

中天城投核心地产项目脱手 42.6亿元对价款去向不明

本报记者 余燕明 北京报道

中天金融集团股份有限公司(000540.SZ,原名为“中天城投集团股份有限公司”)的中小股东们很难发现,此前上市公司位于贵阳的两个核心地产项目,已经悄然脱手。

更为蹊跷的是,这两个项目公司转卖后获取至少42.6亿元的对价款,也不见踪影。

近期,中天城投集团贵州文化广场开发建设有限公司(下称“中天文广”)与中天城投集团乌当房地产开发有限公司(下称“中天乌当”)再次进行了股权变更,上一任受让方碧桂园出售,这两个项目公司已由金谷信托等第三方接盘。

中天文广与中天乌当分别是贵州文化广场项目、假日方舟项目的开发主体,总计开发建筑面积多达412万平方米。

上市公司在2018年将其名下主要房地产业务打包进中天城投集团有限公司(下称“中天城投”),中天城投资产包当时作价246亿元,出售给上市公司实际控制人罗玉平的关联企业。

但最终由于当地政府提出异议,这一重大资产出售事项及关联交易被迫解除,上市公司出售中天城投的246亿元股权转让款原路返回给受让方。

不过,当时很少有人注意到,对照重大资产出售时,中天城投资产包内中天文广、中天乌当的股权,已被悄悄剥离,并没有跟随中天城投回归上市公司体内。而作为原股东的中天城投,彼时也未收到任何对价款。

据《中国经营报》记者获悉,中天文广与中天乌当的悄然脱手,以及受让方罗玉平的关联企业突击引入碧桂园,这一切都发生于上市公司股东大会决议通过重大资产出售方案之后的临时变动、调整。

核心项目悄然脱手

目前,金谷信托已从碧桂园手里受让了中天文广99%的股权,信达地产持有另外1%的股权。

记者注意到,碧桂园在近期将其所持中天文广、中天乌当的全部股权,已分别转让给金谷信托、信达地产等第三方股东。

一位知情人士告诉记者,信达地产接盘持有中天文广的少量股权,接下来并不会实际操盘贵州文化广场项目的开发,而应该是协助项目公司债权人以方便对所涉房地产项目进行监管。

目前,金谷信托已从碧桂园手里受让了中天文广99%的股权,信达地产持有另外1%的股权。据悉,金谷信托与信达地产的控股股东,均为信达资产。

因此,按照上述知情人士所述,贵州文化广场项目、假日方舟项目的开发权益,大概率仍然归属于碧桂园。

转让款去向不明

中天城投在2018年被出售予金世旗产投后,其仍向上市公司控股股东金世旗国际控股股份有限公司(下称“金世旗控股”)输送了大笔资金。

据记者了解,更为蹊跷的是,尽管中天城投作为中天文广、中天乌当的控股股东,但这两个项目公司股权转让予碧桂园后,中天城投并没有收到任何对价款。

即便按照上市公司在2018年出售中天城投资产包时中天文广、中天乌当进行的股权评估值计算,这两个项目公司的股权价值合计高达42.83亿元。上市公司据此确认中天文广、中天乌当的99.5%股权转让款为42.6亿元。

上市公司方面并没有披露这两个项目公司转让后至少42.6亿元股权转让款的最终去向。

出售中天城投全部股权予金世旗产投的交易事项在2018年4月27日交割后,2018年12月

中天文广被转让予金谷信托之前,碧桂园与中天城投对项目公司的持股比例为99.5%、0.5%。出售完成后,中天城投彻底剥离了贵州文化广场项目,股权上再无瓜葛。

早在2018年4月27日同一天内,中天城投已将其持有中天文广、中天乌当99.5%的股权转让给碧桂园,仅保留了这两个项目公司0.5%的股权。

这一天,其实是上市公司实施重大资产出售事项,即向罗玉平的关联企业——贵阳金世旗产业投资有限公司(由罗玉平实际控制,下称“金世旗产投”)出售中天城投全部股权的交割日。

但结果中天城投资产包内所含项目公司,并没有完整地交割

至金世旗产投名下。其中中天文广、中天乌当则在这一天被集中转让给碧桂园。

另外,2018年4月27日交割日的前一天,受让方金世旗产投发生了股权变更。碧桂园从其他3名股东处突击取得了金世旗产投24.3%的股权,并为此支付了39.5亿元未缴股东出资及60.5亿元股东借款,共计100亿元。

实际上,中天城投的股权交割,原本应该按照2018年3月30日上市公司股东大会上决议通过的重大资产出售方案实施。但在交割日前一天及当天,受让方引入碧桂园的同时,中天城投也将贵州文化广场项目、假日方舟项目的开发权益转让予碧桂园。

