

所属行业

物业

发布时间

2022年8月31日

德商产投服务（02270.HK）**业绩稳增长，盈利能力持续优化**

核心观点：2022年上半年的德商产投服务维持稳定增长的态势，管理规模维持30%左右的增速，净利润实现大幅跃升，净利率较2021年上半年提升8.7个百分点。在业态布局上，德商产投服务业态涵盖住宅之外的写字楼、商场及街区、工业产业园等多种业态。

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！年报综述 “收并购+外拓”加码规模增长，核心指标稳健向好	20211216
2021 中国物企超级服务力研究成果发布！年报综述 “收并购+外拓”加码规模增长，核心指标稳健向好	20220412
2021 中国物企超级服务力研究成果发布！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

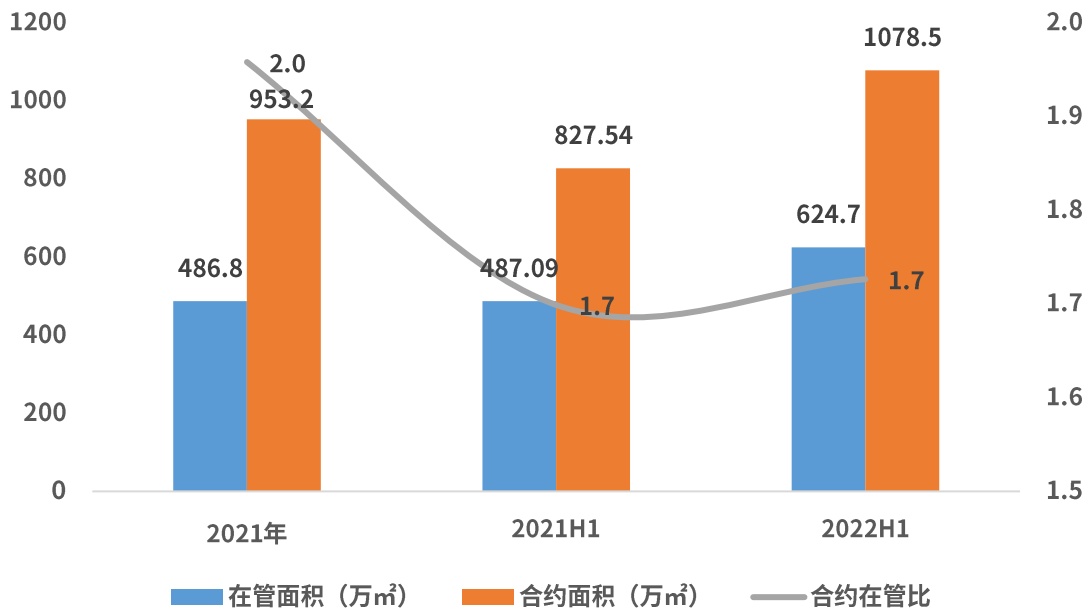
引言

2022 年上半年的德商产投服务维持稳定增长的态势，管理规模维持 30%左右的增速，净利润实现大幅跃升，净利率较 2021 年上半年提升 8.7 个百分点。在业态布局上，德商产投服务业态涵盖住宅之外的写字楼、商场及街区、工业产业园等多种业态。

一、规模稳增长，全业态布局赋能企业有质量发展

2022 年 6 月末，德商产投服务的在管面积为 624.7 万平方米，同比增长 28.3%，合约面积突破 1000 万平方米，到 1078.5 万平方米，同比增幅为 30.3%。相比于其他物业企业，德商产投服务在规模化发展之路上秉持相对不徐不缓的速度，注重服务质量及客户体验，在长期服务中挖掘更大的服务价值。

