

# 碧桂園服務 (6098 HK)

## 對藍光嘉寶潛在收購可構成正面影響

我們認為，對藍光嘉寶的潛在收購 (2606 HK) 對公司具有積極意義，因為 1) 戰略方面，藍光嘉寶在西南地區的強大資源 (佔管理總面積的 60%) 能填補碧桂園服務地域佈局的空白 (僅佔公司 3%)。2) 財務方面，如假設 100% 股權收購，則該收購將使公司 2021/22 淨利潤提高 20%。此外，兩家公司盈利能力相近，利潤率攤薄的可能性較小。3) 估值方面，公司現價為 28 倍 2022 年預測市盈率，而藍光嘉寶為 5.4 倍。所以收購會帶來價值提升 4) 從資產負債表來看，碧桂園服務有足夠的現金來支援 100% 的股權收購。

- **最新消息：**公司和藍光嘉寶於 2 月 23 開市前日停止交易。據《經濟觀察報》報導，公司提議收購藍光，但並未透露總對價或要收購的股權比例。
- **戰略上 1+1>2：**截至 2020 年上半年，藍光嘉寶在管/合約面積為 8,990 萬/1.41 億平方米。此次收購會使公司 2021 年合約面積提升至 13 億平方米，進一步鞏固公司在市場上的領先地位。更重要的是，公司在西南地區滲透率較低 (僅佔管理總面積的 3%)，因此收購藍光嘉寶 (西南地區管理面積佔比 60%) 將有助於擴大覆蓋範圍。由於藍光嘉寶先前通過收並購進行了大規模擴張 (佔總管理面積的 44%)，有機會通過整合達到經營效率提升。
- **我們認為這對公司可能具有價值提升作用：**估值方面，公司現價為 28 倍 2022 年預測市盈率，而藍光嘉寶為 5.4 倍。此外由於兩家公司盈利能力相似，此次收購將使其 2021/22 年收益提高 20%/20%，而利潤攤薄很少。
- **資產負債表最多可以支援 100% 收購。**截至 2020 年上半年，公司擁有現金 99 億元人民幣，我們預計 2020 年底將增至 100 億元人民幣以上。這足以支付以 30% 溢價收購藍光嘉寶 100% 的股份，相當於人民幣 73 億元。待正式宣佈之前，我們不排除部分收購的可能性，這可能會為與增值服務相關的收購騰出更多現金。
- **行業影響：**未來可能有更多類似收並購出現，因為 1) 小型物管公司正在失去市場份額 (即使是前 30-50 名)。2) 母公司銷售放緩，面積競爭加劇。3) 大型和小型公司之間的估值差距加大 (差距高達 10-20 倍)。我們將來可能會看到更多缺乏母公司支持的小型公司被收購。

### 財務資料

(截至 12 月 31 日)	FY18A	FY19A	FY20E	FY21E	FY22E
營業收入 (百萬元人民幣)	3,377	5,127	16,680	22,361	29,790
同比增長 (%)	91.8	51.8	72.9	34.1	33.2
淨收入 (百萬元人民幣)	801	1,231	2,417	4,143	5,440
每股盈利 (元人民幣)	0.37	0.63	0.89	1.53	2.01
每股盈利變動 (%)	77.1	48.9	42.2	71.4	31.3
市場預測每股盈利 (元人民幣)	N.A.	N.A.	0.91	1.28	1.75
市盈率 (倍)	61.3	41.2	62.4	36.4	27.7
市帳率 (倍)	12.0	11.4	26.0	16.8	11.4
股息率 (%)	0.8	1.2	0.4	0.7	0.9
權益收益率 (%)	14.8	19.9	33.6	40.2	37.8
淨負債比率 (%)	淨現金	淨現金	淨現金	淨現金	淨現金

資料來源：公司、彭博及招銀國際證券預測

### 買入 (維持)

目標價	HK\$84.60
(此前目標價)	HK\$84.60)
潛在升幅	+26.3%
當前股價	HK\$67.00

### 中國物業服務行業

#### 曾展

(852) 3916 3727

jeffreyzeng@cmbi.com.hk

#### 李博文

(852) 3657 6239

bowenli@cmbi.com.hk

#### 公司資料

市值(百萬港元)	197.153
3 月平均流通量 (百萬港元)	606.50
52 周內股價高/低 (港元)	71.45/23.95
總股本 (百萬)	2,932

資料來源：彭博

#### 股東結構

Yang Huiyan	49.5%
Ping An Insurance	8.3%
自由流通	42.2%

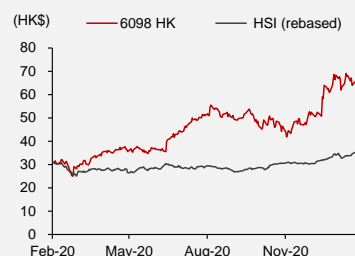
資料來源：港交所

#### 股價表現

	絕對回報	相對回報
1-月	-1.9%	-4.7%
3-月	44.2%	25.8%
6-月	31.5%	8.9%
12-月	109.4%	88.6%

資料來源：彭博

#### 股份表現



資料來源：彭博

審計師：羅兵咸永道

## 免責聲明及披露

### 分析員聲明

負責撰寫本報告的全部或部分內容之分析員，就本報告所提及的證券及其發行人做出以下聲明：（1）發表於本報告的觀點準確地反映有關於他們個人對所提及的證券及其發行人的觀點；（2）他們的薪酬在過往、現在和將來與發表在報告上的觀點並無直接或間接關係。

