

房企加速分拆物业板块 中骏商管赴港 IPO

■本报记者 苏清彬

最近,中骏集团又有大动作。港交所 1 月 28 日披露,中骏商管智慧服务控股有限公司(下称“中骏商管”)向港交所递交主板上市申请,保荐人为美银证券和瑞士银行。这也是继弘阳地产分拆弘阳服务在港上市之后,第二家由南安人创办的物业公司赴港 IPO。

近年来,房企分拆物业管理板块登陆 H 股的速度明显加快。业内人士表示,在多元化经营方面,多数房企已布局多年,业务繁多、管理复杂,将合适的业务板块独立出来,母子公司都能加强业务聚焦,提升经营水平,开拓新的利润增长点,改善房企的资产流动性。

中骏集团间接控股 83.24%股权

招股书显示,中骏商管股权结构方面,中骏集团间接控制中骏商管 83.24%的股权。1 月 20 日,中骏集团发布公告称,建议分拆与上市完成后,预期公司将拥有中骏商管最少 50%权益,中骏商管将仍为其附属公司。

中骏商管是一家综合物业管理服务提供商,管理中国的商业与住宅物业,2018 年及 2019 年的商业物业管理服务平均物业管理费高于已披露该资料的所有中国上市物业管理公司。截至 2021 年 1 月 20 日,中骏商管在中国 18 个省、市及自治区的 51 个城市拥有庞大的已订约物业管理组合。

截至 2019 年 12 月 31 日,中骏商管在管总建筑面积在中国提供商业物业管理及运营服务的物业管理公司中排名第 12 位。截至 2020 年 9 月 30 日,公司拥有 90 个在管商业及住宅项目,在管总建筑面积约为 1450 万平方米及已订约总建筑面积约为 3040 万平方米。根据中国指数研究院资料,基于



2020 年 7 月 7 日,弘阳集团董事长曾焕沙敲响上市钟声,弘阳服务正式登陆港交所。

上一年的经营规模、财务表现、服务质量、增长潜力及社会责任等关键因素的数据,按整体优势计,中骏商管位居 2020 年中国物业服务百强企业第 32 位。中骏集团亦于中国指数研究院 2020 中国商业地产公司品牌价值 TOP10 名列第六。

业绩方面,2018 年、2019 年以及 2020 年 1-9 月,中骏商管分别实现收入 3.96 亿元、5.74 亿元及 5.3 亿元;对应毛利 1.36 亿元、2.12 亿元及 2.35 亿元;期内利润 3482 万元、7729 万元及 1.23 亿元。

中骏商管的收入主要来自商业物业管理及运营服务和住宅物业管理服务两大业务。截至 2020 年 9 月,来自商业物业管理及运营服务的收入占比为 45.4%,另有 54.6%的收入源于住宅物业管理服务。

不过在项目类别方面,中骏商管主要依靠母公司中骏集团。截至 2020 年 9 月 30 日,商业物业在管面积中,约 61%来自中骏集团开发项目,营收占比达到 90.2%,其余则来自中骏集团共同开发项目;住宅物业方面,截至 2020

年 9 月 30 日,约 91.2%在管面积来自中骏集团开发项目,营收占比 92.4%,约 5.1%来自共同开发项目,营收占比 5.6%,3.7%来自独立第三方项目,营收占比 2%。

分拆物业 IPO 热情高涨

近年来,物业公司赴港 IPO 热情高涨。2020 年 7 月 7 日,南安水头人、弘阳集团董事长曾焕沙在南京弘阳广场露天秀场上敲响了上市钟声,弘阳服务正式登陆港交所主板。此次 IPO 公开发售部分超额认购达 112 倍,创造当时同规模物管企业 IPO 认购倍数新高。

从 2020 年 3 月 23 日递交申请至 7 月 7 日,弘阳服务花了 106 天登陆港交所,成为继弘阳地产之后,弘阳集团旗下第二家上市公司。

弘阳服务前身可追溯到 2003 年成立的南京弘阳物业管理公司,起先主要为母公司弘阳地产的住宅物业提供物业管理服务。2015 年以来,弘阳服务进行一系列变革,逐步摆脱仅作为

房企附属产品的状态,不仅将业务范围延伸至社区增值服务及非业主增值服务,还大力发展第三方物业和商业物业,开启“住宅+商业”双轮驱动。

变革带来的效果明显,弘阳服务收入加速提升。2020 年 8 月 21 日,弘阳服务发布上市后首份半年报。2020 年上半年,弘阳服务实现营收 3.23 亿元,同比增长 60.4%;净利润(不含上市费用)3739 万元,同比增长 64.6%;毛利润 8495 万元,同比增长 67.6%。

