

眾安智慧生活(2271)

開始認購日期	2023年6月30日
截止認購日期	2023年7月11日上午
公開發售結果	2023年7月17日
上市日期	2023年7月18日
保薦人	招商證券國際

集團概要:	
公開發售價	\$ 1.18-1.48 元
市值	\$597.9-749.9 百萬港元
行業	物業管理及代理
全球發行股數	126,668,000 股
集資總額	\$187.5 百萬(HK \$1.48 計算)
香港發售股份佔比	10.0%
每手入場費	\$2,989.85 港元

集團簡介:

自 1998 年成立以來，通過逾 24 年的經營，集團已從杭州的一家地方物業管理服務供應商成長為一家業務版圖主要覆蓋浙江省的綜合地區性物業管理服務供應商。截至 2022 年 12 月 31 日，集團亦已於長江三角洲地區建立聲譽卓著的品牌知名度，並透過於長江三角洲地區以外的城市（包括廣州、南昌、青島、武漢及昆明）建立戰略分佈。長江三角洲地區為中國經濟較發達地區之一，城市化率及人均年可支配收入高於中國國家水平且該地區於城市數字化基礎設施方面處於國家級領先水平，因此，長江三洲地區一直並將繼續作為集團發展的重點。

行業現況

隨著中國城鎮化進程加快及人均可支配收入的持續增長，物業管理行業的規模近年實現顯著增長。根據中指院之數據，中國所有物業管理公司的在管總建築面積從 2017 年的約 195 億平方米增加至 2022 年的 289 億平方米，複合年增長率約為 8.2%。根據中指院之數據，中國所有物業管理公司的在管總建築面積預期從 2023 年的約 311 億平方米增加至 2026 年的 355 億平方米，複合年增長率約為 4.5%。

經國農證券認購截止日期

2023 年 7 月 10 日 3pm

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	6 日

行業風險

集團的擴張計劃乃基於集團對市場前景及發展的評估及預測，無法保證集團可按計劃發展集團的業務。集團的擴張計劃可能會受到多種因素的影響，其中大部分因素超出集團的控制能力範圍。其中包括中國整體經濟狀況、中國人均年可支配收入的變化、政府法規或政策的變化、集團發展及維持與業務夥伴及戰略投資者的合作關係的能力、集團於內部產生足夠流動資金以及獲取外部融資的能力、集團了解集團的物業管理項目中房地產開發商、物業業主、住戶及租戶的能力、集團開發有效的信息技術及管理系統以支持集團的業務及發展計劃的能力。

主要財務數據：

(百萬人民幣元)	2020	2021	2022
收入	230.7	295.7	319.7
銷售成本	(143.9)	(184.6)	(203.4)
毛利	86.8	111.1	116.3
除稅前溢利	63.2	56.5	68.3
淨溢利	47	41.8	50.9

集資用途	(百分比)
用於收購或投資於其他中小型物業管理公司	55%
用於投資及升級眾安智慧生活的硬件及軟件	30%
用於豐富社區增值服務的組合、規模及效率	15%

主要股東

股東名稱	持股百分比(%)
眾安	75%