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（2020.09.21-09.27）

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

- **奥园健康控股股东增持150万股奥园健康股份。**2020年9月21日，控股股东兼中国奥园集团董事会主席郭梓文先生于公开市场购入1,500,000奥园健康股份，平均购入价为每股6.158港元，涉及购入金额共约9,237,000港元。完成增持后，中国奥园与中国奥园董事会主席郭梓文先生分别持有396,375,000及2,500,000奥园健康股份，合共持股398,875,000股，合共持股比例增至约54.92%。

- **碧桂园服务与广西岑溪市达成战略合作。**2020年9月22日，广西岑溪市政府与碧桂园服务签约了“城市服务战略合作框架协议”，双方将在市政运维一体化、城市空间运营服务及产业协同三大板块开展深度合作，将进一步整合岑溪市城市公共空间运营和公共资源服务，提升城市治理和公共服务水平。

- **建业新生活携手中国平煤神马集团，助力打造郑州区域性金融商务中心。**2020年9月24日，建业至尚商业物业与中国平煤神马集团金融资本运营中心签订合作协议。建业至尚商业物业将为中国平煤神马集团金融资本运营中心项目提供顾问咨询及后期物业招商租赁、运营和管理服务。建业至尚商业物业是建业新生活旗下专注于高端商业物业管理服务的专业化公司。

- **恒大集团分拆物业管理业务已获港交所批准。**2020年9月25日，据彭博社报道，恒大集团分拆物业管理业务已获港交所批准，在近期引入战略投资者时，该业务估值为110亿美元。在8月31日恒大举办2020年中期业绩发布会上，恒大集团总裁夏海钧表示，近期金碧物业成功分拆引入战投入股235亿港币，预计将为恒大集团降低净负债率19个百分点。

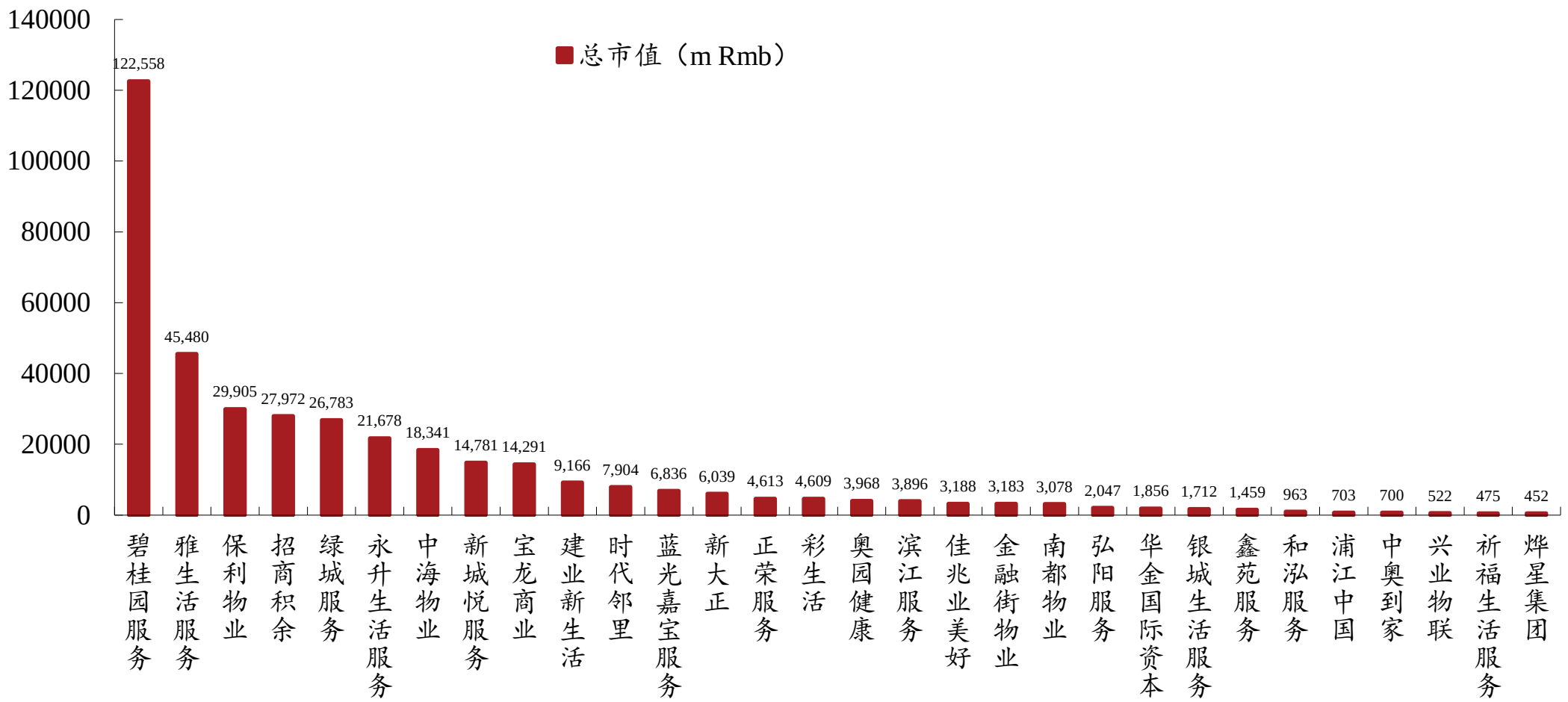
- **【和泓服务，6093.HK】**2020年9月21日，和泓服务以1,500万元人民币收购东莞市宝盈物业管理公司60%股权。宝盈物业主要从事物业管理业务，目前管理合共6个物业管理项目，在管建筑面积约80万平方米，主要于广东省经营。收购事项将使和泓服务能够扩大其于中国华南地区物业管理服务行业中的业务规模及市场份额，填补了在珠三角地区的空白。

- **【滨江服务，3316.HK】**2020年9月22日，滨江服务全资子公司以1,403万元人民币中标万家名城和西溪之星两个项目的储藏室和停车位的使用权。其中万家名城项目合计3个储藏室、103个停车位，西溪之星合计54个储藏室、108个停车位。以上储藏室和停车位使用权期限皆到2083年。

- **【华金国际资本，0982.HK】**2020年9月23日，华金国际资本以1.23亿港元出售旗下金融业务子公司全部股权给华金金融控股有限公司。华金金融控股由香港华发直接全资拥有，主要业务为投资控股。公司认为，由于集团的金融服务业务于过去数年持续表现不佳，加上香港金融市场不明朗，而集团已建立稳健及有利可图的物业管理业务，故出售事项可令公司更明确地将物业管理服务作为业务重点及高效分配资源。

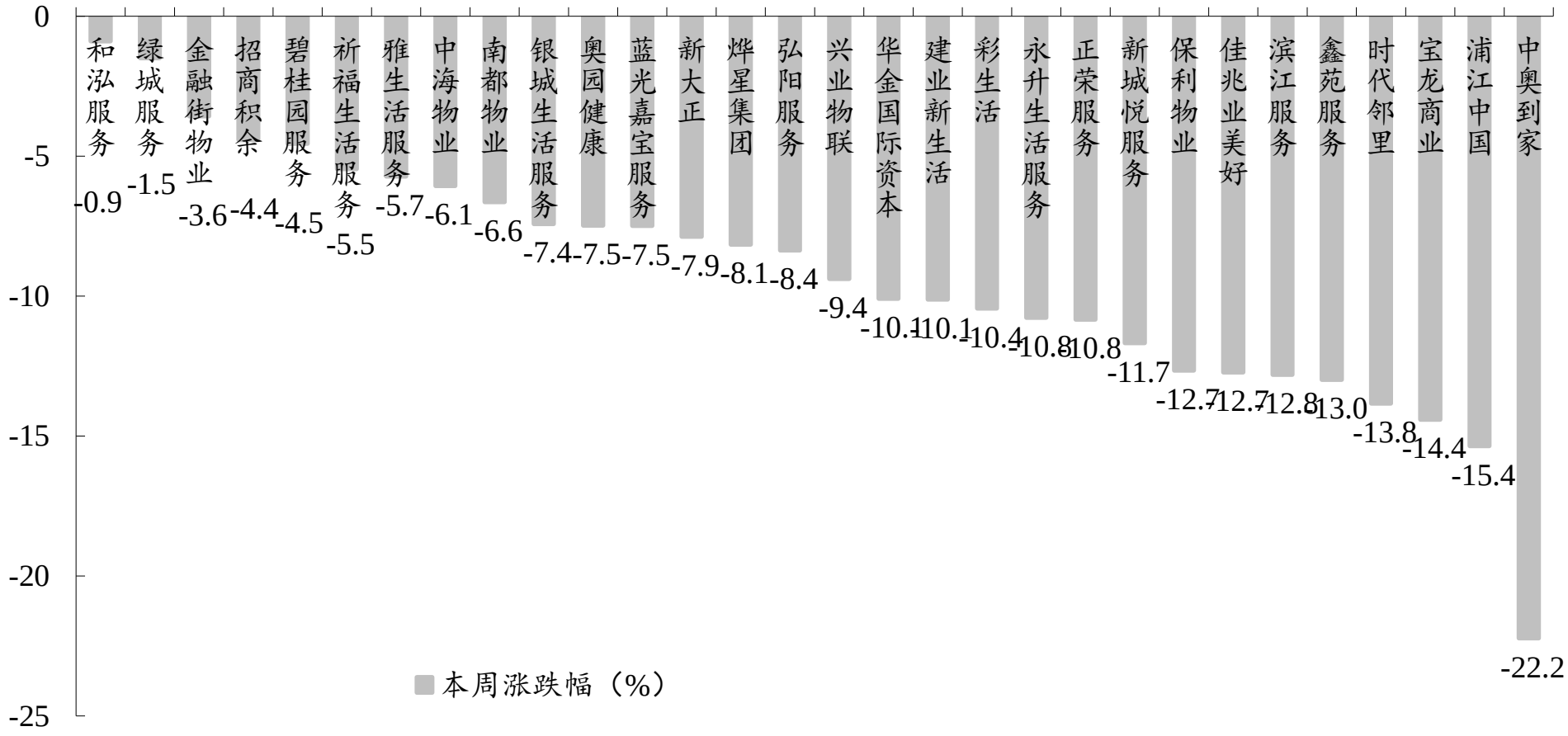
- **【建业新生活，9983.HK】**2020年9月25日，建业新生活以1,698万元收购济源市众帮环境保洁有限公司51.0%股权。济源市众帮为河南省济源市的废物处理公司，提供环境卫生清洁管理服务，且在其废物处理设备生产及运营拥有先进技术。项目在管面积524.54万方，收购对价相当于约8倍2021年市盈率。

