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（2020.08.31-09.06）

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

- **万科物业布局郑州，持续加码城市空间整合服务。**2020年8月28日，万科物业与郑州市二七区人民政府在郑州签署战略合作协议，共同探索“城市空间整合服务”，加速城市空间布局。双方将共同出资成立合资公司，搭建“城市空间整合服务”平台，发挥各自的资源优势和管理优势，对基础设施建设施工过程管控、市容环境管理、绿地养护、市政设施维护、公共物业管理等业务进行一体化统筹运营。

- **碧桂园服务与锡林浩特达成战略合作。**2020年9月1日，锡林浩特市与碧桂园服务达成战略合作。双方将在城市市政公共运维一体化服务、智慧城市建设运营、城市红色大物业实施、区域产业协同发展等领域进行全面深化合作，此次合作将对提升锡林浩特市城市品质，促进地区经济社会发展产生积极作用。

- **奥园健康和麦迪健康居家养老服务项目签署战略合作协议。**2020年9月1日，奥园健康生活集团与麦迪（广州）健康产业管理有限公司达成战略合作。根据双方合作协议，奥园健康和麦迪健康将围绕“居家养老”展开深度合作。奥园健康开放奥悦之家番奥社区康养服务中心作为首期合作试点社区，麦迪健康将为番奥社区康养服务中心提供专业化的医疗服务、护理服务、养老服务。

- **保利物业正式进驻武警四川省总队。**2020年9月1日，武警四川省总队与保利物业达成签约合作。保利物业作为国家退伍军人事务部的主要定点招聘和培养单位，吸收上千名退伍军人就业，参与服务多个项目，其中在2019年举办的第七届武汉世界军人运动会上，保利物业作为军运村官方指定的后勤服务商，获得了世界军体联和中央军委的认可。武警四川省总队物业服务项目是保利物业在成都的第一个副军级部队项目，这不仅寓意着保利物业成都公司外拓市场合作的全新启航，更是军民融合深度发展新局面。

- **中鼎集团与龙湖智慧服务签约战略合作协议。**2020年9月2日，中鼎集团与龙湖智慧服务签订战略合作协议，双方共同成立龙湖中鼎物业服务有限公司。未来，中鼎集团将在各开发的项目中启用更高标准更优质的物业服务，引入龙湖智慧服务23年以来沉淀出的近3000条管理标准和ISO9001、ISO14001等管理体系认证系统，以及包括龙湖智慧服务自主研发的FM&RBA系统、慧眼系统等一系列的智慧化管理体系平台。中鼎集团与龙湖智慧服务此次在住宅物业领域进行的深度合作，实现了本地名企和全国品牌的强强联合。双方将充分发挥各自的品牌价值，优势互补、互惠共赢、共谋发展，共同致力打造和开启广西智慧品质人居物业服务的新篇章，携手为更多选择中鼎地产的客户创造更多价值和卓越服务，通过创新和不断优化业务运营模式，引领行业发展。

