

中海地产 联姻雅戈尔加速扩张

对于原本只在服装行业叱咤风云，现在却又在土地市场上攻城略地的雅戈尔集团股份有限公司（以下简称“雅戈尔”）来说，找个精于地产的合作者显然是个不错的选择。11月7日，雅戈尔发布公告，称其控股子公司宁波雅戈尔钱湖投资开发有限公司与中海地产集团有限公司(以下简称“中海地产”)签署合作合同，由双方出资成立合营公司，合营公司的注册资本为人民币2亿元，双方各占50%的股权共同开发项目。值得注意的是，在中海地产频繁使用合作方式攻城略地的背后，实则隐藏着中国海外集团（中国海外,0688.HK)回归A股上市的意图。

 《中国房地产报》

恒大地产、星河湾 计划明年在港上市

中国南部两家房地产开发商计划明年在香港上市，这突显出对开发资金的持续兴趣，以利用中国内地房地产行业迅速发展的契机。

 知情人士称，总部设在广州的恒大地产集团，已聘请高盛、美林和瑞士信贷代理其首次公开发行(IPO)事宜，预计将筹资约15亿美元。

 恒大地产的业务主要集中在住宅地产，拥有3900万平方米的土地储备。《上海证券报》称，今年1月，作为战略投资者，美林、德意志银行和新加坡国有投资机构淡马锡向恒大地产投资4亿美元。

 同时，另一家总部设在广州的地产开发商星河湾已聘用瑞银和摩根士丹利处理上市事宜，预计将筹集至多10亿美元的资金。星河湾业务主要集中于高端住宅地产项目。

 《英国《金融时报》》

中海地产 打造北广场商住区

许久没有在上海土地市场“发声”的中海地产终于有所斩获。11月12日,9号公告中最后一批土地完成出让，中海地产在没有竞争对手的情况下底价拿下闸北区“芷江西街道的191街坊27、28丘,189街坊18丘（即北广场B1、B2地块）”两幅地块，土地出让总价14.713亿元。

 《东方早报》

上海复地 成上海证大第二大股东

上海复地(2337.HK)日前斥资2.7亿港元入股上海证大(0755.HK),成为上海证大的第二大股东。日前,上海证大发布公告宣布,向上海复地配售6亿新股,配售价每股0.45港元,较其停牌前上周五收市价0.47港元折让4.26%。

 上述交易双方同为香港上市的内地房地产企业。公告信息显示,上海复地所配新股占上海证大已发行股本约9.37%,占扩大后股本8.57%。通过该次配售,上海证大集资金净额约2.7亿港元。该公司表示,资金主要用于未来内地项目收购。

 此项配售完成后,上海证大最大的股东仍然是该公司执行董事兼主席戴志康,他所占股份从此前的42.69%降低至39.04%。

 公开资料显示,上海复地自1994年开始房地产业务,2004年在香港上市。在上海开发的项目有复地雅园、颐和华城、复城国际等。

 《东方早报》

许荣茂谋划新“三驾马车”

世茂将分拆酒店上市

2007胡润百富榜的探花，身价550亿元的许荣茂又将打响资本算盘。在11月16日举行的上海外滩茂悦大酒店开幕仪式上，世茂集团董事局主席许荣茂高调宣布：世茂集团将在2010年前将旗下的酒店项目分拆上市，并投资50亿以上资金，在全国范围内继续与国际知名酒店管理公司合作，逐步发展五星级酒店至10家。如此来看，许荣茂的最新地产帝国已经逐步成型：世茂房地产、世茂股份以及未来分拆上市的世茂酒店公司，分别指向房地产开发的三大业态住宅、商业以及酒店。

