

物企 9 月外拓数据略偏低

——物业管理行业研究周报

申港证券
SHENGANG SECURITIES

投资摘要:

每周一谈: 物企 9 月外拓数据略偏低

23 年 9 月 TOP50 物企新增第三方拓展数量同比减少 22.14%, 环比减少 16.08%。

根据克而瑞物管发布的《2023 年 9 月中国物业服务企业新增合约面积 TOP50》数据显示, 9 月 TOP50 物企新增第三方拓展数量 647 个, 22 年同期数据为 831 个, 8 月数据为 771 个。物企 9 月外拓数据意外偏低, 头部企业在第三方外拓市场上竞争优势明显。

9 月 TOP50 物企新增合约面积 8207 万方, 同比减少 23.44%, 环比减少 2.98%。

TOP50 物企新增合约面积中仍以第三方外拓为主, 1-9 月累计第三方外拓面积占新增合约面积比例达 78.47%。

◆ 9 月受到关联房企冲业绩影响, 物企新增关联方承接面积亦有所增长。9 月 TOP50 物企关联方承接面积为 1957 万方, 环比增长 20.14%, 但同比仍减少 31.26%。

◆ 物企强者恒强局势持续, 关联房企拿地、销售排名较好的物企面积及承接确定性高, 新增关联方承接面积排名靠前的以国央企为主。外拓团队成熟、非住领域具有较强优势的物企外拓面积增长确定性高。整体来看, 中海物业、碧桂园服务、保利物业、华润万象生活、招商积余、万物云的内生及外拓能力均好。

非住宅类业务及城市服务类业务仍是物企重点发力的方向。

◆ 9 月第三方拓展规模前三的业态分别为办公、学校、住宅, 项目占比分别为 37.6%、26.2%、15.7%, 万物云在住宅及商业类业态拓展规模最大。

◆ 9 月 TOP10 城市服务项目中标金额共计约 7.95 亿元, 1-9 月累计城市服务中标金额最高的物企为雅生活, 合计中标 20.73 亿元, 平均单项目金额为 3638 万元, 城市服务业务一般单项目合同金额较大, 且能贡献较多的在管面积, 为当前物企拓展的重点方向之一。

整体来看 9 月外拓数据同比及环比均略偏低, 但 9 月关联方承接对物企新增合约面积贡献比例上升, 23 年 1-9 月物企外拓同比增速中枢亦低于 22 年同期, 在房地产行业整体投资环境仍较低迷的情况下, 物业行业的发展方向也由高速增长转为高质量增长。

数据追踪 (10 月 9 日-10 月 13 日):

资金及交易追踪:

◆ 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 2023 年 10 月 13 日, 持有 599.45 万股, 较上周上涨 1.23%, 持股市值 0.83 亿元。

◆ 港股通: 港股中港股通持股共 14 家(剔除停牌物企), 自 2023 年 10 月 9 日至 10 月 13 日, 增幅最大的是华润万象生活, 本周增幅 3.63%。降幅最大的是融创服务, 降 1.55%。持股比例最高为保利物业, 为 71.76%。持股数量最多为碧桂园服务, 为 7.52 亿股。

投资策略: 我们认为目前物业板块具备较高配置性价比, 头部物企建议关注物管商管并行且控股股东为央企背景的华润万象生活, 关注受母公司拖累风险较小的保利物业、招商积余, 关注高弹性标的碧桂园服务及独立发展能力较高的物企金科服务, 中小物企建议关注母公司发展迅速的建发物业、滨江服务、越秀服务等。

风险提示: 地产周期性业务下行带来的短期业绩下滑, 外拓增速不及预期, 关联方应收账款及其他应收款坏账风险。

评级

增持

2023 年 10 月 15 日

曹旭特

分析师

SAC 执业证书编号: S1660519040001

高丁卉

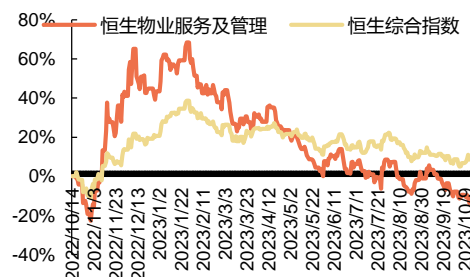
研究助理

SAC 执业证书编号: S1660122080010

行业基本资料

| | |
|----------------|------|
| 股票家数 | 64 |
| 行业平均市盈率(TTM) | 11.4 |
| 港股市场平均市盈率(TTM) | 8.13 |

