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（2020.10.19-10.25）

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

- **上饶银行与恒大物业启动战略合作。**2020年10月19日上饶银行与恒大物业战略合作启动仪式在上饶举行。

- **蓝光嘉宝注资山东中宸物业、成都合智合力物业，分别股90%、80%。**2020年10月21日，四川蓝光嘉宝服务集团有限公司新增对外投资2家企业，为山东中宸物业发展有限公司（中宸物业），蓝光嘉宝持股90%；以及成都合智合力物业管理有限公司，蓝光嘉宝持股80%。

- **锦旗风波后万科物业继续履行宁波中梁首府物业服务。** 2020年10月21日，宁波镇海区骆驼街道箭港湖社区举行中梁首府小区物业继续履约仪式，万科物业继续履行中梁首府物业服务。今年9月份，因有业主不满地下停车位收费，引发“锦旗事件”。宁波万科物业随后公告拟申请退出中梁首府小区物业服务工作。后经民意调查，中梁首府小区80%以上的业主希望宁波万科物业继续履行物业服务。面对业主的挽留与政府的建议，宁波万科物业也表示将继续履约。

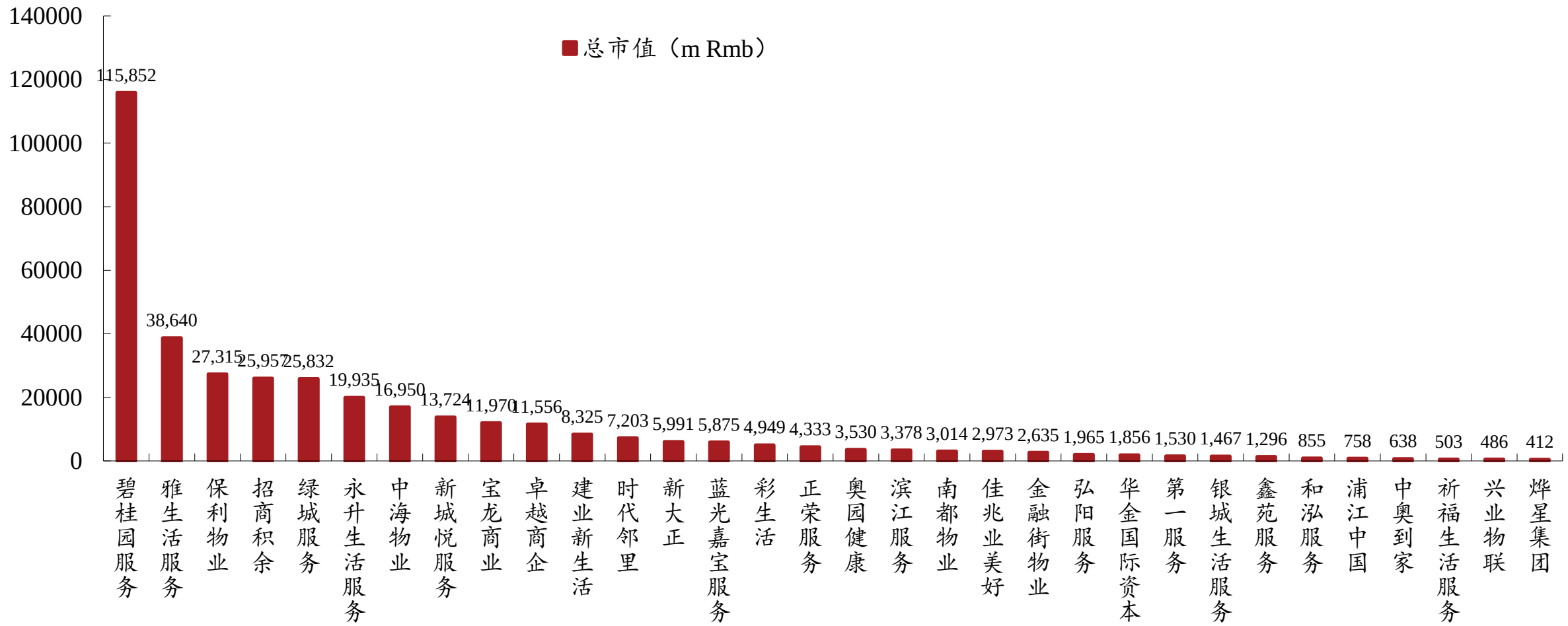
- **第一服务上市首日破发 收盘价较发行价跌26.7%。**与以往物业公司股价开盘大涨的境遇不同，第一服务控股首日破发，至收盘报1.76港元，较发行价2.4港元跌去26.67%，总市值17.60亿港元。明显的落差使市场观点纷纷指向了物业股回调、行业估值过高等外部原因，而规模偏小则成为其不受机构投资者欢迎的内部原因。

