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（2020.11.30-12.06）

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

- **新城悦服务与常州电梯、金贤电梯达成股权合作。**2020年11月30日，新城悦服务集团有限公司与常州电梯工程有限公司、上海金贤电梯工程有限公司达成股权合作。此次战略合作将进一步推进新城悦社区电梯服务专业化与标准化，助力新城悦服务拓展“大物管”多元业务版图。

- **《海南省产业用地先租后让管理实施细则》印发。**2020年11月30日，海南省政府印发《海南省产业用地先租后让管理实施细则》，明确先租后让各项要求。细则规定了先租后让的适用范围不包括商品住宅项目，并且租赁期限为5-10年，以及规范了先租后让的供地程序和考核评价。细则的实施进一步完善了差别化土地供应制度，促进土地节约集约利用，降低了企业用地成本。

- **《关于进一步加强房地产市场调控的通知》印发。**2020年12月1日，西安市政府发布《关于进一步加强房地产市场调控的通知》。通知加强了商品房预售管理，提高了预售的条件，并且上调了购买第二套住房的商业贷款以及公积金贷款的首付比例。在加强预售资金监管方面，要求各级住建部门要建立预售资金监管银行的信用管理体系；在加强房地产调控管理上，各区县、开发区要落实属地主体责任，加强管辖区域房地产市场监测和房价调控。此次通知发布的目的在于保障自住需求，促进房地产市场平稳健康发展。

- **《成都市社区发展治理促进条例》生效实施。**2020年12月1日，成都市政府宣布《成都市社区发展治理促进条例》正式生效实施，这是全国首部以社区发展治理为主题的地方性法规。条例对社会企业、社区社会组织参与社区发展治理作出专门规定，并健全了社区发展治理保障监督机制。《条例》明确了各部门和社会治理主体在社区发展治理中的职责，有助于社区发展治理，推动城市基层治理进入法治化、规范化、系统化的轨道。

- **新大正斩获首个军事类高校项目。**2020年12月1日，新大正成功中标军事类高校服务项目，中国人民解放军陆军勤务学院。新大正将以助推者和补位者角色，全方位做好校园后勤大管家。

- **住建部：推动物企探索居家社区养老服务，鼓励资金投资。**2020年12月3日，住建部发布《住房和城乡建设部等部门关于推动物业服务企业发展居家社区养老服务的意见》，着力破解高龄、独居、失能老年人长期生活看护难题。意见中提到，要保障新建居住小区养老服务设施达标，推行“物业服务＋养老服务”居家社区养老模式，完善监督管理和激励扶持措施。此外，在拓宽养老服务融资渠道方面，支持物业服务企业以企业未来收益权、土地使用权为担保发行债券，鼓励投资机构参与居家社区养老服务项目，降低物业服务企业负债率。

