

新三板报告：格力物业（837530.NQ）——中高端物业服务商

分析师：代凯燕（S0190519050001）

研究助理：涂佳妮

报告发布日期：2022.3.21



1、格力物业基本情况

格力物业股权结构

珠海格力房产有限公司

60%

珠海格力港珠澳大桥人工岛发展有限公司

40%

格力物业

公司简介

业务概况：公司主要业务是承接中高端项目的物业服务工作，涉及的项目包括中高端公寓楼、中高端住宅楼、写字楼物业等多种类物业。

竞争优势：公司拥有专业的人才梯队和完善的人力资源结构；公司积极促进物业管理行业与互联网的结合，运用互联网思维构建新型物业管理模式；公司拥有优质且稳定的客户资源，积极提升为现有客户的服务水平并拓展业务。

客户群体：公司以中高端住宅物业服务为核心，直接客户为住宅小区业主、房地产开发企业、商场、写字楼等，公司在管的物业项目有格力广场、格力地产办公楼、格力海岸幼儿园、珠海万山静云酒店等。

行业情况

行业规模及成长性：2021年，物业管理行业正处在黄金发展期。在国家新型城镇化建设、后勤社会化释放等因素推动下，市场空间逐步释放，客户需求进一步扩张。行业并购市场整体呈现交易额创新高、大额交易多发、并购标的估值回归理性等特点。

竞争格局：头部企业“大鱼吃小鱼”，规模发展高位提速，2021上半年十强企业营收平均增速达57%，较上年同期提高15个百分点，行业发展呈现强者恒强、首尾分化、集中度持续提升的发展趋势。

