



# 克而瑞证券物业及存量地产组

## ——物业管理行业周报（2020.05.25-05.31）

分析师：李蒙，CFA

执业证号：APQ664

[meng.li@cricsec.com](mailto: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](mailto:sarah.xu@cricsec.com)

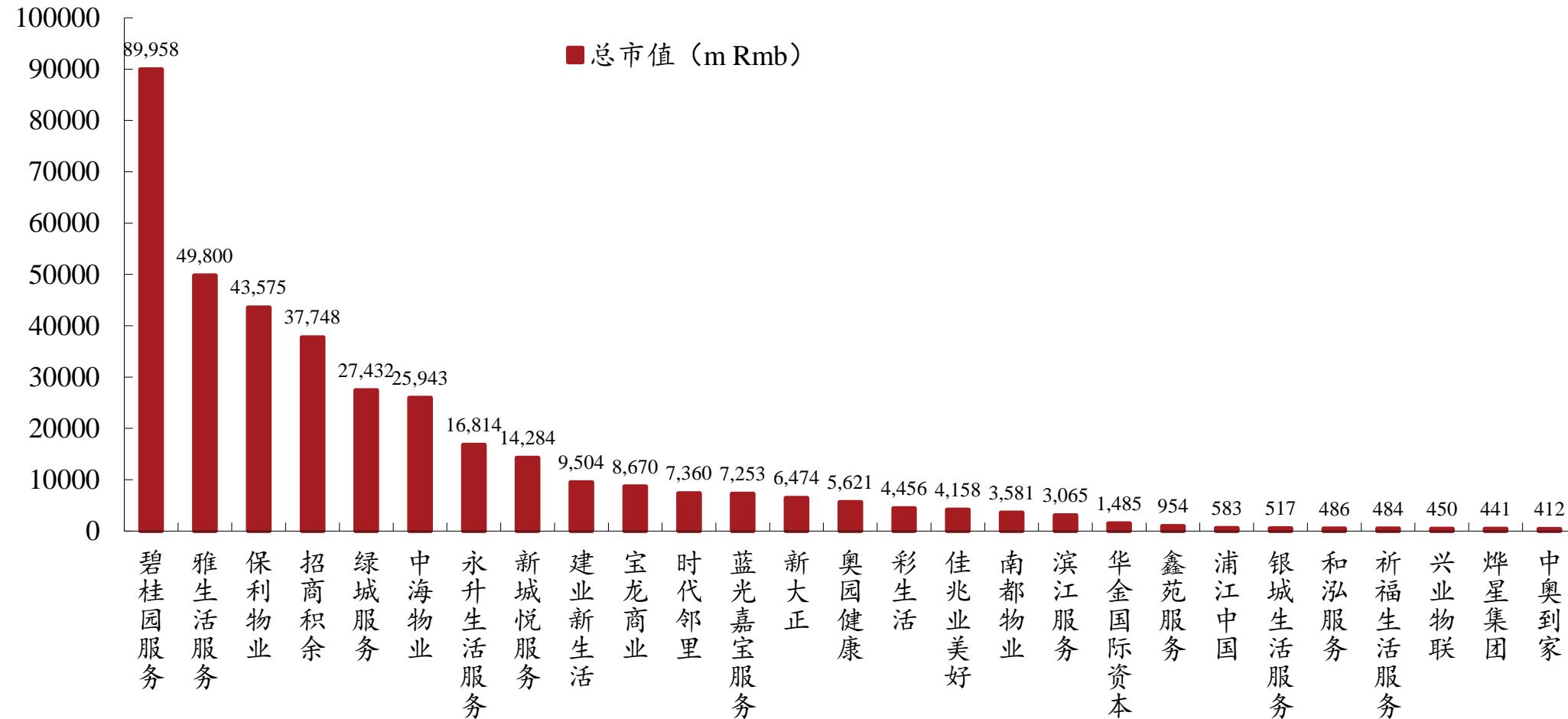
联系人：丁希璞

- **碧桂园创投联合保利资本发起50亿元“房地产产业链赋能基金”。**近期，碧桂园创投和保利资本正式宣布将共同发起设立一支规模为50亿元人民币、首期10亿元人民币的“房地产产业链赋能基金”。该基金将由碧桂园创投和保利资本作为基石投资人出资，另外目前已有多家市场头部投资机构确认作为基石投资者加入。碧桂园集团和保利发展都是国内地产行业的领先企业，两大集团直属投资机构碧桂园创投及保利资本，持续看好地产上下游企业的培育潜力，正加快泛地产产业链的投资布局。本次双方携手成立产业基金，将进一步依托双方投资实力，精准支持产业链上的潜力企业，助力泛地产行业向稳向好、实现高质量发展。
- **2020物业服务企业上市公司测评报告发布。**2020年5月26日，由中国物业管理协会、上海易居房地产研究院中国房地产测评中心联合开展，中物研协具体实施的《2020物业服务企业上市公司测评报告》在上海正式发布。碧桂园服务、绿城服务、保利物业、雅生活服务、招商积余、中海物业、彩生活、新城悦服务、蓝光嘉宝服务、永升生活服务、奥园健康和佳兆业美好获得2020物业服务企业上市公司十强。
- **保利物业等四家物业服务企业中标洛阳市道路清扫保洁项目。**2020年5月25日，洛阳市公共资源交易中心公布洛阳市涧西区道路清扫保洁服务项目开标结果，鑫梓润物业、春雨物业、保利物业、侨银环保、索克物业等五家企业分获1-5标段。本次中标的五家企业，除了侨银环保，其余四家均为物业公司。保利物业的标段中标金额约为2,699万元。

- **蓝光嘉宝中标首家医院物业管理项目。** 蓝光嘉宝服务华东华南区域2020年5月28日成功中标苏州市相城区第三人民医院项目，这是蓝光嘉宝服务华东华南区域首家公建类医院项目中标，华东华南区域将以此标的为突破口，全面开启东部沿海地区公建类物业服务管理新篇章。
- **新疆将开展物业服务行业专项整治工作。** 近日，据悉今年新疆将通过开展专项整治活动，6个自治区物业管理试点城市（乌鲁木齐市、克拉玛依市、哈密市、昌吉市、库尔勒市、奎屯市）住宅物业覆盖率达到90%以上，其他设市城市住宅物业覆盖率达到85%以上，县城住宅物业覆盖率达到80%以上。
