

AASTOCKS (2022年6月9日)

<http://www.aastocks.com/tc/stocks/news/comment.aspx?id=32026>

中海物業整固後有望再上。

分析員：黃德几 (研究部執行董事, 金利豐證券有限公司)



2022/06/09 09:03

A- A+ 圖

今年以來，中央對內地的樓市政策調控逐步放鬆，市場憧憬內房行業最壞時期已過，預期物管股有望從中受惠。中海物業（2669）為內地領先的物業管理公司之一，2021年度整體收益94.42億元，按年增加44.3%，經營溢利上升41.2%至13.19億元，純利增加40.5%至9.84億元。整體毛利率由2020年度的18.3%，下跌0.9個百分點至17.4%。集團擬派末期息每股6仙，6月23日除淨；連同中期息3仙，年度共派息每股9仙，按年增加40.6%。

去年度，物業管理服務的收入增加36.1%至66.11億元，佔總營業額的70%；經扣除分部行政費用和貿易應收款、應收保固金及代業主支付按酬金制管理物業的款項的淨減值及計及其他收益後，物業管理服務的利潤上升31.5%至8.82億元。期內，來自包幹制及酬金制的固定物業管理合同的收益，分別佔分部收益的95.4%和4.6%。至於增值服務，非住戶子分部的收益增加52.7%至17.89億元，住戶子分部收益上升63.3%至8.1億元，分別佔總收入的18.9%和8.6%。

去年度，集團的在管面積按年增加7,290萬平方米至26億平方米，其中新增項目的65.8%來自獨立第三方；去年底，來自獨立第三方的在管建築面積比例增加至27.6%。而住宅項目及非住宅項目的新增在管面積，分別佔46.4%和53.6%，相關合約額分別達42.47億元及33.7億元。物管股具「輕資產」概念，現金流相對穩定。集團的財務穩健，去年12月底，手持現金增加至42.83億元，另有租賃負債7,408萬元。

走勢上，4月6日升至10.26元遇阻回落，形成下降軌，目前10天、20天和100天線匯聚，MACD維持牛差距，惟STC%K線回落至接近%D線，可考慮8.6元以下吸納，反彈阻力9.8元，不跌穿8元續持有。

筆者為證監會持牌人士
本人並無持有上述股份