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（2020.11.23-11.29）

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

- **恒大物业预计于12月2日挂牌上市。**恒大物业（6666.HK）于11月23日至26日招股，招股价介乎8.50至9.75港元，拟发行16.22亿股（约占上市后总股本15%），募资最多158亿港元，预计将于12月2日正式于主板挂牌。最终定价8.8港元，对应市值约951亿港元。2017年至2019年，恒大物业的净利润以195.5%的复合年增长率增加至9.31亿人民币，2019年收入为73.33亿人民币。截至2020年6月30日，恒大物业在管面积约为2.54 亿平方米，签约面积约为5.13 亿平方米，签订的物管项目覆盖22个省、5个自治区、4个直辖市及香港等280个城市，服务近两百万个家庭。

- **第一服务控股与深中润绿色科技有限公司达成战略合作。**11月17日，第一服务控股（2107.HK）与深圳市深中润绿色科技有限公司在深圳签署战略合作协议，此次合作是基于双方在绿色建筑、科技住宅等方面的共识。深中润是一家专注于房地产开发和运营的集团化企业，主营业务为住宅地产开发，同时涵盖物业服务、酒店、高端会所、商业及长租公寓运营等业务。第一服务控股主打科技绿色住宅，截至2020年4月30日，第一服务控股的在管建筑面积为1500万平方米，合约建筑面积为2700万平方米.

- **优客工场成功挂牌纳斯达克，市值6.75亿美元。**11月24日，优客工场正式敲钟纳斯达克，交易代码为“UK”。美东时间11月24日早上九点三十分，UK开盘报价为9.25美元，对应市值6.75亿美元。据悉，11月19日，优客工场公告显示，特殊目的收购公司（SPAC）Orisun Acquisition Corp.和优客工场联合宣布完成合并，优客工场也因此成为“联合办公第一股”。截至2020年6月30日，优客工场在47座城市（覆盖国内所有一线城市及新一线城市）共拥有185个联合办公空间，其中153个正在运营，另有32个正在建设或正在筹建过程中。

- **华润万象生活预计于12月9日挂牌上市。**11月24日，华润置地旗下物管公司华润万象生活开始招股，招股价介乎18.60至22.30港元，拟发行5.5亿股股票，集资最多122.6亿元。2019年，华润万象生活的收入为58.68亿元，同比增长32.4%；同期毛利为9.42亿元，同比增长41%。截至2020年6月30日，华润万象生活提供物业管理服务的住宅及商业物业建筑面积约1.07 亿平方米，提供商业运营服务的购物中心建筑面积约56万平方米；在中国管理502个住宅及其他物业项目，在管面积为9750万平方米，其中管理面积的78%的住宅物业和76%的商业物业位于一二线城市。

