

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（2021.02.22-03.07）

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

- **金科服务获Allianz SE增持100.73万股。**根据联交所最新权益披露资料显示，2021年2月16日，获Allianz SE在场内以每股均价79.5763港元增持100.73万股，涉资约8015.7万港元。增持后，Allianz SE最新持股数目为8,086,000股，持股比例由4.63%上升至5.29%。
- **成都市7部门联合出台《成都市物业行业党建示范建设实施方案》。**2021年2月21日，成都市委组织部、市委社治委、市住建局等7部门出台《成都市物业行业党建示范建设实施方案》，将重点在组建物业行业党委、完善物业行业党委工作机制、开展党的组织和工作覆盖攻坚等四个方面发力，着力健全物业行业党的组织体系。方案提出每年将建设200个示范物业服务项目和50家示范物业服务企业。
- **港府拟提高股票印花税。**2021年2月24日，香港特区政府财政司司长陈茂波发表新年度《财政预算案》，提到为增加特区政府收入，计划上调股票印花税税率，由目前买卖双方按交易金额各付0.1%，提高至0.13%。
- **多省市新修订《物业管理条例》3月1日起施行。**《黑龙江省住宅物业管理条例》、《兰州市物业管理条例》、《衡水市物业管理条例》、《聊城市物业管理条例》于2021年3月1日起正式实施。此外，《郑州市物业管理条例（修订草案征求意见稿）》日前向社会征求意见，《佛山市住宅物业管理条例》和《青岛市物业管理条例》也分别将于4月1日和5月1日开始实施。

- **中国物业管理协会荣获“全国脱贫攻坚先进集体”。**2021年2月25日，全国脱贫攻坚总结表彰大会在北京人民大会堂举行。中共中央总书记、国家主席、中央军委主席习近平向全国脱贫攻坚楷模荣誉称号获得者颁奖并发表重要讲话。大会对全国脱贫攻坚先进个人、先进集体进行了表彰。中国物业管理协会荣获“全国脱贫攻坚先进集体”荣誉称号。
- **金融街物业被摩根大通减持310.6万股。**金融街港交所权益资料显示，物业被摩根大通于02月25日在场内以每股平均价5.4205港元减持310.60万股，涉资约1,683.61万港元。减持后，摩根大通的最新持股数目为328.36万股，持股比例由6.17%减持至3.17%。
- **碧桂园服务与珠海中珠物业签约在信息化系统服务、增值经营开展合作。**2021年2月24日，碧桂园服务与住宅中珠物业正式签订两份合作协议，包括物业信息化系统服务协议和增值经营战略合作协议。珠海中珠物业管理服务有限公司成立于1996年，深耕粤港澳大湾区，布局全国。迄今已设立了广州、深圳、东莞、中山、江门、阳江、湛江、清远及北京、辽宁、安徽、湖北、湖南等分公司。管理项目逾百个，管理规模逾千万平米。

- 恒大物业等8家物管企业被纳入恒生综合指数，碧桂园服务被纳入恒生中国企业指数。2021年2月26日，香港恒生指数有限公司发布公告，宣布截至2020年12月31日之恒生指数系列季度检讨结果，将恒大物业（6666.HK）、华润万象生活（1209.HK）、融创服务（1918.HK）、新城悦服务（1755.HK）、世茂服务（0873.HK）、金科服务（9666.HK）、合景悠活（3913.HK）、卓越商企服务（6989.HK）纳入恒生综合指数成份股；将碧桂园服务（6098.HK）纳入恒生中国企业指数成分股，并于2021年3月15日(星期一)生效。
- 碧桂园服务正式上线“碧惠e生”定制款住院医疗保险。2021年3月1日，碧桂园服务旗下碧惠保联手妙健康旗下妙保、众安保险打造的定制款住院医疗保险“碧惠e生”正式上线。，碧惠保为文津国际保险经纪有限公司(以下简称“文津国际”)申请注册的商标。碧桂园服务于2020年4月，收购文津国际100%股权正式涉足保险业务。“碧惠e生”具有低门槛、高保障的产品优势,免赔额低，保额最高400万，社保内外都可报销，免赔额后100%报销，投保即可获赠个性化健康管理服务，针对投保人不同健康状况提供高频的医疗健康服务。
- 苏宁银河物业同深圳罗湖区住建局达成战略合作，深化社区平台服务能力。2021年3月4日，苏宁银河物业与深圳市罗湖区住房和建设局签署战略合作协议，双方将共同探索物业+的新模式，加强民生保障，满足居民生活、人才安居多样化、多层次服务的需求。协议签署后，罗湖区住房和建设局将对苏宁银河在罗湖的发展进行支持。苏宁银河将在深圳成立华南总部，紧随苏宁集团云网万店重大项目落地深圳，深化社区平台服务能力构建。

