

新股名稱 (中文)：永升生活服務集團有限公司

主板股份編號：1995

(英文)：Ever Sunshine Lifestyle Services Group Limited 孖展融資按金：20%

發售股份數目：	380,000,000 股	招股價：	每股 HK\$ 1.60 – 2.08
集資淨額：	約6.42 億港元	每手：	2,000 股
配售：	90 % 342,000,000 股	孖展融資利率：	請致電 2853-2129 查詢
公開申請：	10 % 38,000,000 股	發行市值：	24.00 – 31.20 億港元
獨家保薦人：	海通國際		

未經審核備考經調整每股合併有形資產淨值：HK\$0.55 – 0.67

營業記錄：	年結 截至 12 月 31 日	(詳情可查閱招股文件第200-257頁)			
千人民幣	收入	毛利	稅前經營利潤	期內全面收入	
(年度)：	2015 年	334,002	53,762	21,220	15,562
	2016 年	479,963	104,647	45,192	33,600
	2017 年	725,317	182,925	104,911	76,442
	2018年6月底	438,626	126,358	56,991	41,178

業務簡介：

永升生活為一家於中國享有良好聲譽並快速成長的物業管理服務商。集團的業務涵蓋多種物業，包括住宅物業及非住宅物業（如辦公大樓、商場、學校及政府樓宇），並為客戶提供優質的專項定制服務。

永升生活擁有三大業務，其形成向集團客戶提供之綜合服務並涵蓋物業管理的整條價值鏈；即：

1. 物業管理服務：包括清潔、安保、園藝及維修及保養服務。
2. 對非業主的增值服務：包括 (a) 協銷服務；(b) 額外專項定制服務；(c) 房修服務；(d) 交付前檢驗服務；及 (e) 前期規劃及設計諮詢服務，其涉及進入並檢驗每個單位，以從終端用戶角度給出有關充分性的建議。
3. 社區增值服務：包括 (a) 家居生活服務；(b) 停車位管理、租賃及銷售服務；(c) 物業經紀服務；及 (d) 公用區域增值服務。

永升生活的客戶主要包括 (a) 集團物業管理服務的物業開發商、業主及居民；(b) 非業主，其大部分為對非業主的增值服務的物業開發商；及 (c) 社區增值服務的業主及居民。

股息政策：

詳情可查閱招股文件第 255 頁。

競爭優勢：

(1) 一個於中國物業管理行業具有市場競爭地位的快速成長的參與者；(2) 富有遠見且經驗豐富的高級管理團隊、具有良好執行能力及凝聚力的運營團隊和強大的人力資源管理系統可支持集團的可持續發展；(3) 通過系統標準化及質量優化贏得的良好聲譽；(4) 多樣化的管理物業組合及服務及強大的服務創新能力；(5) 擁有旭輝集團的支持及強大的業務發展能力；及 (6) 審慎的財務政策及有效的成本控制等等。

風險因素：(詳情可查閱招股文件第 33-60 頁)

(1) 未來增長可能無法按計劃實現；(2) 可能無法以有利的條款甚至完全無法取得新訂或重續集團現有的物業管理服務合同；(3) 大部分收益產生自集團就有關旭輝集團物業開發項目提供的物業管理服務；(4) 通常按包乾制向客戶收取物業管理費，但可能無法有效地預測或控制集團提供物業管理服務的成本；及 (5) 可能會經歷人工及委外費用方面的波動等等。

集資用途：

假設發售價為每股 **HK\$1.84** 計算（即估計發售價範圍的中位數），則永升生活估計股份發售在扣除估計承銷折扣及佣金與估計售股開支後所得款項淨額為 **642 百萬港元**。永升生活計劃所得款項淨額撥作以下用途：

1. 約55%（約353.1百萬港元）將用作尋求戰略性收購及投資機會；
2. 約26%（約164.6百萬港元）將用作利用最新的互聯網及信息技術以及建立智能社區，從而為客戶提高服務質量；
3. 約9%（約60.1百萬港元）將用作開發一站式服務社區平臺及集團的「悅生活」在線服務平臺；及
4. 餘額約10%（約64.2百萬港元）將用作一般業務運營及營運資金。

申請金額：	2,000 股	HK\$4,201.92	50,000 股	HK\$105,048.01
	4,000 股	HK\$8,403.84	200,000 股	HK\$420,192.03
	16,000 股	HK\$33,615.36	600,000 股	HK\$1,260,576.10
融資期：	2018年 12 月 07 日至 2018年 12 月 14 日		融資日數：	7 日或以上
截止日：	2018年 12 月 07 日		退款日：	2018年 12 月 14 日
公佈日：	2018年 12 月 14 日 集團網站/聯交所網站		上市日：	2018年 12 月 17 日

有意認購者請注意下列事項：

1. 請先電話聯絡閣下之經紀或 羅小姐/李小姐 (電話: 2853-2129) 安排申請股數；
2. 把有關批核申請股數的金額存入“新富”下列銀行戶口：
恆生銀行 C/A # 262-238223-001 或 集友銀行 C/A # 039-730-0016036-8
3. 請在銀行入數紙上註明客戶名稱及申請股數，然後傳真 (2143-7044/2853-2244) 回 新富證券有限公司。

重要聲明

這份摘要是一項供投資者參考的資料，撮要內容來自我們認為可靠的資料來源，有關資料或許未經獨立核實審計，新富證券有限公司及其任何董事或代表或職員並不會對此撮要之準確性或完整性作任何保證。另外，此撮要的內容可能會在沒有事先通知的情況下作出變更。客戶若因參考本撮要作出認購/買賣而蒙受損失，本公司恕不負責。客戶若需要更詳盡或準確的資料，請查閱有關的招股文件。請客戶注意本公司及其任何董事或代表或職員可能在客戶收到此撮要已使用或根據此撮要的內容作出任何推薦或買賣，因而構成利益衝突的可能性。本公司重申此撮要並不是用作推銷或引導客戶認購/買賣撮要中所提及之證券，客戶如對本撮要有任何疑問，請聯絡新富證券有限公司。