

2020年12月08日

房地产 | 物业管理和服务

强烈推荐（上调）

业绩增长强劲依旧，股价回调迎买入时机

目标股价：18.08 港元

当前股价：13.94 港元

永升生活服务 01995.HK

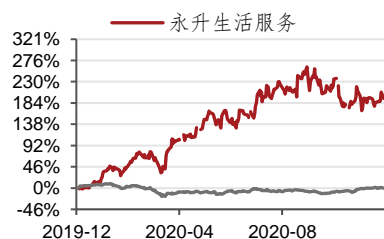
基础数据

| | |
|---------------------------------------|----------|
| 总市值（百万港元） | 23,285.4 |
| 企业价值（百万港元） | 20,137.9 |
| 账面价值（百万港元） | 3,091.4 |
| 发行股份（百万股） | 1,670.4 |
| 公众持股比例（%） | 43.63 |
| 近3月平均日交易量（百万港元） | 111.81 |
| 主要股东持股比例（%） | |
| Sepctron Enterprise Limited | 24.35 |
| Elite Force Development Limited | 21.74 |
| Best Legend Development (PTC) Limited | 10.28 |

股价表现（%）

| | 1M | 3M | 12M |
|-------------|----------|--------|--------|
| 相对表现 | -8.64 | -26.66 | 194.05 |
| 绝对表现 | -5.56 | -18.86 | 194.08 |
| 近12月最高价(港元) | 20-09-07 | 18.06 | |
| 近12月最低价(港元) | 19-12-16 | 4.60 | |

近一年股价走势图



数据来源：贝格数据，克而瑞证券

相关报告

- 1、《永升生活服务 01995.HK：规模高速增长，上半年业绩超预期》2020-09-07
- 2、《永升生活服务 01995.HK：2019年业绩超预期，业绩承诺持续兑现》2020-04-27

分析师 徐婵娟，CFA

执业证号：BOI213

852-25105555

sarah.xu@cricsec.com

分析师 李蒙，CFA

执业证号：APQ664

852-25105555

meng.li@cricsec.com

- 上调至强烈推荐评级，并维持目标价格 **18.08 港元/股**。近期物业板块股回调，我们就公司业务拓展情况与未来发展战略与公司管理层进行沟通，我们认为公司基本面保持良好、业务拓展节奏达到预期、未来发展战略清晰；我们持续看好公司前景，上调了 2020/2021 年的财务预测并维持 18.08 港元/股的目标价，相当于 68.9x 2020 年 PE 和 48.0x 2021 年 PE，并基于此上调评级至“强烈推荐”。
- 调高 2020 年收入预测至 **30.83 亿元**，净利润预测至 **3.95 亿元**。基于公司 2020H1 的良好业绩与 2020 年下半年的业务拓展情况，我们上调了对公司的预测。我们预计公司 2020 全年收入 30.83 亿元，归母净利润 3.95 亿元，分别同比增长 64.2%与 76.3%，较前次预测分别上调了 1.3%和 0.9%。预计 2020 年底在管面积将达到 1.00 亿方；合约面积将达到 1.70 亿方；分别较前次预测调高 5.3%与 7.3%。我们预计公司 2021 全年收入 45.89 亿元，归母净利润 5.66 亿元，分别同比增长 48.9%与 43.4%，较前次预测分别上调了 2.3%和 1.3%。预计 2021 年底在管面积将达到 1.38 亿方；合约面积将达到 2.27 亿方；分别较前次预测调高 5.3%与 6.8%。
- 卡位智慧城市服务，达成多项合作意向。2020 年以来，公司与乌兰察布市集宁区人民政府、江苏泗阳经济技术开发区、无锡市惠山国有控股集团、新沂市城市投资发展有限公司等多家单位签署合作协议，将在智慧城市服务领域，以物业管理、资产运营、市政养护、产业园管理、城市公建管理、老旧小区改造等为具体切入点，多方面展开合作。我们认为智慧城市服务将是公司、乃至整个物业板块的主要增长点之一，其广阔的市场将成为众多物业公司的争夺战场。公司与上述单位的成功签约与合作，成为其在智慧城市服务发力的良好开端，我们预期未来该业务板块将持续增长。
- 11 月 30 日，公告修订持续关联交易年度上限，公司与旭辉控股的持续关联交易年度上限从每年 3.5 亿人民币（2020-2022 年），上调到每年 4.8 亿人民币，提升 37.1%。2020 年原关联交易年度上限 3.5 亿元，截止到 9 月底实际产生关联交易 2.8 亿元，占比 80.1%；此次修订后，2020 全年关联交易金额将在限度内。
- 风险提示：第三方面积拓展不及预期，智慧城市服务盈利能力不及预期。

