



## 房地产并购巅峰将至 >>P2

### 2011 年或破百起大关

#### 业界动态

- P5 海航联合设立 50 亿元 PE 基金 主要投资物流等行业
- P5 奇虎 360 市值超 30 亿美元 周鸿祎涂鸿川等成最大赢家
- P5 刘强东：京东已完成 C 轮融资 规模超 10 亿美元
- P5 天堂硅谷注资西湖龙井茶 浙江茶企走上资本发展路
- P6 社保基金王忠民：PE 备案新规有助扩大可投范围
- P6 雅润传播获上海秉原秉鸿及海通开元等第二轮投资
- P6 春华资本首期已募集约 20 亿美元 首笔投向上海康鹏

奇虎 360 市值超 30 亿美元  
周鸿祎涂鸿川等成最大赢家 >>P5



# 房地产并购巅峰将至 2011 年或破百起大关

文 / 清科研究中心 徐卫卿

2011 年,房地产调控再次“亮剑”。先是加息重压袭来,进一步收紧银根。再是“限购令”重靴落地,“新国八条”在房价上涨过快的大中城市细则出台。还有房产税“敲山震虎”,已经箭在弦上,牵动着地产市场的神经。其中,限购令无疑是对投机性需求“当头棒喝”,又一次将楼市推向了风口浪尖。继北京出台号称“史无前例”严格的限购令之后,限购令细则连城而至,“限购版图”逐日扩大到其他一线、二线城市,如上海、青岛、贵阳、南宁、长春、成都、南京等。在新“国八条”满月之际,一线城市商品住宅的成交量陡然缩水,呈“腰斩”惨状,创近五年的最低记录,但是房价却依然坚挺。房地产市场逐渐呈现出拉锯战的态势,房地产迷局中的四方博弈进入了几方僵持均衡阶段。

## 房企融资饥渴,优胜劣汰强者生存

房企资金来源主要有股东原始资本投入、银行贷款、卖房销售收入、IPO 或股票增发、信托贷款、发债、私募股权投资基金等。目前这些融资途

径已经被一一封堵。商业银行房地产贷款的规模在收缩,且连续的加息另贷款成本增高;限购令等调控措施令售房环境迅速恶化;国内房地产企业 IPO 或借壳上市审批已暂停;增发、配股和发债也被叫停;信托房地产贷款比银行房地产开发贷款还严格;私募房地产基金方面,虽然本土和外资投资都加大了对华投资力度,有抬头趋势,但尚未形成气候。综上所述,房企融资陷入四面楚歌的境况。据数据显示,房企的负债率已经处于危险的高位,经营现金流严重缩水。在“真差钱”的大环境下,资金实力薄弱、融资无门的房企濒临被吞并的危险境地,而像万科这样的已在全国广泛布局、现金流和土地储备充裕的“财大气粗”的大型房地产公司则择机扩展全国版图,通过并购获得业务和土地,将境遇拮据的小企业卷入麾下。

## 私募房地产基金异军突起,千亿资金“大输血”

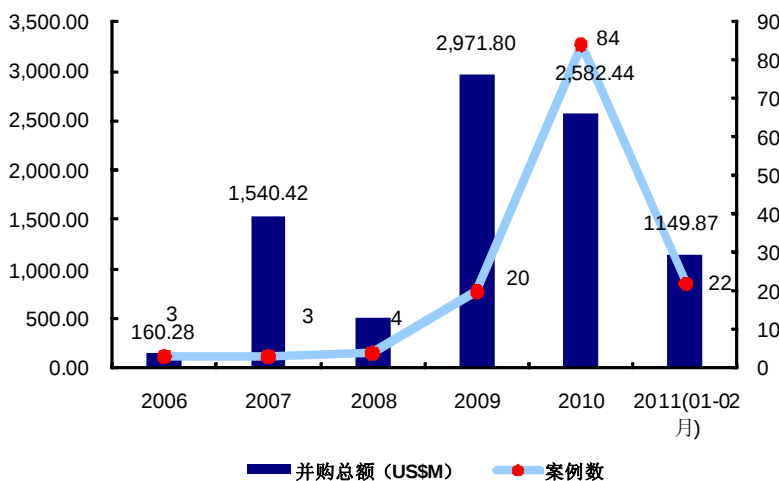
在国内地产调控、信贷政策持续收紧和融资渠道几近掐断的大环境下,私募股权房地产投资基金(简称“私募房地产基金”)在 2010 年呈突进之势。根据清科研究中心数据显

