



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
------------------	---



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。



EIPO Subscription Application Form

電子認購新股申請表

致：長雄證券有限公司

To: Ever-Long Securities Company Limited

A/C Name

A/C No.

客戶名稱

戶口號碼

I/We hereby authorize your company to act as my/our nominee to subscribe EIPO Subscription, details as follows:

本人/吾等茲委托 貴公司作為代理人，以 貴公司名義代本人/吾等申請電子認購新股，詳細資料如下：

Information of IPO 新股資料			
Stock Name 股票名稱	Zhenro Services Group Limited 正榮服務集團有限公司	Stock Code 股票編號	06958
Application Deadline 截止申請日期及時間	02 July 2020 (3:30 p.m.) 2020年7月2日(下午三時三十分時)	Offer Price 發售價	HK\$3.60- HK\$4.70
Listing Date 上市日期	10 July 2020 2020年7月10日	Handling Charges 手續費	HK\$50
Subscription Details 認購詳情			
Subscription Quantity 認購數量		Subscription Amount 認購金額	

Notice 注意事項:

- Please kindly read carefully the Prospectus and Application Form, and comply full with the terms and conditions set out therein 請客戶仔細閱讀上述新股之招股章程及申請表並謹遵守其所載之條款及細則
- There shall be no any duplicated subscription apart from the captioned application 客戶承諾不在此新股認購申請以外作任何重覆申請
- The IPO subscription fee (including the HK\$50/RMB50 handing charges by the Company) will be deducted from the captioned account 新股認購申請之有關費用(包括本公司收取的手續費港幣 50 元/人民幣 50 元) 將由客戶上述之賬戶扣除
- The subscription fund shall be deposited before the application deadline. Funds will be hold up until the IPO subscription activity is over 客戶請於截止日前將所需資金存入上述賬戶，資金將於截止認購日被凍結直至認購活動完成

Customer Acknowledgment 客戶確認	
Confirmed 簽署如下*	
<p>_____</p> <p>客戶簽署 (公司蓋章) Customer Signature(s) (Company Chop)</p>	<p>Dated 日期: _____</p> <p>(DD 日/MM 月/YYYY 年)</p>
* It should be the same as the specimen of authorized signature(s) of account opening documents 必須與開戶文件的授權簽署式樣相同	
For Office Use Only 只供內部使用	
Account Executive:	Signature Verified by:
	Checked by:
	Authorized by:



IPO Subscription Application Form (Margin Financing)

認購新股申請表(孖展融資)

致：長雄證券有限公司
To: Ever-Long Securities Company Limited

A/C Name
客戶名稱

A/C No.
戶口號碼

I/We hereby authorize your company to act as my/our nominee to subscribe IPO Subscription, details as follows:
本人/吾等茲委托 貴公司作為代理人，以 貴公司名義代本人/吾等申請認購新股，詳細資料如下：

Information of IPO Financing Application 新股孖展融資申請詳情			
Stock Name 股票名稱	Zhenro Services Group Limited 正榮服務集團有限公司	Stock No. 股票號碼	06958
Application Deadline 截止日期	02 July 2020 (10:00 a.m.) 2020年7月2日(上午十時正)	Offer Price 發售價	HK\$3.60- HK\$4.70
Listing Date 上市日期	10 July 2020 2020年7月10日	Handling Charges 手續費	HK\$100
Interest Rate 利率	2.88% p.a.	Loan Period 貸款期	03 July 2020 to 08 July 2020 (Total 6 days) 2020年7月3日至2020年7月8日(共6日)
Subscription Quantity 認購數量		Subscription Amount 認購金額	-
Financing Percentage 貸款百分率		Deposit Percentage 按金百分率	
Financing Amount 貸款額		Deposit Amount 按金	

Notice 注意事項:

- Please kindly read carefully the Prospectus and Application Form, and comply full with the terms and conditions set out therein 請客戶仔細閱讀上述新股之招股章程及申請表並謹遵守其所載之條款及細則
- The deposit percentage is only apply to single digit increments for the deposit amount 按金比率以認購金額之個位數遞增
- If the balance less than the deposit amount at the application deadline, that part will be charged at prime rate plus 8% 如扣款當日按金結存不足，該部分將會徵收優惠利率加8%
- Due to the listing rules of our Corporate, your lending information may be public disclosure 因應集團公司的上市條例要求，有可能將 貴客戶的借貸資料作公開披露
- There shall be no any duplicated subscription apart from the captioned application 客戶承諾不在此新股認購申請以外作任何重覆申請
- The IPO subscription fee (including the HK\$100/RMB100 handing charges by the Company) will be deducted from the captioned account 新股認購申請之有關費用(包括本公司收取的手續費港幣100元/人民幣100元) 將由客戶上述之賬戶扣除
- The subscription fund shall be deposited before 1 business day of the application deadline. Funds will be hold up until the IPO subscription activity is over 客戶請於截止認購日前一個營業日將所需資金存入上述賬戶，資金將於截止認購日被凍結直至認購活動完成

Customer Acknowledgment 客戶確認

Confirmed 簽署如下*

客戶簽署 (公司蓋章)

(DD 日/MM 月/YYYY 年)

Customer Signature(s) (Company Chop)

* It should be the same as the specimen of authorized signature(s) of account opening documents 必須與開戶文件的授權簽署式樣相同

For Office Use Only 只供內部使用

Account Executive:	Signature Verified by:	Checked by:	Authorized by: