

所属行业

物业

发布时间

2020年8月25日

**新大正（002968.SZ）****另辟蹊径的独立三方物企****核心观点：**

新大正独立三方物企的代表，专攻于非住宅物业业态，业务主要分为五大条线和三大业务板块，近期重点布局的航空物业，发展迅速，多业态齐头并进，专业壁垒逐渐深化。

**一、稀缺非住宅标的，航空业务再发展**

新大正发家于重庆，目前已布局 19 个省市，33 个城市，2020 年上半年新进广东、上海和山东三个省市级。新大正在初步完成全国化布点的情况下，同时对组织架构进行调整，按照重点中心城市发展策略的新模式进行重点区域拓展。五大业态齐头并进，分别为公共物业、学校物业、办公物业、商住物业与航空物业。

**二、不走寻常路，增值服务不升反降**

新大正从业务条线区分主要分为三大业务板块：综合物业管理服务、专业管理服务以及增值服务。其中综合物业管理服务的收入占比最大，上半年收入占比高达 76.5%，其余分别为 17.2%和 6.3%。由于增值服务主要包括提供政务服务、商务服务、招商租赁、企业推介等多项增值服务产品，由于疫情的影响，人流量的大幅度减少，该板块业务收入无法得到保障。

**相关研究：**

|                             |          |
|-----------------------------|----------|
| 2020 中国物业企业综合实力 TOP100 研究报告 | 20200820 |
| 2020 中国上市物业企业 TOP50 研究报告    | 20200528 |
| 四大关键词全面剖析 24 家上市物企发展逻辑      | 20200430 |

**研究团队****唐卓**

tz\_2580（微信号）

tangzhuo@ehconsulting.com.cn

**李艳杰**

lyjjob（微信号）

liyanjie\_yh@ehconsulting.com.cn

**邬晔**

w376463828y（微信号）

wuye@ehconsulting.com.cn

**魏丽琴**

weiliqingreen（微信号）

weiliqin@ehconsulting.com.cn

## 引言

在目前所有上市物企行列中,新大正属于独一档的存在。首先,新大正作为A股阵营唯三之一的物企;其次,它属于独立三方物企,没有关联的房企背景,最后,它的业务标的以公建类为主,有别于其他物企以住宅物业为主。

正是因为新大正的独立三方物企的原因,2020年上半年的业绩增速,无论是营收还是规模层面,均落后于行业其他上市物企,2020年H1营收达5.7亿元,同比增速15.8%;净利润约0.54亿元,同比增加13.4%;在管项目由于未公布具体的数据,只能从管理项目来看,2020年H1较上年末近增加18个在管项目;净利率只有9.6%,远少于目前已发布公告的物企。

光从数据表面来看,新大正的发展拖了上市物企阵营大跃进的后腿,但如果从新大正的标的项目来看,新大正正在走从“量”到“质”的变革之路,新增项目数量不多,但涉及多个业态,包括广交会展馆、南京禄口国际机场、南昌昌北国际机场、青岛胶东机场、广西大学等优质项目,所以它未来的发展空间上限是很多物企难以企及的。

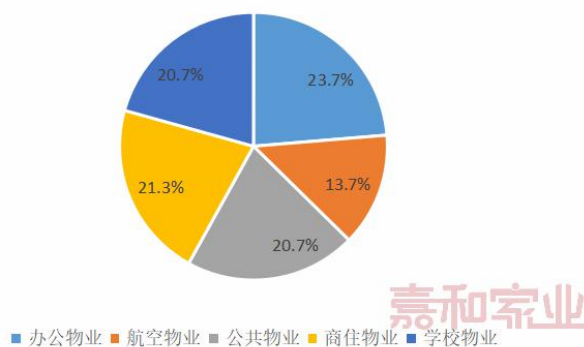
新大正因为没有背靠的房企,缺乏稳定的住宅项目资源输送,所以它一开始的定位就不是在住宅物业上,独辟蹊径选择专业壁垒更高的非住宅业态,而且新大正现在在规模发展上在走一条和大多数物企跑马圈地相反的路,它近两年并没有在规模数量上做文章,而是逐渐在自身能力范围内精优管理项目,提高服务质量和扩大服务业态,将有限的的能力服务更优质的项目,夯实企业未来发展的基础。

