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（2020.06.15-06.21）

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

- **长城物业新增对外投资餐饮企业。**2020年6月15日，乐居财经获悉，长城物业集团股份有限公司近日新增投资企业天津长城佳合餐饮服务有限公司，持股51%。天津长城佳合餐饮服务有限公司成立于2020年6月10日，注册资本500万元，法定代表人为杨旭。天津市伊佳雅洁物业管理有限公司持有剩余的49%股权。

- **绿城服务“绿联盟”牵手中冠物业。**2020年6月16日，浙江中冠物业服务有限公司(简称“中冠物业”)与浙江绿城慧联企业管理咨询有限公司(简称“绿城慧联”)举行战略合作签约仪式，绿城服务“绿联盟”正式落户中冠物业。即日起，绿联盟服务将进驻英冠·乐创城开展实务指导，全面导入绿城管理服务体系，规范项目各项工作流程和管理制度，提升项目整体服务品质。绿城慧联是绿城服务集团旗下咨询集团的全资子公司，为绿城服务对外输出品牌和管理模式的唯一机构。中冠物业是一家专业从事物业管理服务的公司，成立于 2001 年 5 月 21 日，隶属于浙江英冠控股集团，是杭州乃至浙江省早批专业物业管理公司之一。目前，中冠物业在管项目有中冠置地大厦、英冠水天城、英冠天地城、乐创城、滨悦城等一批高档物业。

- **雅生活服务在云南新增投资1家物业服务公司。**2020年6月17日，雅居乐雅生活服务股份有限公司新增投资企业雅生活新启物业服务（云南）有限公司，持股51%。该公司成立于2020年6月17日，注册资本100万元，法定代表人为苏清。云南新启管理服务有限公司持有剩余的49%股权。

- **金融街物业通过港交所聆讯。**2020年6月17日，金融街物业股份有限公司通过港交所聆讯，并计划于7月6日港交所上市。金融街物业为以北京金融街区域的物业管理服务起家，目前已发展成为一家综合物业管理公司，主要向内地各级金融管理中心的物业提供物业管理及相关服务。截至2019年12月31日，金融街物业为全国144个物业项目提供物业管理及相关服务，涉及在管建筑面积合共约1,990万平方米，其中40.8%位于北京，其近几年的收入复合年增长率为14.8%，大部分来自为商务物业提供物业管理及相关服务。另外，在地理范围上，该公司计划专注于京津冀、长三角、大湾区、成渝城市群等经济发达区域，并计划自2023年起在成都、重庆、武汉等西南及华中各大城市寻找机遇。

- **新大正物业成功中标南昌昌北国际机场。**2020年6月18日，新大正发布消息称成功中标南昌昌北国际机场。新大正成立于1998年，目前管理300多个物业项目,管理服务面积近7,000万平方米，形成学校物业、公共物业、航空物业、办公物业、商住物业五大业态。其基于自身专注于城市公共建筑与设施管理的战略定位，将航空物业服务作为未来发展重点。南昌昌北国际机场飞行区等级为4E，现有1条跑道，T1、T2两座航站楼共计约15.83万平方米，能够满足2000万旅客量需求。

- **奥园健康与国际WELL建筑研究院签订战略协议。**2020年6月18日，奥园健康生活集团旗下全资子公司广东奥智云科技有限公司与国际WELL建筑研究院(IWBI)在中国奥园集团大厦举行合作签约仪式。双方根据战略协议共同表达了对开启良好合作的意愿，未来将一起携手引领WELL运动，通过建筑和社区改善人类健康，开拓更广的市场。

- **碧桂园服务新增投资上海金晨物业。**近日，碧桂园生活服务集团股份有限公司对外投资企业新增上海金晨物业经营管理有限公司（简称“上海金晨物业”）。目前，上海金晨物业由碧桂园服务100%控股。上海金晨物业成立于1998年，是专业从事高档办公楼宇、别墅、公寓、酒店公寓、厂房等的知名物业管理公司，经营管理着约575万平方米的建筑面积（包含约数千套公寓和近千余幢别墅），服务于来自数十个国家和地区的近百家外资公司、数千个国际家庭。

