

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（2021.04.05-04.18）

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

- **康桥产业学院揭牌仪式圆满举行。**2021年4月8日，康桥悦生活与河南对外经济贸易职业学院联合举办的康桥产业学院揭牌仪式圆满举行。双方达成一致，将在人才培养、创新平台建设、技术研发与应用等方面，开展深度合作，提高产学研融合与自主创新能力，促进物业行业发展，为城市进步贡献力量。河南对外经济贸易职业学院是河南省“十三五”重点扶持的公办全日制专科高等职业学校，学校在物业管理专业进行了大量的尝试，不断提升教学质量，成为综合型人才培养基地。
- **龙湖智慧服务与安馨康养签订战略合作，加速推进“物业服务+养老服务”模式落地。**2020年4月12日，龙湖智慧服务集团携手安馨康养集团，共同在京举行战略合作签约仪式。本次合作是在《住房和城乡建设部等部门关于推动物业服务企业发展居家社区养老服务的意见》发布后，国内首个物业服务企业、康养服务企业强强联手的案例。双方将基于自身优势，资源共享，共同探索物业服务+养老服务的模式，加快落实居家适老化改造，打造居养协同的智慧健康和谐社区。
- **传碧桂园服务将收购苏宁银河物业。**2021年4月13日，有新闻报道碧桂园服务将并购苏宁置业旗下的江苏银河物业管理有限公司，交易对价30亿元。据企业工商信息显示，截至目前，江苏苏宁银河物业管理有限公司持有人未发生变化。此前在3月26日，苏宁置业将其所持江苏银河物业管理有限公司的全部股份，质押给了碧桂园生活服务集团。

- **碧桂园服务成立碧鲜惠餐饮。**广西自贸区碧鲜惠餐饮管理有限责任公司（以下简称“碧鲜惠餐饮”）于2021年4月13日成立，注册资本500万元人民币，法人代表为蒲华宝，经营范围包括：餐饮管理、企业管理、外卖递送服务等。碧鲜惠餐饮由碧桂园生活服务集团股份有限公司100%持股。
- **中海物业再获香港司法机构全部13间法院保安服务合约。**2021年4月14日，中海地产官微宣布，中海物业时隔两年半再次获中香港司法机构全部13间法院保安服务合约，合约期36个月（至2024年5月31日止）。2018年12月1日，中海物业首次投得香港司法机构保安服务合约，香港司法机构13家法院的物业由中海物业港澳公司接管，并提供保安或安检服务。
- **阳光城拟分拆旗下物业上市。**2020年4月16日，阳光城发布公告宣布拟分拆所属企业上海阳光智博生活服务集团股份有限公司（简称“阳光智博”）赴香港上市。阳光智博主营业务包括物业管理，停车场库经营，商业管理，商务信息咨询，市场营销策划，企业管理及咨询，计算机科技、网络科技、信息科技领域内的技术开发、技术服务、技术咨询、技术转让，计算机系统集成，计算机软硬件及配件、日用百货的销售。截至本公告日，阳光城及其全资子公司合计持有阳光智博72.39%的股份。截止2020年末，阳光智博合并口径资产总额为143,734.7万元，负债总额为81,370.6万元，净资产为62,364.1万元，其中归属于母公司所有者权益为62,364.1万元；2020年实现营业收入137,153.8万元，利润总额22,567.1万元，净利润17,269.4万元，其中归属于母公司所有者的净利润17,269.4万元。

【卓越商企服务, 6989.HK】 2021年4月6日, 卓越商企服务发布公告称, 公司于2021年4月1日, 以2.25亿元收购了北京环球财富物业管理公司75%股权。北京环球财富物业成立于2007年, 总部位于北京, 是一家专业的商务物业管理公司, 在管项目以一线城市CBD超甲级写字楼为主。目前, 其管理的北京世纪财富中心是一个国际甲级商业办公项目, 集写字楼、商业及配套服务设施于一体, 位于北京东三环国贸CBD核心片区, 总建筑面积15万平方米。环球财富物业2020年未经审核除税后纯利约2,832万元。

【星盛商业, 6668.HK】 2021年4月13日, 星盛商业发布公告称, 公司非执行董事黄德安先生于4月1日至4月13日合计在公开市场上增持了77万股公司股份, 总代价约298.6万港元。增持后, 黄德安共计持有公司0.08%的股份。

