

新股評論

張健民,CFA

研究部主管

ivan.cheung@sinopac.com

李文傑

研究員

mkli@sinopac.com

伍其峰

研究員

dkfng@sinopac.com

股票資料

股份編號:	3319.HK
發行股數:	約 3.3 億股, 100%為新股
超額配股權:	15%
香港/國際發售:	10%/90%
招股價:	HKD10.8-14.2
總集資額:	約 HKD36.0 至 47.3 億(基於發售價範圍 HKD10.8-14.2)
上市後 H 股市值 (連非上市股份):	約 HKD47.6-62.6 億
上市後總市值:	約 HKD144.0-189.3 億
淨集資額:	約 HKD39.8 億(基於發售價範圍中位數 HKD12.5)
用途:	65%戰略投資及收購戰略聯盟 10%開發一站式服務平台 15%發展「管理數字化、服務專業化、流程標準化及操作機械化」 10%作營運資金及一般用途
招股日期:	1 月 29 日-2 月 2 日中午
上市日期:	2 月 9 日
聯席保薦人:	HSBC 及華泰金融
盈利預測:	2.8 億元人民幣(截至 2017 年年底)
派息政策:	預計每年派付除稅後利潤的 25%
市盈率:	46.2-60.7 倍(以 2017 年年度化盈利計算)。
上市後股東:(佔該類別股份份比/佔全部股份份比;基於發售中間價 HKD12.5 計算)	內資股及非上市股: 雅居樂控股(80.0%/54.0%) 雅居樂管理層-潘智勇先生 (8.9%/6.0%) H 股: 綠地控股(23.1%/7.5%)

雅居樂雅生活服務(3319.HK)

公司背景

公司是中國以中高端物業為主的物業管理公司, 提供綜合服務。2017 年, 公司收購了綠地物業, 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「綠地物業」兩大地產公司的管理服務, 佔總收入約 70%左右。根據中國房地產業協會及中國房地產測評中心發佈的 2017 年數據, 公司是中國物業管理企業綜合實力第 12 名。公司在中國 65 個城市提供物業管理服務, 管理總建築面積約為 76.2 百萬平方米。公司的上市將分拆股東雅居樂控股。

賣點及強項

- 1) 背靠雅居樂集團及綠地控股兩大主要股東, 提升競爭力。
- 2) 物業管理組合、運營收入來源多樣化及服務種類多元化。
- 3) 一體化、便捷的一站式服務平台。
- 4) 管理數字化、服務專業化、流程標準化及操作機械化。

風險因素

- 1) 無法保證能獲得新的物業管理服務合約。
- 2) 如未能就控制物業管理服務的成本, 可能會遭受虧損, 且利潤率可能會下降。
- 3) 人工成本及分包成本的增加可對業務造成損害, 並降低盈利能力。
- 4) 業務競爭極其激烈, 倘與現有及新對手競爭, 業務、財務狀況受到不利影響。
- 5) 業務集中於珠江三角洲, 該地區政府政策或經營環境如出現不利發展, 可能對業務造成不利影響。

財務概要(截至 12 月 31 日止年度)

人民幣(千元)	2014 年	2015 年	2016 年	2017 年 9 月止
收入	826,099	934,412	1,244,735	1,168,868
期內溢利	46,663	72,031	169,046	200,966
毛利率(%)	12.0	15.9	25.0	32.8
純利率(%)	5.6	7.7	13.6	17.2
資產負債比率(%)	98.1	91.8	84.0	40.0
資產回報率(%)	2.4	5.0	10.7	12.8
股本回報率(%)	614.2	107.6	83.2	32.0
流動比率(x)	0.8	0.8	1.2	1.3

資料來源:公司資料

免責聲明

本報告所載資訊、工具及資料僅作參考資料用途，並不用作或視為銷售、提示或招攬購買或認購本報告所述證券、投資產品或其他金融工具之邀請或要約，也不構成對有關證券、投資產品或其他金融工具的任何意見或建議。編制本研究報告僅作一般發送。並不考慮接獲本報告之任何特定人士之特定投資對象、財政狀況及特別需求。閣下須就個別投資作出獨立評估，於作出任何投資或訂立任何交易前，閣下須就本報告所述任何證券諮詢獨立財務顧問。

本報告所載資訊、工具及資料並非用作或擬作分派予在分派、刊發、提供或使用有關資訊、工具及資料抵觸適用法例或規例之司法權區或導致永豐金證券(亞洲)及/或其附屬公司或聯屬公司須遵守該司法權區之任何註冊或申領牌照規定的有關司法權區的公民或居民。

