

新型商业模式舞动国际资本市场

鑫苑成功登陆纽约证券交易所

12月12日,鑫苑(中国)成功登陆美国纽约证券交易所,成为第一家在美国主板上市的中国房地产开发企业,实现了河南企业在美国主板证券市场上零的突破。

鑫苑一举登陆纽交所,让业内刮目相看,一时间被誉为“地产黑马”。

“鑫苑上市本身不重要,重要的是我们的商业模式得到了资本市场的认可。”鑫苑(中国)置业有限公司董事长、总裁张勇这样认为。正是鑫苑置业“不存地、不存房、零库存”的商业模式,良好的发展业绩,高效的执行力,吸引了国际资本的目光,才得以与EI资本和蓝山资本成功联姻,与国际资本大鳄们同台共舞。

晚报记者 徐刚领



鑫苑成为第一家在美国主板上市的中国房地产开发企业

图片由鑫苑置业提供

鑫苑之路

“地产黑马”成功登陆纽约证券交易所

11月17日,鑫苑(中国)在纽交所网站发布招股说明书称,公司拟通过首次公开发行美国存托股份(ADS),筹资约2.45亿美元,其股票承销商为美林证券、德意志证券和Allen & Company。美国存托股份(ADS)就是根据存托协议发行的股份,代表发行企业在本土上市的股票。

12月12日,鑫苑(中国)成功登陆美国纽约证券交易所,交易代码为“XIN”,成为第一家在美国主板上市的中国房地产开发企业,中国第一家与全球规模最庞大、历史最悠久、监管最严格的资本市场成功接轨的房地产开发企业,实现了河南企业在美国主板证券市场上零的突破。

鑫苑股票上市首日报收于16.80美元,较发行价14美元大涨20%。目前价格有所回落,在14美元一线震荡。可喜的是,在股市上购买鑫苑股票的投资者来自中东、美国和欧洲等

地,80%为大基金持有。目前鑫苑(中国)对国际投资者的最大吸引力,就在于美国对新兴房地产市场前景的看好。

“从2000年开始我们就为企业上市作准备,到现在已经七年了。”在12月21日的媒体见面会上,鑫苑(中国)置业有限公司董事长、总裁张勇如是说。

鑫苑(中国)积极筹划去美国上市始于去年3月,由于纳斯达克主要是向IT等相关行业开放,其大门并不向房地产企业敞开,而道琼斯针对的是国际性巨头企业,因此鑫苑(中国)只能将上市地点锁定在纽交所。目前看来,经过一年多的运作,鑫苑终于跨入了纽交所的大门。

鑫苑(中国)选择在纽交所上市,与它的资本构成有着很大的关系。在鑫苑(中国)的发展轨迹中,我们不难看出美国投资公司EI的身影,这是一个掌握着一支专门用于全球房地产投资基金的美国投资公司。

2006年8月,鑫苑(中国)投资方之一的蓝山(中国)就协同美国EI向其注资4000万美元。投资之初,蓝山(中国)有关负责人就表示,他们除了要帮助鑫苑(中国)在中国市场的扩张外,更大的目的就是协助其赴美进行IPO(首次公开发行股票)。为了推动上市,鑫苑(中国)及其投资者都是有备而来。鑫苑(中国)前身是河南鑫苑置业有限公司,成立于1997年。去年12月,公司重新搭建了集团框架,并成立了鑫苑(中国)置业有限公司。

据报道,为了能够获得私募基金的支持,鑫苑(中国)在正式接触国际资本前,曾做了大量的准备工作,并成立了一个专门从事相关准备工作的小组。事实上,从2003年开始,鑫苑(中国)的财务报表就开始经过4大会计师事务所之一安永会计师事务所的审计,并聘请了金杜律师事务所完成相关的法律调查。

鑫苑定位

“老百姓买得起的高品质住宅社区”

不仅是在国内的房地产界,即便是在河南本地的房地产市场,鑫苑(中国)也算不上一家“老”企业。但这家成立10年的公司,近年来销售额一直排在郑州市房地产企业的前3位,成为河南房地产企业的领军者之一。在郑州,鑫苑(中国)的市场占有率已达到8%,连续3年处于第一的位置。陇海星级酒店、鑫苑名家、都市领地、城

市之家、中央花园、金融广场、国际城市花园、国际广场、都市公寓等,一个个精品楼盘早为大家耳熟能详。

鑫苑(中国)的定位是“老百姓买得起的高品质住宅社区”,其开发的中央花园、国际城市花园两个楼盘,曾创下开盘4天即告售罄的纪录,鑫苑(中国)能保证从开发到销售的环节,用一年左右的时间全部完成。

自去年顺利引入国际投资基金开始,鑫苑(中国)开始迅速复制自己的发展模式。去年5月,鑫苑(中国)在济南拿下了第一块地,开始在全国二线城市大规模扩张,并先后成立了山东分公司、安徽分公司、苏州分公司、成都分公司。目前鑫苑(中国)已经初步形成了覆盖西南、华东、长三角和中原地区的全国战略构架。

商业模式

“不存地、不存房、零库存”

在郑州,提及开发商,鑫苑可能名气没有建业大。在中国,提及开发商,鑫苑可能名气没有万科大。但是,鑫苑却办到了建业和万科还没有办到的事儿。鑫苑能够率先走出河南、冲出国门,原因又在哪里?