【碧桂园服务, 6098.HK】 2021年4月13日, 碧桂园服务发布公告称, 公司附属公司向碧桂园控股收购多家子公司股权, 包括: 1) 以920万元收购贵阳商贸城经营管理100%股权; 2) 以200万元收购贵州宏泰100%股权; 3) 以160万元收购广州智慧城市投资100%股权; 4) 以720万元收购碧桂园商管50%股权。

【彩生活, 1778.HK】 2021年4月14日, 彩生活发布公告称, 公司以约3029万元向花样年的附属公司收购深圳市中安信保险经纪有限公司100%股权。中安信保险经纪有限公司2020年税后利润为106.4万元。

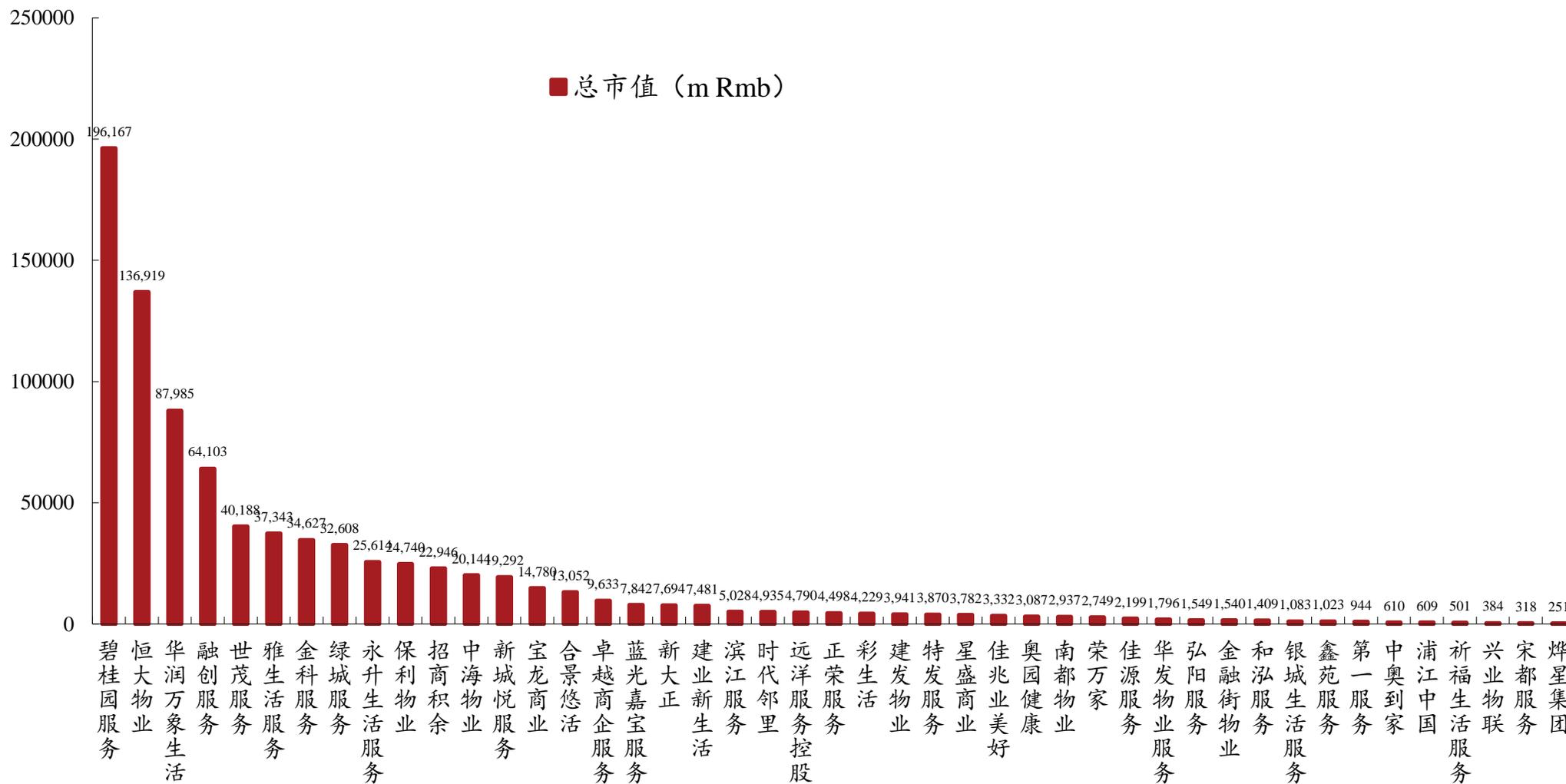
【招商积余，001914.SZ】 2021年4月14日，招商积余发布2021年第一季度业绩。公司2021Q1实现归母净利润1.1亿元~1.3亿元，同比增长85.3%~118.9%。业绩增长主要因为：1) 公司物业管理业务稳步发展，归母净利润较上年同期增加1,000万元-2,000万元。2) 公司资产管理业务上年同期受疫情影响出现亏损；随着疫情防控常态化，经营逐步恢复正常，本报告期归母净利润较上年同期增加4,000万元-5,000万元。

