

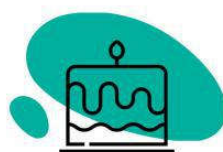
【分享主题】新股的估值——课程梳理

【分享人】流星班班

【爬楼密码】20200418

我们先来看市盈率的公式：市盈率=市值/净利润
这里计算的是以现在的价格买入公司，需要多少年可以回本，说白了就是年限越短回本越快，赚钱能力越强。

估值计算要记牢



蛋糕店友情价
100万



刨去一切开销
一年利润20来万

回本年限=100万/20万=5年

市盈率PE=市值/净利润

代表的是以现在的价格买入公司，多少年后可以回本

【因为我们是打新，只看一个公司的市盈率数值是不行的，还要拿它和同行业里其他公司的市盈率对比，这样才能判断公司估值究竟是便宜还是贵哦~】

【判断公司是否便宜】

- 算出新股发行时的市盈率
- 找到和新股同属一个行业的公司，并且查看它们的市盈率
- 把新股市盈率和同行业中其它公司的市盈率进行对比，判断新股估值是贵还是便宜

【评分标准】

市盈率低于同行业公司的 +2 分

市盈率和同行业公司接近的 不加分也不减分

市盈率比同行业公司高的 -2 分

计算公司市盈率需要用到这两个信息【市值】【净利润】

以保利物业为例：

第一步，获取保利物业发行时的市值

市值不用我们计算，可以直接在经济通网站上查看。
复制这个网址 <http://www.etnetchina.com.cn/stocks> 到百度搜索，点击 IPO，在股票代码后输入保利物业代码“06049”，点击【搜寻】



看到这样的页面，点击红框部分：（这里班班要提醒小伙伴一下，如果是上市已经比较久的公司点击 IPO 就搜索不到了，这是怎么办呢，就直接在网页左上角输入公司代码就可以啦~）



下拉页面，在【售股统计数字】底下就能看到市值信息，如图。

| | | | |
|--|--------------------|-----------|-----------|
| 主要股东 | | | |
| 保利发展控股 | 75% | | |
| 主要财务数据(人民币千元) | | | |
| (截至12月31日止年度) | | | |
| | 2019 * | 2018 | 2017 |
| 收入 | 2,822,020 | 4,229,378 | 3,240,334 |
| 毛利 | 666,518 | 851,278 | 500,790 |
| 税前溢利 | 437,152 | 462,813 | 303,265 |
| 股东应占溢利 | 320,771 | 336,067 | 224,682 |
| *截至2019年6月30日止6个月 | | | |
| 售股统计数字(港元) | | | |
| 发售价 | \$30.70 - \$35.10 | | |
| 市值 (H股) | 163.73亿元 - 187.2亿元 | | |
| 未经审核备考经调整每 \$9.03 - \$10.12 | | | |
| 股有形资产净值 | | | |
| 售股所得款项用途 | | | |
| 倘以发售价中位数 32.90 元计，售股所得款项净额约为 42.90 亿港元，主要供作： | | | |
| * 24.45 亿元 (57.0%) 用作战略投资机会，择优并购； | | | |
| * 6.44 亿元 (15.0%) 用作进一步开拓增值服务； | | | |
| * 7.72 亿元 (18.0%) 用作升级数字化及智能化管理系统； | | | |
| * 余额4.29 亿元 (10.0%) 供作一般营运资金。 | | | |

【因为港新股上市之前给出的新股价格是两个数值区间，没上市之前不确定新股的价格。所以对应的市值也就是两个数值的区间。我们通常的做法是取中间值， $(163.73+187.2)/2=175.465$ 亿港元】

这里需要提醒大家的是经济通网站上市值的单位是港元哦~因为后边计算市盈率我们是用人民币，我们需要在百度上或者手机自带的计算器上换算成人民币~

百度换算方法：

先在百度搜索框中输入“港币兑换人民币”，点击“百度一下”，然后在左侧的输入框中输入保利物业的中

间市值“175.465”，省略单位“亿”，点击“转换”按钮。系统就会自动算出相对应的人民币市值，课程里是 156.65 亿元，（因为汇率变动问题，班班为了图片清晰都是重新做的图片）这里计算以课程里的数值为准。

