行业研究

行业研究周报

申港证券股份有限公司证券研究报告

世茂服务拓展幼儿托育服务

——物业服务及管理行业周报

申港证券 SHENGANG SECURITIES

投资摘要：

市场回顾：

自 2021 年 10 月 25 日至 2021 年 10 月 31 日收盘，恒生物业板块下跌 10.62%，恒生指数下跌 2.87%，恒生物业板块跑输恒生指数 7.75pct。从板块排名来看，在恒生综合行业 13 个板块中位列倒数第一，本周大幅回调。

- 股价涨幅前五名分别为建发物业、绿城管理控股、康桥悦生活、和泓服务、金融街物业。
- 股价涨幅后五名分别为彩生活、旭辉永升服务、恒大物业、滨江服务、合景悠活。

资金跟踪：

- 沪（深）股通

  A 股物业公司中仅招商积余沪（深）股通有持股，截至 2021 年 10 月 29 日，持有 1450 万股，较上周增加 13.5%，持股市值 1.96 亿元。

- 港股通

  港股中港股通持股共 19 家，本周增幅最大的是世茂服务，本周增幅 32.39%，上周增加 17.87%。降幅最大的是合景悠活，降低 18.46%，上周降低 13.27%。持股比例最高为保利物业，为 50.43%。持股数量最多为中海物业，5.16 亿股。

- 公司回购

  2021 年 10 月 1 日至 29 日，新城悦服务回购 165.2 万股，回购金额 2663.14 万元。

行业重要新闻：

世茂服务旗下茂阅岛新店开业

世茂服务旗下社区教育品牌茂阅岛，主要针对 0-3 岁婴幼儿提供托育服务，并向 3-6 岁儿童提供托管服务。公司与台湾的慧文领袖教育集团旗下小熊摇篮国际托育合作，在无锡建立首座托育示范园，开拓幼儿托育服务。

邻里乐控股集团 100%股权已转让予碧桂园物业

彩生活(作为卖方)、深圳彩生活(作为担保人)及目标公司邻里乐控股集团与买方碧桂园物业香港控股订立股份转让协议，彩生活有条件同意向买方转让而买方有条件同意收购销售股份，按代价人民币 33 亿元进行。

行业重要公告：

南都物业：公司 2021 年前三个季度收入 4.06 亿元，同比增长 13.66%，归母净利润 0.5 亿，同比增长 35.88%。

招商积余：公司 2021 年前三个季度收入 28.12 亿元，同比增长 33.26%，归母净利润 1.34 亿，同比降低 11.42%。

特发服务：公司 2021 年前三个季度收入 4.49 亿元，同比增长 59.92%，归母净利润 2.9 亿，同比增长 0.67%。

投资策略及重点推荐：中长期坚定看好物业管理板块。基础物业管理行业未来成长空间仍然巨大，成长速度较快；业态的横向拓展及增值服务的纵向延伸，行业具备巨大的想象空间，世茂服务开拓幼儿托育服务，将进一步丰富增值服务内容。

风险提示：市场开拓不及预期的风险；物业费收缴不足的风险；疫情控制不及预

评级 增持(维持)

