



克而瑞证券物业及存量地产组

——物业管理行业周报（2020.03.09-03.15）

分析师：李蒙，CFA

执业证号：APQ664

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

联系人：丁希璞

2019年上市物管企业年报预计披露时间

	周一	周二	周三	周四	周五
3月	9 宝龙商业业绩公告	10 时代邻里业绩公告	11 碧桂园服务业绩公告	12 新城悦服务业绩公告	13 中海物业业绩公告
	16 雅生活业绩公告	17 永升生活服务业绩公告	18 奥园健康业绩公告	19 保利物业/和泓服务业绩公告	20 佳兆业美好业绩公告
	23 永升生活服务业绩公告	24 奥园健康业绩公告	25 保利物业/和泓服务业绩公告	26 佳兆业美好业绩公告	27
	30	31	1 新大正年报披露	2	3
	6	7	8	9	10
	13 招商积余年报披露	14	15	16	17
	20	21	22	23	24 南都物业年报披露
	27	28	29	30	1

说明：数据来自wind，每周将持续更新

- **2020年物业第一股登陆港交所 “超购王”兴业物联上市首日惨遭破发。**3月9日，兴业物联服务集团有限公司正式登陆港交所，成为疫情下登陆资本市场的物业第一股。而在此前的招股过程中，公司获得了超过约1414.06倍的认购，一举成为今年港交所的新科“超购王”。这同时意味着，继鑫苑物业之后，河南省迎来第二家在港上市的物业服务企业。市场认购的热情出人意料，但更出人意料的，是公司上市首日即遭遇破发。具体表现来看，兴业物联在盘前竞价阶段大幅低开，股价一度腰斩至1.65港元，较招股价跌17.09%，随后公司开盘价报1.81港元，跌9.05%
- **新大正物业拟新增17项经营范围 含市政设施管理、酒店管理服务等。**3月9日，重庆新大正物业集团股份有限公司公布了一则变更经营范围暨修订《公司章程》的公告。公告显示，由于战略发展需求，新大正物业拟新增下属经营范围：“建筑物清洁服务；城乡市容管理；城市建筑垃圾处理；公路管理与养护；市政设施管理、工程管理服务；节能管理服务；安全系统监控服务；航空运营支持服务；通用航空服务；航空商务服务；航空运输货物打包服务；装卸搬运；专业保洁、清洗、消毒服务；护理机构服务（不含医疗服务）；酒店管理、住宿服务；停车场服务；礼仪服务。”（最终以市场监督管理局核定为准）

