

**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（2020.03.02-03.08）

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)

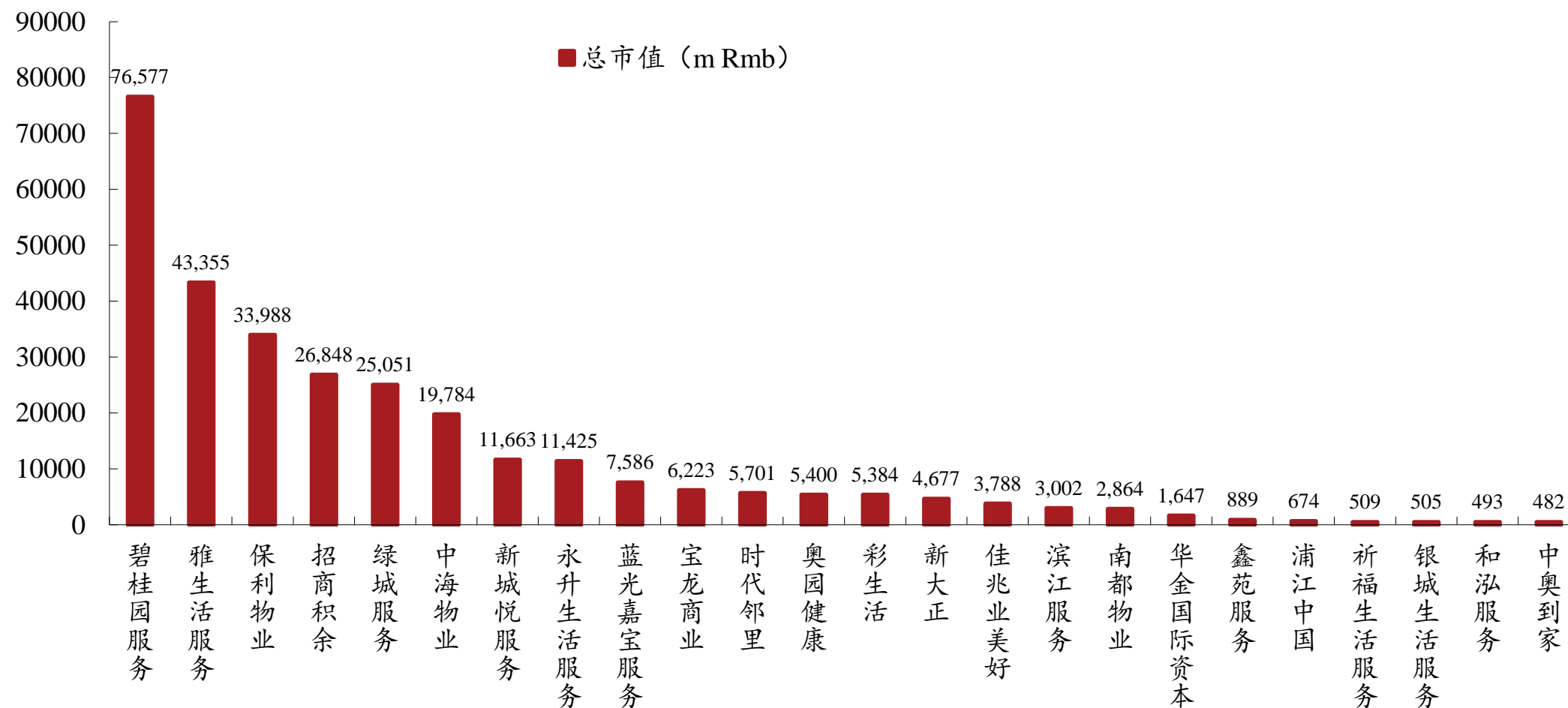
联系人：丁希璞

- 株洲市对参与疫情防控的物业服务企业按实际服务住户每月每户10元标准给予两个月补助。2020年2月28日，株洲市人民政府下发文件，对城区住宅小区参与疫情防控的物业服务企业，按实际服务住户每月每户10元标准给予两个月补助。经费由市区财政按1：1比例负担。
- 深圳市印发《深圳市物业管理区域易感（四岗位）人员防护指引》。2020年3月2日，深圳市新型冠状病毒肺炎疫情防控指挥部办公室疫情防控组发布关于印发《深圳市物业管理区域易感（四岗位）人员防护指引》的通知。《指引》指出，易感染岗位包括以下四类：门禁岗位、垃圾处理岗位、消杀岗位、与隔离人员接触的岗位。
- 合肥市对物业企业给予0.2元/平方米/月的财政补助。2020年3月5日，合肥市住房保障和房产管理局发布《关于组织服务住宅小区的物业企业申报疫情防控财政补助的紧急通知》，对市区范围内服务住宅小区的物业企业，按照实际在管面积，给予0.2元/平方米/月的财政补助，补助时间2个月。