- **润华物业成功中标济南第二十七中学物业服务项目。**近日，润华物业成功中标济南第二十七中学物业服务项目，为其提供秩序维护、保洁、绿化等服务内容。山东润华物业管理股份有限公司成立于1996年，是国家一级资质物业服务企业，现有大型项目200余个，托管面积超1,500万平方米，经营业态覆盖中高端物业管理、建筑装饰装修、园林绿化养护、电梯维保与安装、停车场运营、物业资产运营、月嫂陪护等多个产业，涉及医院、公共交通（高铁站、地铁、机场）、高校、产业园区、写字楼、住宅社区、剧场等领域。

- **绿城管理通过港交所聆讯。**2020年6月19日，绿城管理控股有限公司(以下简称“绿城管理”)通过港交所聆讯。截至2019年12月31日，绿城管理(自行及透过与业务伙伴合作)于中国26个省、直辖市及自治区的85座城市及于柬埔寨一座城市拥有260个代建项目，管理总建筑面积为6750万平方米。其中，绿城管理2019年新订约代建项目和新订约建筑面积分别为72个和1600平方米。2017-2019年，绿城管理实现收入分别为10.16亿元、14.81亿元及19.94亿元；年内持续经营业务所得利润分别为2.59亿元、3.63亿元及3.89亿元。

- **【和泓服务，6093.HK】**2020年6月15日，和泓服务发布配股公告，以每股配售股份1.28港元的配售价向不少于六名承配人配售最多8000万股新股份。相当于扩大后股本16.67%，配售价较昨日收市价折让3.76%。集资总额1.02亿元，所得净额1亿元，该资金拟用作日后可能并购以及一般营运资金。

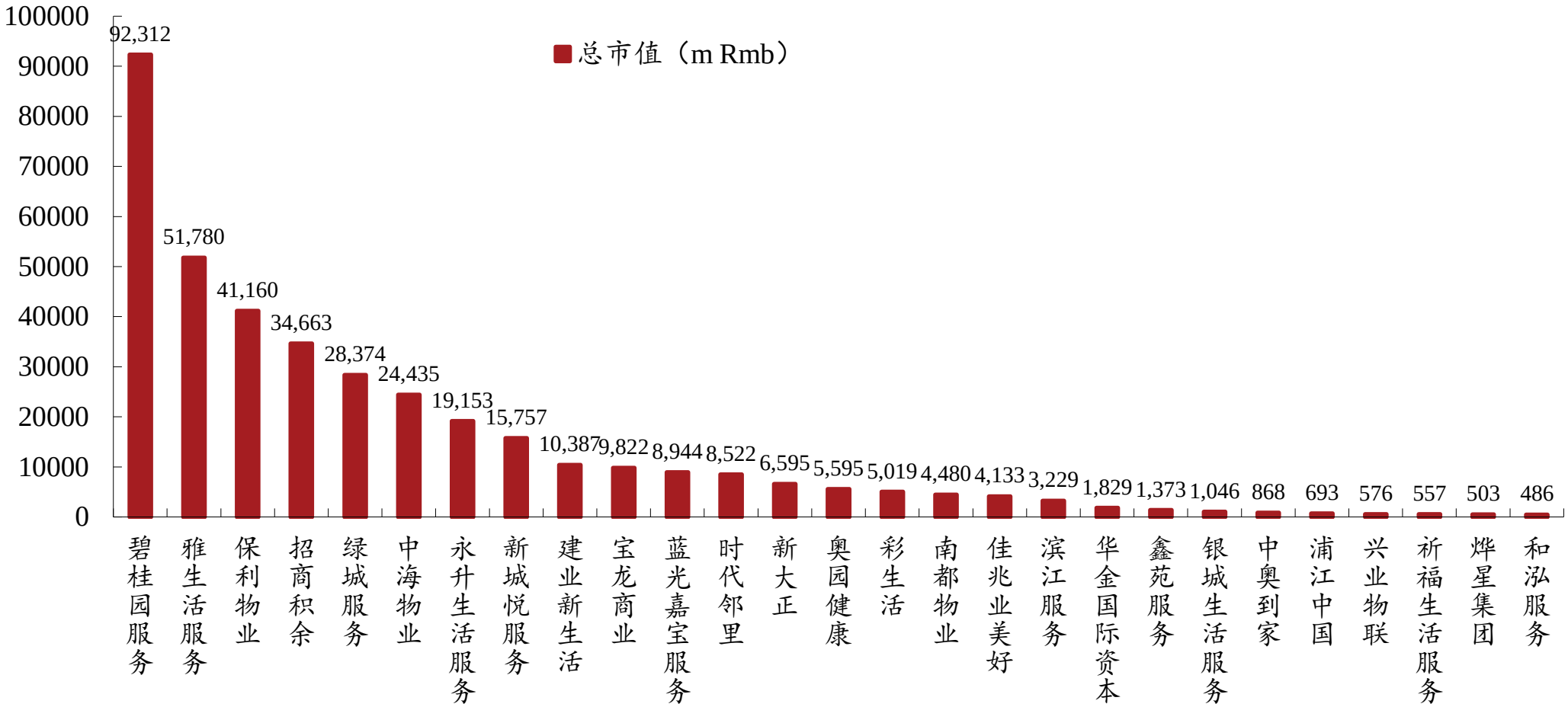
- **【宝龙商业，9909.HK】**2020年6月15日，宝龙商业发布公告宣布董事会人事变动。陈德力先生已获委任为本公司执行董事，自2020年6月15日起生效，期限为3年。陈德力先生历任大连万达商业地产股份有限公司副总裁兼万达商业管理常务副总裁、新加坡谊来集团武汉公司总裁、新加坡嘉德置地凯德商用中国区域总经理等职务。

