

新股資料概要：融創服務控股有限公司

建議認購

招股詳情：

行業	物業管理服務	集資用途	
股票代號	1516	用於尋求與物業管理主業及／或社區運營相關公司的選	65%
招股價	10.55 – 12.65 港元	定戰略投資及收購機會	
集資淨額	7,100 – 8,520 百萬港元	用於升級智能管理服務系統	15%
		用於拓展公司的社區增值服務	10%
		用作營運資金及一般企業用途	10%
時間表			
公開認購日期	09/11/2020 上午 09:00 [^]		
公開截止認購日期	12/11/2020 中午 12:00 [^]	保薦人	HSBC Corporate Finance (Hong Kong)
定價日	12/11/2020		摩根士丹利亞洲有限公司
公佈申請結果	18/11/2020		
掛牌日期	19/11/2020		

[^] 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：

根據中國指數研究院的資料，融創服務為增速最快的中國大型物業管理綜合服務商；在管面積的複合增長率為 92%，收益的複合增長率為 59.5%，純利的複合增長率為 150.7%，公司擴展速度較快。截至 2020 年 6 月末，融創服務合約管理面積為在管面積的 2.2 倍，龐大的儲備面積能夠為融創服務的持續高速增長積蓄充足增長勢能。另外公司由融創中國分拆，將獲得母公司的支援，投資者可考慮認購。

公司簡介：

融創服務控股有限公司是中國增長最快的大型物業管理服務商，市場地位領先。根據中國指數研究院的資料，2019 年公司的整體增長率（按在管建築面積、合約建築面積、收入及利潤的平均年增長率計算）為 94.1%，與 2019 年大型物業服務百強企業相比，排名第一。公司以「至善·致美」為服務理念，為客戶提供全面的高品質物業服務，致力於成為中國最具競爭力的高品質綜合物管服務商之一。公司在中國提供物業管理服務的歷史已逾 16 年，主要佈局於國內一二線城市。於 2020 年 6 月 30 日，公司的合約總建築面積達 232.1 百萬平方米，覆蓋中國 29 個省、自治區及直轄市的 127 個城市。於同日，公司於中國管理 660 處物業，包括 418 處住宅物業及 242 處非住宅物業，在管總建築面積達 105.4 百萬平方米。於 2020 年 6 月 30 日，公司的在管建築面積中有 86.1% 位於中國的一二線城市。公司的物業管理業務組合涵蓋住宅物業及廣泛的非住宅物業，包括商業物業（如寫字樓、購物中心、酒店式公寓及酒店）及城市公共及其他物業（如學校、醫院、遊樂園、會議中心及政府設施）。於 2020 年 6 月 30 日，公司住宅物業、商業物業、城市公共及其他物業的在管建築面積分別為 77.4 百萬平方米、13.9 百萬平方米及 14.1 百萬平方米，分別佔在管總建築面積的 73.4%、13.2% 及 13.4%。除物業管理服務外，公司也提供主要面向房地產開發商的非業主增值服務（例如諮詢、開辦及案場服務等）以及主要面向在管物業業主和住戶的各類社區增值服務。

業務簡要：

公司的收入主要源自三項業務：(i) 物業管理服務；(ii) 非業主增值服務；及 (iii) 社區增值服務。

- 物業管理服務。公司向業主、住戶以及房地產開發商提供各類物業管理服務，包括安保、清潔、綠化、園藝及公區設施運行的維修維護等服務。公司的物業管理業務組合涵蓋住宅物業（尤其是中高端社區）及非住宅物業，包括商業物業以及城市公共及其他物業。於業績記錄期間，公司以包幹制方式就物業管理服務收取絕大部分物業管理費，另有小部分以酬金制方式收取。

- 非業主增值服務。公司向非業主提供增值服務，包括(i)向房地產開發商提供案場服務，協助其在售樓處及展廳進行銷售及營銷活動，(ii)諮詢及其他非業主增值服務，如諮詢、開辦及工程服務，主要提供予房地產開發商，少部分提供予其他物業管理公司，及(iii)向房地產開發商提供房產中介服務，主要為旅遊度假項目。
- 社區增值服務。公司主要向在管物業的業主及住戶提供社區增值服務，解決彼等的日常生活需要，主要包括：(i)美居服務；(ii)社區空間運營服務；(iii)房產經紀服務及車位使用權銷售；及(iv)社區生活服務，如家政、團購及旅遊服務。

於業績記錄期間，公司管理的物業主要由融創集團以及其合營企業及聯營公司開發，其餘則由其他房地產開發商開發或自若干非住宅物業的業主（為獨立第三方）取得。公司與融創集團（以及其合營企業及聯營公司）保持著長期的業務合作關係，為公司的可持續及快速增長打下堅實基礎。儘管公司預期未來將繼續和融創集團合作，為拓展客戶群及減少對融創集團的依賴，公司自 2019 年起憑藉公司穩固的市場地位及品牌知名度採取了一系列措施積極開展項目外拓。這些措施包括但不限於：(i)搭建從集團、區域平台到項目的市場外拓體系，並制定系統的激勵制度；(ii)從多渠道獲取信息來源，廣泛接觸潛在標的項目，並嚴格把控項目風險和利潤要求。自 2019 年起至 2020 年 8 月 31 日，本集團（自 2020 年 5 月 8 日起包括開元物業管理）累計獲取提供物業管理服務的外拓項目合計 43 個。於 2020 年 8 月 31 日，這些項目的合約總建築面積達約 6.9 百萬平方米，在管總建築面積達約 3.4 百萬平方米；及(iii)尋求與獨立第三方開展戰略合作。公司已經於 2020 年 6 月與一家位於河北省的獨立第三方房地產開發商陽光郡置地集團有限公司達成戰略合作協議，鎖定了其大量儲備項目（包括位於河北省霸州、懷來及廊坊的三個物業管理項目，合約總建築面積約 0.7 百萬平方米），未來將通過資源共享，進一步拓展合作內容，在物業服務領域開展更加全面且深度的合作。

競爭優勢：

- 聚焦核心城市，深耕多年並具備了服務品牌優勢
- 通過歸心服務體系、高品質服務標準與管理體系，建立了行業領先的服務能力
- 通過併購整合，構建融創服務的子品牌，支持未來多品牌、多業態綜合發展
- 融創中國的全方位支持
- 不斷創新，締造增值服務生態系統

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