

物业管理

证券研究报告

2019年08月05日

中海服务：背靠央企物管为基，“双联”合璧增值为翼

作者

刘章明 分析师
SAC 执业证书编号：S1110516060001
liuzhangming@tfzq.com

孙海洋 分析师
SAC 执业证书编号：S1110518070004
sunhaiyang@tfzq.com

中海物业：物业服务卓越领导者

33年卓越物业，隶属中国海外集团。中海物业集团有限公司隶属于中国建筑集团有限公司（世界500强第23位）旗下中国海外集团，是中国首批一级资质物业管理企业。1986年在香港注册成立，1991年进入中国内陆，2015年10月在香港联交所主板上市。

基础物业服务+增值服务双管齐下，18年底在管面积1.4亿方。截至2018年底公司管理物业类型包括住宅小区、商用物业和政府物业，所管理面积达1.4亿方。物业管理主要包括为中高端住宅小区（包括综合用途物业）、商用物业及政府物业提供的服务，如保安、维修及保养、清洁及绿化等；增值服务主要包括工程服务以及小区租赁、销售及其他服务。

中海物业控股股东为中国海外集团，持股61.18%；其他股东持股38.82%。公司董事会及管理成员在物业管理服务领域均有多年经验。

2018年营业收入41.5亿港元+23.7%，物业管理服务收入37.5亿港元，增值服务收入4.1亿元；分别占公司总营收90.1%和9.9%；2016-2018年毛利率分别为24.8%、23.9%、20.4%，其中，2016-2018年物业管理毛利率分别为21.1%、21.3%、18.0%；其他物业管理服务的毛利率为18.4%。2018年物业管理服务利润大幅增长40.0%至4.6亿港元。2018年增值服务分部毛利率为42.4%。中海物业净资产收入率2016-18年分别为28.53%、35.66%、35.99%，小幅增长。

个性化服务为导向，推动商业及政府项目拓展

央企背景构筑强大竞争力，兄弟企业快速发展，提供加速增长空间。中国海外发展2018年合约销售额3012.4亿港元，同比增长29.8%，相较于前三年18%的CAGR增长约11%。19年1-6月累计合约销售额约1942.02亿港元，同比增长26.89%，累计已售楼面面积约为921.87万平方米。

新增或续约大型政府项目，高端定位创立行业标杆。2018年中海物业新增或续约合约达到8.38亿港元，总建筑面积新增12.6百万平方米；中海物业以定位高端、服务质量突出而著称。高水平的服务质量和高端定位为中海物业创造了强大的品牌价值。

“兴海物联”+“优你互联”两大载体，打造智慧社区，“兴海物联”：构建科技物管服务体系。中海物业旗下兴海物联是国内领先的智能园区服务提供商，为客户提供涵盖住宅小区、城市综合体、商业写字楼、酒店、产业园区等多类型项目建筑智能化系统。“优你互联”以社区资产运营、客户资产运营、生活服务运营为主线，以开放性、兼容性的优你家APP和微信平台为运营载体，实现客户、商户、物业、合作方多方共赢。

携手华为，共同打造智慧园区新标杆。基于华为数字平台，利用华为云“边云协同”的技术架构，通过“城市中心+项目”的方式变革建筑管理运行模式，实现技术替人、技术助人。

风险提示：地产销售面积下滑，核心人员流失，增至服务发展低于预期



内容目录

1. 中海物业：物业服务卓越领导者	4
1.1. 33 年卓越物业，隶属中国海外集团	4
1.2. 基础物业服务+增值服务双管齐下，18 年底在管面积 1.4 亿方	6
1.3. 中海外集团控股，董事及高管经验丰富	8
1.4. 2018 年营业收入 41.5 亿港元+23.7%	9
2. 个性化服务为导向，推动商业及政府项目拓展.....	15
2.1. 央企背景构筑强大竞争力	15
2.1.1. 兄弟企业快速发展，提供加速增长空间	15
2.1.2. 新增或续约大型政府项目，高端定位创立行业标杆	16
2.2. 兴海物联"+ 优你互联"两大载体，打造智慧社区	16
2.2.1. 兴海物联"：构建科技物管服务体系	16
2.2.2. 优你互联"：打造优+互联网生态圈	18
2.3. 携手华为，共同打造智慧园区新标杆	20

图表目录

图 1：中海物业集团有限公司隶属于中国建筑集团有限公司（世界 500 强第 23 位）旗下中国海外集团，是中国首批一级资质物业管理企业	4
图 2：中海物业的中国业务分布	6
图 3：中海物业的产品及服务组合	7
图 4：2018 年中海物业管理的建筑面积为 1.41 亿平方米	7
图 5：中海物业组织架构	8
图 6：2018 年公司营收 41.5 亿港元，同比增长 23.7%	9
图 7：2018 年公司营收业务结构	9
图 8：2018 年物业管理服务收入 37.5 亿港元，占比 90.1%	10
图 9：2018 年包干制固定物业管理合同收入占分部收入 84.1%	10
图 10：2018 年增值服务收入 4.1 亿港元，增长 55.7%	10
图 11：2018 年工程服务、社区资产服务分部收入为 1.7、2.4 亿港元	10
图 12：2018 年华南地区收入 12.8 亿港元	11
图 13：2018 年华南区营业收入占比为 30.9%	11
图 14：2018 年中海物业营业成本为 33.1 亿港元，同比增长 29.4%	11
图 15：2018 年，销售成本的升高略高于收入的升高	11
图 16：2018 年公司毛利 8.5 亿港元，同比增长 5.8%	12
图 17：2018 年公司毛利率为 20.4%	12
图 18：2016-2018 年物业管理毛利率分别为 21.1%、21.3%、18.0%	12
图 19：2018 年包干制、酬金制、其他物业管理服务毛利率为 10.6%、100.0%、18.4%	12
图 20：2018 年物业管理服务分部毛利为 6.7 亿港元	13
图 21：2016-2018 年增值服务毛利分别为 1.2 亿港元、1.4 亿港元、1.7 亿港元	13
图 22：2018 年工程服务、社区资产服务分部毛利为 1.2 亿港元、0.5 亿港元	13

