

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（2021.02.08-02.21）

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：推动建设智慧物业管理服务平台，为物业企业争取扶持政策。**2021年1月29日，针对政协十三届全国委员会第三次会议第2383号（社会管理类206号）提案提出的“关于充分发挥物业‘第一道防线’作用，提升基层防疫和治理水平”等内容，住建部作出答复。答复提到，提案中指出的物业管理在常态化疫情防控工作中还有较大的改进和提升空间，传统物业管理在公共卫生和危机管理方面有待加强等问题确实存在。答复明确指出，提案中提出的拓宽物业服务内容、加快标准化建设、完善行业扶持政策、推动物业服务高质量发展等建议十分中肯，对于加强基层社会治理、提高物业服务水平、满足人民群众美好居住生活需要具有积极意义。
- **北京“十三五”改造老旧小区实现物业管理基本覆盖。**2021年2月2日，北京市政府新闻办举行北京市“回顾‘十三五’展望‘十四五’”系列新闻发布会全面深化改革专场。发布会上，市住建委副主任冯可梁介绍，“十三五”期间，全市老旧小区综合整治工作有序推进，改造后老旧小区物业管理长效机制初步建立。
- **首个高校物业服务团体标准发布。**2021年2月3日，中国物协与中国教育后勤协会联合发布团体标准《高等学校物业服务规范》，该标准为中国物协与中后协联合发布的首个团体标准。该标准适用性上体现较强的针对性，突出高等学校物业服务特色。

- **鄂尔多斯市文化旅游发展集团与保利物业签订战略合作协议。**2021年2月3日，鄂尔多斯市文化旅游发展集团有限公司与保利物业服务股份有限公司签订战略合作协议，根据协议，双方后续拟在鄂尔多斯成立合资公司，围绕物业管理、公共服务等领域展开深度合作。目前，鄂尔多斯市文旅集团已形成五大主营板块，推动鄂尔多斯文化旅游产业发展。在合资合作的基础上，双方将依托鄂尔多斯丰富的线下场景，将物业服务融入社区治理、社区党建、社区媒体、健康服务、资产管理等。
- **《济南市物业管理条例（征求意见稿）》公开征求社会意见反馈情况。**2021年2月4日，济南市住房和城乡建设局发布《济南市物业管理条例（征求意见稿）》公开征求社会意见反馈情况。同时于2021年1月8日-22日，组织召开了业主代表、物业企业和开发企业、物业行业协会、律师行业协会以及专家学者等不同层面的社会公众立法征求意见座谈会。通过公开征求意见，共征集社会公众意见398条，现将公开征求社会意见及采纳情况予以反馈。征求意见共计398条，意见大多由面到点，非常具体详细，如“第八十二条和第八十三条，物业企业只是不退出物业服务区域有处罚，但是退出了不进行移交资料等却没有处罚”等。
- **康桥悦生活将赴港IPO。**2021年2月9日，康桥悦生活在港交所提交招股书。康桥悦生活是一家深耕于河南省的物业管理服务提供商，在河南省外主要进入了浙江省、江苏省、河北省等。截至2020年9月30日，康桥悦生活在管项目100个，在管建筑面积约为1,370万平方米。康桥悦生活2019年营业收入3.62亿元，同比增长58.8%；净利润6,017万元，同比增长175.8%。截至2020年9月30日，营业收入为3.65亿元，同比增长43.5%，净利润6,931万元，同比增长67.6%。

