

新股資料概要：弘陽服務集團有限公司

招股詳情：

行業	綜合社區服務供應商	財務狀況	(截至 12 月 31 日止年度)		
主要股東	創始人曾煥沙先生及其配偶 (75%**)	人民幣千元	2017 年	2018 年	2019 年
上市類別	主板	收益	257,140	348,981	502,990
股票代號	1971	毛利	58,049	69,772	127,444
發售股數*	100,000,000 股#	年內利潤	28,712	32,991	57,067
國際配售*	90,000,000 股##	年內溢利增長率(%)	---	14.90	72.98
香港發售*	10,000,000 股###	股權回報率(%)	167.1	65.8	26.3
發售後股份總數**	400,000,000 股	總資產回報率(%)	21.0	12.5	10.6
招股價	3.30 - 4.30 港元	負債資產比率(%)	87.4	81.0	59.7
上市後市值**	1,320 - 1,720 百萬港元	流動比率(倍)	1.06	1.18	1.57
集資淨額**	282.5 - 380.0 百萬港元	時間表			
2019 年盈利	57,067 千人民幣	公開認購日期	24/06/2020 上午 09:00^		
2019 年每股盈利	0.1563 港元####	公開截止認購日期	30/06/2020 中午 12:00^		
2019 年市盈率	21.11 - 27.51 倍	定價日	30/06/2020		
每股有形資產淨值**	1.22 - 1.47 港元	公佈申請結果	06/07/2020		
每股面值	每股股份 0.01 港元	掛牌日期	07/07/2020		
		保薦人	農銀國際融資有限公司		

* 如果超額配售權獲悉數行使，將按發售價配發及發行最多 15,000,000 股額外股份，占全球發售項下初步提呈發售的發售股份數目的 15%

** 假設超額配股權未獲行使，且不計及根據購股權計劃可能授出的任何購股權獲行使後可能發行的任何股份

視乎超額配股權行使與否而定

可予調整及視乎超額配股權而定

可予調整

按 1.0 港元兌人民幣 0.9129 元的匯率換算

^ 本公司开展認購截止日期可能早於公開認購截止日期

業務簡要：

弘陽服務集團有限公司是中國江蘇省廣受認可的綜合社區服務供應商，在住宅及商業物業的管理方面擁有強大而均衡的物業管理能力。經過多年的不斷發展，集團已在江蘇省物業管理市場建立區域領先地位，並在全國範圍內得到廣泛認可。自 2017 年以來，集團連續四年被中指院評為物業服務百強企業之一，就綜合實力而言，集團在 2020 年物業服務百強企業中排名第 25 位。根據中指院的資料，就綜合實力而言，集團亦在 2020 年江蘇省物業服務百強企業中排名第三。此外，就品牌價值而言，集團獲中指院評為 2019 中國華東物業服務領先品牌。

集團在中國提供社區服務已有 15 年以上，區域重心在長三角地區。為實現「讓生活更有溫度」的願景，集團一直努力奉行「以誠待客，卓越服務」，以服務於客戶的多樣化需求。截至 2019 年 12 月 31 日，集團的總合同建築面積約為 27.6 百萬平方米，涉及中國 14 個省、直轄市及自治區 41 個城市的 167 個項目，其中在管總建築面積約為 15.8 百萬平方米，涉及中國 7 個省、直轄市及自治區 21 個城市的 94 個項目。此外，截至 2019 年 12 月 31 日，集團提供顧問服務的物業合同建築面積約為 2.7 百萬平方米，涉及三個城市的 17 個項目。截至最後可行日期，集團的總合同建築面積進一步增加至約 29.6 百萬平方米，由 181 個項目組成，包括總建築面積 17.8 百萬平方米的 108 個在管項目，及總建築面積 11.8 百萬平方米的 73 個已訂約管理但尚未交付的項目，其中集團預期 18 個總建築面積約 2.6 百萬平方米的項目將於 2020 年交付。

自 2003 年在南京成立以來，集團已由物業管理服務供應商發展為廣受認可的社區服務供應商，並在全國範圍內開展業務。集團向業主、住戶及租戶提供廣泛的物業管理服務。集團亦向非業主（主要為房地產開發商）及其他物業管理公司提供增值服務，並為住宅物業業主及住戶提供社區增值服務。以下為集團於往績記錄期間及截至最後可行日期的三條主要業務線概要。

1. 物業管理服務

集團向業主、住戶及租戶提供廣泛的物業管理服務，其中包括安保、清潔、綠化及園藝、設施管理以及維修及保養服務。集團的在管物業組合包括住宅、商業及其他物業。除住宅物業外，集團亦為各類商業物業提供物業管理服務，例如購物中心、家居裝飾及傢俱商城、酒店及主題公園。集團亦為寫字樓及學校等其他物業提供物業管理服務。