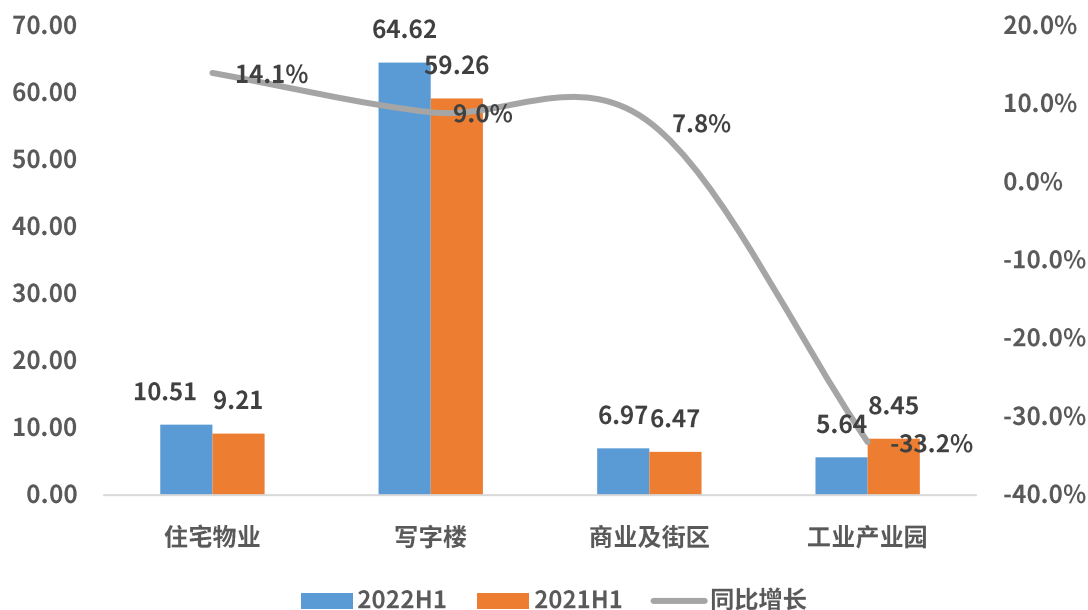
图：2021H1-2022H1 德商产投服务管理面积



数据来源：企业业绩报告

在业态布局上，德商产投服务目前已经涵盖多种服务业态，不同业态的创收能力展现出差异化的发展优势。在住宅业态上，企业聚焦西部地区中高端住宅物业服务市场，收费及创收能力相对较高，报告期内，住宅物业的单位面积创收（不含增值服务，下同）为 10.51 元/平方米，较 2021 年同期增长 14.1%，在其他三类物业中居首位。

图：2021H1-2022H1 企业各业态创收（不含增值服务）情况（单位：元/平方米）



数据来源：企业业绩报告

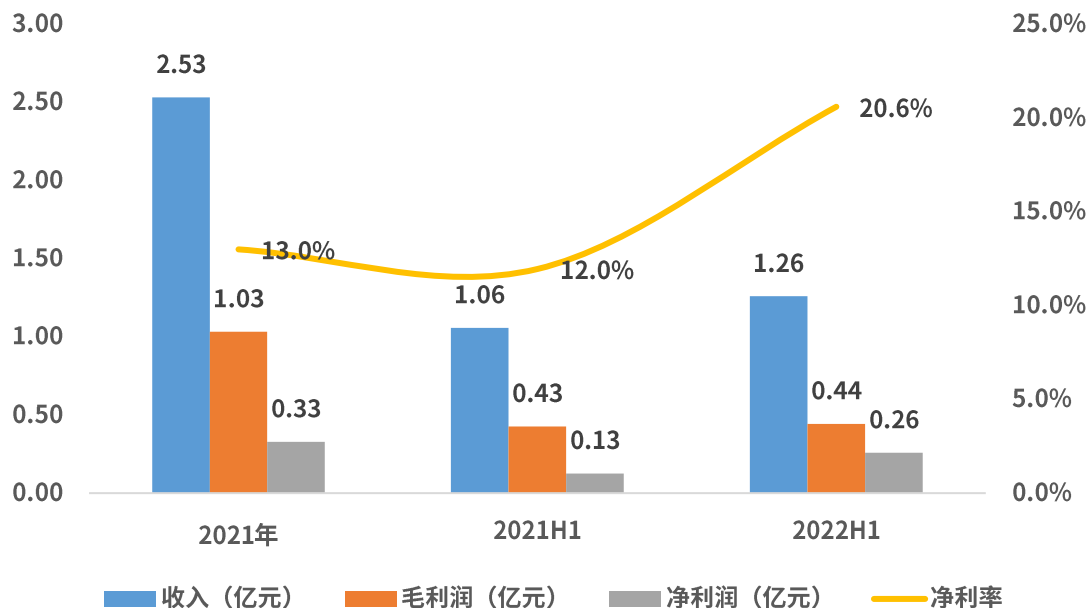
写字楼物业作为高创收的业态，对于德商产投服务的创收具有较大的支撑，如上半年，写字楼业态的单坪创收达到 64.62 元/平方米，远高于其他业态，与其他物业企业相比，德商产投服务这一创收水平也是比较具有竞争力的。

