

地产回暖 险资减持

前海人寿、平安人寿减持

第一支箭支持信贷,第二支箭聚焦债券,第三支箭放开股权。随着“三支箭”纷纷射出,从债券、信贷、股权三个融资主渠道支持地产企业拓宽融资途径。

受政策利好刺激,近期地产股回暖趋势明显。从最近一个交易日12月9日的行情来看,A股、港股地产板块均大幅上涨。A股方面,万科A、保利发展、新城控股等头部地产公司股价纷纷上扬;港股方面,融信中国、龙光集团涨幅分别达到70.73%和41.13%。中信证券认为,三箭齐发将确认房企融资环境的拐点,房地产基本面已然具备复苏的前置条件。

一面是房地产利好消息不断,地产股猛涨;一面却是险资的频频减持。12月11日,北京商报记者梳理发现,近期,前海人寿、平安人寿等险企在减持地产股方面颇有动作。

12月8日晚间,华侨城A公告称,前海人寿及其一致行动人钜盛华,拟减持华侨城A不超过1.64亿股,即不超过总股本的2%。减持原因因为自身业务发展的需要。对于此次拟被减持,华侨城A表示,前海人寿及其一致行动人钜盛华不是公司控股股东、实际控制人,本次减持计划的实施不会导致公司控制权发生变更,也不会对公司治理结构及持续经营产生重大影响。

对于另一房地产公司旭辉控股集团来说,股东的减持动作已经使其董事会成员发生了变更。11月29日,旭辉控股集团公告称,由于平安人寿、平安资管(香港)公司及其一致行动人在旭辉控股集团的持股比例变更至低于5%,获平安投资者提名的蒋达强将辞任并不再担任非执行董事。而根据旭辉控股集

近期的房地产市场利好不断,“三支箭”纷纷落地,从债券、信贷、股权三个融资主渠道支持地产企业拓宽融资途径。受到一系列消息影响,近期地产股回暖趋势明显。但是,重仓地产股的险资却频频传出减持消息。12月11日,北京商报记者梳理发现,近期,前海人寿、平安人寿等险企在减持地产股方面颇有动作。为何险企在政策趋于友好的下半年选择离开?险资频频减持背后,是正常的高抛低吸还是在加速撤退?险资投资房地产行业又有哪些新动向?



团2022年中报,减持前,平安人寿持有旭辉控股集团5.76%的股份。

除了二级市场减持,也有保险公司计划出售地产公司的股权和债权。近期,大家保险集团旗下两家公司,海口远见共创一号基金(有限合伙)和大家投资控股有限责任公司,在北京产权交易所披露了一则转让项目,拟转让成都厚德天府置业有限公司100%股权及13.25亿元债权,转让底价39.25亿元。

债务危机、投资失利成诱因

为何险资在艰难的上半年都选择坚守,反而在政策趋于友好的下半年选择离开呢?

业内人士认为,险资减持地产投资,是因为此前部分地产公司发生风险事件,对投资者影响较大。易居研究院智库中心研究总监严跃进对北京商报记者表示,现在险资选择减持,说明对房地产企业方面的担心还是有的,是此前持续性的市场压力下做出的判断和选择。

北京商报记者了解到,因为部分房企出现的流动性危机,险资踩雷者也不少,仅2022年,就有多家保险公司在地产投资方面损失惨重。如某中小寿险公司因房地产投资失利产生巨额亏损,如今陷入资不抵债困境;某头部保险公司投资地产股不到一年折价近半,最终选择忍痛割肉离场;某中型保险公司投

资地产产生亏损,最后由股东“填坑”。

资本是逐利的,除了风险规避的考虑,也有机构是基于高位套利的思路选择出售地产股。深圳汇合创世投资管理有限公司董事长王兆江表示,对于专业投资者来说,股市投资往往是悲观中买入坚守,乐观中兑现离场,部分险资从股市中退出,只是按正常的投资规律来做决策,达到自身投资预期或者为满足资金需要也可以离场,并不代表撤出就是看衰房地产。

