

星盛商業管理股份有限公司

E-Star Commercial Management Company Limited

股份編號： 6668 主板

公開發售價

HK\$ 3.20-3.88

物業管理及代理

背景/業務

星盛商業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。截至 2020 年 9 月 30 日，按於深圳的運營中購物中心數量計算，星盛商業排名第一；按於深圳的運營面積計算，星盛商業排名第二；按於大灣區的運營中購物中心數量計算，星盛商業排名第四；按於大灣區的運營面積計算，星盛商業排名第七。根據中指院，星盛商業的整體實力在「2020 年中國商業地產百強企業」中排名第 14。星盛商業訂立合約以向 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。根據中國房地產 Top 10 研究組，星盛商業獲選為「2020 年中國商業地產運營十強企業」，並獲得「2020 年粵港澳大灣區商業運營品牌優秀企業」殊榮。

請點擊此參閱招股文件

NEW認購 100,000 股或以下，截止時間，將延長至公開截止日的上午九點半(第一輪截止時間為 18/01 3:00pm，第二輪截止時間為 19/01 9:30am)。

財務狀況及預測

(截至 12 月 31 日止年度)

(人民幣千元)	2017	2018	2019
收益	278,067	328,694	387,314
其他(虧損)及收益	(25)	48	5,040
除稅前溢利	67,333	113,718	128,942
年度/期內溢利	47,940	77,795	95,600
未經審計備考經調整每股有形資產淨值	0.89 - 1.06 港元		
2019 歷史市盈率	27.89 - 33.82 倍		
保薦人/ 牽頭經辦人	建銀國際、中信建投國際		

本文所包含的意見、預測及其他資料均為本公司從相信為準確的來源搜集。但本公司對任何因信賴或參考有關內容所導致的損失，概不負責。輝立證券(香港)有限公司(或其任何附屬公司)、其董事、高級人員、分析員或僱員可能持有所述公司的股票、認股證、期權或第三者所發行與所述公司有關係的衍生金融工具等。此外，本公司及所述人士均隨時可能向報告內容所述及的公司提供投資、顧問或其他服務，或買賣(不論是否以委託人身份)及擁有報告中所述及公司的證券。本電子報並不存有招攬任何證券買賣的企圖。

經輝立證券申請截止認購日期

01 月 18 日(一) 下午 3:00

全數付款客戶：一律\$0 手續費

孖展融資：\$100 手續費

NEW認購 20,000 股或以下，9 成孖展，免息只需\$68 手續費，認購 50,000 股或以下，9 成孖展，免息只需 \$100 手續費

(非電子帳單客戶另加行政費\$20)

NEW電子帳單客戶優惠：申請 1 至 2 手十成孖展，免按金、手續費及利息(非電子帳單客戶另加行政費\$20)

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
集資總額	\$970.0 百萬港元(HK\$3.88 計算)
集資淨額	\$803.9 百萬港元(HK\$3.54 計算)
市值	HK\$3,200- 3,880 百萬港元
公開發售日	2021 年 01 月 14 日-2021 年 01 月 19 日
公開發售結果	01 月 25 日
孖展息率及計息日	N/A % (6 日息)
上市日	01 月 26 日
每手股數	1,000 股

主要風險因素

1. 星盛商業業務的成功與整體經濟及市場狀況顯著相關；
2. 星盛商業容易受到大灣區不利的監管及經濟發展所影響；
3. 星盛商業的業務策略受多項不確定因素及風險所限，星盛商業的未來發展可能因此無法按計劃進行；
4. 星盛商業面臨多項競爭，且可能未能有力比拼及從運營中獲利。

集資用途

(百分比)

1. 將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%
2. 將用作零售商用物業翻新(根據整租服務模式)； 20%
3. 將用作進行擁有優質商用物業的項目公司的少數股權投資； 10%
4. 將用作提升互聯網及資訊系統； 5%
5. 將用作一般業務用途及營運資金。 10%

注意：

- 申請結果公佈後，有關手續費將不予退還。
- 以上資料可予變動，並以招股書所載為準。
- 投資者認購新股前應細心閱讀有關發售章程，方行作出投資決定。
- 新股認購申請一經提交，本公司將會扣除相關的利息和手續費及保留所有更改的最終決定權。
- 部分新股優惠或有所調整而不適用，認購時請注意當時條款細則。