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（2020.08.24-08.30）

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2020年中期业绩汇总

股票代码	公司简称	2020年中期业绩
6098.HK	碧桂园服务	2020H1收入62.7亿元，同比增长78.4%；归母净利润13.4亿元，同比增长61.6%。截至2020年6月底，在管面积3.2亿方(除“三供一业”业务外)，相较于2019年底增长15.7%。
3319.HK	雅生活服务	2020H1收入40.0亿元，同比增长78.5%；归母净利7.6亿元，同比增长40.0%。截至2020年6月底，在管面积3.5亿方，相较于2019年底增长49.6%。
6049.HK	保利物业	2020H1收入36.0亿元，同比增长27.6%；归母净利润4.0亿元，同比增长27.4%。截至2020年6月底，在管面积3.2亿方，相较于2019年底增长10.4%。
2869.HK	绿城服务	2020H1收入44.0亿元，同比增长20.1%；归母净利润3.7亿元，同比增长59.4%。截至2020年6月底，在管面积2.3亿方，相较于2019年底增长6.4%。
2669.HK	中海物业	2020H1收入28.5亿港元，同比增长18.0%；归母净利润2.8亿港元，同比增长12.0%。截至2020年6月底，在管面积1.6亿方，相较于2019年底增长4.0%。
1755.HK	新城悦服务	2020H1收入12.2亿元，同比增长42.7%；归母净利润1.9亿元，同比增长61.1%。截至2020年6月底，在管面积7,120万方，相较于2019年底增长18.3%。
1995.HK	永升生活服务	2020H1收入13.4亿元，同比增长90.0%；归母净利润1.7亿元，同比增长89.1%。截至2020年6月底，在管面积7,718万方，相较于2019年底增长18.5%。
2606.HK	蓝光嘉宝服务	2020H1收入11.7亿元，同比增长25.0%；归母净利润2.4亿元，同比增长30.8%。截至2020年6月底，在管面积8,990万方，相较于2019年底增长25.4%。

数据来源：Wind

上市物管公司2020年中期业绩汇总

股票代码	公司简称	2020年中期业绩
9983.HK	建业新生活	2020H1收入10.6亿元，同比增长56.1%；归母净利润1.8亿元，同比增长70.3%。截至2020年6月底，在管面积8,990万方，相较于2019年底增长23.1%。
9909.HK	宝龙商业	2020H1收入8.7亿元，同比增长16.0%；归母净利润1.4亿元，同比增长66.4%。截至2020年6月底，在管面积1,860万方，相较2019年底增长约1%。
1778.HK	彩生活	2020H1收入17.8亿元，同比下降1.8%；归母净利润2.4亿元，同比增加9.5%。截至2020年6月底，在管面积3.6亿方，与2019年底持平。
9928.HK	时代邻里	2020H1收入7.0亿元，同比增长54.0%；归母净利润8,420万元，同比增长76.2%。截至2020年6月底，在管面积7,900万方，相较于2019年底增长69.9%。
3662.HK	奥园健康	2020H1收入5.5亿元，同比增长39.5%；归母净利润1.1亿元，同比增长24.0%。截至2020年6月底，在管面积1,610万方，相较于2019年底增长34.2%。
3316.HK	滨江服务	2020H1收入4.2亿元，同比增长31.1%；归母净利润1.0亿元，同比增长110.7%。截至2020年6月底，在管面积1,680万方，相较于2019年底增长28.2%。
2168.HK	佳兆业美好	2020H1收入7.4亿元，同比增长32.7%；归母净利润1.2亿元，同比增长31.4%。截至2020年6月底，在管面积4,877万方，相较于2019年底增长5.5%。
0982.HK	华金国际资本	2020H1收入5.6亿港元，同比下降3.0%；归母净利润1,564万港元，同比增长下降75.0%。截至2020年6月底，在管面积1,410万方，相较于2019年底增长11.0%。

数据来源：Wind

上市物管公司2020年中期业绩汇总

股票代码	公司简称	2020年中期业绩
1417.HK	浦江中国	2020H1收入3.4亿元，同比增长51.1%；归母净利润1,819万元，同比增长10.7%。未披露最新管理规模。
1895.HK	鑫苑服务	2020H1收入2.6亿元，同比增长10.5%；归母净利润5,530万元，同比增长168.4%。截至2020年6月底，在管面积2,206万方，相较于2019年底增长10.0%。
3686.HK	祈福生活服务	2020H1收入1.7亿元，同比下降-2.0%%；归母净利润3,596万元，同比增长17.1%。截至2020年6月底，合约面积966万方，与2019年底持平。
6093.HK	和泓服务	2020H1收入1.6亿元，同比增长32.5%；归母净利润2,170万元，同比增长623.3%。截至2020年6月底，在管面积936万方，相较于2019年底增长41.8%。
1922.HK	银城生活服务	2020H1收入4.2亿元，同比增长39.1%；归母净利润2,954万元，同比增长182.1%。截至2020年6月底，在管面积3,370万方，相较于2019年底增长29.3%。
6958.HK	正荣服务	2020H1收入4.4亿元，同比增长50.1%；归母净利润5,960万元，同比增长106.8%。截至2020年6月底，在管面积2,777万方，相较于2019年底增长21.1%。

