

新股資料概要：華潤萬象生活有限公司

建議認購

招股詳情：

行業	物業管理服務	集資用途	
股票代號	1209	用於擴大物業管理和商業運營業務的戰略投資和收購	60%
招股價	18.60 – 22.30 港元	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%
集資淨額	10,004.8 – 12,004.6 百萬港元	用於投資信息技術系統和智能化社區	15%
		用於營運資金及一般公司用途	10%
時間表			
公開認購日期	25/11/2020 上午 09:00 [^]	保薦人	建銀國際金融有限公司
公開截止認購日期	01/12/2020 中午 12:00 [^]		中國國際金融香港證券有限公司
定價日	01/12/2020		花旗環球金融亞洲有限公司
公佈申請結果	08/12/2020		高盛 (亞洲) 有限責任公司
掛牌日期	09/12/2020		

[^] 本公司孖展認購截止日期可能早於公開認購截止日期

新股分析：

根據弗若斯特沙利文報告，華潤萬象生活有限公司在中國購物中心物業管理方面排名領先，於 2019 年，以服務收入計排名第二，以數目計排名第一。2017-2019，公司營收的複合增長率為 23.3%，其中商業管理分部的營收複合增長率為 32.6%，占總收入比重亦由 2017 年的 33% 增加至 41%。公司在商業管理方面的領先地位穩固，增長速度亦較快，有望驅動公司未來營收增長。另外公司由華潤集團分拆，將獲得華潤集團及華潤置地的支持，投資者可考慮認購。

公司簡介：

華潤萬象生活有限公司是中國領先的物業管理及商業運營服務供應商。公司為最大的住宅物業組合之一提供物業管理及增值服務。公司亦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，公司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；
- 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，公司排名首位；及
- 按 2020 年上半年中國所有購物中心運營服務供應商的購物中心運營服務市場總收入計算，公司排名第二。

業務簡要：

公司的業務源自公司控股股東華潤置地的物業開發及投資業務，始於向華潤置地開發及擁有的物業提供物業管理及商業運營服務。自此，公司向多種類型的物業提供全方位服務，並發展綜合生活服務平台。

以下示意圖展示了公司針對各類主要物業形態提供的服務內容：

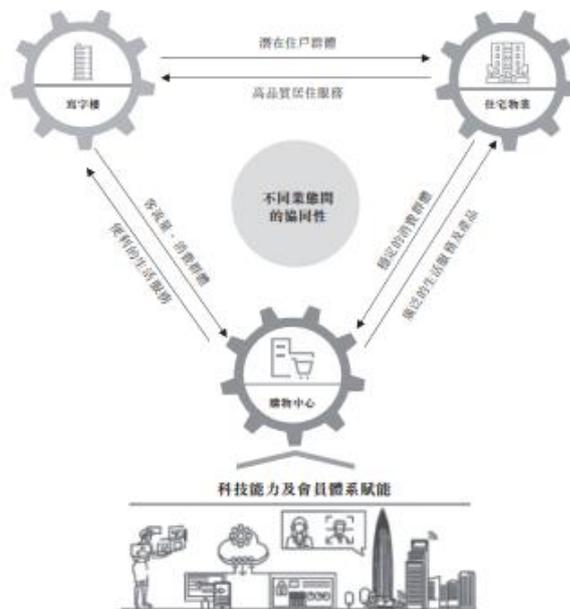


- 住宅物業管理服務。公司為住宅物業以及公用設施（如體育館、公園和工業園）等若干其他非商業物業提供管理服務，為生活在社區內的家庭和住戶引入滿足他們生活場景所需要的各種服務。公司的住宅物業管理服務內容可劃分為以下各項：
 - 物業管理服務：包括為(i)物業的物業開發商在交付物業前及(ii)已售及已交付物業的業主、業主委員會或住戶提供的秩序維護、清潔及綠化、維修及養護等服務；
 - 針對物業開發商的增值服務：包括顧問、前期籌備及交付前營銷配合服務；及
 - 社區增值服務：包括社區生活服務及經紀及資產服務。
- 商業運營及物業管理服務。公司管理的商業物業包括購物中心以及寫字樓物業。購物中心方面，公司提供：
 - 商業運營服務，包括開業前管理及運營管理服務；
 - 物業管理及其他服務，主要包括秩序維護、清潔及綠化、維修及養護及其他增值服務；及
 - 商業分租服務，公司從業主承租若干優質購物中心，分租予零售店及超市等租戶。

過往，公司的商業運營服務是華潤置地綜合商業物業開發及投資業務的一部分，以集團內跨部門服務的形式為購物中心提供商業運營服務，不另行收取費用。從 2020 年 1 月起，公司逐步將商業運營服務作為一個獨立的創收業務分部，開始確認該項業務收入。於 2020 年上半年，公司提供商業運營服務的購物中心絕大部分由華潤集團及華潤置地擁有或開發。

公司為寫字樓提供物業管理服務，包括秩序維護、清潔及綠化、維修及養護服務以及其他增值服務。自 2020 年下半年起，公司開始向寫字樓提供商業運營服務，如招商服務、資產管理與運營服務及開業籌備服務。

公司管理全業態物業的能力來自於公司管理大型商業綜合體的資源及經驗，該等綜合體包括住宅物業、購物中心及寫字樓等相互臨近的多種業態及空間。由於同類商業綜合體內的不同物業之間存在著天然的物理及商業聯繫，因此公司得以建立生活服務平台，為生活、購物及工作的人群提供全方位的服務。公司的目標是提升物業用戶的生活便利度、舒適度及滿意度，提高對公司品牌及平台的認可度，及為股東創造價值。下圖展示了公司所管理的各類主要物業之間的多向關係：



競爭優勢：

- 中國領先的物業管理及商業運營服務供應商與生活服務平台
- 形成網絡效應的獨特業務模式
- 強大的住宅物業管理及商業運營能力
- 有吸引力的會員體系可提高公司客戶忠誠度及滿意度
- 廣泛運用先進技術提升經營效率及用戶體驗
- 華潤集團及華潤置地的強勁支持

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