- **龙湖物业12.73亿元收购亿达服务，PE约20倍。**2021年3月4日，亿达中国(03639.HK)发布公告称，卖方(亿达发展、亿达服务、大连蓝湾及诚悦，均为公司全资附属公司)拟以人民币12.73亿元向买方龙湖嘉悦物业服务服务有限公司(为龙湖集团的全资附属公司)出售目标公司亿达物业服务集团有限公司全部股权。目标公司为亿达全资附属公司亿达物业服务集团有限公司，主要从事住宅、商用及产业园区物业管理服务。
- **新力服务赴港IPO。**2021年3月4日，新力服务在港交所提交招股书。新力服务是全国知名的综合物业管理服务提供商，目前是江西最大的城市综合服务提供商。截至2018年、2019年及2020年，新力服务公司收入为2.47亿元、5.37亿元及10.05亿元。同期毛利为7184万元、4826万元及1.38亿元。同期净利润1405万元、3526万元及1.02亿元。截至2020年12月31日，管理合共233个物业，遍及中国六个省的20个城市，在管总建筑面积约为3230万平方米。截至同日，新力服务已签约管理400个物业，遍及中国13个省及直辖市的47个城市，合同总建筑面积约为67.6百万平方米。

- **【星盛商业，6668.HK】** 2021年2月21日，星盛商业发布正面盈利预告称，预计2020年该公司拥有人应占溢利实现增长，较2019年度同期（金额为8,460万元）增长不低于40%。增长主要因为：（1）新增在管项目数量及项目管理合约面积显著增加，（2）项目筹备阶段管理服务收入预期增长，以及（3）有效控制了营运成本。
- **【雅生活，3319.HK】** 2021年2月22日，雅居乐集团与雅生活服务发布联合公告称，因新中民物业对中民物业有一笔应付款2.35亿元尚未支付，雅生活服务就新中民物业收购订立补充协议。雅生活服务的间接全资附属公司天津雅潮企业管理咨询有限公司（作为买方）与广东丰信盈隆股权投资合伙企业（有限合伙）（作为卖方）订立了有关新中民物业协议的补充协议二。通过扣除相当于债务乘新中民物业权益60%的款项，即1.41亿元，以调整可变对价的余款2.41亿元，而买方仅有责任支付可变对价的余款约1亿元。
- **【招商积余，001914.SZ】** 2021年2月22日，招商局积余发布公告称，其2016年面向合格投资者公开发行公司债券将于2021年3月1日支付自2020年3月1日至2021年2月28日期间的利息和本期债券本金并摘牌。该债券简称16积余债，发行总额15亿元，债券期限为5年，附第3年末发行人上调票面利率选择权和投资者回售选择权，债券利率前3年为3.29%，后2年为4.20%。

