



# 克而瑞证券物业及存量地产组

## ——物业管理行业周报（2020.05.11-05.17）

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

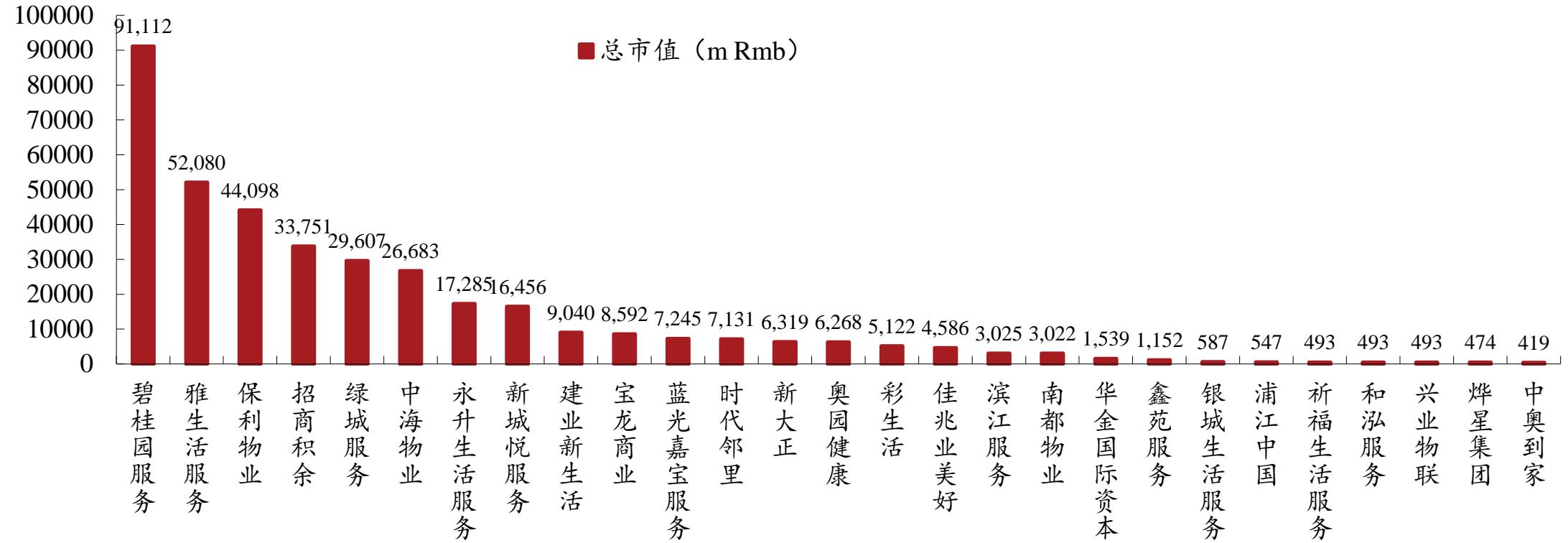
- **从保利、万科到龙湖物业大佬争夺城市服务。**5月11日，万科物业发布消息称，公司与厦门思明市政园林管理有限公司、厦门市思环保洁服务有限公司共同成立厦门市思明城市资源经营管理有限公司，为厦门鼓浪屿全岛提供整合运营服务，进一步探索万科物业城市空间整合服务。无独有偶，于5月12日，龙湖智慧服务宣布其与岳阳城陵矶临港经营管理有限公司签署合约，将以城陵矶新港区为起点，聚焦“港产城”积极探索城市服务创新模式。而早在2016年保利物业开始涉足城镇公共服务管理，其以经济较为发达的浙江嘉兴市嘉善县为突破口，先后在嘉善县下属天凝镇、大云镇、陶庄镇、西塘景区以及周边的上海市罗店镇布局。但目前阶段，营收不匹配，城市服务、公共服务等业务，对于物管公司而言更像是一个潜力股，一个值得用时间换空间的业务板块。
- **彩生活携手中马控股打造智慧产业城市。**2020年5月6日下午，彩生活服务集团CEO黄玮、科技与产品中心负责人杨建军、E能源板块负责人慕晓明、湖广大区总经理刘宏才等一行人员抵达中国-马来西亚钦州产业园区，对中马事业部在管特色扶贫创业小镇项目进行深入调研部署。彩生活服务集团CEO黄玮指出扶贫创业小镇是中马钦州产业园区积极响应国家和自治区扶贫攻坚号召而规划建设的重大项目，我们需在扎实基础物业管理的同时，狠抓物业管理服务的品质提升，切实践行彩生活服务集团“互联网+”的特色管理模式，打造属于中马钦州产业园区特色的全方位新物联智慧温度社区服务。2020年5月7日上午，彩生活服务集团CEO黄玮主持召开中马控股集团——彩生活服务集团专题研讨会议，双方就加强战略合作、推动智慧园区建设、跨境平台合作、园区E能源等多方面进行深入交流。