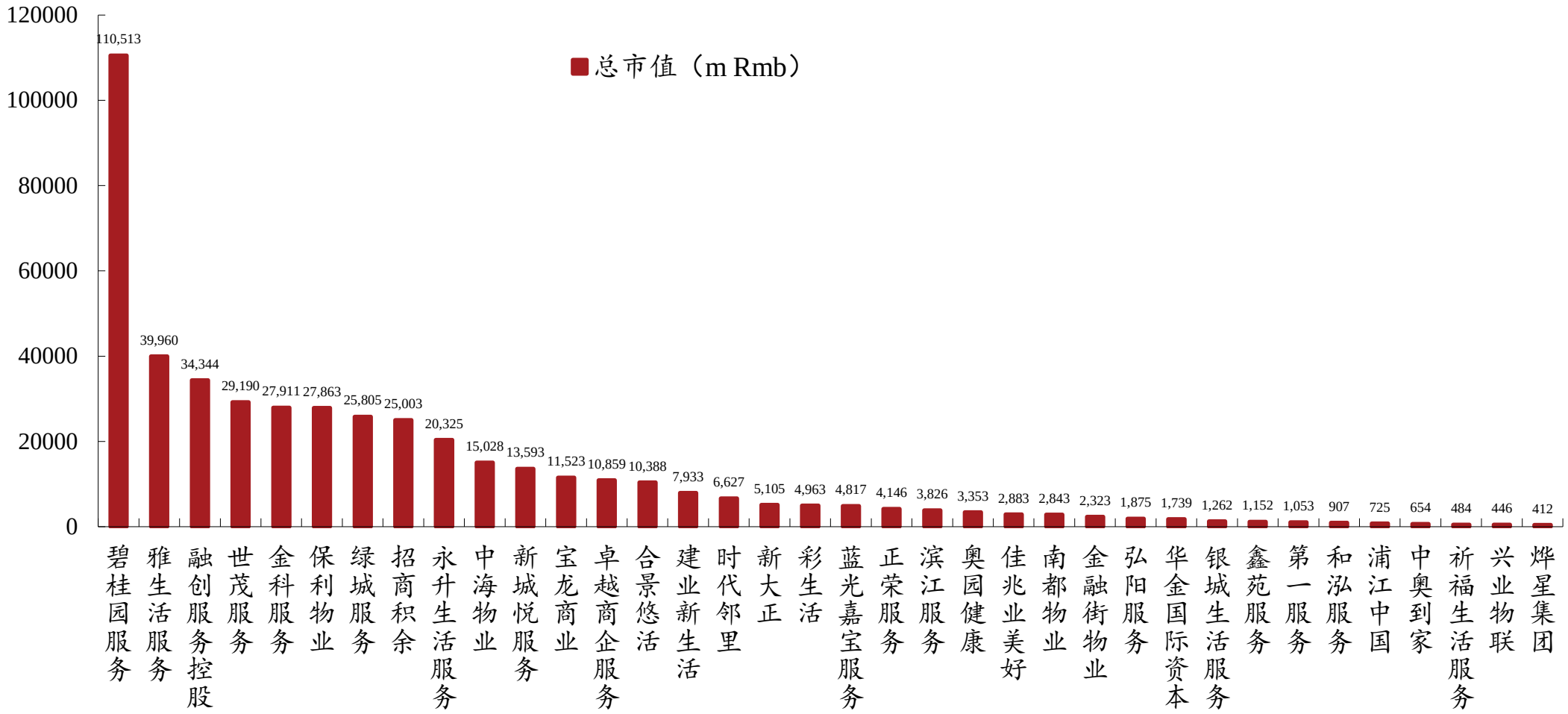
- **龙湖智慧与北大荒建设集团签署合作协议，涉及多业态合作。**11月25日，龙湖智慧服务与北大荒建设集团在哈尔滨签署了《战略合作协议》。北大荒建设集团隶属于国家粮食安全战略重要企业——北大荒农垦集团有限公司，是北大荒建设行业的龙头企业。北大荒农垦集团有限公司持有的“北大荒”品牌，品牌价值位居全国前50，囊括完达山乳业、九三粮油、北大荒米业等多个知名品牌产品。龙湖智慧服务集团是中国物业服务十强企业，业务覆盖13大业态，布局全国118个城市，合约管理面积超过4.28亿平方米。

- **碧桂园服务提出“新物业”。**11月26日，碧桂园服务“你好，新物业”品牌焕新发布会在广州塔举行。会上，碧桂园服务正式提出“新物业”，开启品牌焕新，围绕新科技、新服务、新生态、新价值，致力成为国际领先的新物业服务集团。据悉，经过近 1 年的研发，碧桂园服务已推出了物业机器人“第一军团”，面向商用、室外、住宅楼等保洁场景，即将量产并投入使用。这批机器人的推出，代表着碧桂园服务机器人的一次重要落地，将推动整个行业向机器人时代迈进。截至2020年6月30日，碧桂园的合约管理面积约为7.46亿平方米，收费管理面积约为3.20亿平方米。

- **【越秀地产，0123.HK】**11月23日，越秀地产发布公告称，公司主要股东广州地铁集团有限公司作为卖方、公司的间接全资附属公司广州越秀物业发展有限公司作为买方与目标公司（广州地铁环境工程及广州地铁物业理的统称）订立股权转让协议，据此，越秀地产向广州地铁集团收购两间物业服务管理公司各67%股权，总代价2.82亿人民币。目前，越秀地产正在考虑可能拆分物业管理业务并于联交所主板独立上市，此收购事项将扩大越秀地产在管物业类型，从而有利于拆分。

