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（2020.11.16-11.22）

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

- **英德市政府与碧桂园服务达成战略合作。**11月12日，英德市政府与碧桂园服务战略合作签约仪式在碧桂园集团总部举行。签订本次合作后，未来双方将重点围绕城市环境治理、市政公共服务一体化、城市空间运营、社区网格化服务、产业园区营商环境提升等城市大物业模式展开全方位合作，全面提升城市经济与文明协同发展，助力英德市的发展能级跃迁。

- **恒大物业通过港交所聆讯。**恒大物业已于11月15日晚间通过港交所聆讯。从9月29日交表到如今过审，恒大物业前后历时仅一个半月，再度刷新物管公司赴港上市的最短时间记录。本次IPO恒大物业计划筹集资金不少于20亿美元，最高或至30亿美元。截至2020年6月30日，恒大物业已订约为1,354个项目提供物业管理服务、非业主增值服务及／或社区增值服务，覆盖22个省、五个自治区、四个直辖市及香港逾280个城市，总在管面积约为2.54亿平方米而签约面积为5.13亿平方米，服务近二百万个家庭。

- **融创服务挂牌首日收涨21.9%。**11月19日，融创服务（1516.HK）正式登陆香港主板。融创服务上市首日以14.14港元收盘，涨21.9%。截至收盘，融创服务市值424.20亿港元，在物业板块中位居前三，凸显行业龙头效应。截至2020年6月30日，融创服务合约总建筑面积达2.32亿平方米，覆盖中国29个省、自治区及直辖市的127个城市。管理660处物业，包括418处住宅物业及242处非住宅物业，在管总建筑面积达1.05亿平方米。

- **金科服务上市首日收报44.7港元，市值超282亿港元。**11月17日，金科服务(9666.HK)正式于港交所主板上市。截至收盘，其报44.7港元每股，总市值达282.91亿港元。11月16日早间，金科服务发布公告称，最终每股发售定价为44.7港元，预计募得资金净额为57.38亿港元。截至2020年6月30日，金科服务共有843个已订约物业管理项目，合同总建筑面积约为2.55亿平方米，共有487个物业管理项目，在管总建筑面积约为1.30亿平方米。

- **特发服务获准创业板注册发行。**11月18日，证监会发布消息称，同意深圳市特发服务股份有限公司于创业板首次公开发行股票注册。特发服务是一家以园区物业管理为主的物业管理服务公司，主要客户包括华为、阿里巴巴、中国移动、国家电网、腾讯等知名企业。截至2020年6月末，特发服务营业收入4.88亿元，净利润4,722万元，归属股东净利润4,407万元，其中综合物业管理收入3.98亿元，在管总建筑面积约为2,280万平方米。公司实际控制人为深圳市国资委，深圳市国资委合计持有本公司控股股东特发集团62.79%股权。

- **传华润万象生活拟于下周中旬招股，12月初上市。**11月18日，有消息指出华润万象生活计划集资超过10亿美元（即超过78亿元），最快于下周中旬招股，料12月初上市。于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5.6百万平方米。物业覆盖中国27个省级行政区62个城市，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。同期，华润万象生活在中国管理502个住宅及其他物业项目，在管总建筑面积为97.5百万平方米。

- **永康宝龙广场开业，迎来首座购物中心。**11月20日，永康市首座购物中心——永康宝龙广场盛大开业，是宝龙商业在营的第61个项目。宝龙集团的《新五年战略规划》中提到的“1+1+N” 的布局方针，浙南区域在长三角布局中有着重要战略地位，目前已开业10个商业项目，也将陆续在明后年继续落地。

- **【招商积余，001914.SZ】** 11月14日，招商积余发布公告称，现持有11.32%总股本的中航国际深圳由于需要补充经营发展所需流动资金，计划在下期减持计划（六个月内）中减持不超过公司总股本5%的股份。

