

# 新股快訊

25/2/2022

## 金茂物業服務發展股份有限公司 (816.HK)

### 經致富證券現金認購

正常截止時段	: 2022年3月1日下午5時正
延長截止時段	: 2022年3月2日中午12時正
(註: 於延長截止時段申請之手續費一律為\$50)	
全額付款客戶手續費	: (網上申請) \$0
	(非網上申請) \$50
公布申請結果日期	: 2022年3月9日
上市日期	: 2022年3月10日

### 基本資料

全球發售的發售股份數目	: 101,411,500股
香港發售股份佔比	: 10%
發售價範圍	: 7.52 至 8.14 港元
估計集資金額	: 7.63 億至 8.25 億港元
發行後總股數	: 約 9.01 億股
每手股數	: 500 股
每手入場費	: 4,111.02 港元
联席保薦人	: 中國國際金融香港證券有限公司 HSBC Corporate Finance (Hong Kong) Limited
基石投資者(只列部分)	: Keltic(1.7%)* 康力電梯(1.4%)*

\*註: 以發行價中位數計算, 緊隨新股發行後, 及不計超額配股權之所持股份百分比持有的股份

### 所得款項用途

根據發售範圍中位數 7.83 港元, 經扣除集團就股份發售應付之估計開支後, 所得款項淨額估計約為 7.29 億港元。

集資所得款項用途	佔所得款百分比
投資及收購。	55%
升級智慧管理服務系統、智慧社區及發展智慧城市解決方案。	22%
開發社區增值服務。	13%
營運資金及一般企業用途。	10%

### 回撥機制(假設配售股份獲悉數認購或超額認購)

公開發售認購倍數	公開認購	配售
15 倍至少於 50 倍	30%	70%
50 倍至少於 100 倍	40%	60%
100 倍或以上	50%	50%

### 主要財務數據(千元人民幣(截至 12 月 31 日止年度))

	2019 年	2020 年	變動(%)
收入	788,323	944,210	19.8%
毛利	151,523	234,789	55.0%
除稅前利潤	33,410	107,525	221.8%
股東應佔利潤	22,624	77,124	240.9%

### 綜合概述

- 集團為中國高端物業管理及城市運營服務提供商, 為高端住宅物業組合提供物業管理及增值服務, 同時亦管理並經營商業物業組合(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)。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。
- 截至 2021 年 9 月 30 日, 集團的在管總建築面積約為 2,320 萬平方米, 包含 96 個住宅項目及 41 個非住宅項目, 當中住宅物業及非住宅物業的在管建築面積分別佔集團在管總建築面積的 85.0%及 15.0%。

### 風險因素

- 於往績記錄期間, 集團大部分物業管理服務合約與管理金茂集團(及其合營企業及聯營公司)開發的物業有關。2020 年 12 月 31 日止年度集團管理該等物業的收入佔集團物業管理服務收入的 92.5%。金茂集團營運或其開發新物業的能力出現任何不利發展, 可能會影響集團取得相關新服務合約的能力。

## 免責聲明

本報告由致富集團(“致富”)之附屬公司致富證券有限公司及致富期貨商品有限公司聯合提供，所載之內容或意見乃根據本公司認為可靠之資料來源來編製，惟本公司並不就此等內容之準確性、完整性及正確性作出明示或默示之保證。本報告內之所有意見均可在不作另行通知之下作出更改。本報告的作用純粹為提供資訊，並不應視為對本報告內提及的任何產品買賣或交易之專業推介、建議、邀請或要約。致富及其附屬公司、僱員及其家屬及有關人士可於任何時間持有、買賣或以市場認可之方式，包括以代理人或當事人對本報告內提及的任何產品進行投資或買賣。投資附帶風險，投資者需注意投資項目之價值可升亦可跌，而過往之表現亦不一定反映未來之表現。投資者進行投資前請尋求獨立之投資意見。致富在法律上均不負責任何人因使用本報告內資料而蒙受的任何直接或間接損失。致富擁有此報告內容之版權，在未獲致富許可前，不得翻印、分發或發行本報告以作任何用途。撰寫研究報告內的分析員(“此等人士”)均為根據證券及期貨條例註冊的持牌人士，此等人士保證，文中觀點均為其對有關報告提及的證券及發行者的真正看法。截至本報告發表當日，此等人士均未於本報告中所推介的股份存有權益。



[www.chiefgroup.com.hk](http://www.chiefgroup.com.hk)