

新城悅服務 (1755 HK)

2020 淨利潤增長 >50%; 協力廠商外拓和增值服務促進估值修復

2月4日收盤後公司發佈盈喜，2020年淨利潤同比增長超50%，符合市場預期。但我們認為公司增值服務表現亮眼，全年實際盈利或將更高，達4.5億元（同比增長60%）。目前，公司股價相當於16倍2022年市盈率，低於行業龍頭的25倍以上估值，但兩個因素可驅動估值修復：1）協力廠商外拓：預計未來新增在管面積中40%來自協力廠商（高於30%的行業平均水準），以消除市場關於母公司銷售放緩的疑慮；2）增值服務快速增長，對收入貢獻更高（從2019年9%，到2020年13%，接近行業平均水準15-17%）。因此我們維持買入評級。催化劑：納入港股通（將於2月26日公佈）；2020年業績超預期。

- **通過提高協力廠商外拓能力，支持長期高速增長。**公司過去主要依賴母公司提供在管面積（約70%來自母公司）。從2020年開始，公司試圖通過增加外拓團隊激勵計畫（投標獲得面積第一年淨利潤的20-30%），加速協力廠商外拓，追趕行業龍頭。2020年外拓方面的努力始見成效，預計新增在管面積中協力廠商佔比從前幾年的20%提升至40%，已超越行業平均水準30%，逐步接近行業龍頭永升的60%。良好的外拓成績將消除外界對其母公司銷售放緩的擔憂，並支持其長期增長。截至2020年底，在管面積同比增長66%，儲備/在管面積比為100%，均居行業前列。
- **在管面積擴張和新服務有助增值服務超預期。**如上所述，公司快速擴張在管面積將有助於擴大居民基礎，從而促進增值服務增長。此外，公司還將嘗試餐飲和電梯維護（公司與高端電梯服務商簽訂合同，收取傭金）等新服務，以提高盈利水準。展望未來，我們預計2019-22年增值服務複合年增長率將達56%，收入貢獻將提升至13%，與行業水準持平。
- **此外，港股通有望成為另一個催化劑。**公司過去一年市值達到50億港元標準，被納入港股通可能性很大。
- **當前估值16倍2022年預測市盈率，頗具吸引力。**目前，公司股價相當於16倍2022年預測市盈率，低於22-25倍的行業平均水準。我們相信，其不斷改善的協力廠商外拓和增值服務潛力，將有助於縮小與行業龍頭的差距，重申買入評級。

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)	1,173	2,024	3,086	4,308	5,485
同比增長(%)	35.4	72.5	52.5	39.6	27.3
淨收入(百萬元人民幣)	152	282	448	633	805
每股盈利(元人民幣)	0.24	0.34	0.55	0.77	0.98
每股盈利變動(%)	N.A.	42.9	58.8	41.3	27.2
市場預測每股盈利(元人民幣)	0.24	0.34	0.51	0.78	1.14
市盈率(倍)	N.A.	45.9	28.9	20.4	16.1
市帳率(倍)	N.A.	13.5	10.9	7.5	3.5
股息率(%)	N.A.	1.1	1.6	2.2	2.8
權益收益率(%)	17.8	30.5	39.8	39.1	35.5
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\$29.5
(此前目標價)	HK\$29.5)
潛在升幅	+54.5%
當前股價	HK\$19.1

中國物業服務行業

李博文

(852) 3657 6239
bowenli@cmbi.com.hk

曾展

(852) 3916 3727
jeffreyzeng@cmbi.com.hk

公司資料

市值(百萬港元)	15,681
3月平均流通量(百萬港元)	45.76
52周內股價高/低(港元)	27.65/10.80
總股本(百萬)	821

資料來源：彭博

股東結構

Wang Zhenhua	73.2%
自由流通	26.8%

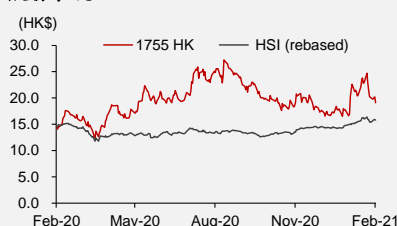
資料來源：港交所

股價表現

	絕對回報	相對回報
1-月	13.7%	5.7%
3-月	9.3%	-7.0%
6-月	-19.5%	-32.8%

資料來源：彭博

股份表現



資料來源：彭博

審計師：普華永道

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。而過去的表现亦不代表未來的表现，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士。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《證券與期貨法案》（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。