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（2020.10.05-10.11）

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

- **保利物业携手济宁创新谷，注入全新城市服务新动能。**2020年9月28日，保利物业与山东省济宁创新谷发展集团战略合作协议签约仪式在济宁创新谷运营中心多功能厅举行。“济宁创新谷”是济宁高新区管委会为实现科技资源聚集，促进产学研紧密合作而建设的具有区域典型示范的科技创新生态区。保利物业的加入，将为创新谷注入专业力量，有利于加快创新谷建设，全面提升济宁市城市服务、园区服务、公共服务水平。未来，双方将以物业基础服务为合作切入点，聚集创新创业资源，推进城市、产业有机整合，打造“政府+企业”的公共服务创新模式，致力于济宁发展大局，全面打造国内知名城市产业运营服务商的样板。

- **保利物业入驻兰州黄河楼，服务城市新地标。**2020年9月29日，保利物业入驻兰州新地标建筑黄河楼，这是保利物业在甘肃区域内首进景区业态。黄河楼项目的服务团队从招聘、选拔、入驻、融入，历时4个月打磨组建。并基于人员部署、项目运行、社会效应、应急预案等方面建立细致周密的“黄河楼景区服务”方案。

- **建发物业赴港IPO。**2020年9月30日，建发物业发展集团有限公司（简称“建发物业”）在港交所递交招股书。2017-19年，建发物业营收分别为4.47亿元、6.08亿元和8.01亿元；同期毛利分别为1.16亿元、1.40亿元和1.83亿元；归母净利润分别3,075万元、4,784万元和6,818万元。2020年上半年，收入4.52亿元，毛利1.10亿元，归母净利润6,099万元。截至2020年6月底，建发物业在管建筑面积共2,170万平方米；合同建筑面积达3,960万平方米。

- **第一服务通过港交所聆讯。**2020年10月5日，第一服务通过港交所聆讯。第一服务是当代置业旗下的物业公司，截至2020年4月30日，收入2.24亿元，毛利7,467万元，毛利率33.2%，归属股东净利润1,551万元。截至2020年4月30日，第一服务总在管面积1,503万平米，其中当代置业集团持有面积968万平方米，第三方开发商物业在管面积411万平方米。

- **卓越商企拟于10月19日挂牌上市。**2020年10月6日，卓越商企服务集团有限公司（以下简称“卓越商企”）召开全球发售线上新闻发布会，宣布将于10月7日起在香港公开发售。公司预计发行3亿股新股，发行价格为9.3港元/股至10.68港元/股，预计募集资金为27.9亿至32.04亿港元，占发行后总股本25%。若行使超额配售选择权，将总计发行3.45亿股新股，对应发行规模为32.09亿至36.85亿港元，占发行后总股本27.7%。卓越商企服务拟于10月19日挂牌上市，股票代码为6989.HK。此外，卓越商企已与9家基石投资者订立基石投资协议，合计实际投资金额约为1.5亿美元。该9家基石投资者包括Tencent Mobility Limited（腾讯控股有限公司的全资附属公司）、Gorgeous Tulips Limited（京东全资附属公司）、南方基金管理股份有限公司、雪湖资本等。其中，Tencent Mobility Limited及Gorgeous Tulips Limited分别认购4,500万美元及2,000万美元。卓越商企服务本次募资净额中计划将70%用于业务扩张，包括战略性收购及投资；10%将用于投资先进的信息技术系统；5%将用于在管物业的设施升级；5%将用于招聘和人才培训，另外10%将用于运营资金和其他一般企业用途。

