CRIC SECURITIES CO. LTD
克而瑞證券有限公司



克而瑞证券物业及存量地产组

——物业管理行业周报（2020.12.21-12.27）

分析师：李蒙，CFA
执业证号：APQ664
meng.li@cricsec.com

分析师：徐婵娟，CFA
执业证号：BOI213
sarah.xu@cricsec.com

联系人：王祎馨
执业证号：BPR543
zoe.wang@cricsec.com

联系人：丁希璞
执业证号：BQD388
cassie.ding@cricsec.com

- **新力物业集团并购武汉天贝青物业。**2020年12月20日，新力物业集团收购武汉天贝青物业60%股权。武汉天贝青物业是一家主要从事医院物业及学校物业管理服务的专业服务商，目前在管项目32个，在管面积近300万平方米，2019年的物业收入超过6,000万元。

- **荣万家生活通过港交所聆讯。**2020年12月21日，荣万家生活通过港交所聆讯，华泰国际担任独家保荐人。荣万家生活是荣盛发展旗下子公司。截至2020年6月30日，荣万家生活共管理272个物业管理项目，总在管建筑面积5,240万平方米，并拥有380个合约管理项目，总合约建筑面积为8,060万平方米。

- **社区团购“九不得”新规出台。**2020年12月22日，市场监管总局联合商务部组织召开规范社区团购秩序行政指导会，阿里巴巴、腾讯、京东、美团、拼多多、滴滴等6家互联网平台企业参加。会议强调企业要严格遵守“九个不得”，其中涉及价格、垄断、不正当竞争、”大数据杀熟”、消费者信息安全等方面。

- **碧桂园服务收购凤禧食品。**2020年12月23日，碧桂园生活收购凤禧（广东）食品科技有限公司100%股权。凤禧食品成立于2020年1月9日，注册资本为500万元人民币，主营业务为食品科技研发、生产、销售等。

- **凯撒集团与金科服务达成战略合作。**2020年12月23日，凯撒集团与金科智慧服务达成战略合作，将在餐饮及供应链业务、人力资源合作、旅游业务、体育赛事IP打造、新零售业务、智慧服务建设等维度开展合作，并推进旅游+体育业务落地海南。凯撒集团成立于1993年，蝉联中国旅游集团20强，主营业务涵盖旅游、食品、金融、新零售、数科及投资板块。

- **旭辉永升服务与广西文景地产战略签约。**2020年12月23日，旭辉永升服务与广西文景房地产签约战略合作，旭辉永升服务正式接管文景阿里公馆项目。广西文景地产是一家地产开发商，成立于2006年，前期主要做地产策划及代理业务，主要服务于大湾区，2014年转型做开发商。

- **建发股份拟分拆建发物业在香港联交所主板上市。**2020年12月23日，建发股份发布公告称，拟分拆建发物业管理集团有限公司在联交所主板上市，预期在12月31日登陆港交所。截至2020年6月30日，建发物业在管项目203个，在管面积2,165万平方米，合约管理面积3.959万平方米。2017-2019年收益分别为4.47亿元、6.09亿元、8.01亿元，复合增长率为33.9%，2017-2019年净利润分别为0.32亿元、0.48亿元、0.68亿元，复合增长率为45.8%。

