



山东物管第一股成功登陆港交所

鲁商服务8日上市鸣锣,至此我省已有59家港股上市公司

记者 蔡宇丹

全球发售3334万股 募资1.38亿港元

据悉,鲁商服务于6月27日至30日招股,拟全球发售3334万股,其中香港发售股份333.4万股,国际发售股份3000.6万股,另有15%超额配股权。此次,鲁商服务的发售价为5.92港元/股,预计募资1.38亿港元。

鲁商集团董事长高洪雷在上市仪式上说,近三年来,鲁商集团加快了资本运作步伐,先后并购焦点生物、伊帕尔汗,入股润德生物,银座家居引入红星美凯龙、福瑞达生物引入腾讯作为战略投资者,再到此次鲁商服务在香港上市,企业资本化步伐显著加快。

鲁商集团此前拥有银座股份和鲁商发展两家A股上市公司,资产规模1340亿元,2021年纳税35亿元。其中,鲁商发展以地产和大健康产业为主,直接持有鲁商服务71.32%股权。

鲁商服务2006年成立,是山东物业管理领域的龙头企业,根据中指院资料,鲁商服务在2022年中国物业服务百强企业中综合实力排名第41位。目前公司在管物业面积2287万平方米,在管项目82个,业务覆盖北京、哈尔滨以及山东大部分地级市。

鲁商服务招股书显示,2019年至2021年,鲁商服务营收分别为3.21亿元、4.03亿元、5.83亿元,复合增长率为34.8%;纯利润分别为2893.4万元、4536.2万元、7701.7万元,年复合增长率63.2%。同期港股内地物管板块净利润平均复合年增速为48.8%(按照已披露2021年业绩的39家港股物管股平均数计),表现出较强的盈利能力。

背靠鲁商集团这棵“大树”,山东一直是鲁商服务的战略发展重点。

鲁商服务的招股书显示,2019年至2021年,鲁商服务的总收入中,由鲁商集团及联系人产生的比例,分别为25.0%、32.2%、37.4%。截至去年底,鲁商服务的45个在管物业由鲁商发展开发,在管总建筑面积约为1240万平方米,约占在管总建筑面积的54.3%。

对于投资者而言,鲁商服务业务构成中,有一定比重的业务来自大股东,这是非常稳定的优质客户资源。

招股书显示,截至2021年底,鲁商服务有75个已签约物业(已签约建筑面积2390万平方米)及75个在管物业(在管总建筑面积约2030万平方米)位于山东省,服务约8万户家庭和企业客户。

随着鲁商服务在管面积的不断扩大,来自第三方的面积占比稳步上升。2019年—2021年,公司在管总面积从1074万平方米增至2287万平方米,其中由独立第三方开发的物业面积所占比例,从2019年的0.2%增至2021年的41.7%。

又一家内地物业管理企业敲开了港交所大门。8日,鲁商服务(2376.HK)香港上市仪式在山东大厦举行。这是山东首家在香港主板上市的物业管理公司,也是山东第59家港股上市公司,而山东省商业集团有限公司(简称“鲁商集团”)在成立30周年之际,旗下再添第三家上市公司。

