

“资本之王”拿下商业地产“轻骑兵”

黑石与深国投商置缘分谁定

■ 本报记者 徐 森

继万科斥资30亿港元认购徽商银行股份后,全球最大私募股权公司、素来被冠以“资本之王”名号的黑石集团(以下简称黑石)联手工银国际控股有限公司(以下简称工银国际)入股曾被誉为商业地产“轻骑兵”的深国投商用置业有限公司(以下简称深国投商置)。

11月4日,深国投商置宣布,黑石与工银国际将分别购入其公司股权。交易完成后,深国投商置总资产价值将超过20亿美元,黑石将持有40%的深国投商置股权,其投资资金基本来自黑石房地产亚洲基金,工银国际将持股6%,由其房地产投资团队负责该项目。

深国投商置董事长兼首席执行官丁力业对此表示:“黑石作为我们的战略合作伙伴,势必会凭借其经验的广度与投资的深度来帮助我们提升业内地位,加速我们在中国的业务网络扩张,并将我们的房地产管理能力提升至国际水平。”

国内某商业地产咨询公司战略总经理朱珍华对《中国贸易报》记者表示,国外投资机构的资金成本相较国内来说十分低廉。随着中国市场暂停IPO,融资买地受到限制,中国的私有房地产集团自然会转向外国机构投资者,以获得融资和运营技能。只是目前,国内市场上的这类融资渠道还没有完全打通,仍存在不少阻碍。

黑石一反常态不蹊跷

从商业地产“轻骑兵”的“官称”不难看出,深国投商置在商业地产业界并不能算是“重量级人物”。但为什么全球知名的黑石会偏偏相上它呢?据悉,黑石与工银国际是受邀入股的。早在2011年,黑石集团就曾连续出售其位于上海、山东、广东的地产业项目。当时,业界预测其或将一鼓作气撤出内地市场。但如今,它却在中国房地产市场吃紧之际,一反常态注资深国投商置,很难不让人产生疑问。

不过,在中投顾问房地产行业研究员殷旭飞看来,黑石的出手并不蹊跷。他表示,黑石集团在2011年欲“撤出中国”主要由于当时房地产市场受到国家严格调控,房地产企业举步维艰。但

从近两年发展趋势来看,中国一二线商业地产业仍较为强劲,并且政府的调控力度逐渐减小。今年前三季度,政府对房地产市场的调控基本处于空窗期。

而在黑石方面给记者发来的采访回复中,黑石高级董事总经理及亚洲房地产主管Chris Heady透露了该公司出手的真正原因。“国内消费在推动中国经济增长方面所发挥的作用越来越大,零售板块的潜力巨大。过去10年,零售销售额年均增长16%,但中国优质的购物中心管理企业并不多。我们期望与深国投商置这样一流的管理团队合作,透过自然增长及并购将深国投商置发展成为中国领先的零售平台。”Chris Heady说。

对此,亚太城市房地产研究院院长谢逸枫对记者表示:“黑石集团斥资4亿美元投资中国购物中心可谓正是时候,投资升值空间大。近几年,中国商业地产投资回报率比较稳定,回报比股市高。同时,深圳商业地产方面的购物中心投资相对成熟,有不错的利润。”

工银国际不容小觑

此外,虽然只占到了6%的股权份额,但工银国际入股也同样值得“回味”。时下,正值银行贷款审查严格,房企资金链趋紧之际,工银国际正是中国工商银行股份有限公司(以下简称工商银行)在香港的全资子公司。

“房地产属于资金密集型产业,对资金需求量极大。目前,房地产项目贷款紧张,工商银行是深国投商置的最大债主,此次其子公司入资,可以极大地缓解深国投商置债务压力。”殷旭飞说,“工银国际入股,将为深国投商置今后的发展奠定坚实的融资基础。”

而这与丁力业的表述几乎不谋而合。“工银国际给予公司(深国投商置)大力支持,工银国际具备的资源和全方位金融服务优势,将成为我们后续快速发展的推动力。”他说。

工银国际房地产投资主管郭凯龙则表示:“深国投商置积累了丰富的经验丰富管理团队、吸引本地及世界知名零售商和业务合作伙伴的能力以及在中国开发和运营超过60个商业项目的良好业绩,给我们留下了深刻的印象。此次入股深国投商置将进一步加强我们与其长期的合作伙伴关系。”

入股之后

其实,作为配合沃尔玛在中国的发展专门设立的一家商业地产开发公司,深国投商置的经历颇为坎坷。从最初的深圳国际信托投资有限公司(以下简称深国投)下属企业,到被深圳市龙柏商置产业投资基金企业完全控股,深国投商置身份在一次次股权转让中从国有企业转变成了民营企业。如今,总部位于深圳的深国投商置在全国运营19个购物中心,入驻旗下购物中心的商户包括零售巨头沃尔玛、珠宝零售商周大福珠宝集团有限公司和快销时装零售商优衣库。

