

年内6家挂牌 物业IPO疯狂

从递交IPO申请到正式上市仅用106天的弘阳服务,不仅创下了物管公司上市用时最短的纪录,也使得物管公司在港上市的高光再度延续。北京商报记者7月8日统计发现,截至目前,已有27家物管企业成功上市,其中在港挂牌企业高达24家,年内成功上市的便有6家,另有多家正在排队等待上市聆讯。此外,百强房企还有部分物业未单独上市企业正在紧锣密鼓地筹备拆分上市事宜。高估值、高股价的表现,让物管公司密集涌向资本市场,这场始于2018年的物管企业IPO潮,还能热多久?

9家等候“放行”

据北京商报记者梳理,2020年以来已有6家物管公司成功登陆港交所,分别为兴业物联、金融街物业、建业新生活、烨星集团、弘阳服务、正荣服务。

其中,最新获批并挂牌上市的弘阳服务,于3月23日递交,至7月7日正式登陆资本市场,IPO用时仅106天,不仅创下了物管公司上市用时的最短纪录,也是同等规模物管上市企业公开发行业务倍数最高的企业,最终公开发行业务倍数高达112倍。该物管公司不仅在认购端较受投资者认可,上市首日的股价表现也可圈可点:7月7日报收4.4港元,上涨6.02%。

而除了上述6家如愿登陆香港资本市场的物管公司,另有多家企业排队等候港交所“放行”。据梳理,截至目前,递交排队等待港交所批复的物管公司共有9家,具体包括:星盛商管、宋都服务、第一服务、卓越商企、合景悠活、荣万家、佳源服务、金科智慧服务以及世茂服务。

值得一提的是,从递交时间节点以及企业数量来看,房企赴港IPO的进程似乎有所提速。仅在6月最后一周,便有5家物管公司相继

向港交所提交招股书:6月24日,荣盛发展旗下的物管公司荣万家生活服务、合景泰富集团旗下的合景悠活首次向港交所提出上市申请;6月26日,佳源国际旗下的佳源服务递交招股书;6月29日,金科股份旗下的金科智慧服务和世茂集团旗下的世茂服务同日递交。

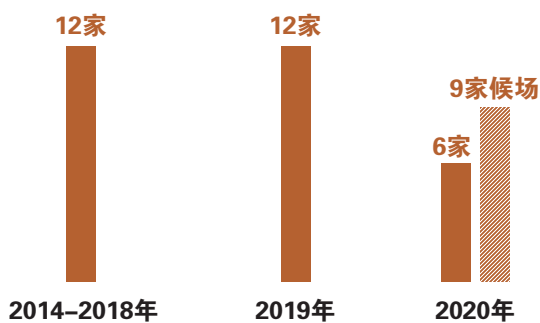
“2018年以来,有许多物业公司的上市意识被再次点燃,经过一到两年,很多企业做好了财务、架构上的准备,所以今年就会有很多企业做好准备递交招股书,特别是一些体量本身较小的企业。”克而瑞物管事业部研究总监汤晓晨向北京商报记者表示,相比A股,港股对物业公司上市比较友好,门槛不高,上市周期短,所以企业更倾向于港股上市。

赴港上市窗口仍在

物管行业还在持续扩容。

来自克而瑞物管方面的数据显示,过去几年,房企拆分物业上市的热潮不断,自2014年首家物企彩生活上市以来,截至2018年的五年间,仅有12家物业公司成功上市。至2019年,物管企业上市更是迎来“井喷”,全年共有12家物业服务企业以IPO、重组或借壳等方式登陆资本市场,与过去五年主板物管股的总数相当,成

