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（2020.11.09-11.15）

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

分析师：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

- **正荣服务与福州市鼓楼区达成战略合作。**2020年11月9日，福州市鼓楼区政府与正荣服务签订战略合作协议，这是正荣服务首度切入城市服务领域。鼓楼区位于福建省福州市市区西北部，行政占地面积共计35.7km²，下辖9街1镇和69个社区，常住人口75万。

- **建业地产分拆代建板块中原建业赴港上市。**2020年11月10日，中原建业有限公司向港交所递交招股书，本次上市构成建业地产分拆代建板块业务。中原建业2019年收入为10.3亿元，同比增长52.1%；同期净利润为6.4亿元，同比增长58.4%。截止2020年6月30日，中原建业的在管项目数量为182个，建筑面积为2400万平方米。

- **《西安市物业服务收费管理办法》印发。**2020年11月11号，西安市政府通过《西安市物业服务收费管理办法》，对西安市物业服务管理及收费行为作出明确规范。调整后，高层住宅物业费平均涨幅7.2%，多层住宅物业费平均涨幅18.5%。调整后物业服务费实行“一费制”，即改变原住宅小区基础物业费、公摊电费、电梯费分项收取的方式，实行“三费合一”。物业管理区域内的公摊电费、电梯费计入物业服务费成本，不再单独另行收取。

- **世茂服务与宿迁市宿城区达成合作。**2020年11月11日，宿迁市宿城区人民政府与世茂服务签订合作协议，双方将组建专业化运营管理公司，合力搭建“城市综合运营管理服务平台”。双方就城市市政一体化服务、城市精细化综合治理、智慧城市运营服务等领域进行深入合作，为市民提供高品质城市生活环境，助力宿城区高质量发展。

- **【华润万象，H01422.HK】**2020年11月8日华润置地有限公司公告称华润万象生活有限公司IPO申请已成功过会。此次华润万象生活上市拟集资约10亿美元，约合78亿港元，联合保荐人为建银国际、中金公司、花旗以及高盛。如能成功通过港交所聆讯，华润万象生活计划于下周在香港启动预路演程序。

- **【雅生活服务，3319.HK】**2020年11月9日雅生活服务控股股东雅居乐集团控股有限公司以平均每股36.6港元的价格购买30万股本公司境外上市股份。于本公告日期，雅居乐控股持有本公司7.2亿股H股，占已发行股本的54.1%。

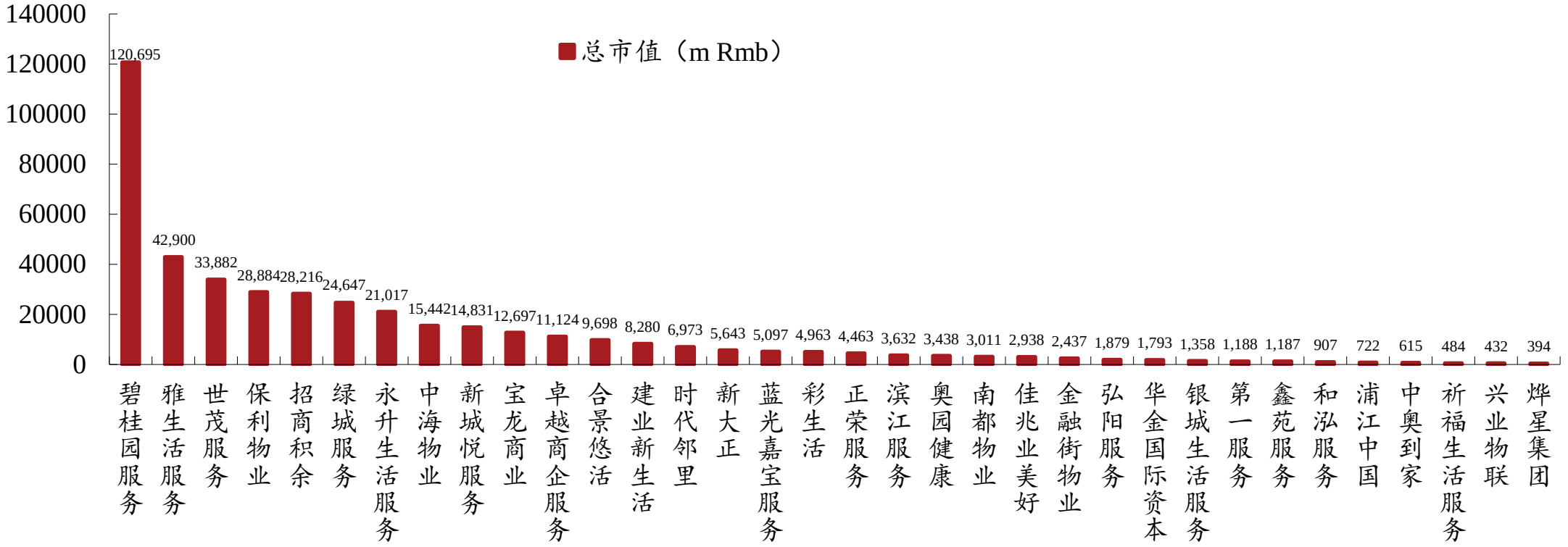
- **【新悦城服务，1755.HK】**2020年11月10日，新城悦服务集团宣布向该公司一名雇员授出合共135万份购股权，约占已发行股本总额的0.16%。行使价为每股20.8港元，以认购该公司股本中每股面值0.01美元的股份。同时向该公司一名雇员授出合共750,000股奖励股份，占该公司于已发行股本总额的约0.1%，对方须支付每股奖励股份10.4港元的授出价。

- **【新悦城服务，1755.HK】**2020年11月11日，新城悦服务公告以6,285万元收购大连华安物业60%股权，对应2020年PE为8.8倍。标的公司2019年净利润1,078万元，同比增长121.8%，业绩承诺中显示未来五年净利润增长将达到10%、20%、30%、35%和40%。大连华安物业成立于2008年，是以住宅物业服务和城市服务业务为主的公司，布局涵盖全国20余座城市，在管面积超过1100万平方米。

- **【绿城管理控股，9979.HK】**2020年11月11日，绿城管理控股宣布，将获纳入MSCI中国小型股指数成份股，于2020年11月30日收市后生效。

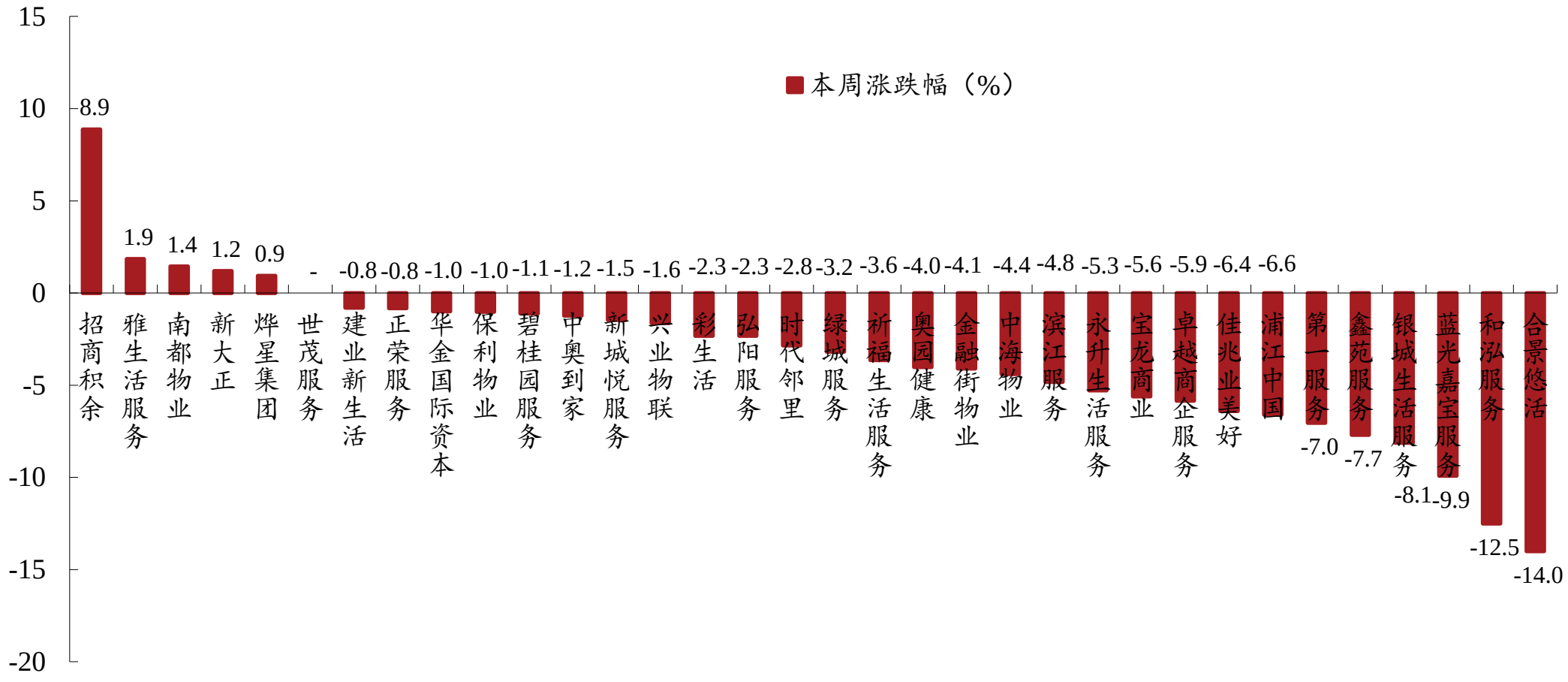
- **【蓝光嘉宝服务，2060.HK】**2020年11月11日，蓝光嘉宝服务完成H股全流通。于2020年10月23日，本公司已取得1.3亿股转换H股上市及交易的上市批准。相关股票已于2020年11月11日寄发予本公司相关股东，并将于2020年11月12日上午九时起开始上市交易。

