

股票

全球

恒证策略

双周报

推荐股票

股票代码

国泰航空	0293 HK
银河娱乐	0027 HK
携程旅行网	9961 HK
中国南方航空股份	1055 HK

乐遨游之乐，终悲歌曲终

本期主要观点：

- 预料香港放宽入境措施大幅减少从香港出外旅游的成本，效用比吸引外来消费力到香港为大，政策利好香港航空股份，建议关注国泰航空 (0293. HK)。
- 澳门特首宣布获中央批准，最快 11 月初恢复「4 省 1 市」内地团赴澳安排。预料内地旅客回国成本较低，措施利好澳门博企股，首选关注银河娱乐 (0027. HK)。
- 携程旅行网数据显示国庆黄金周假期趋生旅游需求的释放。国庆假期推动的出行需求（包括跨省或在地旅游）将会利好国内旅游平台及交通相关公司，推荐携程旅行网 (9961. HK)、中国南方航空股份 (1055. HK)。
- 美联储加息 75 点子符合市场预期，并预料联邦基准利率最终利或升破 6%。预计加息步伐将于 2022 年后放缓，加息对于美股、港股及 A 股的压力将于 2023 年第一季度得到缓解。如果对标上一轮加息周期的货币供应，本次加息最终可能令联邦基准利率提升超过 600 点子，或令最终利率升破 6%。
- 美元持续走强，兑人民币汇率升破 7。对标美联储上一个加息周期，预料美联储加息将会令 A 股市场受压至最早今年年底。

恒大证券研究中心：

新能源汽车行业（报告主编）

高级分析师

纪承祚

Marco KEI

852 3550 6864

marco.kei@gisf.hk

物业管理行业

分析员

黄俊泓

Lolo Wong

852 3550 6934

lolo.wong@gisf.hk

正文目录:

一、	两周市场焦点 - 终悲歌曲终	p. 3-7
i.	全球市场	p. 3-5
ii.	中国市场	p. 5-7
二、	未来两周关注点 - 乐遨游之乐	p. 8-10
三、	新能源汽车行业重点	p. 10-11
四、	物业管理行业重点	p. 12-15
五、	十大股票推荐追踪更新及重点	p. 16-17
六、	推荐公司资讯及上期表现	p. 18

两周市场焦点：终悲歌曲终

i. 全球市场

美联储维持鹰派取态，连续第三次加息 75 点子：美联储连续第三次加息 0.75 个百分点，上周将基准利率提高到 3 - 3.25%，并暗示可能还会大幅加息几次。根据美联储点阵图所示，参会官员预期 2022 年底联邦基准利率将会提高到 4.4%（中位数）。美国 10 年期国债收益率升穿 3.7 厘，加上各地央行加快上调利率，美股跌势未止，道琼工业平均指数跌破 3 万点关口，截至最新收报 29,250 点。香港金管局随后宣布，上调贴现窗基本利率 0.75% 至 3.5%，跟随美联储的加息举动。

(恒大证券：美联储加息 75 点子符合市场预期，预料联邦基准利率最终利或升破 6%：美联储加息 75 点子符合市场预期，而市场对于美联储今年余下时间加息的幅度较悲观。截至目前，实际美国联邦基准利率（Effective Federal Funds Rate）为 3.08%，如果加息幅度符合美联储点阵图中位数数据，今年美联储将会再加息超过 120 点子的水平。虽然预期 4.4% 的联邦基准利率之高近十年未见，但情况并非前所未见。观乎现时加息幅度及利率水平，事件更类近美联储 2004 - 2006 以抗通胀为目标的加息周期，当时共加息 424 个点子，导致 2006 年的美国联邦基准利率升至约 5.3%（中位数）。

比较两次美联储加息周期（加息周期启动前，及与上一次加息周期完结后时间段的货币供应（M2）水平），2004 前 M2 共累计增长约 40%，而本次加息启动前 M2 共累计增长约 60%。故我们认为参考 2004-2006 年加息周期，预示本次加息很有可能超过当时 424 点子的幅度，最终联邦基准利率很有可能远超越 4.63%（中位数）之水平。）假设加息能够控制通胀，预计加息步伐将于 2022 年后放缓，加息对于美股、港股及 A 股的压力将于 2023 年第一季度得到缓解。如果对标上一轮加息周期的货币供应，本次加息最终可能令联邦基准利率提升超过 600 点子，令最终利率或升破 6%。）

图表一：实际美国联邦基准利率（2002-2022 年）



数据源：彭博

图表二：美联储 M2 yoy%指数（2002-2022 年）



数据源：彭博

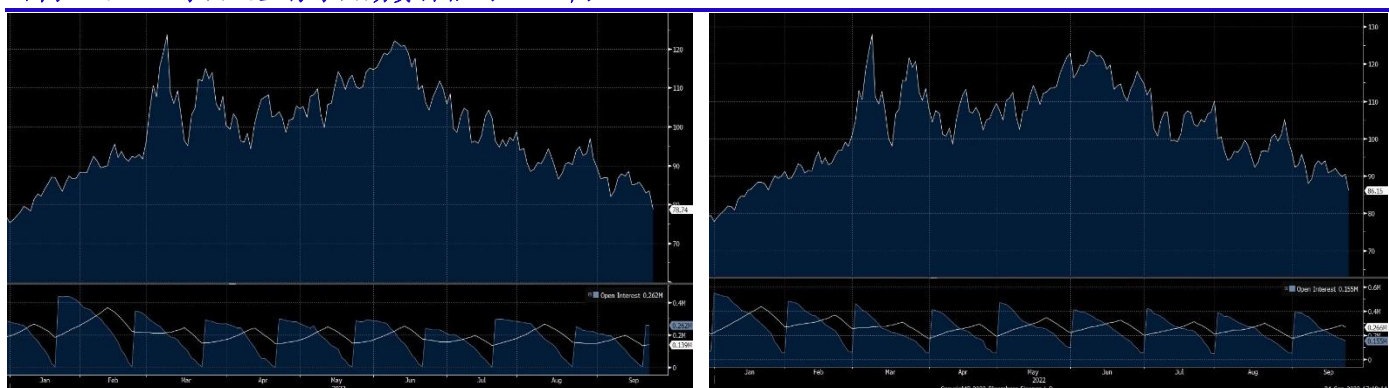
美国 8 月零售销售额升 0.3%，胜市场预期。8 月 CPI / 核心 CPI 按年升 8.3%/6.3%，高于市场预期，核心 CPI 同比升幅按月加快。PPI/核心 PPI 同比上升 8.7%/7.3%。由于汽油价格下跌，英国 8 月通胀率从 40 年来的最高水平回落。当地时间 9 月 14 日，英国国家统计局公布的数据显示，英国 8 月 CPI 同比增长 9.9%，低于预期的 10.2%（7 月：10.1%）但不包括波动较大的食品和能源的核心 CPI 同比增长 6.3%，高于 7 月的 6.2%。另外，欧洲电价出现回调。据泛欧洲电力交易所 Nord Pool 数据，9 月 14 日欧洲电力系统均价报 231 欧元/兆瓦时，较 8 月中下旬的 400 欧元/每兆瓦时大幅下降，其中法国、德国的电力交付价也从之前的 700 欧元降至 400 欧元/兆瓦时区间。

