



中信建投國際

China Securities International

中信建投(國際)証券有限本行 China Securities (International) Brokerage Company Limited
香港中環交易廣場二期 1301-1305 室 Suites 1301-1305, Two Exchange Square, Central, Hong Kong
電話 Tel.: (852) 3465 5668 傳真 Fax.: (852) 2180 9497 電郵 Email: settlement@csci.hk

雅居樂雅生活服务股份有限公司 公開招股

股票代號： 3319

招股概覽

業務概覽

我們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，我們收購了綠地物業，並於2017年8月引入綠地控股作為戰略股東。依靠雅居樂集團和綠地控股兩大物業開發行業領跑者，我們以「雅居樂物業」和「綠地物業」兩大知名品牌開展經營。

我們在中國提供物業管理服務已近25載，我們對此深感自豪，豐富的行業經驗使我們在眾多競爭對手中脫穎而出。2017年，根據中國房地產業協會及中國房地產測評中心發佈的數據，我們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。2017年，根據中國指數研究院(亦即中指院)發佈的數據，我們在綜合實力⁽¹⁾方面名列「物業服務百強企業」第13位。根據中指院的資料，截至2016年12月31日，按在管總建築面積計，我們的市場份額約為0.3%，位列「物業服務百強企業」第22位。截至2017年9月30日，我們在中國65個城市提供物業管理服務，在管總建築面積約為76.2百萬平方米，服務業主及住戶逾一百萬。

我們致力於將「雅居樂物業」打造為中國旅遊地產管理行業的領先品牌。根據中指院的資料，截至2016年12月31日，我們旅遊地產的合約總建築面積約為14.3百萬平方米，按合約總建築面積計位列中國物業服務百強企業首位。截至2016年12月31日，我們的在管旅遊地產總建築面積約為4.8百萬平方米。截至2017年9月30日，我們向位於廣東、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。根據中指院的資料，截至2016年12月31日，物業服務百強企業管理的旅遊地產的總建築面積佔其各類在管物業總建築面積不到5.0%。

我們的上市將構成控股股東雅居樂控股的分拆。於往績記錄期間，我們的大部分收入產生自雅居樂集團開發的物業的管理服務，分別佔我們於2014年、2015年及2016年以及截至2017年9月30日止九個月總收入的72.0%、73.9%、78.6%及76.8%。

註：招股概覽錄自上市招股書。



中信建投國際

China Securities International

中信建投(國際)証券有限本行 China Securities (International) Brokerage Company Limited
香港中環交易廣場二期 1301-1305 室 Suites 1301-1305, Two Exchange Square, Central, Hong Kong
電話 Tel.: (852) 3465 5668 傳真 Fax.: (852) 2180 9497 電郵 Email: settlement@csci.hk

A-LIVING SERVICES CO., LTD.*

雅居樂雅生活服務股份有限公司

(於中華人民共和國註冊成立的股份有限公司)

全球發售

發售股份數目 : 333,334,000股H股(視乎超額配售權行使與否而定)
 香港發售股份數目 : 33,334,000股H股(可予重新分配)
 國際發售股份數目 : 300,000,000股H股, 包括優先發售項下27,835,340股
 預留股份(可予重新分配及視乎超額配售權行使與否而定)
 最高發售價 : 每股H股14.20港元, 另加1.0%經紀佣金、0.005%聯交所
 交易費及0.0027%證監會交易徵費(須於申請時繳足, 多繳股款可予退還)
 面值 : 每股H股人民幣1.00元
 股份代號 : 3319

聯席保薦人



HSBC
滙豐



華泰金融控股(香港)有限公司
HUATAI FINANCIAL HOLDINGS (HONG KONG) LIMITED

聯席全球協調人、聯席賬簿管理人和聯席牽頭經辦人



HSBC
滙豐



華泰金融控股(香港)有限公司
HUATAI FINANCIAL HOLDINGS (HONG KONG) LIMITED

聯席賬簿管理人和聯席牽頭經辦人

Morgan Stanley
摩根士丹利



BNP PARIBAS



農銀國際
ABC INTERNATIONAL



建銀國際
CIB International



ICBC 工銀國際



中信建投國際
China Securities International

招股資料

有關招股公告及章程, 請參考香港聯交所網頁內“上市及上市本行事宜”一欄:

http://www.hkexnews.hk/listedco/listconews/SEHK/2018/0129/LTN20180129010_C.pdf

招股時間表

申請認購截止時間:	2018年2月1日, 週四, 下午3時正
扣款日期:	2018年2月2日, 週五
結果公佈及退款日期:	2018年2月8日, 週四
預期上市日期:	2018年2月9日, 週五

融資方法

中信建投(國際)証券提供 90% 融資貸款

最少融資貸款股數	250股
貸款利率	2.88%



新股認購手續費

非貸款: \$50

貸款: \$50+貸款利息

*如新股認購申請不成功，已繳付的手續費將不獲退還

客戶必須於申請認購截止當天下午三時正或之前（以本本行網頁上公佈之截止日期為準）在其證券帳戶內存入足夠的金額（非貸款申請 – **全額**），（貸款申請 – **保證金金額**），方可取得認購資格。

所分配之貸款金額以客戶申請時間的先後決定，滿額即截止貸款。貸款利率只作參考，如有所更改，將不作另行通知。

如若客戶**逾時**存入款項或存入之款項**金額不足**，則本本行有權取消該客戶的認購申請。

申請結果公佈

申請結果將於公佈日約下午二時透過中信建投交易系統公佈，客戶亦可在當天日結單內查閱。

免責條款:

本材料是根據招股章程發出人的文件內容，並非中信建投(國際)証券有限本行的推薦意見。

關於有意申請的投資者在決定是否投資於正在進行要約所涉及的股份或債權證之前應閱讀招股章程，以了解有關要約的詳細資料聲明。

關於本材料並不構成請任何人作出取得、購買或認購正在進行的要約所涉及的股份或債權證的要約，或誘使任何人作出取得、購買或認購正在進行的要約所涉及的股份或債權證的要約的邀請。

有關任何人如未有填妥連同招股章程一併發出的正式申購表格，或未有完成就招股章程而發出的申購程序，便不得申購材料中所述的股份或債權證，而該等申請亦不會獲得接納的聲明。