- **领悦服务将赴港IPO。**2021年2月9日，领悦服务在港交所提交招股书。领悦服务是一家扎根于四川省的物业管理公司，在全国32个城市开展业务。截至2018年、2019年末以及2020年9月末，领悦服务分别收入1.69亿元、2.79亿元以及3.02亿元，同期毛利4,549万元、8,622万元以及1.03亿元，同期净利润1,407万元、3,536万元以及5,380万元。截至2020年9月底，领悦服务已签约管理226项物业，总签约建筑面积约为3,488万方，并拥有160项在管物业，在管建筑面积约为1,866万方。
- **越秀服务将赴港IPO。**2021年2月10日，越秀服务在港交所提交招股书。截至2020年12月31日，越秀服务在管面积为3,260万平方米，在管项目数量为215个。2018年、2019年，越秀服务的营业收入分别为7.63亿元、8.96亿元，对应的净利润分别为4731.4万元、9320.7万元。2020年前三季度，营收7.83亿元，同比增长27.5%；净利润为1.27亿元，同比增长127.6%。
- **融创中国入股愿景明德，后者为投资及房地产服务提供商。**2021年2月11日，融创中国关联企业天津融创瑞祥物业认缴出资额1.5亿元，持股愿景明德10%，成为其第四大股东。愿景明德成立于2018年1月12日，注册资本约为14.98亿元，经营范围包含企业总部管理，企业管理咨询等，而其业务范围涵盖城区有机更新、租赁社区建设与运营、核心资产投资、美好社区股权投资等方面。

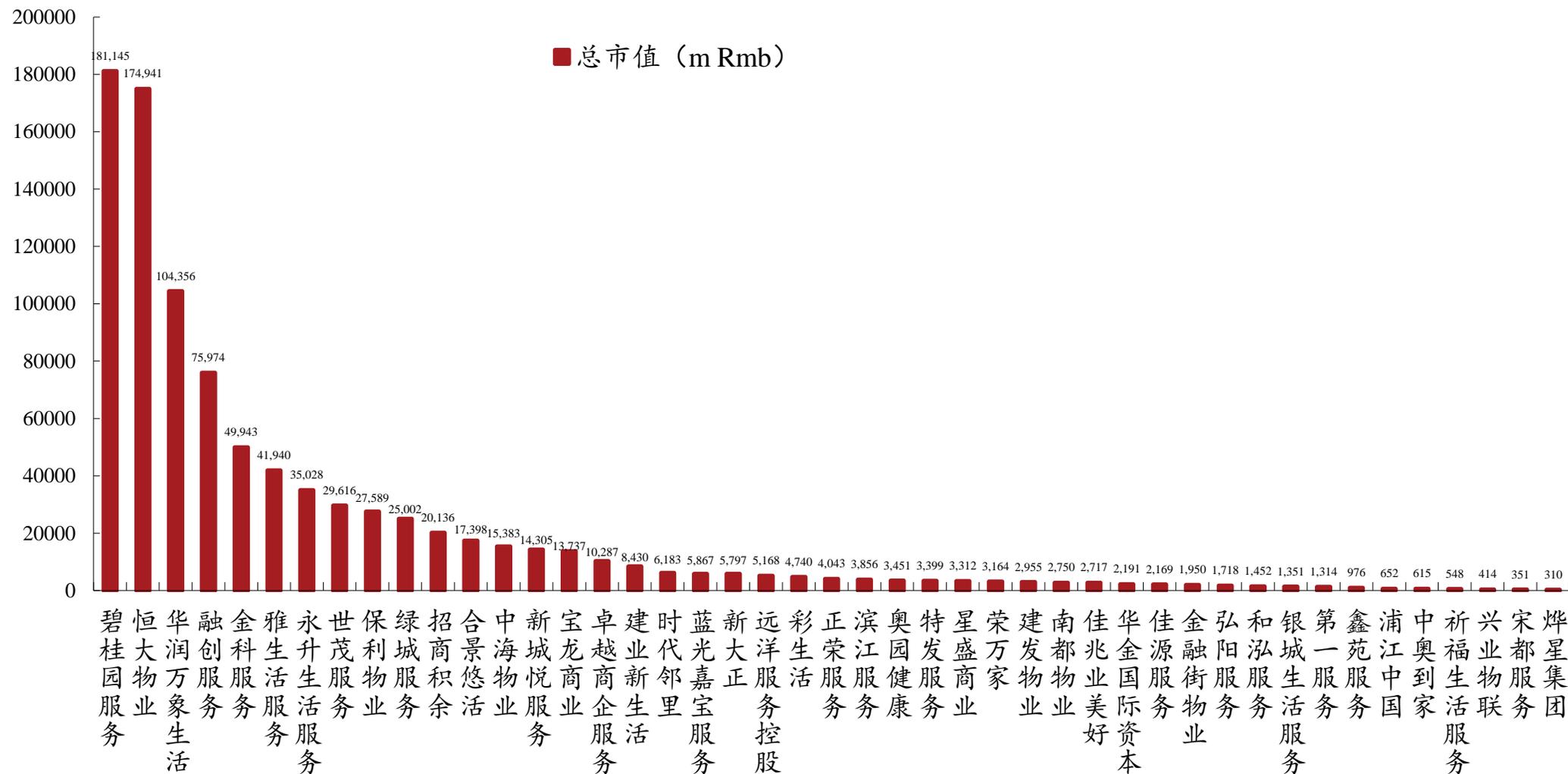
- **【银城生活服务, 1922.HK】** 2021年2月1日, 银城生活服务发布公告称, 公司全资子公司银城物业与银城商管共同出资成立南京银城商业物业服务服务有限公司(其中银城物业持股60%, 银城商管持股40%)和南京银城惠科技网络有限公司(其中银城物业持股40%, 银城商管持股60%)。南京银城商业物业服务服务有限公司将在中国开展商业物业的物业管理服务, 南京银城惠科技网络有限公司将开发线上平台, 为银城生活服务目前所管理的住宅及非住宅物业的业主及用户提供社区增值服务。
- **【招商积余, 001914.SZ】** 2021年2月2日, 招商积余完成发行2021年度第一期中期票据。票据实际发行总额15亿元, 发行利率3.87%, 期限3年, 起息日2021年2月2日。其中公司的关联公司招商局集团财务有限公司认购了2亿元。除此之外, 公司董事、监事、高级管理人员、持股比例超过5%的股东及其他关联方未参与本期债务融资工具认购。
- **【融创服务, 1516.HK】** 2021年2月3日, 融创服务发布盈喜公告。公司2020年归母净利润同比增速预计不低于120%。增长主要因为: 1) 在管面积大幅增加; 2) 社区增值服务收入大幅增加; 3) 降本增效带来盈利水平提升。
- **【新城悦服务, 1755.HK】** 2021年2月4日, 新城悦服务发布盈喜公告。公司2020年归母净利润同比增速预计不低于50%。增长主要因为: 1) 在管面积增长快, 已经突破1亿方; 2) 社区增值服务发展迅速。2021年2月8日, 新城悦服务子公司和新城发展控股子公司签订资产收购协议。新城悦服务以3293.13万元收购新城发展控股子公司的一系列资产, 包括快递柜及其零配件存货及快递柜相关的无形资产的权利及权益(目前、未来、现有及或有), 包括有形资产: 机器、设备、固定设备、电子设备和无形资产: 知识产权、软件使用权。

- **【和泓服务, 6093.HK】** 2021年2月5日, 和泓服务发布公告称: 1) 公司已经完成8,000万股配售, 配售股数占配售扩大后的总股本的14.29%, 每股配售价格2.0港元。2) 公司以4,080万元收购江苏深华时代物业集团有限公司51.0%股权。收购完成后, 公司合约面积将增长至3,340万方, 在管面积增至2,530万方。
- **【正荣服务, 6958.HK】** 2021年2月5日, 正荣服务宣布自发布公告日起, 黄亮先生辞任公司执行董事, 林晓彤先生为新任行政总裁。2021年2月7日, 公司发布盈喜公告。公司2020年归母净利润同比增长预计不低于55%。
- **【鑫苑服务, 1895.HK】** 2021年2月8日, 鑫苑服务发布公告称, 公司已完成1,800万股的配售, 配售股数占发行扩大后的总股本的3.17%, 每股配售价格2.10港元, 合计获得配售净额3,716万港元。公司拟将所得款项中的3,000万港元向北京爱接力注资, 剩余所得款用于公司一般运营。北京爱接力是一家以科技创新为驱动, 专注于新型智慧社区建设与运营服务的互联网科技公司。
- **【奥园健康, 3662.HK】** 2021年2月9日, 奥园健康发布盈喜公告。公司2020年净利润同比增速预计不低于50%。增长主要因为: 1) 公司提供服务的预售陈列单位和销售办公室数量增加; 2) 在管面积增加; 3) 商业运营服务中新开设的购物商场数量和 在管商场面积增加; 4) 提供更丰富的社区增值服务。

- **【新大正，002968.SZ】** 2021年2月10日，新大正发布高管减持预告。持本公司股份3,423,000股（占本公司总股本比例3.1853%）的部分高级管理人员及特定股东计划在本公告披露之日起15个交易日后的6个月内（窗口期不得减持）以集中竞价方式减持本公司股份不超过708,000股（占本公司总股本比例0.6588%）。
- **【银城生活服务，1922.HK】** 2021年2月10日，银城生活服务发布盈喜公告。公司2020年归母净利润和核心净利润同比增速预计不少于100%和45%。增长主要因为：1) 在管面积增加，截至2020年底，合约面积和在管面积分别为4200万方和3900万方；2) 社区增值服务增长；3) 第三方项目进入成熟期，这部分项目的毛利增加。
- **【第一服务控股，2107.HK】** 2021年2月16日，第一服务控股发布盈喜公告。公司2020年归母净利润同比增速预计不低于40%。增长主要因为：1) 在管面积增加；2) 绿色人居解决方案和增值服务收益增加；3) 经营效率提升。
- **【特发服务，300917.SZ】** 2021年2月18日，特发服务发布公告称，公司和公司子公司深圳市特发口岸服务有限公司（以下简称“特发口岸”）与深圳市人民政府口岸办公室（以下简称“市口岸办”）于2021年2月18日签署了《深圳口岸管养服务委托协议》，由公司承接市口岸办辖下陆路口岸管理区域和原特区管理线检查站管理区域管养服务工作和口岸运行功能性物业运营管理工作，由特发口岸具体实施。委托期3年（2021年1月1日至2023年12月31日），委托期内协议一年一签，首次协议履行期限自2021年1月1日起至2021年12月31日止。首次协议期内口岸管养服务工作的经费为人民币39,879万元。

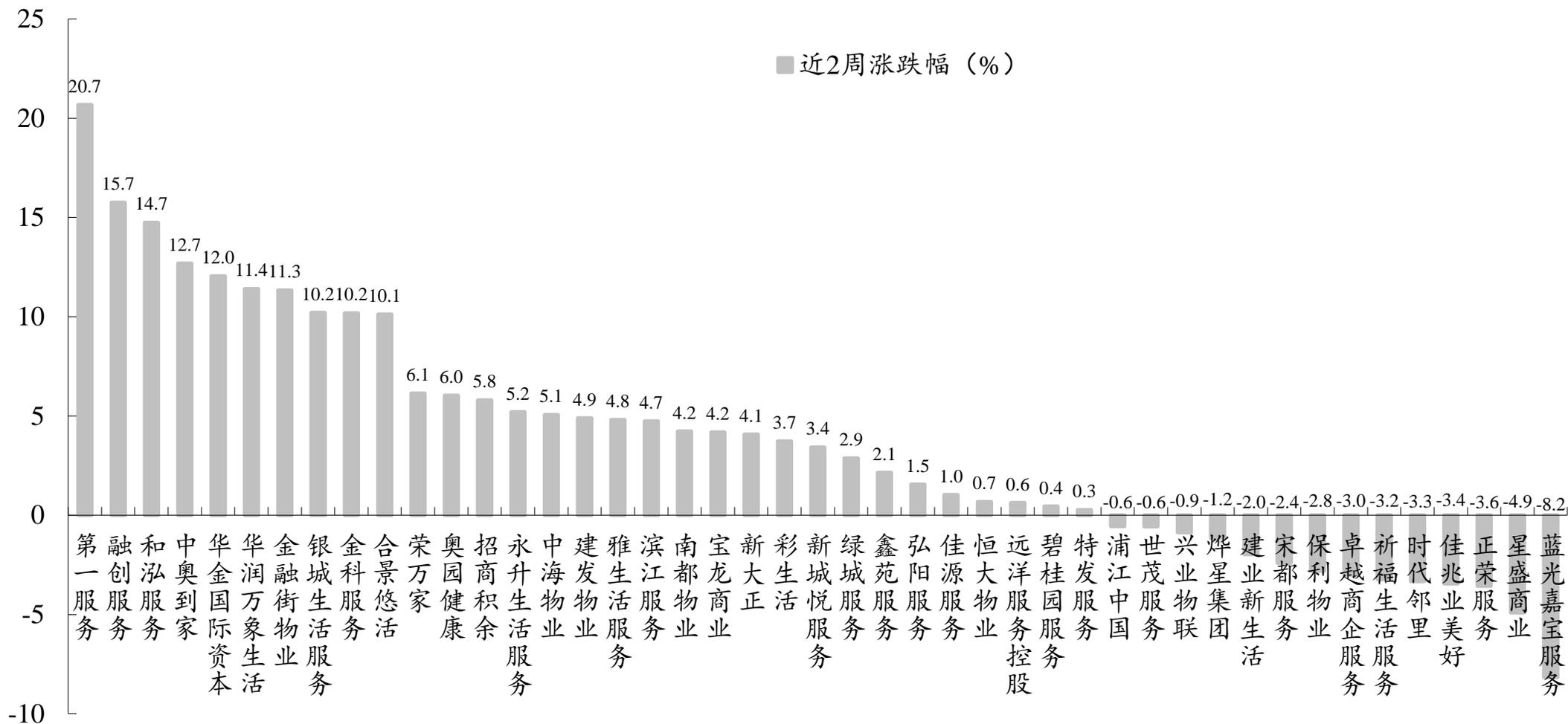
- **【蓝光嘉宝，002968.SZ】** 2021年2月18日，蓝光嘉宝服务发布公告称，公司于2月18日召开的2021年第二次临时股东大会、2021年第一次内资股类别股东会及2021年第一次H股类别股东会批准授予董事会回购H股的一般授权，在授权期间，董事会可回购不超过有关决议通过之日公司已发行H股总数的10%，即1,769万股H股。
- **【奥园健康，3662.HK】** 2021年2月18日，奥园健康发布公告称，为优化中国奥园的组织架构并推进其战略实施，中国奥园提议进行集团内部重组。于公告日期，奥园健康的直接控股股东为明兴有限公司（“明兴”），其为中国奥园的直接全资附属公司，并于奥园健康已发行股本中拥有约54.58%权益。集团内部重组，其中包括将明兴的全部已发行股本转让予中国奥园的另一直接全资附属公司正星发展有限公司（“正星”）并由其持有（“重组”）。重组后，正星成为奥园健康的控股股东，而中国奥园透过正星及明兴而间接拥有奥园健康已发行股本约54.58%权益。

图1: 总市值 (m RMB)



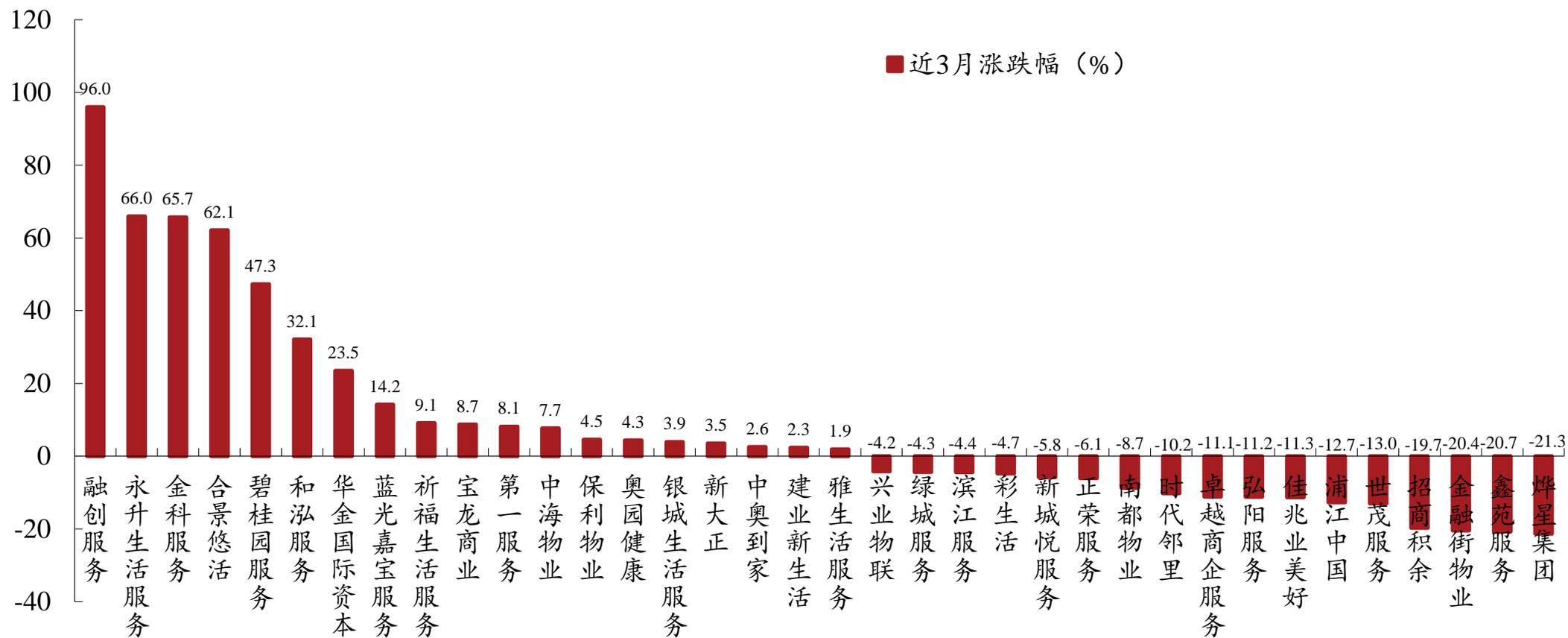
数据来源: Wind, 克而瑞证券研究院 注: 1) 股价截至2021年02月18日, 下同; 2) 汇率采用1港元=0.9元人民币

图2：近2周涨跌幅（%）



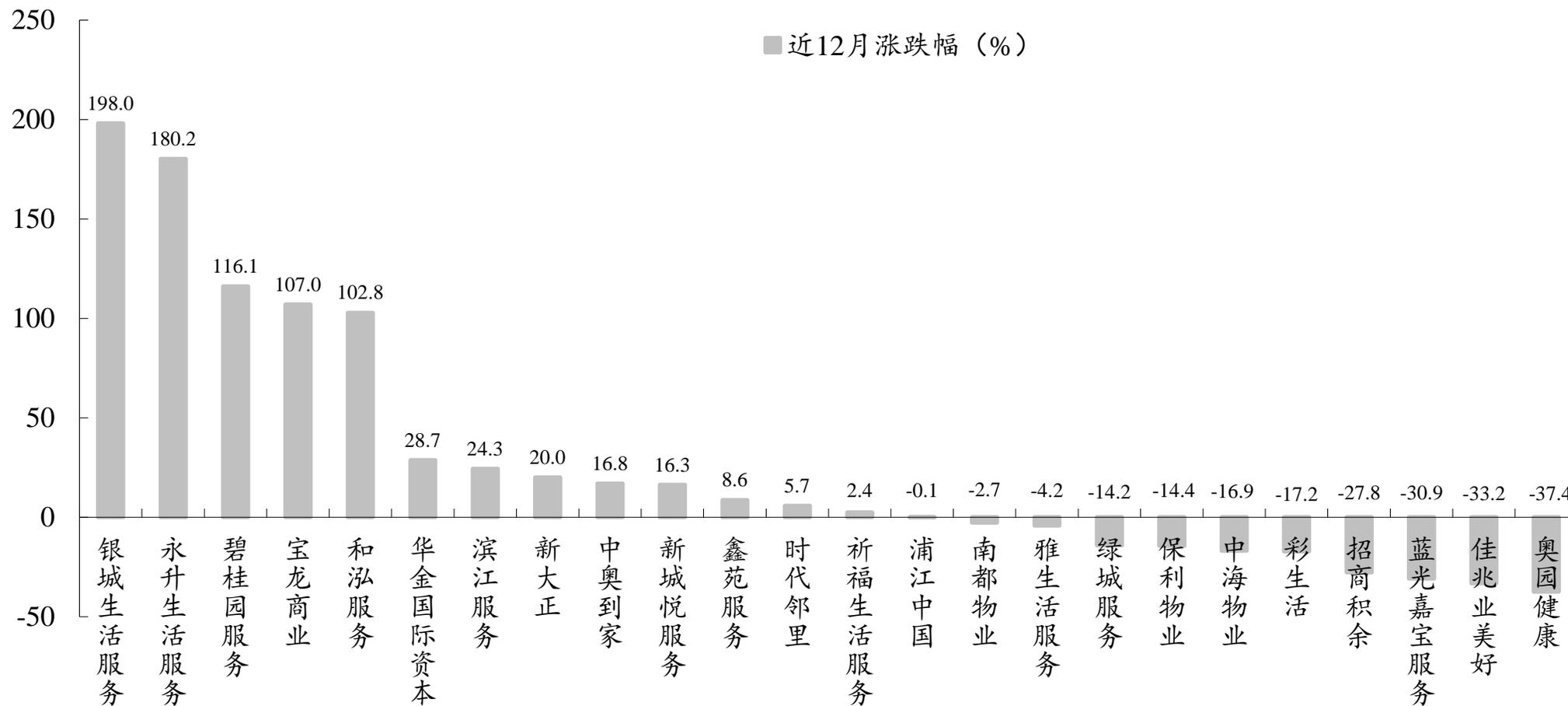
数据来源：Wind，克而瑞证券研究院

图3：近3个月涨跌幅（%）



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

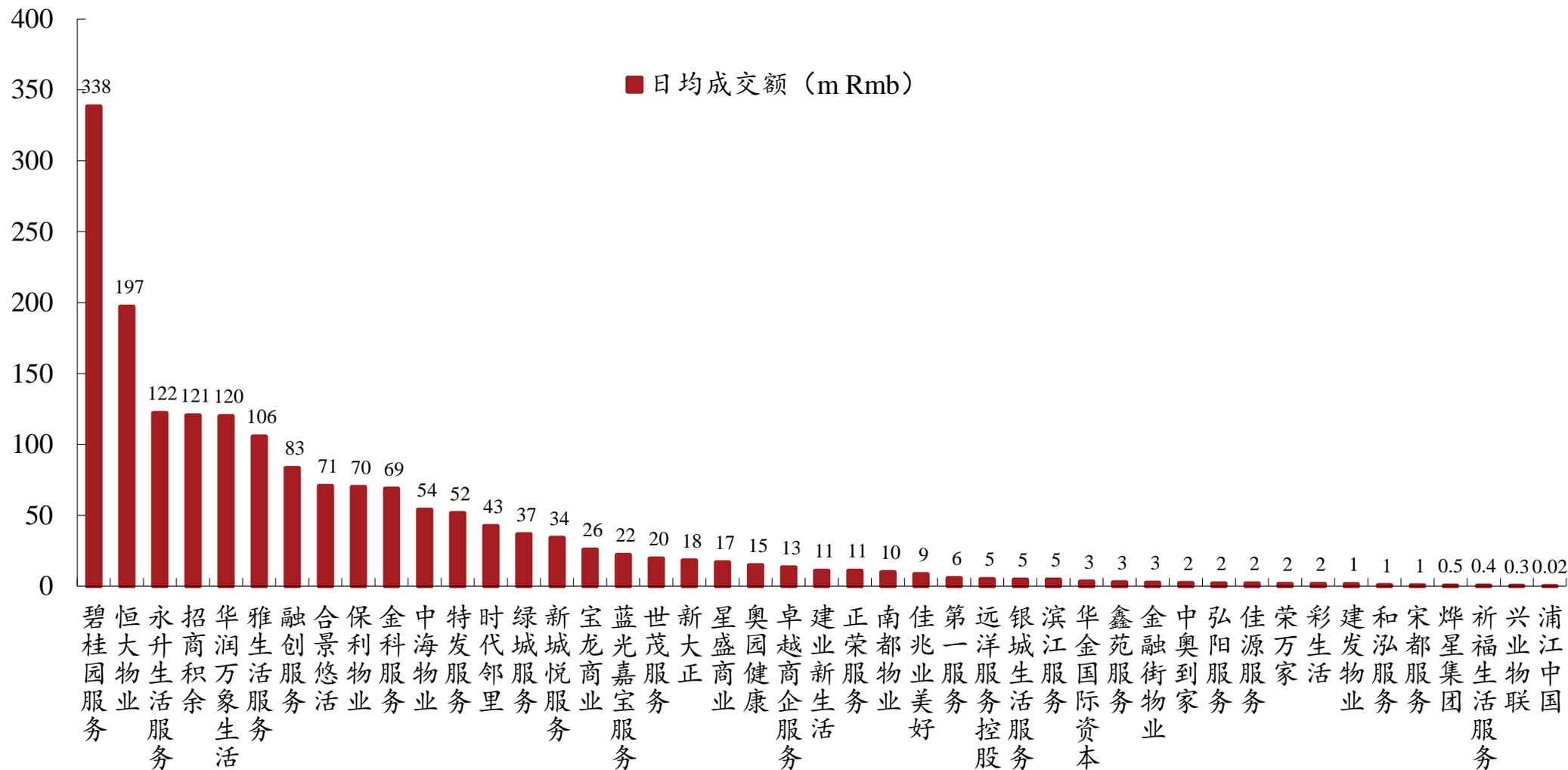
图4：近12个月涨跌幅（%）



数据来源：Wind，克而瑞证券研究院 注：恒大物业、华润万象生活、融创服务、金科服务、世茂服务、合景悠活、卓越商企服务、建业新生活、远洋服务控股、正荣服务、星盛商业、荣万家、建发物业、佳源服务、金融街物业、弘阳服务、第一服务、兴业物联、宋都服务、烨星集团、特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*	108.4	73.1	50.1
6666. HK	恒大物业	188.1	69.4	40.5
1209. HK	华润万象生活	286.0	155.8	75.2
1516. HK	融创服务	281.5	130.5	62.1
9666. HK	金科服务	133.4	80.5	48.5
3319. HK	雅生活服务	34.1	24.4	18.5
1995. HK	永升生活服务*	156.5	98.3	63.1
0873. HK	世茂服务	77.0	41.2	23.3
6049. HK	保利物业*	56.2	40.9	32.1
2869. HK	绿城服务*	52.4	38.2	32.4
3913. HK	合景悠活	94.1	52.9	28.4
2669. HK	中海物业*	31.9	26.1	20.4
1755. HK	新城悦服务*	50.7	34.7	25.0
9909. HK	宝龙商业*	76.9	45.5	33.3
6989. HK	卓越商企服务	57.6	31.8	20.1
9983. HK	建业新生活*	36.0	23.5	13.6
