

**耀才證券 實力雄厚 資金充裕 提供500億元 等住您嚟借**

孖展特高  
高達 **9成半**

利息特低  
低至 **1.5%**

暗盤買賣  
**佣金全免**

現金認購  
**手續費全免**

## 康橋悅生活集團有限公司

股份編號：02205 主板

公開發售價：HK\$2.78-3.88 元

業務性質：物業管理



參閱  
招股書

經耀才證券申請截止認購日期

孖展：7月8日(星期四) 下午 5:00

現金：7月9日(星期五) 上午 9:30

耀才暗盤日期：

7月15日 (16:15-19:30)

### 業務背景

康橋悅生活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，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。集團獲評為 2019 年及 2020 年中國華中區域物業服務領先品牌。根據中指研究院的資料，總部設在河南省的物業服務百強企業中，按截至 2020 年 12 月 31 日的在管建築面積計排名第二及按 2020 年的收入計排名第三。根據中指研究院的資料，在中國百強物業管理公司中，按截至 2020 年 12 月 31 日的在管建築面積計，集團排名第 78 位及按 2020 年的收益計排名第 97 位。截至 2020 年 12 月 31 日，集團擁有 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。

### 競爭優勢

- 全國知名的綜合物業管理服務提供商，在河南處於領先地位
- 強大的外拓能力，助力我們建立完善的綜合服務生態圈，持續深耕河南、佈局全國
- 標準化的服務體系和科技智能化服務平台以提升客戶滿意度和運營效率

### 財務狀況及預測

(百萬元人民幣)	2018	2019	2020
營業收益	228.9	362.8	575.6
除稅前溢利	29.0	80.4	123.9
年度/期內溢利	21.7	60.1	91.8

每股有形資產淨值：0.83-1.10 港元

歷史市盈率：17.28-24.11 倍

保薦人：建銀國際

截至2020年12月31日年度

人民幣 0.815 元兌 1.00 港元

### 基本資料

發行股數：	175,000,000 股
公開發售：	17,500,000 股
配售：	157,500,000 股
集資淨額：	5.233 億港元
市值：	19.46-27.16 億港元
公開發售日：	6月29日-7月9日
公開發售結果：	7月15日
上市日：	7月16日
每手股數：	1,000 股
每手入場費：	3,919.09 元

### 集資用途(百分比)

•用於物色投資及收購機會	65.0%
•用於豐富及擴大服務及產品種類	15.0%
•投資智能化營運及內部管理系統	10.0%
•用於一般公司用途	10.0%

### 主要風險因素

- 與在中國經營業務有關的風險
- 前期物業管理服務合同或物業管理服務合同遭終止或不獲重續可能對業務、財務狀況及經營業績造成重大不利影響
- 很大部分收入來自於為康橋集團開發的項目提供的物業管理服務