

碧桂园、万达、融创等房企积极“变现” 商业资产成房企“弃子”

碧桂园38亿挂牌转让多个项目

1月19日,广州产权交易所信息显示,碧桂园转让资产包括增城区凤凰城酒店、增城区碧桂园中心甲级写字楼、增城区碧桂园凤凰城永旺商业物业、番禺区碧桂园藏珑府办公楼、白云区人和公寓楼,拟转让价格分别为12.6亿元、7.72亿元、2.5亿元、11.52亿元、3.84亿元,共38.18亿元。这5个项目均涉及“抵押”。

具体来看,增城区凤凰城酒店是广州东部最大的五星级山水主题式酒店,总建筑面积约9.79万平方米。该项目于2003年开业,2017年重新装修,共573间豪华客房,产权独立清晰,用途为酒店,有抵押,现状为经营。

番禺区碧桂园藏珑府办公楼项目位于华南板块C位地段、105国道与南大干线的交会处,与长隆野生动物园一路之隔,总占地面积约7.8万平方米,建筑面积约38万平方米,自带商业配套。该项目可售货量约1438套,产权独立清晰,证载用途为办公,有抵押,现状为闲置。

广州白云区人和公寓楼项目总体房量为630套公寓,房间数量881间;总共5栋楼,每栋楼建筑面积约7000平方米,分三种房型(1~3房)。该项目产权独立清晰,证载用途为公寓,有抵押,现状为出租。

此外,日前市场传出碧桂园澳大利亚子公司拟以2.4亿澳元出售悉尼剩余所持地块的消息。对此,碧桂园方面回应称,目前,澳大利亚项目在积极接洽中。

王健林陆续转让10座万达广场

当前积极进行资产变现的还有万达集团、合景泰富、融创等多家房企。2024年1月19日,万达集团第三代城市综合体——厦门殿前万达广场商业管理有限公司发生工商变更。厦门殿前万达广场商业管理有限公司股东由珠海万达商业管理集团股份有限公司变更为厦门金昇阳置业有限公司。

事实上,作为万达的核心资产,已有多座万达广场发生工商变更。2023年至今,万达方面已经陆续转让了10座万达广场资产及经营权,比如,2023年12月28日,湖州万达投资有限公司原全资股东大连万达商业管理集团股份有限公司退出,新增苏州联伍号商业管理有限公司为全资股东。此外,万达还转让了旗下太仓万达广场投资有限公司、上海万达酒店投资有限公司、上海万达广场置业有限公司的全部股权。

值得关注的是,中联基金接连拿下4座万达广场,大家保险亦将4座万达广场“收入囊中”。有业内人士表示,万达集团出售万达广场是为了换取流动资金。

融创虽然在2023年完成了900亿元境内外债务重组,但是资金压力并未完全消除,也在通过剥离自身资产的方式获取现金。2024年1月15日,四大资产管理公司(AMC)之一的信达地产发布公告称,广东信达地产、中国信达、信达资本共同出资成立合伙企业,拟收购海南融创持有的海南幸福城51%股权及对应债权,总认缴规模为9.75亿元。此次收购完成后,中国信达将全面接手融创海南幸福城项目。

同日,据武汉光谷联交所综合交易平台披露,武汉融创武地长江文旅城投资发展有限公司的35%股权及4.37亿元债权正以10.99亿元的价格挂牌出售。目前,该公司正在开发、打造中西部最大的主题文旅项目,规划总投资700亿元。

1月10日,合景泰富集团发布公告称,拟以4亿元向美的置业的全资附属公司出售宁波市美睿房地产发展有限公司(目标公司)50%股权。目标公司主要在浙江宁波开发一个总建筑面积约为11.87万平方米的住宅物业项目。

政策支持房地产风险“软着陆”

从目前来看,2024年1月仍在延续2023年12月的走势。根据克而瑞监测,2023年12月,重点监测房企共涉及33笔并购交易,披露交易金额的有24笔,总交易对价约284.8亿元,同比减少44.3%,环比增加42.1%。去年未受并购热度房企销售有所回升,但远低于2022年同期。

值得一提的是,商业地产大宗交易最能反映目前房企在资产变现过程中的市场行情,以及哪些企业或者机构在接盘,其中北京较有代表性。据高力国际华北区资本市场及投资服务董事韩默介绍,2023年,北京保险公司、政府投资平台等为代表的机构型投资者占比达到35%,同比有所提升。而境外投资者占比呈逐年下降的趋势。此外,自用型企业占比达到34%,是北京最为稳健的买家类型。

对于2024年,克而瑞分析人士表示,从中央对房地产工作重点的定调上来看,表态更加坚决,明确表态要加大房地产支持政策力度,稳定市场,重点引导房地产风险“软着陆”,做好行业风险防范和处置工作。

与此同时,各地也在积极应对房企出现的资金危机。广东日前发布文件提出,将支持民营企业通过产权交易、并购重组、不良资产收购处置等方式盘活资产。

1月19日碧桂园在广州产权交易所公布了5笔商业资产出售清单,均位于广州,包含写字楼、办公楼、酒店、公寓等多种物业,合计拟转让价格38.18亿元。另外,其悉尼剩余所持地块也在出售中。与此同时,万达加快资产套现速度,从2023年至今,已经陆续转让了10座万达广场资产及经营权;融创虽然在2023年完成了900亿元境内外债务重组,但资金压力并未完全消除,也在通过剥离自身资产的方式获取现金。

2024年初,多家房企“断臂求生”,积极盘活资产,化解债务风险。商业资产似乎成了多家房企的“弃子”。



碧桂园集团总部大楼



广州融创星级酒店群



万达广场

纵深

商业资产成房企套现筹码

因现金流稳定、资本市场估值较高,商业资产持有与运营曾是房企的“香饽饽”。如今,资金压力席卷全行业,各类商业资产正从宠儿变为“弃子”,成为房企套现的筹码。

为减轻资金压力、或腾挪资金用于日常运营,不少房企“割肉”存量资产。近期,陆家嘴、宝龙地产、金朝阳集团等企业相继出售旗下各类商业资产。

比如,宝龙集团与青岛本土企业达翁集团签约,出售旗下商业资产李沧宝龙广场,该广场开业于2011年,是宝龙在青岛的第二个综合体项目,也是当地人眼中的老商场。交易完成后,达翁集团将投入资金对商场升级改造,该集团也将从主营的家居建材领域,转型到购物中心、家居商场、酒店、写字楼等全商业产业链布局,而曾经大力拓展商业运营赛道的房企,则在资金压力之下被迫“出局”。

因土地事件备受关注的陆家嘴,同样多次出售商业资产,比如18.74亿元转让东方广场一期项目房地产及地下产权车位、27.66亿元出售上海晶耀前滩项目部分写字楼等。

“现在各类资产的持有者,包括开发商、投资机构等,或多或少都在加速抛售持有型物业。”第一太平戴维斯华北区市场研究部负责人李想表示,疫情三年期间全球经济包括国内经济都受到干扰,叠加美元加息、地缘政治争议等因素,导致整个经济增长放缓,国内房地产市场也受到打击。所以无论投资机构还是开发商,都想出售经营性物业,包括写字楼、购物中心、物流产业园等。

中指研究院研究副总徐跃进分析认为,当前商业地产行业的内部环境正在改变,企业发展策略也有所转变,拓展方式逐渐从以重资产为主向“轻重并举”转变。此外,当前商业地产市场供过于求的形势较为严峻,存量时代的零和博弈恐将来临,只有优质企业的优质项目才能获得持续健康发展,这也促使企业必须不断提升经营水平和项目运营水平,在巩固基本盘的同时实现高质量增长,为未来的“大浪淘沙”赢得先机。

综合贝壳财经、第一财经等

相关

“债转股”降低资金压力

近期多家房企披露了债务重组进展情况。龙光集团近日披露境外债务重组重大进展。公司与若干美元优先票据持有人组成的债权人小组及其顾问就有关票据重组条款达成一致,并签署了协议。此举意味着龙光集团推动境外债务重组取得重大进展。

中国奥园也在近日公告,其境外债务重组计划已获得开曼群岛法院、英属维尔京群岛法院及中国香港法院批准。中国奥园此前公告称,境外债务重组方案已获债权人会议通过。公司计划发行新的融资工具,对原有约61亿美元的境外债务进行置换。

据中证报