

股票

香港

月报

行业月报

物业管理行业

买入 (维持)

恒生物业服务及管理指数对比恒生指数



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

物业管理行业八月月报

受制房地产，静待修复时

● 市场行情：8月跑输大市

指数：恒生物业及管理指数8月下跌7.84%，同期恒生指数下跌1.00%，恒生物业及管理指数跑输大盘6.84个百分点，表现差于大市。

个股：8月主要物业管理公司平均跌幅为8.18%，当中涨幅前三为华润万象生活、宝龙商业、中骏商管，分别上升

7.21%/4.69%/4.12%；跌幅前三的是金科服务/融创服务/世茂服务，跌幅分别为-43.69%、-29.38%、-23.77%。

港股通：8月世茂服务、雅生活服务、碧桂园服务、融创服务、旭辉永升服务、宝龙商业、合景悠活、新城悦服务、中海物业、华润万象生活、卓越商企服务分别获港股通增持，增持前三位月内变动为+3.85%、+3.70%、+2.97个百分点

● 房地产数据仍然受压维持疲弱：9月16日国家统计局公布了8月份房地产数据，综合数据与各城市、房企成交情况，整体上看与7月份数据相若在底部徘徊，房地产市场仍然处于筑底阶段，展望金九银十能够对后续数据形成一定支撑。

● 行业动态精选：

政策：退役军人事务部、住建部等六部门联合印发《关于进一步做好移交政府安置的军队离休退休干部养老服务工作的通知》，从军休干部养老突出居家社区养老，积极推进机构养老。

公司：8月主要物企已公布中期业绩，当中央企表现较好，例如保利物业/华润万象生活归母净利润分别同比增长

28.0%/32.7%/27.5%。

● 投资建议：中长期看，物业公司担任治理社会基层的重要角色，并仍然处于增长阶段，当前在估值历史低位的情况下是一个中长期的配置机会，预计在房地产波动周期结束恢复稳定后能够有估值修复的机会。对物业板块维持买入评级，当前房地产波动的情

况之下，关注背景较佳、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)**；估值历史底凸显性价比的优质民企**碧桂园服务 (6098HK)**、**旭辉永升服务 (1995HK)**。

● 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.....	14
行业动态.....	18
投资建议.....	22
风险因素.....	22

指数表现

恒生物业及管理指数 8 月 31 日收报 2961.45 点，8 月下跌 7.84%，同期恒生指数下跌 1.00%，恒生物业及管理指数跑输大盘 6.84 个百分点，表现差于大市。报告日前一个月起计（17/8/2022-16/9/2022）恒生物业及管理指数上升 0.13%，同期跑赢恒生指数 5.53 个百分点。

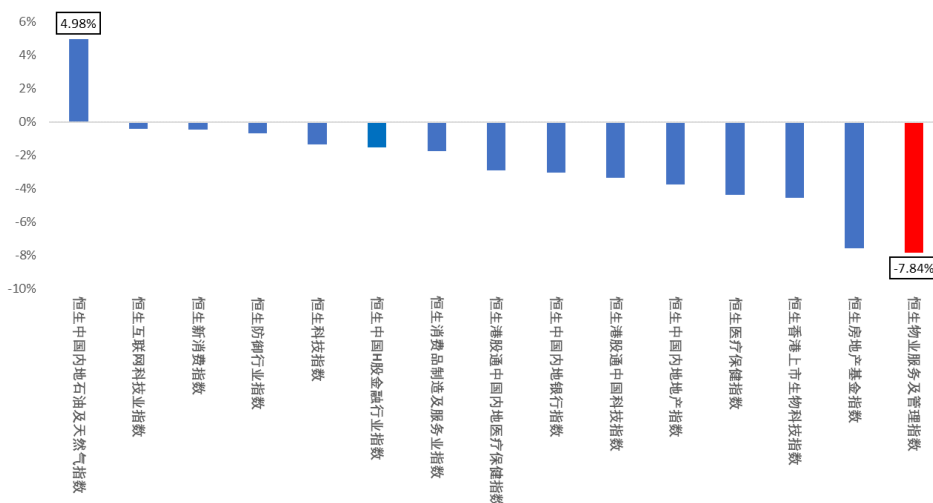
行业块指数看，8 月恒生物业及管理指数-7.84%的表现 在 15 个行业指数中排名第 15 位，跑输升幅最多的恒生中国内地石油及天然气指数 12.82 个百分点，为 8 月统计中表现最差的行业。

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8月31日恒生物业服务及管理指数成分股市盈率(PE)均值为11.30倍，比上月下跌3.33%，截至9月16日为11.62倍。2017年起至今的市盈率历史均值为25.56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)

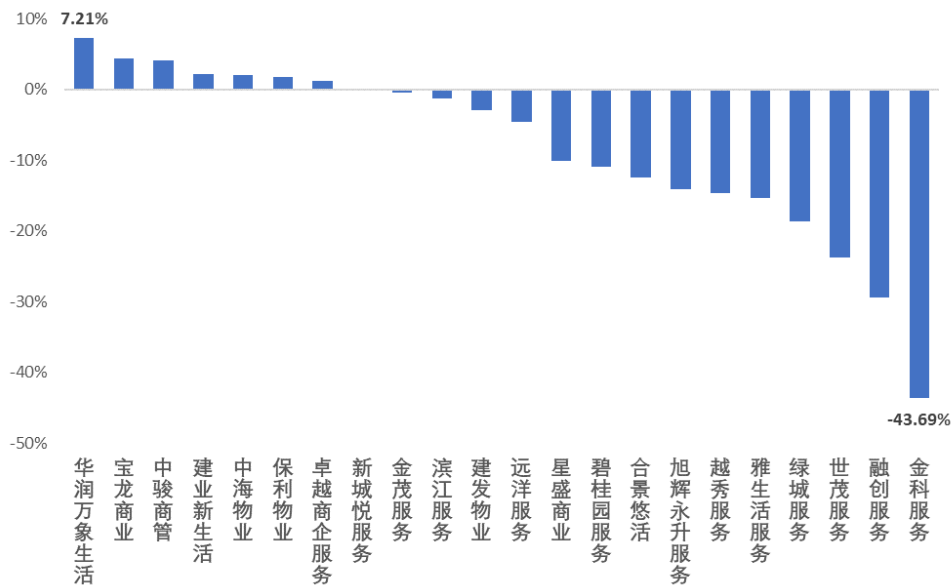


数据来源: Bloomberg, 恒大证券研究中心

个股表现

个别公司看，截至8月31日，8月主要物业管理公司之中涨幅最多的是华润万象生活，累计升幅达7.21%，其次为宝龙商业、中骏商管、建业新生活 and 中海物业，分别上升4.39%、4.12%、2.10%、1.95%；跌幅前五的是金科服务、融创服务、世茂服务、绿城服务和雅生活服务，跌幅分别为-43.69%、-29.38%、-23.77%、-18.69%、-15.33%。

图 4: 8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: 8月主要物业管理公司涨跌幅排名

升幅			跌幅	
1	华润万象生活	7.21%	金科服务	-43.69%
2	宝龙商业	4.39%	融创服务	-29.38%
3	中骏商管	4.12%	世茂服务	-23.77%
4	建业新生活	2.10%	绿城服务	-18.69%
5	中海物业	1.95%	雅生活服务	-15.33%

