

星盛商業管理股份(6668)

開始認購日期	2021年1月14日
截止認購日期	2021年1月19日上午
公開發售結果	2021年1月25日
上市日期	2021年1月26日
保薦人	建銀國際、中信國際

集團概要:

公開發售價	\$ 3.20-3.88 元
市值	\$3,200 - 3,880 百萬港元
行業	商用物業管理
全球發行股數	250,000,000 股
集資總額	\$9.7 億(HK \$3.88 計算)
香港發售股份佔比	10%
每手入場費	\$3,919.09 港元

集團簡介:

集團是大灣區領先的商用物業運營服務供應商，並具有全國佈局。根據中指院，截至 2020 年 9 月 30 日，按於深圳的運營中購物中心數量計算，集團排名第一。根據中指院，集團的整體實力在「2020 年中國商業地產百強企業」中排名第 14。截至最後可行日期，集團訂立合約以向 53 個商用物業項目提供服務，覆蓋中國 20 個城市，總合約面積約 3,284,000 平方米，當中 61.6%由獨立第三方開發或擁有。

行業現況

根據中指院的資料，中國商用物業於 1999 年至 2019 年的發展投資總額約為人民幣 14.3 萬億元，即 2013 年至 2019 年的複合年增長率為 17.3%，並預期將於 2023 年前達人民幣 19.0 萬億元，即 2019 年至 2023 年的複合年增長率為 7.5%。購物中心指包含各種零售店舖及服務設施的建築物或密閉區域。由於購物中心的規模及盈利潛力，其為核心的商用物業之一。中國購物中心的數量由截至 2013 年 12 月 31 日的 1,517 間增加至截至 2019 年 12 月 31 日的 5,221 間，複合年增長率為 22.9%。

經國農證券認購截止日期

2021 年 01 月 18 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	6 日

行業風險

集團所有的主要業務、資產及運營均位於中國。因此，集團的財務狀況、經營業績及前景在很大程度上受到中國經濟、政治、社會及法律狀況的影響。中國經濟與大多數發達國家在多方面存在差異，包括政府參與的程度、經濟發展水平、投資管控、資源分配、增長率及外匯管控。

主要財務數據：

(千人民幣元)	2017	2018	2019
收入	278,067	328,694	387,314
銷售成本	(139,341)	(158,712)	(186,711)
毛利	138,726	169,982	200,603
除稅前利潤	67,333	113,718	128,942
流動比率	1.8	2.2	1.2

集資用途	(百分比)
用作尋求其他中小型商用物業運營服務供應商的戰略收購及投資	55%
用於零售商用物業翻新	20%
用於作進行擁有優質商用物業的項目公司的少數股權投資	10%

主要股東

股東名稱	持股百分比(%)
黃楚龍	75%
高星	60%

基石投資者

■ Pilgrim Ever Project Company