

股票

香港

月报

行业月报

物业管理行业

买入

物业管理行业 6 月月报

房产数据环比改善，静待物管修复估值

恒生物业服务及管理指数对比恒生指数



指数	2022 年表现
恒生物业服务及管理指数	-30.91%
恒生指数	-10.43%

数据来源: Bloomberg、恒大证券研究中心

恒大证券研究中心分析员:

黄俊泓

Lolo Wong

852 3550 6934

lolo.wong@gisf.hk

- **市场行情: 6 月跑赢大市**

指数: 恒生物业服务及管理指数 6 月上升 3.51%，同期恒生指数上升 2.08%，恒生物业服务及管理指数跑赢大盘 1.43 个百分点，表现优于大市。但截至报告日前受累烂尾楼情况，7 月暂时跌幅 23.26%。

个股: 6 月主要物业管理公司平均涨幅 1.83%，当中涨幅最多的是建业新生活，两周累计升幅达 17.17%，其次为碧桂园服务、融创服务、旭辉永升服务和绿城服务，分别上升 15.73%、15.50%、13.12%、11.14%。

港股通: 6 月世茂服务、建业新生活、碧桂园服务、雅生活服务、卓越商企服务分别获港股通增持，增持前三位月内变动为 +0.87、+0.55、+0.44 个百分点。

- **房地产数据维持低位但现企稳迹象:** 7 月 15 日国家统计局公布了 6 月份房地产数据，综合数据与各城市、房企 6 月份成交情况，各主要指标同比计算仍为负数处于低位，但未见加速扩大跌幅迹象，而且均持续出现环比拉升的现象。

- **行业动态精选:**

政策: 住房和城乡建设部发布《城市儿童友好空间建设导则（试行）》（征求意见稿）。导则指出，儿童友好空间建设应在城市、街区、社区三个层级统筹推进。

公司: 6 月 27 日鲁商生活服务股份有限公司开始招股，股票代码 02376.HK，7 月 8 日首日上市跌幅达 25.17%。

- **投资建议:** 6 月物业管理行业表现跑赢大市恒生指数，但是在估值上看仍然处于多年低位，而报告日前板块受到房地产烂尾楼情况影响出现跌幅，后续监管部门考虑给予烂尾楼业主还贷缓冲期，减缓停贷事件风险蔓延，本次下跌令优质民企估值更居性价比，亦能突出国央企背景的物企短期抗跌性较民企好的情况；预计在房地产销售逐渐企稳、物企继续布局丰富业务的情况下，优质民企和稳健国企均有机会，建议关注碧桂园服务（6098HK）、金科服务（9666HK）、旭辉永升服务（1995HK）、保利物业（6049HK）、华润万象生活（1209HK）、越秀服务（6626HK）。

- **风险因素:** 房企债务问题、房地产数据发展不及预期、物企多元业务发展不及预期。

目录

指数表现.....	3
个股表现.....	4
港股通	6
房地产数据.....	6
1) 房地产投资情况.....	7
2) 新开工竣工面积.....	7
3) 房地产销售情况.....	8
公司重点公告.....	13
行业动态.....	17
投资建议.....	20
风险因素.....	20

指数表现

恒生物业及管理指数 6 月 30 日收报 4599.66 点，6 月上升 3.51%，同期恒生指数上升 2.08%，恒生物业及管理指数跑赢大盘 1.43 个百分点，表现优于大盘。报告日前一个月起计（20/6/2022-18/7/2022）恒生物业及管理指数下跌 21.90%，同期跑输恒生指数 20.4 个百分点。

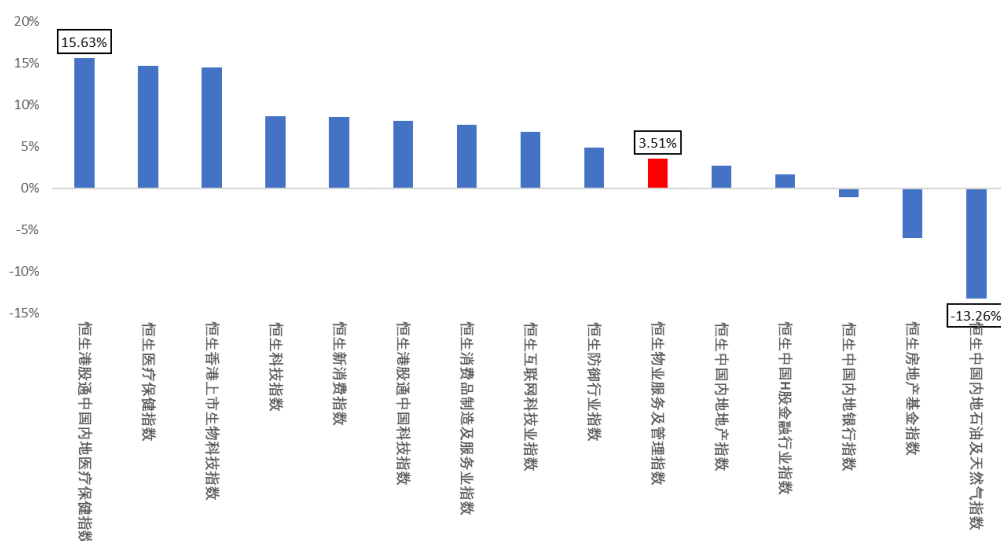
行业块指数看，6 月恒生物业及管理指数+3.51%的表现在 15 个行业指数中排名第 10 位，跑输升幅最多的恒生港股通中国内地医疗保健指数 12.12 个百分点，跑赢跌幅最多的恒生中国内地石油及天然气指数 16.77 个百分点。

图 1: 恒生物业服务及管理指数和恒生指数表现



数据来源: Bloomberg, 恒大证券研究中心

图 2: 6 月行业指数表现



数据来源: Bloomberg, 恒大证券研究中心

估值上看,截至6月30日恒生物业服务及管理指数成分股市盈率(PE)均值为12.97倍,截至7月18日为11.46倍。2017年起至今的市盈率历史均值为25.99倍,现时物管板块估值已经达到历史低位水平。

图3: 恒生物业服务及管理指数成分股市盈率(PE)

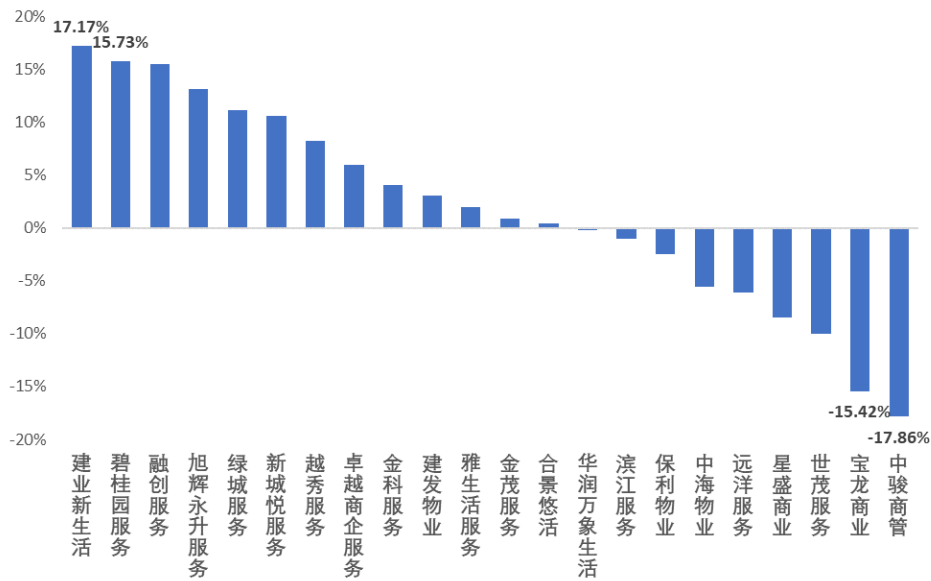


数据来源: Bloomberg, 恒大证券研究中心

个股表现

个别公司看,截至6月30日,6月主要物业管理公司之中涨幅最多的是建业新生活,两周累计升幅达17.17%,其次为碧桂园服务、融创服务、旭辉永升服务和绿城服务,分别上升15.73%、15.50%、13.12%、11.14%;跌幅前5的是中骏商管、宝龙商业、世茂服务、星盛商业和远洋服务,跌幅分别为-17.86%、-15.42%、-10.00%、-8.48%、-6.10%。

