

# 成都南城都汇超5000套房待售三方博弈何时解？

证券时报记者 唐强

曾经头顶李嘉诚光环的南城都汇项目,被很多成都本地人熟知,多年来在成都地产圈备受瞩目。聚光灯下,南城都汇已走过了长达20年的开发周期,但至今仍然有逾5000套住宅处于待售状态。

证券时报记者最新了解到,南城都汇项目公司——舜鸿地产(成都)有限公司(下称“舜鸿地产”),目前已拖欠成都

高新区税务局税金及滞纳金近28亿元,同时还拖欠高新区相关部门配套建设资金逾亿元。

自2020年7月至今,南城都汇项目从李嘉诚旗下公司退出,到禹洲集团、成都瑞卓联合接盘,再到李嘉诚公司又“杀回”接管项目,三方恩怨错综复杂。如今,成都市相关政府部门、众多投资机构及潜在购房者均在关注事态发展,南城都汇项目延续至今的“三国杀”冲突何时能平息?

## 1 超5000套住宅待售

时间回溯到2004年,李嘉诚旗下和记黄埔将成都列为重点投资发展城市,并先后竞得高新区南地王项目及温江新城区光华大道项目两大地块,正式入驻四川成都。

上述总价地王项目便是成都南城都汇项目,也被视为和记黄埔在成都的1号作品。该项目和记黄埔斥资21.35亿元,楼面地价仅为1030元/平方米。同在其他城市一样,和记黄埔沿袭了老套路“捂盘惜售”,将这块逾千亩超级大盘划分为多达8期来建设。

2020年7月23日,南城都汇项目迎来一个重要转折点,长实集团发布公告,溢价逾38亿港元转让和黄成都,标的资产项目为成都南城都汇商住项目,包括未出售的第7期、第8期的住宅及商业单位以及地下停车场。

根据公告披露,项目的受让方为设立在英属维京群岛的RZ3262019 Limited(下称“RZ公司”)。该公司由禹洲集团控股有限公司(01628.HK,下称“禹洲地产”)持有50%的股权,另外50%的股权则

由成都瑞卓置业有限公司(以下简称“成都瑞卓”)持有。

按照收购协议约定,买方于交易完成时向卖方支付一笔款项,金额为10.12亿美元,相当于约78.47亿港元。企查查显示,2020年12月10日,和黄成都更名为舜鸿地产。

近日,证券时报记者来到南城都汇项目地,目前该项目第7期和第8期项目主体已经建成封顶,皆为准现房状态,但过去几年来并未上市销售。截至记者发稿时,整个南城都汇项目尚有超过5000套住宅待售。

沉寂几年的南城都汇项目今年又传出新动向。3月31日,南城都汇项目有工作人员收到了公司的“停工、停产通知书”。

停工通知书显示:由于项目受到疫情、巨额诉讼及资产被查封、股权及实控权争议等方面影响,项目整体运营实际已处于停顿状态,为了避免更大的损失,决定由舜鸿地产通知员工暂停相关工作。暂停时间从2025年4月1日至6月30日,后续视实际情况再另行通知安排。

到成都高新区税务局,对方后台在经过短暂咨询后对记者表示,此事只有等待后续的通知和反馈,目前没有办法给到明确的答复,后续需要自己再打电话去咨询进展情况。

此外,舜鸿地产此前还曾承诺,南城都汇项目要为成都高新区配套建设学校、人防工程等,并承担相应的基建费用。目前,成都高新区已经先行垫付了配套建设所需资金,这部分支出大概在1亿~2亿元。所以,南城都汇项目公司舜鸿地产总共拖欠成都高新区相关部门约29亿元。

成都瑞卓董事长张和平提供的资料显示,早在2021年6月,成都高新区税务局就曾组织土地增值税团队专员、中介机构中汇税务事务所、舜鸿地产,针对“南城都汇”项目一、二期清算相关事项进行沟通。当年,相关部门要求各方于2021年6月底,拿出一、二期清算结果。

而在南城都汇项目卖掉3年后,2023年8月,李嘉诚旗下公司也在向舜鸿地产讨债。长江实业集团方面曾发布声明称,RZ公司及舜鸿地产欠其数亿美元。其中,部分欠付款以舜鸿地产对南城都汇第八期的发展中土地及物业的所有权利和权益的质押作为抵押。

据成都瑞卓董事长张和平介绍,当初受让南城都汇项目时,长江实业集团向RZ公司提供了将近3.43亿美元的卖方贷款,作为RZ公司支付部分代价的资金,还款期限为交易完成当日起计两年。近年来,因南城都汇项目未能实现销售,项目公司缺乏流动性资金,也就未能偿还长江实业集团本金及利息,如今贷款本息合计已接近29亿元。

据多家媒体此前报道,2022年3月,由于RZ公司没有按时支付利息,长江实业集团委托德勤事务所作为接管人,重新接管舜鸿地产及其控股公司的股权,李嘉诚旗下公司“被迫”重返南城都汇项目。

