



Yuexiu Services Group Limited

16 June 2021

Listing Data

Stock code	06626	Sector	Properties
Exchange	Hong Kong	Market	Main Board
Board lot	500	Company Website	www.yuexiuserVICES.com

Company Profile

Yuexiu Services Group Limited is an urban operation service provider in China and a key market player offering integrated property management services in the Greater Bay Area. In November 2020, it acquired GZMEE and GZMPM from GZ Metro, and thereby became a comprehensive property management service provider with metro environmental engineering maintenance and metro property management and operation capabilities. The Listing will constitute a Spin-off of the Group from its controlling shareholder Yuexiu Property (00123).

The Share Offer

Total amount raised	HKD7,216 million to HKD9,641 million
Offering Price	HKD4.88 to HKD6.52 per share
Total number of share offering	369,660,000 shares
Number of placing shares	332,694,000 shares
Number of public offer shares	36,966,000 shares

Share Offer Statistics

IPO Market Capitalization	HKD1,804 million to HKD2,410 million
Adjusted Net Tangible Asset Value Per Share	HKD1.57 to HKD2.01
Forecast Weighted Average P/E multiple	n/a
Forecast Diluted P/E multiple	n/a

Expected Timetable

Application lists close	12 noon on 21 June 2021
Announcement of the level of the Offer Price, results of applications	25 June 2021
Despatch of share certificates	25 June 2021
Refund cheques	25 June 2021
Date of Listing	28 June 2021

Parties Involved in Share Offer

Sponsor & Lead Manager	ABCI Securities Company Limited Futu Securities International (Hong Kong) Limited Haitong International Securities Company Limited China Securities (International) Corporate Finance Company Limited Livermore Holdings Limited CCB International Capital Limited Yue Xiu Securities Company Limited BOCOM International Securities Limited BOCI Asia Limited ICBC International Capital Limited
Receiving Banker	Bank of China (Hong Kong) Limited Industrial and Commercial Bank of China (Asia) Limited



業務概括

越秀服務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。2020年11月，集團收購廣州地鐵的廣州地鐵環境工程與廣州地鐵物業管理，成為擁有「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。集團從控股股東越秀地產(123)分拆出來上市。截至2020年12月31日，集團總在管面積為3,260萬平方米，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。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，在提供商業運營服務的物業服務百強企業中排名第七。集團提供非商業物業管理及增值服務和商業物業管理及運營服務。2020年，集團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%。

競爭優勢

- 以公共交通為導向的綜合物業管理模式，增長潛力巨大
- 專業化商業運營服務能力，高端寫字樓物業管理引領者
- 憑藉國企背景優勢，實現多業態市場拓展

風險因素

- 可能無法以有利條款取得新訂或重續物業管理服務合同
- 大部分來自物業管理服務的營業收入產生自向由廣州越秀、越秀地產及關聯方開發或擁有的物業所提供的服務
- 集團透過收購拓展業務，這可能無法取得預期裨益

所得款項用途

- 約 **60.0%** 用作策略收購和投資，並建立策略聯盟，擴大業務規模，增強地域影響力
- 約 **15.0%** 用作進一步發展增值服務
- 約 **15.0%** 用作開發信息技術系統和智能社區
- 約 **10.0%** 用作一般運營資金

財務摘要

(人民幣千元)	截至12/31日止年度		
	2018年	2019年	2020年
收益	762,802	896,332	1,168,048
除稅前溢利	65,872	128,308	280,211
年度溢利	45,458	91,327	199,131
市盈率(倍)	131.0 - 175.0	65.2 - 87.1	29.9 - 40.0

認購資料

全球發售總股數	: 3.70 億股
國際配售股數	: 3.33 億股
香港公開發售股數	: 3,697 萬股
總股本	: 14.79 億股
價格	: 4.88 ~ 6.52 港元
預計集資額	: 18.04 ~ 24.10 億港元
市值	: 72.16 ~ 96.41 億港元
每手股數/入場費	: 500 股 / 3,292.85 港元
核數及申報會計師	: 羅兵咸永道會計師事務所
法律顧問	: 金杜律師事務所
联席保薦人	: 農銀國際、中信建投、建銀國際、越秀融資
联席牽頭經辦人	: 農銀國際、中信建投、建銀國際、越秀證券、交銀國際、中銀國際、創興證券、中金公司、中信里昂、民銀證券、海通國際、工銀國際、富途證券、利弗莫爾
主要股東	: 越秀地產：68.9%、廣州地鐵：6.1%
公司成立日期	: 源於1992年，成立於2020年
股息政策	: 擬定分派該財政年度可供分派利潤不少於30%

長雄證券申請時間表

孖展申請時間	: 2021年06月16日至06月18日10:00 AM
現金申請時間	: 2021年06月16日至06月18日15:30 PM
預期定價日	: 2021年06月21日(星期一)
發送股票及退款日	: 2021年06月25日(星期五)
開始買賣日期	: 2021年06月28日(星期一)

本報告所載資料由長雄資料研究有限公司(長雄)提供，僅供參考之用。有關資料乃根據或源自長雄相信為可靠的資料來源，惟對該些資料的準確性或可靠性長雄不作任何陳述或保證(明示或暗示)。而本報告所提供的資料或有關人士發表的意見並不構成及不應被視為買賣任何證券或投資的要約或該要約的招徠或懇求。長雄及其高級人員、僱員、代理人及聯屬公司可能於本網頁中提及的證券或投資擁有利益，但對於你因使用或依賴本網頁所提供的資料而(直接或間接)遭受的損失或後果概不負責。