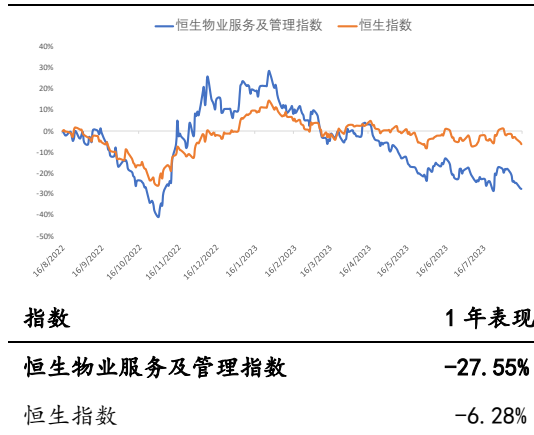


## 物业管理行业

### 推荐 (维持)

#### 恒生物业服务及管理指数对比恒生指数



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

## 物业管理行业七月月报

### 地产筑底，展望政策落地激活住房需求

市场行情: 7月跑输大市

**指数:** 恒生物业及管理指数7月上升1.05%，同期恒生指数上升6.15%，恒生物业及管理指数跑赢大盘5.10个百分点。报告日前一个月起计(16/7/2023-15/8/2023)恒生物业及管理指数下降6.04%，同期跑输恒生指数1.78个百分点。

**个股:** 7月主要物业管理公司平均表现为6.01%，主要物业管理公司之中升幅前五的是新城悦服务、世茂服务、融创服务、中海物业、星盛商业，升幅分别为23.11%、16.13%、15.84%、15.46%、13.53%。

**港股通:** 7月保利物业、碧桂园服务、雅生活服务、合景悠活、绿城服务、新城悦服务、融创服务、华润万象生活、中海物业分别获港股通增持，增持前三位月内变动为+2.52%、+1.22%、+1.01个百分点。

#### 房地产数据:

7月房地产数据表现继续疲弱，并进一步较上月下滑。供应端方面，房地产投资及新开工数据进一步下滑，反映在房地产行业下行的情况下，开发商投资意愿薄弱、开工意愿不足；需求端方面，各项销售数据显示7月中国房地产销售继续积弱，并出现全方位下滑的情况，反映购房意愿仍然疲弱，未能提供需求端的支持；竣工数据继续符合预期为表现最亮丽的房地产数据。7月下旬政府表态频繁，预计短期仍是政策密集期，展望随着政策落地实施，释放购房力支撑房地产需求，推动行业的恢复。

#### 投资建议:

近期物管板块的积弱原因估计是因为民营房企流动性风险继续发酵以及疲弱的房地产数据，估计推动居民的购房意愿回升，释放房地产需求将是当前提振房地产行业的核心关键项目。自724政治局会议以来，多地政府积极研究调整限购、限售等限制性政策，近期央行亦下调1年期MLF利率15基点，下调7天OMO利率10基点，配合其他财政、货币政策推动经济恢复向好，居民收入增加，展望能够激活住房需求，重振房地产行业气氛，提振市场对房地产的信心及预期，惟信心提振的过程可能需要一定时间。物管公司担任治理社会基层的重要角色，发展由量向质转变，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。重申于[物业管理行业深度报告 - 细说物管 3 大投资价值及 2 大选股逻辑](#)的观点，中长期而言物管行业仍然具有投资价值，当前为部署优胜物管公司的时机，当前在民营房企出险风险增加的情况下，优先关注背景较佳的国企以及混合所有制企业，建议关注[华润万象生活\(1209.HK\)](#)、[保利物业\(6049.HK\)](#)、[越秀服务\(6626.HK\)](#)、[万物云\(2602.HK\)](#)。  
**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.....	8
房地产数据.....	11
1) 房地产投资情况.....	11
2) 新开工竣工面积.....	11
3) 房地产销售情况.....	12
4) 数据解读.....	16
指数表现.....	18
个股表现.....	20
港股通 .....	21
风险因素.....	21

## 投资建议

7月，物业管理板块上升1.05%，同期恒生指数上升6.15%，恒生物业及管理指数跑输大盘5.10个百分点，报告日前一个月起计（16/7/2023-15/8/2023）板块下跌6.04%，板块积弱原因估计是因为房企（主要是民企）流动性风险继续发酵，例如近期远洋集团因并未支付债息而导致违约；碧桂园继续陷入财困问题并承认出现流动性压力，继未有如期兑付境外债票息后，多只境内债亦于近期停牌。另外，7月份的房地产各项数据都显示供应端及需求端均继续维持疲弱状态，反映房地产行业尚未得到足够的提振（竣工除外），仍处于筑底阶段。房企流动性风险以及数据疲弱影响市场对房地产产业链的投资气氛，导致物管板块受压。

房企主要资金来源除了公开市场募集外，就是靠房地产项目的销售；同时，估计房地产需求端数据（例如销售）需呈现一定程度恢复后，投资、开工意愿等供应端数据才会出现好转。因此，推动居民的购房意愿回升，释放房地产需求将是当前提振房地产行业的核心关键项目。自724政治局会议提出「适时调整优化房地产政策，因城施策用好政策工具箱」以来，多地政府积极研究调整限购、限售等限制性政策，近期央行亦下调1年期MLF利率15基点，下调7天OMO利率10基点，配合其他财政、货币政策推动经济恢复向好，居民收入增加，展望能够激活住房需求，重振房地产行业气氛，提振市场对房地产的信心及预期，居民住房消费和房企投资意愿有望逐步改善，惟信心提振的过程可能需要一定时间。

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，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。重申于[物业管理行业深度报告 - 细说物管 3 大投资价值及 2 大选股逻辑](#)的观点，中长期而言物管行业仍然具有投资价值，当前为部署优胜物管公司的时机，当前在民营房企出险风险增加的情况下，优先关注背景较佳的国企以及混合所有制企业，建议关注[华润万象生活 \(1209.HK\)](#)、[保利物业 \(6049.HK\)](#)、[越秀服务 \(6626.HK\)](#)、[万物云 \(2602.HK\)](#)。

## 政策/行业动态

表 1: 7月物业管理政策/行业动态

日期	内容
<b>政策</b>	
9/8	<p>为进一步推进和完善纳入改造老旧小区物业管理工作，解决老旧小区物业管理不规范问题，<b>北京市住房和城乡建设委印发《关于在老旧小区改造中进一步完善物业管理工作的意见》</b>。《意见》从三大方面对老旧小区改造中的物业管理工作提出了具体要求：</p> <p>（一）明确在党建引领下开展老旧小区改造物业管理工作：明确要在纳入改造的老旧小区构建党建引领社区治理框架下的物业管理体系，强调社区党组织要充分发挥党建引领作用，积极搭建由居（村）民委员会、业委会（物管会）、（原）产权单位、物业服务人等多方参与的治理格局和架构，明确各方具体职责，统筹推进老旧小区改造中的物业管理工作。</p> <p>（二）结合改造小区物业管理现状，提升规范化管理水平：进一步明确了纳入改造老旧小区实行物业管理方式的服务标准和相关要求，推动纳入改造的老旧小区规范化物业管理全覆盖。</p> <p>（三）鼓励推进物业服务和社会化服务相结合，满足业主多样化的需求，提升居住幸福感：鼓励物业服务人和（原）产权单位针对业主生活服务需求，提供入户付费的市场服务，也可提供市场化服务名录供业主自行选定，通过物业服务和社会化服务相结合的方式，提升综合服务水平，满足业主多样化需求，提高居住满意度。</p>
9/8	<p><b>国家发展改革委等部门关于印发《国家基本公共服务标准（2023年版）》的通知</b>，其中内容包括：</p> <p>（一）抓紧调整实施标准。各地要对照《国家标准 2023》，结合本地实际，抓紧调整本地区基本公共服务实施标准，确保不低于国家标准。各地区实施标准要于今年 12 月底前印发实施，并及时向社会公布；</p> <p>（二）加强调整论证评估。各地要坚持尽力而为、量力而行，对于超出国家标准的新增服务项目、提高服务标准、扩大服务对象及增加服务内容等事项，要切实加强财政承受能力评估，履行相关审批程序，确保财力有保障、服务可持续；</p> <p>（三）做好事后报备工作。各地要在本地区实施标准印发后 1 个月之内，将超出《国家标准 2023》规定的服务项目、服务标准、服务对象和服务内容等事项，向国家发展改革委、财政部及相关行业主管部门报备，说明超标事项的必要性、合理性和可行性；</p> <p>（四）确保服务有效落实。各地要加强人员、财力、设施等要素保障，强化公共服务供给能力建设，确保《国家标准 2023》及本地区实施标准规定的服务项目落地落实，人民群众可获得、有感受；</p> <p>（五）加强标准监测评估。各地发展改革委要牵头会同相关行业主管部门，统筹做好本地区基本公共服务实施标准落实工作，适时组织实施情况的联合检查和效果评估，加强监测预警，重大情况及时向省（区、市）人民政府和国家发展改革委报告。</p>
4/8	<p><b>河南省人民政府办公厅河南省人民政府办公厅关于推进基本养老服务体系建设的实施意见关于推进基本养老服务体系建设的实施意见</b>，逐步拓展基本养老服务内容，持续增强基本养老服务公平性、可及性，统筹推进基本养老服务全覆盖、均等化，更好保障老年人生活。其中工作内容包括（一）建立服务响应机制；（二）完善服务保障制度；（三）健全服务设施体系；（四）提升服务供给水平。</p>
3/8	<p><b>海南海口市住建局制定了《海口市住宅小区物业服务清单》</b>，发布 150 项物业服务事项，9 月 10 日起施行，</p>



