



混沌天成國際證券期貨有限公司
CIF SECURITIES FUTURES LIMITED

新股发售

卓越商企服务

(主版: 6989.HK)

行业: 物业管理

公开发售价: \$9.3-10.68 港币

本公司申购时间 :7/10-09/10 16:00pm

市值 : HK\$11,160-12,816 百万港元

孖展息率: 3.18%p.a.

上市日: 10月19日

每手股数 1000 股

公司基本资料

卓越商企是中国领先的商业物业管理服务提供商。公司自 1999 年成立，一直专注商业物业管理服务已约廿载，拥有良好的市场声誉和优秀品牌。根据弗若斯特沙利文报告，商务物业管理市场规模，按收益计于 2019 年占总体物业管理市场的 17.4%，及于 2019 年，按向商务物业提供基本物业管理服务所得收益计，卓越商企在中国商务物业管理服务提供商中排名第四，在大湾区商务物业管理服务提供商中排名第二。此外，根据弗若斯特沙利文报告，于 2019 年，按向高端商务物业提供基本物业管理服务所得收益计，卓越商企在中国商务物业管理服务提供商中排名第三，在大湾区商务物业管理服务提供商中排名第一。卓越商企旨在为客户提供覆盖物业全生命周期的全产业链综合服务。截至 2020 年 5 月 31 日，公司在 34 个城市拥有 331 个在管项目，总面积(1)为 25.8 百万平方米，其中总面积为 11.7 百万平方米的 111 个项目位于大湾区。该等项目包括商务物业、公共与工业物业及住宅物业。公司的在管物业大部分位于中国一线及新一线城市。公司管理这些物业及其附属的设施。除了较传统的基本物业管理服务外，亦开发范围广泛的增值服务以满足客户需要，包括资产服务、企业服务及特定增值服务。公司是市场上为数不多的专业为商务物业提供综合服务的物业管理服务提供商之一。于往绩记录期，公司亦提供金融服务、公寓租赁服务及其他与软件开发和技术维护服务有关的服务。公司在往绩记录期实现了快速增长。公司的收益由 2017 年的人民币 947.3 百万元增至 2019 年的人民币 1,836.0 百万元，复合年增长率约为 39.2%。公司的收益由截至 2019 年 5 月 31 日止五个月的人民币 593.2 百万元增加 58.7%至截至 2020 年 5 月 31 日止五个月的人民币 941.7 百万元。卓越商企订约管理（包括在管物业及将由公司管理的未交付物业）的物业的总面积(1)由截至 2017 年 12 月 31 日的 13.1 百万平方米增至截至 2018 年 12 月 31 日的 20.1 百万平方米及进一步增至截至 2019 年 12 月 31 日的 33.2 百万平方米，复合年增长率约为 59.1%。

