

推荐股票/ETF

代码

东方电气	1072 HK
ProShares 二倍放空纳斯达克指数	QID US
ProShares 空头标普 500	SH US
ProShares 放空道琼 30	DOG US

恒大证券研究中心:

物业管理行业 (报告主编)

分析员

黄俊泓

Lolo Wong

852 3550 6934

lolo.wong@gisf.hk

新能源汽车行业

高级分析师

纪承祚

Marco KEI

852 3550 6864

marco.kei@gisf.hk

美股‘鹰’声倒地，港股终迎来曙光？

本期主要观点:

• 两周市场焦点

美联储加息 75 基点，释放信号似鸽实鹰。 美联储主席鲍威尔在会后的新闻发布会上大幅放鹰，表示 9 月美联储位图暗示的 4.6% 的终点利率水平已经无法满足美联储官员们的预期了，还指出限制性货币政策的强度和时间长度比放慢加息步伐的问题更值得关注，确保美联储不会犯紧缩程度不够或过早退出紧缩政策的错误。加息终点利率水平的提高代表加息周期延长，距离美联储停止加息的等待将比以往预期的漫长，高利率维持时间更久，不利市场发展。

• 知情人士透露美国监管机构提前完成中资公司首轮现场审计

根据彭博引述知情人士透露，美国审计官员提前完成了对中资公司的首轮现场审计工作。美国公众公司会计监督委员会 (PCAOB) 的检查人员原定 11 月中旬离开香港，但知情人士表示中美进行的审计合作工作取得进展，数十名检查人员最快这个周末离开香港，委员会可能在未来几周就关键检查结果提交初步报告。市场憧憬中概股除牌问题有望得到解决，使中港股市上周五大升，惟美国未有证实审计完结的消息，预料期间市场会继续充满波动性，尤其是一众作为中概股焦点的科技港股。

• 未来两周关注点

看淡美股并部署港股。 鉴于目前市场对美联储的加息预期偏鹰，叠加美国中期选举的不确定性，预计美股短期内的表现会受压，尤其是对加息较敏感的科技股，**建议关注追踪美股指数的反向 ETF: ProShares 二倍放空纳斯达克指数 (QID)、ProShares 空头标普 500 (SH)、ProShares 放空道琼 30 (DOG)。** 港股市场方面，上周五港股出现大幅升幅主要原因是 1) 憧憬中美審計過程順利，中概股除牌問題有望解決；2) 憧憬國內防疫政策逐步放鬆。但是，以上两个憧憬因素尚未得到官方证实，而美股方面预计会偏弱，加上距离中央經濟工作會議舉行還有一段時間 (12 月初舉行)，期間可能未會有重磅政策出台，當前為政策真空期，因此預計港股市場短期的波動性仍然比較高。然而，雖然市場仍然具有波動性，港股上周五放量上升，恒生指數成交達 1886 億，為近 4 個月之最，考慮到港股市場有持續修復的可能性，**建議關注業績亮麗、行業投資高景氣的東方電氣 (1072.HK)，股價表現有望受益於自身基本面強勁以及潛在港股市場復蘇**

正文目录:

一、	两周市场焦点	p. 3-8
i.	全球市场	p. 3-7
ii.	中国市场	p. 7-9
二、	未来两周关注点	p. 9-12
三、	物业管理行业重点	p. 13-16
四、	十大股票推荐追踪更新及重点	p. 17-18
五、	推荐公司资讯及上期表现	p. 19-20

两周市场焦点：

i. 全球市场

美联储加息 75 基点，释放信号似鸽实鹰

美联储在 11 月 1 日举行议息会议，其后在 2 日宣布加息 75 个基点，将利率提升到 3.75-4.00 区间，是美联储连续第四次会议宣布加息 75 个基点，符合市场预期。本次加息幅度并不是市场最大关注点，因为市场大多数已早预料本次加息 75 基点，反而市场最关注的是在于后续的加息步伐会否减慢。

先放鸽。在美联储的最新货币政策声明中，表示为了判断未来目标范围的上升节奏，委员会将考虑货币政策影响经济活动和通胀的滞后性，以及经济和金融形势变化，因此市场预期美联储可能已经接近来到需要考虑改变加息步伐的时候。而且鲍威尔表示，美联储最快可能会在 12 月的议息会议放缓 75 个基点的加息步伐，CME Fedwatch 亦显示会议前后放慢加息至 50 基点的机率由 44.5% 上升至 61.5%，可见美联储以上讯息较为鸽派。

后放鹰。但是，美联储主席鲍威尔在会后的新闻发布会上大幅放鹰，表示 9 月美联储位图暗示的 4.6% 的终点利率水平已经无法满足美联储官员们的预期了，还指出限制性货币政策的强度和时间长度比放慢加息步伐的问题更值得关注，确保美联储不会犯紧缩程度不够或过早退出紧缩政策的错误。

议息会议整体偏鹰，市场承压于鲍威尔言论。美股 3 大指数在会议当天均由升转跌，道指、纳指、标指分别下跌 1.55%、3.36%、2.50%，可见市场认为鲍威尔的鹰派言论完全覆盖了较鸽派货币政策声明，整体上本次议息会议仍然保持鹰派。虽然 12 月议息会议有机会降低加息力度至 50 基点，但是本轮加息终点利率水平的提高代表后续将会出现以下两种其中一种情况：

- 1) 降低加息力度，但是延长加息周期，距离美联储停止加息的等待将比以往预期的漫长，高利率维持时间更久（出现机率较大）；
- 2) 加息周期长度维持，但是加息力度将会比预期的大。

两种情况都不利于股市，是市场不愿意见到的。根据本次议息会议的信息，以上第一种情况更有可能发生，即使美联储 12 月放缓了加息步伐，不等于彻底转向，反而代表美联储本轮加息周期可能进入一个新的模式：加息幅度放缓、高利率维持时间更久的模式，不利股市发展。然而，美联储加息的步伐仍然一定程度取决于通胀程度，而通胀程度能够从各种的经济数据参透，例如较重磅的 CPI（11 月 10 日公布）及 PCE（11 月底公

布) 数据。若果 10、11 月份经济数据均没有超市场预期提升加息预期, 12 月加息 50 基点的机会较大; 但若数据表明通胀韧性依旧很强, 美联储有机会遇上两难问题:

- 1) 美联储 12 月保持加息力度 (例如继续 75 基点), 但是可能遇上货币政策滞后性风险, 亦推翻本次会议所提及会考虑滞后性风险的言论;
- 2) 美联储 12 月仍然降底加息力度 (例如加息 50 基点), 但是有机会引起市场质疑, 提高市场对美联储加息政策的不信任。

