

## 融创中国配股 4.52 亿股 融资 5.8 亿美元

——物业服务及管理行业周报



评级

增持(维持)

2022 年 1 月 16 日

王源

分析师

SAC 执业证书编号: S1660521040001

Wangyuan02@shgsec.com

## 投资摘要:

## 市场回顾:

自 2022 年 1 月 10 日至 2022 年 1 月 14 日收盘,恒生物业板块上涨 2.67%,恒生指数上涨 3.79%,恒生物业板块落后恒生指数 1.12pct,从板块排名来看,与其他板块相比,在恒生综合行业 13 个板块中位于第九。

筛选 A+H 市值前 40 名个股统计涨跌幅前五名为:

股价涨幅前五名分别为旭辉永升服务、世茂服务、彩生活、碧桂园服务、金科服务。

股价跌幅后五名分别为荣万家、正荣服务、特发服务、中骏商管、金融街物业。

## 资金跟踪:

## 沪(深)股通

A 股物业公司中仅招商积余在沪(深)股通中有持股,截至 2022 年 1 月 14 日,持有 1242 万股,较上周下降 6.3%,持股市值 2.29 亿元。

## 港股通

港股中港股通持股共 19 家,本周增幅最大的是雅生活服务,本周增幅 59.08%。降幅最大的是时代邻里,降 8.88%。持股比例最高为保利物业,为 63.3%。持股数量最多为恒大物业,7.43 亿股。

## 行业重要新闻:

## 绿城服务:收购浙江熇里建设管理 60% 股权

1 月 11 日,港股公司绿城管理控股发布公告,其间接全资附属绿城管理收购主要从事代建业务的浙江熇里建设管理 60% 股权及当中的所有权利及权益,固定代价为 4 亿元人民币,经调整增量代价的最高金额为 2 亿元。

## 融创中国:配股融资 5.8 亿美元 称短期无再配股计划

1 月 13 日,融创中国对外发布公告称,拟按每股 10 港元价格,配售 4.52 亿股股份,认购事项所得款项总额为 45.2 亿港元,折合约 5.8 亿美元。融创方面表示,认购事项所得款项净额中约 50% 用于公司一般运营资金,约 50% 将用于偿还贷款。

融创相关人士表示,此次股份配售后,公司短期没有计划再通过向市场配售新股或配售子公司融创服务老股进行股权融资。

## 建发物业:子公司汇嘉物业、怡家园物业获行政处罚

1 月 11 日有关媒体报道,汇嘉物业在 2022 年 1 月 1 日因为存在行政违法行为,收到 2 份行政处罚决定书。此外,1 月 12 日,怡家园物业遭厦门市住房保障和房屋管理局行政处罚,处罚金额 1.8 万元。

## 公司重要公告:

宏泰物业:法定代表人发生变更,从李大龙变更为韩玉峰。

雅生活集团:董事长黄奉潮退出广州育贤科教投资有限公司董事职务。

**投资策略及重点推荐:**本周物企板块有所上涨,保持长期看好物业板块。随着关联房企风险逐步释放,优秀物企仍会带动行业跨越式进步。建议投资者关注以华润万象生活为代表的商管标的和特发服务等稀缺标的。

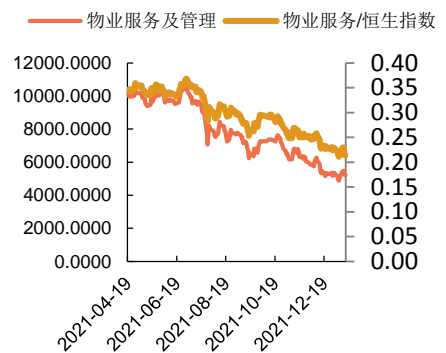
**风险提示:**市场开拓不及预期的风险;物业费收缴不足的风险;疫情控制不及预期。

敬请参阅最后一页免责声明

## 行业基本资料

|         |       |
|---------|-------|
| 股票家数    | 57    |
| 行业平均市盈率 | 19.66 |
| 市场平均市盈率 | 13.19 |

