

万达等4家状态皆“已反馈”

# 房企IPO冰封七年再开闸

4家房企IPO审核进入反馈阶段，似乎意味着一度冰冻七年之久的房企内地IPO再度开闸。3月10日，证监会网站发布公开信息显示，包括万达商业在内的4家房地产业公司IPO状态已经转为“已反馈”。业内认为，近年来，房企内地IPO受阻，多数房企选择登陆港股，但目前港股市场遇冷、融资优势不再，导致在港上市房企开始加速回归A股。对于房企而言，回A有利于增加融资以及树立企业品牌。但是目前内地IPO审核仍较为严格，IPO审核进入反馈阶段的房企能否顺利通过IPO，目前仍未可知。

## 4家房企IPO“已反馈”

近期，包括万达商业在内的4家房地产业公司IPO状态更新为“已反馈”，这一事件成为业内热议的话题。

3月10日，证监会网站发布《发行监管部首次公开发行股票审核工作流程及申请企业情况》，截至3月9日，万达商业、富力地产、金辉集团、同策咨询等房地产业公司IPO状态已经转为“已反馈”。此外，还有3家涉地产业的企业南都物业、碧桂园物业、首创置业的审核状态已经处于“已受理”。

业内认为，自从2010年4月(调控楼市的“国十条”发布)以来，就没有房企通过IPO方式登陆内地资本市场的案例，房企的增发、再融资等动作也一度被暂停。富力、首创等企业的回A之路数次受阻。在此期间，包括金科地产、蓝光发展、华夏幸福、绿地控股等企业均通过借壳的方式实现上市。此外，更多的房企选择登陆香港资本市场。

但是，目前内房股在港股市场屡遭低估，加之近期美国宣布进入加息通道，正在削减内房股的融资优势。在港上市的内地房地产企业在资本市场遇冷后，开始加速回归A股。

尽管目前各地房价依然高企，史上最严的地产调控政策仍在各地差异化实施中，不过，随着A股IPO“准注册制”整体宽松时代的来临，房地产企业IPO严管政策也随之逐步松绑。

易居研究院智库中心研究总监严跃进认为，房企加快回A步伐，是因为A股

上市以后市值增加速度相对较快。对于万达等房企而言，企业发展犹如滚雪球效应，后续依然会加大融资规模，通过回归A股市场进而获取再融资等便利，是此类企业重点考虑的内容。

## 房企内地IPO重启？

近几年来，国内房地产业IPO实际上一直处在冻结状态。此次4家房地产业IPO审核状态已经为“已反馈”，是否意味着房企内地IPO将重启呢？严跃进认为，在此前严苛的管控下，房企在内地的上市通道极为狭窄。近期监管层的动作表明，A股市场对房地产企业依然有一个开放的态度。

严跃进表示，类似万达商业等房企IPO进程加快说明A股市场本身并没有收紧，对于合规的、有成长性的企业，依然是会开放的，甚至会积极鼓励。此外，具备多元化的地产企业，而非简单的地产开发的企业或许会更加受到A股市场的青睐。

资料显示，自2010年8月起，证监会表示对涉及土地闲置及违规的公司暂停IPO和A股发行；在2013年3月，国务院办公厅又发布了《关于继续做好房地产市场调控工作的通知》，强调对存在闲置土地和炒地、捂盘惜售、哄抬房价等违法违约行为的房企，证券监管部门暂停批准其上市、再融资或重大资产重组；此后，证监会与国土部、住建部协商制定了相关工作机制，证监会的窗口指导意见也要求，不接受或从严对待房地产企业IPO申请。



有业内人士分析称，监管部门的上述动作实际上是完全停止房企IPO的信号。自此之后，国内房企大都是通过港股等境外市场上融资或者通过借壳的形式上市。房地产股最近一次登陆A股还是2015年湖北金环和绿地控股的借壳上市。目前，一次4家房地产业公司进入反馈阶段，表明在IPO全面放开的大环境下，房地产企业IPO的暂停状态已经被打破，房地产企业IPO的机会或将再次来临。

## 能否顺利闯关

但是，某券商从业人员表示，“不接受或从严对待房地产业IPO申请，并不意味着禁止房企IPO，过去几年时间里，监管层也没有做出这样的明确表态。尽管目前4家房地产业公司IPO状态已经转为已反馈，还有3家也是已受理状态，但是仅仅从这一点很难判断房地产IPO是否开闸，因为证监会很少出现不受理IPO申请的情况，但至于会如何反馈、具体内容是什么并不清楚”。

上述人士进一步认为，目前，内地IPO审核仍较为严格，IPO审核状态“已反馈”或“已受理”的房企能否顺利通过IPO，目前仍未可知。公开信息显示，2017

年1—2月，证监会发审委共审核了67家公司的IPO申请，其中54家获得通过，9家被否，3家被暂缓表决，1家被取消审核。IPO审核通过率为80.59%，明显低于2016年92.16%的审核通过率，也创下最近五年来的新低。