物业公司上市情况一览



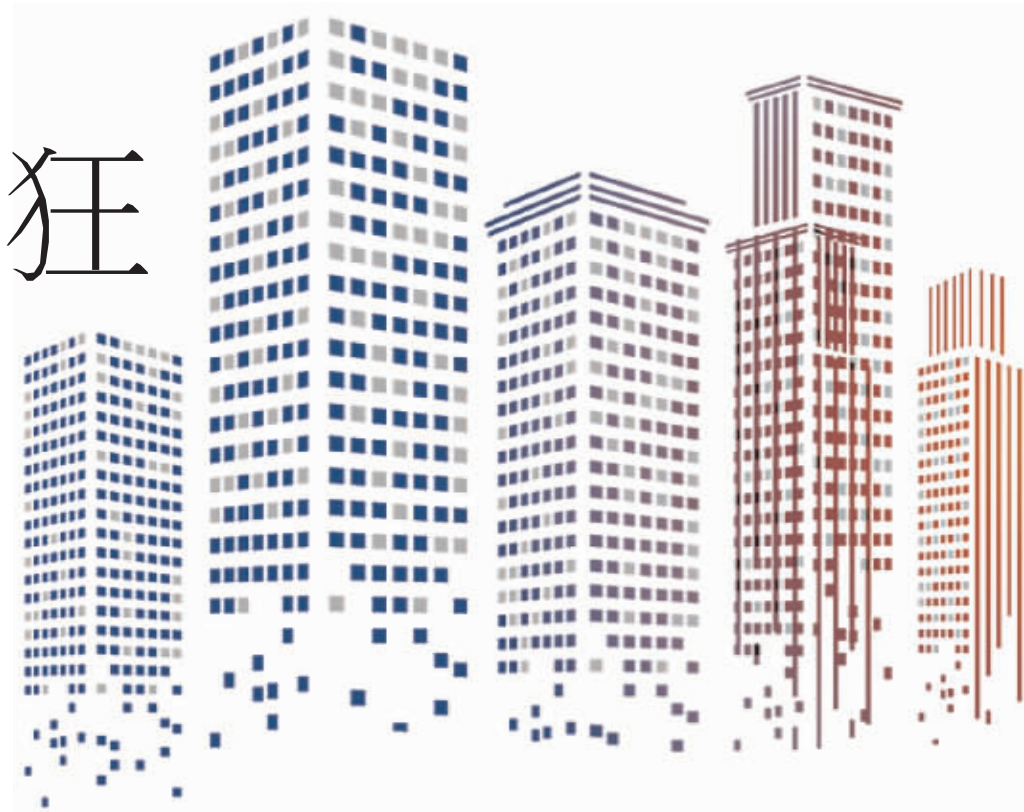
为物企上市数量最多的一年。

在扎堆上市的企业之中,相比港股不断涌现的物管企业新秀,A股上市的物管企业可谓寥寥,近几年间,仅有南都物业在2018年登陆上交所。截至目前,已有27家物管企业在港股和A股上市,其中在港交所挂牌的物管企业有24家。

进入2020年,房企拆分物管板块、启动上市的动作更是密集不断。据了解,百强房企中也有不少在做拆分物管上市准备,除近期密集递交的企业外,越秀地产、华润置地、禹洲地产、阳光城等多家企业也纷纷表示拟拆分物管上市或正在研究。更多房企虽未公开透露,但在筹备相关事宜。

“对房企来讲,拆分物管公司能够释放物管板块独立价值,在物管行业的独立赛道中抢占一定的先机,也能够为大股东和管理层实现一定程度的财务激励。”汤晓晨表示,上市物管公司越来越多是行业逐步走向成熟的标志。

值得关注的是,业内有观点认为,就资本市场而言,目前物管公司上市仍是一个较好的窗口期,这是因为对物管行业产生关注的投资者越来越多,物管板块的未来成长性仍然明确。窗口期仍存的观点,得到了



多位行业专家的认同。

同策研究院首席分析师张宏伟也向北京商报记者表示,近年来,物业管理行业逐渐站上风口,物管公司赴港IPO还处在窗口期;未来存量市场还是布局重点,物业必然是以房企为主的主体争夺的重点。”

高增长预期

物管IPO大热,除了房地产增量转存量的现实下,房企有意切换赛道、寻找新的盈利增长点,也有物管行业广阔的前景吸引因素使然。业内观点认为,稳定的现金流、广阔的发展空间以及无显著的周期性,是物业服务企业获得资本市场青睐的原因所在。

克而瑞物管相关数据显示,从市值方面看,截至2019年底,24家上市物企市值总额2355.9亿元,从市盈率角度看,物业服务企业市盈率多超过20倍,拥有较高的估值。截至2019年底,24家香港上市的物企全年股价综合看,股价涨幅平均值为63.8%,高于同期恒生指数9.1%的涨幅。

此外,2020年,受新冠疫情的影响,虽然整体市场的表现并不尽如人意,但物管板块平均增幅却达到了37%。

不仅如此,部分物业公司市值甚至开始跑赢母公司。数据显示,截至今年7月2日,绿城服务总市值达到299.18亿元,高于其关联房企绿城中国218.22亿元的市值;雅生活服务同样以522亿元的总市值,超越母公司雅居乐的377亿元。