图1：总市值（m Rmb）



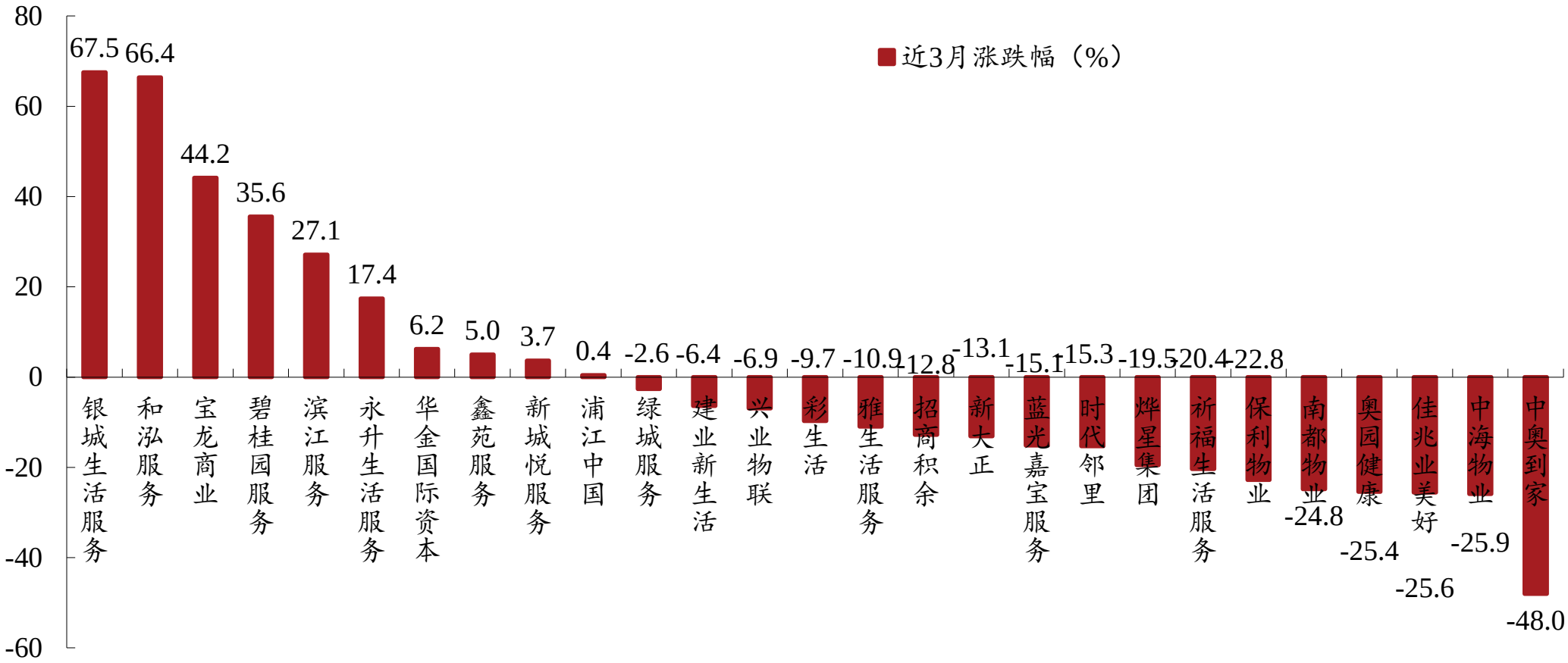
数据来源：Wind，克而瑞证券研究院 注：1）股价采用2020年9月25日收盘价，下同；2）汇率采用1港元=0.9元人民币

