

**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（2020.07.13-07.19）

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

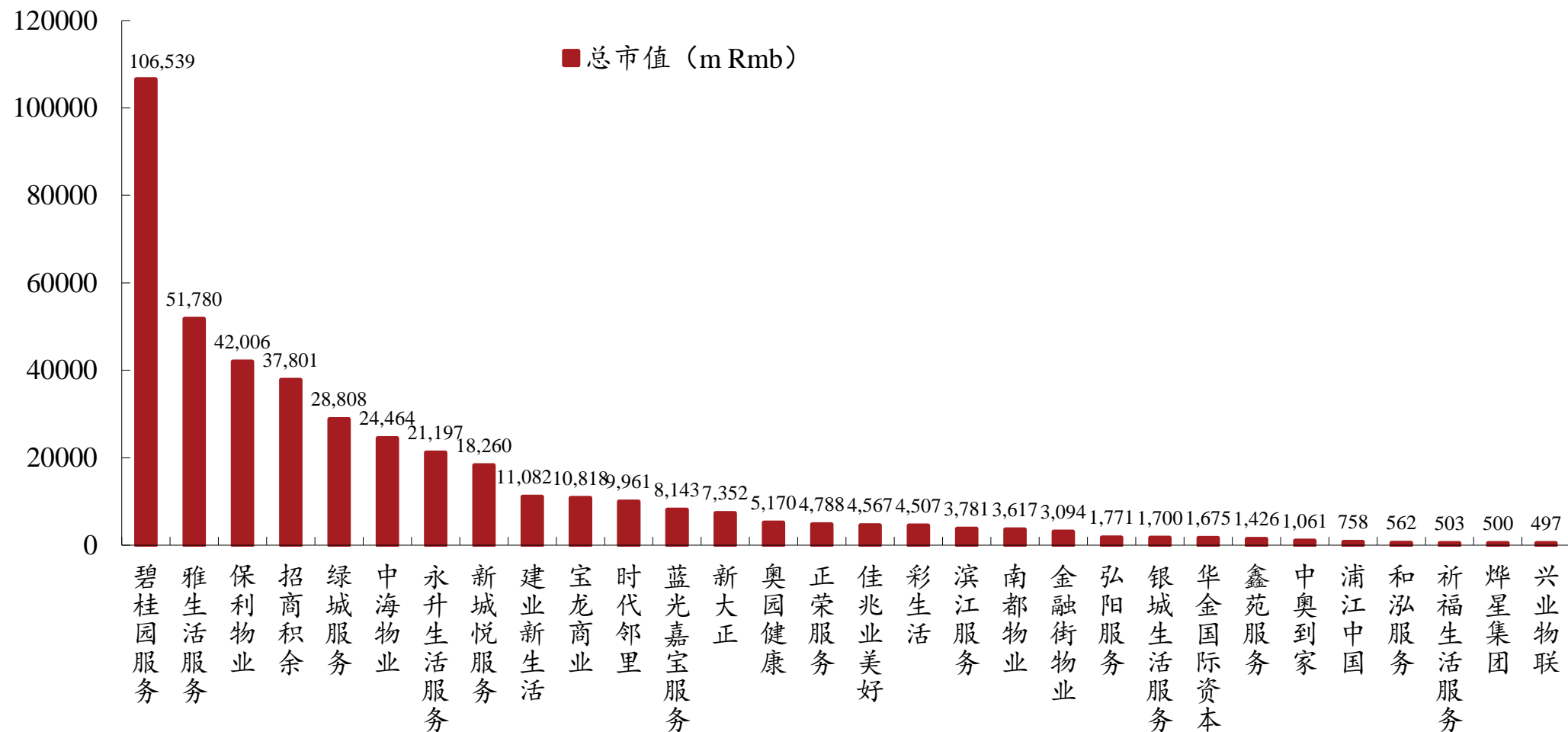
- **万科物业与成都轨交集团共同成立物业公司，探索TOD项目的合作。**2020年7月14日，万科物业与成都轨道城市发展集团有限公司共同出资成立成都轨道万科物业有限公司，其中万科物业持股51%。截至2020年1月底，万科物业业务布局于94个大中城市，管理面积超过4.4亿平方米，是当前规模最大的物管公司。成都轨道城市发展集团有限公司由成都轨交集团全资持有，成都轨交集团致力于成为国内一流的轨道交通综合运营商，以“小总部+专业子公司”模式，集团设11个部门，10家子公司，目前已开通8条线路（含有轨电车）、运营总里程达到341公里，在建里程达到335公里。
- **沈北新区房产局与中城集团合作，实现121个弃管小区物业管理全覆盖。**2020年7月15日，沈北新区房产局与国有大型企业中城集团开展战略合作，实现了121个弃管小区的物业全覆盖管理，共涉及980栋楼，58,978户居民。中城集团先期投入约400余万元，开展物业小区封闭、基础设施建设等多项工程，同时以物业专业化管理、注重政企联动等多种举措高效开展物业服务，切实为百姓提高物业服务质量、优化生活环境。
- **万科物业城市空间整合服务落地江门人才岛。**2020年7月16日，江门市滨江建设投资管理有限公司与深圳市万物空间运营管理有限公司签订战略合作协议，双方将联合中国铁建投资集团有限公司成立合资公司，在广东省江门市委、市政府的引领下，搭建江门人才岛的城市管理、市政养护、公共资源经营管理等业务服务平台，以市场化方式参与提供城市空间整合服务。