郎小平提供的资料显示,2024年4月、5月、8月,成都高新区税务局曾多次组织召开关于“南城都汇”项目欠税沟通和约谈会,代表长江实业集团的德勤也加入到约谈之中。

郎小平也向记者称:“大概从2022年、2023年开始,高新区税务部门就已经向舜鸿地产催缴税款,主要是约谈项目公司,我参加了几次。”



图为南城都汇7期、8期项目外景。 唐强/摄

## 3 曾上演“抢公章”大戏

南城都汇项目收购初期,禹洲集团与成都瑞卓原本是同一阵营的“战友”,但在合作不到两年后就“反目成仇”。

公开资料显示,1994年,禹洲集团成立于厦门,后发展成为集房地产开发、酒店运营、产业投资和通信科技等多元业务为一体的大型综合性集团。2009年11月,禹洲集团地产板块在港交所上市,截至2025年4月30日该股股价仅为0.06港元/股。

2024年,禹洲集团实现营业收入97.16亿元,较2023年的214.77亿元大幅下滑;归母净利润亏损119.7亿元,较2023年增亏逾14亿元。

再看成都瑞卓,该公司隶属于中国百强地产重庆爱普地产,负责统筹在四川的业务,深耕成都市场,先后投资并开发了“川大花园”、成都“科华广场”、“隆鑫·九熙”、“隆鑫·印象东方”、“印象城邦”等多个项目。

据悉,禹洲集团和成都瑞卓关系公开“破裂”在2021年11月~12月或早已出现,其间更是爆出“抢公章”大戏。

成都瑞卓董事长张和平对记者表示,南城都汇项目公司之所以拖欠政府近30亿元税金和配套建设费,核心原因还是源自于禹洲集团方面违法撬保险柜、私夺公章并违法转走公司账上近9亿元资金,从而引发各类交叉诉讼纠纷所致。这导致了项目公司舜鸿地产陷入瘫痪状态多年,并牵连上多起民事与刑事案件,且遭遇多重交叉查封。

按照惯例,舜鸿地产的公章和证件等资料需放在保险柜,成都瑞卓取得了保险柜钥匙保管权,禹洲集团方面则拿到了密码权,双方要一致行动才能打开。

“没想到的是,对方利用一个周末的时间,突然把保险柜给撬了、公章盗了,公

司当时就报了警。”据张和平介绍,考虑到禹洲集团是香港上市公司,出于对合作方的信任,成都瑞卓合作初始就很放心地将保险柜放在禹洲西南公司办公区。

2021年11月中旬,成都瑞卓发现原本应与禹洲公司共同管理的装有舜鸿地产印章的保险柜,被禹洲单方面转移至他处。此后,成都瑞卓还曾派员查看公章是否还在,但仍遭到对方拒绝。

针对成都瑞卓相关说法,证券时报记者曾通过公开电话致电禹洲集团,但电话无人接听。

此前,凤凰网报道称,禹洲集团方曾回应称“按照房地产行业资方优先的惯例与共识,项目公司的经营管理权由禹洲集团主导,项目公章证照由项目公司指定公司管理,法定代表人及总经理均由禹洲集团委派,不存在私撬保险柜抢夺公章一说”。

多家媒体拿到的资料显示,在拿下南城都汇项目后,禹洲集团与成都瑞卓双方约定,禹洲集团负责设计、工程、运营、营销条线,成都瑞卓负责公司开发的外联、人力、行政等事务且财务共管,同时成都瑞卓还有权派驻营销团队。

企查查数据显示,舜鸿地产共涉及司法案件467起,其中作为被告身份348起(占比74.52%),涉案金额38.16亿元,原告中有物业服务公司、工程公司、地产经纪公司以及电梯等供应商企业。目前,舜鸿地产已被列为失信被执行人,被执行总金额达到25.9亿元。

对此,有房产业内人士认为,总体看,南城都汇项目债务缠身、步履蹒跚,短期内涉及长江实业、禹洲集团、成都瑞卓的“三国杀”局面恐将持续。同时,巨额税款与项目配套设施政府垫资拖欠等问题何时解决,尚不得而知。

## 贵州茅台业绩会回应热点“十四五”技改项目有序推进

证券时报记者 唐强

5月12日,贵州茅台(600519)召开了2024年度及2025年第一季度业绩说明会,上市公司董事王莉(代行总经理职责)领衔高管层参会交流,正面回应了投资者有关茅台产能、i茅台、茅台1935等热点话题。

会上,王莉表示,近两年,整个白酒行业经历了从上升到调整、从无序向有序换挡的过程,市场份额、产业资源向头部企业、核心产区集聚的效应逐步凸显。在这样的背景下,行业需要积极顺应“理性消费”时代的特点,做好产品功能价值、体验价值、情绪价值。

贵州茅台高管们还表示,5月19日(2024年年度股东大会),欢迎各位股东“回家”,面对面交流,认真听取关于茅台发展的意见和建议。

根据第三届董事会2022年度第十三次会议决议,贵州茅台投资约155.16亿元,用于建设茅台酒“十四五”技改建设项目。截至2024年底,贵州茅台已累计完成投资17.64亿元,投资者十分关心茅台目前产能情况。

对此,王莉表示,“茅台酒‘十四五’技改建设项目”规划建设制酒厂房68栋、制曲厂房10栋、酒库69栋及其相关配套设施,建成后可新增茅台酒实际产能约1.98万吨/年,储酒能力约8.47万吨。对于具体产能释放的节奏,贵州茅台将充分考虑生态承载、工匠培养、市场状况等要素,科学布局、有序推进。目前,贵州茅台已建成投产1个车间,新增基酒设计产能约1800吨。

有投资者提及,据2024年财报数据,贵州茅台旗下“i茅台”数字营销平台实现销售收入200.24亿元,同比下降10.51%,自营渠道业绩下降的原因是什么?

