

**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

## ——物业管理行业周报（2020.04.27-05.03）

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)

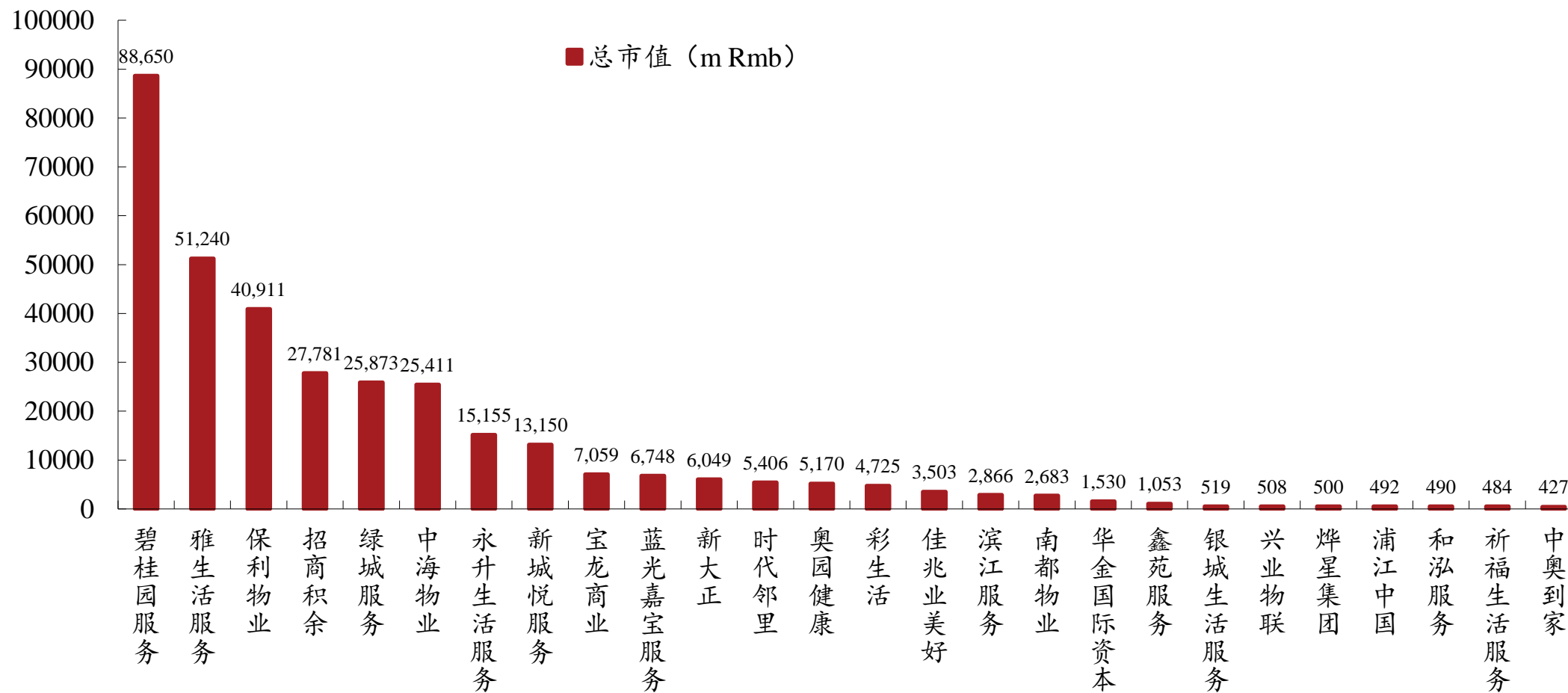
联系人：丁希璞

- **建业新生活通过港交所聆讯。**2020年4月28日，河南建业集团旗下物业管理公司建业新生活通过港交所聆讯。建业新生活2019年收入17.5亿元，2016-19年CAGR达71.3%；2019年归母净利润达2.3亿元，2016-19年CAGR达177.1%。截至2019年末，建业新生活物业管理及增值服务覆盖河南省全省18个地级市及海南省海口市，总合约建筑面积约为11,470万平方米，在管总建筑面积为5,700万平方米。管理的物业类型多样，包括住宅物业、商场、文化旅游综合体、商业用公寓、办公楼、学校及政府机关物业。
- **金科股份（000656.SZ）拟分拆物业上市。**2020年4月29日，金科股份发布公告宣布拟分拆金科服务到香港联交所主板上市。2019物业板块实现营业收入23.09亿元，同比增加33.21%；毛利率25.83%，同比增加7.07个百分点。截至目前，金科服务已覆盖北京、重庆、四川、江苏、湖南、陕西、山东、贵州、新疆、云南、河南等24个省、自治区及直辖市，管理规模约2.46亿平方米，管理项目近800个。
- **社会和法制委员会召开“加强社区物业管理，完善基层社会治理”专题调研情况介绍会。**2020年4月28日，全国政协社法委召开“加强社区物业管理 完善基层社会治理”专题调研情况介绍会，会议强调将围绕“加强社区物业管理完善基层社会治理”开展调研，为加强、改善、规范、创新社区物业管理建言资政、凝聚共识，为社区治理创新发展贡献政协智慧和力量。同时，为后续社法委承办的同题重点关切问题情况通报会创造条件、打好基础。