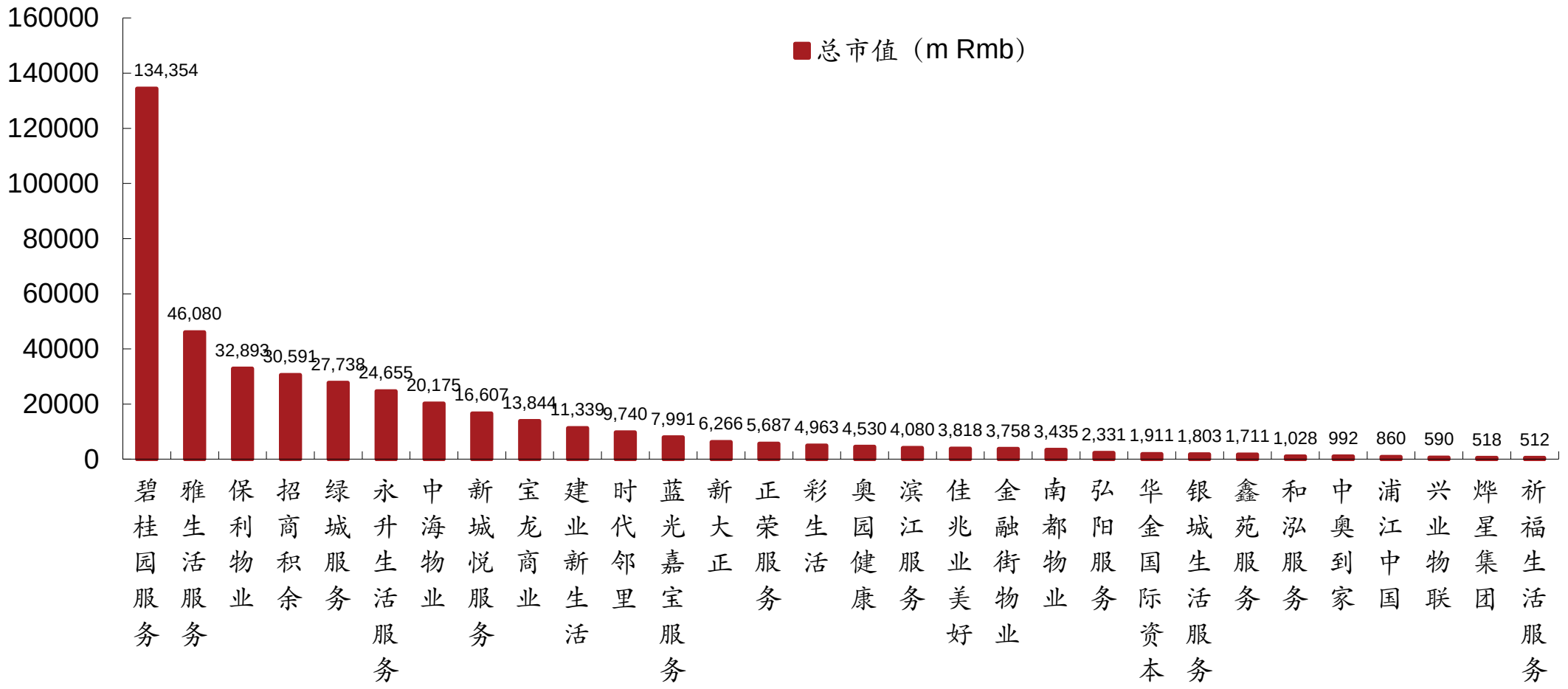
- **【中奥到家，1538.HK】**2020年8月30日，中奥到家发布2020年中期业绩。公司2020年上半年收入8.4亿元人民币，同比增长28.0%；毛利率27.9%，同比下降2.8个百分点。归母净利润6,264万元，同比增长20.0%。截至2020年6月底，在管面积6,513万方，相较于2019年底下降0.3%。

- **【蓝光嘉宝服务，2606.HK】**2020年8月31日，蓝光嘉宝服务发布公告称，2020年6月30日~8月31日，公司以1.23亿元新收购3家物业公司，分别位于四川、江苏及山东。收购完成后，本集团的在管面积增加502万平方米。自2020年初至8月底，公司一共收购了11家物业公司，总代价为3.17亿元，被收购公司在管面积合计1,726万平方米。

- 【华润万象】2020年8月31日，华润万象生活在港交所提交招股书。华润万象生活成立于1994年，重点布局品质物业业务、资产托管业务、智慧物联业务、平台创新业务四大板块，业态涵盖住宅、商业、写字楼、大型公建等。于2017年、2018年、2019年及2020年上半年，华润万象生活分别实现收入31.3亿元、44.3亿元、58.7亿元及31.3亿元，净利润分别为3.9亿元、4.2亿元、3.6亿元及3.4亿元。截至2020年6月底，公司总在管面积为1.1亿平方米，合约面积为1.4亿平方米，其中住宅物业在管面积9,750万平方米，合约面积1.3亿平方米；购物中心在管面积与合约面积均为395万平方米；写字楼在管面积514万平方米，合约面积657万平方米。

