

## 泓盈城市服務(2529)

開始認購日期	2024年5月8日
截止認購日期	2024年5月13日上午
公開發售結果	2024年5月16日
上市日期	2024年5月17日
保薦人	中金公司

### 集團概要:

公開發售價	\$3.2-3.6 元
市值	\$512-576 百萬港元
行業	物業管理及代理
全球發行股數	40,000,000
集資總額	\$144 百萬(HK\$3.6 計算)
香港發售股份佔比	10.0%
每手入場費	\$3,636.31 港元

### 集團簡介:

集團是一家國有城市服務及運營提供商，業務運營主要位於湖南省長沙市。集團為客戶提供廣泛的服務，打造植根於市區的有凝聚力的業務佈局。集團提供的服務可分為三類：(i)物業管理服務；(ii)城市服務；及(iii)商業運營服務。集團通過服務各類業主及開發商，於當地市場享有聲譽，集團的前景取決於集團與這些業主和開發商，特別是長沙市地方政府及其聯屬實體、公共機構和其他國有企業建立的關係。

### 行業現況

湖南省的物業管理市場不斷發展，並伴隨著激烈競爭。截至2023年年底，在管總面積約為16億平方米，佔全國物業管理總面積的5.4%。截至2028年，湖南省物業管理面積預期將增至21億平方米，2024年至2028年的複合增長率將為4.8%。自2018年至2023年，長沙市的物業管理總面積由4.65億平方米增長至6.60億平方米，年複合增長率為7.2%。截至2028年，長沙市物業管理總面積預期將增至8.43億平方米，2024年至2028年的複合增長率將為4.8%。

經國農證券認購截止日期

2024年5月10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	1 日

### 行業風險

集團對城發集團及其聯繫人的業務策略或可能影響彼等業務運營的宏觀經濟或其他因素並無控制權。城發集團及其聯繫人運營的任何不利發展或彼等開發新項目的能力可能影響集團獲得新服務合同的能力。集團無法向閣下保證集團將能夠多元化集團的客戶群以及即時或按有利條款從可替代來源獲得服務合同，以填補項目短缺。此外，集團無法保證我們將能夠續簽與城發集團及其聯繫人的所有服務合同，或就城發集團及其聯繫人開發的新物業訂立此類協議。倘發生任何該等情況，可能會對集團的業務、財務狀況、經營業績及發展前景造成不利影響。

### 主要財務數據:

(人民幣千元)	2021	2022
收入	431,653	528,523
銷售成本	(324,347)	(406,976)
毛利/(毛損)	107,306	121,547
除稅前利潤	54,178	70,686
淨利潤	40,841	53,596

集資用途	(百分比)
用於擴大泓盈服務的地理分佈	29.2%
用於提高泓盈服務的技術能力	25.2%
用於購買車輛及設備	21%

### 主要股東

股東名稱	持股百分比(%)
長沙城市發展集團有限公司	71.25%