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（2020.09.07-09.13）

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

- **建业新生活与京东达成战略合作。**2020年9月9日，建业新生活与京东集团战略合作签约仪式成功举行。京东零售集团企业业务事业部大型企业客户部总经理陈宇、建业新生活集团执行董事蔡斌、建业新生活集团副总裁张守凯、张鹏华等人共同出席签约仪式。建业新生活作为中部地区最大的新型生活方式服务商，业务覆盖物业管理及增值服务、生活服务、商业资产管理及咨询服务三大板块。旗下运营的“建业+”平台优选线上线下消费场景，为用户提供时间、区域、功能无盲点的生活服务。此次合作双方将围绕营销场景、供应链数字化升级方向相关的项目达成全面合作。未来，双方还将深入探讨在大健康、城市服务、保险投资、金融支付等领域的合作。

- **旭辉永升服务与无锡市惠山国有投资控股集团达成战略合作。**2020年9月10日，旭辉永升服务与无锡市惠山国有投资控股集团有限公司战略合作签约仪式于江苏无锡隆重举行。无锡市惠山国有投资控股集团有限公司是由惠山区委区政府批准设立的大型综合型国有企业集团，公司以城市建设、城市运营、产业投资及金融服务等为主营业务，针对未来城镇发展、城市能级的关键领域和功能，下设城市建设、公共服务、城市运营、资产管理、产业投资管理、产业金融服务、产业基金投资管理七个业务板块实体运营公司。本次合作，双方就惠山区现有国有资产，包含且不限于住宅、商业的物业管理服务、资产运营管理、市政养护、老社区改造等展开深度合作，以共同构建美好生活为目标，提升无锡市城市运营管理水平，开创强强联合、共创共赢的新局面。

- **龙光集团旗下物业公司龙光物业计划赴港上市。**龙光集团（3380.HK）旗下物业板块龙光物业近期正与投行密切接触，计划赴港上市。龙光物业创建于1992年，重点布局粤港澳大湾区、长三角都市圈和西南城市群等三大核心都市圈。管理项目业态覆盖小区住宅、商业、酒店、银行、写字楼、学校、医院、工业园区等，提供全链条物业管理服务。目前在管项目约150个，在职员工超6,000人，服务人口100余万人，管理面积超过4,000万平方米。

- **城关物业携手庆阳市西峰区，雅生活智慧城市服务再拓版图。**近日，雅生活集团成员企业兰州城关物业服务集团有限公司（以下简称“城关物业”）与甘肃省庆阳市西峰区人民政府签订战略合作协议，进一步深化地企合作、探索完善城市管理运营体制，推动西峰城区物业管理服务迈向规范化、专业化、智能化。此次城关物业与西峰区的战略合作是雅生活集团全面战略布局智慧城市服务的一次重要探索，也为雅生活智慧城市服务再添新版图。

- **【时代邻里，9928.HK】**2020年9月7日，黄嗣宁先生辞任本公司首席财务官。该职位由郭柏成先生接任。郭先生于2006年取得香港理工大学文学士学位，主修商学，于会计、审计、企业融资、财务管理及企业管治事宜方面拥有逾14年经验。加入本公司前，郭先生是正商实业有限公司（0185.HK）的首席财务总监兼联席公司秘书。

- **【兴业物联，9928.HK】**2020年9月7日，陆爽女士辞任本公司秘书。该职位由梁家凝女士接任。梁女士拥有超过12年的会计、审计及财务管理经验。在加入本公司前，梁女士拥有超过5年的香港上市公司工作经验及曾于罗兵咸永道会计师事务所担任经理。梁女士为香港会计师公会会员，并于2008年取得香港中文大学工商管理专业会计学之学士学位。

- **【远洋服务】**2020年9月7日,远洋服务控股有限公司在港交所正式递交招股书。远洋服务前身为“远洋亿家”，该公司曾于2016年新三板上市后摘牌。截至2020年6月30日，远洋服务总合约建筑面积为6,190万平米，总在管建筑面积为4,230万平米，涉及210个物业，包括155个住宅社区及55个非住宅物业。其中，京津冀地区及环渤海地区为重点发展区域，在管建筑面积分别占总在管建筑面积的32.9%及28.8%。2017-2020H1,远洋服务分别实现营业收入12.13亿元、16.10亿元、18.3亿元与9.04亿元。其中，物业管理服务所占比例在前三年逐渐下降，分别为68.4%、65.3%与66.6%，而在上半年这一比例又升至71.7%；而社区增值服务业务收入占比走势则与之相反，2017-2020H1中占营收比例分别为14.7%、15%、13%与11.2%。