【永升生活服务，1995.HK】 2021年4月14日，永升生活服务发布公告，宣布经过尽职调查和进一步考虑，决定终止对彰泰服务集团有限公司65%股份的收购。

【融创服务，1516.HK】 2021年4月16日，融创服务发布公告称，公司拟以8亿元收购彰泰服务80%股权。彰泰物业是一家在广西处于领先地位的物管公司。截至2020年12月31日，彰泰物业合约面积2478万方，在管面积1197万方。彰泰物业2020年除税后利润为8,331万元。

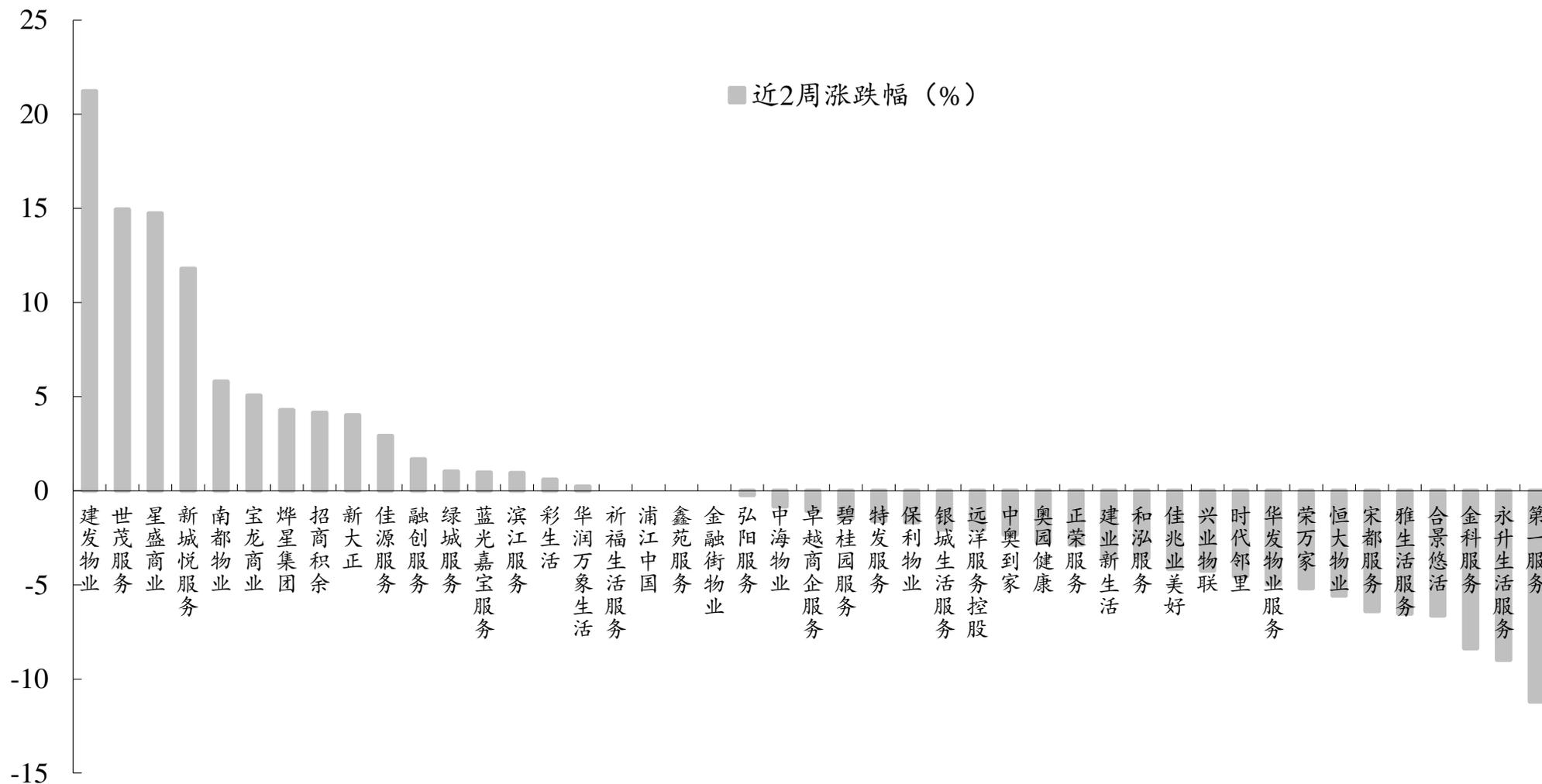
【佳源服务，1153.HK】 2021年4月16日，佳源服务发布公告称，公司拟以1.4亿元收购上海保集物业管理有限公司100%股权。上海保集物业管理有限公司为一家于2000年在中国成立的有限责任公司，主要于中国从事物业管理业务，在管项目主要位于江苏省、浙江省、江西省和上海市。截至2020年12月31日，在管面积407万平方米，储备面积129万平方米。

