

旭辉旗下永升生活服务在港交所挂牌

房企物业借力资本扩张的机与危

房企旗下物业拆分上市的脚步仍未停歇。12月17日,旭辉集团旗下物业板块公司永升生活服务在港上市,成为年内第五家房企旗下登陆港交所的物业公司。有业内人士分析,房企物业板块跑马圈地已进入白热化,寻求加速扩张、完成品牌占位成为企业核心目标,但当前物业行业收入构成仍显单一,国内A股登陆难,恒生指数又持续低迷的当下,房企拆分物业上市的时机仍存争议。

旭辉的计划

信息显示,永升生活服务发行3.8亿股,每股发行价1.78港元。上市当天,永升生活服务开盘报1.75港元/股,较上市价1.78港元/股低1.7%,市前成交781万股。

今年8月9日,永升生活服务向港交所提交招股书,拟赴港上市。在此之前,永升生活服务在2017年4月于国内新三板挂牌,简称为“永升物业”。据财务报表显示,永升物业2015-2017年收益分别为3.34亿元、4.8亿元、7.25亿元,2018年一季度的收益为1.98亿元。

在业内人士看来,永升生活服务转为赴港上市,在于通过新三板获得的融

资比较有限。

“物业公司利润为3%-7%,投资收益一般。若算上利息和其他成本,并不划算。”上述业内人士补充表示,终止新三板挂牌,登陆主板才是房企目标。但物业公司登陆国内A股的可能越来越小。

一位金融行业人士表示,物业企业一般存在关联交易、上市公司分拆等一系列问题,且规模都偏小。目前除南都物业上市外,A股再无第二家物业公司登陆,此前排队许久的碧桂园就在今年选择转投港股。

旭辉控股主席及永升生活服务执行董事兼董事局主席林中表示,物业行业在国内发展的空间还很大,永升生活服务来自第三方的物业管理占比正不断上升,此次在香港主板上市,有助于公司未来对接国际化机会,并可通过香港资本平台,实现快速发展。

圈地仍在持续

年内已有多家房企拆分旗下物业板块成功登陆港交所,分别为雅居乐集团旗下雅生活、碧桂园旗下碧桂园服务、新城控股旗下新城悦、中国奥园旗下奥园健康,算上永升生活服务已有5家。

资料显示,前两年,房企在物业服务面积及服务内容等领域大刀阔斧跑马圈地。作为多元化转型的一部分,企业纷纷将旗下物业拆分上市,希望成为新的稳定业绩来源。

中国物业管理协会发布的《2018年全国物业管理行业发展报告》显示,物业百强企业中有房地产开发背景的企业占比达73.5%,独立物业管理公司占比仅为26.5%。目前,销售额排名前十房企在物业上均有投资。

根据国海证券研究报告,当前国内消费升级、存量物业面积持续增长,物业管理市场处于快速增长期,预计2030年行业潜在市场规模超过1.3万亿元。房地产进入存量时代,物业更有可能成为流量入口。值得注意的是,互联网时代让传统的物业管理业务产生了新的估值,也是资本市场看好该领域的原因。

有观点认为,分拆物业可以让房企多一个资本运作平台,符合房企多元转型的方向,不过效果不会太大。

借助资本加速

上市融资能给企业带来更多扩张机会,毕竟速度是关键因素之一。

“当前房企旗下的物业板块依旧处于抢地盘阶段,对资金需求也日益增多,登陆资本市场也让企业在未来物业领域业务爆发时获得瓜分的机会。”58安居客首席分析师张波表示。

有专业人士指出,当前单一房企服务物业规模后依旧有限,而且仅借助收购扩大规模,会因成本上升而压缩盈利,输出品牌与第三方合作则是扩张捷径。

但也有类似万科这样的企业,自有物业管理面积以及第三方合作管理面积均名列前茅的开发商并不急于上市。万科董事会主席郁亮刚就公司物业上市表态,万科当前有意让物业公司跟资本市场保持距离,怕资本市场会干扰到物业的发展。“万科物业是有机会打造成市值千亿的,有这个基础之后再上市。”

易居研究院智库中心研究总监严跃进分析,除了追求扩张速度,房企拆分物业上市也能实现规范管理平台,建立专业化团队的目标。但房企也应加大投入打造社区O2O增值服务平台,实现物业收益多元化。此外,积极创新物业费证券化,对未来的规模扩大和盈利能力提升都有积极影响。

北京商报记者 董家声

中国建设银行 建设美好生活

云税贷

小微快贷子产品

以税授信 以税促信 Tax Loan

重诚信:

面向诚信纳税小微企业。

纯信用:

纯信用贷款,无需提供抵质押担保。

更便捷:

全流程线上自助贷款,随借随还。

中国建设银行
China Construction Bank
北京市分行客户服务热线: 95533
网址: www.ccb.com