

贝壳回港之忧, 5400 亿市值消失, 新竞争者涌现

房地产行业不景气, 依附于开发商而生存的中介, 也艰难求生。

5月5日, 贝壳发布公告表示, 拟将其A类普通股以介绍形式于港交所主板双重主要上市, 不涉及新股融资, 无发售环节。同时, 继续在纽交所保持主要上市地位并交易。

业内人士认为, 结合外部环境来看, 此次贝壳回归港股属意料之举。此前, 在美国资本市场贝壳被列入“预摘牌名单”, 公司回港可以寻求发展空间。

时间回放到两年前, 2020年8月13日, 贝壳成功登陆美国纽交所, 当时的发行价为20美元/股, 上市当天市值便达到了431亿美元。此后, 贝壳的股价一路冲高, 最高点曾达到79美元, 市值970亿美元, 超过万科、保利等房企的总和。

截至5月5日收盘, 贝壳美股报13.23美元, 市值161.7亿美元, 相较于高点蒸发809亿美元(约合人民币5400亿元)。

如今, 外部地产行业持续低迷, 贝壳的经营压力也随之增加。招股书显示, 2021年, 贝壳找房净收入807.52亿元, 净利润却亏损了5.24亿元。以至于在最新股权结构中, 已看不到软银、高瓴等机构股东, 只有腾讯依然在坚守。

此外, 尽管国内房地产市场出现降温, 销售不振之下中介相比过去赚取佣金更加困难, 但想吃下这块蛋糕的玩家却反而在增加。

雷达财经注意到, 自去年以来, 龙湖“塘鹅”、万物云“朴邻”、富力物业“富邻”等开发商旗下品牌纷纷杀入房屋租赁领域。如果再算上京东、字节等跨界新势力, 贝壳正在迎来越来越多的竞争对手。

机构股东接连撤退

4月22日, 贝壳被美国证券交易委员会(SEC)列入基于《外国公司问责法案》的认定名单, 认定公司使用了目前不能由美国公众公司会计监督委员会(PCAOB)审查审计底稿的审计机构出具2021年财年审计报告。

根据该法案规定, 连续三年被SEC认定使用未能被PCAOB审查审计底稿的审计机构出具年度审计报告, 公司美国存托凭证的交易将被SEC禁止。

有资深投行人士分析, 贝壳被列入“预摘牌名单”, 未来在美国市场融资和发债大概率会受到限制。但如果回港上市, 估值或低于在美国上市的估值。

最终, 贝壳选择了通过“双重主要上市+介绍上市”方式登录港交所, 不发新股及募集资金, 完成后港交所和纽交所两个资本市场均为主要上市地。

据公告, 贝壳已于5月4日获得港交所就公司股份在港交所主板双重主要上市申

请的原则性批准。待最终批准后, 公司股份预计将于5月11日在港交所主板挂牌交易, 股票代码为“2423”。

中信证券指出, 一旦该方案完成, 意味着公司即使在一个交易所摘牌, 也不影响在另一个交易所上市地位, 这保护了存量股东利益。

浙江大学国际联合商学院数字经济与金融创新研究中心联席主任、研究员盘和林分析称, 当前贝壳还在烧钱阶段, 未来需要有一个融资口, 故而贝壳考虑在美股之外开辟第二融资渠道, 也就是港股。

一同披露的招股书显示, 贝壳的股权结构已较两年前美股上市时发生了较大变化。

资料显示, 贝壳找房孵化于链家。2014年1月7日, 链家启动A轮融资, 根据天眼查, A轮获得复星锐正、鼎晖投资融资数亿元。

2016年链家的B轮和B+轮融资, 规模超64亿元, 投资方包括华兴资本、百度、H Capital、腾讯投资、执一资本、海峡基金、原苍资本、源码资本、经纬中国、喜神资产等。

