

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（2020.03.16-03.22）

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

	AH物业股年报预计披露日				
	周一	周二	周三	周四	周五
3月	9	10	11	12	13
	宝龙商业业绩公告	时代邻里业绩公告			新城悦服务业绩公告
	16	17	18	19	20
		雅生活业绩公告	碧桂园服务业绩公告		中海物业/蓝光嘉宝服务业绩公告
	23	24	25	26	27
	永升生活服务业绩公告	奥园健康业绩公告	保利物业/和泓服务业绩公告	佳兆业美好业绩公告	祈福生活服务/鑫苑服务业绩公告
	30	31			
	中奥到家/彩生活/滨江服务业绩公告	绿城服务/浦江中国/华金国际资本/银城生活服务业绩公告			
			1	2	3
			新大正年报披露		
4月	6	7	8	9	10
	13	14	15	16	17
		招商积余年报披露			
	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

- **国天物业入驻北京小汤山医院。**3月16日，北京小汤山医院正式启用，北京保卫战打响。国天物业的勇士整装出发，进入阵地。当天北京小汤山医院党委书记许峻峰在现场致辞讲话，肯定了国天物业是能打硬仗的一支队伍，是管理非常规范的队伍，同时他提出此次战役的目标主要有两个，一是把疫情消灭，二是保护好自己。随后，国天物业董事长王立坤表示，此次疫情狙击战是全国总体战争中一场重要的战役。一线物业服务人员是逆行者，也是疫情的终结者。
- **民政部：社会组织未经批准不得擅自围绕疫情防控举办评比达标表彰。**3月16日，民政部社会组织管理局发现有的社会组织未经批准、违规开展新冠肺炎疫情防控相关评比达标表彰活动。对此民政部经商人社部国家表彰奖励办公室，提示：社会组织要严格遵守《中共中央办公厅国务院办公厅关于印发<评比达标表彰活动管理办法>的通知》及《社会组织评比达标表彰活动管理暂行规定》的要求，未经批准不得擅自围绕疫情防控举办评比达标表彰活动；社会组织可以通报表扬，但不得冠以奖项或荣誉名称，不得发放奖牌和证书等；对于未经批准擅自开展疫情防控相关评比达标表彰活动的社会组织，民政部社会组织管理局将会同有关部门加大批评教育、责令整改和公开曝光力度，情节严重的依法予以严肃查处，并纳入信用信息记录。

