



Excellence Commercial Property & Facilities Management Group Limited

07 October 2020

Listing Data

Stock code	06989	Sector	Properties
Exchange	Hong Kong	Market	Main Board
Board lot	10000	Company Website	www.excepm.com

Company Profile

Excellent Commercial Property & Facilities Management is a commercial property management service provider in China. Founded in 1999, it has been focusing on providing commercial property management services. According to the F&S Report, in terms of the revenue from basic property management services provided to commercial properties in 2019, the Group ranked fourth among the commercial property management service providers in China, and second among the commercial property management service providers in the Greater Bay Area.

The Share Offer

Total amount raised	HKD11,160 million to HKD12,816 million
Offering Price	HKD9.30 to HKD10.68 per share
Total number of share offering	300,000,000 shares
Number of placing shares	270,000,000 shares
Number of public offer shares	30,000,000 shares

Share Offer Statistics

IPO Market Capitalization	HKD2,790 million to HKD3,204 million
Adjusted Net Tangible Asset Value Per Share	HKD0.61 to HKD0.68
Forecast Weighted Average P/E multiple	n/a
Forecast Diluted P/E multiple	n/a

Expected Timetable

Application lists close	12 noon on 19 Oct 2020
Announcement of the level of the Offer Price, results of applications	16 Oct 2020
Despatch of share certificates	16 Oct 2020
Refund cheques	16 Oct 2020
Date of Listing	19 Oct 2020

Parties Involved in Share Offer

Sponsor & Lead Manager	Haitong International Capital Limited CMB International Capital Limited Haitong International Securities Company Limited SPDB International Capital Limited ABCI Capital Limited GF Securities (Hong Kong) Brokerage Limited
-----------------------------------	---

Receiving Banker

Hang Seng Bank Limited
CMB Wing Lung Bank Limited
The Bank of East Asia, Limited



業務概括

集團是中國領先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%；及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，在大灣區排名第二；按向高端商務物業提供基本物業管理服務所得收益計，在中國商務物業管理服務提供商中排名第三，在大灣區排名第一。截至 2020 年 5 月，集團在 34 個城市擁有 331 個在管項目，總面積為 2,580 萬平方米，其中總面積為 1,170 萬平方米的 111 個項目位於大灣區。該等項目包括商務物業、公共與工業物業及住宅物業，在管物業大部分位於中國一線及新一線城市，集團管理這些物業及其附屬的設施。集團亦開發範圍廣泛的增值服務以滿足客戶需要，包括資產服務、企業服務及特定增值服務。集團的收益主要來自物業管理服務，亦從金融服務、公寓租賃服務及其他與提供軟件開發和技術維護服務有關的服務獲得一小部分收入。

競爭優勢

- 中國領先的商務物業管理服務提供商，強大的品牌知名度
- 全生命週期物業管理服務及全行業鏈綜合資產服務
- 定制化綜合服務能力，帶來穩定優質的長期客戶資源

風險因素

- 可能無法以有利條件取得新訂或續訂物業管理服務協議
- 未來收購及投資未必會成功
- 業務集中在大灣區，容易受到政府政策或業務環境的影響

所得款項用途

- 約 **70.0%** 用作業務擴張，包括戰略性收購及投資
- 約 **10.0%** 用作投資於先進的信息技術系統
- 約 **5.0%** 用作在管物業的設施升級
- 約 **5.0%** 用作吸納及培養人才
- 約 **10.0%** 用作一般運營資金

財務摘要

(人民幣千元)	截至 12/31 日止年度			截至 5/31 日
	2017 年	2018 年	2019 年	2020 年 5 月
收益	947,287	1,223,186	1,836,019	941,685
毛利	233,470	294,239	433,446	251,392
除稅前溢利	184,100	211,270	316,747	196,034
年/期內溢利	136,393	156,559	233,565	153,520
市盈率(倍)	71.3 – 81.8	62.1 – 71.3	41.6 – 47.8	26.4 – 30.3

認購資料

全球發售總股數	: 3.00 億股
國際配售股數	: 2.70 億股
香港公開發售股數	: 3,000 萬股
總股本	: 12.00 億股
價格	: 9.30 ~ 10.68 港元
預計集資額	: 27.90 ~ 32.04 億港元
市值	: 111.60 ~ 128.16 億港元
每手股數/入場費	: 10,000 股 / 10,787.62 港元
收款銀行	: 恒生銀行、招商永隆銀行、東亞銀行
核數及申報會計師	: 畢馬威會計師事務所
法律顧問	: 盛德律師事務所
聯席保薦人	: 海通國際、招銀國際
聯席牽頭經辦人	: 海通國際、招銀國際、農銀國際、廣發證券、平證證券
主要股東	: 李華 : 59.9%、肖興萍 : 9.8%、李淵 : 5.3%
公司成立日期	: 源於 1999 年，成立於 2020 年
股息政策	: 未有擬定任何股息政策或分派比率

長雄證券申請時間表

孖展申請時間	: 2020 年 10 月 07 日 至 10 月 09 日 10:00 AM
現金申請時間	: 2020 年 10 月 07 日 至 10 月 09 日 15:30 PM
預期定價日	: 2020 年 10 月 12 日 (星期一)
發送股票及退款日	: 2020 年 10 月 16 日 (星期五)
開始買賣日期	: 2020 年 10 月 19 日 (星期一)

本報告所載資料由長雄資料研究有限公司(長雄)提供，僅供參考之用。有關資料乃根據或源自長雄相信為可靠的資料來源，惟對該些資料的準確性或可靠性長雄不作任何陳述或保證(明示或暗示)。而本報告所提供的資料或有關人士發表的意見並不構成及不應被視為買賣任何證券或投資的要約或該要約的招徠或懇求。長雄及其高級人員、僱員、代理人及聯屬公司可能於本網頁中提及的證券或投資擁有利益，但對於你因使用或依賴本網頁所提供的資料而(直接或間接)遭受的損失或後果概不負責。