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（2020.10.26-11.01）

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
dingxipu@cric.com

- **融创服务通过港交所聆讯，81天过会创物管公司过会最短记录。**2020年10月26日，融创服务控股有限公司通过港交所聆讯。自8月6日赴港IPO后，融创服务过会只用了81天，开创了2020年物企过会最短时间先河。截至2020年6月30日，融创服务合约面积达2.32亿平方米；在管面积为1.05亿平方米，其中住宅、商业、城市公共及其他在管建筑面积分别为7,740万平方米、1,390万平方米及1,410万平方米，占在管面积的73.4%、13.2%及13.4%。融创服务2019年收入28.3亿元，净利润2.7亿元，净利润率9.5%。

- **杭州拟立法明确物业不得强制业主人脸识别进小区，为全国首例。**2020年10月26日，《杭州市物业管理条例（修订草案）》被提请至杭州市第十三届人大常委会审议。草案拟规定，物业服务人不得强制业主通过指纹、人脸识别等生物信息方式使用共用设施设备。

- **保利物业中标无锡首个“城市物业”试点项目。**2020年10月27日，无锡市首个“城市物业”试点项目——锡东新城商务区2020年度城市综合管理服务暨社会治理体系创新试点项目公布招标结果，保利物业服务股份有限公司以2179.95万元/年的成交价中标。项目服务内容包括：城市综合管理服务、道路保洁、景观亮化维修服务、风光带物业管理服务、绿化养护服务以及基于上述任务的社会治理体系创新试点、宣传引导等内容。

- **《广州市物业管理条例》全票通过，要求物企收支透明。**2020年10月28日，广州市第十五届人大常委会第四十二次会议表决全票通过了《广州市物业管理条例》，这部共八章110条的《条例》，预计于今年年底颁布，有望成为《民法典》颁布之后，第一部规范物业服务的地方性法规。《条例》要求物业服务企业每季度公布物业服务费的收支情况。

- **金科智慧服务通过港交所聆讯。**2020年10月28日，金科智慧服务通过港交所聆讯。截至2020年6月30日，金科智慧服务合约面积为2.56亿平方米，在管面积为1.30亿平方米。2019年收入23.3亿元，净利润3.7亿元，净利率16.1%。

- **十四部门印发《近期扩内需促消费的工作方案》，提及推动物业服务线上线下融合发展。**2020年10月29日，发改委等十四部门联合印发《近期扩内需促消费的工作方案》，要求落实好2020年版外商投资准入负面清单，扩大鼓励外商投资产业目录，制定出台2020年版海南自由贸易港外商投资准入负面清单。《方案》指出，为进一步扩大内需特别是有效促进消费，制定多项工作方案，其中提及要推动物业服务线上线下融合发展。搭建智慧物业平台，推动物业服务企业对接各类商业服务，构建线上线下生活服务圈，满足居民多样化生活服务需求。（住房城乡建设部、工业和信息化部、商务部、卫生健康委等按职责分工负责）

- **【雅生活服务，3319.HK】**2020年10月26日，雅生活服务发布公告称，公司控股股东雅居乐集团以32.19港元的价格间接购买雅生活服务32万股，雅居乐集团目前持股由约54.00%增至54.02%。

- **【新大正，002968.SZ】**2020年10月26日，新大正发布关于对深圳证券交易所关注函的回复公告，就募集资金变更用途的原因以及本次收购定价低于市场平均水平的原因进行了解释和说明。2020年10月30日，新大正发布三季报，2020年前三季度公司实现营收8.93亿元，同比增长18.58%；归母净利润0.9亿元，同比增长15.82%；扣非归母净利润0.79亿元，同比增长18.73%。

