

力拓大灣區 越秀服務短線走勢料改善



黃德几
金利豐證券
研究部執行董事

隨着內地疫情受控，上海解封恢復正常生產，憧憬內地經濟逐步復甦。另外，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，預期物業股有望從中受惠。越秀服務(6626)在管項目集中在大灣區，計劃將透過「內生+外拓+收購」方式擴大規模。去年度新簽約的項目71個，新增合約建築面積1,020萬平方米，首次進入北京、寧波、南寧、重慶、無錫等新城市，以及學校、高速公路服務區等新業態。

截至去年12月底止年度，集團收入19.18億元(人民幣，下同)，按年增加64.2%，純利上升80.6%至3.6億元。整體毛利率由2020年度的34.3%，增加0.5個百分點至2021年度的35%。期內，非商業物業管理及增值服務的收入上升75.7%至14.25億元，商業物業管理及運營服務的收入增加38.2%至4.93億元，分別佔總收入的74.3%和25.7%。

去年底，集團在管項目231個，在管總面積3,887萬平方米，按年增加19.1%；合約項目315個，總合約面積按年上升17%至5,838萬平方米，其中大灣區的佔比分別為70.1%和73.3%。去年度，92.2%的收入來自廣州越秀、越秀地產及彼等各自的合營企業、聯營公司或其他關聯方，只有7.8%來自獨立第三方。

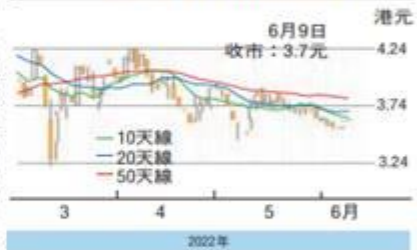
另外，以公共交通為導向(TOD，

Transit-oriented Development)的業務模式為集團的特色；今年初，集團成功中標福州地鐵2號線物業管理服務項目，為集團首次承接廣州市以外的地鐵線路TOD物業管理服務項目。

息率近5厘 具一定防守性

去年底，集團手持現金38.03億元，並無任何銀行供款，現預計，預測股息率為4.8厘，具有一定防

越秀服務(6626)



守性。走勢上，目前重上10天和20天線，STC%K線升穿%D線，MACD牛差距離大，短線走勢料改善，可考慮3.55元(港元，下同)吸納，反彈阻力4.2元，不跌穿3.3元維持有。(筆者為證監會持牌人士，本人並無持有上述股份)