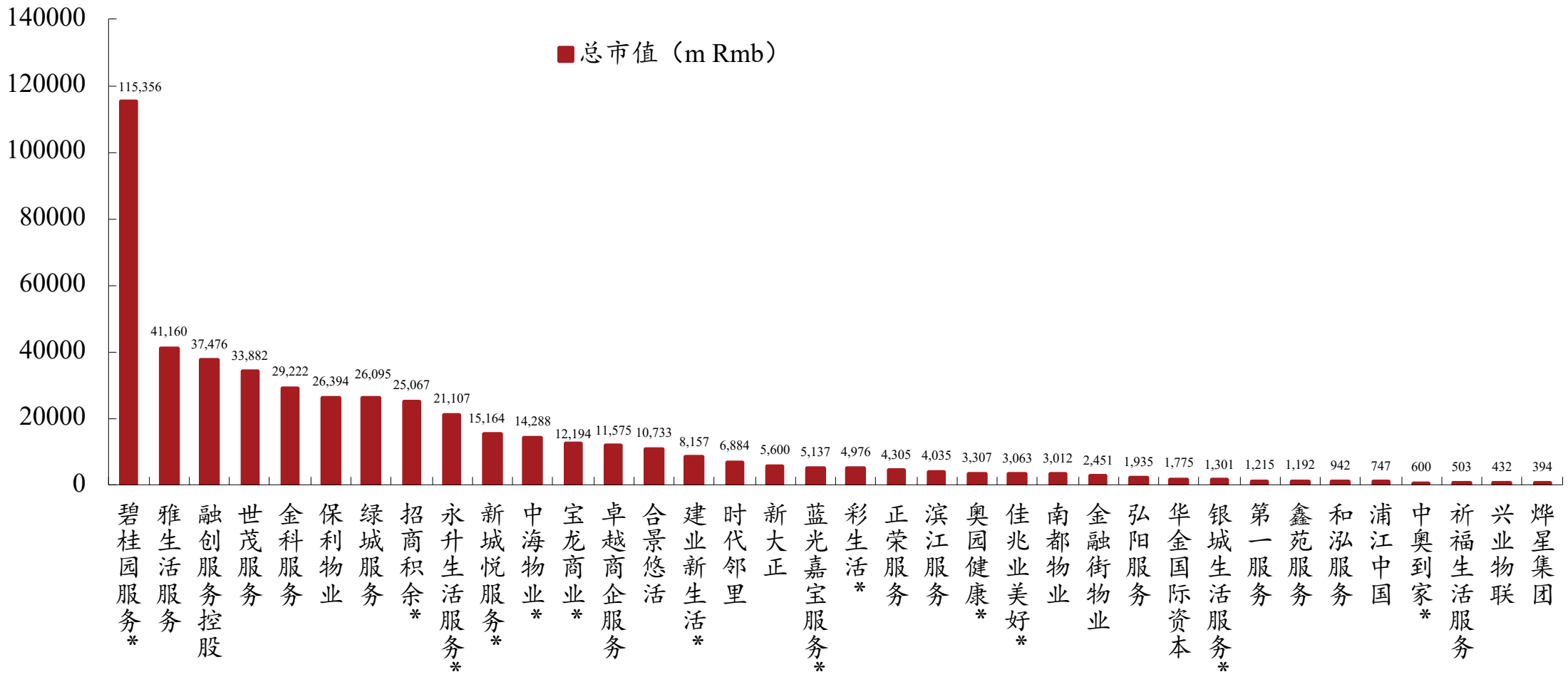
- **【建业新生活，9983.HK】** 11月18日，建业新生活发布公告称于2020年11月17日认购由建业地产发行的将于2024年5月24日到期的票据，金额为1250万美元。票据发售价为票据本金额的99.624%。票据将由2020年11月24日(包括该日)起计息，年息率为7.75%，自2021年5月24日起须每半年(每年5月24日及11月24日)支付一次。

- **【永升生活服务，002968.SZ】** 11月19日，永升生活服务发布公告称，立信德豪将辞任本集团审计师，董事会决议自2020年11月19日起委任德勤为本公司审计师。

- **【时代邻里，9928.HK】** 11月19日，时代邻里发布关于根据股份奖励计划购买股份的公告。于2020年11月16日、17日，及19日，受托人为股份奖励计划透过场内交易购买了合共161.1万股股份，购买股份数目约占已发行股份总数约0.16%。上述购买股份的平均每股股份代价为约7.7港元，为购买股份支付的代价约1,240.83万港元。紧随购买股份后，受托人持有股份结余为3,350,000股，占于公告日期已发行股份总数的0.34%。