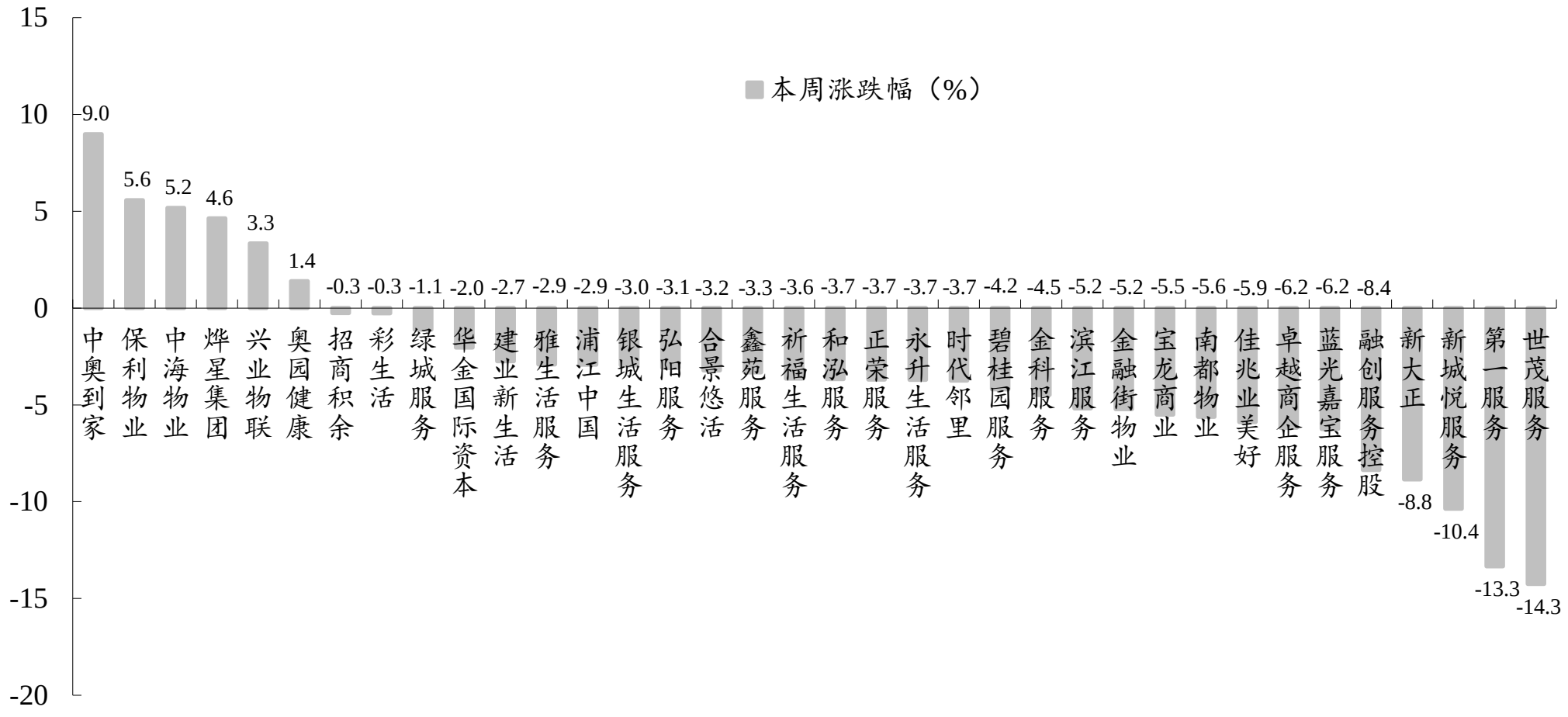
- **【世茂服务，0873.HK】** 11月25日， 世茂服务发布公告宣布，根据部分行使超额配股权而于 2020 年 11 月 25 日发行及配发1103.1万股，筹得净额1.8亿港元。

