



Beijing Capital Jiaye Property Services Co., Limited

29 October 2021

Listing Data

Stock code	02210	Sector	Properties
Exchange	Hong Kong	Market	Main Board
Board lot	400	Company Website	www.bcjps.com

Company Profile

Beijing Capital Jiaye Property Services Co., Limited is an integrated property management service provider based in the capital city of China with an operating history of over three decades. It has been continuously providing diversified property management services to enterprises, public institutions and residents in the capital of China. Having undertaken property management and related services for National Stadium (Bird's Nest) and offices and buildings for numerous government agencies and conglomerates controlled by SASAC.

The Share Offer

Total amount raised	HKD1,214 million to HKD1,461 million
Offering Price	HKD8.28 to HKD9.96 per share
Total number of share offering	36,667,200 shares
Number of placing shares	33,000,000 shares
Number of public offer shares	3,667,200 shares

Share Offer Statistics

IPO Market Capitalization	HKD304 million to HKD365 million
Adjusted Net Tangible Asset Value Per Share	HKD5.23 to HKD5.66
Forecast Weighted Average P/E multiple	n/a
Forecast Diluted P/E multiple	n/a

Expected Timetable

Application lists close	12 noon on 03 November 2021
Announcement of the level of the Offer Price, results of applications	09 November 2021
Despatch of share certificates	09 November 2021
Refund cheques	09 November 2021
Date of Listing	10 November 2021

Parties Involved in Share Offer

Sponsor & Lead Manager	CMBC Securities Company Limited China International Capital Corporation Hong Kong Securities Limited Zhongtai International Securities Limited BOCOM International Securities Limited CCB International Capital Limited CMB International Capital Limited
------------------------	---

Receiving Banker	Industrial and Commercial Bank of China (Asia) Limited
------------------	--



業務概括

北京京城佳業物業是一家立足首都的物業管理服務綜合運營商，具備超過 30 年的運營歷史。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。於京津冀地區的在管建築面積為 2,730 萬平方米，佔截至同日在管建築面積的 89.4%，集團合共管理 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。

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

風險因素

- 可能根本無法取得或重續物業管理服務合同
- 未必能按計劃實現未來增長
- 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

所得款項用途

- 約 **60%** 用作尋求戰略投資及收購機會
- 約 **25%** 用作發展增值服務提供資金
- 約 **10%** 用作信息技術基礎設施及智能設備開發升級
- 約 **5%** 用作一般運營資金

財務摘要

(人民幣千元)	截至 12/31 日止年度			截至 5/31 日
	2018 年	2019 年	2020 年	2021 年 5 月
收益	917,872	1,045,413	1,090,554	478,451
毛利	191,280	207,158	226,474	117,589
除稅前溢利	56,177	67,775	91,060	50,041
年/期內溢利	36,868	37,932	57,504	37,450
市盈率(倍)	27.1 – 32.5	26.3 – 31.6	17.3 – 20.9	11.1 – 13.3

認購資料

全球發售總股數	: 3,667 萬股
國際配售股數	: 3,300 萬股
香港公開發售股數	: 367 萬股
總股本	: 1.47 億股
價格	: 8.28 ~ 9.96 港元
預計集資額	: 3.04 ~ 3.65 億港元
市值	: 12.14 ~ 14.61 億港元
每手股數/入場費	: 400 股 / 4,024.15 港元
核數及申報會計師	: 畢馬威會計師事務所
法律顧問	: 貝克·麥堅時律師事務所
獨家保薦人	: 中金公司
聯席牽頭經辦人	: 中金公司、中泰國際、交銀國際、民銀證券、建銀國際、招銀國際
主要股東	: 城建集團:71.47%、李衛國:4.81%、廣聯達科技:3.06%
公司成立日期	: 源於 1991 年，成立於 2020 年
股息政策	: 未有擬定任何股息政策或分派比率

長雄證券申請時間表

孖展申請時間	: 2021 年 10 月 29 日 至 11 月 02 日 10:00 AM
現金申請時間	: 2021 年 10 月 29 日 至 11 月 02 日 15:30 PM
預期定價日	: 2021 年 11 月 03 日 (星期三)
發送股票及退款日	: 2021 年 11 月 09 日 (星期二)
開始買賣日期	: 2021 年 11 月 10 日 (星期三)

本報告所載資料由長雄資料研究有限公司(長雄)提供，僅供參考之用。有關資料乃根據或源自長雄相信為可靠的資料來源，惟對該些資料的準確性或可靠性長雄不作任何陳述或保證(明示或暗示)。而本報告所提供的資料或有關人士發表的意見並不構成及不應被視為買賣任何證券或投資的要約或該要約的招徠或懇求。長雄及其高級人員、僱員、代理人及聯屬公司可能於本網頁中提及的證券或投資擁有利益，但對於你因使用或依賴本網頁所提供的資料而(直接或間接)遭受的損失或後果概不負責。