

港股 > 正文

买与卖 融创并购新湖中宝百万土地的袖里乾坤

2019年07月16日 22:30 新浪财经综合

新浪财经APP

原标题：买与卖 融创并购新湖中宝百万土地的袖里乾坤 来源：观点地产网

观点地产网长三角向来就是金融中心枢纽，在这里，故事每天都在上演。

这一次，主角是融创中国(38.7, -1.00, -2.52%)与新湖中宝。

7月16日，融创中国通过收购新湖中宝旗下的浙江瓯瓯实业有限公司和上海玛宝房地产开发有限公司的股权及相应权益，从而获得了浙江温州、江苏启东以及上海虹口近百万平米的土地。

资料显示，此次合作，基于双方共同的优良品牌、品质追求和开发理念，为更好地发挥新湖在长三角丰富优质的资源储备和融创高效的运营管理能力，双方拟在项目开拓、联合开发、营销体系、物业管理、供应链金融等领域展开全面合作，实现共赢。

交易乾坤

7月16日，新湖中宝发布公告称，融创中国与该公司的全资子公司新湖地产集团有限公司签署《合作协议书》。

根据合作协议，融创或其指定方将受让新湖地产的子公司浙江瓯瓯实业有限公司和上海玛宝房地产开发有限公司的股权及相应权益。

对新湖中宝而言，这笔买卖，是资产优化的结果，更是降负债的过程。

据观点地产新媒体获悉，截至2018年末，新湖中宝的总资产为1398.71亿元，总负债为1054.85亿元，资产负债率为75.42%，其中，短期借款29.41亿元，长期借款404.49亿元。

有分析表示，此次出售部分项目公司的股权及其债权能够改善新湖中宝的债务结构，缓解该公司的资金危机。新湖中宝亦表示，本次交易有利于加快公司现有项目开发进度，加速资产周转，优化公司资产负债水平，实现更加稳健高效优质的发展，本次交易产生收益约5亿元。

实际上，新湖中宝此次出售的项目均为江浙一带的海涂项目与上海的旧改项目。

公告披露，瓯瓯实业于2019年7月初分别以5000万元和0元的价格获得南通启仁置业有限公司100%股权、平阳隆恒置业有限公司100%股权。

其中，启仁公司持有江苏省启东市圆陀角度假区4个地块，合计占地面积30.74万平方米，可售住宅计容建筑面积52.14万平方米；隆恒公司持有浙江温州平阳县西湾围涂区块15个地块，合计占地面积65.68万平方米，计容总建筑面积154.87万平方米，上述土地用途均为住宅。

上述两个项目分别是新湖中宝于2009年、2010年拿下的项目，到目前为止，开发时间已经长达10年。与此同时，启东圆陀角项目与温州西湾项目恰好是2018年度主要开发的海涂项目。

年报显示，2018年，新湖中宝来自海涂开发的营业收入为9.04亿元，同比增长1204.99%，毛利率为60.88%。但引人注意的是，去年一年，海涂开发的营业成本为3.54亿元，同比增长529.79%，海涂项目开发周期较长，回款时间也长，同样对新湖中宝的资金链带来极大的压力。

此外，此次出售的玛宝公司，则持有上海市虹口区青云路167弄地块，项目规划占地面积2.36万平方米，计容总建筑面积约7万平方米，土地用途主要为住宅等。

实际上，新湖中宝在上海共有五个旧改项目，其中，新湖明珠城与青蓝国际城均预计将于2023年全部完工，而亚龙项目、天虹项目、玛宝项目才刚进入征收实施阶段，完工期未知。

同时，旧改项目面临拆迁投入，2018年，新湖中宝支付的拆迁款项就高达97.15亿元，而这也是导致其经营活动产生的现金流为负的主要原因。

正是由于旧城改造和海涂开发投入大、节奏周期慢的特点，让新湖中宝形成了大量的存货和应收账款，截至2018年末，新湖中宝的存货为703.54亿元，应收账款则录得8.42亿元。为了偿还贷款、维持日常经营，新湖中宝将不少长期股权投资、土地等进行质押，也就导致了其454.47亿元的受限资产。

融创长三角扩储

本次交易的对手方——融创，拿下长三角近百万平土地，着实“优质”。

实际上，截至2018年12月31日，融创中国在上海的土地储备达363.36万平方米，权益土地储备面积约为199.68万平方米，但融创中国依旧不断扩充长三角地区的土地储备。今年以来，其在长三角地区扩储的意愿更加强烈。

今年1月下旬，融创中国与泛海旗下武汉中央商务区签订收购协议，获得北京泛海国际项目1号地块与上海董家渡项目的100%权益。通过上述的交易，融创中国一次性拿下了长三角62.8万平方米的土地。

与此同时，今年4月，融创中国连续4天购入长三角地区五宗地块，其中无锡三宗、上海两宗。

面对新湖中宝这块优质资源，融创有合作的强烈愿望。

一方面，通过收并购的方式，融创能够快速扩大长三角都市圈土地储备；另一方面，收并购的方式，能够让融创以低廉价格获取优质地块。

资料显示，此次收购的启仁公司，目前开发项目为南通新湖海上明珠的部分精装高层住宅楼盘，项目地处启东市东南角圆陀角旅游度假区，位于长江入海口、三水交汇处，与上海一江之隔，地理位置优越；而隆恒公司正在开发的项目将与该区块其他项目共同构成集居住、商业、休闲、旅游为一体的现代化滨海新城，未来的发展空间较大。

至于上海市虹口区青云路167弄地块旧区改造开发项目，则位于上海市虹口区内环线内，东依俞泾浦，南临青云路，西达规划路，北至恒业路，是列入上海市新一轮旧区改造项目之一。

显然，接盘新湖中宝上述项目，融创看中了项目各方面的优越条件。

责任编辑：白仲平

文章关键词：新湖中宝 融创

我要反馈



新浪财经公众号

24小时滚动播报最新的财经资讯和视频，更多粉丝福利扫描二维码关注 (sinafinance)