

# 新股快訊

31/12/2020

## 榮萬家生活服務股份有限公司-H 股 (2146.HK)

推薦度: ●●●●● (5●為最高)

### 經致富證券現金認購

正常截止時段	:2021年1月7日下午5時正
延長截止時段	:2021年1月8日中午12時正
(註:於延長截止時段申請之手續費一律為\$50)	
全額付款客戶手續費	: (網上申請) \$0 (非網上申請) \$50
公布申請結果日期	:2021年1月14日
上市日期	:2021年1月15日

### 基本資料

發售股份數目	:94,000,000 股
香港發售股份佔比	:10%
發售價範圍	:13.46 港元至 18.36 港元
估計集資金額	:約 12.7 億至 17.3 億港元
發行後總股數	:3.76 億股
每手股數	:500 股
每手入場費	:9,272.51 港元
獨家保薦人	:華泰金融控股(香港)有限公司
主要股東(只列部分)	:耿建明先生(62.64%)*

註\*:緊隨新股發行後、發售價範圍的中位數定價、以及不計及超額配股權的所持股份百分比

### 所得款項用途

根據發售範圍中間價 15.91 港元，經扣除集團就股份發售應付之估計開支後，所得款項淨額估計約為 13.90 億港元。

集資所得款項用途	佔所得款
投資及收購。	60%
豐富社區增值服務組合。	15%
提升信息技術基礎建設及推動智慧社區管理。	15%
一般業務用途及營運資金。	10%

### 回撥機制(假設配售股份獲悉數認購或超額認購)

公開發售認購倍數	公開認購	配售
1 倍至少於 15 倍	20%	80%
15 倍至少於 50 倍	30%	70%
50 倍至少於 100 倍	40%	60%
100 倍或以上	50%	50%

### 主要財務數據(千元人民幣(截至 12 月 31 日止年度))

	2018 年	2019 年	變動(%)
收入	901,890	1,282,039	42.2%
毛利	150,381	233,776	55.5%
經營利潤	107,804	165,714	53.7%
股東應佔盈利	72,270	113,232	56.7%

### 綜合概述

- 集團為內地綜合性物業管理服務提供商。截至 2020 年 6 月 30 日，集團管理 272 個物業管理項目，總在管建築面積為 5,240 萬平方米，覆蓋中國 14 個省、直轄市及自治區的 30 個城市。截至 2020 年 6 月 30 日，集團訂約管理 380 個物業管理項目，總合約建築面積為 8,060 萬平方米，覆蓋中國 19 個省、直轄市及自治區的 53 個城市。
- 集團提供物業管理服務、非業主增值服務及社區增值服務。集團的在管物業組合包括(i)住宅物業，及(ii)非住宅物業，包括(a)商業物業，如購物中心、寫字樓及酒店式公寓，及(b)公共及其他物業，如產業園、學校、工廠及公園。

### 風險因素

- 集團絕大部分收入由就榮盛發展集團(002146.SZ)所開發物業提供的服務產生。截至 2019 年 12 月 31 日，集團有關榮盛發展集團所開發物業的在管建築面積佔集團在管總建築面積的 99.5%；佔物業管理服務所得收入的 99.8%。榮盛發展的業務或財務狀況或其開發及維持物業能力的任何不利發展，可能對集團維持及發展與榮盛發展集團業務關係的能力造成重大不利影響。

## 免責聲明

本報告由致富集團(“致富”)之附屬公司致富證券有限公司及致富期貨商品有限公司聯合提供，所載之內容或意見乃根據本公司認為可靠之資料來源來編製，惟本公司並不就此等內容之準確性、完整性及正確性作出明示或默示之保證。本報告內之所有意見均可在不作另行通知之下作出更改。本報告的作用純粹為提供資訊，並不應視為對本報告內提及的任何產品買賣或交易之專業推介、建議、邀請或要約。致富及其附屬公司、僱員及其家屬及有關人士可於任何時間持有、買賣或以市場認可之方式，包括以代理人或當事人對本報告內提及的任何產品進行投資或買賣。投資附帶風險，投資者需注意投資項目之價值可升亦可跌，而過往之表現亦不一定反映未來之表現。投資者進行投資前請尋求獨立之投資意見。致富在法律上均不負責任何人因使用本報告內資料而蒙受的任何直接或間接損失。致富擁有此報告內容之版權，在未獲致富許可前，不得翻印、分發或發行本報告以作任何用途。撰寫研究報告內的分析員(“此等人士”)均為根據證券及期貨條例註冊的持牌人士，此等人士保證，文中觀點均為其對有關報告提及的證券及發行者的真正看法。截至本報告發表當日，此等人士均未於本報告中所推介的股份存有權益。



[www.chiefgroup.com.hk](http://www.chiefgroup.com.hk)