

Q1 业绩开门红，各业务平稳扩张

华泰研究

2023年4月21日 | 中国内地

季报点评

物业管理

投资评级(维持):

买入

目标价(人民币):

18.98

研究员	陈慎
SAC No. S0570519010002	chenshen@htsc.com
SFC No. BIO834	+(86) 21 2897 2228
研究员	刘璐
SAC No. S0570519070001	liulu015507@htsc.com
SFC No. BRD825	+(86) 21 2897 2218
研究员	林正衡
SAC No. S0570520090003	linzhengheng@htsc.com
SFC No. BRC046	+(86) 21 2897 2087
联系人	陈颖
SAC No. S0570122050022	chenying019881@htsc.com
	+(86) 755 8249 2388

23Q1 业绩开门红，维持“买入”评级

公司4月21日发布一季报，23Q1实现营收33.1亿元，同比+30%；归母净利润1.8亿元，同比+27%。我们维持23-25年EPS为0.73/0.88/1.05元的盈利预测。可比公司23年平均PE为20倍(Wind一致预期)，考虑到公司轻重资产分离、收并购持续取得进展，非住宅竞争壁垒突出，央企母公司经营稳健，我们认为合理23PE估值水平为26倍，目标价18.98元，维持“买入”评级。

规模扩张+收并购标的并表，23Q1 营收同比增速超过全年目标

23Q1 公司营收同比增速超越全年目标(+20%)，主要得益于经营规模扩大及新并表新中物业、汇勤物业。归母净利润同比增速略低于营收，主要因为毛利率同比-1.0pct至12.3%，但一定程度上被财务费用率的降低(同比-0.6pct至0.5%)抵消，这又是由于公司积极开展灵活存款产品提高利息收入，同时有息负债平均余额同比减少带来利息支出减少。

市拓金额平稳增长，商管规模持续扩大

物管业务方面，23Q1 公司新签年度合同额同比+10%至8.0亿元，在管项目较22年末+61个至1945个，在管面积达到3.15亿平；平台增值服务延续快速增长势头，到家汇交易额同比+51%至2.8亿元，上门清洗空调、家政保洁等到家服务取得良好成果；设施管理、建筑科技等专业增值服务中标多个第三方项目。资管业务方面，23Q1 公司新增4个受托管理招商蛇口的项目，在管项目数量达到57个，管理面积较22年末+45万平至338万平，商业运营规模持续扩大。

收并购和轻重资产分离持续取得突破，关联方企经营稳健

21年末以来，公司在收并购和轻重资产分离方面持续取得突破，陆续落地4个收并购项目，实现3个重资产子公司的剥离、天津项目退地，22年12月公告正在筹划另外7个重资产子公司的剥离。同时，控股股东招商蛇口(001979 CH)保持了行业领先的销售韧性和拿地强度，为公司未来发展奠定了良好基础。根据公司年报，公司23年营收目标为156亿元，同比+20%，在经济和地产回暖、减租消退的背景下，我们预计公司归母净利润能够实现更高的增速，收并购、轻重资产分离等重点事项也有望取得更多进展。

风险提示：疫情扰动，关联方企支持减弱，盈利能力下行，轻重资产分离不及预期，整合不及预期。

经营预测指标与估值

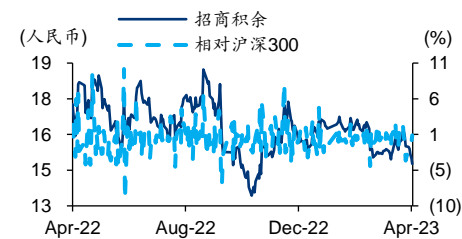
会计年度	2021	2022	2023E	2024E	2025E
营业收入(人民币百万)	10,591	13,024	15,599	18,301	21,457
+/-%	22.65	22.97	19.77	17.32	17.25
归属母公司净利润(人民币百万)	512.87	593.51	778.82	931.80	1,111
+/-%	17.86	15.72	31.22	19.64	19.22
EPS(人民币，最新摊薄)	0.48	0.56	0.73	0.88	1.05
ROE(%)	5.28	6.11	7.52	8.35	9.15
PE(倍)	30.54	26.39	20.11	16.81	14.10
PB(倍)	1.81	1.71	1.60	1.48	1.35
EV EBITDA(倍)	17.13	14.88	12.94	10.24	8.50

