

抛售近300亿资产 高比例分红派息流向家族信托

潘石屹夫妇另类套现SOHO中国

本报记者 余燕明 北京报道

SOHO中国有限公司(00410.HK,以下简称“SOHO中国”)前总裁阎岩在2018年离职时,上市公司早在6年前已向其授出了818.4万股购股权,但她从未行权。

阎岩在SOHO中国的任职期间,长达21年之久。2012年,上市公司向她授予了这些购股权,行权价格为每股5.53港元,而当时SOHO中国在二级市场的每股价格为5.67港元。

至阎岩从SOHO中国离职时,

交易传闻推涨股价

与黑石集团相关的交易传闻相继释放后,从2019年10月底至2020年3月上旬,这期间SOHO中国受上述市场传闻影响后,推动其股价累计涨幅则高达79%。

目前SOHO中国的市值约为156亿港元(约143亿元人民币),但到2019年底,其名下商业物业的市场价值就超过618亿港元。

阎岩从SOHO中国离开后,随即出任了黑石集团亚洲房地产部董事总经理。此后,市场上相继传闻黑石集团将收购SOHO中国持有的多处核心商业物业,并计划对上市公司进行私有化。

这些市场传闻推动了SOHO中国在二级市场的股价大幅上涨,上市公司在回应市场传闻时含糊其辞,表述上模棱两可。而最终,这些传闻里的潜在交易,大多不了了之。

今年5月4日,SOHO中国在港交所大跌近26%,从每股3.7港元跌至2.75港元。当天的一则市场消息称,由于前景充满不确定性,黑石集团关于SOHO中国私有化的洽谈暂停。

黑石集团拟对SOHO中国进行私有化的传闻始于今年3月上旬,据称黑石集团彼时正与SOHO中国就后者私有化进行谈判,交易价值为40亿美元(约278亿元人民币),黑石集团向SOHO中国提出的私有化报价为每股6港元,是当时上市公司股价的逾2倍之高。

由于这则私有化传闻对上市公司股价具有指引性,受此消息影响,SOHO中国在当天大幅上涨约

授予购股权的6年时间里,她至少可以让其中3/5的购股权变成上市公司股份。如今,SOHO中国每股价格不到3港元,若当时阎岩行权,将导致数千万元的投资损失。

这反映了SOHO中国在资本市场上的尴尬处境:上市公司持有位于北京、上海核心区的商业物业,但在二级市场却无法释放其价值。

于是,即便在推进所谓的“开发-销售”向“开发-自持”模式转型的背景下,从2014年开始,SOHO中国还是通过大宗交易的方式,抛

售了接近300亿元的商业资产。这些资产抛售所收回的现金,相当一部分通过高比例分红的形式,流向了潘石屹、张欣夫妇设立在开曼群岛的家族信托,而非留在上市公司用于再投资。

在SOHO中国大举兜售商业物业的过去几年里,上市公司极大地提高了分红比例。最近6个财年内,SOHO中国累计实现135亿元净利润,而分红派息总额则超过126亿元,其中潘石屹、张欣夫妇分得了约81亿元。

由每股2.29港元涨至每股2.7港元。SOHO中国方面在次日回应该消息时称,“在投资物业组合的日常经营管理中,公司会不时探讨所处主要市场的商业地产环境及潜在交易机会。但截至目前,公司确认,不知悉任何为避免公司股票出现虚假市场而须公布的与资产出售相关的资料。”

《中国经营报》记者尝试向黑石集团一位高管核实了解这些与SOHO中国的交易传闻的真实性,但该人士不予置评。

目前,SOHO中国在港交所的每股价格已经跌回到3港元左右,按照其发行在外的约52亿股股份计算,上市公司当前总市值约为156亿港元(约143亿元人民币)。

截至2019年末,SOHO中国的归母净资产就接近361亿元,所持有的投资物业的公允价值超过了618亿元。若按照SOHO中国每股净资产约为6.94元,其当前每股价格较期末每股净资产折让了逾60%。

在二级市场的股价表现上,SOHO中国从2019年以来的累计涨幅接近8%。其中,与黑石集团相关的交易传闻相继释放后,从2019年10月底至2020年3月上旬,这期间SOHO中国受上述市场传闻影响后,推动其股价累计涨幅则高达79%。

同样,受此消息推动,SOHO中国在二级市场大幅上涨近18%,当时

由每股2.29港元涨至每股2.7港元。

SOHO中国方面在次日回应该消息时称,“在投资物业组合的日常经营管理中,公司会不时探讨所处主要市场的商业地产环境及潜在交易机会。但截至目前,公司确认,不知悉任何为避免公司股票出现虚假市场而须公布的与资产出售相关的资料。”

