

房企“赶潮”物业资产分拆上市 加码“智慧+”促业绩爆发

○刘礼文 ○编辑 邱江

从被忽视的“小角色”，到成为房企拓宽融资渠道的“主力担当”，华丽转身的物业企业今年再续IPO热潮。据克而瑞物管统计，截至7月24日，累计已有30家物业企业在港股和A股上市，其中今年以来已有6家物业企业成功登陆港交所，仅7月就新增了金融物业、弘阳服务、正荣服务3家。

随着物业企业密集涌向资本市场，物业板块成了投资者眼中的“香饽饽”，“两高”（高估值、高股价）特征明显。从股价走势来看，今年以来（截至7月24日收盘），有7家物业公司股价涨幅超过100%，11家物业企业市值突破百亿规模。

在行业人士看来，物业企业被房企分拆上市后，不仅能独立谋求快速发展和规模扩张，还能带给股东高额回报。不过，随着物业板块不断扩容，其在资本市场的表现开始出现分化：优质企业的“天花板”会更高，而各方面较弱的企业则可能难以获得市场关注。

房企扎堆分拆物业板块上市

自2019年掀起物业资产上市潮后，“分拆物业板块独立上市”成了房企们的新潮流，“赶潮”的不乏融创中国、世茂集团、金科股份、荣盛发展等销售额排名全国前30的房企。

如融创中国，近日传出其正在考虑分拆物业管理板块——融创服务赴港上市的消息，募资额或为10亿美元。

5年前，融创中国董事长孙宏斌曾表示不会谋求物业管理公司分拆上市，但这一说法在今年5月发生了改变。在今年5月举行的融创中国股东大会上，融创中国首席财务官高曦曾透露，正在积极准备服务板块上市，希望通过上市来激励团队、释放价值。另外，服务板块上市对优化资产结构，提升净资产、降低负债率的战略具有支持意义。

高曦介绍，融创服务在2014年、2015年初开始独立运营，目标是成为行业头部企业。目前在高端住宅、G20会展、医院、园区、办公楼、文旅商场等项目上，融创服务都有很多布局。

受益于母公司融创中国近年来的大举并购，融创服务的物业管理业务收入增速迅猛。据融创中国2019年财报显示，去年融创中国物业管理及其他业务收入为70亿元，同比增长40%，占当年总收入的41%。

同样以收购见长的世茂集团，则于6月底正式向联交所提交了分拆物业上市的申请。早在2019年8月，世茂集团董事局副主席、总裁许世坛曾透露，旗下世茂物业完成转型并更名“世茂服务”后，预计将于2021年分拆上市。

此外，越秀地产、华润置地、禹洲地产、阳光城等多家房企亦表示有分拆物业上市的想法。

据统计，今年以来，包括兴业物联、烨星集团、建业新生活、金融街物业、弘阳服务、正荣服务在内的6家内地物业公司已成功“脱胎”母公司，相继在港交所上市。

上市物业企业表现出现分化

2019年全年平均63.8%的股价涨幅，令内地物业板块在港股市场大放异彩。今年，这一优异表现仍在延续，市场对该板块抱有更多期待。但是，业内人士认为，随着上市标的日趋增多，企业间实力的差距开始显现在股价和估值上。

据上海证券报资讯统计，截至7月24日收盘，在已上市的30家内地物业企业中，永升生活服务、新城悦服务自上市以来的股价涨幅超过800%；绿城服务股价涨幅超500%；雅生活服务、佳兆业美好、银城生活服务股价涨幅超过300%；滨江服务、时代邻里涨幅超过200%。而中奥到家、烨星集团、兴业物联则跌破发行价。

股价表现迥异，让物业企业之间的市值差距也在不断扩大。截至7月24日收盘，已上市的30家内地物业企业总市值已经突破4800亿港元。其中，行业龙头碧桂园服务的总市值高达1209.99亿港元，较上市首日增长近4倍。而今年上市的烨星集团最新市值仅5.71亿港元，较上市首日下跌超过一成。

克而瑞物管事业部总监汤晓晨分析认为，目前投资者对物业公司的估值中，叠加了对企业未来规模和增值服务高增长的预期。能够在未来逐步兑现这部分预期的物业企业，其估值就会有一定的支撑，否则，就存在一定的风险。

“智慧+”打开业绩增长想象空间

如果说物业管理服务是物业企业收入来源的“底座”，那么社区增值服务则有望成为其业绩爆发的突破口。因此，拓展基于智能化、场景化的社区增值服务成为不少物业公司的发力点。

“物业服务企业未来决战的主战场是增值服务，碧桂园服务做增值服务是紧紧围绕资产服务和社区生活服务两个方向去发展的。比如，围绕社区生活场景，为业主提供其刚性需求的家政服务。”碧桂园服务相关负责人向上海证券报表示，业主的需求是巨大的“流量池”，碧桂园服务正积极发力智慧服务场景构建，借助AI、物联网、大数据增加服务触点，积累挖掘业主潜在需求。

作为西部首家在港交所上市的内地物业公司，蓝光嘉宝服务2019年社区增值服务占总营收的比例高达21.4%，背后与其构建的线上线下服务相结合的“生活服务体系”高度相关。

为助推物业服务数字化升级，今年5月，世茂服务引入红杉资本和腾讯共计2.44亿美元的战略投资。世茂集团副总裁、世茂服务控股有限公司总裁叶明杰表示：“世茂服务创新构建了线上平台与线下空间相融合的社区多元生活服务新模式。此次战略引入的投资者及其丰富的生态资源，将协同加速世茂服务数字化升级与多元服务生态的构建。”

今年上市的建业新生活，因其物业管理及生活服务业务在区域市场发展空间庞大，被知名创投机构高瓴资本“相中”。



英科环保冲刺科创板 IPO

英科医疗实控人刘方毅有望再添一个上市平台

○朱翔 ○编辑 邱江

7月24日，上交所官网披露，山东英科环保再生资源股份有限公司（简称“英科环保”）的科创板首发上市申请获得受理。至此，科创板IPO受理企业数量达409家。

招股书申报稿显示，英科环保主要从事可再生塑料的回收、再生、利用业务。公司从国内外回收处理多种可再生塑料，其中可再生PS塑料是公司回收的主要品类。公司的产品包括塑料回收设备、再生材料、再生制品，服务包括面向上游可再生塑料产生地的塑料减容与处置方案，面向下游塑料制品采购者的再生制品定制化生产方案。

在业务上，公司大部分主营业务收入来自国外，第一大来源地为北美洲地区。2018年、2019年和今年一季度，来自国内的主营业务收入占比分别约为27%、

36%、21%。

财务数据显示，2017年至2019年及今年一季度，公司实现扣非归母净利润分别约为6139万元、7684万元、8242万元和90万元。公司选择第一套上市标准，即预计市值不低于人民币10亿元，最近两年净利润均为正且累计净利润不低于5000万元，或者预计市值不低于人民币10亿元，最近一年净利润为正且营业收入不低于人民币1亿元。

公司此次拟募资8.77亿元，用于塑料回收再利用设备研发和生产项目、10万吨/年多品类塑料瓶高质化再生项目以及补充流动资金。

股东方面，今年3月，公司获中金转化突击入股。该私募基金以5000万元的价格认购249.44万股新增股份，增资价格为20.05元/股。中金转化的执行事务合伙人中金资本运营有限公司。天眼查

显示，中金资本运营有限公司是中国国际金融股份有限公司的独资企业。

此外，深创投为英科环保第三大股东，其持股的淄博创投则位列英科环保股东榜第12位。

公司控股股东为雅智投资，实际控制人为刘方毅。刘方毅分别持有雅智投资、英科投资90%、100%的股份，并通过上海英飞间接持有上海英新99.80%的合伙份额；雅智投资、英科投资和上海英新分别持有英科环保43.78%、12.38%和2.58%的股份，刘方毅合计持有英科环保54.36%的股份。

公司董事长即为实控人刘方毅。他于2002年创立上海英科，2005年创立英科有限，2016年入选科技部科技创新创业人才。值得注意的是，刘方毅同时还是创业板上市公司英科医疗科技股份有限公司的实控人和董事长。

国投系又有2家投资企业登陆科创板

○记者 刘立 ○编辑 邱江

本周内，国投高新及旗下基金投资的寒武纪、奇安信先后在科创板挂牌上市，国投系迎来了其在科创板的又一个高光时刻。

去年7月22日，科创板首批25家企业挂牌上市，国投系基金参与投资的虹软科技、睿创微纳、中微公司、心脉医疗、容百科技等5家公司位列其中，占比为20%。

记者从国投高新获悉，据不完全统计，截至今年6月底，国投高新及国投系

基金投资项目已向科创板提交申报材料并获受理的数量达到75家（含已发行），占比约18.6%；登陆科创板的企业数量达27家，约占已上市企业总数的23%。这些企业的业务覆盖人工智能、云计算、生物医药等领域。

国投高新相关负责人表示，国投高新作为国投集团旗下的战略性新兴产业投资平台，是目前央企中为数不多的新兴产业全覆盖的创新投资平台，长期致力服务国家战略、专注支持科技创新，投资方向与科创板重点支持的新一代信息技术、高