图 4: 6月主要物业管理公司升跌幅



数据来源: Bloomberg, 恒大证券研究中心

表 1: 6月主要物业管理公司涨跌幅排名

升幅			跌幅	
1	建业新生活	17.17%	中骏商管	-17.86%
2	碧桂园服务	15.73%	宝龙商业	-15.42%
3	融创服务	15.50%	世茂服务	-10.00%
4	旭辉永升服务	13.12%	星盛商业	-8.48%
5	绿城服务	11.14%	远洋服务	-6.10%

数据来源: Bloomberg, 恒大证券研究中心

港股通

截至6月30日，6月世茂服务、建业新生活、碧桂园服务、雅生活服务、卓越商企服务分别获港股通增持，增持前三位月内变动为+0.87、+0.55、+0.44个百分点；减持前三位为保利物业、融创服务、中海物业，月内变动为-2.91、-0.91、-0.69个百分点。另外，截至6月30日，港股通持仓占比前三为保利物业、中海物业、金科服务，分别占比63.42%、14.77%、13.47%。

表 2: 港股通持仓及占比

代码	公司	持仓量 (百万股)	占比 (%)	月内变动 (百分点)	年内变动 (百分点)	持股市值 (百万港元)
873 HK	世茂服务	274.47	11.11	0.87	7.20	1037.48
9983 HK	建业新生活	48.37	3.81	0.55	0.30	188.16
6098 HK	碧桂园服务	295.58	8.76	0.44	1.21	10330.43
3319 HK	雅生活服务	24.16	1.69	0.23	1.08	304.91
6989 HK	卓越商企服务	49.80	4.08	0.08	1.75	196.22
2156 HK	建发物业	15.63	1.16	-0.02	-0.03	64.06
3913 HK	合景悠活	23.38	1.15	-0.02	0.41	57.27
2869 HK	绿城服务	270.29	8.32	-0.02	0.13	2400.16
816 HK	金茂服务	9.80	1.07	-0.07	-0.88	47.02
1209 HK	华润万象生活	40.62	1.77	-0.16	-0.90	1580.04
1995 HK	旭辉永升服务	207.56	11.83	-0.20	1.92	2075.57
1755 HK	新城悦服务	67.26	7.72	-0.30	0.26	614.11
9666 HK	金科服务	87.94	13.47	-0.45	6.36	1776.41
9909 HK	宝龙商业	55.99	8.70	-0.47	0.48	297.86
2669 HK	中海物业	485.76	14.77	-0.69	0.15	4104.63
1516 HK	融创服务	386.47	12.64	-0.91	7.41	1843.48
6049 HK	保利物业	97.25	63.42	-2.91	1.19	4862.74

数据来源：港交所网站，Bloomberg，恒大证券研究中心

房地产数据

1) 房地产投资情况

2022年6月份全国房地产开发投资额累计达68314亿元，同比下降5.35%，环比上升31.04%；6月份当月全国房地产开发投资额为16180.38亿元，同比下降9.41%，环比上升24.66%。

图5: 全国房地产开发投资额累计

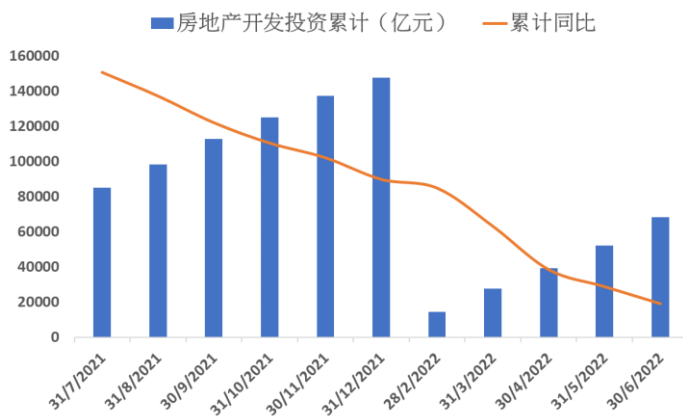
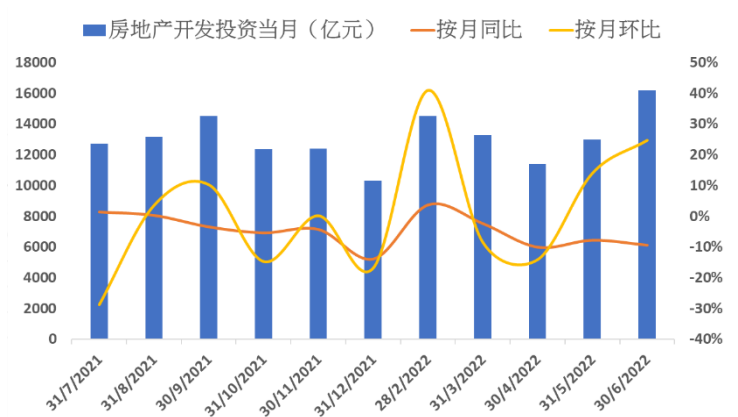


图6: 全国房地产开发投资额当月



数据来源: Bloomberg, 国家统计局, 恒大证券研究中心

数据来源: Bloomberg, 国家统计局, 恒大证券研究中心

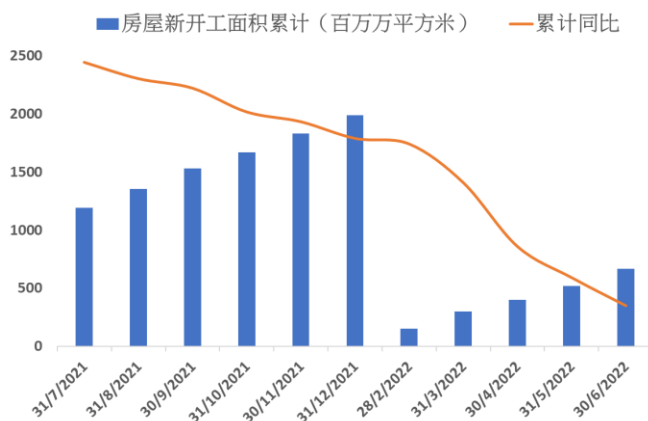
2) 新开工竣工面积

2022年6月份全国房地产行业累计新开工面积为66423万平方米，同比下降34.42%，环比上升28.66%；6月份当月计算全国房地产行业累计新开工面积14795万平方米，同比下降45.08%环比上升24.44%。

2022年6月全国房地产行业累计竣工面积为23362万平方米，同比下降21.50%，环比上升22.58%；6月份当月计算全国房地产行业竣工面积为5274万平方米，同比下降40.73%，环比上升58.28%。

