

# 安邦逆势布局地产的行业焦虑

专家:投资收益存不确定性,未来产业和资本如何很好结合是关键

■ 本报记者 陈青松

不到一年时间,四次将触角伸向地产行业,这就是安邦保险留给外界的资本轨迹。

从金地、金融街到华业地产,再到万科,安邦保险进军地产的步伐越来越快,胃口也越来越大。在房地产行业进入下行轨道的时期,安邦保险为何密集进军地产?对安邦保险而言又存在多大的风险?

## 看好地产公司前景

近日万科三季报显示,安邦保险通过旗下一只“安邦人寿保险股份有限公司——稳健型投资组合”产品持有万科A2.35亿股,占其总股本的2.13%,位列第四。

据了解,安邦保险今年已四次入股房企,此前安邦保险已先后三次入股金地、金融街和华业。不仅如此,有分析称,未来安邦保险还将选择在一线城市持有大量优质土地且股权清晰的地产公司下手。

投中研究院高级分析师宋绍奎在接受《中国企业报》记者采访时表示,安邦保险之所以频频进军地产,是多元化探索的一种体现,“目前保险业正在进行转型,安邦保险也不例外”。

而国内一家知名保险公司的高级经理王经理在接受《中国企业报》记者采访时认为,安邦保险进军地产一个重要的目的是为了投资。

与王经理的观点类似,同策咨询研究总监张宏伟也认为,安邦保险进军地产,财务投资的可能性较大。

张宏伟对《中国企业报》记者表示,安邦保险之所以如此高密度进军地产,主要基于三个方面的原因,“一是目前房地产市场不乐观,市值被低估;二是安邦保险所进入的地产公司股权分散,安邦保险容易进入且容易成为相对大股东;三是安邦保险看好地产公司的发展,预期能产生较大的投资收益”。

不过,张宏伟认为,目前险企等资本进入房地产尤其是地产行业,存在着较大的不确定性,“从短期来看,险企等资本投资收益的可能性不大,需要多年的长期市场培育,而险企资金是否能支持投资则存在不确定性。另外,险企等资本需要获得投资收益,还需要产业和资本很好结合,这是关键,但这方面也存在不确定性”。

前述王经理透露,“前几年房地



CNS 供图

地产行业景气的时候,我们保险公司也分别做过一些财务投资,也取得了不错收益。不过近两年我们公司开始收缩这项业务,最主要的原因是公司决策层认为目前房地产行业下行,如果进行财务投资有较大风险。”

## 意在争夺控股权?

另有市场分析人士认为,安邦收购上市房企股权的背后,有着企业控制权的目的。

中投顾问房地产行业研究员殷旭飞在接受《中国企业报》记者采访时则表示,安邦保险密集进军地产股,因公司不同,既有财务投资的目的,也有控股企业的目的。

“对于金地而言,安邦的意图很明显,就是通过控股来掌握公司管理层,实现公司控制权的转移;对于万科而言,目前来看,更多在于看好未来地产股的长期收益,万科流动性较好,具有套利空间,未来有望收回投资收益。”殷旭飞说。

然而,分析人士认为,安邦保险很可能被地产公司视为争夺其控制权的“野蛮人”,会采取措施进行抵制。

事实上,2014年4月当安邦“举牌”(股东持股比例超过5%需公告,

称为“举牌”)金融街股权之时,金融街管理层与安邦沟通,但后者拒绝透露收购意图,这引发了金融街及其大股东对安邦的警惕。金融街大股东随即进行了两次增持,至5月初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。

据悉,比较金地、金融街等地产公司,安邦保险所持万科股份仅占万科A总股本的2.13%,不到“举牌”需要的5%股份比例的一半。因此分析称,万科管理层在资本市场内很强势,安邦不可能像其它企业那样束手就擒。

## 或布局养老地产

一位接近安邦保险的业内资深人士透露,安邦进军地产还有更长远的一层战略考虑,即有意加大在养老和健康产业上的业务。今年4月,有媒体报道称安邦保险与生命人寿之间的“举牌”大战,正是意欲曲线进军养老地产。

据了解,险企联手房企布局养老地产是近年来的一种趋势,安邦也不例外。近年来,中国人寿、泰康人寿、合众人寿等众多保险企业纷纷在各地竞相拿地,涉足养老地产。

公开资料显示,2010年到2011

年,安邦保险及旗下公司曾经以将近83亿元人民币的总价,单独或联合中信集团、北京海力等公司在北京拍下三块地。有业内人士表示,这家保险公司或有意借力房企整合养老地产和养老地产开发。

