

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（2021.03.08-03.22）

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

- **中国物业管理行业决策咨询系统（CPIC）正式发布。**2021年3月9日，中国物业管理行业决策咨询系统（CPIC）正式发布。该系统由克而瑞多平台资源整合，兼具30万+项目、15万+招中标数据、7万+企业数据、300+城市地图等数据，以多业态打造的物业数据库为依托，贴合业务多场景应用需求，根据行业变化不断迭代创新；加入上市物企数据看板，实时了解上市物企资本市场表现，洞察上市物企战略布局，全方位、纵深性市场研判，助力物企战略决策。
- **传红星美凯龙旗下爱琴海商业准备香港IPO上市，商管面积近1900万平方米。**2021年3月11日，据报道，红星美凯龙集团旗下进行城市综合体及商业购物中心筹建、招商、运营的管理平台的上海爱琴海商业集团股份有限公司近期正筹备赴港上市，估值预期约在120亿至150亿元左右。爱琴海商业前身为红星商业，成立于2013年，爱琴海商业以“爱琴海购物公园”的形式，已经进入北京、上海、天津、重庆、常州、成都、苏州等100余个城市，商业管理总面积近1900万平方米。
- **华侨城物业收购云南旅游旗下世博花园物业100%股权。**2021年3月15日，华侨城物业（集团）有限公司收购云南旅游酒店管理有限公司持有的云南世博花园物业服务有限公司100%股权。世博花园物业成立于2016年6月，法定代表人为胡玉峰，注册资本为100万元，经营范围：物业服务；酒店管理；餐饮管理；保洁服务；礼仪庆典服务；婚庆服务；日用百货、清洁用品、清洁设备、农副产品、建筑材料、装饰材料的销售等。

- **金科服务获Allianz SE增持31.04万股。**根据联交所权益披露资料显示，2021年3月15日，金科服务获Allianz SE在场内以每股均价67.2743港元增持31.04万股，涉资约2088.2万港元。增持后，Allianz SE最新持股数目为931.28万股，持股比例由5.89%上升至6.09%。安联集团（Allianz SE）是欧洲最大的保险公司，全球最大的保险和资产管理集团之一。
- **保利物业获Schroders Plc增持63.56万股。**根据港交所权益资料显示，2021年03月16日，保利物业获Schroders Plc在场内以每股平均价50.7366港元增持63.56万股，涉资约3224.82万港元。增持后，Schroders Plc的最新持股数目为956.62万股，持股比例由5.82%增持至6.24%。

- **【鑫苑服务, 1895.HK】** 2021年3月8日, 鑫苑服务发布公告, 就向北京爱接力注资3,000万元事项, 经计及所有与注资有关的情况及经友好协商后, 于2021年3月8日, 注资协议订约方协定不再进行注资, 并订立了终止协议终止注资协议。由终止协议日期起, 注资协议项下的一切权利及义务将不再有效。
- **【祈福生活服务, 3686.HK】** 2021年3月8日, 祈福生活服务发布正面盈利预告称, 集团截至2020年12月31日止年度的未经审核综合纯利及截至2020年12月31日止年度的股东应占未经审核综合纯利与2019年同期比较, 预期取得超过30%的增幅。增幅主要来自取得投资于银条的公允价值收益约人民币3,580万元。
- **【第一服务, 2107.HK】** 2021年3月10日, 第一服务发布公告称, 公司拟收购大连亚航物业80%股权, 代价为9,320.02万元。大连亚航物业于2006年1月12日成立, 主要从事提供物业管理服务, 在辽宁、天津、四川、北京、陕西、湖南及湖北等地管理约150个物业管理项目, 总在管面积约为1,900万平方米。
- **【时代邻里, 9928.HK】** 2021年3月10日, 时代邻里发布2020年全年业绩: 2020年营业收入17.58亿元, 同比增长62.6%; 毛利率30.2%, 较上年增加2个百分点; 归母净利润1.68亿元, 同比增长93.7%。截至2020年12月31日, 合约面积1.12亿平方米, 同比增长92.4%; 在管面积9,870万平方米(其中2,990万平方米为城市公共服务项目)。

