

潤華生活服務集團控股有限公司 (2455.HK)
Runhua Living Service Group Holdings Limited

招股資料

行業	物業管理
每手股數	2,000
招股價(港元)	1.7 至 2.0
股份市值(港元)	約5.1億 至6億
公開發售股數目	約75,000,000股
國際配售股份數目	約67,500,000股(90%)
香港公開發售股份數目	約7,500,000股 (10%)
股份集資淨額(港元)	約1億(以招股價中位數計)
歷史市盈率	約10.2倍 至12倍
聯席保薦人	中泰國際

業務及相關資料

潤華生活是一家中國的綜合物業管理服務提供商，大多數在管項目位於山東省，少數位於北京及深圳等一線城市。根據弗若斯特沙利文報告，按2021年來自物業管理服務的總收益計，於中國整體物業管理行業的市場份額約為0.1%，尤其是，集團在山東省排名第12位且佔據物業管理服務市場的約1.0%。

公司所提供的服務按其性質大致可分為四個業務分部，即(i)物業管理服務；(ii)物業工程及園林建設服務；(iii)物業投資；及(iv)其他服務。

回撥機制

15倍以下	20%
15倍或以上至50倍以下	30%
50倍或以上至100倍以下	40%
100倍或以上	50%

於2021財年，公司有39家在管醫院及104個在管公共物業。根據弗若斯特沙利文報告，按2021年各板塊所產生的收益計，在山東省物業管理服務提供商中，我們在醫院板塊及非住宅（包括醫院、公共物業及商業物業）板塊分別位列第二及第三，分別約佔市場份額的7.2%及2.1%。

資金用途

- 約54.3%將用於戰略性投資及收購，以擴大物業管理業務；
- 約28%將用於開發、加強及實施信息技術；
- 約17.7%將用於完善員工激勵機制，以吸引、培養及挽留人才。

是次招股引入濟南市槐蔭區發改委旗下濟南槐蔭作為基石投資者，認購4,000萬元人民幣公司股份。

財務數據

	2020/12	2021/12	2022/06
	年度	年度	6個月
	人民幣	人民幣	人民幣
	(千元)	(千元)	(千元)
收益	486,095	601,298	321,391
服務成本	(383,241)	(487,156)	(254,399)
毛利	102,854	114,142	66,992
除稅前利潤	61,856	56,444	27,634
所得稅開支	(13,164)	(11,993)	(7,454)
股東應佔利潤	48,674	44,300	20,164
毛利率	21.2%	19.0%	20.8%
經營活動所得／(所用)	103,682	30,951	(30,258)
現金流量淨額			

評析(3.0/5.0,5 分為最高分)

公司收益由2019財年的人民幣3.97億元增至2020財年的人民幣4.86億元，並進一步增至2021財年的人民幣6.01億及2022年上半年的人民幣3.21億，2019財年至2021財年的複合年增長率為23.1%。

區別於其他物業管理公司，潤華是本港上市首個針對醫院後勤服務的物業管理股，有一定題材獨特性。從市場規模來看，內地醫院數量與日俱增，再加上近年來醫院後勤服務要求和質量的不斷提升，醫院後勤服務市場的總收益也在持續增加。單以山東省的醫院後勤服務市場規模來看，於2016年至2021年，該市場總收益由人民幣13.8億元增加至人民幣30.2億元，複合年增長率為17.0%。並預計將於2026年達到人民幣62.6億元，複合年增長率為15.7%。潤華引入國資作為基石投資者，加上估值合理，可小額認購。

潤華生活服務集團控股有限公司 (2455.HK)

招股價: HK\$2.0

孖展融資最後申請時間 (利息日數:7日)	2023/01/06日 12時(額滿即止)
現金形式最後時間	2023/01/06日下午3時
最後存入資金時間	2023/01/06日 12時
白表最後申請時間	2023/01/09日
公開發售結果公布	2023/01/16日
上市日期	2023/01/17日

申請認購股數表

申請認購的 香港發售 股份數目	申請時 應繳款項 港元	申請認購的 香港發售 股份數目	申請時 應繳款項 港元	申請認購的 香港發售 股份數目	申請時 應繳款項 港元	申請認購的 香港發售 股份數目	申請時 應繳款項 港元
2,000	4,040.35	30,000	60,605.10	160,000	323,227.20	700,000	1,414,119.00
4,000	8,080.68	40,000	80,806.80	180,000	363,630.60	800,000	1,616,136.00
6,000	12,121.02	50,000	101,008.50	200,000	404,034.00	900,000	1,818,153.00
8,000	16,161.35	60,000	121,210.20	250,000	505,042.50	1,000,000	2,020,170.00
10,000	20,201.70	70,000	141,411.90	300,000	606,051.00	1,500,000	3,030,255.00
12,000	24,242.05	80,000	161,613.60	350,000	707,059.50	2,000,000	4,040,340.00
14,000	28,282.38	90,000	181,815.30	400,000	808,068.00	2,500,000	5,050,425.00
16,000	32,322.72	100,000	202,017.00	450,000	909,076.50	3,000,000	6,060,510.00
18,000	36,363.05	120,000	242,420.40	500,000	1,010,085.00	3,500,000	7,070,595.00
20,000	40,403.40	140,000	282,823.80	600,000	1,212,102.00	3,750,000 ⁽¹⁾	7,575,637.50

申請資格

倘 閣下或 閣下為其利益提出申請的任何人士符合以下條件，可申請認購香港發售股份：

- 年滿18歲或以上；
- 有香港地址；
- 身處美國境外且並非美籍人士(定義見S規例)；及
- 並非中國法人或自然人。