



光大地产 A+H 物业板块月度跟踪：11 月光大 AH 核心物业指数有所回调 万物云拟分拆上市



市场行情：本月光大地产 AH 核心物业指数-15.85%指数：光大地产 AH 核心物业指数单月涨幅-15.85%，跑输沪深 300 指数 14.29pct.，跑输恒生指数 8.35pct.，跑输恒生港股通指数 10.74pct.。2021 年 1-11 月：光大地产 AH 核心物业指数下跌 9.38%，跑输沪深 300 指数 2.10pct.，跑赢恒生指数 4.41pct.，跑赢恒生港股通指数 1.05pct.。

个股：本月涨幅：样本股平均涨跌幅为-8.7%；涨跌幅前列为：特发服务 (+28.0%)、保利物业 (+21.3%)、新大正 (+18.6%)、中海物业 (+4.6%)、滨江服务 (+1.6%)。2021 年 1-11 月涨幅：样本股平均涨跌幅为-18.6%；涨跌幅前列为：中海物业 (+83.0%)、滨江服务 (+56.7%)、建发物业 (+35.2%)、正荣服务 (+16.0%)、新大正 (+15.3%)。

港股通：本月持股比例变化：保利物业 (+3.69pct.)、恒大物业 (+1.05pct.)、金科服务 (+0.84pct.)、宝龙商业 (+0.59pct.)、融创服务 (+0.41pct.)。

行业动态跟踪：中共中央、国务院切实推动社区养老服务模式探索中央：发改委支持建立物业服务标准，推进社区物业延伸发展；中共中央、国务院健全养老服务体系，切实推动社区养老服务模式探索。

地方：安徽贯彻党的十九届六中全会精神，强化物业服务行业建设。

11 月 30 日，全国住房和城乡建设部称，截至 10 月底新开工改造城镇老旧小区 5.34 万个，提前超额完成《政府工作报告》提出的“新开工改

造城镇老旧小区 5.3 万个”的全年目标任务。

企业动态跟踪：万科拟拆分万物云至港交所上市；北京京城佳业在港交所主板挂牌上市；中南服务、祥生活服务通过港交所上市聆讯企业经营动态：城市服务：碧桂园服务中标顺德大良街道锦绣一村、锦绣二村试点村市政公共服务。旭辉永升服务中标昆山市巴城镇建设局关于正仪历史文化街区安保服务项目。项目拓展：金科智慧服务中标保定市第一中心医院动力系统设备维修服务。

资本市场动态：上市进展：万科拟拆分万物云至港交所上市；北京京城佳业物业股份有限公司在港交所主板成功挂牌上市；中南服务、祥生活服务通过港交所聆讯，顺利推动上市进程。收并购：融创服务 6.93 亿元收购第一服务 3.22 亿股股份，占后者总股本 32.22%；融创服务与融创中国订立收购协议，拟以 18 亿元收购融创商管运营板块。

投资建议：关注四大主线

物业行业定位“社区治理基层支柱”，各级政府政策支持力度较强，“优质优价”利于拓展行业整体发展空间，从行业发展趋势和公司资源禀赋出发，建议关注四条主线：1) 规模第一梯队，有望输出管理和资源的平台类公司，推荐碧桂园服务，建议关注绿城服务、雅生活服务，融创服务、金科服务；2) 规模第二梯队的成长型标的，建议关注建业新生活、旭辉永升服务、新城悦、世茂服务；3) 收费水平高利润弹性大的专业商办管理标的，建议关注新大正、宝龙商业、远洋服务、卓越商企；4) 资源禀赋突出

的央企物管标的，推荐中海物业、保利物业、华润万象生活，建议关注招商积余。

风险分析：人工成本风险；增值服务拓展风险；关联方依赖风险；外包风险。

关键词：养老 恒大

预览已结束，完整报告链接和二维码如下：

https://www.yunbaogao.cn/report/index/report?reportId=1_30455

