



# 克而瑞证券物业及存量地产组

## ——物业管理行业周报（2020.03.23-03.29）

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

# 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

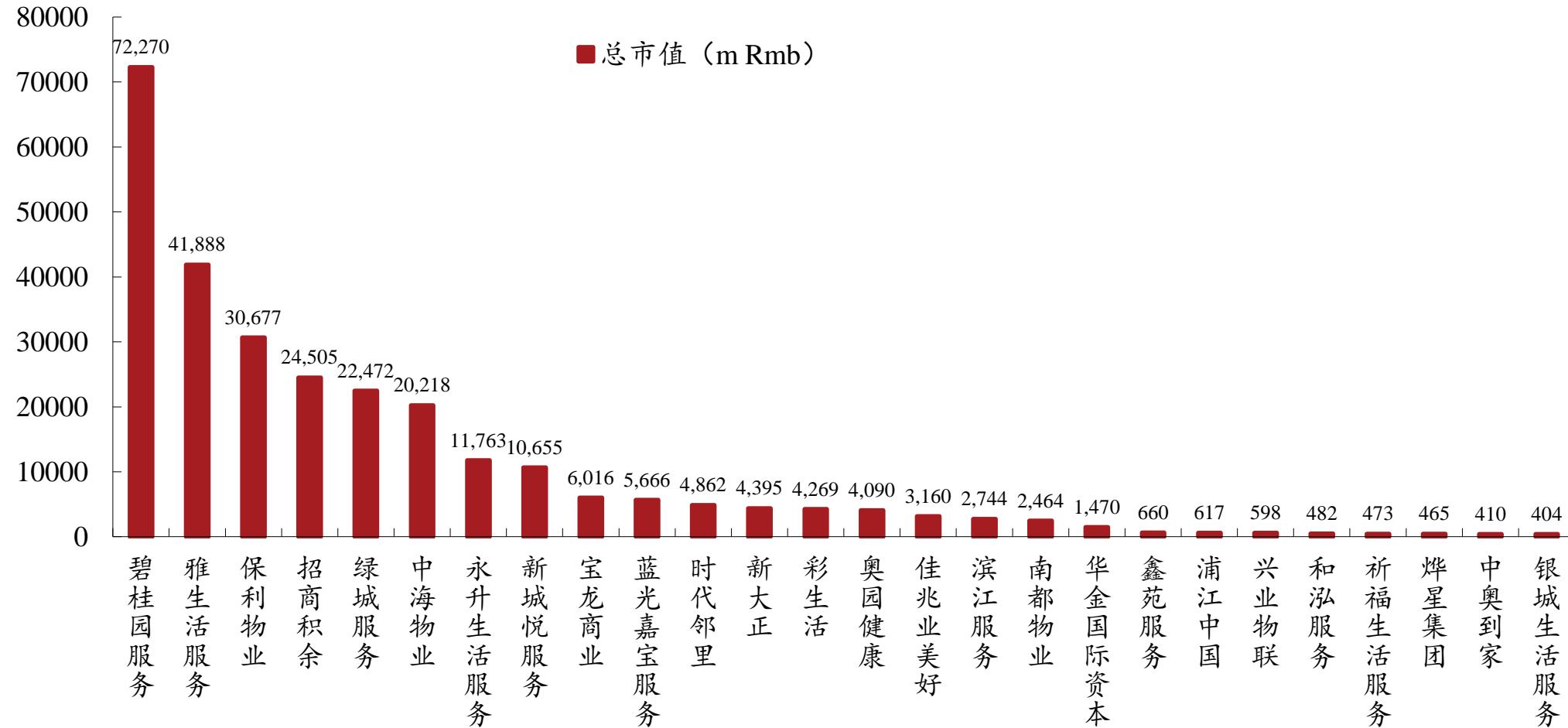
数据来源：Wind 注：南都物业年报预计披露时间为2020年4月25日

- 财信智慧服务布局社区康养，与中国医药达成战略合作。2020年3月23日，财信智慧服务与中国医药签订战略合作协议，深耕社区康养服务领域。本次合作，双方将依托各自的合作资源和服务优势，在社区医药、社区医疗、社区健康、社区养老等领域深度合作，成为资源共享、优势互补的战略合作发展伙伴，共同探索“社区康养+社区物业”相结合的“智慧康养”新模式，推进社区康养与物业管理产业融合，打造家门口的健康生活社区。根据财信智慧服务官网显示，截至2018年底，其管理面积已经超过7,000万平方米。
- 华润置地回应分拆物业上市：正常推动上市进程。2020年3月26日，华润置地有限公司以电话会议形式举行2019年全年业绩会。总裁李欣、副主席张大为、高级副总裁谢骥等管理层出席会议。张大为回应华润置地旗下物业板块分拆上市进度时表示，公司一直在推进，大的策略已经形成，公司会正常推动上市进程。
- 《北京市物业管理条例》通过。2020年3月27日，北京市十五届人大常委会第二十次会议表决通过《北京市物业管理条例》，对物业管理委员会、业主大会、物业费等方面都做出明确规定：前期物业由建设单位承担，服务合同最长不超过二年，应急物业服务期限不超过六个月，不具备成立业主大会条件等情形的可成立物业管理委员会，任期一般不超过三年，物业费实行市场调节价并适时调整，高空抛物、违建、损坏承重墙等均规定了罚则。《条例》自2020年5月1日起施行。

- 【永升生活服务，1995.HK】2020年3月23日，永升生活服务发布2019年全年业绩。公司2019年收入18.8亿元，同比增长74.5%；毛利率29.6%，相较2018年提升0.9个百分点；归母净利润2.2亿元，同比增长122.7%。截至2019年底，永升生活服务合约面积达1.1亿平方米，同比增长68.6%。每股派息0.0479港元，派息率30%。
- 【时代邻里，9928.HK】2020年3月24日，时代邻里发布公告称公司以3,272万元收购广州市浩晴物业管理有限公司100%股权。收购对价对应标的公司2019年PE约为8.6倍。
- 【奥园健康，3662.HK】2020年3月24日，奥园健康发布2019年全年业绩。公司2019年收入9.0亿元，同比增长45.6%；毛利率37.4%，相较2018年提升3.7个百分点；归母净利润1.6亿元，同比增长108%。截至2019年底，奥园健康在管面积达1,510万平方米，同比增长68.6%。每股派息0.09元人民币，派息率40%。
- 【和泓服务，6093.HK】2020年3月25日，和泓服务发布2019年全年业绩。公司2019年收入2.5亿元，同比增长10.6%；毛利率33.9%，相较2018年下滑2个百分点；归母净利润1379万元，同比减少18.3%。截至2019年底，和泓服务总收费面积约660万平方米。公司本期不派息。

- 【保利物业，6049.HK】2020年3月25日，保利物业发布2019年全年业绩。公司2019年收入59.7亿元，同比增长41.1%；毛利率20.3%，相较2018年提升0.2个百分点；归母净利润4.9亿元，同比增长49.3%。截至2019年底，保利物业在管面积达2.8亿平方米，同比增长50.6%。每股派息0.3元人民币，派息率34%。
- 【佳兆业美好，2168HK】2020年3月26日，佳兆业美好发布2019年全年业绩。公司2019年收入12.6亿元，同比增长40.9%；毛利率30.0%，相较2018年下滑0.9个百分点；归母净利润1.6亿元，同比增长203.0%；经调整的净利润为1.7亿元，同比增长61.5%。截至2019年底，佳兆业美好在管面积达4,621万平方米，同比增长72.0%。每股派息52港仙，派息率40%。
- 【祈福生活服务，3686.HK】2020年3月27日，祈福生活服务发布2019年全年业绩。公司2019年收入4.0亿元，同比增长16.1%；毛利率44.4%，相较2018年下滑8.8个百分点；归母净利润9581万元，同比增长31.8%。截至2019年底，祈福生活服务在管面积达966万平方米，同比增长0.5%。每股派息2.5港仙，派息率24%。
- 【烨星集团，1941.HK】2020年3月27日，烨星集团发布2019年全年业绩。公司2019年收入2.7亿元，同比增长8.9%；毛利率34.5%，相较2018年提升2个百分点；归母净利润4160万元，同比增长11.9%。截至2019年底，祈福生活服务在管面积达490万平方米，较2018年增加30万方。不派息。

