

一、 建业新生活 (9983.HK) 招股详情

名称及代码	建业新生活 (9983.HK)
保荐人	BNP PARIBAS
上市日期	2020年05月15日(周五)
招股价格	5.60-7.20 港元
集资额	17.85 亿港元 (以发行中位数 6.40 港元计算)
每手股数	1000
入场费	7272.55 港元
招股日期	2020年05月05日-05月08日
国元国际认购截止日期	2020年05月07日
招股总数	3.00 亿股(可予调整及视乎超额配售权的行使情况而定)
国际配售	2.70 亿股(可予调整及视乎超额配售权的行使情况而定), 约占 90%
公开发售	3000 万股(可予调整及视乎超额配售权的行使情况而定), 约占 10%

申购建议:

建业新生活为建业地产关联的物管公司, 主要于河南地区提供物管服务。公司管理各种物业组合, 包括住宅物业、商场、文化旅游综合体、商业用公寓、办公楼、学校及政府机关物业。根据中指研究院的资料, 公司于19年位列中国物业服务百强企业第13名。公司的物业管理及增值服务覆盖河南省18个地级市, 以及104个县级城市中的81个县级城市、及海南省海口市, 服务312项物业中逾一百万名业主及住户。

公司总在管建筑面积为5,698.3万平方米, 相较2017年增长179.9%。在管面积中由建业集团比重从17年的90.9%降至19年的68.9%。公司主要收入来自物业管理服务及增值服务、生活服务、商业资产管理及咨询服务, 17至19年收入分别为4.6亿元人民币、6.93亿元人民币、17.5亿元人民币; 净利润分别为2,341万元人民币、1,947万元人民币、2.33亿元人民币。

公司2019年PE估算在24-31倍, 低于目前行业平均。我们认为, 地产行业在政策严调控、融资放缓的背景下, 叠加本次疫情的影响, 行业增速整体放缓的可能性加大; 而疫情下物业管理行业在管面积的结转在短期内或将受到一定影响。考虑到公司良好的母公司背景及在河南当地的区域龙头优势, 品牌和口碑具有良好的积累。虽然目前来自于母公司贡献占比较高, 我们相信随着公司上市及外拓业务的积极开展, 对公司运营效率的改善及整体规模的提升将会有较好的促进作用, **建议申购。**

研究部

姓名: 杨森

SFC: BJ0644

电话: 0755-21519190

Email: yangsen@gyzq.com.hk

二、公司價值分析

表 1：行業上市公司估值比較

代碼	公司	股價	市值	EPS				PE				PB
				2019A	2020E	2021E	2022E	2019A	2020E	2021E	2022E	2019A
		港幣	億港幣	人民幣								
3319 HK	雅生活服務	39.0	520.0	0.92	1.29	1.66	2.06	38.6	27.5	21.4	17.2	4.8
6098 HK	碧桂園服務	35.1	951.5	0.62	0.82	1.14	1.52	51.6	39.0	28.1	21.0	15.9
2869 HK	綠城服務	9.9	275.6	0.17	0.22	0.30	0.37	53.0	40.9	30.0	24.3	9.1
2669 HK	中海物業	8.5	279.4	0.16	0.21	0.27	0.35	48.4	36.9	28.7	22.1	18.3
1778 HK	彩生活	3.4	48.4	0.38	0.36	0.40	0.45	8.2	8.6	7.7	6.9	1.2
1755 HK	新城悅服務	16.7	136.8	0.34	0.50	0.72	0.96	44.8	30.5	21.2	15.9	13.6
1995 HK	永升生活服務	10.3	157.6	0.15	0.24	0.37	0.55	62.3	38.9	25.3	17.0	12.9
2168 HK	佳兆業美好	26.6	37.2	1.06	1.47	2.14	N.A.	22.9	16.5	11.3	N.A.	5.5
3662 HK	奧園健康	7.5	54.3	0.24	0.35	0.47	0.63	28.4	19.4	14.5	10.8	5.8
3316 HK	濱江服務	10.9	30.1	0.44	0.58	0.75	N.A.	N.A.	17.1	13.2	N.A.	3.8
9909 HK	寶龍商業	12.0	74.7	0.44	0.41	0.60	0.88	24.8	26.7	18.2	12.4	4.1
6049 HK	保利物業	79.0	437.1	1.21	1.31	1.80	2.52	59.5	54.9	40.0	28.6	7.7
2606 HK	藍光嘉寶服務	39.6	70.4	3.10	3.18	4.17	5.92	11.6	11.3	8.6	6.1	3.1
	平均							35.2	26.6	20.6	16.6	7.4