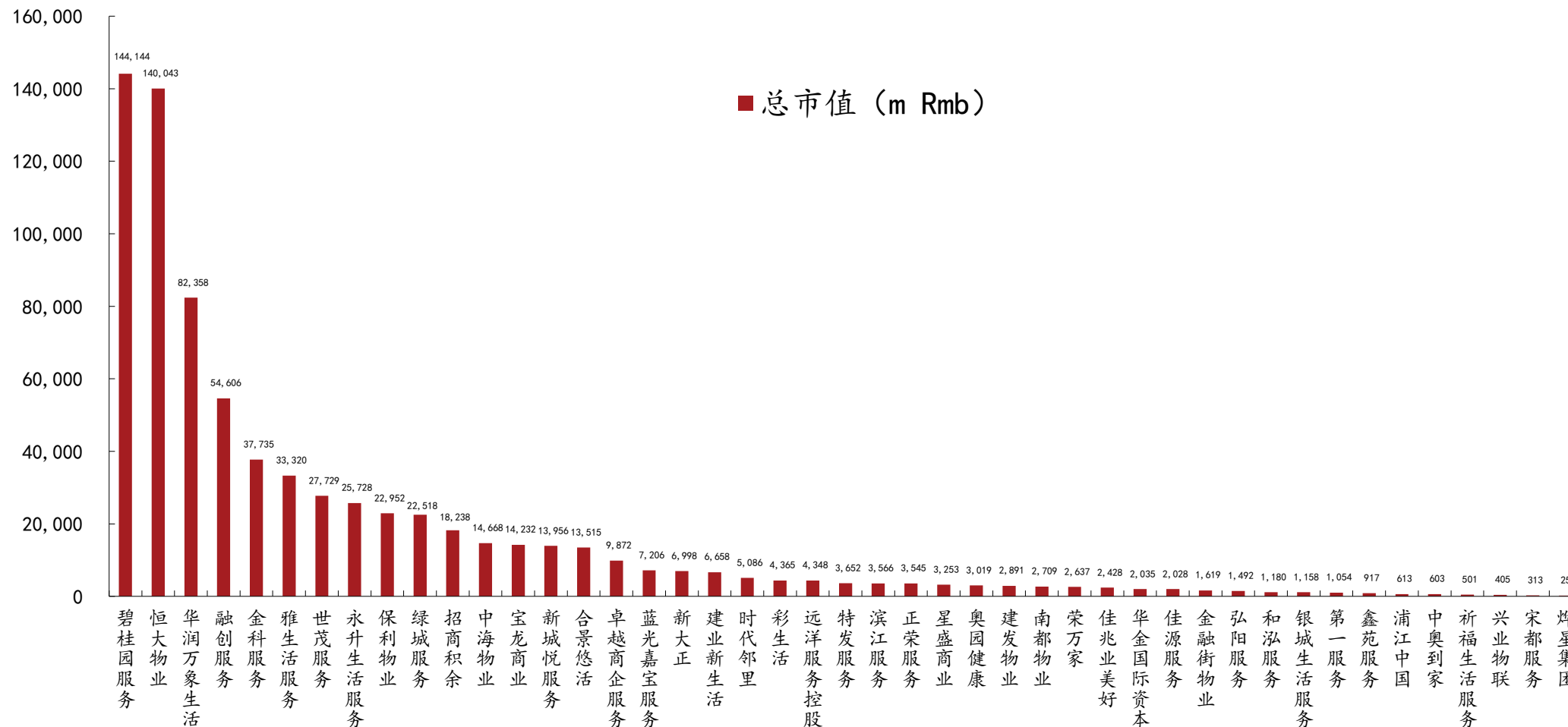
- **【新大正，002968.SZ】** 2021年2月23日，新大正发布公告称，为提升公司的市场开拓竞争力，推进全国化战略，拟将公司名称由“重庆新大正物业集团股份有限公司”变更为“新大正物业集团股份有限公司”。同时，公司拟增加经营范围：保安服务、文化场馆管理服务、养老服务、再生资源回收、汽车租赁、体育赛事策划、信息系统集成服务、单位后勤管理服务、病人陪护服务、住房租赁等。同时，2021年2月22日召开的第二届董事会第五次会议审议通过了《关于提请聘任公司高级管理人员的议案》，同意聘任高文田先生为公司副总裁。
- 在另一份公告中，新大正宣布公布2021年限制性股票激励计划草案，拟向激励对象授予的限制性股票数量为125.33万股，占现时公司股本总额的1.1663%，授予价格为26.92元/股。激励对象总人数为17人，为公司公告本激励计划时在公司（含子公司）任职的董事、高级管理人员、中层管理人员、核心骨干。
- **【金融街物业，1502.HK】** 2021年2月23日，金融街物业发布公告称，公司通过其非全资附属公司与合作伙伴设立一家名为德州金融街地标之都物业管理有限公司的合资公司，合资各方将在物业管理领域开展合作，并对当地市场进行进一步拓展。合资公司成立于2021年2月2日，注册资本为100万元，由北京金融街第一太平戴维斯物业管理有限公司持股51%、郭希胜持股30%、山东百仕达持股19%，主营业务为物业管理及相关服务，目前主要从事山东省德州市地标之都项目综合物业管理业务。地标之都项目总规划建筑面积110万平方米，业态包括办公楼、商务大厦、智慧农业产业大厦及配套公寓、商业设施等。百仕达属独立第三方，是一家地理标志产品和文化体验服务提供商，致力于互联网+农业和地标产业培育。