港币兑换人民币

百度一下

网页 资讯 视频 图片 知道 文库 贴吧 采购 地图 更多»

百度为您找到相关结果约17,700,000个

搜索工具

1

3

2

货币兑换

175.465港元=160.0958人民币元

175.465

港元HKD

人民币CNY

转换

数据仅供参考，交易时以银行柜台成交价为准 更新时间:2020-04-18 16:35

更多汇率信息>>

第二步，获取保利物业的净利润。

净利润需要到招股书里查找。打开保利物业的招股书，在目录处点击【财务资料】进入【财务资料】章节。往下翻动页面到第 230 页。找出图片中的这张记录营业收入和净利润的表格。

| 財務資料 | | | | | | | | | |
|--|-------------|---------|-------------|---------|-------------|---------|-------------|---------|--------|
| 經調整綜合損益及其他全面收益表項目的說明 | | | | | | | | | |
| 下表載列於所示期間我們的經調整綜合損益及其他全面收益表。下文所列我們的過往業績未必可作為可能預期的任何未來期間的業績的指標。 | | | | | | | | | |
| | 截至12月31日止年度 | | | | 截至6月30日止六個月 | | | | （未經審核） |
| | 2016年 | 2017年 | 2018年 | 2019年 | 2016年 | 2017年 | 2018年 | 2019年 | |
| | 人民幣千元 | 美元 | 人民幣千元 | 美元 | 人民幣千元 | 美元 | 人民幣千元 | 美元 | |
| 收入 | 2,964,187 | 388.9 | 3,240,374 | 423.7 | 1,653,794 | 214.8 | 2,022,020 | 263.0 | |
| 經營成本 | (1,115,724) | (145.3) | (1,099,544) | (142.1) | (1,178,188) | (153.8) | (1,472,822) | (190.9) | |
| 毛利 | 1,848,463 | 243.6 | 2,140,830 | 281.6 | 475,606 | 61.0 | 549,198 | 72.1 | |
| 其他收入及收益淨額/（虧損） | 22,874 | 3.0 | 30,988 | 4.0 | 26,638 | 3.4 | 4,851 | 0.6 | |
| 行政開支 | (245,964) | (32.0) | (307,292) | (40.0) | (443,240) | (57.8) | (133,848) | (17.3) | |
| 分佔聯營企業/合營企業業績 | (25) | (0.0) | 1,257 | 0.2 | 4,867 | 0.6 | 2,180 | 0.3 | |
| 匯兌成本 | (199) | (0.0) | (199) | (0.0) | (825) | (0.1) | (526) | (0.1) | |
| 其他開支 | (1,555) | (0.2) | (1,689) | (0.2) | (1,623) | (0.2) | (153) | (0.0) | |
| 經調整經營溢利 | 207,308 | 27.0 | 268,282 | 35.0 | 82,813 | 10.7 | 285,775 | 37.1 | |
| 所得稅開支 | (58,131) | (7.5) | (78,563) | (10.2) | (126,740) | (16.4) | (86,352) | (11.2) | |
| 年內/期內溢利 | 149,177 | 19.5 | 189,719 | 24.8 | 56,073 | 7.3 | 199,423 | 25.9 | |
| 收入 | | | | | | | | | |