行业表现走势图



资料来源: iFinD, 申港证券研究所

相关报告

- 1、《万物云首次覆盖报告——云浮纷繁醒万物》2023-7-20
- 2、《招商积余首次覆盖报告——积余锲而成》2023-4-25
- 3、《金科服务首次覆盖报告——雪暖金花立及时宜自强》2023-2-21
- 4、《碧桂园服务公司深度研究——历经凄风之寒 不坠碧霄之志》2022-12-9
- 5、《华润万象生活公司深度研究——风起万象升》2022-10-31
- 6、《物业管理行业研究周报——曙光已现 估值修复有望持续》2023-1-2
- 7、《物业管理行业研究周报——物企参与城市服务空间广阔》2022-11-27
- 8、《物业管理行业研究周报——从“物业+”看物业服务边界扩张》2022-9-26
- 9、《物业管理行业研究周报——物企估值回归理性 国企凸显价值韧性》2022-9-19

内容目录

| | |
|------------------------------|----|
| 1. 每周一谈：物企 9 月外拓数据略偏低..... | 3 |
| 1.1 头部企业在第三方外拓市场上竞争优势明显..... | 3 |
| 1.2 投资策略..... | 6 |
| 2. 本周行情回顾..... | 6 |
| 3. 行业动态..... | 7 |
| 4. 数据追踪..... | 9 |
| 4.1 沪（深）股通资金及交易追踪..... | 9 |
| 4.2 港股通资金及交易追踪..... | 10 |
| 5. 风险提示..... | 10 |

图表目录

| | |
|--|----|
| 图 1： TOP50 物企新增第三方拓展数量及同环比增速..... | 3 |
| 图 2： TOP50 物企新增第三方拓展面积及同比增速..... | 3 |
| 图 3： TOP50 物企新增合约面积及环比增速..... | 3 |
| 图 4： TOP50 物企新增关联方及第三方外拓面积比例..... | 3 |
| 图 5： TOP50 物企新增关联方、第三方外拓面积及环比增速..... | 3 |
| 图 6： TOP50 物企分业态拓展面积占比..... | 5 |
| 图 7： 近一年恒生物业服务及管理 vs 恒生指数..... | 6 |
| 图 8： 各板块周涨跌幅对比..... | 6 |
| 图 9： 本周涨跌幅前五位（%）..... | 7 |
| 图 10： 本周涨跌幅后五位（%）..... | 7 |
| 图 11： 港股物业（877129.TI）近一年 PE（TTM）..... | 7 |
| 图 12： 招商积余沪（深）股通持股数量变化及持股市值..... | 9 |
| 表 1： 1-9 月累计新增合约面积、关联方承接面积及外拓面积排名 TOP20..... | 4 |
| 表 2： 1-9 月累计城市服务中标金额排名 TOP20..... | 5 |
| 表 3： 港股通持股数量及总市值..... | 10 |

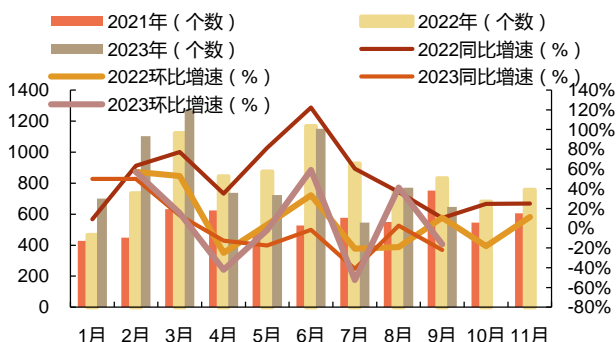
1. 每周一谈：物企 9 月外拓数据略偏低

1.1 头部企业在第三方外拓市场上竞争优势明显

23 年 9 月 TOP50 物企新增第三方拓展数量同比减少 22.14%，环比减少 16.08%。

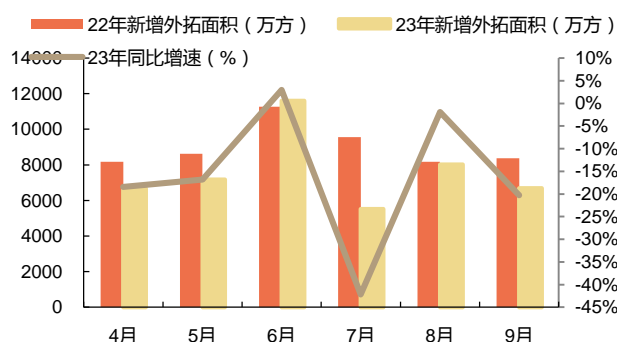
根据克而瑞物管发布的《2023 年 9 月中国物业服务企业新增合约面积 TOP50》数据显示，9 月 TOP50 物企新增第三方拓展数量 647 个，22 年同期数据为 831 个，8 月数据为 771 个。物企 9 月外拓数据意外偏低，头部企业在第三方外拓市场上竞争优势明显。

图1：TOP50 物企新增第三方拓展数量及同环比增速



资料来源：克而瑞物管《中国物业服务企业新增合约面积 TOP50》，中港证券研究所

图2：TOP50 物企新增第三方拓展面积及同比增速

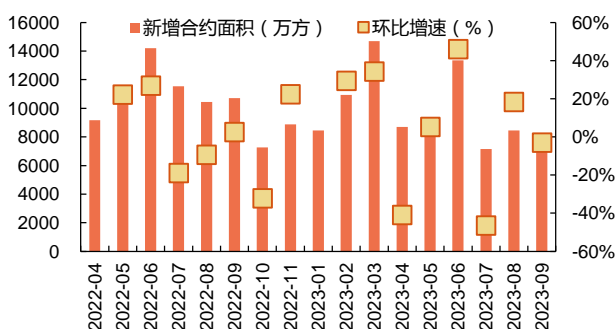


资料来源：克而瑞物管《中国物业服务企业新增合约面积 TOP50》，中港证券研究所

9 月 TOP50 物企新增合约面积 8207 万方，同比减少 23.44%，环比减少 2.98%。

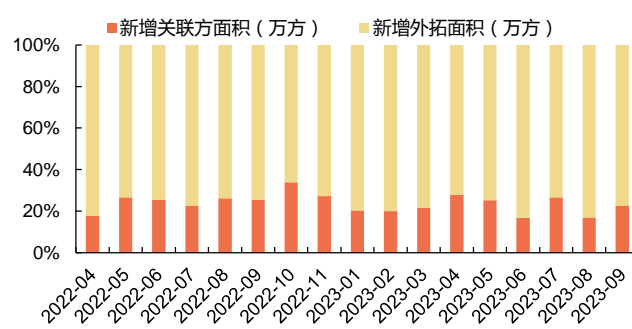
TOP50 物企新增合约面积中仍以第三方外拓为主，1-9 月累计第三方外拓面积占新增合约面积比例达 78.47%。

图3：TOP50 物企新增合约面积及环比增速



资料来源：克而瑞物管《中国物业服务企业新增合约面积 TOP50》，中港证券研究所

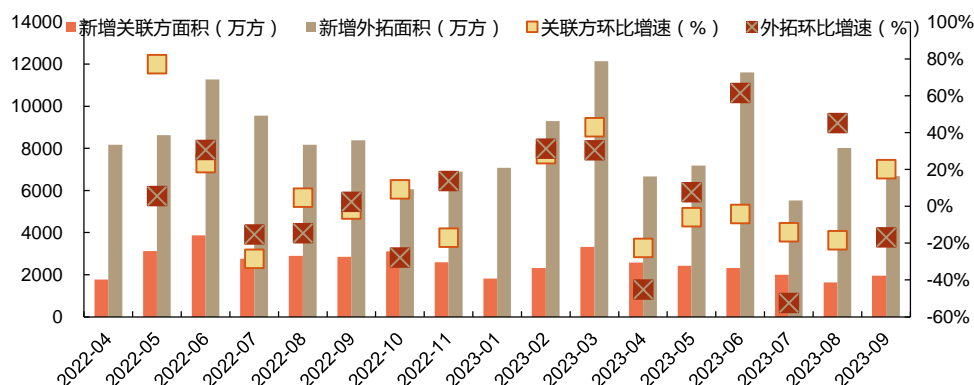
图4：TOP50 物企新增关联方及第三方外拓面积比例



资料来源：克而瑞物管《中国物业服务企业新增合约面积 TOP50》，中港证券研究所

◆ 9 月受到关联房企冲业绩影响，物企新增关联方承接面积亦有所增长。9 月 TOP50 物企关联方承接面积为 1957 万方，环比增长 20.14%，但同比仍减少 31.26%，根据克而瑞数据，TOP100 房企 9 月业绩环比提升 17.9%，环比增幅高于去年同期，但同比降低 29.2%，环比及同比数据与物企承接关联方面积较为吻合。

图5：TOP50 物企新增关联方、第三方外拓面积及环比增速



资料来源：克而瑞物管《中国物业服务企业新增合约面积 TOP50》，申港证券研究所

- ◆ 物企强者恒强局势持续，关联房企拿地、销售排名较好的物企面积及承接确定性高，新增关联方承接面积排名靠前的以国央企为主。外拓团队成熟、非住领域具有较强优势的物企外拓面积增长确定性高。整体来看，中海物业、碧桂园服务、保利物业、华润万象生活、招商积余、万物云的内生及外拓能力均好。

