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（2020.04.06-04.12）

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

- **5月15日起兰州市普通住宅物业服务费将按原基准价标准继续执行。**2020年4月7日，兰州市发展和改革委近日印发了《兰州市普通住宅物业服务收费基准价标准》的通知，通知自2020年5月15日执行，执行期三年。据悉，此标准为2017年制订，今年到期后将延续之前的标准继续执行。通知规定，物业服务收费标准与物业服务星级标准相对应。普通住宅物业服务收费基准价标准对应《兰州市普通住宅物业服务星级标准》，普通住宅物业服务由高到低分为四个等级，四星级最高、一星级最低，星级服务等级越高，对应的物业服务收费基准价标准越高。其中，四星级物业服务收费最高，高层带电梯住宅收费标准为不高于每平方米每月1.9元，多层不带电梯住宅收费标准不高于每平方米每月1.1元。

- **新大正：中标南京禄口国际机场。**2020年4月7日，新大正中标南京禄口国际机场。航空物业成为新大正重点发展领域。从企业2019年各业态营收数据来看，航空物业项目营收占比提升较高，主要原因一是公司将航空物业从原公共物业中拆分成为发展的重点，当年新增3个机场项目，年合同金额近1亿元；二是对于在管机场，深挖服务内容，策划智能机械作业、空防安全、旅客宣导、手推车管理、飞行区及地面航空安全保障等运营方案。

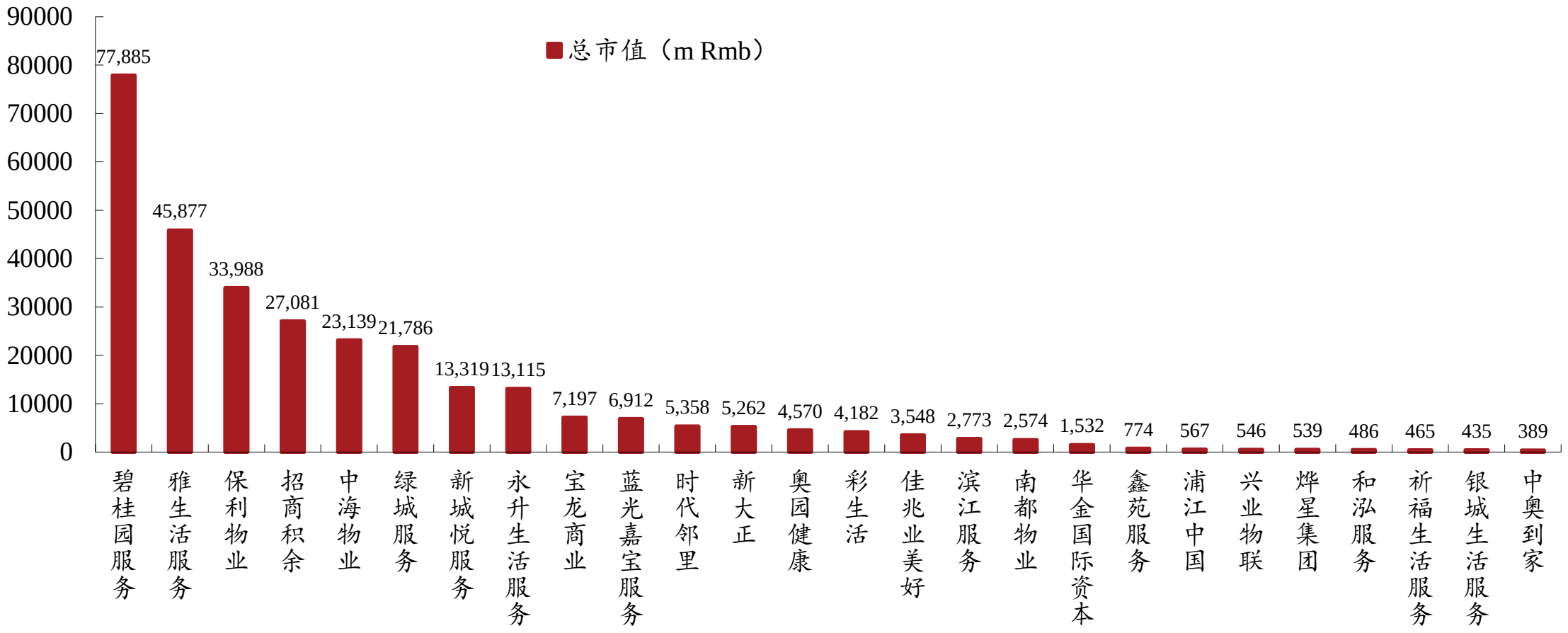
- **【永升生活服务，1995.HK】**2020年4月8日，永升生活服务发布公告称已完成对青岛银盛泰物业服务有限公司的50%股权的收购，青岛银盛泰物业服务有限公司的财务业绩会于永升生活服务财务报表综合入账。该笔收购于2020年2月27日订立协议，现金代价为864.4万元。

