

险资的地产加减法：不做股东做“房东”



险资不做股东

被减持对象	减持方
万科A	新华人寿保险股份有限公司 中国人寿保险股份有限公司
保利发展	泰康人寿保险有限责任公司
招商蛇口	中国人寿保险股份有限公司

险资做“房东”

最终投资对象	投资方
中粮·置地广场项目 北京市东城区安定门内大街208号	中邮人寿
综合商业及商用综合体开发项目(珠海)	国寿星湾(天津)企业管理合伙企业(有限合伙) 国寿启航壹期(天津)股权投资基金合伙企业(有限合伙)
北京万永房地产开发有限公司不动产 债券计划(万科A旗下)	华泰资产管理有限公司

“聪明的长线资金”正流露出地产投资策略的新变化：收缩地产股投资。近日，中国平安发布澄清公告表示，截至目前，公司没有持有碧桂园的股份。在6月末，中国平安对碧桂园持股比例为5.37%。中国平安对碧桂园的减持并非个例，11月13日，北京商报记者通过东方财富Choice数据梳理发现，今年三季度，保利发展、万科A、招商蛇口等地产股均被险资减持。险资撤离房地产释放了哪些信号？地产与险资这对“天作之合”，未来又将走向何方？

险资减持地产股不做股东

“截至目前，公司没有持有碧桂园的股份。”近期，中国平安一份澄清公告，也透露了其对于碧桂园的减持动作，在6月末，中国平安对碧桂园持股比例还是5.37%。

实际上，中国平安减持碧桂园只是险企逐步退出地产股的一个缩影，北京商报记者通过东方财富Choice数据梳理发现，三季度，多只地产股均遭到了险资减持，包括保利发展、万科A、招商蛇口等。

具体来说，今年4月中旬，泰康人寿计划在半年时间内减持保利发展，减持比例不超过保利发展总股本的1.3%。截至8月10日，泰康人寿减持保利发展2734.76万股，占总股本的0.23%。

另据东方财富Choice数据梳理发现，万科A在三季度也遭到了“新华人寿保险股份有限公司-分红-个人分红-018L-FH002深”和“中国人寿保险股份有限公司-传统-普通保险产品-005L-CT001沪”的减持，两保险产品分别减持4352.33万股和1.77万股。

险资减持地产股背后，是对预期发展的不看好。中国房地产数据研究院院长陈晟表

示，保险资金对房地产投资有限额要求，在当前情况下，整个房地产股市预期并不清楚，未来的预期也难言向好，对于企业来说，下行压力较大，这是保险资金减持地产股的主要原因。

曾经，凭借资金优势，保险企业不仅大手笔买房、置地做“地主”，还通过持有股票的方式变身房企股东，坐享房地产业的发展红利。并且，估值低、业绩稳健、分红高的地产股，确实曾让保险资金收益不少，险资与地产也被称为“天作之合”。不过，当前多家房企陷入流动性危机，相关谣言层出不穷，被造谣的

保险机构“躺枪”。

除了中国平安发文澄清收购碧桂园的不实报道，近期，深圳市福田区投资控股有限公司官网也发布声明称，网传“富德生命人寿60亿转让金地股权予深投控”为不实信息。

踩雷的险企更是有苦难言，北京商报记者注意到，近期华海财险公布了一则重大投资损失公告，根据公告信息，华海财险投资1亿元用于不动产债权投资，资金用于青岛北大资源广场项目开发建设及归还信托贷款。到期后，偿债主体未能按期偿付本金，构成违约。华海财险表示，对该投资项目已累计计提减值准备6800万元，该项投资损失导致公司偿付能力充足率下降12.51个百分点。

此外，保险资金运用，尤其是保险资金股权投资情况，也正面临更严格的监管环境。根据业内消息，相关部门正组织开展对各保险集团(控股)公司、保险公司的股权投资情况排查工作。排查目标包括保险公司投资的各级非保险子公司，以及保险公司、各级非保险子公司投资的非控制型未上市企业，保险公司通过私募股权基金控制的各级未上市企业等。

