

碧桂园服务承诺半年内不会配售新股

——物业服务及管理行业周报

申港证券
SHENGANG SECURITIES

投资摘要:

市场回顾:

自 2021 年 12 月 13 日至 2021 年 12 月 17 日收盘, 恒生物业板块下跌 11.24%, 恒生指数下跌 3.35%, 恒生物业板块落后恒生指数 7.89pct, 从板块排名来看, 与其他板块相比, 在恒生综合行业 13 个板块中位居倒数第一。

股价涨幅前五名分别为华发物业服务、德信服务集团、金融街物业、建发物业、彩生活。

股价跌幅后五名分别为世茂服务、融创服务、恒大物业、旭辉永升服务、雅生活服务。

资金跟踪:

沪(深)股通

A 股物业公司中仅招商积余在沪(深)股通中有持股, 截至 2021 年 12 月 17 日, 持有 1307 万股, 较上周增加 3.5%, 持股市值 2.08 亿元。

港股通

港股中港股通持股共 19 家, 本周增幅最大的是世茂服务, 本周增幅 194.53%。降幅最大的是合景悠活, 降 38.82%。持股比例最高为保利物业, 为 58.5%。持股数量最多为恒大物业, 6.74 亿股。

行业重要新闻:

世茂服务: 转让资产接获问询函

12 月 13 日, 世茂集团在港交所公告称, 拟将所属的物业管理业务相关公司、资产、负债和业务全部出售给关联方世茂服务, 本次交易涉及 29 家公司的物业管理业务以及相关的资产负债, 交易转让价格为 16.54 亿元。

12 月 14 日, 上交所发布关于对上海世茂股份有限公司向关联方转让资产相关事项的问询函。要求世茂股份于 2021 年 12 月 15 日就财务指标、估值过程等相关事项披露函件, 并于 12 月 22 日之前以书面形式回复上交所, 并予以披露。

碧桂园服务: 承诺半年内不会在公开市场进行配售新股

碧桂园服务 12 月 14 日在港交所发布公告称: 自本公告日期起六个月内, 集团与公司的关连人士碧桂园集团预计不会发生对价超过 2 亿元的重大资产出售或收购新交易。公司承诺, 自本公告日期起六个月内, 公司将不会在公开市场进行配售新股。

公司重要公告:

金科服务: 12 月 16 日成功引进博裕投资作为本公司战略投资者, 并转让已发行股本的 22%。股份将于 12 月 17 日上午九时整起回复买卖。

特发服务: 12 月 17 日南通分公司新增 1 则行政处罚, 罚款金额为 12 万元。

投资策略及重点推荐: 长期看好物业管理板块。本周由于世茂服务转让资产加重了市场对其财务紧张的负面预期, 债股双双暴跌, 导致整个物业板块均受其影响下跌。总体行业发展速度快, 预计未来上升空间较大。

风险提示: 市场开拓不及预期的风险; 物业费收缴不足的风险; 疫情控制不及预期。

敬请参阅最后一页免责声明

评级

增持(维持)

2021 年 12 月 19 日

王源

分析师

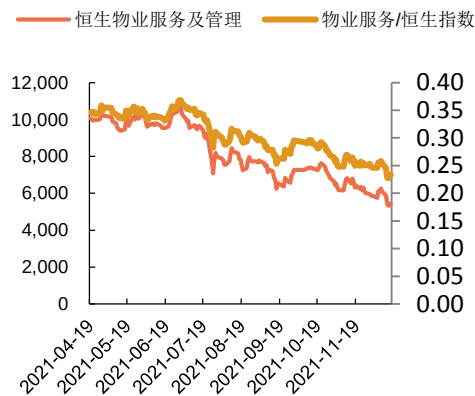
SAC 执业证书编号: S1660521040001

Wangyuan02@shgsec.com

行业基本资料

股票家数	57
行业平均市盈率	19.68
市场平均市盈率	13.19

行业表现走势图



资料来源: Wind, 申港证券研究所

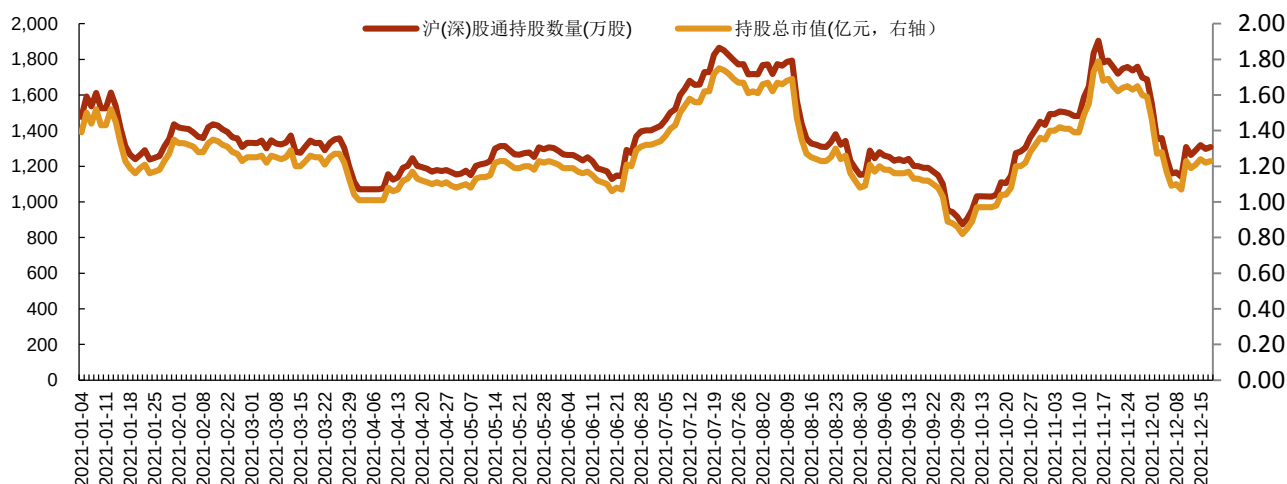
证券研究报告

1. 资金及交易跟踪

1.1 沪（深）股通

A 股物业公司中仅招商积余在沪（深）股通中有持股，截至 2021 年 12 月 17 日，持有 1307 万股，较上周增加 3.5%，持股市值 2.08 亿元。

图1：招商积余沪（深）股通持股数量变化及持股市值



资料来源：Wind，申港证券研究所

1.2 港股通

港股中港股通持股共 19 家，本周增幅最大的是世茂服务，本周增幅 194.53%。降幅最大的是合景悠活，降 38.82%。持股比例最高为保利物业，为 58.5%。持股数量最多为恒大物业，6.74 亿股。

表1：港股通持股数量及总市值

证券代码	证券简称	港股通持股数量 (万股)	港股通持股周 变化率 (%)	港股通持股 占比 (%)	港股通持股总 市值 (亿港元)	收盘价 (港元)
0873.HK	世茂服务	8,018	194.53	3.2	4.1	5.1
1516.HK	融创服务	15,944	15.35	5.1	13.8	8.7
6666.HK	恒大物业	67,431	10.65	6.2	18.9	2.8
1755.HK	新城悦服务	6,045	8.47	7.0	7.1	11.8
9666.HK	金科服务	4,603	8.14	7.1	14.0	30.5
9928.HK	时代邻里	4,395	6.86	4.5	1.3	3.0
1995.HK	旭辉永升服务	17,093	2.77	9.8	21.2	12.4
3319.HK	雅生活服务	373	2.62	0.3	0.6	15.2
6049.HK	保利物业	8,971	1.91	58.5	49.0	54.7
9909.HK	宝龙商业	5,362	1.51	8.3	7.4	13.8
6098.HK	碧桂园服务	25,167	1.34	7.5	126.8	50.4
2669.HK	中海物业	50,546	1.07	15.4	38.5	7.6
2869.HK	绿城服务	24,916	0.71	7.7	17.7	7.1

