

# 社会服务行业双周报（第124期）

## 酒店REITs落地获进展，首都机场T2、T3免税店焕新开业

优于大市

### 核心观点

**板块复盘：消费者服务板块报告期内上涨0.68%，跑赢大盘1.65pct。**报告期内（2026年2月2日-2026年2月14日），国信社服板块涨幅居前的股票为百胜中国（12.34%）、新濠国际发展（11.35%）、三特索道（10.23%）、华住集团-S（8.99%）、中国东方教育（8.96%）、美高梅中国、金沙中国有限公司、华天酒店、银河娱乐、东方甄选。

**行业与公司动态：**锦江酒店与华住集团商业不动产REITs相继获交易所受理，商业不动产REITs有望盘活酒店资产；亚朵4.0发布全新品牌“亚朵见野”。免税业态方面，北京首都国际机场完成重要商业升级，由中免与王府井运营的全新免税店同步开业。出行与旅游市场在史上最长春节假期前夕热度高涨，民俗文化目的地与免签国家成为搜索热点，本轮假期期间，港股于2月16日（星期一）除夕上午开市半天，下午休市。2月17日（星期二）至2月19日（星期三）休市。餐饮赛道资本与模式创新并举，汉堡王中国控股权正式易主至本土投资机构CPE源峰，星巴克计划推出可降低建造成本的小店型“Ristretto”，蜜雪冰城招募乐园运营岗位引发市场关注。教育科技领域，前谷歌高管推出的AI教育平台Fermi.AI以培养思维而非直接给答案的模式进入市场。公司公告显示，中国东方教育发布盈喜，预计年度纯利大幅增长；华天酒店因国资划转，实际控制人拟变更为湖南省国资委。

**港股通持股梳理：**社服港股核心标的海底捞、茶百道、蜜雪集团、古茗、小菜园、中国东方教育获增持。报告期内（2026年2月2日-2026年2月14日），海底捞持股比例增1.80pct至27.66%，天立国际控股减1.01pct至53.72%，茶百道持股比例增0.09pct至21.31%，蜜雪集团持股比例增0.20pct至23.43%，古茗持股比例增1.40pct至32.58%，小菜园持股比例增0.37pct至65.86%，中国东方教育持股比例增1.17pct至33.04%。

**投资建议：**维持“优于大市”评级。伴随国家不断出台扩大内需的利好政策，报告期内社服板块估值有望持续修复。目前经济环境和市场风格下建议配置中国中免、海底捞、华住集团-S、古茗、九华旅游、中国东方教育、百胜中国、亚朵、首旅酒店、行动教育等，建议关注三峡旅游等。中线优选中国中免、美团-W、蜜雪集团、古茗、亚朵、华住集团-S、卓越教育集团、学大教育、天立国际控股、中国东方教育、携程集团-S、海底捞、同程旅行、北京人力、BOSS直聘、科锐国际、锦江酒店、同庆楼、宋城演艺、百胜中国、九毛九、海南机场、君亭酒店、峨眉山A、天目湖、黄山旅游、广州酒家、首旅酒店、东方甄选、曹操出行等。

**风险提示：**政策变动、行业竞争加剧、消费环境修复不及预期等。

### 重点公司盈利预测及投资评级

公司代码	公司名称	投资评级	昨收盘（元，CNY）	总市值（亿元，CNY）	EPS		PE	
					2025E	2026E	2025E	2026E
601888.SH	中国中免	优于大市	95	1955	1.91	2.28	49.55	41.51
ATAT.O	亚朵	优于大市	272	376	12.16	15.19	22.35	17.90
6862.HK	海底捞	优于大市	15	849	0.76	0.85	20.04	17.91
1179.HK	华住集团-S	优于大市	37	1150	1.43	1.67	25.90	22.18
0667.HK	中国东方教育	优于大市	6	122	0.35	0.49	15.73	11.23

