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（2020.08.17-08.23）

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年中期业绩披露时间汇总

	周日	周一	周二	周三	周四	周五	周六
8月	9	10	11	12	13	14	15
			时代邻里	新城悦服务		奥园健康	
	16	17	18	19	20	21	22
		蓝光嘉宝服务	彩生活 宝龙商业	新大正 雅生活服务	弘阳服务 中海物业 佳兆业美好 银城生活服务	绿城服务 鑫苑服务	
	23	24	25	26	27	28	29
		保利物业 正荣服务	招商积余	南都物业 碧桂园服务 永升生活服务 华金国际资本	滨江服务 烨星集团 建业新生活 金融街物业	浦江中国 和泓服务 中奥到家 兴业物联 祈福生活服务	
	30	31					

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	原因
3319.HK	雅生活服务	2020H1收入40.0亿元，同比增长78.5%；归母净利润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%。	由于中民未来物业服务有限公司及其附属公司的财务并表使得集团物业管理在管面积增加、运营效益提升，从而带来收入及利润的大幅提升
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%。	1）本集团在管项目及在管面积的稳定增长 2）疫情期间社会保险减免政策影响
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%。	1）传统物业管理板块的在管面积上升 2）非住户增值服务的增长
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%。	1）在管面积增加 2）完成收购成都诚悦时代物业服务有限公司61.5%股权 3）增值服务收入上升
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%。	1）管理规模扩大 2）收并购项目并表
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%。	1）2019年新开业项目及2020年筹备项目带来收益增长 2）有效控制运营成本
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。	1）收入下降主要因为增值服务收入下降 2）归母净利润增长主要是因为SG&A和财务费用下降

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	原因
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%。	1）在管面积增加 2）物业管理服务收入和非业主增值服务收入增长 3）毛利率相较去年同期提升约1个百分点
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%。	1）在管面积增加 2）疫情期间政府对于员工社保及住房公积金的减免政策抵减了成本上升幅度
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%。	1）在管面积增加 2）完成收购嘉兴大树物业60%股权及江苏恒源物业51%股权后财务业绩综合入账 3）智能解决方案服务的收益增长
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%。	1）在管面积增加 2）整体运营效率改善 4）无一次性上市开支
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%。	1）在管面积增加 2）提供生活社区增值服务所产生的收益增加 3）南京汇仁恒安物业管理有限公司于本集团完成收购其51%的股权后之盈利贡献
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%。	1）在管项目数量增加 2）非业主增值服务及社区增值服务的收入增加
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。	新进驻项目带来综合物业管理服务收入增长

数据来源：Wind

上市物管公司2020年中期盈利预告汇总

股票代码	公司简称	盈利预告	原因
6098.HK	碧桂园服务	2020H1归母净利润同比增长超过50%	由于集团物业管理在管面积的增加与社区增值服务、非业主增值服务及“三供一业”业务收入的综合上升。
1995.HK	永升生活服务	2020H1净利润同比增长超过80%; 归母净利润同比增长超过60%	1）本集团在管物业建筑面积增加 2）来自社区增值服务产生的收入有所增加 3）青岛雅园物业管理有限公司的财务业绩于本集团的财务报表综合入账所带来的财务影响
9983.HK	建业新生活	2020H1归母净利润同比增长不低于60%	1）在管面积的扩大 2）建业+平台用户平均消费提升导致生活服务收入增长 3）物业管理和增值服务的收入增长
3316.HK	滨江服务	2020H1归母净利润同比增长不低于90%	1）在管面积的增加 2）业主增值服务和非业主增值服务收入上升 3）新冠疫情期间社会保险的减免 4）截至2020H1并无上市费用

数据来源：Wind

上市物管公司2020年中期盈利预告汇总

股票代码	公司简称	盈利预告	原因
0982.HK	华金国际资本	2020H1归母净利润不少于250万港元，较同期大幅减少	1）财经印刷服务行业同行竞争激烈、市况波动以及香港的新型冠状病毒疫情及社会活动令资本及首次公开发售活动放缓，使财经印刷服务及相关投资控股分部录得预期亏损净额 2）同期新型冠状病毒疫情令来往中国内地/其境内的旅客数量大幅下降，使酒店经营业务录得预期亏损净额
1417.HK	浦江中国	2020H1综合净利润同比增长至少40%	1）泓欣环境集团有限公司财务数据并表 2）政府补贴和社保减免
6093.HK	和泓服务	2020H1综合净利润同比增长超过500%	1）本集团在管项目及在管物业总建筑面积增加 2）截至2020年6月30日止6个月并无上市开支
6958.HK	正荣服务	2020H1综合净利润同比增长超过90%	1）本集团在管物业总建筑面积增加 2）非业主增值服务及社区增值服务的收益增加