数据来源：Wind

上市物管公司2020年中期业绩汇总

股票代码	公司简称	2020年中期业绩
1502.HK	金融街物业	2020H1收入5.1亿元，同比增长18.7%；归母净利润5,819万元，同比增长27.4%。截至2020年6月底，在管面积2,160万方，相较于2019年底增长16.8%。
1971.HK	弘阳服务	2020H1收入3.2亿元，同比增长60.4%；归母净利润2,330万元，同比增长2.6%。截至2020年6月底，在管面积1,870万方，相较于2019年底增长46.5%。
1941.HK	烨星集团	2020H1收入1.4亿元，同比增长6.7%；归母净利润3,010万元，同比增长132.2%。截至2020年6月底，在管面积560万方，相较于2019年底增长14.3%。
9916.HK	兴业物联	2020H1收入9,100万元，同比增长12.1%；归母净利润2,900万元，同比增长22.9%。截至2020年6月底，在管面积260万方，相较于2019年底增长8.3%。
001914.SZ	招商积余	2020H1收入38.7亿元，同比增长49.9%；归母净利润1.8亿元，同比增长110.7%。截至2020年6月底，在管面积1.7亿方，相较于2019年底增长12.6%。
002968.SZ	新大正	2020H1收入5.7亿元，同比增长15.8%；归母净利润5,376万元，同比增长13.2%。截至2020年6月底，合约面积7000万方，与2019年底持平。
603506.SH	南都物业	2020H1收入6.6亿元，同比增长12.8%；归母净利润6,800万元，同比增长21.34%。截至2020年6月底，签约面积6,310万方，相较2019年底增长4.9%。

数据来源：Wind

- **鲁商物业中标环卫一体化项目。**2020年8月24日，菏泽市牡丹区牡丹街道办事处环卫一体化保洁服务项目公布中标结果，山东鲁商物业服务有限公司（以下简称“鲁商物业”）以约900万元/3年的价格成交，该项目是鲁商物业首次中标环卫一体化项目。鲁商物业成立于2006年，是鲁商健康产业发展股份有限公司的全资子公司，主要经营范围涉及物业服务、房屋出租、庭院绿化、广告等业务。截至2020年6月30日，公司物业在管建筑面积达到1,100万平方米，在管项目达53个，拥有员工3,301人，公司在管项目遍布济南、北京、青岛、临沂、泰安、莱芜、济宁、东营、菏泽、淄博、潍坊、烟台、哈尔滨等13个地市。2020年上半年实现营业收入1.6亿元，净利润1,230万元。

- **建业新生活与惠每华康签订战略合作框架协议。**2020年8月26日，河南建业新生活服务有限公司（股票代码：9983.HK，简称“建业新生活”）与惠每华康健康管理（北京）有限公司（简称“惠每华康”）签订战略合作框架协议。双方将恪守优势互补、互利共赢的合作宗旨，拟在医疗大健康服务等领域建立长期战略合作关系。此次签约，惠每华康负责医疗资源协调、医疗服务提供、平台嫁接与管理等；建业新生活负责客户开发、物理空间提供、平台维护等。双方发挥各自产业与资源优势共同管理运营相关服务平台及客户服务，以分享之道，获共赢之果，以期实现资源的最优化配置。在甄选优质资源、服务客户的同时，共同打造与建设以健康理念为引领的新型生活方式，为新型生活方式赋予更多内涵。

- **明德物业实际控制人由孙久学变更为刘德明。**近期，山东明德物业管理集团有限公司（以下简称：明德物业）最终受益人发生变更，孙久学退出明德物业实际控制人，现实际控制人为刘德明，持股比例为38.25%。明德物业成立于2004年，目前在管项目涉及大学、医院、城市环境服务、产业园、高档住宅区、写字楼、机关办公楼等多种业态，服务项目遍及山东 16 地市及全国 25 个省、直辖市、自治区，在管项目 600多个，包括日照大厦、吉林大学、山东大学、哈尔滨理工大学、青海师范大学、博兴县检察院、金贸中心等多个国家级、省级优秀示范项目。

