

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（2021.03.22-04.04）

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

- **保利物业获SchrodersPlc增持两次，总计144.9万股。**2021年3月22日，保利物业根据联交所最新权益披露资料显示，获SchrodersPlc在场内以每股均价53.7743港元增持50.06万股，涉资约2,91.9万港元。2021年3月26日，SchrodersPlc增持保利物业94.84万股，每股作价50.1012港元。总金额约为4751.60万港元。增持后最新持股数目约为1,383.06万股，最新持股比例为9.02%。Schrodersplc（施罗德投资集团）创立于1804年，是一家英国跨国资产管理公司，在世界金融市场上拥有超过200年经验，总部位于英国伦敦。
- **保利物业联合浙江省姚庄镇人民政府，拓宽全域服务版图。**3月23日，浙江省嘉善县姚庄镇人民政府携手保利（上海）城市建设服务有限公司正式签订了《浙江省嘉善县姚庄镇全域服务合作意向协议》。2020年4月1日，保利物业首次进驻姚庄镇，协助政府进行市容市貌辅助管理和交通综合管理。
- **新力物业联合城科云创共设城创城市运营，具体持股比例不详。**2021年3月24日，新力物业集团有限公司（新力物业）联合江西省城科云创置业有限公司（城科云创）江西城创城市运营管理有限公司（城创城市运营）。城创城市运营成立于2021年3月24日，法定代表人为黄世超，注册资本为300万元人民币。其经营范围包括物业管理、园区管理服务、商业综合体管理服务等。目前，该公司由新力物业、城科云创共同持有，具体持股比例不详。
城科云创成立于2020年3月30日，法定代表人为漆永亮，经营范围包括商业综合体管理服务、企业自有房屋租赁服务、建筑工程施工等。该公司由南昌城投土地开发投资有限公司、中铁五局集团置业有限公司、天津中铁恒盛通达投资管理中心（有限合伙）、南昌市新建区国有资产运营有限公司、北京中科元创产业发展有限公司，分别持股70%、10%、10%、8%、2%。

- **天誉青创智联服务赴港IPO。**2021年3月26日，天誉青创智联服务有限公司在港交所递交招股书。天誉青创智联服务是中国一家深耕于大湾区的综合物业管理服务提供商。2018-20年，天誉青创智联服务营业收入分别为9,285.6万元、1.25亿元、2.07亿元，复合年增长率49.2%。同期利润为2,670万元、3,190万元、5,310万元，复合年增长率41.0%。截至2020年12月31日，合约面积940万平方米，在管面积470万平方米。
- **绿城服务股东增持1,495万股。**2021年3月26日，T.RowePrice于上周五增持绿城服务1,495万股或0.46%，每股平均价10.189元，涉资1.52亿元，最新持股量增至5.25%。
- **杨惠妍2.5亿港元增持碧桂园2570万股。**2021年3月29日，碧桂园联席主席杨惠妍增持碧桂园2,570万股。此次增持每股平均作价9.9156港元，涉资约2.5亿港元，最新持股量增至59.06%。
- **中南服务赴港IPO。**2021年3月29日，中南服务商业有限公司在港交所递交上市申请表。中南服务是一家中国综合物业管理服务提供商。2018年-20年，中南服务收入分别为5.52亿元、6.82亿元、8.63亿元，年内溢利1,795万元、2,705万元、6,675万元，三年复合年增长率为92.9%。中南服务2018-20年在管面积分别为2,160万平方米、2,739万平方米、3,691万平方米，三年复合年增长率为30.7%；同期合约面积分别为4,747万平方米、5,797万平方米、6,461万平方米，三年复合增长率为16.7%。

- **【雅生活服务，3319.HK】** 2021年3月22日，雅生活服务发布2020年全年业绩公告，2020年雅生活服务营业收入为100.26亿元，同比增长95.5%；毛利率29.7%，较上年下降7个百分点；归母净利润17.54亿元，同比增长42.5%。截至2020年12月31日，合约面积为5.23亿平方米，同比增长74.9%；在管面积为3.75亿平方米，同比增长112.3%。
- 2021年3月22日，雅生活服务发布公告称，公司已签订协议，分别收购北京慧丰清轩51%股权、陕西明堂环卫60%股权及大连明日环境51%股权，总对价为人民币2.8亿元、人民币1.44亿元及人民币3亿元。北京慧丰清轩、陕西明堂环卫及大连明日环境2021年度的扣非归母净利润预估值合计约为人民币13.4亿元。按照各自2021年度扣非归母净利润计算之收购市盈率约介于9.6倍至10.5倍。公告还称，雅生活已签订的框架协议，拟收购安徽宇润的51%股权，总对价为人民币1.53亿元。安徽宇润2021年度的扣非归母净利润预估值为人民币0.3亿元，按此计算之收购市盈率约相当于10倍。公司亦通过股权收购及认购增发股权方式收购中航环卫合共30%股权，总对价为人民币3亿元。中航环卫2021年度扣非归母净利润预估值为人民币1.04亿元，按此计算之收购市盈率约相当于9.6倍。
- 北京慧丰清轩成立于2004年，是一家华北地区的环卫企业。公司项目主要集中于京津冀地区，2018-2020年平均续约率超92%。截至2020年12月31日止，在管项目41个，年化合同金额约为人民币4.8亿元，总合同金额约为人民币15.9亿元。
- 陕西明堂环卫成立于2014年，是一家陕西省环卫企业。项目主要集中于西安主城区，截至2020年12月31日止，在管项目18个，年化合同金额约为人民币1.95亿元，总合同金额约为人民币3.26亿元，2018-20年项目平均续约率超过92%。
- 中航环卫成立于2011年，是一家环卫企业。项目主要集中于沿海城市，在粤港澳大湾区、上海市、浙江省拥有多个城市综合服务项目。主营业务涵盖城乡环卫一体化运营、公用事业综合运维、市政基础设施投资与运营、智慧城市建设四大领域。

- 大连明日环境成立于2003年，是一家环卫企业。截至2020年12月31日止，大连明日已签约项目共计21个，合同总额约为人民币23.48亿元，年化合同额约为人民币4.34亿元，合同平均年限长达5.1年，2020年项目续约率为100%。2019年及2020年全年市政环卫项目拓展新增年化合同金额分别为2.5亿元及人民币1.47亿元，目前管理郑州、大连等城市的环卫项目。
- 安徽宇润成立于2009年，是一家安徽省的环卫企业。项目主要分布于安徽、山东、及湖南等地。截至2020年12月31日止，在管项目25个，年化合同金额约为人民币2.4亿元，总合同金额约为人民币6.5亿元，2019年收缴率95%。2020年新增年化合同金额达约人民币1.1亿元。
- **【碧桂园服务，6098.HK】** 2021年3月22日，碧桂园服务发布2020年全年业绩公告，2020年碧桂园服务营业收入为156.0亿元，同比增长61.7%；毛利率34.0%，较上年提高2.4个百分点；归母净利润26.86亿元，同比增长60.8%。截至2020年12月31日，合约面积为8.20亿平方米，同比增长19.8%；在管面积为3.77亿平方米，同比增长36.7%。
- **【第一服务控股，2107.HK】** 2021年3月22日，第一服务控股发布2020年全年业绩公告，2020年第一服务控股营业收入为7.72亿元，同比增长23.5%；毛利率34.6%，较上年下降0.2个百分点；归母净利润1.12亿元，同比增长44.4%。截至2020年12月31日，合约面积为37.3百万平方米，同比增长45.1%；在管面积为19.1百万平方米，同比增长39.5%。

