

**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（2021.04.19-05.02）

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

- **中南服务：社文IP“中南美好We生活”全新发布，打造社区文化新底色。**2021年4月18日，中南服务全新社文IP“中南美好We生活”正式发布。“中南美好We生活”是由中南置地联合中南服务共同打造的大型社区文化IP，旨在传递全新的生活主张与生活态度，鼓励居民共创共享共生，激发社区活力，形成中南服务特有的“社区文化”。
- **新大正从重庆日报报业集团收购重报物业60%股权。**4月19日，新大正从重庆日报报业集团收购重报物业60%股权。重报物业成立于2015年4月13日，注册资本125万元人民币，经营范围包括：物业管理、停车场服务、清洁服务等。收购前，其由重庆日报报业集团100%持股。
- **南都物业服务集团与普洛斯资产服务运营平台签署战略合作协议。**4月19日，南都物业服务集团股份有限公司（以下简称：南都物业）、普洛斯资产服务运营平台（ASP），于上海签署战略合作协议。普洛斯资产服务运营平台（ASP）是普洛斯旗下专注于全生命周期资产管理服务的业务平台，管理着中国300多个物流及工业园区，为1,600多家客户提供服务。
- **恒生指数：推恒生物业服务及管理指数，30家公司入选。**4月19日，香港恒生指数有限公司推出“恒生物业服务及管理指数”，旨在提供一个参考基准以反映在香港上市的30家最大物业管理及相关服务公司股价的整体走势；碧桂园服务、恒大物业、华润万象生活、融创服务、金科服务、永升生活服务等30家公司入选。

- **大庆市公布137家丙级物企名单，融创服务、绿城物业在列。**4月19日，黑龙江省大庆市城管局物业科公布《2020年度物业服务行业信用信息综合评价结果》，共有149家物业服务企业参评，结果显示，甲级企业仅有2家，乙级企业10家，其余137家均为丙级企业，融创服务、绿城服务、北京悦豪物业、第一太平融科物业等均在丙级名单之列。
- **成都三益物业837.96万元中标成都市税务局机关物业管理服务项目。**4月20日，政府采购网公示，成都三益物业管理有限公司837.96万元中标成都市税务局机关物业管理服务项目。
- **融创服务与YoKID优儿学堂达成战略合作。**4月20日，融创服务与YoKID优儿学堂托育集团就推进婴幼儿托育社区服务发展达成战略合作。双方将携手为融创服务集团旗下社区家庭提供高品质的婴幼儿一体全方位托育服务，建立起以“专业服务+智慧平台+多元经营”为导向的社区托育产业服务模式。此次战略合作，是基于物业行业新时代下，对社会婴幼儿家庭的刚性育儿需求服务的升级，是融创服务的重要规划之一。
- **碧桂园服务申请“智享楼下”等商标，分类涉及医疗园艺等。**4月20日，碧桂园生活服务集团股份有限公司（以下简称“碧桂园服务”）新增“智享楼下”、“智慧楼下”、“享悦楼下”等商标信息，国际分类涉及医疗园艺、社会服务、建筑修理等，申请日期为2021年4月9日—14日，商标状态为“商标申请中”。

- **《济南市物业管理条例(草案)》公开征求意见。**4月20日，济南市十七届人大常委会第二十次会议初次审议了济南市政府提请的《济南市物业管理条例(草案)》，并公开征求意见和建议。《草案》明确市住建局是物业管理的主管部门，负责物业管理活动的监管。
- **《台州市物业管理条例》将于5月1日正式实施。**4月20日，台州市召开《台州市物业管理条例》实施新闻发布会，通报《条例》起草、实施的有关工作情况，《条例》于2021年3月26日经省十三届人大常委会二十八次会议批准，将于今年5月1日正式实施。
- **迪马股份旗下物业公司H股上市获证监会受理。**4月21日，迪马股份发布公告称，中国证监会决定对东原仁知服务提交的境外首次公开发行股份的行政许可申请予以受理。
- **融创物业于海南新设小融科技。**小融科技有限公司（以下简称“小融科技”）成立于2021年4月21日，注册资本5000万元人民币，法人代表为常红平，经营范围包括：人工智能应用软件开发、网络技术服务、信息系统集成服务等。小融科技由融创物业服务集团有限公司100%持股。

- **氩空间：Kreator Space与多个办公项目完成签约。**4月21日，由氩空间主办的“‘专注办公资产运营 共建企业办公新生态’暨Kreator Space新项目签约仪式”在上海举办。氩空间与上海中信泰富广场、浦江科技广场、北京大族广场等项目方签署项目合作协议，与上海复高物业管理有限公司、诚信行物业管理集团有限公司达成战略合作。
- **北京市八部门共同印发《关于引入社会资本参与老旧小区改造的意见》。**2021年4月22日，北京市住建委、北京市发改委等八部门发布《关于引入社会资本参与老旧小区改造的意见》（以下简称《意见》），鼓励物业服务企业、养老机构、家政企业等参与老旧小区改造。《意见》明确要通过多种方式引入社会资本参与，并加大对社会资本参与老旧小区改造的财税和金融支持。
- **新大正中标长沙黄花国际机场等多个项目。**4月22日，新大正成功中标航空、园区、办公、商业等多类型项目，服务领域再度拓宽。
- **粤港湾控股拟2.14亿元收购东莞兴通物业全部股权。**4月22日，粤港湾控股有限公司（以下简称“粤港湾控股”）发布公告称，拟收购东莞市兴通物业投资有限公司的全部股权，代价为人民币2.14亿元。目标公司主要从事投资控股，截至4月22日，目标公司拥有东莞铂禾（粤港湾控股间接非全资附属公司）约49%的股权。东莞铂禾透过其附属公司在东莞市虎门镇运营一个城市更新项目。公司于2021年2月进行了先前认购，认购了东莞铂禾约51%的股权。

