

新股快訊

29/10/2021

北京京城佳業物業股份有限公司 (2210.HK)

經致富證券現金認購

正常截止時段	2021年11月2日下午5時正
延長截止時段	2021年11月3日中午12時正
(註：於延長截止時段申請之手續費一律為\$50)	
全額付款客戶手續費	(網上申請) \$0 (非網上申請) \$50
公布申請結果日期	2021年11月9日
上市日期	2021年11月10日

基本資料

全球發售項下發售股份數目	36,667,200股份
香港發售股份佔比	10%
發售價範圍	8.28 至 9.96 港元
估計集資金額	3.04 億至 3.65 億港元
發行後總股數	約 1.04 億股
每手股數	400 股
每手入場費	4,024.15 港元
獨家保薦人	中國國際金融香港證券有限公司
基石投資者(只列部分)	Keltic (4.99%)* 廣聯達 (3.18%)*

*註：以發行價中位數計算，緊隨新股發行後，及不計超額配股權之所持股份百分比持有的股份

所得款項用途

根據發售範圍中位數 9.12 港元，經扣除集團就股份發售應付之估計開支後，所得款項淨額估計約為 2.78 億港元。

集資所得款項用途	佔所得款百分比
戰略投資及收購。	60%
發展增值服務。	25%
信息技術基礎設施及智能設備開發及升級。	10%
營運資金及作一般公司用途。	5%

回撥機制(假設配售股份獲悉數認購或超額認購)

公開發售認購倍數	公開認購	配售
15 倍至少於 50 倍	30%	70%
50 倍至少於 100 倍	40%	60%
100 倍或以上	50%	50%

主要財務數據(千元人民幣(截至 12 月 31 日止年度))

	2019 年	2020 年	變動(%)
收入	1,045,413	1,090,554	4.3%
毛利	207,158	226,474	9.3%
經營盈利	56,805	80,922	42.5%
年內盈利	51,119	68,757	34.5%

綜合概述

- 集團為一家物業管理服務綜合運營商，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，集團的簽約建築面積和在管建築面積分別為 3,230 萬平方米和 3,050 萬平方米，同時集團於京津冀地區的在管建築面積為 2,730 萬平方米，佔集團截至同日在管建築面積的 89.4%。

風險因素

- 於往績記錄期，集團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開發及/或擁有的物業提供服務。截至 2020 年 12 月 31 日止年度，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佔集團物業管理服務總收入的 65.4%。若該最大客戶出現任何不利發展，均可能會影響集團獲得新物業管理服務合同的能力，集團的業務、財務狀況及經營業績均可能受到重大不利影響。

免責聲明

本報告由致富集團(“致富”)之附屬公司致富證券有限公司及致富期貨商品有限公司聯合提供，所載之內容或意見乃根據本公司認為可靠之資料來源來編製，惟本公司並不就此等內容之準確性、完整性及正確性作出明示或默示之保證。本報告內之所有意見均可在不作另行通知之下作出更改。本報告的作用純粹為提供資訊，並不應視為對本報告內提及的任何產品買賣或交易之專業推介、建議、邀請或要約。致富及其附屬公司、僱員及其家屬及有關人士可於任何時間持有、買賣或以市場認可之方式，包括以代理人或當事人對本報告內提及的任何產品進行投資或買賣。投資附帶風險，投資者需注意投資項目之價值可升亦可跌，而過往之表現亦不一定反映未來之表現。投資者進行投資前請尋求獨立之投資意見。致富在法律上均不負責任何人因使用本報告內資料而蒙受的任何直接或間接損失。致富擁有此報告內容之版權，在未獲致富許可前，不得翻印、分發或發行本報告以作任何用途。撰寫研究報告內的分析員(“此等人士”)均為根據證券及期貨條例註冊的持牌人士，此等人士保證，文中觀點均為其對有關報告提及的證券及發行者的真正看法。截至本報告發表當日，此等人士均未於本報告中所推介的股份存有權益。



www.chiefgroup.com.hk