

# 龙头房企成险资“宠儿”

□本报记者 姚轩杰

安邦保险突然坐在了万科第四大股东位置上。万科三季报显示，安邦保险旗下的安邦人寿持股比例占万科总股本的2.13%，而在上半年，安邦人寿还没有出现在万科前十大股东名单上。

去年以来，险资进军房地产的态势明显。作为国内大型房企之一的金地集团已被生命人寿控股。安邦保险也先后大手笔入股金融街、华业等房企。以中国人寿、平安人寿、太平洋人寿为代表的保险公司已成为A股市场21家地产公司的前十大股东。

业内人士认为，不少优质房企的股价处在低位，出现“价值洼地”，且房地产行业发展空间仍然较大，引发险资大规模进入。但部分房企管理层担忧股权失控，开始或明或暗阻止险资进入。

## 险资大举进军房地产

根据万科三季报，截至三季度末，安邦人寿通过“安邦人寿保险公司—稳健型投资组合”持有万科2.35亿股，占总股本的2.13%。按照目前万科每股9元左右的价格计算，安邦人寿持有的万科市值约为21亿元。而在万科半年报中，安邦人寿还没有出现在万科前十名股东中，由此推算安邦人寿入股万科主要发生在第三季度。

今年以来，险资青睐地产股蔚然成风。据wind统计，133家A股房企中，被险资进入前十大股东的房企达21家，占比达到15.8%，其中，中国人保入股5家房企，安邦保险入股4家，中国人寿入股3家，生命人寿入股2家。最为活跃的是安邦保险和生命人寿，其对金地集团、金融街和华业地产的大手笔入股甚至控股引发资本市场强烈关注。

今年4月21日，金地集团公告披露，生命人寿累计持股规模已达8.86亿股，持股比例达到19.81%，成为公司第一大股东。而金地集团2014年中报显示，生命人寿持股比例上升至20.05%，共持有8.96亿股。在生命人寿疯狂增持的同时，安邦保险也穷追不舍，两者在争夺金地集团控制权上互不让步，不过最终生命人寿胜出。安邦系以持股比例16.47%，位列生命人寿之后，是金地集团的第二大股东。

尽管在金地集团的股权争夺战中输给了生命人寿，但安邦保险悄然布局其他房企。同在今年4月，安邦保险旗下的和谐健



新华社图片

康保险开始大笔增持金融街。4月28日，金融街公告，和谐健康通过二级市场交易持有公司股票1.51亿股，占金融街股权比例为5.000003%，达到举牌红线。安邦系的脚步并未停止，金融街2014年中报显示，到上半年末，和谐健康和安邦人寿分别持有金融街2.69亿股和3373万股，股权比例合计9.99%。

除高调出击金地和金融街外，安邦系旗下的安邦人寿还在今年二季度悄然成为华业地产第三大股东，持股7107万股，占比4.99%。因为购入股份不足5%未达到举牌红线，安邦人寿的这一招潜入直至8月华业地产公布中报时才被关注。

## 估值偏低形成“价值洼地”

今年以来，房地产市场持续下行，不少房企销售困难，业绩下滑明显。险资为何在这个时候大手笔增持地产股，而且都是资产质量较好的龙头房企。在多位业内专家看来，险资入股甚至控股房企，并不仅仅是财务投资，而是作为产业资本中长期深耕该领域。

目前，房地产行业已经告别黄金十年，但中国的城镇化仍在快速发展，行业的发展潜力仍然较大，但行业集中度会提高，一些专业能力不强、无法抵御市场风险。

尽管在金地集团的股权争夺战中输给了生命人寿，但安邦保险悄然布局其他房企。同在今年4月，安邦保险旗下的和谐健

险的中小房企将会被淘汰。“房地产进入白银时代，行业马太效应会越来越明显，那些从客户需求出发，用心服务客户的房企会越来越有竞争力。”万科总裁郁亮曾表示。

赛富不动产基金总裁王戈宏告诉中国证券报记者，在房地产市场比较成熟的美国，85%以上的保险资金都会配置不动产，而且配置比例不低。这是一个行业趋势，未来中国也会出现这样的情况。“保险资金投资策略首要考虑的是稳健、安全，相比股票、债券、黄金等其他投资品，房地产在保值增值方面相对最稳定。而且，中长期来看，房地产行业持续增长的趋势并没有改变。”王戈宏说。而在资本市场上，有竞争优势的优质房企估值偏低造成一定程度的“价值洼地”，这正是资本进入的绝佳机会。