端装备、新材料、新能源、节能环保以及生物医药等领域高度契合。

据了解，2009年以来，国投系先后设立国投创新、国投创合、国投创业等基金管理公司，推动先进制造基金、新兴产业创投引导基金、科技成果转化基金等多只国家级基金落地，并积极发挥一系列国家级政府引导基金的带动面广、导向性强的特点，引导服务国家战略，加强扶持新兴产业，投资了一大批在细分行业领域具有标志意义的明星项目，充分发挥了国有资本的战略导向作用。



○记者 邱德坤 ○编辑 邱江

7月24日晚间，深交所公布创业板改革并试点注册制获受理企业，中粮工程科技股份有限公司（下称“中粮工科”）、河南省力量钻石股份有限公司（下称“力量钻石”）等8家企业申请IPO，中密控股、金力永磁2家企业申请再融资。至此，创业板改革并试点注册制获受理企业合计455家，其中申请IPO企业316家、申请再融资企业133家，申请重大资产重组企业6家。

3家企业曾挂牌新三板

在8家拟IPO企业中，有3家是原新三板企业，分别是江西宁新新材料股份有限公司（下称“宁新新材”）、恐龙园文化旅游集团股份有限公司（下称“恐龙园”）、江苏通灵电器股份有限公司（下称“通灵股份”）。

招股书（申报稿）显示，宁新新材成立于2007年5月21日，2016年11月8日在新三板挂牌。公司专业从事特种石墨材料及制品的研发、生产和销售，具备年产量6600吨特种石墨的生产能力，2018年和2019年销售规模位于国内特种石墨行业前三，是业内少数拥有从磨粉、混捏、焙烧、浸渍和石墨化处理到深加工一体化生产加

创业板再受理8家拟IPO企业

工能力的企业之一，主要产品已广泛应用于冶金、化工、机械、电子、光伏、新能源、航天航空和军事工业等领域。

恐龙园成立于2000年7月7日，2015年10月15日在新三板挂牌。公司主营业务为“中华恐龙园”园区的综合运营和旅游配套服务，以及文旅产业相关的创新创意服务。目前，公司的主要产品和服务为园区综合业务、创新创意服务和旅游配套服务。公开资料显示，恐龙园的控股股东是龙城旅游控股集团有限公司，实控人是江苏省常州市国资委。

通灵股份成立于1984年7月9日，2015年10月16日在新三板挂牌。通灵股份主营业务为太阳能光伏组件接线盒及其他配件等产品的研发、生产和销售，是中国光伏接线盒行业规模较大的企业之一，具有较高的品牌知名度，市场占有率、生产规模和技术水平处于国内前列。

股东榜出现多家知名机构

在力量钻石、中粮工科的股东榜上，出现了不少知名投资机构。

招股书（申报稿）显示，力量钻石是一家专业从事人造金刚石产品研发、生产和销售的高新技术企业，主要产品包括金刚石单晶、金刚石微粉和培育钻石，主要客户

为信誉良好的大型企业或上市公司，包括恒星科技、岱勒新材、常熟华融、蓝思科技、泉州众志等。

河南省国控互联网产业创业投资基金（有限合伙）持有力量钻石2.75%股权，前者的股东有河南省国资、郑州市国资、中国宝安；农银二号无锡股权投资中心（有限合伙）持股2.55%，其股东包括农银国际、无锡国资、三胞集团。

中粮工科是为小麦、稻米、油脂、玉米及饲料加工行业、粮食物流行业、农产品储藏行业、冷链仓储物流等行业的工程建设项目提供多样化服务的综合性设计咨询单位和工程承包商，也是粮油设备制造行业领先的制造商，公司拥有农粮加工行业种类齐全的高等级业务资质，是中国粮油及冷链等领域一流的综合性工程服务商及设备制造商。

中谷粮油集团有限公司是中粮工科的控股股东，持股49.29%，实际控制人是中粮集团有限公司；上海复星惟实一期股权投资基金合伙企业（有限合伙）持股20.46%，其最终股东包括全国社会保障基金理事会、复星国际、泰康保险集团股份有限公司、北京国资、上海市闵行区科技创新服务中心、新华保险、安徽国资、国开行、华为；上市公司美亚光电持股4.26%。

士兰微并购扩产 大基金借道入股

○记者 乔翔 ○编辑 邱江

7月24日晚，士兰微正式发布重组预案，公司拟通过发行股份方式购买国家集成电路产业投资基金股份有限公司（简称“大基金”）持有的集华投资19.51%股权以及士兰集昕20.38%股权。交易完成后，大基金将成为公司持股5%以上的股东。此外，公司还计划向不超过35名特定投资者定增募集配套资金不超过13亿元，主要用于8英寸集成电路芯片生产线二期项目以及补充等。