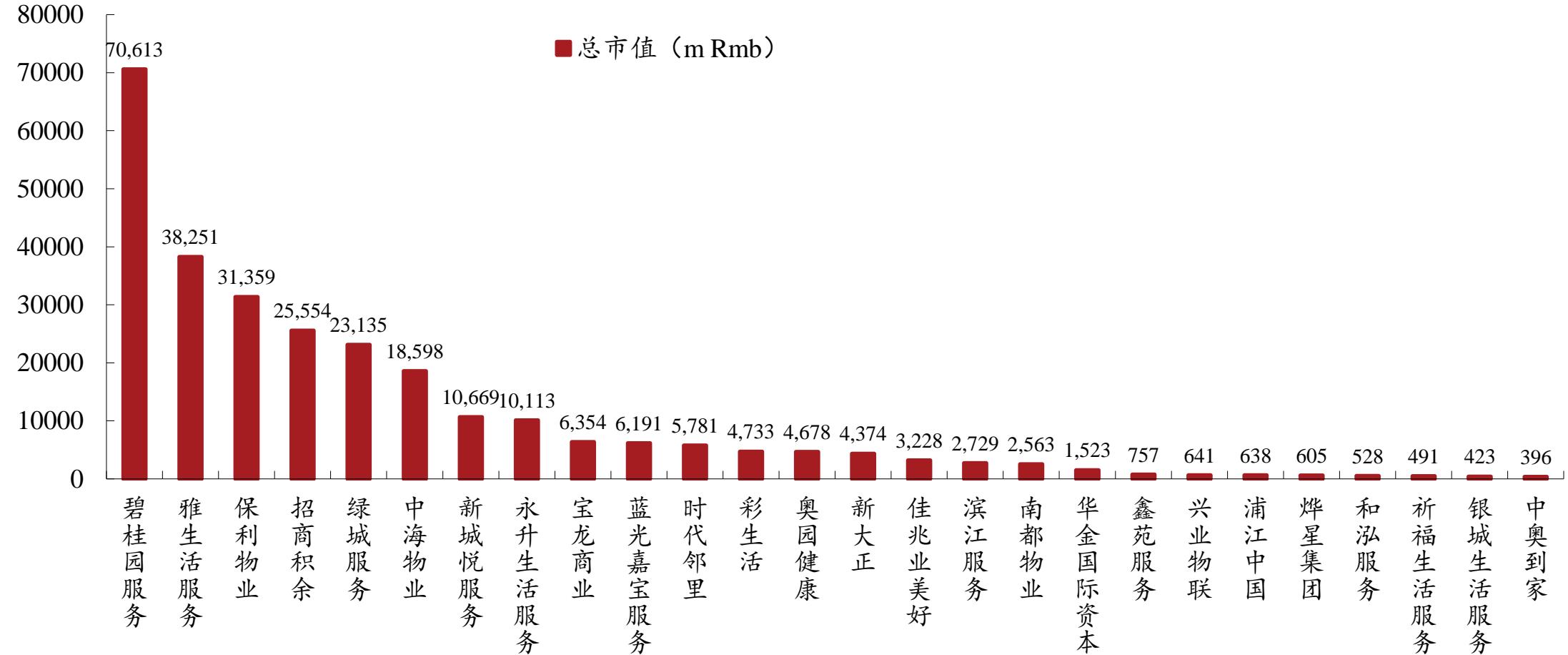
- **济南取消办理提取住房公积金支付物业费业务。**3月9日起，济南住房公积金中心取消办理提取住房公积金用于支付物业费业务。济南住房公积金中心发布的《关于取消办理提取住房公积金支付物业费业务的通知》显示，根据《住房公积金管理条例》（国务院令第350号）、《住房公积金提取业务标准》（GB/T51323-2019）等规定，按照省住建厅、省财政厅、人行济南分行《关于做好住房公积金审计发现问题整改工作的通知》（鲁建金字〔2020〕3号）文件要求，自2020年3月9日起取消办理提取住房公积金用于支付物业费业务。）
- **习近平总书记深入武汉社区 看望居民群众和防控一线工作人员。**3月9日起，济南住房公积金中心取消办理提取住房公积金用于支付物业费业务。济南住房公积金中心发布的《关于取消办理提取住房公积金支付物业费业务的通知》显示，根据《住房公积金管理条例》（国务院令第350号）、《住房公积金提取业务标准》（GB/T51323-2019）等规定，按照省住建厅、省财政厅、人行济南分行《关于做好住房公积金审计发现问题整改工作的通知》（鲁建金字〔2020〕3号）文件要求，自2020年3月9日起取消办理提取住房公积金用于支付物业费业务。）

- 住房城乡建设部倪虹在国务院新闻发布会上肯定物业防疫成绩。3月10日，国务院联防联控机制举行新闻发布会，住房城乡建设部党组成员、副部长倪虹参加发布会，介绍住房城乡建设部参与疫情防控、服务复工复产有关情况，并答记者问。住房城乡建设部党组成员、副部长倪虹在发言中介绍了物业管理行业在疫情防控工作中的贡献：“全国700多万物业服务人员为住宅小区提供了不间断的日常服务，在社区党组织统一领导下，积极参与社区联防联控，牢牢守住疫情防控的第一道防线，得到了居民的理解和肯定。”
- 鸿坤集团旗下物业公司烨星集团上市。3月13日，鸿坤集团旗下物业公司烨星集团上市首日，开盘报1.47港元，跌5.77%，最终收盘价1.72港元，上涨10.3%，总市值6.88亿港元。于3月12日，烨星集团公布新股配发结果，最终发售价已定为每股发售股份1.56港元。认购方面，合共认购19,486,150,000股公开发售股份，相当于公开售项下初步可供认购的10,000,000股公开发售股份总数的约1948.62倍。

