

金地集团超30亿元转让深圳标杆项目

本报记者 陈婷 赵毅 深圳报道

2023年年末,诞生于金地集团(600383.SH)总部原址的百万平方米综合体——深圳金地环湾城项目的命运迎来改变。

根据金地集团公告,为快速回收项目投资现金流,提升公司现阶段流动性水平,其拟将持有的深圳市金地新沙房地产开发有限公司(以下简称“项目公司”)51%股权转让予深圳市福田投资控股有限公司(以下简称“福田投控”),交易对价约32.5亿元。截至2023年三季度末,福田投控持有金地集团7.79%股权,为后者的关联法人。2024年1月2日,项目公司完成工商变更登记。

近日,金地集团方面对《中国经营报》记者表示,上述交易充分

国资股东接手

交易定价方面,金地集团应收取的总交易对价约32.5亿元,其中包括股权转让款约13.2亿元和金地集团提供给项目公司的股东借款本息约19.3亿元。

早在金地集团官宣的一个多月前,市场已有消息传出其拟将环湾城项目出售给福田投控,并称双方将在2023年年底敲定。如今,消息终于落地。

公告显示,项目公司原先由金地集团、深圳市福田建设房地产开发(集团)股份有限公司(以下简称“福田建设”)分别持股51%、49%。两家公司在此次交易中分别将各自持有的项目公司股权全部转让给福田投控。同时,福田投控向项目公司发放股东借款,用于偿还金地集团和福田建设的股东借款。

交易定价方面,金地集团应收取的总交易对价约32.5亿元,其中包括股权转让款约13.2亿元和金地集团提供给项目公司的股东借款本息约19.3亿元。交易完成后,金地集团不再持有项目公司股权。

接盘方大有来头。公告显示,福田投控为深圳市福田区国有资产监督管理局100%持股。截至2023年三季度末,福田投控对金地集团持股7.79%,是其第二大股东。截至2023年9月30日,福田投控总资产252.06亿元,负债90.25亿元,净资产161.81亿元。对于上述交易,福田投控董事长季彤表示:“作为金

地集团的信任和支持。

公告显示,项目公司是金地工业城市更新单元的实施主体,该城市更新单元中的01、02及03地块合称为“环湾城项目”。上世纪80年代,金地集团诞生于金地工业区,并由此起步走向全国。2015年,公司总部所在的金地工业区被列入旧改计划,环湾城项目成为金地集团的开发要地,公司上下对此极为重视。如今,金地集团将这一倾力打造的标杆项目进行股权出售,以补充流动资金。

根据克而瑞监测,2024年为金地集团偿债高峰期,共计9笔境内债、1笔境外债、3笔ABS(证券化融资工具)到期,涉及到期规模约180亿元。

地集团的第二大股东,我们始终积极支持公司的健康稳定发展。”

促使国资股东入局接盘的原因还来源于其对环湾城项目的看好。

公告显示,项目公司所负责的金地工业城市更新单元共分为8个地块,04、05地块为教育设施用地,06、07、08地块为公园绿地,均已移交政府。而01、02、03地块组成的环湾城项目是深圳大型旧改项目之一,位于深圳市福田滨海环湾板块,总建筑面积超过100万平方米,项目业态包括住宅、公寓、酒店、办公、购物中心。截至目前,01、02地块尚处于基坑支护与土石方工程施工过程,03地块自2023年9月起开始预售。

据“金地环湾城”官方微信公号披露,2023年9月16日,项目首批开盘401套,当日认购286套,去化率71%,最终销售金额约46.9亿元。2023年9—12月,环湾城项目位列深圳市成交金额Top3。

“环湾城作为深圳市福田区的百万平方米城市更新项目,地处深港超级湾的核心区域,该区域未来将是深港融合的重要中心之一,享有得天独厚的地段优势,福田投控坚定看好项目未来的发展潜力。”季彤表示。

偿债高峰期将至

就目前已敲定的股权转让交易来说,金地集团预计可收回资金超过30亿元。

尽管环湾城开盘热销,但项目公司目前的经营状态不甚乐观。

截至2023年9月30日,项目公司净资产为-2075.54万元;2023年1—9月营业收入8727.97万元,净利润-5234.39万元。不过,项目公司经评估后的全部股东权益价值为25.88亿元。也就是说,福田投控属于溢价接盘。

值得一提的是,交易完成后,金地集团将作为环湾城项目代建方,继续负责项目操盘管理至竣工交付完成,各方将在项目公司完成相应的工商变更登记后签署《项目全过程管理合同》。如此一来,金地集团后续或将通过代建业务获得额外收入。截至目前,公司尚未公开披露《项目全过程管理合同》相关细节。