作为地产四大龙头企业之一，金地的市净率水平长时间仅略高于1。而2013年末金地会计政策的变更，可谓“露富之举”，引来了资本之狼。2013年11月30日，金地宣布将把成本模式改为公允价值模式对投资性房地产进行后续计量。金地目前持有的投资性房地产为北京金地中心、北京搜狐大厦、深圳威新软件园、深圳金地工业区等。会计政策变更后，以上商业地产的账面

价值将大幅提升，增加账面价值20.31亿元。此外，金地持续深耕一二线城市，在西安、沈阳分别达到5.8%、4.26%的市场占有率，在南京、杭州、扬州等城市的市场占有率超过或者接近3%。

而商业办公类产品开发的领先者金融街，近一年来的市净率始终低于1，也就是说金融街的股价已经低于净资产。但金融街在北京的核心地段拥有大量优质的商业办公楼和酒店公寓。据金融街2013年年报显示，金融街拥有总建筑面积约68.2万平方米的自持物业估值143亿元超过公司市值，主要包括北京金融街中心、北京德胜国际中心部分房产、北京金融街购物中心等。

## 险资入股引发房企警觉

作为资金密集型行业，房地产与金融的关系非常紧密。业内人士认为，随着金融资本的进入，未来房地产企业有可能变成金融控股集团的子公司，例如中信集团、安邦保险等。“这些金融集团可能选择控股一部分房企，再重点参股几家房企。即便如万科目前市值千亿元，大股东持股不过15%的水平，金融控股集团要想取得第一大股东的位置，所需资金量不过100多亿元。而目前安邦保险总资产已达7000亿元。”一位资深房地产研究人士表示。

不过，大型金融集团想全面控制优质的龙头房企也可能并不会一帆风顺。一些房企的管理层对险资或其他资本入股已经引起警觉。

金融街相关人士曾告诉记者，安邦举牌金融街股权时，金融街管理层也曾与安邦沟通，但安邦拒绝透露收购意图，这也引发了金融街及其大股东对安邦的警惕。于是，在安邦系4月28日举牌之后，金融街大股东随即进行了两次增持，增持比例分别为1.37%和1.82%。至5月6日，金融街集团和一致行动人合计持有股权达到29.74%，以阻止安邦系的进攻。

万科事业合伙人持续增持万科股票，就被认为是在对冲“野蛮人”的举牌风险。万科管理团队通过深圳盈安财务顾问企业（有限合伙）认购的“国信金鹏分级1号集合资产管理计划”和通过工会委员会两条路径来增持公司股票。万科公布的三季度的财报显示，金鹏1号对万科A股的持股比例已由中报披露的2.06%上升到3.30%；同时，工会委员会也出现在了公司十大股东名单中，持股比例为0.64%。二者的持股比例合计为3.94%。

## 四川推动七行业兼并重组

四川省政府10月29日印发《促进企业兼并重组的指导意见》。意见提出，以电子信息、装备制造、能源电力、钒钛钢铁、汽车制造、建材和稀土7大行业为重点，推动优势企业实施强强联合、跨地区兼并重组、境外并购和投资合作，有效提升企业核心竞争力，缩减过剩产能，提高产业集中度，培养一批具有国际竞争力的大型企业集团，推动产业结构优化升级。

意见提出，支持国有企业通过出让股份、增资扩股、合资合作引入民营资本。支持四川省企业通过参股、控股、兼并和收购等形式参与军工企业改组改制，并按有关规定获取相关军品生产准入资质，承担军工科研生产任务。加大国有企业资源整合力度，推动国有资本更多投向公共服务、战略性新兴产业、现代服务业、生态环境等重要行业和关键领域。

