

越秀服務(6626)

開始認購日期	2021年6月16日
截止認購日期	2021年6月21日上午
公开发售結果	2021年6月25日
上市日期	2021年6月28日
保薦人	農銀國際

集團概要:	
公开发售價	\$4.88-6.52 元
市值	\$ 7,215- 9,640 百萬港元
行業	物業管理
全球發行股數	369,660,000 股
集資總額	\$24.1 億(HK \$6.52 計算)
香港發售股份佔比	10%
每手入場費	\$3,292.85 港元

集團簡介:

集團是中國城市運營服務商，亦是大灣區內提供綜合物業管理服務的主要市場參與者。二〇二〇年十一月，集團收購了戰略投資者廣州地鐵的廣州地鐵環境工程與廣州地鐵物業管理，成為了擁有「地鐵環境工程維護+地鐵物業管理運營」的複合型物業管理公司。總在管面積為 32.6 百萬平方米，在管物業數量為 215 個，在管面積中有 96.1%的物業位於一線、新一線和二線城市。

行業現況

根據中指研究院報的報告，中國經濟迎來新跨越，2020 年經濟總量邁上人民幣 100 萬億元新的大台階。作為世界第二大經濟體，中國國內生產總值由 2014 年的人民幣 64.4 萬億元增加至 2020 年的人民幣 101.6 萬億元，複合年增長率達 7.9%。中國房地產總投資由 2014 年的人民幣 9.5 萬億元穩步增加至 2020 年的人民幣 14.1 萬億元，複合年增長率為 6.9%。根據國家統計局的資料，中國商品房銷售面積由 2014 年的 1,206.5 百萬平方米穩步增加至 2020 年的 1,760.9 百萬平方米，複合年增長率為 6.5%。

經國農證券認購截止日期

2021 年 6 月 20 日 3pm

經國農證券認購手續費

現金全數認購	一律\$0 手續費
孖展融資認購	\$100 手續費
融資借貸日數	4 日

行業風險

集團主要通過招投標程序獲得新物業管理服務合同。物業管理公司的甄選取決於許多因素，包括但不限於服務質量、定價水平及物業管理公司的往績記錄。截至 2018 年、2019 年及 2020 年 12 月 31 日止年度，集團分別提交了 22 份、42 份及 37 份物業管理服務合同的標書，並獲得 17 份、22 份及 25 份合同，中標率分別為 77.3%、52.4% 及 67.6%。集團無法向閣下保證，集團將能夠以有利條款取得新物業管理服務合同，甚至根本無法取得任何新訂物業管理服務合同。

主要財務數據：

(千人民幣元)	2018	2019	2020
營業收入	762,802	896,332	1,168,048
銷售成本	(565,288)	(652,915)	(764,757)
毛利	197,514	243,417	403,291
除稅前溢利	65,872	128,308	280,211
流動比率	1.7	1.6	1.2

集資用途	(百分比)
用作提升為策略收購和投資提供資金	60%
用於進一步發展增值服務	15%
用於開發信息技術系統和智能社區	15%

主要股東

股東名稱	持股百分比(%)
廣州越秀	68.9%
越秀企業	68.9%