

合景悠活 (3913)

開始認購日期	2020年10月19日
截止認購日期	2020年10月22日上午
公開發售結果	2020年10月29日
上市日期	2020年10月30日
保薦人	農銀國際、華泰金融

集團概要:	
公開發售價	\$ 7-8.13 港元
市值	\$ 14,124 – 16,404 百萬港元
行業	物管
全球發行股數	383,384,000 股
集資總額	31.17 億(HK\$8.13 計算)
香港發售股份佔比	10%
每手入場費	\$8,211.93 港元

集團簡介:

集團為中國的綜合物業管理服務供應商。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，集團在中國排行第七。集團管理 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。集團訂約管理 161 個住宅物業，總合約建築面積為 29.7 百萬平方米。集團管理 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。集團訂約管理 34 個商業物業，總合約建築面積為 4.8 百萬平方米。

行業現況

根據仲量聯行報告，中國 100 大物業管理公司管理的住宅物業的平均建築面積由 2014 年的 18 百萬平方米增至 2018 年的 56 百萬平方米，複合年增長率為 32.6%。他們提供的住宅物業管理服務總收入於 2018 年達到人民幣 904 億元，2015 年至 2018 年期間之複合年增長率為 30.5%。大灣區得益於政策支持，人口流入趨勢預期將有增無減，為住宅物業及相關管理服務帶來龐大需求。

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

集團未來增長可能無法按計劃實現，未來將業務拓展至新地區市場或須遵守新規則及規例，因而可能對業務、財務狀況及經營業績構成重大不利影響。集團無法確保未來收購或投資其他物業管理公司會成功，且在將收購業務與集團現有業務整合時或會面臨困難。

主要財務數據：

(千人民幣)	2017	2018	2019
收益	463,381	659,136	1,124,878
銷售成本	(359,111)	(476,175)	(705,050)
毛利	104,270	182,961	419,828
除稅前利潤	57,599	104,308	250,604
期內利潤	44,148	79,682	184,987
流動比率	1.10	1.17	1.11
資產負債比率	0.90	0.84	0.80

集資用途	(百分比)
用於收購和投資	60%
用於更新智能服務系統	25%
用於多元化增值服務	10%

主要股東

股東名稱	持股百分比(%)
合景泰富	85%
孔健岷	85%

基石投資者

- 高瓴資本基金