

華潤萬象生活有限公司

CHINA RESOURCES MIXC LIFESTYLE SERVICES LIMITED

股份編號 1209

公開發售價 \$18.6-\$22.3

行業 物業管理

業務簡介

中國領先的物業管理及商業運營服務供應商。公司提供物業管理及增值服務；管理及運營購物中心和寫字樓等多種不斷擴大的商業物業組合。截至 2020 年 6 月 30 日，公司提供物業管理服務的住宅及商業物業建築面積約 106.6 百 萬平方米，並提供商業運營服務的購物中心建築面積約 5.6 百萬平方米。

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服務收入計算，公司排名第五；
- 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，公司排名第二；

主要風險因素

- 業務的成功取決於整體經濟及市況
- 商業運營服務作為獨立業務的經營期相對較短，難以衡量前景或預測日後的業績
- 未能維持增長及盈利能力可能對業務、財務狀況及經營業績有重大不利影響
- 未必可按計劃或理想的進度或價格取得新服務合同
- 維持或提升現有盈利水平的能力取決於能否控制經營成本，特別是員工成本及分包成本
- 大量服務合同終止或不續期或會對業務、財務狀況及經營業績有重大不利影響

財務狀況及預測

(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		
保薦人/牽頭經辦人	CICC, CITI, 高盛, 建銀國際, 農銀國際		

基本資料

股份總數:	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\$22.3 計算)
集資淨額:	\$11,004.7 百萬港元(HK\$20.45 計算)
市值:	\$40,920-\$49,060 百萬港元
公開招股日:	2020 年 11 月 25 日-2020 年 12 月 1 日
經友盈截止日:	11 月 30 日
公開發售結果:	12 月 8 日
上市日:	12 月 9 日
每股手數:	200 股

集資用途 (百分比)

- 60%用於擴大物業管理和商業運營業務的戰略投資和收購
- 15%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%用於投資信息技術系統和智能化社區
- 10%用於營運資金及一般公司用途

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。友盈證券有限公司、其董事、高級人員、分析員或僱員可能持有上述公司的股票、認股證、期權或第三者所發行與上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。