

## 物业管理行业

## 推荐 (维持)

## 恒生物业服务及管理指数对比恒生指数



指数	1年表现
恒生物业服务及管理指数	-37.07%
恒生指数	-1.79%

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

## 物业管理行业三月月报

## 国企民企业绩分化，绩后部署优质物企

市场行情: 3月跑输大市

**指数:** 恒生物业及管理指数3月下降2.76%，同期恒生指数上升3.10%，恒生物业及管理指数跑输大盘5.87个百分点。报告日前一个月起计(19/3/2023-18/4/2023)恒生物业及管理指数上升5.27%，同期跑输恒生指数3.41个百分点。

**个股:** 3月主要物业管理公司平均表现为-6.36%，主要物业管理公司之中出现升幅的是滨江服务、融创服务、中海物业、保利物业，升幅分别为9.71%、7.03%、4.81%、1.16%。

**港股通:** 3月雅生活服务、宝龙商业、保利物业、卓越商企服务、金科服务、建业新生活、融创服务、新城悦服务、华润万象生活分别获港股通增持，增持前三位月内变动为+2.17%、+0.99%、+0.94个百分点。

**房地产数据:** 3月份房地产数据普遍能够维持去月开始的回升趋势，符合此前预期。房地产数据在需求端的表现较佳，商品房销售、19城销售以及物业公司关联房企销售均继续维持明显回升趋势；供应端例如房地产投资、新开工数据复苏势能较弱，但水平仍显著优于2H22，其中竣工数据继续表现强势，维持同比升幅，反映保交楼持续取得成果。

## 投资建议:

3月份公布的2022年业绩显著反映国企背景的物管公司的业务稳定性，以及从以往高增长的云云民企之中一定程度上挑选出优质的民营物管公司。接下来，随着房地产板块的数据逐渐筑底回升，物管行业出清阶段后拥有安全关联方（违约风险低），以及自身运营展现价值（外拓能力、业务多元性等）的物管公司将会跑出。当中预计拥有国企背景的物管公司将会率先较受市场追捧，但拥有以上特质的民营物管公司仍有跑出的机会。物管公司担任治理社会基层的重要角色，经营模式稳定兼有盈利，在房地产脱离高杠杆发展模式的背景下，发展由量向质转变，而且估值处于多年较低的位置，反映当前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。对物管板块维持推荐评级，当前在整固的过程中，建议关注背景较佳、投资风险较低、并逐步发展非住宅物管业务的稳健国企华润万象生活(1209HK)、保利物业(6049HK)、越秀服务(6626HK)；以及在房地产行业流动性回暖、民营房企信用风险有望逐步出清而恢复多元增长、行业龙头的优质民营物企碧桂园服务(6098.HK)。

**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

投资建议.....	3
政策/行业动态.....	4
公司重点公告.....	7
房地产数据.....	12
1) 房地产投资情况.....	12
2) 新开工竣工面积.....	12
3) 房地产销售情况.....	13
4) 数据解读.....	17
指数表现.....	19
个股表现.....	21
港股通 .....	22
风险因素.....	22

## 投资建议

3月，物业管理板块小幅下跌大约3%，及后于报告日前靠稳小幅回升。3月份大部分港股物管公司公布了2022年业绩，整体物管公司收入以及归母净利润增速下降，当中国企表现明显优于民企，例如央企华润万象生活继续保持增收又增利（公司2022收入120.16亿元，同比增长35.39%，归母净利润为22.06亿元，同比增长27.90%）；民企表现较差，主要因为在房地产下行的背景下影响民营房地产公司运营，导致民企物管出现大额的高管以及关联方应收减值压制业绩。而且2022年民企的业绩表现较为分化：头部民企碧桂园服务虽然利润下降但收入继续上升，（公司2022收入为413.67亿元人民币，同比增长43.42%；归母净利润为19.43亿元人民币，同比减少51.82%）；第二梯队金科服务却收入下行，而且出现亏损情况（公司2022收入为50.05亿元，同比下降16.14%；归母净亏损为18.19亿元）；昔日外拓能力强劲的旭辉永升服务甚至因为未能如期公布2022年业绩而出现停牌情况。2022年业绩显著反映国企背景的物管公司的业务稳定性，以及从以往高增长的云云民企之中一定程度上挑选出优质的民营物管公司。

3月份物管板块表现显示市场已充分预期2022年物管板块的业绩下行。接下来，随着房地产板块的数据逐渐筑底回升，物管行业出清阶段后拥有安全关联方（违约风险低），以及自身运营展现价值（外拓能力、业务多元性等）的物管公司将会跑出。当中预计拥有国企背景的物管公司将会率先较受市场追捧，但拥有以上特质的民营物管公司仍有跑出的机会。

物管公司担任治理社会基层的重要角色，经营模式稳定兼有盈利，在房地产脱离高杠杆发展模式的背景下，发展由量向质转变，而且估值处于多年较低的位置，反映当前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。对物管板块维持推荐评级，当前在整固的过程中，建议关注背景较佳、投资风险较低、并逐步发展非住宅物管业务的稳健国企**华润万象生活（1209HK）、保利物业（6049HK）、越秀服务（6626HK）**；以及在房地产行业流动性回暖、民营房企信用风险有望逐步出清而恢复多元增长、行业龙头的优质民营物企**碧桂园服务（6098.HK）**。

## 政策/行业动态

表 1: 3月物业管理政策/行业动态

日期	内容
<b>政策</b>	
13/4	住房和城乡建设部倪虹部长在 2023 年全国两会“部长通道”答记者问时提出“ <b>持续推进老旧小区改造，建设完整社区</b> ”要抓好“ <b>三个革命</b> ”，即“ <b>楼道革命</b> ”，消除安全隐患，有条件加装电梯；“ <b>环境革命</b> ”，完善配套设施，加装充电桩等和适老化的改造；“ <b>管理革命</b> ”，党建引领、物业服务。这为物业服务企业参与老旧小区改造和管理工作指明了方向，提出了具体要求。为贯彻落实好倪虹部长的讲话精神和工作要求，中国物业管理协会面向行业征集物业服务企业参与老旧小区改造和后期物业管理的经验和思考，优秀内容将报送上级机关，并在中国物业管理协会网站、微信、《中国物业管理》杂志等平台发表。
11/4	<p><b>全国住房和城乡建设系统精神文明建设工作会议在浙江省杭州市召开</b>，总结 2022 年住房和城乡建设系统精神文明建设工作，安排部署 2023 年重点工作。住房和城乡建设部党组书记、部长倪虹为会议召开作出批示。住房和城乡建设部党组成员、副部长姜万荣出席会议并讲话，浙江省人民政府副省长胡伟致辞。中央文明办有关部门领导到会指导。</p> <p>会议强调，重点抓好三个方面工作。一是深入学习宣传贯彻习近平新时代中国特色社会主义思想 and 党的二十大精神。将学习贯彻习近平新时代中国特色社会主义思想同加强党的政治建设、贯彻落实党的二十大精神提出的新目标新任务新举措、学习贯彻中央经济工作会议精神与全国住房和城乡建设工作会议精神结合起来，扎实开展学习贯彻习近平新时代中国特色社会主义思想主题教育，把学习成果转化为坚定理想信念、锤炼党性和指导实践、推动工作的强大力量，使各级党组织和全体党员始终保持统一的思想、坚定的意志、协调的行动、强大的战斗力，努力在以学铸魂、以学增智、以学正风、以学促干上取得实实在在的成效，不断推动住房和城乡建设事业高质量发展。二是广泛宣传践行社会主义核心价值观，做好强化理想信念教育、深化公民道德建设、积极弘扬时代新风新貌、做好先进典型选树宣传、开展志愿服务活动工作。三是持续深入开展群众性精神文明创建。聚焦全国文明单位创建、全国青年文明号推荐以及“‘强基础、转作风、树形象’专项行动”</p> <p><b>“加强物业管理 共建美好家园”重点项目创建等工作，将创建工作与行业管理服务有机融合，不断满足人民群众对拥有更舒适安全的居住条件、更便捷高效的市政公共服务和更优美宜人的城乡环境的新期盼。</b></p>
7/4	中共山东省物业服务行业委员会发布《 <b>关于公布“齐鲁红色物业”党建示范点暨省管党费支持项目名单的通知</b> 》，确定 16 个小区为“齐鲁红色物业”党建示范点暨省管党费支持项目。《通知》称，为充分发挥“齐鲁红色物业”星级服务项目示范引领作用，深化提升“齐鲁红色物业”建设，经各市物业服务行业党委推荐、省物业服务行业党委审核，确定济南市名辉豪庭等 16 个小区为“齐鲁红色物业”党建示范点暨省管党费支持项目。该《通知》要求，各市物业服务行业党委要指导各项目认真组织实施党组织活动场所提升等工作，加强对省管党费使用情况的监督，确保专款专用、用到实处、取得实效。
1/4	<p>住房和城乡建设部党组书记、部长倪虹出席“中国电动汽车百人会论坛 2023”，以“如何学习借鉴汽车产业，为人民群众建好房子”为题发表演讲。<b>倪虹强调，安居乐业是人民群众对幸福的最朴素的期待。在服务上，要像汽车 4S 店一样搞好物业服务。</b></p> <p>关于“如何学习借鉴汽车产业，为人民群众建好房子”，倪虹表示：<b>第一，在设计上要像智能汽车一样，以科技赋能住宅</b>：比如可以让房子根据主人的需要，自动调节通风、采光、照明、温度、湿度，营造舒适的居住环</p>