- **【第一服务控股，2107.HK】** 2021年3月30日，第一服务发布公告称，公司间接全资附属公司第一物业北京（作为买方）拟收购青岛洛航企业管理有限公司（目标公司）100%股权，总代价为1.36亿元。第一服务将间接持有目标公司100%股权，目标公司的财务业绩将并入第一服务。同时，目标公司拥有上诚物业70%股权，后者成立于2005年5月27日。上诚物业为山东威海非住宅物业管理领军企业。其主要于威海、烟台、青岛及山东济南，为市政、河流、学校、医院、商业银行及工业园区等提供物业管理服务。截止至2020年12月31日，上诚物业合计总在管建筑面积约为2,000万平方米，在管项目约100个。
- **【合景悠活，3913.HK】** 2021年3月22日，合景悠活发布2020年全年业绩公告，2020年合景悠活营业收入为15.72亿元，同比增长52.1%；毛利率42.1%，较上年提高4.8个百分点；归母净利润3.5亿元，同比增长86.4%。截至2020年12月31日，合约面积为53.4百万平方米，同比增长56.7%；在管面积为41.6百万平方米，同比增长92.3%。

- **【南都物业，603506.SZ】** 2021年3月22日,南都物业发布公告称，董事会同意聘任王华明先生及吁悦先生为公司副总裁。王华明，1974年12月出生，中国国籍，无境外永久居留权，本科学历，注册物业管理师，工程师。1996年9月至2003年10月任职于常熟尚湖风景区开发公司担任副经理，2003年11月至今，任江苏金枫物业服务有限责任公司董事长。吁悦，1975年10月出生，中国国籍，无境外永久居留权，本科学历，注册物业管理师。历任中国舰船研究院武汉科技开发中心科员、广东长青（集团）股份有限公司总办主管、万科物业发展有限公司总监、南都物业服务集团有限公司副总裁、新城悦物业服务集团有限公司副总经理、华润物业科技服务有限公司运营管理部总经理，现任公司物业运营中心负责人。
- 2021年3月25日，南都物业发布公告称，公司与洛阳京都肿瘤医院管理有限公司签订《洛阳京都肿瘤医院物业服务协议》，由公司为洛阳京都肿瘤医院提供专业的物业管理服务。公告显示，该合同每年金额为1,864.7万，5年服务期限，合同总金额共9,323.7万。合同履行期限自2021年3月23日至2026年3月22日止。

- **【招商积余，001914.SZ】** 2021年3月22日，招商积余发布年度2020年年度报告，2020年招商积余营业收入80.35亿元，同比增长56.04%；利润总额6.25亿元，同比增长53.30%；归母净利润4.35亿元，同比增长52.03%；截至2020年末，在管项目1,438个，在管面积为1.91亿平方米，同比增长25.1%。
- 2021年4月2日，招商积余发布公告称，邓伟栋先生因工作安排原因辞去所担任的公司董事及董事会战略委员会委员职务；何军先生因工作安排原因辞去所担任的公司董事及董事会审核委员会委员职务。。董事会同意袁嘉骅先生、谢水清先生和王苏望先生为公司第九届董事会董事候选人。袁嘉骅（WongCarWha），男，新加坡国籍，1966年1月出生，本科学历。现任招商九方商业管理（深圳）有限公司总经理。曾任凯德中国商场总经理、项目总、华南区、东北区、华中区、华北区区域总经理，凯德中国总部商用管理董事总经理。谢水清，男，中国国籍，1972年9月出生，本科学历。现任公司常务副总经理、党委副书记，物业BG总经理，中国物业管理协会副会长。曾任招商物业市场发展部、品质管理部总经理，总经理助理、副总经理、总经理。王苏望，男，中国国籍，1971年5月出生，经济学博士。现任公司副总经理。曾任中信证券股份有限公司投资银行部高级经理，招商证券股份有限公司投资银行总部董事总经理、投资银行总部战略客户部总经理。
- 2021年4月2日，招商积余发布公告称，刘伟先生因工作安排原因辞去所担任的公司监事会主席、监事职务，熊艳女士及侯巍林先生因工作安排原因辞去所担任的公司监事职务。监事会同意李石芳先生、曾定女士和唐坚女士为公司第九届监事会监事候选人。李石芳，男，中国国籍，1966年5月出生，本科学历。现任招商局蛇口工业区控股股份有限公司财务副总监。曾定，女，中国国籍，1974年9月出生，管理学硕士。现任招商局蛇口工业区控股股份有限公司财务管理部副总经理。唐坚，女，中国国籍，1977年8月出生，法学硕士。现任招商局蛇口工业区控股股份有限公司风险管理部总经理助理（法律合规部副总经理）。

- **【银城生活服务，1922.HK】** 2021年3月23日，银城生活服务发布2020年全年业绩公告，2020年银城生活服务营业收入为9.62亿元，同比增长38.3%；毛利率16.9%，较上年提高0.8个百分点；归母净利润6,728.6万元，同比增长103.3%。截至2020年12月31日，合约面积为4,276.8万平方米，同比增长39.0%；在管面积为3,914.4平方米，同比增长50.1%。
- **【旭辉永升服务，1995.HK】** 2021年3月23日，永升生活服务发布公告称，公司拟将英文名称由「Ever Sunshine Lifestyle Services Group Limited」更改「CIFI Ever Sunshine Services Group Limited」，公司中文名称由「永升生活服务集团有限公司」更改为「旭辉永升服务集团有限公司」。
- 2021年3月23日，旭辉永升服务发布2020年全年业绩。2020年旭辉永升营业收入为31.2亿元，同比增长66.1%；毛利率为31.4%，较上年提升1.8个百分点；归母净利润3.9亿元，同比增长74.4%。截至2020年12月31日，合约面积约为1.81亿平方米，同比增长约63.8%；在管面积为1.016亿平方米，同比增值56.0%。