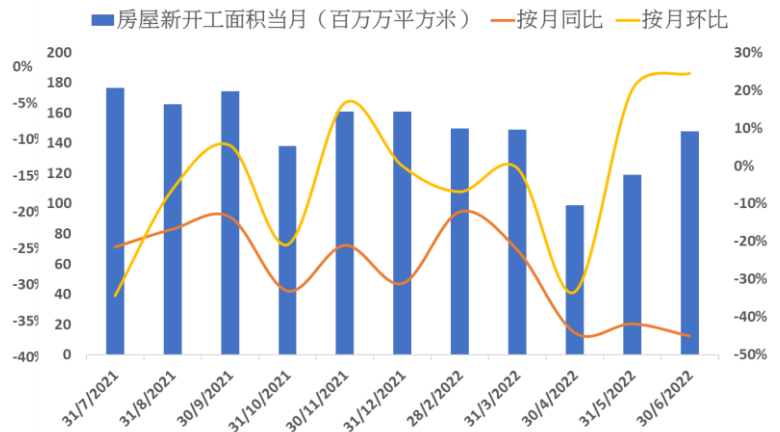
2022-07-19

图 7: 全国房地产行业新开工面积累计



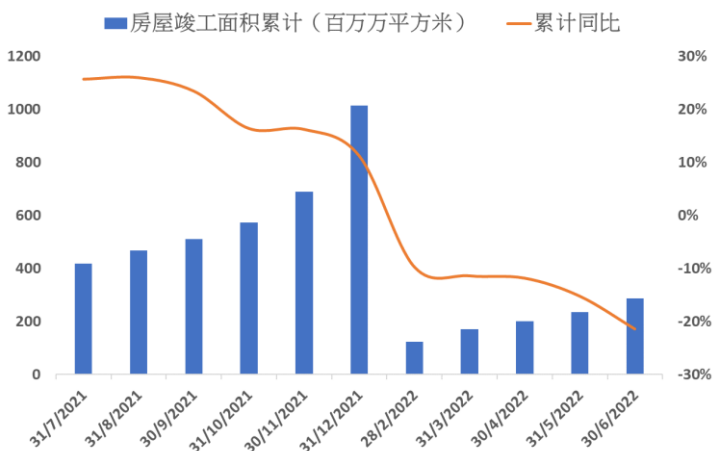
数据来源: Bloomberg, 国家统计局, 恒大证券研究中心

图 8: 全国房地产行业新开工面积当月



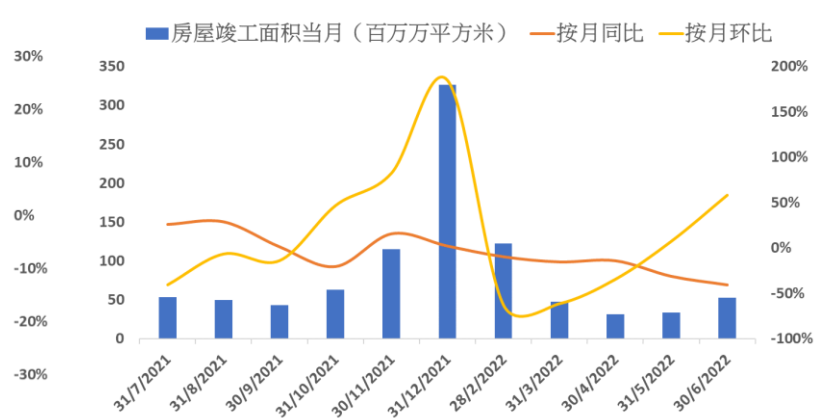
数据来源: Bloomberg, 国家统计局, 恒大证券研究中心

图 9: 全国房地产行业竣工面积累计



数据来源: Bloomberg, 国家统计局, 恒大证券研究中心

图 10: 全国房地产行业竣工面积当月



数据来源: Bloomberg, 国家统计局, 恒大证券研究中心

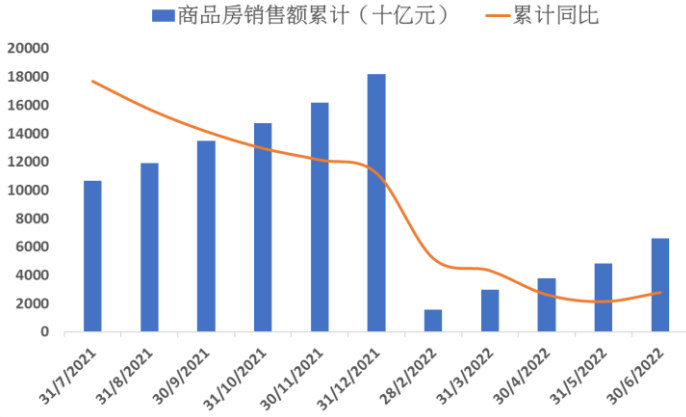
3) 房地产销售情况

2022 年 6 月份全国商品房销售额为 66072 亿元, 同比下降 28.90%, 环比上升 36.69%; 6 月份当月计算全国商品房销售额为 17735 亿元, 同比下降 20.82%, 同比上升 68.15%。2022 年 6 月份全国商品房销售面积为 68923 万平方米, 同比下降 22.24%, 环比上升 35.84%; 6 月份当

2022-07-19

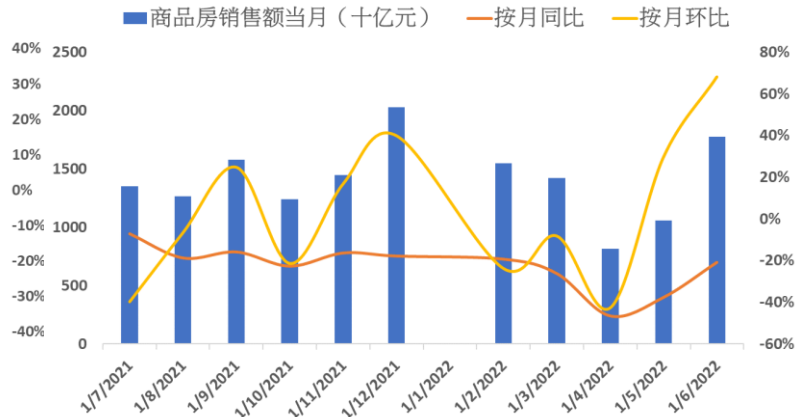
月计算全国商品房销售面积为 18185 万平方米，同比下降 18.28%，环比上升 65.77%。

