

来源：中国经营网

原标题：上海协和城囤地27年成闲置土地 开发商中国地产集团“坐地升值”存忧

本报记者 郭阳琛 童海华 上海报道

近日，上海市静安寺街道7街坊8/2丘地块，被静安区规划资源局公告为“闲置土地”。这也是今年上海市公开的第一块“闲置土地”。

事实上，上述地块早在上个世纪90年代就被现中国地产集团拿下，拟打造上海协和城二期项目，按照合约应在1997年至少完成60%的建筑工程量，但项目建设却一拖再拖。

近日，《中国经营报》记者现场走访发现，上海协和城位于上海市中心的南京西路尽头，目前仅有一期建有两幢住宅，二期仍有大片土地杂草丛生，处于“晒地皮”状态。周边唯一一家商户告诉记者，“一期的商业部分建造成‘半成品’后，已经空置了七八年，一直未能完工；而二期更是无人问津。”中国地产集团财报显示，该项目预计竣工时间已被延迟至2019年~2024年。

除了项目建设遥遥无期，中国地产集团还陷入债务危机。财报显示，截至今年6月，公司借款总额高达102.2亿元，其中需要在一年内偿还的金额合计86.95亿元；总资产为613.28亿元，其中485.97亿元的资产为贷款信贷作抵押。值得一提的是，因为拿地早、价格低，上海协和城等项目、土地的升值竟成为中国地产集团的“盈利”支柱。

对此，记者致电中国地产集团，其工作人员表示身处香港，对内地经营事宜不了解，“稍后让相关负责人回电话”，但截至发稿，记者并未收到回电。

市中心项目“晒地皮”

上海市人民政府公告显示，静安区规划资源局在2018年7月5日作出了《闲置土地认定书》，认定上海静安协和房地产有限公司（以下简称“上海静安”）的静安寺街道7街坊8/2丘地块为闲置土地，且系企业自身原因，将依法予以查处。

记者从天眼查了解到，上海静安为中国地产集团的全资子公司。

公开资料显示，上述地块北至愚园路，南至南京西路，东至乌鲁木齐北路，西至镇宁路，是协和城项目最大的一幅地块，规划建设两栋百米高楼和商业街。而协和城作为南京路五大主要商业项目之一，被规划为“43万平方米的城市综合体”。

早在1992年、1994年，香港太平协和集团通过“土地批租”方式获得“南京西路永源浜”1、3、4、5、7号地块，此次被定为闲置土地的地块也包含其中。

之后，经过一系列资本腾挪，太平协和集团被私有化，后于2007年更名为“CHINA PROPERTIES”（1838.HK，即“中国地产集团”）在香港上市。

11月17日晚间，华灯初上，记者站在上海市南京西路的尽头，向东侧放眼望去，静安寺商圈琼楼玉宇灯火辉煌，而西侧的上海协和城却只有零零星星几点灯火，形成鲜明的对比。

沿着永源路走访发现，仅协和城一期建设了两座塔式的高密度住宅。而住宅底部的商业部分虽然主体部分已经完成，但外立面脱落，钢筋裸露在外，甚至部分窗户的玻璃都未安装，仅用白板遮挡，给人废置许久的感觉。

项目包围的宣传栏还赫然写着，“协和城，全球热烈招商中，欢迎各大品牌入驻”，并配有上海进博会的宣传标语。

继续向前走，记者发现协和城二期仍是一片“荒地”，围墙内杂乱不堪，土地泥泞，杂草丛生，碎玻璃、破凳子满地都是，不时散发出阵阵异味。

公告显示，按照合约中国地产集团应在1997年6月30日之前，完成地上建筑面积不少于可见总建筑面积60%的建筑工程量。也就是说，上述地块至少已违约20余年。

中国地产集团也多次更改上海协和城二期的预期竣工时间。2006年财报显示，该项目预测竣工时间为2008年或2009年。2010年，预计竣工时间又变为2011年或2013年。2015年，该公司披露拟在当年底开始动工，预计在2019年竣工后招商。2018年财报显示，该项目预计竣工时间又被延迟至2019年~2024年。显然，中国地产集团多次“变卦”的计划最终成为“纸上谈兵”，也未曾预料到地块将会被政府无条件收回。