重仓不动产做“房东”

实际上，近几年，地产是险企投资的重点行业，险资对房地产的投资并非全线收缩，减持地产股的同时，也在寻找新的机会，北京商报记者注意到，保险资金将投资标的转向了不动产项目。

近期，大悦城、万科A、ST世茂陆续发布公告，宣布旗下公司与保险公司或保险集团旗下

公司达成了资产转让或融资协议，三次交易总额过百亿。拉长时间线来看，今年以来，险资入手不动产的数量及规模不断走高，多宗交易达百亿元。根据中国保险行业协会披露的数据，今年前三季度以来保险资金正在实际出资阶段的大额不动产投资计划至少有9个，而这9个项目的总投资额高达925亿元。

险资加仓不动产投资，背后是怎样的逻辑？陈晟表示，不动产投资本身比较“实在”，作为具体的项目，相应的投资回报比较清晰，这是险资青睐不动产投资的主要原因。

信达证券分析师王昉朝也表示，2023年以来险企频频加码不动产项目投资，首要原因是不动产投资“长期持续回报”属性较为契合险企资金长期属性，整体来看，优质的不动产长期投资有助于险企增加另类投资标的选择，丰富险企投资组合的投资品种，不动产投资加码是险企根据市场情况及时调整投资组合的体现。

中国人寿副总裁刘晖在该公司业绩发布会上介绍，成熟的商业地产有稳定的现金流，能够跨越周期实现保值增值，同时抵御通胀、抵御波动，与其他品种相关性较低，是保险等长期资金的重要配置品种，在组合中配置一定的不动产实物资产有利于保险资金长期获得稳健回报。

对于险资和地产未来的走向，鹏元资信预测，后续信用风险演变核心逻辑在于居民信心、预期及购买力的恢复，保险资金投资主体以高等级央企地产为主，后续有望在租赁性住房领域进一步发挥效能。

北京商报记者 李秀梅

中金银河双双澄清 航母级头部券商欲待何时

11月13日盘前，中国银河证券、中金公司分别就两家机构将进行合并重组相关传闻进行澄清。两家机构发布的公告均指出，不存在筹划两家机构合并重组或其他应披露而未披露的重大事项。此前，监管部门表示将支持头部证券公司通过业务创新、集团化经营、并购重组等方式做优做强的消息传出后，有关部分券商合并的传闻甚嚣尘上，但近日来，已有多家券商相继表示，并无应披露而未披露信息。

澄清传闻

11月13日盘前，中国银河证券、中金公司分别发布澄清公告表示，关注到有市场传闻称两家机构进行合并重组。为避免对社会各界和投资者造成误导，予以澄清说明。两家机构发布的相关公告均指出，截至公告披露日，公司未得到任何来自于政府部门、监管机构或公司控股股东和实际控制人有关上述传闻的书面或口头的信息。

此外，中国银河证券表示，经与控股股东中国银河金融控股有限责任公司及实际控制人中央汇金投资有限责任公司(以下简称“中央汇金”)确认，控股股东及实际控制人不存在筹划上述传闻或其他应披露而未披露的重大事项，公司亦无任何应披露而未披露的信息。

同时，中金公司也表示，经与控股股东汇金公司确认，不存在筹划上述传闻或其他应披露而未披露的重大事项，公司亦无任何应披露而未披露的信息。

而两大券商澄清的传闻内容，则与近期高管变动不断，引发市场对两家机构或将合并重组的猜想有关。10月22日，银河证券发布公告，公司董事长陈亮因工作安排辞去公司董事长等相关职务。同日，中金公司发布公告称，公司董事长沈如军因工作变动原因辞去董事长等职务。同日，中金公司董事会同意提名陈亮为第二届董事会执行董事候选人，并选举其担任公司董事长及法定代表人。

从经营情况来看，最新发布的三季报数据显示，2023年前三季度，中金公司实现归属于母公司股东的净利润46.08亿元，同比减少23.36%。同期，中国银河证券实现归属于上市公司股东的净利润66.03亿元，同比增长2.53%。

暂无计划

回顾此前，11月3日，有媒体报道称，中国证监会将支持头部证券公司通过业务创新、集团化经营、并购重组等方式做优做强，打造一流的投资银行，发挥服务实体经济主力军和维护金融稳定压舱石的重要作用。

而今年10月的中央金融工作会议也指出，要推动股票发行注册制走深走实，发展多元化股权融资，大力提高上市公司质量，培育一流投资银行和投资机构。促进债券市场高质量发展。完善机构定位，支持国有大型金融机构做优做强，当好服务实体经济的主力军和维护金融稳定的压舱石。

在上述消息发布后，部分被市场猜想有较强并购重组预期的券商股大涨。市场中也流传着多版本可能合并的券商派系梳理。例如，同花顺发布的可能合并券商列表就指出，中国银河、中金公司、申万宏源3家汇金系券商有望合并。

对此，有投资者在深交所“互动易”平台向申万宏源董秘提问，“贵公司、中金公司、中国银河同属中国汇金旗下。中央金融工作会议指出要培育一流投行，随后证监会表示，支持头部券商通过业务创新、并购重组等方式做优做强。请问贵公司、中金公司、中国银河有可能合并吗”。而申万宏源对此回应表示，公司严格遵照信息披露管理规定，不存在应披露而未披露信息。

在IPG(中国)首席经济学家柏文喜看来，若头部券商实现合并，将有利于提升公司的整体实力和竞争力，扩大市场份额，降低成本，提高效率。另一方面，合并也可能带来一些负面影响，比如文化融合难题、组织架构调整等。

任重道远

事实上，早在2019年，中国证监会就曾表示“支持打造航母级头部券商”。而从证券公司行业情况来看，机构合并重组也并不罕见。从大型证券机构的合并情况来看，则可追溯到多年以前。1995年，万国证券与申银证券重组为申银万国；1999年初，国泰证券合并君安证券，成立国泰君安证券；2006年，华泰证券收购联合证券70%股权后，将其改名为华泰联合证券；2014年，申银万国与宏源证券合并，改名申万宏源；2019年，中信证券宣布收购广州证券。

若将时间拉至近年来看，虽偶有券商合并的消息传出，却也不乏合并失败的情况。2020年，国联证券宣布筹划吸收合并国金证券，成为A股首桩上市券商拟合并案，并被市场称为券业上演“蛇吞象”，但随后因交易相关方未能就核心条款达成一致意见，两家券商合并事项告吹。此外，2021年，西部证券、东兴证券也拟收购新时代证券股权，但后续因缺乏必要资料，未达成一致条件等情况，两家机构相继宣布退出收购新时代证券。

从近年行业发展情况来看，与海外投行机构相比，国内尚未有“航母级头部券商”诞生，从年度营收净利润来看，仅有中信证券领先于其余机构。不过，今年9月，中信证券总经理杨明辉也公开表示公司与国际一流投行的差距，并从规模体量相差较大、国际业务占比偏低、资产负债经营能力受限等方面进行说明。其中提到，2023年上半年，高盛总资产规模是中信证券的7.6倍，净资产是中信证券的3.2倍，营业收入是中信证券的5.2倍，净利润是中信证券的2.7倍。此外，中信证券境外业务收入占比仅为15%左右，与高盛、摩根士丹利等30%-40%的国际收入还有一定差距。

柏文喜认为，国内券商要想进一步做大，需要在以下几个方面持续发力：一是提升自身品牌知名度和业务实力；二是加强创新能力和研发水平；三是拓展海外市场和业务范围；四是加强人才引进和培养。北京商报记者 李海媛