2023-8-16

	<p>有效期5年,进一步规范我市住宅小区物业服务行为,推动物业服务工作公开透明,提升住宅小区物业服务水平。《清单》针对综合服务,共用部位及共用设施设备运行管理、维修及养护,装饰装修管理,公共秩序维护,环境维护,绿化养护六个方面,列明了物业具体服务事项,共150条,涵盖方方面面。物业服务人依照《清单》界定的基本服务内容及标准,结合小区的实际情况开展物业管理服务相关工作。</p>
1/8	<p>为帮助合肥市物业服务企业更切实有效地开展服务,推动全市物业服务企业标准化、规范化、精细化管理,配合合肥市物业管理大排查、大整治、大提升行动,合肥市物业管理协会组织协会标准化专业委员会,发布了《合肥市住宅物业服务规范》。《规范》从全市物业服务企业的标准化建设和行业高质量发展的角度,学习借鉴先进城市的经验,结合该市物业行业发展现状,在广泛征求意见的基础上,经过反复讨论和研究,历时三个月,编纂成册。《规范》全书176页,内容分为客服服务规范、工程服务规范、安管服务规范、保洁服务规范、绿化服务规范五个工种,配以图表和图片,设计辅助阅读板块,可读性和实用性很强。在介绍基础知识的基础上,侧重于实践经验的总结,具有可操作性。</p>
28/7	<p>为进一步加强住宅专项维修资金的科学使用管理,维护业主合法权益,常州市住建局修订《常州市住宅专项维修资金使用实施细则》。主要特点有:</p> <p>一是降低使用表决门槛。将申请维修资金征求相关业主意见的前提条件由“双三分之二同意”改为“双过半同意”,有利于形成共同决定;</p> <p>二是增加简易程序。对结算金额在8000元以下的屋面和外墙维修、更新及改造项目,将一般程序中的“两次审核、公示”精简为“一次审核、公示”,审核、公示时间可分别缩短40个、7个工作日;</p> <p>三是增加应急使用范围。在原应急使用范围中增加并调整外墙渗漏、楼顶脱落危险、消防设施出现功能障碍等发生危及房屋安全及人身、财产安全的紧急情况,更好发挥维修资金的应急作用;</p> <p>四是缩短全流程时间。《细则》将一般程序由原来的67个工作日缩短至43个工作日,提高效率36%;应急程序由原来的40个工作日缩短至25个工作日,提高效率38%;</p> <p>五是强化监督公开。强化对20万元以上大额维修资金使用项目的监督,明确项目公示要求,增加项目预审机制,进一步规范公开招标流程和透明度。</p>
28/7	<p>福建住建印发《关于加强物业党建联建促进基层治理水平提升行动方案》。总体目标按照“一年扩覆盖强基础,两年补短板抓规范,三年促提升见长效”的总体安排,通过三年努力,推动物业党建联建体制机制健全规范,物业服务水平全面提高,小区治理水平有效提升,形成党建引领、条块联动、多方协调、群众参与的共建共治共享工作格局,物业领域群众的急难愁盼问题得到有效解决,群众获得感、幸福感、安全感明显增强。主要任务包括(一)建立健全物业党建联建工作机制;(二)推动成立业委会、提高物业服务覆盖率;(三)夯实社区物业党建支撑;(四)以党建引领物业服务管理规范化、制度化;(五)以党建引领物业服务提质增效;(六)完善物业问题解决化解机制。</p>
26/7	<p>为做好12345市民热线反映的物业服务不标准、不规范和物业收费存在乱象问题治理工作,进一步完善市住宅物业管理项目服务标准公开和收费标准公开的规范化工作机制,北京市住房城乡建设委印发《住宅物业管理项目“晒服务标准、晒收费标准”专项行动工作方案》,在全市住宅物业管理项目开展“双晒”专项行动,共分动员部署、自查自纠、专项检查、总结巩固四个阶段,从多个方面对物业服务人提出了具体要求。</p> <p>《方案》对物业服务人“晒服务标准、晒收费标准”内容要求更为全面具体。“晒服务标准”主要包括公开物业服务、停车及其他有偿服务的服务项目、服务标准、服务方式和投诉电话等;“晒收费标准”主要包括公开物业服务、停车及其他有偿服务的收费项目、收费标准、收费方式和投诉电话等。</p>
26/7	<p>为贯彻落实《陕西省物业服务收费管理办法》,规范物业服务收费行为,维护业主和物业服务人的合法权益,根据《中华人民共和国民法典》《中华人民共和国价格法》《陕西省物业管理条例》《陕西省定价目录》等</p>

