

日期: 2018-12-17

臨近假期，港股走勢搖擺不定，加上年尾節日氣氛重及收爐效應，每年這段時間，港股成交縮小是固然是事。今天帶來了一隻半新股新城悅（1755），在今年11月主板掛牌上市。公司是中國快速發展的物業管理服務提供商，已在中國提供物業管理服務逾22年。根據中國指數研究院的統計，按增長計，公司在中國於2018年中國物業服務百強企業中排名第7位，並連續四年名列中國物業管理服務企業成長性十強。



通過招股書披露的內容看，公司過去幾年，經營持續穩步增長，經營性各項指標的表現都不錯。業績方面，扣減了2,000萬上市費用，2018年淨利潤將達到1.65億港幣，2019年淨利潤將達到2.42億港幣，2020年3.35億港幣；公司帳上有大約10億現金。對物管公司而言，在管物業面積的擴大，能有大地產公司做後盾提供物業去管理的是最好；其次是物業費的增長，主要是新物業所帶來的較高物業費，從而提高整體物業費水平；最後若能做到向外擴張，收購整合其他地方性或小的物業公司，則能再加強自身物管業績及實力。

公司符合上面所提到的情況，新城集團這幾年地產銷售面積快速增長，公司目前70%的在管物業來自大股東，這能夠保障公司在未來三年內有30%以上增長；目前的平均

物業費是 1.6 元，公司這兩年交付的新房物業費高於此水平，因此平均物業費也會有一定的升幅；再者，公司會議透露，公司正在考慮收購規模較少的物業公司。

在業界看來，作為房地產行業下游的物業行業，物業行業正處於前所未有的高速增長期。根據研報顯示，中國城鎮化尚處於快速推進階段，按照海外規律，城鎮化率達到 70%後增速會下降，由此可見，物業管理行業總規模的快速增長至少還有十年或以上。

羅少昫(Lo Siu Wan, Swin) -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 BIH645)，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。