资料来源：公司公告、华泰研究预测

基本数据

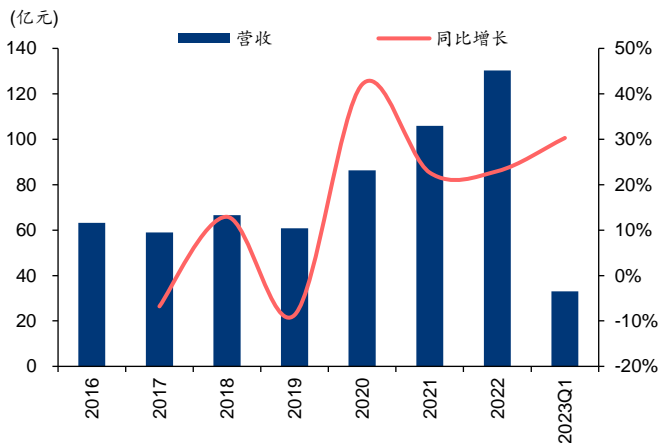
目标价(人民币)	18.98
收盘价(人民币 截至4月21日)	14.77
市值(人民币百万)	15,661
6个月平均日成交额(人民币百万)	84.65
52周价格范围(人民币)	13.43-18.73
BVPS(人民币)	8.80

