

股票

香港

月报

行业月报

## 物业管理行业

买入

## 物业管理行业七月月报

## 七月震荡行情，展望房地产重振民心

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	-40.18%
恒生指数	-13.80%

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：7月跑输大市**  
**指数：**恒生物业及管理指数6月下跌30.14%，同期恒生指数下跌7.79%，恒生物业及管理指数大幅跑输大盘22.35个百分点，表现差于大市。  
**个股：**7月主要物业管理公司平均跌幅为19.63%，当中录得涨幅的只有中骏商管，累计升幅5.59%，跌幅头三位分别为碧桂园服务、旭辉永升服务、合景悠活，跌幅分别达到49.99%、43.40%、34.69%。  
**港股通：**7月世茂服务、融创服务、保利物业、金科服务、宝龙商业、雅生活服务、合景悠活、新城悦服务、卓越商企服务、碧桂园服务、中海物业、华润万象生活分别获港股通增持，增持前三位月内变动为+4.07、+2.06、+1.72个百分点。
- 房地产数据维持低位但现企稳迹象：**8月15日国家统计局公布了7月份房地产数据，综合数据与各城市、房企7月份成交情况，各主要指标普遍差于6月份数据，呈现下行态势。但是，各项数据同比跌幅幅度未有加深，当前行业处于筑底阶段。
- 行业动态精选：**  
**政策：**深圳市住房和建设局、深圳市财政局印发《深圳市2022年度物业服务企业疫情防控服务财政补贴发放指引的通知》，该市将依据联防联控服务工作的实际开展情况，按照在管项目总建筑面积1元/平方米的标准，向符合补贴情形物业项目的物企发放一次性财政补贴。  
**公司：**7月金科服务宣布与母公司金科股份订立贷款协议，引起市场激烈回响，翌交易日公司股价大跌37.37%。
- 投资建议：**现时物业板块再度处于历史低位，而物业公司始终担任治理社会基层的重要角色，预计在后续市场对民营房企继续经营恢复一定信心的前提下，现在仍为一个配置时机，建议关注估值历史底凸显性价比的民企**碧桂园服务(6098HK)**、**金科服务(9666HK)**、**旭辉永升服务(1995HK)**，以及背景较佳、投资风险较低的稳健国企**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 .....	7
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 .....	21

## 指数表现

恒生物业及管理指数 7 月 29 日收报 3213.32 点，7 月下跌 30.14%，同期恒生指数下跌 7.79%，恒生物业及管理指数跑输大盘 22.35 个百分点，表现差于大市。报告日前一个月起计（18/7/2022-16/8/2022）恒生物业及管理指数下跌 13.42%，同期跑输恒生指数 9.67 个百分点。

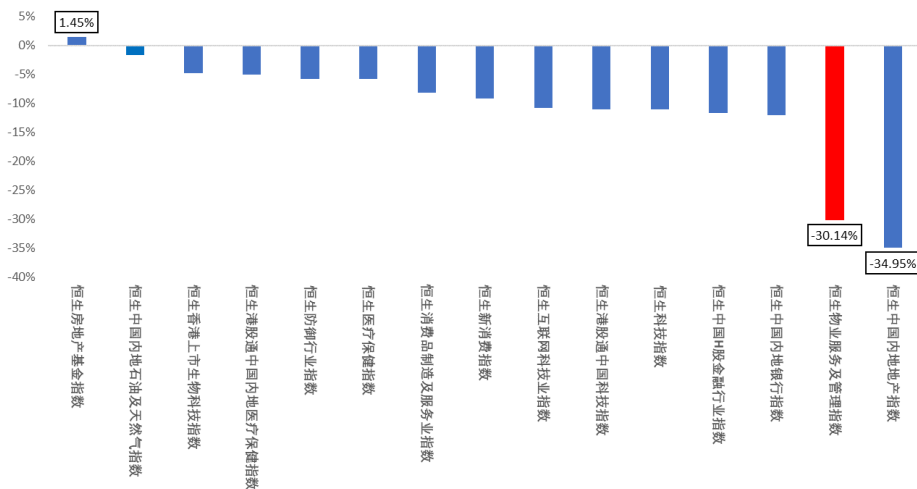
行业块指数看，6 月恒生物业及管理指数-30.14%的表现 在 15 个行业指数中排名第 14 位，跑输升幅最多的恒生房地产基金指数 31.59 个百分点，跑赢跌幅最多的恒生中国内地地产指数 4.81 个百分点。

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: 7 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7月29日恒生物业服务及管理指数成分股市盈率（PE）均值为10.80倍，截至8月15日为9.92倍。2017年起至今的市盈率历史均值为25.78倍，现时物管板块估值继续处于历史低位的水平。

图3：恒生物业服务及管理指数成分股市盈率（PE）

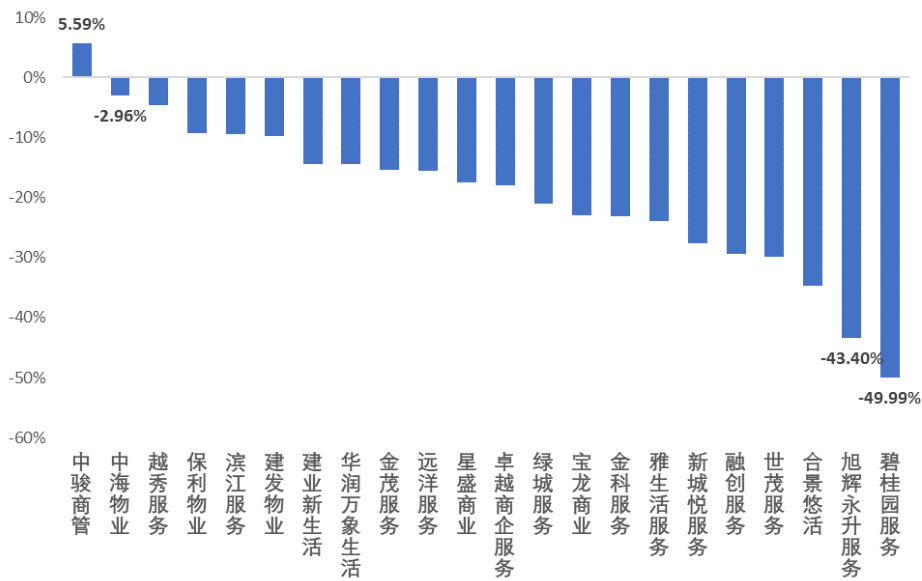


数据来源：Bloomberg，恒大证券研究中心

## 个股表现

个别公司看，截至7月29日，7月主要物业管理公司之中涨幅最多的是中骏商管，累计升幅达5.59%，其次为中海物业、越秀服务、保利物业和滨江服务，分别下跌-2.96%、-4.57%、-9.30%、-9.43%；跌幅前五的是碧桂园服务、旭辉永升服务、合景悠活、世茂服务和融创服务跌幅分别为-49.99%、-43.40%、-34.69%、-29.89%、-29.35%。

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	中骏商管	5.59%	碧桂园服务	-49.99%
2	中海物业	-2.96%	旭辉永升服务	-43.40%
3	越秀服务	-4.57%	合景悠活	-34.69%
4	保利物业	-9.30%	世茂服务	-29.89%
5	滨江服务	-9.43%	融创服务	-29.35%

