

产经 > 正文

行情 简评

“世界第一大单体建筑” 易主：融创153亿并购案始末

2019年11月27日 18:40 新京报网

新浪财经APP

原标题：“世界第一大单体建筑” 易主 融创153亿并购案始末

新京报讯（记者 徐倩）继“世纪大并购”后，融创再次发力收购，斥资153亿元从云南城投(2.880, -0.04, -1.37%)集团手中购得环球世纪及时代环球各51%股权，交易后，上述公司更名重组为环球融创会展文旅集团。

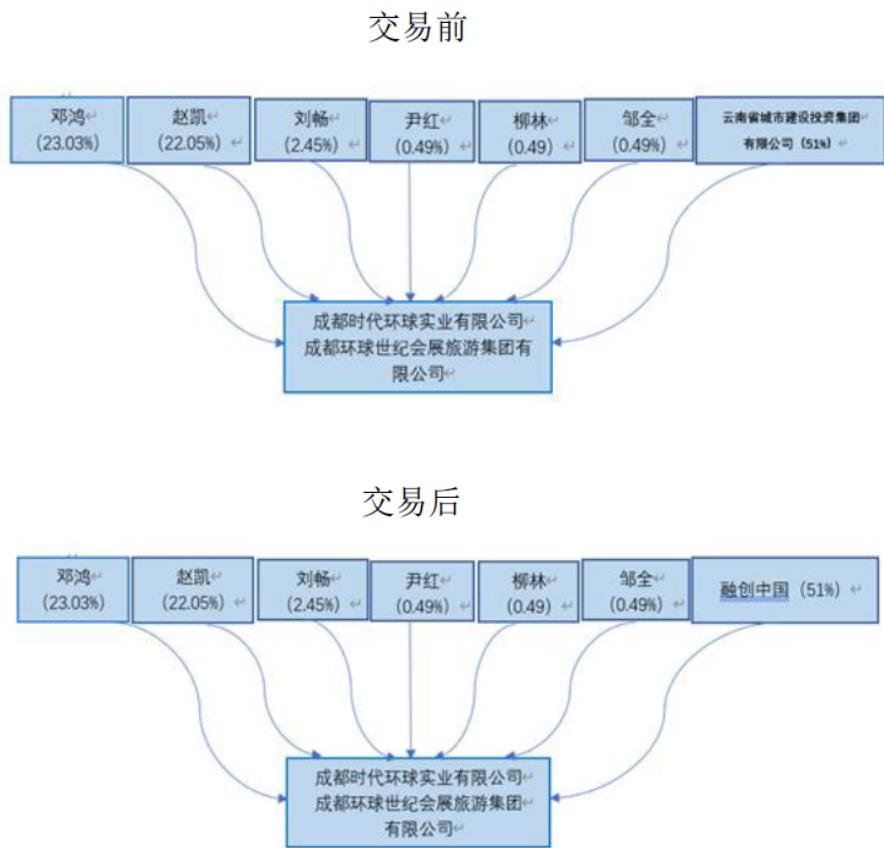
通过这次并购，融创将把有两个天安门广场之大的“世界第一大单体建筑”收入囊中，同时，此次交易涉及成都、武汉、长沙、昆明等城市的18个项目，总建筑面积约为3071.6万平方米，可售建筑面积约为2771.6万平方米，约占总建筑面积的90%。截至公告日，未售建筑面积约为2390.1万平方米。考虑已达成意向协议的潜在土储，融创共获得总建筑面积约为6,658.8万平米，其中可售建筑面积约为6,304.9万平米，约占总建筑面积的95%。



融创中国董事会主席孙宏斌与环球融创会展文旅集团董事长邓鸿现身发布会现场。 新京报记者 徐倩 摄

11月27日，融创中国董事会主席孙宏斌与环球融创会展文旅集团董事长、被誉为“西南会展大王”的传奇人物、同时持有环球世纪及时代环球各23.03%股权的邓鸿现身发布会现场。

孙宏斌透露：“此次收购云南城投旗下两家公司，中间人是邓鸿，我们6月7日在无锡首次见面，前后洽谈了一个多小时就敲定了这次合作。”



