

世联行+同策 代理行1+1难大于2

冲击A股多年,同策房产咨询股份有限公司(以下简称“同策咨询”)并未实现登陆A股的愿景。如今,选择同处逆境的代理行同行,曲线登陆A股。12月1日晚间,世联行(002285)发布公告称,公司拟收购同策咨询的控股权。这意味着,若交易最终完成,同策咨询将借世联行曲线登陆A股市场。

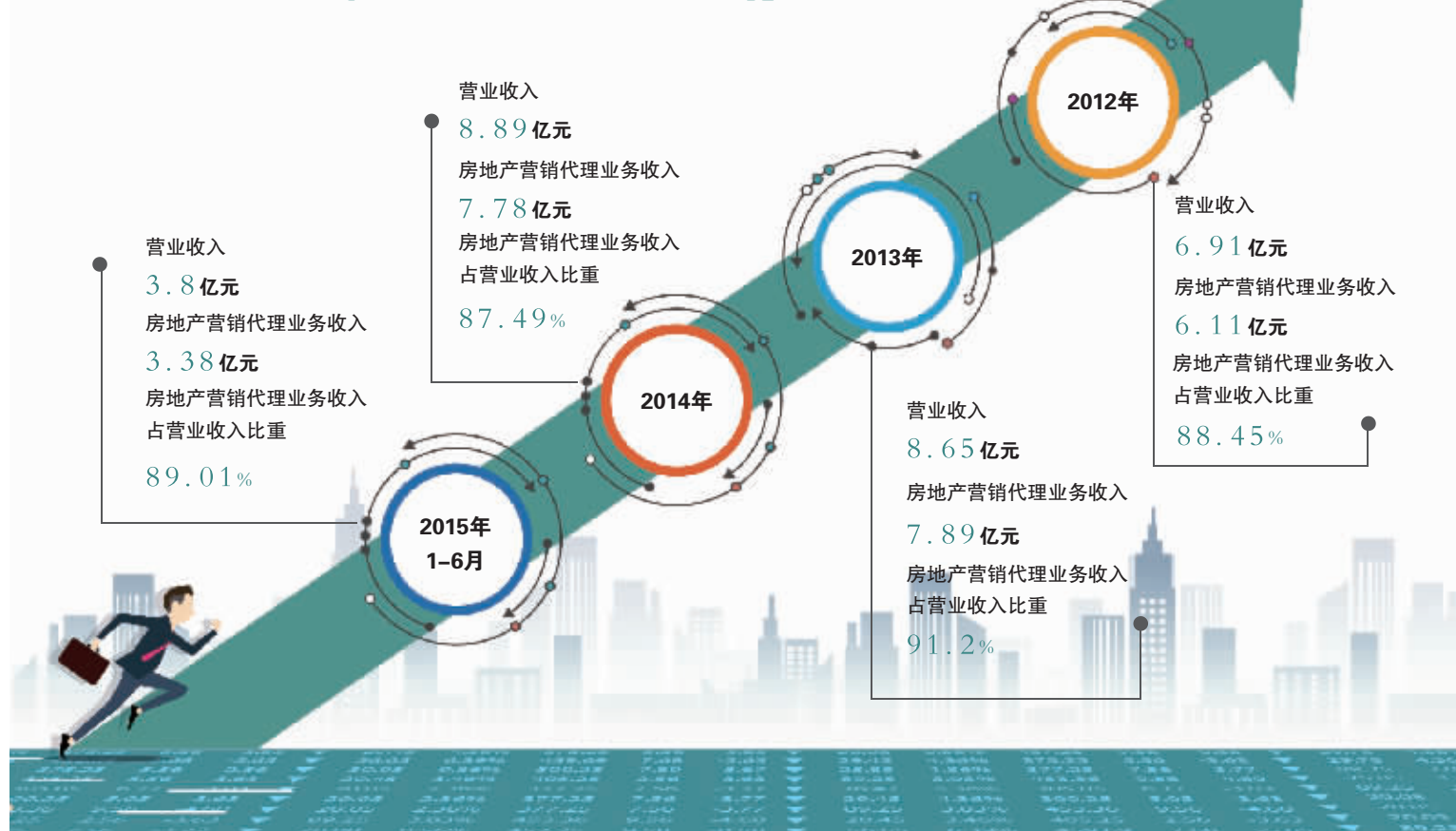
选择重组

据世联行的公告显示,公司拟通过发行股份及支付现金方式购买同策咨询的控股权,同时募集配套资金。此次世联行收购同策咨询的交易对方为孙益功、刘哲。因筹划此次重组,世联行将于12月2日开市起停牌。世联行预计在不超过10个交易日的时间内披露本次交易方案,即在停牌期限届满前按照《公开发行证券的公司信息披露内容与格式准则26号——上市公司重大资产重组》的要求披露相关信息。

