

证券研究报告

物业管理



增持 (下调)

目标价: 2.90 港元

现价: 2.36 港元

预期升幅: 23%

市场数据

日期 2023.08.28

收盘价(港元)	2.36
总股本(亿股)	30.57
市值(亿港元)	72
净资产(亿元)	77.2
总资产(亿元)	125.14
每股净资产(元)	2.46

数据来源: Wind, 兴业证券经济与金融研究院整理

相关报告

《关联方风险外溢影响较大, 核心业务稳健增长》20230407

海外研究

分析师:

宋健

songjian@xyzq.com.cn

SFC: BMV912

SAC: S0190518010002

孙钟涟

sunzhonglian@xyzq.com.cn

SAC: S0190521080001

请注意: 孙钟涟并非香港证券及期货事务监察委员会的注册持牌人, 不可在香港从事受监管的活动

01516.HK 融创服务

港股通(深)

非关联业务持续增长, 寻求高质量发展

2023年08月29日

投资要点

- **非关联业务持续增长, 归母净利润扭亏为盈:** 2023H1 公司实现收入 34 亿元, 同比下降约 14.9%; 毛利为 8.5 亿元, 同比下降约 24.8%; 归母净利润达 3.4 亿元, 扭亏为盈, 对应归母净利率为 10.0%。从公司非关联业务来看, 2023H1 非关联业务收入为 32 亿, 同比增长 13.1%, 占总收入的 94%; 对应非关联业务核心净利润为 4.3 亿, 同比增长 43.3%; 对应非关联业务核心净利率为 14.3%, 同比增长 3.1 个百分点。
- **关联方影响减弱, 经营现金流回正:** 截至 2023H1, 公司关联方应收款原值减少至 32.4 亿元, 关联方应收账款计提的减值拨备较 2022 年末拨回 0.56 亿元。因此, 截至 2023H1 公司经营性现金流净额为 661 万元, 较去年转正; 可用资金 42.2 亿元, 现金充裕。考虑到非业主增值服务的大规模收缩且公司对关联方业务坚持市场化原则, 2023 全年经营性现金流有望维持净流入状态。
- **市拓聚焦核心城市, 高标准、高质量发展:** 2023H1 公司在管面积和合约面积分别为 2.63 和 3.96 亿平米, 规模稳健增长。由于上半年处于公司提高市场拓展标准的转型期, 2023H1 公司实现市场拓展单年饱和收入 2 亿元, 进度略慢; 但从项目质量来看, 新增项目全部位于 45 个核心城市, 新增签约额 Top5 城市占比 65%。
- **“聚焦城市、聚焦产品”, 深耕生活服务板块:** 2023H1 公司社区生活服务实现收入 2.46 亿元, 同比下降 16.3%, 主要因公司主动收缩边缘产品服务, 聚焦有优势的品类和核心城市。2023H1, 公司社区便民服务在核心城市渗透率提升 1.1 个百分点; 社区资源通过对点位的深挖和规划, 核心货值总额同比提升 124%; 租售业务中主营联动推荐客源占比提升至 23%; 美居存量房业务提升至 48%。
- **调整至“增持”评级, 目标价 2.9 港元:** 随着关联业务收入贡献降至个位数, 公司凭借核心业务的拓展能力和运营能力恢复利润增长。我们预计 2023/2024 年公司归母净利润分别为 6.8/7.8 亿元, 分别同比增长 240.4%/15.7%。基于行业估值下行, 下调评级至“增持”, 目标价下调至 2.9 港元, 对应 2023/2024 年 PE 为 12/10 倍。
- **风险提示:** 关联方风险外溢; 业务扩张不及预期; 收缴率不及预期; 社区增值业务拓展不及预期。