本報告所載資料及意見均獲自或源於永豐金證券(亞洲)可信之資料來源，但永豐金證券(亞洲)並不就其準確性或完整性作出任何聲明，於法律及/或法規准許情況下，永豐金證券(亞洲)概不會就本報告所載之資料引致之損失承擔任何責任。本報告不應倚賴以取代獨立判斷。永豐金證券(亞洲)可能已刊發與本報告不一致及與本報告所載資料達致不同結論之其他報告。該等報告反映不同假設、觀點及編制報告之分析員之分析方法。

主要負責編制本報告之研究分析員確認：(a) 本報告所載所有觀點準確反映其有關任何及所有所述證券或發行人之個人觀點；及(b) 其於本報告所載之具體建議或觀點於過去、現在或將來，不論直接或間接概與其薪酬無關。

過往表現並不可視作未來表現之指標或保證，亦概不會對未來表現作出任何明示或暗示之聲明或保證。

永豐金證券(亞洲)之董事或僱員，如有投資於本報告內所涉及的任何公司之證券或衍生產品時，其所作出的投資決定，可能與這報告所述的觀點並不一致。

一般披露事項

永豐金證券(亞洲)及其高級職員、董事及僱員(包括編制或刊發本報告之相關人士)可以在法律准許下不時參與及投資本報告所述證券發行人之融資交易，為有關發行人提供服務或招攬業務，及/或於有關發行人之證券或期權或其他有關投資中持倉或持有權益或其他重大權益或進行交易。此外，其可能為本報告所呈列資料所述之證券擔任市場莊家。永豐金證券(亞洲)可以在法律准許下，在本報告所呈列的資料刊發前利用或使用有關資料行事或進行研究或分析。永豐金證券(亞洲)一名或以上之董事、高級職員及/或僱員可擔任本報告所載證券發行人之董事。永豐金證券(亞洲)在過去三年之內可能曾擔任本報告所提供及任何或所有實體之證券公開發售之經辦人或聯合經辦人，或現時為其證券發行建立初級市場，或正在或在過去十二個月內就本報告所述投資或一項有關投資提供重要意見或投資服務。

本研究報告的編制僅供一般刊發。本報告並無考慮收取本報告的任何個別人士之特定投資目標、財務狀況及個別需要。本報告所載資料相信為可予信賴，然而其完整性及準確性並無保證。本報告所發表之意見可予更改而毋須通知，本報告任何部分不得解釋為提示或招攬購買或出售任何於報告或其他刊物內提及的任何證券或金融工具。本公司毋須承擔因使用本報告所載資料而可能直接或間接引致之任何責任。

根據香港證券及期貨事務監察委員會規定之監管披露事項

永豐金證券(亞洲)有限公司(「永豐金證券(亞洲)」)之政策：

- 刊發投資研究之研究分析員並不直接受投資銀行或銷售及交易人員監督，並不直接向其報告。
- 研究分析員之薪酬或酬金不應與特定之投資銀行工作或研究建議掛鉤。
- 禁止研究分析員或其聯係人從事其研究/分析/涉及範圍內的任何公司之證券或衍生產品的買賣活動。
- 禁止研究分析員或其聯係人擔任其研究/分析/涉及範圍內的任何公司之董事職務或其他職務。

永豐金證券(亞洲)集團於香港從事投資銀行、坐盤交易、市場莊家或促銷或代理買賣之公司〔包括永豐金證券(亞洲)〕(「該等公司」)並非本報告所分析之公司證券之市場莊家。

該公司與報告中提到的公司在最近的12個月內沒有任何投資銀行業務關係。

截至2018年1月29日，若永豐金證券(亞洲)有限公司擁有上述任何公司的財務權益，其合計總額未有相等於或高於上述任何公司市場資本值的1%。

分析員認證：

本研究報告中所表達的意見，準確地反映了分析員對於有關證券或發行人的個人觀點。研究分析員的薪酬與在報告中表達的具體建議或觀點沒有任何直接或間接的相關。

©2017 永豐金證券(亞洲)有限公司。保留所有權利。除非特別允許，該報告任何部分不得未經永豐金證券(亞洲)有限公司事先書面許可以任何方式進行複製或分發。永豐金證券(亞洲)有限公司概不承擔第三方此方面行為的任何責任。