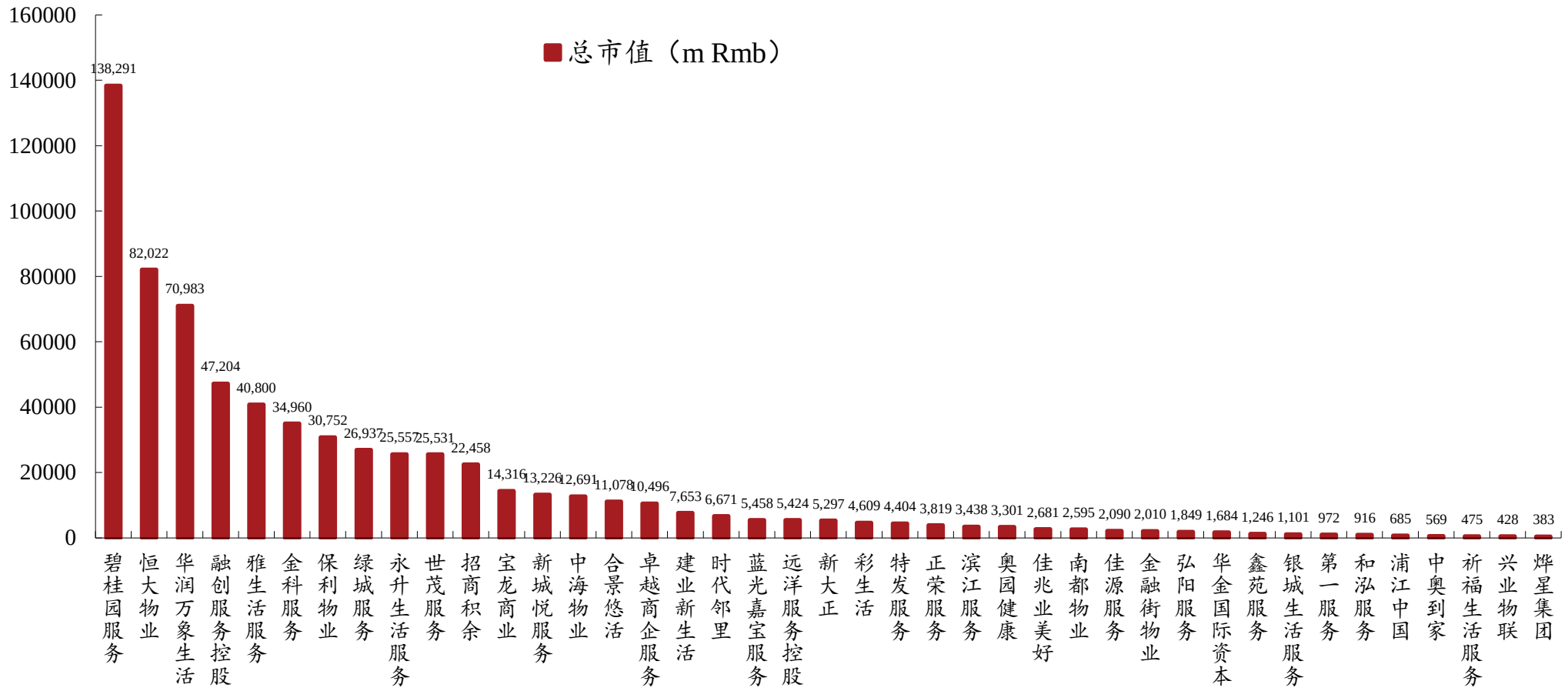
- **【银城生活服务，1922.HK】**2020年12月21日，银城生活服务发布公告称，已向联交所提请一项购股权计划旨在激励及奖励为集团作出贡献的购股权计划参与者。

- **【浦江中国控股，1417.HK】**2020年12月22日，浦江中国控股发布公告称，公司以525.8万人民币的价格向买方安徽皖投置业有限责任公司出售子公司安徽外滩物业管理有限公司51%的股权。出售事项将录得约5.42万元人民币收益。

- **【正荣服务，6958.HK】**2020年12月22日，正荣服务发布公告称，公司控股股东伟正控股有限公司以162.58万港元于公开市场购买合共41万股公司普通股，平均价格每股3.97港元。收购后，伟正持股增至已发行股本总额约49.42%。伟正全资拥有者欧宗荣先生持有自63.11%总股本增至63.15%。

