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（2020.12.14-12.20）

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

- **六部门发布：积极探索“物业服务+养老服务”模式。**2020年12月15日，住房和城乡建设部等六部门发布关于推动物业服务企业加快发展线上线下生活服务的意见，目的在于推进基于信息化、数字化、智能化的新型城市基础设施建设，对接新型基础设施建设，加快建设智慧物业管理服务平台，补齐居住社区服务短板，推动物业服务线上线下融合发展等。该意见提出，构建智慧物业管理服务平台、全域全量采集数据、推进物业管理智能化、融合线上线下服务、推进共建共治共享、加强领导统筹推进六个方面。

- **保利物业获新加坡政府投资有限公司增持28万股。**2020年12月14日，保利物业获新加坡政府投资有限公司以每股平均价53.46港元增持28万股，涉资约1,496.82万港元。增持后，新加坡政府投资有限公司的最新持股数目为1,240.25万股，持股比例由7.91%增持至8.09%。

- **金科服务中标内江环卫项目，从社区服务走向城市服务。**2020年12月16日，金科智慧服务以711.6万元/年的报价中标内江经济技术开发区2021年城区主干道、次干道和两镇一街部分背街小巷保洁服务市场化政府采购项目第1包，服务期为3年。

- **金茂物业中标商务部机关办公区项目。**2020年12月17日，金茂物业成功中标商务部机关办公区物业服务采购项目，成交金额为2,309.7万元。金茂物业是中国中化集团有限公司旗下中国金茂控股集团有限公司的全资子公司。金茂物业的服务项目类型涵盖高端住宅、高端写字楼、大型商业综合体、政府机关办公楼、学校等多个业态。遍布近40个城市，管理面积逾1000万平方米，服务项目50余个，服务示范区近100个。

- **彩生活收购10位自然人所持重庆泓山物业10%股权。**2020年12月17日，深圳市彩生活服务集团有限公司收购10位自然人所持重庆泓山物业管理有限公司10%股权，于收购完成后，彩生活在泓山物业的股份比例从87%增加到97%。

- **【鑫苑服务，1895.HK】**2020年12月11日，鑫苑服务发布公告称，拟以1,348.2万元收购重庆重型汽车集团鸿企物业有限责任公司100%股权。鸿企物业主要从事物业管理(不包括一级)、餐饮管理、房屋销售、房地产咨询服务、废弃物资收集、分类、存储、转运及管理(不包括危险品物)、固体废物资源综合运用、园林绿化工程以及绿化维护管理等业务。

