

新股資料概要：正榮服務集團有限公司

招股詳情：

行業	物業管理服務提供商	財務狀況	(截至 12 月 31 日止年度)		
主要股東	控股股東歐宗榮先生(65.5%**)	人民幣千元	2017 年	2018 年	2019 年
上市類別	主板	收益	272,858	456,308	716,220
股票代號	6958	毛利	70,319	120,983	244,489
發售股數*	250,000,000 股#	年內利潤	20,297	39,524	109,160
國際配售*	225,000,000 股##	年內溢利增長率(%)	---	94.73	176.19
香港發售*	25,000,000 股###	毛利率(%)	25.8	26.5	34.1
發售後股份總數**	1,000,000,000 股	股本回報率(%)	140.0	73.2	85.2
招股價	3.60 - 4.70 港元	總資產回報率(%)	2.8	4.6	20.6
上市後市值**	3,600.0 - 4,700.0 百萬港元	流動比率(倍)	3.3	2.7	1.1
集資淨額**	837.2 - 1105.8 百萬港元	時間表			
2019 年盈利	109,160 千人民幣	公開認購日期	29/06/2020 上午 09:00^		
2019 年每股盈利	0.1193 港元####	公開截止認購日期	03/07/2020 中午 12:00^		
2019 年市盈率	30.18 - 39.40 倍	定價日	03/07/2020		
每股有形資產淨值**	0.86 - 1.13 港元	公佈申請結果	09/07/2020		
每股面值	每股股份 0.002 美元	掛牌日期	10/07/2020		
		保薦人	建銀國際金融有限公司		

* 如果超額配售權獲悉數行使，將按發售價配發及發行最多 37,500,000 股額外股份，占全球發售項下初步提呈發售的發售股份數目的 15%

** 假設超額配股權未獲行使，且不計及根據購股權計劃可能授出的任何購股權獲行使後可能發行的任何股份

視乎超額配股權行使與否而定

可予調整及視乎超額配股權而定

可予調整

按 1.0 港元兌人民幣 0.9150 元的匯率換算

^ 本公司孖展認購截止日期可能早於公開認購截止日期

業務簡要：

正榮服務集團有限公司是中國一家全國佈局、快速成長的綜合性物業管理服務提供商，為住宅和非住宅物業提供多樣化的物業管理服務。集團為在中國提供物業管理服務逾 15 年而感到自豪，且集團認為集團廣泛的行業經驗使集團得以從眾多競爭對手中脫穎而出。根據中指院的資料，2020 年及 2019 年，按綜合實力 1 計，集團分別位列 2020 中國物業服務百強企業第 19 名和 2019 中國物業服務百強企業第 22 名。根據中指院的資料，集團為中國增長最快的物業管理公司之一。按 2019 年收益及淨利潤的增長率計，集團在 2020 物業服務百強企業首三十名中分別排名第十及第三，而按 2018 年收益及淨利潤的增長率計，集團在 2019 物業服務百強企業首三十名中分別排名第四及第七。

截至 2019 年 12 月 31 日，集團在 21 個城市擁有 149 個在管項目，覆蓋中國四個地區，即長江三角洲地區、海峽西岸地區、中西部地區及環渤海地區。截至同日，集團在管項目的在管總建築面積約為 22.9 百萬平方米，總簽約建築面積約為 37.0 百萬平方米。

集團的業務涉及服務各類物業，包括住宅及非住宅物業，如政府公建、寫字樓、工業園區和學校。在開發及提供物業管理服務時，集團秉承「服務為你，陪伴由心」的理念，強調集團致力於為客戶提供的優質服務。根據億翰智庫的資料，集團於 2019 年被評為 2019 中國社區服務商成長性 10 強及 2019 中國社區服務商品牌價值 20 強。