数据来源: Bloomberg, 恒大证券研究中心

港股通

截至8月31日，8月世茂服务、雅生活服务、碧桂园服务、融创服务、旭辉永升服务、宝龙商业、合景悠活、新城悦服务、中海物业、华润万象生活、卓越商企服务分别获港股通增持，增持前三位月内变动为+3.85、+3.70、+2.97个百分点；减持前三位为保利物业、建业新生活、金茂服务/建发物业，月内变动为-0.68、-0.06、-0.01个百分点。另外，截至8月31日，港股通持仓占比前三为保利物业、世茂服务、金科服务，分别占比64.46%、19.03%、17.98%。

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	469.98	19.03	3.85	15.12	949.35
3319 HK	雅生活服务	90.77	6.38	3.70	5.77	737.07
9666 HK	金科服务	117.39	17.98	2.97	10.87	1026.03
6098 HK	碧桂园服务	365.76	10.83	1.86	3.28	5691.19
1516 HK	融创服务	493.16	16.12	1.42	10.89	1173.71
1995 HK	旭辉永升服务	226.48	12.91	1.02	3.00	1100.68
9909 HK	宝龙商业	67.04	10.42	0.56	2.20	286.94
3913 HK	合景悠活	51.41	2.53	0.42	1.79	71.98
1755 HK	新城悦服务	74.39	8.54	0.31	1.08	490.96
2669 HK	中海物业	492.72	14.98	0.13	0.36	4119.11
1209 HK	华润万象生活	41.64	1.81	0.02	-0.86	1486.56
6989 HK	卓越商企服务	53.30	4.36	0.01	2.03	174.30
2869 HK	绿城服务	254.10	7.81	0.00	-0.38	1448.35
2156 HK	建发物业	15.42	1.15	-0.01	-0.04	55.34
816 HK	金茂服务	8.65	0.95	-0.01	-1.00	34.95
9983 HK	建业新生活	47.68	3.75	-0.06	0.24	162.10
6049 HK	保利物业	98.84	64.46	-0.68	2.23	4561.41

数据来源：港交所网站，Bloomberg，恒大证券研究中心

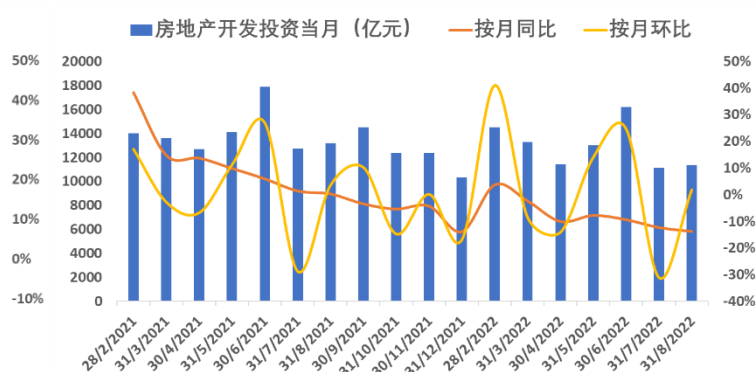
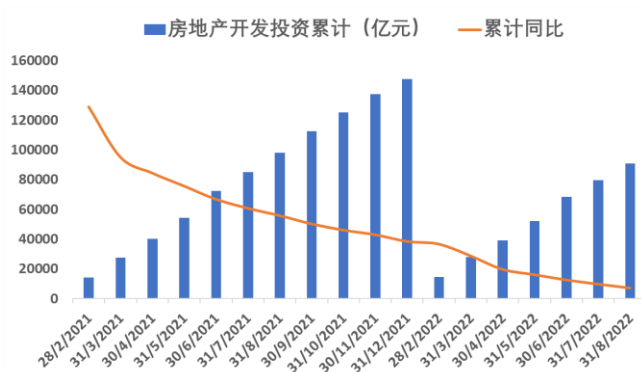
房地产数据

1) 房地产投资情况

2022年8月份全国房地产开发投资额累计达90809亿元，同比下降7.39%；8月份当月全国房地产开发投资额为11347亿元，同比下降13.81%，环比上升1.78%。

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

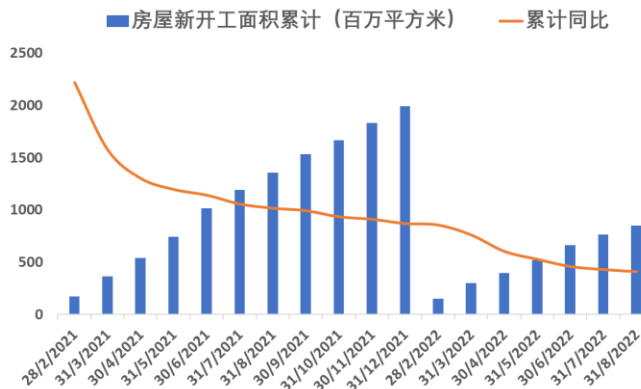
数据来源: Bloomberg, 国家统计局, 恒大证券研究中心

2) 新开工竣工面积

2022年8月份全国房地产行业累计新开工面积为85062万平方米，同比下降37.22%；8月份当月计算全国房地产行业累计新开工面积8995万平方米，同比下降45.66%，环比下降6.73%。2022年8月全国房地产行业累计竣工面积为36861万平方米，同比下降21.13%；8月份当月计算全国房地产行业竣工面积为4833万平方米，同比下降2.50%，环比上升42.48%。

