

铺路不动产投资 国寿 58 亿港元入股远洋地产

本报记者 孙 珂 北京报道

虽然监管细则尚未出台,但保险公司投资不动产的步伐却从未停止,并且从形式到内容都悄然发生着变化。

远洋地产控股有限公司(3377.HK)12月27日公告称,中国人寿保险股份有限公司(601628.SH,2628.HK)拟以每股6.23港元的价格,认购公司9.34亿股新股,完成配售及认购后,国寿股份持有相当于远洋地产经扩大的已发行股本约16.57%,将成为其第二大股东。

从以自用名义购买写字楼进行不动产投资,到通过集团旗下信托公司投资于房地产,再到直接大手笔购入上市地产公司股份,以及成立专门的不动产投资管理公司……中资保险公司对不动产领域投资的铺垫,已越来越接近实务操作阶段。

为什么是远洋地产?

远洋地产称,国寿股份对远洋地产每股6.23港元的认购价,较认购协议日(12月24日)收市价的每股6.8元折让约8.38%,涉资约58.2亿港元。在认购完成后并于2010年内,国寿股份可向远洋地产董事会提名一名非执行董事。同时,国寿股份承诺一年内不出售或订约出售其股份,但向其附属公司转让有关股份不受限制。

国寿携58.2亿港元空降后,远洋地产第一大股东中国远洋运输(集团)总公司,持股比例将从20.20%摊薄至16.85%,仅高于国寿0.28个百分点;原第二大股东中化集团的持股比例则由12.64%降至10.55%,位列第三。

这宗被远洋地产称为“2009年香港资本市场最大规模集资活动之一”的交易,因交易金额尚未达到交易所对上市公司需披露信息的要求,



图形 Mel PHOTOTEX

作为远洋地产的战略投资者,国寿关注的已不是其在二级市场上股价的涨跌,而更看重如何通过派驻非执行董事,更多、更深入地了解一家地产公司如何在房地产市场运作。

国寿股份并未就此发布公告。

为何相中远洋地产?国寿股份相关负责人在接受本报采访时称,“远洋地产是香港联交所认定的红筹股,符合保监会近期允许保险资金投资香港市场H股和红筹股的政策,并且该公司具有国企背景,规模适度,盈利能力较高,抗风险能力较强,具备投资价值。”

远洋地产成立于1993年,前身为原中远房地产开发有限公司,2007年远洋地产控股有限公司在香港注册成立,并全资持有境内的远洋地产有限公司(原名中远房地产开发有限公司)和境外的远洋地产(香港)有限公司,下属有47家重要项目/附属公

司及3个项目部。

远洋地产是北京和环渤海湾地区最大的房地产开发公司之一,目前已在北京拥有20多个处于不同开发阶段的项目。目前,公司在北京、天津、沈阳、大连、杭州、中山等地共有30多个处于不同开发阶段的项目,持有总土地储备超过1200万平方米,其中75%位于环渤海地区。

今年以来,远洋地产已经获得了300亿元的银行授信,还发行了26亿元的企业债,并获得银行财团的7亿美元贷款,估算下来,公司可动用的资金将超过500亿元。对于国寿股份的参股,远洋地产表示,认购事项提供良机筹集额外资金,以巩固其财务状况并扩大资本基础,集资所得将拟作集团一般营运资金用途。

就在12月4日,远洋地产曾以溢价率467%拿下北京亦庄新城新地王,创下北京今年土地竞拍之最。

虽然是投资于港股上市公司,但据国寿内部人士透露,此单交易并非由设在香港、专司海外投资的国寿富兰克林资产管理公司进行,而是由国寿股份投资部亲自操刀。“因为是大

宗交易,所以是国寿股份自己做。”该人士称。

也许,另一个更顺理成章的解释是,作为远洋地产的战略投资者,国寿关注的已不是其在二级市场上股价的涨跌,而更看重如何通过派驻非执行董事,更多、更深入地了解一家地产公司如何在如今风起云涌的房地产市场运作。“与其说国寿投资的是一只香港红筹股,不如说,它投资的是一家具备丰富经验和国企背景的房地产公司。”一保险资产管理公司人士称。

持股比例与第一大股东如此逼近也使人产生无限联想。上述保险资产管理公司人士表示,“国寿股份继续增持,成为远洋地产的第一大股东并非没有可能。”

三公司差异化铺路

不论未来这0.28个百分点的持股差距是否抹去,国寿都通过这宗交易为不动产投资做了令人艳羡的铺垫。

就在12月25日,保监会公布《保险资金运用管理暂行办法(草案)》征求意见稿,明确提出保险资金可投资不动产,包括基础设施类不动产、非基础设施类不动产等。

其实,此前已有不少保险公司介入不动产投资领域。受限于政策红线,保险资金通常采用两种方式“曲线”进入,一是以自用名义购买写字楼进行投资,另一种是通过集团旗下信托、资产管理公司投资于房地产。

第一种方式起步于2006年,保险机构直接或间接购入土地或写字楼,并获得租金回报。“此前保险公司购买写字楼都是以自用的名义,纳入固定资产项下,偿付能力充足就可以购买办公楼作为固定资产,只需获得公司董事会通过,而无需在购买前上报监管部门。”一保险公司高层管理人员称。

第二种方式主要来自平安保险集团,其通过平安信托频繁涉足房地产领域。今年8至9月,平安信托先后与金地集团和绿城集团签署合作投资战略框架协议,为两家公司负责开发的房地产项目展开投资,未来三年规模有望达到100亿元和150亿元。

目前,监管部门正在就不动产投资制定实施细则。知情人士称,比较确定的原则是:进行不动产股权投资的保险公司需要成立独立的专业投资机构,并且该投资机构要在立足于保险行业的基础上,吸收社会上的其他资金,实现股权的多元化,同时,为了避嫌保险资金参与炒作房地产,未来即使投资于不动产,保险公司也不能进行直接的房地产开发。

较平安信托铺路房地产投资的方式更进一步,知情人士透露,泰康人寿已决定由泰康人寿和泰康资产管理公司共同出资设立专门的不动产投资管理公司,为的是在不动产投资细则出台前最大程度的做好准备。

泰康人寿董事长陈东升曾在公司内部表示,设立不动产投资管理公司后,要通过投资项目公司进行不动产投资,建成后自己经营,目标是投资持有型的养老物业。

值得注意的是,不动产投资的高风险给保险企业提出的挑战不同一般。一保险资产管理公司管理层人士称,“不动产投资有自己的一套路数,必须熟悉市场,熟悉操作流程,熟悉竞争对手,这些都需要有人来做支撑。”

可以预见,国寿对远洋地产的投资,就是在走一条人才储备和经验储备的捷径,“即使不成为远洋地产的控股股东,也可以借助它多年的经验、技术和人才,在保险公司的不动产投资上占得先机。”上述保险资产管理公司人士称。