

耀才證券 實力雄厚 資金充裕 提供500億元 等住您嚟借

孖展特高
高達 **9成半**

利息特低
低至 **1.5%**

暗盤買賣
佣金全免

現金認購
手續費全免

越秀服務集團有限公司

股份編號：06626 主板

公開發售價：HK\$4.88-6.52 元

業務性質：物業管理



參閱
招股書

業務背景

越秀服務是中國物業管理行業的先行者，擁有近 30 年的豐富經驗，是獲國家一級資質的物業管理服務提供商，同時集團也是廣州市、廣東省和中國物業管理條例修訂的參與者。截至 2020 年 12 月 31 日，集團的總在管面積為 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。根據中指研究院的統計就綜合實力而言，集團於 2021 年在物業服務百強企業中排名第 16 位，而就 2020 年在管面積的市場份額而言，集團在提供商業運營服務的物業服務百強企業中排名第七。2020 年 11 月集團收購了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。

競爭優勢

- TOD 綜合物業管理模式，未來增長潛力巨大
- 憑藉國企背景優勢，實現多業態市場拓展
- 提供全鏈條住宅物業管理，打造高品質社商品牌

財務狀況及預測

(百萬元人民幣)	2018	2019	2020
營業收益	762.8	896.3	1,168
除稅前溢利	65.9	128.3	280.2
年度/期內溢利	47.3	93.2	203.7

每股有形資產淨值：1.57-2.01 港元

歷史市盈率：28.87-38.57 倍

保薦人：農銀國際、中信建投、建銀國際、越秀融資

截至2020年12月31日年度

人民幣 0.815 元兌 1.00 港元

經耀才證券申請截止認購日期

孖展：6 月 18 日(星期五) 下午 5:00

現金：6 月 21 日(星期一) 上午 9:30

耀才暗盤日期：

6 月 25 日 (16:15-19:30)

基本資料

發行股數：	369,660,000 股
公開發售：	36,966,000 股
配售：	332,694,000 股
集資淨額：	20.158 億港元
市值：	72.16-96.41 億港元
公開發售日：	6 月 16 日-6 月 21 日
公開發售結果：	6 月 25 日
上市日：	6 月 28 日
每手股數：	500 股
每手入場費：	3,292.85 元

集資用途(百分比)

•用於為策略收購和投資提供資金	60.0%
•用於進一步發展增值服務	15.0%
•用於發信息技術系統和智能社區	15.0%
•用於一般公司用途	10.0%

主要風險因素

- 物業管理服務的營業收入依賴來自向由廣州越秀、越秀地產及其各自的合營企業、聯營公司或其他關聯方開發或擁有的物業所提供的服務
- 可能無法以有利條款取得新訂或重續現有物業管理服務合同，甚至根本無法取得或重續有關合同