

# 赴港IPO?扩张期的爱琴海上市态度暧昧

从上市公司红星美凯龙剥离出来的爱琴海集团或许也将赴港上市。3月11日,有信息公开显示,红星美凯龙旗下商管板块上海爱琴海商业集团股份有限公司正筹备赴港上市,爱琴海集团告诉北京商报记者,目前尚未有明确详细的上市计划,但也表示可能会考虑。实际上,进入今年以来,爱琴海已高调签约了近10个项目,跑马圈地之意逐渐浮出水面。而近来中小物业企业的上市潮无疑吸引了扩张期的爱琴海。

## 态度不明

爱琴海要上市这一消息屡屡传出,是真是假暂且难辨。根据IPO早知消息显示,爱琴海商业集团股份有限公司近期正筹备赴港上市,红星美凯龙目前对爱琴海集团估值预期在120亿-150亿元左右。

对于此消息,爱琴海集团高层负责人向北京商报记者表示,目前爱琴海集团尚未有明确详细的上市计划。但该负责人也并未否认上市传闻:“爱琴海会根据目前市场的状况对未来做判断,任何可能发展的方向集团都会考虑”。该负责人表示。

有业内人士分析指出,爱琴海集团如脱离红星美凯龙之后单独上市,会更加专注于自身所在的商业领域。此外,拆分后也能更灵活地进行融资,在渠道扩充、建立品牌上有更加广阔的空间。上述优势是子公司不脱离于母公司,单纯以子品牌运作所无法获得的。

虽然爱琴海集团上市未有定论,但其对于红星美凯龙的拉动作用已经显而易见。据红星美凯龙控股集团公开资料显示,2019年至2020年上半年,爱琴海集团营收分别为16.05亿元和4.61亿元,毛利率对应为63.25%和51.85%。红星美凯龙控股集团表示,由于“爱琴海”品牌尚在起步阶段,收入占比相对较小,但未来其商管业务会是红星美凯龙控股集团一个重要的盈利增长点。

据悉,爱琴海集团的前身是红星商业,属于红星美凯龙集团旗下进行城市综合体及商



### 爱琴海的扩张之路

- 2021年 1月与10个城市项目签约
- 2020年 自贡华商、盐城爱琴海购物公园开业  
太阳宫爱琴海购物公园于2月29日终止营业
- 2019年 百色龙旺、苏州吴江、昆明瑞鼎城、成都后花园爱琴海购物公园开业
- 2018年 红星商业自2018年1月1日开始正式启用“爱琴海集团”作为新的商业管理品牌  
海宁、大同、烟台、丹东、慈溪、常州、苏州、遵义、淮北爱琴海购物公园开业
- 2017年 重庆綦江、上海爱琴海购物公园开业

业购物中心筹建、招商、运营的管理平台。红星商业成立于2013年,于2018年正式更名“爱琴海集团”,当时爱琴海相关负责人将此举解释为爱琴海购物中心品牌升级的动作。

## 跑马圈地

背靠红星美凯龙,爱琴海集团依托轻资产模式在全国范围进行迅速扩张。北京商报记者获悉,在2021年开年第一个月,爱琴海集团与各类资产管理项目密集签约,在上海、西安、大连、临邑、辉南等近10个项目都签署了合作协议。此次全新签约的近10个项目中,除大连两个项目外,其余均为爱琴海购物公园及爱琴海城市广场项目,而大连两个项目则

为该集团全新产品“晶海广场”。此举也是爱琴海集团继去年发布全新产品线后,落地以资产运营为核心的差异化、定制化的产品矩阵体系的体现。

在此之前,爱琴海集团还在扩大川渝地区的布局。2020年底,爱琴海集团分别在泸州市高新区、重庆市璧山区、重庆忠县进行签约。其中,泸州市将落地爱琴海购物公园项目,将成为所在区域内首个集购物、休闲、娱乐为一体的商业中心;璧山区落地的为TOD大型城市综合体项目,该项目主要包括城市综合体及智慧社区。