图1: 总市值 (m RMB)



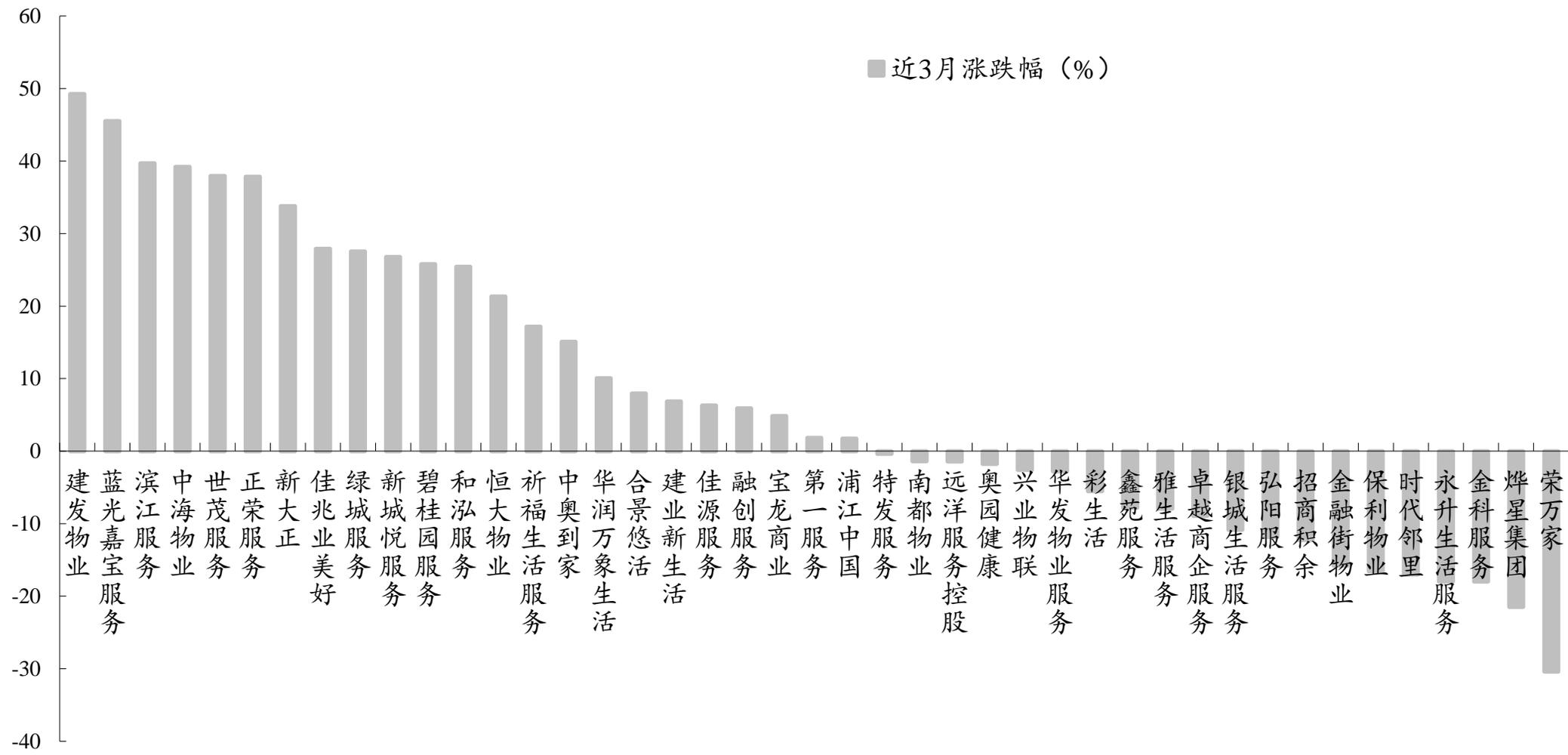
数据来源: Wind, 克而瑞证券研究院 注: 1) 股价截至2021年04月16日, 下同; 2) 汇率采用1港元=0.85元人民币