图 11: 全国商品房销售额累计



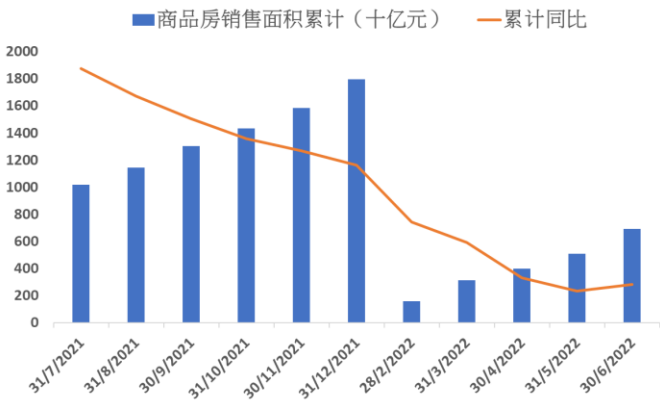
数据来源: Bloomberg, 国家统计局, 恒大证券研究中心

图 12: 全国商品房销售额当月



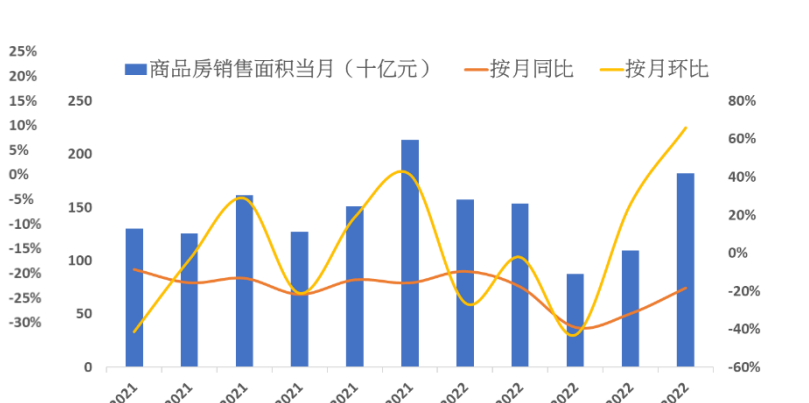
数据来源: Bloomberg, 国家统计局, 恒大证券研究中心

图 13: 全国商品房销售面积累计



数据来源: Bloomberg, 国家统计局, 恒大证券研究中心

图 14: 全国商品房销售面积当月

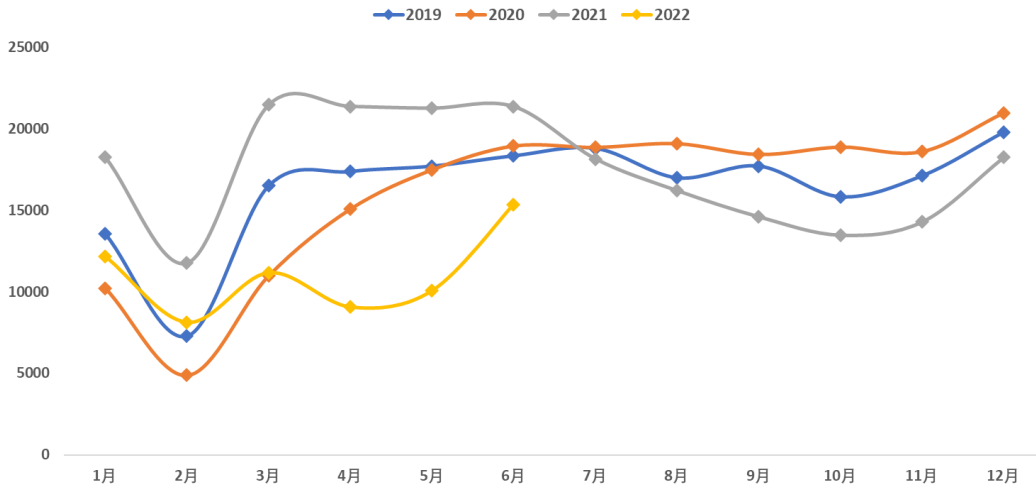


数据来源: Bloomberg, 国家统计局, 恒大证券研究中心

6月，我们跟踪的 19 个中国城市房地产销售面积达 15351.50 千平方米，同比下降 28%，环比上升 53.63%。分城市等级看，6 月中国一线城市房地产销售面积达 2847.68 千平方米，同比下降 19.29%，环比上升 79.39%；二线城市房地产销售面积达 11094.46 千平方米，同比下降 29.21%，环比上升 52.48%；三线城市房地产销售面积达 1409.37 千平方米，同比下降 34.67%，环比上升 31.88%。

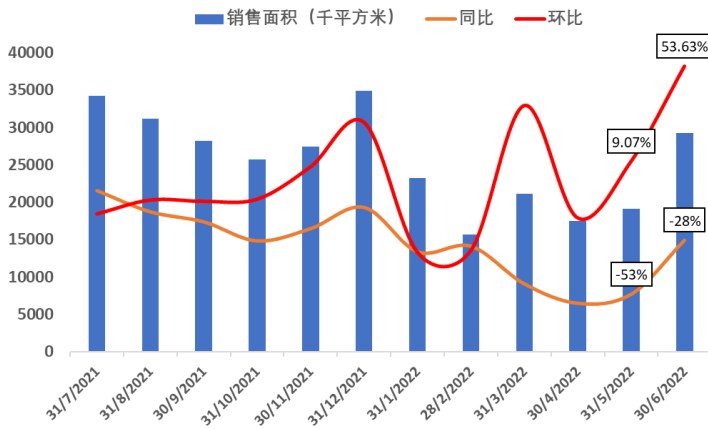
2022-07-19

图 15: 中国 19 个城市房地产销售面积 (千平方米) 历年总览



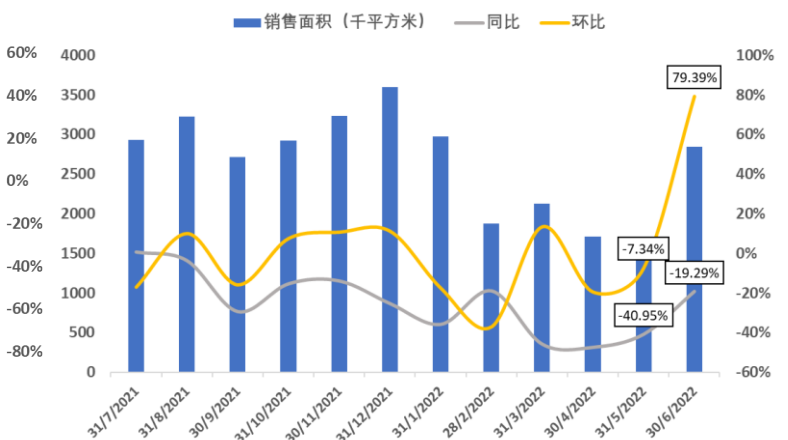
数据来源: Bloomberg, 恒大证券研究中心

图 16: 中国 19 个城市房地产销售面积 (千平方米) 及同比、环比



数据来源: Bloomberg, 恒大证券研究中心

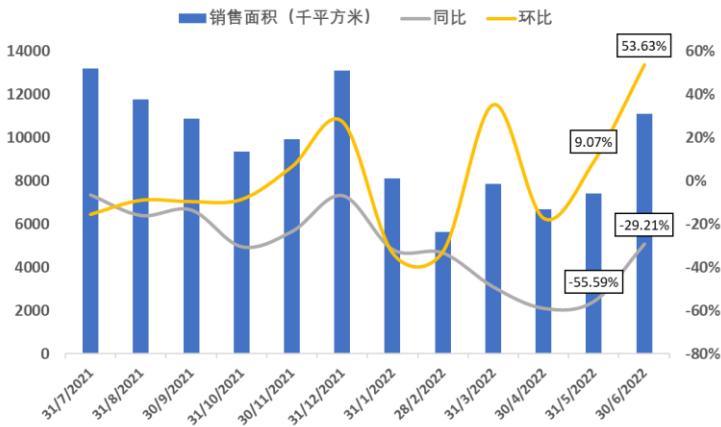
图 17: 中国 19 个城市房地产销售面积 (千平方米) 及同比、环比 - 一线城市



数据来源: Bloomberg, 恒大证券研究中心

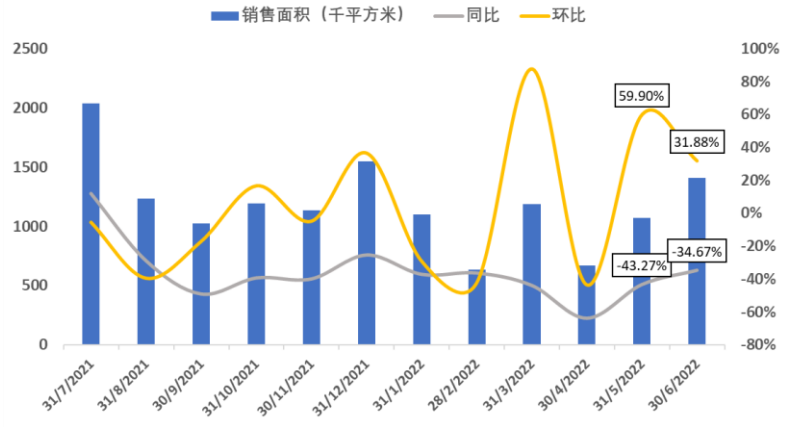
2022-07-19

图 18: 中国 19 个城市房地产销售面积 (千平方米) 及同比、环比 - 二线城市



数据来源: Bloomberg, 恒大证券研究中心

图 19: 中国 19 个城市房地产销售面积 (千平方米) 及同比、环比 - 三线城市



数据来源: Bloomberg, 恒大证券研究中心

表 3: 中国 19 个城市房地产销售情况

城市等级	城市	本月销售面积 (千平方米)	上月销售面积 (千平方米)	月环比	月同比	2022 年累计销售面积 (千平方米)	累计同比
一线城市	北京	687.24	404.92	69.72%	-37.51%	3054.92	-35.94%
	上海	903.63	106.98	744.66%	-19.38%	3768.37	-34.28%
	广州	903.49	851.02	6.16%	-2.87%	4405.32	-35.61%
	深圳	353.32	224.49	57.39%	-6.38%	1892.44	-37.56%
二线城市	成都	1284.21	1050.15	22.29%	18.04%	7305.53	-15.14%
	大连	328.05	366.95	-10.60%	-46.50%	1495.83	-46.22%
	杭州	1267.15	694.50	82.45%	-36.08%	4358.72	-67.11%
	南京	839.08	698.58	20.11%	-32.84%	4763.03	-39.23%
	青岛	2257.25	952.72	136.93%	37.44%	6268.00	-22.84%
	苏州	853.21	603.56	41.36%	-15.31%	3267.93	-38.15%
	厦门	138.45	135.42	2.24%	-66.58%	844.01	-61.66%
	武汉	1057.61	807.25	31.01%	-50.39%	4709.34	-59.82%
	济南	878.66	468.51	87.55%	-24.15%	3388.10	-43.28%
	哈尔滨	126.62	106.10	19.34%	-72.70%	540.48	-68.98%
沈阳	474.10	518.04	-8.48%	-71.79%	3102.77	-44.95%	