资料来源：Wind、国信证券经济研究所预测

### 行业研究·行业周报

#### 社会服务

#### 优于大市·维持

证券分析师：曾光

0755-82150809

zengguang@guosen.com.cn

S0980511040003

证券分析师：张鲁

010-88005377

zhanglu5@guosen.com.cn

S0980521120002

证券分析师：杨玉莹

联系人：周瑛皓

yangyuying@guosen.com.cn zhouyinghao@guosen.com.cn

S0980524070006

#### 市场走势



资料来源：Wind、国信证券经济研究所整理

#### 相关研究报告

- 《酒店行业深度专题-新周期开启，头部玩家重塑成长价值》——2026-01-26
- 《社会服务行业双周报（第123期）-业界加速布局银发经济，春运启幕，出行需求有望集中释放》——2026-01-26
- 《社会服务行业双周报（第122期）-促服务消费政策持续加码，携程“智能引擎3.0”AI优化产品推荐》——2026-01-12
- 《社会服务行业1月投资策略 元旦出行开门红，春节错峰推荐反季节经营旺季龙头》——2026-01-06
- 《社会服务板块2026年度策略：重视服务消费布局元年，看好细分景气与周期改善》——2025-12-31

## 内容目录

板块复盘：消费者服务板块跑赢大盘 1.65pct .....	4
行业与公司动态 .....	5
一、行业资讯 .....	5
二、社服上市公司公告 .....	6
三、未来一月内股东大会整理 .....	7
港股通持股梳理 .....	8
投资建议 .....	8

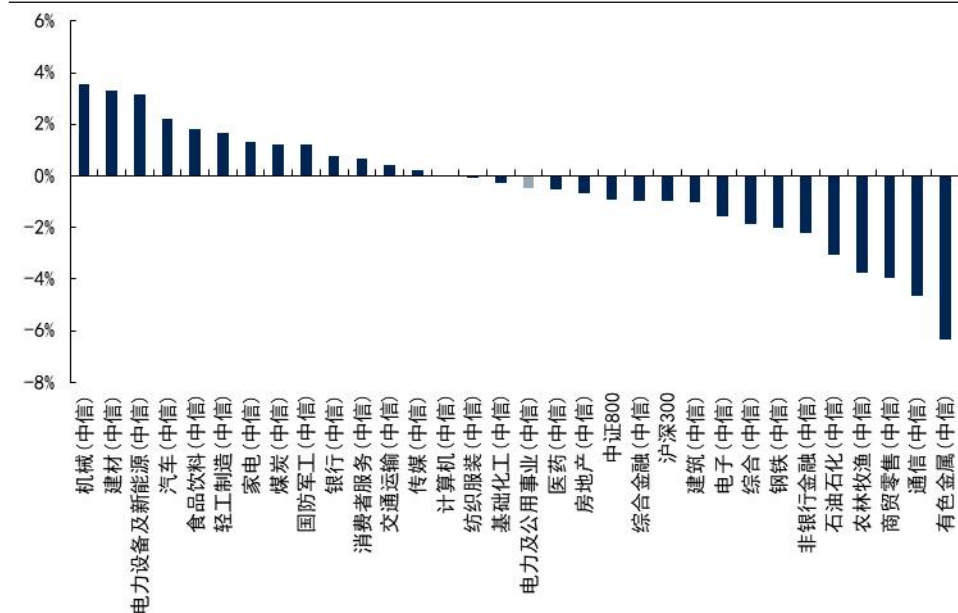
## 图表目录

图 1: 各行业板块指数涨跌幅 (2026. 2. 2-2026. 2. 13) .....	4
图 2: 社服港股核心标的港股通占自由流通股本比例 (2025. 2. 2-2026. 2. 14) .....	8
表 1: 国信社服板块个股涨跌幅 (2026. 2. 2-2026. 2. 13) .....	4
表 2: 未来一月内社服板块股东大会整理 .....	7

## 板块复盘：消费者服务板块跑赢大盘 1.65pct

消费者服务板块报告期内上涨 0.68%，跑赢大盘 1.65pct。2026 年 2 月 2 日至 2026 年 2 月 13 日期间，中信消费者服务板块期内上涨 0.68%，位列所有行业指数中第 11 位（共 30 个行业指数），同期沪深 300 指数下跌 0.98%，跑赢大盘 1.65ct。

图1：各行业板块指数涨跌幅（2026.2.2-2026.2.13）



资料来源:wind, 国信证券经济研究所整理

注：板块指数采用中信一级行业指数

报告期内（2026 年 2 月 2 日-2026 年 2 月 13 日），国信社服板块涨幅居前的股票为百胜中国（12.34%）、新濠国际发展（11.35%）、三特索道（10.23%）、华住集团-S（8.99%）、中国东方教育（8.96%）、美高梅中国、金沙中国有限公司、华天酒店、银河娱乐、东方甄选。国信社服板块跌幅居前的股票为大连圣亚（-19.87%）、西安旅游（-19.60%）、粉笔（-18.43%）、携程集团-S（-12.87%）、天立国际控股（-8.74%）、长白山、人瑞人才、新高教集团、科锐国际、同程旅行、中国中免、新高教集团。

表1：国信社服板块个股涨跌幅（2026.2.2-2026.2.13）

本周涨幅居前 公司简称	涨跌幅	本周跌幅居前 公司简称	涨跌幅
百胜中国	12.34%	大连圣亚	-19.87%
新濠国际发展	11.35%	西安旅游	-19.60%
三特索道	10.23%	粉笔	-18.43%
华住集团-S	8.99%	携程集团-S	-12.87%
中国东方教育	8.96%	天立国际控股	-8.74%
美高梅中国	8.64%	长白山	-8.14%
金沙中国有限公司	8.63%	人瑞人才	-7.39%
华天酒店	8.36%	新高教集团	-6.67%
银河娱乐	8.04%	科锐国际	-6.15%
东方甄选	7.35%	同程旅行	-5.85%

资料来源：Wind, 国信证券经济研究所整理

## 行业与公司动态

### 一、行业资讯

#### 1、酒店：锦江酒店 REITs、华住安住 REITs 获受理，“亚朵见野”新品牌发布

**【锦江酒店 REITs、华住安住 REITs 获受理】**华泰紫金华住安住封闭式商业不动产 REITs 于 2 月 5 日获深交所受理，成为深交所首单商业不动产 REITs；华安锦江封闭式商业不动产证券投资基金此前 1 月 29 日也已获上交所受理，拟募集资金 17.03 亿元，商业不动产 REITs 试点在两大交易所全面落地。

**【亚朵发布新品牌“亚朵见野”】**亚朵集团近日在上海正式发布全新三年战略“中国体验，品牌领航”，并将其原亚朵 4.0 产品线独立为全新品牌“亚朵见野”。新品牌定位于横跨商务与度假场景，旨在通过融入云南在地文化元素、提供深度睡眠系统及“奉茶一刻钟”等细节服务，在日益同质化的中高端酒店市场中打造独特的“人文体验”与情绪价值。

#### 2、免税：北京首都国际机场全新免税店已开业

**【北京首都国际机场全新免税店已开业】**据 DFE 消息，2026 年 2 月 11 日，北京首都国际机场免税业务完成重要升级，其 3 号与 2 号航站楼内由中免集团与王府井集团分别运营的全新免税店同步开业，标志着“中国第一国门”的商业焕新正式落地。其超过 1.42 万平方米的经营面积全面升级了香化、烟酒及国际精品品类，并显著强化了“国潮好物”的展示板块。

