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（2020.12.07-12.13）

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

- **合景悠活获主席孔健岷增持40万股。**2020年12月7日，合景悠活获非执行董事兼主席孔健岷以每股均价5.50港元增持40万股，涉资约220万港元。增持后，孔健岷最新持股数目为10.58亿股，持股比例由52.42%上升至52.44%。

- **保利物业被Schroders Plc减持78.62万股。**保利物业被Schroders Plc于12月07日以每股平均价55.01港元减持78.62万股，涉资约4,325.19万港元。减持后，Schroders Plc的最新持股数目为718.10万股，持股比例由5.20%减至4.68%。Schroders Plc，即施罗德集团，是国际知名资产管理集团，在全球管理资产达2,595亿美元。

- **迪马股份拟分拆东原物业公司赴港交所上市。**2020年12月7日，迪马股份通过了关于公司拟分拆控股子公司重庆东原澄方实业有限公司到境外上市的相关议案。东原澄方主营业务为物业管理及服务。截止2020年上半年，东原澄方子公司东原物业在管项目接近200个，合约及管理面积3,000余万平方米。

- **越秀物业与湖北工建投资签署战略协议。**2020年12月9日，广州越秀物业发展有限公司与湖北工建投资发展有限公司举行战略合作签约仪式。湖北工建投资是湖北工建集团重点培育的业务板块，已参与了基础设施、生态新城开发、商住地产开发、生态农业开发和创新型投资等多个领域的投资建设。按照协议约定，双方将在城市服务、社区管理、空间运营等多领域开展全方位合作。越秀物业为越秀地产板块下属控股子公司，项目涵盖住宅、写字楼、商业综合体、大型场馆、工业园区、TOD轨交等多种业态，在管面积近4,000万平方米。

- 【**合景悠活，3913.HK**】2020年12月7日，合景悠活发布公告称拟收购广州市润通物业管理有限公司80%股权，现金代价为人民币2.14亿元，对应2020-21年PE分别为11.7x和10.7x。广州润通物业作出三年业绩承诺：2020至2022年度的收益分别不会低于2.26亿元、2.48亿元以及2.71亿元，经审核净利润分别不会低于0.23亿元、0.25亿元及0.27亿元。广州润通物业聚焦公共服务领域，并拥有较为专业的技术系统。

- 【**银城生活服务，1922.HK**】2020年12月7日，银城生活服务发布公告称，获公司非执行董事兼控股股东黄清平先生增持合共4.16百万股公司股份，占公司已发行股本约1.56%。总代价约1,938万港元。增持完成后，黄先生于公司的持股比例增加至约38.91%。

- 【**佳源服务，1153.HK**】2020年12月9日，佳源服务正式于港交所主板上市。此次IPO发售价为3.86港元，预计总募集金额6.02亿港元。佳源服务总部位于嘉兴，是佳源国际旗下物业公司。截至2020年6月30日，佳源服务的合约总建筑面积约为4,030万平方米，在管面积约2,760万平方米。佳源服务2017-2019年收入分别为：2.10亿、3.31亿、4.55亿，复合年增长率为47.2%; 2017-2019年净利润分别为：1,835万、3,578万、5,021万，复合年增长率为65.4%。

- **【华润万象生活，1209.HK】**2020年12月9日，华润万象生活正式于港交所挂牌上市。此次IPO发售价定为22.30港元，预计总募集资金120.04亿港元。截止2020年6月30日，华润万象生活合约面积为1.42亿平米，在管面积为1.07亿平米。华润万象生活2017-2019年收入分别为：31.29亿、44.32亿、58.68亿，复合年增长率为36.93%；2017-2019年净利润分别为：3.88亿、4.23亿、3.65亿，复合年增长率为-3.0%。