2022-07-19

	郑州	743.79	426.28	74.48%	-25.33%	3077.30	-34.50%
	天津	846.27	583.72	44.98%	-32.06%	3665.66	-43.53%
三线城市	佛山	1050.27	769.88	36.42%	-4.68%	4463.59	-36.38%
	无锡	359.10	298.82	20.17%	-65.98%	1599.27	-56.97%

数据来源: Bloomberg, 恒大证券研究中心

以下为我们跟踪的 11 家主要物业管理公司母公司关联房企 6 月房地产销售情况:

表 4: 物业管理公司母公司关联房企房地产销售情况

物业公司	关联房企	本月合同销售金额 (亿元)	月同比	月环比	本月合同销售建筑面积 (万平方米)	月同比	月环比
碧桂园服务	碧桂园	345.20	-35.27%	20.24%	421.00	-33%	18%
中海物业	中国海外发展	434.67	-16.07%	64.70%	183.90	-35%	80%
保利物业	保利发展	510.03	1.42%	34.21%	291.68	25%	20%
越秀服务	越秀地产	142.99	118.64%	73.20%	54.33	74%	53%
绿城服务	绿城中国	340.00	-19.81%	125.17%	147.00	-17%	91%
旭辉永升服务	旭辉控股	135.00	-48.26%	25.00%	80.07	-46%	23%
融创服务	融创中国	140.40	-82.21%	9.26%	112.00	-79%	10%
新城悦服务	新城发展	139.91	-39.24%	26.26%	132.13	-28%	16%
建业新生活	建业地产	29.73	-68.76%	37.00%	44.01	-65%	43%
远洋服务	远洋集团	137.00	18.72%	84.89%	75.96	29%	82%
合景悠活	合景泰富	46.81	-54.57%	13.59%	20.30	-58%	3%

数据来源: 公司公告, 恒大证券研究中心

综合房地产数据, 6 月份房地产各个主要指标同比计算仍为负数, 但未见加速扩大跌幅迹象, 而且均持续出现环比拉升的现象。房地产投资同比跌幅继续增加, 但跌幅速度有减速迹象; 房地产新开工竣工数据可见疫情对工程带来的影响逐步减低, 数据从 4 月起慢慢回升, 但仍有较大改善空间; 房地产销售上, 商品房销售额和面积出现累计同比跌幅减低的情况, 是 2022 年的首次, 而环比数据继续拉升。19 城销售数据可见虽然销售水平明显低于前三年, 但是单以 2022 年看有持续上升的趋势。物业管理公司关联房企 6 月销售数据最亮眼为保利发

展和越秀地产，合同销售金额和面积的同比和环比数据均上升，是今年少见同比数据有升幅的房企，展望其他房企在下半年陆续出现此趋势，有利旗下物业管理公司稳定发展业务。

公司重点公告

表 5: 6 月物业管理行业主要公司公告

公司名称	公告日期	公告类型	公告内容
碧桂园服务	12/7	订立协议	公司与碧桂园控股于 2022 年 7 月 12 日(交易时段后)订立物业租赁补充协议，以修订现有物业租赁框架协议，据此，(i)个别租赁合同项下的目标事项的范围扩大，(ii)个别租期延长至由相应租约开始之日起计不超过 20 年，(iii)修订租金模式，(iv)增加租金调整机制，及(v)修订现有物业租赁框架协议项下截至 2023 年 12 月 31 日止两个年度各年的年度上限。
华润万象生活	14/6	股东周年大会投票结果	公布股东周年大会投票结果，包括宣布派发截至二零二一年十二月三十一日止年度之末期股息每股港币 0.339 元。
中海物业	21/6	股东周年大会投票结果	宣布于股东周年大会通告所载之决议案已于股东周年大会上以按股数投票方式表决及获股东通过，其中包括有关建议派发截至二零二一年十二月三十一日止年度之末期股息 港币每股 6.0 仙等议案。
	29/6	向关连人士提供担保	向关连人士（中海宏洋地产公司与中国建筑国际集团公司）提供担保。
	29/6	订立协议	(1) 与深圳领潮订立二零二二年物资采购供应链管理服务协议，以重续二零二一年物资采购供应链管理服务协议项下的交易，自二零二二年七月一日起至二零二五年六月三十日止（包括首尾两日），为期三年。 (2) 与深圳领潮订立精装加载物资代理销售框架协议，自二零二二年七月一日起至二零二五年六月三十日止（包括首尾两日），为期三年。
保利物业	8/6	股东周年大会投票结果	公布 2021 年度股东周年大会投票结果。建议每股年度股息为人民币 0.305 元（含税）。
绿城服务	7/7	公布业绩	绿城服务在港交所发布公告，截至 2022 年 4 月 30 日止四个月收入 42.55 亿元；利润为 1.97 亿元。
雅生活服务	2/6	经营目标达成	根据公司 2019 年收购的哈尔滨景阳的经审核财务报表，已经达成截至 2021 年 12 月 31 日止年度的经营目标（载于哈尔滨景阳公告），对价并未被补偿款扣除。
	17/6	回购	回购不超过 142,000,080 股 H 股，即最多回购相关决议案获通过之日已发行 H 股总数的 10%，将根据上市规则规定注销回购的 H 股，公司注册资本将相应削减。

2022-07-19

	12/7	股东转让股权	公司股东共青城雅生活投资管理合伙企业同意出售而买方同意购买合共 6,688,250 股本公司境外上市股份 (占本公司全部已发行股本约 0.47%), 价格为每股 H 股转让价格为 3.062 港元, 总代价 20,479,421.5 港元。转让完成后, 共青城投资仍于 48,622,646 股 H 股中拥有权益, 于公告日期占本公司全部已发行股本约 3.42%。
旭辉永升服务	15/7	控股股东增持股权	公司董事会获公司非执行董事及控股股东林峰先生告知, 截至公告日期彼已透过联系人在公开市场购买合共 500,000 股本公司股份, 总代价约为 3,351,460 港元(不包括相关交易费, 即每股平均价格约 6.70 港元)。
融创服务	9/6	人事变动	由于谢建军先生拟更专注其个人事务, 彼并未于大会上寻求重选连任, 因此彼自股东周年大会结束时起退任执行董事, 且于同时不再担任本集团副总裁。
	9/6	人事变动	达盟香港有限公司的黄秀萍女士 (「黄女士」) 因工作安排的变动, 已辞任公司联席公司秘书 (「联席公司秘书」) 职务; 梁瑞冰女士 (「梁女士」) 已获委任为联席公司秘书、替任授权代表及法律程序代理人, 自 2022 年 6 月 9 日起生效。
金科服务	16/6	终止收购	决定不再进行潜在交易 (收购), 与佳源服务框架协议已相应终止。
	28/6	人事变动	自 2022 年 6 月 27 日起, 罗传嵩先生已辞任执行董事, 仍担任公司执行总经理。付婷女士已辞任非执行董事, 以投放更多时间从事其他商业事务。此外, 董事会已决议提名林可女士及吴晓力先生为建议委任非执行董事的候选人。
世茂服务	15/6	公司澄清	澄清公司前任核数师提出的关键事项: (1) 要求提供有关集团开发的若干新业务 (包括工程服务和社区智能服务) 在其管理账目就本集团收入确认与比较于 2022 年 3 月 31 日发布的集团未经审核全年业绩的调整, 金额约为人民币 923 百万元的资料; 及 (2) 由于实施了各种新冠疫情防控措施, 公司截至 2022 年 4 月 28 日未能提供罗兵威所要求的所有数据。
	22/6	公布业绩	公布截至 2021 年 12 月 31 日止年度之经审核全年业绩: 收入为人民币 8,343.4 百万元, 较 2020 年同期的人民币 5,025.7 百万元增长 66.0%。年度利润为人民币 1,216.8 百万元, 较 2020 年同期的人民币 724.3 百万元增长 68.0%。公司权益持有人应占利润为人民币 1,110.4 百万元, 较 2020 年同期的人民币 693.0 百万元增长 60.2%。年内每股基本盈利约为人民币 0.46 元, 较 2020 年同期的人民币 0.34 元增长 35.3%。
	23/6	复牌	交易所通告: 公司的股份 (证券代号: 00873) 将于今天 (23/6/2022) 上午九时正起恢复买卖。因此, 与公司有关的所有结构性产品亦将同时恢复买卖。
	7/7	公布年报	公布 2021 年年报
滨江服务	1/6	人事变动	宣布戚加奇先生 (「戚先生」) 已获委任为公司非执行董事及董事会策略委员会 (「策略委员会」) 委员, 自二零二二年六月一日起生效。