图 23: 2018 年增值服务毛利率 42.4%.....	14
图 24: 2018 年工程服务、社区资产分部毛利率为 32.1%、49.9%	14
图 25: 2018 年杜邦分解图.....	15
图 26: 2018 中国海外发展销售增速达到 29.8%.....	15
图 27: 2018 中国海外发展土地储备为 7000.1 万平方米	15
图 28: 兴海物联的全价值链服务	17
图 29: 兴海物联创新服务产品	17
图 30: 中海物业的“优你互联”产品	18
图 31: 中海物业与华为签约智慧园区项目	20
表 1: 中海物业董事会及管理层	9
表 2: 中海地产在各区域主要进驻城市	16
表 3: 中国物业管理公司品牌价值百强榜、物业服务百强满意度领先企业	16
表 4: “9S+3A”服务体系	18
表 5: “优你互联”产品运营主线及载体	19

1. 中海物业：物业服务卓越领导者

1.1. 33 年卓越物业，隶属中国海外集团

中海物业集团有限公司隶属于中国建筑集团有限公司（世界 500 强第 23 位）旗下中国海外集团，是中国首批一级资质物业管理企业。中海物业于 1986 年在香港注册成立，1991 年进入中国内陆，辅助并战略性配合中国海外发展在香港及内地的房地产业务。2015 年 10 月 23 日，中海物业在香港联交所主板上市，股票代码：2669.HK，标志着中海物业正式迈入国际资本市场。

诞生（1986-1990）：起源香港，将西方先进的管理经验与中国传统文化之精髓完美融合，创立自主品牌“中海物业”。1986 年 12 月中海物业在香港正式注册成立。

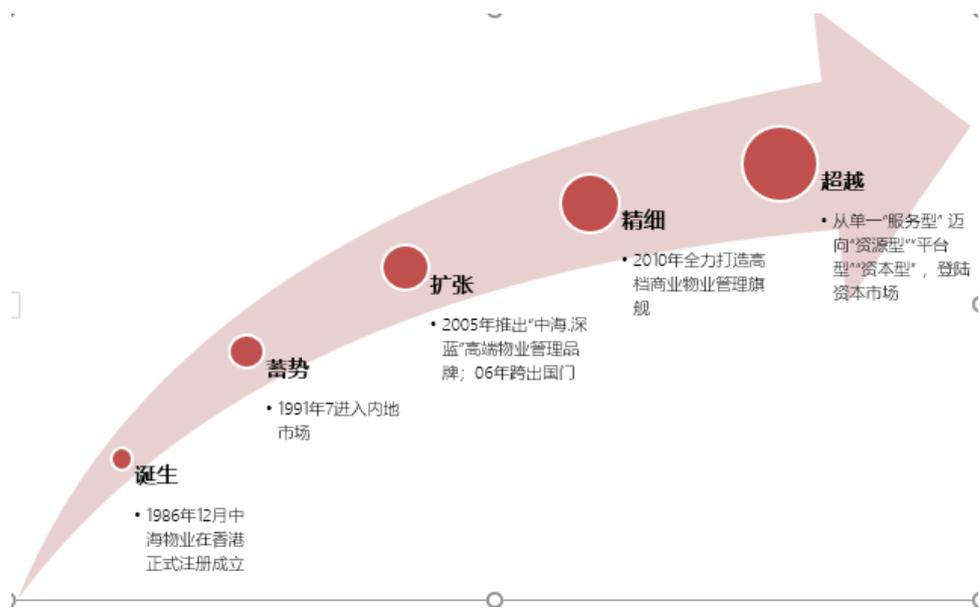
蓄势（1991-1995）将港式物业管理经验移植内地，相继成立深圳、广州、上海公司，带动了沿海发达地区现代物业管理的蓬勃发展。1991 年 7 月中海物业进入内地市场，成立“中海物业深圳公司”。1995 年进入广州、上海。

扩张（1996-2006）：规模化扩张，服务足迹遍及中国大陆 20 多个省份及港澳台地区，推动中国物业管理行业的变革和发展。2002 年开发出拥有自主知识产权的物业管理软件。2005 年，推出“中海深蓝”高端物业管理品牌。2006 年，成功跨出国门，与越南胡志明市享誉盛名的城市建设级开发商达成合作，开创了国内物业管理国际化的输出之先河。

精细（2007-2014）：在全国各大主流城市树立“物业服务样板工程”，用示范效应带动品牌项目“管理特色”与“服务亮点”的全国性辐射。2010 年，全力打造了高档商业物业管理旗舰——中海物业（商业物业）管理公司。2011 年，首次启动中海物业年度品牌活动“小小业主物管体验营”。2012 年，中海物业集团化运营，迈出中海物业专业化管理新的一步。2013 年，中海物业集团获得 ISO9001、ISO14001、OHSAS18001 三体系认证证书

超越（2015 至今）：从单一“服务型”运营模式逐步迈向“资源型”“平台型”“资本型”模式过渡，登陆资本市场，实现中海物业的持续繁荣。2015 年收购中建物业、中海宏洋物业管理有限公司。2015 年在香港联交所主板上市；2016 年中海物业旗下子公司、一站式社区 O2O 平台“优你家”成立；2017 年智慧社区在 200 多个社区推广实施，兴海物联、优你互联两大服务平台全国上线；2018 年中海物业纳入恒生港股通指数行列；2019 年成立中海物业集团商业物业管理事业部，运营商业物业管理业务。

图 1: 中海物业集团有限公司隶属于中国建筑集团有限公司（世界 500 强第 23 位）旗下中国海外集团，是中国首批一级资质物业管理企业



资料来源：公司官网，天风证券研究所

截至 19 年 7 月，中海物业业务分布于中国 76 座主要城市，签约物业项目 741 个，服务面积超过 1.42 亿平方米，业务涵盖精品住宅、商业综合体、超甲级写字楼、政府物业、产业园区等多元化业态，中海物业将始终坚持以客户为中心的品质管理、以客户为中心的服务产品设计能力，致力于成为集全球化战略布局、国际化管理视野于一体的行业领导品牌。

