

中房研协 | 行业研究

专题组

☎: (010) 68323566-8068

✉: yjzx.zf@cric.com

#### 报告说明:

本报告是中国房地产业协会领导下北京中房研协技术服务有限公司出品的《中国房地产市场研究》系列报告之热点专题。主要为整理探讨新近发生的房地产重要政策行业动态及热点事件,并分享行业研究观点。如需更多信息和服务,欢迎来电来函咨询。

欢迎关注“中房研协测评研究中心”微信号,或扫描以下二维码,与我们进行互动。



## 今日关注:

### 物业公司上市热潮持续升温,募资首要用途是规模扩张

#### 【热点聚焦】

在疫情防控、“三道红线”、房企利润增长瓶颈等因素的叠加驱动下,物业公司上市再掀热潮,仅在 2020 年就有 18 家物业公司成功上市。2021 年以来,中小型物业公司开始追赶物业 IPO 的末班车,截至 2021 年 1 月 29 日,已有荣万家、宋都服务、星盛商业成功上市,另有新希望服务、德信服务、世纪金源服务、朗诗绿色生活服务、禹佳生活及融信服务已提交上市申请或招股书。据 wind 统计,除南都物业、新大正、招商积余 3 家在 A 股上市外,目前共有 45 家物业公司在港股上市,多为房企旗下物业公司。

表 1: 上市物业公司情况一览表

A 股市场				单位: 亿元 (人民币)	
证券代码	证券简称	上市日期	上市首日开盘价	前收盘价*	日均总市值*
002968.SZ	新大正	2019/12/3	54.1	32.1	56.76
603506.SH	南都物业	2018/2/1	20.0	19.5	26.48
001914.SZ	招商积余	1994/9/28	22.0	13.0	222.99
港股市场				单位: 亿元 (港币)	
证券代码	证券简称	上市日期	上市首日开盘价	前收盘价*	日均总市值*
6668.HK	星盛商业	2021/1/26	4.40	4.00	38.70
9608.HK	宋都服务	2021/1/18	0.23	0.12	3.84
2146.HK	荣万家	2021/1/15	12.80	11.10	36.10
2156.HK	建发物业	2020/12/31	3.05	2.98	32.48
6677.HK	远洋服务控股	2020/12/17	5.86	4.83	58.13
1209.HK	华润万象生活	2020/12/9	30.80	41.80	901.59
1153.HK	佳源服务	2020/12/9	3.92	3.90	23.73
6666.HK	恒大物业	2020/12/2	8.84	15.74	1675.68
1516.HK	融创服务控股	2020/11/19	11.60	23.05	630.01
9666.HK	金科服务	2020/11/17	46.05	73.00	454.71