外汇市场：英国央行加息 0.5 厘后，英镑汇价低位回稳，一度倒升至约

1.136 美元水平；另外，虽然瑞士央行放弃负利率政策，加息幅度不符大部分市场人士预期，导致瑞郎兑欧元曾一度急泻逾 2%，创 2015 年以来最大跌幅。亚洲方面，日圆近期持续弱势，并接连创下逾 20 年新低，促日本央行入市支持汇价，令日圆从 145.9 兑每美元的 24 年低位，一度反弹上 140.36，回升 2.57%。

能源价格继续回调，加息加速跌势：由于利率上升或将导致主要经济体陷入衰退，减弱对石油的需求，国际油价近期维持弱势。根据彭博数据，WTI 原油期货收报每桶 78.74 美元，布兰特原油期货最新收报 86.14 美元每桶，油价重回今年 1 月水平。（见图三）

图表三：WTI 原油及兰特原油期货价格（2022 年）



数据源：彭博

俄乌战争：俄罗斯总统普京于 9 月 21 日宣布部分军事动员令，可能会征召 30 万人服役参战。乌克兰东南部四州周五 9 月 23 日起举行投票活动「入俄公投」，据报要决定当地是否加入俄罗斯。

港股市场募集资情绪低迷：彭博社汇编的数据显示，香港今年通过首次发行股票 (IPO) 集资金额只有 77.5 亿美元，仅占整个亚洲的 7%。数据显示这是香港自 1999 年以来的最低的水平，当时只有 6%。

ii. 中国市场

总理李克强主持召开国务院常务会议：确定专项再贷款与财政贴息配套支持部分领域设备更新改造；延长制造业缓税补缴期限，加力助企纾；核准福建及广州的核电项目；部署进一步稳外贸稳外资举措，助力经济巩固恢复基础。政策要点包括：

- 1) 支持中小微企业、个体工商户缓缴的所得税等五税两费，9 月 1 日起再延迟 4 个月补缴，涉及缓税 4,400 亿元。（恒大证券：财政政策支持中小微企业，缓税支持企业存活至 2023 年，显示中央希望稳住 Q3，Q4 经济的政策决心）
- 2) 推进经济社会发展薄弱领域设备更新改造，有利于扩大制造业需求，推动消费恢复成为经济主拉动力。（恒大证券：相信政策基于两个考虑

点：中国制造业 PMI 连续两个月低于荣枯线，是品类中最差的；加上其他经济大国的 PMI 趋势也转差，所以自我更新是支持制造业修复，并改善未来增长动力)

- 3) 抓紧新设一批跨境电商综试区，更大力度支持海外仓。提升港口集疏运效率，保障产业链供应链稳定。推动重点外资项目尽快落地。压实外贸外资大省责任，有关部门加强协调服务。(8月外贸增速较7月回落较快，说明我国外贸面临的形势依然严峻，外贸需要进一步稳固提升。)
- 4) 会议决定，依法盘活地方 2019 年以来结存的 5000 多亿元专项债限额，70%各地留用，30%中央财政统筹分配并向成熟项目多的地区倾斜。各地要在 10 月底前发行完毕，优先支持在建项目，年内形成更多实物工作量。(恒大证券：8月社融数据在政府债券发行下跌的拖累下，新增社融增速继续下滑。企业中长期融资增速回升转正，企业融资结构改善。房地产销售疲弱环境下，居民部门需求仍偏弱，不过降幅略有收窄。预料政策将会拉动 9 及 10 月社融，而加上政策同时推动制造业更新，或有利于社融回升，相当于供需两端支持社融回暖。)

美元持续走强，兑人民币汇率升破 7。(恒大证券：人民币相对美元走弱趋势主因是美国加息周期带来的人民币相对贬值效应，加上国家采取货币宽松政策支持经济，情况类似于 2018 年 4 月时中国历史上第四轮降息叠加美国加息周期，加剧了 A 股的跌幅。当时 2015-2018 的美国加息周期 3 年间深圳综指累计下跌 43%，从 2,300 点下降至 1,300 点，所以我们预料美联储加息将会令 A 股市场受压至最早今年年底。)

图表四：上证综指、深证综指和深证成指表现 (2013-2022 年)



数据源：彭博

中国9月LPR利率维持不变,1年期LPR为3.65%,5年期为4.3%,符合市场预期。

中国央行发布文章指2022年8月末,企业贷款平均利率4.05%,为有统计以来最低值。

四川省成都市新冠疫情防控指挥部发出通告,表示自9月15日中午起,逐步有序恢复正常生产生活秩序。

总理李克强主持召开国务院常务会议,确定强化交通物流保通保畅和支持相关市场主体纾困政策,支撑经济平稳运行。

国家发改委指出近期生猪价格持续高位运行,已处于历史较高水平。为切实做好生猪市场保供稳价工作,本周国家将投放今年第三批中央猪肉储备。

工信部印发《促进中小企业特色产业集群发展暂行办法》(以下简称“《办法》”)。其中提出,“十四五”期间,在全国范围内认定200个左右集群,引导和支持地方培育一批省级集群,还将建立集群动态管理和跟踪监测机制。

8月城镇调查失业率录得5.3%;规模以上工业增加值同比增加4.2%;社会消费品零售总额同比增5.4%,其中商品零售及餐饮收入同比增加5.1%及8.4%,增速加快(7月:3.2%及-1.5%);城镇固定资产投资累计同比增加5.8%,比较7月房地产跌幅未见改善,制造业同比增长大致持平,基础设施同比增加8.3%,增速比上月加快。

