



都要进军“大金融”，这家房企你要学！

2016年09月21日

克而瑞研究中心

www.cricchina.com/research/

9月19日，泰禾发布公告称，其下属子公司福州中维房地产开发有限公司拟与永辉超市股份有限公司等9家公司发起设立福建华通银行股份有限公司。公告透露，福建华通银行拟定注册资本30亿元，其中福州中维拟以自有资金不超过1.5亿元认购福建华通银行5%股份。

目前，“地产+金融”已成为行业趋势之一，龙头房企恒大、绿地都是以大笔资金的投入以及收购，相继获得各类金融牌照，后期也通过恒大金服、绿地广财等产品上线踏足互联网金融领域。中小型房企布局金融的也不在少数，如复星等，中天城投也以“地产基金+建管公司”的架构开展各类金融创新，而泰禾的大金融布局又有何独到之处呢？此次参股设立华通银行又将会对企业大金融布局带来怎样的变化呢？

➤ 涵盖银行、证券、保险等多领域，逐渐完善“大金融”布局

参与发起设立华通银行，一方面是因为在国家提出“扩大民间资本进入金融业，尝试由民间资本发起设立自担风险的民营银行”背景下，民营银行迎来很大的发展机遇和良好的前景。另一方面也是泰禾“以房地产为核心，金融和投资为两翼”的战略发展目标所决定的。

事实上，泰禾的金融布局由来已久，早在2010年，泰禾集团就曾战略投资福建海峡银行、福州农商银行、东兴证券。2015年以来，泰禾集团继续加码金融布局，与控股股东共同斥资

25亿设立泰禾金控公司、参与发起成立海峡人寿保险、全资收购福建一卡通公司，控股股东泰禾投资以106亿港币收购香港大新寿险等等，**泰禾已经逐步构筑起了一条涵盖银行、证券、保险、第三方支付等多领域的“大金融”全产业链。**

表：泰禾大金融布局大事记

时间	事件
2010 年	战略投资福建海峡银行、福州农商银行、东兴证券
2011/11/24	以 3.65 元/股的价格认购东兴证券 7000 万股股份，成第三大股东。
2015/2/26	东兴证券上市募集资金 45.9 亿元。
2015/4/22	先后投资 25 亿于福建自贸区设立泰禾金控平台。
2015/5/5	出资 1240 万元搭伙设投资基金，以 500 万美元购深圳吉屋网 6.67%股份。
2015/5/22	出资 1.5 亿元发起设立海峡人寿保险。
2016/1/19	以 3800 万元收购福建一卡通。
2016/6/2	控股股东泰禾投资与大新金融集团签订协议，以 106 亿港币现金方式收购大新金融旗下寿险业务“大新寿险”，并与大新金融旗下大新银行及澳门商业银行签订了 15 年独家银保协议
2016/7/19	与华发将进行战略合作：涵盖地产、金融、文旅等。
2016/9/19	联合 9 家公司发起设立福建华通银行，并以自有资金不超过 1.5 亿元认购福建华通银行 5%股份。

数据来源：企业年报、CRIC

➤ 金融布局逐渐成熟，将更好的辅助地产主业扩张

地产和金融的一直都很紧密，金融业务的发展未来将对企业多元协同发展有极大的推进作用。目前，泰禾已经实现了银行、证券、保险等方面的布局及金控平台的搭建，除海峡人寿、平潭金控尚在培育期外，其他布局已逐渐成熟，这将成为泰禾地产主业进一步扩张的重要推动力。

首先，增加收入反哺地产扩张。如泰禾已经入股福州农商银行、福建海峡银行、中城投资、东兴证券等已经形成成熟的业务体系，泰禾每年可享受分红；另一类如投资入股东兴证券，2015年东兴证券上市，公司投资增值效应明显；两类收益均可反哺地产主业。

其次，拓宽融资渠道，促进企业财务优化。泰禾目前正处于快速扩张期，销售增长快速，而这背后离不开积极的“开疆拓土”，据CRIC统计，2016前8月泰禾共新增了16幅地块，总建筑面积约288.82万平米，权益金额约240.19亿元。对于扩张中的企业而言，除了销售回款的支撑外，融资就尤为重要。而**银行、保险业未来无疑可以为企业提供较为低成本的资金来源，拓宽企业的融资渠道。**此外，据了解，2015年泰禾40亿定增获批，主承销商之一正是其参股的东兴证券，**未来在发债等资本运作方面东兴证券或许会承担更多的任务。**

最后，一卡通、吉屋网等收购也将更好的推动业务发展。目前，泰禾正在大力拓展商业地产业务，福州东二环泰禾广场的开业实现良好的运营效果，未来企业还将在商业、酒店等方面继续大力发展，**福建一卡通的收购使泰禾初步搭建起商业 + 支付的商业管理平台。**

综上，可以看出，泰禾集团进入金融领域较早，入股/收购成熟的金融产业和设立新的金融平台并行，企业已经可以开始从中获益。未来企业将更多的着眼于业务模式的创新和协同效应的发掘。相信随着金融业务发展的逐步成熟，泰禾后期将拥有更大的发展空间。

免责声明

数据、观点等引用请注明“由易居(中国)·克而瑞研究中心提供”。由于统计时间和口径的差异,可能出现与相关政府部门最终公布数据不一致的情形,则最终以政府部门权威数据为准。文章内容仅供参考,不构成投资建议。投资者据此操作,风险自担。

>>>关于克而瑞

克而瑞,易居(中国)企业集团旗下品牌。作为中国最大的房地产信息综合服务商,以现代信息技术为依托的房地产信息及咨询服务为主营业务。克而瑞拥有中国房地产最大的信息数据库,构筑中国房地产上下游企业(包括开发商、供应商、服务商、投资商)和从业者信息的桥梁,形成资金、信息通路、营销、人才等各类资源的整合平台,为企业提供房地产信息系统、信息集成和解决方案的全面信息综合服务。

>>>关于研究中心

研究中心,易居(中国)旗下品牌克而瑞的专业研发部门,组建十年以来一直致力于对房地产行业及企业课题的深入探索。迄今为止,已经连续7年发布中国房地产企业销售排行榜,引发业界热烈反响。研究半径不仅涵盖以日、周、月、年时间为线索的四大基础研究领域;还包括宏观、市场、土地、企业战略、企业金融、营销等六大研发方向的深度拓展。每月成果出品超过百份,规模已万字计,为房地产企业、基金、券商、政府相关部门提供专业研究资料。