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（2020.06.08-06.14）


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

- **雅居乐与京东签署战略合作协议。**2020年6月8日，雅居乐地产与京东签署战略合作协议，“雅居乐地产旗舰店”正式上线。雅居乐地产与京东的内容和投放个性化的创新智能化营销方案相融合，双方将在房产电商板块和电商化采购板块进行跨界电商合作。

- **海康威视与康桥物业签署战略合作协议。**2020年6月9日，海康威视与康桥物业签署战略合作协议。此次合作标志着双方将充分利用各自的优势资源，在智慧社区、智能安保系统等方面开启全面合作新时代。康桥物业现已承接30多个地区的100多个项目，物业服务业态涵盖住宅、写字楼、商业、别墅、产业园等多种物业类型，管理面积逾四千七百万平方米。

- **玉禾田与雅生活签署战略合作协议。**2020年6月11日与雅居乐雅生活服务股份有限公司签署了《环卫一体化项目战略合作协议》。双方就环卫一体化项目开发和运营事宜达成合作意向，建立战略合作伙伴关系。

- **金地物业正式签约京东物流园。**近日，金地物业已正式签约京东物流园，为其提供物业管理服务。6月8日，在京东商城亚洲一号沈阳项目办公楼项目一楼，双方举行了入驻仪式。两大品牌的联合，或将为沈阳“亚洲一号”物流园注入新的活力。截至目前，金地物业服务覆盖120余座大中城市(包含美国6个城市和地区)，服务近100家政府机构、开发商、知名大型企业总部、物业企业，管理项目包括中高端住宅、产业园、学校等多种业态，线下签约面积近2.5亿平米。

- **正荣服务计划上市。**正荣地产旗下物业公司正荣服务将于近期寻求上市聆讯，计划募集资金约1.5亿美元(合约11.6亿港元)，建银国际担任独家保荐人。其招股书数据显示，截至2019年9月30日，正荣服务在内地34个城市中拥有136个在管项目，覆盖内地长三角地区、海峡西岸地区、中西部地区、环渤海地区等四大区域，在管项目总建筑面积约为2,100万平方米，总签约建筑面积约为3,440万平方米。

- **传金科服务已选定赴港IPO投行 拟募资至少5亿美元。据了解，**金科智慧服务集团股份有限公司（以下简称“金科服务”）可能已委聘中信里昂、华泰国际为联合保荐人，准备香港IPO上市，募资规模至少约5亿美元。目前公司的上市计划仍在讨论中，发行规模、上市时间等细节仍可能有变。金科服务作为金科股份旗下的物业管理公司，目前已进入北京、重庆、天津、武汉等221座城市，进驻近1000个项目，管理面积近3亿平方米，服务全国160万户中产家庭。此前4月29日，金科股份发布公告表示，拟拆分金科物业于港交所上市。公告透露，为拆分物业公司于港交所上市发行的目的，金科物业服务集团有限公司将整体变更为股份有限公司。对于本次发行，金科股份表示募集资金将用于扩大公司物业管理业务规模，收购兼并其他物业公司或者专业化服务公司，发展公司增值服务业务，完善公司数字化及信息化系统，补充公司营运资金等。据公开数据显示，金科服务2019年实现营业收入27.54亿元，利润总额4.88亿元，净利润4.05亿元，归属母公司所有者的净利润3.97亿元。

- **【鑫苑服务，1895.HK】** 2020年6月9日，鑫苑服务发布公告，宣称其旗下间接全资附属公司鑫苑科技服务与邯郸钢铁集团有限责任公司于2020年4月16日签订增资协议，同意以人民币134.72万元向邯郸市钢城物业服务有限公司增资。增资完成后，鑫苑科技将持有钢城物业40%股权，并有权提名委派董事、总经理及监事各一名。港城物业负责邯郸13个生活社区的物业管理，合约建筑面积约118.35万平方米。