	<p>境;也可以及时预警,防范火灾、煤气泄露等事故发生;还可以加强独居老人、儿童的安全健康监测管理,提高社区和家庭的安防水平。住房和城乡建设部将会同相关部门,让新一代信息技术进家庭、进楼宇,共同建设数字家庭、智慧社区和智慧城市,让城市科技更多造福群众生活;<b>第二,在建造上,要像造汽车一样造房子:</b>建筑行业要学习工业化的生产方式大力发展装配式建筑,使房子标准化设计、工厂化生产、装配化施工、一体化装修,这样既有利于老房子的更新改造,方便维修更换部件,又可以减少环境污染,提升劳动生产率和质量安全水平;<b>第三,在使用上,要像汽车一样建立房屋的体检和保险制度:</b>倪虹表示我国城镇化发展到现在,很多新房子会变成老房子,老房子可能存在一定的安全隐患。因此,要学习汽车行业的做法,建立房屋定期体检制度,按照房屋的建成年代、功能类型确定体检的频次,来及时查找和发现问题,体检出来的问题也就是房屋更新改造的重点,可以有针对性提出整改措施,消除安全隐患;<b>第四,在服务上,要像汽车4S店一样搞好物业服务:</b>好的房子也应该有好的服务,好的服务要靠好的物业,现在一些物业服务企业也积极探索一些新的业态和模式,比如有的物业服务企业建立了抢单平台,业主可以通过手机APP提交维修需求,物业人员通过抢单的方式进行处理。</p>
29/3	<p>海口市印发《<b>海口市加强和改进住宅小区物业管理工作实施方案</b>》。《方案》提出,通过坚持穿透式管理,加强部门联动,实现小区共建共治共享,打造“<b>先锋物业和美小区</b>”城市基层党建工作品牌,努力实现小区<b>环境面貌有改善、物业服务质量有提高、居民居住品质有提升</b>,加快建设海南自贸港核心区和现代化国际化新海口。《方案》要求,落实属地管理职责。各区(海口桂林洋经济开发区管委会)是加强和改进住宅物业管理工作的组织实施主体,负责对本辖区内的物业管理活动进行管理、监督和指导;指导、协助和监督本辖区的业主成立业主大会、选举产生业主委员会;负责本辖区内物业承接查验,物业项目的移交和接管工作等。同时,强化行业主管部门监管职责。海口市直相关单位是加强和改进住宅物业管理工作的行业监管主体,要各负其责、多方联动,共同推进物业管理工作实现新突破。</p>
24/3	<p><b>市住房城乡建设委举办了第三十三期“处长政策解读日”活动。</b>活动以“《<b>北京市城市更新条例</b>》政策解读”为主题,市住房城乡建设委城市更新处董良处长重点围绕《条例》制定出台的背景、重要意义和各章节内容等进行了解读。其中,关于北京市城市更新包括的内容,活动提到:按照国家对于开展城市更新的最新要求,充分借鉴其他省市好的做法经验,聚焦民生保障、体现首都特色,《条例》明确了北京城市更新的5大类12项内容。具体为:</p> <p>一是以保障老旧平房院落、危旧楼房、老旧小区等房屋安全,提升居住品质为主的居住类城市更新;二是以推动老旧厂房、低效产业园区、老旧低效楼宇、传统商业设施等存量空间资源提质增效为主的产业类城市更新;三是以更新改造老旧市政基础设施、公共服务设施、公共安全设施,保障安全、补足短板为主的设施类城市更新;四是以提升绿色空间、滨水空间、慢行系统等环境品质为主的公共空间类城市更新;五是以统筹存量资源配置、优化功能布局,实现片区可持续发展的区域综合性城市更新。</p> <p>同时,考虑到随着城市更新行动的不断推进实施,实践中可能会出现新的更新项目类型,《条例》授权市人民政府可以确定其他城市更新活动,为实践留出发展空间。为了突出本市城市更新聚焦存量资源的提质增效,与新建开发项目有所区别,《条例》明确本市城市更新活动不包括土地一级开发、商品住宅开发等项目。</p>
21/3	<p>全国自建房安全专项整治工作开展以来,各地认真贯彻落实习近平总书记重要指示精神和党中央、国务院决策部署,组织开展“百日行动”,对危及公共安全的经营性自建房快查快改、立查立改,及时消除安全风险,取得积极成效。但经营性自建房量大面广、情况复杂,安全管理基础薄弱,仍存在规划建设管控不到位、审批与监管脱节、经营准入监管缺失、管理机制不健全、监管力量不足等问题。为全面加强经营性自建房安全管理,推动建立经营性自建房安全管理长效机制,切实维护人民群众生命安全<b>15部门联合印发《关于加强经营性自建房安全管理的通知》</b>,其中事项包括:</p>

2023-4-19

	1) 加强既有经营性自建房安全管理; 2) 严格新增经营性自建房监管; 3) 健全房屋安全管理体制机制。
17/3	<b>住房和城乡建设部印发7个文明行业标准</b> , 涉及城市供水、城镇燃气、园林绿化、物业管理、住房公积金、城市供热、城市管理综合执法等领域。其中《全国物业管理文明行业标准》从“坚持党建引领, 提升工作成效”“坚持以人为本, 实现优质服务”“创新服务手段, 规范有序竞争”“丰富社区文化, 文明氛围浓厚”“热心公益事业, 践行社会责任”“注重队伍建设, 行业形象良好”等方面对物业管理工作提出了要求。
16/3	<b>国家发展改革委、住房和城乡建设部等八部门联合发布《关于全面巩固疫情防控重大成果 推动城乡医疗卫生和环境保护工作补短板强弱项的通知》</b> , 提出了五个方面15条具体措施。《通知》要求, 完善机场、车站、公交、地铁、商场、超市、宾馆饭店、写字楼等人员密集场所的卫生设施, 对垃圾收集点、公厕等地点进行常态化清扫保洁。进一步完善街道社区、乡村的环境卫生设施及保洁制度, 充分发挥物业、居(村)委会等的作用, 定时清理垃圾和废弃物, 消除卫生死角。《通知》要求, 提升生活垃圾分类和处理能力。加快完善垃圾分类设施体系, 合理布局建设收集点、收集站、中转压缩站等设施, 健全收集运输网络。加快补齐县级地区生活垃圾焚烧处理能力短板, 鼓励按照村收集、镇转运、县处理或就近处理等模式, 推动设施覆盖范围向建制镇和乡村延伸。统筹推进生活垃圾分类网点与废旧物资回收网点“两网融合”, 提高可回收物资源化利用水平。协同推进农村有机生活垃圾、厕所粪污、农业生产有机废弃物资源化利用。强化设施二次污染防治能力建设, 加快建设焚烧飞灰处置设施, 完善垃圾渗滤液处理设施。
<b>公司动态</b>	
13/4	<b>杭州万科物业服务服务有限公司</b> 注册资本从1亿元增加25%至1.25亿元。杭州万科物业服务服务有限公司成立于2007年3月21日, 法定代表人为丁光强, 注册资本1.25亿元, 经营范围含市政设施管理; 城市绿化管理; 城市公园管理; 园区管理服务; 采购代理服务等。
12/4	<b>深圳市万物梁行物业服务服务有限公司</b> 联合上海时链节能科技有限公共设物链慧智(上海)能源科技有限公司。物链慧智成立于2023年4月11日, 法定代表人为周哲, 注册资本为1000万元人民币。该公司经营范围包括建筑智能化系统设计; 建设工程施工等。目前, 万物梁行持公司股份70%, 时链节能科技持公司股份30%。
11/4	成都洁华科技有限公司、成都君信合企业管理中心(有限合伙)、成都诚信明企业管理中心(有限合伙)转让成都信谊物业有限公司33%股权于 <b>世茂天成物业服务集团有限公司</b> 。于股权转让前, 成都洁华科技有限公司、成都君信合企业管理中心(有限合伙)、成都诚信明企业管理中心(有限合伙)分别持股信谊物业21%、6%、6%, 世茂天成物业持股信谊物业67%; 于股权转让后, 世茂天成物业持股信谊物业股份100%。
11/4	<b>保利(佛山)物业服务服务有限公司</b> 经营范围新增食品销售、教育咨询服务等。
7/4	<b>中海物业</b> 中标香港房屋委员会总部办公大楼服务管理合约。香港房委会是香港特区政府辖下法定机构, 负责制定有关公营房屋政策, 包括规划、兴建、管理和维修保养各类公共租住房屋, 包括出租公屋、中转房屋和临时收容中心等。中海物业将为其总部办公大楼提供物业管理服务, 管理面积2.21万平方米, 进驻员工62人。
7/4	佛山市北滘镇智慧物业城市项目(二标)中标结果近日公布, 由 <b>碧桂园生活服务集团股份有限公司</b> 联合佛山市顺德区碧盛城市服务有限公司中标该项目, 中标金额1.33亿元, 服务时间为自合同签订生效之日起至2025年12月31日。服务内容包括服务范围以内的环卫保洁、绿化管护、河涌保洁、城市市容秩序管理等相关服务, 以及建设智慧云平台, 平台须实现前述相关服务内容的管理、统计、绩效考核等, 须实现服务区域的智慧物业城市管理。
27/3	<b>万物梁行</b> 宣布, 与重庆江北国际机场正式达成合作, 为T2航站楼社会停车场、T3综合交通枢纽停车楼、航站楼及综合交通枢纽商业区、中新商业公司办公区等项目提供物业管理服务, 总面积约30万平方米。重庆江北国际机场是中国八大区域枢纽机场之一, 拥有三座航站楼, 三条跑道, 机位209个, 可保障年旅客吞吐量