图2：本周涨跌幅（%）



数据来源：Wind，克而瑞证券研究院

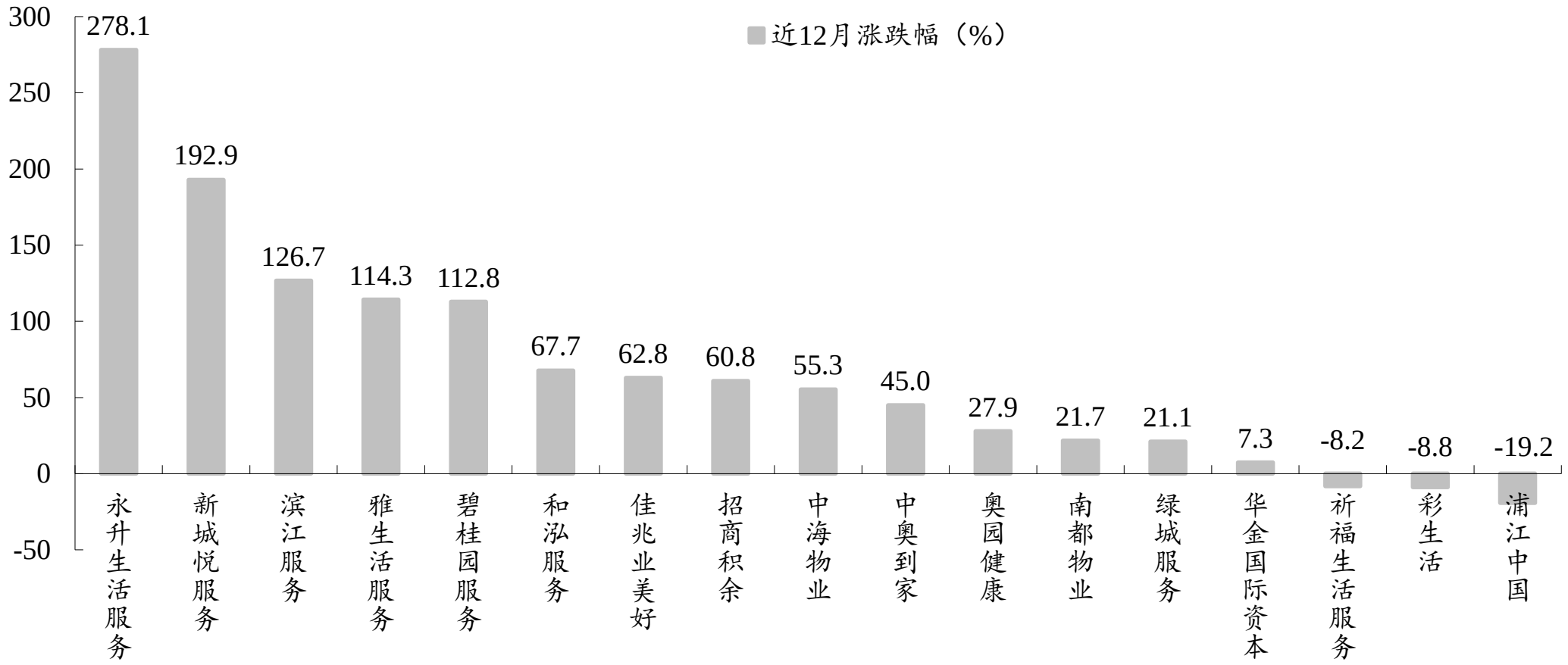
图3：近3个月涨跌幅（%）



数据来源：Wind，克而瑞证券研究院

注：弘阳服务、正荣服务、金融街物业上市未满3个月，故图中未列示

图4：近12个月涨跌幅（%）

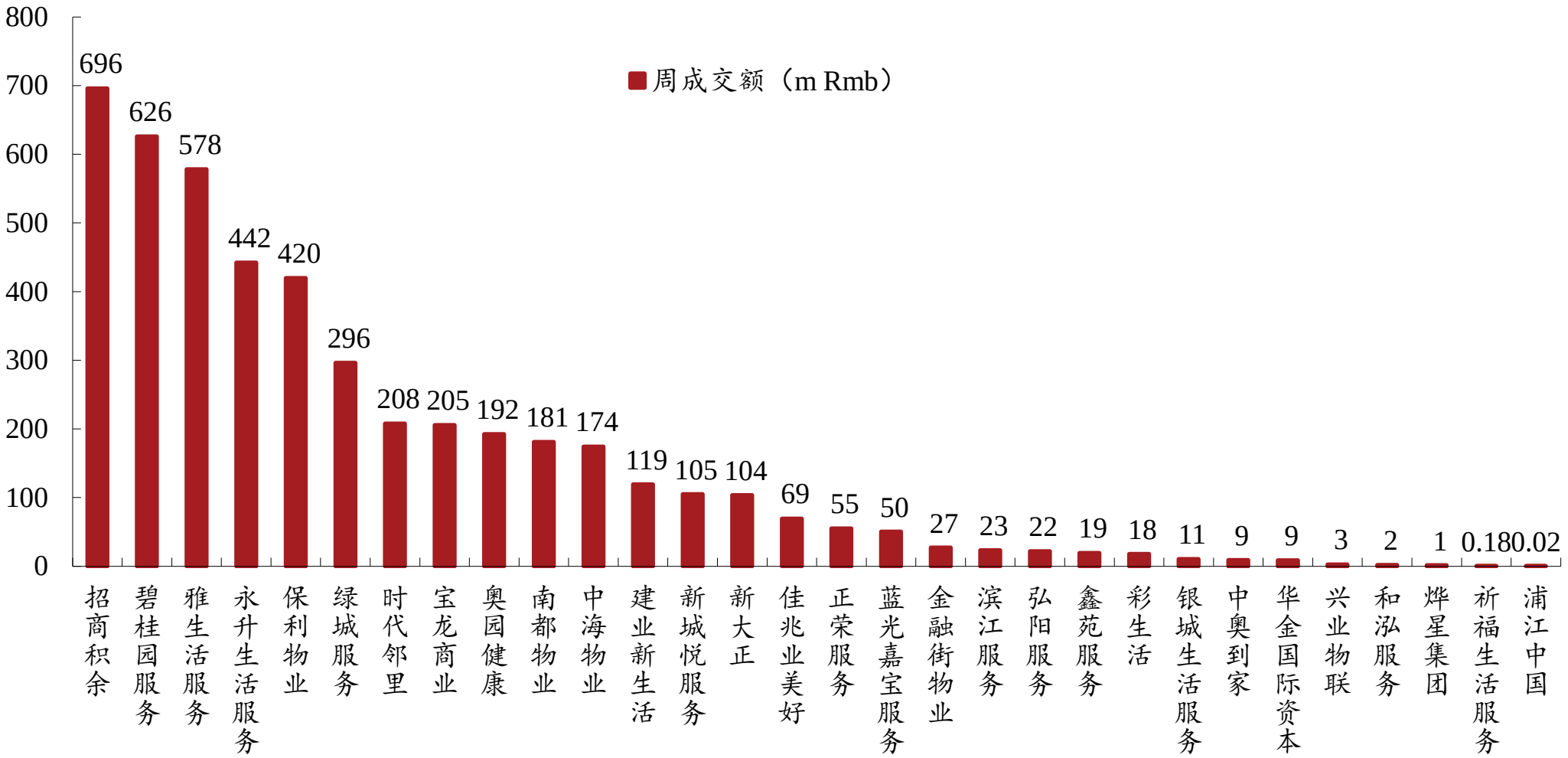


数据来源：Wind，克而瑞证券研究院 注：蓝光嘉宝服务、鑫苑服务、银城生活服务、新大正、宝龙商业、保利物业、时代邻里、兴业物联、烨星集团、建业新生活、弘阳服务、正荣服务、金融街物业等公司上市未满12个月，故图中未列示

股票代码	股票简称	PE 2019	PE 2020E	PE 2021E
6098.HK	碧桂园服务*	73.4	49.8	36.9
3319.HK	雅生活服务	37.0	26.0	20.1
6049.HK	保利物业	61.0	40.9	29.5
