

新股快訊

19/6/2020

金融街物業股份有限公司(1502.HK)

推薦度: ●●●● (5●為最高)

經致富證券現金認購

正常截止時段	:2020年6月23日下午5時正
延長截止時段	:2020年6月24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	:2020年7月3日
上市日期	:2020年7月6日

基本資料

全球發售下發售股份數目	:90,000,000 股
香港發售股份佔比	:10%
發售價範圍	:7.16 港元 至 7.56 港元
估計集資金額	:6.44 億港元 至 6.80 億港元
發行後總股數	:3.60 億股
每手股數	:1,000 股
每手入場費	:7,636.18 港元
獨家保薦人	:國泰君安融資有限公司
基石投資者(只列部分)	:UBS Asset Management (HK) Ltd (7.04%)* 西澤投資管理有限公司(5.87%)*

註*:緊隨新股發行後、發售價範圍的中位數定價、以及不計及超額配股權的所持股份百分比

所得款項用途

根據發售價為 7.36 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 6.07 億港元。

集資所得款項用途	佔所得款
收購及投資機遇及新設分公司及附屬公司。	60%
發展增值類服務業務。	20%
信息技術及智能設施系統建設及升級。	10%
營運資金及一般企業用途。	10%

回撥機制(假設配售股份獲悉數認購或超額認購)

公開發售認購倍數	公開認購	配售
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))

	2018 年	2019 年	變動(%)
收入	875,199	997,014	13.9%
毛利	161,644	191,429	18.4%
經營利潤	115,420	139,275	20.7%
除所得稅前利潤	124,507	151,875	22.0%
股東應佔利潤	87,050	105,217	20.9%

綜合概述

- 集團為一家中國國有綜合物業管理公司,以北京金融街區域的物業管理及相關服務為起點,專注向位於國家各級金融管理中心的物業提供物業管理及相關服務。集團的物業管理服務涵蓋多個物業類別,主要專注於商務物業。
- 截至 2019 年 12 月 31 日,集團在中國擁有 11 家附屬公司及 40 家分支機構,為全國共 144 個物業項目提供物業管理及相關服務,涉及在管建築面積合共約 1,990 萬平方米,其中 40.8%位於北京地區。同時,商務物業在管建築面積約為 800 萬平方米,在 2020 年京津冀物業服務百強企業中排名第 4 位;辦公物業在管建築面積約為 640 萬平方米。

風險因素

- 集團大部分物業管理項目與金融街聯屬集團所開發的物業有關。2019 年 12 月 31 日止年度,集團物業管理及有關服務產生的收入中的 81.1%,及在管建築面積中的 66.4%來自金融街聯屬集團所開發的物業。該集團經營的任何負面發展或會影響集團獲得新物業管理項目的能力。

免責聲明

本報告由致富集團(“致富”)之附屬公司致富證券有限公司及致富期貨商品有限公司聯合提供，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。致富擁有此報告內容之版權，在未獲致富許可前，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(“此等人士”)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所推介的股份存有權益。



www.chiefgroup.com.hk