

全国首家大型上市房企司法重整案获批

金科涅槃重生

5月11日,*ST金科(简称“金科股份”)发布公告显示,重庆金科第二次债权人会议表决通过《重庆金科房地产开发有限公司重整计划》,同时,重庆市五中院分别于5月10日及11日裁定批准金科股份及重庆金科的重整计划(简称《重整计划》)并终止重整程序。这标志着金科股份司法重整取得重要阶段性成果,正式进入执行环节。

受此消息刺激,5月12日,*st金科开盘便一字涨停。

据悉,重整后的金科股份将设置“投资管理、开发服务、运营管理、特殊资产”四大业务板块,通过投资经营特殊资产、运营开发改善型住宅、做精做强收费服务、创新发展产业机会,实施“汰旧、取新、强链”转型路径,推动公司转型为聚焦强盈利能力和高投资回报的不动产综合运营商。在彻底改善公司业务结构和经营业绩的前提下,金科股份将努力寻找新的增长曲线,力争在未来3~5年成为不动产开发服务领域的科技龙头企业,共建、代建业务规模实现全国前五。

”

—— 重整样本 ——

本次重整中,金科股份及重庆金科重整涉及的债务规模达1470亿元,债权人数量超8400家,不仅是房地产行业迄今最大的重整案,也是重庆市有史以来最大的重整案。其重整进展不仅关乎企业存亡,更折射出中国房地产行业从“高杠杆扩张”向“高质量发展”转型的深层逻辑。

金科的重整之路可追溯至2023年5月,在一次内部董事会后,提出了主动向法院申请重整及预重组的设想。

2024年2月,金科股份正式向法院申请重整。两个月后,重庆市第五中级人民法院裁定受理其重整申请。

2024年11月,重整投资人敲定:上海品器管理咨询有限公司与北京天娇绿苑房地产开发有限公司联合体,中选为金科股份及重庆金科的投资人。随后,又引入中国长城资产、四川发展证券基金等产业投资人,并与20余家财务投资人签约,合计注资26.28亿元。

今年1月,《金科股份重整计划草案》出炉。3月31日,金科股份公告称,《金科股份重整计划(草案)》获得第二次债权人会议财产担保组、职工债权组、税款债权组表决通过,但子公司重庆金科普通债权组因“金融机构内部流程未走完”暂未通过,债务人将与普通债权组债权人进行协商,表决时间延长至2025年5月10日。

5月11日,结果公布:重庆金科第二次债权人会议表决通过司法重整计划。同时,重庆市五中院裁定批准金科股份及重庆金科的重整计划并终止重整程序。

金科股份用了1年多时间,司法重整取得重要阶段性成果,正式进入执行环节。这一突破性进展,对于相关各方均释放出正面信号。

按照金科重整计划,在债务清偿方面,将秉持市场化、法治化原则,力求最大限度维护各方债权人合法权益。职工债权和税款债权将依法得到优先全额清偿;有财产担保债权通过公开处置变现或以物抵债等方式受偿;对于普通债权,则采用“现金清偿+以股抵债+信托受益权份额抵偿”等多元化、组合式的清偿策略,小额债权有望获得较高比例的现金清偿,而大额普通债权则通过设立服务信托和债权转股权予以清偿。

通过这些安排,金科股份的整体债务规模将大幅压降,债务结构显著优化,为公司恢复正常经营秩序奠定坚实基础。

对于债权人而言,“相比破产清算,重整能更好地保障债权人利益,提高债权清偿率,避免因企业无序崩盘可能导致的更大损失,有助于稳定市场信心。以股抵债及信托受益权的安排,也为债权人提供了分享企业未来发展红利的可能性。”一位房地产资深人士表示。

对于广大购房者而言,金科股份重整计划裁定通过释放出“保交楼、稳民生”的重大利好。对于重庆市而言,金科股份作为本土重要的民营企业和上市公司,其重整裁定通过对于稳定地方经济、促进民营经济健康发展具有重要意义。

金科的重整经验不仅关乎单个企业的命运,更为整个房地产行业提供了风险化解的参考范例。它向外界证明:通过市场化、法治化的重整机制,引入外部力量,整合内外部资源,企业是有希望走出困境的。

—— 涅槃重生 ——

对于陷入困境的房地产企业而言,司法重整是化解风险和寻求再生的最佳出路之一。但由于债权人众多且构成复杂,在建工程或土地处置和估值难度大、“保交楼”对资金和管理要求极高等诸多



金科中心

原因,金科股份重整计划裁定通过之前,全国规模以上民营房企至今没有一家完成司法重整。

金科为何能在本轮行业调整中率先推动司法重整并获得各方认可?这背后是多方面因素共同作用的结果。

金科股份自身仍具备较高的重整价值,这是投资人和债权人愿意支持其重整的基础。金科深耕房地产行业多年,拥有一定的品牌影响力、较为广泛的市场布局以及优质的土地储备和项目资源,其在产品开发、物业服务等领域,也积累了较强的专业能力和丰富的运营经验。

上海品器联合体在接受媒体采访时曾说,选择参与金科重整在于,相比于其他出险房企,金科的业务结构比较清晰,资产和运营状况也相对干净,产品能力、团队架构、运营体系仍具备一定竞争力。

行业需要风险化解范例的诞生。当前房地产处在关键调整阶段,当高杠杆、快周转的规模扩张模式难以为继之后,整个市场都在思考这个10万亿量级的行业究竟要去向何方。金科若重整成功,将为后开发时代的房地产企业发展提供重要路径参考。因此,自申请重整之日起,金科股份便受到政府、债权人、投资人等各方大力支持。

记者获悉,从金科重整申请的审查到重整期间各项工作的推进,重庆五中院对各个环节严格把关,在重大事项上及时给予指导,确保重整程序依法高效推进,切实保障各方合法权益。重庆市政府亦高度重视金科风险化解工作,成立了专项风险防范化解专班,召开30余次府院联动会议。

战略投资者的认可与坚定投入亦至关重要。金科重整并非简单的债务重组,而是通过引入上海品器联合体、中国长城资产、四川发展证券基金,实现战略资源的重新配置。品器联合体背后站着招商银行前行行长马蔚华、万通系元老冯仑、中国住交会创办人单大伟等业界重量级人物,其在大健康不动产领域的专业能力,为金科注入了轻资产转型的基因。

这种模式也揭示了一个重要规律:房企纾困不能仅靠“输血”,更需要通过战略投资人引入产业协同效应。正如重庆市政府工作专班的实践所示,政府引导下的“司法重整+产业资本”组合拳,能够有效化解债务危机与业务转型的双重压力。

—— 努力方向 ——

根据重整计划,未来金科股份的整体战略将主要围绕“高效运营、精益管理、科技创新”展开,以提升盈利能力、资产价值和流动性为核心,推动公司转型为聚焦强盈利能力和高投资回报的不动产综合运营商。金科将会对现有业务板

块进行整合与优化,剥离非核心或低效资产,形成“投资管理、开发服务、运营管理、特殊资产”四大业务板块,在彻底改善公司业务结构和经营业绩的前提下,寻找新的增长曲线。

参与特殊资产的运营管理和盘活是一个重要方向。经过本轮行业深度调整,市场主体将大幅减少,大量因企业主体陷入困境而产生的特殊资产将逐渐增多,这为重整后的金科股份带来业务机会。

在具体规划上,品器资管CEO李根曾表示:一是改组董事会,优化治理结构。品器联合体将拥有董事会七个席位,提名并推选出董事长。二是业务模式调整,从开发转向运营和管理。未来3~5年,公司收入和利润结构中,运营管理和服务类业务占比要达到60%~70%。三是借助科技和金融手段,提升运营效率和发展质量。同时,与中国长城资产、四川发展证券投资基金等形成产业协同,拓展业务和资金来源,并通过资本市场运作,为公司转型发展提供强大动力。

金科股份的重整探索,是行业应对挑战、寻找新机遇的一个缩影。可以预见,在“先破后立”以及一套融合技术、商业与治理的生存框架支撑之后,金科不仅可以找到现实支点自我解放重启理想,还为中国企业摸索到了困难、出路、理想与商业化的新平衡新道路,这才是至关重要的。

■ 相关

金科股份第一大股东或将生变

对于接下来《重整计划》的第一步,金科股份对记者表示,参与特殊资产运营管理和盘活将是重要方向,行业深度调整后,特殊资产增多,为金科带来业务机会。具体规划上,首先将改组董事会优化治理结构,投资人品器联合体将拥有董事会7个席位并提名董事长。

对于《重整计划》完成后,黄红云还是否会是第一大股东,金科股份表示,根据目前重整计划,金科股份现有总股本为5,339,715,816股,按每10股转增10股的比例实施资本公积转增,股转增股票不向原股东进行分配,全部由管理人按照重整计划的规定进行分配和处置,其中3,000,000,000股用于引入重整投资人,剩余2,294,365,816股分配给金科股份债权人用于清偿债权,根据上述计划,金科股份在重整计划执行完成后,第一大股东可能会发生变化。

作为曾经重庆最大的地产富豪、金科股份实控人黄红云终于熬到了“上岸”,而这也给了其他仍陷入债务困境中的地产企业,提供了重要的参考路径。

据中国房地产报、时代周报等