## 行业表现走势图



资料来源: Wind, 申港证券研究所

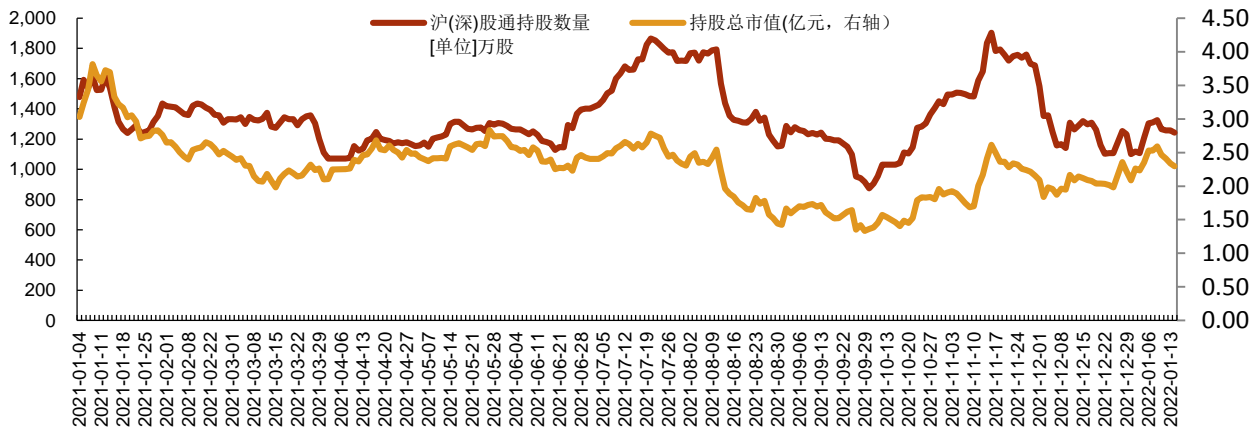
证券研究报告

## 1. 资金及交易跟踪

### 1.1 沪（深）股通

A 股物业公司中仅招商积余在沪（深）股通中有持股，截至 2022 年 1 月 14 日，持有 1242 万股，较上周下降 6.3%，持股市值 2.29 亿元。

图1：招商积余沪（深）股通持股数量变化及持股市值



资料来源：Wind，申港证券研究所

### 1.2 港股通

港股中港股通持股共 19 家，本周增幅最大的是雅生活服务，本周增幅 59.08%。降幅最大的是时代邻里，降 8.88%。持股比例最高为保利物业，为 63.3%。持股数量最多为恒大物业，7.43 亿股。

表1：港股通持股数量及总市值

| 证券代码    | 证券简称   | 港股通持股数量<br>(万股) | 港股通持股周变化率<br>(%) | 港股通持股占比<br>(%) | 港股通持股总市值<br>(亿港元) | 收盘价<br>(港元) | 周初港股通持股数量<br>(万股) | 年初港股通持股数量<br>(万股) |
|---------|--------|-----------------|------------------|----------------|-------------------|-------------|-------------------|-------------------|
| 3319.HK | 雅生活服务  | 1,643           | 59.08            | 1.2            | 2.2               | 13.4        | 1,033             | 874               |
| 0873.HK | 世茂服务   | 18,128          | 49.93            | 7.3            | 9.6               | 5.3         | 12,091            | 9,717             |
| 3913.HK | 合景悠活   | 1,753           | 12.02            | 0.9            | 0.5               | 3.0         | 1,565             | 1,518             |
| 6098.HK | 碧桂园服务  | 26,784          | 7.11             | 8.0            | 116.2             | 43.4        | 25,006            | 25,447            |
| 1516.HK | 融创服务   | 17,105          | 6.97             | 5.5            | 13.1              | 7.7         | 15,989            | 16,179            |
| 1755.HK | 新城悦服务  | 6,953           | 6.36             | 8.0            | 7.9               | 11.4        | 6,537             | 6,490             |
| 9666.HK | 金科服务   | 4,900           | 4.65             | 7.5            | 16.5              | 33.8        | 4,682             | 4,644             |
| 1995.HK | 旭辉永升服务 | 18,356          | 4.26             | 10.5           | 22.7              | 12.4        | 17,606            | 17,400            |
| 6666.HK | 恒大物业   | 74,318          | 2.26             | 6.9            | 19.4              | 2.6         | 72,678            | 71,582            |
| 6049.HK | 保利物业   | 9,711           | 1.77             | 63.3           | 56.8              | 58.5        | 9,543             | 9,542             |
| 2869.HK | 绿城服务   | 26,705          | 1.43             | 8.2            | 19.2              | 7.2         | 26,328            | 26,586            |
| 1209.HK | 华润万象生活 | 5,998           | 0.56             | 2.6            | 21.5              | 35.9        | 5,965             | 6,117             |
| 6989.HK | 卓越商企服务 | 2,852           | 0.21             | 2.3            | 1.2               | 4.3         | 2,846             | 2,855             |
| 2669.HK | 中海物业   | 51,402          | 0.07             | 15.6           | 41.8              | 8.1         | 51,366            | 50,850            |

