

卓越商企服務集團 (6989)

開始認購日期	2020年10月07日
截止認購日期	2020年10月12日上午
公開發售結果	2020年10月16日
上市日期	2020年10月19日
保薦人	海通國際、招銀國際

集團概要:	
公開發售價	\$9.30 - 10.68 港元
市值	\$ 11,160 - 12,816 百萬港元
行業	物業管理
全球發行股數	300,000,000 股
集資總額	32.04 億(HK\$10.68 計算)
香港發售股份佔比	10%
每手入場費	\$10,787.62 港元

集團簡介:

集團為一家在中國的商業物業管理服務提供商。按收益計於 2019 年佔總體物業管理市場的 17.4%。按向商務物業提供基本物業管理服務所得收益計，集團在中國商務物業管理服務提供商中排名第四，在大灣區商務物業管理服務提供商中排名第二。在 34 個城市擁有 331 個在管項目，總面積為 25.8 百萬平方米，其中總面積為 11.7 百萬平方米的 111 個項目位於大灣區。

行業現況

根據弗若斯特沙利文報告，中國居民的購買力及對物業管理服務的需求由於收入不斷增加及急速城市化以增加，加上房地產市場不斷發展，複合年增長率為 7.3%，令到物業管理服務公司的市場加大。中國未來經濟發展，高端寫字樓的需求將會增加。高端商務物業管理服務市場的收入增長將會以每年 8.8% 增長率，預計到 2024 年會達 239 億元人民幣。

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

集團業務可持續增長的關鍵在於取得物業管理服務協議。集團無法確保以有利條件取得、或甚至無法取得新訂或續訂現有的物業管理服務協議。甄選一家物業管理公司取決於多項因素，包括但不限於物業管理公司的服務質量、定價水平及經營歷史。

主要財務數據:

(千人民幣)	2017	2018	2019
收益	947,287	1,223,186	1,836,019
銷售成本	(713,817)	(928,947)	(1,402,573)
毛利	233,470	294,239	433,446
除稅前利潤	184,100	211,270	316,747
淨利潤	136,393	156,559	233,565
流動比率	1.2	1.3	1.0
資本負債%	-	41.3%	102%

集資用途	(百分比)
用於業務擴張	70.0%
用於開發信息技術系統	10%
用於設施升級	5%

主要股東

股東名稱	持股百分比(%)
李華	59.9%
東潤	59.9%

基石投資者

- Tencent Mobility Limited