

此新聞稿僅供參考，並不構成或構成部份於任何未經允許對於建業新生活有限公司(「公司」)任何證券(「股份」)作出要約、邀請、認購、招攬或購買的司法轄區對於有關證券之銷售、發行、或認購或購買之要約、邀請或招攬。此新聞稿及股份並無亦將不會根據一九三三年美國證券法(經修訂)(「美國證券法」)或美國任何州的證券法律登記，亦不得在美國境內或代表美籍人士或為其利益派發或者發售、出售或交付(視情況而定)，惟根據有效的登記聲明，或獲豁免遵守美國證券法的登記規定，或通過不受該等登記規定限制的交易進行者除外。公司並未也未計劃根據美國證券法就股份進行登記，或在美國公開發售股份。本新聞稿(及其附載的資料)並未亦不應直接或間接完全或部份向美國或其他將構成違反有關法律的司法權區派發或發送。可根據《證券及期貨(穩定價格)規則》(香港法例第571章)在香港對股份採取穩定價格行動。有關根據《證券及期貨條例》(香港法例第571章)擬採取穩定價格行動及如何規管有關行動的細節載於公司的招股章程。本新聞稿載有前瞻性陳述，其對未來事件所作出的意向、看法、預期或預測涉及相當程度的風險及不確定性，並可能會導致實際結果與此類前瞻性陳述表達的情況的不相同。

[新聞稿]



## 建業新生活宣佈於香港交易所主板上市計劃

\* \* \* \*

**全球發售 300,000,000 股份 集資最多 21.60 億港元**

**每股發售價 5.60 港元至 7.20 港元**

### 投資亮點：

- 「建業」是華中地區獲高度認可的領先品牌
- 建業新生活是華中地區最大的物業管理服務商<sup>(註)</sup>
- 截至 2019 年底，服務 312 項物業逾 100 萬業主及住戶，在管總建築面積達 5,698 萬平方米，合約總建築面積為 1.147 億平方米
- 擁有完備的「建業+」O2O 一站式服務平台，截至 2019 年底，「建業+」平台註冊用戶已達 218.6 萬名；在 2017 年至 2019 年間，「建業+」平台的總交易額年複合增長 116.6% 至人民幣 4.264 億元
- 商業資產管理及諮詢服務方面，截至 2019 年 12 月 31 日，在管資產組合包括 3 個文化旅遊綜合體、7 個商場及 9 家酒店
- 公司增長強勁，在 2017 年至 2019 年間，來自持續經營業務的總收入年複合增長 95.2% 至約人民幣 17.54 億元，來自持續經營業務的利潤年複合增長 144.0% 至約人民幣 2.33 億元
- 公司紮根河南逾 20 年，河南是華中地區規模最大的省級經濟體，以 GDP 計排名全國第五，亦是中國第五大省級物業管理市場，而河南省線上生活服務消費規模於 2013 至 2018 年間的年複合增長率高達 44.4%
- 核心管理團隊匯聚房地產、物業管理、資本市場、財務及技術行業的精英，擁有豐富的管理經驗，並建立了公司健全的企業管治體系

(註)根據中指研究院的資料，按截至2018年12月31日在管總建築面積及 2018 年度總收入計算

(2020年5月5日，香港訊) 紮根於華中地區的綜合服務提供商 — 建業新生活有限公司(「建業新生活」或「公司」)今天宣佈於香港交易所主板上市的計劃。

建業新生活計劃發售300,000,000股股份(視乎超額配股權行使與否而定)，其中90%股份為國際配售(可予調整及視乎超額配股權行使與否而定)，其餘10%股份將於香港公開發售(可予調整)，每股發售價5.60港元至7.20港元。假設發售價為每股股份6.40港元(即指示性發售價範圍的中位數)，預期公司自全球發售將獲得款項淨額約17.85億港元。

香港公開發售認購申請將於2020年5月5日(星期二)開始，於2020年5月8日(星期五)中午12時截止。最終發售價及認購結果預計於2020年5月14日(星期四)公佈。建業新生活股份預計於2020年5月15日(星期五)正式掛牌，股份代號為9983，每手為1,000股。

是次全球發售所得款項淨額約 60%，將用於尋求戰略性投資及收購機會，以進一步擴張物業管理業務組合與增值服務；約 15%將用於持續開發建業+平台以優化用戶體驗；約 15%將用於投資先進信息技術系統以進一步提升營運效率；而餘下 10%將用作提供營運資金及其他一般公司用途。