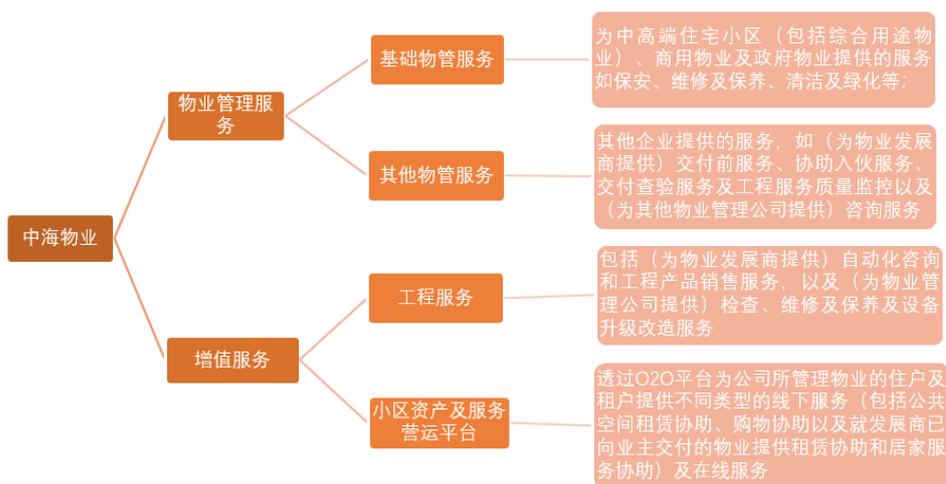
主要包括**工程服务**，包括（为物业发展商提供）自动化咨询和工程产品销售服务，以及（为物业管理公司提供）检查、维修及保养及设备升级改造服务；**小区租赁、销售及其他服务**，通过 O2O 平台为公司所管理物业的住户及租户提供不同类型的线下服务（包括公共空间租赁协助、购物协助以及就发展商已向业主交付的物业提供租赁协助和居家服务协助）及在线服务。

工程服务子分部服务涵盖为物业发展商提供自动化咨询和工程产品销售服务，以及为物业管理公司提供检查、维修及保养及设备升级服务。

小区资产及服务营运平台子分部：客户对公司传统物业管理服务的认可，加上公司的在线线下平台服务把公司产品供应及营销渠道变得更多元化，有利于扩大小区租赁、销售及其他服务予公司所管理物业的住户及租户，以提升客户生活质量及满意度。

公司依靠多种经营业务创造更大的利润空间，满足客户在衣食住行医教养娱方方面面的生活消费需求。**服务涵盖自有资产经营**，包括自有产权房产、车位的经营等；**客户资产经营服务**，包括业主资产经纪服务、公共资源租赁协助服务等；**生活服务运营和商业服务运营**，包括房屋生态、家居家装、新零售、到家服务、旅游休闲、教育培训、健康养老、汽车服务、平台服务、商业写字楼服务等。

图 3：中海物业的产品及服务组合



资料来源：公司公告，天风证券研究所

公司致力通过自动化、标准化及专业化的程序为客户提供高质素及高水平的服务，提高经营效率及有效控制成本。通过综合服务平台，公司致力于提供迎合客户需要的服务，以丰富公司的收入来源并进一步提升公司的市场竞争地位。

截至 2018 年底中海物业所管理的建筑面积由 2017 年底的 1.28 亿平方米增长 9.8%至 1.41 亿平方米，持续巩固公司的收入来源并提升公司的市场竞争地位。

图 4：2018 年中海物业管理的建筑面积为 1.41 亿平方米

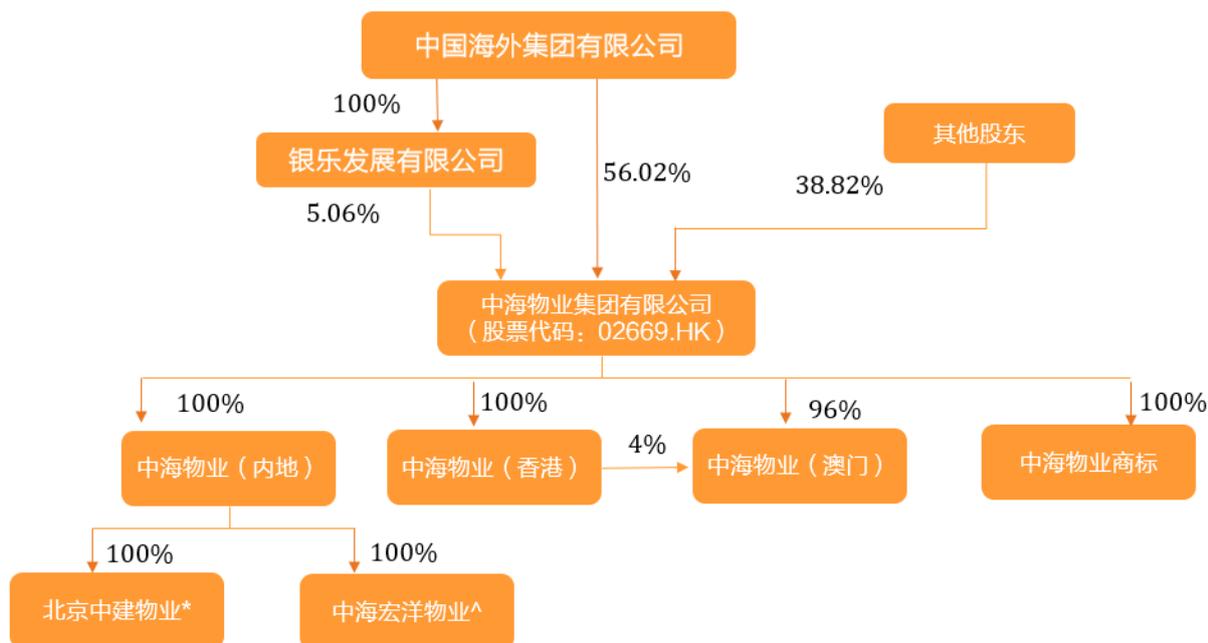


资料来源：公司公告，天风证券研究所

1.3. 中海外集团控股，董事及高管经验丰富

中海物业集团有限公司隶属于中国建筑集团有限公司旗下中国海外集团，是中国首批一级资质物业管理企业。中海物业的控股股东为中国海外集团，拥有股份 61.18%，其中银乐发展有限公司（为中国海外的直接全资附属公司）拥有股份 5.06%。其他股东控股 38.82%。

图 5：中海物业组织架构



资料来源：公司官网，天风证券研究所

注：*中建股份被收购公司，^中海宏洋被收购公司

公司董事会及管理层成员在物业管理服务领域均有多年经验。颜建国先生，现为公司主席兼非执行董事。于 1989 年加入中国建筑集团有限公司，曾两次获派驻中国海外发展有限公司工作。其中，1990-1992 年，历任中海地产深圳公司地盘工程师、部门负责人等职务；

2001-2011 年再次获派驻中国海外发展工作，历任中海地产广州公司助理总经理、上海公司副总经理、苏州公司总经理、上海公司总经理、中海地产董事副总经理兼华北区域总裁。