图2: 近2周涨跌幅 (%)



数据来源: Wind, 克而瑞证券研究院

图3: 近3个月涨跌幅 (%)

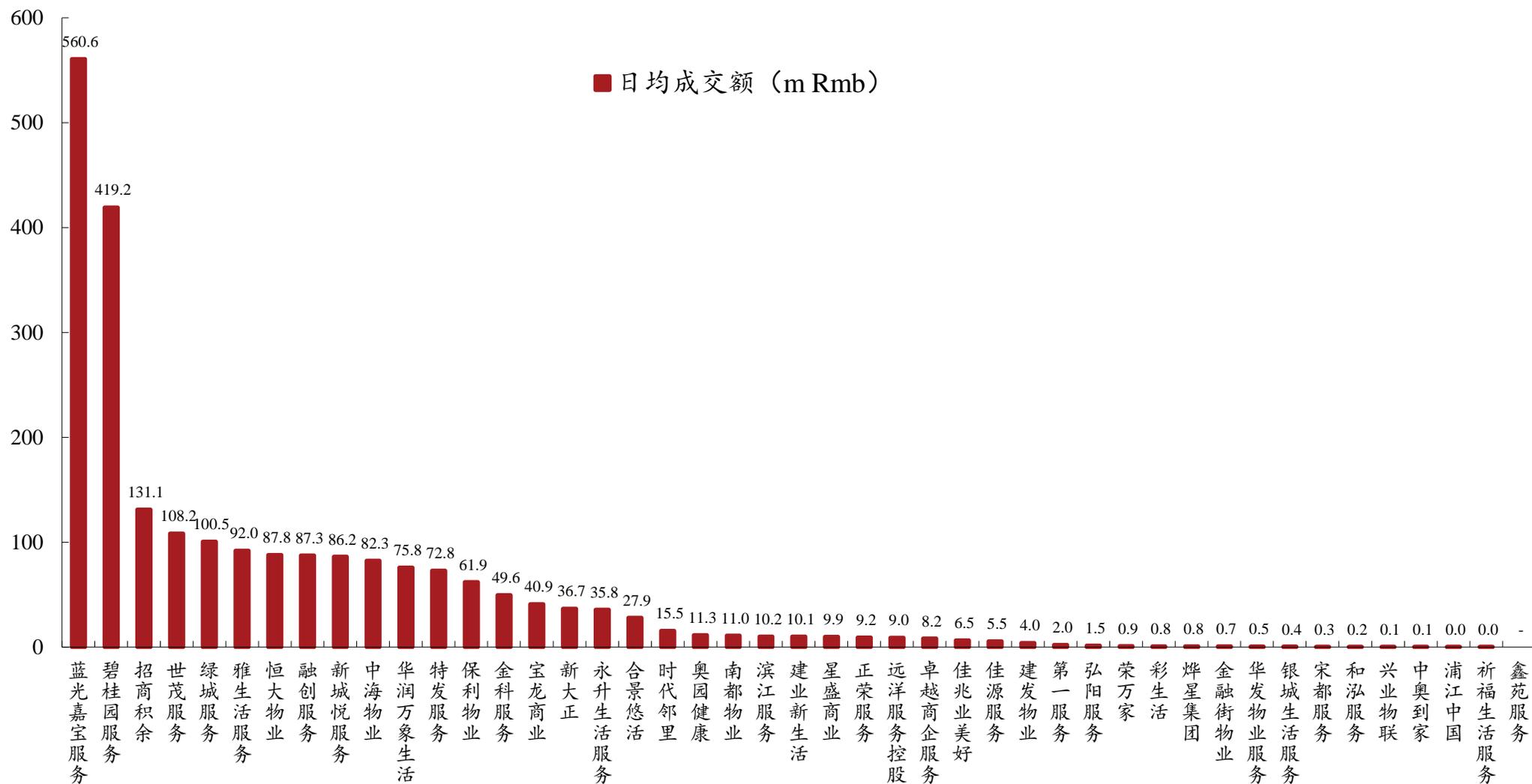


数据来源: Wind, 克而瑞证券研究院 注: 星盛商业、宋都服务上市未滿3个月, 故图中未列示

股票代码	股票简称	PE 2019	PE 2020	PE 2021E
6098. HK	碧桂园服务*	117.4	73.0	54.3
6666. HK	恒大物业	147.2	51.7	30.2
1209. HK	华润万象生活	241.1	107.6	60.7
1516. HK	融创服务	237.5	106.7	51.2
9666. HK	金科服务	92.5	56.1	32.9
3319. HK	雅生活服务	30.3	21.3	16.5
1995. HK	永升生活服务*	114.4	65.6	46.1
0873. HK	世茂服务	104.5	58.0	31.0
6049. HK	保利物业*	50.4	36.7	28.8
2869. HK	绿城服务*	68.3	45.9	42.3
3913. HK	合景悠活	70.6	40.4	19.4
2669. HK	中海物业*	41.8	34.2	26.7
1755. HK	新城悦服务*	68.4	42.6	33.6
9909. HK	宝龙商业*	82.7	48.4	34.5
6989. HK	卓越商企服务	54.0	29.6	19.0
9983. HK	建业新生活*	32.0	17.5	12.1
9928. HK	时代邻里	51.2	21.2	12.0
2606. HK	蓝光嘉宝服务*	18.3	14.7	9.9
6677. HK	远洋服务控股	23.3	18.6	11.8
1778. HK	彩生活*	8.5	8.4	8.1
6958. HK	正荣服务*	40.7	26.2	16.2
3316. HK	滨江服务	43.8	22.9	14.7
3662. HK	奥园健康*	19.0	12.3	9.0
6668. HK	星盛商业	44.7	29.8	-
2146. HK	荣万家	24.4	10.4	-
2156. HK	建发物业	35.3	37.1	-
2168. HK	佳兆业美好*	20.3	15.0	11.1
0982. HK	华发物业服务	NA	NA	NA
1153. HK	佳源服务	43.8	33.6	-
1502. HK	金融街物业	13.8	14.7	9.3
1971. HK	弘阳服务	14.1	22.2	-
6093. HK	和泓服务	102.2	25.0	-
1922. HK	银城生活服务*	32.7	16.1	11.6
2107. HK	第一服务	12.2	9.9	-
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*	5.6	4.6	3.8
3686. HK	祈福生活服务	5.2	3.9	-
9916. HK	兴业物联	10.9	8.8	-
9608. HK	宋都服务	4.1	9.7	-
1941. HK	烨星集团	9.7	12.1	-
001914. SZ	招商积余*	80.1	52.7	34.4
002968. SZ	新大正	73.7	58.6	41.9
300917. SZ	特发服务	13.5	43.0	33.7
603506. SH	南都物业	25.8	20.5	16.5
	平均值	54.6	31.1	24.3
	中位值	38.0	23.1	19.0

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