

新股資料概要：越秀服務集團有限公司

招股詳情：

行業	城市運營服務商	集資用途	
股票代號	6626	用於為策略收購和投資提供資金	60%
招股價	4.88 – 6.52 港元	用於進一步發展增值服務	15%
集資淨額	1,719.4 – 2,312.2 百萬港元	用於開發信息技術系統和智能社區	15%
時間表		用於補充公司的營運資金和一般企業用途	10%
公開認購日期	16/06/2021 上午 09:00 [^]		
公開截止認購日期	21/06/2021 中午 12:00 [^]	保薦人	農銀國際融資有限公司
定價日	21/06/2021		中信建投（國際）融資有限公司
公佈申請結果	25/06/2021		建銀國際金融有限公司
掛牌日期	28/06/2021		越秀融資有限公司

[^] 本公司孖展認購截止日期可能早於公開認購截止日期

新股分析：

根據中指研究院的統計，就綜合實力而言，越秀服務於 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，公司在提供商業運營服務的物業服務百強企業中排名第七。公司收入主要構成為“商業+非商業”，比例約為 3:7。2020 年，公司商業管理方面的毛利率為 30.5%，非商業部分毛利率為 32.4%，與其他同業相比，公司在非商管部分毛利表現不錯，商業管理部分則略有不足。

公司簡介：

越秀服務集團有限公司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。2020 年 11 月，公司收購了公司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。公司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。同時公司也是廣州市、廣東省和中國物業管理條例修訂的參與者。目前公司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。

業務簡要：

截至 2020 年 12 月 31 日，公司的總在管面積為 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。

全業態、全客戶和全服務是公司作為城市運營服務商的三個基本要素，整合公司在管物業的空間、業務和人群，公司的願景是在一體化生態系統上創造最大的價值。

於往績記錄期，公司自非商業物業管理及增值服務及商業物業管理及運營服務兩個業務分部產生收入。對於非商業物業管理及增值服務，具體來說，公司提供：

- 物業管理服務。公司向主要包括住宅物業、公共場所及工業園的非商業物業提供廣泛物業管理服務。公司向(i)業主、業主委員會及/或住戶（就已出售及交付的物業而言）；及(ii)房地產企業（就處於交付前階段的物業而言）提供清潔、安保、園藝及維修保養服務。於往績記錄期，公司按包幹制或酬金制收取物業管理費。

- 非業主增值服務。非業主增值服務主要包括(i)案場及示範單位管理以及交付前支持服務；(ii)車位銷售協助服務；(iii)配套物業租賃服務；及(iv)前期規劃及設計諮詢服務。
- 社區增值服務。公司提供社區增值服務，以滿足在管住宅物業的業主及住戶的需求。該等服務主要包括(i)家居生活服務；(ii)空間運營服務；及(iii)裝修、拎包入住服務。

公司向商業物業組合提供物業管理及運營服務，主要包括寫字樓、購物商場及專業市場。具體而言，公司提供：

- 商業運營及管理服務。公司向業主、房地產企業及租戶提供商業運營及管理服務，主要包括(i)商業物業管理服務；及(ii)其他增值服務。
- 市場定位諮詢及租戶招攬服務。公司向房地產企業及業主提供市場定位諮詢及租戶招攬服務，主要包括(i)市場定位及管理諮詢服務；及(ii)租戶招攬服務。

公司於往績記錄期具有優異的財務表現。公司的收入由 2018 年的人民幣 762.8 百萬元增長至 2019 年的人民幣 896.3 百萬元，並進一步增至 2020 年的人民幣 1,168.0 百萬元，其中非商業物業管理及增值服務的收入佔比為 69.4%，商業物業管理及運營服務的收入佔比為 30.6%。公司的淨利潤由 2018 年的人民幣 47.3 百萬元增長至 2019 年的人民幣 93.2 百萬元，並進一步增至 2020 年的人民幣 203.7 百萬元。



競爭優勢：

- 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
- TOD 綜合物業管理模式，增長潛力巨大
- 專業化商業運營服務能力，中國高端寫字樓物業管理引領者
- 提供全鏈條住宅物業管理，打造高品質社商品牌
- 憑藉國企背景優勢，實現多業態市場拓展
- 以新科技賦能為核心，提升企業運營效率並為客戶帶來全新體驗
- 經驗豐富的管理層和穩定專業的人才隊伍

披露

分析員及其關連人士並沒有持有報告內所推介股份的任何及相關權益。

免責聲明

只供私人翻閱。本報告（連帶相關的資料）由申萬宏源研究（香港）有限公司撰寫。申萬宏源研究（香港）有限公司為申萬宏源集團成員，本報告不論是向專業投資者、機構投資者或是個人投資者發佈，報告的資料來自申萬宏源研究（香港）有限公司相信可靠的來源取得，惟申萬宏源研究（香港）有限公司並不保證此等資料的準確性、正確性及或完整性。本報告部份的內容原由上海申萬宏源研究所撰寫並於國內發表，申萬宏源研究（香港）有限公司對認為適用的內容進行審閱並翻譯，然後採用。本報告內的資料、意見及預測只反映分析員的個人意見及見解，報告內所載的觀點並不代表申萬宏源集團的立場。本報告並不構成申萬宏源研究（香港）有限公司對投資者買進或賣出股票的確實意見。報告中全部的意見和預測均反映分析員在報告發表時的判斷，日後如有改變，恕不另行通告。申萬宏源集團各成員公司（包括但不限於申萬宏源研究（香港）有限公司和申萬宏源證券（香港）有限公司）及其董事、行政人員、代理人及僱員可能有在本報告中提及的證券的權益和不就其準確性或完整性作出任何陳述及不對使用本報告之資料而引致的損失負上任何責任。故此，讀者在閱讀本報告時，應連同此聲明一併考慮，並必須小心留意此聲明內容。倘若本報告於新加坡分派，只適用分派予新加坡證券及期貨法第 4A 條所界定的認可投資者和機構投資者，本報告及其內容只供相關認可投資者或機構投資者翻閱。任何人於新加坡收取本報告，並對本報告有任何疑問，可致電 65-6323-5207 聯繫 Shenwan Hongyuan Singapore Private Limited。

版權所有

聯繫公司：申萬宏源研究（香港）有限公司，香港軒尼詩道 28 號 19 樓
其關連一方：申萬宏源研究所，中國上海市南京東路 99 號 3 樓