

正榮服務集團有限公司 (6958)

開始認購日期	2020年6月24日
截止認購日期	2020年7月3日上午
公開發售結果	2020年7月9日
上市日期	2020年7月10日
保薦人	建銀國際

集團概要:

公開發售價	\$3.60 - 4.70 港元
市值	\$3,600 - 4,700 百萬港元
行業	物業管理及代理
全球發行股數	250,000,000 股
公開發售集資額	1.17 億
香港發售股份佔比	10%
每手入場費	4,747.36 港元

集團簡介:

集團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。根據中指院的資料，2020年及2019年，按綜合實力計，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。集團已實現了在全國四大區域的業務佈局，在管項目達149個，覆蓋四大區域中的21個城市，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。

行業現況

根據中指院的資料，隨著快速城鎮化及人均可支配收入的不斷增長，物業服務百強企業的在管物業總建築面積平均數由2014年的17.5百萬平方米增至2018年的37.1百萬平方米，複合年增長率為20.7%。物業服務百強企業的收入平均數由2014年的約人民幣425.0百萬元增至2018年的人民幣886.2百萬元，複合年增長率為20.2%。

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

集團未必能按計劃實現未來增長。集團無法向保證我們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，而將所收購業務與現有業務進行整合方面或會面臨困難。

主要財務數據：

(人民幣千元)	2017	2018	2019
收益	272,858	456,308	716,220
銷售成本	(202,539)	(335,325)	(471,731)
行政開支	(41,093)	(68,627)	(96,535)
稅前溢利	27,703	53,266	146,482
期間利潤	20,297	39,524	109,160
資產回報率	2.8%	4.6%	20.6%
權益回報率	140.0%	73.2%	85.2%

集資用途	(百分比)
用於尋求選擇性戰略投資及收購	55.0%
用於開發信息管理系統	20.0%
用於「榮智慧」服務軟件	15.0%

主要股東

股東名稱	持股百分比(%)
- 歐宗榮先生	65.5%
- 歐國強先生	5.8%

基石投資者

- 光大興隴信托有限責任公司
- 大眾（香港）國際有限公司