下文梳理下新大正的五大业态条线以及三大服务板块,从中去深入了解新大正的经营策略。

### 一、稀缺非住宅标的,航空业务再发展

新大正发家于重庆,目前已布局19个省市,33个城市,2020年上半年新进广东、上海和山东三个省市级。新大正在初步完成全国化布点的情况下,同时对组织架构进行调整,按照重点中心城市发展策略的新模式进行重点区域拓展。五大业态齐头并进,分别为公共物业、学校物业、办公物业、商住物业与航空物业。

图:2020新大正五大业态收入占比



数据来源:企业半年报

五大业态的收入占比比较均匀,基本都在20%左右,其中,占比最大的为办公物业,2020年H1来自于办公物业的收入占比为23.7%,在管项目为101个。2020年H1,新签约办公项目8个,新增入驻7个。办公物业主要为党、政、军机关、企(事)业单位和商用写字楼等的主体提供物业管理及服务,在政务会议服务,礼仪接待,安保应急服务,大型活动的策划及实施方面制定特色服务、管理规范。

占比最低的航空物业,占总收入的13.7%,较2019年末上升了近3.6个百分点,航空物业作为新大正2019年孵化出的重点培育新业态,市场开拓形势良好。

上半年公司实现航空物业业务收入0.78亿元,占2020H1主营业务收入的13.68%,较2018年占比提升8.23个百分点。截止2020年6月30日,公司航空业态已布局北京大兴国际机场、广州白云国际机场、上海虹桥国际机场等国内13座机场。

公共物业作为新大正出圈城市服务的第一触角,在2020年H1收入占比为20.7%,与2019年末基本持平,2020H1除了新增广交会展馆等标杆项目之外,新大正确立了以公共交通为主、工业园区为辅,市政道路清扫和保洁管养为新业态孵化重点的拓展战略。6月紧跟龙头物管公司出圈城市服务的浪潮,与国资背景的青岛融源合资成立智慧城市运营服务公司,新大正占股65%,为青岛市李沧区提供智慧城市建设和运营保障服务。

商住物业作为新大正上半年受影响最大的板块,2020年H1的收入占比为21.3%,较2019年末下降了约4.1个百分点,受初春新冠疫情的影响,商住物业成为收入下降比例最多的板块。新大正的商住物业包含商业和住宅两大物业类型:

一是以购物中心、百货商场、商业街等以商业使用为主体的商业物业,提供商场管理、资产经营、组织客户联谊互动活动、工程维修快捷服务等;

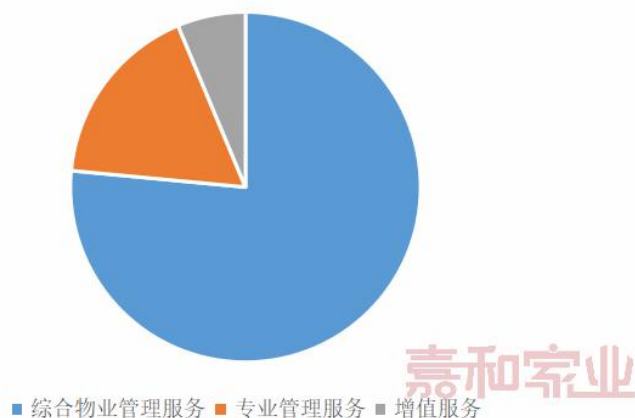
二是以大型社区类的公租房为主的住宅物业,服务的最大单体公租房近200万方。随着国内疫情的逐渐缓解,国家相关政策的支撑以及促进消费的社会环境,下半年的商住物业板块业绩表现将会出现回调。

最后一个板块受到疫情影响波及的还有学校物业,2020年H1收入占比20.7%,较2019年末下降了约1.7个百分点。主要原因因为上半年学校全面推迟开学,同时部分学校因疫情原因暂停或延期进行物业招投标,对项目开拓造成较大的影响。

## 二、不走寻常路,增值服务不升反降

从业务条线区分,新大正主要分为三大业务板块:综合物业管理服务、专业管理服务以及增值服务。其中综合物业管理服务的收入占比最大,上半年收入占比高达76.5%,其余分别为17.2%和6.3%。

