

## 碧桂园撤回分拆物业上市申请

## “涉房”企业IPO前途莫测

## “死磕”还是另辟蹊径

实际上,近年来房地产企业纷纷在分拆物业企业谋求独立上市,因为物业公司的轻资产和高利润率很容易使物业公司成为资本市场宠儿,因此在碧桂园物业之前包括彩生活、绿城服务、中海物业先后实现了上市。不过,它们都集中在联交所或者新三板。

因此,在碧桂园物业主动撤回上市申请后,分析人士猜想,碧桂园物业的下一个上市地点应该锁定香港。对此碧桂园方面表示:“包括寻求物业管理相关资产于其他地方的证券交易所分拆独立上市”。

严跃进进而分析,碧桂园主动撤回物业上市申请更像是策略调整,尤其是综合考虑不同资本市场的效率情况下,联交所或许是更好的选择。不过,严跃进也进而表示,就现阶段而言,单纯分拆的意义不大,关键后续要在租赁业务发展、物业资产管理等领域有创新地方,这样才可以获得更好的行业和资本市场的认可。

值得一提的是,除了碧桂园物业之外,包括万科在内的其他多家企业也曾提出了分拆物业谋求独立上市的计划,在碧桂园物业主动撤回上市之后,其他房地产企业物业板块将在资本化的道路上何去何从也十分引人关注。对此,上述房地产行业人士表示,从宏观政策层面看,对于房地产行业的调控依然趋紧,因此涉房企业上市难的基本面也不会改变。若想要有所突破,短期内依然需要寻找其他平台,而从长远看,如何提高物业公司增值业务的能力也决定着资本市场认可度的高低,只有增值服务丰富且占营收比更大,不论在哪个交易所,都能获得更好的资本市场认可。

北京商报记者 董家声

曾被广泛认为可能成为A股“物业第一股”的碧桂园物业日前突然宣布撤回公司物业板块分拆上市的申请,引来外界各种猜想。业内人士分析,上市搁浅的原因复杂,其中,受当前调控政策持续影响,与房企融资相关的IPO将会受到较为严格的限制,寻求其他上市平台或许更为现实。

## 主动撤回

12月11日,碧桂园控股有限公司发布公告称,暂停广东碧桂园物业服务股份有限公司于上海证券交易所的建议分拆。对此,碧桂园解释,撤回其建议分拆的申请主要是由于中国审核监管机关近期的政策变动。目前,碧桂园现正评估各选项,包括寻求物业管理相关资产于其他地方的证券交易所分拆独立上市。

实际上,随着物业板块成为地产行业普遍公认的下一风口,众多房企拆分物业板块上市的计划也不断抛出。资料显示,碧桂园于2015年8月首次对外披露上市意图,同时成立了物业上市筹备小组。此后,碧桂园于2016年3月16日就公司非全资附属公司广东碧桂园物业服务股份有限公司于上海证券交易所建议分拆独立上市;2016年9月,碧桂园宣布已向上交所递交上市申报材料,同时公布上市计划,拟在上交所发售不超过4010万股股份,且不低于本次发行后总股本的10%,每股面值为人民币1元。

2017年以来,事件又有了新的进展。今年5月,碧桂园物业IPO正式获受理;11月,上交所IPO正常审核状态企业信息表显示,碧桂园物业审核状态为

已反馈。

对于碧桂园的主动撤回申请,业内人士的普遍反映是稍显突然。毕竟之前该公司成为A股“物业第一股”的呼声颇高,尤其是近年来,碧桂园物业发展速度较快,业绩表现也呈显著增长趋势。

资料显示,截至2017年上半年,碧桂园物业合同管理面积达2.47亿平方米。2017年12月1日,碧桂园物业更新的招股说明书显示,2014-2017年上半年,碧桂园物业的营业收入分别为12.07亿元、16.72亿元、23.58亿元、14.15亿元(半年),呈逐年上升的趋势。

易居研究院智库中心研究总监严跃进由此判断,碧桂园物业A股上市搁浅目前看并非公司业绩不佳,而是在于资本市场未来对于上市计划会有谨慎态度,由此带来的上市计划延期或许是碧桂园主动叫停的原因。

## 涉房企业IPO缓慢

值得一提的是,在业内人士看来,房地产紧缩政策的密集出台以及防范系统性金融风险等多方面使得房地产相关企业的IPO进展缓慢。“当前房地产调控持续收紧,房企和涉及地产业务等行业房企的IPO基本上难有作为,融资