在12月21日的媒体见面会上,鑫苑(中国)置业有限公司董事长、总裁张勇说:“鑫苑上市本身不重要,重要的是我们的商业模式得到了资本市场的认可。”

据了解,这种商业模式就是“不存地、不存房、零库存”,通过土地的招拍

挂,快速拿地、快速建设、快速销售,通过实现资金的快速流动,实现资金年回报率的最大化。

张勇介绍说,鑫苑的土地基本上都是通过“招拍挂”获得的,土地基本上是零库存,拿了地就开工。“我们不是通过土地来获取利润,而是通过运营能力来获取利润。”

业内人士介绍,全国有1万多家房地产企业,但是倒闭的并不多。原因就在于土地的巨大需求,造成土地价格不断上涨,这些企业通过囤地,每年就能有30%左右的盈利。

“随着政府调控力度的加大,如果开发商取得土地之后两年内不开发,政府就要收回土地,这样,捂地的行为将要受到严格控制,开发商必须通过生产运营来获得利润。从这个角度看,房地产行业的真正竞争才刚刚开始。随着国家调控的深入,房地产市场的竞争必将加剧。”张勇认为,鑫苑“不存地、不存房、零库存”的商业模式,通过加快资金周转率,薄利多销,同样可使利润最大化。并且,这种商业模式有可能成为未来房地产业的主流商业模式。

鑫苑心愿

为国内其他房地产企业赴美上市开一个好头

张勇认为,中国的房地产业仍有10年左右的高速增长期。近期,鑫苑在郑州频频拿地,显示了对于郑州市场的极大信心。不仅如此,鑫苑还在苏州、济南等地频频出手,扩张的脚步越来越快。

“一个企业要想做大,成为真正的龙头,不借助于资本市场是难以想象的。为了后市更好发展,资金流和融资渠道成为房地产企业的重中之重。目前,在A股市场上市的房地产企业有几十家之多,但是在香港、美国等成熟资本市场上市的

还不多。

据报道,作为房地产业的领跑者,万科董事长王石日前在一次接受媒体采访时透露,万科一直有到香港上市的想法。王石说,万科已经意识到,仅仅靠国内上市、靠银行借贷,资金还是有问题的,因为在国内上市,融资一次要10-12个月。香港是一个成熟、规范、国际化的市场,融资效率比较高。

鑫苑在美国成功上市,让河南的不少房地产企业看得眼热,其实有些企业已经在紧锣密鼓筹划上市。有媒体报道说,建业的招股说

明书正在做最后的修改,目前公司正处在资产评估的后期阶段,上市指日可待,其上市地将是香港联交所。

“我们希望能够借助鑫苑(中国)在纽交所的成功上市,为国内其他的房地产企业赴美上市开一个好头。”鑫苑置业有关负责人如是说。据悉,鑫苑(中国)募集的资金一部分将用于取得土地使用权,另一部分则作为周转资金及一般的公司用途。

很显然,登陆纽交所,鑫苑置业已经插上了腾飞的翅膀。

花生油防病功效最新发现

山东大学营养学教授徐贵发介绍说,花生油研究又有最新成果出现——花生油膳食和花生加花生酱,均可显著降低血液总胆固醇和有害胆固醇,可使心血管病发生的概率降低21%。营养专家还指出,不久的将来,花生油将成为“东方第一油”,和被誉

为“西方第一油”的橄榄油形成“东西抗衡”的局面。常吃花生油,可缓解心血管疾病。因此油含量的多少成为衡量食用油品质的重要标志。花生油的最佳生产工艺是采用纯物理压榨制油,通过选料、焙炒、物理压榨、最后经天然植物纤维过滤技术生产而成。

据了解,鲁花独创的5S纯物理压榨花生油安全、绿色、无污染,只榨取第一道花生原汁,不但可以剔

除花生油中悬浮物有害物质,而且更能全面保留花生的天然营养和原汁原味。与味淡的橄榄油相比,浓香扑鼻的花生油更适合中国人讲究色、香、味的传统饮食习惯。而且由于橄榄油目前在国内缺少大规模生产基地,市场上的橄榄油多为进口产品,因此价位十分昂贵,是一般食用油的10倍,就连中产富裕阶层消费起来都会比较难以接受。相对橄榄油的昂贵,花生油不但具备了橄榄油的一切特点,而且在性价比上更容易为普通的工薪阶层所接受。

现代营养学家研究还发现,花生油富含维生素E、A、B1、B2、叶酸以及大量的锌、钙、磷、铁等微量元素,人体需要的42种营养素,其中就含有37种。在第

十三届全国营养知识更新论坛上,营养专家们论述最新的科学实验成果中指出,花生中提取的油酸、白藜芦醇、锌及贝塔谷固醇等成份,具有抑制血小板非正常凝聚、预防心肌梗塞、脑栓塞、心脏病等特殊功效。可用于治疗高血脂,血脂下降81.8%,也可用于治疗慢性气管炎,有效率达89.3%。这项对人类营养健康研究成果一经公布,立即引起科技界的广泛关注,许多科研机构不惜重金去开发花生产品。美国国内专业研究花生的国家级的大机构就有4个,据悉,已培育出10多个高油酸的花生品种,有的含油酸达到85%,比橄榄油含油酸还高。专家预测,随着各国对花生的进一步研究开发,花生油势必将成为健康食用油的未来。