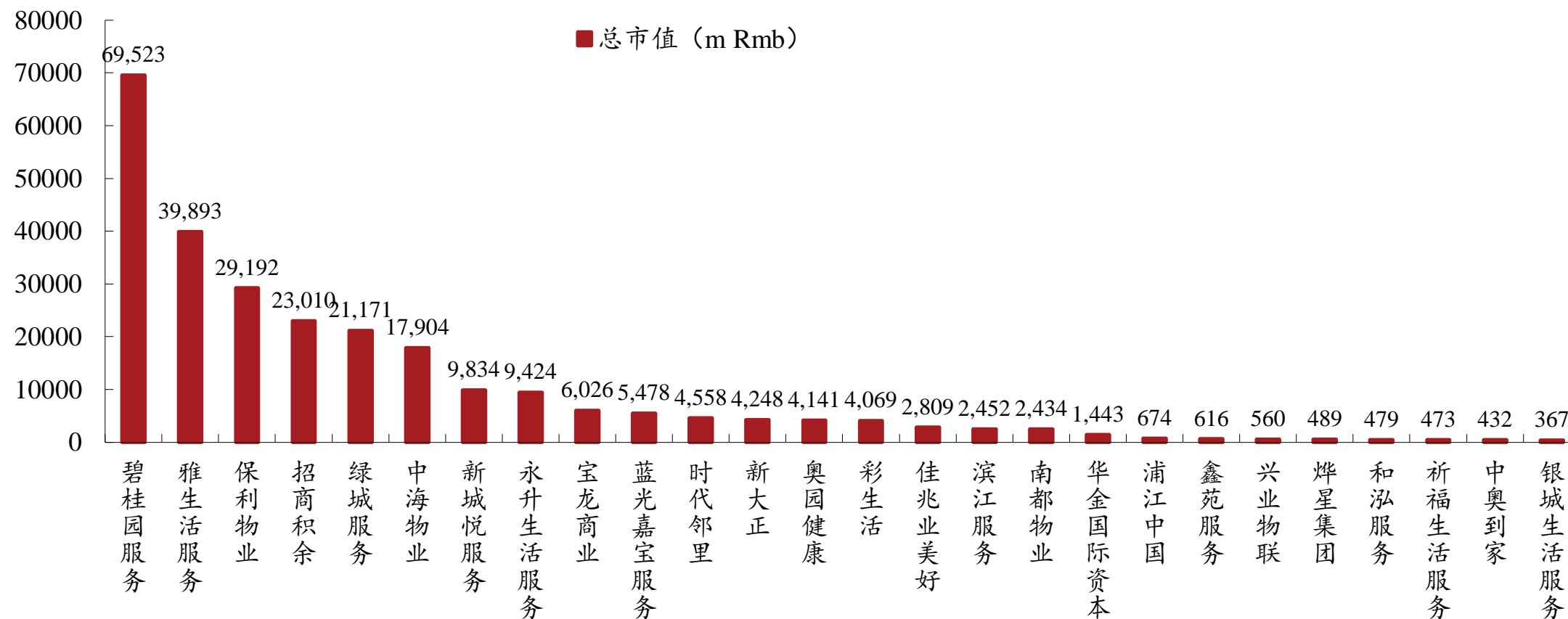
- **万科物业营收首破百亿，管理层称当前没有上市计划。**3月17日万科企业（2202.HK）发布2019年业绩。2019年万科物业整体营收127亿元，同比增长29.7%。截至2019年底，万科物业累计签约面积6.4亿平方米，较去年同期增长26.1%，其中已接管合同面积4.5亿平方米。单就在管面积而言，万科物业在目前统计的上市物企中规模最大，不仅高于具备房地产开发背景的物企，同时也高于依靠平台实现服务输出的第三方物企。而关于物业上市问题，郁亮强调，“万科现在的物业暂时没有上市计划，或者说在相当长一段时间之内没有上市计划，一直需要等到人们认为把万科物业当做是城市服务商的时候，我们再考虑让它上市。”
- **北京市委常委会召开会议研究物业管理条例优化营商环境条例等事项。**3月17日晚，市委常委会召开会议，研究物业管理条例、优化营商环境条例、医院安全秩序规定立法工作等事项。市委书记蔡奇主持会议。会议听取了《北京市物业管理条例》立法工作情况汇报，指出，物业管理是群众高度关切的身边事。要坚持党建引领，将物业管理纳入社区治理体系，提高业委会（物管会）组建率、物业管理覆盖率、党的组织与工作覆盖率，建立社区党组织领导下、多元主体共同参与的治理架构。各街道乡镇统筹协调、监督管理辖区内物业管理活动，住建部门抓紧完善配套制度，履行好行业监管职责。继续抓好“接诉即办”，依法解决物业管理问题。借鉴“劲松”模式，由政府引导，吸引社会资本参与老旧小区更新和物业管理。加强宣传引导，做好权威解读，回应社会关切。统筹抓好物业管理条例、街道办事处条例、生活垃圾管理条例的实施，打好基层治理组合拳，提高社区治理水平。

- **无锡：《无锡市物业服务收费管理实施办法》自2020年4月1日起施行。**3月18日，无锡市发展改革委、市住房城乡建设局联合召开了《无锡市物业服务收费管理实施办法》新闻发布会，解释了部分住户免收电梯运行维护费、实行市场调节价管理、取消装修电梯使用费项目等新变化。《无锡市物业服务收费管理实施办法》自2020年4月1日起施行。
- **新版上海市消防条例通过 增加物业管理住宅消防。**3月19日上午，市十五届人大常委会第十八次会议表决通过了《上海市人民代表大会常务委员会关于修改〈上海市消防条例〉的决定》。《决定》自今年5月1日起正式实施。此次修法进一步明确了相关部门消防安全责任。《决定》明确各级人民政府主要负责人是本地区消防工作的第一责任人，分管负责人是消防工作的主要责任人，其他负责人应当落实消防安全“一岗双责”制度。建立了公安机关与消防救援机构、住房城乡建设管理部门在消防监督检查、违法行为处罚、信息共享等方面的协作机制。细化了公安派出所日常消防监督检查职责，规定公安派出所对监督检查中发现的消防安全违法行为开展调查取证等工作，协助消防救援机构查处违法行为。