预料若通胀数据维持强劲, 后续股市的波动将会更大。关注后续经济数据会否再度调整市场的加息预期, 但目前可见市场对美联储加息预期偏鹰。

图表一: 美联储议息会议加息机率 (当前利率为 375-400)

MEETING PROBABILITIES									
MEETING DATE	375-400	400-425	425-450	450-475	475-500	500-525	525-550	550-575	575-600
2022/12/14	0.0%	0.0%	56.8%	43.2%	0.0%	0.0%			
2023/2/1	0.0%	0.0%	0.0%	23.4%	51.2%	25.4%	0.0%	0.0%	0.0%
2023/3/22	0.0%	0.0%	0.0%	5.1%	29.5%	45.6%	19.9%	0.0%	0.0%
2023/5/3	0.0%	0.0%	0.0%	3.4%	21.3%	40.2%	28.5%	6.7%	0.0%
2023/6/14	0.0%	0.0%	0.0%	3.1%	19.6%	38.4%	29.6%	8.8%	0.6%
2023/7/26	0.0%	0.0%	0.5%	5.7%	22.6%	37.0%	26.3%	7.4%	0.5%
2023/9/20	0.0%	0.1%	1.6%	9.4%	25.8%	34.6%	22.1%	5.9%	0.4%
2023/11/1	0.0%	0.7%	4.9%	16.2%	29.4%	29.4%	15.4%	3.6%	0.2%
2023/12/13	0.3%	2.5%	9.6%	21.7%	29.4%	23.6%	10.5%	2.2%	0.1%

数据来源: CME Fedwatch

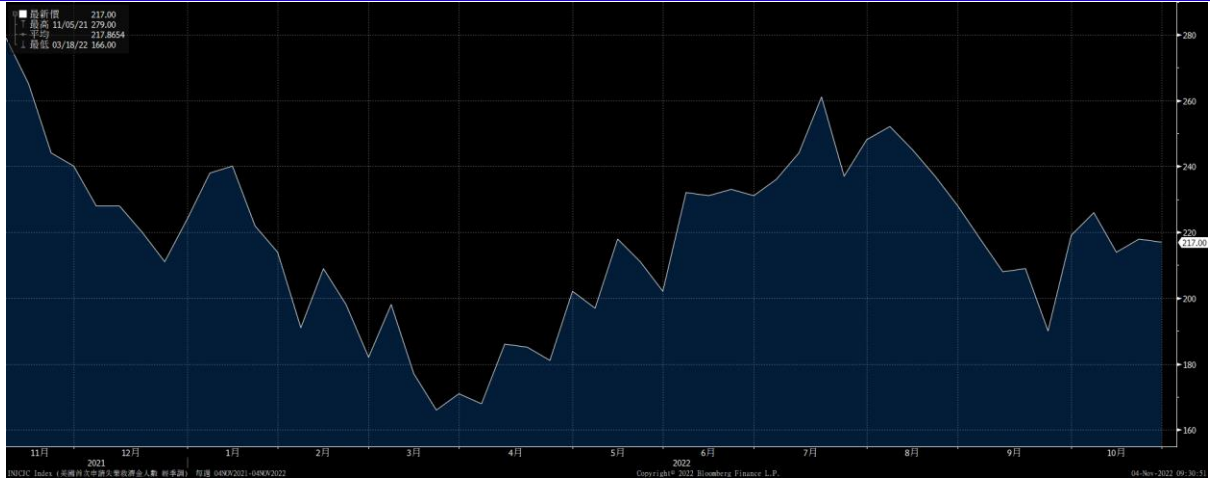
美国部分经济数据显示通胀仍然保持韧性

- 1) 美国 (10 月 22 当周) 首次申领失业救济人数由 21.4 万升至 21.7 万, 但是仍低于预期的 22 万。连续申领失业救济人数由 138.3 万升至 143.8 万人;
- 2) 美国 9 月 JOLTS 职位空缺 1071.7 万份, 多过预期 975 万份, 前值上修至 1028 万份。辞职人数下降至 410 万, 但仍在高位, 辞职人数已连续 15 个月超过 400 万, 可能显示在职位空缺较多的情况下, 转换工作并不困难;
- 3) 美国 ADP 就业人数 10 月增加 23.9 万人, 高于预期的 18.5 万人, 前值为 20.8 万人。其中大部分来自休闲和酒店业, 该行业增加了 21 万个职位, 行业工资上涨了 11.2%, 反映了行业的复苏, 整体工资较一年前上涨 7.7%, 仅略低于 9 月份的增速 0.1 个百分点。
- 4) 10 月份非农新增职位由 31.5 万份跌至 26.1 万份, 超预期的 19.5 万份。

上述最新美国经济数据显示, 失业救济人数比市场预期少; 职位空缺比市场预期多, 可能会因为劳动力短缺导致工资飙升, 加剧通胀; 就业人数亦超出市场预期, 劳动力需求依然保持韧性; 非农也超出市场预期。可见, 尽管美联储努力为经济降温, 不断大幅度地加息, 但是现时部分经济数据

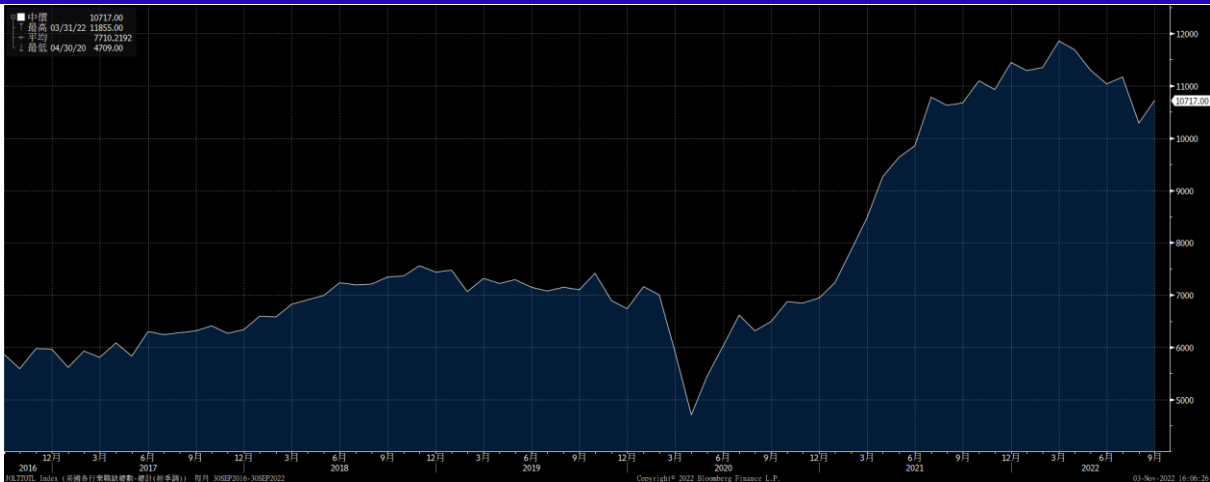
显示劳动力仍然活跃，不利打击通胀问题，美联储有可能要维持加息力度以有效打击通胀，但距离下一次议息会议（12月14日）尚有时间，关注后续的美国经济数据，以捕捉美联储后续转鸽的可能性。

