

宜昌国资4亿接盘产业园停滞近3年 盘活闲置资产难在哪儿？

本报记者 张家振 宜昌报道

在湖北省宜昌市高新区综合保税区核心地段，原湖北好智多生物科技产业园10栋欧式工业厂房和连廊等附属设施已停工多年，成为低效闲置资产。

为有效盘活土地资产，促进土地集约利用，宜昌高新投资开发有限公司(以下简称“宜昌高投”)于2021年10月耗资3.94亿元接盘上述10栋在建工业厂房和162.36亩土地。

不过，接盘近3年来，宜昌高投仅加建一圈围挡进行保护，尚未进一步投入资金盘活再利用。

根据国务院办公厅日前印发的《关于进一步盘活存量资产扩大

有效投资的意见》，盘活存量资产的重点领域包括盘活存量规模较大、当前收益较好或增长潜力较大的基础设施项目资产，包括交通、水利、清洁能源、保障性租赁住房等市政设施、生态环保、产业园区、旅游、新型基础设施等。

湖北好智多生物科技产业园盘活面临哪些难点？项目烂尾背

后隐藏着哪些隐情？宜昌高投在后续投资盘活闲置资产方面有何规划？日前，《中国经营报》记者赴宜昌市展开调查，并试图以此为样本剖析“僵尸园区”“空心园区”陷入抛荒晒地困局的共性原因，为各地盘活闲置资产、优化资产配置、提高资产运营效率提供镜鉴。



在宜昌高投斥资近4亿元接盘近3年后，湖北好智多生物科技产业园仍未有效盘活。图为在宜昌产投控股集团办公楼顶俯瞰产业园现状。 张家振/摄影

国资接盘再陷晒地争议

宜昌高投与湖北好智多生物科技产业园发生关联始自2020年6月27日。

湖北好智多生物科技产业园位于宜昌高新区桔乡路和百灵路交叉口，2015年前后因投资方湖北好智多生物科技开发有限公司(以下简称“好智多公司”)资金问题陷入停滞，至今近10年时间仍是一片烂尾建筑集群。

记者在现场采访了解到，工业厂房沿桔乡路一字排列，大多已主体结构封顶并完成外墙粉刷装饰，部分附属设施则钢筋水泥裸露。宜昌高投在接盘后加建了一圈铁皮围栏加以防护并在入口处张贴有“项目招商热线”大字及联系电话。在烂尾楼南侧，一宗约150亩土地未做开发，只有一米多高的杂草。

2024年6月20日，宜昌高新

区自然资源和规划建设局(以下简称“宜昌高新区自规局”)在发给记者的书面回复中表示，经核查，好智多地块原为好智多公司于2012年12月24日及2014年3月11日以挂牌出让方式分两次取得，土地总面积149.72亩，用途为工业，出让年期为50年。

宜昌高投与湖北好智多生物科技产业园发生关联始自2020年6月27日。根据宜昌中院民事裁定书，在项目停工烂尾，好智多公司进入破产清算程序后，宜昌高投经司法拍卖以1.07亿元竞得在建工业厂房和工业用地土地使用权等资产。

此后，经宜昌高投提交将土地性质变更为商业用地的申请。宜昌高新区自规局在书面回复中表示，

2021年9月，通过工业土地收储，土地调规为商业用地，同年10月，土地以商业用地公开出让，出让期限40年，出让面积162.36亩(含原好智多地块面积149.72亩)，由宜昌高投以3.94亿元取得并签订《国有建设用地使用权出让合同》。

对于宜昌高投取得上述土地使用权的投资计划，宜昌高投负责资产运作的吴姓负责人在接受记者采访时表示，公司和上级公司宜昌产投控股集团主要负责建设宜昌综合保税区建设，湖北好智多生物科技产业园紧邻宜昌综合保税区，当初将土地性质变更为商业用地主要是计划为综合保税区建设大型综合商业配套，开展商业、商服、餐饮等业态，并提

出了包括自建、引入外部投资商合作开发等多项盘活方案，先后和奥特莱斯、华谊兄弟等知名企业接洽，但最终未能落地。

在摘牌上述土地近3年后，宜昌高投未投入资金进一步开发，根据规定是否构成闲置土地？对此，宜昌高新区自规局在书面回复中表示，根据合同约定，项目开工时间为2023年10月27日。“按《闲置土地处置办法》规定，该地块上已建成房屋10栋，建筑面积6.6万平方米，建筑占地面积58.3亩，超过三分之一应动工开发建设用地总面积，不满足闲置土地的认定标准，因此不构成闲置土地，不应按照《闲置土地处置办法》有关规定处置该宗土地。”

