

## 銀城生活服務有限公司

Yincheng Life Service CO., Ltd.

股份編號： 1922 主板

公開發售價

HK\$ 1.90-2.28

## 物業管理及代理

## 背景/業務

銀城生活是中國一家著名的物業管理服務供應商，擁有逾 20 年行業經驗，提供多元化的物業管理服務及生活社區增值服務。銀城生活通過提供優質服務，由南京當地的物業管理服務供應商蛻變成為南京及江蘇省首屈一指的物業管理服務供應商之一。於二零一八年，銀城生活按收益計在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，並於二零一九年中國物業百強企業中名列第 34 位。銀城生活的業務涵蓋多種物業，包括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、混合用途物業、學校及辦公大樓等。於二零一九年四月三十日，銀城生活管理 197 項物業，包括 89 項住宅物業及 108 項非住宅物業，服務超過 100,000 戶家庭。

## 請點擊此參閱招股文件

**NEW**認購 200,000 股或以下，截止時間，將延長至公開截止日的上午九點半(第一輪截止時間為 29/10 3:00pm，第二輪截止時間為 30/10 9:30am)。

## 財務狀況及預測

(截至 12 月 31 日止年度)

(人民幣千元)	2016	2017	2018
收益	227,369	305,901	467,666
其他(虧損)及收益	6,731	8,201	9,548
除稅前溢利	31,305	27,350	36,933
年度/期內溢利	23,194	19,821	27,090
未經審計備考經調整每股有形資產淨值	0.69 - 0.78 港元		
2018 歷史市盈率	17.00 - 17.34 倍		
保薦人/ 牽頭經辦人	工銀國際		

本文所包含的意見、預測及其他資料均為本公司從相信為準確的來源搜集。但本公司對任何因信賴或參考有關內容所導致的損失，概不負責。輝立證券(香港)有限公司(或其任何附屬公司)、其董事、高級人員、分析員或僱員可能持有所述公司的股票、認股證、期權或第三者所發行與所述公司有關係的衍生金融工具等。此外，本公司及所述人士均隨時可能替向報告內容所述及的公司提供投資、顧問或其他服務，或買賣(不論是否以委託人身份)及擁有報告中所涉及公司的證券。本電子報並不存有招攬任何證券買賣的企圖。

## 經輝立證券申請截止認購日期

10 月 29 日(二) 下午 3:00

全數付款客戶：一律\$0 手續費

(非電子帳單:認購金額100萬以下另加行政費\$20)

孖展融資: \$100 手續費

**NEW**認購 40,000 股或以下，9 成孖展，免息只需\$68 手續費，認購 80,000 股或以下，9 成孖展，免息只需 \$100 手續費

(非電子帳單客戶另加行政費\$20)

**NEW**電子帳單客戶優惠:申請 1 至 2 手十成孖展,免按金、手續費及利息(非電子帳單客戶另加行政費\$20)

## 基本資料

發行股數	66,680,000 股 公開發售: 6,668,000 股 配售: 60,012,000 股
集資總額	\$152 百萬港元(HK\$2.28 計算)
集資淨額	\$102.6 百萬港元(HK\$2.09 計算)
市值	HK\$506.7 - 516.8 百萬港元
公開發售日	2019 年 10 月 25 日-2019 年 10 月 30 日
公開發售結果	11 月 05 日
孖展息率及計息日	N/A % (6 日息)
上市日	11 月 06 日
每手股數	2,000 股

## 主要風險因素

- 倘銀城生活的前期物業管理協議或物業管理協議遭終止或不獲重續，則可能對銀城生活的業務、財務狀況及經營業績造成重大不利影響；
- 銀城生活以包幹制提供物業管理服務或使銀城生活蒙受損失；
- 銀城生活未必能按計劃擴充物業管理組合及未能有效應付增長，或對銀城生活的業務、財務狀況及經營業績造成重大不利影響。

## 集資用途

(百分比)

- 將用作收購或投資位於長江三角洲地區大都市的物業管理公司； 60%
- 將用作於智能系統方面作出投資，透過購買或升級在管物業的設備和設施； 15%
- 將用作升級內部信息技術系統； 10%
- 將用作招聘更多技術及管理人才； 5%
- 將用作營運資金及一般公司用途。 10%

## 注意：

- 申請結果公佈後，有關手續費將不予退還。
- 以上資料可予變動，並以招股書所載為準。
- 投資者認購新股前應細心閱讀有關發售章程，方行作出投資決定。
- 新股認購申請一經提交，本公司將會扣除相關的利息和手續費及保留所有更改的最終決定權。