

抄底与化债兼而有之 险资频频出手不动产项目

证券时报记者 刘敬元

购买不动产,险资动作接二连三。近日,市场上又传来阳光人寿投资合肥万达广场项目、国寿买入远洋集团旗下项目公司股权及债权的消息。业内人士称,近年险资频频投资不动产,既有抄底配置的思路,也有债务置换的考虑。

又出资31亿元 国寿入股远洋项目

6月7日,远洋集团(03377.HK)公告称,其关联方中国人寿及中国人寿集团合计出资约31亿元,收购远洋旗下项目公司49.895%的股权及相应的债权。该项目公司主要从事物业发展,主要负责颐堤港二期项目的开发与运营。颐堤港二期位于商业氛围浓厚的北京市大望京商圈,拟开发为旗舰级商业综合大厦。

此前,国寿系曾入股过世茂旗下的珠海项目公司。去年9月,世茂集团公告称,拟出售珠海综合体项目公司——珠海世茂新领域公司51%股权,总价为39.1亿元,受让者为项目合营联营企业,背景主要为中国人寿系。

据了解,珠海世茂新领域的主要业务为发展位于珠海的综合商业及商用综合体开发项目。该项目占地面积约为22.56万平方米,目前正分为六期进行开发,包括酒店式写字楼、商业物业、酒店及展会中心。开发项目一期包括7栋酒店式写字楼,2023年末前开始陆续交付;开发项目二期包括8栋酒店式写字楼,现时正在施工。

目前,该项目的后续阶段处于规划方案论证阶段,后期将陆续开发建设。

合肥万达广场换股东 阳光人寿悄然入局

根据天眼查信息,5月31日,合肥万达广场商业发展有限公司变更股东,原全资大股东大连万达商业管理集团股份有限公司(下称“万达商管”)退出,苏州联商壹号商业管理有限公司接盘,成为新的唯一股东,认缴出资约2.1亿元。穿透股权来看,阳光人寿是此次出资的“大金主”。

“王健林专门去过阳光进行沟通。”业内知情人士称,在此之前已听闻阳光保险方面一直在与万达接触洽谈。

在华业务布局各有所得 汇丰与花旗宣布完成交易

证券时报记者 李颖超

历经近大半年的时间,汇丰和花旗两大外资巨头的在华买卖正式交割完成。

6月11日一早,汇丰中国宣布,已完成对花旗银行(中国)有限公司(下称“花旗中国”)在中国内地个人财富管理业务的收购。随着交易完成,汇丰中国已承接花旗中国在全国包括北京、上海、广州和深圳等11个主要城市的个人财富管理客户及相关资产。同时,超过300位原花旗中国相关员工也已正式加入汇丰中国。

同日,花旗方面也确认上述交易完成交割,并表示其在中国内地的企业和机构客户业务不受此次交易影响。花旗将继续支持企业和机构客户,在中国本地市场、亚太市场乃至全球市场为他们提供银行服务。

两大外资银行完成交易

花旗中国官网最新公告显示,该行已于2024年6月7日(交割日)完成向汇丰中国转让个人银行财富管理业务。根据此前通知所述,客户持有的相关花旗产品和账户未在交割日



整体上,险资对不动产有一定配置需求。一方面,可以发挥长期险资能穿越周期的优势,在经济下行压力下投向不动产,支持不动产市场融资需求;另一方面,通过“抄底”投资,既享受持有期收益,又能待市场回暖后实现资产增值。

从当前的险资投资情况看,各家机构情况可能有所不同,有的投资是基于抄底配置思路,也有的投资实际是属于债务置换的考虑,不同情况的收益率水平存在一定差别。

图虫创意/供图 翟超/制图

王健林执掌的万达集团,去年以来开始出售旗下核心资产万达广场进行自救,险资是重要买家。在阳光人寿之前,已有多家险资机构投资了位于上海、北京等地的万达广场项目。

去年12月,曾有媒体报道,万达商管方面透露,拟出售旗下位于一、二线城市的万达广场以换取流动资金,并表示正在和险资机构洽谈。根据目前公开信息,万达商管向险资转让的万达广场包括上海松江万达广场、江门台山万达广场等。去年9月,大家保险、横琴人寿联手投资了位于上海的周浦万达广场项目。