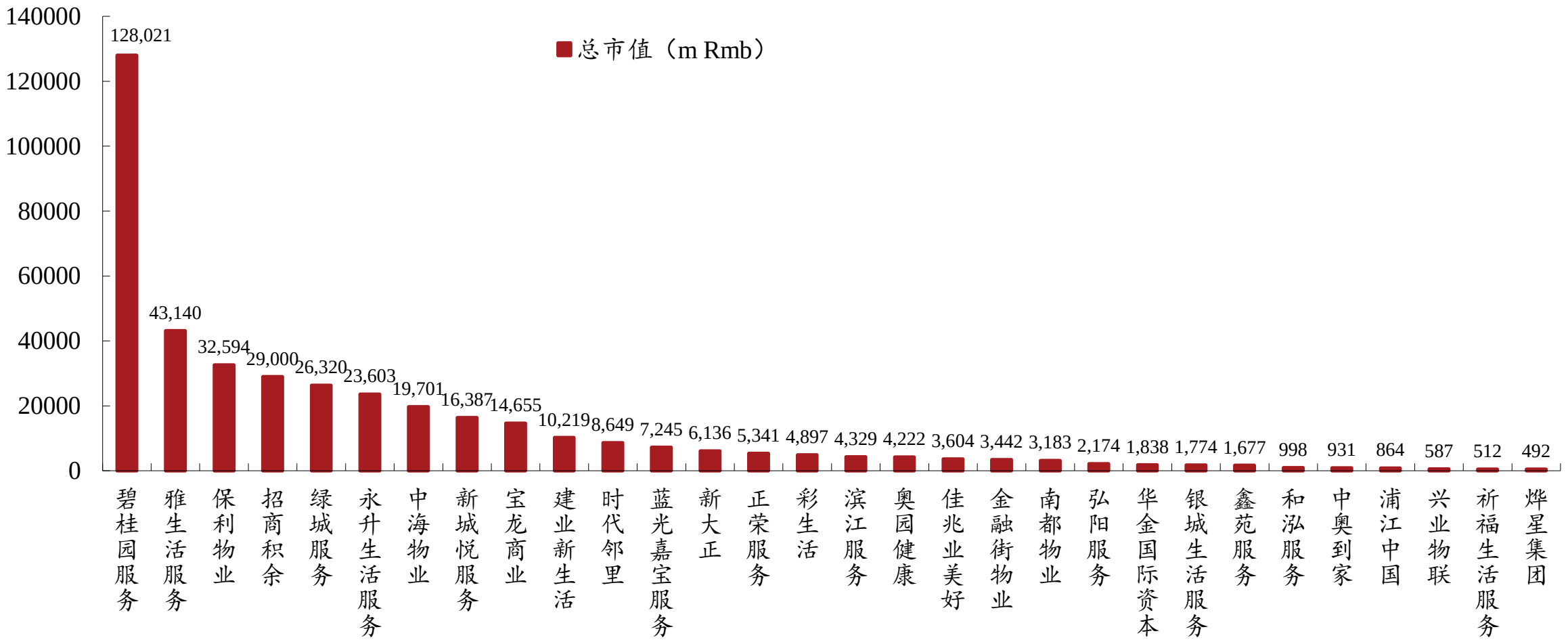
- **【弘阳服务，1971.HK】**2020年9月7日，弘阳服务发布公告称，公司间接全资附属南京弘阳物业管理与南京诚瑞订立股权转让协议，南京弘阳物业管理拟向南京诚瑞收购目标公司滁州宇润物业管理51%股权，作价人民币3672万元。目前滁州宇润物业管理在管物业的总建筑面积约为423万平方米。于2019年度及2020年上半年，该公司分别实现除税后利润274.39万元及335.60万元。