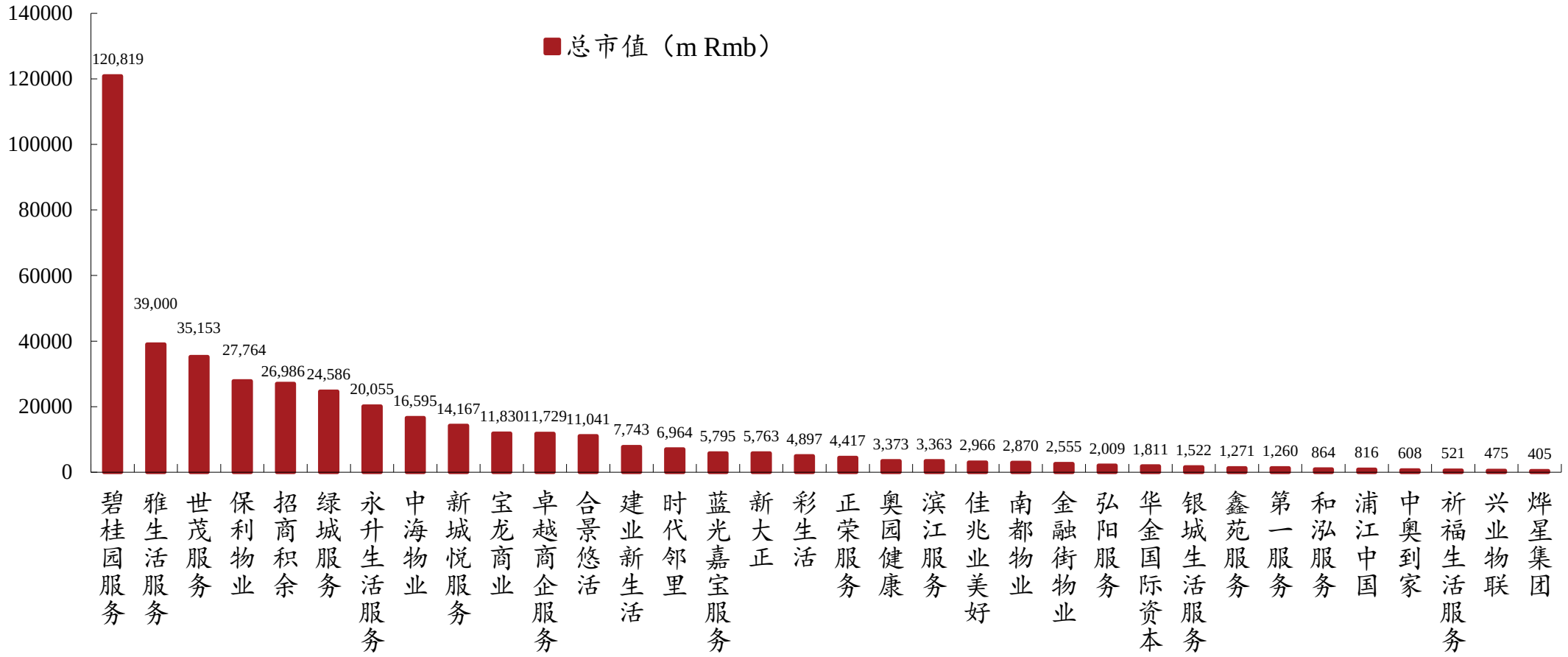
- **【蓝光嘉宝服务，2606.HK】**2020年10月27日，蓝光嘉宝发布有关H股全流通获联交所授出上市批准的公告。联交所已于2020年10月23日授出对蓝光嘉宝最多127,628,860股未上市内资股转换为境外上市股份(「H股」)并于联交所上市的批准。

- **【建业新生活，9983.HK】**2020年10月30日，建业新生活发布公告称，CEO王俊先生通过公开市场以平均每股6.94港元收购公司149,000股股份，总额约103万港元。截至公告日，王俊先生合计持有公司已发行股本总数的3.6%。

- **【碧桂园服务，6098.HK】**2020年10月30日，碧桂园服务发布公告称，公司以合计不超过8.7亿元直接及间接收购福建东飞60%股权，对应标的总估值14.5亿元，相当于2020年PE为12.1x（2020年业绩承诺扣非净利润不少于1.2亿元）。福建东飞成立于2013年，主营业务涵盖道路清扫保洁、生活垃圾收集运输、垃圾中转站建设运营、河道治理养护、绿化养护及城乡环卫一体化项目投资运营等城乡环境全产业链，在全国拥有项目公司数十个，各类环卫作业车辆数千辆。