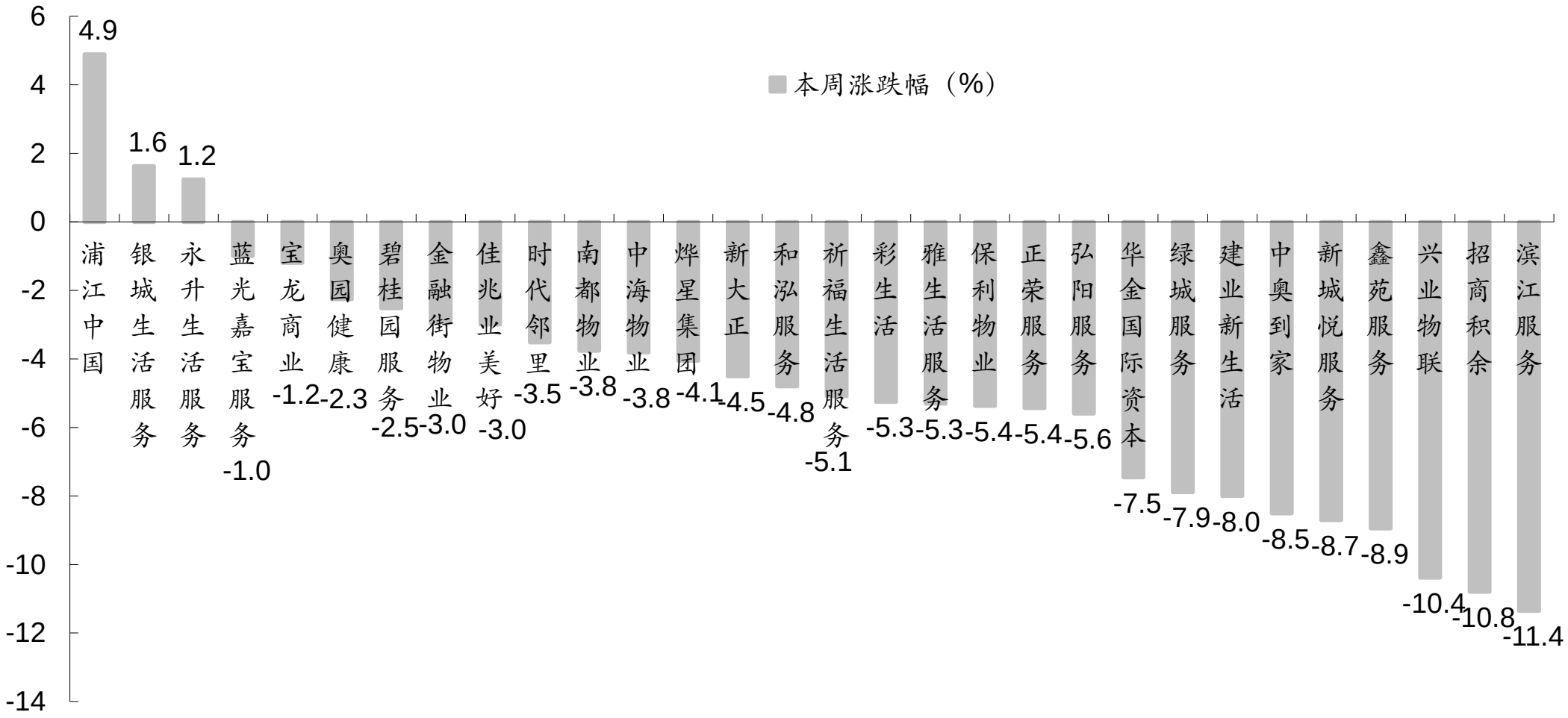
- 【宋都服务】2020年9月2日，宋都物业二度递交招股书。今年1月份已向港交所递交招股书，但并未冲刺成功。宋都物业于1995年在杭州成立，业务主要物业管理服务、非业主增值服务、社区服务、其他服务四大板块，2017-19年公司收入分别为8,396万元、1.3亿元、2.2亿元，净利润分别为2,498万元、3,758万元、6,487万元。截至2020年6月底，公司在管面积636万方，在管项目33个（其中16个住宅物业，17个非住宅物业）；2020H1实现收入1.2亿元，其中物业管理服务、非业主增值服务、社区服务、其他服务（主要是酒店业务、长租公寓等业务）收入占比为71.2%、14.3%、13.6%、1.0%。