- 【新大正，002968.SZ 】2020年10月19日新大正收到深交所关于其上周“变更部分募集资金用途用于收购四川民兴物业”公告的关注函，要求新大正补充说明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。

- 【招商积余，001914.HK 】2020年10月19日招商积余发布三季报，2020年前三季度公司实现营收59.74亿元，同比增长52%；归母净利润3.27亿元，同比增长137%；扣非归母净利润3.02亿元，同比增长146%。

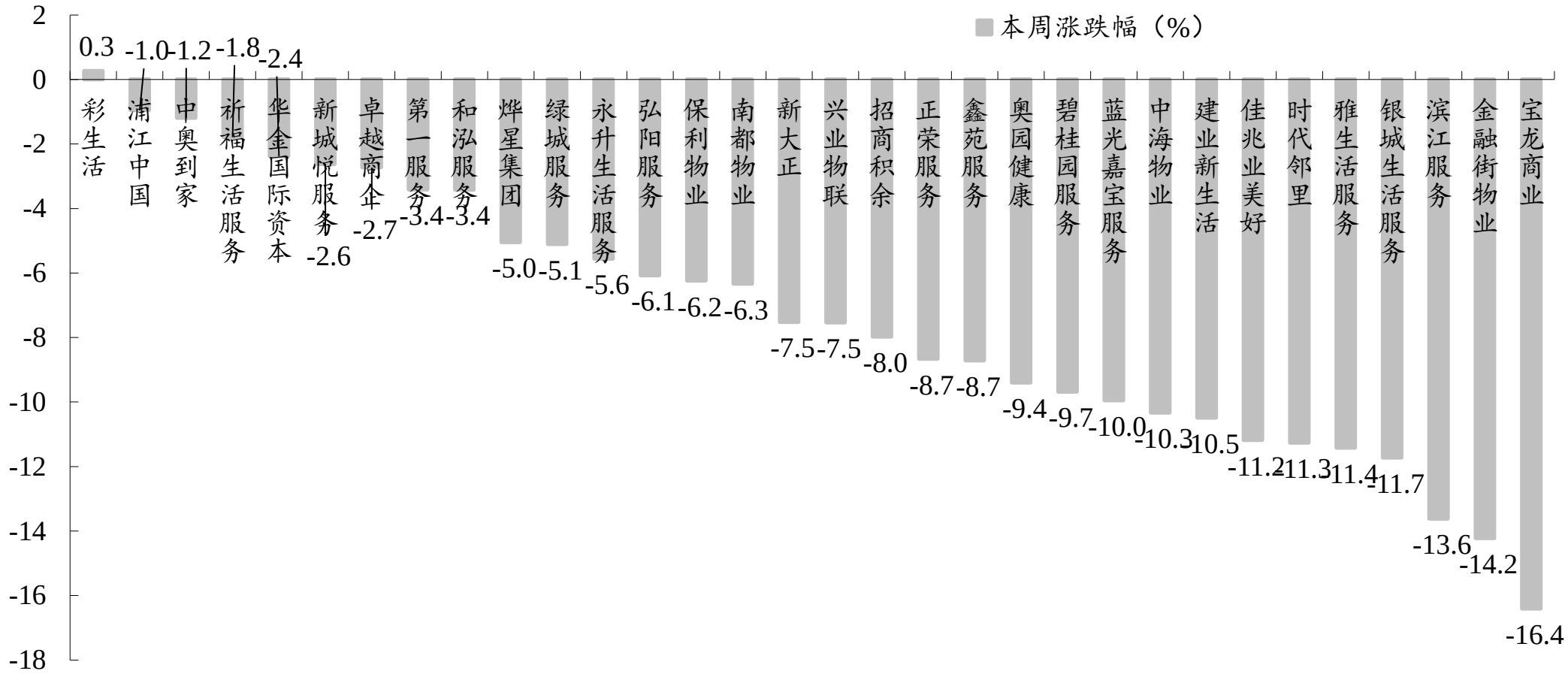
- 【招商积余，001914.HK】2020年10月22日招商积余发布公告称，中诚信国际决定将公司的主体信用等级由 AA 调升至 AA+，评级展望为稳定；维持“16积余债”的债项信用等级为 AAA， 该债项由招商局蛇口工业区控股股份有限公司（以下简称“招商蛇口”）提供全额无条件不可撤销的连带责任保证担保。