- **【奥园健康，3662.HK】**2020年11月30日，奥园健康生活集团有限公司宣布，出于商业原因，公司决定终止收购浙江连天美企业管理有限公司。

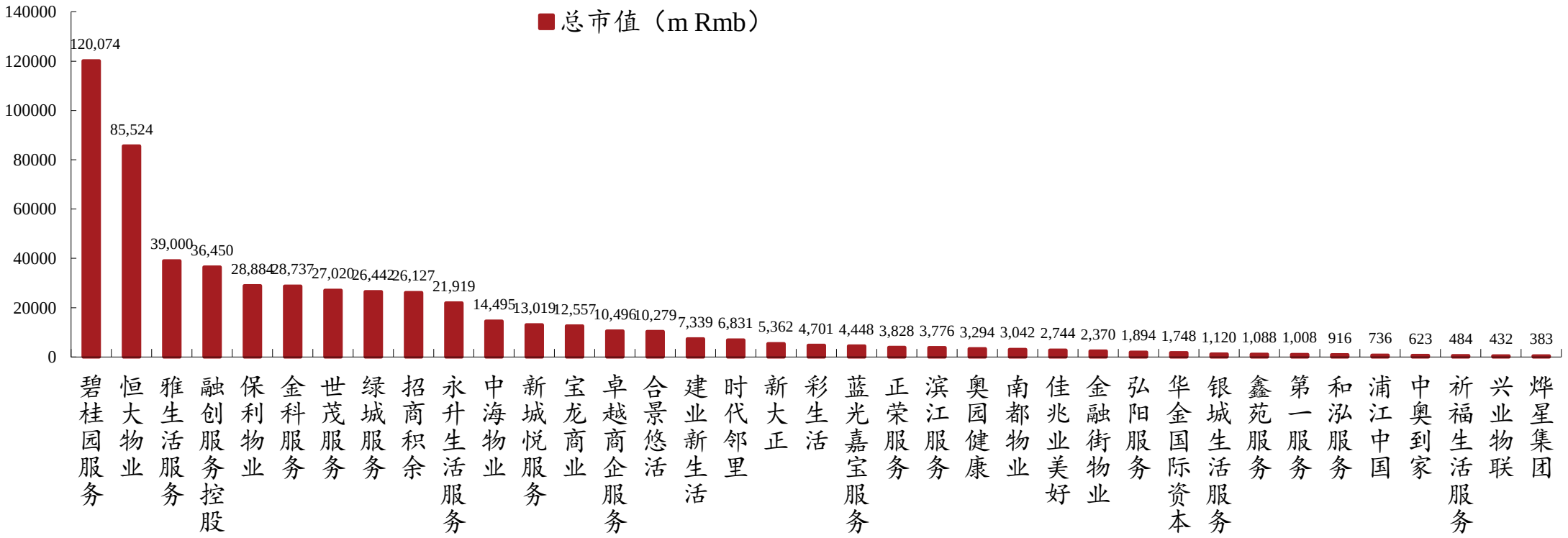
- **【蓝光嘉宝服务，2060.HK】**蓝光嘉宝近期发布多则并购公告：1）自2020年8月31日至2020年11月30日，蓝光嘉宝收购3家于中国湖南、四川及北京从事物业管理服务的物业管理服务提供商，总价格为人民币7029万元，给公司新增449万方在管面积。2）2020年11月30日，蓝光嘉宝服务以1.59亿元人民币收购上海上置物业集团有限公司60%的股权，对应标的公司估值为2.65亿元，相当于12.8x的2019PE。上海上置物业承诺2021年末净利润不少于人民币1,617万元，且2021年末在管建筑面积不少于292万平方米。上海上置物业集团有限公司成立于1995年，是一家于中国设立的外商独资企业，主要从事物业管理服务，项目主要位于上海市。截至2020年11月底，该公司一共拥有30项在管项目，在管面积超过291万平方米。2019年净利润为人民币2,075万元，同比减少2.35%。

- **【恒大物业，6666.HK】**2020年12月2日，恒大物业正式挂牌上市。恒大物业此次发售价定为每股8.80港元，预计募集资金净额约69.16亿港元。恒大物业拆分自恒大集团，截至2020年6月30日，恒大物业总在管面积约2.54亿平米，已签约1354个项目，覆盖逾280个城市。2018-19年在管面积分别为1.85亿平方米和2.38亿平方米，2019同比增长28.6%。2018-19年恒大物业营业收入分别为59.03亿和73.32亿元，2019同比增长24.2%。2018-19年恒大物业净利润分别为2.39亿和9.30亿，2019同比增长289.1%。截至2020年6月底，恒大物业在管面积2.5亿方，合约面积5.1亿方。

- **【时代邻里，9928.HK】**时代邻里控股股东丰亚企业有限公司（简称“丰亚”）于本周多次增持公司股份：1）2020年11月26日至2020年11月27日，丰亚于公开市场以每股平均价格7.21港元收购86万股该公司股份。2）2020年11月30日至2020年12月2日，丰亚于公开市场以每股平均价格7.57港元收购129万股该公司股份。至此丰亚一共拥有该公司股份约4.62亿股，占该公司已发行股本总数的46.85%。