- 弘扬集团旗下物业公司弘生活计划赴港上市。2020年3月6日，《IPO早知道》发文称弘扬集团旗下物业公司弘生活计划赴港上市。弘阳集团主营业务涵盖商业运营、地产开发、物业服务、资本运营等领域，集团主要分为弘阳商业、弘阳地产、弘生活物业以及弘阳资本四大板块。弘生活物业为弘阳集团旗下集住宅物业、商业物业、地产服务、资产管理、科技开发、社区生活为一体的综合型服务集团。截至2019年12月，弘生活物业累计在管项目面积近3,000万平方米。

- **【永升生活服务，1995.HK】** 2020年3月2日，永升生活服务发布盈利预告，预计2019年归母净利润同比增速超过100%。利润增长主要得益于三个方面：第一，公司在管面积增加；第二，对非业主的增值服务和社区增值服务产生的收入增加；第三，之前收购的青岛雅园的收入并入公司财务报表。
- **【佳兆业美好，2168.HK】** 2020年3月4日，佳兆业美好发布盈利预告，预计2019年归母净利润同比增速超过190%。利润增长主要得益于五个方面：第一，公司在管面积增加；第二，交付前及顾问服务数量增加；第三，社区增值服务收入增加；第四，2019年没有像2018年那样的非经常性上市开支；第五，2019年收到因税务优惠而退回的2018年选派特别股息所产生的所得税。
- **【银城生活服务，1922.HK】** 2020年3月4日，银城生活服务发布盈利预告，预计2019年归母净利润同比增速不低于40%。利润增长主要得益于三个方面：第一，公司在管面积增加；第二，生活社区增值服务收益增加；第三，第三方物业逐渐进入成熟期，此类物业的物管服务产生的毛利有所增加。