2017年, 链家完成C轮、战略论和D轮融资, 前两轮融资中孙宏斌的融创中国和万科集团分别投资26亿元和30亿元。D轮金额未披露, 投资方为高瓴资本、华兴资本、治平资本和川商兴业股权投资基金。

2018年, 链家网升级为贝壳找房, 主要业务为客户提供新房和二手房交易、房屋租赁、房屋装修、房产金融解决方案及其他服务。

2019年3月, 在贝壳找房成立后, 链家先前的投资者通过协议将股份平移到贝壳找房。紧接着, 贝壳又迅速完成两轮融资, 共计吸纳36亿美元。天眼查显示, 投资机构分别为碧桂园、海峡资本、高瓴资本、腾讯、红杉基金、软银集团等。

2020年8月, 贝壳找房在纽约证券交易所上市。招股书显示, 时任贝壳找房创始人、董事会主席左晖个人持股8.85亿股, 持股占比46.8%; CEO彭永东持股为3.6%。

在机构类股东里, 腾讯以12.3%的持股比例排在第一位, 软银10.2%、高瓴5.3%紧跟其后。

2021年5月, 贝壳创始人兼董事长左晖因病去世。叠加房地产市场行情降温, 裁员、亏损、被做空等多重利空向贝壳袭来。此前看好贝壳的基石投资者, 开始出手减持。

融创中国在半年时间里两次减持贝壳, 合计套现约为10.84亿美元。根据公告, 自投资贝壳起至出售事项完成后, 融创出售股票实现税前溢利约人民币17.6亿元。

据估算, 融创累计出售的4535.2万股贝壳股份, 占贝壳总股本的3.81%。而融创持

有贝壳总股本比例超过4%, 目前, 融创仍持有逾300万股贝壳股票。

另据新华财经数据显示, 从2021年2月8日至年末期间, 软银旗下机构减持约3200万股; 高瓴资本减持约8700万股, 持股比例降至3.3%。

从最新披露的股权详情来看, 港交所上市完成后, 贝壳董事长兼CEO彭永东持股占比4.8%, 联合创始人兼执行董事单一刚持股2.7%, 由左晖家族信托最终控制的Propitious Global持股比例为23.3%。

此外, 其他美国存托股份持有人和投资者持股56.7%, 腾讯则持股10.8%, 软银、高瓴资本的名字则已看不到。

盈利能力遭考验

今年3月份, 据新浪财经报道, 贝壳又启动了新一轮的裁员。不同的是, 去年10月份贝壳的大规模裁员对象主要是一线的房产经纪人、与核心业务无关的职能部门以及研发部门, 优化员工人数达到3万多名以上。

但本次裁员对象则牵连到中高层管理人员, 包括集团副总裁在内。据贝壳内部人士透露, 本次部分主管接到通知, 需要优化本部门10%的员工。

此外, 去年10月至今, 已经有20多名中层、高层陆续离职, 包括一名金融副总裁、两名总经理, 另有高级总监和总监等, 部分管理层放弃期权离开。

裁员背后, 贝壳遇到了空前艰难的一年。今年3月10日的财报电话会上, 彭永东坦言2021年是贝壳“充满挑战, 史无前例”的一年。

财报显示, 2021年全年公司录得5.25亿元人民币的净亏损, 虽然调整后净利润为正, 达到22.94亿元人民币, 但是同比下降了近60%。

贝壳的收入来自三个方面, 和存量房相关的有销售的佣金、其他经纪公司的平台使用费、一些特许使用费和增值服务; 销售新房向开发商收取的佣金; 包括家装和金融在内的其他业务。

在2021年第三季度, 平台GTV同比下滑20.9%, 第四季度同比下滑34.6%。其中, 作为贝壳主营业务的二手房交易业务, 从2021年第二季度开始增长就出现放缓, 同比增长11.7%, 第三季度出现下跌, 第四季度下跌39.4%。有分析认为, 从去年下半年开始, 一批民营房企出现债务爆雷, 房地产成交量下滑, 作为地产行业下游的贝壳找房遭到波及。

