

乐居财经 杨宏彬 发自厦门

中南建设正在谋划大动作。

涉资超56亿元成立三家合伙企业，股权结构却大相径庭。注册资金高达35亿，竟是全资持有；持股不足1%的股东却在小股操盘；与信托“平分”股权模式已多次重现。

陈锦石在下一盘什么样的棋？“老搭档”爱建信托又扮演了什么样的角色？

7月15日，中南建设(SZ:000961)发布公告称，拟成立3家合伙企业，分别是厦门中光熙、宁波璟爱和南京中晋。

设立合伙企业本是一件很正常的事情，但值得关注的是，中南建设这一次的投资数额非常巨大。其中，厦门中光熙的计划注册资本高达35亿元，宁波璟爱和南京中晋的注册资本则分别为8.01亿元和13.04亿元，合计超56亿元。

三家合伙企业中，注册资本最高的厦门中光熙为中南建设通过自由资金全资设立，厦门盈沛为普通合伙人，持股0.0286%，厦门中南德誉为有限合伙人，持股99.9714%。两名直接股东均为中南建设全资子公司。

在另外两家合伙企业中，中南建设占据了大多数的份额。其中，宁波璟爱由中南建设持股99.8752%，南京中晋由中南建设合计持股50.0767%。这两家合伙企业的股东里，出现了信托身影。

企查查显示，宁波璟爱另一直接股东为上海爱建泽盈投资，持股0.1248%的，后者由上海爱建信托持股80%，持股20%。上海诺侃为一家企管公司，由周海和与吴婷虹各持50%。

南京中晋股东中同样有上海爱建泽盈投资的身影，持股0.0767%，此外，上海爱建信托还直接持有南京中晋49.908%的股权。

对于此次动作的目的，中南建设还未具体披露，仅表示设立合伙企业有助于开拓业务，增加公司实力，提高抗风险能力。但如此大手笔的投资，想必之后要有大动作。

合伙企业的三种模式

模式①全资持股

厦门中光熙是此次设立合伙企业中投资数额最大的一家，注册资金达35亿元，相当于中南建设2020年上市公司股东权益的12.19%。

据了解，合伙企业所有合伙人都有权代表企业从事经营活动，重大决策都需得到所有合伙人同意。这样一来很容易造成决策上的延误与差错，由于这一笔资金投入非常巨大，中南建设选择独自持股，避免决策滞后带来不必要的损失。

而成立合作企业的好处在于，多位合伙人筹集资本，一定程度上突破了企业资金受个人资金量的限制，并使得企业从外部获得贷款的信用增强、扩大了资金的来源。

截止目前，厦门中光熙尚无对外投资。

### 模式②信托小股操盘

另一合伙企业宁波璟爱，虽然由中南建设持有99.8752%股权，但后者并不是该公司的实际控制人。据企查查显示，宁波璟爱是上海爱建集团股份有限公司董事长王均金通过上海爱建信托进行实际控制，个人股权比例仅0.0108%。

对此，IPG中国首席经济学家柏文喜分析称，这实际上是由信托承担GP角色和执行事务合伙人的架构，信托作为持牌金融机构可以提供更加专业与规范的资金管理，由信托出任GP对于组建有限合伙企业而言具有一定的市场增信作用。

从资金来源角度，选择信托作为合伙人也不失为一个明智的选择。据了解，信托普遍具有资金力量较强的特点。如上海爱建信托，该公司由上海爱建股份有限公司投资组建，是全国首家民营非银行金融机构，目前注册资金高达46亿元。

### 模式③与信托“平分”股权

在三家合伙企业中，仅南京中晋拥有对外投资。7月7日，南京中晋新增投资企业厦门珑映房地产开发有限公司，持股99%，剩下1%由中南建设全资子公司厦门中南德誉持有。厦门珑映旗下有一项目公司，名为泉州钧哲，成立于2021年5月11日，位于泉州晋江。

据年报显示，中南建设于2020年获取了泉州晋江2020-6号地块，该地块2.08万平方米，规划建筑面积6.87万平方米，截止2020年末尚未开工。泉州钧哲的设立或是为了该地块的开发。

值得注意的是，南京中晋也是三家合伙企业中，上海爱建信托持股比例最高的，总持股比例约49.9%，直接出资额达6.5亿元。引入爱建信托，不仅带来了数亿元资

本金，也为日后项目融资打开渠道，为前期项目出表做好铺垫。

### “老搭档”爱建信托

实际上，上海爱建信托和中南建设是老搭档了，早在2019年，双方联手成立南通添春，注册资金7.71亿元。中南建设持股50.0006%，上海爱建信托持股49.9994%，成立合伙企业目的用于投资房地产项目。

上个月，双方再次合作，成立合伙企业南通尚柏，同样用于房地产业务投资，据了解，南通尚柏的注册资金为5.44亿元，其中中南建设出资2.73亿元，总持股50.1838%。上海爱建信托出资2.7亿元，持股49.7794%，该公司由中南控股集团董事局主席陈锦石实际控制。

这两家合伙企业的股权构成与南京中晋非常类似。有关财务人士表示，由于控股双方各占50%左右股权，合营公司仍可合并财务报表，但中南建设自身所需投入的资金相应将大幅减少，可以更好地利用公司账上现金、提高资金周转率。

战略入股之外，“老搭档”爱建信托为中南建设开拓融资。2021年6月下旬，一只名为“爱建共赢-中南泉州集合资金信托计划”的理财产品热火发售，该理财产品是由中南建设发起，爱建信托受托发售。产品期限一年半，预期收益率7.8%，计划成立规模9.5亿元。有消息称，这只产品的融资所得将投向泉州晋江。

据了解，近年来中南建设在泉州晋江拿地十分频繁。2019年10月12日，旗下中南置地斥资4.36亿元首次布局晋江市，击败10多家房企，拿下晋江罗裳片区地块；几天之后，中南置地又豪掷上亿元竞得相邻地块。去年4月与10月，中南置地分别斥资11.5亿元与9.82亿元，合计摘得晋江4块地。