酒店：占上海市场份额15%

“之所以有分拆酒店上市的计划，主要是考虑到集团酒店业务规模在不断发展壮大。”许荣茂透露：“伴随着上海外滩茂悦大酒店的开幕，包括上海世茂佘山艾美酒店、上海世茂皇家艾美酒店在内，世茂房地产在上海投资建设的五星级及以上酒店总数达到三家，总客房数超过1700间，占上海五星级及以上酒店客房数近15%。另外上海天马山矿坑五星级酒店以及南京世茂凯悦酒店仍在兴建中。我们也会在武汉、福州烟台及沈阳等城市发展新酒店项目。”据世茂年报统计，至2009年，公司将拥有五间酒店，共提供2554间房间。“世茂已经是上海最大的酒店运营商。未来世茂将成为中国拥有酒店资产规模最大的集团之一。但目前的规模对分拆上市而言,还不足够庞大,酒店的力度会在未来3年内体现，因此，我们将在2010年前再进行具体的分拆动作。”许荣茂如是说。

新开业的上海外滩茂悦的酒店位于黄浦路、外滩北端，在世茂集团投资约20亿元人民币开发的双子楼内。双子楼占地面积1.36万平方米、建筑面积约10万平方米，由两幢楼层为32层、高度为120米的形态对称的姐妹楼组成，是上海的又一地标性建筑。“希望在未来10年内收回成本。”许荣茂对涉足高端酒店业充满信心。在这位精明的商人看来，之所以如此钟情酒店，一是因为它可以带来稳定而可观的现金流，而且更大的受益来自于物业升级。许荣茂笑称：“世茂上海3家酒店固定资产总额帐面上是60亿，但这并不能完全体现其价值。这只是成本价格，估计整体身价应该超过200亿。你看南京路上的世茂皇家艾美酒店的楼面面积是17万平方米，它旁边的地块价格已经达68000元/平方米，一个楼的身价就



多个五星级酒店以及高档百货的建设早已勾勒出世茂的商业地产版图。

超过100多亿。”

商业地产：或成龙头

“这个月的30日，世茂股份(600823)股东大会将审议关于公司向特定对象非公开发行股票暨发行股份购买资产方案事项。”同样是在当天的媒体见面会上，许荣茂证实：如果不出意外，世茂集团在上个月启动的76亿资产注入世茂股份的大手笔将真正收官，完成世茂商业地产“完美转身”的关键一步。

10月23日，港交所上市公司世茂房地产(0813.HK)公布，将手上10个商业项目，以人民币76亿元的代价注入A股上市公司上海世茂股份(600823)，世茂股份则以发行新股支付，世茂房地产将因而获利12亿元。根据公告，世茂股份将通过发行新股获得9家商业地产公司100%股权、世茂大厦资产以及约7.5亿元的现金。

此次交易成功后，世茂股份资产中增加的商业地产项目储备总建筑面积将达到400万平方米，排除土地储备价值的地区级差因素，其项目储备总量将超越中国国贸、陆家嘴、浦东金桥等商业地产领域的龙头企业。而世茂股份凭借此次定向增发将从世茂房地产获得的商业地产项目遍及北京、上海、江苏、浙江、辽宁、安徽等省市，所涉及项目基本都在所处城市的黄金地段，销售、租赁前景均被看好，其土地升值
 的潜力也非常巨大，能够满足未来3至5年持续开发的需要。

“今后世茂集团所有的商业地产业务都将由世茂股份来运作。世茂希望专业化分工更为明确，包括写字楼、大型商场等都将集中在世茂股份。”许荣茂如是说。在集团2006年至2010年的第一个5年商业发展计划中，公司将陆续在国内20个城市推出约24个商业地产项

世茂新模式：项目开发专业化

目前世茂集团内部已根据住宅、商业、酒店等不同业务形态分别成立对应的公司，包括专业的住宅开发公司、商业开发公司以及酒店开发公司。对同一个大型综合项目而言，世茂的运作模式已不再是传统的按照区域划分由区域公司全盘运作，而是按业态划分。世茂全国的所有项目，其中的酒店部分由专业的酒店开发公司运作，住宅、商业部分同样由全国统一的专业公司运作。

 世茂国际(0649.HK)、世茂股份(600823)和世茂房地产(0813.HK)同属于许荣茂的世茂集团旗下。其中，

世茂国际专注于海外市场，开发黑龙江绥芬河项目以及俄罗斯圣彼得堡的波罗的海明珠项目；世茂股份主要开发上海大都会、上海世茂湖滨花园、福州世茂外滩花园、南京世茂滨江新城、昆山世茂商城等项目；至于世茂房地产，则拥有世茂集团大部分优质项目，包括上海世茂滨江花园、世茂国际广场等。相关资料显示，截至2007年6月，世茂房地产拥有土地储备达到2080万平方米。

