

# 人行降準利好 物管股伺機買入

人行周一公布全面降準0.5個百分點，預計可釋放1.2萬億元人民幣的長期資金，令市場憧憬內地當局對內房企業放寬融資。消息除了刺激內房股反彈外，一眾物管股昨日也造好，想伺機買入，可留意具國企背景的物管股如華潤萬象(1209)、中海物業(2669)，或個別具實力的民企物管股如碧桂園服務(6098)。

香港商報記者 林德芬

## 行業調研

中共中央政治局周一召開會議，會上強調「穩字當頭，穩中求進」，為2022年經濟工作定調。中金就中共中央政治局會議發表解讀報告，認為今次會議穩增長意圖明顯，對內房政策表態較為積極，提出要促進房地產健康發展和良性循環，要求支持商品房市場更好滿足購房者的合理住房需求。

中金指，中共中央政治局會議對房地產問題的表態時點、內容、級別均超預期，最高層政策態度已明朗，後續政策力度可預期。目前房地產板塊配置契機漸顯，開發板塊A股推薦保利、招商蛇口等，港股則推薦龍湖集團(960)、華潤置地(1109)等；物管板塊推薦保利物業、中海物業等。

同時，國務院總理李克強上周五預告「適時降準」，周一中國人民銀行隨即宣布，下周三劃一下調金融機構存款準備金率0.5個百分點，合共釋放長期資金約1.2萬億元人民幣。再且，市傳內地監管當局有望向房企發行抵押資產證券化(ABS)開綠燈，紓緩內房企業資金緊張問題。受消息利好刺激，一眾內房股昨日全線反彈，恒大(3333)、華潤置地、龍湖集團及碧桂園(2007)分別升4.05%、2.49%、2.9%及3.43%；連帶一眾物管股也全面造好，華潤萬象、碧桂園服務、保利物業(6049)及雅生活服務(3319)分別升1.72%、4.52%、1.85%及4.24%。

## 大摩料物管股今年盈利增長60%

隨着內房股喘穩回升，可先行留意防守性較強的物管股作投資部署。摩根士丹利發表報告指，隨着更多的房產放鬆措施，預期物管行業今年盈利增長60%，

## 物管股摘覽

股份	昨日收報(元)	過去一年變幅(%)	52周高位(元)	市盈率(倍)	預測市盈率(倍)*	市帳率(倍)	股息率(%)
華潤萬象(1209)	41.5	+49.06	55.25	69.87	51.73	6.4	0.38
中海物業(2669)	7.93	+75.91	9.08	37.23	28.32	12.13	0.91
碧桂園服務(6098)	54.3	+10.18	85.2	45.42	32.48	21.62	0.48
雅生活服務(3319)	18.7	-36.55	40.25	11.57	8.53	2.86	3.36
保利物業(6049)	57.7	+9.53	72.98	38.62	29.82	4.2	0.9
旭輝永升服務(1995)	15.58	+6.3	25.97	52.44	33.66	7.58	0.54

\*綜合市場預測

且行業估值吸引(相當於明年平均預測市盈率為13倍)，預計可支持物管股反彈。

大摩預期，物管行業的盈利增長於2023年會正常化，預計增長介於27%至48%。而行業有兩類企業表現出母企發展商更高的安全性及穩定增長，且有更高的可見度，包括具有國企背景的企业和資產負債表穩健的民營企業，以及第三方或非住宅擴展能力強的企业。

物管行業中，大摩喜見擁有強大母企發展商並能作為整合者，及有強勁第三方擴展的企业，首選股包括華潤萬象生活、保利物業及旭輝永升服務(1995)。

## 華潤萬象母企實力強大

翻查資料，擁有國企背景的物管股過去一年股價表現較強勁，如華潤萬象、中海物業過去一年股價分別累升49.06%及75.91%。香港股票分析師協會副主席潘鐵珊指出，在市況喘定伺機吸納國企背景的大型物管股如華潤萬象及中海物業，因這兩隻物管股均沒有過三條紅線，沒有什麼資金壓力，負債率較低，而碧桂園服務及雅生活服務則持續在市場抽水，情況不太理想。華潤萬象可考慮於現價買入，當市況穩定時，有機會可上試44元水平。中海物業可考慮於7.8元買入，目標價9元水平。

安里資產管理董事總經理郭家耀亦指，華潤萬象具有國企背景，財務風險不大，加上華潤萬象多做商業物業管理，此類物管股的增值空間比較大，也在行業中做得比較出色，可考慮於40元以下買入，一年可望上試55元。

據資料顯示，華潤萬象為住宅及商業物業管理服務

公司。憑藉「全業態」、「全客戶」、「全產品與全服務」形式開展業務，加上以華潤集團、華潤置地的領先品牌優勢，相信協同效應能得以發揮。截至6月底，其住宅物業在管項目617個，在管面積1.2億平方米，合同面積1.6億平方米，商業運營服務購物中心合同項目116個。

