



## Yincheng International Holding Co., Ltd.

22 February 2019

### Listing Data

Stock code	1902	Sector	Properties
Exchange	Hong Kong	Market	Main Board
Board lot	2000	Company Website	<a href="http://www.yincheng.hk">www.yincheng.hk</a>

### Company Profile

Yincheng International Holding is a property developer in the PRC focusing on developing quality residential properties in the Yangtze River Delta Megalopolis for customers. It commenced property development operations in Nanjing and successfully expanded footprint to other cities in the Yangtze River Delta Megalopolis, including Wuxi, Suzhou, Zhenjiang, Hangzhou, Ma'anshan and Hefei.

### The Share Offer

Total amount raised	HKD2,834 million to HKD3,514 million
Offering Price	HKD2.00 to HKD2.48 share
Total number of share offering	354,000,000 shares
Number of placing shares	319,000,000 shares
Number of public offer shares	35,430,000 shares

### Share Offer Statistics

IPO Market Capitalization	HKD709 million to HKD879 million
Adjusted Net Tangible Asset Value Per Share	HKD1.84 to HKD1.95
Forecast Weighted Average P/E multiple	n/a
Forecast Diluted P/E multiple	n/a

### Expected Timetable

Application lists close	12 noon on 27 Feb 2019
Announcement of the level of the Offer Price, results of applications	05 Mar 2019
Despatch of share certificates	05 Mar 2019
Refund cheques	05 Mar 2019
Date of Listing	06 Mar 2019

### Parties Involved in Share Offer

Sponsor & Lead Manager	ICBC International Capital Limited Haitong International Securities Company Limited Guotai Junan Securities (Hong Kong) Limited ABCI Securities Company Limited
------------------------	--

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



Yincheng International Holding Co., Ltd.

股份代號：1902

銀城國際控股有限公司（於開曼群島註冊成立的有限公司）

**業務概括**

集團是於中國發展成熟的房地產開發商，專注於在長三角地區為全齡客戶開發優質住宅物業。集團的房地產開發業務始於南京，並成功將業務擴張至長三角地區的其他城市（包括無錫、蘇州、鎮江、杭州、馬鞍山及合肥）。集團提供的住宅物業品種廣泛，包括高層住宅、多層住宅及低密度洋房。根據國務院發展研究中心企業研究所、清華大學房地產研究所及中國指數研究院，就綜合表現而言，其於2018年在中國房地產百強企業中排名第93，並於同年被評為江蘇省十大房地產開發商之一。自2002年起，集團連續16年被江蘇省房地產協會評為江蘇省房地產開發行業綜合實力50強企業之一，並於2017年在該榜排名第二。

**競爭優勢**

- 集團在開發住宅物業領域擁有良好的業績及口碑
- 集團專注於開發「全齡宜居、健康舒適、智慧便捷」的優質物業
- 集團具備強大的開發及運營能力和標準化的房地產開發程序，以加快周轉及促進高效營運

**風險因素**

- 集團可能無法獲得房地產開發所需的充足融資，並面臨流動資金風險
- 集團的業務及前景依賴於中國房地產市場的表現，並可能受到其不利影響，特別是其經營和即將開展業務的各個城市的房地產市場表現
- 集團可能無法在理想地段以商業上合理的價格獲取適合其開發的土地儲備

**所得款項用途**

- 約 **60.0%** 用作開發物業項目的建設成本
- 約 **30.0%** 用作償還全部或任何部分若干現有銀行及其他借款
- 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 10/31 日
	2015 年	2016 年	2017 年	2018 年 10 月
收益	2,090,887	2,502,980	4,675,644	3,665,033
毛利	644,626	870,946	783,527	1,012,614
除稅前溢利	428,729	660,501	594,981	993,626
年 / 期內溢利(虧損)	198,553	369,664	390,609	588,200
市盈率(倍)	12.2 - 15.2	6.6 - 8.1	6.2 - 7.7	3.4 - 4.3

**認購資料**

發售總股數	: 3.54 億股
國際配售股數	: 3.19 億股
香港發售股數	: 3,543 萬股
總股本	: 14.17 億股
價格範圍	: 2.00 ~ 2.48 港元
預計集資額	: 7.09 ~ 8.79 億港元
市值	: 28.34 ~ 35.14 億港元
每手買賣股數	: 2,000 股
每手入場費	: 5,009.98 港元
收款銀行	: 中國工商銀行（亞洲）
核數及申報會計師	: 安永會計師事務所
法律顧問	: Reynolds Porter Chamberlain
獨家保薦人	: 工銀國際
聯席牽頭經辦人	: 工銀國際、海通國際、國泰君安、農銀國際、絲路國際、交銀國際
主要股東	: 董事黃清平: 36.54%、戴成書: 13.25%、朱林楠: 7.18%、謝晨光: 5.51%、董事馬保華: 5.08%
公司成立日期	: 源於 1993 年，成立於 2018 年
股息政策	: 未有擬定任何股息政策或分派比率

**時間表**

申請時間	: 2019 年 02 月 22 日 至 2019 年 02 月 27 日正午
預期待價日	: 2019 年 02 月 27 日（星期三）
發送股票及退款日	: 2019 年 03 月 05 日（星期二）
開始買賣日期	: 2019 年 03 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為可靠的資料來源，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為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。