服装企业频频“涉房”

在森马集团和李宁公司先后涉足房地产之前，雅戈尔、杉杉、红豆、美特斯邦威等已是“涉房”老手

10月17日，李宁公司和非凡中国分别发布公告称，非凡中国计划斥资13.59亿港元购入李宁公司约25%的股权。业内认为，李宁公司的此次融资动作，意在进军地产业。近年来，跨界进入房地产业的服装纺织企业多如“过江之鲫”，李宁不过是后起之秀。

近年来，跨界进入房地产业的服装纺织企业多如“过江之鲫”，李宁不过是后起之秀。 王啸飞/CFP

资产的迁徙

早在2010年，李宁公司通过一系列股权交易，成为非凡中国的股东，通过该公司收购并运作沈阳的产业园项目。此后，因被裁定为“反收购”，李宁公司欲将约31%股权置入非凡中国的计划搁浅。两年后，李宁再次行动。

近年来，跨界进入房地产的服装纺织企业多如“过江之鲫”。

今年9月，森马集团和华润置地在温州联手拿地，并凭借其在联合体中49%的股份，当起了温州华润万象城的“二当家”。

此外，雅戈尔、杉杉、红豆、美特斯邦威等国内服装品牌都是做跨界生意的多年老手。

雅戈尔于1992年涉足房地产，90年代中后期在宁波、杭州、苏州等地频频高价拿地，至今已经累计开发住宅、别墅、商务楼等各类物业300万平方米。

2001年，红豆集团成立红豆置业，目前在无锡、镇江、南京等地拥有10余个地产项目，涵盖了住宅、城市综合体等多种类型。

据媒体报道，仅2009年一年，美特斯邦威就花费近10亿元在浙江、福建等六省大规模“囤铺”，其购买、或长期租赁下的商铺、门店面积近10万平米。

据公开资料显示，A股市场有地产业务的服装公司，大多是在2000年左右进入。近年来，随着一轮又一轮房地产调控政策，服装房企对住宅地产的投资动作正趋缓，而商业地产领域成为新的资本目的地。随着越来越多的服装企业“涉房”，资金的新一波迁移运动正在上演。

跨界的无奈

纵观近十年来服装企业涉足房地产，大有“逃离”的无奈。据了解，经营业绩下滑、利润水平持续偏低是全服装行业的隐忧。据森马中报显示，森马上半年实现营收25.11亿元，同比减少17%，净利润同比减少43%。

在2012年的胡润百富榜上，进入1000名榜单的服装富豪们的财富严重缩水。其中，森马的邱光和家族财富缩水59%，美特斯邦威的周成建家族缩水36%。胡润认为：“服装业库存太多，销售网络跟不上，且内需不足。”

中国购物中心产业资讯中心主任郭增利认为，大部分零售商进入商业地产，是被动的选择。近年来，受多重影响，服装行业面临着多重挑战。城市核心商铺租金的不断走高、租金成本吞噬利润，被认为是服装企业“另辟蹊径”的原动力。

据高纬环球近期公布的全球购物中心报告显示，亚太地区的购物中心租金去年增长2.8%。独立服装评论员马岗认为：“从商铺购买来看，如果租金和店值的价差在十几倍左右，企业就敢去投资。”

森马董事长邱光和曾对外表示，森马渠道网点85%是以街边店铺为主，90%的物业是以租赁为主，增加自有物业比例可以降低渠道风险。

其实，服装零售业与房地产业有着“天然联系”。服装零售商是商铺、商场、城市综合体等商业地产最重要的租户和买家。

马岗认为，服装企业“操盘”地产业，大部分是基于自有零售业务的发展考虑。

地产的围城

公开资料显示，雅戈尔从上世纪90年代开始就逐步由“租铺”转为“买铺”，乃至“囤铺”。截至2011年底，其自有商铺达189家，占直营专卖店总数的33%，建筑面积近19万平方米。预计2012年公司仍将投入10亿元左右继续购置优质商铺资源。

然而去年以来，不断有消息爆出雅戈尔的多元化经营战略遇阻，不得不集中资源重回服装本行。红豆置业今年也报营收和利润双降，拉低集团的报表成绩。据2012年半年报显示，红豆置业主营业务同比下降46%。

