

耀才證券 實力雄厚 資金充裕 提供500億元 等住您嚟借

孖展特高
高達 **9成半**

利息特低
低至 **2%**

暗盤買賣
佣金全免

現金認購
手續費全免

星盛商業管理股份有限公司

股份編號：06668 主板

公開發售價：HK\$3.20-3.88 元

業務性質：物業管理



參閱
招股書

業務背景

星盛商業管理股份是大灣區的商用物業運營服務供應商，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，擁有全面及廣受認可的品牌系統，主要包括城市型購物中心「COCO Park」、區域型購物中心「COCO City」及「iCO」、社區型購物中心「COCO Garden」以及高檔家居佈置購物中心「第三空間」。此外其商用物業擁有一系列主題館品牌，涵蓋家居、家庭和兒童、女性和時裝、運動和健身以及美食和社交等主題。截至 2020 年 9 月 30 日集團於深圳的運營中購物中心數量計算排名第一，按深圳的運營面積計算排名第二，按大灣區的運營中購物中心數量計算排名第四，按大灣區的運營面積計算排名第七。集團與星河控股及其聯繫人擁有密切業務關係，截至 2020 年 9 月 30 日止九個月的貢獻分別佔收入總額的 86.6%。

競爭優勢

- 大灣區領先的商用物業運營服務供應商，受益於區域利好政策
- 廣受認可的標桿項目及靈活的運營模式實現規模擴張
- 與星河控股的業務生態圈的協同效應

財務狀況及預測

(百萬人民幣)	2017	2018	2019
營業收益	278.1	328.7	387.3
除稅前溢利	67.3	113.7	128.9
年度/期內溢利	50.4	85.1	95.6

每股有形資產淨值：0.89-1.06 港元

歷史市盈率：28.33-34.35 倍

保薦人：建銀國際、中信建投

截至 2019 年 12 月 31 日

人民幣 0.8463 元兌 1.00 港元

經耀才證券申請截止認購日期

孖展：1 月 18 日(星期一) 下午 5:00

現金：1 月 19 日(星期二) 上午 9:30

耀才暗盤日期：

1 月 25 日 (16:15-19:30)

基本資料

發行股數：	250,000,000 股
公開發售：	25,000,000 股
配售：	225,000,000 股
集資淨額：	8.039 億港元
市值：	32.0-38.8 億港元
公開發售日：	1 月 14 日-1 月 19 日
公開發售結果：	1 月 25 日
上市日：	1 月 26 日
每手股數：	1,000 股
每手入場費：	3,919.09 元

集資用途(百分比)

• 用作尋求戰略收購及投資	55.0%
• 用作零售商用物業翻新	20.0%
• 用作商用物業項目少數股權投資	10.0%
• 一般營運資金	10.0%
• 用作提升互聯網及資訊系統	5.0%

主要風險因素

- 大部分收入來自就星河控股及其聯繫人開發或擁有的物業所提供的商用物業運營服務
- 業務的成功與整體經濟及市場狀況顯著相關
- 容易受到大灣區不利的監管及經濟發展所影響
- 面臨多項競爭，且可能未能有力比拼及從運營中獲利