就目前已敲定的股权转让交易来说,金地集团预计可收回资金超过30亿元。其在公告中表示,转让项目公司股权是公司在综合考量了市场环境因素、项目公司经营情况及公司未来经营发展后所做出的审慎判断,有利于补充公司流动资金,增强公司可持续发展能力,符合公司及全

房企处置资产节奏加速

在房地产深度调整过程中,一场关于化解流动性风险的经营安全保卫战成为行业近年的主旋律,房企处置资产的速度加速。

事实上,在福田投控此次向金地集团伸出援手之前,金地集团曾向这位二股东寻求融资支持。

2023年9月15日,金地集团公告称,为支持公司业务发展,拓宽公司融资渠道,增强公司可持续发展能力,公司正与福田投控商讨,福田投控根据区域发展的需要研究为公司在公开市场发行的公司债券或中期票据提供担保或其他增信措施。公司或将根据发行的公司债券或中期票据的具体情况,为福田投控提供相应的反担保。相关融资规模及增信规模尚存在不确定性。截至目前,福田投控的增信措施还没有

进一步消息。

在当前的销售及融资环境下,房地产流动性压力仍在蔓延,已出现债务违约的房企不在少数。中国信用评级机构联合资信发布研究报告指出:“现金流对企业发展及正常运营极其重要,特别是房地产企业,拥有持续稳定并周转顺畅的现金流,能够提高企业的抗风险能力。”

于是乎,在房地产深度调整过程中,一场关于化解流动性风险的经营安全保卫战成为行业近年的主旋律,房企处置资产的速度加速。

据克而瑞统计,仅在2023年



深圳金地环湾城项目施工现场。

本报资料室/图

现金偿还大部分债务,这将给其流动性状况带来压力。”

信达证券引用Wind数据指出,2024年,金地集团境内公开

债到期本息约180.8亿元,境外公开债到期本息约5.04亿元,公司仍面临一定的公开市场偿债压力和挑战。

11月,就有超过20家房企出售资产以回笼资金、抵消债务。比如2023年11月27日,大悦城(000031.SZ)公告称,为实现资产价值最大化,大悦城控股子公司公开挂牌转让上海鹏利置业发展有限公司100%股权,成交价格为约41.42亿元。除此之外,中邮人寿保险股份有限公司支付交易价款42.56亿元,以获得大悦城控股子公司西单大悦城有限公司挂牌转让的北京昆庭资产管理有限公司100%股权及债权。

2023年12月中旬,碧桂园(02007.HK)公告称,公司间接全资附属公司金逸环球有限公司(以

下简称“金逸环球”)拟以约30.69亿元出售其持有的珠海万达商业管理集团股份有限公司1.79%股权。交易完成后,金逸环球不再持有出售标的任何权益。公告显示,此次出售股权后,碧桂园预计录得其他综合亏损约1.6亿元。

碧桂园在公告中表示,公司正在积极化解阶段性流动压力。由于公司仅对转让标的持有少数权益,其认为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,有效保障公司战投股权资产变现的价值,对公司有利。

王健林持续出售资产 中联基金接手4座万达广场

本报记者 吴静 卢志坤 北京报道

在上市对赌压力暂缓之际,王健林的万达集团流动性危机仍未完

全解除。近期,万达集团接连出售旗下4座万达广场,以换取流动资金。

《中国经营报》记者了解到,自2023年以来,面对流动性压力,万达

集团持续出售资产,当年5月、9月及10月,万达接连出售5座万达广场。

除了出售部分万达广场外,万达集团已割舍掉的资产还包括此前

在内部被寄予厚望的万达电影,以及近期拟出售的部分酒店资产。

惠誉评级在2023年年底发布的报告指出,2024年万达集团旗

下大连万达商业管理集团股份有限公司(以下简称“大连万达商管”)的流动性安全边际仍然较低。业内预计,这样的资产出售

动作还将持续。

2023年12月时,即有市场消息称,万达集团拟出售旗下位于一、二线城市万达广场以换取流动资金。

中联基金接手

企查查信息显示,2023年年底,大连万达商管全资控股的4家公司——湖州万达投资有限公司(以下简称“湖州万达”)、太仓万达广场投资有限公司(以下简称“太仓万达”)、广州萝岗万达广场有限公司(以下简称“广州萝岗万达”)以及上海金山万达广场投资有限公司(以下简称“上海金山万达”)发生投资人变更。这4家公司所对应的资产分别为位于湖州、苏州、广州和上海的万达广场。

根据工商信息,2023年12月25日,大连万达商管退出太仓万达后,苏州联商叁号商业管理有限公司成为后者唯一股东(以下简称“联商叁号”);12月26日,湖州万达则由苏州联商伍号商业管理有限公司接手(以下简称“联商伍号”)。

12月29日,广州萝岗万达、上海金山万达也发生信息变更,大连万达商管退出后,新接手的公司分别为苏州联商肆号商业管理有限公司(以下简称“联商肆号”)和苏州联商贰号商业管理有限公司(以下简称“联商贰号”)。