“安邦保险以股权融资的形式进入到地产上市公司,再进入到养老地产,然后凭借自身在保险方面的优势,做一些主题性的项目。”宋绍奎告诉《中国企业报》记者。

不过,对于安邦保险布局养老地产,业内人士并不看好。

前述王经理向《中国企业报》记者介绍,国内保险企业在进军养老产业方面目前仍然比较缓慢,而且存在着中长期的风险,“像泰康人寿比较早进入养老地产,但目前看来并没有取得成功。”

有业内专家表示,养老地产盈利周期是一个很缓慢的过程,一般国际上养老社区的回报周期是10年以上,保险公司如果大手笔投资基建项目和配套设施,回报周期有可能长达20年以上。

就安邦保险密集进军地产的目的以及存在的相关风险,《中国企业报》记者与安邦保险品牌部负责人杨微微联系并按对方要求发采访函,但至截稿时未获答复。

## 交易+金融 老慧聪的新战术

(上接第五版)

而进入交易环节之后,企业的现金流、交易记录等经营数据将直接呈现在平台上,这就为提供贷款等金融服务提供了信用依据,平台进一步推出金融服务也就顺理成章了,这实质上和阿里的原理如出一辙。

对于慧聪网为何到现在才开始转型,郭江这样告诉记者:“其实当年阿里巴巴B2B公司退市就是要做2.0,但当时资本市场不可能买账,所以阿里只能退市,做革命性动作。1.0还没做上规模的时候,你去做2.0会有问题。慧聪网上市太早了,经常要和资本市场博弈,边跑边换衣服,连跑带穿。”

不过,相对于多数电商小贷提供纯信用贷款,慧聪自营小贷业务显得谨慎得多,授信总额度为商家实际抵押资产总值,抵押物为房产、车辆及和慧聪网合作的主体公司股权,并由小贷公司专人评估。

## 吴维海:别让自贸区成为获取优惠政策的幌子

(上接第二版)

我认为其他地区的自贸区应该研究出台适合自身的产业政策和争取国家扶持,实现差异化发展,同时结合金融创新和产业升级,进行自贸区的产业布局和招商,推动企业和中介服务平台的完善,加大自贸区的产品创新和管理提升,创造全国改革创新的试验区、桥头堡。

《中国企业报》:“高层曾一再强调,要在建设自贸区全过程中都控制好风险,努力排除一切可能和潜在的风险因素”。您觉得建设自贸区的风险在哪里?该如何防范?

吴维海:在证券市场尚未健全、国际热钱流动频繁、人民币汇率尚未完全市场化的环境下,资本项目适当管制是防范金融危机的屏障。如果自贸区放松资本管制,将使得资本流入和流出便利,如何控制大规模的资本流动,避免资本流动对实体经济的冲击是重要的风险。在新的环境下,自贸区的政策体系和金融运作机制创新是否存在漏洞和陷阱,金融创新后新产品增加,如何控制金融产品的风险也是金融机构面临的挑战和风险。

防范风险的关键是研究先进国家的做法,研究我国经济金融规律,设计适合我国自贸区发展的风险隔离机制和风险识别、风险转移、风险化解机制。同时,强化自贸区政府和金融机构等人员的转业培训和人才引进,提高运营管理能力,规避业务风险和市场风险,促进自贸区健康发展。

## 财经资讯

### 京东金融五大业务首次入驻金博会

日前,在北京国际金融博览会上,京东金融展现了旗下五大业务创新产品,同时其“京小贷”亦首次亮相。其中,“京保贝”无抵押、无担保,可做到3分钟放款;“京东白条”、“先消费,后付款”的赊购服务促进消费体验升级;仅上线4个月的京东众筹,在9月当月筹资已超1300万,跻身国内众筹第一阵营;财富管理推出的“小金库”已具备购物、付款、理财等功能;“网银钱包”致力于为京东用户提供优质的支付体验和便民服务。而“京小贷”则颠覆了传统金融的授信模式,具有贷款自主性高、还款方式灵活、1分钟融资到账等优势。(李文新)

### 香港银行高息吸储人民币

香港的人民币抢存款持续升级,继上月十余家银行推出人民币存款优惠活动后,近日中信银行国际、永隆银行及交银香港等银行再纷纷上调人民币存款利率。分析人士指出,各银行之所以如此积极,主要是为沪港通储备人民币资金,香港银行界对于沪港通短期内推出仍非常乐观。

### 消息称腾讯将收购盛大文学



11月6日消息,有媒体报道称,腾讯将全盘接手盛大文学,整体收购价格在40到50亿人民币。但有媒体联系盛大文学方面时,对方回应称对此不知情。另

### 银行卡清算市场放开

国务院常务会议日前决定,放开银行卡清算市场,符合条件的内外资企业,均可申请在我国境内设立银行卡清算机构。此举在业内引发广泛关注,业内人士对此解读为,在中国银行卡清算市场中,中国银联“独一家”的格局将被打破。

