

远洋服务 (6677 HK)

商业运营服务促进估值修复；首发买入

我们欣赏公司的高端购物中心和写字楼业务，鉴于母公司强大的储备（如颐堤港二期和武汉归元寺项目），到2022年将达到350万平方米。更重要的是，潜在的商业运营服务（类似于华润万象的开业前服务）可能会成为新的增长引擎，我们估计，到2022年，商业运营可贡献毛利润9%（假设租赁佣金为10%）。此外，通过潜在收购和增值服务提升，我们预计2019-22年盈利将以41%的复合增长率增长，达到5.84亿元人民币。首次覆盖，给予买入评级，目标价为7.13港元。

- **高端购物中心和写字楼可能会增加商业运营服务。**作为主要的高端购物中心和写字楼运营商之一，远洋集团目前拥有250万平方米商业区，包括北京颐堤港，成都太古里等项目。鉴于母公司不断投入诸如颐堤港二期和武汉归元寺等商业综合体，我们预计到2022年将再增加100万平方米的高端项目，将提供物业管理收入的25%。更重要的是，公司正在考虑增加商业运营，例如租赁和开业前服务。这类似于华润万象收取佣金的商业模式。如果我们假设租赁佣金为10%，那么2022年预计能带来1.47亿元人民币的收入（占总收入的4%）和9,500万元人民币的毛利润（9%）。鉴于我们对零售/租金恢复持乐观态度，商业运营可能会成为中长期的驱动因素。
- **到2021年，总合约面积将超1亿平方米（同比增长50%）：**我们预计公司今年将增加超过3,000万平方米的合约面积，其中母公司将支持20%，而80%将来自并购和第三方竞标。我们有信心公司将实现2021年2,000万平方米的并购目标，因为母公司拥有强大的网络和良好的并购记录（占土地收购的35%）。但是，鉴于市场给予收购的估值较低，公司需要对并购资产保持高度的选择性。
- **预计2019-22年的收入复合增长率为41%：**随着母公司支持、商业运营业务和并购的扩展，我们预计其2019-22年的收入复合年增长率将为28%。鉴于商业运营业务的高利润率，毛利润率预计到2022年将稳定增长至27.5%，从而支持其盈利增长，使其在2019-22年的复合增长率达到41%，至人民币5.84亿元。
- **首次覆盖，给予买入评级，目标价为7.13港元。**根据我们的计分卡，我们给予12倍2022年P/E，得出目标价为7.13港元/股。目前公司估值为7倍2022年市盈率，看来颇具吸引力。**催化剂：**商业运作的最新情况；管理激励计划。**风险：**建筑面积增长和并购扩张低于预期。

财务资料

(截至12月31日)	FY18A	FY19A	FY20E	FY21E	FY22E
营业收入(百万元人民币)	1,610	1,830	2,023	2,826	3,790
同比增长(%)	32.8	13.6	10.5	39.7	34.1
净收入(百万元人民币)	137	207	274	412	584
每股盈利(元人民币)	不适用	N.A.	0.23	0.35	0.49
每股盈利变动(%)	不适用	N.A.	N.A.	50.5	41.8
市场预测每股盈利(元人民币)	不适用	N.A.	0.25	0.35	0.47
市盈率(倍)	不适用	N.A.	14.5	9.7	6.8
市帐率(倍)	不适用	N.A.	1.5	1.5	1.3
股息率(%)	不适用	N.A.	2.8	4.1	5.9
权益收益率(%)	27.4	49.4	10.0	14.8	18.1
净负债比率(%)	净现金	452.4	482.1	净现金	净现金

资料来源：公司、彭博及招银国际证券预测

买入（首次覆盖）

目标价	HK\$7.13
潜在升幅	+76.0%
当前股价	HK\$4.05

中国物业服务行业

曾展

(852) 3916 3727

jeffreyzeng@cmbi.com.hk

李博文

(852) 3657 6239

bowenli@cmbi.com.hk

公司数据

市值(百万港元)	4,795
3月平均流通量(百万港元)	不适用
52周内股价高/低(港元)	5.87/4.01
总股本(百万)	1,184

资料来源：彭博

股东结构

远洋集团	67.6%
自由流通	22.4%

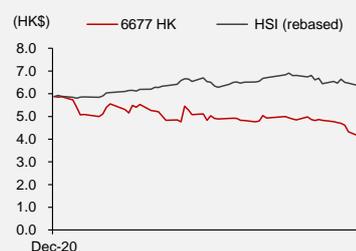
资料来源：港交所

股价表现

	绝对回报	相对回报
1-月	-13.4%	-11.1%
3-月	不适用	不适用
6-月	不适用	不适用
12-月	不适用	不适用

资料来源：彭博

股份表现



资料来源：彭博

审计师：普华永道

免责声明及披露

分析员声明

负责撰写本报告的全部或部分内容的分析员，就本报告所提及的证券及其发行人做出以下声明：（1）发表于本报告的观点准确地反映有关于他们个人对所提及的证券及其发行人的观点；（2）他们的薪酬在过往、现在和将来与发表在报告上的观点并无直接或间接关系。

此外，分析员确认，无论是他们本人还是他们的关联人士（按香港证券及期货事务监察委员会操作守则的相关定义）（1）并没有在发表研究报告30日前处置或买卖该等证券；（2）不会在发表报告3个工作日内处置或买卖本报告中提及的该等证券；（3）没有在有关香港上市公司内任职高级人员；（4）并没有持有有关证券的任何权益。