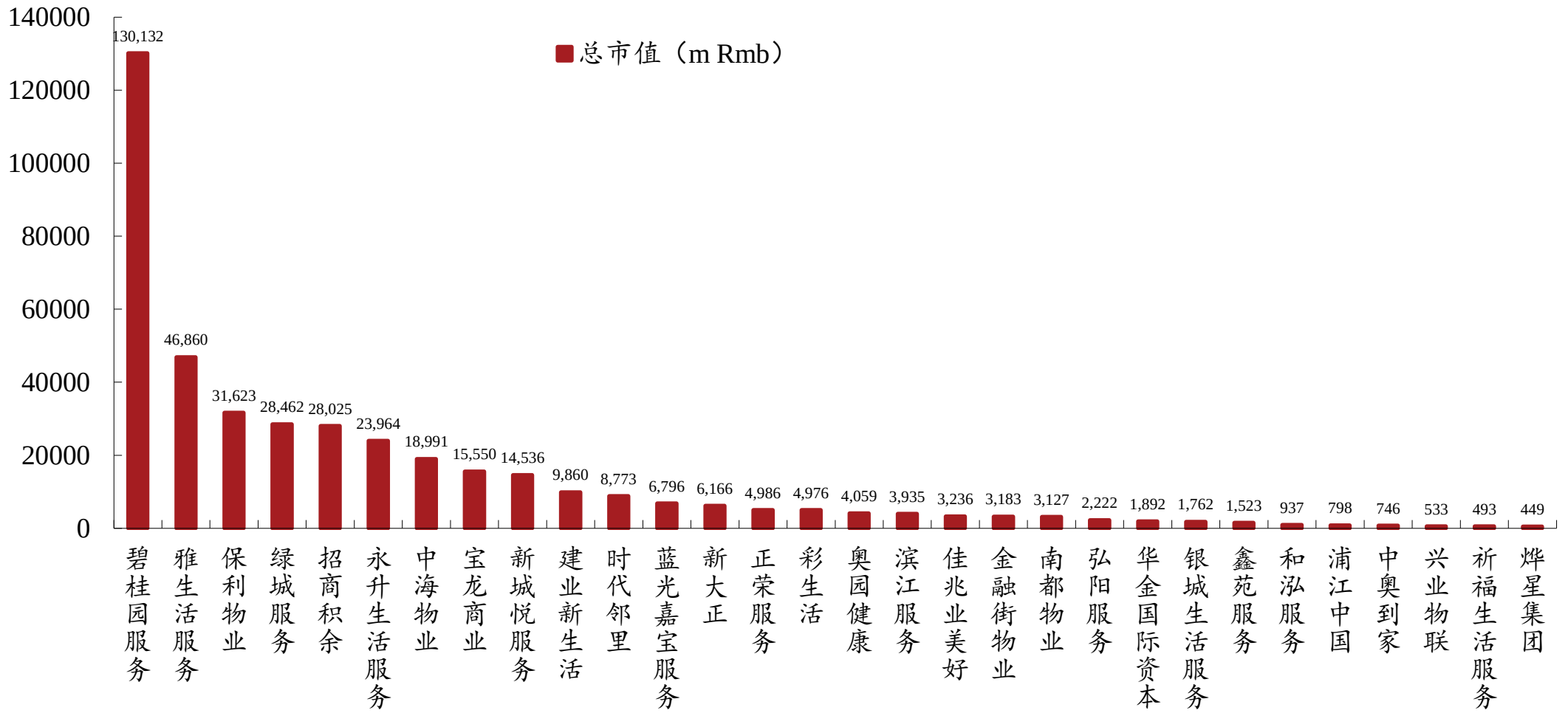
- **【招商积余，001914.SZ】**2020年9月30日，招商积余发布公告称，拟申请注册20亿元中期票据和超短期融资券进行融资。其中中期票据注册总额不超过15亿元、超短期融资券注册额度不超过5亿元。最终注册额度将以交易商协会注册通知书中载明的额度为准。

- **【蓝光嘉宝服务，2606.HK】**2020年10月4日，蓝光嘉宝服务发布公告称，公司于2020年9月30日以2.13亿元对价收购了两家物管公司（上海益镇物业和上海华欣物业）90%的股权。两家公司合计拥有126项物业管理及服务项目，建筑面积约为806万平方米。

- **【新城悦服务，1755.HK】**2020年10月5日，新城悦服务发布公告称，公司执行董事戚小明先生以自有资金在公开市场以19.16港元认购公司20万股股份，占已发行股份总数的0.02%，总代价约383万港元。