数据来源: Bloomberg, 恒大证券研究中心

## 港股通

截至7月29日，7月世茂服务、融创服务、保利物业、金科服务、宝龙商业、雅生活服务、合景悠活、新城悦服务、卓越商企服务、碧桂园服务、中海物业、华润万象生活分别获港股通增持，增持前三位月内变动为+4.07、+2.06、+1.72个百分点；减持前两位为绿城服务、金茂服务，月内变动为-0.51、-0.11个百分点。另外，截至7月29日，港股通持仓占比前三为保利物业、世茂服务、中海物业，分别占比65.14%、15.18%、14.85%。

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	374.96	15.18	4.07	11.27	993.64
1516 HK	融创服务	449.81	14.70	2.06	9.47	1515.84
6049 HK	保利物业	99.88	65.14	1.72	2.91	4529.77
9666 HK	金科服务	98.04	15.01	1.54	7.90	1521.58
9909 HK	宝龙商业	63.45	9.86	1.16	1.64	260.14
3319 HK	雅生活服务	38.24	2.68	0.99	2.07	366.68
3913 HK	合景悠活	42.74	2.11	0.96	1.37	68.38
1755 HK	新城悦服务	71.71	8.23	0.51	0.77	474.03
6989 HK	卓越商企服务	53.12	4.35	0.27	2.02	171.57
6098 HK	碧桂园服务	302.52	8.97	0.21	1.42	5288.00
2669 HK	中海物业	488.38	14.85	0.08	0.23	4004.68
1995 HK	旭辉永升服务	208.62	11.89	0.06	1.98	1180.81
1209 HK	华润万象生活	41.24	1.79	0.02	-0.88	1373.39
2156 HK	建发物业	15.50	1.16	0.00	-0.03	57.36
9983 HK	建业新生活	48.37	3.81	0.00	0.30	161.07
816 HK	金茂服务	8.76	0.96	-0.11	-0.99	35.56
2869 HK	绿城服务	253.68	7.81	-0.51	-0.38	1778.33

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7月份全国房地产开发投资额累计达79462亿元，同比下降6.40%；6月份当月全国房地产开发投资额为11147.79亿元，同比下降12.33%，环比下降31.10%。

图5: 全国房地产开发投资额累计

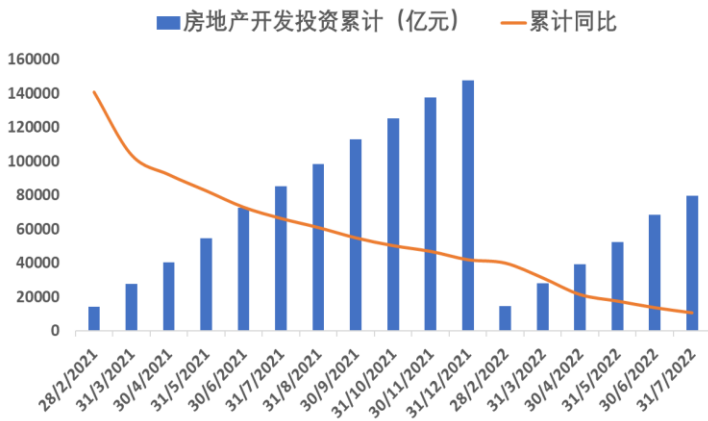
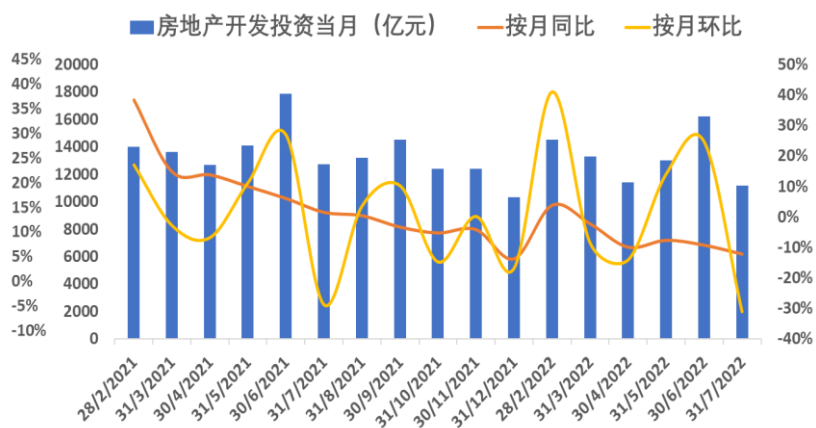


图6: 全国房地产开发投资额当月



数据来源: Bloomberg, 国家统计局, 恒大证券研究中心

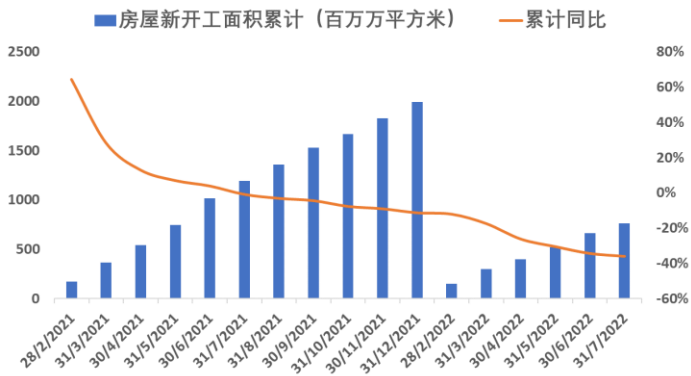
数据来源: Bloomberg, 国家统计局, 恒大证券研究中心

### 2) 新开工竣工面积

2022年7月份全国房地产行业累计新开工面积为76067万平方米，同比下降36.05%；6月份当月计算全国房地产行业累计新开工面积9644万平方米，同比下降45.39%，环比下降34.82%。2022年7月全国房地产行业累计竣工面积为32028万平方米，同比下降23.34%；7月份当月计算全国房地产行业竣工面积为3392万平方米，同比下降36.01%，环比下降35.68%。