图1：总市值（m RMB）



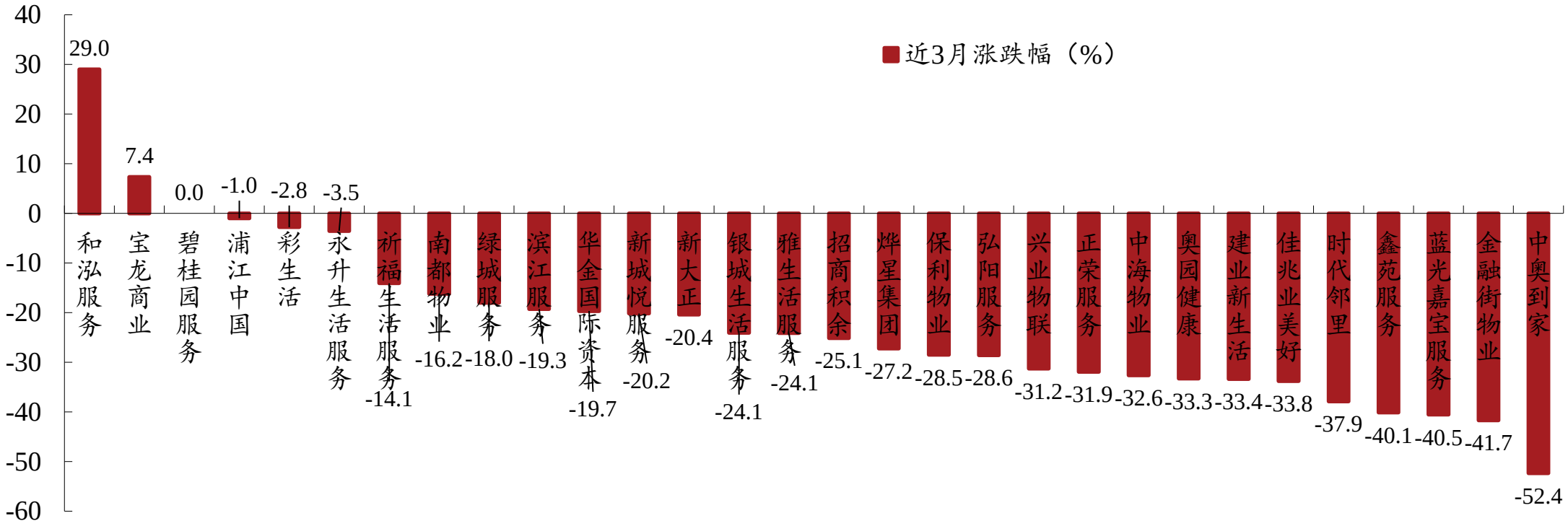
数据来源：Wind，克而瑞证券研究院 注：1）股价采用2020年11月13日收盘价，下同；2）汇率采用1港元=0.9元人民币

