

房地产 | 公司研究

2024年03月27日

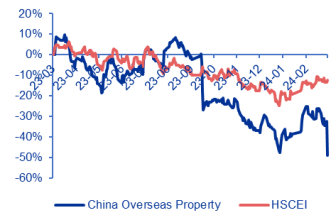
买入

维持

## 市场数据：2024年03月26日

收盘价(港币)	4.50
恒生中国企业指数	5,825
52周最高/最低价(港币)	9.54/4.50
H股市值(亿港元)	148
流通H股(百万股)	3,287
汇率(人民币/港币)	1.10

## 股价表现：



资料来源：Bloomberg

## 证券分析师

袁豪 A0230520120001  
yuanhao@swsresearch.com  
邓力 A0230523050001  
denqli@swsresearch.com

## 联系人

邓力  
(8621)23297818×转  
denqli@swsresearch.com

## 业绩增速略有放缓，但扩张仍保持积极

## 中海物业 (02669.HK)

**23年营收同比+20%，归母净利润同比+23%、低于市场预期。**2023年，公司实现营业收入130.5亿元，同比+19.7%；毛利润20.7亿元，同比+19.3%；归母净利润13.4亿元，同比+22.8%，低于市场预期；基本每股收益0.41元，同比+22.8%；毛利率和归母净利率为15.9%和10.4%，同比分别持平+0.3pct；ROE为36.8%，同比-2.2pct。公司业绩稳步增长，主要源于：1)公司在管项目及在管面积的稳定增长；2)毛利率保持稳定；3)非住户及住户增值服务的持续增长。此外，公司拟每股派发末期股息8.5港仙，全年合计派息14港仙，对应分红比例31%。

**23年在管面积同比+25%，新增外拓同比+33%。**2023年末，公司在管面积达4.02亿平，同比+25.4%；2023年，公司新增管理面积8,120万平，同比+35%，其中，来自关联方、第三方占比分别为29.4%、70.6%；住宅、非住宅分别占比47.8%、52.2%；新增合同额70.2亿元，同比+35%，来自关联方、第三方占比分别为43%、57%。至23年末，公司在管面积中：1)关联方、第三方分别占比59.5%、40.5%，第三方占比较23年末提升7.7pct；2)包干制、酬金制分别占比83.3%、16.7%；3)住宅、非住宅分别占比69.9%、30.1%。2023年，新增外拓合约面积1.09亿平，同比+32.8%，其中，1)住宅/产业园/商写/其他分别占比38.8%/40.6%/8.4%/12.2%；2)中标项目来源中，企业/事业单位/共建物业/中小开发商/业委会/政企合资及平台公司分别占比42.7%/19.3%/15.1%/11.8%/8.5%/2.6%。

**物管服务毛利率持续提升，住户增值服务高增。**2023年，公司物业管理服务、非住户增值服务、住户增值服务、停车位买卖服务分别实现营收94.15、21.45、12.9、2.0亿元，分别同比+16.0%、+18.3%、+70.9%、-6.6%，分别占比74.5%、16.6%、6.9%、2.0%，物业管理服务、非住户增值服务、住户增值服务的毛利率分别为15.0%、13.1%、26.1%，分别同比+1.6、-3.3、-12.3pct；物业管理服务中，包干制毛利率为12.7%，同比+2.1pct。物业服务毛利率提升源于：公司加大分包力度及优化人力结构，提升人均效能。住户增值服务毛利率下降，主要源于：毛利率较低的零售、社区团购等业务占比提升、完善社区服务体系涉及的额外成本提升。非住户增值服务中，工程服务、交付前服务、销项查验、顾问咨询收入分别同比+48.3%、-9.0%、+8.8%、-12.6%；住户增值服务中，社区资产经营服务、居家生活服务及商业服务运营收入分别同比+37.1%、+110.8%。此外，公司积极扩展城市服务、写字楼、医院、商业中心、政府机构等丰富业态，全业态积极扩张。