|          |       |       |       |     |     |      |       |       |
|----------|-------|-------|-------|-----|-----|------|-------|-------|
| 2156. HK | 建发物业  | 1,864 | -0.12 | 1.4 | 0.8 | 4.1  | 1,866 | 1,866 |
| 1778. HK | 彩生活   | 5,436 | -0.21 | 3.7 | 0.5 | 1.0  | 5,447 | 5,472 |
| 9983. HK | 建业新生活 | 4,352 | -0.36 | 3.4 | 2.1 | 4.8  | 4,368 | 4,460 |
| 9909. HK | 宝龙商业  | 5,227 | -2.44 | 8.1 | 7.5 | 14.4 | 5,358 | 5,285 |
| 9928. HK | 时代邻里  | 3,883 | -8.88 | 3.9 | 1.1 | 2.7  | 4,261 | 4,317 |

资料来源: Wind, 申港证券研究所

## 2. 行业重要新闻

### 绿城服务：收购浙江熵里建设管理 60%股权

1月11日，港股公司绿城管理控股发布公告，其间接全资附属绿城管理收购主要从事代建业务的浙江熵里建设管理 60%股权及当中的所有权利及权益，固定代价为 4 亿元人民币，经调整增量代价的最高金额为 2 亿元。

收购事项完成后，浙江熵里建设管理有限公司将由绿城管理持有 60%，并成为绿城管理控股的附属公司。

另外，公司同日公告，其间接全资附属公司绿城乐居与公司的控股公司绿城中国的间接非全资附属公司浙江拓峰订立代建协议。根据代建协议，绿城乐居将向浙江拓峰提供代建服务，以发展一块位于浙江省杭州市西湖区的地块。浙江拓峰根据代建协议应付绿城乐居的管理服务费为 1450 万元。

据悉，代建协议项下浙江拓峰拟开发项目的总建筑面积为 12.34 万平方米，是浙江拓峰新制造业项目的产业园区，项目类型为新建写字楼、配套商业用房等。关于订立的理由，绿城管理控股表示，代建协议有助于推动打开杭州主城区内公建项目的业务市场、提升公司员工在保障房项目外的公建项目领域的发展成长。

今日港股开盘，绿城控股一度涨超 4%，总市值超 100 亿港元。截至发稿，公司股价 5.06 港元/股，涨幅 1.61%，最新市值 99.07 亿港元。

### 融创服务：配股融资 5.8 亿美元 称短期无再配股计划

1月13日，融创中国对外发布公告称，拟按每股 10 港元价格，配售 4.52 亿股股份，认购事项所得款项总额为 45.2 亿港元，折合约 5.8 亿美元。融创方面表示，对于此次配股，融创旨在进一步扩大公司股东基础，优化公司资本结构。认购事项所得款项净额中约 50%用于公司一般运营资金，约 50%将用于偿还贷款。