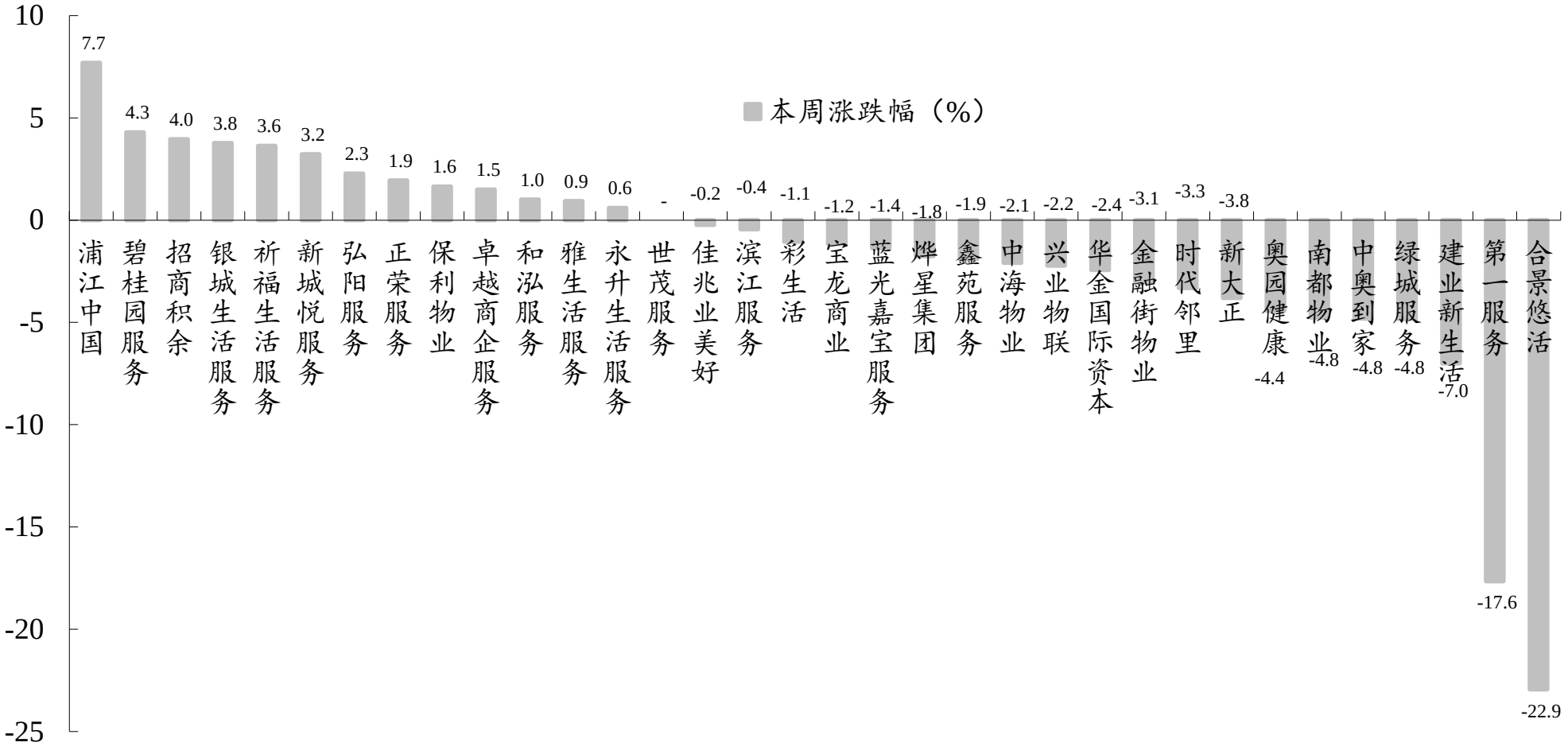
- **【南都物业，603506.SH】**2020年10月30日，南都物业发布2020年三季度业绩。公司2020年1-9月实现收入10.2元，同比增长12.8%；实现归母净利润1.05亿元，同比增长21.3%；实现扣非归母净利润8,342万元，同比增长25.9%。

图1：总市值（m RMB）



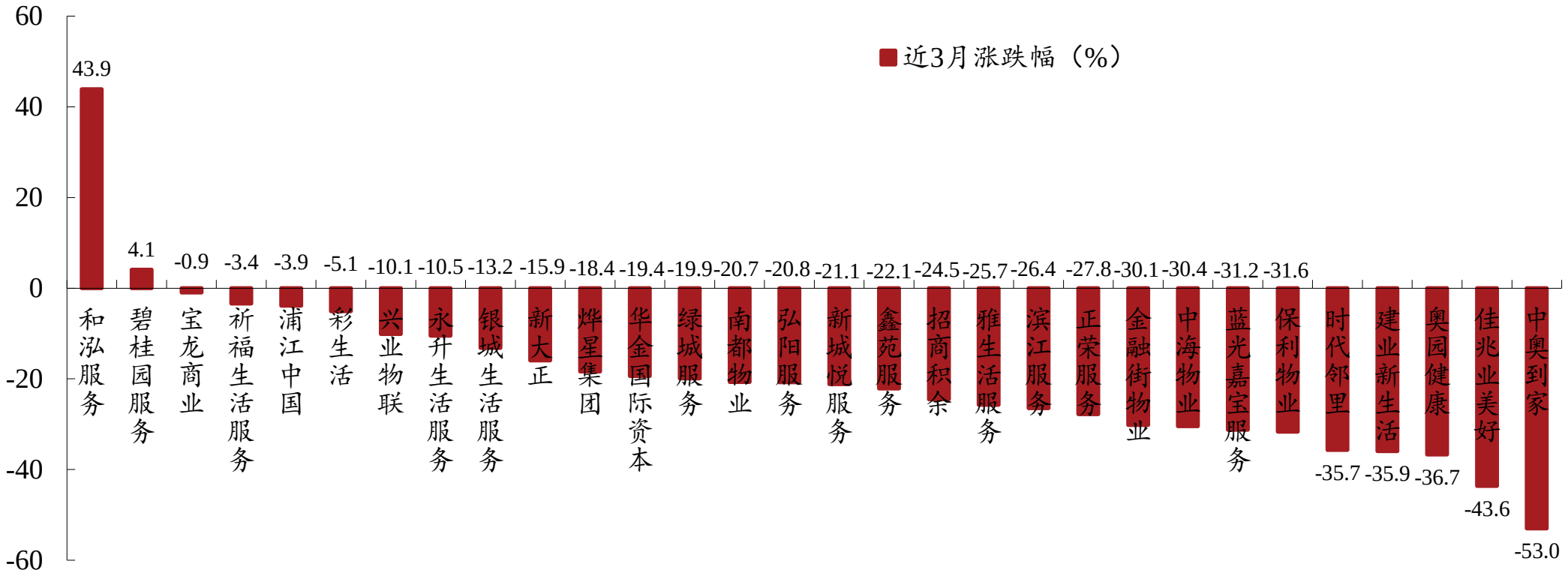
数据来源：Wind，克而瑞证券研究院 注：1）股价采用2020年10月30日收盘价，下同；2）汇率采用1港元=0.9元人民币

