

30亿元“救命钱”来了 金科股份重整“破局”？

从去年5月22日提出重整到最终确定重整投资人，昔日“千亿房企”金科股份历时18个月终于迎来了重生的机会。

11月22日晚间，金科股份公告称，在当日召开的金科股份及重庆金科重整投资人遴选评审会第二次会议上，经评审委员会评审，确认上海品器管理咨询有限公司（以下简称“上海品器”）及北京天娇绿苑房地产开发有限公司（以下简称“北京天娇绿苑”）联合体（以下简称“品器联合体”）为公司及重庆金科中选重整投资人。在当日重整投资人遴选会议结束后，管理人已现场向品器联合体发出中选通知书。

至于对金科股份重整投入的具体资金，记者从品器联合体的相关资方处获悉，此次重整投资人对金科的重整资金预计在30亿元左右。除资本赋能外，后续也将深度对其进行产业赋能、金融赋能，完成重组后的金科将实现轻装上阵，在投资管理、运营管理与特殊资产等三大业务板块进行布局、规划。

金科终于等来“白衣骑士”

在公布品器联合体中选之前，外界大多认为长城国富置业将成为金科股份的破产重组投资人。毕竟在2023年5月重庆端恒申请对金科破产重组一个月后，长城国富就与金科股份签订战略投资框架协议，双方甚至还一度共同成立工作小组，建立协调联系机制，并完成了现场尽调工作。

此后，还有包括中金资本运营公司联合体、四川资本市场纾困发展证券投资基金合伙企业（有限合伙）、深圳招商平安资管公司等多家实力投资人报名。

然而，最终经过重整投资人遴选后由品器联合体中选。

品器联合体是什么来头？资料显示，上海品器由北京品器管理咨询公司（以下简称“北京品器”）100%持股。北京品器成立于2020年1月，是御风集团旗下专注于大健康不动产的资产管理机构，由招商银行前行长马蔚华担任名誉主席，昔日“万通六君子”之一的冯仑担任董事长，鑫苑集团创始人张勇、王谦、张冬冬等为合伙人。

其中，冯仑、单大伟、张勇各持股北京品器22.2222%股权，张冬冬持股11.1111%，剩余22.2222%股权由上海铂生建设持有，而上海铂生建设董事长即御沔房地产创始人王谦。

据公开信息，北京品器的企业愿景是开启不动产的后开发时代，企业目标不再是传统的地产开发，而是开启资产管理与运营。成立4年有余的北京品器，除上海品器外，名下投资子公司还包括：青岛厚康健康科技有限公司、上海厚亦健康科技有限公司、西安厚康健康科技有限公司、远大好楼（上海）科技有限公司和重庆厚亦健康科技有限公司。

资金投入预计30亿元左右

品器联合体的另一方北京天娇绿苑成立于2018年8月15日，注册资本3000万元，法定代表人为冯思敏，股东分别为王平、李桂华和王西康，持股比例分别为70%、15%和15%。

该公司引入合作出资方冯果。资料显示，冯果系知名投资人冯彪（东方资本创始合伙人）之子，冯彪在2013年成功操盘“锌业股份”破产重整，彰显了其独到的眼光和魄力。此次冯彪再度出手，或许能为金科股份的重整之路提供有力支撑。

选择此时参与金科股份的重整投资，冯彪也有自己的考量。“当前中国房地产行业进入到一个新的周期，从国家的财政政策、金融政策等方面也在大力地扶持和支持房地产行业，市场‘止跌回稳’态势明显。”冯彪在接受记者采访时表示，特别是经过近几年房地产行业的大洗牌后，在全国14亿多人口基数下，每年存量房的销量和新增销量仍保持在10亿平方米左右，“我们是在危机当中看到了重生的机会。”

冯彪介绍，目前很多房地产企业依然是负债前行，“金科作为第一家打响重整的全国性房地产上市公司，我们在对其所开发项目进行全面尽调。与同行业相比较，（金科）在消费者中具有较好的口碑，同时也有几十年的品牌积淀、专业团队以及很好的区域布局，在全国性房地产公司中我们认为它是较为优质的。”

