

新股資料概要：金融街物業股份有限公司

招股詳情：

行業	綜合物業管理公司	財務狀況	(截至 12 月 31 日止年度)		
主要股東	華融綜合(35.64%**)	人民幣千元	2017 年	2018 年	2019 年
上市類別	主板	收益	756,682	875,199	997,014
股票代號	1502	毛利	145,623	161,644	191,429
發售股數*	90,000,000 股H股#	年內利潤	82,655	91,536	113,410
國際配售*	81,000,000 股H股##	年內溢利增長率(%)	---	10.74	23.90
香港發售*	9,000,000 股H股###	毛利率(%)	19.2	18.5	19.2
發售後股份總數**	360,000,000 股	權益回報率(%)	35.8	38.4	35.8
招股價	7.16 - 7.56 港元	資產負債比率(倍)	0.67	0.69	0.59
上市後市值**	2,577.6 - 2,721.6 百萬港元	流動比率(倍)	1.40	1.35	1.63
集資淨額**	589.8 - 624.9 百萬港元	時間表			
2019 年盈利	113,410 千人民幣	公開認購日期	19/06/2020 上午 09:00^		
2019 年每股盈利	0.3517 港元####	公開截止認購日期	24/06/2020 中午 12:00^		
2019 年市盈率	20.36 - 21.50 倍	定價日	24/06/2020		
每股有形資產淨值**	2.85 - 2.95 港元	公佈申請結果	03/07/2020		
每股 H 股面值	每股H股人民幣 1.00 元	掛牌日期	06/07/2020		
		保薦人	國泰君安融資有限公司		

* 如果超額配售權獲悉數行使，將按發售價配發及發行最多 13,500,000 股額外股份，占全球發售項下初步提呈發售的發售股份數目的 15%

** 假設超額配股權未獲行使，且不計及根據購股權計劃可能授出的任何購股權獲行使後可能發行的任何股份

視乎超額配股權行使與否而定

可予調整及視乎超額配股權而定

可予調整

按人民幣 1.00 元兌 1.1163 港元的匯率換算

^ 本公司孖展認購截止日期可能早於公開認購截止日期

業務簡要：

金融街物業股份有限公司是一家中國國有綜合物業管理公司，於業內有 25 年以上經驗。公司以北京金融街區域的物業管理及相關服務為起點，已發展成為一家綜合物業管理公司，專注向位於國家各級金融管理中心的物業提供物業管理及相關服務。憑藉公司為商務物業提供物業管理服務的豐富經驗，公司已將業務擴大至中國重點地區。截至 2019 年 12 月 31 日，公司在中國擁有 11 家附屬公司及 40 家分支機構。公司的物業管理服務涵蓋多個物業類別，主要專注於商務物業。

根據中指院報告，公司就綜合實力而言在 2020 年中國物業服務百強企業中排名第 16 位。根據中指院報告，物業管理公司的綜合實力是通過評估每家物業管理公司的管理規模、經營表現、服務質量、增長潛力及社會責任來進行評核。截至 2019 年 12 月 31 日，公司為全國共 144 個物業項目提供物業管理及相關服務，涉及在管建築面積合共約 19.9 百萬平方米，其中 40.8% 位於北京地區。公司截至 2019 年 12 月 31 日的商務物業在管建築面積約為 8.0 百萬平方米，在 2020 年京津冀物業服務百強企業中排名第 4 位。公司截至 2019 年 12 月 31 日的辦公物業在管建築面積約為 6.4 百萬平方米，在 2020 年京津冀物業服務百強企業中排名第 4 位。

於往績記錄期，公司的收入、年內溢利及在管建築面積持續增長。公司的收入由截至 2017 年 12 月 31 日止年度的人民幣 756.7 百萬元增長 15.7% 至截至 2018 年 12 月 31 日止年度的人民幣 875.2 百萬元，並進一步增長 13.9% 至截至 2019 年 12 月 31 日止年度的人民幣 997.0 百萬元。年內溢利由截至 2017 年 12 月 31 日止年度的人民幣 82.7 百萬元增長 10.7% 至截至 2018 年 12 月 31 日止年度的人民幣 91.5 百萬元，並進一步增長 23.9% 至截至 2019 年 12 月 31 日止年度的人民幣 113.4 百萬元。公司的在管建築面積亦由截至 2017 年 12 月 31 日的約 13.2 百萬平方米增至截至 2018 年 12 月 31 日的約 16.4 百萬平方米，並進一步增至截至 2019 年 12 月 31 日的約 19.9 百萬平方米。

公司來自金融街聯屬公司項目的收入貢獻佔比於往績記錄期略微減少。公司致力通過確保獲得獨立第三方的項目委聘來拓展公司的業務。於往績記錄期，來自獨立第三方項目的收入佔公司物業管理及相關服務總收入的百分比繼續上升，分別佔公司物業管理及相關服務總收入的 16.5%、16.6% 及 18.9%。公司來自獨立第三方項目的在管建築面積由截至 2017 年 12 月 31 日的約 3.6 百萬平方米增加至截至 2018 年 12 月 31 日的約 5.1 百萬平方米，並進一步增加至截至 2019 年 12 月 31 日的約 6.7 百萬平方米，分別佔截至相應日期公司在管總建築面積的 27.5%、30.9% 及 33.6%。

