

新股資料概要：卓越商企服務集團有限公司

建議認購

招股詳情：

行業	商務物業管理	集資用途	
股票代號	6989	業務擴張	70%
招股價	9.30 - 10.68 港元	開發信息技術系統	10%
集資淨額**	2,665.7 - 3,066.3 百萬港元	公司在管物業的設施升級	5%
		吸納及培養人才	5%
時間表		一般公司用途	10%
公開認購日期	07/10/2020 上午 09:00 [^]		
公開截止認購日期	12/10/2020 中午 12:00 [^]	保薦人	海通國際資本有限公司
定價日	12/10/2020		招銀國際融資有限公司
公佈申請結果	16/10/2020		
掛牌日期	19/10/2020		

[^] 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：

按向商務物業提供基本物業管理服務所得收益計，卓越商企服務集團有限公司在中國商務物業管理服務提供商中排名第四，在大灣區商務物業管理服務提供商中排名第二，龍頭地位穩固。公司主營業務發展較快，公司訂約管理訂約管理的物業總面積由 2017 年的 13.1 百萬平方米增至 2019 年的 33.2 百萬平方米，複合年增長率約為 59.1%；淨利從 2017 年的 1.36 億元增至 2019 年的 2.34 億元，複合年增長率約為 30.9%。公司的基石投資者包括：Tencent Mobility Limited; JD.com, Inc. ; Gorgeous Tulips Limited; 南方基金管理股份有限公司等。綜合而言，值得認購。

公司簡介：

卓越商企服務集團有限公司是中國領先的商務物業管理服務提供商。公司自 1999 年成立，一直專注商務物業管理服務已約廿載，擁有良好的市場聲譽和優秀品牌。根據弗若斯特沙利文報告，商務物業管理市場規模，按收益計於 2019 年佔總體物業管理市場的 17.4%，及於 2019 年，按向商務物業提供基本物業管理服務所得收益計，公司在中國商務物業管理服務提供商中排名第四，在大灣區商務物業管理服務提供商中排名第二。此外，根據弗若斯特沙利文報告，於 2019 年，按向高端商務物業提供基本物業管理服務所得收益計，公司在中國商務物業管理服務提供商中排名第三，在大灣區商務物業管理服務提供商中排名第一。

業務簡要：

公司旨在為客戶提供覆蓋物業全生命週期的全產業鏈綜合服務。截至 2020 年 5 月 31 日，公司在 34 個城市擁有 331 個在管項目，總面積(1)為 25.8 百萬平方米，其中總面積 11.7 百萬平方米的 111 個項目位於大灣區。該等項目包括商務物業、公共與工業物業及住宅物業。公司的在管物業大部分位於中國一線及新一線城市。公司管理這些物業及其附屬的設施。除了較傳統的基本物業管理服務外，亦開發範圍廣泛的增值服務以滿足客戶需要，包括資產服務、企業服務及特定增值服務。公司是市場上為數不多的專業為商務物業提供綜合服務的物業管理服務提供商之一。於往績記錄期，公司亦提供金融服務、公寓租賃服務及其他與軟件開發和技術維護服務有關的服務。公司擬於深圳卓投註冊成立後三年即 2021 年 5 月 3 日後出售公司的金融服務業務，因為小額貸款公司的股權在註冊三年內無法轉讓。

於往績記錄期內，公司的收益主要來自物業管理服務，亦從金融服務、公寓租賃服務及其他與提供軟件開發和技術維護服務有關的服務獲得一小部分收入。

於往績記錄期，公司在管物業主要包括：

- 商務物業，包括：
 - 寫字樓及商務綜合體；及
 - 企業大樓和辦公與研發園區；
- 公共與工業物業，包括政府物業、教育物業、醫療物業、倉儲及物流中心及工業園區；和
- 住宅物業，包括住宅小區及公寓。

公司向物業開發商、業主、租戶、住戶及業主委員會提供物業管理服務。

除物業管理服務外，公司亦提供金融服務、公寓租賃服務以及其他與提供軟件開發及技術維護服務有關的服務，於往績記錄期其各自貢獻的收益較少。公司於 2018 年 5 月成立深圳卓投，以提供金融服務。深圳卓投的客戶主要是任職於深圳企業或在深圳營運業務及需要物業交易資金的個別人士。於 2018 年、2019 年及截至 2020 年 5 月 31 日止五個月，金融服務收益分別為人民幣 19.6 百萬元、人民幣 50.2 百萬元及人民幣 24.4 百萬元，佔各個期間總收益約 1.6%、2.7%及 2.6%。隨著公司繼續擴充公司的物業管理業務，公司認知到公司的金融服務與物業管理服務之間的協同效益並非如預期般重要，並決定根據相關法律法規施行的規定將全部股權轉讓予深圳卓投受讓人（卓越集團的聯屬公司），並在戰略上聚焦於物業管理服務，作為公司的核心業務。

競爭優勢：

- 中國領先的商務物業管理服務提供商，擁有良好的往績紀錄及強大的品牌知名度
- 全生命週期物業管理服務及全行業鏈綜合資產服務，實現客戶資產價值最大化，提升公司的競爭優勢
- 定制化綜合服務能力，贏得各行業知名企業的青睞，為公司帶來穩定優質的長期客戶資源
- 服務以技術作為後盾，提升客戶體驗及管理效率
- 獨立業務開發能力和卓越集團的有力支持

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切意見。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