数据来源：Wind

- **海伦堡物业与书华房地产达成战略合作。**2020年8月18日，海伦堡物业和龙岩市书华房地产开发有限公司（以下简称“书华地产”）建立了战略合作关系，双方将充分整合各自品牌、管理、技术等优势资源，在物业前期介入、销售案场物业服务、商业项目（物业）日常管理等方面进行深度合作，形成优势互补、合作共赢的局面。海伦堡物业成立于1999年，现已布局全国6大区域，50余座城市，管理业态涵盖高端住宅、产业园区、购物中心、写字楼等多种类型，管理面积3,000余万平方米，关联房企为海伦堡集团。书华房地产于2019年成立，经营范围包括房地产开发经营、房地产业投资、自有商业房屋租赁服务及物业管理服务。此次双方合作的项目为书华地产旗下的书华文郡项目，位于龙岩市政府重点打造与开发的城北龙州核心区，项目占地约3.2万平方米，总建筑面积约8.3万平方米，总户数575户。

- **碧桂园服务与三生集团达成战略合作，推动文旅智服创新。**2020年8月21日，碧桂园服务与广西三生地产集团在广西防城港市举行签约仪式，达成战略合作。碧桂园服务将成为三生地产的全域开发物业智慧服务商，并逐步全面入驻三生地产开发项目，定制一套本地化、系统化的智慧社区解决方案，为选择三生地产的置业客户提供全程的精益服务和安全舒心的品质生活体验。本次战略合作达成旨在依托碧桂园服务的品牌优势与专业运营能力，结合三生地产对于高端物业开发的深刻理解、对物业价值的洞察和实现能力，通过双方资源、渠道等领域的全方位合作及优势互补，扩展更大的业务发展空间，完成双方在自身核心业务领域中价值与优势的扩展延伸及创新。

- **【蓝光嘉宝服务，2606.HK】** 2020年8月17日，蓝光嘉宝服务发布公告委任张晋伟先生伟本公司联席总裁，负责集团数字科技事业部管理，自2020年8月17日起生效。张晋伟先生于2005年在华北计算技术研究所毕业并取得计算机应用技术硕士学位，加入蓝光嘉宝服务前，历任埃森哲（中国）有限公司技术战略部总监、龙湖集团控股有限公司流程与信息管理部总监及龙湖物业服务集团有限公司首席信息官、北京千丁互联科技有限公司物业云事业部总经理、上海盛熙企业管理咨询有限公司首席信息官。

- **【永升生活服务，1995.HK】** 2020年8月17日，永升生活服务发布公告称本公司获恒生指数有限公司选为恒生指数系列成分股，并于2020年9月7日起生效。