地产对服装企业的诱惑，就像“围城”，有削尖脑袋往里钻的，也有选择抽身退场的。然而，目前房产调控政策并无放松迹象，地产业仍旧处于低潮期，外行企业进入地产行业仍需谨慎行事。

新京报记者 徐进

多家内地房企排队赴港上市

逐步走高的港股市场正形成IPO“窗口期”，旭辉、江苏新城、重庆协信等内地房企借机部署赴港上市

香港股市对于内地房企的吸引力一直未减弱，近期逐步走高的港股市场正形成一个IPO“窗口期”，旭辉集团、江苏新城、重庆协信等一批内地房企趁机部署赴港上市。

旭辉、江苏新城、重庆协信等内地房企部署赴港上市。 阿青/CFP

内地房企掀赴港上市潮

据港媒报道，香港股市逐渐转好，内地房企趁机启动招股程序来港上市集资。据悉，旭辉集团已于10月22日展开招股前推介，拟在港集资约2.5亿至3亿美元（即约19.5亿至23.4亿港元），暂拟定11月上旬开始招股及展开路演，11月中下旬挂牌上市，安排行包括花旗、摩根士丹利以及渣打。

而在上海B股上市的新城国际控股股东江苏新城，初步也计划最快11月进入市场，预计集资约3.5亿美元（即约27.3亿港元），安排行为美林、麦格理及德银。

此外，重庆协信、南京金轮等房企也有赶在近期赴港上市的计划。

据悉，如果旭辉集团上市成功，将成为自去年7月的卓尔发展(02098)后首只在香港上市的内地房股。

打通海外融资渠道

“对于房企而言，不一定卖得了好价钱，但重要的是获得港股这一融资渠道，未来融资方便。”对于内地房企集体赴港上市，一位证券分析师认为，前两年由于调控，香港的地产股也很便宜，随着股市的好转，内地房企看到了上市成功的希望。相比A股，只要在H股上市成功，融资的阀门就一直开着。

据知情人士透露，在B股上市的江苏新城也是多年无法融资，市值太低，所以也想趁着H股的IPO“窗口期”打开，转而在H股上市。

据了解，由于调控的原因，房企的融资渠道收窄，银行贷款审查严格，A股房企的IPO上市基本上暂停两年，而即使是A股上市房企，也仅仅是首开、金融街等保障房项目的再融资获得了证监会通过，其他房企想要在A股融资已经很难。因此不少房企将目光投向更为开放的H股市场。除这批IPO内的房企外，今年已有万科、金地、招商等品牌房企在港买壳曲线上市，力图打通海外融资渠道。

实际上，近期房企融资也是十分频繁，但基本上也是融创中国、龙湖地产、越秀地产、华南城、沿海地产等在港上市房企发起，主要是用于买地，港股融资优越性再度体现。

买地部署上市

据了解，为上市做准备，各大房企各显神通。据不完全统计，旭辉集团今年在土地市场出手频繁，今年以来已斥资超30亿元先后于合肥、上海及苏州购入四宗土地，其中最近一次是在10月18日，以6.23亿元的价格夺得苏州两宗地。而在2010年及2011年，旭辉集团的拿地动作也十分惹眼。此前，旭辉集团高层人士也向记者透露，旭辉集团为上市已经准备充分，“如果IPO重启，旭辉集团排在地产股第一个”。

当2011年7月，从万科副总裁职位离职的刘爱明加盟重庆协信后，外界就纷纷认为，刘爱明将帮助协信扩张上市。偏居重庆的协信也从此发力，今年9月，更是一个月内在上海土地市场投入25.69亿元，竞得土地10.16万平方米，成功进驻一线城市上海，并开始全国性扩张。

上述证券分析师认为，香港股市很看重房企的土地储备，房企密集拿地，无疑增加了上市筹码，同时为企业长远发展也增加了土地储备，一旦融资成功，扩张也顺势加速。

新京报记者 袁晓澜

责编 袁秀丽 图编 李冬 美编 叶绿 责校 李铭