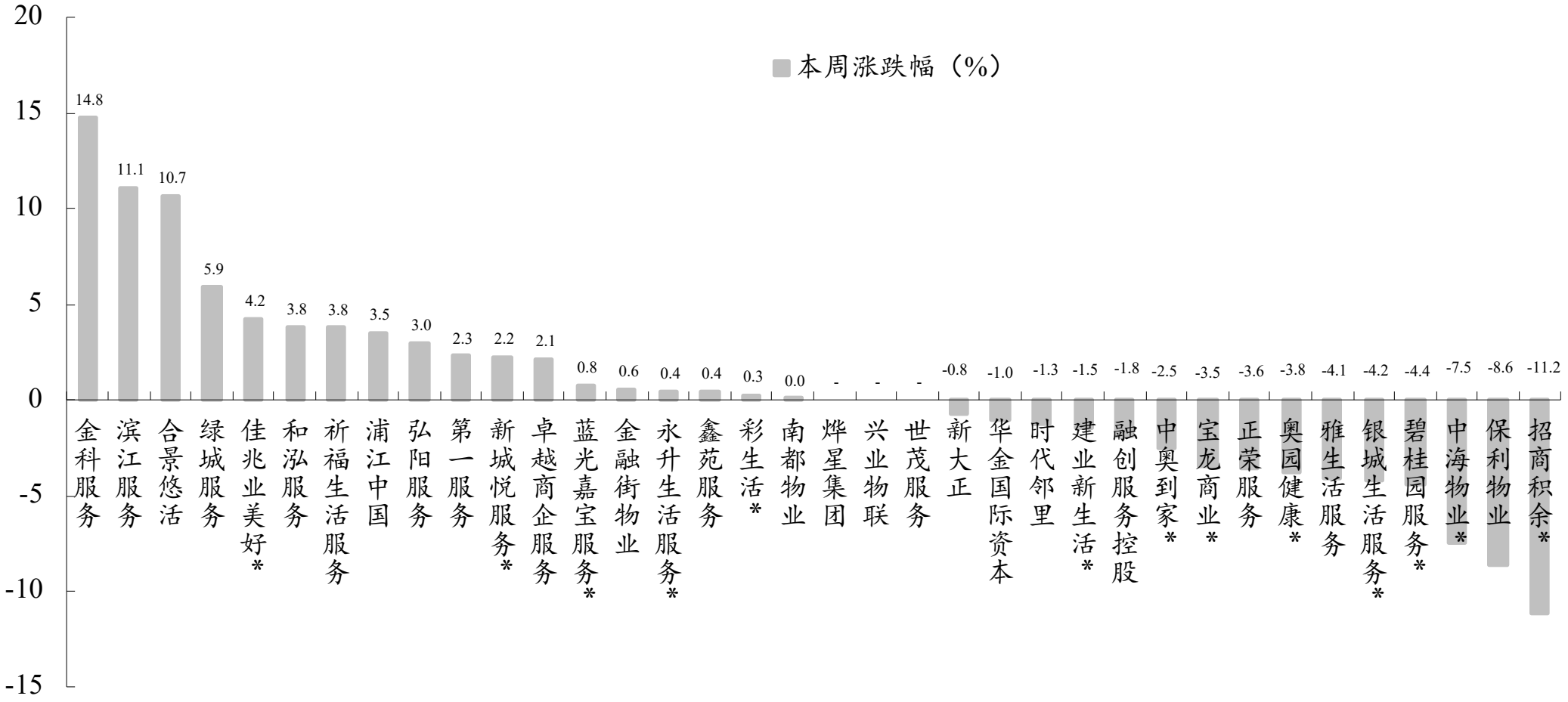
- **【佳兆业美好，2168.HK】** 11月19日，佳兆业美好发布公告宣布，执行董事郭晓亭获委任为董事会副主席。郭晓亭女士是佳兆业集团董事长兼执行董事郭英成的女儿，现年26岁，自2020年1月起担任佳兆业集团控股有限公司投资银行部副经理。

