

上海国际集团打造“金融地产”

旗下房地产公司未来的开发模式将侧重于“金融层面”的整合运作

◎本报记者 于祥明

就在业内盛传上海国际集团低调起航之际,其旗下地产板块也正谋划着房地产开发新思路。近日,上海国际集团地产投资管理有限公司(以下简称“上投地产”)负责人在“SAC艺术创意地产”发布会上透露,公司不但在单个地产项目谋求“创意”,在房地产开发模式上也正在探索地产与金融相结合的“金融地产”模式。同时,上海证券报记者获悉,上海也正考虑对所辖国有金融地产类企业进行整合,其主角正是在资本市场上长袖善舞的上海国际集团。

酝酿新开发模式

“早在2005年,公司已经开始考虑金融与地产相结合的开发新模式,但一直在酝酿中,包括近几年在探索与国外实力雄厚的基金(例如花旗)合作。因为一切尚处于探索之中,无实际行动,所以外界鲜有耳闻。”上投地产总经理沈文龙向上海证券报表示。据透露,上投地产正在探索地产与金融相结合的开发模式,基本思路是以金融地产为主,兼项目管理。“未来公司收益,不仅包括传统模式下的房地产直接项目投资回报,还会有股权收益、管理输出等。”沈文

龙告诉记者。

记者注意到,伴随着中央政府对房地产市场的调控力度不断加大,传统意义上的开发商正越发为不断紧缩的“银根”而头痛,由此一小部分嗅觉敏感的开发商开始寻求新发展模式。

背靠金融航母

中国指数研究院副院长陈晟向上海证券报表示,“从上投地产母公司上海国际集团来看,是绝对的资本大鳄,公司体量重大,资本运作很有经验。”

就在不久前,“上海国资金融航母——上海新国际集团低调起

航”的消息在业内盛传,据称其整合涉及金融资产超过万亿元。但新上任的上海国际集团董事长吉晓辉(也为上海浦东发展银行董事长)否认了“上海国际集团”更名的传闻。不过,上海国际集团正在将上海分散的各类金融资产进行梳理集中归并,进行统一管理,虽然时间表不明晰,但集团整合势在必行。

记者还了解到,目前上海市政府欲对所辖国有金融地产企业进行整合,其核心正是上海国际集团,由此业内人士推断,上投地产未来新的金融地产开发模式,将会侧重于“金融层面”的整合运作。

坐拥上海、进军天津

无论未来确立怎样的发展模式,目前而言,上投地产并不会放弃传统模式的房地产开发的“大蛋糕”。“公司主要以上海为中心,依托长三角、辐射周边。”沈文龙说,上投地产投资方向重点在上海周边,另外一个重点则是天津滨海新区。北京、香港都没有纳入公司发展规划之中。

据介绍,目前上投地产的10个项目,上海占5.6个,另外2个在苏州,另外2个在天津滨海新区。沈文龙向上海证券报透露,目前天津项目占公司总投资额的25%。同时,还有一些天津项目正在洽谈之中。

黑石集团董事长来华“拜山”目标多多

与国资委副主任李伟谈及跟中央企业战略合作问题



美国黑石集团董事长兼CEO苏世民

◎本报记者 陈其珏

就在美国黑石集团(Blackstone Group,又称“百仕通集团”)欲入股中国化工新材料龙头企业蓝星集团的消息沉寂数周后,上周末国务院国资委在网站首页挂出的一则短讯再度引发国内并购的阵阵骚动。

与国资委副主任会谈

作为美国著名的私人股权投资

公司,黑石集团和蓝星集团对入股传闻三缄其口,上述事件一直未见新的进展。而国务院国资委上周末挂出的这则短讯却首次展示了黑石欲和中国企业合作的兴趣。短讯称,8月14日下午,国务院国资委副主任李伟在北京会见了美国黑石集团董事长兼CEO苏世民一行。在会见中,李伟就黑石集团与中央企业的战略合作谈了意见。苏世民表示黑石集团愿与中央企业以多种方式合作,加快其国际化的步伐。

走访沪皖高层

“黑石集团董事长这次到国内拜访的并不止国务院国资委一家。”知情人士告诉上海证券报记者,苏世民在和李伟会见后,还前往上海和安徽等地,并与上海市委书记习近平以及安徽省常务副省长孙志刚进行座谈。这两位省级高官都向苏世民和黑石集团发出邀请,希望对方能在本地开展更广泛深入的合