股价走势图



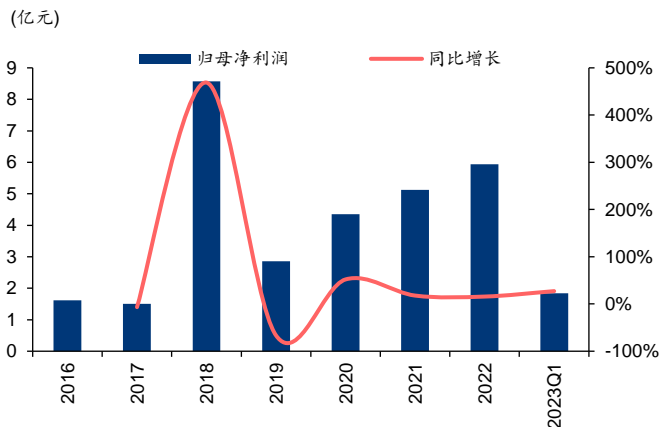
资料来源：Wind

图表1：公司营收和同比增速



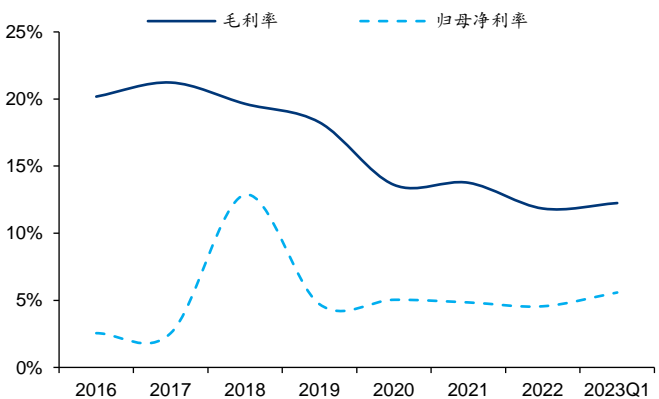
资料来源：公司公告，华泰研究

图表2：公司归母净利润和同比增速



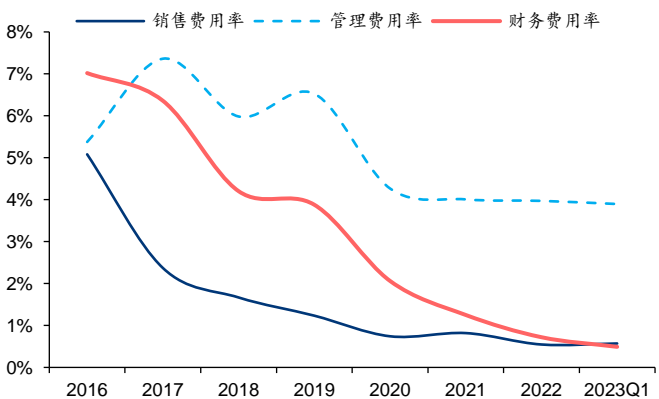
资料来源：公司公告，华泰研究

图表3：公司毛利率和归母净利率



资料来源：公司公告，华泰研究

图表4：公司期间费用率（不含研发费用）



资料来源：公司公告，华泰研究

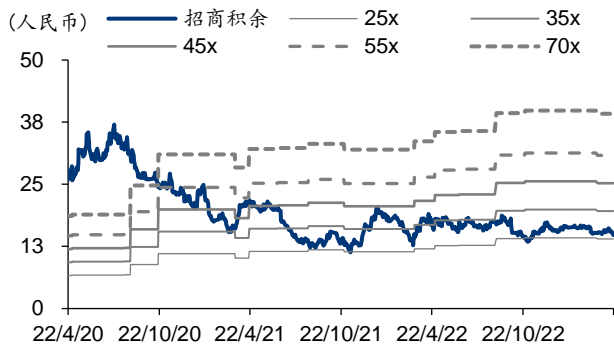
图表5：可比公司估值表

彭博代码	股票名称	总市值 (亿元)	收盘价 (港币)	EPS (元/港元)				P/E (倍)			
				2022A	2023E	2024E	2025E	2022A	2023E	2024E	2025E
6049 HK	保利物业	226.63	46.75	2.01	2.52	3.13	3.80	20.41	16.31	13.12	10.78
1209 HK	华润万象生活	831.86	41.60	0.97	1.25	1.57	1.92	37.75	29.31	23.31	19.00
002968 CH	新大正	43.44	18.96	0.82	1.21	1.62	2.00	23.12	15.66	11.73	9.48
	平均							27.10	20.43	16.05	13.09

注：盈利预测数据来自Wind一致预期，数据截至2023年4月21日

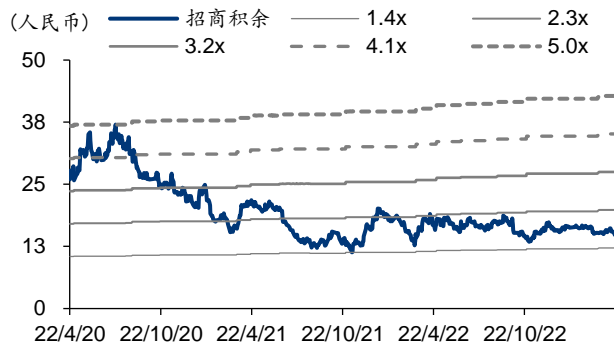
资料来源：Wind, Bloomberg, 华泰研究

图表6: 招商积余 PE-Bands



资料来源: Wind、华泰研究

图表7: 招商积余 PB-Bands



资料来源: Wind、华泰研究

风险提示

疫情发展不确定性。国内防控政策放开后,仍存在疫情反复、病毒变异的可能,可能影响公司项目拓展、增值服务和资管业务的开展、加大成本支出。

关联房企支持减弱的风险。尽管公司关联房企为头部央企,但受房地产市场波动拖累,关联房企交付给公司的项目数量仍可能明显减少,部分专业增值服务的开展也会受到影响。

盈利能力下行风险。物管市场竞争愈发激烈,可能影响市拓规模和利润率水平。公司物业管理和资产管理业务均属于劳动密集型行业,若无法通过提价、管理提效、科技赋能等手段对冲人工成本刚性上涨的影响,公司利润率将持续承压。

轻重资产分离不及预期。公司剩余房地产项目盈利能力一般,部分项目已计提存货跌价准备,若市场环境进一步恶化,公司可能继续计提存货跌价准备。此外,公司积极推进轻重资产分离,但受存量项目质量和房地产市场下行影响,处置进度存在不及预期的风险,也可能因为资产处置造成业绩波动。

