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（2020.10.12-10.18）

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

- **阳光城分拆物管公司赴港上市。**阳光城拟分拆旗下物管公司赴港上市，初步计划集资最少2亿美元（约15.6亿港元）。据悉，阳光城已聘请华泰及招银作上市负责行，最快于明年赴港上市，不过集资额及上市时间表仍存在变数。

- **新大正与民兴物业签订战略合作协议。**2020年10月13日下午，重庆新大正物业集团股份有限公司与四川民兴物业管理有限公司战略合作签约仪式在成都成功举行。民兴物业成立于2002年，是一家具有国家一级资质的物业管理企业，以国企总部办公楼、政府行政办公楼、综合写字楼的物业管理为核心业务，延伸至银行、商场、医院、别墅等多门类综合性物业管理服务，辐射省内12个地市州，以及重庆、云南、安徽、甘肃等省市，已发展成为四川省享有盛誉的大型物业服务企业。

- **第一服务获孖展超额认购34.4倍，预计于10月22日挂牌。**2020年10月13日，有消息称，当代置业旗下物管公司第一服务(2107.HK)上市定价2.46元，为招股价范围1.86至2.46元之上限，相当于预测市盈率18.5倍，预计将集资6.15亿元。此前市场消息指出，第一服务于10月14日截止孖展认购，录得21.13亿元，超购34.4倍，预期股份将于10月22日挂牌。

- **新城悦服务旗下收购物管公司中标江苏华电吴江热电项目。**近日，新城悦服务先前收购的诚悦时代中标并已正式服务江苏华电吴江热电有限公司项目，物业服务区域首度延展至江苏省。继8月起为上海新城控股大厦提供办公餐饮服务后，诚悦时代迈出了开拓长三角地区物业服务市场的第一步。

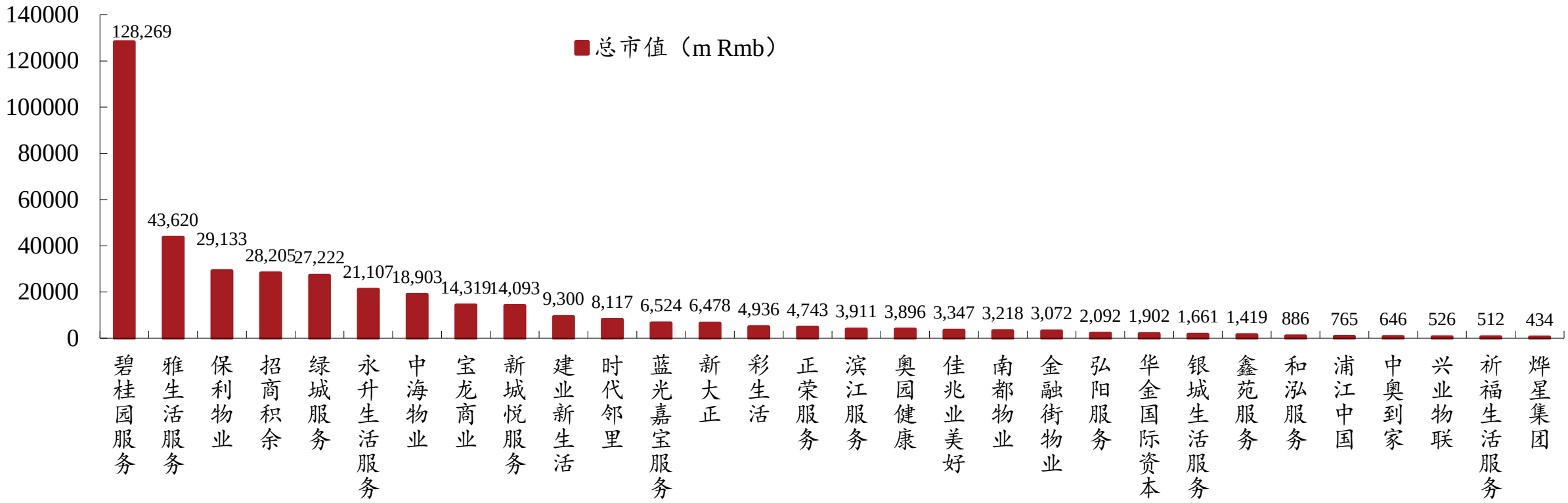
- **【新大正，002968.SZ】**2020年10月14日新大正发布公告称拟以9,700万元现金收购四川民兴物业管理有限公司100%股权。该公司2019年全年实现营业收入2.62亿元，净利润3,113.0万元。

