

所属行业

物业

发布时间

2022年8月26日

合景悠活（03913.HK）**营收稳步上升，第三方管理面积近九成**

核心观点：2022年8月23日，合景悠活发布上半年业绩公告，报告期内，合景悠活实现营业收入20.64亿元，同比增长68%。截至报告期末，在管面积约2.14亿平方米，合约面积约2.85亿平方米，其中第三方在管面积占比达88%。拓展新项目334个，外拓合约面积达1400万平方米。

相关研究：

2022 中国房地产业 ESG 发展白皮书 物业服务篇	20220629
2021 中国物企超级服务力研究成果发布！	20211216
年报综述 “收并购+外拓”加码规模增长，核心指标稳健向好	20220412
年报综述 增长势能持续释放，营收长尾效应显现	20220414

研究团队

李艳杰

lyjfor1（微信号）

liyanjie_yh@ehconsulting.com.cn

王然

15632486298（微信号）

wangran@ehconsulting.com.cn

引言

2022年8月23日，合景悠活发布上半年业绩公告，报告期内，合景悠活实现营业收入20.64亿元，同比增长68%，实现净利润3.29亿元，同比增长3.4%。截至报告期末，合景悠活在管面积约2.14亿平方米，合约面积约2.85亿平方米，其中第三方在管面积占比达88%。拓展新项目334个，外拓合约面积达1400万平方米，三方外拓助力其进入新业态。

一、业绩平稳增长，结构较为均衡

报告期内，合景悠活实现业绩稳步增长，累计实现营业收入20.64亿元，较2021年上半年12.29亿元同比增长68%，增长幅度在已发布业绩企业中排前列；净利润3.29亿元，同比增长3.4%；毛利润6.22亿元，同比增长14.5%。

图：2021H1-2022H1 合景悠活营收情况



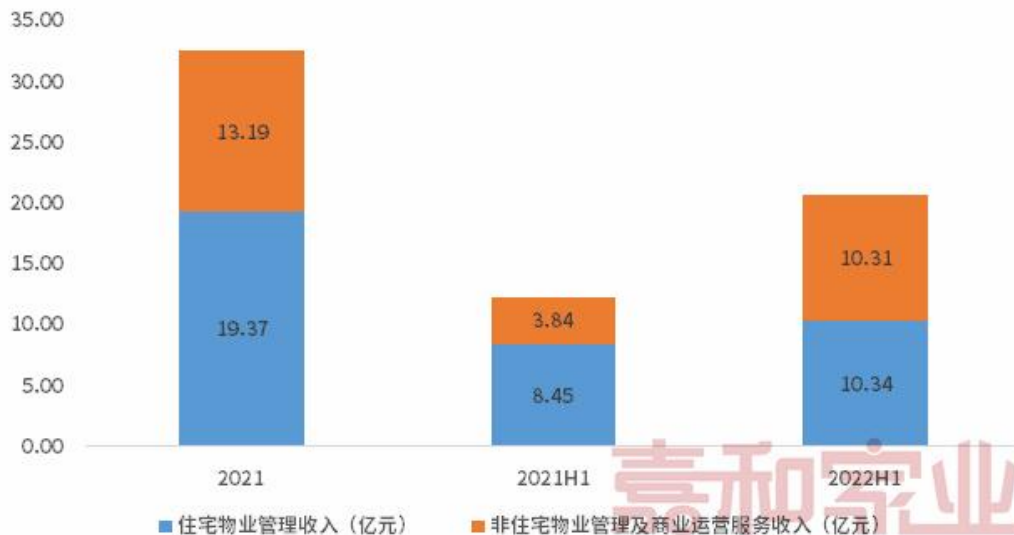
数据来源：企业业绩报告

从合景悠活的管理效率上看，近几年企业经营效率呈现出持续提升的趋势。如管理费所占收入比由2020上半年的14.6%，到2021上半年的11.6%，到2022年上半年的11.3%，呈现出一个连续下降的态势，在企业管理面积及经营规模持续稳步增长的同时相关的管理费用占比保持同步优化，足见其具有较高的企业管理经营效率及组织管理能力。

从收入结构上看，报告期内合景悠活的收入结构较为均衡，非住收入上升幅度较高。住宅物业管理收入10.34亿元，较2021上半年增长22.4%，其中预售管理服务收入1.34亿元，物

业管理服务收入 7.08 亿元, 社区增值服务 1.92 亿元。非住宅物业管理及商业运营服务收入 10.31 亿元, 较 2021 上半年增长 168.5%, 其中预售管理服务收入 0.18 亿元, 物业管理服务收入 9.07 亿元, 商业运营服务 0.61 亿元, 其他增值服务 0.45 亿元。观察下图我们可以发现, 非住宅物业管理及商业运营服务的高速增长, 带动了整体收入的提升, 并且使得两大板块的业务收入达到了一个相对均衡的状态。

图: 2021H1-2022H1 合景悠活收入结构情况



数据来源: 企业业绩报告

图: 2021H1-2022H1 合景悠活营收结构情况



数据来源: 企业业绩发布会

二、拓展项目 300+, 独立性凸显

截至报告期末，合景悠活在管面积约 2.14 亿平方米，合约面积约 2.85 亿平方米，相较于 2021 上半年底的 1.65 亿平方米和 2.22 亿平方米，有了相对平稳的增长。其中新增管理面积住宅与非住宅比例为 47：53。第三方在管面积占比达 88%，拓展新项目 334 个，外拓合约面积达 1400 万平方米，三方外拓助力其进入新业态。