- **红杉中国、腾讯共同战略投资世茂服务 推动科技创新助力物业管理升级。**世茂服务控股有限公司完成来自红杉资本中国基金1.3亿美元、腾讯1.14亿美元共计2.44亿美元战略投资，本轮融资将用于加速数字化升级。世茂服务表示，此次红杉资本中国基金、腾讯入股世茂服务，一方面彰显了红杉中国推动物业管理等传统行业数字化、智慧化转型升级的核心能力，将进一步有力提升物业管理企业共享整合效率。另一方面，产业互联网作为腾讯的核心战略之一，腾讯将利用线上线下融合的平台优势以及助力商业新生态的能力，帮助物业管理行业进入数字化升级的快车道，释放出增长新活力。目前世茂服务的签约管理面积超1.2亿平方米，签约管理项目超500个，在4月21日晚间，世茂房地产发布公告称，拟拆分物业管理服务业务赴港交所上市，即“世茂服务”。
- **建业新生活于5月15日正式在港交所主板挂牌上市，上市首日涨幅超22%。**5月14日，建业新生活有限公司发布公告称，股票发售价厘定为每股6.85港元。基于该发售价及3亿股发售股份，经扣除开支建业新生活将获得全球发售所得款项净额约为19.16亿港元。建业新生活作为华中地区最大的物业管理服务商，其公开发售最终获得142.5倍的超额认购。建业新生活上市首日以每股8.37港元收盘，较发行价上涨22.2%。

- **宝龙商业、佳兆业美好自愿性公告纳入MSCI中国小型股指数。**5月13-14日，宝龙商业（9909.HK）和佳兆业美好（2168.HK）分别发布自愿性公告，披露公司股票获纳入MSCI中国小型股指数，且将于2020年5月29日收市后生效。MSCI中国小型股指数乃为计量中国市场小型股份部的表现而设。获纳入有关MSCI指数，显示出资本市场对两家公司公司表现及价值的认可，预期将有利于提升公司知名度及增加公司股份买卖的流动性，从而实现投资价值。
- **招商积余被列入MSCI中国A股在岸指数新增名单中。**5月13日凌晨国际指数编制公司MSCI公布了其2020年的半年度指数审议结果，新增成份股61只，剔除18只，其中招商积余(001914.SZ)成为MSCI中国A股在岸指数新增个股。