- **【雅生活服务, 3319.HK】** 2020年3月17日, 雅生活服务发布建议增加经营范围及建议修订公司章程公告。公告显示, 为配合公司物业管理的信息化、智能化及开展多元化业务, 雅生活服务建议增加公司的经营范围包括智能设备研发、安装; 应用软件运行维护服务; 信息系统集成服务; 计算器产品的开发、销售、安装; 计算器软件技术开发、技术转让、技术咨询服务; 大数据信息咨询服务; 研发、销售:物联网软硬件产品; 节能工程施工; 环境监测服务; 空气检测与治理; 房地产咨询服务; 人力资源服务; 企业管理咨询服务; 科技企业孵化器; 营利性养老机构。
- **【雅生活服务, 3319.HK】** 2020年3月17日, 雅生活服务发布2019年全年业绩公告。业绩公告显示, 雅生活服务2019年收入512,730万元, 较去年同期增长51.8%。物业管理服务收入282,970万元,较去年同期增长74.2%; 外延增值服务收入181,230万元,较去年同期增长23.9%; 社区增值服务收入48,530万元较去年同期增长68.1%至48,530万元。
- **【碧桂园服务, 6098.HK】** 2020年3月18日, 碧桂园服务发布2019年年报。年报显示, 2019年, 碧桂园服务营收同比增长106.3%至96.5亿元; 毛利同比增长73.3%至30.52亿元; 净利润同比增长83.9%至17.18亿元。管理面积方面, 碧桂园服务的收费管理面积约为 2.76 亿平方米, 较去年同比增长了五成多。收入翻倍、净利润增长八成、再叠加自身管理面积大幅提升。

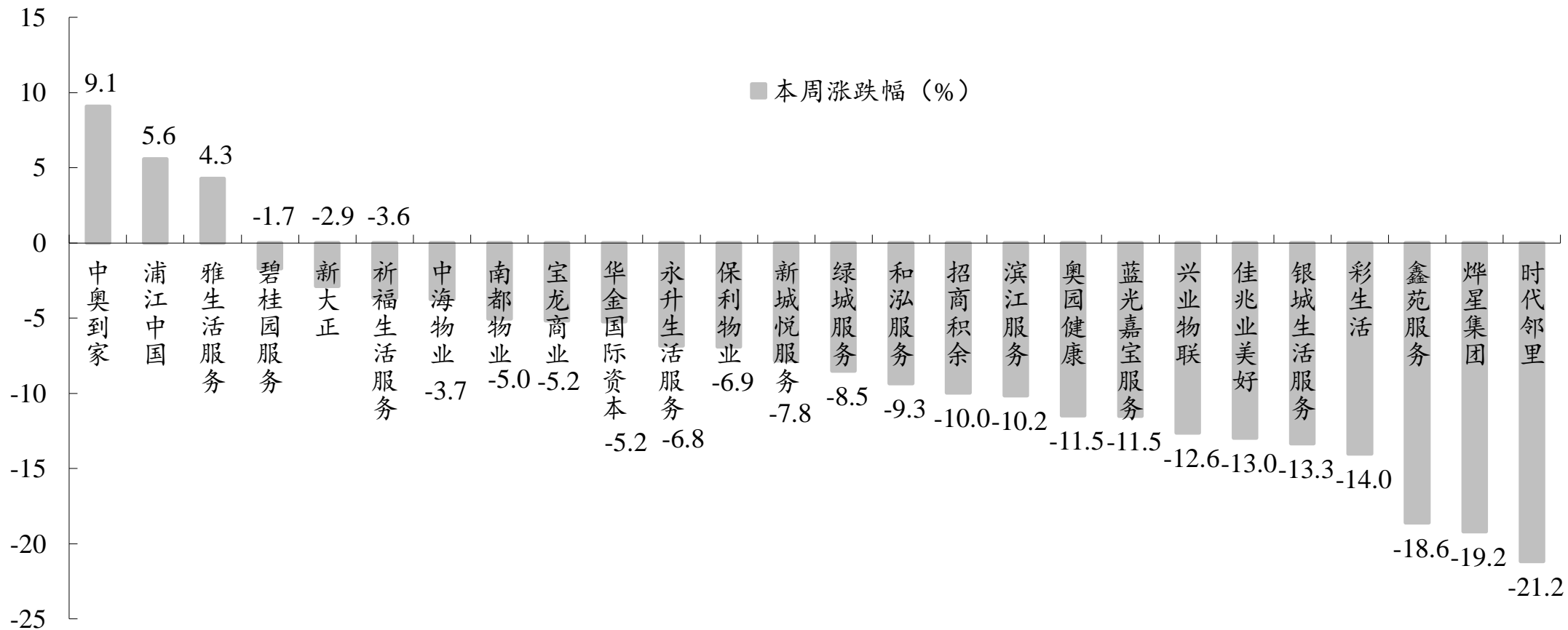
- **【滨江服务，3316.HK】** 2020年3月18日，滨江服务发布采纳更新股息政策。公告显示，根据股息政策，滨江服务拟每年分配本集团不少于50%的纯利予股东分派股息。
- **【中海物业，2669.HK】** 2020年3月20日，中海物业发布2019全年业绩公告。公告显示，中海物业管理的建筑面积由2018年年底的14,090万平方米上升7.5%至15,140万平方米，2019年整体收益上升了30.8%至港币546,550万元，毛利较去年增加28.2%至港币109,040万元。毛利率相对稳定，维持于20.0%水平。年内，本公司拥有人应占溢利上升33.4%，达港币53,780万元。每股基本及摊薄后盈利为港币16.36仙，增长33.3%。中海物业董事会建议就截至二零一九年十二月三十一日止年度派发末期股息每股港币2.8仙。
- **【蓝光嘉宝服务，2606.HK】** 2020年3月20日，蓝光嘉宝服务发布2019全年业绩公告。公告显示，蓝光嘉宝服务2019年全年收入同比增长约43.4%至210,020万元，其中物业管理服务产生的收入同比增长约26.6%至113,940万元。2019年在管建筑面积同比增长约18.3%至7,170万平方米，合约面积同比增长约58.8%至11,690万平方米。蓝光嘉宝服务2019年的毛利同比增长约56.2%至76,020万元，毛利率由33.2%增加3.0个百分点至36.2%。蓝光嘉宝服务的净利润同比增长约49.6%至币4,441万元。蓝光嘉宝服务董事会建议派付截至2019年12月31日止年度的末期股息每股人民币0.97元。

