

1458亿元合资项目落地招商蛇口动作频频拟“再造一座城”

■本报记者 王晓悦

继2019年完成招商积余、招商局商业房托上市后,新年伊始,招商蛇口又完成一件大事。近日,公司共同增资合资公司重大资产重组之标的资产过户完成,这标志着,前海土地整备事宜在2019年上半年全面完成后,前海合资合作事宜亦顺利通过,至此,前海土地整备及合资合作项目圆满落地。

对此,深圳市前海蛇口自贸投资发展有限公司党委书记、总经理胡勇在接受媒体采访时表示:“自招商蛇口重组以来,前海土地资源一直被投资者视为待开发的‘金矿’,随着粤港澳大湾区等国家战略政策的发布,土地价值也随着城市定位和城市功能演变进而发生重大变化,在各方诉求的带动下,招商局集团携招商蛇口等19家持地公司就前海土地整备实施方式、补偿价值、土地使用权置换方案等问题寻求创新的解决方式。”

合资项目圆满落地

根据方案,招商蛇口控股子公司深圳市招商前海实业发展有限公司以其持有的深圳市招商前海驰迪实业有限公司100%股权向深圳市前海蛇口自贸投资发展有限公司(以下简称“合资公司”)进行增资,深圳市前海开发投资控股有限公司以其持有的深圳市前海鸿昱实业投资有限公司100%股权对合资公司进行增资,同时,招商前海实业以85亿元现金向合资公司增资。

招商驰迪100%股权增资交易对价为644亿元,招商前海实业现金增资金额约85亿元,前海投控实际股权作价729亿元,此次增资交易作价共计1458亿元。根据公告,本次交易完成后,合资公司将依托招商蛇口与前海投控的成功经验和优势资源,加快片区开发建设、运营管理和产业引进,落实国家“一带一路”倡议,建设深港合作的平台载体。

2018年12月24日,深圳市规划和国土资源委员会、深圳市前海管理局、招商局集团、招商驰迪及原19家持地公司等23家单位于广东省深圳市共同签署了《招商局集团前海湾物流园园区土地整备协议书》,在强强联合的基础上,创新性一揽子解决了前海用地性质变更和用地确权问题。

在谈到前海土地整备完成后合资公司下一步运营规划方面,胡勇透露,招商蛇口定位是城市和园区运营服务商,做美好生活承载者,而前海根据《前海科技创新三年行动计划(2018—2020)》,定位是打造成为大湾区的科技创新高地和新兴产业策源地。因此,未来招商蛇口要立足长远全局考虑,以产业发展为导向,结合前海城市功能定位,打造个性化多元业态,构建全球供应链、跨国产业链、全球价值链



曾梦/制图

秩序体系,再造一座城。

按照这个思路,预计前海片区开发周期大概在10年,前期主要做好交通、学校等基础配套,吸引人气,再逐步增加商业配套,后期对应的核心业务包括贸易服务、总部经济、科技创新等。胡勇强调,招商蛇口作为央企,花十年时间来再造一座城,既是出于响应国家战略,承担国企责任,也是出于自身转型、高质量、可持续发展的需求,有信心也有实力熬得住这个周期。

资本运作提速

土地整备及合资合作迎来重大进展,招商蛇口近期在资本市场也动作频频。

12月16日,招商蛇口正式完成对中航善达的并购重组,重组更名后的招商积余作为招商蛇口控股子公司正式在深交所上市,为央企改革再添经典案例。

“积余”意为对存量资产的管理、运营及服务,招商积余的上市,不仅意味着中国A股市场上物业领域又一巨无霸的诞生,同时也承载了招商蛇口对布局存量资产管理、运营和服务的“大物业”领域未来莫大的期待和信心,业内认为,招商积余未来将成为招商蛇口的转型发展新引擎。

其实,为了盘活手中大量的存量资产,招商蛇口不仅将旗下物业资产借道中航善达实现在A股上市,此前还不断试水包括CMBS、ABS、ABN等在内的资产证券化手段,其中最引人瞩目的是,12月10日,招商蛇口发起的招商局商业房托在港交所成功上市,这不仅创下了香港REITs市场冰封六年之后的首单发行,更是首次由中央企业在香港上市的房地产投资信托