这是融创在近两个月来的第二次配股。此前的 2021 年 11 月，融创通过配股募资 73.43 亿港元，折合约 9.42 亿美元。

从去年 10 月底开始，融创的资产处置进入高频阶段，采用多种方式为公司“输血”：将杭州两项目股权转让给合作方滨江，回笼资金 16.73 亿元；两次出售贝壳股票回笼资金 68.9 亿元，将商管业务转让给融创服务回笼资金 18 亿元。

如果再算上融创中国董事会主席孙宏斌对公司的无息借款，以及两次配售股票融资，近两个月来，融创通过项目处置、资本运作等方式，回笼资金规模约在 250 亿元人民币

币。

1月13日，融创相关人士表示，虽然公司有足够现金应对短期到期的债务，但是鉴于短期内外部环境仍有可能存在不确定因素，公司出于谨慎考虑决定把握地产板块最近的回调，通过向市场配售募集额外的股本，以使公司有更充足的资金和能力应对市场和环境短期的不确定性。

上述人士称，目前行业政策环境回暖，公司对未来市场和行业平稳健康发展充满信心。此次股份配售后，公司短期没有计划再通过向市场配售新股或配售子公司融创服务老股进行股权融资。

### **建发物业：子公司汇嘉物业、怡家园物业获行政处罚**

1月11日有关媒体报道，汇嘉物业在2022年1月1日因为存在行政违法行为，收到2份行政处罚决定书。

行政处罚决定书显示，汇嘉物业管理有限公司存在占用安全出口的行政违法行为，根据《中华人民共和国消防法》第六十条第一款第三项的规定，厦门市翔安区消防救援大队对其处以罚款人民币1.86万元，处罚决定日期为2022年1月1日。

此外，1月12日，怡家园物业遭厦门市住房保障和房屋管理局行政处罚，处罚缘由系在签订房屋经纪服务合同前不向交易当事人说明和书面告知规定事项，处罚金额1.8万元。

## **3. 上市公司重要公告**

1-14

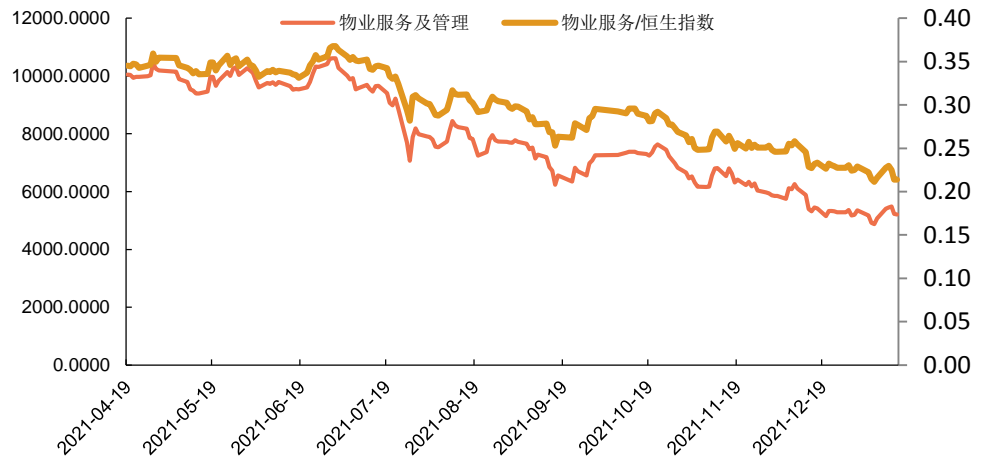
宏泰物业：法定代表人发生变更，从李大龙变更为韩玉峰。

雅生活集团：董事长黄奉潮退出广州育贤科教投资有限公司董事职务。

## **4. 市场回顾**

自2022年1月10日至2022年1月14日收盘，恒生物业板块上涨2.67%，恒生指数上涨3.79%，恒生物业板块落后恒生指数1.12pct。

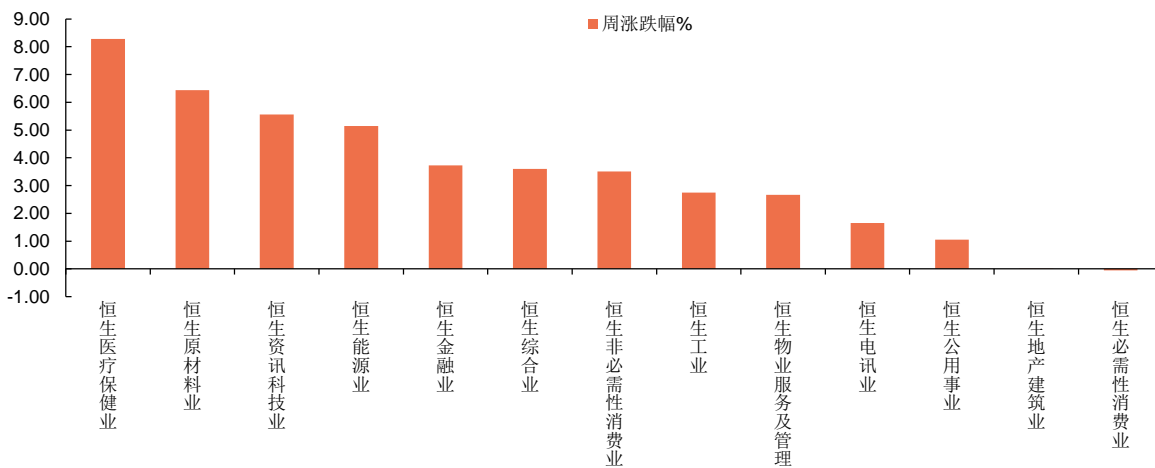
**图2：恒生物业服务及管理 vs 恒生指数**



资料来源: Wind, 申港证券研究所

从板块排名来看, 与其他板块相比, 恒生物业板块本周跌幅为 2.67%, 在恒生综合行业 13 个板块中位于第九, 其中下跌的板块只有恒生必需性消费业。

图3: 各板块周涨跌幅对比



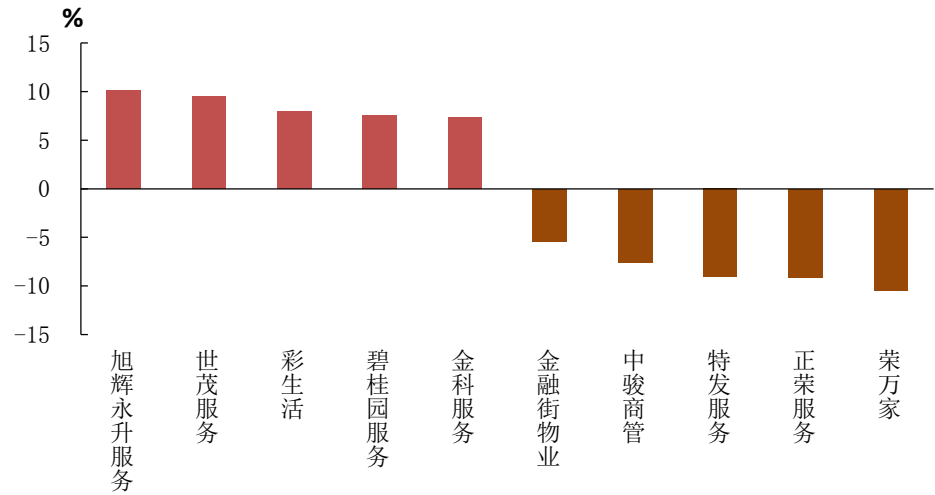
资料来源: Wind, 申港证券研究所

筛选 A+H 市值前 40 名个股统计涨跌幅前五名为:

股价涨幅前五名分别为旭辉永升服务、世茂服务、彩生活、碧桂园服务、金科服务。

股价跌幅后五名分别为荣万家、正荣服务、特发服务、中骏商管、金融街物业。

图4: 行业涨跌幅前五家公司



资料来源: Wind, 申港证券研究所

## 5. 风险提示

- ◆ 市场开拓不及预期的风险;
- ◆ 物业管理费收缴不足风险;
- ◆ 疫情控制不及预期的风险。

## 分析师简介

王源，男，现任职于申港证券，证书编号：S1660521040001。北京大学金融硕士，3年多层次资本市场研究工作经验，研究方向为多层次资本市场改革和物业管理。

## 分析师承诺

负责本研究报告全部或部分内容的每一位证券分析师，在此申明，本报告的观点、逻辑和论据均为分析师本人**独立**研究成果，引用的相关信息和文字均已注明出处，**不受任何第三方的影响和授意**。本报告依据公开的信息来源，力求清晰、准确地反映分析师本人的研究观点。本人薪酬的任何部分过去不曾与、现在不与，未来也将不会与本报告中的具体推荐或观点直接或间接相关。

## 风险提示

本证券研究报告所载的信息、观点、结论等内容仅供投资者决策参考。在任何情况下，本公司证券研究报告均不构成对任何机构和个人的投资建议，**任何形式的分享证券投资收益或者分担证券投资损失的书面或口头承诺均为无效**。市场有风险，投资者在决定投资前，务必要审慎。投资者应自主作出投资决策，自行承担投资风险。

## 免责声明

本报告由申港证券股份有限公司研究所撰写，申港证券股份有限公司（简称“本公司”）是具有合法证券投资咨询业务资格的机构。本报告中所引用信息均来源于公开资料，本公司对这些信息的准确性和完整性不作任何保证，也不保证所包含的信息和建议不会发生任何变更。我们已力求报告内容的客观、公正，但文中的观点、结论和建议仅供参考，报告中的信息或意见并不构成所述证券的买卖出价或征价，投资者据此做出的任何投资决策与本公司和作者无关。

本研究报告所载的资料、意见及推测仅反映本公司于发布本报告当日的判断，本报告所指的证券或投资标的的价格、价值及投资收入可能会波动。在不同时期，本公司可发出与本报告所载资料、意见及推测不一致的报告。同时，本公司对本报告所含信息可在不发出通知的情形下做出修改，投资者应当自行关注相应的更新或修改。

本公司及其所属关联机构可能会持有报告中提到的公司所发行的证券头寸并进行交易，也可能为这些公司提供或者争取提供投资银行、财务顾问或者金融产品等相关服务。本报告版权仅为我公司所有，未经许可，任何机构和个人不得以任何形式翻版、复制和发布。如引用、刊发，需注明出处为申港证券研究所，且不得对本报告进行有悖原意的引用、删节和修改。

本报告的风险等级定级为 R3 仅供符合本公司投资者适当性管理要求的客户使用，本公司不会因接收人收到本报告而视其为当然客户。未经授权私自刊载研究报告的机构以及其阅读和使用用户应慎重使用报告、防止被误导，本公司不承担由于非授权机构私自刊发和非授权客户使用该报告所产生的相关风险和责任。

## 行业评级体系

### 申港证券行业评级体系：增持、中性、减持

|    |                                       |
|----|---------------------------------------|
| 增持 | 报告日后的 6 个月内，相对强于市场基准指数收益率 5% 以上       |
| 中性 | 报告日后的 6 个月内，相对于市场基准指数收益率介于 -5%~+5% 之间 |
| 减持 | 报告日后的 6 个月内，相对弱于市场基准指数收益率 5% 以上       |

市场基准指数为恒生指数

### 申港证券公司评级体系：买入、增持、中性、减持

|    |                                       |
|----|---------------------------------------|
| 买入 | 报告日后的 6 个月内，相对强于市场基准指数收益率 15% 以上      |
| 增持 | 报告日后的 6 个月内，相对强于市场基准指数收益率 5%~15% 之间   |
| 中性 | 报告日后的 6 个月内，相对于市场基准指数收益率介于 -5%~+5% 之间 |
| 减持 | 报告日后的 6 个月内，相对弱于市场基准指数收益率 5% 以上       |