图1：总市值（m Rmb）



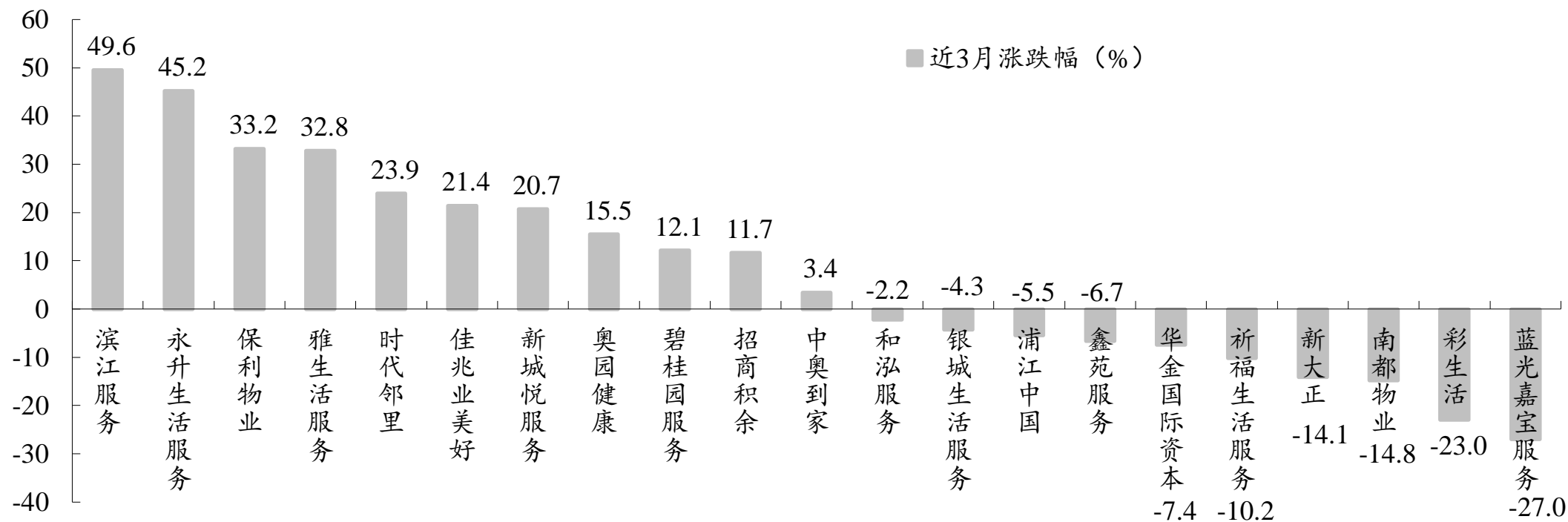
数据来源：Wind，克而瑞证券研究院 注：1）股价采用2020年3月20日收盘价，下同；2）汇率采用1港元=0.88元人民币