表 1 2006-2011.02 房地产行业并购趋势

| 年度           | 案例数 | 案例数(金) | 并购金额(US\$M) | 平均并购金额(US\$M) |
|--------------|-----|--------|-------------|---------------|
| 2006         | 3   | 3      | 160.28      | 53.43         |
| 2007         | 3   | 3      | 1,540.42    | 513.47        |
| 2008         | 4   | 2      | 512         | 256           |
| 2009         | 20  | 20     | 2,971.80    | 148.59        |
| 2010         | 84  | 75     | 2,582.44    | 34.43         |
| 2011(01-02月) | 22  | 22     | 1,149.87    | 52.27         |
| 合计           | 136 | 125    | 8,916.81    | 71.33         |

来源:清科研究中心

图 1 2006-2011.02 中国房地产行业发生并购趋势



来源:清科研究中心



表 2 2011 年 01-02 月房地产行业并购金额最高的五起并购案例一览

| 并购方                         |                |     | 被并购方           |       |     | 并购金额<br>(US\$M) |
|-----------------------------|----------------|-----|----------------|-------|-----|-----------------|
| 公司                          | 国家/地区          | 行业  | 公司             | 国家/地区 | 行业  |                 |
| 恒大地产集团有限公司                  | 中国/广东<br>(除深圳) | 房地产 | 深圳建设(集团)有限公司   | 中国/深圳 | 房地产 | 251.93          |
| 上海富力房地产开发有限公司/上海合景房地产开发有限公司 | 中国/上海          | 房地产 | 上海城投悦城置业有限公司   | 中国/上海 | 房地产 | 153.94          |
| 佳兆业集团控股有限公司                 | 中国/深圳          | 房地产 | 浙江伍丰置业有限公司     | 中国/浙江 | 房地产 | 102.2           |
| 侨泰兴业股份有限公司                  | 中国/香港          | 金融  | 平湖九龙山房地产开发有限公司 | 中国/上海 | 房地产 | 96.83           |
| 北大方正集团                      | 中国/北京          | IT  | 中国高科集团股份有限公司   | 中国/北京 | 房地产 | 76.04           |

来源:清科研究中心

示,2010 年私募房地产基金募资来看,新募基金 10 支,其中披露金额的 8 支,披露金额的基金募集总额为 18.59 亿美元。从募集数量上看,比低潮的 2009 年上涨近 4 倍。从机构类型来看,2010 年在募集的私募房地产基金中本土新兴机构为绝对热点,10 支基金中本土机构募集的数量和金额分别占基金总额的 90.0% 和 80.0%。值得注意的是,外资私募房地产基金再度大举进军房地产市场,纷纷抢滩国内楼市,尤其在风险相对较低的二三线城市的房地产市场寻找投资机会。与此同时,外资通过 FDI 额度大规模参与国内房地产市场投资,房地产领域的 FDI 大幅增长。商务部数据显示,去年全年全国非金融

表 3 2011 年 01-02 月房地产行业 VC/PE 支持的三起并购案例一览

| 时间        | 并购方             |         |     |                                                    | 被并购方          |       |     |           | 并购<br>金额(US\$M) |
|-----------|-----------------|---------|-----|----------------------------------------------------|---------------|-------|-----|-----------|-----------------|
|           | 公司              | 国家/地区   | 行业  | VC/PE                                              | 公司            | 国家/地区 | 行业  | VC/<br>PE |                 |
| 2011.1.21 | 恒大地产集团有限公司      | 广东(除深圳) | 房地产 | 德银中国、<br>淡马锡、<br>美林、<br>科威特投资局、<br>ADIC            | 深圳建设(集团)有限公司  | 深圳    | 房地产 | N/A       | 251.93          |
| 2011.1.04 | 深圳世联地产顾问股份有限公司  | 深圳      | 房地产 | 深圳市创新资本投资有限公司、<br>深圳市同创伟业创业投资有限公司、<br>上海景林资产管理有限公司 | 四川嘉联兴地产顾问有限公司 | 四川    | 房地产 | N/A       | 4.55            |
| 2011.1.26 | 北京思源兴业房地产经纪有限公司 | 北京      | 房地产 | 鼎晖投资基金管理公司                                         | 深圳市星彦地产顾问有限公司 | 深圳    | 房地产 | N/A       | 3.49            |

来源:清科研究中心

领域实际使用外资金额 1057.40 亿美元，同比增长 17.4%；其中房地产成为吸金大户，去年全年吸收外资占 22.7%，增幅超过 40.0%。私募房地产基金的崛起影响了行业的资金来源结构，以及房地产的开发结构和模式，对房地产的并购大潮起到推波助澜的作用。预计 2011 年，私募房地产基金会进入高速发展期，资本市场将涌现越来越多不同类型和规模的房地产 PE。