2022-07-19

越秀服务	10/6	订立协议	宣布于二〇二二年五月二十日，公司与广州越秀及越秀地产订立智能化服务框架协议。集团同意向广州越秀、越秀地产及彼等各自的附属公司及联系人提供智能化服务，包括（i）智能产品的销售及安装服务，例如视频监控系统、门禁系统、停车场管理系统、可视对讲系统及智能家居系统；（ii）视频监控软件系统开发服务；及（iii）相关设计及咨询服务（「智能化服务」）。
建发物业	24/6	人事变动	宣布由于张国钧先生，太平绅士（「张先生」）需担任其他工作，故彼已辞任公司独立非执行董事职务，并不再出任公司审核委员会、薪酬委员会及提名委员会成员，自二零二二年六月二十四日起生效。
建业新生活	30/6	订立协议	宣布与建业地产于2022年6月30日（交易时段后）订立2022年营销及服务平台建设服务框架协议以重续2021年营销及服务平台建设服务框架协议。
卓越商企服务	22/6	人事变动	（i）李一俊先生已辞任联席公司秘书，陈芷瑜小姐已辞任联席公司秘书、授权代表及法律程序文件代理人的职务； （ii）吕力先生已获委任为联席公司秘书及张启昌先生已获委任为联席公司秘书、授权代表及法律程序文件代理人。
宝龙商业	6/6	订立协议	补充公布持续关连交易 - 与上海宝龙（宝龙控股的全资附属公司）订立的停车位销售代理服务框架协议：（1）厘定保证金为协议价值的30%之基准；（2）厘定保证金年度上限之基准；（3）保证金之可收回性及减少所涉风险之措施。
	6/6	终止收购	鉴于当前市场环境及资本市场近日波动，董事会经慎重考虑后，决议主动终止协议项下的交易（有关上海商盛（公司的全资附属公司）向宝龙富阁（宝龙控股的全资附属公司）购买于上海的办公大楼）。
金茂服务	17/6	收购	金茂物管（作为买方）与首创置业（作为卖方）就收购事项签订产权交易合同。公司全资附属公司金茂物管透过北交所举办的公开挂牌程序以人民币450,000,000元的代价投得标的的股权，即目标公司100%的股权。
星盛商业	10/6	人事变动	董事会进一步宣布，黄继兴先生（「黄先生」）已提出辞呈，辞任本公司之公司秘书（「公司秘书」）及授权代表（「授权代表」）（就上市规则第3.05条而言）职务，自2022年6月10日起生效。黄先生辞任后，徐静女士（「徐女士」）已获委任为公司秘书、授权代表及法律程序代理人，自2022年6月10日起生效。
	4/7	控股股东增持股权	公司控股股东黄楚龙先生透过其联系人于公开市场上增持合共100,000股公司股份，总代价约为200,380港元。紧随增持事项后，黄先生持有合共750,800,000股股份，相当于公司于公告日期的已发行股本总额约73.61%。
	5/7	控股股东增持股权	公司控股股东黄楚龙先生透过其联系人于公开市场上增持合共100,000股公司股份，总代价约为201,510港元。紧随增持事项后，黄先生持有合共750,900,000股股份，相当于公司于公告日期的已发行股本总额约73.61%。

2022-07-19

佳兆业美好	17/6	人事变动	吴建新先生 (「吴先生」) 已辞任公司执行董事, 自 2022 年 6 月 17 日起生效, 以便投放更多时间在其私人事务上。 聂强先生 (「聂先生」) 已获委任为公司执行董事, 自 2022 年 6 月 17 日起生效。
	23/6	公布业绩	公布截至 2021 年 12 月 31 日止年度的未经审核年度综合财务业绩, 其中: 收益 26.66 亿元, 同比增长 54.1%; 毛利 7.89 亿元, 同比增长 49.5%; 毛利率 29.6%, 同比下降 0.9 个百分点。年度溢利及全面收益总额 0.68 亿元, 同比下降 70.3%
	5/7	公布年报	公布 2021 年年报
	5/7	人事变动	董事(包括执行董事李海鸣先生及聂强先生;独立非执行董事刘洪柏先生及陈斌先生)将于股东周年大会上轮值告退, 彼等符合资格并愿意于股东周年大会上膺选连任。
时时服务	22/6	盈警	公布盈利警告
	28/6	公布 2021 年业绩	公布截至 2022 年 3 月 31 日止年度业绩。 其中收益 5.25 亿港元, 同比增加 2.7%; 公司拥有人应占亏损 2594.9 万港元, 去年同期则溢利 1585.6 万港元; 每股亏损 0.025 港元。
	30/6	发布年报	发布 2021 年年度报告。
荣万家	24/6	人事变动	刘勇罡 (「刘先生」) 已呈辞本公司执行董事一职, 以投放更多时间于其个人事务, 自二零二二年六月二十一日起生效; 公司决议委任刘红霞女士 (「刘女士」) 为公司总经理, 自二零二二年六月二十四日起任期三年。
	30/6	停牌	宣布于公告日期, 审核工作已由核数师进行, 有待完成对核数师的内部审阅程序。 根据目前的时间表, 核数师预计将于二零二二年七月八日前完成审核工作, 且董事会将于二零二二年七月八日举行 董事会 会议以批准二零二一年全年业绩及其刊发。 因此公司股份将继续暂停买卖, 直至另行通知为止。
	8/7	公布业绩	公布截至 2021 年 12 月 31 日止年度之全年业绩 : 收入总额约人民币 2,484.9 百万元, 同比增长约 36.5%。净利润约人民币 400.3 百万元, 同比增长约 51.8%。
	11/7	复牌	交易所通告 - 复牌: 荣万家生活服务股份有限公司的 H 股份(证券代号: 02146) 将于 11/7/2022 上午九时正起恢复买卖。