表 1：中海物业董事会及管理层

姓名	职位	委任日期	工作经历
颜建国	主席兼非执行董事	2017 年 6 月	1990-1992 年，曾任中海地产深圳公司地盘工程师、部门负责人等职务；2001-2011 年，曾任中海地产广州公司助理总经理、上海公司副总经理、苏州公司总经理、上海公司总经理、中海地产董事副总经理兼华北区域总裁。约二十九年建筑企业、房地产企业投资及管理经验。
杨鸥	执行董事兼行政总裁	2018 年 3 月	2002-2015 年，曾任成都中海物业管理有限公司的董事及副总经理、中国海外发展客户关系部总监及总经理等。2016 年 6 月-2017 年 6 月任碧桂园四川区域总裁。2017 年 6 月重新加入中国海外发展，担任客户服务部总经理。杨拥有逾十七年房地产开发及物业管理行业经验。
庞金营	执行董事兼副总裁	-	2004 年 9 月加入中国海外集团，担任不同职务。在工程承包、房地产投资行业拥有二十九年财务管理经验。
甘沃辉	执行董事兼财务总监	2015 年 6 月	2010 年 3 月-2015 年 6 月任职于中海宏洋，在会计、审计及财务领域拥有逾三十一年经验。
黄继生	高级副总裁	2015 年 6 月	1990-2005 年任多间香港物业管理公司的董事或集团经理等职位，在香港物业管理领域拥有约三十年经验
叶翔	副总裁	2017 年 12 月	1992 年起任中海发展（广州）有限公司不同职务，在地产与物业管理方面拥有约二十七年经验。
刘忠华	副总裁	2015 年 6 月	1995-2016 年任中海物业服务出任助理总经理、董事及副总经理等职务。在机电工程项目管理方面拥有约三十年经验，于香港物业管理方面拥有约二十二年经验。
王知刚	副总裁	2019 年 3 月	1996 年 7 月加入中国海外发展集团，负责集团于中国的港澳地区物业管理业务的营运工作，中国物业管理方面拥有约二十三年经验。
李晓华	助理总裁	2015 年 6 月	1999 年加入中国海外发展集团，曾出任中国海外发展集团不同职务，拥有约二十年人力资源经验。
李振喜	助理总裁	2015 年 8 月	1996 年加入中国海外发展集团，曾任中国海外发展集团旗下多间附属公司的不同职务，在物业管理业务的运营方面拥有约二十三年经验。
韩芳	助理总裁	2016 年 5 月	2002 年加入中国海外发展集团，曾任集团旗下多间附属公司的不同职务，在物业管理业务的运营方面拥有约十六年经验。

资料来源：公司公告，天风证券研究所

1.4. 2018 年营业收入 41.5 亿港元+23.7%

中海物业 2016-2018 年营收为 25.6 亿港元、33.6 亿港元、41.5 亿港元（年报披露为港元口径，折合人民币约 22.5 亿、29.6 亿、36.5 亿），2018 年收入同比增长 23.7%，增长主要来自于在管面积增长；增值服务内容扩展；人民币兑港元平均升值。

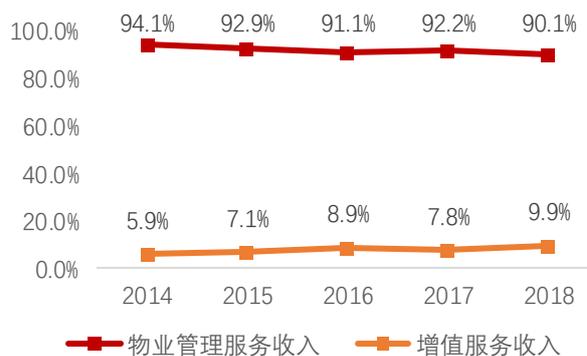
具体来看，2018 年物业管理服务收入 37.5 亿港元，增值服务收入 4.1 亿元；分别占公司总营收 90.1%和 9.9%。对比 2017 年物业管理服务收入 30.9 亿港元，增值服务收入 2.6 亿港元；分别占总营收 92.2%和 7.8%。

图 6：2018 年公司营收 41.5 亿港元，同比增长 23.7%

图 7：2018 年公司营收业务结构



资料来源：公司公告，天风证券研究所



资料来源：公司公告，天风证券研究所

分业务看

● 物业管理服务

2016-2018 中海物业管理服务收入为 23.3 亿港元、30.9 亿港元、37.5 亿港元，2018 年同比增长 21.0%，占总收入 90.1%。收入增长主要来自于在管面积增长；人民币兑港元平均升值的影响。

其中，2018 年包干制及酬金制收入分别占分部收入的 84.1% 及 7.6%；其他物业管理服务，包括（为物业发展商提供）交付前服务及协助入伙服务，占分部收入 8.3%。

图 8：2018 年物业管理服务收入 37.5 亿港元，占比 90.1%



资料来源：公司公告，天风证券研究所

图 9：2018 年包干制固定物业管理合同收入占分部收入 84.1%



资料来源：公司公告，天风证券研究所

● 增值服务

2016-2018 年中海物业增值服务收入分别为 2.3 亿港元、2.6 亿港元、4.1 亿港元。2018 年同比增长 55.7%，占总收入 9.9%。其中，以“兴海物联”为代表的工程服务收入及以“优你互联”领军的小区资产及服务营运平台子分部收入分别增长 73.8%、44.9% 至 1.7 亿港元、2.4 亿港元。

图 10：2018 年增值服务收入 4.1 亿港元，增长 55.7%

图 11：2018 年工程服务、社区资产服务分部收入为 1.7、2.4 亿港元



资料来源：公司公告，天风证券研究所

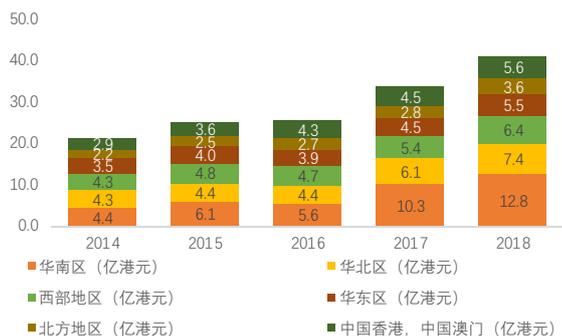


资料来源：公司公告，天风证券研究所

● 分地区来看

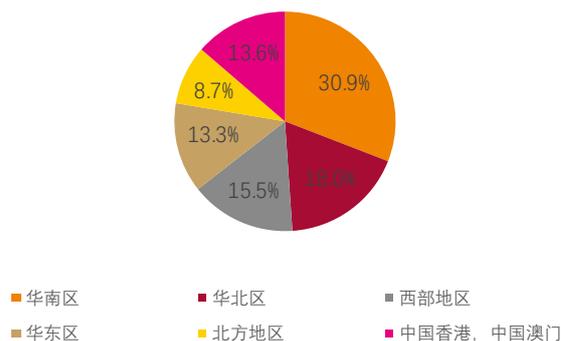
2016-2018 年中海物业营业收入占比最高的为华南地区，分别为 5.6 亿港元、10.3 亿港元、12.8 亿港元。2018 年公司在华南、华北、西部、华东、北方地区、中国香港，中国澳门的收入占比为 30.9%，18.0%、15.5%、13.3%、8.7%、13.6%。