主要财务指标

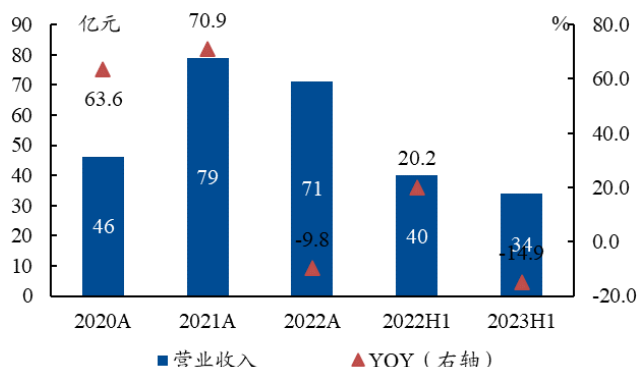
会计年度	2022A	2023E	2024E	2025E
营业收入(百万元)	7,126	7,447	8,603	9,576
同比增长(%)	-9.8	4.5	15.5	11.3
归母净利润(百万元)	-482	677	783	875
同比增长(%)	-137.8	240.4	15.7	11.8
毛利率(%)	22.5	21.9	21.4	20.8
归母净利润率(%)	-6.8	9.1	9.1	9.1
ROE(%)	-6.0	8.7	9.7	10.4
每股收益(元)	-0.16	0.22	0.26	0.29
每股股息(分)	0.14	0.13	0.14	0.14

来源: 公司公告, 兴业证券经济与金融研究院整理

报告正文

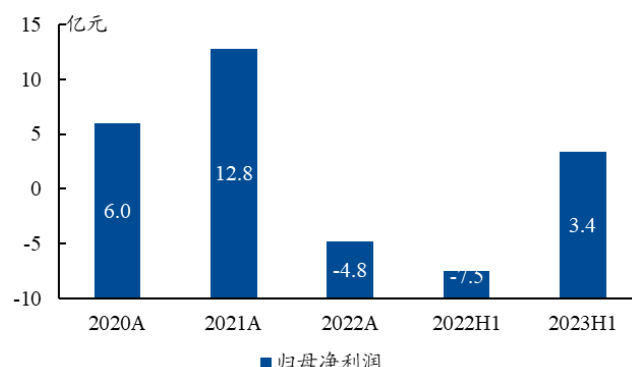
非关联业务持续增长，归母净利润扭亏为盈：2023H1 公司实现收入 34 亿元，同比下降约 14.9%；毛利为 8.5 亿元，同比下降约 24.8%；归母净利润达 3.4 亿元，扭亏为盈，对应归母净利率为 10.0%。从公司非关联业务来看，2023H1 非关联业务收入为 32 亿，同比增长 13.1%，占总收入的 94%；对应非关联业务核心净利润为 4.3 亿，同比增长 43.3%；对应非关联业务核心净利率为 14.3%，同比增长 3.1 个百分点。