《中国经营报》记者尝试向黑石集团一位高管核实了解这些与SOHO中国的交易传闻的真实性,但该人士不予置评。

目前,SOHO中国在港交所的每股价格已经跌回到3港元左右,按照其发行在外的约52亿股股份计算,上市公司当前总市值约为156亿港元(约143亿元人民币)。

截至2019年末,SOHO中国的归母净资产就接近361亿元,所持有的投资物业的公允价值超过了618亿元。若按照SOHO中国每股净资产约为6.94元,其当前每股价格较期末每股净资产折让了逾60%。

在二级市场的股价表现上,SOHO中国从2019年以来的累计涨幅接近8%。其中,与黑石集团相关的交易传闻相继释放后,从2019年10月底至2020年3月上旬,这期间SOHO中国受上述市场传闻影响后,推动其股价累计涨幅则高达79%。

同样,受此消息推动,SOHO中国在二级市场大幅上涨近18%,当时

由每股2.29港元涨至每股2.7港元。

SOHO中国方面在次日回应该消息时称,“在投资物业组合的日常经营管理中,公司会不时探讨所处主要市场的商业地产环境及潜在交易机会。但截至目前,公司确认,不知悉任何为避免公司股票出现虚假市场而须公布的与资产出售相关的资料。”

《中国经营报》记者尝试向黑石集团一位高管核实了解这些与SOHO中国的交易传闻的真实性,但该人士不予置评。

目前,SOHO中国在港交所的每股价格已经跌回到3港元左右,按照其发行在外的约52亿股股份计算,上市公司当前总市值约为156亿港元(约143亿元人民币)。

截至2019年末,SOHO中国的归母净资产就接近361亿元,所持有的投资物业的公允价值超过了618亿元。若按照SOHO中国每股净资产约为6.94元,其当前每股价格较期末每股净资产折让了逾60%。

在二级市场的股价表现上,SOHO中国从2019年以来的累计涨幅接近8%。其中,与黑石集团相关的交易传闻相继释放后,从2019年10月底至2020年3月上旬,这期间SOHO中国受上述市场传闻影响后,推动其股价累计涨幅则高达79%。

同样,受此消息推动,SOHO中国在二级市场大幅上涨近18%,当时

由每股2.29港元涨至每股2.7港元。

SOHO中国方面在次日回应该消息时称,“在投资物业组合的日常经营管理中,公司会不时探讨所处主要市场的商业地产环境及潜在交易机会。但截至目前,公司确认,不知悉任何为避免公司股票出现虚假市场而须公布的与资产出售相关的资料。”

《中国经营报》记者尝试向黑石集团一位高管核实了解这些与SOHO中国的交易传闻的真实性,但该人士不予置评。

297亿元的资产抛售

SOHO中国从2013年转型“开发-持有”模式后的6年时间里,已经抛售了合计约297亿元的商业物业资产。

SOHO中国从2013年开始推进所谓的“转型”,即由“开发-销售”转向“开发-持有”模式,这使得上市公司在北京、上海开发的商业物业,得以自持出租。但与此同时,通过大宗交易的方式,SOHO中国在2013年决定转型之后,仍然抛售了数百亿元的商业资产。

在宣告转型的第二年,即2014年,SOHO中国就出售了位于上海的SOHO海伦广场、SOHO静安广场、凌空SOHO近一半的面积,总对价82.8亿元;2015年,SOHO中国继续出售了位于上海的外滩8-1地块项目50%的权益,连同股权及债权总对价约为88.32亿元。

2016年,SOHO中国以约32.22亿元的价格,出售了位于上海的SOHO世纪广场;2017-2018年,SOHO中国出售了位于上海的虹口SOHO及凌空SOHO,总对价为85.81亿元。

2019年,SOHO中国则出售了位于北京的9个商业项目名下总共2583个停车位资产包,交易对价为7.61亿元。

因此,SOHO中国从2013年转型“开发-持有”模式后的6年时间里,已经抛售了合计约297亿元的商业物业资产。

尽管SOHO中国大举抛售商业资产,但也没有继续获取重大开发项目。上市公司最后获取的地块项目,分别是2013年在公开土地市场竞买的位于上海的古北地块,以及位于北京的丽泽地块,迟至2019年初、2019年底,这两个商业项目才建成竣工。

阎岩在2018年从SOHO中国辞任后,同年该公司财务总监唐正茂也已离职,唐正茂在上市公司任职逾10年时间。目前,SOHO中国的董事会里,只有潘石屹、张欣2名执行董事,其中潘石屹出任董事会主席,张欣担任



