



东北地产物管周报：合肥建立 物业信用登记制度 招商积余 转让三家子公司于招商蛇口



报告摘要:

板块持续回调：上周东北地产 H 股物业指数收于 6919.78 点，累计下跌 5.20%；同期恒生指数累计下跌 5.67%，恒生综指累计下跌 6.37%；上周东北地产物业 A 股指数收于 1313.33 点，累计下跌 4.47%，同期沪深 300 下跌 4.51%，上证综指累计下跌 5.38%。上周涨幅前三物管公司分别为滨江服务(+13.59%)、世茂服务(+10.03%)、旭辉永升服务(+10.03%)。

上周，保利物业、中海物业、绿城服务、碧桂园服务、旭辉永升服务、宝龙商业、金科服务、世茂服务、融创服务、新城悦服务、合景悠活、建业新生活、首程控股、恒大物业、卓越商企服务获港股通增持，金科服务增持最多。截至上周，保利物业/中海物业/绿城服务/碧桂园服务/旭辉永升服务/宝龙商业/金科服务/华润万象生活/世茂服务/融创服务/新城悦服务/合景悠活/建业新生活/时代邻里港股通持股比例分别为 63.08%/15.74%/8.64%/8.34%/10.79%/8.13%/8.05%/2.57%/8.32%/6.58%/8.16%/0.90%/3.40%/3.89%。其中，金科服务周内获最多增持(+1.64%)。

公司动态：招商积余转让三家子公司于招商蛇口；保利物业、新大正发布盈喜公告。

行业新闻：合肥拟建立物业信用信息登记制度；金科服务中标无锡惠山玉祁街道停车服务项目。

投资建议：上周，招商积余拟转让中航城投资、昆山中航、赣州九方三家子公司 100% 股权于控股股东招商蛇口，总对价 7.78 亿元，三家子公司主要为公寓、购物中心等持有型地产经营企业，截至 2021 年 8 月底三家公司净资产总额约 7.73 亿元，对应 PB 约 1.0 倍，对价较为合理；总计投资物业总建面 12.3 万方。我们认为，此次子公司转让为公司重资产剥离的重要一步，预计在关联方招商蛇口的助力下，将逐步处置旗下重资产项目，持续推进轻资产转型。我们建议，中长期关注市场化外拓能力与单盘优化潜力，看好华润万象生活、碧桂园服务、旭辉永升服务、金科服务、宝龙商业；短期需评估关联方信用风险影响，辅以估值性价比的考量，看好保利物业、金科服务、新城悦服务、招商积余。

风险提示：物管费提价受阻；外拓不及预期；增值服务拓展不及预期

关键词：恒大

预览已结束，完整报告链接和二维码如下：

https://www.yunbaogao.cn/report/index/report?reportId=1_37238