图 12：2018 年华南地区收入 12.8 亿港元



资料来源：公司公告，天风证券研究所

图 13：2018 年华南区营业收入占比为 30.9%



资料来源：公司公告，天风证券研究所

营业成本

2016-18 年分别为 19.3 亿港元、25.6 亿港元、33.1 亿港元，2018 年同比增长 29.4%，营业成本主要包括人员薪酬与福利、公用设施费用、税金及附加、维修成本、消耗品成本、绿化费用、停车场与店铺成本等。营业成本增长略高于收入增长，原因主要来自于两方面：人力资源调整和增值服务资产扩大。

图 14：2018 年中海物业营业成本为 33.1 亿港元，同比增长 29.4%

图 15：2018 年，销售成本的升高略高于收入的升高



资料来源：公司年报，天风证券研究所



资料来源：公司年报，天风证券研究所

2016-2018 年毛利分别 6.4 亿港元、8.0 亿港元、8.5 亿港元，2018 年同比增长 5.8%。随着经营规模的扩大，毛利并未受边际利润减少影响。

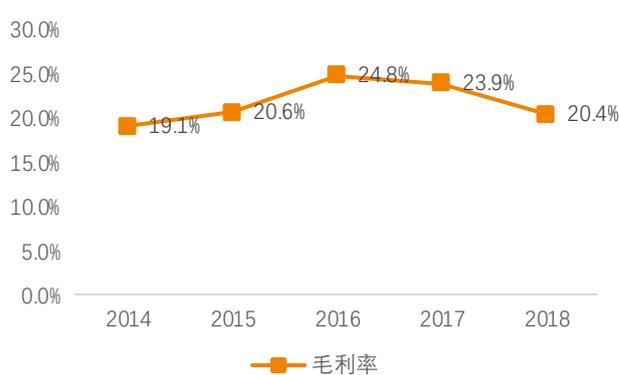
2016-2018 年毛利率分别为 24.8%、23.9%、20.4%。主要由于人力资源分配架构的调整，部分后勤人员调移至前线项目工作；加强项目管理人员的直接投入；扩大增值服务中小区资产及服务营运平台子分部的服务及产品范围后令其平均毛利率减少。

图 16：2018 年公司毛利 8.5 亿港元，同比增长 5.8%



资料来源：公司公告，天风证券研究所

图 17：2018 年公司毛利率为 20.4%



资料来源：公司公告，天风证券研究所

其中，2016-2018 年物业管理毛利率分别为 21.1%、21.3%、18.0%，毛利率减少主要由于人力资源分配架构调整，以激活生产能力，提升成本效益，部分后勤人员调移至前线项目工作，加强一线员工应对能力；增长项目管理人员的直接投入，以巩固中海物业作为中高端物业管理服务供货商的品牌知名度。

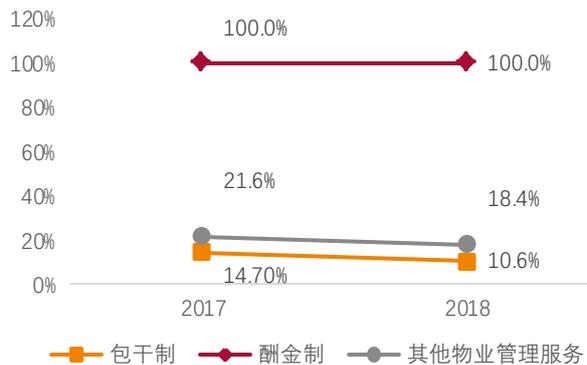
其中，2018 年包干制及酬金制毛利率分别为 10.6% 及 100.0%；其他物业管理服务的毛利率为 18.4%。

图 18：2016-2018 年物业管理毛利率分别为 21.1%、21.3%、18.0%

图 19：2018 年包干制、酬金制、其他物业管理服务毛利率为 10.6%、100.0%、18.4%



资料来源：公司公告，天风证券研究所



资料来源：公司公告，天风证券研究所

2018 年物业管理毛利同比增长 2.2% 达 6.7 亿港元，受益于收入持续增长。

图 20：2018 年物业管理服务分部毛利为 6.7 亿港元



资料来源：公司公告，天风证券研究所

2016-2018 年增值服务毛利分别为 1.2 亿港元、1.4 亿港元、1.7 亿港元，2018 年同比增长 22.6%，主要是收入增长的带动。

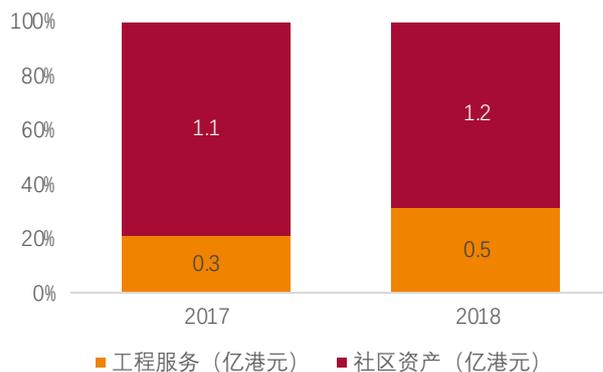
其中工程服务子分部毛利增长 83.8% 至 0.5 亿港元，主要受智慧化建设、技术支持专项及大型物业维修保养工程业务大幅拓展；小区资产及服务营运子分部毛利增长 6.3% 至 1.2 亿港元，因客户生活服务及客户资产经营服务表现理想，弥补了扩大服务及产品范围后对平均毛利率减少的影响。

