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（2020.06.29-07.05）

分析师：李蒙，CFA
执业证号：APQ664
meng.li@cricsec.com
联系人：王祎馨

分析师：徐婵娟，CFA
执业证号：BOI213
sarah.xu@cricsec.com
联系人：丁希璞

- **未来物业（873068.OC）拟申请终止挂牌，上市仅不到2年。**2020年6月30日，河南未来和谐物业服务股份有限公司发布公告称拟主动申请公司股票在全国中小企业股份转让系统终止挂牌。未来物业创立于2005年，具有住宅、公寓、别墅、办公写字楼等多种服务业态，在管项目合计11个，管理面积近400万平方米，覆盖郑州、开封、商丘、许昌等多个城市。

- **时代邻里、阿里巴巴与广东移动三方资源强势整合，共同孵化未来社区。**2020年7月1日，时代邻里控股有限公司（简称“时代邻里”，9928.HK）未来社区战略发布会，暨时代邻里、阿里巴巴华南技术有限公司（简称“阿里巴巴”）、中国移动通信集团广东有限公司（简称“广东移动”）“5G+未来社区联合实验室”揭牌仪式在时代地产中心圆满落幕。时代邻里将以联合实验室的成立为契机，整合三方所长，致力发挥好广东移动基础网络和系统集成能力、阿里巴巴的生态整合和AI应用能力以及时代邻里的运营和客户触达能力，一起突破智慧社区领域现存技术方案瓶颈，携手探索未来社区构建之道。

- **润华物业103.98万中标山东农业大学新建校区公寓物管服务项目。**近日，山东润华物业管理有限公司以103.98万元成功中标山东农业大学新建校区公寓物业管理服务，为其提供公寓管理、维修等物业管理务。润华物业成立于1996年，于2016年正式新三板挂牌成为济南市第一家登录资本市场的物业服务企业，已于2019年8月退市；其涉及医院、轨道交通、机关写字楼、商业、高校等几大物业服务管理板块。近几年接管包括北京中日友好医院、山东省立医院、京沪高铁济南西站、青岛火车站、山东财经大学等180余个优质物业项目，管理面积1,500多万平方米。

- **【招商积余，001914.SZ】** 2020年6月28日，招商积余发布公告，公司因经营周转需要向招商银行深圳分行申请综合授信额度人民币5亿元，全资子公司中航物业提供连带责任担保。中航物业提供的保证范围为授信合同项下公司的全部债务，保证期间为担保书生效之日起至公司授信协议项下每笔贷款或其他融资到期日另加三年。截至公告日，招商积余及控股子公司的对外担保总额（不包括子公司为客户提供的房地产销售按揭担保）为29.2亿元，占公司2019年度经审计的归属于母公司股东净资产的36.6%；公司及控股子公司对外担保总余额约为8.0亿元，占公司2019年度经审计的归属于母公司股东净资产的9.99%。

- **【中奥到家，1538.HK】** 2020年6月29日，中奥到家发布公告，将与绿城服务成立合资公司，其中绿城、中奥分别持股70%和30%，双方各出资350万元和150万元。双方进一步约定绿城服务优先将不承接的物管项目推荐给中奥，并将委聘中奥承接其清洁、保安、保养及电梯维护等外包业务，预计此举从2021年7月后将直接为中奥带来每年至少3亿的收入增厚并于3年后每年递增2亿。此前，绿城曾两次认购中奥股份，预计认购完成后绿城将成为中奥的第二大股东，持股比例达到18.67%。同时，绿城服务的行政总裁兼首席财务官吴志华先生将接替嘉御基金的合伙人卫哲先生成为中奥到家的非执行董事。

- **【正荣服务，6958.HK】** 2020年6月29日，正荣服务发布公告，公司股份于6月29日至7月3日招股，拟发行2.5亿股，其中香港发售占10%，国际发售占90%，发售价每股3.6港元-4.7港元，对应募资总额为9.0亿-11.8亿，预期股份将于2020年7月10日上午九时正开始在香港于联交所买卖。

- **【绿城管理控股，9979.HK】**2020年6月29日，绿城管理控股发布公告，公司以每股2.2-3港元招股，发售4.775亿股，其中10%公开发售，90%国际配售，集资10.5亿-14.3亿港元。绿城管理将于7月3日截止认购，预期7月10日挂牌，此次募资将主要用于用于透过内生式增长及对代建价值链下游的经挑选业务（例如设计机构、谘询服务供应商及职业培训业务）进行战略收购拓展业务、发展商业资本代建、偿还截至最后可行日期人民币5.4亿元的债务等。