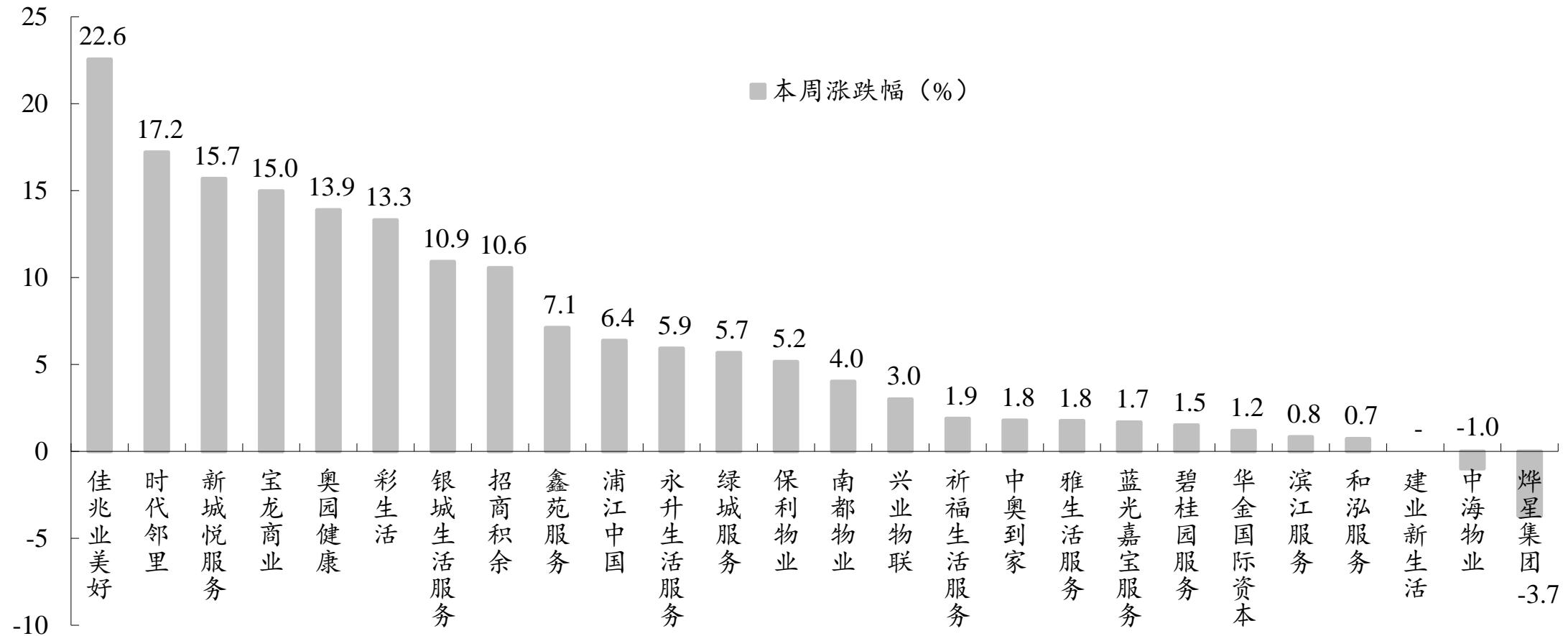
- 【时代邻里，9928.HK】2020年5月9日，时代邻里发布公告称其拟以人民币1,486.8万元收购目标公司广州耀成物业管理有限公司100%的股权。截至2019年底，目标公司有在管项目27个。在管面积大约243万平方米，其中约94%的在管面积为供电系统单位。
- 【奥园健康，3662.HK】2020年5月11日，奥园健康发布公告称集团间接全资附属公司广州奥园物业服务有限公司，拟以3700万元收购宁波宏建物业服务有限公司（“宁波宏建”）的65%股权。目标公司作为中国物业管理协会和宁波市物业管理协会会员单位，专注于浙江省宁波市之住宅及商用物业管理服务。截止至公告日，公司拥有在管项目34个，总合约面积大约241.3万平方米。
- 【荣盛发展，002146.SZ】2020年5月11日，荣盛发展发布公告称将分拆荣万家生活服务到港交所主板上市。荣盛发展当前持有荣万家91.20%的股权，河北中鸿凯盛投资股份有限公司持有另外 8.80%的股权。2019 年，荣万家实现营业收入13.0亿元，利润总额 1.3亿元，净利润 1.0亿元。
- 【蓝光嘉宝服务，2606.HK】2020年5月13日，蓝光嘉宝服务发布公告称其激励股份已有40%（即约219.5万股）已于所有预定条件达成后解禁。公司于2018年12月3日向宁波嘉乾发行合共548.63万股内资股股份用于股份激励作为公司11名僱员的利益。该笔激励股份自2019年12月3日起3年各年按 40%、30% 及 30% 的比例于禁售安排中解禁。

图1：总市值 (m Rmb)