- **【时代邻里，9928.HK】** 2020年4月27日，时代邻里发布公告称经进一步协商，公司终止收购广州时代融信小额贷款股份有限公司。
- **【碧桂园服务，6098.HK】** 2020年4月28日，碧桂园服务发布两则公告：1) 公司全资附属公司发行38.75亿港元的可转换债券。按初始转换价每股39.68港元计算，并假设债券按初始转换价获悉数转换，债券将转换为9765.625万股股份，约占碧桂园服务现有已发行股本的3.59%，及发行转换股份后扩大的已发行股本的3.47%。2) 公司全资附属公司碧桂园物业香港与China-net订立一致行动协议，拟以1.5港元/股的价格收购合富辉煌11.85%股权，其中碧桂园服务收购的总金额约1.0亿港币，约占合富辉煌10.0%股权，剩余部分由China-net收购。
- **【蓝光嘉宝服务，2606.HK】** 2020年4月29日公司发布公告，宣称自2020年年初至今，公司已于中国收购三家于中国成都及无锡从事物业管理服务的物业管理服务提供商，总代价为人民币7,520万元。被收购公司共有23个在管项目，给公司带来348.9万平方米在管面积。

- **【中奥到家，1538.HK】** 2020年4月29日，中奥到家发布公告称公司全资附属佛山派瑞尔清洁服务拟向何嘉鸣出售广东铭锦城园林景观设计工程有限公司60%股权，代价为人民币730万元。
- **【招商积余，001914.SZ】** 2020年4月30日，招商积余发布2020年一季报。公司2020年第一季度营收17.5亿元，同比增加40.8%；归母净利润5,938万元，同比增长7.9%。
- **【南都物业，603506.SH】** 2020年4月30日，南都物业发布2019年年报和2020年一季报。公司2019年营收12.44亿元，同比增长17.55%，归母净利润为1.13亿元，同比增长24.09%。截至2019年末，公司累计总签约项目496个，累计总签约面积6,061万平方米。公司2020年一季度营收3.33亿元，同比增长13.97%；归母净利润3,034万元，同比增长11.87%。

