



Central China New Life Limited

05 May 2020

Listing Data

Stock code	09983	Sector	Properties
Exchange	Hong Kong	Market	Main Board
Board lot	1000	Company Website	www.ccnewlife.com.cn

Company Profile

Central China New Life is the largest property management service provider in central China region by total GFA under management as of December 31, 2018 and total revenue for the year ended December 31, 2018, according to CIA. As of December 31, 2019, its property management and value-added services covered all 18 prefecture-level cities (and also 81 of the 104 county-level cities) in Henan as well as one city in Hainan, namely Haikou, and it served more than one million property owners and residents in 312 properties. It manages a diversified portfolio of properties, including residential properties, shopping malls, cultural tourism complexes, commercial apartments, office buildings, schools and properties of governmental agencies. It ranked 16th, 15th and 13th among the Top 100 Property Management Companies in China in 2017, 2018 and 2019, respectively, according to CIA.

The Share Offer

Total amount raised	HKD6,720 million to HKD8,640 million
Offering Price	HKD5.60 to HKD7.20 per share
Total number of share offering	300,000,000 shares
Number of placing shares	270,000,000 shares
Number of public offer shares	30,000,000 shares

Share Offer Statistics

IPO Market Capitalization	HKD1,680 million to HKD2,160
Adjusted Net Tangible Asset Value Per Share	HKD1.60 to HKD1.99
Forecast Weighted Average P/E multiple	n/a
Forecast Diluted P/E multiple	n/a

Expected Timetable

Application lists close	12 noon on 08 May 2020
Announcement of the level of the Offer Price, results of applications	14 May 2020
Despatch of share certificates	14 May 2020
Refund cheques	14 May 2020
Date of Listing	15 May 2020

Parties Involved in Share Offer

Sponsor & Lead Manager	BNP Paribas Securities (Asia) Limited Morgan Stanley Asia Limited BOCI Asia Limited DBS Asia Capital Limited ABCI Capital Limited CCB International Capital Limited China Everbright Securities (HK) Limited
------------------------	--

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



Central China New Life Limited

股份代號：9983

建業新生活有限公司 (於開曼群島註冊成立的有限公司)

業務概括

建業新生活為中國中部地區最大的物業管理服務提供商。物業管理及增值服務覆蓋河南省全省 18 個地級市(以及 104 個縣級城市中的 81 個縣級城市)及海南省海口市，服務 312 項物業中逾一百萬名業主及住戶。集團管理各種物業組合，包括住宅物業、商場、文化旅遊綜合體、商業用公寓、辦公樓、學校及政府機關物業。於 2017 年、2018 年及 2019 年分別位列中國物業服務百強企業第 16 名、第 15 名及第 13 名。集團的業務由三個分部組成：1.物業管理服務及增值服務：提供安保、清潔及綠化服務等傳統物業管理服務。2.生活服務：包括於建業+平台提供的產品及服務、旅遊服務以及於建大食堂提供的管理服務。3.商業資產管理及諮詢服務：包括酒店管理、商業資產管理、及文化旅遊綜合體管理。集團的在管商業物業組合包括三個文化旅遊綜合體、七個商場及九家酒店。

競爭優勢

- 建業是中部地區獲高度認可的領先品牌
- 擁有強大變現能力及增長潛力的綜合一站式服務平台
- 「物管+商業資管及諮詢」雙管齊下的增長策略

風險因素

- 集團未來的增長可能無法按計劃實現
- 大部分收益來自向建業集團或建業集團項目提供的服務
- 大量物業的物業管理服務、商業資產管理及諮詢服務終止

所得款項用途

- 約 **60.0%** 用作尋求戰略性投資及收購機會
- 約 **15.0%** 用作建業+平台及優化用戶體驗
- 約 **15.0%** 用作提升經營效率
- 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		
	2017 年	2018 年	2019 年
收益	460,532	693,988	1,754,402
毛利	105,264	160,682	576,284
除稅前溢利	52,901	71,867	307,541
年內溢利/(虧損)	(3,476)	(17,767)	227,785
市盈率(倍)	/	/	27.1 - 34.8

認購資料

全球發售總股數	: 3.00 億股
國際配售股數	: 2.70 億股
香港公開發售股數	: 3,000 萬股
總股本	: 12.00 億股
價格範圍	: 5.60 ~ 7.20 港元
預計集資額	: 16.80 ~ 21.60 億港元
市值	: 67.20 ~ 86.40 億港元
每手股數/入場費	: 1,000 股 / 7272.55 港元
核數及申報會計師	: 羅兵咸永道會計師事務所
法律顧問	: 霍金路偉律師行
獨家保薦人	: 法國巴黎證券
聯席牽頭經辦人	: 法國巴黎證券、摩根士丹利、星展亞洲、農銀國際、建銀國際、中國光大、招銀國際、克而瑞證券、工銀國際
主要股東	: 胡葆森: 70.62%、Hillhouse Capital: 9.61%
公司成立日期	: 源於 1994 年，成立於 2018 年
股息政策	: 擬定分派該財政年度可供分派利潤不少於 30%

時間表

申請時間	: 2020 年 5 月 05 日 至 2020 年 5 月 8 日正午
預期定價日	: 2020 年 5 月 08 日 (星期五)
發送股票及退款日	: 2020 年 5 月 14 日 (星期四)
開始買賣日期	: 2020 年 5 月 15 日 (星期五)

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。



EIPO Subscription Application Form

電子認購新股申請表

致：長雄證券有限公司

To: Ever-Long Securities Company Limited

A/C Name

客戶名稱

A/C No.