作。其中,孙志刚更对后者详细介绍了马钢、海螺、奇瑞等一批安徽省的骨干企业。

上述人士指出,苏世民此番来华的背景决不简单,除了要和国务院国资委以及地方政府“混个脸熟”外,还有一大目的就是考察中国潜在收购对象的情况。而从国资委副主任李伟的话中可以看出,黑石的收购目标基本锁定在央企。

但国资委在短讯中并未透露双方此番会见有否谈到之前最大的收购“绯闻对象”——蓝星集团。

“染指”蓝星仍未定

蓝星集团新闻发言人席宇昕此前表示,与蓝星集团接触的战略投资者不止黑石一家,且仍在探讨合作方式。据她称,未来战略投资者只会入股,不会控股蓝星集团。

据最新消息,黑石集团与蓝星集团的合作方案为,蓝星集团旗下三家上市公司沈阳化工、蓝星清洗和星新材料中各拿出一部分股权,打包后整体卖给黑石集团。而在此前,有两个版本曾流传很广,一是黑石集团以5亿美元购入蓝星集团30%股权,二是黑石集团以4亿美元购入蓝星集团20%-40%股权。

对并购问题颇有研究的上海天道投资咨询CEO俞铁成告诉本报

记者,即便黑石有意入股蓝星也不会因董事长来一趟中国就可以敲定。

“类似黑石、凯雷这样的私人股权投资公司,其收购的单笔金额通常都十分巨大,因此参股央企的可能性很大。”上海荣正投资咨询董事长郑培敏表示。

股权转让新规是“障碍”?

但他也承认,新的国有股权转让规定可能会给黑石入股制造一定的技术障碍。

根据新颁布的《国有股东转让所持上市公司股份管理暂行办法》,长期以来以每股净资产为基准的定价机制将改为以股票市值为基础定价。这一规定令企业收购上市公司股份的成本大增,很多《暂行办法》出台前达成意向的收购兼并案,如施耐德并购宝光股份、凯雷并购山东海化等都因此搁置或终止。

“但这个障碍也并非不可克服,关键要看国资委是否会给出一些豁免机会。”郑培敏说。

“从国外并购的情况看,大牛市通常都对上市公司有利;一方面,拟收购上市公司者要付出更大的溢价成本;另一方面,上市公司以股权收购其它资产则更加划算。”俞铁成说。

中粮集团：做大商业地产 计划单独上市

董事长宁高宁称项目投资已逾百亿

◎本报记者 王文清

8月24日,中粮集团巨资打造的超大型时尚生活MALL——大悦城在京举行招商签约发布会,北京西单商圈将由此新增20万平方米商业综合面积及1000个停车位。中粮集团董事长宁高宁表示,中粮集团将把商业地产构筑成公司的核心资产之一,目前集团在商业地产项目的投资已超过百亿,未来国内所有重点城市的商业地产项目都将会被中粮集团纳入投资视野。中粮集团总裁于旭波则表示,公司还计划将商业地产业务在2到3年内发展到一定规模后实现在内地或者香港上市。

中粮集团董事长宁高宁表示,中粮集团进入商业地产领域的经营思路是长期持有,并力求通过良性的经营来实现物业的升值,以此来建立高品质、高价值的商业物业,繁荣中国的商业零售市场。他表示未来这些商业地产项目将全部自主经营,致力于挖掘大型购物中心等业态的细分市场,希望“每两年就有新的商城开业”。

中粮集团总裁于旭波介绍,中粮集团在今年年初就对旗下业务进行划分,总体分为9个板块,其中地产、酒店开发经营将作为集团支柱产业之一,目前集团已经在北京、天津拥有包括西单大悦城、朝阳大悦

城和天津大悦城在内的总面积超过100万平方米的3个商业综合项目,公司计划将商业地产业务在2-3年内发展到一定规模后实现内地或者香港上市,具体方式还未确定。这是中粮集团方面首次透露商业地产发展计划。

西单大悦城作为中粮集团进军商业地产的第一个重点投资项目,彰显了中粮集团雄厚的实力和宏伟目标。据悉,中粮集团已把房地产酒店业务定位为集团主业之一,其商业地产综合实力位居全国前列,到目前为止中粮集团已经收购三个大型商业综合体项目,总投资已经超过了100个亿。

对商业地产的投资,中粮集团副总裁史焯炜充满信心:“在目前国内尚不发达的商业地产领域,中粮集团致力于引领行业内的专业发展,建立建设最有价值的商业物业,形成优质的物业组合,并用5-10年的时间成为中国商业地产界颇具影响力的企业。”