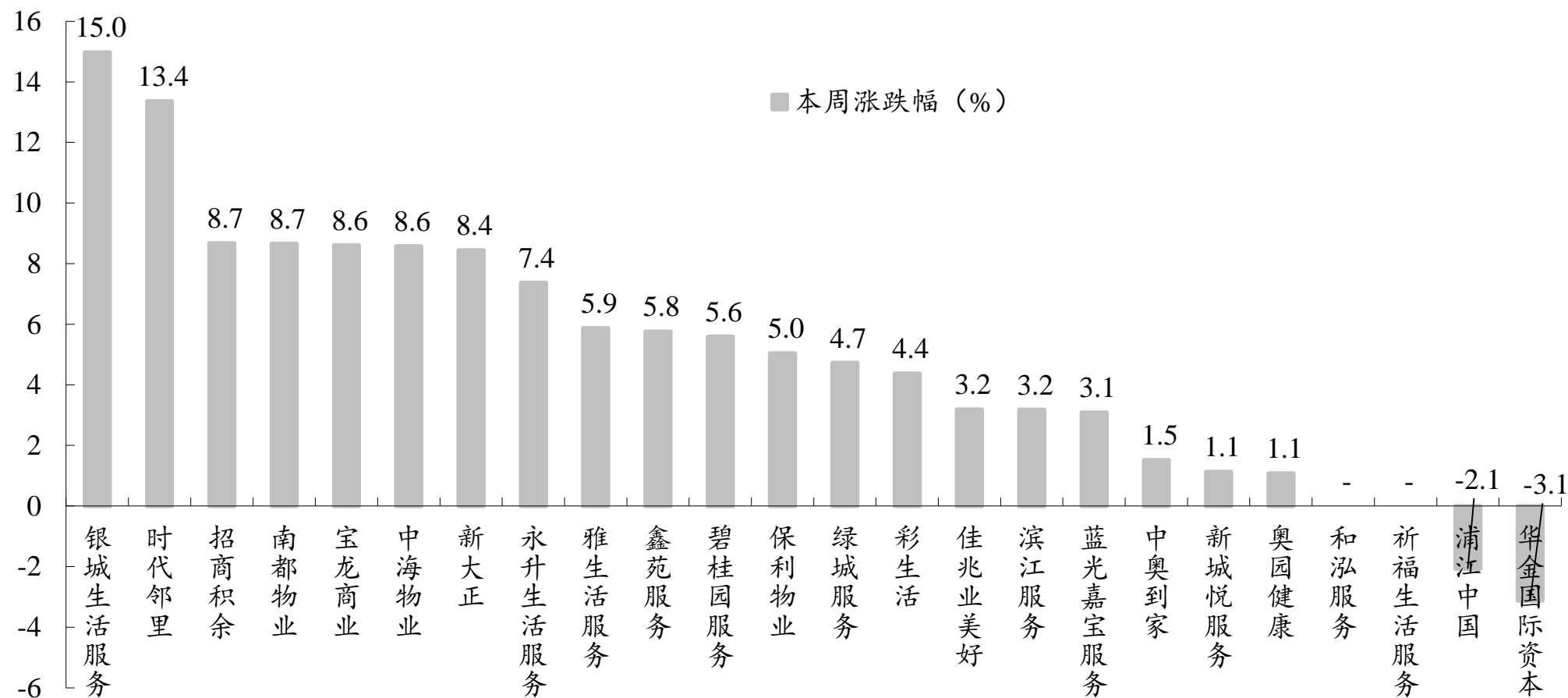
- **【招商积余，001914.SZ】** 2020年3月4日，公司发布股东减持预披露公告。持有公司股份7,607,820股（占公司总股本的0.72%）的股东西安飞机工业(集团)有限责任公司计划在自减持计划预披露公告披露之日起15个交易日后的6个月内（窗口期不减持）以集中竞价方式减持公司股份7,607,820股（占公司总股本的0.72%）。
- **【佳兆业美好，2168.HK】** 2020年3月6日，公司发布公告称，隶属佳兆业集团的深圳市春榆信息咨询有限公司（简称“春榆信息”）向深圳市齐家互联网科技有限公司（简称“齐家科技”）注资832.7万元。交割完成后，春榆信息将成为齐家科技的第一大股东，持有51%股权，佳兆业美好对齐家科技的持股比例则从92.26%降至45.2%。之后齐家科技不再是佳兆业美好的控股子公司，其业绩不再并入佳兆业美好的财务报表。

