

新股資料概要：北京京城佳業物業股份有限公司

招股詳情：

行業	物業管理	集資用途	
股票代號	2210	用於戰略投資及收購機會	60%
招股價	8.28 – 9.96 港元	用於為發展增值服務提供資金	25%
集資淨額	246.91 – 308.51 百萬港元	用於信息技術基礎設施及智能設備開發及升	10%
時間表		用於補充營運資金及作一般公司用途	5%
公開認購日期	29/10/2021 上午 09:00 [^]		
公開截止認購日期	03/11/2021 中午 12:00 [^]		
定價日	03/11/2021		
公佈申請結果	09/11/2021	保薦人	中國國際金融香港證券有限公司
掛牌日期	10/11/2021		

[^] 本公司孖展認購截止日期可能早於公開認購截止日期

新股分析：

京城佳業物業主要為企業事業單位、公共機構和居民提供多元化物業管理服務。截至 2021 年 5 月 31 日，公司的簽約建築面積和在管建築面積分別為 3230 萬平方米以及 3050 萬平方米，當中京津冀地區的在管面值佔比達 89.4%。根據中指院的資料，按綜合實力計，集團在 2021 年中國物業服務百強企業中排名第 24。按截至 2020 年 12 月 31 日在北京的在管建築面積計，集團在 2021 年中國物業服務百強企業中排名第三。公司是次招股引入兩位基石投資者，包括廣聯達科技（深：002410）以及東方雨虹（深：002271）主席李衛國個人持有的投資公司 Keltic，兩者分別認購 3500 萬以及 5500 萬人民幣。公司今年首五個月的股東應佔盈利達 2434.1 萬元人民幣，按年下跌 35%；期內收入為 4.24 億元，按年下跌 11.3%。在房地產行業，國資背景具有融資優勢，但物管行業融資需求並不迫切，反而是關聯方輸送的面積更為重要。京城佳業可以預期發展穩定，但增長緩慢、淨利率低迷也是其特點。

公司簡介：

集團是一家立足首都的物業管理服務綜合運營商。集團具備超過 30 年的運營歷史。集團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。集團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。

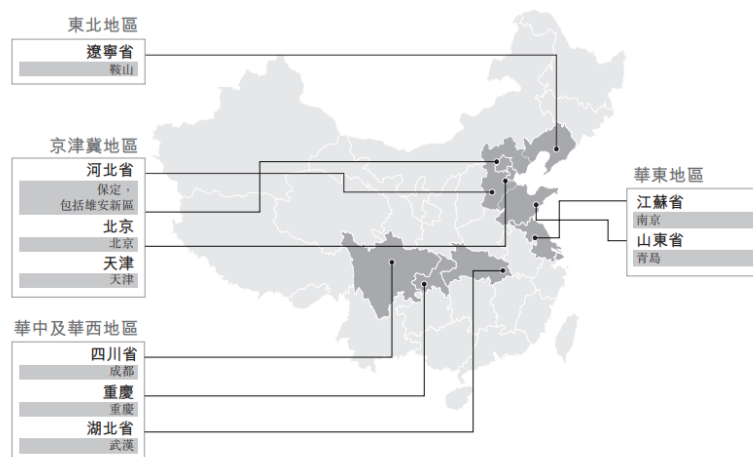
業務簡要：

截至 2021 年 5 月 31 日，集團共管理 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七個胡同，在管建築面積分別為 21.4 百萬平方米、1.2 百萬平方米、1.6 百萬平方米及 6.4 百萬平方米。作為物業管理服務的延伸，集團提供案場及樣板間管理和交付前支持服務、租戶招攬及管理服務等非業主增值服務及供熱服務、餐飲服務、房產經紀服務和車位運營服務等社區增值服務。