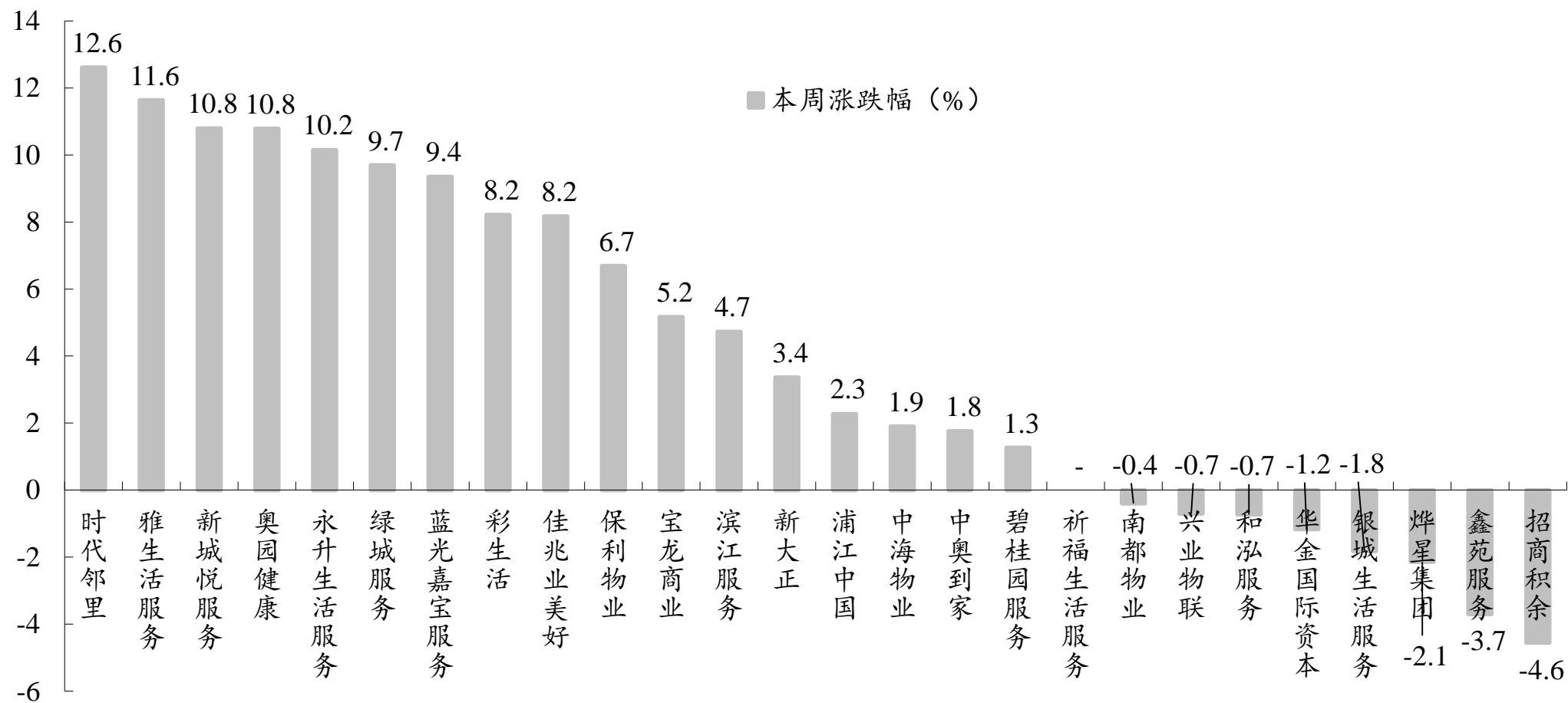
图1：总市值（m Rmb）



数据来源：Wind，克而瑞证券研究院  
率采用1港元=0.90元人民币

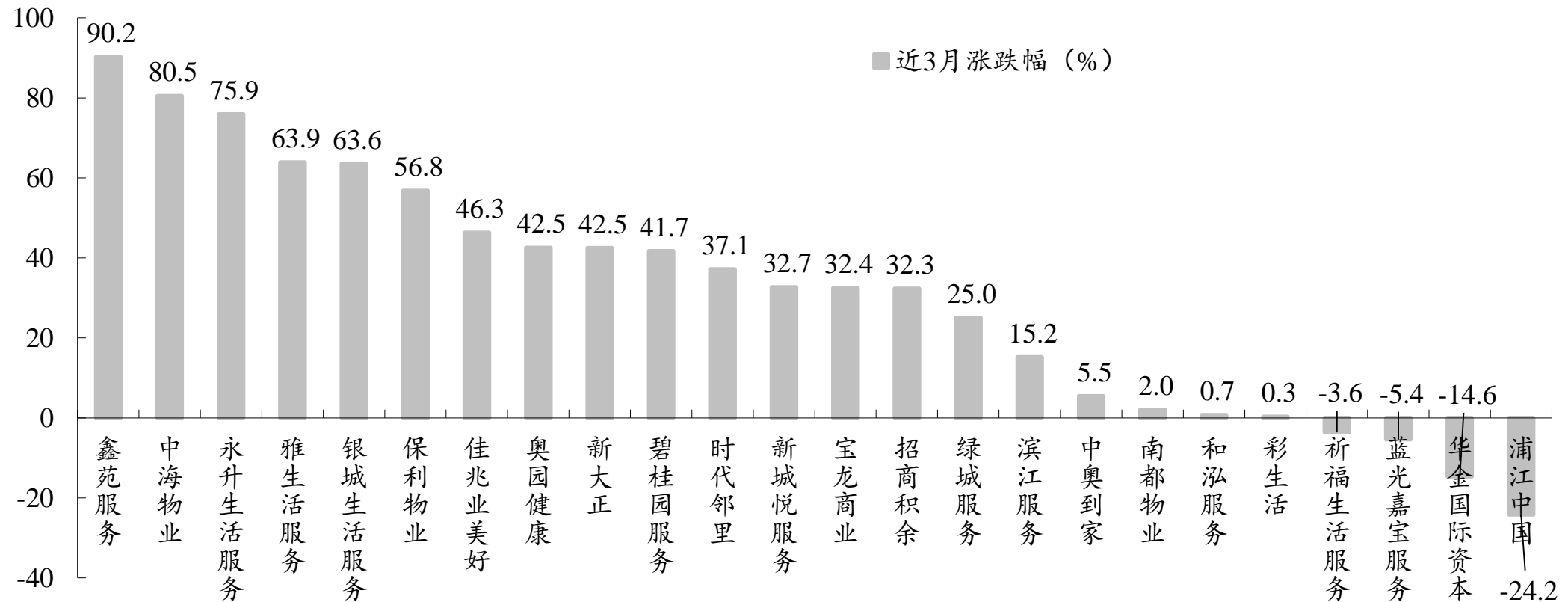
注：1) A股的采用2020年4月30日收盘价，港股的采用2020年4月29日收盘价，下同；2) 汇

