

2015年10月16日

广厦千万，乐业安居-新三板物业管理产业链深度研究

■物业管理被誉为“朝阳产业”，目前正处于快速成长期。我国物业管理萌芽于上世纪八十年代初，起步于九十年代，本世纪初开始在全国范围内得以全面快速的发展和推进。物业管理越来越显示出广阔的市场发展前景，被誉为现代社会的“朝阳产业”，该行业目前处于“成长期”的快速发展阶段，物业管理的面积、企业数与从业人员数都在逐年增加，行业年营收规模超过5000亿元

■我国物业管理行业面临未来四大发展趋势。未来，我国物业管理的对象将由以住宅为主向各类城市综合体扩大；物业服务将由四项基本服务纵向延伸至房地产开发前期、中期、后期，横向涵盖消费者家政服务、房屋租售等方面；物业管理对城市管理将起到更重要作用，物业管理行业将完成向现代服务业转型，形成规模化、集约化、专业化经营的现代物业管理商。而由于产业目前仍以劳动密集为主，因此企业服务成本上升是目前行业面临的主要问题之一。

■物业管理公司加快上市步伐，新三板拥有国内最多物管公司。彩生活（01778.HK）2014年于港交所上市，成为中国内地社区服务运营第一股。随后各物业管理公司争先启动上市计划。而目前已有7家物业管理公司成功挂牌新三板，其中开元物业（831971）、丹田股份（831947）、东光股份（831840）、华仁物业（832319）等物业公司以高成长能力及特色发展，成为新三板的亮点物业管理公司。

■风险提示：业绩大幅波动的风险；政策落实不达预期的风险。

投资策略定期报告

证券研究报告

诸海滨

分析师

SAC 执业证书编号：S1450511020005
zhuhb@essence.com.cn
021-68766170

报告联系人

杨光

yangguang1@essence.com.cn

相关报告

安信证券新三板日报（提升挂牌审查效率）	2015-10-15
安信证券新三板日报（1382家在审企业亮相）	2015-10-14
安信证券新三板日报（新三板分层或用“二分法”）	2015-10-14

物业管理是房地产经济市场化和房屋商品化的客观需要和必然产物，对家庭、社会、经济与环境都发挥着举足轻重的作用。目前我国物业管理行业年营收规模超过 5000 亿元，公司争先启动上市计划。本文分析了我国物业管理产业的发展进程与行业现状，并精选出开元物业（831971）、丹田股份（831947）、东光股份（831840）、华仁物业（832319）等新三板优秀物业公司为您详解剖析。

1. 行业简介

“物业”一词译自英语 property 或 estate，由香港传入沿海、内地，其含义为财产、资产、地产、房地产、产业等。该词自 20 世纪 80 年代引入国内，现已形成了一个完整的概念，即：物业是指已经建成并投入使用的各类房屋及其与之相配套的设备、设施和场地。一个单元住宅可以是物业，一座大厦也可以作为一项物业，同一建筑物还可按权属的不同分割为若干物业。物业含有多种业态，如：办公楼宇、商业大厦、住宅小区、别墅、工业园区、酒店、厂房仓库等多种物业形式。

物业管理公司是按照法定程序成立并具有相应资质条件，经营物业管理业务的企业型经济实体，是独立的企业法人。它属于服务性企业，它与业主或使用人之间是平等的主体关系，它接受业主的委托，依照有关法律法规的规定或合同的约定，对特定区域内的物业实行专业化管理并获得相应报酬。

主管部门为：国家发展和改革委员会、住房和城乡建设部
主要职能：行业进行宏观管理。

相关行业协会：中国物业管理协会与各省、市等地方性物业管理协会
主要职能：协助政府贯彻执行国家的有关法律、法规和政策；协助政府开展行业调研和行业统计工作，为政府制定行业改革方案、发展规划、产业政策等提供预案和建议等。

2. 行业发展进程与现状

2.1. 发展进程

我国物业管理萌芽于上世纪八十年代初，起步于九十年代，本世纪初开始在全国范围内得以全面快速的发展和推进。物业管理越来越显示出广阔的市场发展前景，被誉为现代社会的“朝阳产业”，该行业目前处于“成长期”的快速发展阶段。

1981 年，我国第一家物业管理公司-深圳市物业管理有限公司，在深圳诞生

2001 年，明确了物业管理的行业地位

2001，在中共中央关于十五规划纲要的建议和九届全国人大四次会议通过的《中华人民共和国国民经济和社会发展第十个五年计划纲要》中关于规范发展物业管理行业的重要精神，国家进一步明确了物业管理的行业地位，并指明了发展方向。这同时也明确了房地产开发的规划、设计、销售、物业管理的分业经营，明确了以往计划经济下的房屋管理彻底走向社会化、市场化与专业化的改革道路。