事实上，上海协和城一期住宅于2004年入市，至今仍未售罄。据上海网上房地产数据显示，该项目总共225套住宅，至今仍有78套待售，25年去化率仅为65.3%。

重庆协和城似乎也在步入上海协和城的“后尘”。2009年底，中国地产集团在重庆市解放碑金融街核心地段拿地后，按约定应于2011年1月底开工，但之后却一直进展缓慢。在最新的半年报中，重庆协和城“仍在兴建中”，预期的竣工时间已延后至2020~2024年。

财务状况欠佳

多项目“烂尾”的背后，中国地产集团的财政状况也不甚理想。

半年报显示，截至2019年6月，中国地产集团总资产为613.28亿元，资产净值为377.1亿元，而2005年时公司净资产规模仅为65.87亿港元。对此，中国地产集团坦言，由于公司中国优质物业发展项目的投资，随着公平值升值，故当前组合录得公平值收益人民币1.75亿元。

值得一提的是，截至于2019年6月，中国地产集团账面值人民币485.97亿元的资产为所用贷款信贷作抵押。

利润方面，更是将近“腰斩”。半年报显示，今年上半年，中国地产集团实现营收1.78亿元，核心收入来自上海协和城住宅物业、重庆曼哈顿城第一期住宅物业以及重庆曼哈顿城第二期住宅物业，分别产生收入9300万元、6700万元和1200万元；归母净利润约1.6亿元，同比减少42%；每股基本盈利为0.09元，同比减少40%。

业内人士告诉记者，所谓公平值，也就是我们常说的公允价值，根据香港2005年开始实施的新会计制度，公司投资性房地产每年升值部分可以算作当年利润，“如果1.6亿元从利润中去除，那么实际上该公司今年上半年实际处于亏损状态。”

上述业内人士表示，中国地产集团错过了内地房地产发展的“黄金时期”，手头的项目和土地年代都很久，但大多在一二线城市的市中心区域，“公司资产的增加也主要是土地和房屋的升值带来的。”

除了经营状况不佳，中国地产集团还陷入诉讼纠纷，遭平安大华、陆家嘴信托、中建投信托三家“讨债”共计约40亿元。

记者从半年报了解到，中国地产集团全资子公司上海静安以及上海闵行协和房地产经营有限公司作为借款方与平安大华汇通财富管理有限公司签订了委托合同，借款13亿元人民币。2018年底，平安大华向法院提起执行申请。

此次闲置用地被收回的“主角”上海静安，还因未按时支付陆家嘴信托的1.24亿元保证金，于2018年12月被告上法庭，被要求赔偿12.4亿元。

2019年4月，上海市高级人民法院就索偿作出初审判决，认为上述行为构成违反陆家嘴信托贷款合同，上海静安须负责支付2018年12月31日起的欠款利息。

但中国地产集团却相当乐观，其表示，平安大华的行为带有误导性并且属于不当行为，与陆家嘴信托也在商讨和解协议以结清债务，“故不大可能令本集团产生任何重大损失。”

此外，上海静安还与中建投信托陷入借贷纠纷。与中建投信托的这笔贷款始于2017年9月27日，双方签订信托贷款合同，贷款总额12亿元，分别将于2019年10月13日至12月29日到期。

2019年2月，中建投信托对上海静安和中国地产集团的财务能力有怀疑，要求贷款合同于当月28日中止，贷款也于同日到期。但因上海静安并未偿还这笔贷款，中建投信托向上海静安及中国地产集团提出民事索债14.5235亿元，目前尚未进入司法程序。

截至目前，中国地产集团市值为15.4亿港元，股价仅为0.85港元，沦为“仙股”。