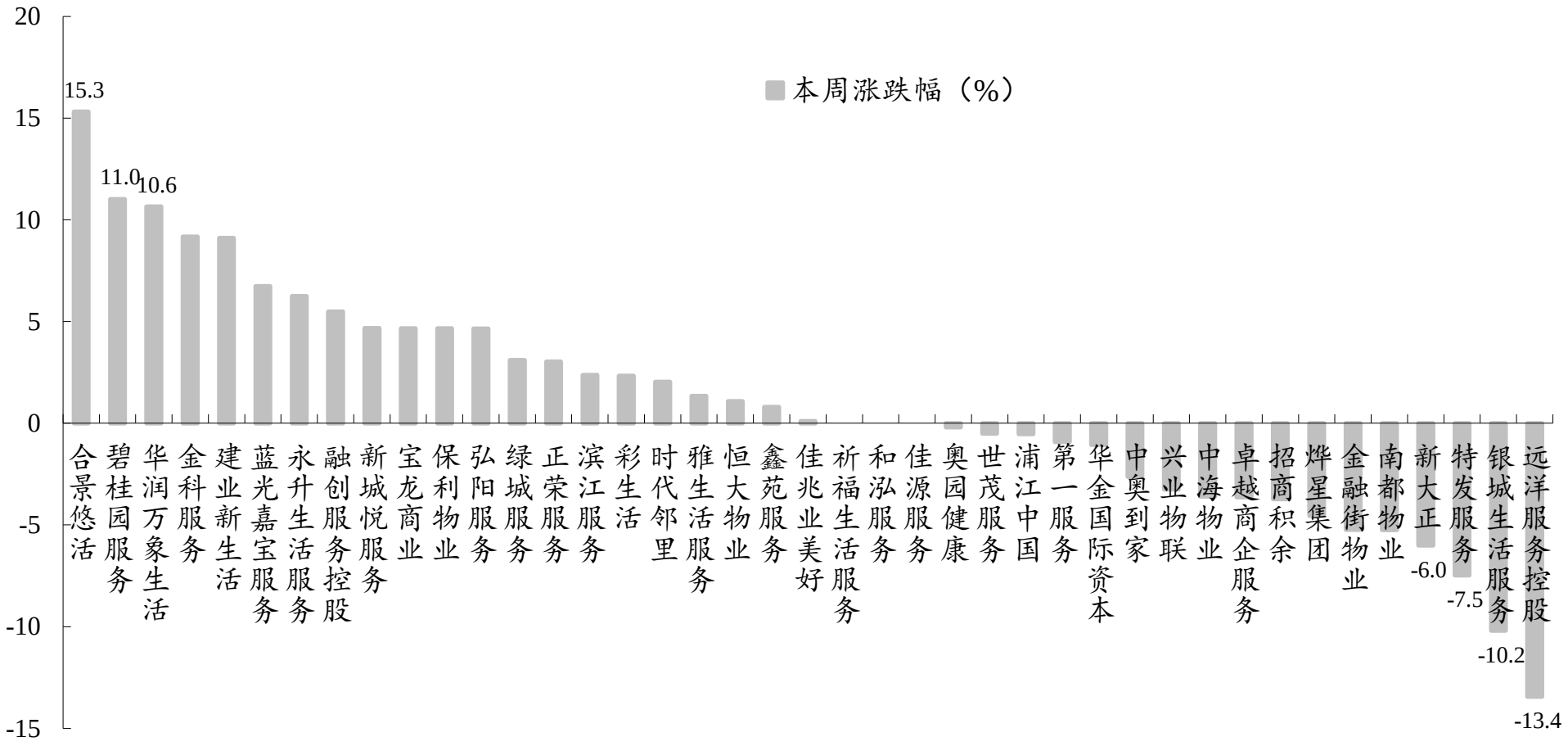
- **【蓝光嘉宝服务，2606.HK】**2020年12月23日，蓝光嘉宝服务发布公告称，公司拟以自筹资金于香港联合证券交易所有限公司场内回购不超过已发行H股股份的10%。

