

## 来沪出席私募股权投资论坛业内人士普遍认为

# 创投与私募股权投资告别暴利

本报讯 (记者 连建明)昨天起在上海举行的第十二届中国创业投资暨私募股权投资中期论坛透出“凉意”，因为中国的私募股权投资市场进入一个“严冬期”。与会的业内人士都表示，创业投资与私募股权投资的暴利时代已结束了。

### 退出回报创出新低

前几年，私募股权投资由于丰厚回报，令各路资金纷纷涌入，一时出现“全民PE”。但今年上半年形势急转直下，市场凉意阵阵。以往，清科集团主办的中国创业投资暨私募股权投资论坛都是人满为患，很多人不得不站着听。但是，昨天在上海

外滩茂悦大酒店举行的中期论坛，会场后排还空着不少位置。

清科集团创始人、董事长兼CEO 倪正东报出的数据，更让人感到市场的严峻：目前清科数据库里面活跃的机构有5000多家，基金上半年募集85亿美元，比去年同期下降77%，募资只是去年同期的四分之一；投资案例个数比去年同期下降了40%，退出下降了20%左右。

同时，境内外市场的退出回报在不断刷新历史最低纪录。去年境内上市回报是16.6倍，海外是5.7倍；今年境内是5.5倍，境外是1.48倍，其中中国香港主板是0.93倍，是负回报，市场的回报越来越低。

### 老盈利模式难延续

由此，倪正东在论坛上表示：VC/PE的暴利时代结束了，整个行业回报率在30%以上不可能了。像去年那样疯狂的投资时代过去了，每年投100个项目是无法持续的。

上海永宣创业投资管理有限公司总裁冯涛认为，今年上半年市场降温，意味着过去赖以生存的盈利模式无法延续，需要寻找新的模式和套路了。过去的模式很简单，就是2x2=4。投资一个市盈率10倍的公司，希望三四年上市后市盈率涨一倍、净利润涨一倍，这样可获得4倍回报。但是，现在新股发行市盈率下

降了，经济环境转冷，净利润增速达不到预期，老盈利模式结束了。

### 行业已进入调整期

软银赛富投资基金合伙人羊东认为私募股权投资现在进入中年危机，行业现在要反思：我们的竞争力在哪里？行业需要一个很大的调整期，但是，另外一方面不需要那么悲观，通过调整来增强自身的能力。而且，成功的公司都经历非常大的调整，是在非常困难的情况下出来的。红杉资本中国基金创始及执行合伙人沈南鹏表示，尽管现在面临经济增速下行的风险，但是，创业投资不应放缓脚步，特别是早期的创业者。

## 仲量联行发布上季度上海房地产市场报告

# 办公楼需求旺 住宅市场回暖

本报讯 (记者 刘珍华)新建办公楼项目租赁需求旺盛，开发商“以价换量”助推住宅市场回暖。这是仲量联行昨天发布的本市上季度房地产市场报告得出的两个结论。

据统计，上季度上海甲级办公楼租金达到每平方米每天9元，环比上涨1.4%。仲量联行上海董事总经理顾东尼表示，在浦东，由于办公楼供应有限且内资企业需求增加，该区租金保持上涨。在浦西，租赁活动主要集中在即将竣工的项目，租金保持平稳。由于自用买家需求强劲，上季度上海大宗商业地产成交额超110亿元，其中办公楼物业超70亿元。

由于一些住宅开发商在上季度推出更合理的销售价格，带动住宅销售出现了一定程度的回暖。仲量联行上海研究部总监周志锋表示，一手商品房成交量5月、6月强势反弹，月度环比涨幅分别为32%和27%，其中首次购房者的表现持续活跃。高端住宅市场方面，成交量从第一季度的237套至上季度的558套，成交集中在新兴高端住宅区的几个折扣力度较大的楼盘。

## 上海建社会监督员制度 保护保险消费者权益

本报讯 (记者 谈璿)昨天，上海保监局举行保险消费者权益保护工作社会监督员聘任仪式。上海保险行业将充分利用车险联合信息平台，研究建立符合上海实际的车险“代位求偿”机制，人身保险综合信息平台建设也在积极推进中。

10位监督员除了对保险服务质量进行监督外，还可以收集并反映社会各界对保险行业的意见和建议，促进保险行业更健康发展。

本报讯 颇受业内关注的上海浦东陆家嘴21世纪中心大厦，经过重新规划定位和包装，“变身”为融入四季酒店高端服务的品牌寓所的全新业态，不久将入市，开启国内首个人性化服务品牌寓所之门。业内人士认为，这将推动和提升国内酒店公寓管理水平。

据了解，香港瑞安建业一年前从美国汉斯手中收购了上海21世纪中心大厦，找到世界最好的酒店品牌四季合作，将位于大厦顶部42楼至55楼的73套房间打造为四季酒店品牌寓所四季汇，不久后

## 与人性化服务无缝对接

# 酒店品牌寓所四季汇亮相

将以现房交付的形式推向市场。届时，四季酒店作为管理方将对四季汇提供全程管理和运营。

瑞安建业副董事总经理关治平透露，“要想跟四季酒店合作并不容易，因为他们不但是高端酒店管理的专家，还是酒店寓所业内的标杆，必须要有一定的财政实力、建筑经验特别是相同的价值观理

念，才能成为合作伙伴。”

四季酒店诞生于1961年，以酒店品牌寓所的人性化服务独树一帜。住户进门那一刻起，可便捷享受四季酒店的设施和服务，包括SPA、健身、餐饮、礼宾、前台及定制菜单式服务等。四季在35个国家有86家酒店及酒店品牌寓所，成为业内的佼佼者。(凯宣文)

SIMPLY CLEVER  
专于智慧于行

SKODA



## Octavia 明锐 2013款 五新安全升级 全心护航到家



• 转向辅助照明角灯 • ESP电子稳定系统 • 加大宽幅后视镜 • 侧面双安全气囊 • 新造型16寸动感轮毂

用体贴入微，构筑全家安心的港湾。Octavia 明锐 2013款，新增加大宽幅后视镜，搭配转向辅助照明角灯，让驾车视野宽阔无碍；ESP电子稳定系统，与侧面双安全气囊一起，内外护航，安全倍加周到；稳健动力，为全家带来乐活行动力；对您和家人，我们始终关怀备至。更多周全细节，敬请阁下莅临展厅品鉴。

☎ 400 820 1111 <http://www.skoda.com.cn>

Octavia 明锐 实力真本色！



百联沪北 021-56657979  
东昌思达 021-58931000  
绿地徐捷 021-50329659  
(排名不分先后)

西上海安达 021-59575050  
安吉斯鸿 021-52560017  
松江佳网 021-67741199

云峰交运 021-52810202  
永达巴士 021-96818  
青浦盛新 021-59705333

江湾五角场 021-51670666  
交运起成 021-64173030  
西上海盛达 021-36517800

上海大众汽车  
SHANGHAI VOLKSWAGEN