

China venture

借力雷曼兄弟 孙宏斌欲圆上市梦

◎本报记者 于兵兵

优质的房地产项目或公司正成为海外投行的新目标。

上海证券报记者从可靠渠道证实,中国地产界传奇人物孙宏斌执掌的天津融创集团已与美国雷曼兄弟(Lehman Brothers)达成股权私募融资协议,融资金额2亿美元左右。下一步的方案即是推动融创在境外上市,而最有可能的上市地点是香港。

“目前地产公司IPO进度放缓,孙宏斌以前的顺驰集团上市也是波折不断,最终未能成行。所以,融创的上市时间可能不确定。”知情人称。

和很多内地企业上市路径相同,融创IPO前的第一步是寻找投资银行作为战略合作伙伴,而孙宏斌此次联手雷曼兄弟,可能为此让出高达35%的融创股权。

去年底,融创集团执行总裁李绍忠就在接受采访时坚定地表示:融创集团三年内一定要上市。

据悉,自从向路劲集团出售了顺驰品牌后,孙宏斌将大量精力集中于发展融创。此前,为了给融创集团寻找资金来源,孙宏斌也曾设想

将部分项目股权转让,但项目销售情况的好转令孙宏斌最终搁置这一想法,转而寻求集团层面的股权合作。

融创集团公开资料显示,目前融创主要项目集中在天津、北京、重庆等地,土地储备总量约400多万平方米。知情人称,孙宏斌取得了顺驰盲目扩张的教训,在融创发展中采取谨慎投资的策略,近两年时间,融创几乎没有在土地一二级市场拿地,甚至还转让了长春融创和成都融创两个分公司的股权。此次雷曼兄弟向融创输血2亿美元的结果,可能演变成下一步融创高举高打的拿地战略。

资料显示,美国雷曼兄弟公司成立于1850年,是全球领先的投资银行之一,在房地产投资、银行、公共融资、交通融资以及抵押贷款等方面投资经验丰富,目前在国内已有房地产项目投资。今年初,雷曼兄弟还公开表示,看好中国房地产市场的投资机会,希望选择中国房地产百强企业进行投资合作,投资和帮助有意向上市的百强企业在国内或国外资本市场上市。



外资新选择:房地产股权及项目开发

截至今年10月,房地产业利用外资同比增长67%

◎本报记者 于兵兵

“2007年,中国房地产市场对于风险投资和海外机构投资者的吸引力没有任何减弱的迹象。”中房指数研究院院长陈晟介绍。这一方面和中国楼市持续增长的需求相关,同样与人民币升值的大趋势有关。“和前两年不同的是,受171号令‘限外令’影响,外资收购现成物业的条件已经日趋严格。所以在今年,大量投资机构选择与内地开发商合作开发物业,或直接投资房地产公司股权。”中房指数研究院副院长陈晟表示。

2005年作为中国汇率体制改革元年,也是外资于中国房地产市场风起云涌的元年,大摩、高盛、麦格理等众多海外投资机构从那时起大举收购中国一线城市的顶级物业,开始了热钱“横扫”中国房地产的普及式教育。

但根据记者对2007年外资投资情况统计,多数投行已经转向房地产开发,或直接参股房地产开发公司股权。重大合作开发项目如:重

庆龙湖地产与荷兰ING房地产基金会联合参与北京市昌平区某组团土地竞标,并以9.25亿元高价竞得113.5亩成都某地块。美国对冲基金Aetos Capital与中国人寿达成协议,共同在中国房地产市场展开合作。Aetos表示希望在未来几年向中国投资10亿美元;冰岛格利特利尔银行(GlitrirBankhf)与中国地产商合作开发沈阳某市中心黄金地块住宅项目。8月,爱尔兰房地产企业财富控股(Trea-sury Holding)以77亿元价格收购虹桥上海城商办部分及中区广场。财富控股亦有意将多个在华房地产项目注入子公司CREO于英国上市。

而根据年初的说法,摩根士丹利今年在中国房地产市场投入的资金额为30亿美元,花旗集团房地产基金计划在包括今年在内的3年内对内地和港澳台地区房地产市场的投资额提高9倍以上。

分析人士称,很多投资机构看好中国楼市的重要原因仍是人民币升值背景。面对外资难挡的投资热情,2006年7月份,国家建设部等六

部委曾发布“171号文件”限制外资炒楼。此后,外资直接购买现成物业的行为有所收敛,但其它投资方式也随之兴起。雷曼兄弟入股融创集团就是一种传统的投行通过IPO双重获利的方式,即先进行上市前持股,再辅导上市,再寻机退出。