2023-4-19

	4500 万人次，2021 年旅客吞吐量位列全国第四位。
22/3	<b>碧桂园生活服务集团股份有限公司</b> 新增投资企业广西南宁通点广告传播有限责任公司。广西南宁通点广告传播有限责任公司成立于 2023 年 3 月 8 日，法定代表人为陈翰儒，注册资本为 100 万元，经营范围含组织文化艺术交流活动；广告发布；企业形象策划；会议及展览服务等。公司由碧桂园服务 100%持股。
22/3	<b>金科智慧服务集团股份有限公司</b> 联合吉林省骏成物业管理有限责任公司成立吉林省金悦骏成物业管理有限公司。吉林省金悦骏成物业管理有限公司成立于 2023 年 3 月 21 日，法定代表人为文斌，注册资本为 200 万元，经营范围含物业管理；专业保洁、清洗、消毒服务；建筑物清洁服务；家政服务等。公司由金科智慧服务持股 51%、骏成物业 49%。
22/3	<b>保利物业服务股份有限公司</b> 新增投资企业保利（山西）物业服务有限公司，持股比例 100%。保利（山西）物业服务有限公司成立于 2023 年 3 月 20 日，法定代表人为王东北，注册资本为 1000 万元，经营范围含酒店管理；会议及展览服务；建筑物清洁服务；家具销售；餐饮管理等。该公司由保利物业 100%持股。
21/3	<b>万物梁行</b> 公布公司中标中国进出口银行福建省分行项目，为其提供 PFM 物业及综合设施管理服务。
20/3	<b>深圳市佳兆业美好生活科技有限公司</b> 新增投资企业杭州佳兆业生活科技有限公司，持股比例 100%。杭州佳兆业生活科技有限公司成立于 2023 年 3 月 17 日，注册资本 200 万元，法人代表为杨勇，经营范围包括广告发布；旅客票务代理；票务代理服务等。目前，该公司由深圳市佳兆业美好生活科技有限公司 100%持股。

数据来源：政府各网站，中国物业管理协会网站，观点地产网，克而瑞，恒大证券研究中心，\*房地产重磅政策以蓝色标记

## 公司重点公告

表 2：3 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	29/3	业绩公布	公布 2022 年业绩。公司 2022 收入为 413.67 亿元人民币，同比增长 43.42%；归母净利润为 19.43 亿元人民币，同比减少 51.82%；整体毛利率同比下降 5.90 个百分点至 24.80%，派末期股息每股 0.144 元以及特别股息每股 0.2281 元。
华润万象生活	28/3	业绩公布	公布 2022 年业绩。公司 2022 收入为 120.16 亿元，同比增长 35.39%；归母净利润为 22.06 亿元，同比增长 27.90%；毛利率同比下降 1.03 个百分点至 30.05%，派中期股息每股 0.312 元（0.357 港元）。
	28/3	终止收购	提述公司日期为二零二二年九月二十八日内容有关就建议收购诸暨祥生及浙江祥生事项订立股权转让协议的公告。订约双方于进一步磋商及讨论后，决定不再进行收购事项。股权转让协议将因此宣告终止，订约双方的所有义务与责任亦按股权转让协议终止。
	28/3	人事变动	安永会计师事务所将于其任期届满后于本公司应届股东周年大会结束时退任公司核数师，并不会被续聘。在公司审核委员会的推荐下，董事会决议建议在安永会计师事务所退任后委任毕马威会计师事务所为本公司新任核

2023-4-19

			数师，而该建议委任须待本公司股东于应届股东周年大会批准后方可作实。
中海物业	23/3	业绩公布	公布 2022 年业绩，收益同比上升 34.4%至 126.89 亿港元，毛利同比上升 23.1%至 20.2 亿港元，毛利率相对下滑至 15.9%。股东应占溢利同比上升 29.4%至 12.73 亿港元，每股基本及摊薄后盈利为 38.73 港仙，股东权益平均回报率为 38.5%，末期股息每股 8 港仙。
保利物业	29/3	业绩公布	公布 2022 年业绩，收入约人民币 136.87 亿元，同比增长 26.9%；公司拥有有人应占年内溢利约 11.13 亿元，同比增长 31.6%；每股基本盈利 2.014 元，拟派年度股息每股 0.503 元。
绿城服务	21/3	诉讼	公布有关诉讼的进一步更新。考虑到该法律诉讼尚未有终审判决，有关事项仍有较大不确定性，公司会跟进法律程序，并且继续评估该法律诉讼对集团的影响。
	24/3	业绩公布	公布 2022 年业绩。收入 148.56 亿元(人民币，下同)，同比增长 18.2%；权益股东应占溢利 5.48 亿元，同比下降 35.3%；每股基本盈利 0.17 元；建议派发 2022 年末期股息每股 0.1 港元。
	28/3	人事变动	宣布曾益明先生因工作调整，已请辞公司非执行董事之职务；及刘兴伟先生获委任非执行董事，变动自 2023 年 3 月 28 日起生效。
雅生活服务	28/3	业绩公布	公布 2022 年业绩。收入为 153.79 亿元，较去年同期增长 9.2%；公司股东应占利润为 18.4 亿元，较去年同期下降 20.3%。不派末期股息。
旭辉永升服务	31/3	停牌	交易所通告 - 停牌
	31/3	业绩延期	董事会经审慎周详考虑后决定，本公司不适宜在现阶段刊发本集团截至 2022 年 12 月 31 日止年度的未经审核综合管理账目因为预期 2022 年未经审核管理账目可能会有若干调整，因此 2022 年未经审核管理账目可能不会真实及公平地反映本集团截至 2022 年 12 月 31 日止年度的财务表现及状况。董事会预期将于 2022 年 4 月 30 日或之前寄发本公司截至 2022 年 12 月 31 日止年度的年度报告。
融创服务	20/3	业绩公布	公布 2022 年业绩。营业收入 71.26 亿元，同比下降 9.8%，毛利 16.04 亿元，同比下降 35.6%；毛利结构中，核心业务的毛利占比提升至约 95.9%。公司拥有有人应占亏损约为人民币 4.82 亿元，公司拥有有人核心净利润约为人民币 7.63 亿元，同比下降约 45.6%。不派末期股息。
	6/4	订立协议	提述公司内容有关与融创中国签订有关收购目标公司 100%权益的收购协议 2023 年 4 月 6 日，本公司与融创中国订立补充协议，变更原协议中业绩承诺条款。根据补充协议，卖方承诺目标集团于 2023 年财政年度的归母净利润不低于人民币 1.4 亿元。如果目标集团于 2023 年财政年度的归母净利润不足承诺利润，则本公司有权要求卖方进行现金补偿，现金补偿金额为承诺利润与实际实现的归母净利润差额的 12.86 倍。
金科服务	30/3	业绩公布	公布 2022 年业绩。公司 2022 收入为 50.05 亿元，同比下降 16.14%；毛利率为 18.84%，同比下降 12.09 个百分点；归母净亏损为 18.19 亿元（2021 年归母净利润为 10.57 亿元），不派末期股息。