- **【弘阳服务, 1971.HK】** 2021年3月23日, 弘阳服务发布2020年度业绩报告, 2020年弘阳服务营业收入7.68亿元, 同比增长50.3%; 毛利率27.9%, 较上年提升2.6个百分点; 归母净利润6,975.1万元; 截至2020年12月31日, 在管面积2,700.9万平方米, 同比增长71.4%; 合约面积3,990万平方米, 同比增长44.6%。
- 2021年3月25日, 弘阳服务发布公告称, 李永刚已获委任为公司的联席公司秘书。公司现时公司秘书黄儒杰将为公司的另一名联席公司秘书。公司的另一名联席公司秘书黄先生将协助李永刚履行其作为公司联席公司秘书的职责。黄儒杰为方圆企业服务集团(香港)有限公司的总监, 于公司秘书方面拥有逾10年的专业经验。彼为英国特许公司治理公会及香港特许秘书公会的会员。李永刚, 44岁, 自2016年9月起为公司控股股东弘阳集团有限公司上市办公室主任。彼主要负责集团的证券事务及合规事宜。
- **【华发物业服务, 0982.HK】** 2021年3月23日, 华发物业服务发布2020年度业绩报告, 2020年华发物业服务营业收入10.86亿港元, 同比增长14.1%, 毛利率27.9%, 较上年提升3.7个百分点; 归母净利润9,535.5万元, 同比增长19.3%。截至2020年12月31日, 合约面积2,760万平方米, 同比增长12.7%; 在管面积1,670万平方米, 同比增长26.5%。
- **【中海物业, 2669.HK】** 2021年3月25日, 中海物业发布2020年全年业绩公告, 2020年中海物业营业收入为65.45亿港元, 同比增长19.7%; 毛利润9.34亿港元, 同比增长22.5%; 归母净利润7亿港元, 同比增长30.2%。截至2020年12月31日, 在管面积为1.82亿平方米, 同比增长20.4%。

- **【金融街物业，1502.HK】** 2021年3月25日，金融街物业发布2020年全年业绩公告，2020年金融街物业营业收入为9.97亿元，同比增长13.4%；毛利率21.6%，较上年下降2.4个百分点；归母净利润1.04亿元，同比减少0.74%。截至2020年12月31日，在管面积为2,471.9万平方米，同比增长24.1%。
- **【和泓服务，6093.HK】** 2021年3月25日，和泓服务发布2020年全年业绩公告，2020年和泓服务营业收入为4.16亿元，同比增长67.5%；毛利率35.8%，较上年提高1.9个百分点；归母净利润5,635.7万元，同比增长308.6%。截至2020年12月31日，合约面积为2,250万平方米；在管面积为1,785.6万平方米，同比增长116.5%。
- **【卓越商企服务，6989.HK】** 2021年3月25日，卓越商企服务发布2020年全年业绩公告，2020年卓越商企服务营业收入为25.25亿元，同比增长37.5%；毛利率26.3%，较上年提高2.7个百分点；归母净利润3.25亿元，同比增长82.1%。截至2020年12月31日，合约面积为44.7百万平方米，同比增长34.9%；在管面积为3,201.8万平方米，同比增长36.2%。

- **【金融街物业，1502.HK】** 2021年3月25日，金融街物业发布2020年全年业绩公告，2020年金融街物业营业收入为9.97亿元，同比增长13.4%；毛利率21.6%，较上年下降2.4个百分点；归母净利润1.04亿元，同比减少0.74%。截至2020年12月31日，在管面积为2,471.9万平方米，同比增长24.1%。
- 2021年3月26日，金融街物业发布公告称，根据《中华人民共和国招标投标法》及其他适用的法律、法规以及本公司《招标采购管理办法》规定进行的公开招标程序结果，董事会在取得公司的审核委员会的推荐意见后，决议建议委任致同会计师事务所(特殊普通合伙)及致同(香港)会计师事务所有限公司为公司2021年度的境内核数师及境外核数师。公司的境内核数师普华永道中天会计师事务所(特殊普通合伙)及境外核数师罗兵咸永道会计师事务所将于2020年度股东大会结束时退任。
- 2021年3月26日，金融街物业发布公告称，基于公司业务发展战略需要，未来将不断加强科技赋能及经营创新，探索多元化、多产业链的复合发展模式，继续拓宽上下游业务领域，建议增加集中养老服务、居家养老服务、出租商业用房、承办展览展示活动、体育场馆管理服务、绿化管理、养护、酒店管理、医院管理、城市垃圾清扫、收集、运输服务、垃圾分类、工程项目管理等相关经营范围。
- 2021年3月26日，金融街物业发布公告称，公司与金融街财务订立存款服务框架协议。根据存款服务框架协议，金融街财务将向集团提供存款服务，期限自生效日期起至2023年12月31日止。集团拟定于截至2021年、2022年及2023年12月31日止3个年度各年可存放于金融街财务的存款每日最高结余(包括应计利息)上限为人民币10亿元。

- **【和泓服务, 6093.HK】** 2021年3月25日, 和泓服务发布2020年全年业绩公告, 2020年和泓服务营业收入为4.16亿元, 同比增长67.5%; 毛利率35.8%, 较上年提高1.9个百分点; 归母净利润5,635.7万元, 同比增长308.6%。截至2020年12月31日, 合约面积为2,250万平方米; 在管面积为1,785.6万平方米, 同比增长116.5%。
- **【卓越商企服务, 6989.HK】** 2021年3月25日, 卓越商企服务发布2020年全年业绩公告, 2020年卓越商企服务营业收入为25.25亿元, 同比增长37.5%; 毛利率26.3%, 较上年提高2.7个百分点; 归母净利润3.25亿元, 同比增长82.1%。截至2020年12月31日, 合约面积为44.7百万平方米, 同比增长34.9%; 在管面积为3,201.8万平方米, 同比增长36.2%。
- **【南都物业, 603506.SH】** 2021年3月25日, 南都物业发布公告称, 公司与洛阳京都肿瘤医院管理有限公司签订《洛阳京都肿瘤医院物业服务协议》, 由公司为洛阳京都肿瘤医院提供专业的物业管理服务。公告显示, 该合同每年金额为1,864.7万, 5年服务期限, 合同总金额共9,323.7万。合同履行期限自2021年3月23日至2026年3月22日止。
- **【彩生活, 1778.HK】** 2021年3月26日, 彩生活发布2020年全年业绩公告, 2020年彩生活营业收入为35.96亿元, 同比下降6.5%; 毛利率33.6%, 较上年下降1.7个百分点; 归母净利润5.02亿元, 同比增长0.6%。截至2020年12月31日, 合约面积为5.63亿平方米, 同比增长0.18%; 在管面积为3.61亿平方米, 同比下降0.77%。
- 2021年3月26日, 彩生活发布公告称, 黄玮辞公司执行董事及首席执行官; 唐学斌、周鸿祎辞任非执行董事; 廖建文辞任独立非执行董事。公司董事会主席兼执行董事潘军先生获委任为该公司署理首席执行官。