图1：总市值（m RMB）



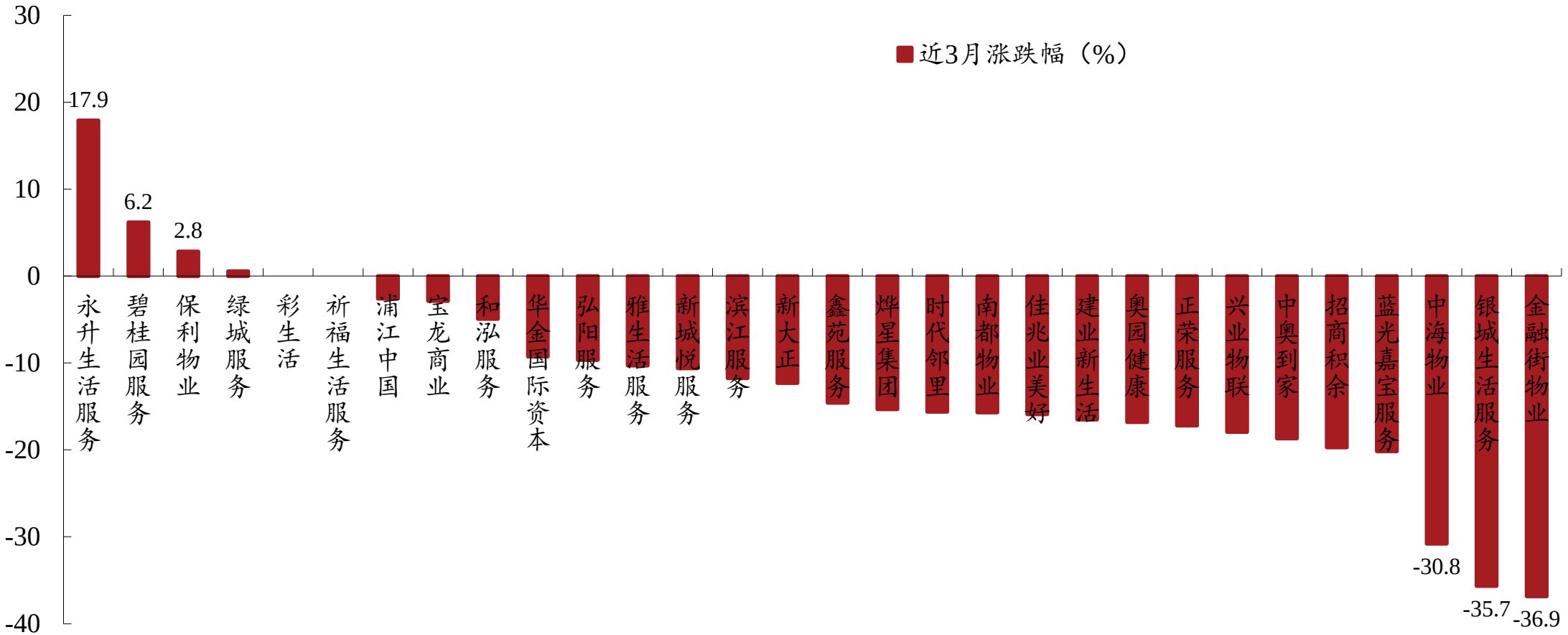
数据来源：Wind，克而瑞证券研究院 注：1）股价采用2020年12月25日收盘价，下同；2）汇率采用1港元=0.9元人民币

