

<<资本圈·大运作>>

图书基本信息

书名：<<资本圈·大运作>>

13位ISBN编号：9787546358970

10位ISBN编号：7546358973

出版时间：2011-11

出版时间：安徽文艺出版社

作者：新财富杂志社 编

页数：295

版权说明：本站所提供下载的PDF图书仅提供预览和简介，请支持正版图书。

更多资源请访问：<http://www.tushu007.com>

## &lt;&lt;资本圈·大运作&gt;&gt;

## 前言

序二 新财富时代 深圳证券信息有限公司总经理 新财富杂志总编辑 郑颂  
十年前，我为《新财富》这本杂志“接生”的时候，对这三个字的意义没有想得很深远；十年后，我再品味“新财富”这三个字，发现它是那么准确地预言和定义了我们所处的这个时代的特色。

是的，这十年是中国的新财富时代，刷新财富纪录，创新财富模式，更新财富理念，这一切在中国改革开放三十年的后十年中，迅速席卷我们这个国度、这一代人。

这十年，《新财富》见证了中国经济厚积薄发，成为世界制造业中心，GDP成为世界第二，是当之无愧的世界财富创造的引擎。

这期间，《新财富》记录和思考着中国的创富模式。

众多企业发展的轨迹，让我们感受到中国经济拥有生机勃勃的活力，同时也意味着必须经历自我救赎的嬗变。

短期内，一些企业盛极一时，但滑落得更快，野蛮生长式的创富方式从起到落的周期常常快到令人惊诧，可谓兴也勃焉，亡也忽焉，甚至还来不及总结经验和剖析教训。

商学院的学院派企业案例大都是西方发达国家陈旧的模式，无法为摸索中的中国创业者提供营养。

最近20年，中国资本市场崛起，金融资本和产业资本互相协同，力求创富最大化，其中的运作玄机“诀窍”，是一层薄薄的窗户纸，却需要有一定专业素养、市场经验的人，才能捅破，这些代表中国现阶段最新最市场化的操作模式，也需要及时总结，启迪更多前行者。

中国的改革开放，是前无古人的事业，从宏观政策到企业微观运作，无成法可依，所谓摸着石头过河。

过去的这十年，中国经济能量前所未有地释放，人们的创富潜力前所未有地发挥，但前进得太快了，来不及停下来思考，来不及建立长期科学的战略，无可资借鉴的样板，随意性和不确定性成为很多企业无法基业长青的根源。

所以，从历史阶段理解，中国的新财富可以理解为“新钱”。

与“老钱”相对，前者活力无限，但也泥沙俱下，奔跑快速却不断跌倒；后者保守持重，老谋深算，但有健全的自保机制，经历过无数的周期考验，它往往是前者的模仿对象和赶超目标。

《新财富》选择做创富案例，重点不是研究财富本身，而是研究获得财富所体现出来的创造精神，或者失败教训。

这项研究工作一直专注地做了十年，也经历了中国经济发展和产业升级带来的财富创造模式升级，比如由开始两年侧重做资本运作案例，到新经济大发展后的商业模式研究，到后来旨在提升财富理念的一些价值观研究。

十年的专注研究，积累下可操作性的案例几百个，我觉得这些案例类似一个纪传体的历史，从一个独特的角度反映了这十年中国经济中以及财富创造中管理理念、运作技巧、价值体系的变迁，填补了这一领域的空白，为摸索前行的中国创业者提供了一些参考，为现在和未来的企业家提供有价值的借鉴，这值得我和新财富杂志的全体同仁欣慰。

可以预见，中国新财富时代方兴未艾，未来十年，中国经济将是产业升级、创富模式升级、观念升级的关键时期，希望本书中原创的经典案例，成为中国和世界企业经营管理者 and 研究者今天的思考，未来的财富。

## <<资本圈·大运作>>

### 内容概要

通过对知名的家族企业的资本运作方式方法以及家族内部成员企业的经营模式的介绍，带领读者认识一些先进的创业模式、经营方法、经营理念以及资本运作等。

## 作者简介

大型财经月刊《新财富》是中国领先的财经媒体，由广东省新闻出版局信息中心和全景网络有限公司主管主办。

“面对掌握资本的人”是《新财富》坚持的读者定位，其主要读者对象为资本拥有者和资本经营者。

创刊10年来，《新财富》对上市公司、拟上市公司、银行、保险公司、券商、基金、监管部门等机构高层人士及各级政府财经官员产生了深刻的影响。

《新财富》在内容与服务方面不断创新，以独具特色的案例研究、接轨国际的权威排名、深刻敏锐的宏观分析，在国内资本圈赢得了无与伦比的声誉，多层次见证并影响着中国资本市场的发展。

<<资本圈·大运作>>

书籍目录

序一 分享《新财富》的精神财富

序二 新财富时代

冒险家许家印

恒大“大赌局”

编者观点

相关资料许家印的“大鳄”之路

沈国军“空手道”

银泰并购术

编者观点

相关资料鄂武商一役，展示全能财技

物美系迷局

高成长背后的非常玄机

编者观点

相关资料私有化：田源操盘中期

.....