图表二：美国首次申请失业救济金人数（按周）



数据源：彭博

图表三：美国 JOLTS 职位空缺



数据源：彭博

图表四：美国 ADP 就业人数



数据源：彭博

知情人士透露美国监管机构提前完成中资公司首轮现场审计

根据彭博引述知情人士透露，美国审计官员提前完成了对中资公司的首轮现场审计工作。美国公众公司会计监督委员会(PCAOB)的检查人员原定11月中旬离开香港，但知情人士表示中美进行的审计合作工作取得进展，数十名检查人员最快这个周末离开香港，委员会可能在未来几周就关键检查结果提交初步报告，或会指出存在的不足或改善空间，例如在内控和记录保存方面。**市场憧憬中概股除牌问题有望得到解决，使中港股市上周五大升，惟美国未有证实审计完结的消息，预料期间市场会继续充满波动性，尤其是一众作为中概股焦点的科技股。**

俄乌战争：本周进入俄乌战争第257天。泽连斯基上周表明会继续执行联合国斡旋下达成的四方协议，持续经黑海通道出口乌克兰粮食，希望为全球粮食市场提供稳定供应。及后表示，乌克兰4成能源基建被俄军轰炸破坏，主要被攻击目标为燃煤及水力发电厂；普京承认俄军针对乌克兰能源基建发动袭，报复乌军日前攻击俄军克里米亚的黑海舰队，更指控乌军利用联合国粮食出口协议的信道发起攻势，因此亦停止履行四方协议，并暗示或有进一步行动，而且普京表明会在克里米亚遇袭详细调查完成后，以及获乌方确保遵守4方协议中不使用人道走廊作军事用途的要求，才考虑恢复履行粮食协议。

欧美市场：

- 1) 英国政府和财政部均证实，原定于10月31日发布的中期财政规划，将被推迟到两周半以后的11月17日发布，据悉有意寻求方法填补政府财政的缺口。政府消息人士透露，辛伟诚准备作出「困难决定」，包括数年的加税措施，以填补500亿英镑的财政缺口；
- 2) 欧洲央行公布，加息75基点，符合市场预期，连续两次大幅加息75基点；
- 3) 加拿大央行公布，将其政策利率提高50个基点，至3.75厘，创下14年新高，但加息幅度小于预期的75个基点；
- 4) 英伦银行公布最新议息结果，加息0.75厘符合市场预期，为33年以来最大加息幅度，基准利率升至3厘水平。
- 5) 国际货币基金组织(IMF)发表报告指出，欧洲经济前景持续暗淡，经济增长明显放缓，同时通胀持续，现时面临最大经济风险为能源供应问题。若欧洲今年出现超越预期的寒冷天气，可能导致能源短缺及推行配给措施，加深经济打击。而且，欧洲通胀可能维持更长时间，甚至再创新高，加上社会紧张局势恶化，加剧生活成本上升。因此，IMF促请欧洲各央行持续加息，先进经济体加息进度更应该加快。

外汇市场：

- 1) 日元持续受压：在强美元的背景之下，9月22日日元汇率跌破145.90

后，日本政府自 1998 年以来首次进行干预以支撑日元兑美元持续贬值，但是因为继续维持宽松的货币政策，因此日元仍在继续贬值。日本财务省公布的最新数据显示，为了支撑日元汇率，日本当局 10 月总计耗费 6.35 万亿日元（约 430 亿美元）干预汇市，规模创下有史以来之最。

2) 美元指数高位回落：衡量美元对一篮子主要货币强弱美元指数在 10 月累计下跌了 0.56%，虽然跌幅整体不大，但是是年初至今唯二下跌的月份（另一个月份为 5 月）。以 9 月 28 日的高点 114.78，到 10 月 27 日的低点 109.53 计算，美元指数期间最大下跌了 4.6%。报告日前报 XX，距离高位 XX。

3) 英镑受加息预期波动：10 月份，英国前首相特拉斯和财政大臣夸滕下台，新财长亨特推翻了夸滕无资金支持的减税计划，英国政府的换届，帮助稳定了英镑，每英镑兑美元最低达 1.03 回升至约 1.16 水平，上升幅度约 13%，亦反映市场对英国政府的信心从低位恢复。但是，11 月 4 日央行后表示为保经济，降低最终利率预期，拖累英镑大跌 2%，兑美元失守 1.12 关口。

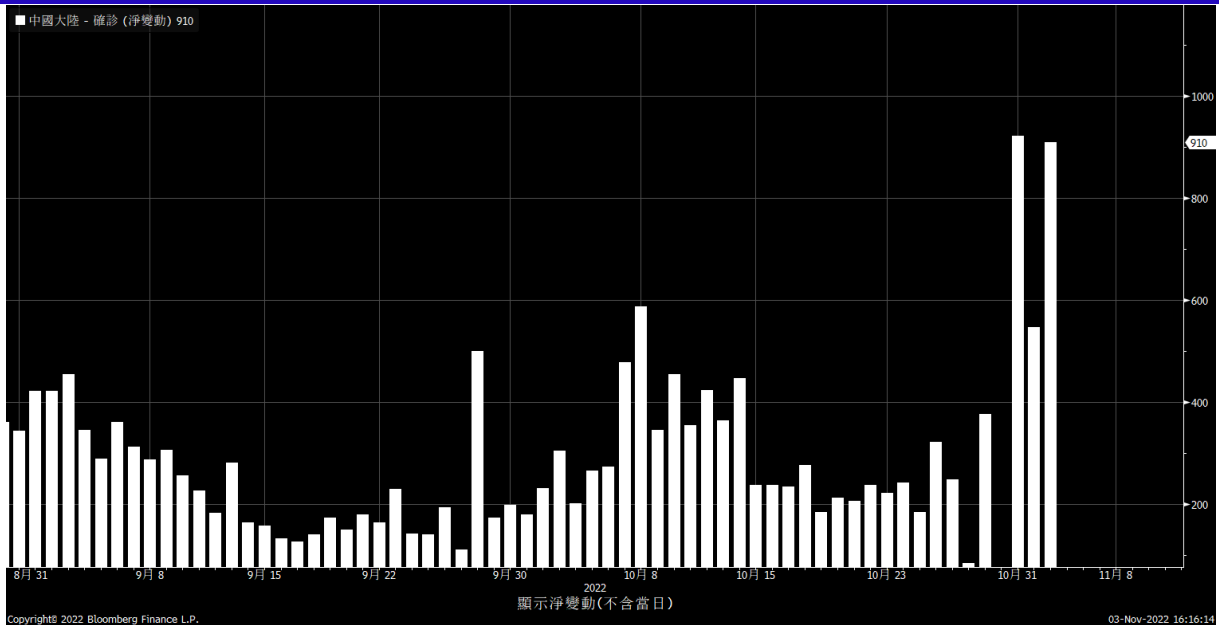
ii. 中国市场

10 月 PMI 低于临界点。国家统计局 10 月 31 日公布 10 月中国制造业采购经理指数 (PMI)，10 月份 PMI 为 49.2%，环比下降 0.9 个百分点，低于临界点，亦低于市场预期。其中从企业规模看，大型企业 PMI 为 50.1%，比上月下降 1.0 个百分点，仍高于临界点；中、小型企业 PMI 分别为 48.9% 和 48.2%，比上月下降 0.8 和 0.1 个百分点，继续低于临界点，可见虽然大型企业下降幅度比中、小型的多，但是仍然处于扩张区间，而中、小型企业则加深收缩幅度。另外，主要原材料购进价格及出厂价格上升 2.0、1.6 个百分点至 53.3%、48.7%，购进价格上升但是出厂价格下降，两者价格相反的走势反映了下游需求的疲弱。同时，服务业商务活动指数为 47.0%，比上月下降 1.9 个百分点，从行业情况看，零售、道路运输、航空运输、住宿、餐饮、租赁及商务服务等行业商务活动指数低于 45.0%，可见疫情对服务业的负面影响持续。总结 10 月 PMI，整体看数据仍然承压，制造业景气度仍然较差，展望后续疫情稳定，配合二十大报告提及的“加强财政政策和货币政策协调配合，着力扩大内需，增强消费对经济发展的基础性作用和投资对优化供给结构的关键作用”，以提振制造业。

疫情仍然反复。内地最近疫情再度出现小幅向上的趋势，包括郑州富士康工厂近日出现新冠疫情个案，其后河南省郑州市新冠肺炎疫情防控指挥部办公室发布《关于调整管控区域有序恢复正常生产生活秩序的通告》，《通告》要求实施常态化疫情防控措施，而富士康园区，省、市、区疫情防控指挥部向富士康园区增派 200 名核酸人员，增加核酸检测点，连续开展多轮核酸检测；上海迪士尼度假区亦因为疫情防控于上周一关闭，游客需在离开主题公园前取得检测阴性结果。根据国家卫健委数据，10 月 24-31

日，国内新增确诊病例由 246 上升至 547 宗个案，新增无症状感染者由 1021 上升至 2331 宗个案，可见出现上升趋势。随着冬季的到来，新冠疫情的反复能够受控于国家迅速的防疫措施，但是过程中无可避免地对经济持续造成一定的影响，如果没有放宽政策的话，预计尤其对消费板块例如餐饮类股份会继续造成一定程度的影响。

图表五：中国疫情确诊个案



数据源：彭博

李克强主持召开国务院常务会议。听取财政金融政策工具支持重大项目建设和设备更新改造情况汇报，部署加快释放扩消费政策效应。会议指出，要推动扩投资促消费政策加快见效。一是财政金融政策工具支持重大项目建设、设备更新改造，要在四季度形成更多实物工作量。推动项目加快开工建设，确保工程质量。支持民间投资参与重大项目。加快设备更新改造贷款投放，同等支持采购国内外设备，扩大制造业需求并引导预期。二是促进消费恢复成为经济主拉动力。扩大以工代赈以促就业增收入带消费，将消费类设备更新改造纳入再贷款和财政贴息支持范围。因城施策支持刚性和改善性住房需求。

国家统计局 10 月 24 日公布了一系列 9 月及 3 季度的经济数据。其中包括：

- 9 月份，规模以上工业增加值同比实际增长 6.3%，环比看比上月增长 0.84%。1—9 月份，规模以上工业增加值同比增长 3.9%；
- 1—9 月份，全国固定资产投资（不含农户）421412 亿元，同比增长 5.9%。其中，民间固定资产投资 232043 亿元，同比增长 2.0%。从环比看，9 月份固定资产投资（不含农户）增长 0.53%；
- 1—9 月份，全国房地产开发投资 103559 亿元，同比下降 8.0%；其中，住宅投资 78556 亿元，下降 7.5%；

- 9月份，社会消费品零售总额 37745 亿元，同比增长 2.5%。其中，除汽车以外的消费品零售额 33532 亿元，增长 1.2%。
- 1—9 月份，社会消费品零售总额 320305 亿元，同比增长 0.7%。其中，除汽车以外的消费品零售额 287131 亿元，增长 0.7%；
- 前三季度，全国居民人均可支配收入 27650 元，比上年同期名义增长 5.3%，扣除价格因素，实际增长 3.2%。全国居民人均消费支出 17878 元，比上年同期名义增长 3.5%，扣除价格因素影响，实际增长 1.5%；
- 三季度，全国工业产能利用率为 75.6%，比上年同期下降 1.5 个百分点，比上季度回升 0.5 个百分点；
- 9 月份，70 个大中城市中商品住宅销售价格下降城市个数增加，各线城市商品住宅销售价格环比下降或持平，一线城市新建商品住宅和二手住宅销售价格同比涨幅一落一升、二三线城市降幅扩大；
- 统计局初步核算，前三季度国内生产总值 870269 亿元，按不变价格计算，同比增长 3.0%，比上半年加快 0.5 个百分点。数据反映三季度经济恢复向好，主要指标恢复回稳，好于二季度，但是国内经济恢复基础仍不牢固，展望继续做好“六稳”“六保”工作，充分释放政策效能，扩大有效需求，巩固经济恢复发展基础。

