

鑫苑物業服務集團有限公司

Xinyuan Property Management Service (Cayman) Ltd.

股份編號： 1895 主板

公開發售價
HK\$ 2.08-3.00

物業管理及代理

背景/業務

於往績記錄期，鑫苑物業就收益增長率而言為中國物業服務百強企業中發展迅速的物業管理公司之一。於 2019 年 3 月 31 日，鑫苑物業已簽約管理的物業處於中國逾 35 個城市，包括鄭州、濟南、西安、成都、蘇州、北京及上海。根據弗若斯特沙利文的資料，就 2018 年總收益而言，鑫苑物業在中國物業管理公司中排名第三十三位。根據中國物業管理協會、上海易居房地產研究院及中國房地產評測中心的相關資料，就以（其中包括）物業管理公司的在管建築面積、財務表現、業主滿意度及認證項目的數量為基準釐定的綜合指數評級而言，鑫苑物業於 2018 年在中國物業管理公司中排名第十二位。鑫苑物的主要客戶包括物業開發商、業主及住戶。

請點擊此參閱招股文件

NEW認購 150,000 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 27/09 3:00pm，第二輪截止時間為 30/09 9:30am)。

財務狀況及預測 (截至 12 月 31 日止年度)

(人民幣千元)	2016	2017	2018
收益	227,951	296,719	393,329
其他(虧損)及收益	21,747	23,967	11,780
除稅前溢利	34,744	93,176	104,417
年度/期內溢利	25,953	69,430	76,089
未經審計備考經調整每股有形資產淨值	1.03 - 1.26 港元		
2018 歷史市盈率	12.43 - 17.92 倍		
保薦人/ 牽頭經辦人	東方證券		

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)及擁有報告中所述及公司的證券。本電子報並不存有招攬任何證券買賣的企圖。

查詢：客戶服務熱線 (852) 2277 6666

輝立證券(香港)有限公司

經輝立證券申請截止認購日期

09 月 27 日 (五) 下午 3:00

全數付款客戶：一律\$0 手續費

(非電子帳單:認購金額100萬以下另加行政費\$20)

孖展融資: \$100 手續費

NEW認購 30,000 股或以下，9 成孖展，免息只需\$68 手續費，認購 50,000 股或以下，9 成孖展，免息只需 \$100 手續費

(非電子帳單客戶另加行政費\$20)

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	125,000,000 股 公開發售: 12,500,000 股 配售: 112,500,000 股
集資總額	\$375 百萬港元(HK\$3.00 計算)
集資淨額	\$275.7 百萬港元(HK\$2.54 計算)
市值	HK\$1,040 - 1,500 百萬港元
公開發售日	2019 年 09 月 25 日-2019 年 09 月 30 日
公開發售結果	10 月 10 日
孖展息率及計息日	N/A % (10 日息)
上市日	10 月 11 日
每手股數	1,000 股

主要風險因素

1. 鑫苑物業依賴分包商進行若干物業管理服務，可能需要就彼等向客戶提供的不合標服務承擔責任；
2. 概無保證餘下鑫苑置業集團將會繼續聘用鑫苑物業管理彼等開發的物業，亦無保證鑫苑物業將能按可接受條款用第三方開發商的物業來彌補任何短絀，甚至完全無法彌補任何短絀；
3. 倘鑫苑物業無法在按包幹制提供物業管理服務時控制成本，鑫苑物業可能會蒙受虧損且利潤率亦可能會有所下降。

集資用途 (百分比)

1. 將用於擴展鑫苑物業的物業管理服務、尋求戰略收購及投資機會； 60%
2. 將用於拓展鑫苑物業的增值服務業務線所提供的服務類型； 15%
3. 將用於升級及發展鑫苑物業的自有信息技術及智能系統； 15%
4. 將用於為鑫苑物業的營運資金需求及其他一般企業目的提供資金。 10%

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。