



榮萬家[2146.HK]

招股詳情

行業	物業管理
上市類別	主板
主要股東	榮盛房地產發展(62.64%)
發售股份數目(百萬股)	94
招股價(港元)	13.46-18.36
發售所得款項(百萬港元)	1,265-1,726
國際發售股份數目(百萬股)	84.6
公開發售股份數目(百萬股)	9.4
FY19 利潤(百萬人民幣)	113
FY19 市盈率(倍)	37-51
市值(百萬港元)	5,061-6,903.4
發行股份總數(新股+現有股份)(百萬股)	376
備考調整後每股有形資產淨值(港元)	5.03-6.21
每股面值(每股人民幣)	1
交易單位(股)	500
保薦人	華泰國際

時間表

開始登記日期	2020年12月31日
截止登記日期	2021年1月8日
公佈申請結果	2021年1月14日
退回支票日期	2021年1月14日
股份買賣日期	2021年1月15日

財務資料

年結於12月31日 (千人民幣)	18年	19年	20年(截至 6月30日 止六個月)
收入	901,890	1,282,039	764,910
銷售成本	(751,509)	(1,048,263)	(546,356)
毛利	150,381	233,776	218,554
銷售及營銷開支	(1,098)	(2,163)	(2,759)
行政開支	(74,228)	(116,605)	(82,636)
金融資產(減值虧損)/撥回	(3,871)	9,967	(6,732)
其他收益	4,180	39,501	26,510
其他收益/(虧損)-淨額	32,440	1,238	(5,592)
經營利潤	107,804	165,714	147,345
財務成本-淨額	(7,542)	(13,147)	(1,156)
除所得稅前利潤	100,262	152,567	146,189
所得稅開支	(27,929)	(39,409)	(41,373)
年/期內利潤及 綜合收益總額	72,333	113,158	104,816

回撥機制

公開招股的超額倍數	公開招股占總招股的比例
15-50 倍	30%
50-100 倍	40%
超過 100 倍	50%

業務

榮萬家是一家紮根環渤海經濟圈、服務範圍涵蓋長三角地區及大灣區等的綜合性物業管理服務提供商。公司自2000年成立，從2012年開始，榮萬家為中指院根據綜合實力排名的中國物業服務百強企業之一，排名從2012年的第86位攀升至2020年的第19位。

榮萬家由物業開發商榮盛發展集團（股票代碼：002146.SZ）分拆。榮萬家一直訂約管理榮盛發展所開發的物業。截至2020年6月30日止六個月，就榮盛發展所開發物業提供物業管理服務產生的收入為人民幣440.9百萬元，佔榮萬家的物業管理服務收入99.3%。

於業績紀錄期，榮萬家自以下三條業務線獲得收入：(i)物業管理服務、(ii)非業主增值服務及(iii)社區增值服務。收入貢獻分別佔約6成、3成及1成。其中，非業主增值服務收入佔比近年有輕微上升趨勢。

物業管理服務有重大部分收入來自住宅物業，按地理區域劃分，環渤海經濟圈佔收入約6成。截至2020年6月30日止六個月，平均物業管理費為每月每平方米人民幣1.6元，去年同期為1.5元。

榮萬家的業務規模及財務表現於業績紀錄期實現了快速的增長。在管建築面積從截至2017年底的36.2百萬平方米增至截至2019年底的50.3百萬平方米，複合年增長率為17.9%。合約建築面積從截至2017年底的56.8百萬平方米增加至截至2019年底的77.4百萬平方米，複合年增長率為16.7%。

2019年收入為12.8億元人民幣(下同)，按年增長42%；期內淨利潤1.1億元，按年增加56%；毛利率18.2%，2018年為16.7%。在COVID-19爆發期間，公司採取節約成本的策略，毛利率於2020年上半年提升至28.6%。

整體而言，中國的物業管理行業分散且競爭激烈，而榮萬家於行業中僅處於中游位置，管理面積來源較倚賴榮盛發展，母企背景及拓展能力未見突出，建議中性。

集資用途

物色嚴格篩選的戰略投資及收購機會	60%
豐富社區增值服務組合	15%
提升信息技術基礎建設及推動智能社區管理	15%
一般業務用途及營運資金	10%

分析員：羅燕玲
lori.law@kgi.com