

所属行业 物业  
发布时间 2022年9月5日

## 华润万象生活（01209.HK）

### 物管商管双轮驱动，坚持有质量的规模 增长

**核心观点：**2022年8月31日，华润万象生活发布中期业绩公告，报告期内实现营收52.78亿元，同比增长31.5%，其中住宅物业管理服务实现收入33.54亿元，同比增长40.2%。截至报告期末，住宅在管面积2.45亿平方米，较去年同期增长101%，第三方面积占比超50%。

#### 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

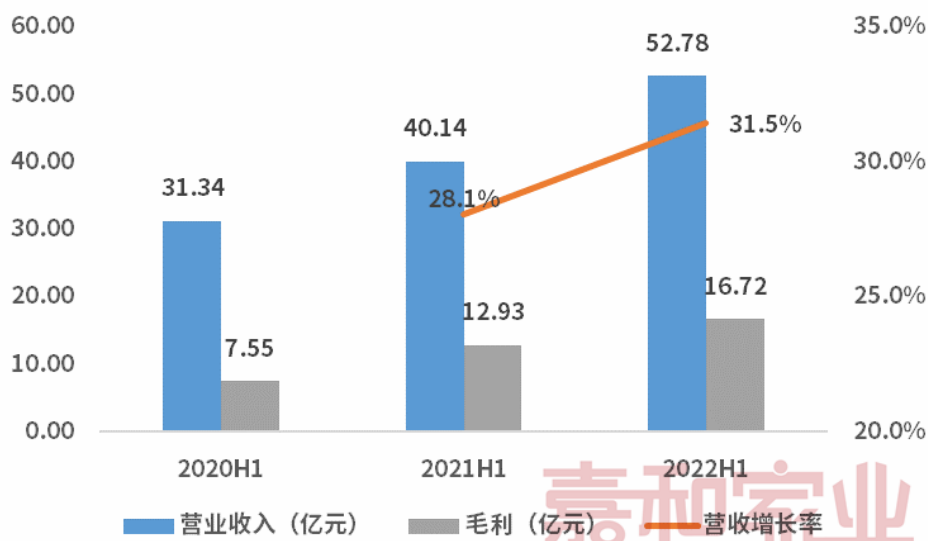
## 引言

2022年8月31日华润万象生活发布中期业绩公告，报告期内实现营收52.78亿元，相较于2021年上半年的16.72亿元同比增长31.5%，归母净利润10.28亿元，同比增长27.5%。住宅物业管理服务实现收入33.54亿元，同比增长40.2%。2022上半年，华润万象生活持续进行规模扩张策略，期内企业斩获多个项目，截至报告期末，住宅在管面积2.45亿平方米，较去年同期增长101%，第三方面积占比超50%。

## 业绩表现优异，营收增幅31.5%

2022上半年，华润万象生活业绩表现优异，营收稳健增长。报告期内，华润万象生活录得收入52.78亿元，相较于2021年上半年的40.14亿元同比增长31.5%，毛利16.72亿元，同比增长29.4%，毛利率为31.7%；归母净利润10.28亿元，同比增长27.5%。

图：2020H1-2022H1 华润万象生活营收情况



数据来源：企业中期业绩公告

规模扩张是华润万象生活实现高收益增长的源动力，在增长策略上企业一方面承接母公司优质项目资源，另一方面持续加强市场化外拓，保持着规模的持续增长。同时，华润万象生活作为当前上市物企中以“物管+商管”独特的业务模式发展的企业，其物管板块持续发力，并维持较高的增长幅度，报告期内对总收入的贡献进一步提升至超60%；在商管领域，华润万象生活是目前上市物企中规模及收入体量最高的企业，且长期保持在行业第一梯队，报告期内该板块也为总收入的增长做出了不小的贡献。

