

**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（2021.01.18-01.31）

分析师：李蒙，CFA  
执业证号：APQ664  
[meng.li@cricsec.com](mailto:meng.li@cricsec.com)

分析师：徐婵娟，CFA  
执业证号：BOI213  
[sarah.xu@cricsec.com](mailto:sarah.xu@cricsec.com)

分析师：王祎馨  
执业证号：BPR543  
[zoe.wang@cricsec.com](mailto:zoe.wang@cricsec.com)

- **德信服务将赴港IPO。**2021年1月18日，德信服务在港交所提交招股书。德信服务是浙江省的物业管理服务提供商，总部位于杭州，深耕于浙江省。至2020年9月30日，德信服务公司在管物业项目163个，合约物业项目226个，在管面积约为2307.1万平方米。2018-2019年，德信服务年收入分别为3.98亿元、5.13亿元，增长率28.9%；净利润分别为2246.2万元、5055.0万元，增长率44.4%。截至2019-2020年9月30日止九个月收入分别3.75亿元、4.98亿元，增长率32.7%；净利润分别为2617.7万元、8066.3万元，增长率208.1%。
- **碧桂园服务成立机器人公司。**2020年1月18日，碧桂园生活服务集团股份有限公司新增投资企业广东美房智高机器人有限公司，碧桂园服务持有其100%股份。广东美房智高机器人有限公司法定代表人为龚顺松，注册资本为2000万元。公司经营范围包括技术服务、技术开发、技术咨询、技术交流、技术转让、技术推广；智能机器人的研发；智能机器人销售；工业机器人安装、上门维修；工业机器人销售；服务消费机器人销售；特种设备出租；专业设计服务。
- **世纪金源服务将赴港IPO。**2021年1月20日，世纪金源服务在港交所提交招股书。世纪金源服务是中国大型物业综合服务运营商，运营“世纪城物业管理”和“世纪生活”两大子品牌，分别着重物业管理服务和社区增值服。至2020年9月30日，世纪金源服务合约物业项目262个，在管建筑面积6394.5万平方米。2018-2019年，世纪金源服务年收入分别为9.22亿元、10.59亿元，增长率14.8%；净利润分别为2.18亿元、1.81亿元，增长率为-17.1%。截至2019-2020年9月30日止九个月收入分别7.61亿元、8.61亿元，增长率13.1%；净利润分别为1.39亿元、1.84亿元，增长率32.4%。

- **碧桂园服务获摩根大通增持。**2021年1月22日，港交所权益资料显示，摩根大通在场内以每股平均价66.9756港元增持碧桂园服务获866.23万股，涉资约5.80亿港元。增持后，摩根大通的最新持股数目为1.54亿股，持股比例由4.94%增持至5.24%。
- **保利物业被新加坡政府投资有限公司和基石投资人GIC减持。**港交所权益资料显示，新加坡政府投资有限公司于2021年01月25日在场内以每股平均价68.6944港元减持保利物业77.40万股，涉资约5316.95万港元。GIC Private Limited于2021年1月21日和1月25日减持保利物业共119.5万股，涉资约8152万港元。新加坡政府投资有限公司的最新持股数目为1221.09万股，持股比例由8.47%减持至7.96%；GIC Private Limited最想念持股数目1221.09万股，持股比例从8.47%减少至7.96%。
- **朗诗绿色生活将赴港IPO。**2021年1月25日，朗诗绿色生活向港交所递交招股说明书。朗诗绿色生活成立于2005年，是一家深耕于长江三角洲的物业管理服务提供商。至2020年9月30日，朗诗绿色生活在管物业项目117个，在管建筑面积162.49万平方米。2018-2019年，朗诗绿色生活年收入分别为3.10亿元、4.33亿元，增长率50.1%；净利润分别为3096.1万元、3430.7万元，增长率10.8%。截至2019-2020年9月30日止九个月收入分别3.01亿元、4.06亿元，增长率41.9%；净利润分别为2058.3万元、4109.0万元，增长率99.6%。

- **中骏商管将赴港IPO。**2021年1月28日，中骏商管在港交所递交招股书。中骏商管是一家综合物业管理服务提供商。至2020年9月30日，中骏商管在管物业项目117个，在管建筑面积162.49万平方米。2018-2019年，中骏商管年收入分别为3.97亿元、5.75亿元，增长率44.9%；净利润分别为3482万元、7729.7万元，增长率122.0%。截至2019-2020年9月30日止九个月收入分别3.97亿元、5.30亿元，增长率33.7%；净利润分别为5718.9万元、11931.3万元，增长率108.6%。