图 1、公司历年收入



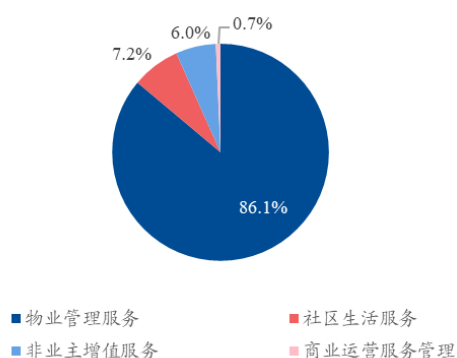
资料来源：公司公告，兴业证券经济与金融研究院整理

图 2、公司历年归母净利润



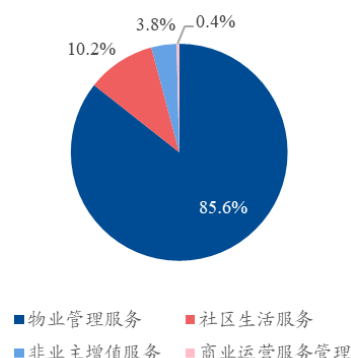
资料来源：公司公告，兴业证券经济与金融研究院整理

图 3、2023H1 公司收入结构



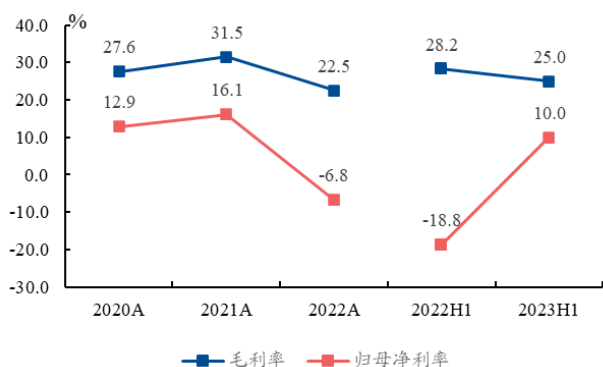
资料来源：公司公告，兴业证券经济与金融研究院整理

图 4、2023H1 公司毛利润结构



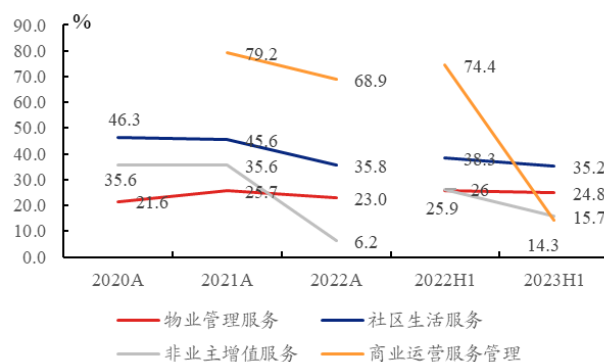
资料来源：公司公告，兴业证券经济与金融研究院整理

图 5、公司毛利率和归母净利率



资料来源：公司公告，兴业证券经济与金融研究院整理

图 6、公司分部毛利率

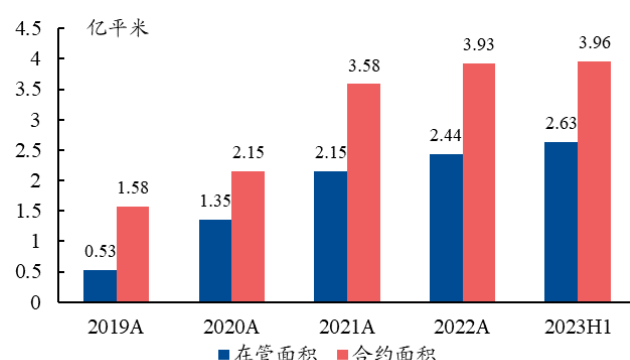


资料来源：公司公告，兴业证券经济与金融研究院整理

关联方影响减弱，经营现金流回正：截至 2023H1，公司关联方应收款原值减少至 32.4 亿元，关联方应收账款计提的减值拨备较 2022 年末拨回 0.56 亿元。因此，截至 2023H1 公司经营性现金流净额为 661 万元，较去年转正；可用资金 42.2 亿元，现金充裕。考虑到非业主增值服务的大规模收缩且公司对关联方业务坚持市场化原则，2023 全年经营性现金流有望维持净流入状态。

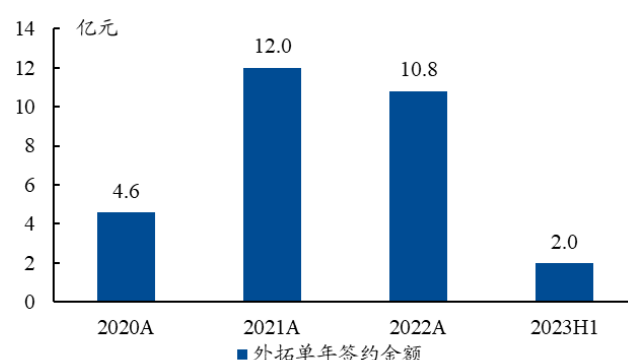
市拓聚焦核心城市，高标准、高质量发展：2023H1 公司在管面积和合约面积分别为 2.63 和 3.96 亿平米，规模稳健增长。由于上半年处于公司提高市场拓展标准的转型期，2023H1 公司实现市场拓展单年饱和收入 2 亿元，进度略慢；但从项目质量来看，新增项目全部位于 45 个核心城市，新增签约额 Top5 城市占比 65%。

图 7、公司历年在管面积和合约面积



资料来源：公司公告，兴业证券经济与金融研究院整理

图 8、公司外拓单年签约金额



资料来源：公司公告，兴业证券经济与金融研究院整理

“聚焦城市、聚焦产品”，深耕生活服务板块：2023H1 公司社区生活服务实现收入 2.46 亿元，同比下降 16.3%，主要因公司主动收缩边缘产品服务，聚焦有优势的品类和核心城市。2023H1，公司社区便民服务在核心城市渗透率提升 1.1 个百分点；社区资源通过对点位的深挖和规划，核心货值总额同比提升 124%；租售业务中主营联动推荐客源占比提升至 23%；美居存量房业务提升至 48%。

调整至“增持”评级，目标价 2.9 港元：随着关联业务收入贡献降至个位数，公司凭借核心业务的拓展能力和运营能力恢复利润增长。我们预计 2023/2024 年公司归母净利润分别为 6.8/7.8 亿元，分别同比增长 240.4%/15.7%。基于行业估值下行，下调评级至“增持”，目标价下调至 2.9 港元，对应 2023/2024 年 PE 为 12/10 倍。

风险提示：关联方风险外溢；业务扩张不及预期；收缴率不及预期；社区增值业务拓展不及预期。

附表

资产负债表				
单位:百万元人民币				
会计年度	2022A	2023E	2024E	2025E
流动资产	9,117	10,326	11,904	13,323
现金及现金等价物	3,878	5,009	6,035	7,036
存货	55	59	68	77
贸易应收款项	4,307	4,381	4,916	5,320
预付款项及其他应收款项	43	45	52	57
其他流动资产	833	833	833	833
非流动资产	3,376	2,702	2,244	1,935
物业及设备	114	59	32	20
使用权资产	100	100	100	100
无形资产	2,102	1,472	1,030	721
递延税项资产	441	441	441	441
使用权法入账之投资	60	72	83	95
其他非流动资产	559	559	559	559
资产总计	12,493	13,027	14,148	15,258
流动负债	4,484	4,698	5,410	6,018
租赁负债	24	30	36	42
贸易及其他应付款项	2,741	2,909	3,383	3,790
合约负债	1,450	1,489	1,721	1,915
即期所得税负债	269	269	269	269
非流动负债	240	240	240	240
租赁负债	121	121	121	121
递延所得税负债	120	120	120	120
其他应付款项	0	0	0	0
负债合计	4,724	4,939	5,650	6,258
股本	26	26	26	26
储备	7,578	7,849	8,201	8,639
少数股东权益	165	215	272	336
股东权益合计	7,769	8,089	8,498	9,000
负债及权益合计	12,493	13,027	14,148	15,258

现金流量表				
单位:百万元人民币				
会计年度	2022A	2023E	2024E	2025E
净利润	-462	726	840	939
折旧和摊销	0	0	0	0
财务费用	6	0	0	0
所得税开支	179	-217	-251	-281
营运资金的变动	58	130	153	184
经营活动产生现金流量	-410	1,538	1,459	1,443
投资活动产生现金流量	8	-2	-2	-4
融资活动产生现金流量	-419	-406	-431	-438
现金净变动	-821	1,131	1,026	1,001
现金的期初余额	5,304	3,878	5,009	6,035
现金的期末余额	3,878	5,009	6,035	7,036

数据来源: Wind, 兴业证券经济与金融研究院整理

利润表				
单位:百万元人民币				
会计年度	2022A	2023E	2024E	2025E
营业收入	7,126	7,447	8,603	9,576
营业成本	5,522	5,818	6,766	7,581
销售费用	99	67	77	86
管理费用	744	670	731	766
其它收入及开支	106	23	23	23
营业利润	-730	827	953	1,060
财务费用	78	104	127	149
投资收益	-901	271	352	438
税前盈利	-641	943	1,091	1,220
所得税	-179	217	251	281
净利润	-462	726	840	939
少数股东损益	20	49	57	64
归属母公司净利润	-482	677	783	875
每股收益(元)	0.41	-0.16	0.22	0.26

主要财务比率

会计年度	2022A	2023E	2024E	2025E
成长性(%)				
营业收入增长率	-9.8	4.5	15.5	11.3
营业利润增长率	-135.9	247.1	15.7	11.8
归母净利润增长率	-137.8	240.4	15.7	11.8
盈利能力(%)				
毛利率	22.5	21.9	21.4	20.8
归母净利率	-6.8	10.0	10.0	10.0
ROE	-6.0	8.7	9.7	10.4
偿债能力				
净资产负债率(%)	37.8	37.9	39.9	41.0
流动比率	2.0	2.2	2.2	2.2
速动比率	2.0	2.2	2.2	2.2
营运能力(次)				
资产周转率	0.5	0.6	0.6	0.7
应收账款周转率	1.7	1.7	1.8	1.8
每股资料(元)				
每股收益	0.41	-0.16	0.22	0.26
每股股息	0.14	0.13	0.14	0.14
每股净资产	2.49	2.58	2.69	2.83
估值比率(倍)				
PE	-13.8	9.8	8.5	7.6
PB	0.9	0.8	0.8	0.8

分析师声明

本人具有中国证券业协会授予的证券投资咨询执业资格并登记为证券分析师，以勤勉的职业态度，独立、客观地出具本报告。本报告清晰准确地反映了本人的研究观点。本人不曾因，不因，也将不会因本报告中的具体推荐意见或观点而直接或间接收到任何形式的补偿。

投资评级说明

投资建议的评级标准	类别	评级	说明
报告中投资建议所涉及的评级分为股票评级和行业评级（另有说明的除外）。评级标准为报告发布日后的12个月内公司股价（或行业指数）相对同期相关证券市场代表性指数的涨跌幅。其中：沪深两市以沪深300指数为基准；北交所市场以北证50指数为基准；新三板市场以三板成指为基准；香港市场以恒生指数为基准；美国市场以标普500或纳斯达克综合指数为基准。	股票评级	买入	相对同期相关证券市场代表性指数涨幅大于15%
		增持	相对同期相关证券市场代表性指数涨幅在5%~15%之间
		中性	相对同期相关证券市场代表性指数涨幅在-5%~5%之间
		减持	相对同期相关证券市场代表性指数涨幅小于-5%
		无评级	由于我们无法获取必要的资料，或者公司面临无法预见结果的重大不确定性事件，或者其他原因，致使我们无法给出明确的投资评级
	行业评级	推荐	相对表现优于同期相关证券市场代表性指数
		中性	相对表现与同期相关证券市场代表性指数持平
		回避	相对表现弱于同期相关证券市场代表性指数