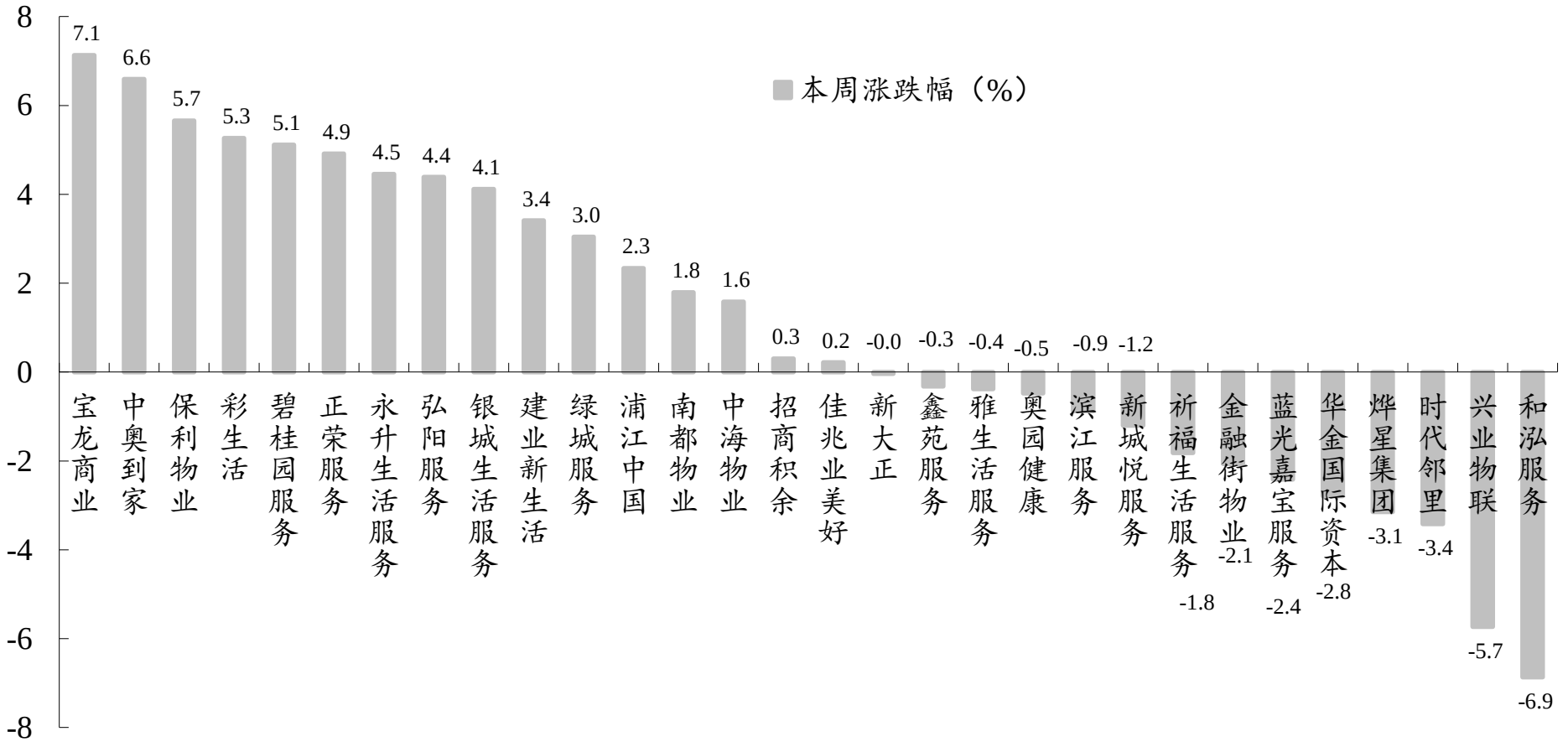
- **【滨江服务，3316.HK】**2020年10月9日，滨江服务发布公告称，公司与滨江房产订立物业管理服务补充协议，以将截至2020年12月31日止财政年度的现有年度上限由人民币1,600万元修订为人民币3,000万元。公司就未出售的住宅及非住宅物业单位向滨江房产集团提供管理服务。由于滨江房产集团业务扩展，导致滨江房产集团对公司物业管理服务的需求增加。因此，预期截至2020年12月31日止财政年度的交易金额将会超逾订立物业管理服务协议时厘定的原有水平。

图1：总市值（m Rmb）



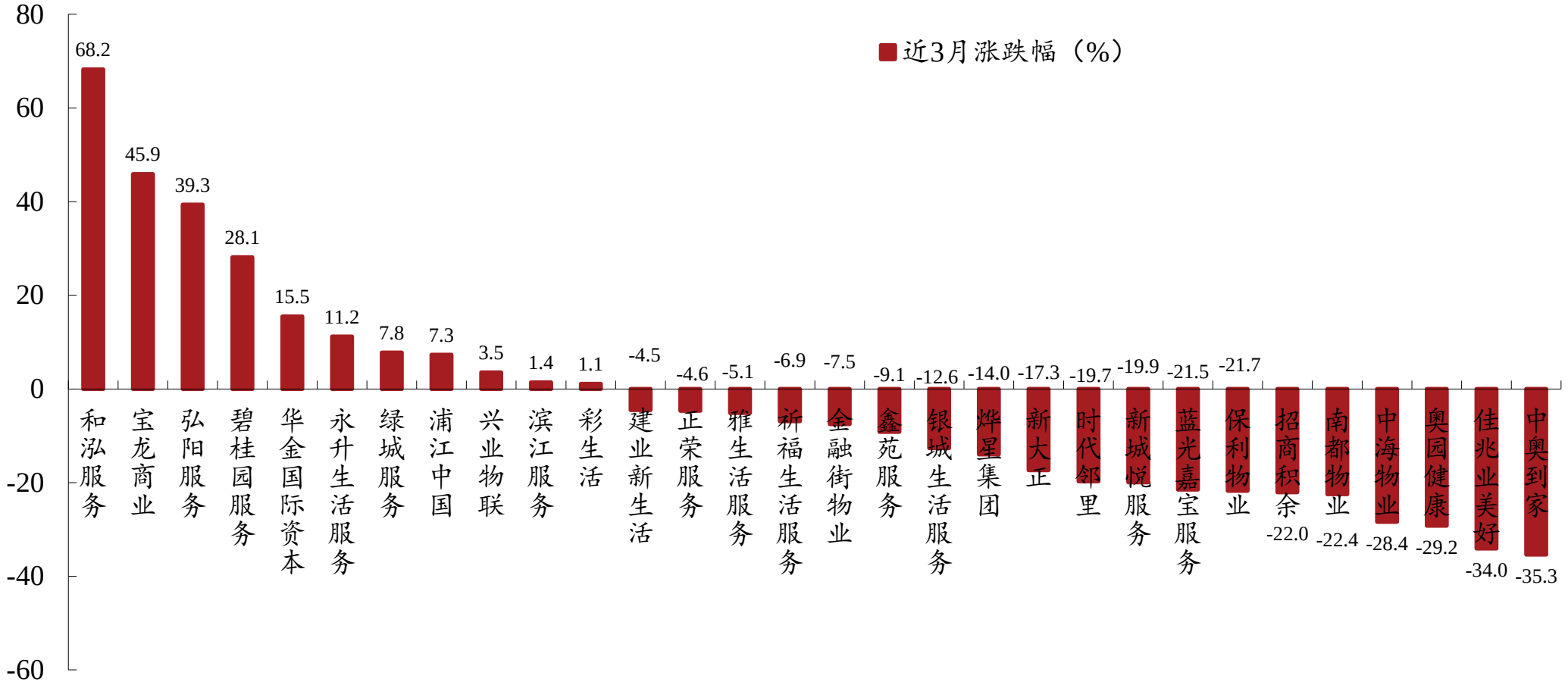
数据来源：Wind，克而瑞证券研究院 注：1）股价采用2020年10月9日收盘价，下同；2）汇率采用1港元=0.9元人民币