收购整合风险。公司收并购标的存在整合不及预期的风险,可能影响标的存量项目的运营和增量项目的获取。

盈利预测

资产负债表

会计年度 (人民币百万)	2021	2022	2023E	2024E	2025E
流动资产	5,832	7,848	9,215	11,485	13,337
现金	2,060	3,167	3,793	5,046	5,867
应收账款	1,511	2,331	2,270	3,128	3,201
其他应收账款	652.49	923.94	964.16	1,251	1,346
预付账款	111.81	148.35	163.25	202.32	226.31
存货	1,390	1,164	1,882	1,699	2,502
其他流动资产	106.80	112.75	142.19	158.98	194.21
非流动资产	10,933	9,967	10,143	10,311	10,484
长期投资	50.06	67.66	80.28	94.17	109.45
固定投资	565.19	660.02	796.53	923.62	1,054
无形资产	21.05	30.45	32.08	34.10	33.85
其他非流动资产	10,297	9,209	9,234	9,259	9,287
资产总计	16,766	17,815	19,359	21,796	23,821
流动负债	4,605	5,415	6,009	7,344	8,030
短期借款	200.23	0.00	215.31	0.00	0.00
应付账款	1,041	1,704	1,569	2,278	2,235
其他流动负债	3,365	3,711	4,225	5,066	5,795
非流动负债	3,585	3,089	3,419	3,757	4,158
长期借款	624.00	742.50	634.00	515.50	387.00
其他非流动负债	2,961	2,347	2,785	3,241	3,771
负债合计	8,190	8,504	9,429	11,100	12,188
少数股东权益	(85.52)	161.31	128.85	90.00	43.70
股本	1,060	1,060	1,060	1,060	1,060
资本公积	3,068	3,068	3,068	3,068	3,068
留存公积	4,534	5,022	5,611	6,317	7,158
归属母公司股东权益	8,661	9,150	9,801	10,606	11,590
负债和股东权益	16,766	17,815	19,359	21,796	23,821

现金流量表

会计年度 (人民币百万)	2021	2022	2023E	2024E	2025E
经营活动现金	702.74	995.10	667.47	1,693	1,021
净利润	452.64	568.77	746.36	892.96	1,065
折旧摊销	102.49	113.94	84.15	99.87	118.45
财务费用	132.49	93.79	77.16	78.33	76.98
投资损失	(4.48)	(44.91)	(22.62)	(23.89)	(25.28)
营运资金变动	(93.24)	117.46	(306.23)	561.41	(309.28)
其他经营现金	112.84	146.05	88.67	84.59	95.12
投资活动现金	(294.42)	624.02	(230.16)	(235.84)	(256.02)
资本支出	(18.58)	(28.20)	(59.72)	(57.99)	(47.90)
长期投资	(4.56)	(6.58)	(12.62)	(13.89)	(15.28)
其他投资现金	(271.28)	658.81	(157.81)	(163.96)	(192.85)
筹资活动现金	(642.72)	(518.74)	(26.44)	10.39	56.36
短期借款	(160.17)	(200.23)	215.31	(215.31)	0.00
长期借款	(519.94)	118.50	(108.50)	(118.50)	(128.50)
普通股增加	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
资本公积增加	(13.16)	0.34	0.00	0.00	0.00
其他筹资现金	50.55	(437.36)	(133.25)	344.20	184.86
现金净增加额	(234.40)	1,100	410.87	1,468	820.89

