



Yincheng Life Service Co., Ltd.

25 October 2019

Listing Data

Stock code	01922	Sector	Properties
Exchange	Hong Kong	Market	Main Board
Board lot	2000	Company Website	www.yinchenglife.hk

Company Profile

Yincheng Life Services is an established property management service provider in the PRC with over 20 years' industry experience, providing diversified property management services and community value-added services. It has grown from a local property management service provider in Nanjing, to a property management service providers in both Nanjing and Jiangsu Province. According to the Frost and Sullivan Report, it ranked the 1st, and the 5th among all property management service providers in Nanjing and Jiangsu Province in 2018 in terms of revenue.

The Share Offer

Total amount raised	HKD507 million to HKD517 million
Offering Price	HKD1.90 to HKD2.28 share
Total number of share offering	66,680,000 shares
Number of placing shares	60,012,000 shares
Number of public offer shares	6,668,000 shares

Share Offer Statistics

IPO Market Capitalization	HKD125 million to HKD150 million
Adjusted Net Tangible Asset Value Per Share	HKD0.69 to HKD0.78
Forecast Weighted Average P/E multiple	n/a
Forecast Diluted P/E multiple	n/a

Expected Timetable

Application lists close	12 noon on 30 October 2019
Announcement of the level of the Offer Price, results of applications	05 November 2019
Despatch of share certificates	05 November 2019
Refund cheques	05 November 2019
Date of Listing	06 November 2019

Parties Involved in Share Offer

Sponsor & Lead Manager	ICBC International Capital Limited Guotai Junan Securities (Hong Kong) Limited Huatai Financial Holdings (Hong Kong) Limited ABCI Securities Company Limited Haitong International Securities Company Limited UOB Kay Hian (Hong Kong) Limited
------------------------	---

Receiving Banker	Industrial and Commercial Bank of China (Asia) Limited
------------------	--



Yincheng Life Service CO., Ltd.

股份代號：1922

銀城生活服務有限公司（於開曼群島註冊成立的有限公司）

業務概括

集團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。集團通過提供優質服務，由南京當地的物業管理服務供應商蛻變成爲南京及江蘇省首屈一指的物業管理服務供應商之一。根據報告，於2018年，集團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年中國物業百強企業中名列第34位。集團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、高速公路服務區、產業園區、混合用途物業、學校及辦公大樓。於2019年4月30日，集團的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。於2019年4月30日，集團管理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。

競爭優勢

- 集團是中國一家基礎穩建的物業管理服務供應商，能夠吸引新客戶及維持現有客戶
- 集團通過一貫的經營模式，提供優質的物業管理服務並支持業務快速增長

風險因素

- 日後收購或投資或會令集團面臨風險，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
- 未必能按計劃擴充物業管理組合及未能有效應付增長

所得款項用途

- 約 **60.0%** 用作收購或投資位於長江三角洲地區公司
- 約 **15.0%** 用作智能系統方面作出投資
- 約 **10.0%** 用作升級內部信息技術系統
- 約 **5.0%** 用作繼續招聘更多技術及管理人才，並為現有員工提供培訓
- 約 **10.0%** 用作一般營運資金

財務摘要

(人民幣千元)	截至 12/31 日止年度			截至 04/30
	2016 年	2017 年	2018 年	2019 年
收益	227,369	305,901	467,666	185,116
毛利	49,350	51,096	67,928	28,324
除稅前溢利	31,305	27,350	36,933	14,389
年/期內溢利	23,194	19,821	27,090	9,914
市盈率(倍)	19.8 – 23.8	23.2 – 27.9	17.0 – 20.4	15.5 – 18.6

認購資料

發售總股數	: 6,668 萬股
國際配售股數	: 6,001 萬股
香港公開發售股數	: 667 萬股
總股本	: 2.67 億股
價格範圍	: 1.90 ~ 2.28 港元
預計集資額	: 1.27 ~ 1.52 億港元
市值	: 5.07 ~ 6.08 億港元
每手買賣股數	: 2,000 股
每手入場費	: 4,605.95 港元
收款銀行	: 中國工商銀行
核數及申報會計師	: 安永會計師事務所
法律顧問	: 胡百全律師事務所
獨家保薦人	: 工銀國際
聯席牽頭經辦人	: 工銀國際、國泰君安、華泰金融、農銀國際、海通國際、大華繼顯
主要股東	: 董事黃清平: 40.91%; 戴成書: 13.07%; 朱林楠: 7.08%; 董事謝晨光: 5.44%; 董事馬保華: 5.04%
公司成立日期	: 源於 1997 年，成立於 2019 年
股息政策	: 擬定分派該財政年度可供分派利潤不低於 25%
時間表	
申請時間	: 2019 年 10 月 25 日 至 2019 年 10 月 30 日正午
預期待價日	: 2019 年 10 月 30 日 (星期三)
發送股票及退款日	: 2019 年 11 月 05 日 (星期二)
開始買賣日期	: 2019 年 11 月 06 日 (星期三)

本報告所載資料由長雄資料研究有限公司(長雄)提供，僅供參考之用。有關資料乃根據或源自長雄相信爲可靠的資料來源，惟對該些資料的準確性或可靠性長雄不作任何陳述或保證(明示或暗示)。而本報告所提供的資料或有關人士發表的意見並不構成及不應被視爲買賣任何證券或投資的要約或該要約的招徠或懇求。長雄及其高級人員、僱員、代理人及聯屬公司可能於本網頁中提及的證券或投資擁有利益，但對於你因使用或依賴本網頁所提供的資料而(直接或間接)遭受的損失或後果概不負責。