- **海悦生活赴港上市，合同管理项目超150个。**4月23日，海伦堡旗下海悦生活在港交所提交招股书。海悦生活是一家综合性物业管理服务供应商。截至2018年、2019年及2020年，公司收入为4.17亿元、5.57亿元及6.75亿元，复合年增长率为27.3%。同期毛利1.12亿元、1.61亿元及2.07亿元，复合年增长率为45.4%。归属股东净利润为4,697万元、7,726万元及9,794万元。截至2020年12月31日，在管和已签约项目共计150个，签约总建筑面积约为4,230万平方米，覆盖中国15个省份、直辖市及自治区57个城市，聚焦大湾区、中国西南部、华东以及其他经济发达地区的其他一、二线城市。
- **《河北省城镇住宅小区物业服务监管办法》出台，自5月1日起施行。**2021年4月24日，河北省住房和城乡建设厅召开新闻发布会称，5月1日起，河北省将施行《河北省城镇住宅小区物业服务监管办法》（以下简称《办法》），完善物业服务领域内的监管制度，从源头化解业主与物业服务企业间的矛盾纠纷。《办法》将督促各级住建部门依法加大对物业服务企业的行政监管和信用监管力度，促进全省物业服务行业在法治框架内健康有序发展。
- **彩生活联合富昌商业等新设美易家住宅物业，注册资本1000万元。**4月25日，深圳市彩生活服务集团有限公司（以下简称“彩生活”）联合深圳市富昌商业服务有限公司（以下简称“富昌商业”）、深圳市美利家投资合伙企业（有限合伙）（以下简称“美利家”）共同成立深圳市美易家住宅物业服务集团有限公司（以下简称“美易家住宅物业”）。美易家住宅物业成立于2021年4月22日，注册资本1000万元人民币，法人代表为许伟祥，经营范围包括物业管理、房地产咨询、房地产开发经营等。公司由富昌商业、美利家、彩生活分别持股70.95%、24.88%、4.17%。

- **锦和商业2.29亿收购京沪21个项目。**4月25日，上海锦和商业经营管理股份有限公司发布公告称，收购上海翌钺众创空间经营管理有限公司、上海豪翌企业管理有限公司100%股权，总交易对价为6834.8万元。两家目标公司合计通过承租运营模式经营17个物业项目，合计约8.4万平方米，所有项目地处上海市区中环线内及中环线沿线，项目业态包括办公、商业和部分公寓。锦和商业以1.60亿元收购同昌盛业(北京)科技发展有限公司60%股权。目标公司以承租运营模式经营社区商业项目，目前通过2个控股子公司运营2个成熟项目，通过参股子公司运营2个在建项目。4个项目均位于北京市区核心地段。
- **美的物业再拓4个服务项目，其中3个为产业园。**4月25日，美的物业成功中标上海库卡机器人总部、上海库卡柔性系统、昆山库卡机器人3个产业区服务项目和邯郸馆陶县陶山府住宅物业服务项目。
- **福州城投与阿里云签约合作，涉及产业数字化、园区物业及建筑等。**4月26日，福州城投在第四届数字中国建设峰会上宣布，与阿里云签订全面合作协议，双方将围绕产业数字化、智慧园区、智慧物业、智慧建筑等多方面展开合作。福州城投是福州市国资委所属一级国有企业，也是福州市属最大的国有企业，以城市开发建设和投资运营为主业务。
- **金科智慧服务单日内新成立4家公司。**4月26日，金科智慧服务集团股份有限公司新增投资4家企业，分别为河南金科大田物业服务有限公司、金科航空服务重庆有限公司、台州金科远扬智慧服务有限公司、山东科隆物业管理有限公司。

- **富力物业递交赴港IPO申请，2020年收入近26亿元，在管面积7160万平方米。**4月26日，富力地产旗下的富力物业服务集团有限公司在港交所提交招股书。截至2018年、2019年及2020年，富力物业收入分别为18.23亿元、21.7亿元及25.97亿元；同期毛利分别为2.71亿元、3.89亿元及6.44亿元；毛利率分别为14.9%、17.9%及24.8%；归属股东净利润为-1,164万元、6,383万元、2.40亿元。截至2021年4月21日，在管物业项目570个，在管总建筑面积约7160万平方米，覆盖中国26个省、自治区、直辖市的102个城市。
- **鲁商发展拟分拆物业管理公司鲁商服务在港交所IPO上市。**4月27日，鲁商发展(600223.SH)发布公告称，公司所属鲁商生活服务股份有限公司（以下简称“鲁商服务”）拟首次公开发行H股并在港交所上市。鲁商服务具有物业服务一级资质，主要经营范围涉及物业服务、房屋租赁、庭院绿化、广告、城市生活垃圾经营性服务、旅游业务、体育场地设施经营、住宅室内装饰装修、食品经营、酒类经营、道路货物运输（不含危险货物）、餐饮服务等业务。
- **永升生活服务获美国资本集团增持139.8万股。**2021年4月27日，永升生活服务获The Capital Group Companies, Inc.在场内以每股均价18.499港元增持139.8万股，涉资约2,586.2万港元。截至2021年4月27日，The Capital Group Companies, Inc.持有永升生活服务8,361.4万股股份，持股比例由4.92%上升至5.01%。

- **碧桂园服务与汕头濠江区签署“城市共生计划”合作协议。**4月28日，汕头市濠江区举行“万企兴万村”暨全域旅游项目启动仪式。仪式上，碧桂园服务与汕头濠江区签署“城市共生计划”合作协议。碧桂园服务与濠江的首期合作将以智慧垃圾处理服务为切入点，完善濠江城市基础设施，推动“美丽乡村+美丽城区”融合发展。
- **明宇商服递交招股书，拟香港IPO上市。**2021年4月28日，来自四川成都的明宇商服控股有限公司（以下简称“明宇商服”）向港交所递交招股书，拟香港主板上市。明宇商服是中国四川省的享有盛誉的物业管理服务供货商。截至2018年、2019年和2020年，明宇商服的营业收入分别为人民币0.84亿、0.89亿和1.05亿元；同期毛利为人民币1,627万元、1,874万元、2,733万元；同期净利润分别为人民币1,716.4万、1,730.9万和3,152.2万元。截至2020年12月31日，物业管理项目17个，订约建筑面积约为310万平方米，在管建筑面积约为290万平方米。
- **中梁百悦智佳服务提交招股书，在管总建筑面积约2,010万平方米。**4月29日，中梁百悦智佳服务有限公司（以下简称“中梁百悦智佳服务”）在港交所递交招股书。中梁百悦智佳服务是中国一家快速发展的物业管理服务提供商。截至2018年、2019年及2020年，公司收入分别为人民币1.76亿元、3.54亿元、7.05亿元，复合年增长率为100.2%；同期毛利为人民币5,910万元、1.09亿元、2.00亿元；净利润为人民币2,660万元、4,780万元、8,620万元，复合年增长率为79.9%。截至2020年12月31日，中梁百悦智佳服务在管项目178个，签约将由其管理的项目432个，在管总建筑面积约2010万平方米，签约总建筑面积约6030万平方米，覆盖中国18个省份、两个直辖市及三个自治区的147个城市。