| 会计年度（百万元） | 2017 | 2018 | 2019 | 2020E | 2021E |
|--------------|--------|---------|---------|---------|---------|
| 主营收入 | 725.3 | 1,075.8 | 1,877.8 | 3,083.0 | 4,589.3 |
| 息税折旧摊销前利润 | 107.2 | 137.4 | 342.3 | 583.0 | 829.7 |
| 息税前利润 | 105.2 | 133.8 | 330.3 | 573.5 | 818.0 |
| 净利润 | 76.4 | 100.5 | 223.8 | 394.7 | 565.9 |
| 每股收益（港元） | 0.05 | 0.07 | 0.15 | 0.26 | 0.38 |
| 每股经营性现金流（港元） | 0.13 | 0.12 | 0.35 | 0.42 | 0.65 |
| 每股股息（港元） | NA | 0.02 | 0.04 | 0.08 | 0.11 |
| 每股资产净值（港元） | 0.17 | 0.64 | 0.84 | 2.00 | 2.33 |
| 市盈率（x） | 265.02 | 194.6 | 91.5 | 53.1 | 37.0 |
| 市现率（x） | 106.79 | 111.9 | 40.3 | 32.8 | 21.3 |
| 股息收益率（%） | NA | 0.2 | 0.3 | 0.6 | 0.8 |
| 市净率（x） | 82.80 | 21.7 | 16.7 | 7.0 | 6.0 |
| EV/Sales（x） | 24.15 | 15.7 | 9.4 | 5.9 | 3.9 |
| EV/EBITDA（x） | 163.50 | 123.1 | 51.8 | 31.1 | 21.8 |
| EV/EBIT（x） | 166.51 | 126.4 | 53.7 | 31.6 | 22.2 |

数据来源：公司公告，克而瑞证券研究院

敬请阅读末页的重要说明

公司财务数据

利润表

| 会计年度, 百万人民币 | 2017 | 2018 | 2019 | 2020E | 2021E |
|----------------|---------|---------|-----------|-----------|-----------|
| 营业收入 | 725.3 | 1,075.8 | 1,877.8 | 3,083.0 | 4,589.3 |
| 营业成本 | (542.4) | (766.8) | (1,322.4) | (2,145.5) | (3,242.0) |
| 毛利润 | 182.9 | 309.0 | 555.4 | 937.5 | 1,347.3 |
| 销售及管理费用 | (87.9) | (191.2) | (246.5) | (385.4) | (550.7) |
| 息税折旧摊销前利润 | 107.2 | 137.4 | 342.3 | 583.0 | 829.7 |
| 折旧与摊销 | (1.9) | (3.6) | (12.0) | (9.5) | (11.7) |
| 息税前利润 | 105.2 | 133.8 | 330.3 | 573.5 | 818.0 |
| 净利息费用 | 0.0 | (0.1) | (1.3) | (1.3) | (1.3) |
| 应占联营公司损益 | 0.6 | 9.0 | (0.4) | (0.4) | (0.4) |
| 非经常性收入/支出 | (0.9) | (0.9) | 0.0 | 0.0 | 0.0 |
| 税前利润 | 104.9 | 141.8 | 328.5 | 571.8 | 816.3 |
| 所得税 | (28.5) | (41.5) | (79.6) | (138.4) | (197.5) |
| 少数股东损益 | 0.0 | (0.3) | 25.1 | 38.7 | 52.8 |
| 归母净利润 | 76.4 | 100.5 | 223.8 | 394.7 | 565.9 |
| 股利 | 0.0 | (30.4) | (65.9) | (118.4) | (169.8) |
| 新增留存收益 | 76.4 | 70.2 | 157.9 | 276.3 | 396.1 |

核心业务数据

| 会计年度, 百万人民币 | 2017 | 2018 | 2019 | 2020E | 2021E |
|-----------------|---------|-----------|-----------|-----------|-----------|
| 在管面积(百万方) | 26.5 | 40.2 | 65.2 | 100.2 | 138.2 |
| 合约面积(百万方) | 33.4 | 65.6 | 110.6 | 170.1 | 227.1 |
| 物业管理收入占比(%) | 65.1 | 62.0 | 57.0 | 57.8 | 55.5 |
| 社区增值服务收入占比(%) | 15.2 | 18.4 | 25.7 | 22.5 | 24.1 |
| 非业主增值服务收入占比(%) | 19.7 | 19.6 | 17.3 | 19.7 | 20.4 |
| 第三方在管面积占比(%) | 50.1 | 63.6 | 72.9 | 75.9 | 76.7 |
| 毛利率(%) | 25.2 | 28.7 | 29.6 | 30.4 | 29.4 |
| 息税折旧摊销前利润率(%) | 14.8 | 12.8 | 18.2 | 18.9 | 18.1 |
| 经营性利润率(%) | 14.5 | 12.4 | 17.6 | 18.6 | 17.8 |
| 净利率(%) | 10.5 | 9.3 | 11.9 | 12.8 | 12.3 |
| ROE(%) | 31.2 | 11.2 | 19.5 | 13.7 | 17.0 |
| ROCE(%) | NA | NA | NA | NA | NA |
| ROA(%) | 10.9 | 6.7 | 9.0 | 8.4 | 9.5 |
| 流动比率(x) | 1.4 | 2.4 | 1.5 | 2.4 | 2.1 |
| 利息备付率(x EBITDA) | NA | 1,401.9 | 256.6 | 437.1 | 622.0 |
| 负债股权比率(%) | 0.0 | 0.0 | 0.0 | 0.0 | 0.0 |
| 净负债/(现金) | (438.2) | (1,150.8) | (1,283.6) | (3,111.7) | (3,788.7) |
| 净负债/股权(%) | (179.1) | (127.5) | (104.5) | (103.6) | (108.1) |