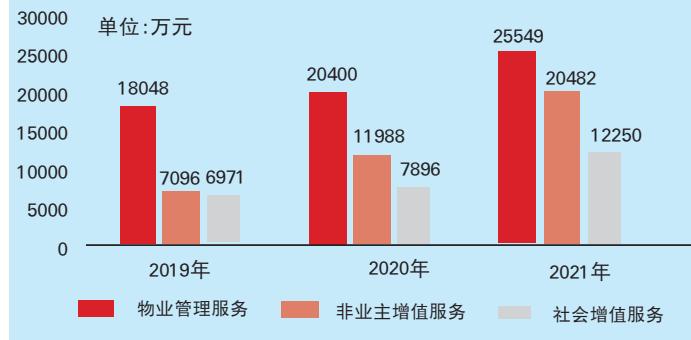
鲁商服务2019年—2021年营收表现



2019年—2021年在管面积及签约面积



2019年—2021年主营业务收入情况



资料来源:鲁商服务招股书

从单一物管行业转型 鲁商服务多元化发展

山东省物业管理协会提供的数据显示,2020年,山东省物业服务企业超过1万个,达到11219个。与此同时,全省物业服务项目数为21251个。

《2021年山东省物业管理行业发展报告》显示,2020年山东省物业管理规模达22.77亿平方米,同比增加7.67%,较2018年的18.09亿平方米,年复合增长率为19.35%。

山东省物业管理协会指出,未来物业市场的重要机遇,主要来自老旧小区改造和社区基层治理带来的物业服务全覆盖体系建设加速。截至2020年底,全省共开工老旧小区改造项目7828万个,2021年山东省住建厅发文提出建立老旧小区长效管理机制,引入物业服务是重要一步。

《山东省住房和城乡建设事业发展第十四个五年规划(2021—2025年)》中,进一步明确“十四五”期间,全省开工改造城镇老旧小区240万户,改造棚户区50万套,住宅小区物业服务覆

盖率达到90%,新建住宅小区实现物业服务全覆盖。

伴随着头部企业竞相上市,物业管理市场近两年呈现出加速洗牌之势。中指研究数据显示,仅2021年,国内就有36家物业服务企业涉及并购,相关交易77宗,交易金额362.5亿元,同比增幅高达243%。

香港则是内地物业管理公司IPO上市的首选。截至2020年12月31日,在香港上市的物业管理公司达37家,瑞恩资本的数据显示,2018年以前,只有6家内地物管公司在港上市;2018年至2020年这三年达到31家,其中2020年上市17家。

2020年以来,经历过疫情重考验的中国物业管理行业,因坚守社区最后一道防线,赢得了更多赞许及认可,获得前所未有的关注度及投资热度。

在A股和港股上市的50多家物管企业中,碧桂园服务是唯一一家市值过千亿元的物管企业。2021年7月巅峰时期,碧桂园服务市值超过2800亿元,是其母公司碧桂园市值的1.35倍。截至8日收盘时,碧桂园服务市值1078亿港元。

当前,港股物业板块估值已处于历史最低水平,关联房企的稳健程度仍是物业板块估值核心。记者注意到,6月以来,内地50余市出台了各类稳楼市政策。随着政策利好增多,房企流动性风险和债务问题逐渐解决,地产边际改善有望促进物业公司的估值修复。

与此同时,物业行业的底层发展逻辑发生变化,像碧桂园服务这样通过并购进行规模化扩张的路子已经走到头,高质量发展的大物业时代,追求的是精耕细作。《2021年山东省物业管理行业发展报告》中指出,山东物业服务企业当前的主要收入来源仍是基础物业服务,但伴随行业转型升级的推进,包括社区资产管理、社区空间运营、社区零售等在内的非传统物业增值服务,将逐渐成为企业重要的收入来源。

据悉,鲁商服务此次计划将募集而来的60%资金用于战略合作、收购及投资,用以扩大业务规模及多元化物业组合,剩余的40%资金则用于提升自身多元化社区增值服务,强化自身数字化服务能力,全面提升自身盈利能力。

记者注意到,近年来,鲁商服务已经着手对业务进行优化,介入城市更新、智慧社区等业务,走多元化道路,形成了物业管理服务、非业主增值服务、社区增值服务等3条主要业务线。招股书显示,鲁商服务2021年的主营收入中,物业管理服务、非业主增值服务、社区增值服务三项业务的占比分别为43.8%、35.1%、21.1%,而2019年时的占比分别是56.2%、22.1%、21.7%。