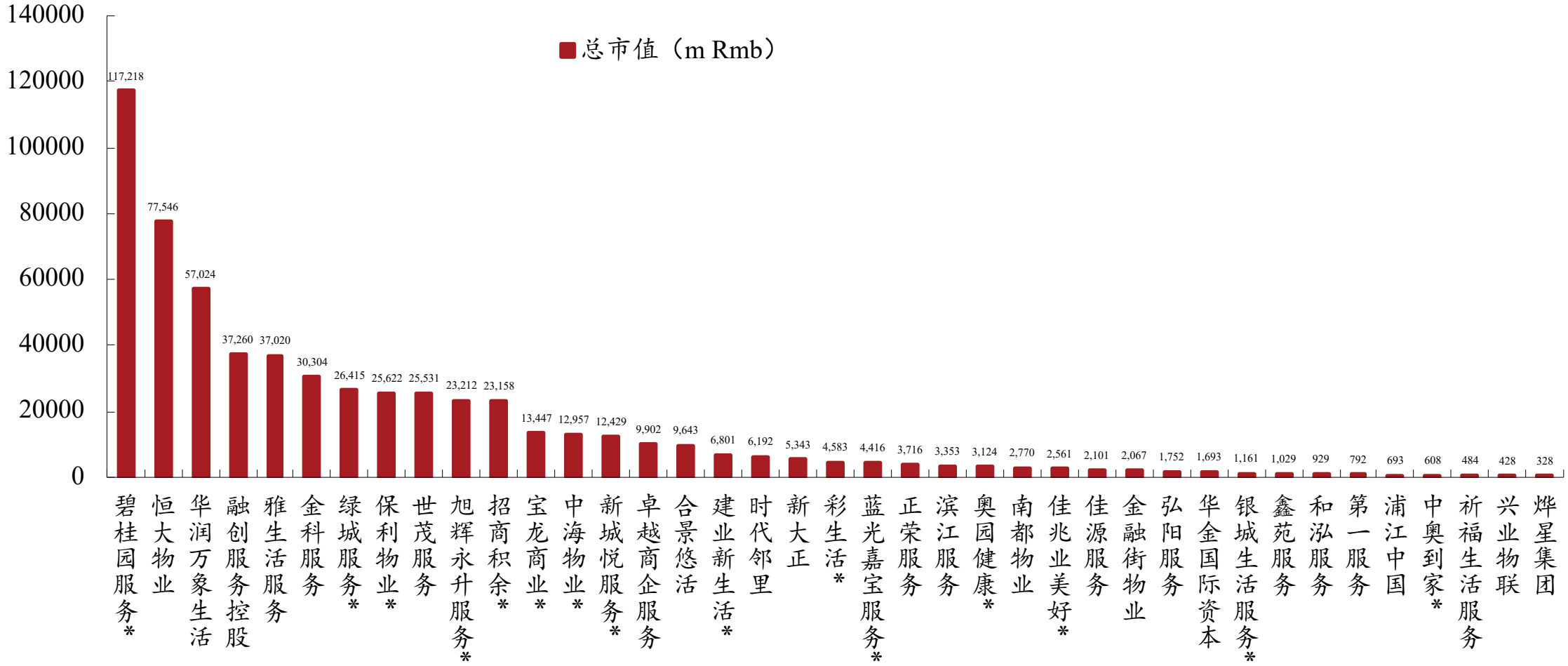
- **【特发服务，300917.SZ】**2020年12月9日，特发服务发布公告称，本次IPO发行价格为18.78元/股，预计总募集资金4.7亿元。2017-2019年，公司营业收入分别为5.07亿元、6.99亿元和8.91亿元，同比增长37.21%、37.71%和27.5%；同期归母净利润分别实现了3,478万元、5,180万元和6,533万元，分别同比增长16.89%、48.93%和26.12%。

- **【金科服务，9666.HK】**2020年12月10日，金科服务发布公告称公司已悉数行使超额配股权，涉及合共1.99千万股H股，公司将就发行超额配发股份额外收取所得款项净额约8.77亿港元。

- **【奥园健康，3662.HK】**2020年12月10日，奥园健康发布公告称，将以不超过8,700万元收购北京博安物业服务有限公司。北京博安是一家物业管理企业，为多个城市管理公寓、酒店、写字楼、青年社区、白领社区，高尚别墅等不同类型的物业服务。目前北京博安在管物业总建筑面积约208万平方米，供暖服务面积约38.5万平方米。