一直以来,由于保险资金的特质与房地产业资金需求高度契合,房地产板块是险资的重仓对象。未来,险资对地产股的“爱”还会重来吗?严跃进表示,到明年,如果政策利好、

疫情等因素的冲击减少,险资对地产股的关注度有望形成一波新的高潮。

加码核心城市优质不动产

事实上,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,最突出的表现是加大了对核心城市核心地段优质商用物业、写字楼等领域的投资。

根据保集健康11月25日公告,阳光人寿将用11.85亿元收购位于上海松江区物业资产。今年下半年,阳光保险集团还投资了位于北京市朝阳区十里河三环南路100号的北京朗诗大厦。

拉长时间线来看,8月末,太平控股投资管理有限公司总经理张作学在中国太平中期业绩会上表示,其集团内保险资金持仓地产相关资产约占投资总资产的5.7%,其中,有将近2%的投资性物业。张作学直言,公司持有的投资性物业主要分布区域在一线城市或经济发达的二线城市的核心区域,出租率保持良好,为公司带来了较好的现金回报。

谈及险资加码投资核心城市优质商用物业等项目的原因,王兆江表示,一方面是因为我国地产的核心优质项目,发展前景依然可期,投资潜力依然很大;另一方面,是因为股票资产和实体资产在价格表现上有时差效应,股票价格反映的是投资者的普遍预期,通常比实体价值体现要快,所以投资者认为股票提前兑现预期就要减持,而实体价格还未反映价值就要买入。

严跃进则表示,这说明这些优质项目价值被低估,保险公司此时去收储会有非常好的成长空间,所以险资积极进入。

北京商报记者 陈婷婷 李秀梅

年内10余家银行“护盘”股价

截至12月11日,年内已有11家银行启动稳定股价方案,部分银行于近期相继披露实施进展。



自2月11日,银行板块指数一度升至3141.06点后,波动下跌(状态)至11月4日一度跌至2535.75点,缓慢回升(状态)截至12月9日收盘,升至2847.71点。



东方财富Choice数据显示,截至目前,A股42家上市银行中有38家银行市净率小于1,“破净”率达90%。

在银行板块承压的背景下,此前已有多家银行相继为稳定股价而“护盘”。12月11日,北京商报记者梳理发现,年内已有包括邮储银行、浙商银行、苏州银行、齐鲁银行、上海农商行、重庆农商行等11家银行启动稳定股价方案,部分银行还于近期相继披露了实施进展。在分析人士看来,随着市场对经济复苏前景更加乐观,银行板块基本面稳健、估值低洼,有望与股东、高管增持利好形成共振,进而提振市场信心、稳定股价。



多家银行采取“护盘”行动

年内多家银行为稳定股价相继采取“护盘”行动。据北京商报记者不完全统计,截至目前,已有齐鲁银行、上海农商行、厦门银行、兰州银行、重庆银行、重庆农商行、紫金农商行、邮储银行、苏州银行、瑞丰农商行和浙商银行11家银行启动稳定股价方案,部分银行还于近期相继披露了实施进展。

以齐鲁银行为例,继6月发布稳定股价方案后,12月9日,该行宣布稳定股价措施实施完成,有关增持主体以自有资金通过上海证券交易所交易系统以集中竞价或通过沪股通方式累计增持股份约1279.65万股,占该行总股本的0.28%,累计增持金额约5513.28万元,成交价格区间为每股4-4.97元。

其中,澳洲联邦银行、济南市国有资产运营有限公司在内的5家持股5%以上的股东合计增持1230.29万股,占该行总股本的0.27%,累计增持金额约5287.86万元。董事长黄家栋、行长张华等8名现任领取薪酬的董事、监