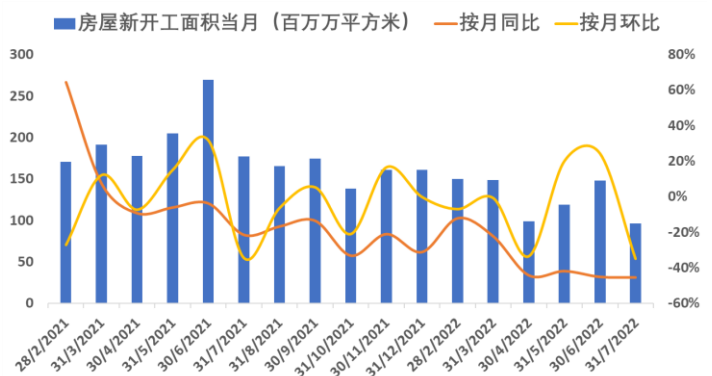
2022-07-19

图 7: 全国房地产行业新开工面积累计



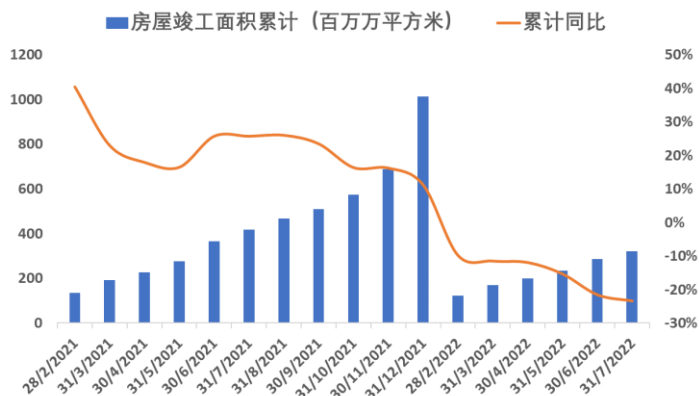
数据来源: Bloomberg, 国家统计局, 恒大证券研究中心

图 8: 全国房地产行业新开工面积当月



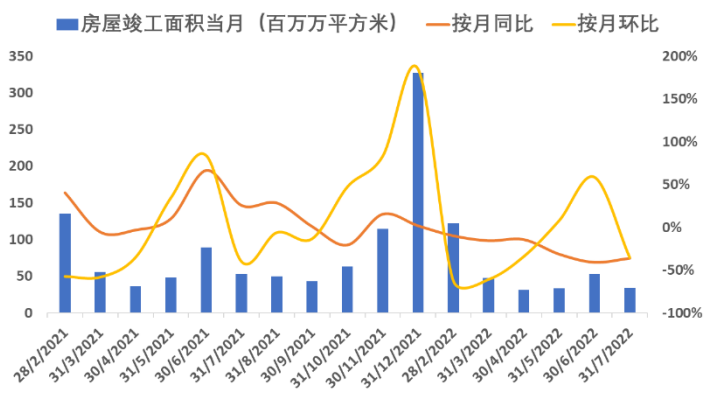
数据来源: Bloomberg, 国家统计局, 恒大证券研究中心

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



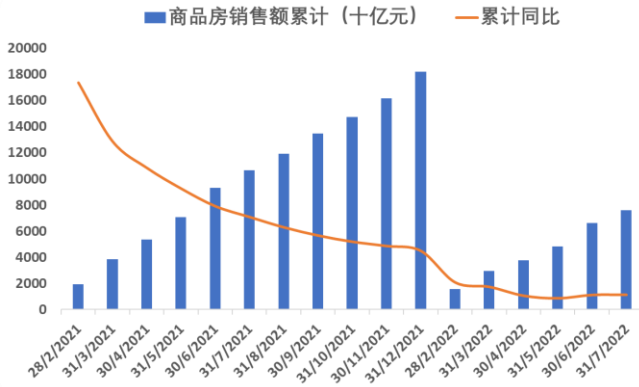
数据来源: Bloomberg, 国家统计局, 恒大证券研究中心

### 3) 房地产销售情况

2022年7月份全国商品房销售额为75763亿元，同比下降28.81%；7月份当月计算全国商品房销售额为9691亿元，同比下降28.21%，环比下降45.36%。2022年7月份全国商品房销售面积为78178万平方米，同比下降23.09%；7月份当月计算全国商品房销售面积为9255万平方米，同比下降28.88%，环比下降49.11%。

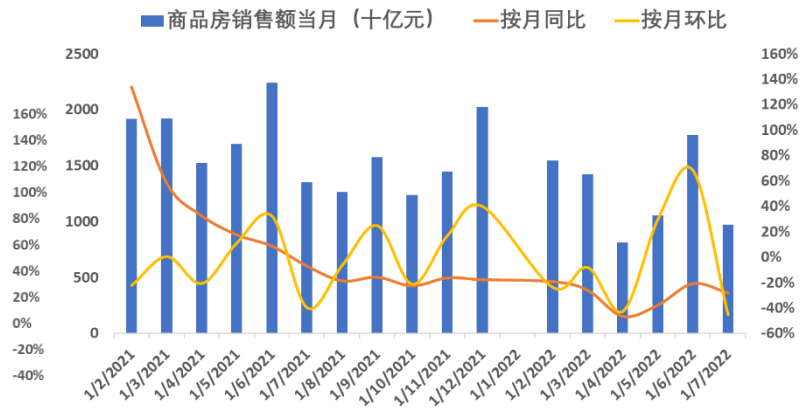


图 11: 全国商品房销售额累计



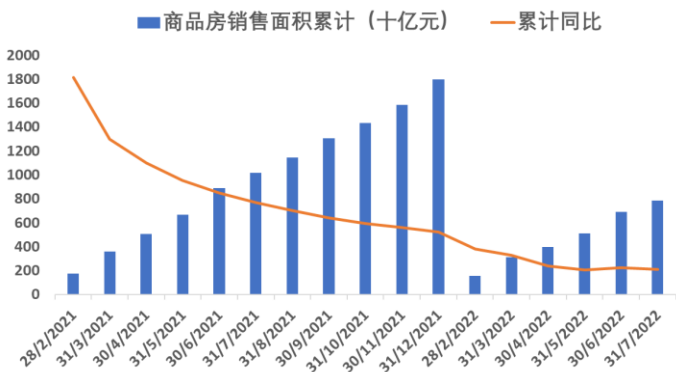
数据来源: Bloomberg, 国家统计局, 恒大证券研究中心

图 12: 全国商品房销售额当月



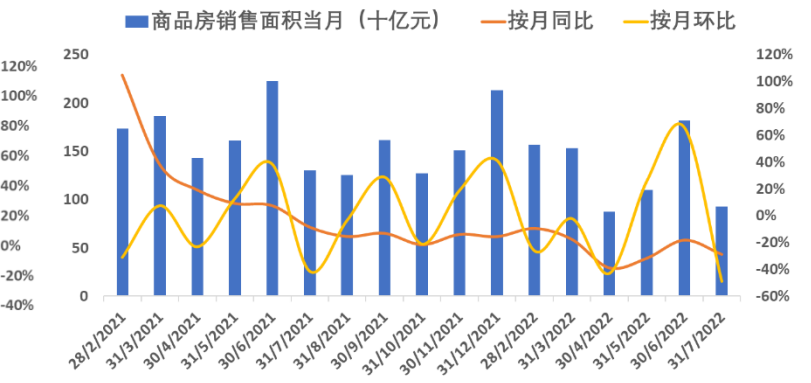
数据来源: Bloomberg, 国家统计局, 恒大证券研究中心

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

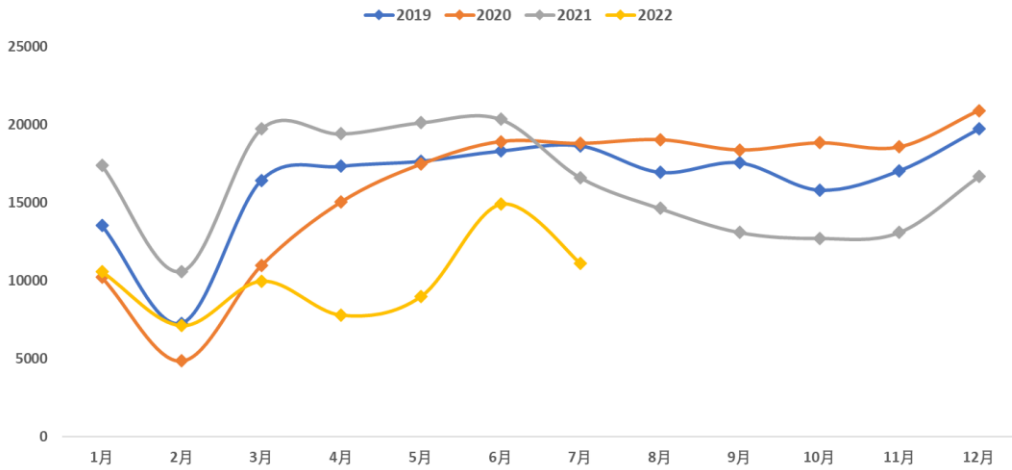


数据来源: Bloomberg, 国家统计局, 恒大证券研究中心

7月，我们跟踪的19个中国城市房地产销售面积达11117.51千平方米，同比下降33.12%，环比下降25.49%。分城市等级看，7月中国一线城市房地产销售面积达3017.55千平方米，同比上升3.04%，环比上升5.97%；二线城市房地产销售面积达7137.21千平方米，同比下降38.80%，环比下降25.49%；三线城市房地产销售面积达962.75千平方米，同比下降52.59%，环比下降31.32%。