2023-8-16

	法律法规和有关规定，结合汉中市实际，汉中市发展和改革委员会制定了《汉中市物业服务收费管理细则》。
25/7	<p><b>安徽省住建厅《物业管理区域安全管理规范》公开发布</b>，将于今年9月起施行。</p> <p>在公共配套设施方面，《规范》提出道路周围设有路标，不同路段设有导向、限速、减速、凸透镜等道路交通标识和标线等；游乐设施、体育健身设施、休闲凉亭、座椅、园林假山、观景水池、湖等配套设施，应在醒目位置设置安全提示标志；单元门牢固、处于常闭状态、周围张贴安全提示标识标志；通道无易燃易爆及杂物乱堆乱放，高层建筑应在楼层显著位置张贴消防疏散指示图等相关标识，当突发事件发生时不影响逃生及紧急救援；</p> <p>公共秩序维护上，《规范》明确了物业安全巡查重点内容。应包括可疑外来人员或恶意破坏公共设施设备的人员；堵塞消防通道安全的违停车辆及违规充电的非机动车；乱堆乱放的易燃易爆物品及其他物品；公共区域的安全用电、用水、用气等；</p> <p>在重点门岗，宜设置不少于2名值班人员；对进入物业管理区域的外来人、车、物进行管控，符合放行要求的做好相关登记给予通行。临时施工、装饰装修等特殊人员需进入的，应办理相关审批手续，凭证进入；遇进入物业管理区域的可疑人员，应建立联防联控机制；遇大件物品运出，应做好物资搬运相关审批手续，经核实确认无误后放行。</p>
20/7	<p><b>住房和城乡建设部等多个部门发布《关于印发完整社区建设试点名单的通知》</b>，指出，为完善社区服务功能，补齐社区服务设施短板，在各地推荐基础上，决定在106个社区开展完整社区建设试点；试点自文件发布之日起开始，为期2年。主要内容包括完整社区建设试点工作与城镇老旧小区改造、养老托育设施建设、充电设施建设、一刻钟便民生活圈建设、社区卫生服务机构建设、家政进社区、“国球进社区”、社区嵌入式服务设施建设；摸清设施配套、环境建设、服务治理等问题短板，分清轻重缓急，制定完整社区建设项目清单，补齐养老、托育、健身、停车、充电、便利店、早餐店、菜市场、“小修小补”点等设施短板，推进社区适老化、适儿化改造，推动家政进社区，完善社区嵌入式服务，提高社区治理数字化、智能化水平，不断增强人民群众的获得感、幸福感、安全感。</p>
19/7	<p>为深入贯彻党中央、国务院关于促进民营经济发展壮大的决策部署，全面落实《中共中央、国务院关于促进民营经济发展壮大的意见》，推动破解民营经济发展中面临的突出问题，激发民营经济发展活力，提振民营经济发展信心，<b>国家发展改革委等八部门近日发布关于实施促进民营经济发展近期若干举措的通知</b>。其中提出，在国家重大工程和补短板项目中，选取具有一定收益水平、条件相对成熟的项目，形成鼓励民间资本参与的重大项目清单。开展工程建设招标投标突出问题专项治理，分类采取行政处罚、督促整改、通报案例等措施，集中解决一批民营企业反映比较强烈的地方保护、所有制歧视等问题。</p>
17/7	<p><b>海南省住建厅发布《海南省海上环卫作业标准》</b>，这是全国首个海上环卫作业标准，旨在规范与指导全省海上环卫作业，为全国建立海上环卫制度提供海南样本。标准有8个方面的内容，主要包括总则、术语、基本规定、作业等级、作业要求、安全环保卫生、突发事件应急处置和监督管理等，明确了海南省海上环卫作业具体范围，对海面保洁作业、滩涂垃圾清理、水生植物清除等各类型海上环卫作业的作业等级、质量标准、作业规程等提出了具体要求，着重强调海上环卫作业的安全、环保、卫生管理与突发事件的应急处置要求，并从作业单位内部管理以及主管部门监督管理等角度对海南省海上环卫的管理提出相应要求，内容丰富详实，进一步推进海上环卫的标准化、规范化管理。同时，标准还体现了海南省地域特色，展现了海岸线与垃圾源特点，有效与各市县海上环卫作业管理阶段相匹配，具有重要指导意义。</p>
<b>公司动态</b>	
14/8	<p>雪域云海关联公司武汉雪域云海网络科技有限公司发生投资人近日发生变更，<b>碧桂园生活服务集团股份有限公司</b>退出，退出前持股51%，武汉威远德广房产信息咨询有限公司增持股份至100%。</p>

2023-8-16

9/8	企查查显示,近日,增城市 <b>碧桂园物业发展有限公司</b> 发生工商变更,杨惠退出董事长,由丁杰接任。同时,张进锐、张海武不再担任董事,新增王增瑞、陈金星为董事。
7/8	国家烟草专卖局官网披露,天津市烟草公司东丽分公司2023-2025年度物业管理服务项目(东丽)中标候选人公示。根据公示显示,中标候选人第1名为 <b>保利物业服务股份有限公司</b> ,投标报价:218.2500万元,质量:符合招标文件要求,工期/交货期/服务期:1095天
4/8	据 <b>旭辉永升服务</b> 微信公众号,2023年上半年,旭辉永升服务外拓160余项目,包括住宅服务44个、政企服务43个、商办服务29个、公众服务23个、城市服务5个、售场服务16个。其新拓展项目含北京安林嘉苑、上海金沙雅苑未来街区、锦州医科大学西南校区、宁德市中医院、西安地铁3号线、大连周水子国际机场、泗水县城市服务、中国四大温泉康复中心之一、瑞岩山景区全委项目、无锡惠山区文化馆等。
3/8	<b>绿城物业服务集团有限公司</b> 转让河南有家物业服务有限公司51%股权,朱燕燕接盘。有家物业成立于2018年2月1日,注册资本500万元,法人代表为朱燕燕,经营范围包括:物业服务;房屋租赁;家政服务等。股权变更前,有家物业的大股东为绿城服务,持股51%;郑州蓝宝集团有限公司(以下简称“蓝宝集团”)持股49%。股权变更后,其大股东为朱燕燕,持股51%;蓝宝集团持股49%。
28/7	<b>北京中海物业管理有限公司</b> 于近日成功中标大兴区瀛吉街11号院3号楼(汇瀛大厦)物业服务项目。根据招标文件,目标项目总建筑面积为17031.67平方米,地上主体面积14156.66平方米,地下面积2809.01平方米,屋面附属用房面积66平方米;地上层数11层,地下层数3层。写字楼设有一个地下车库出入口;合同履行期为自合同签订之日起两年。该项目招标单位为北京瀛嘉置业有限公司,代理单位为北京融慧信成建筑工程咨询服务有限公司,本次中标(成交)金额为364.17万元。
26/7	<b>绿城物业服务集团有限公司</b> 联合安徽皖江大龙湾控股集团有限公司共设 <b>芜湖大龙湾绿城科技服务有限公司</b> 。芜湖大龙湾绿城科技服务有限公司成立于2023年7月21日,法定代表人为李少龙,注册资本为300万元人民币,经营范围包括节能管理服务;环保咨询服务;新鲜水果批发;新鲜水果零售等。该公司由安徽皖江大龙湾控股集团有限公司、绿城服务分别持股51%、49%。
24/7	<b>碧桂园生活服务集团股份有限公司</b> 新增投资企业 <b>赣州市碧蓉城市环境服务有限公司</b> 。碧蓉城市环境服务成立于2023年7月24日,注册资本100万元,法人代表为刘勇,经营范围包括:环境卫生管理,环境卫生公共设施安装服务,建筑物清洁服务等。目前,其由碧桂园服务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

## 公司重点公告

表 2: 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	30/7	股份捐赠	非执行董事兼董事会主席杨惠妍女士通知，杨女士及其全资持有的必胜有限公司与国强公益基金会（香港）有限公司已于2023年7月29日签署赠与契据。根据赠与契据，赠与人将捐赠公司674,640,867股股份（占公司已发行股份约20%）予国强公益基金会（香港）作慈善公益用途。捐赠完成后，杨女士将（直接和间接）拥有公司543,695,233股股份，占公司已发行股份约16.12%；而杨女士将继续（直接和间接）控制公司1,218,336,100股股份的投票权（当中包括捐赠股份的投票权），占公司已发行股份投票权约36.12%。
	1/8	盈利警告	发布盈利警告。预期截至2023年6月30日止六个月，集团将录得未经审核综合收入约人民币20,650百万元至人民币20,850百万元，同比上升约2.96-3.96%；未经审核税前利润约人民币3,214百万元至人民币3,571百万元，未经审核期内净利润约人民币2,476百万元至人民币2,752百万元，未经审核归属于公司股东的净利润约人民币2,318百万元至人民币2,576百万元及未经审核归属于公司股东的核心净利润约人民币2,602百万元至人民币2,891百万元，同比降幅约0.00-10.00%；同时，预期截至2023年6月30日止六个月，集团将录得未经审核经营活动所得现金净额不低于人民币2,000百万元，及预期于2023年6月30日，集团将录得未经审核银行存款和现金总额不低于人民币12,600百万元。
	1/8	回购	公司董事会相信，现时股份之买卖价格水平并未充分反映集团的内在价值。因此，视乎市场情况及公司届时的实际需要，董事会有意根据于2023年5月25日举行之公司股东周年大会上所获公司股东授予之购回公司股份之一般授权，于公开市场购回不多于337,312,739股股份（即于股东周年大会日期之已发行股份总数之10%）。
	4/8	股息	董事会谨此宣布，公司决定将派发末期股息及特别股息的日期由原定的2023年8月30日或前后提前至2023年8月11日或前后。预计末期股息单及特别股息单将于2023年8月11日（星期五）或前后发送给合资格股东。
	15/8	董事会会议	公佈公司將於2023年8月29日（星期二）舉行董事會會議，藉以考慮及批准本公司及其附屬公司截至2023年6月30日止六個月之中期業績，以及考慮派發中期股息（如有）。
华润万象生活	11/8	董事会会议	公布公司定于二零二三年八月二十九日（星期二）举行董事会会议，藉以考虑及批准公司及其附属公司截至二零二三年六月三十日止六个月之