数据来源: 公司公告, 恒大证券研究中心

行业动态

表 6: 6月物业管理行业动态

日期	内容
政策	
1/6	《金华市物业管理条例》将正式施行；共 6 章 53 条， 主要包括总则、业主组织和物业管理委员会、物业管理服务、物业的使用与维护、法律责任等内容。 《条例》遵循上位法规定，立足金华实际，彰显文明城市创建经验做法，强化红色物业的概念，创设业主监督委员会，创立物业管理委员会制度，创建物业服务费第三方监管机制。《条例》的制定出台，将进一步提升物业管理水平、改善民生、促进社会和谐。
1/6	住房和城乡建设部发布《城市儿童友好空间建设导则（试行）》（征求意见稿）。导则指出，儿童友好空间建设应在城市、街区、社区三个层级统筹推进，重点工作内容包括 公共服务设施、道路空间、公园绿地的适儿化改造和校外活动场所、游憩设施建设。
10/6	烟台市住房和城乡建设局、市发展改革委联合印发了《烟台市普通住宅物业服务等级标准和评分标准》（烟建住房〔2022〕16号），为烟台市全市普通住宅物业服务项目确定物业服务等级提供了标准和依据。《标准》将 物业服务质量分为六个等级。其中一级为最低等级，六级为最高等级，等级越高，物业服务标准、收费标准越高。 各等级对物业服务项目人员配置、日常管理服务（包括综合管理、公用部位和公用设施设备日常运行维护、环境管理、公共秩序维护）等内容作出了详细规定。
14/6	江苏省民政厅等 12 部门联合出台《江苏省居家社区养老服务能力提升三年行动工作方案（2022-2024）》，推动建设养老服务的制度、市场、标准、监管四大体系，努力让老年人享有“身边、家边、周边”的居家社区养老服务，居家社区养老服务发展水平走在全国前列。 2024 年全省接受居家上门服务的老年人占老年总人口比例不低于 18%。2024 年底前完成政府支持家庭适老化改造不少于 10 万户。
20/6	北京市政府着力构建“一刻钟政务服务圈”，提升群众办事便捷度和满意度。措施包括统一服务场所、统一事项标准、统一集中进驻“三个统一”；“一窗”式服务等“四种模式”提供就近便民服务。
22/6	湖南省住房和城乡建设厅就《关于进一步加强我省物业管理的建议》进行答复，其中关于物业前期遗留问题和物业承接查验、物业服务质量与物业服务收费以及物业管理立法和制度设计。
23/6	长春市住房保障和房屋管理局为加强长春市普通住宅前期物业服务收费管理， 规范收费行为 ，公布了长春市普通住宅前期物业服务收费标准，实行政府指导价的有关事项。
27/6	北京市第十三次代表大会开幕，蔡奇同志作党代会报告，报告表示，要提高城市精细化管理水平， 深入推进背街小巷环境精细化整治提升、持续推进生活垃圾分类、破解老旧小区物业管理难题、营造便捷舒适的绿色出行环境等。
28/6	重庆市将指导各区县住房和城乡建设部门 提升物业安全监管能力，积极参与社区疫情防控 ，确保全市物业安全管理和疫情防控工作措施部署到位、落实到位，严防发生安全稳定责任事故，确保全市物业服务行业安全稳定。
4/7	北京市住房和城乡建设委员会发布《关于进一步规范住宅物业管理项目公共区域清洁工作的通知》，《通知》就 明确清洁标准、强化主动公示公开、加强督促检查、加大违法惩处力度等方面做出相关规定。
5/7	住房和城乡建设部批准发布行业标准《智能楼宇管理员职业技能标准》，自 2022 年 8 月 1 日起实施。该标准旨在 加强智能楼宇管理员从业人员的队伍建设，推进智能楼宇管理员职业培训制度的实施，规范智能楼宇管

2022-07-19

	理员职业技能标准及培训考核。 主要内容包括总则、术语、基本规定、职业要求、职业技能、培训考核。
12/7	国家发改委网站发布《“十四五”新型城镇化实施方案》。实施方案提出，推进新型城市建设，增加普惠便捷公共服务供给。 优化社区综合服务设施。统筹发展生活性服务业，开展高品质生活城市建设行动，打造城市一刻钟便民生活圈。 内容包括健全市政公用设施、增强防灾减灾能力、推进智慧化改造等。
13/7	北京市住建委和市市场监督管理局联合发布了新版《北京市前期物业服务合同》和《北京市物业服务合同》示范文本，自印发之日起正式施行。前者是由建设单位和物业服务人签订的，后者则是由业主与物业服务人签订，内容包括物业公司可以对拒不交纳物业费的业主提起诉讼或者申请仲裁，但不得采取停止供电、供水、供热、供燃气等方式催交物业费。
公司动态	
2/6	碧桂园生活服务集团股份有限公司 联合佛山市顺德区乐从镇乐贤人才安居有限公司共设佛山市顺德区乐碧城市服务有限公司。该公司经营范围包括城市绿化管理、城乡市容管理、城市公园管理等。公司由碧桂园服务持股51%，乐贤人才安居持股49%。
6/6	中国农业银行总行审计局直属分局物业服务项目公布采购结果，中选供应商为 碧桂园生活服务集团股份有限公司 。采购结果公告显示，中国农业银行完成了总行审计局直属分局物业服务项目采购，采购方式为竞争性磋商，中选供应商为碧桂园生活服务集团股份有限公司，采购价格显示单价入围。
8/6	世茂天成物业服务集团有限公司 转让上海光核教育科技有限公司9.09%股权，上海嘉枢企业管理有限公司接盘。股权变更后，光核教育由世茂天成物业持股90.9%、嘉枢企管持股9.09%。
9/6	金科智慧服务集团股份有限公司 联合保定银钻机电安装工程有限公司新成立河北银钻物业管理有限公司，金科服务持有其51%股权。
10/6	越秀服务 披露公司成员企业广州地铁环境工程有限公司成功中标长沙穗城轨道交通有限公司综合物业服务项目。继广州、福州后，继续开拓华中版图。
10/6	中湘美好城市运营服务股份有限公司 在港交所递交招股书。招股书显示，中湘美好深耕湖南，客户包括湖南省地方政府、公共事业单位及国有企业等。截至2021年12月31日，公司在管项目132个，在管面积约950万平方米，营业收入为4.2亿元。
13/6	金科服务 新增投资企业浙江金悦智慧城市服务有限公司，金科服务100%持股。注册资本1亿元，经营范围包括停车场服务；房地产经纪；城市绿化管理等。
13/6	绿城服务 联合北京信达悦生活服务有限公司，共同成立杭州信绿智慧生活服务有限公司。绿城服务持股份55%。信达悦生活服务由信达地产100%持股。
14/6	招商积余佛山公司 成功中标佛山英华实验学校物业项目。6月以来，招商积余在学校赛道上先后中标香港中文大学（深圳）音乐学院过渡校区、北京师范大学-香港浸会大学联合国际学院等学校项目。
15/6	万物云 旗下万物梁行与长沙市望城经济技术开发区管理委员会正式达成合作，签约进驻管委会大楼，提供IFM综合设施管理服务。望城经济技术开发区规划面积148平方公里，全境纳入国家级湖南湘江新区重点发展核心区，是长沙对外开放的新门户、城市发展的新中心、产业聚集的新高地。
16/6	碧桂园服务 联合珠海横琴天锡教育咨询有限公司共同成立碧城天锡（珠海）城市服务有限公司。碧桂园服务持股51%；天锡教育持股49%。
16/6	合景悠活 旗下广州市宁骏物业管理有限公司（简称“宁骏物业”）经经营范围变更，新增非居住房地产租赁。
20/6	彩生活服务 集团和怡亚通星链举办战略签约发布会，宣布推出“彩优选”线上商城。“彩优选”由彩生活和怡亚通星链共同打造推出，依托旗下彩之云服务小程序，通过怡亚通星链强大的供应链整合服务能力，来服

