

新股資料概要：世茂服務控股有限公司

建議認購

招股詳情：

行業	物業管理服務	集資用途	
股票代號	873	將用於通過多種渠道繼續擴大業務規模	65%
招股價	14.8 – 17.2 港元	將用於增加用戶和資產為核心的增值服務種類	15%
集資淨額	5,027.9 – 5,862.0 百萬港元	用於改善信息技術系統及智慧技術	5%
		用於吸納及培養人才	5%
		用作營運資金及其他一般企業用途	10%
時間表			
公開認購日期	20/10/2020 上午 09:00 [^]		
公開截止認購日期	23/10/2020 中午 12:00 [^]	保薦人	中國國際金融香港證券有限公司
定價日	23/10/2020		摩根士丹利亞洲有限公司
公佈申請結果	29/10/2020		
掛牌日期	30/10/2020		

[^] 本公司孖展認購截止日期可能早於公開認購截止日期

新股分析：

按綜合實力而言，第一服務控股有限公司排名中指院 2020 中國物業服務百強企業第 12 名；在管面積的複合增長率為 26.5%，收益的複合增長率為 54.5%，純利的複合增長率為 88.0%，公司擴展速度較快。公司由世茂集團分拆，未來業務有望維持穩定增長，投資者可考慮認購。

公司簡介：

根據中指院的資料，世茂服務控股有限公司為中國領先的綜合物業管理及社區生活服務提供商。公司按二零一九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，而於二零一八年至二零一九年按收入增長率計，在中國物業服務二十強企業中分別排名第 3 位。由於公司的在管建築面積、收入及利潤迅速擴大及提升，公司於二零一九年獲中指院認為「中國物業服務百強成長性領先企業」之一。「世茂服務」品牌於二零一九年獲認為「中國物業服務專業化運營領先品牌企業」。公司於中國提供物業管理服務及若干增值服務超過 15 年。經過多年努力，公司已將業務擴展至全國各地。截至二零二零年六月三十日，公司的合約總建築面積達 125.5 百萬平方米，覆蓋中國 26 個省份 108 個城市。具體而言，截至二零二零年六月三十日，公司管理 293 項物業，總在管建築面積為 85.7 百萬平方米。就收入及利潤等財務表現而言，公司亦錄得大幅增長。收入由二零一七年的人民幣 1,042.5 百萬元增加至二零一八年的人民幣 1,329.3 百萬元，並進一步增加至二零一九年的人民幣 2,489.1 百萬元，複合年增長率為 54.5%。收入由截至二零一九年六月三十日止六個月的人民幣 845.4 百萬元上升 85.1% 至截至二零二零年六月三十日止六個月的人民幣 1,564.6 百萬元。利潤由二零一七年的人民幣 108.8 百萬元增加至二零一八年的人民幣 146.2 百萬元，並進一步增加至二零一九年的人民幣 384.5 百萬元，複合年增長率為 88.0%。利潤由截至二零一九年六月三十日止六個月的人民幣 108.9 百萬元上升 133.9% 至截至二零二零年六月三十日止六個月的人民幣 254.7 百萬元。

業務簡要：

公司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。

- 物業管理服務。公司就在管物業向房地產開發商、業主及住戶提供一系列廣泛的物業管理服務。公司的物業管理組合主要包括住宅物業，亦涵蓋非住宅物業，例如政府及公共設施、康養中心和醫院以及候機室貴賓廳等。公司主要按包幹制收取物業管理費，僅有一小部分按酬金制收取。就若干其他物業管理公司管理的物業而言，公司亦作為分包商向該等物業管理公司提供清潔、綠化及園藝以及維修保養服務。

- 社區增值服務。公司向業主及住戶提供社區增值服務，包括(i)社區資產管理，由公司協助業主向第三方租用公共空間及公共設施以換取預先釐定比例的租金作為公司的佣金，或就該等公共空間及公共設施提供維修保養服務及就若干社區設施提供租用服務以換取固定服務費作為公司的佣金；(ii)停車位銷售相關服務，由公司收取一定比例的銷售所得款項作為佣金，或自銷售停車位差價產生利潤；(iii)家裝服務；(iv)智慧社區解決方案；及(v)其他服務，主要包括向業主及住戶提供的家務及家居電器維修保養服務等服務。
- 非業主增值服務。公司的非業主增值服務包括(i)案場服務；(ii)前期規劃及設計諮詢服務；及(iii)維修保養服務。

來自獨立第三方的收入百分比由二零一七年的 71.5% 下降至二零一八年的 64.4%，主要由於(i)產生自世茂集團及世茂集團的合營企業及聯營公司的非業主增值服務收入有所增加；及(ii)產生自世茂集團及世茂集團的合營企業及聯營公司的停車位銷售相關服務的收入有所增加。該百分比其後於二零一九年上升至 67.6%，主要由於公司收購海亮物業管理，其來自物業管理服務以及案場服務及停車位銷售相關服務等增值服務的收入主要產生自獨立第三方。來自獨立第三方的收入百分比由截至二零一九年六月三十日止六個月的 60.6% 上升至截至二零二零年六月三十日止六個月的 70.5%，主要由於(i)公司於二零一九年下半年收購海亮物業管理及泉州三遠以及於二零二零年上半年收購廣州粵泰及福晟生活服務；及(ii)來自獨立第三方客戶的物業管理服務及非業主增值服務收入增加。

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
- 優質在管物業組合
- 不斷創新，締造增值服務生態系統

披露

分析員及其關連人士並沒有持有報告內所推介股份的任何及相關權益。

免責聲明

只供私人翻閱。本報告（連帶相關的資料）由申萬宏源研究（香港）有限公司撰寫。申萬宏源研究（香港）有限公司為申萬宏源集團成員，本報告不論是向專業投資者、機構投資者或是個人投資者發佈，報告的資料來自申萬宏源研究（香港）有限公司相信可靠的來源取得，惟申萬宏源研究（香港）有限公司並不保證此等資料的準確性、正確性及或完整性。本報告部份的內容原由上海申萬宏源研究所撰寫並於國內發表，申萬宏源研究（香港）有限公司對認為適用的內容進行審閱並翻譯，然後採用。本報告內的資料、意見及預測只反映分析員的個人意見及見解，報告內所載的觀點並不代表申萬宏源集團的立場。本報告並不構成申萬宏源研究（香港）有限公司對投資者買進或賣出股票的確實意見。報告中全部的意見和預測均反映分析員在報告發表時的判斷，日後如有改變，恕不另行通告。申萬宏源集團各成員公司（包括但不限於申萬宏源研究（香港）有限公司和申萬宏源證券（香港）有限公司）及其董事、行政人員、代理人及僱員可能有在本報告中提及的證券的權益和不就其準確性或完整性作出任何陳述及不對使用本報告之資料而引致的損失負上任何責任。故此，讀者在閱讀本報告時，應連同此聲明一併考慮，並必須小心留意此聲明內容。倘若本報告於新加坡分派，只適用分派予新加坡證券及期貨法第 4A 條所界定的認可投資者和機構投資者，本報告及其內容只供相關認可投資者或機構投資者翻閱。任何人於新加坡收取本報告，並對本報告有任何疑問，可致電 65-6323-2507 聯繫 Shenwan Hongyuan Singapore Private Limited。

版權所有

聯繫公司：申萬宏源研究（香港）有限公司，香港軒尼詩道 28 號 19 樓
其關連一方：申萬宏源研究所，中國上海市南京東路 99 號 3 樓