- **【金科股份，000656.SH】** 2020年6月29日，A股上市公司金科股份旗下物业公司金科智慧服务集团股份有限公司向港交所递交主板上市申请。截至2019年12月31日，金科智慧服务共有754个已签约的物业管理项目，合同总建筑面积约为2.5亿平方米，持有417个在管物业管理项目，在管总建筑面积约为1.2亿平方米。其中，有165个在管物业项目为金科集团开发，在管总建筑面积约为5,680万平方米，占比47.1%。截至2020年12月31日，金科智慧服务营业收入为23.3亿元，净利润为3.7亿元，其收益主要来源于四条业务线，包括物业管理服务、非业主增值服务、社区增值服务和智慧科技服务,分别占营业收入的73%、20%、7%、1%。

- **【世茂集团，0813.HK】** 2020年6月29日世茂服务向联交所递交上市申请，建议分拆世茂服务控股有限公司于香港联合交易所主板独立上市。于该公告日期，世茂服务由公司间接持有90%权益。按照计划，待建议分拆及上市完成后，公司将持有世茂服务不少于50%权益。世茂服务拥有国家一级物业管理资质，是世茂集团旗下全资子公司，主要从事物业管理、社区增值服务及非业主增值服务等业务，管理项目类型涵盖住宅、政府及公共设施、康养中心、医院、候机室贵宾厅等。重点布局长三角、环渤海、大湾区与中西部四大核心城市群，覆盖全国近70座城市，服务业主与用户近240万，截至2019年12月31日，公司在管项目184个，在管面积约6,800万平方米，合约面积约1亿平方米，营业收入为24.9亿元，其中物业管理、社区增值服务及非业主增值服务分别占比为48%、26%、26%。公司2019年净利润为8.4亿元。

- **【佳兆业美好，2168.HK】**2020年6月30日，佳兆业美好发布公告称公司将按最高现金代价人民币2,700万元对宁波朗通物业服务有限公司60%股权进行了收购，以扩充非住宅物业管理组合。标的对应投后估值为4,500万元。据了解，目标公司宁波朗通物业服务有限公司成立于2013年，主要从事向工业园及商业物业提供物业管理服务，目前专注在中国浙江省宁波市拓展业务。于公告日期，目标公司管理合共48个项目，总订约建筑面积约为401.5万平方米。

- **【蓝光嘉宝服务，2606.HK】**2020年6月30日蓝光嘉宝服务发布公告，自2020年4月29日起至本公告日期，本公司收购5家于中国四川、浙江、广东及宁夏从事物业管理服务的物业管理服务提供商，总代价为人民币1.2亿元，对应在管建筑面积将增加875.4万平方米。自2020年初以来，本公司已收购共8家物业管理服务提供商，总代价为人民币1.9亿元，对应在管面积合计为1,224.3万平方米。

- **【鑫苑服务，1895.HK】** 2020年6月30日鑫苑服务发布公告，公司间接全资附属公司鑫苑科技服务集团有限公司与中国建设银行股份有限公司郑州直属支行签订战略合作协议，未来双方将在住房租赁领域建立全面、长期和稳定的战略合作关系。根据协议，郑州建行拟向鑫苑科技服务提供意向性授信支持金额不少于5.0亿元人民币，共同培育和发展住房租赁市场及满足鑫苑科技服务在个人住房金融领域的融资需求。鑫苑科技服务在业务资源方面将对郑州建行给予支援，积极向郑州建行推荐青年人才公寓、公共租赁住房、租赁住房、周转住房和农民工公寓投资和建设等重点推进项目。

