

**耀才證券 實力雄厚 資金充裕 提供500億元 等住您嚟借**

孖展特高  
高達 **9成半**

利息特低  
低至 **2%**

暗盤買賣  
**佣金全免**

現金認購  
**手續費全免**

## 榮萬家生活服務股份有限公司

股份編號：02146 主板

公開發售價：HK\$13.46-18.36 元

業務性質：物業管理



參閱  
招股書

### 業務背景

榮萬家生活服務是紮根環渤海經濟圈、服務範圍涵蓋長三角地區及大灣區等重點區域的全國性戰略服務網絡的綜合性物業管理服務提供商。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80.6百萬平方米，覆蓋中國19個省、直轄市及自治區的53個城市。根據中指院的資料，以截至2019年12月31日在管建築面積計，集團在整體中國物業管理行業的市場份額為0.2%。集團通過三條業務線提供多元化服務，即物業管理服務、非業主增值服務及社區增值服務。在管物業組合包括住宅物業，及非住宅物業，包括商業物業，如購物中心、寫字樓及酒店式公寓，及公共及其他物業，如產業園、學校、工廠及公園。

### 競爭優勢

- 與榮盛發展集團的戰略業務關係和迅速提升的外拓能力
- 紮根環渤海經濟圈、服務範圍涵蓋長三角地區、大灣區等重點區域
- 多樣化的物業業態和多元化的服務組合提供廣泛的收入來源

### 財務狀況及預測

(百萬人民幣)	2017	2018	2019
營業收益	732	902	1,282
除稅前溢利	54.9	100.2	152.6
年度/期內溢利	38.3	72.3	113.2

每股有形資產淨值：5.03-6.21港元

歷史市盈率：37.84-51.61倍

保薦人：華泰國際

截至2019年12月31日

人民幣 0.8463 元兌 1.00 港元

經耀才證券申請截止認購日期

孖展：1月7日(星期四) 下午 5:00

現金：1月8日(星期五) 上午 9:30

耀才暗盤日期：

1月14日 (16:15-19:30)

### 基本資料

發行股數：	94,000,000 股
公開發售：	9,400,000 股
配售：	84,600,000 股
集資淨額：	13.90 億港元
市值：	50.61-69.03 億港元
公開發售日：	12月31日-1月8日
公開發售結果：	1月14日
上市日：	1月15日
每手股數：	500 股
每手入場費：	9,272.51 元

### 集資用途(百分比)

• 用作戰略投資及收購	60.0%
• 用作豐富社區增值服務組合	15.0%
• 用作提升信息技術基礎建設及推動智慧社區管理	15.0%
• 供作一般營運資金	10.0%

### 主要風險因素

- 無法保證能夠以有利條款獲得新的物業管理服務合約或重續現有物業管理服務合約
- 絕大部分收入由就榮盛發展集團所開發物業提供的服務產生
- 業務營運可能受到 COVID-19 爆發的影響