

華潤萬象生活(1209)

開始認購日期	2020年11月25日
截止認購日期	2020年12月1日上午
公開發售結果	2020年12月8日
上市日期	2020年12月9日
保薦人	建銀國際、中金公司、花旗、高盛

集團概要:	
公開發售價	\$ 18.60-22.30 元
市值	\$40,920 - 49,060 百萬港元
行業	物業管理
全球發行股數	550,000,000 股
集資總額	\$122.65 億(HK \$22.30 計算)
香港發售股份佔比	5%
每手入場費	\$4,504.94 港元

集團簡介:

集團是中國領先的物業管理及商業運營服務供應商。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，集團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，集團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。按2019年所有在中國的購物中心運營服務供應商在中國所管理的重奢購物中心數目計算，排名首位。

行業現況

根據弗若斯特沙利文的資料，中國全業態物業管理及商業運營服務市場收入總額由2014年的人民幣2,828億元增加至2019年的人民幣4,709億元，年複合增長率為10.7%。未來，隨著商業運營服務市場的發展，預期該市場總收入將於2024年達到人民幣6,982億元，2019年至2024年的複合年增長率為8.2%。複合年增長率下降，主要是由於中國經濟增長率持續放緩。

經國農證券認購截止日期

2020年11月30日 3pm

經國農證券認購手續費

現金全數認購	一律\$0 手續費
孖展融資認購	\$100 手續費
融資借貸日數	7日

行業風險

集團於中國的物業管理及商業營運服務市場營運，該市場的增長受整體經濟及市場狀況影響，包括但不限於：經濟狀況改變，例如中美貿易爭端的影響、電子商貿及免稅店增長對租戶及零售空間需求的影響，任何該等事件亦可能對中國物業管理及商業營運服務市場造成負面影響，進而可能會對集團造成重大不利影響。

主要財務數據：

(人民幣千元)	2017	2018	2019
收入	3,129,425	4,431,727	5,868,103
銷售成本	(2,722,113)	(3,766,301)	(4,925,797)
毛利	407,312	665,426	942,306
除稅前利潤	516,162	571,965	496,508
流動比率	0.87	0.91	1.00
股本回報比率%	121.2	86.2	43.0

集資用途	(百分比)
用於擴大物業管理和商業運營業務的戰略投資和收購。	60%
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	15%

主要股東

股東名稱	持股百分比(%)
中國華潤有限公司	72.3%
華潤置地	72.3%