



蘇新美好生活服務股份有限公司(2152.HK)
Suxin Joyful Life Services Co., Ltd.

招股資料

行業	物業管理
每手股數	500
招股價(港元)	8.6 至 9.6
股份市值(港元)	8.6億 至 9.6億
公開發售股數目	2500萬
國際配售股份數目	2250萬(90%)
香港公開發售股份數目	250萬(10%)
股份集資淨額(港元)	約1.79億(以招股價中位數元計)
歷史市盈率	13.3倍 至 14.9倍
保薦人	交銀國際

回撥機制

15倍以下	20%
15倍或以上至50倍以下	30%
50倍或以上至100倍以下	40%
100倍或以上	50%

資金用途

- 約30%將用於尋求收購專注於向商業物業提供城市服務及物業管理服務的其他物業管理公司；
- 約30%將用於戰略性投資於垃圾集運中心及為垃圾集運中心提供運營及管理服務的公司；
- 約23%將用於擴大及豐富物業管理服務；
- 約4%將用於開發智能物業管理系統；
- 約3%將用於深化與一流大學合作，培養及留住人才；
- 約10%將用於一般業務運營及營運資金。

財務數據

	2020/12 年度 人民幣 (千元)	2021/12 年度 人民幣 (千元)	2022/04 四個月 人民幣 (千元)
營業收入	436,770	461,981	161,576
城市服務	141,036	169,353	73,212
商業物業管理服務	196,305	204,378	58,937
住宅物業管理服務	71,558	60,550	21,794
物業租賃	27,871	27,700	7,633
銷售成本	(344,702)	(355,756)	(125,222)
毛利	92,068	106,225	36,354
除稅前利潤	64,251	76,553	25,842
所得稅開支	(16,148)	(20,036)	(6,699)
純利	47,339	55,465	18,669

業務及相關資料

蘇新美好生活服務是深耕長三角地區，尤其是蘇州的城
市服務及物業管理服務提供商。按綜合實力計，在中指院評
選的2022中國物業服務百強企業中排名第46位。根據弗若
斯特沙利文的資料，於2021年，按總收益及城市服務收益
計，在蘇州物業管理服務市場及蘇州城市服務市場排名均
為第一，及按在江蘇省城市服務的收益、江蘇省非住宅物業
管理服務的收益計，公司分別排名第3和第5。

公司為公共基礎設施提供城市服務以及為商業物業及住宅
小區提供基本物業管理服務及增值服務。截至2022年4月
30日，公司已在中國訂約為78個項目提供公建項目管理服
務、基本商業物業管理服務及基本住宅物業管理服務，總合
約建築面積為800萬平方米，其中，77個項目的在管總建築
面積超過680萬平方米。

截至同日，已訂約為13個項目提供市政基礎設施服務。並
已在蘇州建設及運營兩個垃圾集運中心，最大產能為每天
合共處理800噸生活垃圾及50噸大件垃圾。在蘇州建設另
外一個垃圾集運中心，預期將於2023年初投入運營。

是次IPO引入3名基石投資者，集友資本、阡陌商建旅遊發
展集團、蘇州廣林建設，合計認購約4340萬港元。

評析(3.0/5.0, 5分為最高分)

據管理層透露，公司母企蘇高新集團受於「三條紅線」限
制，去年經營現金流有所下降，並以融資工具補充營運資
金。截至去年底剔除預售款後資產負債比率低於70%。母
企蘇高新集團現金短債比則為1.73倍，超過要求，下年融
資能力或有所影響。由於疫情防控原因，部分企業工廠暫
時關閉，租賃物業需求下降，因此公司今年首四個月存量
資產的出租率較去年同期下跌16.5個百分點，至67.3%。

現時內房債務問題還未解決，內地租務市場亦受防疫措施
困擾，市場對物管公司興趣較低，料認購反應較冷淡。



蘇新美好生活服務股份有限公司(2152.HK)	招股價: HK\$9.6
孖展融資最後申請時間 (利息日數:7日)	2022/08/15日 12時(額滿即止)
現金形式最後時間	2022/08/15日下午3時
最後存入資金時間	2022/08/15日 12時
白表最後申請時間	2022/08/16日
公開發售結果公布	2022/08/23日
上市日期	2022/08/24日

申請認購股數表

申請認購的 香港發售 股份數目		申請認購的 香港發售 股份數目		申請認購的 香港發售 股份數目		申請認購的 香港發售 股份數目	
申請時 應繳款項		申請時 應繳款項		申請時 應繳款項		申請時 應繳款項	
港元		港元		港元		港元	
500	4,848.38	7,000	67,877.27	50,000	484,837.68	400,000	3,878,701.44
1,000	9,696.75	8,000	77,574.03	60,000	581,805.21	450,000	4,363,539.12
1,500	14,545.13	9,000	87,270.78	70,000	678,772.75	500,000	4,848,376.80
2,000	19,393.51	10,000	96,967.53	80,000	775,740.29	600,000	5,818,052.16
2,500	24,241.89	15,000	145,451.31	90,000	872,707.83	700,000	6,787,727.52
3,000	29,090.26	20,000	193,935.07	100,000	969,675.36	800,000	7,757,402.88
3,500	33,938.64	25,000	242,418.84	150,000	1,454,513.04	900,000	8,727,078.24
4,000	38,787.02	30,000	290,902.61	200,000	1,939,350.72	1,000,000	9,696,753.60
4,500	43,635.39	35,000	339,386.37	250,000	2,424,188.40	1,250,000 ⁽¹⁾	12,120,942.00
5,000	48,483.77	40,000	387,870.15	300,000	2,909,026.08		
6,000	58,180.53	45,000	436,353.91	350,000	3,393,863.76		

附註：

(1) 閣下可申請的香港發售股份最高數目。

申請資格

如 閣下或 閣下為其利益提出申請的人士符合以下條件，可申請認購香港發售股份：

- (a) 年滿18歲；
- (b) 有香港地址；
- (c) 身處美國境外且並非美籍人士(定義見美國證券法S規例)；及
- (d) 並非中國法人或自然人。