



Lushang Life Services Co., Ltd.

27 June 2022

Listing Data

Stock code	02376	Sector	Properties
Exchange	Hong Kong	Market	Main Board
Board lot	500	Company Website	www.lushangfuwu.com

Company Profile

Lushang Life Services is a comprehensive property management service provider. Headquartered in Jinan, Shandong Province, it has, through over 15 years of development since its inception in 2006, expanded its coverage to nearly all prefecture-level cities in Shandong Province and to Beijing and Harbin. According to CIA, its Group's market share among the Top 100 Property Management Companies in the PRC in terms of GFA under management as of December 31, 2021 was approximately 0.16% and its market share in Shandong Province in terms of GFA under management as of the same date was approximately 1%.

The Share Offer

Total amount raised	HKD706.70 million to HKD1,056 million
Offering Price	HKD5.30 to HKD7.92 per share
Total number of share offering	33,340,000 shares
Number of placing shares	30,006,000 shares
Number of public offer shares	3,334,000 shares

Share Offer Statistics

IPO Market Capitalization	HKD161 million
Adjusted Net Tangible Asset Value Per Share	HKD3.62 to HKD4.25
Forecast Weighted Average P/E multiple	n/a
Forecast Diluted P/E multiple	n/a

Expected Timetable

Application lists close	12 noon on 30 June 2022
Announcement of the level of the Offer Price, results of applications	07 July 2022
Despatch of share certificates	07 July 2022
Refund cheques	07 July 2022
Date of Listing	08 July 2022

Parties Involved in Share Offer

Sponsor & Lead Manager	ABCI Securities Company Limited CMB International Capital Limited GF Securities (Hong Kong) Brokerage Limited Guotai Junan Securities (Hong Kong) Limited Zhongtai International Securities Limited Livermore Holdings Limited Eddid Securities and Futures Limited China Everbright Securities (HK) Limited Fortune (HK) Securities Limited
------------------------	--

Receiving Bank	Bank of China (Hong Kong) Limited
----------------	-----------------------------------



業務概括

魯商生活服務為綜合性物業管理服務提供商，總部位於山東省濟南市，自2006年成立以來，經過15多年的發展，業務範圍已覆蓋山東省幾乎所有地級市以及北京和哈爾濱。根據中指院的資料，截至2021年12月31日，以在管建築面積計，集團在中國物業服務百強企業中的市場份額約為0.16%，以在管建築面積計，在山東省的市場份額約為1%。集團的收入主要來自三條業務線：物業管理服務、非業主增值服務、及社區增值服務。魯商發展集團為集團的控股股東，是一家在上海證券交易所上市的綜合物業開發商（600223）。

競爭優勢

- 集團在山東省具有領先市場地位及擁有強勁增長良好往績記錄的綜合性物業管理服務提供商
- 與魯商發展集團及山東商業集團的長期穩定合作為不斷可持續的業務增長作出貢獻
- 來自多元化服務及物業組合的多種收入來源

風險因素

- 集團未必能按計劃實現未來增長，如果未能有效管理未來增長，可能會對集團業務、財務和業績造成不利影響
- 集團無法保證能按有利條款取得新的物業管理服務合約或重續與物業開發商或其他有關實體的現有物業管理服務合約，或根本無法取得或重續該等合約
- 易受中國物業管理及中國房地產行業監管環境變化影響

所得款項用途

- 約 **60%** 用於戰略合作、收購及投資以擴大業務規模
- 約 **15%** 用於投資於技術系統及標準化業務運營以及開發技術支持社區平台
- 約 **15%** 用於加強物業管理服務及進一步開發多元化社區增值服務
- 約 **10%** 用於營運資金

財務摘要

(人民幣千元)	截至 12/31 日止年度		
	2019 年	2020 年	2021 年
收益	321,145	402,844	582,803
除稅前(虧損)/溢利	39,828	58,889	97,809
年/期內(虧損)/溢利	28,934	45,362	77,017
市盈率 (倍)	27.8-41.6	17.8-26.5	10.5-15.6

認購資料

全球發售總股數	: 3,334 萬股 (H股)
國際配售股數	: 3,000.60 萬股 (H股)
香港公開發售股數	: 333.40 萬股 (H股)
總股本	: 1.33 億股
價格	: 5.30 ~ 7.92 港元
預計集資額	: 1.61 億港元
市值	: 7.07 ~ 10.56 億港元
每手股數/入場費	: 500 股 / 3,999.92 港元
核數及申報會計師	: 畢馬威會計師事務所
法律顧問	: 盛德律師事務所
獨家保薦人	: 農銀國際融資
联席牽頭經辦人	: 農銀國際融資、中泰國際、中金、廣發、中國光大、國泰君安、民銀證券、越秀證券、中國誠通(香港)、富強證券、艾德證券、利弗莫爾證券、華盛資本
联席全球協調人	: 農銀國際融資、中泰國際、中金
主要股東	: 魯商健康產業發展股份有限公司 (75%)
公司成立日期	: 成立於 2006 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	: 2022 年 06 月 27 日 至 06 月 29 日 10:00 AM
現金申請時間	: 2022 年 06 月 27 日 至 06 月 29 日 15:30 PM
預期定價日	: 2022 年 06 月 30 日 (星期四)
發送股票及退款日	: 2022 年 07 月 07 日 (星期四)
開始買賣日期	: 2022 年 07 月 08 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。