这里班班建议搜索用关键词搜索最好，因为一页一页

往下翻太麻烦了，可以搜索关键词净利润

但是如果公司是亏损的，是搜索不到的，这个时候就可以搜索亏损，收入，期内等等关键词

不过搜索关键词的时候，最好把它换成繁体字去搜索就更容易一些，这个繁体字也可以到百度去查找哦

第三步，计算市盈率

计算公式：【市盈率=市值/净利润】

保利物业的市盈率就用中间市值 156.65 亿元除以净利润 4.4 亿元等于 35.6 倍。

第四步，寻找同行业公司的市盈率。

同行业公司可以在经济通网站保利物业的页面上查看。往下滑动页面在右侧的【相关类股票比较】栏下，就是保利物业的同行业公司。

| | |
|-----------|---|
| 面值 | 每股 1.00 人民币 |
| 股份编号 | 6049 |
| 联席保荐人 | 广发融资（香港）、华泰金融控股（香港）、农银国际融资 |
| 联席全球协调人 | 广发证券（香港）经纪、华泰金融控股（香港）、农银国际融资、中信里昂证券、UBS AG、建银国际金融 |
| 联席账簿管理人 | 广发证券（香港）经纪、华泰金融控股（香港）、农银国际融资、中信里昂证券、UBS AG、建银国际金融、申万宏源证券（香港）、国泰君安证券（香港）、招银国际融资、安信国际证券（香港）、交银国际证券、盈泰证券 |
| 联席牵头经办人 | 广发证券（香港）经纪、华泰金融控股（香港）、农银国际融资、中信里昂证券、UBS AG、建银国际金融、申万宏源证券（香港）、国泰君安证券（香港）、招银国际融资、安信国际证券（香港）、交银国际证券、盈泰证券 |
| 时间表 | |
| 招股日期 | 12月 9日（星期一）至 12月 12日（星期四）正午 |
| 定价日期 | 12月 12日（星期四） |
| 公布售股结果日期 | 12月 18日（星期三）或之前 |
| 股票及退票寄发日期 | 12月 18日（星期三）或之前 |
| 股票开始买卖日期 | 19年 12月 19日（星期四） |

| 相关类股份比较 | | | | |
|---------|--------|----------|--------|---------|
| 代号 | 名称 | 按盘价 | 变动 | 变动率 |
| 00119 | 保利置业集团 | ↓ 2.340 | -0.120 | -4.878% |
| 01417 | 浦江中国 | ↓ 1.740 | -0.010 | -0.571% |
| 01538 | 中奥到家 | ↓ 0.485 | -0.045 | -8.491% |
| 01755 | 新城悦服务 | ↓ 12.580 | -0.700 | -5.271% |
| 01778 | 彩生活 | ↓ 3.260 | -0.240 | -6.857% |
| 01895 | 鑫苑服务 | ↓ 1.350 | -0.030 | -2.174% |
| 01995 | 永升生活服务 | ↓ 6.330 | -0.220 | -3.359% |
| 02168 | 佳兆业美好 | ↓ 21.150 | -0.450 | -2.083% |
| 02606 | 蓝光嘉宝服务 | ↓ 31.800 | -3.200 | -9.143% |
| 02669 | 中海物业 | ↑ 5.640 | 0.070 | 1.257% |
| 02869 | 绿城服务 | ↓ 7.900 | -0.290 | -3.541% |
| 03319 | 雅生活服务 | ↑ 28.050 | 0.250 | 0.899% |
| 03662 | 奥园健康 | ↓ 5.820 | -0.380 | -6.129% |
| 03883 | 中国奥园 | ↓ 7.870 | -0.500 | -5.974% |
| 06049 | 保利物业 | ↓ 54.100 | -3.200 | -5.585% |
| 06093 | 和泓服务 | ↑ 1.370 | 0.010 | 0.735% |
| 06098 | 碧桂园服务 | ↓ 25.000 | -0.600 | -2.344% |

选两家知名地产旗下的物业公司来查看，比如绿城服务和碧桂园服务。直接点击绿城服务和碧桂园服务的名字，

进入这两家公司的主页。

点击“公司资料”进入绿城服务的“公司背景”页面，查看公司的主营业务，从而判断它是不是合适的对标公司。



可以看到【绿城服务的主要业务就是提供物业管理服务】

如果这一句话介绍还不足以让我们确定它是不是保利物业的同行业公司，那么我们可以点击左上角的【业务概览】标签，进入到业务概览页面。



这里提供了更加详细的业务介绍。从这里基本可以判断，绿城服务是保利物业比较合适的同行业对比公司。

课程里一共列举了挑选出了 4 家保利物业的对标公司。

这里班班告诉大家一个小技巧：挑选同行业公司对比的时候，要找公司知名度和规模旗鼓相当的同行业公司，这样比较也更公平合理~大家边学边做边积累经验，慢慢就会越来越熟练啦~

