

# 新城悅服務 (1755 HK)

## 成功的增值服務擴展為實現“三年三倍”盈利目標鋪路

得益於物業管理利潤率提高和增值服務的出色表現，公司業績穩健，淨利潤同比增長 60%，超過市場預期，並與我們預期相符。我們認為實現公司的三年總建築面積目標（1.8 億平方米新在管面積）需要在現有節奏上進一步加快協力廠商外拓，但盈利目標（淨利潤“三年三倍”）可借助增值服務實現。由於增值服務前景看好以及短期內面積擴張確定性高，我們將 2021/22 年盈利預測上調 8%/17%，並將目標價上調至 34.6 港元，對應 25 倍 2022 年預測市盈率。維持買入評級。

- 增值服務驅動 2020 年盈利超預期。** 收入同比增長 41.6% 至 28.66 億元人民幣，由於基本物業管理同比增長 48%，社區增值服務增長 183%，其他增長 10%。社區增值服務收入同比增長 182.6% 至 4.98 億元，佔收入的 17%，超出我們預期，這得益於零售服務加速，和新增餐飲及電梯業務。毛利率同比增長 1.1 個百分點至 30.7%，主要歸因於更高的物業管理效率，使部門毛利率從 2019 年的 28.5% 上升至 31.3%。淨利潤為 4.52 億元（同比增長 60%），超過市場預期，但與我們預期相符。公司宣佈每股派發股息人民幣 0.275 元，派息率為 50%（2019 年為 52%）。
- 依靠新鮮血液支援增值服務。** 2020 年，非週期性、非傳統增值（零售、餐飲、電梯）貢獻收入 1.87 億元（2019 年為 1,200 萬元），佔增值服務收入的 38%。公司通過以下方式進入這些服務領域：1) 收購誠悅時代，為非住宅租戶開放餐飲服務；2) 與三菱和日立的服務商組建合資企業以啟動電梯維護業務。在橫向擴展方面，公司走的路與碧桂園服務相似，並應享有類似的先發優勢，可以成為碧桂園服務之後的增值服務贏家。
- 公司指引收入和淨利潤“三年三倍”。** 在建築面積方面，公司計畫遵循母公司/並購/協力廠商投標的新合同收益按 30%/30%/40% 分配。公司目標是在未來三年中，每年平均新增 6,000/7,200 萬平方米的新在管/合約面積，到 2023 年達到 2.8 億/4.2 億平方米，其中 50% 管理面積來自協力廠商投標和並購（2020 年：40%）。至於盈利，公司指引收入和淨利潤在三年內翻三番（三年複合增長率為 44%）。根據我們估計，公司的三年總建築面積目標較激進，因為需要通過協力廠商投標獲得每年平均 2,800 萬平方米的合約面積（2020 年為 1,500 萬平方米），但鑒於 1 億平方米的儲備，到 2021 年實現 5,000 萬平方米管理面積的目標是可實現的，並且仍可以借助增值服務實現長期收益目標。
- 將目標價提高至 34.6 港元。** 由於對增值服務前景看好和短期內面積擴張確定性高，我們將 2021/22 年盈利預測上調 8%/17%，並將目標價上調至 34.6 港元，基於 25 倍 2022 年預測市盈率。維持買入評級。

### 財務資料

(截至 12 月 31 日)	FY18A	FY19A	FY20A	FY21E	FY22E
營業收入 (百萬元人民幣)	1,173	2,024	2,866	4,470	6,136
同比增長 (%)	35.4	72.5	41.6	55.9	37.3
淨收入 (百萬元人民幣)	152	282	452	682	943
每股盈利 (元人民幣)	0.24	0.34	0.55	0.83	1.15
每股盈利變動 (%)	不適用	42.9	60.4	50.7	38.4
市場預測每股盈利 (元人民幣)	0.24	0.34	0.53	0.80	1.17
市盈率 (倍)	N.A.	55.3	34.5	22.9	16.5
市帳率 (倍)	N.A.	16.3	12.9	9.0	6.4
股息率 (%)	N.A.	0.9	1.4	2.2	3.0
權益收益率 (%)	17.8	30.5	35.3	39.3	40.4
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\$34.60
(此前目標價)	HK\$29.50
潛在升幅	+51.3%
當前股價	HK\$22.90

### 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)	18,800
3 月平均流通量 (百萬港元)	61.60
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

王振華	73.2%
自由流通	26.8%

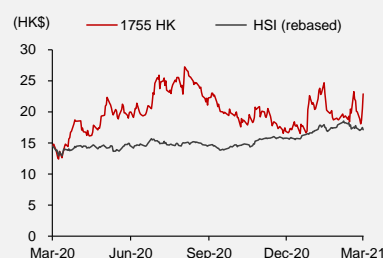
資料來源：港交所

#### 股價表現

	絕對回報	相對回報
1-月	9.5%	12.4%
3-月	21.7%	9.8%
6-月	-7.8%	-23.2%
12-月	4.1%	-11.8%

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。