值得注意的是,这两项调整

与变动,并不属于重大资产出售方案的约定内容。

根据《上市公司重大资产重组管理办法》相关规定,若重大资产出售事项由股东大会批准通过后,在实施过程中与原方案相比发生了重大调整或变更,上市公司及财务顾问应当及时进行披露。

一位券商机构人士告诉记者,证监会在下发的监管问答内,对于如何认定是否构成对重组方案的重大调整问题,明确了相关审核要求。

据记者查询了解,针对股东大会审批通过的重大资产出售方案在实施、交割阶段的临时变动,上市公司没有进行单独披露。其财务顾问海通证券也没有在出具

的督导意见当中,指出上市公司实施的重大资产重组与原方案存在差异的情形。

由于上市公司没有进行单独披露,以及将重组方案重新提交股东大会审议,这意味着上市公司认定,上述重大资产出售事项在实施、交割阶段所发生的临时变动,并不构成重大调整。

记者已向上市公司方面核实了解上述重大资产出售事项在实施过程中,金世旗产投引入碧桂园,同时将中天城投所持中天文广、中天乌当的股权转让予碧桂园的原因,以及这些调整与变动,是否符合上市公司重大资产重组相关监管规定等。截至发稿,暂未收到该公司的具体回应。

京津冀协同发展再迈新台阶 业界聚焦“风口上的企业”

本报记者 陈雪波 卢志坤 北京报道

继通州区成为北京城市副中心后,通州区及相邻的河北省“北三县”如今开始进入下一阶段的发展轨道。

3月17日,国家发改委官网发布《北京市通州区与河北省三河、大

产业打造谁执牛耳?

通州区与北三县位于北京市东部,是京津冀协同发展的重点地区,此前存在产业发展结构失衡问题:传统产业多,新兴产业少,产业层次低,就业吸纳能力不强,过度依赖房地产开发。同时,该区域还面临空间布局、资源环境、交通、公共服务等方面的困境。

此次的《发展规划》中提到,所涉区域要面向北京城市副中心发展需求,积极承接北京非首都功能疏解,探索产业协同发展的新模式和新机制,推进产业协同分工,建立产业协同机制,优化产业空间布局。其战略定位是:“着力打造国际一流和宜居之都示范区、新型城镇化示范区、京津冀区域协同发展示范区。”

《发展规划》中对各区域已经提出产业分工,要求建设定位明确、特色鲜明、职住平衡的发展组团。其中,燕郊组团将重点发展科技创新、商务服务、健康养老等功能,补齐公共服务短板,优化提升城市品质,与北京城市副中心形成更加紧密的功能协作关系;三河组团将重点发展科技创新和商务服务功能;香河组团将重点发展健康养老、智慧物流、科技创新等功能;亦庄新城(通州区部分)组团将重点发展科技创新功能和城市综合服务功能。

据了解,在环京区域深耕的华夏幸福业务主要包括产业新城及相

关业务、商业办公及相关业务两大板块。公司通过开展产业新城及相关业务,对相关区域进行整体规划,完善区域基础设施、公共设施建设,通过产业发展服务和园区运营服务实现区域产业、人口导入,创造第三产业消费需求。

在环京板块的产业布局中,华夏幸福已经有了明晰的区域分布规划。在香河区域,华夏幸福正在构建京津冀机器人科技创新协同区,围绕机器人本体、系统集成、核心部件及服务机器人,推动集群效应整体提升;大厂区域承接北京产业东扩转移,打造影视文化、总部商务、人工智能三大产业集群,形成影视创意制作和电视传媒产业基地、总部商务创新中心和人工智能“中国智谷”等产业基地。

对于同属环京区域,临近北京大兴国际机场的固安,华夏幸福的投入力度同样不容小觑。该公司打造的固安产业新城通过强化电子显示、航天航空、生命健康三大主导产业,形成了肽谷生物医药产业园、航天产业基地、卫星导航产业园、清华大学重大科技项目(固安)中试孵化基地、电子商务产业园、新型显示产业园等产业集群聚集高地。固安航天城、维信诺(固安)、京东方、鼎材科技、翌光科技等众多项目陆续落户固安,随之而来的是越来越多的高端人才。近日,固安新型显示产业基地被科技部火

此次“协同发展”对这个环京板块的区域空间、产业领域等方面也作出了诸多要求和限制,涉及区域内的城乡风貌、生态环境、交通、公共服务的多个方面,这不仅为当地的企业发展提供了多条路径,也对企业的综合开发能力提出了挑战。