2021 年 1 月 18 日,弘阳服务发布正面盈利预告称,预期 2020 年录得年内经调整溢利较上年增长不少于 60%,主要原因包括集团在管建筑面积的增加,以及非业主增值服务及社区增值服务的收入增加。

1 月 28 日,弘阳服务财务总监贾杰在接受港媒访问时表示,公司收购时不单看面积,更重视项目利润的潜在增长空间。去年年底收购武汉汇得行项目 80%股份,他预期将于今年中期业绩并表,所得公司拥有 29 个高端公建及写字楼管理项目,在管建筑面积达约 177 万平方米,预期可带动集团全年毛利率 1%至 1.5%。

中骏商管后市同样可期。2020 年 12 月 19 日,泉州水头中骏世界城开业。截至南京中骏世界城开业当天,中骏商管已在全国布局 38 个项目,覆盖北京、上海、南昌、福州、昆明、苏州、泉州等 27 座城市。2020 年,中骏商管“百城计划”全面加速,至 2025 年计划布局 100 个中骏世界城,运营面积超 1000 万平方米。

可以预见,仅商业物业而言,中骏商管在未来 5 年还有巨大发展空间,这或是中骏商管敢于冲击资本市场的底气所在。据了解,疫情之下,中骏集团像一匹骏马一样继续奔跑,2020 年销售额突破 1000 亿元,首次挺进“千亿俱乐部”,这也为中骏商管后续在住宅物业方面的发展打下良好基础。

点亮冬奥冰雪奇缘 豪尔赛中标 1.14 亿项目

本报讯(记者 苏清彬)2 月 1 日,由南安籍企业家戴宝林创办的上市企业豪尔赛集团发布公告称,近日,公司与张家口奥体建设开发有限公司签署了“北京 2022 年冬奥会和冬残奥会张家口赛区张家口奥运村及古杨树场馆群建设项目-北欧中心跳台滑雪场(国家跳台滑雪中心‘雪如意’)智慧照明系统及智慧夜游运营系统工程 EPC 总承包”的《建设项目工程总承包合同》,合同金额暂定为 1.14 亿元。这是继服务北京 2022 年冬奥会“北京赛区国家雪车雪橇中心”“首钢滑雪大跳台中心智慧照明”之后,豪尔赛承接的又一项标志性国家赛事重点工程。

据了解,国家跳台滑雪中心“雪如意”是中国首个跳台滑雪中心,顶部海拔 1771 米,占地约 62 公顷,是张家口赛区冬奥会场馆群建设中工程量最大、技术难度最高的竞赛场馆。其建设创下了多项世界第一的纪录:世界上首个采用全钢筋混凝土超长框架结构、首个在顶部出发区设置大型悬挑建筑物的跳台滑雪场馆、世界上最具设计感的跳台滑雪场馆、世界上最长的跳台滑雪赛道等。

国际奥委会和北京冬奥组委提出要将北京 2022 年冬奥会、冬残奥会举办成一届“智慧冬奥”的目标。“智慧冬奥”意味着必须要与国内外最新、最前沿的科技成果紧密结合,必须将最先进、最具创新的科学技术与管理模式完美地融入赛事的每一个环节。

豪尔赛表示,将把该项目精心打造为标杆,以智能、绿色、低碳为切入点,运用先进科技手段,打造智慧照明系统及智慧夜游运营系统,并建立智慧管理一体化平台,该项目的实施是公司智慧管理技术在项目中的进一步应用,如项目能够顺利实施交付,预计对公司未来的经营业绩产生较为积极影响,有利于提升行业影响力,为公司在智慧照明、智慧文旅及智慧城市的深入布局奠定良好基础。

群峰“超音速”全自动制砖生产线 助力湖北年消耗 20 万吨建筑垃圾

本报讯(记者 李杨瑜)日前,群峰智能机械股份公司为湖北省市级投公司生产制作了“超音速”QS1300 全自动制砖生产线已完成发货。作为该项目承建方,群峰机械将从设备安装、生产调试、投产到售后等方面提供全方位的服务。“该建筑垃圾制砖生产线投产后,预计双班年可消耗建筑垃圾达 20 万吨,将有效缓解当地建筑垃圾处理压力。”群峰机械总经理助理张建海说道。

现代化建设带来便利,也产生了不少建筑垃圾,除少部分会被回收再利用,大多会被运往郊外堆放或填埋,占用土地、污染环境等问题日益彰显。而生态砖诞生为建筑垃圾的再生利用找到了出路,在兼顾经济效益的同时,具有社会效益。2018 年年底,湖北省市级环投公司承接建筑垃圾循环利用制砖项目,面向国内外优秀设备制造商招标。经过多方技术论证和实地考察后,在众多实力建材制造商中,群峰机械最终凭借先进的装备制造研发能力、优异的产品性能和丰富的建筑垃圾制砖服务经验成功“突围”。

