



China Saftower International Holding Group Limited

29 June 2020

Listing Data

Stock code	09979	Sector	Construction
Exchange	Hong Kong	Market	Main Board
Board lot	1000	Company Website	www.lcgljt.com

Company Profile

Greentown Management Holdings is a project management company in the PRC. It manages and optimizes the property development process for Project Owners. The Group is a spin-off from Greentown China (03900). The group generated revenue primarily from the following three business segments: (1) Commercial project management: the vast majority of projects it undertake in this business segment are residential property development. It provide various services throughout the property development process including preliminary management, planning and design, construction management, cost control, marketing, sales services, delivery management and after-sales services; (2) Government Project Management: The vast majority of projects it undertakes in this business segment are public housing property development, and to a lesser extent, public infrastructure including schools, museums and sports facilities; (3) Other Services: includes project management consulting services, design consultation services and other services.

The Share Offer

Total amount raised	HKD4,202 million to HKD5,731 million
Offering Price	HKD2.20 per share to HKD3.00 per share
Total number of share offering	477,000,000 shares
Number of placing shares	429,000,000 shares
Number of public offer shares	47,000,000 shares

Share Offer Statistics

IPO Market Capitalization	HKD1,051 million to HKD1,433 million
Adjusted Net Tangible Asset Value Per Share	HKD0.89 to HKD1.18
Forecast Weighted Average P/E multiple	n/a
Forecast Diluted P/E multiple	n/a

Expected Timetable

Application lists close	12 noon on 03 July 2020
Announcement of the level of the Offer Price, results of applications	09 July 2020
Despatch of share certificates	09 July 2020
Refund cheques	09 July 2020
Date of Listing	10 July 2020

Parties Involved in Share Offer

Sponsor & Lead Manager	Credit Suisse (Hong Kong) Limited Deutsche Bank AG, Hong Kong Branch BNP Paribas Securities (Asia) Limited CLSA Limited BOCI Asia Limited CRIC Securities Company Limited
Receiving Banker	Bank of China (Hong Kong) Limited Industrial and Commercial Bank of China (Asia) Limited



業務概括

綠城管理控股是中國房地產市場最大的代建公司，致力於幫助項目擁有人管理及優化物業開發程序，並提供涵蓋整個物業管理生命周期的全方位代建服務。於 2019 年擁有 72 個新訂約項目，新訂約總建築面積約為 1,600 萬平方米，佔中國代建市場的市場份額達 23.7%，規模為第二大市場對手的兩倍以上。集團從綠城中國(3900)分拆出來，於中國 26 個省、直轄市及自治區的 85 座城市及於柬埔寨一座城市擁有 260 個代建項目，管理總建築面積為 6,750 萬平方米。集團的收入主要來自以下三大業務分部：(1)商業代建：主要承接住宅物業開發項目，包括前期管理、規劃設計、工程管理、成本控制、營銷、銷售服務、交付管理及售後服務；(2)政府代建：主要承接公共住房物業開發項目，其次是公共基礎設施，該等服務包括規劃設計、項目時程管理、工程管理、成本控制、竣工驗收及交付管理；以及(3)其他服務，包括代建諮詢服務、設計諮詢服務等。

競爭優勢

- 為中國快速增長代建市場中的領先代建公司
- 輕資產業務模式降低風險的同時推動業務快速增長
- 大量及多元化的備選項目推動可持續增長

風險因素

- 業務及前景倚賴中國的經濟狀況及中國房地產市場表現
- 中國代建市場的競爭不斷加劇，會對業務造成不利影響
- 可能無法維持持續記錄期間的業務增長水平

所得款項用途

- 約 **20.0%** 用作進行戰略收購拓展集團的業務
- 約 **14.5%** 用作發展集團的商業資本代建
- 約 **51.5%** 用作向綠城中國償還人民幣 5.4 億元的債務
- 約 **4.0%** 用作開發集團的生態圈
- 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		
	2017 年	2018 年	2019 年
收益	1,015,880	1,481,187	1,993,892
毛利	576,522	743,783	881,571
除稅前溢利	349,926	411,764	538,204
年內溢利	262,580	364,947	370,718
市盈率(倍)	14.6 – 19.9	10.5 – 14.3	10.3 – 14.1

認購資料

全球發售總股數	: 4.78 億股
國際配售股數	: 4.30 億股
香港公開發售股數	: 4,776 萬股
總股本	: 19.10 億股
價格	: 2.20 ~ 3.00 港元
預計集資額	: 10.51 ~ 14.33 億港元
市值	: 42.02 ~ 57.31 億港元
每手股數/入場費	: 1,000 股 / 3,030.23 港元
核數及申報會計師	: 德勤•關黃陳方會計師行
法律顧問	: 安理國際律師事務所
聯席保薦人	: 瑞士信貸、德意志證券
聯席牽頭經辦人	: 瑞士信貸、德意志銀行、法巴證券、中信里昂、中銀國際、廣發證券、克而瑞證券
主要股東	: 綠城中國(3900) : 75.0%
公司成立日期	: 源於 2010 年，成立於 2016 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	: 2020 年 6 月 29 日 至 7 月 02 日 10:00 AM
現金申請時間	: 2020 年 6 月 29 日 至 7 月 02 日 15:30 PM
預期定價日	: 2020 年 7 月 03 日 (星期五)
發送股票及退款日	: 2020 年 7 月 09 日 (星期四)
開始買賣日期	: 2020 年 7 月 10 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。