基金。

据悉,REITs不仅可以盘活现有物业资产,通过创新途径解决资金来源,也可为房地产开发商提供稳定的外部资金融资管道,有利于资金的快速回笼。同时,对于投资者而言,REITs产品也具有投资门槛低、分红比例高、流动性强的显著优势。

根据上市申请书,此次注入招商局商业房托的五项底层资产全部位于粤港澳大湾区核心城市——深圳市的南山区蛇口区域,其中包括四项商业物业,新时代广场、科技大厦、科技大厦二期及数码大厦,以及一项商场物业,即花园城,涉及物业资产估值约为65.17亿元。

招商蛇口财务总监、招商房托管理人主席兼非执行董事黄均隆在新闻发布会上表示,房地产行业逐步迈入存量时代,如何做好存量资产的周转和经营,为地产开发商的可持续发展至关重要,其中房托基金是充分体现物业价值、盘活存量资产的有效途径。招商房托的应运而生,将为招商蛇口轻重资产业务分离提供了重要支点,未来将依此盘活招商蛇口庞大的存量资产,降低整体资产负债率,增加资金流动性。

业内专家指出,在高负债而融资收紧的背景下,偿还债务的能力、周转速度和现金流状况将成为房企的生存经营关键,未来,房企合理控制负债率将成为房企实现高质量可持续发展的核心因素,类似ABS/REITs产品的创新融资方式将成为未来房企融资的趋势之一。

前11个月销售金额增三成

事实上,在“房住不炒”和去杠杆

背景下,房地产企业2019年的日子并不好过。国内上市房企第三季度财报数据显示,房地产行业利润率为9.3%,负债率为80.5%。在销售金额过千亿元的明星房企中,过半房企负债率超过行业均值,招商蛇口则维持75.62%较低的负债率,与其作为央企一贯坚持稳健的风格不无关系。

销售成绩上,2019年前11个月,招商蛇口累计实现签约销售面积1013.46万平方米,同比增加42.42%;累计实现签约销售金额1970.47亿元,同比增加32.41%。同时,从公司2019年半年报披露数据可以看出,截至上半年,招商蛇口园区开发与运营业务实现营业收入40.08亿元,同比增长31.26%;毛利率为36.52%,同比增加6.51个百分点,而营收占比较去年同期增加8.58个百分点至24.02%。

今年以来,招商蛇口围绕“前港—中区—后城”模式,对应邮轮、园区、社区三大业务。目前,招商蛇口直接或间接参与的邮轮母港及综合配套已布局深圳、厦门、上海、湛江、天津等沿海城市,并在积极拓展长江沿岸的内河游轮项目。另外,公司多元化发展板块业绩也有所上升,长租公寓上半年全面覆盖北京、上海、南京、杭州、武汉等15个城市,合计在全国布局2.5万间,管理规模总计约100万平方米,全面实现了公寓智慧平台的线上化服务。

分析人士表示,从目前来看,招商蛇口正朝着转型目标稳健前行,虽然短期来看,社区开发与运营仍占公司业务收入的主要来源,而园区开发与运营业务是贡献稳定现金流的重要部分;邮轮产业建设与运营需要前期投入。长期看,三大板块协同发展,交叉运营,不断拓宽公司在行业竞争中的护城河。

承德露露商标案二审维持原判 律师称将建议公司申请再审

■本报见习记者 张晓玉

近日,承德露露发布公告,公司收到广东省汕头市中级人民法院(即二审法院)送达的《民事判决书》显示,二审法院判决一审审判程序合法,《备忘录》、《补充备忘录》认定为有效协议。

对于此次判决结果,承德露露公司诉讼代理人北京市鼎业律师事务所吴逢堂律师、宋国峰律师对《证券日报》记者表示,虽然这个是终审判决,但不是最终结果,将建议公司申请再审。