精彩资本市场 尽在新财富

新财富团队寄语

## 章节摘录

冒险家许家印 恒大 &ldquo;大赌局&rdquo; 编者观点 相关资料 许家印的 &ldquo;大鳄&rdquo;之路 冒险家许家印 恒大 &ldquo;大赌局&rdquo; 编者观点 《新财富》创刊的十年正是房地产行业的辉煌十年，业内各种具有代表性的人物和模式一直是我們重点关注的对象。恒大地产一波三折的上市之路引起了我们关注。

恒大作为粤派房地产的典型代表，其成长模式与碧桂园不无相似，惹眼之处在于，在国内房地产行业调控来临的前夕，掌门人许家印作为&ldquo;外来人&rdquo;凭着不一般的冒险精神带领恒大实现了惊险一跃，登陆香港资本市场，从此傍上了&ldquo;靠山&rdquo;。

相比国内上市的房地产公司，海外资本市场为恒大提供了一条发债融资的捷径，由此恒大多了一个宝贵的&ldquo;钱袋子&rdquo;。

恒大自2009年底上市后不断在海外资本市场发债融资，与此同时，在二三线城市的提早布局也让恒大避开了房地产调控的正面冲击。

由此，许家印一手在海外发债融资，一手在国内大举拿地、快速开发、低价销售，恒大的低价快周转模式仍在继续。

然而，即便如此也还是满足不了快速周转模式的巨大资金胃口，恒大不得不选择卖项目融资。恒大的高负债模式必将导致融资成本上升，摊薄盈利，加剧财务风险。

顺驰的前车之鉴值得所有人警醒，房地产企业究竟有无极限开发速度，合理的速度边界在哪里？在国内地产经济危如累卵的大环境下，负债狂奔的恒大能否安全着陆？

我们且边走边看。

2009年11月初，恒大继2008年初首次上市失利后，成功登陆香港主板市场，上市当日即成就了许家印内地新首富地位，成为继杨惠妍之后，房地产行业创造的又一任内地首富。

然而2006年之前，恒大尚为偏居广州一隅的区域性开发商，许家印如何带领恒大在冲击上市的几年间迅速成为国内拥有最大土地储备的全国性开发商？

研究发现，首次上市前，许家印以全部身家与外资机构设下一轮轮赌局，以持有的恒大权益做赌注，承诺高额回报，获得巨额海外融资，突击拿地，做大市值，快速&ldquo;催熟&rdquo;恒大；同时在投行们的精心筹划下，通过转让项目公司权益和项目开发权以及迂回转股等策略，提升恒大业绩表现、改善资本结构，筹集上市筹码。

然而，时运不济，恒大IPO招股之时正面遭遇全球金融危机，上市惨遭&ldquo;滑铁卢&rdquo;。首次上市失利后，恒大一度深陷债务泥潭，而许家印也几乎沦为债权人的&ldquo;打工仔&rdquo;。而之后&ldquo;鲨胆彤&rdquo;等新投资者的出现解了许家印的燃眉之急，于是许家印再度设下新赌局，二次冲击IPO，并且在2009年房地产行业复苏之际，成功上市。

然而，继上市募得32亿港元（约4.1亿美元）仅仅两个月后，恒大即高息发行7.5亿美元的优先票据，融资额远超上市IPO。

至今恒大仍背负沉重的负债及未完结的赌局，奔跑在快车道上。

次次的惊险闯关证明许家印具有超出常人的冒险精神，冒险家可以一直这样&ldquo;幸运&rdquo;下去么？

当下新一轮房地产宏观调控降临，上市后的恒大面临严峻挑战。

王娜丽/文 王凡/摄影 2009年11月5日，恒大地产（03333.HK，或&ldquo;恒大&rdquo;）在香港联交所主板挂牌交易。

当天早间开盘即报4港元，较发售价3.5港元上涨14.29%，全日最高和最低价分别为4.8港元和3.81港元，振幅达到26%。

当天恒大以4.70港元报收，全日涨幅达34.29%。

随着其成功上市，公司董事局主席许家印及其夫人持有的合计约102亿股恒大股份，以高达479.5亿港元（折合422亿人民币）的最新市值，超越比亚迪（01211.HK）董事局主席王传福，成为中国内地新首富。

与其上市首日的股价走势相似，恒大上市可谓一波三折。

## &lt;&lt;资本圈·大运作&gt;&gt;

首次上市遭遇全球金融危机，使其功亏一篑。

一年半后，借助房价在经济刺激措施中的快速反弹，许家印重整旗鼓，并最终成功登陆香港资本市场。

其间，许家印以其强硬的铁腕风格，通过与外资大行们一轮轮的“对赌”，借“资本”之力，跑马圈地，渡过重重危机，快速“催熟”恒大。

一部恒大的曲折上市史，也是一场许家印个人惊心动魄的“冒险之旅”。

弃旧壳寻找新“钱”程 关于许家印的出身，诸多的报道早已掘地三尺。

资料显示，许家印出生于河南省周口市太康县，家境贫寒，母亲早逝。

1982年，许家印从武汉钢铁学院（现武汉科技大学）冶金系毕业。

毕业后，进入河南舞阳钢铁公司工作，这一干就是10年。

1992年，许家印南下深圳打工，进入深圳中达集团，历任该集团办公室主任、深圳全达公司总经理。

1994年，中达组建广州鹏达集团进军广州，许家印被调任该企业董事长兼总经理，为其在广州的房地产业务开疆拓土。

1995年，成功开发了珠岛花园项目。

1996年，许家印创办了广州恒大实业集团有限公司（简称“恒大实业”），进军房地产行业，开始了创业生涯。

创业之初，许家印立足于其熟悉的广州房地产市场。

1997年，恒大实业在广州的首个项目金碧花园以“环境配套先行”的开发理念，低价位入市，创造了广州昼夜排队购房，日进亿元的销售奇迹。

其后，恒大成功开发金碧花园二至五期，掀起“金碧”购房旋风，为许家印带来人生的“第一桶金”。

其后，金碧系列项目遍地开花，“开盘必特价，特价必升值”已经成为恒大的一种极富特色的标志。

除了房地产业务，有着钢铁情结的许家印还投资了钢铁冶金产业。

2003年，恒大钢铁集团有限公司注册成立，2004年全面投产。

对于资金密集型的房地产行业而言，打通资本市场渠道的意义不言而喻，许家印也早早便将目光投向了资本市场。

其时，由于国内IPO名额有限，房地产企业直接上市的操作难度大，相当数量的国内公司采用了“借壳”这种相对便捷的方式进入资本市场。

资料显示，2000年—2002年，房地产业内只有天房发展、栖霞建设等5家公司直接挂牌上市，同期则有40多家公司通过借壳方式进入资本市场，恒大实业就是其中之一。

2002年8月22日，琼能源（000502.SZ）发布公告称，恒大实业受让琼能源4186.45万股法人股，以26.89%的持股比例，成为琼能源第一大股东，并将其更名为恒大地产。

琼能源是海南省的第一家上市企业，恒大借壳前，几经易手。

然而，接下来的几年中，国内股市长期低迷，被寄予厚望的恒大地产，并没有起到融资平台的作用。

而同为“广东地产五虎”的合生创展（00754.HK）早在1998年5月即在香港联合交易所主板上市；富力地产（02777.HK）和雅居乐（03383.HK）于2005年先后赴港上市，2007年初碧桂园也赴港成功IPO，并造就了新一任内地首富。

至此，“五虎”中的“四虎”均打通了资本市场渠道，走上了规模化发展的道路。

至2006年，“外乡人”许家印领军的恒大已远落后于其他本地“四虎”。

2006年3月，许家印携手美林、高盛、瑞信三家保荐机构，开始谋划海外上市。

而此时的恒大，只是偏居广州一隅的区域性开发商。

招股书显示，截至2006年底，其所有的房地产开发收入均源自广州“金碧”系列项目。

2004年至2006年间，三年房地产开发总收入为47亿元，尚不及其他“四虎”2006年一年的销售收入；而年均交付的建筑面积只有34万平方米；截至2006年底，恒大土地储备尚不足600万平方米。

无论从销售收入、资产规模以及土地储备来看，恒大都只能算是一家中小型区域开发商。

面对如此境况的恒大，许家印和投行们开始筹划，如何才能短期内快速“催熟”恒大，使其晋身大型地产商之列，上市卖个好价钱？

在香港，土地储备是投资者对国内地产开发商持续经营能力与估值评判的重要指标。

过去几十年中，香港盛行以NAV估值法（净资产估值法）而不是传统的市盈率法、市净率法来进行地产公司估值。

该评价体系下的公司估值与公司土地储备和现行开发项目规模，呈正相关关系。

这种特殊的房地产行业估值方法，为恒大迅速做大市值赴港上市，提供了一条可以复制的路径。

许家印和外资大行们将“宝”押在了“土地”上，许家印就此踏上冒险之旅，围绕着土地储备，开始了豪赌上市的“重组、融资、拿地、提升业绩、上市”五部曲。

借投行之力“催熟”恒大，押全副身家豪赌上市 ……



版权说明

本站所提供下载的PDF图书仅提供预览和简介，请支持正版图书。

更多资源请访问:<http://www.tushu007.com>