

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

——物业管理行业双周报（2021.01.04-01.17）

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

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

分析师：王祎馨
执业证号：BPR543
zoe.wang@cricsec.com

- **住建部、发改委、银保监会等十部委发布《关于加强和改进住宅物业管理工作的通知》。**2021年1月5日，十部委发布《通知》，鼓励物业服务企业统一管理在管项目周边老旧小区，推动城市管理服务向居住社区延伸，提倡物业服务价格主要通过市场竞争形成，鼓励有条件的物业服务企业向养老、托幼、家政、健康、房屋经纪、快递收发等领域延伸。
- **金科服务获雪湖资本增持，被瑞银减持。**2021年1月5日，港交所权益资料显示，雪湖资本在场内以2995.4万港元增持金科服务47.79万股，每股平均62.68港元。1月8日，雪湖资本增持48.75万股，每股作价82.73港元，总金额约为4032.9万港元。增持后，持股数目为1236.54万股，持股比例由6.80%升至8.09%。另外，瑞银于1月8日在场内以5650.0万港元减持80.19万股，每股平均70.46港元。减持后，瑞银的最新持股数目为2242.28万股，持股比例由15.19%减持至14.67%。
- **幸福基业与中国联通廊坊战略签约。**2021年1月8日上午，幸福基业物业服务与中国联通廊坊“云签约”，就智慧社区、智慧城市等多方面合作。幸福基业成立于1999年，系华夏幸福基业股份有限公司的全资子公司。幸福基业现布局13省40市72区域，在管面积超过7,000万平方米，服务70余座产业新城，120余家产业园区。
- **星盛商业通过港交所聆讯。**2021年1月11日，星盛商业披露聆讯后资料集，代表已通过港交所聆讯。星盛商业是大湾区领先的商用物业运营服务供应商，并在全国其他区域管理多个项目。目前星盛商业合约项目53个，覆盖中国20个城市，总合约面积约328.4万平方米，其中第三方占比61.6%。