花旗指，華潤萬象今年首9個月擴張理想，與21個新商場簽約合約，當中11個來自母公司，10個來自第三方，其中第三方收購已達全年目標。首9個月商場零售增長50%以上，人流增加40%；單計9月，零售增長達20%以上，同店銷售增加10%以上。公司目標2025年前增加6至7個高檔商場。住宅方面，首9個月新增合同面積3200萬平方米，僅佔全年目標6000萬平方米的53%，相信第四季會加快收購。

## 中海物業中期純利按年升40%

至於中海物業則主要從事物業管理服務、增值服務，以及透過線上線下平台為租戶提供服務。中海物業為內地領先的物業管理公司，背靠母公司中國海外(688)，實力雄厚。中海物業中期純利達3.93億元，按年升40.4%，每股基本盈利11.96仙；派中期息3仙。期內收益42.96億元，按年升50.72%；毛利6.9億元，按年升34.84%。

多年來內地政策鼓勵物管行業併購，對具有國企背景的中海物業較有利，其業務前景值得看高一線；加上其去年盈利表現理想，相信在持續進行併購，以及由母公司新樓盤落成的帶動下，未來幾年盈利將維持強勁增長。

瑞信早前發表報告指，中海物業的盈利穩健增長，

## 大股東送22.5億 資產給偉祿

### 港股密碼

上周，偉祿集團(1196)大股東林曉輝把11.82%的股份，即1.7億股，作價1元，轉讓給Ma Chao及其提名的承讓人，換取對方公司的70.5%股份；同時，林曉輝把這70.5%股份免費送給偉祿集團。

這公司擁有：一、格林納達的混合住宅、酒店群、度假、商業、購物、大學城，佔地182萬平方米，而且還已取得政府的「公民投資計劃准許」，即是可以投資移民。

二、計劃中的巴拿馬的國際學校及學生配套公寓、商貿城、酒店度假村、住宅、別墅及其他配套設施項目，佔地不少於400萬平方米。

估計項目價值不少於22.5億元，等於是林曉輝免費送了給公司，即是公司的資產淨值無端端多出了1.55元，這對股價當然是大大有利。

資深投資人、合眾會會長 周顯 (逢周五刊出)

並期望從其股權激勵計劃中看到更多的上升空間，將2021至2023財年的盈利預測提高2%至8%，因較高的收入預期抵銷了利潤率下降的影響。目標價由6.65元上調至8.81元，維持「跑贏大市」的評級。瑞信指，中海物業上半年淨利潤按年增長40%至3.93億元，略高過該行和市場預期。雖然利潤率受壓，但受高於預期的收入增長帶動，盈利好過預期。

## 追落後可留意碧桂園服務

不過，若然想吸納一些股價可追落後的物管股，不妨留意具併購能力民企背景的龍頭物管股，如碧桂園服務。碧桂園服務早前以折讓逾9%配股集資80億元，集團指，集資所得擬用作與其主要業務相關的未來潛在收購項目投資，高寫服務、商業管理服務、城市服務與生活服務類等新業務的拓展，再融資及公司營運資金。

郭家耀表示，相信碧桂園服務配股是為了收購項目進行注資，為同系碧桂園降低負債比率的可能性低。由於今年碧桂園服務進行了3項收購，如碧桂園服務於年初私有化藍光嘉賓，今年9月下旬，在8日內接連收購富力地產(2777)旗下的富力物業服務以及彩生活服務(1778)旗下的鄰里樂，反映碧桂園積極進行併購活動。同時，收購行動都進行得差不多，今次配股集資80億元正好為併購注「銀彈」。

中信里昂也發表報告指，碧桂園服務正在把握房產流動性緊張而帶來的收購機會，相信其在強勁淨現金流(Net Cash)狀況、併購能力及第三方業務拓展的能力，將可持續鞏固其作為內地龍頭物業管理公司的地位。

## 成功挽救百餘生命

# 邁瑞 AED 國內裝機量超 8 萬台

12月8日，由深圳市公益救援志願者聯合會和深圳邁瑞生物醫療電子股份有限公司主辦的「一堂救命課」在深圳市前海服務集團溫暖開講。現場近百名觀眾分別來自前海服務集團旗下保障工作、生活服務、人才服務、企業服務、產業服務和城市服務六大板塊的各職能部門。活動現場氣氛熱烈、掌聲不斷。在知識講解、互動問答、動手實操等環節交替中，講師以風趣幽默的語言，把心肺復蘇+AED使用等急救常識，傳播進每一個人的心中。

## 不僅僅是一堂課 更是一粒種子

2019年至今，「一堂救命課」公益科普系列活動已歷經三季：曾走入深圳文化場館、與中心書城近200名市民共同開啓活動序幕；也曾在深圳大學管理學院2020級研究生的「開學第一課」上，與高校學子們親切分享。也曾走進中小學，為教職員工進行培訓，豐富急救知識，更加有力保障師生的生命安全。