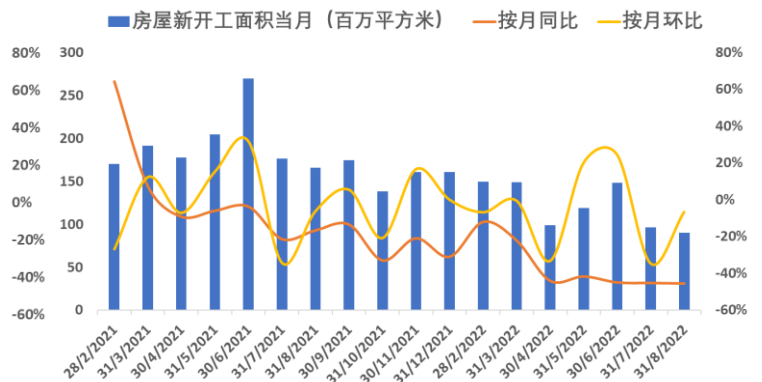
2022-07-19

图 7: 全国房地产行业新开工面积累计



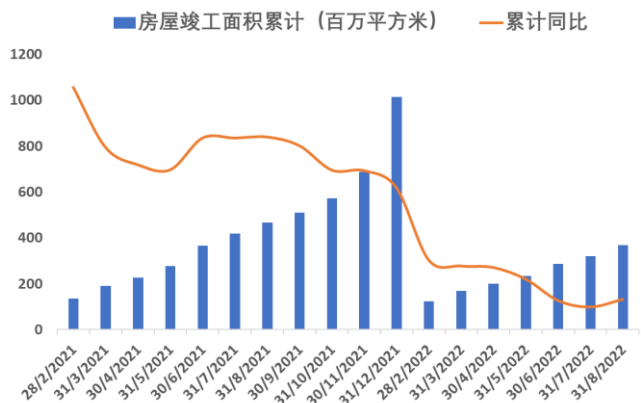
数据来源: Bloomberg, 国家统计局, 恒大证券研究中心

图 8: 全国房地产行业新开工面积当月



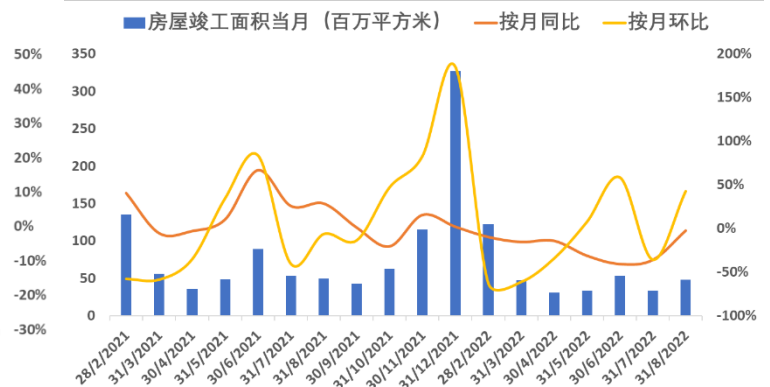
数据来源: Bloomberg, 国家统计局, 恒大证券研究中心

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



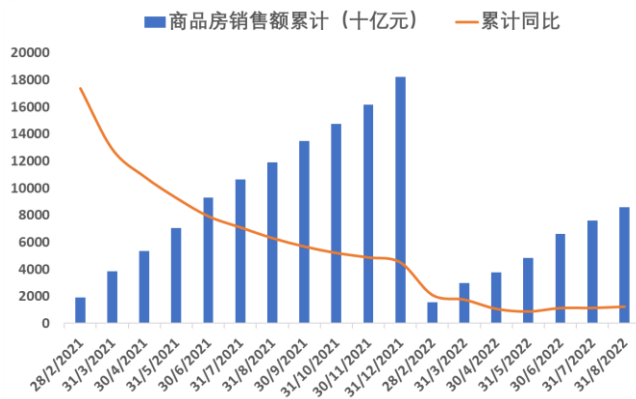
数据来源: Bloomberg, 国家统计局, 恒大证券研究中心

3) 房地产销售情况

2022年8月份全国商品房销售额为85870亿元，同比下降27.87%；8月份当月计算全国商品房销售额为10107亿元，同比下降19.89%，环比上升4.30%。2022年8月份全国商品房销售面积为87890万平方米，同比下降23.03%；8月份当月计算全国商品房销售面积为9712万平方米，同比下降22.58%，环比上升4.94%。

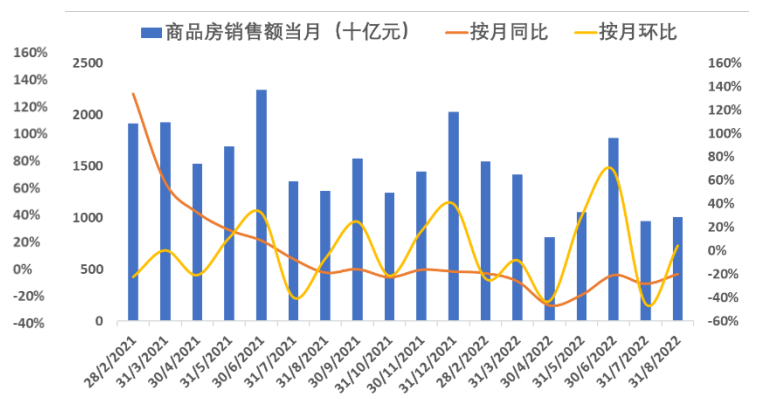
2022-07-19

图 11: 全国商品房销售额累计



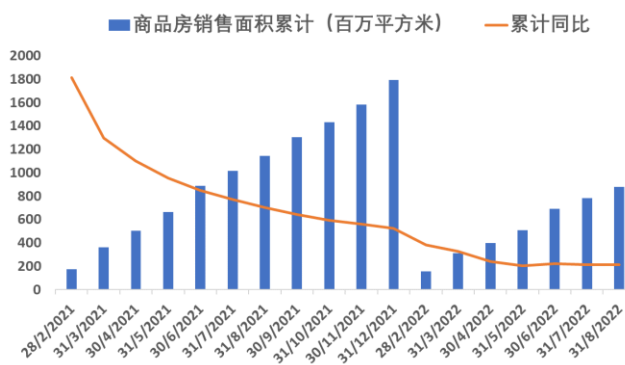
数据来源: Bloomberg, 国家统计局, 恒大证券研究中心

图 12: 全国商品房销售额当月



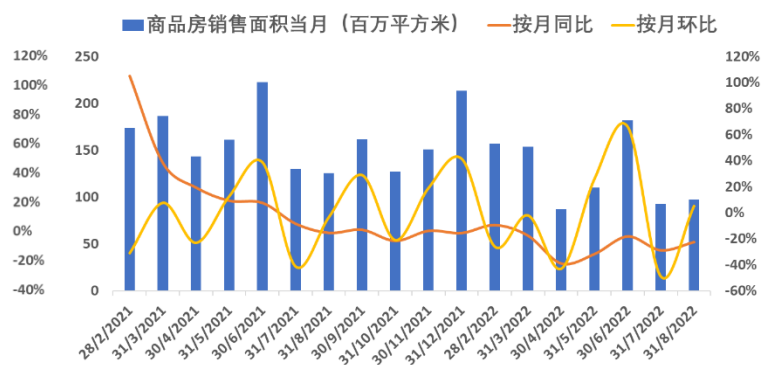
数据来源: Bloomberg, 国家统计局, 恒大证券研究中心

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

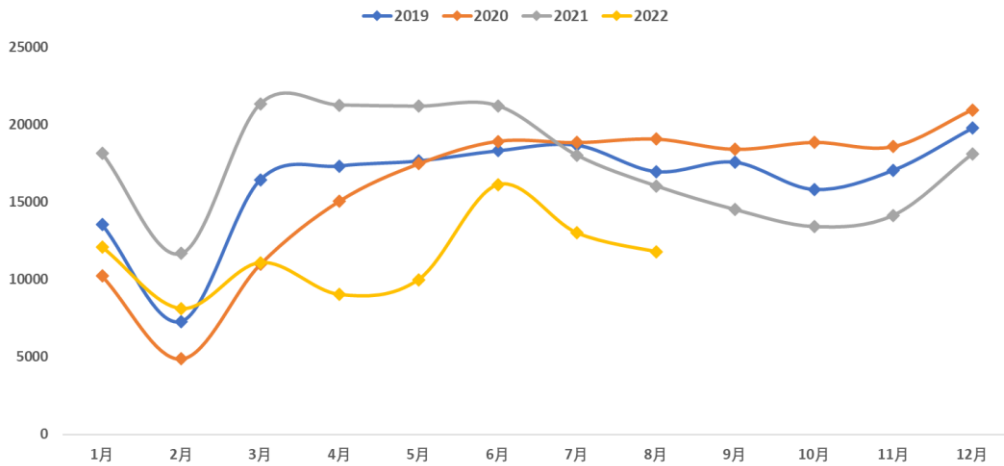


数据来源: Bloomberg, 国家统计局, 恒大证券研究中心

8 月，我们跟踪的 19 个中国城市房地产销售面积达 11801.93 千平方米，同比下降 26.49%，环比下降 9.37%。分城市等级看，7 月中国一线城市房地产销售面积达 2824.90 千平方米，同比下降 12.02%，环比下降 6.16%；二线城市房地产销售面积达 8124.84 千平方米，同比下降 30.06%，环比下降 9.37%；三线城市房地产销售面积达 852.20 千平方米，同比下降 30.64%，环比下降 14.62%。