F 聚焦

最低至0折 基金费率“打折季”再现

北京商报讯(记者 刘宇阳 郝彦)“0折”产品再现。11月13日，明亚基金发布公告表示，决定自11月13日起开启申购(含定期定额投资)费率优惠活动，相关费率低至0折。同日，兴证资管同样对旗下部分产品打出0折优惠。若拉长时间至11月以来，共有7家公募从直销渠道对旗下部分产品认/申购费率打折，折扣力度不等。有业内人士表示，认/申购费率优惠可以吸引更多的投资者购买基金，不过，对于投资者而言，基金长期表现和投资价值才是更重要的考虑因素。

11月13日，明亚基金发布公告表示，为更好地满足广大投资者的理财需求，明亚基金决定自11月13日起在公司直销柜台和网上交易系统开展基金申购(含定期定额投资)费率优惠活动。

具体来看，投资者通过上述提及渠道申购明亚价值长青混合A、明亚中证1000指数增强A、明亚久安90天持有期债券A时，申购(含定期定额投资)费率为原费率的0折。优惠活动自2023年11月13日起至2024年2月13日止。

值得一提的是，同日，另一基金管理人兴证资管也发布相关公告表示，自11月9日至17日，投资者通过公司直销柜台申购兴证资管金麒麟兴睿优选一年持有期混合集合资管计划A类份额，申购费率在原申购费率的基础上实施0折优惠，原申购费率为固定费用的同时实施0折优惠。

若拉长时间至11月以来，仅从直销渠道看，含前述情况在内，长城基金、华商基金、东方红资管等7家公募纷纷公布对旗下基金认/申购费率优惠的公告。其中，长城基金明确自2023年11月10日起至2024年11月10日，在线上直销系统进行费率优惠，

以银行借记卡在线支付方式认/申购(含定投)旗下基金，享受认/申购费率4折优惠。东方红资管则自11月3日对东方红3个月定期开放纯债债券D开展认购费率优惠活动，赎回转认购基金时，优惠费率按照原认购费率的1%执行。

在上述公告中，各家公募均表示，降费是为更好地满足广大投资者的理财需求。在公募市场分析人士看来，申购费率打折甚至是0折，对基金销售的拉动可能会有一定的影响。降低费率可以吸引更多的投资者购买基金，特别是对于费率较高的基金来说，打折可以增加其竞争力，提高投资者的购买意愿。此外，对于一些投资者而言，费率降低也可以减少其投资成本，进一步刺激投资者投资基金的兴趣。

该公募市场分析人士同时指出，公募打0折可能是为了吸引更多投资者，特别是对费率敏感的投资者，通过降低费率来提高基金的市场竞争力；其次，也可能是为了应对市场竞争的压力，通过降低费率来保持或增加基金的销售份额；最后，也有可能与监管要求或政策导向有关，例如鼓励投资者增加长期投资等，在这一情况下，降低费率可能是一种激励措施。

财经评论员郭施亮则表示，从基金公司角度出发，采取“0折”申购费率优惠，或意在刺激居民投资热情，提升基金管理规模水平。但是，从投资角度出发，对于投资者而言，基金长期表现和投资价值才是更重要的考虑因素。不能只看基金申购费率，还需要看基金管理能力、资产配置水平以及基金公司自身的实力等。公募也要认识到做好净值管理的重要性，提升居民投资回报预期。

注销公告

北京牛栏山鑫鑫贸易有限公司第四分公司
北京牛栏山鑫鑫贸易有限公司第四分公司(91110113MA0507H41Q),向登记注册机关申请注销。特此公告。

北京牛栏山鑫鑫贸易有限公司第四分公司(91110113MA0507H41Q),营业执照正本、公章丢失。特此公告。

北京牛栏山鑫鑫贸易有限公司第四分公司
2023年11月14日

北京牛栏山鑫鑫贸易有限公司第六分公司
北京牛栏山鑫鑫贸易有限公司第六分公司(91110108MA05HG8Y84),向登记注册机关申请注销。特此公告。

北京牛栏山鑫鑫贸易有限公司第六分公司(91110108MA05HG8Y84),营业执照正本、公章丢失。特此公告。

北京牛栏山鑫鑫贸易有限公司第六分公司
2023年11月14日