资料来源:公司公告、华泰研究预测

利润表

会计年度 (人民币百万)	2021	2022	2023E	2024E	2025E
营业收入	10,591	13,024	15,599	18,301	21,457
营业成本	9,133	11,482	13,694	16,096	18,881
营业税金及附加	92.15	87.15	104.39	122.47	143.59
营业费用	86.73	71.17	85.24	100.00	117.25
管理费用	386.83	468.99	561.72	659.01	772.69
财务费用	132.49	93.79	77.16	78.33	76.98
资产减值损失	(110.34)	(69.03)	(62.39)	(36.60)	(42.91)
公允价值变动收益	106.70	(8.46)	0.00	0.00	1.00
投资净收益	4.48	44.91	22.62	23.89	25.28
营业利润	744.66	824.77	1,058	1,238	1,436
营业外收入	11.89	11.98	19.22	14.36	15.19
营业外支出	10.17	15.17	10.63	11.99	12.60
利润总额	746.37	821.58	1,066	1,240	1,439
所得税	293.73	252.81	319.87	347.26	374.03
净利润	452.64	568.77	746.36	892.96	1,065
少数股东损益	(60.23)	(24.74)	(32.47)	(38.84)	(46.31)
归属母公司净利润	512.87	593.51	778.82	931.80	1,111
EBITDA	967.66	1,018	1,150	1,327	1,527
EPS (人民币, 基本)	0.48	0.56	0.73	0.88	1.05

主要财务比率

会计年度 (%)	2021	2022	2023E	2024E	2025E
成长能力					
营业收入	22.65	22.97	19.77	17.32	17.25
营业利润	24.38	10.76	28.23	17.04	16.01
归属母公司净利润	17.86	15.72	31.22	19.64	19.22
获利能力 (%)					
毛利率	13.76	11.84	12.21	12.05	12.01
净利率	4.27	4.37	4.78	4.88	4.96
ROE	5.28	6.11	7.52	8.35	9.15
ROIC	24.87	24.13	25.21	35.97	37.02
偿债能力					
资产负债率 (%)	48.85	47.73	48.70	50.93	51.16
净负债比率 (%)	11.72	(7.30)	(9.19)	(20.23)	(23.42)
流动比率	1.27	1.45	1.53	1.56	1.66
速动比率	0.92	1.19	1.18	1.29	1.30
营运能力					
总资产周转率	0.64	0.75	0.84	0.89	0.94
应收账款周转率	8.04	6.78	6.78	6.78	6.78
应付账款周转率	10.06	8.37	8.37	8.37	8.37
每股指标 (人民币)					
每股收益(最新摊薄)	0.48	0.56	0.73	0.88	1.05
每股经营现金流(最新摊薄)	0.66	0.94	0.63	1.60	0.96
每股净资产(最新摊薄)	8.17	8.63	9.24	10.00	10.93
估值比率					
PE (倍)	30.54	26.39	20.11	16.81	14.10
PB (倍)	1.81	1.71	1.60	1.48	1.35
EV EBITDA (倍)	17.13	14.88	12.94	10.24	8.50

免责声明

分析师声明

本人, 陈慎、刘璐、林正衡, 兹证明本报告所表达的观点准确地反映了分析师对标的证券或发行人的个人意见; 彼以往、现在或未来并无就其研究报告所提供的具体建议或所表达的意见直接或间接收取任何报酬。

一般声明及披露

本报告由华泰证券股份有限公司(已具备中国证监会批准的证券投资咨询业务资格, 以下简称“本公司”)制作。本报告所载资料是仅供接收人的严格保密资料。本报告仅供本公司及其客户和其关联机构使用。本公司不因接收人收到本报告而视其为客户。

本报告基于本公司认为可靠的、已公开的信息编制, 但本公司及其关联机构(以下统称为“华泰”)对该等信息的准确性及完整性不作任何保证。

本报告所载的意见、评估及预测仅反映报告发布当日的观点和判断。在不同时期, 华泰可能会发出与本报告所载意见、评估及预测不一致的研究报告。同时, 本报告所指的证券或投资标的的价格、价值及投资收入可能会波动。以往表现并不能指引未来, 未来回报并不能得到保证, 并存在损失本金的可能。华泰不保证本报告所含信息保持在最新状态。华泰对本报告所含信息可在不发出通知的情形下做出修改, 投资者应当自行关注相应的更新或修改。

本公司不是 FINRA 的注册会员, 其研究分析师亦没有注册为 FINRA 的研究分析师/不具有 FINRA 分析师的注册资格。

华泰力求报告内容客观、公正, 但本报告所载的观点、结论和建议仅供参考, 不构成购买或出售所述证券的要约或招揽。该等观点、建议并未考虑到个别投资者的具体投资目的、财务状况以及特定需求, 在任何时候均不构成对客户私人投资建议。投资者应当充分考虑自身特定状况, 并完整理解和使用本报告内容, 不应视本报告为做出投资决策的唯一因素。对依据或者使用本报告所造成的一切后果, 华泰及作者均不承担任何法律责任。任何形式的分享证券投资收益或者分担证券投资损失的书面或口头承诺均为无效。