#### 3、出行链：史上最长春节假期将至，春节旅游目的地搜索热度高涨

**【史上最长春节假期将至，春节旅游目的地热度高涨】**根据马蜂窝发布的春节旅游大数据，史上最长春节假期即将到来，近一周“春节旅游目的地”相关搜索热度环比大涨 253%，其中亲子游热度上升 150%，超长假期催生多元化出行安排，超过 40% 的游客选择出行 6 天以上，包括先团圆再出游、错峰出行和境外长途旅行等方式。国内旅游市场“年味儿”成为关键吸引力，民俗活动丰富的目的地如福州、潮汕热度涨幅超 100%，热门国内城市前十包括北京、广州、西双版纳、上海、重庆、西安、成都、哈尔滨、南京、深圳，广东在热门客源省份中领先，周边深度探索如贵州铜仁成为新选择。年轻游客转向风物旅行潮流，追求深度文化体验，“年味儿”热门目的地榜单涵盖汕头、泉州、湛江、腾冲、黄山、景德镇、自贡、漳州、潮州、普洱等地。出境游方面，免签政策推动热度增长，春节出境游热门国家前十为马来西亚、新加坡、泰国、土耳其、越南、菲律宾、印度尼西亚、韩国、新西兰、意大利，土耳其和菲律宾因免签近期热度显著上升。整体来看，春节旅游市场呈现长线游增长、文化体验强化和免签便利化驱动的趋势。

**【太空旅游产业布局迎来进展】**近日，中国太空旅游产业迎来进展，中国航天科技集团宣布在“十五五”时期将谋划推动太空旅游发展，加快迭代亚轨道和轨道旅游飞行器产品，建立完善运营体系以实现亚轨道航班化运营；同期，北京穿越者载人航天科技有限公司公布首批太空游客名单，并力争 2028 年实现首次商业亚轨道载人飞行，标志着中国太空旅游正从远期规划加速走向商业化落地。中国旅游报援引银河航天（北京）科技有限公司负责人作出的预测，作为旅游新质生产力的核心体现，太空旅游集高端航天技术、庞大市场规模与政策支持于一体，全球太空经济规模预计到 2035 年将达 1.8 万亿美元，产业链覆盖火箭发射、地面基础设施及文旅服务等多个环节。

#### 4、餐饮：汉堡王中国合资交易完成，星巴克计划打造“Ristretto”小店型

**【汉堡王中国合资交易完成】**2月2日，中国资产管理机构CPE源峰以3.5亿美元初始资金获得了汉堡王中国约83%的控股股权，原母公司RBI保留约17%的少数股权。此次交易标志着国际西式快餐品牌在中国的运营进一步本土化，新任董事长由前肯德基中国总经理黄进栓担任，核心管理团队也多有百胜中国背景，旨在复制肯德基在中国的成功经验。汉堡王中国目前面临严峻挑战，门店数量仅约1250家，远低于肯德基和麦当劳。新管理层已启动品牌营销、门店优化和产品本土化等举措，并设定了到2035年将门店拓展至4000家以上的目标。控股方CPE源峰作为拥有中信系基因的投资机构，擅长控股型投资与运营赋能，此次交易被视为其通过资本注入和团队嫁接推动汉堡王中国实现增长的战略举措。

**【星巴克计划打造“Ristretto”小店型】**据红餐网消息，2026年1月29日，星巴克公司在投资者日活动中分享了一种名为“Ristretto”的店型，它比标准店更小巧，“设计旨在将平均建设成本降低约20%”，但保留咖啡吧台与顾客座位区，以求在有限空间内保障基础功能完整性。星巴克在美国以外拥有近23000家门店。该公司表示，门店数量可能几乎翻一番，达到约40000家。高管们重申，功能性是星巴克品牌的核心所在。

**【蜜雪冰城招募乐园运营岗位】**根据《凤凰WEEKLY财经》报道，蜜雪冰城近期通过BOSS直聘在郑州招聘乐园运营相关岗位，包括乐园内容编剧、演艺统筹、周边产品统筹及工程管理等职位，引发外界对其可能进军主题乐园的猜测。这一动向与公司近年来的多元化战略一脉相承，其已通过成立动漫文化公司专职运营“雪王”IP，并跨界早餐、啤酒等业务，不断拓展边界。

