

## 遠洋服務(6677)

開始認購日期	2020年12月7日
截止認購日期	2020年12月10日上午
公開發售結果	2020年12月16日
上市日期	2020年12月17日
保薦人	中金、花旗

### 集團概要:

公開發售價	\$ 5.50-6.70 元
市值	\$ 6,512.0 - 7,932.8 百萬港元
行業	物業管理
全球發行股數	296,000,000 股
集資總額	\$19.832 億(HK \$6.7 計算)
香港發售股份佔比	10%
每手入場費	\$3,383.76 港元

### 集團簡介:

集團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，集團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。地理覆蓋範圍已自京津冀地區擴展至環渤海地區及中國其他地區（主要集中在中國一二線城市），集團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%。

### 行業現況

根據中國指數研究院的資料，中國城鎮化率從 1999 年的 34.8%增至 2019 年的 60.6%。中國經濟快速增長推動城鎮人口的人均可支配收入持續增加，人均可支配收入於 2019 年增至人民幣 42,359 元，自 2009 年以來的複合年增長率為 9.4%。中國商品房的已售總建築面積從 2015 年的 13 億平方米增至 2019 年的 17 億平方米，複合年增長率為 7.5%。同期，在建商品房的建築面積從 2015 年的 74 億平方米增至 2019 年的 89 億平方米，複合年增長率為 5.0%。

### 經國農證券認購截止日期

2020 年 12 月 9 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

集團或未必能夠按計劃或按合適進度或期望的價格獲得新物業管理服務合約且集團於往績記錄期間管理的大部份物業均由遠洋集團開發，遠洋集團業務經營的任何不利發展或其開發新物業的能力或會影響集團獲得新物業管理服務合約的能力。物業管理行業屬於勞動力密集型行業。為維持及提高我們的利潤率，控制及減少勞工及分包成本以及其他經營成本對集團而言十分關鍵。

### 主要財務數據:

(人民幣千元)	2017	2018	2019
收益	1,213,028	1,610,309	1,829,575
銷售成本	(961,682)	(1,287,312)	(1,452,896)
毛利	251,346	322,997	376,679
除稅前利潤	141,337	185,410	266,404
流動比率	1.3	0.7	0.7

集資用途	(百分比)
用於選擇性地把握戰略投資及收購機會，並進一步發展戰略聯盟及擴大物業管理業務的規模。	60%
用於升級智能管理系統建設智能化社區	20%
用於提升數字化水平及內部信息技術基礎設施	10.0%

### 主要股東

股東名稱	持股百分比(%)
遠洋	67.57%
耀勝	67.57%