



Roiserv Lifestyle Services Co., Ltd.

31 December 2020

Listing Data

| | | | |
|------------|-----------|-----------------|--|
| Stock code | 02146 | Sector | Health Care |
| Exchange | Hong Kong | Market | Main Board |
| Board lot | 500 | Company Website | www.roiserv.com |

Company Profile

Roiserv Lifestyle Services is a comprehensive property management service provider deeply rooted in the Bohai Economic Rim with a service network across China strategically covering core geographical areas such as the Yangtze River Delta region and the Greater Bay Area. As of June 30, 2020, it had a total of 272 property management projects under management with an aggregate GFA under management of 52.4 million sq.m., covering 30 cities across 14 provinces, municipalities and autonomous regions in China.

The Share Offer

| | |
|--------------------------------|--------------------------------------|
| Total amount raised | HKD5,061 million to HKD6,903 million |
| Offering Price | HKD13.46 to HKD18.36 per share |
| Total number of share offering | 94,000,000 shares |
| Number of placing shares | 84,600,000 shares |
| Number of public offer shares | 9,400,000 shares |

Share Offer Statistics

| | |
|---|--------------------------------------|
| IPO Market Capitalization | HKD1,265 million to HKD1,726 million |
| Adjusted Net Tangible Asset Value Per Share | HKD5.03 to HKD6.21 |
| Forecast Weighted Average P/E multiple | n/a |
| Forecast Diluted P/E multiple | n/a |

Expected Timetable

| | |
|---|------------------------|
| Application lists close | 12 noon on 08 Jan 2021 |
| Announcement of the level of the Offer Price, results of applications | 14 Jan 2021 |
| Despatch of share certificates | 14 Jan 2021 |
| Refund cheques | 14 Jan 2021 |
| Date of Listing | 15 Jan 2021 |

Parties Involved in Share Offer

| | |
|------------------------|--|
| Sponsor & Lead Manager | Huatai Financial Holdings(Hong Kong) Limited Haitong International Securities Company Limited Soochow Securities International Brokeage Limited UOB Kay Hian (Hong Kong) Limited Fuyuan Securities Limited BOCOM International Securities Limited CCB International Capital Limited Guotai Junan Securities (Hong Kong) ICBC International Securities Limited Blackwell Global Securities Limited ZJKF Securities Investment (Hong Kong) Limited |
|------------------------|--|

| | |
|------------------|---|
| Receiving Banker | Bank of China (Hong Kong) Limited CMB Wing Lung Bank Limited |
|------------------|---|



業務概括

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，共管理 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，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。以 2019 年在管建築面積計，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。自 2000 年起，集團一直訂約管理榮盛發展集團開發的物業，初步獲委聘為榮盛發展集團開發的所有物業提供物業管理服務。集團的重大部分物業管理服務收入來自榮盛發展集團所開發物業。

競爭優勢

- 紮根環渤海經濟圈、服務範圍涵蓋長三角地區、大灣區等重點區域的全國戰略布局的綜合性物業管理服務提供商
- 與榮盛發展集團的戰略業務關係和迅速提升的外拓能力
- 多樣化的物業業態和多元化的服務組合，廣泛的收入來源

風險因素

- 未必能按計劃達成未來增長
- 無法保證能夠獲得新的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的服務產生

所得款項用途

- 約 **60.0%** 用作物色嚴格篩選的戰略投資及收購機會
- 約 **15.0%** 用作豐富社區增值服務組合
- 約 **15.0%** 用作提升信息技術基礎建設及智慧社區管理
- 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 | | | 截至 6/30 日 |
|---------|---------------|-------------|-------------|--------------------|
| | 2017 年 | 2018 年 | 2019 年 | 2020 年 6 月 |
| 收益 | 731,972 | 901,890 | 1,282,039 | 764,910 |
| 除稅前溢利 | 54,917 | 100,262 | 152,567 | 146,189 |
| 年/期內溢利 | 38,384 | 72,270 | 113,232 | 104,816 |
| 市盈率(倍) | / | 58.8 – 80.3 | 37.6 – 51.2 | 20.3 – 27.7 |

認購資料

| | |
|----------|---|
| 全球發售總股數 | : 9,400 萬股 (H股) |
| 國際配售股數 | : 8,460 萬股 (H股) |
| 香港公開發售股數 | : 940 萬股 (H股) |
| 總股本 | : 3.76 億股 |
| 價格 | : 13.46 ~ 18.36 港元 |
| 預計集資額 | : 12.65 ~ 17.26 億港元 |
| 市值 | : 50.61 ~ 69.03 億港元 |
| 每手股數/入場費 | : 500 股 / 9,272.51 港元 |
| 核數及申報會計師 | : 羅兵咸永道會計師事務所 |
| 法律顧問 | : 盛德律師事務所 |
| 獨家保薦人 | : 華泰金融 |
| 聯席牽頭經辦人 | : 華泰金融、海通國際、東吳證券、大華繼顯、富元證券、交銀國際、建銀國際、中信建投、招銀國際、國泰君安、工銀國際、偉祿亞太、越秀證券、阿爾法、張金證券、博威環球、邁時資本 |
| 主要股東 | : 董事耿建富:62.64%、耿凡超:6.05%、劉紅霞:6.31% |
| 公司成立日期 | : 源於 2000 年，並於 2020 年轉制 |
| 股息政策 | : 擬定分派該財政年度可供分派利潤不少於 25% |

長雄證券申請時間表

| | |
|----------|---|
| 孖展申請時間 | : 2020 年 12 月 31 日 至 01 月 07 日 10:00 AM |
| 現金申請時間 | : 2020 年 12 月 31 日 至 01 月 07 日 15:30 PM |
| 預期定價日 | : 2021 年 01 月 08 日 (星期五) |
| 發送股票及退款日 | : 2021 年 01 月 14 日 (星期四) |
| 開始買賣日期 | : 2021 年 01 月 15 日 (星期五) |

本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。