

眾安智慧生活服務有限公司

Zhong An Intelligent Living Service Limited

股份編號： 2271 主板

公開發售價

HK\$ 1.18-1.48

物業管理及代理

背景/業務

眾安智慧生活為總部位於杭州，植根於浙江省及長江三角洲地區並享負盛名的綜合物業管理服務提供商。自 1998 年成立以來，通過逾 24 年的經營，眾安智慧生活已從杭州的一家地方物業管理服務供應商成長為一家業務版圖主要覆蓋浙江省的綜合地區性物業管理服務供應商。根據中指院之數據，就物業管理整體實力而言，於中國物業服務百強企業中，眾安智慧生活的排名自 2016 年的第 82 位上升至 2023 年的第 40 位，反映出眾安智慧生活的物業管理能力不斷提升。根據中指院之數據，在總部位於浙江省杭州市及長江三角洲地區的 2023 中國物業服務百強企業中，按截至 2022 年 12 月 31 日的在管建築面積計，眾安智慧生活排名第七、第九及第 25 位。

請點擊此參閱招股文件

NEW認購 100,000 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 10/07 3:00pm，第二輪截止時間為 11/07 9:30am)。

財務狀況及預測

(截至 12 月 31 日止年度)

(人民幣千元)	2020	2021	2022
收益	230,695	295,694	319,735
其他(虧損)及收益	5,390	1,810	2,155
除稅前利潤	63,193	56,510	68,260
年度/期內利潤	47,049	41,790	50,935
未經審計備考經調整每股有形資產淨值	0.38 - 0.45 港元		
2022 歷史市盈率	10.87 - 13.63 倍		
保薦人/ 牽頭經辦人	招商證券國際、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上述公司的股票、認股證、期權或第三者所發行與上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

07 月 10 日(一) 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認購 30,000 股或以下，十成孖展，免息只需\$38 手續費，認購 60,000 股或以下，9 成孖展，免息只需\$88 手續費，認購 100,000 股或以下，9 成孖展，免息只需\$138 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	126,668,000 股
公開發售	12,668,000 股
配售	114,000,000 股
集資總額	\$187.5 百萬港元(HK\$1.48 計算)
集資淨額	\$110.1 百萬港元(HK\$1.33 計算)
市值	HK\$597.9 - 749.9 百萬港元
公開發售日	2023 年 06 月 30 日-2023 年 07 月 11 日
公開發售結果	07 月 17 日
孖展息率及計息日	0-4.38% (6 日息)
上市日	07 月 18 日
每手股數	2,000 股

主要風險因素

- 隨著眾安智慧生活管理更多由獨立第三方房地產開發商開發的物業，眾安智慧生活的盈利能力或會波動；
- 眾安智慧生活可能易受長江三角洲地區政府政策或營商環境的任何不利發展影響；
- 眾安智慧生活對餘下集團的依賴及眾安智慧生活的未來增長可能受餘下集團的前景影響；
- 眾安智慧生活的所有收入來自包乾制物業管理服務。若眾安智慧生活無法控制提供物業管理服務的成本，眾安智慧生活可能會蒙受損失。

集資用途

(百分比)

- 將用於收購或投資於專注於中國住宅或非住宅物業的其他中小型物業管理公司； 55%
- 將用於投資及升級眾安智慧生活管理的項目中社區開發的硬件及軟件； 30%
- 將用於豐富社區增值服務的服務組合、規模及效率。 15%

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。