四川省将加强各类财税政策的引导作用。各级财政资金投入要优先支持重点产业调整和振兴规划确定的企业兼并重组。将原破产兼并重组资金与省级国有资本经营预算中设立的兼并重组专项资金改为四川省兼并重组引导资金，专项用于引导和扶持企业兼并重组工作。鼓励商业银行加大对兼并重组企业的支持，引导商业银行在风险可控的前提下积极稳妥开展并购贷款业务。有条件的地方可以通过财政贴息、信贷奖励补助等方式予以激励。

意见还提出，充分发挥并购重组分道制审核的扶优限劣作用，积极开展四川省上市公司并购重组业务培训，鼓励与引导上市公司运用优先股、定向可转债等多种方式作为支付手段，推动开展兼并重组、做优做强。推动证券公司开展兼并重组融资业务，鼓励各类财务投资主体通过设立股权投资基金、创业投资基金、产业投资基金、并购基金等形式参与兼并重组组。（李香才）

## 铁路再迎建设小高潮

年底前将开工64个项目

中国证券报记者10月29日从铁路部门获悉，青岛至连云港铁路已开工建设，另有7条铁路也将相继开工。今年计划的64个新开工项目已全部批复，年底前可全部开工。

青连铁路是我国沿海通道的重要组成部分，全长约194公里。线路自青岛起，途经红岛、洋河、黄岛、日照，终至连云港，全线共设青岛北、洋河口、两城、日照等10个车站，设计时速200公里。

青连铁路建成通车后，将进一步完善东部地区铁路网布局，拉近烟台、青岛、日照以及连云港等城市间的时空距离，方便沿线群众出行，对密切海铁联运合作，促进区域经济协调发展具有重要作用。

另据记者了解，除青连铁路以外，武九客专大冶北至阳新段、丽江至香格里拉铁路、武汉新港江北铁路林四房至黄州段、广梅汕铁路龙湖南至汕头增二线及厦深联络线、合肥至芜湖铁路电气化改造工程、滨州线电气化改造等7个项目也将陆续开工建设。

今年以来，中国铁路总公司把加快铁路建设特别是中西部铁路建设放在重中之重，加快铁路建设前期工作，确保铁路新线按期开工建设。据铁路部门相关负责人称，截至目前，今年计划的64个新开工项目已全部批复，年底前可全部开工。（汪珺）

## 神雾集团放弃借壳神雾环保

或转道香港借壳上市

在监管层明确创业板公司不允许借壳的背景下，此前通过司法方式入主神雾环保（原名天立环保）的神雾集团已放弃借壳计划，未来可能转道香港借壳上市。

5月19日，神雾集团通过旗下万合邦投资公司通过强制执行的方式成为神雾环保的单一最大股东和实际控制人，市场预期神雾集团会通过资产注入方式变相借壳上市。根据修订后的重组管理办法，创业板公司不允许借壳上市，该办法拟于今年11月23日起施行。神雾集团的借壳重组上市计划因此搁浅。

据接近神雾集团的人士透露，神雾集团已经完全放弃借壳神雾环保上市的计划，拟转向通过香港市场借壳上市。据了解，神雾集团已经通过相关中介机构等渠道与香港多家上市公司洽谈借壳事宜，但目前没有任何实质性进展。（黄淑慧）

## 步步高“云猴”O2O平台上线

10月29日，步步高网络大平台战略暨“云猴”O2O平台上线启动仪式在湖南长沙举行。步步高董事长王填表示，“云猴”O2O不是简单的实体店网络化，而是致力于打造线上线下融合的O2O本地生活服务平台。

王填表示，公司将全力推进云猴大平台建设，尽快从传统商业连锁企业转型为互联网企业，远景目标是在2020年达到1500亿元的营业额。

据介绍，“云猴”平台包括五个子平台，大会员平台、大电商平台、大物流平台、大便利平台、大支付平台。核心理念是以本地化的供应链，低成本、高效率地满足本地消费者线上线下融合的需求，将整个线上线下形成完整的O2O闭环。“云猴”平台将采用手机APP和PC端形式。公司已联合数千家联盟商户，涵盖购物、生活服务等多方面。（李清理）

