

融創服務 (1516)

開始認購日期	2020年11月09日
截止認購日期	2020年11月12日上午
公開發售結果	2020年11月18日
上市日期	2020年11月19日
保薦人	匯豐、摩根士丹利

集團概要:	
公開發售價	\$ 10.55-12.65 元
市值	\$31,650 - 37,950 百萬港元
行業	物業管理及代理
全球發行股數	690,000,000 股
集資總額	\$87.285 億(HK\$12.65 計算)
香港發售股份佔比	7%
每手入場費	\$12,777.47 港元

集團簡介:

集團是在中國提供物業管理服務逾 16 年，在中國 29 個省、自治區及直轄市的 127 個城市合共營運及管理的合約總建築面積達 232.1 百萬平方米，並且主要佈局於國內一二線城市。集團的合約建築面積由 2017 年 12 月 31 日的 57.4 百萬平方米大幅增長至 2020 年 6 月 30 日的 232.1 百萬平方米，實現年複合增長率 74.9%。在管建築面積亦由 2017 年 12 月 31 日的 20.0 百萬平方米大幅增長至 2020 年 6 月 30 日的 105.4 百萬平方米，實現年複合增長率 94.5%

行業現況

根據中指研究院報告，中國城鎮化率從 1999 年的 34.8% 升至 2019 年的 60.6%，城鎮人口每年增加約 20.6 百萬人。經濟快速增長推動人均可支配收入持續增加，城鎮人口的人均可支配收入於 2019 年增至人民幣 42,359 元，自 2015 年以來的年複合增長率為 7.9%。中國消費者對更好的生活條件及優質物業管理服務的需求日益提升，也是中國物業管理行業增長的另一基本驅動力。

經國農證券認購截止日期

2020 年 11 月 11 日 3pm

經國農證券認購手續費

現金全數認購	一律 \$0 手續費
孖展融資認購	\$100 手續費
融資借貸日數	6 日

行業風險

集團無法向投資者保證集團能按計劃實現未來增長，而無法有效管理任何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。當中包括人工及其他運營成本上漲以及對商機的激烈競爭帶來的挑戰，中國整體經濟狀況、監管環境的變化和房地產和物業管理市場的變化。

主要財務數據:

(千人民幣)	2017	2018	2019
收益	1,111,525	1,841,542	2,827,374
銷售成本	(878,214)	(1,417,589)	(2,107,080)
毛利	233,311	423,953	720,294
除稅前利潤	54,217	128,983	345,927
流動比率	0.9	1.0	1.2
資產負債比率	不適用	0%	0%

集資用途	(百分比)
用於尋求戰略收購及投資機會	65%
用於升級智能管理服務系統	15%
用於社區增值服務	10%

主要股東

股東名稱	持股百分比(%)
融創中國	72.00%
孫宏斌	72.00%