2023-8-16

			中期业绩公告及其发布，及考虑宣派中期股息（如有）。
中海物业	4/8	董事会会议	董事会公布，公司将于二零二三年八月二十一日（星期一）举行董事会会议，藉以批准公司及其附属公司截至二零二三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	4/8	董事会会议	董事会宣布，公司将于二零二三年八月二十二日（星期二）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二零二三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。
融创服务	9/8	董事会会议	宣布公司将于2023年8月21日（星期一）举行董事会会议，以考虑及批准公司及其附属公司截至2023年6月30日止六个月之中期业绩及其发布。
金科服务	27/7	收购	董事会宣布，于2023年7月27日，公司与创始股东、余下股东、一阶段退出股东及二阶段退出股东就执行投资安排达成一致意见，以取得目标公司最多66.8511%的股权。投资安排涉及：(a)按总代价人民币17,719,500元自一阶段退出股东收购目标公司合计7.0878%股权（即一阶段收购事项）；(b)按总代价人民币114,791,018元自二阶段退出股东收购目标公司合计30.552%股权（即二阶段收购事项）；(c)按代价人民币50,000,000元自创始股东收购目标公司20%股权（即三阶段收购事项）；(d)公司增资人民币50,000,000元以认缴目标公司人民币3,079,100元的新注册资本及人民币46,920,900元的资本储备（即四阶段增资）；及(e)以创始股东为受益人授出认沽期权，以出售上海荷特宝管理（为余下股东之一）100%股权（即认沽期权）。于三阶段完成后，公司将持有目标公司57.6398%股权，而目标公司将成为本公司的非全资附属公司。目标公司的财务业绩将于本集团的财务报表内综合入账。于四阶段完成后，公司将持有目标公司62.9348%股权。于行使认沽期权后，公司将（通过其本身及上海荷特宝管理）进一步持有目标公司66.8511%股权。
	8/8	注销股份	公布翌日披露报表，购回股份（或其他证券）并已注销于2023年6月23日、6月26日-30日、7月3日-7日、7月10日-14日、7月18日-21日及7月24-27日购回并于2023年8月8日注销之股份，总5,508,200股股份。
	13/8	订立协议	宣布于2023年8月11日，集团与金科集团订立物业转让协议，金科集团的成员公司将向集团转让各自的抵销物业。有关转让将作为代替持续关连交易应付款项的付款，持续关连交易应付款项产生自本集团根据2020年及2022年物业管理服务总协议拟向金科集团提供的物业管理服务。抵销物业包括36项物业，其中19项为住宅物业、6项为商业物业、8项为写字楼及3项为产业园，分别位于中国贵阳、重庆、长沙及临沂，总建筑面积约为3,434.5平方米。于转让抵销物业后，金额约为人民币20.4百万元的持续关连交易应付款项将被视为已悉数结清。
新城悦服务	7/8	正面盈利预告	公布正面盈利预告。预计于截至2023年6月30日止六个月集团归属本公司权益持有人的合并净利润将较截至2022年6月30日止六个月增长

2023-8-16

			约 30% (2022 年同期: 人民币 225.8 百万元)。该增长主要由于(1)集团的在管面积增加; (2)小区增值服务规模增加; 及(3)上市美元债造成的公允价值损失减少。
越秀服务	10/8	董事會會議	宣佈 2023 年 8 月 22 日 (星期二) 將舉行董事會會議, 以批准集團截至 2023 年 6 月 30 日止六個月中期業績以及考慮派付中期股息 (如有) 及其他事項。
建业新生活	9/8	董事會會議	宣佈公司將於 2023 年 8 月 21 日 (星期一) 舉行董事會會議, 藉以(i)批准公司及其附屬公司截至 2023 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)。
宝龙商业	11/8	董事會會議	宣布董事会会议将于二零二三年八月二十四日 (星期四) 于中华人民共和国上海市闵行区新镇路 1399 号宝龙大厦 7 楼 701 会议室举行, 藉以 (其中包括) (i) 考虑并批准公司及其附屬公司于截至 2023 年 6 月 30 日止六个月之中期业绩及其发布; (ii) 考虑宣派中期股息 (如有); 及(iii) 处理任何其他交易及事项 (如有)。
远洋服务	10/8	董事會會議	此宣布公司将于 2023 年 8 月 22 日 (星期二) 召开董事局会议, 藉以批准公司及其附屬公司截至 2023 年 6 月 30 日止六个月的中期业绩及其刊发, 并考虑派发中期股息 (如有), 以及处理其他事项。
时时服务	7/8	业绩	公布截至 2023 年 6 月 30 日止三个月第一季度业绩, 录得收入 1.46 亿港元, 同比上升 9.19%; 拥有人应占期内亏损 3.95 百万港元 (去年同期亏损 3.76 百万港元)。
	8/8	业绩报告	公布 2023/2024 第一季业绩报告。
荣万家	28/7	订立协议	董事会宣布, 于 2023 年 7 月 28 日, 公司与卖方就买卖销售股权 (占目标公司股权的 70%) 订立该协议, 代价为人民币 50,155,000 元, 惟须遵守该协议所载的条款及条件。收购事项完成后, 目标公司(万家智能环境(北京)有限公司)将由公司拥有 70% 权益, 并将成为本公司的附屬公司, 而目标公司的财务业绩将综合并入本集团的财务报表。
万物云	9/8	董事会会议	宣布公司董事会会议将于 2023 年 8 月 24 日 (星期四) 举行, 藉以(i)考虑并批准公司及其附屬公司截至 2023 年 6 月 30 日止六个月之中期业绩及其刊发; 以及(ii)考虑建议派发中期股息 (如有)。

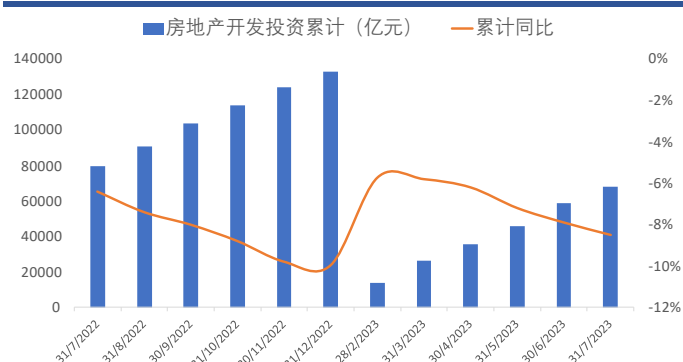
数据来源: 公司公告, 恒大证券研究中心

## 房地产数据

### 1) 房地产投资情况

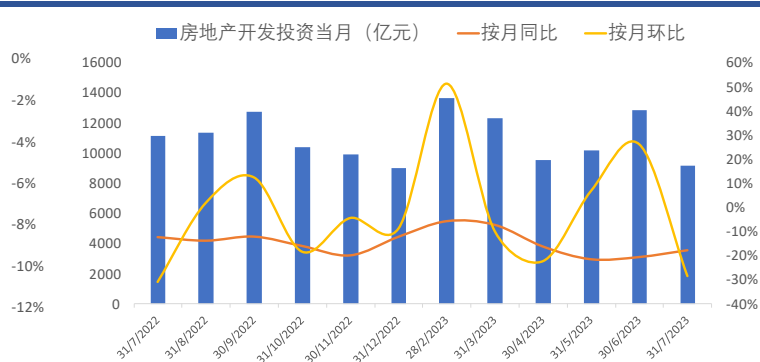
2023年1-7月份全国房地产开发投资额累计达67717亿元，同比下降8.50%；7月份当月全国房地产开发投资额为9167亿元，同比下降17.77%，环比下降28.65%。

