



Jiayuan Services Holdings Limited

27 November 2020

Listing Data

Stock code	01153	Sector	Properties
Exchange	Hong Kong	Market	Main Board
Board lot	1000	Company Website	jy-fw.cn

Company Profile

Jiayuan Services Holdings is a comprehensive property management service provider in Zhejiang province. Headquartered in Jiaxing and deeply rooted in the Yangtze River Delta Region, through over 15 years of operations. According to CIA, in 2019, among the Top 100 Property Management Companies in China headquartered in Zhejiang province and the Yangtze River Delta Region, the Group was ranked fifth and 14th, respectively, in terms of GFA under management. As of June 30, 2020, approximately 84.5% of total GFA under management was located in the Yangtze River Delta Region.

The Share Offer

Total amount raised	HKD1,890 million to HKD2,430 million
Offering Price	HKD3.15 to HKD4.05 per share
Total number of share offering	150,000,000 shares
Number of placing shares	135,000,000 shares
Number of public offer shares	15,000,000 shares

Share Offer Statistics

IPO Market Capitalization	HKD473 million to HKD608 million
Adjusted Net Tangible Asset Value Per Share	HKD1.01 to HKD1.23
Forecast Weighted Average P/E multiple	n/a
Forecast Diluted P/E multiple	n/a

Expected Timetable

Application lists close	12 noon on 02 Dec 2020
Announcement of the level of the Offer Price, results of applications	08 Dec 2020
Despatch of share certificates	08 Dec 2020
Refund cheques	08 Dec 2020
Date of Listing	09 Dec 2020

Parties Involved in Share Offer

Sponsor & Lead Manager	Haitong International Capital Limited Guotai Junan Capital Limited Haitong International Securities Company Limited CCB International Capital Limited SPDB International Capital Limited CMBC Securities Company Limited Valuable Capital Limited ABCI Capital Limited Vision Capital International Holdings Limited SBI China Capital Financial Services Limited
------------------------	----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

Receiving Banker	Bank of China (Hong Kong) Limited
------------------	-----------------------------------



Jiayuan Services Holdings Limited

股份代號：1153

佳源服務控股有限公司 (於開曼群島註冊成立的有限公司)

Ref. SR2020-11-174

業務概括

佳源服務是浙江省領先的綜合物業管理服務供應商。集團的總部位於嘉興，並深深植根於長江三角洲地區，通過逾15年的運營，集團已從領先的地區物業管理供應商成長為具有全國性業務的成熟綜合物業管理服務供應商。截至2020年6月30日，集團在管總建築面積約84.5%位於長江三角洲地區，合約總建築面積約為4,030萬平方米，涵蓋中國42個城市及16個省份，共有154個在管項目，在管總建築面積約2,760萬平方米，涵蓋中國28個城市及十個省份。集團在2020中國物業服務百強企業中排名第35及在2020中國物業服務百強企業成長性領先企業中排名第13。集團主要從三條業務線產生收入，包括物業管理服務、非業主增值服務及社區增值服務。自2005年以來，集團已與佳源地產品牌(2768)建立緊密而廣泛的合作。於2017-2019年以及截至2019年及2020年6月止六個月，向佳源地產品牌開發的物業提供物業管理服務的收入分別佔同期物業管理服務總收入的96.3%、90.8%、79.4%、80%及70.2%。

競爭優勢

- 植根長江三角洲地區，戰略覆蓋全國，過往業績增長迅猛
- 差異化及定制化多維度增值服務種類涵蓋多種類型物業
- 佳源地產品牌支持提升集團的競爭力及推動進一步擴張

風險因素

- 未來增長可能無法按計劃實現
- 未來收購不一定會成功
- 可能無法以有利的條款取得新的或重續現有的物管合約

所得款項用途

- 約 70.0% 用作尋求選擇性戰略投資及收購機會
- 約 8.0% 用作豐富集團的服務產品
- 約 12.0% 用作投資於智能化運營及內部管理系統
- 約 10.0% 用作一般運營資金

財務摘要

(人民幣千元)	截至 12/31 日止年度			截至 6/30 日
	2017 年	2018 年	2019 年	2020 年 6 月
收益	209,804	331,258	454,891	280,254
除稅前溢利	25,109	48,542	68,304	52,128
年/期內溢利	18,349	35,776	50,214	36,259
市盈率(倍)	87.3 - 112.2	44.8 - 57.6	31.9 - 41.0	22.5 - 28.9

