

物业公司扎堆赴港上市

背后估值参差不齐 需警惕“过犹不及”

资本寒冬却没能阻挡物业公司赴港上市的热潮。12月6日,港交所的钟声再次被内地赴港上市的物业公司敲响,这一次是以IPO形式成功登陆港股的佳兆业物业。据统计,目前在港股上市的物管公司已超过10家。随着港股物业股增多,物业板块渐成气候,在整体估值水平普遍较高的情况下,也存在一些估值偏低的物管公司。造成这种估值分化的原因除了关联公司在规模、发展速度上的影响外,物管企业本身的运营管理能力,以及在社区增值服务方面的特色探索都会影响投资者的选择。

已然形成板块效应

物管公司在港上市的风潮从2014年就开始了。

当时,作为内地首个独立上市的物业服务企业,彩生活凭借轻资产模式在港股挂牌两周涨幅超过30%,其市值甚至反超关联公司花样年控股。彩生活的上市让开发商们重新审视物业行业的价值,万科、碧桂园等房企巨头也纷纷萌生出分拆物业上市的想法。

众所周知,在香港主板上市的新申请人必须具备不少于3个财

政年度的营业记录,因此2014年的想法萌生,到2018年便形成一股强势的物业上市热潮。赴港上市、A股上市和新三板上市是房企物业分拆上市的三种主要途径。

今年有一个明显的风向标,是越来越多的内地物管公司选择在香港上市。比如碧桂园物业弃A转港上市,已经在新三板挂牌的永升物业在新三板摘牌后转向港交所IPO。那么,为何越来越多的内地物管公司选择香港作为上市场所?

以碧桂园为例,早在2016年碧桂园物业就拟在上交所上市,并

在港股上市的典型物业公司资料对比

股票代码	在管面积 (单位:亿平方米)	上市方式	总市值 (亿港元)	关联方	关联方市值规模 (亿港元)
彩生活	9.81	IPO	59	花样年控股	54
中海物业	1.32	介绍方式	77	中国海外发展	2964
绿城服务	1.5	IPO	183	绿城中国	134
碧桂园服务	1.37	介绍方式	329	碧桂园	2087
雅生活服务	1.09		150	雅居乐集团	395
新城悦	0.37	IPO	30	新城控股	594
佳兆业物业	0.25	IPO	13	佳兆业集团	150

于当年9月披露IPO预先披露文件,开启上市冲刺,然而一年过去了,碧桂园物业仍然迷失在A股IPO庞大的队伍中。2017年12月,碧桂园物业公告称拟撤回A股IPO申请,原因是政策方面变动。而今年3月,碧桂园最终决定将物业管理板块分拆在港交所主板独立上市。

实际上,碧桂园所谓的政策变动指的就是A股IPO审核日趋严格。由于A股上市门槛较高,导致数家物业公司寻求上市失败,目前,A股物业的第一股也是唯一一股是于今年2月份上市的南都物业。

相比A股的高门槛,新三板对

企业盈利、主营、年限等方面要求都相对较低,且审批时间短,挂牌程序简单,因此吸引了不少物管企业。据公开资料不完全统计,截至目前,已经有63家物业公司挂牌新三板。但是,新三板的流动性低、融资功能低,对那些对资金渴求度高的物管企业来说,更愿意选择港股上市。

港股上市对于物管公司来讲,最具吸引力的就是能获得高估值水平。高估值是物业股选择香港登陆的重要因素。

物业行业现金流稳定充沛、资本开支少且具有开发商背景的物业公司利润预测性佳,因此香港资本

市场对物业行业一直较为认可。前有彩生活、中海物业、绿城服务在港股上市都获得了不错的估值,而且上市之后的市盈率也在持续走高,而今年2月,雅生活服务上市,以预估PE 58.8-77.3倍的水平打开了物业板块更大的想象空间。

雅生活服务的高估值搅动了物业的一池春水,蠢蠢欲动的房企们更加确信要拆分物业在香港上市。随着在港上市的物管公司增多,港交所具有先机的发现了物业板块的价值,并逐步形成了板块效应。

物业估值参差不齐

虽然港股上市的物业公司普遍估值水平较高,但随着上市企业增多,物管公司估值也出现参差不齐现象。

中房智库统计了8家在港上市的典型物业公司数据资料。统计结果显示,在这8家港股上市的物管企业中,有三家企业市值已经突破百亿港元,其中,碧桂园服务的市值最高,为329亿港元;绿城服务次之,市值为183亿港元;排在第三位的是雅生活服务,市值为150亿港元。

(下转2版)

荣誉榜

上海建弟水稻种植专业合作社

荣获
上海市农民专业合作社
示范社

上海臻岛禾粮食种植专业合作社

荣获
上海市农民专业合作社
示范社

上海启忠草莓专业合作社

荣获
上海市农民专业合作社
示范社

上海灵茂蔬果种植专业合作社

荣获
上海市蔬菜生产企业和专业合作社
农产品质量安全监督抽查合格

上海丰鱼水产养殖专业合作社

荣获
上海市农业农村部水产
健康养殖示范场

上海市海丰水产养殖有限公司

荣获
上海市农业农村部水产
健康养殖示范场

上海嘉定现代农业园区经济发展有限公司

荣获
上海市农业农村部水产
健康养殖示范场

上海沪青银林蔬果专业合作社

荣获
上海市蔬菜生产企业和专业合作社
农产品质量安全监督抽查合格

上海傲技材料科技有限公司

受检产品:食品包装用纸垫
荣获
2018年上海市食品用纸制品产品
质量监督抽查合格产品

昆山市稻花香食品有限公司

受检产品:元祖欢乐每日成长果 商标:元祖
荣获
2018年上海市炒货及坚果食品
商品包装监督抽查合格产品

镇江浮玉麻油有限公司

受检产品:浮玉品牌纯正香麻油
荣获
2018年上海市食用油类商品
质量监督抽查合格产品

上海万诚食品有限公司

受检产品:风味鱼干 上海熏鱼
荣获
2018年上海市水产制品监督
抽检合格产品

上海乐缘农业科技推广有限公司

产品:园艺地布和地丁、防虫网
荣获
上海市绿色防控
推荐产品

上海浦东绿农工贸有限公司

产品:防虫网、地布和地钉
荣获
上海市绿色防控
推荐产品

上海浦汇良种繁育科技有限公司

品种:浦东白猪 等级:优秀、优良
荣获
上海市优良种猪

上海吉晨贸易有限公司

资质等级:电器一级 电子二级
荣获
上海市正规家电维修企业