2003 年，《物业管理条例》

2003 年，《物业管理条例》的颁布和实施，为物业管理的市场监管在国家行政法规层面上确立了基本依据

2007 年，《中华人民共和国物权法》

2007年，全国人大通过《中华人民共和国物权法》

2012年，大力鼓励与扶持物业服务企业

2012年《政府工作报告》中提出要“大力发展社会化养老、家政、物业、医疗保健等服务业”。

同年，国务院印发的《服务业发展“十二五”规划》中明确指出要“建立和完善旧住宅区推行物业管理的长效机制，探索建立物业管理保障机制。鼓励物业服务企业开展多种经营，积极开展以物业保值增值为核心的资产管理。继续推进物业管理师制度建设，提升服务规范化、专业化水平。提高旧住宅区物业服务覆盖率，城镇新建居住物业全部实施市场化、专业化的物业管理模式。”国家一系列政策的扶持为物业管理业的发展创造了良好的环境。

2013年，物业服务属于“第一类鼓励类”

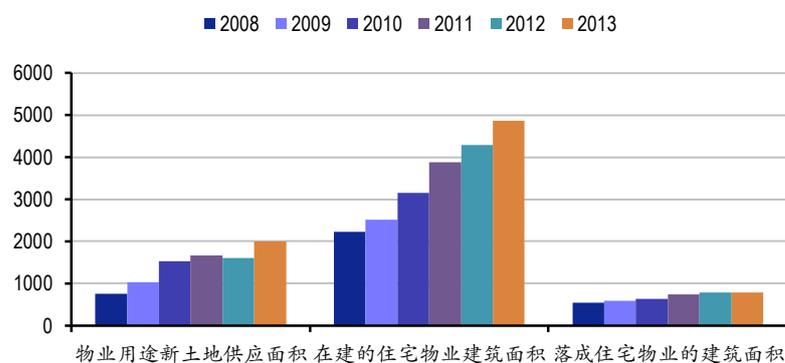
2013年，根据发改委颁布的《产业结构调整指导目录（2011年本）（2013年修正）》，“物业服务”属于“第一类鼓励类”之“三十七、其他服务业”。

2.2. 行业现状

总的来说：

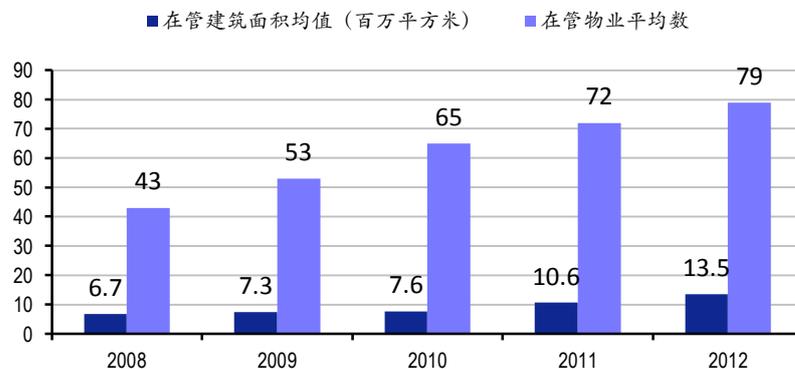
经历三十多年的发展，物业管理服务全面推进并广泛覆盖，至2012年，该行业的年营业收入超过3,000亿元。

图1：各类住宅物业建筑面积（百万平方米）不断增加



数据来源：安信证券研究中心，中国国家统计局及国土资源部

图2：物业管理百强企业在管物业建筑面积均值及在管物业平均数



数据来源：安信证券研究中心，中国指数研究院

具体来说:

根据我国物业管理协会公布的数据,到2012年底,物业管理面积约为145.3亿平方米,较国家统计局2008年发布的第二次经济普查数据公报显示的125.46亿平方米增长了约16%。按此速率增长,2015年我国物业管理市场规模将增至3120亿元。

