

明報 (2023 年 3 月 2 日)

<https://finance.mingpao.com/fin/columnist1463481138946/20230301/1677666936326/%e7%a2%a7%e6%a1%82%e5%9c%92%e6%9c%8d%e5%8b%99%e6%95%b4%e5%9b%ba%e5%be%8c%e6%9c%89%e6%9c%9b%e5%86%8d%e4%b8%8a>

專家觀點>金利豐證券

碧桂園服務整固後有望再上

碧桂園服務整固後有望再上

標籤：金利豐證券

文章日期：2023年3月1日

Like 0 | Share  

內地自去年底接連推出政策扶持內房行業，改善房企的流動性，連同放寬防疫政策，內地樓市見復甦跡象。物業管理公司的股價表現，往往與關聯發展商息息相關，因此具品牌優勢的碧桂園服務（6098），有望率先受惠。去年12月中，非執行董事、主席兼控股股東楊惠妍女士以50.55億元，出售7.03%股權予獨立三方的投資者；完成出售后，楊惠妍的持股由43.15%降至36.12%，仍然為控股股東。不過，相信有關的負面影已在股價中反映。

碧桂園服務擁有龐大物業管理組，近年經歷併購和自身擴張，覆蓋範圍進一步擴大。於去年6月底，除「三供一業」業務外，集團的合同管理面積約16.09億立方米，較2021年底增加1.71億立方米；收費管理面積較2021年底新增7,750萬平方米至8.43億立方米，其中獨立第三方物業開發商開發的物業收費管理面積升269%至4.64億平方米，佔收費管理面積比達55%，按年擴張25.7個百分點，改變過往相當依賴過往碧桂園（2007）的情況。

2022年上半年，集團的收入200.55億元（人民幣，下同），按年增加73.5%，純利上升21.9%至25.76億元。期內，物業管理服務收入按年增加1.12倍至109.86億元，佔總收入的54.8%；社區增值服務收入上升51.1%至21.12億元，佔比為10.5%。2022年6月底，集團的銀行存款和現金總額89.91億元，銀行及其他借款18.64億元；資本負債比率維持在淨現金狀況。

走勢上，目前失守各主要平均線，STC%K線升穿%D線，MACD熊差距收窄，可考慮14.5元（港元，下同）以下吸納，反彈阻力23元，不跌穿11.6元續持有。

金利豐證券研究部執行董事黃德几

筆者為證監會持牌人士

本人並無持有上述股份