今年4月,北京万达广场实业有限公司原100%持股大股东大连万达商业管理集团股份有限公司退出,新股东有两家,即坤华(天津)股权投资合伙企业(有限合伙)持股99.99%,坤元辰兴(厦门)投资管理咨询有限公司

持股0.01%。其中,控股股东背景即为新华保险与中金资本签署协议共同设立规模为100亿元的不动产投资基金,新华保险作为有限合伙人认缴99.99亿元。

多家险企接连出招 抄底与化债兼而有之

上述动作,是近年险资扫货不动产的延续。

从公开信息来看,已有多家险企接连出招。今年1月,友邦人寿以24亿元的总价收购北京朝阳区(CBD)“凯德·星贸”项目的控股权,这是友邦继去年初以50.3亿元拿下上海北外滩金融中心地标项目后,又一次直投地产项目。

今年2月,在陕西西安高新区2024年招商引资暨项目建设大会上,中邮保险投资的西安启迪中心项目签约,这是继北京安定门项目之后,

中邮保险开启的第二个不动产投资项目。去年9月,中邮保险曾斥资42.56亿元购入位于北京市东城区安定门的中粮·置地广场项目。

不仅大型险企,中小险企也有投资不动产的举动。例如,长城人寿以10.2亿元购入北京办公物业——新街高和,该项目总建筑面积约为2.8万平方米,包含商业和写字楼。

一位市场化私募股权基金人士曾向证券时报记者分析,对险资而言,一直寻求的就是能有稳定现金流回报的资产,现在地产类资产“便宜”,属于适合加大投资的阶段。

对于险资持续增加不动产投资的现象,某保险机构的首席投资官称,整体上,险资对不动产有一定配置需求。一方面,可以发挥长期险资能穿越周期的优势,在经济下行压力下投向不动产,支持不动产市场融资需求;另一方面,通过“抄底”投资,既享受持有期收益,又能待市场回暖后

实现资产增值。

从当前的险资投资情况看,相关险资人士称,各家机构情况可能有所不同,有的投资是基于抄底配置思路,也有的投资实际是属于债务置换的考虑,不同情况的收益率水平存在一定差别。

某险资人士向证券时报记者介绍,一般而言,大型保险机构具有一定专业投资能力,能够直接对不动产进行投资。中小型机构则可以通过不动产基金间接投资,持有期的区间收益主要来自于底层资产出租、运营等收益,而具体收益与项目区位、运营情况及交易结构设计等不无关系。



券商中国
(ID:quanshangcn)

转让给汇丰中国。

去年10月9日,花旗正式宣布,将其中国内地的个人银行财富管理业务出售给汇丰中国。

彼时,汇丰也确认,与花旗中国达成协议,将收购其在中国内地的个人财富管理业务,覆盖其在全国11个主要城市的个人财富管理客户的投资理财资产及个人存款,约为36亿美元(截至2023年8月)。

具体来看,上述收购的业务范围为花旗中国的个人财富管理业务(不含保险代销),不涉及花旗中国的信用卡、个人房贷及其他贷款等其余零售业务。所涉及的11个城市,为北京、上海、广州、深圳、大连、成都、杭州、南京、重庆、天津和长沙。

根据花旗中国6月发布的《花旗银行(中国)有限公司财富管理留存客户服务内容公告》,花旗中国将继续为留存客户提供包括人民币及外币汇出汇款、理财产品赎回业务等多项必要的基本服务,客户可通过致电花旗服务专线或发送电子邮件提出业务办理需求。