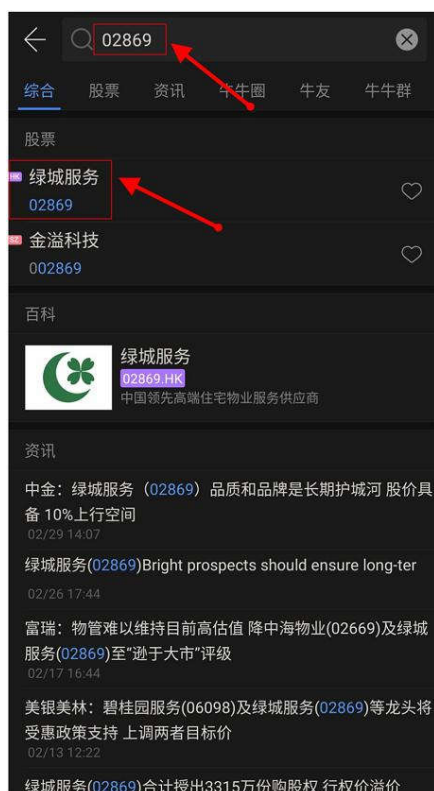
【查找市盈率】

市盈率可以直接在富途 APP 或者其他券商 APP 查看，以绿城服务为例。

第一步，登陆富途首页，点击右上方的“放大镜”



第二步，在放大镜旁的搜索框中输入绿城服务的代号“02869”，点击搜索结果中的绿城服务。



第三步，在绿城服务的报价页面上，找到市盈率。



我们用哪种方法来计算的，对应的就要找那个市盈率来对比。

市盈率边上有个“静”字的是静态市盈率。

1 用的是公司上市日期前一整年的净利润数据来计算的市盈率。

| | | | | |
|------------------|---|-----------------------|---|-------|
| 中间市值 156.65亿元 | ÷ | 2018年的全年 净利润3.36亿元 | = | 46.62 |
|------------------|---|-----------------------|---|-------|

静态市盈率 (PE) = 市值 / 净利润 = 156.65 / 3.36 = 46.62

市盈率边上有个“TTM”的是滚动市盈率。

2 用的是公司上市日期前最近一年的净利润数据来计算的市盈率。

| | | | | |
|------------------|---|---------------------------------------|---|-------|
| 中间市值 156.65亿元 | ÷ | 2018年下半年和 2019年上半年的净 利润之和4.41亿元 | = | 35.52 |
|------------------|---|---------------------------------------|---|-------|

滚动市盈率 (PE) = 市值 / 净利润 = 156.65 / 4.41 = 35.52

例如保利物业我们用滚动市盈率的方法算出来的 35.52 倍市盈率，那就要和同行业公司滚动市盈率来对比。

| 公司 | 保利物业 | 绿城服务 | 中海物业 | 雅生活服务 | 碧桂园服务 |
|-----------|-------|-------|-------|-------|-------|
| 滚动 市盈率 | 35.52 | 46.68 | 50.53 | 39.18 | 56.02 |

第五步，对比市盈率，判断公司估值是高还是低。

按照市盈率从高到低的排列结果是：

碧桂园服务 56.02 > 中海物业 50.53 > 绿城服务 46.68 > 雅生活服务 39.18 > 保利物业 35.52

很明显，保利物业的市盈率在同行业公司中最低。为保利物业的【估值】项 +2 分

| 新股基本信息 | | | |
|--------------|-----------|------|--|
| 股票名称 | 保利物业 | 招股时间 | 2019.12.9~2019.12.12 |
| 股票代码 | 06049 | 上市时间 | 2019.12.19 |
| 上市市场 | 主板 | | |
| 新股打分项（基础分：0） | | | |
| 关键项 | | 打分 | 打分标准 |
| 招股信息项 | 【有无旧股】 | 0 | √ 新股发行有旧股，-2分。 √ 新股发行无旧股，不加分不减分。 |
| | 【保荐人】 | 0 | 保荐的公司中， √ 大于等于70%的公司首日上涨，+2分。 √ 大于40%、小于70%的公司首日上涨，不加分不减分。 √ 小于等于40%的公司首日上涨，-2分。 注：如果保荐人保荐过的新股少于8个（<=7），维持基础分0分。 |
| 股东信息项 | 【基石投资者】 | 2 | √ 公司有以下明星基石的，+2分。 - 高瓴资本（Gaoling Fund, L.P.及YHG Investment, L.P.） - 新加坡政府投资有限公司（Government of Singapore Investment Corp, 简称GIC） - 中国国有企业结构调整基金股份有限公司 - 橡树资本（OAKTREE CAPITAL MANAGEMENT LP） |
| | 【IPO前投资者】 | 0 | √ 其余公司，无论有没有基石，不加分不减分。 IPO前投资者持有股份 √ 没有禁售期的，-2分。 √ 有禁售期的，不加分不减分。 |
| 基本面信息项 | 【行业】 | 2 | √ 如果公司所处的行业属于物业管理、软件服务以及医药及医疗设备，+2分。 √ 如果公司所处的行业属于家用电器及用品、其他金融和消闲设施，-2分。 √ 其他行业不加分也不减分。 |
| | 【估值】 | 2 | √ 市盈率低于同行业公司的，+2分。 √ 市盈率和同行业公司接近的，不加分也不减分。 √ 市盈率高于同行业公司的，-2分。 注：亏损的公司无法估值，维持基础分0分。 |
| 总得分 | | 6 | |