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（%）

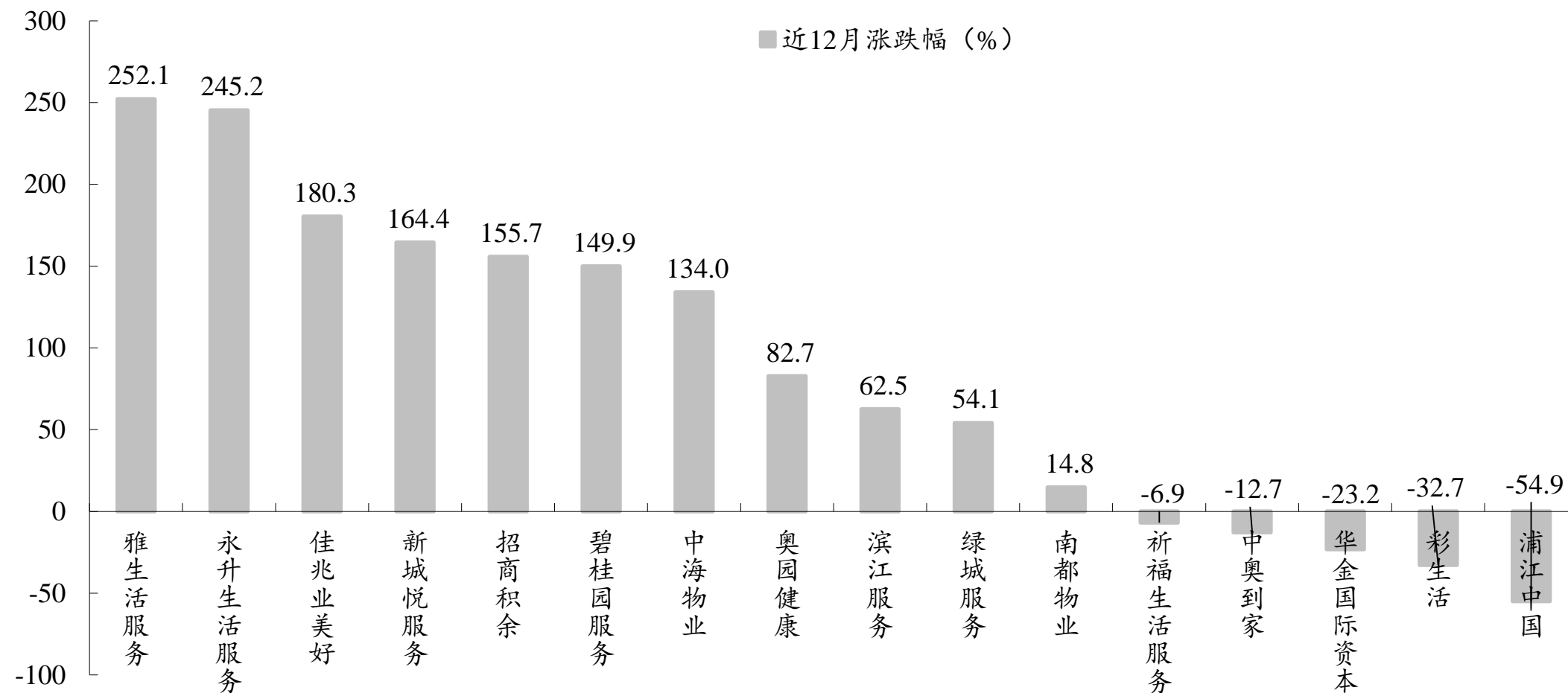


数据来源：Wind，克而瑞证券研究院

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（%）



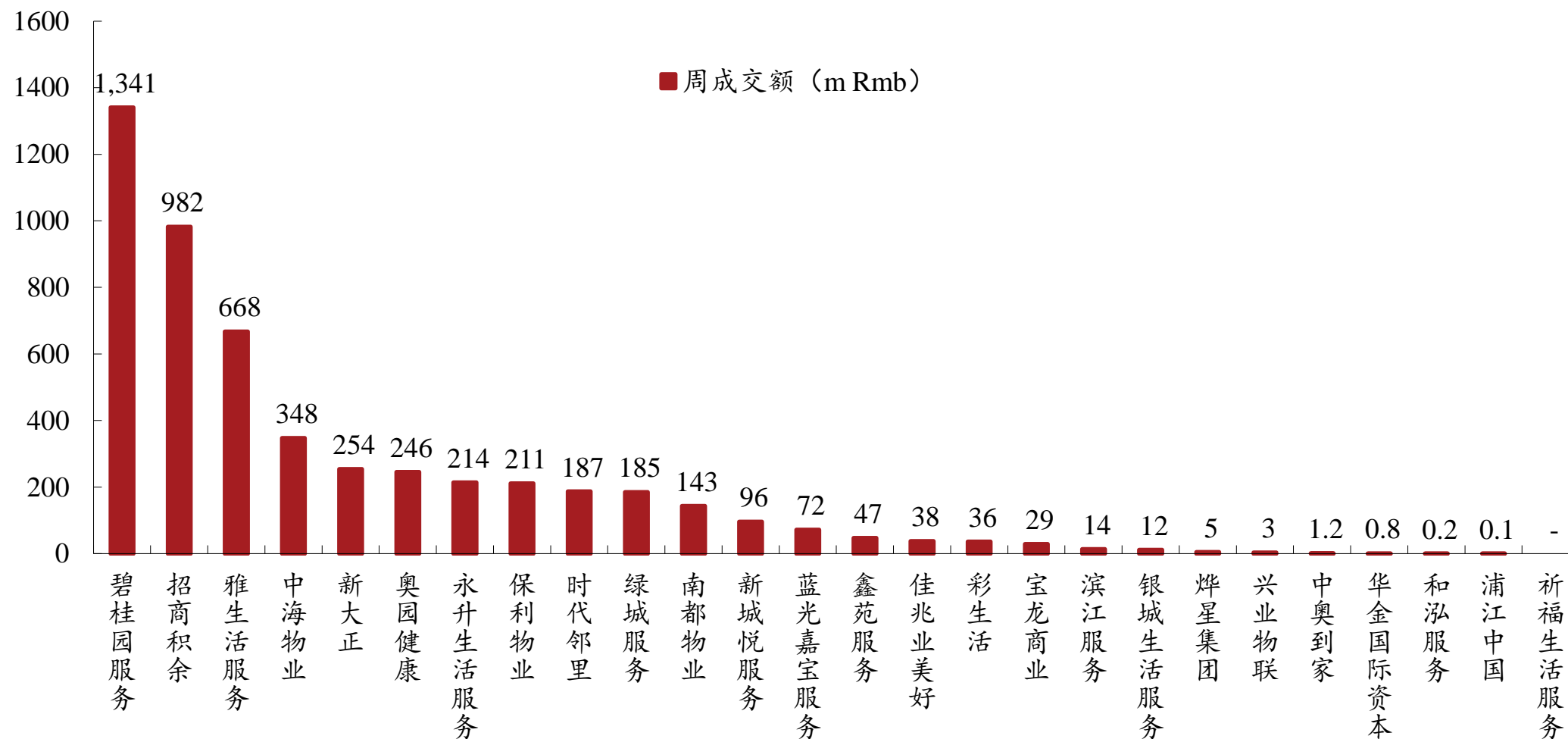
数据来源：Wind，克而瑞证券研究院 注：蓝光嘉宝服务、鑫苑服务、和泓服务、银城生活服务、新大正、保利物业、时代邻里、兴业物联、烨星集团等公司上市未满12个月，故图中未列示



股票代码	股票简称	PE 2019	PE 2020E	PE 2021E
6098.HK	碧桂园服务*	53.1	40.4	30.3
3319.HK	雅生活服务	41.6	29.4	22.9
6049.HK	保利物业	83.4	55.5	40.4
2669.HK	中海物业*	53.6	40.5	31.6
2869.HK	绿城服务*	54.2	40.5	31.0
1995.HK	永升生活服务*	67.7	42.5	27.3
1755.HK	新城悦服务	46.6	32.3	22.4
2606.HK	蓝光嘉宝服务	15.7	11.4	8.5
9909.HK	宝龙商业	39.5	24.8	17.0
9928.HK	时代邻里	56.1	24.5	13.1
3662.HK	奥园健康*	31.8	22.5	15.9
1778.HK	彩生活*	9.5	8.2	7.4
2168.HK	佳兆业美好*	21.4	16.3	12.1
3316.HK	滨江服务	25.0	17.8	13.8
0982.HK	华金国际资本	NA	-	-
1895.HK	鑫苑服务	12.9	-	-
1417.HK	浦江中国	27.6	-	-
9916.HK	兴业物联	14.4	-	-
1941.HK	烨星集团	19.3	-	-
6093.HK	和泓服务	35.5	-	-
3686.HK	祈福生活服务	5.1	-	-
1922.HK	银城生活服务*	15.7	7.9	5.8
1538.HK	中奥到家*	3.9	3.5	3.5
001914.SZ	招商积余	97.1	43.5	32.0
002968.SZ	新大正	57.9	41.6	31.9
603506.SH	南都物业	23.7	18.6	14.8
平均值		36.5	27.4	20.1
中位值		31.8	24.8	17.0

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=0.90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，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  
丁 希璞



联系方式: [research@cricsec.com](mailto:research@cricsec.com)