

央行降准 中央经济工作会议定调地产维稳

——物业服务及管理行业周报



评级

增持(维持)

2021年12月12日

王源

分析师

SAC 执业证书编号: S1660521040001

Wangyuan02@shgsec.com

行业基本资料

股票家数	57
行业平均市盈率	21.24
市场平均市盈率	13.19

行业表现走势图



资料来源: Wind, 申港证券研究所

投资摘要:

市场回顾:

自2021年12月6日至2021年12月10日收盘,恒生物业板块上涨4.36%,恒生指数下跌0.96%,恒生物业板块跑赢恒生指数3.4pct,从板块排名来看,与其他板块相比,在恒生综合行业13个板块中位列第一。

- 股价涨幅前五名分别为:碧桂园服务、招商积余、保利物业、旭辉永升服务、卓越商企服务。
- 股价跌幅后五名分别为:合景悠活、世茂服务、彩生活、奥园健康、恒大物业。

资金跟踪:

沪(深)股通

A股物业公司中仅招商积余在沪(深)股通中有持股,截至2021年12月10日,持有1309万股,较上周增加4.9%,持股市值2.17亿元。

港股通

港股中港股通持股共19家,本周增幅最大的是碧桂园服务,本周增幅8.44%。降幅最大的是世茂服务,降26.49%。持股比例最高为保利物业,为56.7%。持股数量最多为恒大物业,6.12亿股。

行业重要新闻:

房地产行业:全面降准 宽松政策

12月6日,中国人民银行发布降准公告,将从12月15日下调金融机构存款准备金率0.5个百分点,共计释放长期资金约1.2万亿元。同日,中央召开政治局会议分析研究2022年经济工作,会议提出:要推进保障性住房建设,支持商品房市场更好满足购房者的合理住房需求,促进房地产业健康发展和良性循环。

佳兆业:拟1.86亿港元向山东高速出售香港中环中心物业抵债

12月5日,中国山东高速金融集团有限公司公布,其间接全资附属中国山东高速资本(香港)有限公司作为买方,拟向佳兆业集团直接全资附属佳兆业创投有限公司收购愉昇的全部已发行股本及待售贷款,代价最高为约1.86亿港元。

碧桂园服务旗下国瑞物业被列为被执行人

12月9日,北京国瑞物业服务服务有限公司被北京市东城区人民法院列为被执行人,执行标的金额3535元。立案日期2021年12月6日。目前,碧桂园生活服务集团股份有限公司持有该公司股份100%。

公司重要公告:

佳兆业:郭晓婷女士已提呈辞任本公司执行董事兼副主席一职。

花样年:张惠明先生因个人事务而辞任公司执行董事,朱国刚先生获委任为本公司执行董事。

投资策略及重点推荐:中长期持续看好物业管理板块。本周由于中央对于房地产行业政策态度明朗,基础物业管理行业较上周有所回暖,成长空间巨大,预计未来将呈现上行趋势。

风险提示:市场开拓不及预期的风险;物业费收缴不足的风险;疫情控制不及预

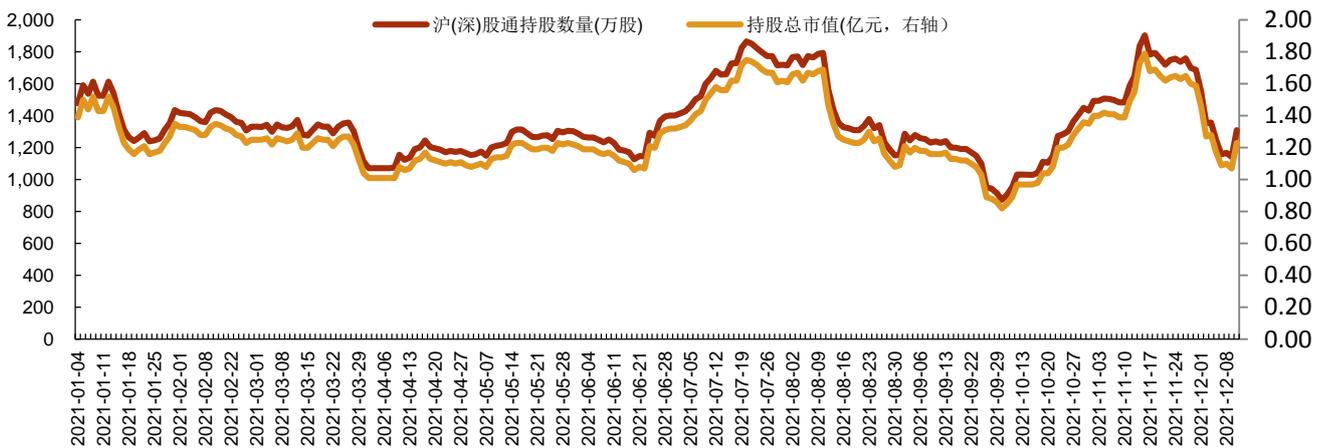
期。

1. 资金及交易跟踪

1.1 沪（深）股通

A 股物业公司中仅招商积余在沪（深）股通中有持股，截至 2021 年 12 月 10 日，持有 1309 万股，较上周增加 4.9%，持股市值 2.17 亿元。

图1：招商积余沪（深）股通持股数量变化及持股市值



资料来源：Wind，申港证券研究所

1.2 港股通

港股中港股通持股共 19 家，本周增幅最大的是碧桂园服务，本周增幅 8.44%。降幅最大的是世茂服务，降 26.49%。持股比例最高为保利物业，为 56.7%。持股数量最多为恒大物业，6.12 亿股。

表1：港股通持股数量及总市值

证券代码	证券简称	港股通持股数量 (万股)	港股通持股 周变化率 (%)	港股通持 股占比 (%)	港股通持股 总市值 (亿港元)	收盘价 (港元)	周初港股通 持股数量 (万股)	年初港股通 持股数量 (万股)
6098.HK	碧桂园服务	24,508	8.44	7.3	132.1	53.9	22,601	24,711
3319.HK	雅生活服务	375	7.88	0.3	0.7	17.8	348	320
6666.HK	恒大物业	61,172	5.59	5.7	21.5	3.5	57,936	0
1755.HK	新城悦服务	5,567	4.91	6.4	7.5	13.5	5,307	0
9666.HK	金科服务	4,302	3.52	6.6	14.4	33.4	4,156	0
6049.HK	保利物业	8,693	3.23	56.7	50.2	57.8	8,421	7,438
1516.HK	融创服务	13,686	2.48	4.4	16.1	11.8	13,354	1,492
9983.HK	建业新生活	4,742	1.74	3.7	2.6	5.5	4,661	2,626
1995.HK	旭辉永升服 务	16,559	1.70	9.5	24.2	14.6	16,283	8,209
1778.HK	彩生活	5,560	0.00	3.7	0.6	1.1	5,560	6,229

2669. HK	中海物业	50,091	-0.53	15.2	39.8	7.9	50,360	38,506
1209. HK	华润万象生活	6,268	-0.62	2.8	25.4	40.5	6,307	0
9909. HK	宝龙商业	5,291	-0.62	8.2	8.2	15.6	5,324	3,562
9928. HK	时代邻里	4,220	-1.05	4.3	1.5	3.4	4,265	2,444
6989. HK	卓越商企服务	2,856	-1.23	2.3	1.4	4.9	2,891	0
2156. HK	建发物业	1,878	-1.70	1.6	0.8	4.2	1,911	6,311
2869. HK	绿城服务	24,552	-3.26	7.6	19.5	7.9	25,379	34,564
3913. HK	合景悠活	3,884	-13.79	1.9	1.5	3.8	4,505	4,848
0873. HK	世茂服务	2,700	-26.49	1.1	2.1	7.8	3,672	0

资料来源: Wind, 中港证券研究所

2. 行业重要新闻

房地产行业：全面降准 宽松政策

12月6日，中国人民银行发布降准公告，为支持实体经济发展，促进综合融资成本稳中有降，将从12月15日下调金融机构存款准备金率0.5个百分点，共计释放长期资金约1.2万亿元。

同日，中央召开政治局会议分析研究2022年经济工作，会议对房地产行业提出：要推进保障性住房建设，支持商品房市场更好满足购房者的合理住房需求，促进房地产业健康发展和良性循环。

佳兆业：拟1.86亿港元向山东高速出售香港中环中心物业抵债

12月5日，中国山东高速金融集团有限公司公布，其间接全资附属中国山东高速资本(香港)有限公司作为买方，拟向佳兆业集团直接全资附属佳兆业创投有限公司收购愉昇的全部已发行股本及待售贷款，代价最高为约1.86亿港元。