这种精细化服务、多元化组合,给其他中小型物管公司未来发展指明了方向:传统物管模式之外,中小型物管公司可发挥流量入口属性,聚焦精细化服务,切入业主生活相关的增值服务及多元化业务延伸领域,拓宽自身的护城河,以实现更高成长。

一天三企业敲钟 赴港上市成热潮

山东省国资委主任张斌在上市仪式上说,近年来,为充分利用资本市场助推国有企业做大做强,山东省筛选了一批优质企业作为上市后备资源。随着鲁商服务上市,山东省属控股公司达到48家,发行股票54只。

鲁商服务是以物业管理和服务为主业的企业,此次在全球疫情持续、经济下行压力加大、港股巨幅波动的情况下,鲁商服务逆市而上,在香港联交所挂牌上市,实属不易。

2022年1月1日以来,港交所放宽了对企业二次上市的行业标准和市值要求,吸引了越来越多企业赴港上市。

1月27日,来自青岛的创新奇智在港交所敲钟上市。

3月31日,潍柴控股的意大利游艇制造商法拉帝在港交所挂牌上市,这使得山东国资又收获一港股IPO。作为游艇行业香港上市的第一股,法拉帝赢得了中国和国际顶级主权基金、中外长

线基金等国内外重磅级投资机构的青睐,募集资金2.81亿美元。

几天前,有“免税茅”之称、全球最大的免税巨头中国中免宣布重启港股上市进程。

7月8日这天,包括鲁商服务在内,共有3家港股新股上市,其他两家分别是血管介入手术机器人公司润迈德医疗和综合智慧CRM(客户关系管理系统)服务商玄武云科技。

为什么内地企业喜欢赴港上市?

安永大中华区上市服务主管合伙人何兆烽在接受媒体采访时 表示,中国香港作为国际金融中心,一直与中国内地市场优势互补,协同发展。预计下半年香港IPO市场稳步回升,表现优于上半年。科技、传媒和通信、零售和消费品、生物科技与健康以及材料等行业会迎来更多上市机会。

截至2022年6月,内地在港上市企业多达1370家,占港股总市值的77.7%。

来自山东省地方金融监管局的数据显示,截至今年6月8日,已有58家鲁企选择在港上市,累计融资总额超过千亿人民币。此次鲁商服务上市,山东也迎来第59家港股上市公司。

目前,港股“山东板块”中,既有潍柴动力、中国宏桥、海尔智家这样的制造企业,也有威高股份、荣昌生物这样的高新技术企业。

1993年7月15日,青岛啤酒成为首家在香港上市的中国内地企业。

2019年12月31日,赤子城科技成为山东第一家赴港上市的互联网企业,发行价1.68港元。

2020年山东凤祥、威海市商业银行、荣昌生物制药、海尔智家4家公司在港交所上市,融资总额78.66亿元。

谈起赴港上市,山东黄金董秘汤琦在接受媒体采访时说:“香港是国际金融中心,企业在上市过程中,从融资到保险、法律,都有系统性的解决方案。并且,香港是亚太区国际法律及解决争议服务中心,拥有大量熟悉国际规则以及解决争议的专业机构和人才,对企业海外发展不可或缺。”

今年山东省两会期间,16名政协委员联名提出了关于引导、协助、鼓励鲁企赴港上市的建议。他们认为,相较于内地各交易所而言,港交所上市门槛较低,具有时间成本低、上市风险低的优势。同时,港交所上市还有利于鲁企打开国际知名度,扩展国际市场,为国内外业务拓展提供便利。如今恰逢好的历史机遇,借助赴港上市,可以优化山东中小企业创新发展,优化配置全球资本、实现资源的高质量融合。

目前,山东和港交所已经建立了战略合作关系,共同推动优质企业赴港上市。向港交所递交招股书的有三家鲁企,分别是威海的禾木生物工程有限公司,烟台的山东博安生物技术股份有限公司以及国内血液净化龙头企业威高血液,均集中在生物医药及医疗器械领域。