

鑫苑物業服務集團 (1895)

開始認購日期	2019年9月25日
截止認購日期	2019年9月30日上午
公開發售結果	2019年10月10日
上市日期	2019年10月11日
保薦人	東方證券

集團概要:

公開發售價	\$2.08 - 3.00 港元
市值	\$1,040 - 1,500 百萬港元
行業	物業管理及代理
全球發行股數	125,000,000 股
公開發售集資額	0.38 億
香港發售股份佔比	10%
每手入場費	3,030.23 港元

集團簡介:

集團於中國超過 23 座城市管理約 15.8 百萬平方米的物業，為客戶提供優質物業管理服務。服務包括(i)物業管理服務；(ii)增值服務；及(iii)交付前及諮詢服務，在中國物業管理公司中排名第 33 位，已簽約管理的物業位於中國逾 35 個城市，在管總建築面積約為 15.8 百萬平方米。集團通過向客戶提供優質服務成功打造「鑫苑」品牌並能利用由此產生的優勢。鑫苑置業集團開發的所有物業均由集團管理，貢獻大部分收益及溢利。

行業現況

根據弗若斯特沙利文報告，於 2023 年，物業管理服務公司總收益預計將達到人民幣 4,400 億元，2018 年至 2023 年的預期複合年增長率為 8.4%。隨著城鎮化迅速發展及人均可支配收入增加以及房地產市場的發展，傳統物業管理服務市場近年來一直維持快速增長，成為物業管理服務市場主要推動因素之一，未來仍會持續。

經國農證券認購手續費

現金全數認購	一律\$0 手續費
孖展融資認購	\$100 手續費
融資借貸日數	10 日

行業風險

集團未必能按計劃擴充物業管理組合，可能對業務造成重大不利影響。概無保證餘下鑫苑置業集團將會繼續聘用集團管理彼等開發的物業，亦無保證可獲得第三方開發商的物業管理項目。參與更多由第三方開發商開發的物業的物業管理項目及此舉可能導致集團物業管理服務的整體毛利率下降。

主要財務數據：

(人民幣千元)	2017	2018	2019 止三個月
收益	296,719	393,329	108,757
銷售成本	(195,553)	(259,757)	(71,947)
毛利	101,166	133,572	36,810
稅前溢利	93,176	104,417	15,192
期內溢利	69,430	76,089	7,619
權益回報率	40.1%	30.4%	-
資產回報率	15.8%	12.5%	-

集資用途	(百分比)
用於擴展物業管理服務	60.0%
用於拓展增值服務業務	15.0%
用於升級信息技術及智能系統	15.0%

主要股東

股東名稱	持股百分比(%)
- 鑫苑地產	60.0%
- 管理層持股	7.5%

基石投資者

-