- **【建发物业，2156.HK】** 2021年3月26日，建发物业发布2020年全年业绩公告，2020年建发物业营业收入为10.27亿元，同比增长28.4%；毛利率24.5%，较上年上升1.6个百分点；归母净利润1.06亿元，同比增长55.6%。截至2020年12月31日，合约面积为4,723.3万平方米，同比增长36.0%；在管面积为2,564.1万平方米，同比下降23.7%。
- **【祈福生活服务，3686.HK】** 2021年3月26日，祈福生活服务发布2020年全年业绩公告，2020年祈福生活服务收入为4.22亿元，同比增长6.2%；毛利率43.7%，较上年下降0.7个百分点；归母净利润1.29亿元，同比增长34.4%。截至2020年12月31日，合约面积为971万平方米，同比增长7.3%；营运18家不同规模的零售店(两家超市、一个生鲜市场及15家便利店)，总建筑面积约13,151平方米。
- **【建业新生活，9983.HK】** 2021年3月26日，建业新生活发布2020年全年业绩公告，2020年建业新生活营业收入为26.54亿元，同比增长51.3%；毛利率32.4%，较上年下降0.4个百分点；归母净利润4.27亿元，同比增长82.3%。截至2020年12月31日，合约面积为4,723.3万平方米，同比增长36.0%。
- 2021年3月26日，建业新生活发布公告称，蔡斌因于建业地产股份有限公司追求进一步事业发展，已辞任公司执行董事兼首席运营官，自2021年3月26日起生效。王乾已获委任为公司执行董事，自2021年3月26日起生效。王乾，38岁，于2020年10月加入集团担任副总裁，并于2021年2月晋升为执行总裁。在互联网技术平台、客户服务及物业开发行业拥有逾15年经验。

- **【绿城服务, 2869.HK】** 2021年3月26日, 绿城服务发布2020年全年业绩公告, 2020年绿城服务营业收入为101.56亿元, 同比增长17.8%; 毛利率19.0%, 较上年提高1个百分点; 归母净利润7.10亿元, 同比增长56.8%。截至2020年12月31日, 合约面积为2.84亿平方米, 同比增长21.9%; 在管面积为2.51亿平方米, 同比增长17.9%。
- **【正荣服务, 1502.HK】** 2021年3月28日, 正荣服务发布2020年全年业绩公告, 2020年正荣服务营业收入为11.03亿元, 同比增长54.0%; 毛利率34.8%, 较上年提高0.7个百分点; 归母净利润1.72亿元, 同比增长62.9%。截至2020年12月31日, 合约面积为8,739.7万平方米, 同比增长136.2%; 在管面积为4,127.7万平方米, 同比增长80.0%。
- **【中奥到家, 1538.HK】** 2021年3月28日, 中奥到家发布2020年全年业绩公告, 2020年中奥到家营业收入17.52亿元, 同比增长15.3%; 毛利率25.2%, 较上年下降1.4个百分点; 归母净利润1.33亿元, 同比增长22.1%。截至2020年12月31日, 合约面积为7,201.4万平方米, 同比增长0.6%, 在管面积为6,556.1万平方米, 同比增长0.3%。
- **【荣万家, 2146.HK】** 2021年3月29日, 荣万家发布2020年全年业绩公告, 2020年荣万家营业收入18.07亿元, 同比增长41.0%; 毛利率28.1%, 较上年增长9.9个百分点; 归母净利润2.64亿元, 同比增长132.9%。截至2020年12月31日, 合约面积为9,020.8万平方米, 同比增长16.5%, 在管面积为5,969.6万平方米, 同比增长18.7%。

- **【奥园健康, 3662.HK】** 2021年3月29日, 奥园健康发布2020年全年业绩公告, 2020年奥园健康营业收入14.08亿元, 同比增长56.3%; 毛利率34.2%, 较上年下降3.2个百分点; 归母净利润2.50亿元, 同比增长54.1%。截至2020年12月31日, 物业服务在管面积为4,139.4万平方米, 同比增长174.4%。
- 2021年3月30日, 奥园健康发布公告称, 公司已根据于2019年5月28日采纳的公司购股权计划有条件提议向执行董事郑炜先生授出300万份购股权, 购股权的行使价为每股5.588港元
- **【新大正, 002968.SZ】** 2021年3月30日, 新大正发布2020年年度报告, 2020年新大正营业收入13.18亿元, 同比增长25.01%; 归母净利1.31亿元, 同比增长34.64%。截至2020年12月31日, 在管项目369个, 合约面积约8,000万平方米。
- 2021年3月30日, 新大正发布公告称, 经提名委员会提名, 同意聘任王江江先生、徐杏东先生为公司副总裁, 同意聘任公司董事、总裁刘文波先生兼任分管财务负责人, 任职期限自董事会审议通过之日起至本届董事会届满止(即2023年4月20日)。王江江先生, 1973年出生, 曾任华润物业科技服务有限公司副总经理(分管华东区域)、上海中心城市总经理。徐杏东先生, 1975年出生, 曾任中航物业副总经理兼北京公司总经理。况川先生因工作安排原因, 不再担任公司助理总裁职务, 另有聘用。截至本公告日, 况川先生直接持有公司股份37.5万股, 占公司总股本的0.35%。
- 2021年4月1日, 新大正发布公告称, 公司已完成收购四川民兴物业管理有限公司100%股权。新大正按照《股权转让协议》约定完成了第三期股权转让款700万元的支付。截至公告日, 新大正已严格按照《股权转让协议》约定完成所有款项的支付, 并及时进行相关信息披露。根据之前披露的资料, 截止2020年9月, 民兴物业总营收为173万元, 现有在管项目100余个, 在管面积逾350万平方米, 签约合同总金额约4.3亿元。

