



SCE Intelligent Commercial Management Holdings Limited

21 June 2021

Listing Data

Stock code	00606	Sector	Properties
Exchange	Hong Kong	Market	Main Board
Board lot	1000	Company Website	www.sce-icm.com

Company Profile

SCE Intelligent Commercial Management Holdings Limited is a comprehensive property management service provider managing both commercial and residential properties in China. It had a large contracted property management portfolio encompassing 55 cities across 18 provinces, municipalities and autonomous regions in China.

The Share Offer

Total amount raised	HKD7,400 million to HKD9,200 million
Offering Price	HKD3.70 to HKD4.60 per share
Total number of share offering	500,000,000 shares
Number of placing shares	450,000,000 shares
Number of public offer shares	50,000,000 shares

Share Offer Statistics

IPO Market Capitalization	HKD1,850 million to HKD2,300 million
Adjusted Net Tangible Asset Value Per Share	HKD1.20 to HKD1.42
Forecast Weighted Average P/E multiple	n/a
Forecast Diluted P/E multiple	n/a

Expected Timetable

Application lists close	12 noon on 24 June 2021
Announcement of the level of the Offer Price, results of applications	30 June 2021
Despatch of share certificates	30 June 2021
Refund cheques	30 June 2021
Date of Listing	02 July 2021

Parties Involved in Share Offer

Sponsor & Lead Manager	CRIC Securities Company Limited Futu Securities International (Hong Kong) Limited CLSA Limited
------------------------	--

Receiving Banker	Hang Seng Bank Limited
------------------	------------------------



業務概括

中駿商管是一家綜合物業管理服務提供商，在中國管理商業及住宅物業。集團在中國 18 個省、市及自治區的 55 個城市擁有龐大的已簽約物業管理組合。集團的在管物業包含多種物業類型，當中包括住宅及商業物業，如購物商場及寫字樓。截至 2020 年 12 月 31 日，擁有 104 個在管商業及住宅項目，在管總建築面積約 1,620 萬平方米及總簽約建築面積約 3,660 萬平方米。集團在管總建築面積在中國提供商業物業管理及運營服務的物業管理公司中排名第 15 位。於往績記錄期內，集團大部分收益來自於控股股東中駿集團(1966)開發的項目及共同開發項目。

競爭優勢

- 享有較高的商業物業管理費、品牌認知度及行業聲譽
- 多元化物業組合及服務種類迎合各種客戶需求
- 強大的商業運營及管理能力

風險因素

- 未來的增長未必能按計劃實現
- 大部分收益來自中駿集團及其合營企業或聯營公司開發的項目，而中駿集團是關連人士，集團對其並無控制權
- 無法保證能以有利條款獲得新的或續簽現有商業物業管理及運營服務協議或住宅物業管理服務協議

所得款項用途

- 約 50.0% 用作戰略收購及投資其他物業管理公司及服務提供商，以擴大業務及多元發展服務種類
- 約 25.0% 用作投資科技，以改善服務質量、客戶體驗和參與度並提高運營效率
- 約 10.0% 用作擴展業務，並多元發展增值服務種類
- 約 5.0% 用作吸引、培養和挽留人才
- 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		
	2018 年	2019 年	2020 年
收益	396,507	574,517	805,284
毛利	136,995	212,290	356,577
除稅前溢利	50,664	106,814	222,680
年度溢利	27,407	70,049	155,729
市盈率(倍)	225.0 - 279.7	88.0 - 109.4	39.6 - 49.2

認購資料

全球發售總股數	: 5.00 億股
國際配售股數	: 4.50 億股
香港公開發售股數	: 5,000 萬股
總股本	: 20.00 億股
價格	: 3.70 ~ 4.60 港元
預計集資額	: 18.50 ~ 23.00 億港元
市值	: 74.00 ~ 92.00 億港元
每手股數/入場費	: 1,000 股 / 4,646.35 港元
核數及申報會計師	: 安永會計師事務所
法律顧問	: 盛德律師事務所
聯席保薦人	: Merrill Lynch、UBS
聯席牽頭經辦人	: Merrill Lynch、UBS、中信里昂、滙豐銀行、克而瑞證券、富途證券
主要股東	: 中駿集團控股(1966): 62.43%
公司成立日期	: 源於 2003 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	: 2021 年 06 月 21 日 至 06 月 23 日 10:00 AM
現金申請時間	: 2021 年 06 月 21 日 至 06 月 23 日 15:30 PM
預期定價日	: 2021 年 06 月 24 日 (星期四)
發送股票及退款日	: 2021 年 06 月 30 日 (星期三)
開始買賣日期	: 2021 年 07 月 02 日 (星期五)

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。