

物业科技化赋能物企服务边界扩张

——物业管理行业研究周报

申港证券
SHENGANG SECURITIES

投资摘要:

每周一谈: 物业科技化赋能物企服务边界扩张

近年来随着头部物企科技化的投入建设逐渐提速, 目前头部物企已基本完成数字化基础建设。

- ◆ 2022 年近七成 TOP50 物企实现运营智能化, 运营智能化主要包括各类系统的上线来实现更高效的内部管理, 通过数字化应用建设实现企业各类资源的整合。
- ◆ 头部物企在数据驱动增长、物联网、多经业务数字化方面进行拓展和商业模式的创新, 中部企业在降本增效、业财一体化方面继续深化数字化应用, 更注重数字化在一线运营中的赋能效果。
- ◆ 有实力的头部物企不仅将数字化运用赋能企业内部的一线运营, 更开发出了整套数字化解决方案, 实现商业化, 22H1 万物云的 AIoT 及 BPaaS 解决方案服务业务收入占比已达到 8.1%, 毛利占比已达到 18.56%。
- ◆ 当然, 由于物业本身的业务性质, 多数物企的数字化业务更多聚焦于视觉监控的软件系统及数据监控的后台系统, 并没有涉及“云计算”的 IaaS 层和 PaaS 工具层。如万物云 AIOT 及 BPaaS 解决方案, 可以实现的功能场景包括: 汽车违规、垃圾识别、垃圾桶满溢等社区管理问题。

我们认为, 科技化虽非物企的首要任务, 但仍是物企未来发展的重要趋势之一。首先, 物企规模扩张、市场化拓展能够为其带来确定的营收增长; 其次, 发展增值服务(包括社区增值、社区养老、社区托育等)、拓展业务边界有利于其改善收入结构及增厚利润; 最后, 由于头部物企业务线较多, 往往涉及多个领域, 而加大科技化投入建设则有利于加强其平台延展能力及生态链整合能力。

数据追踪(1月9日-1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 1 月 13 日, 持有 697.74 万股, 较上周下跌 13.66%, 持股市值 1.16 亿元。
- ◆ 港股通: 港股中港股通持股共 18 家(剔除停牌物企), 自 2023 年 1 月 9 日至 1 月 13 日, 增幅最大的是新城悦服务, 本周增幅 7.49%。降幅最大的是碧桂园服务, 降 5.22%。持股比例最高为保利物业, 为 59.45%。持股数量最多为融创服务, 为 5.29 亿股。

投资策略: 我们认为 2023 年将是物企增强其独立性、减弱其房地产附属属性、服务边界持续扩张、开启新周期的一年。目前物业板块已进入最佳配置期, 头部物企规模将持续扩大, 物企寻求独立扩张能力将持续加强。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, 关注独立发展能力较高的全国性物企绿城服务, 关注高弹性标的碧桂园服务。

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 1 月 15 日

曹旭特

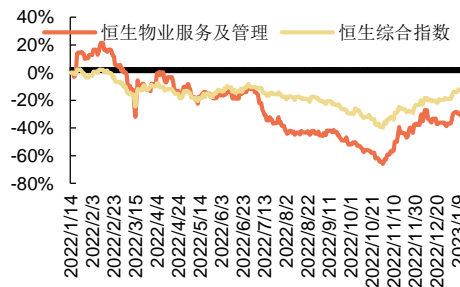
分析师

SAC 执业证书编号: S1660519040001

行业基本资料

股票家数	62
行业平均市盈率(TTM)	14.47
港股市场平均市盈率(TTM)	8.66

行业表现走势图



资料来源: wind 申港证券研究所

相关报告

- 1、《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
- 2、《华润万象生活公司深度研究——风起万象升》2022-10-31
- 3、《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
- 4、《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
- 5、《物业管理行业研究周报——物企规模效应何在》2022-11-6
- 6、《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
- 7、《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：物业科技化赋能物企服务边界扩张	3
1.1 科技化仍是物企未来发展的重要趋势之一	3
1.2 投资策略	4
2. 本周行情回顾	4
3. 行业动态	6
4. 数据追踪	8
4.1 沪（深）股通资金及交易追踪	8
4.2 港股通资金及交易追踪	8
5. 风险提示	9