- **世茂服务与海尔智家达成战略合作，深入探索智能化美居需求。**4月29日，世茂服务与海尔智家在海尔智家上海001号体验中心正式签署合作协议，达成全面战略合作。世茂服务与海尔智家切入智能家居云平台前置搭建、新房拎包入住、旧居局部空间改造、家居产品添置换新等四大场景，开展全面深度合作，分别提供云控物联平台前置搭建入户、全屋装修定制、厨卫智能化解决方案、社区电商团购等专业化解决方案，满足业主对于美好生活的需求。

- **【碧桂园服务, 6098.HK】** 2021年4月19日, 碧桂园服务和蓝光嘉宝服务发布联合公告称, 收购协议二及协议三已于2021年4月19日完成。于本公告日期, 要约人合共持有蓝光嘉宝全部股权约71.17%的权益, 建议自愿撤销四川蓝光嘉宝服务集团股份有限公司H股上市地位。
- **【世茂服务, 0873.HK】** 2021年4月19日, 世茂服务发布公告称, 公司间接全资附属公司世茂天成物业服务集团有限公司拟收购一家总部位于深圳的城乡环卫一体化服务公司67%股权, 总代价约为人民币5.06亿元。收购完成后, 目标公司将成为世贸服务的附属公司, 其财务业绩将并入世茂服务。截至2021年4月19日, 目标公司约拥有57个在管项目。
- **【卓越商企服务, 6989.HK】** 2021年4月16日至2021年4月30日, 公司控股股东Urban Hero Investments Limited、执行董事郭莹、公司董事长兼执行董事李晓平合共增持9次, 合计增持227.3万股, 约占公司已发行股本总额0.19%, 合计增持金额约2,275万港元:
- 2021年4月19日, 公司控股股东Urban Hero Investments Limited于2021年4月16日在公开市场上收购公司51.5万股股份, 每股作价9.36港元。增持后, Urban Hero Investments Limited拥有公司约58.86%的股份。
  - 2021年4月20日, 公司控股股东Urban Hero Investments Limited于2021年4月19日增持31万股, 每股作价9.90港元。增持后, Urban Hero Investments Limited拥有公司约58.89%的股份。

- 2021年4月21日，公司控股股东Urban Hero Investments Limited于2021年4月20日增持20.1万股，每股作价10.02港元。增持后，Urban Hero Investments Limited拥有公司约58.91%的股份。
- 2021年4月22日，公司控股股东Urban Hero Investments Limited于2021年4月21日增持30万股，每股作价9.97港元。增持后，Urban Hero Investments Limited拥有公司约58.93%的股份。
- 2021年4月22日，公司控股股东Urban Hero Investments Limited于2021年4月22日增持19.9万股，每股作价10.03港元。增持后，Urban Hero Investments Limited拥有公司约58.95%的股份。
- 2021年4月23日，公司控股股东Urban Hero Investments Limited于2021年4月23日增持49万股，每股作价10.27港元。增持后，Urban Hero Investments Limited拥有公司约58.99%的股份。
- 2021年4月26日，公司执行董事郭莹女士于2021年4月26日在公开市场上收购公司7.5万股股份，每股作价10.62港元。增持后，郭莹女士拥有公司约0.10%的股份。
- 2021年4月29日，公司董事长兼执行董事李晓平先生于2021年4月29日在公开市场上收购公司9.5万股股份，每股作价10.97港元。增持后，李晓平拥有公司约10.98%的股份。
- 2021年4月30日，公司董事长兼执行董事李晓平先生于2021年4月30日在公开市场上收购公司8.8万股股份，每股作价11.22港元。增持后，李晓平拥有公司约10.98%的股份。

- **【弘阳服务, 3662.HK】** 2021年4月20日, 弘阳服务发布公告称, 弘生活物业管理(公司的间接全资附属公司)、高力控股及目标公司订立股权转让协议, 弘生活物业管理同意收购、高力控股同意出售高力物业及江苏高力美家(即目标公司)各80%股权, 总代价为人民币7353.6万。截至2021年4月20日, 目标公司共拥有12项物业管理服务项目, 签约总建筑面积约为119万平方米。目标公司服务内容涉及物业全委托管理、物业项目策划服务、保安服务、保洁服务、维修服务、园林绿化服务、家政服务、商业服务等。管理业态包括家居港、汽博城、公寓及住宅等。
- **【招商积余, 001914.SZ】** 2021年4月20日, 招商积余发布2021年第一季度报告, 2021年第一季度招商积余营业收入22.11亿元, 同比增长26.17%; 归母净利润1.16亿元, 同比增长96.42%。
- **【新大正, 002968.SZ】** 2021年4月21日, 新大正发布2021年第一季度报告, 2021年第一季度新大正营业收入4.26亿元, 同比增长54.96%; 归母净利润3,585万元, 同比增长44.93%。  
2021年4月24日, 新大正发布公告称, 2020年年度权益分派方案已获股东大会审议通过。以公司现有总股本107,464,000股为基数, 公司决定拟向全体股东每10股派发现金红利5.50元(含税), 合计拟派发现金红利5,910.52万元(含税), 本年度公司现金分红比例为45.05%; 以公司现有总股本107,464,000股为基数, 公司拟向全体股东每10股以资本公积金转增5股, 转增后公司总股本为161,196,000股。  
2021年4月30日, 新大正发布公告称, 自2021年3月10日至2021年4月28日, 公司高级管理人员王萍女士以集中竞价交易方式减持公司12.28万股股份, 减持均价每股71.84元, 减持比例0.11%。减持后, 王萍女士持有公司97.52万股股份, 占总股本0.91%。

