

万达投资联盟“洗牌”

本报记者 吴静 卢志坤 北京报道

随着太盟投资集团(PAG)牵头

的投资团队入场,围绕着“万达系”的投资者联盟迎来新一轮“洗牌”。

据了解,在新签署的投资协

议中,部分原有投资人选择退出,如曾在2021年珠海万达商管上市前参与战投的投资者之一碧桂

园,即于近期宣布将出售所持有的珠海万达商管部分股份。

此外,早前的投资者之一永

辉超市也于近日宣布清仓在大连万达商管集团所持股份。亦有市场消息称,京东、苏宁、融创中国

等早期投资人意欲退出对大连万达商管集团的投资。对此,万达方面未予置评。

碧桂园离场

公告披露,若不考虑8%的利息,此次交易碧桂园较初始投资成本亏损1.62亿元。

12月14日,碧桂园发布公告称,将出售所持珠海万达商管的部分股份。

根据公告,12月13日,碧桂园、大连万达商管集团及珠海万赢订立协议,金逸环球(碧桂园间接全资附属公司)有条件地同意向珠海万赢或万达方指定方出售珠海万达商管1.79%股权,代价为30.68亿元。

据了解,珠海万达商管是大连万达商管集团旗下商业中心轻资产运营管理的唯一业务平台,于2021年3月下旬成立,随后于当年10月向港股冲击上市。

在当年冲击上市之前的7—8月份,珠海万赢、大连万达商管集团及珠海万达商管与腾讯、阿里、碧桂园、PAG等22家投资者签订股份转让协议并设立了对赌协议。

招股书显示,大连万达商管集团引进的22家机构投资者以及公司高管合计持股约21.17%,这次战略投资使得珠海万达商管获得约380亿元的融资,为其后续规模拓展提供了资本。

其中,碧桂园方面通过两个公司主体参与此次投资,分别为金逸环球和碧桂园服务(06098.HK),各自持股1.7945%,入股总价均为32.3亿元。

根据当时的对赌协议,若珠海万达商管2023年年底未能成功上市,22家投资者可要求万达按照8%的年化收益率回购部分或全部股权。

上述公告披露,若不考虑8%的利息,此次交易碧桂园较初始投资成本亏损1.62亿元。

此外,据万达方面披露,自上述22家机构投资者2021年出资以来,珠海万达商管连续三年超额完成业绩目标,2021年税后收入为235亿

元,2022年为271亿元,2023年(预估)为293亿元,平均年增长约12%。2021年税后利润为53亿元,2022年为75亿元,2023年(预估)为95亿元,年增长率达34%。过去三年,珠海万达商管共计上缴税收约100亿元,对股东的分红分别为2021年46亿元、2022年67亿元以及2023年(预估)85亿元。

若按金逸环球持股1.7945%进行计算,三年预计可以获得分红共计约3.55亿元。

据了解,金逸环球30.68亿元的退股资金会分成三笔支付,分别为6.57亿元、3648万元、23.75亿元,第三笔资金不晚于2024年3月31日支付。

碧桂园在公告中表示,集团目前正积极化解阶段性流动性压力。由于集团仅于珠海万达商管持有少数权益,公司认为进行出售事项能提前锁定较为合适的交易价格和退出路径,以规避未来退出时点与金额的重大不确定性,有效保障公司战略股权资产变现的价值,将对公司有利。

对于此次出售股权所得款,碧桂园方面表示,由于集团正积极寻求整体方案以全面解决当前境外债务风险,金逸环球根据协议收到的目标股份出售款项净所得将用于境外重组。

截至目前,随着金逸环球的退出,碧桂园在珠海万达商管的持股还剩碧桂园服务所有的约1.3亿股股份(占比1.7945%)。

就在珠海万达商管上市对赌大限将至之际,12月12日,万达集团官网发布公告称,已与投资人之一的PAG签署新投资协议。

根据公告,珠海万达商管现有

投资人于2021年8月对其投资额约为380亿元,其中PAG的投资额约为28亿美元(约180亿元人民币),现有投资人在原投资安排中享有到期赎回权。

按照新签署的投资协议,大连万达商管集团持股40%,为单一最大股东,PAG和数家现有及新进投资人股东参与投资,总计持股60%。

根据此前招股书披露,大连万达商管集团在珠海万达商管直接持股69.99%、通过珠海万赢持股8.83%、通过银川万达持股0.01%,合计持股78.83%。其余21.17%股权由外部投资人和公司高管持有。

