



Sunac Services Holdings Limited

09 November 2020

Listing Data

Stock code	01516	Sector	Properties
Exchange	Hong Kong	Market	Main Board
Board lot	1000	Company Website	www.sunacservice.com

Company Profile

Sunac Services Holdings is the fastest-growing large-scale property management service provider. According to China Index Academy, its overall growth rate, measured by the average of annual growth rates of GFA under management, contracted GFA, revenue and profit for the year, was 94.1% in 2019, ranking highest as compared to the 2019 Large-Scale Top 100 Property Management Companies. The Listing will constitute a Spin-off from Sunac China. The properties under its management were principally developed by Sunac Group and its joint ventures and associates.

The Share Offer

Total amount raised	HKD31,650 million to HKD37,950 million
Offering Price	HKD15.80 to HKD18.08 per share
Total number of share offering	690,000,000 shares
Number of placing shares	641,700,000 shares
Number of public offer shares	48,300,000 shares

Share Offer Statistics

IPO Market Capitalization	HKD2,433 million to HKD2,784 million
Adjusted Net Tangible Asset Value Per Share	HKD2.53 to HKD3.00
Forecast Weighted Average P/E multiple	n/a
Forecast Diluted P/E multiple	n/a

Expected Timetable

Application lists close	12 noon on 12 Nov 2020
Announcement of the level of the Offer Price, results of applications	18 Nov 2020
Despatch of share certificates	18 Nov 2020
Refund cheques	18 Nov 2020
Date of Listing	19 Nov 2020

Parties Involved in Share Offer

Sponsor & Lead Manager	HSBC Corporate Finance (Hong Kong) Limited Morgan Stanley Asia Limited J.P. Morgan Securities (Asia Pacific) Limited The Hongkong and Shanghai Banking Corporation Limited Morgan Stanley Asia Limited China International Capital Corporation Hong Kong Securities Limited ICBC International Securities Limited Credit Suisse (Hong Kong) Limited
------------------------	--

Receiving Banker

CMB Wing Lung Bank Limited Industrial and Commercial Bank of China (Asia) Limited
--



Sunac Services Holdings Limited

融創服務控股有限公司 (於開曼群島註冊成立的有限公司)

股份代號：1516

Ref. SR2020-11-133

業務概括

融創服務是中國增長最快的大型物業管理服務商，2019年整體增長率為94.1%，在大型物業服務百強企業中排名第一。上市將構成從融創中國(1918)的分拆。集團主要佈局於國內一二線城市。於2020年6月，合約總建築面積達2.321億平方米，覆蓋中國29個省、自治區及直轄市的127個城市，管理660處物業，包括418處住宅物業及242處非住宅物業，在管總建築面積達1.054億平方米，其中有86.1%位於中國的一二線城市。集團的物業管理業務組合涵蓋住宅物業、商業物業、城市公共及其他物業(如學校、醫院、遊樂園、會議中心及政府設施)，在管建築面積分別為7,740萬平方米、1,390萬平方米及1,410萬平方米，分別佔在管總建築面積的73.4%、13.2%及13.4%。除物業管理服務外，集團也提供主要面向房地產開發商的非業主增值服務(例如諮詢、開辦及案場服務等)以及主要面向在管物業業主和住戶的各類社區增值服務。

競爭優勢

- 聚焦核心城市、增長最快的中國大型物業管理綜合服務商
- 項目儲備、多業態佈局及大股東強有力全方位支持的優勢
- 高品質的服務形象，擁有良好的口碑

風險因素

- 未必能夠按計劃、合理進度或有利條款獲得新服務合同，且於業績記錄期間大部分在管物業由融創集團開發
- 未必能按計劃實現未來增長
- 大量物業的物業管理服務合同終止或不獲續簽的影響

所得款項用途

- 約 65.0% 用作尋求戰略投資及收購機會
- 約 15.0% 用作升級智能管理服務系統
- 約 10.0% 用作拓展社區增值服務
- 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	1,111,525	1,841,542	2,827,374	1,790,624
毛利	233,311	423,953	720,294	464,647
除稅前溢利	54,217	128,983	345,927	315,650
年/期內溢利	42,958	98,307	269,898	250,777
市盈率(倍)	/	/	99.6 - 119.4	56.4 - 67.7

認購資料

全球發售總股數	: 6.90 億股
國際配售股數	: 6.42 億股
香港公開發售股數	: 4,830 萬股
總股本	: 30.00 億股
價格	: 10.55 ~ 12.65 港元
預計集資額	: 72.80 ~ 87.29 億港元
市值	: 316.50 ~ 379.50 億港元
每手股數/入場費	: 1,000 股 / 12,777.47 港元
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	: HSBC Corporate Finance、摩根士丹利
聯席牽頭經辦人	: 滙豐銀行、摩根士丹利、中金公司、花旗環球、瑞士信貸、農銀國際、中銀國際、招銀國際、華泰金融、工銀國際
主要股東	: 融創中國(1918): 72%
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11月09日至11月11日10:00 AM
現金申請時間	: 2020年11月09日至11月11日15:30 PM
預期定價日	: 2020年11月12日(星期四)
發送股票及退款日	: 2020年11月18日(星期三)
開始買賣日期	: 2020年11月19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。