

香港新股信息：建業新生活有限公司

招股詳情：

行業	物業管理服務提供商	財務狀況	(截至 12 月 31 日止年度)		
主要股東	胡葆森先生及配偶 (70.62%**)	人民幣千元	2017 年	2018 年	2019 年
上市類別	主板	收益	460,532	693,988	1,754,402
股票代號	9983	毛利	105,264	160,682	576,284
發售股數*	300,000,000 股#	年內利潤	(3,476)	(17,767)	227,785
國際配售*	270,000,000 股##	年內溢利增長率(%)	--	(411.13)	--
香港發售*	30,000,000 股###	毛利率(%)	22.9	23.2	32.8
發售後股份總數**	1,200,000,000 股	股本回報率(%)	(3.5)	(18.3)	59.7
招股價***	5.60 – 7.20 港元	資本負債率(%)	612.5	448.5	0.0
上市後市值**	6,720.0 – 8,640.0 百萬港元	流動比率(倍)	2.3	1.7	1.3
集資淨額**	1552.2 – 2017.8 百萬港元	時間表			
2019 年盈利	227,785 人民幣千元	公開認購日期	05/05/2020 上午 09:00^		
2019 年每股盈利	0.2081 港元####	公開截止認購日期	08/05/2020 中午 12:00^		
2019 年市盈率	26.91 – 34.60 倍	定價日	14/05/2020		
每股有形資產淨值**	1.60 – 1.99 港元	公佈申請結果	14/05/2020		
每股面值	每股股份 0.01 港元	掛牌日期	15/05/2020		
		保薦人	法國巴黎證券(亞洲)有限公司		

* 如果超額配售權獲悉數行使，將按發售價配發及發行最多 45,000,000 股額外股份，佔全球發售項下初步提呈發售的發售股份數目的 15%

** 假設超額配股權未獲行使，且不計及根據購股權計劃可能授出的任何購股權獲行使後可能發行的任何股份

*** 倘下調發售價後所釐定的發售價低於指示性發售價範圍下限的 10%，發售價將為每股股份 5.04 港元

視乎超額配股權行使與否而定

視乎超額配股權行使與否而定及可予重新分配

可予重新分配

按 1.00 港元兌人民幣 0.9123 元的匯率換算

^ 本公司孖展認購截止日期可能早於公開認購截止日期

業務簡要：

根據中指研究院的資料，按截至 2018 年 12 月 31 日的在管總建築面積及截至 2018 年 12 月 31 日止年度的總收入計，集團均為中部地區（該地理區域覆蓋中國中部地區，包括河南省、湖北省、湖南省、江西省、山西省及安徽省）最大的物業管理服務提供商。縱觀集團二十多年的經營歷史，集團的業務及營運已實現顯著增長。集團認為，集團的前景與河南人民對更好生活體驗及生活方式的追求是密不可分的。集團認為，集團源遠流長的經營歷史使集團建立起值得信賴且信譽良好的品牌，從而使集團得以持續提供全方位服務，滿足客戶的多樣化需求並有效提高其生活質量。

截至 2019 年 12 月 31 日，集團的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，且集團服務 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。根據中指研究院的資料，集團於 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。

多年來，集團的服務質量屢獲嘉許。集團獲授以下獎項：(i) 2019 物業服務企業潛力獨角獸；(ii) 2019 特色物業服務品牌企業 — 新型生活方式服務商；(iii) 2019 物業服務企業品牌價值 50 強；(iv) 自 2015 年以來連續五年獲授中國物業服務百強企業稱號；(v) 華中物業服務領先品牌；(vi) 河南省物業服務行業 2018 年度先進企業；(vii) 2017 年鄭州市物業管理先進單位。

集團認為，集團的三個主要業務分部（即物業管理及相關增值服務、生活服務及商業資產管理及諮詢服務）與「集團的使命是讓河南人民都過上好生活」這一集團理念相呼應。

多年來，集團成功地將業務範圍從物業管理及增值服務擴展至生活服務及商業資產管理及諮詢服務。集團的業務目前由三個主要分部組成。

物業管理服務及增值服務。集團自 1994 年開始提供安保、清潔及綠化服務等傳統物業管理服務，多年來不斷增加服務種類，納入旨在提升集團所管理物業內住戶的生活質量的增值服務。為在社區內建設現代交互式智能環境，集團向物業開發商及住戶提供智慧社區解決方案。此外，集團利用強大的具有購買力的購房者網絡，向於買方及賣方中找到的物業開發商提供物業代理服務。此外，作為集團增值服務的一部分，集團亦向建業君鄰會的 VIP 客戶（建業集團高淨值客戶尊享群體）提供個性化服務及智慧社區解決方案。截至 2019 年 12 月 31 日，集團的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，且集團服務 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。

