

**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**

## 東原仁知城市運營服務集團股份有限公司

股份編號：02352 主板

公開發售價：HK\$11.90-15.40 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：4月21日(星期四) 下午 5:00

現金：4月22日(星期五) 上午 9:30

耀才暗盤日期：

4月28日 (16:15-18:30)

### 業務背景

東原仁知城市運營成立於2003年，是一家歷史悠久的物業管理服務提供商，主要為源自迪馬集團的住宅物業項目提供物業管理服務，在中國的兩個主要地區（即中國西南及華東地區）經營業務。根據中指研究院的資料，於2021年，就2020年於中國產生的總收益及2020年於中國的總在管建築面積而言，集團分別名列「2021中國物業服務百強企業」第52名及第53名。截至2021年12月31日，我們有325個在管物業項目，包括住宅及非住宅物業，覆蓋中國16個省、自治區及直轄市的51個城市，總在管建築面積約為28.2百萬平方米，其中133個為住宅物業及192個為非住宅物業，集團管理的物業項目之總在管建築面積約50.0%源自迪馬集團及聯屬公司。

### 競爭優勢

- 提供綜合及多元化的服務，以滿足客戶的不同需求
- 讓客戶滿意的服務創造的卓著品牌及聲譽
- 標準化、數字化及智能管理有助於提高運營效率和提升客戶體驗

### 財務狀況及預測

(百萬人民幣)	2019	2020	2021	每股有形資產淨值：\$4.61-5.46港元
營業收益	559	766	1,193	歷史市盈率：4.98-6.46倍
除稅前溢利	31.5	98.7	154.0	推薦人：國泰君安國際
年度/期內溢利	25.6	84.5	130.4	截至2020年12月31日年度

人民幣0.82元兌1.00港元

### 基本資料

發行股數：	16,666,667 股
公開發售：	1,666,800 股
配售：	14,999,867 股
集資淨額：	1.896 億港元
市值：	7.9333-10.2667 億港元
公開發售日：	4月19日-4月22日
公開發售結果：	4月28日
上市日：	4月29日
每手股數：	200 股
每手入場費：	3,111.03 元

### 集資用途(百分比)

•用於戰略投資、合作及收購	65.0%
•用於提高服務質素	16.5%
•用於一般營運資金	10.0%
•用於升級及開發智能系統	8.5%

### 主要風險因素

- 大部分收益來自迪馬集團的物業項目提供的物業管理服務，而集團對有關項目並無控制權
- 可能無法按計劃或按合適進度或價格獲得新物業管理服務協議且盈利能力取決於獲取新客戶及挽留現有客戶的能力