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

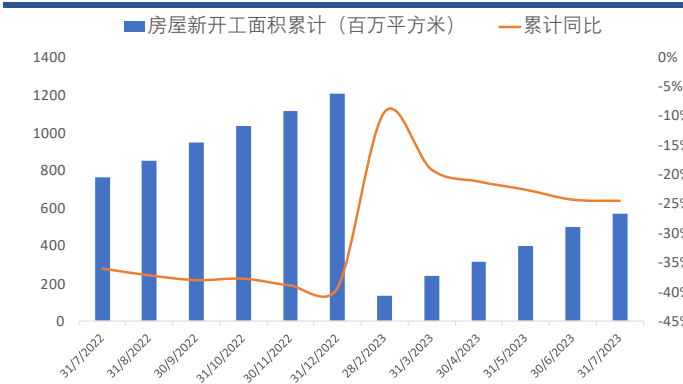


数据来源: Bloomberg, 国家统计局, 恒大证券研究中心

### 2) 新开工竣工面积

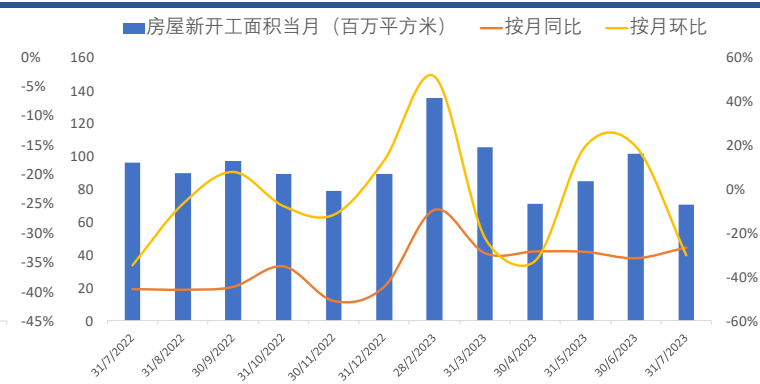
2023年1-7月份全国房地产行业累计新开工面积为56969万平方米，同比下降24.50%；7月份当月计算全国房地产行业累计新开工面积7.89万平方米，同比下降26.49%，环比下降30.21%。2023年1-7月全国房地产行业累计竣工面积为38405万平方米，同比上升20.50%；7月份当月计算全国房地产行业竣工面积为4501万平方米，同比上升32.69%，环比下降25.95%。

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

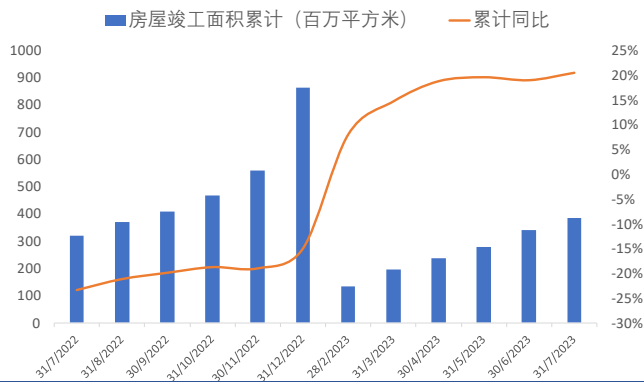
图4: 全国房地产行业新开工面积当月



数据来源: Bloomberg, 国家统计局, 恒大证券研究中心

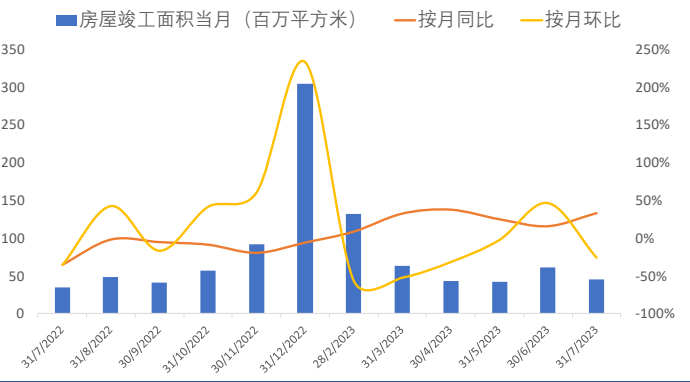
2023-8-16

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

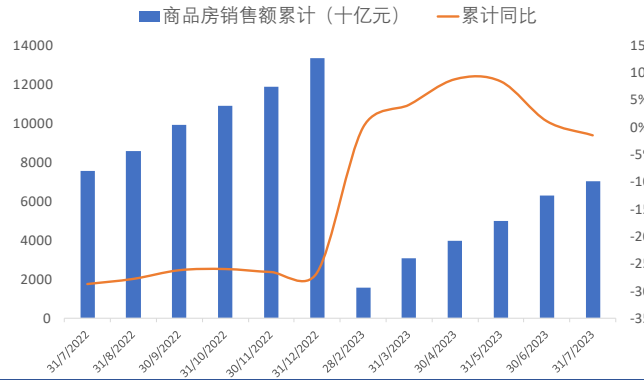


数据来源: Bloomberg, 国家统计局, 恒大证券研究中心

### 3) 房地产销售情况

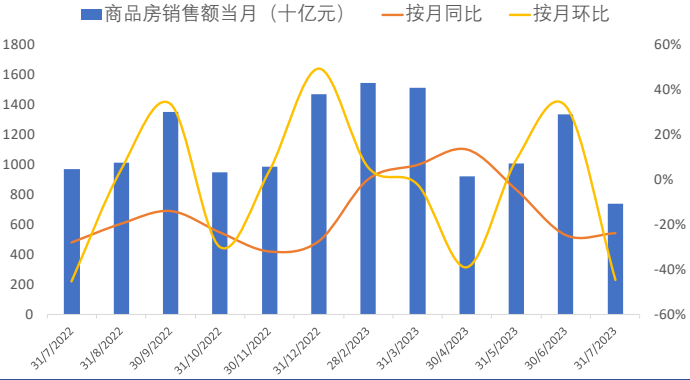
2023 年 1-7 月份全国商品房销售额为 70450 亿元, 同比下降 1.50%; 7 月份当月计算全国商品房销售额为 7358 亿元, 同比下降 24.07%, 环比下降 44.70%。2023 年 1-7 月份全国商品房销售面积为 66563 万平方米, 同比下降 6.50%; 7 月份当月计算全国商品房销售面积为 7048 万平方米, 同比下降 23.85%, 环比下降 46.10%。

