

# 新股快訊

19/10/2020

## 合景悠活集團控股有限公司 (3913.HK)

推薦度: ●●●● (5●為最高)

### 經致富證券現金認購

正常截止時段	:2020年10月21日下午5時正
延長截止時段	:2020年10月22日中午12時正
(註:於延長截止時段申請之手續費一律為\$50)	
全額付款客戶手續費	: (網上申請) \$0 (非網上申請) \$50
公布申請結果日期	:2020年10月29日
上市日期	:2020年10月30日

### 基本資料

全球發售的發售股份數目	:383,384,000 股
香港發售股份佔比	:10%
發售價範圍	:7.00 港元至 8.13 港元
估計集資金額	:約 26.8 億港元至 31.1 億港元
發行後總股數	:2,017,810,233 股
每手股數	:1000 股
每手入場費	:8,211.93 港元
聯席保薦人	:農銀國際融資有限公司 華泰金融控股(香港)有限公司
主要股東(只列部分)	:孔健岷(51.6%)

註\*:緊隨新股發行後、以及不計及超額配股權的所持股份百分比

### 所得款項用途

根據發售價中位數 7.56 港元，經扣除集團就股份發售應付之估計開支後，所得款項淨額估計約為 27.55 億港元。

集資所得款項用途	佔所得款
戰略性收購及投資。	60%
升級智能服務系統。	25%
豐富增值服務。	10%
一般業務用途及營運資金。	5%

### 回撥機制(假設配售股份獲悉數認購或超額認購)

公開發售認購倍數	公開認購	配售
1 倍至少於 15 倍	20%	80%
15 倍至少於 50 倍	30%	70%
50 倍至少於 100 倍	40%	60%
100 倍或以上	50%	50%

### 主要財務數據(千元人民幣(截至12月31日止年度))

	2018年	2019年	變動(%)
收入	659,136	1,124,878	70.7%
毛利	182,961	419,828	129.5%
除稅前利潤	104,308	250,604	140.3%
股東應佔利潤	79,682	184,887	132.0%

### 綜合概述

- 集團為內地綜合物業管理服務供應商，目前管理 109 個住宅物業，總在管建築面積為 1,830 萬平方米，主要來自合景泰富集團發展項目，覆蓋內地 38 個城市或自治縣。
- 據仲量聯行資料顯示，於 2019 年，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，在大灣區排行第五；而按總收入計，集團於 2019 年在中國提供商業營運服務的物業管理公司當中排行第六。

### 風險因素

- 集團絕大部分收入，來自為合景泰富集團物業開發項目提供物業管理服務。由於分拆後集團將不再為合景泰富集團的附屬公司，未來對合景泰富集團所開發物業的中標率可能下降。如果內地樓市政策有變，合景泰富集團遭受嚴重影響其物業開發工作的不利發展，集團或失去商機。

## 免責聲明

本報告由致富集團(“致富”)之附屬公司致富證券有限公司及致富期貨商品有限公司聯合提供，所載之內容或意見乃根據本公司認為可靠之資料來源來編製，惟本公司並不就此等內容之準確性、完整性及正確性作出明示或默示之保證。本報告內之所有意見均可在不作另行通知之下作出更改。本報告的作用純粹為提供資訊，並不應視為對本報告內提及的任何產品買賣或交易之專業推介、建議、邀請或要約。致富及其附屬公司、僱員及其家屬及有關人士可於任何時間持有、買賣或以市場認可之方式，包括以代理人或當事人對本報告內提及的任何產品進行投資或買賣。投資附帶風險，投資者需注意投資項目之價值可升亦可跌，而過往之表現亦不一定反映未來之表現。投資者進行投資前請尋求獨立之投資意見。致富在法律上均不負責任何人因使用本報告內資料而蒙受的任何直接或間接損失。致富擁有此報告內容之版權，在未獲致富許可前，不得翻印、分發或發行本報告以作任何用途。撰寫研究報告內的分析員(“此等人士”)均為根據證券及期貨條例註冊的持牌人士，此等人士保證，文中觀點均為其對有關報告提及的證券及發行者的真正看法。截至本報告發表當日，此等人士均未於本報告中所推介的股份存有權益。



[www.chiefgroup.com.hk](http://www.chiefgroup.com.hk)