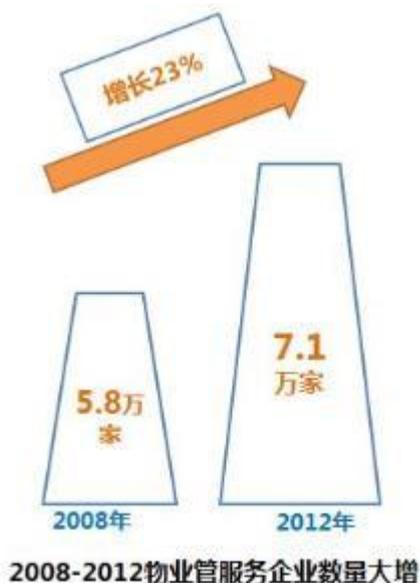
图3: 物业管理面积大幅增长



数据来源: 安信证券研究中心, Wind

据不完全统计,物业管理企业约为71000余家,较2008年经济普查公布的58406家增长了约23%

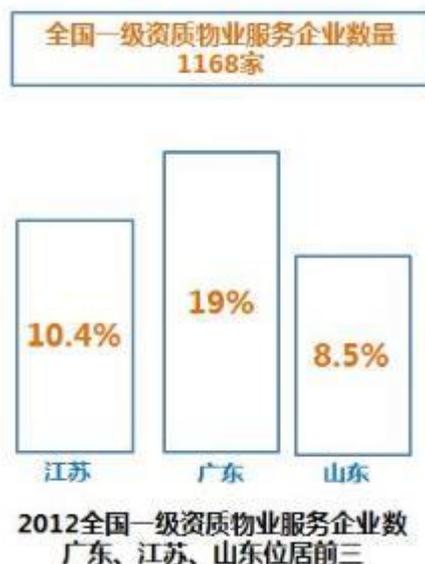
图4: 物业管理企业数不断增加



数据来源: 安信证券研究中心, Wind

各省、自治区、直辖市物业管理企业数量。广东、江苏、山东位居前三。全国一级资质物业服务企业数量1168家。广东、北京、江苏位居前三,分别占19%、10.4%、8.5%。

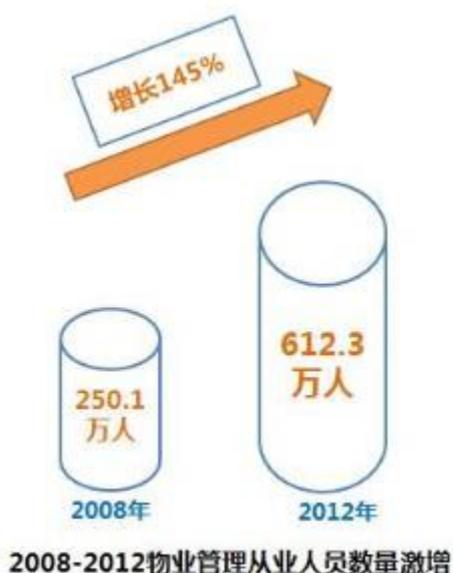
图 5：全国一级资质企业数广东、江苏、山东位居前三



数据来源：安信证券研究中心，Wind

据不完全统计，物业管理从业人员数量约为 612.3 万人，较 2008 年经济普查公布的 250.12 万人增长了约 145 %。2007 年国家开始全国物业管理师职业资格考试，截止到 2012 年年底，全国共有 43919 人获得物业管理师资格。占全国 612.3 万从业人员的 0.7 %

图 6：物业管理从业人员数量激增



数据来源：安信证券研究中心，Wind

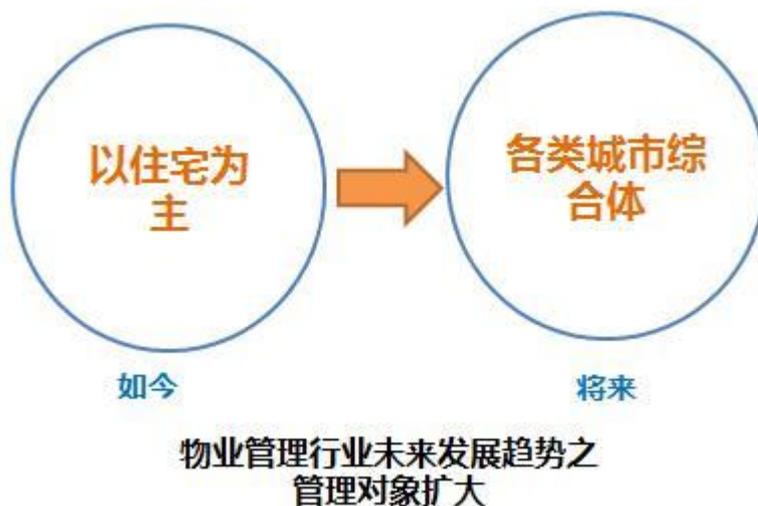
3. 行业未来发展趋势

当前，我国物业管理的内外部环境和自身运作模式正在发生深刻变化，主要体现在以下几个方面。

第一，物业管理对象由以住宅为主向各类城市综合体扩大。物业管理公司的管理对象由

传统的以住宅为主，向写字楼、商业物业、工业厂房、医院、学校、寺庙以及各类城市综合体扩展。

图 7：物业管理对象由以住宅为主向各类城市综合体扩大



数据来源：安信证券研究中心，Wind

第二，物业服务由四项基本服务朝纵向、横向扩展。物业管理的传统四项基本服务为清洁、绿化、秩序维护和设施设备维修。而未来物业管理服务，将纵向延伸至房地产开发前期的规划设计、中期的招商策划与营销、后期的楼盘销售与经营等整个链条，横向涵盖消费者家政服务、房屋租赁、电子商务等各类个性化需求，充分发挥出物业管理的商业与社会价值。