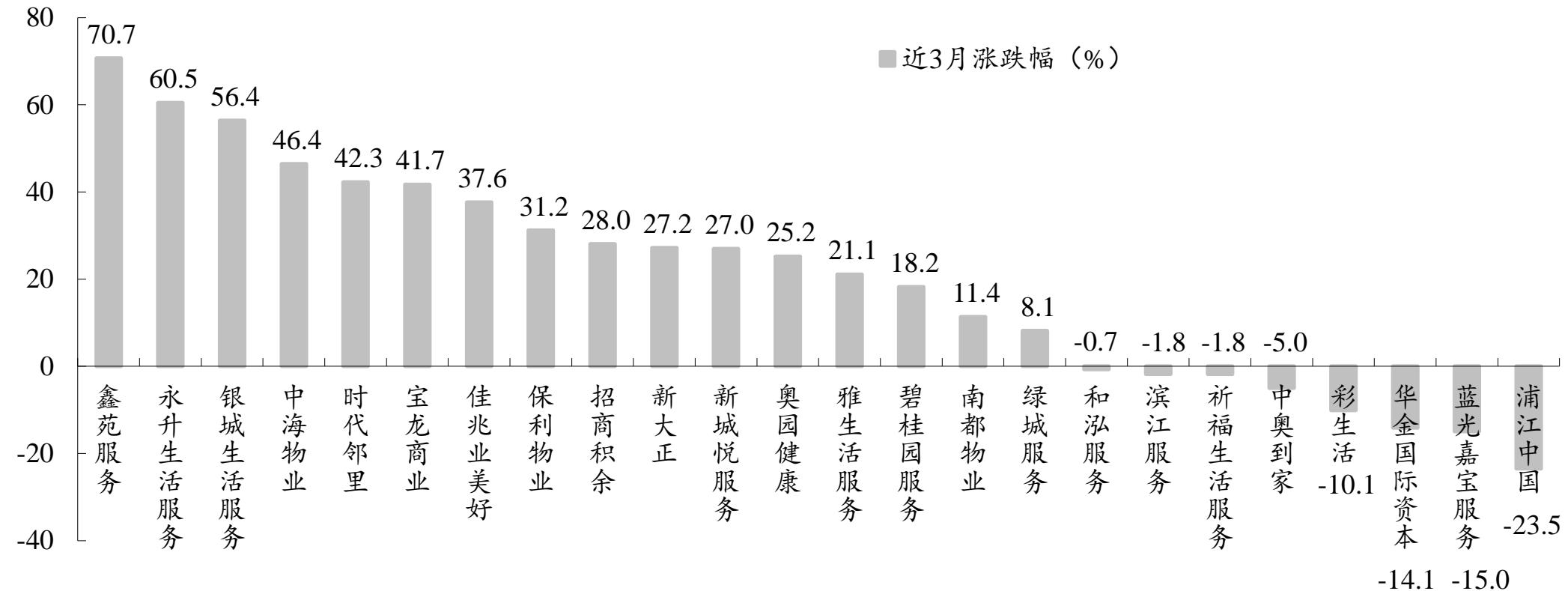
数据来源：Wind，克而瑞证券研究院 注：1) 股价采用2020年5月15日收盘价，下同；2) 汇率采用1港元=0.9元人民币