**投资分析意见：业绩增速略有放缓，但扩张仍保持积极，维持“买入”评级。**中海物业背靠中海地产，至23年末，公司在管面积达4.0亿平方米，同比+25%，管理规模稳步提升。此外，中海项目布局三大都市圈、一二线核心城市，物业费提价能力相对较强，中长期利润率更加稳定，增值服务潜力较大。考虑到行业下行，我们下调公司2024-25年归母净利润预测至16.7、20.6亿元（原预测值为21.5、27.7亿港元，公司23年报表由港币调整至人民币），并引入26年归母净利润预测25.4亿元，现价对应24年PE为8.0X（可比公司24年PE均值11.1X），维持“买入”评级。

**风险提示：增值服务拓展不及预期，人工成本超预期上升致利润率下行，第三方外拓不及预期。**

## 财务数据及盈利预测

人民币	2022	2023	2024E	2025E	2026E
营业收入(百万元)	10,900	13,051	16,282	19,993	24,560
同比增长率(%)	34.4	19.7	24.8	22.8	22.8
净利润(百万元)	1,094	1,343	1,673	2,062	2,541
同比增长率(%)	29.4	22.8	24.6	23.3	23.2
每股收益(元)	0.39	0.41	0.51	0.63	0.77
净资产收益率(%)	31.5	32.6	31.7	30.8	24.9
市盈率(倍)	12.3	10.0	8.0	6.5	5.3
市净率(倍)	3.8	3.2	2.5	2.0	1.3

注：“每股收益”为归属于母公司所有者的净利润除以总股本

**表 1：主流可比 AH 物业公司估值表**

公司代码	公司简称	收盘价		EPS			市盈率			市净率 PB			归母净利润 (亿元)			归母净利润增速		
		3月26日	2022A	2023A/E	2024E	2022A	2023A/E	2024E	2022A	2023A/E	2024E	2022A	2023A/E	2024E	2022A	2023A/E	2024E	
001914.SZ	招商积余	10.48	0.56	0.69	0.84	18.7	15.2	12.5	1.1	5.9	7.4	8.9	15.0%	24.7%	20.8%			
002968.SZ	新大正	10.04	0.82	0.71	0.92	12.2	14.1	10.9	1.9	1.9	1.6	2.1	12.0%	-14.0%	30.6%			
02869.HK	绿城服务	2.39	0.17	0.22	0.26	14.0	10.8	9.2	1.1	5.5	7.0	8.5	-35.3%	27.9%	21.1%			
01209.HK	华润万象生活	21.41	0.97	1.28	1.58	22.1	16.7	13.5	3.4	22.1	29.3	36.0	27.9%	32.8%	22.9%			
02602.HK	万物云	17.58	1.28	1.66	1.91	13.7	10.6	9.2	1.2	15.1	19.6	22.6	-9.5%	29.5%	15.4%			
	可比公司平均值		<b>0.76</b>	<b>0.91</b>	<b>1.10</b>	<b>16.2</b>	<b>13.5</b>	<b>11.1</b>	<b>1.8</b>	<b>10.1</b>	<b>13.0</b>	<b>15.6</b>	<b>2.0%</b>	<b>20.2%</b>	<b>22.2%</b>			
02669.HK	中海物业	4.08	0.35	0.41	0.51	11.8	10.0	8.0	5.0	11.4	13.4	16.7	29.4%	18.0%	24.2%			

资料来源：Wind，申万宏源研究（注：以上单位均为人民币，招商积余为 wind 一致预期，其余盈利预测为申万宏源房地产团队预测，取 2024/3/26 收盘价，汇率为 0.91）

## 附录 – 财务报表

### 利润表

单位：人民币，百万元	2022	2023	2024E	2025E	2026E
营业收入	10,900	13,051	16,282	19,993	24,560
营业成本	9,164	10,981	13,514	16,594	20,385
销售费用	0	0	0	0	0
管理费用	416	387	476	585	719
财务费用	(52)	7	3	4	5
公允价值变动损益	0	0	0	0	0
投资收益	4	6	8	9	11
营业利润	1,363	1,803	2,247	2,770	3,414
营业外收支	78	0	0	0	0
利润总额	1,442	1,803	2,247	2,770	3,414
所得税	342	452	563	694	855
净利润	1,100	1,352	1,684	2,076	2,558
少数股东损益	6	9	11	14	17
归属母公司净利润	1,094	1,343	1,673	2,062	2,541
NOPLAT	951	1,401	1,728	2,120	2,601
EPS(摊薄) (元)	0.39	0.41	0.51	0.63	0.77