- **绿城服务中标德清百亿级项目-本码科创中心。**近日，绿城服务中标德清的百亿级项目——本码科创中心。本码科创中心是高新区引进的百亿级项目，一期投资52亿元，建筑面积25万方。绿城服务将围绕着本码科创中心的企业所需，全面落实云享商写服务体系，全面升级服务品质，优化服务场景，提升服务感知，以更高品质、更科学化、更智能化的商业运营管理模式，实现从创造美好生活到资产保值增值的共赢服务体验，将该项目打造成德清商写物业服务的新标杆，并实现与入驻企业共生、共长、共赢。

- **【招商积余，001914.SZ】**2020年8月25日，招商积余发布公告称，公司于2020年8月21日第九届董事会第八次会议审议通过了《关于全资子公司参股设立合资公司的议案》，同意公司全资子公司中航物业管理有限公司（以下简称“中航物业”）与遂宁东涪投资有限责任公司（以下简称“东涪投资”）设立合资公司，围绕遂宁市河东新区相关基础物业管理、资产经营及城市市政运营需求提供综合配套服务。合资公司的注册资本为人民币500万元整，其中东涪投资出资255万元，占51.0%股权；中航物业出资245万元，占49.0%股权。

- **【招商积余，001914.SZ】**2020年8月25日，招商积余发布公告称，为满足市场拓展需要，提升市场竞争优势，公司拟以自有资金对招商局物业管理有限公司（以下简称“招商物业”）增资7,500万元，招商物业拟对北京招商局物业管理有限公司（以下简称“招商物业北京公司”）增资2,500万元。招商物业是公司全资子公司，注册资本为2,500万元；北京招商局物业管理有限公司是招商物业全资子公司，注册资本为500万元。本次增资完成后，招商物业注册资本将增至1亿元，招商物业北京公司注册资本将增至3,000万元。本次增资完成后，招商物业及招商物业北京公司仍为公司全资下属企业，同时将有利于提升招商物业及招商物业北京公司的市场竞争优势，扩大业务经营规模，促进公司物业管理业务快速发展。

- **【银中物业，870685.OC】**2020年8月25日，银中物业发布2020年度中期业绩。公司2020年上半年收入1.5亿元，同比增长20.8%；净利润为1,642万元，同比增长152.9%；毛利率18.9%，同比提升7.6个百分点；公司在管面积达2,200万平方米，同比增长14.6%。公司以未分配利润向全体股东每10股派发现金公里10.26元（含税）。

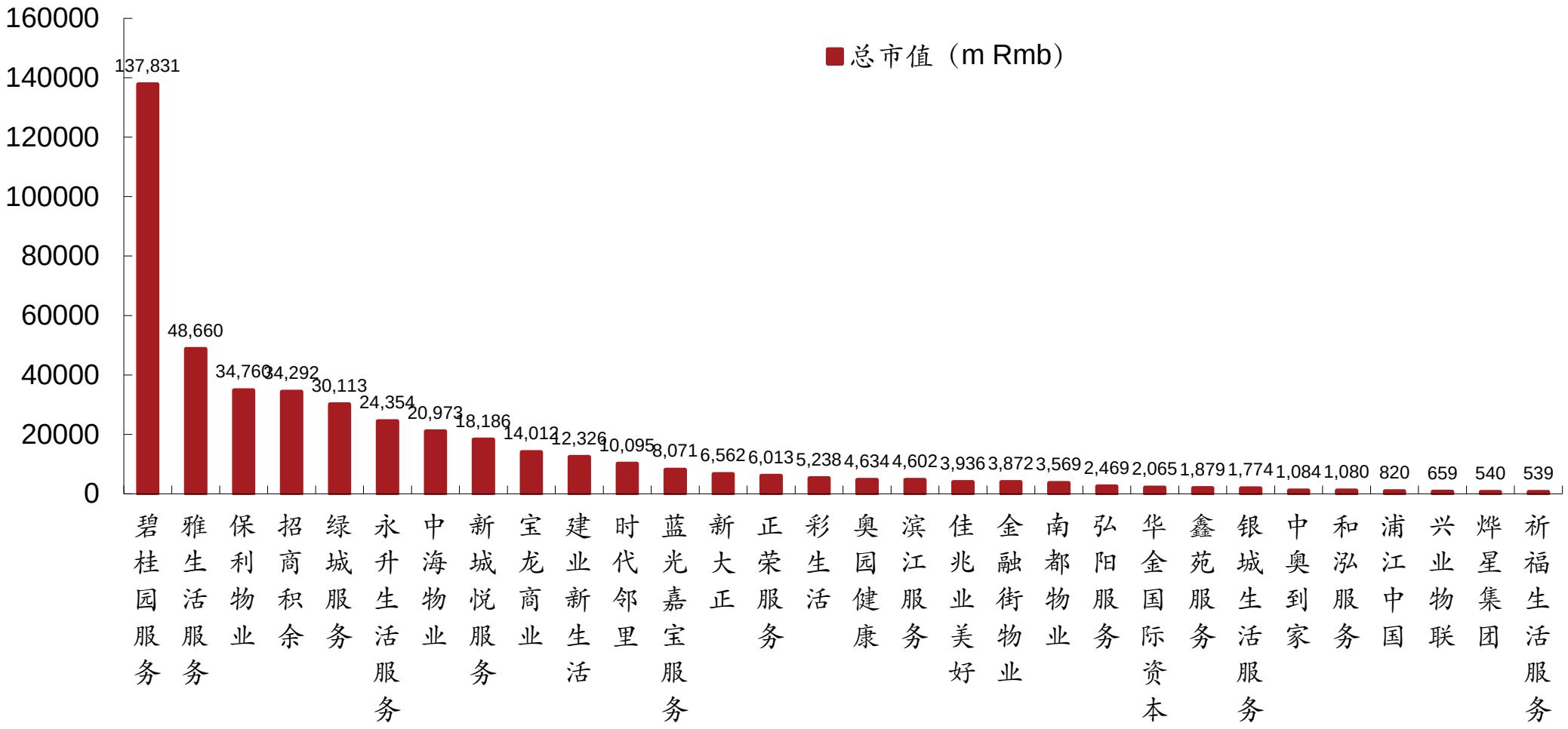
- **【龙湖集团，0960.HK】**2020年8月26日，龙湖集团发布2020年度中期业绩。公司的物业管理业务板块实现营业收入25.3亿元。龙湖智慧服务成立于1997年，提供住宅、商业、办公、学校、医院、产业园、交通枢纽以及智慧城市等13大业态领域的高品质服务，拥有一支超过1.3万人的专业员工队伍。截至2019年12月31日，公司服务的合约面积约4.3亿平方米，服务超过330万户业主，已在重庆、成都、北京、西安、上海等118余个城市开展了规范化的物业服务工作。

- **【禹洲集团，1628.HK】**2020年8月26日，禹洲集团发布公告称，公司正考虑可能拆分集团的物业管理服务业务及商业营运服务业务在香港联交所独立上市。禹洲物业服务有限公司成立于1997年，专注为别墅、中高档住宅、高端写字楼、商业及城市综合体提供全生命周期物业服务,期先后在海西区域、长三角区域、京津冀区域、大湾区、华中、华南区域六大区域布局。截至2020年6月30日，公司员工3,500余人，在管建筑面积约1,300万平方米，合同管理面积约2,200万平方米，签约项目超百余个，其中在管项目70余个，在管高端案场50余个，管理总户数超10万户。2020年上半年实现营业收入2.9亿元人民币，同期增长62.2%。

- 【**华润置地，1109.HK**】2020年8月26日，华润置地发布公告称，公司考虑可能分拆集团的物业管理服务及商业运营服务业务于香港联交所独立上市。截至2020年6月30日，华润置地物业管理面积规模达1.12亿平米，较2019年底增长5.4%。其中，住宅物业管理面积9,800万平方米，商业物业管理面积1,400万平方米。期内，物业管理收入人民币27.2亿元，同比增长9.1%，其中，住宅物业管理收入达人民币16.8亿元，同比增长9.3%，商业物业管理收入高达人民币10.4亿元，同比增长8.9%。

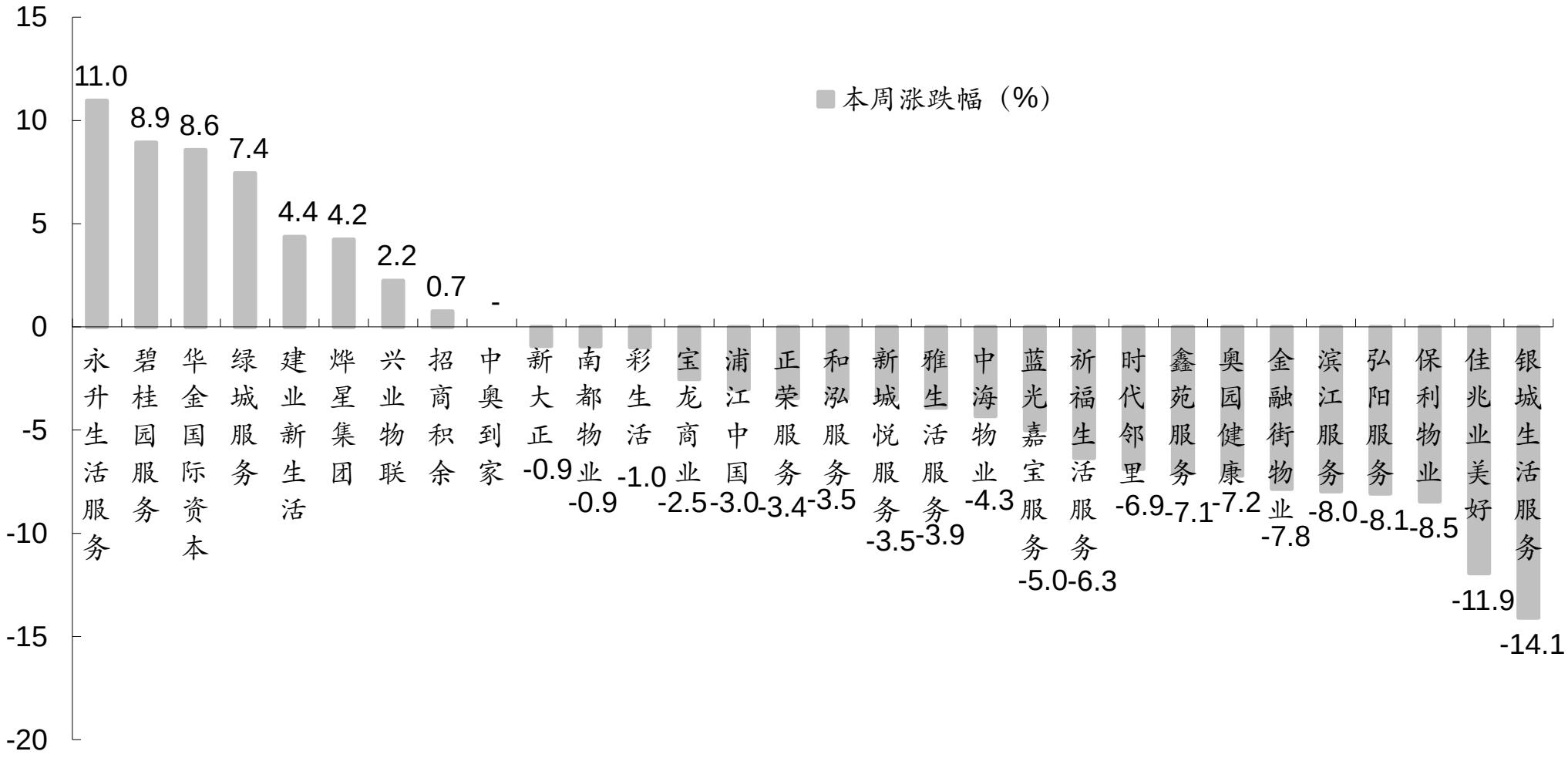
- 【**万科A，000002.SZ**】2020年8月27日，万科A发布2020年度中期业绩。其中物业板块2020年上半年收入67.0亿，同比增长26.8%。来源有55%来自于万科以外的项目。截至2020年6月30日，公司在管建筑面积5.2亿平方米，签约建筑面积6.8亿平方米。上半年万科物业由住宅商企“两翼齐飞”升级为“三驾马车”的发展战略，加快“物业城市”业务发展，新增厦门鼓浪屿、青岛动车小镇等项目，持续拓宽城市空间业务发展格局，目前“物业城市”已拓展至7个城市。

