



克而瑞证券物业及存量地产组

——物业管理行业周报（2020.03.30-04.05）

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

上市物管公司2019年业绩披露时间汇总

物业股年报预计披露日				
	周一 9	周二 10	周三 11	周四 12
3月	宝龙商业	时代邻里		新城悦服务
	16	17	18	19
		雅生活	碧桂园服务	中海物业/蓝光嘉宝服务
	23	24	25	26
	永升生活服务	奥园健康	保利物业/和泓服务	佳兆业美好
	30	31		祈福生活服务/ 烨星集团
	中奥到家/彩生活/ 滨江服务/兴业物联	绿城服务/浦江中国/ 华金国际资本/银城生活服务	1	2
			新大正	3
	6	7	8	9
	13	14	15	16
4月		招商积余		17
	20	21	22	23
	27	28	29	30
				1

数据来源：Wind 注：鑫苑服务年报披露时间为2020年3月29日，南都物业年报预计披露时间为2020年4月25日

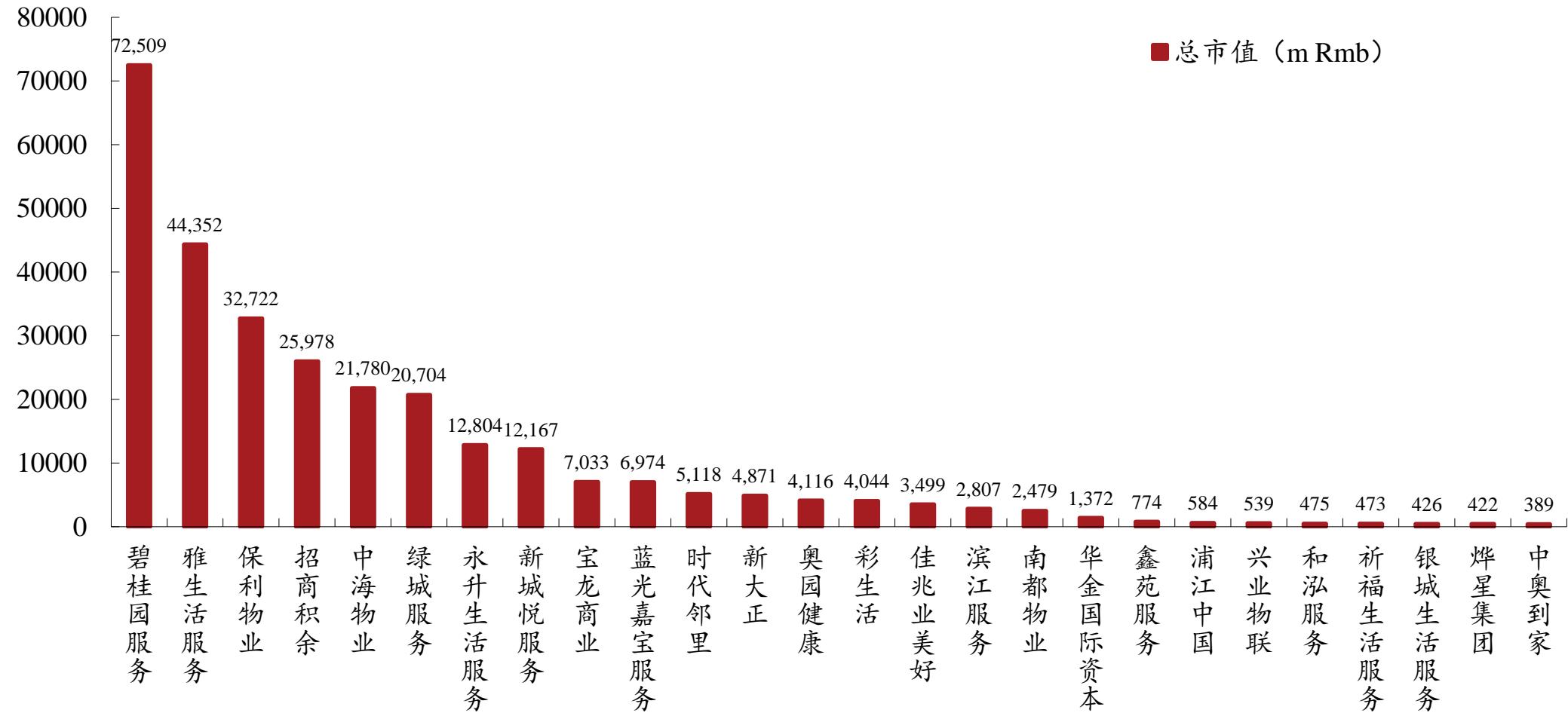
- 安庆市将执行新制定的《安庆市住宅小区物业服务收费管理办法》。2020年4月1日起，安庆市将执行新制定的《安庆市住宅小区物业服务收费管理办法》，《办法》对住宅小区物业公共服务费基准进行了调整。《办法》中将物业服务等级由高到低分为A、B、C、D四个等级，较安庆市现行的收费标准、基准价均略有提高。其中D级基准价多层为0.35元/ $m^2 \cdot \text{月}$ 、高层为0.45元/ $m^2 \cdot \text{月}$ ，C级基准价多层为0.45元/ $m^2 \cdot \text{月}$ 、高层为0.55元/ $m^2 \cdot \text{月}$ ，B级基准价多层为0.65元/ $m^2 \cdot \text{月}$ 、高层为0.75元/ $m^2 \cdot \text{月}$ ，A级基准价为多层为0.75元/ $m^2 \cdot \text{月}$ ，高层为0.85元/ $m^2 \cdot \text{月}$ ，实际收费可根据基准价上下浮动，浮动幅度范围为20%。
- 深圳控股计划2-3年物业管理业务拆分上市。2020年3月31日，深圳控股（00604.HK）在网上召开业绩会，管理层表示，目前正在对物业管理和服务板块业务进行混改，目标是未来2-3年内，通过混改以后将物业管理板块进行拆分上市。公司年报显示，目前在管面积超过3,543万平方米，物业主要分布在珠三角、长三角和中部地区，服务涵盖政府机关、写字楼、住宅小区、别墅等多种物业类型。2019年物业管理费收入约21亿港元，同比下降0.2%。
- 雅生活（3319.HK）与株洲国投集团签署战略合作协议，助力实现株洲经济新发展。2020年3月31日，雅生活集团与株洲市国有资产投资控股集团有限公司签署战略合作协议。此次双方的联合可以在物业服务、资产管理、社区商业等多个领域实现资源共享、优势互补。株洲国投集团成立于1998年，为市属国有企业，现资产总额550亿元，投资涉及工业、农业、金融、地产、旅游、园区等领域，是具有较强综合实力的动力谷产业投资商和现代服务业发展商。