2669.HK	中海物业*	38.7	31.1	24.3
2869.HK	绿城服务*	56.1	42.6	33.0
1995.HK	永升生活服务*	96.8	60.8	39.1
1755.HK	新城悦服务*	52.4	35.9	25.8
9909.HK	宝龙商业*	80.0	47.3	34.6
9983.HK	建业新生活*	39.2	25.5	14.8
9928.HK	时代邻里	82.1	35.5	20.1
2606.HK	蓝光嘉宝服务	15.9	12.0	8.8
3662.HK	奥园健康*	24.4	16.7	11.6
6958.HK	正荣服务	41.7	24.2	15.0
2168.HK	佳兆业美好*	19.4	13.5	10.6
1778.HK	彩生活*	9.2	8.9	8.9
3316.HK	滨江服务	34.0	24.3	18.6
1502.HK	金融街物业	28.5	24.7	18.4
1922.HK	银城生活服务*	51.7	25.5	18.4
0982.HK	华金国际资本	NA	-	-
1971.HK	弘阳服务	18.7	-	-
1895.HK	鑫苑服务	17.9	-	-
1538.HK	中奥到家*	6.4	5.5	4.4
1417.HK	浦江中国	39.5	-	-
6093.HK	和泓服务	69.8	-	-
3686.HK	祈福生活服务	5.0	-	-
9916.HK	兴业物联	14.8	-	-
1941.HK	烨星集团	17.5	-	-
001914.SZ	招商积余*	97.7	45.9	33.2
002968.SZ	新大正	57.8	45.3	35.3
603506.SH	南都物业	27.2	21.4	17.0
	平均值	**41.9**	**30.2**	**21.8**
	中位值	**38.7**	**25.8**	**19.4**

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