二、未来两周关注点：

看淡美股并部署港股

美股：美联储在 11 月 2 日会议宣布加息 75 基点后，表示 12 月加息步伐有机会放慢，符合我们预期。但是主席鲍威尔在发布会放鹰，表示本轮加息的终点利率将比 9 月份预期的高，代表加息周期延长，距离美联储停止加息的等待将比以往预期的漫长，高利率维持时间更久，不利股市。若后续公布的通胀数据（例如 10 月 CPI）维持强劲的话，美联储 12 月议息会议有机会遇上上文提及的两难局面，预计市场会出现波动，不利股市。

另外，美国将会在 11 月 8 日举行中期大选，民主、共和两党（现任美国总统拜登为民主党）将会在众议院、参议院争夺席位，预计本次中期大选有 3 种可能情况发生，并有一定机会进一步加深美股的压力：

- 1) 共和党取得众议院、参议院大部分席位：身为民主党的拜登将面对更大的施政困难，若提民主党提出的提高企业税、反垄断等不利于的方案被否决，有机会利好市场；
- 2) 民主党取得众议院、参议院大部分席位：这证明选民认同拜登政府的‘高压经济学’，拜登政府有机会继续扩大财政开支，使通胀问题持续严重，加大美联储加息需求，不利市场；
- 3) 民主党取得参议院大部分席位，共和党取得众议院大部分席位：众议院共和党人可能会利用拒绝提高债务上限为手段去达到各种目的，届时将可能出现两党对于能否超过 31.4 万亿美元债务上限的争斗，有机

会影响市场；美国国内政策推行受制可能使拜登加强对外政策，亦有机会影响经济发展继而影响市场。（例如 2018 年特朗普中期选举后加大对中国关税，加大中美摩擦）

鉴于目前市场对美联储的加息预期偏鹰，叠加美国中期选举的不确定性，预计美股短期内的表现会受压，尤其是对加息较敏感的科技股，**建议关注追踪美股指数的反向 ETF：ProShares 二倍放空纳斯达克指数 (QID)、ProShares 空头标普 500 (SH)、ProShares 放空道琼 30 (DOG)。**

港股：另外，港股市场方面，上周五港股出现大幅升幅主要原因是 1) 憧憬中美審計過程順利，中概股除牌問題有望解決；2) 憧憬国内防疫政策逐步放松。但是，以上两个憧憬因素尚未得到官方证实，而美股方面预计会偏弱，加上距离中央經濟工作會議举行还有一段时间（12 月初举行），期间可能未会有重磅政策出台，当前为政策真空期，因此预计港股市场短期的波动性仍然比较高。然而，虽然市场仍然具有波动性，港股上周五放量上升，恒生指数成交达 1886 亿，为近 4 个月之最，考虑到港股市场有持续修复的可能性，**建议关注业绩亮丽、行业投资高景气的东方电气**

(1072.HK)，股价表现有望受益于自身基本面强劲以及潜在港股市场复苏。公司是全球最大的发电设备供应商和电站工程总承包商之一，具备了大型水电、火电、核电、气电、风电及太阳能发电设备的开发、设计、制造、销售、设备供应及电站工程总承包能力。

1) **业绩亮丽：**公司 3Q22 总收入为 126.38 亿元，同比增长 18.31%，2022 年累计同比增长 21.33%；归属于上市公司股东净利润为 7.26 亿元，同比增长 40.15%，累计增长 33.96%。公司 3Q22 业绩得到市场认同，同时公司管理层在业绩说明会表示公司毛利率未来将恢复至 20%+（FY21 毛利率为 18.90%）。另外，根据彭博一致预期，公司 FY22/23/24EPS 增长为 17.26%/29.44%/19.13%，维持双位数增长，有望持续受市场关注。

2) **行业投资高景气：**“十四五”期间受电力供需紧张带动电源、电网领域有望进入新一轮高景气投资区间。根据国家能源局数据，1-9 月份，全国主要发电企业电源工程完成投资 3926 亿元，同比增长 25.1%，其中太阳能、火电、核电等领域投资出现扩张。根据公司 1H22 中报，来自可再生能源装备（包括风电、水电），清洁高效能源装备（包括核电、燃机、火电）的收入均占约 80 亿元（分别各占总收入约 30%），可见公司全方位布局各种电源类型，而且为行业龙头，有望受电源基本建设投资增加持续利好。

图表六：未来两周经济数据公布时间表

11月7日(一)	11月8日(二)	11月9日(三)	11月10日(四)	11月11日(五)
中国： 外匯存底； 出口(年比)； 進口(年比)； 貿易收支； 出口(年比)人民幣； 進口(年比)人民幣； 貿易收支(人民幣)	美国： 消費信貸； NFIB 中小型企業樂觀指數	美国： MBA 貸款申請指數 躉售交易銷售(月比) 躉售存貨(月比) 中国： PPI(年比)； CPI(年比)	美国： CPI(月比)； CPI(不含食品及能源)(月比)； CPI(年比)； CPI(不含食品及能源)(年比)； CPI 指數(未經季調)； CPI 主要指數 經季調； 實質平均時薪(年比)； 實質平均週薪(年比)； 首次申請失業救濟金人數； 連續申請失業救濟金人數；	美国： 財政預算月報； 密西根大學市場氣氛； 密西根大學目前景氣； 密西根大學預期； 密西根大學1年通貨膨脹； 密西根大學5-10年通貨膨脹
11月14日(一)	11月15日(二)	11月16日(三)	11月17日(四)	11月18日(五)
	美国： PPI(不含食品及能源)(年比)； PPI 最終需求(月比)； PPI(不含食品及能源)(月比)； PPI 不含食品、能源及貿易(月比)； 紐約州製造業調查指數； PPI 最終需求(年比)； PPI 不含食品、能源及貿易(年比) 中国： 工業生產(年比)； 工業生產 年至今(年比)； 零售銷售(年比)； 零售銷售年至今(年比)； 固定資產農村除外年至今(年比)； 房地產投資(年至今)(年比)； 房地產銷售(年至	美国： MBA 貸款申請指數； 先期零售銷售(月比)； 零售銷售(不含汽車)(月比)； 零售銷售(不含汽車及汽油)； 零售銷售(控制組)； 進口物價指數(月比)； 進口物價指數不含石油(月比)； 進口物價指數(年比)； 出口價格指數(月比)； 出口價格指數(年比)； 工業生產(月比)； 產能利用率； 製造業(SIC)工業生產； 企業存貨； NAHB 房屋市場指數 中国： 新屋價格(月比)	美国： 淨長期 TIC 流量； 總淨 TIC 流量； 新屋開工； 營建許可； 新屋開工(月比)； 建築許可(月比)； 費城聯準企業展望； 首次申請失業救濟金人數； 連續申請失業救濟金人數 中国： 十月財新中國綜合採購經理人指數； 十月財新中國服務業採購經理人指數； 中国： Swift 全球支付人民幣	美国： 堪薩斯城聯邦製造業展望企業活動指數； 成屋銷售； 成屋銷售(月比)； 領先指數

