

## 碧桂园服务 (06098.HK) 开启收购上市公司先河，区域互补，规模优势明显

2021年02月26日

——港股公司信息更新报告

投资评级：买入（维持）

齐东（分析师）

陈鹏（分析师）

qidong@kysec.cn

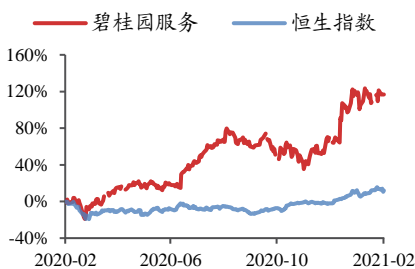
chenpeng@kysec.cn

证书编号：S0790520060001

证书编号：S0790520100001

日期	2021/2/22
当前股价(港元)	67.000
一年最高最低(港元)	71.450/23.950
总市值(亿港元)	1,971.53
流通市值(亿港元)	1,971.53
总股本(亿股)	29.43
流通港股(亿股)	29.43
近3个月换手率(%)	22.48

### 股价走势图



数据来源：贝格数据

### 相关研究报告

《港股公司首次覆盖报告-集团赋能，平台效应凸显，百尺竿头乘风破浪》  
-2020.8.30

#### ● 物管行业龙头标杆，大象起舞，维持“买入”评级。

碧桂园服务作为物管行业龙头，背靠碧桂园，储备项目充足；增值服务前景广阔，三供一业有效提升盈利规模。我们维持盈利预测不变，预计2020-2022年归母净利润22.87、30.58、40.79亿元，同比增长37%、34%、33%，对应EPS为0.78、1.04、1.39元，当前股价对应PE为71.7、53.6、40.2倍。维持“买入”评级。

#### ● 开启上市物管公司之间收购先河，龙头物管发展再提速

事件：碧桂园服务公告，现金收购蓝光发展旗下子公司蓝光和骏持有的蓝光嘉宝服务(2606.HK)64.6203%股权，交易总代价48.465亿元，每股价格42.1105元人民币，较当前收盘价溢价30%。截至2020H1，碧桂园服务合约面积、在管面积分别为7.46、3.20亿平米；2020年末，蓝光嘉宝服务合约面积、在管面积分别达2.1、1.3亿平米，此次收购大幅提升公司管理规模，公司市占率进一步提升。此外，蓝光嘉宝服务盈利能力优异，2019年实现归母净利润4.30亿元，归母口径净利率20.44%；预计2020年归母净利润5.81亿元（Wind一致预期），则收购价对应2020年PE仅12.91倍。

#### ● 区域互补，提升西南市场竞争力

蓝光嘉宝服务立足西南，是西部地区首家登陆港股的物业企业，布局集中，区域优势明显。2020H1西南区在管面积达5199万平米，在管面积、收入占比分别为58%、66%。而碧桂园服务在成渝城市群在管面积占比仅3%，收购将对该区域形成有效补充，提升西南区域市场竞争力。

#### ● 增值服务整合空间大，协同效应明显

碧桂园服务积极整合社区商业资源，在增值服务上持续探索，2020H1社区增值服务收入占比10%，毛利率66%。蓝光嘉宝服务在生活服务、房屋经纪、商业运营上经营良好，社区增值服务收入占比17%，毛利率33%；收购完成后碧桂园服务有望通过自身经营、管控体系提升收购标的增值服务的盈利能力，整合空间大，后续协同效应明显。

● **风险提示：**行业销售规模波动较大；外拓业务不及预期；人工成本上升压力。

#### 财务摘要和估值指标

指标	2018A	2019A	2020E	2021E	2022E
营业收入(百万元)	4,675	9,645	13,531	18,650	25,055
YOY(%)	49.76	106.30	40.29	37.84	34.34
净利润(百万元)	923	1,671	2,287	3,058	4,079
YOY(%)	129.79	80.97	36.91	33.70	33.39
毛利率(%)	33.17	37.68	31.65	31.66	31.51
净利率(%)	14.11	19.98	17.82	17.37	16.83
ROE(%)	40.83	31.09	33.32	34.19	34.70
EPS(摊薄/元)	0.31	0.57	0.78	1.04	1.39
P/E(倍)	177.70	98.19	71.72	53.64	40.21
P/B(倍)	72.56	30.53	23.89	18.34	13.95