事长、高级管理人员合计增持该股份约49.36万股,占该行总股本的0.01%,累计增持金额约225.42万元。

启动稳定股价措施通常是因为银行股价“低迷”。除齐鲁银行外,此前紫金农商行、重庆银行、重庆农商行、苏州银行相继宣布稳定股价措施实施完成,邮储银行、瑞丰农商行、上海农商行则先后公布了稳定股价方案实施进展。

例如,上海农商行此前因A股股票连续20个交易日的收盘价均低于该最近一期经审计的每股净资产,触发稳定股价措施,该行宣布由股东上海国际集团有限公司、上海国有资产经营有限公司(以下简称“国资经营”)等五大股东,以不低于最近一个年度自该行获得现金分红总额的15%的资金,增持该股份的措施稳定股价。截至目前,国资经营、上海久事(集团)有限公司已相继进行增持,累计增持金额分别约为7348.77万元、3948.77万元。

谈及年内多家银行纷纷启动稳定股价方案的原因,光大银行金融市场分析师周

茂华表示,年初以来,受内外多重因素超预期影响,宏观经济波动,部分行业面临经营困难,市场风险偏好降温等,导致银行板块接连调整,部分银行股价触发相关条款,股东和高管入市增持。银行高管增持反映其对本行股价乐观预期,股东等增持有助于稳定市场情绪。

银行股低估值有望回升

今年以来银行板块呈波动下跌态势。自2月11日,银行板块指数一度升至3141.06点后,股价便呈现波动下跌状态,至11月4日一度跌至2535.75点,随后开始缓慢回升,截至12月9日收盘,升至2847.71点。

高管、股东等增持后能否起到稳定股价的效果?北京商报记者注意到,紫金农商行、重庆银行、重庆农商行、苏州银行、齐鲁银行稳定股价措施实施完成后,股价略有回升。以苏州银行为例,9月14日,该行发布公告宣布董事、高级管理人员增持完成后,该行股价在14日、15日分别上涨0.45%、1.78%。

中国(香港)金融衍生品投资研究院院长王红英表示,高管和股东等增持短期内能使股价有一定程度回升,但股价的长期趋势受银行利润的增长情况及宏观经济因素等影响。

近期,在国内持续优化防疫措施、经济活动稳步恢复、稳楼市政策持续发力等利好因素的影响之下,银行股呈现回暖态势,12月5日42只银行股全线“飘红”,12月9日,仍有24只银行股持续上涨。

王红英认为,近期,多家银行股价回升,一方面是银行低估值的支撑作用;另一方面,随着疫情防控政策优化,经济活跃度提升,在此背景下,银行的信贷规模预期上升,收益预期增长。

股价虽有所回暖,不过银行股“破净”率仍居高不下。东方财富Choice数据显示,截至目前,A股42家上市银行中有38家银行市净率小于1,“破净”率达90%。

谈及银行股“破净”率较高的原因,周茂华表示,目前银行板块整体“破净”率仍高主要是此前银行板块经历长时间调整;同时,从

其他市场看,有个共性就是银行金融板块整体的估值都相对低,国内银行板块估值修复需要一定时间。

对于后续银行股的走势及估值情况,周茂华表示,随着市场对经济复苏前景更加乐观,银行板块基本面稳健、估值低洼,有望与股东、高管增持利好形成共振,有助于提振市场信心与稳定股价。从趋势看,银行估值仍具有上升空间,但银行间分化仍较明显。普通投资者需要尽量避免短期追涨杀跌,逐步树立价值投资理念,以期分享我国经济、企业长期高质量发展红利。

“伴随中国经济高质量转型,银行也在持续进行数字化转型,在大数据支持下,信贷业务将会更加及时有效,银行的逾期呆坏账会进一步减少。”王红英表示,因此,从中长期角度来看,银行的盈利水平会进一步提升,股价回升甚至高于净资产,预计会是大趋势,同时估值水平也会进一步上升。从稳健投资的角度出发,建议投资者持有一些低估值、数字化变革、创新较强的银行股票。

北京商报记者 李海颜