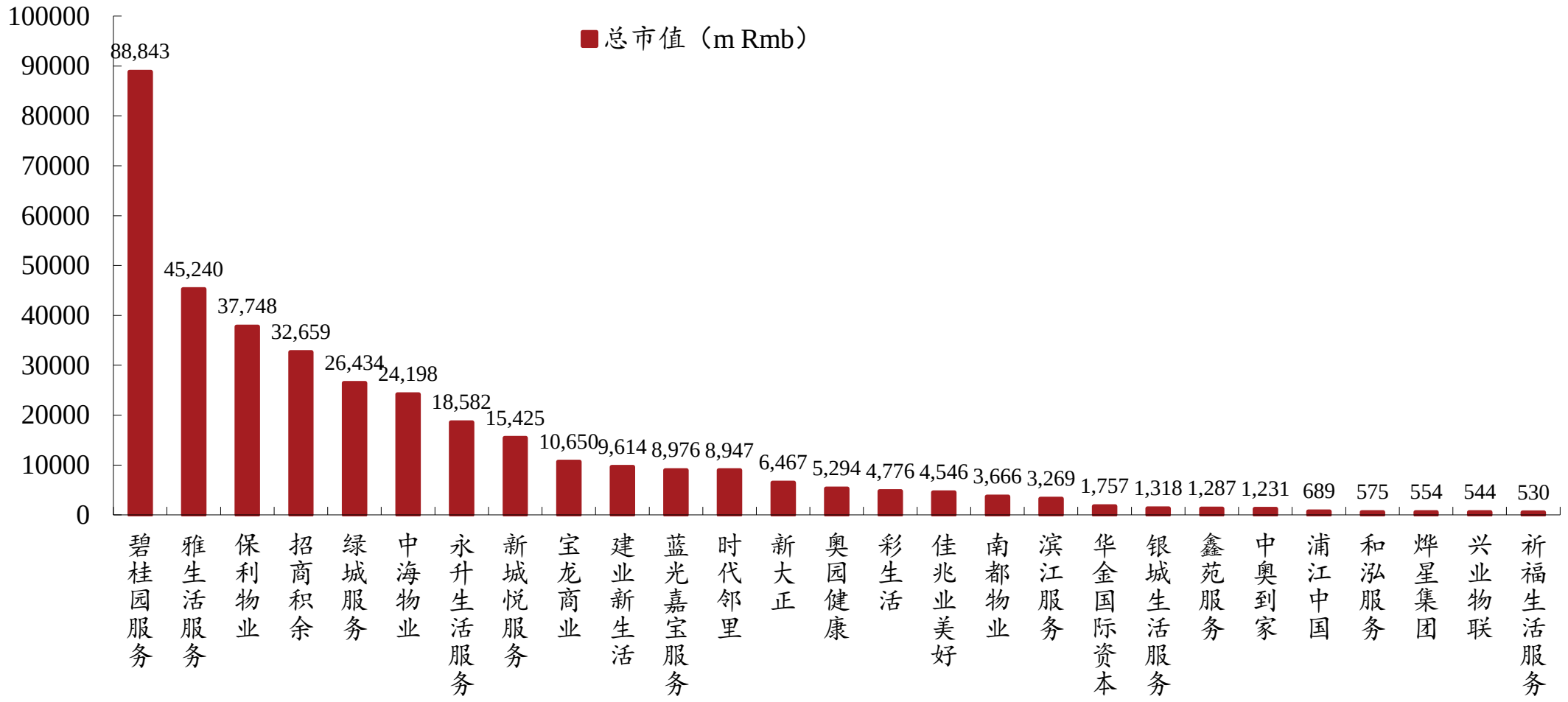
- **【新城悦服务，1755.HK】** 2020年6月30日新城悦服务发布公告，公司议决向本公司10名雇员授出合共296万份购股权，该部分股份约占新城悦服务已发行股本总额的0.36%，购股权自授出购股权日期起至2024年10月19日止期间内有效。董事会进一步议决向本公司3名董事及11名雇员授出合共500万股奖励股份，每股股份奖励授出价为9.95港元。

- **【雅生活服务，3319.HK】**2020年7月1日雅生活服务发布公告，中国证监会批准本公司H股全流通及增发境外上市外资股的申请。据此，雅生活服务获准将合计不超过本公司9.0亿内资股及非上市外资股转换为境外上市股份并于联交所上市；及获准增发不超过8,666.7万股本公司境外上市外资股。

- **【金融街物业，1502.HK】**2020年7月3日金融街物业发布公告披露了上市发售价及分配结果，其发售价厘定为每股7.36港元，对应募资净额约为6.1亿港元。在公开发售过程中获得超额认购约146.22倍。

