



Shimao Services Holdings Limited

20 October 2020

Listing Data

Stock code	00873	Sector	Properties
Exchange	Hong Kong	Market	Main Board
Board lot	1000	Company Website	www.shimaofuwu.com

Company Profile

Shimao Services Holdings Limited are a leading comprehensive property management and community living service provider in the PRC, according to CIA. It was ranked 12th by CIA among the “Top 100 Property Management Companies in the PRC” (中國物業服務百強企業) in terms of overall strength in 2019, and 3rd among the Top 20 Property Management Companies in the PRC in terms of revenue growth rate from 2018 to 2019.

The Share Offer

Total amount raised	HKD34,824 million to HKD40,471 million
Offering Price	HKD14.80 to HKD17.20 per share
Total number of share offering	588,236,000 shares
Number of placing shares	529,412,000 shares
Number of public offer shares	58,824,000 shares

Share Offer Statistics

IPO Market Capitalization	HKD8,706 million to HKD10,112 million
Adjusted Net Tangible Asset Value Per Share	HKD2.54 to HKD2.89
Forecast Weighted Average P/E multiple	n/a
Forecast Diluted P/E multiple	n/a

Expected Timetable

Application lists close	12 noon on 23 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	China International Capital Corporation Hong Kong Securities Limited Morgan Stanley Asia Limited Morgan Stanley & Co. International plc Goldman Sachs (Asia) L.L.C. The Hongkong and Shanghai Banking Corporation Limited CGS-CIMB Securities (Hong Kong) Limited
------------------------	--

Receiving Banker

Industrial and Commercial Bank of China (Asia) Limited
The Bank of East Asia, Limited



Shimao Services Holdings Limited

股份代號：873

世茂服務控股有限公司 (於開曼群島註冊成立的有限公司)

Ref. SR2020-10-090

業務概括

世茂服務為中國領先的綜合物業管理及社區生活服務提供商。按 2019 年綜合實力計獲中指院評為「中國物業服務百強企業」第 12 位，而於 2018 至 2019 年按收入增長率計，在中國物業服務二十強企業中排名第 3 位。截至 2020 年 6 月 30 日，合約總建築面積達 1.255 億平方米，覆蓋中國 26 個省份 108 個城市，管理 293 項物業，總在管建築面積為 8,570 萬平方米。集團財務表現亦錄得大幅增長，收入複合年增長率為 54.5%，利潤複合年增長率為 88.0%。集團的收入主要源自三項業務：(i)物業管理服務；(ii)社區增值服務；及(iii)非業主增值服務。上市將構成世茂集團控股的分拆。集團絕大部分物業管理服務協議就由世茂集團及世茂集團的合營企業及聯營公司所開發的物業而提供，且預期將於上市後繼續，而向單一最大客戶（關連人士世茂集團）銷售所得收入分別佔 2019 年及截至 2020 年 6 月止六個月總收入約 25.7%及 24%。

競爭優勢

- 領先的綜合物業管理及社區生活服務提供商
- 與世茂集團長期穩定合作及知名投資者的戰略投資
- 強大運營能力、高效的營運效率和先進的技術支持

風險因素

- 大部分收入來自就世茂集團開發項目提供物業管理服務
- 過往業績未必代表未來前景，未必能按計劃達成未來增長
- 透過收購擴展業務未必取得預期利益，可能導致投資虧損

所得款項用途

- 約 65.0% 用作通過多種渠道繼續擴大業務規模
- 約 15.0% 用作增加用戶和資產為核心的增值服務種類
- 約 5.0% 用作升級信息技術系統及智慧技術
- 約 5.0% 用作吸納及培養人才
- 約 10.0% 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 6/30 日
	2017 年	2018 年	2019 年	2020 年 6 月
收益	1,042,528	1,329,323	2,489,086	1,564,636
毛利	286,901	390,290	838,081	531,795
除稅前溢利	145,878	195,187	506,051	303,629
年/期內溢利	108,781	146,196	384,531	254,671
市盈率(倍)	275.6 – 320.3	205.0 – 238.3	78.0 – 90.6	58.9 – 68.4

認購資料

全球發售總股數	: 5.88 億股
國際配售股數	: 5.29 億股
香港公開發售股數	: 5,882 萬股
總股本	: 23.53 億股
價格	: 14.80 ~ 17.20 港元
預計集資額	: 87.06 ~ 101.18 億港元
市值	: 348.24 ~ 404.71 億港元
每手股數/入場費	: 1,000 股 / 17,373.32 港元
收款銀行	: 工商銀行、東亞銀行
核數及申報會計師	: 羅兵咸永道會計師事務所
法律顧問	: 盛德律師事務所
聯席保薦人	: 中金公司、摩根士丹利
聯席牽頭經辦人	: 中金公司、摩根士丹利、高盛、滙豐銀行
主要股東	: 世茂集團(00813): 66.5%
公司成立日期	: 源於 2005 年，成立於 2019 年
股息政策	: 擬定分派該財政年度可供分派利潤不少於 30 %

長雄證券申請時間表

孖展申請時間	: 2020 年 10 月 20 日 至 10 月 22 日 10:00 AM
現金申請時間	: 2020 年 10 月 20 日 至 10 月 22 日 15:30 PM
預期定價日	: 2020 年 10 月 23 日 (星期五)
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。