- **【碧桂园服务，6098.HK】**2020年10月14日碧桂园服务发布公告称公司将以最高不多于24.5亿元收购满国康洁70%的股权。满国康洁成立于2015年，是一家专业从事城乡环境卫生一体化管理运营服务的公司，其业务覆盖中国20余个省市自治区，在全国率先实施城乡环卫一体化，是「昌邑模式」的缔造者，其所制定的模式在全国环卫行业推广。2019年公司实现除税后净利润1.9亿元。

- **【招商积余，001914.HK】**2020年10月15日招商积余发布2020年前三季度业绩预告。公司2020年1-9月预计实现归母净利润32,000万元-34,000万元，较上年同期上升：其中物业管理业务由于招商物业的合并本期归母净利润较上年同期增加25,000-30,000万元；公司资产管理业务由于受到疫情影响本期归母净利润较上年同期下降8,000-10,000万元，但目前经营正逐步恢复。

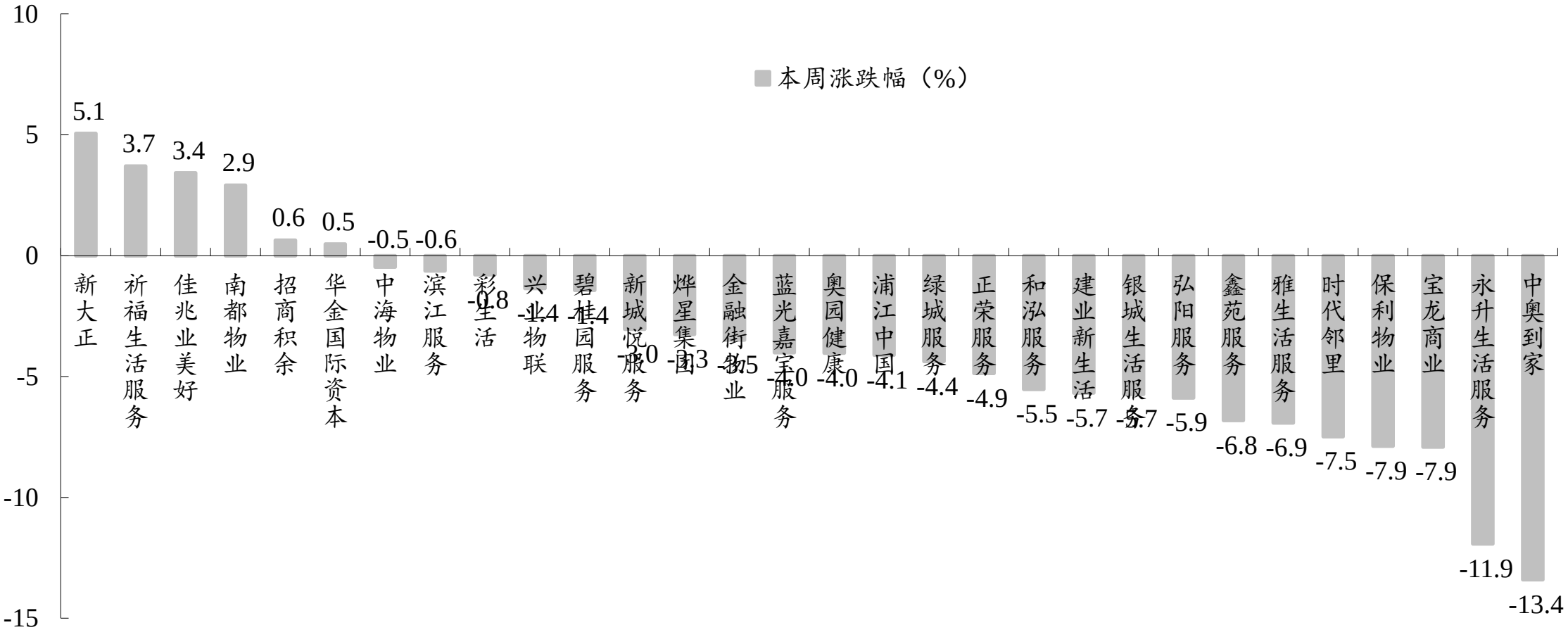
- **【金科股份，000656.SZ】**2020年10月15公司公告称其控股子公司金科服务发行境外上市外资股获中国证监会核准，拟发行不超过 19,166.7 万股境外上市外资股。发行完成后，金科服务可到香港交易所主板上市。