图表目录

图 1： 2022 年 TOP50 物企运营管理数字化应用覆盖情况	3
图 2： 部分物企 IPO 募资计划用于科技化的金额及占比情况	3
图 3： 万物云“星云空间操作系统”	4
图 4： 近一年恒生物业服务及管理 vs 恒生指数	4
图 5： 各板块周涨跌幅对比	5
图 6： 本周涨跌幅前五位（%）	5
图 7： 本周涨跌幅后五位（%）	5
图 8： 港股物业（931744.CSI）近一年 PE（TTM）	6
图 9： 招商积余沪（深）股通持股数量变化及持股市值	8
表 1： 港股通持股数量及总市值	8

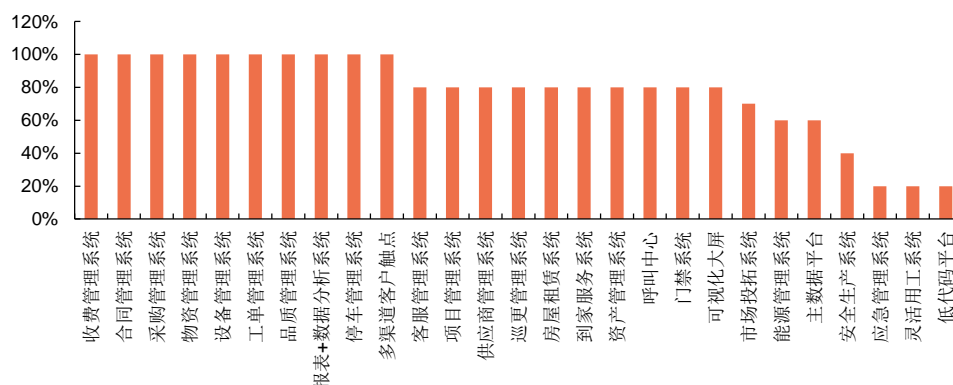
1. 每周一谈：物业科技化赋能物企服务边界扩张

1.1 科技化仍是物企未来发展的重要趋势之一

近年来随着头部物企科技化的投入建设逐渐提速，目前头部物企已基本完成数字化基础设施建设。

- ◆ 2022 年近七成 TOP50 物企实现运营智能化，运营智能化主要包括各类系统的上线来实现更高效的内部管理，通过数字化应用建设实现企业各类资源的整合。

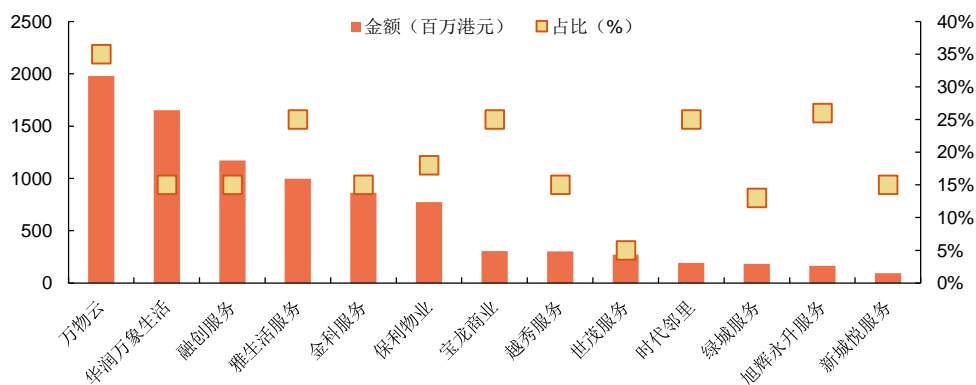
图1：2022 年 TOP50 物企运营管理数字化应用覆盖情况



资料来源：克而瑞物管，申港证券研究所

- ◆ 头部物企在数据驱动增长、物联网、多经业务数字化方面进行拓展和商业模式的创新，中部企业在降本增效、业财一体化方面继续深化数字化应用，更注重数字化在一线运营中的赋能效果。