图：2020新大正三大板块收入占比



数据来源：企业半年报

简单介绍下新大正的三大业务具体内容，综合物业管理服务主要为客户提供后勤一体化管理，由于主要涉及非住宅物业，所以不同业态之间提供的物业管理服务区别也很大。如学校物业，涉及学校的师生生活服务、教学辅助管理、学生公寓管理等服务模式；在航空物业，策划智能机械作业、空防安全、旅客宣导、手推车管理、飞行区及地面航空安全保障等运营方案；在公共物业，结合建筑及客户特点，制定突发性事件处置、场馆的游客入场安检、节假日大型活动保障等特性化服务等。

专业管理服务顾名思义就是根据物业不同属性提供专业化服务，包括四保一服等等，新大正根据这类服务专门设立子公司去提供，目前新大正共成立了保洁、保安、设施、餐饮、商管五大专业子公司，独立运营，提供环境绿化管理、秩序维护保障、设备设施维护及保养、餐饮服务、商业运营管理专业服务。通过将细分业务条线公司化，在提高专业性的同时也能提高收入。

新大正与其他物企不同的是，它将部分属于增值服务的内容也装入了专业管理服务板块，所以专业管理服务的收入持续攀升。同时专业管理服务属于高成本型的业务，2020年H1该板块毛利率最低，仅有15.6%，但随着2019年以来的业务结构的调整，低盈利的保洁保安等单一业务逐渐被合并或者调整后，该板块的毛利率得到了上调，2020年H1同比上升了3.8%。增值服务作为新大正唯一一个收入同比下降的板块，与行业相反的是，在其他上市物企纷纷发力增值服务，提升总收入的贡献值的时期，新大正上半年的增值板块收入不升反降，同比减少约10.5%。主要是由于增值服务主要包括提供政务服务、商务服务、招商租赁、企业推介等多项增值服务产品，由于疫情的影响，人流量的大幅度减少，该板块业务收入无法得到保障。

那为什么同样的社会环境下，其他物企增值服务能上升，而新大正却要下降呢？其实主要原因还是因为新大正主要为非住宅物业，疫情期间人群主要居家隔离，给予了住宅物企更多接触的机会，从而也创造了更多社区增值服务的赢利点，但新大正的业务范围比如机场、政府大楼、学校以及其他场馆等等，人流量出现了断崖式的下跌，所以新大正的增值服务出现了不升反降的情况。

**嘉和家业点评：**

新大正作为专攻于非住宅物业的独立大型三方物企，在业内也属于较为罕见的典型，五大业态的不断深入布局，逐渐深化专业壁垒，在目前各大物企纷纷进军非住宅物业领域的背景下，拥有了更大的竞争力。未来不排除新大正会联手行业内巨头形成战略同盟，扩大非住宅物业市场的可能性。

## 【免责声明】

本报告是基于嘉和家业认为可靠的已公开信息进行估算，公开信息包括但不限于国家统计局和各地统计局数据、公司公告及企业官网等多种途径，但嘉和家业不保证所载信息的完全准确和全部完整。由于时间和口径的原因，本报告所载的内容、排名仅为本报告最初出具日的观点和判断，本报告所指的数据可能会与企业实际情况有所出入。嘉和家业最初出具日后发出与本报告所载数据不一致的研究报告，或企业公布数据与研究数据存在差异，对此嘉和家业可随时更改且不予特别通知。

本报告旨在公正客观地反映行业趋势和企业经营情况。在任何情况下，本报告中的信息或所表述的意见并不构成对任何机构或个人的任何建议。任何机构或个人应考虑本报告中的任何意见或建议是否符合其特定状况，若有必要应寻求专家意见。本报告所载的资料、工具、意见及推测仅供参考。

本报告版权仅为嘉和家业所有。未经嘉和家业书面同意，任何机构或个人不得以任何形式翻版、复制、发布、转发或引用本报告的任何部分。若嘉和家业以外的机构或个人向其用户发放本报告，则由该机构或个人独自为此发送行为负责，嘉和家业对此等行为不承担任何责任。

如未经嘉和家业授权，私自转载或者转发本报告，所引起的一切后果及法律责任由私自转载或转发者承担，嘉和家业将保留随时追究其法律责任的权利。

## 【关于我们】

【嘉和家业物业服务研究院】是亿翰股份（837350）旗下聚焦物业领域的综合服务平台，专注于提供及时的物业行业资讯、深度的上市物企解读以及行业高端圈层活动，其多项研究成果已经成为资本界的重要参考依据，致力于塑造物业行业“第一”品牌影响力。



嘉和家业二维码