戶口號碼

I/We hereby authorize your company to act as my/our nominee to subscribe EIPO Subscription, details as follows:

本人/吾等茲委托 貴公司作為代理人，以 貴公司名義代本人/吾等申請電子認購新股，詳細資料如下：

Information of IPO 新股資料			
Stock Name 股票名稱	Central China New Life Limited 建業新生活有限公司	Stock Code 股票編號	09996
Application Deadline 截止申請日期及時間	07 May 2020 (3:30 p.m.) 2020年5月7日(下午三時三十分時)	Offer Price 發售價	HK\$5.60- HK\$7.20
Listing Date 上市日期	15 May 2020 2020年5月15日	Handling Charges 手續費	HK\$50
Subscription Details 認購詳情			
Subscription Quantity 認購數量		Subscription Amount 認購金額	

Notice 注意事項:

- Please kindly read carefully the Prospectus and Application Form, and comply full with the terms and conditions set out therein 請客戶仔細閱讀上述新股之招股章程及申請表並謹遵守其所載之條款及細則
- There shall be no any duplicated subscription apart from the captioned application 客戶承諾不在此新股認購申請以外作任何重覆申請
- The IPO subscription fee (including the HK\$50/RMB50 handing charges by the Company) will be deducted from the captioned account 新股認購申請之有關費用(包括本公司收取的手續費港幣 50 元/人民幣 50 元) 將由客戶上述之賬戶扣除
- The subscription fund shall be deposited before the application deadline. Funds will be hold up until the IPO subscription activity is over 客戶請於截止日前將所需資金存入上述賬戶，資金將於截止認購日被凍結直至認購活動完成

Customer Acknowledgment 客戶確認			
Confirmed 簽署如下*			
<p>_____</p> <p>客戶簽署 (公司蓋章) Customer Signature(s) (Company Chop)</p>		<p>Dated 日期: _____</p> <p>(DD 日/MM 月/YYYY 年)</p>	
* It should be the same as the specimen of authorized signature(s) of account opening documents 必須與開戶文件的授權簽署式樣相同			
For Office Use Only 只供內部使用			
Account Executive:	Signature Verified by:	Checked by:	Authorized by:



IPO Subscription Application Form (Margin Financing)

認購新股申請表(孖展融資)

致：長雄證券有限公司
To: Ever-Long Securities Company Limited

A/C Name _____ A/C No. _____
客戶名稱 _____ 戶口號碼 _____

I/We hereby authorize your company to act as my/our nominee to subscribe IPO Subscription, details as follows:
本人/吾等茲委託 貴公司作為代理人，以 貴公司名義代本人/吾等申請認購新股，詳細資料如下：

Information of IPO Financing Application 新股孖展融資申請詳情			
Stock Name 股票名稱	Central China New Life Limited 建業新生活有限公司	Stock No. 股票號碼	09983
Application Deadline 截止日期	07 May 2020 (10:00 a.m.) 2020年5月7日(上午十時正)	Offer Price 發售價	HK\$5.60 - HK\$7.20
Listing Date 上市日期	15 May 2020 2020年5月15日	Handling Charges 手續費	HK\$100
Interest Rate 利率	2.98% p.a.	Loan Period 貸款期	08 May 2020 to 13 May 2020 (Total 6 days) 2020年5月8日至2020年5月13日(共6日)
Subscription Quantity 認購數量		Subscription Amount 認購金額	-
Financing Percentage 貸款百分率		Deposit Percentage 按金百分率	
Financing Amount 貸款額		Deposit Amount 按金	

Notice 注意事項:

- Please kindly read carefully the Prospectus and Application Form, and comply full with the terms and conditions set out therein 請客戶仔細閱讀上述新股之招股章程及申請表並謹遵守其所載之條款及細則
- The deposit percentage is only apply to single digit increments for the deposit amount 按金比率以認購金額之個位數遞增
- If the balance less than the deposit amount at the application deadline, that part will be charged at prime rate plus 8% 如扣款當日按金結存不足，該部分將會徵收優惠利率加8%
- Due to the listing rules of our Corporate, your lending information may be public disclosure 因應集團公司的上市條例要求，有可能將 貴客戶的借貸資料作公開披露
- There shall be no any duplicated subscription apart from the captioned application 客戶承諾不在此新股認購申請以外作任何重覆申請
- The IPO subscription fee (including the HK\$100/RMB100 handing charges by the Company) will be deducted from the captioned account 新股認購申請之有關費用(包括本公司收取的手續費港幣 100 元/人民幣 100 元) 將由客戶上述之賬戶扣除
- The subscription fund shall be deposited before 1 business day of the application deadline. Funds will be hold up until the IPO subscription activity is over 客戶請於截止認購日前一個營業日將所需資金存入上述賬戶，資金將於截止認購日被凍結直至認購活動完成

Customer Acknowledgment 客戶確認

Confirmed 簽署如下*

客戶簽署 (公司蓋章)

(DD 日/MM 月/YYYY 年)

Customer Signature(s) (Company Chop)

* It should be the same as the specimen of authorized signature(s) of account opening documents 必須與開戶文件的授權簽署式樣相同

For Office Use Only 只供內部使用

Account Executive:	Signature Verified by:	Checked by:	Authorized by: