

# 中國物業服務行業

## 加注板塊的好時機

物管板塊股價已從之前峰值回落 20% 以上，主要由於估值修正，與全球增長板塊的下行步調一致。隨著市場不確定性增加，我們認為行業估值的關鍵支撐已轉向增值服務和零售/租金增長，而在管面積的增長更多是防禦性驅動力。增值服務方面，我們繼續看好其潛力，該業務 2019-22 年複合年增長率或將達到 44%，利潤佔比達 35%。零售/租金方面，2021 年 1 月華潤置地租金同比增長 29%，這是一個非常積極的信號，在消費復蘇的背景下，2021 年上半年租金收入或將同比增長 60% 以上。行業目前估值為 17 倍 2022 年預測市盈率（2022 年淨利潤增長 30%，PEG 為 0.6），估值吸引，而現在是加注板塊的好時機。行業首選：碧桂園服務/永升生活服務和華潤萬象生活/寶龍商業/遠洋服務。

- **增值服務龍頭將獲得更多估值支持：**作為我們行業報告中的關鍵論點，我們認為 2020 年業績中增值服務的發展值得關注。其背後的原因是，由於增長放緩和競爭激烈，建築面積不太可能繼續推動行業增長。相比之下，增值服務將是關鍵的增長引擎，因為 1) 5 到 10 倍的高增長潛力。目前，行業平均每管理面積增值服務僅為人民幣 4 元/平方米，而美國/日本領先公司（如 First Service/Nihon Housing）則為人民幣 50-56 元/平方米（儘管中外存在薪資差異）。2) 目前，零售、廣告和經紀等細分業務正處於高增長階段。我們仍然認為碧桂園服務將憑藉其在上游收購獲得的先發優勢而成為增值服務的領導者。最近，公司通過被收購的公司在其 APP 中啟動了健康保險計畫。
- **高端購物中心運營商仍然是消費復蘇的主要受益者：**由於 2021 年將是消費大年，我們重申對華潤置地等主要房企租金收入增長 30% 的預測，這將使其商管業務受益。華潤 1 月份的資料證明了這一點，儘管基數較高（同比增長 15%），但租金收入仍增長了 29%。隨著 2020 年上半年基數逐漸降低（同比-12%）並且零售額回升，2021 年上半年華潤置地的增長率或將更高（租金同比增長 60%）至人民幣 80 億元，從而使華潤萬象受益，後者可以分享租金收入/EBIT 利潤的 5%/10%。
- **港股通將於 3 月 15 日生效，這是主要的催化劑：**2 月 26 日，恆生指數宣佈將在港股通計畫中添加 8 家物管公司，並從 3 月 15 日起生效，我們認為南向資金將為華潤萬象（這是唯一的高端購物中心運營商）提供一定支援。關於近期南向淨流出的擔憂，我們認為這可能只會影響流入的規模，而不會影響流入的方向。
- **首次覆蓋和評級更改：**我們將保利物業與雅生活升級至持有，因為估值吸引。此外，我們看好遠洋服務高端商業運營潛力，首次覆蓋並給予買入評級。至於行業首選，我們繼續偏好碧桂園服務/永升生活服務（增值服務、收益可見度高）和華潤萬象/寶龍地產/遠洋服務（購物中心）。

優於大市（維持）

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

## 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。