“该项目将对建筑垃圾中的废砖、石、混凝土等非金属固体废料进行回收、破碎、筛分,分拣成不同体积的再生骨料,通过群峰全自动制砖生产线成型出砌块、路面砖、透水砖等市政用砖。届时,建筑垃圾摇身一变成‘金砖’,将广泛应用于城市人行道、广场、景观设施的建设中。”张建海说。

据介绍,该超音速生产线能够适应建筑垃圾再生骨料制砖。“主机采用的是行业先进的双伺服电机,响应速度快、制品密度高。更换模具后即可大规模生产路面砖、空心砖、实心砖、路缘石、透水砖等混凝土制品,且制品的防腐性、透水性和耐磨性等性能在实际应用中表现相当出色。”张建海介绍表示,整条生产线搭配中央集成控制系统,产能高、效益大、自动化程度高。

可以预见,该项目顺利投产后,在实现建筑垃圾资源化、减量化、无害化的同时,还将有效打通资源循环利用的行业壁垒,促进当地资源再利用行业的绿色发展。

贝夫食品为留厂员工发补贴送福利

本报讯(记者 李杨瑜)近日,泉州贝夫食品股份有限公司响应政府号召,针对春节期间留厂员工推出福利,每人提供 1500 元等各项补贴,送来自企业的关怀与温暖。

据了解,此次为留厂员工准备的福利不仅有现金,春节期间还将奖励 1300 元,新春红包 200 元。

除大年三十、正月初一休息,剩余春节期间贝夫食品也将减少停产时间,让留厂员工有事做,有钱赚。也将免费开放食堂并准备丰盛的菜肴,让员工在公司过一个地道的“泉州年”。

全面应用伺服技术 三联制砖机促进行业升级换代



三联机械 S.L MACHINERY

■本报记者 李杨瑜 文/图

专注于研发各种搅拌设备、制砖机、墙板机的泉州市三联机械制造有限公司,成功地将伺服技术应用在制砖机及配套的全自动流水线上,推出后得到市场良好的反应,并于 2021 年 1 月获得福建省首台(套)重大技术装备与智能制造装备认定。“‘拿来主义’不是万能的,如何让机械设备更加智能,才是现代企业未来之路,也是我们一直努力的方向。”三联机械总经理傅晓斌如是说。

改变振动方式提高生产效率

伺服技术在制砖行业上的应用此前并不多,2015 年,三联机械便开始探寻全自动伺服墙地砖生产线可能性,先后在贵州、常州等客户处进行产品测试及可靠性达标检测。

泉州作为砖机的一大生产基地,三联机械在与制砖行业客户的接触中发现,行业内现有技术中自动化程度较高的砌砖机生产线的持续监测及保养不到位,造成生产效率低、生产成本高等问题。“这其中包括生产线的原材料处理装置、砖不成型装置、砖不养护及码垛装置、远程监测生产线以及预防故障发生的监控装置等问题。”

发现问题定要解决问题,从找差距、定目标出发。机械专业留学背景的傅晓斌,回国后便深入基层,在车间内与生产研发人员一起,开始逐步思考如何提升设备。他了解到,当时国内市面上砌块成型机振动的振动驱动分为电机、液压两种,为了达到增速目的采用都是皮带轮传动,但增速后的频率和振幅是固定的,且传动效率和精度不高,无法按照需求进行控制和



三联机械全自动伺服墙地砖生产线。

调整。

“为了解决这一问题,我们的研发人员与供应商进行多次论证,光试验的电机就报废了几十台,投入几百万元的研发经费。将伺服电机直连振动系统的驱动装置,通过电同步的方式实现振动力和振动频率全电子控制并且随时可调。多根振动旋转轴协同控制及每根振动旋转轴在短时间内可调整之间的相对角度,使得振动力更均衡的同时又有更精准的控制。”傅晓斌讲道,有伺服系统对轴精准的角度的控制,使得单一调整振动频率或振动幅度的变得可行。同时,他们还在每根旋转轴处加设自检保护装置,以确保长期高频生产混凝土制品时的稳定质量。

该伺服电机应用伺服系统后,提

高了生产效率、振动效果佳、易于维护,并且在节能、减排、降耗和产品良好率等方面都得到明显的改善,该技术也因而获得多项专利。傅晓斌表示,效率的提升随之客户的成本也在下降,生产一板标准的空心砖最少仅需 13 秒,一板标砖最少仅需 9 秒,整体效益增长 35%,每套生产线可带动 30 名相关联就业岗位。此外,可替代进口产品,并出口创汇。

该产品的开发与推广应用也受到了国内外市场的关注。2019 年,越南客户采购了第一台套的全自动伺服墙地砖生产线,傅晓斌告诉记者,目前已生产完成发货至客户处。浙江、河南、越南、印度等国内外地区客户均已达成合作意向。