数据来源：贝格数据、开源证券研究所

## 特别声明

《证券期货投资者适当性管理办法》、《证券经营机构投资者适当性管理实施指引（试行）》已于2017年7月1日起正式实施。根据上述规定，开源证券评定此研报的风险等级为R4（中高风险），因此通过公共平台推送的研报其适用的投资者类别仅限定为境内专业投资者及风险承受能力为C4、C5的普通投资者。若您并非境内专业投资者及风险承受能力为C4、C5的普通投资者，请取消阅读，请勿收藏、接收或使用本研报中的任何信息。因此受限于访问权限的设置，若给您造成不便，烦请见谅！感谢您给予的理解与配合。

## 分析师承诺

负责准备本报告以及撰写本报告的所有研究分析师或工作人员在此保证，本研究报告中关于任何发行商或证券所发表的观点均如实反映分析人员的个人观点。负责准备本报告的分析师获取报酬的评判因素包括研究的质量和准确性、客户的反馈、竞争性因素以及开源证券股份有限公司的整体收益。所有研究分析师或工作人员保证他们报酬的任何一部分不曾与，不与，也将不会与本报告中具体的推荐意见或观点有直接或间接的联系。

## 股票投资评级说明

	评级	说明
证券评级	买入（Buy）	预计相对强于市场表现 20%以上；
	增持（outperform）	预计相对强于市场表现 5% ~ 20%；
	中性（Neutral）	预计相对市场表现在 - 5% ~ + 5%之间波动；
	减持（underperform）	预计相对弱于市场表现 5%以下。
行业评级	看好（overweight）	预计行业超越整体市场表现；
	中性（Neutral）	预计行业与整体市场表现基本持平；
	看淡（underperform）	预计行业弱于整体市场表现。

备注：评级标准为以报告日后的6~12个月内，证券相对于市场基准指数的涨跌幅表现，其中A股基准指数为沪深300指数、港股基准指数为恒生指数、新三板基准指数为三板成指（针对协议转让标的）或三板做市指数（针对做市转让标的）、美股基准指数为标普500或纳斯达克综合指数。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。

## 分析、估值方法的局限性说明

本报告所包含的分析基于各种假设，不同假设可能导致分析结果出现重大不同。本报告采用的各种估值方法及模型均有其局限性，估值结果不保证所涉及证券能够在该价格交易。

## 法律声明

开源证券股份有限公司是经中国证监会批准设立的证券经营机构，已具备证券投资咨询业务资格。

本报告仅供开源证券股份有限公司（以下简称“本公司”）的机构或个人客户（以下简称“客户”）使用。本公司不会因接收人收到本报告而视其为客户。本报告是发送给开源证券客户的，属于机密材料，只有开源证券客户才能参考或使用，如接收人并非开源证券客户，请及时退回并删除。

本报告是基于本公司认为可靠的已公开信息，但本公司不保证该等信息的准确性或完整性。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金融工具的邀请或向人做出邀请。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，不应视本报告为做出投资决策的唯一因素。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。若本报告的接收人非本公司的客户，应在基于本报告做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。

本报告可能附带其它网站的地址或超级链接，对于可能涉及的开源证券网站以外的地址或超级链接，开源证券不对其内容负责。本报告提供这些地址或超级链接的目的纯粹是为了客户使用方便，链接网站的内容不构成本报告的任何部分，客户需自行承担浏览这些网站的费用或风险。

开源证券在法律允许的情况下可参与、投资或持有本报告涉及的证券或进行证券交易，或向本报告涉及的公司提供或争取提供包括投资银行业务在内的服务或业务支持。开源证券可能与本报告涉及的公司之间存在业务关系，并无需事先或在获得业务关系后通知客户。

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。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。

## 开源证券研究所

### 上海

地址：上海市浦东新区世纪大道1788号陆家嘴金控广场1号楼10层  
邮编：200120  
邮箱：research@kysec.cn

### 深圳

地址：深圳市福田区金田路2030号卓越世纪中心1号楼45层  
邮编：518000  
邮箱：research@kysec.cn

### 北京

地址：北京市西城区西直门外大街18号金贸大厦C2座16层  
邮编：100044  
邮箱：research@kysec.cn

### 西安

地址：西安市高新区锦业路1号都市之门B座5层  
邮编：710065  
邮箱：research@kysec.cn