

合景悠活集團控股有限公司

KWG Living Group Holdings Limited

股份編號： 3913 主板

公開發售價

HK\$ 7.00-8.13

物業管理及代理

背景/業務

合景悠活為中國的綜合物業管理服務供應商。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，合景悠活在中國排行第七，在大灣區排行第五。此外，據仲量聯行所示，按總收入計，合景悠活於 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。同年，合景悠活佔整體中國物業管理市場總在管建築面積約 0.09%。據中國指數研究院發佈的 2020 中國物業服務百強企業，按綜合實力(基於前一年度的關鍵因素數據)計，合景悠活排名第 17 位。此外，於 2019 年 12 月 31 日，合景悠活的住宅物業總在管建築面積為 18.3 百萬平方米，分別佔中國及大灣區住宅物業管理市場的市場份額 0.12% 及 0.85%。

請點擊此參閱招股文件

NEW 認購 600,000 股或以下，截止時間，將延長至公開截止日的上午九點半(第一輪截止時間為 21/10 3:00pm，第二輪截止時間為 22/10 9:30am)。

財務狀況及預測

(截至 12 月 31 日止年度)

(人民幣千元)	2017	2018	2019
收益	463,381	659,136	1,124,878
其他(虧損)及收益	1,984	2,475	5,180
除稅前溢利	57,599	104,308	250,604
年度/期內溢利	44,148	79,682	184,987
未經審計備考經調整每股有形資產淨值	1.39 - 1.60 港元		
2019 歷史市盈率	65.82 - 76.45 倍		

保薦人/ 牽頭經辦人 農銀國際、華泰國際

本文所包含的意見、預測及其他資料均為本公司從相信為準確的來源搜集。但本公司對任何因信賴或參考有關內容所導致的損失，概不負責。輝立證券(香港)有限公司(或其任何附屬公司)、其董事、高級人員、分析員或僱員可能持有所述公司的股票、認股證、期權或第三者所發行與所述公司有關的衍生金融工具等。此外，本公司及所述人士均隨時可能替向報告內容所述及的公司提供投資、顧問或其他服務，或買賣(不論是否以委託人身份)及擁有報告中所涉及公司的證券。本電子報並不存有招攬任何證券買賣的企圖。

經輝立證券申請截止認購日期

10 月 21 日(三) 下午 3:00

全數付款客戶：一律\$0 手續費

孖展融資：\$100 手續費

NEW 電子帳單客戶優惠：申請 1 至 3 手十成孖展，免按金、手續費及利息(非電子帳單客戶另加行政費 \$20)

基本資料

發行股數	383,384,000 股
	公開發售：38,340,000 股
	配售：345,044,000 股
集資總額	\$3,116.9 百萬港元(HK\$8.13 計算)
集資淨額	\$2,755.5 百萬港元(HK\$7.56 計算)
市值	HK\$14,124.7 - 16,404.8 百萬港元
公開發售日	2020 年 10 月 19 日-2020 年 10 月 22 日
公開發售結果	10 月 29 日
孖展息率及計息日	N/A % (7 日息)
上市日	10 月 30 日
每手股數	1,000 股

主要風險因素

1. 合景悠活的絕大部分收入來自合景悠活就合景泰富集團物業開發項目提供的物業管理服務及有相當大部分收入來自合景泰富集團及其合營企業、聯營公司及其他關聯方作為最終付款客戶；
2. 合景悠活的收入主要來自包幹制物業管理服務。若合景悠活在提供物業管理服務時無法估計或控制成本，合景悠活可能會蒙受損失；
3. 合景悠活的大部分業務集中於大灣區，合景悠活易受該地區的政府政策或經營環境之任何不利發展的影響。

集資用途

(百分比)

- | | |
|--------------------|-----|
| 1. 將用於戰略性收購及投資機會； | 60% |
| 2. 將用於升級智能服務系統； | 25% |
| 3. 將用於進一步豐富增值服務； | 10% |
| 4. 將用於一般業務用途及營運資金。 | 5% |

注意：

- 申請結果公佈後，有關手續費將不予退還。
- 以上資料可予變動，並以招股書所載為準。
- 投資者認購新股前應細心閱讀有關發售章程，方行作出投資決定。
- 新股認購申請一經提交，本公司將會扣除相關的利息和手續費及保留所有更改的最終決定權。

查詢：客戶服務熱線 (852) 2277 6666

輝立證券(香港)有限公司