2021 年 10 月 31 日

曹旭特 分析师

SAC 执业证书编号：S1660519040001

王源 分析师

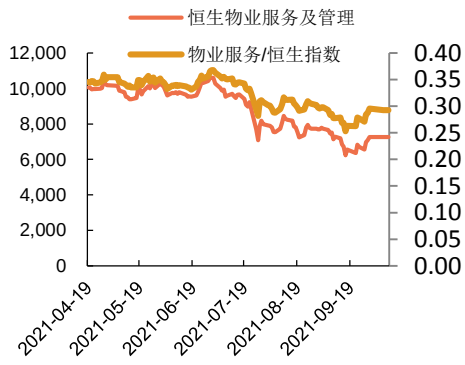
SAC 执业证书编号：S1660521040001

Wangyuan02@shgsec.com

行业基本资料

股票家数	40
行业平均市盈率	8.32
市场平均市盈率	13.19

行业表现走势图



资料来源：Wind，申港证券研究所

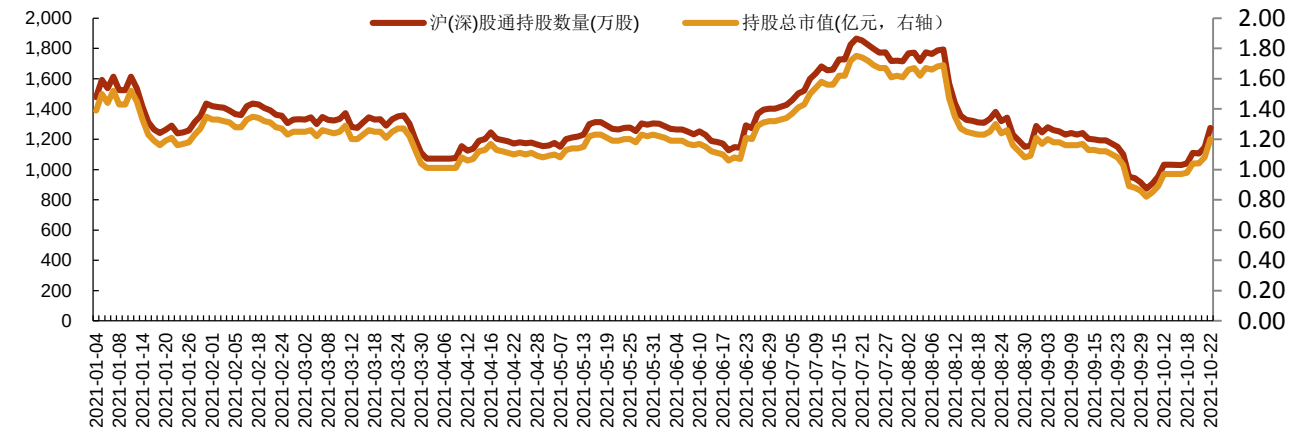
期。

1. 资金及交易跟踪

1.1 沪（深）股通

A 股物业公司中仅招商积余沪（深）股通有持股，截至 2021 年 10 月 29 日，持有 1450 万股，较上周增加 13.5%，持股市值 1.96 亿元。

图1：招商积余沪（深）股通持股数量变化及持股市值



资料来源：Wind，申港证券研究所

1.2 港股通

港股中港股通持股共 19 家，本周增幅最大的是世茂服务，本周增幅 32.39%，上周增加 17.87%。降幅最大的是合景悠活，降低 18.46%，上周降低 13.27%。持股比例最高为保利物业，为 50.43%。持股数量最多为中海物业，5.16 亿股。

表1：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）	港股通持股本周变化率（%）	港股通持股上周变化率（%）	港股通持股占比（%）	港股通持股总市值（亿港元）
0873.HK	世茂服务	5682.50	32.39	17.87	2.40	8.43
9666.HK	金科服务	3539.20	7.98	3.19	5.42	14.90
1755.HK	新城悦服务	5041.60	7.61	2.73	5.78	7.63
9909.HK	宝龙商业	4956.20	6.75	(4.09)	7.71	8.72
6989.HK	卓越商企服务	2534.50	6.37	4.75	2.07	1.31
1995.HK	旭辉永升服务	16674.60	6.02	(1.42)	9.99	23.54
1516.HK	融创服务	12307.57	5.10	1.36	3.97	19.42
6666.HK	恒大物业	44861.25	4.03	0.00	4.15	17.85
6098.HK	碧桂园服务	23463.22	4.02	3.27	7.29	141.95
1209.HK	华润万象生活	6403.44	3.35	(2.61)	2.81	26.22
6049.HK	保利物业	7731.89	2.86	2.25	50.43	33.79
2669.HK	中海物业	51615.17	2.78	3.12	15.70	36.13
2869.HK	绿城服务	25117.23	(0.46)	0.31	7.74	19.42
1778.HK	彩生活	5926.80	(0.49)	0.00	3.98	0.81

证券代码	证券简称	港股通持股数量（万股）	港股通持股本周变化率（%）	港股通持股上周变化率（%）	港股通持股占比（%）	港股通持股总市值（亿港元）
2156.HK	建发物业	2005.90	(1.74)	(1.27)	1.70	0.88
9928.HK	时代邻里	4694.71	(1.76)	(0.18)	4.77	1.72
9983.HK	建业新生活	4742.60	(13.82)	(8.81)	3.73	2.70
3319.HK	雅生活服务	273.78	(13.97)	(9.32)	0.20	0.71
3913.HK	合景悠活	5527.67	(18.46)	(13.27)	2.74	2.92

资料来源：Wind，申港证券研究所

1.3 公司回购

2021 年 10 月 1 日至 29 日，新城悦服务回购 165.2 万股，回购金额 2663.14 万元。

表2：公司回购统计（2021.10.1-10.15）

代码	公司名称	期间回购股数（万股）	期间回购金额（万元）
1755.HK	新城悦服务	165.20	2663.14

资料来源：Wind，申港证券研究所

2. 行业重要新闻

世茂服务旗下茂阅岛新店开业

世茂服务旗下社区教育品牌茂阅岛，主要针对 0-3 岁婴幼儿提供托育服务，并向 3-6 岁儿童提供托管服务。此次携手来自台湾的慧文领袖教育集团旗下小熊摇篮国际托育，在无锡建立首座托育示范园，让孩子和家长不出社区，就可以享受到高品质的托育服务。

