



楼市年终策划
之从企业看行业

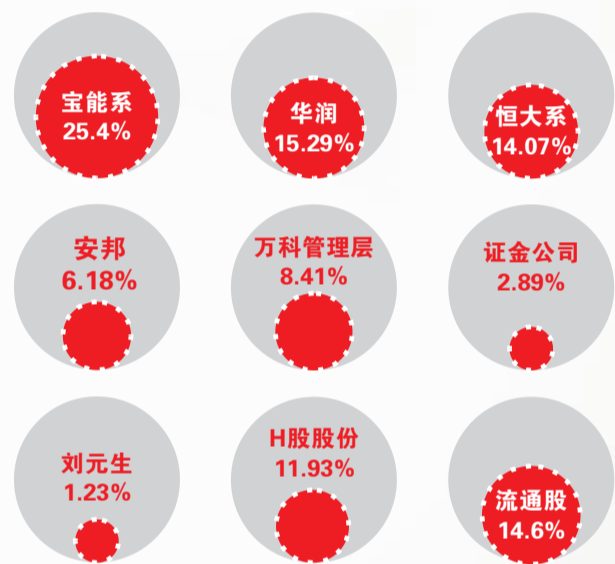
万科 破局东风已至？

被举牌的代表

王石说,万科是各路资本眼里的唐僧肉,谁都要觊觎,这也正是困扰万科管理层们一整年的难题,不过,监管部门近来频频痛斥险资举牌,这似乎让万科股权角逐的走向发生了微妙的变化,郁亮更是说“我们需要的是东风”。监管环境生变,万科管理层们就此迎来东风了吗?宝能系、恒大系是否会在监管压力之下退出?岁末年初,万科的股权之争仍将上演精彩戏码。



万科股权架构图



宝能:东风已去 监管压顶

前不久大手笔增持格力电器股票至4.13%的前海人寿,在被卷入监管风暴后,承诺未来将不再增持格力电器股票,并会在未来根据市场情况和投资策略逐步择机退出。“近期保监会停止了前海人寿开展万能险新业务,对于前海人寿肯定是利空性质,加之前海人寿在格力电器事件的表态,很可能意味着公司已经成为监管层重点关注对象。”北京一位私募人士如是说。

从目前的公开披露信息来看,在万科的持股结构中,宝能系持股比例为25.4%。而宝能系主要通过前海人寿以及其他资管计划实现对万科股票的连续增持。在此种情况下,同样是前海人寿“重仓”的万科,难免会引发市场投资者不少担忧。在北京一家小型投资机构负责人看来,目前的宝能系处于进退两难的状态之中。“虽然拿下了第一大股东的地位,但却未对万科形成控制权。而在股权方面,随着监管层对杠杆资金举牌现象的管理趋严,宝能系继续增持的可能性也不大。”该机构负责人认为,对于宝能系而言,进一步增持的阻碍主要在两个方面,一个是监管层的持续关注,一个是目前的万科股价,若宝能系选择进一步增持的话,成本投入将会很大。

而选择撤出对于宝能系而言,也绝非易事。“在大幅获利情况,作为第一大股东,斥资数百亿元拿下万科第一大股东地位,持股一年多的时间就要获利

退出,这种短炒的行为与长期价值投资理念相违背,肯定会受到监管层的关注。”上述私募人士称。与此同时,在沪上一位券商人士看来,宝能系目前想要获利退出的难度系数太大。“万科A现在的股价处于历史高位,作为第一大股东,宝能系要是宣布退出,股价必定大幅承压,届时万科A股价大幅波动,宝能系的浮盈将会出现大幅缩水的情况。”在该券商人士看来,宝能系要想退出,主要的难题在于寻找接盘方。

万科:东风已到?

宝能系在万科的股权盘子上进退维艰,这似乎又给与之奋斗的万科管理层们提供了“翻盘”的机会,万科董事会主席王石依旧表态称,相信万科文化能够抵御资本力量。那么,事态会向王石所言的方向发展吗?

对此,多位分析人士向北京商报记者均表达了同样的态度:管理层劣势明显。截至目前,宝能系持股25.4%,华润持股15.29%,恒大系持股14.07%,安邦持股6.18%,万科管理层通过金鹏资管计划持股4.14%,万科企业股中心通过德赢资管(德赢1号、2号)计划持股3.66%,万科工会持股0.61%,上述方合计持有万科总股本的69.35%。若再剔除目前证金公司持有的2.89%股份、自然人刘元生持有的1.23%股份以及11.93%的H股股份,目前万科A在外的流通A股仅占总股本的14.6%。这其中,万科管理层合计权益占比只有8.41%,与前几大

股东相比,占股差距悬殊,相对于此,万科的流通股还不足15%。“因此,从股权结构的角度来说,管理层很难与宝能系、恒大系抗衡。”

不过,万科管理层一直也没有放弃决定自己命运的权利。就在12月初,王石公开提出了万科的“万亿规划”,认为万科差不多用6年时间就能达到万亿销售额;万科总裁郁亮也出面大谈房地产市场没有崩盘的危险;更有消息称,万科即将实施一次“调薪”计划,通过上调薪资来稳固员工团队。

有行业人士由此判断:“万科通过设立合伙人制度、薪资调整制度,形成管理层利益与股东利益紧密捆绑,这个是稳固管理层砝码所在。”该人士进而表示:“王石、郁亮的发言在表明自己的身份,他们才是万科真正的主人。但是王石实现翻盘最大的砝码是监管层的出手,险资的违规一旦被坐实,管理层才能获得真正的喘息之机。”

就在12月13日晚间,保监会再度喊话:险资要努力做资本市场的友好投资人,决不能让保险机构成为众人侧目的野蛮人,这一变化又被解读为万科管理层或能借此“脱险”,更有分析人士认为,对险资相关行为进行定量约束肯定是监管部门下一步的方向,对举牌后发生控制权冲突的情况,很有可能产生明显影响。“显而易见,监管不希望险资争夺上市公司控制权,下一步就是要看如何定性宝能系在万科股权结构中扮演的角色”。

值得一提的是,除了宝能系和恒大系外,作为第二大股东的华润与万科之间微

妙的关系变化,也影响着万科管理层能否成为最后赢家的结局。毕竟在年中,当万科管理层提出引入深圳地铁的重组方案后,华润与万科管理层之间便产生了意见分歧,华润不再站在万科管理层一方,“现在我们不能肯定宝能系与恒大系是否会撤出,假设撤出,华润接盘也是很有可能的,如果一旦事态变化,万科也不再是万科管理层的万科了。”上述不具名人士称。

样本:房企仍受资本觊觎

实际上,不论谁进场、谁退场,万科董事会选举如期举行是板上钉钉的,在某种意义上说,即将于明年3月举行的董事会选举是万科股权之争的一个小高潮,也是这段股权之争结果的一次亮相。

根据万科的相关资料显示,持股3%以上并连续持股180天以上的股东,可以提名非独立董事候选人。目前万科A前三大股东宝能系、华润和恒大系都有提名非独立董事候选人的资格,而除它们外,合计占股比例约8.41%的万科管理层以及安邦也都有这个资格。

当然,目前悬而未决的问题还有在此之前宝能系与恒大系是否会退场?华润的态度是增持还是保持原样?会不会有另外的势力再度进入等等。尽管这些问题还有产生变数的可能,但是现阶段惟一可以肯定的是,董事会不再单纯的属于万科管理层。

(下转B2版)

北京商报记者 董亮 阿茹汗/文
宋媛媛/制图