- **【合景悠活，3913.HK】** 2021年1月17日，合景悠活发布公告称，收购雪松智联科技集团有限公司的80%股权，代价为人民币13.16亿元。截至2020年12月31日止，雪松智联在管面积合计超过8,600万平方米，在管项目合计超过1,000个。该公司成立于2014年07月29日，注册资本为78,750万人民币，为全国领先的“智慧城市”服务运营商，在管项目广泛覆盖住宅、公共建筑、商业办公等多种业态，项目覆盖华东地区、华南地区、中西部地区。交割后，预计合景悠活整体在管面积将突破1.2亿平方米。
- **【弘阳服务，1971.HK】** 2021年1月18日，弘阳服务发布正面盈利预告称，集团2020年录得年内经调整溢利较上年增长不少于60%。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收入增长。
- **【雅生活，3319.HK】** 2021年1月18日，雅生活发布正面盈利预告称，集团未经审核2020年内利润总额及未经审核股东应分配利润较2019年同期分别取得不低于50%及40%的大幅增长。收入及利润的增长主要原因是：（1）在管面积的大幅增加；（2）运营效益的提升。
- **【第一服务，2107.HK】** 2021年1月19日，第一服务发布公告称，董事长兼非执行董事张鹏于2021年1月4日至2021年1月15日在市场购入合共约181万股公司股份，占公司已发行股本的0.18%，总代价约192.24万港元（按每股平均购入价约1.0621港元计算）。增持后，张鹏及张雷作为一致行动人则直接及间接合共持有5.69亿股第一服务股份，占已发行股本的56.9%。

- **【招商积余，001914.SZ】** 2021年1月20日，招商积余发布公告称，招商局积余产业运营服务股份有限公司属企业招商局物业管理（海外）有限公司拟向控股股东招商局蛇口工业区控股股份有限公司全资子公司瑞嘉投资实业有限公司申请借款。公告显示，最高借款金额不超过港币10亿元，借款期限1年，可提前归还，利率参照香港金融机构同期贷款利率水平，预计借款利息不超过港币1,500万元。在此借款期限内，不超过最高借款额度的情况下可多次循环使用。
- **【招商积余，001914.SZ】** 2021年1月21日，招商积余发布公告称，公司获准注册发行不超过人民币20亿元（含20亿元）的中期票据和超短期融资券，其中中期票据申请注册总额不超过人民币15亿元（含15亿元），超短期融资券注册总额不超过人民币5亿元（含5亿元）。拟发行2021年度第一期中期票据，发行规模为15亿元，发行期限为3年，票面利率未定。该期票据拟于2021年1月29日、2月1日两日进行发行，在2月3日上市流通。招商积余拟将本期票据所得款项净额用于偿还有息债务。
- **【金科服务，9666.HK】** 2021年1月25日，金科服务发布正面盈利预告称，预期与上一年度（2019年同期金科服务公司拥有人应占溢利：人民币3.66亿元）相比，截至2020年12月31日止年度，金科服务公司拥有人应占溢利增长超过65%；及扣除汇兑损失前，公司拥有人应占溢利增长超过75%。利润增长的原因主要有：（1）集团物业管理项目稳定增长,相关增值服务业务收入综合上升；（2）科技赋能等因素促使运营效益提升。

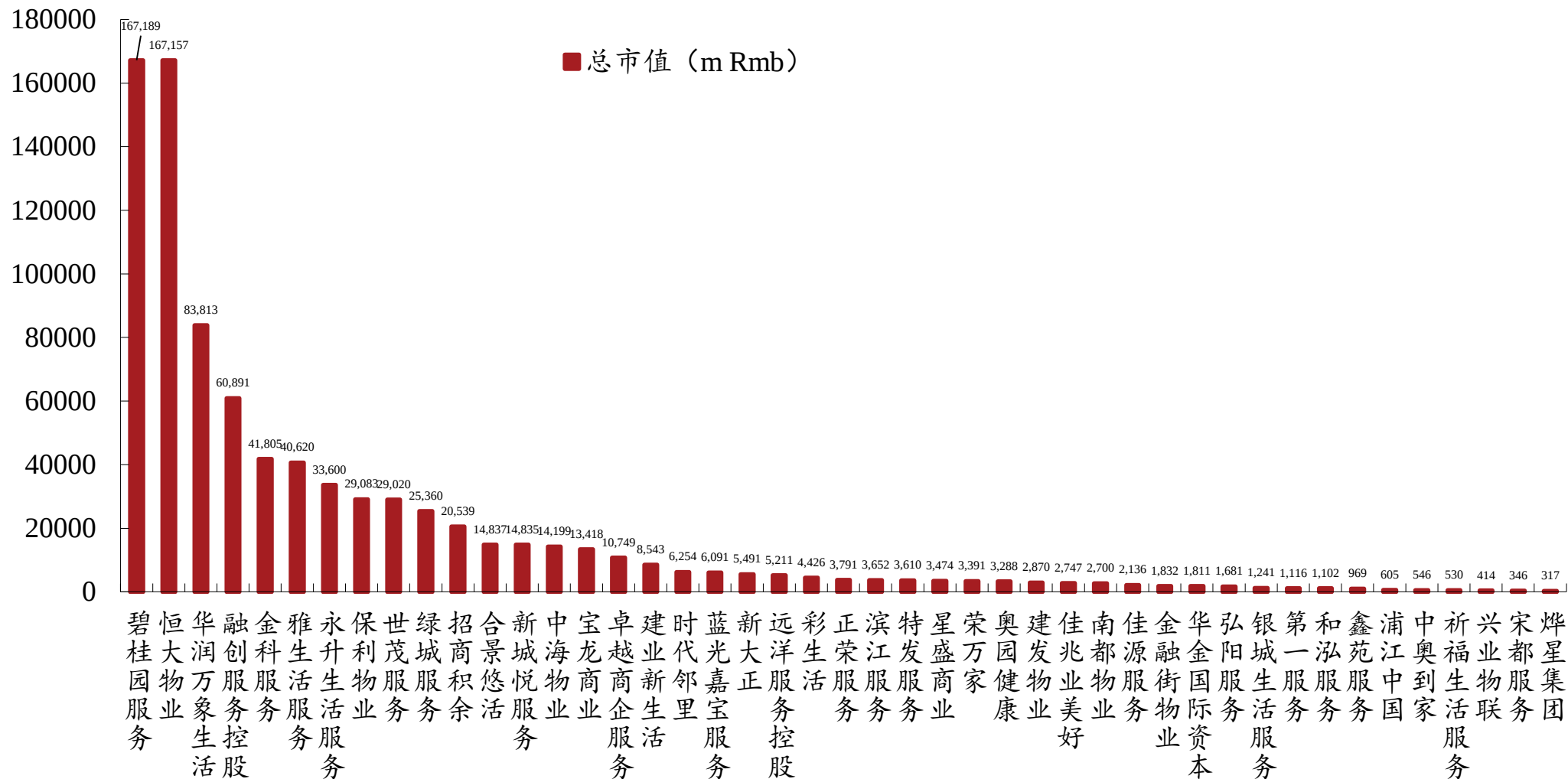
- **【鑫苑服务, 1895.HK】** 2021年1月25日, 鑫苑服务发布公告, 公司、卖方鑫苑地产有限公司 (为公司控股股东之一) 及配售代理订立了配售及认购协议, 卖方拟向不少于6名承配人配售1800万股新股, 及卖方已同意认购, 且公司已同意按认购价向卖方配售及发行最高达1800万认购股份。配售股份数目占已发行股份总数约3.28%; 及于认购事项完成时经扩大已发行股份总数约3.17%。同时, 公司的间接全资附属公司鑫苑科技、北京爱接力、北京瑞卓超云、梁女士及北京未来鑫智慧订立了注资协议。公司向控股股东鑫苑地产控股持有95.12%权益的北京爱接力注资3,000万元人民币, 注资完成后, 公司将持有北京爱接力20%股权。北京爱接力为一间于中国成立的有限公司。其主要从事发展人工智能及物联网科技的业务, 旨在向房地产业提供智能社区及智能家居等智能解决方案, 以改善社区的质素。
- **【招商积余, 001914.SZ】** 2021年1月25日, 招商积余发布公告称, 石正林先生因个人原因, 申请辞去公司董事、总经理以及董事会战略委员会委员职务。辞职后, 石正林先生将不再担任公司任何职务。经公司董事会下设提名和薪酬委员会资格审查, 公司董事会同意聘任陈海照先生担任公司总经理职务。陈海照曾任招商局物流集团总经理助理、招商局漳州总经理助理。
- **【南都物业, 603506.SH】** 2021年1月25日, 南都物业发布公告称, 公司限售股份约1.01亿股将于2021年2月1日解禁并上市流通, 占公司总股本比例为75%。

- **【建业新生活，9983.HK】** 2021年1月27日，建业新生活发布正面盈利预告称，截至2019年12月31日止年度的本公司权益股东应占净利润人民币178.5百万元相比，截至2020年12月31日止年度的本公司权益股东应占净利润将取得约75%的增长。主要由于（1）集团的在管物业的建筑面积增加；（2）增值服务的收入增加。
- **【奥园健康，3662.HK】** 2021年 1月27日，奥园健康发布公告，苏波已辞任集团总裁职务并将留任本集团执行总裁，负责管理集团大健康业务的日常营运。现任执行董事郑炜任集团总裁一职，负责统筹集团的全面管理及营运。郑炜2020年6月加入奥园集团，任若干家附属公司高层。他在技术研发、营运管理及互联网通信领域拥有超过15年经验并一直专注于技术创新及营运。
- **【卓越商企服务，6989.HK】** 2021年1月27日，卓越商企服务发布正面盈利预告称，截至2019年12月31日止年度的本公司权益股东应占净利润人民币178.5百万元相比，截至2020年12月31日止年度的本公司权益股东应占净利润将取得约75%的增长。主要由于（1）集团的在管物业的建筑面积增加；（2）增值服务的收入增加。
- **【合景悠活，3913.HK】** 2021年1月28日，合景悠活发布正面盈利预告称，本集团预期于本年度的未经审核利润总额较2019年同期取得不低于70%的大幅增长。该增长主要由于：（1）采取积极策略进行对外拓展及收并购，以致住宅及商业项目的在管总建筑面积均大幅增加；（2）持续深化标准化营运，通过先进技术提升营运效率。

- **【宝龙商业，9909.HK】** 2021年1月28日，宝龙商业发布正面盈利预告，称预期截至2020年12月31日止年度的股东应占未经审核年内利润总额将较2019年12月31日止年度录得不少于80%的大幅增加。主要由于(1)物业管理及增值服务得在管面积大幅增加及增值服务收入增加；(2)本集团建业+平台的注册用户数量大幅攀升，导致生活服务的收入增加；(3)集团推行提质增效措施，管理费用率持续降低所致。
- **【荣万家，2146.HK】** 2021年1月29日，荣万家发布正面盈利预告称，预期本集团截至2020年12月31日止年度本集团归属本公司权益持有人的合并净利润将较截至2019年12月31日止年度归属本公司权益持有人的合并净利润人民币113百万元，增长超过100%。该等合并净利润的增加主要是由于：(1)在管项目和在管建筑面积增加；(2)业主增值服务与非业主增值服务的收入均上升；(3)运营效益的提升。
- **【招商积余，001914.SZ】** 2021年1月29日，招商积余发布2020年度业绩预告称，公司2020年1-12月预计实现归属于上市公司股东的净利润为4.2亿元-4.5亿元，较上年同期增长46.74%-57.22%；扣除非经常性损益后的净利润为3.7亿元-4亿元，较上年同期增长27.61% - 37.95%；基本每股收益预计为0.3961元/股-0.4244元/股。业绩变动原因主要有：(1)招商局物业管理有限公司自2019年12月起纳入公司合并报表范围，招商局物和中航物管业务稳步发展，公司物业管理业务本报告期归母净利润较上年同期增加27,000万元-30,000万元。(2)公司资产管理业务受疫情影响下滑，报告期归母净利润较上年同期下降4,000万元-5,000万元；(3)其他业务（公司遗留的房地产开发业务）因上年同期冲回以前年度多计提土地增值税等，报告期无此事项发生，导致本报告期归母净利润较上年同期下降7,000万元-10,000万元。

- **【恒大物业，6666.HK】** 2021年1月29日下午，恒大物业发布公告称，集团于2021年1月29日，以人民币15亿元全资收购宁波市雅太酒店物业服务有限公司100%股权。收购后，恒大物业在管面积超3.8亿平方米。浙江亚太酒店物业服务有限公司，在浙江、江苏、山东、四川等13个省份39个城市拥有在管项目940个，在管面积超过8,000万平方米，涵盖住宅、写字楼、城市综合体、大型工业园等业态，服务业主超过200万人；同时，公司还拥有33个城市公共服务项目，在5A景区、地铁、高铁、机场、医院等公共建筑及城市公共服务领域拥有丰富管理经验。公司午间发布公告称公司股份于1月29日下午1时起在联交所短暂停止买卖，公司有待披露一份载有内幕消息的交易公告。

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29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（%）

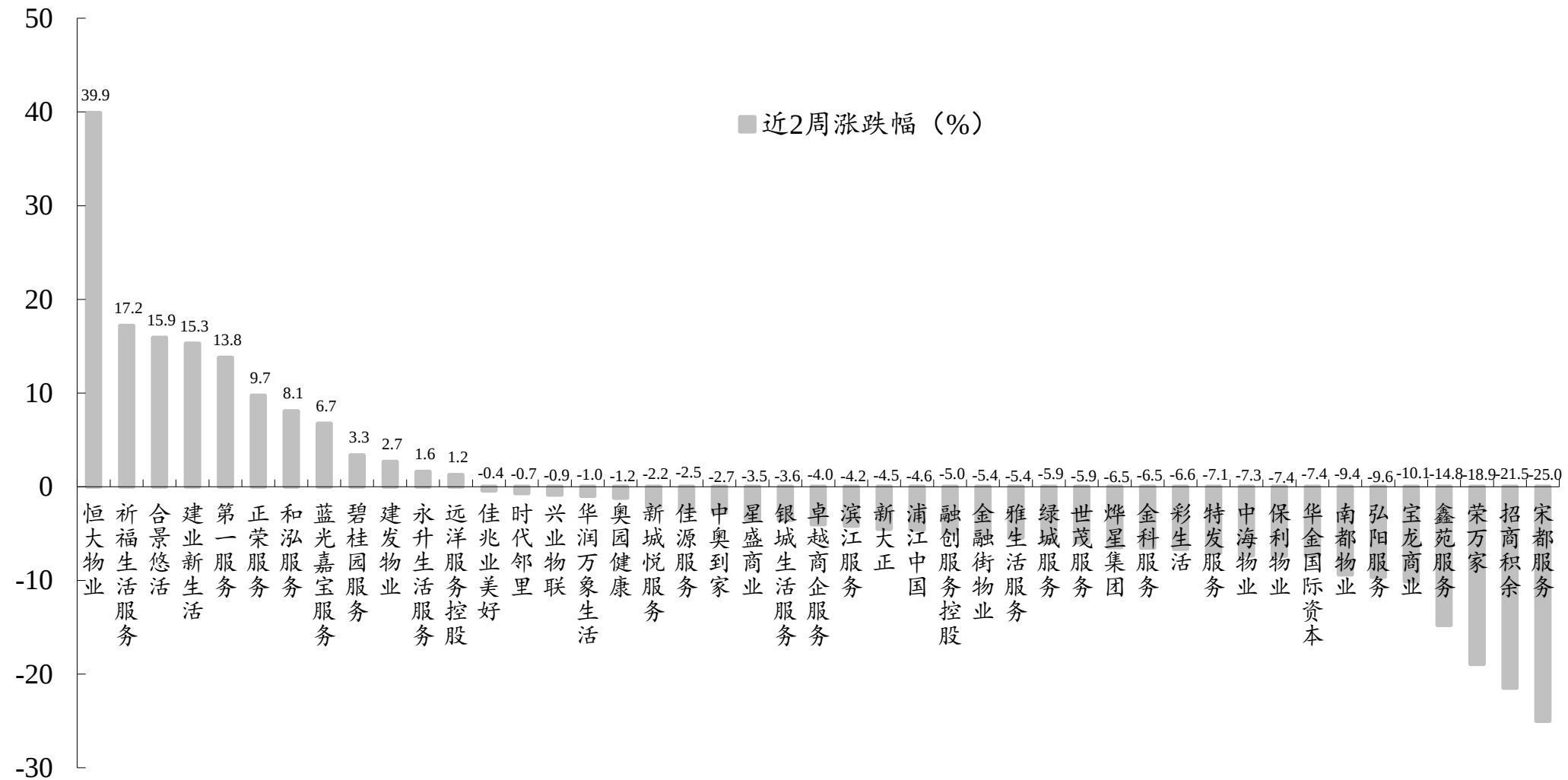
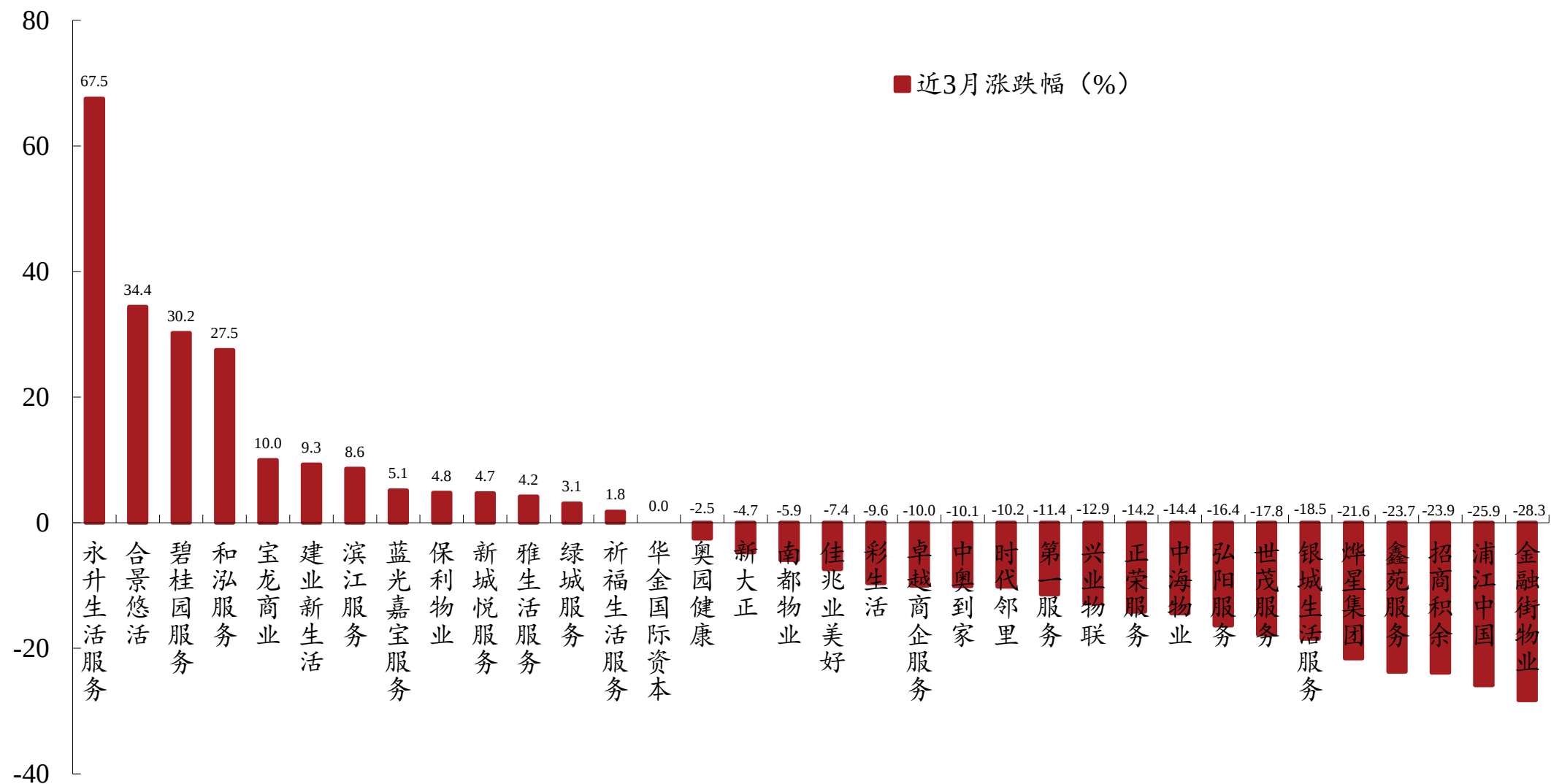
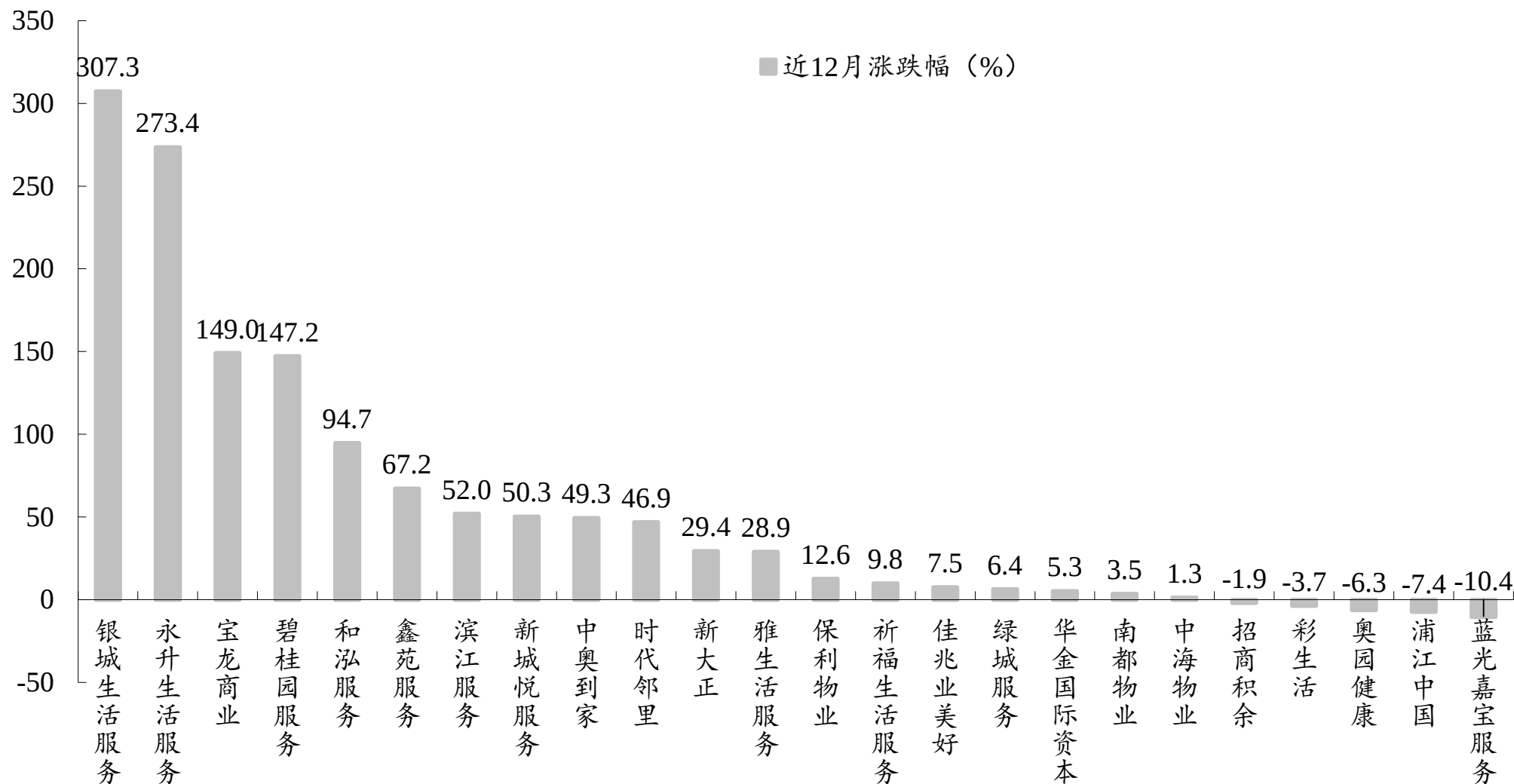


图3：近3个月涨跌幅（%）



数据来源：Wind，克而瑞证券研究院 注：恒大物业、华润万象生活、融创服务控股、金科服务、远洋服务控股、特发服务、星盛商业、荣万家、建发物业、佳源服务、宋都服务上市未滿3个月，故图中未列示

图4：近12个月涨跌幅（%）

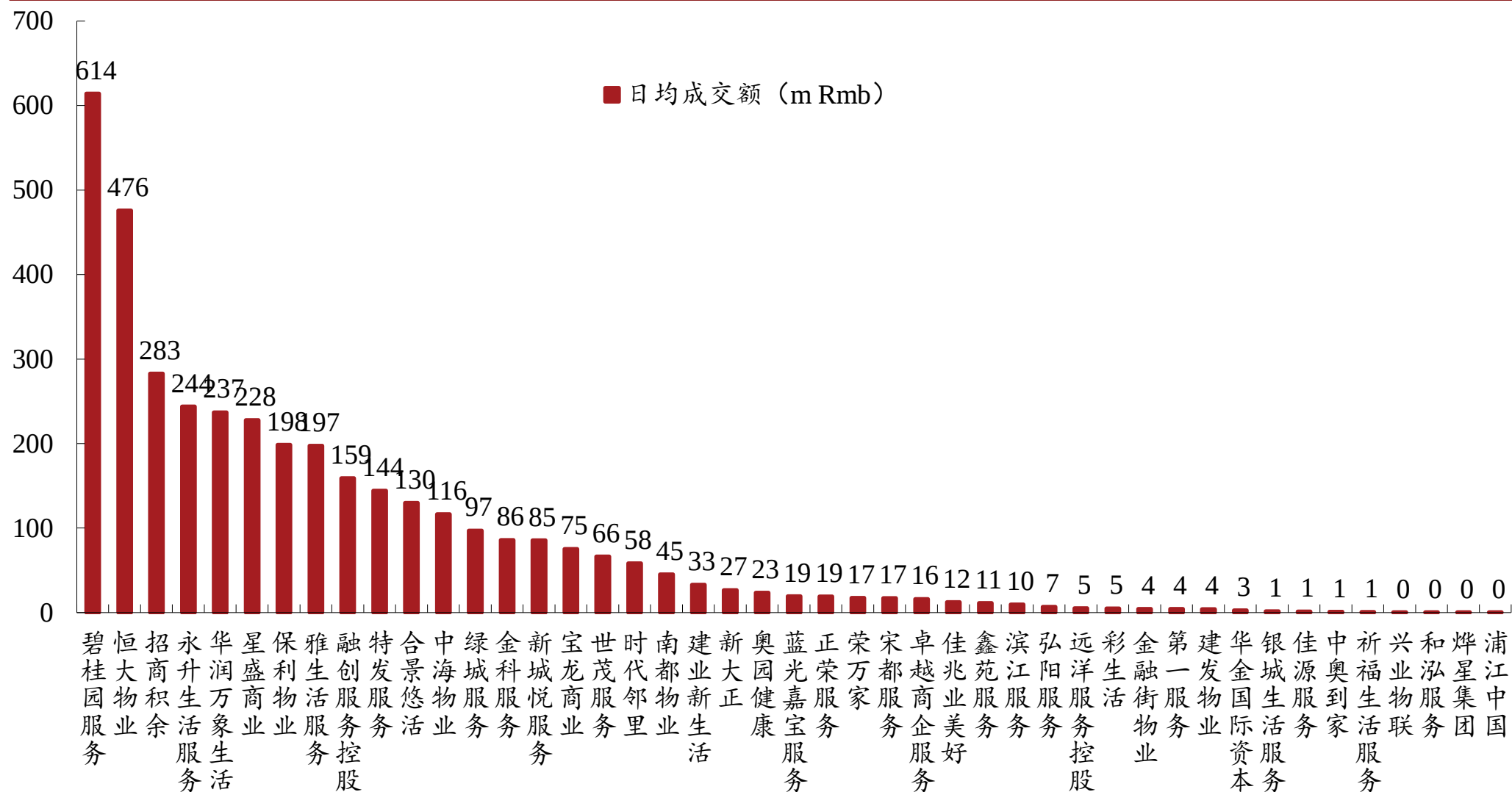


数据来源：Wind，克而瑞证券研究院 注：卓越商企服务、正荣服务、远洋服务控股、烨星集团、兴业物联、星盛商业、特发服务、宋都服务、世茂服务、融创服务控股、荣万家、金融街物业、金科服务、建业新生活、建发物业、佳源服务、华润万象生活、弘阳服务、恒大物业、合景悠活、第一服务等公司上市未满12个月，故图中未列示

| 股票代码      | 股票简称    | PE 2019 | PE 2020E | PE 2021E |
|-----------|---------|---------|----------|----------|
| 6098.HK   | 碧桂园服务*  | 100.1   | 67.5     | 46.2     |
| 6666.HK   | 恒大物业    | 179.7   | 65.2     | 40.5     |
| 1209.HK   | 华润万象生活  | 229.7   | 118.8    | 60.9     |
| 1516.HK   | 融创服务控股  | 225.6   | 105.4    | 50.0     |
| 9666.HK   | 金科服务    | 111.7   | 66.8     | 40.3     |
| 3319.HK   | 雅生活服务   | 33.0    | 23.5     | 17.8     |
| 1995.HK   | 永升生活服务* | 150.1   | 94.3     | 60.5     |
| 6049.HK   | 保利物业*   | 59.3    | 43.1     | 33.8     |
| 0873.HK   | 世茂服务    | 75.5    | 40.4     | 22.8     |
| 2869.HK   | 绿城服务*   | 53.1    | 38.8     | 32.9     |
| 001914.SZ | 招商积余*   | 71.7    | 39.5     | 30.8     |
| 3913.HK   | 合景悠活    | 80.2    | 45.2     | 24.2     |
| 1755.HK   | 新城悦服务*  | 52.6    | 36.0     | 25.9     |
| 2669.HK   | 中海物业*   | 29.5    | 24.1     | 18.8     |
| 9909.HK   | 宝龙商业*   | 75.1    | 44.4     | 32.5     |
| 6989.HK   | 卓越商企服务  | 60.2    | -        | 21.0     |
| 9983.HK   | 建业新生活*  | 36.5    | 23.8     | 13.8     |
| 9928.HK   | 时代邻里    | 64.9    | 27.7     | 15.2     |
| 2606.HK   | 蓝光嘉宝服务* | 14.2    | 10.3     | 7.7      |
| 002968.SZ | 新大正     | 52.6    | 41.0     | 31.2     |
| 6677.HK   | 远洋服务控股  | 25.4    | -        | -        |
| 1778.HK   | 彩生活*    | 8.9     | 8.5      | 8.5      |
| 6958.HK   | 正荣服务*   | 34.3    | -        | -        |
| 300917.SZ | 特发服务    | 12.6    | 40.1     | 31.4     |
| 3316.HK   | 滨江服务    | 31.8    | 17.8     | 14.0     |
| 6668.HK   | 星盛商业    | 41.0    | -        | -        |
| 2146.HK   | 荣万家     | 30.1    | -        | -        |
| 3662.HK   | 奥园健康*   | 20.2    | 13.8     | 9.6      |
| 2156.HK   | 建发物业    | 25.7    | -        | -        |
| 603506.SH | 南都物业    | 23.7    | 18.8     | 15.2     |
| 2168.HK   | 佳兆业美好*  | 16.8    | 11.7     | 9.1      |
| 1153.HK   | 佳源服务    | 42.5    | -        | -        |
| 1502.HK   | 金融街物业   | 16.4    | 13.5     | 10.5     |
| 0982.HK   | 华金国际资本  | NA      | -        | -        |
| 1971.HK   | 弘阳服务    | 15.3    | -        | -        |
| 1922.HK   | 银城生活服务* | 37.5    | 18.5     | 13.3     |
| 2107.HK   | 第一服务    | 14.4    | -        | -        |
| 6093.HK   | 和泓服务    | 79.9    | -        | -        |
| 1895.HK   | 鑫苑服务    | 11.7    | -        | -        |
| 1417.HK   | 浦江中国    | 34.0    | -        | -        |
| 1538.HK   | 中奥到家*   | 5.0     | 4.3      | 3.4      |
| 3686.HK   | 祈福生活服务  | 5.5     | -        | -        |
| 9916.HK   | 兴业物联    | 11.8    | -        | -        |
| 9608.HK   | 宋都服务*   | 4.4     | -        | -        |
| 1941.HK   | 烨星集团    | 12.3    | -        | -        |
| 平均值       |         | 52.6    | 39.4     | 25.6     |
| 中位值       |         | 34.1    | 37.4     | 22.8     |

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



联系方式: [research@cricsec.com](mailto:research@cricsec.com)