图 21：2016-2018 年增值服务毛利分别为 1.2 亿港元、1.4 亿港元、1.7 亿港元

图 22：2018 年工程服务、社区资产服务分部毛利为 1.2 亿港元、0.5 亿港元



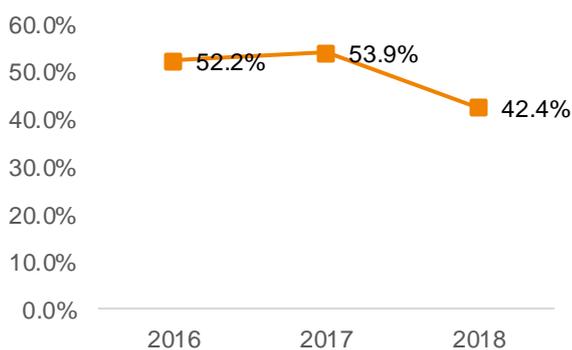
资料来源：公司公告，天风证券研究所



资料来源：公司公告，天风证券研究所

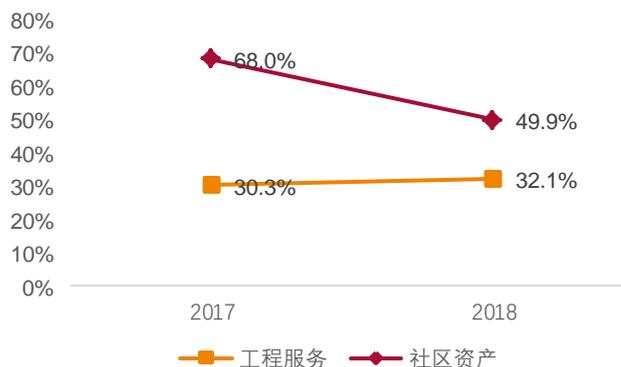
2018年增值服务分部毛利率为42.4%。其中工程服务子分部毛利率稍有增长至32.1%，主要由于年内通过集中采购议价及外判分包增长利润空间，抵销了扩展大型工程业务时对毛利率之影响；小区资产及服务营运子分部毛利率减少至49.9%，主要受扩大服务及产品范围影响。

图 23：2018 年增值服务毛利率 42.4%



资料来源：公司公告，天风证券研究所

图 24：2018 年工程服务、社区资产分部毛利率为 32.1%、49.9%



资料来源：公司公告，天风证券研究所

● 杜邦分析

中海物业净资产收入率（ROE）2016-18年分别为28.53%、35.66%、35.99%，小幅增长，具体来说：

销售净利率

2016-18年分别为7.11%、9.15%、9.78%，销售利润率增长系近近年来公司经营规模扩大，其中增值业务占比逐年增大并且毛利率较高。

总资产周转率

2016-18年分别为1.03、0.94、1.17，总资产周转率由营业收入和总资产规模共同决定，2016-18年公司营业收入有一定幅度提升，2018年营业收入同比增长23.7%；2016-18年年末公司总资产规模分别为31.88亿港元、35.58亿港元、35.57亿港元，趋势较为平稳。

权益乘数

2016-18年分别为3.88、4.13、3.15，2017-18年权益乘数有所减少，这主要是由于公司权益融资规模增大带来。权益乘数的减少表明公司杠杆比率的降低，未来在经营活动

的资金运用方面会有更高的灵活性，偿债压力也会降低。

结合以上的杜邦分解，可得到以下判断：中海物业的净资产收入率（ROE）小幅增长趋势主要来源于总资产周转率和销售净利率增长，但权益乘数在近两年减少使得净资产收入率几乎持平；净资产收入率（ROE）增长潜在动力在于营业收入提升，由上述对营业收入和毛利率的分析可知，公司在这方面已经取得了较大成效。

图 25：2018 年杜邦分解图



资料来源：公司年报，天风证券研究所

2. 个性化服务为导向，推动商业及政府项目拓展

2.1. 央企背景构筑强大竞争力

2.1.1. 兄弟企业快速发展，提供加速增长空间

同样隶属于中国海外集团的兄弟企业—中国海外发展，随着颜建国先生回归中国海外发展，2018 年进入高速增长的快车道，实现合约销售额 3012.4 亿港元，同比增长 29.8%，相较于前三年 18% 的 CAGR，增长约 11%。

2019 年，中国海外发展依旧保持着较为可观的增长数据，19 年 1-6 月中国海外发展累计合约销售额约 1942.02 亿港元，同比增长 26.89%，累计已售楼面面积约为 921.87 万平方米。

图 26：2018 中国海外发展销售增速达到 29.8%



资料来源：中国海外发展年报，天风证券研究所

图 27：2018 中国海外发展土地储备为 7000.1 万平方米



资料来源：中国海外发展年报，天风证券研究所

2.1.2. 新增或续约大型政府项目，高端定位创立行业标杆

2018年中海物业新增或续约的物业管理合约达到8.383亿港元，新增总建筑面积为12.6百万平方米。中国大陆地区包括北京雄安新区首个启动项目—雄安市民服务中心、深圳当代艺术馆与城市规划馆提供专业设施管理服务；港澳地区包括港珠澳大桥口岸、西九龙高铁站等。

至此，中海物业囊括了全香港15个出入境口岸中的12个服务合约，以及香港司法机构管辖下所有物业的管理合约。上述合约有助于提升、巩固中海物业在政府物业方面的市场优势。

中海物业以定位高端、服务质量突出而著称，物业费单价处于行业领先地位。中海物业定位的物业管理项目密度相对较大，对单体城市的深耕，便于享受聚集规模效应。同时集团重视质量管理，以高水平的服务质量为企业的核心竞争力，以客户满意度为导向的服务价值创造体系。

表 2：中海地产在各区域主要进驻城市

地区	主要进驻城市
华南	深圳、海口、万宁、三亚、佛山、广州、长沙、厦门、福州、珠海、东莞、中山、肇庆、漳州、江门
华东	苏州、南京、宁波、杭州、南昌、上海、无锡、镇江
华北	北京、天津、济南、太原、武汉、郑州
北方	长春、青岛、大连、沈阳、烟台、哈尔滨
西部	成都、西安、重庆、昆明、乌鲁木齐

资料来源：中海地产公告、天风证券研究所

高水平的服务质量和高端定位为中海物业创造了强大的品牌价值。2018年，中海地产先后在“2018中国物业管理公司品牌价值百强榜”中荣膺2018中国物业管理百强企业第一名、中国指数研究院“2019中国物业服务百强满意度领先企业”中位居第三，仅次于绿城服务、万科服务。

