



# Jinke Smart Services Group Co., Ltd.

05 November 2020

## Listing Data

Stock code	09666	Sector	Properties
Exchange	Hong Kong	Market	Main Board
Board lot	100	Company Website	<a href="http://www.jkpsc.cn">www.jkpsc.cn</a>

## Company Profile

Jinke Smart Services Group Co., Ltd. is a leading, comprehensive and "smart" property management service provider in the PRC and ranked first among the Top 100 Property Management Companies in the Southwestern China Region. It was recognized by CIA as a top ten property management company among the Top 100 Property Management Companies in China in terms of overall strengths for five consecutive years from 2016 to 2020 and ranked first among the Top 100 Property Management Companies in the Southwestern China Region in terms of overall strengths for six consecutive years from 2015 to 2020. It generated revenue primarily from four business lines: property management services, value-added services to non-property owners, community value-added services, and smart living technology solutions.

## The Share Offer

Total amount raised	HKD3,400 million to HKD5,000 million
Offering Price	HKD41.80 to HKD47.60 per share
Total number of share offering	132,911,400 shares
Number of placing shares	120,949,400 shares
Number of public offer shares	11,962,000 shares

## Share Offer Statistics

IPO Market Capitalization	HKD5,518 million to HKD6,284 million
Adjusted Net Tangible Asset Value Per Share	HKD10.76 to HKD11.95
Forecast Weighted Average P/E multiple	n/a
Forecast Diluted P/E multiple	n/a

## Expected Timetable

Application lists close	12 noon on 10 Nov 2020
Announcement of the level of the Offer Price, results of applications	16 Nov 2020
Despatch of share certificates	16 Nov 2020
Refund cheques	16 Nov 2020
Date of Listing	17 Nov 2020

## Parties Involved in Share Offer

Sponsor & Lead Manager	CLSA Capital Markets Limited Huatai Financial Holdings (Hong Kong) Limited Haitong International Securities Company Limited China International Capital Corporation Hong Kong Securities Limited Citigroup Global Markets Asia Limited Guotai Junan Securities (Hong Kong) Limited ICBC International Capital Limited
------------------------	---

Receiving Banker	Industrial and Commercial Bank of China (Asia) Limited
------------------	--



## 業務概括

金科服務是中國西南第一的綜合智慧物業服務商。自 2016 年至 2020 年連續五年被中指研究院評為中國物業服務百強企業十強之一，自 2015 年至 2020 年連續六年西南地區排名第一。集團向客戶提供優質服務，包括各類住宅及非住宅物業，包括但不限於中高端住宅、商業樓宇、產業園、政府公建、高校醫院等其他物業。截至 2020 年 6 月，集團已打造涵蓋中國三個主要地區(包括西南地區、華東及華南地區及華中地區)和其他地區的 24 個省、直轄市及自治區的龐大的物業管理項目組合；共有 843 個已訂約物業管理項目，合同總建築面積約為 2.555 億平方米，及共有 487 個物業管理項目，在管總建築面積約為 1.297 億平方米。集團的收益主要來源於四條業務線：(i)物業管理服務；(ii)非業主增值服務；(iii)社區增值服務；及(iv)智慧科技服務。集團管理幾乎所有金科集團項目，截至 2020 年 6 月，集團經營 176 個金科集團項目，在管總建築面積約為 6,050 萬平方米，佔比 46.6%。上市將構成從金科集團分拆。

## 競爭優勢

- 中國領先、西南第一的綜合智慧物業服務商
- 優質服務加領先的客戶滿意度，強大的市場化拓展能力
- 金科集團支持業務持續高增長

## 風險因素

- 可能無法維持歷史增長率
- 未必能按計劃實現未來增長
- 可能無法取得新的合約或重續現有物業管理服務協議

## 所得款項用途

- 約 **60.0%** 用作戰略收購及投資，並發展戰略合作夥伴
- 約 **20.0%** 用作進一步發展增值服務
- 約 **10.0%** 用作升級數字化及智慧管理系統
- 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	1,047,041	1,523,886	2,327,657	1,369,604
除稅前溢利	136,233	197,656	450,112	364,440
年/期內溢利	113,692	163,926	374,384	302,495
市盈率(倍)	199.8 – 227.5	140.3 – 159.7	61.9 – 70.5	<b>38.6 – 44.0</b>

## 認購資料

全球發售總股數	: 1.33 億股 (H股)
國際配售股數	: 1.21 億股 (H股)
香港公開發售股數	: 1,196 萬股 (H股)
總股本	: 6.33 億股
價格	: 41.80 ~ 47.60 港元
預計集資額	: 55.56 ~ 63.27 億港元
市值	: 264.56 ~ 301.27 億港元
每手股數/入場費	: 100 股 / 4,807.97 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	: 中信里昂、華泰國際
聯席牽頭經辦人	: 中信里昂、華泰國際、中金公司、花旗、國泰君安、工銀國際、中銀國際、招商證券、安信國際、國信證券、海通國際、申萬宏源
主要股東	: 金科股份:53.97% 恒業美好:7.98% 陽光融匯資本:6.38%
公司成立日期	: 源於 2000 年，並於 2020 年改制
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 05 日 至 11 月 09 日 10:00 AM
現金申請時間	: 2020 年 11 月 05 日 至 11 月 09 日 15:30 PM
預期定價日	: 2020 年 11 月 10 日 (星期二)
發送股票及退款日	: 2020 年 11 月 16 日 (星期一)
開始買賣日期	: 2020 年 11 月 17 日 (星期二)

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。