图1：总市值（m Rmb）



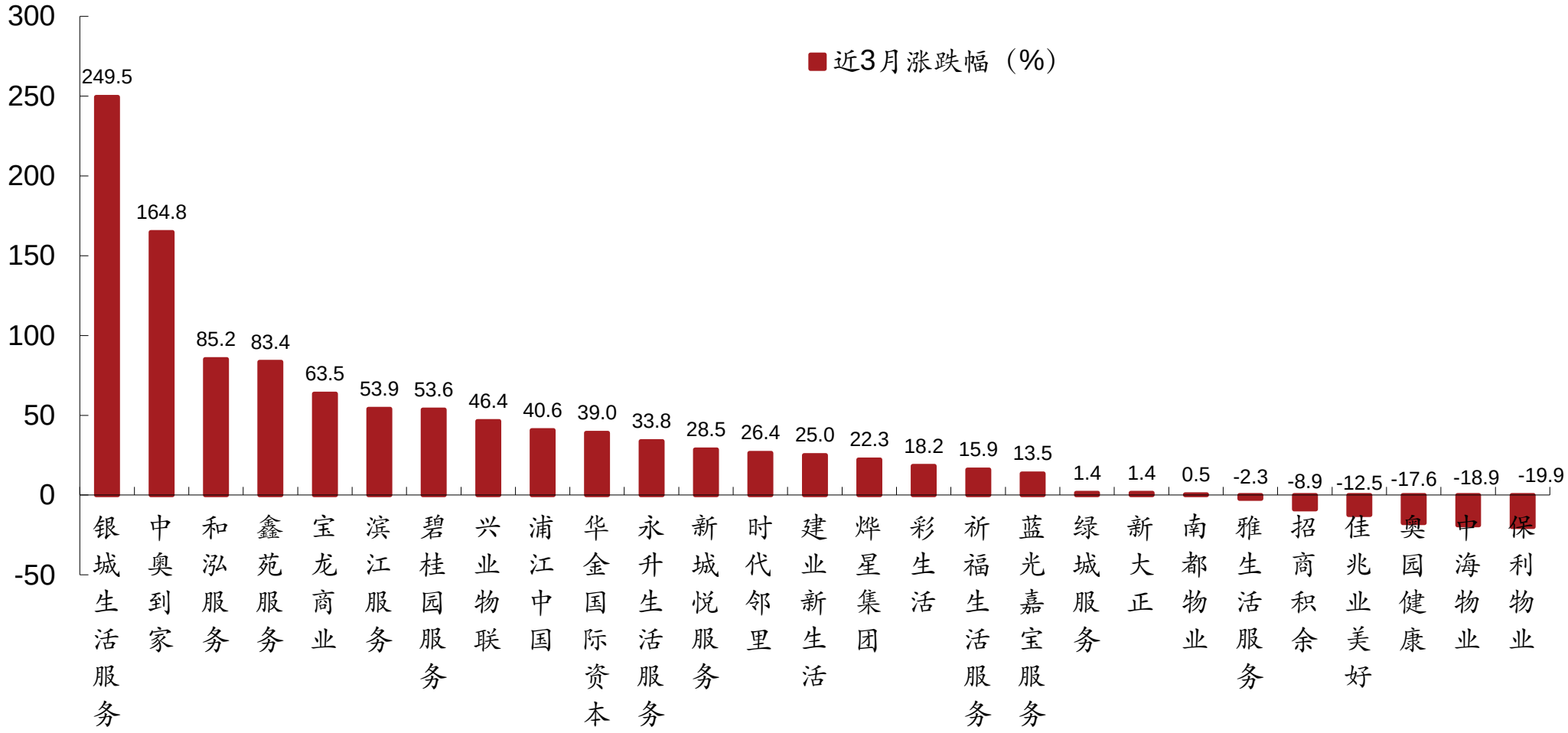
数据来源：Wind，克而瑞证券研究院 注：1）股价采用2020年8月28日收盘价，下同；2）汇率采用1港元=0.9元人民币