图2：本周涨跌幅（%）



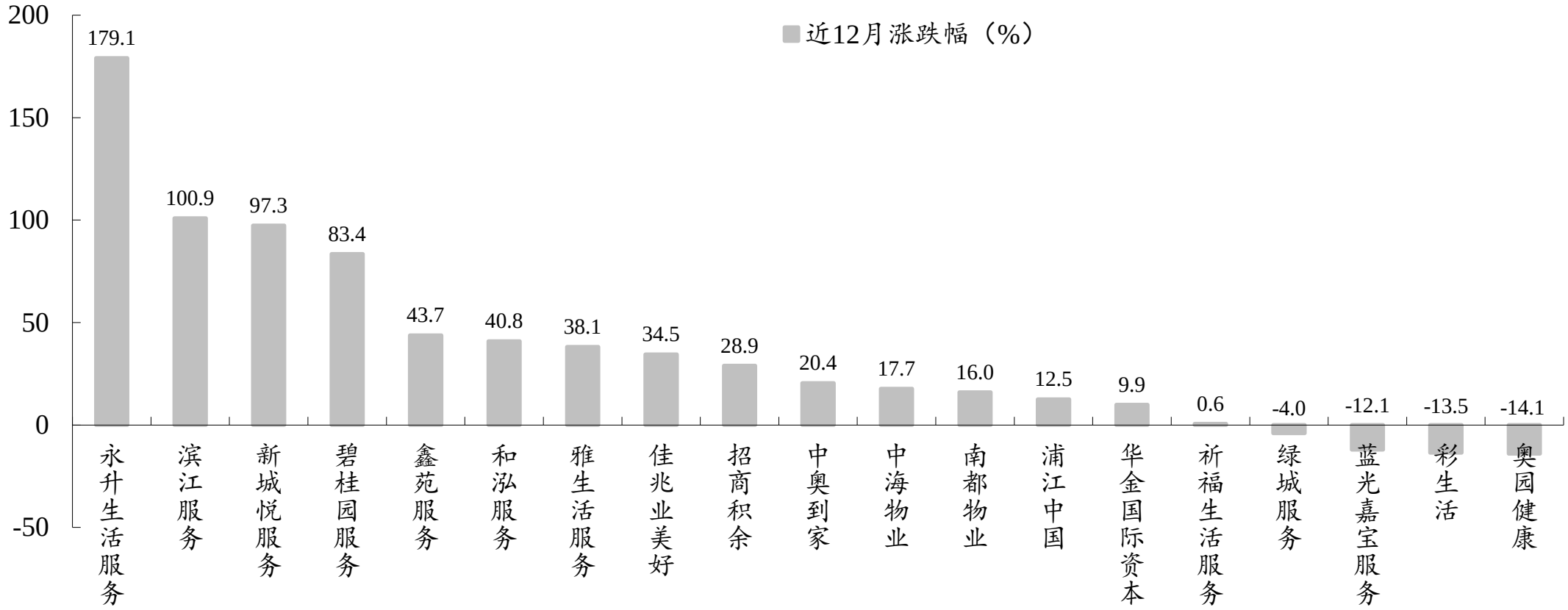
数据来源：Wind，克而瑞证券研究院

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（%）

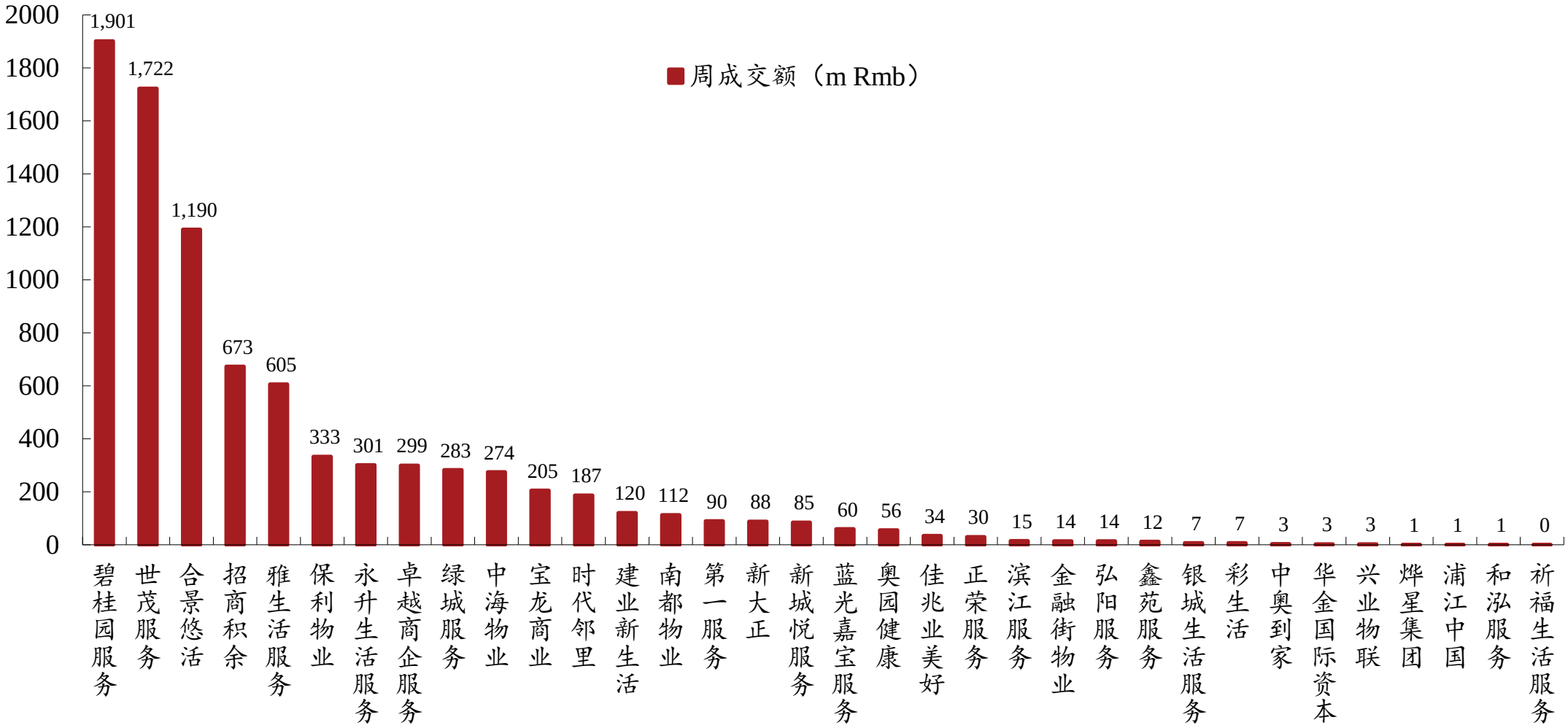


数据来源：Wind，克而瑞证券研究院 注：卓越商企服务、鑫苑服务、银城生活服务、新大正、宝龙商业、保利物业、时代邻里、兴业物联、烨星集团、建业新生活、弘阳服务、正荣服务、金融街物业、世茂服务、合景悠活等公司上市未满12个月，故图中未列示

股票代码	股票简称	PE 2019	PE 2020E	PE 2021E
6098.HK	碧桂园服务*	72.3	49.1	36.4
3319.HK	雅生活服务	31.7	22.4	17.3
0873.HK	世茂服务	91.4	-	-
6049.HK	保利物业	56.6	38.2	27.6
2869.HK	绿城服务*	51.5	39.1	30.3
1995.HK	永升生活服务*	89.6	56.3	36.1
2669.HK	中海物业*	35.0	28.2	22.0
1755.HK	新城悦服务*	50.2	34.4	24.7
9909.HK	宝龙商业*	66.2	39.2	28.6
6989.HK	卓越商企服务	65.7	-	-
3913.HK	合景悠活	59.7	-	-
9983.HK	建业新生活*	33.1	21.6	12.5
9928.HK	时代邻里	72.3	31.3	17.6