经分析保利物业的最终得分是6分！那保利物业的得分是高还是低呢？

综合打分表格里所有的打分项，我们得到最高分是8分，最低分是-10分

保利物业得6分仅比最高分低一点点，得分还算不错的~

这里班班给大家做了张图，小伙伴们打分的时候可以对照图表一项一项查找~

| 港股打新打分项（基础分 0分） | | | | |
|-----------------|--|---|---|------------------------|
| | 打分项 | 如何查找 | 打分标准 | |
| 招股信息 | 1、【有无旧股】 主要看公司发行 新股时卖不卖旧股 | 这项信息在招股书的【重要提示】页面上 | <ul style="list-style-type: none"> 无旧股 有旧股 | 0分 -2分 |
| | 2、【保荐人】 主要看的是保荐人的历史业绩 | 这项信息可以在捷利宝APP里查看 | <ul style="list-style-type: none"> 在保荐人保荐的公司中，≥70%的公司首日上涨 40%~70%的公司首日上涨； 保荐人保荐的新股 < 8个 ≤40%的公司首日上涨 | +2分 0分 -2分 |
| 股东信息 | 3、【基石投资者】 主要看公司由没有明星基石 | 这项信息可以在捷利宝APP里查看 | 公司有以下明星基石的 <ul style="list-style-type: none"> 高瓴资本（GaoLing Fund 及 YHG） 新加坡政府投资有限公司 中国国有企业结构调整基金股份有限公司 橡树资本（OAKTREE） 其余公司，无论有没有基石，不加分不减分 | +2分 0分 |
| | 4、【IPO前投资者】 主要关注的是这些投资者手上的股份有没有禁售期 | 这项信息要去招股书的【历史、重组及公司架构】或者【历史及发展】章节查看。 | IPO前投资者 <ul style="list-style-type: none"> 没有禁售期 有禁售期 | -2分 0分 |
| 基本信息 | 5、【行业】 对港股打新来说，这是个重要信息，因为打新市场对行业有比较明显的偏好 | 这项信息可以在以下通道查询： 1、经济通网站； 2、招股书； | <ul style="list-style-type: none"> 如果公司所处行业属于物业管理、软件服务以及医药、医疗仪器 如果公司所处行业属于家用电器及用品、其他金融和消闲设施 其他行业 | +2分 -2分 0分 |
| | 6、【估值】 主要是计算PE值并和同业比较 | 步骤 1、公司市值，取上下限的中位数 2、查找公司的净利润 3、计算PE=市值/净利润 4、查找同行PE并对比 | <ul style="list-style-type: none"> PE低于同行业公司5% PE和同行业公司接近 PE高于同行业公司5% 注：亏损行业无法估值，维持基础分 | +2分 0分 -2分 0分 |
| | 结论：可以申购0分以上的新股 1、激进些：-2分以上的新股可申购 2、保守些： 2分以上的新股可申购 3、要注意市场风格的切换 | | | |
| | | | | |

最后，新股打分以后我们要选择多少分的打新呢？

【申购建议】

- 0 分以上的新股都可以申购
- 激进型：-2 分以上的新股，搏一搏被错杀的好股
- 保守型：2 分以上的新股，降低破发风险

好啦~今天的实操班就讲完了，不知道大家有没有学会啊~