今年，該項活動先後走進了深圳的演藝場館、產業園區等不同場所，為全民進行公益科普，希望在更多需要急救保障的場所播撒守護生命安全的「種子」。未來，這堂救命課還將走向更多需要普及急救知識的地方，讓這粒「種子」在更廣泛的社會群體中生根發芽、茁壯成長。

隨着近年來社會對急救相關知識認知的提升，掌握心肺復蘇與AED操作得到了前所未有的重視。深圳市前海服務集團黨委副書記王悅表示，提高急救普及率人人有責，作為粵港澳大灣區的橋頭堡—前海的整體服務運營方，深圳市前海服務集團的全體工作人員義不容辭地學習、掌握急救知識，全力做好前海服務的「店小二」。



本場「一堂救命課」講師，來自深圳市公益救援志願者聯合會的陸璋老師說，學習心肺復蘇術、學習如何使用AED，是「利他」的公益行為。目前，深圳的AED普及率在全國前列，而且深圳是一座「志願者之城」，人人有大愛。普及急救知識，對於幫助大家在遇到心臟驟停事件時，能夠實現「敢救、會救、呼救、他救」是有重大意義的。

平均每天死亡1500人！心臟驟停，離我們有多遠？

19時38分，中年男子突然倒地，陷入昏迷。

19時39分，一位路過的橙衣女士，對倒地男子進行心肺復蘇。

19時42分，橙衣女士打開公安人員送來的AED，將電極片貼在患者胸前，進行除顫急救。

19時55分，120急救車到達現場，倒地男子仍意識喪失，無自主呼吸和心跳。趕來的醫生接手急救，繼續按AED提示進行急救，並輔以液體復蘇。

20時18分，倒地男子脈博恢復、呼吸恢復，被送往醫院進一步診治。

40分鐘，漫長得像一個世紀，一個走到鬼門關的生命被拉回人間。這是2021年6月20日，發生在深圳福田香蜜公園的一場生死時速。

統計數據顯示，美國每年有約40萬人心臟驟停病例，搶救成功率約為10%。而在中國，每年發生心臟驟停的人高達55萬，平均每天死亡1500人，搶救成功率不到1%。

你可以覺得奇怪，為什麼同樣是心臟驟停，美國的搶救成功率是中國的10倍？

這個答案的關鍵是自動體外除顫器(AED)的普及率。面對心臟驟停，AED是目前最有效的急救方法：在心臟驟停的1分鐘內使用AED除顫，患者存活率可達



「一堂救命課」急救操作示範

90%；4分鐘內救活率可達50%。

深圳男子之所以能「跑贏死神」，AED發揮了至關重要的作用。遺憾的是，目前中國AED的普及及數量遠遠不足。哪怕是在深圳、海口、上海這些國內AED資源最豐富的城市，平均每十萬人也只擁有大約10台AED。而美國是700台、日本是793台。

## 不僅僅是一台AED 更是一份對生命的關懷

「普及及高科技，讓更多人分享優質生命關懷」——這是邁瑞醫療持之以恆的使命。對於我國每年54.4萬心源性猝死的患者而言，若在「黃金四分鐘」內進行心肺復蘇並配合使用AED進行電擊除顫，其救治成功率將被大大提高。

據了解，邁瑞AED正是第一個獲得CFDA認證的國產AED設備，其突破了國際品牌千餘項技術封鎖，建立了中國雙相波除顫國家標準。簡便直觀的交互體驗，從開機到充電完成不超過8S的生死時速，在專業救護到前為生命保駕護航。

截至目前，邁瑞AED全國裝機數量超過8萬台，深圳公共場所配置超過5500台，覆蓋率居國內第一，並且服務於全國90%以上的千萬級客流量的大型機場。而在這默默守護的背後，喚醒的是一個個鮮活的生命。迄今為止，邁瑞AED在中國成功救治101例公共場所心臟驟停患者。

「已開機，保持鎖定，按指示操作。」

「解開病人胸部衣服，插入電極片插頭。」

「取出電極片，撕開包裝袋，按圖示粘貼電極片。」



救命「神器」邁瑞AED

「不要觸碰病人，正在分析。」

「建議電擊，不要觸碰病人，按下閃爍的按鈕。」

「放電已完成，立刻進行心肺復蘇。跟隨節拍音，按壓30次，人工呼吸兩次。」

「第一次，第二次。」

「繼續按壓」

……

「請按照AED的提示繼續實施操作，直到患者開始有呼吸或者有反應，或者有專業醫務人員到達現場。」

——AED的提示音和老師的指導聲此起彼伏，活動現場熱火朝天。

「一堂救命課」的初心，是為了更好地向大眾進行「人工心肺復蘇+AED」的科普推廣。伴隨着全民急救意識的提升，「救命課」受到越來越多政府機構、組織與普通民眾的信賴和支持。課程總會結束，但每個人的生命守護之心終將永恆。

註：文中關於急救措施的描述為現場活動記錄，請根據專業急救及實際情況進行操作。