证券代码	证券简称	港股通持股数量 (万股)	港股通持股周 变化率 (%)	港股通持股 占比 (%)	港股通持股总 市值 (亿港元)	收盘价 (港元)
1209.HK	华润万象生活	6,284	-0.15	2.8	23.5	37.4
2156.HK	建发物业	1,873	-0.31	1.6	0.8	4.2
1778.HK	彩生活	5,504	-1.01	3.7	0.6	1.1
6989.HK	卓越商企服务	2,738	-3.62	2.2	1.2	4.6
9983.HK	建业新生活	4,551	-3.93	3.6	2.3	5.0
3913.HK	合景悠活	2,263	-38.82	1.1	0.8	3.3

资料来源: Wind, 申港证券研究所

2. 行业重要新闻

世茂股份：转让资产接获问询函

12月13日，世茂集团在港交所公告称，拟将所属的物业管理业务相关公司、资产、负债和业务全部出售给关联方世茂服务，本次交易涉及包括世茂物业管理有限公司100%股权、北京茂悦盛欣企业管理有限公司等29家公司涉及的物业管理业务以及相关的资产负债，交易转让价格为16.54亿元。

12月14日，上交所发布关于对上海世茂股份有限公司向关联方转让资产相关事项的问询函。要求世茂股份于2021年12月15日就财务指标、估值过程等相关事项披露函件，并于12月22日之前以书面形式回复上交所，并予以披露。此外，近期舆情对世茂股份及控股股东债务事项较为关注，请世茂股份自查是否存在应披露未披露的事项，审慎评估相关债务对上市公司的影响，并依规履行信息披露义务。

碧桂园服务：承诺半年内不会在公开市场进行配售新股

碧桂园服务12月14日在港交所发布公告称，为增强广大投资者信心，公司董事会特此说明如下：

1. 自本公告日期起六个月内，集团与公司的关连人士碧桂园集团预计不会发生对价超过2亿元（无论个别或合并）的重大资产出售或收购交易，但已由董事会及/或公司股东会批准的持续关连交易仍会如常进行。
2. 公司承诺，自本公告日期起六个月内，公司将不会在公开市场进行配售新股；
3. 公司自于港交所上市至今经营稳健、财务健康、成长迅速，公司之资产、业务、人员、组织、财务资金、管理、经营决策完全独立，且与碧桂园集团无任何股权从属关系；及
4. 目前，集团自有资金充沛，将把握市场机会，适时进行扩张，持续成长。董事及公司管理层皆对公司未来的发展前景充满信心。

公司控股股东、非执行董事兼董事会主席杨惠妍承诺，基于对公司发展前景的坚定信心及公司成长价值的认可，自本公告日期起六个月内，其自身以及杨女士行使控制权的任何公司不会出售其已持有的公司股份。

3. 上市公司重要公告

12-15

金科服务：股份将于 12 月 15 日上午九时整起短暂停止买卖。

12-16

金科服务：成功引进博裕投资作为本公司战略投资者，并将金科股份所持有的本公司 22% 已发行股本转让予博裕旗下的 Broad Gongga Investment Pte. Ltd.。

12-17

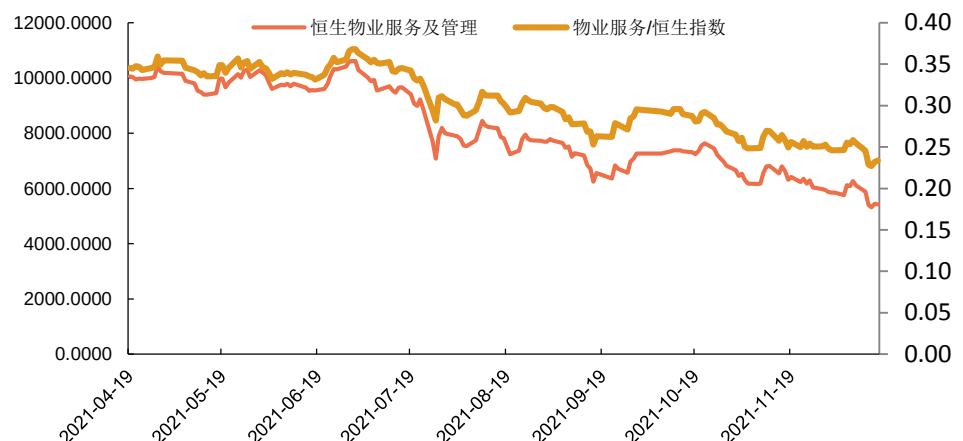
金科服务：股份将于 12 月 17 日上午九时整起回复买卖。

特发服务：南通分公司新增 1 则行政处罚，其类型为经营者不执行政府指导价、政府定价以及法定的价格干预措施、紧急措施的行为及其从属，如皋市市场监督管理局对其做出罚款 12 万元。