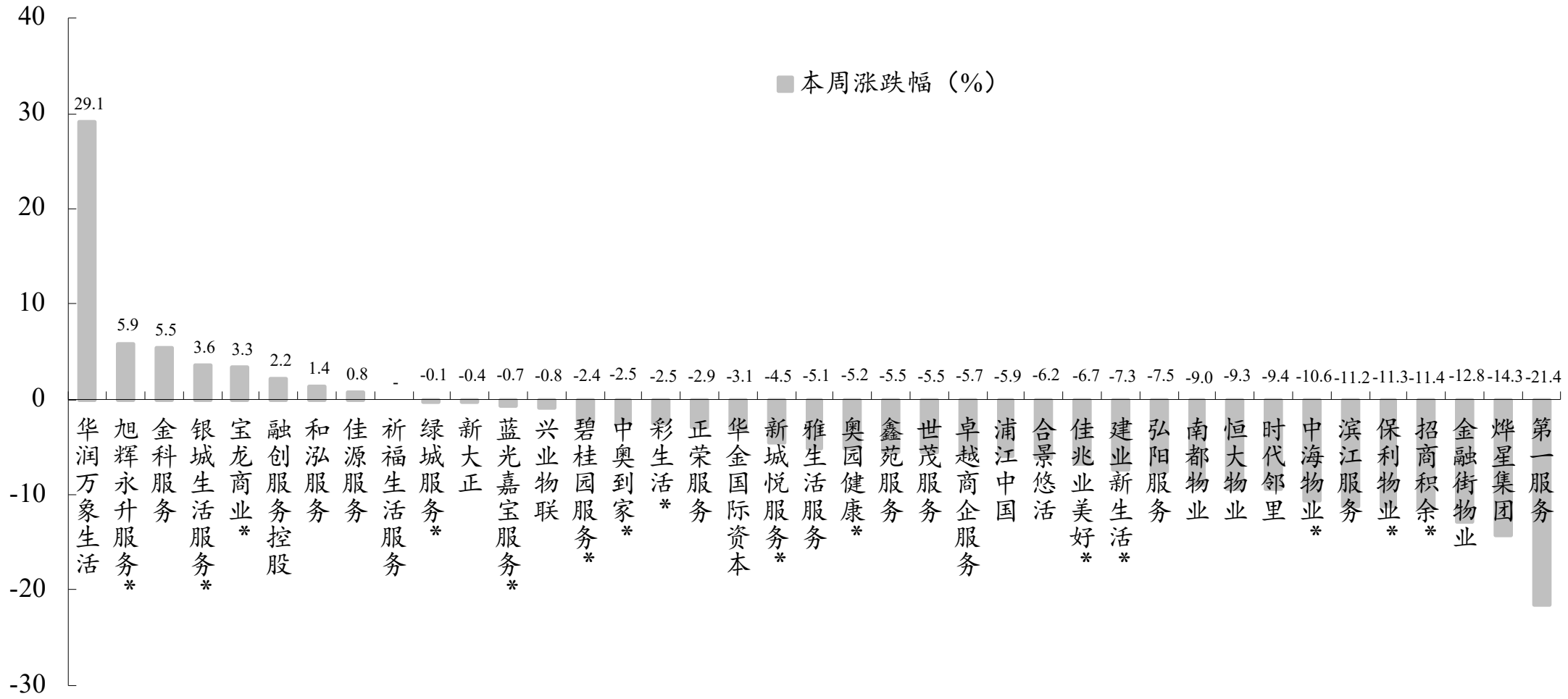
- **【碧桂园服务，6098.HK】**2020年12月11日，碧桂园服务发布公告称公司拟以45.00港元/股的价格配售1.73亿股股份，合计募集款项净额估计为77.45亿港元。该部分配售股份占公司已发行股本约6.27%及经发行配售股份而扩大的公司已发行股本约5.90%。本次配售事项获得的所得款项拟用作未来潜在收并购、战略投资、营运资金及企业一般用途。