不过，如果进程一切顺利，IPO审核已经转为“已反馈”的房企，一般需要半年左右的时间便可成功登陆A股。

严跃进认为，4家房企IPO审核进入已反馈阶段，释放出积极信号，说明监管层其实还是会有所放宽的，关键是让合规的企业进入资本市场，同时加快审批，或是当前监管部门需要做的内容，此类企业的情况也会给其他企业一个正面的反馈信号。

另外，如果房企后续的业务结构更加符合“房子是用来住的”，那么估计成功审批的可能性更大。同时对于此类房企来说，结合存量房资产改造、绿色地产等或许都可以为上市加分。对于房企而言，回归A股利好企业估值和企业形象提高。当然需要警惕的是，此前类似顺丰物流上市后对于虚高估值的质疑，或引起后续对于新上市房企股价的管控，这是相关企业需要注意的内容。

北京商报记者 彭耀广

## · 资讯 ·

# 佳兆业复牌倒计时

佳兆业危机将过，复牌进入倒计时。近日，佳兆业发布公告称，拟于3月25日举行董事会会议，以通过集团截至2016年12月31日止三个年度的年度业绩以及集团截至2015年6月30日及2016年6月30日止6个月的中期业绩。佳兆业相关人士表示，公司缺失的业绩报告经过董事会审议后，将正式对外刊发。对于佳兆业而言，复牌之路逐步推进，发布业绩是公司复牌的条件之一，而复牌事件将根据港交所审批进度而定。

停牌后的佳兆业一直在为复牌努力着，按照佳兆业2016年7月15日披露的时间表，预计同年9月专业机构富事高将完成签署审计事项的调查报告；而后12月佳兆业将刊发2014、2015年度业绩，及2016年上半年中期业绩。直到去年12月19日晚，佳兆业才公布从2015年初一直在进行的审计事项独立调查的主要结果。该公司当时称，有望在2017年1

月发布业绩报告。

今年2月24日，佳兆业大股东郭英成家族向旭日国际集团主席蔡志明溢价转让2.17亿股，相当于公司已发行股本约4.23%。自此，佳兆业集团的公众持股量恢复至已发行股本的25.04%，符合上市公司相关规则规定。作为复牌的条件之一，本次恢复公众持股量也意味着佳兆业集团离复牌更近一步。

今年3月初，港媒引述佳兆业高级顾问兼前副主席谭礼宁的说法称，公司目标是在3月底前发布2014—2016年上半年业绩。谭礼宁当时表示，佳兆业已完成复牌的其余条件，发布业绩属最后步骤。

公开资料显示，佳兆业自2015年3月底起停牌，按照当时披露的信息，该公司复牌须达数个条件：其中包括，根据上市规则刊发所有未刊发财务业绩及处理任何审核保留意见；有充足营运资金以供其预计复牌日起计最少12个月

营运之用；证明公司有足够的财务申报程序及内部监控系统，以符合上市规则的责任。

就公司核数师于审核过程中提出的事宜进行调查、披露调查结果、评估对公司财务及经营状况的影响及采取适当补救行动；就公司核数师于审核过程中提出的事宜进行调查、披露调查结果、评估对公司财务及经营状况的影响及采取适当补救行动；披露所有对于股东及投资者而言属重大的资料，以评估集团状况。

业内认为，公布缺失的几年业绩报告是佳兆业复牌的关键一步。从销售业绩来看，佳兆业已步入正轨。2016年全年，该公司录得合约销售额已经突破300亿元，这也是佳兆业有史以来最高的年度销售业绩。2017年1月，佳兆业的合约销售额为28.57亿元，同比上升27.2%；合约建筑面积19.15万平方米，同比上升49.5%。

北京商报记者 彭耀广

## 招商蛇口与武钢等设立平台公司

北京商报讯(记者 彭耀广)3月14日，招商局蛇口工业区控股股份有限公司发布公告称，公司与武汉钢铁(集团)公司、武汉市青山区国有资本投资运营控股集团有限公司，就成立房地产平台公司与筹备工作委员会签订《关于设立房地产投资平台公司之合作协议》。

根据协议，以武钢集团全资子公司“武汉钢铁集团资产经营有限责任公司”作为三方房地产投资平台公司，招商蛇口与青山区国资集团通过增资扩股方式参与平台公司的开发与经营，增资完成后，招商蛇口持有平台公司50%股权，武钢集团持有平台公司34%股权，青山区国资集团持有平台公司16%股权。

合作模式包括：社区运营与开发，由平台公司代表武钢集团与政府协商，对武钢集团权属土地进行规划调整，以委托交易方式完成土地变性相关工作，通过平台公司合作开发；同时平台公司也可参与市场招拍挂，获取土地后进行社区开发与运营。园区开发与运营，由平台公司对武钢集团现有旧厂房进行升级改造，引入相关产业，发挥土地价值，提高经营效率。物业与商业运营管理，由公司与武钢集团共同组建管理团队，对商品住宅的物业和持有型物业进行管理与运营。

签订本协议后，协议三方将共同组建筹备委员会，推进平台公司的挂牌交易与启动项目的前期工作。