## 投资观察室 南北车合并刺激铁路基建投资

■ 本报记者 陈青松

近日,铁路基建板块飙升,领涨两市,其中马钢股份(600808)、晋亿实业(601002)、北方创业(600967)、中国中铁(601390)、中国铁建(601186)等多只个股均出现涨停。不过,11月5日,铁路基建板块出现了小幅下跌。6日早盘,该板块再次强力拉升,截至记者发稿,该板块多只个股均有不错表现。

铁路基建板块为何飙升?该板块在大盘中占据怎样的位置?后市将表现如何?出现下跌又是什么原因?日前,英大证券研究所所长李大霄、大同证券分析师张诚、中投顾问交通行业研究员蔡建明等业内人士分别向《中国企业报》记者表达了自己的观点。

《中国企业报》:近日铁路基建板块飙升的主要原因是什么?

李大霄:近日铁路基建板块飙升主要原因有:第一,铁路基建板块整体估值水平较低;第二,目前我国正大力进行基础设施建设,10月份以来国家批复包括铁路在内的多个重大项目,铁路基建行业迎来发展良机;第三,高铁是我国企业进行国际竞争

的龙头,如近期北车成功中标美国波士顿地铁采购项目,铁路基建板块也是非常具有竞争力的板块。

此外,还有市场方面的刺激,近期市场传出中国南车和中国北车整合的消息,受此影响,近期铁路基建概念股表现突出。

张诚:铁路基建板块的飙升是基于高铁技术的整体出口不断加速,尤其是打入美国市场直接同高铁的“老师”日本企业竞争是一个标志性事件,铁路靠铁总公司内需拉动已经逐步变为铁总投资、地方轨道交通+出口三驾马车并驾齐驱的局面。南北车的合并预期更加加强了铁路基建的市场关注度。

蔡建明:国家高层领导人力推高铁出口,高铁概念在资本市场受到强力追捧,多只概念股大幅飙升,且近期有关部门审批通过多个重大铁路项目,基建领域的投资力度明显加大,龙头股受益主力资金调仓重启上涨态势,使整个板块表现良好。

《中国企业报》:铁路基建板块在大盘中占据怎样的位置?后市将表现如何?

李大霄:铁路基建板块在大盘中

占有重要位置,铁路基建股属于大盘蓝筹股,有着非常扎实的基础。铁路基建股的后市表现将呈走强趋势,原因是部分低估值的蓝筹股将实现价值回归,铁路基建公司大股东增持、回购、员工持股和市场开放是趋势。

张诚:铁路相关概念对市场人气有激发作用,但对指数影响有限,市场重拾升势依然要看金融、地产、资源等品种的表现。

铁路基建板块后市会有所分化,根据投资周期的先后以及技术的优势,公司的后续服务销售周期不同会有区别,未来铁路配件和耗材材料供应服务商可能会有更为长久和良好的表现。

《中国企业报》:对投资者而言,如何看待此次铁路基建板块上涨的机遇与风险?

李大霄:对铁路基建板块,建议投资者重点关注估值低的蓝筹股。

张诚:对于铁路建设公司以及铁路大型企业更多机会来自于体制和自身改革,而对于配套类公司需要注意同业竞争带来的风险,部分铁路配件生产企业已经出现部分产

产能过剩,价格竞争的情况,而对于一些铁路通讯、信号调控、安全保障等独特概念的公司可予以长期逢低关注。

蔡建明:一方面,低价高铁股的上涨必然会引起投资者的热捧,加仓已经成为首选,坚持价值投资理念的投资者会获得良好的收益回报,有业绩支撑的概念股还有上涨空间;另一方面,金融板块若大规模崛起,主力资金可能会在板块之间进行切换,且新股发行会更加密集,上涨过猛的基建股随时会出现回调。

《中国企业报》:近日铁路基建板块又出现了小幅下跌,这意味着什么?

李大霄:主要原因是此前一段时间部分铁路基建股涨得过热,而业绩成长却不能与股价上涨匹配,存在一定的风险,因此出现投资者抛售现象。

蔡建明:尽管发展方式转变是国家层面确定的基本原则,但基建领域的投资规模丝毫不会减小,经济增长还需要铁路保驾护航,基建概念仍将成为今明两年的大概念,大盘股只要企稳回升则整个板块有望再创新高。而短暂的缩量调整是正常现象,并不意味着整个涨势出现反转。