

多家房企变卖总部大楼 水泥煤炭“大王”抄底上海核心资产

本报记者 方超 张家振 上海报道

房地产变局之下，多路资本正“抄底”上海核心资产。

近期，多地国资企业纷纷赴上海买楼，新疆国资收购上海华旭国际大厦(Plaza336)，河南国资收购了上海星光耀大厦。来自江苏省、浙江省等长三角地区省份亦有国资企业在上海购置写字楼。

自去年年底以来，民营企业及个人投资者出手收购上海写字楼的现象也较为普遍。例如，“水泥大王”金峰水泥以24.3亿元拿下上海宝格丽酒店，内蒙古“煤老板”则豪掷40余亿元买下上海“顶豪”中粮海景壹号三栋楼。

多家房企总部大楼摆上货架

房企位于上海市的总部办公楼被出售或拍卖，反映出当前房地产市场调整带来的压力。

在上海市核心资产内资买家中，除地方国资企业、民营企业及个人买家尤为活跃。被媒体冠以“水泥大王”“钢铁大王”名号的地方民企，纷纷豪掷数十亿元，在上海市购置豪华酒店、豪宅和写字楼等。

记者梳理发现，在内资买家赶赴上海“抄底”的同时，民营房企正成为“甩卖”核心资产的主角之一。

阿里资产网站显示，7月17日，“上海市黄浦区外马路974号房产及车位等不动产”第二次拍卖结束，上海万桢商业管理有限公司(以下简称“上海万桢”)通过公开竞价，以最高应价胜出，拍卖成交价格约为8.31亿元。企查查显示，上海万桢注册成立于今年6月17日，名为李艳的个人投资者持股100%。

记者注意到，上述资产名为“三盛实业大厦”。三盛实业曾位列百强房企行列，但从2019年开始遭遇流动性危机，陷入人员理财无法按时兑付、债券违约及旗下项目建设停滞等漩涡。目前，三盛实业官网已无法打开，注册电话亦显示为空号。

此外，协信地产上海总部办公楼近期也被摆上了拍卖货架。京东拍卖平台显示，7月19日，上海协信远定房地产开发有限公司名下上海市闵行区兴虹路173号不动产按现状带租约合并整体拍卖，但因无人出价最终流拍。

值得注意的是，三盛实业、协信地产、朗诗集团等多家出险房企为回笼资金、释放债务压力，也选择了出售旗下总部大楼、自持物业等核心资产，科技企业成为新的买家。

“上海市作为核心一线城市，在经济、科技和金融方面具有独特优势和吸引力，这使得投资者对市场表现抱有信心。”某外资地产机构投资负责人雷弘祺向《中国经营报》记者表示，“未来，上海市大宗交易市场有望继续活跃，特别是在当前经济环境下，资产重组和并购将成为市场发展的主要驱动力。”

不仅如此，今年6月7日，电机驱动芯片半导体公司峰岬科技(688279.SH)发布公告称，全资子公司峰岬上海下设全资子公司峰岬半导体，拟向上海朗御购买位于上海市长宁区临虹路280弄5号的全幢房产。

企查查显示，上海朗御实控人为朗诗控股集团创始人田明。根据公开资料，上述房产名为“上海朗诗绿色中心”。朗诗控股集团官网显示，这正是公司在上海市的办公地址所在地，朗诗控股官微2019年转载的一篇文章也称：“上海朗诗绿色中心是朗诗集团总部办公所在地。”

“上海总部已经卖掉了一段时间了。”朗诗控股集团旗下某业务单元一位内部人士近日向记者表示。但其在获悉记者身份后又迅速改口称“不清楚”。记者随后拨打朗诗控股集团官网办公电话求证，发现已成为空号。

“房企位于上海市的总部办公楼被出售或拍卖，反映出当前房地产市场调整带来的压力。一方面，部分房企融资渠道受到限制，流动性紧张，导致不得不通过出售核心资产来缓解财务压力。另一方面，受经济周期影响，部分企业经营面临困难，也使得一些原本用于自持的办公楼资产被迫进入大宗交易市场。”雷弘祺告诉记者。

财报显示，西投控股的年报，2023年度，西投控股实现营业收入32.5亿元，同比下降12.55%；净利润亏损63.47亿元，同比下降11255.15%。对于亏损的原因，西投控股解释称，2023年度，公司计提信用减值损失共计-50.15亿元，导致公司年利润总额大幅减少，并相应减少公司2023年年末的净资产。