邻里乐控股集团 100%股权已转让予碧桂园物业

彩生活(作为卖方)、深圳彩生活(作为担保人)及目标公司邻里乐控股集团与买方碧桂园物业香港控股订立股份转让协议，彩生活有条件同意向买方转让而买方有条件同意收购销售股份，即目标公司全部已发行股本，按代价人民币 33 亿元(单位下同)进行。

碧桂园服务李长江：碧桂园服务有超过 100 个博士在做物业机器人

李长江透露，碧桂园服务现在有超过 500 个工程师在做数字化建设，有超过 100 个博士在做物业机器人。碧桂园服务希望用最短的时间，让碧桂园服务在服务的手段、科技化方面不落后于这个世界，为业主提供更好的服务。

3. 上市公司重要公告

10-26

南都物业：截至 2021 年 9 月 30 日，公司累计总签约项目 642 个，累计总签约面积 7,330.41 万平方米，2021 年 1-9 月公司新签物业服务项目 89 个，新签约面积约 628.31 万平方米；公司案场服务合同的新签数量为 5 个；顾问咨询合同的新签数量为 5 个。

10-26

南都物业：公司 2021 年前三个季度收入 4.06 亿元，同比增长 13.66%，归母净利润 0.5 亿，同比增长 35.88%。

10-28

招商积余：公司 2021 年前三个季度收入 28.12 亿元，同比增长 33.26%，归母净利润 1.34 亿，同比降低 11.42%。

10-29

特发服务：公司 2021 年前三个季度收入 4.49 亿元，同比增长 59.92%，归母净利润 2.9 亿，同比增长 0.67%。

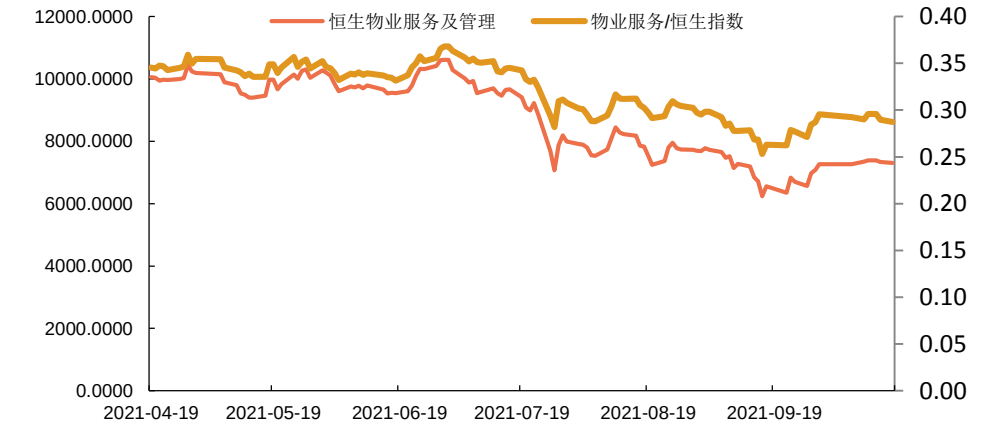
10-29

旭辉永升：根据公司 2021 年 9 月 30 日的公告，有关协议项下拟进行的永升海南收购目标公司 51%股权，现金代价为人民币 58,191,000 元，目标公司的新工商登记证书已发出，已于 2021 年 10 月 29 日完成。

4. 市场回顾

自 2021 年 10 月 25 日至 2021 年 10 月 31 日收盘，恒生物业板块下跌 10.62%，恒生指数下跌 2.87%，恒生物业板块跑输恒生指数 7.75pct。