图2：本周涨跌幅（%）



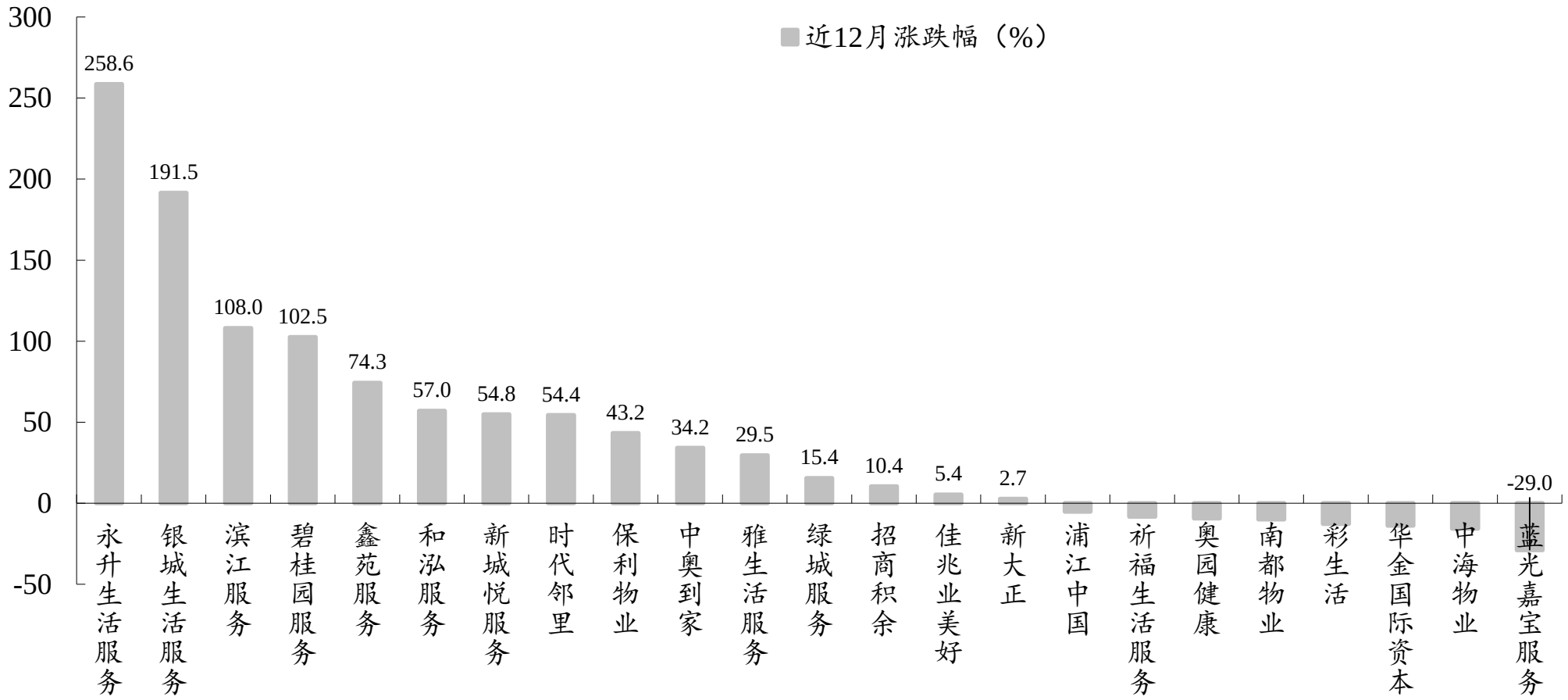
数据来源：Wind，克而瑞证券研究院

图3：近3个月涨跌幅（%）



数据来源：Wind，克而瑞证券研究院 注：远洋服务控股、华润万象生活、佳源服务、恒大物业、卓越商企、第一服务、世茂服务、合景悠活、金科服务、融创服务控股、特发服务上市未满3个月，故图中未列示