2022-07-19

	务彩生活几百万户业主群体，也是双方携手打造的商业创新平台。
21/6	碧桂园生活服务集团股份有限公司 转让广东碧居房地产有限公司100%股权，佛山市有瓦房地产有限公司接盘。于股权变更前，碧居地产由碧桂园服务100%持股；于股权变更后，碧居地产由佛山有瓦地产100%持股。
21/6	合景悠活 旗下广州市庆德物业管理有限公司中标广州市正骨医院物业管理服务项目，中标（成交）金额1393万元。庆德物业成立于2002年4月，注册资本为6000万元，法定代表人为连汉才，经营范围含物业管理、停车场经营、土石方工程服务、公司礼仪服务等。
21/6	招商局积余产业运营服务股份有限公司 于近日与新中物业管理有限公司股权合作举行签约仪式。本次股权合作完成后，招商积余将持有新中物业67%股权
22/6	金科智慧服务集团股份有限公司 联合重庆子恒生物科技有限公司、重庆隆福祥科技发展有限公司新成立旭哲（重庆）物业管理有限公司，金科智慧服务持有其51%股权。旭哲（重庆）物业管理有限公司成立于2022年6月13日，经营范围含城市生活垃圾经营性服务；特种设备安装改造修理；住宅室内装饰装修等。
25/6	招商积余 成功中标重庆轨道交通6号线大竹林、龙凤溪、长生车场和重庆市捷顺轨道交通物业管理有限公司行政办公区项目。
26/6	深圳市龙华区民治街道办事处民治南城市管家项目开标， 保利物业服务股份有限公司 、深圳市合隆智慧城市服务有限公司联合体以1.18亿元/年中标，服务期限为5年（采取“3+1+1”模式）。
27/6	世茂服务 旗下世路源环境成功中标梅县区新城办环卫服务项目，服务期限3年，合同总金额2072.94万元。主要为其城区、周边乡镇村落以及当地重要交通枢纽高铁西站等提供一体化市政环卫服务。
27/6	鲁商生活服务股份有限公司 开始招股，股票代码02376.HK。据了解，鲁商生活服务的总部位于山东省济南市，其业务范围已覆盖山东省几乎所有地级市以及北京和哈尔滨。业绩方面，鲁商生活服务收入以34.7%的复合年增长率从2019年的3.21亿元增至2021年的5.83亿元；纯利以63.2%的复合年增长率从2019年的2890万元增至2021年的7700万元。
29/6	坤鼎投资管理集团股份有限公司退出北京外企双新物业管理有限责任公司45%股权， 碧桂园服务 接盘。于股权变更后，北京外企双新物业由碧桂园服务持股45%、北京外企服务集团有限责任公司持股45%、北京盛世临枫物业管理有限公司持股9.99%。
29/6	绿城服务 转让浙江绿升物业服务有限公司100%股权，浙江信诚智慧城市运营服务有限公司接盘。
1/7	保利物业 进驻中共广东省委外事工作委员会办公室物业服务项目，进驻后，保利物业将立足项目特性，因地制宜，从点滴细节做起，秉承国资商办服务产品体系“4T模式”，实现运营共商、数字共创、资源共享、红色共建。
4/7	碧桂园服务 与河北中斑实业集团有限公司合作，共同成立任丘市碧桂园三合物业服务有限公司。经营范围包括：物业管理；城市公园管理；城市绿化管理等。其由碧桂园服务持股51%，中斑实业持股49%。
4/7	中化金茂物业管理（北京）有限公司 新增投资企业宁茂物业服务有限公司，经营范围包括：物业管理；信息咨询服务；旅客票务代理等。由金茂物业100%持股。
4/7	越秀服务 新增投资企业——广州越秀云樾物业服务有限公司，越秀服务100%持股。
7/7	龙湖智创生活 在其招股书失效后，于同日再次递交招股书。在第二次递交的招股书中，龙湖智创生活更新了近期多项财务数据。据最新招股书披露，今年前4个月，龙湖智创生活录得收入约40.64亿元，同比增长约38.6%；毛利约11.07亿元，同比增长约47.22%；净利润约5.44亿元，同比增长约70.9%。
14/7	中海物业 官方微信号公布公司成功中标香港警察总部大楼全委物业管理服务合约，为香港警察总部大楼提供物业管理服务、保安服务、清洁灭虫、园艺保养服务等全方位一站式设备设施管理服务。

数据来源：政府各网站，中国物业管理协会网站，克而瑞，恒大证券研究中心

投资建议

6月物业管理行业表现跑赢大市恒生指数，但是在估值上看仍然处于多年低位，而报告日前板块受到房地产烂尾楼情况影响出现跌幅，后续监管部门考虑给予烂尾楼业主还贷缓冲期，减缓停贷事件风险蔓延，本次下跌令优质民企估值更具性价比，亦能突出国央企背景的物企短期抗跌能力较民企好的情况；与物业管理板块关联的房地产数据6月份维持在较低的水平，但环比继续维持上升的趋势，预测跌幅已经靠稳，展望7月继续靠稳回升趋势；行业动态方面，中央与地方政府持续出台政策推动物业管理发展，对物业管理支持力度较强，主要物企通过投资继续扩张业务规模。预计在房地产销售逐渐企稳、物企继续布局丰富业务的情况下，优质民企和稳健国企均有机会，建议关注碧桂园服务（6098HK）、金科服务（9666HK）、旭辉永升服务（1995HK）、保利物业（6049HK）、华润万象生活（1209HK）、越秀服务（6626HK）。

风险因素

房企债务问题、房地产数据发展不及预期、物企多元业务发展不及预期。

2022-07-19

免责声明

分析师声明

负责撰写本研究报告全部或部分内容的分析师在此声明：本研究报告所表述的任何观点均精准地反映了上述每位分析师个人对标的证券的看法；分析师的弥偿不会直接或间接地与其就调研报告或投资银行业务所发表的观点及意见有任何连系；分析师并不直接受监管于及汇报于投资银行业务；分析师没有违反安静期的规定，于本报告就相关证券发出调研报告；分析师并非本报告的调研标的公司的主管及董事，或与其及调研标的公司有任何关系。

估值方法与风险声明

盈利预测及企业金融相关行为受多方面因素影响，包括经济、金融、会计、规管方向、税务政策等等，所以非常难以准确预测。

免责声明

恒大证券（香港）有限公司（以下简称“本公司”）具备证券投资咨询业务资格。本报告仅供本公司客户使用。本报告仅在相关法律许可的情况下发放，并仅为提供信息而发放，概不构成任何广告。

本报告的信息来源于已公开的资料，本公司对该等信息的准确性、完整性或可靠性不作任何保证。本报告所载的资料、意见及推测仅反映本公司于发布本报告当日的判断。在不同时期，本公司可发出与本报告所载资料、意见及推测不一致的报告。本公司不保证本报告所含信息保持在最新状态。同时，本公司对本报告所含信息可在不发出通知的情形下做出修改，亦可因使用不同假设和标准、采用不同观点和分析方法而与本公司其它业务部门、单位或附属机构在制作类似的其他材料时所给出的意见不同或者相反。本公司并不承担提示本报告的收件人注意该等材料的责任，投资者应当自行关注相应的更新或修改，若有需要，应寻求独立专业意见，再自行分析及判断。

在任何情况下，本报告中的信息或所表述的意见均不构成对任何人的投资建议。在任何情况下，本公司、本公司员工或者关联机构不承诺投资者一定获利，不与投资者分享投资收益，也不对任何人因使用本报告中的任何内容所引致的任何损失负上任何责任。投资者务必注意，其据此做出的任何投资决策与本公司、本公司员工或者关联机构无关。

本公司利用信息隔离制度控制内部一个或多个领域、部门或关联机构之间的信息流动。因此，投资者应注意，在法律许可的情况下，本公司及其所属关联机构可能会持有报告中提到的公司所发行的证券或期权并进行证券或期权交易，也可能为这些公司提供或者争取提供投资银行、财务顾问或者金融产品等相关服务。在法律许可的情况下，本公司的董事、高级职员或员工可能担任本报告所提到的公司的董事。

市场有风险，投资需谨慎。投资者不应将本报告作为做出投资决策的唯一参考因素，亦不应认为本报告可以取代自己的判断。

本报告版权仅为本公司所有，未经书面许可，任何机构和个人不得以任何形式翻版、复制、发表或引用。如征得本公司同意进行引用、刊发的，需在允许范围内使用，并注明出处为“恒大证券研究部”，且不得对本报告进行任何有悖原意的引用、删节和修改。

披露事项

本公司并无拥有相当于所分析标的证券1%或以上市值的财务权益(包括持股)，与有关标的上市公司无投资银行关系，并无进行有关股份的庄家活动。本公司员工均非该上市公司的雇员。上述分析员并无于本报告所载的上市公司中拥有财务权益。

公司投资评级的说明：

强烈推荐：分析师预测未来半年公司股价有20%以上的涨幅；
推荐：分析师预测未来半年公司股价有10%以上的涨幅；
中性：分析师预测未来半年公司股价在-10%和10%之间波动；
减持：分析师预测未来半年公司股价有10%以上的跌幅。

行业投资评级的说明：

推荐：分析师预测未来半年行业表现强于基准指数；
中性：分析师预测未来半年行业表现与基准指数持平；
减持：分析师预测未来半年行业表现弱于基准指数。

地址：香港湾仔告士打道38号中国恒大中心20楼2004-6室

网址：www.gisf.hk

联络电话：+85235506888

传真：+85235506999