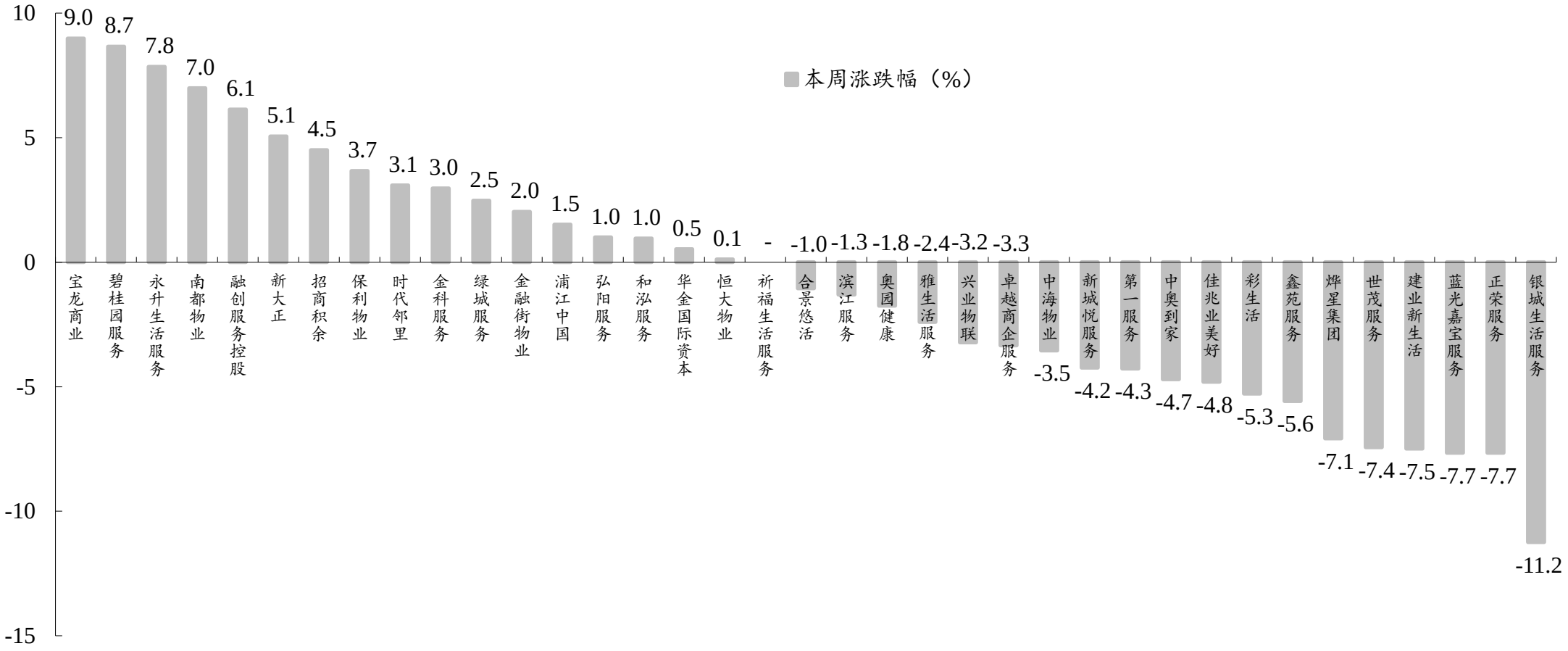
- **【新大正，002968.SZ】**2020年12月4日，新大正宣布特定股东罗渝陵女士因个人资金需求原因，准备三个月内以集中竞价方式减持该公司股份。现罗女士持有公司股份450.5万股，占公司总股本比例4.19%，减持结束后持有公司股份不超过20万股，占公司总股本比例0.19%。

