



克而瑞证券物业及存量地产组

——物业管理行业周报（2020.05.18-05.24）

分析师：李蒙，CFA

执业证号：APQ664

meng.li@cricsec.com

联系人：王祎馨

分析师：徐婵娟，CFA

执业证号：BOI213

sarah.xu@cricsec.com

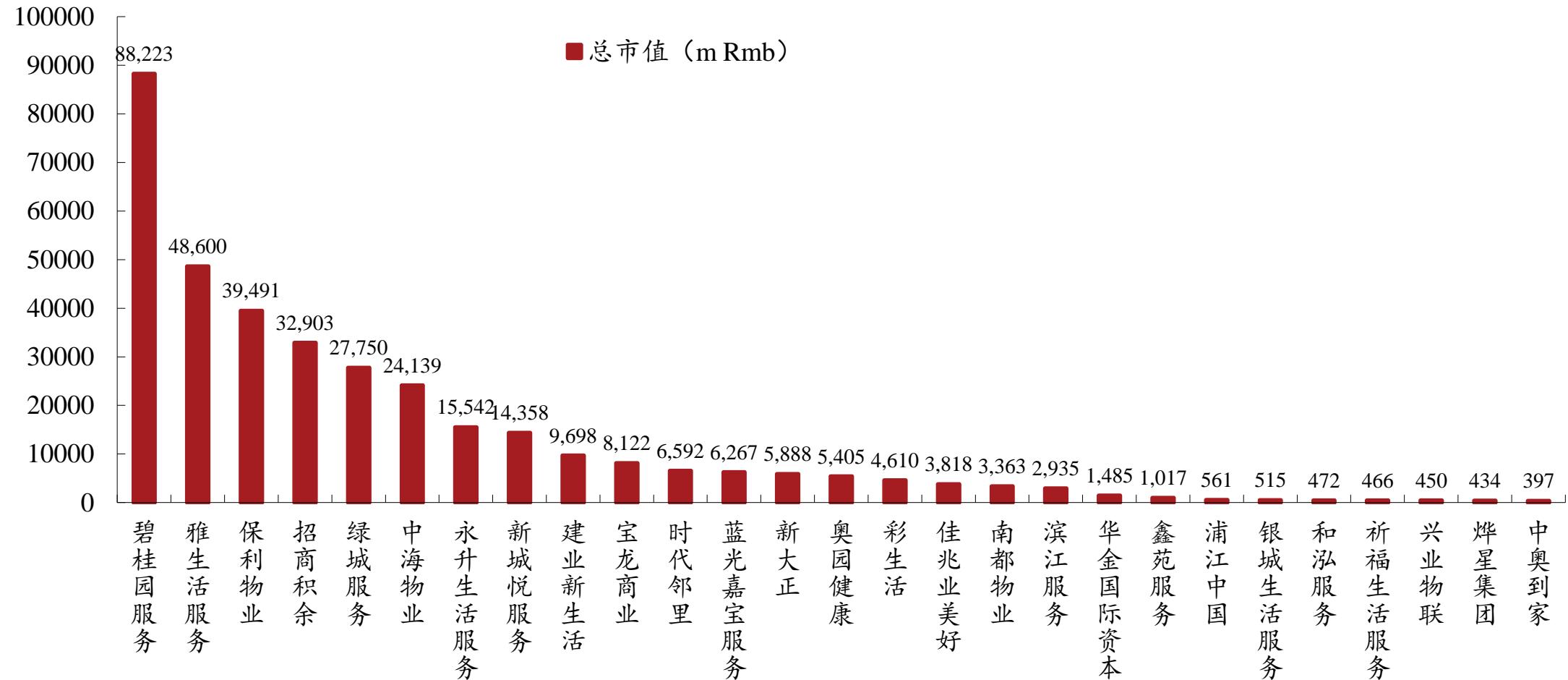
联系人：丁希璞

- **金科智慧服务集团股份有限公司正式揭牌，争取年内香港上市。**2020年5月18日,金科智慧服务集团股份有限公司揭牌仪式隆重举行。据现场透露，金科服务将启动股份制改造，争取年内香港上市。金科服务是金科集团旗下的物业管理公司，目前已进入中国城市150多个，服务700多个项目，现服务的物业形态已涵盖住宅、写字楼、商业、酒店会所、学校、公建类等诸多物业类型，连续多年业主满意度超过90%。
- **北京朝阳物协发布《成本信息和计价规则》，物业费协商有参考。**近日，北京朝阳区物业协会发布《朝阳区住宅项目基础服务标准物业服务成本信息和计价规则》，其中明确了物业费标准，多层住宅：1.48元/m²/月至1.86元/m²/月；高层住宅：2.47元/m²/月至2.91元/m²/月。因每个物业项目面积情况和共用设施情况不同，要达到同样服务标准所投入的人员成本和物力成本并不相同，因此服务成本呈现费用浮动区间。《成本信息参考》仅用于物业服务合同签订时参考使用，不属于强制定价，价格浮动幅度以合同约定为准；物业服务内容少于基础标准内容的可参考本《成本信息参考》进行菜单式选取约定。
- **星河商置轻资产输出佛山。**2020年5月16日星河商置与长华投资集团签署项目合作协议，打造品牌管理输出项目“佛山长华星河COCO City”。双方此次合作的佛山长华国际商业中心是政府重点工程之一，坐落于佛山市狮山主城区核心博爱中路68号，规划打造为近80万平方米的城市综合体。长华星河COCO City将作为商业主体引进，合约面积约16万平方米，将致力于打造为佛山的商业标杆项目。

- 彩生活退出仁和集团旗下物业平台，退出前持股10%。深圳市彩生活服务集团有限公司日前退出投资企业乐山市郡和物业管理有限公司，退出前持股比例为10%。目前，乐山郡和物业由四川仁和建设投资集团有限公司100%控股。郡和物业成立于2002年，是乐山市房管局首批审核通过的拥有管理资质的物业管理企业之一。郡和物业的经营范围包括物业管理、租赁、停车服务。近些年，先后涉足住宅、工业厂房等不同物业类型，现管理物业面积总和约100万平方米。