二、未来两周关注点：乐遨游之乐

香港新冠病毒病确诊呈回落势头，政府9月23日宣布放宽检疫措施：香港疫情出现回落趋势，从9月初的高位破万宗回落至9月终的每天5,000多宗。政府宣布9月26日香港时间06:00起，检疫措施放宽以后，目前的「3+4」——从外国或中国台湾地区入境香港当天起接受三天酒店隔离检疫后续四天自我医学监察——将改为「0+3」，但该三天内维持不许进入餐馆、酒吧等指定场所。

对比周边国家及地区，例如新加坡让符合条件到访者毋须进行病毒检测及隔离检疫入境当地及户外不需要戴口罩、日本将从10月11日恢复免签证自由行并取消入境人数限制，而中国台湾地区亦将于9月29日第一阶段放宽入境上限，并在10月13日开始第二阶段开放免签证旅游及执行「0+7」免家居检疫政策，预料台湾地区的0+7依然比香港的0+3措施宽松。**预料香港放宽入境措施大幅减少从香港出外旅游的成本，效用比吸引外来消费力到香港为大，政策利好香港航空股份，建议关注国泰航空(0293.HK)。**

另外，澳门特首贺一诚宣布获中央批准，最快11月初恢复「4省1市」内地团赴澳安排。澳门防疫方针与内地一致，加上现时澳门居民到内地毋需隔离，**预料内地旅客回国成本较低，措施利好澳门博企股，首选关注银河娱乐(0027.HK)。**

携程旅行网数据显示国庆黄金周假期趋生旅游需求的释放：2022年国庆节假期将安排于10月1日至10月7日，预料长假期推动国内境内旅游。预料随着疫情防控趋稳，自上半年起受影响的华东、华南地区人员的出游需求将持续释放。根据携程旅行网数据，从中秋节开始，国庆假期旅游预订进入稳定增长阶段，日均订单增速超过30%，平台上长三角地区用户成为国庆假期的一大消费占比。近来国庆假期相关旅游产品搜索热度及假期出行机票、酒店搜索热度都呈现急速上升的趋势。**国庆假期推动的出行需求（包括跨省或在地旅游）将会利好国内旅游平台及交通相关公司，建议关注携程旅行网(9961.HK)、及中国南方航空股份(1055.HK)。**

中国防疫政策优化，配合假期间跨境人员流动：9月初我国强化优化了一系列防控政策措施。将在国庆假期及前后推行“落地检”，按照“自愿、免费、即采即走、不限制流动”原则，为跨省流动人员到达当地后提供一次核酸检测服务。另外，旅客乘坐交通工具及入住进入人流密集场所时，要核酸检测阴性证明及查验健康码。

图表五：未来两周经济数据公布时间表

9月26日(一)	9月27日(二)	9月28日(三)	9月29日(四)	9月30日(五)
美国： 芝加哥联邦准备银行全国经济活动指数； 达拉斯联邦制造业展望企业活动指数	美国： 耐久财订单； 耐久财(运输除外)； 资本财新订单非国防(飞机除外)； 资本财销货非国防(飞机除外)； FHFA 房价指数月比； 标普科捷凯斯席勒 20 城市(月比)(经季调)； 标普科捷凯斯席勒 20 城市(年比，未经季调)； 标普科捷凯斯席勒美国房价指数(年比，未经季调)； 经济咨询委员会消费者信心； 经济咨询委员会现况； 经济咨询委员会预期； 联准会里奇蒙分行制造业指数； 新屋销售； 新屋销售(月比)； 中国： 八月年至今工业利润(年比)； 八月工业利润(年比)；	美国： MBA 贷款申请指数； 进阶商品贸易余额； 趸售存货(月比)； 零售库存(月比)； 成屋待完成销售(月比)； 成屋待完成销售年比(未经季调)；	美国： Revisions: GDP/National Economic Accounts； 首次申请失业救济金人数； 连续申请失业救济金人数； GDP 年化(季比)； 个人消费； GDP 价格指数； 个人消费支出核心指数(季比)；	美国： 个人所得； 个人支出； 实质个人支出； PCE 平减指数(月比)； PCE 平减指数(年比)； PCE 核心平减指数月比； PCE 核心平减指数年比； MNI 芝加哥采购经理人指数； 密歇根大学市场气氛； 密歇根大学目前景气； 密歇根大学预期； 密歇根大学 1 年通货膨胀； 密歇根大学 5-10 年通货膨胀； 中国： 九月综合采购经理人指数； 九月制造业 PMI； 九月非制造业 PMI； 九月财新中国制造业采购经理人指数； 二季度 BoP Current Account Balance；
10月3日(一)	10月4日(二)	10月5日(三)	10月6日(四)	10月7日(五)
美国： 标普全球美国制造业 PMI； 营建支出(月比)； ISM 制造业指数； ISM 销售价格指数； ISM 新订单； ISM 就业； Wards 总车辆销售；	美国： 工厂订单； 工厂订单(运输除外)； 耐久财订单； 耐久财(运输除外)； 资本财新订单非国防(飞机除外)； 资本财销货非国防(飞机除外)； JOLTS 职缺；	美国： MBA 贷款申请指数； ADP 就业变动； 贸易收支； 标普全球美国服务业 PMI； 标普全球美国综合 PMI； ISM 服务指数；	美国： Challenger 裁员人数(年比)； 首次申请失业救济金人数； 连续申请失业救济金人数；	美国： 2 个月薪资净修正； 非农业就业人口变动； 私部门就业人口变动； 制造业就业人口变动； 失业率； 平均时薪(月比)； 平均时薪(年比)； 平均每周工时全部员工； 劳动参与率； 就业不足率； 趸售存货(月比)； 趸售交易销售(月比)； 中国： 九月外汇存底；

10月8日(六)	10月9日(日)			
中国: 九月财新中国综合 采购经理人指数; 九月财新中国服务 业采购经理人指 数;	中国: 九月社会融资(人民 币); 九月新人民币贷款; 九月货币供给 M2(年 比); 九月货币供给 M1 年 比; 九月货币供给 M0 年 比;			

数据源: 彭博

三、 新能源汽车行业重点:

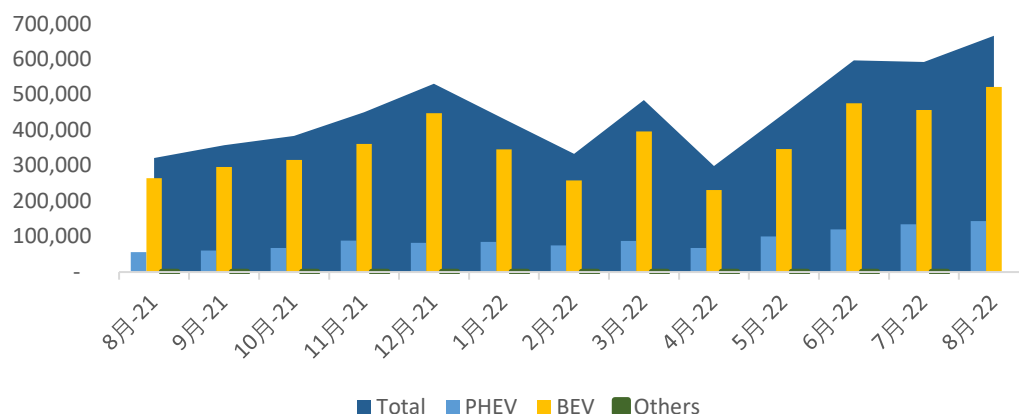
8月新能源乘用车零售量达53万台, 同比/环比+112%/+9%, 渗透率为28%。行业持续维持高增长。整体新能源汽车8月销量达66.6万台, 同比/环比+100%/+12.3%, 渗透率达27.9%。1-8月累计销量为386.0万台, 同比+110%, 累计渗透率为22.9%。乘联会数据显示, 8月新能源乘用车批发量为63.2万, 同比/环比+104%/+12%, 渗透率30%, 环比+4个百分点。年初至今新能源乘用车批发量为366万台, 同比+122%。主流车企新能源车销售表现维持强势, 比亚迪8月销17万台, 同比/环比+186%/7%; 吉利汽车月销近4万台, 同比/环比+410%/17%; 奇瑞汽车8月销近3万台, 同比/环比+312%/16%; 新势力零跑汽车销售量达1.3万台, 同比+179%, 表现优异。

行业关注点:

小鹏旗舰 SUV G9 上市, 售价区间 30.99 万-46.99 万元:

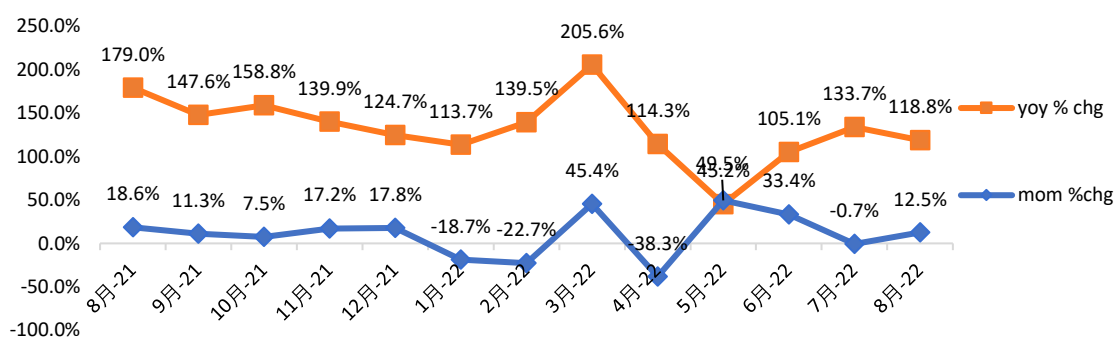
小鹏推出了旗舰 SUV G9, 拥有三款续航里程和六款配置选择, 售价从 30.99 万元到 46.99 万元。三个系列按范围分类: 570G、570E 和 702E; 650E 和 650X 性能版; 和首发版 650X, 预计 10 月 22 日首次交付。小鹏 G9 搭载 XPower 3.0 动力总成和国内首个 800V 高压碳化硅 (SiC) 快充平台。此外, G9 配备 480kW S4 增压站, 仅需 5 分钟即可为车辆充电至 200 公里。在智能范围内, G9 由 XNGP (导航导航) 和业界首个全场景高级驾驶辅助提供支持。小鹏 CEO 何小鹏预计 G9 将实现月销量稳定 10000 台。预料 G9 的推出将从 4Q22 开始重振销售车企的销售势头。

图表六：我国新能源汽车销量



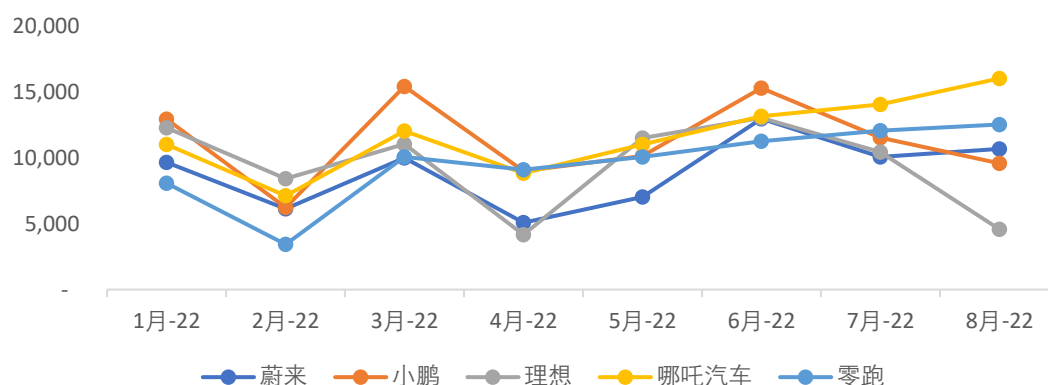
数据源：中国政府、恒大证券整理

图表七：我国新能源汽车销量增幅



数据源：中国政府、恒大证券整理

图表八：造车新势力交付量



数据源：公开资讯、恒大证券整理

四、 物业管理行业重点：

行业关注点：

近两周，国家统计局在9月16日公布了8月份的房地产数据，其中8月份全国房地产开发投资额累计达90809亿元，同比下降7.39%；8月份当月全国房地产开发投资额为11347亿元，同比下降13.81%，环比上升1.78%。8月份全国商品房销售额为85870亿元，同比下降27.87%；8月份当月计算全国商品房销售额为10107亿元，同比下降19.89%，环比上升4.30%。8月份全国商品房销售面积为87890万平方米，同比下降23.03%；8月份当月计算全国商品房销售面积为9712万平方米，同比下降22.58%，环比上升4.94%。整体上看，8月份房地产数据仍然受压维持疲弱，整体上看与7月份数据相若在底部徘徊，并未出现6-7月旺季转淡季而衍生的跌幅，主要数据同比保持下降趋势但下降速度靠稳，个别数据出现环比增幅。房地产市场仍然处于筑底阶段，展望金九银十能够对后续数据形成一定支撑，但预计短期内难现重大拐点，距离市场全面恢复仍然需要一定时日，预计物企的短期表现会继续受房地产拖累。

