

## 阳光城谋变：收购隐藏的产业链

2015年09月08日

克而瑞研究中心

[www.cricchina.com/research/](http://www.cricchina.com/research/)

研究员/房玲、尹鹏

9月7日，阳光城公告进军产业地产，旗下子公司阳光城集团国际投资有限公司拟与自然人岳家霖先生签署相关协议，拟以不超过人民币6000万元收购岳家霖先生合并持有的天安中国房地产有限公司50%股权。

从2015年年初开始，阳光城马不停蹄的推进企业转型，引入中民投、设立房地产基金、参股海峡人寿、发行低息债券、并购扩充土储，阳光城给外界耳目一新的感觉，**此次收购天安中国房地产将会进一步助推企业的转型发展。**

### 1、拓展开发模式，进军产业地产

阳光城原本以住宅开发为主，收购天安智谷将使其开发模式多元化，更好地应对住宅市场变化风险。该项目为天安数码城升级产品，项目体量150万方，集低、多层总部基地、高层科技产业大厦、配套公寓、工业仓储式购物中心等配套产品于一体，**对阳光城而言仅通过该项目就能够较全面了解到产业地产运作。**此外天安房地产多年从事产业园区打造，有着丰富的产业园区运营经验，旗下的天安数码城也取得了不错效果，**对于阳光城涉足产业地产会有这非常大的帮助。**

### 2、天安孵化平台贴近当下创业热潮。

在之前天安数码城的运营上，**天安一直有自己的小微企业孵化平台**，既配合招商又能够参与科技创新，为此还专门设立了科技创新型企业的引导基金，而这与当下鼓励创新、支持创业的政策环境不谋而合。通过孵化平台的打造，天安在后期运营中依然可以寻找盈利点，为企业提供金融咨询、新三板挂牌、IPO、股

权融资、并购和银行贷款等等，高新产业在股权投资的回报上往往相当可观，这对于阳光城而言也是丰富投资渠道，发掘新增长点的有效方式。

### 3、取得城市更新新技能，拿地能力再提升

天安在业务中还有很重要的一块是城市更新，这一点对于房企而言，是未来不可或缺的能力，也是阳光城非常看重的，目前天安智谷位于清远，但阳光城目标肯定意在广深，而旧改将是阳光城进入这两个城市的最好方式。一线城市新增土地的减少和城市更新项目的增多将是必然趋势，而且近年来一线城市的土拍市场相当“疯狂”，阳光城如果想在一线城市更好的生存，拓宽拿地手段是不可或缺的。收购天安智谷项目扩充了企业借道产业地产和城市更新拿地方式；不久之前阳光城在上海刚刚完成了一次项目收购，这次收购进一步增强了企业并购扩张的能力。城市更新涉及的谈判、规划、实现溢价的能力非一日可成，越早介入对企业而言越有利。

阳光城以 6000 万代价，获得了如此多的溢价能力，可以说大赚一笔，但是对于企业下一步发展阳光城仍有一些问题需要面对。

#### 1、人事动荡或带来的天安溢价下降

产业地产项目的运作中个人的资源和谈判能力对项目的成败往往那个有较大影响，受累于天安数码城股东深业事件的影响，天安数码城管理层动荡较大，天安智谷虽为天安数码城产品的延伸，但是明显为天安中国和深业的分手作品，缺失了不少骨干力量的天安中国在产业地产的运作能力上是否能保持如一阳光城此番收购的价值体现周期是否会拉长都还有待验证。

#### 2、项目深度参与和人才培养很重要

天安中国年报显示，天安中国 2013 年净利润下滑，2014 年 2015 年上半年净利润均依靠出售资产维持增长，可见企业的运营状况并不理想。而智谷项目本身投入大，回报周期长，天安需要合适的投资者缓解压力。阳光城此时收购时机把握较好，但是初涉产业地产，阳光城并没有专业人才，运营上还得依靠

天安，如果仅是财务投资对阳光城而言这次收购会大打折扣，必须要有对项目的深度参与，完整的学习商业地产运作，并不断培养相关人才，为未来发展奠定基础。

## 免责声明

数据、观点等引用请注明“由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。

### 关于克而瑞信息集团 (CRIC)

克而瑞信息集团，隶属于易居（中国）控股有限公司。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。克而瑞信息集团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。

### 关于克而瑞研究中心

克而瑞研究中心是易居旗下克而瑞信息集团的专业研发部门，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，已经连续五年发布中国房地产企业销售 TOP50 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。