图1：总市值（m Rmb）



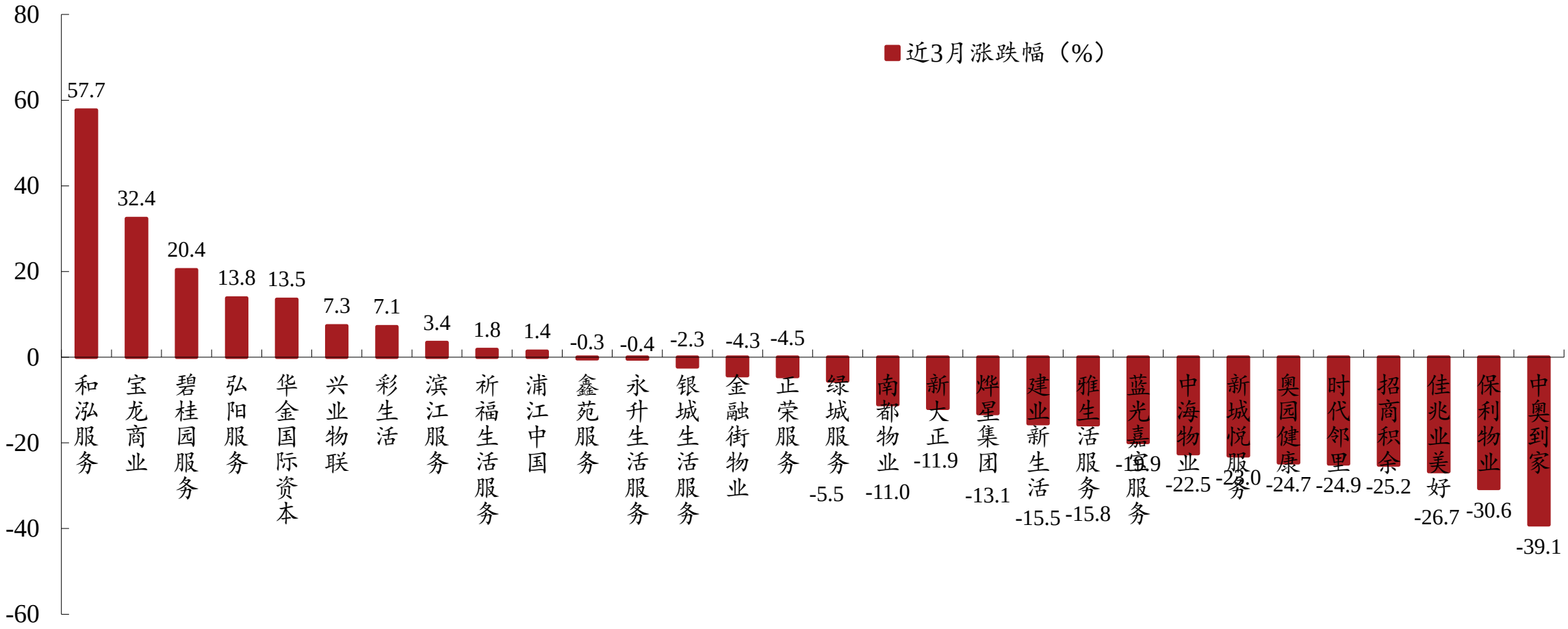
数据来源：Wind，克而瑞证券研究院 注：1）股价采用2020年10月16日收盘价，下同；2）汇率采用1港元=0.9元人民币