表1：1-9 月累计新增合约面积、关联方承接面积及外拓面积排名 TOP20

| 排名 | 物企名称 | 新增合约面积 (万方) | 物企名称 | 关联方承接面积 (万方) | 物企名称 | 外拓面积 (万方) |
|----|--------|----------------|--------|-----------------|--------|--------------|
| 1 | 中海物业 | 7033 | 碧桂园服务 | 2314 | 中海物业 | 5933 |
| 2 | 雅生活集团 | 5599 | 保利物业 | 1720 | 雅生活集团 | 5436 |
| 3 | 碧桂园服务 | 5289 | 万物云 | 1666 | 招商积余 | 4321 |
| 4 | 招商积余 | 5277 | 中海物业 | 1103 | 华润万象生活 | 3892 |
| 5 | 万物云 | 5261 | 华润万象生活 | 936 | 万物云 | 3552 |
| 6 | 华润万象生活 | 4824 | 绿城服务 | 915 | 碧桂园服务 | 3446 |
| 7 | 保利物业 | 4048 | 招商积余 | 893 | 世茂服务 | 3212 |
| 8 | 世茂服务 | 3210 | 龙湖智创生活 | 756 | 保利物业 | 2670 |
| 9 | 绿城服务 | 3073 | 永绿置业 | 751 | 绿城服务 | 2160 |
| 10 | 恒大物业 | 2130 | 金地智慧服务 | 701 | 彩生活 | 1874 |
| 11 | 明德物业 | 2038 | 新城悦服务 | 655 | 恒大物业 | 1729 |
| 12 | 金地智慧服务 | 2035 | 建发服务 | 597 | 明德物业 | 1515 |
| 13 | 彩生活 | 1891 | 恒大物业 | 415 | 金茂服务 | 1514 |
| 14 | 万达商管 | 1885 | 中铁建物业 | 412 | 万达商管 | 1462 |
| 15 | 龙湖智创生活 | 1877 | 建业新生活 | 404 | 东吴服务 | 1434 |
| 16 | 金茂服务 | 1799 | 旭辉永升服务 | 349 | 长城物业 | 1386 |
| 17 | 新城悦服务 | 1690 | 华发物业 | 316 | 东原仁知 | 1352 |
| 18 | 东吴服务 | 1440 | 金茂服务 | 286 | 金地智慧服务 | 1336 |
| 19 | 东原仁知 | 1424 | 中南服务 | 279 | 合景悠活 | 1197 |
| 20 | 长城物业 | 1386 | 滨江服务 | 237 | 龙湖智创生活 | 1122 |

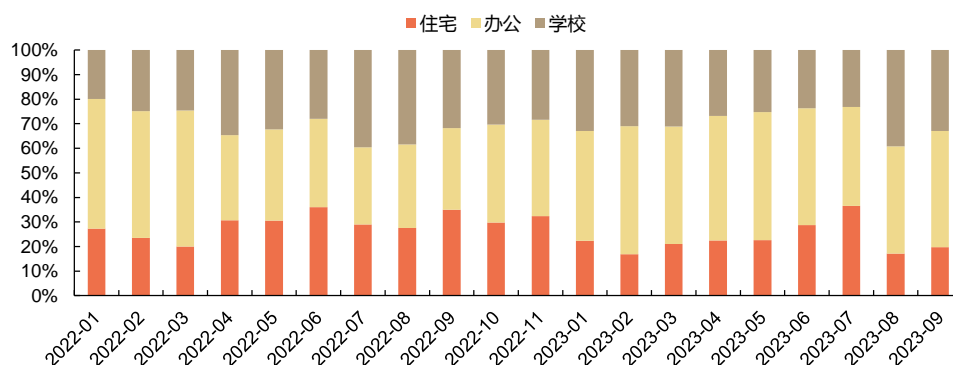
资料来源：克而瑞物管《中国物业服务企业新增合约面积 TOP50》，申港证券研究所

非住宅类业务及城市服务类业务仍是物企重点发力的方向。

- ◆ 9 月第三方拓展规模前三的业态分别为办公、学校、住宅，项目占比分别为 37.6%、26.2%、15.7%，万物云在住宅及商业类业态拓展规模最大，分别为 135 万方、

50 万方，雅生活在办公及学校类业态拓展规模最大，分别为 238 万方、175 万方，绿城服务在产业园类业态拓展规模最大，为 54 万方。

图6: TOP50 物企分业态拓展面积占比



资料来源：克而瑞物管《中国物业服务企业新增合约面积 TOP50》，申港证券研究所

- ◆ 9 月 TOP10 城市服务项目中标金额共计约 7.95 亿元，1-9 月累计城市服务中标金额最高的物企为雅生活，合计中标 20.73 亿元，平均单项目金额为 3638 万元，城市服务业务一般单项目合同金额较大，且能贡献较多的在管面积，为当前物企拓展的重点方向之一。