- **【招商积余，001914.SH】**2020年6月17日，招商积余发布公告宣称：1）公司通过了《关于下属企业对外投资的议案》，同意公司全资子公司深圳市中航九方资产管理有限公司投资设立南昌市九方商业服务有限责任公司（暂定名），注册资本为人民币50万元，以现金方式一次性出资。子公司设立的目的是为了推进南昌市安义县2.2万平方米赣电华府项目购物中心的委托管理合作，并进一步拓展南昌区域的商业资产运营业务，积极践行公司轻资产拓展模式。2）公司通过了《关于公司组织架构调整的议案》，招商积余总部设立九个职能部门和两大事业群。九个职能部门分别为战略管理中心、投资管理中心、科技与创新中心、财务管理中心、综合管理中心、风控法务部、安全生产监督管理部、监察部、董事会秘书办公室，两大事业群分别为物业事业群(简称“物业 BG”)和资管事业群(简称“资管 BG”)。

- **【碧桂园服务，6098.HK】**2020年6月17日，碧桂园服务发布公告宣布已收购合富辉煌集团控股有限公司约3.53%的股权。截至6月17日，根据一致行动协议，碧桂园物业以每股港币1.5元接纳及收购约2,400万股有效股份，总金额约3,570万元港元（不含收购要约股份而产生的任何印花税或其他费用或支出）。完成上述收购后，碧桂园服务将透过碧桂园物业香港间接拥有目标集团约3.53%的股权。