公司向客戶（即物業開發商、業主、業主委員會、租戶及住戶）提供綜合物業管理及相關服務，主要包括：(i) 客戶服務；(ii) 保安服務；(iii) 清潔及園藝服務；(iv) 工程、維修及維護服務；(v) 停車場管理服務；及 (vi) 其他相關服務。公司向以下類別的物業提供服務：

- 商務物業，包括辦公樓、綜合體、零售商業大樓及酒店；及
- 非商務物業，包括住宅物業、公共物業、醫院、教育物業及其他。

物業管理及相關服務					
核心服務			增值服務		
客戶服務	保安服務	清潔及園藝服務	工程、維修與維護服務	停車場管理服務	其他相關服務
為客戶提供包括前台接待、禮賓服務、入住及遷出服務、缺陷報告服務、裝修服務、定期收集客戶反饋及投訴建議處理在內的全套佔用／租賃服務。	提供全面的安全及消防保衛管理服務，包括建立安全管理體系、24 小時監控、消防設施測試維護、定時巡視、訪客管控、應急救援行動預案及安全宣傳活動。	提供辦公區域、公共設施、共用區域、地面外牆清潔及維護服務、廢物管理、病蟲害防治服務、園藝和綠化服務。	提供各種樓宇、設施和設備的工程及維護服務及其日常維修與維護、設備設施使用更換管理、低碳減排及節能服務。	提供全方位的停車場管理服務，包括流量監控、車位管理、交通及車輛引導，以及車場設備設施管理。	提供資源管理服務、經營業務、諮詢服務、定制服務、資產管理服務及其他增值服務。

優勢：

- 強大的品牌形象，市場領先地位的先行者；
- 依托母公司集團多方資源優勢，公司能夠就多元化物業組合快速執行跨地區戰略計劃；
- 管理多元化物業類型組合，提供綜合物業管理及相關服務，盈利能力優勢日益凸顯；
- 團隊結構優化、穩定，管理團隊經驗豐富，完善的人才培養體系。

風險因素：

- 公司的歷史業績不一定可作為公司未來前景和經營業績的指引，且公司未必能按計劃達成未來增長；
- 無法保證公司將繼續獲金融街聯屬公司委聘管理由其開發的物業，或公司將能夠按可接受條款或根本無法以來自獨立第三方的物業補足任何短缺物業；
- 公司無法向閣下保證公司能按對公司有利條款獲得或根本無法獲得新的物業管理服務協議或重續現有的物業管理服務協議；
- 公司於往績記錄期的大部分收入由向商務物業提供物業管理及相關服務所產生，公司未必能夠維持商務物業管理業務的現時增長或作進一步擴展。

集資用途：

用於在中國尋求戰略收購及投資機遇及新設分公司及附屬公司以擴大公司的業務規模	60.0%
用於發展公司的增值類服務業務	20.0%
用於信息技術及智能設施系統建設及升級	10.0%
用於公司的營運資金及一般企業用途	10.0%

披露

分析員及其關連人士並沒有持有報告內所推介股份的任何及相關權益。

免責聲明

只供私人翻閱。本報告（連帶相關的資料）由申萬宏源研究（香港）有限公司撰寫。申萬宏源研究（香港）有限公司為申萬宏源集團成員，本報告不論是向專業投資者、機構投資者或是個人投資者發佈，報告的資料來自申萬宏源研究（香港）有限公司相信可靠的來源取得，惟申萬宏源研究（香港）有限公司並不保證此等資料的準確性、正確性及或完整性。本報告部份的內容原由上海申萬宏源研究所撰寫並於國內發表，申萬宏源研究（香港）有限公司對認為適用的內容進行審閱並翻譯，然後採用。本報告內的資料、意見及預測只反映分析員的個人意見及見解，報告內所載的觀點並不代表申萬宏源集團的立場。本報告並不構成申萬宏源研究（香港）有限公司對投資者買進或賣出股票的確實意見。報告中全部的意見和預測均反映分析員在報告發表時的判斷，日後如有改變，恕不另行通告。申萬宏源集團各成員公司（包括但不限於申萬宏源研究（香港）有限公司和申萬宏源證券（香港）有限公司）及其董事、行政人員、代理人及僱員可能有在本報告中提及的證券的權益和不就其準確性或完整性作出任何陳述及不對使用本報告之資料而引致的損失負上任何責任。故此，讀者在閱讀本報告時，應連同此聲明一併考慮，並必須小心留意此聲明內容。倘若本報告於新加坡分派，只適用分派予新加坡證券及期貨法第 4A 條所界定的認可投資者和機構投資者，本報告及其內容只供相關認可投資者或機構投資者翻閱。任何人於新加坡收取本報告，並對本報告有任何疑問，可致電 65-6323-5207 聯繫 Shenwan Hongyuan Singapore Private Limited 申萬宏源新加坡私人有限公司。

版權所有

聯繫公司：申萬宏源研究（香港）有限公司，香港軒尼詩道 28 號 19 樓

其關連一方：申萬宏源研究所，中國上海市南京東路 99 號 3 樓