

**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**

## 金茂物業服務發展股份有限公司

股份編號：0816 主板

公開發售價：HK\$7.52-8.14 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：3月1日(星期二) 下午 5:00

現金：3月2日(星期三) 上午 9:30

耀才暗盤日期：

3月9日 (16:15-19:30)

### 業務背景

金茂物業服務是中國高端物業管理及城市運營服務提供商，控股股東中國金茂是中國的頂級物業開發商。根據中指研究院的資料，2018年、2019年及2020年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。集團亦管理並經營多元化且不斷增長的商業物業組合（主要包括寫字樓及購物中心）以及公共物業（如學校、政府設施及其他公共空間），截至2021年9月30日在管總建築面積約為23.2百萬平方米。憑藉領先的品牌聲譽、廣泛的資源和豐富的經驗以及全面的技術能力，攜手業務夥伴，致力打造圍繞物業用戶生活及工作活動的生活方式服務平台。集團經營三條業務線，分別為(i)物業管理服務，(ii)非業主增值服務，及(iii)社區增值服務。金茂物業亦提供城市運營服務，其範圍涵蓋三大業務線。

### 競爭優勢

- 憑藉控股股東中國金茂的支持，實現了強大的項目儲備，並將繼續利用高可見度及可持續的增長機會
- 高端物業管理服務市場的領導者，提供優質物業管理服務
- 具備豐富行業經驗及富有遠見的管理團隊

### 財務狀況及預測

(百萬人民幣)	2018	2019	2020	每股有形資產淨值：\$0.97-\$1.04港元
營業收益	574.5	788.3	944.2	歷史市盈率：N/A
除稅前溢利	26.4	33.4	107.5	推薦人：中金、滙豐
年度/期內溢	17.5	22.6	77.1	截至2020年12月31日年度

人民幣0.81元兌1.00港元

### 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
集資淨額：	7.289 億港元
市值：	67.79-73.38 億港元
公開發售日：	2月25日-3月2日
公開發售結果：	3月9日
上市日：	3月10日
每手股數：	500 股
每手入場費：	4,111.02 元

### 集資用途(百分比)

•用於戰略投資及收購機會	55.0%
•用於升級智慧管理服務系統	22.0%
•用於進一步開發社區增值服務	13.0%
•用於一般營運資金	10.0%

### 主要風險因素

- 未必能夠按計劃或合理進度或有利條款獲得新服務合約，且於往績記錄期間大部分在管物業由金茂集團開發
- 大量物業的物業管理服務合約終止或不獲續簽可能對我們的業務、財務狀況及經營業績造成重大不利影響