图1：总市值（m RMB）



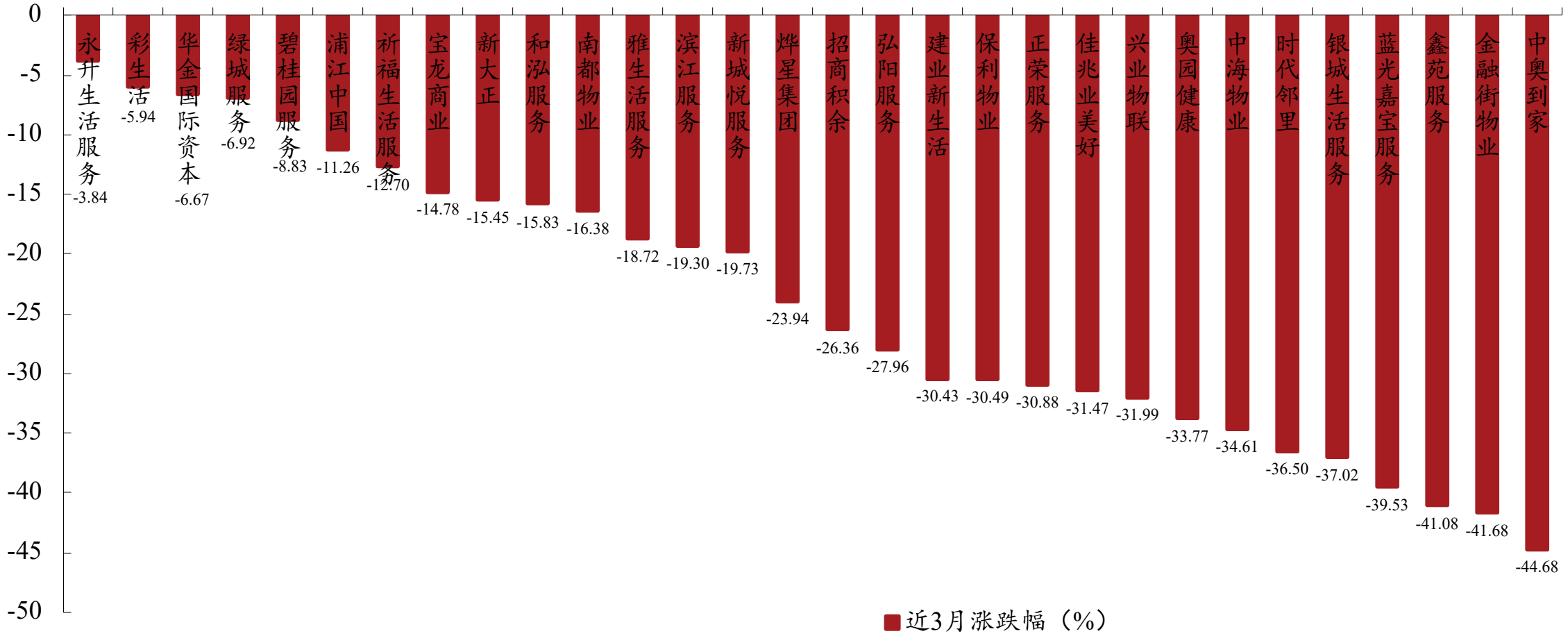
数据来源：Wind，克而瑞证券研究院 注：1）股价采用2020年11月20日收盘价，下同；2）汇率采用1港元=0.9元人民币