根据2019年12月18日公告，买方、盛帆(佳兆业间接全资附属公司)及佳兆业集团订立山高金融融资协议，据此，买方已向盛帆提供本金额9.80亿港元贷款。该贷款由佳兆业集团提供担保。于本公告日期，山高金融融资协议项下的未偿还本金额仍为9.80亿港元。对此，山高金融表示，此次收购愉昇的代价将由买方透过以同等金额抵销山高金融融资协议下的部分未偿还款项而结清。佳兆业集团不可撤回及无条件地向买方承诺于愉昇买卖协议所载若干条件获达成后进行回购愉昇。愉昇的间接全资附属公司The Center Limited为物业——即位于香港皇后大道中99号中环中心38楼的唯一合法及实益拥有人。

碧桂园服务旗下国瑞物业被列为被执行人

12月9日，北京国瑞物业服务有限公司被北京市东城区人民法院列为被执行人，执行标的金额3535元。立案日期2021年12月6日，案件案号为(2021)京0101执10924号。

目前，碧桂园生活服务集团股份有限公司持有该公司股份 100%。

3. 上市公司重要公告

12-6

佳兆业：郭晓婷女士已提呈辞任本公司执行董事兼副主席一职，自 2021 年 12 月 6 日起生效，以投放更多时间于其他公务。

12-8

花样年：张惠明先生因彼的其他个人事务而辞任公司执行董事，同时，朱国刚先生获委任为本公司执行董事，自 2021 年 12 月 8 日起生效。

12-10

彩生活：股份将于 12 月 10 日上午九时整起恢复买卖。

4. 市场回顾

自 2021 年 12 月 6 日至 2021 年 12 月 10 日收盘，恒生物业板块上涨 4.36%，恒生指数下跌 0.96%，恒生物业板块跑赢恒生指数 3.4pct。

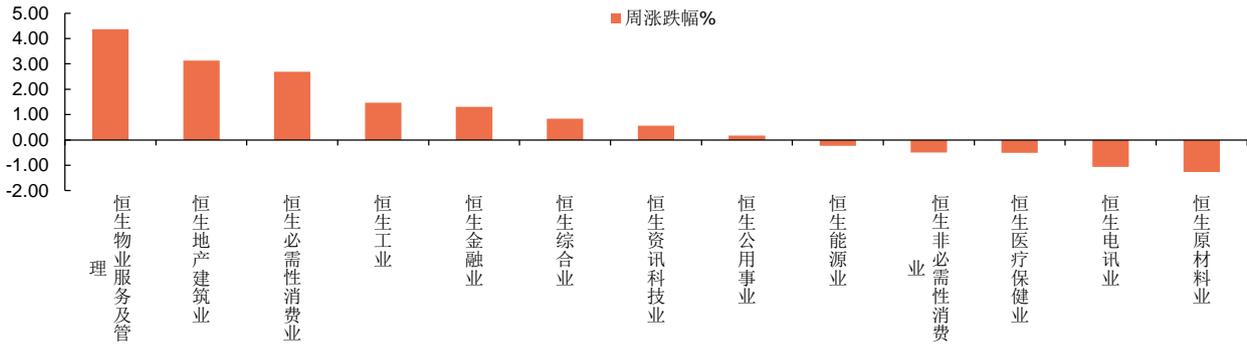
图2：恒生物业服务及管理 vs 恒生指数



资料来源：Wind，申港证券研究所

从板块排名来看，与其他板块相比，恒生物业板块本周涨幅为 4.36%，在恒生综合行业 13 个板块中位列第一，另外上涨的板块有恒生地产建筑业、恒生必需性消费业、恒生工业、恒生金融业、恒生综合业、恒生资讯科技业和恒生公用事业。

图3：各板块周涨跌幅对比 (单位：%)