图1：总市值（m RMB）



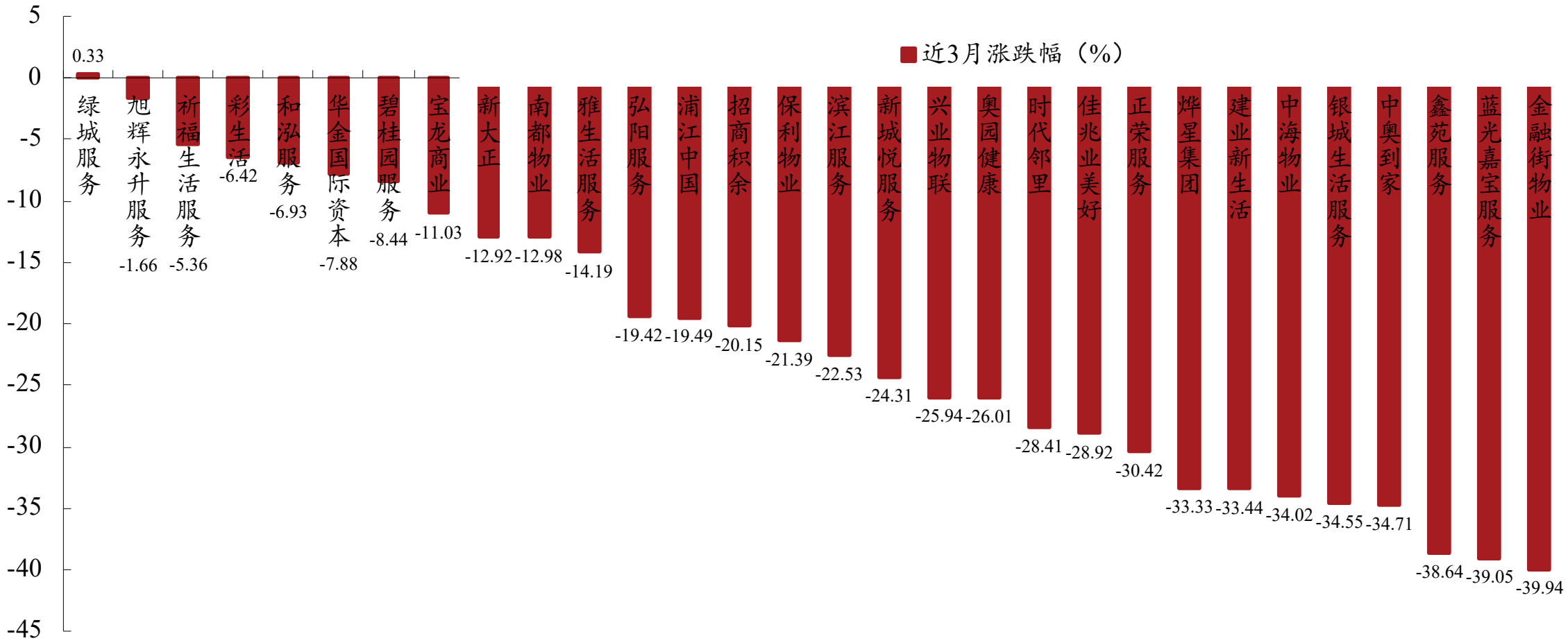
数据来源：Wind，克而瑞证券研究院 注：1）股价采用2020年12月11日收盘价，下同；2）汇率采用1港元=0.9元人民币