实际上,自2012年爱琴海集团就开始发力轻资产运营,以加快在全国范围的布局。据了解,爱琴海集团利用介入式管理、大营运体

系,帮助合作伙伴实现资产运营、资产盘活、资产升值。爱琴海集团的核心业务是资产管理,自身定位也是一家资产运营管理机构,商业管理总面积近1900万平方米。

北京商报记者从爱琴海集团官方网站上看到,目前爱琴海集团业务覆盖全国,正在运营购物中心项目有26个,加上尚未开业的项目也达到了100个,覆盖城市100余个,包括北京、上海、天津、重庆、常州、成都、苏州等地。

## 追赶资本红利

“轻重资产分离对于商企发展来讲是一种趋势。”对商业地产方面颇有研究的业内专家表示,商企单独上市是因为最开始商业综

合体开发运营一体,都是由一家公司完成,随着专业化的分工趋势越来越明显,拆分业务能够对物业资产的价值提升本身产生积极作用。此外拆分后资产管理也能在资本市场上更具有价值,该方式推动了所谓的轻重资产剥离,这种模式在香港资本市场被十分看好。

爱琴海集团在近些年的发展十分迅速,上市看似也是必经之路,但是商业咨询公司易居·克而瑞咨询总监马力指出:“上市并非万能药,上市之后能否持续保持业绩增长才是关键”。

马力表示,近期不少中小物业企业也成功上市,但是“上市即破发”也频频出现,进入资本市场的企业应当注意。不过,对于地产母集团开发实力强劲,能持续为物业或者商管企业输送项目的公司来讲,目前是上市的最好时机。如果企业不具备上述特点,盲目上市恐怕很难获得资本的青睐。

商管和商企频繁谋求上市核心是希望能搭上“物业”这趟车。马力指出,物业服务行业目前受资本热捧,行业平均市盈率在40%以上。“这么高的估值,商企和商管多多少少都会涉及到一些物业服务业务,或者有自己的物业服务公司,搭上这趟快车也就不奇怪了。”马力表示。

对于类似爱琴海集团加速扩展,最终选择上市这条道路,上述专家共同认为,上市对于一些优秀的商业管理公司和资产管理公司来说,可以放大它的业务规模,是追求更好的市场表现的一个有效途径。因为融资通道一旦打开,它会通过各种各样的合作方式、并购方式,让自己的商业管理公司在资本市场上有更好的估值表现。

此外,物业行业对非住宅服务业态的未来更加看好。马力指出,商企和商管公司的服务项目以商业和写字楼为主,正好匹配资本市场的需要。“众多企业紧迫运作上市,主要还是因为不清楚物业的这波上市红利能维持到什么时候。毕竟,当市场冷静下来,估值将随之回归理性。”

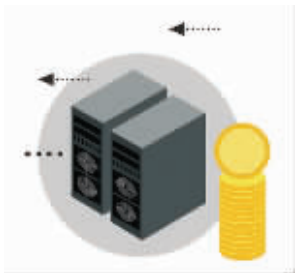
北京商报记者 赵述评 刘卓澜

图片来源:爱琴海官网

# 更名比特矿业 500彩票网“赌命”虚拟货币

经历了一段时间的震荡之后,比特币交易价格重新踏进56000美元关口,再度引发币圈狂欢。或受比特币价格影响,美股区块链概念股在美股时间3月10日盘前集体大涨,收盘时却是再次“高开低走”。

同一股价走势的还有500彩票网,作为一家互联网彩票合买代购交易平台,看似与区块链毫无关联,实际上也在过去几个月间通过买矿机、买矿池、更名等一系列操作,搭上了虚拟货币这趟快车。按照500彩票网的规划,挖矿将会成为公司未来收入的主要来源。



