

宁波房产界的“黄埔军校” 拟赴港上市

其掌门人从记者到地产大佬 见证了宁波楼市20年风云

上周五,港交所官网披露迪赛基业控股有限公司招股书。

迪赛,宁波这家传奇的房地产策划代理公司,就此开启二度上市之路。

创办者曾是电视台记者 高峰时占据宁波房地产代理市场过半份额

迪赛基业的前身,是创立于2001年的宁波迪赛房地产销售代理有限公司——彼时,正是1998年房改之后宁波楼市开始高歌猛进的时候。

2001年-2003年,宁波房价年涨幅超过15%,连续三年高居全国第一,新盘均价接连突破3000元、4000元、5000元关口。

在这一年花了3000元的手续费创办迪赛之前,沙勇是宁波电视台《家缘》栏目一名房地产记者。

在沙勇的率领下——他也曾以“夹缝中求生存的绿豆芽”自喻,迪赛与宁波楼市同步做大,于当时几乎被以金百利为代

表的台湾销代公司所占据的宁波一手房营销代理市场中,迅速杀出了一条血路。

包括东湖花园、青林湾、北岸琴森、金色水岸等等一大批昔日宁波楼市上的大盘、名盘,当年都被迪赛承揽代销。

高峰时候,迪赛是宁波最大的房地产专业营销代理公司,其在宁波房地产代理市场的占有率,接近60%!

随后的一段时间,迪赛不少销售、策划人员乃至高管,或被挖走、或自立门户,星散于宁波房产界。

也因此,很长一段时间里,迪赛被称作宁波房产界的“黄埔军校”。

涉足房产开发领域 登陆新三板4年后又摘牌

2005年,沙勇从乙方变身甲方,以现在江东欧尚隔壁的上东国际为其首个项目,开始涉足房地产开发领域。

此后至今,迪赛主导或参与开发的项目,包括集士港的绿园、洪塘的奥林80、小港的江山99等住宅小区,以及“玉米楼”宁波财富中心、鄞州万达旁的迪赛明天广场、青苹果、迪赛邻里等一批写字楼、单身公寓项目。此外,还有部分文创、教育类项目。

而个中冷暖、毁誉,迪赛自知。

2016年,迪赛的销代业务上市——当年4月,迪赛基业登陆

新三板挂牌交易。

但4年后,2020年的4月,迪赛基业从新三板摘牌。当时其总市值2.13亿元,而流通市值不到600万元。

就新三板摘牌原因,在招股书中迪赛称,目前新三板交易量及流动性水平较低,以至于难以识别和确立宁波迪赛的公允价值,反映其资产和管理的相关素质。

此外迪赛还称,“低交易量亦抑制了我们以股权或债务方式公开筹集资金,以持续支持我们的业务增长及执行股东进行的大量市场出售以变现价值的 ability”。



沙勇资料图片

迅速启动港股上市 准备进入国际资本市场

从新三板摘牌后,迪赛迅速启动了其港股上市程序。

2020年5月29日,作为此次上市的主体,迪赛基业在开曼群岛注册成立。沙勇仍然是公司控股股东,并任公司执行董事、主席兼行政总裁。

迪赛基业的股东,还包括沙勇的母亲、女儿以及部分公司高管,以及

一名在迪赛基业重组前引入的投资人。

相比新三板,迪赛基业认为,港交所作为国际金融市场的主要参与者,“可为我们提供直接进入国际资本市场的机会、增强我们的集资能力和渠道,并扩大我们的股东基础及加快筹款工作以支持业务扩张。”

赴港上市加快筹款以支持业务扩张 迪赛能否在地产江湖中续写传奇?

虽然重组后的迪赛基业仍然是一家以一手房销售代理业务为主的房地产销代公司,但与涉足开发前的迪赛相比,其在宁波房地产代理市场上的地位,已经大有不如了。

招股书显示,根据灼识咨询报告,按2019年一手住宅及商业房地产代理业务产生的收益计,迪赛基业在宁波所有房地产代理中排名第三,市场份额占3.8%。

另外,迪赛基业在苏州的销代业务,排名当地第五,占当地0.8%的市场份额。

当然,毕竟还是市占率前三的销代,这些年,迪赛还是承揽了一些大盘、名盘的代理业务的。

其中,包括宁波新世界广场的K11、瑰丽酒店、写字楼,以及“2017年宁波住宅物业平均售价最高的高端住宅”宁铸尊府——宁波市房产交易信息服务网显示,其备案均价接近

51500元/平方米。而宁铸尊府二手房源目前的挂牌价,据一些中介称,已经超过7万元/平方米。

还包括雅戈尔的江上花园、城投的江湾城、奥克斯的晓著府、保利的湖光印、新希望的映辰府、美的的映海潮、象山万达等等。

同时,在苏州、无锡、常熟、靖江等城市,迪赛基业这些年也拓展了一些业务但占比相对较小。

招股书显示,2018-2020年,迪赛基业年营收分别约2.26亿元、1.85亿元、2.06亿元,利润分别约2908万元、1227万元、3576万元,其中七成左右来自宁波的业务。

如果此次赴港上市成功,迪赛会否如其在招股书中所言,加快筹款以支持业务扩张,重新坐上宁波房产销代界的龙头老大位置?

51岁的沙勇,又能否再在宁波地产江湖中续写传奇? 记者 程旭辉

公益信息

检修计划预告

3月8日 星期一

海曙区 雍业 5310114320, 文盛 5320115701, 光明 5310113100, 华盛 5310200298, 振莹 5310112200, 恒久 5310113570, 金氏 5310112330, 合丰 5310200268, 工程塑料 5310110840, 城综

集士港一带, 卖面桥村一带(8:30-16:00)

张家潭15号公变(8:30-15:30)

芸峰上庙3号公变、芸峰4号公变、芸峰1号公变、卖柴岙水库、鸿溪休闲农庄、卖柴岙水库发电、芸峰2号公变、芸峰五金厂、芸峰村经济合作社(13:00-15:00)

3月10日 星期三

海曙区 庄家山1号公变、万达船机配

件(9:00-17:00)

3月12日 星期五

海曙区 宋家漕村一带, 古庵村一带(8:30-14:00)

增加:

3月4日 星期四

海曙区 上王村2号公变(8:30-15:30)

城综集士港一带(9:00-16:30)

3月5日 星期五

海曙区 包家村13号公变、包家村1号公变、地铁产业5002247904、包家村11号公变、包家村9号公变、(洪林)新庄村3号公变(8:30-14:00)(8:30-16:30)

国网宁波供电公司

网址:95598.zj.sgcc.com.cn