信息披露

本公司在知晓的范围内履行信息披露义务。客户可登录 www.xyzq.com.cn 内幕交易防控栏内查询静默期安排和关联公司持股情况。

有关财务权益及商务关系的披露

兴证国际证券有限公司及/或其有关关联公司在过去十二个月内与 JinJiang Road & Bridge Construction Development Co Ltd、成都经开资产管理有限公司、义乌市国有资本运营有限公司、Chouzhou International Investment Ltd、桐庐新城发展投资有限公司、宝应县开发投资有限公司、中泰证券、中泰金融国际有限公司、中泰国际财务英属维尔京群岛有限公司、杭州上城区城市建设投资集团有限公司、安庆盛唐投资控股集团有限公司、巨星传奇集团有限公司、潮州市城市投资发展集团有限公司、如皋市经济贸易开发有限公司、重庆大足实业发展集团有限公司、江西省金融资产管理股份有限公司、中国信达(香港)控股有限公司、China Cinda 2020 I Management Ltd、成都银行股份有限公司、成都新津城市产业发展集团有限公司、滁州经济技术开发区总公司、珠海华发集团有限公司、华发投控 2022 年第一期有限公司、上饶投资控股集团有限公司、上饶投资控股国际有限公司、乌鲁木齐经济技术开发区建发国有资本投资运营(集团)有限公司、成都空港城市发展集团有限公司、海盐县国有资产经营有限公司、海盐海滨有限公司、漳州市交通发展集团有限公司、泰州医药城控股集团有限公司、海宁市城市发展投资集团有限公司、南洋商业银行有限公司、平安国际融资租赁有限公司、上海银行杭州分行、湖州南浔振源污水处理有限公司、杭州银行绍兴分行、新昌县交通投资集团有限公司、赣州城市投资控股集团有限责任公司、北京银行股份有限公司杭州分行、台州市黄岩经济开发集团有限公司、湖州吴兴交通旅游投资发展集团有限公司、江苏银行扬州分行、湖北农谷实业集团有限责任公司、湖州经开投资发展集团有限公司、环太湖国际投资有限公司、温州名城建设投资集团有限公司、泰安市城市发展投资有限公司、Taishan City Investment Co., Ltd.、益阳市赫山区发展集团有限公司、佛山市高明建设投资集团有限公司、民生银行、南京银行南通分行、重庆巴洲文化旅游产业集团有限公司、高密市交运天然气有限公司、上海中南金石企业管理有限公司、淮北绿金产业投资股份有限公司、四川港荣投资发展集团有限公司、镇江国有投资控股集团有限公司、香港一联科技有限公司、交银金融租赁有限责任公司、交银租赁管理香港有限公司、平度市城市开发集团有限公司、德阳发展控股集团有限公司、泰兴市中兴国有资产经营投资有限公司、成都陆港枢纽投资发展集团有限公司、东台市国有资产经营集团有限公司、厦门国贸控股集团有限公司、国贸控股(香港)投资有限公司、澳门国际银行股份有限公司、中国国新控股有限责任公司、国晶资本(BVI)有限公司、中原资产管理有限公司、中原大禹国际(BVI)有限公司、中国国际金融股份有限公司、中国国际金融(国际)有限公司、CICC Hong Kong Finance 2016 MTN Limited、嵊州市交通投资发展集团有限公司、南京溧水经济技术开发区集团有限公司、溧源国际有限公司、Zhejiang Kunpeng (BVI) Company Limited、杭州上城区国有资本运营集团有限公司、多想云控股有限公司、长沙先导投资控股集团有限公司、XL (BVI) INTERNATIONAL DEVELOPMENT LIMITED、龙口市城乡建设投资发展集团有限公司、集友银行有限公司、成都中法生态园投资发展集团有限公司、盐城东方投资开发集团有限公司、东方资本有限公司、桐庐县国有资产投资经营有限公司、润歌互动有限公司、铜陵市国有资本运营控股集团有限公司、政金金融国际(BVI)有限公司、济南市中财金投资集团有限公司、百德医疗投资控股有限公司、江苏省溧阳高新区控股集团有限公司、江苏中关村控股集团(国际)有限公司、济南历城控股集团有限公司、历城国际发展有限公司、郑州地产集团有限公司、绍兴市上虞区国有资本投资运营有限公司、香港象屿投资有限公司、厦门象屿集团有限公司、江苏腾海投资控股集团有限责任公司、连云港港口集团、山海(香港)国际投资有限公司、漳州圆山发展有限公司、天津滨海新区建设投资集团有限公司、北海投资(BVI)有限公司、镇江交通产业集团有限公司、晋城市国有资本投资运营有限公司、镇江文化旅游产业集团有限责任公司、潍坊市城市建设发展投资集团有限公司、郑州城建集团投资有限公司、常德市城市建设投资集团有限公司、Higher Key Management Limited、广州产业投资基金管理有限公司、淮安市交通控股集团有限公司、恒源国际发展有限公司、建发国际集团、湖州燃气股份有限公司、新奥天然气股份有限公司、新奥能源控股有限公司、四海国际投资有限公司、商丘市发展投资集团有限公司、江苏瑞科生物技术股份有限公司、青岛市即墨区城市开发投资有限公司、交运燃气有限公司、中南高科产业集团

请务必阅读正文之后的信息披露和重要声明

有限公司、中国景大教育集团控股有限公司、福建省蓝深环保技术股份有限公司、重庆农村商业银行股份有限公司、重庆市万盛工业园区开发建设有限公司、Zhejiang Boxin BVI Co Ltd.、湖北光谷东国有资本投资运营集团有限公司、湖北新钢都市投资发展集团有限公司、厦门国际投资有限公司、无锡市太湖新城资产经营管理有限公司、江苏句容投资集团有限公司、漳州市九龙江集团有限公司、高邮市建设投资发展集团有限公司、Gaoyou Construction Investment Development (BVI) Co., Ltd.、Yi Bright International Limited、临沂城市建设投资集团有限公司、云南省能源投资集团有限公司、Yunnan Energy Investment Overseas Finance Company Limited、杭州钱塘新区建设投资集团有限公司有投资银行业务关系。