#### 4、教育人力：前谷歌高管推出AI教育平台Fermi.AI

**【前谷歌高管推出AI教育平台Fermi.AI】**前谷歌高管皮尤什·兰詹近期正式推出AI教育平台Fermi.AI，旨在以“授人以渔”的独特路径革新中学生STEM学科教育。该平台拒绝直接提供答案的“喂饭”模式，转而通过智能画布、概念图题库和自适应实时辅导构建“思维脚手架”，引导学生在数学、物理、化学等科目中进行深度推演与思考。目前总部设于新加坡，并已率先在美国和印度两大需求市场落地。试点项目反馈显示，随着使用时间增加，学生对AI提示的依赖度显著下降，独立解题正确率提升，证明了其作为“生产性挣扎”训练工具的有效性。

## 二、社服上市公司公告

**【中国东方教育】**中国东方教育发布盈喜，预期公司于截至2025年12月31日止年度的纯利及经调整纯利将各自分别较截至2024年12月31日止年度的纯利约人民币5.13亿元及经调整纯利约人民币5.25亿元增加不少于46%但不多于51%。本集团在该年度的纯利及经调整纯利增加主要由于(i)在该年度的新生注册及新客户注册数量增加约6%，从而导致本公司收入增加约12%；及(ii)在该年度本集团有效的营运管理及成本控制，导致本集团的整体成本在收入显著增长的情况下，仅保持相对温和增长。另一方面，诚如2024年年报及2025年中期报告所披露，于2025年1月，本集团收购山西冶金技师学院及其他关联公司(统称为目标集团)，总现金代价为人民币1000万元(收购事项)。除已付现金代价外，本集团亦提供人民币1535万元，以支持于收购事项完成前目标集团的日常营运。于收购事项完成后，目标集团于该年度取得亏损约人民币1000万元，该亏损已于本集团该年度的综合管理账目中综合入账，而本集团截至2024年12月31日止年度的纯利及经调整纯利则未受此影响。

**【华天酒店】**华天酒店公告，湖南体育产业集团有限公司拟通过国有股权无偿划转方式取得湖南旅游集团95%股权，从而间接控制华天酒店32.48%的股份。本次

无偿划转的实施将会导致上市公司实际控制人发生变化，实际控制人从湖南省国资委变更为湖南省文资委。本次收购尚需履行经营者集中反垄断审查程序及完成湖南旅游集团 95%股权无偿划转至湖南体产集团名下的工商变更登记程序。