万达方面并未披露PAG此次具体投资数额,以及将有哪些新进投资人参与投资。

据知情人士透露,在新签署的投资协议中,尽管有个别现有投资人选择退出,但绝大多数投资人保留了对万达的投资。更重要的是,有新的投资人进入,其中包括一些境外投资人。“通过引进新投资人,不仅解除了对赌风险,化解了380亿元债务,大连万达商管集团也因此另外陆续获得增量资金近300亿元。”



碧桂园30.68亿元出售持珠海万达商管1.79%股份。

视觉中国/图

永辉超市套现退出

相较于五年前的收购价格,此次永辉超市45.3亿元的转让价较当初收购价有10亿元的收益。

就在碧桂园公告的前一日晚间,永辉超市发布公告称,将出售所持有的大连万达商管集团股份。

根据公告,大连御锦贸易有限公司(以下简称“大连御锦”)拟向永辉超市现金购买所持有大连万达商管集团约3.89亿股股份,占大连万达商管集团总股本的1.43%,转让价为45.3亿元。

企查查信息显示,大连御锦成立于2023年11月30日,主营业务为国内贸易代理,唯一股东为北京一方明实信息技术有限公司,而后者由大连一方集团有限公司(以下简称“一方集团”)100%持股。

据了解,一方集团由孙喜双于2001年创建,重点投资金融、文旅、教育、健康等领域,此前与王健林的万达集团有较多合作。根据此前媒体报道,两人亦是多年好友。2014年12月23日,当时还未更名的万达商业(后更名为大连万达商管集团)在港交所主板挂牌上市,其中孙喜双持有6.3%股权,是唯一一个

持股超5%的自然人股东。

据了解,此次永辉超市所持有的这部分股份为五年前购得。2018年12月,永辉超市从孙喜双手中购得大连万达商管集团部分股权。彼时,永辉超市与一方集团、孙喜双签订股份转让协议,受让一方集团持有的大连万达商管集团股份6791万股,每股转让价格为52元,转让协议价格为35.31亿元。

截至公告日,永辉超市持有的该部分股权投资账面价值为39.18亿元,永辉超市的出售价格较股权账面价值溢价6.12亿元,相较于五年前的收购价格,此次永辉超市45.3亿元的转让价较当初收购价有10亿元的收益。

此次交易的转让价款,将由购买方大连御锦以现金方式分八期向永辉超市支付。每期的支付金额分别为3亿元、3.91亿元、7.92亿元、9.37亿元、9.49亿元、4.12亿元、4.17亿元、3.31亿元,时间从2023年12月30日开始,一直持续到2025年9月30日支付完毕。其中,第一期股权交易完成后将影响永辉超市2023年税前利润2859.58万元,现金流量增加3亿元。

作为非上市公司,大连万达商管集团此前未曾公布每年分红情况,永辉超市此前所得分红数额未知。

永辉超市方面表示,本次资产交易的目的是为了盘活公司资产,符合公司缩小投资规模战略。

大连万达商管集团是万达集团集团寄予上市厚望。2014年12月23日,当时还未更名的万

达商业在港交所主板挂牌上市。彼时,由于估值一直不高,万达集团有意推动其在A股上市。2015年9月,大连万达商管集团向证监会递交招股书,正式开启回A之路。随后,万达集团实际控制人王健林在2016年9月将万达商业私有化。

2018年1月份,万达商业备战A股IPO之际,腾讯控股作为主发起方,联合苏宁云商、融创中国和京东340亿元入股万达商业,收购万达商业香港H股退市时引入的投资者持有的14.273%股份。其中,腾讯投资100亿元,持股比例为4.12%,苏宁和融创中国分别投资95亿元,持股比例3.91%,京东投资50亿元,持股比例2.06%。

彼时,在万达商业的股权结构中,万达集团持股比例为43.712%,为第一大股东,退市投资者持股比例为14.273%,王健林个人持股比例为6.240%,其他股东持股35.775%。