- **【碧桂园服务，6098.HK】**2020年9月9日，碧桂园服务发布公告称，公司拟向合资格参与者发布为期十年的购股权计划，以激励该购股权参与者为本集团的未来发展而努力，从而促进本集团的长远稳定发展。根据购股权计划可予发行的股份最高数目将为82,780,000股，相当于已发行股份总数约3.00%及相当于本公司经扩大已发行股本约2.91%。

- **【雅生活服务，3319.HK】**2020年9月10日，雅生活服务发布公告称，公司收到科瑞物业管理层的通知，截至2020年9月10日，科瑞物业的资产支持证券借款已悉数清偿。公司将启动新中民物业集团的审计工作，确保科瑞物业已悉数清偿信托贷款合同项下的贷款及应计利息及相应的付款先决条件达成。公司将编制及落实新中民物业收购的有关通函，并预计于2020年11月30日或之前寄发予股东。

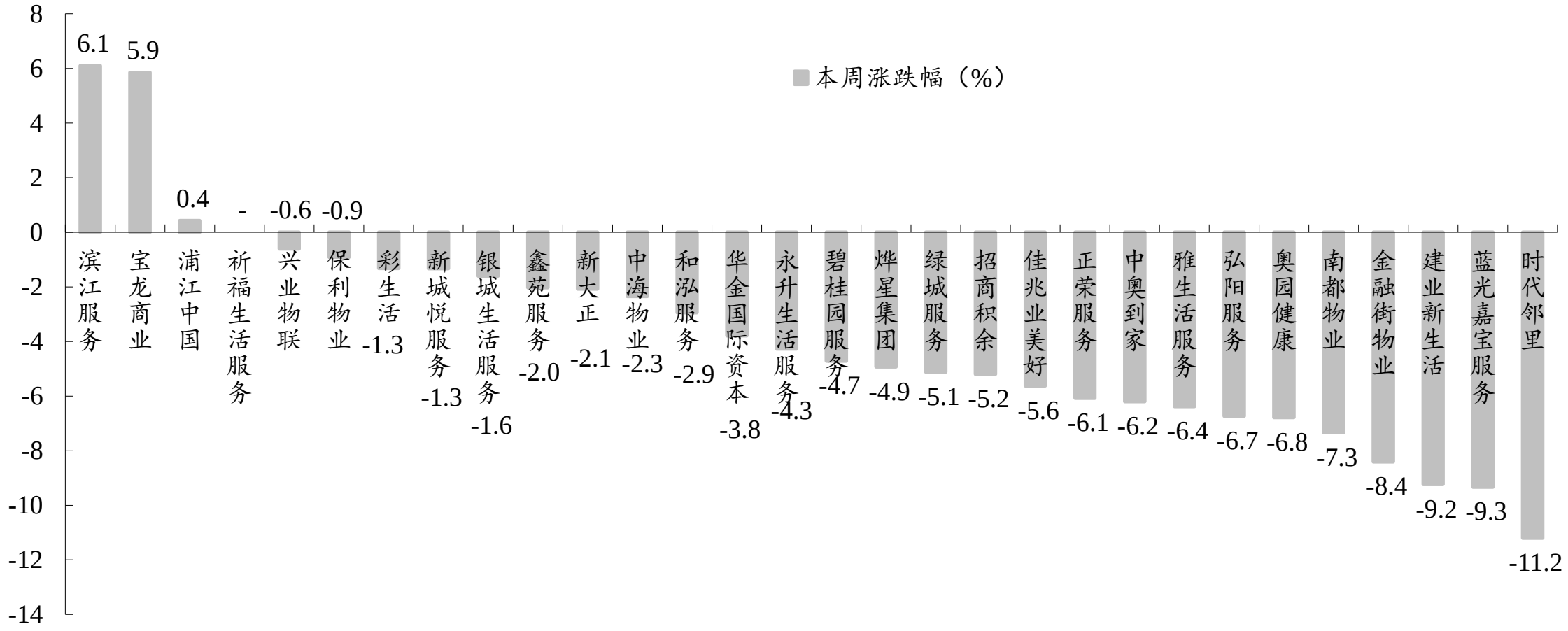
- **【宝龙商业，9909.HK】**2020年9月10日，宝龙商业发布公告称，已与公司执行董事兼行政总裁陈德力订立协议：陈德力先生将以每股认购股份24.3港元的价格认购宝龙商业1,125万股新股份，总金额约为2.73亿港元，该等认购股份占宝龙商业已发行股份总数的1.81%，占认购事项完成后扩大的总股本的1.78%。除了订立认购协议外，宝龙商业还将采纳一项股份奖励计划，进一步奖励陈德力合共1,125万股奖励股份，通过根据股份奖励特定授权发行及配发新股份的方式授予。公告指出，认购事项所得的2.73亿港元，宝龙商业预期将其中30%用作增聘人手，30%用作加大资讯科技系统投入，及40%用作发展物业租赁业务。