图 8：物业服务由四项基本服务朝纵向、横向扩展



数据来源：安信证券研究中心，Wind

第三，物业管理在城市管理的地位日益重要。在北京奥运、上海世博会、汶川地震、新疆抗暴等重大活动和事件中，物业管理发挥着积极重要的作用。未来物业服务队伍已经成为社会建设的生力军，成为社会管理的重要力量。

图 9：物业管理在城市管理的地位日益重要



数据来源：安信证券研究中心，Wind

第四，物业管理行业正在向现代服务业转型。物业管理将更多依托现代科学技术、现代信息技术，物业管理实现网络化，以达到设备的应用管理、人的管理和住户的服务高效统一，深入地面向每个家庭提供更具个性化的服务。结合现代企业经营管理方式，物业管理行业正在形成一批走规模化、集约化、专业化经营的现代物业服务商。

图 10：物业管理行业正在向现代服务业转型



数据来源：安信证券研究中心，Wind

第五，存在的问题：企业服务成本上升

物业管理产业目前仍以劳动密集为主，随着职工工资标准和社保福利的政策性刚性调升，用工成本持续上涨，物业服务企业经营风险日益加剧。因此，成本上涨是影响物业服务企业发展的重要因素之一。

4. 风口来袭：国内物业管理公司加快“上市步伐”

2014年6月30日，花样年集团旗下彩生活服务集团有限公司在香港联交所挂牌上市交易，成为中国内地第一家以社区服务运营为主业的上市公司。此后，内地房企效仿花样年分拆物业上市的脚步纷纷迈出。

2015年3月5日下午2点30分，全国中小企业股份转让系统公司在北京举行新三板上市企业集体挂牌仪式，浙江开元物业管理股份有限公司成为国内首批上市物业公司。截止2015年10月，已有7家物业管理公司成功挂牌新三板。

2015年5月22日，万科在深圳召开股东大会，万科总裁郁亮不仅首次公布了自己在万科内部立下的军令状，也明确未来对包括物业在内的万亿级多上市平台控股集团的目标。

2015年8月19日，中海地产董事长郝建明在中期业绩发布会上宣布，中海将分拆物业上市。此前中海物业已向港交所提交招股说明书。

同日，碧桂园集团总裁莫斌在碧桂园2015年度中期业绩报告发布会上说：“碧桂园将形成以地产开发、社区服务及配套、金融三大业务板块，业务将覆盖客户全生命周期。”其中，社区服务及配套包括教育、社区服务及健康养老、物业运营。

2015年8月20日，富力地产的2015年中期业绩发布会上，富力地产董事长李思廉表示，公司正在研究物业管理业务的分拆上市，“将物业管理分拆出来上市，我们也在研究，相信我们的物业管理业务也隐藏了很大价值。”

5. 行业发展进程与现状

5.1. 国内物业管理上市公司一览

图 11：国内物业管理上市公司一览

证券简称	上市日期	总资产 (亿元)	2015半年营业收入 (万元)	同比 (%)	2015半年净利润 (万元)	同比 (%)	2015半年毛利率 (%)	2015半年ROE (%)	2015半年EPS	最新市值 (亿元)	公司亮点
H股											
彩生活 (01778.HK)	2014-6-30	22.76	28201	72.1	7758	25	73.9	7.11	0.08	63.2	国内社区服务运营第一股，“彩之云”打造一站式的本地生活服务平台
新三板											
开元物业 (831971)	2015-02-10	1.48	13749	40.51	815	-7.41	33.15	18.65	0.81	0.44	中国物业服务百强企业，以酒店式物业服务为特色
升阳股份 (831947)	2015-03-11	1.49	9755	22.99	849	319.70	21.52	6.92	0.25	0.00	首批高标后验管理服务挂牌企业
东光股份 (831840)	2015-01-22	0.97	5316	57.16	139	260.59	20.71	3.70	0.04	1.48	提供“一站式”后验保障服务解决方案
华仁物业 (832319)	2015-04-16	0.31	3168	19.81	159	37.67	15.21	9.25	0.16	0.00	探索非传统服务模式和新手机APP平台建设
城投鹏基 (832925)	2015-07-29	0.2	2145	5.73	88	13.15	14.67	7.03	0.16	0.00	社会化专业物业服务，精通企业地产协会常务理事单位
宝克物业 (832816)	2015-07-24	0.18	1819	37.98	103	17.58	29.35	7.57	0.10	0.00	行业内商家地产运营专家
新鸿运 (833440)	2015-09-01	-	-	-	-	-	-	-	-	-	业务均通过市场运作竞标夺得，旗下有20多个独立核算的分公司