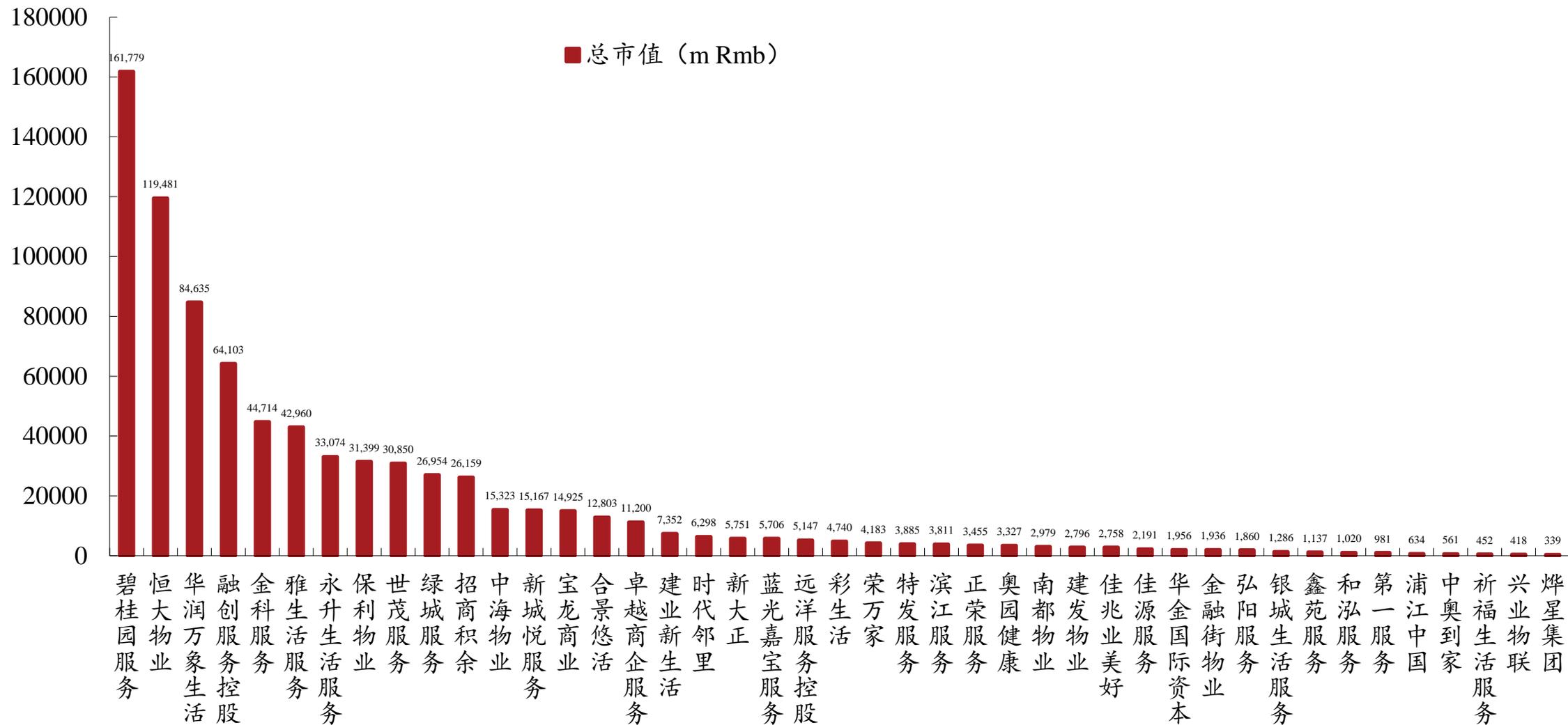
- **四川省住建厅等13部门联合印发《关于加快物业服务转型升级发展助推城市基层治理能力提升的指导意见》。**2021年1月11日，13部门联合印发《意见》，鼓励骨干企业通过加盟、兼并、重组等方式整合市场资源，推进各类居民小区物业管理服务全覆盖，大力拓展家政、养老、电子商务、教育培训等服务，强化针对性、个性化的增值服务，提出探索“物业+社工”服务模式等。
- **奥园健康获总裁苏波增持约215.3万港元股份。**2021年1月12日，奥园健康总裁苏波先生在公开市场购入41万股奥园健康股份，平均购入价为每股约5.25港元，涉及购入金额共约215.3万港元。连同集团常务副总裁兼商管总经理雷易群先生于1月7日至8日期间购入50万股奥园健康股份，本月管理层合共增持91万股奥园健康股份。
- **新希望服务将赴港IPO。**2021年1月13日，新希望服务正式向港交所递交招股书。新希望服务是中国民生服务运营商，其起步于中国西南地区经济发展的引擎—成渝城市群。目前，新希望服务拥有55个管理项目，在管面积约为1030万平方米。2018-19年，新希望服务年收入分别为2.58亿元、3.80亿元，增长率47.5%；净利润分别为4105.8万元、6404.1万元，增长率56.0%。截至2019-20年9月30日止九个月收入分别为2.8亿元、3.68亿元，增长率31.3%；净利润分别为5956.6万元、7936.1万元，增长率33.2%。

- **保利物业与泸州老窖战略合作。**2021年1月14日，保利物业与泸州老窖签署战略合作协议，保利物业将与泸州老窖联合打造保利业主定制酒系列，通过融合企业双方文化特征、数字化平台建设，了解保利业主人群喜好，直击痛点，减少常规商品宣传环节产生的费用，直接让利给业主。