- 【兴业物联，9916.HK】2020年3月30日，兴业物联发布2019年全年业绩。公司2019年收入1.8亿元，同比增长40.5%；归母净利润约4,450万元，同比增长30.1%。截至2019年底，公司在管面积达240万平方米，同比增长50.0%。不派息。
- 【滨江服务，3316.HK】2020年3月30日，滨江服务发布2019年全年业绩。公司2019年收入7.0亿元，同比增长37.8%；归母净利润约1.1亿元，同比增长63.2%。截至2019年底，公司在管面积达1,440万平方米，同比增长24.1%。每股派息0.228港元及特别股息0.091港元，派息率70%。
- 【彩生活，1778.HK】2020年3月30日，彩生活发布2019年全年业绩。公司2019年收入38.5亿元，同比增长6.4%；归母净利润约5.0亿元，同比增长2.8%。截至2019年底，公司在管面积达3.6亿平方米，与去年基本持平。每股派息9.12分人民币，派息率25%。
- 【中奥到家，1538.HK】2020年3月31日，中奥到家发布2019年全年业绩。公司2019年收入15.2亿元，同比增长48.5%；归母净利润约1.1亿元，同比增长13.0%。截至2019年底，公司在管面积达6,535万平方米，同比增长14.8%。每股派息0.0275港元，派息率约19%。

- 【浦江中国，1417.HK】2020年3月31日，浦江中国发布收购公告。公告显示，浦江中国以426.7万元的对价收购了南京松竹物业49%股权。南京松竹物主要从事提供物业管理服务、园林绿化等。
- 【华金国际资本，0982.HK】2020年3月31日，华金国际资本发布2019年全年业绩。公司2019年收入5.3亿港元，同比增长4.4%；归母净利润约426.5万港元，同比减少87.5%。截至2019年9月底，华发物业在管面积达1270万平方米。不派息。
- 【银城生活服务，1922.HK】2020年3月31日，银城生活服务发布2019年全年业绩。公司2019年收入7.0亿元，同比增长48.8%；未扣除上市开支的净利润约4570万元，同比增长68.6%。截至2019年底，公司在管面积达2,610万平方米，同比增长68.4%。每股派息0.042港元，派息率30%。
- 【绿城服务，2869.HK】2020年3月31日，绿城服务发布2019年全年业绩。公司2019年收入85.8亿元，同比增长27.9%；归母净利润4.8亿元，同比增长1.4%。截至2019年底，公司在管面积达2.1亿平方米，同比增长24.6%。每股派息0.075港元，派息率40%。

