



### 今日新股时间表#

代号	公司	截止认购日期*	配股日期	上市日期
00816	金茂服務	2022/03/02	2022/03/09	2022/03/10

#以上皆为集资额超过港币五亿元之新股。如欲了解其他新股，可浏览 [www.cfs.com.hk](http://www.cfs.com.hk) 或向客户经理、客户服务主任查询。

### 经时富证券认购申请详情

招股日期	2022/02/25-2022/03/02
孖展申请截止时间	2022/03/01 2:00pm
孖展认购手续费	100 港元
孖展计息日	7 天
孖展年息率	2.08% (可減 0.25%^) ^合資格的新舊客戶在 IPO 截止認購前，使用電子直接付款授權(eDDA)轉賬服務，即可享 0.25%貸款利息減免
*孖展认购股份之截止时间将会因应申请之反应而随时更改，额满即止。	

### 金茂物業服務發展股份有限公司 (0816.HK)

配股及公开发售资料	
发售股份数目:	101,411,500 股股份 (視乎發售規模調整權及超額配股權行使與否而定)
- 香港发售股份数目:	10,142,000 股股份 (可予重新分配及視乎發售規模調整權行使與否而定)
- 国际配售股份数目:	91,269,500 股股份 (可予重新分配及視乎發售規模調整權及超額配股權行使與否而定)
每手股数:	500 股
发售价格:	每股发售价格为 7.52- 8.14 港元
2020 年历史市盈率:	約 71.16X - 77.03X
保荐人:	中金公司、匯豐

### 公司介绍

金茂服務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 年其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，公司在行業中處於領先地位。其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，金茂服務為增長最快速的高端住宅物業組合之一提供全方位的優質物業管理及增值服務。公司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，公司在管總建築面積約為 23.2 百萬平方米。按高端物業管理服務項目的在管建築面積計，公司於 2020 年在北京物業服務百強企業中排名第二。

截至二零一八、二零一九至二零二零年十二月三十一日止年度，集團的淨利潤分別約為 17.49 百萬元人民幣、22.62 百萬元人民幣及 77.12 百萬元人民幣。

### 公司业务亮点

#### ● 中國領先且廣受認可的綜合物業管理服務提供商，重點聚焦核心城市

多年來，公司已在中國建立起全國性業務，特別側重核心城市的高端物業。根據中指研究院的資料，截至 2020 年 12 月 31 日，公司有 17.7 百萬平方米在管建築面積，其中 84.2% 位於一二線城市，而行業平均水平為 63.8%。其在高層級城市的強大影響力為公司提供了有望增長的許多市場中的先發優勢。公司能夠探索更多機會拓展其增值服務，以迎合高層級城市居民快速增長的消費能力和日益複雜的消費習慣，從而產生更多收入及取得更高的利潤率。同時，公司多元化的物業組合增加了對其增值服務的需求，從而豐富了公司的服務內容，擴大了其收入來源並提高了盈利能力。這增強了公司業務的韌性，並使其能夠在經濟週期中管理業務增長。

#### ● 高端物業管理服務市場的領導者，提供優質物業管理服務

公司專注於為客戶提供優質服務，並已建立強大的品牌形象。這部分歸因於其大部分在管物業為高端物業。根據中指研究院的資料，



公司在管物業的平均售價於往績記錄期間普遍高於行業平均水平。憑藉「金茂」強大的品牌形象及聲譽，公司已自行定位為優質生活服務提供商，並已建立專有的 MOCO 優質服務體系。例如，公司提供專業的一站式物業保障服務，包括房地產經紀、檢查、維修服務，涵蓋其在管物業的整個生命週期；公司組織住戶參加各種戶外活動，欣賞不同季節的美景；除了物業管理能力外，其管家通常擁有一些特殊技能，以便為公司的住戶提供個性化服務，例如寵物護理、雜物清理、育兒、烹飪、攝影、繪畫及音樂；公司通過各種社會活動及環境保護活動，將業主聯繫在一起，在其多元化社區推廣友好文化。

● **先進技術及數字化有助公司提供智慧物業管理**

公司運用先進技術打造智慧社區，提升生活體驗及優化資源配置，從而提升客戶滿意度及實現經營槓桿。公司的獨立數字化研發團隊由 30 名人員組成，平均擁有九年經驗。通過科技創新，其已建立完善的智慧物業服務體系，並已制定智慧社區、智慧寫字樓及智慧城市服務標準。公司的智慧社區服務包括三大支柱：智慧社區、智慧運營及智慧生活。公司運用物聯網、人工智能、大數據分析及雲計算等技術，構建涵蓋安防、保潔、停車、計費等多種應用場景的智慧社區，為住戶提供安全、便捷、舒適的生活環境。

**風險**

- 公司可能無法按計劃或以理想進度或有利條款獲得新的服務合約。
- 大量物業的物業管理服務合約終止或不獲續簽可能對公司的業務、財務狀況及經營業績造成重大不利影響。
- 公司城市運營服務的表現及前景取決於中國地方政府持續的公共支出及投資。

參考數據源

公司招股說明書

聯絡數據

香港總辦事處:	九龍灣宏泰道 23 號 Manhattan Place 22 樓	(852) 2287 8788
香港財富管理中心:	香港銅鑼灣謝斐道 TOWER 535 十樓 1001B	(852) 2287 8788
香港服務中心:	九龍旺角彌敦道 683-685 號美美大廈 6 樓	(852) 2748 0110
中國內地服務中心:	深圳市福田區華富路 1018 號中航中心 1004A 室	(86-755) 2216 5888
	上海市黃浦區黃陂南路 838 弄中海國際中心 A 座 2501 室	(86-21) 3227 9888
	廣東省廣州市天河區林和西路 9 號耀中廣場 A 座 3316B	(86-20) 8981 7463
	東莞市東城區東莞大道 11 號環球經貿中心 2511 室	(86-769) 2223 0026

免責聲明:

上述數據由時富金融服務集團有限公司(「時富」)提供及分發。上述內容僅供參考。而此述之資料及意見(無論為明示或暗示)均不應視作任何建議、邀約、邀請、宣傳、勸誘、推介或任何種類或形式之陳述。此述資料均來自時富或其聯屬公司認為可靠之來源，但不代表其為準確或完整及應被依賴。時富對任何因信賴或參考有關內容所導致的直接或間接損失，概不負責。此述數據如有任何更改，恕不另行通知。報告中所述及的證券只限於合法的司法地域內交易。除非得到時富事先許可，客戶不得以任何方式將任何此述數據分發予他人。時富對該些未經許可之轉發不會負上任何責任。證券交易服務由時富證券有限公司(根據證券及期貨條例獲發牌進行第一類受規管活動之持牌法團)提供。