另外，9月20日央行宣布9月份贷款市场报价利率（LPR）为：1年期LPR为3.65%，5年期以上LPR为4.3%，均维持前值不变，符合市场的预期。主要是因为今年以来，LPR已下调三次，其中上一个月才非对称下调了LPR，当前正处于效果观察期。但今年之内还有3次的调整机会，为支持房地产尽快企稳回暖，预计5年期LPR报价下调概率较大，届时房地产需求的回暖预计会利好房地产以及物业行业。

物业行业近两周的表现为-12.32%，跑输7.38%的恒生指数4.94个百分点。其中，有不同物业公司来港申请上市以及开始招股，分别为融汇悦生活润华智慧健康服务以及万科旗下的万物云（2602.HK），后续可以关注。展望9月的房地产数据以及中央政府出台政策去加速推动房地产市场的回暖，从而使各物企能够恢复健康增长。

政策及地方：

9月20日，为进一步加强节庆期间物业行业安全工作，哈尔滨市住建局下发了《“防风险除隐患保安全”专项行动通知》。根据通知，从即日起，市住建局将组成6个督导组会同各区物业主管部门，全面排查治理物业小区安全风险隐患，以有效防范和遏制各类事故的发生。根据《通知》，对行动迅速、整治到位、效果突出的物业企业和住宅小区，将通过红榜等形式予以通报表扬，记入企业良好信用信息予以相应加分；对行动迟缓、整治不力、效果较差的物业企业和住宅小区，将下达督办通知，限期整改《通知》指出，本次行动的检查内容包括：全面检查安全责任落实制落实、安全机构设置、制度建设、人员分工情况，24小时报修电话是否畅通，安全宣传标语是否悬挂，备用电源保养情况

等。

9月20日，中共中央宣传部举行“中国这十年”系列主题新闻发布会。民政部基层政权建设和社区治理司司长陈越良表示，将**加快推进智慧社区建设，打造基于信息化、智能化的社区治理服务新形态**。陈越良介绍，今年以来，民政部会同相关部门印发深入推进智慧社区建设，指引各地补齐社区治理和服务短板、筑牢疫情防控社区防线、引导高校毕业生到社区就业创业。城乡社区治理是一项系统工程，将从以下几个方面发力：**一是以常态化防控优环境**。加快推进村(居)民委员会下属公共卫生委员会机制全覆盖，健全社区防控网络，阶段性建设社区防控专岗队伍，增强社区防控工作力量；**二是以专业化队伍建设促发展**。提升社区工作者能力，健全社区工作者培训体系，不断提高社区工作者专业化水平；**三是以提升村级综合服务能力强弱项**。把村为民服务阵地建设好，进一步健全完善基本民生服务功能，推进基本公共服务均等化，丰富多样化生活服务供给；**四是以信息技术提效能**。加快推进智慧社区建设，打造基于信息化、智能化的社区治理服务新形态。加强智慧社区基础设施建设改造，集约建设智慧社区综合信息平台，拓展智慧社区治理场景，构筑社区数字生活图景，推动大数据在社区应用，精简归并社区数据录入，充分运用大数据、云计算、人工智能等信息技术手段整合社区各类服务资源，为社区防控、社区治理服务各项工作插上信息技术的翅膀。

近日，浙江省宁波市制定出台了《宁波市住宅物业保修金管理办法》，明确了物业保修金的交存、使用、退还、管理及相关监督等，进一步加强住宅物业保修金管理，保障物业在保修期内的正常使用和维修，维护业主合法权益。《办法》自2022年10月1日起施行。

物业保修金是指建设单位按照规定向物业所在地的区(县、市)住房和城乡建设主管部门交存的，作为保修期内住宅物业质量维修费用保证的资金。

《办法》明确，建设单位应当在物业竣工验收前，向物业所在地的保修金管理机构按照物业建筑安装总造价的2%交存保修金。保修金的储存期限为8年，储存期限从物业管理区域内首套房屋交付之日起计算。

公司关注点：

金科服务 (9666.HK)：9月8日，公司发布公告称将短暂停止买卖，以待根据香港公司收购及合并守则刊发一份载有该公司内幕消息的公告。根据市场消息，公司部分股份有可能被要约收购，收购方为博裕资本，收购完成后博裕资本有望获得控股权。报告日前公司仍未正式公布详情，继续短暂停牌。

另外，9月9日，公司成立合肥金睿合创智慧城市服务有限公司，持股51%。注册资本为200万元，经营范围含城乡市容管理；市政设施管理；名胜风景区管理等。

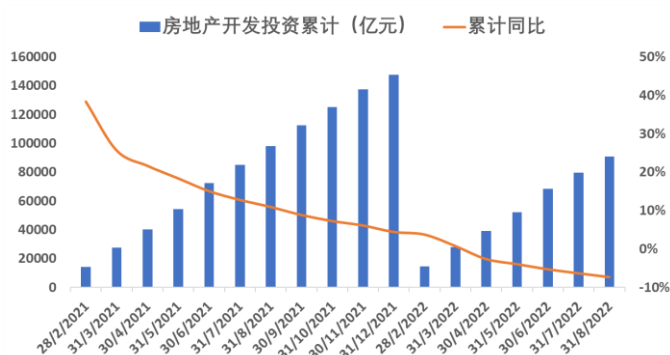
绿城服务 (2869.HK): 9月22日, 公司宣布回购75万股, 每股价格介乎5.24-5.4港元, 9月至今累计已回购约862.8万股。

万物云 (2602.HK): 9月19日, 公司发布全球发售公告, 于9月19日至9月22日开启招股, 预计9月29日于港交所主板挂牌上市。根据招股书, 万物云拟全球发售1.167亿股, 其中香港发售11.67万股, 初步占比10%, 国际发售1.05亿股, 初步占比90%。预计发行价介乎每股47.10港元至52.70港元, 中信证券、花旗、高盛担任联席保荐人。