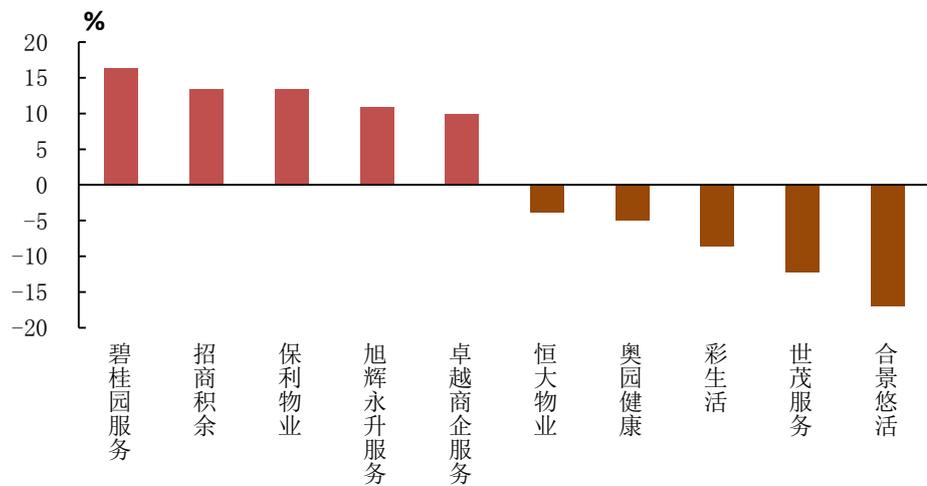
资料来源: Wind, 申港证券研究所

筛选 A+H 市值前 40 名个股统计涨跌幅前五名为:

股价涨幅前五名分别为碧桂园服务、招商积余、保利物业、旭辉永升服务、卓越商企服务。

股价跌幅后五名分别为合景悠活、世茂服务、彩生活、奥园健康、恒大物业。

图4: 行业涨跌幅前五名公司



资料来源: Wind, 申港证券研究所

5. 风险提示

- ◆ 市场开拓不及预期的风险;
- ◆ 物业管理费收缴不足风险;
- ◆ 疫情控制不及预期的风险。

分析师简介

王源，男，现任职于申港证券，证书编号：S1660521040001。北京大学金融硕士，3年多层次资本市场研究工作经验，研究方向为多层次资本市场改革和物业管理。

分析师承诺

负责本研究报告全部或部分内容的每一位证券分析师，在此申明，本报告的观点、逻辑和论据均为分析师本人**独立**研究成果，引用的相关信息和文字均已注明出处，**不受任何第三方的影响和授意**。本报告依据公开的信息来源，力求清晰、准确地反映分析师本人的研究观点。本人薪酬的任何部分过去不曾与、现在不与，未来也将不会与本报告中的具体推荐或观点直接或间接相关。

风险提示

本证券研究报告所载的信息、观点、结论等内容仅供投资者决策参考。在任何情况下，本公司证券研究报告均不构成对任何机构和个人的投资建议，**任何形式的分享证券投资收益或者分担证券投资损失的书面或口头承诺均为无效**。市场有风险，投资者在决定投资前，务必要审慎。投资者应自主作出投资决策，自行承担投资风险。

免责声明

本报告由申港证券股份有限公司研究所撰写，申港证券股份有限公司（简称“本公司”）是具有合法证券投资咨询业务资格的机构。本报告中所引用信息均来源于公开资料，本公司对这些信息的准确性和完整性不作任何保证，也不保证所包含的信息和建议不会发生任何变更。我们已力求报告内容的客观、公正，但文中的观点、结论和建议仅供参考，报告中的信息或意见并不构成所述证券的买卖出价或征价，投资者据此做出的任何投资决策与本公司和作者无关。

本研究报告所载的资料、意见及推测仅反映本公司于发布本报告当日的判断，本报告所指的证券或投资标的的价格、价值及投资收入可能会波动。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。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，投资者应当自行关注相应的更新或修改。

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头寸并进行交易，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。本报告版权仅为我公司所有，未经许可，任何机构和个人不得以任何形式翻版、复制和发布。如引用、刊发，需注明出处为申港证券研究所，且不得对本报告进行有悖原意的引用、删节和修改。

本报告的风险等级定级为 R3 仅供符合本公司投资者适当性管理要求的客户使用，本公司不会因接收人收到本报告而视其为当然客户。未经授权私自刊载研究报告的机构以及其阅读和使用用户应慎重使用报告、防止被误导，本公司不承担由于非授权机构私自刊发和非授权客户使用该报告所产生的相关风险和责任。

行业评级体系

申港证券行业评级体系：增持、中性、减持

增持	报告日后的 6 个月内，相对强于市场基准指数收益率 5% 以上
中性	报告日后的 6 个月内，相对于市场基准指数收益率介于 -5%~+5% 之间
减持	报告日后的 6 个月内，相对弱于市场基准指数收益率 5% 以上

市场基准指数为恒生指数

申港证券公司评级体系：买入、增持、中性、减持

买入	报告日后的 6 个月内，相对强于市场基准指数收益率 15% 以上
增持	报告日后的 6 个月内，相对强于市场基准指数收益率 5%~15% 之间
中性	报告日后的 6 个月内，相对于市场基准指数收益率介于 -5%~+5% 之间
减持	报告日后的 6 个月内，相对弱于市场基准指数收益率 5% 以上