“待金科重整完成后就会轻装上阵，在后房地产时代，也会为行业发展起到推动作用。”冯彪透露，在投入方面，对于金科股份的重整不仅是在资金上，还包括产业、金融等方面。“资金投入预计在30亿元左右，在其能够轻装上阵的情况下，借助金融和资本的力量，同时进行产业赋能协助金科实现转型升级。”

品器联合体或成最大股东

北京德恒律师事务所日前发布的一份研究报告显示，在2022年1月至2024年10月期间，全国共有43家上市公司的重整计划获得法院批准，其中42家是以转增方式进行出资人权益调整，占比约98%。

可以说，在近三年的实践中，对重组投资人来说，转增已成为上市公司重整中最主要的出资人权益调整方式。

转增的实施流程可分为三步：确定股本基数、确定转增比例、将转增股票用于重整计划确定的用途。而转增股既可以等于现有股本基数，也可以大于或小于现有股本基数，如贵州昔日最大房企中天金融的重组方案是每10股转增约7.48股。

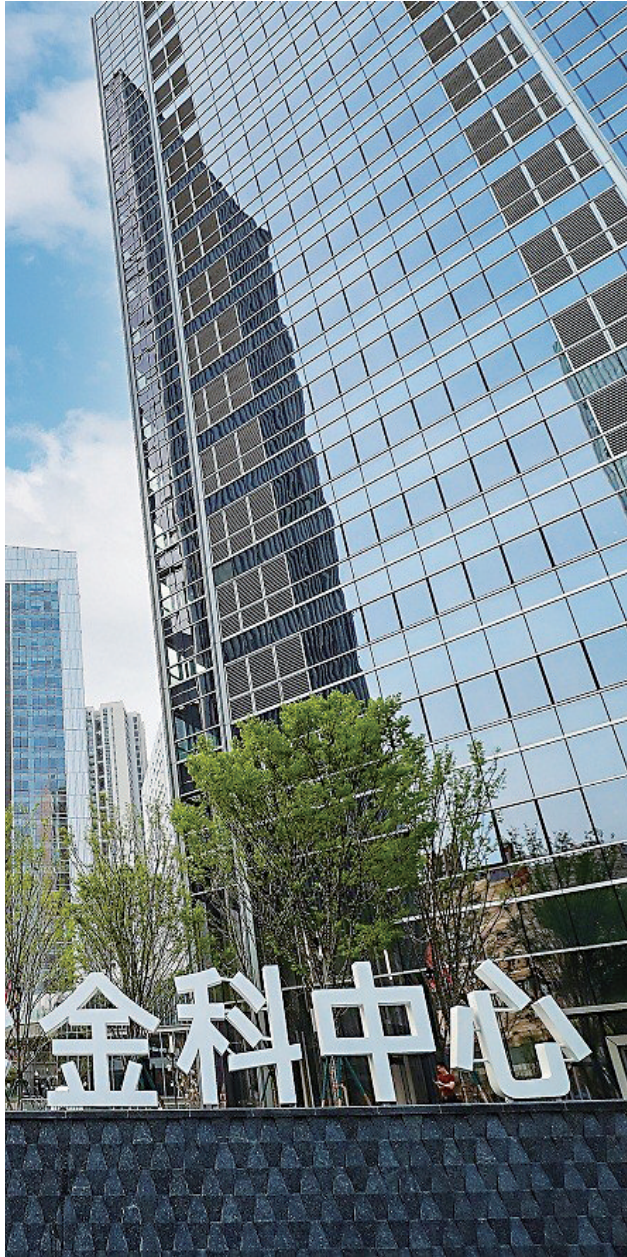
根据《深圳证券交易所上市公司自律监管指引第14号破产重整等事项》第二十八条规定：“重整投资协议涉及重整投资人受让上市公司资本公积转增股份的，相关受让股份价格定价应当合理、公允，不得损害中小投资者利益；低于投资协议签署当日（非交易日则以签署日前一个交易日为基准日）收盘价百分之八十的，上市公司或者管理人应当聘请财务顾问出具专项意见并予以披露。”

若重整计划以当前金科股份53亿股流通股为基数，按照每10股转增10股的比例实施资本公积转增股本，共计转增53亿股。以金科11月22日收盘价1.67元/股粗略测算，重整投资人约30亿元的投资就可获得金科股份约16.95%股份。

另据11月23日金科股份公告，截至目前，黄红云及其一致行动人金科控股、财聚投资、东方银原分别持股24286.09万股、46878万股、4656万股、41.82万股，以上各方合计持有金科股份75861.90万股，持股比例为14.21%。这也意味着，待转增完成后，品器联合体或将一举超越黄红云成为金科股份的最大股东。

重整是一个很复杂的程序

不过，对此冯彪表示：“重整是很复杂的一个程序，



金科中心

投入30亿元并非都能变成股票，还涉及到债权人债转股，具体的还是要以重整方案以及法院、上市公司公告为准。”

需要注意的是，冯彪参与金科股份的重整早有端倪。今年10月8日，金科股份曾公告显示，公司接实际控制人黄红云通知，金科控股、黄红云与东方银原（北京）材料有限公司决定结为一致行动人，东方银原将不低于7500万元增持资金存入证券账户，并增持了41.82万股，而东方银原的实际控制人正是冯果。

记者注意到，在该公告发布的前一个月，金科股份的股价一直在1.20元/股徘徊，处在一元面值退市风险的边缘。

“我是主动与金科实控人形成一致行动人，以此来维护股价让公司不面临面值退市的风险。”冯彪表示，我们参与重整，如果金科股份面值退市，也就失去了上市的平台。“重整后，品器和绿苑就将作为新的产业方进场，我们也支持和帮助新的产业方来完成金科的产业转型升级，共同在房地产新周期里为金科赋能。”

在10月的公告中，东方银原曾承诺股价在1.5元内，将增持不低于5000万股，同时表示“若重整完成，金科的团队制定好清晰的战略规划，我们将不排除继续在1.5元以上继续增持”。

至于何时能够完成重整，根据金科此前公告，预计将在2025年1月中旬完成所有重整事项。

如今，在“产业+资本”的加持下，金科股份重整成功也增加了几分胜算。若未来金科股份能成功走出困境，或许能为其他出险房企提供一份可供参考的重整成功案例。

据每日经济新闻、中国房地产报等

赛力斯重大资产重组获受理

拟总价81.64亿元收购龙盛新能源100%股权

今年10月，赛力斯宣布拟总价81.64亿元收购重庆两江新区龙盛新能源科技有限责任公司（以下简称“龙盛新能源”）100%股权。时隔一月后，该笔交易正式获上交所受理。

11月26日晚，赛力斯公告称，公司拟发行股份购买龙盛新能源100%股权，此次交易构成重大资产重组。11月26日，公司收到上交所通知，此次重大资产重组相关申请获得受理。此次交易尚需上交所审核通过以及中国证监会同意注册后方可实施。

根据最新披露并购报告书申报稿，赛力斯拟以66.39元/股向重庆产业母基金、两江投资集团、两江产业集团发

行约1.3亿股股份，总价81.64亿元收购这三者所持龙盛新能源100%股权，发行股份数占本次发行股份购买资产后赛力斯总股本的7.53%。

龙盛新能源是专门为服务新能源汽车生产制造成立的项目公司，其主要资产为生产新能源汽车所需的土地、房产、基础设施及相关配套设施，该等资产打造了智能电动汽车工厂（简称“超级工厂”）。

赛力斯介绍，超级工厂采用“四位一体”智能制造架构，拥有先进的智能终端，可实现超3000台机器人智能协同，关键工序100%自动化，运用质量自动化测试技术，实现100%质量监测追溯。

本次交易完成后，龙盛新能源将成为赛力斯的全资子公司，赛力斯将获得超级工厂的所有权，其整车生产工厂也将用于赛力斯问界系列车型等产品的生产。

赛力斯表示，超级工厂是公司重要生产基地之一，本次交易有利于保障公司产品生产端安全稳定、稳健经营，提高公司重要业务的资产完整性和控制力，并减少公司经营性现金（租金）流出，进一步增强公司持续盈利能力。同时，本次交易完成后，地方国资股东将成为公司的重要投资者，为公司做好领军链主企业带头作用赋能，为后续供应链完善、产业资源协同奠定有利条件。

据证券时报