图1：总市值（m Rmb）



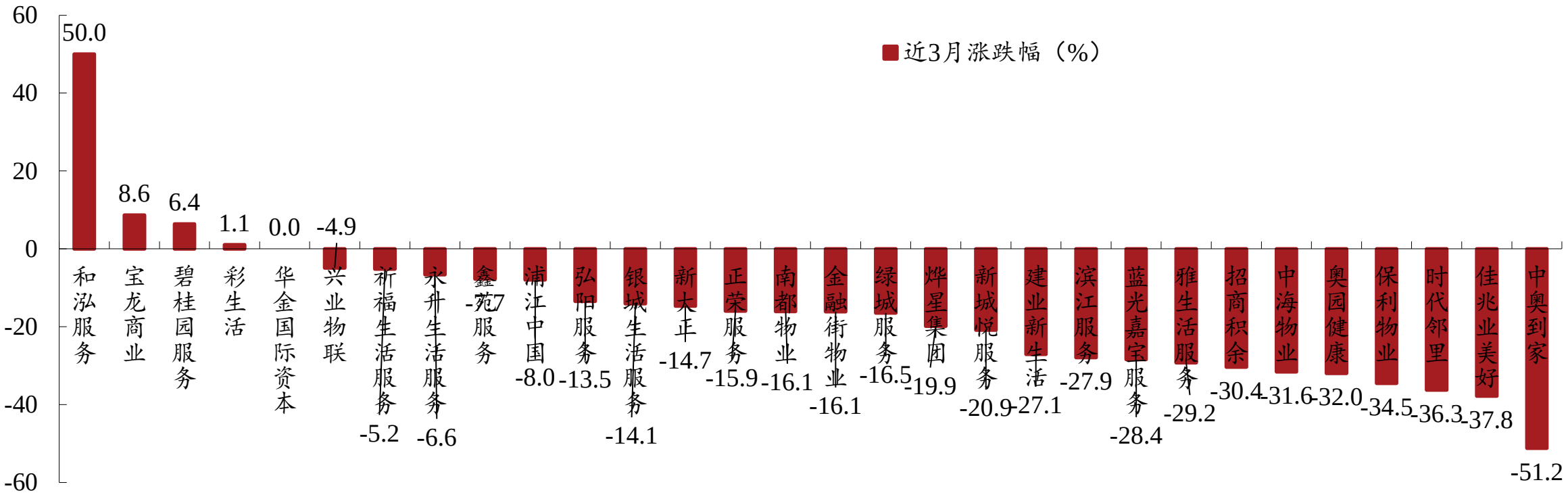
数据来源：Wind，克而瑞证券研究院 注：1）股价采用2020年10月23日收盘价，下同；2）汇率采用1港元=0.9元人民币

图2：本周涨跌幅（%）



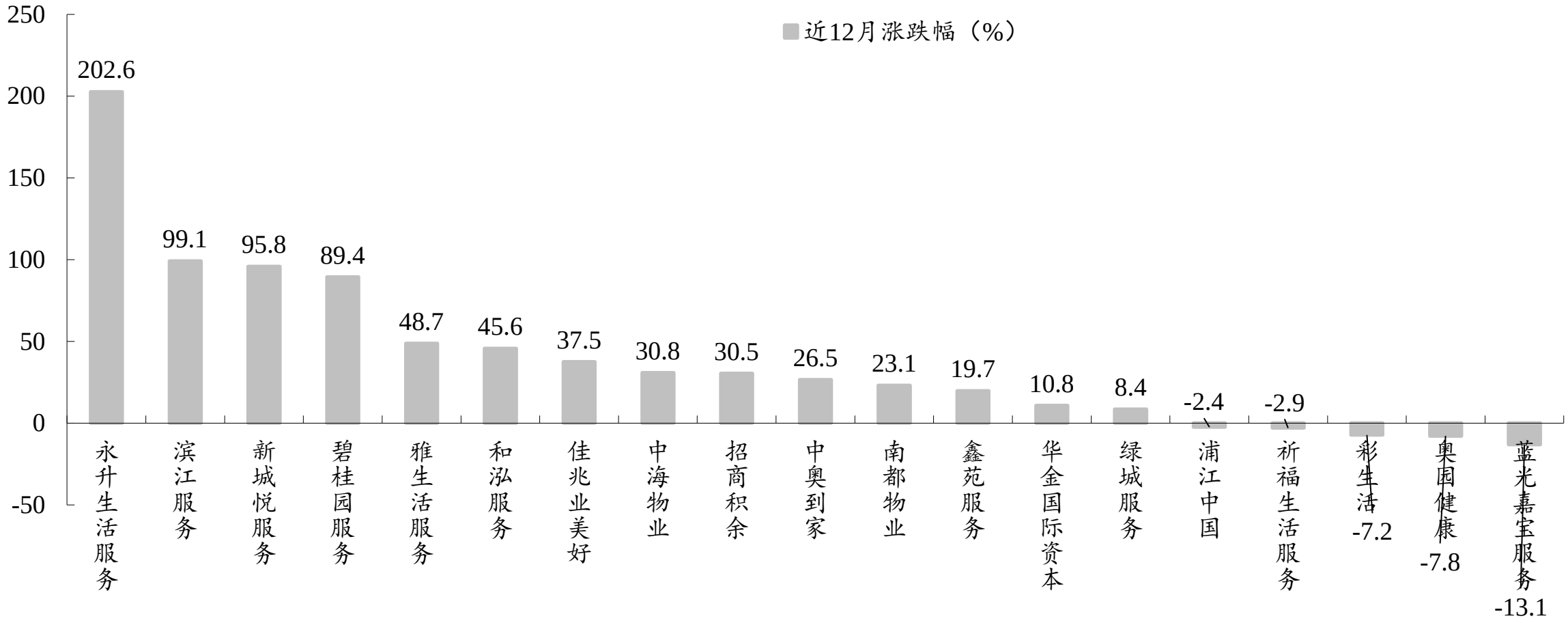
数据来源：Wind，克而瑞证券研究院

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（%）

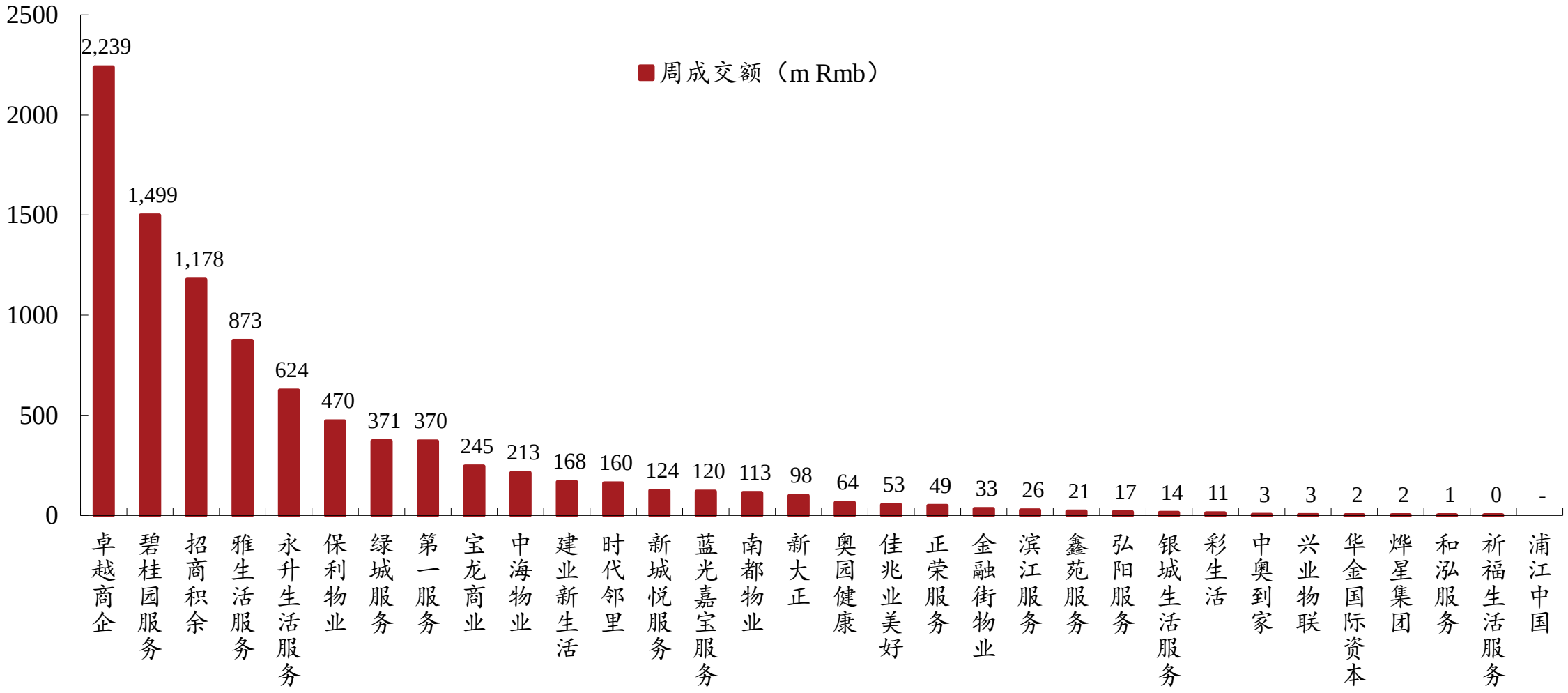


数据来源：Wind，克而瑞证券研究院 注：蓝光嘉宝服务、鑫苑服务、银城生活服务、新大正、宝龙商业、保利物业、时代邻里、兴业物联、烨星集团、建业新生活、弘阳服务、正荣服务、金融街物业等公司上市未满12个月，故图中未列示

股票代码	股票简称	PE 2019	PE 2020E	PE 2021E
6098.HK	碧桂园服务	69.3	47.1	34.9
3319.HK	雅生活服务	31.4	22.2	17.1
6049.HK	保利物业	55.7	37.7	27.2
2669.HK	中海物业	35.7	28.8	22.4
2869.HK	绿城服务	54.1	41.1	31.9
1995.HK	永升生活服务	89.1	55.9	35.9
1755.HK	新城悦服务	48.7	33.3	23.9
9909.HK	宝龙商业	67.0	39.6	29.0
9983.HK	建业新生活	35.6	23.2	13.5
9928.HK	时代邻里	74.8	32.4	18.2
2606.HK	蓝光嘉宝服务	13.7	10.2	7.5
3662.HK	奥园健康	21.7	14.8	10.3
6958.HK	正荣服务	39.2	22.7	14.1
2168.HK	佳兆业美好	18.1	12.6	9.9
1778.HK	彩生活	9.9	9.6	9.5
3316.HK	滨江服务	29.5	-	-
1502.HK	金融街物业	23.6	20.4	15.2
1922.HK	银城生活服务	44.3	21.8	15.7
0982.HK	华金国际资本	NA	-	-
1971.HK	弘阳服务	17.9	-	-
1895.HK	鑫苑服务	15.9	-	-
1538.HK	中奥到家	5.9	5.1	4.0
1417.HK	浦江中国	42.6	-	-
6093.HK	和泓服务	62.0	-	-
3686.HK	祈福生活服务	5.2	-	-
9916.HK	兴业物联	13.8	-	-
1941.HK	烨星集团	15.9	-	-
6989.HK	卓越商企	64.7	-	-
2107.HK	第一服务	19.8	-	-
001914.SZ	招商积余	90.7	43.0	31.1
002968.SZ	新大正	57.4	44.7	34.1
603506.SH	南都物业	26.7	20.9	16.7
	平均值	**38.7**	**28.0**	**20.1**
	中位值	**35.6**	**23.2**	**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