高息融资成烂尾主因

好智多公司并未实际投资开展生产经营活动，但民间借贷金额却犹如“滚雪球式”快速增长。

据了解，湖北好智多生物科技产业园由好智多公司于2012年投资开发。公司法定代表人闵连坤曾被称为从神农架大山走出来的“农民企业家”。

根据当时的规划信息，好智多生物科技产业园项目3年内分两期建成，总规划占地面积300亩，计划总投资6亿元，其中首期投资3亿元，占地150亩。在宏大规划驱动下，好智多公司也走上了依赖民间借贷的举债扩张之路，在产业园奠基开工不到两年后便因资金问题陷入停摆境地。

宜昌市委2014年6月27日发布的《综合信息摘报》显示，由于项目资产尚未形成，难以取得银行贷款，项目建设所需资金除企业自有资金外，相当部分依赖民间借贷，几年来高息融资造成的包袱越来越重，严重影响企业的正常运行。

彼时，宜昌市高新区管委会为

支持好智多公司发展，组织了企业解困专班。经对公司财务进行审计，对民间借贷依法清理后形成的审计结果表明，截至2014年4月，公司所欠债务本金6100万元，加1—4倍国家法定利息6025.03万元，债务本息确认为1.21亿元，公司资产为2.65亿元，尚未资不抵债。

根据湖北大地资产评估有限公司2018年9月6日出具的《评估报告》(鄂大地评报字[2018]第41号)评估结论，好智多公司申报整体资产评估值为2.32亿元，负债评估值为3.43亿元，净资产评估值-1.11亿元，已经资不抵债。

据了解，在将好智多公司和好智多神农架植物酒业公司合并破产重整失败后，宜昌中院于2019年11月25日作出终止重整程序，裁定宣告两家公司破产，最终进入破产清算程序。此后，经宜昌中院裁定，好智多公司负债本息也从最初

的1.21亿元增加至2021年10月13日的6.32亿元，涉及217家无异议债权人。另据两家公司破产财产分配方案，经审核确认债权221家，债权总额8.24亿元。

好智多债权人委员会代表表示，在此后几年时间里，好智多公司并未实际投资开展生产经营活动，但民间借贷金额却犹如“滚雪球式”快速增长。

闵连坤和好智多公司也陷入涉嫌非法吸收公众存款罪、合同诈骗、集资诈骗、虚假破产等多项指控。据好智多债权人委员会代表介绍，经宜昌市公安局高新区分局立案调查，宜昌市三峡坝区检察院向坝区法院起诉，初步认定参与集资人员47人，涉案金额1700万元，且仅涉及非吸一项。

经好智多债权人委员会代表向宜昌市三峡坝区检察院提出退案补充侦查请求，对公司其他涉案

嫌疑人追诉，6月14日，该院书面回复称，已就提出的继续侦查事项向宜昌市公安局高新区分局出具书面侦查建议书，建议公安机关对相关问题进行调(侦)查。此前，三峡坝区法院多位相关人员在与债务委员会代表沟通中也确认，根据程序规定，债权人提交的新证据需公安机关补充侦查，移交检察院提起公诉，目前坝区法院已中止审理。宜昌中院负责宣传的一位工作人员告诉记者，相关案件具体情况以坝区法院回复口径为准。

宜昌市公安局高新区分局负责此案的一位办案民警也告诉记者，目前还在就债权人的诉求进行资料收集和研判，具体进展不方便透露。记者辗转联系上闵连坤，其回应称，自己目前已经办理取保候审，具体案件由公安、检察院、法院等相关部门起诉认定，如有违法就承担法律责任。

金峰水泥跨界“杀人”豪华酒店市场

本报记者 郭阳琛 张家振 上海报道

南京市规划和自然资源局一纸公示，传递出南京市首家JW万豪酒店有望正式落地的信息。业主则是江苏省赫赫有名的“水泥大王”——江苏金峰水泥集团有限公司(以下简称“金峰水泥”)。

相关资料显示，金峰水泥创立于20世纪80年代，最初只是位于江苏省溧阳市的一家乡镇水泥厂，经过40多年发展已蜕变为年水泥生产能力3000万吨、年营收440亿元的大型民营企业。

《中国经营报》记者了解到，金

峰水泥逐步拓展房地产开发、物业管理、酒店餐饮等领域，与“企二代”徐云飞掌舵密切相关。2010年，刚刚大学毕业的徐云飞成立了江苏金峰房地产集团有限公司(以下简称“金峰房产”)并担任董事长；2015年，28岁的徐云飞被选举为金峰水泥党委书记，并被任命为集团总裁，全面负责集团工作。

近年来，金峰水泥不断“杀人”豪华酒店领域。除了计划自建南京JW万豪酒店外，金峰水泥还在2023年9月以16.43亿元拍下上海虹口三喜来登酒店。同年12月，公司更是一次性付清24.3亿元，拿下了上

海市最贵酒店之一的宝格丽酒店。

日前，在由苏商会和金峰水泥联合主办的交流活动中，面对“在高速发展过程中，企业怎么控制风险”的提问，徐云飞表示，随着经济的波动高地低进，比如经济上行时，黄金价格下行，买黄金卖房产；经济下行时，黄金价格上行，卖黄金买房产，找到这样一个点去进行资产配置。