2023-4-19

	30/3	订立协议	提述公司日期为 2022 年 7 月 29 日的公告及本公司日期为 2022 年 8 月 1 日的通函，内容均有关提供贷款。由于金科股份未有于有关宽限期届满时偿还第一期还款，公司已发出催款函，要求金科股份偿还贷款协议项下的所有本金连同应计及未付利息。于公告日期，公司尚未收到金科股份的任何还款。
	30/3	股份奖励计划	董事会欣然宣布，公司已于 2023 年 3 月 30 日采纳计划。董事会计划于适当时候指示受托人于二级市场按照市场交易价购买若干数目的现有股份作为计划的奖励股份。
	31/3	人事变动	经公司提名委员会，董事会决定提名第二届董事会候选人，即夏绍飞先生为拟任执行董事，吴晓力先生、林可女士、韦熠先生、徐国富先生及梁忠太先生为拟任非执行董事，肖慧琳女士及袁林女士为拟任独立非执行董事，惟须经公司股东于即将召开及举行的本公司应届股东周年大会上以普通决议案之方式批准。于股东周年大会结束后，罗利成先生将不再担任非执行董事，而曹国华先生及陈志峰先生将不再担任独立非执行董事，以投入更多时间于其他业务承担； 公司监事会已议决提名第二届监事会候选人，即余勇先生、骆瑞锋先生为拟任股东监事，任文娟女士为职工代表监事。
世茂服务	27/3	盈利警告	公布盈利警告。预期 2022 年度未经审核的公司净亏损将不超过人民币 900 百万元，该亏损主要是由于本集团对关联方应收账款的减值拨备大幅增加，以及对商誉大幅减值所致。
	31/3	业绩公布	公布 2022 年业绩。收入为人民币 8,636.8 百万元，较 2021 年同期的人民币 8,343.4 百万元增长 3.5%。公司权益持有人应占亏损为人民币 927.1 百万元，而 2021 年同期的权益持有人应占利润为人民币 1,110.4 百万元。不派末期股息。
新城悦服务	29/3	业绩公布	公布 2022 年业绩。收入为约人民币 5,179.6 百万元，较 2021 年同期约人民币 4,350.7 百万元增长约 19.1%。归属本公司权益持有人的净利润为约人民币 423.5 百万元，较 2021 年约人民币 525.5 百万元下降约 19.4%。董事会建议派发截至 2022 年 12 月 31 日止年度末期股息每股本公司普通股人民币 0.16 元。
滨江服务	24/3	业绩公布	公布 2022 年业绩。收入约 19.82 亿元，同比增长约 41.7%。公司权益股东应占报告期内利润约为人民币 412.0 百万元，较 2021 年同期约人民币 321.8 百万元增加约 28.0%。董事会建议派发 2022 年末期股息为每股 1.001 港元。
建发物业	30/3	业绩公布	公布 2022 年业绩。收益 22.9 亿元，同比增加 47.14%；股东应占溢利 2.47 亿元，同比增加 55.11%；每股基本盈利 0.19 元；拟派发末期股息每股 0.1 港元。
合景悠活	28/3	盈利警告	公布盈利警告。预期录得本年度未经审核利润由 2021 年 12 月 31 日止年度约人民币 684.3 百万元大幅减少至不超过人民币 70.0 百万元（减幅不低于 90%），而本年度未经审核核心净利润由 2021 年 12 月 31 日止年度约

2023-4-19

			人民币 697.5 百万元预期减少至不超过人民币 580.0 百万元 (减幅不低于 15%)。
	31/3	业绩公布	公布 2022 年业绩。收入 40.26 亿元, 较上年 32.55 亿元, 增加 23.69%; 归母净利润 341.2 万元, 较上年 6.75 亿元, 下滑 99.5%。不派末期股息。
建业新生活	24/3	人事变动	宣布代纪玲女士已获委任为本公司非执行董事, 而闵慧东女士已辞任公司非执行董事, 自 2023 年 3 月 24 日起生效。
	24/3	业绩公布	公布 2022 年业绩。收入为人民币 31.48 亿元, 较 2021 年人民币 35.99 亿元降低 12.5%。年内公司股东应占利润为人民币 5.62 亿元, 相比 2021 下降 9.2%。董事会建议派发截至 2022 年 12 月 31 日止年度的末期股息每股 19.1 港仙。
卓越商企服务	27/3	业绩公布	公布 2022 年业绩。收入约为人民币 35.27 亿元, 同比增长 1.7%; 公司拥有人应占利润约为 4.03 亿元, 同比下降 20.9%; 公司拥有人核心净利润为 4.95 亿元, 同比下降约 6.0%。每股盈利 33.1 分, 末期股息每股 6.09 港仙。
宝龙商业	29/3	业绩公布	公布 2022 年业绩。收入约为人民币 2,549.3 百万元, 较截至 2021 年 12 月 31 日止年度约人民币 2,464.0 百万元增长约 3.5%。本公司股东应占利润约为人民币 443.1 百万元, 较截至 2021 年 12 月 31 日止年度约人民币 438.1 百万元增长约 1.1%。董事会建议派发截至 2022 年 12 月 31 日止年度末期股息每股普通股 0.15 港元。
	29/3	人事变动	董事会宣布, 张云峰先生由于其他业务承担, 已由执行董事调任为非执行董事, 并已辞任公司首席财务官; 及贺旭光先生已获委任为首席财务官; 均自 2023 年 3 月 29 日起生效; 董事会亦宣布金红女士已辞任公司之联席公司秘书, 以投入其他事业发展, 自 2023 年 3 月 29 日起生效。金女士辞任后, 董事会欣然宣布, 张依婷女士已获委任为联席公司秘书, 自 2023 年 3 月 29 日起生效。梁慧欣女士将继续担任另一名联席公司秘书。
金茂服务	24/3	业绩公布	公布 2022 年业绩。收入约为人民币 2,436.0 百万元, 较截至 2021 年 12 月 31 日止年度的约人民币 1,515.5 百万元增加约人民币 920.5 百万元或 60.7%。年内利润约为人民币 341.4 百万元, 较截至 2021 年 12 月 31 日止年度的约人民币 179.0 百万元增加约 90.7%。董事会建议派付截至 2022 年 12 月 31 日止年度的末期股息每股 0.17 港元。
中骏商管	30/3	业绩公布	公布 2022 年业绩。收入 11.82 亿元人民币, 同比跌 3.9%。纯利 2.08 亿元, 同比跌 25.9%; 每股盈利 10 分。不派末期股息。
	6/4	年报公布	公布 2022 年年报。
远洋服务	27/3	盈利警告	公布盈利警告。预期集团于二零二二年度将录得本公司拥有人应占溢利约人民币 75.4 百万元, 而截至二零二一年十二月三十一日止年度则录得公司拥有人应占溢利约人民币 439.0 百万元。
	31/3	业绩公布	公布 2022 年业绩。收入较 2021 年增长约 10%至人民币 3,269.9 百万元。公司拥有人应占溢利较 2021 年减少约 83%至人民币 75.4 百万元。董事