2606.HK	蓝光嘉宝服务*	13.5	9.8	7.3
1778.HK	彩生活*	9.8	9.5	9.4
6958.HK	正荣服务	39.9	23.1	14.3
3662.HK	奥园健康*	20.8	14.2	9.9
3316.HK	滨江服务	29.3	-	-
2168.HK	佳兆业美好*	18.1	12.6	9.9
1502.HK	金融街物业	22.9	19.8	14.8
1971.HK	弘阳服务	18.3	-	-
0982.HK	华金国际资本	NA	-	-
1922.HK	银城生活服务*	46.0	22.6	16.3
1895.HK	鑫苑服务	15.6	-	-
2107.HK	第一服务	16.3	11.6	8.3
6093.HK	和泓服务	62.6	-	-
1417.HK	浦江中国	45.9	-	-
1538.HK	中奥到家*	5.6	4.8	3.8
3686.HK	祈福生活服务	5.4	-	-
9916.HK	兴业物联	13.5	-	-
1941.HK	烨星集团	15.6	-	-
001914.SZ	招商积余*	-	51.8	40.4
002968.SZ	新大正	55.2	43.0	32.8
603506.SH	南都物业	25.4	20.0	16.1
	平均值	**39.2**	**27.4**	**19.8**
	中位值	**34.0**	**22.9**	**16.8**

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

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