



## 新股速遞：銀城生活服務有限公司(1922.HK)

## 25/10/2019

推薦度：●●● (五●為最高)

### 經致富證券現金認購

正常截止時段：2019年10月29日 下午5時正  
 延長截止時段：2019年10月30日 上午10時正  
 (註：於延長截止時段申請之手續費一律為\$50)  
 全額付款客戶手續費：(網上申請) \$0  
 (非網上申請) \$50  
 公布申請結果日期：2019年11月5日  
 上市日期：2019年11月6日

### 基本資料

全球發售的發售股份數目：66,680,000 股  
 香港發售股份佔比：10%  
 發售價範圍：1.90 港元 至 2.28 港元  
 估計集資金額：1.27 億港元 至 1.52 億港元  
 發行後總股數：266,680,000 股  
 每手股數：2,000 股  
 每手入場費：4,605.95 港元  
 獨家保薦人：工銀國際融資有限公司  
 主要股東(只列部分)：非執行董事黃清平先生(40.91%)\*  
 主席謝晨光先生(5.44%)\*

\*：緊隨新股發行後以及不計及超額配股權計劃的所持股份百分比

### 所得款項用途

根據發售價為2.09港元(發售價範圍的中位數)，經扣除集團就股份發售應付之估計開支後，所得款項淨額估計約為1.026億港元。

集資所得款項用途	佔所得款百分比
收購或投資位於長江三角洲的公司。	60%
投資於智能系統。	15%
升級內部信息技術系統。	10%
招聘技術、管理人才及培訓員工。	5%
營運資金及其他一般公司用途。	10%

### 回撥機制

公開發售認購倍數	公開認購	配售
1 倍至少於 15 倍	20%	80%
15 倍至少於 50 倍	30%	70%
50 倍至少於 100 倍	40%	60%
100 倍或以上	50%	50%

### 主要財務數據

千元人民幣(截至 12 月 31 日止年度)	2018 年	2019 年	變動(%)
收益	305,901	467,666	52.9%
毛利	51,096	67,928	32.9%
除稅前溢利	27,350	36,933	35.0%
股東應佔利潤	20,591	27,331	32.7%

資料來源：公司招股書

## 綜合概述

- 集團為一家中國物業管理服務供應商。據弗若斯特沙利文報告，於 2018 年按收益計，集團於南京及江蘇省的物業管理服務供應商中分別排名第一及第五，並於 2019 年中國物業百強企業中名列第 34 位。
- 集團業務涵蓋住宅物業及非住宅物業，例如政府設施、金融機構、物業銷售場地、公園、高速公路服務區、產業園區等。於 2019 年 4 月 30 日，集團的物業管理服務涵蓋中國 10 個城市，在管建築面積約達 1,960 萬平方米。同時，集團管理 197 項物業，包括 89 項住宅物業及 108 項非住宅物業。
- 集團業務主要分為物業管理服務及生活社區增值服務。物業管理服務包括保安服務、清潔服務、停車場管理等；生活社區增值服務包括共用空間增值服務、健身服務及生活社區便利服務。
- 據弗若斯特沙利文報告，2013 年至 2018 年間，長江三角洲地區大都市的物業管理服務公司總收益由 707 億元人民幣增至 1,119 億元人民幣，複合年增長率為 9.6%

## 風險因素

- 集團的增長或受到多項非集團所能控制的因素影響，例如中國的經濟狀況、房地產市場的發展情況、政府規例的轉變及集團能否取得充足融資以供發展所需，無法保證日後集團將能夠取得新物業管理協議。倘集團未能按計劃擴展物業管理組合或有效管理日後增長，或會對集團業務、財務狀況及經營業績造成負面影響。



## 免責聲明

本報告由致富證券有限公司(“致富證券”)提供，所載之內容或意見乃根據本公司認為可靠之資料來源來編製，惟本公司並不就此等內容之準確性、完整性及正確性作出明示或默示之保證。本報告內之所有意見均可在不作另行通知之下作出更改。本報告的作用純粹為提供資訊，並不應視為對本報告內提及的任何產品買賣或交易之專業推介、建議、邀請或要約。致富證券及其附屬公司、僱員及其家屬及有關人士可於任何時間持有、買賣或以市場認可之方式，包括以代理人或當事人對本報告內提及的任何產品進行投資或買賣。投資附帶風險，投資者需注意投資項目之價值可升亦可跌，而過往之表現亦不一定反映未來之表現。投資者進行投資前請尋求獨立之投資意見。致富證券在法律上均不負責任何人因使用本報告內資料而蒙受的任何直接或間接損失。致富證券擁有此報告內容之版權，在未獲致富集團許可前，不得翻印、分發或發行本報告以作任何用途。撰寫研究報告內的分析員均為根據證券及期貨條例註冊的持牌人士，此等人士保證，文中觀點均為其對有關報告提及的證券及發行者的真正看法。截至本報告發表當日，此等人士均未於本報告中提及的公司或與此等公司相同集團的成員公司之證券存有權益。