数据来源：安信证券研究中心，Wind

5.2. A 股上市公司

暂无。

5.3. H 股上市公司

彩生活 (01778.HK) :国内社区服务运营第一股

彩生活服务集团有限公司（以下简称彩生活服务集团）成立于 2002 年 6 月 18 日，总部设立于深圳。2014 年 6 月 30 日在香港联交所主板上市，股份代码：01778，成为国内社区服务运营第一股。

主营业务：

彩生活服务集团是一家集物业服务、楼宇智能、社区服务为一体的科技型、综合型社区服务企业。

公司亮点：

彩生活服务集团突破了行业的传统壁垒，建立了在当今互联网技术、物联网技术、云计算技术这些基础之上的一种全新的物业服务模式——彩生活服务模式。彩生活服务集团将“对物的管理”转变为“对人的服务”，研发并运营了彩之云社区服务平台。彩之云社区服务平台以社区服务为基础，围绕社区基本服务和配套生活服务，为业主和商家提供对称的信息与交易平台，满足社区业主“衣食住行娱购游”等在内的主要居家生活服务需求。在提供全新的客户体验同时，彩之云以网络技术结合本地服务为主，为业主和住户打造一个一站式的本地生活服务平台。

图 12: 彩之云社区服务平台



数据来源：安信证券研究中心，公司官网

公司营收与盈利能力：

截至 2015 年 6 月 30 日，公司总收入为 2.78 亿元，较上年同期增长 70.2%，收益增长主要源于计算收益的总建筑面积增加和集团提供社区租赁、销售及其他服务的数量增加。半年税后净利润为 8415 万元，同比上升 29%。整体毛利率为 73.9%，同比上升 7.8%，上升原因主要是由于所有业务部分的毛利率继续维持高水平及毛利率较高的业务收益比重增加。

图 13: 2015 上半年公司营收与盈利能力

	附註	截至6月30日止六個月	
		2015年 人民幣千元 (未經審核)	2014年 人民幣千元 (未經審核)
收益		278,140	163,439
銷售及服務成本		(72,592)	(55,453)
毛利		205,548	107,986
其他收益及虧損		(26,479)	(3,572)
其他收入		3,871	2,536
銷售及分銷開支		(5,532)	(1,397)
行政開支		(78,660)	(17,895)
按酬金制向住宅社區收取的開支		21,611	10,174
融資成本		(6,765)	(325)
上市開支		-	(8,317)
投資物業的公允價值變動		2,099	589
分佔聯營公司溢利		319	31
分佔一間合營企業溢利		374	119
除稅前溢利		116,386	89,920
所得稅開支	4	(32,237)	(24,584)
期內溢利及全面收益總額	5	84,149	65,336

数据来源：安信证券研究中心，2015 半年报

5.4. 新三板挂牌公司

目前，新三板共有 7 家物业管理公司成功挂牌。在此，我们精选出年营收达到 5000 万级别、成长能力强的新三板物业管理公司，进行详细分析：

5.4.1. 开元物业（831971）：中国物业服务百强企业

浙江开元物业管理股份有限公司由开元旅业集团投资组建。

图 14: 开元旅业集团



数据来源：安信证券研究中心，公司官网

主营业务：

公司主要经营物业服务、物业管理咨询、酒店物业经营、楼宇智能、园林景观，房产租售、社区商务、文化经营等一体化综合性服务。业务辐射浙江、上海、天津、江苏、湖北、河南、辽宁、云南、海南等地，物业管理和服务面积达 1900 多万平方米，所涉及的物业类型包括住宅、别墅、酒店式公寓、政府机关办公区、银行办公楼、高端企业总部写字楼、商业、医院、景区以及科技产业园区等。

公司亮点：

公司为中国物业服务百强企业第 52 位，以“开元酒店式物业服务”为特色，通过开元物

业品牌的宣传及标杆项目的培育，在消费者、开发商、政府部门等培育一定的品牌影响力，并根据自身业务发展需要，制定五年发展规划，从产品定位、市场定位和区域定位三个层次明确了开元物业在业务、客户和发展区域三个方面的战略定位，并积极发挥各区域的作用，以现有项目为中心，辐射周边 4 小时交通圈。

图 15: 公司为中国物业服务百强企业



数据来源：安信证券研究中心，公司官网

公司营收与盈利能力：

截至 2015 年 6 月 30 日，公司实现营业总收入 1.37 亿元，较上年同期增长 40.51%，完成年度经营预算的 44%，主要原因是公司管理项目数量增加 53 个；公司营业总成本 1.27 元，较上年同期增长 45%，完成年度经营预算的 57%；归属于挂牌公司股东的净利润 815 万元，较上年同期下降 7.41%，完成年度经营预算的 55%；归属于挂牌公司股东的扣除非经常性损益后的净利润 806 万元，较上年同期增长 25.97%。公司总资产为 1.48 亿元，净资产为 4368 万元。报告期内公司主营业务收入主要来自住宅社区及非住宅物业提供秩序维护、清洁、园艺、绿化、维修、保养等其他衍生物业服务、社区商务服务、养老服务。