此次在黑石和工银国际的注资之后,业界分析,从黑石的操作手法来看,其入股后有望在融资、风险把控和运营技能方面对深国投商置进行提升,但通常不会介入日常经营。

但朱珍华表示,长期来看,中国商业地产面临的巨大威胁不是融资拿地这部分,而是零售交易环节。随着网络电商的崛起壮大,其给商业地产带来的冲击不可小觑。如果深国投商置能够通过与合作提高自身的运营能力,并在销售方面汲取更丰富的经验,将对其自身未来的发展带来极大益处。

告别了无节制的跑马圈地时代,无限量的国内融资也离房地产业逐渐远去。这时,引入国外战略投资或许是商用房地产业的一条出路。如今,十八届三中全会即将召开,房地产市场的改革动向牵动着国内外资本的神经。对此,谢逸枫预计,目前,中国房地产市场严重分化,一刀切的定调基本不存在,稳定依然是主旋律。十八届三中全会不可能一下就改变供不应求与土地火热及市场流动性过剩的现象。“十八届三中全会后,在新型城镇化与再融资放开及金融等行政改革方面的利好政策下,境内外的投资者将得到难得的机会。一方面是投资门槛与成本方面会有新的突破,刺激经济增长。另外一方面是在税费方面也有新的政策。”谢逸枫对记者说。

跨国聚焦



北信源拟进军马来西亚

北信源近日发布公告称,为实现公司发展战略,将公司技术优势转变为市场优势,公司决定在马来西亚吉隆坡设立全资子公司,该项目投资总额为1000万元,公司计划使用超募资金进行投资。马来西亚子公司业务将主要包括:建立北信源马来西亚研发中心;开展海外销售

和技术服务;以马来西亚为点向全球辐射,加快海外区域业务开拓;积极寻求海外优质资产、技术或公司合作,开展国际并购业务。该公司表示,以马来西亚为点向东南亚乃至全球辐射式发展,有助于提升公司品牌价值,与公司制定的国际化发展规划密切贴合。

建行将收购巴西BIC银行

日前,建设银行对外公告宣布,已就收购巴西BIC银行总股本72.00%(如果剔除库存股为总股本的73.96%)的股份买卖交易,与BIC银行的控股股东达成协议,交易金额约为16.21亿雷亚尔(约合人民币44.3亿元)。建设银行高层表示:“巴西市场一直是本行海外并购的战略重点市场之

一,多年来,本行一直积极寻找进入巴西市场的机会。如此交易能获得监管机构批准并顺利交割,将有助于本行扩展未来在拉美地区的机构布局,更好地服务中巴两国投资与贸易往来及‘走出去’的中资客户和当地优质的客户群体,是本行推进国际化战略的重要步骤”。

TCL与IMAX组建合资公司

TCL集团旗下TCL多媒体科技控股有限公司与IMAX公司在洛杉矶圣莫妮卡IMAX总部日前宣布,双方将各出资50%成立合资公司“TCL-IMAX娱乐有限公司”,共同合作研发、设计并制造全新的高端私人家庭影院系统,为用户提供空前的私人家庭娱乐体验。双方预计这个新系统将于2015年在中

国率先推出,并随后推向全球其他市场。双方的战略合作结合了TCL多媒体在硬件、软件、服务和内容方面新的战略理念,为全球消费者提供高端显示技术的全方位解决方案。用户将体验到为自己量身打造的家庭影院内容和最好的设备保养服务。

(本报综合报道)



《中国贸易报》全球资讯尽在掌握

重要版面和内容

国际贸易: 突发事件报道、行业市场分析、最新行情披露、商事商机提示;

国内市场: 产经新闻报道、区域经济扫描、民营经济探讨、民族品牌展示;

会展报道: 会展事件报道、展业谈经论道、展场商机披露、会奖商旅关注;

贸易法律: 纠纷摩擦报道、法律法规解读、公司治理之道、跨国经营管理。

《中国贸易报》四大看点

宏观 权威性的政策解读

客观 公正性的深度报道

微观 实用性的商贸信息

通俗 知识性的案例点评

中国国际贸易促进委员会 主管主办

邮发代号: 1-79 全年定价 160 元 全国各地邮局均可订阅

咨询热线: 95013812345-1000 订阅热线: 010-64667277 (电话)、64667797 (传真)

官方网站: www.chinatradenews.com.cn



扫描二维码
访问中国贸易报
官方微博







10 原浆

— 浓香型白酒 —

三十年陈酿

— 清香型白酒 —

二十年封藏

— 酱香型白酒 —

三香齐聚 · 一城飘香

全国空白市场招商

财富热线 400-017-9999

酒中新贵



北京青花瓷酒业股份有限公司
BEIJING QINGHUACAI WINE CO.,LTD.

青花瓷® 商标唯一持有企业

www.qinghuacai.cc