



Jinmao Property Services Co., Limited

25 February 2022

Listing Data

Stock code	00816	Sector	Properties
Exchange	Hong Kong	Market	Main Board
Board lot	500	Company Website	www.jinmaowoy.com

Company Profile

Jinmao Property Services is a upscale property management and city operation service provider in China. China Jinmao, its Controlling Shareholder, is a top tier property developer in China. It provides a full range of high-quality property management and value-added services to the fastest-growing portfolios of high-end residential properties. It also manages and operates a diversified and growing portfolio of commercial properties primarily comprising office buildings and shopping malls, as well as public properties such as schools, government facilities and other public spaces.

The Share Offer

Total amount raised	HKD6,779 million to HKD7,338 million
Offering Price	HKD7.52 to HKD8.14 per share
Total number of share offering	101,411,500 shares
Number of placing shares	91,269,500 shares
Number of public offer shares	10,142,000 shares

Share Offer Statistics

IPO Market Capitalization	HK729 million
Adjusted Net Tangible Asset Value Per Share	HKD0.97 to HKD1.04
Forecast Weighted Average P/E multiple	n/a
Forecast Diluted P/E multiple	n/a

Expected Timetable

Application lists close	12 noon on 02 March 2022
Announcement of the level of the Offer Price, results of applications	09 March 2022
Despatch of share certificates	09 March 2022
Refund cheques	09 March 2022
Date of Listing	10 March 2022

Parties Involved in Share Offer

Sponsor & Lead Manager	China International Capital Corporation Hong Kong Securities Limited CCB International Capital Limited ABC Securities Company Limited The Hongkong and Shanghai Banking Company Limited Huatai Financial Holdings (Hong Kong) Limited CLSA Limited CMB International Capital Limited Livermore Holdings Limited
Receiving Bank	Bank of China (Hong Kong) Limited Bank of Communications Co., Ltd. Hong Kong Branch



業務概括

公司是中國增長迅速的高端物業管理及城市運營服務提供商。近三年，公司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。公司的控股股東中國金茂是中國的頂級物業開發商。根據中指研究院資料，公司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。2020年，公司佔中國物業管理市場的市場份額分別約為0.07%及0.15%。按每平方米收入計，公司於2020年在總部位於京津冀地區的物業服務百強企業中排名第五。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。

競爭優勢

- 公司是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
- 憑藉控股股東中國金茂的支持，公司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
- 公司是高端物業管理服務市場的領導者，提供優質物業管理服務

風險因素

- 於往績記錄期間，公司大部分在管物業由金茂集團開發
- 可能無法按計劃或有利條款獲得新的服務合約
- 歷史業績可能並無法代表其未來前景，公司未必能按計劃實現未來增長

所得款項用途

- 約 **55%** 用作擴大業務規模及鞏固領先行業地位
- 約 **22%** 用作升級智慧管理服務系統及智慧社區發展
- 約 **13%** 用作進一步開發社區增值服務，以使產品多元化並提升盈利能力
- 約 **10%** 用作一般運營資金及一般企業用途

財務摘要

(人民幣千元)	截至 12/31 日止年度			截至 9/30
	2018 年	2019 年	2020 年	2021
收益	574,503	788,323	944,210	1,048,685
除稅前(虧損)/溢利	26,362	33,410	107,525	153,235
年/期內(虧損)/溢利	17,487	22,624	77,124	109,351
市盈率(倍)	312.6-338.4	241.6-261.6	70.9-76.7	37.5-40.6

認購資料

全球發售總股數	: 1.01 億股
國際配售股數	: 9,127 萬股
香港公開發售股數	: 1,014 萬股
總股本	: 9.01 億股
價格	: 7.52 ~ 8.14 港元
預計集資額	: 7.29 億港元
市值	: 67.79 ~ 73.38 億港元
每手股數/入場費	: 500 股 / 4,111.02 港元
核數及申報會計師	: 安永會計師事務所
聯席保薦人	: 中金、HSBC
聯席牽頭經辦人	: 農銀國際、建銀國際、中金、中信里昂、招銀國際、安信證券、匯豐、華融國際、華融金融、利弗莫爾證券、申萬宏源
主要股東	: 中國金茂控股集團有限公司: 67.0%、中化香港(集團)有限公司: 6.6%
公司成立日期	: 源於 1993 年，註冊於 2020 年
股息政策	: 未有擬定任何股息政策或分派比率

長雄證券申請時間表

孖展申請時間	: 2022 年 02 月 25 日 至 03 月 01 日 10:00 AM
現金申請時間	: 2022 年 02 月 25 日 至 03 月 01 日 15:30 PM
預期定價日	: 2022 年 03 月 03 日 (星期四)
發送股票及退款日	: 2022 年 03 月 09 日 (星期三)
開始買賣日期	: 2022 年 03 月 10 日 (星期四)

本報告所載資料由長雄資料研究有限公司(長雄)提供，僅供參考之用。有關資料乃根據或源自長雄相信為可靠的資料來源，惟對該些資料的準確性或可靠性長雄不作任何陳述或保證(明示或暗示)。而本報告所提供的資料或有關人士發表的意見並不構成及不應被視為買賣任何證券或投資的要約或該要約的招徠或懇求。長雄及其高級人員、僱員、代理人及聯屬公司可能於本網頁中提及的證券或投資擁有利益，但對於你因使用或依賴本網頁所提供的資料而(直接或間接)遭受的損失或後果概不負責。