法國巴黎證券(亞洲)有限公司為是次全球發售之獨家保薦人。法國巴黎證券(亞洲)有限公司、摩根士丹利亞洲有限公司、星展亞洲融資有限公司為聯席全球協調人、聯席賬簿管理人和聯席牽頭經辦人。

**建業新生活董事會主席、首席執行官兼執行董事王俊先生**表示：「建業新生活是紮根於華中地區的綜合服務提供商，已有逾20年的經營歷史，現已成為高質量物業管理與生活服務的代名詞。建業新生活的使命是讓河南人民都過上好生活，業務涵蓋三大板塊，包括(一)物業管理及增值服務、(二)生活服務、(三)商業資產管理及諮詢服務。我們背靠信譽良好且富知名度的「建業」品牌，加上龐大的個人及企業客戶基礎以及完備的「建業+」O2O一站式服務平台的優勢，創建了為客戶帶來附加值的生態系統，為華中地區擴大的中產階級提供不斷增加的高品質定制產品及服務組合。」

### **物業管理及增值服務**

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 2018 年的總收入計，建業新生活均為華中地區最大的物業管理服務商。截至 2019 年 12 月 31 日，建業新生活在管總建築面積達 5,698 萬平方米，合約總建築面積為 1.147 億平方米，覆蓋河南全省 18 個地級市和 81 個縣級市，以及海南省海口市，服務 312 項物業逾 100 萬業主及住戶。在管物業類型包括住宅物業、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。

建業新生活可追溯於 1994 年開始以其附屬公司前身的名義為建業地產股份有限公司(832.HK)及其附屬公司(合稱「建業地產」)和聯營公司或合資企業開發的物業提供物業管理服務，之後於 2000 年開始擴展至第三方物業的物業管理業務。於 2017 年底至 2019 年底，公司在管總建築面積的年複合增長率高達 67.3%，增長迅猛。其第三方物業的在管建築面積佔在管總建築面積，從 2017 年底 9.1%增加至 2019 年底 31.1%，增長快速。

公司多年來不斷增加增值服務，提升所管理物業的住戶生活質量。現時公司提供的物業管理及增值服務包括物業管理服務、社區增值服務、向非業主(主要為物業開發商)提供增值服務、智慧社區解決方案及物業代理服務，以及向超過 10,000 名建業君鄰會(建業地產的高端客戶服務平台)的 VIP 客戶提供個性化服務。

### **生活服務**

建業新生活的生活服務包括「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。建業新生活利用移動應用程式「建業+」O2O 平台，提供一站式的消費產品及服務。「建業+」平台與超過 340 家供應商進行合作，其中一些是在納斯達克或香港交易所上市的知名品牌。「建業+平台」亦提供一系列優惠，包括在河南的酒店、商場及餐廳的獨家優惠。

「建業+」平台擁有強大的變現能力及增長潛力。截至2019年12月31日，「建業+」平台註冊用戶已達218.6萬名，其中有31.1%為建業地產及其聯營公司或合資企業所開發物業的業主或住戶。從2017年至2019年，「建業+」平台的總交易額由人民幣9,090萬元增加至人民幣4.264億元，年複合增長率達116.6%。

公司的旅遊業務向客戶提供四類獨特的旅遊服務：休閒旅遊、公司考察遊、足球旅遊及教育旅遊。此外，截至2019年12月31日，建業新生活管理的6家建業大食堂共有逾330家商戶進駐，為消費者提供河南18個地級市的美食，種類非常豐富。

### **商業資產管理及諮詢服務**

建業新生活的商業資產管理及諮詢服務精於通過重新定位物業及簡化操作，以增加收入並降低成本，使物業價值最大化，服務範圍包括酒店管理、商業資產管理及文化旅遊綜合體管理。截至2019年12月31日，公司在管資產組合包括3個文化旅遊綜合體、7個商場及9家酒店，其中包括國際級知名品牌酒店例如萬豪、洲際酒店及雅高。

公司核心管理團隊匯聚房地產、物業管理、資本市場、財務及技術行業的精英，擁有豐富的管理經驗，高瞻遠矚，具有創造力、新市場經濟技能及創新思維，為公司建立了健全的企業管治體系。