- **永升物业136万中标福建游泳跳水运动管理中心物业服务项目。** 近日，上海永升物业管理有限公司以金额1,368,948元中标福建省游泳跳水运动管理中心第三方人员物业购买服务采购项目，服务要求或标的的基本物业管理服务主要包含：主厨、厨师、面点师傅、食堂小工、门卫、水电工程维修工、养护人员、大车驾驶员、小车驾驶员、保洁员、文员。
- **融创中国公司管理层透露物业上市已提上日程。** 2020年5月28日，融创中国在北京举办股东周年大会。会上管理层表示，物业分拆上市已经提上日程，但目前还在做准备，上市日期未定。
- **第一服务递表港交所。** 2020年5月29日，当代置业旗下物业公司第一服务递交港交所。招股书显示，第一服务2019年收入6.2亿元，2017-19年CAGR为28.3%；2019归母净利润7,729万元，2017-19年CAGR为39.6%。截至2019年底，第一服务在管面积为1,354万平方米，其中约80%来自当代置业。

- 【滨江服务，3316.HK】2020年5月25日，滨江服务发布公告，宣称公司全资子公司宁波滨润以1,665万元中标滨江房产的全资子公司衢州置业的储藏室及停车位的使用权。其中储藏室692个，停车位333个，均位于项目内。使用期限截至2080年8月16日。
- 【建业新生活，9983.HK】2020年5月27日，建业新生活发布公告宣称公司已悉数行使超额配售权，涉及股份共4,500万股，相当于行使超额配售权之前全球发售的可供认购股份总数的15%。每股发售价格6.85港元。扣除发行相关费用后，预计公司筹得款项净额约3.0亿港元。预计该等超额配发股份将于2020年6月1日在联交所主板开始上市及买卖。
- 【雅生活服务，3319.HK】2020年5月29日，雅生活服务发布公告宣布人事变动。公司常务副总裁、首席财务官及联席公司秘书李大龙先生将获升任为公司总裁（总经理）及首席执行官。财务中心总经理邬洁颖女士委任为首席财务官。以上任命由第二届董事会于2020年7月21日批准后正式生效。
- 【永升生活服务，1995.HK】2020年5月29日，永升生活服务发布公告，宣布旭辉控股（0884.HK）以7.83亿港元的对价向林氏家族收购7,682万股（相当于总股数的5%）永升生活服务的股权。交易完成后，旭辉对永升生活服务的持股比例将增至26.48%，同时林氏家族将其持有的23.64%股权对应的表决权委托给旭辉，也就是说交易完成后旭辉拥有永升生活服务50.12%的投票权，拥有控制权，因此将其重新并表。