2006年7月5日，世茂房地产赴港IPO，许荣茂便将大部分优质地产划给世茂房地产。之后，许荣茂便

开始对其旗下的地产业务进行整合。

 第一步，许荣茂选择将世茂国际私有化，将其持有的资产转化为其私人投资。2007年7月，世茂国际向香港联交所申请撤销股份上市，并获上市委员会批准，为此，许荣茂付出了约2.5亿元的代价。

 第二步，许荣茂开始重组旗下的另一家香港上市公司世茂房地产和A股上市公司世茂股份，打造A+H模式。今年6月，世茂系就提出，世茂股份将与世茂房地产展开了一系列增资、注入资产、股份增发等运作，通过世茂房地产控股世茂股份，

□本报地产评论员 房蓉

目(暂不包括写字楼、酒店、服务式公寓)。据悉,为了保证该定位的落实,许荣茂、世茂房地产和世茂股份三方还签订了《不竞争协议》,对可能遇到的具体问题进行了明确约定。

住宅：包围大上海

“天价土地我们不会跟着竞拍，一线城市我们不会放弃，但世茂会继续加强其于长三角地区的领导地位，以及于主要及二线城市的发展。”许荣茂表示：“世茂目前在20多个城市的开工面积共计超过500万平方米。这在全国也是罕见的。”据悉，今年1月至今，世茂掷下30余亿元在上海周边城市拿地。而许荣茂之子，香港世茂房地产执行董事许世坛也在公开场合称：至今为止，世茂已在江苏投入700亿元人民币，接下来，还将继续重点在长三角主要城市发展。

早在2000年，世茂集团就已经战略性地将投资重点转向上海，在上海陆续开发了上海世茂滨江花园五大项目。2001年12月，世茂在实施房产多元化战略，从精品住宅扩展到高端商业地产，在上海南京路步行街建设浦西第一高楼——上海世茂国际广场；2004年7月，以人民币18亿元成功摘得南京“地王”——下关宝善地块项目，标志着世茂的“长三角战略”正式拉开序幕。随后三年中，集团全面进军昆山、常熟、绍兴、芜湖、嘉兴、常州、杭州、苏州、徐州等城市。

值得注意的是，世茂房地产从9月起大规模启动了公司在上海周边城市的多个项目。9月13日，常州世茂香樾湖项目正式奠基；19日，徐州汉之源项目奠基；10月9日，苏州沧浪新城奠基；18日，嘉兴世茂项目奠基；22日，上海世茂新体验奠基。26日，绍兴迪荡新城世茂五星级酒店暨三期商务项目开工。于此同时，世茂房地产的拿地计划也在紧锣密鼓的进行。10月11日，世茂房地产以约3.18亿元成功摘得江苏省泰州经济开发区地块；10月17日，世茂房地产收购了上海碧橙房地产有限公司90%股权所对应的资产和负债，成功获得上海奉贤区滨海地块，并同时拥有建筑面积约为1.6万平方米的“上海银星大楼”在建项目(暂定名)45.9%的投资权益。

据不完全统计，世茂房地产目前在长三角土地储备超过630万平方米，总建筑面积逾1300万平方米。世茂位于长三角各地区的旗舰项目，以商住大型综合社区的形式为主，配比约为30%商业，70%住宅。

使世茂股份变更为“外商投资股份公司”，并将其纳入世茂集团核心资产。2007年6月，集团旗舰公司世茂房地产宣布，建议将主要的商业物业资产注入上海世茂股份(600823.SH)并成为其主要控股股东，标志着集团沪港两地资本市场资源整合全面开始。目前，由于A股的估值远远超过H股，上述交易一旦获证监会批准，世茂股份将得到大量相对高盈利项目的储备，不仅可以拓宽未来发展空间，也使世茂系通过世茂股份在A股市场再融资的可能性大大增加。