### 三、未来一月内股东大会整理

表2：未来一月内社服板块股东大会整理

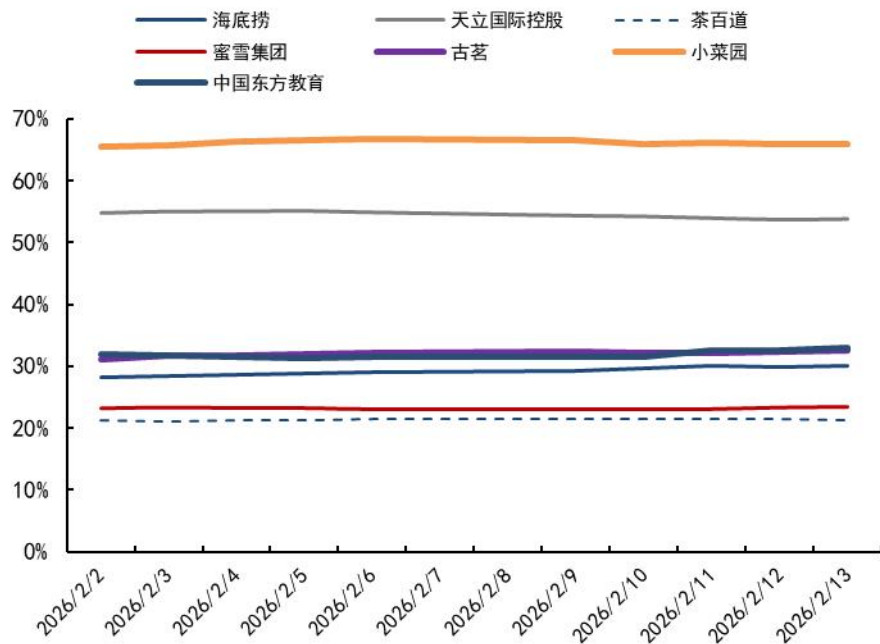
代码	名称	会议日期	会议类型	召开地点
000610.SZ	西安旅游	2026-02-24	临时股东大会	西安市曲江新区西影路 508 号西影大厦 3 层公司会议室
002306.SZ	*ST 云网	2026-02-27	临时股东大会	北京市丰台区四合庄路 2 号院 2 号楼东旭国际中心 C 座 1006 室会议室
301449.SZ	天溯计量	2026-03-02	临时股东大会	深圳市龙岗区宝龙街道锦龙大道 2 号 4 号楼 3 层会议室
603373.SH	安邦护卫	2026-03-02	临时股东大会	浙江省杭州市西湖区转塘街道枫桦路六号之江财富中心 E8 楼公司三楼会议室
300572.SZ	安车检测	2026-03-03	临时股东大会	深圳市南山区学府路 63 号高新区联合总部大厦 35 楼会议室
600706.SH	曲江文旅	2026-03-03	临时股东大会	西安市雁塔区雁翔路 3369 号曲江创意谷 A 座 16 层
002243.SZ	力合科创	2026-03-04	临时股东大会	深圳市南山区科技园北区新东路 1 号清华信息港科研楼十楼会议室
600258.SH	首旅酒店	2026-03-05	临时股东大会	北京市朝阳区雅宝路 10 号凯威大厦三层 301 会议室

资料来源：wind，国信证券经济研究所整理

## 港股通持股梳理

社服港股核心标的海底捞、茶百道、蜜雪集团、古茗、小菜园、中国东方教育获增持。报告期内(2026年2月2日-2026年2月14日),海底捞持股比例增1.80pct至27.66%,天立国际控股减1.01pct至53.72%,茶百道持股比例增0.09pct至21.31%,蜜雪集团持股比例增0.20pct至23.43%,古茗持股比例增1.40pct至32.58%,小菜园持股比例增0.37pct至65.86%,中国东方教育持股比例增1.17pct至33.04%。

图2: 社服港股核心标的港股通占自由流通股本比例 (2025.2.2-2026.2.14)



资料来源:wind, 国信证券经济研究所整理

## 投资建议

维持“优于大市”评级。伴随国家不断出台扩大内需的利好政策,报告期内社服板块估值有望持续修复。目前经济环境和市场风格下建议配置中国中免、海底捞、华住集团-S、古茗、九华旅游、中国东方教育、百胜中国、亚朵、首旅酒店、行动教育等,建议关注三峡旅游等。中线优选中国中免、美团-W、蜜雪集团、古茗、亚朵、华住集团-S、卓越教育集团、学大教育、天立国际控股、中国东方教育、携程集团-S、海底捞、同程旅行、北京人力、BOSS直聘、科锐国际、锦江酒店、同庆楼、宋城演艺、百胜中国、九毛九、海南机场、君亭酒店、峨眉山A、天目湖、黄山旅游、广州酒家、首旅酒店、东方甄选、曹操出行等。

## 免责声明

### 分析师声明

作者保证报告所采用的数据均来自合规渠道；分析逻辑基于作者的职业理解，通过合理判断并得出结论，力求独立、客观、公正，结论不受任何第三方的授意或影响；作者在过去、现在或未来未就其研究报告所提供的具体建议或所表述的意见直接或间接收取任何报酬，特此声明。