图1：总市值（m RMB）



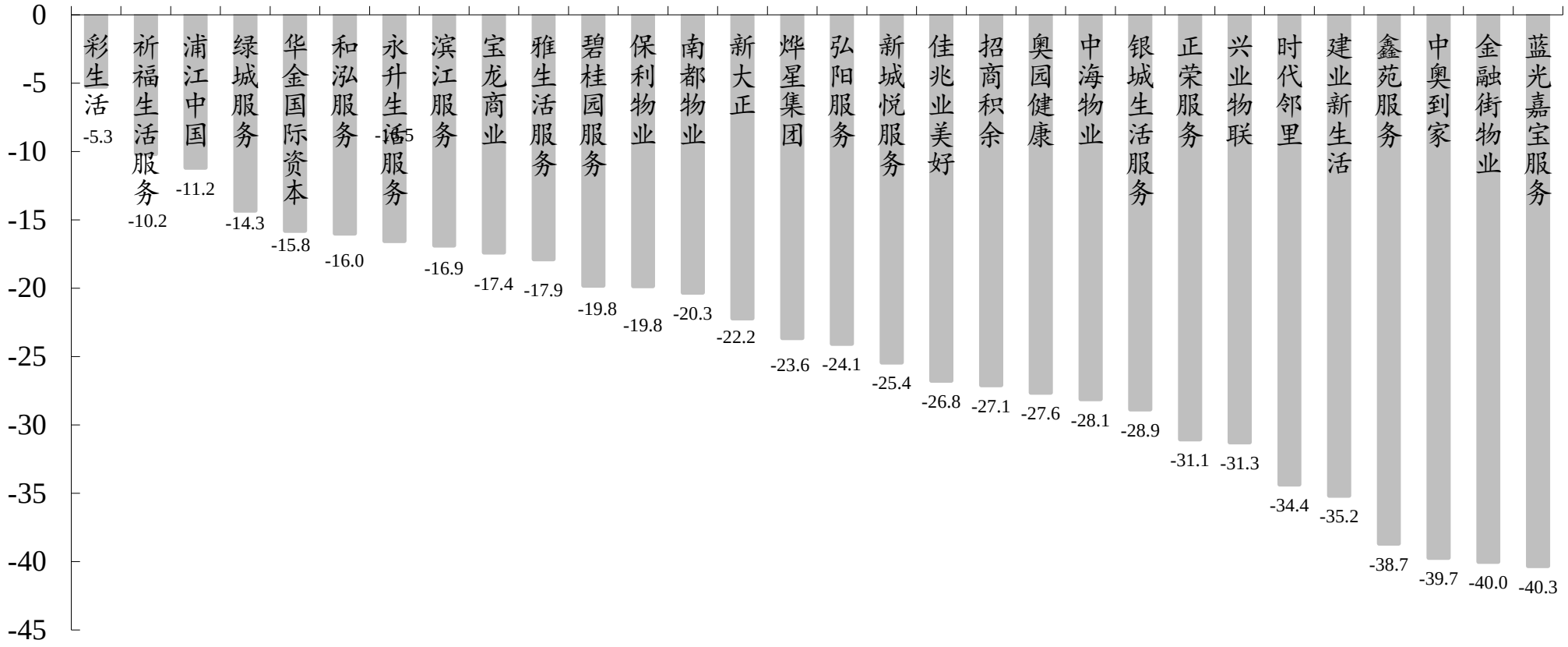
数据来源：Wind，克而瑞证券研究院 注：1）股价采用2020年11月27日收盘价，下同；2）汇率采用1港元=0.9元人民币