下表載列集團於所示期間按服務線劃分的總收入明細：

	截至12月31日止年度						截至5月31日止五個月			
	2018年		2019年		2020年		2020年		2021年	
	人民幣千元	%	人民幣千元	%	人民幣千元	%	人民幣千元	%	人民幣千元	%
物業管理服務	560,056	61.0	681,260	65.2	732,986	67.2	279,320	65.8	309,001	64.6
非業主增值服務	114,527	12.5	131,781	12.6	112,419	10.3	37,791	8.9	52,995	11.1
社區增值服務	243,289	26.5	232,372	22.2	245,149	22.5	107,116	25.3	116,455	24.3
總計	917,872	100.0	1,045,413	100.0	1,090,554	100.0	424,227	100.0	478,451	100.0

集團深耕京津冀地區，截至 2021 年 5 月 31 日，集團已將地區覆蓋範圍擴展到中國九個省市，在管物業 183 個，總在管建築面積 30.5 百萬平方米。截至 2021 年 5 月 31 日，集團已在中國九個省市簽約管理 195 個物業，總簽約建築面積 32.3 百萬平方米。下圖顯示截至 2021 年 5 月 31 日集團管理或簽約管理的物業所在地。



競爭優勢：

- 深耕京津冀地區，在首都區域具備強大服務能力，業務輻射全國
- 依託股東方的資源優勢和品牌實力，為業務持續發展、特色化經營提供強勁支撐
- 提供多業態、多元化的物業管理服務，為打造特色服務品牌創造獨一無二的競爭優勢
- 持續提供高品質的服務，通過數字化、智能化信息系統的管理，降本增效措施成果顯現
- 憑藉立足首都的區位優勢，圍繞胡同物業管理和城市更新改造，打造獨具北京服務特色的物管行業品牌
- 擁有經驗豐富及專業的管理團隊，輔以高效的人力資源管理體系

披露 分析員及其關連人士並沒有持有報告內所推介股份的任何及相關權益。

免責聲明 只供私人翻閱，純粹作為參考資料，並不構成，亦無意作為，也不應被詮釋為專業意見，或任何產品或服務之要約或建議。本檔(連帶相關的資料)由申萬宏源研究(香港)有限公司撰寫。申萬宏源研究(香港)有限公司為申萬宏源(香港)有限公司的附屬公司(申萬宏源(香港)有限公司或其附屬公司，統稱“申萬宏源香港”)。本檔不論是向專業投資者、機構投資者或是個人投資者發佈，所載內容、資訊和任何材料均按照現況作為基礎。本檔的資料來自申萬宏源研究(香港)有限公司相信可靠的來源取得，惟申萬宏源研究(香港)有限公司並不保證此等資料的準確性、正確性及或完整性。本檔部份的內容原由上海申萬宏源研究所撰寫並於國內發表，申萬宏源研究(香港)有限公司對認為適用的內容進行審閱並翻譯，然後採用。本檔內的資料、意見及預測只反映分析員的個人意見及見解，檔內所載的觀點並不代表申萬宏源香港(或上海申萬宏源研究所)的立場。本檔並不構成申萬宏源研究(香港)有限公司(或上海申萬宏源研究所)對投資者買進或賣出股票的確意見。檔中全部或部分的意見和預測均反映分析員在檔發表時的判斷，日後如有改變，恕不另行通知。申萬宏源香港各成員公司(包括但不限於申萬宏源研究(香港)有限公司和申萬宏源證券(香港)有限公司)及/或其董事、行政人員、代理人及/或僱員可能在本檔中提及的證券持有權益，不就其準確性或完整性作出任何陳述、保證或擔保，以及不對使用本檔之資料而引致的損失負上任何責任。閣下在閱讀本檔時，應連同此聲明一併考慮，並必須小心留意此聲明內容。倘若本報告於新加坡分派，只適用分派予新加坡證券及期貨法第 4A 條所界定的認可投資者和機構投資者，本報告及其內容只供相關認可投資者或機構投資者翻閱。未經申萬宏源研究(香港)有限公司同意或明確的書面同意，本檔及其影印件不得以任何方式更改、或傳送、複印或分發至任何地方或任何人。**版權所有** 聯繫公司：申萬宏源研究(香港)有限公司，香港軒尼詩道 28 號 19 樓。其關連一方：申萬宏源研究所，中國上海市南京東路 99 號 3 樓