图2：本周涨跌幅（%）



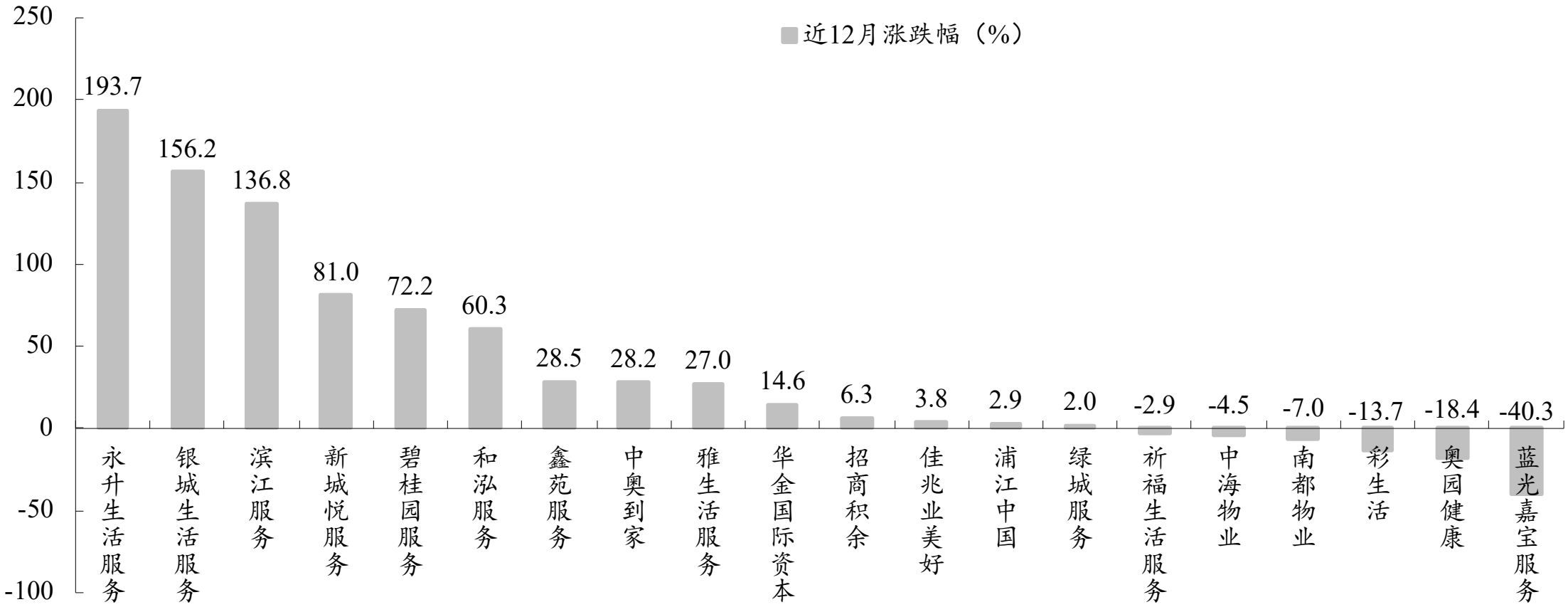
数据来源：Wind，克而瑞证券研究院

图3：近3个月涨跌幅（%）



数据来源：Wind，克而瑞证券研究院 注：融创服务控股、金科服务、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（%）