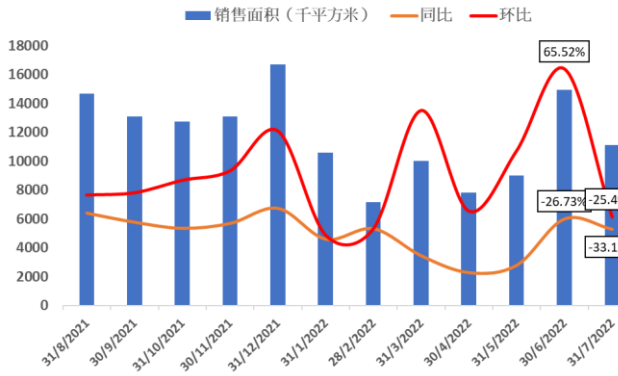
2022-08-16

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 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

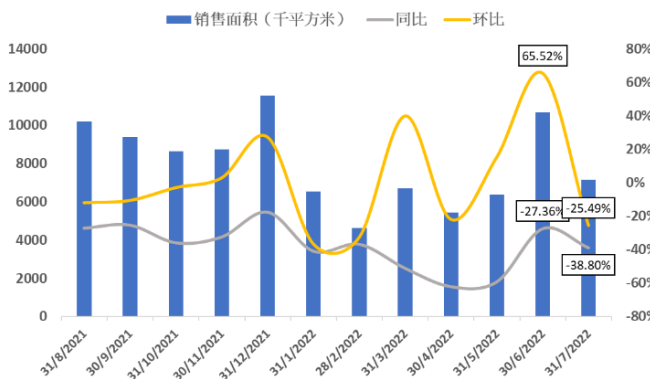
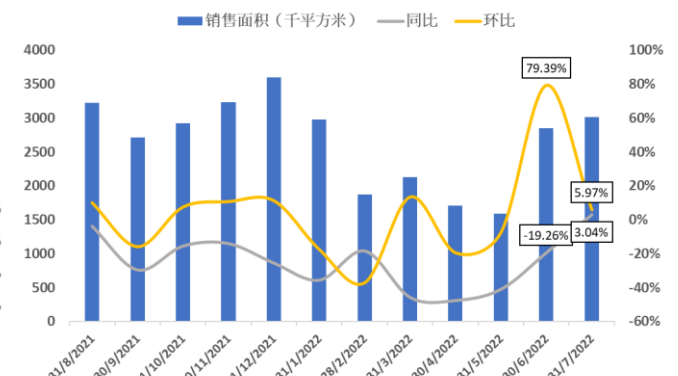
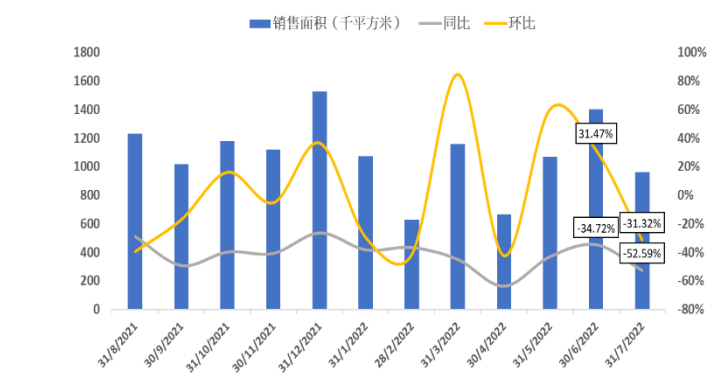


图 17: 中国 19 个城市房地产销售面积 (千平方米) 及同比、环比 - 一线城市



数据来源: Bloomberg, 恒大证券研究中心

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



2022-08-16

数据来源: Bloomberg, 恒大证券研究中心

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	545.81	687.24	-20.58%	-40.84%	3600.72	-36.71%
	上海	1340.18	903.63	48.31%	71.69%	5108.55	-20.72%
	广州	737.58	903.49	-18.36%	-16.80%	5142.90	-33.45%
	深圳	393.98	353.32	11.51%	16.28%	2286.43	-31.88%
二线城市	成都	1.32	0.30	343.78%	95.74%	45.22	-96.60%
	大连	332.82	328.05	1.45%	-47.64%	1828.64	-46.48%
	杭州	992.35	1273.44	-22.07%	-22.41%	5364.95	-63.02%
	南京	621.41	838.67	-25.90%	-29.90%	5382.62	-38.28%
	青岛	790.96	2241.23	-64.71%	-41.04%	7016.68	-24.18%
	苏州	566.33	853.77	-33.67%	-26.63%	3834.82	-35.55%
	厦门	139.67	138.45	0.88%	-48.72%	983.68	-60.23%
	武汉	825.57	1056.58	-21.86%	-52.32%	5533.79	-58.86%
	济南	637.58	883.29	-27.82%	-33.05%	4030.31	-41.81%
	哈尔滨	246.05	156.18	57.54%	-15.62%	815.43	-59.80%
	沈阳	712.97	1311.02	-45.62%	-41.66%	4652.66	-32.16%
	郑州	560.65	743.79	-24.62%	-51.97%	3637.95	-37.98%
天津	709.53	846.27	-16.16%	-36.10%	4375.18	-42.44%	
三线城市	佛山	759.58	1042.59	-27.15%	-36.27%	5150.561	-36.87%
	无锡	203.17	359.10	-43.42%	-75.78%	1802.4429	-60.44%

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 7 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	301.1	-44.53%	-12.78%	344	-47.08%	-18.29%
中海物业	中国海外发展	174.68	-23.05%	-59.81%	77.9	-24.27%	-57.64%
保利物业	保利发展	330.01	-21.72%	-35.30%	206.88	-33.86%	-29.07%
越秀服务	越秀地产	59.6	16.11%	-58.32%	21.53	9.51%	-60.37%
绿城服务	绿城中国	273	19.74%	-19.71%	119	-8.46%	-19.05%
旭辉永升服务	旭辉控股	161	-22.89%	19.26%	113.66	12.97%	41.95%
融创服务	融创中国	110.3	-77.65%	-21.44%	88.4	-74.83%	-21.07%
新城悦服务	新城发展	108.9	-35.52%	-22.16%	107.87	-30.58%	-18.36%
建业新生活	建业地产	21.19	-8.78%	-28.73%	32.4592	5.40%	-26.24%
远洋服务	远洋集团	89.9	-13.39%	-34.38%	55.46	0.58%	-26.99%
合景悠活	合景泰富	47.61	-41.44%	1.71%	22.2	-45.59%	9.36%

