

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)	1.18至 1.48
股份市值(港元)	約5.98億-7.5億
全球發售股數目	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1.1億(以招股價中位數1.33計)
歷史市盈率	約11.8倍 至14.8倍
聯席保薦人	招商證券、華泰國際

回撥機制

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；
- 約30%用於投資及升級我們管理的項目中社區開發的硬件及軟件；
- 約15%將用於豐富社區增值服務的服務組合、規模及效率。

財務數據

	2020/12 年度 人民幣 (千元)	2021/12 年度 人民幣 (千元)	2022/12 年度 人民幣 (千元)
收入	230,695	295,694	319,735
銷售成本	(143,894)	(184,589)	(203,397)
毛利	86,801	111,105	116,338
開支淨額	(23,608)	(54,595)	(48,078)
除稅前利潤	63,193	56,510	68,260
所得稅開支	(16,144)	(14,720)	(17,325)
年內利潤	47,049	41,790	50,935
本公司擁有人利潤	36,535	38,991	50,817
經營現金流	91,189	28,175	(3,300)
毛利率	37.6%	37.6%	36.4%

業務及相關資料

眾安智慧生活服務有限公司是一家深耕於浙江省及長江三角洲地區，總部位於杭州的綜合物業管理服務提供商。主要致力於通過三塊主要業務範圍提供組合服務(即(i)物業管理服務、(ii)主要面向房地產開發商的增值服務及(iii)社區增值服務)。

於往績記錄期，集團在管總建築面積均位於長江三角洲地區中的浙江省及安徽省。截至2021年12月31日，總共擁有139個合約項目，總合約建築面積約為1940萬平方米，涵蓋中國19個城市及七個省份，合共管理95個項目，在管總建築面積約為1280萬平方米，涵蓋中國8個省份。

截至2022年12月31日，就在管建築面積而言，集團於中國的市場份額約為0.04%。在總部位於杭州、浙江省及長江三角洲地區的2022中國物業服務百強企業中，按在管建築面積計，分別排名第7、第9及第29。

評析(2.5/5.0, 5 分為最高分)

眾安智慧為一家地區性物管商，由眾安集團(00672.HK)分拆上市。公司過往3年收入複合年增長率約為18%。毛利複合年增長率約為16%。

內地房地產行業的高桿槓、高週轉的快速增長模式難再複製，小型物管股更難獲投資者的垂青，料招股反應普通。

眾安智慧生活服務有限公司(2271.HK)

招股價: HK\$1.48

孖展融資最後申請時間 (利息日數:6日)

2023/7/10日 12時(額滿即止)

現金形式最後時間

2023/7/10日下午3時

最後存入資金時間

2023/7/10日 12時

白表最後申請時間

2023/7/11日

公開發售結果公布

2023/7/17日

上市日期

2023/7/18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	申請認購的香港 發售股份數目	申請時應繳款項	申請認購的香港 發售股份數目	申請時應繳款項	申請認購的香港 發售股份數目	申請時應繳款項
	港元		港元		港元		港元
2,000	2,989.85	20,000	29,898.51	200,000	298,985.15	2,000,000	2,989,851.60
4,000	5,979.70	30,000	44,847.78	300,000	448,477.75	3,000,000	4,484,777.40
6,000	8,969.55	40,000	59,797.03	400,000	597,970.32	4,000,000	5,979,703.20
8,000	11,959.41	50,000	74,746.29	500,000	747,462.90	5,000,000	7,474,629.00
10,000	14,949.26	60,000	89,695.55	600,000	896,955.48	6,000,000	8,969,554.80
12,000	17,939.11	70,000	104,644.81	700,000	1,046,448.05	6,334,000 ⁽¹⁾	9,468,860.02
14,000	20,928.96	80,000	119,594.07	800,000	1,195,940.65		
16,000	23,918.82	90,000	134,543.33	900,000	1,345,433.22		
18,000	26,908.67	100,000	149,492.58	1,000,000	1,494,925.80		

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

如 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；
- 身處美國境外且並非美籍人士（定義見美國證券法S規例）。