图2：部分物企 IPO 募资计划用于科技化的金额及占比情况



资料来源：各公司招股说明书，申港证券研究所

- ◆ 有实力的头部物企不仅将数字化运用赋能企业内部的一线运营，更开发出了整套数字化解决方案，实现商业化，22H1 万物云的 AIoT 及 BPaaS 解决方案服务业务收入占比已达到 8.1%，毛利占比已达到 18.56%。
- ◆ 当然，由于物业本身的业务性质，多数物企的数字化业务更多聚焦于视觉监控的

软件系统及数据监控的后台系统，并没有涉及“云计算”的 IaaS 层和 PaaS 工具层。如万物云 AIOT 及 BPaaS 解决方案，可以实现的功能场景包括：汽车违规、垃圾识别、垃圾桶满溢等社区管理问题。

图3：万物云“星尘空间操作系统”



资料来源：CIO 发展中心，申港证券研究所

我们认为，科技化虽非物企的首要任务，但仍是物企未来发展的重要趋势之一。首先，物企规模扩张、市场化拓展能够为其带来确定的营收增长；其次，发展增值服务（包括社区增值、社区养老、社区托育等）、拓展业务边界有利于其改善收入结构及增厚利润；最后，由于头部物企业务线较多，往往涉及多个领域，而加大科技化投入建设则有利于加强其平台延展能力及生态链整合能力。

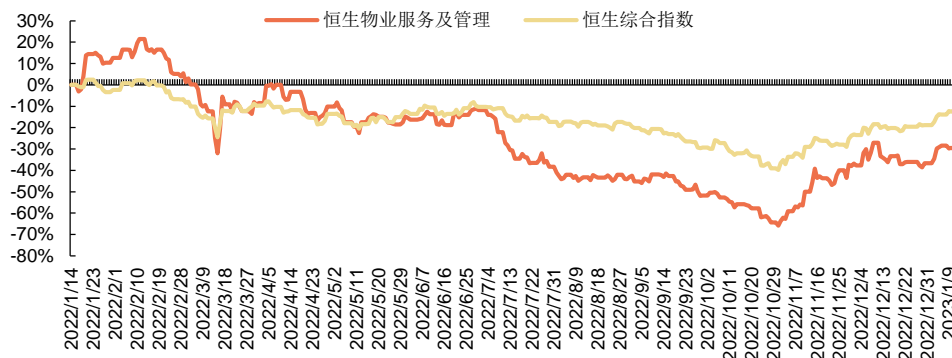
1.2 投资策略

我们认为 2023 年将是物企增强其独立性、减弱其房地产附属属性、服务边界持续扩张、开启新周期的一年。目前物业板块已进入最佳配置期，头部物企规模将持续扩大，物企寻求独立扩张能力将持续加强。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，关注独立发展能力较高的全国性物企绿城服务，关注高弹性标的碧桂园服务。

2. 本周行情回顾

自 2023 年 1 月 9 日至 2023 年 1 月 13 日收盘，恒生物业板块下跌 3.2%，恒生综合指数上涨 3.56%，恒生物业板块跑输恒生综合指数 6.76pct。