- **【华润万象生活，1209.HK】** 2021年2月25日，华润万象生活发布正面盈利预告称，2020年公司拥有人应占溢利同比增加约120%-130%。盈利增长原因在于（1）集团向购物中心提供商业运营服务产生盈利，该项收入自2020年开始确认；（2）集团自2020年下半年开始向写字楼提供商业运营服务。
- **【碧桂园服务，6098.HK】** 2021年2月26日，碧桂园服务和蓝光嘉宝服务发布公告称，碧桂园服务全资子公司碧桂园物业香港控股有限公司拟向四川蓝光和骏收购四川蓝光嘉宝服务集团股份有限公司64.62%股权，总计1.15亿股H股，价格为每股42.11港元，交易总代价估值为48.47亿港元。同日，碧桂园服务发布正面盈利预告称，预计公司2020年营业收入、毛利润、净利润和归母净利润均将较2019年同期增长超50%。该增长主要由于（1）物业管理在管面积的增加与（2）社区增值服务及城市服务业务收入的综合上升。
- **【永升生活服务，1995.HK】** 2021年3月1日，永升生活服务发布正面盈利预告称，预期集团2020年净利润和归母净利润将较2019年同期增加超过65%。净利润增加主要由于（1）在管物业建筑面积增加；（2）社区增值服务及向非业主提供的增值服务产生的收入增加；（3）新收购附属公司所带来的财务影响。
- **【鑫苑物业，1895.HK】** 2021年3月1日，鑫苑物业发布正面盈利预告称，预期2020年年集团归母净利润较2019年取得不低于60%的增长。该增长主要归因于集团2020年收益增长强劲。

- **【宋都服务, 9608.HK】** 2021年3月1日, 宋都服务发布公告称, 沈光明因其他业务承诺已辞任执行董事, 朱轶桦已获委任为该公司执行董事兼执行总裁。朱轶桦, 38岁, 2005年6月毕业于浙江大学城市学院, 自2005年8月起加入杭州宋都房地产集团有限公司, 历任宋都集团房地产项目前期营运部门经理助理, 及营运管理部副经理、项目整合管理部经理、营销总监、项目副总经理及区域副总经理。自2016年4月起, 担任宋都股份监事会, 并于2018年5月获委任为宋都地产监事会主席, 负责监事会的运作, 并于2021年2月辞任。
- **【宝龙商业, 9909.HK】** 2021年3月2日, 宝龙商业发布公告公布2020年度业绩, 截至2020年12月31日, 宝龙商业营业收入1,921.238百万元, 增长率为18.6%; 毛利润为594.5百万元, 毛利率30.9%, 增长率为72.1%; 净利润为307.4百万元, 增长率为72.1%; 归属股东净利润305.1百万元, 同比增长70.8%。财报显示, 截至2020年12月31日, 宝龙商业总签约面积34.5百万平方米, 同比增长21.5%, 其中商业签约面积11.3百万平方米, 住宅签约面积23.2百万平方米。
- **【招商积余, 001914.SZ】** 2021年3月2日, 招商积余发布公告称, 公司决定放弃收购香港联合交易所上市公司创毅控股有限公司的控股股东所持有的创毅控股267,562,500股股份。招商积余表示, 公司认为, 公司实施该项股权收购的条件不成熟, 基于审慎原则, 决定放弃本次项目收购机会。去年12月14日, 招商积余公告称, 2020年12月11日, 公司实际控制人招商局集团下属全资子公司SSH与创毅控股 (3992.HK)的控股股东Genesis Group Limited, 就收购其持有的创毅控股约2.68亿股股份(占创毅控股总股本的53.51%)意向签署了《谅解备忘录》, 并明确SSH可推荐招商局集团下属控股公司作为收购主体与Genesis Group Limited进行交易。

- **【世茂服务, 0873.HK】** 2021年3月3日, 世茂服务发布正面盈利预告称, 预计2020年度净利润较2019年同期将取得不少于80%的增长, 该增幅主要是由于(1)物业管理在管建筑面积的增加; 及 (2)社区增值服务与非业主增值服务收入的综合上升。
- **【佳兆业美好, 2168.HK】** 2021年3月4日, 佳兆业美好发布正面盈利预告称, 预期截至2020年底止年度溢利及经调整溢利按年分别录得不低于35%及45%的增长; 2019年同期股东应占盈利1.64亿元人民币。有关增长主要源于 (1) 集团在管物业的建筑面积增加; (2) 集团提供的交付前及顾问服务量增加使收益增长; (3) 智能解决方案服务收益增长。
- **【招商积余, 001914.SZ】** 2021年3月5日, 招商积余发布公告称, 近日公司董事会收到许永军的辞职报告。许永军因工作安排辞去公司董事长、董事及下设董事会战略委员会主席职务, 辞职后不再担任公司任何职务。同时, 选举聂黎明为公司董事长, 任期为自当选之日起至第九届董事会届满。聂黎明, 1971年12月出生, 曾任深圳经济特区房地产(集团)股份有限公司办公室主任、光明项目部经理、副总经理, 招商局地产控股股份有限公司运营管理中心副总经理、云南公司总经理、重庆公司总经理、运营管理中心总经理, 招商局蛇口工业区控股股份有限公司运营管理中心总经理、华北区域常务副总经理、华北区域总经理、深圳区域总经理。

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3月5日, 下同; 2) 汇率采用1港元=0.85元人民币

图2：近2周涨跌幅（%）

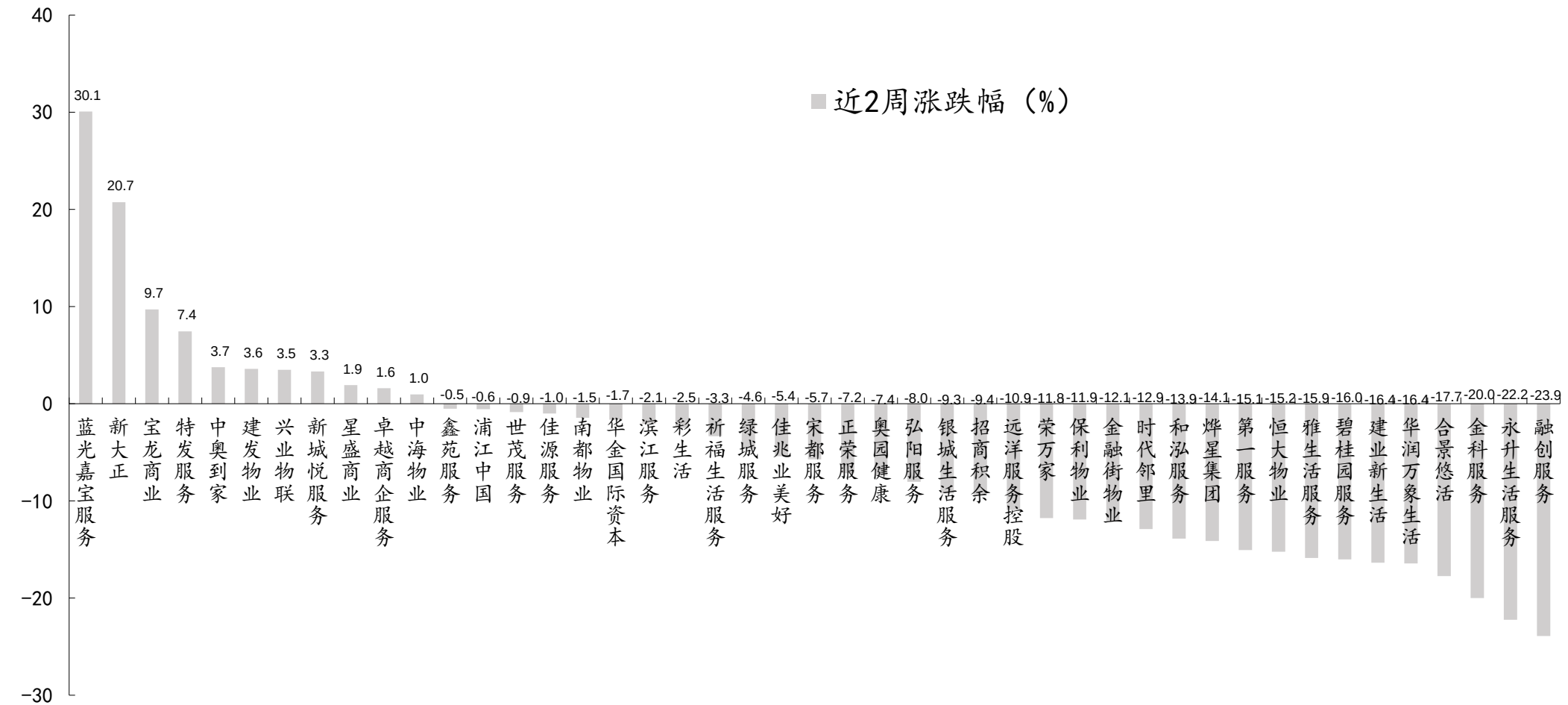
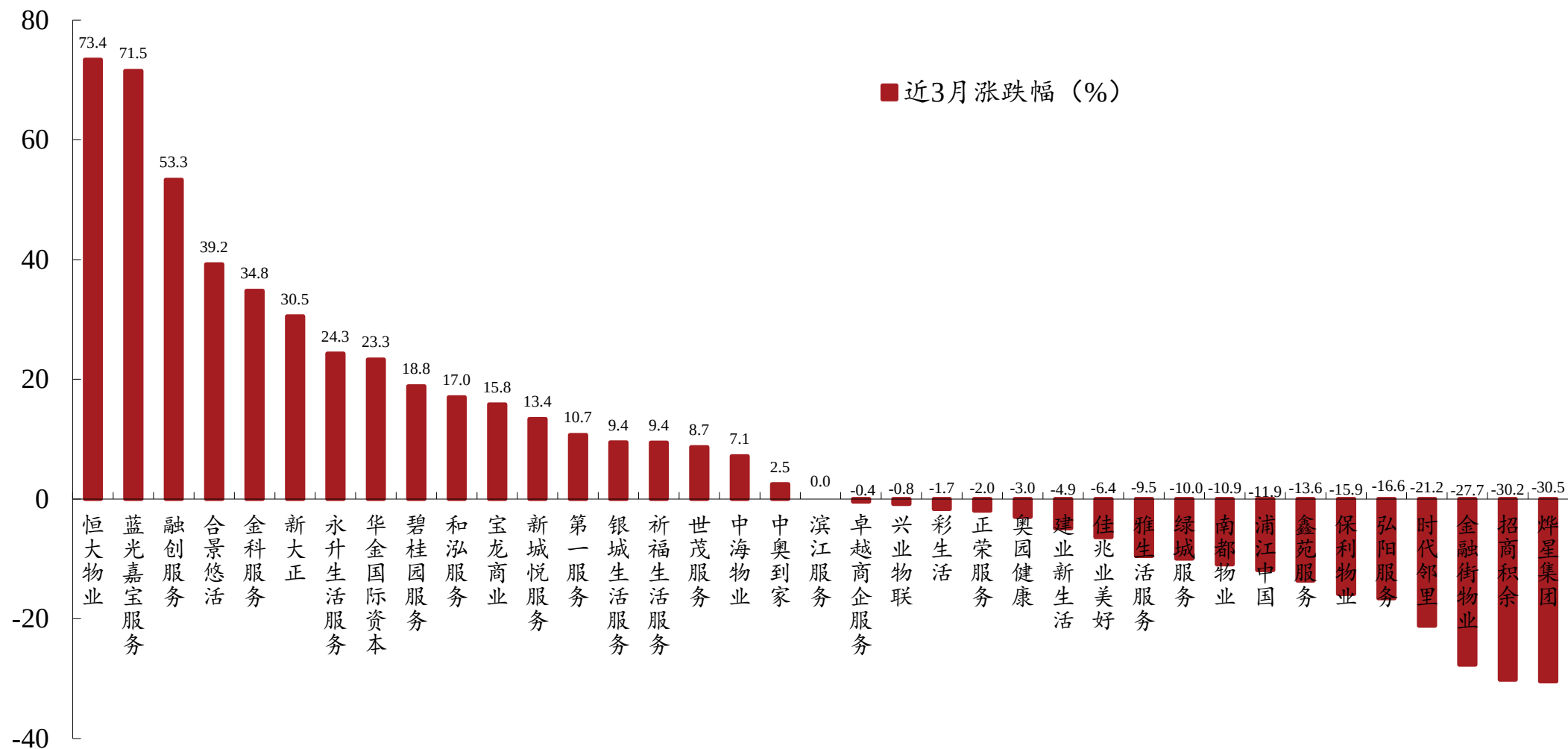
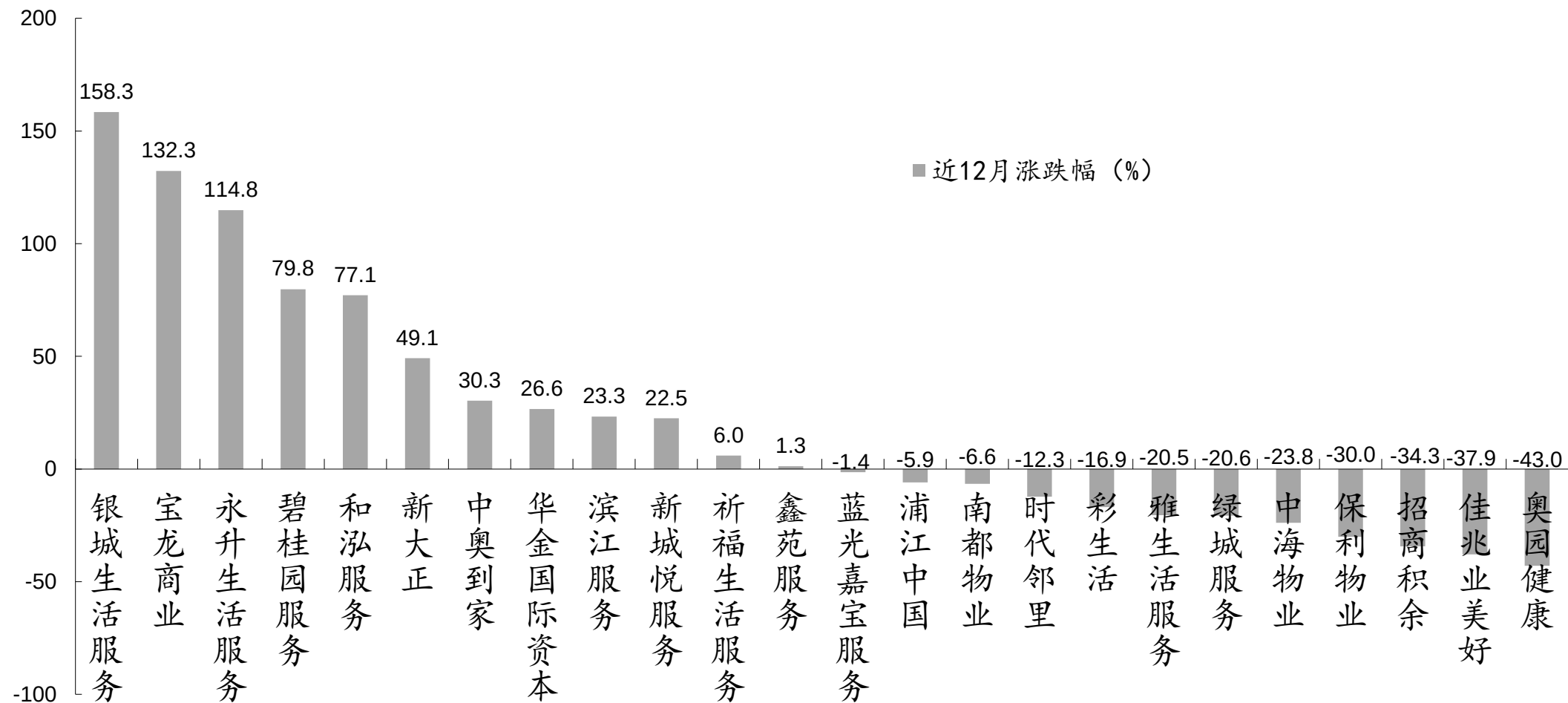


图3：近3个月涨跌幅（%）



数据来源：Wind，克而瑞证券研究院 注：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（%）

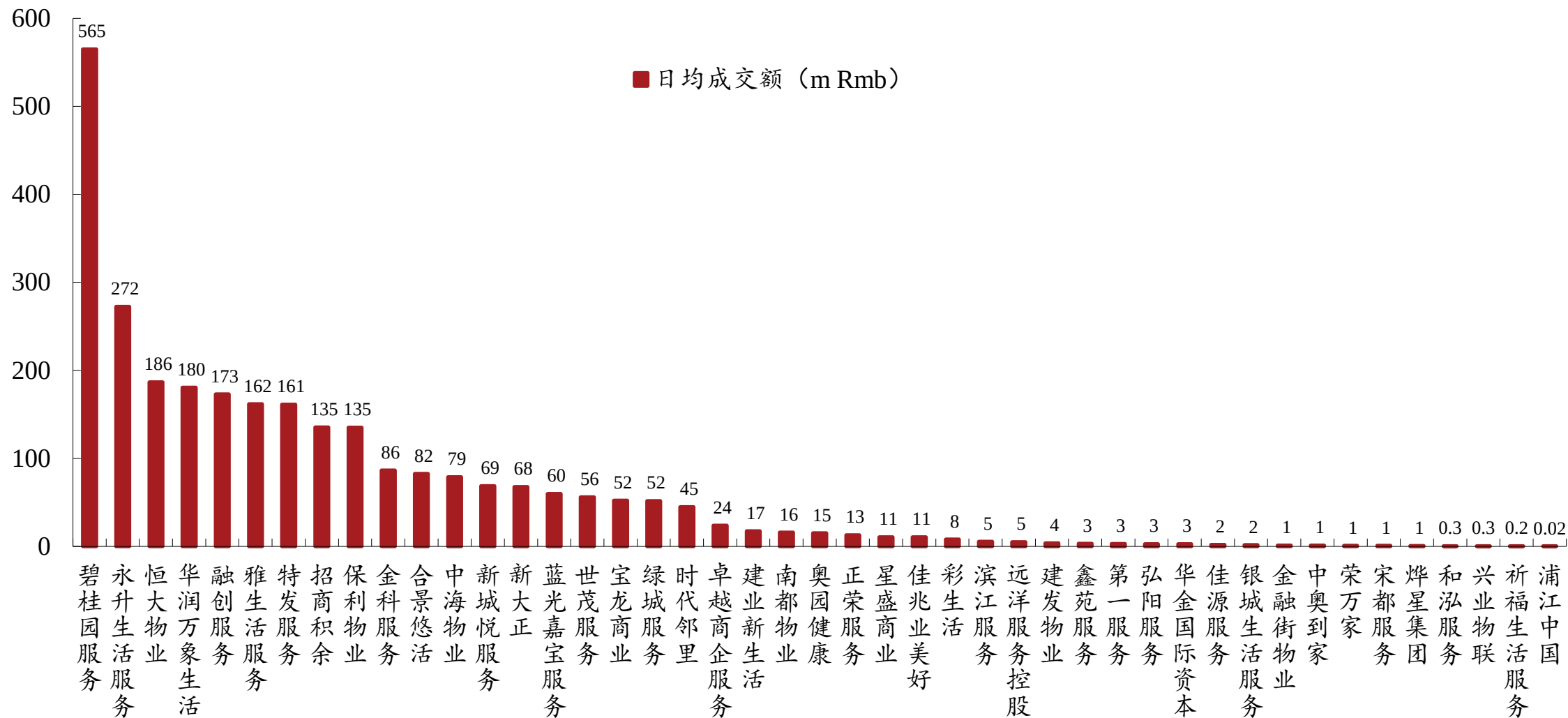


数据来源：Wind，克而瑞证券研究院 注：恒大物业、华润万象生活、融创服务、金科服务、世茂服务、合景悠活、卓越商企服务、建业新生活、远洋服务控股、正荣服务、星盛商业、荣万家、建发物业、佳源服务、金融街物业、弘阳服务、第一服务、兴业物联、宋都服务、烨星集团、特发服务等公司上市未满12个月，故图中未列示

股票代码	股票简称	PE 2019	PE 2020E	PE 2021E
6098. HK	碧桂园服务*	86.3	58.2	39.9
6666. HK	恒大物业	150.5	55.5	32.4
1209. HK	华润万象生活	225.7	111.1	58.6
1516. HK	融创服务	202.3	92.9	44.6
9666. HK	金科服务	100.8	60.6	36.6
3319. HK	雅生活服务	27.1	19.4	14.7
1995. HK	永升生活服务*	114.9	72.2	46.4
0873. HK	世茂服务	72.1	38.6	21.8
6049. HK	保利物业*	46.8	34.0	26.7
2869. HK	绿城服务*	47.2	34.4	29.2
3913. HK	合景悠活	73.1	41.1	22.0
2669. HK	中海物业*	30.4	24.9	19.4
1755. HK	新城悦服务*	49.5	33.9	24.3
9909. HK	宝龙商业*	79.7	47.1	34.5
6989. HK	卓越商企服务	55.3	30.5	19.3
9983. HK	建业新生活*	28.5	18.6	10.8
9928. HK	时代邻里	52.8	22.5	12.4
2606. HK	蓝光嘉宝服务*	16.8	12.1	9.1