除非另行说明, 本报告中所引用的关于业绩的数据代表过往表现, 过往的业绩表现不应作为日后回报的预示。华泰不承诺也不保证任何预示的回报会得以实现, 分析中所做的预测可能是基于相应的假设, 任何假设的变化可能会显著影响所预测的回报。

华泰及作者在自身所知情的范围内, 与本报告所指的证券或投资标的不存在法律禁止的利害关系。在法律许可的情况下, 华泰可能会持有报告中提到的公司所发行的证券头寸并进行交易, 为该公司提供投资银行、财务顾问或者金融产品等相关服务或向该公司招揽业务。

华泰的销售人员、交易人员或其他专业人士可能会依据不同假设和标准、采用不同的分析方法而口头或书面发表与本报告意见及建议不一致的市场评论和/或交易观点。华泰没有将此意见及建议向报告所有接收者进行更新的义务。华泰的资产管理部门、自营部门以及其他投资业务部门可能独立做出与本报告中的意见或建议不一致的投资决策。投资者应当考虑到华泰及/或其相关人员可能存在影响本报告观点客观性的潜在利益冲突。投资者请勿将本报告视为投资或其他决定的唯一信赖依据。有关该方面的具体披露请参照本报告尾部。

本报告并非意图发送、发布给在当地法律或监管规则下不允许向其发送、发布的机构或人员, 也并非意图发送、发布给因可得到、使用本报告的行为而使华泰违反或受制于当地法律或监管规则的机构或人员。

本报告版权仅为本公司所有。未经本公司书面许可, 任何机构或个人不得以翻版、复制、发表、引用或再次分发他人(无论整份或部分)等任何形式侵犯本公司版权。如征得本公司同意进行引用、刊发的, 需在允许的范围内使用, 并需在使用前获取独立的法律意见, 以确定该引用、刊发符合当地适用法规的要求, 同时注明出处为“华泰证券研究所”, 且不得对本报告进行任何有悖原意的引用、删节和修改。本公司保留追究相关责任的权利。所有本报告中使用的商标、服务标记及标记均为本公司的商标、服务标记及标记。

中国香港

本报告由华泰证券股份有限公司制作, 在香港由华泰金融控股(香港)有限公司向符合《证券及期货条例》及其附属法律规定的机构投资者和专业投资者的客户进行分发。华泰金融控股(香港)有限公司受香港证券及期货事务监察委员会监管, 是华泰国际金融控股有限公司的全资子公司, 后者为华泰证券股份有限公司的全资子公司。在香港获得本报告的人员若有任何有关本报告的问题, 请与华泰金融控股(香港)有限公司联系。

香港-重要监管披露

- 华泰金融控股（香港）有限公司的雇员或其关联人士没有担任本报告中提及的公司或发行人的高级人员。
- 有关重要的披露信息，请参华泰金融控股（香港）有限公司的网页 https://www.htsc.com.hk/stock_disclosure 其他信息请参见下方“美国-重要监管披露”。

美国

在美国本报告由华泰证券（美国）有限公司向符合美国监管规定的机构投资者进行发表与分发。华泰证券（美国）有限公司是美国注册经纪商和美国金融业监管局（FINRA）的注册会员。对于其在美国分发的研究报告，华泰证券（美国）有限公司根据《1934年证券交易法》（修订版）第15a-6条规定以及美国证券交易委员会人员解释，对本研究报告内容负责。华泰证券（美国）有限公司联营公司的分析师不具有美国金融监管（FINRA）分析师的注册资格，可能不属于华泰证券（美国）有限公司的关联人员，因此可能不受FINRA关于分析师与标的公司沟通、公开露面和所持交易证券的限制。华泰证券（美国）有限公司是华泰国际金融控股有限公司的全资子公司，后者为华泰证券股份有限公司的全资子公司。任何直接从华泰证券（美国）有限公司收到此报告并希望就本报告所述任何证券进行交易的人士，应通过华泰证券（美国）有限公司进行交易。

