
【克而瑞证券】战略聚焦禀赋优，规模效益双提振

——华发物业服务（00982.HK）中期业绩点评

事件：公司发布 2021 年半年报，上半年公司实现营业收入约 6.7 亿港元，同比+37.9%；实现公司拥有人应占期内溢利约为 0.8 亿港元，同比+436.9%；每股基本及摊薄盈利约为 0.835 港仙。

点评：

轻装上阵，战略聚焦带来业绩稳健增长。2021 年上半年，公司实现持续经营业务收入 6.7 亿港元，同比+37.9%；公司拥有人应占期内溢利稳步增长，2021 年上半年约 0.8 亿港元，同比+436.9%。业绩稳健增长得益于收费面积与合约建筑面积的提升，此外公司归母净利润增速显著高于营收增速，主要因为战略层面的积极调整，公司于 2020 年上市重组过程中，相继剥离酒店租赁经营、金融服务以及财经印刷等非核心的亏损业务，轻装上阵，聚焦以物业管理为核心，酒店咨询和会展服务为辅的“一核两翼”业务。

内外兼修，管理规模迎来快速拓展阶段。截至 2021 年上半年，公司累计管理覆盖中国 39 个城市的物业组合，合约总建筑面积约 3370 万平方米，较 2020 年同期增长 26.2%；同时，公司向 217 项物业提供物业管理服务及增值服务，总收费建筑面积达约 1680 万平方米，较 2020 年同期增长 19.2%。公司未来规模增长势头强劲：一方面，公司背靠母公司华发股份，进一步夯实珠海大本营并积极布局国内其他重点城市，并通过加强与独立第三方地产开发商的合作，保障未来成长性的同时着力拓宽业务边界。另一方面，公司未来亦寻求在市政管养、写字楼、产业园区等非住宅物业领域的项目拓展，提升在管规模。

从无到有，增值服务创造多元盈利模式。2021 年上半年，公司业主增值服务收入同比+196.9%至 0.5 亿港元，收入占整体营收比重提升至 7%。公司不断丰富增值服务内容，目前公司增值服务主要面向业主和非业主两类。其中针对业主提供包含家居生活、空间运营、新零售等服务；针对非业主提供包括向开发商提供的预清洁及预售管理咨询、市政工程维修、电梯维保等。公司持续填充物业管理增值服务类型，实现多元盈利模式。

投资建议：公司 2021 年中期业绩亮眼，上市后，通过积极调整公司发展战略，在依托母公司优质资源禀赋同时，发力非住宅物业项目拓展，增值服务收入也实现了稳健增长，当前公司合约管理面积覆盖在管面积超过 2 倍，未来有望进入规模和效益快速提升的黄金期。建议投资者积极关注。

风险提示：（1）行业调控超预期；（2）房地产销售增速下滑超预期；（3）新冠疫情具有不确定性。

免责声明

本文件基于我们认为可靠的信息，但克而瑞证券有限公司并未独立验证本文件的内容。本文件所述的事实，以及其中所表达的意见，估计，预测和推测，截至本报告日期，如有变更，恕不另行通知。对于本文件所含信息，意见，估计，预测和推测的公正性，准确性，完整性或合理性，不作任何明示或暗示的陈述或保证，也不应依赖于这些信息，意见，估计，预测和推测的公正性，准确性，完整性或合理性，而且克而瑞证券有限公司，公司，其股东，或任何其他人士，对于因使用本文件或其内容或与之相关的其他原因而造成的任何损失，均不承担任何责任。

本文件不构成认购或购买任何证券的要约，邀请或要约招揽或构成认购或购买任何证券的要约，邀请或要约招揽的一部分，本文件作或本文件中的任何内容均不构成任何合同或承诺的基础，也不作为任何合同或承诺的依据。任何在任何发售中购买或认购证券的决定，必须仅以招股说明书或公司发布的其他发售通函中包含的与该发售有关的信息或其他重要信息为依据。

本文件之内容不是为任何投资者的投资目标，需要及财务状况而编写。在签订任何投资协议之前，投资者应审慎考虑自身状况，并在必要时寻求专业意见后再进行投资决策。本文件内所载之资料乃得自可靠之来源，惟并不保证此等数据之完整及可靠性，亦不存有招揽任何人参与证券或期货等衍生产品买卖的企图。本文件内之意见可随时更改而无须事先通知任何人。在任何情况下，克而瑞及其所有其关联方一概不就任何第三方因依赖本文件内容的作为或不作为而直接，间接，附带或偶然产生的任何损失承担或负上任何责任，即使克而瑞在有关作为或不作为发生时而知悉该等作为或不作为。

本文件在香港只向专业投资者(定义见《证券及期货条例》(香港法律第 571 章)及在香港颁布的任何法规)以及不违反香港证券法的情况下分发。

本文件乃属于克而瑞之财产，未经克而瑞事前书面同意，任何人士或机构均不得复制，分发，传阅，广播或作任何商业用途，而克而瑞亦不会就此承担任何第三方因复制或分发本文件内的全部或部分内容而引起的任何责任。

投资涉及风险，过往业绩并非未来业绩的指标。投资者应进一步了解指数详情，包括指数产品特征及风险因素。克而瑞(CE No. BAL779)，为香港证券及期货事务监察委员会持牌人，获批准从事香港法例第 571 章《证券及期货条例》界定的第 1 类(证券交易)、第 4 类(就证券提供意见)及第 9 类(提供资产管理)受规管活动。