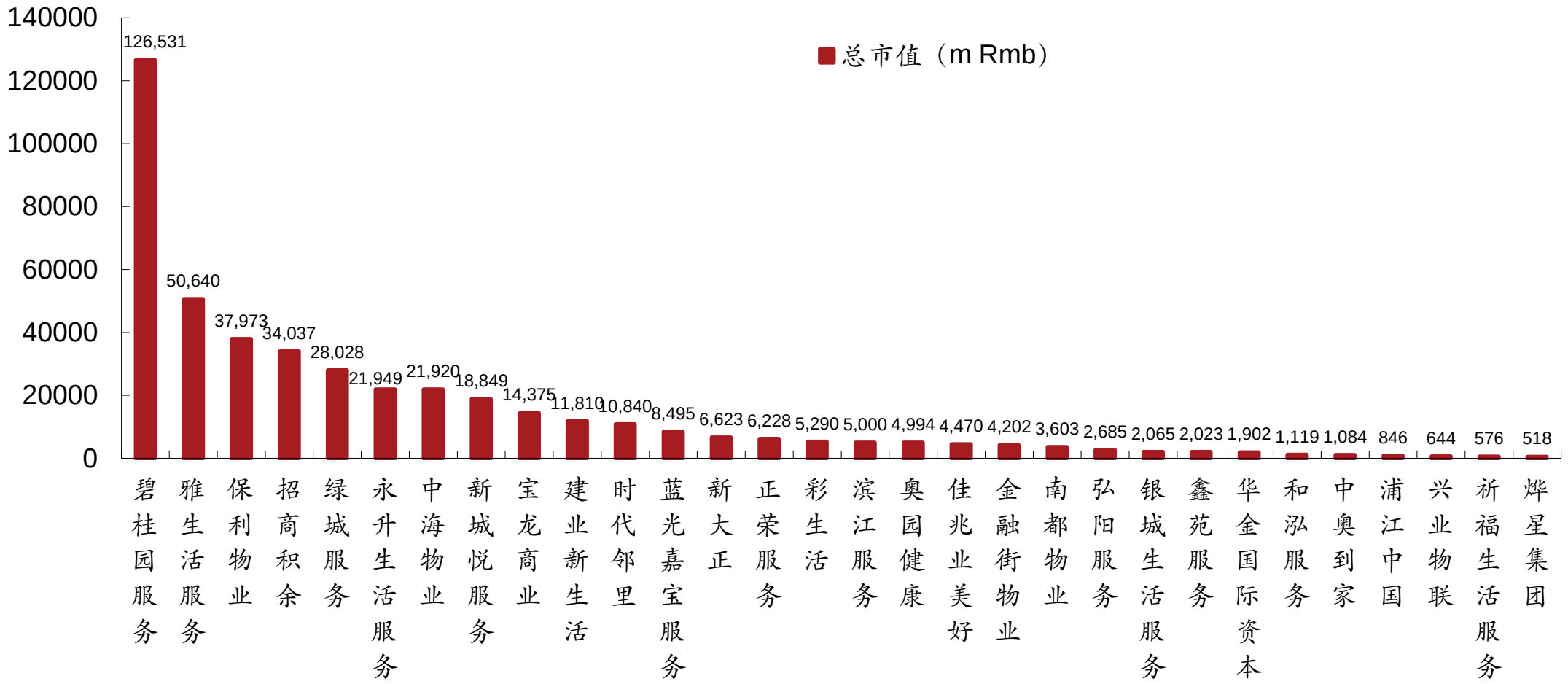
- **【烨星集团，1941.HK】**2020年8月18日，烨星集团发布公告，原财务总监兼公司秘书李嘉威先生因个人原因辞职，新任公司秘书为伍秀薇女士，新任财务总监为张春英女士。以上任命于2020年8月18日起生效。

- **【美的物业，839955.OC】** 2020年8月18日，美的物业发布公告称已于近日完成变更公司名称的工商变更登记，并取得佛山市顺德区市场监督管理局核发的《营业执照》。自2020年8月19日起，该公司将正式在全国中小企业股份转让系统进行证券简称变更，变更前，该公司的证券简称为“美的物业”，变更后证券简称为“铂美物业”，证券代码保持不变。

- **【华仁物业，832319.OC】** 2020年8月20日华仁物业发布2020年度中期业绩。公司2020年上半年收入5,398万元，同比下滑16.7%；毛利率17.9%，同比下滑6.1%；归母净利润720万元，同比增长5.3%。2020年上半年，增加合约面积81.7万平方米。公司拟以未分配利润向全体股东每10股派发现金红利2.20元（含税）。

