



新股速遞：濱江服務集團有限公司(3316.HK)

28/2/2019

推薦度: ●●● (五●為最高)

經致富證券現金認購

正常截止時段 : 2019年3月7日 下午5時正
 延長截止時段 : 2019年3月8日 上午10時正
 (註: 於延長截止時段申請之手續費一律為\$50)
 全額付款客戶手續費: (網上申請) \$0
 (非網上申請) \$50
 公布申請結果日期 : 2019年3月14日
 上市日期 : 2019年3月15日

基本資料

全球發售股份數目 : 66,700,000 股
 香港發售股份佔比 : 10%
 發售價範圍 : 5.40 港元 至 7.00 港元
 估計集資金額 : 3.60 億港元 至 4.67 億港元
 發行後總股數 : 2.67 億股
 每手股數 : 500 股
 每手入場費 : 3,535.27 港元
 獨家保薦人 : 中信里昂證券資本市場有限公司
 主要股東 : 威金興 (47.51%)

所得款項用途

根據發售價為6.20港元(發售價範圍的中位數), 經扣除集團就股份發售應付之估計開支後, 所得款項淨額估計約為3.391億港元。

集資所得款項用途	佔所得款百分比
收購物業管理公司。	35%
更新集團的管理服務系統。	25%
投資於資產管理平台。	20%
用作與政府及物業開發商合作設立合營公司或平台。	10%
用作營運資金及其他一般公司用途。	10%

回撥機制

公開發售認購倍數	公開認購	配售
少於 15 倍	10%	90%
15 倍至少於 50 倍	30%	70%
50 倍至少於 100 倍	40%	60%
100 倍或以上	50%	50%

主要財務數據

千元人民幣(截至 12 月 31 日止年度)			
	2017 年	2018 年	變動(%)
收入	225,924	349,264	54.6
年內利潤	22,106	57,552	160.35
股東應佔溢利	22,297	57,173	156.42

資料來源: 公司招股書

綜合概述

- 集團是內地專注於高端住宅物業的物業管理服務供應商。集團主要提供(i)物業管理服務(包括向住宅及非住宅物業如商業物業、寫字樓及公共設施等的公共區域提供物業管理服務, 例如安保、保潔、維修及園藝等服務)、(ii)非業主增值服務(包括交付前服務、諮詢服務及社區空間服務)、以及(iii)業主增值服務(包括社區增值服務、定製室內裝飾服務及物業代理服務)。
- 集團主要於浙江省經營。根據中指院的資料, 按 2017 年高端物業的在管建築面積計算, 集團在杭州位列第二, 並在浙江省位列第五。

風險因素

- 集團主要透過招標程序獲得新物業管理合同。物業開發商及業主大會會考慮物業管理公司所提供的服務的品質、定價水平及經營歷史。集團未來未必能夠獲得新物業管理服務合同。另外, 集團的員工成本是集團銷售成本中最大部份。集團的員工成本與運營所在地區的平均員工薪酬水平有關。如果集團未能提高物業管理費以轉嫁員工成本給客戶, 則或影響集團的經營業績。



免責聲明

本報告由致富證券有限公司(“致富證券”)提供，所載之內容或意見乃根據本公司認為可靠之資料來源來編製，惟本公司並不就此等內容之準確性、完整性及正確性作出明示或默示之保證。本報告內之所有意見均可在不作另行通知之下作出更改。本報告的作用純粹為提供資訊，並不應視為對本報告內提及的任何產品買賣或交易之專業推介、建議、邀請或要約。致富證券及其附屬公司、僱員及其家屬及有關人士可於任何時間持有、買賣或以市場認可之方式，包括以代理人或當事人對本報告內提及的任何產品進行投資或買賣。投資附帶風險，投資者需注意投資項目之價值可升亦可跌，而過往之表現亦不一定反映未來之表現。投資者進行投資前請尋求獨立之投資意見。致富證券在法律上均不負責任何人因使用本報告內資料而蒙受的任何直接或間接損失。致富證券擁有此報告內容之版權，在未獲致富集團許可前，不得翻印、分發或發行本報告以作任何用途。撰寫研究報告內的分析員均為根據證券及期貨條例註冊的持牌人士，此等人士保證，文中觀點均為其對有關報告提及的證券及發行者的真正看法。截至本報告發表當日，此等人士均未於本報告中提及的公司或與此等公司相同集團的成員公司之證券存有權益。