图2：恒生物业服务及管理 vs 恒生指数

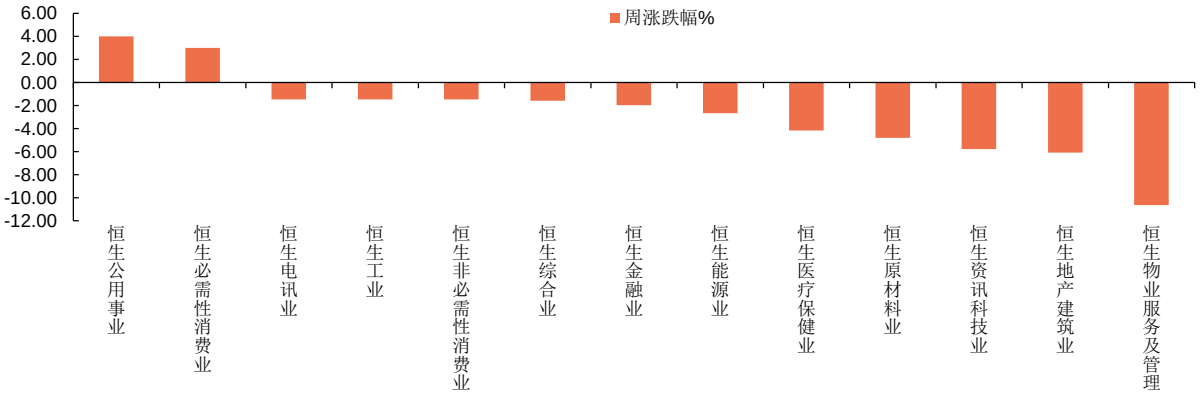


资料来源：Wind，申港证券研究所

从板块排名来看，与其他板块相比，恒生物业板块本周涨跌幅为-10.62%，在恒生综

合行业 13 个板块中位列倒数第一，本周大幅调整。

图3：各板块周涨跌幅对比



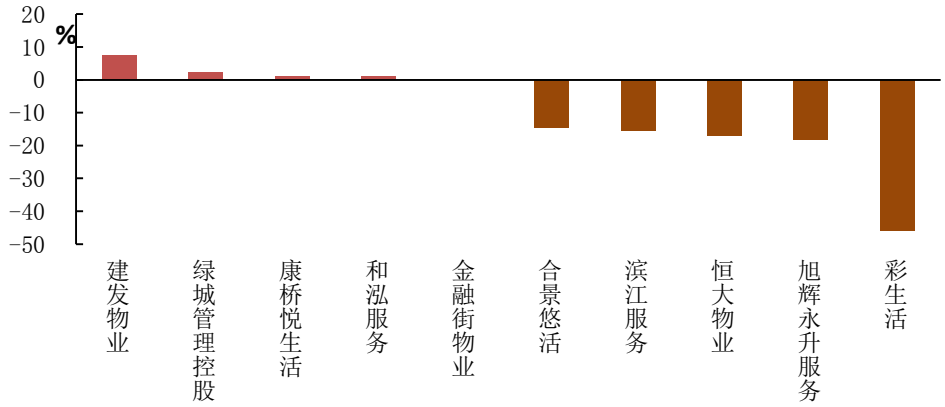
资料来源：Wind，申港证券研究所

筛选 A+H 市值前 40 名个股统计涨跌幅前五名为：

股价涨幅前五名分别为建发物业、绿城管理控股、康桥悦生活、和泓服务、金融街物业。

股价跌幅后五名分别为彩生活、旭辉永升服务、恒大物业、滨江服务、合景悠活。

图4：行业涨跌幅前五名公司



资料来源：Wind，申港证券研究所

5. 风险提示

- 市场开拓不及预期的风险；
- 物业管理费收缴不足风险；
- 疫情控制不及预期的风险。

分析师简介

王源，男，现任职于申港证券，证书编号：S1660521040001。北京大学金融硕士，3 年多层次资本市场研究工作经验，研究方向为多层次资本市场改革和物业管理。

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

本报告由申港证券股份有限公司研究所撰写，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。本报告中所引用信息均来源于公开资料，本公司对这些信息的准确性和完整性不作任何保证，也不保证所包含的信息和建议不会发生任何变更。我们已力求报告内容的客观、公正，但文中的观点、结论和建议仅供参考，报告中的信息或意见并不构成所述证券的买卖出价或征价，投资者据此做出的任何投资决策与本公司和作者无关。

本研究报告所载的资料、意见及推测仅反映本公司于发布本报告当日的判断，本报告所指的证券或投资标的的价格、价值及投资收入可能会波动。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。 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，投资者应当自行关注相应的更新或修改。

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。本报告版权仅为我公司所有，未经许可，任何机构和个人不得以任何形式翻版、复制和发布。如引用、刊发，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。

本报告的风险等级定级为 R3 仅供符合本公司投资者适当性管理要求的客户使用，本公司不会因接收人收到本报告而视其为当然客户。未经授权私自刊载研究报告的机构以及其阅读和使用者应慎重使用报告、防止被误导，本公司不承担由于非授权机构私自刊发和非授权客户使用该报告所产生的相关风险和责任。

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

市场基准指数为沪深 300 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