数据来源：公司公告，恒大证券研究中心

综合房地产数据，7 月份房地产数据明显比 6 月份疲弱，无论在投资端、销售端、开工竣工情况来看基本上均出现环比跌幅，而且均保持着同比跌幅，房地产市场仍然呈现下行态势。但是，各项数据同比跌幅幅度未有加深，当前行业处于筑底阶段。房地产投资按月环比数据终止前三个月的连续上升趋势，重回四月份水平，虽然累计同比保持跌幅，但是未出现加速下跌的情况；房地产新开工竣工数据虽出现环比下跌，但是两者的同比跌幅速度均有减慢迹象，估计后者与政府保交楼政策有关；房地产销售上，商品房销售额及面积环比出现接近 50% 的较大跌幅，但 6 月份销售旺季后出现跌幅属可预料之事，而同比数据虽重回加深下跌的情况但未见同比跌幅迈向新高的迹象。19 城销售数据方面，7 月份数据与去年一样出现下跌情况，但是仍然维持本年销售的较高位置，其中一线城市继续保持环比上升趋势。物业公司关联房企销售表现方面，7 月份明显差于 6 月份销售旺季，销售额及面积环比上升的情况在本月变得寥寥可数，其中越秀地产仍然能够保持同比上升的趋势，而旭辉控股为本月表现较住房企，大部分数据均能有上升现象。展望房地产市场长效机制不断完善，因城施策效果逐步显现，房地产市场有望逐步企稳，保持平稳健康发展，有利旗下物业管理公司稳定发展业务。

## 公司重点公告

表 5: 7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	15-21/7	回购	承接 7 月 15 日公告关于股价及成交量不寻常波动因此于公开市场购回股份事宜，公司连日公布股份回购之详情。然而，总回购量不会多于 336,920,835 股股份（即于股东周年大会日期之已发行股份总数之 10%）。
	9/8	董事会会议	公司将于 2022 年 8 月 24 日（星期三）举行董事会会议，藉以（其中包括）考虑及批准公司及其附属公司截至 2022 年 6 月 30 日止六个月之中期业绩，以及考虑派发中期股息（如有）。
华润万象生活	29/7	正面盈利预告	公布正面盈利预告：公司截至二零二二年六月三十日止六个月拥有人应占溢利将较二零二一年相应期间增加约 25%-30%，乃由于（其中包括）：(i) 因收并购公司财务并表及市场化外拓，公司物业管理在管建筑面积大幅增加带来显著的业绩增长，(ii) 公司来自华润置地及第三方业主的合约商业项目数量上升，令商业运营管理服务收入增加。
	12/8	董事会会议	二零二二年八月三十日（星期二）下午三时正举行董事会会议，藉以（其中包括）考虑及批准公司及其附属公司截至二零二二年六月三十日止六个月之中期业绩及其发布，及考虑宣派中期股息（如有）。
中海物业	11/8	董事会会议	公司将于二零二二年八月三十一日（星期三）举行董事会会议，藉以批准公司及其附属公司截至二零二二年六月三十日止六个月之中期业绩公告之刊发及考虑派发中期股息（如有），以及其他事项。
保利物业	2/8	董事会会议	宣布公司将于二零二二年八月二十九日（星期一）举行董事会会议，藉以（其中包括）考虑及批准公司及其附属公司截至二零二二年六月三十日止六个月之中期业绩及其刊发，及处理其他事项。
绿城服务	19/7	诉讼	绿城房地产咨询集团有限公司（「绿城咨询」，公司之全资附属公司），于近期收到上海市第一中级人民法院送达的传票和起诉状等资料，内容有关租赁合同的出租人向其提起诉讼并将本公司一家联营公司列为被告一及绿城咨询列为被告二。据此，原告要求：(i) 被告一承担租赁合同项下的相关费用，包括租金、能耗费用、违约损害赔偿等，总金额约为人民币 135 百万元；(ii) 绿城咨询对被告一的支付义务承担连带责任。公司认为，该法律诉讼将不会对本集团的正常业务或经营产生重大不利影响并将采取适当行动，积极抗辩原告于该法律诉讼项下的诉请。
	12/8	董事会会议	公司将于二零二二年八月二十六日（星期五）举行董事会会议，藉以（其中包括）审议及批准之事项包括公司及其附属公司截至二零二二年六月三十日止六个月之中期业绩及其发布，考虑派付中期股息（如有），及处理任何其他事项。
雅生活服务	7/8	董事会会议	宣布将于 2022 年 8 月 17 日（星期三）举行董事会会议，以考虑及批准公司

2022-08-16

		议	及其附属公司截至 2022 年 6 月 30 日止六个月之中期业绩以及处理其他事项。
旭辉永升服务	19-21/7	回购	连日公布股份回购事宜。
	15/8	董事会会议	董事会会议将于二零二二年八月二十五日（星期四）举行，藉以（其中包括）考虑及批准公司及其附属公司截至二零二二年六月三十日止六个月之中期业绩及其发布，并考虑派发中期股息（如有）。
融创服务	19/7	关连交易	公布持续关连交易，集团有条件同意重续及合并提供予融创集团成员公司的现有物业管理及相关服务，包括物业管理服务、案场服务、咨询及其他增值服务以及房修服务，服务期限至 2024 年 12 月 31 日止为期三年。
金科服务	29/7	订立协议	订立 2022 年销售总协议、2022 年供应及安装总协议及 2022 年物业管理服务总协议。 出于「订立 2022 年销售总协议、2022 年供应及安装总协议、2022 年物业管理服务总协议及贷款协议的理由和裨益」，公司（作为贷款人）与金科股份（作为借款人）于 2022 年 7 月 29 日订立贷款协议。
	1/8	订立协议	于 2022 年 8 月 18 日（星期四）举行 2022 年第一次临时股东大会以考虑及酌情通过下文所载 决议案为本公司普通决议案： 1) 「2022 年物业管理服务总协议」 2) 「贷款协议」
世茂服务	31/7	人事变动	宣佈劉羽先生鑒於個人事業發展原因，已辭任公司執行董事職務，由 2022 年 7 月 31 日起生效。
	4/8	发行可转换债券	宣布完成有关由公司附属公司发行于 2022 年到期的 3,110,000,000 港元 2.25%有担保可转换债券的同意征求。
新城悦服务	15/8	董事会会议	公司将于二零二二年八月二十六日（星期五）举行董事会会议，藉以（其中包括）考虑及批准集团截至二零二二年六月三十日止六个月的中期业绩及其发布，以及处理其他事项。
滨江服务	15/8	董事会会议	公司将于二零二二年八月二十五日（星期四）举行董事会会议，藉以（其中包括）考虑及批准公司及其附属公司截至二零二二年六月三十日止六个月之中期业绩 及其刊登于香港联合交易所有限公司及本公司之网站；及考虑建议派发中期股息（如有）。
越秀服务	1/8	董事会会议	宣佈二〇二二年八月十一日（星期四）將舉行董事會會議，以（其中包括）批准集團截至二〇二二年六月三十日止六個月中期業績以及考慮派付中期股息（如有）。
	11/8	半年度业绩公告	发布 2022 年半年度业绩公告。截至 2022 年 6 月末，越秀服务在管项目 286 个，在管面积 4354.6 万平方米，同比增长 24.3%；合约项目 344 个，合约面积 6262.3 万平方米，同比增长 18.8%；总收入为 10.90 亿元，同比增长 13.8%；毛利率为 31.7%，维持较高水平；净利率 19.3%，同比增长 0.8 个百分点。
合景悠活	8/8	董事会会议	宣布公司将于 2022 年 8 月 23 日（星期二）举行董事会会议，藉以（其中包括）批准公司及其附属公司截至 2022 年 6 月 30 日止六个月的中期业绩