- **【蓝光嘉宝服务，2606.HK】** 2021年3月10日，蓝光嘉宝服务发布2020年全年业绩公告，2020年蓝光嘉宝营业收入27.34亿元，同比增长30.2 %；毛利率35.7%，较上年下降0.5个百分点；归母净利润5.33亿元，同比增长24.1%。截至2020年12月31日，合约面积2.14亿平方米，同比增长82.8%；在管面积1.30亿平方米，同比增长81.2%。
- **【新大正，002968.SZ】** 2021年3月10日，新大正发布股东减持公告称，公司首次公开发行股份前5%以上股东罗渝陵通过竞价交易的方式减持其持有的公司股份6.2万股，占总股本的0.059%，此次减持完成后共持有公司432.3万股，占公司总股本比例4.023%，
- **【融创服务，1516.HK】** 2021年3月10日，融创服务发布2020年全年业绩公告，2020年融创服务营业收入46.23亿元，同比增长63.5%；毛利率27.6%，较上年增加2.1个百分点；归母净利润6.01亿元，增长率122.6%。截至2020年12月31日，融创服务合约面积2.64亿平方米，同比增长67.2%；在管面积1.35亿平方米，同比增值155.1%。
- **【蓝光嘉宝服务，2606.HK】** 2021年3月10日，蓝光嘉宝服务发布公告称，邹昊先生即日起辞任蓝光嘉宝联席总裁、首席财务官及联席公司秘书；徐心儿女士即日起获委任为公司授权代表。3月11日蓝光和骏与碧桂园物业香港签署《股权合作意向框架协议之补充协议》。碧桂园物业香港拟受让蓝光和骏持有的蓝光嘉宝服务全部股份（包括内资股）约1.16亿股，股份转让价款约为49.64亿元的等值港元。

- **【银城生活服务，1922.HK】** 2021年3月11日，银城生活服务发布正面盈利预告称，公司间接全资附属公司银城物业与银城康养订立合作协议，双方成立银城怡家，主要在中国为长者提供之养老及综合配套服务。银城怡家注册资本为1,000万元，分别由银城康养及银城物业拥有70%及30%权益，专注于在中国长三角地区发展及经营提供养老服务，目前为江苏省其中一家规模最大的养老服务供应商。银城康养目前在中国经营16家养老机构。同日，银城物业、鼓房物业及国础技术订立出资协议书，据此，各方同意成立南京鑫红居，该公司主要从事向中国南京市住宅小区提供综合物业管理服务业务。南京鑫红居注册资本为200万元，分别由银城物业、鼓房物业及国础技术拥有51%、39%及10%权益。鼓房物业主要从事提供物业管理服务，被南京市鼓楼国有资产投资发展控股集团有限公司间接全资拥有。
- **【世茂服务，0873.HK】** 2021年3月15日，世茂服务发布2020年全年业绩公告，2020年世茂服务营业收入为50.26亿元，同比增长101.9%；毛利率31.4%，较上年下降2.3个百分点；归母净利润5.26亿元，同比增长36.9%。截至2020年12月31日，合约面积为2.01亿平方米，同比增长99.4%；在管面积为1.46亿平方米，同比增长114.4%。
- **【兴业物联，9916.HK】** 2021年3月15日，兴业物联发布2020年全年业绩公告，2020年兴业物联营业收入为2.13亿元，同比增长15.8%；毛利率40.6%，较上年下降2.1个百分点；归母净利润4,226万元，同比增长20.2%。截至2020年12月31日，在管面积为2,100万平方米，同比增长29.2%；合约面积为4,800万平方米。

