金茂物業服務發展股份有限公司
JINMAO PROPERTY SERVICES CO., LIMITED

股份編號： 816 主板

公開發售價
HK$ 7.52-8.14

物業管理及代理

背景/業務
金茂物業是中國增長迅速的高端物業管理及城市運營服務提供商。根據中指研究院的資料，2018 年、2019 年及 2020 年金茂物業在管物業的平均物業管理費顯著高於物業服務百強企業的行業平均水平。根據中指研究院的資料，按服務範圍、服務標準、服務收費三個維度的多項指標計，金茂物業是行業領先的公司。金茂物業的控股股東中國金茂是中國的頂級物業開發商。按在管建築面積及總收入計，金茂物業佔中國物業管理市場的市場份額分別約為 0.07%及 0.15%。按每平方米收入計，金茂物業於 2020 年在總部位於京津冀地區的物業服務百強企業中排名第五。按高端物業管理服務項目的在管建築面積計，金茂物業於 2020 年在北京物業服務百強企業中排名第二。

請點擊此參閱招股文件

*NEW*認購 50,000 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 01/03 3:00pm，第二輪截止時間為 01/03 9:30am)。

財務狀況及預測 (截至 12 月 31 日止年度)

(人民幣千元)	2018	2019	2020
收益	574,503	788,323	944,210
其他（虧損）及收益	11,746	74,712	74,908
除稅前利潤	26,362	33,410	107,525
年度／期內利潤	17,487	22,624	77,124
未經審計備考經調整每股有形資產淨值	0.97 - 1.04港元		
2020 歷史市盈率	70.88 - 76.72倍		
保薦人/ 牽頭經辦人	中金公司、滙豐		

經輝立証券申請截止認購日期
03 月 01 日〔二〕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*認購 6,000 股或以下，十成孖展，免息只需$38 手續費認購 10,000 股或以下，9 成孖展，免息只需$68 手續費，認購 20,000 股或以下，9 成孖展，免息只需 $100 手續費
(非電子帳單客戶另加行政費$20)
*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	101,411,500 股 公開發售: 10,142,000 股 配售: 91,269,500 股
集資總額	$825.5 百萬港元(HK$8.14 計算)
集資淨額	$728.9 百萬港元(HK$7.83 計算)
市值	HK$6,778.6 - 7,337.5 百萬港元
公開發售日	2022 年 02 月 25 日-2022 年 03 月 02 日
公開發售結果	03 月 09 日
孖展息率及計息日	0-1.68 % (7 日息)
上市日	03 月 10 日
每手股數	500 股

主要風險因素
1. 金茂物業未必能夠按計劃或合理進度或有利條款獲得新服務合約，且金茂物業於往績記錄期間大部分在管物業由金茂集團開發；
2. 大量物業的物業管理服務合約終止或不獲續簽可能對金茂物業的業務、財務狀況及經營業績造成重大不利影響；
3. 未必能夠自客戶收取全部服務費，因而可能產生應收款項減值虧損或經營活動現金流出。

集資用途 (百分比)

1.	將用於有選擇地物色與從事物業管理、城市運營服務及社區運營的公司的戰略投資及收購機會；	55%
2.	將用於升級智慧管理服務系統及金茂物業智慧社區及智慧城市解決方案的發展；	22%
3.	將用於進一步開發金茂物業的社區增值服務；	13%
4.	將用於營運資金及一般企業用途。	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。

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。輝立証券香港)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)及擁有報告中所述及公司的證券。本電子報並不存有招攬任何證券買賣的企圖。