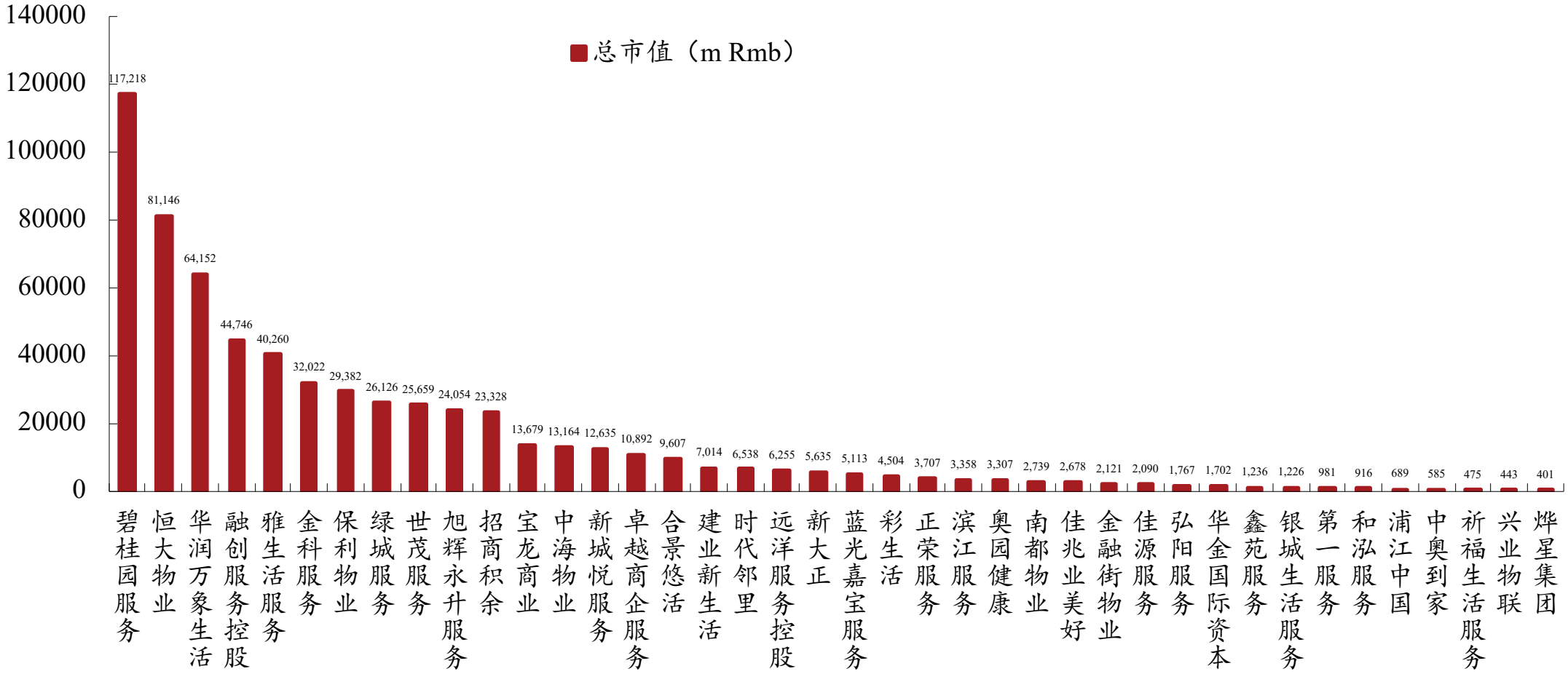
- **【招商积余，001914.SZ】**2020年12月14日，招商积余发布公告称，拟收购创毅控股（3992.HK）53.51%股权。创毅控股主要在香港为公共及私人物业提供物业管理服务及其他相关服务，包括屋苑一般管理、租务管理、租金及管理费收取服务、护卫、清洁、小型维修及保养、项目管理服务、法律及行政支持服务。

- **【时代邻里，9928.HK】**2020年12月14日，时代邻里发布公告称，拟以2.97亿元收购成都合达联行科技有限公司49%的股权。成都合达联行主要为住宅物业、商业物业及其他类型物业提供物业管理服务，包括政府办公楼、旅游景区等多种业态。截至2020年8月31日，成都合达联行的合约面积约为2,670万平方米，在管面积约1,852万平方米，拥有185个合约管理服务项目及155个在管服务项目。

- **【华金国际资本，0982.HK】**2020年12月14日，华金国际资本发布公告称，建议将公司名称改为华发物业服务集团有限公司。集团自2020年1月起将其于中国的业务经营范围扩展至物业管理服务及相关增值服务，并于2020年6月22日完成出售财经印刷服务分部。

