

澎湃新闻记者 李晓青

央企保利发展（600048.SH）正为其在上海市的两个项目寻找投资方。

12月28日，澎湃新闻（www.thepaper.cn）从北京产权交易所查询信息后发现，保利发展100%控股的太仓锦雍置业有限公司拟征集1个投资方对项目进行增资，拟募集资金对应的持股比例为35%。

资料显示，太仓锦雍置业有限公司成立于2021年6月7日，注册资本2亿元，法定代表人为傅小君，傅小君为保利发展上海公司总经理。截至11月30日，该公司资产总计217.12万元，负债总计54.66万元，净利润162.47万元。

根据保利发展方面的要求，项目募集资金超出新增注册资本金额的部分计入资本公积，在增资扩股完成后，公司各股东按实际出资比例享有股东权益，承担经营风险。本次增资完成后，融资方注册资本拟达到3.1亿元。

对于投资方的资格条件，保利发展提出，意向投资方应是中国境内依法注册并有效存续的法人；意向投资方或其关联方须为克而瑞研究中心发布的2020年度中国房地产企业销售排行榜（全口径金额）前50名企业（提供克而瑞研究中心发布的中国房地产企业销售排行榜）；意向投资方或其关联方2020年信用评级为AAA级（以国衡信国际信用评级中心有限公司、中诚信国际信用评级有限公司、大公国际资信评估有限公司、联合信用评级有限公司、东方金诚国际信用评级有限公司任意一家出具的有效期限内评信证书为准），以及意向投资方或其关联方具备一级房地产开发资质。

值得注意的是，太仓锦雍置业有限公司曾在今年6月19日上海的首轮集中供地中，以总价105.13亿元竞得位于静安区灵石社区的N070403单元095a-02、095b-01地块，成交楼面价51707元/平方米，溢价率8.39%，该地块也是上海首批集中供地成交价最高的地块。该地块的房地联动房价查询结果为105000元/平方米，未来地块商品房销售价格将基本参考该价格进行微调，也就是说，该地块有一定的利润保证。

该地块东至海上文化中心，南至灵石路，西至共和新路，北至彭江路，规划为商业、办公、普通商品房用地，起始总价为96.99亿元，出让面积71018.8平方米，规划建筑面积为203319.52平方米。根据出让文件要求，该地块建成后住宅套数下限为1293套，地块内中小套型住宅建筑面积不得低于该地块住宅总建筑面积的80%。中小套型住宅设计建设标准为：多层住宅建筑面积不大于90平方米，小高层住宅建筑面积不大于95平方米，高层住宅建筑面积不大于100平方米。

对于出让方对业态和受让人也有特别约定，地块业态功能应符合中环两翼产城融合发展集聚带总体规划定位，重点导入影视制作、艺术传媒、工业设计、电子竞技等文化创意服务业，积极发展总部经济、涉外经济。其他配套业态根据《上海市社区商业设置规范》配置，建议配置便利店、连锁药店、餐饮、休闲商业等与居民生活密切相关的商业业态。此外，对引入的行业也有着一定的门槛：受让人须引入央企金控总部、央企区域总部、民营企业集团总部、持牌金融机构之一入驻，总部以商贸服务业、信息服务业、金融服务业等产业为主。

除了上述的静安区项目之外，保利发展还在为在上海市首轮集中供地中竞得的另一个项目寻找投资方。

北京产权交易所披露的另一则信息则显示，12月23日，保利发展拟为太仓锦意置业有限公司增资，拟募集资金对应持股比例或股份数为50%，拟征集投资方2个。本项目完成后，原股东持有比例为50%股权，新增投资方合计持股比例为50%(投资方分别持股比例为30%、20%)，本次募集资金主要用于项目开发运营。

公开资料显示，该公司成立于2021年6月7日，注册资本2亿元，实收资本为0。截至2021年11月30日，公司资产总计356.93万元，负债总计58.05万元，所有者权益为298.88万元，营收为0，净利润298.88万元。

太仓锦意置业有限公司曾在6月25日竞得上海市宝山区美罗家园大型居住社区01单元0110-02地块，最终成交总价18.353亿元，楼面价为22339.75元/平方米，溢价率8.97%，房地联动指导价46400元/平方米。地块东至0110-03地块，南至美康路，西至罗真路，北至0110-01地块，出让面积41077平方米。

保利发展的三季报显示，截至2021年9月30日，公司的营业总收入约1384亿元，营业总成本1159亿元，营业利润248.9亿元，净利润194.15亿元，归母净利润135.83亿元。货币资金约1321亿元，较2020年末减少约138.98亿元；流动资产1.26万亿元，资产总计13998亿元。在负债方面，保利发展的短期借款约49.98亿元，一年内到期的非流动负债约为520.11亿元。

截至12月28日收盘，保利发展报15.2元/股，跌幅0.59%。

责任编辑：刘秀浩 图片编辑：乐浴峰

校对：丁晓