

# 疫情击倒豪华酒店 首旅底价转让三亚悦榕庄

## 低价转让

5月25日，在三亚国宾馆以16.49亿元转让信息挂牌北京产权交易所之后，引发了业内的关注。据悉，北京首都旅游集团有限责任公司（以下简称“首旅集团”）间接持有三亚国宾馆99.67%股权，而三亚国宾馆为三亚悦榕庄的产权方。

天眼查信息显示，目前海南三亚国宾馆有限责任公司股权分别由华龙旅游实业发展有限公司、北京首旅置业集团有限公司、海南首旅投资控股有限公司持有，持股比例分别为51%、39%、10%，而这3家公司也均为首旅集团控股企业。

公开资料显示，海南三亚悦榕庄项目是2005年海南省重点项目之一，规划占地约33万平方米，2006年由首旅集团总投资7.5亿元建造，其中一期投资5亿元，并引入知名酒店管理集团悦榕庄集团进行管理。目前该酒店由21栋泳池别墅、16栋豪华泳池别墅、7栋温泉泳池别墅、5栋双卧式泳池别墅以及2处华丽的总统别墅区组成，同时酒店还提供专属私家海滩和超大户外泳池。据了解，该酒店最普通房型泳池别墅平均房价也超过2000元一晚。

对于此次转让，首旅集团并未表示是何原因，而悦榕中国方面也表示，将与首旅集团保持紧密联系，待有进一步消息后再告知大家。

不过，有接近首旅集团的知情人士透露，目前首旅集团方面所持有的三亚国宾馆股权将被转让，而收购方为海南省政府。实际上，该交易已于去年开始洽谈，而16亿元的底价基本包含了该项目最早的建设成本和往年该物业的投入运营成本。交易完成后，此前的投入成本则将被收回。同时，对于三亚悦榕庄是否将继续管理，上述知情人士还透露，目前悦榕庄作为酒店管理方还在合作期内，预计将继续运营管理。

## 持续负债

刨去负债，如此低价格的转让在豪华酒店中并不算多。国内首批顶级度假村三亚悦榕庄缘何以16亿元的底价被转让？在华美顾问集团首席知识官赵焕焱看来，究其原因，主要与酒店连续亏损导致负资产有关。

有酒店业内人士坦言，虽然三亚悦榕庄

作为国内首家全私家泳池别墅度假村已经运营了十多年，不过该酒店近年来并不能盈利，且资产持续负债。值得注意的是，本次挂牌转让的14.61亿元债权中，就包含14.48亿元借款本金，此外1316.69万元为截至去年5月31日前产生的利息。此外根据北京产权交易所发布的消息显示，三亚国宾馆2019年营业收入为3984.55万元，但净利润亏损却达9101.83万元。

虽然有接近三亚悦榕庄的业内人士透露，酒店本身经营并不亏损，亏损的只是其连带的物业板块，不过最终连续的负债让三亚悦榕庄成为了负资产。据北京产权交易所信

息显示，该酒店目前资产为8.6亿元，而负债高达15亿元，其中所有者权益为负6.71亿元。

今年以来，受疫情影响，三亚悦榕庄亏损还在持续扩大，截至今年4月30日，该酒店营业收入为833万元，而净利润则为亏损1879.82万元。赵焕焱还表示，当前疫情下酒店经营持续亏损，此时转让该酒店，也可以帮助首旅集团止损。

## 行业缩影

事实上，三亚悦榕庄的转让只是海南豪

华酒店的一个缩影，疫情之下，低价转让的暗潮已经开始涌动。一家三亚豪华酒店的相关负责人坦言，今年突如其来的疫情让海南很多酒店都备受冲击，在此情况下，不少酒店已经“入不敷出”，并开始寻求自救，而一些酒店业主方也遇到资金上的压力，想要将酒店资产进行转让。

此前，有业内人士透露，包括三亚海棠湾、三亚湾均有部分酒店资产在寻求买家。不过以目前的形势看，酒店资产溢价均有部分缩水。上述业内人士还表示，由于不少酒店资产都是银行抵押贷款，酒店需要通过经营产生足够的现金流以偿还银行贷款利息，今年由于疫情所致，酒店经营举步维艰，因此也对资产溢价产生了影响，不过大多数酒店还是希望能够扛过疫情“寒冬”。

另有业内人士表示，酒店资产被处置也是有多方面原因的，现如今地产模式走不通，而开发商又迫切需要现金流，不排除实力较弱的开发商被资金实力雄厚的企业“抄底”。

“虽然部分酒店产权或被转让，不过这并不影响酒店最终的经营。”海南省旅游饭店业协会副秘书长王德余表示。王德余进一步解释：“由于连锁酒店管理方与业主签订长期合同，因此酒店管理方还是要执行到合同终止期。”

王德余还表示，随着疫情的好转，目前海南的酒店业也正在逐渐恢复，部分营业状况较好的酒店入住率已经超过50%，今年“五一”，一些高端酒店甚至还出现满房。当前鉴于国外疫情形势严峻，出境游几乎“停摆”，而随着国内会议市场的重启，后续海南酒店市场会进一步复苏。

北京商报记者 肖玮 王寅浩

## 股东缠斗

一季度净利跌180%、被上交所问询、股东内斗，外患叠加内忧，近期，大连圣亚旅游控股股份有限公司（以下简称“大连圣亚”）的日子并不好过。疫情的冲击加上多个在建项目进展缓慢，业界对于其现金流承压的质疑愈发强烈，大连圣亚在内忧外患下的求生有些艰难。

## 股东缠斗

5月25日，大连圣亚发布公告称，原定于5月30日召开的2019年度股东大会将延期至2020年6月29日召开，而这已是该公司第二次宣布延期召开这一大会。据本次大连圣亚发布的公告，再次延期召开公司2019年度股东大会的议案，获得了董事会7票赞成、1票反对的结果，正式通过。

而在这次反对的1票之后，是大连圣亚股东之间的内部利益纠葛。公告中，涉事大股东大连星海湾金融商务区投资管理股份有限公司（以下简称“大连星海湾”）和公司董事杨子平“多次来回”对对方的说法提出质疑，后者更是提出了罢免大连圣亚董事长、副董事长的议案。

截至目前，北京商报记者向大连圣亚相关负责人发去采访提纲询问股东间沟通情况，以及是否还会继续推迟股东大会等，但未得到回复。

事实上，从此前各种公开消息来看，大连圣亚的股东关系就有些“微妙”。近年来，杨子平、另一股东磐京基金及其一致行动人在大连圣亚多位股东减持的背景下，不断增持，让人一度猜测大连圣亚是否存在易主可能性。虽然磐京基金回应称，无意获取大连圣亚实际控制权。但今年，杨子平、磐京基金及其一致行动人并未停止增持脚步，而且还双双出现了违规增持的情况。

## 业绩现疲态

股东间的内斗之外，在疫情的冲击下，大连圣亚在经营方面也已疲态尽显。4月底，大连圣亚发布了2020年一季度财报。数据显示，报告期内，公司实现营业收入1110万元，与上

年同期相比下降74.93%，净利润为-2395万元，比上年同期减少了181.24%。

对此，大连圣亚表示，是由于受新冠肺炎疫情影响，自2020年1月下旬景区暂停营业，未取得相关收入所致。北京商报记者随后咨询了大连圣亚海洋世界工作人员获悉，截至目前，海洋世界室内场馆仍未正式开馆，仅室外区域每日会举办两场活动。

中国主题公园研究院院长林焕杰向北京商报记者介绍，近几年大连圣亚在全国范围内多处落子，但总体来看，项目都不尽如人意，前期高额投入令其资金链压力越来越大，“加之疫情影响，旅游业整体还需一定的恢复时间，原定于今年开业的三亚鲸世界能否顺利开园还很难说，即使顺利开园，能在多大范围内留住游客保证盈利，也还有待观望”。