图4：近12个月涨跌幅（%）

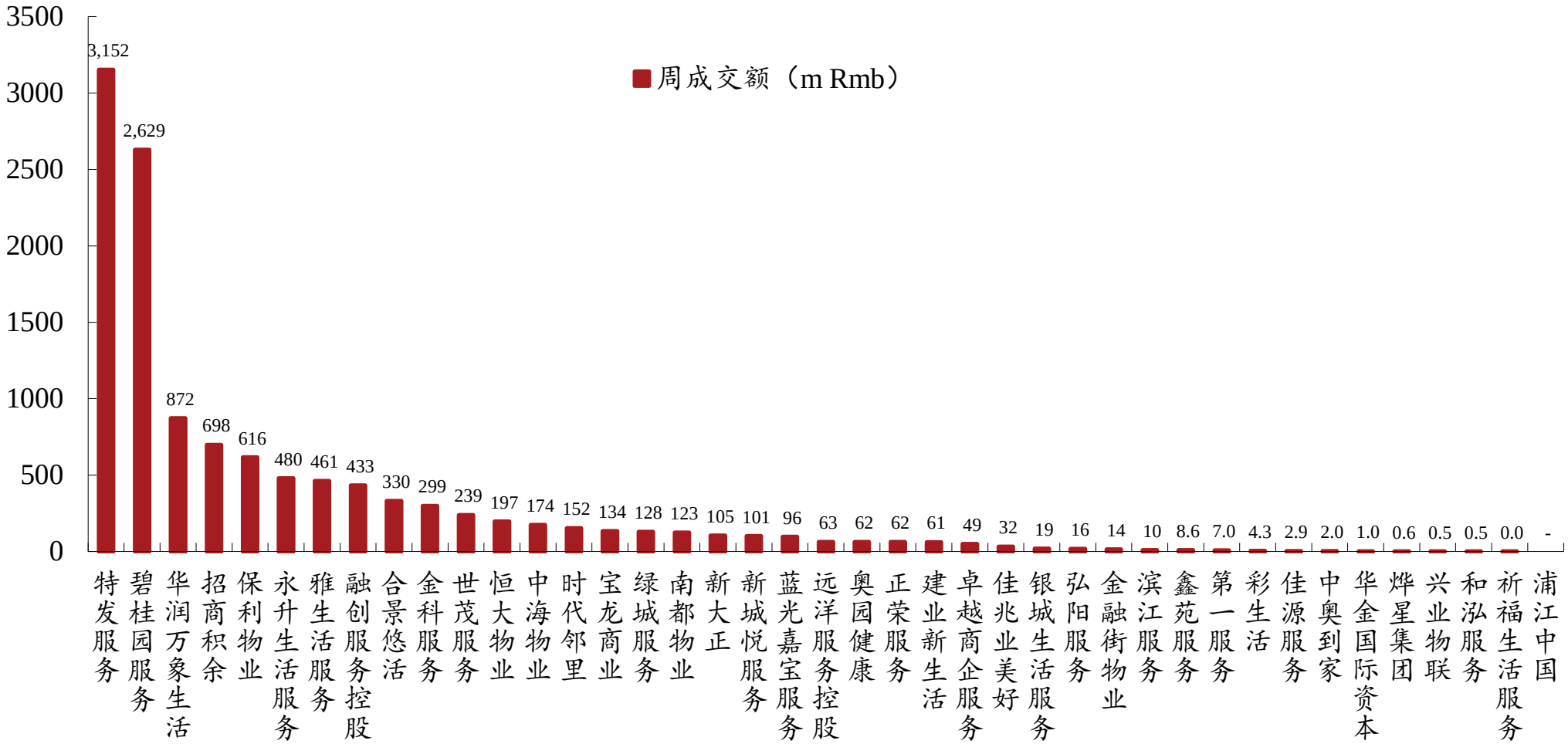


数据来源：Wind，克而瑞证券研究院 注：远洋服务控股、华润万象生活、佳源服务、恒大物业、卓越商企服务、宝龙商业、兴业物联、烨星集团、建业新生活、弘阳服务、正荣服务、金融街物业、世茂服务、合景悠活、金科服务、融创服务控股等公司上市未满12个月，故图中未列示

股票代码	股票简称	PE 2019	PE 2020E	PE 2021E
6098.HK	碧桂园服务*	82.8	55.8	38.3
6666.HK	恒大物业	88.2	-	-
1209.HK	华润万象生活	194.5	92.7	52.3
1516.HK	融创服务控股	174.9	-	-
3319.HK	雅生活服务	33.2	23.5	17.9
9666.HK	金科服务	93.4	56.4	33.9
6049.HK	保利物业*	62.7	45.6	35.8
2869.HK	绿城服务*	56.4	41.2	34.9
0873.HK	世茂服务	66.4	-	-
1995.HK	永升生活服务*	114.2	71.7	46.0
9909.HK	宝龙商业*	80.2	47.4	34.7
1755.HK	新城悦服务	46.9	32.1	23.1
2669.HK	中海物业*	26.8	21.5	16.8
3913.HK	合景悠活	59.9	-	-
6989.HK	卓越商企服务	58.8	-	-
9983.HK	建业新生活*	32.7	21.3	12.4
9928.HK	时代邻里	69.3	29.6	16.4
2606.HK	蓝光嘉宝服务*	12.7	9.2	6.9
6677.HK	远洋服务控股	26.4	-	-
1778.HK	彩生活*	9.2	8.9	8.9
6958.HK	正荣服务*	34.5	20.9	13.1
3316.HK	滨江服务	30.0	18.0	14.9
3662.HK	奥园健康*	20.3	13.9	9.7
2168.HK	佳兆业美好*	16.4	11.4	8.9
1153.HK	佳源服务	41.6	-	-
1502.HK	金融街物业	18.0	15.2	11.6
1971.HK	弘阳服务	16.9	-	-
0982.HK	华金国际资本	NA	-	-
1895.HK	鑫苑服务	15.3	-	-
1922.HK	银城生活服务*	33.2	16.4	11.8
2107.HK	第一服务	12.6	-	-
6093.HK	和泓服务	66.4	-	-
1417.HK	浦江中国	38.5	-	-
1538.HK	中奥到家*	5.2	4.5	3.6
3686.HK	祈福生活服务	5.0	-	-
9916.HK	兴业物联	12.2	-	-
1941.HK	烨星集团	14.8	-	-
001914.SZ	招商积余*	78.4	43.1	33.6
300917.SZ	C特发	15.3	48.9	38.3
002968.SZ	新大正	50.7	39.6	30.1
603506.SH	南都物业	23.0	18.1	14.6
	平均值	**48.4**	**32.3**	**22.7**
	中位值	**33.9**	**23.5**	**16.8**