资料来源：Wind，申万宏源研究

### 资产负债表

单位：人民币，百万元	2022	2023	2024E	2025E	2026E
货币资金	2,643	5,131	6,492	8,595	12,575
应收账款及票据	3,717	4,065	5,006	6,147	7,550
存货	934	736	906	1,112	1,367
其他流动资产	1,869	0	0	0	0
流动资产合计	9,162	9,931	12,403	15,854	21,492

固定资产	187	174	174	174	174
长期股权投资	0	0	0	0	0
投资性房地产	0	0	0	0	0
土地使用权	6	0	0	0	0
其他非流动资产	379	506	624	401	493
<b>非流动资产合计</b>	<b>571</b>	<b>680</b>	<b>798</b>	<b>575</b>	<b>667</b>
<b>资产合计</b>	<b>9,733</b>	<b>10,611</b>	<b>13,202</b>	<b>16,429</b>	<b>22,160</b>
短期借款（包含一年内到期的非流动负债）	66	56	69	85	105
应付账款	1,524	2,027	2,494	3,062	3,762
应交税金	318	282	288	354	434
其他流动负债	4,205	4,001	4,925	6,047	7,429
<b>流动负债合计</b>	<b>6,113</b>	<b>6,365</b>	<b>7,776</b>	<b>9,549</b>	<b>11,729</b>
长期借款	0	0	0	0	0
其他非流动负债	98	69	84	104	127
<b>非流动负债合计</b>	<b>98</b>	<b>69</b>	<b>84</b>	<b>104</b>	<b>127</b>
<b>负债合计</b>	<b>6,211</b>	<b>6,434</b>	<b>7,860</b>	<b>9,652</b>	<b>11,857</b>
归属母公司所有者权益	3,473	4,121	5,278	6,704	10,218
少数股东权益	50	56	63	73	85
<b>所有者权益合计</b>	<b>3,522</b>	<b>4,177</b>	<b>5,341</b>	<b>6,777</b>	<b>10,303</b>
<b>负债和股东权益</b>	<b>9,733</b>	<b>10,611</b>	<b>13,202</b>	<b>16,429</b>	<b>22,160</b>

资料来源：Wind，申万宏源研究

### 现金流量表

单位：人民币，百万元	2022	2023	2024E	2025E	2026E
<b>净利润</b>	<b>1,100</b>	<b>1,352</b>	<b>1,684</b>	<b>2,076</b>	<b>2,558</b>
折旧与摊销	0	0	0	0	0
营运资本变动	(461)	353	(644)	(779)	(959)
其他经营活动现金流	(56)	0	(5)	(5)	(6)
<b>经营活动产生的现金流量净额</b>	<b>583</b>	<b>1,704</b>	<b>1,035</b>	<b>1,291</b>	<b>1,593</b>
资本性支出	0	0	0	0	0
其他投资活动现金流	27	7	3	4	5
<b>投资活动产生的现金流量净额</b>	<b>27</b>	<b>7</b>	<b>3</b>	<b>4</b>	<b>5</b>
债务增加	158	(242)	953	1,158	1,424
股权融资	0	0	0	0	0
支付股利	335	414	516	636	784
其他筹资活动现金流	0	0	0	0	0
<b>筹资活动产生的现金流量净额</b>	<b>(2,149)</b>	<b>2,646</b>	<b>323</b>	<b>808</b>	<b>2,383</b>
<b>现金及现金等价物净增加额</b>	<b>(656)</b>	<b>2,488</b>	<b>1,361</b>	<b>2,103</b>	<b>3,981</b>
<b>现金及现金等价物期末余额</b>	<b>2,643</b>	<b>5,131</b>	<b>6,492</b>	<b>8,595</b>	<b>12,575</b>

资料来源：Wind，申万宏源研究

## 信息披露

### 证券分析师承诺

本报告署名分析师具有中国证券业协会授予的证券投资咨询执业资格并注册为证券分析师，以勤勉的职业态度、专业审慎的研究方法，使用合法合规的信息，独立、客观地出具本报告，并对本报告的内容和观点负责。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。