認購資料

全球發售總股數	: 1.50 億股
國際配售股數	: 1.35 億股
香港公開發售股數	: 1,500 萬股
總股本	: 6.00 億股
價格	: 3.15 ~ 4.05 港元
預計集資額	: 4.73 ~ 6.08 億港元
市值	: 18.90 ~ 24.30 億港元
每手股數/入場費	: 1,000 股 / 4,090.81 港元
核數及申報會計師	: 羅兵咸永道會計師事務所
法律顧問	: 盛德律師事務所
聯席保薦人	: 海通國際、國泰君安
聯席牽頭經辦人	: 海通國際、國泰君安、建銀國際、浦銀國際、華盛證券、仁和資本、交銀國際、農銀國際、中融平和、民銀證券、山高國際、東吳證券、寶新證券、中泰國際、克而瑞證券、富途證券、富強證券、新城晉峰、萬盛金融、軟庫中華
主要股東	: 佳源國際(2768): 75%
公司成立日期	: 源於 2004 年，成立於 2020 年
股息政策	: 未有擬定任何股息政策或分派比率

長雄證券申請時間表

孖展申請時間	: 2020 年 11 月 27 日 至 12 月 01 日 10:00 AM
現金申請時間	: 2020 年 11 月 27 日 至 12 月 01 日 15:30 PM
預期定價日	: 2020 年 12 月 02 日 (星期三)
發送股票及退款日	: 2020 年 12 月 08 日 (星期二)
開始買賣日期	: 2020 年 12 月 09 日 (星期三)

本報告所載資料由長雄資料研究有限公司(長雄)提供，僅供參考之用。有關資料乃根據或源自長雄相信為可靠的資料來源，惟對該些資料的準確性或可靠性長雄不作任何陳述或保證(明示或暗示)。而本報告所提供的資料或有關人士發表的意見並不構成及不應被視為買賣任何證券或投資的要約或該要約的招徠或懇求。長雄及其高級人員、僱員、代理人及聯屬公司可能於本網頁中提及的證券或投資擁有利益，但對於你因使用或依賴本網頁所提供的資料而(直接或間接)遭受的損失或後果概不負責。



EIPO Subscription Application Form

電子認購新股申請表

致：長雄證券有限公司

To: Ever-Long Securities Company Limited

A/C Name

客戶名稱

A/C No.

戶口號碼

I/We hereby authorize your company to act as my/our nominee to subscribe EIPO Subscription, details as follows:

本人/吾等茲委托 貴公司作為代理人，以 貴公司名義代本人/吾等申請電子認購新股，詳細資料如下：

Information of IPO 新股資料			
Stock Name 股票名稱	Jiayuan Services Holdings Limited 佳源服務控股有限公司	Stock Code 股票編號	01153
Application Deadline 截止申請日期及時間	01 Dec 2020 (3:30 p.m.) 2020年12月1日(下午三時三十分時)	Offer Price 發售價	HK\$3.15- HK\$4.05
Listing Date 上市日期	09 Dec 2020 2020年12月9日	Handling Charges 手續費	HK\$50
Subscription Details 認購詳情			
Subscription Quantity 認購數量		Subscription Amount 認購金額	

Notice 注意事項:

- Please kindly read carefully the Prospectus and Application Form, and comply full with the terms and conditions set out therein 請客戶仔細閱讀上述新股之招股章程及申請表並謹遵守其所載之條款及細則
- There shall be no any duplicated subscription apart from the captioned application 客戶承諾不在此新股認購申請以外作任何重覆申請
- The IPO subscription fee (including the HK\$50/RMB50 handing charges by the Company) will be deducted from the captioned account 新股認購申請之有關費用(包括本公司收取的手續費港幣 50 元/人民幣 50 元) 將由客戶上述之賬戶扣除
- The subscription fund shall be deposited before the application deadline. Funds will be hold up until the IPO subscription activity is over 客戶請於截止日前將所需資金存入上述賬戶，資金將於截止認購日被凍結直至認購活動完成

Customer Acknowledgment 客戶確認			
Confirmed 簽署如下*			
<p>_____</p> <p>客戶簽署 (公司蓋章) Customer Signature(s) (Company Chop)</p>		<p>Dated 日期: _____</p> <p>(DD 日/MM 月/YYYY 年)</p>	
* It should be the same as the specimen of authorized signature(s) of account opening documents 必須與開戶文件的授權簽署式樣相同			
For Office Use Only 只供內部使用			
Account Executive:	Signature Verified by:	Checked by:	Authorized by: