



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

公司基本资料

明源云专注于为中国房地产开发商及房地产产业链其他产业参与者提供企业级 ERP 解决方案及 SaaS 产品。根据弗若斯特沙利文的资料，明源云是中国房地产开发商的第一大软件解决方案供货商，按 2019 年的收入计公司占有 18.5% 的市场份额。在此市场中，按收入计，公司亦为 ERP 解决方案及 SaaS 产品的最大提供商，分别拥有 16.6% 和 23.3% 的领先市场份额。公司的 ERP 解决方案和 SaaS 产品，使得房地产开发商和其他房地产产业参与者（例如建筑材料供货商及房地产资产管理公司）实现其业务的精细化和数字化运营。

自 2003 年成立以来，明源云一直致力于推动中国房地产行业的数字化转型。通过结合深厚的行业知识与不懈的产品创新，明源云为房地产开发商和其他房地产产业参与者开发了一套全面的、行业垂直的 ERP 解决方案和 SaaS 产品，以助其管理广泛的业务运营，包括销售及营销、采购、成本管理、项目管理、预算以及房地产资产管理。于 2019 年，明源云已直接及间接服务约 4,000 名付费终端集团客户，包括近 3,000 名房地产开发商。明源云于 2019 年直接及间接服务 99 名百强地产开发商付费终端集团客户，于同年合共占公司总收入的 42%。超过 70 家百强地产开发商曾使用明源云的软件解决方案超过五年。于往绩记录期，2019 年的 90 家百强地产开发商同时使用公司的 ERP 解决方案及至少一种公司的 SaaS 产品。明源云的产品服务源自公司对产品及技术开发坚定不移的承诺，因此公司能够为中国不断发展的房地产行业构建软件解决方案。公司全面的软件解决方案旨在实现客户基础业务运营数字化，并增强客户与其客户、供货商及合作伙伴之间的业务互动。公司云技术让公司的 ERP 解决方案得以迅速且经济高效地实施以及支持及定制，融入最新的技术和行业实践。我们的可靠及适于移动端使用的 SaaS 产品使客户能够快速实现其业务运营的数字化，并使公司在不增加客户成本的前提下运用新技术持续升级产品。通过构建及提供专有的 PaaS，公司预期能进一步提升 SaaS 产品的开发和定制能力。

新股发售

明源云

(主版: 909.HK)

行业: 房地产互联网服务

公开发售价: \$15-\$16.5 港币

本公司申购时间 :15/09-17/09 17:00pm

市值 : HK\$28,065-30,872 百万港元

孖展息率: 3.18%p.a.

上市日: 9 月 25 日

每手股数 1000 股

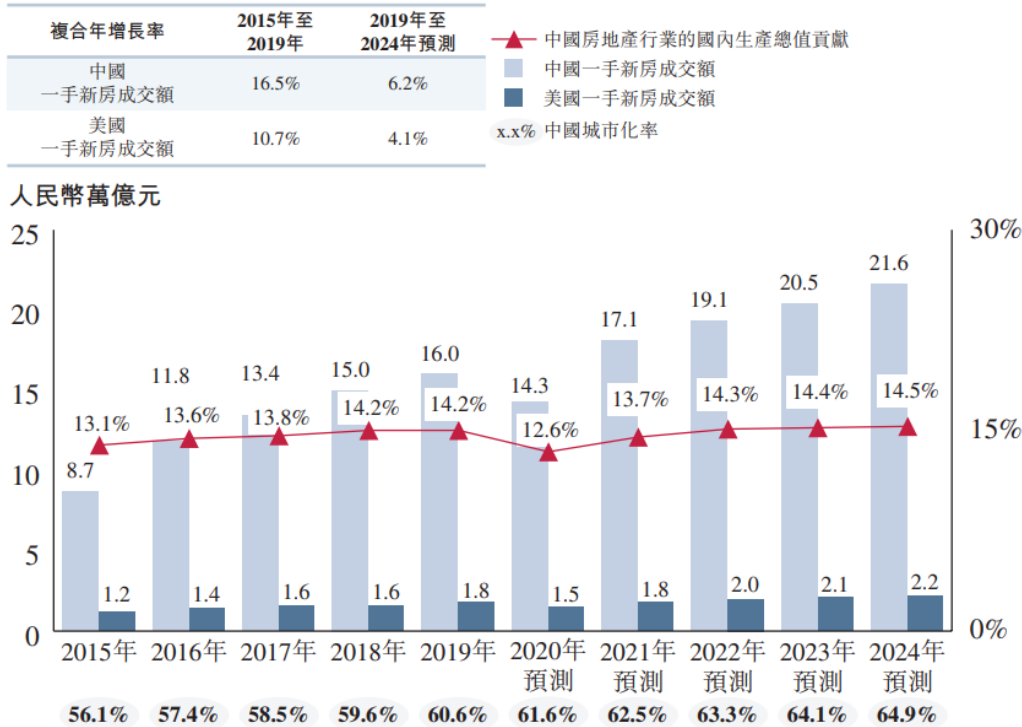
主要风险因素

- 明源云未能改善和增强软件解决方案的功能、性能、可靠性、设计、安全性和可扩展性以适应客户不断变化的需求，则明源云可能会失去客户。
- 中国房地产行业的低迷或任何不利发展可能会减少对明源云软件解决方案的需求。
- 明源云的成功取决于公司软件解决方案的市场接受度的增长。
- 明源云在竞争激烈的市场中营运，可能无法与公司现有和未来的竞争对手成功竞争。
- 倘若明源云无法维持和增加客户基础，无法通过公司的产品和服务来吸引客户，并扩展公司的 SaaS 业务，则公司的业务增长可能无法持续。
- 明源云的 SaaS 业务分部有净亏损的历史，并且将来可能无法实现盈利。
- 倘若明源云无法继续创新并紧跟技术发展的步伐，公司的业务可能会受到重大不利影响。
- 明源云开发新产品和引进新技术的举措可能不会成功，这可能会限制公司的未来发展。

行业概览

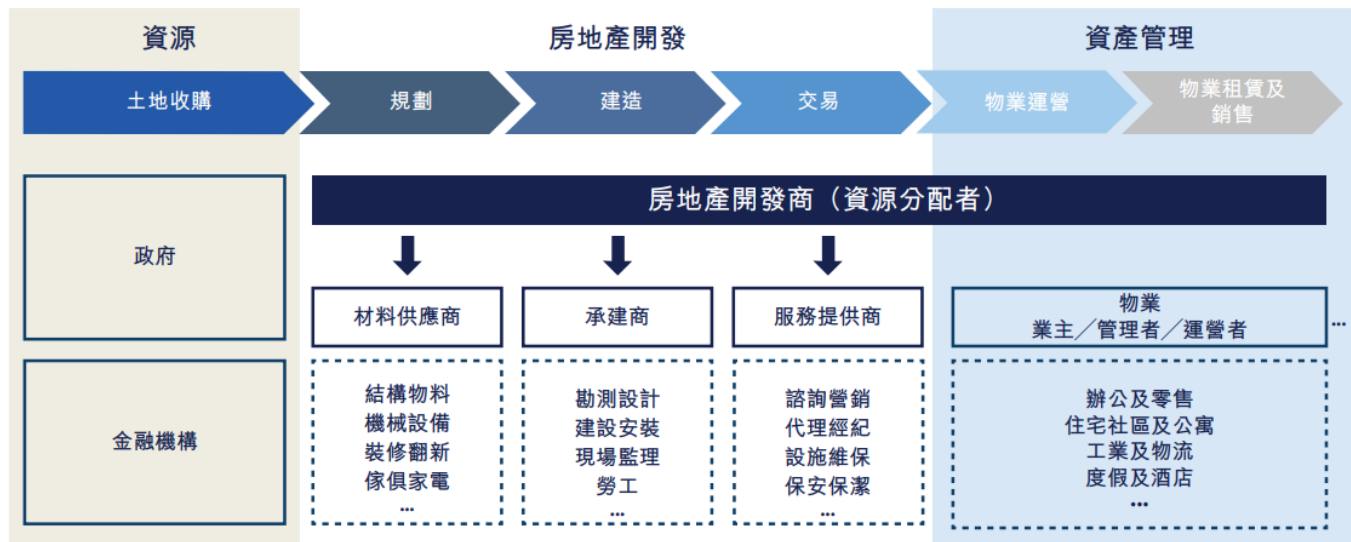
过往年份中，中国房地产市场长期稳定增长。中国迅速增长的城镇化和持续增加的中产阶级带动的住房需求与日俱增，一直并将继续作为包括一手新房市场在内的中国房地产行业的主要增长引擎。2019年，中国城镇化率为60.6%，远低于美国的82.5%，中国即使高速增长，或需数年方可赶上。中国新房的成交额由2015年约人民币8.7万亿元增加至2019年的人民币16.0万亿元。在中国城镇化水平不断提高及政府支持的带动下，作为国民经济的一大支柱，预期中国房地产市场未来将持续增长，新房成交额预期于2024年达到约人民币21.6万亿元。

中國房地產行業按成交額的市場規模（2015年至2024年預測）



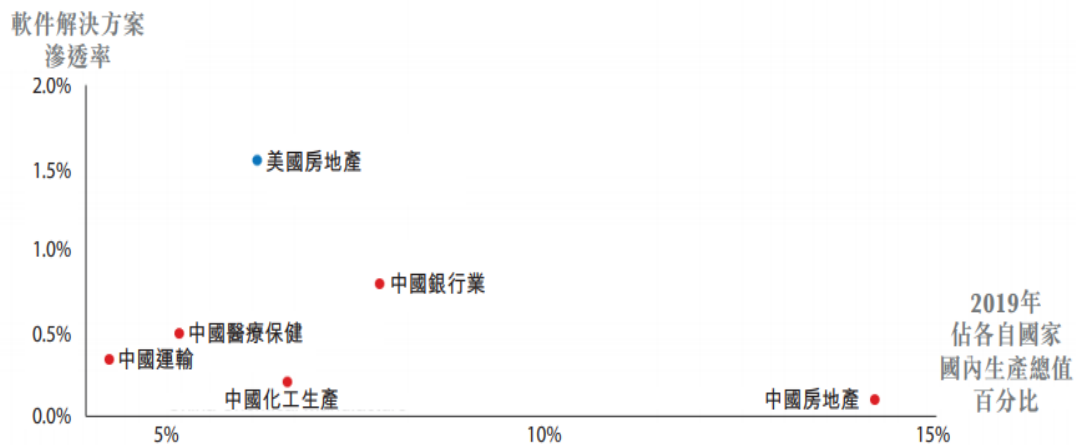
附註：中國房地產的國內生產總值主要衡量房屋建造、安裝、裝修及銷售價值；城镇化率指城市人口佔全國總人口的比例。

中国的房地产产业链涉及一系列复杂业务场景下房地产开发和资产管理整个周期的各类参与者，包括房地产开发商、房地产销售代理、供货商、资产管理公司、房地产运营商以及房地产产业链上的其他产业参与者。于该等参与者中，房地产开发商代表了整个房地产行业增长的主要驱动力，并将产业链上其他参与者连接起来。美国房地产产业参与者高度专业化且具有明确分工和专业知识，而中国的房地产开发商则全面参与房地产的整个生命周期，如下图所示，当中涉及土地收购、地盘规划、建造、交易以及资产管理各个方面。中国房地产开发商在协调和分配整个产业链中的资源方面处于独特位置，因此对其他产业参与者有着巨大影响力，并掌控行业趋势。



伴随国内市场竞争日益激烈（2019 年房地产开发商超过 3 万家），对房地产开发商而言，为实现持续有利可图的增长，降低经营成本、提升管理效率及透明度及更好地管理客户关系变得越来越重要。特别是，近期中国政府管理房地产市场增长政策的变化进一步促使房地产开发商专注于提高运营效率及降低成本。

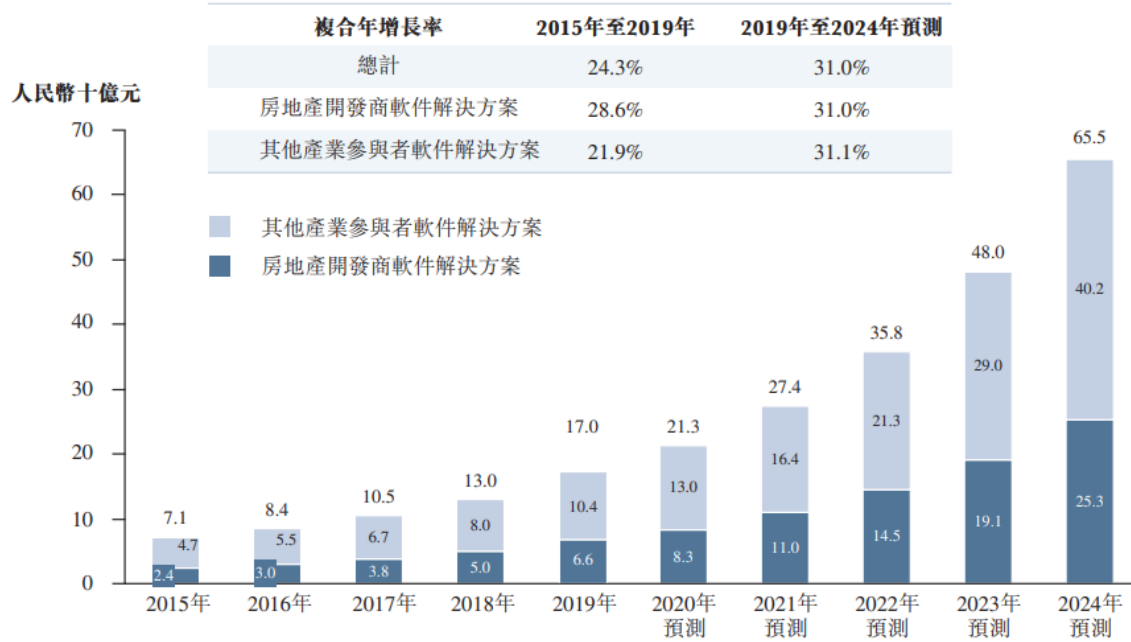
同时，诸如 AIoT、云计算、数据分析和虚拟现实等尖端技术的出现正推动中国房地产行业的技术转型。飞速发展的技术带来了多样的业务场景和多变的客户偏好，所有这些均要求房地产开发商及其他产业参与者更适应技术驱动的业务模式，以更有效地竞争。