- 【中海物业，2669.HK】2020年3月9日，中海物业发布公告称庄惠生先生已辞任公司秘书，该职位由黄绮华女士接任。黄绮华女士于香港理工大学毕业，持有会计学（荣誉）文学士学位，彼为香港特许秘书公会及英国特许秘书及行政人员公会会员。其于公司秘书实务方面拥有广泛经验。
- 【宝龙商业，1238.HK】2020年3月9日，宝龙商业发布2019年业绩报告。年报显示，2019年,公司的营业收入达到16.23亿元,同比增长34.99%。公司毛利同比增长31.45%,达到4.28亿元。受业务拓展带来的分包成本上升及停车场、公共区域及广告位变更收入政策影响,公司毛利率由2018年的27.16%微降至26.43%。净利润达到1.79亿元,同比增长34.59%。
- 【时代邻里，09928.HK】2020年3月10日，时代邻里发布首份业绩公告。业绩公告显示，时代邻里2019年收入约为10.81亿元，同比增幅约55.4%；毛利约3.05亿元，同比增幅约60.3%，毛利率约28.2%；核心净利润(不包括上市开支)约为1.20亿元，同比增长约89.1%。

- **【银城生活服务，1922.HK】** 2020年3月12日，银城生活服务发布自愿公告宣布进行业务更新。公告显示，为进一步扩大对本集团非住宅物业提供的物业管理服务范畴，银城生活服务将在南京成立一家全资附属公司，将业务范围拓展至餐饮业务领域。新成立的附属公司主要从事为银城生活服务管理的非住宅物业的员工食堂提供餐饮业务，业务资金由银城生活服务内部资源提供。
- **【奥园健康，3662.HK】** 2020年3月13日，奥园健康发布公告披露有关上海项目的合作协议。根据公告披露，2020年3月13日，上海奥慧妍（本公司间接全资附属公司）与广州奥盈投资（中国奥园的间接全资附属公司）订立有关该地块的合作协议，据此，上海奥慧妍及广州奥盈投资须就项目合作开发该地块，即（其中包括）广州奥盈投资须负责项目的整体开发、建筑、运营及管理，并有权享有项目产生的经济利益的70%。

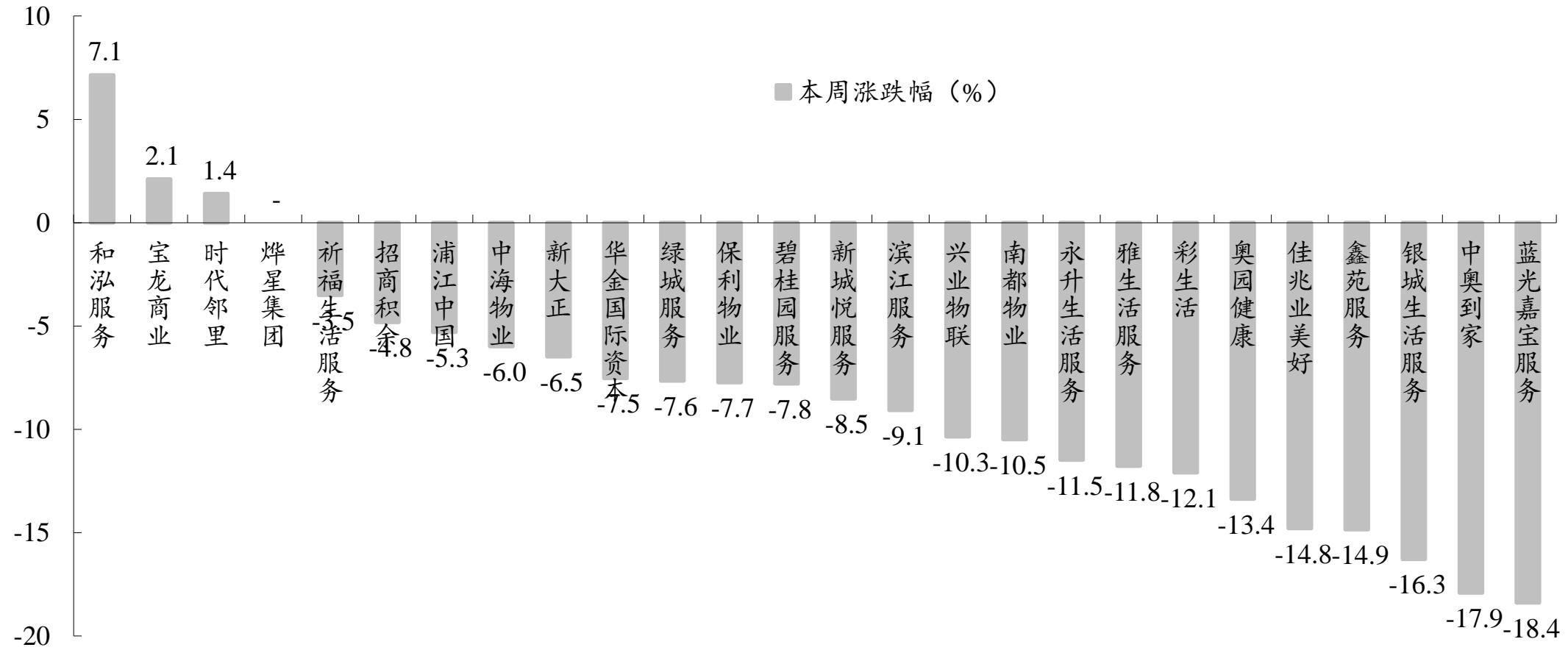
图1：总市值 (m Rmb)