➤ **【永升生活服务，1995.HK】** 2021年4月22日，永升生活服务发布公告称，公司与旭辉控股订立旭辉销售代理服务框架协议补充协议及旭辉商品采购框架协议；与最终股东订立最终控股股东销售代理服务框架协议及最终控股股东商品采购框架协议。根据补充协议，公司将扩大根据旭辉销售代理服务框架协议向旭辉集团提供的服务范围，以包括销售未售出的住宅物业，并将旭辉销售代理服务框架协议的截至2021年12月31日止年度的年度上限由2,980万元修订为4,800万元。原协议截至2020年12月31日止年度的年度上限为2,980万元。

根据最终控股股东销售代理服务框架协议，永升生活服务将就最终控股股东及其联系人（不包括旭辉集团）的开发项目中未售出的住宅物业及未售出的停车位向最终控股股东及其联系人（不包括旭辉集团）提供销售代理服务，联系人主要包括旭辉集团的合资公司及联营公司，期限自协议日期起至2021年12月31日止（包括首尾两日）。集团拟定截至2021年12月31日止年度交易的年度上限为1,180万元。

根据旭辉商品采购框架协议，永升生活服务将向旭辉集团提供商品及相关增值服务，期限自协议日期起至2023年12月31日止（包括首尾两日）。集团拟定截至2021年、2022年、2023年12月31日止3个年度各年交易的年度上限分别为8,600万元、1.10亿元、1.10亿元。

根据最终控股股东商品采购框架协议，永升生活服务将向最终控股股东及其联系人（不包括旭辉集团）提供商品及相关增值服务，期限自协议日期起至2023年12月31日止（包括首尾两日）。集团拟定截至2021年、2022年、2023年12月31日止3个年度各年交易的年度上限分别为3,400万元、4,000万元、4,000万元。

- **【奥园健康, 3662.HK】** 2021年4月22日, 奥园健康发布公告称, 执行董事陶宇于2021年4月21日及2021年4月22日在市场上购入公司合共20万股股份, 每股作价约4.97港元, 总代价约99.3万港元。非执行董事阮永曦于2021年4月12日, 在市场上购入公司20万股股份, 每股作价约4.99港元, 总代价约99.8万港元。增持后, 陶宇和阮永曦分别持有奥园健康360万股、27.8万股股份, 占公司已发行股本总数的0.50%、0.04%。
- **【恒大物业, 6666.HK】** 2021年4月22日, 恒大物业发布公告称, 董事后已议决提呈一项购股权计划以待公司股东批准。根据购股权计划, 可授出的购股权涉及的本公司股份上限不能超过购股权计划被采纳时公司已发行股份总数的10%。  
2021年4月27日, 恒大物业发布公告称, 收购了恒大保险经济有限公司100%股权, 总对价为39,198,300元。目标公司为恒大互联网集团有限公司(出让方)100%控股的附属公司, 于2016年1月7日在中国成立, 注册资本为1亿元人民币, 持有保险牌照, 主要从事保险经纪业务。
- **【焯星集团, 1941.HK】** 2021年4月23日, 焯星集团发布公告称, 公司获赵伟豪先生知会, 家族信托安排已经完成, 其中涉及转让及无投票权股份发行。赵伟豪先生(以其身份并通过家族信托)、吴虹女士、赵彬先生、伟赋及盛达丰将继续作为焯星集团的控股股东。董事认为, 家族信托安排将不会对公司的财务状况及运营产生任何影响。董事会的组成保持不变。经确认, 根据《收购守则》规定, 成立家族信托不会触发对股份提出强制性全面收购责任。

➤ **【南都物业，603506.SH】** 2021年4月24日，南都物业发布2020年年度报告，2020年南都物业营业收入为14.13亿元，同比增长13.58%；物业管理服务毛利率21.58，较上年降低0.68个百分点；归母净利润1.38亿元，同比增长21.01%。截至2020年12月31日，累计总签约项目576个，累计总签约面积约7,001.62万平方米；其中住宅类项目为271个，签约面积为4,812.93万平方米；非住宅类项目为305个，签约面积为2,188.69万平方米。2020年1-12月公司新签物业服务项目98个，较上年新签约项目数增长27%，新签约面积约1,138.99万平方米，较上年新签约面积增长55.56%。

2021年4月28日，南都物业发布2021年第一季度报告，2021年第一季度营业收入为3.74亿元，同比增长12.53%；归母净利润3,296万元，同比增长11.23%。

2021年4月28日，南都物业发布报告称，截至2021年3月31日，公司累计总签约项目598个，累计总签约面积7,064.54万平方米，2021年1-3月公司新签物业服务项目27个，新签约面积约128.64万平方米；公司案场服务合同的新签数量为3个；顾问咨询合同的新签数量为1个。

➤ **【特发服务，300917.SZ】** 2021年4月24日，特发服务发布2020年年度报告，2020年特发服务营业收入为11.09亿元，同比增长14.40%；归母净利润9,931万元，同比增长52.01%。2020年度物业板块新中标项目43个，新增管理面积255万m<sup>2</sup>，年度新增合同金额1.57亿元。