坚持“双线发力”，物管收入增速超 40%

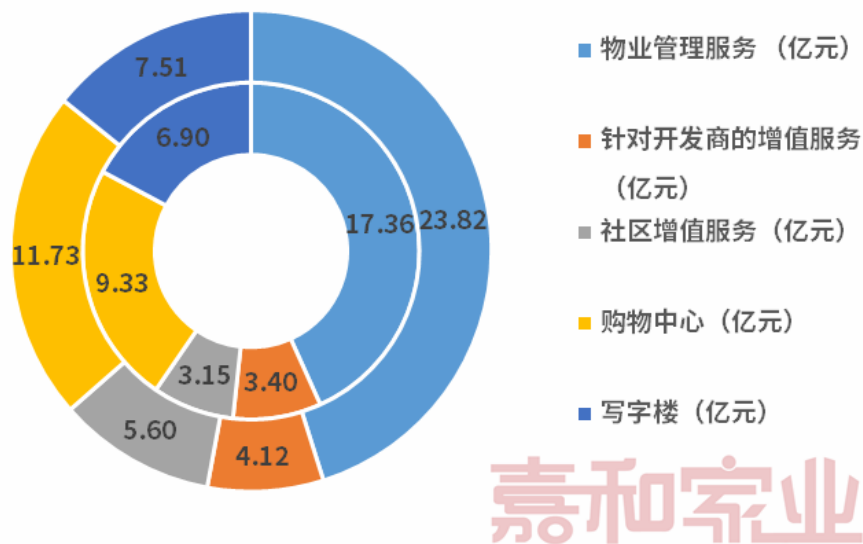
华润万象生活采取“2+1”生意模式（商管、物管+大会员体系），坚持住宅物业管理服务与商业运营及物业管理服务双线发力，上半年这两个板块均取得了不错的成绩，会员体系也在不断打通。

在住宅物业管理服务板块，报告期内，华润万象生活实现收入 33.54 亿元，同比增长 40.2%，占总收入的 63.5%，其中物业管理服务收入 23.82 亿元，占总收入的 45.1%，同比增长 37.2%，是华润万象生活的收益增量的主要来源。

2022 上半年，华润万象生活在社区增值服务领域持续发力，实现收入 5.6 亿元，涨幅最为明显，达到了 77.7%，对整体收入贡献度也由 2021 年同期的 7.9%增长到了 2022 年中期的 10.6%。

在商管业务板块，华润万象生活继续保持行业第一的地位。报告期内，华润万象生活上半年新签母公司商业运营项目 8 个，商业运营及物业管理服务收入 19.24 亿元，同比增长 36.5%，商业运营服务版图持续扩张，进一步巩固商业高端市场行业领导地位。

图：2021H1-2022H1 华润万象业务构成情况



数据来源：企业中期业绩公告

注：内环为 2021 年上半年业务构成情况，外环为 2022 上半年业务构成情况。



截至报告期末，华润万象生活购物中心布局 68 个城市，体量大且集中在一二线城市，这些城市的居民消费潜力较高，为华润万象生活商管收入的增长带来较大的空间。在商业项目拓展上，2022 年上半年华润万象生活也有较大的突破，分别于上海、成都、厦门等重点城市成功获取优质第三方购物中心项目 7 个，高品质新开购物中心 6 个，新增武汉万象城、福州万象城和海口万象城 3 个重奢购物中心，带动华润万象生活在营重奢购物中心增至 11 个。截至报告期末，华润万象生活购物中心总在管项目 74 个，实现零售额 596.7 亿元，同比增长 6.6%，实现收入 11.73 亿元，同比增长 22.2%，经营利润维持高位。

除了城市布局带来的优势，华润万象生活还有合理的运营策略，针对不同群体推出针对性的服务产品线，即针对高端用户的万象城、针对家庭客群的万象汇、针对年轻群体的万象天地。同时，企业一体化的大会员体系也对业态之间、客群之间的资源整合与服务联动起到了较大的辅助作用

### 管理规模维持高位，第三方拓展实力显著增强

2022 年，在经济周期及地产周期影响之下，物业行业的发展也受到了较大的冲击。但华润万象生活作为“物管+商管”双线发力的企业，同时也有华润置业这一稳健发展的地产支持，能够为物管板块提供持续的规模增量。相比之下所受到的市场冲击有限，此外在拓展策略上华润万象生活也在持续加强市场化外拓，进一步助力自身管理规模的大幅增加。

从业态分布及管理规模上看，华润万象生活三种业态总在管面积 2.61 亿平方米，较去年同期 1.36 亿平方米同比增长 92.4%；合约面积 3.48 亿平方米，较去年同期 1.84 亿平方米增长 89.4%。住宅业态涨幅最高，合约及在管面积涨幅均实现翻倍增长，写字楼及购物中心业态相对维持平稳增长趋势。