图2：本周涨跌幅（%）



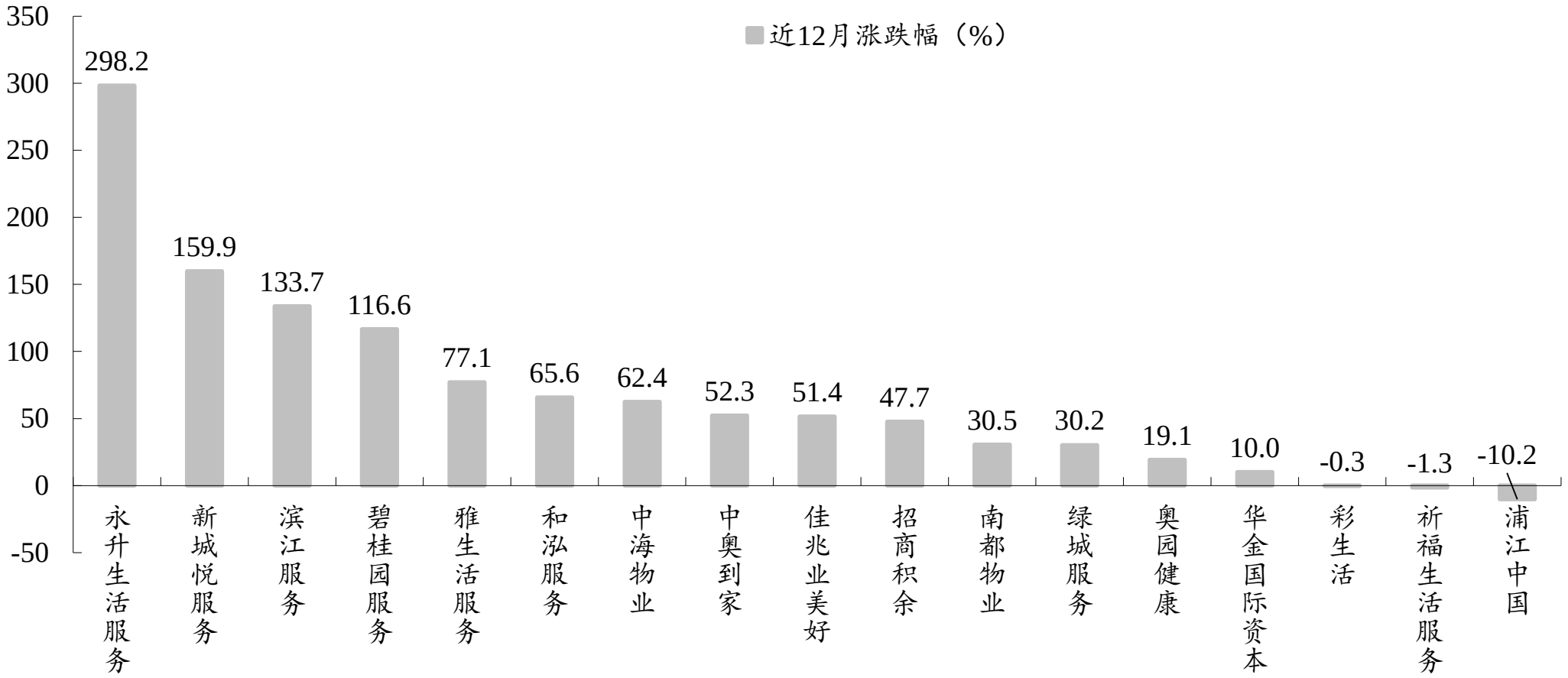
数据来源：Wind，克而瑞证券研究院

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（%）

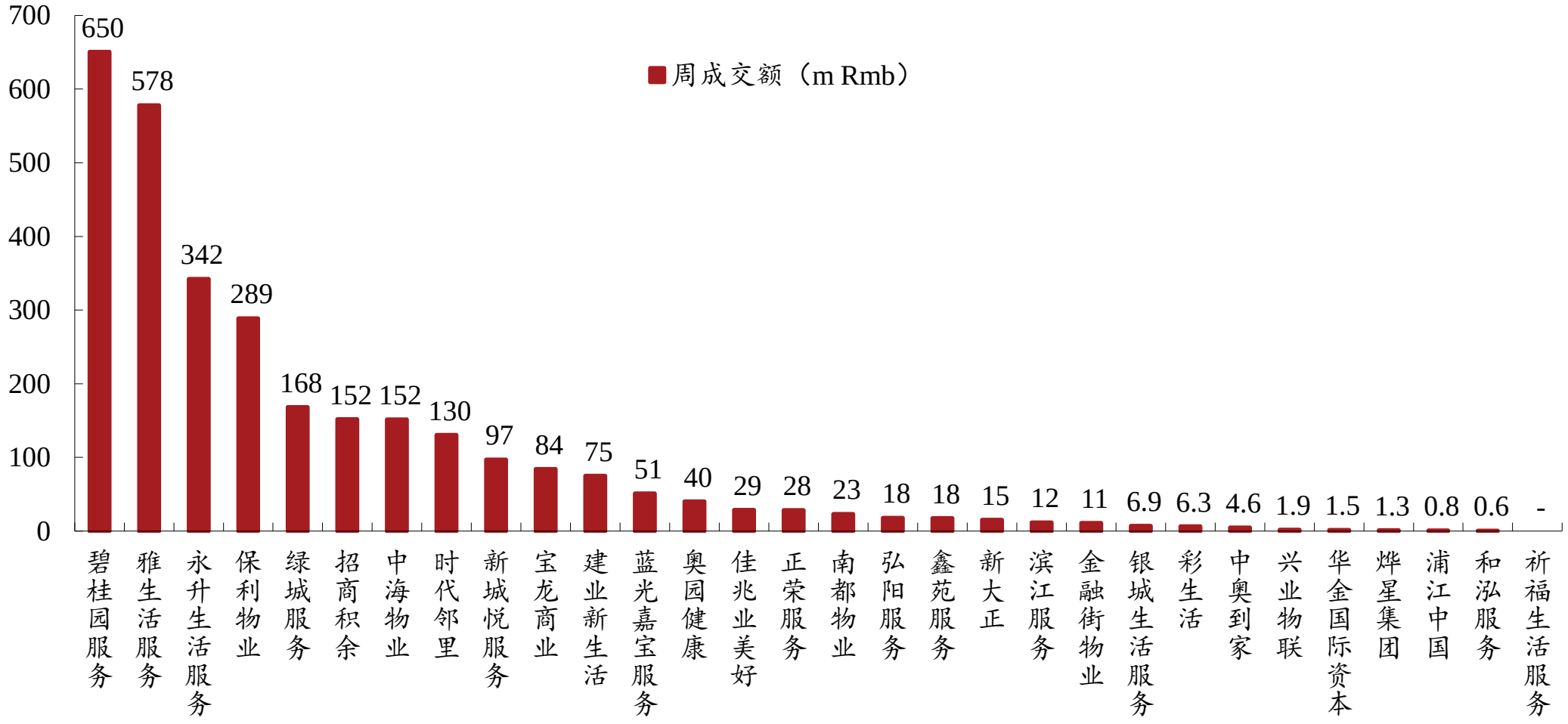


数据来源：Wind，克而瑞证券研究院 注：蓝光嘉宝服务、鑫苑服务、银城生活服务、新大正、宝龙商业、保利物业、时代邻里、兴业物联、烨星集团、建业新生活、弘阳服务、正荣服务、金融街物业等公司上市未满12个月，故图中未列示

股票代码	股票简称	PE 2019	PE 2020E	PE 2021E
6098.HK	碧桂园服务*	77.9	52.9	39.2
3319.HK	雅生活服务	38.1	26.9	20.6
6049.HK	保利物业	64.5	43.7	31.5
2669.HK	中海物业*	40.0	32.2	25.1
2869.HK	绿城服务*	59.6	45.3	35.1
1995.HK	永升生活服务*	107.1	67.2	43.2
1755.HK	新城悦服务*	51.5	35.3	25.4
9909.HK	宝龙商业*	87.1	51.5	37.7
9983.HK	建业新生活*	42.1	27.5	16.0
9928.HK	时代邻里	91.1	39.6	22.4
2606.HK	蓝光嘉宝服务	15.8	12.0	8.8
3662.HK	奥园健康*	25.0	17.0	11.9
6958.HK	正荣服务	45.1	26.1	16.2
2168.HK	佳兆业美好*	19.7	13.7	10.8
1778.HK	彩生活*	10.0	9.6	9.6
3316.HK	滨江服务	34.3	-	-
1502.HK	金融街物业	28.5	24.7	18.4
1922.HK	银城生活服务*	53.2	26.2	18.9
0982.HK	华金国际资本	NA	-	-
1971.HK	弘阳服务	20.3	-	-
1895.HK	鑫苑服务	18.7	-	-
1538.HK	中奥到家*	6.9	5.9	4.7
1417.HK	浦江中国	44.8	-	-
6093.HK	和泓服务	68.0	-	-
3686.HK	祈福生活服务	5.1	-	-
9916.HK	兴业物联	15.1	-	-
1941.HK	烨星集团	17.3	-	-
001914.SZ	招商积余*	97.9	46.0	33.3
002968.SZ	新大正	59.0	46.3	36.1
603506.SH	南都物业	27.7	21.7	17.3
	平均值	**43.8**	**32.0**	**22.9**
	中位值	**40.0**	**27.5**	**20.6**

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