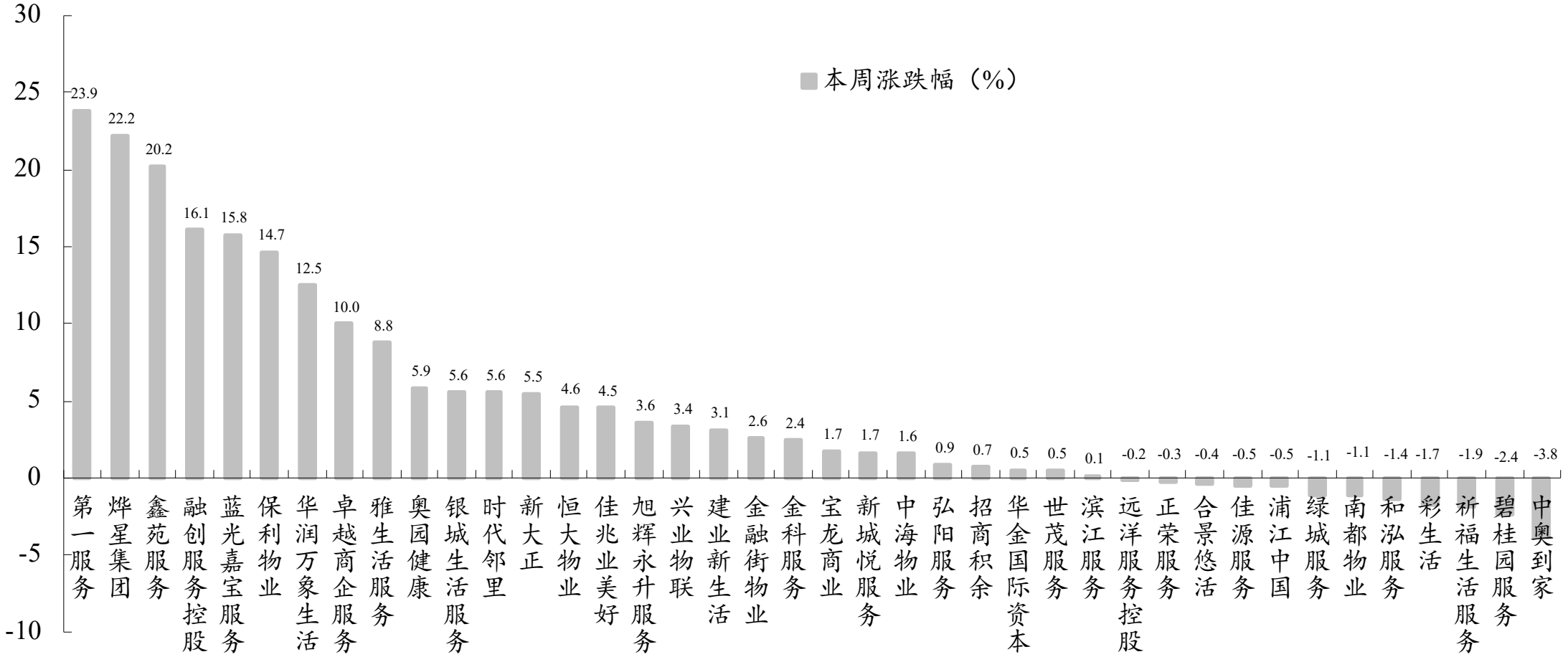
- **【远洋服务，6677.HK】**2020年12月17日，远洋服务正式于联交所主板上市。此次IPO发售价为5.88港元，预计总募集净额16.35亿港元。截至2020年6月30日，公司总合约建筑面积达6,190万平方米，遍布全国24个省、直辖市及自治区的54个城市。同时，管理210个物业，总在管建筑面积达4,230万平方米，包括155个住宅社区及55个非住宅物业。远洋服务2017-2019年收入分别为：12.13亿、16.10亿、18.29亿，复合年增长率为22.8%；2017-2019年净利润分别为：1.05亿、1.44亿、2.05亿，复合年增长率为39.7%。

