

中駿商管(606)

開始認購日期	2021年6月21日
截止認購日期	2021年6月24日上午
公開發售結果	2021年6月30日
上市日期	2021年7月2日
保薦人	美銀証券

集團概要:

公開發售價	\$ 3.70-4.60 元
市值	\$ 7,400 - 9,200 百萬港元
行業	物業管理及代理
全球發行股數	500,000,000 股
集資總額	\$23 億(HK \$4.6 計算)
香港發售股份佔比	10%
每手入場費	\$4,646.35 港元

集團簡介:

集團是一家綜合物業管理服務提供商，在中國管理商業與住宅物業。截至最後實際可行日期，集團在中國 18 個省、直轄市及自治區的 55 個城市擁有龐大的已簽約物業管理組合。集團的在管物業包含多種物業類型，當中包括住宅及商業物業（如購物商場及寫字樓）。截至 2020 年 12 月 31 日，集團擁有 104 個在管商業及住宅項目，在管總建築面積約為 16.2 百萬平方米及總簽約建築面積約為 36.6 百萬平方米。

行業現況

根據仲量聯行的報告，於 2019 年，商業物業管理市場規模估計約為人民幣 274.3 十億元。於過去五年，商業物業管理市場經歷了實質性發展。2014 年至 2019 年，百強企業在管辦公物業平均建築面積由 2.5 百萬平方米急劇增加至 8.6 百萬平方米，複合年增長率為 28.1%。百強企業在管零售物業平均建築面積由 2014 年的 1.9 百萬平方米增至 2019 年的 5.5 百萬平方米，複合年增長率為 23.2%。

經國農證券認購截止日期

2021 年 6 月 23 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

集團的大部分收益來自為中駿集團開發項目提供的商業物業管理及運營服務及住宅物業管理服務。2018 年、2019 年及 2020 年，絕大部分來自商業物業管理及運營服務分部的收益均產生自中駿集團及其合營企業或聯營公司所開發項目。2018 年、2019 年及 2020 年，集團向中駿集團及其合營企業或聯營公司所開發項目提供住宅物業管理服務的收益分別為人民幣 240.8 百萬元、人民幣 329.6 百萬元及人民幣 422.5 百萬元，分別佔集團同期住宅物業管理服務分部總收益約 98.6%、98.9% 及 97.7%。

主要財務數據：

(千人民幣元)	2018	2019	2020
收益	396,507	574,517	805,284
經營開支總額	(259,512)	(362,227)	(448,707)
毛利	136,995	212,290	356,577
除稅前溢利	50,664	106,814	222,680
流動比率	1.2	1.4	1.9

集資用途

集資用途	(百分比)
用於戰略收購及投資其他物業管理公司及服務提供商	50%
用於投資科技	25%
用於擴展價值鏈上業務	10%

主要股東

股東名稱	持股百分比(%)
樂景	62.43%
裕威	62.43%