图 16: 2015 上半年公司营收与盈利能力

	本期	上年同期	增减比例
营业总收入（元）	137,494,104.09	97,855,998.73	40.51%
毛利率%	33.15	35.98	-
归属于挂牌公司股东的净利润（元）	8,147,374.82	8,799,073.50	-7.41%
归属于挂牌公司股东的扣除非经常性损益后的净利润（元）	8,061,436.52	6,399,400.69	25.97%
加权平均净资产收益率%	20.57	32.13	-
基本每股收益（元/股）	0.81	0.88	-7.95%

数据来源：安信证券研究中心，2015 半年报

5.4.2. 丹田股份（831947）：首批高校后勤管理服务挂牌

丹田股份自 1997 年建立起，丹田股份总部位于珠海，在全国拥有 21 家分公司，管理 80 所大学，服务师生超过 200 万人。致力于成为一家中国领先的物业管理公司，为各类院校、商办物业、政府楼宇、医院及厂房提供多元化的管理服务。

主营业务：

- 丹田物业提供校园管家服务：清洁、宿管、安防、绿化、维修等管理；
- 丹田“优里”提供校园物流快递服务；
- 丹田“立标”提供多功能文化餐饮服务；
- 丹田“校里”提供校园 O2O 线上线下电子商务、社区增值服务；

丹田“智能”提供校园节能、安防、楼宇设备自动化、智能一体化等服务。

公司亮点：

丹田股份具有国家一级物业服务资质，并于 2015 年在新三板挂牌，成为首批高校后勤管理服务挂牌业。公司收购珠海校里信息服务有限公司的 45% 股权，100% 控股珠海校里信息服务有限公司。校里涉足校园移动互联网市场，开发了校园移动互联平台 APP，目前在珠海北京师范大学珠海分校试运营良好，流量很大，今后运营测试稳定后，会快速在全国市场进行推广和复制。

图 17：公司在全国市场进行推广布局



数据来源：安信证券研究中心，公司官网

公司营收与盈利能力：

截至 2015 年 6 月 30 日，公司实现营业收入 97,558,936.09 元，比上年度同期增长 22.99%；报告期内的利润有所上升，公司利润总额 1128 万元，比上年同期增长 285.59%；归属于母公司的净利润 858 万元，比上年度同期增长 391.12%。公司总资产和净资产分别为 1.49 亿元和 1.24 亿元，比上年度期末增长 87.92% 和 183.25%。资产负债率 16.68%，比上年度期末下降 28.04%。

图 18：2015 上半年公司营收与盈利能力

	本期	上年同期	增减比例
营业总收入（元）	97,558,936.09	79,322,878.69	22.99%
毛利率%	21.52%	15.24%	-
归属于挂牌公司股东的净利润（元）	8,581,098.06	1,747,266.91	391.12%
归属于挂牌公司股东的扣除非经常性损益后的净利润（元）	7,359,417.98	1,825,307.17	303.19%
加权平均净资产收益率%	18.23%	4.10%	-
基本每股收益（元/每股）	0.25	0.05	391.12%

数据来源：安信证券研究中心，2015 半年报

5.4.3. 东光股份（831840）：全国“物业后勤保障服务供应商”领军企业

东光物业成立于 1999 年，注册资金 4000 万元，目前在广东、江西、湖北、山东等地设有分支机构，物业服务总面积近 1000 万平方米，是国家物业服务一级资质企业