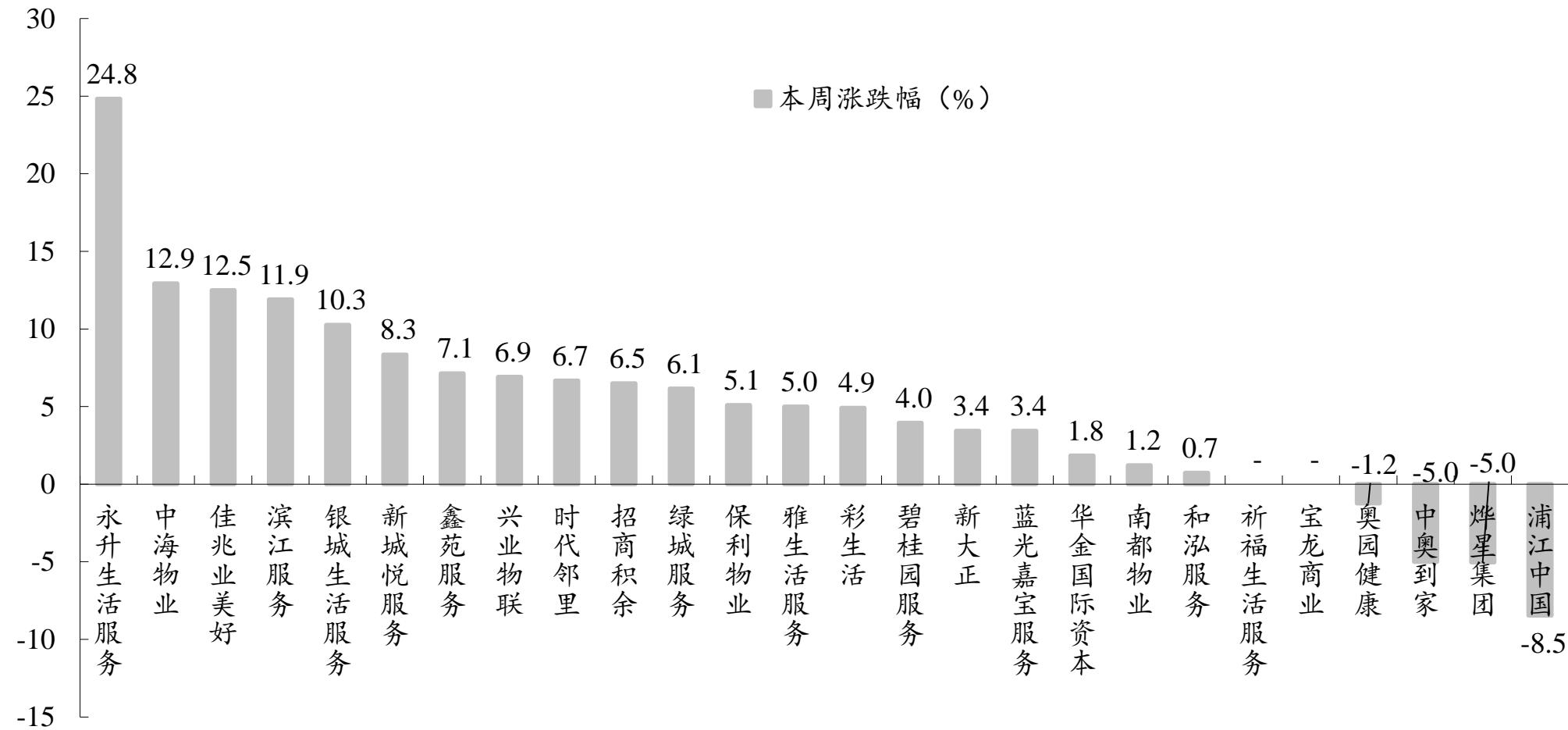
图1：总市值（m Rmb）



数据来源：Wind，克而瑞证券研究院