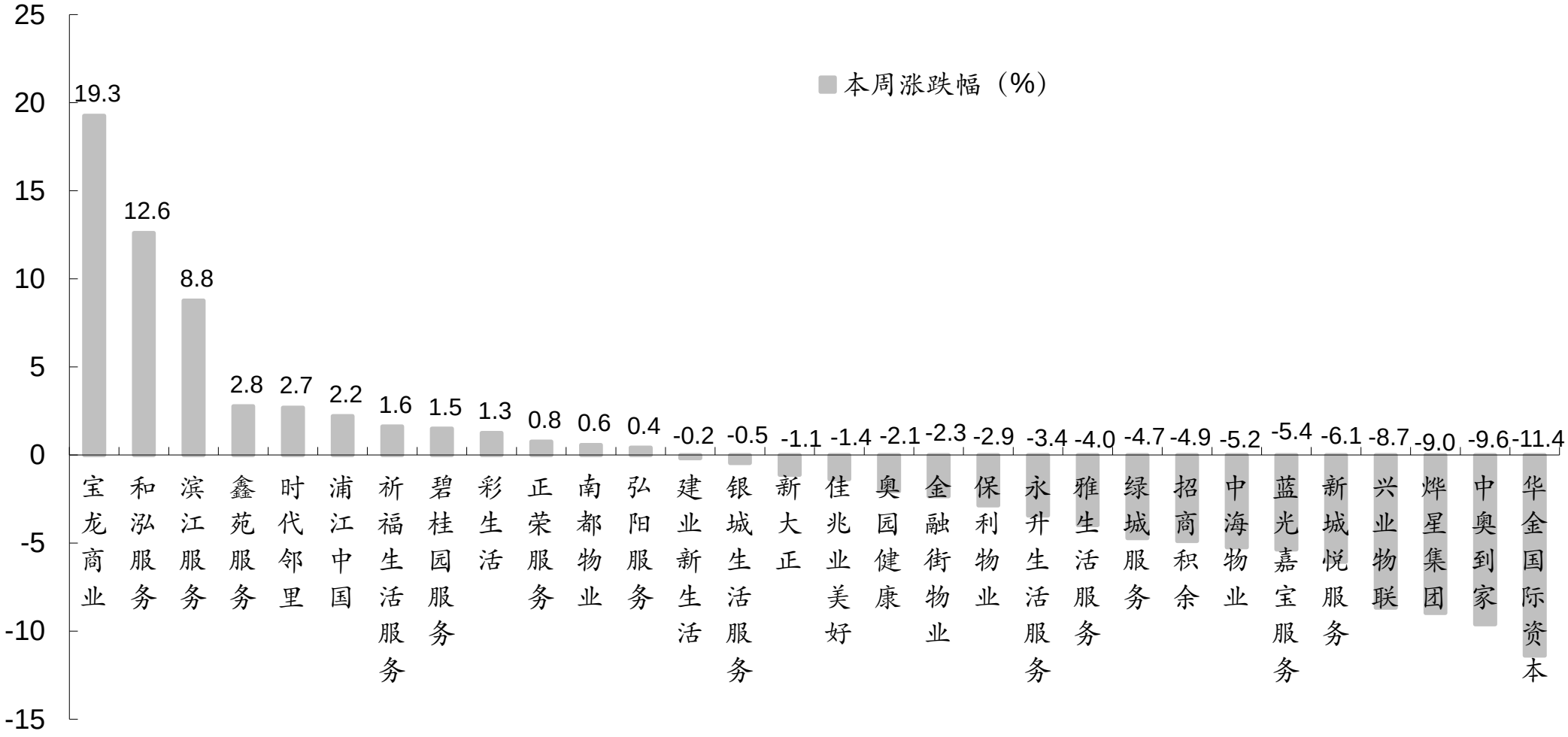
- **【中海物业，2669.HK】** 2020年8月21日，中海物业发布公告称其全资附属公司以人民币1,245万元收购中国海外发展开发的一层商用物业，该物业位于重庆市江北区建新南路1号中信大厦7楼，总面积约为1,537平方米，其土地使用权年期由2017年4月7日起至2046年10月16日止。公司认为此次收购的标的物业位于重庆市的黄金商业地段，可以提供稳定的租金收入。此外，随着经济复苏，对甲级写字楼的需求会带动该物业的价格及租金收入增长。