	<p>今)(年比); 調查失業率; 中國銀行結售匯 - 銀行代客</p>			
待公布发布日期:				
<p>中国: 社會融資(人民幣); 新人民幣貸款; 貨幣供給 M2(年比); 貨幣供給 M1 年比; 貨幣供給 M0 年比; 中國外商直接投資(年初至今)年比; 中期借貸便利利率: 1 年; 中期借貸便利投放量: 1 年</p>				

数据源: 彭博

三、 物业管理行业重点:

行业关注点:

近两周，恒生物业服务及管理指数两周表现为-3.29%，同期恒生指数表现为-0.31%，物管行业跑输大市 2.98 个百分点。期内，国家统计局 10 月 24 日发布了 9 月份房地产数据，房地产累计投资同比看继续维持负增长的趋势，且跌幅进一步加深，但下降速度小幅减慢至不足 1 个百分点；按月环比上看投资额上升 12%，连续两个月出现环比升幅，但是仍然与 6 月份水平有一段距离，投资气氛仍然低迷；房地产新开工竣工数据上看，房地产新开工面积同比继续下降，虽按月环比小幅上升，但是在去年已经较低基数的背景下，9 月份仍然出现同比下跌反映房地产开发端资金链持续偏紧，开工的意愿持续低迷。竣工面积上看，同比自 8 月份开始连续两个月收窄跌幅至不足两成，反映近期中央与地方政府保交楼的政策力度加大得到了正面的成果，预计保交楼的情况会受阶段性信贷政策和专项借款等政策带动而持续向好，8 月份有望成为为拐点持续收窄竣工面积跌幅；房地产销售上看，商品房销售额方面，自 6 月份开始持续 4 个月收窄同比跌幅，按月环比上升约 34%，商品房销售面积同样持续 4 个月收窄同比跌幅，按月环比上升约 39%。商品房销售额以及面积表现持续靠稳，显示中央、地方政府出台的政策例如 LPR 下调、下调首套房利率下限等能够发挥一定作用，但是以‘金九’的期待来说只能算是一个比较弱的复苏。综合房地产数据，9 月份数据比 8 月份出现小幅改善，但复苏力度较小，房地产市场仍然处于筑底阶段。

政策及地方:

10 月 23 日，安徽省司法厅发布《安徽省物业专项维修资金管理办法》(修改草案征求意见稿)，并公开征求公众意见，未来，新规将简化专项维修资金的使用流程；增加对维修资金使用过程监管；并对业主自行管理维修资金作出规定。当中包括，业主逾期未交存维修资金或被起诉；业委会至少每半年公布资金使用等情况；电梯故障危及人身安全的可直接申请使用等。

10 月 27 日，为加强物业服务收费管理，进一步规范物业服务收费行为，维护业主和物业服务人的切身利益，促进物业服务行业健康发展，根据《中华人民共和国民法典》《中华人民共和国价格法》《物业管理条例》《物业服务收费管理办法》等法律法规和政策规定，河北委会同省住房城乡建设厅共同起草了《河北省物业服务收费管理办法》，向社会公开征求意见。

10 月 28 日，子长市召开物业服务行业专项整治工作推进会。会上，房产服务中心负责人对我市物业服务行业工作进行了总结，并对下一步工作进行了安排部署。会议要求，要发挥居民的主体作用，充分调动辖区社会组织、服务机构、志愿者、驻区单位的积极性，共同参与社区治理，构建共建共治共享的基层社会治理体系。要加强党对物业服务管理的领导，持续推进物业领域整治，常态

化开展“回头看”，建机制、出实招、求实效，维护业主合法权益，促进社会和谐稳定。

10月31日，住建部办公厅、民政部办公厅发布《关于开展完整社区建设试点工作的通知》，《通知》中明确指出，引入物联网、云计算、大数据、区块链和人工智能等技术，建设智慧物业管理服务平台，促进线上线下服务融合发展。《通知》指出，试点工作自2022年10月开始，为期2年，重点围绕以下四方面内容探索可复制、可推广经验。

一是完善社区服务设施。规划建设社区综合服务设施、幼儿园、托儿所、老年服务站、社区卫生服务站，为居民提供更加完善的公共服务。

二是打造宜居生活环境。结合城镇老旧小区改造、城市燃气管道老化更新改造等工作，加强供水、排水、供电、道路、供气、供热(集中供热地区)、安防、停车及充电、慢行系统、无障碍和环境卫生等基础设施改造建设，落实海绵城市建设理念，完善设施运行维护机制，确保设施完好、运行安全、供给稳定。

三是推进智能化服务。引入物联网、云计算、大数据、区块链和人工智能等技术，建设智慧物业管理服务平台，促进线上线下服务融合发展。推进智慧物业管理服务平台与城市运行管理服务平台、智能家庭终端互联互通和融合应用，提供一体化管理和服务。整合家政保洁、养老托育等社区到家服务，链接社区周边生活性服务业资源，建设便民惠民智慧生活服务圈。推进社区智能感知设施建设，提高社区治理数字化、智能化水平。

四是健全社区治理机制。建立健全党组织领导的社区协商机制，搭建沟通议事平台，推进设计师进社区，引导居民全程参与完整社区建设。

公司关注点：

碧桂园服务 (6098.HK)：10月24日，公司于重庆新设广告传播公司重庆市通点广告，注册资本100万元，持股100%，经营范围包括广告发布；物业管理；家政服务等等。碧桂园服务于重庆新设广告传播公司重庆市通点广告，注册资本100万元，持股100%，经营范围包括广告发布；物业管理；家政服务等等。