建業新生活憑藉優質的服務質量在國內屢獲嘉獎，其中包括獲中指研究院頒發2019年「中國物業服務百強企業」第13名及「華中物業服務領先品牌」，以及中國物業管理協會頒發的「2019物業服務企業潛力獨角獸」、「2019特色物業服務品牌企業—新型生活方式服務商」及「2019物業服務企業品牌價值50強」等殊榮。

財務方面，建業新生活過往三年的收入及利潤均增長強勁。由2017年度至2019年度，公司來自持續經營業務的總收入由約人民幣4.61億元增至約人民幣17.54億元，年複合增長率達95.2%。來自持續經營業務的毛利由約人民幣1.05億元增至約人民幣5.76億元，年複合增長率高達134.0%。來自持續經營業務的毛利率由2017年度22.9%上升至2019年度32.8%。受惠於持續經營業務的收入飆升以及毛利率的提升，建業新生活來自持續經營業務的利潤由2017年度約人民幣0.39億元增至2019年度約人民幣2.33億元，年複合增長率達144.0%。於2019年度，建業新生活的公司擁有人應佔利潤達人民幣2.34億元。隨著新業務線繼續擴張，公司預計未來生活服務及商業資產管理及諮詢服務的收入貢獻將會增加。

建業新生活董事會主席、首席執行官兼執行董事王俊先生總結：「河南是華中地區規模最大的省級經濟體，以GDP計排名全國第五，亦是中國第五大省級物業管理市場，而河南省線上生活服務消費規模於2013至2018年間的年複合增長率高達44.4%，是非常具有長遠發展潛力的市場。建業新生活紮根在河南，將抓緊市場商機，憑藉獨特優勢和過往的成功經驗，通過戰略投資、合作及收購加快擴張業務規模，致力為股東和投資者帶來最大的可持續回報。」

~完~

**上市集資款項用途：**

假設發售價為以每股發售股份 6.40 港元定價(即指示性發售價範圍的中位數)，發行發售股份的所得款項淨額(扣除與全球發售有關的包銷費用和佣金及估計開支後)(假設超額配售權、首次公開發售前購股權計劃及首次公開發售後購股權計劃未獲行使)為 17.85 億港元。公司擬將全球發售所得款項撥作以下用途：

尋求戰略性投資及收購機會以進一步擴張物業管理業務組合及增值服務	10.710 億港元	60%
持續開發「建業+」平台以優化用戶體驗	2.678 億港元	15%
投資先進信息技術系統以提升營運效率	2.678 億港元	15%
提供營運資金及其他一般公司用途	1.785 億港元	10%

**財務摘要(單位：人民幣千元)**

	截至 12 月 31 日止年度		
	2017 年	2018 年	2019 年
<b>來自持續經營業務：</b>			
收入	460,532	693,988	1,754,402
毛利	105,264	160,682	576,284
毛利率	22.9%	23.2%	32.8%
利潤	39,126	51,970	232,839
淨利潤率	8.5%	7.5%	13.3%
公司擁有人應佔利潤	23,411	19,471	233,954

**各業務板塊收入(單位：人民幣千元)及佔比**

	物業管理及增值服務收入	佔比 <sup>(1)</sup>	生活服務收入	佔比 <sup>(1)</sup>	商業資產管理及諮詢服務收入	佔比 <sup>(1)</sup>	總額 <sup>(2)</sup>
2017	421,397	91.5%	23,877	5.2%	15,258	3.3%	<b>460,532</b>
2018	620,712	89.4%	62,179	9.0%	11,097	1.6%	<b>693,988</b>
2019	1,341,092	76.4%	308,575	17.6%	104,735	6.0%	<b>1,754,402</b>

**註釋**

(1) 佔來自持續經營業務總收入的比例

(2) 即來自持續經營業務的總收入

**各業務板塊的毛利(單位：人民幣千元)及毛利率**

	物業管理及增值服務毛利	毛利率	生活服務毛利	毛利率	商業資產管理及諮詢服務毛利	毛利率	毛利總額 <sup>(3)</sup>	整體毛利率 <sup>(4)</sup>
2017	89,717	21.3%	2,539	10.6%	13,008	85.3%	<b>105,264</b>	<b>22.9%</b>
2018	148,789	24.0%	5,533	8.9%	6,360	57.3%	<b>160,682</b>	<b>23.2%</b>
2019	405,941	30.3%	101,245	32.8%	69,098	66.0%	<b>576,284</b>	<b>32.8%</b>