看好上海市场投资潜力

外资看重上海市商业地产市场稳定性及其作为国际金融中心的地位。

内资买家风头正劲，外资买家也纷纷瞄准上海市优质商业广场、长租公寓资产。

上海最大的单体商业购物中心——南翔印象城MEGA发生股权变动，近期成为商业地产市场焦点。企查查显示，6月7日，南翔印象城MEGA项目公司(以下简称“星信曼”)投资人发生变更，GIC(新加坡政府投资公司)旗下企业RECO YIYUAN PRIVATE LIMITED股权比例由50%变更为98%。

而万科系的深圳印力管理有限公司股权比例则从50%变更为2%，星信曼企业类型也从“有限责任公司(中外合资)”，变为“有限责任公司(外商投资、非独资)”。

有“亚洲市值最大且交投流通量最高的房地产投资信托基金”之称的领展，也在今年收购了七宝万科广场股权。

今年2月，领展对外宣布，以23.83亿元向万科收购上海七宝万科广场剩余50%权益，成为该物业

优质资产溢价有望提高

今年下半年，预计上海市写字楼及商铺租赁市场将进一步恢复，大宗交易市场有望保持一定活跃度。

“市场情绪缓慢修复，企业买家投资意向积极。”据世邦魏理仕统计数据，今年上半年，上海市物业投资市场达成50笔交易，交易金额共计323.3亿元，较去年同期水平微降6.6%。不过，其同时认为，上海核心资产投资吸引力愈发凸显。

尽管总成交额有所下滑，但内资买家逆势崛起，成为上海市大宗交易市场的“主导者”。

戴德梁行统计数据显示，今年上半年，上海市大宗交易市场成交总额和成交单数分别为208亿元、32单。其中，成交总额相较



在完成股权出售后，万科旗下的上海七宝万科广场已更名为七宝领展广场。

本报资料室/图

的全资拥有人。“收购价是基于该物业的议定物业价值52亿元，最终交易价值会视潜在第三方交易而调整”。今年7月，七宝万科广场已正式改名为七宝领展广场。

“购物中心在全球一直是资产配置的一大类别，外资看重上海市商业地产市场稳定性及其作为国际金融中心的地位。”雷弘祺分析认为，收购商业广场正是外资看好中国消费市场长期发展潜力的表现，这类资产地段优越、租户质量高，能够带来稳定的现金流，同时还能规避宏观环境波动带来的部分风险。

与此同时，外资也纷纷加码上海市长租公寓市场。今年4月25日，铁狮门收购鹏欣集团位于上海市五角场核心区的一栋酒店项目，并计划将原酒店客房改造成约300个单元的全新长租公寓。铁狮门方面表示，此举标志着“正式进军上海高端长租公寓市场”。

在更早前的2023年8月，全球最大另类资产管理公司之一的博枫资产管理完成对上海市静安

区一租赁住宅项目的收购。“继上海五角场博枫酒店及行政公寓后，博枫继续扩张在中国租赁住宅领域的版图。”博枫资产管理方面表示。

“主要原因是因为保障型租赁住房和购物中心都被纳入不动产信托REITs的范围，极大地提升了资产的流动性，吸引了更多资本青睐。另外，租住类资产收购这几年不仅是在上海，在全球市场都是最火热的赛道之一。”雷弘祺向记者表示。

去年上半年下降42%，降幅明显。内资买家成为市场主力，按成交总额占比约78%，按成交单数占比为90%。

“从买家类型来看，近期上海市大宗交易市场仍由内资买家主导，部分自用型买家借此契机收购上海市优质写字楼以整合、扩大办公空间。受世界经济增速放缓、美联储加息等因素影响，外资机构的投资活动较为谨慎。”中指研究院指数研究部总经理曹晶晶向记者分析。

内资持续加码、外资角逐蓝海赛道，上海大宗交易市场未来

走势如何？

“尽管传统地产投资者的投资节奏稍有放缓，但仍有不少大宗交易正在有序推进过程中，这也昭示出众多投资者对上海市大宗交易市场长期向好的坚定预期。”世邦魏理仕华东区投资及资本市场部负责人王晶认为。

“今年下半年，预计上海市写字楼及商铺租赁市场将进一步恢复，大宗交易市场有望保持一定活跃度。但资产价格仍有下调空间，包括险资在内的机构投资者或继续关注上海市优质零售商业及长租公寓资产，也不乏产生大额交易

的可能性。”曹晶晶进一步表示。

在上海市大宗交易案例中，投资型买家日益增多。世邦魏理仕统计数据显示，今年上半年，在上海市大宗交易买家类型方面，企业买家占据半壁江山，其中接近四成交易为投资属性。

“投资型买家增多将促使市场竞争加剧，也会带来更多的资金流入，能够提升资产的流动性。与此同时，随着投资者越来越注重资产质量和长期收益，市场结构可能会进一步优化，优质资产的溢价也将进一步提高。”雷弘祺分析认为。

大额资产减值侵蚀净利 西投控股巨亏63亿元

本报记者 王登海 西安报道

在延迟4个月后，西安投资控股集团(以下简称“西投控股”)终于在日前披露了2023年

年度报告。

根据西投控股的年报，2023年度，西投控股实现营业收入32.5亿元，同比下降12.55%；净利润亏损63.47

元，同比下降11255.15%。对于

亏损的原因，西投控股解释称，2023年度，公司计提信用减值损失共计-50.15亿元，导致公司年利润总额大幅减少，

并相应减少公司2023年年末

的净资产。《中国经营报》记者了解到，这不是西投控股第一年计提巨额信用资产减值，2021年、2022年西

投控股就分别计提了8.01亿元、

7.28亿元信用资产减值。对于公司的经营情况、信用资产减值等相关问题，记者致函西投控股，截至发稿未获

回复。同时，记者致电西投控

股，对方工作人员称要汇报给相关部门对接，并留了记者电话，但是截至发稿也未收到对方回复。

净利润出现巨亏

西投控股是经西安市委市政府批准设立，由西安市财政局出资管理的国有独资企业，是西安市政府在金融领域和财政扶持产业发展的投资主体和出资人代表，履行股权投资、投资引导、融资服务职能，公司主要业务包括产业投资、金融服务、商品贸易及其他业务板块。

按照规定和相关计划，西投控股应该在今年4月30日之前披露2023年年度报告及2024年一季度

财务报表，但是西投控股公告称，由于公司所投资企业长安国际信托股份有限公司(以下简称“长安信托”)未能按时完成年度审计工作，基于谨慎考虑，将延期披露2023年年度报告及2024年一季度财务报表。

8月2日，西投控股发布的2023年年度报告显示，2023年西投控股的营业收入为32.5亿元，较上年下降12.55%；净利润出现63.47亿元的亏损，同比骤降11255.15%。

记者观察到，这已经是西投控

股第二年净利润大幅下滑，2022年度，西投控股营业总收入虽大幅增长，但受收入结构调整、费用和减值损失侵蚀、其他收益和投资收益下降等多方面因素影响，公司整体盈利水平同比大幅下降。

相关数据显示，2022年，西投控股营业收入达37.17亿元，同比增长48.35%；但是利润总额仅为0.55亿元，同比减少8.57亿元，下降幅度达93.94%；净利润为0.57

元，同比减少92.02%。

到了今年第一季度，西投控股业绩仍在持续下滑，营业收入同比下降55.53%，降至3.52亿元；净利润亏损0.96亿元，同比降幅达895.22%。

对于2023年度亏损的原因，西投控股方面解释称，2023年度，公司计提信用减值损失共计-50.15亿元，导致公司年利润总额大幅减少，并相应减少公司2023年年末的净资产。

3年计提信用减值65亿元

事实上，2023年不是西投控股第一年有如此多的信用资产减值。2021年、2022年，西投控股的信用资产减值就达到8.01亿元、7.28亿元，而这两年的净利润分别为7.13亿元、0.57亿元，信用资产减值损失分别占净利润的112.3%、1277.2%。

而根据西投控股公布的2023年度计提信用减值损失明细，2023年度，公司各类信用减值损失，共计-50.15亿元，其中应收款项坏账损失-12.35亿元、贷款损失减值准备-2.64亿元、委托贷款减值损失-1.23亿元、债权投资减值损失-33.97亿元，其他资产减值损失0.04亿元。

尽管西投控股在2023年度对12.35亿元的应收款项进行了计提，

但公司仍面临大量未收回的款项。

根据西投控股公布的数据，截至2022年年末，公司应收账款账面余额为9.36亿元，其中坏账准备为525.67万元，应收账款的账面价值降为9.30亿元。到了2023年年末，应收账款账面余额减少至1.16亿元，坏账准备为966.90万元，应收账款账面价值为1.09亿元。

