



Sino-Ocean Service Holding Limited

07 December 2020

Listing Data

Stock code	06677	Sector	Properties
Exchange	Hong Kong	Market	Main Board
Board lot	500	Company Website	www.sinoceanservice.com.cn

Company Profile

Sino-Ocean Service Holding is a comprehensive property management service provider with extensive geographic coverage in the PRC. According to China Index Academy, the Group ranked 13th and 11th among the Top 100 Property Management Companies in China in terms of overall strength and growth potential in 2019, respectively. It ranked 13th and 11th among the Top 100 Property Management Companies in China in terms of overall strength and growth potential in 2019, respectively.

The Share Offer

Total amount raised	HKD6,512 million to HKD7,933 million
Offering Price	HKD5.50 to HKD6.70 per share
Total number of share offering	296,000,000 shares
Number of placing shares	266,400,000 shares
Number of public offer shares	29,600,000 shares

Share Offer Statistics

IPO Market Capitalization	HKD1,628 million to HKD1,983 million
Adjusted Net Tangible Asset Value Per Share	HKD1.55 to HKD1.85
Forecast Weighted Average P/E multiple	n/a
Forecast Diluted P/E multiple	n/a

Expected Timetable

Application lists close	12 noon on 10 Dec 2020
Announcement of the level of the Offer Price, results of applications	16 Dec 2020
Despatch of share certificates	16 Dec 2020
Refund cheques	16 Dec 2020
Date of Listing	17 Dec 2020

Parties Involved in Share Offer

Sponsor & Lead Manager	ABCI Capital Limited ABCI Securities Company Limited BOCI Asia Limited Citigroup Global Markets Limited CMB International Capital Limited Futu Securities International (Hong Kong) Limited CLSA Limited Haitong International Securities Company Limited ICBC International Capital Limited
------------------------	--

Receiving Banker	Bank of China (Hong Kong) Limited
------------------	-----------------------------------



業務概括

遠洋服務是一家綜合性物業管理服務提供商，在中國擁有廣泛的地理覆蓋範圍。根據中國指數研究院的資料，按 2019 年綜合實力及增長潛力計，公司在中國物業服務百強企業中分別位列第 13 名及第 11 名，且被評為 2020 商業物業管理的 8 家優秀企業之一。根據中國指數研究院的資料，按總在管建築面積及整體中國物業管理市場的收益計，公司於 2019 年的市場份額分別為 0.2% 及 0.3%。截至 2020 年 6 月 30 日，公司於該等兩個地區的在管建築面積分別佔總在管建築面積的 32.9% 及 28.8%。同日，公司的總合約建築面積達 61.9 百萬平方米，管理 210 個物業，總在管建築面積達 42.3 百萬平方米，包括 155 個住宅社區及 55 個非住宅物業。公司的物業管理服務涉及多種物業類型，包括住宅社區、商寫物業及公共及其他物業，除物業管理服務外，公司亦向業主及非業主提供增值服務。

競爭優勢

- 擁有廣闊的地域分佈、快速增長的往績記錄及強大的品牌認知度
- 多樣化項目組合和優質土地儲備的優勢
- 擁有多樣化物業管理組合以及多種服務類型

風險因素

- 未能按計劃實現未來增長
- 未能按合適進度或期望的價格獲得新物業管理服務合約
- 經營成本 (尤其是勞工及分包成本) 上漲

所得款項用途

- 約 **60.0%** 用作選擇性地把握戰略投資及收購機會
- 約 **20.0%** 用作升級智能化管理系統
- 約 **10.0%** 用作提升數字化水平及信息技術基礎設施
- 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	1,213,028	1,610,309	1,829,575	903,694
除稅前溢利	141,337	185,410	266,404	197,734
年/期內溢利	104,168	137,153	206,504	150,766
市盈率(倍)	52.7 – 64.2	40.1 – 48.8	26.6 – 32.4	36.4 – 44.4

認購資料

全球發售總股數	: 2.96 億股
國際配售股數	: 2.66 億股
香港公開發售股數	: 2,960 萬股
總股本	: 11.84 億股
價格	: 5.50 ~ 6.70 港元
預計集資額	: 16.28 ~ 19.83 億港元
市值	: 65.12 ~ 79.33 億港元
每手股數/入場費	: 500 股 / 3,383.76 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	: 諾頓羅氏香港
联席保薦人	: 中金公司、花旗集團
联席牽頭經辦人	: 中金公司、花旗集團、匯豐、農銀國際、中銀國際、 中信里昂、招銀國際、海通國際、工銀國際、絲路 國際、富途證券、佳富達證券
主要股東	: 遠洋集團(3377) : 67.57%
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 12 月 07 日 至 12 月 09 日 10:00 AM
現金申請時間	: 2020 年 12 月 07 日 至 12 月 09 日 15:30 PM
預期定價日	: 2020 年 12 月 10 日 (星期四)
發送股票及退款日	: 2020 年 12 月 16 日 (星期三)
開始買賣日期	: 2020 年 12 月 17 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。