4. 市场回顾

自 2021 年 12 月 13 日至 2021 年 12 月 17 日收盘，恒生物业板块下跌 11.24%，恒生指数下跌 3.35%，恒生物业板块落后恒生指数 7.89pct。

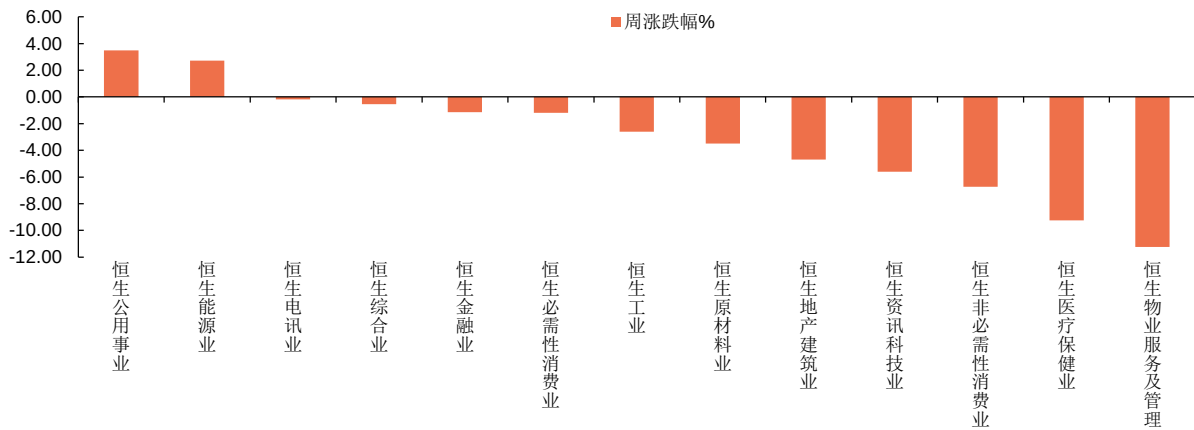
图2：恒生物业服务及管理 vs 恒生指数



资料来源：Wind，申港证券研究所

从板块排名来看，与其他板块相比，恒生物业板块本周跌幅为 11.24%，在恒生综合行业 13 个板块中位居最后，本周上涨的板块有恒生公用事业和恒生能源业。

图3：各板块周涨跌幅对比



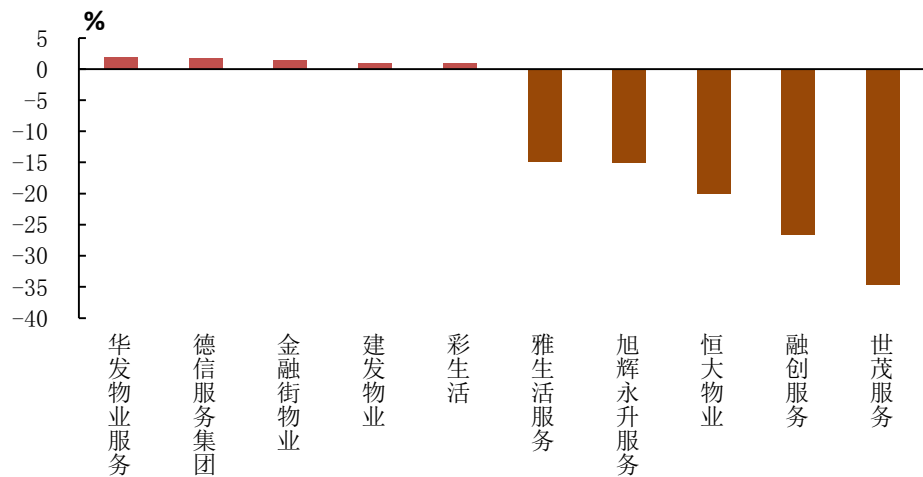
资料来源：Wind，申港证券研究所

筛选 A+H 市值前 40 名个股统计涨跌幅前五名为：

股价涨幅前五名分别为华发物业服务、德信服务集团、金融街物业、建发物业、彩生活。

股价跌幅后五名分别为世茂服务、融创服务、恒大物业、旭辉永升服务、雅生活服务。

图4：行业涨跌幅前五名公司



资料来源：Wind，申港证券研究所

5. 风险提示

- ◆ 市场开拓不及预期的风险；
- ◆ 物业管理费收缴不足风险；
- ◆ 疫情控制不及预期的风险。

分析师简介

王源，男，现任职于申港证券，证书编号：S1660521040001。北京大学金融硕士，3年多层次资本市场研究工作经验，研究方向为多层次资本市场改革和物业管理。

分析师承诺

负责本研究报告全部或部分内容的每一位证券分析师，在此申明，本报告的观点、逻辑和论据均为分析师本人**独立**研究成果，引用的相关信息和文字均已注明出处，**不受任何第三方的影响和授意**。本报告依据公开的信息来源，力求清晰、准确地反映分析师本人的研究观点。本人薪酬的任何部分过去不曾与、现在不与、未来也将不会与本报告中的具体推荐或观点直接或间接相关。

风险提示

本证券研究报告所载的信息、观点、结论等内容仅供投资者决策参考。在任何情况下，本公司证券研究报告均不构成对任何机构和个人的投资建议，**任何形式的分享证券投资收益或者分担证券投资损失的书面或口头承诺均为无效**。市场有风险，投资者在决定投资前，务必要审慎。投资者应自主作出投资决策，自行承担投资风险。

免责声明

本报告由申港证券股份有限公司研究所撰写，申港证券股份有限公司（简称“本公司”）是具有合法证券投资咨询业务资格的机构。本报告中所引用信息均来源于公开资料，本公司对这些信息的准确性和完整性不作任何保证，也不保证所包含的信息和建议不会发生任何变更。我们已力求报告内容的客观、公正，但文中的观点、结论和建议仅供参考，报告中的信息或意见并不构成所述证券的买卖出价或征价，投资者据此做出的任何投资决策与本公司和作者无关。

本研究报告所载的资料、意见及推测仅反映本公司于发布本报告当日的判断，本报告所指的证券或投资标的的价格、价值及投资收入可能会波动。在不同时期，本公司可发出与本报告所载资料、意见及推测不一致的报告。同时，本公司对本报告所含信息可在不发出通知的情形下做出修改，投资者应当自行关注相应的更新或修改。

本公司及其所属关联机构可能会持有报告中提到的公司所发行的证券头寸并进行交易，也可能为这些公司提供或者争取提供投资银行、财务顾问或者金融产品等相关服务。本报告版权仅为我公司所有，未经许可，任何机构和个人不得以任何形式翻版、复制和发布。如引用、刊发，需注明出处为申港证券研究所，且不得对本报告进行有悖原意的引用、删节和修改。

本报告的风险等级定级为 R3 仅供符合本公司投资者适当性管理要求的客户使用，本公司不会因接收人收到本报告而视其为当然客户。未经授权私自刊载研究报告的机构以及其阅读和使用用户应慎重使用报告、防止被误导，本公司不承担由于非授权机构私自刊发和非授权客户使用该报告所产生的相关风险和责任。

行业评级体系

申港证券行业评级体系：增持、中性、减持

增持	报告日后的 6 个月内，相对强于市场基准指数收益率 5% 以上
中性	报告日后的 6 个月内，相对于市场基准指数收益率介于 -5%~+5% 之间
减持	报告日后的 6 个月内，相对弱于市场基准指数收益率 5% 以上

市场基准指数为恒生指数

申港证券公司评级体系：买入、增持、中性、减持

买入	报告日后的 6 个月内，相对强于市场基准指数收益率 15% 以上
增持	报告日后的 6 个月内，相对强于市场基准指数收益率 5%~15% 之间
中性	报告日后的 6 个月内，相对于市场基准指数收益率介于 -5%~+5% 之间
减持	报告日后的 6 个月内，相对弱于市场基准指数收益率 5% 以上