

# 4亿起拍!五一广场地标大厦二次拍卖

拍卖平台显示,已有4500余人次围观 坐拥黄金码头为何破产?业内人士揭秘原因



扫码看视频

4月12日10时至13日10时,长沙新世界国际大饭店有限公司重整投资权益将通过阿里破产拍卖平台进行公开拍卖,包括旗下的新世界大厦等资产,起拍价为4.2469亿元。

或许很多人没听说过长沙新世界国际大饭店有限公司,但提起昔日位于五一商圈的地标建筑之一长沙皇冠假日酒店,想必不少人都印象深刻。实际上,当时长沙皇冠假日酒店所在的新世界大厦,正是由长沙新世界国际大饭店投资修建。

■文/图/视频 三湘都市报全媒体记者 潘显璇



## 【三年陈案】

破产清算案一波三折

公开资料显示,长沙新世界国际大饭店有限公司于2000年2月注册成立,属于外商投资企业,注册资本为1.5亿元,法定代表人为于雄,经营范围包括酒店管理、百货零售等。

长沙新世界国际大饭店有限公司的破产清算案,可谓一波三折。

2018年9月,长沙市中级人民法院裁定受理长沙新世界国际大饭店有限公司破产清算一案,并依法指定北京德恒律师事务所担任破产管理人。

管理人进场后,在履职过程中发现,长沙新世界国际大饭店有限公司及其子公司长沙科文物物业管理有限公司在财产、财务、经营管理、人事管理等方面持续高度混同,已经丧失法人独立人格和财产独立性,而且区分两家公司资产成本过高,已经严重损害债权人公平清偿利益。2019年9月,长沙中院依法裁定两家公司合并破产清算。2021年3月,长沙中院依法裁定两家公司进行实质合并重整,后经债权人申请,于2021年12月批准《长沙新世界国际大饭店有限公司和长沙科文物物业管理有限公司重整计划草案》。

## 【首次流拍】

二次拍卖起拍价打七二折

两家公司的主要资产是位于长沙市五一商圈核心地段的新世界大厦。大厦共有27层,地下2层,地上25层。其中负2楼、负2楼夹层为人防车库,负1楼至5楼为商铺,6楼至25楼为酒店和办公区域。

此次拍卖的长沙新世界国际大饭店有限公司重整投资权益,所对应的资产主要有土地房产和部分动产。土地房产便是新世界大厦,建筑面积约57470.3平方米,包括负2楼及负2楼夹层停车场、1楼部分、1楼夹层部分、2楼部分、6楼部分、7楼至25楼。部分动产则是办公设备、字画、工艺品等。

记者注意到,2022年2月24日10时至25日10时,该标的通过京东破产拍卖平台第一次拍卖,出现流拍。标的评估价格约5.8985亿元,此次二次拍卖的起拍价为4.2469亿元,相当于较评估价打了七二折。

4月11日,位于五一商圈的长沙新世界大厦。

## 【高光时刻】

十余年前是长沙地标之一

长沙新世界国际大饭店有限公司的高光时刻,得追溯到十余年前的长沙皇冠假日酒店时代。

2007年12月8日,长沙皇冠假日酒店开门营业,酒店位于五一商圈的新世界大厦,由长沙新世界国际大饭店国际有限公司投资兴建,聘请享誉全球的洲际酒店管理集团管理,这也是洲际酒店集团首次落子长沙。长沙皇冠假日酒店拥有431间豪华客房,其中113间套房,有超过1450平方米的会议场地,其中包括12间不同面积的宴会厅及多功能厅,同时还拥有6间主题餐厅和2间酒吧。

值得一提的是,2007年3月份,长沙运达喜来登酒店试营业,成为湖南引进的首家国际品牌酒店,这一年也是长沙迎来国际品牌酒店的元年。长沙运达喜来登酒店以及长沙皇冠假日酒店,可谓是长沙最早的一批国际品牌的五星级豪华酒店,并且长沙皇冠假日酒店是长沙最早开进五一商圈的五星级酒店。