在其他应收款方面，2022年年末的账面余额高达42.17亿元，坏账准备为12.02亿元，因此账面价值为30.15亿元。到了2023年年末，其他应收账款的账面余额下降至28.36亿元，坏账准备9.42亿元，账面价值相应调整为18.94亿元。

记者还观察到，西投控股的应收账款和其他应收款集中度很高，截至2023年年末，西投控股应

收账款金额前五名单位分别是陕西有色集团贸易有限公司、中国石油天然气股份有限公司、西安君创投资有限公司、西安西高公交有限公司、西安洋东车城园区投资管理合伙企业(有限合伙)，应收账款金额分别为8980.7万元、794.34万元、579.84万元、456.80万元、300.00万元，合计为1.11亿元，占应收账款总额的95.56%。

其他应收款前五名分别是陕西明泰工程建设有限责任公司(以下简称“明泰工程”)、西安经发集团有限公司、西安灞桥轨道交通置业有限公司、西安远泰开发建设有限公司、水务集团江村沟项目，其他应收款账面余额分别为9.68亿元、7.85亿元、4.30亿元、1.40亿元、1.00亿元，合计24.23

元，占其他应收款总额的85.46%。

其中，西投控股仅对明泰工程一家公司的其他应收款就占到其他应收款总额的34.14%。资料显示，明泰工程曾是公司工程业务的经营主体，曾是公司三级子公司。

西投控股曾披露称，公司向全资子公司西安西投置业有限公司的参股企业明泰工程通过委托贷款提供了债权融资2000万元，同时对明泰工程对外融资的9亿元提供连带保证责任担保，明泰工程及其关联方针对上述债权融资及发行人的保证担保提供了反担保。公司已经履行担保责任，代明泰工程清偿债务本息9亿余元，同时为明泰工程提供的2000万元债权融资已过清偿期，明泰工程未予偿还。

受累于长安信托?

为何会计提及如此多的信用资产减值?

西投控股在之前发布的《关于2023年度业绩亏损及计提信用减值损失的公告》中称，2023年以来，公司所投公司因夯实资产质量，充分计提信用减值损失，导致公司2023年度经营业绩出现大额亏损。

记者了解到，西投控股此处所说的所投公司便是长安国际信托股份有限公司(以下简称“长安信托”)。相关资料显示，长安信托的前身是西安国际信托有限公司，成立于1986年，经过历次增资改制，于2011年11月，经中国银行业监督管理委员会批准，公司整体变更并更名为“长安国际信托股份有限公司”。

2023年11月，西安财金投资管理有限公司(以下简称“西安财金”)入股长安信托，完成了对长安信托的增资工作，由此，长安信托的注册资本由33.3亿元增加至53.24亿元。

在此次增资之前，长安信托前四大股东分别为西投控股、上海淳大资产管理有限公司、上海证大投资管理有限公司、上海隧道投资发展有限公司，持股比例分别为40.44%、21.80%、15.60%和14.69%。

增资完成后，西安财金成为长安信托的第一大股东，持股比例为37.45%，而西投控股的持股比例下降至25.29%

相关资料显示，西安财金成立

于2020年3月25日，注册资本300亿元，是由西安市财政局全额出资设立的国有大型金融资本综合运营管理公司。

也就是说，此番增资完成之后，同为西安市财政局的西安财金和西投控股成为长安信托的前两大股东，西安市财政局实际控股了长安信托，控股比例超过60%。

相关数据显示，2018年、2019年、2020年，长安信托分别实现营业收入21.01亿元、26.25亿元、32.22亿元；净利润3.56亿元、5.15亿元、5.36亿元。

2021年起，长安信托业绩出现拐点，当年实现营业收入21.62亿元，同比下降32.88%；净利润为5.4亿元，同比微增0.74%。截至目前，长安信托已连续两年未披露年报。

不过，根据西投控股披露的数据，截至2022年12月31日，长安信托总资产为95.99亿元，负债为16.55亿元，所有者权益为79.44亿元，2022年度营业收入为15.12亿元。长安信托2022年年末总资产、总负债、净资产、2022年度营业收入占西投控股合并报表对应科目的比例分别为19.28%、10.18%、23.70%、40.68%。

对于西安财金增资长安信托一事，西投控股表示，自长安信托增资后，不再纳入公司合并报表范围，按照企业会计准则相关规定，其2023年1—10月的经营业绩仍需并入公司2023年度合并报表，2023年11月以后对其转为权益法核算。