- 重庆市：多措并举打通物业小区5G网络建设最后“一公里”。近日为加快推进5G网络基础设施建设，重庆市住房和城乡建委与重庆市通信管理局联合印发《关于规范和加快物业小区5G网络建设的通知》，采取多种措施打通物业小区5G网络建设最后“一公里”。按照通知要求，将推动住宅小区合理开放。物业服务企业应为住宅小区5G网络建设提供便利，禁止违规收取进场费、协调费等不合理费用。5G网络建设中确需物业服务企业投入人员、材料等成本的，由铁塔公司和各基础电信企业与物业服务企业协商解决。5G网络站址管理费不得高于同期站址周边同类型物业平均租金，在原有站址新增5G设备的，不得重复收取管理费。支持加装专用电表对5G等通讯基站用电单独计费，转供电价按照国家相关规定收取，不得分摊不合理费用。
- 2020年两会物业相关提案有诸多亮点。2020年5月21日，全国政协十三届三次会议北京开幕。会上物业相关提案的内容涉及：1) 物业服务公司进入农村市场；2) 制定物业管理法；3) 明确物业定位，建立长效管理机制；4) 将物企纳入基层管理实施体系；5) 物企参与老旧小区改造；6) 物企可获财政补贴和税收减免；7) 调整新三板国资监管安排。

- **【碧桂园服务，6098.HK】**2020年5月20日，碧桂园服务发布公告宣称2018年3月13日采纳的上市前购股权计划因董事行使所授予的购股权配发新股份约531万股，占发行前总股本的0.2%，发行价格0.94港元/股。同时因其他合格参与者行使所授予的配股权配发新股份约1,213万股，占发行前总股本的0.4%，发行价格0.94港元/股。两次合计发行约1,743万股，占发行前总股本的0.6%。发行新股后，碧桂园服务总股数增加至2,753,539,800股。
- **【华金国际资本，0982.HK】**2020年5月20日，华金国际资本发布公告宣称间接全资附属公司珠海市横琴新区华金国际酒店管理有限公司及其下的珠海市横琴新区华金国际酒店管理有限公司喜来登酒店及珠海市横琴新区华金国际酒店管理有限公司会展行政公寓，因应新型冠状病毒疫情下就目标物业获出租方珠海十字门中央商务区建设控股有限公司授出租金减免，减免金额税前合计约1,042万元。