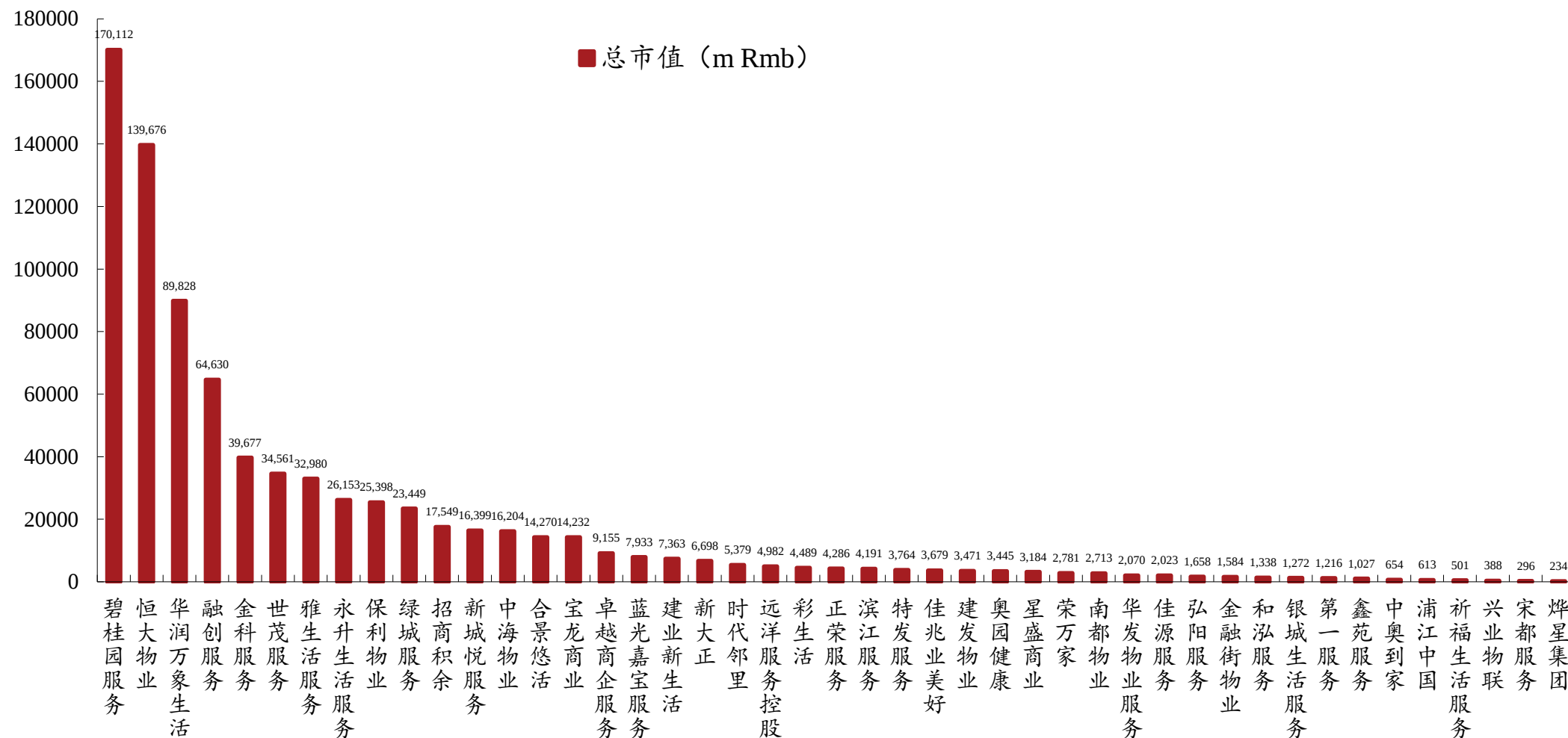
- **【华发物业服务，0982.HK】** 2021年3月15日，华金国际资本发布公告称，公司的官方注册英文名称由「HJ Capital (International) Holdings Company Limited」更改为「Huafa Property Services Group Company Limited」，并采纳中文名称「华发物业服务集团有限公司」为本公司的第二名称，以代替其先前中文名称「华金国际资本控股有限公司」。股份于联交所进行买卖之股份简称将由「HJ CAPITAL INTL」更改为「HUAFA PPT SER」（英文）及由「华金国际资本」更改为「华发物业服务」（中文），自2021年3月18日上午9时正起生效。
- **【华发物业服务，0982.HK】** 2021年3月16日，华发物业服务发布盈利警告称，公司预计截至2020年12月31日止年度将录得溢利净额不少于1,500万港元，较集团2019年同期的经重列溢利净额显著减少。主要因为：1) 因已终止经营财经印刷服务及相关投资控股股份分部而产生的亏损净额3,312万港元；2) 已终止金融服务业务导致经营亏损，由于金融服务行业同业竞争激烈及市况波动加上已终止金融服务业务的出售亏损所致；3) 已终止酒店租赁经营业务导致的经营亏损。
- **【新城悦服务，1755.HK】** 2021年3月16日，新城悦服务发布2020年度业绩，2020年新城悦服务营业收入约为28.66亿元，同比增长41.6%；毛利率为30.7%，较上年上升1.1个百分点；归母净利润4.52亿元，同比增长60.4%。截至2020年12月31日，合约面积2.03亿平方米，同比增长33.0%；在管面积1.01亿平方米，同比增长68.6%。

