


**京城佳业物业[2210.HK]**
**招股详情**

行业	物管
上市类别	主板
主要股东	城建集团(71.47%)
发售股份数目(百万股)	36.7
招股价(港元)	8.28-9.96
发售所得款项(百万港元)	304-365
配售发售股份数目(百万股)	33.0
公开发售股份数目(百万股)	3.7
FY20 利润(百万元人民币)	57.5
FY20 整市盈率(倍)	17.6-21.2
总市值(百万港元)	1,214-1,461
发行股份总数(新股+现有股份)(百万股)	146.7
备考调整后每股资产净值(港元)	5.23-5.66
交易单位(股)	400
保荐人	中金

**时间表**

开始登记日期	2021年10月29日
截止登记日期	2021年11月3日
公布申请结果	2021年11月9日
退回支票日期	2021年11月9日
股份买卖日期	2021年11月10日

**财务资料**

年結於12月31日 (百萬人民幣)	19財年	20財年	21財年 首5個月
收益	1,045.4	1,090.6	478.5
銷售成本	(838.3)	(864.1)	(360.9)
毛利	207.2	226.5	117.6
經銷及銷售開支	(9.4)	(9.2)	(3.9)
一般及行政開支	(151.8)	(143.6)	(66.8)
其他收入/開支	10.8	7.3	(1.9)
淨財務費用	11.0	10.1	5.1
除所得稅前虧損	67.8	91.1	50.0
所得稅開支	(16.7)	(22.3)	(11.7)
非控股權益	(13.2)	(11.3)	(0.9)
應佔溢利	37.9	57.5	37.5

**回拨机制**

公开招股的超额倍数	公开招股占总招股的比例
15-50 倍	30%
50-100 倍	40%
超过 100 倍	50%

**业务**

佳业是一家立足首都的物业管理服务综合运营商，具备超过 30 年的运营历史。佳业常年为首都企事业单位、公共机构和居民提供多元化物业管理服务。

佳业是全国知名的物业管理品牌，是最先走进北京胡同物业管理的物业管理服务提供商，承担了国家体育场（鸟巢）、政府办公大楼、国资委控制的企业集团等具影响力的项目的物业管理及相关服务。

截至 2021 年 5 月，佳业的签约建筑面积和在管建筑面积分别为 3,230 万平方米和 3,050 万平方米。佳业于京津冀地区的在管建筑面积为 2,730 万平方米，占在管建筑面积的 89.4%。按 2020 年的在管建筑面积计，佳业于中国物业管理行业的市场份额为 0.1%。

按综合实力计，佳业在 2021 年中国物业服务百强企业中排名第 24；按 2020 年在管的在管建筑面积计，佳业在中国物业服务百强企业中排名第三；按 2020 年的总收入计，佳业在总部位于京津冀地区的中国物业服务百强企业中排名第九。

佳业提供(i)案场及样板间管理和交付前支持服务、租户招揽及管理服务等非业主增值服务；及(ii)供热服务、餐饮服务、房产经纪服务和车位运营服务等小区增值服务。佳业的增值服务收入占总收入的百分比超过 32%。

近期投资者对中国物业管理行业的兴趣不是太强。此外，与同行相比，佳业亦不是特别出众。我们建议中性。

**集资用途**

- 寻求与物业管理公司及相关服务，提供商选定战略投资及收购机会 60%
- 发展增值服务 25%
- 信息技术基础设施 10%
- 营运资金 5%

分析员：蔡铁康,CFA  
schua@kgi.com