图1：总市值（m Rmb）



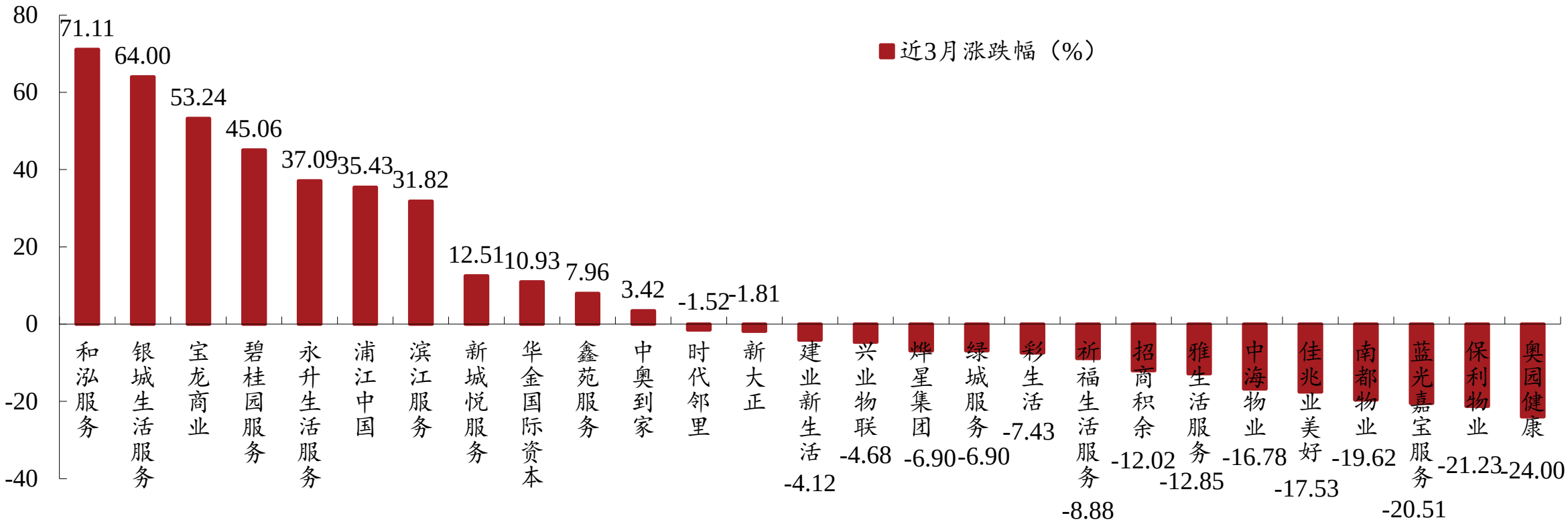
数据来源：Wind，克而瑞证券研究院　注：1）股价采用2020年9月11日收盘价，下同；2）汇率采用1港元=0.9元人民币