- **南京物业费收费标准将迎14年来首次上调。**2020年7月17日，南京市发改委发文，南京市普通住宅「前期物业费」（小区业委会成立之前执行的物业收费标准）上调，新的收费标准分为五个等级，多层住宅为每月每平方米0.5元-1.7元，高层住宅为每月每平方米0.9元-2.6元，原先最高收费标准为高层住宅的每月每平方米1.9元，此次上涨36.8%。

- **【美的物业，839955.OC】** 2020年7月14日，美的物业发布公告，因提供做市报价服务的做市商不足2家，公司股票自2020年7月14日起暂停转让。美的物业成立于2000年，于2016年12月正式在新三板挂牌，总部位于顺德，以物业管理为主，业务涉及社区服务、家电配套服务等领域。目前公司进驻了全国30多个大中城市，服务项目达100多个，物业管理面积达5000万平方，服务业态包括住宅、写字楼、旅游度假区、酒店、商业广场等。公司2019年营业收入和净利润分别为9.2和0.9亿元，同比增长41.2%和5.0%。
- **【鑫苑服务，1895.HK】** 2020年7月15日，鑫苑服务发布公告称其完成以每股股份2.6港元配售5,000万该股份数,该股份数占公告当日已发行股份总数的10%，以及占配售完成后已发行经扩大股份总数约9.09%。该价格较7月3日收盘价每股2.86港元折让约9.1%，较7月3日前五个交易日平均收盘价折让约8.7%。此次所得款项净额约为1.27亿港元，公司拟将配售所得款项净额用于业务发展、策略投资以及一般营运资金。
- **【时代邻里，9928.HK】** 2020年7月15日，时代邻里发布公告，将认购股份价格定为10.98港元，较7月7日收市价10.98港元折价6.9%，较7月7日前五个交易日平均收盘价折让约5.0%。此次配售所得款项为7.86亿港元，公司拟将所得资金其中约90%用于战略投资收购机会，10%用于集团一般运营资金。

- **【银城生活服务，1922.HK】** 2020年7月16日，绿城生活服务发布公告，公司非执行董事及控股股东黄清平先生为肯定和激励若干名员工，其将于本日根据各自的股份转让协议以每股6.3港元港元在场外转让约935万股公司股份于李春玲先生、黄雪梅等若干名公司执行董事和高级管理层成员。该股份占公司全部已发行股本约3.5%。该价格较7月16日前五个交易日平均收盘价折让约20%。转让事项完成后，黄清平先生将最终拥有本公司约37.4%权益，不会导致公司控股股东及实际控制人发生变更。
- **【未来物业，873068.OC】** 2020年7月17日，未来物业发布停牌公告，宣布公司股票将自2020年7月17日开市起暂停转让。停牌主要是因为公司拟申请在全国中小企业股份转让系统终止挂牌，具体终止挂牌时间以全国中小企业股份转让系统批准的时间为准。未来物业创立于2005年，具有住宅、公寓、别墅、办公写字楼等多种服务业态，在管项目合计11个，管理面积近400万平方米，覆盖郑州、开封、商丘、许昌等多个城市。
- **【绿城服务，2869.HK】** 2020年7月17日，绿城服务发布公告，公司已完成收购中奥到家集团有限公司权益，以每股出售股份1.8港元的出售价向Decision Holdings（钜派投资）购买4,119.1万股中奥到家出售股份，相当于公告日中奥到家已发行股本总数约4.8%。收购完成后，绿城服务拥有约15,957.1万股中奥到家股份，相当于中奥到家已发行股本总数约18.7%。

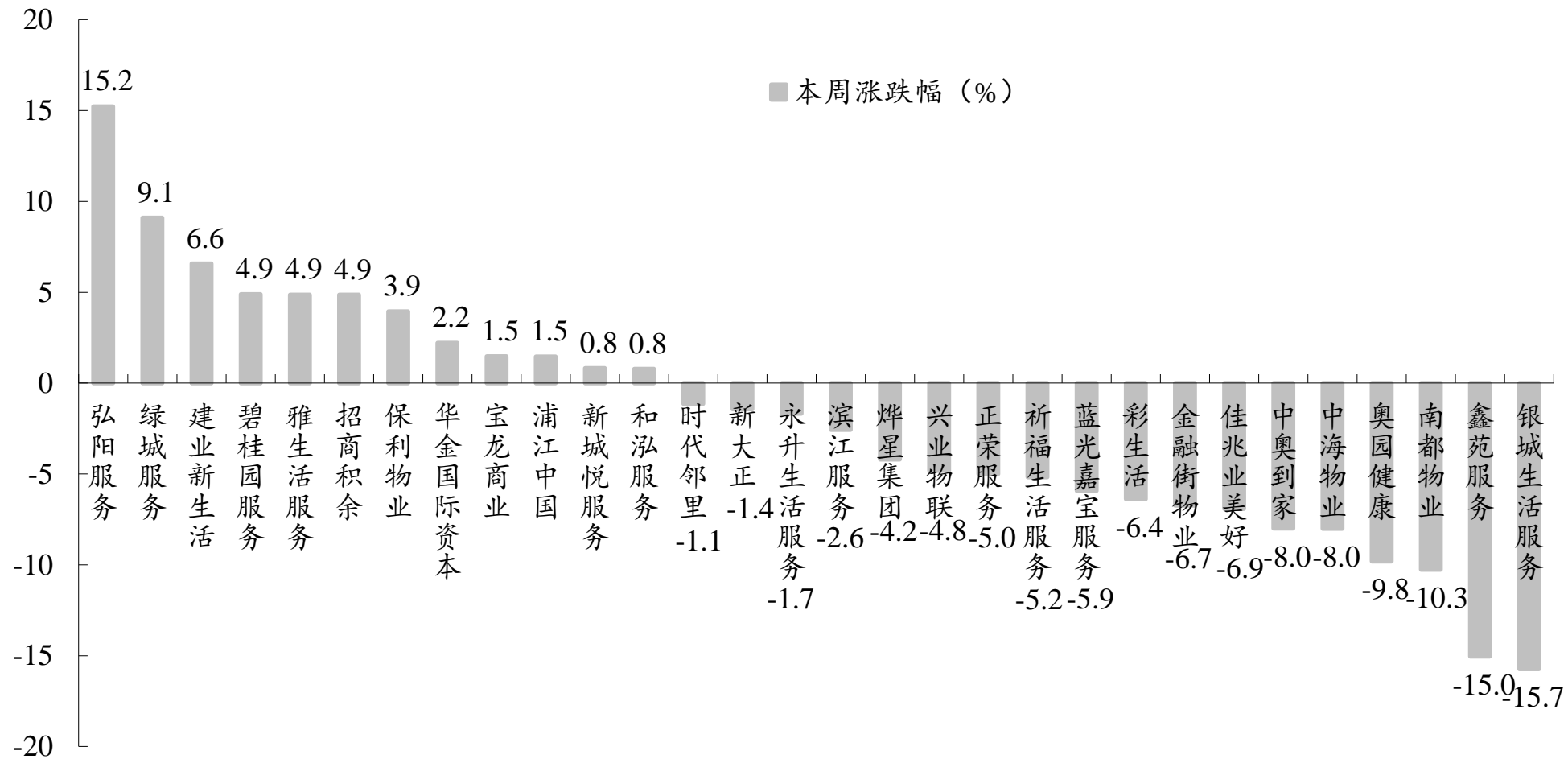
图1：总市值（m Rmb）



数据来源：Wind，克而瑞证券研究院 注：1) 股价采用2020年7月17日收盘价，下同；2) 汇率采用1港元=0.9元人民币

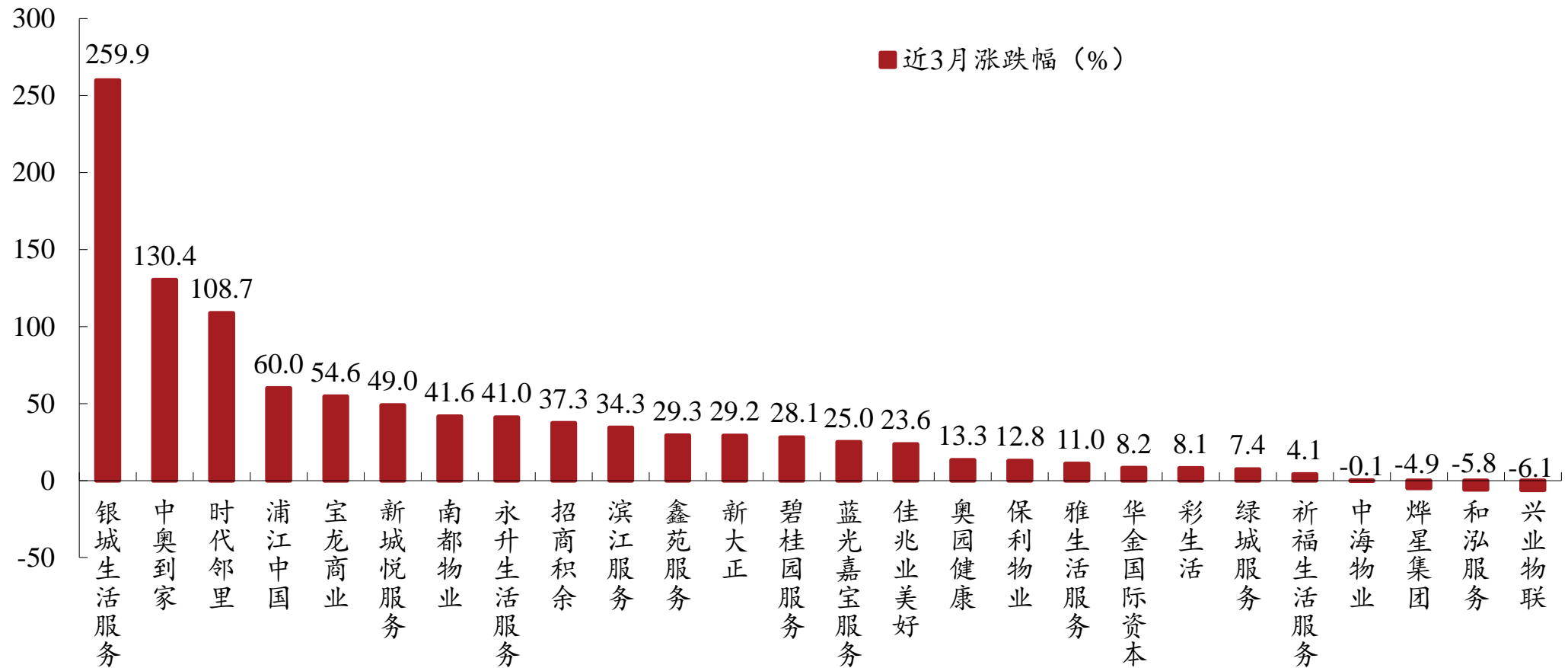


图2：本周涨跌幅（%）



数据来源：Wind，克而瑞证券研究院

图3：近3个月涨跌幅（%）

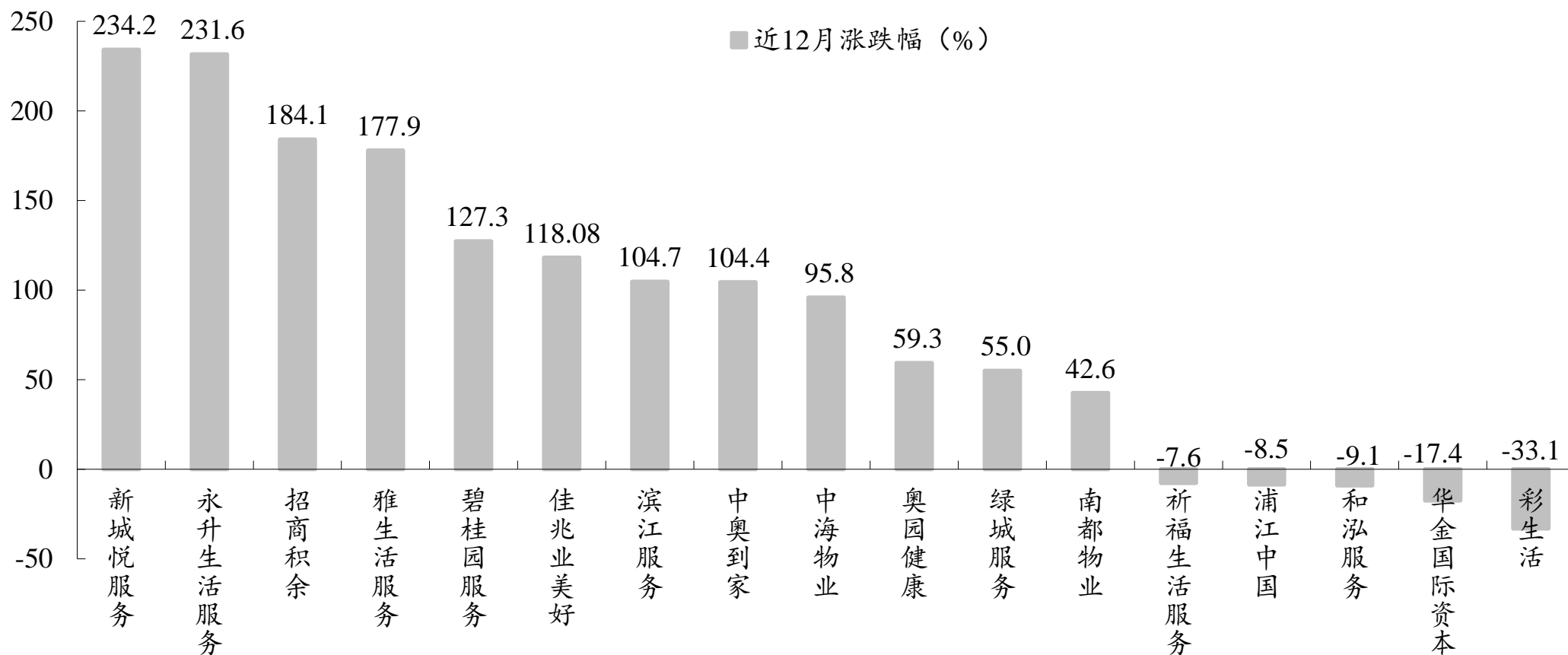


数据来源：Wind，克而瑞证券研究院

注：建业新生活、弘阳服务、正荣服务、金融街物业上市未满3个月，故图中未列示



图4：近12个月涨跌幅（%）

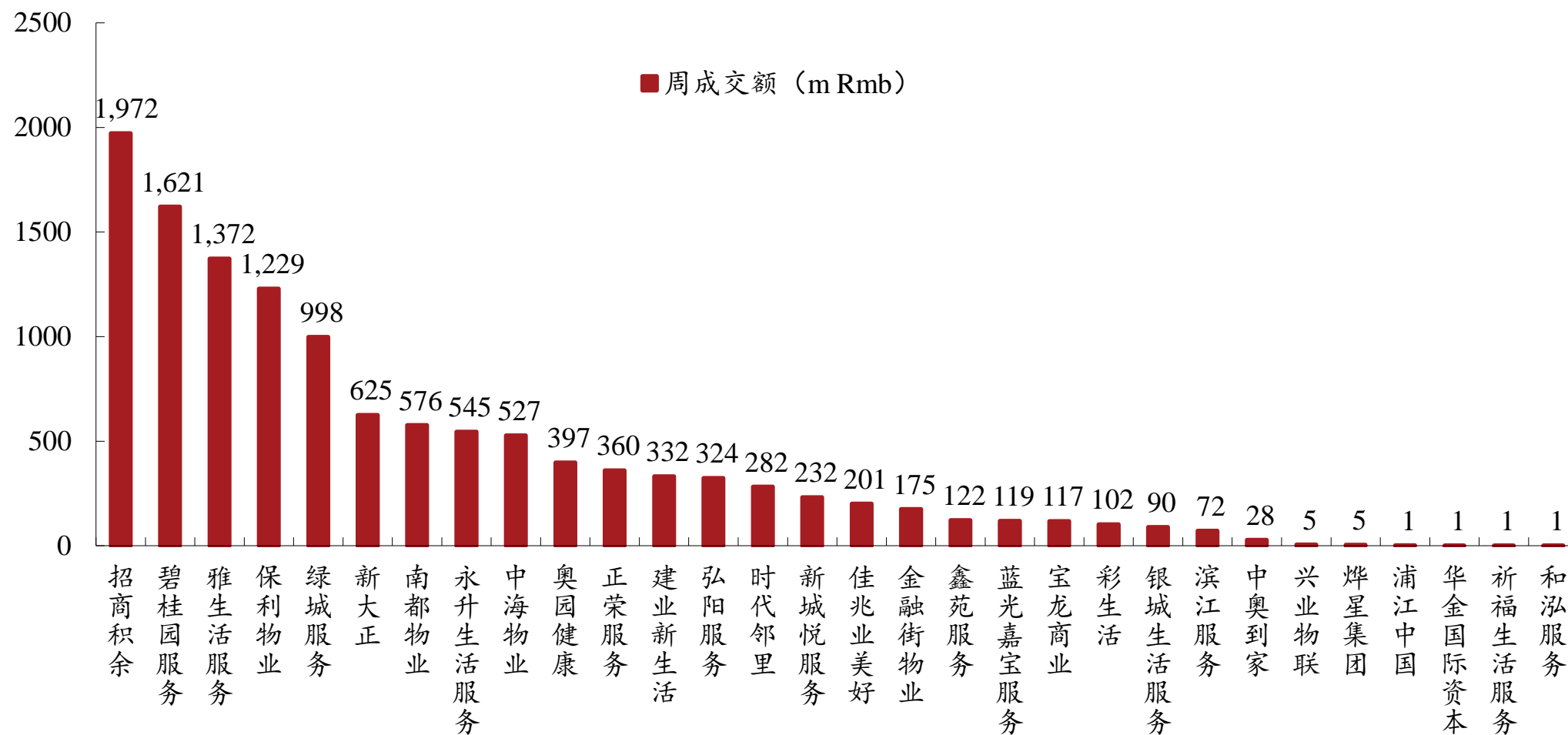