表 3：中国物业管理公司品牌价值百强榜、物业服务百强满意度领先企业

2018 中国物业管理公司品牌价值百强榜 TOP5		2019 中国物业服务百强满意度领先企业 TOP5	
第一名	中海物业	第一名	绿城服务
第二名	万科物业	第二名	万科物业
第三名	碧桂园服务	第三名	中海物业
第四名	恒大物业	第四名	长城物业
第五名	保利物业	第五名	碧桂园服务

资料来源：中国房地产报、中国房地产网、天风证券研究所

2.2. “兴海物联” + “优你互联” 两大载体，打造智慧社区

2.2.1. “兴海物联”：构建科技物管服务体系

中海物业旗下兴海物联是国内领先的智能园区服务提供商，也是国家高新技术企业，为

客户提供涵盖住宅小区、城市综合体、商业写字楼、酒店、产业园区等多类型项目建筑智能化系统。

随着物联网、云计算技术的快速发展，兴海物联依托中海物业强大的资源及平台优势，积极打造「物联网大数据平台+设备设施运维平台」双核动力，提供基于双平台的智能园区整体解决方案，以卓越工程服务打造中海智慧小区，构建科技物管服务体系，进一步满足业主美好生活需求并引领行业发展。

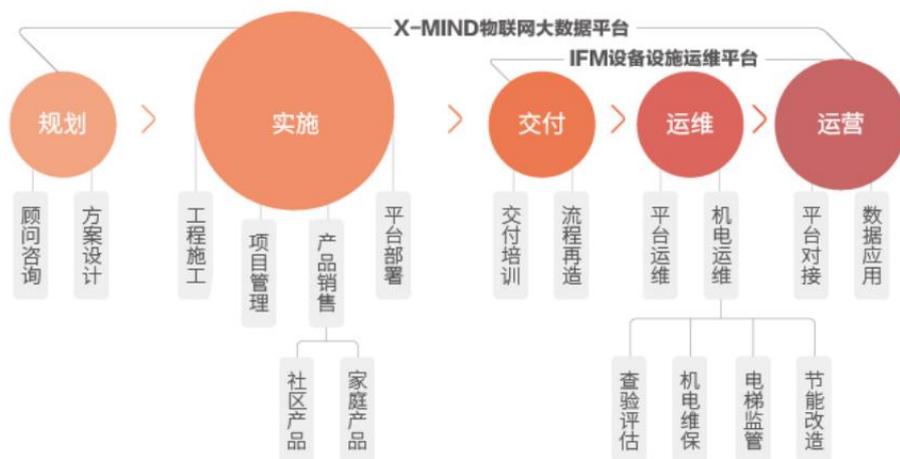
“兴海物联”根据房地产、物业等客户需求,结合项目实际情况,按照客户属性定制智慧社区建设整体解决方案,以“物联网平台+设计”为核心,提供智慧社区建设全程无忧服务,为社区品牌价值提升、管理提升和增值运营提供可靠的智慧载体。

2017年中海物业全面推进智慧园区建设,致力于将全新的“物联网+人工智能”新技术应用于社区的运营管理中,依托中海强大的资源及平台优势,积极打造“X-MIND 物联网大数据平台+IFM 设备设施运维平台”双核动力,基于双平台构建“9S+3A”服务体系,关注每一个技术实现细节,想客户之所想,真正实现“寓管理于服务之中,在服务中体现管理”。

● 全价值链服务

兴海物联提供智慧园区全价值链服务,通过“X-MIND 物联网大数据平台”及“IFM 设备设施运维平台”实现服务升级,想客户所想,让客户享受全程无忧的专业服务。

图 28：兴海物联的全价值链服务



资料来源：公司官网，天风证券研究所

● 创新服务产品

中海物业设备设施“FM2669”服务体系,传承工科中海的优质管理基因,以设备长效管理为核心,依托中海强大的资源及平台优势,致力于精细、长效地做好楼宇设备设施的维护与保养,重视发展物业保值增值的专业能力。

图 29：兴海物联创新服务产品



资料来源：公司官网，天风证券研究所

● 新型物联服务体系

中海物业采用“物联网+社区”的方式倾力打造了以智慧社区建设为核心的“新型科技物管服务体系”，通过“基于物联网平台的技术解决方案”+“工匠体系-5321 计划”三位一体建设可持续生长的生态社区，让社区物业增值，让业主生活体验更加便捷。

表 4：“9S+3A”服务体系

体系	类别	园区	内容
9S 体系	6S 园区	智慧便捷园区 Smart Convenient	云出入、云客服、云自助
		智慧安全的园区 Smart Safe	云登记、云识别、云防范、云报警
		智慧高效的园区 Smart Efficient	云引导、云调度、云监测、云巡逻、云中心
		智慧绿色的园区 Smart Green	云环控、云绿化、云节能、云净化
		智慧温馨的园区 Smart Warm	云音乐、云景观、云健康、云休闲
		智慧共享的园区 Smart Share	云享车、云享乐
3S 家庭		智享安心 Smart Peace	爱家、爱亲、爱车、爱宠
		智悦生活 Smart Life	娱乐、美容、家电、家政
		智拥健康 Smart Health	睡眠、养生、运动、净化
3A 体系	设备设施运维	适用 Apropos	初始化、标准化、集约化
		高保障 Assured	双中心、资源池
		主动 Active	自动巡查、远程监控、监测预警、节能改造

资料来源：公司官网，天风证券研究所

2.2.2. “优你互联”：打造优+互联网生态圈

互联网已在逐渐改变客户的居住环境及消费需求，为满足客户个性化、多样化的服务需求，中海物业旗下深圳市优你家互联网科技有限公司积极运用信息化技术提升服务素质，大力发展基于移动互联网平台的多元服务。

图 30：中海物业的“优你互联”产品



资料来源：公司官网，天风证券研究所

“优你互联”依托中海物业优质服务基础与丰富的社区资源、客户资源，以社区资产运营、客户资产运营、生活服务运营为主线，以开放性、兼容性的优你家 APP 和微信平台为运营载体，实现客户、商户、物业、合作方多方共赢。

探索房屋经纪、家居装修、到家服务、商品销售、创新服务等业务增长点。通过各类服务资源整合，对物业服务的内容和体验进行了升级；同时结合小区场景，打造新型的商业生态服务体系，营造具有持久生命力的小区商业生态圈，进一步贴近客户需求。