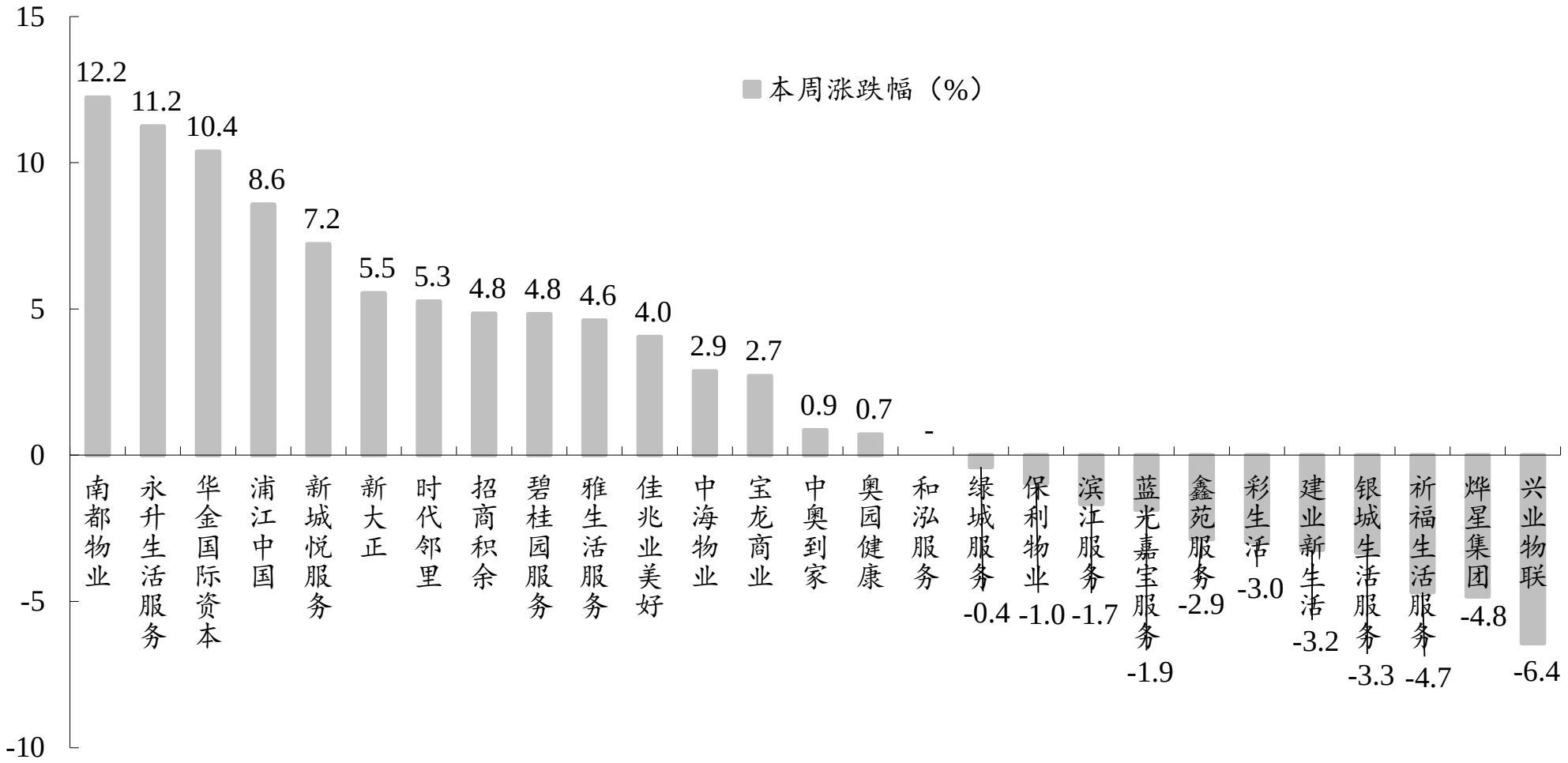
- **【华金国际资本，0982.HK】**2020年6月18日，华金国际资本发布公告，本公司出售于MIRACLE VIEW GROUP LTD的全部已发行股本，金额为1,200万港元。出售公司主要在香港从事提高财经印刷的服务，由于其业务于过去数年持续亏损和香港金融市场不稳定，加上本公司已建立稳健的物业管理业务，故做出出售决定。出售事项完成后，目标公司将不再为本公司的直接全资附属公司。

