

## 新股資料概要：第一服務控股有限公司

**建議認購**

### 招股詳情：

行業	物業管理服務	集資用途	
股票代號	2107	戰略收購或投資物業管理公司	50%
招股價	1.86 - 2.46 港元	投資能源運維項目及取得能源運維權	20%
集資淨額	412.8 – 558.3 百萬港元	研究及開發綠色科技	5%
		發展智慧社區及提升公司的資訊科技系統	10%
		吸引及培養人才	5%
		一般業務運營及營運資金	10%
<b>時間表</b>		<b>保薦人</b>	海通國際資本有限公司
公開認購日期	12/10/2020 上午 09:00 <sup>^</sup>		
公開截止認購日期	15/10/2020 中午 12:00 <sup>^</sup>		
定價日	15/10/2020		
公佈申請結果	21/10/2020		
掛牌日期	22/10/2020		

<sup>^</sup> 本公司孖展認購截止日期可能早於公開認購截止日期

### 新股分析：

按綜合實力而言，第一服務控股有限公司排名中指院 2020 中國物業服務百強企業第 31 名，排名中等偏上；在管面積的複合增長率為 50.5%，收益的複合增長率為 28.4%，純利的複合增長率為 41.6%，跑贏行業增速。公司擴展速度較快，市場對物業管理行業股份亦較為青睞，投資者可考慮認購。

### 公司簡介：

第一服務控股有限公司提供涵蓋整個物業生命週期的物業管理服務及綠色人居解決方案。自公司於 1999 年開始業務以來，公司尋求迅速擴張並獲得財務上的成功。中指院按綜合實力將公司評為 2020 中國物業服務百強企業第 31 名，較 2015 年的第 76 名躍升 45 位。於 2020 年 5 月，中指院亦將公司評為 2020 中國物業服務百強服務質量領先企業之一。此外，根據中指院，於 2018 年至 2019 年，公司的在管建築面積年增長率為 29.6%，高於物業服務百強企業的在管建築面積年增長率 15.1%。於 2020 年 4 月 30 日，公司於中國 19 個省的 52 個城市訂約提供物業管理服務。

### 業務簡要：

公司過往專注於提高住宅物業的生活品質，而住宅物業佔公司於 2020 年 4 月 30 日的總在管建築面積 95.0% 以上。於往續記錄期間，公司的在管建築面積由 2017 年 12 月 31 日的 7.1 百萬平方米以 38.9% 的複合年增長率增加至 2019 年 12 月 31 日的 13.7 百萬平方米，並進一步增加至 2020 年 4 月 30 日的 15.0 百萬平方米。合約建築面積由 2017 年 12 月 31 日的 11.4 百萬平方米以 50.2% 的複合年增長率增加至 2019 年 12 月 31 日的 25.7 百萬平方米，並進一步增加至 2020 年 4 月 30 日的 27.0 百萬平方米。公司的收益由 2017 年的人民幣 379.2 百萬元以複合年增長率 28.4% 增加至 2019 年的人民幣 624.7 百萬元，而同期 2019 中國物業服務百強企業平均以 18.4% 的複合年增長率增長。公司的純利由 2017 年的人民幣 41.8 百萬元以複合年增長率 41.6% 增加至 2019 年的人民幣 83.9 百萬元，而同期 2019 中國物業服務百強企業平均以 26.1% 的複合年增長率增長。於 2020 年 4 月 30 日的合共 99 個物業管理項目中，33 個獲授予「綠色建築」(2) 認證，總在管建築面積為 6.7 百萬平方米，並產生收益人民幣 75.7 百萬元，佔截至 2020 年 4 月 30 日止四個月總收益的 33.6%。

除物業管理服務外，公司提供的綠色人居解決方案亦讓公司改善人居環境，同時踐行環境可持續性承諾。綠色人居解決方案包括能源運維服務，公司運維能源站以提供中央供暖及中央製冷，作為由政府運營的中央供暖系統的一種選擇。公司亦提供綠色科技諮詢及系統安裝服務，公司設計及安裝能源系統以提升室內舒適度。

公司的服務組合可分為以下三條業務線：

- 物業管理服務：公司向物業開發商、業主及住戶提供標準範疇的物業管理服務，主要包括清潔、保安、園藝及維修與保養。公司的在管物業組合包括住宅及非住宅物業。公司的非住宅物業為並非住宅用途的物業，主要包括寫字樓、政府設施、酒店及購物中心。
- 綠色人居解決方案：公司向物業開發商、業主及住戶提供綠色人居解決方案。該等服務包括(i)能源運維服務；(ii)綠色科技諮詢服務；(iii)系統安裝服務；及(iv)恐龍系列產品銷售。
- 增值服務 公司向非業主提供增值服務及向業主及住戶提供社區增值服務。公司的增值服務主要包括(i)向非業主提供增值服務，包括(a)協銷服務，及(b)初步規劃及設計諮詢服務，例如實地設計諮詢、建設階段察驗、協銷諮詢及分戶查驗，以及(ii)社區增值服務，包括(a)停車場管理服務，(b)公共區域租賃服務及(c)家居服務。

自成立以來，公司已擴大合約建築面積的業務版圖至涵蓋 19 個省的 52 個城市，及於 2020 年 4 月 30 日已擴大在管建築面積的業務版圖至涵蓋 15 個省的 24 個城市。於同日，公司位於一線城市及省會城市的在管建築面積為 10.4 百萬平方米或 69.2%。公司位於一線城市及省會城市的合約建築面積為 15.4 百萬平方米或 57.1%。於往續記錄期間，公司一般向公司提供能源運維服務的住宅社區亦提供物業管理服務，但並非總向公司提供物業管理服務的住宅社區提供能源運維服務。於 2017 年、2018 年及 2019 年 12 月 31 日及 2020 年 4 月 30 日，公司分別就在管建築面積的 53.5%、40.6%、34.8%及 29.9%提供能源運維服務。同日，公司就能源運維建築面積的 100.0%、100.0%、94.3%及 100.0%提供物業管理服務。

#### 競爭優勢：

- 具增長潛力的已確立物業管理服務提供商
- 深厚的專業知識及設計及諮詢能力
- 通過提供良好客戶體驗與優質服務，及標準化管理體系，以提高客戶滿意度
- 由公司獨立業務開發能力鑄就並由當代置業集團支撐的巨大增長機遇
- 由人才儲備支撐的經驗豐富管理團隊

#### 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。

#### 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