



Evergrande Property Services Group Limited

23 November 2020

Listing Data

Stock code	06666	Sector	Properties
Exchange	Hong Kong	Market	Main Board
Board lot	500	Company Website	www.evergrandeservice.com

Company Profile

Evergrande Property Services Group is a comprehensive property management service providers in China. Among the Top 100 Property Management Companies in China, the Group ranked second in number of cities covered by its projects; third in each of total revenue, total gross profit and total net profit; third in contracted GFA and fourth in GFA under management, as of or for the year ended December 31, 2019, according to CIA.

The Share Offer

Total amount raised	HKD91,892 million to HKD105,405 million
Offering Price	HKD8.50 to HKD9.75 per share
Total number of share offering	1,621,622,000 shares
Number of placing shares	1,459,459,000 shares
Number of public offer shares	162,163,000 shares

Share Offer Statistics

IPO Market Capitalization	HKD13,784 million to HKD15,811 million
Adjusted Net Tangible Asset Value Per Share	HKD0.93 to HKD1.02
Forecast Weighted Average P/E multiple	n/a
Forecast Diluted P/E multiple	n/a

Expected Timetable

Application lists close	12 noon on 26 Nov 2020
Announcement of the level of the Offer Price, results of applications	01 Dec 2020
Despatch of share certificates	01 Dec 2020
Refund cheques	01 Dec 2020
Date of Listing	02 Dec 2020

Parties Involved in Share Offer

Sponsor & Lead Manager	Huatai Financial Holdings (Hong Kong) Limited UBS AG Hong Kong Branch ABCI Securities Company Limited CCB International Capital Limited CLSA Limited Haitong International Securities Company Limited CMB International Capital Limited ICBC International Securities Limited
Receiving Banker	Bank of China (Hong Kong) Limited



Evergrande Property Services Group Limited

恒大物業集團有限公司 (於開曼群島註冊成立的有限公司)

股份代號：6666

Ref. SR2020-11-160

業務概括

恒大物業是中國最大和增長最快的綜合物業管理服務運營商之一。截至 2019 年度，在中國物業服務百強企業中，以項目所覆蓋城市數目計，排名第二；分別以總收入、總毛利及總淨利潤計，排名第三；以簽約面積計排名第三及按在管面積計排名第四。2017 年至 2019 年，淨利潤以 195.5% 的複合年增長率增加，在中國物業服務 20 強企業中增長率最高。集團管理的物業組合多元化(包括中高端住宅物業、寫字樓及商用物業)，並已訂約管理其他物業類型(如主題樂園、產業園、康養項目、特色小鎮及學校等)。截至 2020 年 6 月，集團已訂約為 1,354 個項目提供物業管理服務、非業主增值服務或社區增值服務，覆蓋 22 個省、五個自治區、四個直轄市及香港逾 280 個城市，總在管面積約為 2.540 億平方米，而簽約面積為 5.133 億平方米，服務近二百萬個家庭。集團主要從三條業務線產生收入：物業管理服務；非業主增值服務；及社區增值服務。於往績記錄期內，集團的絕大部分物業管理服務收入來自集團控股股東恒大集團(03333)所開發物業提供的服務。

競爭優勢

- 中國最大、增長最快、地域覆蓋廣泛、服務質量突出的綜合物業管理服務提供商之一
- 恒大集團的品牌實力及多元化業務板塊為增長提供支持

風險因素

- 未來增長未必如計劃般實現
- 日後收購或投資未必會成功，且在整合時可能會遇到困難

所得款項用途

- 約 **65.0%** 用作進行戰略收購及投資
- 約 **15.0%** 用作開發增值服務
- 約 **8.0%** 用作升級信息系統及設備
- 約 **2.0%** 用作招聘及培養人才
- 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	4,399,356	5,903,226	7,332,722	4,563,855
毛利	432,860	723,000	1,754,983	1,737,687
除稅前溢利	136,942	310,292	1,229,185	1,500,241
年/期內溢利	106,564	239,008	930,524	1,147,693
市盈率(倍)	/	/	83.5 - 95.8	33.8 - 38.8

認購資料

全球發售總股數	: 16.22 億股
國際配售股數	: 14.59 億股
香港公開發售股數	: 1.62 億股
總股本	: 108.11 億股
價格	: 8.50 ~ 9.75 港元
預計集資額	: 137.84 ~ 158.11 億港元
市值	: 918.92 ~ 1,054.05 億港元
每手股數/入場費	: 500 股 / 4,924.12 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	: 華泰金融、UBS、農銀國際、建銀國際、中信里昂、海通國際
聯席牽頭經辦人	: 華泰金融、UBS、農銀國際、建銀國際、中信里昂、海通國際 招銀國際、工銀國際、富強證券
主要股東	: 許家印 : 59.96%
公司成立日期	: 源於 1997 年，成立於 2020 年
股息政策	: 擬定分派該財政年度可供分派利潤不少於 25%

長雄證券申請時間表

孖展申請時間	: 2020 年 11 月 23 日 至 11 月 25 日 10:00 AM
現金申請時間	: 2020 年 11 月 23 日 至 11 月 25 日 15:30 PM
預期定價日	: 2020 年 11 月 26 日 (星期四)
發送股票及退款日	: 2020 年 12 月 01 日 (星期二)
開始買賣日期	: 2020 年 12 月 02 日 (星期三)

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。