

AASTOCKS (2023年1月11日)

<http://www.aastocks.com/tc/stocks/news/comment.aspx?id=33361>

中海物業藉收購擴大規模

分析員：黃德几 (研究部執行董事, 金利豐證券有限公司)



2023/01/11 09:17

A- A+ 圖

內地繼續接連推出政策扶持內地房地產行業，除了人民銀行和中國銀保監會早前公布「金融16條」，中央經濟工作會議亦提出可見優先支持高質素房企融資需求，尤其改善房企的流動性。不過，房企的銷情表現，仍需視乎市場需求，故此物管股的現金流相對穩定，料防禦性較高。中海物業（2669）為內地領先的物業管理公司之一，物業組合較具規模。

上月初，中海物業的間接全資附屬公司中海物業管理廣州有限公司，向同系的中海外（688）的間接非全資附屬廣州利合房地產開發有限公司訂立股權轉讓協議，收購廣州利合物業管理有限公司的100%股權，代價為7,618萬元人民幣（相當於約8,390萬港元）。賣方擁有一項商住綜合物業「廣州亞運城」，根據股權轉讓協議，待若干條件達成後，賣方將繼續委聘目標公司為賣方發展的現有及未來物業提供物業管理服務，董事會認為這是拓展廣州業務的良機。

中海物業2022年上半年，物業管理服務的收入增加44.1%至43.87億元，佔總營業額的75.5%。2022年6月底，集團的在管面積較去年底增加2,720萬平方米，至2.87億平方米，其中，新增項目的64.7%來自獨立第三方，其合約額約達14.6億元。至於增值服務，非住戶子分部的收益增加8.6%至8.66億元，住戶子分部收益上升17.7%至4.53億元，分別佔總收入的14.9%和7.8%。集團的財務穩健，2022年6月底處於淨現金狀況，手持現金35.58億元，無抵押借貸4.5億元，另有租賃負債1.17億元。

走勢上，自今年1月3日見突破，期後形成上升軌，MACD牛差距擴大，STC%K線續走高於%D線，宜候低9.7元以下吸納，中線上望12元，不跌穿8.2元續持有。

筆者為證監會持牌人士
本人並無持有上述股份