

## 新股資料概要：新希望服務控股有限公司

### 招股詳情：

行業	綜合物業管理及民生服務運營商	集資用途	
股票代號	3658	用於戰略收購及投資	70%
招股價	3.80 – 4.70 港元	用於升級信息系統及設備	15%
集資淨額	697.7 – 872.3 百萬港元	用於人才招募及團隊建設	5%
時間表		用於營運資金	10%
公開認購日期	11/05/2021 上午 09:00 <sup>^</sup>		
公開截止認購日期	14/05/2021 中午 12:00 <sup>^</sup>		
定價日	14/05/2021	保薦人	農銀國際融資有限公司
公佈申請結果	24/05/2021		
掛牌日期	25/05/2021		

<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：

根據億翰智庫發佈的 2020 中國物業企業綜合實力百強排名，新希望服務控股有限公司排名第 39 位。2018 年至 2020 年，公司營收複合增速為 19.82%，公司營收主要來源於物業管理服務及非業主增值服務，於 2020 年營收中分別占比 32.3% 及 28.6%，民生服務板塊雖占比較小，但增速較快。公司來源於關聯方的收入占比仍較高，2020 年僅有約 2.4% 的收入來源於獨立第三方。

### 公司簡介：

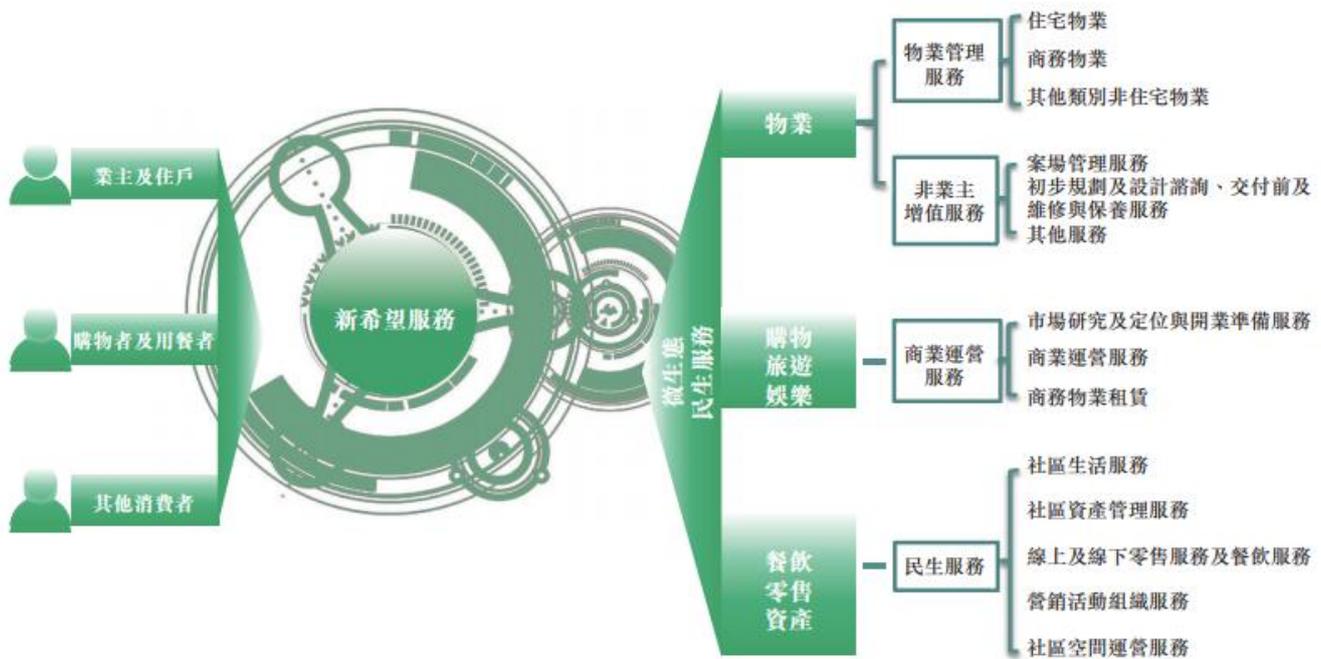
新希望服務控股有限公司是中國享負盛名的綜合物業管理及民生服務運營商，提供物業管理服務、非業主增值服務、商業運營服務及民生服務。公司在億翰智庫發佈的 2020 中國物業企業綜合實力百強中排名第 39 位。根據億翰智庫的資料，按總收益計算，公司在 2020 中國物業企業綜合實力百強中的市場份額約為 0.26%。截至 2020 年 12 月 31 日，公司管理 65 個項目，總在管樓面面積約為 10.2 百萬平方米。截至最後實際可行日期，公司的總在管樓面面積進一步增至 11.4 百萬平方米。根據第一太平戴維斯及億翰智庫的資料，公司植根於中國西南地區經濟發展的引擎 - 成渝城市群。截至 2020 年 12 月 31 日，公司分別有 33.4% 及 28.9% 的在管樓面面積位於成渝城市群及華東地區，而截至同時分別有 33.2% 及 39.7% 的合約樓面面積位於上述兩個地區。截至 2020 年 12 月 31 日，公司服務 17 個城市的物業項目，覆蓋中國九個省、一個自治區及兩個直轄市，且公司的物業管理項目全部位於中國一線、新一線和二線城市。多年來，公司因服務質量和品牌價值屢獲知名行業組織頒發獎項，如 2019 年中國服務示範企業 - 中國金鑰匙獎及 2020 中國物業服務專業運營領先品牌。

### 業務簡要：

於往績記錄期，公司主要從四個業務分部產生收入：

- 物業管理服務：公司為住宅物業、商務物業及其他類別非住宅物業提供物業管理服務。公司的服務主要包括清潔、安保、綠化及美化園林景觀以及維修與保養服務；
- 非業主增值服務：公司向非業主提供增值服務，包括(i)案場管理服務；(ii)初步規劃及設計諮詢、交付前及維修與保養服務；及(iii)其他服務，例如建設工地管理服務；
- 商業運營服務：公司提供(i)市場研究及定位與開業準備服務；(ii)商業運營服務，如租戶招攬服務、租戶管理服務、商業管理服務及營銷及推廣服務；及(iii)商務物業租賃；及

- 民生服務：公司提供(i)社區生活服務，包括拎包入住服務、為業主和住戶提供維修與保養服務、便利生活服務和公共空間管理服務；(ii)社區資產管理服務，包括停車場相關服務及物業代理服務；(iii)線上及線下零售服務及餐飲服務；(iv)營銷活動組織服務；及(v)社區空間運營服務。



公司的客戶群主要包括物業開發商、業主、業主委員會、商戶、住戶及租戶。於 2018 年、2019 年及 2020 年，來自五大客戶的收入分別為人民幣 64.0 百萬元、人民幣 133.9 百萬元及人民幣 262.5 百萬元，分別佔公司同期總收入的 24.8%、35.2%及 44.6%。於往績記錄期，公司最大客戶為新希望集團，公司向其提供物業管理服務、非業主增值服務、商業運營服務及民生服務。於 2018 年、2019 年及 2020 年，公司向新希望集團提供服務產生的收入分別為人民幣 62.9 百萬元、人民幣 132.5 百萬元及人民幣 242.4 百萬元，分別佔公司總收入的 24.4%、34.8%及 41.2%。

#### 競爭優勢：

- 聚焦於中國都市圈以及城市群，高質量快速增長的民生服務運營商
- 多元化、高質量的在管物業組合及專業的商業運營服務能力
- 根據客戶需求而豐富的民生服務，形成民生服務生態體系
- 來自新希望集團的強大支持，該集團是一家以為客戶創造美好生活為願景的綜合性產業集團，服務範圍涵蓋多個產業
- 智能信息系統提高運營效率和客戶體驗
- 幸福奮鬥的企業文化與優秀複合的團隊，為業務增長提供了組織保障

#### 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