图1：总市值（m RMB）



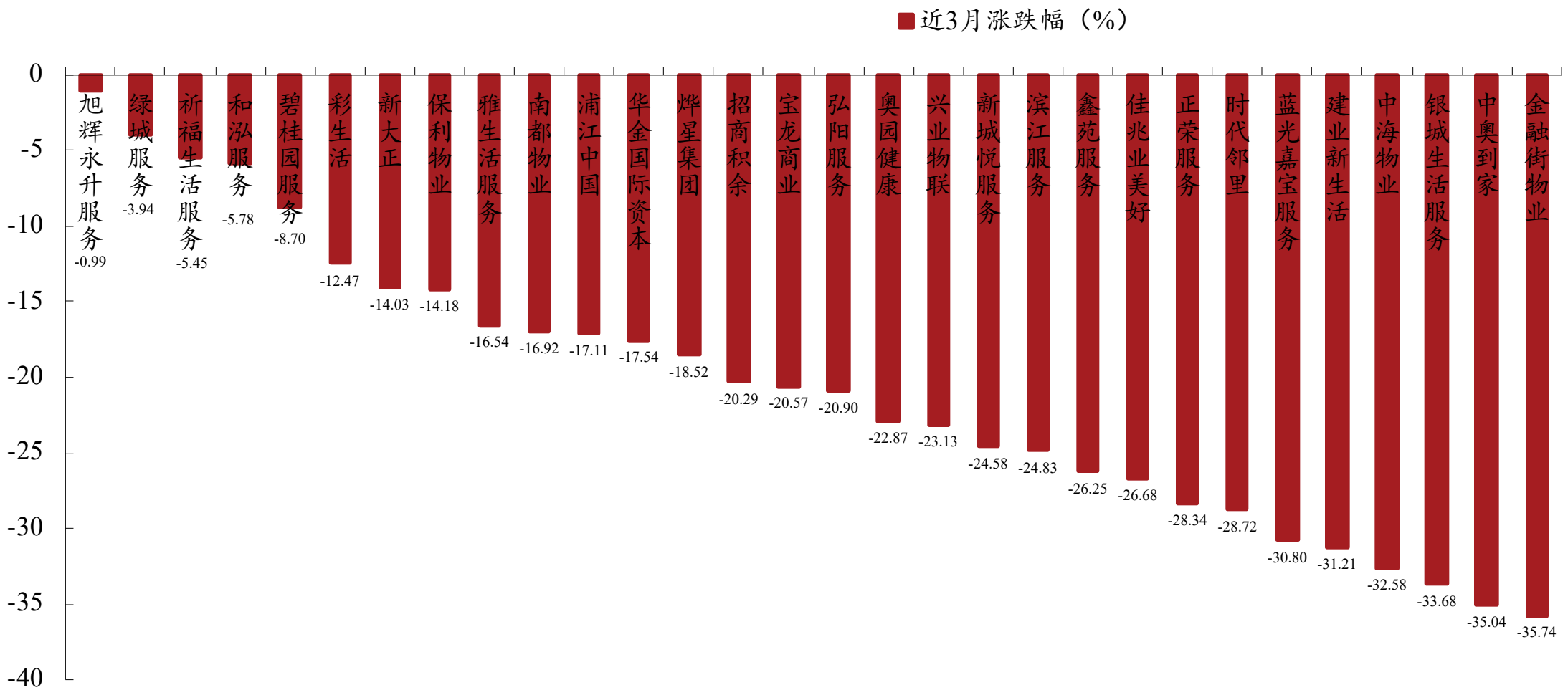
数据来源：Wind，克而瑞证券研究院 注：1）股价采用2020年12月18日收盘价，下同；2）汇率采用1港元=0.9元人民币