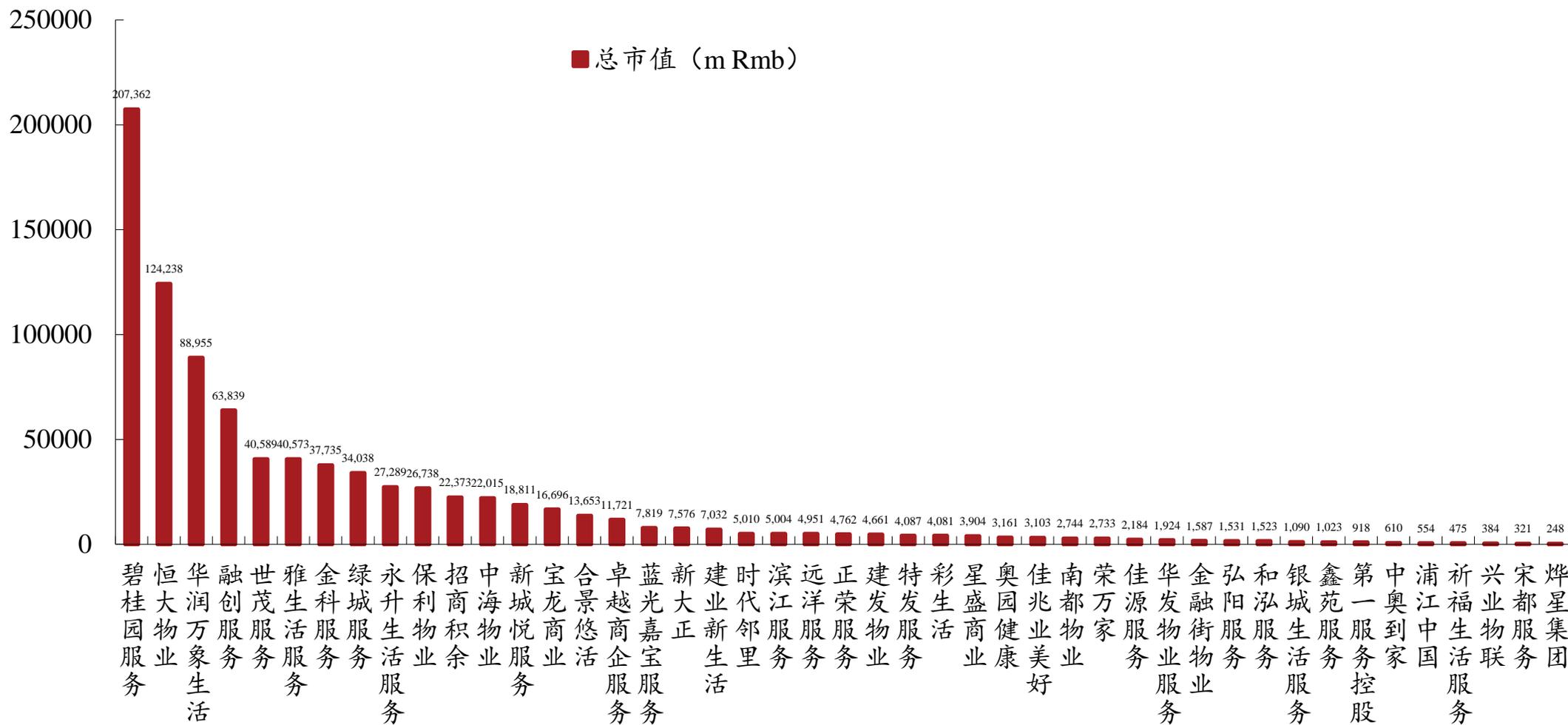
2021年4月24日，特发服务发布公告称，2021年度日常关联交易包括向关联方出售商品、提供劳务情况，向关联方采购商品、接受劳务情况，公司作为承租方的关联租赁情况。预计2021年度日常关联交易总金额不超过6,550万元。

2021年4月28日，特发服务发布2021年第一季度报告，2021年第一季度特发服务营业收入3.83亿元，同比增长67.34%；归母净利润2,745万元，同比增长68.43%。

- **【保利物业，6049.HK】** 2021年4月27日，保利物业发布公告称，建议变更经营范围及修订公司章程。为满足公司业务发展需求，董事会建议于经营范围中增加创新产业服务、车辆服务、信息服务及市场拓展服务等相关类目。同时结合广州市已启用的国家市场监督管理总局制定的经营范围类目清单，董事会建议变更本公司经营范围中不适用的相关类目。建议变更经营范围将自广州市市场监督管理局发出已变更经营范围之营业执照当日起生效。
- **【中海物业，2669.HK】** 2021年4月28日，中海物业发布公告称，公司的全资附属公司中海物业管理与中国海外发展的全资附属公司深圳领潮订立物资采购供应链管理服务协议。据此，深圳领潮将向中海物业管理集团提供物资采购供应链管理服务，期限自2021年5月1日起至2022年6月30日止（包括首尾两日）。预期中海物业管理集团于2021年5月1日至2021年12月31日期间、2022年1月1日至2022年6月30日期间内应付深圳领潮的货品及物资总价格分别不超过港币1.33亿元、港币6700万元，总计不超过港币2.00亿元。中建集团是中海物业最终控股公司。中国海外（中建集团的附属公司）是中海物业及中国海外发展的控股股东，分别持有中海物业及中国海外发展约61.18%及56.05%权益。深圳领潮是中海物业的关联人士。