图2：本周涨跌幅（%）



数据来源：Wind，克而瑞证券研究院

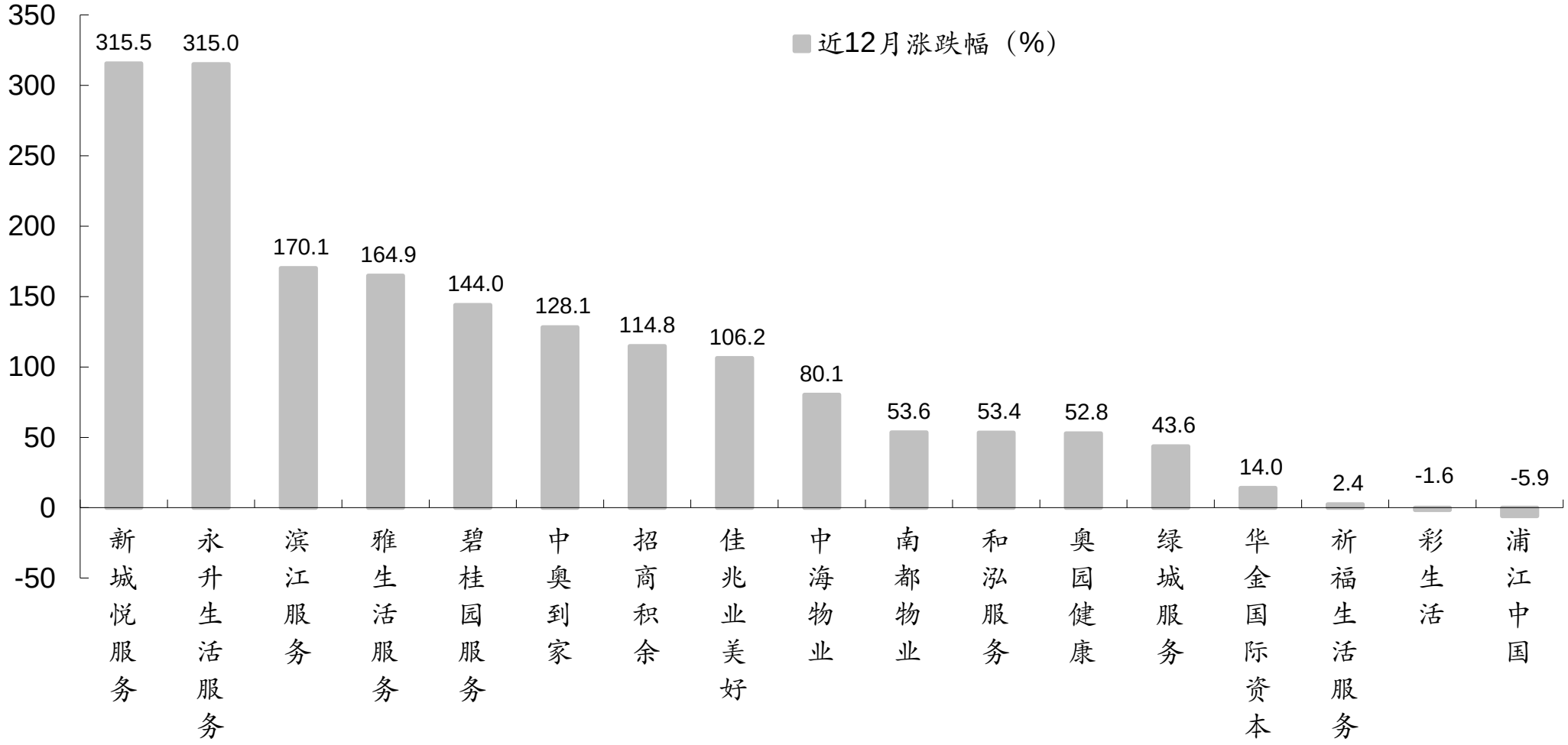
图3：近3个月涨跌幅（%）



数据来源：Wind，克而瑞证券研究院

注：弘阳服务、正荣服务、金融街物业上市未满3个月，故图中未列示

图4：近12个月涨跌幅（%）

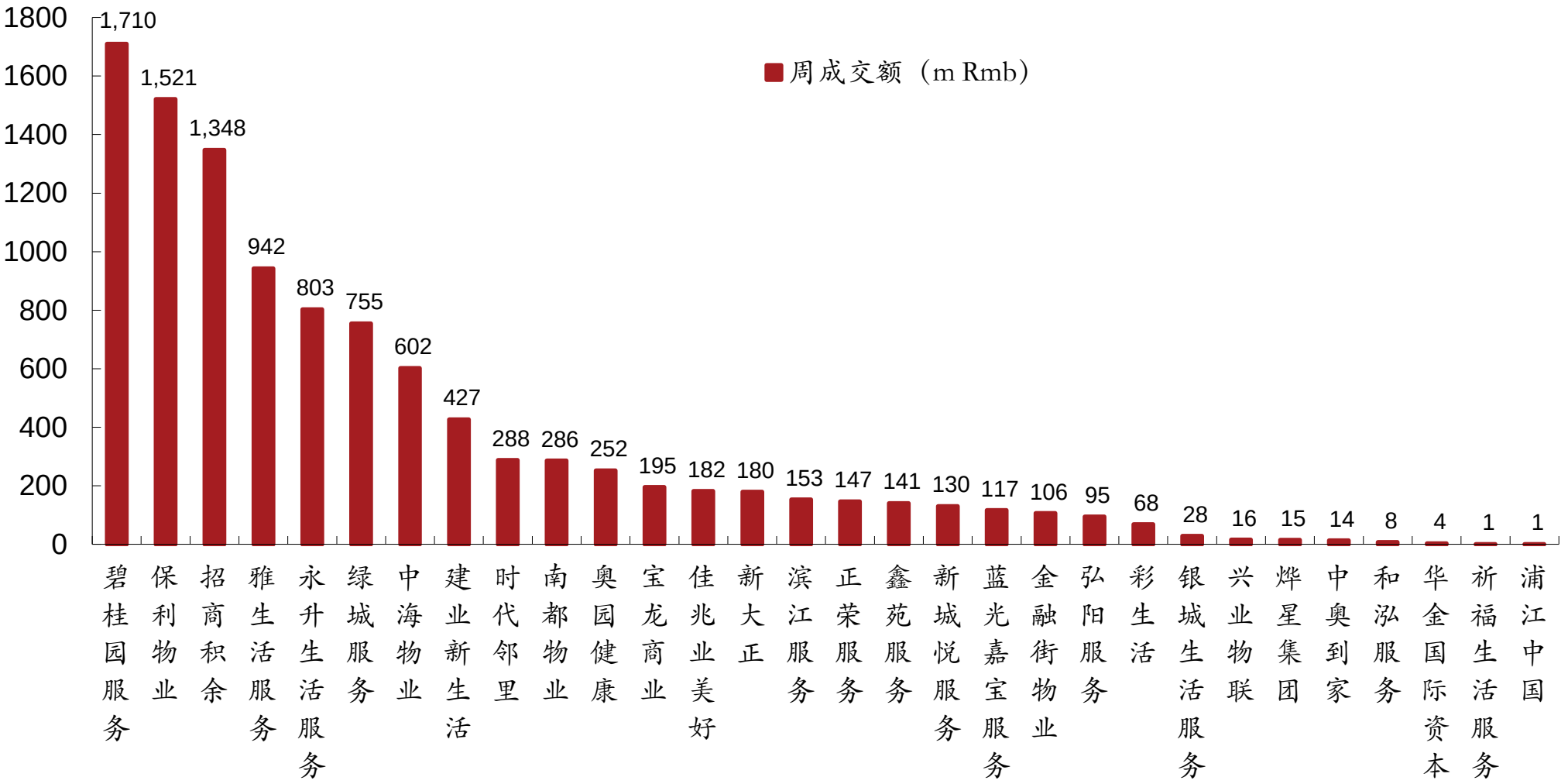


数据来源：Wind，克而瑞证券研究院 注：蓝光嘉宝服务、鑫苑服务、银城生活服务、新大正、宝龙商业、保利物业、时代邻里、兴业物联、烨星集团、建业新生活、弘阳服务、正荣服务、金融街物业等公司上市未满12个月，故图中未列示

股票代码	股票简称	PE 2019	PE 2020E	PE 2021E
6098.HK	碧桂园服务*	82.5	62.8	47.1
3319.HK	雅生活服务	39.5	28.1	21.6
6049.HK	保利物业	70.9	47.6	34.5
2669.HK	中海物业*	44.2	35.6	27.7
2869.HK	绿城服务*	63.1	47.9	37.1
1995.HK	永升生活服务*	108.8	68.3	43.9
1755.HK	新城悦服务*	64.5	44.1	31.7
9909.HK	宝龙商业*	78.4	58.2	42.8
9983.HK	建业新生活*	52.7	34.4	20.0
9928.HK	时代邻里	104.8	45.3	25.7
2606.HK	蓝光嘉宝服务	18.8	14.2	10.4
3662.HK	奥园健康*	28.5	19.5	13.6
