

日期: 2018-12-14

港股 12 月走勢，如同過山車一樣，先急跌然後又急升，每天都被不同消息影響，一邊追升跌很容易左一巴右一巴，既然大市如此波動，還是向個股埋手較好，炒股不炒市。

12 月新股潮又到，今日帶來佳兆業物業(2168)，公司是中國內地領先的綜合物業管理服務供應商，專注服務中高端物業，尤其是粵港澳大灣區及長三角地區。根據弗若斯特沙利文，中高端物業一般位處設施齊備的優越地理位置，物業管理服務較佳，物業管理費亦較高。於往績記錄期，約 90% 的在管物業為中高端物業。公司業務涵蓋各式各樣的物業，通過一站式服務平台為客戶提供量身訂製的優質服務，主要為物業管理服務、交付前及顧問服務、社區增值服務及智能解決方案服務。



公司管理項目重點布局粵港澳大灣區，截至 2018 年 6 月底，公司擁有百多家分支機構管理物業，管理建築面積達到 2,500 多萬平方米，過去三年復合上升為 14.4%。據招股書顯示，自 2015 年以來，控股股東佳兆業集團持續為公司輸送管理項目，截止到 2018 年 6 月底，母公司為公司輸送的管理面積佔總管理建面的 85%，母公司佳兆業集

團的土地儲備充裕，亦持有舊改項目儲備，說明未來公司仍能從母公司得到大規模的支持。

2017年佳兆業物業實現營業收入6.7億元，三年復合增長率為18.3%，且2017年營業收入增幅最為明顯，同比增長24.1%。公司能夠快速增長主要是因為公司業務擴張所致，致力於開拓新委聘工作所帶動。2015年至2018上半年，公司的毛利率始終保持在30%以上的水平，從公司近三年的業績來看，營業收入、毛利率、淨利率均有所提升，與在港股上市的物業管理同業相比，公司的盈利能力處於行業中上游水平。佳兆業集團分拆公司上市，成功進入資本市場，通過融資平台為公司進行收併購和開展新的業務提供資金保障，實現日後規模擴張。

黃梓恒(WONG CHI HANG, DANIEL) - 中達證券客戶主任

● 本人為證券及期貨事務監察委員會（證監會）註冊的持牌人士（中央編號BJK881），現持有就證券及期貨條例（香港法例第571章）之第一類規管活動（證券交易）及第四類受規管活動（就證券提供意見）的牌照。

免責聲明及風險披露：

- 本研究報告(●報告●)由中達證券投資有限公司(●中達證券●)發行，所載之資料和意見乃根據中達證券認為可靠之資料來源，以高度誠信來編製，惟中達證券不擔保、保證表述內容之準確性、完整性或正確性，而報告內容均可在不作另行通知之下作出更改。
- 本研究報告純粹為提供資訊，並非及不應被解作為提供明示的買入或沽出任何產品的要約，任何人因使用本報告內資料而蒙受的任何直接或間接的損失，中達證券或任何附屬成員、分支機構、分析員、高級人員、僱員在法律上均不負責。報告只供指定人使用，未經中達證券許可，不得翻印、分發或作任何用途。
- 中達證券、其董事、高級人員、分析員或僱員可能持有所述公司的股票、認股證、期權或第三者所發行與所述公司有關的衍生金融工具等。
- 所有投資均有風險，證券交易的虧蝕風險可以極大，投資者參閱報告後，請先評估風險再作投資。