图1：总市值（m Rmb）



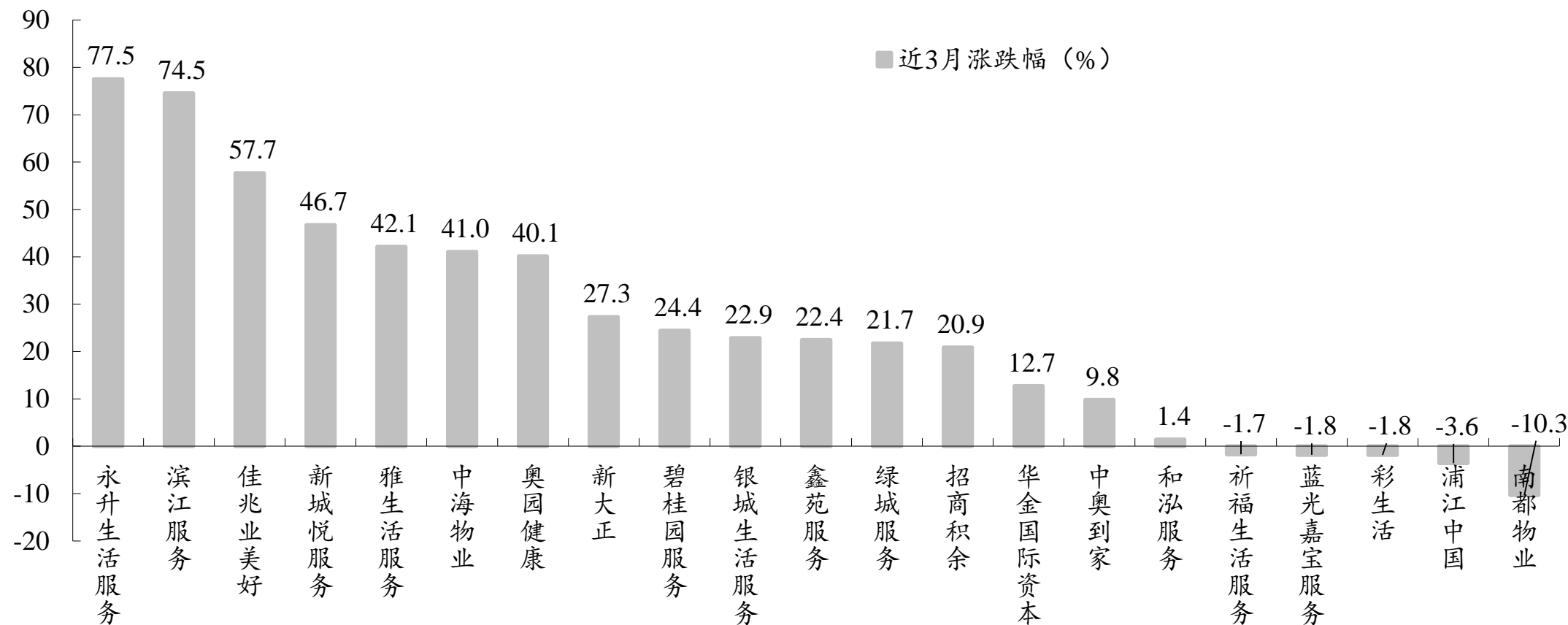
数据来源：Wind，克而瑞证券研究院 注：1) 股价采用2020年3月6日收盘价，下同；2) 汇率采用1港元=0.88元人民币