- **【新城悦服务，1755.HK】** 2021年3月16日，新城悦服务发布公告称，拟配售发行5000万股新股，每股发售定价20.80港元，预计募集款项净额为10.32亿港元。拟动用配售事项所得款项净额在出现机会时用于业务发展或投资，以及作为运营资金与本集团一般用途。2021年3月18日，新城悦服务发布补充性公告称，配售所得款项净额，拟使用60%所得款项用于在深耕区域收购或投资3-5家住宅物业管理公司、以及在中国各地收购或投资4-6家符合本公司筛选标准的非住宅类物业管理公司，该笔款项总计为6.18亿元；拟使用所得款项30%用于收购与公司社区增值服务业务配套的下游公司，该笔款项总计3.09亿元；剩余10%所得款将用于升级咨询科技基础设施。
- **【恒大物业，6666.HK】** 2021年3月16日，恒大物业发布2020年全年业绩公告，2020年恒大物业营业收入为105.09亿元，同比增长43.3%。毛利率33.6%，较上年增加15.9个百分点；归母净利润26.47亿元，同比增长184.7%。截至2020年12月31日，合约面积5.65亿平方米，同比增长11.7%；在管面积3.0亿平方米，同比增长6%。
- **【和泓服务，6093.HK】** 2021年3月16日，和泓服务发布正面盈利预告称，预计于截至2020年12月31日止12个月公司权益持有人应占集团综合利润将增加至约人民币5,000万元，或相当于截至2019年12月31日止12个月的约3.6倍。该增长主要由于：
1) 集团在管项目及在管物业总建筑面积增加；2) 新收购附属公司带来的财务影响。

- **【南都物业，603506.SH】** 2021年3月16日，南都物业发布公告称，实际控制人韩芳女士的一致行动人韩诚先生通过上海证券交易所大宗交易方式增持60万股公司股份，交易金额共计人民币1201.80万元。增持后韩诚先生直接及间接持有公司股份646,045股，占比0.48%；公司实际控制人韩芳女士及其一致行动人合计持有公司股份82,180,947股，占比61.27%。
- **【新大正，002968.SZ】** 2021年3月18日，新大正发布公告称，重庆新大正物业集团股份有限公司（以下简称“新大正”）新增投资企业深圳慧链云科技有限公司，新大正持有其100%股权。深圳慧链云科技有限公司成立于2021年3月16日，法定代表人为刘文波，注册资本为5000万元。公司经营范围包含物联网技术研发；软件开发；技术服务、技术开发、技术咨询、技术交流、技术转让、技术推广；网络与信息安全软件开发；人工智能应用软件开发等。
- **【永升生活服务，1995.HK】** 2021年3月19日，永升生活服务发布公告称，董事会注意到，GMT Research Limited于2021年3月18日发布市场研究报告，载有有关本集团财务表现的若干猜测。董事会强烈否认报告中包含的猜测，认为其并不准确且存在误导。本公司亦正就此事项寻求法律意见，并保留采取法律行动的权利。
- **【佳兆业美好，2168.HK】** 2021年3月19日，佳兆业美好发布年度业绩公告。2020年佳兆业美好营业收入17.30亿元，同比增长37.1%；毛利率30.5%，较上年增加0.5个百分点；归母净利润2.22亿元，同比增长35.4%。截至2020年12月31日，合约面积7,729万平方米，同比增长43.67%；在管建筑面积约5,749.4万平方米，同比增长24.4%。

- **【浦江中国，1417.HK】** 2021年3月19日，浦江中国发布公告称，预计集团截至2020年12月31日的综合纯利将较2019年增加至少75%。该纯利增加主要由于：1) 泓欣环境集团有限公司财务合并的结果；2) 公共卫生事件期间在中国实施的社会保障安抚政策的成效；3) 部分被于2019年一次性解除税项拨备约人民币330万元的影响抵消。

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03月18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（%）