基于物业股近两年的较好表现性以及行业的广阔前景,包括易居集团CEO丁祖昱在内的多位行业专家曾作出预判,2020年物管企业上市将迎来一个高峰,在两三年内,物管上市企业或将增加到100家以上。不过,尽管业内普遍对物管行业持看好态度,但也有专家提示称,目前整体相对大盘来说物管行业仍是一个表现较好的板块,但并不是任何上市公司都会受到追捧。

“未来行业的上市进程还会持续,应该还会有一个密集的上市期。但资本市场对物业公司的估值能否继续保持高位,存在一定的不确定性。”在汤晓晨看来,物管公司获得的高估值与行业特性和发展预期密切相关,目前投资者对物业公司的高估值中,叠加了对企业未来规模和增值服务高增长的预期。如果物业公司能够在未来逐步兑现这部分预期,估值就会有一定的支撑,否则也存在一定的风险。北京商报记者 卢扬 荣蕾

曲线上市“闪电”告吹 万里红资本路走向何方

成立于2001年,经过多年发展成为虹膜识别行业龙头企业的北京万里红科技股份有限公司(以下简称“万里红”),不甘于现状,拟通过联姻东方中科(002819)完成与A股对接。遗憾的是,筹划不足10日,该重组事项便在7月8日因终止而“胎死腹中”。实际上,早在2011年,万里红就辅导备案登记,开启独立IPO之路。然而,长达八年后,截至目前,公开资料未有万里红IPO的下一步进展。对于已经完成A+轮融资的万里红而言,未来的A股之路如何,无疑引发期待。

重组“闪电”落空

万里红与东方中科的联姻事项,在筹划9天后,于7月8日宣布“流产”。

回溯历史公告,6月29日,东方中科一则筹划重大资产重组事项的停牌公告,对外宣布万里红资本运作有了新的动作。根据东方中科公告,东方中科拟筹划与公司有关的重大资产重组事项。具体为,东方中科拟通过向万里红全体或部分股东以非公开发行股份的方式,对万里红进行并购,并向特定对象募集配套资金,并购完成后东方中科成为万里红控股股东。囿于该事项尚存不确定性,为避免对东方中科股票造成重大影响,东方中科按照规定在6月29日开市起开始停牌,并预计停牌时间不超过10个交易日。

遗憾的是,筹划9天后,投资者等来了重组告吹的消息。7月8日,东方中科通过公告透露,鉴于交易各方对本次交易的核心条款未能达成一致,并综合考虑标的公司与上市公司双方的合作现状,为维护公司全体股东及公司利益,经与交易对方友好协商后,东方中科决定终止本次重大资产重组。这也意味着,万里红与东方中科的重组事项宣布折戟。

著名经济学家宋清辉表示,被上市公司收购落空,对这家公司的资产运作而言,也意味着通过此种方式与A股完成对接的方式受阻。投融资专家许小恒也表达了类似的观点,许小恒称,被上市公司收购是一种常见的曲线实现A股上市的方式。

据了解,万里红是国内专业从事基础软件、综合信息系统、信息安全保密、虹膜生物特征识别、

电子政务及人工智能研发的高新技术企业,始建于2001年,在虹膜识别行业处于龙头地位。

八年前辅导备案

实际上,在希冀通过联姻上市公司实现与A股对接前,万里红有过独立IPO的想法。Wind数据显示,万里红在2011年12月已经辅导备案登记,不过截至目前,未有新的进展。

北京商报记者通过查询北京证监局官网资料发现,当时,万里红上市辅导机构为太平洋证券股份有限公司,辅导材料受理日为2011年12月1日。公司法定代表人为郑建桥。然而,距离辅导备案已经过去长达逾八年的时间,公开资料未有万里红IPO的进一步进展。

值得一提的是,相关媒体报道显示,今年4月在与万里红创始人兼董事长李磊交谈中了解到:目前公司正在进行上市IPO辅导,并且已经沟通了券商、律师事务所、会计师事务所等专业机构,正在听取他们的意见。受疫情影响,最终上市计划可能迟至今年8月确定公布”。

针对公司上市进程相关问题,北京商报记者致电万里红进行采访,截至发稿,未能获得万里红方面相关回复。

事实上,在辅导备案登记至今拟通过联姻上市公司实现与A股对接期间,万里红不断“开疆拓土”。

2018年6月万里红在天津成立全资子公司,注册资金1.2亿元;2019年9月万里红投资5亿元成立珠海万里红,拥有完全自主知识产权的办公区,将布局国产操作系统、国产服务器及PC的研发、销售与服务,打造“基础软件+安全保密防护+电子政务应用”全栈式研发、生产及服务能力。

