



# Landsea Green Life Service Company Limited

25 June 2021

## Listing Data

Stock code	01965	Sector	Properties
Exchange	Hong Kong	Market	Main Board
Board lot	1000	Company Website	<a href="http://www.landseawwy.com">www.landseawwy.com</a>

## Company Profile

Landsea Life is a growing property management service provider well-established in the Yangtze River Delta. It provides property developers, property owners and residents with a range of property management services, primarily including security, cleaning, gardening and landscaping, car parking management, and daily repair and maintenance services. Its project portfolio includes both residential and non-residential properties such as office buildings, rental apartments, public facilities, industrial parks, hospitals and branches of bank.

## The Share Offer

Total amount raised	HKD1,144 million to HKD1,664 million
Offering Price	HKD2.86 to HKD4.16 per share
Total number of share offering	100,000,000 shares
Number of placing shares	90,000,000 shares
Number of public offer shares	10,000,000 shares

## Share Offer Statistics

IPO Market Capitalization	HKD1,620 million to HKD1,812 million
Adjusted Net Tangible Asset Value Per Share	HKD2.93 to HKD3.15
Forecast Weighted Average P/E multiple	n/a
Forecast Diluted P/E multiple	n/a

## Expected Timetable

Application lists close	12 noon on 29 June 2021
Announcement of the level of the Offer Price, results of applications	02 July 2021
Despatch of share certificates	06 July 2021
Refund cheques	07 July 2021
Date of Listing	08 July 2021

## Parties Involved in Share Offer

Sponsor & Lead Manager	Haitong International Capital Limited Haitong International Securities Company Limited Maxa Capital Limited BOCOM International Securities Limited CCB International Capital Limited CLSA Limited Essence International Securities (Hong Kong) Limited
Receiving Banker	Bank of China (Hong Kong) Limited



## 業務概括

朗詩綠色生活是一家紮根長江三角洲並持續增長的物業管理服務提供商。集團主要向物業開發商、業主及住戶提供一系列物業管理服務，主要包括保安、清潔、園藝及景觀、停車場管理以及日常維修及保養服務。項目組合包括住宅及非住宅物業如辦公大樓、租賃性公寓、公共設施、產業園區、醫院及銀行網點。集團亦提供非業主增值服務，包括案場服務、前期諮詢顧問服務以及其他前期服務，以及為銷售及租賃物業開發商擁有的物業提供物業代理服務。集團亦於在管住宅物業提供各種社區增值服務，包括居家生活服務、公共資源管理服務以及二手房物業代理服務。截至 2020 年 12 月 31 日，集團的物業管理服務涵蓋 21 個城市，包括 15 個長江三角洲城市及六個中國其他城市，在管總建築面積為 1,730 萬平方米，合共 123 項在管物業，包括 102 項住宅物業及 21 項非住宅物業，為逾 12 萬戶住戶提供服務，總合約建築面積為 2,370 萬平方米。

## 競爭優勢

- 集團是一家持續增長的物業管理服務提供商，具有管理綠色建築的成熟能力
- 紮根於長江三角洲具有高吸引力的區域市場
- 與朗詩緊密合作及獨立業務拓展實力加速了業務增長

## 風險因素

- 大部分收益來自向朗詩的物業項目提供的物業管理服務
- 未必能按計劃實現未來增長
- 倘集團的前期物業管理合同遭終止或不獲重續的影響

## 所得款項用途

- 約 **56.8%** 用作戰略收購及投資
- 約 **15.3%** 用作進一步升級數字化智能系統的軟硬件
- 約 **10.2%** 用作豐富社區生活與文化活動
- 約 **7.7%** 用作持續激勵、留聘及招聘人才
- 約 **10.0%** 用作一般運營資金

## 財務摘要

(人民幣千元)	截至 12/31 日止年度		
	2018 年	2019 年	2020 年
收益	310,123	432,789	600,906
除稅前溢利	41,586	47,576	85,258
年度溢利	25,265	34,005	65,560
市盈率(倍)	37.7 – 54.9	28.0 – 40.8	<b>14.5 – 21.1</b>

## 認購資料

全球發售總股數	: 1.00 億股
國際配售股數	: 9,000 萬股
香港公開發售股數	: 1,000 萬股
總股本	: 4.00 億股
價格	: 2.86 ~ 4.16 港元
預計集資額	: 2.86 ~ 4.16 億港元
市值	: 11.44 ~ 16.64 億港元
每手股數/入場費	: 1,000 股 / 4,201.92 港元
法律顧問	: 盛德律師事務所
獨家保薦人	: 海通國際
聯席牽頭經辦人	: 海通國際、交銀國際、建銀國際、興證國際、 中信里昂、招銀國際、克而瑞證券、安信國際、 富途證券、東方證券、東皓證券、邁時資本
主要股東	: 董事田明 : 40.15%、香港新旅 : 17.89%、 林勁峰 : 10.93%、中城國際投資管理 : 5.53%
公司成立日期	: 源於 2005 年，成立於 2020 年
股息政策	: 未有擬定任何股息政策或分派比率

## 長雄證券申請時間表

孖展申請時間	: 2021 年 06 月 25 日 至 06 月 29 日 10:00 AM
現金申請時間	: 2021 年 06 月 25 日 至 06 月 29 日 15:30 PM
預期定價日	: 2021 年 06 月 30 日 (星期三)
發送股票及退款日	: 2021 年 07 月 07 日 (星期三)
開始買賣日期	: 2021 年 07 月 08 日 (星期四)

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	Landsea Green Life Service Company Limited 朗詩綠色生活服務有限公司	Stock Code 股票編號	01965
Application Deadline 截止申請日期及時間	29 June 2021 (3:30 p.m.) 2021年6月29日(下午三時三十分時)	Offer Price 發售價	HK\$2.86- HK\$4.16
Listing Date 上市日期	08 July 2021 2021年7月8日	Handling Charges 手續費	<b>HK\$50</b>
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\*

\_\_\_\_\_  
客戶簽署 (公司蓋章)

Customer Signature(s) (Company Chop)

Dated 日期: \_\_\_\_\_

(DD 日/MM 月/YYYY 年)

\* 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:
--------------------	------------------------	-------------	----------------