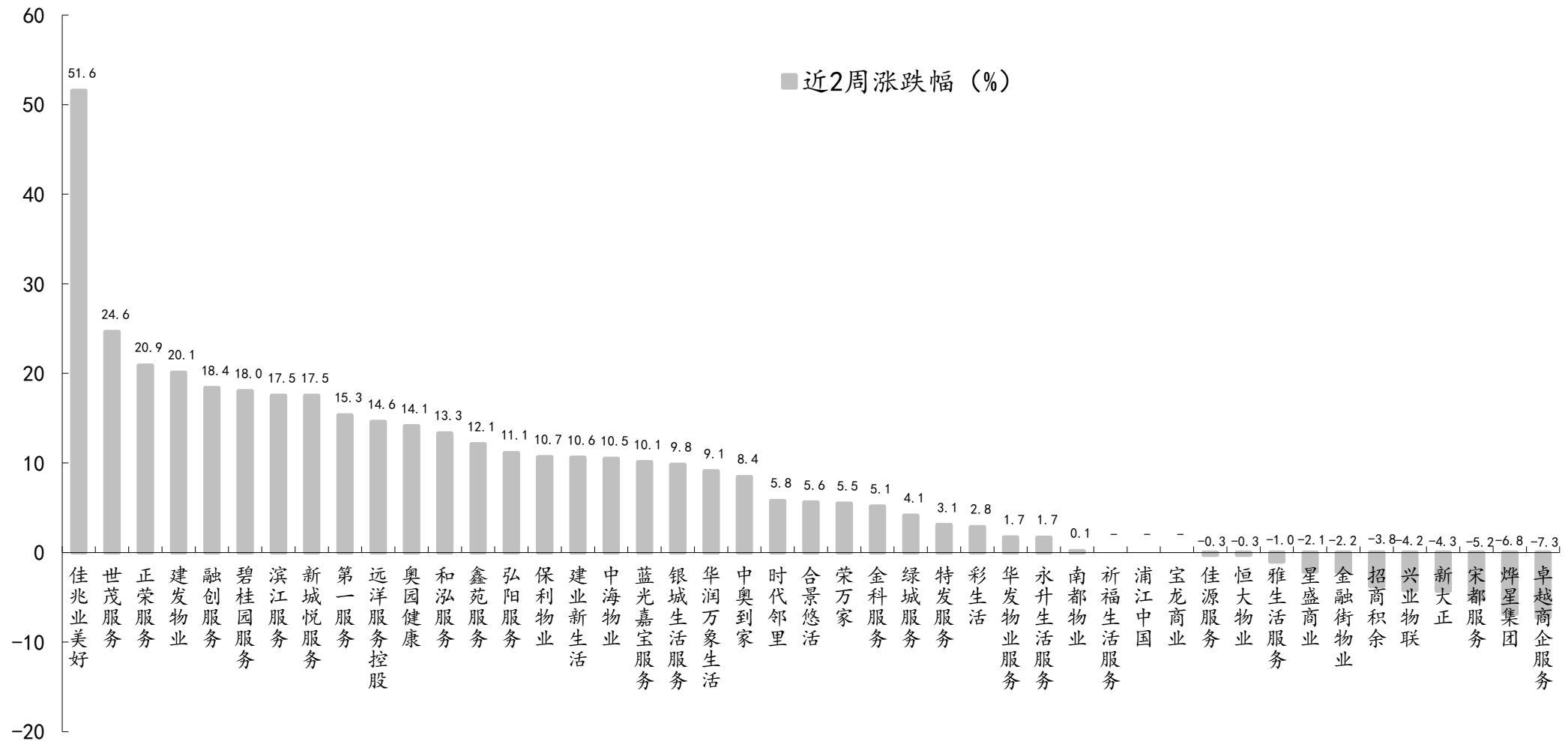
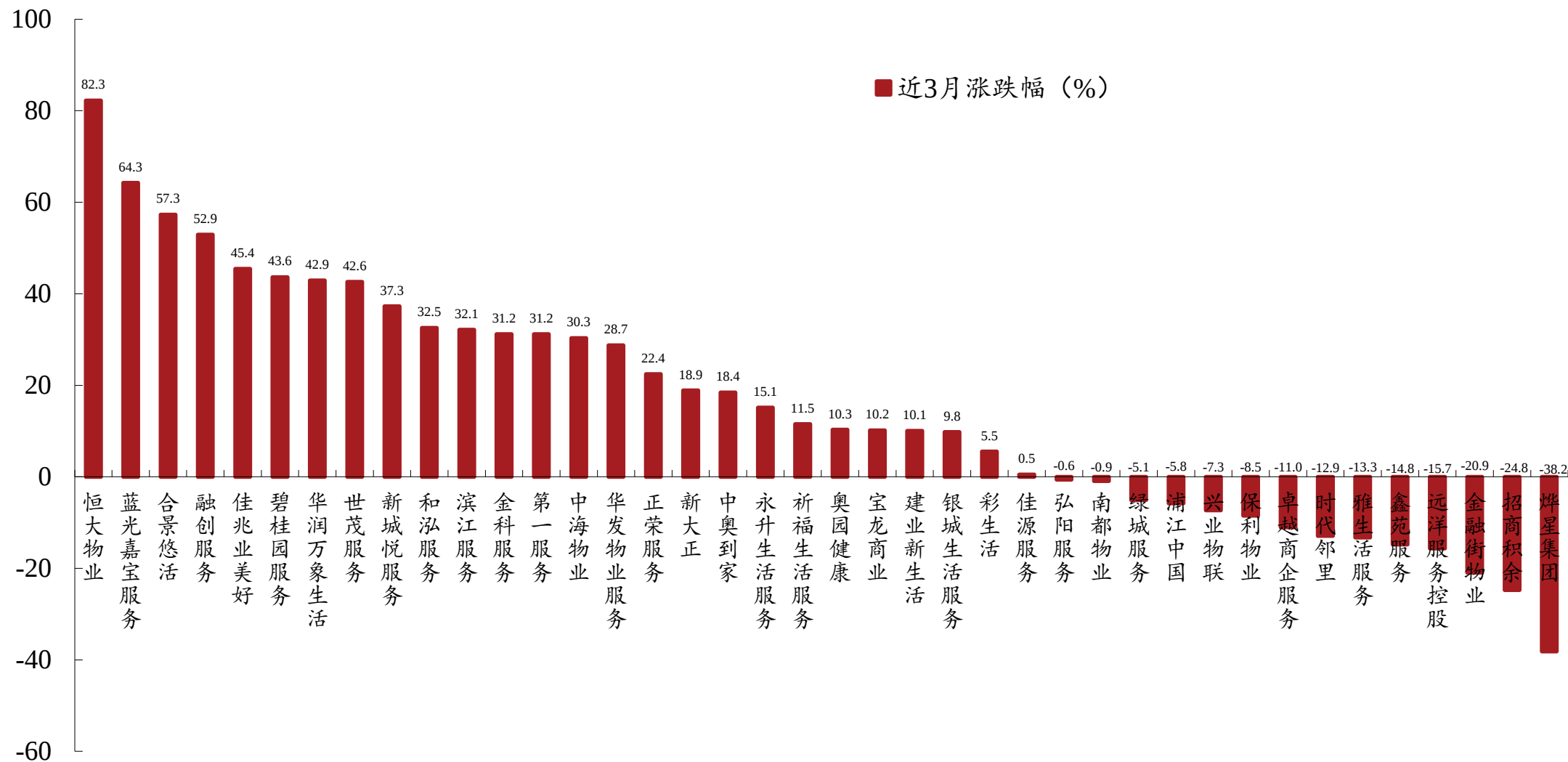
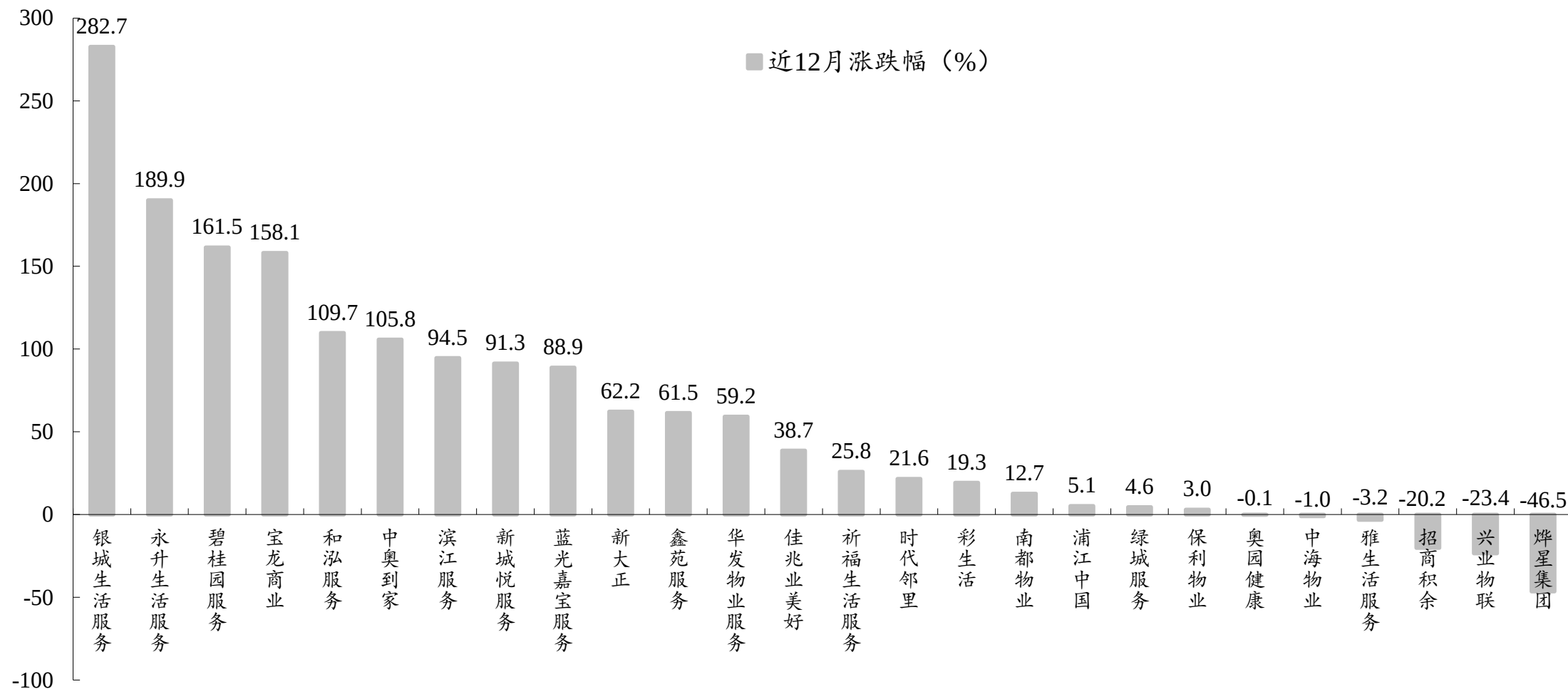