数据来源: 公司公告, 克而瑞证券研究院

资产负债表

| 会计年度, 百万人民币 | 2017 | 2018 | 2019 | 2020E | 2021E |
|----------------|-------|---------|---------|---------|---------|
| 现金及等价物 | 438.2 | 1,160.1 | 1,283.6 | 3,111.7 | 3,788.7 |
| 应收账款 | 121.5 | 162.0 | 342.0 | 617.7 | 919.4 |
| 存货 | 0.3 | 0.0 | 0.0 | 0.0 | 0.0 |
| 其他流动资产 | 57.2 | 61.7 | 182.3 | 182.9 | 272.3 |
| 流动资产 | 617.2 | 1,383.9 | 1,807.9 | 3,912.3 | 4,980.5 |
| 固定资产 | 14.6 | 27.0 | 62.4 | 77.9 | 96.2 |
| 其他长期资产 | 70.6 | 82.0 | 607.7 | 735.1 | 893.5 |
| 资产总计 | 702.4 | 1,492.9 | 2,478.1 | 4,725.4 | 5,970.2 |
| 短期借款 | 0.0 | 9.3 | 0.0 | 0.0 | 0.0 |
| 应付账款 | 36.7 | 71.8 | 284.6 | 443.9 | 594.7 |
| 其他流动负债 | 408.6 | 492.9 | 902.6 | 1,215.1 | 1,808.8 |
| 流动负债 | 445.3 | 574.0 | 1,187.2 | 1,659.0 | 2,403.5 |
| 长期借款 | 0.0 | 0.0 | 0.0 | 0.0 | 0.0 |
| 其他长期负债 | 12.3 | 16.2 | 63.0 | 63.0 | 63.0 |
| 负债总计 | 457.7 | 590.3 | 1,250.2 | 1,722.0 | 2,466.5 |
| 股本 | 0.0 | 13.3 | 13.6 | 13.6 | 13.6 |
| 留存收益 | 0.0 | 0.0 | 0.0 | 0.0 | 0.0 |
| 储备 | 244.7 | 885.6 | 1,134.3 | 2,871.1 | 3,318.6 |
| 少数股东权益 | 0.0 | 3.7 | 80.0 | 118.7 | 171.5 |
| 股东权益总计 | 244.7 | 902.6 | 1,227.9 | 3,003.4 | 3,503.7 |
| 负债和股东权益 | 702.4 | 1,492.9 | 2,478.1 | 4,725.4 | 5,970.2 |

现金流量表

| 会计年度, 百万人民币 | 2017 | 2018 | 2019 | 2020E | 2021E |
|----------------|--------|--------|---------|---------|---------|
| 息税折旧摊销前利润 | 107.2 | 137.4 | 342.3 | 583.0 | 829.7 |
| 营运资本变动 | 101.3 | 66.7 | 219.0 | 195.5 | 353.3 |
| 其他 | (18.7) | (29.3) | (52.6) | (140.2) | (199.3) |
| 经营活动现金流 | 189.7 | 174.8 | 508.7 | 638.4 | 983.8 |
| 资本支出 | (3.0) | (14.9) | (17.9) | (25.0) | (30.0) |
| 投资变动 | (27.6) | (0.5) | (277.5) | (127.4) | (158.4) |
| 其他 | (3.5) | 0.0 | (22.9) | 0.0 | 0.0 |
| 投资活动现金流 | (34.1) | (15.4) | (318.2) | (152.4) | (188.4) |
| 股权融资 | 10.4 | 578.2 | 56.3 | 1,408.0 | 0.0 |
| 债务融资 | 0.0 | 9.3 | (9.3) | 0.0 | 0.0 |
| 股息及其他筹资支出 | 19.8 | (24.9) | (130.0) | (65.9) | (118.4) |
| 筹资活动现金流 | 30.1 | 562.6 | (82.9) | 1,342.1 | (118.4) |
| 现金净增加额 | 185.7 | 721.9 | 107.6 | 1,828.1 | 677.0 |

表 1: 本次预测数据与前次预测数据 (2020 年 9 月 7 日) 对比

| 单位: 百万元 | 2019 | 新预测 | | 旧预测 | | 新旧预测对比 | |
|--------------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|
| | | 2020E | 2021E | 2020E | 2021E | 2020E | 2021E |
| 总收入 | 1,877.8 | 3,083.0 | 4,589.3 | 3,043.6 | 4,486.2 | 1.3% | 2.3% |
| 物业管理服务 | 1,070.0 | 1,782.3 | 2,548.6 | 1,742.9 | 2,445.5 | 2.3% | 4.2% |
| 对非业主的增值服务 | 324.6 | 607.3 | 935.0 | 607.3 | 935.0 | 0.0% | 0.0% |
| 社区增值服务 | 483.2 | 693.4 | 1,105.8 | 693.4 | 1,105.8 | 0.0% | 0.0% |
| 毛利润 | 555.4 | 937.5 | 1,347.3 | 928.1 | 1,325.2 | 1.0% | 1.7% |
| 毛利率 | 29.6% | 30.4% | 29.4% | 30.5% | 29.5% | -0.1ppt | -0.2ppt |
| 息税前利润 (EBIT) | 330.3 | 573.5 | 818.0 | 569.0 | 808.2 | 0.8% | 1.2% |
| 息税前利润率 | 17.6% | 18.6% | 17.8% | 18.7% | 18.0% | -0.1ppt | -0.2ppt |
| 归母净利润 | 223.8 | 394.7 | 565.9 | 391.3 | 558.5 | 0.9% | 1.3% |
| 归母净利率 | 11.9% | 12.8% | 12.3% | 12.9% | 12.4% | -0.1ppt | -0.1ppt |
| 在管面积 (百万方) | 65.15 | 100.15 | 138.15 | 95.15 | 131.15 | 5.3% | 5.3% |
| 合约面积 (百万方) | 110.56 | 170.06 | 227.06 | 158.56 | 212.56 | 7.3% | 6.8% |