数据来源：Wind，克而瑞证券研究院　注：标*的公司2020-21年PE为克而瑞证券预测，其余公司皆为Wind一致预期

图5：本周成交金额（m RMB）



数据来源：Wind，克而瑞证券研究院 注：汇率采用1港元=0.9元人民币

免责申明

本文件基于我们认为可靠的信息，但克而瑞证券有限公司并未独立验证本文件的内容。本文件所述的事实，以及其中所表达的意见，估计，预测和推测，截至本报告日期，如有变更，恕不另行通知。对于本文件所含信息，意见，估计，预测和推测的公正性，准确性，完整性或合理性，不作任何明示或暗示的陈述或保证，也不应依赖于这些信息，意见，估计，预测和推测的公正性，准确性，完整性或合理性，而且克而瑞证券有限公司，公司，其股东，或任何其他人，对于因使用本文件或其内容或与之相关的其他原因而造成的任何损失，均不承担任何责任。

本文件不构成认购或购买任何证券的要约，邀请或要约招揽或构成认购或购买任何证券的要约，邀请或要约招揽的一部分，本文作或本文件中的任何内容均不构成任何合同或承诺的基础，也不作为任何合同或承诺的依据。任何在任何发售中购买或讲购证券的决定，必须仅以招股说明书或公司发布的其他发售通函中包含的与该发售有关的信息或其他重要信息为依据。

本文件之内容不是为任何投资者的投资目标，需要及财政状况而编写。在签订任何投资协议之前，投资者应审慎考虑自身状况，并在必要时寻求专业意见后再进行投资决策。本文件内所载之资料乃得自可靠之来源，惟并不保証此等数据之完整及可靠性，亦不存有招揽任何人参与证券或期货等衍生产品买卖的企图。本文件内之意见可随时更改而无须事先通知任何人。在任何情况下，克而瑞及所有其关联方一概不就任何第三方因依赖本文件内容的作为或不作为而直接，间接，附带或偶然产生的任何损失承担或负上任何责任，即使克而瑞在有关作为或不作为发生时而知悉该等作为或不作为。
本文件在香港只向专业投资者(定义见<证券及期货条例>(香港法律第571章)及在香港颁布的任何法规)以及不违反香港证券法的情况下分发。

本文件乃属于克而瑞之财产，未经克而瑞事前书面同意，任何人仕或机构均不得复制，分发，传阅，广播或作任何商业用途，而克而瑞亦不会就此承担任何第三方因复制或分发本文件内的全部或部分内容而引起的任何责任。
投资涉及风险，过往业绩并非未来业绩的指标。投资者应进一步了解指数详情，包括指数产品特征及风险因素。克而瑞(CE No. BAL779)，为香港证券及期货事务监察委员会持牌人，获批准从事香港法例第 571 章《证券及期货条例》界定的第 1 类（证券交易）、第 4 类（就证券提供意见）及第 9 类（提供资产管理）受规管活动。

CRIC SECURITIES CO. LTD
克而瑞證券有限公司



—克而瑞证券物业及存量地产研究—

李　蒙
徐婵娟
王祎馨
丁希璞

联系方式：research@cricsec.com