6958.HK	正荣服务	54.4	-	-
2168.HK	佳兆业美好*	24.0	16.7	13.1
1778.HK	彩生活*	10.5	10.1	10.1
3316.HK	滨江服务	40.1	28.7	22.0
1502.HK	金融街物业	34.7	30.0	22.4
1922.HK	银城生活服务*	53.6	26.4	19.0
0982.HK	华金国际资本	NA	-	-
1971.HK	弘阳服务	22.5	-	-
1895.HK	鑫苑服务	23.1	-	-
1538.HK	中奥到家*	10.0	8.6	6.8
1417.HK	浦江中国	46.1	-	-
6093.HK	和泓服务	78.3	-	-
3686.HK	祈福生活服务	5.6	-	-
9916.HK	兴业物联	18.7	-	-
1941.HK	烨星集团	20.9	-	-
001914.SZ	招商积余*	119.8	65.9	51.3
002968.SZ	新大正	62.8	49.3	38.3
603506.SH	南都物业	31.6	24.8	19.8
	平均值	**48.7**	**36.5**	**26.6**
	中位值	**44.2**	**34.4**	**22.4**

数据来源：Wind，克而瑞证券研究院　注：标*的公司2020-21年PE为克而瑞证券预测，其余公司皆为Wind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=0.9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