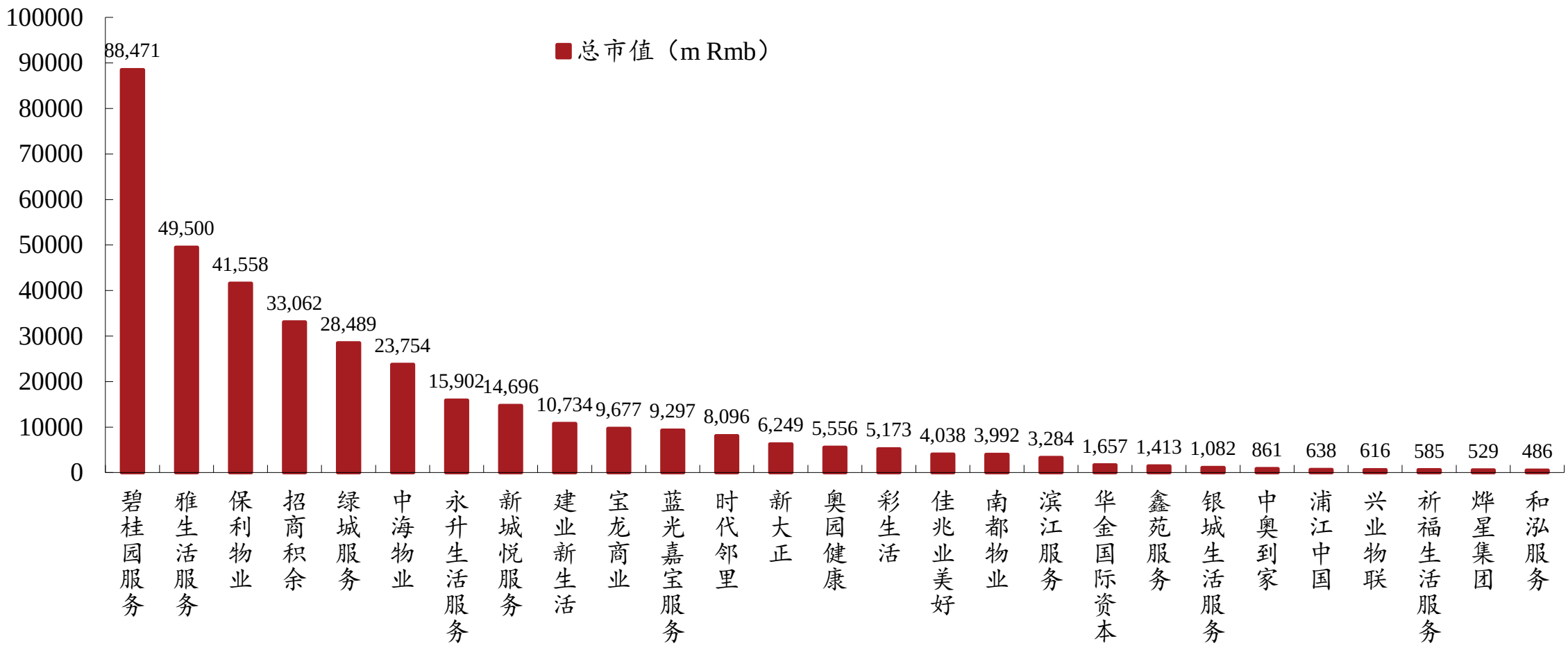
- **【佳兆业美好，2168.HK】** 2020年6月9日，佳兆业美好发布公告称将以将以每股32.55港元的配售价增发1400万股新股份，所得款项净额约为4.51亿港元。1400万股新股相当于本公告日期已发行股份总数的约10.0%，及于完成认购事项后经扩大已发行股份总数的约9.1%。该价格较6月8日（最后交易日）收盘价每股36.15港元折让约9.96%，较最后五个交易日平均收盘价每股37.46港元折让13.11%。公司拟将本次配售所得款项用作潜在未来发展或投资、营运资金及一般用途。

- **【绿城服务，2869.HK】** 2020年6月10日，绿城服务发布公告宣称配售协议完成，配售代理已顺利根据配售协议配售合计2.66亿股，配售价为每股配售股份10.18港元。扣除相关费用及开之后，所得款项净额为约26.93亿港元。

- **【蛋壳公寓，DNK.N】**2020年6月11日，蛋壳公寓发布2020年一季报。蛋壳公寓在第一季度营收为人民币19.4亿元，同比增长62.5%；净亏损人民币12.3亿元，相较去年的净亏损人民币8.2亿元，同比扩大。蛋壳公寓表示，财报收入增长主要由于开放式公寓单元的增加，截止 2020 年 3 月 31 日，蛋壳公寓拥有 41.9 万套公寓，去年同期为 27 万套公寓。其中，北京、上海、深圳三个城市运营的公寓数量为 20.7 万间，其它城市为 21.2 万间。公司预计，下一季度其营收约为人民币18.5亿元至19.5亿元。

