

世茂服務 (873)

開始認購日期	2020年10月20日
截止認購日期	2020年10月23日上午
公開發售結果	2020年10月29日
上市日期	2020年10月30日
保薦人	中金公司、摩根士丹利

集團概要:	
公開發售價	\$14.80-17.20 港元
市值	\$34,823.5 - 40,470.6 百萬港元
行業	物業管理及代理
全球發行股數	588,236,000 股
集資總額	\$101.2 億(HK\$17.20 計算)
香港發售股份佔比	10%
每手入場費	\$17,373.32 港元

集團簡介:

公司為中國領先的綜合物業管理及社區生活服務提供商，於中國提供物業管理服務及若干增值服務超過 15 年。截至 2020 年 6 月 30 日，合約總建築面積達 125.5 百萬平方米，覆蓋中國 26 個省份 108 個城市。收入由 2017 年的人民幣 1,042.5 百萬元增加至 2018 年的人民幣 1,329.3 百萬元，並進一步增加至 2019 年的人民幣 2,489.1 百萬元，複合年增長率為 54.5%。

行業現況

根據中指院報告，中國物業服務百強企業所管理物業的在管總建築面積由 2015 年的 50 億平方米增加至 2019 年的 104 億平方米，複合年增長率為 20.5%。中國已售商品房的總建築面積由 2014 年的 12 億平方米增加至 2019 年的 17 億平方米，複合年增長率為 7.3%，而新開工商品房的總建築面積由 2014 年的 18 億平方米增加至 2019 年的 23 億平方米，複合年增長率為 4.8%。房地產市場的持續擴張已為物業管理行業的發展提供有利機會。

經國農證券認購截止日期

2020年10月22日 3pm

經國農證券認購手續費

現金全數認購	一律\$0 手續費
孖展融資認購	\$100 手續費
融資借貸日數	6 日

行業風險

公司大部分收入來自就世茂集團開發的物業提供的物業管理服務，無法向投資者世茂集團將繼續委聘本公司擔任其物業管理服務供應商，或未來就其所開發的任何物業挑選物業管理服務供應商時會優先考慮本公司。

主要財務數據：

(千人民幣)	2017	2018	2019
收益	1,042,528	1,329,323	2,489,086
銷售成本	(755,627)	(939,033)	(1,651,005)
經營利潤	140,232	186,018	521,157
除稅前利潤	145,878	195,187	506,051
期內利潤	108,781	146,196	384,531
流動比率	1.7	1.8	0.9
資產負債比率	107.2%	48.0%	不適用

集資用途	(百分比)
用於通過多種渠道繼續擴大業務規模	60%
用於增加用戶和資產為核心的增值服務種類	25%
用於營運資金及一般企業用途。	10%

主要股東

股東名稱	持股百分比(%)
Best Cosmos	66.5%
世茂集團控股	66.5%