汇丰加大财富管理布局

“汇丰坚定看好中国市场的发展

潜力,并立足长远持续加大投资。近年来,集团对内地的投入已达数十亿元人民币,其中相当一部分聚焦于高速发展的财富管理领域。”汇丰中国行长兼行政总裁王云峰表示,本次收购完成后,集团可以进一步巩固外资银行在财富管理赛道的竞争优势,同时继续全方位发挥跨境金融服务专长,支持海内外客户把握中国与世界经济深度融合的机遇。

近年来,汇丰集团持续投入中国内地市场,对财富管理业务加大布局,涵盖银行端的财富管理和私人银行服务、人寿保险、资产管理及金融科技。同时,联结境内外教育、医养、公益传承和人文艺术等四大支柱资源,服务内地核心客户群。

从财务数据来看,2023年,汇丰集团在中国内地的财富管理投资资产比上年增长53%,财富管理客户总数同比增长超过30%。今年一季度,该集团在亚洲市场的新增投资资产净值同比增长33%至190亿美元,其中中国内地市场贡献明显,新增投资资产净值同比近乎翻倍。

此外,汇丰还在人才战略上加大投入。到2024年底,其“大财富管理”矩阵下的员工总数将达约6000人,不

仅为财富管理行业提供优质工作岗位,还为中国内地金融市场培养国际与本地视野兼备、诚信与合规并重的金融人才。

花旗继续服务机构客户

对于花旗而言,出售中国内地个人银行财富管理业务,是此前宣布逐步关闭中国内地个人银行业务计划实施的一部分。花旗方面还表示,继续坚定服务中国的企业和机构客户。

2021年4月,花旗集团宣布对全球个人银行业务进行重组的消息——计划在14个全球市场中寻求退出个人业务。2022年12月,花旗宣布将逐步关闭中国内地的个人银行业务,但不涉及其市场领先的对公业务。

据了解,花旗已与富邦华一银行达成协议,将于今年稍晚时候就中国内地的个人信用卡业务及无担保贷款相关资产进行转让。

自宣布在14个全球市场中寻求退出个人银行业务以来,目前花旗已经完成了在澳大利亚、巴林、印度、印度尼西亚、马来西亚、菲律宾、中国台湾、泰国和越南等9个市场的个人银行业务出售。

从最新消息来看,花旗还将关闭其在韩国的个人银行业务,并将全面结束其在俄罗斯的业务。此外,花旗还宣布将寻求对其在墨西哥的个人银行、小型企业和中型市场业务IPO,并重启在波兰的个人银行业务出售计划。

1902年,花旗进入中国市场,并于2007年首批成功转制。目前,花旗服务70%在华运营的财富500强企业、300多家中国领先企业和众多新兴新经济企业,在华员工共有约7500名,分布在12个城市。

值得提及的是,花旗正积极寻求在中国内地设立一家独资证券公司和一家独资期货公司。今年2月,花旗集团意图在华申设的外资券商——花旗证券有了反馈新进展。证监会对申请设立花旗证券的花旗环球金融控股有限公司提出了6条意见,反馈意见内容包括补充主要内容包财务现状、评级展望、证券业务国际排名等。

(上接A1版)

其次,从投资者结构来看,券商在A股机构投资者中的占比也相对较低。这反映出券商在产业资本投资领域的活跃度不高。一方面,券商在投资选择上可能更倾向于风险较低、流动性较好的金融产品,而对于产业资本的直接投资则相对谨慎;另一方面,券商在产业资本投资方面的专业人才和经验相对不足,也限制了其在这一领域的活跃度。

发挥优势 提供全链条服务

券商作为资本市场的重要桥梁和纽带,在服务新质生产力中扮演着特殊的角色。相比其他金融机构,券商可以发挥较早投小的优势,参与企业“成长、融资、交易”等从小到大的整个发展过程,提供股权投资、并购重组、跨境投资、财务顾问、研究咨询等全链条金融服务,在助力企业成长中服务资本市场高质量发展。