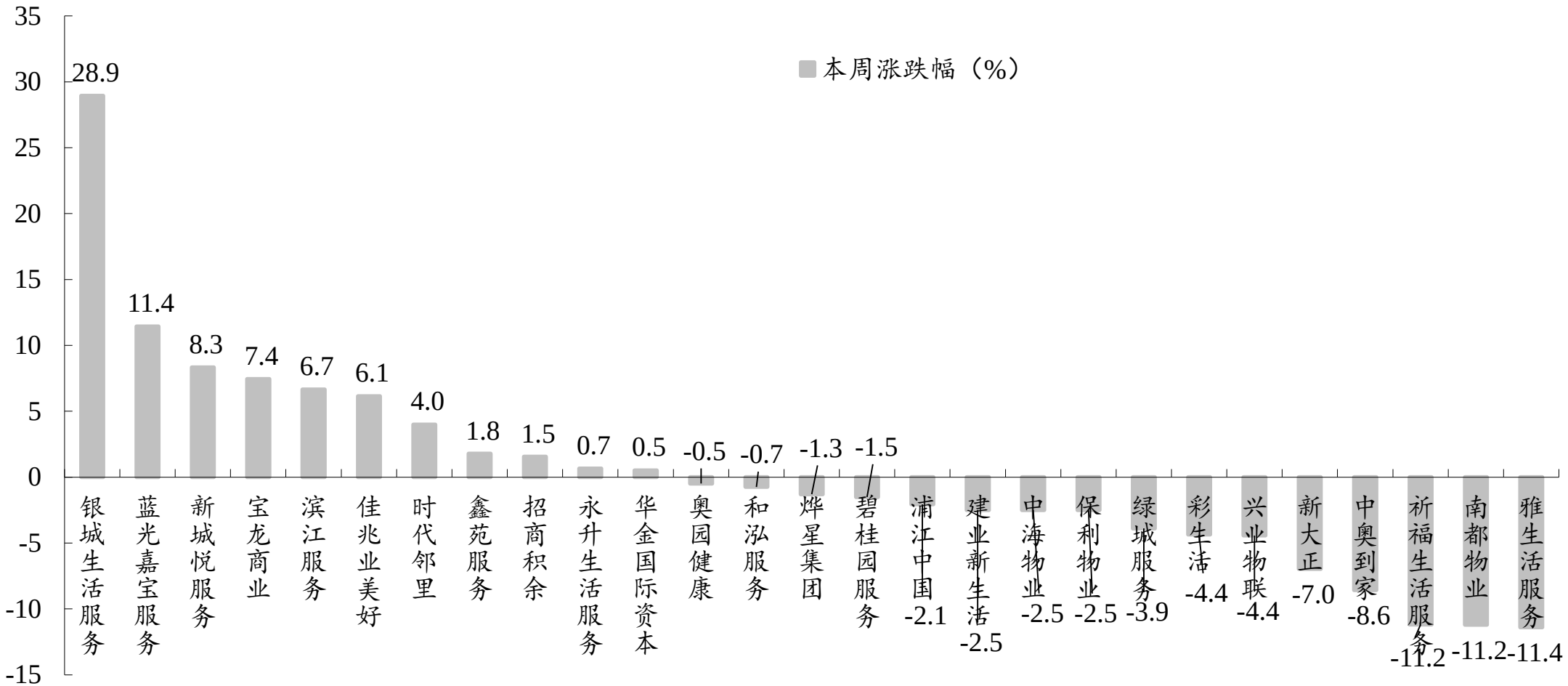
- **【鑫苑服务，1895.HK】**2020年7月3日，鑫苑服务发布公告称其将以每股股份2.6港元配售最多5,000万股股份，该股份数占公告当日已发行股份总数的10%，以及占配售完成后已发行经扩大股份总数约9.09%。该价格较7月3日（最后交易日）收盘价每股2.86港元折让约9.09%，较最后五个交易日平均收盘价每股2.85港元折让约8.71%。此次所得款项净额约为1.27亿港元，公司拟将配售所得款项净额用于业务发展、策略投资以及一般营运资金。