表：2021H1-2022H1 华润万象生活管理面积情况

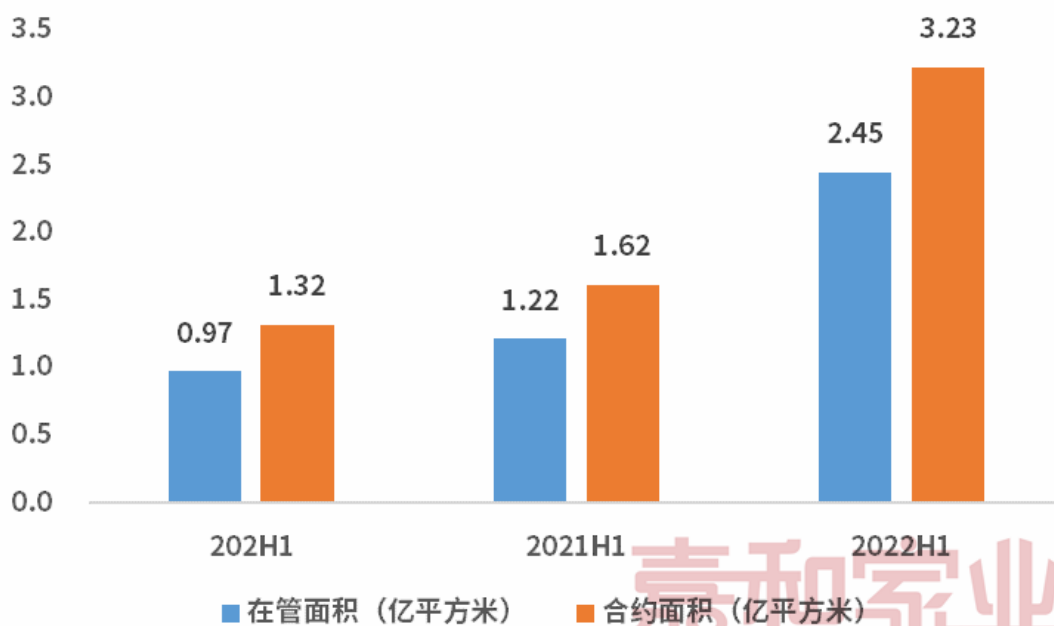
		2021H1	2022H1	同比
在管面积 (亿平方米)	住宅及其他非商业物业	1.22	2.45	100.80%
	购物中心	0.07	0.08	14.90%
	写字楼	0.07	0.09	22.90%
	合计	1.36	2.61	92.40%
合约面积 (亿平方米)	住宅及其他非商业物业	1.62	3.23	99.40%
	购物中心	0.12	0.14	17.60%
	写字楼	0.1	0.11	13.70%
	合计	1.84	3.48	89.40%

数据来源：企业中期业绩公告

以下仅以住宅物业管理规模做详细的分析：截至报告期末，华润万象生活业务覆盖全国 136 个城市，在管面积 2.45 亿平方米，据去年同期增长 101%，在管项目数量 1317 个，上半年新增在管项目数量 700 个；合约面积 3.23 亿平方米，据去年同期增长 99%，合约项目数量 1609 个，2022 年上半年新增合约数量 691 个，在管及合约面积均实现了翻倍增长。

管理规模的翻倍增长与企业 2022 年初先后收购中南服务、禹洲物业有重要关系。根据收购文件显示，两个标的在未来仍有较为可观的在途面积及合约面积持续转化交付成为创造收益的在管面积，对于未来 1-2 年华润万象生活的管理规模增长会起到较为积极的作用。

图：2020H1-2022H1 华润万象生活住宅管理面积情况



数据来源: 企业中期业绩公告

2022 年上半年, 华润万象在生活市场化外拓合约面积 2220 万平方米, 同比增长 25.4%, 新签第三方项目 7 个, 第三方面积达到了 58.6%, 超过总在管面积的一半, 充分展现了其市场化能力。此外, 2022 年 7 月份新签第三方项目 3 个, 分别分布在南京、武汉、深圳。就在去年同期, 第三方面积还仅占总在管面积的 28.7%, 可见华润万象生活的独立拓展能力愈发显著, 外拓项目增长速度较快且质量好。

	於六月三十日					
	二零二二年			二零二一年		
	在管建築 面積 (千平方米)	項目數目	收益 (人民幣千元)	在管建築 面積 (千平方米)	項目數目	收益 (人民幣千元)
華潤置地	101,210	617	1,529,785	86,833	455	1,314,936
華潤集團與 第三方開發商	143,489	700	852,132	35,012	162	421,297
總計	244,699	1,317	2,381,917	121,845	617	1,736,233

数据来源: 企业中期业绩公告

对于并购标的的选择, 华润万象生活总裁喻霖康表示, 华润万象生活会坚持四方面原则, 实现高质量并购。第一, 经营稳健, 财务规范; 第二, 与公司战略相匹配; 第三, 与公司文化理念趋同; 第四, 估值合理。在“不为了并购而并购”的理念下, 华润万象生活高质量并购禹洲物业管理有限公司、江苏中南物业管理有限公司和四川九洲千城物业管理有限公司, 实现新增在管面积 7285 万平方米。并积极寻求与政府平台、区域品牌房企合资、合作机会, 成功落地 3 个合资公司, 实现协同发展。

## 【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