“世界第一大单体建筑” 易主

11月27日，融创中国发布公告称，融创西南集团将收购云南城投集团持有的环球世纪及时代环球各51%股权，交易价格约为152.69亿元；交易完成后，环球世纪及时代环球将成为融创的间接附属公司。

环球世纪及时代环球主要从事地产项目的开发运营，在成都、武汉、长沙、昆明等城市共开发18个项目，总建筑面积约为3071.6万平方米，可售建筑面积约为2771.6万平方米，约占总建筑面积的90%。截至公告日，未售建筑面积约为2390.1万平方米。

公告指出，融创中国通过此次交易，以合理的土地价格获得了大量优质的土地储备，将有力支持集团未来的稳健发展。此外，环球世纪及时代环球在会议中心、展览中心及文旅方面有多年的积累，并形成了良好的口碑和品牌，通过此次交易，也将进一步提升融创多种物业业态的运营管理能力。

此外，股权完成交割后，融创将全面负责该公司及其项目的运营管理；同时，交割后30日内环球世纪及时代环球将向融创西南集团分配利润约71.43亿元（其中融创西南集团按股权比例应分约36.43亿元，超额分得利润约35亿元）。

据了解，环球世纪成立于2003年，注册资本6.04亿元。公司经营范围为会展、旅游、物业管理、房地产开发经营等。截至2019年8月，成都会展总资产388.22亿元，负债220.74亿元，所有者权益167.48亿元，营业收入14.81亿元，净利润5.03亿元。

同时，时代环球成立于2017年，注册资本1亿元，经营范围为会展、房地产开发经营、酒店管理等。至今年8月31日，时代环球总资产66.8亿元，负债64.02亿元，所有者权益2.83亿元，营业收入1.67亿

元，净利润-560.73万元，处在亏损状态。

资料显示，环球世纪旗下资产包括世纪城假日酒店、世纪城洲际酒店、环球中心洲际酒店、黑龙江洲际酒店、世纪城会展中心、黑龙江长岛等。当中，成都环球中心是一座世界级超大型城市综合体，总建筑面积近200万㎡，号称全球第一大单体建筑，面积相当于两个天安门广场，比波音747的机库还要大得多，可以容纳超过10000个停车位，其写字楼入驻企业已接近3000家。

环球中心

此外，环球世纪在成都、眉山等地拥有325.87万平方米的土地储备（含拟建项目占地），旗下45宗土地使用权已有41宗获得了国有土地使用许可证。其中，有4个在建项目、多个项目，预计于2018~2020年间竣工并完成交付。

天眼查信息显示，环球世纪实际控制的企业多达46家，其中涉及文旅、餐饮、商业、会展、园艺等等；时代环球旗下控股公司则包括成都熊猫旅游集团国际旅行社有限公司、康定溜溜城旅游开发有限责任公司等6家企业。

百亿并购交易始末

最初入主打算全盘收购环球世纪与时代环球的是云南城投集团旗下的上市平台云南城投，这笔交易最早要溯源到2016年6月，彼时云南城投集团宣布股权转让和增资取得环球世纪51%股权，成为其实控人。

2017年11月，云南城投拟以发行股份及支付现金向云南城投集团、邓鸿、赵凯、刘杨、尹红、邹全、柳林购买合计持有的成都会展100%股权。根据预案，云南城投拟以发行股份及支付现金的方式向云南城投集团、邓鸿、赵凯、刘杨、尹红、邹全、柳林购买其合计持有的成都会展100%股权，以4.35元/股计，购买资产拟发行股份50.95亿股，另募集配套资金发行不超过3.21亿股，共发行54.16亿股。标的资产估值约240亿元，溢价71.89%。[招商证券\(16.510, 0.17, 1.04%\)](#)是本次收购的独立财务顾问。交易对方承诺，承诺期内标的资产三年累计实现净利润合计约63亿元。由于标的资产估值远高于收购方市值，被业内称为“蛇吞象”式的收购。

