

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至2003年成立的南京弘阳物业管理公司,起先主要是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。截至水头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-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。这是继服务于北京2022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相结合,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中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环投公司生产制作了“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、制品密实度高。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,送去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。”傅晓斌如是说。

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



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、降耗和产品良品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。

加快研发创新起带动作用

作为福建省内砖机行业的老牌企业,三联机械创建于1993年,拥有现代化的工业园、标准厂房8万平方米,是一家以建材机械产品研究、开发、生产和销售服务为一体的专业制造企业。2013年三联机械参与了中国建筑工业行业“自保温混凝土复合砌块”标准,混凝土砌块(砖)生产用竹胶托板标准和砌块成型机模具标准的起草。

对于入行6年多的傅晓斌来说,研发团队对新技术的追求及市场对新技术的认可带来一次次技术革新,就是对他的激励。“做精做专才是企业长远发展的根本,只有把砖机做好,得到客户认可,才算是真的成功。”

凭借近30年对国内外制砖行业的耕耘,三联机械研发团队协同多个部门创新,结合外部供应商的变化和终端的市场需求一起探讨新技术,攻克技术难关,开发新品。“产品研制阶段多一分细心,多一份论证,出现质量问题的风险就会减少一分。在最紧张关头,多个主力部门没有日夜、周末之分,全身心守在车间调试现场,反复研讨多次验证,以确保设备联动顺畅发挥极致。”三联机械研发中心负责人说道。

“每天他们都是深入车间里、项目中跟设备‘较真’,将不可能变为可能,敢于挑战爱钻研,从不纸上谈兵。用智慧促进研发创新,用汗水浇灌研发项目,用信念助推研发的升级,将一个个攻坚克难的身影和拼搏奋进的画面定格在研发的第一线。”傅晓斌坦言,依靠强大的人才资源优势和奋力拼搏的团队,三联机械加快研发与创新,推出了各种先进的砖机系列产品,推动行业向自动化高端制造发展。

而今,三联机械已将设备出口到100多个国家,拥有海内外客户5000多个。其全自动伺服墙地砖生产线的开发在同行业中具有引领、示范带动作用,促进建筑用墙地砖装备的技术进步和产品升级换代,也是出口产品结构优化的一次转型升级,对提高砌块成型机海外市场覆盖率起到积极作用,具有重要的意义和作用。