### 与公司有关的信息披露

本公司隶属于申万宏源证券有限公司。本公司经中国证券监督管理委员会核准，取得证券投资咨询业务许可。本公司关联机构在法律许可情况下可能持有或交易本报告提到的投资标的，还可能为或争取为这些标的提供投资银行服务。本公司在知晓范围内依法合规地履行披露义务。客户可通过 [compliance@swsresearch.com](mailto:compliance@swsresearch.com) 索取有关披露资料或登录 [www.swsresearch.com](http://www.swsresearch.com) 信息披露栏目查询从业人员资质情况、静默期安排及关联机构的持股情况。

### 股票投资评级说明

#### 证券的投资评级：

以报告日后的 6 个月内，证券与市场基准指数的涨跌幅差别为标准，定义如下：

买入 (BUY)：股价预计将上涨 20% 以上；

增持 (Outperform)：股价预计将上涨 10-20%；

持有 (Hold)：股价变动幅度预计在 -10% 和 +10% 之间；

减持 (Underperform)：股价预计将下跌 10-20%；

卖出 (SELL)：股价预计将下跌 20% 以上。

#### 行业的投资评级：

以报告日后的 6 个月内，行业相对于市场基准指数的涨跌幅为标准，定义如下：

看好 (Overweight)：行业超越整体市场表现；

中性 (Neutral)：行业与整体市场表现基本持平；

看淡 (Underweight)：行业弱于整体市场表现。

我们在此提醒您，不同证券研究机构采用不同的评级术语及评级标准。我们采用的是相对评级体系，表示投资的相对比重建议。投资者买入或者卖出证券的决定取决于个人的实际情况，比如当前的持仓结构以及其他需要考虑的因素。投资者应阅读整篇报告，以获取比较完整的观点与信息，不应仅仅依靠投资评级来推断结论。本公司使用自己的行业分类体系。如果您对我们的行业分类有兴趣，可以向我们的销售员索取。

本报告采用的基准指数：恒生中国企业指数

## 法律声明

本报告由上海申银万国证券研究所有限公司（隶属于申万宏源证券有限公司，以下简称“本公司”）在中华人民共和国境内（香港、澳门、台湾除外）发布，仅供本公司的客户（包括合格的境外机构投资者等合法合规的客户）使用。本公司不会因接收人收到本报告而视其为客户。客户应当认识到有关本报告的短信提示、电话推荐等只是研究观点的简要沟通，需以本公司 <http://www.swsresearch.com> 网站刊载的完整报告为准，本公司接受客户的后续问询。本报告首页列示的联系人，除非另有说明，仅作为本公司就本报告与客户的联络人，承担联络工作，不从事任何证券投资咨询服务业务。

本报告是基于已公开信息撰写，但本公司不保证该等信息的真实性、准确性或完整性。本报告所载的资料、工具、意见及推测只提供给客户作参考之用，并非作为或被视为出售或购买证券或其他投资标的的邀请。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、价值及投资收入可能会波动。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。

客户应当考虑到本公司可能存在可能影响本报告客观性的利益冲突，不应视本报告为作出投资决策的惟一因素。客户应自主作出投资决策并自行承担投资风险。本公司特别提示，本公司不会与任何客户以任何形式分享证券投资收益或分担证券投资损失，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。本报告中所指的投资及服务可能不适合个别客户，不构成客户私人咨询建议。本公司未确保本报告充分考虑到个别客户特殊的投资目标、财务状况或需要。本公司强烈建议客户应考虑本报告的任何意见或建议是否符合其特定状况，以及（若有必要）咨询独立投资顾问。在任何情况下，本报告中的信息或所表述的意见并不构成对任何人的投资建议。在任何情况下，本公司不对任何人因使用本报告中的任何内容所引致的任何损失负任何责任。市场有风险，投资需谨慎。若本报告的接收人非本公司的客户，应在基于本报告作出任何投资决定或就本报告要求任何解释前咨询独立投资顾问。

本报告的版权归本公司所有，属于非公开资料。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。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，未获本公司同意，任何人无权在任何情况下使用他们。