

第一服務控股有限公司 (2107)

開始認購日期	2020年10月12日
截止認購日期	2020年10月15日上午
公開發售結果	2020年10月21日
上市日期	2020年10月22日
保薦人	海通國際

集團概要:	
公開發售價	\$1.86-2.46 港元
市值	\$ 1,860 – 2,460 百萬港元
行業	物業管理
全球發行股數	250,000,000 股
集資總額	6.15 億(HK\$2.46 計算)
香港發售股份佔比	10%
每手入場費	\$6,211.98 港元

集團簡介:

集團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，於 2020 年 4 月 30 日，於中國 19 個省的 52 個城市訂約提供物業管理服務。總在管建築面積為 15.0 百萬平方米，當中 95.0% 以上為住宅物業。集團業務主要分為三種：物業管理服務、綠色人居解決方案、增值服務。比例分別為 41.4%、30.6%、28.0%。

行業現況

根據中指院報告，城鎮化加快導致中國物業管理行業的市場份額持續增長。中國物業管理行業的在管建築面積由 2015 年 12 月 31 日的 175 億平方米增加至 2019 年 12 月 31 日的 239 億平方米，複合年增長率為 8.2%。物業管理行業的收益由 2015 年的人民幣 3,983 億元增加至 2019 年的人民幣 5,687 億元，複合年增長率為 9.3%。住建部於 2017 年 2 月頒佈建築節能與綠色建築發展「十三五」規劃，以鼓勵住宅樓宇、商業物業及公共建築等各類已竣工物業的能源系統改造。

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

集團業務大部分收益產生自第一服務向當代置業集團及控股股東的其他聯繫人以及自彼等獲取的項目提供的服務。如集團能無法以有利的條款取得新物業管理合約或重續現有物業管理合約，或根本無法取得新物業管理服務合約或重續現有物業管理合約，可能會損害集團的業務、財務狀況及經營業績。

主要財務數據：

(千人民幣)	2017	2018	2019
收益	379,213	495,531	624,679
銷售成本	(255,877)	(330,574)	(407,170)
毛利	123,336	164,957	217,509
除稅前利潤	56,319	72,186	106,884
期內溢利	41,845	52,941	83,862
流動比率	1.66	1.66	1.51
資本負債%	-	-	0.04

集資用途	(百分比)
用於戰略或投資物業管理公司	50%
用於投資能源運維項目及取得能源運維權	20%
用於研發綠色科技	5%
用於提升資訊科技系統及發展智慧社區	10%
用於吸引及培養人才	5%
用於業務營運及用作營運資金	10%

主要股東

股東名稱	持股百分比(%)
張雷	39.56%
世家集團	33.18%