数据来源: 公司公告, 克而瑞证券研究院

表 2: 公司 2019-2021E 利润表核心数据

| 单位: 百万元 | 2019 | 2020E | 2021E |
|---------|----------|----------|----------|
| 收入 | 1,877.8 | 3,083.0 | 4,589.3 |
| 成本 | -1,322.4 | -2,145.5 | -3,242.0 |
| 毛利润 | 555.4 | 937.5 | 1,347.3 |
| 毛利率 | 29.6% | 30.4% | 29.4% |
| 经营性费用 | -246.5 | -385.4 | -550.7 |
| 其他收入/支出 | 21.4 | 21.4 | 21.4 |
| 经营性利润 | 330.3 | 573.5 | 818.0 |
| 经营性利润率 | 17.6% | 18.6% | 17.8% |
| 财务费用/收入 | -1.3 | -1.3 | -1.3 |
| 所得税 | -79.6 | -138.4 | -197.5 |
| 少数股东权益 | 25.1 | 38.7 | 52.8 |
| 归母净利润 | 223.8 | 394.7 | 565.9 |
| 归母净利率 | 11.9% | 12.8% | 12.3% |

数据来源: 公司公告, 克而瑞证券研究院

表 3: 目标价格对应估值

| | PE | | PS | | PB | | EV/EBITDA | |
|----------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-----------|-------|
| 目标价每股 | 2020E | 2021E | 2020E | 2021E | 2020E | 2021E | 2020E | 2021E |
| 18.08 港元 | 68.9 | 48.0 | 8.8 | 5.9 | 9.4 | 8.2 | 41.3 | 28.2 |

数据来源: 克而瑞证券研究院

评级指南及免责声明

披露事项

本报告由克而瑞证券有限公司(“克而瑞”)编制。克而瑞及其子公司, 母公司和/或关联公司跟上述被研究公司及其子公司和/或关联公司有以下关系:

克而瑞及其子公司, 母公司和关联公司跟在该报告中提及过的公司及其子公司和/或关联公司有正常业务关系和/或股权关系。

分析师保证

负责制备本报告的分析师谨此保证:

本报告内所载意见谨反映分析师对调研目标公司/或相关证券的个人观点及意见;分析师的弥偿不会直接或间接地与其就调研报告或其他业务所发表的观点及意见有任何关系;分析师并不直接受其他业务部门监管, 除了向 CEO 直接汇报外, 分析师亦无须向其他业务主管汇报;分析师没有违反安静期的规定买卖调研目标公司证券;分析师及其联系人士并无受聘于调研目标公司;分析师及/或其联系人士并无拥有调研目标公司的任何财务权益。

克而瑞制定了政策和程序, 以识别和管理与其研究业务相关的任何潜在利益冲突。克而瑞的分析师及其他参与研究准备和传播的员工必须遵守该政策和程序, 并拥有独立于克而瑞业务的管理层之报告线。

在克而瑞内的不同业务线之间建立信息分隔程序 (Chinese Wall), 以确保任何机密和/或价格敏感信息得到适当的处理方式。

投资评级定义

公司短期评级

以报告日起 6 个月内, 公司股价的表现:

强烈推荐: 公司股价涨幅(复权后)超 20%以上

审慎推荐: 公司股价涨幅(复权后)介于 5-20%之间

中性: 公司股价变动幅度(复权后)介于±5%之间

回避: 公司股价跌幅(复权后)超 5%以上

免责声明

本报告由独立于上述被研究公司及其子公司和附属公司的作者编制。克而瑞证券有限公司(“克而瑞”)无权代表上述被研究公司, 其股东, 及其关联公司, 或与此有关的任何其他人士提供任何信息或陈述或保证。特别是, 本文所表达的意见, 估算和预测完全是本文作者的意见, 估计和推测, 而不是作为上述被研究公司, 其股东, 及其关联公司或任何其他人士或作为任何发售的管理人或承销商的意见, 估计和推测。

本报告基于其作者认为可靠的信息, 但克而瑞并未独立验证本报告的内容。本报告所述的事实, 以及其中所表达的意见, 估计, 预测和推测, 截至本报告日期, 如有变更, 恕不另行通知。对于本报告所含信息, 意见, 估计, 预测和推测的公正性, 准确性, 完整性或合理性, 不作任何明示或暗示的陈述或保证, 也不应依赖于这些信息, 意见, 估计, 预测和推测的公正性, 准确性, 完整性或合理性, 而且克而瑞证券有限公司, 上述被研究公司, 其股东, 或任何其他人士, 对于因使用本报告或其内容或与之相关的其他原因而造成的任何损失, 均不承担任何责任。

本报告不构成认购或购买任何证券的要约, 邀请或要约招揽或构成认购或购买任何证券的要约, 邀请或要约招揽的一部分, 本文作本报告中的任何内容均不构成任何合同或承诺的基础, 也不作为任何合同或承诺的依据。任何在任何发售中购买或认购证券的决定, 必须仅以招股说明书或公司发布的其他发售通函中包含的与该发售有关的信息为依据。

本报告对收件人严格保密。本报告仅供专业投资者参考, 不得以任何目的复制, 分发或直接或间接传递给任何其他人或全部或部分出版。本报告及任何副本均不得在美国, 加拿大或日本取得或传送, 也不得在美国, 加拿大或日本直接或间接分发或提供或传给任何美国人(根据 1933 年美国证券法修订版 S 条例的含义)。本报告在其他司法管辖区的分发可能受到法律的限制, 持有本报告的人应了解并遵守任何此类限制。接受本报告即表示您同意遵守上述指示。任何不遵守这些限制的行为可能构成违反美国或其他相关证券法。

本报告在香港只向专业投资者(定义见<证券及期货条例>(香港法律第 571 章)及在香港颁布的任何法规)以及不违反香港证券法的情况下分发。

本报告所载之意见, 估计, 预测和推测(如有)为我们截至本报告日期基于可能不准确或整的信息而作出的当前意见。在根据本报告中的任何意见采取任何行动之前, 客户应考虑该等意见是否适合其特定情况, 并在必要时寻求专业建议。

预测, 推测和估值纯属猜测, 且取决于一些偶发事件。客户不应将本报告中所载之任何预测, 推测和估值视为任何人士陈述或保证该等预测, 推测或估值或其相关假设将会实现。

本报告乃属于克而瑞之财产, 未经克而瑞事前书面同意, 任何人士或机构均不得复制, 分发, 传阅, 广播或作任何商业用途, 而克而瑞亦不会就此承担任何第三方因复制或分发本报告内的全部或部分内容而引起的任何责任。

投资涉及风险, 过往业绩并非未来业绩的指标。投资者应进一步了解指数详情, 包括指数产品特征及风险因素。克而瑞(CE No. BAL779), 为香港证券及期货事务监察委员会持牌人, 获批准从事香港法例第 571 章《证券及期货条例》界定的第 1 类(证券交易)、第 4 类(就证券提供意见)及第 9 类(提供资产管理)受规管活动。