10月27日，公司新增投资企业海口市通点广告传播有限公司，注册资本100万元，100%持股。

绿城服务 (2869.HK)：10月31日，公司新增投资企业上海绿城中柏物业服务服务有限公司，新增投资比例为42.50%，认缴出资额127.5万。上海绿城中柏物业服务服务有限公司所属行业为房地产业，经营范围包含：一般项目：物业管理；住房租赁；信息咨询服务(不含许可类信息咨询服务)；家政服务；住宅水电安装维护服务；停车场服务；体育场地设施经营(不含高危险性体育运动)；非居住房地产租赁等等。

公司新增投资企业上海绿城德聿商业管理服务有限公司。根据披露，投资比例

为 55.00%，认缴金额 550 万元。上海绿城德聿商业管理服务有限公司所属行业为商务服务业，经营范围包含：一般项目：商业综合体管理服务；物业管理；企业管理；非居住房地产租赁；住房租赁；餐饮管理；信息咨询服务（不含许可类信息咨询服务）；家政服务；住宅水电安装维护服务等。

公司联合上海德聿道企业管理合伙企业（有限合伙）共同成立上海绿城德聿商业管理服务有限公司。绿城德聿商业经营范围包括：商业综合体管理服务；物业管理；企业管理等。目前，其大股东为绿城服务，持股 55%；德聿道持股 45%。

公司联合上海筱屋实业有限公司、上海中柏房地产（集团）有限公司共同成立上海绿城中柏物业服务服务有限公司。绿城中柏物业经营范围包括：物业管理；住房租赁；信息咨询服务等。目前，其由绿城服务、筱屋实业各持股 42.5%；中柏房地产持股 15%。

华润万象生活（1209.HK）：10月25日，公司公告称，鉴于华润（集团）关连人士对集团社区增值服务的需求不断增加，董事会预期截至2022年12月31日止年度华润（集团）关连人士向公司采购的现有社区增值服务供应年度上限将不足以满足需求。因此，公司与华润（集团）订立增值服务框架补充协议，订约方同意修订及提高社区增值服务现有年度上限至截至2022年12月31日止年度的经修订社区增值服务供应年度上限。

11月1日公司旗下润加物业服务（深圳）有限公司中标深圳交易集团总部大楼物业服务，中标价格1232.02万元。本次招标的深圳交易集团总部大楼，属于超高层写字楼。大楼位于深圳市南山区沙河西路3185号A座，总建筑面积6.60万平方米，中标企业将针对大楼整体物业服务要求，需聘请管理体系成熟的物业服务公司提供相应服务。采购控制价为1256万元，报价方式为总价包干。

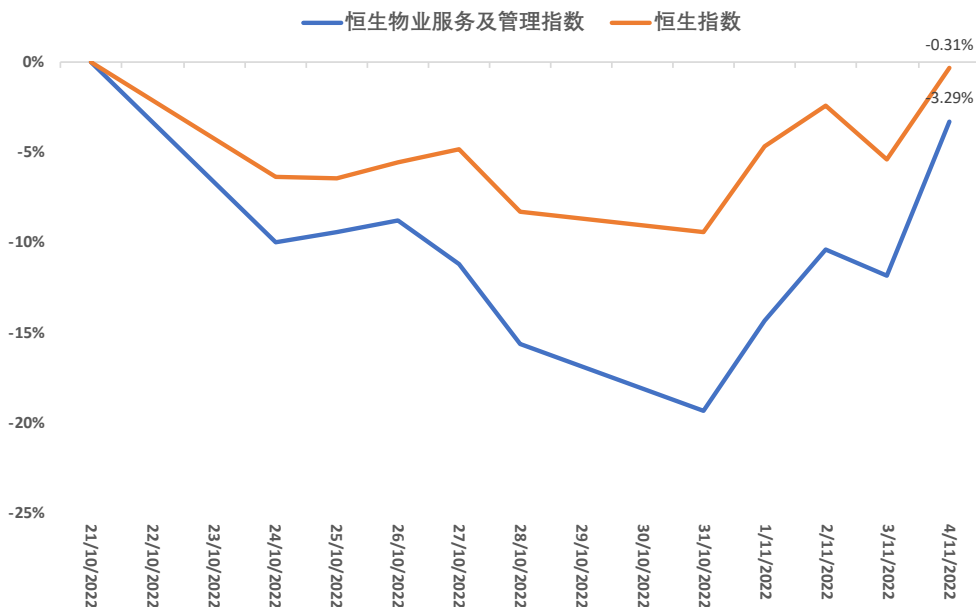
金茂服务（816.HK）：10月25日，金茂物业服务发展股份有限公司发布修订物业管理服务框架协议项下的年度上限及扩大物业管理服务范围的公告。物业管理服务框架协议项下截至2022年及2023年12月31日止两个年度各年的现有年度上限将不足，且物业管理服务框架协议项下的物业管理服务范围无法完全满足订约方的业务需求，因此公司决定修订年度上限。2022年度将由原有的1.4亿元上限上调至2亿元，2023年度将由原有的1.82亿元上限上调至2.5亿元。

万物云（2602.HK）：10月25日，万物梁行合肥城市管理部签约阳光电源股份，为其阳光电源产业园、阳光氢能园区、阳光储能园区提供会务接待、安全管理、环境管理、综合行政支持等服务，总服务面积约35万平方米。

10月31日，公司旗下企业万物云城新增对汕尾市善城万物城市资源经营管理有
限公司的投资，公司持有40%的股权。汕尾市善城万物城市资源经营管理所属行
业为公共设施管理业，经营范围包含城市绿化管理、城乡市容管理、广告设
计、代理、工程管理服务、市政设施管理等业务。

万达商管（未上市）：10月25日，珠海万达商管三度向港交所递交主板IPO申
请，联席保荐人为中信证券、摩根大通和瑞信。最新招股书显示，2019年、
2020年、2021年以及截至2022年6月30日止六个月，珠海万达商管的总收入
分别为人民币134.37亿元、171.96亿元、234.81亿元及134.8亿元。2022年
上半年收入同比增长26.7%。2022年6月30日总在管面积6008.2万平米。其
中来自独立第三方在管面积为1747.6万平米。