生活服務。生活服務包括集團於建業+平台提供的產品及服務、旅遊服務以及於建業大食堂提供的管理服務。建業+平台是一個 O2O 一站式服務平台，其整合了集團的內部及外部、線上及線下資源，為集團的客戶提供更便捷、更實惠的商品及服務。建業+平台提供三項主要線上服務：(i) 會員權益；(ii) 貼心管家服務；及 (iii) 來自一家公社的商品及服務。截至 2019 年 12 月 31 日，集團與超過 340 家供應商進行合作，其中部分為在納斯達克或聯交所上市的知名品牌。集團亦提供一系列福利，包括在河南的酒店、商場及餐廳享受獨家優惠。集團的旅遊服務目前向客戶提供四類獨特的旅遊服務，即休閒旅遊、公司考察遊、足球旅遊及教育旅遊。截至 2019 年 12 月 31 日，集團管理的六家建業大食堂入駐逾 330 名商戶，為消費者提供各種美食。

商業資產管理及諮詢服務。不同於我們為物業開發商、業主及住戶提供一系列傳統物業管理服務的物業管理服務，我們的商業資產管理及諮詢服務專注於通過簡化物業運營以降低成本及招攬業務以增加收入，從而提升物業價值。我們的商業資產管理及諮詢服務包括 (i) 酒店管理；(ii) 商業資產管理；及 (iii) 文化旅遊綜合體管理。就酒店而言，我們管理酒店的整體運營、監督現有經營者實施的酒店運營及提供諮詢服務。

優勢：

- 建業是中部地區獲高度認可的領先品牌；
- 集團擁有強大變現能力及增長潛力的綜合一站式服務平台；
- 中部地區最大的物業管理服務提供商；
- 「物管+商業資管及諮詢」雙管齊下的增長策略加速集團的增長。

風險因素：

- 集團未來的增長可能無法按計劃實現，而未能有效管理未來增長可能會對集團的業務、財務狀況及經營業績造成重大不利影響；
- 集團的大部分收益來自集團向建業集團或就建業集團項目提供的服務；
- 集團的建業+平台可能無法按計劃發展；
- 集團面臨不受集團控制的有關國內外流行病、恐怖行動、戰爭或其他自然或人為災害的風險。

集資用途：

用於尋求戰略性投資及收購機會，以便進一步擴張物業管理業務與增值服務的業務規模及物業組合	60.0%
用於建業+平台及優化用戶體驗	15.0%
用於提升經營效率	15.0%
用於提供營運資金及其他一般公司用途	10.0%

披露

分析員及其關連人士並沒有持有報告內所推介股份的任何及相關權益。

免責聲明

只供私人翻閱。本報告（連帶相關的資料）由申萬宏源研究（香港）有限公司撰寫。申萬宏源研究（香港）有限公司為申萬宏源集團成員，本報告不論是向專業投資者、機構投資者或是個人投資者發佈，報告的資料來自申萬宏源研究（香港）有限公司相信可靠的來源取得，惟申萬宏源研究（香港）有限公司並不保證此等資料的準確性、正確性及或完整性。本報告部份的內容原由上海申萬宏源研究所撰寫並於國內發表，申萬宏源研究（香港）有限公司對認為適用的內容進行審閱並翻譯，然後採用。本報告內的資料、意見及預測只反映分析員的個人意見及見解，報告內所載的觀點並不代表申萬宏源集團的立場。本報告並不構成申萬宏源研究（香港）有限公司對投資者買進或賣出股票的確意見。報告中全部的意見和預測均反映分析員在報告發表時的判斷，日後如有改變，恕不另行通告。申萬宏源集團各成員公司（包括但不限於申萬宏源研究（香港）有限公司和申萬宏源證券（香港）有限公司）及其董事、行政人員、代理人及僱員可能有在本報告中提及的證券的權益和不就其準確性或完整性作出任何陳述及不對使用本報告之資料而引致的損失負上任何責任。故此，讀者在閱讀本報告時，應連同此聲明一併考慮，並必須小心留意此聲明內容。倘若本報告於新加坡分派，只適用分派予新加坡證券及期貨法第 4A 條所界定的認可投資者和機構投資者，本報告及其內容只供相關認可投資者或機構投資者翻閱。任何人於新加坡收取本報告，並對本報告有任何疑問，可致電 65-6323-5207 聯繫 Shenwan Hongyuan Singapore Private Limited 申萬宏源新加坡私人有限公司。

版權所有

聯繫公司：申萬宏源研究（香港）有限公司，香港軒尼詩道 28 號 19 樓
其關連一方：申萬宏源研究所，中國上海市南京東路 99 號 3 樓