

“世茂工三”经历4次流拍终转手 城市更新能否破解运营难题

■中国城市报记者 张阿婧文图

距离北京三里屯太古里一街之隔，“世茂工三”这个地处北京黄金商圈的购物中心，经历4次流拍后，如今终于成功被转手。

7月29日，北京产权交易所司法拍卖平台显示，北京市朝阳区工体北路13号院3号楼1-4层及5幢不动产项目（即“世茂工三”）以16.45亿元的价格拍卖成功，买主是中植集团旗下子公司——北京卓睿物业管理有限公司。

但这个价格比最初的买入价已缩水近50%。2016年乐视控股买下这座三里屯商圈的核心商业时，花了29.72亿元，这也因此被视作乐视创始人贾跃亭在国内最值钱的资产之一。

这个著名的商业项目未来将走向何方？中国城市报记者在采访中发现，“世茂工三”虽占据核心位置，但运营情况并不理想，目前有近1/4的商铺处于关闭或待营业状态；另一方面，世茂是否会继续参与该项目，也打上一个问号。

专访“世茂工三”：运营惨淡，近1/4商铺关店停业

尽管2021年的时间指针早已转过多半，“世茂工三”似乎还停滞在过去的时空里。

8月4日，记者走进“世茂工三”发现，在往往被购物中心视作重要门面的一层大厅，红色立柱上悬挂的还是牛年春节装饰，并用鲜艳的字写着：“新春快乐。”

大厅装修陈旧，不少店铺大门紧闭；中庭有零星的服饰品牌正在进行清仓促销，立出99元、199元等的醒目标识。两侧仍在营业的商铺，也经常能看到

“2-4折”“全场特价”之类的字样；商场一侧的电梯也处于停运状态，显示正在维修中……

整体商场共分为8层：地上4层、地下1层为商业，地下3层为车库。除了UR、无印良品几个主力店和较受年轻人喜爱的密室逃脱外，多数商铺门可罗雀。

冷清、萧条，是记者进入这家商场的主观感受。据记者不完全统计，整体商场目前有近1/4的商铺处于关闭或待营业状态。

而这种惨淡的经营状态已持续了较长时间。比如，记者在地下一层看到，一家停业的零食铺贴出了放假通知，时间落款写的仍是“2020年元月（1月）23日”，正是去年春节期间，距今已超过一年半的时间。

这种落寞与北京东二环黄金商圈的定位格格不入。往东一街之隔，是有“首店收割机”、北京城市地标之称的三里屯太古里，二者堪称“冰火两重天”。

公开资料显示，“世茂工三”的前身是世茂百货，于2011年12月23日开业，是由世茂集团打造的集商业、酒店、写字楼于一体的城市综合体，也是世茂百货进驻北京的首家店。

但长期以来，“世茂工三”的经营状况并不理想，且被几百米外的三里屯太古里分走了大量客流。

2016年5月，乐视控股以29.72亿元从世茂股份手中购得“世茂工三”，并计划于当年9月全面接管。然而，随着乐视控股陷入债务危机，改造随之搁浅。

“整个购物中心的运营确实不理想，商户基本上是一些低端品牌和简单餐饮，在这么寸土寸金的地方，是非常可惜的。”第一太平戴维斯华北区研究部负责人、助理董事李想对

中国城市报记者表示。

一波五折终卖予，中植集团大手笔收割北京市场

如今，这已经是“世茂工三”的第五次拍卖。

2017年6月，乐视控股发表声明称拟出售旗下“世茂工三”项目，正在与国内多方具有诚意的交易伙伴接洽谈判。随后2019年起，“世茂工三”经历了4次拍卖，皆无疾而终。

据李想透露，“世茂工三”处于北京三里屯商圈的核心位置，是非常稀缺的地段，此前交易流拍，很可能是买卖双方价格在价格上有争议。

29.72亿元买入，16.45亿元卖出，意味着5年时间，贾跃亭在“世茂工三”这笔买卖上亏了13亿元。

而在李想等业内人士看来，此次“世茂工三”成功被中植系企业拿下，并算不意外，因为后者前几年接手了很多的城市更新项目，皆处于城市优质地段。

企查查显示，此次买下“世茂工三”的北京卓睿物业管理有限公司，成立于2020年5月11日，实际控制人为解直锟，是中植企业集团创始人，与歌手毛阿敏是夫妻关系。

在外界看来，中植企业集团一向低调，解直锟也很少接受媒体采访。公开资料显示，佳都科技、TCL集团、福田汽车、三安光电等诸多上市公司股东中，均出现过中植系的身影，常被称为“中国版黑石”。