表2: 1-9 月累计城市服务中标金额排名 TOP20

| 排名 | 物企名称 | 中标金额 (万元) | 中标数量 (个) | 平均单项目金额 (万元) |
|----|--------|-----------|----------|--------------|
| 1 | 雅生活集团 | 207346 | 57 | 3638 |
| 2 | 碧桂园服务 | 168815 | 51 | 3310 |
| 3 | 万物云 | 79371 | 26 | 3053 |
| 4 | 世茂服务 | 71184 | 28 | 2542 |
| 5 | 金地智慧服务 | 69302 | 10 | 6930 |
| 6 | 保利物业 | 57618 | 14 | 4116 |
| 7 | 华润万象生活 | 39783 | 17 | 2340 |
| 8 | 建发服务 | 23290 | 2 | 11645 |
| 9 | 浦江中国 | 20926 | 6 | 3488 |
| 10 | 深业物业 | 15483 | 11 | 1408 |
| 11 | 天健城市服务 | 14841 | 5 | 2968 |
| 12 | 中海物业 | 13936 | 3 | 4645 |
| 13 | 宏德科技 | 12357 | 7 | 1765 |
| 14 | 万达商管 | 9617 | 5 | 1923 |
| 15 | 幸福基业物业 | 6175 | 4 | 1544 |
| 16 | 大正物业 | 6135 | 2 | 3068 |
| 17 | 招商积余 | 4959 | 1 | 4959 |
| 18 | 康桥悦生活 | 3970 | 1 | 3970 |
| 19 | 银亿物业 | 3757 | 1 | 3757 |
| 20 | 恒大物业 | 3095 | 2 | 1548 |

资料来源：克而瑞物管《中国物业服务企业新增合约面积 TOP50》，申港证券研究所

整体来看 9 月外拓数据同比及环比均略偏低，但 9 月关联方承接对物企新增合约面积贡献比例上升，23 年 1-9 月物企外拓同比增速中枢亦低于 22 年同期，在房地产

行业整体投资环境仍较低迷的情况下，物业行业的发展方向也由高速增长转为高质量增长。

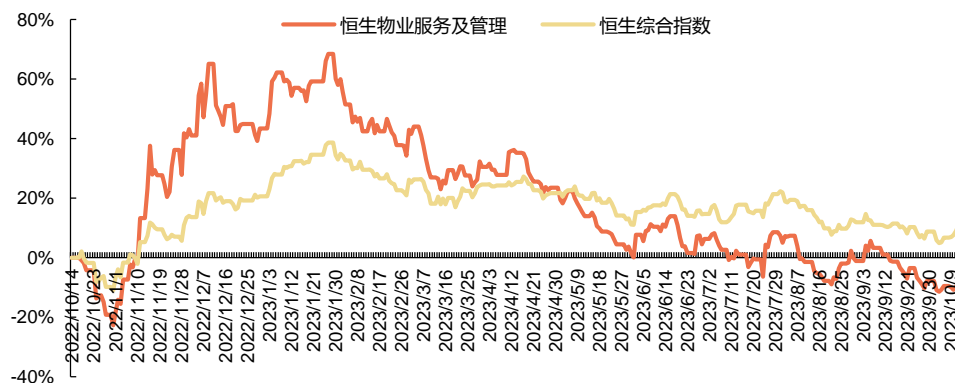
1.2 投资策略

我们认为目前物业板块具备较高配置性价比，头部物企建议关注物管商管并行且控股股东为央企背景的华润万象生活，关注受母公司拖累风险较小的保利物业、招商积余，关注高弹性标的碧桂园服务及独立发展能力较高的物企金科服务，中小物企建议关注母公司发展迅速的建发物业、滨江服务、越秀服务等。

2. 本周行情回顾

自 2023 年 10 月 9 日至 2023 年 10 月 13 日收盘，恒生物业板块下跌 4.63%，恒生综合指数上涨 1.6%，恒生物业板块跑输恒生综合指数 6.23pct。

