**物业个股分析**

**课题标的**

1、央国企和未暴雷民企

2669.HK中海物业、6049.HK保利物业、2869.HK绿城服务、3316.HK滨江服务、1755.HK新城悦服务

2、暴雷民企

6098.HK碧桂园服务、1516.HK融创服务、9666.HK金科服务、1995.HK永升服务、3319.HK雅生活服务

**数据分析**

**1、资产负债表**

资产包括类现金、存货、贸易及其他应收、无形资产、合约资产等，及其历史减值情况，负债包括贸易及其他应付、合约负债等

①资产是否有减值可能-贸易及其他应收款、无形资产、合约资产等

②物业管理服务收缴率-贸易及其他应收款

③关联方欠款-贸易及其他应收款

④并购情况-无形资产（客户关系、商誉）、合约资产

⑤类现金冗余情况

……

**绝对额大的科目、变化大的科目**

**2、利润表**

收入、收入构成（分不同业务）、收入增长（分不同业务）

毛利、毛利构成（分不同业务）、毛利率（分不同业务）

期间费用、期间费用率

减值情况

其他收益、支出情况

分红情况（股息绝对额、股利支付率、股息率、及其稳定性等）

①收入稳定性（物业管理服务>业主增值服务>非业主增值服务）

②收入增长性（历史增长数据、不同业务增长情况）

③盈利能力稳定性（毛利率、期间费用率变动情况）

④其他，减值情况、其他收益、支出情况

**3、现金流量表**

主要是经营活动产生的现金流量净额（能和资产负债表大致勾稽）

**4、经营数据**

合约面积、在管面积、合约面积增速、在管面积增速、合约面积/在管面积（成长性），按物业类型划分、按开发商类型划分（外拓能力）等

**5、关联交易（特别是出险民企）**

成长性、贸易及其他应收款可回收情况、掏空公司风险

**6、估值水平**