表 5：“优你互联”产品运营主线及载体

运营及载体	内容
社区资产运营	以盘活社区资源为目的,通过社区资源的合理利用及资源的优化组合,提高中海物业社区商业价值。具体业务包括社区空间租赁、社区全媒体、社区自助终端、社区通讯等类型。
客户资产运营	通过自营或合作模式,为客户提供房屋资产运营的整体解决方案,促进客户房屋资产的高效利用和价值兑现,让中海客户在享受高品质社区生活的同时,实现房屋资产的保值、增值。目前已开展房屋经纪、家居装修等服务,未来还将加入金融投资等服务。
生活服务运营	以满足社区住户衣、食、住、行、医、教、养、娱等日常生活个性化需求为目的,通过自营或合作模式,让社区住户享受更高的生活品质,更便利、更贴心的生活服务。
“优+”互联网生态圈	以“优你家 APP+优你互联微信服务运营”为核心的“优+”互联网生态圈,是一个专业化、多样化、多功能的社区 O2O 服务平台。针对广大客户不断升级的服务需求,提供物业基础服务和增值服务两大主要业务范畴,并通过与服务产品的不断创新、迭代,为客户打造更加优质、便捷的社区生活服务体验。

资料来源：公司官网，天风证券研究所

2.3. 携手华为，共同打造智慧园区新标杆

7月21日，公司与华为在深圳举行了智慧园区项目签约仪式。中海物业行政总裁杨鸥、华为企业BG智慧园区业务部总裁苏宝华博士共同出席了签约仪式。根据合作协议，双方将**基于华为数字平台，利用华为云“边云协同”的技术架构，通过“城市中心+项目”的方式变革建筑管理运行模式，实现技术替人、技术助人、提供更有温度的服务**，让建筑空间内的每个人都能享受科技带来的美好。

基于双方的战略合作，中海物业与华为携手在园区管理与服务上共同打造可持续生长的智慧社区。以华为云构建技术底座，在保证园区服务品质的同时，优化园区管理成本，实现降本增效。

- “3-3-3”运行管理模式

1/3 重复且低价值的“机械”工作通过先进的“人工智能”技术替代；

1/3 重要而业主感知不深的工作，由城市中心专业人员“远程作业”、“集中管理”和“线上指挥”；

1/3 不可替代的现场对客服务工作，从“严防死守”到“微笑服务”，用技术辅助服务，让客户感受到温暖，让工作更有价值，让员工更有成就。

- “两保一体验”智慧升级

中海物业与华为智慧园区的合作当前聚焦在“两保一体验”（保安+保养+业务体验），基于华为智慧园区数字平台，中海物业通过兴海物联网云平台及5大应用系统（停车场、智能门禁、楼宇对讲、视频监控、机房远程监控）的云化建设，助力“两保一体验”智慧升级实现园区智能运营，并在便捷通行、综合安防、人脸识别等方面提升服务体验。

图 31：中海物业与华为签约智慧园区项目



资料来源：华为官微，天风证券研究所

分析师声明

本报告署名分析师在此声明：我们具有中国证券业协会授予的证券投资咨询执业资格或相当的专业胜任能力，本报告所表述的所有观点均准确地反映了我们对标的证券和发行人的个人看法。我们所得报酬的任何部分不曾与，不与，也将不会与本报告中的具体投资建议或观点有直接或间接联系。

一般声明

除非另有规定，本报告中的所有材料版权均属天风证券股份有限公司（已获中国证监会许可的证券投资咨询业务资格）及其附属机构（以下统称“天风证券”）。未经天风证券事先书面授权，不得以任何方式修改、发送或者复制本报告及其所包含的材料、内容。所有本报告中使用的商标、服务标识及标记均为天风证券的商标、服务标识及标记。

本报告是机密的，仅供我们的客户使用，天风证券不因收件人收到本报告而视其为天风证券的客户。本报告中的信息均来源于我们认为可靠的已公开资料，但天风证券对这些信息的准确性及完整性不作任何保证。本报告中的信息、意见等均仅供客户参考，不构成所述证券买卖的出价或征价邀请或要约。该等信息、意见并未考虑到获取本报告人员的具体投资目的、财务状况以及特定需求，在任何时候均不构成对任何人的个人推荐。客户应当对本报告中的信息和意见进行独立评估，并应同时考量各自的投资目的、财务状况和特定需求，必要时就法律、商业、财务、税收等方面咨询专家的意见。对依据或者使用本报告所造成的一切后果，天风证券及/或其关联人员均不承担任何法律责任。

本报告所载的意见、评估及预测仅为本报告出具日的观点和判断。该等意见、评估及预测无需通知即可随时更改。过往的表现亦不应作为日后表现的预示和担保。在不同时期，天风证券可能会发出与本报告所载意见、评估及预测不一致的研究报告。

天风证券的销售人员、交易人员以及其他专业人士可能会依据不同假设和标准、采用不同的分析方法而口头或书面发表与本报告意见及建议不一致的市场评论和/或交易观点。天风证券没有将此意见及建议向报告所有接收者进行更新的义务。天风证券的资产管理部门、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的意见或建议不一致的投资决策。

特别声明

在法律许可的情况下，天风证券可能会持有本报告中提及公司所发行的证券并进行交易，也可能为这些公司提供或争取提供投资银行、财务顾问和金融产品等各种金融服务。因此，投资者应当考虑到天风证券及/或其相关人员可能存在影响本报告观点客观性的潜在利益冲突，投资者请勿将本报告视为投资或其他决定的唯一参考依据。

投资评级声明

类别	说明	评级	体系
股票投资评级	自报告日后的 6 个月内，相对同期标普 500 指数的涨跌幅	买入	预期股价相对收益 20%以上
		增持	预期股价相对收益 10%-20%
		持有	预期股价相对收益 -10%-10%
		卖出	预期股价相对收益 -10%以下
行业投资评级	自报告日后的 6 个月内，相对同期标普 500 指数的涨跌幅	强于大市	预期行业指数涨幅 5%以上
		中性	预期行业指数涨幅 -5%-5%
		弱于大市	预期行业指数涨幅 -5%以下

天风证券研究

北京	武汉	上海	深圳
北京市西城区佟麟阁路 36 号	湖北武汉市武昌区中南路 99	上海市浦东新区兰花路 333	深圳市福田区益田路 5033 号
邮编：100031	号保利广场 A 座 37 楼	号 333 世纪大厦 20 楼	平安金融中心 71 楼
邮箱：research@tfzq.com	邮编：430071	邮编：201204	邮编：518000
	电话：(8627)-87618889	电话：(8621)-68815388	电话：(86755)-23915663
	传真：(8627)-87618863	传真：(8621)-68812910	传真：(86755)-82571995
	邮箱：research@tfzq.com	邮箱：research@tfzq.com	邮箱：research@tfzq.com