2022-08-16

			及其发布，以及考虑派发中期股息。
建业新生活	2/8	董事会会议	宣佈公司將於 2022 年 8 月 22 日（星期一）舉行董事會會議，藉以（其中包括）(i) 批准公司及其附屬公司截至 2022 年 6 月 30 日止六個月的未經審核中期業績；及(ii) 考慮派發中期股息（如有）。
卓越商企服务	22/7	关连交易	公布持续关连交易及修订现有年度上限及为现有持续关连交易设立新年度上限。关连交易内容如下： (a) 与李华先生订立的收购停车位使用权总协议，据此，集团同意不时订立交易，以向李先生的公司购买停车位使用权； (b) 与李华先生订立的装饰装修工程服务框架协议，据此，集团同意向李先生的公司于中国所拥有、使用、已开发或正在开发的物业提供装饰装修工程服务；及 (c) 与李华先生订立的公寓物业租赁总协议，据此，集团同意向李先生的公司出租本集团所拥有或租赁自独立第三方的公寓。
金茂服务	12/8	董事会会议	董事会谨定于 2022 年 8 月 19 日举行董事会会议，以考虑及通过集团截至 2022 年 6 月 30 日止的中期业绩，及建议之中期股息（如有），以及处理其他事项。
	12/8	盈利增长预告	发布盈利增长预告：公司截至二零二二年六月三十日止六个月期间未经审核之本公司拥有人应占溢利将较二零二一年同期录得超过 90% 的重大增长，主要由于集团在管物业总建筑面积增加以及增值服务收入上升。
远洋服务	5/8	人事变动	宣佈董事及董事局委員會組成變更如下： (1) 由於工作事務安排方面的重要調整以及個人原因，薛軍博士已辭任公司之獨立非執行董事、薪酬委員會主席、審核委員會成員及提名委員會成員職務，自二零二二年八月三日起生效； (2) 何子建先生（「何先生」）已獲委任為公司之獨立非執行董事、薪酬委員會主席、審核委員會成員及提名委員會成員，自二零二二年八月三日起生效； (3) 由於其他業務活動和家庭事務，朱霖先生已辭任公司之獨立非執行董事、審核委員會主席及提名委員會成員職務，自二零二二年八月四日起生效； (4) 梁偉雄先生已獲委任為本公司之獨立非執行董事、審核委員會主席及提名委員會成員，自二零二二年八月四日起生效。
	12/8	收购	买方（远洋服务控股的全资附属公司及远洋集团控股的非全资附属公司）、第一卖方（远洋集团控股的全资附属公司）及第二卖方订立股权转让协议，买方有条件同意收购，而第一卖方及第二卖方各自有条件同意以人民币 2.5 亿元出售天津熙合供应链服务有限公司的 50 % 股权，即天津熙合全部股权的总代价为人民币 5 亿元。
	12/8	人事变动	公司秘書陳競德先生已辭任公司秘書職務及將不再擔任聯交所證券上市規則所規定之公司授權代表及公司條例項下於香港接收法律程序文件及通知書之本公司授權代表，自二零二二年八月十三日起生效。

2022-08-16

			董事局亦宣佈，沈培英先生獲委任為公司秘書、上市規則第 3.05 條所規定之公司授權代表及法律程序文件代理人，自二零二二年八月十三日起生效。
星盛商业	12/8	董事会会议	董事会会议将于 2022 年 8 月 25 日（星期四）举行，藉以（其中包括）(i) 考虑并批准公司及其附属公司于截至 2022 年 6 月 30 日止六个月之中期业绩及其发布；及(ii) 考虑宣派中期股息（如有）。
佳兆业美好	12/8	盈利警告	发布盈利警告：集團於截至 2022 年 6 月 30 日止六個月將錄得本公司擁有人應佔利潤不超過約人民幣 50 百萬元，而截至 2021 年 6 月 30 日止六個月則為人民幣 209.1 百萬元。董事會認為該減少乃主要源於中國內地宏觀經濟的影響導致房地產市場疲弱。
时时服务	27/7	董事會會議	宣佈將於 2022 年 8 月 12 日（星期五）舉行董事會會議，以考慮及批准（其中包括）公司及其附屬公司截至 2022 年 6 月 30 日止三個月之第一季度業績及派付股息（如有）。
	12/8	第一季度业绩公告	发布截至 2022 年 6 月 30 日止 3 个月业绩：集团取得收益 1.34 亿港元，同比增加 5.5%；公司拥有人应占亏损 376 万港元，去年同期则溢利 2.1 万港元；每股基本亏损 0.333 港仙。
	15/8	第一季度业绩报告	发布 2022/2023 第一季度业绩报告。
荣万家	20/7	人事变动	公布人事变动： 1：财务总监之变更：王志卫先生（「王先生」）因个人事务而辞任本公司财务总监之职务，自 2022 年 7 月 20 日起生效。隆小康先生（「隆先生」）获委任为本公司财务总监以接替王先生，获委任为本公司副总经理，自 2022 年 7 月 20 日起生效。 2：萧志雄先生（「萧先生」）需要投放更多时间处理其他个人事务，彼已辞任本公司独立非执行董事、审核委员会主席及提名委员会成员的职务，自 2022 年 7 月 20 日起生效。董事会提名许少宏先生（「许先生」）作为候选人，建议委任其为独立非执行董事、审核委员会主席及提名委员会成员，惟须待股东于本公司应届股东周年大会上以普通决议案批准后，方告作实。
	15/8	董事会会议	董事会会议将于二零二二年八月三十一日（星期三）举行，藉以（其中包括）(i) 审议及批准本公司及其附属公司截至二零二二年六月三十日止六个月之中期业绩及其发布；(ii) 考虑建议派发中期股息（如有）；及(iii) 处理任何其他业务及事项。