使用本研究报告的风险提示及法律声明

兴业证券股份有限公司经中国证券监督管理委员会批准，已具备证券投资咨询业务资格。

本报告仅供兴业证券股份有限公司（以下简称“本公司”）的客户使用，本公司不会因接收人收到本报告而视其为客户。本报告中的信息、意见等均仅供客户参考，不构成所述证券买卖的出价或征价邀请或要约，投资者自主作出投资决策并自行承担投资风险，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，任何有关本报告的摘要或节选都不代表本报告正式完整的观点，一切须以本公司向客户发布的本报告完整版本为准。该等信息、意见并未考虑到获取本报告人员的具体投资目的、财务状况以及特定需求，在任何时候均不构成对任何人的个人推荐。客户应当对本报告中的信息和意见进行独立评估，并应同时考量各自的投资目的、财务状况和特定需求，必要时就法律、商业、财务、税收等方面咨询专家的意见。对依据或者使用本报告所造成的一切后果，本公司及/或其关联人员均不承担任何法律责任。

本报告所载资料的来源被认为是可靠的，但本公司不保证其准确性或完整性，也不保证所包含的信息和建议不会发生任何变更。本公司并不对使用本报告所包含的材料产生的任何直接或间接损失或与此相关的其他任何损失承担任何责任。

本报告所载的资料、意见及推测仅反映本公司于发布本报告当日的判断，本报告所指的证券或投资标的的价格、价值及投资收入可升可跌，过往表现不应作为日后的表现依据；在不同时期，本公司可发出与本报告所载资料、意见及推测不一致的报告；本公司不保证本报告所含信息保持在最新状态。同时，本公司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。

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。过往的业绩表现亦不应作为日后回报的预示。我们不承诺也不保证，任何所预示的回报会得以实现。分析中所做的回报预测可能是基于相应的假设。任何假设的变化可能会显著地影响所预测的回报。

本公司的销售人员、交易人员以及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。本公司没有将此意见及建议向报告所有接收者进行更新的义务。本公司的资产管理部门、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。

本报告并非针对或意图发送予或为任何就发送、发布、可得到或使用此报告而使兴业证券股份有限公司及其关联子公司等违反当地的法律或法规或可致使兴业证券股份有限公司受制于相关法律或法规的任何地区、国家或其他管辖区域的公民或居民，包括但不限于美国及美国公民（1934年美国《证券交易所》第15a-6条例定义为本「主要美国机构投资者」除外）。

本报告由受香港证监会监察的兴证国际证券有限公司（香港证监会中央编号：AYE823）于香港提供。香港的投资者若有任何关于本报告的问题请直接联系兴证国际证券有限公司的销售交易代表。本报告作者所持香港证监会牌照的牌照编号已披露在报告首页的作者姓名旁。

本报告的版权归本公司所有。本公司对本报告保留一切权利。除非另有书面显示，否则本报告中的所有材料的版权均属本公司。未经本公司事先书面授权，本报告的任何部分均不得以任何方式制作任何形式的拷贝、复印件或复制品，或再次分发给任何其他人，或以任何侵犯本公司版权的其他方式使用。未经授权的转载，本公司不承担任何转载责任。

特别声明

在法律许可的情况下，兴业证券股份有限公司可能会持有本报告中提及公司所发行的证券头寸并进行交易，也可能为这些公司提供或争取提供投资银行业务服务。因此，投资者应当考虑到兴业证券股份有限公司及/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。

兴业证券研究

上海

地址：上海浦东新区长柳路36号兴业证券大厦15层

邮编：200135

邮箱：research@xyzq.com.cn

北京

地址：北京市朝阳区建国门大街甲6号SK大厦32层01-08单元

邮编：100020

邮箱：research@xyzq.com.cn

深圳

地址：深圳市福田区皇岗路5001号深业上城T2座52楼

邮编：518035

邮箱：research@xyzq.com.cn

香港（兴证国际）

地址：香港德辅道中199号无限极广场32楼全层

传真：(852) 35095929

邮箱：ir@xyzq.com.hk