持续抛售名下资产的这几年间,SOHO中国加大分红派息金额,2014-2019年,累计现金分红总额超过了126亿元,其中潘石屹、张欣夫妇从SOHO中国累计取得了接近81亿元现金分红。

首席执行官。

SOHO中国从2007年在港交所上市以来,潘石屹、张欣夫妇所持上市公司股份数量没有发生过变动。至2019年底,潘石屹、张欣夫妇通过设立在开曼群岛的家族信托,仍然共计持有SOHO中国33.241亿股股份,占上市公司总股本的63.93%。

上市公司大举抛售商业物业的过去6年时间里,相当一部分由资产出售收回的资金被用于高比例分红派息。尤其对潘石屹、张欣夫妇而言,其在过去几年里从SOHO中国取得了巨额财富。

转型后的2014-2019年期间,SOHO中国累计实现归母净利润135亿元,其中,根据上市公司历年分红派息方案,累计现金分红总额超过了126亿元,股利支付率接近94%。

这6个财务年度内,SOHO中国每股派发现金红利累计金额为2.434元,因此,按照潘石屹、张欣夫妇所持上市公司共计33.241亿股股份计算,期间其从SOHO中国累计取得了接近81亿元现金分红。

其中,SOHO中国集中抛售

商业物业的2015-2017年,上市公司在此期间实施的高比例分红令人咂舌。

期间,SOHO中国的归母净利润为5.4亿元、9.1亿元、47.3亿元,对应财年派发的末期及特别股息则分别为36.2亿元、27.9亿元、47.9亿元,而其中绝大多数现金分红流向了潘石屹、张欣夫妇设立在开曼群岛的家族信托。

这意味着资产抛售后相当一部分收回的资金,已经落入潘石屹、张欣夫妇的家族名下,而非留在上市公司用于再投资。

SOHO中国在2019年则已决定不进行分红派息,这在其2007年赴港上市以来,尚属首次。至2019年底,SOHO中国持有的现金资源约为24亿元,相比年初的57亿元大幅减少,而上市公司同时背负了多达180亿元的带息债务。

针对与黑石集团的一系列交易传闻,以及过去几年实施的高比例分红是否为配合大股东套现等问题,《中国经营报》记者已向SOHO中国方面致函求证,但截至发稿该公司未予回应。

资产被拍卖 此前曾谋求卖项目解困

中小房企难过关 重庆聚丰地产资金遇困无力偿债

本报记者 庄灵辉 卢志坤 重庆报道

近期一则司法拍卖信息将重庆聚丰房地产开发(集团)有限公司(以下简称“重庆聚丰”)资金问题引向公众视野。

因无力偿债,其子公司重庆鼎典物业发展有限公司(以下简称“鼎典物业”)名下的一处房产项目被司法拍卖,该项目位于重庆南岸路核心地段,业态涵盖商业、办公和住宅,建筑面积总计约87034.98平方米,起拍价约11.9亿元。

《中国经营报》记者了解到,此前重庆聚丰所持重庆农商行100万股股权也曾因其无力偿债被司法拍卖。而多起司法诉讼信息显示,重庆聚丰名下聚丰纵横国际项目因售房后无法办理工程解押,宣称高额返租等陷入纠纷,该项目位于重庆核心区观音桥商圈,部分房产售价曾接近10万元/平方米。

实际上,重庆聚丰仅是当下遇困的诸多中小房企缩影。根据人民法院公告网公布信息显示,截至5月11日,2020年全国已有至少194家房企发布破产公告。而去年,至少有300多家房企发布了破产相关文书。

有项目单价近10万元/平方米

天眼查信息显示,重庆聚丰成立于1998年,经营范围包括房地产开发和旅游项目投资等,自然人叶兴全100%控股。

记者梳理发现,截至目前,重庆聚丰所开发项目均位于重庆,且多数在核心地段。重庆聚丰官网显示,目前重庆聚丰共开发聚丰大厦、江山天下、江山里、锦绣盛世、聚丰小区、聚丰花园、聚丰纵横国际和聚丰江山1号等10余个房产项目,多位于重庆核心商圈,其中聚丰纵横国际位于江北区观音桥商圈,重庆聚丰与中船重工集团联合打造;聚丰江山1号则坐落于南滨路核心地段,上述被司法拍卖的建筑更是当地的地标建筑之一。

或已无资产可供处理

除上述项目外,重庆聚丰位于南滨路核心地段的江山1号项目部分自有房产,因无力偿债而多次被司法拍卖,所拍卖建筑位于南滨路88号、89号,为南滨路地标性建筑,建筑面积总计约87034平方米,其中有产权证的房地产建筑面积合计约76872平方米,无产权证的建筑面积合计约10162平方米,业态涵盖商业、办公和住宅。

执行裁定书显示,所拍卖房产案由为华融国际信托与鼎典物业及叶兴全等公共债券案,因被执行人鼎典物业及叶兴全等未履行偿债义务,华融国际信托申请拍卖上述房产项目以实现其债权。自去年10月至今,该项目已被司法拍卖两次。今年初,重庆聚丰所持重庆农

商行100万股股权也被司法拍卖,所涉案由为重庆大顺小额贷款有限公司与重庆聚丰、重庆聚丰酒店、重庆圣立旅游有限公司、叶兴全等借款合同纠纷一案,所涉被执行人均为重庆聚丰关联公司或法人,涉及借款本金为2800万元。

实际上,作为重庆成立较早的房企之一,重庆聚丰除开展房地产开发业务外,还涉足金融、健康、旅游、酒店等多项业务。记者查询天眼查发现,地产公司重庆聚丰涉及206项司法风险,其中法律诉讼达88项,公司共34次列为被执行人,公司股东叶兴全共4次被限制消费,其余业态的公司也涉及不少法律诉讼。

在开发聚丰纵横国际项目时,重

而有购房者在重庆网络理政平台上表示,重庆聚丰纵横国际项目出售已抵押房产,并以包租返租形式承诺6%的收益诱导购房者购买,重庆聚丰因无法解押已售房产构成实质违约,已经办理定金退款手续迟迟不退,存在多处违规行为。

或许是项目位于核心地段且有高额返租收益吸引,上述多位购房者于2018年左右签订的认购协议显示,重庆聚丰纵横国际项目售价均在6万元/平方米以上,有的甚至接近10万元/平方米。

裁判文书显示,一位购房者认

庆聚丰就曾因土地出让金、拆迁补偿安置的超期过渡补偿费用等问题,与合作方中国船舶重工集团重庆船舶工业有限公司多次涉诉法庭。

2015年关于土地出让金的司法判决为,重庆船舶工业将政府返还的约1389万元的土地出让金给付重庆聚丰,去年底关于超期过渡补偿费用的司法判决则为,重庆聚丰支付重庆船舶工业约132万元本金及资金占用利息损失。

此外多份裁判文书显示,重庆聚丰尚有多笔工程、广告等欠款和借款尚未清偿。而去年一份执行裁定书则显示,虽仍有不少债务,重庆聚丰目前已无资产可供处理。去年底,重庆南岸区人民法院发布一份执行裁定书,因未发现被

购的该项目一处房产预测套内面积为4.75平方米,建筑面积为11.21平方米。按照认购约定,签订《重庆市商品房买卖合同》时,建筑面积总价为109.2万元,折合建面单价约9.7万元/平方米,套内单价则约为23万元/平方米。

据记者不完全统计发现,其余几位购房者的建面单价也均在6万元/平方米以上,认购时间也均在2018年左右。

“这个项目的建面单价约为6万-10万元/平方米,户型建筑面积为10-40平方米,总价其实并不高,大约

在80万-240万元,其实并不是每间单价都能达到10万元。”房产分销人员告诉记者,由于重庆聚丰纵横国际项目户型面积并不大,相对“吓人”的单价,总价其实“还好”。

上述房产分销人员也向记者建议要谨慎购买,“投资商铺风险较高,而且这个项目的单价确实有点吓人,还是要慎重考虑。”有分销人员也坦言,重庆聚丰纵横国际项目存在不少问题,“这个项目的开发商是重庆本地的小开发商,资金出现了些问题,后期开发商没资金人气也很难做好。”

重庆聚丰成立时间相同,均为1998年,主营业务为房地产开发等,股东中重庆聚丰持股51%,叶兴全持股36.8%,并对外投资了重庆美高梅酒店有限公司。去年,重庆聚丰的投资人还曾发生多次变更。天眼查信息显示,2019年初,重庆聚丰曾退出两名自然人投资人,新增重庆易智盛通用航空产业有限公司作为投资人,但该公司于去年5月即退出;同年5月,重庆聚丰投资人中又新增瑞宝国际投资控股有限公司,该公司为中国瑞宝国际合作有限公司控股子公司,但其也于当年9月退出。

就重庆聚丰现状,记者多次拨打重庆聚丰公开电话尝试采访,但截至发稿,一直无人接听。