对于二代接班问题，徐云飞在上述交流活动中表示：“我有一个弟弟一个妹妹，他们从来没有考虑过要争管理权的问题。现在集团收了几个酒店，我弟弟就负责酒店这块儿的管理。”

平方米。

最终，华侨城上海置地与金峰水泥按最终代价24.3亿元(含增值税)订立交易协议并转让销售资产，最终代价已转账至华侨城上海置地，预计建议出售将于今年上半年末之前完成。

这并非金峰水泥首次抄底上海市五星级酒店资产。早在2023年9月，因未能及时归还银行贷款，上海三喜来登酒店投资管理有限公司名下上海虹口三喜来登酒店所在大楼上架阿里拍卖，被上海裕自商业管理有限公司(以下简称“上海裕自”)以16.43亿元拿下，而金峰水泥正是上海裕自的实际控制人。

不过，在拍下上海虹口三喜来登酒店资产后，金峰水泥遭遇了交付难题。据上海金融法院微信公众号披露的案件信息，案件承办法官、上海金融法院执行团队负责人杨现正表示：“拍卖成交后，被执行人以员工需要安置、有执行异议等各种理由拒不交付，买受人因权益受到巨大损害，强烈要求法院依法实施强制腾退并交付。”

今年6月初，上海市高级人民法院、上海金融法院、上海市虹口区人民法院联合开展协同执行，在虹口区政府相关职能部门的协助下，最终成功将上海虹口三喜来登酒店强制腾退并交付给上海裕自。

拟建南京首座JW万豪酒店

从江苏省常州市溧阳高铁站驱车行驶十几分钟，便可到达位于溧阳市中心的金峰房产。

据常州市统战部刊文介绍，金峰水泥创始人徐贵生长子徐云飞是金峰控股房地产开发板块的“开拓者”。2009年，徐云飞从韩国大学毕业；2010年，他独立创业成立了金峰房产，并担任董事长。

“因为当时水泥(业务)效益好，拿到了土地要开发，就搞了地产；考虑到企业的长远发展、产品的服务质量，我们成立了自己的物业公司。我们认为，鸡蛋不能放在一个篮子里，产业还是要做一些互补或者区分。”今年5月，徐云飞在苏商会和金峰水泥联合主办的上述活动中感慨道。

“房地产开发对于我甚至对于金峰水泥来说，是等同于白纸的行业，一切都是摸着石头过河。”徐云飞在上述活动中表示，于内，从招聘人员到搭建组织架构、完善公司流程制度等；对外，在用地规划设计、上下游产业沟通以及应对国家对房地产宏观调控政策方面，每一个环节都需要全力以赴地学习。

记者了解到，金峰房产以公司“大本营”溧阳市为中心，向江苏省南京市、句容市和安徽省广德市等地拓展，开发了金峰崇文府、金峰睿园、金峰新城、金峰凤麟府、金峰又一城、金峰万象广场、金峰香溪湾等10余个项目，还有4800多亩的土地储备，已连续6年入选江苏房地产行业综合实力50强。

金峰房产之所以没有快速扩张，则与徐贵生的“嘱托”密不可分。据徐云飞介绍，徐贵生对于房地产业务提出了“三个不要”：一是不要做二手项目，二是不要搞合作，三是不要参与没有完全把握的高风险项目。

凭借在房地产领域的创业成功经验，徐云飞也正式“接棒”徐贵生，目前已担任金峰水泥党委书记、总裁。2022年9月，公司还进入南京市土拍市场，拿下了河西南18-17号地块，成交总价1.6亿元，预计总投资10亿元。

近日，南京市规划和自然资源局对河西南18-17号地块项目规划设计方案进行批前公示，项目拟建总建筑面积约为6.2万平方米。上述项目将打

造为金峰水泥总部，高度不超过150米，邻近阿里巴巴江苏总部和小米华东总部。

根据项目现场公布的工程概况信息，金峰水泥总部项目拟规划建设不少于4万平方米的超五星酒店及0.8万平方米办公用房。

值得一提的是，在南京市规划和自然资源局公示的效果图上，超五星酒店部分明确出现了“JW MARRIOTT NANJING”字样，这也意味着有望成为南京市首家JW万豪酒店。JW万豪酒店也是万豪集团旗下最高端的奢华酒店之一。

迈点研究院研报分析称，目前，一线和新一线城市依然为各高端酒店品牌的争夺之地。除了传统酒店玩家之外，以“水泥大王”金峰水泥为代表的跨界大鳄也在越发积极躬身布局，挤进奢华酒店阵营。“显然，高端及以上的酒店市场，依旧活跃且值得长期观测。”

不过，对于未来房地产开发和高奢酒店发展等问题，记者多次致电金峰水泥和金峰房产方面，公开电话和手机均处于无人接听状态。