图2：本周涨跌幅（%）



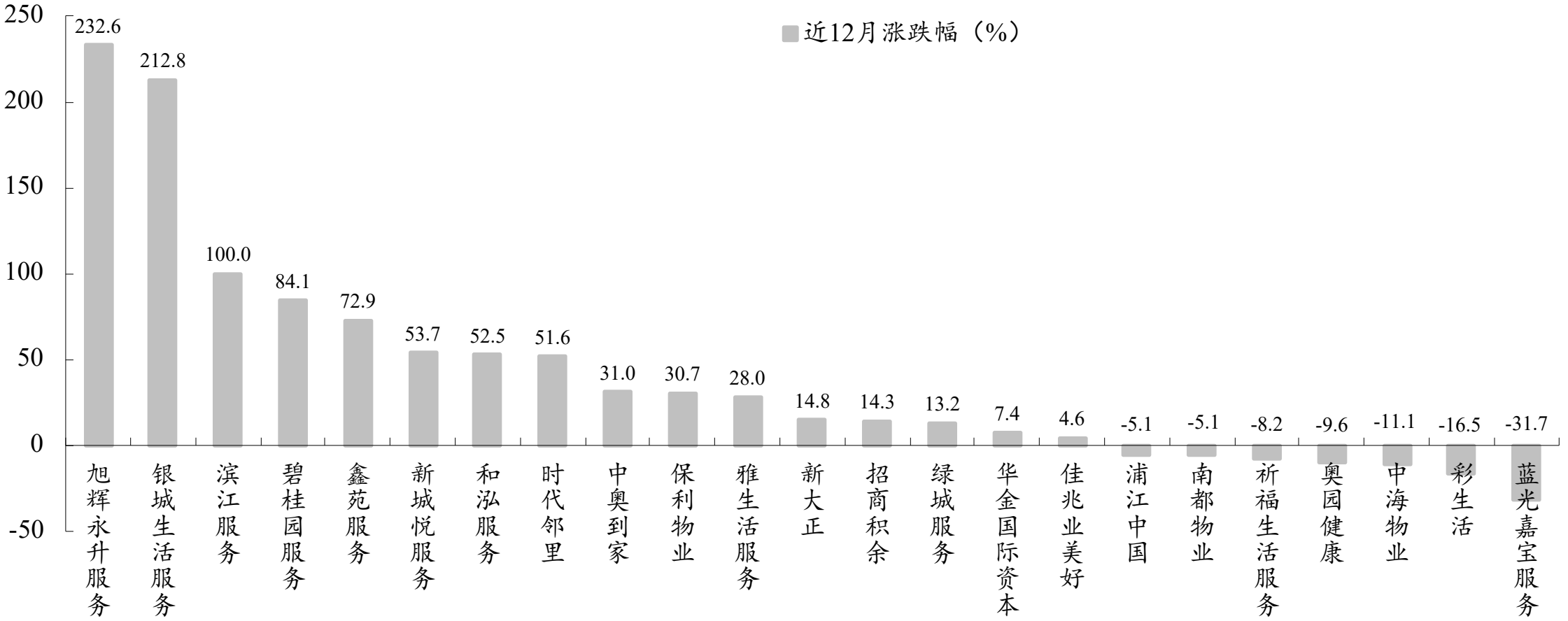
数据来源：Wind，克而瑞证券研究院

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（%）

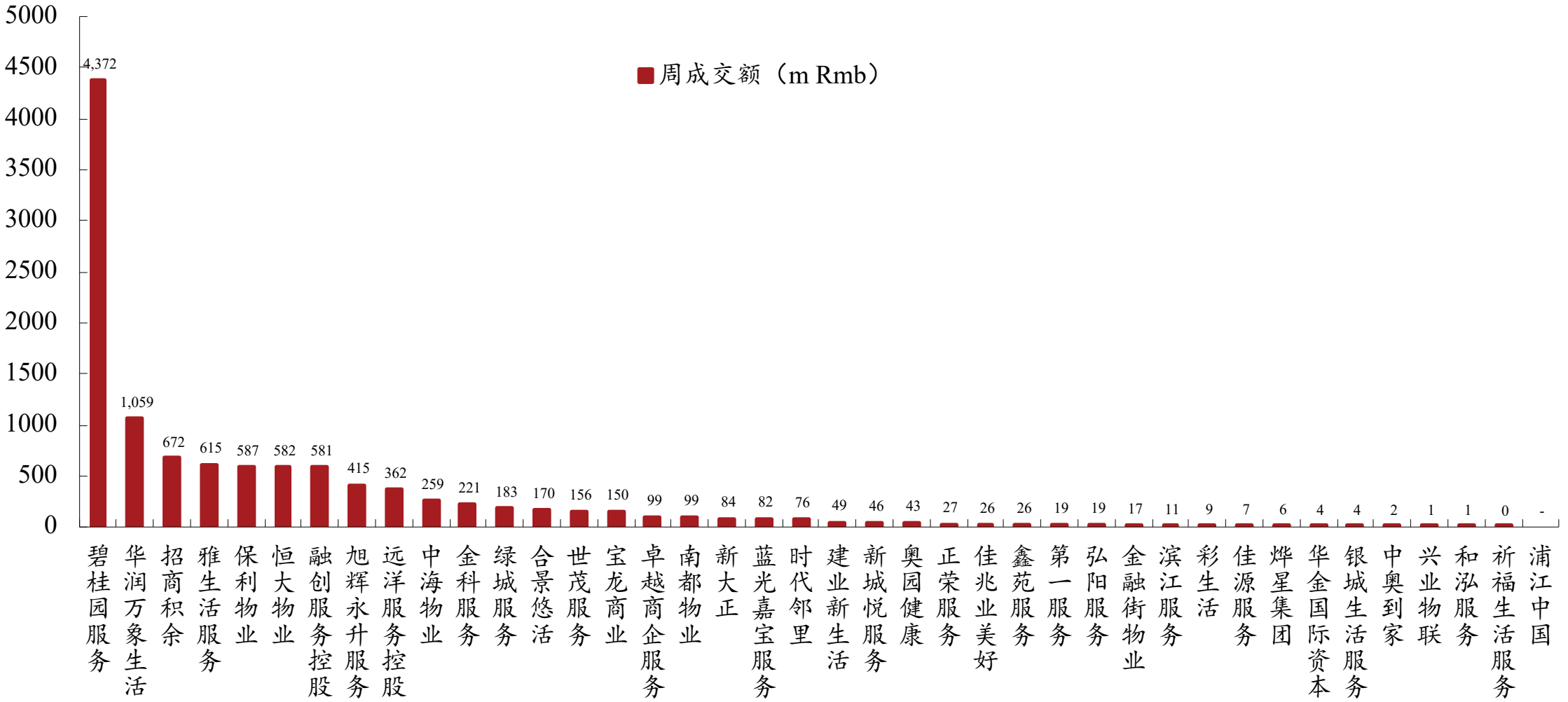


数据来源：Wind，克而瑞证券研究院 注：远洋服务控股、华润万象生活、佳源服务、恒大物业、卓越商企服务、宝龙商业、保利物业、兴业物联、烨星集团、建业新生活、弘阳服务、正荣服务、金融街物业、世茂服务、合景悠活、金科服务、融创服务控股等公司上市未满12个月，故图中未列示

股票代码	股票简称	PE 2019	PE 2020E	PE 2021E
6098.HK	碧桂园服务*	70.2	47.3	32.4
6666.HK	恒大物业	87.2	-	-
3319.HK	雅生活服务	32.7	23.2	17.7
0873.HK	世茂服务	66.7	-	-
6049.HK	保利物业*	59.9	43.5	34.2
2869.HK	绿城服务*	54.7	40.0	33.9
1995.HK	旭辉永升服务*	107.5	67.5	43.3
2669.HK	中海物业*	27.8	22.3	17.4
1755.HK	新城悦服务*	44.8	30.7	22.0
9909.HK	宝龙商业*	76.6	45.3	33.1
6989.HK	卓越商企服务	61.0	-	-
3913.HK	合景悠活	52.0	-	-
9983.HK	建业新生活*	30.0	19.6	11.4
9928.HK	时代邻里	67.9	29.1	16.0
2606.HK	蓝光嘉宝服务*	11.9	8.6	6.5
1778.HK	彩生活*	9.0	8.7	8.7
6958.HK	正荣服务	33.5	20.3	12.7