业界普遍认为,能够驾驭产城

融合且具备基础设施、公共服务建设能力和经验的企业在此类开发中将更具优势。

在环京区域深耕多年且开发多个产业新城的华夏幸福基业股份有限公司(600340.SH,以下简称“华夏幸福”),也因此备受市场关注,成为“风口上的企业”。



去年3月29日10时,连接北京市通州区与河北省三河市的燕潮大桥正式通车。 中新社图

炬高技术产业开发中心批准为国家火炬特色产业基地。

以“产业优先”为核心策略,华夏幸福凭借专业的产业发展团队与自主创新的大数据招商平台,聚焦新一代信息技术、高端装备、汽车、航空航天、新材料、大健康、都市消费等10大产业,全面打造了百余个产业集群。截至目前,华夏幸福已为所在区域累计引入签约企业超2000家,创造就业岗位约30万个。

此外,构建高质量的现代化经济体系是通州区与北三县区域协同发展的共同目标之一,下一步目标将是推进产业协同分工与联动发展,面向北京城市副中心发展需求,积极承接北京非首都功能疏解,探索产城协同发展的新模式和新机制。

转型升级会是接下来产业发展的重要方向。

值得一提的是,近期在持续推进的“新基建”战略中包括了5G建设、特高压、大数据中心、人工智能、工业互联网等领域,与《发展规划》中对通州区与北三县协同发展的内容有着相当部分重合,多重政策的助推下,更将提升这些区域产业的发展速度。

随着云计算、大数据、物联网、人工智能、先进机器人、自动驾驶汽车、3D打印、可再生能源等技术的不断发展与成熟,多领域集群式技术正在持续创新和扩散应用。新的产业革命正在加速推进新一代信息技术与制造业的深度融合,颠覆和重塑原有的经济模式,进而带来对产业升级、经济结构和社会形态全方位、深层次的影响。

激发新城建设潜能

“原则上不再新增建设用地,严格拆除违法违规建筑,依法收回已批未建用地。”此次的《发展规划》对空间布局的限制十分严格,“严控城镇开发边界”等要求也在其中。

这也就意味着,北三县土地新增供应量将进一步受限,存量土地开发的地位更加凸显。

券商分析人士认为,对于已经在该区域储备大量开发项目的华夏幸福来说,新增供应的缩减,将提升公司存量项目的价值,利于公司后续利润的释放。

今年2月,华夏幸福下属公司在大厂获得共计7.8万平方米住宅用地和8.8万平方米中小学用地。进入3月份,华夏幸福又联合大悦城控股以13.76亿元起价成功获取河北固安北部新城的169亩地块,双方将在住宅开发、产业新城开发、产业等多个领域开展深层次合作。

仅在2019年第三季度,华夏幸福在香河区域就持有待开发土地面积23.7万平方米,另储备有一级土地整理面积1.1万平方米;在大厂区域,华夏幸福与其他企业合作持有待开发土地23.0万平方米土地,及一级土地整理面积72.6万平方米;在固安区域,华夏幸福持有待开发土地达到93.1万平方米,一级土地整理面积达到82.5万平方米。另在环京的其他多个城市,华夏幸福均持有土地储备。

行业人士分析指出,除空间格局的限制外,本次《发展规划》还对涉及区域内的城乡风貌、生态环境、交通、公共服务等多个方面提出了要求,为当地的企业发展提供了多条路径,也对企业的综合开发能力提出了挑战。

能够驾驭产城融合的华夏幸福在此类开发中将更具优

势。以固安产业新城为例,华夏幸福从居民的需求出发,定制城市功能,加强城市与人的互动,增强人与城市的黏性,提升居民的幸福指数。截至2019年6月底,华夏幸福累计投资350亿元用于基础设施和城市配套设施建设,在规划范围内实现了“十通一平”:累计修建道路近210公里,7座供水厂、4座热源厂、2座污水处理厂、4座污水提升泵站、40座换热站、6座开闭站等相关配套设施建设。

华夏幸福引入北京八中固安分校,构建了全龄教育体系;并引入高水准的医疗资源,通过幸福医院等综合三甲医院、综合门诊、社区医院、社区诊所,构建多层次医疗体系,提升居民医疗服务水平。做到了居民生活的全方位服务。2018年,华夏幸福运营的固安产业新城PPP项目成功入选全球60个可持续发展PPP案例,是中国境内的五个人选项目中唯一的城镇综合开发案例。

曾经的传统农业县河北固安,现在已成为智慧生态、宜居宜业、创新驱动的产业新城。作为布局最早的板块,华夏幸福的环北京地区市场已逐渐企稳,行业人士分析认为,随着政策对环京区域的政策支持力度加大,华夏幸福业绩预计将迎来新的成长周期。

据悉,除环京区域外,华夏幸福还重点布局了长三角、粤港澳大湾区、以武汉为核心的华中片区、以成都为核心的华西片区四大潜力都市圈。依托都市圈布局的产业新城,在城市规划、产业规划、城市建设、产业集群打造、城市运营和民生改善等方面将提供综合一体化的解决方案,持续优化所在区域的产业结构,助力经济转型升级。