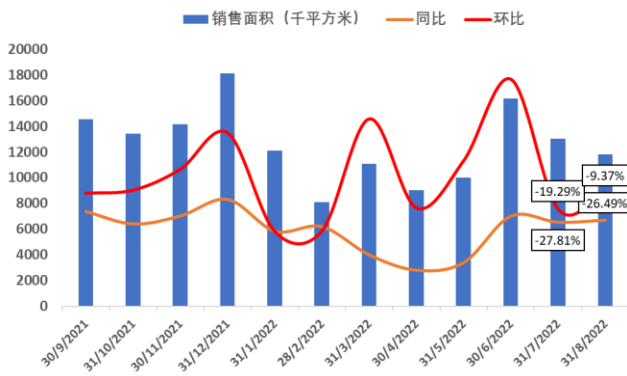
2022-09-19

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 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

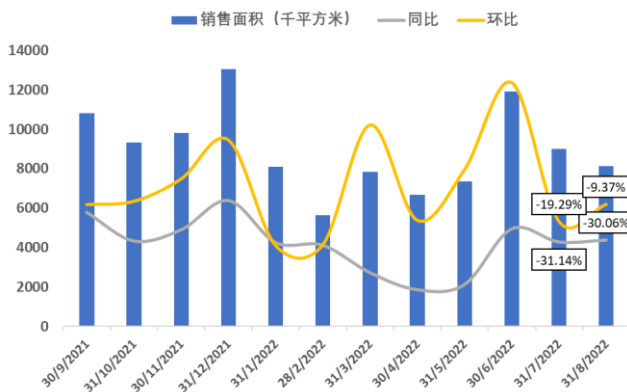
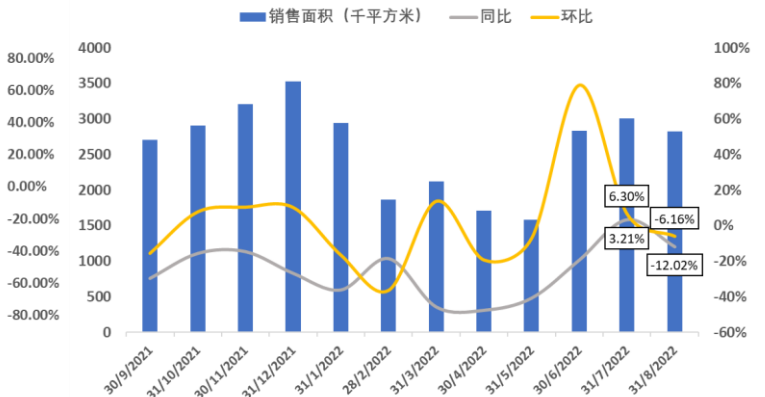
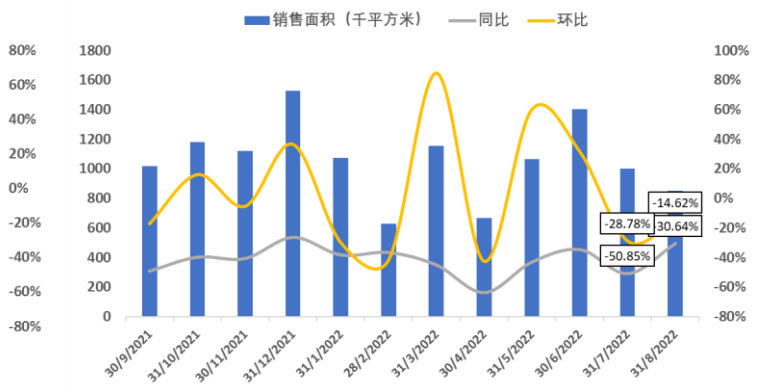


图 17: 中国 19 个城市房地产销售面积 (千平方米) 及同比、环比 - 一线城市



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



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	575.56	545.81	5.45%	-25.55%	4176.27	-35.38%
	上海	1182.83	1338.16	-11.61%	25.20%	6279.84	-14.98%
	广州	753.07	737.37	2.13%	-5.62%	5888.52	-30.69%
	深圳	313.44	389.14	-19.45%	-54.90%	2535.09	-37.46%
二线城市	成都	1272.87	1676.77	-24.09%	-11.14%	10253.64	-10.64%
	大连	323.77	332.82	-2.72%	-29.26%	2152.41	-44.45%
	杭州	961.74	994.05	-3.25%	-56.24%	6321.74	-62.04%
	南京	572.03	617.39	-7.35%	2.28%	5948.29	-35.90%
	青岛	897.83	781.48	14.89%	-30.43%	7880.73	-25.26%
	苏州	535.90	547.06	-2.04%	-23.11%	4213.40	-36.56%
	厦门	114.37	139.67	-18.11%	-67.53%	1097.77	-61.01%
	武汉	886.11	1018.23	-12.98%	-21.47%	6607.01	-54.68%
	济南	576.83	637.58	-9.53%	-35.16%	4607.13	-41.05%
	哈尔滨	196.98	245.62	-19.80%	-37.76%	1011.50	-56.86%
	沈阳	492.75	712.97	-30.89%	-32.01%	5145.41	-32.15%
	郑州	549.36	600.55	-8.52%	-2.72%	4227.21	-34.26%
天津	744.30	709.53	4.90%	-25.95%	5113.70	-40.58%	
三线城市	佛山	575.11	759.35	-24.26%	-20.90%	5723.59	-35.59%
	无锡	277.09	238.81	16.03%	-44.76%	2115.16	-58.18%

数据来源: Bloomberg, 恒大证券研究中心

以下为我们跟踪的 10 家主要物业管理公司母公司关联房企 8 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	288.70	-36.14%	-4.12%	346.00	-37.09%	0.58%
中海物业	中国海外发展	225.07	-10.05%	28.85%	94.45	-29.78%	21.25%
保利物业	保利发展	384.84	-17.90%	16.61%	179.31	-42.54%	-13.33%
越秀服务	越秀地产	81.28	-35.84%	36.38%	28.67	-29.40%	33.16%
绿城服务	绿城中国	297.00	-2.94%	8.79%	143.00	0.70%	20.17%
旭辉永升服务	旭辉控股	150.60	-24.78%	-6.46%	101.23	-10.29%	-10.94%
融创服务	融创中国	107.50	-76.14%	-2.54%	80.60	-74.99%	-8.82%
新城悦服务	新城发展	94.96	-46.47%	-12.80%	92.94	-48.94%	-13.84%
建业新生活	建业地产	17.35	-66.98%	-18.12%	26.56	-63.68%	-18.19%
远洋服务	远洋集团	90.60	-13.30%	0.78%	58.53	-1.27%	5.54%

数据来源：公司公告，恒大证券研究中心

数据解读：

8 月份看，**房地产累计投资**同比看继续保持去年开始的下降趋势，且跌幅继续加深，但下跌速度靠稳下跌约 1 个百分点，按月环比上看投资额微升约 2%，仍然处于今年较低的位置。房地产投资维持本年度低水平，投资气氛仍然低迷：

房地产新开工竣工数据上看，受房地产投资意愿低迷影响，新开工面积同比继续下跌，按月同比及环比皆出现下跌，新开工面积创 2 年来新低。竣工面积受政府大力推动保交楼带动，累计竣工面积同比止住跌幅加剧趋势，按月面积同比跌幅大减约 34 个百分点至 2.50%，环比增长 42.48%，为众多数据中较亮眼的项目，惟与去年相比仍有进一步改善的空间：

