

万科入局广州旧改往事

本报记者 陈婷 赵毅 深圳报道

近日，阿里资产司法拍卖平台公布一桩股权拍卖的竞价结果引起市场广泛关注。

从9点55分至23点58分，广州启佑房地产开发有限公司(以

下简称“广州启佑”)45%股权的首次拍卖终于尘埃落定，两名竞拍者合计报价407次，最终由深圳前海启佑投资有限公司(以下简称“深圳前海”)以最高应价胜出，成交价为3001.5万元。

根据竞买公告，被拍卖的广

州启佑45%股权原属颐和地产集团有限公司(以下简称“颐和地产”)，竞得者深圳前海为万科(000002.SZ)旗下公司，其此前已对广州启佑持股55%。也就是说，深圳前海此次取得的资产原为合作方持有，经拍卖成交，深圳前海

将对广州启佑持股100%。

《中国经营报》记者注意到，上述交易并非万科一次常规的资产买入，背后牵涉其与合作方的股权转让纠纷。

公开信息显示，广州启佑享有广州市番禺区大石街道迎宾路354

号之一、二两块地(即目标地块)的国有土地及地上建筑物产权、使用权等完全权益，目的地块曾纳入广州市三旧改造范围内。随后，有关这项旧改的推进不畅，深圳前海选择与颐和地产解除合作。

记者近日走访目标地块周边

发现，该片区聚集汽车4S店，同时分布大量居民自住房，还有数个厂房坐落其中。对于广州启佑所涉旧改项目的最新进展及后续开发计划，记者分别致函万科、颐和地产方面，但双方均未就相关问题作出答复。

项目推进曲折

随着广州启佑45%股权收入囊中，意味着万科将独自开发该标的所涉旧改项目。

即使是从合作方手中买入资产，万科也还是经历了一场激烈的争夺。

竞买公告显示，广州启佑45%股权的首次拍卖于8月1日开始公告，9月2日上午10点整开始竞拍，起拍价为450万元，加价幅度为2.25万元。9月2日晚上临近10点，深圳前海率先出价，其与另一名竞拍者于9月3日上午9点55分正式开始竞价，吸引了近两千次围观，最终于9月4日0点左右结束竞拍，前后延时竞价长达约14个小时。

随着广州启佑45%股权收入囊中，意味着万科将独自开发该标的所涉旧改项目。

公开资料显示，2013年5月，颐和地产设立广州启佑，注册资本为1000万元，注册地址为广州市番禺区大石街涌口村“南围”车间(二)，经营范围为房地产开发经营。颐和地产成立于1992年，是一家广州本土房企，其先后开发了花都颐和山庄、花都颐和盛世、颐和四季公馆、台山颐和温泉城等项目，也将业务布局至沈阳、银川等城市。

2016年，颐和地产计划出售广州启佑股权。当年，颐和地产与广州万科置业有限公司(以下简称“广州万科”)、深圳前海基础设施投资基金管理有限公司(以下简称“前海基金”)签订《番禺区群贤路项目转让合同》，颐和地产拟将广州启佑100%股权作价2.5亿元转让予广州万科、前



《中国经营报》记者近日走访广州启佑目标地块周边发现，该片区聚集汽车4S店，同时分布大量居民自住房，还有数个厂房坐落其中。

陈婷/摄影

海基金，由广州万科对广州启佑持股60%，前海基金持股40%。也就在2016年，广州万科成立深圳前海，负责项目后续开发。

但上述合作推进不久，前海基金选择退出，广州启佑最终由深圳前海持股55%，颐和地产持股45%。

公开资料显示，广州启佑享有的目标地块总用地面积17039平方米，总建筑面积9739.96平方米，属性为工业用地。彼时，目标地块规划的土地用途为商业金融用地，总用地面积17039平方米，净用地面积12530平方米，容积率4.0，总计容建筑面积50120平方米，建筑密度≤40%。根据合作双方约定，由颐和地产办理取得地块改造批复，时限为2019年5月24日。

