



Zhenro Services Group Limited

29 June 2020

Listing Data

Stock code	06958	Sector	Properties
Exchange	Hong Kong	Market	Main Board
Board lot	1000	Company Website	www.zhenrowy.com

Company Profile

Zhenro Services Group is a nationwide and comprehensive property management service provider in China, offering diversified property management services for residential and non-residential properties. It was ranked 19th and 22nd among the 2020 and 2019 Top 100 Property Management Companies in China in terms of overall strength¹ by CIA in 2020 and 2019, respectively.

The Share Offer

Total amount raised	HKD3,600 million to HKD4,700 million
Offering Price	HKD3.60 per share to HKD4.70 per share
Total number of share offering	250,000,000 shares
Number of placing shares	225,000,000 shares
Number of public offer shares	25,000,000 shares

Share Offer Statistics

IPO Market Capitalization	HKD900 million to HKD1,175 million
Adjusted Net Tangible Asset Value Per Share	HKD0.86 to HKD1.13
Forecast Weighted Average P/E multiple	n/a
Forecast Diluted P/E multiple	n/a

Expected Timetable

Application lists close	12 noon on 03 July 2020
Announcement of the level of the Offer Price, results of applications	09 July 2020
Despatch of share certificates	09 July 2020
Refund cheques	09 July 2020
Date of Listing	10 July 2020

Parties Involved in Share Offer

Sponsor & Lead Manager	CCB International Capital Limited Zhenro Securities Co. Limited Guotai Junan Securities (Hong Kong) Limited Haitong International Securities Company Limited China Industrial Securities International Capital BNP Paribas Securities (Asia) Limited CRIC Securities Company Limited Shenwan Hongyuan Securities (H.K.) Limited Futu Securities International (Hong Kong) Limited I Win Securities Limited
Receiving Banker	Bank of China (Hong Kong) Limited CMB Wing Lung Bank Limited



Zhenro Services Group Limited

股份代號：6958

正榮服務集團有限公司 (於開曼群島註冊成立的有限公司)

業務概括

正榮服務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，如政府公建、寫字樓、工業園區和學校，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。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。按2019年收益及淨利潤的增長率計，在2020物業服務百強企業前三十名中分別排名第十及第三。截至2019年底，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，在管項目的在管總建築面積約為2,290萬平方米，總簽約建築面積約為3,700萬平方米。集團於2000年由歐宗榮先生及正榮集團成立，來自正榮的收益於2017-2019年分別佔同期總收益的33.5%、28.2%及23.7%；由正榮地產開發項目提供的物業管理服務收益分別佔該項總收益約88.2%、69.6%及66.4%。

競爭優勢

- 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的增長機會
- 雙輪驅動體系，多元化項目組合，均衡發展業務

風險因素

- 無法保證能取得新的或重續現有物業管理服務協議
- 大部分收益來自正榮，為集團關連人士且對其並無控制權
- 若業務集中地區的政府政策或商業環境不利發展的影響

所得款項用途

- 約 **55.0%** 用作戰略收購及投資，並發展戰略合作夥伴
- 約 **20.0%** 用作進一步開發信息管理系統
- 約 **15.0%** 用作進一步開發「榮智慧」服務軟件
- 約 **10.0%** 用作一般運營資金

財務摘要

(人民幣千元)	截至12/31日止年度		
	2017年	2018年	2019年
收益	272,858	456,308	716,220
毛利	70,319	120,983	244,489
除稅前溢利	27,703	53,266	146,482
年內溢利	20,297	39,524	109,160
市盈率(倍)	161.9 – 211.4	83.1 – 108.5	30.1 – 39.3

認購資料

全球發售總股數	: 2.50 億股
國際配售股數	: 2.25 億股
香港公開發售股數	: 2,500 萬股
總股本	: 10.00 億股
價格	: 3.60 ~ 4.70 港元
預計集資額	: 9.00 ~ 11.75 億港元
市值	: 36.00 ~ 47.00 億港元
每手股數/入場費	: 1,000 股 / 4,747.37 港元
核數及申報會計師	: 安永會計師事務所
法律顧問	: 盛德律師事務所
獨家保薦人	: 建銀國際
聯席牽頭經辦人	: 建銀國際、正榮證券、國泰君安、法巴證券、海通國際、興證國際、克而瑞證券、申萬宏源、一盈證券、富途證券
主要股東	: 歐宗榮 : 65.5%、歐國強 : 5.8%
公司成立日期	: 源於2000年，成立於2018年
股息政策	: 未有擬定任何股息政策或分派比率

長雄證券申請時間表

孖展申請時間	: 2020年6月29日至7月02日 10:00 AM
現金申請時間	: 2020年6月29日至7月02日 15:30 PM
預期定價日	: 2020年7月03日 (星期五)
發送股票及退款日	: 2020年7月09日 (星期四)
開始買賣日期	: 2020年7月10日 (星期五)

報告所載資料由長雄資料研究有限公司(長雄)提供，僅供參考之用。有關資料乃根據或源自長雄相信為可靠的資料來源，惟對該些資料的準確性或可靠性長雄不作任何陳述或保證(明示或暗示)。而本報告所提供的資料或有關人士發表的意見並不構成及不應被視為買賣任何證券或投資的要約或該要約的招徠或懇求。長雄及其高級人員、僱員、代理人及聯屬公司可能於本網頁中提及的證券或投資擁有利益，但對於你因使用或依賴本網頁所提供的資料而(直接或間接)遭受的損失或後果概不負責。