附註：滲透率 = 垂直行業軟件解決方案費用 / 垂直行業收入。

此外，与世界最大企业级软件解决方案市场美国相比，中国房地产产业链软件解决方案市场渗透率极低。2019 年中国房地产产业链软件解决方案市场渗透率为 0.10%，远低于美国市场的 1.55%。随着科技不断发展以及房地产开发商及其他产业参与者对进行数字化、精简化及最优化运营的需求日益增长，房地产产业链软件解决方案市场展现出巨大的增长潜力。中国房地产行业的软件解决方案渗透率预期由 2019 年的 0.10% 快速增长至 2024 年的 0.30%。下图按所占国内生产总值的百分比列示中国及美国各行业的软件解决方案渗透率及市场规模。

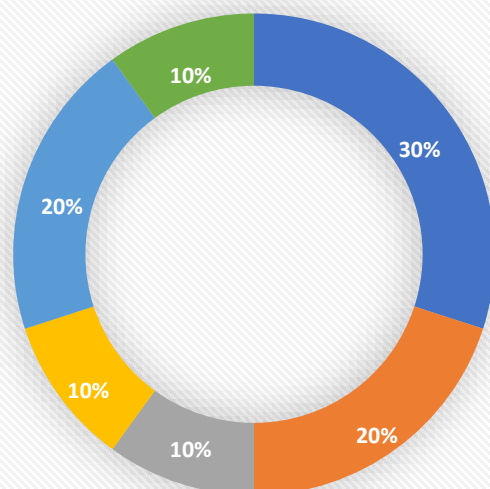
中國房地產產業鏈軟件解決方案市場規模（按收入計）（2015年至2024年預測）



中国房地产产业链软件解决方案市场（按收入计）近年经历大幅增长，由2015年约人民币71亿元增至2019年的人民币170亿元。随着房地产开发商及其他产业参与者对数字化转型加深认识、技术进步及市场日渐接纳服务各种应用场景的SaaS产品，中国房地产产业链软件解决方案市场（按收入计）预期将继续快速增长，预期于2024年达致人民币655亿元，2019年至2024年的复合年增长率预计为31.0%。下图列示按收入计的中国房地产产业链软件解决方案的过往规模及预测规模。

明源云集資用途

明源云集資用途



- 增強現有 SaaS 產品的功能及特性
- 加強尖端技術（例如 AIoT、數據分析及虛擬現實）的研發工作
- 進一步升級及增強雲端 ERP 解決方案的功能及特性
- 提高銷售及營銷能力
- 選擇性地尋求戰略投資及收購
- 營運資金及一般企業用途

1. 约 30% 或 1,690.8 百万港元将于未来一到五年内用于进一步升级及增强现有 SaaS 产品的功能及特性，旨在应对更多样化的业务场景并不断改善 SaaS 产品的用户体验
2. 约 20% 或 1,127.2 百万港元将于未来一到五年内用于加强尖端技术（例如 AIoT、数据分析及虚拟现实）的研发工作
3. 约 10% 或 563.6 百万港元将于未来一到三年内用于进一步升级及增强云端 ERP 解决方案的功能及特性
4. 约 10% 或 563.6 百万港元将于未来一到三年内用于提高销售及营销能力并提升我们在中国房地产市场参与者中的品牌声誉；
5. 约 20% 或 1,127.2 百万港元将用于选择性地寻求战略投资及收购，我们认为这将使我们能够扩展现有的 SaaS 产品服务、提升技术能力并在选定的市场获得客户，以配合我们业务的有机增长及达成让地产生态链更智慧的使命；及
6. 余下约 10% 或 563.6 百万港元将用作营运资金及一般企业用途

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。