## 全面布局虚拟货币

从宣布通过比特币结算认购的新股到公司董事会批准更名,500彩票网用了不到3个月。3月9日,500彩票网正式发布更名公告称,公司中文名称变更为“比特矿业”,股票代码变更为“BTCM”。同时,公司英文名称也将更改为“BITMining Limited”,但仍需要召开股东大会进一步审议通过。

通过更名这一重大举措,500彩票网强势表明了投身虚拟货币行业的决心。而从500彩票网的实际操作来看,在决定更名前,500彩票网已经通过购买矿机、矿池等一系列操作实现了相关业务布局。

早在1月11日,500彩票网便曾发布公告称,以发行1440万美元的A类普通股作为对价,购入总哈希功率容量估计约为918.5PH/s的比特币矿机。随后,500彩票网陆续披露了新增购入矿机数量,850万美元购入5900台,490万美元购入1923台,同时,500彩票网还以3020万美元的价格购买2000台以太坊(ETH)采矿机。

事实上,除了斥巨资购买矿机外,如何安置这一“耗能大户”也是一大难题。为此,500彩票网于1月28日,以1350万美元的价格增持拥有了3座加密数字货币矿场的子公司乐透互娱。而乐透互娱也就此将子公司甘孜州长河水电消纳服务有限公司(以下简称“长河水电消纳”)剩余股权全部收入囊中。

根据500彩票网官网披露,包括长河水电消纳在内,乐透互娱旗下拥有三个矿场。另据天眼查信息,500彩票网于2021年底新上任的CEO杨险峰,也是长河水电消纳的董事长。

从矿机到矿场再到矿池,500彩票网完成了矿业生态的转型布局。按照500彩票网披露的信息,500彩票网购入的1923台比特币矿机已于2月底在新疆完成部署,500彩票网也将正式从挖矿业务中产生收入。

从3月比特币走势来看,500彩票网挖矿收益初现。不过,一位业内人士告诉北京商报记者,对于矿工来说,币价上涨并非一定意味着能带来高收益,基于算力变化、挖矿难度等变量考虑,挖矿本身也存在诸多变量。

对500彩票网的跨界转型,独立经济学家王赤坤更是直言,结合500彩票网近年来业绩情况,转型挖矿或可以帮助公司获取一些收益,也是公司无法找到更合适的业务方向的无奈之举。

## 牵手币圈老玩家

按照500彩票网预期,2021年上半年末将拥有总计算能力为1337PH/s的比特币采矿机,ETH采矿机的总计算能力为4800GH/s。BTC.com披露的数据则显示,500彩票网预计拥有的算力已经能抵得上一座小型矿池。

前述业内人士也指出,除了通过挖矿获得新的比特币以换取收益外,矿工收入的另

一部分来自于网络转账中产生的手续费。除了挖矿产出新币以外,矿工还有一个重要的角色是维护网络,进行转账交易等,这是未来比特币被挖完后矿工的价值。

在矿池的布局上,500彩票网选择了与业内老玩家合作。2月16日,500彩票网曾发布公告称,与比特小鹿的子公司Blockchain Alliance达成股份置换协议,按照置换价格计算,500彩票网收购BTC.COM矿池业务,花费近1.2亿美元,双方还为此签订了0.6亿美元的的对赌协议。

北京商报记者了解到,BTC.COM此前是比特大陆旗下业务,业务范围包括BTC.COM矿池、BTC.COM域名和BTC.COM加密货币钱包。2020年12月,有媒体报道称,比特大陆内斗一事落下帷幕,BTC.COM随比特小鹿一起分拆,归属于比特大陆联合创始人吴忌寒。

根据BTC.COM披露的数据,BTC.COM是建立于2016年的多币种综合采矿池,结合最近3天的矿池平均算力来看,BTC.COM矿池份额占比为12.47%,排名第三位。

当前,500彩票网官网除了新增大量关于公司布局比特币方面的动态外,最大的变化在于BTC.COM的链接已经高高挂在了500彩票网官网首页。

在前述业内人士看来,单就矿池业务本身来说,矿池盈利能力一般,长期来看并不是一项好生意。从比特小鹿角度来说,能在牛市将矿池卖出个好价钱是好事;从500彩票网的角度来说,业务转型没有其他更好的方向,这