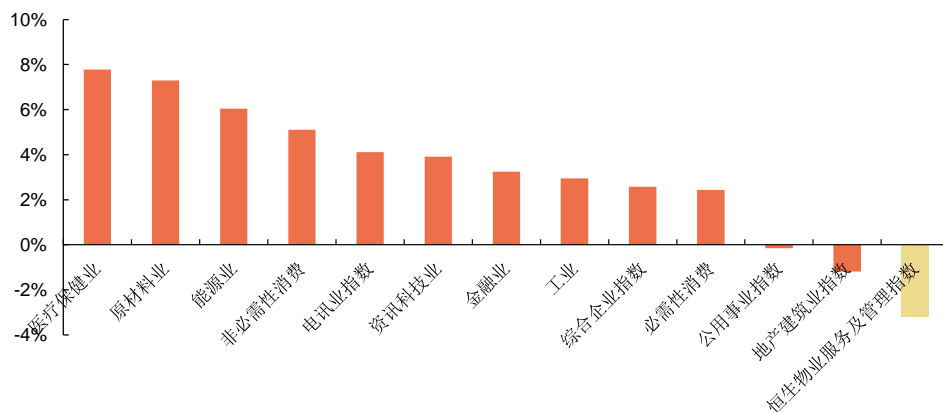
图4：近一年恒生物业服务及管理 vs 恒生指数



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, 在恒生综合行业 13 个板块中排名第 13。

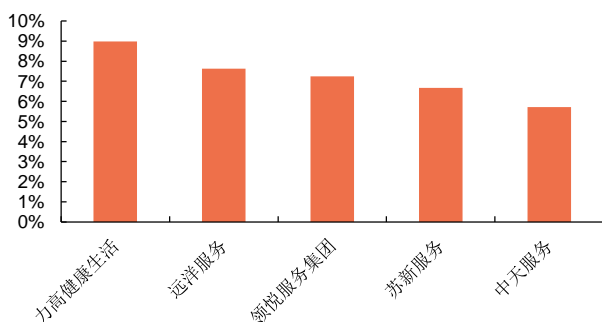
图5: 各板块周涨跌幅对比



资料来源: wind, 申港证券研究所

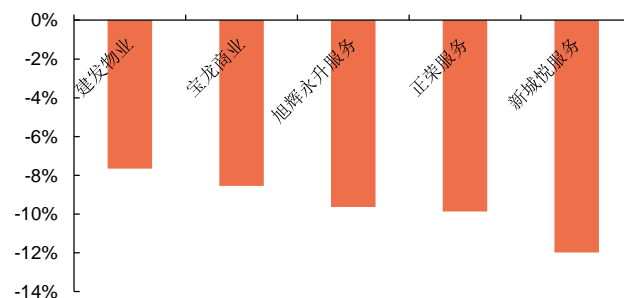
A+H62 名个股统计涨跌幅前五名为: 股价涨幅前五名分别为力高健康生活(8.97%)、远洋服务(7.63%)、领悦服务集团(7.25%)、苏新服务(6.67%)、中天服务(5.72%)。股价跌幅后五名分别为新城悦服务(-11.98%)、正荣服务(-9.86%)、旭辉永升服务(-9.63%)、宝龙商业(-8.54%)、建发物业(-7.66%)。

图6: 本周涨跌幅前五位 (%)



资料来源: wind, 申港证券研究所

图7: 本周涨跌幅后五位 (%)



资料来源: wind, 申港证券研究所

截止 2023/1/13 港股物业（931744.CSI）PE（TTM）为 17.17 倍，较前一周下跌 0.51，近一年均值为 15.16 倍，周内行业估值呈现波动态势。

图8：港股物业（931744.CSI）近一年 PE（TTM）



资料来源：wind，申港证券研究所

3. 行业动态

深业物业：赴港 IPO 获证监会接收材料

1 月 9 日，中国证监会完成接收深业物业运营集团股份有限公司提交的《股份有限公司境外首次公开发行股份（包括普通股、优先股等各类股票及股票派生的形式）审批》材料。

深业物业作为深圳国资委旗下的服务运营企业，近几年一直在跟随深业系统进行业务大整合与调整。2021 年，深业系统启动第二轮大整合，包括深业商业管理有限公司、深业智慧园区运营（深圳）有限公司等 6 家企业股权正式归并到位，深业物业包含物业管理、商业运营、智慧园区、物业城市四核驱动的发展格局正式形成。

