

順豐房託(2191)

開始認購日期	2021年5月5日
截止認購日期	2021年5月10日上午
公開發售結果	2021年5月14日
上市日期	2021年5月17日
保薦人	星展亞洲

集團概要:	
公開發售價	\$4.68-5.16 元
市值	\$3,744-4,128 百萬港元
行業	房地產投資信託基金
全球發行股數	520,000,000 股
集資總額	\$26.832 億(HK \$5.16 計算)
香港發售股份佔比	10%
每手入場費	\$5,212 港元

集團簡介:

順豐房託基金為一個以基金單位信託形式組成的香港集體投資計劃，首個將於香港上市並以物流為主的房地產投資信託基金。順豐房託基金的投資組合初步包括位於香港、佛山及蕪湖的以下三處物業，所有該等物業均為現代物流地產（包含配備有自動分揀及供應鏈支持設施的分撥中心），且戰略性地位於香港及中國主要物流樞紐內，毗鄰主要機場、海港、鐵路、高速公路及交通樞紐

行業現況

隨著中國經濟的全球化及快速增長，2019年，中國為全球出口總額最大、進口總額第二大的國家。根據經濟學人智庫的資料，隨著中國面臨國際貿易新環境，預計於2020年至2025年期間，進出口額的複合年增長率分別為7.2%及6.9%。到2020年底將服務覆蓋全國大部分地區並與國際接軌，營業量預期約為700億件。於2015年至2020年，快遞業務收益以約25.9%的複合年增長率增長。快遞總收益預期穩步增長，2020年至2025年的複合年增長率約為14.6%。

經國農證券認購截止日期

2021年5月7日 3pm

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	4 日

行業風險

順豐房託基金現時依賴於順豐關連租戶取得其絕大部分收入。倘無法與順豐關連租戶續簽租約，或無法以類似或更優條款找到替代承租人，或根本無法找到替代承租人；或順豐控股及／或深圳順豐泰森因順豐關連租戶違反相關順豐租賃，未能履行其於順豐租賃擔保項下的付款責任，順豐房託基金的收入及分派可能受到不利影響。

主要財務數據：

(千港元)	2018	2019	2020
收入	255,838	269,303	279,000
物業運營開支	(61,813)	(61,961)	(62,759)
物業收入淨額	194,025	207,342	216,241
稅前溢利	361,018	213,913	42,325
年末的現金及現金等價物	23,963	5,732	24,747

集資用途	(百分比)
用作收購前身集團	97%
用於交易成本	1.6%
用於一般公司用途	1%

主要股東

股東名稱	持股百分比(%)
順豐豐泰	31.8%
順豐控股	31.8%

基石投資者

China Orient Multi-Strategy Master Fund