对此,王莉表示,i茅台作为公平、保真、便捷的官方正品真渠道,一直是公司数字化营销的重要阵地,也是公司“4+6”渠道布局的重要组成部分,上线运营至今累计实现不含税销售收入超600亿元,注册用户突破7600万。2024年,i茅台渠道毛利率94.50%,同比下降1.59个百分点,毛利率略有波动主要是平台根据市场需求,适度调整了i茅台产品投放结构。

王莉认为,直营店和i茅台都是直营体系的重要渠道。2025年一季度,为更好匹配春节市场需求,直营店的投放同比增长较大,给直销收入带来较大贡献。未来,i茅台将深度契合市场规律,动态捕捉市场变化,紧密围绕其核心渠道定位,实施科学化、精准化的产品投放策略。

回溯3年之前,2022年1月18日贵州茅台曾正式发布茅台1935,该产品市场零售指导价为1188元/瓶。有投资者称,受品牌张力、渠道策略等因素影响,茅台1935实际市场成交价格在700元左右,已脱离千元价位带竞争。

对此,王莉表示,茅台1935酒是酱香系列酒的核心大单品,自2022年1月上市以来,已经形成了口碑效应和市场竞争优势。做好茅台1935酒的核心,是以消费者为中心,持续改善动销,提升开瓶消费。去年下半年以来,贵州茅台通过各种举措,春节期间茅台1935动销同比大幅增长,今年1~4月,市场表现稳定,动销达成预期。

2025年,茅台1935酒将持续围绕“强品牌、树单品、助渠道、夯基础、提服务”等多方面开展市场工作,努力提升茅台1935“产品力、渠道力、品牌力、终端控制力”,持续夯实市场基础,提升产品势能。

## 唐源电气拟定增募资8.64亿元投入AI及机器人等四项目

证券时报记者 曾剑

轨道交通智能运维巨头唐源电气(300789)5月12日晚间发布定增预案,公司拟发行股份募集不超过8.64亿元。按照规划,募集净额拟用于机器人研发、AI大模型产业化等四大项目。上市公司表示,公司将通过募投项目的实施加快构建机器人和AI大模型底层技术护城河,扩大公司产品的销售规模等。

具体来看,唐源电气此次定增拟发行股票数量不超过4311.60万股(含本数);公司采用竞价方式,向特定对象发行的定价基准日为发行期首日,发行价格不低于定价基准日前20个交易日公司股票交易均价的80%。发行不会导致公司控制权变化。

8.64亿元募集中,3.94亿元拟投入轨道交通智能运维机器人研发与产业化项目(下称“轨交机器人项目”);3.11亿元拟投入轨道交通智能运维AI大模型研发与产业化项目(下称“轨交AI项目”);7973.02万元拟投入营销与技术服务体系升级建设项目(下称“营销升级项目”);剩余8000万元用于补充公司流动资金。

预案显示,轨交机器人项目核心建设内容包括机器人运动控制平台建设、机器人智能感知平台建设、轨道交通智能运维机器人研发、轨道交通智能运维机器人云平台及大模型建设四部分。

据称,该项目拟基于唐源电气前期的关键技术积累,全面推进机器人核心技术与产品的研发,一方面完成对部分一代智能运维机器人的产品迭代,另一方面完成更多场景适配的机器人产品的开发,最终开发形成接触网智能综合巡检机器人、轨道扣检机器人、接触轨检测机器人、隧道探伤机器人、车辆智能巡检机器人等全系列产品,同步优化与之配套的机器人云平台及大模型产品。

唐源电气表示,国家产业政策大力支持轨道交通智能运维机器人的研发创新和应用。同时,市场“蓝海”为项目发展创造广阔的市场空间。以轨道线路巡检机器人为例。在相关假设条件(应用渗透率分别达到5%、10%、15%)下,对应城轨+铁路线路巡检机器人需求量分别为300台、601台、901台。

轨交AI项目主要涉及智能维修推理大模型、安全生产多模态大模型、智能决策生成式大模型、AI智能诊断分析四个平台的持续构建。项目拟基于唐源电气行业经验,全面开发训练轨道交AI大模型,并将研发成果植入公司大数据智能管控体系,形成基于AI大模型分析和运用的故障预测与健康管理系统、应急辅助决策、模拟培训系统、供电智能运维系统等诸多产品。