3662.HK	奥园健康*	20.4	13.9	9.7
3316.HK	滨江服务	29.3	17.6	14.5
2168.HK	佳兆业美好*	16.3	11.4	8.9
1502.HK	金融街物业	19.0	16.0	12.2
1971.HK	弘阳服务	16.1	-	-
0982.HK	华金国际资本	NA	-	-
1922.HK	银城生活服务*	37.0	18.2	13.1
1895.HK	鑫苑服务	15.2	-	-
2107.HK	第一服务	12.7	-	-
6093.HK	和泓服务	66.4	-	-
1417.HK	浦江中国	38.7	-	-
1538.HK	中奥到家*	5.4	4.6	3.7
3686.HK	祈福生活服务	5.0	-	-
9916.HK	兴业物联	12.6	-	-
1941.HK	烨星集团	15.5	-	-
9666.HK	金科服务	85.5	52.0	31.6
1516.HK	融创服务控股	165.8	-	-
1209.HK	华润万象生活	175.8	83.7	47.3
1153.HK	佳源服务	41.6	-	-
6677.HK	远洋服务控股	30.5	-	-
001914.SZ	招商积余*	81.5	44.8	34.9
002968.SZ	新大正	53.9	42.1	32.0
603506.SH	南都物业	24.2	19.1	15.4
平均值		**47.7**	**30.4**	**21.4**
中位值		**37.0**	**22.8**	**16.7**

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

CRIC SECURITIES CO. LTD
克而瑞證券有限公司

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