主营业务：

为产业园区、公共场馆、政府机关及企事业单位等领域的客户提供一站式后勤保障服务解决方案，包括物业基础管理服务、设施设备管理服务、资产管理服务、行政后勤保障服务等。

图 19：公司主营业务



数据来源：安信证券研究中心，公司官网

图 20：公司主营业务

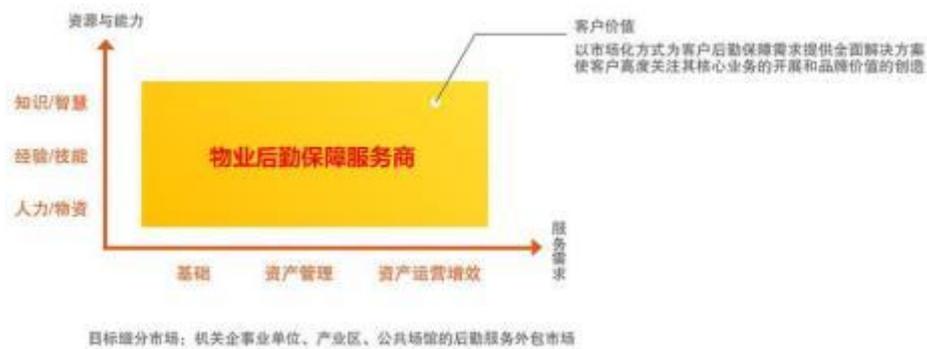


数据来源：安信证券研究中心，公司官网

公司亮点：

“物业后勤保障服务商”商业模式，形成了满足客户需求的“一站式后勤保障服务解决方案”。

图 21：“物业后勤保障服务商”商业模式



数据来源：安信证券研究中心，公司官网

公司营收与盈利能力：

截止到 2015 年 06 月份已实现营业收入 5316 万元，比上年同期增长了 57.16%；利润总额为 215 万元，同比增长了 373.68%；净利润为 139 万元，同比增长了 260.59%。本期现金及现金流量净增加额 3521 万元，较上年同期的-43 万元增长 8370.13%，其中经营活动现金净流量较上期增长 50.03%。公司总资产为 9694 万元，净资产为 4161 万元。公司经营业绩取得大幅度增长。

图 22：2015 上半年公司营收与盈利能力

	本期	上年同期	增减比例
营业总收入(元)	53,160,098.93	33,825,962.31	59.61%
毛利率%	20.71%	15.19%	-
归属于挂牌公司股东的净利润(元)	1,536,430.15	-862,352.10	234.12%
归属于挂牌公司股东的扣除非经常性损益后的净利润(元)	2,111,677.41	-862,352.10	344.87%
加权平均净资产收益率%	3.81%	-1.90%	-
基本每股收益(元/每股)	0.04	-0.02	277.62%

数据来源：安信证券研究中心，2015 半年报

5.4.4. 东光股份 (831840): 华仁物业 (832319): 山东首家挂牌新三板物业管理企业
青岛华仁物业股份有限公司注册资金 1000 万元，公司创建于 1994 年，是青岛市最早进入市场化运作的物业公司之一，山东省首家新三板成功挂牌的物业服务企业。

图 23: 公司资质



数据来源：安信证券研究中心，公司官网

主营业务:

华仁物业管理项目涉及高端写字楼、高档商务楼、精品住宅小区、政府工程、高校园区、工业园区等物业项目。服务范围和业务主要分布在山东省，辐射广州、北京、重庆等地。

图 24: 公司主营业务



数据来源：安信证券研究中心，公司官网

公司亮点:

致力于承接高端项目的物业服务工作，涉及的项目包括高端公寓楼、高端住宅楼、高级商业写字楼等多种类物业。公司不断探索养老服务模式和手机 APP 平台搭建，并且通过调研和分析已经编制出适合公司发展的服务方向和模式，下半年我们的进一步落实创新服务模式，向全新的服务领域拓展。

公司营收与盈利能力:

截止 2015 年上半年，公司继续快速拓展市场。报告期内，营业收入较 2014 年度同期增加 524 万元，增长 19.81%，实现归属于挂牌公司股东的净利润 159 万元，比较去年同期增长 37.67%。

图 25: 2015 上半年公司营收与盈利能力

	本期	上年同期	增减比例
营业总收入(元)	31,681,541.10	26,443,976.14	19.81%
毛利率%	15.21%	17.26%	-
归属于挂牌公司股东的净利润(元)	1,594,146.43	1,157,981.46	37.67%
归属于挂牌公司股东的扣除非经常性损益后的净利润(元)	1,510,259.23	1,144,810.71	31.92%
加权平均净资产收益率%	9.69%	10.40%	-
基本每股收益(元/每股)	0.16	0.23	-30.43%

数据来源: 安信证券研究中心, 2015 半年报

6. 结语

目前，物业管理越来越显示出广阔的市场发展前景，被誉为现代社会的“朝阳产业”，该行业正处于“成长期”的快速发展阶段。

从房地产角度看，物业管理是房地产经营管理的重要组成部分；从资产上说，物业管理直接经营的资产不输任何资产管理部门；从城市管理方面论，物业管理是现代化城市管理的重要一环，事关千家万户。可以说，小到一家一户，大到社会、经济与环境，物业管理在其中都起着举足轻重的作用。

目前我国物业管理行业年营收规模超过 5000 亿元，公司正争先启动上市计划。新三板目前拥有国内最多的物业上市公司，这些年轻的、成长能力强的公司将在新三板市场的孕育下不断成长。我国物业管理产业也将继续深化向现代服务业的转型，未来将形成一批更具规模化、集约化、专业化的现代物业管理商。