从经营数据上看，深圳控股的城市综合运营业务 2022H1 的总收入为 12.83 亿港元，约在 30%分位。上半年，集团累计完成新拓展项目 64 个，拓展面积超过 442 万平方米，拓展合同金额超过 5.2 亿元人民币。

彩生活：继续开展正常业务营运，至今未有复牌通知

1 月 9 日，彩生活发布公告，集团继续开展正常业务营运。公司股份自 2022 年 4 月 1 日上午 9 时正起于联交所暂停买卖；将继续暂停买卖，直至另行通知为止。

核数师正就集团截至 2021 年 12 月 31 日止年度的业绩开展审核工作。公司将继续与核数师合作，以期根据上市规则的规定于实际可行情况下尽快刊发截至 2021 年 12 月 31 日止年度及截至 2022 年 6 月 30 日止六个月的所有未发布财务资料。

雅生活：与美餐战略合作，开展「物业+团餐」新型融合增值服务

1 月 11 日，据雅生活官微，雅生活集团与数字团餐平台美餐公司在广州雅居乐中心

举行战略合资合作签约仪式，就未来「物业+团餐」新型融合增值服务开展深度合作。未来双方将进一步深入探索团餐行业新战场，快速拓展与消费者的连接点，覆盖从线上到线下的多场景综合用餐服务。

众安智慧生活或将搁置香港 IPO，目前已三次递表

1月12日，据市场消息，众安智慧生活搁置香港IPO。第一次是2022年4月22日，但当时该公司最终未实施分拆。2022年12月28日，众安集团旗下众安智慧生活所递交招股书已通过聆讯。目前已是第三次递表。

众安集团亦在此前公告中表达了不确定性：“建议分拆的实施取决于（其中包括）联交所批准、市况及其他因素。”众安智慧生活所有在建管面均位于长三角的浙江省及安徽省，截至2022年6月30日合约项目116个，总合约面积1710万平方米；在管项目79个，对应在管建面1180万平方米。

惠誉：万达商业 2022 年的租金和管理费经常性收入增长 6%

1月12日，惠誉已授予大连万达商业管理集团股份有限公司拟发行美元高级无抵押票据“BB”评级，该票据将由其全资子公司 Wanda Properties Global Co. Limited 发行。

惠誉预计，万达商业 2022 年的租金和管理费经常性收入将在 2021 年 430 亿元人民币的水平上继续增长 6%。该公司管理层表示，疫情未对公司产生实质性影响，因公司大部分租金收入为固定收入。

保利物业：董事长黄海辞任，吴兰玉接任；姚玉成任总经理

1月11日晚间，保利物业公告，黄海辞任该公司董事长，吴兰玉接任。自2023年1月11日起，黄海因工作调整不再担任保利物业董事长及董事会提名委员会主席及委员，但将继续担任该公司非执行董事及出任董事会审核委员会委员。

同时，保利物业董事会同意选举公司执行董事吴兰玉为董事长及董事会提名委员会主席，任期与第二届董事会任期一致。吴兰玉因上述工作调整不再担任保利物业总经理。董事会同意聘任姚玉成为总经理，任期与第二届董事会任期一致。

商务部：公布首批全国示范智慧商圈名单，含北京三里屯等 12 个商圈

1月9日，商务部发布通知，决定将北京市三里屯商圈等12个商圈和三里屯太古里南区等16个商店确认为“全国示范智慧商圈”和“全国示范智慧商店”。

健全面向消费者、商业企业、运营机构和政府部门的智慧应用，打造线上线下一体化的智慧消费生态体系。各示范商店要充分运用现代信息技术，持续优化智慧设施、智慧服务、智慧场景和智慧管理，引领行业创新转型。

