

康橋悅(2205)

| | |
|--------|-------------|
| 開始認購日期 | 2021年6月29日 |
| 截止認購日期 | 2021年7月9日上午 |
| 公開發售結果 | 2021年7月15日 |
| 上市日期 | 2021年7月16日 |
| 保薦人 | 建銀國際 |

| 集團概要: | |
|----------|------------------------|
| 公開發售價 | \$ 2.78-3.88 元 |
| 市值 | \$ 1,946- 2,716 百萬港元 |
| 行業 | 物業管理及代理 |
| 全球發行股數 | 175,000,000 股 |
| 集資總額 | \$6.79 億(HK \$3.88 計算) |
| 香港發售股份佔比 | 10% |
| 每手入場費 | \$3,919.09 港元 |

集團簡介:

集團是全國知名的綜合物業管理服務提供商，在河南省處於領先地位。歷經逾 10 年的發展，集團一直深耕河南省，並逐步將業務拓展至河南以外的重點地區，包括浙江省、江蘇省、湖北省、河北省、廣東省、山東省及陝西省。擁有 112 個在管物業，總在管建築面積約為 15.7 百萬平方米，覆蓋三個省的 17 個城市。截至同日，集團已簽約管理 238 個物業，總合同建築面積為 39.0 百萬平方米，覆蓋 8 個省的 28 個城市。

行業現況

根據中指研究院報告，從 1999 年到 2020 年，中國城鎮化率從 34.8% 上升到 63.9%。城鎮化率的提高促進了城鎮房地產市場的擴張和物業管理行業的發展。2020 年，中國物業管理面積為 259 億平方米，較 2016 年增加 74 億平方米。在大灣區、京津冀地區及長三角地區有逾 1,600 家物業管理公司，每家公司的在管建築面積介乎 1 百萬平方米至 3 百萬平方米。2020 年中國物業管理公司的總收入達約人民幣 6,232 億元，2016 年至 2020 年年增長率為 10.5%。

經國農證券認購截止日期

2021 年 7 月 8 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 | 8 日 |

投資風險

集團的業務主要通過取得新物業管理服務委聘擴展物業管理組合，其次是策略性收購擁有具有吸引力的物業管理組合的物業管理公司。集團力圖繼續擴展物業管理組合。然而，概不保證可按計劃擴展物業管理組合。集團的增長可能受到多項集團控制範圍以外的因素影響，例如中國整體的經濟狀況、房地產市場的發展、物業管理行業的供需動態以及集團取得充足融資支持增長的能力。

主要財務數據:

| (千人民幣元) | 2018 | 2019 | 2020 |
|---------|-----------|-----------|-----------|
| 收益 | 228,946 | 362,840 | 575,585 |
| 銷售成本 | (174,975) | (251,804) | (399,041) |
| 毛利 | 53,971 | 111,036 | 176,544 |
| 除稅前溢利 | 28,992 | 80,374 | 123,901 |
| 流動比率 | 1.1 | 1.1 | 1.7 |

| 集資 | (百分比) |
|--------------------------------|-------|
| 用作於物色投資及收購機會以進一步發展戰略合作和擴大的業務規模 | 65% |
| 用於投資智能化營運及內部管理系統 | 10% |
| 用於豐富及擴大服務及產品種類以發展多經業務 | 15% |

主要股東

| 股東名稱 | 持股百分比(%) |
|---------------------------|----------|
| 宋革委 | 68.67% |
| Hung Fai Property Limited | 68.67% |