房地产销售方面，商品房销售额及销售面积本月靠稳，累计同比停止继续下滑在底部徘徊，按月环比较上月小幅上涨分别 4.30%、4.94%，但两者当前均处于本年度底部水平，展望后续金九银十能够带动销售水平回升。19 城销售数据方面，8 月销售水平继续下跌，同比上看仍然与前 3 年的销售面积保持一定距离，环比上看本月销售面积下跌

9.37%，其中一、二、三线城市均出现6-10%之间的环比下跌，但销售水平仍然比本年初高，展望金九银十能够对后续销售形成一定支撑。物业公司关联房企销售表现方面，本月同比数据继续维持大约全线下跌的现象，只有绿城中国销售面积有0.70%的增幅，其销售额下跌2.94%，但已经是8月份同比数据表现最好的房企，其次为中国海外、保利发展、远洋集团等国央企。环比上看，本月环比数据比上月佳，中国海外、保利发展、越秀地产、绿城中国、远洋集团表现较好，销售额能够出现环比升幅，而一众民企的表现继续受压，只有碧桂园的销售面积录得0.58%的环比升幅，估计市场短期内仍然担忧民企的信用风险，令民企销售表现持续低迷。

综合房地产数据，8月份房地产数据仍然受压维持疲弱，整体上看与7月份数据相若在底部徘徊，并未出现6-7月旺季转淡季而衍生的跌幅，主要数据同比保持下降趋势但下降速度靠稳，个别数据出现环比增幅。房地产市场仍然处于筑底阶段，展望金九银十能够对后续数据形成一定支撑，但预计短期内难现重大拐点，距离市场全面恢复仍然需要一定时日，关注后续需求端与供给端政策的质与量持续提升引导市场回暖。

公司重点公告

表 5: 8 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	24/8	中期业绩	公布 2022 年中期业绩: 公司 1H22 收入为 200.6 亿元人民币, 同比增长 73.5%; 归母净利润为 25.8 亿元人民币, 同比增长 21.9%; 整体毛利率同比下降 6.5 个百分点至 26.9%, 不派中期股息。
	24/8	人事变动	公司于 2022 年 8 月 24 日分别收到杨志成先生和 伍碧君女士的书面辞职函, 杨先生和伍女士将辞任公司之非执行董事职务以便分配更多的时间专注于处理碧桂园控股有限公司事务。杨先生和伍女士的辞任均自 2022 年 8 月 24 日起生效。
华润万象生活	31/8	中期业绩	公布 2022 年中期业绩: 公司 1H22 收入为 52.78 亿元人民币, 同比增长 31.5%; 归母净利润为 10.28 亿元人民币, 同比增长 27.5%; 整体毛利率同比小幅下降 0.5 个百分点至 31.7%, 派中期股息 0.127 元 (0.145 港元)。
中海物业	31/8	中期业绩	公布 2022 年中期业绩: 收益 58.14 亿港元, 同比增长 35.34%; 股东应占溢利 5.22 亿港元, 同比增长 32.72%; 每股盈利 15.87 港仙; 拟派发中期股息每股 4 港仙。
	5/9	订立协议	宣布公司与中国海外发展于二零二二年九月五日订立停车位框架协议, 以交易三年, 由二零二三年一月一日起至二零二五年十二月三十一日 (包括首尾两日) 止。
保利物业	29/8	中期业绩	公布 2022 年中期业绩: 公司收入人民币 64.49 亿元, 同比增加 25.16%; 公司拥有人应占溢利 6.28 亿元, 同比增加 28.01%; 每股盈利 1.14 元。
绿城服务	26/8	中期业绩	公布 2022 年中期业绩: 实现收入 68.28 亿元 (人民币, 下同), 同比增长 22%; 股东应占溢利 3.41 亿元, 同比下降 37.6%; 每股基本盈利 0.11 元。
雅生活服务	17/8	中期业绩	公布 2022 年中期业绩: 2022 年上半年实现营收 76.20 亿元, 较去年同期增长 22.0%。期内毛利由去年同期的 18.74 亿元增长至 20.53 亿元, 同比增长 9.5%。期内实现归母净利润 10.58 亿元, 同比下降 7.4%。
旭辉永升服务	26/8	中期业绩	公布 2022 年中期业绩: 其中 2022 年上半年收入为 31.36 亿元, 同比增长 53.6%; 溢利约为人民币 437.4 百万元, 较 2021 年同期约人民币 322.0 百万元增长约 35.8%。与此同时, 2022 年上半年公司拥有人应占溢利约为人民币 377.4 百万元, 较 2021 年同期约人民币 283.0 百万元增长约 33.4%。每股公司普通股 0.074 港元的中期股息。
融创服务	24/8	盈警	发布盈利预警: 预期于有关期间将录得公司拥有人应占亏损不超过人民币 7.6 亿元, 主要由于: 1) 受房地产行业环境影响, 公司出于谨慎性原则, 对关联方应收款项计提减值准备的金额大幅增加, 若剔除关联方应收款项计提的减值影响, 于

2022-09-19

			<p>有关期间公司拥有人应占溢利不低于人民币 5.5 亿元；</p> <p>2) 根据关联方应收款项回收进展，公司积极调整非业主增值服务的业务策略，非业主增值服务的业务规模有所下降，相应毛利较去年同期减少约人民币 1.8 亿元。而其他业务均在稳步推进中，若剔除非业主增值服务收入，于有关期间其他业务收入较去年同期增长不低于 35%</p>
	30/8	中期业绩	公布 2022 年中期业绩：收入约为人民币 39.89 亿元，较去年同期增长约 18.5%；期内拥有人应占亏损约为人民币 7.51 亿元，若剔除关联方应收款项计提的减值影响，本公司期内拥有人应占溢利约为人民币 5.61 亿元，同比下降 14.5%。
金科服务	18/8	订立协议	宣布通过于 2022 年 7 月 29 日订立的 2022 年物业管理服务总协议以及贷款协议。
	30/8	中期业绩	公布 2022 年中期业绩：公司 1H22 收入为 25.65 亿元，同比下降 0.9%；毛利率为 26.5%，同比下降 6 个百分点；归母净利润为 3.57 亿元，同比下降 31.9%，不派中期股息。
	8/9	停牌	公司之 H 股将于 2022 年 9 月 8 日上午九时正起在香港联合交易所有限公司暂停买卖，以待根据香港公司收购及合并守则刊发一份载有本公司内幕消息的公告。
世茂服务	26/8	营警	<p>发布盈利预警：预期公司于截至 2022 年 6 月 30 日止六个月的股东权益应占溢利将不超过人民币 140 百万元，而 2021 年同期的股东权益应占溢利为人民币 578 百万元，预期该下降主要由于</p> <p>(1) 受房地产行业市场环境的影响和房地产公司的信用评级下降，导致公司计提的应收贸易账款减值拨备增加；</p> <p>(2) 可转换债券的发行导致利息费用增加；以及</p> <p>(3) 受房地产开发商项目服务需求下降和新冠疫情影响，公司部分增值业务未能按计划开展，导致收入下降。</p>
	31/8	中期业绩	公布 2022 年中期业绩：营业收入 42.66 亿元，同比增长 12.9%；毛利 11.14 亿元，归母净利润 1.40 亿元，同比下降 78.9%。
新城悦服务	24/8	人事变动	<p>简丽娟女士因其他商业事务，辞任公司独立非执行董事，并不再担任公司审核委员会主席，以及薪酬委员会及提名委员会成员，由 2022 年 8 月 24 日起生效。</p> <p>许伟文先生获委任为公司独立非执行董事、公司审核委员会主席，以及薪酬委员会及提名委员会成员，由 2022 年 8 月 24 日起生效。</p>
	26/8	中期业绩	公布 2022 年中期业绩：实现收入约 24.66 亿元，同比增长约 31.4%；实现毛利约 7.16 亿元，同比增长 24.6%；实现归母净利润约 2.26 亿元，同比减少 21.16%。
滨江服务	25/8	中期业绩	公布 2022 年中期业绩：收入达人民币 8.315 亿元，同比增加 40.6%。公司权益股东应占期内利润数额为 1.9 亿元，同比增加 31.2%。每股盈利 0.69 元。
建发物业	23/8	纪律审查	根据厦门市纪委监委网站、鹭岛清风微信公众号所披露的消息，公司董事