图2：本周涨跌幅（%）



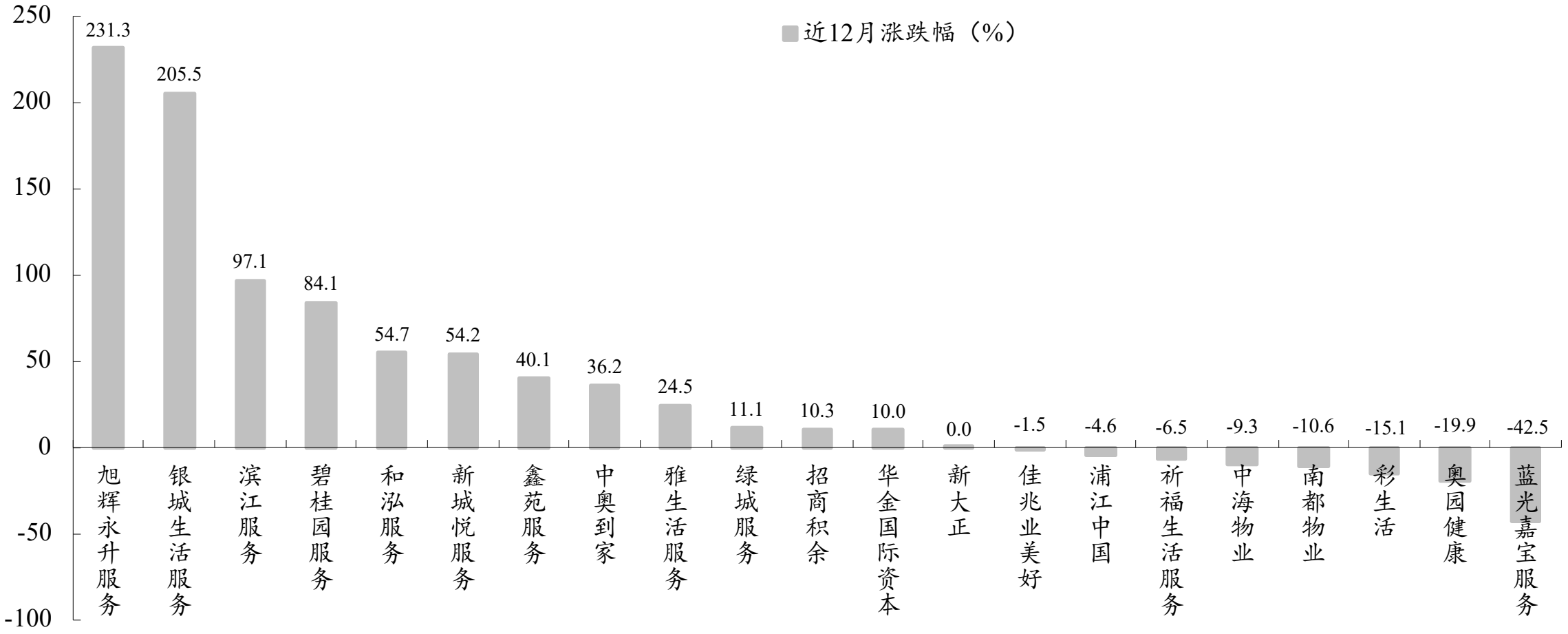
数据来源：Wind，克而瑞证券研究院

图3：近3个月涨跌幅（%）



数据来源：Wind，克而瑞证券研究院　注：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（%）

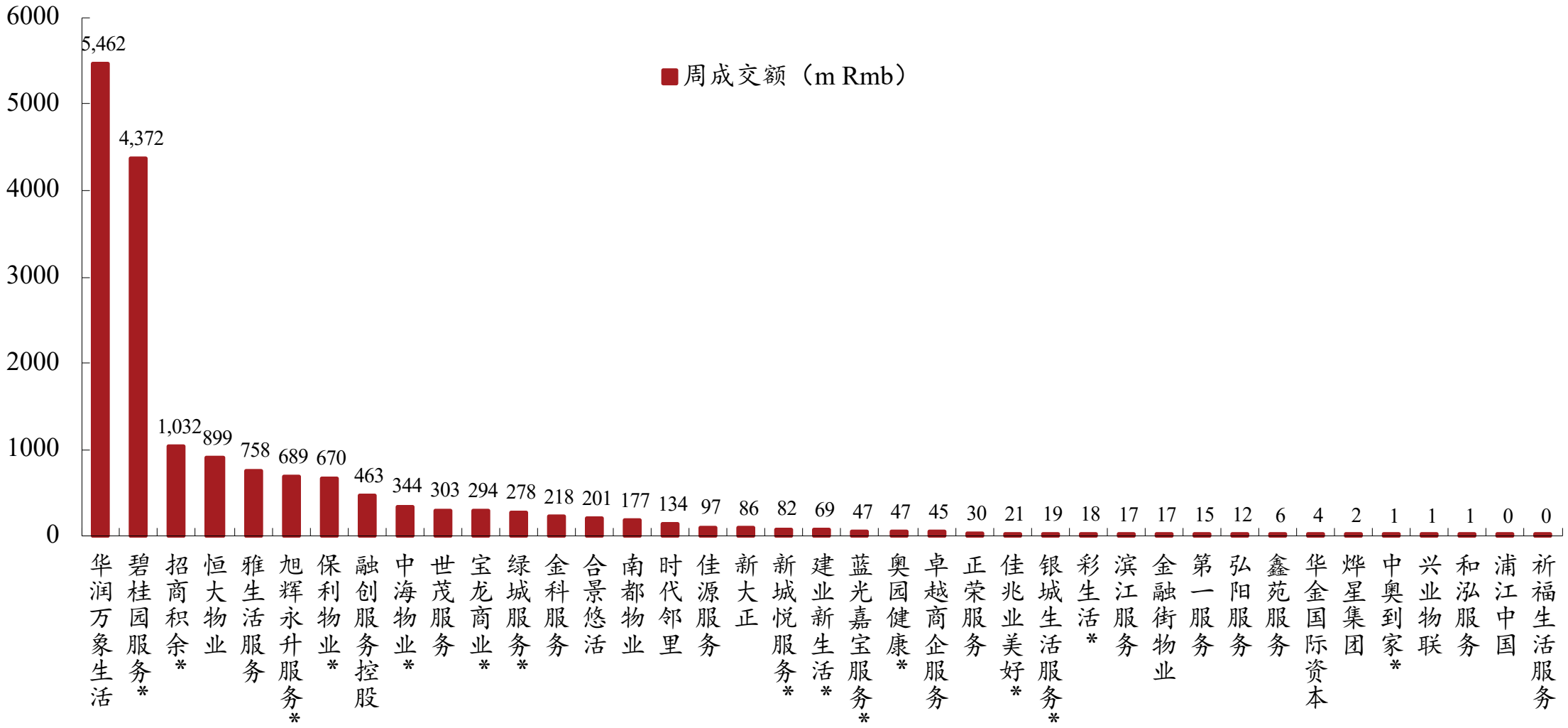


数据来源：Wind，克而瑞证券研究院 注：华润万象生活、佳源服务、恒大物业、卓越商企服务、鑫苑服务、宝龙商业、保利物业、时代邻里、兴业物联、烨星集团、建业新生活、弘阳服务、正荣服务、金融街物业、世茂服务、合景悠活、金科服务、融创服务控股等公司上市未满12个月，故图中未列示

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	83.3	-	-
3319.HK	雅生活服务	30.1	21.4	16.3
0873.HK	世茂服务	66.4	-	-
6049.HK	保利物业*	52.2	38.0	29.8
2869.HK	绿城服务*	55.3	40.4	34.2
1995.HK	旭辉永升服务*	103.7	65.1	41.8
2669.HK	中海物业*	27.3	22.0	17.1
1755.HK	新城悦服务*	44.1	30.2	21.7
9909.HK	宝龙商业*	75.3	44.5	32.6
6989.HK	卓越商企服务	55.5	-	-
3913.HK	合景悠活	52.2	-	-
9983.HK	建业新生活*	29.1	19.0	11.0
9928.HK	时代邻里	64.3	27.5	15.5