- **【佳兆业美好，2168.HK】**2020年4月8日，佳兆业美好发布公告称翁昊已提呈辞任该公司执行董事一职。翁昊为投放更多时间处理个人事务，提呈辞任佳兆业美好执行董事一职，自2020年4月8日起生效。同时，郭英成之女郭晓亭及李海鸣已获委任为该公司执行董事。公告披露，郭晓亭及李海鸣已与佳兆业美好订立服务合约，任期为2020年4月8日至2023年4月7日(包括首尾两天)为期三年。李海鸣先生于2002年7月加入佳兆业集团，自2019年1月起为佳兆业集团执行总裁，负责佳兆业集团房地产板块投资及运营管理工作。

- **【时代邻里，9928.HK】**2020年4月9日，时代邻里发布公告称公司以1.42亿元收购广州时代融信小额贷款股份有限公司70%权益，卖方为时代中国的全资附属公司。时代中国由丰亚企业拥有61.54%的权益，丰亚企业为公司控股股东，该笔收购事项构成关联交易。根据公告披露信息，广州时代融信小额贷款股份有限公司2019年税后净利约为840万元。

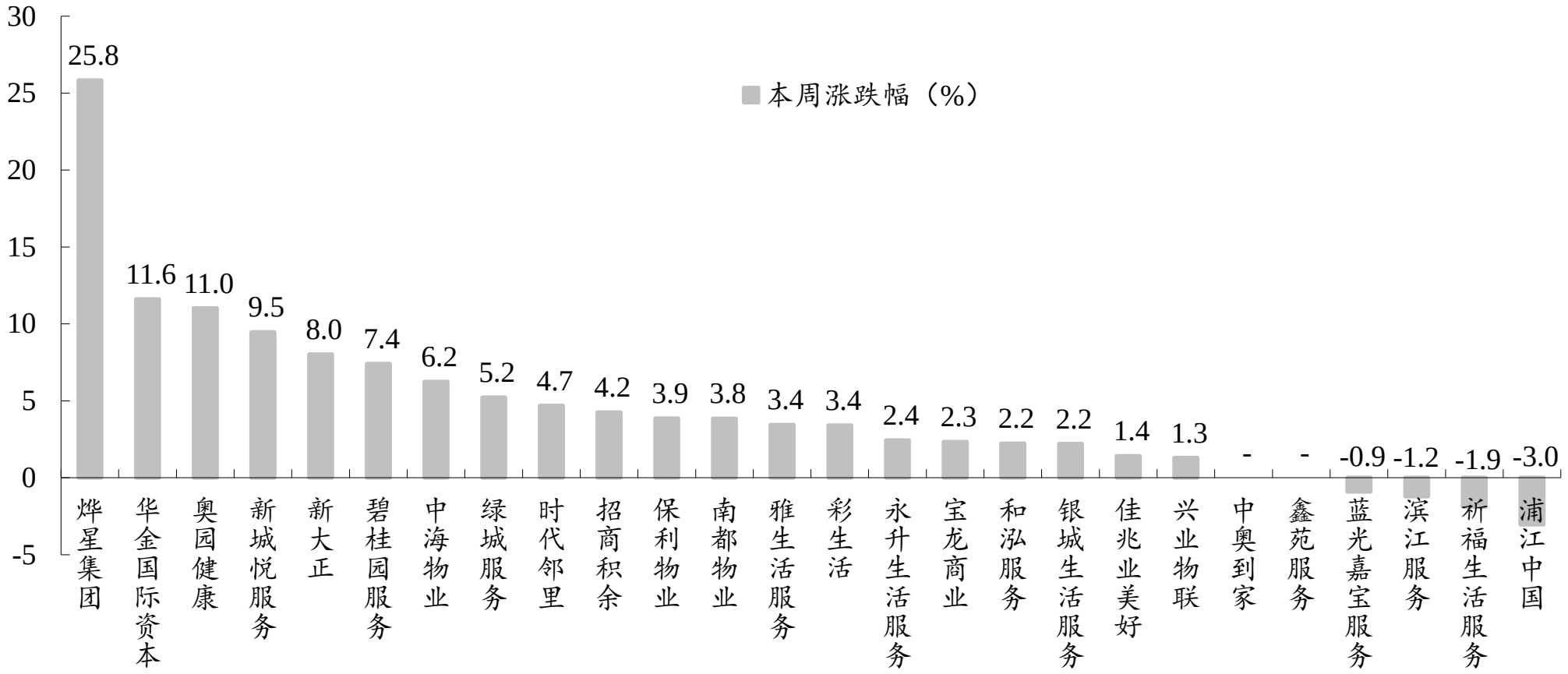
- **【富力地产，9928.HK】**2020年4月9日，广州富力地产股份有限公司与买方广州天力物业发展有限公司订立第三份协议，同意出售第三间目标公司全部股权予买方，代价为3亿元。第三间目标公司直接或间接持有七间附属公司全部股权，连同其附属公司主要就富力地产于广州、北京及上海等地开发的物业项目提供服务。买方广州天力物业发展有限公司由李思廉、张力分别持股50%，两位均为本公司执行董事兼主要股东，该笔交易事项构成持续关联交易。据悉，早在2019年12月23日，富力第一间附属公司就出售第一间目标公司大同恒富物业服务有限公司的全部股权予买方广州富星投资咨询有限公司订立第一份协议，代价为500万元。于2019年12月30日，富力第二间附属公司及第三间附属公司就出售第二间目标公司天津华信物业管理有限公司的全部股权予买方订立第二份协议，代价为500万元。