2022-09-19

			会主席兼非执行董事庄跃凯目前正接受厦门市纪委监委纪律审查和监察调查。
	25/8	人事变动	(i) 庄跃凯先生已因个人理由辞任公司非执行董事、董事会主席、董事会辖下提名委员会主席及董事会辖下薪酬委员会成员； (ii) 公司非执行董事林伟国先生已获委任为主席、提名委员会主席及薪酬委员会成员；及 (iii) 许伊旋先生已获委任为非执行董事，自二零二二年八月二十五日起生效。
	7/9	订立协议	建发国际董事会及建发物业董事会欣然宣布，于二零二二年九月七日，建发房产、建发国际及厦门悦发签订框架协议，据此，厦门悦发将会在二零二二年九月七日至二零二四年十二月三十一日期间向建发房产、建发国际、其附属公司（但不包括建发物业集团（关联附属公司除外））及其关联公司之各类商业资产项目等提供商业项目管理服务。
	26/8	中期业绩	公布 2022 年中期业绩：取得收益人民币 9.97 亿元，同比增加 49.89%；公司权益持有人应占溢利 1.3 亿元，同比增加 50.72%；每股盈利 0.1 元。
合景悠活	23/8	中期业绩	公布 2022 年中期业绩：收入约人民币 20.64 亿元，较 2021 年同期增长 68.0%。毛利约 6.22 亿元，较 2021 年同期增长 14.5%。母公司拥有人应占溢利约 3.14 亿元，同比下降 0.42%，每股盈利 16 分。
	5/9	中期报告	发布 2022 年中期报告
建业新生活	22/8	中期业绩	公布 2022 年中期业绩：收入 15.65 亿元，同比增长 0.1%；股东应占利润 2.9 亿元，同比增长 11.4%；每股基本盈利 0.23 元，拟派中期股息每股 21.1 港仙。
	2/9	中期报告	发布 2022 年中期报告
	5/9	回购	董事会将继续关注市场情况，并将根据上市规则于公开市场购回不多于 126,919,100 股股份。
卓越商企服务	29/8	中期业绩	公布 2022 年中期业绩：实现收入约人民币 18.63 亿元，同比增加 12.7%，权益股东应占溢利约为 3.11 亿元，同比增加 15.0%，每股基本盈利 25.49 分，拟派中期息每股 14.60 港仙。
宝龙商业	30/8	中期业绩	公布 2022 年中期业绩：实现营业收入 12.66 亿元，同比增长 8.2%；归属于控股股东净利润 2.4 亿元，同比增长 18.2%；每股收益 37.4，同比增长 18.2%。
金茂服务	19/8	中期业绩	公布 2022 年中期业绩：总收入约为人民币 10.97 亿元，同比增长 59.9%。毛利约为 3.56 亿元，同比增长 58.5%。经调整净利润（不计及上市开支）约 1.83 亿元，同比增加 89.5%。母公司拥有人应占溢利约 1.69 亿元，同比增长约 93.85%。每股盈利 0.2 元。
	8/9	中期报告	发布 2022 年中期报告
中骏商管	30/8	中期业绩	公布 2022 年中期业绩：收益上升约 4.4%至约人民币 6.046 亿元；母公司拥有人应占溢利减少约 10.8%至约人民币 1.342 亿元。

2022-09-19

远洋服务	30/8	中期业绩	公布 2022 年中期业绩：收入较 2021 年同期增长约 16%至人民币 16 亿元，公司拥有人应占溢利较 2021 年同期增长约 2%至 2.67 亿元，每股基本盈利 0.23 元，中期股息每股人民币 0.136 元。
星盛商业	25/8	中期业绩	公布 2022 年中期业绩：收入约 2.60 亿元，同比增长约 0.8%；毛利约 1.50 亿元，同比增长约 2.6%；毛利率约 57.7%，同比上升 1.0 个百分点；公司拥有人应占利润约 0.96 亿元，同比增长约 15.7%。
	25/8	变更所得款项净额的拟定用途	变更所得款项净额的拟定用途： i) 原计划分配约 55%的所得款项净额用作寻求其他中小型商用物业运营服务供货商的战略收购及投资，现将重新分配用作整租服务模式项下零售商用物业的租赁费用及翻新；及 ii) 原计划根据整租服务模式用作零售商用物业翻新的所得款项净额亦将扩大使用范围至涵盖整租服务模式项下零售商用物业的租赁费用。
	26/8	股东增持	公司控股股东黄楚龙先生于公开市场上增持合共 100,000 股公司股份，总代价约为 161,320 港元。紧随增持事项后，黄先生持有合共 751,000,000 股股份，相当于公司于公告日期的已发行股本总额约 73.62%。
佳兆业美好	19/8	收购公司目标达成	公司收购的江苏恒源物业管理有限公司截至 2021 年 12 月 31 日止年度的表现目标已达成。
	22/8	人事变动	赵建华先生已获委任为公司执行董事，自 2022 年 8 月 22 日起生效。
	30/8	中期业绩	公布 2022 年中期业绩：总收益约 8.97 亿元，同比下降 32.3%；公司拥有人应占溢利 4881.2 万元，同比下降 76.7%；每股基本盈利 0.32 元。
荣万家	31/8	中期业绩	公布 2022 年中期业绩：取得营业收入人民币 10.64 亿元(单位下同)，同比减少 17.6%；归属于母公司所有者的净利润 1.81 亿元，同比减少 26.83%；基本每股收益 0.48 元，拟派发中期股息每股 0.25 元。
	31/8	人事变动	黄儒杰先生已提呈辞任公司联席公司秘书、公司授权代表；苏淑仪女士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，自 2022 年 8 月 31 日起生效。