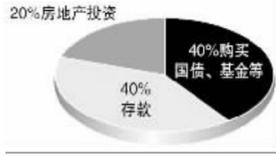
另外,业内人士介绍,大型物业收购虽然比去年低调很多,但主要原因是收购已经转到二三线城市,“今年上半年,已经确认的收购项目13个,投资规模同样不可小觑。”仲量联行一份投资报告称。上述人士介绍,随着投资经验的累积,外资投资者当初漫长的尽职调查期正被不断缩短,决定投资项目的决策期从最初的半年甚至1年缩短到如今的不到3个月。

巨资背后是房地产利用外资额的直线攀升。数据显示,截至今年10月,房地产业资金来源合计2886.3亿元,同比增长40%,其中国内贷款5611亿元,同比增长30%,但利用外资同比增长67%,外商直接投资增长70%,后一项目在今年前五个月的增幅还一度高达89.9%。

外资对房地产业进行投资收益的另一个途径是证券市场。根据统计,截至8月,A股存量资金总计创13000亿元,仅7、8两个月,流入资金逾3000亿元,连续刷新资金纪录。巨额资金不断涌入资本市场,地产股也成为投资者最迷恋的权重股之一。A股地产股仅增发一项就筹得资金266.33亿元,排名仅次于金融业。全年确定增发的房地产股超过20只。

“目前,热钱40%仍然通过存款的方式保留人民币,因为这是最灵活的兑现方式。还有40%左右通过购买国债、基金等方式滞留在国内。而其余的20%就是房地产投资。”一位外资银行人士告诉记者。

热钱在华保存方式一览



2007海外资金投资中国楼市大事

2月,摩根士丹利与上海永业集团合资开发上海市中心卢湾区一块商业用地;

3月,重庆龙湖地产发展有限公司和荷兰ING房地产基金会基金联合体以9.25亿元竞得113.5亩成都航天通信设备有限公司地块。

6月,美国对冲基金管理公司Aetos Capital与中国人寿就中国房地产市场达成合作协议,公司希望在未来几年向中国投资10亿美元。

6月,冰岛格利特利尔银行(GlitrirBankhf)与中海海外建设有限责任公司(CGCO)签约,共同开发辽宁省沈阳市中心黄金地段的一处住宅区。

8月,爱尔兰房地产企业财富控股(Trea-sury Holding)以77亿元价格收购虹桥上海城商办部分及中区广场。财富控股有意将多个在华房地产项目注入子公司CREO于英国上市。

12月,美国雷曼兄弟2亿美元入股融创集团。

(于兵兵整理)

■走近产交所

重庆联交所 转出两大宗央企产权

◎本报记者 王屹

12月14日,重庆联合产权交易所上演了成立以来最精彩、最火爆的一次产权争夺大战——东莞CDC电缆厂75%股权拍卖。上海证券报记者从该所了解到,这笔交易采用了电子竞价方式,起拍价7500万元,最终报价1.24亿元,增值率达65.33%。

据重交所有关负责人介绍,此次竞价创下该所国有资产进场交易以来的三个历史之最——标的增值4900万元,是其成立以来国有资产增幅最多的交易;竞价时间接近4个小时,是该所三年来竞价时间最长的交易;96次报价,是该所竞价次数最多的一次。

资料显示,东莞CDC电缆厂是央企中国普天的下属企业,竞拍过程中争夺最为激烈的两个买家都是来自东莞的颇有实力的投资企业。交易从14:22开始,一直持续到了18:19分才终见分晓。此次交易竞价递增幅度为50万元/次,并且每次报价的思考时间为3分钟,虽然较传统的拍卖方式少了明显的“火药味”,但竞争的激烈程度却丝毫不见减弱。

另据悉,就在两天前的12日,另一家央企中国南方工业集团下属重庆建设工业有限责任公司所属的“建设广场”商业用房和车库在联合产权交易所实现成功转让。其起拍价为9530万元,经过31轮激烈竞价,深圳一买家以1.05亿元的高价买走了该标的,较比起拍价净增900万元。

■高端访谈

何欣:凯雷更关注中国民企与五大行业

一、消费品行业;二、教育产业,中国的教育市场要远远大于国外市场;三、医疗服务行业也有巨大的增长空间;四、金融服务行业;五、新能源行业

◎本报记者 唐真龙

全球最大的私人股权投资基金之一的美国凯雷投资集团正适当改变在中国的投资策略。相比于收购规模庞大的国有企业,凯雷越来越倾向于将资金投向那些增长迅速并且具有巨大发展潜力的民营企业。“中国的国有企业大都是些巨大无比的公司,在激励机制上可能有缺陷。”凯雷投资集团董事总经理何欣表示。凯雷在亚洲的四个基金中,有一只规模为6亿8千万美元的资本增长基金,何欣正是这只基金自进入中国以来就加盟并唯一留下来的管理人。

日前,就凯雷资本增长基金在中国的投资策略、关注的行业领域、企业类型等问题,何欣接受了上海证券报记者的访问。

“投资要让对方也赚到钱”

上海证券报:凯雷在投资一个企业时考虑的因素有哪些?又是如何控制投资风险的?

