

新股名稱 (中文): 佳兆業物業集團有限公司
(英文): Kaisa Property Holdings Limited

主板股份編號: 2168
孖展融資按金: 20%

發售股份數目:	35,000,000 股	招股價:	每股 HK\$ 9.08 – 10.88
集資淨額:	約279.5 百萬港元	每手:	250 股
配售:	90 % 31,500,000 股	孖展融資利率:	請致電 2853-2129 查詢
公開申請:	10 % 3,500,000 股	發行市值:	12.71 – 15.23 億港元
聯席保薦人:	中信里昂、農銀國際		

每股未經審核備考經調整有形資產淨值: HK\$4.38 – 4.82

營業記錄:	年結 截至	12 月 31 日	(詳情可查閱招股文件第162-214頁)		
	千人民幣	收入	毛利	稅前經營利潤	期內全面收入
(年度):	2015 年	478,028	165,233	81,176	57,720
	2016 年	539,107	162,027	81,361	58,114
	2017 年	669,159	204,286	96,117	71,441
	2018年6月底	412,324	140,863	65,504	23,032

業務簡介:

佳兆業物業上市將構成控股股東之一佳兆業控股的分拆。集團自 1999 年起在中國提供物業管理服務已近 20 年，是中國領先的綜合物業管理服務供應商之一，專注服務中高端物業，尤其是粵港澳大灣區及長三角地區。

按 2017 年收益計算，佳兆業物業在中國物業管理服務企業中排名第 14，在粵港澳大灣區物業管理服務公司中排名第 7。於 2018 年 6 月 30 日，集團物業管理服務覆蓋中國 12 個省、直轄市和自治區的 37 個城市，總在管建築面積達 25.4 百萬平方米。集團管理 124 個物業，當中包括 101 個住宅社區及 23 個非住宅物業，為約 0.16 百萬個物業單位提供物業管理服務。

佳兆業物業的四大業務線涵蓋整個物業管理價值鏈，形成整合的服務範疇，分別為：

- (1) 物業管理服務：為住宅社區及非住宅物業提供各式各樣的物業管理服務。
- (2) 交付前及顧問服務：指在物業銷售的交付前階段向物業開發商提供的任何相關助銷服務。包括向物業開發商建議項目規劃、設計管理及建築管理。
- (3) 社區增值服務：為業主及住戶提供多元化產品及服務，透過線下及線上渠道提供社區增值服務，包括停車場、空間租賃及增值服務。
- (4) 智能解決方案服務：向物業開發商及不同領域的物業管理公司提供智能解決方案服務，包括自動化及其他硬件設備安裝服務。

佳兆業物業的客戶群，包括 (i) 物業管理服務及社區增值服務的業主和住戶；(ii) 交付前及顧問服務及智能解決方案服務的物業開發商及物業管理公司。

股息政策:

董事會擬於上市後每年派付相當於可供分配溢利 25% 的股息。(詳情可查閱招股文件第 212-213 頁)

競爭優勢:

- (1) 中國領先的綜合物業管理服務供應商之一，專注服務中高端物業，業務覆蓋主要經濟區及城市；
- (2) 物業管理組合和服務組合多元化，收益來源廣泛；
- (3) 利用集團專有的一站式 K 生活服務平台，構建閉環社區價值鏈，提升用戶體驗；
- (4) 集中、有效的管理系統融合先進優化技術；及
- (5) 專業管理團隊饒富經驗，人力資源政策旨在培育傑出人才等等。

風險因素: (詳情可查閱招股文件第 29-55 頁)

- (1) 未必能按計劃擴充物業管理組合；
- (2) 未必能按計劃達成未來增長；
- (3) 不能按計劃或按合適進度或價格取得新物業管理服務合同；
- (4) 前期物業管理服務合同或物業管理服務合同遭終止或不獲重續；及
- (5) 員工成本及分包成本增加等等。

集資用途:

假設發售價為每股 HK\$9.98 計算 (即估計發售價範圍的中位數)，則佳兆業物業估計股份發售在扣除估計承銷折扣及佣金與估計股開支後所得款項淨額為 279.5 百萬港元。佳兆業物業計劃所得款項淨額撥作以下用途：

1. 約50% (約139.7百萬港元) 將用作收購或投資其他在市場地位上與集團相若的物業管理公司；
2. 約20% (約55.8百萬港元) 將用作收購或投資從事物業管理相關業務的公司及提供與集團互補的社區增值產品及服務的公司；
3. 約10% (約28.0百萬港元) 將用作開發及推廣K生活移動應用程式及社區增值服務及產品；
4. 約10% (約28.0百萬港元) 將用作推進「管理數碼化、服務集中化、程序規範化及營運自動化」；及
5. 餘額約10% (約28.0百萬港元) 將用作營運資金及一般集團用途。

申請金額:	250 股	HK\$2,747.41	5,000 股	HK\$54,948.19
	500 股	HK\$5,494.82	20,000 股	HK\$219,792.76
	1,750 股	HK\$19,231.86	70,000 股	HK\$769,274.64
融資期:	2018年 11 月 29 日 至 2018年 12 月 05 日		融資日數:	6 日或以上
截止日:	2018年 11 月 29 日		退款日:	2018年 12 月 05 日
公佈日:	2018年 12 月 05 日 集團網站/聯交所網站		上市日:	2018年 12 月 06 日

有意認購者請注意下列事項:

1. 請先電話聯絡閣下之經紀或 羅小姐/李小姐 (電話: 2853-2129) 安排申請股數；
2. 把有關批核申請股數的金額存入“新富”下列銀行戶口：
恆生銀行 C/A # 262-238223-001 或 集友銀行 C/A # 039-730-0016036-8
3. 請在銀行人數紙上註明客戶名稱及申請股數，然後傳真 (2143-7044 / 2853-2244) 回 新富證券有限公司。

重要聲明

這份撮要是一項供投資者參考的資料，撮要內容來自我們認為可靠的資料來源，有關資料或許未經獨立核實審計，新富證券有限公司及其任何董事或代表或職員並不會對此撮要之準確性或完整性作任何保證。另外，此撮要的內容可能會在沒有事先通知的情況下作出變更。客戶若因參考本撮要作出認購/買賣而蒙受損失，本公司恕不負責。客戶若需要更詳盡或準確的資料，請查閱有關的招股文件。請客戶注意本公司及其任何董事或代表或職員可能在客戶收到此撮要已使用或根據此撮要的內容作出任何推薦或買賣，因而構成利益衝突的可能性。本公司重申此撮要並不是用作推銷或引導客戶認購/買賣撮要中所提及之證券，客戶如對本撮要有任何疑問，請聯絡新富證券有限公司。