数据来源：公司公告，恒大证券研究中心

行业动态

表 6: 8 月物业管理行业动态

日期	内容
政策	
16/8	<p>《河南省养老服务条例》公布，共九章八十七条，自 2022 年 10 月 1 日起施行。其中提到，新建城镇居住区应当按照每一百户不低于三十平方米的标准配套建设社区养老服务设施。已建成的城镇居住区按照每一百户不低于二十平方米的标准配套建设社区养老服务设施。社区养老服务设施单项建筑面积应当符合国家规定的标准。支持物业服务企业、家政服务企业开展物业、家政和养老相结合的居家社区养老服务。</p>
17/8	<p>全省党建引领社区物业管理能力提升工作现场会在长治市召开。在推进社区物业管理能力提升方面，长治市坚持党建引领、党建联建，有效破解了老旧小区“事务无人管、企业不想干、百姓不满意”等难题，打通了基层治理“最后一公里”，为全省展示了可学习、可借鉴的经验做法。</p> <p>当前，省委抓党建促基层治理能力提升专项行动正处于承上启下的重要节点，社区物业管理能力提升工作必须抢抓机遇、加速推进、巩固提升。与会人员纷纷表示，要以“时时放心不下”的责任感和紧迫感，用超常之力、非常之举，推动物业服务企业和物管会（业委会）实现党的组织和工作全覆盖，无物业服务小区实现清零，符合条件的住宅小区物管会（业委会）应建尽建，在抓实抓细上狠下功夫。</p>
18/8	<p>上海市人民政府发布关于同意《上海市养老服务设施布局专项规划（2022—2035 年）》的批复。批复中提到，近期（到 2025 年）规划总量指标为：建成不少于 17.8 万张养老床位，其中护理型床位占比不小于 60%，且包含至少 1.5 万张认知障碍老年人照护床位；全市每千人居家社区养老服务设施建筑面积达到 50 平方米，街镇养老服务综合体总量力争达到 500 家，社区老年助餐服务供应能力达到 25 万客/日左右，建成 100 家乡村长者照护之家。</p>
18/8	<p>广东省住房和城乡建设厅印发《2022 年广东省物业管理专项整治工作方案》，集中处理一批群众意见大、信访投诉多的突出问题，依法查处一批违法违规行为，切实维护人民群众合法权益，不断增强人民群众的获得感、幸福感、安全感，促进物业服务行业健康有序发展。</p> <p>工作方案指出，将对物业服务企业、建设单位、业主委员会及其委员的违法违规行为进行重点查处。包括：物业服务企业擅自阻挠业主在物业管理区域内按规定进行充电桩等基础设施建设和改造；建设单位未按规定履行工程质量保修期内房屋保修义务，未按规定通过招投标方式选聘前期物业服务企业引起物业管理纠纷等；</p> <p>工作方案要求，各地级以上市住房和城乡建设主管部门要按照属地管理的原则，督促各物业服务企业、建设单位、业主委员会深入开展自查，积极主动化解矛盾，建立健全工作台账，落实闭环管理。对本辖区内物业管理工作进行全面检查和整治，重点整治本辖区内存在的普遍问题和长期未得到有效解决的热点难点问题，依法依规严肃查处违法违规行为。</p>
19/8	<p>中国共产党唐山市物业行业委员会成立暨第一次党员代表大会在唐山市住建局召开，选举产生了第一届中国共产党唐山市物业行业委员会委员，其中书记 1 名、副书记 3 名。下一步，唐山市物业行业党委将全面加强党对物业行业的领导，推动实现唐山市物业行业党建引领全覆盖、无遗漏。同时，推进党建与行业管理深度融合，加强行业领导和监督，通过深入开展“红色物业”星级评定、打造“红色物业”品牌等行动，着力提升物业服务水平，引领行业健康有序发展，使人民群众享受物业行业发展新成果，为构建“共建、共治、共</p>

2022-09-19

	享”的城市治理新格局贡献力量。
19/8	为整顿和规范兰州市物业服务市场秩序，着眼解决群众反映强烈的物业服务方面的突出问题，日前，市市场监管局、市住建局联合市物业管理行业协会召开 整顿和规范全市物业服务市场秩序工作推进会 。会上强调， 一是提高整治站位 ，各县区以高度的政治责任感和使命感，扎实安排推进专项整治工作； 二是各县区要按照专项整治方案 ，结合各自工作实际，进一步细化工作方案，把三项整治工作统筹安排好、协调好、组织好，加强和完善上下联动机制； 三是各县区物业主管部门加强与市场监管部门沟通和协调 ，建立良好的协作机制，形成工作合力。对乱收费行为发现一起、查处一起，绝不姑息，切实保障消费者、经营者合法权益和社会公众利益； 四是物业服务企业要按照《方案》要求 ，对照行业法律法规、物业服务标准、物业服务合同等认真组织自查自纠，对存在的问题即查即纠，完善整改措施并落实到位。
24/8	退役军人事务部、住房和城乡建设部、国家发展改革委、民政部、财政部、国家卫生健康委六部门联合印发 《关于进一步做好移交政府安置的军队离休退休干部养老服务工作的通知》 ，提出9个方面政策举措，提升移交政府安置的军队离休退休干部（以下简称军休干部）养老服务水平。《通知》 从军休干部养老实际需求出发，突出居家社区养老，积极推进机构养老 ，并对完善硬件基础设施和提升软件智慧服务水平作出明确规定，要求结合军休老旧小区改造等工程实施，统筹推进加装电梯以及信息化设施、服务场所等适老化改造，建成一批示范性老年友好型军休小区；军休机构用房新建、改建时，要突出适老功能，创造安全舒适的老年人活动场所。创建智慧军休机构，开发应用“互联网+军休干部养老”服务模块，提高网络运用普及率，解决军休干部运用智能技术困难问题。
29/8	安康市发展和改革委员会、安康市住房和城乡建设局（市人民防空办公室）、安康市市场监督管理局联合印发了 《安康市物业服务收费管理实施细则》 。其中，《安康市中心城区物业服务区域机动车停车服务费标准》将停车服务分为两类：按月收费为10元至60元每月；按次收费为2元每次，连续停车4小时为一次，24小时以内不得超过12元。 实施细则自2022年10月1日起实施，有效期5年。
30/8	厦门市建设局制定 《“大物业”管理模式工作指引》 ，探索引入“大物业”管理模式，推动党建引领下无物业管理小区逐步实现从“靠社区管”到“居民自管”再到“有物业管”的发展新路径，以有效解决部门与部门、部门与街道之间管理交叉问题，构建小区长效管理机制，进一步改善居民的生活品质。 “大物业”管理模式主要为物业 “肥瘦搭配”模式、城市管理运营模式、“投建管”一体化模式 。“肥瘦搭配”就是要将市、区两级市政物业资源、街（镇）兜底无物业管理小区的环境卫生、秩序管理等购买服务资源与无物业管理小区的管理进行捆绑打包。城市管理运营模式即在物业“肥瘦搭配”基础上，进一步整合公共服务资源、空间资源服务、城市综合执法，通过搭载智慧管理平台，整合全区域物业数据资源和设备，运用人工智能、5G、物联网等技术优势，实现辖区物业管理全时段监管，为城区治理决策提供智能支撑，让城市管理治理更精准高效。 《工作指引》提出，“大物业”管理范围打破了边界壁垒， 将无物业管理住宅小区、独栋房屋、公共建筑等进行整合，并延伸公共市政服务 ，将周边市政道路、街区合并规整，形成“大物业”管理范围，以“全域治理”理念，推动实现小区围墙内和围墙外管理全覆盖、服务无死角，人财物更集约、管理服务更高效，降低管理单位成本。
5/9	北京市住房和城乡建设委员会发布印发 《北京市“十四五”时期住房保障规划》 的通知。 其中除了住房供应的相应措施外，亦有针对物业服务的相关措施。《规划》中指出强化人才住房支持保障，加大人才公寓和高品质人才社区规划建设，多方式、分类别、分步骤解决重点科研领域、重点发展产业、重点支持单位人才住房需求；细化公租房和保障性租赁住房运营管理标准，推动政策完善到位、监管检查到位、

2022-09-19

	打击违规中介和发布平台到位、产权单位宣传警示到位、人防技防到位、公开曝光到位。推广智能门禁等技防措施；加强对公租房和保障性租赁住房物业服务的动态监管，完善公共区域物业管理标准，推进后期服务和房屋设施维修养护的规范化和标准化。
6/9	<p>根据《浦东新区物业行业抗击疫情助企纾困财政补贴实施细则》，新区符合条件的物业服务企业和物业应急维修服务保障机构可以在规定时限内，向所在街镇或浦东物业管理事务中心申请助企纾困财政补贴。线上补贴申请模块的开放时间为：2022年9月1日10:00至2022年9月20日16:00。物业服务企业、物业应急维修部门未在此时间段内提交补贴申请的，将视作自动放弃补贴。</p> <p>据悉，可以申请抗击疫情助企纾困财政补贴的物业服务企业是：根据合同约定，为所服务的浦东新区住宅小区提供物业管理服务，并在此轮疫情期间，按属地街镇（房管办）、社区居委会要求提供疫情防控服务，依法设立的物业服务企业。以及在此轮疫情期间，为城市安全运行提供房屋应急维修保障服务及其他疫情防控工作的物业应急维修部门，包括新区物业应急维修中心、由区房管部门认可的各街镇物业应急维修特约服务站。</p> <p>确认、审核通过后，物业服务企业按照0.45元/平方米·月的标准，发放3个月的财政补贴。补贴计算时限为2022年3月1日至2022年5月31日。</p>
公司动态	
16/8	据“万物梁行CWVS”官方微信号，万物梁行与车都物业正式签署战略合作协议。双方将成立合资公司，并进一步扩大合作的深度及广度，促进在资源开发利用、商企物业服务转型等方面的合作升级。
16/8	据“招商积余”官方微信号，招商积余广州公司近日成功续签广州医科大学附属第三医院，并拓展广州市第一人民医院、广州医科大学附属妇女儿童医院。
29/8	深圳市卓越物业管理有限责任公司联合深圳市龙岗区城投城市服务有限公司共同成立深圳城投卓越城市服务有限公司。据了解，深圳城投卓越城市服务大股东为深圳市龙岗区城投城市服务，持股51%，卓越商企服务持股49%。
29/8	万物云旗下万物梁行与上海南滨江投资发展有限公司在大零号湾科创大厦成功举办战略合作签约仪式。双方旨在通过深度资源整合，以大零号湾内的项目为起点，在物业运营管理、企业总部服务等维度深化合作关系，共同推动大零号湾科技创新策源功能区的服务能级提升与发展。
30/8	绿城物业服务集团有限公司新增一则对外投资，投资企业为南通兴创绿城物业服务有限公司，投资比例为49%。
31/8	绿城物业服务集团有限公司联合温州经济技术开发区国有资产经营有限公司新成立温州经济技术开发区金海绿城商业管理有限公司，具体持股比例不详。据了解，温州金海绿城商管经营范围含商业综合体管理服务、物业管理、信息咨询服务等。
1/9	万物云空间科技服务股份有限公司通过聆讯并披露聆讯后资料集。招股书显示，2019年-2021年，万物云实现收入分别为139.27亿元、181.45亿元、237.05亿元，截至2022年6月30日，万物云合约建筑面积约9.3亿平方米，在管建筑面积约7亿平方米。公司于2021年在中国物业管理服务市场中排名第一，占有4.28%的市场份额。
1/9	据金科服务公众号消息，金科服务正式携手大型国有企业中国汽车工程研究院股份有限公司，进驻中国汽研重庆礼嘉总部。金科服务表示将以全国领先的产业园区运维模式逐步提升园区质效，保障园区研发生产高效运作。
2/9	滨江物业于杭州新设杭州滨跃物业管理服务有限公司，100%持股，经营范围含物业管理；家政服务；会议及

2022-09-19

	展览服务等。
5/9	雅生活智慧城市服务股份有限公司 新增投资广东雅生活风物城市服务有限公司，注册资本 500 万元。经营范围包括物联网应用服务、体育赛事策划、充电桩销售等。广东鸿漆投资有限公司和雅生活服务共同持股。
6/9	越秀集团 官方公众号发布消息，9 月 2 日，越秀集团与广州移动在广州国际金融中心举行战略合作框架协议签约仪式。此次双方签署战略合作协议，希望发挥各自优势，在财务管理、人力资源管理、客户资源管理、数据中心运营等数字化中后台领域开展合作，同时在智慧社区、智慧金融、智慧交通、智慧农业建设等业务，以及客户资源共享、物业服务方面实现资源共享、平台互动、功能互补，打造央地合作新样板，推动企业发展上新台阶。
7/9	碧桂园服务 联合陕西天骄恒悦商业运营管理有限公司成立渭南碧城天骄管理服务有限公司。经营范围含游览景区管理；餐饮管理；娱乐性展览；票务代理服务等。
7/9	深圳市万物梁行 联合北京乐工场资产管理有限公司共同成立北京乐工场梁行物业服务有限公司。注册资本 200 万元，经营范围包括：物业管理；信息咨询服务；停车场服务等。万物梁行持股 51%；乐工场持股 49%。
7/9	据招商积余官微，近日， 招商积余 成功中标宜春学院物业管理服务项目，在江西区域拓展高校赛道取得重大突破。宜春学院创办于 1958 年，全日制公办本科院校，占地近 2000 亩，全日制在校师生 2 万余人。

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

8月份，物业管理板块跌幅较上月温和，但仍然跑输大市，整体上看仍然受房地产低迷影响，短期内难以有太大上升的动力。房地产数据上，房地产数据仍然受压维持疲弱，行业仍然处于筑底阶段，展望金九银十能够对后续数据形成一定支撑，但预计短期内难现重大拐点，距离市场全面恢复仍然需要一定时日，因此预计物企的短期表现会继续受房地产拖累；物业行业动态上，大部分物企已在8月公布中期业绩，当中能够总结的是在房地产低迷的大环境之下，整个物业板块保持高增长的现象已不复再，物企的业绩出现分化，但当中优质民企和国央企例如碧桂园服务、越秀服务、华润万象生活等仍然能够保持一定增长，其他次一派的民企例如融创服务、世茂服务等表现下滑，甚至出现负增长的情况。

报告日前，消息面上REDD引述消息人士称，国家主席习近平支持在一线城市之外的楼市尽快松绑，消息曾令房地产及物业公司的股价在15/9上涨，但预计后续消息对与资本市场的短期正面影响有限，物业板块仍然受当前房地产低迷的大环境压制。但中长期看，上述消息体现国家有意加速推动房地产回暖，资本市场的上涨显示出市场对房地产松绑全面回暖的憧憬，而且物业公司担任治理社会基层的重要角色，经营模式稳定，并仍然处于增长阶段，当房地产回稳时，物将业能够获得明显的增长。当前在估值历史低位的情况下是一个中长期的配置机会，预计在房地产波动周期结束恢复稳定后能够有估值修复的机会，关注后续需求端与供给端政策的质与量持续提升引导房地产市场回暖。对物业板块维持买入评级，当前房地产波动的情况之下，建议关注背景较佳、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）**；估值历史底凸显性价比的优质民企**碧桂园服务（6098HK）、旭辉永升服务（1995HK）**。

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。

2022-09-19

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