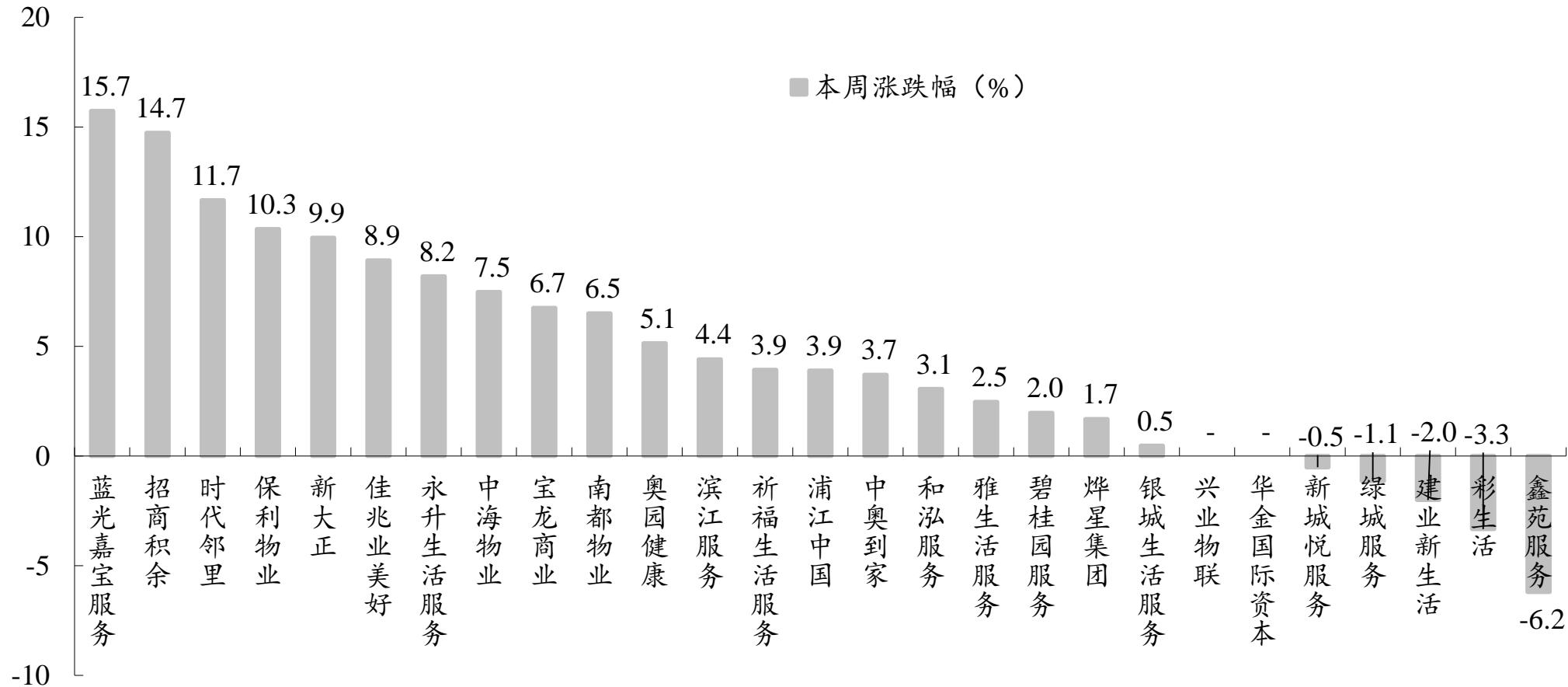
图1：总市值（m Rmb）



数据来源：Wind，克而瑞证券研究院