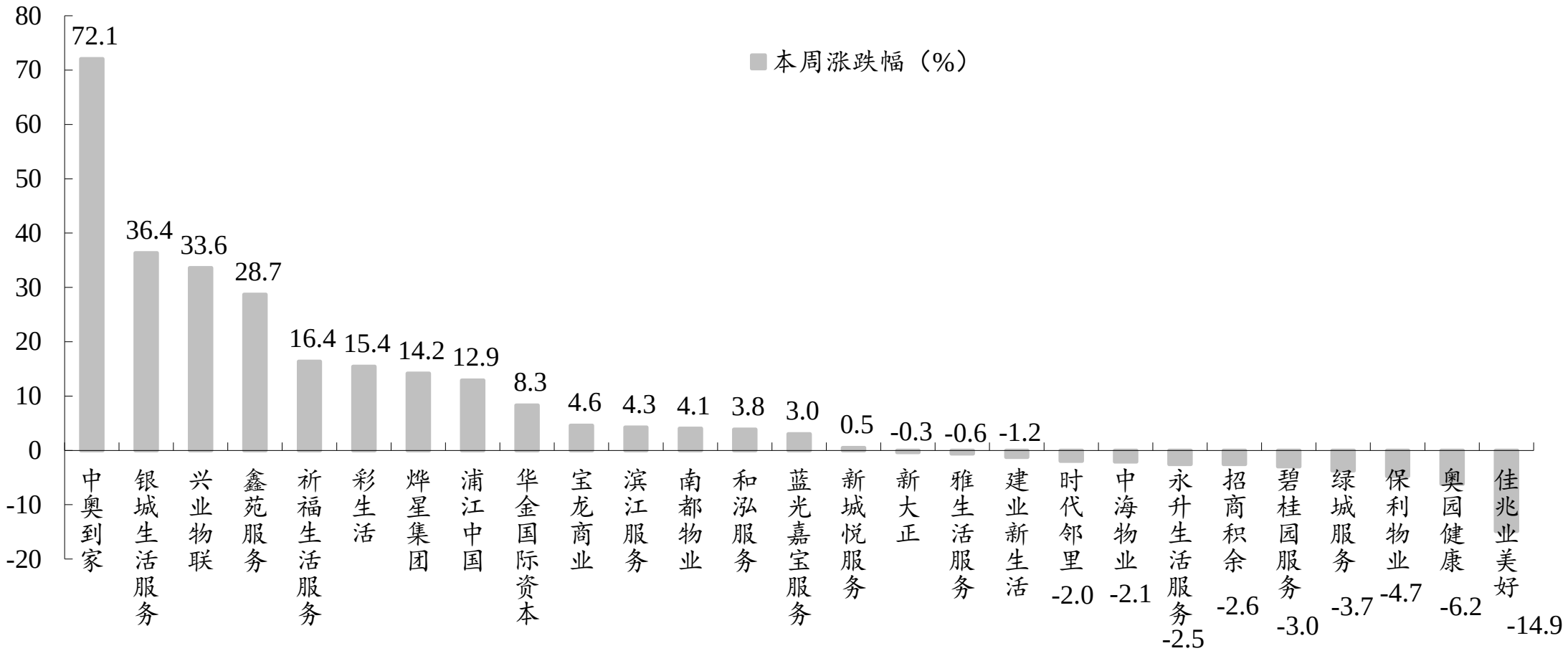
- **【蓝光嘉宝服务，2606.HK】** 2020年6月11日，蓝光嘉宝服务发布公告宣布董事会人事变动。迟峰先生及余驰先生获委任为非执行董事。迟峰先生于2013年获委任为公司高级副总裁，同时兼任公司江苏区域总经理，迟先生于1999年加入华润(集团)有限公司，曾任职于华润(上海)有限公司、华润新鸿基房地产(无锡)有限公司。余驰先生历任四川蓝光和骏实业有限公司成都公司总经理，成都区域董事总经理，投资副总裁。现任四川蓝光和骏实业有限公司董事， 常务副总裁。

