

星星地产集团（开曼群岛）有限公司（1560.HK）

STAR PROPERTIES GROUP (CAYMAN ISLANDS) LIMITED

公司简介:

星星地产为物业发展商，主要在香港从事工业大厦的物业发展，以进行出售或出租，业务主要分为物业发展及物业投资两个分部。自 2010 年成立业务以来，集团已完成一幢新建工业大厦（即天际中心），而集团亦已于 2013 年 6 月开始兴建另一幢新建工业大厦（即星星中心），并预期该大厦将于 2016 年第四季完成。

行业概况:

根据公开市场资料，于过往五年有 12 幢新建工业大厦竣工，同时于 2013 年 4 月至 2014 年 6 月期间，有 476 幢现有工业大厦位于划为「工业」地带的土地。新的工业大厦/分层工厂供应分散于九龙东、九龙西及新界西。于 2015 年 12 月 31 日，根据差饷物业估价署的资料，工业大厦的总存量为约 260 百万平方呎。于 2015 年竣工的私人分层工厂为约 980,000 平方呎，贡献于 2015 年 12 月 31 日的总存货约 0.4%。于 2016 年及 2017 竣工的项目数目预期分别减少至约 137,000 平方呎及约 281,000 平方呎。该等新建工业物业分布于九龙及新界，即传统工业地带所在的地点。

公司优势:

- ▶ 集团物业发展项目均位于香港具有可观发展潜力的地区；
- ▶ 具备在香港争取新项目及物色发展用地的能力；
- ▶ 拥有经验丰富而稳定的管理团队，商业触觉极强，并可迅速回应市场需求；
- ▶ 邮箱项目管理及严谨质量监控。

主要财务数据(千港元)

(截止 12 月 31 日止年度)

	2013	2014	2015
收益	—	611,811	78,672
毛利	—	296,263	35,963
年度 / 期内溢利	228	196,090	37,102
每股有形资产净值	1.77 - 1.85 港元		
2015 历史市盈率	8.69 - 10.87 倍		

来源：星星地产集团（开曼群岛）有限公司招股书

全球发售:

发售股份数目	56,000,000 股
国际配售股份数目	50,400,000 股
公开发售股份数目	5,600,000 股
发售价	1.44 HK\$-1.80HK\$
面值	0.01 港元
股份编号	1560.HK
保荐人	国泰君安融资有限公司

时间表

招股日期	2016 年 06 月 30 日 星期三
截止日期	2016 年 07 月 06 日 星期三 正午
定价日期	2016 年 07 月 08 日 星期五
公布售股结果日期	2016 年 07 月 12 日 星期二 或之前
股票及退票寄发日期	2016 年 07 月 12 日 星期二 或之前
股票开始买卖日期	2016 年 07 月 13 日 星期三

售股所得款项用途

倘以发售价 1.62 港元计，售股所得款项净额约为 67.90 百万港元，主要作：

- ▶ 用作收购合适发展用地； 70%
- ▶ 用作偿还债务； 20%
- ▶ 用作集团一般营运资金。 10%

来源：星星地产集团（开曼群岛）有限公司招股书

认购建议:

公司是近年来市场投资者较为追捧的小型新股类，具有一定吸引力，惟赶上半年结，同期招股企业较多，集资规模同样较小的公司或分薄其认购金额。因此，建议客户现金认购。