何欣:在决定对一个企业进行投资之前,我们主要考虑三要素:一个是企业的商业模式,这个模式有没有成功的概率;二是看企业的团队,即有没有人实施这个



凯雷投资集团董事总经理何欣

创意;三要看凯雷内部有没有资源帮助公司成长。

在进行投资时,我们一般采取分期投资的模式:在每一个阶段我们都会为公司设置一个阶段性目标,在达到这个目标之后,才会继续向公司追加投资。这样有一个好处就是可以防止把创始人的原始股份稀释。因为一旦稀释之后他就没有创业的积极性了。

另外还有一个原则就是:不管投早期、中期还是后期的企业,我们都会把企业看成我们的合作伙伴,而不是把自己看成是一个简

单的投资人。作为合作伙伴,任何重要的事情大家都相互去商量、讨论、挖掘,彼此去分担风险。作为合伙人我们还充分顾及到对方的利益,既要让公司成功也要让创始人赚到钱。

“民营企业机会更大”

上海证券报:我们注意到近期凯雷投资的企业都是一些民营企业,这是不是说明目前凯雷已经转变了投资方向?

何欣:我们目前投的都是民营企业,因为我们投资的是资本增长基金,我们投资的企业既要有良好的管理团队和激励制度,同时还必须是高速增长的行业。我们发现国有企业有在激励机制方面可能有些缺陷,或者国有企业都是一些巨大无比的公司,也不是我们能够投的,这个跟投资策略有关。

上海证券报:什么样的企业在你眼里是比较有价值的?

何欣:这是一个很大的问题。我只能说有些时候个人的感觉很重要。在这个行里呆久了,你看到的人太多了,有些时候投资完全凭自己的判断。一个好的团队往往具有一些特征,你在第一眼看不出来的。通过跟公司创始人以及他的管理团队交往,你会发现一些问题。比如很多民营企业都是家族式企业,一些开明的民营企业会在关键职位上CFO、HR等职位聘请专业管理人员,这些人会直言公司的缺陷,并坦诚地希望我们提供什么样的帮助,这

说明他们有一个比较开明的发起人。我觉得这些方面非常重要。

“重点关注五类行业”

上海证券报:你认为国内哪些行业的高增长是能够维持的?

何欣:每个行业都有高速增长的企业,行行出状元。我们在投资上没有行业的限制,不管它是什么样的垃圾行业,我们一旦发现它很有潜力就一样会投。

上海证券报:那有没有重点关注的行业?

何欣:目前我们比较关注五类行业:一、消费品行业,快速消费包括一些做品牌的,比如说服装方面的行业;二、教育产业,中国的教育市场要远远大于国外市场,有巨大的潜力可以发展;三、医疗服务行业也有巨大的增长空间;四、金融服务行业;第五个是新能源。

上海证券报:你如何看待国内的机会和挑战?

何欣:在国外,基金之间的竞争很激烈。从竞争的角度来说,中国比成熟的市场要少很多。另外就是国内市场的进入成本比国外低很多,中国的成本只有国外的三分之一。而随着中国经济的起步,有很多机会,一个很小的公司可能会在某个行业成为一个领头羊。从这个方面来看,在中国不论是投资机会还是投资回报都比国外成熟市场具有优势。

在挑战方面,VC永远的难点就是执行力。不管对投资者还是创业者来说,这都是一个永远的挑战。

一周

深圳维也纳酒店 获软银赛富注资 1.15 亿元

软银赛富上周证实,已向深圳维也纳酒店集团注资1.15亿元人民币,资金已经全部到位,林和平与任国熙加入后者的董事会。本轮投资将主要用于维也纳酒店新店的扩张,预计3至5年内逐步完成全国各大中城市布局,使品牌连锁酒店达到300家。

软银赛富合伙人林和平表示,维也纳提出了一个更高档(四星级档次)的经济酒店概念,并提供令人称心的低价格和高层次的服务。维也纳将努力争取在A股上市。

目前,深圳维也纳集团在全国酒店的总数已经达到32家,其中已开业的有15家,正在筹备开业的17家,已开业的分店全部在深圳,具有较强的区域优势。维也纳酒店集团副总裁李雪峰表示,公司引进投资以后,将加速跨地域发展的步伐。