北京商报记者注意到，4月底，大连圣亚接连发布了不乐观的2019年年报及2020年一季度财报后，就收到了来自上交所的问询函。

根据2019年年报，大连圣亚资产负债率高达60.67%，扣除非净利润52.53%的财务费用、在建工程进度及所涉费用等。就此，上交所要求该公司补充说明财务费用大幅增长对公司正常生产经营、运营资金需求等带来的影响；对短期债务的还款计划；并结合同行业相关数据，详细分析自身负债的合理性以及短期偿债能力。

业内人士称，此次问询更像是在为大连圣亚资金链整体“体检”了一遍。截至目前，大连圣亚尚未就该问询函给出回复。

## 管控不够成熟

“其实，大连圣亚的‘内忧’和‘外患’，归根结底还是由于其在内部管理和外部扩张两方面的把控还不够成熟。而疫情则进一步放大了这些问题。”上述业内人士称。

对于本次在业内闹得沸沸扬扬的股东“内斗”，景鉴智库创始人周鸣岐坦言，如果一个企业股东之间的矛盾已如此公开化，证明该企业的内部管理着实存在较大问题，而且股东的关系很可能已经激化到无法调和的状态了。从近期大连圣亚内部股东一系列的纷争、变化可以看出，该企业面临的当务之急就是要尽快安抚股东、协调各方达成一致，让业界重拾对其的投资信心。

不过，周鸣岐也直言，总体来看，相比国内其他主题公园头部品牌，大连圣亚规模、体量尚有一定差距，产品能力和品牌影响力也还处于培育阶段，尚未到适合大面积铺开发展的时机。

北京商报记者统计发现，自2016年开始，大连圣亚已围绕其主营业务及大白鲸计划产业链上中下游相关的项目和产品开展了不少项目，其中，第五代海洋公园项目就主要包括了镇江大白鲸魔幻海洋世界项目等8个部分。

对于此前曾备受关注的三亚鲸世界，不少专家也表示其已经延误了“最佳战机”，当前，三亚旅游市场已经涌现出很多海洋类度假产品，同质化竞争加剧，加上当地旅游市场整体承压，未来该项目开业后吸引游客会有较大挑战。

林焕杰分析称，近几年为了拓展版图和收入来源，大连圣亚接连投资的项目对资金要求均相对较大。“投入项目带来的盈利有限，且这类项目前期需垫付的款项也较多，四面八方地铺开对资金储备的要求很大，尤其是近期受到疫情影响，很多室内场馆还不能恢复，大连圣亚资金压力之大可想而知。且大连圣亚重点押宝的几个单体项目想成型本就有一定难度。”他进一步表示，这类主打室内的海洋公园抗风险能力较低，收入构成较单一，大量动物需要喂养，每月固定开支较大。

“受疫情影响，旅游业出现了一波洗牌，而卖点多为室内项目的海洋类主题公园此次受打击较大。”周鸣岐直言。林焕杰也表示，动物世界、海洋公园等业态在此次疫情中已是“艰难求生”，未来大连圣亚应适当调整投资结构，尽量“轻装上阵”，在大环境整体放缓的背景下，尽可能避免将运营与投资揽于一身。

北京商报记者 蒋梦惟 杨卉

## 全球首次复演 太阳马戏团在华觅转机

北京商报讯（记者 蒋梦惟）曾一度陷入破产危机的加拿大“国宝”太阳马戏团，似乎在中国市场找到了一丝转机。5月25日，加拿大太阳马戏团官方微博宣布，将从6月3日起，正式恢复在中国杭州新天地太阳剧场的驻场秀演出，而这也是太阳马戏娱乐集团在全球范围内首个复演的项目。那么，中国的驻场演出，能否成为太阳马戏团的“救命稻草”？

根据太阳马戏团官博公告，4月初，演出人员就已回归剧场参与日常排练。而6月3日起，该马戏团的杭州驻场秀《X绮幻之境》将在每周的周五、周六19:30和周日的15:30表演三场。目前，本次复演已开启购票通道，将采取实名制预约购票并对每场观众人数进行限制。据悉，入场时观众需出示有效身份证件和健康码，并接受体温检测等，在场内，观众需佩戴口罩，并保持一定距离就坐观演。