2023-4-19

			局欣然建议以现金派发期末股息每股股份人民币 0.123 元。
星盛商业	30/3	业绩公布	公布 2022 年业绩。的收入约为人民币 561.9 百万元，较截至 2021 年 12 月 31 日止年度约人民币 572.2 百万元下降约 1.8%。公司拥有人应占利润约为人民币 154.3 百万元，较截至 2021 年 12 月 31 日止年度约人民币 184.9 百万元下降约 16.6%。董事会建议派付截至 2022 年 12 月 31 日止年度的末期股息每股普通股 0.07 港元。
	14/4	人事变动	公司董事会宣布(i)郭立民先生已辞任非执行董事；(ii)陶慕明先生已辞任执行董事及本公司行政总裁；及(iii)文艺女士已辞任执行董事，辞任乃因彼等欲退休及投放更多时间于私人事务，均自 2023 年 4 月 14 日起生效。郭先生辞任后将不再担任公司审核委员会及薪酬委员会之成员；董事会欣然宣布，(i)刘军先生已获委任为非执行董事、审核委员会成员以及薪酬委员会成员；及(ii)李莉女士已获委任为执行董事，均自 2023 年 4 月 14 日起生效。
佳兆业美好	24/3	业绩公布	公布 2022 年业绩。总收益较截至 2021 年 12 月 31 日止年度约人民币 2,666.4 百万元减少约 33.1%至约人民币 1,783.9 百万元。公司拥有人应占溢利由截至 2021 年 12 月 31 日止年度约人民币 56.8 百万元增加约 64.4%至约人民币 93.4 百万元。不派末期股息。
荣万家	21/3	盈利警告	公布盈利警告。集团截至 2022 年 12 月 31 日止年度的未经审核综合管理账目及董事会目前可得资料作出的初步评估，预期报告期间本集团的净利润约为人民币 236 百万元，较截至 2021 年 12 月 31 日止年度的净利润人民币 400 百万元同比减少 42.5%。
	31/3	业绩公布	公布 2022 年业绩。收入总额约人民币 1,911.2 百万元，同比减少约 25.4%。公司拥有人应占利润约为人民币 235.6 百万元，同比减少约 41.0%。不派末期股息。
万物云	27/3	业绩公布	公布 2022 年业绩。年收入为人民币 30,105.8 百万元，同比增长 27.0%。年内利润为人民币 1,586.1 百万元，下降 7.5%。董事会建议向股东派付截至 2022 年 12 月 31 日止年度的末期股息每股人民币 0.241 元。

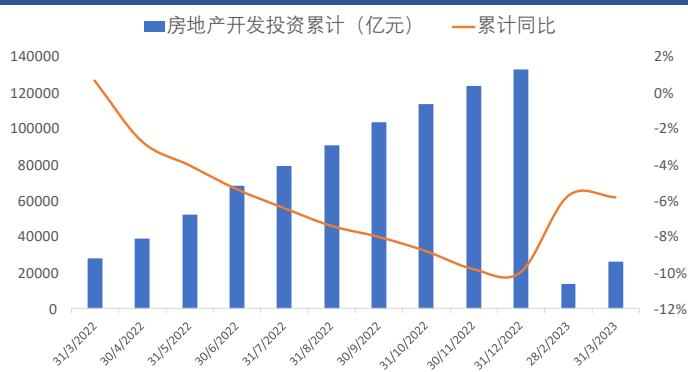
数据来源：公司公告，恒大证券研究中心

## 房地产数据

### 1) 房地产投资情况

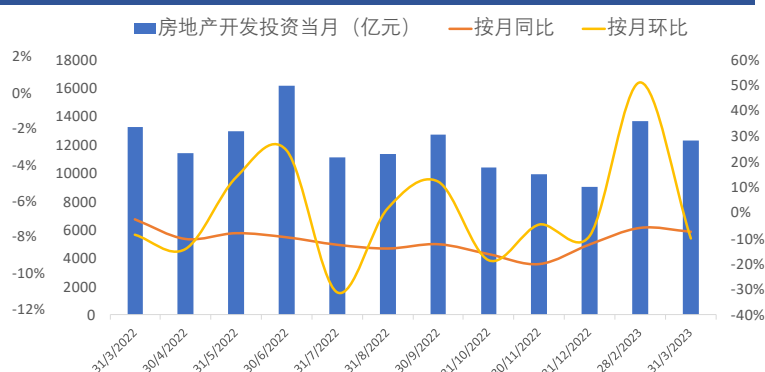
2023年1-3月份全国房地产开发投资额累计达25974亿元，同比下降5.80%；3月份当月全国房地产开发投资额为12305亿元，同比下降7.24%，环比下降9.98%。

图1: 全国房地产开发投资额累计



数据来源: Bloomberg, 国家统计局, 恒大证券研究中心

图2: 全国房地产开发投资额当月

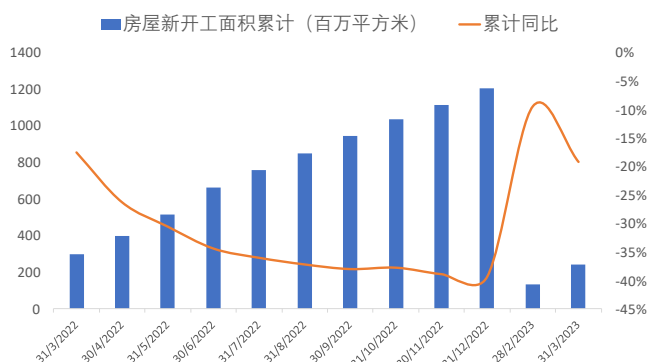


数据来源: Bloomberg, 国家统计局, 恒大证券研究中心

### 2) 新开工竣工面积

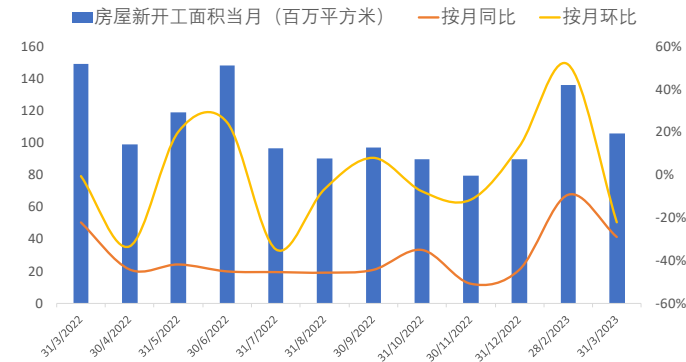
2023年1-3月份全国房地产行业累计新开工面积为24121万平方米，同比下降19.16%；3月份当月计算全国房地产行业累计新开工面积10554万平方米，同比下降29.03%，环比下降22.21%。2023年1-3月全国房地产行业累计竣工面积为19422万平方米，同比上升14.73%；3月份当月计算全国房地产行业竣工面积为6244万平方米，同比上升32.04%，环比下降52.62%。