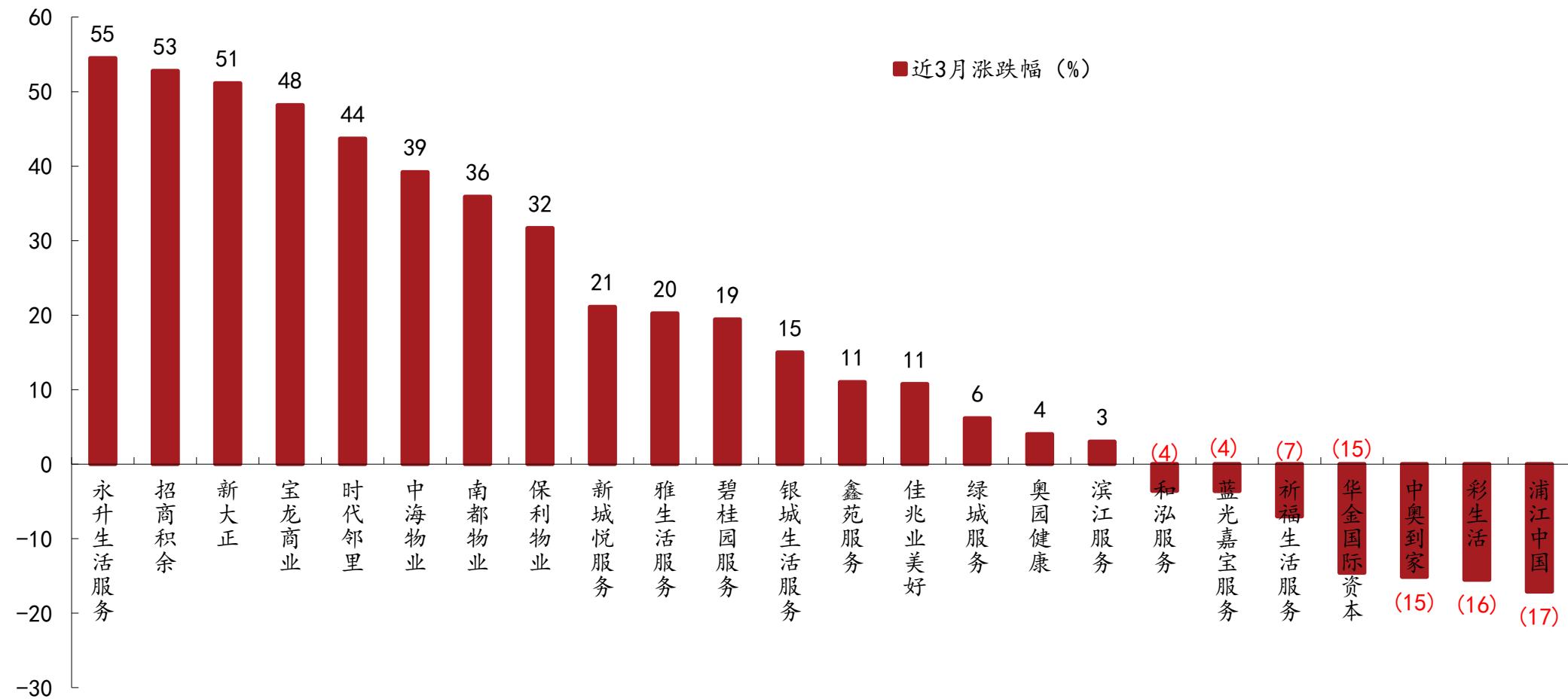
注：1) 股价采用2020年5月29日收盘价，下同；2) 汇率采用1港元=0.9元人民币