和定向增发在内都很难得到推进。”有不愿具名的房地产企业人士如是介绍。

证监会近日发布的《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》显示,除了南都物业服务显示通过发审会,碧桂园物业显示预先披露更新外,其他房地产相关企业的审核状态均为“已反馈”,这6家企业分别是大连万达商业、金辉集团、同策房地产咨询、首创置业以及深交所创业板排队的西藏新城悦物业服务 and 北京思源兴业房地产服务集团。

严跃进表示,政策对于融资方面收紧,尤其对地产行业严格的管控,是房地产企业A股IPO节奏放缓或者搁置的原因。而物业公司也被看做是和房地产息息相关的行业,于是也难逃缓慢上市。

不过值得一提的是,在碧桂园物业撤回上市申请之时,另一家物业公司南都物业则首发获通过。该公司的招股书显示,拟公开发行不超过1984.127万股,计划募集资金4.11亿元,用于物业管理智能化系统、公寓租赁服务等项目。上述不愿具名的房企人士认为,南都物业的首发获得通过意味着上市的路并未完全堵死;如果有耐心也可以等待,这与企业自身的战略和考量息息相关”。

## 改善需求将成大连楼市交易主力

北京商报讯(记者 彭耀广)未来大连房地产将进入品质居住的时代,小盘项目的开发商要提供更有品质的住宅和服务才能赢得市场,围绕存量物业、存量资产的服务市场也将迎来发展良机。”日前,链家研究院院长杨现领在大连链家思享会上如是说。当天,链家首次发布了面向东北房地产市场的分析研究成果——《2018年大连房地产市场展望》。

杨现领表示,尽管大连人口增长不快,但随着城市发展阶段的转换,居民对住房条件改善的需求将会支撑市场的发展,未来可能成为东北市场的“意外惊喜”。

链家研究院首席市场分析师许小乐表示:“目前大连楼市表现出了新变化,由新房开发转向二手房市场、由刚需转向改善型需求、由以购为主转向租购并举、由市中心转向新区格局,诸多变化使大连呈现出与众不同的‘大连曲线’。”截至目前,大连二手房成交量增长40%,新房则只有10%。房价收入比维持在9.5,处于相对合理的水平。

## 房企精准扶贫成果显著

北京商报讯(记者 董家声)日前,由人民网主办的2017中国优秀扶贫案例报告会”在人民日报社新媒体大厦举行。活动以“开放姿态讲好中国扶贫故事”为主题,汇集了包括碧桂园、新希望、链家、恒大等国内扶贫一线企业及机构,围绕教育扶贫、易地扶贫搬迁等话题,交流创新举措、总结实践经验。

数据显示,过去五年来,6000多万贫困人口稳定脱贫,贫困发生率从10.2%下降到4%以下。脱贫成效的背后体现了内涵丰富、思想深刻、体系完整的扶贫开发方略。特别是形成了引领市场、社会协同发力,鼓励先富帮后富,构建扶贫专项、行业扶贫、社会扶贫互补的大扶贫格局。

在优秀案例分享环节,链家集团副总裁贾生平、碧桂园国华纪念中学贫困学生秦黎明、阿拉善SEE公益机构副会长童书盟3位扶贫和被帮扶代表分享了他们的扶贫故事和案例。

此外,报告会上,“2018年度优秀扶贫案例征集”举行了启动仪式。

## 通州商业地产发展加速

北京商报讯(记者 朱盈洁)随着“北京城市副中心”的规划逐步从图纸走向现实,通州的基础设施、城市功能、交通配套等日益完善,逐渐发展成北京新高地。在近日的北京城市副中心·四西商会投资领袖峰会上,通州新城中心区建设管委会副主任张逢表示,通州正在全力构建产业转型升级的最佳营商环境,希望越来越多实力企业进驻投资通州,并详细介绍了运河商务区的规划布局、产业定位、建设情况。

作为北京城市副中心的先行启动区和战略引擎区,以五河交汇为龙头的运河商务区,是副中心高端商务功能的主要承载地。张逢表示,运河商务区是承载中心城区商务疏解功能的重要载体,将建成以金融创新、互联网产业等为一体的综合性片区,引领周边区域形成高端商务集聚带。作为该区域的重要成员,成大广场开创首个EOD生态综合体,联合GENSLER、AECOM等国际顶尖团队,创著“运河之光”水岸地标建筑群,总建筑面积约17万㎡,包含智能生态写字楼、一线河景商务公寓、沿河临铁商业集群三大业态。