图1：总市值（m Rmb）



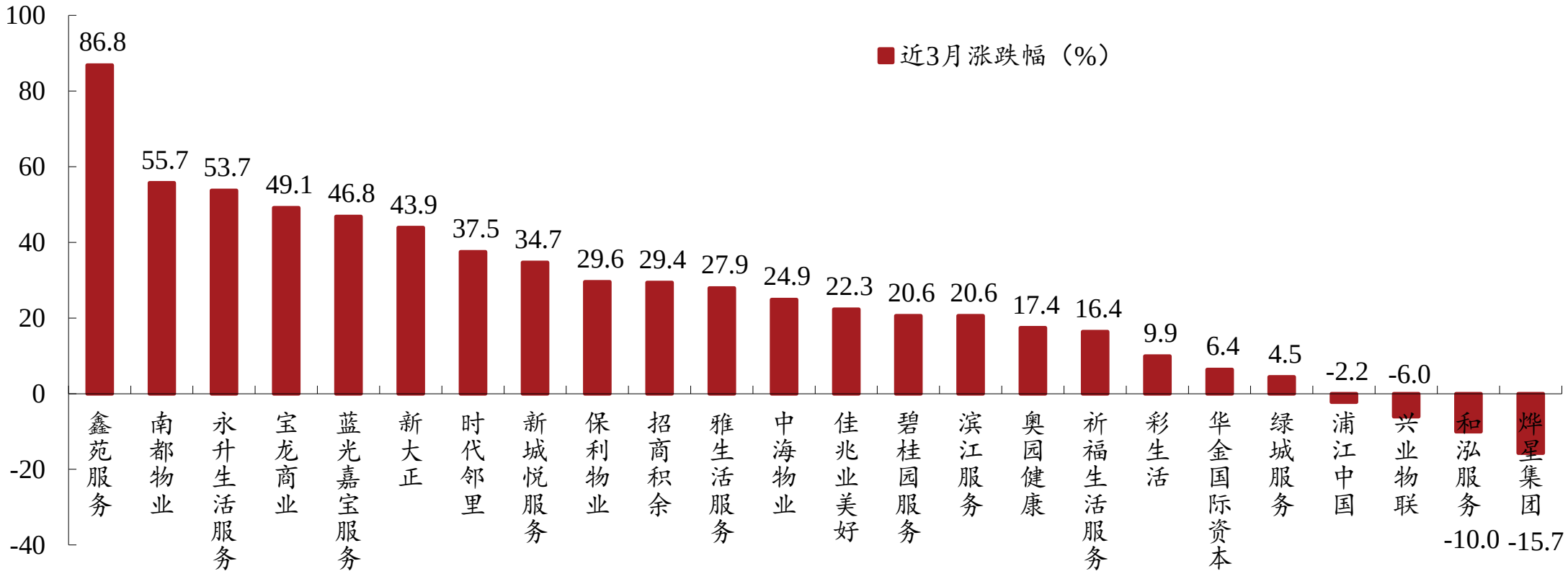

数据来源：Wind，克而瑞证券研究院　　注：1）股价采用2020年6月12日收盘价，下同；2）汇率采用1港元=0.9元人民币

图2：本周涨跌幅（%）




数据来源：Wind，克而瑞证券研究院

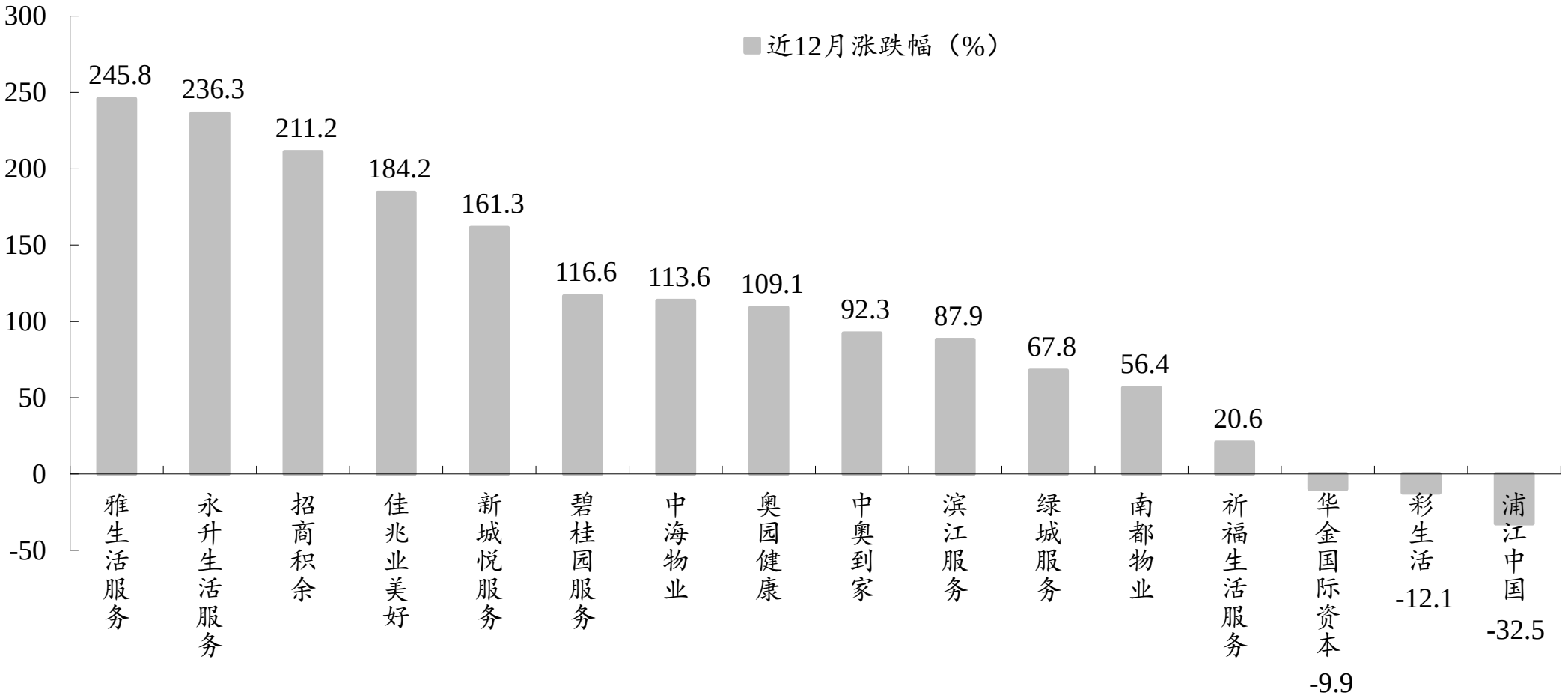
图3：近3个月涨跌幅（%）




数据来源：Wind，克而瑞证券研究院

注：建业新生活等公司上市未满3个月，故图中未列示

图4：近12个月涨跌幅（%）

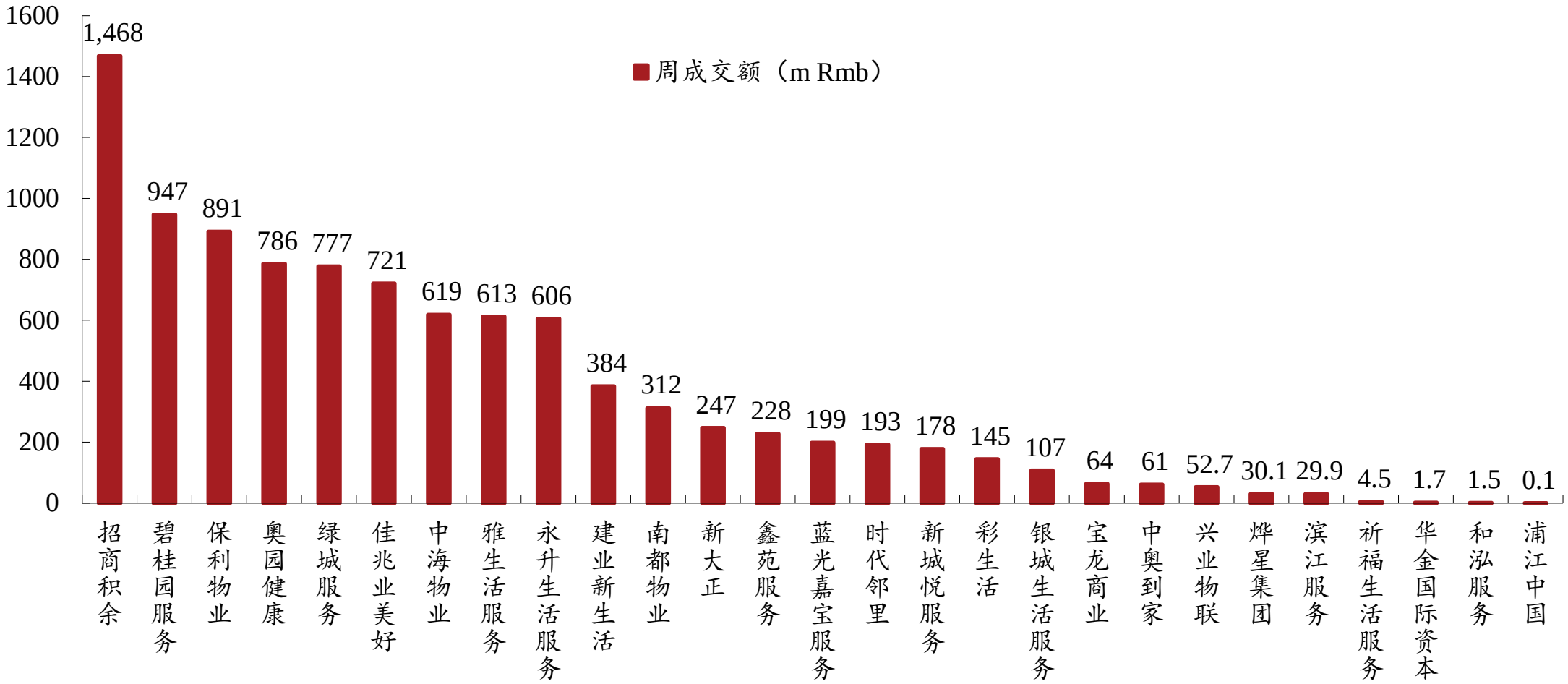



数据来源：Wind，克而瑞证券研究院　注：蓝光嘉宝服务、鑫苑服务、和泓服务、银城生活服务、新大正、宝龙商业、保利物业、时代邻里、兴业物联、烨星集团、建业新生活等公司上市未满12个月，故图中未列示

| 股票代码 | 股票简称 | PE 2019 | PE 2020E | PE 2021E |
|---|---|---|---|---|
| 6098.HK | 碧桂园服务* | 53.0 | 40.3 | 30.3 |
| 3319.HK | 雅生活服务 | 40.2 | 28.4 | 22.1 |