杭州视线 首轮融资金额 1000 万美元

12月13日,数字电视休闲游戏公司杭州视线宣布获得海泰创新资本1000万美元投资,完美时空董事宋歌和太合麦田创始人宋柯同时获邀出任独立董事。这是杭州视线第一轮融资。

据悉,视线科技此前曾与多家国际风险投资机构洽谈,其中包括软银赛富、IDG、美林投资等。不过最终决定吸纳来自本土风险投资机构海泰创新资本(Hightech venture capital)的资金。此次资金注入后,将一方面支持杭州视线在技术层面的基础建设,用于提升互动电视用户的互动体验和满足互动电视用户快速增长的多元化需求;另一方面将扩大公司品牌市场建设和整体营销工作。

CAXA 获 IDGVC 风投 1000 万美元

中国产品生命周期管理(PLM)软件和服务供应商CAXA12月12日宣布,获得IDGVC1000万美元风险投资。该笔资金将用于CAXA扩充服务体系和加强产品研发,扩大CAXA在中国PLM行业的领先优势。

据了解,CAXA是中国PLM行业首家和唯一获得风险投资的软件企业。“中国PLM产业具有非常广阔的市场前景,CAXA作为中国最大的、最具发展潜力的PLM公司,是IDGVC值得期待的投资对象。”IDGVC资深合伙李骁军称。

PLM作为继CAD/CAM之后发展起来的新一代产品创新和协同管理解决方案,已成为制造业提升产品创新能力和核心竞争力的关键技术。

南通强生光电 引入风投并欲明年登纳市

南通强生光电科技有限公司董事长沙晓林日前在上海宣布,强生光电已与多家国际投资银行签署意向书,引入风险投资,并计划在明年9月或10月,最迟于明年底在纳斯达克上市,股本规模不超过1亿股,筹资2亿美元。

南通强生光电投入2500万美元从美国引进世界上最先进的25兆瓦非晶硅太阳能电池生产线,已进入安装调试阶段,明年1月投入批量生产。据沙晓林介绍,引进第一条生产线使用的是公司自有资金,第二条、第三条生产线已签署风险投资意向,明年赴纳斯达克上市融资后,公司将在三年内使光电生产线达到20条,总产能达到500兆瓦,成为世界前五非晶硅薄膜太阳能电池生产商之一。

公交媒体世通华纳 赢得国内媒体最大投资

12月12日,全国最大的移动电视运营商世通华纳营销副总裁崔斌透露,该公司赢得近5000万美元国内媒体最大一笔投资。据了解,下一步,该公司还将在美国纳斯达克上市。

调查显示,2006年,全国车载广告市场投放额约为20亿元,预计2007年其市场规模将达到40个亿。为了寻求更大发展,世通华纳将触角伸向了资本市场,准备在海外上市。事实上,早在2006年,世通华纳就曾得到一笔巨额风险投资。当年,国泰财富基金、鼎晖创投、华登国际等国际顶级风险投资商共同向世通华纳注资4500万美元,创造了国内传媒企业获得最大风险投资的纪录。

“上市是企业发展的一个阶段,但上市也不是唯一目的。因为这个行业是一个竞争比较激烈的行业,这个行业中国还没有出现绝对领先的一个企业或者整合这个产业的企业。我们希望上市可以进一步融资,通过业绩增长以及进一步扩张,能够整合这个产业,进一步规范它。”崔斌说。(叶勇整理)

项目

项目名称	挂牌价格(元)	交易地
广东东莞 CDC 电缆厂 75% 股权	7500 万元	成都联合产权交易所
成都迈特医药产业投资有限公司 20.74% 股权	4010 万元	重庆联合产权交易所
国泰君安 760.414 万股股权	7381.36 万元	上海联合产权交易所
上海美其房地产发展有限公司 100% 股权	12423.25 万元	上海联合产权交易所
武汉石油集团实业房地产开发有限责任公司 100% 股权	1851.43 万元	武汉光谷产权交易所
杭州杭城摩材料有限公司 100% 股权	13185 万元	浙江产权交易所
浙江绿和农业综合开发有限公司 38% 股权	2030 万元	浙江产权交易所
邯郸鑫金机械厂整体国有产权转让	3641.1 万元	邯郸产权交易所
福州市邮政局持有的利嘉大世界部分房地产	6793.74 万元	北京产权交易所
航空信托投资有限责任公司 5.6% 股权	1800 万元	北京产权交易所