与世联行重组前,同策咨询曾有过筹划IPO的经历。证监会官网显示,2015年12月21日同策咨询曾向证监会报送IPO申报材料。招股书显示,同策咨询主营业务为房地产营销代理、房地产咨询服务、商业物业运营和房地产金融服务等专业服务。

经营业绩来看,同策咨询在2012-2014年及2015年1-6月实现的营业总收入分别约6.91亿元、8.65亿元、8.89亿元及3.8亿元,对应的归属于母公司所有者的净利润分别约1.15亿元、1.39亿元、8068万元及-822.01万元。同策咨询的招股书显示,公司主营业务收入主要来自房地产营销代理业务,2012-2014年及2015年1-6月,同策咨询的房地产营销代理业务的收入分别约6.11亿元、7.89亿元、7.78亿元及3.38亿元,占各期营业收入的比例分别为88.45%、91.2%、

同策咨询2012-2014年及2015年1-6月业务收入情况一览



87.49%、89.01%。

抱团取暖

然而,排队三年多后,今年10月25日同策咨询的IPO审核意外按下终止键。对于公司此前终止IPO的原因,此次与世联行进行重组的考量等问题,北京商报记者曾多次致电同策咨询相关人士进行采访,不过截至记者发稿前,对方电话未有人接听。

易居研究院智库中心研究总监严跃进认

为,世联行与同策咨询的联姻是行业降温下的一种表现,不同中介代理机构需要抱团取暖。同时,于同策咨询而言,此前IPO的周期较长,耗费了较大的成本。而通过此次重组降低一些潜在成本,亦可以在短期内通过重组获得上市资格。

中原地产首席分析师张大伟称:“代理行业已经处于降温的趋势,代理行业的收入锐减,平均收费点位现在只有0.8左右,竞争越来越激烈。渠道销售占据大部分开发商销售费用,代理行业的冬天到了。对于世联行和同策

咨询的合并,基本属于同业,1+1很难大于2,代理行业的增量很难了”。

据了解,世联行从事的业务主要包括交易服务、交易后服务、资产管理以及资产管理四大板块。世联行的交易服务板块主要包含代理服务业务、互联网+业务和顾问策划业务;交易后服务板块主要包括金融服务业务和装修服务业务;资产管理板块主要包括公寓管理业务和工商资产运营业务;资产管理板块主要包括资产投资服务业务和物业管理服务业务。

没找到的第二曲线

数据显示,2019年上半年,受国内房地产市场销售增速下行和开发商流动性降低导致公司结算进度放缓等因素影响,今年上半年世联行的代理服务业务实现营业收入约13.08亿元,同比下降7.49%。在今年半年报中,世联行曾提到,截至报告期末,代理服务业务有效覆盖200多个地级城市,在执行项目数量超过2700个。公司项目案场在提供新房销售服务的同时,叠加和推广策划、电商、金融、装修和运营等服务,力争为公司贡献综合收益。公司不仅为头部房地产企业服务,而且积极与地方中小房企展开合作,为其提供从战略布局到销售执行的集成化服务。

张大伟表示:“世联行虽说是业内公认代理行业的龙头,但现在已经是渠道为王的时代。在过去的几次转型中,世联行的金融、长租公寓,转型都没有找到发展的第二曲线。此次与同策咨询的合并,对市场影响不大”。

同济大学管理学博士孙文华则表示,同策咨询做的是“咨询”和“代理”,和世联行的业务是一模一样的。在房地产行业高速增长的时候,各家需扩张自己的业务。但到了现在“房住不炒”的背景下,大鱼吃小鱼是行业必然的结果。

孙文华进而表示,与其说同策咨询借并购上市,不如说,同策咨询顺势而为。房地产咨询企业未来更需要提升“策划、咨询”的能力,代理业务逐步降低。对于同策咨询来说,借助世联行的上市背景,做强“非代理”业务是较为理想的选择。这种收购主要是考虑资本市场的题材,对于实际业务来说,影响有限。”张大伟如是说。

针对公司拟控股同策咨询的相关问题,北京商报记者曾致电世联行董秘办公室进行采访,不过截至记者发稿前,对方电话并未有人接听。

北京商报记者 刘凤茹

乔丹体育等八年 6家企业IPO批文“难产”

