



KWG Living Group Holdings Limited

19 October 2020

Listing Data

Stock code	03913	Sector	Properties
Exchange	Hong Kong	Market	Main Board
Board lot	1000	Company Website	www.kwgliving.com

Company Profile

KWG Living Group Holdings Limited is a comprehensive property management service provider in China. In 2019, among the property management companies with commercial operational services, it was ranked seventh in China and fifth in the Greater Bay Area in terms of total GFA under management, according to JLL. In addition, it was ranked sixth among the property management companies with commercial operational services in the PRC in terms of total revenue in 2019. In addition, its aggregate GFA under management for residential properties amounted to 18.3 million sq.m. as of December 31, 2019, representing market share of 0.12% and 0.85% in the residential property management market in China and the Greater Bay Area, respectively.

The Share Offer

Total amount raised	HKD14,215 million to HKD16,405 million
Offering Price	HKD7.00 to HKD8.13 per share
Total number of share offering	383,384,000 shares
Number of placing shares	345,044,000 shares
Number of public offer shares	38,340,000 shares

Share Offer Statistics

IPO Market Capitalization	HKD 2,682 million to HKD3,114 million
Adjusted Net Tangible Asset Value Per Share	HKD1.39 to HKD1.60
Forecast Weighted Average P/E multiple	n/a
Forecast Diluted P/E multiple	n/a

Expected Timetable

Application lists close	12 noon on 22 Oct 2020
Announcement of the level of the Offer Price, results of applications	29 Oct 2020
Despatch of share certificates	29 Oct 2020
Refund cheques	29 Oct 2020
Date of Listing	30 Oct 2020

Parties Involved in Share Offer

Sponsor & Lead Manager	ABCI Securities Company Limited Huatai Financial Holdings (Hong Kong) Limited China International Capital Corporation Hong Kong Securities Limited Credit Suisse (Hong Kong) Limited Morgan Stanley Asia Limited BOCI Asia Limited CGS-CIMB Securities (Hong Kong) Limited
------------------------	--

Receiving Banker

Hang Seng Bank Limited Industrial and Commercial Bank of China (Asia) Limited Standard Chartered Bank (Hong Kong) Limited



KWG Living Group Holdings Limited

合景悠活集團控股有限公司 (於開曼群島註冊成立的有限公司)

股份代號：3913

Ref. SR2020-10-087

業務概括

合景悠活為中國的綜合物業管理服務供應商。於 2019 年，在提供商業營運服務的物業管理公司當中，按總在管建築面積計，在中國排行第七，在大灣區排行第五；按總收入計，在中國排行第六。於 2019 年底住宅物業總在管建築面積為 1,830 萬平方米，分別佔中國及大灣區住宅物業管理市場的市場份額 0.12% 及 0.85%。集團為住宅物業及商業物業提供綜合物業管理服務。於 2019 年，自住宅物業管理服務板塊及商業物業管理營運服務板塊分別錄得收入人民幣 7.592 億元及 3.656 億元。住宅物業管理服務包括(i)預售管理服務(ii)物業管理服務及(iii)社區增值服務。商業物業管理營運服務包括(i)預售管理服務(ii)商業物業管理服務(iii)商業營運服務及(iv)公共區域增值服務等。於 2020 年 4 月，集團管理 109 個住宅物業，總在管建築面積為 1,890 萬平方米；管理 30 個商業物業，總在管建築面積為 330 萬平方米。過去，合景悠活的業務增長大大受惠於合景泰富集團的支持，上市將構成自合景泰富分拆。

競爭優勢

- 專注發展大灣區，擁有迅速增長的往績
- 優質服務贏得廣泛讚譽及溢價
- 為迎合不同客戶的需求而提供多元化服務

風險因素

- 未來將業務拓展至新地區市場或須遵守新規則的影響
- 未來收購或投資其他物業管理公司未必會成功
- 絕大部分收入來自就合景泰富集團開發項目提供的服務

所得款項用途

- 約 **60.0%** 用作戰略性收購及投資機會
- 約 **25.0%** 用作升級智能服務系統
- 約 **10.0%** 用作進一步豐富增值服務
- 約 **5.0%** 用作一般運營資金

財務摘要

(人民幣千元)	截至 12/31 日止年度			截至 4/30 日
	2017 年	2018 年	2019 年	2020 年 4 月
收益	463,381	659,136	1,124,878	427,634
毛利	104,270	182,961	419,828	167,718
除稅前溢利	57,599	104,308	250,604	102,036
年/期內溢利	44,148	79,682	184,987	76,592
市盈率(倍)	276.5 – 321.1	153.2 – 177.9	66.0 – 76.6	53.1 – 61.7

認購資料

全球發售總股數	: 3.83 億股
國際配售股數	: 3.45 億股
香港公開發售股數	: 3,834 萬股
總股本	: 20.18 億股
價格	: 7.00 ~ 8.13 港元
預計集資額	: 26.84 ~ 31.17 億港元
市值	: 141.25 ~ 164.05 億港元
每手股數/入場費	: 1,000 股 / 8,211.93 港元
核數及申報會計師	: 安永會計師事務所
法律顧問	: 盛德律師事務所
聯席保薦人	: 農銀國際、華泰金融
聯席牽頭經辦人	: 農銀國際、華泰金融、中金公司、瑞士信貸、摩根士丹利、中銀國際、銀河-聯昌證券、中信里昂、克而瑞證券、香江證券
主要股東	: 董事孔健楠、孔健岷及相關人士 : 51.60%
公司成立日期	: 源於 2004 年，成立於 2019 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	: 2020 年 10 月 19 日 至 10 月 21 日 10:00 AM
現金申請時間	: 2020 年 10 月 19 日 至 10 月 21 日 15:30 PM
預期定價日	: 2020 年 10 月 22 日 (星期四)
發送股票及退款日	: 2020 年 10 月 29 日 (星期四)
開始買賣日期	: 2020 年 10 月 30 日 (星期五)

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。