

新股資料概要：合景悠活集團控股有限公司

建議認購

招股詳情：

行業	物業管理服務	集資用途	
股票代號	3913	用於尋求戰略性收購及投資機會	60%
招股價	7.00 - 8.13 港元	用於升級智能服務系統及增加其覆蓋範圍	25%
集資淨額	2,548.3 - 2,966.4 百萬港元	用於進一步豐富增值服務	10%
		用於一般業務用途及營運資金	5%
時間表			
公開認購日期	19/10/2020 上午 09:00 [^]		
公開截止認購日期	22/10/2020 中午 12:00 [^]	保薦人	農銀國際融資有限公司
定價日	22/10/2020		華泰金融控股(香港)有限公司
公佈申請結果	29/10/2020		
掛牌日期	30/10/2020		

[^] 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：

據仲量聯行資料顯示，按 2019 年總在管建築面積計，合景悠活司在中國排行第七，在大灣區排行第五。2017-2019 年，公司在管面積的複合增長率為 33%，收益的複合增長率為 55.8%，純利的複合增長率為 104.8%，均跑贏行業增速。公司擴展速度較快，且公司引入 8 名基石投資者，包括高瓴資本、Snow Lake Capital、Orchid China and LMA SPAC、HGCI、Aspex、OP Capital、Valliance 及 China Lesso，投資者可考慮認購。

公司簡介：

合景悠活集團控股有限公司為中國的綜合物業管理服務供應商。據仲量聯行資料顯示，於 2019 年，在提供商業營運服務的物業管理公司當中，按總在管建築面積計，公司在中國排行第七，在大灣區排行第五。此外，據仲量聯行所示，按總收入計，公司於 2019 年在中國提供商業營運服務的物業管理公司當中排行第六。同年，本集團佔整體中國物業管理市場總在管建築面積約 0.09%。據中國指數研究院發佈的 2020 中國物業服務百強企業，按綜合實力（基於前一年度的關鍵因素數據，如營運規模、財務表現、服務質素、增長潛力及社會責任）計，公司排名第 17 位。此外，於 2019 年 12 月 31 日，公司的住宅物業總在管建築面積為 18.3 百萬平方米，分別佔中國及大灣區住宅物業管理市場的市場份額 0.12% 及 0.85%。

業務簡要：

公司為住宅物業及商業物業提供綜合物業管理服務。於 2019 年，公司自住宅物業管理服務板塊及商業物業管理營運服務板塊分別錄得收入人民幣 759.2 百萬元及人民幣 365.6 百萬元。公司相信，公司的綜合物業管理服務使公司能夠豐富收入來源，減低因任何單一板塊波動所承受的風險。公司的住宅物業管理服務板塊包括(i)預售管理服務；(ii)物業管理服務；及(iii)社區增值服務，包括(a)向物業發展商及業主提供物業代理服務；(b)向業主及住戶提供家居服務；及(c)公共區域增值服務。公司的商業物業管理營運服務板塊包括(i)預售管理服務；(ii)商業物業管理服務；(iii)商業營運服務；及(iv)其他增值服務，主要包括公共區域增值服務。

於 2020 年 4 月 30 日，公司管理 109 個住宅物業，總在管建築面積為 18.9 百萬平方米。該等住宅物業位於中國 38 個城市或自治縣。同日，公司訂約管理 161 個住宅物業，總合約建築面積為 29.7 百萬平方米。該 161 個住宅物業中，有 91 個為合景泰富集團獨自發展，有 45 個為合景泰富集團聯同其他物業發展商一同發展，有 25 個為第三方物業發展商發展。

於 2020 年 4 月 30 日，公司管理 30 個商業物業，總在管建築面積為 3.3 百萬平方米。該等物業位於中國九個城市或自治縣。同日，公司訂約管理 34 個商業物業，總合約建築面積為 4.8 百萬平方米。該 34 個商業物業中，有 16 個為合景泰富集團獨自發展，有 9 個為合景泰富集團及其合營企業、聯營公司或其他關聯方一同發展，有 9 個為第三方物業發展商發展。

過去，公司的業務增長大大受惠於合景泰富集團的支持，合景泰富集團為大灣區具有領導地位的大型物業發展商。於 2019 年 12 月 31 日，合景泰富集團的 156 個項目遍佈中國內地 39 個城市及香港，土地儲備約 17.0 百萬平米，公司相信這將為公司帶來重大增長機遇。於 2019 年，89.0%及 95.9%的物業管理服務收入分別來自合景泰富集團及其合營企業、聯營公司或其他關聯方發展的住宅及商業物業。截至 2020 年 4 月 30 日止四個月，87.5%及 94.4%的物業管理服務收入分別來自合景泰富集團及其合營企業、聯營公司或其他關聯方發展的住宅及商業物業。此外，公司將物業管理服務的覆蓋拓展至第三方發展的物業。向第三方物業發展商發展的住宅物業提供物業管理服務的收入貢獻由 2017 年的零增至 2019 年的 11.0%，而向第三方物業發展商發展的商業物業提供物業管理服務的收入貢獻由 2017 年的零增至 2019 年的 4.1%。向第三方物業發展商發展的住宅物業提供物業管理服務的收入貢獻由截至 2019 年 4 月 30 日止四個月的 12.1%增至截至 2020 年 4 月 30 日止四個月的 12.5%，同期，向第三方物業發展商發展的商業物業提供物業管理服務的收入貢獻由 3.9%增至 5.6%。公司預期，第三方物業發展商所發展的物業貢獻的收入將進一步增加。

往績記錄期內，公司的收入來自下列業務板塊：

- 住宅物業管理服務：公司(i)在物業發展商預售活動中，為他們提供預售管理服務，譬如預售展銷單位和銷售辦事處的清潔、保安及維護服務等；(ii)為(a)物業發展商（就未交付的物業部分）；及(b)業主、業主委員會或住戶（就已售及已交付物業）提供清潔、保安、園藝及維修及維護服務等物業管理服務；及(iii)社區增值服務，如(a)向物業發展商及業主提供物業代理服務；(b)向業主及住戶提供家居服務；及(c)公共區域增值服務。
- 商業物業管理營運服務：公司(i)在物業發展商預售活動中，為他們提供預售管理服務，譬如預售展銷單位和銷售辦事處的清潔、保安及維護服務等；(ii)為業主或租戶提供商業物業管理服務，譬如檔案管理、清潔、保安、園藝以及維修及維護服務等；(iii)為業主及物業發展商提供商業營運服務，譬如前期規劃與諮詢服務、租戶招攬服務、租戶管理服務及營銷推廣服務等；及(iv)提供其他增值服務，主要包括公共區域增值服務。公司對多元化商業物業組合進行管理營運，以寫字樓和購物商場為主，工業園為輔。

競爭優勢：

- 中國的綜合物業管理服務供應商，專注發展大灣區，擁有迅速增長的往績
- 公司的優質服務贏得廣泛讚譽及溢價
- 為迎合不同客戶的需求而提供多元化服務
- 穩定拓展商業物業管理營運業務
- 合景泰富集團的支持為公司帶來重大的增長機遇
- 利用先進技術提升公司的營運效率及客戶體驗

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

只供私人閱覽。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閱覽。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