|  |  |
| --- | --- |
| IPO申购指南 | **越秀服务（6626.HK）** |
| 建议谨慎申购 | 2021-06-16星期三 |
| 1. **越秀服务（6626.HK）招股详情** | |

|  |  |
| --- | --- |
| **名称及代码** | 越秀服务（6626.HK） |
| **保荐人** | 农银国际、建银国际、中信建投国际、越秀融资 |
| **上市日期** | 2021年6月28日(周一) |
| **招股价格** | 4.88港元–6.52港元 |
| **集资额** | 18.04亿港元-24.1亿港元 |
| **每手股数** | 500股 |
| **入场费** | 3292港元 |
| **招股日期** | 2021年6月16日-6月21日 |
| **国元国际认购截止日期** | 2021年6月18日 |
| **招股总数** | 3.6966亿股(可予调整及视乎超额配售权的行使情况而定) |
| **国际配售** | 3.3269万股(可予调整及视乎超额配售权的行使情况而定)，约占90% |
| **公开发售** | 3696.6万股(可予调整及视乎超额配售权的行使情况而定)，约占10% |
| |  | | --- | | **研究部** | | 姓名：杨森 | | SFC：BJO644 | | 电话：0755-21519178 | | Email:yangsen@gyzq.com.hk | | **申购建议：**  公司为我国中型物业管理服务公司，拥有近30年的物业管理经验，是大湾区内提供综合物业管理服务的主要市场参与者。公司于2021年在物业服务百强企业中排名第16位；就2020年在管面积的市场份额而言，公司在提供商业运营服务的物业服务百强企业中排名第七。从股权结构来看，越秀地产为公司控股股东持有91.85%的股权，广州地铁投融资持有8.15%股权。  截至2020年12月31日，公司在管面积为3,260万平方米，在管项目数量为215个，在管面积中有96.1%位于一线、新一线和二线城市。公司2018、2019、2020年营业收入分别为7.63、8.96、11.66亿元，对应的净利润分别为4731万元、9321万元、2.03亿元。其中2020年公司非商业物业管理及增值服务的收入比重为69.4%，商业物业管理及运营服务的收入比重为30.6%；来自前五大客户的营业收入占2020年总收入约39.3%，其中最大客户广州越秀及其附属公司占比为38.4%。  公司招股价对应市值位于72.16亿港元至96.41亿港元的区间，对应2020年动态PE约29-39倍。综合考虑行业2020年的平均PE（42倍）和公司在行业内的规模体量，我们认为公司估值位于合理区间，因此建议谨慎申购。 |
| **二、公司价值分析**  **表1：可比上市公司估值** | |
|  | |
| *资料来源：Wind，国元证券经纪（香港）整理* | |
|  | |

**一般声明**

本报告由国元证券经纪（香港）有限公司（简称"国元证券经纪（香港）"）制作，国元证券经纪（香港）为国元国际控股有限公司的全资子公司。本报告中的信息均来源于我们认为可靠的已公开资料，但国元证券经纪（香港）及其关联机构对这些信息的准确性及完整性不作任何保证。本报告中的信息、意见等均仅供投资者参考之用，不构成对买卖任何证券或其他金融工具的出价或征价或提供任何投资决策，任何时候均不构成对任何人的个人推荐或投资操作性建议。投资者应当对本报告中的信息和意见进行独立评估，自主审慎做出决策并自行承担风险。投资者在依据本报告涉及的内客进行任何决策前，应同时考虑各自的投资目的、财务状况和特定需求，并就相关决策咨询专业顾问的意见对依据或者使用本报告所造成的一切后果，国元证券经纪（香港）及/或其关联人员均不承担任何责任。

本报告署名分析师与本报告中提及公司无财务权益关系。本报告所载的意见、评估及预测仅为本报告出具日的观点和判断。该等意见、评估及预测无需通知即可随时更改。在不同时期，国元证券经纪（香港）可能会发出与本报告所载意见、评估及预测不一致的研究报告。

本报告署名分析师可能会不时与国元证券经纪（香港）的客户、销售交易人员、其他业务人员或在本报告中针对可能对本报告所涉及的标的证券或其他金融工具的市场价格产生短期影响的催化剂或事件进行交易策略的讨论。这种短期影响的分析可能与分析师已发布的关于相关证券或其他金融工具的目标价、评级、估值、预测等观点相反或不一致，相关的交易策略不同于且也不影响分析师关于其所研究标的证券或其他金融工具的基本面评级或评分。

国元证券经纪（香港）的销售人员、交易人员以及其他专业人士可能会依据不同假设和标准、采用不同的分析方法而口头或书面发表与本报告意见及建议不一致的市场评论和/或交易观点。国元证券经纪（香港）没有将此意见及建议向报告所有接收者进行更新的义务。国元国际控股有限公司的资产管理部门、自营部门以及其他投资业务部门可能独立做出与本报告中的意见不一致的投资决策。

除非另行说明，本报告中所引用的关于业绩的数据代表过往表现。过往的业绩表现亦不应作为日后回报的预示。我们不承诺也不保证，任何所预示的回报会得以实现。

分析中所做的预测可能是基于相应的假设。任何假设的变化可能会显着地影响所预测的回报。

本报告提供给某接收人是基于该接收人被认为有能力独立评估投资风险并就投资决策能行使独立判断。投资的独立判断是指，投资决策是投资者自身基于对潜在投资的目标、需求、机会、风险、市场因素及其他投资考虑而独立做出的。

**特别声明**

在法律许可的情况下，国元证券经纪（香港）可能与本报告中提及公司正在建立或争取建立业务关系或服务关系。因此，投资者应当考虑到国元证券经纪（香港）及/或其相关人员可能存在影响本报告观点客观性的潜在利益冲突。

本报告的版权仅为国元证券经纪（香港）所有，未经书面许可任何机构和个人不得以任何形式转发、翻版。复制、刊登、发表或引用。

**分析员声明**

本人具备香港证监会授予的第四类牌照——就证券提供意见。本人以勤勉的职业态度，独立、客观地出具本报告。本报告清晰准确地反映了本人的研究观点。本人不曾因，不因，也将不会因本报告中的具体推荐意见或观点而直接或间接收到任何形式的补偿。

**国元国际控股有限公司**

**香港中环康乐广场8号交易广场三期17楼**

**电话：(852)37696888**

**传真：(852)37696999**

**服务热线：400-888-1313**

**公司网址：http://www.gyzq.com.hk**

免责条款