图1：总市值（m Rmb）



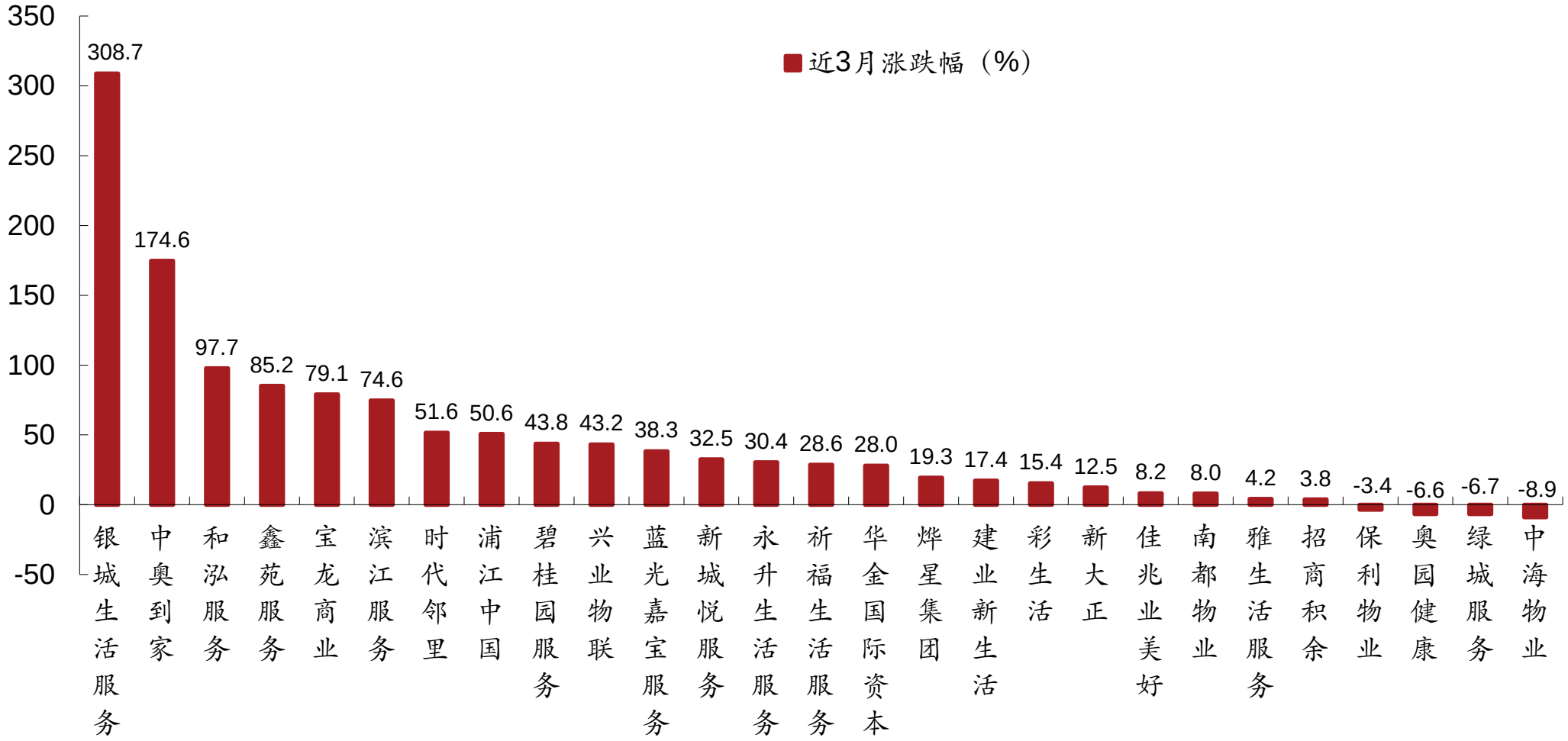
数据来源：Wind，克而瑞证券研究院　注：1）股价采用2020年8月21日收盘价，下同；2）汇率采用1港元=0.9元人民币

