



□文案 王舒

倪建达:08 鱼跃

倪建达看上去比年初时略消瘦一些。2007 年箭步飞跃上实控股的广阔平台,激情少帅虽渐近中年,壮心不已,

“看上去瘦了,其实是胖了。”这位上海城开集团总经理虽自我调侃,神采仍飞扬。胖了的不止他的体型,还有他苦心经营的上海城开集团——无论是资产规模或是资本平台,在上实控股入主之后的上海城开,已隐约显现大鳄雏形。

达观无界



重组风云

2007 年对于上海城开而言意义重大。这一年的畅销书《货币战争》因缘际会成为倪建达的最爱读物。300 年间世界的重大变故背后都少不了国际资本推手,一直在金融工具中寻求突破的倪建达,终在书外有所斩获。

耗时一年,上实控股两步递进完成上海城开 59% 股权收购,资本平台和地产平台无缝对接,双方皆大欢喜。

倪建达坦言,上海城开有不可避免的国企烙印。上实控股改变了上海城开的企业属性,带来强势政府背景之余,更集聚了优秀的管理团队和资源。

资本能量,这一经济万物的动力在这桩重组案中空前凸显。

一年之内,江苏、浙江、重庆、辽宁……上海城开开疆拓土的幅度达上海城开史上高峰。与此同时,在上海,万源城项目首批房源顺利交付后,升级版产品进入筹备阶段。内环线内最大综合体项目徐家汇中心也正实质性启动。

资源、团队、薪酬全线激活,重组后的上海城开上下欣欣向荣。

而上实控股也因获得上海城开这一优质地产平台而收益颇丰。重组消息公布前后,股价从 15 元一路涨到 48 元。

狂飙扩张

周一在无锡、周三飞沈阳、周六去重庆……倪建达的时间表随着上海城开“沿江、沿海拓展”的策略推进,排期几近饱和。

2008 年上海城开高度关注外地机会,沿江沿海,T 字型布局完成。

短期内迅速扩张,更多输出,在国内做大品牌影响力。这是上海城开已经明确的重组之后的第一步。倪建达亦表示,从绝对投资额而言,2008 年会是上海城开在全国发展最快的时期。



整合只是第一步,对外扩张、对内调整。倪建达也不讳言:“不排除上海城开将出现在土地招拍挂现场,适度进入本土市场。”但关注业内重组,收购中小型发展商或许对上海城开而言是更为有效的模式,他这样认为。

上海的徐家汇中心项目可能将重组后的上海城开推向国际舆论关注的舞台。在上海内环线以内的城市副中心,占地 13.2 公顷,总投资额达 250 亿元左右的都会综合体,上海城开能否顺利操持?

“以前做过什么不重要,重要的是将来能做什么。”面对质疑,倪建达一贯胸有成竹,同时,他握紧拳头,把多年来陆续合作过的国际伙伴,聚合成一支超一流的团队。

天马依旧

资产规模已达百亿的上海城开,在更高的平台上将走向多远?倪建达不说答案。曾有人建议倪学习顺驰的激进、绿城

城开却从不树立标杆。也有一种猜测说,或者有朝一日,上海城开自己就成为标杆。

在上实控股这个严谨庞大的政府背景的海外上实公司入主之后,上海城开是否也将成为面目严肃、谨言慎行的影子?倪建达痛痛快快的说:“不会!”

“我不会逾越法律规定,但该说什么还是要说。企业的所作所为、所思所想让大家了解得越多,信心就越大。”倪建达可能是上海发展商中最由内而外的率性者。当然,国企生涯二十年,他的率性亦有圆通的弹性约束。

中国企业背景、运营模式和消费文化决定了中国有别于外国企业,所以,倪的道理是:与其在条条框框下学习某种遥远榜样,不如自己成为榜样。

“我是个崇尚自由的人,哪天感觉不自由了,我就另找一片自由的天空。”你很难相信这话是从四十多岁的国有背景企业的掌门人口中说成,然而这却是真的。他按照自己的梦想构筑企业王国,同时也给予伙伴们驰骋的空间。

城开公益:与社会共分享

上海城开始终本着“以人为本、诚信至善、融入市场、创造价值”的经营理念,坚持致力于城市面貌的改善和市民生活品质的提高。“饮水思源,回报社会”,上海城开始终把建筑和谐社区、倡导健康生活、关注文教事业、热心慈善义举,倾力回报社会作为企业的责任。

上海城开在大别山脚下的西河口乡建了一所占地 5000 平方米,建筑面积 1000 平方米,拥有 26 间教室的希望小学,城开将爱心源源不断地递送给那里的孩子,每年还派遣新员工去那里考察,切身

感受企业的文化内涵。

向共青团上海市委领导机关捐赠 100 万元人民币,用于中国社会主义青年团中央机关旧址纪念馆的翻新重建工程;

向定点捐助“希望工程”项目——育诚中学“城开模范班”捐赠 160 万元人民币;向阿克苏的贫困地区捐款 30 万元;向中国留学生博物馆捐赠 30 万元用于购买办公设备及家具;

作为 2005 年度徐汇区“骏马奖”评选的后援单位,城开拨款 30 万元奖励在教

学领域有突出表现的青年教师。

向上海慈善总会闵行基金会捐款 3000 万元。

2007 年,上海城开持续投入多项公益事业行动,如赞助山花工程、拍下五虎图、“我为慈善一日捐”、“冬日阳光”以及城开希望小学等,引起了社会的强烈反响。

“山花工程”是支援帮助井冈山、宝塔山、太行山、大别山、沂蒙山等地的爱心工程。今年 11 月,城开集团跟随上海代表团赴内蒙古大青山进行专项助学活动,捐款 50 万元。