9928. HK	时代邻里	64.2	27.4	15.0
2606. HK	蓝光嘉宝服务*	13.7	9.9	7.4
6677. HK	远洋服务控股	25.2	-	-
1778. HK	彩生活*	9.5	9.2	9.1
6958. HK	正荣服务*	36.6	-	-
3316. HK	滨江服务	33.6	18.8	14.8
3662. HK	奥园健康*	21.2	14.5	10.1
6668. HK	星盛商业	39.1	-	-
2146. HK	荣万家	28.1	-	-
2156. HK	建发物业	26.5	-	-
2168. HK	佳兆业美好*	16.6	11.5	9.1
0982. HK	华金国际资本	NA	-	-
1153. HK	佳源服务	43.2	-	-
1502. HK	金融街物业	17.5	14.3	11.2
1971. HK	弘阳服务	15.7	-	-
6093. HK	和泓服务	105.2	-	-
1922. HK	银城生活服务*	40.8	20.1	14.5
2107. HK	第一服务	17.0	-	-
1895. HK	鑫苑服务	11.7	-	-
1417. HK	浦江中国	36.7	-	-
1538. HK	中奥到家*	5.7	4.9	3.9
3686. HK	祈福生活服务	5.7	-	-
9916. HK	兴业物联	11.8	-	-
9608. HK	宋都服务	4.5	-	-
1941. HK	烨星集团	12.0	-	-
001914. SZ	招商积余*	70.3	38.7	30.1
002968. SZ	新大正	55.5	42.8	32.2
300917. SZ	特发服务	11.8	37.8	29.6
603506. SH	南都物业	24.1	19.2	15.4
	平均值	59.1	43.9	27.3
	中位值	36.3	31.8	20.4

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