随着中新苏州工业园区开发集团股份有限公司(以下简称“中新集团”)近期拿到IPO批文,也唤醒了市场对那些虽已过会但批文却迟迟未能拿到手的企业的关注。经Wind统计,截至目前,市场上仍有6家企业IPO批文处于“难产”状态,其中乔丹体育股份有限公司(以下简称“乔丹体育”)早在2011年11月25日就已成功过会,至今已苦等八年时间仍未拿到上市“入场券”。

终获IPO“入场券”

历经漫长的等待,中新集团终于拿到了IPO“入场券”。根据证监会最新披露的消息,近日,证监会按法定程序核准了中新集团的首发申请,中新集团及其承销商将与交易所协商确定发行日程,并陆续刊登招股文件。这也意味着中新集团上市在即。

不同于其他的拟上市公司,中新集团拿到的IPO批文着实不易,这距离公司2016年1月13日过会已近四年时间。

招股书显示,中新集团主营业务为新型城镇化的综合开发运营,涵盖了土地一级开发、房地产开发与经营、市政公用和多元化服务四项业务,从四项业务的收入来看,房地产开发与经营是中新集团的主要营收来源,2011-2015年以及2016年1-3月,中新集团房地产开发与经营的收入占比分别达到了59.57%、70.5%、64.12%、60.98%、52.1%以及68.91%。

针对中新集团IPO受理之后迟迟没有披露招股书的原因,投行人士王骥跃对北京商报记者表示,可能是受其在2008-2014年期间IPO曾两度暂停的影响。但市场上也有声音称,在中新集团2008年IPO获得受理之后,国务院先后出台了遏制房价上涨的“国四条”和“国十条”,在此背景之下,当时基本叫停国内房企IPO。

而如今,过会近四年之后,中新集团拿到了证监会下发的IPO批文,这让市场认为与国务院今年5月28日发布的《国务院关于推进国家级经济技术开发区创新提升打造改革开放新高地的意见》(以下简称“意见”)有关《意

见》在(八)优化开发建设主体和运营主体管理机制”中明确提到:“积极支持符合条件的国家级经开区开发建设主体申请首次公开发行股票并上市。”

针对公司此次IPO获得批文的相关问题,北京商报记者致电中新集团方面进行采访,不过电话未有人接听。

6家企业过会逾一年未拿到批文

中新集团获得IPO批文一事,也让另外6家企业IPO批文“难产”企业引发了市场关注。

经Wind统计,目前市场上仍有乔丹体育、重庆长江造型材料(集团)股份有限公司(以下简称“长江材料”)、深圳市新产业生物医学工程股份有限公司(以下简称“新产业生物”)、浙江泰林生物技术股份有限公司(以下简称“泰林生物”)、甘李药业股份有限公司(以下简称“甘李药业”)、深圳市铂科新材料股份有限公司(以下简称“铂科新材料”)6家企业IPO批文处于“难产”状态。

具体来看,在上述6家企业中,乔丹体育的过会时间最早,公司在2011年11月25日上会获得通过;长江材料、新产业生物则在2017年上会获得通过,分别在2017年11月14日、2017年12月27日过会;泰林生物、甘李药业、铂科新材料3家企业则均在2018年IPO上会获得通过,分别在2018年1月3日、2018年4月3日、2018年9月4日过会。

IPO批文“难产”的6家企业中,最近一家过会的铂科新材料也已等待一年三个月。

对于IPO批文“难产”的情况,投融资专家许小恒在接受北京商报记者采访时表示,通常是由于重大诉讼、仲裁,监管层对一些异常情况核实或者整改,各家情况不一。据了解,在《首次公开发行股票上市管理办法》中就明确规定,发行人上市必须满足“不存在重大偿债风险,不存在影响持续经营的担保、诉讼以及仲裁等重大或有事项”的条件。

证券市场评论人布娜新也对北京商报记者表示,一般过会企业在发审会议上也会遭到发审委的问询,而发审委提到的问题需要公

司进一步补充、核实资料,IPO批文迟迟没有下发也可能是过会时遗留的问题没有解决。

而对于上述企业批文“难产”一事,王骥跃向北京商报记者透露,新产业生物系公司股东涉及诉讼,泰林生物、甘李药业则被认为不符合条件。

乔丹体育受累重大诉讼

“商标案”一直是阻挡乔丹体育IPO的重要因素,如今随着今年10月“商标案”的了结,乔丹体育或将迎来上市曙光。

根据证监会官网披露的信息显示,乔丹体育IPO在2010年9月15日获得受理,之后在2011年11月25日上会获得通过。受理至过会历时一年有余,乔丹体育处在当时IPO审核的正常赛道上。另外,若按正常节奏,乔丹体育也将一举拿下“体育用品第一股”的光环。但令市场未曾料到的是,原本近乎板上钉钉的上市路,乔丹体育却遭遇了“黑天鹅”,至今没有拿到IPO“入场券”。