然而，“蛇吞象”式的收购进行并不顺利，同时遭遇证监会关于收购的44问，2018年11月15日，云南城投公告拟向证监会申请中止收购成都会展，理由是“募集配套资金的有关问题需进一步落实和完善。部分事项尚需与交易对方进一步协商。”

2019年5月24日晚间，云南省纪委监委发布消息，云南城投集团党委书记、董事长许雷涉嫌严重违纪违法，主动投案，目前正在接受纪律审查和监察调查。

5月29日，上交所又对云南城投发去年报问询，要求补充披露14个问题，涉及2018年的股权交易合理性、多笔应收款项难以收回、高利息费用、偿债风险等多个方面。对于监管层的层层追问，云南城投给了回复，其中数次提到将适时处置项目回笼资金。

2019年6月20日晚间，云南城投公告称，但因国内市场环境、经济环境等客观情况发生了较大变化，交易各方在部分重要条款上无法达成一致意见，公司决定终止收购成都会展100%股权。

事实上，云南城投一方面上演着“蛇吞象”的戏码，另一方面，自身的业绩连年下滑已经自身难保。2016-2018年，该公司营业收入分别为97.7亿元、143.91亿元、95.43亿元。2019年上半年，该公司营

业收入18.85亿元，同比下降51.86%。

净利方面，2016-2018年云南城投分别实现净利润2.44亿元、2.64亿元和4.91亿元。当中，扣除非经常性损益后其净利润仅为-3.65亿元、1.12亿元、-8.21亿元，除了2017年实现了盈利，2016、2018年均处在亏损状态。据三季报显示，今年1~9月，云南城投营业收入为48.52亿元，同比下降30.61%；归属于上市公司股东的净利润为亏损10.63亿元，同比下降567.15%。

在收购无法进行后，今年9月17日，云南产权交易所披露信息显示，云南城投集团拟挂牌转让环球世纪51%股权，以及时代环球51%股权。

根据此前披露信息，本次城投投资拟挂牌的股权包括环球世纪51%股权以及时代环球51%股权。除去挂牌的该部分股权后，环球世纪、时代环球其余的股权均由邓鸿、赵凯、刘杨、邹全、柳林、尹红等人持有，且二者持股比例相同。

此前的7-9月，环球世纪旗下6家旅游子公司的部分股权已经质押给了融创西南房地产开发集团；同时，城投投资将时代环球的部分股权、时代环球将旗下康定溜溜城旅游开发有限责任公司的部分股权也质押给了融创西南房地产开发集团。

在质押股权予融创后，外界就猜测融创将从云南城投手中接盘，自11月27日，融创正式取代云南城投，接手环球世纪51%股权以及时代环球51%股权，这场并购拉锯战也宣告结束。

融创的文旅野心

作为业内并购王，孙宏斌对“面积大、价格便宜的土地”向来出手果决，这次收购也不例外。作为中国最大的文旅产业运营商和中国最大的文旅物业持有者，融创并不掩饰其在文旅布局方面的野心。

今年年初，融创集团做出四大战略板块的全新布局：作为“中国高端精品生活创领者”的融创地产，作为“品质生活服务专家”的融创服务，作为“中国家庭欢乐供应商”的融创文旅，以及聚焦内容环节、布局文化行业全产业链的融创文化。

据了解，目前，融创文旅集团已经布局全国12个核心城市，10座文旅城、4个旅游度假区、9个文旅小镇、39个乐园、24个商业和70家星级酒店，成为中国最大的文旅产业运营商和中国最大的文旅物业持有者。

大西南是融创文旅布局的重要板块。目前，在大西南，融创文旅已布局云南、成都、广西、桂林、重庆五地区，试图构筑西南全域旅游版图。其中，重庆融创文旅城，规模和体量在西南地区更是首屈一指。

据悉，融创西南文旅商业亦在“加速度”推进中，其中，昆明融创文旅城将于今年12月面世；重庆融创文旅城、成都融创文旅城预计将于2020年开业。

新京报记者 徐倩

责任编辑：霍琦

文章关键词： 融创 云南城投

我要反馈