本次太阳马戏团宣布重启在华驻场演出有些出乎意料。有业内人士甚至表示，约两个月前还几近破产、裁员95%的太阳马戏团，现在就能重新恢复部分演出，或许是其走向破产的道路上出现了一些新的变数。不过，截至记者发稿，复星集团尚未就本次复演与太阳马戏团破产之间等关键问题作出回复。

3月中下旬，加拿大当地媒体报道，太阳马戏团接连两次宣布大幅裁员，其中，首次裁员规模为2600人，包括1200名演员和1400名技术人员，而两次裁员总数更多达4679人，约占此前该马戏团员工总人数的95%。裁员后，整个马戏团仅有骨干员工留下。当时，太阳马戏团发布声明表示，裁员是其唯一的选择。太阳马戏团总裁兼首席执行官丹尼尔·拉玛尔更公开表示：“太阳马戏团经历了历史上最艰难的一天。”而后，作为联合控股方的复星集团就此事向北京商报记者回应称，当前太阳马戏团的全球演出受到了前所未有的冲击，已暂停了大部分业务，不得不采取临时性削减人员的举措。

95%

3月中下旬，加拿大当地媒体报道，太阳马戏团接连两次宣布大幅裁员，两次裁员总数多达4679人，约占此前该马戏团员工总人数的95%。

对于本次中国驻场演出复演，景鉴智库创始人周鸣岐直言，仅凭此就判断太阳马戏团将不会破产还为时尚早。《X绮幻之境》项目主要是由杭州新天地集团投资建设的，此前太阳马戏团裁员的95%之中可能并不包括该项目的员工，随着疫情防控形势逐渐向好，杭州驻场演出重新恢复排练、演出的可能性相较于其他国家和地区相对更大。”但周鸣岐提出，这同时意味着，杭州项目即使复演，太阳马戏团能得到的授权等方面收入也相对有限，而且由于现场会对上座率进行限制，因此票房情况如何还是未知数。可见，该项目为身负数亿美元债务的太阳马戏团作出的贡献可能也是微乎其微的。

## 持续负债

刨去负债，如此低价格的转让在豪华酒店中并不算多。国内首批顶级度假村三亚悦榕庄缘何以16亿元的底价被转让？在华美顾问集团首席知识官赵焕焱看来，究其原因，主要与酒店连续亏损导致负资产有关。

有酒店业内人士坦言，虽然三亚悦榕庄

## 股东缠斗

对此，大连圣亚表示，是由于受新冠肺炎疫情影响，自2020年1月下旬景区暂停营业，未取得相关收入所致。北京商报记者随后咨询了大连圣亚海洋世界工作人员获悉，截至目前，海洋世界室内场馆仍未正式开馆，仅室外区域每日会举办两场活动。

中国主题公园研究院院长林焕杰向北京商报记者介绍，近几年大连圣亚在全国范围内多处落子，但总体来看，项目都不尽如人意，前期高额投入令其资金链压力越来越大，“加之疫情影响，旅游业整体还需一定的恢复时间，原定于今年开业的三亚鲸世界能否顺利开园还很难说，即使顺利开园，能在多大范围内留住游客保证盈利，也还有待观望”。

北京商报记者注意到，4月底，大连圣亚接连发布了不乐观的2019年年报及2020年一季度财报后，就收到了来自上交所的问询函。

根据2019年年报，大连圣亚资产负债率高达60.67%，扣除非净利润52.53%的财务费用、在建工程进度及所涉费用等。就此，上交所要求该公司补充说明财务费用大幅增长对公司正常生产经营、运营资金需求等带来的影响；对短期债务的还款计划；并结合同行业相关数据，详细分析自身负债的合理性以及短期偿债能力。

业内人士称，此次问询更像是在为大连圣亚资金链整体“体检”了一遍。截至目前，大连圣亚尚未就该问询函给出回复。

## 管控不够成熟

“其实，大连圣亚的‘内忧’和‘外患’，归根结底还是由于其在内部管理和外部扩张两方面的把控还不够成熟。而疫情则进一步放大了这些问题。”上述业内人士称。

## 持续负债

刨去负债，如此低价格的转让在豪华酒店中并不算多。国内首批顶级度假村三亚悦榕庄缘何以16亿元的底价被转让？在华美顾问集团首席知识官赵焕焱看来，究其原因，主要与酒店连续亏损导致负资产有关。