二、收入结构优化，美居业务崭露头角

2022 年上半年，德商产投服务的营业收入为 1.26 亿元，同比增长 19.2%，毛利润小幅增长，而净利润在报告期内实现大幅增长，由 2021 年中期的 0.13 亿元，增长至 0.26 亿元，增幅达 105.4%，净利率也大幅增长至 20.6%。

净利率的大幅增长主要是受到报告期内，企业的外汇收益净额的增加，带来了 660 万的收益，而基期受上市费用开支的影响，净利润处于较低位。两者之间的差值共同作用下，拉升净利润的增长。

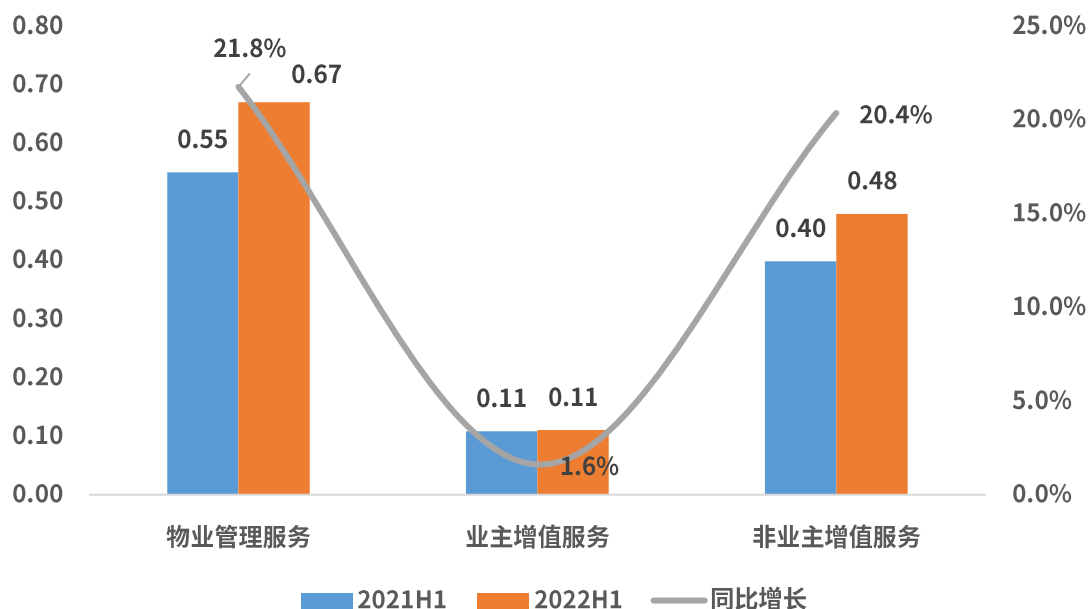
图：2021H1-2022H1 企业收入及利润情况



数据来源：企业业绩报告

从企业的收入结构上看，物业管理服务随管理面积的增长，取得比较高的增幅。报告期内取得收入 0.67 亿元，同比增长 21.8%，在三条核心业务线中居首位。业主增值服务整体收入波动较为平缓，主要是由于企业所管理的住宅项目相对有限，业主社区消费体量受到一定制约。

图：2021H1-2022H1 企业收入结构（单位：亿元）



数据来源：企业业绩报告

非业主增值服务在报告期内实现 0.48 亿元的收入，较 2021 年同期增长 811 万，该业务线的

增长主要是得益于(i)德商集团自2021年下半年起推出新项目,导致来自前期及协销服务的收益增加;(ii)上半年,企业提供的室内设计、装修服务及美居服务增加。这里值得注意的是,与行业企业其他存在一定的统计口径的差异,装修及美居业务在其他物企中多是划归到业主增值服务业务。

结语

2022年,在面临行业波动的当下,各个行业的发展与增长都面临着不小的挑战,尤其是物业行业,在地产影响下物业板块的增长也按下了减速键。德商产投服务作为一家立足于四川成都的物业管理服务和商业运营一体化服务提供商,其业态布局较全面,在未来的发展中有较大的潜力保持持续稳增长的趋势。同时,也观察到企业在积极的通过技术手段提升服务及管理效率,改善客户体验,此举将对德商产投服务综合实力及品牌竞争力产生更大的带动效果,赋能企业的进一步发展。

未来,德商产投服务将构建包括物业服务、商业运营等服务在内的多元化服务体系,并围绕资产价值管理和用户服务体验,以运营为核心综合竞争力,实现可持续增长战略。公司将计划有选择地收购、投资或合资与其优势互补或具有一定规模和盈利能力的资产价值管理和服类企业。

【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