■ 公司评级体系

收益评级:

- 买入 — 未来 6 个月的投资收益率领先沪深 300 指数 15%以上;
- 增持 — 未来 6 个月的投资收益率领先沪深 300 指数 5%至 15%;
- 中性 — 未来 6 个月的投资收益率与沪深 300 指数的变动幅度相差-5%至 5%;
- 减持 — 未来 6 个月的投资收益率落后沪深 300 指数 5%至 15%;
- 卖出 — 未来 6 个月的投资收益率落后沪深 300 指数 15%以上;

风险评级:

- A — 正常风险, 未来 6 个月投资收益率的波动小于等于沪深 300 指数波动;
- B — 较高风险, 未来 6 个月投资收益率的波动大于沪深 300 指数波动;

■ 分析师声明

诸海滨声明, 本人具有中国证券业协会授予的证券投资咨询执业资格, 勤勉尽责、诚实守信。本人对本报告的内容和观点负责, 保证信息来源合法合规、研究方法专业审慎、研究观点独立公正、分析结论具有合理依据, 特此声明。

■ 本公司具备证券投资咨询业务资格的说明

安信证券股份有限公司(以下简称“本公司”)经中国证券监督管理委员会核准, 取得证券投资咨询业务许可。本公司及其投资咨询人员可以为证券投资人或客户提供证券投资分析、预测或者建议等直接或间接的有偿咨询服务。发布证券研究报告, 是证券投资咨询业务的一种基本形式, 本公司可以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, 并向本公司的客户发布。

■ 免责声明

本报告仅供安信证券股份有限公司(以下简称“本公司”)的客户使用。本公司不会因为任何机构或个人接收到本报告而视其为本公司的当然客户。

本报告基于已公开的资料或信息撰写, 但本公司不保证该等信息及资料的完整性、准确性。本报告所载的信息、资料、建议及推测仅反映本公司于本报告发布当日的判断, 本报告中的证券或投资标的价格、价值及投资带来的收入可能会波动。在不同时期, 本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。本公司不保证本报告所含信息及资料保持在最新状态, 本公司将随时补充、更新和修订有关信息及资料, 但不保证及时公开发布。同时, 本公司有权对本报告所含信息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。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, 如有需要, 客户可以向本公司投资顾问进一步咨询。

在法律许可的情况下, 本公司及所属关联机构可能会持有报告中提到的公司所发行的证券或期权并进行证券或期权交易, 也可能为这些公司提供或者争取提供投资银行、财务顾问或者金融产品等相关服务, 提请客户充分注意。客户不应将本报告为作出其投资决策的惟一参考因素, 亦不应认为本报告可以取代客户自身的投资判断与决策。在任何情况下, 本报告中的信息或所表述的意见均不构成对任何人的投资建议, 无论是否已经明示或暗示, 本报告不能作为道义的、责任的和法律的依据或者凭证。在任何情况下, 本公司亦不对任何人因使用本报告中的任何内容所引致的任何损失负任何责任。

本报告版权仅为本公司所有, 未经事先书面许可, 任何机构和个人不得以任何形式翻版、复制、发表、转发或引用本报告的任何部分。如征得本公司同意进行引用、刊发的, 需在允许的范围内使用, 并注明出处为“安信证券股份有限公司研究中心”, 且不得对本报告进行任何有悖原意的引用、删节和修改。

安信证券股份有限公司对本声明条款具有惟一修改权和最终解释权。

■ 销售联系人

上海联系人	孟硕丰	021-68766287	mengsf@essence.com.cn
	侯海霞	021-68763563	houhx@essence.com.cn
	梁涛	021-68766067	liangtao@essence.com.cn
	潘艳	021-68766516	panyan@essence.com.cn
	朱贤	021-68765293	zhuxian@essence.com.cn
北京联系人	许敏	021-68762965	xumin@essence.com.cn
	温鹏	010-59113570	wenpeng@essence.com.cn
	李倩	010-59113575	liqian1@essence.com.cn
	周蓉	010-59113563	zhourong@essence.com.cn
	张莹	010-59113571	zhangying1@essence.com.cn
深圳联系人	胡珍	0755-82558073	huzhen@essence.com.cn
	范洪群	0755-82558087	fanhq@essence.com.cn
	孟昊琳	0755-82558045	menghl@essence.com.cn
	张青		zhangqing2@essence.com.cn
	邓欣		dengxin@essence.com.cn

安信证券研究中心

深圳市

地址：深圳市福田区深南大道 2008 号中国凤凰大厦 1 栋 7 层

邮编：518026

上海市

地址：上海市浦东新区世纪大道 1589 号长泰国际金融大厦 16 层

邮编：200123

北京市

地址：北京市西城区金融大街 5 号新盛大厦 B 座 19 层

邮编：100034