6677. HK	远洋服务控股	21.2	-	-
1778. HK	彩生活*	8.8	8.4	8.4
6958. HK	正荣服务*	32.1	-	-
3316. HK	滨江服务	31.1	16.2	12.3
3662. HK	奥园健康*	18.6	12.7	8.8
6668. HK	星盛商业	38.4	-	-
2146. HK	荣万家	23.4	-	-
2156. HK	建发物业	25.9	-	-
2168. HK	佳兆业美好*	14.8	10.3	8.1
0982. HK	华金国际资本	NA	-	-
1153. HK	佳源服务	40.4	-	-
1502. HK	金融街物业	14.5	11.9	9.3
1971. HK	弘阳服务	13.6	-	-
6093. HK	和泓服务	85.6	-	-
1922. HK	银城生活服务*	35.0	17.2	12.4
2107. HK	第一服务	13.6	-	-
1895. HK	鑫苑服务	11.0	-	-
1417. HK	浦江中国	34.4	-	-
1538. HK	中奥到家*	5.6	4.8	3.8
3686. HK	祈福生活服务	5.2	-	-
9916. HK	兴业物联	11.5	-	-
9608. HK	宋都服务	4.0	-	-
1941. HK	烨星集团	9.7	-	-
001914. SZ	招商积余*	63.7	35.0	27.3
002968. SZ	新大正	67.0	51.3	37.3
300917. SZ	特发服务	12.7	40.6	31.8
603506. SH	南都物业	23.8	18.9	15.2
平均值		49.0	35.6	22.6
中位值		31.6	30.5	19.4

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=0.85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