

MBA人物：北大MBA禹晋永 - 牵手首富的地产玩家 PDF转换可能丢失图片或格式，建议阅读原文

https://www.100test.com/kao_ti2020/108/2021_2022_MBA_E4_BA

[_BA_E7_89_A9_EF_c70_108075.htm](https://www.100test.com/kao_ti2020/108/2021_2022_MBA_E4_BA_BA_E7_89_A9_EF_c70_108075.htm) “退休享乐”的心愿没有达成，禹晋永“相中”黄光裕开始了新一轮的资本游戏。禹晋永的身份是国美置业总经理，但更多的时间，禹都是在奔赴美国关照自己的公司凯爱投资。目前这家公司也已涉足房地产、网络等多个行业。尽管与黄光裕的合作刚刚开始，但在禹晋永心目中一个横跨地产、网络多重领域的资本梦想已经启航。不打不相识今年初，一纸合约禹晋永把自己“嫁进”了国美置业，做起了总经理。在与黄光裕握手的背后，除了共同的投资理念外，还有一段鲜为人知的“打斗”经历。早在2002年，两人同时看中ST宁窖，均想借其壳来达到自己公司上市的目的。免不了一场你死我活的争夺，最后由于禹晋永的凯爱置业成立时间较短而败给黄光裕。入主之后，黄光裕发现ST宁窖是一家债务缠身、官司不断的公司，最后只得无功而返。此后，两人都在暗中观察着彼此。来源

：www.examda.com 几年下来，无论是国美电器，还是凯爱置业都获得了相当的成功。此时，黄光裕急需扩张自己在地产领域的势力，单凭一人之力又难成其事。黄光裕开始寻找能与自己合拍的合作者。2004年“831”地产大限让许多民营地产企业感到前所未有的压力和紧张。借着许多房地产开发企业拿不出土地出让金的窘境，长袖善舞的禹晋永利用凯爱投资旗下的积累资本一口气收购、控股25家房地产企业，储备土地接近600万平方米，涉及收购金额近50亿元。这从面上是禹晋永在大限前用极低的价格收购地产企业，其实是预备着

用这些可变现资源用于打造一个互联网资本平台。但也恰巧令黄光裕对他更加另眼相看。两人于这一年开始频繁往来，双方把各自的想法结合在一起，碰出了火花。黄光裕认为禹晋永完全是一个可以为他打造好国美地产王国的不二人选，可以为他在地产领域再打造一个“国美电器”。而禹晋永则认为国美是全国最好的平台，显然这个平台也可以让他获得更多的资本。从幕后走到了幕前。在国美置业里，黄光裕是完全放权的，负责宏观上的统筹。于今年初成立的国美置业立下了三年内跻身中国地产15强、明年上市的目标。禹晋永凭的又是什么？技术为资本打工来源：www.examda.com 在国美置业以8.05亿元拿下北京丰台某地块之前，知道禹晋永这个名字的人很少。根据禹的互联网地产帝国蓝图：以网络科技股的名义出现，然后，通过控股收益性较强的房地产业务实现盈利，再以此上市募集资金，开始对互联网公司的收购。他认为：“现在地产属于一种传统的产业，而网络属于一种虚拟的世界，单纯的高科技是做不出利润的，所以需要虚实结合。”而对于刚刚成立不到半年的国美置业，禹晋永是否要如法炮制呢？对此，他表示不排除这种做法，但也有可能还是走两个人都已经轻车熟路的“借壳”之道。“靠退出来盈利”是禹晋永的一贯思路，如今又把它沿用到国美置业。丰台地块所建的商业项目是公司成立以来的第一个开发项目。充分利用国美的自身优势，将进驻国美电器超大旗舰店，打造10万平方米全球最大的高科技体验中心和20万平方米国美商都。所有物业一部分持有，一部分出售，到了一定时间再全部出售。这是禹晋永的如意算盘。为了迅速跻身15强，国美置业现在已经将丰台地块作为权益投入到“国美商都开

发建设有限公司”中，通过实现二级开发，国美置业牢牢掌握的就是其权益，而不会去直接进行项目开发。同时，由于目前正在各投行和基金洽谈合作，禹晋永乐观地估计，国美置业明年就会在香港或者新加坡、纽约等择地挂牌上市。让“技术为资本打工”是他的口头禅。对于风险的转嫁，禹晋永设想利用基金操作的模式来吸收和分解风险，相应的基金也在积极运筹之中。“我们强调的是权益化，要把它作为一种资本来进行投资。这种投资不是拿别人的钱投资，而是用自己的权益去投资。”他认为，现在的地产不再仅仅是买地开发、卖房子再买地的单一传统的模式。这样的企业肯定是不适应未来社会发展的。国美置业是拿地，把项目变成了资产，资产变成了权益，权益变成了资本，资本变成了市场。禹晋永称，他现在所做的事情是一个无竞争领域，在这样一个“规则自己制订，利润自己分配”的资本理念下，禹晋永一直梦想的“退休”生活将被无限期搁置。记者手记来源：www.examda.com 禹晋永的互联网地产梦想

1994年，从四川省土地局局长任上退下的禹晋永由零开始，走上了充满梦想和憧憬的创业之路。他权衡再三之后，出任了台湾地区凯胜集团董事长助理兼总裁职位。这家拥有全世界最早生产液晶产品、工厂、号称“液晶王”的集团公司，是世界500强之一。就是在凯胜集团，禹晋永经历了一场前所未有的头脑风暴，他的眼光、胆识都在这里得到了锻炼。同时，他先后获得美国PacificWesternUniversity的DoctorofBusinessAdministrationcourses(工商管理博士学位)、北京大学MBA工商管理硕士学位。他还曾接受全球著名的美国普渡大学EMBA高级经理工商管理硕士课程的严格培训。2000年禹晋永出任了北京凯

爱投资有限公司(下称“凯爱投资”)的首席执行官。凯爱投资在他的领导下,广泛涉足房地产、高科技领域的投资,资本运营得心应手。在凯爱投资底下,禹成立了以房地产投资为主的凯爱置业有限公司(下称“凯爱置业”)。三年中将凯爱置业从小到大发展为拥资10多亿元的大型民营企业。此后,他又有了与众不同的上市设想:把地产装进网络公司,以网络公司的名义实现上市。为此,禹晋永为赴美上市专门成立了凯爱世界网络有限公司(下称“凯爱网络”),由谢清竹担任CEO负责组建国内“互联网业务”。按照禹晋永的计划,凯爱网络成立后不久,就于2005年春节后反向收购了凯爱置业,这是打造互联网资本平台的关键一步。3月底,禹晋永与美国北美证券集团总裁Peter博士会晤后,迅速签订协议并正式授权后者独家代理凯爱网络的国际并购和上市保荐工作。来源:www.examda.com 如今,他“挟”地产“借道”互联网,谋划赴美上市近一年,已进入最后冲刺阶段。100Test 下载频道开通,各类考试题目直接下载。详细请访问

www.100test.com