



## 越秀服務集團有限公司

YUEXIU SERVICES GROUP LIMITED

股份編號： 6626 主板

公開發售價

HK\$ 4.88-6.52

## 物業管理及代理

### 背景/業務

越秀服務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，越秀服務收購了越秀服務的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。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。同時越秀服務也是廣州市、廣東省和中國物業管理條例修訂的參與者。目前越秀服務是中國物業管理協會常務理事單位、廣東省物業管理行業協會副會長單位、廣州市物業管理行業協會會長單位，具備行業影響力。越秀服務的總在管面積為 32.6 百萬平方米。

### 請點擊此參閱招股文件

**NEW** 認購 70,000 股或以下，截止時間，將延長至公開截止日的上午九點半(第一輪截止時間為 18/06 3:00pm，第二輪截止時間為 21/06 9:30am)。

### 財務狀況及預測 (截至 12 月 31 日止年度)

(人民幣千元)	2018	2019	2020
收益	762,802	896,332	1,168,048
其他(虧損)及收益	(726)	604	488
除所得稅前盈利	65,872	128,308	280,211
年度/期內盈利	47,314	93,207	203,710
未經審計備考經調整每股有形資產淨值	1.57 - 2.01 港元		
2020 歷史市盈率	29.03 - 38.79 倍		
保薦人/ 牽頭經辦人	農銀國際、建銀國際、中信建投、越秀融資		

本文所包含的意見、預測及其他資料均為本公司從相信為準確的來源搜集。但本公司對任何因信賴或參考有關內容所導致的損失，概不負責。輝立證券(香港)有限公司(或其任何附屬公司)、其董事、高級人員、分析員或僱員可能持有上述公司的股票、認股證、期權或第三者所發行與所述公司有關的衍生金融工具等。此外，本公司及所述人士均隨時可能替向報告內容所述及的公司提供投資、顧問或其他服務，或買賣(不論是否以委託人身份)及擁有報告中所述及公司的證券。本電子報並不存有招攬任何證券買賣的企圖。

查詢：客戶服務熱線 (852) 2277 6666

輝立證券(香港)有限公司

### 經輝立證券申請截止認購日期

06 月 18 日 (五) 下午 3:00

全數付款客戶：一律 \$0 手續費

孖展融資：\$100 手續費

**NEW** 認購 15,000 股或以下，9 成孖展，免息只需 \$68 手續費，認購 30,000 股或以下，9 成孖展，免息只需 \$100 手續費

(非電子帳單客戶另加行政費 \$20)

**NEW** 電子帳單客戶優惠：申請 1 至 3 手十成孖展，免按金、手續費及利息(非電子帳單客戶另加行政費 \$20)

### 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
集資總額	\$2,410.2 百萬港元(HK\$6.52 計算)
集資淨額	\$2,015.8 百萬港元(HK\$5.70 計算)
市值	HK\$7,215,664,024 - 9,640,600,294 港元
公開發售日	2021 年 06 月 16 日-2021 年 06 月 21 日
公開發售結果	06 月 25 日
孖展息率及計息日	N/A % (4 日息)
上市日	06 月 28 日
每手股數	500 股

### 主要風險因素

1. 越秀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；
2. 越秀服務按包幹制向客戶收費，因此越秀服務可能無法有效預測或控制越秀服務提供物業管理服務的成本；
3. 越秀服務的未來增長可能無法按計劃實現，且過往業績可能無法反映未來前景及經營業績；
4. 越秀服務可就無形資產(如商譽及客戶關係)確認減值虧損，此舉會對財務業績產生不利影響。

### 集資用途 (百分比)

- |                      |     |
|----------------------|-----|
| 1. 將用於為策略收購和投資提供資金；  | 60% |
| 2. 將用於進一步發展增值服務；     | 15% |
| 3. 將用於開發信息技術系統和智能社區； | 15% |
| 4. 將用於營運資金和一般公司用途。   | 10% |

### 注意：

- 申請結果公佈後，有關手續費將不予退還。
- 以上資料可予變動，並以招股書所載為準。
- 投資者認購新股前應細心閱讀有關發售章程，方行作出投資決定。
- 新股認購申請一經提交，本公司將會扣除相關的利息和手續費及保留所有更改的最終決定權。