图1：总市值（m Rmb）



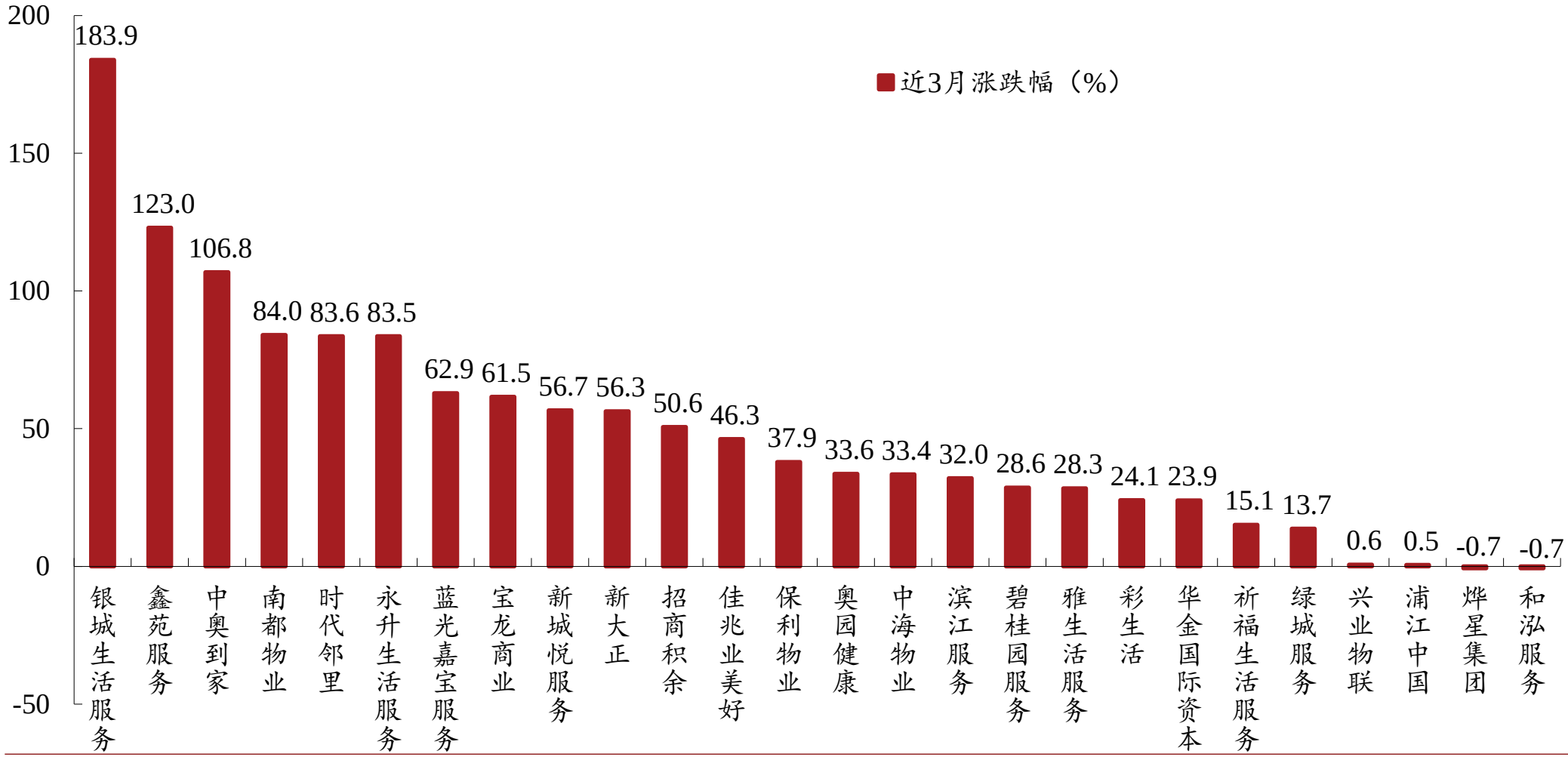
数据来源：Wind，克而瑞证券研究院　　注：1）股价采用2020年6月19日收盘价，下同；2）汇率采用1港元=0.9元人民币