图1：总市值（m Rmb）



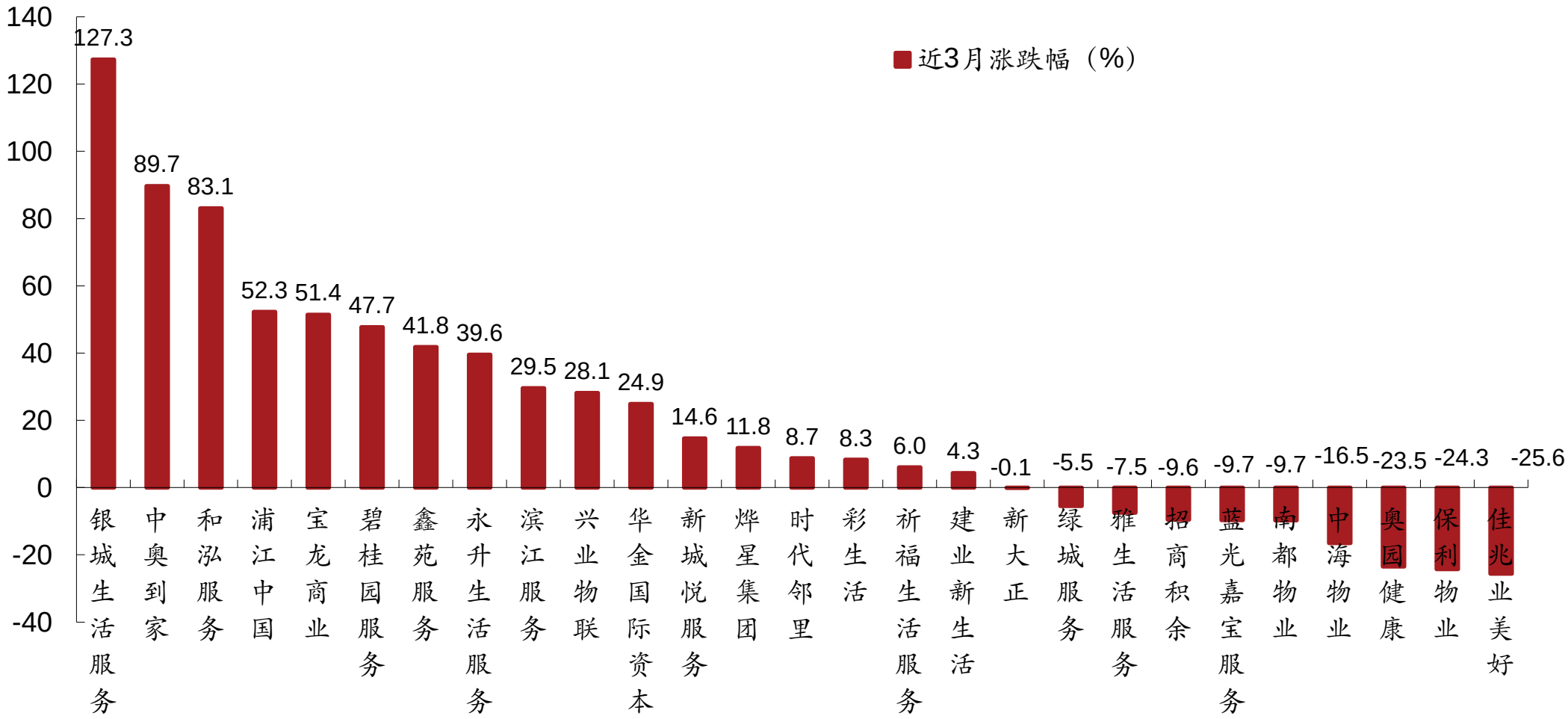
数据来源：Wind，克而瑞证券研究院 注：1）股价采用2020年9月4日收盘价，下同；2）汇率采用1港元=0.9元人民币