数据来源：Wind, 克而瑞证券研究院

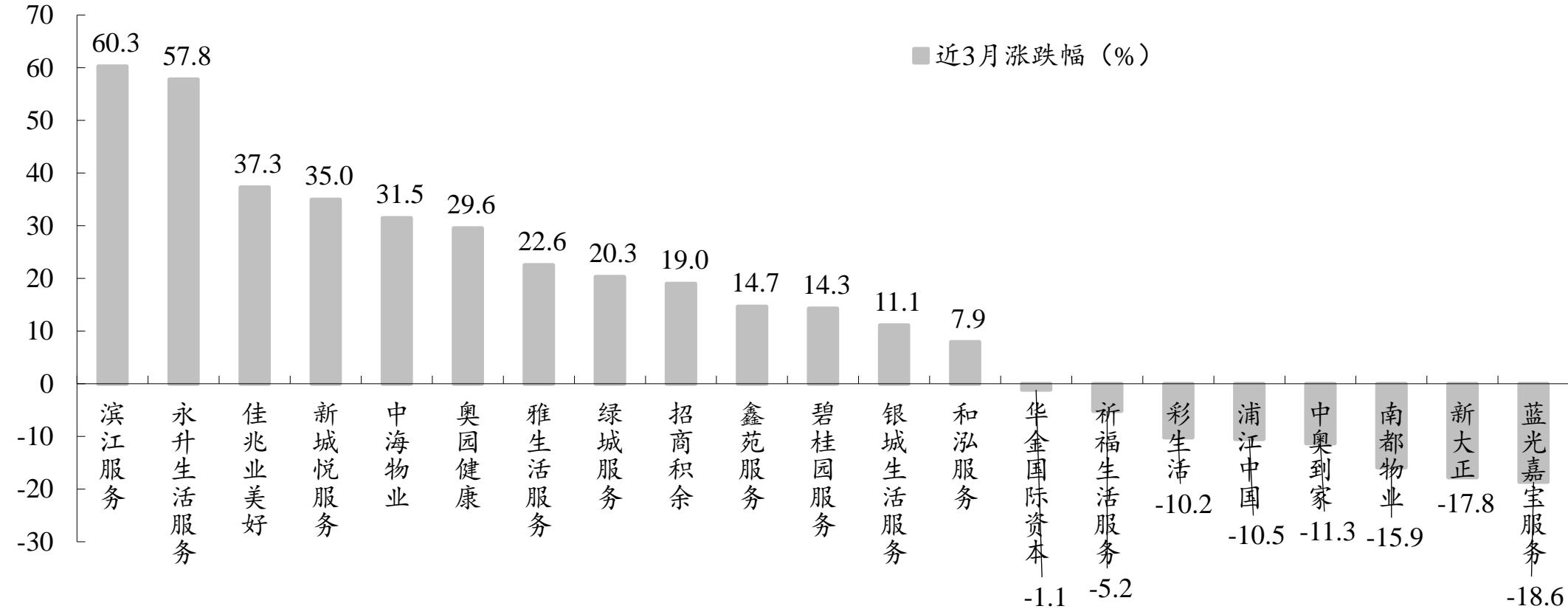
注：1) 股价采用2020年3月13日收盘价，下同；2) 汇率采用1港元=0.88元人民币

图2：本周涨跌幅（%）



数据来源：Wind, 克而瑞证券研究院

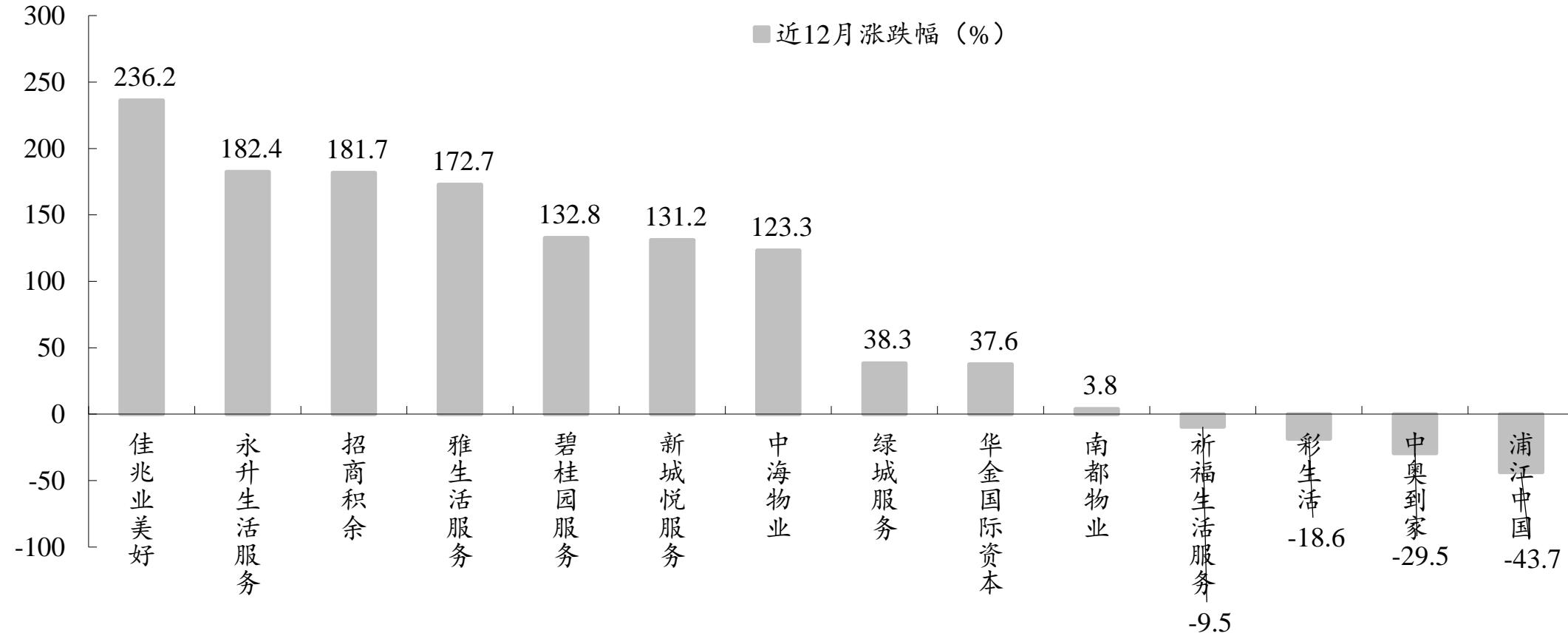
图3：近3个月涨跌幅（%）



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、兴业物联、烨星集团等公司上市未满3个月，故图中未列示

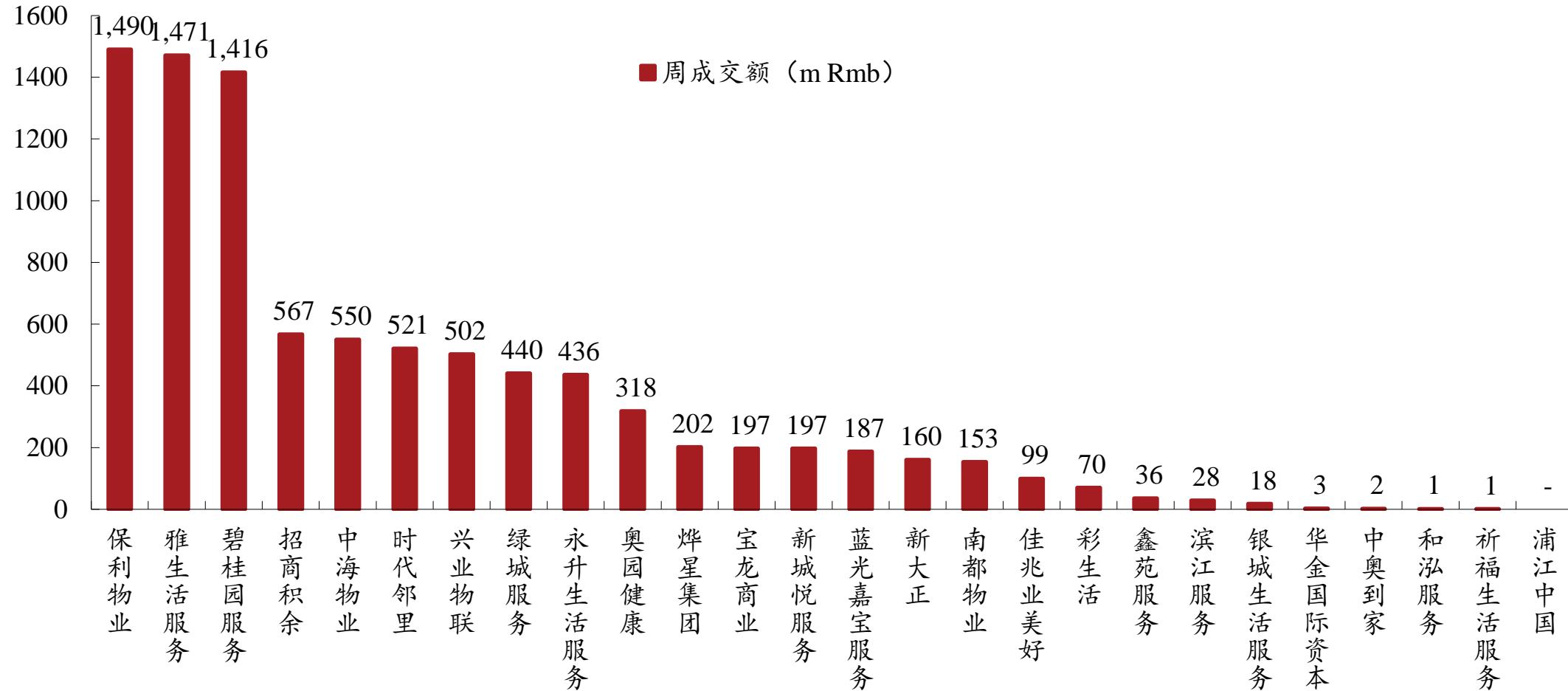
图4：近12个月涨跌幅（%）



数据来源：Wind，克而瑞证券研究院。注：蓝光嘉宝服务、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、宝龙商业、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 2018	PE 2019E	PE 2020E
6098.HK	碧桂园服务*	76.5	53.3	41.6
3319.HK	雅生活服务	47.8	33.8	23.8
6049.HK	保利物业	93.3	62.9	43.6
2869.HK	绿城服务*	47.9	47.0	38.5
2669.HK	中海物业	55.1	41.9	33.9
1755.HK	新城悦服务	70.9	48.4	33.3
1995.HK	永升生活服务*	100.6	52.9	30.3
2606.HK	蓝光嘉宝服务	21.4	14.6	11.2
9909.HK	宝龙商业	47.7	35.9	23.1
1778.HK	彩生活*	9.8	9.3	8.6
9928.HK	时代邻里	91.0	53.0	26.8
3662.HK	奥园健康*	59.7	31.0	18.7
3316.HK	滨江服务	38.9	24.6	17.0
2168.HK	佳兆业美好*	59.7	22.2	16.1
0982.HK	华金国际资本	NA	-	-
1417.HK	浦江中国	25.1	-	-
1895.HK	鑫苑服务	9.9	-	-
3686.HK	祈福生活服务	6.8	-	-
6093.HK	和泓服务	31.3	-	-
1538.HK	中奥到家*	4.1	3.7	3.1
1922.HK	银城生活服务	15.5	-	-
1941.HK	烨星集团	16.4	-	-
9916.HK	兴业物联	18.7	-	-
001914.SZ	招商积余	32.2	80.5	46.4
002968.SZ	新大正	54.9	45.3	36.7
603506.SH	南都物业	30.8	25.7	21.9
平均值		42.2	37.4	25.9
中位值		38.9	38.4	25.3

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