图2：本周涨跌幅（%）



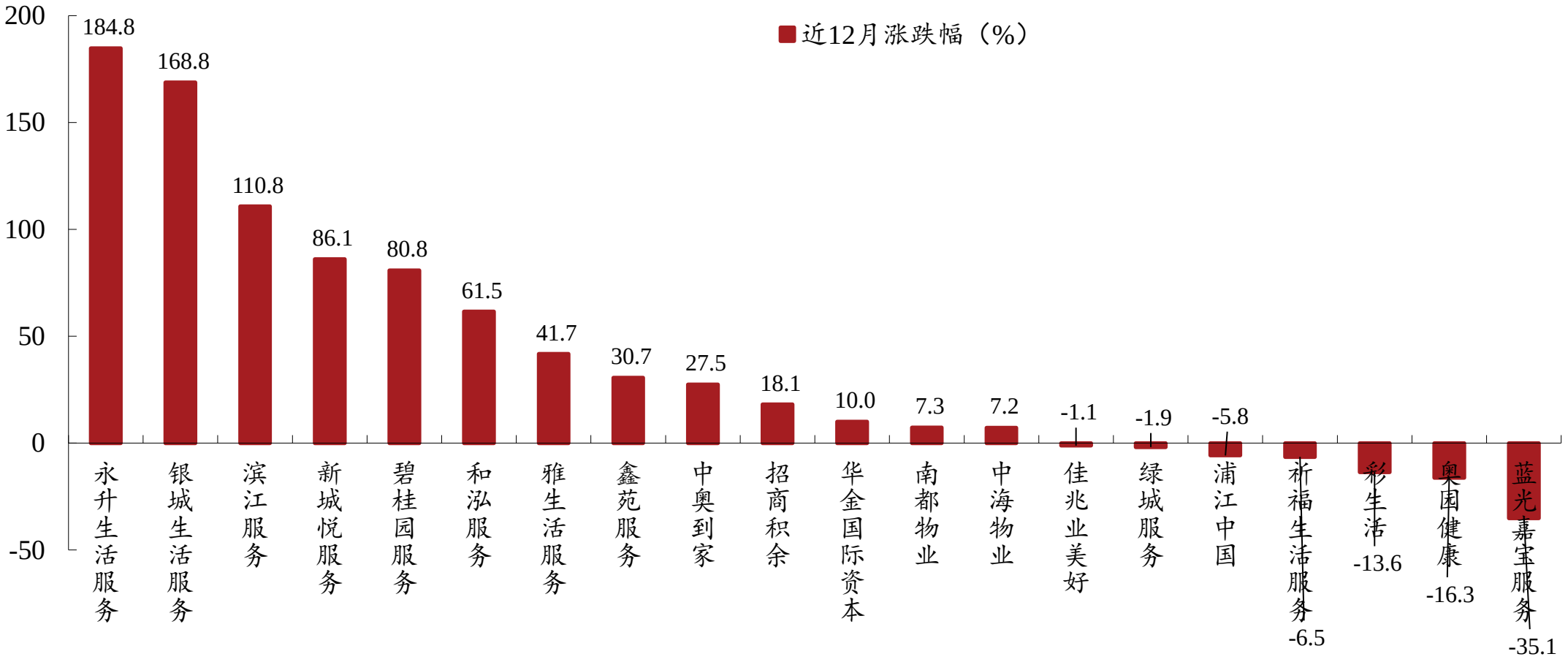
数据来源：Wind，克而瑞证券研究院

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（%）

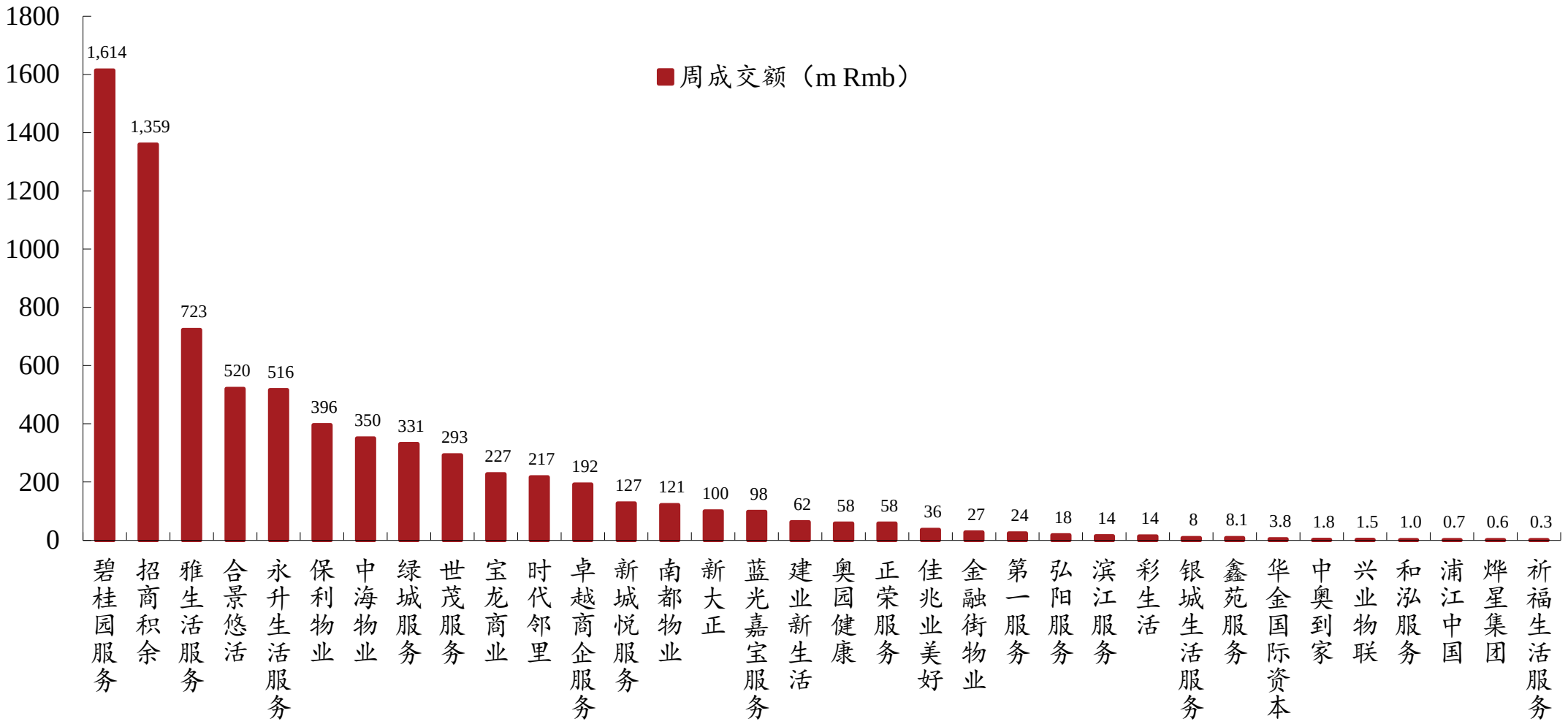


数据来源：Wind，克而瑞证券研究院 注：卓越商企服务、鑫苑服务、新大正、宝龙商业、保利物业、时代邻里、兴业物联、烨星集团、建业新生活、弘阳服务、正荣服务、金融街物业、世茂服务、合景悠活等公司上市未满12个月，故图中未列示

股票代码	股票简称	PE 2019	PE 2020E	PE 2021E
6098.HK	碧桂园服务*	72.2	49.1	36.4
3319.HK	雅生活服务	34.9	24.7	18.9
0873.HK	世茂服务	88.1	-	-
6049.HK	保利物业	58.9	39.8	28.7
2869.HK	绿城服务*	51.6	39.2	30.4
1995.HK	永升生活服务*	93.9	59.0	37.9
2669.HK	中海物业*	32.6	26.2	20.4
1755.HK	新城悦服务*	52.6	36.0	25.9
9909.HK	宝龙商业*	71.1	42.0	30.7
6989.HK	卓越商企服务	62.3	-	-
3913.HK	合景悠活	52.5	-	-
9983.HK	建业新生活*	35.4	23.1	13.4
9928.HK	时代邻里	72.4	31.4	17.6
2606.HK	蓝光嘉宝服务*	11.9	8.6	6.4
1778.HK	彩生活*	10.0	9.6	9.5
6958.HK	正荣服务	40.4	23.4	14.5
3662.HK	奥园健康*	21.2	14.4	10.1
3316.HK	滨江服务	31.7	-	-
2168.HK	佳兆业美好*	17.9	12.5	9.8
1502.HK	金融街物业	21.8	18.9	14.1
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*	41.0	20.2	14.6
1895.HK	鑫苑服务	14.6	-	-
2107.HK	第一服务	15.4	-	-
6093.HK	和泓服务	65.8	-	-
1417.HK	浦江中国	40.5	-	-
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	15.2	-	-
001914.SZ	招商积余*	-	54.2	42.2
002968.SZ	新大正	54.0	42.1	32.1
603506.SH	南都物业	26.7	21.0	16.9
	平均值	**39.0**	**28.6**	**20.7**
	中位值	**35.1**	**24.7**	**17.6**

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