图2：本周涨跌幅（%）



数据来源：Wind，克而瑞证券研究院

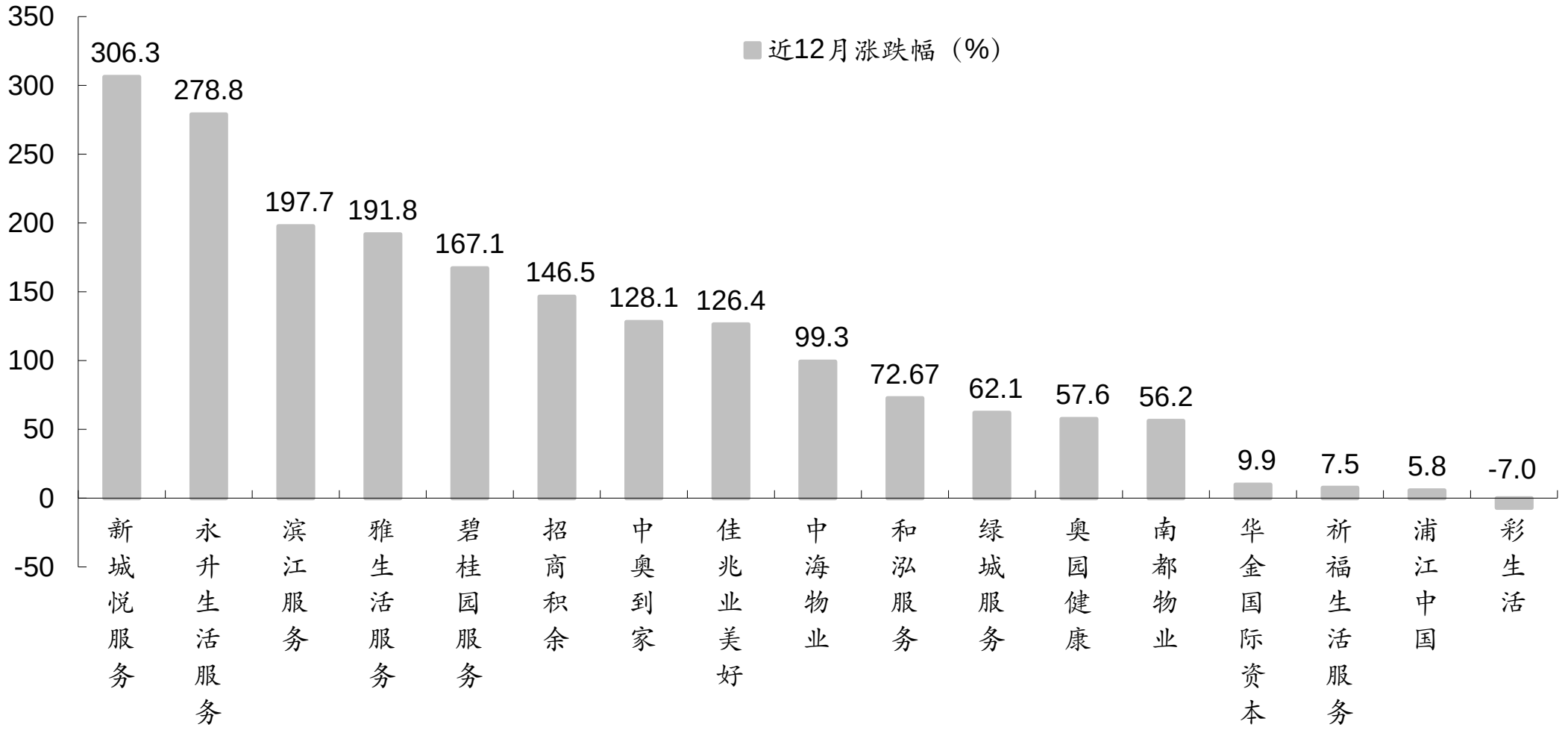
图3：近3个月涨跌幅（%）



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（%）

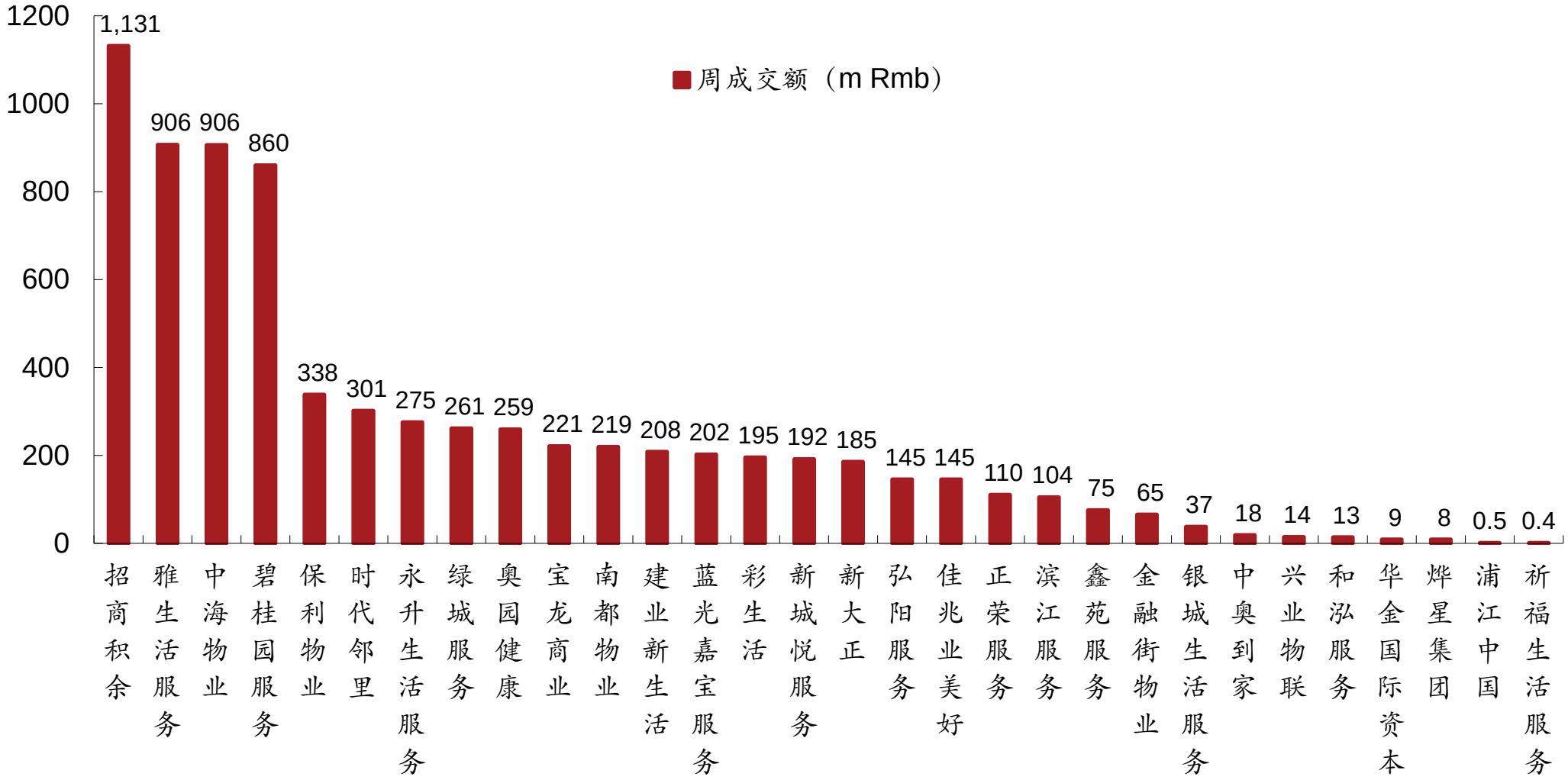


数据来源：Wind，克而瑞证券研究院 注：蓝光嘉宝服务、鑫苑服务、银城生活服务、新大正、宝龙商业、保利物业、时代邻里、兴业物联、烨星集团、建业新生活、弘阳服务、正荣服务、金融街物业等公司上市未满12个月，故图中未列示

股票代码	股票简称	PE 2019	PE 2020E	PE 2021E
6098.HK	碧桂园服务*	75.7	57.7	43.3
3319.HK	雅生活服务	41.1	29.5	22.6
6049.HK	保利物业	77.4	51.7	37.4
2669.HK	中海物业*	46.2	37.2	29.0
2869.HK	绿城服务*	58.7	44.6	34.6
1995.HK	永升生活服务*	98.1	61.6	39.5
1755.HK	新城悦服务*	66.8	45.7	32.9
9909.HK	宝龙商业*	80.5	59.7	43.9
9983.HK	建业新生活*	50.5	32.9	19.1
9928.HK	时代邻里	112.6	48.7	27.6
2606.HK	蓝光嘉宝服务	19.8	15.0	11.0
3662.HK	奥园健康*	30.7	21.0	14.6
6958.HK	正荣服务	56.3	-	-
2168.HK	佳兆业美好*	27.3	19.0	14.9
1778.HK	彩生活*	10.6	10.2	10.2
3316.HK	滨江服务	43.6	31.1	23.9
1502.HK	金融街物业	37.7	32.6	24.3
1922.HK	银城生活服务*	62.4	30.7	22.1
0982.HK	华金国际资本	NA	-	-
1971.HK	弘阳服务	24.5	-	-
1895.HK	鑫苑服务	24.9	-	-
1538.HK	中奥到家*	10.0	8.6	6.8
1417.HK	浦江中国	47.5	-	-
6093.HK	和泓服务	81.1	-	-
3686.HK	祈福生活服务	6.0	-	-
9916.HK	兴业物联	18.3	-	-
1941.HK	烨星集团	20.0	-	-
001914.SZ	招商积余	118.9	54.6	39.2
002968.SZ	新大正	63.4	49.7	38.7
603506.SH	南都物业	31.9	24.9	19.8
	平均值	**49.7**	**36.5**	**26.4**
	中位值	**46.2**	**32.9**	**24.3**

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