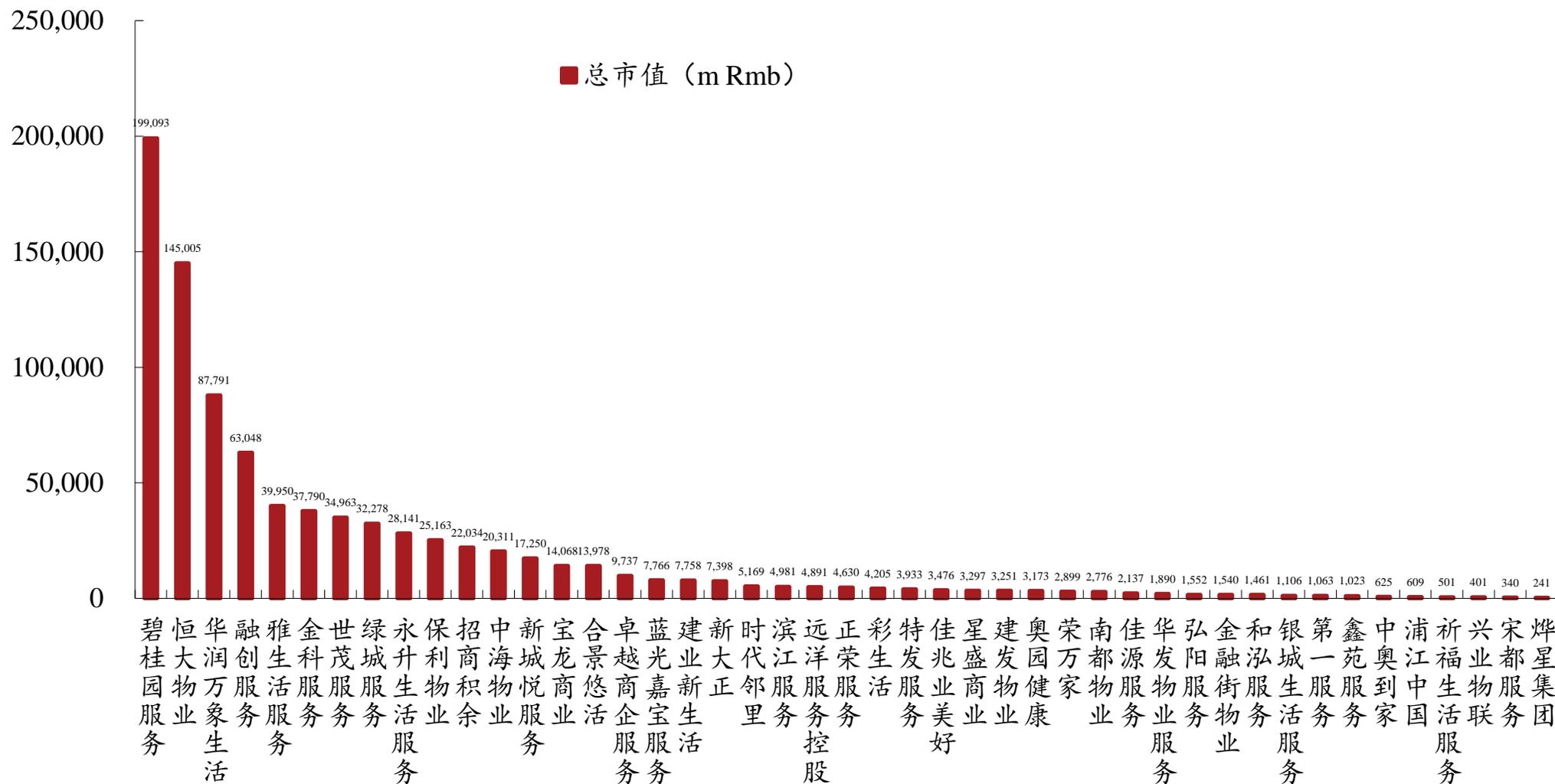
- **【华润万象生活，1209.HK】** 2021年3月30日，华润万象生活发布2020年全年业绩公告，2020年华润万象生活营业收入为67.79亿元，同比增长15.5%；毛利率27.0%，较上年上升8.9个百分点；归母净利润8.18亿元，同比增长124.1%。截至2020年12月31日，合约面积为1.43亿平方米，同比增长21.1%；在管面积为1.07亿平方米，同比增长15.7%。
- 2021年3月31日，华润万象生活发布公告称，公司的全资附属华润万象深圳(作为受让方)与华润置地全资附属深圳前海(作为转让方)订立版权转让协议，深圳前海同意将(其中包括)与该等程式有关的所有权、经营权及软件版权转让予华润万象深圳，代价约人民币1.16亿元。与华润置地全资附属华润深圳(作为转让方)订立域名转让协议，华润深圳同意将六个与“一点万象”平台有关的域名的所有权转让，代价人民币1600元。该等程式合共53个不同程式，包括：四个与“一点万象”平台有关的移动应用程序;48个相关微信小程序;及一个支付宝小程序。
- 2021年3月31日，华润万象生活发布公告称，公司全资附属华润物业工程与华润置地全资附属平湖臻尚订立该协议，华润物业工程同意向平湖臻尚出售该等资产，总代价为约人民币1,915.8万元。该等资产包括：该公司及该公司委托的第三方种植的约9,100棵苗木(如银杏及白皮松等);及割草机及杀虫剂喷雾机等相关固定资产。该等资产已由该集团持有超过12个月。

- **【焯星集团, 1941.HK】** 2021年3月30日, 焯星集团发布2020年全年业绩公告, 2020年焯星集团营业收入为2.61亿元, 同比下降4.5%; 毛利率24.3%, 较上年下降10.2个百分点; 归母净利润2,010.6万元, 同比下降19.8%。截至2020年12月31日, 在管面积为763.7万平方米, 同比增长55.2%。
- **【星盛商业, 6668.HK】** 2021年3月30日, 星盛商业发布2020年全年业绩公告, 2020年星盛商业营业收入为4.42亿元, 同比增长14.1%; 归母净利润1.27亿元, 同比增50.0%。截至2020年12月31日, 合约面积为328.4百万平方米, 同比增长17.3%; 在管面积为157.3百万平方米。
- **【滨江服务, 3316.HK】** 2021年3月30日, 滨江服务发布2020年全年业绩公告, 2020年滨江服务营业收入为9.60亿元, 同比增长36.8%; 毛利率31.0%, 较上年提高2.9个百分点; 归母净利润2.20亿元, 同比增长91.5%。截至2020年12月31日, 合约面积为3,548.8万平方米, 同比增长32.4%; 在管面积为1,995.5万平方米, 同比增长38.7%。
- **【浦江中国, 1417.HK】** 2021年3月30日, 浦江中国发布2020年全年业绩公告, 2020年浦江中国营业收入为7.64亿元, 同比增长58.6%; 毛利率15.4%; 归母净利润0.26亿元, 同比增长47.2%。

- **【宋都服务, 9608.HK】** 2021年3月30日, 宋都服务发布2020年全年业绩公告, 2020年宋都服务营业收入为2.57亿元, 同比增长15.4%; 毛利率30.3%, 较上年提高1.1个百分点; 归母净利润3,265万元, 同比下降7%。截至2020年12月31日, 合约面积为1130万平方米; 在管面积为815.2万平方米, 同比增长39.0%。
- **【鑫苑服务, 1895.HK】** 2021年3月30日, 鑫苑服务发布公告称, 公司因故延迟刊发2020年度业绩报告。同时, 因未能如期发布2020年全年业绩, 按港交所要求, 鑫苑服务即日起股票暂停买卖, 直至刊发审核的业绩为止。鑫苑服务发布了未经审核的2020年度业绩。2020年, 鑫苑服务营业收入6.6亿元, 同比增长23.6%; 毛利率40%, 较上年提高2.21个百分点; 归母净利润1.38亿元, 同比增长69.1%。
- **【和泓服务, 6093.HK】** 2021年4月1日, 和泓服务发布公告称, 董事会批准公司非全资附属公司上海同嘉与昆山同周就上海同嘉向昆山同周提供服务而订立的昆山同周框架协议。于同日, 董事会批准上海同嘉与浙江中证就上海同嘉向浙江中证提供服务而订立的浙江中证框架协议。董事会批准公司非全资附属公司贵州星际与杨武林先生就贵州星际向杨武林先生的联属公司提供服务而订立的杨武林框架协议。