美国-重要监管披露

- 分析师陈慎、刘璐、林正衡本人及相关人士并不担任本报告所提及的标的证券或发行人的高级人员、董事或顾问。分析师及相关人士与本报告所提及的标的证券或发行人并无任何相关财务利益。本披露中所提及的“相关人士”包括FINRA定义下分析师的家庭成员。分析师根据华泰证券的整体收入和盈利能力获得薪酬，包括源自公司投资银行业务的收入。
- 华泰证券股份有限公司、其子公司和/或其联营公司，及/或不时会以自身或代理形式向客户出售及购买华泰证券研究所覆盖公司的证券/衍生工具，包括股票及债券（包括衍生品）华泰证券研究所覆盖公司的证券/衍生工具，包括股票及债券（包括衍生品）。
- 华泰证券股份有限公司、其子公司和/或其联营公司，及/或其高级管理层、董事和雇员可能会持有本报告中所提到的任何证券（或任何相关投资）头寸，并可能不时进行增持或减持该证券（或投资）。因此，投资者应该意识到可能存在利益冲突。

评级说明

投资评级基于分析师对报告发布日后6至12个月内行业或公司回报潜力（含此期间的股息回报）相对基准表现的预期（A股市场基准为沪深300指数，香港市场基准为恒生指数，美国市场基准为标普500指数），具体如下：

行业评级

- 增持：**预计行业股票指数超越基准
- 中性：**预计行业股票指数基本与基准持平
- 减持：**预计行业股票指数明显弱于基准

公司评级

- 买入：**预计股价超越基准15%以上
- 增持：**预计股价超越基准5%~15%
- 持有：**预计股价相对基准波动在-15%~5%之间
- 卖出：**预计股价弱于基准15%以上
- 暂停评级：**已暂停评级、目标价及预测，以遵守适用法规及/或公司政策
- 无评级：**股票不在常规研究覆盖范围内。投资者不应期待华泰提供该等证券及/或公司相关的持续或补充信息

**法律实体披露**

中国: 华泰证券股份有限公司具有中国证监会核准的“证券投资咨询”业务资格, 经营许可证编号为: 91320000704041011J

香港: 华泰金融控股(香港)有限公司具有香港证监会核准的“就证券提供意见”业务资格, 经营许可证编号为: AOK809

美国: 华泰证券(美国)有限公司为美国金融业监管局(FINRA)成员, 具有在美国开展经纪交易商业业务的资格, 经营业务许可编号为: CRD#:298809/SEC#:8-70231

华泰证券股份有限公司**南京**

南京市建邺区江东中路228号华泰证券广场1号楼/邮政编码: 210019

电话: 86 25 83389999/传真: 86 25 83387521

电子邮件: ht-rd@htsc.com

深圳

深圳市福田区益田路5999号基金大厦10楼/邮政编码: 518017

电话: 86 755 82493932/传真: 86 755 82492062

电子邮件: ht-rd@htsc.com

北京

北京市西城区太平桥大街丰盛胡同28号太平洋保险大厦A座18层/

邮政编码: 100032

电话: 86 10 63211166/传真: 86 10 63211275

电子邮件: ht-rd@htsc.com

上海

上海市浦东新区东方路18号保利广场E栋23楼/邮政编码: 200120

电话: 86 21 28972098/传真: 86 21 28972068

电子邮件: ht-rd@htsc.com

华泰金融控股(香港)有限公司

香港中环皇后大道中99号中环中心58楼5808-12室

电话: +852-3658-6000/传真: +852-2169-0770

电子邮件: research@htsc.com

<http://www.htsc.com.hk>

华泰证券(美国)有限公司

美国纽约公园大道280号21楼东(纽约10017)

电话: +212-763-8160/传真: +917-725-9702

电子邮件: Huatai@htsc-us.com

<http://www.htsc-us.com>

©版权所有2023年华泰证券股份有限公司