有酒店业内人士坦言，虽然三亚悦榕庄

## 股东缠斗

对此，大连圣亚表示，是由于受新冠肺炎疫情影响，自2020年1月下旬景区暂停营业，未取得相关收入所致。北京商报记者随后咨询了大连圣亚海洋世界工作人员获悉，截至目前，海洋世界室内场馆仍未正式开馆，仅室外区域每日会举办两场活动。

中国主题公园研究院院长林焕杰向北京商报记者介绍，近几年大连圣亚在全国范围内多处落子，但总体来看，项目都不尽如人意，前期高额投入令其资金链压力越来越大，“加之疫情影响，旅游业整体还需一定的恢复时间，原定于今年开业的三亚鲸世界能否顺利开园还很难说，即使顺利开园，能在多大范围内留住游客保证盈利，也还有待观望”。

北京商报记者注意到，4月底，大连圣亚接连发布了不乐观的2019年年报及2020年一季度财报后，就收到了来自上交所的问询函。

根据2019年年报，大连圣亚资产负债率高达60.67%，扣除非净利润52.53%的财务费用、在建工程进度及所涉费用等。就此，上交所要求该公司补充说明财务费用大幅增长对公司正常生产经营、运营资金需求等带来的影响；对短期债务的还款计划；并结合同行业相关数据，详细分析自身负债的合理性以及短期偿债能力。

业内人士称，此次问询更像是在为大连圣亚资金链整体“体检”了一遍。截至目前，大连圣亚尚未就该问询函给出回复。

## 管控不够成熟

“其实，大连圣亚的‘内忧’和‘外患’，归根结底还是由于其在内部管理和外部扩张两方面的把控还不够成熟。而疫情则进一步放大了这些问题。”上述业内人士称。

## 持续负债

刨去负债，如此低价格的转让在豪华酒店中并不算多。国内首批顶级度假村三亚悦榕庄缘何以16亿元的底价被转让？在华美顾问集团首席知识官赵焕焱看来，究其原因，主要与酒店连续亏损导致负资产有关。

有酒店业内人士坦言，虽然三亚悦榕庄

## 股东缠斗

对此，大连圣亚表示，是由于受新冠肺炎疫情影响，自2020年1月下旬景区暂停营业，未取得相关收入所致。北京商报记者随后咨询了大连圣亚海洋世界工作人员获悉，截至目前，海洋世界室内场馆仍未正式开馆，仅室外区域每日会举办两场活动。

中国主题公园研究院院长林焕杰向北京商报记者介绍，近几年大连圣亚在全国范围内多处落子，但总体来看，项目都不尽如人意，前期高额投入令其资金链压力越来越大，“加之疫情影响，旅游业整体还需一定的恢复时间，原定于今年开业的三亚鲸世界能否顺利开园还很难说，即使顺利开园，能在多大范围内留住游客保证盈利，也还有待观望”。

北京商报记者注意到，4月底，大连圣亚接连发布了不乐观的2019年年报及2020年一季度财报后，就收到了来自上交所的问询函。

根据2019年年报，大连圣亚资产负债率高达60.67%，扣除非净利润52.53%的财务费用、在建工程进度及所涉费用等。就此，上交所要求该公司补充说明财务费用大幅增长对公司正常生产经营、运营资金需求等带来的影响；对短期债务的还款计划；并结合同行业相关数据，详细分析自身负债的合理性以及短期偿债能力。

业内人士称，此次问询更像是在为大连圣亚资金链整体“体检”了一遍。截至目前，大连圣亚尚未就该问询函给出回复。

## 管控不够成熟

“其实，大连圣亚的‘内忧’和‘外患’，归根结底还是由于其在内部管理和外部扩张两方面的把控还不够成熟。而疫情则进一步放大了这些问题。”上述业内人士称。

## 持续负债