科技创新促进产业升级,产业升级支持科技创新。券商应充分发挥自身特殊优势,深度陪伴企业从科技到产业的全过程,与科技创新和产业升级共成长,助力构建“科技—产业—金融”良性循环,支持新产业、新业态、新技术的发展。同时,券商还应关注传统产业的转型升级,通过产业并购、资产注入等方式,助力传统产业引入新质生产力,实现高质量发展。

第一,健全战略新兴产业和未来产业专业化的服务机制。为科创企业提供差异化的资源支持,加大对科技企业的支持力度,探索研究为创新能力强、发展潜力大的创新型企业提供多元化接力式融资方案,缓解前沿技术或者新兴技术在早期研发、应用阶段资金不足等问题。建议进一步实质性鼓励和支持券商研究所对新质生产力自上而下的深度跟踪研究,搭建资本市场与实体经济的沟通桥梁。

第二,多措并举提升资金配置传统产业的效率。发挥专业优势,推动创新型企业之间的产业并购或者资产注入传统上市公司,推动做深产业链和延伸价值链,具体可从如下五方面入手。

一是推动产业并购与资产注入。发挥投行业务的优势,搭建并购重组平台,协助创新型企业与传统上市公司进行产业并购或资产注入。二是整合资源、拓宽市场。协助新质生产力相关企业整合行业资源,通过并购、战略合作等方式,拓宽市场份额,提高市场地位。利用自身的渠道和资源,帮助传统企业拓展新的业务领域和市场空间。三是引入新质生产力进行升级改造。通过差异化的资本运作方式,推动传统行业引入新质生产力进行升级改造。这包括但不限于引进先进的生产设备、技术和管理经验,以及引入创新型的商业模式和人才团队,帮助传统企业提高生产效率、降低成本、提升产品质量和服务水平。四是加强产业链合作。推动产业链上下游企业之间的合作,加强产业链的整合和协同。通过构建紧密的产业链合作关系,实现资源共享、优势互补和互利共赢,推动整个产业链的升级和发展。五是提供综合金融服务。发挥券商综合金融服务的优势,为传统产业提供全方位的金融服务支持。这包括但不限于融资、投资、财务顾问、风险管理等方面的服务,帮助传统产业解决资金、技术、市场等方面的问题,实现产业转型升级,促进其健康、稳定和可持续发展。

第三,发挥券商系母基金竞争优势,为新质生产力发展提供可持续支撑。建议更多券商成立母基金后,秉承市场化运作理念,充分尊重政府出资人的建议和诉求,依托券商系私募基金管理人的专业优势、平台优势和资源优势,深耕产业,慎选优选投资标的,实现政策效益和财务效益双丰收。

今年3月28日,浙商证券旗下的浙商资本与浙江金控、金华市政府正式签约成立浙江省浙商专精特新(金华)母基金,主要面向“415X”先进制造业产业集群,推动更多子基金落户金华,着力培育专精特新企业补足地区短板,引导集群配套企业发展,推进更多优质项目引引落地。建议券商系母基金可参考深创投、合肥市政府等典型案例,以“发现并成就伟大企业”为使命,重视布局战略性新兴产业和未来产业,充分发挥地方政府股权投资基金的引领撬动作用,因地制宜加强链链补链。

交通银行山西省分行 撮合落地全国首笔无人航空器直租业务

5月30日,交通银行山西省分行撮合某金融租赁公司成功落地全国首单无人驾驶电动垂直起降航空器直租项目,融资规模1.13亿元。该行业积极服务低空经济发展,在关注到山西省无人航空器项目重要实施主体——山西晋阳低空经济产业发展有限公司出现急切融资需求后,迅速响应,通过内部搭建的撮合业务平台名单,筛选对接某金融租赁公司,为企业实现无人航空器项目融资。该项目仅用一个月便完成落地,为全国首单无人航空器行业的直租项目。在业务推进过程中,该行还积极为企业减费让利,控制融资成本,获得企业高度评价。(CIS)