- 【浦江中国，1417.HK】2020年3月31日，浦江中国发布2019年全年业绩。公司2019年收入4.8亿元，同比增长22.8%；归母净利润1780万元，同比下降29.9%。截至2019年底，公司按照建筑面积收费的在管面积为659万平方米，同比增长20.9%。不派息。
- 【新大正，002968.SZ】2020年4月1日，新大正发布2019年全年业绩。公司2019年收入10.5亿元，同比增长19.1%，实现归母净利润1.0亿元，同比增长18.6%。截至2019年底，公司累积签约面积约7,000万平方米，同比增长10%。每股派息0.62元人民币，派息率约43%。

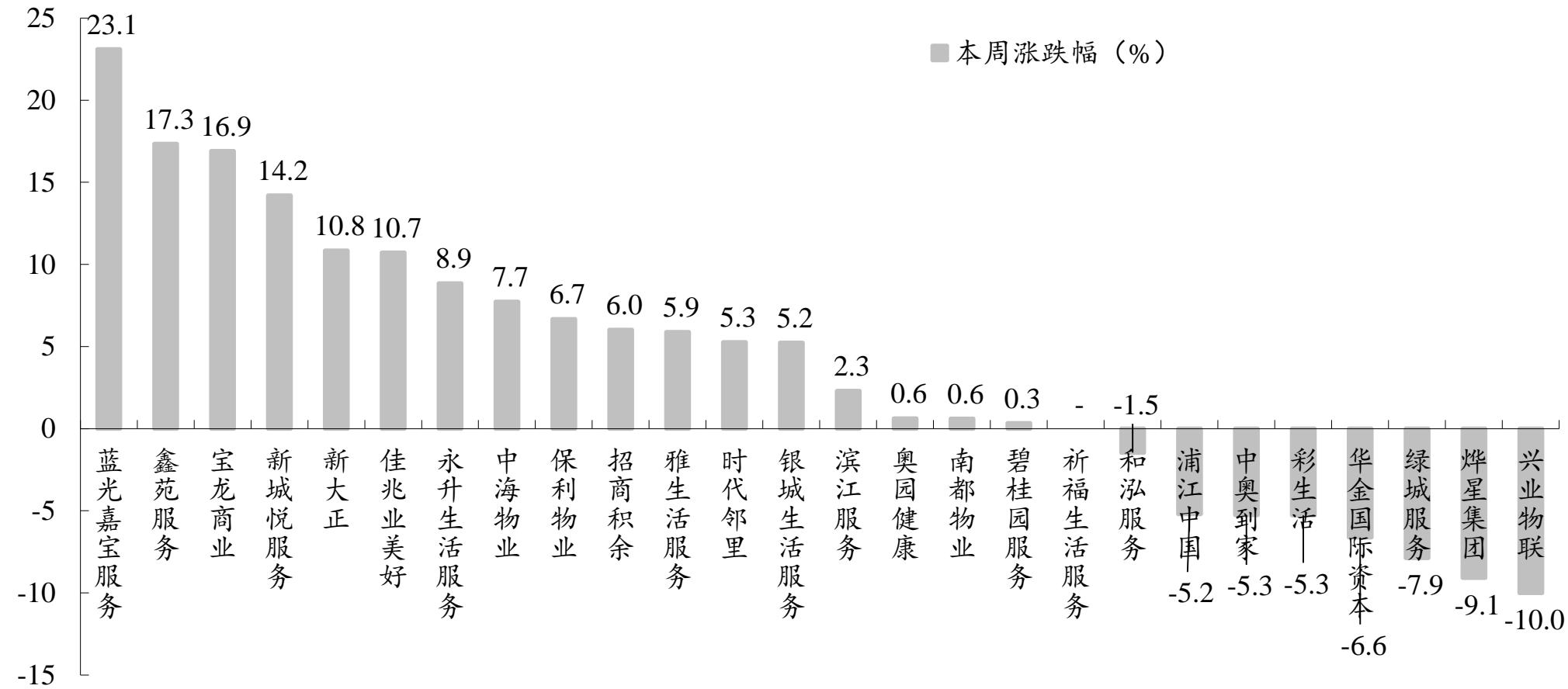
图1：总市值（m Rmb）



数据来源：Wind，克而瑞证券研究院

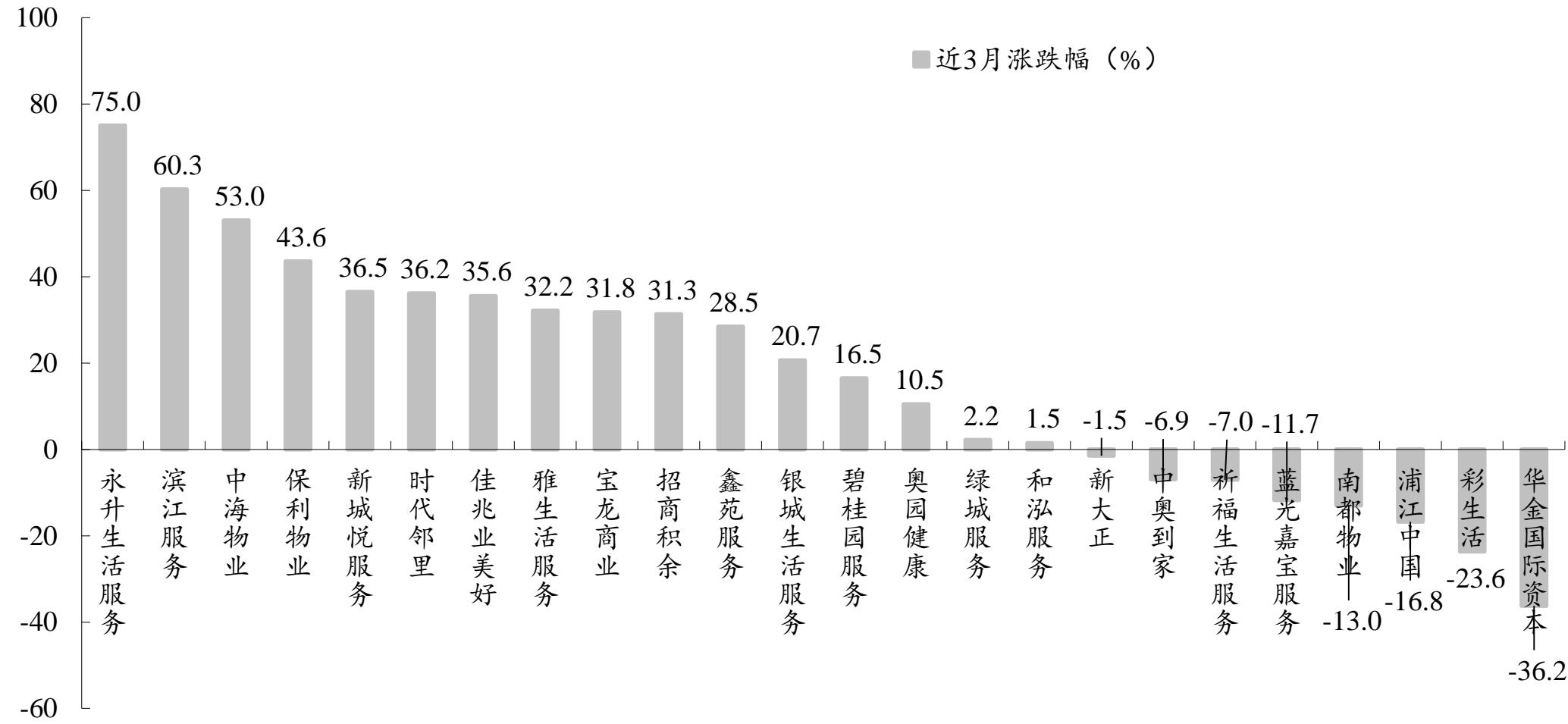
注：1) 股价采用2020年4月3日收盘价，下同；2) 汇率采用1港元=0.88元人民币