融汇悦生活 (未上市): 9月9日, 融汇悦生活二次提交招股书后通过港交所聆讯。2021年及截至2022年6月30日收入分别为人民币3.01亿元及1.70亿元。同期溢利分别为人民币4167.9万元及3002.9万元。重点发展成渝经济区、环渤海经济区及海峡西岸经济区重点城市。在管建筑面积及合约建筑面积分别为910万平方米及1080万平方米。其中, 在重庆市、福建省福州市及山东省济南市拥有33个在管商业项目, 合约建筑面积40万平方米。

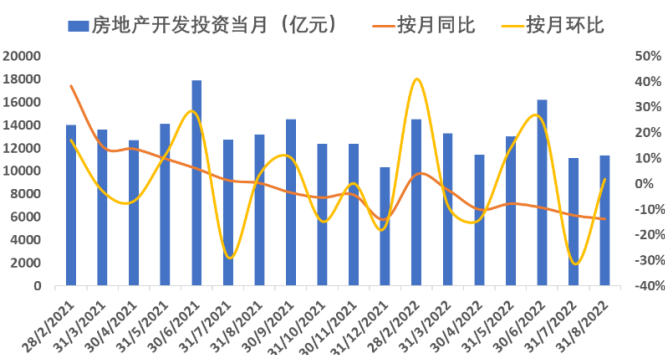
润华智慧健康服务 (未上市): 9月14日, 润华智慧健康服务有限公司在港交所提交上市申请, 独家保荐人为中泰国际。招股书显示, 润华智慧健康服务有限公司是一家中国的综合物业管理服务提供商, 大多数在管项目位于山东省, 且部分位于北京及深圳等一线城市。根据弗若斯特沙利文报告, 就2021年来自物业管理服务的总收益而言, 公司于中国整体物业管理行业的市场份额约为0.1%。