在引入上述新战略投资者后,融创中国还在当年5月份追投95亿元,当年万达商业也随之更名为大连万达商管集团。

2021年3月,大连万达商管集团苦等几年后,宣布撤回A股IPO申请。同时,其对旗下轻资产相关资源进行重组,并于2021年3月下旬成立珠海万达商管,成为向港股冲击的新上市主体。

伴随着珠海万达商管投资人的新一轮更替,近期亦有市场消息称,京东、苏宁、融创中国等投资人意欲退出对大连万达商管集团的投资。对此,万达方面未予置评。

首开集团换帅 房地产业务仍是挑战

本报记者 吴静 卢志坤 北京报道

北京国资首开集团近期迎来了新一届领导班子。

与以往内部晋升的人事任命路径不同,此次北京市国资委副主任谢志胜“空降”首开集团,接任党委书记、董事长。

国资委领导“空降”

根据首开集团近期官微发布的消息,北京市委、市政府决定,北京市国资委副主任谢志胜接任北京首开集团党委书记、董事长;首开集团原董事长潘利群到龄退休。随后,首开集团官网领导团队信息随之更新。

据了解,首开集团前两任董事长皆来自内部晋升。2005年,原北京天鸿集团公司董事长兼总经理刘希模一手推动了北京城市开发集团与北京天鸿集团合并重组,组建了首开集团,成为北京市规模最大的

房地产开发企业,刘希模出任董事长,至2015年不再担任首开集团党委书记、董事长职务。

随后,2015年6月,潘利群成为首开集团党委书记、董事长。据了解,潘利群此前先后任北京城建副总经理、北京市经济管理职业学院院长、北京市国资委党校校长。2010年4月进入首开集团担任党委副书记、董事、总经理,在首开集团任职13年。

根据以往人事任命经验,首开集

团董事长一般会同时兼任集团旗下房地产业务上市公司首开股份的董事长。首开股份官网信息显示,现任董事长李岩于2016年8月开始担任首开集团董事长、总经理(接替潘利群),当年12月起担任首开股份副董事长,2019年8月接替潘利群担任首开股份董事长。

此前,业内曾认为李岩有可能接替潘利群成为首开集团董事长。但在最终的人事任命上,首开集团迎来了国资委领导“空降”。

高溢价地块。

2018年时,首开股份销售额突破千亿元大关。但随后,伴随着各地政策调控层层加码,全国地和楼市逐渐降温。由于此前向外拓展的区域多为房地产调控严控区,首开股份后续销售去化速度以及实际销售价格均不及预期。

与此同时,随着诸多全国布局的房企进京,首开股份在北京市场的霸主地位亦受到挑战。2019年,中海以280.9亿元销售额取代首开股份跃居北京市场销冠。

2019年,李岩接替潘利群任董事长职务后,开始调整首开股份规模需求,坚持稳中求进,减少获取高溢价地块。2021年,在“两集中”

(集中公告、集中出让)土地供应新政下,重点区域优质地块竞争激烈,与其他房企类似,首开股份新增项目“地货比”(地价与房价比例)攀高,项目盈利空间受到进一步挤压。

2022年,首开股份迎来自2001年上市以来的首次亏损,当年营收479.21亿元,同比下降29.32%;归母净利润为-4.61亿元,同比下降274.81%。

今年以来,受全国楼市进一步下滑影响,首开股份销售情况并未出现好转。根据最新披露的销售数据,今年1—11月,首开股份累计实现签约面积242.1万平方米,同比下降14.23%;签约金额558.17亿元,同比降低27.71%。

年内已多次转让资产

今年以来,销售市场的持续下滑加剧了房企的现金流压力,首开股份亦不例外。

克而瑞公布的数据显示,2023年11月近六成百强房企单月销售业绩环比降低,超四成百强房企销售数据同环比双降。

首开股份表示,在此背景下,公司今年以来已加快项目去化速度,目前在克而瑞公布的销售百强排名中,11月份排名24位,保持了相对稳定的水平。

从下半年开始,首开股份也在加快资产处置速度。

9月份,其摆上货架的资产包括北京首开云锦铂郡商业管理有限公司(以下简称“铂郡商管”)和北京首开云锦璞境商业管理有限公司(以下简称“璞境商管”)100%股权及全部债权。