图1：总市值（m Rmb）



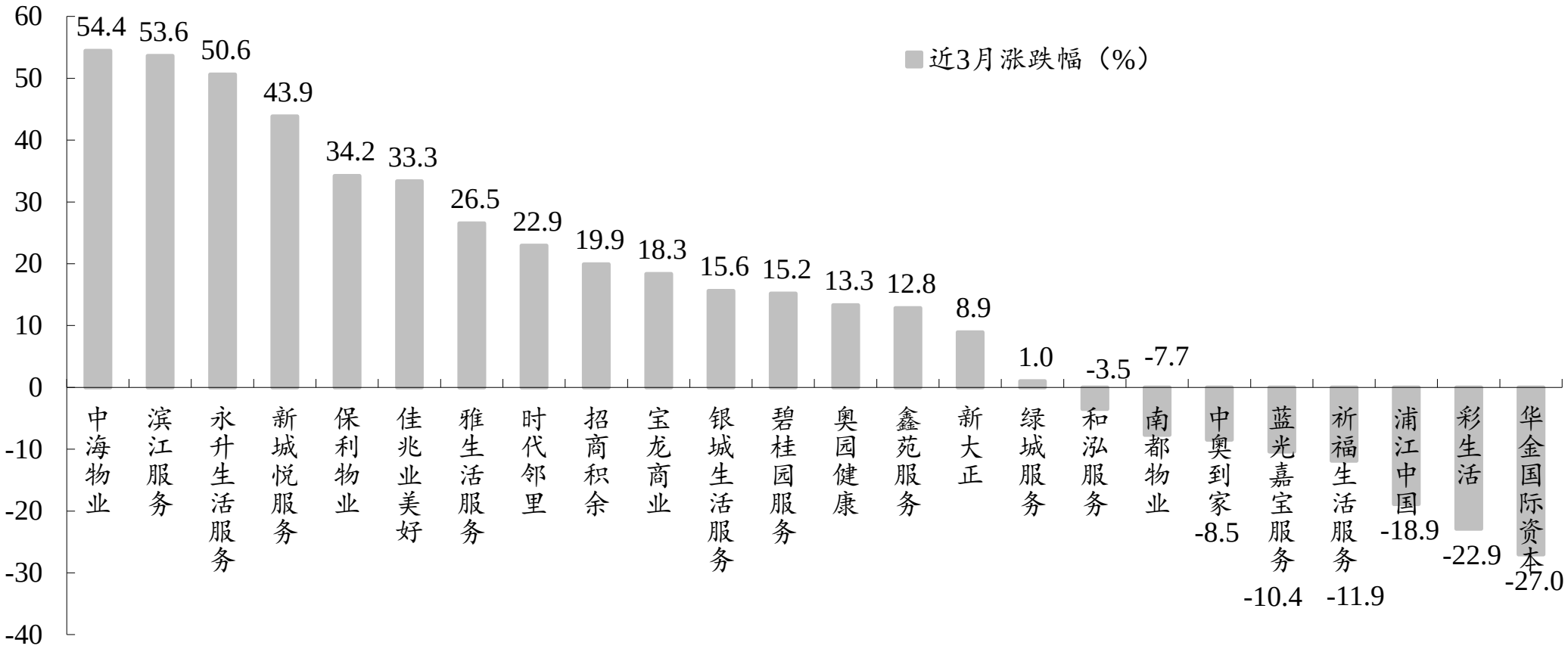
数据来源：Wind，克而瑞证券研究院　　注：1）股价采用2020年4月9日收盘价，下同；2）汇率采用1港元=0.88元人民币

图2：本周涨跌幅（%）



数据来源：Wind，克而瑞证券研究院

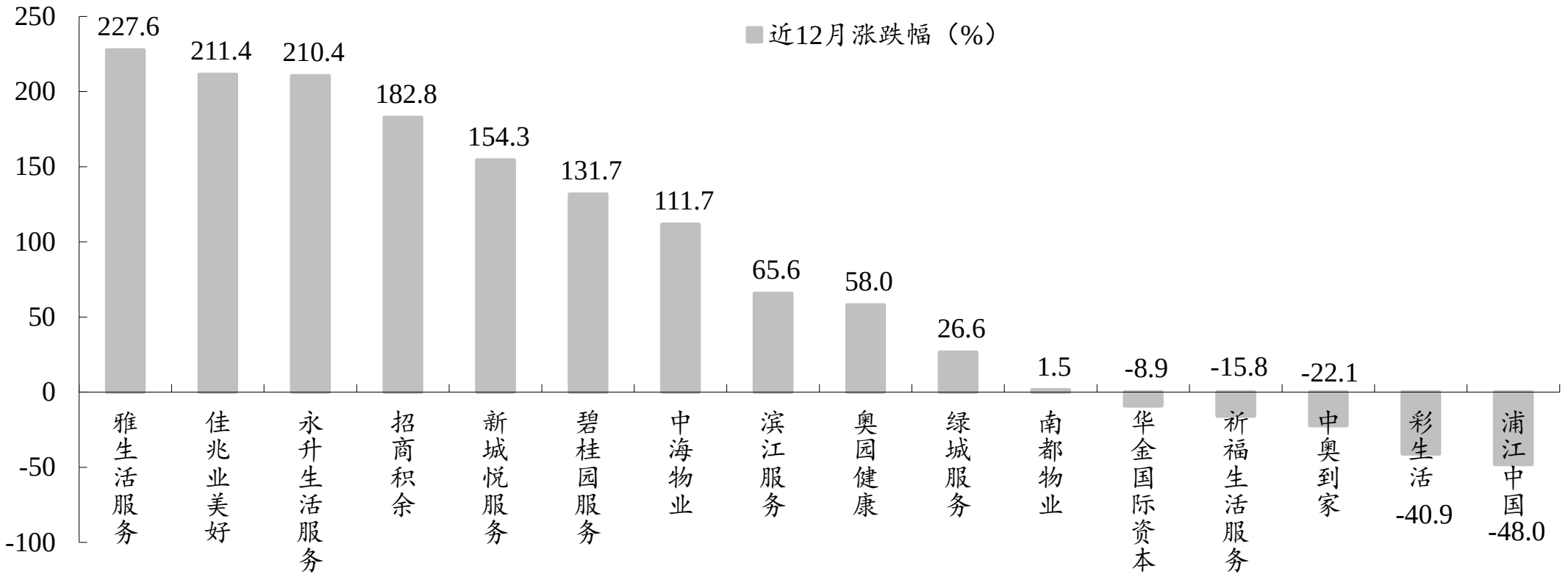
图3：近3个月涨跌幅（%）



数据来源：Wind，克而瑞证券研究院

注：兴业物联、烨星集团等公司上市未满3个月，故图中未列示

图4：近12个月涨跌幅（%）

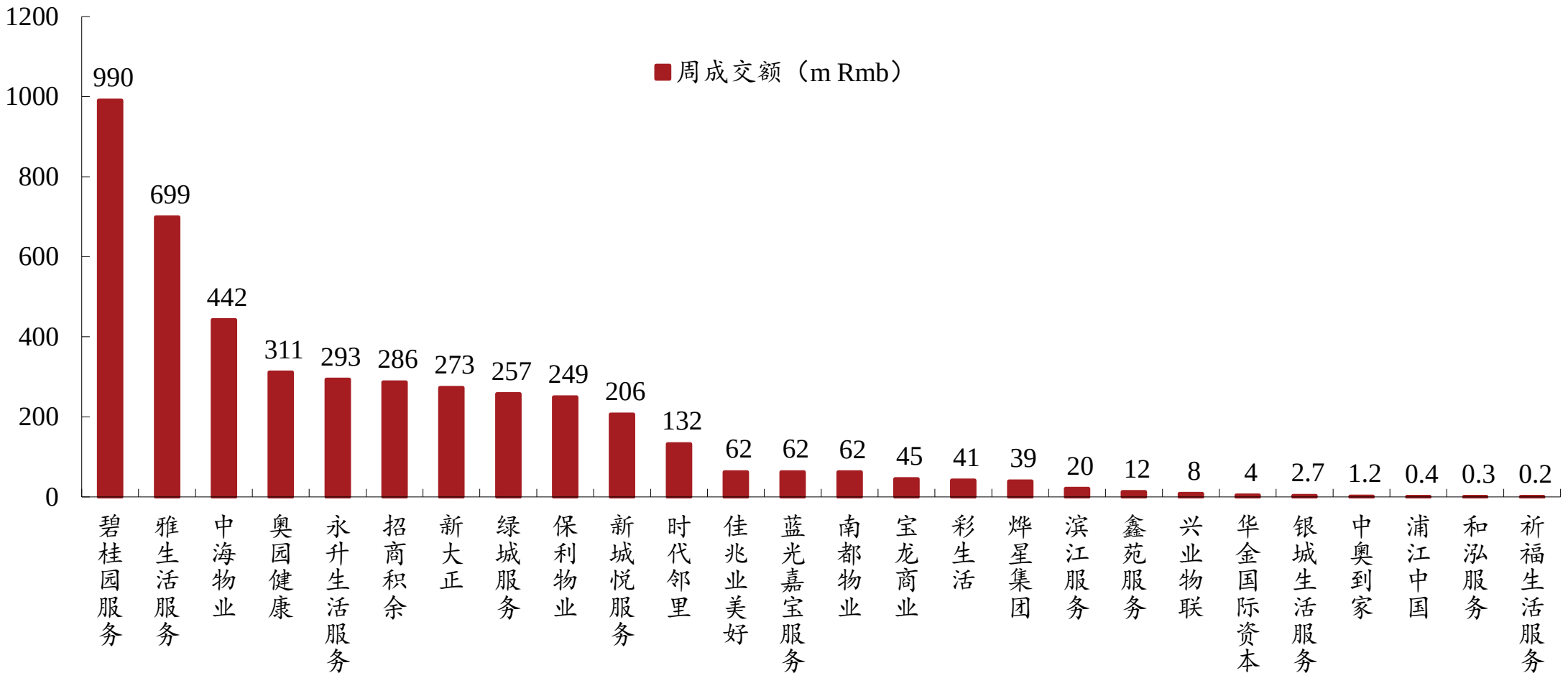


数据来源：Wind，克而瑞证券研究院　注：蓝光嘉宝服务、鑫苑服务、和泓服务、银城生活服务、新大正、保利物业、时代邻里、兴业物联、烨星集团等公司上市未满12个月，故图中未列示

股票代码	股票简称	PE 2018	PE 2019E	PE 2020E
6098.HK	碧桂园服务*	84.4	46.6	35.5
3319.HK	雅生活服务	57.3	37.3	26.5
6049.HK	保利物业	101.1	69.3	46.5
2869.HK	绿城服务*	45.1	45.6	36.3
2669.HK	中海物业*	68.5	48.0	42.1
1995.HK	永升生活服务*	130.5	58.6	39.3
1755.HK	新城悦服务	88.6	47.2	33.6
9909.HK	宝龙商业	54.0	40.3	25.6
2606.HK	蓝光嘉宝服务	23.9	16.1	11.8
9928.HK	时代邻里	84.3	55.6	24.9
1778.HK	彩生活*	8.6	8.4	7.6
3662.HK	奥园健康*	58.3	28.1	18.3
2168.HK	佳兆业美好*	65.6	21.6	17.7
3316.HK	滨江服务	39.5	24.2	17.2
0982.HK	华金国际资本	NA	NA	-
1895.HK	鑫苑服务	10.2	9.5	-
1417.HK	浦江中国	22.3	31.8	-
9916.HK	兴业物联	15.9	15.5	-
6093.HK	和泓服务	28.8	35.2	-
3686.HK	祈福生活服务	6.4	4.8	-
1941.HK	烨星集团	14.6	20.8	-
1538.HK	中奥到家*	4.0	3.6	3.0
1922.HK	银城生活服务*	15.9	13.1	6.6
001914.SZ	招商积余	31.6	95.0	45.4
002968.SZ	新大正	59.7	50.4	40.4
603506.SH	南都物业	28.0	23.4	20.0
	平均值	**45.9**	**34.0**	**26.2**
	中位值	**39.5**	**31.8**	**25.6**

数据来源：Bloomberg，克而瑞证券研究院　注：标*的公司2020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=0.88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