承德露露表示,“为维护公司核心知识产权,公司将依法向人民法院申请再审,坚决采取一切法律措施,保护公司及投资者的合法权益”。

二审驳回维持原判

据了解,承德露露于2018年8月10日披露了原告汕头露露诉承德露露公司等被告商标使用许可合同纠纷一案。2019年6月3日,承德露露收到广东省汕头市金平区人民法院民事判决书(一审判决)。承德露露不服判决,于6月13日上诉期内向广东省汕头市中级人民法院提起上诉。

据承德露露诉讼代理律师向《证券日报》记者透露:“原露露集团在《备忘录》使用的公司印文没有编码,在《补充备忘录》使用的公司印文则带有编码,两份协议上使用的公司印文不同,足以证明《补充备忘录》是原露露集团将商标、专利转让给承德露露之后伪造,唯有经司法鉴定,才能查明其真实的形成时间,与涉案协议效力的认定直接相关,是确认是否存在‘恶意串通,损害国家、集体和第三人利益’情形的关键证据,是本案审理正确适用法律的前提。”

而此前记者在旁听二审现场时,原露露集团曾在庭审现场临时表示要补充一份新证据。原露露集团代理律师称,露露集团刚刚通过微信发来一张标注2002年签署日期的内部文件的图片,其表示该文件上使用的印文带有编码。

对此,二审法院判决表示,原露露集团二审期间提交其公司文件《委派书》显示,至迟2002年9月2日已使用带

神州长城 2020年首只退市股昨摘牌

■本报记者 王晓悦

1月7日,神州长城成为2020年首只A+B退市股。

因连续20个交易日股票面值低于1元,触及面值退市条件,神州长城在1月6日完成退市整理期的最后一个交易日后,其A股、B股于1月7日在深交所摘牌。截至1月6日收盘,神州长城A股股价为0.27元/股,总市值仅为4.58亿元,与巅峰时期超过200亿元市值已相去甚远。

最后一个交易日仍有买者

根据神州长城2019年三季报,目前公司实控人为陈略,陈略及其一致行动人何飞燕共计持股比例为37.59%,但全部股票均处于冻结或质押状态。此外,华联控股股份有限公司、九泰基金资管产品也分别持有公司5.18%、2.4%股权,前十大股东共计持有公司54.61%的股权。

截至2019年三季度末,神州长城普通股股东总数达6.23万。在1月6日最后一个交易日,不少股东及时卖出,卖出前五席位合计卖出449.36万元。但当天仍有投资者买入,买入前五席位共计买入131.19万元,最高者净买入超过28万元。

深圳市公司治理研究会副会长、隆安律师事务所高级合伙人张军在接受《证券日报》记者采访时表示,神州长城退市后,股东权利和义务基本没有变化,但由于退市,公司从上市公司变成非上市公司,只能在股转系统进行股份转让,流通性大大降低。若企业进入破产清算,股东获得清算资产的权利位于最末尾,清算资产会优先偿还税务、员工工资、有抵押债权和普通债权等。

此前,神州长城债权人西安碧辉路桥工程有限公司曾向法院提交重整申请,后又撤回破产重整申请。神州长城称,为便于推进司法重整工作,引入重庆市南部新城产业投资集团有限公司(简称“南部新城集团”)作为重组方参与重整程序。但不久南部新城集团违约,陈略重新与河南豫发集团有限公司(简称“豫发集团”)签署合作协议,后者拟参与神州长城重整并在二级市场增持*ST神城的股票。但截至目前,公司尚未发布豫发集团增持股票的公告。

为了解公司重整方案,《证券日报》

编码的公章,《补充备忘录》的四方当事人对各自签章的真实性均予以确认,并已记载签署时间,即便实际签章时间在记载的签署时间之后,也不影响《补充备忘录》的成立及真实性,鉴定《补充备忘录》的形成时间对于认定其效力无影响,故对《补充备忘录》形成时间不予鉴定未违反法律规定。

承德露露或申请再审

对于此次诉讼结果,承德露露公司诉讼代理人吴逢堂律师和宋国峰律师向《证券日报》记者表示:“将建议公司申请再审。”