宁波：公租房新政将于 1 月 31 日起施行，推行实物配租和货币补贴方式

1月10日，宁波住建发布消息，《宁波市公租房保障管理办法》将于2023年1月31日起施行。保障方式全面推行实物配租和货币补贴，提供多样化选择：货币补贴

的，其货币补贴额度，按照保障家庭公租房保障面积和货币补贴标准确定。

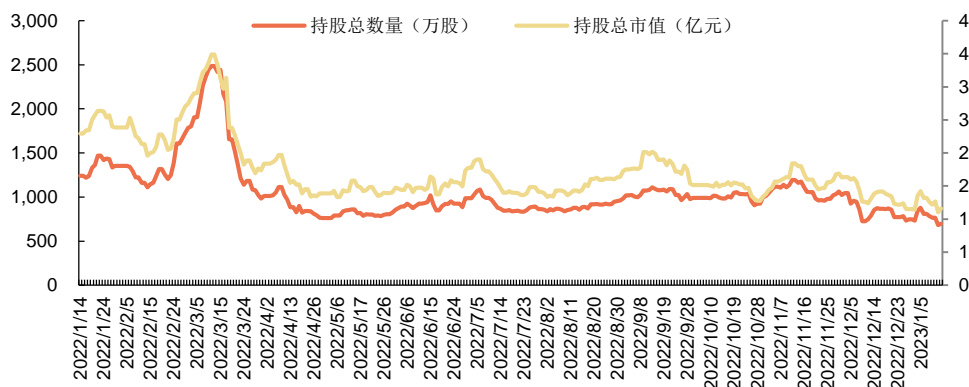
《办法》明确，公租房通过新建、改建、收购、长期租赁、社会捐赠、其他保障性住房或公有住房调剂等途径筹集。政府投资建设的公租房用地，采取划拨方式供应；社会力量投资建设的公租房用地，采取出让、租赁等方式供应。

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 1 月 13 日，持有 697.74 万股，较上周下跌 13.66%，持股市值 1.16 亿元。

图9：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

4.2 港股通资金及交易追踪

港股中港股通持股共 18 家（剔除停牌物企），自 2023 年 1 月 9 日至 1 月 13 日，增幅最大的是新城悦服务，本周增幅 7.49%。降幅最大的是碧桂园服务，降 5.22%。持股比例最高为保利物业，为 59.45%。持股数量最多为融创服务，为 5.29 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)
1516.HK	融创服务	52902	-2.18	17.31	21.48	4.06	54080	54310
2669.HK	中海物业	51299	1.09	15.6	53.15	10.36	50747	49183
0873.HK	世茂服务	40196	1.08	16.28	11.62	2.89	39767	40523
6098.HK	碧桂园服务	40065	-5.22	11.88	82.13	20.5	42274	43408
1995.HK	旭辉永升服务	35234	-2.71	20.15	16.21	4.6	36215	36347
2869.HK	绿城服务	25540	2.04	7.9	14.76	5.78	25030	24843
3319.HK	雅生活服务	25068	-4.8	17.66	25.22	10.06	26331	25886
3913.HK	合景悠活	21062	-3.51	10.39	3.96	1.88	21828	23896
9666.HK	金科服务	9899	-0.14	15.16	14.12	14.26	9912	9917

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)
6049.HK	保利物业	9116	0.2	59.45	51	55.95	9097	9044
1755.HK	新城悦服务	8152	7.49	9.36	6.77	8.3	7584	7543
9909.HK	宝龙商业	6937	0.38	10.79	4.83	6.96	6911	6746
6989.HK	卓越商企服务	6699	-1.44	5.49	2.63	3.92	6797	6991
9983.HK	建业新生活	6043	-0.22	4.73	2.05	3.39	6056	5645
1209.HK	华润万象生活	4618	-4.44	2.03	20.07	43.45	4833	4703
9928.HK	时代邻里	2826	-0.06	2.87	0.32	1.14	2827	2840
2156.HK	建发物业	1181	0	0.88	0.48	4.1	1181	1181
0816.HK	金茂服务	806	-0.67	0.89	0.34	4.25	812	814

资料来源: wind, 剔除停牌的恒大物业、彩生活, 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

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