- **【保利物业，6049.HK】** 2021年4月1日，保利物业发布公告称，董事会建议对招股章程中全球发售所得款项原定用途范围及分配比例进行如下调整，将用于增值服务用途的所得款项比例由15%提升至35%。此外，将用于“战略投资、并购，进一步发展战略联盟及扩大物业管理及增值服务业务规模，其中包括收购或投资从事物业管理或增值服务相关业务的公司，或与该等公司合资合作，以及与业务合作伙伴共同投资相关产业基金”的所得款项比例由57%下调至37%。同时，考虑到信息技术发展迅速及迭代更新较快，保利物业建议将升级数字化及智能化管理体系的原有细分项取消，整合修订为“升级本集团的数字化及智能化管理体系。截至公告日，保利物业已使用全球发售所得款项9,980万港元，尚未动用所得款项净额51.2亿港元。
- 2021年4月1日，保利物业发布公告称，保利物业的全资附属公司保利商业物业（作为承租人），与保利发展控股（作为业主方）订立《保利发展物业租赁协议》；与广州睿驰（作为业主方）订立《睿驰物业租赁协议》。上述租赁协议项下的标的物业为保利国际广场、广州保利中心、保利天幕广场，其中，保利商业物业将于《保利发展物业租赁协议》生效日期后十五天内一次性支付人民币约8.08亿元。剩余租金于租赁期限内总额约为人民币1.49亿元，三年内分期支付。保利商业物业将于《睿驰物业租赁协议》生效日期后十五天内一次性支付人民币约4,700万元。剩余租金于租赁期限内总额约1,100万元，三年内分期支付。

图1: 总市值 (m RMB)



数据来源: Wind, 克而瑞证券研究院 注: 1) 港股股价截至2021年04月01日, A股股票截至2021年04月02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（%）