图2：本周涨跌幅（%）



数据来源：Wind，克而瑞证券研究院

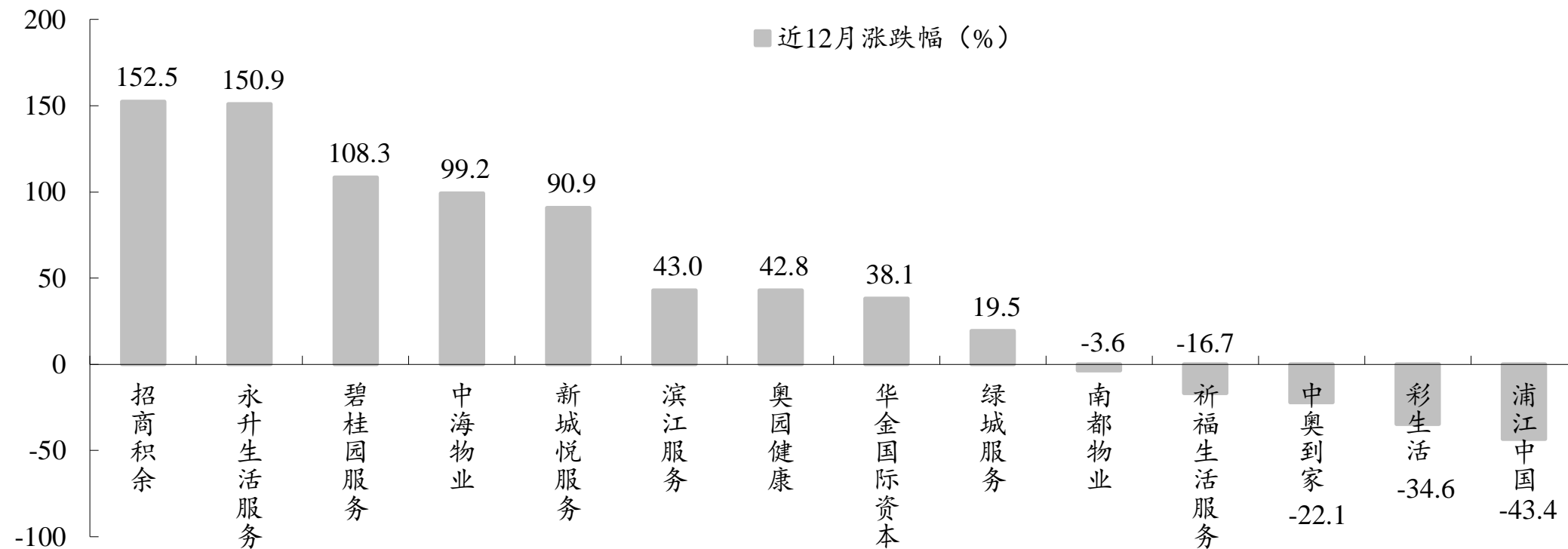
图3：近3个月涨跌幅（%）



数据来源：Wind，克而瑞证券研究院

注：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（%）

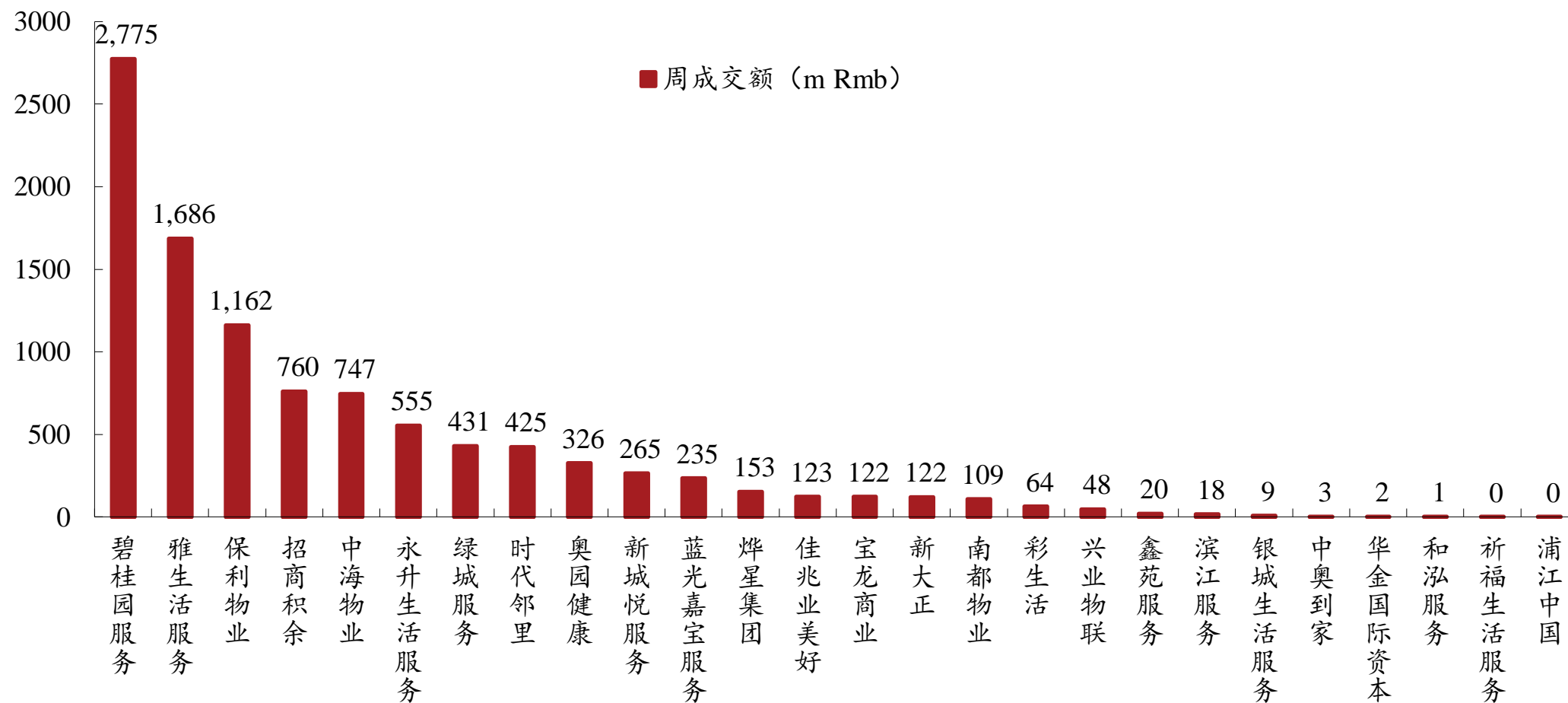


数据来源：Wind，克而瑞证券研究院 注：蓝光嘉宝服务、奥园健康、滨江服务、鑫苑服务、和泓服务、银城生活服务、新大正、保利物业、时代邻里、兴业物联、烨星集团等公司上市未满12个月，故图中未列示

股票代码	股票简称	PE 2018	PE 2019E	PE 2020E
6098.HK	碧桂园服务*	75.3	52.5	41.0
3319.HK	雅生活服务	49.8	35.3	24.8
6049.HK	保利物业	86.9	58.5	40.5
2869.HK	绿城服务*	43.8	43.0	35.2
2669.HK	中海物业*	53.0	40.3	32.6
1755.HK	新城悦服务	65.4	44.6	30.7
1995.HK	永升生活服务*	93.7	49.3	28.2
2606.HK	蓝光嘉宝服务	18.9	12.9	9.9
9909.HK	宝龙商业	45.2	34.0	21.9
1778.HK	彩生活*	8.4	8.0	7.4
9928.HK	时代邻里	71.8	41.8	21.1
3662.HK	奥园健康*	52.9	27.5	16.6
3316.HK	滨江服务	34.9	22.1	15.2
2168.HK	佳兆业美好*	52.0	19.3	14.0
0982.HK	华金国际资本	NA	-	-
1417.HK	浦江中国	26.5	-	-
1895.HK	鑫苑服务	8.1	-	-
3686.HK	祈福生活服务	6.5	-	-
6093.HK	和泓服务	28.4	-	-
1538.HK	中奥到家*	4.5	4.1	3.4
1922.HK	银城生活服务*	13.4	-	-
1941.HK	烨星集团	13.2	-	-
9916.HK	兴业物联	16.4	-	-
001914.SZ	招商积余	26.9	67.0	38.6
002968.SZ	新大正	48.2	39.8	32.2
603506.SH	南都物业	26.5	22.1	18.9
平均值		38.8	34.6	24.0
中位值		34.9	37.5	23.4

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