图3: 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

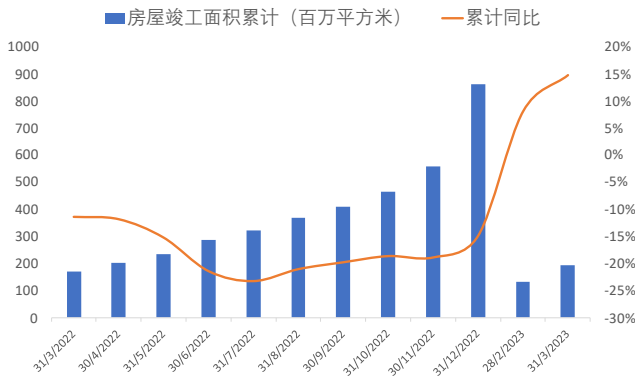
图4: 全国房地产行业新开工面积当月



数据来源: Bloomberg, 国家统计局, 恒大证券研究中心

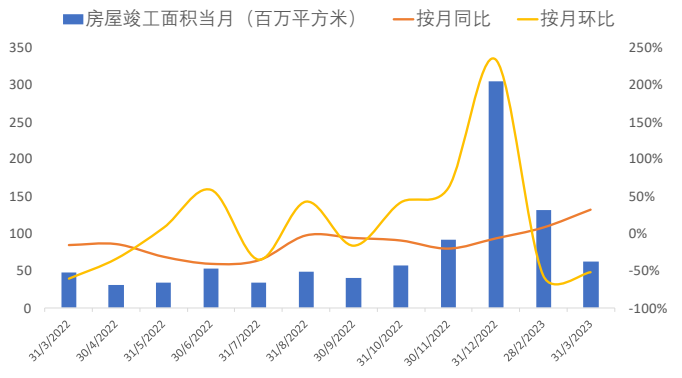
2023-4-19

图 5: 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 6: 全国房地产行业竣工面积当月

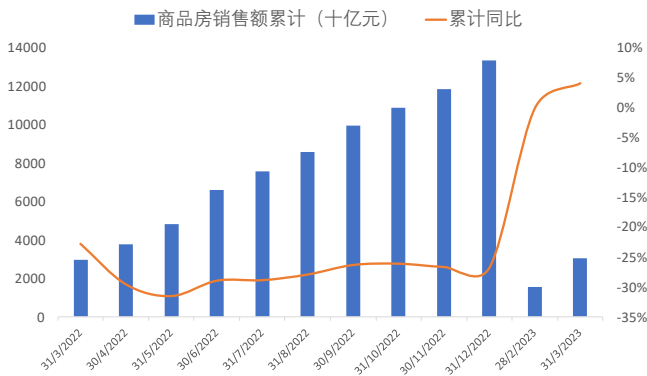


数据来源: Bloomberg, 国家统计局, 恒大证券研究中心

### 3) 房地产销售情况

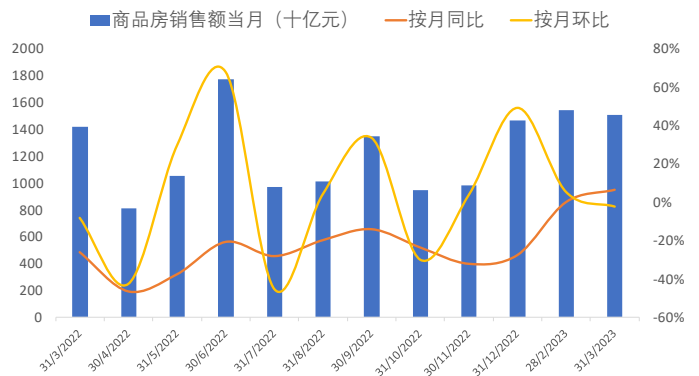
2023 年 1-3 月份全国商品房销售额为 30545 亿元, 同比上升 4.10%; 3 月份当月计算全国商品房销售额为 15096 亿元, 同比上升 6.34%, 环比下降 2.28%。2023 年 1-3 月份全国商品房销售面积为 29946 万平方米, 同比下降 1.80%; 3 月份当月计算全国商品房销售面积为 14813 万平方米, 同比下降 3.45%, 环比下降 2.11%。

图 7: 全国商品房销售额累计



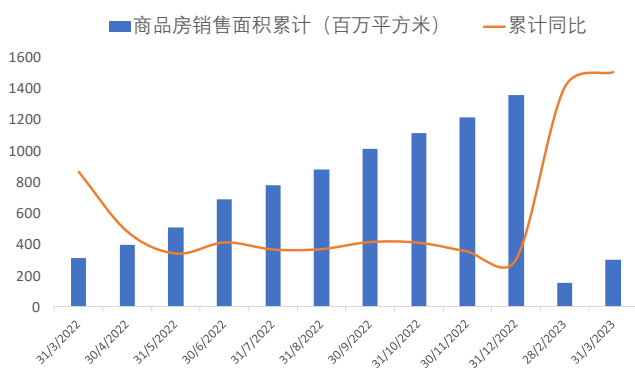
数据来源: Bloomberg, 国家统计局, 恒大证券研究中心

图 8: 全国商品房销售额当月



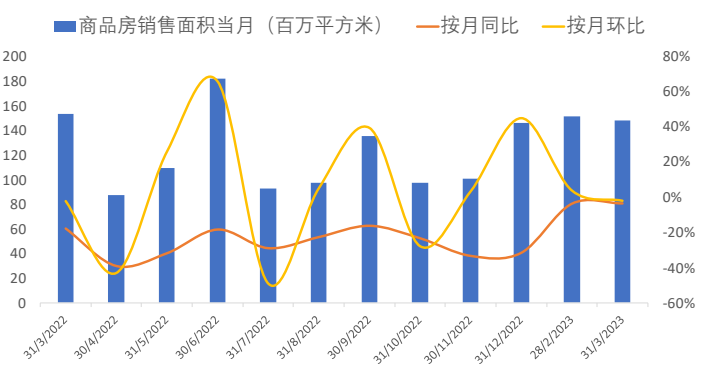
数据来源: Bloomberg, 国家统计局, 恒大证券研究中心

图 9: 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

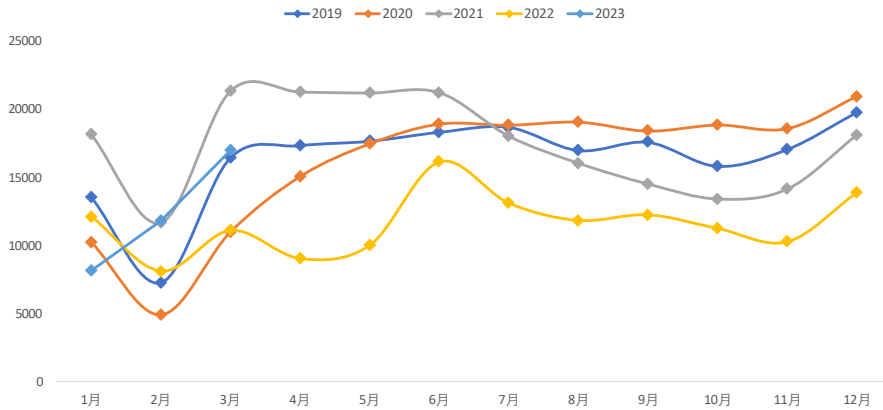
图 10: 全国商品房销售面积当月



数据来源: Bloomberg, 国家统计局, 恒大证券研究中心

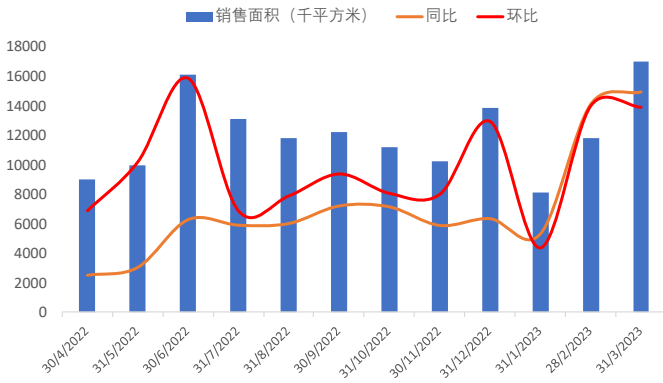
3月，我们跟踪的19个中国城市房地产销售面积达17000.93千平方，同比上升53.20%，环比上升43.89%。分城市等级看，3月中国一线城市房地产销售面积达3292.13千平方米，同比上升55.48%，环比上升62.31%；二线城市房地产销售面积达12178.93千平方米，同比上升55.71%，环比上升43.89%；三线城市房地产销售面积达1529.87千平方米，同比上升32.05%，环比上升49.78%。

图 11: 中国 19 个城市房地产销售面积 (千平方米) 历年总览



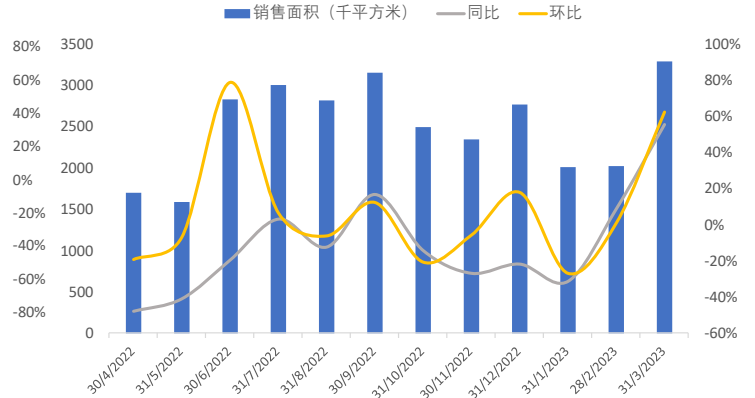
数据来源: Bloomberg, 恒大证券研究中心

图 12: 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

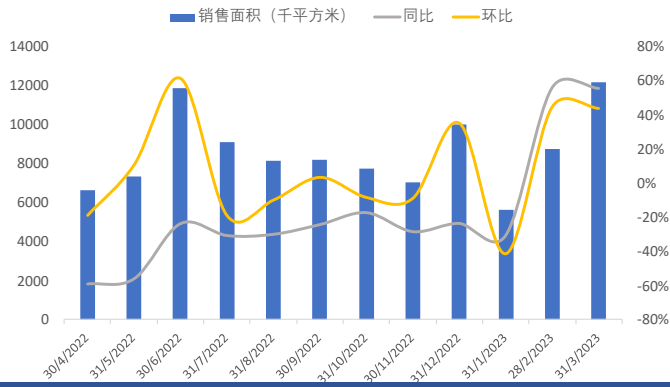
图 13: 中国 19 个城市房地产销售面积 (千平方米) 及同比、环比 - 一线城市