目前中粮集团在地产项目的投资平台主要包括中粮置业和上市公司中粮地产两部分,中粮地产发展重点目前集中在住宅及相关项目,而中粮置业则成为中粮集团商业地产的发展平台。据了解,建立有价值的商业物业,形成优质的物业组合是中粮置业的战略目标,该公司将致力于寻找新的发展机会和项目,通过发展“都市综合体”、“万客隆组合”两条主线并辅以太职的物业管理来实现这一目标。

家乐福反腐风暴席卷北方与华南

涉嫌商业贿赂的员工已送交司法机关

◎本报记者 于兵兵

继香港廉政公署掀起零售企业采购环节反腐风暴后,近日,内地采购市场也曝出跨国企业采购环节商业贿赂案。

昨天,市场消息称,法国零售巨头家乐福中国区多名管理人员被司法机关拘留,原因是涉嫌收受供应商贿赂。与香港廉署先收到匿名举报再拘留的过程不同,这次是由家乐福内部自查引起,并由公司直接将涉案人员送交司法机关。

记者昨天从家乐福相关人士处确认该消息,“事件发生已经一个多月时间。主要清查的是以北京为中心的北方市场和以深圳为中心的华南市场。目前华东市场没有涉及此事。”家乐福相关人士透露。

据了解,此次家乐福中国区自查行动是中国区总裁罗国伟一系列改革工作的内容之一。从6月25日至8月1日,家乐福对北京CCU(城市采购中心)及7家门店进行调查,最后包括12名供应商在内的22名人员被北京警方传唤。其中8名家乐福经理级员工被正式拘留。这些员工被开除是肯定的。以往也出现过采购人员被查出受贿的消息,但都以开除解决,送交司法机关还是第一次。”上述人士称。

以CCU为核心的收权运动是家乐福总部针对中国市场门店权力较为分散现象提出的对策之一,这一政策在罗国伟上任之初

开始显露端倪,即把原来分散在各门店的采购、促销、费用谈判权都集中在新组建的CCU。该举措曾一度被称为节省渠道成本、保证最短配送环节的创新之举。

而分析人士称,虽然该政策避免了因门店采购权分散而引起的腐败问题,但因内部监控系统有待完善,CCU腐败开始滋生。

另据了解,家乐福中国总部目前还提出削减门店雇员,降低能耗等办法来节省企业运作成本。

此前,有小肥羊等食品连锁公司在香港的门店采购涉嫌受贿,被香港廉政公署拘留。根据记者了解,目前这些人员虽被保释,但是司法调查工作已经展开。如果证据确实,这些员工将面临正式起诉。

而内地一些零售企业此前在接受采访时称,采购环节收受贿赂已经是非常普遍的“潜规则”,因为数额不大,涉及人多,目前各企业基本没有切实可行的根治这类腐败的办法,主要通过压低采购价格上限的方式约束采购人员,或将采购部和质检部分立,以互相制约的方式保证采购物品的质量。

法律界人士介绍,根据相关法规,所谓商业受贿罪是指公司、企业或者其他单位的工作人员利用职务上的便利,索取他人财物或者非法收受他人财物(包括收受各种名义的回扣、手续费),为他人谋取利益,数额较大的,处五年以下有期徒刑或者拘役;数额巨大的,处五年以上有期徒刑,可以并处没收财产。

产业快讯

百丽国际上半年收入增长近150%

◎本报记者 于兵兵

昨天,百丽国际(1880.HK)公布其在香港上市后的首个半年报。报告显示,今年上半年,百丽营业额达到51.312亿元,同比增长148.9%。

报告显示,公司营业额增加主要受惠于去年收购的运动服饰业务所提供的销售贡献。此外,鞋类业务销售额较去年同期的20.619亿元,增至28.028亿元,增幅35.9%。

统计显示,上半年,百丽工厂自产产品产能达到约750万双鞋,预计全年总产能将达到约1500万双。新增自营零售网点953家,截至6月30日,百丽自营零售网点的总数达到4816家,其中位于中国内地的网点4778家,位于中国香港、中国澳门及美国市场的有38家。

据了解,为支持鞋类业务长远发展的策略,百丽集团于2006年底开始在深圳市宝安区龙华建设新百丽工业园,占地面积13万平方米,建筑面积25.2万平方米。至今年6月30日,一期工程已经完成建筑面积约11.5万平方米,预计2008年6月完成所有在建工程。