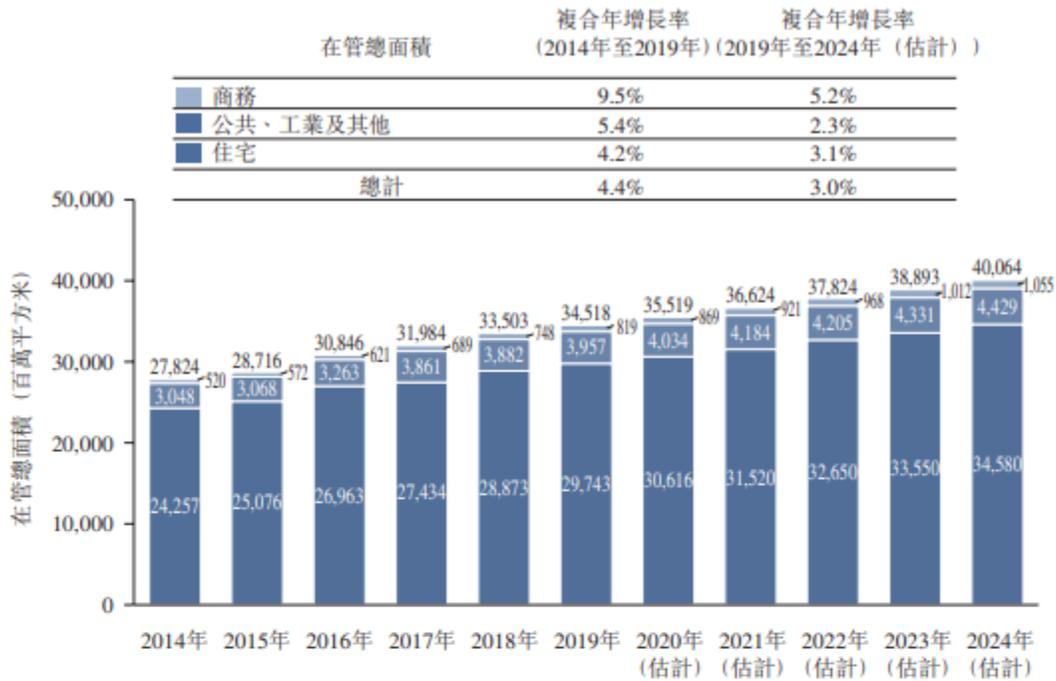
主要风险因素

- 我们可能无法以有利条件取得、或甚至无法取得新订或续订现有的物业管理服务协议；
- 我们的未来增长未必按计划实现；我们的未来收购及投资未必会成功；
- 我们大部分经营业务集中在大湾区，容易受到该地区政府政策或业务环境的任何不利发展所影响；
- 我们按包干制从物业管理服务产生大部分收益。倘若我们未能估计或控制提供物业管理服务的成本，我们可能蒙受亏损
- 我们主要部分的收益来自我们向卓越集团开发及/或拥有的物业提供物业管理服务。

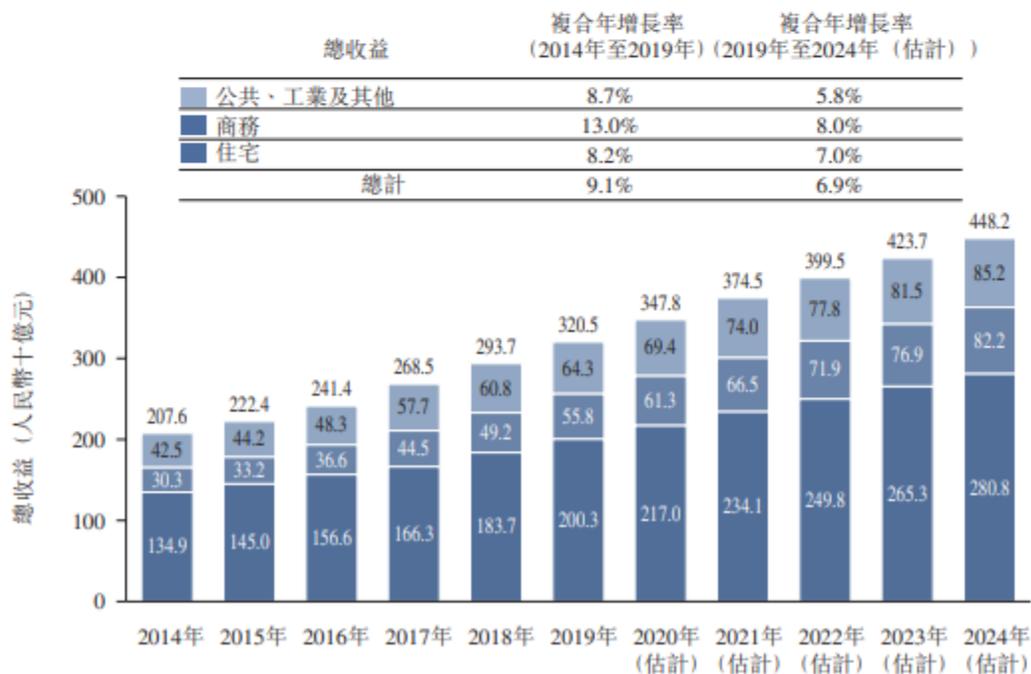
行业概览

中国大多数物业管理服务公司为不同类别的物业提供服务，其中包括商务物业、住宅物业、公共物业、工业物业及其他物业。物业管理服务公司一般提供的服务：(1) 传统物业管理服务；及(2)其他服务，主要包括交付前服务、顾问服务及增值服务。