图表七：恒生物业服务及管理指数两周表现



数据源：彭博，恒大证券研究中心

四、十大股票推荐追踪：

图表八：2022年下半年十大股票股票一览

公司	股票代码	推荐日期	推荐日前 收市价	最新 收市价格	涨跌幅	
					两周 (%)	推荐至今 (%)
京东集团	9618 HK	2022-06-20	261.20	171.60	5.08	-34.30%
美团-W	3690 HK	2022-06-20	199.10	149.50	5.58	-24.91%
李宁	2331 HK	2022-06-20	63.05	49.40	0.51	-21.65%
比亚迪股份	1211 HK	2022-06-20	293.00	197.00	0.82	-32.76%
碧桂园服务	6098 HK	2022-06-20	28.00	9.60	1.05	-65.71%
药明生物	2269 HK	2022-06-20	67.00	43.35	2.85	-35.30%
阿里巴巴	9988 HK	2022-06-20	104.50	69.90	0.43	-33.11%
海底捞	6862 HK	2022-06-20	15.18	15.22	11.91	0.26%
腾讯控股	700 HK	2022-06-20	369.40	238.60	2.49	-35.41%
小米集团	1810 HK	2022-06-20	11.80	9.70	4.86	-17.80%

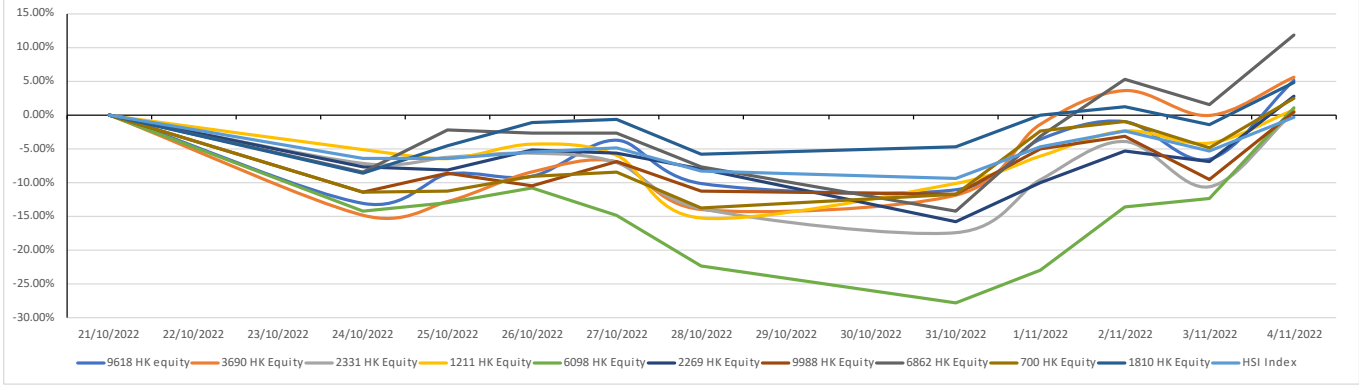
数据来源：Bloomberg、恒大证券研究部

图表九：2022年下半年十大股票推荐的基本面

公司	股票 代码	市值 (亿港元)	市盈率 (倍)	本年度预测 市盈率 (倍)	股本报酬率 (%)	市净率 (倍)	市销率 (倍)
9618 HK	京东集团	5359.92	N/A	21.99	N/A	N/A	N/A
3690 HK	美团-W	9252.40	N/A	N/A	N/A	6.92	4.34
2331 HK	李宁	1294.54	27.72	25.45	26.08	5.39	4.74
1211 HK	比亚迪股份	7657.35	53.70	41.18	10.65	5.16	1.56
6098 HK	碧桂园服务	323.82	6.55	5.60	13.54	0.79	0.79
2269 HK	药明生物	1829.18	40.97	35.66	12.06	4.96	12.82
9988 HK	阿里巴巴	14805.02	N/A	9.99	3.33	N/A	N/A
6862 HK	海底捞	848.36	N/A	140.74	N/A	9.97	2.00
700 HK	腾讯控股	22926.59	11.92	18.64	22.30	2.65	3.78
1810 HK	小米集团	2413.78	51.99	21.61	2.95	1.59	0.76

数据来源：Bloomberg、恒大证券研究部

图表十：2022年下半年十大股票股票两周表现



数据来源：Bloomberg、恒大证券研究部

五、推荐公司资讯及上期表现：

图表十一：推荐公司的基本面：

公司	股票代码	市值(亿港元)	市盈率(倍)	本年度预测市盈率(倍)	股本报酬率(%)	市净率(倍)	市销率(倍)
东方电气	1072 HK	784.36	13.09	14.36	8.31	1.13	0.70

资料来源：Bloomberg

图表十二：推荐ETF资讯：

ETF	代码	市值(亿港元)	资产净值 NAV (港元)	基金溢价(%)
ProShares 二倍放空纳斯达克指数	QID US	4.60	220.74	0.000
ProShares 空头标普500	SH US	29.45	130.23	0.060
ProShares 放空道瓊30	DOG US	2.95	271.53	0.029

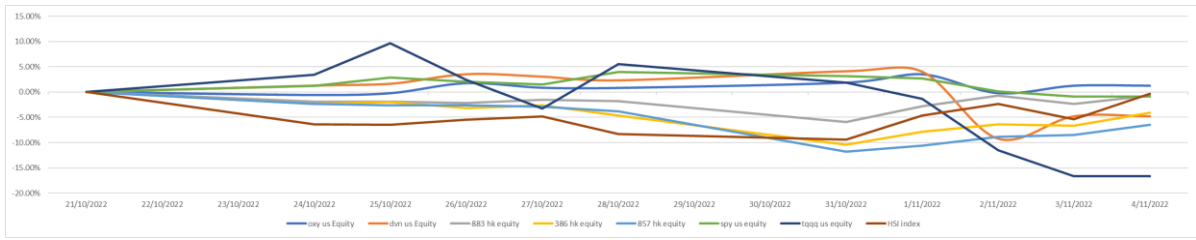
资料来源：Bloomberg

图表十五：上期推荐股票一览

公司	股票代码	推荐日期	推荐日前收市价	最新收市价格	涨跌幅一周	两周
西方石油	OXY US	2022-10-24	71.26	72.16	+0.81%	+1.26%
戴文能源	DVN US	2022-10-24	74.29	70.73	+2.32%	-4.79%
中国海洋石油	0883 HK	2022-10-24	9.95	9.88	-1.81%	-0.70%
中国石油化工股份	0386 HK	2022-10-24	3.46	3.32	-4.62%	-4.05%
中国石油股份	0857 HK	2022-10-24	3.40	3.18	-3.82%	-6.47%
SPDR 标普500指数ETF	SPY US	2022-10-24	374.29	371.01	+3.94%	-0.88%
ProShares 纳斯达克指数三倍做多ETF	TQQQ US	2022-10-24	20.57	17.15	+5.49%	-16.63%

资料来源：Bloomberg

图表十六：推荐股票两周表现



资料来源: Bloomberg

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惟一参考因素，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