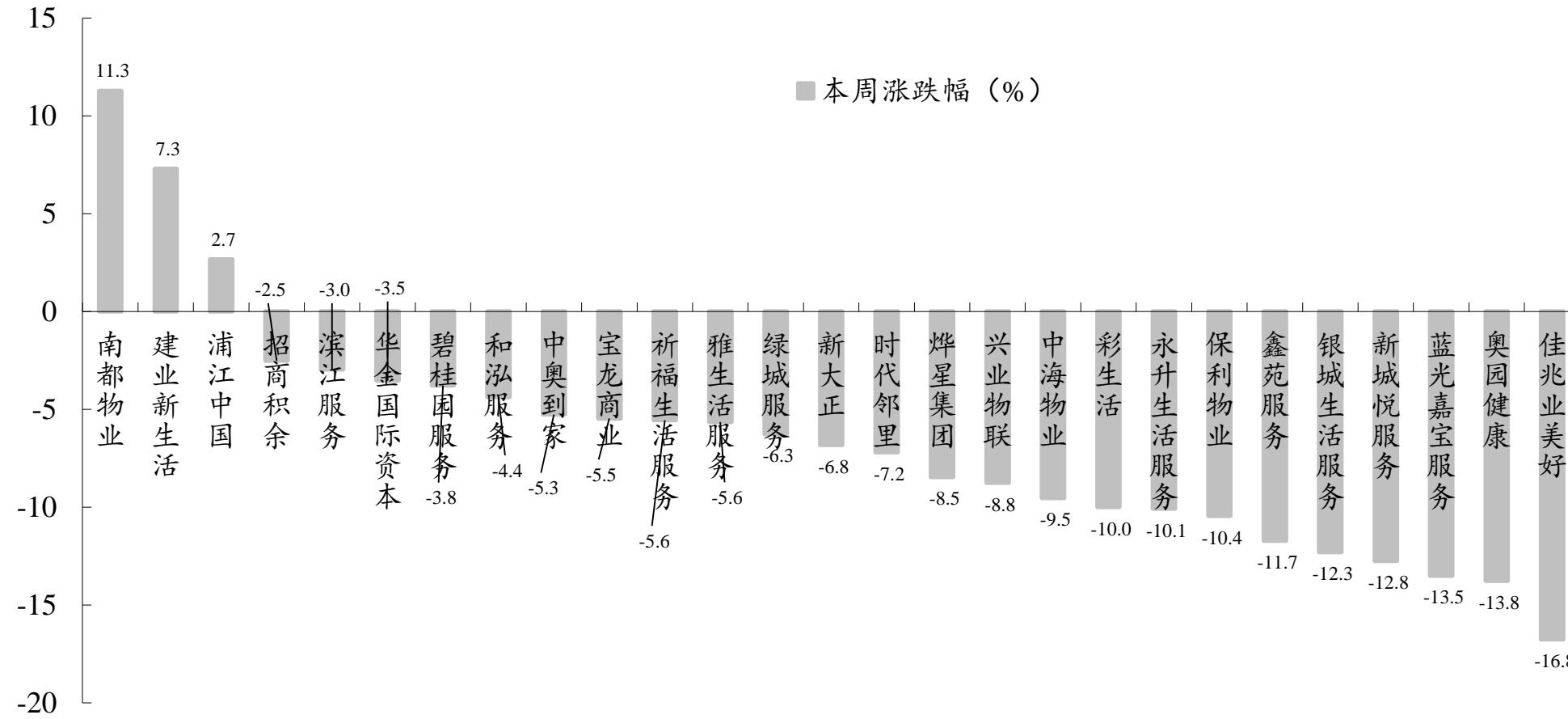
图1：总市值 (m Rmb)