本次交易前，士兰微直接持有集华投资51.22%的股权、士兰集昕6.29%的股权。集华投资为士兰集昕的第一大股东，并直接持有士兰集昕47.25%的股权。交易完成后，上市公司将直接持有集华投资70.73%的股权、士兰集昕26.67%的股权，通过直接和间接方式合计持有士兰集昕63.74%的股权。

预案显示，集华投资为投资型公司，无实际经营业务；士兰集昕主营业务为8英寸集成电路的制造和销售，主要产品为高压集成电路芯片、功率半导体器件芯片与MEMS传感器芯片，目前8英寸集成电路芯片产能约为60万片/年。

这条8英寸集成电路芯片生产线与大基金的关系十分密切。2016年3月，公司及下属子公司士兰集成、集华投资、士兰集昕等与大基金共同签署投资协议，根据投资协议，大基金将投资6亿元支持公司8英寸集成电路芯片生产线建设。

2017年6月底，该生产线正式投产，产出逐步增加。2019年8月，为进一步提高芯片产出能力，提升制造工艺水平，士兰集昕拟对该生产线进行技术改造，开始建设二期项目，其中大基金投资5亿元。

公司表示，8英寸集成电路芯片生产线建设，提升了公司的制造工艺水平，进一步缩小了与国际同类型半导体企业之间的差距，并为后期公司加快进入12英寸集成电路芯片生产线创造了条件。

公司认为，虽然士兰集昕目前仍处于产能爬坡及高强度投入的亏损状态，但随着士兰集昕持续优化产品结构，进一步提高芯片产出能力，士兰集昕预计将逐渐扭亏为盈，并成为上市公司未来重要的盈利来源。

公司称，此次引入大基金成为公司主要股东，有利于提升公司在集成电路产业的市场地位。大基金投资了众多集成电路产业链的上下游公司，而且对所投资的公司具有一定的影响力，能为上市公司带来更多的业务协同。

天山股份 拟收购中国建材水泥资产

○记者 刘立 ○编辑 邱江

7月24日晚间，天山股份发布《关于筹划重大资产重组事宜的停牌公告》，称公司与中国建材正在筹划重大资产重组相关事宜。7月27日开市起停牌，预计停牌时间不超过10个交易日。

公司表示，为推动解决同业竞争问题，拟以发行股份或发行股份及支付现金购买资产的方式收购中国建材水泥板块资产，正在论证的标的资产包括中联水泥、南方水泥、北方水泥、西南水泥、中材水泥等多家公司的股权以及中建材投资下属水泥资产。本次重组预计构成重大资产重组，亦构成关联交易，但不会导致公司实际控制人变更。目前，中国建材已与公司签署了合作意向书。具体交易方式仍在论证中，尚未最终确定。

公开资料显示，天山股份是西北地区最大的水泥企业，年产能3866万吨，其中新疆区域产能为3166万吨，占到新疆地区总产能的32%左右，在新疆基本形成“网络式”覆盖的战略布局。从目前产能分布来看，公司在南疆的产能大于北疆的产能，将受益新疆建设重心南移。

中国建材是天山股份的控股股东，拥有公司45.87%的股份。作为一家H股上市公司，中国建材2019年水泥熟料产能3.89亿吨，是中国规模最大的水泥集团，为国内建材行业的领军企业。公司主要经营水泥、轻质建材、玻璃纤维及复合材料、工程服务四大主营业务，以及一个辅助业务（包括物流贸易、投资、住宅产业化配套）。

中国中车长江集团 获阿联酋铁路3.5亿美元订单

总部位于中国湖北省武汉市的中车长江集团23日与位于阿布扎比的阿联酋铁路公司举行项目“云签约”仪式，中车长江集团获得阿联酋铁路二期项目1600余辆铁路货车整车和长期维保服务订单，合同总金额约3.5亿美元。

阿联酋铁路公司董事会主席达卜·阿纳纳哈扬在仪式上说，此次签约的铁路车辆根据阿联酋铁路公司特定要求制造，该项目将为阿联酋实现经济增长和迈向可持续交通发挥重要作用。

中国中车总裁孙永才在致辞中说，中车与阿联酋铁路公司自2011年开始合作，未来中车愿与其开展更深层次、更广泛领域合作。据中车工作人员介绍，这是中车长江集团2020年新中标的第7个海外项目。

据悉，阿联酋铁路项目规划分为三期，全长1200公里，是海湾铁路网的重要组成部分。一期线路现已完成，用于矿区和港口物资运输，铁路运营车辆全部由中车长江集团提供。在建的二期线路运营车辆将助力地区贸易、制造业和物流发展。

（据新华社）