一变化也能引起市场关注。

“也不排除有共同的投资人红杉资本牵头,合作也就是水到渠成了。”前述业内人士表示,500彩票网拥有的算力也能很好地作为BTC.COM矿池的补充;“本次交易又是通过发行新股的方式,不是现金交割,所以对双方都是划算的”。

金融科技专家苏筱芮则进一步指出,虚拟货币是当下的一大热点,随着比特币不断突破新高更是赚足眼球,十分具备话题性。与此同时,虚拟货币领域玩家众多,头部格局层次分明,有资本的新玩家与有经验的老玩家合作,也能碰撞出新的火花。

## 前路难测

针对500彩票网的转型布局,北京商报记者就其营收预期、后续业务规划等方面向其进行了进一步了解,但截至发稿,并未收到对方回复。

而除了500彩票网之外,最近一段时间,包括比特币在内的虚拟货币频频成为上市公司的新宠儿。第九城市买矿机、美图公司搞投资,这一波热潮中,越来越多的上市公司因为“搭车”虚拟货币引发外界的关注。

王赤坤分析认为,近期这些押宝比特币等虚拟货币的公司,大多具备以下几个特点:主营业务业绩惨淡;公司转型出现困境或转型无望;为境外上市公司;上市的所在交易所或监管部门对上市主体的主营业务没有强制要求。这些交易市场对投资人的保护多是市场行为和自发行行为。

王赤坤坦言,从投资角度看,这类公司已经不具备投资价值。“股市定价是依据现有的经营业绩,对未来预期的估值,业绩惨淡代表没有现在,转型无望意味着没有未来。”

以500彩票网为例,根据其过往披露的财报,2017-2020年的四年间,500彩票网一直处于亏损中,归属于500彩票网母公司的净亏

损额分别为3.17亿元、4.52亿元、6.51亿元和2.23亿元。2017-2019年的三年间,500彩票网公司员工数量分别为408名、282名和171名,2020年员工数量则尚未披露。

业绩颓势之下,500彩票网股价也在一路走低。Wind数据显示,2019年二季度以来,500彩票网股价每季度均在下滑。直至2020年12月发布转型公告后,500彩票网每一次发布公告,比特币价格大涨等,都会使得其股价上涨。2020年四季度和2021年以来,500彩票网股价涨幅分别为200%、133%。

对于这一情况,前述业内人士表示,比特币数量有限这一特点,就是比特币的价值和上涨的基础。但同时这也意味着挖矿这项业务前景受到限制,已经逐渐不被看好;“可能对于这些企业来说,先解决眼下继续生存的问题更为重要”。

不过,对于虚拟货币、挖矿等操作,业内始终褒贬不一,且其存在的政策风险也无法忽视。3月10日,内蒙古发改委在发布的《关于确保完成“十四五”能耗双控目标若干保障措施》中,明确延续了其征求意见稿中提出的要求,严禁新建虚拟货币挖矿项目,并于4月前清理关停全部虚拟货币挖矿项目。

苏筱芮指出,挖矿并非一项可持续进行的业务,能否见效还有待观察。此外,虚拟货币在国内的政策环境具有不稳定性,对于挖矿等行为没有明确指示,这些斥巨资转型的机构也面临着该部分风险。

王赤坤强调,近两年来,投资人对于上市公司越来越有自己的判断力,市场已经形成用脚投票的情况,会逐步惩罚甚至淘汰一些有奇葩行为的企业。鉴于市场环境和监管环境的改变,境内上市公司主营业务受到监管机构和对交易所的明确界定,实际上是对企业自身,以及对企业所有者、经营者更有益;“上市企业更需要自律,把心思放到好好经营企业上”。

北京商报记者 岳品瑜 廖蒙