數據來源：Bloomberg，國元證券經紀（香港）整理

一般聲明

本報告由國元證券經紀（香港）有限公司（簡稱“國元證券經紀（香港）”）制作，國元證券經紀（香港）為國元國際控股有限公司的全資子公司。本報告中的信息均來源於我們認為可靠的已公開資料，但國元證券經紀（香港）及其關聯機構對這些信息的準確性及完整性不作任何保證。本報告中的信息、意見等均僅供投資者參考之用，不構成對買賣任何證券或其他金融工具的出價或征價或提供任何投資決策建議的服務。該等信息、意見並未考慮到獲取本報告人員的具體投資目的、財務狀況以及特定需求，在任何時候均不構成對任何人的個人推薦或投資操作性建議。投資者應當對本報告中的信息和意見進行獨立評估，自主審慎做出決策並自行承擔風險。投資者在依據本報告涉及的內容進行任何決策前，應同時考慮各自的投資目的、財務狀況和特定需求，並就相關決策諮詢專業顧問的意見對依據或者使用本報告所造成的一切後果，國元證券經紀（香港）及/或其關聯人員均不承擔任何責任。

本報告署名分析師與本報告中提及公司無財務權益關係。本報告所載的意見、評估及預測僅為本報告出具日的觀點和判斷。該等意見、評估及預測無需通知即可隨時更改。在不同時期，國元證券經紀（香港）可能會發出與本報告所載意見、評估及預測不一致的研究报告。

本報告署名分析師可能會不時與國元證券經紀（香港）的客戶、銷售交易人員、其他業務人員或在本報告中針對可能對本報告所涉及的標的證券或其他金融工具的市场價格產生短期影響的催化劑或事件進行交易策略的討論。這種短期影響的分析可能與分析師已發布的關於相關證券或其他金融工具的目标價、評級、估值、預測等觀點相反或不一致，相關的交易策略不同於且也不影響分析師關於其所研究標的證券或其他金融工具的基本面評級或評分。

國元證券經紀（香港）的銷售人員、交易人員以及其他專業人士可能會依據不同假設和標準、採用不同的分析方法而口頭或書面發表與本報告意見及建議不一致的市場評論和/或交易觀點。國元證券經紀（香港）沒有將此意見及建議向報告所有接收者進行更新的義務。國元國際控股有限公司的資產管理部門、自營部門以及其他投資業務部門可能獨立做出與本報告中的意見不一致的投資決策。

除非另行說明，本報告中所引用的關於業績的數據代表過往表現。過往的業績表現亦不應作為日後回報的預示。我們不承諾也不保證，任何所預示的回報會得以實現。

分析中所做的預測可能是基於相應的假設。任何假設的變化可能會顯著地影響所預測的回報。

本報告提供給某接收人是基於該接收人被認為有能力獨立評估投資風險並就投資決策能行使獨立判斷。投資的獨立判斷是指，投資決策是投資者自身基於對潛在投資的目标、需求、機會、風險、市場因素及其他投資考慮而獨立做出的。

特別聲明

在法律許可的情況下，國元證券經紀（香港）可能與本報告中提及公司正在建立或爭取建立業務關係或服務關係。因此，投資者應當考慮到國元證券經紀（香港）及/或其相關人員可能存在影響本報告觀點客觀性的潛在利益衝突。

本報告的版權僅為國元證券經紀（香港）所有，未經書面許可任何機構和個人不得以任何形式轉發、翻版、複製、刊登、發表或引用。

分析員聲明

本人具備香港證監會授予的第四類牌照——就證券提供意見。本人以勤勉的職業態度，獨立、客觀地出具本報告。本報告清晰準確地反映了本人的研究觀點。本人不曾因，不因，也將不會因本報告中的具體推薦意見或觀點而直接或間接收到任何形式的補償。

國元國際控股有限公司
香港中環康樂廣場8號交易廣場三期17樓
電話：(852) 3769 6888
傳真：(852) 3769 6999
服務熱線：400-888-1313
公司網址：<http://www.gyzq.com.hk>