图 7: 全国商品房销售额累计



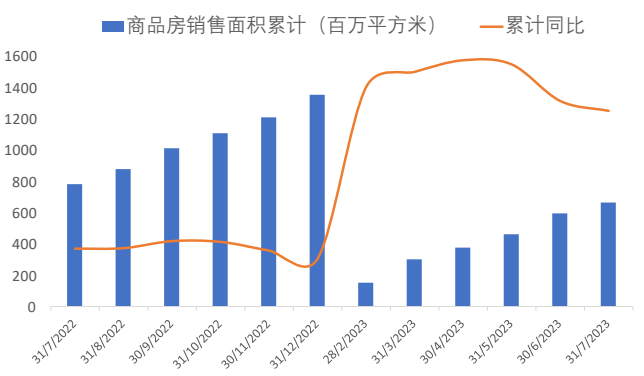
数据来源: Bloomberg, 国家统计局, 恒大证券研究中心

图 8: 全国商品房销售额当月



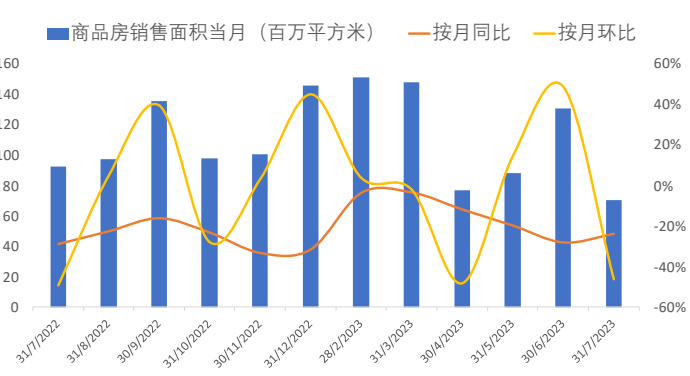
数据来源: Bloomberg, 国家统计局, 恒大证券研究中心

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

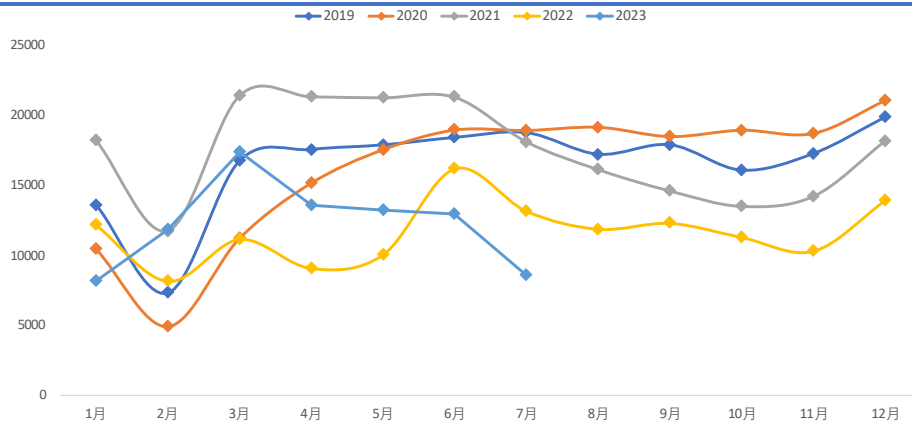


数据来源: Bloomberg, 国家统计局, 恒大证券研究中心



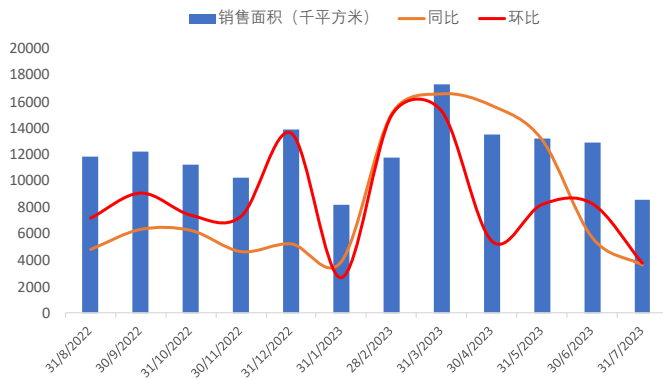
7月,我们跟踪的19个中国城市房地产销售面积达8571.43千平方米,同比下降34.60%,环比下降33.61%。分城市等级看,7月中国一线城市房地产销售面积达2072.72千平方米,同比下降31.14%,环比下降25.59%;二线城市房地产销售面积达5927.05千平方米,同比下降34.83%,环比下降36.52%;三线城市房地产销售面积达571.66千平方米,同比下降42.89%,环比下降27.49%。

图 11: 中国 19 个城市房地产销售面积 (千平方米) 历年总览



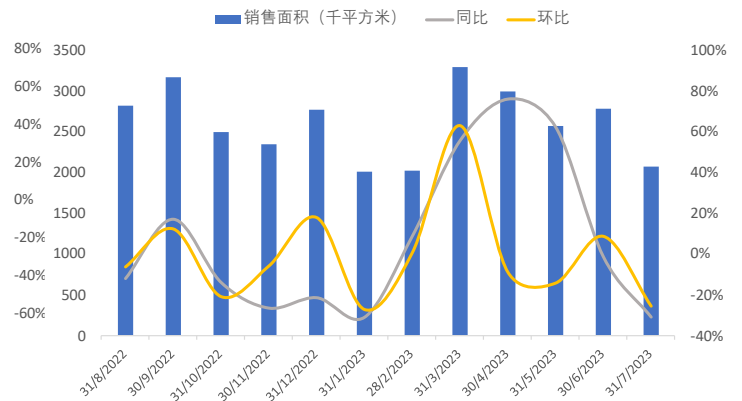
数据来源: Bloomberg, 恒大证券研究中心

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

2023-8-16

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

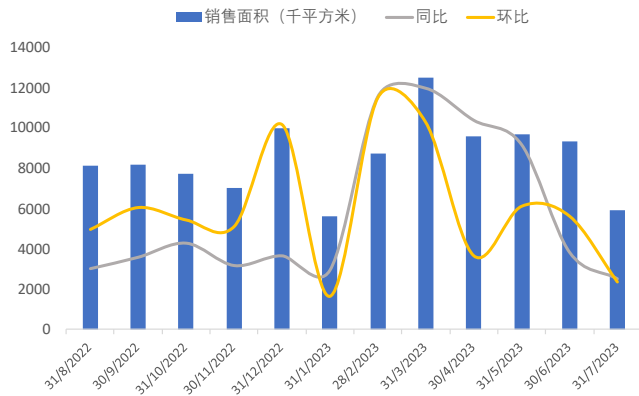
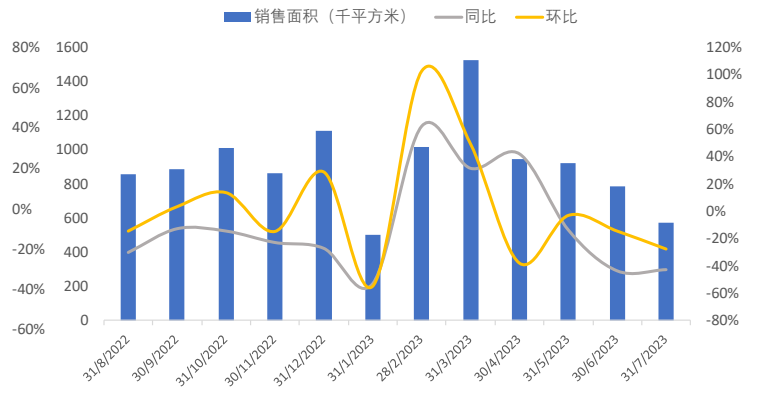


图 15: 中国 19 个城市房地产销售面积 (千平方米) 及同比、环比 - 三线城市



数据来源: Bloomberg, 恒大证券研究中心

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	568.79	631.74	-9.96%	4.21%	4180.69	16.11%
	上海	543.71	1015.16	-46.44%	-59.36%	5728.50	12.46%
	广州	554.76	748.65	-25.90%	-24.79%	5336.31	3.95%
	深圳	405.47	389.92	3.99%	4.22%	2499.14	13.08%
二线城市	成都	1233.39	1400.75	-11.95%	-26.44%	9524.80	6.06%
	大连	129.15	157.96	-18.24%	-61.22%	1434.69	-21.56%
	杭州	635.60	1060.14	-40.05%	-36.09%	7272.92	35.74%
	南京	386.91	542.32	-28.66%	-36.98%	4250.54	-20.71%
	青岛	641.44	2188.12	-70.69%	-16.91%	6983.41	0.54%
	苏州	299.54	577.65	-48.15%	-45.79%	3598.75	-2.39%
	厦门	134.25	211.50	-36.52%	-3.87%	1373.58	39.92%
	武汉	525.39	600.58	-12.52%	-48.59%	6864.73	18.56%
	济南	437.99	598.93	-26.87%	-31.30%	4762.09	18.16%
	哈尔滨	145.75	169.86	-14.19%	-40.55%	1036.26	27.42%
	沈阳	363.36	625.56	-41.91%	-49.04%	3737.87	-19.66%
	郑州	413.29	501.58	-17.60%	-39.70%	4347.53	15.54%
天津	580.98	702.41	-17.29%	-18.12%	6250.14	43.04%	
三线城市	佛山	416.23	582.74	-28.57%	-45.08%	4524.60	-12.06%
	无锡	155.43	205.61	-24.41%	-36.05%	1750.69	-5.54%