图2：本周涨跌幅（%）



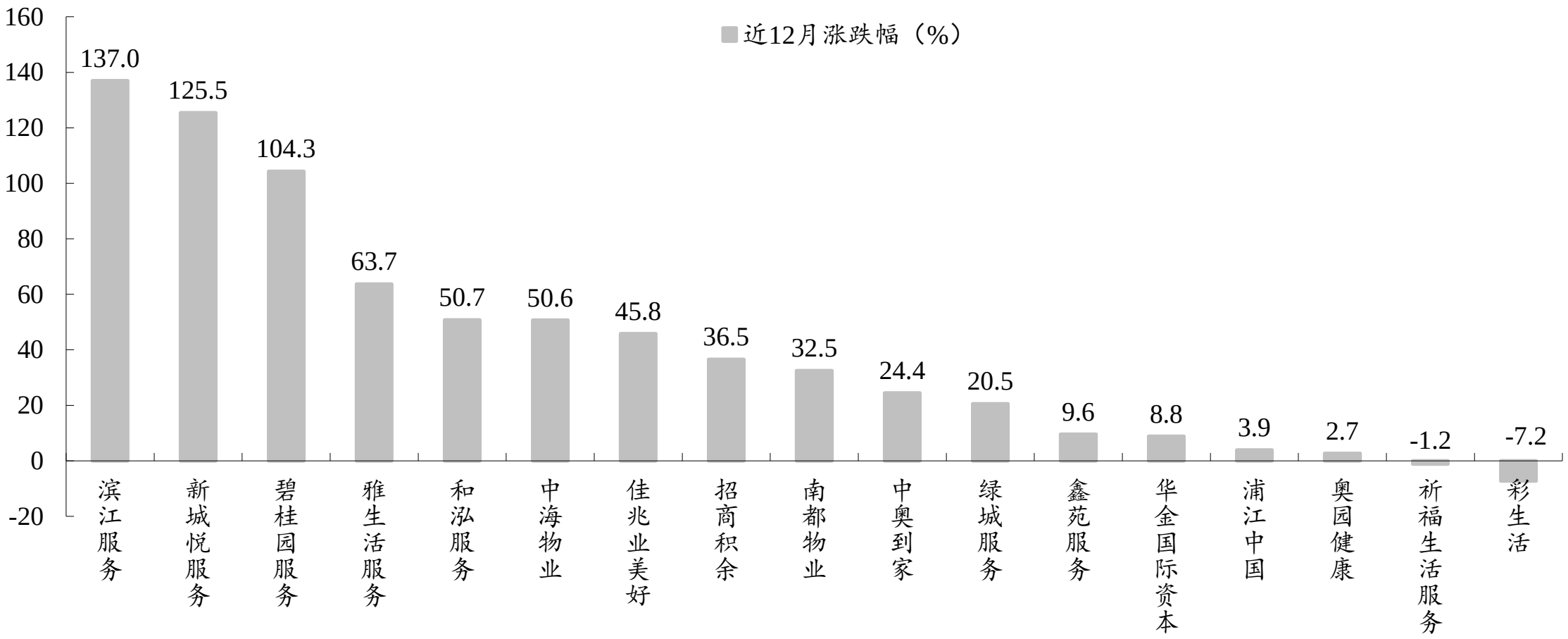
数据来源：Wind，克而瑞证券研究院

图3：近3个月涨跌幅（%）



数据来源：Wind，克而瑞证券研究院

图4：近12个月涨跌幅（%）

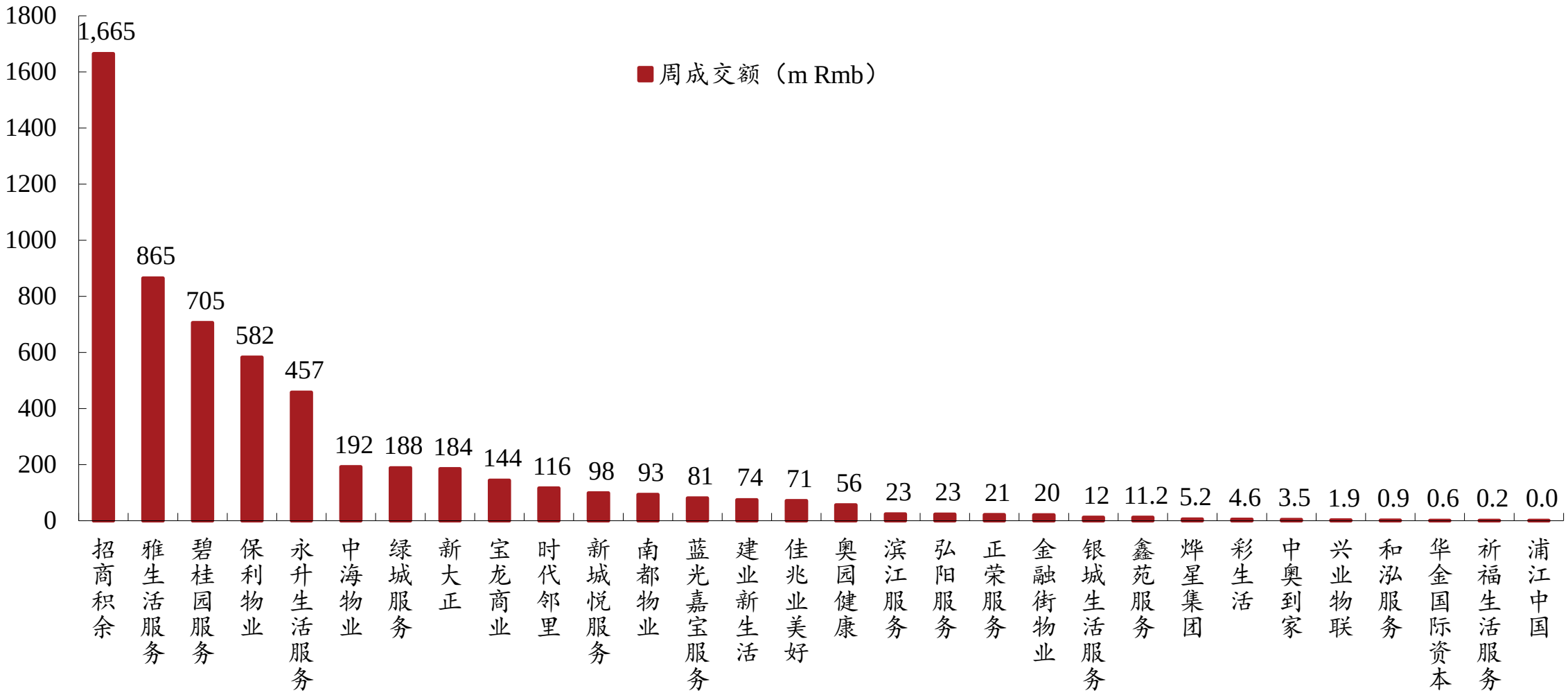


数据来源：Wind，克而瑞证券研究院 注：蓝光嘉宝服务、鑫苑服务、银城生活服务、新大正、宝龙商业、保利物业、时代邻里、兴业物联、烨星集团、建业新生活、弘阳服务、正荣服务、金融街物业等公司上市未满12个月，故图中未列示

股票代码	股票简称	PE 2019	PE 2020E	PE 2021E
6098.HK	碧桂园服务*	76.8	52.1	38.6
3319.HK	雅生活服务	35.4	25.1	19.2
6049.HK	保利物业	59.4	40.2	29.0
2669.HK	中海物业*	39.9	32.1	25.0
2869.HK	绿城服务*	57.0	43.3	33.6
1995.HK	永升生活服务*	94.3	59.2	38.0
1755.HK	新城悦服务*	50.0	34.2	24.6
9909.HK	宝龙商业*	80.2	47.4	34.7
9983.HK	建业新生活*	39.8	25.9	15.1
9928.HK	时代邻里	84.3	36.5	20.5
2606.HK	蓝光嘉宝服务	15.2	11.3	8.3
3662.HK	奥园健康*	24.0	16.4	11.4
6958.HK	正荣服务	42.9	24.8	15.4
2168.HK	佳兆业美好*	20.4	14.2	11.1
1778.HK	彩生活*	9.9	9.5	9.5
3316.HK	滨江服务	34.1	-	-
1502.HK	金融街物业	27.5	23.8	17.8
1922.HK	银城生活服务*	50.2	24.7	17.8
0982.HK	华金国际资本	NA	-	-
1971.HK	弘阳服务	19.1	-	-
1895.HK	鑫苑服务	17.5	-	-
1538.HK	中奥到家*	6.0	5.1	4.1
1417.HK	浦江中国	43.0	-	-
6093.HK	和泓服务	64.2	-	-
3686.HK	祈福生活服务	5.3	-	-
9916.HK	兴业物联	14.9	-	-
1941.HK	烨星集团	16.8	-	-
001914.SZ	招商积余*	98.5	46.7	33.7
002968.SZ	新大正	62.0	48.4	36.8
603506.SH	南都物业	28.5	22.4	17.8
	平均值	**42.0**	**30.6**	**22.0**
	中位值	**39.8**	**25.9**	**19.2**

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