数据来源：Wind, 克而瑞证券研究院

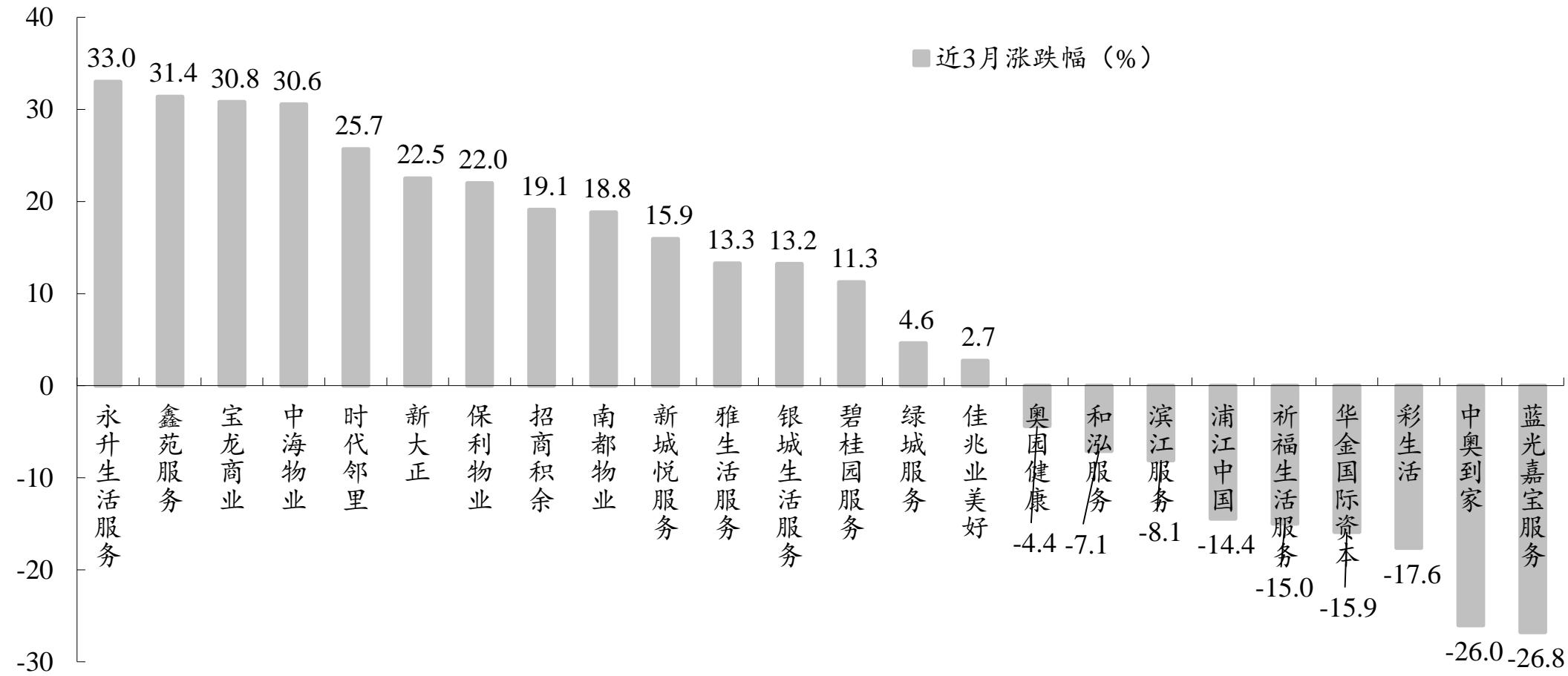
注：1) 股价采用2020年5月22日收盘价，下同；2) 汇率采用1港元=0.9元人民币