数据来源: Bloomberg, 恒大证券研究中心

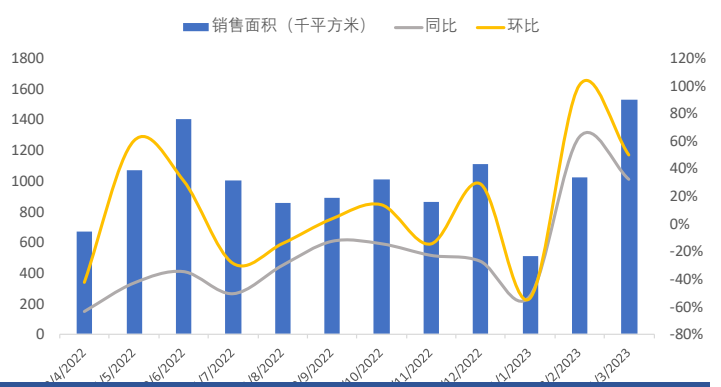
2023-4-19

图 14: 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 15: 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	2023 年累计销售面积 (千平方米)	累计同比
一线城市	北京	720.39	439.06	64.08%	24.61%	1564.85	10.54%
	上海	994.69	561.25	77.23%	78.02%	2527.30	-4.67%
	广州	1156.74	754.47	53.32%	72.68%	2342.69	23.48%
	深圳	420.30	273.55	53.65%	35.26%	900.06	-4.84%
二线城市	成都	1395.56	1089.37	28.11%	22.62%	3394.96	-8.76%
	大连	79.73	233.75	-65.89%	-62.12%	418.73	-22.18%
	杭州	1469.54	925.18	58.84%	97.92%	3412.52	110.60%
	南京	1019.31	655.94	55.40%	47.52%	2107.94	-19.39%
	青岛	1358.72	833.69	62.98%	54.27%	2585.06	14.59%
	苏州	765.04	447.29	71.04%	48.78%	1530.17	12.39%
	厦门	321.47	148.42	116.59%	143.29%	534.95	28.50%
	武汉	1592.57	1206.40	32.01%	99.66%	3542.81	56.06%
	济南	912.95	842.36	8.38%	49.97%	2228.96	34.53%
	哈尔滨	33.82	154.04	-78.04%	-64.73%	246.34	-2.46%
	沈阳	763.31	564.61	35.19%	14.42%	1637.00	-12.62%
	郑州	960.40	532.43	80.38%	53.33%	1793.32	28.52%
天津	1506.53	1132.13	33.07%	110.28%	3154.15	99.91%	
三线城市	佛山	1075.70	799.72	34.51%	25.20%	2248.79	5.83%
	无锡	454.17	221.70	104.85%	51.70%	812.74	10.34%

数据来源: Bloomberg, 恒大证券研究中心

2023-4-19

我们跟踪的 22 家主要物业管理公司关联房企 3 月总销售金额为 3340.74 亿人民币，同比上升 15.16%，环比上升 35.64%。以下为 22 家房企 3 月销售详细情况：

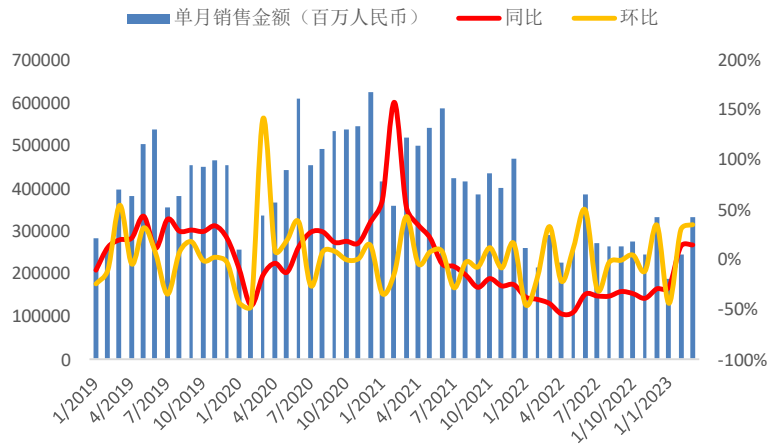
**表 4: 物业管理公司关联房企销售情况**

代码	物管公司	关联房企	本月销售金额 (百万人民币)	同比	环比
3319 HK	雅生活服务	雅居乐集团	4,250	-39.37%	-30.56%
9983 HK	建业新生活	建业地产	1,237	-60.12%	-41.65%
816 HK	金茂服务	中国金茂	20,100	37.11%	42.25%
2669 HK	中海物业	中国海外发展	42,987	89.69%	56.75%
1209 HK	华润万象生活	华润置地	38,800	85.73%	60.33%
606 HK	中骏商管	中骏集团	4,608	-42.47%	20.98%
2602 HK	万物云	万科	42,630	2.65%	41.53%
1995 HK	旭辉永升服务	旭辉控股	8,300	-30.83%	6.27%
6098 HK	碧桂园服务	碧桂园	25,010	-16.94%	0.64%
2869 HK	绿城服务	绿城中国	26,400	74.83%	67.09%
3913 HK	合景悠活	合景泰富	3,850	-15.07%	-10.88%
6049 HK	保利物业	保利发展	50,301	30.94%	46.72%
9909 HK	宝龙商业	宝龙地产	3,478	-19.36%	4.79%
2370 HK	力高健康生活	力高集团	1,390	35.61%	-8.31%
2207 HK	融信服务	融信中国	1,537	-71.52%	15.23%
1755 HK	新城悦服务	新城发展	7,920	-33.81%	1.42%
873 HK	世茂服务	世茂集团	6,220	-15.26%	51.34%
6677 HK	远洋服务	远洋集团	8,190	19.56%	61.54%
1516 HK	融创服务	融创中国	11,180	-49.37%	2.95%
9928 HK	时代邻里	时代中国控股	2,638	-42.19%	34.52%
6626 HK	越秀服务	越秀地产	21,237	256.86%	54.88%
6958 HK	正荣服务	正荣地产	1,811	-29.94%	11.79%
<b>总共</b>			<b>334,074</b>	<b>15.16%</b>	<b>35.64%</b>

数据来源: Bloomberg, 恒大证券研究中心



图 16: 物业管理公司关联房企销售金额、同比及环比



数据来源: Bloomberg, 恒大证券研究中心

#### 4)数据解读

3 月份, 房地产累计投资同比维持负增长的趋势, 跌幅基本与上月持平, 未能维持上月大幅收窄跌幅的趋势, 但后续数据随着中国经济恢复大概率靠稳, 显示房地产投资筑底可期。

房地产新开工竣工数据上看, 房地产新开工面积同比维持负增长, 同样未能维持收窄跌幅的趋势, 同比大幅扩大至大约 20%, 但相比 2H22 的新开工数据, 本月跌幅尚在合理范围, 惟新开工意愿仍有上升空间; 竣工面积上看, 竣工面积成功继续维持增长趋势, 同比增长扩大至约 15%, 可见竣工数据符合预期地继续维持良好表现, 显示中央及地方政府保交楼相关政策持续发力及见效。

房地产销售上看, 商品房销售面积继续收窄同比跌幅至不足 2%, 而商品房销售额同比率先转正, 同比增长 4%, 显示商品房销售去月开始出现的修复趋势持续进行中, 反映居民对房地产信心正在修复途中; 19 城销售数据方面, 整体上看 3 月销售数据继续回暖并出现明显升幅, 同比及环比分别上升 53%及 44%, 销售规模在近 5 年间亦属较高水平。分城市等级看, 一/二/三线城市同比表现分别为 55%/55%/32%, 环比 62%/44%/50%, 3 月份各个等级的城市销售均出现较显著升幅。物业公司关联房企销售表现方面, 整体房企看, 3 月销售数据继续出现上升的现象。环比上看, 大部分房企出现环比涨幅。同比上看, 录得同比涨幅仍然主要是国企, 例如越秀地产、中国海外发展、华润置地 2023 年 3 月销售同比表现分别为 257%、90%、86%, 销售表现比混合所有制企业以及仍然保持负增长的民企好, 显示国企业销售表现分化持续, 预计国企销售表现将会继续维持领先地位。