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（%）

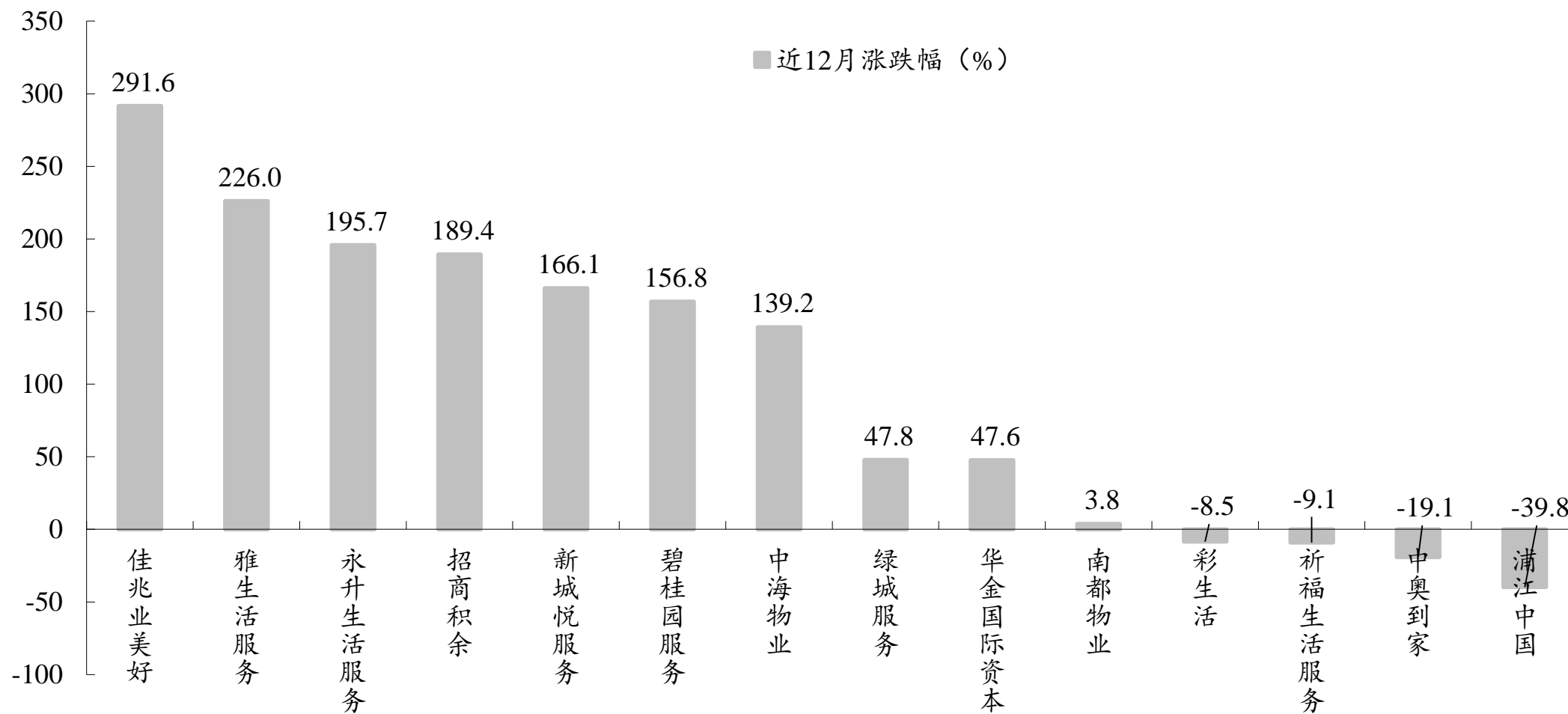


数据来源：Wind，克而瑞证券研究院

注：保利物业、时代邻里、宝龙商业等公司上市未满3个月，故图中未列示



图4：近12个月涨跌幅（%）



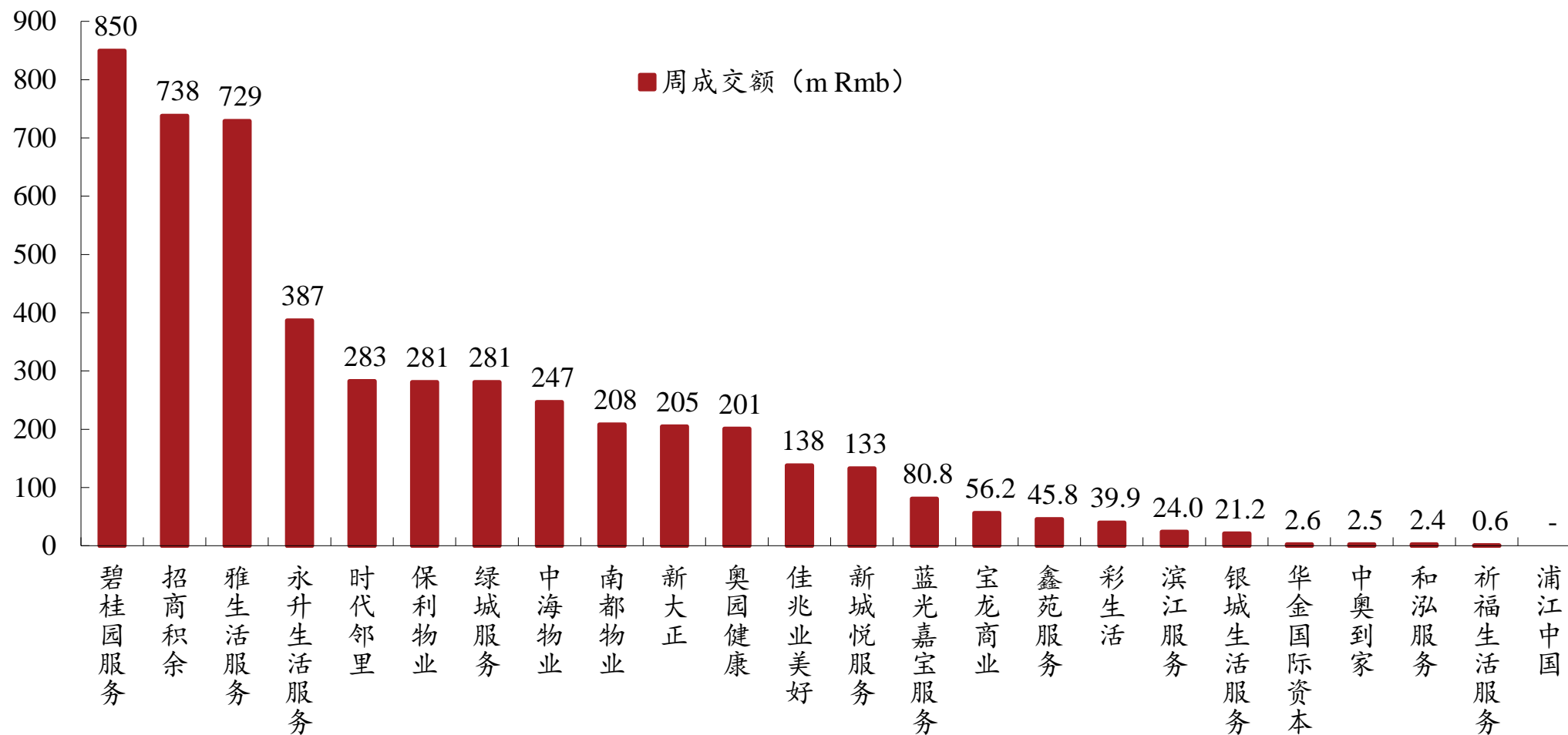
数据来源：Wind，克而瑞证券研究院 注：蓝光嘉宝服务、奥园健康、滨江服务、鑫苑服务、和泓服务、银城生活服务、新大正、保利物业、时代邻里等公司上市未满12个月，故图中未列示



股票代码	股票简称	PE 2018	PE 2019E	PE 2020E
6098.HK	碧桂园服务*	83.0	57.8	45.1
3319.HK	雅生活服务	54.1	38.3	27.0
6049.HK	保利物业	101.1	68.2	47.2
2869.HK	绿城服务*	51.8	50.9	41.7
2669.HK	中海物业*	58.6	44.5	36.0
1755.HK	新城悦服务	77.5	52.9	36.4
1995.HK	永升生活服务*	113.7	59.8	34.2
2606.HK	蓝光嘉宝服务	26.2	17.8	13.7
9909.HK	宝龙商业	46.7	35.2	22.6
1778.HK	彩生活*	11.1	10.6	9.8
9928.HK	时代邻里	89.8	52.3	26.4
3662.HK	奥园健康*	68.9	35.8	21.6
3316.HK	滨江服务	42.8	27.0	18.6
2168.HK	佳兆业美好*	70.1	26.0	18.9
0982.HK	华金国际资本	NA	-	-
1417.HK	浦江中国	26.5	-	-
1895.HK	鑫苑服务	11.7	-	-
3686.HK	祈福生活服务	7.0	-	-
6093.HK	和泓服务	29.2	-	-
1538.HK	中奥到家*	5.0	4.5	3.8
1922.HK	银城生活服务	18.5	-	-
001914.SZ	招商积余	31.3	78.2	45.1
002968.SZ	新大正	53.1	43.8	35.5
603506.SH	南都物业	31.2	26.0	22.2
	平均值	48.2	40.5	28.1
	中位值	46.7	41.1	26.7

数据来源: Bloomberg, 克而瑞证券研究院 注: 标\*的公司2019/2020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=0.88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)