数据来源：公司公告，恒大证券研究中心



## 行业动态

表 6: 7月物业管理行业动态

日期	内容
<b>政策</b>	
21/7	国家卫健委等十一部门联合印发《关于进一步推进医养结合发展的指导意见》。《意见》提出要积极提供居家医疗服务。各地要结合实际建立完善居家医疗服务规范、技术指南和工作流程，明确相关政策， <b>支持有条件的医疗卫生机构为居家失能、慢性病、高龄、残疾等行动不便或确有困难的老年人提供家庭病床、上门巡诊等居家医疗服务</b> ；各地要推动社区医疗卫生、养老服务、扶残助残等公共服务设施统筹布局、资源共享。
22/7	《德州市住宅物业消防安全管理规定》公布实施新闻发布会举行。市消防救援支队、市司法局解读《规定》有关情况。《规定》共分 29 条，明确市、县(市、区)人民政府应当加强对住宅物业消防安全管理工作的领导，建立健全工作协调机制，住房城乡建设管理部门对建设单位、物业服务企业的消防安全工作进行指导和监督。
27/7	合肥市住房保障和房产管理局网发布《关于开展全市物业管理区域消防安全隐患排查整治工作的通知》。通知指出，各物业服务企业对于在管区域内发现的消防安全隐患，可以立行立改的，要立即整改到位；需要分类解决的，要拿出整改方案，明确整改时限和整改责任，配合业主委员会、管线单位、相关职能部门完成整改，确保消防安全形势稳定。 通知要求， <b>对于排查出的属于物业服务企业负责维护保养的消防设施设备问题，物业服务企业要抓紧进行设施设备修缮、更新，完成问题整改</b> ；对于涉及供电、供水、供气、电梯设备需要专营管线单位或专业设备维修单位负责的，物业服务企业要及时通报相关单位，配合做好整改；对于需要使用物业专项维修资金进行整改的，物业服务企业要研判是否属于危及安全情形的应急情况，根据实际，向业主委员会或相关单位提出专项维修资金使用计划和方案，配合完成整改。 <b>通知强调，对工作组织不力、隐患排除整改不及时、巡查报告不到位等问题的物业服务企业依法进行处罚。</b>
28/7	近日，中共深圳市委印发《法治深圳建设规划（2021—2025 年）》，提出立良法谋善治，打造最安全稳定、最公平正义、法治环境最好的标杆城市，深化司法体制改革，建设模范法治社会，统筹推进涉外涉港澳法治协作和交流，让法治成为社会共识和基本准则。《规划》重点强调了科学立法、民主立法、依法立法三原则，并对深圳深入推进立法工作作了具体路径上的部署，包括完善立法工作格局，用足用好经济特区立法权，健全立法协商机制，提升立法工作效能。其中，《规划》提出提高社会协同治理能力，广泛推动人民群众参与社会治理，打造共建共治共享的社会治理格局。推进法治乡村建设。健全基层社会治理机制，普遍建立社区居民议事机制。 <b>加强网格化管理和服务，推动社会治理和服务重心向基层下移。引导鼓励物业服务企业有序参与基层治理。</b> 健全流动人口广泛参与基层治理事务机制。加强社会信用体系建设。加快完善数据治理体系。
28/7	民政部、卫生健康委、疾控局联合印发《新冠肺炎疫情社区防控工作指引》、《新冠肺炎疫情社区防控志愿服务工作指引》，根据《新型冠状病毒肺炎防控方案（第九版）》最新精神，梳理总结今年以来各地特别是特大城市、大城市在应对处置新冠肺炎疫情过程中的社区防控工作实践，充分借鉴广大基层干部特别是疫情防控一线社区工作者探索形成的有效做法，为广大城乡社区组织、社区工作者和社区防控志愿者常态化做好社区防控工作提供操作指引。
28/7	为持续深化“齐鲁红色物业”建设，充分发挥典型示范引领作用，山东省委组织部、省住建厅下发《关于公

2022-08-16

	<p>布首批“齐鲁红色物业”星级服务企业、星级服务项目名单的通知》，认定全省 30 家物业服务企业为首批“齐鲁红色物业”星级服务企业，50 个小区为首批“齐鲁红色物业”星级服务项目。其中，德州市的德州市诚建物业管理有限公司、山东佳居物业管理有限公司被认定为首批“齐鲁红色物业”星级服务企业；东海巴黎城、岔河小区、新都御景三个小区被认定为首批“齐鲁红色物业”星级服务项目。通知指出各星级服务企业、星级服务项目要始终坚持“组织建设好、党员队伍好、服务质量好、运营管理好、社会形象好”标准，持续提升物业服务质量。各市要通过组织交流学习、现场观摩等形式，发挥好星级服务企业、星级服务项目的示范引领作用，带动提升物业服务管理整体工作水平。</p>
28/7	<p>为了规范城镇住宅物业管理活动，维护业主、物业使用人和物业服务人的合法权益，改善人民群众的生活和工作环境，河北省第十三届人民代表大会常务委员会第三十二次会议批准通过了《承德市城镇住宅物业管理条例》，自今年 9 月 1 日起施行。条例适用于行政区域内的城镇住宅物业的管理活动及其物业监督管理。其中《条例》设总则，业主、业主大会和业主委员会，物业服务，物业使用，监督管理，法律责任和附则，共七章五十三条。</p>
31/7	<p>住房和城乡建设部联合国家发展改革委近日发布实施《“十四五”全国城市基础设施建设规划》（以下简称《规划》），《规划》提出了“十四五”时期城市基础设施建设的主要目标、重点任务、重大行动和保障措施，以指导各地城市基础设施健康有序发展。围绕构建系统完备、高效实用、智能绿色、安全可靠的现代化基础设施体系，《规划》提出 4 方面重点任务：一是推进城市基础设施体系化建设，增强城市安全韧性能力；二是推动城市基础设施共建共享，促进形成区域与城乡协调发展新格局；三是完善城市生态基础设施体系，推动城市绿色低碳发展；四是加快新型城市基础设施建设，推进城市智慧化转型发展。</p>
4/8	<p>深圳市住房和建设局、深圳市财政局印发《深圳市 2022 年度物业服务企业疫情防控服务财政补贴发放指引的通知》，该市将依据联防联控服务工作的实际开展情况，按照在管项目总建筑面积 1 元/平方米的标准，向符合补贴情形物业项目的物企发放一次性财政补贴。补贴的对象为在 2022 年 1 月至 3 月期间为深圳市住宅物业项目提供物业服务，并按照市、区疫情防控指挥部门要求向所在社区提供疫情联防联控服务，在物业管理区域落实了物业管理区域消杀等疫情防控要求，依法设立的物企。</p>
5/8	<p>为深入贯彻落实上海市第十二党代会精神，全面落实市委、市政府关于加强基层治理体系和治理能力现代化建设的部署要求，上海宝山区召开“红色物业·幸福之城”品质提升行动动员部署会。区委常委、组织部部长徐静强调，在全区开展“红色物业·幸福之城”品质提升行动，是践行“人民城市”重要理念，落实深化城市基层党建引领基层治理新要求，向着更高质量的人民城市不断迈进的重要举措。要凝聚思想共识，切实增强抓好党建引领物业治理的使命感、责任感、紧迫感，推动物业治理融入基层治理。要增强整体合力，构建自上而下，权责清晰、支撑有力的工作体系，织密织细物业治理组织网络。要坚持共治共享，发挥在职党员、社会组织和行业协会作用，助推物业管理服务提质增效。</p> <p>副区长朱众伟指出，“红色物业·幸福之城”专项行动为提升物业品质、推动物业行业高质量发展提供了重要支撑，要紧紧依靠党建引领，拧紧责任发条，推动物业发展再上新台阶。要做到点面结合，抓住清欠物业费试点行动等三个“切入点”，推动物业服务专业化、品牌化发展。要做到综合施策，构建常态化社区风险防控体系，提升应急处置实战能力和社区安全指数。</p>
<b>公司动态</b>	
18/7	<p>万科企业股份有限公司发布关于分拆万物云境外上市获得中国证监会核准的公告。公告显示，万物云于 2022 年 7 月 18 日收到中国证券监督管理委员会出具的《关于核准万物云空间科技服务股份有限公司首次公开发行境外上市外资股(H 股)的批复》(证监许可[2022]1459 号)，核准万物云发行不超过 180503206 股境外上市外资股，每股面值 1 元人民币，全部为普通股。完成本次发行后，万物云可到香港联交所主板上市。</p>

