

鑫苑服务加快全国化布局 多轮驱动模式显成效

■本报记者 王丽新

近几年,伴随着房地产行业进入存量市场,以及社区经济的兴起,传统房地产开发商利润率整体下滑,物业管理行业万亿元量级市场规模,引发资本市场更大的想象空间。

据《证券日报》记者不完全统计,截至12月18日,今年已经有16家物业公司成功叩开港交所的大门,累计港股物业上市企业已经接近40家。伴随着上市企业数量的增加,下半年,物业市场也进入了调整期,尤其是中小物业公司受到的影响和波动更大。值得关注的是,在一众中小物企中,扎根河南布局全国的鑫苑服务却迎来了业绩与股价的双重爆发,2020年以来股价涨幅接近90%。

据记者了解,鑫苑服务是一家发展迅速的物业管理服务供应商,成立于1998年,拥有22年丰富物业管理经验。公司为中国一级物业管理企业资质,连续十一年荣获中国物业行业百强企业。

在管、合约面积持续高增长

据公司半年报显示,2020年上半年,鑫苑服务营收约2.61亿元人民币(下同),按年增长10.5%,毛利约1.04亿元,按年增长35.2%,归母净利润约5530万元,按年增长168.4%。三大业务中,物业管理服务收入增长13.7%,增值服务收入增长3.7%,交付前及咨询服务收入增长6.7%,三者收入占比分别约64.8%、19.1%、16.1%。

公司上半年在管面积增长至约2206万平方米,同比提升34.7%;合约面积4015万平方米,同比提升24.8%。在管项目数量135个,按年增长32.4%;合约项目数量200个,按年增长27.4%。公司的合约面积/在管面积倍数约1.82倍,处于行业中上游水平。

鑫苑服务现有项目覆盖了全国16个省、直辖市,共45座城市。华中、华东及华北地区在管项目分别为90个、31个及9个,其中华北区域去年同期仅为2个,增速最快。此外,12月11日,公司发布公告称,拟收购重庆重型汽车集团鸿企物业有限责任公司100%股



图片来源:公司官网

权,代价为1348.17万元,对外扩张正加速推进。

第三方占比数据持续提升,上半年在管面积中第三方占比达约42%,同比提升16个百分点;合约面积第三方占比达约53%,同比提升约7个百分点。物管收入中第三方占比约20.8%,同比提升4.1个百分点。

多轮驱动模式显成效 物管业态多元化发展

从鑫苑服务在管面积的不同业态的分布来看,住宅综合体、住宅物业的在管面积占比分别62.9%及30.1%,二者亦贡献约九成的物管收入。非住宅综合体和办公大楼及其他业态的在管面积上半年并未获得新项目。公司当前的业务重心仍偏向住宅类项目,主要依托于低成本、稳定性强全委模式稳健拓展,从前期开始跟进相关工作,更有效的保障项目品质和经营效果。

上半年,公司拓展以全委、国企合作、三供一业等稳健的合作方式为主。上半年的存量市场,在国企合作方面,鑫苑与郑州颐城控股开展股权投资,拓展了河南颐城及河南投资集团旗下的

物业项目;在三供一业合作方面,公司达成与邯郸钢铁合作项目;在城市改造方面,公司构建了建管一体化的模式,并承接了金水区花园路和未来路旧城改造项目,同时与郑州未来路办事处签署了46个城市改造项目的物业管理意向协议,对城市服务进行全面的布局和渗透。

在并购拓展方面,实现与重庆通用机械工业有限公司签约,完成了对鸿企物业的股权收购,弥补了鑫苑服务非住宅业态管理的短板,鸿企物业将帮助鑫苑服务在工业园业态上迅速打开局面,同时,鸿企物业拥有的餐饮服务、劳务外包、城市垃圾清运等工业业态全资质,将助力鑫苑服务工业园、产业园物业管理向纵深方向不断推进。鑫苑服务正不断拓展自身的服务业态,并逐步做强包括居住社区服务、城市公共服务、政府公共服务及商办产业园区服务等四大产品体系。

新业务延伸初具规模 信息化建设添助力

受益于公司的外拓项目多数以全委托模式开展,管理成本控制更具竞争

力,鑫苑服务上半年毛利约为1.04亿元,毛利率达约39.7%,提升7.2个百分点。进一步看,而增值服务和交付前及咨询服务毛利占比分别约31.7%和22.3%,已逐渐成为鑫苑服务业务构成中重要部分。

在增值服务方面,公司持续打造OMO社区商业新场景,在社区服务进行持续延伸。上半年,鑫苑服务慷宝云管家平台在上半年达成和58、拼多多、京东等战略合作,激活了线上商业场景。平台注册用户超过150万,上半年收入同比提升67%。业务延伸方面,上半年公司在租赁性用房、存量资产销售、智能化施工、城市改造等新业务均初步形成了一定规模效应。

鑫苑服务长期以来致力于物业信息化、智慧化、数字化建设,目前已经取得不错成绩,公司智慧社区建设持续落地和深化,慷宝云平台功能不断丰富,信息化赋能方面也不断提升着公司管理和运营效率,上半年人均管理面积同比提升了31%。有市场分析人士称,预计未来数字化发展对公司物业管理业务及非物管业务服务会增添更多助力。

“住宅+商业”双轮驱动赋能 弘阳服务全国化加速扩容

■本报记者 王丽新

持续了近两年的物企上市潮仍在延续。截至目前,国内共有40家物业公司上市,据克而瑞物管统计,当下仍有10余家物业公司待上市。

2020年是中国物业企业的上市大年,在疫情防控和“房住不炒”政策等多重影响下,物业板块成为房企发力的又一赛道。其中,于今年7月份正式登陆港交所的弘阳服务,借助于“住宅+商业”双轮驱动模式的战略优势,综合实力不断增强,管理规模也在不断扩大。

营收增长完成全国化布局

弘阳服务近年来的营收保持稳步增长。

根据弘阳服务2020年半年报,截至6月末,弘阳服务实现总收入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%。

2017年至2019年底,弘阳服务营业收入由2.57亿元增至5.03亿元,年复合增长率达39.9%,远高于同期百强物管企业营业收入年均复合增速的18.4%;归属股东净利润从2871.2万元增至5906.1万元,年复合增长率为43.4%,同样远高于同期百强物管企业净利润年均复合增速的26.06%。

伴随着业绩逐年增长,截至目前,弘阳服务已基本完成全国化布局。“植根于江苏省,战略深耕长三角地区,布局都市圈,并向全国化发展。”弘阳服务相关人士向《证券日报》记者表示,这是弘阳服务的业务布局核心。目前来看,公司业务已经触达上海、江苏、浙江、安徽、广东、山东、重庆、四川等地。截至2020年6月份,弘阳服务已覆盖超过40个大中城市,基本完成全国化布局。

全国化的加速,无疑提升了公司的规模扩张速度,公司的在管面积稳步扩大。截至今年上半年,弘阳服务共计服务项目187个,合同建筑面积达到3101万平方米。其中,在管项目为112个,总建筑面积约1872万平方米;储备项目75个,总建筑面积约1229万平方米。截至目前,弘阳服务签约面积已提升至3200万平方米。

本版主编 袁元 责编 杨萌 制作 张玉萍 E-mail: zmx@zqrb.net 电话 010-83251785

碧桂园服务
COUNTRY GARDEN SERVICES

升级的美好生活,
迭代的物业服务!

美好生活 扫码遇见

ALIVING
雅生活

智慧城市
服务商

股票代码:
3319.HK

鸿坤地产
HONGKUN REAL ESTATE

让人们住的开心
让城市充满活力

REDEFINING WHAT IT MEANS TO LIVE WELL