2606.HK	蓝光嘉宝服务*	10.3	7.4	5.6
1778.HK	彩生活*	9.2	8.8	8.8
6958.HK	正荣服务	33.6	20.4	12.7
3662.HK	奥园健康*	19.2	13.1	9.1
3316.HK	滨江服务	29.2	17.5	14.5
2168.HK	佳兆业美好*	15.6	10.9	8.5
1502.HK	金融街物业	18.5	15.6	11.9
1971.HK	弘阳服务	16.0	-	-
0982.HK	华金国际资本	NA	-	-
1922.HK	银城生活服务*	35.1	17.3	12.4
1895.HK	鑫苑服务	12.6	-	-
2107.HK	第一服务	10.2	-	-
6093.HK	和泓服务	67.3	-	-
1417.HK	浦江中国	38.9	-	-
1538.HK	中奥到家*	5.6	4.8	3.8
3686.HK	祈福生活服务	5.1	-	-
9916.HK	兴业物联	12.2	-	-
1941.HK	烨星集团	12.7	-	-
9666.HK	金科服务	80.9	49.2	29.9
1516.HK	融创服务控股	138.1	-	-
1209.HK	华润万象生活	156.3	74.4	42.0
1153.HK	佳源服务	41.8	-	-
001914.SZ	招商积余*	80.9	44.5	34.7
002968.SZ	新大正	51.2	39.9	30.4
603506.SH	南都物业	24.5	19.3	15.6
	平均值	**45.6**	**29.1**	**20.5**
	中位值	**37.0**	**21.7**	**15.9**

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