图九: 全国房地产开发投资额累计



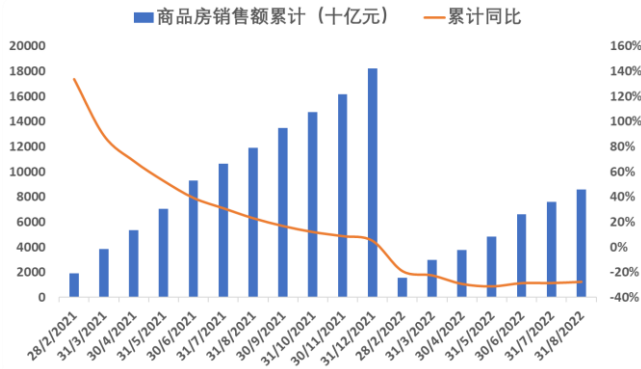
数据来源: Bloomberg, 国家统计局, 恒大证券研究中心

图十: 全国房地产开发投资额当月



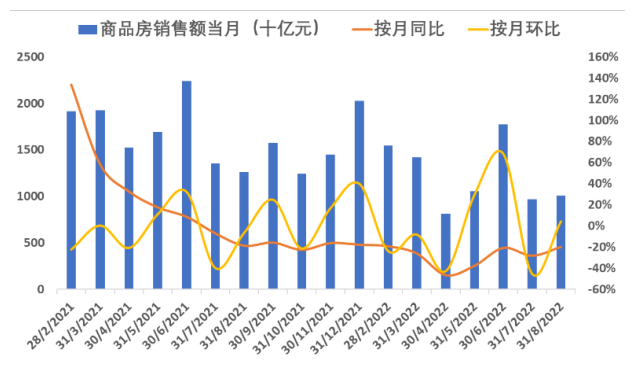
数据来源: Bloomberg, 国家统计局, 恒大证券研究中心

图十一：全国商品房销售额累计



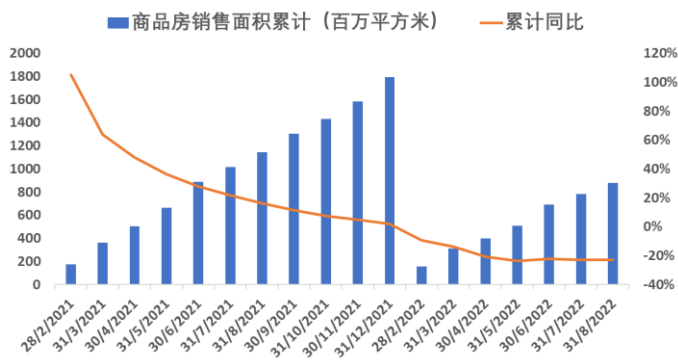
数据来源：Bloomberg，国家统计局，恒大证券研究中心

图十二：全国商品房销售额当月



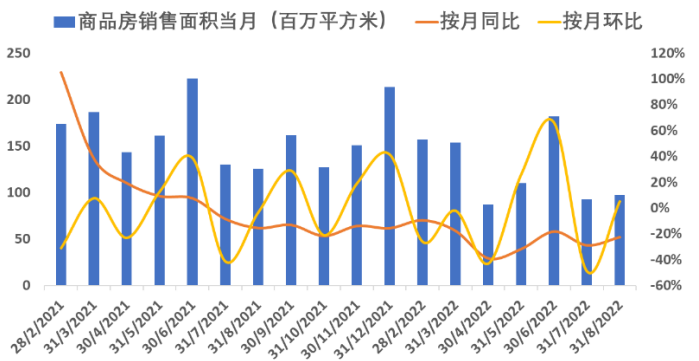
数据来源：Bloomberg，国家统计局，恒大证券研究中心

图十三：全国商品房销售面积累计



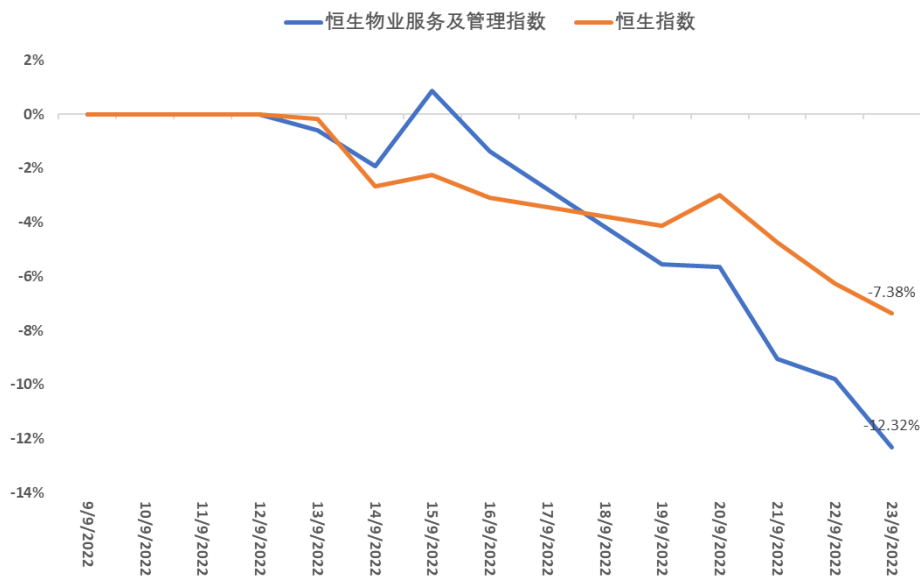
数据来源：Bloomberg，国家统计局，恒大证券研究中心

图十四：全国商品房销售面积当月



数据来源：Bloomberg，国家统计局，恒大证券研究中心

图表十五：恒生物业服务及管理指数两周表现



数据源：彭博，恒大证券研究中心

五、十大股票推荐追踪：

图表十六：2022年下半年十大股票股票一览

公司	股票代码	推荐日期	推荐日前 收市价	最新 收市价格	涨跌幅	
					两周 (%)	推荐至今 (%)
美团	3690 HK	2022-06-20	199.1	160.3	-10.9	-19.5
京东集团	9618 HK	2022-06-20	261.2	205.0	-15.8	-21.5
比亚迪股份	1211 HK	2022-06-20	293.0	210.6	-5.0	-28.1
碧桂园服务	6098 HK	2022-06-20	28.0	13.6	-15.0	-51.4
药明生物	2269 HK	2022-06-20	67.0	46.4	-30.4	-30.7
李宁	2331 HK	2022-06-20	63.1	62.7	-6.8	-0.6
腾讯控股	0700 HK	2022-06-20	369.4	275.0	-10.4	-25.6
阿里巴巴	9988 HK	2022-06-20	104.5	78.4	-12.7	-25.0
海底捞	6862 HK	2022-06-20	115.2	14.6	-13.5	-3.7
小米集团	1810 HK	2022-06-20	11.8	9.5	-12.4	-19.8

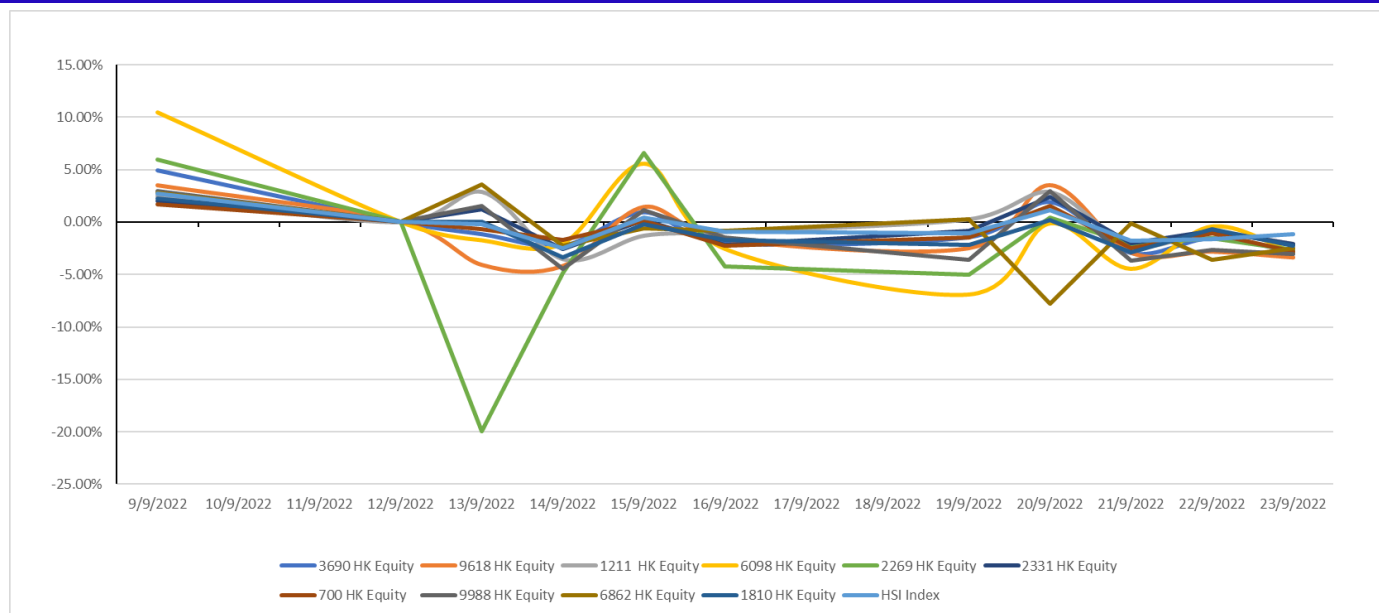
数据源：Bloomberg、恒大证券研究部

图表十七：2022年下半年十大股票推荐的基本面

公司	股票 代码	市值 (亿港元)	市盈率 (倍)	本年度预测 市盈率 (倍)	股本报酬率 (%)	市净率 (倍)	市销率 (倍)
美团	3690 HK	12,405.78	-	-	-22.67	8.74	5.55
京东集团	9618 HK	8,158.57	-	41.67	-	-	-
比亚迪股份	1211 HK	10,568.43	214.53	103.64	4.03	8.07	3.16
碧桂园服务	6098 HK	1,153.95	22.69	16.47	15.89	2.72	3.20
药明生物	2269 HK	2,826.94	70.75	51.99	12.82	7.55	23.21
李宁	2331 HK	1,650.25	33.62	29.38	26.93	6.66	5.98
腾讯控股	0700 HK	35,506.89	14.99	25.48	26.04	3.40	5.36
阿里巴巴	9988 HK	22,663.24	-	14.48	5.80	-	-
海底捞	6862 HK	846.13	-	53.76	-	9.12	1.67
小米集团	1810 HK	2,944.27	22.66	16.90	8.17	1.50	0.81