图1：总市值（m Rmb）



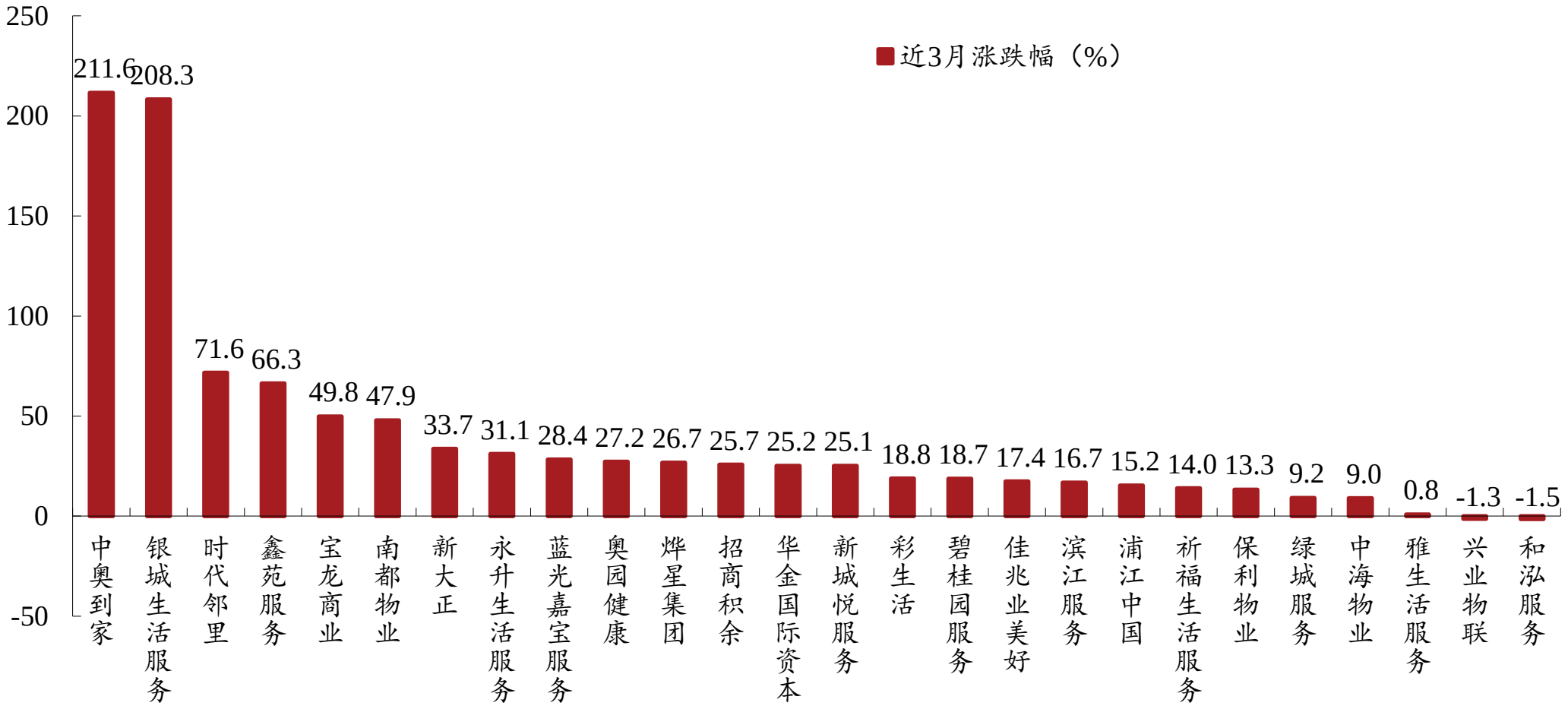
数据来源：Wind，克而瑞证券研究院　　注：1）股价采用2020年7月3日收盘价，下同；2）汇率采用1港元=0.9元人民币