长沙市民陈女士回忆,长沙皇冠假日酒店的一间普通客房,当时的门市价是1500元左右,并且还得加收15%的服务费。即便价格昂贵,但在当时长沙五星级国际品牌酒店寥寥可数的情况下,长沙皇冠假日酒店依然吸引了不少有钱人入住,也一度成为十余年前五一商圈的地标建筑之一。

## 【走向没落】

进驻酒店品牌几经更名

遗憾的是,在长沙运营十年后,2017年12月7日起,洲际酒店集团停止向长沙皇冠假日酒店提供管理服务,并且酒店于第二日移交给了长沙新世界国际大饭店有限公司管理,该酒店不再代表洲际酒店集团的皇冠假日品牌。

2018年3月,长沙皇冠假日酒店更名为长沙美爵酒店,由法国雅高集团正式接管。此时的长沙,已有不少国际高端酒店品牌进驻,加之因三公消费受限,民宿等非标住宿兴起等,高端酒店的日子并不好过。此外,长沙皇冠假日酒店运营十年后设施陈旧,如此一来,虽然是同样的地段,同样定位高端酒店,长沙美爵酒店已无力延续长沙皇冠假日酒店的高光时刻。在猫途鹰网站上,有人住用户对长沙美爵酒店的点评是“地理位置佳,品质一般”。

2020年上半年,长沙美爵酒店更名为长沙慕弈H酒店,新世界大厦的品牌存在感更弱了。

## 释疑

坐拥黄金码头为何却破产?

从时间来看,长沙新世界国际大饭店有限公司2018年下半年被债权人申请进入破产程序,但即便是破产了,大厦里依旧不乏商家进驻。这不禁让人疑惑,毗邻平和堂、7mall、王府井,五一广场地铁站出站即达,坐拥如此优越的黄金码头,为何长沙新世界国际大饭店有限公司还会走向破产?

作为破产管理人,北京德恒律师事务所一直都在负责推进长沙新世界国际大饭店有限公司的资产处置事宜。北京德恒律师事务所律师陈海波表示,有三个原因导致公司最终走向没落。

最主要的一个原因,是公司运营模式存在问题。公司将部分商铺、写字楼的产权,以带租约的形式出售给了300多个小业主,尤其是1楼至5楼的商铺,大部分都出售了。因为涉及的小业主众多,业主们各有各的想法,协调整租并不容易,公司招商不顺利,4楼和5楼长期空置租不出去,但约定给到小业主们的租金却必须定期支付,亏损只能由公司承担。其次,公司管理不善,部分租金无法收回,资金周转承压。此外,早几年长沙五一广场附近长期处于修地铁、修路的状态,围挡对大厦客流量影响较大。

## 更新

拍卖前已有4500余人次围观

4月11日上午,长沙市开福区五一大道868号,新世界大厦所在地,大厦临街的商铺,有虾小龙老长沙龙虾馆、庙街城、凯旋门、甘长顺等知名商家进驻,商家告诉记者,撇开疫情因素的影响,平时这里客流量还是不错的。

在大厦的顶端,慕弈H酒店的招牌十分醒目。记者了解到,大厦15楼至24楼都是慕弈H酒店的客房。受疫情影响,目前入住酒店的住户不多,但早几年没有疫情时,酒店生意挺好。“慕弈H酒店的老板没能扛过疫情带来的亏损,于2021年10月撤场,现在酒店是交由管理层和员工一起在打理,能维持酒店的正常运营,但租金目前没办法按期支付。”陈海波律师介绍。

对于新世界大厦能否通过拍卖找到接盘方,陈海波律师还是比较乐观的,“目前两家公司的债权债务关系已经厘清,参与竞拍的重整投资权益评估价值是不错的,也没有纠纷,资方拍得后即可进行规划运营。”

4月11日晚上7时40分,阿里拍卖平台显示,此次拍卖已吸引了4501人次围观,有39人设置了拍卖提醒。