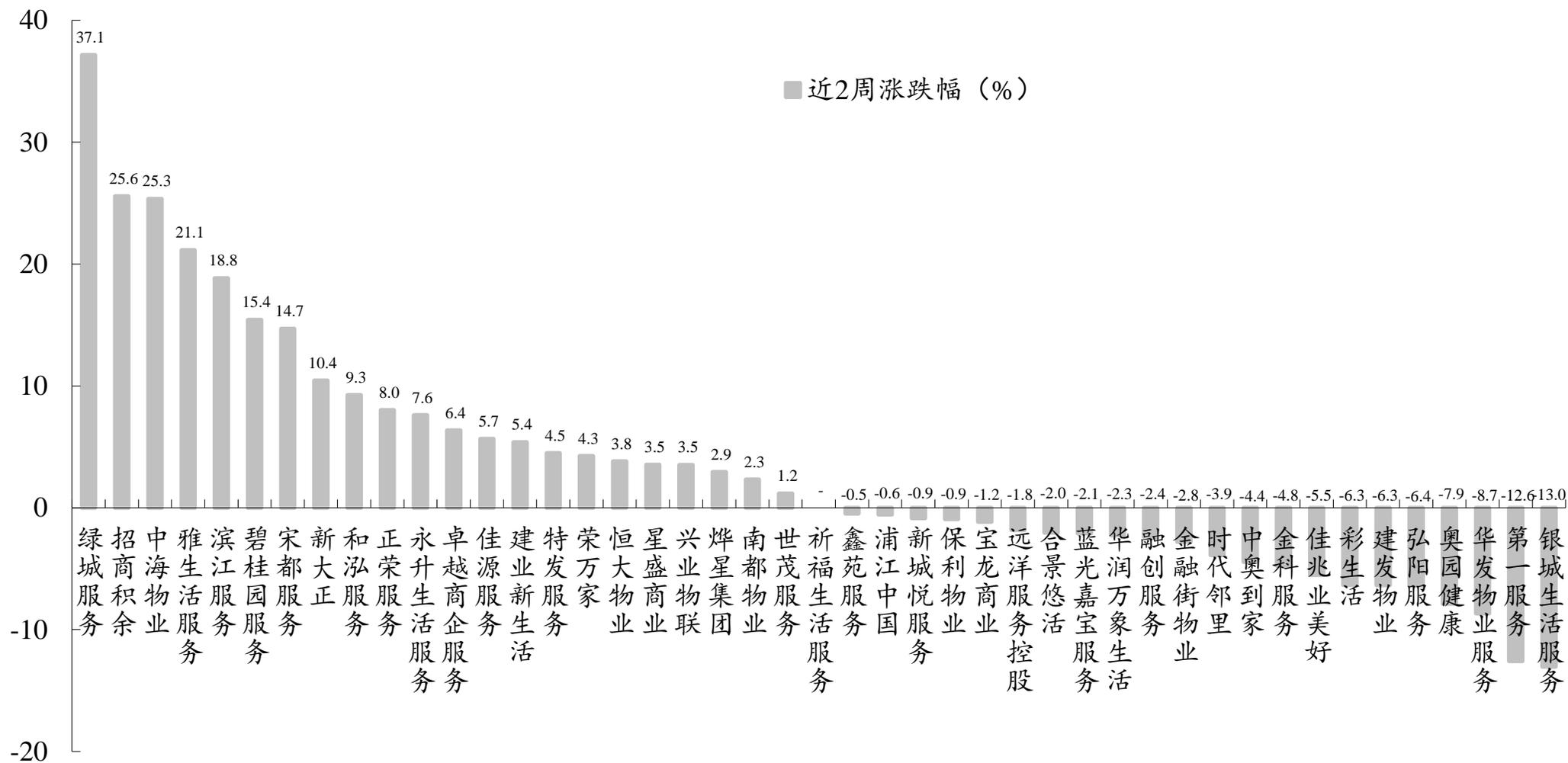
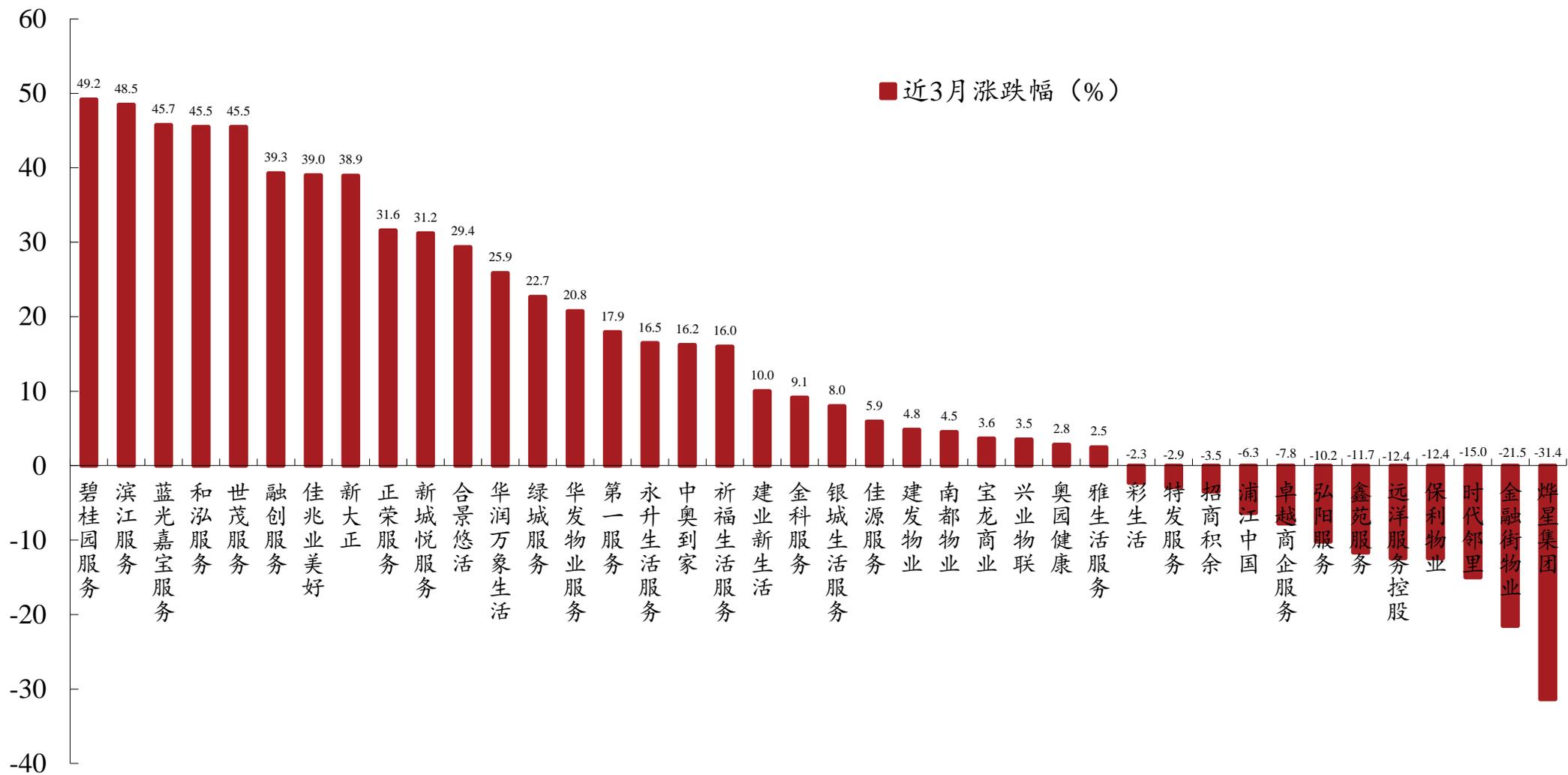
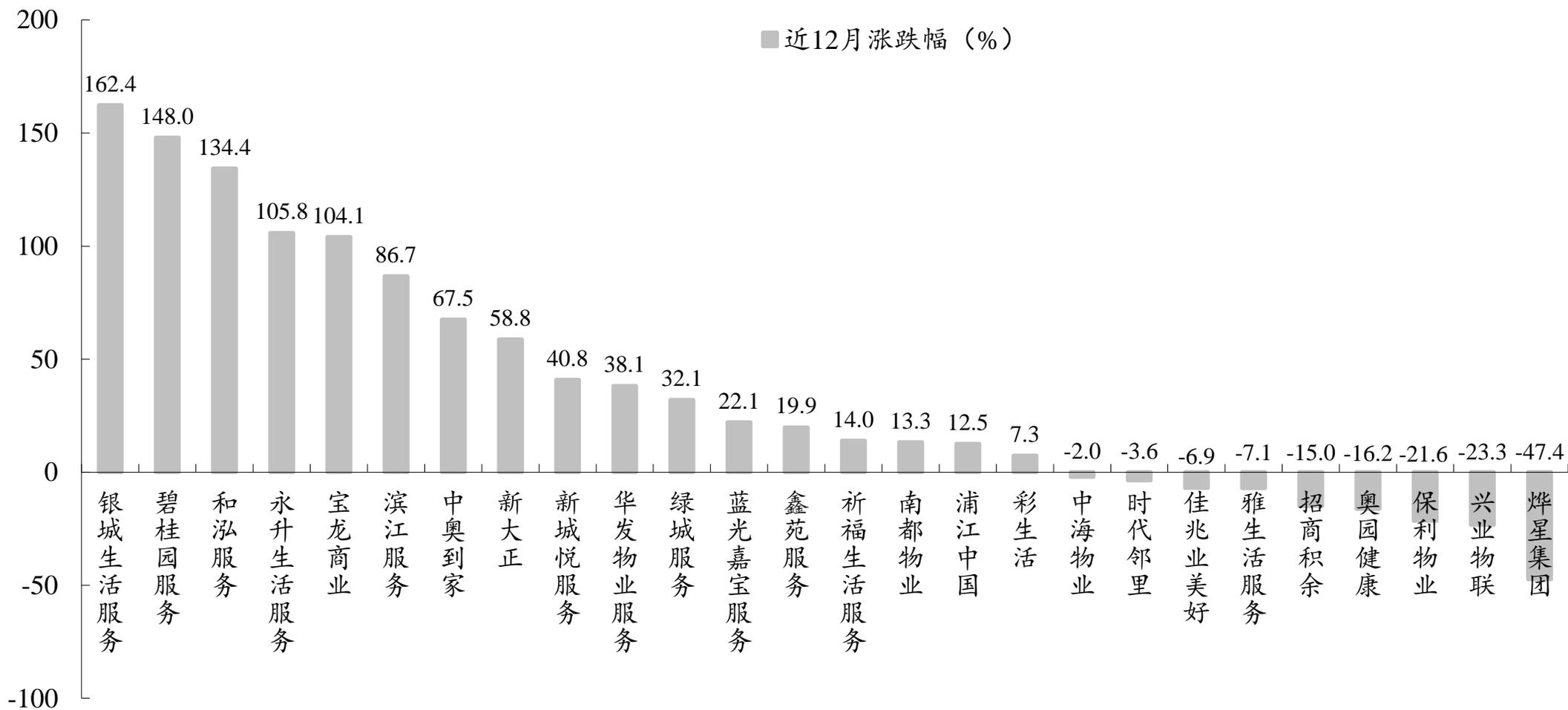


