建业新生活（9983.HK）
投资者关系月度通讯

一、公司新闻

物业管理及增值服务|建业物业中标郑州市二七区服务项目，开辟城市服务新模式

1月3日上午，郑州市二七区城市管理执法局与建业物业郑州区域总公司签署战略合作协议，共同探索“城市服务”新模式。双方将在市政环卫、市容秩序等方面开展深度合作，助力郑州市二七区城市形象及居民幸福指数提升。

物业管理及增值服务|建业物业防疫特写：近70000斤果蔬，7000余件生活食材，跑赢建业+最后一公里

在防控疫情的特殊时期，为解决业主的生活难题，让业主足不出户就能吃上新鲜的蔬菜，购买到必需 的民生物品，建业物业协同建业+、一家公社、建业新生活农业发展公司，接力为业主提供“建业+最后一 公里”服务，将建业+丰盛幸福生活切实带到业主身边。据不完全统计，截至2月7日上午，建业物业累计为 业主上门配送鸡蛋2,687件、馒头2,110件，水果套餐3,192斤，水饺、汤圆2,907件、小麦面粉1,216斤，绿色 基地小番茄2,005斤，蔬菜礼包63,448斤，高品质产品和贴心服务使得业主好评如潮。

物业管理及增值服务|建业物业与未来集团天奕项目达成战略合作

4月3日，河南建业物业管理有限公司与郑州未来房产集团有限公司天奕项目签署战略合作协议。 未来天奕项目由世界顶级豪宅设计师李玮珉全程参与建筑、空间、室内精装成品的定制设计，其景观设计由中国最优秀的景观设计公司山水比德的灵魂人物孙虎亲自操刀，打造出中原首个且唯一一个位于市中心的潜山溪谷景观。

未来房产集团副总裁杨诚表示，此次与国际知名物业、全国一线物业企业及河南本地优秀物业企业进行了深入沟通， 建业物业从中脱颖而出，其服务品质、综合实力及新型生活方式服务商的定位备受认可。双方达成战略合作后，将通过优质 服务提升居住体验，为业主绘制幸福、美好的生活蓝图，开启品质生活新纪元。

此次与未来天奕项目达成合作，建业物业将充分利用资源优势和平台优势，在实现双方互利共赢的基础上，为高端品 质服务注入新的活力，进一步提升品牌价值与品牌影响力，实现战略版图的进一步扩大，让更多人享受到建业物业的优质 服务。

物业管理及增值服务|建业物业43个自主研发项目获得软件著作权

2020年5月下旬，由建业新生活副总裁张守凯、建业新生活副总裁、物业服务事业部总经理汪维清牵头开展的智慧物 业自主研发工作取得重大进展。经过新生活信息技术中心和建业物业智慧服务部的共同努力，建业物业43项自主研发项目 获得国家版权局颁发的计算机软件著作权，主要涉及收费、系统板块管理等类目，为业主的日常缴费及物业人对数据统计、 收费、设备管理等方面带来了极大的便利。这标志着建业物业的企业自主研发能力、技术创新能力在具有独立知识产权的计 算机领域得到权威认可，在物业行业软件应用开发方面处于领先地位。

生活服务|房车游小镇——开启旅行生活新方式

2020年3月29日，建业旅游联合橙园、电影小镇、上汽大通房车生活家、五星车享家、水茫茫举行“暖春•至豫，开着房车 游小镇”房车主题旅行活动，带着“移动家园”，享受一种定制、自由、灵活、安全的旅行生活新方式，这也是建业旅游复工之后的首发团。

商业资产管理及咨询服务|建业农业鄢陵、鹤壁绿色基地同时入选河南省疫情防控重点保障物资生产企业名单

3月17日下午，河南省发改委网站发布了《关于河南省疫情防控重点保障物资生产企业名单的公示》，鄢陵、鹤壁建业绿 色基地双双入选河南省疫情防控重点保障物资生产企业公示名单。

在疫情防控期间，建业绿色基地一手抓防控，一手抓生产，积极协调内外部资源，将绿色基地生产的新鲜蔬菜进行无菌 包装及无接触配送，并根据业主及客户需求及时调整菜单，赢得广大业主和客户的一致好评。

自疫情开始至今，各绿色基地共整合蔬菜产品20余类，生产蔬菜集装箱万余份，共计配送蔬菜超2万份，极大地保障和 丰富了业主及客户居家期间的蔬菜供应和饮食结构。

二、研究报告

国盛证券|建业新生活（09983.HK）中部地区领先的物管服务提供商

5月15日，国盛证券发布首次覆盖研报，认为公司合理市值区间为119-139亿港元，对应2020年30-35倍PE。

内容要点：

1）中部地区物业管理龙头企业；

2）管理规模快速扩张，市场化外拓初有成效；

3）社区增值服务类型不断延伸，有望开拓长期价值空间。

国盛证券 GUOSHENG SECURITIES

证券研究报告 | 新股报告

2020 年 05 月 15 日

建业新生活（09983.HK）

中部地区领先的物管服务提供商

中部地区物业管理龙头企业。公司前身成立于 1994 年，是建业地产的关联物业公司，在中部区域的物业市场中处于领先地位。根据中国指数研究院的数据，公司在 2020 年物业服务百强企业榜单中名列第 12 位。近年来公司展现出良好的成长性，2019 年公司分别实现营收/归母净利润为 17.5/2.3 亿元，同增 153%/1102%，2017-19 年三年营收/归母净利润 CAGR 分别为 95%/216%。截至 2019 年末，公司在管面积及合约面积分别为 0.57/1.15 亿平米，管理项目覆盖河南省 18 个地级市及海南省海口市。