### 国信证券投资评级

投资评级标准	类别	级别	说明
报告中投资建议所涉及的评级（如有）分为股票评级和行业评级（另有说明的除外）。评级标准为报告发布日后 6 到 12 个月内的相对市场表现，也即报告发布日后的 6 到 12 个月内公司股价（或行业指数）相对同期相关证券市场代表性指数的涨跌幅作为基准。A 股市场以沪深 300 指数（000300.SH）作为基准；新三板市场以三板成指（899001.CSI）为基准；香港市场以恒生指数（HSI.HI）作为基准；美国市场以标普 500 指数（SPX.GI）或纳斯达克指数（IXIC.GI）为基准。	股票 投资评级	优于大市	股价表现优于市场代表性指数 10%以上
		中性	股价表现介于市场代表性指数 $\pm 10\%$ 之间
		弱于大市	股价表现弱于市场代表性指数 10%以上
		无评级	股价与市场代表性指数相比无明确观点
	行业 投资评级	优于大市	行业指数表现优于市场代表性指数 10%以上
		中性	行业指数表现介于市场代表性指数 $\pm 10\%$ 之间
		弱于大市	行业指数表现弱于市场代表性指数 10%以上

### 重要声明

本报告由国信证券股份有限公司（已具备中国证监会许可的证券投资咨询业务资格）制作；报告版权归国信证券股份有限公司（以下简称“我公司”）所有。本报告仅供我公司客户使用，本公司不会因接收人收到本报告而视其为客户。未经书面许可，任何机构和个人不得以任何形式使用、复制或传播。任何有关本报告的摘要或节选都不代表本报告正式完整的观点，一切须以我公司向客户发布的本报告完整版本为准。

本报告基于已公开的资料或信息撰写，但我公司不保证该资料及信息的完整性、准确性。本报告所载的信息、资料、建议及推测仅反映我公司于本报告公开发布当日的判断，在不同时期，我公司可能撰写并发布与本报告所载资料、建议及推测不一致的报告。我公司不保证本报告所含信息及资料处于最新状态；我公司可能随时补充、更新和修订有关信息及资料，投资者应当自行关注相关更新和修订内容。我公司或关联机构可能会持有本报告中所提到的公司所发行的证券并进行交易，还可能为这些公司提供或争取提供投资银行、财务顾问或金融产品等相关服务。本公司的资产管理部门、自营部门以及其他投资业务部门可能独立做出与本报告中所提及的意见或建议不一致的投资决策。

本报告仅供参考之用，不构成出售或购买证券或其他投资标的的要约或邀请。在任何情况下，本报告中的信息和意见均不构成对任何个人的投资建议。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。投资者应结合自己的投资目标和财务状况自行判断是否采用本报告所载内容和信息并自行承担风险，我公司及雇员对投资者使用本报告及其内容而造成的一切后果不承担任何法律责任。

### 证券投资咨询业务的说明

本公司具备中国证监会核准的证券投资咨询业务资格。证券投资咨询，是指从事证券投资咨询业务的机构及其投资咨询人员以下列形式为证券投资人或者客户提供证券投资分析、预测或者建议等直接或者间接有偿咨询服务的活动：接受投资人或者客户委托，提供证券投资咨询服务；举办有关证券投资咨询的讲座、报告会、分析会等；在报刊上发表证券投资咨询的文章、评论、报告，以及通过电台、电视台等公众传播媒体提供证券投资咨询服务；通过电话、传真、电脑网络等电信设备系统，提供证券投资咨询服务；中国证监会认定的其他形式。

发布证券研究报告是证券投资咨询业务的一种基本形式，指证券公司、证券投资咨询机构对证券及证券相关产品的价值、市场走势或者相关影响因素进行分析，形成证券估值、投资评级等投资分析意见，制作证券研究报告，并向客户发布的行为。

## 国信证券经济研究所

### 深圳

深圳市福田区福华一路 125 号国信金融大厦 36 层  
邮编：518046 总机：0755-82130833

### 上海

上海浦东民生路 1199 弄证大五道口广场 1 号楼 12 层  
邮编：200135

### 北京

北京西城区金融大街兴盛街 6 号国信证券 9 层  
邮编：100032