

新股名稱 (中文)：新城悅控股有限公司  
(英文)：Xinchengyue Holdings Limited

主板股份編號：1755  
孖展融資按金：20%

發售股份數目：	200,000,000 股	招股價：	每股 HK\$ 2.9 – 3.9
集資淨額：	約626.2 百萬港元	每手：	1,000 股
配售：	90 % 180,000,000 股	孖展融資利率：	請致電 2853-2129 查詢
公開申請：	10 % 20,000,000 股	發行市值：	23.2 – 31.2 億港元
獨家保薦人：	華泰金融		

未經審核備考經調整每股有形資產淨值：HK\$0.93 – 1.17

營業記錄：	年結 截至 12 月 31 日	(詳情可查閱招股文件第200-266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	400,257	100,445	38,007	23,048
	2016 年	573,372	161,935	65,852	52,180
	2017 年	866,370	242,246	113,015	91,742
	2018年4月底	303,465	87,702	38,566	30,791

#### 業務簡介：

新城悅在中國提供物業管理服務逾 22 年，是一家中國快速發展的物業管理服務提供商。截至 2018 年 4 月 30 日，集團簽署的物業管理服務協議涵蓋 21 個省、直轄市及自治區的 53 個城市，總合約建築面積為 73.3 百萬平方米，及在管總建築面積為 37.0 百萬平方米。

新城悅的客戶主要包括物業開發商和住戶。集團的收入主要來自兩個業務系列：

(1) 物業管理服務：包括物業及設備維護、保安服務、清潔服務、園藝服務、公共區域維護及其他物業管理相關服務。集團管理多樣化的物業組合，包括住宅物業及非住宅物業，包括寫字樓、多用途綜合體、工廠至公園及技術產業園。及

(2) 增值服務：包括三類服務：(a) 物業開發商相關服務：主要提供兩類與物業開發商相關的服務，包括：案場銷售協助服務及諮詢服務；(b) 社區相關服務：向在管社區的住戶及客戶提供增值服務，包括：信息服務、社區便利服務、公共資源管理服務及 (c) 專業服務。

#### 股息政策：

詳情可查閱招股文件第 263-264 頁。

#### 競爭優勢：

(1) 按新項目獲取、市場擴張、物業管理組合規模、地理覆蓋面及財務表現計，集團是中國快速發展的物業管理服務提供商；(2) 與新城集團建立的牢固且長期的關係；(3) 廣泛的服務範圍提高了客戶滿意度；(4) 向住戶提供一站式信息服務平台的新橙社 APP；(5) 先進的數據和內部管理系統及集團強調僱員培訓計劃；及 (6) 往績良好、經驗豐富及專業的管理團隊等等。

#### 風險因素：(詳情可查閱招股文件第 37-65 頁)

(1) 大部分收入來自為新城聯屬集團開發的物業提供的物業管理服務；(2) 大部分的業務集中於長江三角洲地區，這使集團面臨集中風險；(3) 未能就履行包幹制物業管理服務控制成本；及 (4) 維持或提高當前盈利水平的能力取決於集團控制經營成本等等。

#### 集資用途：

假設發售價為每股 HK\$3.4 計算 (即估計發售價範圍的中位數)，則新城悅估計股份發售在扣除估計承銷折扣及佣金與估計售股開支後所得款項淨額為 626.2 百萬港元。新城悅計劃所得款項淨額撥作以下用途：

- 約48% (約300.6百萬港元) 將用作擴大集團的物業管理服務；
- 約12% (約75.1百萬港元) 將用作通過內涵式增長於不同地區獲取/取得多元化物業管理項目；
- 約15% (約93.9百萬港元) 將用作擴張集團的增值服務業務系列；
- 約15% (約93.9百萬港元) 將用作投資於先進技術及僱員以為住戶提供更高效率的服務；及
- 餘額約10% (約62.7百萬港元) 將用作營運資金及一般集團用途。

申請金額：	1,000 股	HK\$3,939.31	30,000 股	HK\$118,179.01
	2,000 股	HK\$7,878.60	100,000 股	HK\$393,930.03
	7,000 股	HK\$27,575.11	500,000 股	HK\$1,969,650.15
融資期：	2018年 10 月 30 日至 2018年 11 月 05 日		融資日數：	6 日或以上
截止日：	2018年 10 月 30 日		退款日：	2018年 11 月 05 日
公佈日：	2018年 11 月 05 日 經濟日報/SCMP		上市日：	2018年 11 月 06 日

#### 有意認購者請注意下列事項：

- 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；
- 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
- 請在銀行入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。