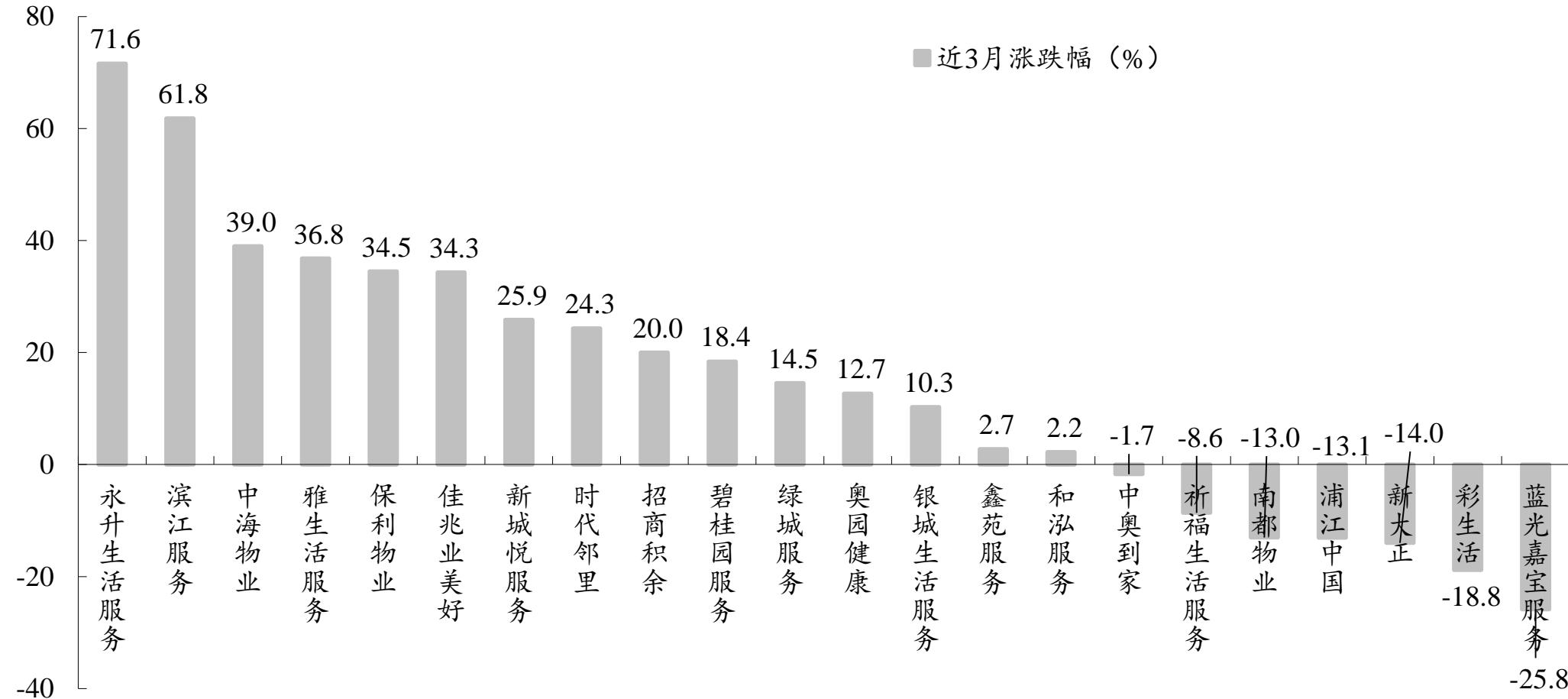
注：1) 股价采用2020年3月27日收盘价，下同；2) 汇率采用1港元=0.88元人民币

