

銀城生活服務有限公司 (1922)

開始認購日期	2019年10月25日
截止認購日期	2019年10月30日上午
公開發售結果	2019年11月5日
上市日期	2019年11月6日
推薦人	工銀國際

集團概要:

公開發售價	\$1.90 - 2.28 港元
市值	\$ 506 - 516 百萬港元
行業	物業管理及代理
全球發行股數	66,680,000 股
公開發售集資額	0.15 億
香港發售股份佔比	10%
每手入場費	4,605.95 港元

集團簡介:

集團是中國一家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。集團通過提供優質服務，為南京及江蘇省首屈一指的物業管理服務供應商之一。於 2018 年，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 2019 年中國物業服務百強企業中名列第 34 位。物業管理服務涵蓋中國 10 個城市，包括江蘇省的七個城市以及長江三角洲地區大都市中其他省份的三個城市，在管建築面積約達 19.6 百萬平方米。

行業現況

根據弗若斯特沙利文報告，物業管理服務公司的在管總建築面積由 2013 年的 261 億平方米增加至 2018 年的 335 億平方米，複合年增長率為 5.1%。於 2023 年，在管總建築面積預期將達到 390 億平方米，預計 2018 年至 2023 年的複合年增長率為 3.1%。

經國農證券認購手續費

現金全數認購	一律\$0 手續費
孖展融資認購	\$100 手續費
融資借貸日數	6 日

行業風險

集團日後收購或投資或會面臨風險，而這可能會對業務、財務狀況及經營業績造成重大不利影響。集團未必能按計劃擴充物業管理組合及未能有效應付增長，或會對業務、財務狀況及經營業績造成重大不利影響。前期物業管理協議或物業管理協議遭終止或不獲重續，對集團的業務、財務狀況及經營業績。

主要財務數據：

(人民幣千元)	2017	2018	2019 止 4 個月
收益	305,901	467,666	185,116
銷售成本	(254,805)	(399,738)	(156,792)
毛利	51,096	67,928	28,324
稅前溢利	27,350	36,933	14,389
期間利潤	19,821	27,090	9,914
資產回報率	7.5%	7.9%	-
權益回報率	47.1%	43.2%	-

集資用途	(百分比)
用於收購或投資長江三角洲地區	60.0%
用於升級在管物業的設備和設施	15.0%
用於升級內部信息技術系統	10.0%

主要股東

股東名稱	持股百分比(%)
-Silver Huang	40.91%
-Silver Dai	13.07%

基石投資者

■	-
■	-