与此同时,大连万达商管此

前持股的这4家公司的法定代表人都均由张晶变更为牟舟。

据了解,上述4家接盘方为联公司,其中,联商贰号成立于2023年11月24日,联商叁号、联商肆号、联商伍号3家企业均成立于2023年11月27日。此外,还有一家苏州联商壹号商业管理有限公司与上述4家企业为关联关系,成立于2023年11月20日。

企查查信息显示,上述5家公司的全资股东均为苏州新联管理咨询有限公司(以下简称“苏州新联”)。而苏州新联则由中联前源不动产基金管理有限公司(以下简称“中联基金”)全资控股。股权穿透后,中联基金实控人为自然人周芊(持股27.801%)。

公开信息显示,中联基金成立于2017年6月2日,经营范围包括私募基金管理、私募资产管理、私募股权投资、投资管理等。官网资料显示,中联基金长期专注于以REITs(不动产投资信托基金)为核心的创新不动产金融业务,聚焦产业不动产、消费基础设施、租赁住房、新能源基础设施等领域,同时布局新加坡、东京等境外REITs业务。

接连出售资产

据了解,大连万达商管是万达集团旗下万达广场的持有主体。官网信息显示,截至2022年年底,万达集团已在全国开业472座万达广场,商业运营总建筑面积6556万平方米,年客流超39亿人次。

万达集团此前多年曾力推商管板块业务上市,但几经波折。2021年3月份,轻资产运营平台珠海万达商管成立,成为冲击上市的新主体,主要业务为万达广场商业及物业管理。

2021年7—8月,珠海万赢、大连万达商管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,22家机构投资者合计持股约21.17%,珠海万达商管获得约380亿元的融资。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集团按照8%的年收益率回购全部或部分股权。

除了受行业环境影响外,此前珠海万达商管所面临的对赌协议成为万达集团流动性的最大风险源。自2023年以来,面对流动性压力,万达集团持续出售资产以渡难关。

据了解,在2017年出售大部分

文旅和酒店资产后,万达集团的核心资产主要为万达电影和万达广场。2023年12月初,面对上市对赌压力,万达集团公告宣布放弃旗下万达电影实控权,接盘方为上市公司中国儒意(00136.HK)。交易完成后,中国儒意间接持有万达电影20%股权,取代王健林成为万达电影实控人。

而在宣布将完全失去万达电影控制权之前,2023年3—7月,由王健林控制的万达文化和万达投资,已通过大宗交易以及集中竞价方式合计减持万达电影股份约1亿股,预计减持金额超过12亿元。

此外,2023年7月10日,万达投资者合计持股约21.17%,珠海万达商管获得约380亿元的融资。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集团按照8%的年收益率回购全部或部分股权。

除了受行业环境影响外,此前珠海万达商管所面临的对赌协议成为万达集团流动性的最大风险源。自2023年以来,面对流动性压力,万达集团持续出售资产以渡难关。

险投资机构为哪家。

企查查工商信息变更记录显示,2023年5月份,万达集团将上海松江万达广场、西宁海湖万达广场和江门台山万达广场3个购物中心出售予大家保险。当年9月底,大连万达商管将广西北海合浦万达广场转让给广西北海当地一家房企;10月份,上海周浦万达广场出售予大家保险。

2023年12月中旬,在对赌大限将至之际,太盟投资集团(PAG)与万达集团签署新投资协议,PAG将携其他投资者对珠海万达商管进行再投资。按照新签署的投资协议,大连万达商管持股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%。

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集团的投资。该知情人士表示,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,大连万达商管也因此另外陆续获得增量资金近300亿元。”

2023年12月21日,惠誉评级

根据惠誉公司评级准则中的不良债务交换部分,在不良债务交换完成后,将大连万达商管和万达商业地产(香港)有限公司的长期外币发行人违约评级(IDR)从“C”下调至“RD”,即限制性违约。同时将IDR从“RD”升级为“CC”,以反映其重组后的状况,认为大连万达商管2024年流动性安全缓冲仍然较低,因为仍存在与首次公开募股前投资者同意新安排相关的执行风险。

不过惠誉估计,一旦公司按计划完成上市前再融资,大连万达商管将有足够的流动性,用于偿还余下到期债券,届时惠誉可能会考虑采取较积极的评级行动。

眼下,万达集团的资产出售动作仍在持续,除了上述万达电影、万达广场外,根据企查查信息,2023年12月22日,原本由大连万达商管全资控股的上海万达酒店投资有限公司发生多项工商变更,原股东退出后,北京鹰朗商业管理有限公司成为全资股东,公司法定代表人由张晶变更为赵勇。据了解,上海万达酒店投资有限公司对应资产为上海万达瑞华酒店。