在平台GTV减少3成多的第四季度, 贝壳营业收入178亿元, 同比下降21.5%; 净亏损为9.33亿元, 同比下滑185.12%。

此外, 贝壳的艰难, 还体现在门店和经纪人数量减少方面。

据财报披露, 截至2021年9月30日, 贝

壳共连接5.39万家门店, 51.55万经纪人; 截至2021年12月31日, 贝壳共连接5.1万家门店, 45.45万经纪人。

以此计算, 2021年第四季度, 贝壳连接的门店相比第三季度减少了2908家, 经纪人减少了6.1万人。

种种不利因素之下, 贝壳的毛利率从去年的23.92%降至19.59%, 无法覆盖合计21.27%的费用率, 最终亏损难以避免。

为了改善盈利能力, 目前贝壳正在发力家装市场。4月20日, 公司宣布, 已完成对圣都家装的收购, 拥有圣都100%已发行和流通的股权, 为此付出不超过80亿元的总对价。

2021年底, 贝壳还成立了惠居事业群, 推出“贝壳租房”。至此, 贝壳在整装大家居、普惠居住两个新赛道都下了注, 围绕现有的主营业务存量房和新房经纪交易服务的“一体两翼”战略逐步铺开。

不过有观点指出, 互联网家装市场早已上演了数论资本大战, 但至今没能解决非标准化、品质保障等痛点, 也难以生长出营收超10亿元的装修公司。

从贝壳2021年第四季财报来看, 包含家居装修和房屋租赁在内的新兴服务收入仅为5亿元, 对营收贡献有限。

竞争者不断涌现

尽管贝壳裁掉了数万经纪人, 联网门店数量也有所下降, 但觊觎中介这门生意的竞争者, 却有增无减。

据媒体报道, 2021年以来, 众多房企、物业企业开始介入中介业务。

2021年1月份, 龙湖集团官宣房屋租赁、房屋装修两大主航道业务全新品牌“塘鹅”; 万科宣布万物云旗下“朴邻”与“为家”两个品牌正式融合升级, 推出全新品牌“朴邻租房”; 同月, 碧桂园服务推出租售业务新品牌“有瓦”, 意为“有瓦、有你、有家, 做生活的分享家”。

总结而言, 连接经纪门店然后赋能, 这正是目前贝壳找房的平台模式在做的事情。

另外, 去年国庆假期前夕, 字节收购了麦田旗下一家公司, 拿到了中介执照。至年底, 字节跳动旗下房产板块“幸福里”计划并购房产经纪公司麦田。对此消息, “幸福里”方面回应称, “幸福里”确与麦田达成投资意向, 约占麦田20%股份, 相关程序正在进行中。目前, 幸福里平台上, 不仅有入驻麦田, 还有我爱我家以及中小中介公司。有分析指出, 张一鸣想通过幸福里版的ACN模式, 再造一个“贝壳”。

只不过贝壳从线下做到线上, 幸福里从线上往线下进攻。对贝壳来说, 手握资金、技术和流量的字节, 显然是一个不可小觑的对手。

爱心老人活动中心

Agape Health Management, Inc

www.agapehealthva.com

- 照顾日常生活需求
- 每天专车接送至日间活动中心
- 提供营养丰富的中式早餐、点心、午餐
- 设备完善、健康安全、活动内容丰富多彩
- 提供日间、居家双重护理
- 提供日常翻译、预约看病等服务
- 为身体功能障碍者提供康复物理治疗及专业护理
- 拥有爱心专属药房

联系电话:

571-409-3345 (海伦)
703-626-2859 (崔小姐)
703-354-2323 (传真)
703-354-6767 转 112
(办公室李小姐)

急聘RN, PCA: 男女护工多名(有PCA证书优先)、全职/兼职护士(RN)

6349 Lincolnia Road, Alexandria, VA 22312

3850 Dulles South Ct, Chantilly, VA 20151

维州最完善的活动中心