

眾安智慧生活服務有限公司 (2271.HK)  
Zhong An Intelligent Living Service Limited

招股資料

行業	物業管理
每手股數	2,000
招股價(港元)	1.38 至 1.78
股份市值(港元)	約6.99億 至 9.02億
公開發售股數目	約126,668,000股
國際配售股份數目	約114,000,000股(90%)
香港公開發售股份數目	約12,668,000股 (10%)
股份集資淨額(港元)	約1.48億(以招股價中位數計)
歷史市盈率	約16倍 至20.7倍
聯席保薦人	招商証券、中泰國際

業務及相關資料

眾安為總部位於杭州，深植於浙江省及長江三角洲地區的綜合物業管理服務提供商。2022年6月30日，在管建築總面積約為1180萬平方米，獨立第三方房地產開發商開發的物業佔43.7%。

截至2022年6月30日，眾安合共有116個合約項目，總合約建築面積約為1710萬平方米，涵蓋中國17個城市及七個省份；以及合共管理79個項目，在管總建築面積約為1180萬平方米，涵蓋中國八個城市及三個省份。

截至2021年12月31日，就在管建築面積而言，本集團於中國的市場份額約為0.04%。

中國物業管理行業的市場集中度持續增加，主要是行業內生增長及併購中小型物管公司的方式整合。預期在管面積的複合增長由2016-2021的15.9%放緩至2022-2026的10.6%。

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55%將用於擴大業務及豐富物業投資組合；
- 約30%將用於開發或升級智能巡邏系統、智能公共設施管理系統及能耗系統；
- 約15%將用於豐富社區增值服務的服務組合、規模及效率。

是次上市引入宏揚建設及銘泰投資發展為基石投資者，合共認購7000萬元股份。銘泰投資發展主要從事多項投資管理業務，包括酒店管理及財務管理，由吉利汽車(00175)主席李書福持有90%股權。

財務數據

	2020/12	2021/12	2022/06
	年度	年度	6個月
	人民幣	人民幣	人民幣
	(千元)	(千元)	(千元)
收益	230,695	295,694	152,409
銷售成本	(143,894)	(184,589)	(95,412)
毛利	86,801	111,105	56,997
淨開支	(23,608)	(54,595)	((28,483))
除稅前利潤	63,193	56,510	28,514
股東應佔利潤	36,535	38,991	20,804
毛利率	37.6%	37.6%	37.4%
經營現金流	91,189	28,175	(11,251)

評析(3.0/5.0,5 分為最高分)

公司是浙江省其中一家領先的綜合物業管理服務供應商，由2019年至2021年，收入複合年增長率約28.1%，由截至2021年6月30日止六個月的人民幣1.33億元增加約14.6%至截至2022年6月30日止六個月的人民幣1.52億元。淨利潤由2019年的人民幣2870萬增至4180萬，複合年增長率約為20.7%。

內地房地產行業的高槓槓、高週轉的快速增長模式難再複制，未來物管行業的增長動力也有疑問。作為小型物管服務供應商，市場興趣較少，不過是次公開發售股份有限，可小額認購。



**眾安智慧生活服務有限公司(2271.HK)**

孖展融資最後申請時間 (利息日數:4日)	<b>招股價: HK\$1.78</b>
現金形式最後時間	2023/01/06日 12時(額滿即止)
最後存入資金時間	2023/01/06日下午3時
白表最後申請時間	2023/01/09日
公開發售結果公布	2023/01/13日
上市日期	2023/01/16日

**申請認購股數表**

申請認購的香港 發售股份數目	申請時應繳款項 港元	申請認購的香港 發售股份數目	申請時應繳款項 港元	申請認購的香港 發售股份數目	申請時應繳款項 港元	申請認購的香港 發售股份數目	申請時應繳款項 港元
2,000	3,595.91	20,000	35,959.02	200,000	359,590.25	2,000,000	3,595,902.60
4,000	7,191.80	30,000	53,938.54	300,000	539,385.39	3,000,000	5,393,853.90
6,000	10,787.71	40,000	71,918.05	400,000	719,180.52	4,000,000	7,191,805.20
8,000	14,383.60	50,000	89,897.56	500,000	898,975.66	5,000,000	8,989,756.50
10,000	17,979.52	60,000	107,877.07	600,000	1,078,770.78	6,000,000	10,787,707.80
12,000	21,575.42	70,000	125,856.59	700,000	1,258,565.91	6,334,000*	11,388,223.53
14,000	25,171.32	80,000	143,836.10	800,000	1,438,361.05		
16,000	28,767.22	90,000	161,815.62	900,000	1,618,156.16		
18,000	32,363.13	100,000	179,795.14	1,000,000	1,797,951.30		

**附註 :**

(1) 閣下可申請認購的香港發售股份最高數目。

**申請資格**

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

- 年滿18歲；
- 擁有香港地址；及
- 身處美國境外且並非美籍人士(定義見美國證券法S規例)。