数据来源：Wind，克而瑞证券研究院 注：蓝光嘉宝服务、鑫苑服务、银城生活服务、新大正、宝龙商业、保利物业、时代邻里、兴业物联、烨星集团、建业新生活、弘阳服务、正荣服务、金融街物业等公司上市未满12个月，故图中未列示

股票代码	股票简称	PE 2019	PE 2020E	PE 2021E
6098.HK	碧桂园服务*	63.8	48.6	36.4
3319.HK	雅生活服务	42.1	30.1	23.2
6049.HK	保利物业	85.6	57.1	41.4
2669.HK	中海物业*	51.6	41.5	32.4
2869.HK	绿城服务*	60.3	45.8	35.5
1995.HK	永升生活服务*	94.7	59.5	38.2
1755.HK	新城悦服务*	64.7	44.3	31.8
9909.HK	宝龙商业*	60.6	44.9	33.0
9983.HK	建业新生活*	47.4	30.9	17.9
9928.HK	时代邻里	103.4	44.5	25.4
2606.HK	蓝光嘉宝服务	19.0	14.4	10.5
3662.HK	奥园健康*	31.8	21.7	15.1
6958.HK	正荣服务	43.3	-	-
2168.HK	佳兆业美好*	27.9	19.4	15.2
1778.HK	彩生活*	9.0	8.7	8.7
3316.HK	滨江服务	33.0	23.5	18.1
1502.HK	金融街物业	27.7	-	-
1922.HK	银城生活服务*	51.3	25.3	18.2
0982.HK	华金国际资本	NA	-	-
1971.HK	弘阳服务	16.2	-	-
1895.HK	鑫苑服务	17.5	-	-
1538.HK	中奥到家*	9.8	8.4	6.7
1417.HK	浦江中国	42.6	-	-
6093.HK	和泓服务	40.7	-	-
3686.HK	祈福生活服务	5.2	-	-
9916.HK	兴业物联	14.1	-	-
1941.HK	烨星集团	19.3	-	-
001914.SZ	招商积余	132.1	60.6	43.5
002968.SZ	新大正	70.4	54.7	42.6
603506.SH	南都物业	32.0	25.4	20.2
	平均值	45.4	35.5	25.7
	中位值	42.1	36.2	24.3

数据来源：Wind，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Wind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)