图2：本周涨跌幅（%）



数据来源：Wind，克而瑞证券研究院

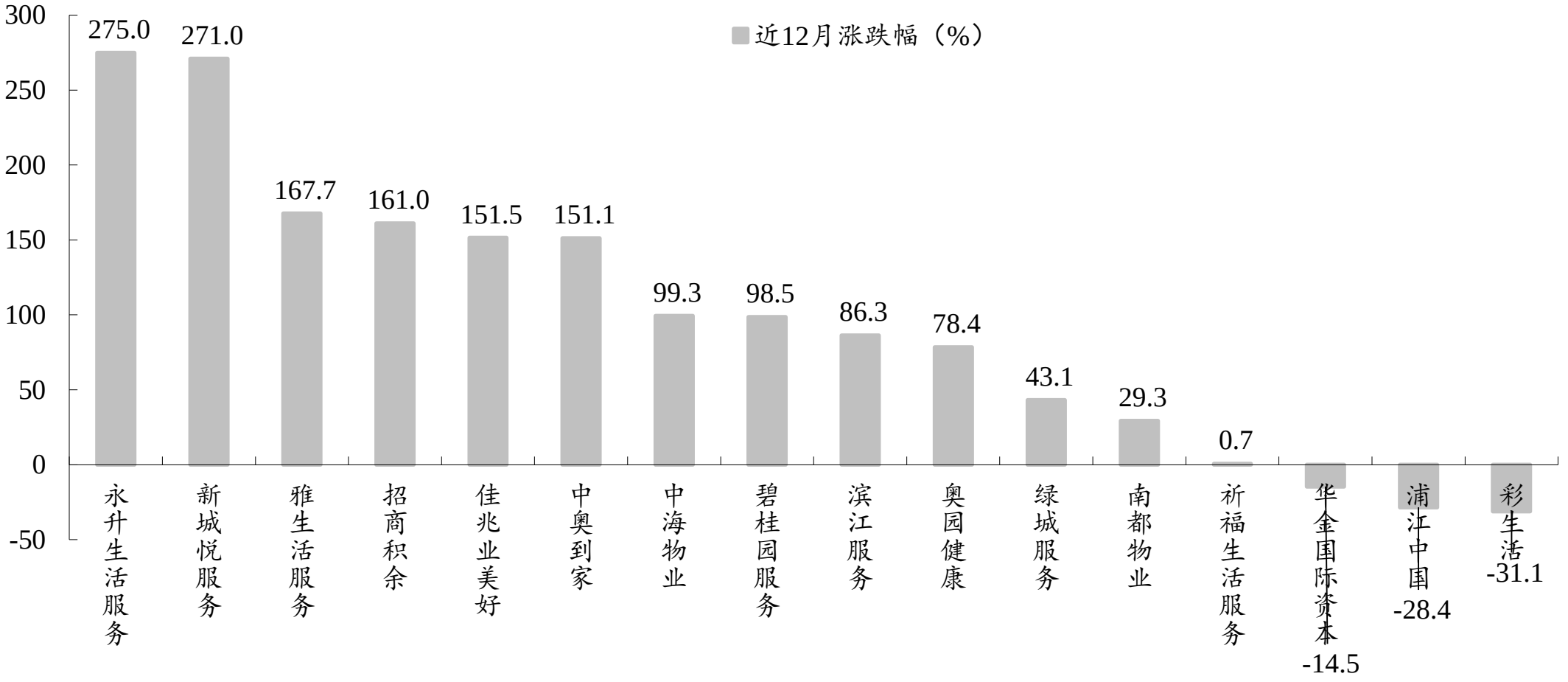
图3：近3个月涨跌幅（%）



数据来源：Wind，克而瑞证券研究院

注：建业新生活公司上市未满3个月，故图中未列示

图4：近12个月涨跌幅（%）

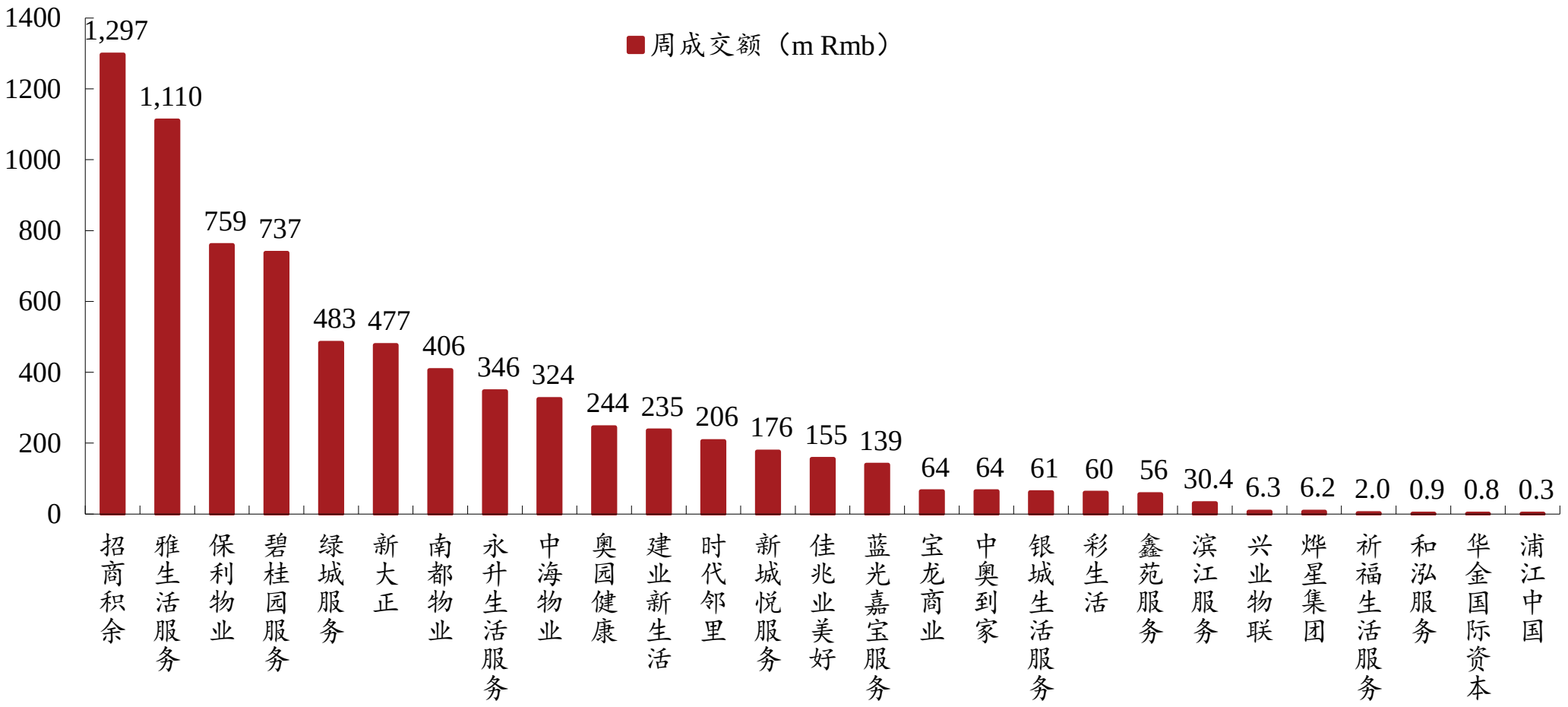


数据来源：Wind，克而瑞证券研究院　注：蓝光嘉宝服务、鑫苑服务、和泓服务、银城生活服务、新大正、宝龙商业、保利物业、时代邻里、兴业物联、烨星集团、建业新生活等公司上市未满12个月，故图中未列示

股票代码	股票简称	PE 2019	PE 2020E	PE 2021E
6098.HK	碧桂园服务*	53.2	40.5	30.4
3319.HK	雅生活服务	36.8	26.3	20.3
6049.HK	保利物业	77.0	51.3	37.2
2869.HK	绿城服务*	55.4	42.0	32.6
2669.HK	中海物业*	51.0	41.1	32.0
1995.HK	永升生活服务*	83.0	52.1	33.5
1755.HK	新城悦服务	54.7	37.4	26.9
9983.HK	建业新生活	41.1	26.8	15.6
9909.HK	宝龙商业*	59.6	44.2	32.5
9928.HK	时代邻里	92.9	39.8	23.4
2606.HK	蓝光嘉宝服务	20.9	15.7	11.4
3662.HK	奥园健康*	32.6	22.2	15.5
1778.HK	彩生活*	9.6	9.2	9.2
2168.HK	佳兆业美好*	27.7	19.3	15.1
3316.HK	滨江服务	28.5	20.4	15.6
0982.HK	华金国际资本	NA	-	-
1895.HK	鑫苑服务	15.8	-	-
1417.HK	浦江中国	38.7	-	-
1922.HK	银城生活服务*	39.8	19.6	14.1
6093.HK	和泓服务	41.7	-	-
3686.HK	祈福生活服务	5.5	-	-
9916.HK	兴业物联	15.5	-	-
1941.HK	烨星集团	21.4	-	-
1538.HK	中奥到家*	11.3	9.8	7.8
001914.SZ	招商积余	114.1	52.4	38.0
002968.SZ	新大正	61.9	48.1	37.5
603506.SH	南都物业	32.4	25.8	20.5
	平均值	**43.2**	**32.2**	**23.4**
	中位值	**39.2**	**32.1**	**21.9**

数据来源：Bloomberg，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Bloomberg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