图：2021H1-2022H1 合景悠活管理面积情况及业态构成情况



数据来源：企业业绩报告

在区域布局策略方面，合景悠活将重点放到了粤港澳大湾区、长三角等经济较为发达的地区，截至报告期末，合景悠活在大湾区、长三角的在管面积占比达 60%，粤港澳大湾区的在管面积约 0.79 亿平方米，在长三角的在管面积约 0.49 亿平方米。2022 上半年，合景悠活深耕重点区域、扩大自己优势范围的同时，持续布局环渤海经济圈、中西部地区。中西部地区面积约 0.64 亿平方米占比 30%；环渤海地区面积约 0.22 亿平方米占比 10%。

2022 年上半年，在追求独立、高质量、均衡发展的前提下，合景悠活发力外拓，报告期内，完成外拓及续约项目 334 个，外拓合约面积合计达 1400 万平方米，包含住宅、商业、公建及城市服务等多业态，第三方在管面积占比进一步提升至 88%。

外拓能力持续增强的同时也为合景悠活带来了可观的非住项目，在高端住宅、写字楼、城市服务、公建、医院、学校等业态上均斩获有新项目，包括上海市高级技工学校、广州中医药大学第一附属医院白云医院、上海工商信息学校等。

此外，合景悠活于今年 1 月收购广东特丽洁环境工程有限公司，也为其在城市服务领域的进一步拓展提供有力的支持。

2022 上半年，合景悠活的管理面积呈现稳步增长的发展趋势，住宅及非住宅物业管理面积比重较为均衡，持续发展优势明显，第三方拓展能力较强，延续独立市场化发展路径，发挥自身细分领域的专业化，增强了企业的市场竞争力。可以看出，合景悠活以重点城市为主的

多业态拓展的格局正在逐渐展开中。

三、运营能力提升，落实数字化方案

2022 年上半年合景悠活的运营效率及运营能力有所提升，主要包含高标准的专业化服务水平、高质量的人才储备及合理的人才队伍建设机制、数字赋能三方面因素影响，也为企业提升市场认可度及品牌竞争力打造了坚实的基础。

合景悠活在锻造标准精益求精上围绕服务标准化、专业化、精细化，不断完善打磨服务体系，包括高端臻享系列、骏享系列、宁享系列，同时秉承服务有度理念，在尺度、温度、宽度、专业度进一步发力。

合景悠活在人才建设培养上持续发力，实现核心人才选、育、用、留，形成了自己的持续储备、培养、保留核心人才培养计划，有独特的合景商学院课程体系新升级，包含了一系列的线上课程，进一步加强人才培养，助力人才成长。

合景悠活持续加大数字化投入力度，合景悠活集团首席执行官王建辉认为科技赋能是关键发展战略，也认为科技赋能是这个行业转型升级关键路径，并表示接下来会进一步加大科技投入，用科技打造全新竞争力。

王建辉先生还指出了公司数据化的三个阶段，第一阶段，今年快速完成整个基于业财税一体化、DHR、工单自动快速流转体系，和业财税一体化系统。第二，持续在物联网、IOT 投入，围绕车管系统、设备设施管理系统，围绕品质管控和受控进一步施行。第三，围绕社区增值业务，进一步加大数字重生投入。

物企的智慧化升级任重道远，环境影响下提质增效对企业来说尤为重要，智慧化亦会融入物业管理的诸多方面，科技及品牌将会是衡量物企综合实力的强因素。因此，合景悠活对品牌及科技的投入成果将会在其今后的业务开展中逐渐显现，届时如何，让我们拭目以待。

最后，2022 年疫情频发，合景悠活积极承担社会责任，王建辉先生表示疫情让合景悠活整个团队经历了非常大考验，但是在疫情发生的时候，合景悠活在第一时间成立了最高级别的从集团、城市到项目的三级响应机制，积极保障业主、员工、客户生命健康安全，在疫情面前，把善意凝结成心火，点亮成客户心中的曙光，在常态化管理、筑牢安全防线、科学应急响应、驻守抗疫前线集中隔离支援，助力复工复产方面发挥应有作用，今年疫情期间合景悠活员工零感染，基层网格化治理中发挥了其积极的和核心的力量。

【免责声明】

本报告是基于嘉和家业认为可靠的已公开信息进行估算，公开信息包括但不限于国家统计局和各地统计局数据、公司公告及企业官网等多种途径，但嘉和家业不保证所载信息的完全准确和全部完整。由于时间和口径的原因，本报告所载的内容、排名仅为本报告最初出具日的观点和判断，本报告所指的数据可能会与企业实际情况有所出入。嘉和家业最初出具日后发出与本报告所载数据不一致的研究报告，或企业公布数据与研究数据存在差异，对此嘉和家业可随时更改且不予特别通知。

本报告旨在公正客观地反映行业趋势和企业经营情况。在任何情况下，本报告中的信息或所表述的意见并不构成对任何机构或个人的任何建议。任何机构或个人应考虑本报告中的任何意见或建议是否符合其特定状况，若有必要应寻求专家意见。本报告所载的资料、工具、意见及推测仅供参考。

本报告版权仅为嘉和家业所有。未经嘉和家业书面同意，任何机构或个人不得以任何形式翻版、复制、发布、转发或引用本报告的任何部分。若嘉和家业以外的机构或个人向其用户发放本报告，则由该机构或个人独自为此发送行为负责，嘉和家业对此等行为不承担任何责任。

如未经嘉和家业授权，私自转载或者转发本报告，所引起的一切后果及法律责任由私自转载或转发者承担，嘉和家业将保留随时追究其法律责任的权利。

【关于我们】

【嘉和家业物业服务研究院】是亿翰股份（837350）旗下聚焦物业领域的综合服务平台，专注于提供及时的物业行业资讯、深度的上市物企解读以及行业高端圈层活动，其多项研究成果已经成为资本界的重要参考依据，致力于塑造物业行业“第一”品牌影响力。



嘉和家业二维码