0873.HK	世茂服务	2020/10/30	15.80	15.00	333.32
3913.HK	合景悠活	2020/10/30	6.48	8.48	162.84
2107.HK	第一服务	2020/10/22	2.00	1.19	12.60
6989.HK	卓越商企服务	2020/10/19	11.40	10.00	115.40
9979.HK	绿城管理控股	2020/7/10	2.65	3.25	59.52
6958.HK	正荣服务	2020/7/10	4.86	4.23	42.33
1971.HK	弘阳服务	2020/7/7	4.88	4.83	19.21
1502.HK	金融街物业	2020/7/6	9.30	5.33	19.83
9983.HK	建业新生活	2020/5/15	8.42	7.70	94.92
1941.HK	烨星集团	2020/3/13	1.47	0.86	3.53
9916.HK	兴业物联	2020/3/9	1.81	1.15	4.52
9909.HK	宝龙商业	2019/12/30	9.50	23.50	142.97
6049.HK	保利物业	2019/12/19	43.80	67.60	327.85
9928.HK	时代邻里	2019/12/19	4.89	7.81	70.18
1922.HK	银城生活服务	2019/11/6	2.48	5.12	13.25
2606.HK	蓝光嘉宝服务	2019/10/18	44.40	38.00	65.19
1895.HK	鑫苑服务	2019/10/11	2.80	2.12	11.04
6093.HK	和泓服务	2019/7/12	1.82	2.53	12.24
3662.HK	奥园健康	2019/3/18	4.18	5.29	36.89
3316.HK	滨江服务	2019/3/15	6.96	15.74	41.07
1995.HK	永升生活服务	2018/12/17	1.75	22.95	359.14
3992.HK	创毅控股	2018/12/11	0.77	1.42	6.70
2168.HK	佳兆业美好	2018/12/6	9.10	21.05	30.31
1755.HK	新城悦服务	2018/11/6	3.06	23.00	166.47
6098.HK	碧桂园服务	2018/6/19	10.00	67.70	1816.61
3319.HK	雅生活服务	2018/2/9	9.00	36.50	438.00
1417.HK	浦江中国	2017/12/11	1.55	1.73	6.48
8426.HK	雅居投资控股	2017/11/10	0.39	0.15	1.22
2869.HK	绿城服务	2016/7/12	1.99	9.32	284.35
1538.HK	中奥到家	2015/11/25	2.08	0.72	5.98
2669.HK	中海物业	2015/10/23	0.94	5.30	164.67
1778.HK	彩生活	2014/6/30	4.00	3.53	49.61
8181.HK	时时服务	2013/10/11	1.05	0.18	1.80
2310.HK	时代环球集团	2003/7/4	1.33	0.11	1.29
0108.HK	国锐地产	1973/2/9	0.15	1.00	31.03

\*注：收盘价及日均总市值均为截止至 2021 年 1 月 28 日数据

数据来源：wind



## 【热点评析】

### 融资环境收紧成为物企上市的直接驱动

2020年，在疫情防控的影响下，物业管理服务的价值凸显，物业管理行业在整个社会服务职能中的重要性使物业公司的地位和价值也随之上升。物业板块因其具备轻资产、非周期、抗通胀、现金流相对稳定等特点，具备更强的防御能力，也备受投资机构青睐。

2020年成功上市的公司以房企旗下物业公司上市为主，上市的时间集中在下半年，这个时间与“三道红线”的出台紧密相连。2020年8月底，监管层对房企提出三道红线的要求，引导企业降杠杆。在“三道红线”压力下，融资环境收紧，房地产利润增长遇到瓶颈，降低债务规模成为房企不得不面对的一大课题，部分开发企业把分拆业务板块视为一种去杠杆的办法。通过股权融资将会显著改善企业杠杆水平，特别是资产负债率和净负债率的表现。这既是房企在“三条红线”下借道融资的有效途径，又是抢占物业赛道的行业诉求。

此外，港交所新规也是中小型物业企业自2020年底开始集中赴港上市的一大原因，新规要求企业一年利润高于6000万港币，在物业行业相当于年收入高于6亿港币。新规对中小型物业公司将产生直接影响，很多小型物业公司需要抢在新规落地前递表，收并购市场竞争愈加白热化。

### 规模扩张是物企募资的首要用途

未来房地产市场逐渐从增量市场转为存量市场，物业服务的价值想象空间巨大。对物业企业来讲，面对未来巨大的存量物业服务市场，尽快提高市占率就显得非常关键和紧迫，规模是发展的基础，规模扩张是发展的核心。从各家物企的上市募资用途来看，通过收并购来扩大规模是上市的首要目标，其根源在于物业公司对管理规模和市场占有率的诉求，希望通过融资来扩大管理规模。物业企业通过对接资本市场，获得资金支持后，行业龙头不断兼并收购中小型物业公司，成为规模扩张最有效的方式。由此，物业管理行业集中度将加速提升，拥有规模房企背景的龙头公司将更具品牌影响力和市场竞争力。

其次，打造生态产业链、产品多元化发展、完成品牌构建也均成为推动物业企业上市募资的动力。在防疫“常态化”背景下，业主对多元服务提出新的要求，医疗健康、养老看护等专业服务需求增加，但人工及分包成本持续攀升成为企业盈利能力的一大挑战。物企上市融资有助于改善物业企业现金流，综合提高经营效率。

（内容来源：中房研协测评研究中心）