图1：总市值（m RMB）



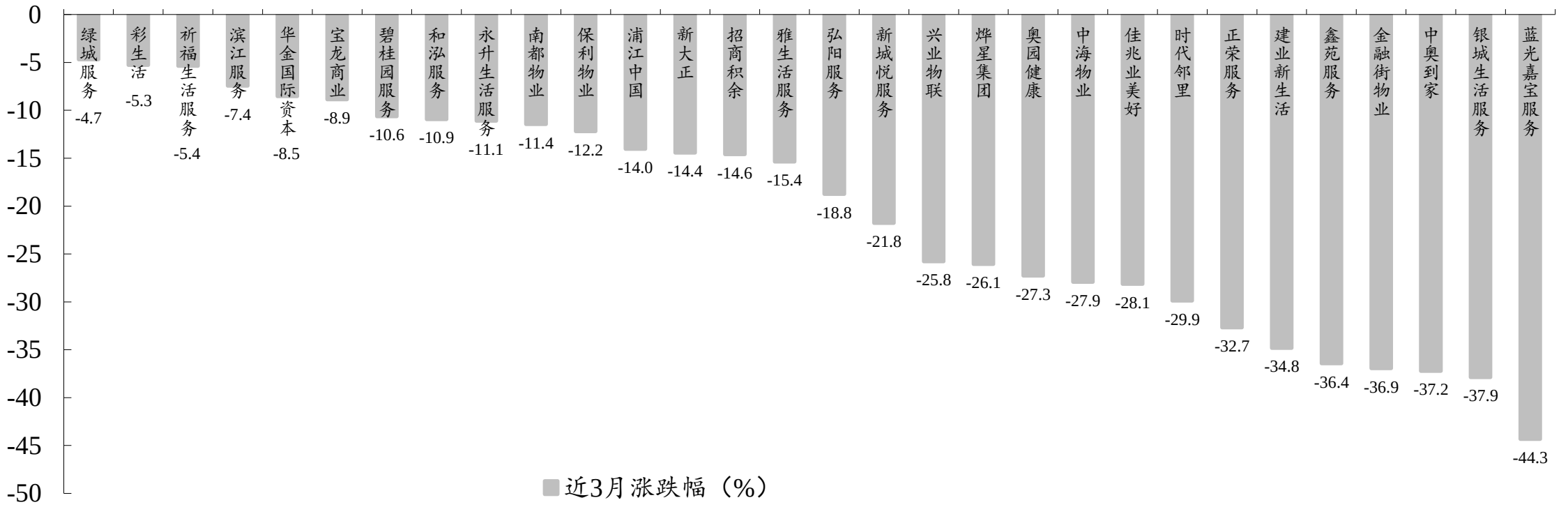
数据来源：Wind，克而瑞证券研究院 注：1）股价采用2020年12月4日收盘价，下同；2）汇率采用1港元=0.9元人民币

图2：本周涨跌幅（%）



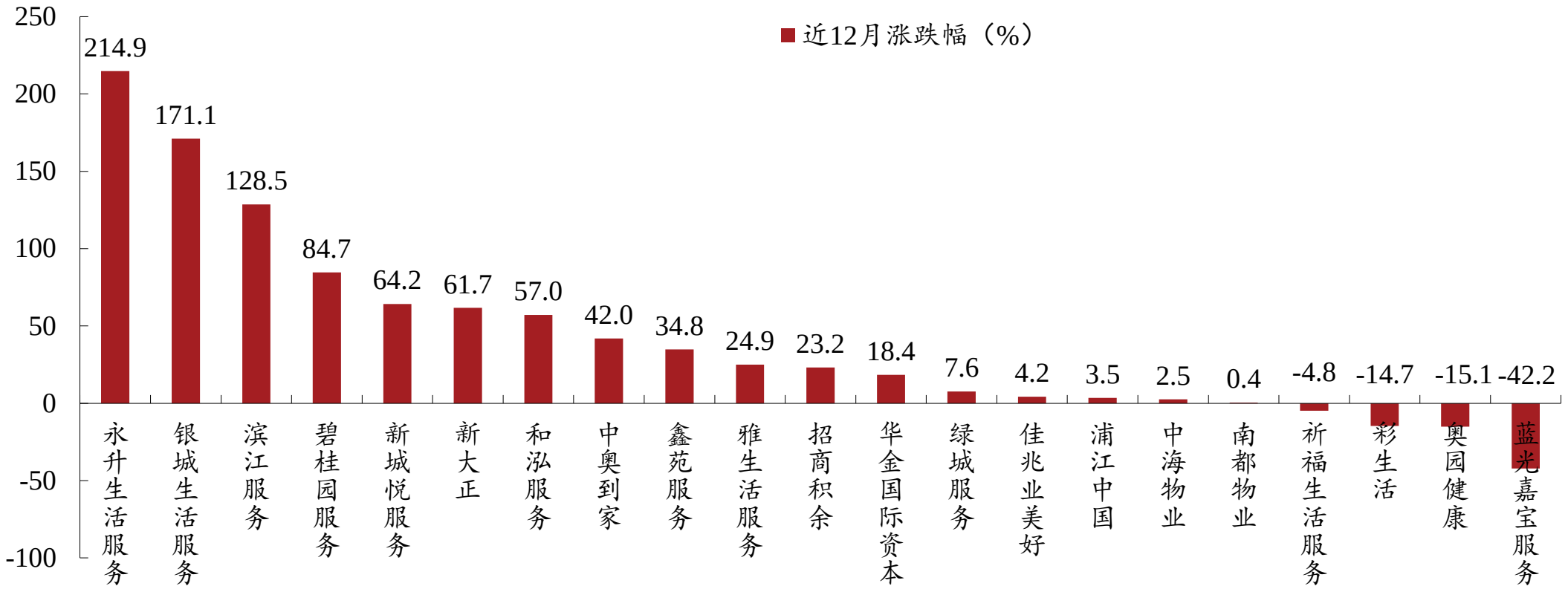
数据来源：Wind，克而瑞证券研究院

图3：近3个月涨跌幅（%）



数据来源：Wind，克而瑞证券研究院 注：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（%）

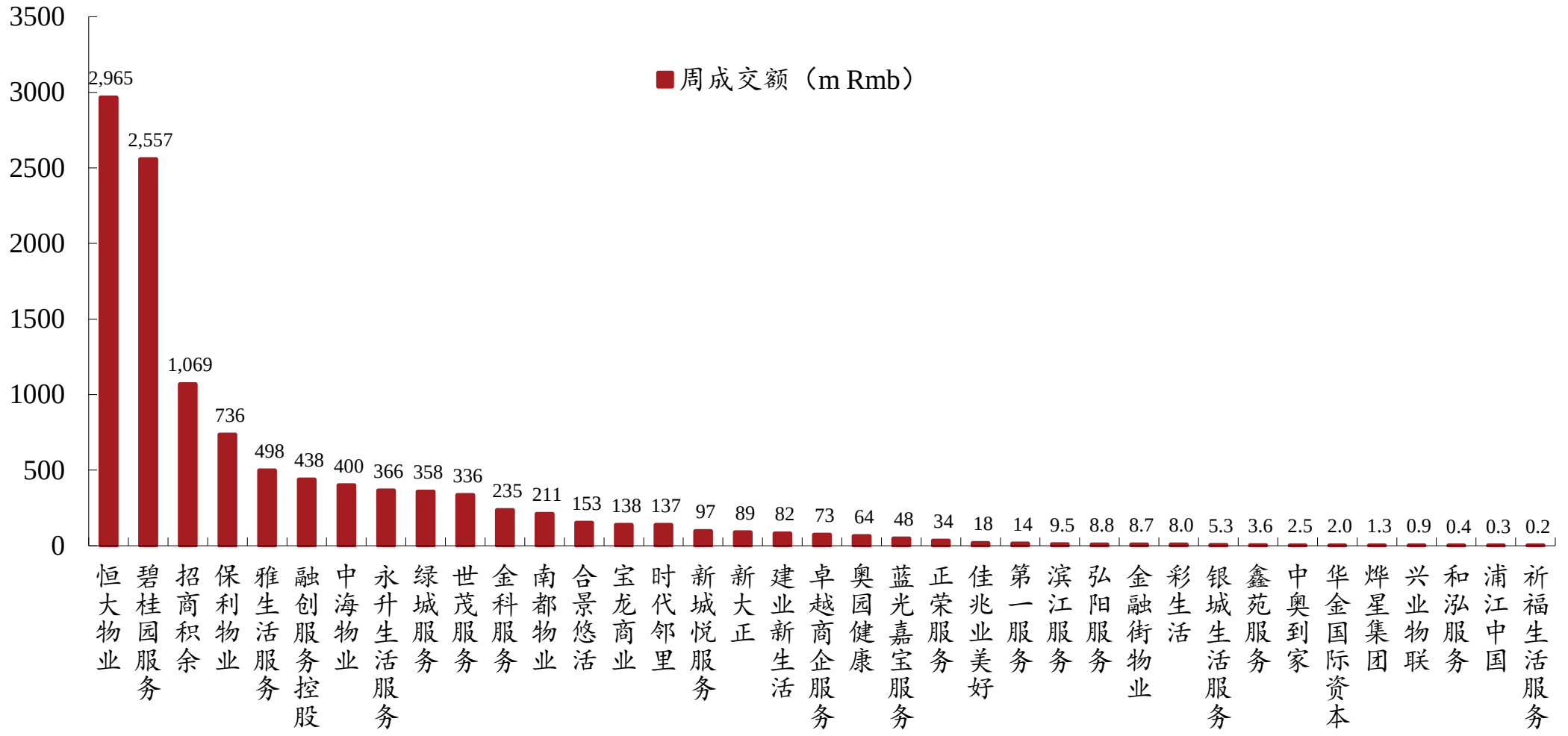


数据来源：Wind，克而瑞证券研究院 注：恒大物业、卓越商企服务、鑫苑服务、宝龙商业、保利物业、时代邻里、兴业物联、烨星集团、建业新生活、弘阳服务、正荣服务、金融街物业、世茂服务、合景悠活、金科服务、融创服务控股等公司上市未满12个月，故图中未列示

股票代码	股票简称	PE 2019	PE 2020E	PE 2021E
6098.HK	碧桂园服务*	71.9	48.4	33.2
6666.HK	恒大物业	91.9	-	-
3319.HK	雅生活服务	31.7	22.4	17.2
1516.HK	融创服务控股	135.1	-	-
6049.HK	保利物业*	58.9	42.8	33.6
9666.HK	金科服务	76.8	46.6	28.3
0873.HK	世茂服务	70.3	-	-
2869.HK	绿城服务*	55.4	42.0	32.6
1995.HK	永升生活服务*	97.9	61.5	39.5
2669.HK	中海物业*	30.6	24.6	19.2
1755.HK	新城悦服务*	46.2	31.6	22.7
9909.HK	宝龙商业*	70.3	41.6	30.4
6989.HK	卓越商企服务	58.8	-	-
3913.HK	合景悠活	55.6	-	-
9983.HK	建业新生活*	31.4	20.5	11.9
9928.HK	时代邻里	70.9	30.3	17.1
1778.HK	彩生活*	9.4	9.1	9.0
2606.HK	蓝光嘉宝服务*	10.4	7.5	5.6
6958.HK	正荣服务*	34.6	21.0	13.1
3316.HK	滨江服务	32.9	-	-
3662.HK	奥园健康*	20.3	13.8	9.6
2168.HK	佳兆业美好*	16.7	11.7	9.1
1502.HK	金融街物业	21.2	18.4	13.7
1971.HK	弘阳服务	17.3	-	-
0982.HK	华金国际资本	NA	-	-
1922.HK	银城生活服务*	33.8	16.7	12.0
1895.HK	鑫苑服务	13.4	-	-
2107.HK	第一服务	13.0	-	-
6093.HK	和泓服务	66.4	-	-
1417.HK	浦江中国	41.4	-	-
1538.HK	中奥到家*	5.7	4.9	3.9
3686.HK	祈福生活服务	5.1	-	-
9916.HK	兴业物联	12.3	-	-
1941.HK	烨星集团	14.8	-	-
001914.SZ	招商积余*	91.3	50.2	39.1
002968.SZ	新大正	51.3	40.0	30.5
603506.SH	南都物业	26.9	21.2	17.1
	平均值	**44.2**	**28.5**	**20.4**
	中位值	**34.2**	**23.5**	**17.1**

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