



首家安徽房企赴港上市，四次招股才上市的三巽集团能被看好吗？



来源：江瀚视野观察

作者：江瀚

最近几年对于房地产企业来说可谓是相当不易，在万科高喊活下去之后，各大房地产企业都不得不面对一个现实，这就是房地产市场已经不是当年日进斗金的市场，任何一家房地产企业都需要学会如何在一个慢速市场上生存下。在这样的情况下，一家安徽房企经过四次努力好不容易实现了上市，这就是三巽（读音：xun）集团四次提交招股书才上市的三巽集团真的能被看好吗？

一、首家安徽房企赴港上市？

7月16日，据港交所披露，三巽集团发布发售价及配发结果公告称，预期股份将于7月19日上午9时正以每手1000股股份于港交所买卖，股份代号为6611。

公告显示，三巽集团最终发售价已定为每股发售股份4.75港元，按此发售价格计算，估计将收取的全球发售所得款项净额约为7.003亿港元。如果超额配股权获行使，则三巽集团将予发行的2475万股股份收取额外所得款项净额约1.13亿港元。所筹集的额外资金将按招股章程所载比例应用于所得款项用途目的。截至公告日期，超额配股权尚未获行使。

另据公告，所得净额约60%或4.2亿港元将用作开发现有物业项目（即利辛铂悦府、宿州灵璧清枫及宁阳铂悦府）的建筑成本；约30%或2.1亿

港元将用于土地收购，通过于安徽省及安徽省外公司计划进军的其他城市，寻求及收购符合公司有关方面内部标准的地块或合适的并购机会，增加土地储备；约 10%或 7000 万港元，将用作一般营运资金用途。

资料显示，三巽集团成立于 2010 年，起家于安徽，在 2019 年，三巽即已发展成为安徽省内排名前 3 的房地产企业。目前，三巽集团已覆盖安徽合肥、亳州、滁州，江苏南京、无锡，山东泰安等省份的多座城市，并连续 2 年跻身中国房地产综合实力百强，目前位居中国房地产综合实力百强第 85 位、中国房地产品牌价值 5 强。

相信熟悉房地产的朋友肯定知道，安徽作为中部省份之一，起家于安徽的房地产公司虽然不少，但是大多数都是在安徽本地经营的公司，能够实现上市的则更少，三巽集团作为一家安徽房企能够实现上市已经是殊为不易，而更不容易的是这家公司整整争取了四次，该公司曾于 2019 年 10 月 17 日、2020 年 4 月 27 日、2020 年 10 月 27 日先后 3 次向港交所递交招股书，但皆以失效告终，如今到了 2021 年终于峰回路转实现了上市，这让人不禁想问，四次提交招股书好不容易才上市的三巽集团真的能被看好吗？我们该怎么看？

二、四次提招股书的三巽能被看好吗？

说起三巽集团，相信大多数非安徽的朋友一定非常陌生，即使是三巽集团所在的安徽省真正知道这家公司的人也不太多，可以说这是一家比较低调的房地产公司。的确，2014 年之前三巽集团基本上就是做做棚改，直

到 2014 年才开始全面涉足房地产，而也就六七年的时间做到上市已经是殊为不易。那么，这样的三巽集团能被看好吗？

首先，我们先说说三巽集团的优势和特点。

一是小而美的确是三巽集团的特色。作为一家中小型房地产公司不显山不露水可以说是其最大的特点，就像其名字一样：巽，《易经》第五十七卦，意为“稍见亨通”。说实在，大多数人看到这家公司的第一感觉就是我还是去百度一下巽字到底怎么读吧。不过，这种低调的特性也可谓贯彻三巽集团始终，从其财报来看，三巽集团的营收从 2018 年的 7.24 亿元人民币增加至 31.09 亿元，并于 2020 年进一步提升至 39.46 亿元，虽然增长的不错，不过对于动辄千亿的房地产市场来说，三十几亿的营收的确是堪称一个小字了。当然，这个小也有小的好处，这就是三道红线也压力不大，相比于那些负债压力巨大的房地产公司来说，三巽集团在这方面的确占尽了小的好处，如按照“三道红线”标准来计算的话，2020 年末公司资产负债率为 79.4%，略高于红线标准，但较上年同期下降了 5.7 个百分点，下降趋势明显。三巽的净资产负债率近三年也均达到“三道红线”政策标准。所以，我们从营收到负债整体来看，三巽集团就是一个规模不大，但是风险也不大的中小型房地产企业。

二是布局虽不多但也算稳扎稳打。说完了三巽集团的小，我们再说其布局，虽然是一家安徽房地产企业其起家的地方甚至都不是安徽的省会合肥，而是滁州。但三巽集团的发展也还算不止于安徽，2018 年的时候三巽

集团就已经走出了安徽，将总部迁到了长三角的核心城市上海，然后这些年在安徽、江苏、山东各地布局，虽然不多但也算稳扎稳打，在江苏南京、无锡，山东泰安等地也站稳了脚跟。在业务布局上，三巽集团连续多年在安徽市场销售排名位居前列，而近年也加大了在江苏市场的布局，短短 2 年，在江苏市场布局近 10 个项目，江苏区域的土储占比不断攀升。多城市的布局，也算是三巽集团一个还算显著的特点。

其次，三巽的风险到底在哪里呢？说完了三巽集团的优势，我们再来说说三巽集团的风险，作为一家中小型房地产公司，其面临的压力和风险也并不小：

一是家族式管理能否支撑其规模的扩大？我们之前说三巽的小其中有一个非常重要的原因，这就是其家族制的管理模式，三巽最早可以说是一家夫妻老婆店，创始人钱堃和安娟是两口子，一个搞建设一个管财务，就是这样白手起家实现了从一千万不到的一家小公司做成了目前三十多亿营收的大集团，但是到了上市之后，其传统的家族模式能否能够支撑企业更长期的发展，这正在成为三巽上市之后面临的第一个问题。

预览已结束，完整报告链接和二维码如下：

https://www.yunbaogao.cn/report/index/report?reportId=1_31955