数据源：Bloomberg、恒大证券研究部

图表十八：2022 年下半年十大股票股票两周表现



数据源: Bloomberg、恒大证券研究部

六、推荐公司资讯及上期表现：

图表十九：推荐公司的基本面

公司	股票代码	市值 (亿港元)	市盈率 (倍)	本年度预测 市盈率 (倍)	股本报酬率 (%)	市净率 (倍)	市销率 (倍)
国泰航空	293 HK	574.20	-	-	-	1.17	1.19
银河娱乐	27 HK	1,916.19	-	-	-	2.94	12.29
携程集团	9961 HK	1,327.15	-	121.00	-	1.10	6.69
中国南方航空 股份	1055 HK	1,084.46	-	-	-	1.13	0.70

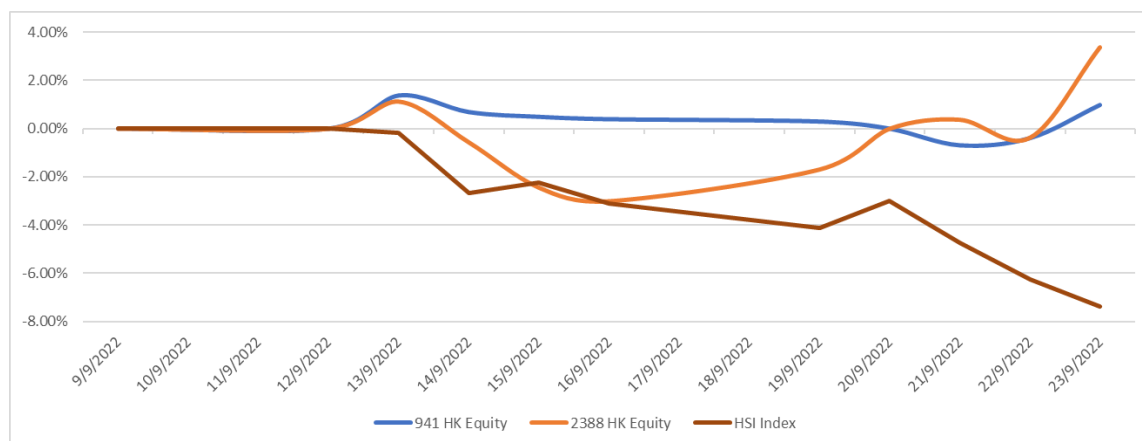
资料来源：Bloomberg

图表二十：上期推荐股票一览

公司	股票代码	推荐日期	推荐日前 收市价	最新 收市价格	涨跌幅 一周	两周
中国移动	941 HK	2022-09-13	51.3	51.80	0.39%	-0.39%
中银香港	2388 HK	2022-09-13	26.65	27.55	-3.00%	3.38%

资料来源：Bloomberg

图表二十一：推荐股票两周表现



资料来源：Bloomberg

免责声明

分析师声明

负责撰写本研究报告全部或部分内容的分析师在此声明：本研究报告所表述的任何观点均精准地反映了上述每位分析师个人对标的证券的看法；分析师的弥偿不会直接或间接地与其就调研报告或投资银行业务所发表的观点及意见有任何连系；分析师并不直接受监管于及汇报予投资银行业务；分析师没有违反安静期的规定，于本报告就相关证券发出调研报告；分析师并非本报告的调研标的公司的主管及董事，或与其及调研标的公司有任何关系。

估值方法与风险声明

盈利预测及企业金融相关行为受多方面因素影响，包括经济、金融、会计、规管方向、税务政策等等，所以非常难以准确预测。

免责声明

恒大证券（香港）有限公司（以下简称“本公司”）具备证券投资咨询业务资格。本报告仅供本公司客户使用。本报告仅在相关法律许可的情况下发放，并仅为提供信息而发放，概不构成任何广告。

本报告的信息来源于已公开的资料，本公司对该等信息的准确性、完整性或可靠性不作任何保证。本报告所载的资料、意见及推测仅反映本公司于发布本报告当日的判断。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。本公司不保证本报告所含信息保持在最新状态。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，亦可因使用不同假设和标准、采用不同观点和分析方法而与本公司其它业务部门、单位或附属机构在制作类似的其他材料时所给出的意见不同或者相反。本公司并不承担提示本报告的收件人注意该等材料的责任，投资者应当自行关注相应的更新或修改，若有需要，应寻求独立专业意见，再自行分析及判断。

在任何情况下，本报告中的信息或所表述的意见均不构成对任何人的投资建议。在任何情况下，本公司、本公司员工或者关联机构不承诺投资者一定获利，不与投资者分享投资收益，也不对任何人因使用本报告中的任何内容所引致的任何损失负上任何责任。投资者务必注意，其据此做出的任何投资决策与本公司、本公司员工或者关联机构无关。

本公司利用信息隔离制度控制内部一个或多个领域、部门或关联机构之间的信息流动。因此，投资者应注意，在法律许可的情况下，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或期权并进行证券或期权交易，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。在法律许可的情况下，本公司的董事、高级职员或员工可能担任本报告所提到的公司的董事。

市场有风险，投资需谨慎。投资者不应将本报告作为做出投资决策的惟一参考因素，亦不应认为本报告可以取代自己的判断。

本报告版权仅为本公司所有，未经书面许可，任何机构和个人不得以任何形式翻版、复制、发表或引用。如征得本公司同意进行引用、刊发的，需在允许范围内使用，并注明出处为“恒大证券研究部”，且不得对本报告进行任何有悖原意的引用、删节和修改。

披露事项

本公司并无拥有相当于所分析标的证券1%或以上市值的财务权益(包括持股)，与有关标的上市公司无投资银行关系，并无进行有关股份的庄家活动。本公司员工均非该上市公司的雇员。上述分析员并无于本报告所载的上市公司中拥有财务权益。

公司投资评级的说明：

强烈推荐：分析师预测未来半年公司股价有20%以上的涨幅；
推荐：分析师预测未来半年公司股价有10%以上的涨幅；
中性：分析师预测未来半年公司股价在-10%和10%之间波动；
减持：分析师预测未来半年公司股价有10%以上的跌幅。

行业投资评级的说明：

推荐：分析师预测未来半年行业表现强于基准指数；
中性：分析师预测未来半年行业表现与基准指数持平；
减持：分析师预测未来半年行业表现弱于基准指数。

地址：香港湾仔告士打道38号中国恒大中心20楼2004-6室

网址：www.gisf.hk

联络电话：+85235506888

传真：+85235506999