图2：本周涨跌幅（%）



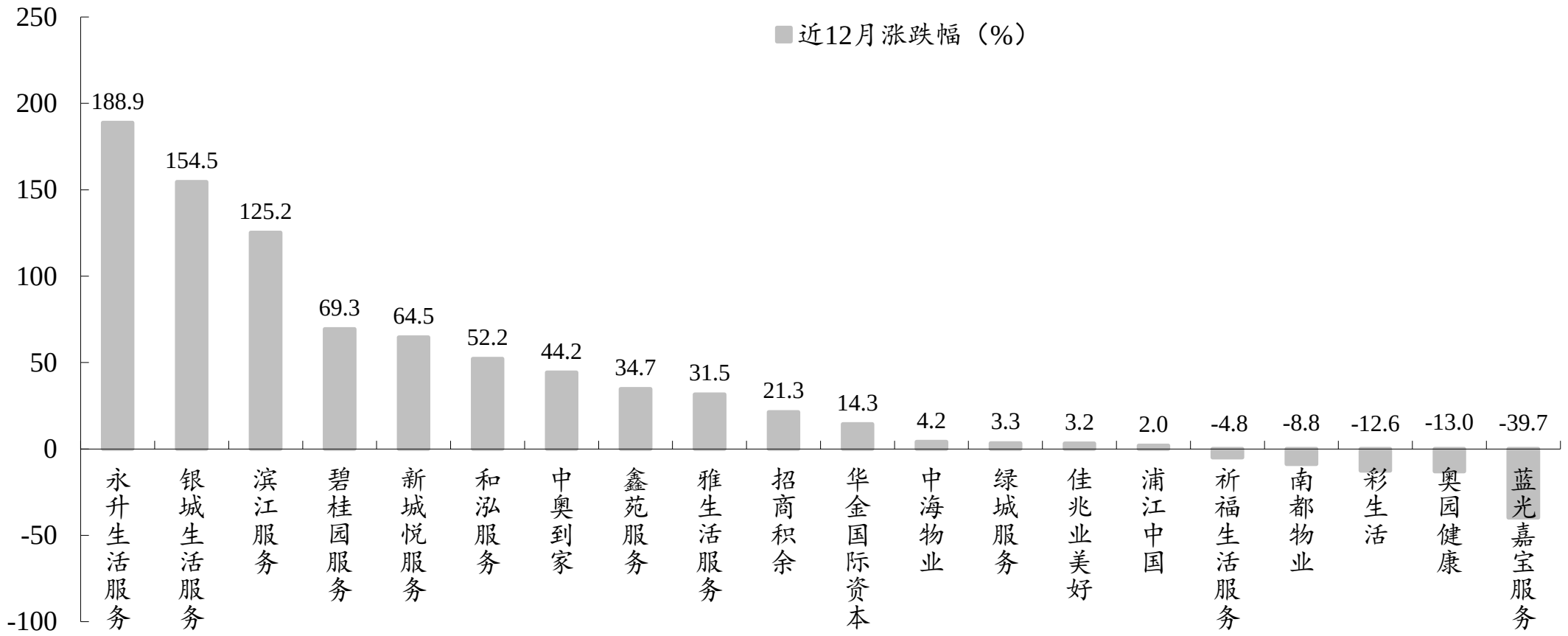
数据来源：Wind，克而瑞证券研究院

图3：近3个月涨跌幅（%）



数据来源：Wind，克而瑞证券研究院 注：卓越商企、第一服务、世茂服务、合景悠活上市未满3个月，故图中未列示

图4：近12个月涨跌幅（%）

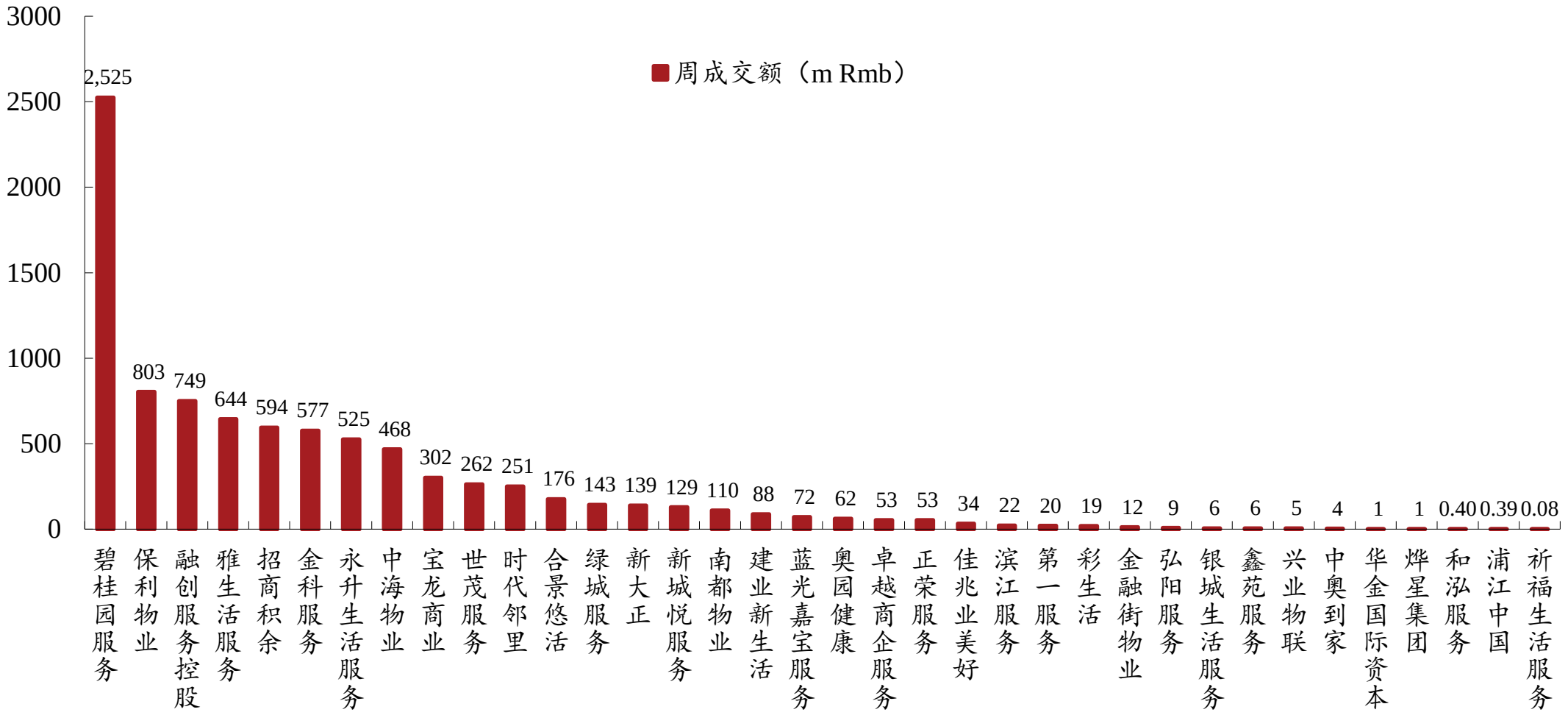


数据来源：Wind，克而瑞证券研究院 注：卓越商企服务、鑫苑服务、新大正、宝龙商业、保利物业、时代邻里、兴业物联、烨星集团、建业新生活、弘阳服务、正荣服务、金融街物业、世茂服务、合景悠活等公司上市未满12个月，故图中未列示

股票代码	股票简称	PE 2019	PE 2020E	PE 2021E
6098.HK	碧桂园服务*	66.1	44.6	30.5
3319.HK	雅生活服务	32.5	23.0	17.6
0873.HK	世茂服务	75.9	-	-
6049.HK	保利物业*	56.8	41.3	32.4
2869.HK	绿城服务*	54.1	41.0	31.8
1995.HK	永升生活服务*	90.8	57.0	36.6
2669.HK	中海物业*	31.7	25.5	19.9
1755.HK	新城悦服务*	48.2	33.0	23.7
9909.HK	宝龙商业*	64.5	38.2	27.9
6989.HK	卓越商企服务	60.8	-	-
3913.HK	合景悠活	56.2	-	-
9983.HK	建业新生活*	33.9	22.1	12.8
9928.HK	时代邻里	68.8	29.4	16.6
2606.HK	蓝光嘉宝服务*	11.2	8.1	6.1
1778.HK	彩生活*	10.0	9.6	9.5
6958.HK	正荣服务	37.5	21.7	13.5
3662.HK	奥园健康*	20.6	14.1	9.8
3316.HK	滨江服务	33.4	-	-
2168.HK	佳兆业美好*	17.6	12.2	9.6
1502.HK	金融街物业	20.8	18.0	13.4
1971.HK	弘阳服务	17.1	-	-
0982.HK	华金国际资本	NA	-	-
1922.HK	银城生活服务*	38.1	18.8	13.5
1895.HK	鑫苑服务	14.2	-	-
2107.HK	第一服务	13.6	-	-
6093.HK	和泓服务	65.8	-	-
1417.HK	浦江中国	40.7	-	-
1538.HK	中奥到家*	6.0	5.2	4.1
3686.HK	祈福生活服务	5.1	-	-
9916.HK	兴业物联	12.7	-	-
1941.HK	烨星集团	15.9	-	-
9666.HK	金科服务	74.6	45.1	27.4
1516.HK	融创服务控股	127.2	-	-
001914.SZ	招商积余*	87.3	48.0	37.4
002968.SZ	新大正	48.9	38.1	29.0
603506.SH	南都物业	25.2	19.8	16.0
	平均值	**42.4**	**27.9**	**20.0**
	中位值	**37.5**	**24.3**	**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