

金融街物業股份有限公司 (1502)

開始認購日期	2020年6月19日
截止認購日期	2020年6月24日上午
公開發售結果	2020年7月3日
上市日期	2020年7月6日
推薦人	國泰君安國際

集團概要:

公開發售價	\$7.16 - 7.56 港元
市值	\$2,577 - 2,721 百萬港元
行業	物業物管
全球發行股數	90,000,000 股
公開發售集資額	0.68 億
香港發售股份佔比	10%
每手入場費	7,636.18 港元

集團簡介:

集團是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，已發展成為一家綜合物業管理公司，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。集團在中國擁有 11 家附屬公司及 40 家分支機構，物業管理服務涵蓋多個物業類別，主要專注於商務物業。集團為全國共 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 19.9 百萬平方米，其中 40.8% 位於北京地區。

行業現況

物業管理行業在經過幾十年的發展後，部分物業服務百強企業已加快創新其服務和擴大業務規模，市場集中度不斷提升。2023 年物業服務百強企業的市場集中度估計將會達到 45.4%，表明物業管理行業的集中度正不斷攀升。非住宅行業公司須提供針對客戶不同需要而定制的專業服務，可以在市場上各展優勢。

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	9 日

行業風險

集團無法保證將繼續獲金融街聯屬集團委聘管理由其開發的物業，或集團將能夠按可接受條款或根本無法以來自獨立第三方的物業補足任何短缺物業。集團無法向閣下保證能按對集團有利條款獲得或根本無法獲得新的物業管理服務協議或重續現有的物業管理服務協議。

主要財務數據：

(人民幣千元)	2017	2018	2019
收益	756,682	875,199	997,014
銷售成本	(611,059)	(713,555)	(805,585)
行政開支	(39,171)	(46,724)	(54,419)
稅前溢利	112,099	124,507	151,875
期間利潤	82,655	91,536	113,410
資產回報率	12.2%	12.4%	13.1%
權益回報率	35.8%	38.4%	35.8%

集資用途	(百分比)
用於戰略收購	60.0%
用於發展增值類服務業	20.0%
用於信息技術及智能設施	10.0%

主要股東

股東名稱	持股百分比(%)
- 華融綜合	35.64%
- 天泰置業	22.12%

基石投資者

- UBS Asset Management
- 西澤投資管理有限公司