此外，分析員確認，無論是他們本人還是他們的關聯人士（按香港證券及期貨事務監察委員會操作守則的相關定義）（1）並沒有在發表研究報告30日前處置或買賣該等證券；（2）不會在發表報告3個工作日內處置或買賣本報告中提及的該等證券；（3）沒有在有關香港上市公司內任職高級人員；（4）並沒有持有有關證券的任何權益。

### 招銀國際證券投資評級

買入	: 股價於未來12個月的潛在漲幅超過15%
持有	: 股價於未來12個月的潛在變幅在-10%至+15%之間
賣出	: 股價於未來12個月的潛在跌幅超過10%
未評級	: 招銀國際證券並未給予投資評級

### 招銀國際證券行業投資評級

優於大市	: 行業股價於未來12個月預期表現跑贏大市指標
同步大市	: 行業股價於未來12個月預期表現與大市指標相若
落後大市	: 行業股價於未來12個月預期表現跑輸大市指標

### 招銀國際證券有限公司

地址: 香港中環花園道3號冠君大廈45樓

電話: (852) 3900 0888

傳真: (852) 3900 0800

招銀國際證券有限公司(“招銀國際證券”)為招銀國際金融有限公司之全資附屬公司(招銀國際金融有限公司為招商銀行之全資附屬公司)

### 重要披露

本報告內所提及的任何投資都可能涉及相當大的風險。報告所載資料可能不適合所有投資者。招銀國際證券不提供任何針對個人的投資建議。本報告沒有把任何人的投資目標、財務狀況和特殊需求考慮進去。而過去表現亦不代表未來的表現，實際情況可能和報告中所載的大不相同。本報告中所提及的投資價值或回報存在不確定性及難以保證，並可能會受目標資產表現以及其他市場因素影響。招銀國際證券建議投資者應該獨立評估投資和策略，並鼓勵投資者諮詢專業財務顧問以便作出投資決定。

本報告包含的任何資訊由招銀國際證券編寫，僅為本公司及其關聯機構的特定客戶和其他專業人士提供的參考資料。報告中的資訊或所表達的意見皆不可作為或被視為證券出售要約或證券買賣的邀請，亦不構成任何投資、法律、會計或稅務方面的最終操作建議，本公司及其雇員不就報告中的內容對最終操作建議作出任何擔保。我們不對因依賴本報告所載資料採取任何行動而引致之任何直接或間接的錯誤、疏忽、違約、不謹慎或各類損失或損害承擔任何的法律責任。任何使用本報告資訊所作的投資決定完全由投資者自己承擔風險。

本報告基於我們認為可靠且已經公開的資訊，我們力求但不擔保這些資訊的準確性、有效性和完整性。本報告中的資料、意見、預測均反映報告初次公開發佈時的判斷，可能會隨時調整，且不承諾作出任何相關變更的通知。本公司可發佈其它與本報告所載資料及/或結論不一致的報告。這些報告均反映報告編寫時不同的假設、觀點及分析方法。客戶應該小心注意本報告中所提及的前瞻性預測和實際情況可能有顯著區別，唯我們已合理、謹慎地確保預測所用的假設基礎是公平、合理。招銀國際證券可能採取與報告中建議及/或觀點不一致的立場或投資決定。

本公司或其附屬關聯機構可能持有報告中提到的公司所發行的證券頭寸並不時自行及/或代表其客戶進行交易或持有該等證券的權益，還可能與這些公司具有其他投資銀行相關業務聯繫。因此，投資者應注意本報告可能存在的客觀性及利益衝突的情況，本公司將不會承擔任何責任。本報告版權僅為本公司所有，任何機構或個人於未經本公司書面授權的情況下，不得以任何形式翻版、複製、轉售、轉發及或向特定讀者以外的人士傳閱，否則有可能觸犯相關證券法規。

如需索取更多有關證券的資訊，請與我們聯絡。

#### 對於接收此份報告的英國投資者

本報告僅提供給符合(I)不時修訂之英國2000年金融服務及市場法令2005年(金融推廣)令(“金融服務令”)第19(5)條之人士及(II)屬金融服務令第49(2)(a)至(d)條(高淨值公司或非公司社團等)之機構人士，未經招銀國際證券書面授權不得提供給其他任何人。

#### 對於接收此份報告的美國投資者

招銀國際證券不是在美國的註冊經紀交易商。因此，招銀國際證券不受美國就有關研究報告準備和研究分析員獨立性的規則的約束。負責撰寫本報告的全部或部分內容之分析員，未在美國金融業監管局(“FINRA”)註冊或獲得研究分析師的資格。分析員不受旨在確保分析師不受可能影響研究報告可靠性的潛在利益衝突的相關FINRA規則的限制。本報告僅提供給美國1934年證券交易法(經修訂)規則15a-6定義的“主要機構投資者”，不得提供給其他任何個人。接收本報告之行為即表明同意接受協議不得將本報告分發或提供給任何其他人。接收本報告的美國收件人如想根據本報告中提供的資訊進行任何買賣證券交易，都應僅通過美國註冊的經紀交易商來進行交易。

#### 對於在新加坡的收件人

本報告由CMBI(Singapore)Pte.Limited(CMBISG)(公司註冊號201731928D)在新加坡分發。CMBISG是在《財務顧問法案》(新加坡法例第110章)下所界定，並由新加坡金融管理局監管的豁免財務顧問公司。CMBISG可根據《財務顧問條例》第32C條下的安排分發其各自的外國實體，附屬機構或其他外國研究機構編寫的報告。如果報告在新加坡分發給非《證券期貨法案》(新加坡法例第289章)所定義的認可投資者，專家投資者或機構投資者，則CMBISG僅會在法律要求的範圍內對這些人士就報告內容承擔法律責任。新加坡的收件人應致電(+65 6350 4400)聯繫CMBISG，以瞭解由本報告引起或與之相關的事宜。