

日期: 2017-06-16

內地的物業管理市場龐大，截至 2015 年末，全國物業管理面積達 174.5 億平方米，費用總規模約 6,500 億元人民幣。由於行業准入門檻低，行業的集中度偏低，2015 年十強企業的市佔率僅不到 8%。然而，百強企業的增長速度高於行業平均水平，當年百強企業管理面積總值達 49.59 億平方米，佔全國的 28.42%，按年提升 8.92 個百分點，行業集中度明顯提升。其中背靠大型地產發展商的物業管理企業，擁有得天獨厚的資源和成本優勢，搶佔市場加速增長更加輕而易舉。



中海物業隸屬中國海外集團。

中海物業（2669）隸屬於中國建築工程總公司的中國海外集團，後者為中國海外（0688）母公司，可想而知中海物業獲得物業資源的成本顯然較低。截至 2016 年底，集團的業務分布於內地及港澳地區的 52 個城市和地區，管理中的物業總建築面積按年增加 13.1%至 9,350 萬平方米。去年全年錄得收入 25.63 億元，按年微增 0.7%；純利大增 93.3%至 2.26 億元。受益於酬金制物業管理合同上升，毛利率由 20.6%升至 24.8%。



管理行業除了集中度提升，亦由傳統清潔、保安、維修等基本服務轉向集約化、自動化、智能化和互聯化，以實現效率提升和成本下降。中海物業透過線上線下平台為管理物業的租戶提供社區租賃、銷售及其他服務，去年集團的增值服務分部收入按年增長 16.1% 至 2.29 億元，毛利率高達 52.2%，按年擴闊 5.8 個百分點。截至去年底，集團手握現金逾 21 億元，收購同業擴大市佔率只是分分鐘的事，最近一次集團的收購行動，已經是 2015 年中的事。近日該股股價升至 200 天線上方，後市可以多加留意。

免責聲明及風險披露：

- 本研究報告（“報告”）由中達證券投資有限公司（“中達證券”）發行，所載之資料和意見乃根據中達證券認為可靠之資料來源，以高度誠信來編製，惟中達證券不擔保、保證表述內容之準確性、完整性或正確性，而報告內容均可在不作另行通知之下作出更改。
- 本研究報告純粹為提供資訊，並非及不應被解作為提供明示的買入或沽出任何產品的要約，任何人因使用本報告內資料而蒙受的任何直接或間接的損失，中達證券或任何附屬成員、分支機構、分析員、高級人員、僱員在法律上均不負責。報告只供指定人使用，未經中達證券許可，不得翻印、分發或作任何用途。
- 中達證券、其董事、高級人員、分析員或僱員可能持有所述公司的股票、認股證、期權或第三者所發行與所述公司有關的衍生金融工具等。
- 所有投資均有風險，證券交易的虧蝕風險可以極大，投資者參閱報告後，請先評估風險再作投資。