行业地位：珠海格力地产物业服务有限公司目前管理服务总面积超过300万平方米。公司秉持以人为本，服务第一的理念，得到业主好评及广泛的社会赞誉。

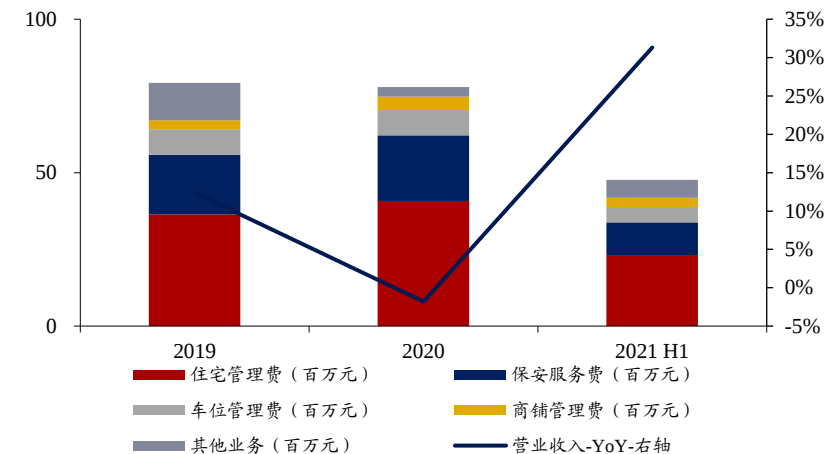
挂牌情况

主办券商：东兴证券股份有限公司

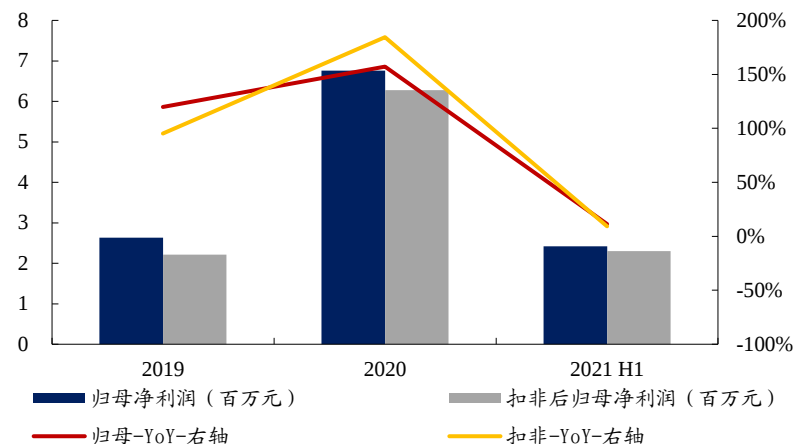
交易方式：集合竞价交易

2、盈利能力分析

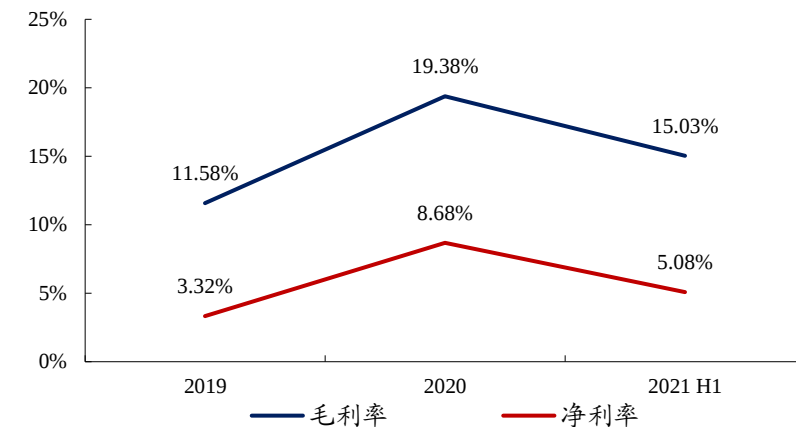
营业收入



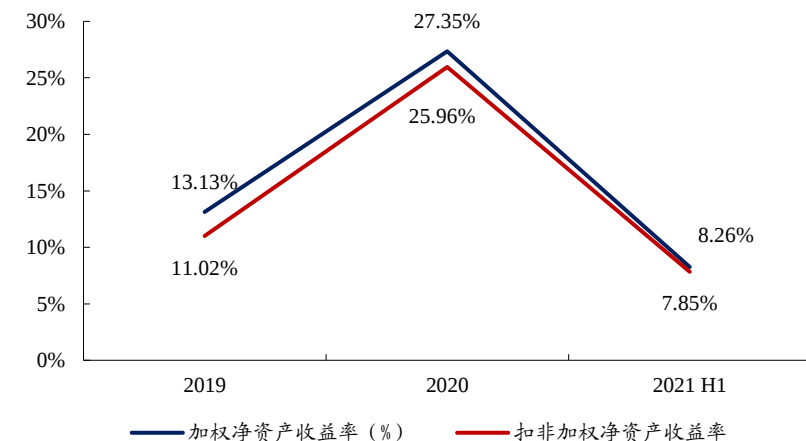
归母净利润



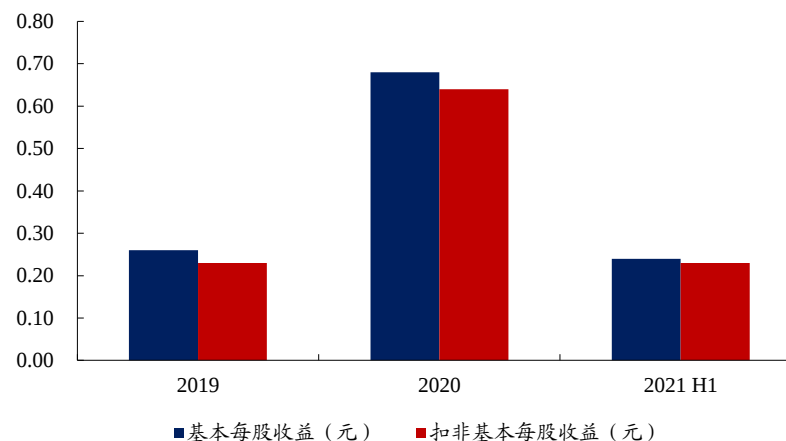
毛利率、净利率



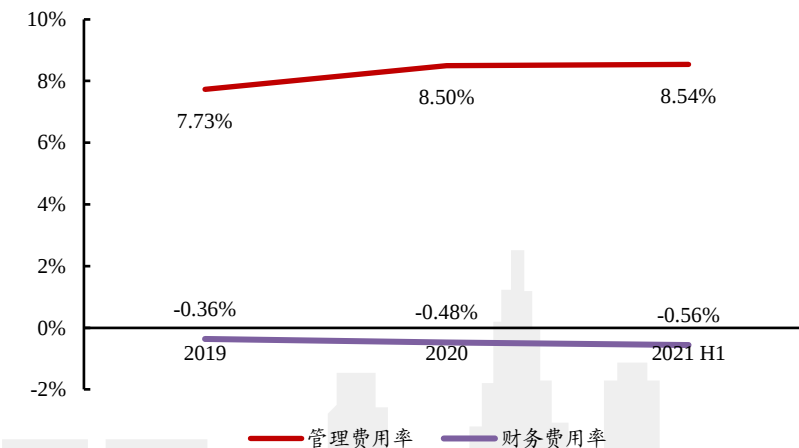
资产收益率



每股收益

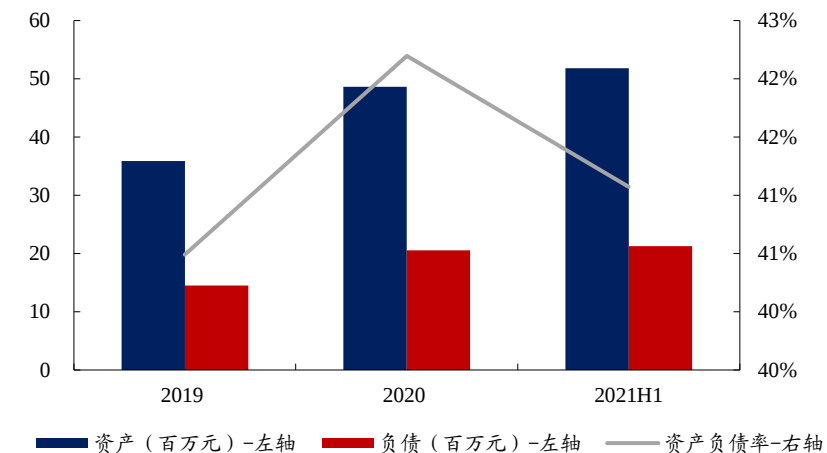


期间费率

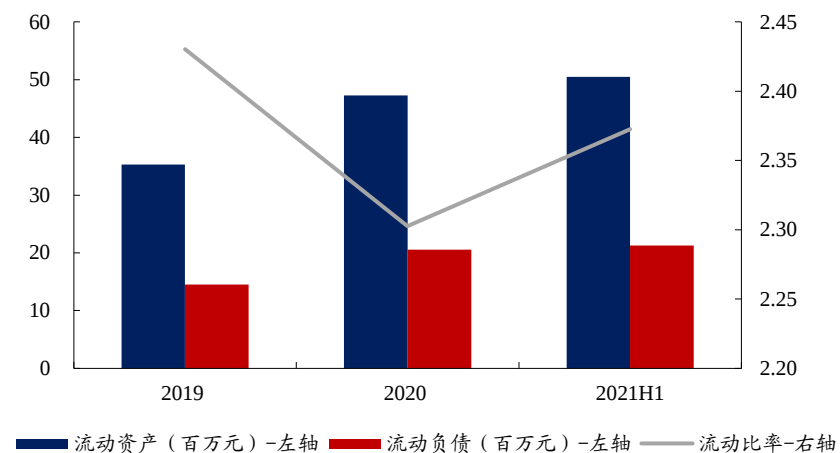


3、偿债能力及营运分析