此后，有关地块改造的推进工作一波三折。广州市国土资

源和规划委员会向广州市番禺区人民政府出具函件指出，因地块位于城际轨道广佛环线大石站综合开发范围内，不建议自行改造，应由广州市土地开发中心统一收储。2019年，广州启佑表示同意地块由政府统一收储改造，并在2020年提交项目改造方式由企业自主改造调整为政府收储的申请。但就在2021年1月，广州市土地开发中心表示暂不收储上述地块。广州启佑自此重新开始推进自主改造。

根据广州启佑曾在给相关部门出具的函件中表示：“该地块于2016年开始申报更新改造项目(工改商)，其间按照政府各部门的要求不断进行方案修改、上报，几经波折，审批进展缓慢，目前推进手续仍在审批中。”见项目批复迟迟没有进展，万科对

合作也萌生了退意，向颐和地产发出《关于大石群贤路项目解除合作的函》，随后双方对簿公堂。

2022年10月，广州市南沙区人民法院(广东自由贸易区南沙片区人民法院)对深圳前海、颐和地产之间的股权转让纠纷作出裁判结果，万科与颐和地产签署的《番禺区群贤路项目转让合同》及其他两个补充合同于2021年12月15日解除，颐和地产向深圳前海返还股权转让款1.375亿元并支付利息，深圳前海就颐和地产持有的广州启佑45%股权拍卖、变卖所得价款享有优先受偿权，优先受偿金额以1.125亿元为限。

针对上述裁判结果，颐和地产提出上诉。2023年3月，广东省广州市中级人民法院对双方股权转让纠纷作出二审判决：驳回上诉，维持原判。

新世界发展近20年来首亏 香港K11被传出售

本报记者 陈婷 赵毅 深圳报道

近日，有市场消息称，新世界发展(0017.HK)计划出售位于香港尖沙咀的商场K11 Art Mall，据传收购方为华润置地有限公司(以下简称“华润置地”)，其拟出价约90亿港元。

K11 Art Mall是新世界发展“K11”原创品牌在香港落地的首个项目，其定位是“购物艺术馆”，于2009年正式开业。公告显示，去年下半年，K11 Art Mall销售额同比增长29%，整体出租率近100%。

9月11日，《中国经营报》记者向新世界发展方面求证上述市场消息。该公司相关负责人表示：“由于我们即将发布业绩，现已进入静默期，不方便评论任何市场传闻。”

但该负责人也进一步表示，像上述有关商业间价之类的话题时常都有，不少机构会主动洽购公司的优质资产，“这是非常正常的商业行为，也证明我们的资产优质。但这不代表我们现在出售K11 Art Mall，事实上，我们和国内或内地民企的合作形式非常多元，比如引入策略性投资，一起‘把饼做大’”。

记者联系采访华润置地方面就上述消息进行求证，华润置地方面仅表示：“不予置评。”

值得注意的是，核心资产被传出售之前，新世界发展发布消息称，预计2024财年录得股东应占亏损在190亿港元至200亿港元之间，而这将是新世界发展近20个财年以来首次出现亏损。

香港商业标杆被传出售

据市场消息称，新世界发展正与华润置地就出售K11 Art Mall一事进行洽谈，处于“后期讨论阶段”，且华润置地的出价约为90亿港元。

华润置地官网显示，该公司是华润(集团)有限公司旗下一级业务单元，于1982年成立，公司业务范围涵盖物业管理、资产管理、酒店、高端零售业务等领域，主要在香港进行业务布局。

而K11 Art Mall位于香港尖沙咀核心位置，开业至今15年，已成为香港地标之一。该项目共有6层，占地约3万多平方米，同时是“K11”品牌的全球首个购物艺术馆。

账面预亏百亿港元

对于出售资产的裨益，新世界发展在公告中频繁提出有助于强化公司财务状况之类的表述。比如天得发展股权出售一事，公告显示，新世界发展董事会认为，出售事项符合公司出售非核心资产的策略，且鉴于该物业价值反映当下市况，且预期不会于可见的未来大幅升值，所以出售这一资产是当下良机，可让公司释放该物业的投资价值并套现，借以改善公司的资金流动并加强财务状况。

