



新股速遞：鑫苑物業服務集團有限公司(1895.HK)

25/9/2019

推薦度: ●●●● (五●為最高)

經致富證券現金認購

正常截止時段 : 2019年9月27日 下午5時正

延長截止時段 : 2019年9月30日 上午10時正

(註：於延長截止時段申請之手續費一律為\$50)

全額付款客戶手續費：(網上申請) \$0
(非網上申請) \$50

公布申請結果日期 : 2019年10月10日

上市日期 : 2019年10月11日

基本資料

發售股份數目 : 125,000,000 股
香港公開發售股份佔比 : 10%
發行後總股數 : 500,000,000 股
發售價範圍 : 2.08 港元 至 3.00 港元
估計集資金額 : 2.60 億港元 至 3.75 億港元
每手股數 : 1,000 股
每手入場費 : 3,030.23 港元
獨家保薦人 : 東方融資(香港)有限公司
主要股東 : 鑫苑地產控股(US:XIN)(60%)*

*: 緊隨新股發行後以及不計及超額配股權計劃的所持股份百分比

所得款項用途

根據發售價為2.54元計算，經扣除集團就股份發售應付之估計開支後，所得款項淨額估計約為2.757億港元。

集資所得款項用途	佔所得款百分比
擴展物業管理服務、尋求戰略收購及投資機會。	60%
拓展增值服務業務線所提供的服務類型。	15%
升級及發展自有信息技術及智能系統。	15%
營運資金需求及其他一般企業目的。	10%

回撥機制

公開發售認購倍數	公開認購	配售
15 倍至少於 50 倍	30%	70%
50 倍至少於 100 倍	40%	60%
100 倍或以上	50%	50%

主要財務數據

千元人民幣(截至 12 月 31 日止年度)	2017 年	2018 年	變動(%)
收益	296,719	393,329	32.56%
毛利	101,166	133,572	32.03%
股東應佔溢利	69,430	76,100	9.61%

資料來源：公司招股書

綜合概述

- 集團向物業開發商、業主及住戶提供廣泛服務，涵蓋交付前及交付後階段，該等服務包括(1)物業管理服務、(2)增值服務和(3)交付前及諮詢服務。物業管理服務方面，集團提供清潔及衛生、安保、園藝及設施維護等傳統物業管理服務。增值服務旨在通過多種渠道(包括「鑫一家」平台)提高業主及住戶的生活水平及居住體驗，包括公用事業費支付服務和家居生活服務等。交付前及諮詢服務主要提供予物業開發商，包括於相關物業的交付前階段或於該物業投入市場銷售時，向物業開發商提供協銷服務，以及於物業早期和建設階段，向物業開發商提供有關項目規劃、設計管理及建築管理的建議。

風險因素

- 集團大部分在管物業由鑫苑置業集團開發，截至 2018 年底止年度，集團自物業管理服務產生的收益中的約 84.3%歸屬於由鑫苑置業集團開發的物業。餘下鑫苑置業集團的營運或其開發新物業的能力如有任何不利發展，可能會對集團獲得新物業管理項目的能力造成影響。



免責聲明

本報告由致富證券有限公司(“致富證券”)提供，所載之內容或意見乃根據本公司認為可靠之資料來源來編製，惟本公司並不就此等內容之準確性、完整性及正確性作出明示或默示之保證。本報告內之所有意見均可在不作另行通知之下作出更改。本報告的作用純粹為提供資訊，並不應視為對本報告內提及的任何產品買賣或交易之專業推介、建議、邀請或要約。致富證券及其附屬公司、僱員及其家屬及有關人士可於任何時間持有、買賣或以市場認可之方式，包括以代理人或當事人對本報告內提及的任何產品進行投資或買賣。投資附帶風險，投資者需注意投資項目之價值可升亦可跌，而過往之表現亦不一定反映未來之表現。投資者進行投資前請尋求獨立之投資意見。致富證券在法律上均不負責任何人因使用本報告內資料而蒙受的任何直接或間接損失。致富證券擁有此報告內容之版權，在未獲致富集團許可前，不得翻印、分發或發行本報告以作任何用途。撰寫研究報告內的分析員均為根據證券及期貨條例註冊的持牌人士，此等人士保證，文中觀點均為其對有關報告提及的證券及發行者的真正看法。截至本報告發表當日，此等人士均未於本報告中提及的公司或與此等公司相同集團的成員公司之證券存有權益。