今年5月23日,生产和销售女鞋起家的百丽国际正式登陆港交所,融资过百亿港元,成为上半年最受热捧的内地消费类个股。而投资者看好百丽的重要原因除了其在女鞋市场的发展空间外,同样看好百丽近几年来在运动服饰领域的扩张。资料显示,经过一系列收购与合作,百丽目前是Nike及Adidas在内地的最大零售商,同时也是李宁、Reebok、Puma、Kappa、Mizuno等运动品牌的分销商。

深圳航空进军公务机市场

◎本报记者 索佩敏

深圳航空筹划进军公务机市场。近日,深圳航空公司宣布,其投资建立的亚联公务机有限公司将于本月底首航,公司首架湾流200型豪华公务机已于8月18日到位。

亚联公务机有限公司是首家内地与香港合资经营的公务机公司。去年8月,深圳航空、香港亚洲公务航空、国民信托三方签署协议,深航出资4600万元获得亚联46%的股份,成为亚联第一大股东,香港亚洲公务航空和一家金融机构——国民信托则分别在合营公司中持有43%及11%的股份。亚联公务机公司的主要业务包括公务机管理、包机销售、飞机维修以及提供地面代理服务等等。

亚联公务机公司方面介绍,亚联公务机飞行将采用小时计费,每小时收费为5300美元。此外,公司也从从事公务机托管业务。亚联计划采用包括湾流200型飞机在内的主流中高端公务飞机为客户提供服务,初步计划在明年底逐步接管8至9架飞机,到2009年底则达到13架左右的规模。

公务航空是按某一旅客团体的特殊旅行需求,以专为他或他们设计的航线航班,提供专门服务。公务机以其便捷、安全和良好的私密性而深受世界高端商务人士青睐。而据一位公务机制造商透露,2004年GDP总量和增长速度都低于中国的巴西,公务机总量已达714架,是中国的17倍,中国公务机市场前景可见一斑。

值得注意的是,尽管曾有预测表示中国公务机市场总价值600亿元,但截至目前,全国仅有13架公务机真正用于商业,其中机主为私营企业家的只有2架。

内地最大公务机运营商金鹿航空相关负责人表示,由于公务机引进的税收高于大飞机、内地企业认为公务机使用价格过高的消费观念,以及公务机公司在飞行计划申报、航线审批、空中管制等方面收到的限制,令内地公务机市场还处于初步培育阶段。

福伊特西门子获锦屏二级水电站12亿订单

◎本报记者 姚音

近日,德国水电设备供应商福伊特西门子水电设备集团宣布其上海公司获得为四川锦屏二级水电站提供工程设备的合同,总额为12亿元人民币。此举标志着装机规模排名全国第四的水电基地——雅鲁江进入全面启动大开发阶段。

据悉,锦屏水电站位于四川雅鲁江干流锦屏大河湾上,水电技术可开发容量2856万千瓦。锦屏水电站总装机容量840万千瓦,是雅鲁江流域梯级开发的控制性工程。包括锦屏一级、二级水电站。其中,锦屏二级水电站是雅鲁江上装机规模最大的水电站,装机8台60万千瓦,设计年发电量242.3亿千瓦时,计划首台机组于2012年投产发电。锦屏水电站建成后,将缓解四川电力季节性短缺和结构性短缺的严重矛盾,并送电至重庆和华东地区,其中一半电量送往华东。

福伊特西门子水电集团首席执行官官哈德博士表示:“锦屏二级水轮机合同的签定对福伊特西门子是一个具有里程碑意义的项目,这是我们上海福伊特西门子自1994年成立以来所获得的最大订单。”福伊特西门子集团是欧洲最大型的家族企业之一,到目前为止,福伊特在中国水电业已参与了近50个大型水力发电机组项目的建设。该集团设计制造了40000多台水轮发电机组,占全球水电装机容量三分之一。

申银万国证券股份有限公司关于创设南航认沽权证的公告

依照上海证券交易所发布的《关于证券公司创设南方航空权证有关事项的通知》,申银万国证券股份有限公司向上海证券交易所申请创设南方航空认沽权证并经中国证券登记结算有限责任公司上海分公司办理相应登记手续。本公司此次创设的南方航空认沽权证数量为1.3亿份,该权证的条款与原南方航空认沽权证(交易简称南航JTP1、交易代码580989、行权代码582989)的条款完全相同。

本公司此次创设的南方航空认沽权证从2007年8月27日起可以交易(相关信息请登录申银万国网站www.sw2000.com.cn查询)。

特此公告。

申银万国证券股份有限公司
2007年8月24日