2012年2月,“飞人”迈克尔·乔丹以“争议商标的注册损害其姓名权”等为由,向国家工商行政管理总局商标评审委员会提出申请,请求撤销乔丹体育在多个商品类别上注册的“乔丹”“QIAODAN”等多项商标。北京商报记者发现,在2014年11月28日的新闻发布会上,证监会就曾表示,目前个别过会企业存在特殊事项,如乔丹体育存在重大未决诉讼。这也进一步印证了上述“商标案”阻挡了乔丹体育的上市路,而该诉讼一打便长达近八年时间。

在今年10月16日,最高人民法院终审乔丹体育商标争议案,判决其商标并未损害迈克尔·乔丹本人的肖像权,这也被市场视为扫除了乔丹体育上市路上的重大诉讼障碍。

针对相关问题,北京商报记者曾致电乔丹体育方面进行采访,不过电话未有人接听。

招股书显示,乔丹体育拟登陆上交所,计划发行1.13亿股,募集资金10.64亿元,用于鞋生产基地扩建项目、研发设计中心建设项目、全国战略直营店建设项目、信息化建设项目4个募投项目。北京商报记者 董亮 马换

老周侃股 Laozhou talking

PMI站上荣枯线释放牛市信号

周科竞

各路专家喊牛市,但牛市来得却步履蹒跚。究其原因,是因为牛市的一大障碍挥之不去,即宏观经济下行风险,现在刚刚公布的PMI指数站上了荣枯线,表明经济下行风险下降,股市将会因此得到提振,对长期牛市有利。

现在的A股,股指水平不能说已经在绝对底部,但至少相当一大批蓝筹股的估值已经是地板价,超过10%的股票股价跌破净资产,242只股票的市盈率低于10倍,1044只股票的市盈率不足20倍,这样的估值水平怎么能说高呢?

市场缺钱吗?现在的货币市场利率不断下降,资金面虽不能说是过度宽松,但也绝没有偏紧的迹象。所以本栏说,市场也不缺钱,只要给投资者足够充分的理由,投资者自然会入市购买股票。

那么为什么股市走势总让投资者不能满意?在本栏看来,这主要是因为投资者有两点担心:一是担心大股东质押可能引发的股票平仓风险;二是担心可能会出现经济下行风险。较早前,国家曾使用纾困基金基本化解了大股东股票被强行平仓的风险,投资者对此也不再过分担心。但是经济下行的风险却一直存在,直到刚刚公布的PMI指数重新回到荣枯线之上,即数据预期未来宏观经济向好的方向发展的概率较高,这对于整个宏观经济和股市来说,都具有利好作用。

股市是宏观经济的晴雨表,过去A股市场投机性较强,投资者可能感

觉不到这两者之间的关系,决定股市涨跌的因素主要是资金面的松紧以及大资金的炒作。但是随着股市在国民经济中的地位越来越重要,价值投资越来越深入人心,现在的股市已经基本具备了国民经济晴雨表的作用,虽然还有很多题材股股价涨跌受到资金炒作的左右,但是绝大多数的蓝筹股已经在跟随业绩和宏观经济而波动,这些蓝筹股恰好是指数权重很重的一部分,所以本栏说,以上证50指数、沪深300指数为代表的一批指数已经具备了国民经济晴雨表的功能,未来如果宏观经济如期走好,股市的长期慢牛走势也会逐步展开。

当然,本栏说的长期慢牛走势并非说随便买哪个股票都能赚钱,而是说未来股市的整体趋势将会向上,如果是绩差股,或者是自身经营存在问题的公司,再或者是大股东不好好经营,喜欢侵占上市公司资金、与小股东争夺利益的公司,这样的股票股价只能是越来越低。

虽然是长期慢牛,但是投资者选股的难度却会越来越高。本栏一直在劝导投资者放弃直接购买股票,追求稳健的投资者可以通过股票型或者指数型基金持有股票,以达到分散风险的目的;追求高收益的投资者可以选择通过股指期货或者股票期权等金融衍生品来投资股市,以达到提高杠杆,获取超额收益的可能。总之,投资者没必要承担个股的非系统性风险,把这些高智商的劳动交给基金经理就可以了,小股民只需要研判股市大的走向即可。