

新股名稱 (中文)：雅居樂雅生活服務股份有限公司
(英文)：A-Living Services Co., Ltd.

主板股份編號：3319
孖展融資按金：20%

發售股份數目：	333,334,000 H股	招股價：	每H股HK\$ 10.80 – 14.20
集資淨額：	約39.84 億港元	每手：	250 H股
配售：	90 % 300,000,000 H股	孖展融資利率：	請致電 2853-2129 查詢
公開申請：	10 % 33,334,000 H股	發行市值：	144.00 -189.33 億港元
聯席保薦人：	滙豐、華泰金融		

每股未經審計備考經調整有形資產淨值：HK\$2.89 – 3.71

營業記錄：	年結 截至 12月 31日	(詳情可查閱招股文件第235-296頁)			
	千人民幣	收入	毛利	稅前經營利潤	期內全面收入
(年度)：	2014年	826,099	98,820	63,851	46,663
	2015年	934,412	148,815	99,408	72,031
	2016年	1,244,735	311,647	231,756	169,046
	2017年9月底	1,168,868	383,169	270,334	200,966

業務簡介：

雅生活服務的上市將構成控股股東雅居樂控股的分拆。雅生活服務是中國以中高端物業為主的著名物業管理服務供應商，提供綜合服務組合。2017年6月，集團收購了綠地物業，並於2017年8月引入綠地控股作為戰略股東。集團以「雅居樂物業」和「綠地物業」兩大知名品牌開展經營。集團在中國提供物業管理服務已近25載，根據數據，集團名列中國物業管理企業品牌價值第12名及中國物業管理企業綜合實力第12名。集團致力於將「雅居樂物業」打造為中國旅遊地產管理行業的領先品牌。截至2017年9月30日，集團向位於廣東、海南、雲南、湖南等多個具發展潛力地區的17處旅遊地產提供管理服務，在管總建築面積約為5.6百萬平方米。

雅生活服務擁有物業管理服務、非業主增值服務及業主增值服務三條主要業務線，形成了覆蓋整個物業管理價值鏈的一體化服務範圍。(i) 物業管理服務，為物業開發商、業主、住戶及物業管理公司提供一系列物業管理服務，其中包括提供保安、清潔、綠化、園藝、維修及保養等服務，亦為地方性物業管理公司提供顧問諮詢服務；(ii) 非業主增值服務，主要為非業主（以物業開發商為主）提供協銷服務以及廣告、物業代理及房屋檢驗服務；及(iii) 業主增值服務，向業主及住戶提供兩類增值服務，即生活服務及資產管理服務。

股息政策：董事會預計每年派付相當於除稅後利潤 25% 的股息。(詳情可查閱招股文件第 293 頁)

競爭優勢：

(1) 為中國物業管理行業擁有具競爭性市場地位的先驅者；(2) 背靠雅居樂集團及綠地控股兩大主要股東，提升競爭力；(3) 象徵卓越服務質量及管理能力的「雅居樂物業」及「綠地物業」雙品牌戰略；(4) 旅遊地產管理專家及大盤物業管理的領跑者；(5) 物業管理組合、運營收入來源多樣化及服務種類多元化；(6) 一體化、便捷的一站式服務平台；(7) 管理數字化、服務專業化、流程標準化及操作機械化；(8) 經驗豐富的團隊以及旨在培養優秀僱員的人力資源政策等等。

風險因素：(詳情可查閱招股文件第 36-66 頁)

(1) 未必能按計劃達成未來增長及無法有效管理任何未來增長；(2) 於2017年6月收購綠地物業，但集團可能無法從該次收購中取得預期效益；(3) 人工成本及分包成本的增加可能會對集團的業務造成損害並降低集團的盈利能力；(4) 一站式服務平台可能無法按計劃發展；及(5) 未能就履行包乾制物業管理服務控制成本，集團可能遭受虧損，或集團的利潤率可能會下降等等。

集資用途：

假設發售價為每股 HK\$12.50 計算（即估計發售價範圍的中位數），則雅生活服務估計股份發售在扣除估計承銷折扣及佣金與估計售股開支後所得款項淨額為 3,983.7 百萬港元。雅生活服務計劃所得款項淨額撥作以下用途：

- 約 65% (約2,589.4百萬港元) 將用作選擇性地把握戰略投資及收購機會以及進一步發展戰略聯盟；
- 約 10% (約398.4百萬港元) 將用作繼續開發集團的一站式服務平台；
- 約 15% (約597.6百萬港元) 將用作於發展「管理數字化、服務專業化、流程標準化及操作機械化」；及
- 餘額約 10% (約398.4百萬港元) 將用作營運資金及一般企業用途。

申請金額：	250 股	HK\$3,585.78	8,000 股	HK\$114,744.75
	500 股	HK\$7,171.55	60,000 股	HK\$860,585.60
	1,750 股	HK\$25,100.41	100,000 股	HK\$1,434,309.34
融資期：	2018年 02 月 02 日至 2018年 02 月 08 日		融資日數：	6 日或以上
截止日：	2018年 02 月 02 日		退款日：	2018年 02 月 08 日
公佈日：	2018年 02 月 08 日 經濟日報/SCMP		上市日：	2018年 02 月 09 日

有意認購者請注意下列事項：

- 請先電話聯絡閣下之經紀或 羅小姐/李小姐 (電話: 2853-2129) 安排申請股數；
- 把有關批核申請股數的金額存入“新富”下列銀行戶口：
恆生銀行 C/A # 262-238223-001 或 集友銀行 C/A # 039-730-0016036-8
- 請在銀行入數紙上註明客戶名稱及申請股數，然後傳真 (2143-7044/2853-2244) 回 新富證券有限公司。

重要聲明

這份撮要是一項供投資者參考的資料，撮要內容來自我們認為可靠的資料來源，有關資料或許未經獨立核實審計，新富證券有限公司及其任何董事或代表或職員並不會對此撮要之準確性或完整性作任何保證。另外，此撮要的內容可能會在沒有事先通知的情況下作出變更。客戶若因參考本撮要作出認購/買賣而蒙受損失，本公司恕不負責。客戶若需要更詳盡或準確的資料，請查閱有關的招股文件。請客戶注意本公司及其任何董事或代表或職員可能在客戶收到此撮要已使用或根據此撮要的內容作出任何推薦或買賣，因而構成利益衝突的可能性。本公司重申此撮要並不是用作推銷或引導客戶認購/買賣撮要中所提及之證券，客戶如對本撮要有任何疑問，請聯絡新富證券有限公司。