上述两位律师表示,《备忘录》、《补充备忘录》将公司核心知识产权、大半市场份额永久授予彼时王宝林同时担任法定代表人的汕头露露,将汕头露露永久绑定寄生于公司,持续窃取公司的商业利益,严重损害公司及所有股东的利益,违反法律规定,应属无效协议。

除了上述诉讼外,2019年3月21日,承德露露收到河北省高级人民法院出具的《河北省高级人民法院受理案件通知书》,法院受理了承德露露股东万向三农集团有限公司起诉霖霖集团有限责任公司、汕头露露、香港飞达企业公司、承德露露公司关联交易损害公司利益责任纠纷一案。

据了解,该案诉讼请求为确认《备忘录》和《补充备忘录》无法律效力;判决霖霖集团有限责任公司及汕头露露共同赔偿经济损失13504.18万元等方面。

在本次诉讼受理期间,汕头露露提出管辖权异议申请。2019年5月23日,承德露露收到河北省高级人民法院下达的民事裁定书,河北省高级人民法院一审裁定,驳回被告二汕头高新区露露南方有限公司对本案管辖权提出的异议。

随后,被告汕头露露上诉至中华人民共和国最高人民法院。近日,承德露露收到中华人民共和国最高人民法院民事裁定书,撤销河北省高级人民法院裁定;同时,河北省高级人民法院应将本案移送至广东省汕头市中级人民法院审理。

神州长城 2020年首只退市股昨摘牌

记者致电神州长城证券部,但电话无人接听。

重整方案一波三折,神州长城资产拍卖则有了新进展。1月6日公告显示,因债权文书纠纷案件,神州长城全资子公司神州长城国际工程有限公司持有的神州长城西南建设工程有限公司(简称“西南建设”)100%股权已于近日拍卖,拍卖价格为1600万元,该笔款项将用于减轻债务负担。

超260亿元项目停工

资料显示,神州长城前身为深中冠,曾以纺织印染为主业。但深中冠常年业绩亏损,一度陷入退市风险。2015年年底,深中冠实施重大资产置换,更名为神州长城,主营建筑工程。不过,时隔4年,神州长城仍难逃退市的宿命。

根据深交所股票上市规则,公司申请重新上市要求最近三年无重大违法行为,财务会计报告无虚假记载;且最近三个会计年度经审计的净利润均为正值且累计超过3000万元等。但从公开资料来看,神州长城的情况不容乐观。

目前,神州长城的工程建设主要采用工程总承包,即EPC(指公司对工程项目的设计、采购和施工等过程进行承包)模式运行,但该模式周期长、返款慢,对承包方的资金链要求极高。2018年,在去杠杆大背景下,*ST神城被金融机构采取抽贷、断贷等不同程度的收贷行为,导致经营资金流动性困难,股价进入下跌通道。

2018年,*ST神城营业收入大幅减少,并首次出现亏损。进入2019年,由于大额债务逾期、多个账户被查封,*ST神城获取新业务的难度进一步加大,经营情况也在进一步恶化。2019年前三季度,*ST神城营业收入为3.24亿元,同比减少85.65%,净利润亏损15.29亿元。截至10月29日,公司已有13个重大项目停工、涉及合同金额共计260.83亿元。

经营恶化同时暴露出公司治理问题。据*ST神城自查,发现公司在经营管理中存对外提供2亿元财务资助、违规对控股子公司融资提供担保和利用应收账款保理业务虚增利润3573.76万元的情形。自查公告发布前后,多名董监高匆忙离职。风险提示显示,*ST神城因涉嫌信息披露违法违规被中国证监会立案调查,截至目前尚未收到该事项结论性意见或决定。

“两寺一山”退市 北京文化全面转型影视娱乐业

■本报记者 向炎涛

博弈多年的北京京西两座千年古寺潭柘寺、戒台寺退市一事终于落定。日前,北京文化公告称,公司董事会于2020年1月3日审议通过了《关于签署<潭柘寺、戒台寺、妙峰山交接协议书>的议案》,将包括潭柘寺景区、戒台寺景区等在内的四家标的公司全部资产、人员等移交北京市门头沟区文化和旅游局或指定第三方,全部资产转让价格为2400万元。

《证券日报》记者了解到,本次转让完成后,北京文化旗下传统景区资产将全部剥离。本次交易预计将导致北京文化2019年税前利润减少3500万元。北京文化方面对记者表示,“两寺一山”(潭柘寺、戒台寺和妙峰山)的资产转让是承包经营权自然到期而履行协议约定,目前公司已经全面转型影视文化行业,四家标的公司的剥离不会造成主营业务的变更。

剥离传统景区资产

根据公告,此次转让的标的包括北京文化此前经营管理的潭柘寺景区、戒台寺景区、妙峰山景区以及公司全资子公司京嘉福宾馆饭店。根据北京文化此前和北京市门头沟区文化和旅游局签订的关于潭、戒两寺退市相关事宜协议,约定自2019年6月1日起,由北京市门头沟区文化和旅游局全面管理潭柘寺、戒台寺、妙峰山。

资料显示,潭柘寺和戒台寺是位于北京西郊门头沟区的两座有着上千年历史的佛教寺庙,二者都是全国重

点文物保护单位。早在1998年,“两山两寺”(潭柘寺、戒台寺、妙峰山、灵山)及龙泉宾馆等一起作为旅游资源捆绑注入北京文化的前身京西旅游,实现了上市。根据当时约定,北京文化对“两山两寺”的承包经营期限自1994年6月1日开始至2019年5月31日,共计25年。

然而,2012年10月份,国家宗教事务局联合中央统战部等十部委联合制定下发《关于处理涉及佛教寺庙、道教宫观管理有关问题的意见》,要求各地方不得将宗教活动场所作为企业资产上市,门头沟区潭、戒两寺列属于退市景区范围之内。

事实上,潭柘寺和戒台寺退市一事计划已久。早在2007年,门头沟区就曾提出,潭柘寺、戒台寺的经营权将在4年内由地方政府从上市公司手中收回,计划用其他资产置换潭、戒二寺的经营权,使其退出上市公司。

直到2015年7月份,门头沟区才正式启动两寺退市工作,要求北京文化在2016年6月30日前全面完成两寺退市工作。这一度引发了门头沟区与北京文化的博弈。北京文化在2016年6月份公告称,如提前终止北京文化对潭、戒两寺景区的承包经营权,请门头沟区严格按照原《承包经营协议》及《补充协议》的约定,按照各方约定的程序和条款执行。双方最终达成一致协议,2016年7月1日至2019年5月31日期间为潭、戒景区过渡管理期,2019年6月1日起,两寺寺内资产交予门头沟区旅游委,由该区旅游委自主经营管理。

《证券日报》记者注意到,此次转让的“两寺一山”仅潭柘寺景区仍盈

利,2018年净利润为2047万元,戒台寺和妙峰山景区2018年分别亏损1556万元和256万元。

事实上,对于宗教活动场所上市一直争议不断。2018年佛教四大名山之一普陀山提交上市申请后引发社会对佛教商业化的热议,最终普陀山撤回上市申请。

“近年来,宗教、文保单位退出经营性公司确实在探索实践,公益性资产是全民资产,而不应作为牟利的企业资产,从经营性企业剥离也是应有之义。这次北京文化把几个景区的经营权归还也意味着把公益性资产进行属性剥离,未来或许还会有更多企业进行这样的操作。”中国旅游研究院研究员杨彦峰对《证券日报》记者表示。

转型影视文化行业

据《证券日报》记者了解到,此前2016年,北京文化已向门头沟区归还灵山风景区经营权,并以2753万元转让了相关资产。此番归还潭柘寺、戒台寺、妙峰山经营权及相关资产之后,北京文化旗下传统景区资产已全部剥离。

“公司目前已转型影视文化行业,本次根据政府部门要求归还景区经营权及转让全部资产,有利于公司提高管理效率,节约成本费用,减少经营风险。”北京文化在公告中表示,公司将依托现有团队,结合公司在影视文化领域的品牌及流量优势,积极向与影视业务深度结合的旅游文化方向进行尝试和拓展,从而进一步提升公司盈