2020年,万里红陆续在江苏、浙江、青海、安徽、上海等地成立全资子公司。

万里红发展的“版图”已延伸至全国。截至目前,万里红已在全国31个省、自治区、直辖市设有分支机构,服务用户超过20万家。Wind显示,万里红控股企业达到18家。

已完成A+轮融资

实际上,将资本运作目标瞄准A股的万里红也获得了多家知名机构的加持。万里红官网显示,2020年初万里红完成A+轮融资,共计引进社会资金超过10亿元。

根据万里红官网资料,2019年9月18日,万里红举行增资扩股签约仪式,公司本轮增资引入了6家外部投资人,其中,珠海格力创业投资有限公司赫然在列。另外,外部投资人还包括金泰富资本管理有限责任公司、青岛精确智芯股权投资合伙企业、珠海大横琴创新发展有限公司、北京兴彰谊科技有限公司、北京泰和成长控股有限公司等。数据显示,万里红本轮增资扩股共引进资金9.5亿元,用于完善基础软件、综合信息系统、信息安全保密、虹膜生物特征识别技术的研发与提升,推动公司主营业务高速发展,促进产业转型升级。

今年初,万里红再获机构青睐。根据Wind显示,今年4月,万里红获得由国科嘉和领投的3亿元新一轮增资。

东方中科披露的重组停牌公告揭开了万里红目前股权结构的面纱。从数据来看,万里红创业投资有限公司持股比例最高,达29.46%,为万里红第一大股东。北京万里长城科技有限公司持股比例次之,为17.21%。

北京商报记者 高萍

老周侃股 Laozhou talking

密集减持无需过度担忧

周科竞

牛市起步,股东密集减持频现,对此投资者无需过度恐慌,任何牛市过程中都会伴随大量股东的减持,但对于优质个股而言,只不过是筹码的互相倒换,并不意味着公司股价就不会继续上涨。

股东减持肯定会对二级市场构成压力,但是这却是不可避免的,这就好像是交易佣金和印花税,谁都不愿意支付,但是想要买卖股票却又不得不支付。大股东及高管减持股份,也是同样的道理,没有哪个投资者愿意大股东和高管减持,但是又没有能力阻止,一旦遇到大势走好,股价上涨、流动性增加,股东及高管的减持就会更多更频繁,但是这种减持的压力在牛市中由于承接力强,所以往往对股价构不成太大的压力,这也是他们愿意选择牛市减持股份的原因。

对于垃圾公司而言,股东减持股份就纯粹是趁着股市火热抛售股票,二级市场投资者买走之后也是想着能更高价格卖给别人,当涨势退潮,这些减持股份将对股价构成实实在在的压力的,所以垃圾公司的减持预案,即使在牛市中,投资者也应该充分警惕。

但是对于优质公司来说,这些减持股份可能对股价构不成任何压力,因为制约大资金买入优质公司股票的关键不在于大股东的减持,而是资金对于公司以后业绩的判断,如果公司业绩够好,投资价值充分,那么大股东就算减持更多的股票,各类大资金也能充分承接,关键在于,大资金买走股票后,能不能获得满意的回报。

可以作出这样的假设,假如贵州茅台大股东说要减持股票,就算保持每3个月减持1%的上限速度,公募基金等机构投资者也能把大股东的抛盘完全承接,然后股价该继续上涨还是继续下跌。这里面的关键因素就是贵州茅台的投资价值得到了机构投资者的认可。

但是话说回来,真正的好公司,大股东可能不会抛售股票,尤其是那些优质的国企、央企,所以投资者在看到大剂量的股东减持时,不要过度担忧,要思考几个问题:这家公司是否具备长期投资价值?如果自己是公募基金,愿不愿意按照市价增持股份?大股东是否有减持更多股票的可能,公司业绩是否会因此而受到影响?

如果减持并不会降低上市公司的投资价值,投资者就不必因此而恐慌。如果股价因此而出现短期的调整,还可能会成为比较好的增持机会。但如果公司业绩不佳,成长性也比较差,投资者最好还是应该用脚投票,避开股东减持的垃圾公司。

当然,如果是大股东减持,而且减持后的持股比例低于30%,那么这家公司还有可能出现股权之争,这也是未来的一个潜在炒作题材,但投资者也要防范大股东清仓式减持的迹象,大股东如果因为不断减持股票,而不再控股上市公司,就有可能出现无人组织生产经营的状态,这样的局面也是不好的。