图2：本周涨跌幅（%）



数据来源：Wind，克而瑞证券研究院

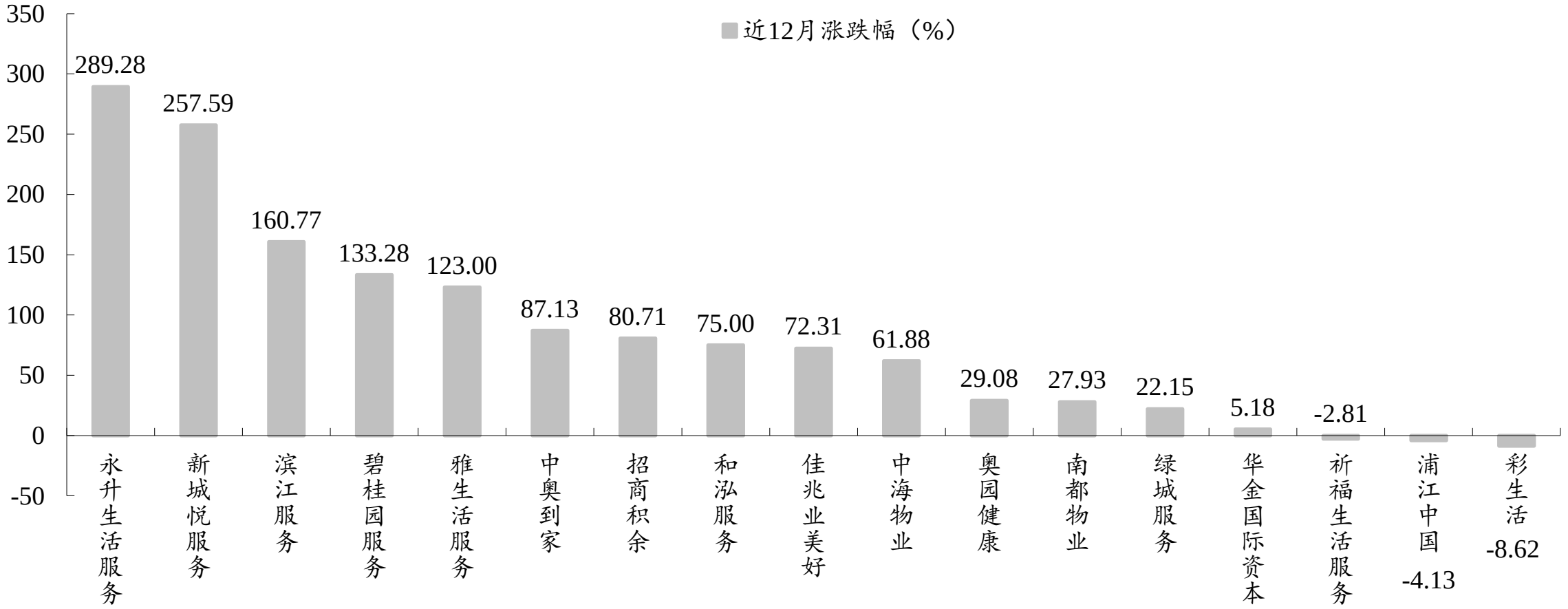
图3：近3个月涨跌幅（%）



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（%）

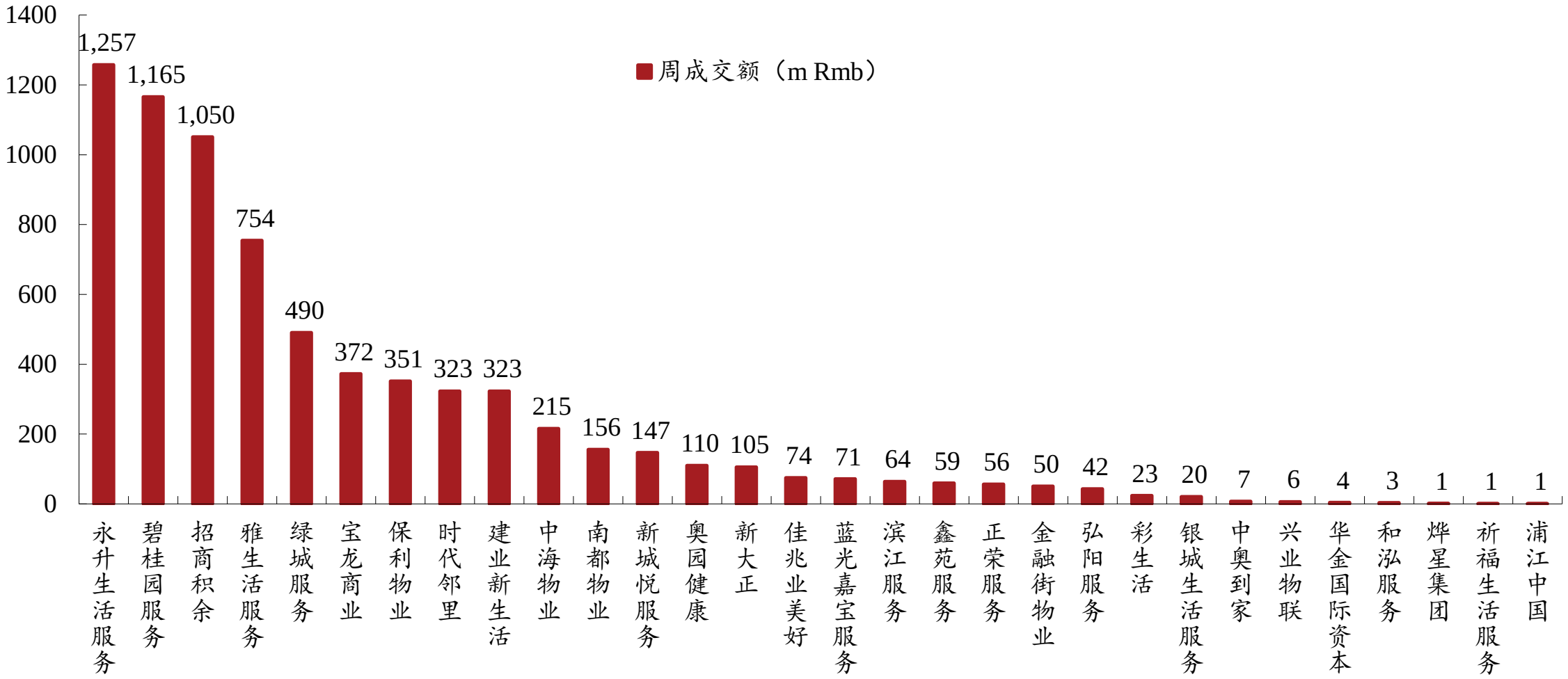


数据来源：Wind，克而瑞证券研究院 注：蓝光嘉宝服务、鑫苑服务、银城生活服务、新大正、宝龙商业、保利物业、时代邻里、兴业物联、烨星集团、建业新生活、弘阳服务、正荣服务、金融街物业等公司上市未满12个月，故图中未列示

股票代码	股票简称	PE 2019	PE 2020E	PE 2021E
6098.HK	碧桂园服务*	76.6	52.0	38.6
3319.HK	雅生活服务	35.1	24.9	19.1
6049.HK	保利物业	66.4	44.6	32.2
2669.HK	中海物业*	41.5	33.4	26.1
2869.HK	绿城服务*	55.1	41.8	32.5
1995.HK	永升生活服务*	105.4	66.2	42.5
1755.HK	新城悦服务*	58.1	39.8	28.6
9909.HK	宝龙商业*	82.0	48.4	35.5
9983.HK	建业新生活*	43.7	28.5	16.5
9928.HK	时代邻里	89.8	38.8	22.0
2606.HK	蓝光嘉宝服务	16.9	12.7	9.3
3662.HK	奥园健康*	26.0	17.7	12.4
6958.HK	正荣服务	48.3	-	-
2168.HK	佳兆业美好*	22.0	15.3	12.0
1778.HK	彩生活*	9.8	9.4	9.0
3316.HK	滨江服务	37.7	27.0	20.7
1502.HK	金融街物业	30.9	26.7	19.9
1922.HK	银城生活服务*	53.6	23.2	17.9
0982.HK	华金国际资本	NA	-	-
1971.HK	弘阳服务	19.8	-	-
1895.HK	鑫苑服务	20.6	-	-
1538.HK	中奥到家*	8.6	7.4	5.9
1417.HK	浦江中国	48.5	-	-
6093.HK	和泓服务	72.3	-	-
3686.HK	祈福生活服务	5.3	-	-
9916.HK	兴业物联	16.7	-	-
1941.HK	烨星集团	19.0	-	-
001914.SZ	招商积余*	101.3	47.6	34.4
002968.SZ	新大正	58.7	46.1	35.8
603506.SH	南都物业	28.2	22.1	17.6
	平均值	**44.8**	**32.1**	**23.3**
	中位值	**41.5**	**28.5**	**20.7**

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