## 国际航协：航空业成本料持续下降

中国证券报记者10月29日从国际航空运输协会获悉，国际航协针对航空公司首席财务官和航空货运负责人进行的第三季度调查显示，航空业近期财务表现改善，预计未来12个月航空业成本将持续保持下降态势，航空公司盈利预期乐观。

调查显示，在第二季度，航空业投入成本已经基本稳定，与去年同期持平。第三季度投入成本下降主要是由于最近几个月的原油价格下跌。由于美国石油供应增加以及美元走强，原油价格有所下降，航油价格也随之回落。预计未来12个月航空业成本将持续保持下降态势。

航空需求环境也出现改善。第三季度航空客运量和货运量均同比增长。货运数据和商业信心指数相一致。第三季度航空货运量与第二季度相比，增长速度也有所加快。

受成本下降以及航空运输量持续增长的影响，第三季度航空业收益的下行压力有所缓解。报告显示，尽管第三季度航空客运收益仍然下降，但与第二季度相比，下降速度减缓，预计未来12个月客运收益将保持稳定。货运收益出现同样态势，预计未来12个月货运收益也将保持稳定。（汪珺）

# PE/VC投资TMT金额创两年半新高

□本报记者 王荣

普华永道10月29日发布的研究报告称，第二季度PE/VC投资TMT数量为214起，投资金额为53.46亿美元，创两年半以来新高。这一金额也相当于2013年下半年度TMT投资金额总和。

除了私募创投涌向TMT，A股上市公司纷纷参与设立创投基金，加上BAT的大手笔收购，使得TMT领域的项目估值不断被推高。对此，普华永道科技行业中国合伙人高建斌指出，TMT领域的泡沫将使得PE/VC的投资更为趋前，甚至充当天使投资人角色。

## 大量资金涌入

根据普华永道的报告，2014年上半年，

PE/VC总体投资低开高走，并在第二季度出现历史性突破，私募及创投的投资总额高达176.12亿美元。二季度PE/VC投资总额环比巨幅上涨200%。

对于上述现象，高建斌认为，2014年A股重启，为私募投资拓宽了退出道路；投资总额的增加并非由于投资项目增多，而是单项投资力度加大。这说明中国私募投资开始转向整体收购。此外，第一季度因春节所导致的投资案件在第二季度完全释放。

细分到子行业，互联网仍是PE/VC投资的重点。第一季度、第二季度互联网的投资案例分别有112起、87起，分别占TMT行业的46%和41%。投资金额也遥遥领先。

电子商务方面，由于京东、阿里的上市，进一步提升了行业景气度，上半年电子商务单笔投资亿元以上的有7笔，单笔最高投资

金额为3亿美元。不过，这也与电商的重资产属性有关。值得注意的是，7个电商投资案例中，有6家电商均是各细分行业的龙头。分析人士指出，在产业互联网化的背景下，行业垂直电商有很大的机会。

因大量资金涌入，互联网行业估值被整体推高。此前就有创投人士介绍，目前要找到一个好项目太难，移动互联网项目还在寻找商业模式，互联网金融商业模式和政策风险都是问题。

## BAT巨头频频出手

TMT行业泡沫的制造者并非只是PE/VC。今年以来，A股上市公司掀起了设立并购基金的潮流。据中国证券报记者不完全统计，今年以来有超过30家上市公司拟参与设立并购基金。其中，大多数公司准备投

资TMT行业的项目。

虽然上市公司出资较少，资金主要由合伙人募集，但是上市公司提供了退出渠道，因而大量PE/VC热衷于与上市公司合作设立并购基金。

同时，BAT巨头频频出手并购。上半年，阿里巴巴的并购交易涉及互联网、IT、文化传媒、物流等多个行业。根据投研中研究院的数据，上半年阿里巴巴已披露的主要并购交易总额达268亿元。

BAT对收购给出的估值不菲，更为关键的是，对于非上市公司，BAT强大的生态背景以及对产业的理解也不是PE/VC所擅长的。为此，业内人士认为，上市公司和BAT的加入挤占了PE/VC的市场空间。高建斌指出，这使得PE/VC的投资更为趋前，甚至是天使投资。