



北京京城佳業物業股份有限公司

Beijing Capital Jiaye Property Services Co., Limited

股份編號： 2210 主板

公開發售價
HK\$ 8.28-9.96

物業管理及代理

背景/業務

京城佳業是一家立足首都的物業管理服務綜合運營商。京城佳業具備超過 30 年的運營歷史，旗下附屬公司於物管服務領域累積了豐富經驗，推動京城佳業的價值增長，使京城佳業從其他市場參與者當中脫穎而出。京城佳業常年為首都企事業單位、公共機構和居民提供多元化物業管理服務。京城佳業是全國知名的物業管理品牌，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，京城佳業共管理 183 個物業，包括 121 個住宅物業、29 個商業物業、26 個公共及其他物業以及 7 個胡同物業。

請點擊此參閱招股文件

NEW認購 40,000 股或以下，截止時間，將延長至公開截止日的上午九點半(第一輪截止時間為 2/11 3:00pm，第二輪截止時間為 3/11 9:30am)。

財務狀況及預測 (截至 12 月 31 日止年度)

(人民幣千元)	2018	2019	2020
收益	917,872	1,045,413	1,090,554
其他(虧損)及收益	6,560	13,892	13,600
除稅前盈利	56,177	67,775	91,060
年度/期內盈利	41,377	51,119	68,757
未經審計備考經調整每股有形資產淨值	5.23 - 5.66 港元		
2020 歷史市盈率	14.48 - 17.41 倍		
保薦人/ 牽頭經辦人	中金公司		

本文所包含的意見、預測及其他資料均為本公司從相信為準確的來源搜集。但本公司對任何因信賴或參考有關內容所導致的損失，概不負責。輝立證券(香港)有限公司(或其任何附屬公司)、其董事、高級人員、分析員或僱員可能持有所述公司的股票、認股證、期權或第三者所發行與所述公司有關的衍生金融工具等。此外，本公司及所述人士均隨時可能替向報告內容所述及的公司提供投資、顧問或其他服務，或買賣(不論是否以委託人身份)及擁有報告中所涉及公司的證券。本電子報並不存有招攬任何證券買賣的企圖。

經輝立證券申請截止認購日期

11 月 2 日(二) 下午 3:00

全數付款客戶：一律\$0 手續費

孖展融資：\$100 手續費

NEW認購 4,000 股或以下，十成孖展，免息只需\$38 手續費認購 8,000 股或以下，9 成孖展，免息只需\$68 手續費，認購 18,000 股或以下，9 成孖展，免息只需 \$100 手續費

(非電子帳單客戶另加行政費\$20)

NEW電子帳單客戶優惠：申請 1 至 2 手十成孖展，免按金、手續費及利息(非電子帳單客戶另加行政費\$20)

基本資料

發行股數	36,667,200 股
公開發售	3,667,200 股
配售	33,000,000 股
集資總額	\$365.20 百萬港元(HK\$9.96 計算)
集資淨額	\$277.71 百萬港元(HK\$9.12 計算)
市值	HK\$1,214.4 - 1,460.8 百萬港元
公開發售日	2021 年 10 月 29 日-2021 年 11 月 03 日
公開發售結果	11 月 09 日
孖展息率及計息日	0-1.68% (6 日息)
上市日	11 月 10 日
每手股數	400 股

主要風險因素

1. 京城佳業可能無法以有利條款取得新訂或重續現有物業管理服務合同，甚至根本無法取得或重續有關合同；
2. 京城佳業未來的收購未必會成功，且於整合所收購業務與現有業務時可能會遇到困難；
3. 京城佳業未必能夠向客戶收取服務費，因此可能導致應收款項減值虧損；
4. 於往績記錄期，大部分收入來自向北京城建集團及其合營企業或聯營公司(並共同為我們的最大客戶)開發及擁有的物業提供服務。

集資用途 (百分比)

1. 將用於尋求與物業管理公司及物業管理相關服務提供商的選定戰略投資及收購機會； 60%
2. 將用於為發展增值服務提供資金； 25%
3. 將用於京城佳業的信息技術基礎設施及智能設備開發及升級； 10%
4. 將用於營運資金及作一般公司用途。 5%

注意：

- 申請結果公佈後，有關手續費將不予退還。
- 以上資料可予變動，並以招股書所載為準。
- 投資者認購新股前應細心閱讀有關發售章程，方行作出投資決定。
- 新股認購申請一經提交，本公司將會扣除相關的利息和手續費及保留所有更改的最終決定權。