



# Ronshine Service Holding Co., Ltd

30 June 2021

## Listing Data

Stock code	02207	Sector	Properties
Exchange	Hong Kong	Market	Main Board
Board lot	1000	Company Website	<a href="http://www.rxswy.com">www.rxswy.com</a>

## Company Profile

Ronshine Service Holding is a comprehensive property management services provider in China, offering diversified property management services for both residential and nonresidential properties. According to CIA, the Group was ranked 19th, 20th and 24th among the Top 100 Property Management Companies in the PRC in terms of overall strength in 2021, 2020 and 2019 respectively.

## The Share Offer

Total amount raised	HKD2,340 million to HKD2,815 million
Offering Price	HKD4.68 to HKD5.63 per share
Total number of share offering	125,000,000 shares
Number of placing shares	12,500,000 shares
Number of public offer shares	112,500,000 shares

## Share Offer Statistics

IPO Market Capitalization	HKD585 million to HKD704 million
Adjusted Net Tangible Asset Value Per Share	HKD3.41 to HKD3.70
Forecast Weighted Average P/E multiple	n/a
Forecast Diluted P/E multiple	n/a

## Expected Timetable

Application lists close	12 noon on 09 July 2021
Announcement of the level of the Offer Price, results of applications	15 July 2021
Despatch of share certificates	15 July 2021
Refund cheques	15 July 2021
Date of Listing	16 July 2021

## Parties Involved in Share Offer

Sponsor & Lead Manager	Haitong International Capital Limited CMB International Capital Limited China Everbright Securities (HK) Limited CRIC Securities Company Limited
------------------------	-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

Receiving Banker	China Construction Bank (Asia) Corporation Limited
------------------	----------------------------------------------------



## 業務概括

融信服務集團是中國一家綜合物業管理服務商，為住宅和非住宅物業提供多元化物業管理服務。按綜合實力計，集團分別位列 2021 中國物業服務百強企業第 19 名、2020 中國物業服務百強企業第 20 名和 2019 中國物業服務百強企業第 24 名。截至 2020 年底，集團有 119 個在管項目和 91 個已簽約管理但尚未交付的項目，覆蓋兩大主要地區和其他地區的 44 個城市，在管總建築面積約 1,990 萬平方米，總簽約建築面積約 3,820 萬平方米。集團的收益主要來自三條業務線：物業管理服務；非業主增值服務；及社區增值服務。於 2017 年推出[融御 ROYEEDS]品牌，旨提供定製服務，以滿足客戶對高端社區的需求。集團的客戶群主要包括房地產開發商、業主和住戶。於 2018-2020 年，集團向控股股東融信中國(3301)提供服務產生的收益分別佔總收益約 32.6%、30.2% 和 35.8%。

## 競爭優勢

- 一家深耕於海西地區和長江三角洲地區，並迅速擴展到中國其他經濟發達地區的全面及快速發展的物業管理公司
- 擁有多樣化的物業類型和客戶以及差異化的增值服務
- 擁有大型項目組合並專注於中高端房地產的融信中國集團的鼎力支持和自獨立第三方獲得項目的實力

## 風險因素

- 未必能按計劃實現未來增長
- 可能無法按有利條款取得新的或重續物業管理服務協議
- 大部分收益來自融信中國集團及其關聯方

## 所得款項用途

- 約 **60.0%** 用作尋求選擇性戰略投資和收購機會
- 約 **11.0%** 用作進一步多元化項目組合及增值服務
- 約 **15.0%** 用作開發和升級運營所使用的硬件和軟件
- 約 **4.0%** 用作發展針對高端物業提供物業管理服務
- 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		
	2018 年	2019 年	2020 年
收益	413,649	518,432	750,425
毛利	113,668	167,237	216,311
除稅前溢利	46,306	99,049	121,899
年度溢利	36,372	70,036	82,511
市盈率(倍)	53.6 – 64.4	27.8 – 33.5	23.6 – 28.4

## 認購資料

全球發售總股數	: 1.25 億股
國際配售股數	: 1.13 億股
香港公開發售股數	: 1,250 萬股
總股本	: 5.00 億股
價格	: 4.68 ~ 5.63 港元
預計集資額	: 5.85 ~ 7.04 億港元
市值	: 23.40 ~ 28.15 億港元
每手股數/入場費	: 1,000 股 / 5,686.73 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	: 海通國際
聯席牽頭經辦人	: 海通國際、招銀國際、光大證券、招商證券、克而瑞、萬盛金融、利弗莫爾、華福國際、軟庫中華、佳富達
主要股東	: 董事歐宗洪：75%
公司成立日期	: 源於 2014 年，成立於 2020 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	: 2021 年 06 月 30 日 至 07 月 08 日 10:00 AM
現金申請時間	: 2021 年 06 月 30 日 至 07 月 08 日 15:30 PM
預期定價日	: 2021 年 07 月 09 日 (星期五)
發送股票及退款日	: 2021 年 07 月 15 日 (星期四)
開始買賣日期	: 2021 年 07 月 16 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。