| 6049.HK | 保利物业 | 84.7 | 56.4 | 41.1 |
| 2869.HK | 绿城服务* | 59.7 | 44.6 | 34.1 |
| 2669.HK | 中海物业* | 50.1 | 37.8 | 29.5 |
| 1995.HK | 永升生活服务* | 71.0 | 44.6 | 28.7 |
| 1755.HK | 新城悦服务 | 52.1 | 36.1 | 25.0 |
| 9983.HK | 建业新生活 | 45.9 | 30.1 | 20.6 |
| 9909.HK | 宝龙商业* | 54.2 | 34.0 | 23.4 |
| 9928.HK | 时代邻里 | 84.1 | 36.6 | 19.7 |
| 2606.HK | 蓝光嘉宝服务 | 21.6 | 15.7 | 11.7 |
| 3662.HK | 奥园健康* | 34.2 | 24.2 | 17.1 |
| 1778.HK | 彩生活* | 10.4 | 9.0 | 8.1 |
| 2168.HK | 佳兆业美好* | 24.6 | 18.8 | 13.9 |
| 3316.HK | 滨江服务 | 28.6 | 20.4 | 15.8 |
| 0982.HK | 华金国际资本 | NA | - | - |
| 1895.HK | 鑫苑服务 | 17.4 | - | - |
| 1417.HK | 浦江中国 | 35.8 | - | - |
| 1922.HK | 银城生活服务* | 32.7 | 16.5 | 12.1 |
| 6093.HK | 和泓服务 | 35.2 | - | - |
| 3686.HK | 祈福生活服务 | 6.1 | - | - |
| 9916.HK | 兴业物联 | 17.5 | - | - |
| 1941.HK | 烨星集团 | 20.4 | - | - |
| 1538.HK | 中奥到家* | 7.9 | 7.0 | 7.0 |
| 001914.SZ | 招商积余 | 115.5 | 51.7 | 38.1 |
| 002968.SZ | 新大正 | 59.8 | 43.0 | 33.0 |
| 603506.SH | 南都物业 | 35.3 | 27.7 | 22.1 |
| | **平均值** | **42.2** | **31.1** | **22.7** |
| | **中位值** | **35.6** | **32.0** | **22.1** |

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