



宋都服務[9608.HK]

招股詳情

行業	物管
上市類別	主板
主要股東	俞先生(71.25%)
發售股份數目(百萬股)	800
招股價(港元)	0.21-0.29
發售所得款項(百萬港元)	168-232
配售發售股份數目(百萬股)	720
公開發售股份數目(百萬股)	80
FY19 利潤(百萬元人民幣)	35
FY19 市盈率(倍)	16.1-22.3
總市值(百萬港元)	672-928
發行股份總數(新股+現有股份)(百萬股)	3,200
備考調整後每股資產淨值(港元)	0.08-0.10
面值(美元)	0.00001
交易單位(股)	10,000
保薦人	信達國際

時間表

開始登記日期	2020年12月31日
截止登記日期	2021年1月7日
公佈申請結果	2021年1月15日
退回支票日期	2021年1月15日
股份買賣日期	2021年1月18日

財務資料

年結於12月31日 (百萬元人民幣)	18財年	19財年	20財年 6個月
收益	133.0	222.5	116.7
銷售成本	(95.4)	(157.6)	(84.5)
毛利	37.6	64.9	32.2
其他收入/開支	0.7	0.2	2.0
經銷及銷售開支	(0.5)	(0.8)	(0.3)
一般及行政開支	(9.2)	(19.2)	(11.9)
淨財務費用	0.8	0.5	0.4
聯營/合營	(0.6)	1.0	0.2
除所得稅前虧損	28.8	46.5	22.5
所得稅開支	(7.9)	(11.3)	(6.1)
非控股權益	0.0	(0.1)	(0.2)
應佔溢利	20.9	35.1	16.2

回撥機制

公開招股的超額倍數	公開招股占總招股的比例
15-50 倍	30%
50-100 倍	40%
超過 100 倍	50%

業務

宋都為浙江省的綜合物業管理服務供應商。集團於1995年在杭州成立，於中國物業管理服務行業擁有逾二十年經驗。根據中指院的數據，宋都於2020年按物業管理綜合實力，在「中國物業服務百強企業」排名第56。此外，總部設在杭州及浙江省的物業服務百強企業中，宋都按純利計分別排名第5及第7。

中國的物業管理服務行業競爭激烈且較為分散，市場參與者眾多。於2019年，物業服務百強企業所佔市場份額按在管總建築面積計為43.6%。於2019年，宋都所佔市場份額按在管總建築面積計為杭州物業管理市場的1.79%。

宋都的業務線包括：(i)物業管理服務，包括保安、清潔、園藝、公共區域及公共設施的維修及養護以及配套服務；(ii)非業主（主要為房地產開發商）增值服務，包括諮詢服務、銷售協助服務及交付前服務；(iii)主要向業主及住戶提供的社區增值服務，包括物業維修及養護、廢物清潔、收取公用事業費用、裝修裝飾及社區空間服務；及(iv)其他業務，包括酒店業務及長租公寓業務。

宋都在中國的14個城市設有公司(大多數位於浙江省)，向33項物業(包括16項住宅物業及17項非住宅物業)提供物業管理服務，在管總建築面積640萬平方米。在管物業主要由宋都股份集團開發，佔2020年首六個月物業管理服務總收益69.7%。

雖然宋都過去的收入持續增長，然而，宋都只是一家中型物業管理公司，業務不是特別出色。宋都吸引力不大，建議中性。

集資用途

- 於長三角地區擴充業務規模 60%
- 利用先進科技創建智慧社區 15%
- 擴展及擴大社區增值服務及其他業務 15%
- 營運資金 10%
-
-

分析員：蔡鐵康, CFA
schua@kgi.com