物業管理服務公司的在管總面積（中國），2014年至2024年（估計）



物業管理服務公司總收益（中國），2014年至2024年（估計）



資料來源：弗若斯特沙利文分析

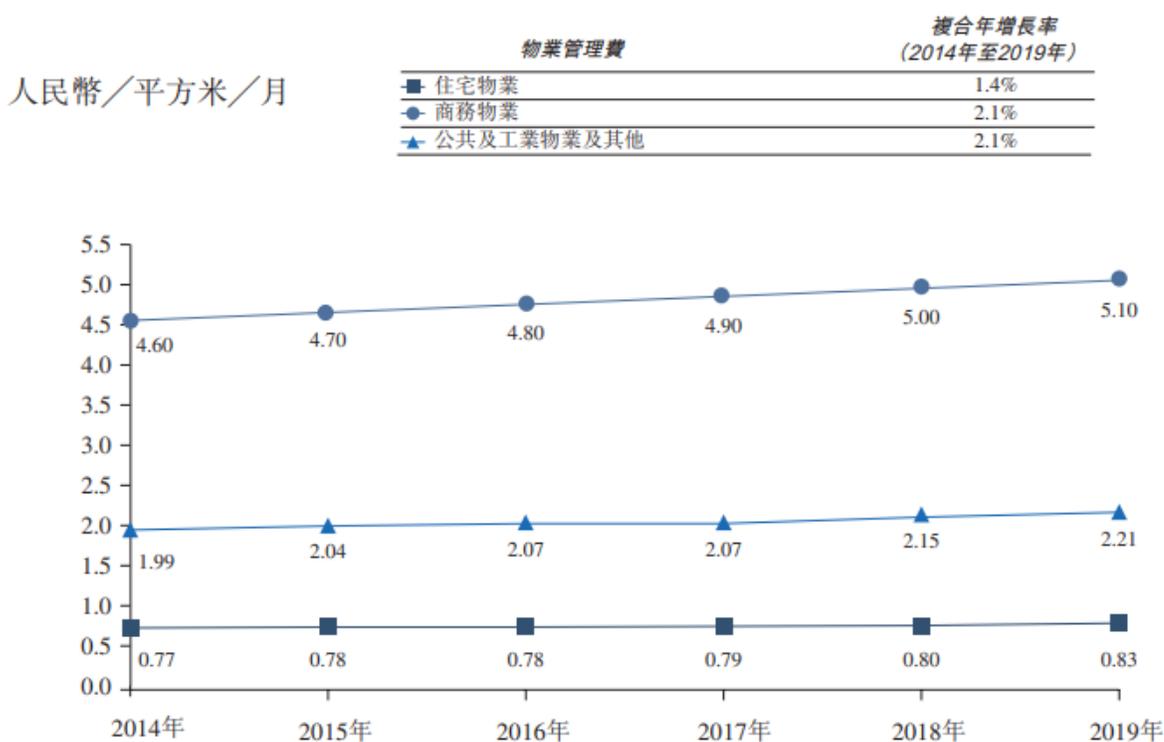
市场驱动因素

人均可支配收入不断增加及急速城市化：由2014年至2019年，城镇家庭人均年度可支配收入由人民币28,844元增加至人民币42,359元，复合年增长率为8.0%。有关增长对中国居民的购买力及对物业管理服务的需求带来正面影响。同期，中国城市化比率由54.8%上升至60.6%。急速城市化导致对物业管理服务的需求日增及房地产市场急速发展。

房地产市场不断发展：因急速城市化及人均可支配收入增加，中国政府已增加土地供应。因此，房地产市场近年取得持续发展。中国已成交商品房的总面积由2014年的1,206.5百万平方米增加至2019年的1,715.6百万平方米，复合年增长率为7.3%。因此，房地产市场持续发展增加对物业管理服务的需求。

涉足资本市场：随着物业管理服务公司更广泛参与资本市场，多元化资本运营方法可加快物业管理服务公司之间的整合以及并购，此可使公司大幅增加市场份额并产生规模管理效果。此外，涉足资本市场可加快提升服务素质，并提高品牌声誉及客户认可度。

物業管理服務公司的平均物業管理費（中國），2014年至2019年



資料來源：弗若斯特沙利文分析

未来机遇

标准化及自动化有所提升：现时尚未就监管中国物业管理服务公司提供的服务制定统一标准，由不同公司提供的物业管理服务的质量有可能存在很大差异。因此，愈来愈多领先的公司正致力提升物业管理服务的标准化水平，如小区智能系统，包括门禁系统及泊车管理系统。此外，拟对自动化技术做出更多投资，以提升物业管理服务的效益。