集團於 2000 年由歐宗榮先生及正榮集團成立，並於 2004 年開始為正榮的住宅物業項目提供物業管理服務。集團與正榮維持長遠合作關係，於 2017 年開始向由獨立第三方開發的項目提供物業管理服務。集團向正榮（集團於往績記錄期內的最大客戶）提供物業管理服務以及增值服務，而集團來自正榮的收益於 2017 年、2018 年及 2019 年分別為人民幣 91.5 百萬元、人民幣 128.6 百萬元及人民幣 169.6 百萬元，分別佔集團同期總收益的 33.5%、28.2%及 23.7%。於 2017 年、2018 年及 2019 年，集團就由正榮地產集團開發的項目提供的物業管理服務所得收益分別佔集團同期物業管理服務所得總收益的約 88.2%、69.6%及 66.4%，截至 2017 年、2018 年及 2019 年 12 月 31 日涉及集團在管總建築面積的 77.1%、74.5%及 47.6%。集團認為，於往績記錄期，與正榮的關係，尤其是與正榮地產集團的關係，加上集團通過獲獨立第三方物業開發商或業主委聘而擴展集團項目組合的能力使得集團在收益及淨利潤上快速增長。集團的收益由 2017 年的人民幣 272.9 百萬元增加 67.2%至 2018 年的人民幣 456.3 百萬元，並增加 57.0%至 2019 年的人民幣 716.2 百萬元。集團的淨利潤由 2017 年的人民幣 20.3 百萬元增加 94.7%至 2018 年的人民幣 39.5 百萬元，並大幅增加至 2019 年的人民幣 109.2 百萬元。

集團擁有三條業務線，即(i)物業管理服務、(ii)非業主增值服務及(iii)社區增值服務，構成提供給客戶的綜合服務產品，涵蓋整個物業管理價值鏈。

· 物業管理服務。集團向物業開發商、業主及住戶提供一系列的物業管理服務。集團的物業管理服務主要包括住宅及非住宅物業的(i)清潔服務、(ii)安全秩序服務、(iii)園藝服務和(iv)工程維修服務。

· 非業主增值服務。集團向非業主（主要包括物業開發商）提供全方位的物業相關業務解決方案。集團的非業主增值服務主要包括(i)協銷服務（協助物業開發商展示及推廣其物業、清潔及保養、安全秩序及訪客管理）、(ii)為滿足集團客戶特定需求而按需要量身定制的額外定制服務、(iii)房屋維修服務、(iv)前期規劃及設計服務和(v)交付前檢驗服務。

· 社區增值服務。集團向業主和住戶提供社區增值服務。集團的社區增值服務主要包括(i)家居生活服務、(ii)車位管理、租賃協助和其他服務和(iii)公共區域增值服務，以提升客戶居住體驗，促進客戶物業的保值和增值。集團認為物業管理服務業務線乃集團產生收益、擴大業務規模及增加業主及住戶社區增值服務客戶群體的基礎。集團的非業主增值服務有助於集團盡早接觸物業開發項目以及與物業開發商建立及培養業務關係，從而提升集團的競爭優勢，確保獲得物業管理服務訂約。集團全面的社區增值服務業務線有助於增強集團與客戶的關係，提升客戶滿意度及忠誠度。集團認為集團的三條業務線將繼續助力集團獲得更大市場份額及擴大在中國的業務範圍。

優勢：

- 全國佈局、快速成長的綜合性物業管理服務提供商；
- 與正榮地產集團建立的長期合作關係帶來顯著的增長機會；
- 雙輪驅動體系，多元化項目組合，均衡發展業務；
- 通過提供優質服務提高客戶滿意度及品牌認可度；

風險因素：

- 集團未必能按計劃實現未來增長；
- 集團無法向閣下保證集團能按有利條款取得新的物業管理服務協議或重續現有物業管理服務協議，或根本無法取得或重續該等協議；
- 集團未來的收購未必會成功，而集團在將所收購業務與現有業務進行整合方面或會面臨困難；
- 集團的大部分收益來自正榮，而正榮為集團的關連人士且集團對其並無控制權。

集資用途：

用於尋求選擇性戰略投資及收購機會	55.0%
用於進一步開發我們的信息管理系統	20.0%
用於進一步開發我們的「榮智慧」服務軟件	15.0%
用於一般業務運營及營運資金	10.0%

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 65-6323-5207 聯繫 Shenwan Hongyuan Singapore Private Limited 申萬宏源新加坡私人有限公司。

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