

華潤萬象生活有限公司

China Resources Mixc Lifestyle Services Limited

股份編號： 1209 主板

公開發售價

HK\$ 18.60-22.30

物業管理及代理

背景/業務

華潤萬象為住宅物業提供管理服務。華潤萬象住宅物業的服務內容可劃分為：(i)物業管理服務，包括秩序維護、清潔及綠化、維修及養護等服務；(ii)針對物業開發商的增值服務；及(iii)社區增值服務。根據弗若斯特沙利文報告：按 2019 年中國所有物業管理公司的物業管理公司服務收入計算，華潤萬象排名第五；按 2019 年中國所有購物中心運營服務供應商的購物中心物業管理服務收入計算，華潤萬象排名第二；按 2019 年所有購物中心運營服務供應商在中國所管理的重奢購物中心數目計算，華潤萬象排名首位；及按 2020 年上半年中國所有購物中心運營服務供應商的購物中心運營服務市場總收入計算，華潤萬象排名第二。

請點擊此參閱招股文件

NEW認購 20,000 股或以下，截止時間，將延長至公開截止日的上午九點半(第一輪截止時間為 30/11 3:00pm，第二輪截止時間為 01/12 9:30am)。

財務狀況及預測

(截至 12 月 31 日止年度)

(人民幣千元)	2017	2018	2019
收益	3,129,425	4,431,727	5,868,103
其他(虧損)及收益	28,466	55,040	77,150
除稅前溢利	516,162	571,965	496,508
年度/期內溢利	388,343	422,918	364,928
未經審計備考經調整每股有形資產淨值	5.05 - 5.96 港元		
2019 歷史市盈率	95.03 - 113.93 倍		

保薦人/ 牽頭經辦人 建銀國際、中金公司、花旗、高盛

本文所包含的意見、預測及其他資料均為本公司從相信為準確的來源搜集。但本公司對任何因信賴或參考有關內容所導致的損失，概不負責。輝立證券(香港)有限公司(或其任何附屬公司)、其董事、高級人員、分析員或僱員可能持有所述公司的股票、認股證、期權或第三者所發行與所述公司有關的衍生金融工具等。此外，本公司及所述人士均隨時可能替向報告內容所述及的公司提供投資、顧問或其他服務，或買賣(不論是否以委託人身份)及擁有報告中所涉及公司的證券。本電子報並不存有招攬任何證券買賣的企圖。

經輝立證券申請截止認購日期

11 月 30 日(一) 下午 3:00

全數付款客戶：一律\$0 手續費

孖展融資：\$100 手續費

NEW電子帳單客戶優惠：申請 1 至 2 手十成孖展，免按金、手續費及利息(非電子帳單客戶另加行政費\$20)

基本資料

發行股數	550,000,000 股
公開發售	27,500,000 股
配售	522,500,000 股
集資總額	\$12,265 百萬港元(HK\$22.30 計算)
集資淨額	\$11,004.7 百萬港元(HK\$20.45 計算)
市值	HK\$40,920 - 49,060 百萬港元
公開發售日	2020 年 11 月 25 日-2020 年 12 月 01 日
公開發售結果	12 月 08 日
孖展息率及計息日	N/A % (7 日息)
上市日	12 月 09 日
每手股數	200 股

主要風險因素

1. 華潤萬象大部分收入來自營業紀錄期間為華潤集團及華潤置地所開發和擁有的物業提供服務；
2. 華潤萬象大量服務合約終止或不續期或會對華潤萬象的業務、財務狀況及經營業績有重大不利影響；
3. 華潤萬象的商業運營服務作為獨立業務的經營期相當短，難以衡量前景或預測日後的業績；
4. 華潤萬象未必可按計劃或理想的進度或價格取得新服務合約。

集資用途

(百分比)

- | | |
|-------------------------------|-----|
| 1. 將用於擴大物業管理和商業運營業務的戰略投資和收購； | 60% |
| 2. 將用於提供增值服務和本行業上下游產業鏈的戰略性投資； | 15% |
| 3. 將用於投資信息技術系統和智能化社區； | 15% |
| 4. 將用於營運資金及一般公司用途。 | 10% |

注意：

- 申請結果公佈後，有關手續費將不予退還。
- 以上資料可予變動，並以招股書所載為準。
- 投資者認購新股前應細心閱讀有關發售章程，方行作出投資決定。
- 新股認購申請一經提交，本公司將會扣除相關的利息和手續費及保留所有更改的最終決定權。

查詢：客戶服務熱線 (852) 2277 6666

輝立證券(香港)有限公司