图2：本周涨跌幅（%）



数据来源：Wind，克而瑞证券研究院

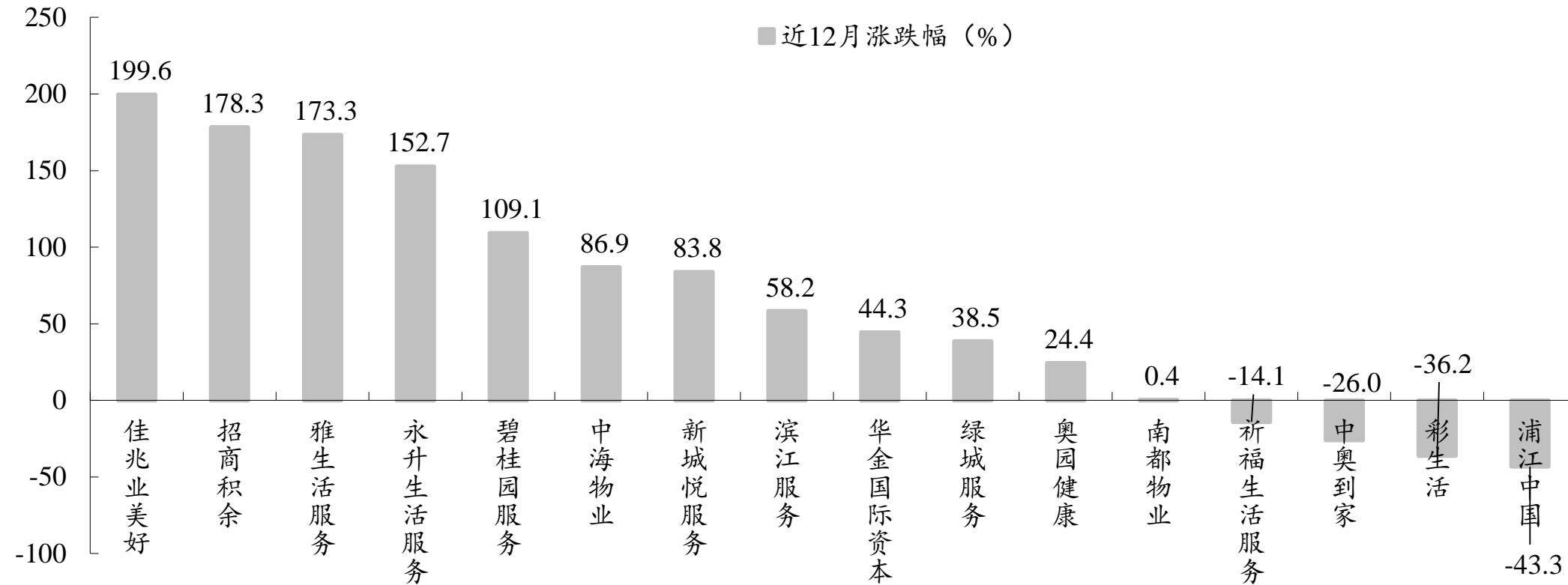
图3：近3个月涨跌幅（%）



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（%）

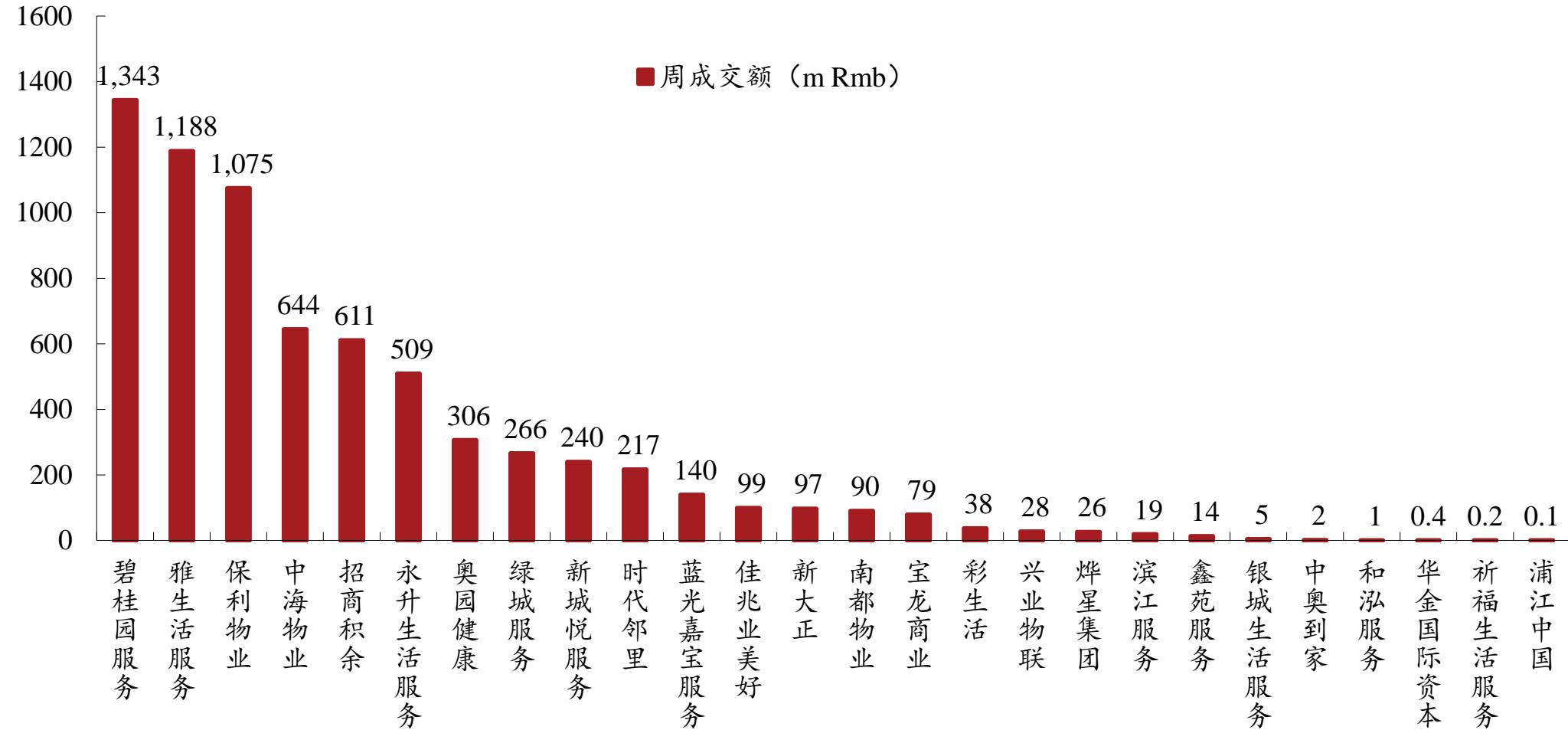


数据来源：Wind，克而瑞证券研究院 注：蓝光嘉宝服务、鑫苑服务、和泓服务、银城生活服务、新大正、保利物业、时代邻里、兴业物联、烨星集团等公司上市未满12个月，故图中未列示

股票代码	股票简称	PE 2018	PE 2019E	PE 2020E
6098.HK	碧桂园服务*	78.3	43.3	32.9
3319.HK	雅生活服务	52.3	34.0	24.2
6049.HK	保利物业	91.3	62.5	42.0
2869.HK	绿城服务*	46.5	45.6	37.4
2669.HK	中海物业*	59.9	42.0	36.8
1995.HK	永升生活服务*	117.0	52.5	35.2
1755.HK	新城悦服务	70.8	37.8	26.8
9909.HK	宝龙商业	45.1	33.7	21.4
2606.HK	蓝光嘉宝服务	19.6	13.2	9.7
9928.HK	时代邻里	76.5	50.5	22.6
1778.HK	彩生活*	8.8	8.4	7.8
3662.HK	奥园健康*	52.2	25.2	16.4
2168.HK	佳兆业美好*	58.5	19.3	15.7
3316.HK	滨江服务	39.1	24.7	17.0
0982.HK	华金国际资本	NA	-	-
1895.HK	鑫苑服务	8.7	-	-
1417.HK	浦江中国	24.3	-	-
9916.HK	兴业物联	17.5	-	-
6093.HK	和泓服务	28.6	35.0	-
3686.HK	祈福生活服务	6.5	-	-
1941.HK	烨星集团	12.6	-	-
1538.HK	中奥到家*	4.3	3.9	3.2
1922.HK	银城生活服务*	14.8	14.4	6.2
001914.SZ	招商积余	28.6	72.4	41.0
002968.SZ	新大正	49.9	41.7	33.7
603506.SH	南都物业	26.8	22.4	19.1
平均值		41.5	34.1	23.6
中位值		39.1	34.5	22.6

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](mailto:research@cricsec.com)