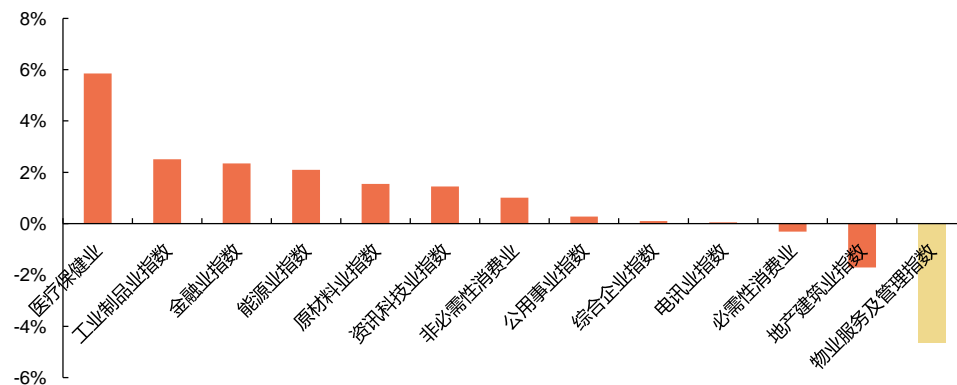
图7：近一年恒生物业服务及管理 vs 恒生指数



资料来源：iFinD，申港证券研究所

从板块排名来看，与其他板块相比，在恒生综合行业 13 个板块中排名第 13。

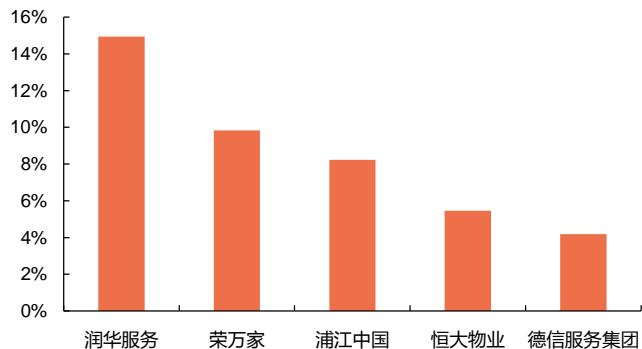
图8：各板块周涨跌幅对比



资料来源：iFinD，申港证券研究所

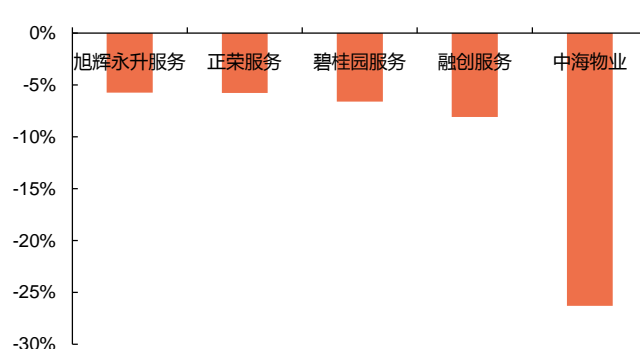
A+H64 名个股统计涨跌幅前五名为：股价涨幅前五名分别为润华服务（14.94%）、荣万家（9.84%）、浦江中国（8.24%）、恒大物业（5.45%）、德信服务集团（4.18%）。股价跌幅后五名分别为中海物业（-26.29%）、融创服务（-8.1%）、碧桂园服务（-6.61%）、正荣服务（-5.77%）、旭辉永升服务（-5.74%）。

图9：本周涨跌幅前五位（%）



资料来源：iFinD，申港证券研究所

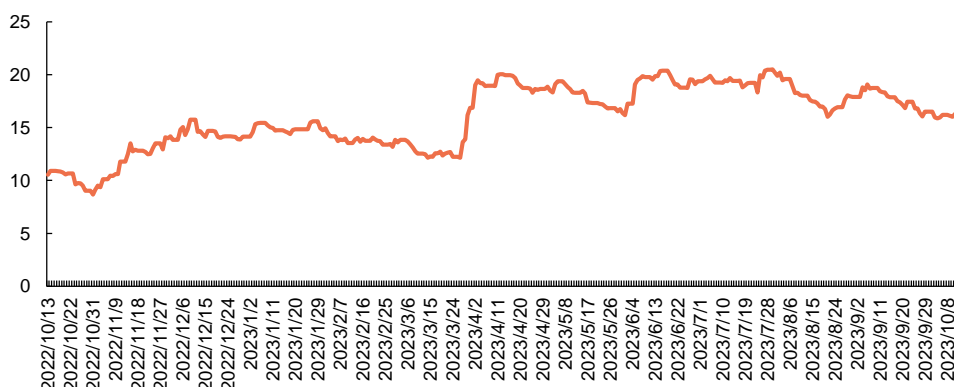
图10：本周涨跌幅后五位（%）



资料来源：iFinD，申港证券研究所

截止 2023/10/13 物业服务及管理[HK] (877129.TI) PE (TTM) 为 15.64 倍，较前一周下跌 0.56，近一年均值为 16.01 倍，周内行业估值呈现下跌态势。

图11：港股物业（877129.TI）近一年 PE (TTM)



资料来源：iFinD，申港证券研究所

3. 行业动态

住建部：超大特大城市城中村改造分三类实施，已入库 162 个项目

10 月 12 日，住房和城乡建设部消息显示，超大特大城市正积极稳步推进城中村改造，分三类推进实施。一类是符合条件的实施拆除新建，另一类是开展经常性整治提升，第三类是介于两者之间的实施拆整结合。

城中村普遍存在公共卫生安全风险大、房屋安全和消防安全隐患多、配套设施落后、环境脏乱差等突出问题，亟须实施改造。今年 7 月，国务院办公厅印发《关于在超大特大城市积极稳步推进城中村改造的指导意见》，并召开电视电话会议进行部署。

各地正按照部署，扎实开展配套政策制定、摸清城中村底数、编制改造项目方案等工作，住房城乡建设部城中村改造信息系统投入运行两个月以来，已入库城中村改造项目 162 个。

超大特大城市在城中村改造中，拆除新建的将按照城市标准规划建设管理，整治提升的将按照文明城市标准整治提升和实施管理。通过改造，可切实消除安全风险隐患，改善居住条件和生态环境，促进产业转型升级，推动超大特大城市加快转变发展方式，建设宜居、韧性、智慧的现代化城市。

坚持多渠道筹措改造资金，既可以由城市政府筹措资金，也可以引入社会资金，银行业金融机构将给予政策性和商业性贷款支持。城市政府对城中村改造负主体责任，统筹市域内改造资金安排，做到改造资金市域内综合平衡、动态平衡；对于整治提升类的城中村改造项目，将建立政府与村民、社会力量改造资金共担机制。

据了解，城中村改造将与保障性住房建设相结合，各地城中村改造土地除安置房外的住宅用地及其建筑规模，原则上应当按一定比例建设保障性住房。

成都市：发展保障性租赁住房最新实施方案即将出台

10 月 8 日，成都市委副书记、市长王凤朝主持召开市政府第 17 次常务会议，研究审议《关于支持各类市场主体积极建设保障性租赁住房的实施方案(送审稿)》。

为加快发展保障性租赁住房，多渠道增加保障性租赁住房供给，着力解决新市民、青年人等群体住房困难问题，会议审议的《关于支持各类市场主体积极建设保障性租赁住房的实施方案(送审稿)》主要包含 6 个方面内容及 2 个审批操作细则，其中提出，在市区两级国有企业发展保障性租赁住房的基础上，进一步支持各级国有企业、大中专院校、科研院所、事业单位、民营企业等各类市场主体积极参与保障性租赁住房建设运营。

广州市：首批老旧小区成片连片改造项目正式开工

近日，广州市首批老旧小区成片连片改造项目——广州北站东侧片区正式开工。126 个老旧小区“打包”统筹推进微改造，不仅要“焕新”社区人居环境、补齐公共服务短板，还要挖掘片区文、商、旅、创等多元社区价值，重振“新华墟市”、打造“烟火中轴”，为拥有花都第一家电影院的新华街片区注入新活力，与在建的大型免税综合体形成联动效应。

为推进老旧小区提档升级，广州市积极正在成片连片改造老旧小区，由单个小区改造向成片连片纵深推进，由小区物理空间改造向街区社会治理转变，立足更广阔的视角，整体统筹、高效发挥片区存量空间、公服设施及文商旅创等资源禀赋综合治理，全面提质，发挥片区改造辐射带动作用，实现人居环境、文化环境营商环境“三提升”。花都区广州北站东侧片区正是其中之一。

北京市住建委：关于开展“北京市住宅物业管理示范项目”创建活动的通知

按照住房和城乡建设部等部门《关于加强和改进住宅物业管理工作的通知》（建房规〔2020〕10 号）、《北京市物业管理条例》和《关于物业服务不标准、不规范和物业收费存在乱象问题整改实施方案》（京建发〔2023〕248 号）的要求，北京市

决定在住宅物业管理项目中开展“北京市住宅物业管理示范项目”创建活动。

世茂服务：携手世路源进驻惠安经济开发区

惠安经济开发区于 2021 年 6 月经省市编委批准设立，由原城南、惠东两个省级工业园区一体化融合而成，并涵盖绿谷台商高科技产业基地、惠西工业园、城北工业园、雕艺循环经济产业园、崇武渔港经济区 5 个县级产业聚集区，形成“一区七园”发展格局，总规划面积 27.14 平方公里，2022 年规上企业产值超千亿元。

此次，由世茂服务携手旗下世路源承接的主要是园区综合物业服务，包括日常道路清扫保洁、绿化养护服务、公租房，以及城南园区惠芯人工智能智造产业园、惠东新能源产业园两个园区的物业管理等。

保利物业：召开第三季度综合监督工作会议

9 月 28 日，保利物业召开第三季度综合监督工作会议。

市场拓展、产业发展、招标投标采购、财务管理、人力管理五大领域工作人员对第三季度综合监督工作落位执行情况进行汇报，分享了经验做法和取得的成效，提出了下一步改进方向及工作计划。

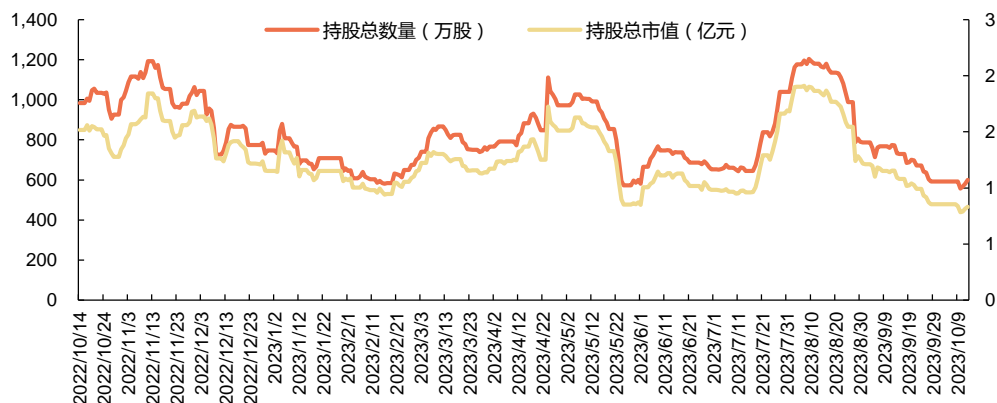
会上，纪委委员王庆义从监督范围调整、监督反馈频次、信息共享要求、监督工作考评等方面，强调部署第四季度综合监督工作注意事项，就巡察平台公司发现问题向各职能中心作了通报，并传达了公司领导对抓好后续整改工作的有关要求。

4. 数据追踪

4.1 沪（深）股通资金及交易追踪

A 股物业公司中仅招商积余在沪（深）股通中有持股，截至 2023 年 10 月 13 日，持有 599.45 万股，较上周上涨 1.23%，持股市值 0.83 亿元。

图12：招商积余沪（深）股通持股数量变化及持股市值



资料来源：iFinD，申港证券研究所

4.2 港股通资金及交易追踪

港股中港股通持股共 14 家（剔除停牌物企），自 2023 年 10 月 9 日至 10 月 13 日，增幅最大的是华润万象生活，本周增幅 3.63%。降幅最大的是融创服务，降 1.55%。持股比例最高为保利物业，为 71.76%。持股数量最多为碧桂园服务，为 7.52 亿股。

表3：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 | 75,195 | 0.28 | 35.47 | 54.14 | 7.20 | 74,984 | 43,408 |
| 1516.HK | 融创服务 | 61,580 | -1.55 | 60.79 | 13.98 | 2.27 | 62,552 | 54,310 |
| 0873.HK | 世茂服务 | 45,772 | 0.78 | 52.46 | 5.86 | 1.28 | 45,418 | 40,523 |
| 2669.HK | 中海物业 | 42,636 | -0.93 | 33.42 | 27.50 | 6.45 | 43,037 | 49,183 |
| 3319.HK | 雅生活服务 | 40,322 | -0.28 | 55.01 | 17.46 | 4.33 | 40,435 | 25,886 |
| 2869.HK | 绿城服务 | 39,773 | -0.01 | 26.39 | 13.44 | 3.38 | 39,775 | 24,843 |
| 3913.HK | 合景悠活 | 29,120 | -0.16 | 30.52 | 1.66 | 0.57 | 29,168 | 23,896 |
| 9666.HK | 金科服务 | 10,829 | -0.26 | 16.77 | 10.29 | 9.50 | 10,857 | 9,917 |
| 6049.HK | 保利物业 | 9,312 | 0.66 | 71.76 | 28.96 | 31.10 | 9,251 | 9,044 |
| 1755.HK | 新城悦服务 | 8,812 | -0.01 | 32.48 | 3.47 | 3.94 | 8,813 | 7,543 |
| 6989.HK | 卓越商企服务 | 6,905 | -0.21 | 21.82 | 1.37 | 1.99 | 6,920 | 6,991 |
| 9983.HK | 建业新生活 | 6,800 | -0.56 | 21.11 | 1.50 | 2.20 | 6,839 | 5,645 |
| 9909.HK | 宝龙商业 | 6,509 | -0.86 | 34.84 | 2.17 | 3.34 | 6,565 | 6,746 |
| 1209.HK | 华润万象生活 | 5,898 | 3.63 | 9.83 | 18.23 | 30.90 | 5,692 | 4,703 |

资料来源：iFinD，申港证券研究所

5. 风险提示

地产周期性业务下行带来的短期业绩下滑，外拓增速不及预期，关联方应收账款及其他应收款坏账风险。

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

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。

本报告所载资料的来源被认为是可靠的，但本公司不保证其准确性和完整性，也不保证所包含的信息和建议不会发生任何变更。

申港证券研究所已力求报告内容的客观、公正，但报告中的观点、结论和建议仅供参考，不构成所述证券的买卖出价或征价，投资者不应单纯依靠本报告而取代自身独立判断，应自主作出投资决策并自行承担投资风险，投资者据此做出的任何投资决策与本公司和作者无关。本公司并不对使用本报告所包含的材料产生的任何直接或间接损失或与此相关的其他任何损失承担任何责任。

本报告所载资料、意见及推测仅反映申港证券研究所于发布本报告当日的判断，本报告所指证券或投资标的的价格、价值及投资收入可能会产生波动，在不同时期，申港证券研究所可能会对相关的分析意见及推测做出更改。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。

本报告仅面向申港证券客户中的专业投资者，本公司不会因接收人收到本报告而视其为当然客户。本报告版权归本公司所有，未经事先许可，任何机构和个人不得以任何形式翻版、复制和发布。如转载或引用，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，否则由此造成的一切不良后果及法律责任由私自翻版、复制、发布、转载和引用者承担。

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 |

（基准指数说明:A 股市场基准为沪深 300 指数;香港市场基准为恒生指数;国市场基准为标普 500 指数或的斯达克指数。）

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 |

（基准指数说明:A 股市场基准为沪深 300 指数;香港市场基准为恒生指数;国市场基准为标普 500 指数或的斯达克指数。）