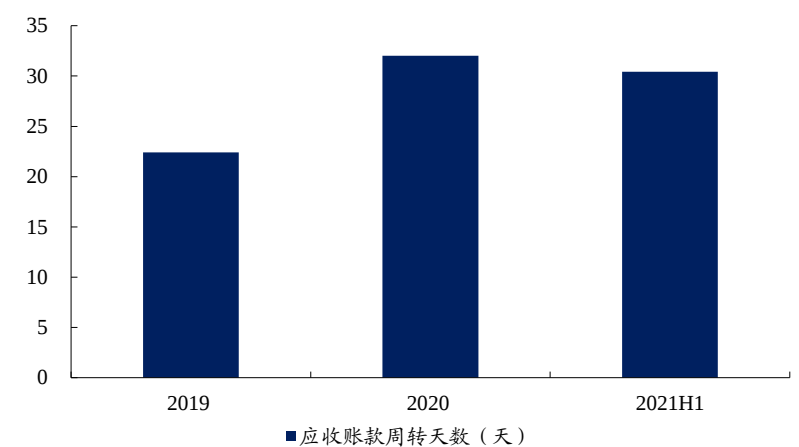
资产负债率



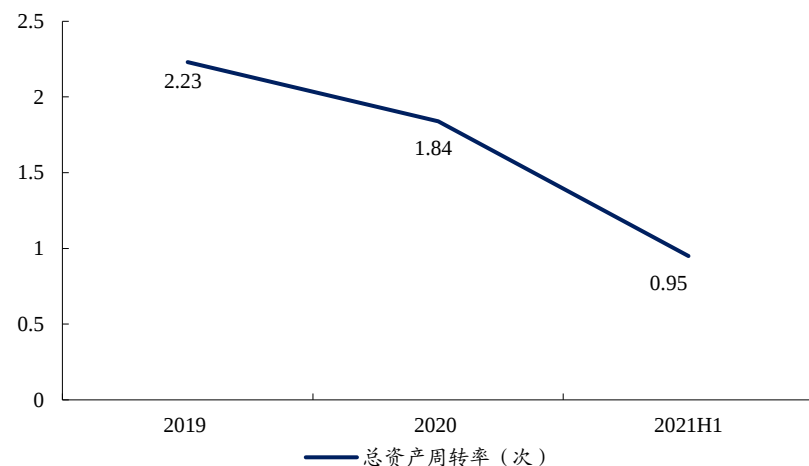
流动比率



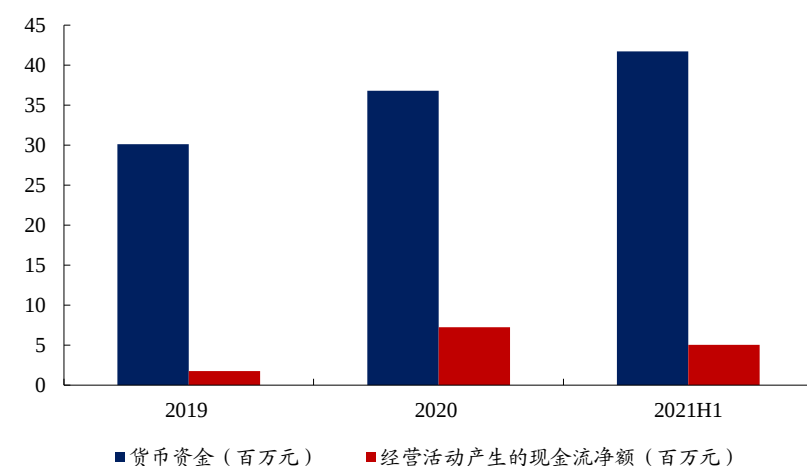
周转天数



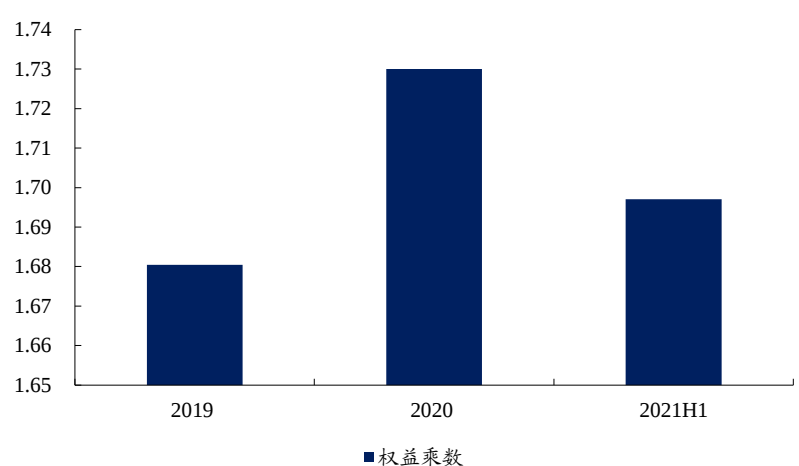
总资产周转率



经营活动现金流净额



权益乘数



4、同业财务数据对比

股票代码	公司简称	营业收入（百万元）					净利润（百万元）					销售毛利率				营业利润率			
		2018	2019	2020	2021H1	18-20 CAGR	2018	2019	2020	2021H1	18-20 CAGR	2018	2019	2020	2021H1	2018	2019	2020	2021H1
835800.NQ	万联城服	123.31	158.03	168.45	106.36	16.88%	12.77	17.33	21.29	5.11	29.12%	30.46%	28.65%	28.98%	24.97%	10.36%	10.97%	12.64%	4.80%
834213.NQ	物管股份	272.40	283.96	308.41	152.64	6.40%	5.33	5.42	11.48	3.67	46.76%	7.65%	6.90%	10.08%	9.46%	1.96%	1.91%	3.72%	2.40%
838042.NQ	中经世纪	68.52	74.72	79.16	42.60	7.48%	10.96	11.65	11.78	7.52	3.67%	30.87%	26.36%	27.38%	30.89%	16.00%	15.59%	14.88%	17.65%
同行业公司范围												7.65%	6.90%	10.08%	9.46%	1.96%	1.91%	3.72%	2.40%
												30.87%	28.65%	28.98%	30.89%	16.00%	15.59%	14.88%	17.65%
837530.NQ	格力物业	70.58	79.32	77.90	47.66	5.06%	1.20	2.63	6.76	2.42	137.35%	11.62%	11.58%	19.38%	15.03%	1.70%	3.32%	8.68%	5.08%