图2：本周涨跌幅（%）



数据来源：Wind, 克而瑞证券研究院

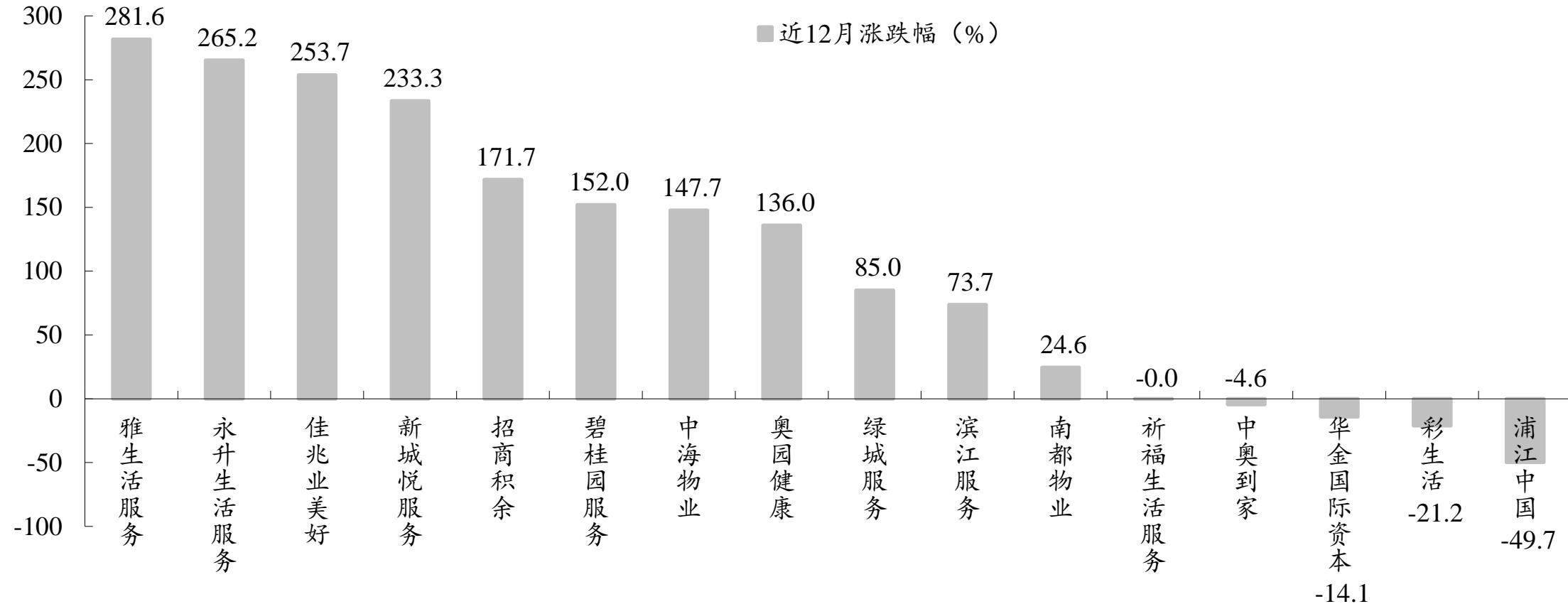
图3：近3个月涨跌幅（%）



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（%）

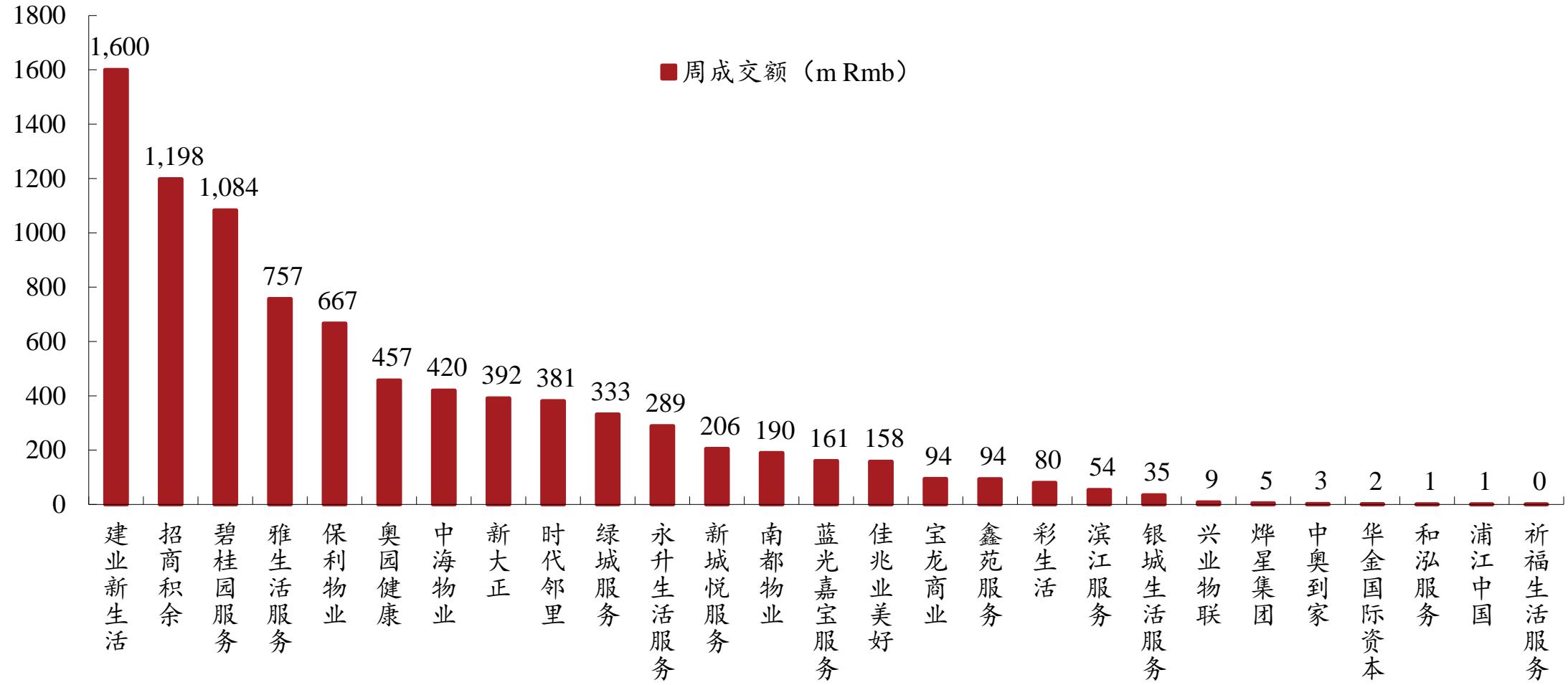


数据来源：Wind，克而瑞证券研究院。注：蓝光嘉宝服务、鑫苑服务、和泓服务、银城生活服务、新大正、宝龙商业、保利物业、时代邻里、兴业物联、烨星集团、建业新生活等公司上市未满12个月，故图中未列示。

股票代码	股票简称	PE 2018	PE 2019E	PE 2020E
6098.HK	碧桂园服务*	54.5	41.5	31.2
3319.HK	雅生活服务	42.3	29.8	23.3
6049.HK	保利物业	89.9	59.8	43.6
2669.HK	中海物业*	56.3	42.5	33.2
2869.HK	绿城服务*	62.0	46.3	35.5
1995.HK	永升生活服务*	77.2	48.5	31.1
1755.HK	新城悦服务	58.4	40.4	28.0
2606.HK	蓝光嘉宝服务	16.9	12.2	9.1
9909.HK	宝龙商业*	48.1	30.2	20.7
9928.HK	时代邻里	74.0	32.3	17.3
3662.HK	奥园健康*	38.6	27.3	19.3
1778.HK	彩生活*	10.3	8.9	8.0
2168.HK	佳兆业美好*	28.0	21.3	15.8
3316.HK	滨江服务	26.4	18.8	14.5
0982.HK	华金国际资本	NA	-	-
1895.HK	鑫苑服务	14.2	-	-
1417.HK	浦江中国	30.7	-	-
9916.HK	兴业物联	14.0	-	-
1941.HK	烨星集团	18.3	-	-
6093.HK	和泓服务	35.8	-	-
3686.HK	祈福生活服务	5.1	-	-
1922.HK	银城生活服务*	17.7	9.0	6.5
1538.HK	中奥到家*	3.9	3.4	3.4
9983.HK	建业新生活	38.6	25.3	17.4
001914.SZ	招商积余	117.9	52.8	38.9
002968.SZ	新大正	60.5	43.5	33.4
603506.SH	南都物业	26.7	21.0	16.7
平均值		41.0	30.7	22.3
中位值		37.2	30.0	20.0

数据来源: Bloomberg, 克而瑞证券研究院 注: 标\*的公司2020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](mailto:research@cricsec.com)