管理规模快速扩张，市场化外拓初有成效。相比上市物管龙头企业，公司管理规模相对偏小，但近年来规模扩展迅速。截至 2019 年末，公司在管面积/合约面积同比分别增长 121.8%/63.0%，其中储备面积较为充裕，达到 0.58 亿平米。除内接关联地产项目外，公司也逐步开始第三方项目外拓。2019 年，公司第三方在管面积及合约面积分别为 0.18/0.45 亿平米，同比上年分别增长 0.13/0.22 亿平米，显示出较强的市场化外拓能力及较快的外拓增速。2019 年，公司基础物管收入中第三方项目收入占比已达 20%。未来随着储备面积持续转化，公司的管理规模有望延续快速扩张。

社区增值服务类型不断延伸，有望开拓长期价值空间。依托建业集团支持，公司的社区增值服务类型不断延伸，服务范围持续扩张。除传统的社区增值服务之外，公司还提供一些具备特色的社区增值服务，包括 VIP 专属服务、旅游服务及大食堂商户运营管理服务，形成较为完善的社区增值服务体系及能力。2019 年公司实现社区增值服务收入 6.7 亿元，同比大幅增长 356%，主要原因系传统社区增值服务、物业代理及旅游服务高速发展，以及公司在 2018-19 年不断延伸的新业务建业君临会 VIP 服务及建业大食堂服务展现出良好的发展趋势。横向对比其他上市物业企业，公司社区增值服务收入及毛利占比均位于行业领先水平，长期来看有望为公司开拓更广阔的价值空间。

盈利预测及估值：我们预测公司 2020-2022 年的归母净利润分别为 3.57/5.20/7.16 亿元，同比增长 52.4%/45.8%/37.7%，对应 EPS 分别为 0.30/0.43/0.60 元，2019-2022 年 CAGR 为 45.2%。公司发行价对应 2020-2022 年 PE 分别为 20.8/14.2/10.3 倍，与公司规模相近的新城悦服务、永升生活服务及蓝光嘉宝服务对应 2020 年平均 PE 为 31.9 倍，其中新城悦服务与永升生活服务对应 2020 年平均 PE 为 41.8 倍。综合当前行业估值水平及公司良好的成长性，我们认为公司合理市值区间为 119-139 亿港元，对应 2020 年 30-35 倍 PE。

风险提示：建业地产增速放缓或交付不及预期风险，第三方外拓增长不及预期风险，物业费收缴率相对偏低可能造成应收款项减值风险等。

财务指标	2018A	2019A	2020E	2021E	2022E
营业收入（百万元）	694	1,754	2,938	4,428	6,138
增长率 yoy（%）	50.7	152.8	67.5	50.7	38.6
归母净利润（百万元）	19	234	357	520	716
增长率 yoy（%）	-16.8	1101.6	52.4	45.8	37.7
EPS 最新摊薄（元/股）	0.02	0.19	0.30	0.43	0.60
净资产收益率（%）	-18.3	59.7	13.5	17.1	19.9
P/E（倍）	380.0	31.6	20.8	14.2	10.3
P/B（倍）	63.4	20.0	2.9	2.5	2.1

资料来源：贝格数据，国盛证券研究所

股票信息

行业	房地产服务
发行价格(港元)	6.85
合理估值(港元)	9.90-11.55

作者

分析师 夏天

执业证书编号：S0680518010001

邮箱：xiatian@gszq.com

请仔细阅读本报告末页声明

三、投资者关系活动

1.近期已开展

日期	地点	活动
2020年5月20日	线上	花旗管理层交流会
2020年5月21日	线上	兴业证券管理层交流会
2020年5月28日	线上	广发海外策略会
2020年6月4-5日	郑州	兴业证券项目参观
2020年6月5日	线上	申万宏源夏季策略会

2.近期即将开展

日期	地点	活动
2020年6月11日	线上	格隆汇管理层交流会
2020年6月15日	线上	第一上海管理层交流会
2020年6月18日	线上	招银国际物管公司交流会
2020年6月22日	线上	光大证券中期策略会
2020年6月23-24日	线上	花旗亚太区房地产峰会

谢 谢 观 看

投资者关系联络　　电邮：ir@ccnewlife.com.cn