数据来源: Bloomberg, 恒大证券研究中心

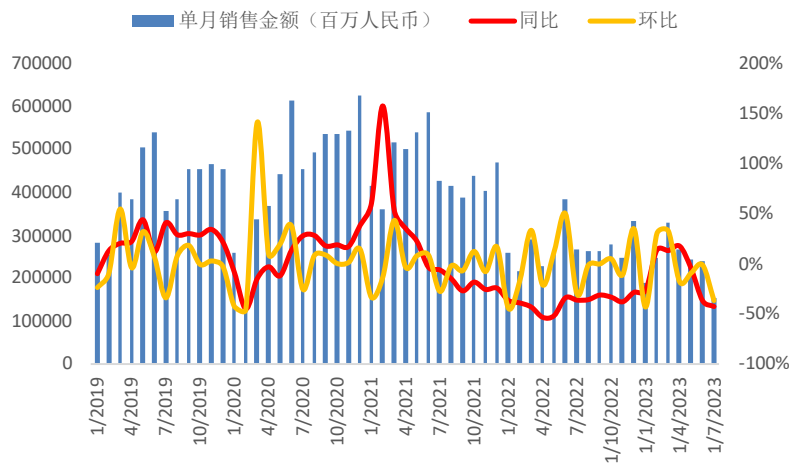
我们跟踪的21家主要物业管理公司关联房企7月总销售金额为1515.91亿人民币, 同比下降43.46%, 环比下降36.97。以下为22家房企6月销售详细情况:

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	2,270	-54.69%	-35.88%
9983 HK	建业新生活	建业地产	402	-81.03%	-68.10%
816 HK	金茂服务	中国金茂	6,368	-39.34%	-51.54%
2669 HK	中海物业	中国海外发展	11,947	-31.61%	-64.01%
1209 HK	华润万象生活	华润置地	17,190	-38.72%	-36.10%
606 HK	中骏商管	中骏集团	2,304	-54.37%	-23.43%
2602 HK	万物云	万科	22,050	-34.55%	-38.99%
1995 HK	旭辉永升服务	旭辉控股	4,700	-70.81%	-14.70%
6098 HK	碧桂园服务	碧桂园	12,070	-59.91%	-24.56%
2869 HK	绿城服务	绿城中国	10,200	-55.65%	-25.55%
3913 HK	合景悠活	合景泰富	1,130	-76.27%	-34.68%
6049 HK	保利物业	保利发展	31,002	-6.06%	-22.80%
9909 HK	宝龙商业	宝龙地产	2,031	-36.71%	-21.76%
2207 HK	融信服务	融信中国	947	-87.48%	-47.62%
1755 HK	新城悦服务	新城发展	6,005	-44.86%	-10.39%
873 HK	世茂服务	世茂集团	3,050	-55.28%	-27.55%
6677 HK	远洋服务	远洋集团	2,490	-72.30%	-64.63%
1516 HK	融创服务	融创中国	5,120	-53.58%	-27.07%
9928 HK	时代邻里	时代中国控股	818	-70.39%	-24.26%
6626 HK	越秀服务	越秀地产	8,473	42.40%	-39.94%
6958 HK	正荣服务	正荣地产	1,024	-50.17%	-38.83%
总计			151,591	-43.46%	-36.97%

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

7 月份，**房地产累计投资同比**维持负增长的趋势，同时继续探底，较 6 月跌幅扩大 0.6 个百分点，同比跌幅为本年度最多，显示房地产行业仍未复苏，开发商投资意愿薄弱使投资额持续受压，供应端筑底阶段仍然未完成。

**房地产新开工竣工**数据上看，符合预期地开工端和竣工端持续分歧。房地产新开工面积同比跌幅扩大 0.2 个百分点至 24.50%持续探底，跟房地产投资形成同向关系，估计继续主要因为在房地产行业下行的情况下楼市气氛仍然低迷，导致开发商的开工意愿及信心继续不足；竣工面积上看，一如预期竣工数据表现继续亮丽，同比维持高增超 20%并创年内新高，显示政策持续推动保交楼工作并持续取得成效，推动楼盘竣工进度，某程度上亦反映当前政策最大重点继续落在保交楼工作上，推动各大房企首先把资金放在楼宇竣工上，对后续竣工数据增速维持乐观。

**房地产销售**上看，1-7 月累计商品房销售额及面积同比均呈现下行现象，增速较 6 月分别下降 0.4/1.2 个百分点至 -1.5%/-6.5%，同时商品房销售额同比时隔 4 个月重回负增长区间，显示整体上商品房销售 7 月有进一步受压的现象。其中原因可能是因为 1) 7-8 月是传统销售淡季、2) 当前行业信心及预期仍然不足，使市场需求持续受压、3) 购买力需求可能提前在前期集中释放透支，导致当前动能不足；19 城销售数据方面，7 月销售继续积弱未能回升，同比下降 34.60%，环比下降 33.61%，是近 5 年销售表现最差的 7 月份。分城市等级看，一/二/三线城市同比表现分别为 -34.60%/-31.14%/-34.83%，环比 -33.61%/-25.59%/-36.52%，显示 7 月多线城市表现疲弱，房地产销售全方位下跌；物业公司关联房企

请读者参考最后一页的免责声明。



销售表现方面，房企销售继续较为低迷，同比下降 43.46，环比下降 36.97，跟上述数据保持一致，除了越秀地产录得同比升幅 42.40%外，其余同比及环比数据均为负增长，其中民企下降幅度普遍大于国企，显示整体房地产行业的 7 月销售数据维持疲弱，未见复苏。

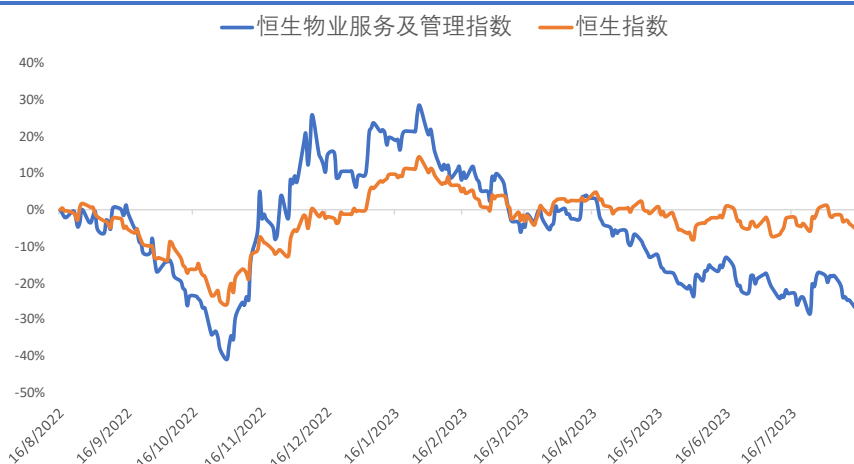
综合房地产数据，7 月房地产数据表现继续疲弱，并进一步较上月下滑，仍在筑底未见复苏迹象。供应端方面，房地产投资及新开工数据进一步下滑，反映在房地产行业下行的情况下，开发商投资意愿薄弱、开工意愿不足；需求端方面，各项销售数据显示 7 月中国房地产销售继续积弱，并出现全方位下滑的情况，反映购房意愿仍然疲弱，未能提供需求端的支持；竣工数据继续符合此前预期为表现最亮丽的房地产数据，反映政策重点仍然在于保交楼，而且持续取得成果。7 月下旬政府表态频繁，预计短期仍是政策密集期，展望随着政策落地实施，释放购房力支撑房地产需求，推动行业的恢复。

## 指数表现

恒生物业及管理指数 7 月 31 日收报 2469.66 点, 7 月上升 1.05%, 同期恒生指数上升 6.15%, 恒生物业及管理指数跑输大盘 5.10 个百分点, 表现差于大市。报告日前一个月起计 (16/7/2023-15/8/2023) 恒生物业及管理指数下跌 6.04%, 同期跑输恒生指数 1.78 个百分点。

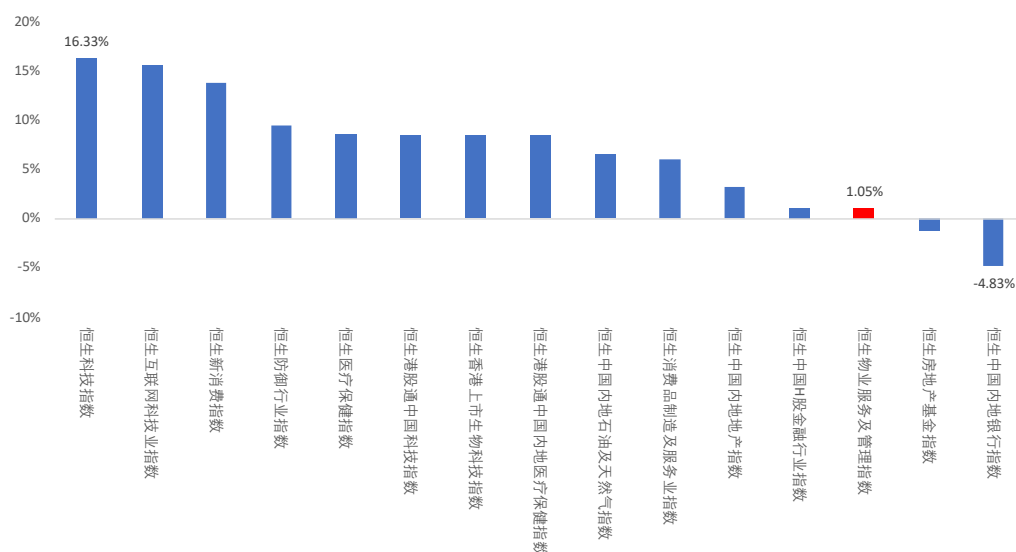
行业块指数看, 7 月恒生物业及管理指数 1.05% 的表现 在 15 个行业指数中排名第 13 位, 跑输表现最好的恒生中国内地地产指数 15.28 个百分点, 跑赢表现最差的恒生香港上市生物科技指数 5.87 个百分点。

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: 7 月行业指数表现



数据来源: Bloomberg, 恒大证券研究中心

2023-8-16

估值上看,截至7月31日恒生物业服务及管理指数成分股市盈率(PE)均值为12.69倍,比上月上升2.42%,截至8月15日为11.94倍。2017年起至今的市盈率历史均值为27.03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)

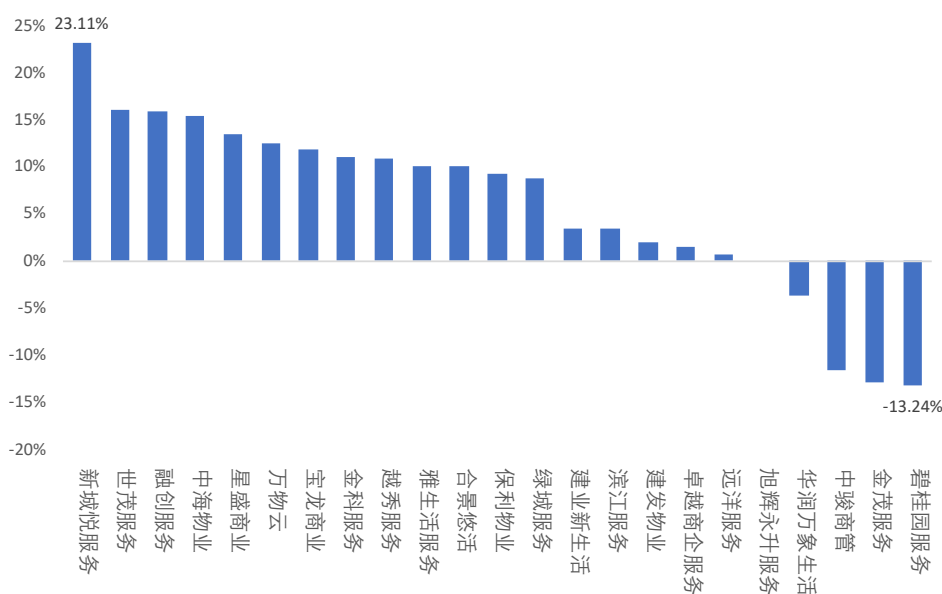


数据来源: Bloomberg, 恒大证券研究中心

## 个股表现

个别公司看，截至7月31日，7月主要物业管理公司之中升幅前五的是新城悦服务、世茂服务、融创服务、中海物业、星盛商业，升幅分别为23.11%、16.13%、15.84%、15.46%、13.53%；跌幅前四的是碧桂园服务、金茂服务、中骏商管、华润万象生活，跌幅分别为-13.24%、-12.92%、-11.56%、-3.60%。

图 20: 7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: 7月主要物业管理公司涨跌幅排名

升幅		跌幅		
1	新城悦服务	23.11%	碧桂园服务	-13.24%
2	世茂服务	16.13%	金茂服务	-12.92%
3	融创服务	15.84%	中骏商管	-11.56%
4	中海物业	15.46%	华润万象生活	-3.60%
5	星盛商业	13.53%	-	-

数据来源: Bloomberg, 恒大证券研究中心



## 港股通

截至7月31日，7月保利物业、碧桂园服务、雅生活服务、合景悠活、绿城服务、新城悦服务、融创服务、华润万象生活、中海物业分别获港股通增持，增持前三位月内变动为+2.52、+1.22、+1.01个百分点；减持前三位为世茂服务、卓越商企服务、金科服务，月内变动为-1.41、-0.51、-0.43个百分点。另外，截至7月31日，港股通持仓占比前三为保利物业、雅生活服务、旭辉永升服务，分别占比56.86%、25.42%、21.14%。

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)
6049 HK	保利物业	87.21	56.86	2.52	-2.10	3614.81
6098 HK	碧桂园服务	433.21	12.83	1.22	0.02	3803.55
3319 HK	雅生活服务	361.06	25.42	1.01	6.91	2003.89
3913 HK	合景悠活	266.61	13.15	0.92	1.15	263.95
2869 HK	绿城服务	365.30	11.29	0.54	3.71	1490.41
1755 HK	新城悦服务	86.56	9.92	0.14	1.21	451.86
1516 HK	融创服务	589.59	19.28	0.10	1.49	1509.35
1209 HK	华润万象生活	45.17	1.97	0.04	-0.08	1693.74
2669 HK	中海物业	461.37	14.03	0.04	-0.89	4203.04
1995 HK	旭辉永升服务	369.80	21.14	0.00	0.18	1127.89
9983 HK	建业新生活	70.49	5.50	0.00	0.89	191.04
2156 HK	建发物业	11.57	0.84	-0.01	-0.04	46.06
816 HK	金茂服务	7.25	0.79	-0.01	-0.10	20.51
9909 HK	宝龙商业	74.82	11.63	-0.06	1.16	324.72
9666 HK	金科服务	104.39	16.02	-0.43	0.73	1306.94
6989 HK	卓越商企服务	70.49	5.50	-0.51	-0.33	183.28
873 HK	世茂服务	402.85	16.31	-1.41	-0.16	725.14

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。

2023-8-16

## 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号万通保险中心20楼2004-6室

网址：[www.gisf.hk](http://www.gisf.hk)

联络电话：+85235506888

传真：+85235506999