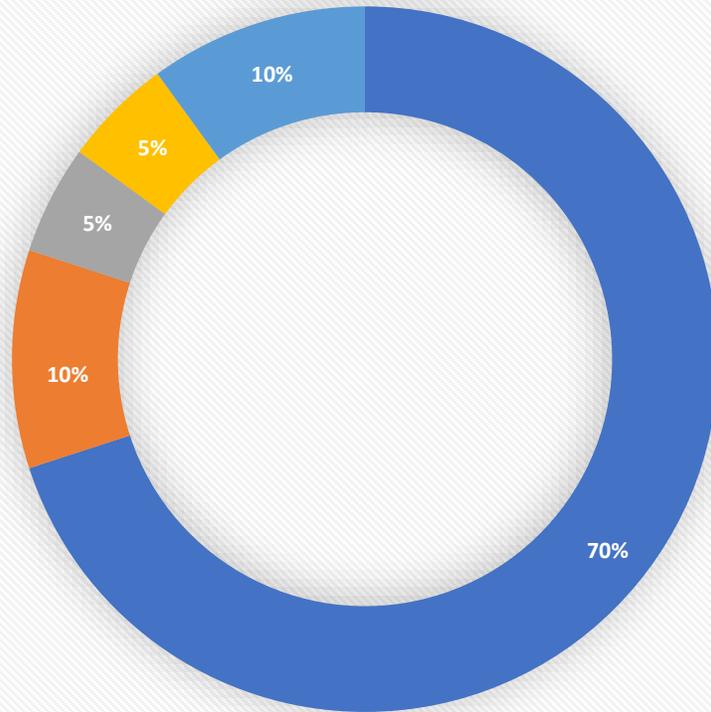
行业集中度上升：物业管理服务市场近年因政策环境、市场竞争及信息技术的应用而愈趋集中。尤其是少数领先的物业管理服务公司正寻求透过并购提升管理标准及核心竞争力。

服务范围扩大：物业管理服务的服务范围逐步由最初的住宅物业扩大至办公室、工业园、公共设施等。随着「三供一业」的剥离及移交，物业管理服务范围将纳入更多物业类别，且服务提供商将逐步同时参与城市管理。在小区消费升级的共同作用下，物业管理服务公司将由物业服务延伸至生活服务，进一步扩大日后的业务链及产业链。

中国的物业管理服务市场极为分散，2019年，市场上有110,000家以上的物业管理服务公司，一般为住宅及非住宅物业提供物业管理服务。根据弗若斯特沙利文的资料，中国物业管理服务市场的主要参与者一般拥有以下特征：(i)主要分布在华南及华东等相对较为发达的地区，原因是发达地区的物业资源充足且对物业管理服务存在持续需求，能够确保物业管理服务行业能够在当地迅速发展；(ii)与房地产开发商紧密合作，或隶属于该等房地产开发商，此乃中国物业管理服务市场的行业规范；及(iii)领先物业管理服务公司拥有多种在管物业类型，可提供各种增值服务，从而实现更高的盈利能力。以收益计，我们的收入占2019年中国物业管理服务公司总收益约0.57%。

卓越商企服务集资用途

卓越商企服务集资用途



- 將用作業務擴張，包括戰略性收購及投資
- 將用作投資於先進的信息技術系統
- 將用作卓越商企在管物業的設施升級
- 將用作吸納及培養人才
- 將用作一般公司用途

免责声明

1. 本档仅为向本公司客户提供有关新股上市公司的资料，并不构成向本公司客或任何司法权区的公众被视为诱使认购或购买任何证券，亦不拟构成该等劝诱；客户不应根据本文件中的资料作出任何投资决定。
2. 本档的全部数据源均来自有关新股招股书其内所载信息，本公司对有关新股招股书的内容概不负责，对其准确性或完整性亦不发表任何意见，并明确表示概不就因有关新股招股书全部或任何部分内容而产生或因倚赖该等内容而引致的任何损失承担任何责任。
3. 本公司或其任何附属公司、其董事、高级人员、分析员或雇员或会持有有关新股的股票、认股证、期权或第三者所发行与所述公司有关的衍生金融工具等。

风险披露声明

买卖证券的风险

1. 证券价格会波动，有时甚至急剧波动。任何个别证券的价格皆可上升或下跌及可在某些情况下变成毫无价值。买卖证券未必获利，反而可能招致损失。

买卖创业板股票的风险

1. 创业板乃为较于联交所上市的其他公司可能带有更高投资风险的公司提供上市的市场。客户应知悉投资于该等公司的潜在风险，并应经过审慎周详考虑后方作出投资决定。创业板的较高风险及其他特色表明创业板较适合专业及其他经验丰富的投资者。
2. 由于创业板上市公司的新兴性质使然，于创业板买卖的证券可能会承受较于主板买卖的证券更高的市场波动风险，同时亦无法保证在创业板买卖的证券会有高流通量的市场。