2. 非業主增值服務

集團亦向非業主提供增值服務，包括(i)向其他物業管理公司提供的顧問服務，幫助彼等向客戶提供更好的服務，(ii)向房地產開發商提供的房地產開發項目的前期規劃及設計諮詢服務，(iii)向房地產開發商提供的協銷服務，以協助其物業銷售場地及展廳的銷售及營銷活動，包括訪客接待、清潔、安保檢查及維護；及(iv)向房地產開發商提供的驗收服務等其他增值服務。

3. 社區增值服務

集團向住宅物業業主及住戶提供社區增值服務，以改善其居住體驗，旨在實現其物業保值增值。住宅物業的社區增值服務主要包括(i)房產中介服務、(ii)美居服務、(iii)社區便民服務、(iv)公用區增值服務及(v)資產管理服務等。

下表載列集團於所示年度按業務線劃分的總收益明細。

	截至12月31日止年度					
	2017年		2018年		2019年	
	(人民幣千元)	(%)	(人民幣千元)	(%)	(人民幣千元)	(%)
物業管理服務	222,917	86.7	279,884	80.2	354,767	70.5
非業主增值服務	21,899	8.5	54,097	15.5	121,352	24.1
社區增值服務	12,324	4.8	15,000	4.3	26,871	5.4
總計	<u>257,140</u>	<u>100.0</u>	<u>348,981</u>	<u>100.0</u>	<u>502,990</u>	<u>100.0</u>

優勢：

- 集團是一家深耕長三角地區、增長迅速的綜合社區服務供應商，在住宅及商業物業管理方面具有均衡的物業管理能力；
- 全方位的多元服務為集團的業務提供持續增長動力，利潤率提升顯著；
- 基於「業務一體化+智慧物聯」理念打造的弘陽小鎮一體化平台提升運營效率，優化整體客戶體驗，並且有利於集團降低運營成本，改善盈利能力；
- 憑藉標準化運營及質量管控體系，集團的物業服務廣受客戶及行業認可。

風險因素：

- 集團未必能按計劃擴充物業管理組合，可能對集團的業務、財務狀況及經營業績造成重大不利影響；
- 集團的歷史業績未必能反映未來前景及經營業績，且集團未必能按計劃實現未來增長，而無法有效管理未來增長，或會對集團的業務、財務狀況及經營業績造成重大不利影響；
- 前期物業管理服務合同或物業管理服務合同遭終止或不獲重續可能對集團的業務、財務狀況及經營業績造成重大不利影響；
- 集團的大部分收益來自於集團為弘陽地產集團開發的項目及控股股東的聯繫人擁有的物業提供的物業管理服務，該等項目集團無法控制。

集資用途：

用於尋求選擇性策略投資及收購機會以及進一步擴大物業管理業務的規模	40.0%
用於加強智能系統的研發及升級	30.0%
用於提升我們的服務質量	10.0%
用於繼續招募人才以及改善員工培訓及員工福利制度以支持業務的可持續發展	10.0%
用於營運資金及一般公司用途	10.0%

披露

分析員及其關連人士並沒有持有報告內所推介股份的任何及相關權益。

免責聲明

只供私人翻閱。本報告（連帶相關的資料）由申萬宏源研究（香港）有限公司撰寫。申萬宏源研究（香港）有限公司為申萬宏源集團成員，本報告不論是向專業投資者、機構投資者或是個人投資者發佈，報告的資料來自申萬宏源研究（香港）有限公司相信可靠的來源取得，惟申萬宏源研究（香港）有限公司並不保證此等資料的準確性、正確性及或完整性。本報告部份的內容原由上海申萬宏源研究所撰寫並於國內發表，申萬宏源研究（香港）有限公司對認為適用的內容進行審閱並翻譯，然後採用。本報告內的資料、意見及預測只反映分析員的個人意見及見解，報告內所載的觀點並不代表申萬宏源集團的立場。本報告並不構成申萬宏源研究（香港）有限公司對投資者買進或賣出股票的確實意見。報告中全部的意見和預測均反映分析員在報告發表時的判斷，日後如有改變，恕不另行通告。申萬宏源集團各成員公司（包括但不限於申萬宏源研究（香港）有限公司和申萬宏源證券（香港）有限公司）及其董事、行政人員、代理人及僱員可能有在本報告中提及的證券的權益和不就其準確性或完整性作出任何陳述及不對使用本報告之資料而引致的損失負上任何責任。故此，讀者在閱讀本報告時，應連同此聲明一併考慮，並必須小心留意此聲明內容。倘若本報告於新加坡分派，只適用分派予新加坡證券及期貨法第 4A 條所界定的認可投資者和機構投資者，本報告及其內容只供相關認可投資者或機構投資者翻閱。任何人於新加坡收取本報告，並對本報告有任何疑問，可致電 65-6323-5207 聯繫 Shenwan Hongyuan Singapore Private Limited 申萬宏源新加坡私人有限公司。

版權所有

聯繫公司：申萬宏源研究（香港）有限公司，香港軒尼詩道 28 號 19 樓

其關連一方：申萬宏源研究所，中國上海市南京東路 99 號 3 樓