

## 金科智慧 (9666)

開始認購日期	2020年11月05日
截止認購日期	2020年11月10日上午
公開發售結果	2020年11月16日
上市日期	2020年11月17日
保薦人	中信証券、華泰國際

<b>集團概要:</b>	
公開發售價	\$ 41.80-47.60 元
市值	\$26,455.7 - 30,126.6 百萬港元
行業	物業管理及代理
全球發行股數	132,911,400 股
集資總額	\$63.266 億(HK\$47.60 計算)
香港發售股份佔比	9%
每手入場費	\$4,807.97 港元

### 集團簡介:

集團是中國西南第一的綜合智慧物業服務商。按綜合實力計，集團自 2016 年至 2020 年連續五年被中指研究院評為中國物業服務百強企業十強之一，自 2015 年至 2020 年，連續六年西南地區排名第一。集團以雲應用、大數據及視頻感知、人工智能技術及物聯網智慧服務平台提供優質服務。

### 行業現況

根據中指研究院報告，隨著快速城鎮化及人均可支配收入的不斷增長，物業服務百強企業的在管建築面積及物業數目迅速增加。物業服務百強企業的在管物業總建築面積平均數由 2015 年約 23.6 百萬平方米增至 2019 年約 42.8 百萬平方米，複合年增長率約為 16.0%。物業服務百強企業的平均收益由 2015 年的約人民幣 540.8 百萬元增至 2019 年的約人民幣 1,040.2 百萬元，複合年增長率約為 17.8%。中國的城鎮化率由截至 1998 年 12 月 31 日的 33.4% 升至截至 2019 年 12 月 31 日的 60.6%。

### 經國農證券認購截止日期

**2020 年 11 月 9 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	6 日

### 行業風險

集團無法向投資者保證集團能按有利條款取得新的物業管理服務合約或重續集團與物業開發商（包括金科集團及其聯合營企業）或其他有關實體的現有物業管理服務合約，或根本無法取得或重續該等合約。同時集團可能無法維持歷史增長率，而往績記錄期的經營業績可能無法預示集團的未來前景及經營業績。

### 主要財務數據：

(千人民幣)	2017	2018	2019
收益	1,047,041	1,523,886	2,327,657
銷售成本	(766,495)	(1,133,053)	(1,691,979)
毛利	280,546	390,833	635,678
除稅前利潤	136,233	197,656	450,112
流動比率	1.2	1.1	1.2
資本負債比率	423.5 %	714.9 %	362.4 %

集資用途	(百分比)
用於尋求戰略收購及投資機會	60%
用於進一步發展增值服務	20%
用於升級數字化及智慧管理系統	10%

### 主要股東

股東名稱	持股百分比(%)
金科股份	53.97%
張原	7.98%