资料来源：Wind，兴业证券经济与金融研究院整理

5、风险提示

1. 人力成本上升的风险
2. 核心业务人员流失的风险
3. 物业费无法收回的风险

分析师声明

本人具有中国证券业协会授予的证券投资咨询执业资格并注册为证券分析师，以勤勉的职业态度，独立、客观地出具本报告。本报告清晰准确地反映了本人的研究观点。本人不曾因，不因，也将不会因本报告中的具体推荐意见或观点而直接或间接收到任何形式的补偿。

投资评级说明

投资建议的评级标准	类别	评级	说明
报告中投资建议所涉及的评级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的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。其中：A股市场以上证综指或深圳成指为基准，香港市场以恒生指数为基准；美国市场以标普500或纳斯达克综合指数为基准。	股票评级	买入	相对同期相关证券市场代表性指数涨幅大于15%
		审慎增持	相对同期相关证券市场代表性指数涨幅在5%~15%之间
		中性	相对同期相关证券市场代表性指数涨幅在-5%~5%之间
		减持	相对同期相关证券市场代表性指数涨幅小于-5%
		无评级	由于我们无法获取必要的资料，或者公司面临无法预见结果的重大不确定性事件，或者其他原因，致使我们无法给出明确的投资评级
	行业评级	推荐	相对表现优于同期相关证券市场代表性指数
		中性	相对表现与同期相关证券市场代表性指数持平
		回避	相对表现弱于同期相关证券市场代表性指数

信息披露

本公司在知晓的范围内履行信息披露义务。客户可登录www.xyzq.com.cn内幕交易防控栏内查询静默期安排和关联公司持股情况。

使用本研究报告的风险提示及法律声明

兴业证券股份有限公司经中国证券监督管理委员会批准，已具备证券投资咨询业务资格。

本报告仅供兴业证券股份有限公司（以下简称“本公司”）的客户使用，本公司不会因接收人收到本报告而视其为客户。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，投资者自主作出投资决策并自行承担投资风险，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，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，一切须以本公司向客户发布的本报告完整版本为准。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，本公司及/或其关联人员均不承担任何法律责任。

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或完整性，也不保证所包含的信息和建议不会发生任何变更。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。

本报告所载的资料、意见及推测仅反映本公司于发布本报告当日的判断，本报告所指的证券或投资标的的价格、价值及投资收入可升可跌，过往表现不应作为日后的表现依据；在不同时期，本公司可发出与本报告所载资料、意见及推测不一致的报告；本公司不保证本报告所含信息保持在最新状态。同时，本公司对本报告所含信息可在不发出通知的情形下做出修改，投资者应当自行关注相应的更新或修改。

除非另行说明，本报告中所引用的关于业绩的数据代表过往表现。过往的业绩表现亦不应作为日后回报的预示。我们不承诺也不保证，任何所预示的回报会得以实现。分析中所做的回报预测可能是基于相应的假设。任何假设的变化可能会显著地影响所预测的回报。

本公司的销售人员、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。本公司没有将此意见及建议向报告所有接收者进行更新的义务。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的意见或建议不一致的投资决策。

本报告并非针对或意图发送予或为任何就发送、发布、可得到或使用此报告而使兴业证券股份有限公司及其关联子公司等违反当地的法律或法规或可致使兴业证券股份有限公司受制于相关法律或法规的任何地区、国家或其他管辖区域的公民或居民，包括但不限于美国及美国公民（1934年美国《证券交易所》第15a-6条例定义为本「主要美国机构投资者」除外）。

本报告的版权归本公司所有。本公司对本报告保留一切权利。除非另有书面显示，否则本报告中的所有材料的版权均属本公司。未经本公司事先书面授权，本报告的任何部分均不得以任何方式制作任何形式的拷贝、复印件或复制品，或再次分发给任何其他人，或以任何侵犯本公司版权的其他方式使用。未经授权的转载，本公司不承担任何转载责任。

特别声明

在法律许可的情况下，兴业证券股份有限公司可能会持有本报告中提及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争取提供投资银行业务服务。因此，投资者应当考虑到兴业证券股份有限公司及/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信赖依据。

联系方式

上 海	北 京	深 圳
地址：上海浦东新区长柳路36号兴业证券大厦15层 邮编：200135 邮箱：research@xyzq.com.cn	地址：北京市朝阳区建国门大街甲6号SK大厦32层01-08单元 邮编：100033 邮箱：research@xyzq.com.cn	地址：深圳福田区皇岗路5001号深业上城T2座52楼 邮编：518035 邮箱：research@xyzq.com.cn

THANKS