最近两年，解直锟与中植系持续被媒体关注，是因为其频繁出现在北京大宗交易市场上。

今年3月31日，烂尾四年后的北京CBD地标中弘大厦宣布重新开工，但新接盘者并未沿用“中弘大厦”，而是改称为“慈云寺6号楼”。当天，解直锟、中建三局、东方资产等单位的相关负责人均出现在开工庆典上。

这位接盘者正是中海晟融，是中植企业集团旗下企业。2020年4月8日，中海晟融及其下属公司以与第三方合作的模式，通过司法拍卖以33.12亿元的价格获取，溢价率达46%。

紧接着2020年4月26日，中海晟融还宣布已收购北京市东城区工人体育场西路公寓项目（北京工体3号公寓），并以40%权益



位于北京市朝阳区的“世茂工三”商场内还悬挂着牛年春节的装饰，不少服饰品牌正在清仓促销。

引进世茂集团合作。

记者了解到，此次收购价是12亿元，目前已改为由世茂操盘的70年公寓项目对外出售——“世茂IN三里”。

与“世茂工三”、“世茂IN三里”类似，原中弘大厦作为北京东部的CBD写字楼，因为区位优势而备受关注，其收购改造也是一个典型的城市更新项目。但一位业内人士告诉记者，该项目也面临棘手问题，特别是产权回收方面。

据悉，2016年6月，中弘大厦被推向市场后，是当时北京CBD少数能够散售的写字楼项目，户型为160-1200平方米，均价为9万元/平方米。据去年拍卖时的信息显示，有53套房产此前已被散售。

“拥有统一业权的写字楼，其整体运营的效果与资产价值的提升，肯定比散售的效益高，写字楼散售后很难统一运营，其资产价值也难以提升，最典型例子的就是SOHO中国大部分散售的产品。”上述业内人士告诉记者。

与世茂合作或涉嫌“明股实债”

此次“世茂工三”被中植系企业收购，再次引发外界对其与世茂合作关系的猜想。

以去年世茂IN三里的收购为例，中植系企业全资收购，再让渡40%股权予世茂的操作，就被IPG中国首席经济学家柏文喜认为涉嫌“明股实债”。

柏文喜告诉中国城市报记者，采用明股实债方式，不仅可以不推高房企表观负债率，还可以相对降低其融资成本。特别是在“三道红线”监管新政下，这样的操作可以在短时间内大幅降低企业表观负债率以实现巧妙降档。同时，还可以保证投资方放弃对项目公司的

实际操作权。

“因为有些项目为了不并表，是由投资方以明股实债——以约定回报率或者变相的约定回报率来占大股的。”柏文喜说。

不过他告诉记者，实际操作中，明股实债往往难以明确辨认，主要看两点：投资方的股权是否阶段性持有并在项目清算前退出，是否约定固定回报或者变相固定回报而不承担经营风险。是否承担经营风险，是确认是否明股实债的最核心特征。

记者了解到，明股实债的主要弊端是会摊薄公司盈利水平，损伤股民利益。

值得注意的是，就在最近，世茂股份也因“少数股东损益增幅较大，且增速超过归母净利润”收到了来自上交所的问询函。

据2020年报，世茂净利润32.49亿元，同比下滑15.43%，归属于母公司净利润15.50亿元，同比下降36.20%。但期内世茂的少数股东损益同比增长20.32%，达到16.99亿元，为2008年以来首次超过公司归属于母公司净利润。

此外，近年来世茂少数股东权益占比持续提升，截至2020年底，世茂少数股东权益238.24亿元，占所有者权益总额的47.73%。

同时问询函还质疑：世茂少数股东退出方式是否存在股份回购、强制/优先分红、对赌等情形，是否存在与少数股东方约定有效退出、固定收益等兜底条款。不过对此，7月9日世茂在回复函中皆予以否定。

目前，有关“世茂工三”的未来还处于猜想阶段。是商业改办公？还是进行升级改造成为新的购物中心？在李想看来还是一个未知数，两种选择都有可能，也都有其合理性与挑战性，也需要进一步等待观察。



世茂工三外景，与三里屯太古里仅一街之隔。