### 房地产并购巅峰将至，全年或突破百起大关

2011 年的开局两个月，房地产并购市场

已经是波澜汹涌。根据清科研究中心数据显示，2011 的 1 月和 2 月，房地产行业的并购依旧保持了去年的火爆态势，位居所有行业并购的首位。短短两个月里，房地产行业共完成 22 起并购交易，超过 2009 年全年的并购案例数，并购金额为 11.50 亿美元，并购金额将近去年全年并购总额的一半。其中，从并购类型上来看，国内并购 19 起，交易总额为 10.47 亿美元；外资并购 3 起，交易金额为 1.03 亿美元。并购的细分行业集中在房地产开发经营企业，共发生 19 起，并购总额为 10.95 亿美元；其次是房地产中介经营和物业管理领域。有 VC/PE 机构参与支持的并购案例 3 起，占有所有房地产并购数量的

13.6%。

在楼市新政步步紧逼和宏观调控层层升级的大背景下，根据今年前两个月的并购数据推算，清科研究中心预计，2011 年房地产市场或将踏上并购巅峰，超越 2010 年的 84 起记录，并购数量有望突破百起大关。■



## 海航联合设立 50 亿元 PE 基金 主要投资物流等行业

2011-03-31 中国证券报 黄继汇 朱宇

中国海南航空集团旗下大新华投资和汉鼎亚太基金 3 月 30 日宣布,共同成立一只 50 亿元人民币的私募股权投资基金,将主要投资于物流、服务及消费行业。

海航集团董事局陈峰董事长表示,此次双方再度牵手合作,意在募集管理成熟的较大规模基金,组建业内知名的国际化管理团队。

海航集团以航空运输业为主体,产业覆盖航空运输、旅游服务、机场管理、物流、酒店管理、金融服务、地产、商贸零售、航空食品和其他相关产业。当前,集团资产总值超过 2100 亿元人民币。汉鼎亚太为亚洲居领导地位的私募股权投资公司,由徐大麟博士创办。自 1985 年成立以来,汉鼎亚太成立的 23 个基金,累计管理资金已高达 27 亿美元。 [查看全文>](#)

## 奇虎 360 市值超 30 亿美元 周鸿祎涂鸿川等成最大赢家

2011 年 03 月 30 日 投资界 赵娜

安全软件开发商奇虎 360 科技有限公司(以下简称“奇虎 360”)于 3 月 30 日在纽约证券交易所挂牌上市,首日开盘价为 22 美元,收盘价 21.50 美元,涨幅

倍。周鸿祎、涂鸿川、齐向东三股东成三大赢家。

IPO 前周鸿祎为公司第一大股东,持股 21.5%,IPO 后稀释为 18.46%,上市后身价约 6 亿美元;

第二大股东为投资机构高原资本及董事总经理涂鸿川,IPO 前持股 17.69%,IPO 后稀释为 15.94%,身价超 5 亿美元;第三大股东为奇虎 360 总裁齐向东,IPO 前持股 12.43%,IPO 后稀释为 10.67%,身价约 3 亿美元;

红杉中国合伙人沈南鹏 IPO 前持股比例为 9.48%,IPO 后稀释为 8.51%;鼎晖投资合伙人王功权 IPO 前持股比例为 7.05%,IPO 后则稀释为 6.8%。 [查看全文>](#)



## 刘强东:京东已完成 C 轮融资 规模超 10 亿美元

司最早或于 2013 年在香港或美国上市。

刘强东表示,目前 C 轮融资已有 8 亿美元到账,而 C 轮总额将超过 10 亿美元,多家投资机构参与了此轮融资,但他没有透露更多细节。

"这将是中国互联网领域里数额最大的一笔融资。"刘强东称,融资将主要用于物流体系建设和研发。未来三年投资 50-60 亿元人民币进行物流体系建设,今年将同时开工建设 7 个一级物流中心,平均每个物流中心投资额为 6-8 亿元人民币。

据京东商城公布的数据显示,京东商城自 2005 年上线以来,已连续五年保持 200%-300% 的增长。刘强东表示,预计 2011 年销售额将达到 240-260 亿元人民币,约为去年销售额(102 亿元)的两倍。 [查看全文>](#)

## 天堂硅谷注资西湖龙井茶 浙江茶企走上资本发展路

2011 年 03 月 30 日 都市快报 沈积慧

3 月 29 日浙江天堂硅谷正式向杭州山地茶业注资 1500 万元。获得注资后,山地茶叶除了管理茶园,还将统一管理茶叶的加工炒制、分装以及农药的施用。

事实上,茶叶产业已经成为近年来风投融资的重要目标。2007 年,云南一家普洱茶生产企业获得了深圳创新投资集团、兰馨亚洲等三家机构的联合投资共 5500 万元人民币。去年,福建和合茶业股份有限公司获

预览已结束,完整报告链接和二维码如下:

