

**Xinyuan Property Management Service (Cayman) Ltd.**

股份代號: 1895

鑫苑物業服務集團有限公司 (於開曼群島註冊成立的有限公司)

業務概括

集團在中國提供物業管理服務。於2019年3月31日，集團已簽約管理的物業處於中國逾35個城市，包括鄭州、濟南、西安、成都、蘇州、北京及上海。根據資料，就2018年總收益而言，集團在中國物業管理公司中排名第三十三位。根據中國物業管理協會、上海易居房地產研究院及中國房地產評測中心的相關資料，就以（其中包括）物業管理公司的在管建築面積、財務表現、業主滿意度及認證項目的數量為基準釐定的綜合指數評級而言，集團於2018年在中國物業管理公司中排名第十二位。集團提供廣泛的服務，涵蓋向物業開發商、業主及住戶於交付前及交付後階段提供的服務，以使彼等可享受社區生活，該等服務可分為三個主要業務線，即，物業管理服務；增值服務；及交付前及諮詢服務。

競爭優勢

- 為快速發展提供有競爭力服務套餐的物業管理公司之一
- 先進的信息技術系統為集團的快速業務發展提供了強有力的支持
- 優質服務，集團的客戶滿意度極高

風險因素

- 未必能按計劃擴充物業管理組合，可能對業務、財務狀況及經營業績造成重大不利影響
- 集團計劃參與更多由第三方開發商開發的物業管理項目及此舉可能導致物業管理服務的整體毛利率下降
- 於2019年7月31日，集團錄得流動負債淨值。倘未能如預期自經營產生足夠現金流量以應付其目前及未來的財務需要，可能被迫延遲或放棄擴張計劃

所得款項用途

- 約 **60.0%** 用作擴展物業管理服務、尋求戰略收購及投資機會
- 約 **15.0%** 用作拓展增值服務業務線所提供的服務類型
- 約 **15.0%** 用作升級及發展自有信息技術及智能系統
- 約 **10.0%** 用作一般營運資金

財務摘要

(人民幣千元)	截至 12/31 日止年度			截至 3/31 日
	2016 年	2017 年	2018 年	2019 年 3 月
收益	227,951	296,719	393,329	108,757
毛利	61,601	101,166	133,572	39,810
除稅前溢利	34,744	93,176	104,417	15,192
年 / 期內溢利	25,953	69,430	76,089	7,619
市盈率(倍)	36.4 – 52.5	13.6 – 19.6	12.4 – 17.9	31.0 – 44.7

認購資料

全球發售總股數	: 1.25 億股
國際發售股數	: 1.13 億股
香港發售股數	: 1,250 萬股
總股本	: 5.00 億股
價格範圍	: 2.08 ~ 3.00 港元
預計集資額	: 2.60 ~ 3.75 億港元
市值	: 10.40 ~ 15.00 億港元
每手買賣股數	: 1,000 股
每手入場費	: 3,030.23 港元
收款銀行	: 中國工商銀行
核數及申報會計師	: 安永會計師事務所
法律顧問	: 李偉斌律師行
獨家保薦人	: 東方融資
聯席牽頭經辦人	: 東方證券、國泰君安、建銀、海通、交銀、招銀、中泰、原銀證券、富途、農銀、藍山、華盛資本
主要股東	: 鑫苑地產: 60.00%; 英屬處女群島—管理層: 7.5%
公司成立日期	: 源於 1998 年, 成立於 2018 年
股息政策	: 擬定分派該財政年度可供分派利潤最多 30%

時間表

申請時間	: 2019 年 09 月 25 日 至 2019 年 09 月 30 日正午
預期待價日	: 2019 年 09 月 30 日 (星期一)
發送股票及退款日	: 2019 年 10 月 10 日 (星期四)
開始買賣日期	: 2019 年 10 月 11 日 (星期五)

本報告所載資料由長雄資料研究有限公司(長雄)提供, 僅供參考之用。有關資料乃根據或源自長雄相信為可靠的資料來源, 惟對該些資料的準確性或可靠性長雄不作任何陳述或保證(明示或暗示)。而本報告所提供的資料或有關人士發表的意見並不構成及不應被視為買賣任何證券或投資的要約或該要約的招徠或懇求。長雄及其高級人員、僱員、代理人及聯屬公司可能於本網頁中提及的證券或投資擁有利益, 但對於你因使用或依賴本網頁所提供的資料而(直接或間接)遭受的損失或後果概不負責。