

## 燁星集團控股有限公司 (1941)

|        |             |
|--------|-------------|
| 開始認購日期 | 2020年2月28日  |
| 截止認購日期 | 2020年3月6日上午 |
| 公開發售結果 | 2020年3月12日  |
| 上市日期   | 2020年3月13日  |
| 保薦人    | 同人融資        |

### 集團概要:

|          |                  |
|----------|------------------|
| 公開發售價    | \$1.32 - 1.58 港元 |
| 市值       | \$528 - 632 百萬港元 |
| 行業       | 物業管理及代理          |
| 全球發行股數   | 100,000,000 股    |
| 公開發售集資額  | 0.16 億           |
| 香港發售股份佔比 | 10%              |
| 每手入場費    | 3,191.00 港元      |

### 集團簡介:

集團是一家信譽卓越的物業管理服務供應商，向中國住宅及非住宅物業提供全面的物業管理及相關服務。於二零一八年，按所管理的總建築面積計，我們於北京物業管理市場排名第21，市場份額約為0.35%；及(ii)於二零一八年，按所管理的總建築面積計，我們於北京非國企背景開發商附屬公司物業管理市場中排名第九，市場份額約為0.7%。集團對物業開發商及住戶的需求的理解和把握，逐步將服務範圍擴大至包括物業開發商相關服務。

### 行業現況

根據灼識諮詢報告，北京在過去數十年在人口大量流入、商業增長及現代化三方面經歷重大發展。預計於2019年北京將有22個潛在商業物業及10個甲級辦公室樓宇開幕。於未來五年，北京在管物業的總建築面積預期將按3.1%的複合年增長率增長，預計將由2018年的530.6百萬平方米增加至2023年的618.4百萬平方米。

### 經國農證券認購手續費

|        |           |
|--------|-----------|
| 現金全數認購 | 一律\$0 手續費 |
| 孖展融資認購 | \$100 手續費 |
| 融資借貸日數 | 6 日       |

### 行業風險

集團其中一大部分的收益來自為鴻坤集團所開發物業提供的物業管理服務。集團未必一定能按計劃或按有利的條款取得新物業管理委聘，亦不能確定是否能取得任何新的物業管理委聘，而此或會對業務、增長前景、經營業績及財務狀況造成重大不利影響。

### 主要財務數據：

| (港幣千元) | 2017      | 2018      | 2019 止 8 個月 |
|--------|-----------|-----------|-------------|
| 收益     | 191,558   | 251,177   | 175,356     |
| 服務成本   | (123,728) | (169,451) | (109,409)   |
| 行政開支   | (20,246)  | (26,576)  | (19,291)    |
| 稅前溢利   | 47,704    | 49,528    | 32,019      |
| 期間利潤   | 35,575    | 37,221    | 20,631      |
| 資產回報率  | 16.6%     | 14.3%     | -           |
| 權益回報率  | 69.7%     | 42.5%     | -           |

| 集資用途          | (百分比) |
|---------------|-------|
| 用作擴大地理據點及營運規模 | 65.0% |
| 用於提升資訊系統及技術創新 | 13.0% |
| 用於增加增值服務      | 10.0% |

### 主要股東

| 股東名稱   | 持股百分比(%) |
|--------|----------|
| - 盛達豐  | 59.45%   |
| - 凱宏策略 | 15.55%   |

### 基石投資者

- -Successful Lotus Limited