图2：本周涨跌幅（%）



数据来源：Wind, 克而瑞证券研究院

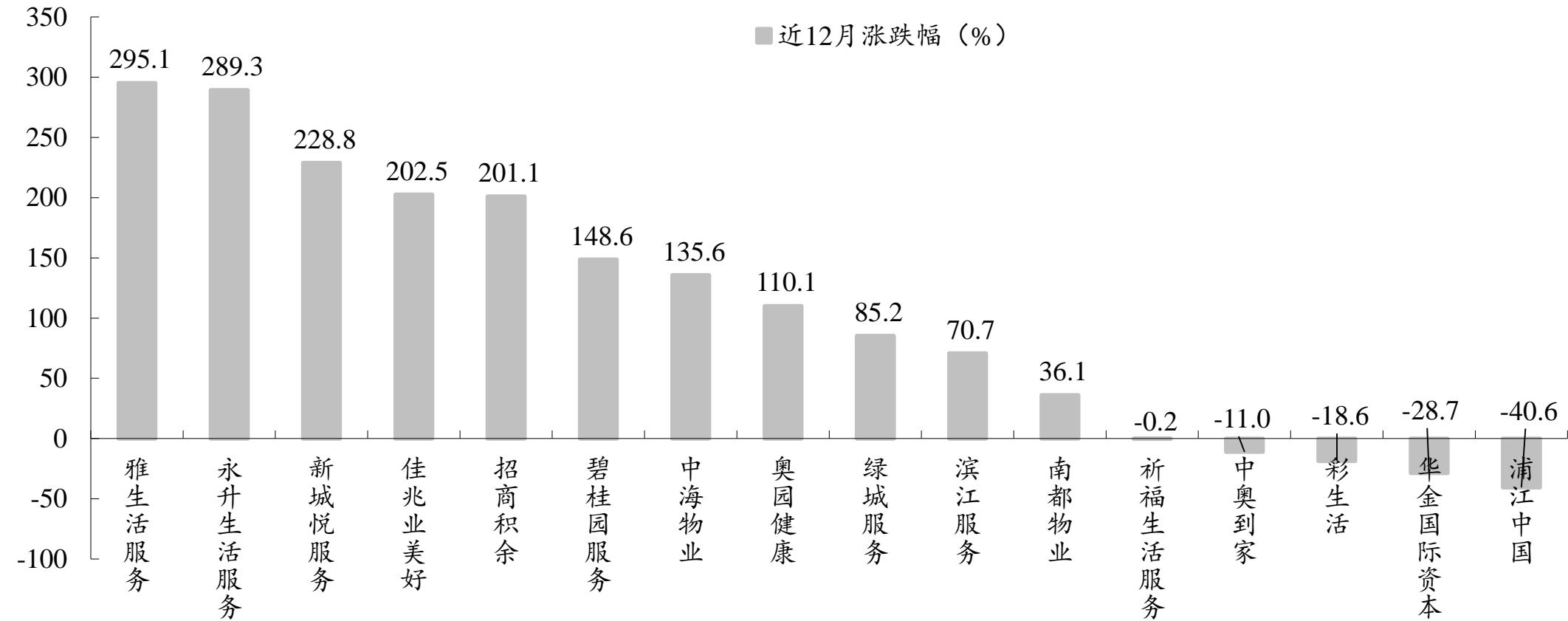
图3：近3个月涨跌幅（%）



数据来源：Wind，克而瑞证券研究院

注：兴业物联、烨星集团、建业新生活等公司上市未满3个月，故图中未列示

图4：近12个月涨跌幅（%）

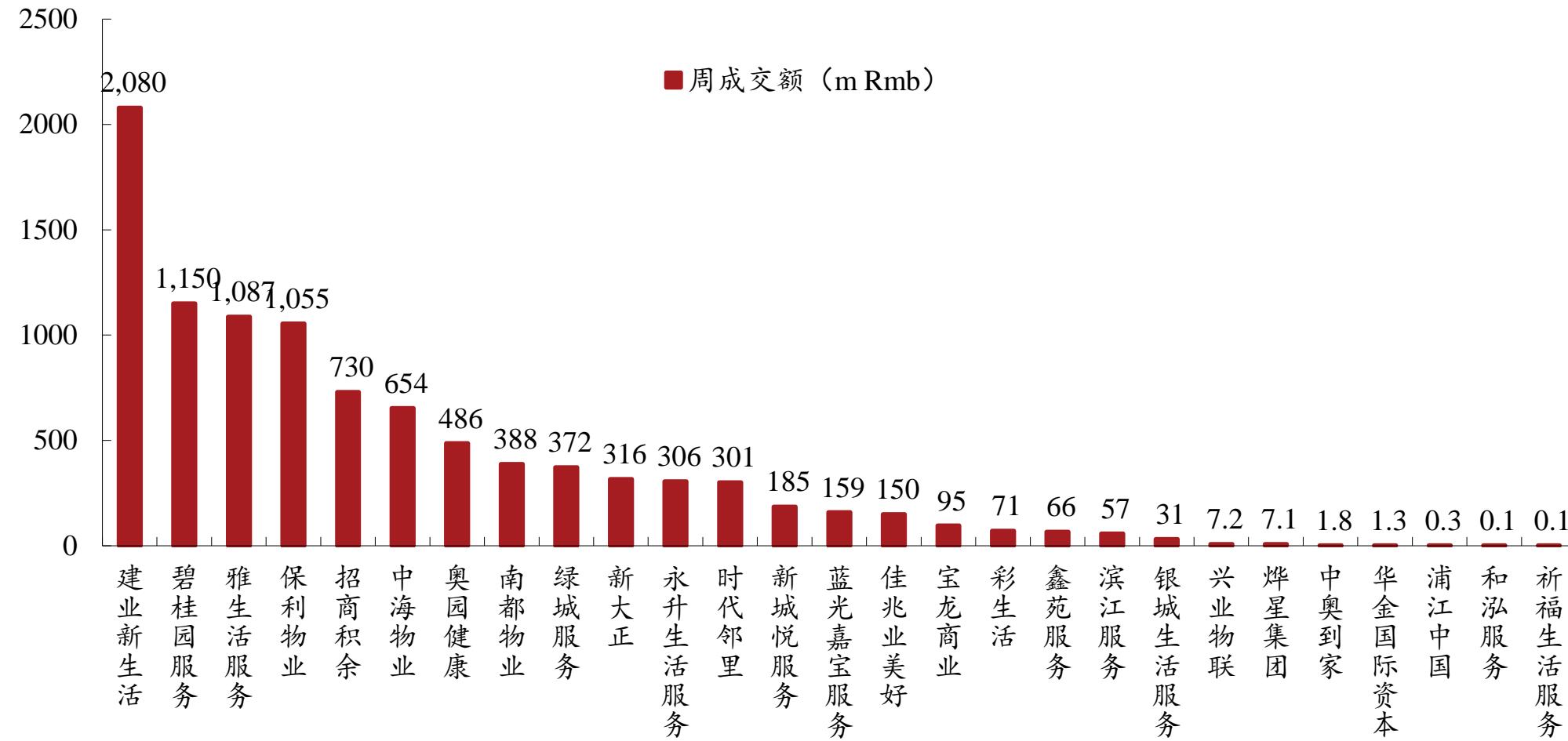


数据来源：Wind，克而瑞证券研究院。注：蓝光嘉宝服务、鑫苑服务、和泓服务、银城生活服务、新大正、宝龙商业、保利物业、时代邻里、兴业物联、烨星集团、建业新生活等公司上市未满12个月，故图中未列示。

股票代码	股票简称	PE 2019	PE 2020E	PE 2021E
6098.HK	碧桂园服务*	52.8	40.2	30.2
3319.HK	雅生活服务	39.5	27.8	21.7
6049.HK	保利物业	80.5	53.6	39.0
2869.HK	绿城服务*	58.1	43.4	33.3
2669.HK	中海物业*	50.9	38.4	30.0
1995.HK	永升生活服务*	69.4	43.6	28.0
1755.HK	新城悦服务	50.9	35.3	24.4
9983.HK	建业新生活	41.4	27.2	18.7
9909.HK	宝龙商业*	45.5	28.5	19.6
9928.HK	时代邻里	68.4	29.8	16.0
2606.HK	蓝光嘉宝服务	14.6	10.6	7.9
3662.HK	奥园健康*	33.3	23.5	16.6
1778.HK	彩生活*	9.2	8.0	7.2
2168.HK	佳兆业美好*	23.3	17.8	13.2
3316.HK	滨江服务	25.6	18.2	14.1
0982.HK	华金国际资本	NA	-	-
1895.HK	鑫苑服务	12.5	-	-
1417.HK	浦江中国	31.5	-	-
1922.HK	银城生活服务*	15.5	7.9	5.7
6093.HK	和泓服务	34.2	-	-
3686.HK	祈福生活服务	4.9	-	-
9916.HK	兴业物联	12.8	-	-
1941.HK	烨星集团	16.8	-	-
1538.HK	中奥到家*	3.7	3.2	3.2
001914.SZ	招商积余	115.0	51.5	37.9
002968.SZ	新大正	56.4	40.5	31.1
603506.SH	南都物业	29.8	23.3	18.6
平均值		38.3	28.6	20.8
中位值		33.7	28.2	19.1

数据来源: Bloomberg, 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Bloomberg一致预期

图5：本周成交金额 (m Rmb)



数据来源：Wind, 克而瑞证券研究院 注：汇率采用1港元=0.9元人民币

免责申明

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，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讲购证券的决定，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，需要及财政状况而编写。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，惟并不保証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
丁希璞



联系方式: research@cricsec.com