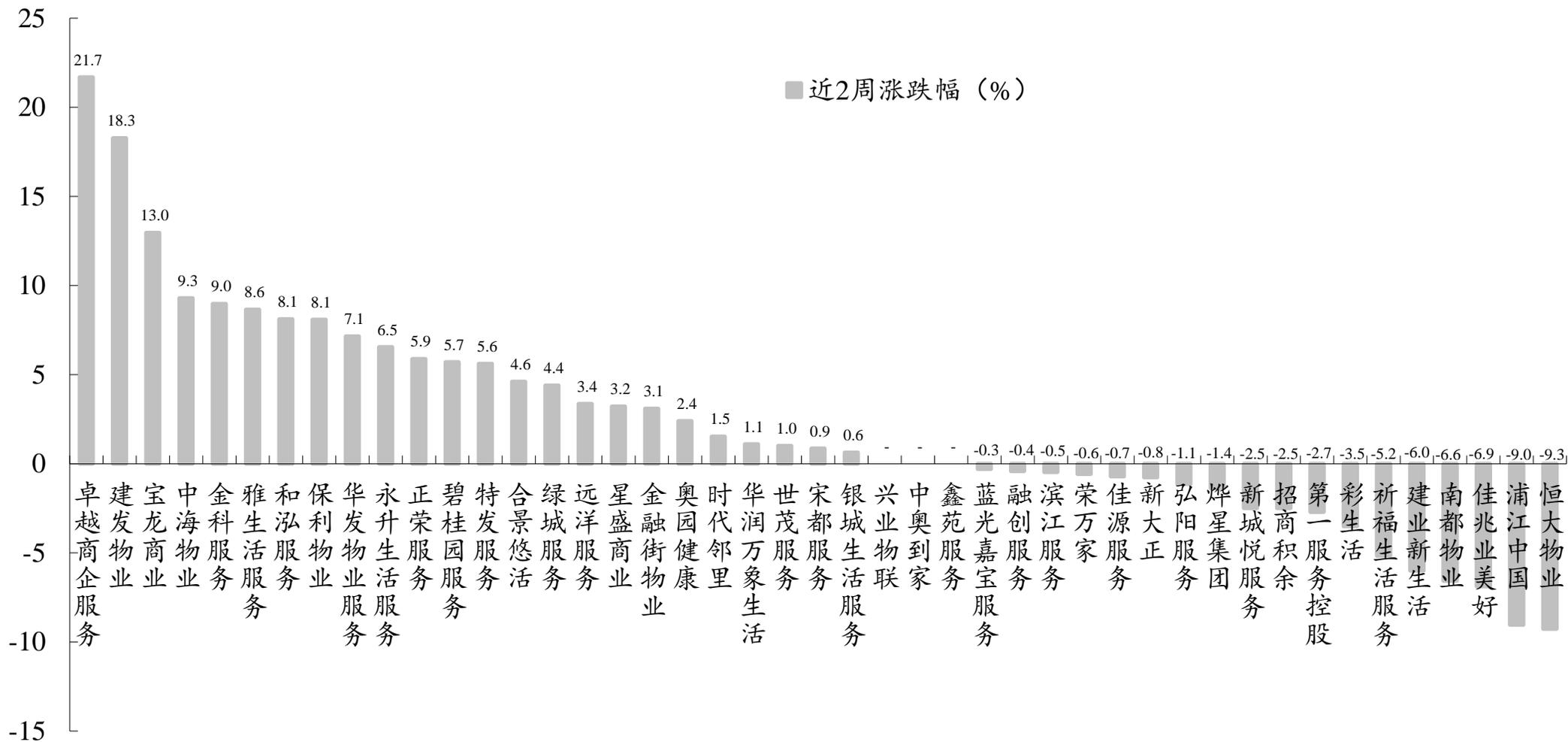
- **【和泓服务, 6093.HK】** 2021年4月28日, 和泓服务发布公告称, 公司间接全资附属公司贵州福瑞盈信息咨询有限公司与盘锦福兴房地产开发有限公司订立协议, 贵州福瑞盈信息咨询有限公司拟收购盘锦四季城物业管理有限公司51%股权, 总代价为人民币1,836万元。截至2021年4月28日, 目标公司管理合共8个物业管理项目, 总订约建筑面积约为183万平方米、目标公司主要于辽宁省经营。收购完成后, 和泓服务的总订约建筑面积将由2021年初的约2,250万平方米增加约56.4%至本公告日期的约3,520万平方米; 总在管建筑面积将由2021年初的约1,790万平方米增加约52.0%至本公告日期的约2,720万平方米。

图1: 总市值 (m RMB)



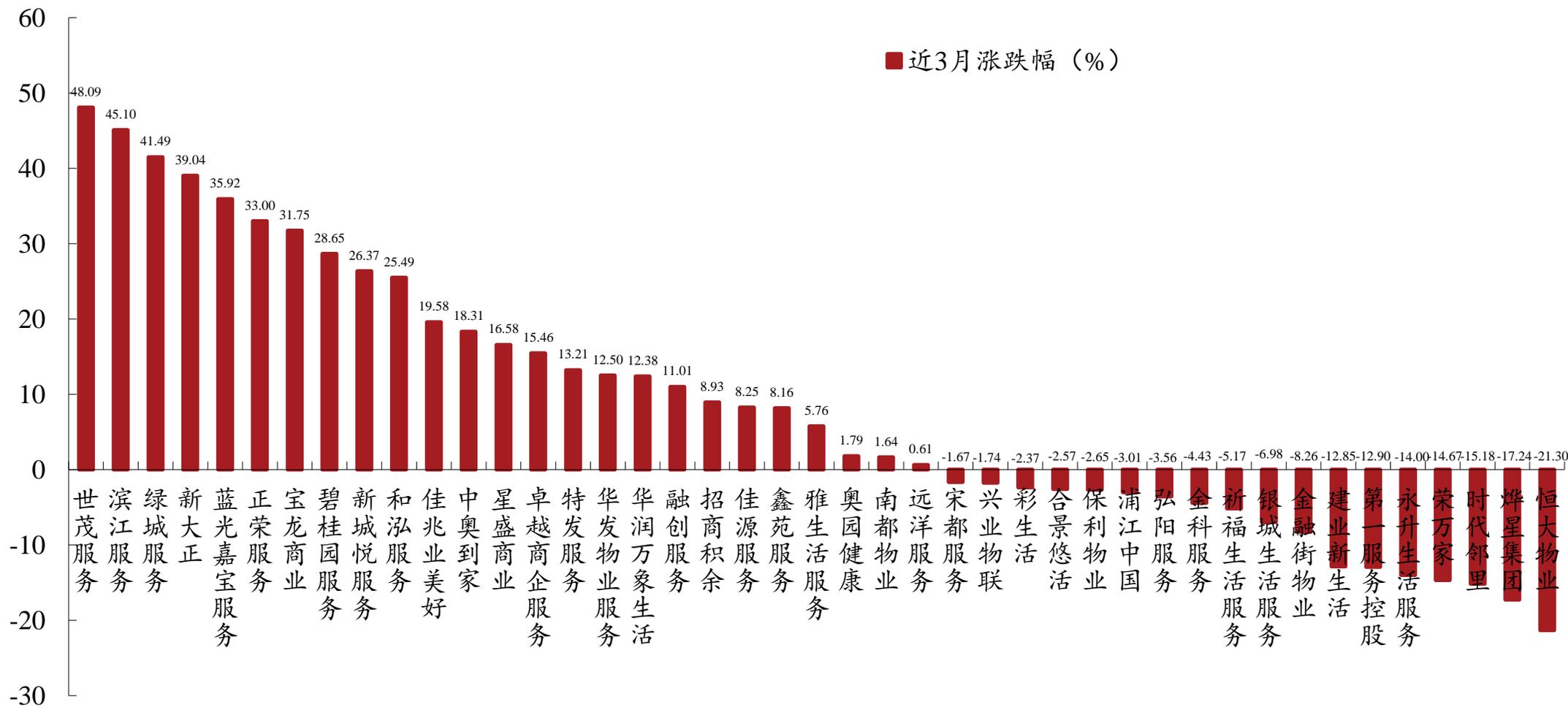
数据来源: Wind, 克而瑞证券研究院 注: 1) 股价截至2021年4月30日, 下同; 2) 汇率采用1港元=0.85元人民币

图2：近2周涨跌幅（%）



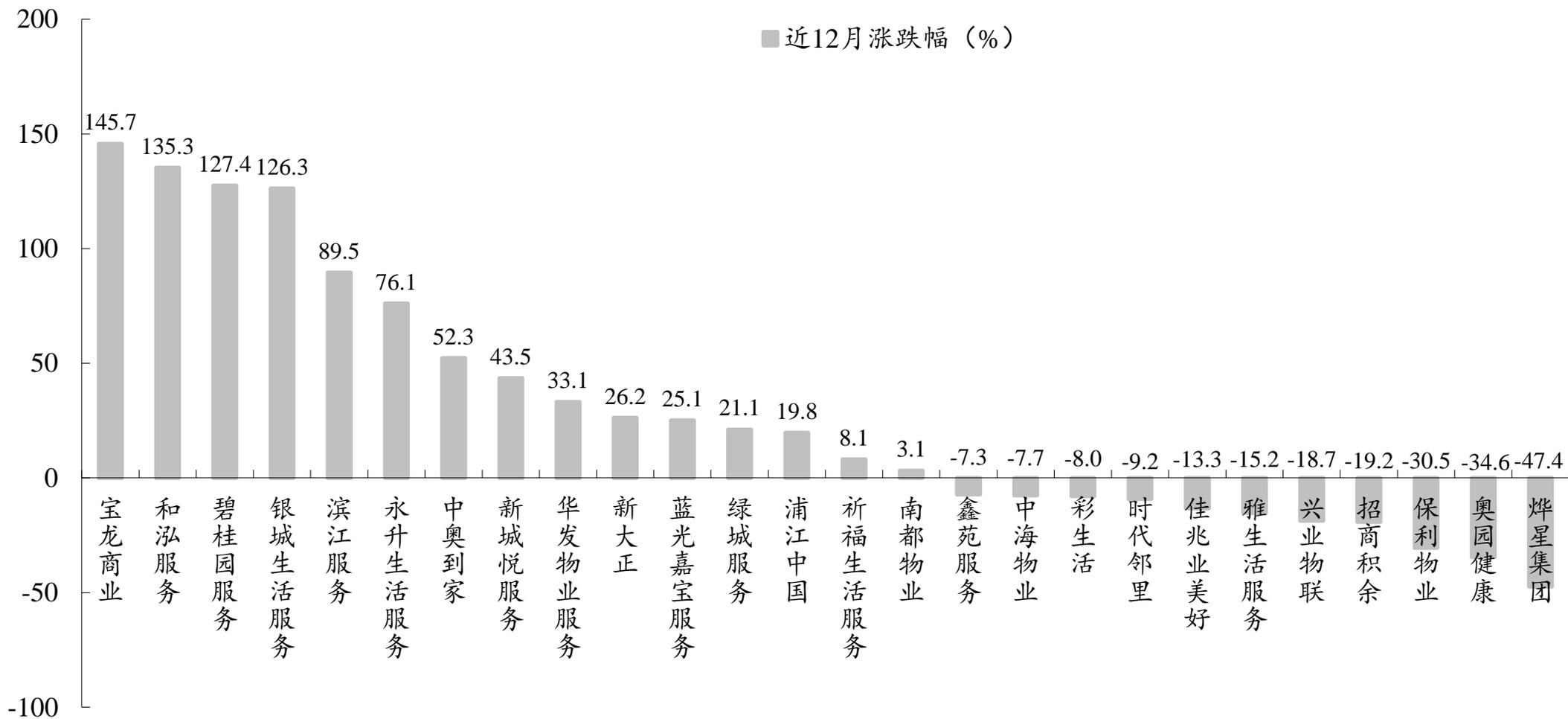
数据来源：Wind，克而瑞证券研究院

图3：近3个月涨跌幅（%）



数据来源：Wind，克而瑞证券研究院

图4：近12个月涨跌幅（%）

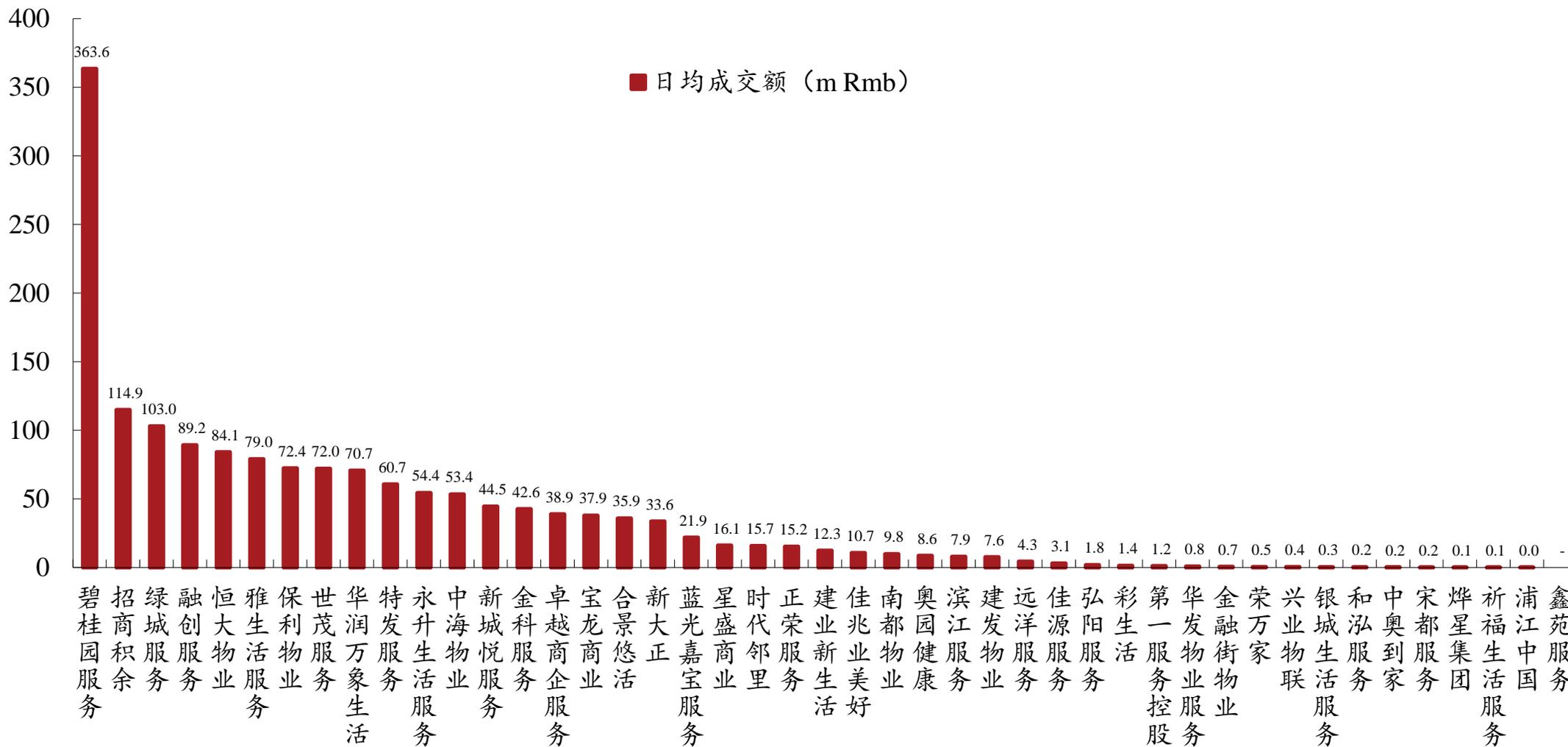


数据来源：Wind，克而瑞证券研究院 注：恒大物业、华润万象生活、融创服务、金科服务、世茂服务、合景悠活、卓越商企服务、建业新生活、远洋服务、正荣服务、星盛商业、荣万家、建发物业、佳源服务、金融街物业、弘阳服务、第一服务控股、宋都服务、特发服务等公司上市未满12个月，故图中未列示

股票代码	股票简称	PE 2020	PE 2021E	PE 2022E
6098. HK	碧桂园服务*	77.2	52.5	35.9
6666. HK	恒大物业	46.9	27.4	18.3
1209. HK	华润万象生活	108.8	61.4	44.9
1516. HK	融创服务	106.2	50.8	31.9
9666. HK	金科服务	61.1	35.9	23.6
3319. HK	雅生活服务	23.1	17.6	13.4
1995. HK	永升生活服务*	69.9	49.2	29.5
0873. HK	世茂服务	58.6	31.3	19.2
6049. HK	保利物业*	39.7	30.4	23.5
2869. HK	绿城服务*	47.9	36.9	26.9
3913. HK	合景悠活	42.3	20.3	12.3
2669. HK	中海物业*	37.4	29.0	22.2
1755. HK	新城悦服务*	41.6	29.3	20.1
9909. HK	宝龙商业*	54.7	38.9	28.1
6989. HK	卓越商企服务	36.1	23.1	16.4
9983. HK	建业新生活*	16.5	11.5	8.0
9928. HK	时代邻里	21.5	12.2	8.1
2606. HK	蓝光嘉宝服务*	14.7	10.8	8.5
6677. HK	远洋服务	19.2	12.2	8.4
1778. HK	彩生活*	8.1	-	-
6958. HK	正荣服务*	27.7	17.0	11.9
3316. HK	滨江服务	22.8	14.6	9.5
3662. HK	奥园健康*	12.6	8.5	5.7
6668. HK	星盛商业	30.8	-	-
2146. HK	荣万家	10.4	-	-
2156. HK	建发物业	43.9	-	-
2168. HK	佳兆业美好*	14.0	9.6	6.2
0982. HK	华发物业服务	NA	NA	NA
1153. HK	佳源服务	33.4	-	-
1502. HK	金融街物业	15.2	9.6	7.8
1971. HK	弘阳服务	21.9	-	7.1
6093. HK	和泓服务	27.0	-	-
1922. HK	银城生活服务*	16.2	13.2	10.1
2107. HK	第一服务控股	9.7	-	-
1895. HK	鑫苑服务	7.4	-	-
1417. HK	浦江中国	21.1	-	-
1538. HK	中奥到家*	4.6	-	-
3686. HK	祈福生活服务	3.7	-	-
9916. HK	兴业物联	8.8	-	-
9608. HK	宋都服务	9.8	-	-
1941. HK	烨星集团	12.0	-	-
001914. SZ	招商积余*	51.4	32.0	24.1
002968. SZ	新大正	57.7	41.7	29.5
300917. SZ	特发服务	41.2	31.7	25.5
603506. SH	南都物业	19.9	16.0	13.5
	平均值	32.1	26.1	17.6
	中位值	23.0	23.1	14.9

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](mailto:research@cricsec.com)