2022-08-16

18/7	据招商积余官方微信号，招商积余下属中航物业近日成功中标中国移动深圳分公司物业服务采购项目。项目包含中国移动深圳公司总部大厦——深圳信息大厦及周边综合楼、独立机楼、营业厅和培训中心。服务内容包含会务服务、保洁服务、安保服务、设备维护服务、楼体维修服务、绿化租摆养护服务等。
19/7	阿里巴巴集团与 <b>华润万象生活</b> 于近日签约，位于武汉、南京的阿里巴巴商业项目将由华润万象生活进行资产运营管理。
19/7	据“万物梁行 CWVS”官方微信号， <b>万物梁行</b> 于日前与联想集团再次达成合作协议，将全面承接联想（天津）有限公司职场的 IFM 综合设施管理服务。据悉，这是继服务联想南京、合肥、成都、西安等职场后，万物梁行与联想的又一次合作。
21/7	<b>深圳市卓越物业管理有限责任公司</b> 新增投资企业 <b>深圳市卓麒物业服务有限责任公司</b> 。据了解，卓麒物业经营范围包括：物业管理、停车场服务、住房租赁、票务代理服务等等。
22/7	<b>深圳控股有限公司</b> （“深圳控股”）发布公告称，其正考虑可能分拆公司的物业管理业务，并于香港联合交易所有限公司主板独立上市。财务方面，今年上半年，深圳控股实现总合同销售额约 49.63 亿元，同比下降 31.0%；总合同销售面积约 20.84 万平方米，同比下降 39.9%；对应的平均售价约为每平方米 23818 元。深圳控股官网资料显示，深圳控股于 1997 年在香港联合交易所上市，是深圳市国资委旗下最大的房地产上市公司，公司核心业务包括物业开发、物业投资及管理。
22/7	据 <b>绿城服务集团</b> 官方微信号，绿城服务近日正式签约故宫博物院宣传教育部综合服务
27/7	据 <b>中海物业企业</b> 官方微信号，中海物业近日中标国家游泳中心（水立方/冰立方）全委物业服务项目，在体育场馆业态取得新突破。
1/8	<b>苏新美好生活服务股份有限公司</b> 通过港交所上市聆讯。据了解，苏新美好生活是深耕长三角地区，尤其是苏州的城市服务及物业管理服务提供商，其为公共基础设施提供城市服务以及为商业物业及住宅小区提供基本物业管理服务及增值服务。截至 2022 年 4 月 30 日，其已在中国订约为 78 个项目提供公建项目管理服务、基本商业物业管理服务及基本住宅物业管理服务，总合约建筑面积为 8.0 百万平方米。公司于 8 月 11 日开始招股。
2/8	<b>世茂天成物业服务集团有限公司</b> 联合上海茂嘉物业服务服务有限公司新成立 <b>上海世茂天成物业服务服务有限公司</b> ，世茂服务持有其 70% 股份。据了解，世茂天成物业经营范围含住宅室内装饰装修；城市生活垃圾经营性服务；道路货物运输等。
3/8	<b>深圳市佳兆业美好生活科技有限公司</b> 新增投资企业 <b>江阴市佳兆业生活科技发展有限公司</b> ，佳兆业美好持有其 100% 股份。据了解，江阴市佳兆业生活科技发展有限公司成立于 2022 年 8 月 1 日，法定代表人为战挡，注册资本为 50 万元，经营范围含餐饮服务、建设工程施工、食品销售、住宅室内装饰装修等。
5/8	<b>碧桂园生活服务集团股份有限公司</b> 新增投资企业 <b>云南碧桂园生活服务有限公司</b> ，碧桂园服务持有其 100% 股权。据查阅，云南碧桂园生活服务有限公司注册资本为 500 万元，经营范围含生活美容服务；理发服务；医疗美容服务等。
8/8	<b>河南建业物业管理有限公司</b> 联合河南居德物业管理有限公司共同成立 <b>河南建业居德物业管理有限公司</b> ，注册资本 100 万元，法人代表为姚锦超，经营范围包括：物业管理；住房租赁；非居住房地产租赁等。目前，其大股东为建业物业，持股 51%；居德物业持股 49%。
8/8	<b>佳兆业美好</b> 新增投资企业 <b>广州市兆美科技有限公司</b> ，注册资本 50 万元，经营范围包括：互联网销售（除销售需要许可的商品）、智能家庭消费设备销售、票务代理服务等。目前，其由佳兆业美好 100% 持股。
8/8	<b>杭州滨江物业管理有限公司</b> 新增投资企业 <b>杭州滨联物业管理服务有限公司</b> ，注册资本 100 万元，经营范围包括：物业管理、礼仪服务、家政服务等。目前，其由滨江物业 100% 持股。

2022-08-16

11/8	据绿城服务集团官方微信号， <b>绿城服务</b> 与陕建地产集团达成战略合作。双方将本着“真诚合作、平等互利、协同发展”的原则，致力于共同提升双方关联企业体系内其他单位所开发房地产项目的物业服务品质；还将在股权合作方面探索新模式，并在顾问咨询、销售案场管理、工地安保管理、前期介入服务和物业管理等领域开展深度合作，完善房地产开发服务链。
------	---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

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

7月份物业管理板块受累于房地产板块的保交楼事件，本月表现大幅跑输大市，及后更发生金科服务向母公司金科股份订立贷款协议的事件（详情可以查看[金科服务\(9666.HK\)：计划与金科股份订立贷款协议，削弱经营独立性](#)），使市场恐慌情绪进一步蔓延，担心物业公司完全受制于前景不容乐观的房地产板块，令物业指数进一步下跌至3000点下面的历史低位；房地产数据虽然呈现下行态势，但是当前行业处于筑底阶段。展望房地产市场长效机制不断完善，因城施策效果逐步显现，房地产市场有望逐步企稳，保持平稳健康发展；行业动态方面，中央与地方政府继续出台政策推动物业管理发展，例如《深圳市2022年度物业服务企业疫情防控服务财政补贴发放指引的通知》，该市将依据联防联控服务工作的实际开展情况，按照在管项目总建筑面积1元/平方米的标准，向符合补贴情形物业项目的物企发放一次性财政补贴。支持物业公司治理社会基层的态度从未改变。

而报告日前据路透报道中国金融监管部门推出新措施缓解房企流动性压力，由国有增信机构中债信用增进公司对民营房企发债开展效力更强的「全额不可撤销担保」，估计能够对市场带来正面的信息，振奋对民营房企和物企的信心。现时物业板块再度处于历史低位，而物业公司始终担任治理社会基层的重要角色，预计在市场对民营房企继续经营恢复一定信心的前提下，现在仍为一个配置时机，对物业板块维持买入评级，建议关注估值历史底凸显性价比的民企**碧桂园服务**

**(6098HK)**、**金科服务(9666HK)**、**旭辉永升服务(1995HK)**，以及背景较佳、投资风险较低的稳健国企**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。

2022-08-16

## 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](http://www.gisf.hk)

联络电话：+85235506888

传真：+85235506999