披露

招银国际证券或其关联机构曾在过去12个月内与本报告内所提及发行人有投资银行业务的关系。

招银国际证券投资评级

买入	: 股价于未来12个月的潜在涨幅超过15%
持有	: 股价于未来12个月的潜在变幅在-10%至+15%之间
卖出	: 股价于未来12个月的潜在跌幅超过10%
未评级	: 招银国际证券并未给予投资评级

招银国际证券行业投资评级

优于大市	: 行业股价于未来12个月预期表现跑赢大市指标
同步大市	: 行业股价于未来12个月预期表现与大市指标相若
落后大市	: 行业股价于未来12个月预期表现跑输大市指标

招银国际证券有限公司

地址: 香港中环花园道3号冠君大厦45楼

电话: (852) 3900 0888

传真: (852) 3900 0800

招银国际证券有限公司(“招银国际证券”)为招银国际金融有限公司之全资附属公司(招银国际金融有限公司为招商银行之全资附属公司)

重要披露

本报告内所提及的任何投资都可能涉及相当大的风险。报告所载数据可能不适合所有投资者。招银国际证券不提供任何针对个人的投资建议。本报告没有把任何人的投资目标、财务状况和特殊需求考虑进去。而过去的表现亦不代表未来的表现，实际情况可能和报告中所载的大不相同。本报告中所提及的投资价值或回报存在不确定性及难以保证，并可能会受目标资产表现以及其他市场因素影响。招银国际证券建议投资者应该独立评估投资和策略，并鼓励投资者咨询专业财务顾问以便作出投资决定。

本报告包含的任何信息由招银国际证券编写，仅为本公司及其关联机构的特定客户和其他专业人士提供的参考数据。报告中的信息或所表达的意见皆不可作为或被视为证券出售要约或证券买卖的邀请，亦不构成任何投资、法律、会计或税务方面的最终操作建议，本公司及其雇员不就报告中的内容对最终操作建议作出任何担保。我们不对因依赖本报告所载资料采取任何行动而引致之任何直接或间接的错误、疏忽、违约、不谨慎或各类损失或损害承担任何的法律法律责任。任何使用本报告信息所作的投资决定完全由投资者自己承担风险。

本报告基于我们认为可靠且已经公开的信息，我们力求但不担保这些信息的准确性、有效性和完整性。本报告中的资料、意见、预测均反映报告初次公开发布时的判断，可能会随时调整，且不承诺作出任何相关变更的通知。本公司可发布其它与本报告所载资料及/或结论不一致的报告。这些报告均反映报告编写时不同的假设、观点及分析方法。客户应该小心注意本报告中所提及的前瞻性预测和实际情况可能有显著区别，唯我们已合理、谨慎地确保预测所用的假设基础是公平、合理。招银国际证券可能采取与报告中建议及/或观点不一致的立场或投资决定。

本公司或其附属关联机构可能持有报告中提到的公司所发行的证券头寸并不时自行及/或代表其客户进行交易或持有该等证券的权益，还可能与这些公司具有其他投资银行相关业务联系。因此，投资者应注意本报告可能存在的客观性及利益冲突的情况，本公司将不会承担任何责任。本报告版权仅为本公司所有，任何机构或个人于未经本公司书面授权的情况下，不得以任何形式翻版、复制、转售、转发及或向特定读者以外的人士传阅，否则有可能触犯相关证券法规。

如需索取更多有关证券的信息，请与我们联系。

对于接收此份报告的英国投资者

本报告仅提供给符合(I)不时修订之英国2000年金融服务及市场法令2005年(金融推广)令(“金融服务令”)第19(5)条之人士及(II)属金融服务令第49(2)(a)至(d)条(高净值公司或非公司社团等)之机构人士，未经招银国际证券书面授权不得提供给其他任何人。

对于接收此份报告的美商投资者

招银国际证券不是在美国的注册经纪交易商。因此，招银国际证券不受美国就有研究报告准备和研究分析员独立性的规则的约束。负责撰写本报告的全部或部分内容的分析员，未在美国金融业监管局(“FINRA”)注册或获得研究分析师的资格。分析员不受旨在确保分析师不受可能影响研究报告可靠性的潜在利益冲突的相关FINRA规则的限制。本报告仅提供给美国1934年证券交易法(经修订)规则15a-6定义的“主要机构投资者”，不得提供给其他任何个人。接收本报告之行为即表明同意接受协议不得将本报告分发或提供给任何其他人士。接收本报告的美国收件人如想根据本报告中提供的信息进行任何买卖证券交易，都应仅通过美国注册的经纪交易商来进行交易。

对于在新加坡的收件人

本报告由CMBI(Singapore)Pte. Limited(CMBISG)(公司注册号201731928D)在新加坡分发。CMBISG是在《财务顾问法案》(新加坡法例第110章)下所界定，并由新加坡金融管理局监管的豁免财务顾问公司。CMBISG可根据《财务顾问条例》第32C条下的安排分发其各自的外国实体，附属机构或其他外国研究机构撰写的报告。如果报告在新加坡分发给非《证券与期货法案》(新加坡法例第289章)所定义的认可投资者，专家投资者或机构投资者，则CMBISG仅会在法律要求的范围内对这些人士就报告内容承担法律责任。新加坡的收件人应致电(+65 6350 4400)联系CMBISG，以了解由本报告引起或与之相关的事宜。