挂牌信息显示,截至今年4月30日,铂郡商管净资产账面价值约897.24万元,净资产评估价值约1.96亿元,首开股份对其全部债权合计金额为9198万元;璞境商管净资产账面价值约1405.61万元,净资产评估价值约3.4亿元,首开股份对其全部债权合计金额为1.04亿元。

据了解,以上公司所对应的资产均为商业项目。首开股份表示,铂郡商管和璞境商管自持经营多年,租金收入涨幅不大。若公司继续持有经营,带来的利润和净现金流有限,未来增值潜力较小,对其进行处置有利于快速回笼资金。

10月份,北京首开瑞泰商业管理有限公司(以下简称“瑞泰商管”)100%股权及全部债权被列为待处置资产。据了解,其对应项目为北京市朝阳区阜荣街10号商业(以下简称为“首开广

场”),合计建筑面积为3.76万平方米,用途均为商业。

截至今年4月30日,瑞泰商管净资产账面价值为3548.55万元,净资产评估价值7.67亿元,首开股份对其全部债权合计金额为零。

截至目前,上述三项资产尚在等待合适的受让方。

今年10月9日,首开股份公告披露了一项资产转让进展,公司与香港皓年有限公司共同组建(双方股权比例为61.5%:38.5%)的北京联宝房地产有限公司(以下简称“北京联宝”)在经历了多次挂牌后,最终已寻得意向受让方。

据了解,北京联宝所对应的项目为北京市朝阳区联宝公寓项目,此前首开股份已自持经营多年,租金收入涨幅不大。

根据《产权交易合同》,北京联宝将以6.9亿元的价格转让予意向受让方,其中首开股份将取得转让价款为4.24亿元,可实现所得税前利润约3.5亿元。企查查信息显示,目前北京联宝股东信息已变更。

首开股份在回复记者采访时表示,目前房地产行业依然处于筑底回暖阶段。对于公司而言,当前要保证持续稳定的经营,一方面要加快项目销售,另一方面需要进行在手经营资产的处置。无论是住宅项目还是商业项目的出售,核心逻辑都是一致的,即持续回收资金。“在手经营资产转让是行业中任何一家地产公司在当前环境下的必然选择,也是正常生产经营行为。”

与此同时,为减少开发压力,首开股份还在积极为旗下项目引进合作方。

比如在北京市场,今年7月25日,首开股份以22.82亿元拿下顺义新城第1街区01—01—09地

块。8月8日,地块项目公司北京顺恒远泰置业有限公司(以下简称“顺恒远泰置业”)成立,注册资本约为11.41亿元,首开股份100%持股。

随后,9月22日,北京产权交易所披露了顺恒远泰置业增资项目,其拟募集资金金额不低于约11.18亿元,对应持股比例为49%。

据了解,该项目定名为“璞境润府”,记者从项目宣传物料及项目置业顾问处了解到,该项目由首开及华润联合操盘,主要面向改善客群,售楼处预计在12月底开放。截至目前,企查查信息显示,顺恒远泰置业仍由首开股份100%持股。

11月3日,首开股份公告称,拟以非公开协议方式转让持有的北京昌信同泰置业有限公司(简称“昌信同泰”)30%股权至北京房地置业发展有限公司(简称“房地置业”),价格确定为约3亿元。据了解,房地置业为北京房地集团全资子公司,而房地集团由首开集团全资控股。

昌信同泰为今年首开股份在昌平所得地块的项目公司。据了解,今年3月份,首开股份以底价27亿元的价格竞得北京市昌平新城东区三期土地一级开发项目CP00—1002—0001地块,销售指导价5.3万元/平方米。

在拿地次日,项目案名即公布,定为“梧桐山语”,项目于2023年7月底正式开盘,开盘当日即签约308套,实现签约金额15.4亿元。

首开股份表示,公司转让持有的昌信同泰30%股权至房地置业,可以充分利用房地置业现有资金,降低管理成本,提升项目开发建设速度,有利于支持公司经营发展。