去年11月，新世界发展出售其所持新建集团有限公司(以下简称“新建”)股权时表示，可即时强化公司的财务状况，公司也将通过使用大部分所得款项偿还若干高息债务。

新世界发展2023财年(2022年7月1日至2023年6月30日)年报显示，报告期内，K11 Art Mall整体销售表现创历史新高，整体出租率维持近100%，销售额同比增长超过40%，客流量也录得项目开业以来的新高。报告期内，新世界发展的香港物业投资收入约为30.87亿港元，同比增长10%，其中位于香港的“K11”品牌项目收入同比增长16%，主要是由位于尖沙咀的K11 MUSEUM SEA人文购物艺术馆及K11 Art Mall的营运效率提升及租用率改善所带动；报告期内，新世界发展整体物业投资收入约为31.94亿港元，同比增长1%，其中“K11”品牌项目收

入同比增长14%。

财报显示，去年下半年，新世界发展香港物业投资收入约为17.45亿港元，其中K11 Art Mall流量增长强劲，再于去年12月创下开业以来新高。新世界发展在财报中表示，公司香港物业投资业绩增长的主要原因之一在于K11 Art Mall整体销售表现及客流量取得增长，该项目未来将积极引入新人气品牌，继续推动现有租户销售增长，提升租户组合。

事实上，新世界发展自今年以来已多次出售旗下资产。

3月，新世界发展与华懋集团签订商用物业买卖协议，新世界

今年上半年，新世界发展录得总收入由去年同期的约227.96亿港元减少至约170.66亿港元，降幅约为25.1%。新世界发展在公告中解释称，收入下降主要是由于物业开发业务(尤其是香港的物业销售)、建筑业务的收入减少。其中，物业开发业务在全球市场不明朗及加息环境下面临巨大挑战。但与去年上半年相比，新世界发展今年上半年的毛利、营业利润及除税前利润保持相对稳定。不过，公司也因出售新建而录得约82.6亿港元的一次性亏损，导致公司今年上半年已终止经营业务的整体亏损约为73.15亿港元。因此，新世界发展在2024年上半年亏损约57.72亿港元，去年上半年则盈利约24.77亿

港元。

据最新披露，新世界发展预计2024财年(截至2024年6月30日)核心经营利润在65亿港元至68亿港元之间，预计同比下降18%至23%，报告期内核心经营利润下降主要是由于2023财年落成并移交的主要项目缺少收益确认所致。与此同时，新世界发展预计2024财年公司股东应占亏损在190亿港元至200亿港元之间。公司对此解释，除了主要项目缺少收益确认之外，投资及开发物业的商誉重估或耗蚀亏损、出售事项的确切亏损以及年内利率持续高企及人民币贬值等原因造成股东应占亏损的原因。

发展将向华懋集团出售香港荃湾愉景新城商场及停车场全部权益，总现金代价为40.2亿港元，涉及商用物业总面积约63万平方英尺，包含1000个车位的停车场。6月，新世界发展向关联方出售天得发展有限公司(以下简称“天得发展”)的30%股权，涉及一栋43层办公大厦(即深圳前海周大福金融大厦)及停车场，总楼面面积约12.56万平方米。

新世界发展在公告中表示，公司在2021年出售深圳前海周大福金融大厦南塔时，市场情绪仍然正面有利，但前海物业市场状况于此恶化，考虑到深圳全市

披露，继今年1月至6月完成350亿港元的贷款安排及债务偿还后，公司于7月及8月进一步完成超过160亿港元的贷款安排及债务偿还，其中有一部分为2025年到期的贷款提前安排再融资。新世界发展将维持低成本的境外银行贷款，继续增加境内借款以降低整体融资成本，其中包括一笔12年期、利率为3.1%的10亿元贷款，以及一笔15年期、利率为3.15%的4亿元贷款，另有几笔境内贷款正在商讨中。

