

## 北京京城佳業物業 (2210)

開始認購日期	2021年10月29日
截止認購日期	2021年11月3日上午
公開發售結果	2021年11月9日
上市日期	2021年11月10日
保薦人	中泰、中金

集團概要:	
公開發售價	\$ 8.28-9.96 元
市值	\$ 303.60 -365.20 百萬港元
行業	物業管理
全球發行股數	36,667,200 股
集資總額	\$3.65 億(HK \$9.96 計算)
香港發售股份佔比	10.0%
每手入場費	\$4,024.15 港元

### 集團簡介:

集團具備超過 30 年的運營歷史，旗下附屬公司於物管服務領域是最先走進北京胡同物業管理的物業管理服務提供商，承擔了國家體育場（鳥巢）、政府辦公大樓、國資委控制的企業集團等在市場上具影響力的項目的物業管理及相關服務。截至 2021 年 5 月 31 日，簽約建築面積和在管建築面積分別為 32.3 百萬平方米和 30.5 百萬平方米。按 2020 年 10 月 31 日的在管建築面積計，集團於中國物業管理行業的市場份額為 0.1%。集團於京津冀地區的在管建築面積為 26.0 百萬平方米，佔集團在管建築面積的 89.3%。

### 行業現況

根據中指院的資料，經濟發展及城鎮化推進已直接推動城市房地產市場及物業管理行業的發展。中國物業管理行業的總在管建築面積由 2016 年的 185 億平方米增至 2020 年的 259 億平方米，複合年增長率為 8.8%。預計 2025 年總在管建築面積將升至 348 億平方米。中國物業管理行業總收入由 2016 年的人民幣 4,249 億元增至 2020 年的人民幣 6,232 億元，複合年增長率為 10%。

### 經國農證券認購截止日期

2021 年 11 月 02 日 3pm

### 經國農證券認購手續費

現金全數認購	一律 \$0 手續費
孖展融資認購	\$100 手續費
融資借貸日數	6 日

### 行業風險

集團的客戶或潛力客戶甄選物業管理公司時綜合考量各種因素，包括但不限於服務質量、定價水平及物業管理公司的往績記錄。集團無法向閣下保證，集團將能夠以有利條款取得新物業管理服務合同，甚至可能根本無法取得任何新物業管理服務合同。截至 2018 年、2019 年及 2020 年 12 月 31 日止年度及截至 2021 年 5 月 31 日止五個月，集團向北京城建集團及其合營企業或聯營公司開發或擁有的物業提供物業管理服務產生的收入分別佔集團物業管理服務總收入的 69.8%、64.6%、65.4% 及 69.3%。

### 主要財務數據：

(千人民幣元)	2018	2019	2020
收入總額	917,872	1,045,413	1,090,554
營業成本	(726,592)	(838,255)	(864,080)
毛利	191,280	207,158	226,474
除稅前溢利	56,177	67,775	91,060
流動比率	1.2	1.2	1.2

集資用途	(百分比)
用於擴大業務規模並提升業內影響力	60%
用於為發展增值服務提供資金	25%
用於信息技術基礎設施及智能設備開發及升級	10%

### 主要股東

股東名稱	持股百分比(%)
城建集團	98.87%
城建發展	44.63%