- **恒大物业获恒大集团增持9.21亿港元。**2021年1月15日，据港交所披露文件显示，恒大物业于1月8日获恒大集团在场内以每股均价9.89港元增持9313.4万股，涉资约9.21亿港元。

- **【焯星集团，1941.HK】** 2021年1月5日，焯星集团发布公告称，德勤·关黄陈方会计师行辞任本公司核数师，原因为公司与德勤就2020年度核数费用无法达成共识。董事会正在选择本公司的新任核数师。
- **【永升生活服务，1995.HK】** 2021年1月7日，永升生活服务发布公告称，公司拟以4.34亿人民币收购桂林彰泰服务集团有限公司65%的已发行股本。桂林彰泰目前在管面积超 1000 万平米，合约面积超 2400 万平米，覆盖全国 17 个城市，管理业态覆盖住宅、公建、写字楼、商业综合体等。桂林彰泰2018-19年收入分别为1.63亿元、1.93亿元，增长率为18.4%；2018-19年净利润分别为4047.2万元、5151.8万元，增长率为27.3%。
- **【恒大物业，6666.HK】** 2021年1月7日，恒大物业发布正面盈利预告称，公司2020年股东应分配利润预计为26亿人民币，净利润与股东应分配利润为2019年的2.8倍。并称该大幅增长主要是由于物业在管服务面积、非业主增值服务和社区增值服务实现大幅增长，以及公司积极采取标准化运营和智能化建设，降本增效成效非常显著。
- **【正荣服务，6958.HK】** 2021年1月11日，正荣服务发布公告称，公司控股股东伟正控股有限公司以295.1万港元于公开市场购买合共81.3万股公司普通股，平均价格每股3.63港元。收购后，伟正持股增至已发行股本总额约49.53%。伟正全资拥有者欧宗荣先生持有自63.18%总股本增至63.26%。

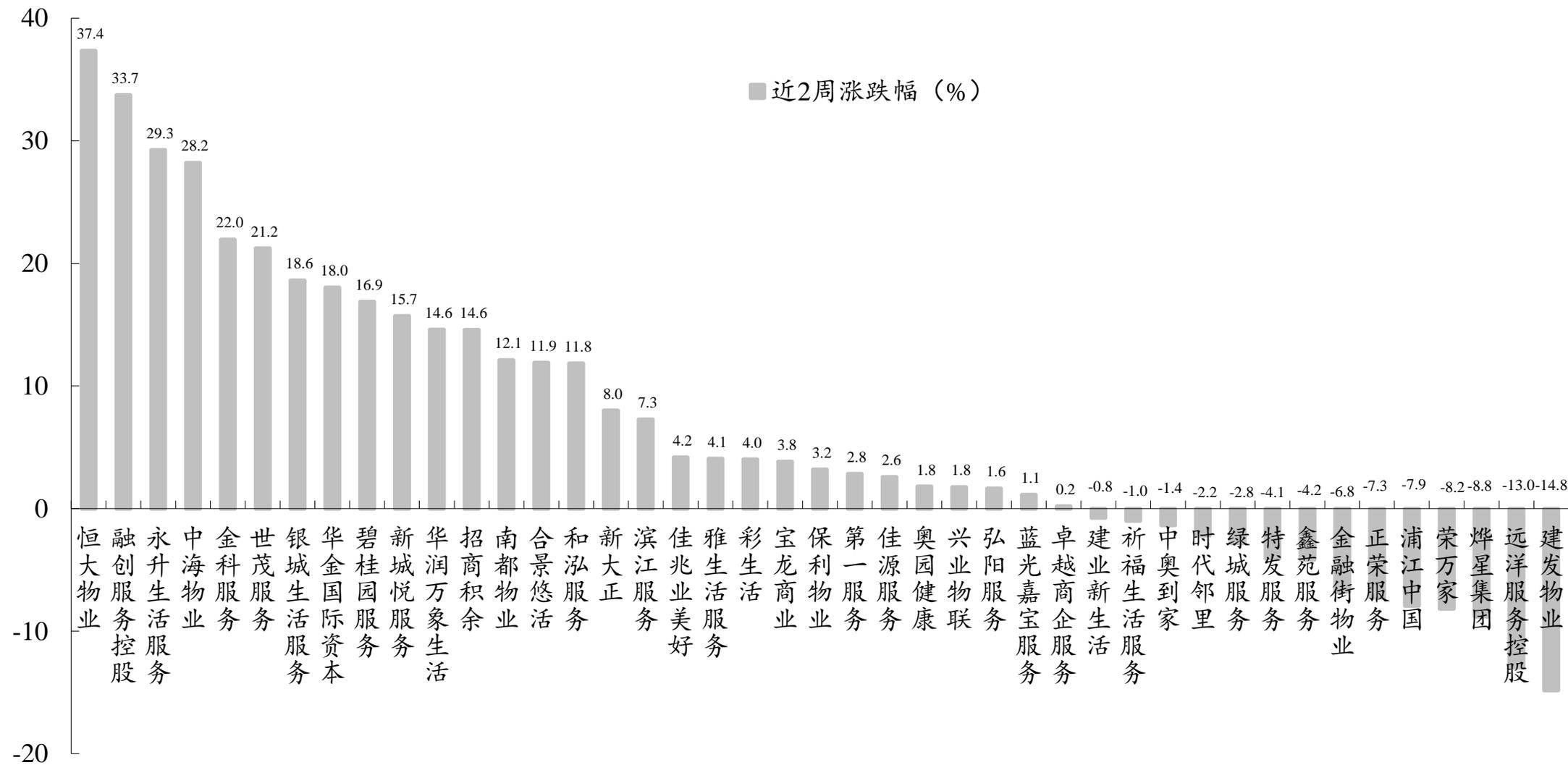
- **【荣万家, 2146.HK】** 2021年1月15日, 荣万家正式于联交所主板上市。此次IPO发售价为13.46港元, 预计总募集净额11.68亿港元。截至2020年6月30日, 荣万家共管理272个物业管理项目, 总在管建筑面积为5240万平方米, 签约管理380个物业管理项目, 总合约建筑面积约8060万平方米。荣万家2017-2019年收入分别为: 7.32亿元、9.02亿元、12.82亿元, 复合年增长率为32.3%; 2017-2019年净利润分别为: 3833.0万元、7233.3万元、1.13亿元, 复合年增长率为71.8%。2020上半年, 实现收入7.65亿元, 利润1.05亿元, 分别同比增加37.4%以及98.1%。
- **【金科服务, 9666.HK】** 2021年1月15日, 金科服务发布公告称, 公司于2021年1月13日收到中国证监会就有关公司向中国证监会提交的关于实施H股全流通的申请的正式受理函件。根据申请文件, 公司申请公司全部已发行的5亿股内资股股份转换为H股并在联交所上市。
- **【滨江服务, 3316.HK】** 2021年1月15日, 滨江服务发布盈喜公告, 预计2020年归母净利润相较2019年扣除上市费用前归母净利润增长超过70%。主要因为: 1) 在管面积增加; 2) 业主增值和非业主增值服务增长; 3) 社保减免。
- **【佳兆业美好, 2168.HK】** 2021年1月15日, 佳兆业美好发布公告称, 控股股东佳兆业集团于2020年12月18日至2021年1月15日期间, 以平均18.72港元购入74.125万股公司股份。增持后, 佳兆业控股合计持有佳兆业美好67.71%的股份。

图1: 总市值 (m RMB)



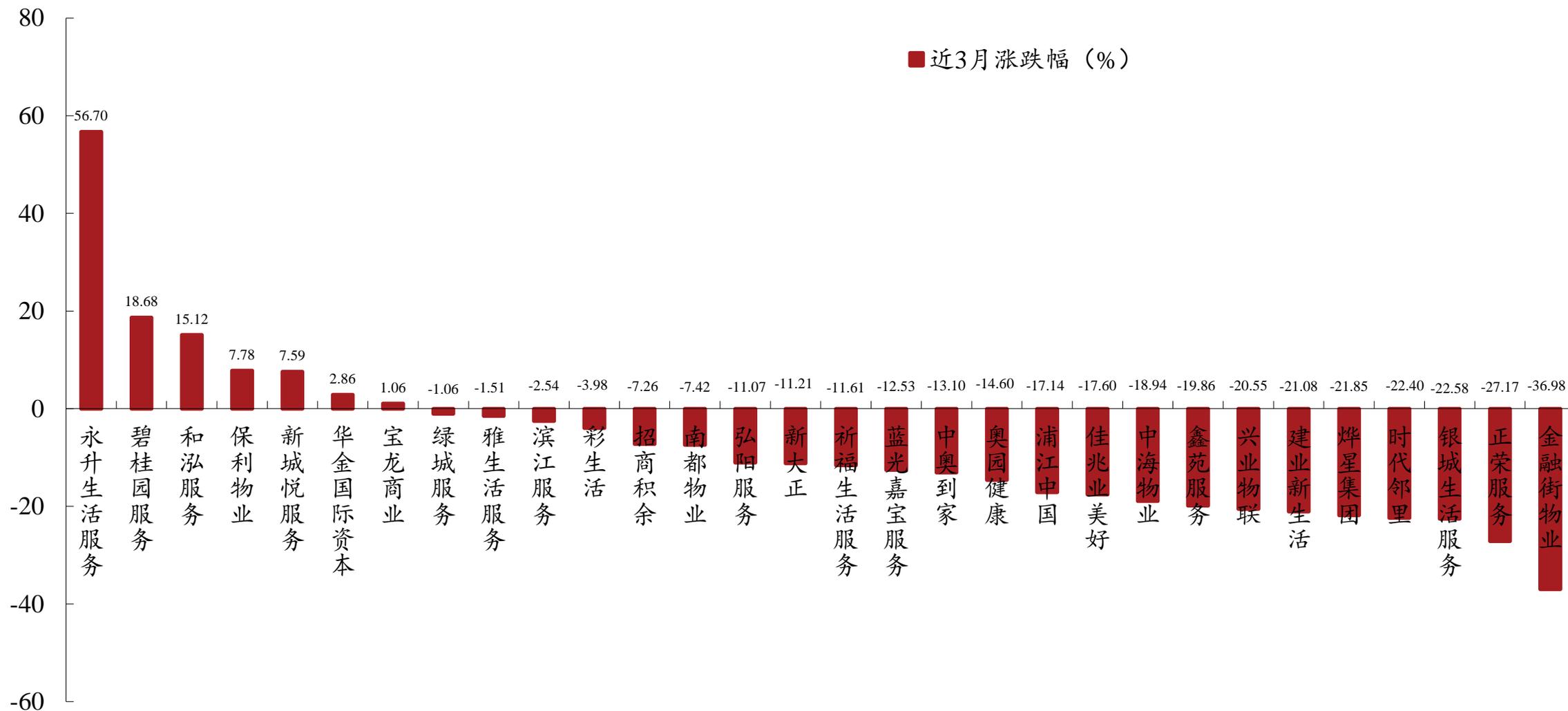
数据来源: Wind, 克而瑞证券研究院 注: 1) 股价截至2021年01月15日, 下同; 2) 汇率采用1港元=0.9元人民币

图2：近2周涨跌幅（%）



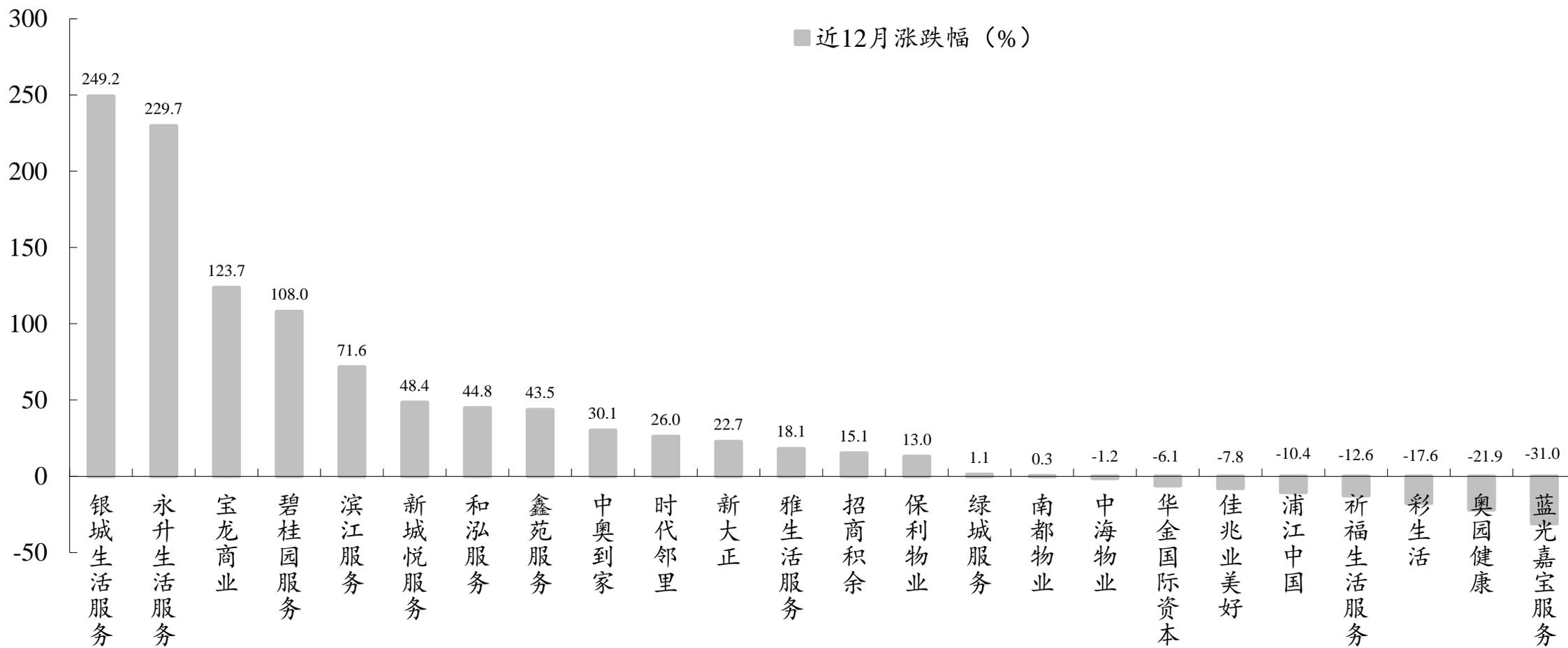
数据来源：Wind，克而瑞证券研究院

图3：近3个月涨跌幅（%）



数据来源：Wind，克而瑞证券研究院 注：远洋服务控股、华润万象生活、佳源服务、恒大物业、卓越商企、第一服务、世茂服务、合景悠活、金科服务、融创服务控股、特发服务、荣万家、建发物业上市未滿3个月，故图中未列示

图4：近12个月涨跌幅（%）

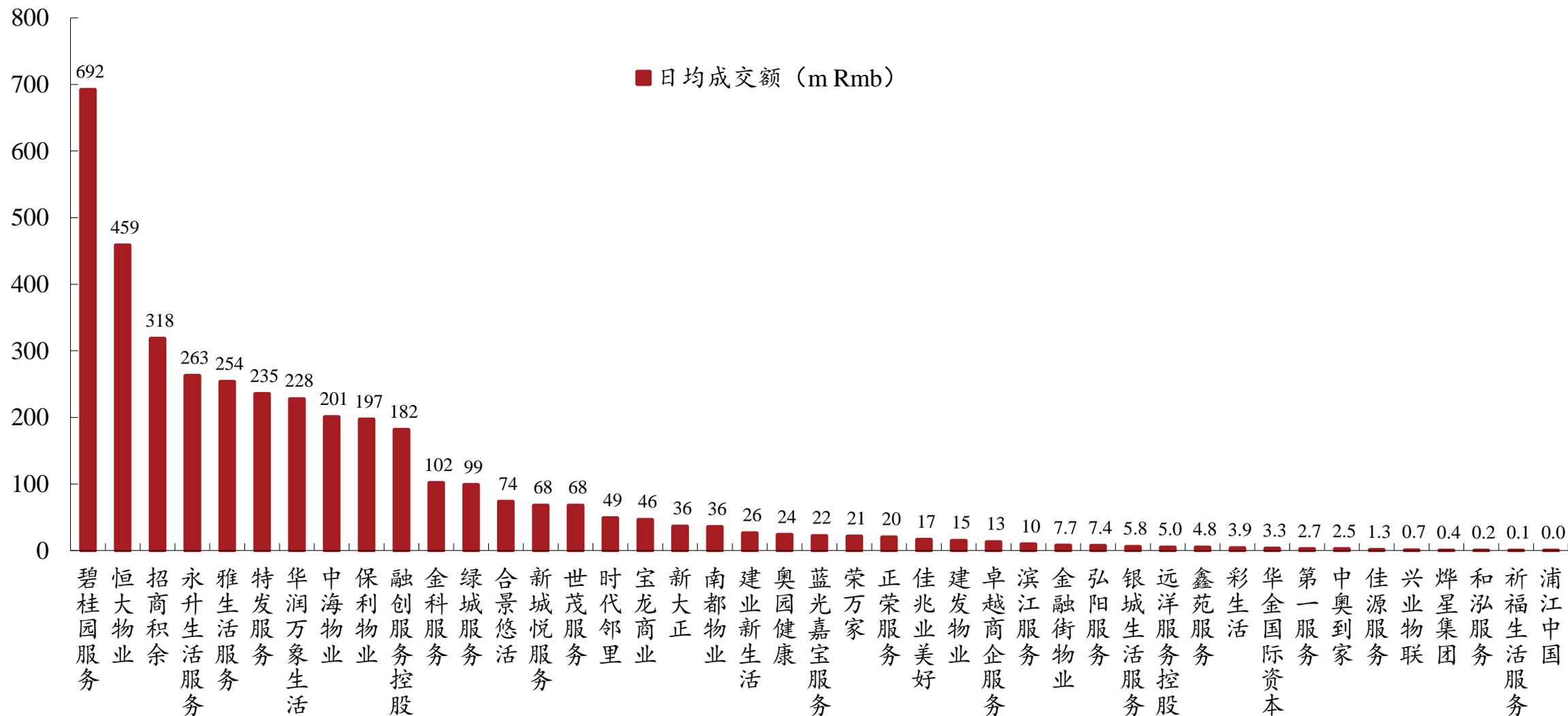


数据来源：Wind，克而瑞证券研究院 注：远洋服务控股、华润万象生活、佳源服务、恒大物业、卓越商企服务、宝龙商业、兴业物联、烨星集团、建业新生活、弘阳服务、正荣服务、金融街物业、世茂服务、合景悠活、金科服务、融创服务控股、特发服务、荣万家、建发服务等公司上市未满12个月，故图中未列示

股票代码	股票简称	PE 2019	PE 2020E	PE 2021E
6098.HK	碧桂园服务*	96.8	65.3	44.8
6666.HK	恒大物业	128.4	-	-
1209.HK	华润万象生活	231.9	120.0	61.5
1516.HK	融创服务控股	237.5	110.3	52.8
9666.HK	金科服务	119.4	71.5	43.0
3319.HK	雅生活服务	34.9	24.9	19.0
1995.HK	永升生活服务*	147.8	92.8	59.6
6049.HK	保利物业*	64.0	46.5	36.5
0873.HK	世茂服务	80.2	44.1	23.5
2869.HK	绿城服务*	56.5	41.2	34.9
2669.HK	中海物业*	31.8	26.0	20.3
1755.HK	新城悦服务*	53.8	36.8	26.5
9909.HK	宝龙商业*	83.6	49.4	36.1
3913.HK	合景悠活	69.2	39.0	20.9
6989.HK	卓越商企服务	62.7	-	21.9
9983.HK	建业新生活*	31.4	20.5	11.9
9928.HK	时代邻里	65.4	27.9	15.3
2606.HK	蓝光嘉宝服务*	13.3	9.6	7.2
6677.HK	远洋服务控股	25.1	-	-
1778.HK	彩生活*	9.5	9.2	9.1
2146.HK	荣万家	37.2	-	-
3316.HK	滨江服务	33.2	19.9	16.5
6958.HK	正荣服务*	31.2	-	-
3662.HK	奥园健康*	20.5	14.0	9.7
2156.HK	建发物业	25.1	-	-
2168.HK	佳兆业美好*	16.8	11.7	9.2
1153.HK	佳源服务	43.6	-	-
0982.HK	华金国际资本	NA	-	-
1502.HK	金融街物业	17.4	14.6	11.2
1971.HK	弘阳服务	17.0	-	-
1922.HK	银城生活服务*	38.8	19.1	13.8
1895.HK	鑫苑服务	13.7	-	-
6093.HK	和泓服务	73.9	-	-
2107.HK	第一服务	12.7	-	-
1417.HK	浦江中国	35.6	-	-
1538.HK	中奥到家*	5.2	4.4	3.5
3686.HK	祈福生活服务	4.7	-	-
9916.HK	兴业物联	11.9	-	-
1941.HK	辉星集团	13.1	-	-
001914.SZ	招商积余*	91.4	50.3	39.2
300917.SZ	特发服务	13.5	43.2	33.8
002968.SZ	新大正	55.1	42.9	32.7
603506.SH	南都物业	26.1	20.8	16.7
平均值		54.3	39.9	26.1
中位值		35.3	36.8	21.4

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: 日均成交金额 (m RMB)



数据来源: Wind, 克而瑞证券研究院 注: 1) 日均成交额=最近2周总成交额 / 交易天数; 2) 采用1港元=0.9元人民币

免责声明

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，或任何其他人士，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，本文件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认购证券的决定，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，需要及财务状况而编写。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，惟并不保证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，克而瑞及其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而引起之任何责任。

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



联系方式: research@cricsec.com