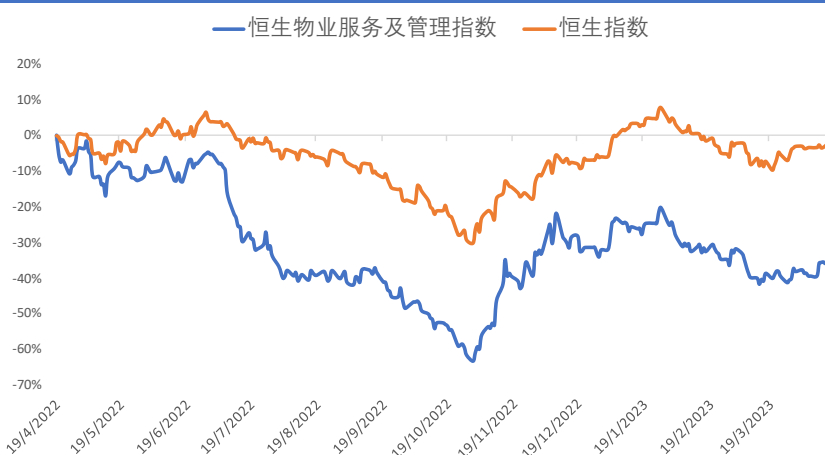
综合房地产数据，3月份房地产数据普遍能够维持去月开始的回升趋势，符合我们此前的预期。房地产数据在需求端的表现较佳，商品房销售、19城销售以及物业公司关联房企销售均继续维持明显回升趋势；供应端例如房地产投资、新开工数据复苏势能较弱，但水平仍显著优于2H22，其中竣工数据继续表现强势，维持同比升幅，反映保交楼持续取得成果。展望在中国经济持续恢复的大背景下，4月份房地产需求端数据能够继续回升趋势，供应端方面能够企稳筑底回升，带动房地产以及物管板块回暖。

## 指数表现

恒生物业及管理指数 3 月 31 日收报 3001.37 点，3 月下降 2.76%，同期恒生指数上升 3.10%，恒生物业及管理指数跑输大盘 5.87 个百分点，表现落后于大势。报告日前一个月起计（19/3/2023-18/4/2023）恒生物业及管理指数上升 5.27%，同期跑输恒生指数 3.41 个百分点。

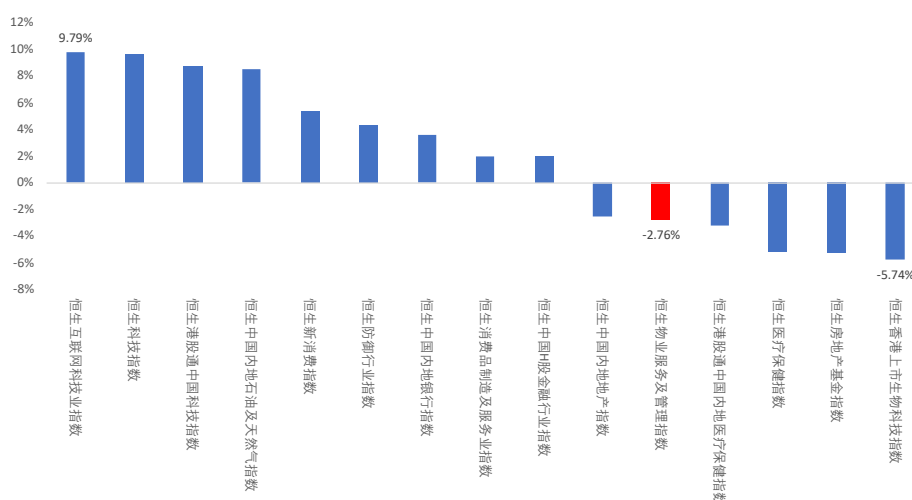
行业块指数看，3 月恒生物业及管理指数-2.76%的表现 在 15 个行业指数中排名第 11 位，跑输表现最好的恒生互联网科技业指数 12.55 个百分点，跑赢表现最差的恒生香港上市生物科技指数 2.98 个百分点。

图 17: 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 18: 3 月行业指数表现



数据来源: Bloomberg, 恒大证券研究中心

2023-4-19

估值上看，截至3月31日恒生物业服务及管理指数成分股市盈率（PE）均值为16.05倍，比上月下降4.92%，截至4月18日为16.19倍。2017年起至今的市盈率历史均值为24.46倍，当前物管板块估值仍然处于历史低位的水平。

图 19: 恒生物业服务及管理指数成分股市盈率 (PE)

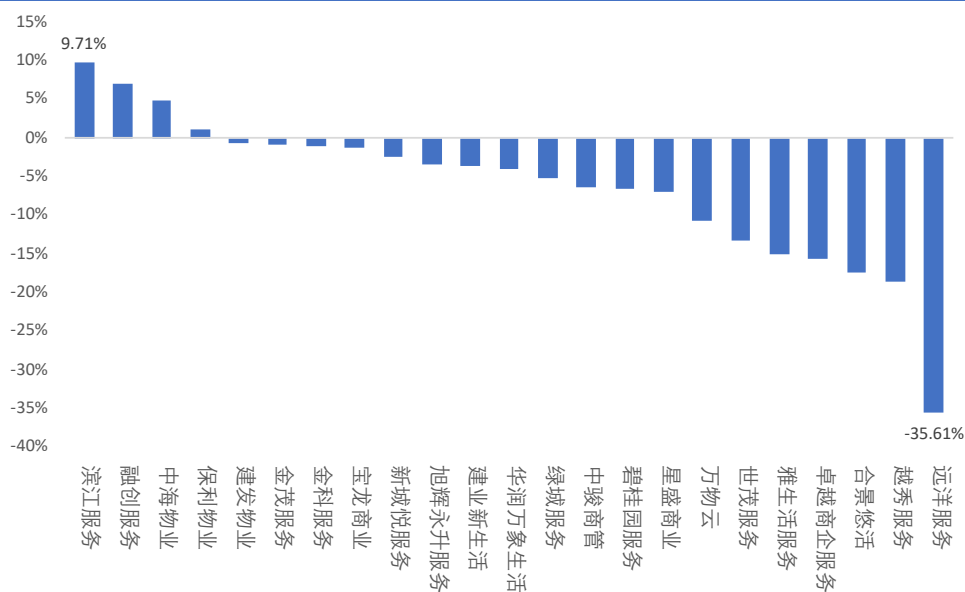


数据来源: Bloomberg, 恒大证券研究中心

## 个股表现

个别公司看，截至3月31日，3月主要物业管理公司之中有4家录得涨幅，分别为滨江服务、融创服务、中海物业、保利物业，升幅分别为9.71%、7.03%、4.81%、1.16%；跌幅前五的是远洋服务、越秀服务、合景悠活、卓越商企服务、雅生活服务，跌幅分别为-35.61%、-18.55%、-17.45%、-15.67%、-15.09%。

图 20: 3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 5: 3月主要物业管理公司涨跌幅排名

升幅		跌幅		
1	滨江服务	9.71%	远洋服务	-35.61%
2	融创服务	7.03%	越秀服务	-18.55%
3	中海物业	4.81%	合景悠活	-17.45%
4	保利物业	1.16%	卓越商企服务	-15.67%
5	-	-	雅生活服务	-15.09%

数据来源: Bloomberg, 恒大证券研究中心

## 港股通

截至3月31日，3月雅生活服务、宝龙商业、保利物业、卓越商企服务、金科服务、建业新生活、融创服务、新城悦服务、华润万象生活分别获港股通增持，增持前三位月内变动为+2.17、+0.99、+0.94个百分点；减持前三位为碧桂园服务、中海物业、金茂服务，月内变动为-0.55、-0.26、-0.04个百分点。另外，截至3月31日，港股通持仓占比前三为保利物业、旭辉永升服务、雅生活服务，分别占比57.27%、20.74%、20.17%。

表 6: 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)
3319 HK	雅生活服务	286.51	20.17	2.17	1.66	1951.11
9909 HK	宝龙商业	78.56	12.21	0.99	1.74	447.01
2869 HK	绿城服务	308.33	9.53	0.94	1.95	1529.33
3913 HK	合景悠活	207.59	10.24	0.45	-1.76	255.33
6049 HK	保利物业	87.83	57.27	0.38	-1.69	4224.48
6989 HK	卓越商企服务	69.77	5.71	0.35	-0.12	206.53
9666 HK	金科服务	107.27	16.42	0.22	1.13	1287.20
9983 HK	建业新生活	62.18	4.86	0.15	0.25	168.50
1516 HK	融创服务	526.14	17.20	0.14	-0.59	1762.56
1755 HK	新城悦服务	84.46	9.68	0.09	0.97	521.09
1209 HK	华润万象生活	52.50	2.29	0.08	0.24	2165.63
873 HK	世茂服务	445.51	18.05	-0.01	1.58	877.65
2156 HK	建发物业	11.71	0.87	-0.01	-0.01	59.16
1995 HK	旭辉永升服务	363.00	20.74	-0.01	-0.22	1107.16
816 HK	金茂服务	7.52	0.82	-0.04	-0.07	31.07
2669 HK	中海物业	491.08	14.93	-0.26	0.01	4709.45
6098 HK	碧桂园服务	343.78	10.18	-0.55	-2.63	4668.52

数据来源：港交所网站，Bloomberg，恒大证券研究中心

## 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。

2023-4-19

## 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予投资银行业务；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