图2：本周涨跌幅（%）



数据来源：Wind，克而瑞证券研究院

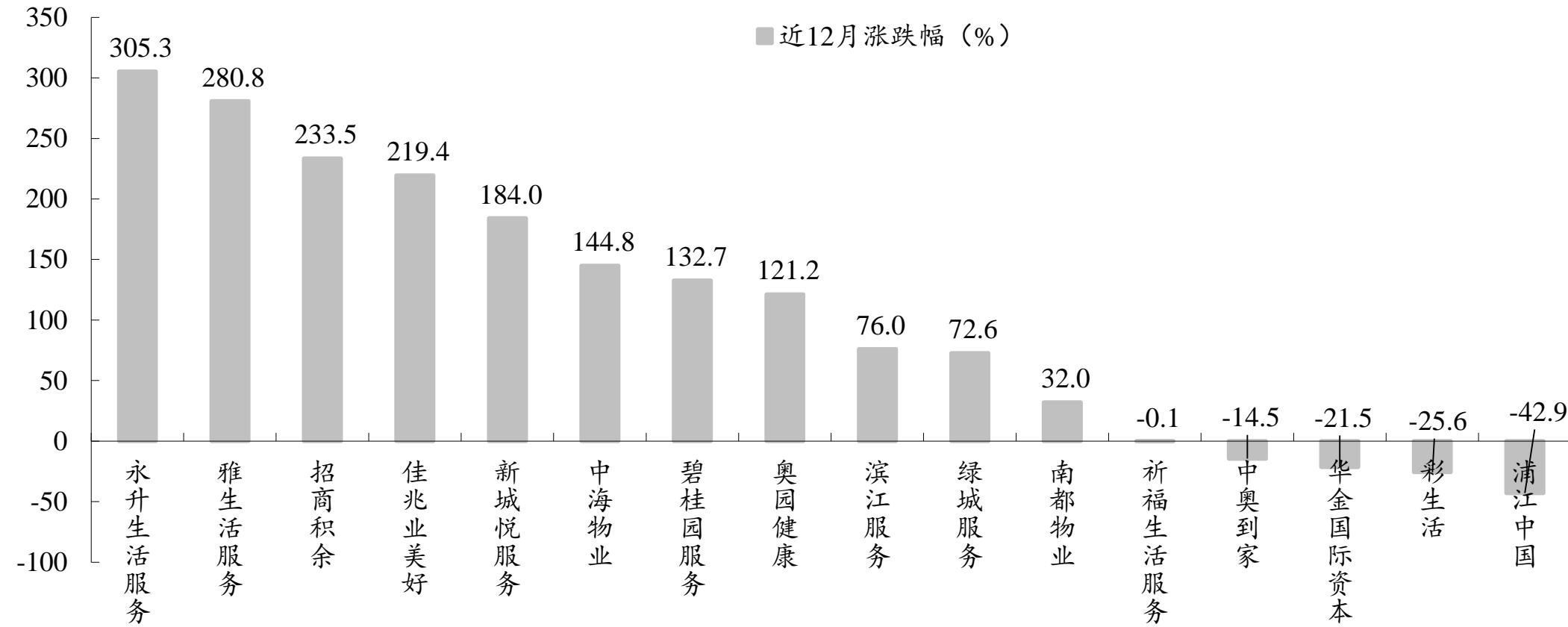
图3：近3个月涨跌幅（%）



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（%）

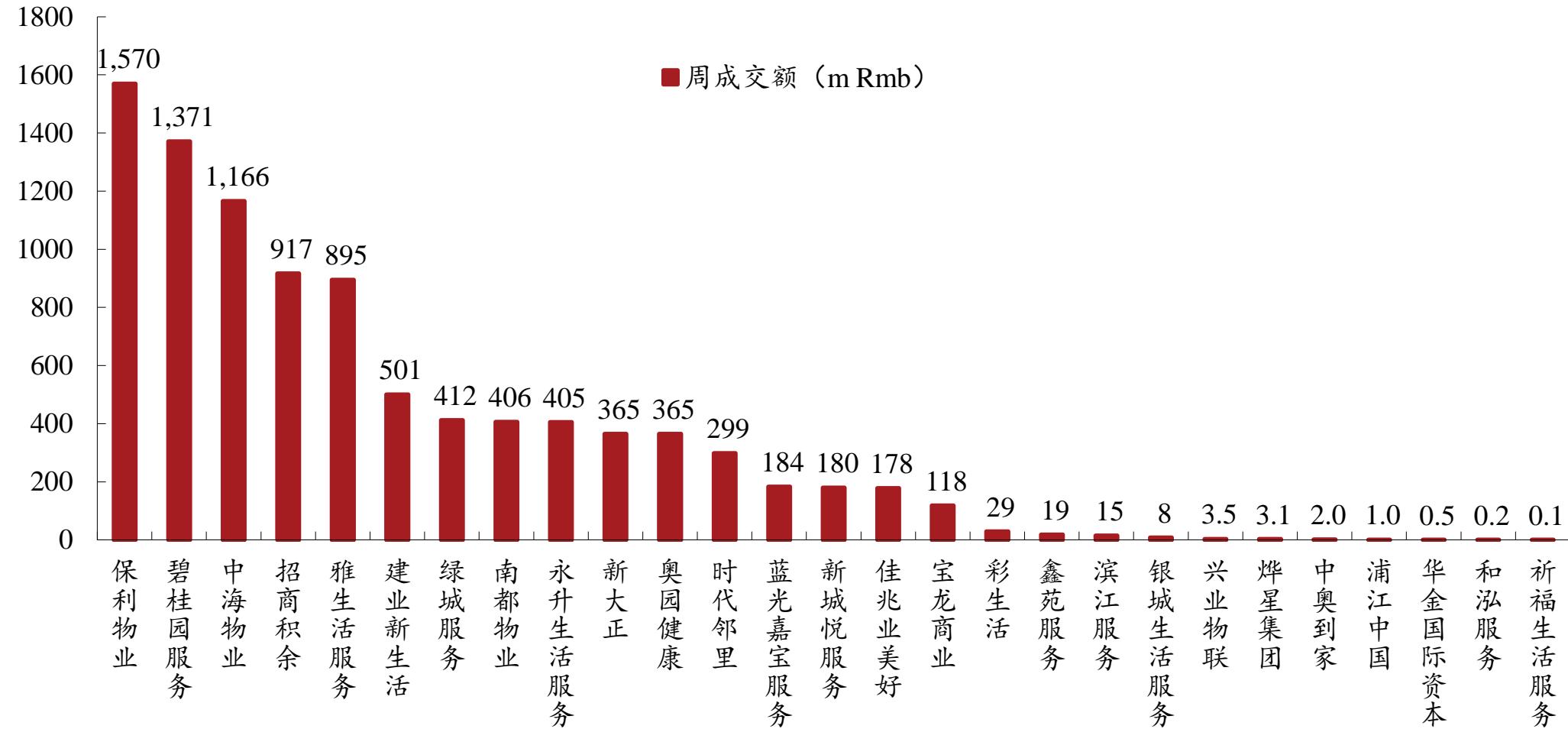


数据来源：Wind，克而瑞证券研究院。注：蓝光嘉宝服务、鑫苑服务、和泓服务、银城生活服务、新大正、宝龙商业、保利物业、时代邻里、兴业物联、烨星集团、建业新生活等公司上市未满12个月，故图中未列示。

股票代码	股票简称	PE 2019	PE 2020E	PE 2021E
6098.HK	碧桂园服务*	53.8	41.0	30.8
3319.HK	雅生活服务	40.5	28.5	22.2
6049.HK	保利物业	88.8	59.1	43.1
2869.HK	绿城服务*	57.5	42.9	32.9
2669.HK	中海物业*	54.7	41.3	32.2
1995.HK	永升生活服务*	75.1	47.2	30.3
1755.HK	新城悦服务	50.7	35.1	24.3
9983.HK	建业新生活	40.6	26.6	18.3
9909.HK	宝龙商业*	48.5	30.4	20.9
9928.HK	时代邻里	76.4	33.3	17.9
2606.HK	蓝光嘉宝服务	16.9	12.2	9.1
3662.HK	奥园健康*	34.6	24.4	17.3
1778.HK	彩生活*	8.9	7.7	7.0
2168.HK	佳兆业美好*	25.4	19.3	14.3
3316.HK	滨江服务	26.7	19.0	14.7
0982.HK	华金国际资本	NA	-	-
1895.HK	鑫苑服务	11.7	-	-
1417.HK	浦江中国	32.8	-	-
1922.HK	银城生活服务*	15.6	7.9	5.8
6093.HK	和泓服务	35.2	-	-
3686.HK	祈福生活服务	5.1	-	-
9916.HK	兴业物联	12.8	-	-
1941.HK	烨星集团	17.1	-	-
1538.HK	中奥到家*	3.8	3.4	3.4
001914.SZ	招商积余	131.9	59.1	43.5
002968.SZ	新大正	62.0	44.5	34.2
603506.SH	南都物业	31.7	24.8	19.8
平均值		40.7	30.4	22.1
中位值		34.9	29.5	20.4

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。

本文件之內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](mailto:research@cricsec.com)