图2：本周涨跌幅（%）



数据来源：Wind，克而瑞证券研究院

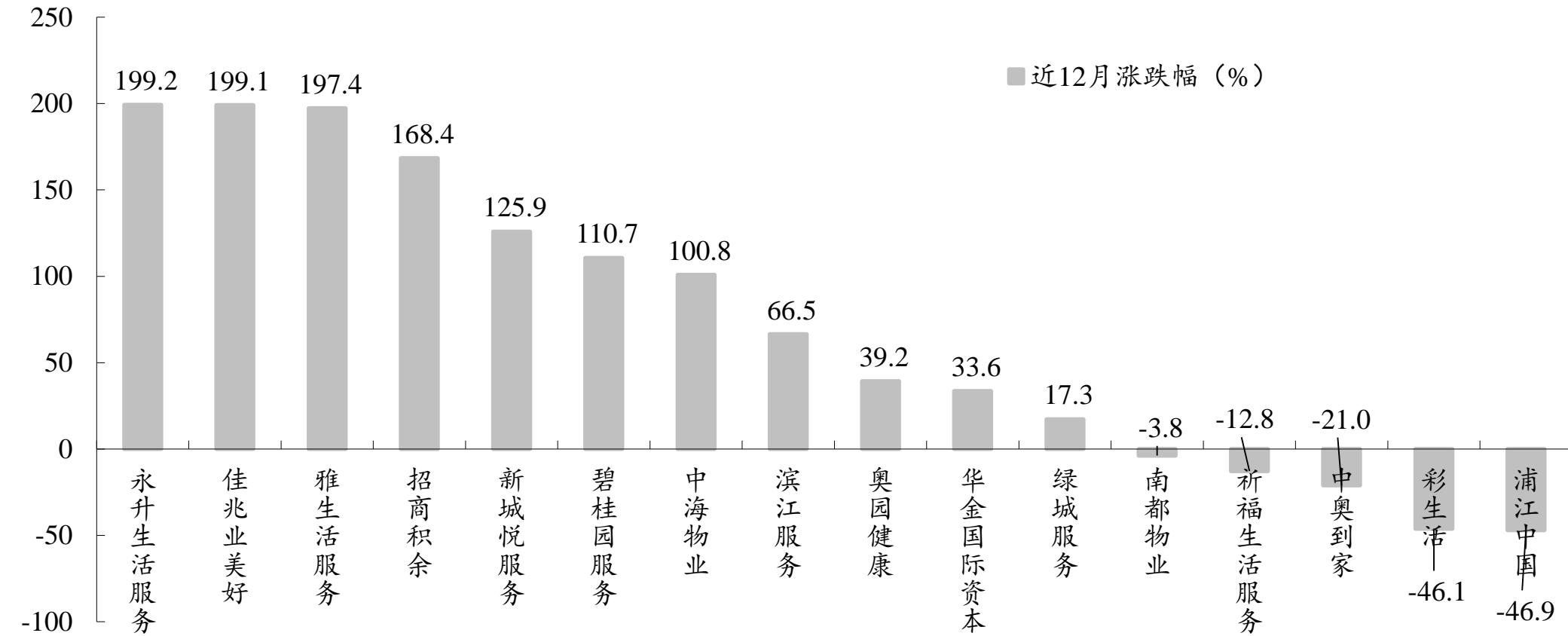
图3：近3个月涨跌幅（%）



数据来源：Wind，克而瑞证券研究院

注：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（%）

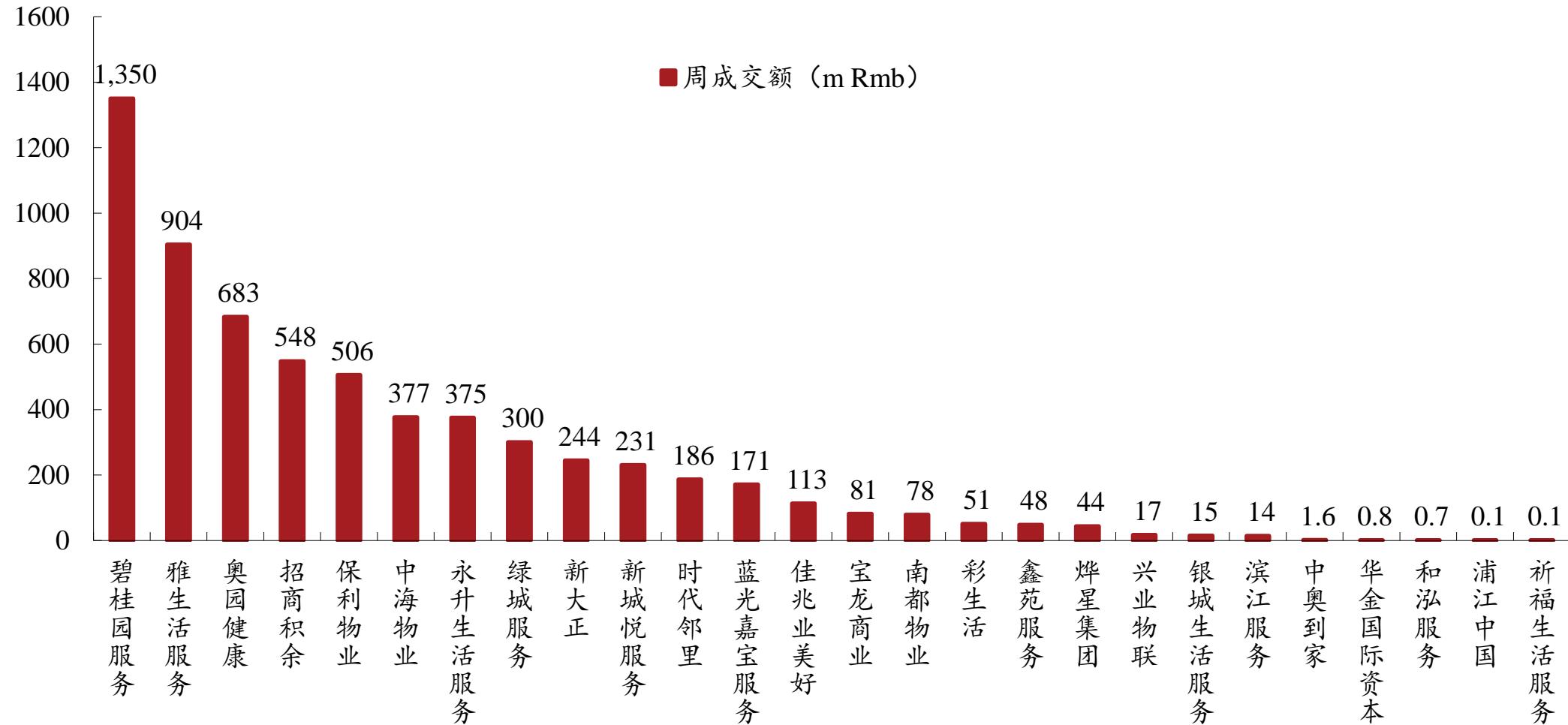


数据来源：Wind，克而瑞证券研究院 注：蓝光嘉宝服务、鑫苑服务、和泓服务、银城生活服务、新大正、保利物业、时代邻里、兴业物联、烨星集团等公司上市未满12个月，故图中未列示

股票代码	股票简称	PE 2018	PE 2019E	PE 2020E
6098.HK	碧桂园服务*	78.5	43.4	33.1
3319.HK	雅生活服务	55.4	36.0	25.6
6049.HK	保利物业	97.4	66.7	44.8
2869.HK	绿城服务*	42.8	43.4	34.5
2669.HK	中海物业*	64.5	45.2	39.7
1995.HK	永升生活服务*	127.4	57.2	38.3
1755.HK	新城悦服务	80.9	43.1	30.7
9909.HK	宝龙商业	52.7	39.4	25.0
2606.HK	蓝光嘉宝服务	24.1	16.2	11.9
9928.HK	时代邻里	80.6	53.1	23.8
1778.HK	彩生活*	8.3	8.1	7.4
3662.HK	奥园健康*	52.5	25.3	16.5
2168.HK	佳兆业美好*	64.7	21.3	17.4
3316.HK	滨江服务	40.0	24.5	17.4
0982.HK	华金国际资本	NA	NA	-
1895.HK	鑫苑服务	10.2	9.5	-
1417.HK	浦江中国	23.0	32.8	-
9916.HK	兴业物联	15.7	15.3	-
6093.HK	和泓服务	28.1	34.5	-
3686.HK	祈福生活服务	6.5	4.9	-
1941.HK	烨星集团	11.4	16.3	-
1538.HK	中奥到家*	4.0	3.6	3.0
1922.HK	银城生活服务*	15.6	12.8	6.5
001914.SZ	招商积余	30.3	91.2	43.5
002968.SZ	新大正	55.3	46.6	37.4
603506.SH	南都物业	27.0	22.5	19.2
平均值		43.9	32.5	25.0
中位值		40.0	32.8	25.0

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=0.88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。

本文件之內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