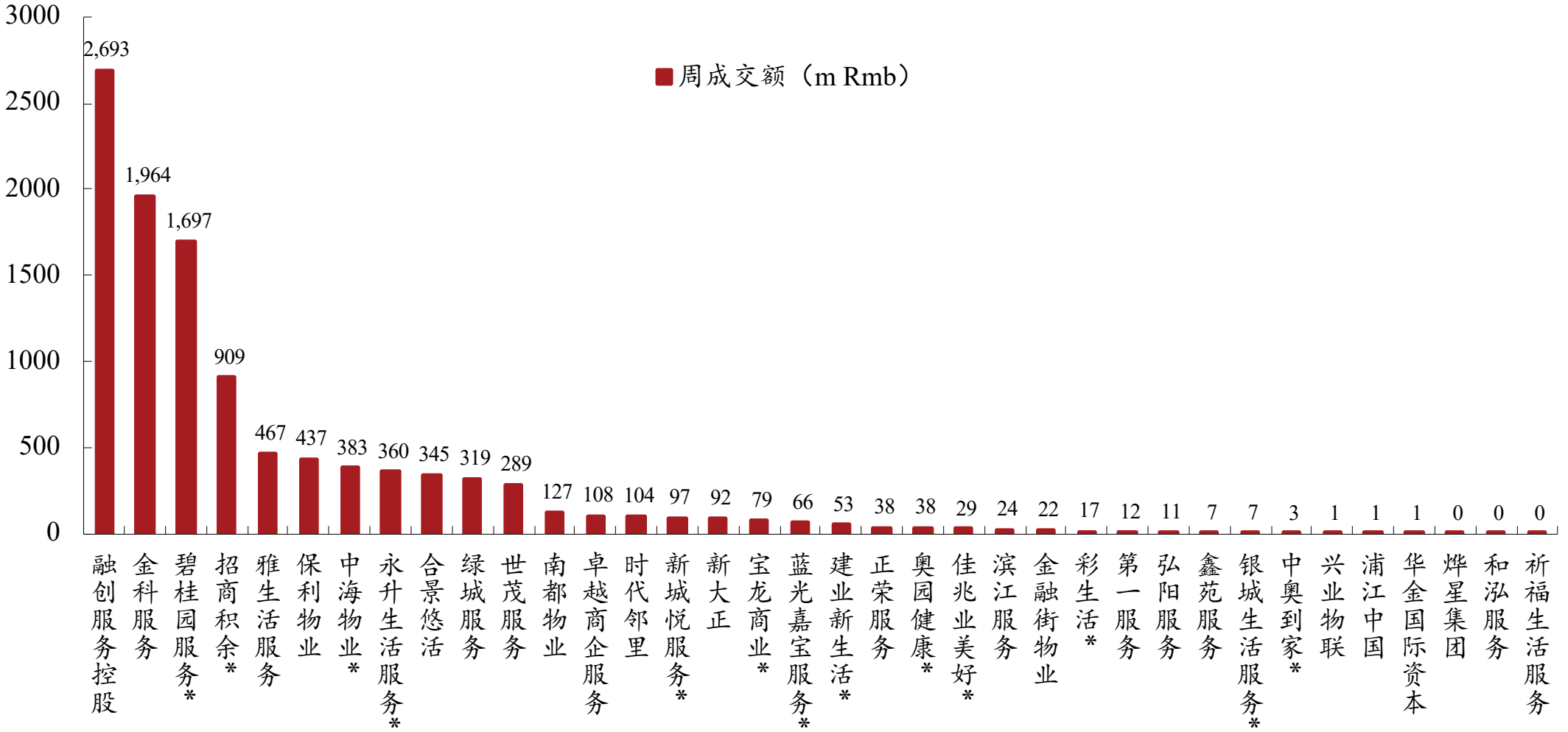


数据来源：Wind，克而瑞证券研究院 注：融创服务控股、金科服务、卓越商企服务、鑫苑服务、新大正、宝龙商业、保利物业、时代邻里、兴业物联、烨星集团、建业新生活、弘阳服务、正荣服务、金融街物业、世茂服务、合景悠活等公司上市未满12个月，故图中未列示

股票代码	股票简称	PE 2019	PE 2020E	PE 2021E
6098.HK	碧桂园服务*	69.0	46.9	34.7
3319.HK	雅生活服务	33.4	23.7	18.1
0873.HK	世茂服务	88.1	-	-
6049.HK	保利物业	53.8	36.5	26.3
2869.HK	绿城服务	54.7	41.5	32.2
1995.HK	永升生活服务*	94.3	59.2	38.0
2669.HK	中海物业*	30.1	24.3	18.9
1755.HK	新城悦服务*	53.8	36.8	26.4
9909.HK	宝龙商业*	68.3	40.4	29.5
6989.HK	卓越商企服务	64.8	-	-
3913.HK	合景悠活	58.1	-	-
9983.HK	建业新生活*	34.9	22.7	13.2
9928.HK	时代邻里	71.5	31.0	17.4
2606.HK	蓝光嘉宝服务*	12.0	8.7	6.5
1778.HK	彩生活*	10.0	9.6	9.6
6958.HK	正荣服务	38.9	22.5	14.0
3662.HK	奥园健康*	20.4	13.9	9.7
3316.HK	滨江服务	35.2	-	-
2168.HK	佳兆业美好*	18.7	13.0	10.2
1502.HK	金融街物业	22.0	19.0	14.2
1971.HK	弘阳服务	17.7	-	-
0982.HK	华金国际资本	NA	-	-
1922.HK	银城生活服务*	39.3	19.4	13.9
1895.HK	鑫苑服务	14.7	-	-
2107.HK	第一服务	15.7	-	-
6093.HK	和泓服务	68.3	-	-
1417.HK	浦江中国	42.0	-	-
1538.HK	中奥到家*	5.5	4.8	3.8
3686.HK	祈福生活服务	5.2	-	-
9916.HK	兴业物联	12.3	-	-
1941.HK	烨星集团	15.2	-	-
9666.HK	金科服务	78.1	47.8	30.5
1516.HK	融创服务控股	138.9	-	-
001914.SZ	招商积余*	87.6	48.2	37.5
002968.SZ	新大正	53.6	41.8	31.8
603506.SH	南都物业	26.7	21.0	16.9
平均值		**44.4**	**28.8**	**20.6**
中位值		**38.9**	**24.0**	**17.8**

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

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