图3：近3个月涨跌幅（%）



数据来源：Wind，克而瑞证券研究院 注：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、宋都服务、特发服务等公司上市未满12个月，故图中未列示

行业新闻

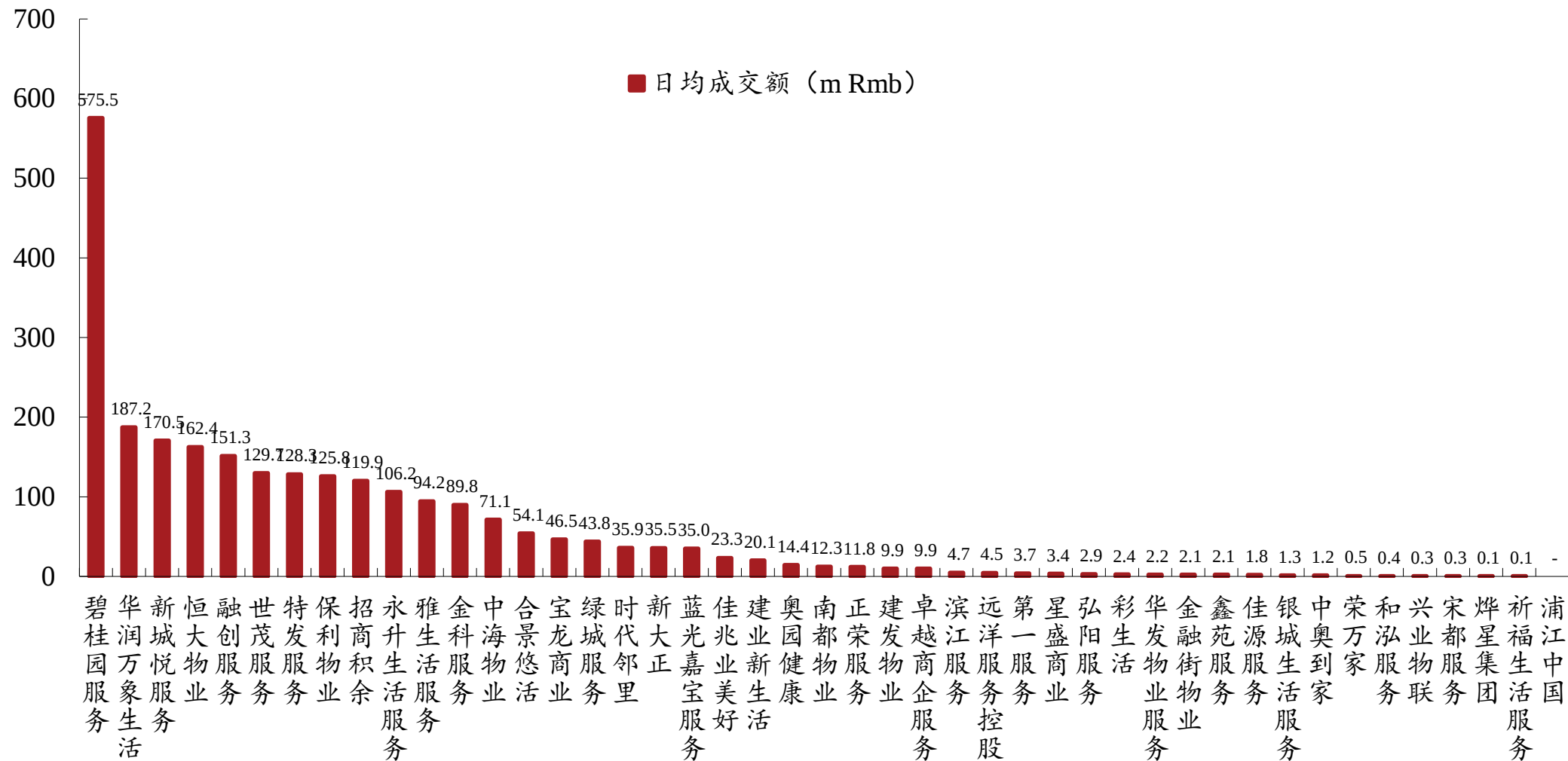
公司公告

市场表现

股票代码	股票简称	PE 2019	PE 2020E	PE 2021E
6098. HK	碧桂园服务*	101.8	68.6	47.1
6666. HK	恒大物业	150.2	52.7	30.7
1209. HK	华润万象生活	246.2	121.2	63.9
1516. HK	融创服务	239.5	107.6	51.6
9666. HK	金科服务	106.0	63.9	38.5
3319. HK	雅生活服务	26.8	19.2	14.6
1995. HK	永升生活服务*	116.8	73.4	47.1
0873. HK	世茂服务	89.9	49.9	26.6
6049. HK	保利物业*	51.8	37.6	29.5
2869. HK	绿城服务*	49.1	35.9	30.4
3913. HK	合景悠活	77.2	43.4	23.3
2669. HK	中海物业*	33.6	27.5	21.4
1755. HK	新城悦服务*	58.1	36.2	28.6
9909. HK	宝龙商业*	79.7	46.7	33.2
6989. HK	卓越商企服务	51.3	28.3	17.9
9983. HK	建业新生活*	31.5	20.5	11.9
9928. HK	时代邻里	55.8	23.1	13.0
2606. HK	蓝光嘉宝服务*	18.5	14.9	10.0
6677. HK	远洋服务控股	24.3	18.7	12.1
1778. HK	彩生活*	9.0	8.7	8.6
6958. HK	正荣服务*	38.8	-	-
3316. HK	滨江服务	36.5	19.1	14.4
3662. HK	奥园健康*	21.2	14.5	10.1
6668. HK	星盛商业	37.6	-	-
2146. HK	荣万家	24.7	-	-
2156. HK	建发物业	31.1	-	-
2168. HK	佳兆业美好*	22.4	16.6	12.3
0982. HK	华发物业服务	NA	-	-
1153. HK	佳源服务	40.3	-	-
1502. HK	金融街物业	14.2	11.6	9.1
1971. HK	弘阳服务	15.1	-	-
6093. HK	和泓服务	97.0	-	-
1922. HK	银城生活服务*	38.4	18.9	13.6
2107. HK	第一服务	15.7	-	-
1895. HK	鑫苑服务	12.4	-	-
1417. HK	浦江中国	34.4	-	-
1538. HK	中奥到家*	6.0	5.2	4.1
3686. HK	祈福生活服务	5.2	-	-
9916. HK	兴业物联	11.0	8.9	-
9608. HK	宋都服务	3.8	-	-
1941. HK	烨星集团	9.1	-	-
001914. SZ	招商积余*	61.3	33.7	26.3
002968. SZ	新大正	64.1	49.1	35.7
300917. SZ	特发服务	13.1	41.8	32.7
603506. SH	南都物业	23.8	19.0	15.3
平均值		53.3	36.8	24.0
中位值		35.5	27.5	19.7

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