与此同时，新世界发展发行了一笔4亿美元、票面利率为8.625%的3.5年期美元债券，所得资金将用于一般企业用途、资本管理及再融资。

及前海区内有大量办公物业供应，公司预计上述项目的出租率将维持偏低，且不太可能在短期内有明显改善，通过出售相关股权，公司也无须再承担天得发展预期每月持续产生的经营亏损。公告显示，通过出售天得发展30%股权，新世界发展将获得收益约1.13亿港元。

值得注意的是，新世界发展在公告中表示，自2019年下半年以来，公司一直在积极出售非核心资产，作为其去杠杆化策略的一部分，且公司计划截至2024年6月30日实现不少于80亿港元的非核心资产出售目标。

“未来4个月，万科的大宗交易工作将按照既定路线继续前行，当前有19个项目在谈判过程中。”

当前有19个项目在谈判过程中。”如此看来，广州启佑后续的命运是否将成为万科“清理非主业投资、聚焦核心业务”战略的一环？还有待观察。

2024年半年报显示，报告期内，万科营收约1427.8亿元，同比下降28.93%，净利润约-98.5亿元，同比下降199.82%，扣非净利润约-76.13亿元，同比下降187.48%；经营活动产生的现金流净额约-51.8亿元，同比下降377.63%。

万科管理层表示，业绩亏损的原因主要有四个，包括房地产开发项目结算规模和毛利率显著下降，大宗交易、资产退出和股权交易产生亏损，部分非主业财务投资出现亏损以及资产减值计提。

在当前的经营情况下，万科的现金流及融资进展成为投资者最为关注的方面。半年报显示，万科上半年新增融资、再融资612亿元，新增融资的综合成本3.66%，其中境内融资成本为3.6%；经营性物业贷合计落地219亿元，其中表内新增150亿元；5月及6月，万科获得招商银行牵头的200亿元银团贷款以及落地交通银行65亿元固融资产包融资。

截至8月底，万科合计偿付公开债177亿元，其中偿付4笔境外公司债和中期票据合计73亿元，偿付3笔境外债折合人民币约104亿元。年内尚有9月到期的20亿元境内公开债待兑付。万科管理层透露，公司在今年二季度的经营性净现金流已经转正(约42亿元)，二季度以来的月均销售额保持在200亿元以上。

后续命运如何？

“未来4个月，万科的大宗交易工作将按照既定路线继续前行，当前有19个项目在谈判过程中。”

在与合作方的纠纷中脱身，万科对广州启佑的后续处置引人猜想。

眼下，万科正在推进“瘦身健体”。今年4月，万科管理层对外表示已制定一揽子方案，以实现“降负债”、融资模式转型、聚焦主业三大目的。其中，在“坚定瘦身”的第一阶段，万科将大力度推进包括商办在内的大宗资产交易，计划每年完成200亿元的交易规模。

万科发声后不久，深圳公共资源交易中心公告一宗土地转让消息，位于深湾三路路东面白石四路路南面的T208-0053宗地挂牌出让，起始价为22.35亿元。据悉，该宗地首次出让为万科于2017年12月摘得，土地面积约1.93万平方米，用地性质主要是商业办公。最终，上述地块以底价出让。

事实上，早在今年2月，万科已对上海七宝万科广场剩余的50%股权完成出售，对价约23.84亿元。6月，万科上海商业标杆项目南翔印象城MEGA的实施主体发生股权变更，股东之一深圳印力管理有限公司的持股比例从50%下降48%，仅保留2%。公开资料显示，南翔印象城MEGA是新加坡政府投资公司(GIC)与印力集团(万科旗下零售地产平台)第二个零售地产合作项目，双方首个合作项目为上海七宝万科广场。

万科管理层在今年8月举行的业绩会上表示，在经营端，公司上半年通过积极销售、推进大宗交易和资源盘活、逐步退出非主业务和投资等三项工作已回款1370亿元左右。“未来4个月，万科的大宗交易工作将按照既定路线继续前行，