图2：本周涨跌幅（%）



数据来源：Wind，克而瑞证券研究院

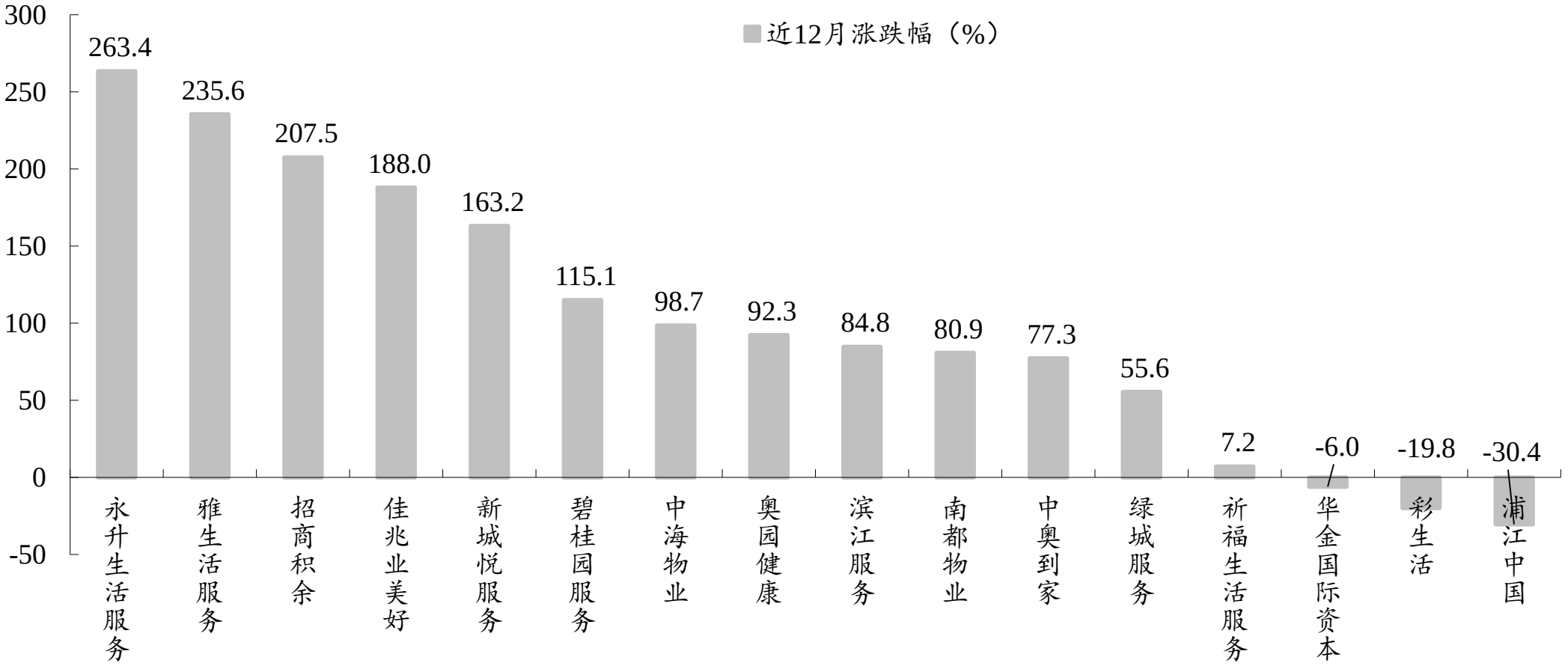
图3：近3个月涨跌幅（%）



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（%）

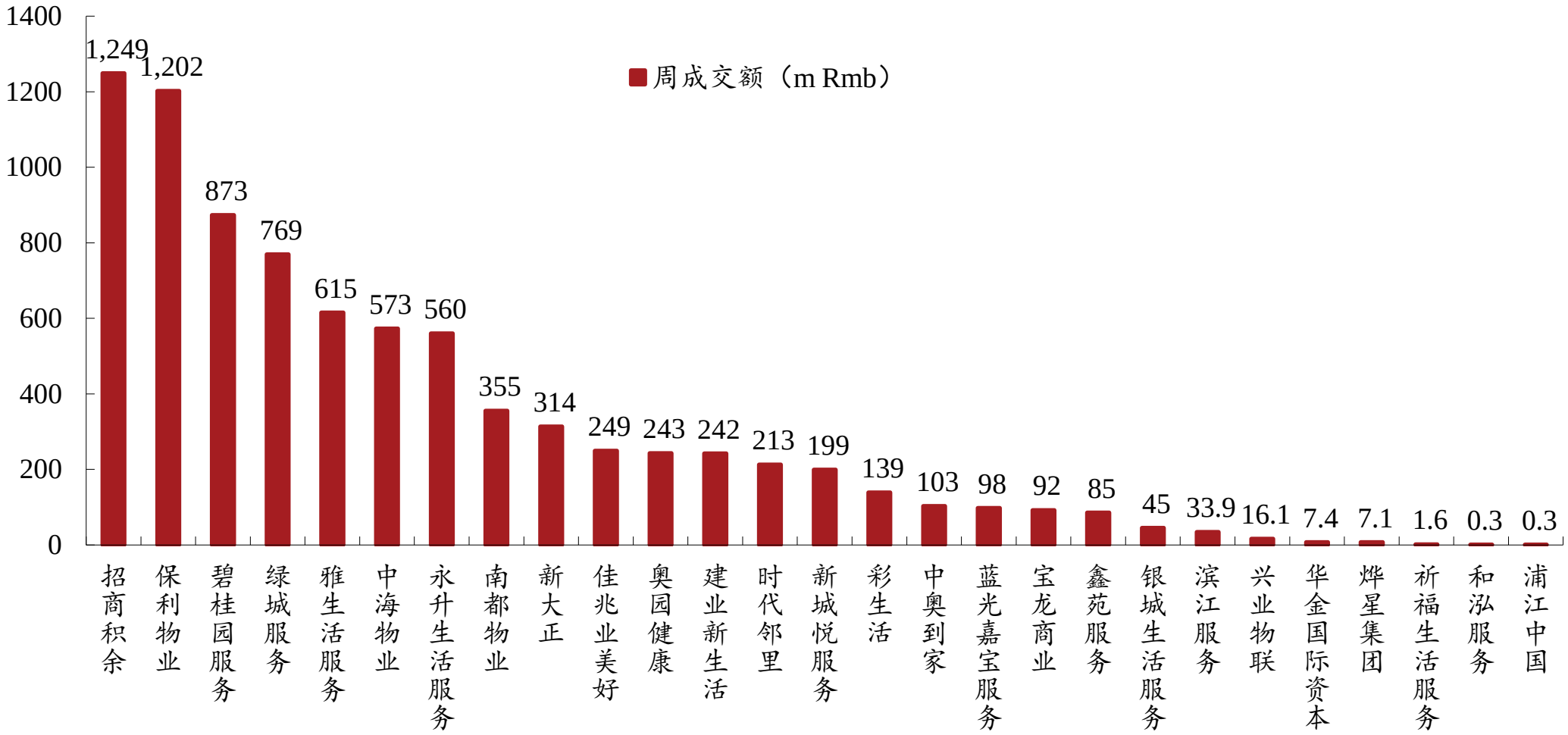


数据来源：Wind，克而瑞证券研究院　注：蓝光嘉宝服务、鑫苑服务、和泓服务、银城生活服务、新大正、宝龙商业、保利物业、时代邻里、兴业物联、烨星集团、建业新生活等公司上市未满12个月，故图中未列示

股票代码	股票简称	PE 2019	PE 2020E	PE 2021E
6098.HK	碧桂园服务*	55.3	42.1	31.6
3319.HK	雅生活服务	42.1	30.1	23.2
6049.HK	保利物业	83.9	56.4	41.1
2869.HK	绿城服务*	59.4	47.2	36.9
2669.HK	中海物业*	51.5	41.5	32.3
1995.HK	永升生活服务*	85.6	53.7	34.5
1755.HK	新城悦服务*	55.9	38.2	27.5
9983.HK	建业新生活	44.4	29.1	20.0
9909.HK	宝龙商业*	55.0	40.8	30.0
9928.HK	时代邻里	88.5	37.9	22.2
2606.HK	蓝光嘉宝服务	20.8	15.4	11.3
3662.HK	奥园健康*	34.4	23.5	16.4
1778.HK	彩生活*	10.1	9.7	9.6
2168.HK	佳兆业美好*	25.2	17.6	13.8
3316.HK	滨江服务	28.2	20.0	15.6
0982.HK	华金国际资本	NA	-	-
1895.HK	鑫苑服务	16.9	-	-
1417.HK	浦江中国	38.9	-	-
1922.HK	银城生活服务*	31.6	15.6	11.2
6093.HK	和泓服务	35.2	-	-
3686.HK	祈福生活服务	5.8	-	-
9916.HK	兴业物联	16.4	-	-
1941.HK	烨星集团	19.5	-	-
1538.HK	中奥到家*	8.0	6.9	5.5
001914.SZ	招商积余	121.1	55.7	40.2
002968.SZ	新大正	63.1	49.0	38.2
603506.SH	南都物业	39.7	31.5	24.9
	平均值	**43.7**	**33.1**	**24.3**
	中位值	**39.3**	**34.7**	**24.1**

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