



# 东北地产物管行业周报：徐州发布住宅物管条例 碧桂园服务回购公司股份



## 报告摘要:

物业板块热度恢复：上周东北地产 H 股物业指数收于 6406 点，累计上涨 0.85%；同期恒生指数累计下降 1.30%，恒生综指累计下降 1.41%；上周东北地产物业 A 股指数收于 1222.11 点，累计上涨 12.55%，同期沪深 300 上涨 0.84%，上证综指累计上涨 1.22%。上周涨幅前三物管公司分别为荣万家 (+17.08%)、招商积余 (+14.69%)、滨江服务 (+4.85%)。

上周，保利物业、绿城服务、金科服务、首程控股、雅生活服务、恒大物业、卓越商企服务获港股通增持，保利物业增持最多。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/融创服务港股通持股比例分别为 54.92%/15.30%/7.81%/6.67%/9.27%/8.25%/6.34%/2.77%/1.58%。其中，保利物业周内获最多增持 (+0.97%)。

公司动态：上周，碧桂园服务完成 1.5 亿股股份配售，并于公开市场回购 124.5 万股股份；旭辉永升服务完成有关收购上海美凯龙 80% 股权。

行业新闻：上周，徐州市发布住宅物业管理条例；临汾市出台物业管理三年行动计划。

投资建议：上周，碧桂园服务完成 1.5 亿股股份配售，每股配售价 53.35 港元，占发行前已有股份的 4.66%，所得款项净额约为 80 亿港元。此外，公司于公开市场回购股份，a) 回购 41.5 万股股份，每股 47 港元，耗资

1950.6 万港元； b) 回购股份 47.2 万股，每股 47.59 港元，耗资 2246.4 万港元； c) 回购股份 15.4 万股，股价格约 46.56 港元，耗资 717.1 万港元； d) 回购股份 20.4 万股，每股 46.5 港元，耗资 945.7 万港元；四个交易日共计回购 124.5 万股，共耗资 5859.8 万港元。公司总裁兼执行董事李长江太太黄女士拟于公开市场增持公司股份，增持总代价金额不超过 6000 万港元。公司股价自 11 月 18 日公告配股后出现回撤，至 12 月 5 日回撤约 21.4%，于此时间点下，公司回购股份、高管联系人增持股份，体现对公司股价及基本面的信心。公司年内并购花费已超 200 亿元，于年内的第二次配股募资，主要用以在当前的收并购供给较为充足、对价较低的窗口期，加速并购扩张。基于公司较成熟的整合能力，配股募资并购将有望增厚规模、完善布局、提升业绩创收能力，公司长期基本面向好。我们建议，长期关注公司关联方实力、口碑、科技、规模、赛道布局等，看好碧桂园服务、金科服务、华润万象生活、保利物业；中期重视增长确定性，关注外拓能力、激励机制、关联方销售情况，看好金科服务、旭辉永升服务、绿城服务、宝龙商业；短期关注估值性价比，看好金科服务、世茂服务、宝龙商业、新城悦服务。

**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\\_30705](https://www.yunbaogao.cn/report/index/report?reportId=1_30705)