图2：本周涨跌幅（%）



数据来源：Wind，克而瑞证券研究院

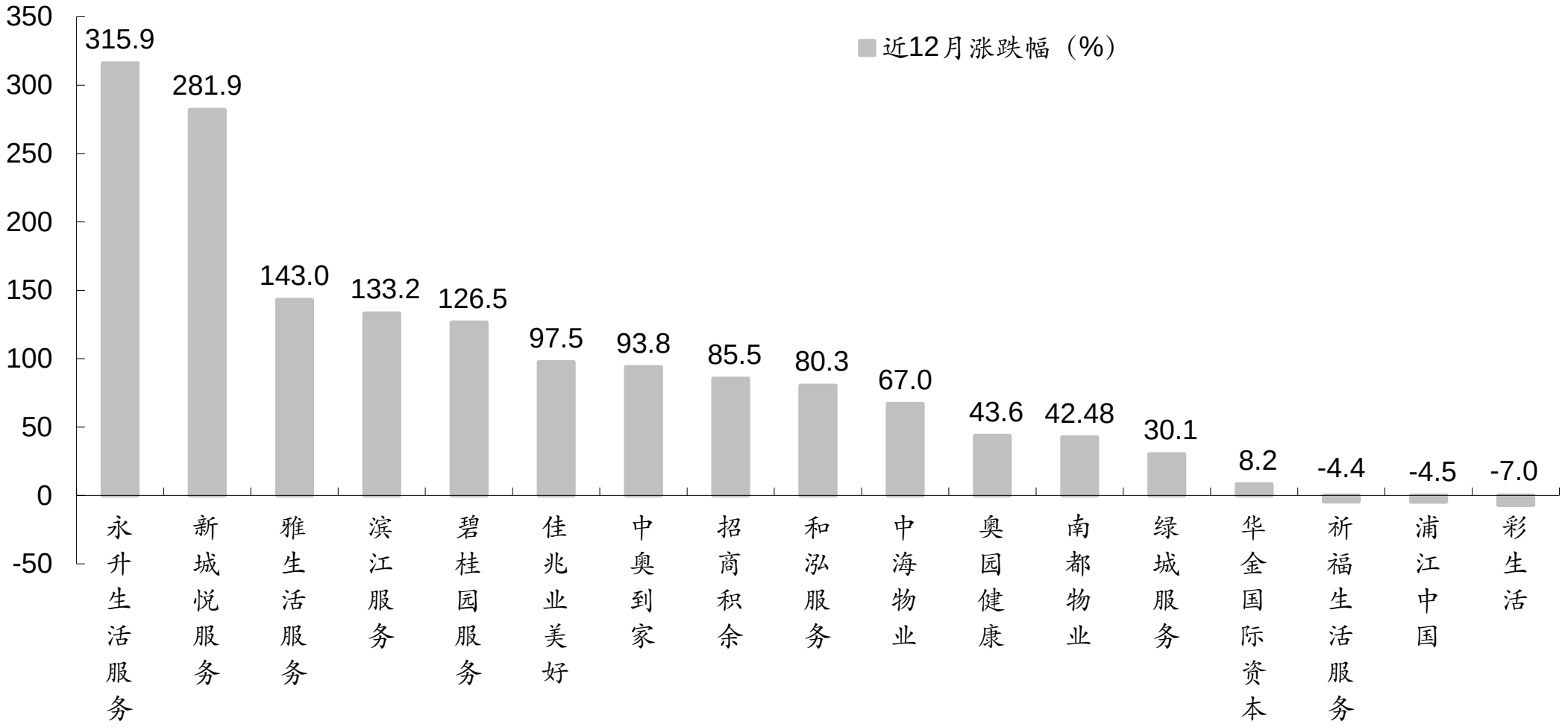
图3：近3个月涨跌幅（%）



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（%）

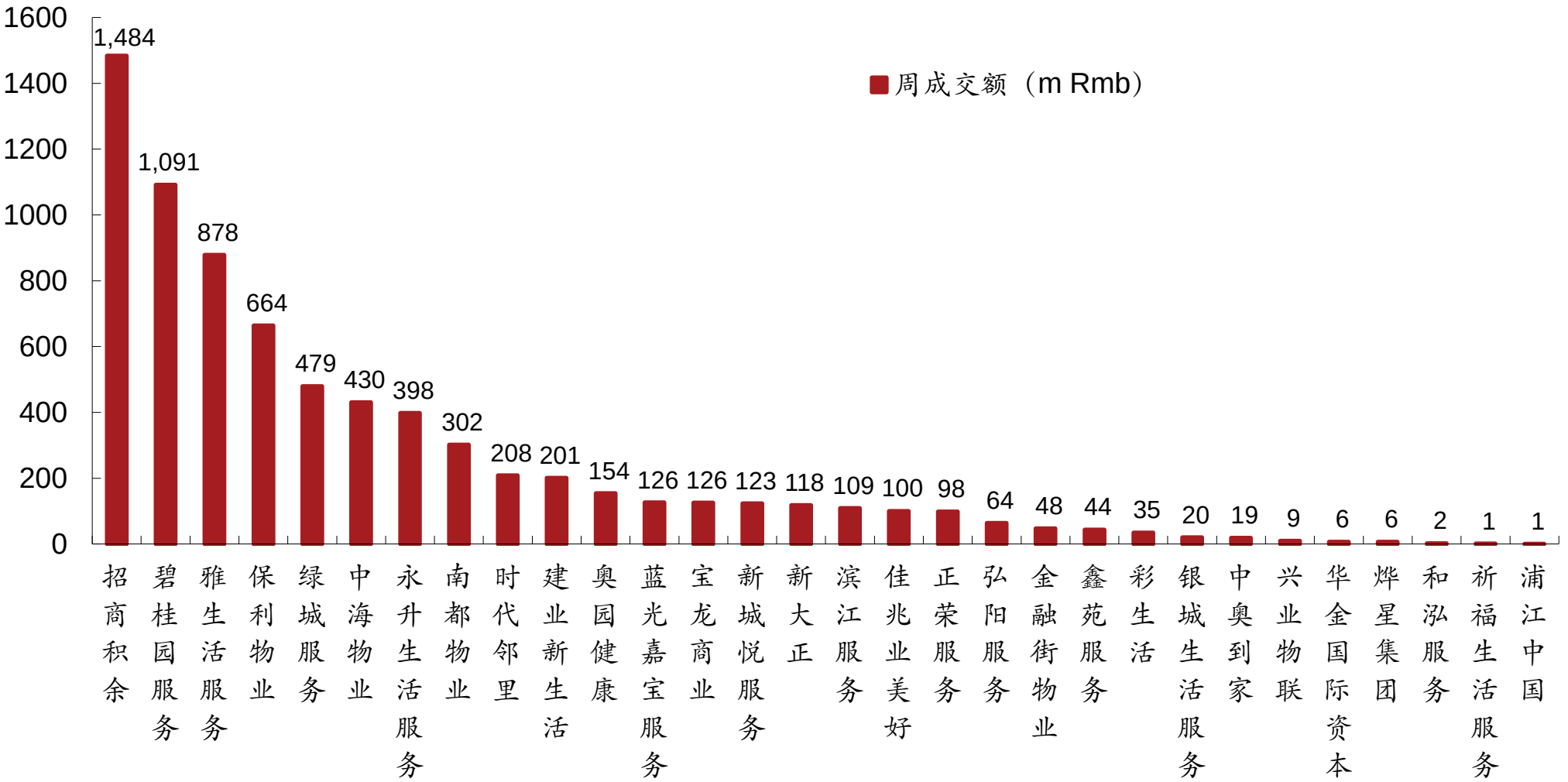


数据来源：Wind，克而瑞证券研究院 注：蓝光嘉宝服务、鑫苑服务、银城生活服务、新大正、宝龙商业、保利物业、时代邻里、兴业物联、烨星集团、建业新生活、弘阳服务、正荣服务、金融街物业等公司上市未满12个月，故图中未列示

股票代码	股票简称	PE 2019	PE 2020E	PE 2021E
6098.HK	碧桂园服务*	80.4	57.3	41.0
3319.HK	雅生活服务	37.4	26.6	20.4
6049.HK	保利物业	67.1	45.1	32.7
2669.HK	中海物业*	42.5	34.3	26.7
2869.HK	绿城服务*	58.1	44.1	34.2
1995.HK	永升生活服务*	110.1	69.2	44.4
1755.HK	新城悦服务*	58.9	40.3	29.0
9909.HK	宝龙商业*	77.5	57.5	42.2
9983.HK	建业新生活*	48.5	31.6	18.4
9928.HK	时代邻里	101.1	43.7	24.8
2606.HK	蓝光嘉宝服务	18.6	14.0	10.2
3662.HK	奥园健康*	27.9	19.0	13.2
6958.HK	正荣服务	51.4	-	-
2168.HK	佳兆业美好*	23.3	16.2	12.7
1778.HK	彩生活*	10.0	9.6	9.5
3316.HK	滨江服务	35.6	25.4	19.5
1502.HK	金融街物业	33.7	29.1	21.7
1922.HK	银城生活服务*	54.4	26.8	19.3
0982.HK	华金国际资本	NA	-	-
1971.HK	弘阳服务	21.3	-	-
1895.HK	鑫苑服务	21.0	-	-
1538.HK	中奥到家*	9.1	7.9	6.3
1417.HK	浦江中国	48.3	-	-
6093.HK	和泓服务	74.5	-	-
3686.HK	祈福生活服务	5.3	-	-
9916.HK	兴业物联	16.8	-	-
1941.HK	烨星集团	20.0	-	-
001914.SZ	招商积余*	106.9	50.2	36.3
002968.SZ	新大正	60.0	47.1	36.6
603506.SH	南都物业	30.4	23.9	19.0
	平均值	**46.6**	**34.2**	**24.7**
	中位值	**42.5**	**31.6**	**21.7**

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

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