**註釋**

(3) 即來自持續經營業務的毛利總額

(4) 即來自持續經營業務的整體毛利率

## 經驗豐富的管理團隊

### 王俊先生(39歲) - 董事會主席、首席執行官兼執行董事

- 負責制定及執行業務策略、年度營運和財務計劃
- 於會計及機構融資領域擁有逾 16 年經驗
- 曾於摩根士丹利亞洲國際有限公司投資銀行部(房地產組)擔任執行董事
- 持有英語學士學位及工商管理碩士學位

### 蔡斌先生(40歲) - 首席運營官兼執行董事

- 負責管理日常業務運營
- 於地產、物業管理及網絡技術服務領域擁有約 17 年經驗
- 於 2003 年加入建業地產，並擔任多個管理職位，於 2015 年 12 月加入公司
- 持有法學學士學位，目前正在攻讀高級管理人員工商管理碩士學位

### 馬楠先生(32歲) - 首席財務執行官

- 負責監督財務事宜
- 在運營及金融行業擁有逾 8 年經驗
- 持有會計學學士學位及工商管理碩士學位

### 張虎先生(48歲) - 副總裁

- 負責管理農業項目及旅遊業務
- 在物業管理及農業項目管理方面擁有逾 20 年經驗
- 法律專業畢業

### 張守凱先生(50歲) - 副總裁

- 負責「建業+平台」的運營管理和網絡技術開發
- 在技術行業擁有逾 15 年經驗
- 持有電氣工程專業學士學位及工商管理碩士學位

### 張鵬華先生(41歲) - 副總裁

- 負責管理「建業+平台」的產品組合以及內外部服務資源的獲取與整合
- 於技術諮詢領域擁有逾 12 年的經驗
- 持有計算機科學學士學位及軟件工程碩士學位

### 汪維清先生(33歲) - 副總裁

- 負責創新物業管理服務體系的開發與執行以及物業管理業務的管理
- 在物業管理行業擁有逾 11 年經驗
- 持有生物工程學士學位、旅遊管理碩士學位及公共管理碩士學位，目前正在攻讀農業經濟管理博士學位

### 張禮輝先生(41歲) - 建業物業管理副總經理

- 負責制定建業物業管理的整體發展戰略及主持日常經營工作
- 在物業管理行業擁有逾 19 年經驗
- 被樂居財經、新浪財經、中國企業家、中房網及易居中國評為「2018 中國十大物業年度 CEO」之一
- 持有土木工程學士學位，並取得住房和城鄉建設部頒發的「物業管理師」資格

## **關於建業新生活有限公司**

建業新生活有限公司是一家紮根於華中地區的綜合服務提供商，背靠信譽良好且富知名度的「建業」品牌，在河南深耕逾20年，現時已成為高質量物業管理與生活服務的代名詞。建業新生活的使命是讓河南人民都過上好生活，業務涵蓋三大板塊，包括(一)物業管理及增值服務、(二)生活服務、(三)商業資產管理及諮詢服務。憑藉優質的服務質量，公司在國內獲多個物業管理及新型生活服務方面的獎項。

建業新生活是華中地區最大的物業管理服務商，覆蓋河南省共18個地級市和81個縣級市，以及海南省海口市，服務312項物業逾100萬業主及住戶。截至2019年底，公司在管總建築面積達5,698萬平方米，合約總建築面積為1.147億平方米。

生活服務方面，公司擁有龐大的個人及企業客戶基礎，通過完備的「建業+」O2O一站式服務平台，為客戶提供全面的高品質消費產品及服務。截至2019年12月31日，「建業+」平台註冊用戶已達218.6萬名，從2017年至2019年，「建業+」平台的總交易額年複合增長116.6%至人民幣4.264億元。此外，截至2019年底，建業新生活管理的6家建業大食堂共有逾330家商戶進駐，為消費者提供河南18個地級市的美食。

商業資產管理及諮詢服務方面，截至2019年12月31日，公司的在管資產組合包括3個文化旅遊綜合體、7個商場及9家酒店。

### **新聞垂詢:**

#### **縱橫財經公關顧問(中國)有限公司**

張麗雲小姐 電話：(852) 2864 4827

黃美玲小姐 電話：(852) 2864 4811

陳思小姐 電話：(852) 2864 4838

盧燕琴小姐 電話：(852) 2114 4962

電郵：[sprg-projectblueocean@sprg.com.hk](mailto:sprg-projectblueocean@sprg.com.hk)