图3：近3个月涨跌幅（%）



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（%）

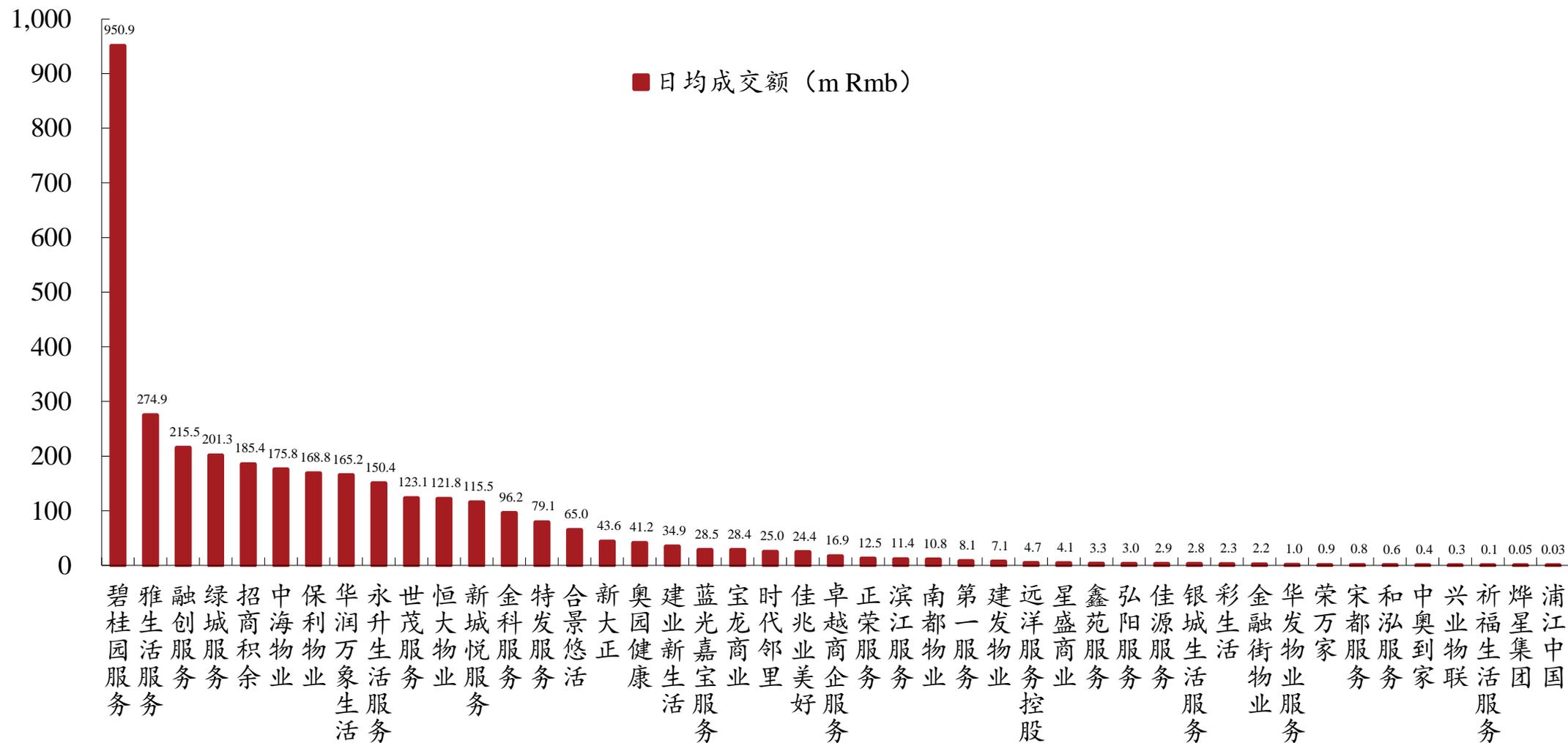


数据来源：Wind，克而瑞证券研究院 注：恒大物业、华润万象生活、融创服务、金科服务、世茂服务、合景悠活、卓越商企服务、建业新生活、远洋服务控股、正荣服务、星盛商业、荣万家、建发物业、佳源服务、金融街物业、弘阳服务、第一服务、宋都服务、特发服务等公司上市未满12个月，故图中未列示

股票代码	股票简称	PE 2019	PE 2020	PE 2021E
6098. HK	碧桂园服务*	119.2	74.1	55.1
6666. HK	恒大物业	155.9	54.8	32.0
1209. HK	华润万象生活	240.6	107.4	59.6
1516. HK	融创服务	233.6	104.9	50.4
9666. HK	金科服务	100.9	61.2	35.9
3319. HK	雅生活服务	32.5	22.8	18.0
1995. HK	永升生活服务*	125.7	72.1	50.7
0873. HK	世茂服务	90.9	50.5	27.0
6049. HK	保利物业*	51.3	37.4	29.3
2869. HK	绿城服务*	67.6	45.4	41.8
3913. HK	合景悠活	75.6	43.3	21.3
2669. HK	中海物业*	42.2	34.5	26.9
1755. HK	新城悦服务*	61.2	38.1	30.1
9909. HK	宝龙商业*	78.8	46.1	32.8
6989. HK	卓越商企服务	54.5	30.0	19.2
9983. HK	建业新生活*	33.2	18.2	12.6
9928. HK	时代邻里	53.7	22.2	12.6
2606. HK	蓝光嘉宝服务*	18.1	14.6	9.8
6677. HK	远洋服务控股	23.8	19.0	12.0
1778. HK	彩生活*	8.4	8.4	8.1
6958. HK	正荣服务*	41.9	27.0	-
3316. HK	滨江服务	43.4	22.7	17.1
3662. HK	奥园健康*	19.5	12.7	9.3
6668. HK	星盛商业	39.0	26.0	-
2146. HK	荣万家	25.8	11.0	-
2156. HK	建发物业	29.1	30.6	-
2168. HK	佳兆业美好*	21.2	15.7	11.6
0982. HK	华发物业服务	NA	-	-
1153. HK	佳源服务	42.6	32.7	-
1502. HK	金融街物业	13.8	14.7	9.3
1971. HK	弘阳服务	14.2	22.3	-
6093. HK	和泓服务	105.9	25.9	-
1922. HK	银城生活服务*	33.4	16.4	11.9
2107. HK	第一服务	13.7	11.2	-
1895. HK	鑫苑服务	12.3	7.4	-
1417. HK	浦江中国	34.2	23.2	-
1538. HK	中奥到家*	5.8	4.8	3.9
3686. HK	祈福生活服务	5.2	3.9	-
9916. HK	兴业物联	11.4	9.2	-
9608. HK	宋都服务	4.3	10.4	-
1941. HK	烨星集团	9.3	11.6	-
001914. SZ	招商积余*	77.0	50.6	33.0
002968. SZ	新大正	70.8	56.4	39.6
300917. SZ	特发服务	13.7	43.7	34.2
603506. SH	南都物业	24.4	19.4	15.6
	平均值	54.8	31.1	24.9
	中位值	36.6	23.0	20.3

数据来源: Wind, 克而瑞证券研究院 注: 标*的公司2021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