



E- Star Commercial Management Company Limited

14 January 2021

Listing Data

Stock code	06668	Sector	Properties
Exchange	Hong Kong	Market	Main Board
Board lot	1000	Company Website	www.g-cre.com

Company Profile

E-Star Commercial Management Company Limited is a commercial property operational service provider in the Greater Bay Area. According to China Index Academy, as of September 30, 2020, the Group was ranked first in terms of the number of shopping centers in operation in Shenzhen, second in terms of GFA in operation in Shenzhen, fourth in terms of the number of shopping centers in operation in the Greater Bay Area and seventh in terms of GFA in operation in the Greater Bay Area.

The Share Offer

Total amount raised	HKD3,200 million to HKD3,880 million
Offering Price	HKD3.20 to HKD3.88 per share
Total number of share offering	250,000,000 shares
Number of placing shares	225,000,000 shares
Number of public offer shares	25,000,000 shares

Share Offer Statistics

IPO Market Capitalization	HKD800 million to HKD970 million
Adjusted Net Tangible Asset Value Per Share	HKD0.89 to HKD1.06
Forecast Weighted Average P/E multiple	n/a
Forecast Diluted P/E multiple	n/a

Expected Timetable

Application lists close	12 noon on 19 Jan 2021
Announcement of the level of the Offer Price, results of applications	25 Jan 2021
Despatch of share certificates	25 Jan 2021
Refund cheques	25 Jan 2021
Date of Listing	26 Jan 2021

Parties Involved in Share Offer

Sponsor & Lead Manager	CCB International Capital Limited China Securities (International) Corporate Finance Company Limited Shenwan Hongyuan Securities (H.K.) Limited ABCI Securities Company Limited China Industrial Securities International Capital Limited UOB Kay Hian (Hong Kong) Limited HeungKong Securities Limited Futu Securities International (Hong Kong) Limited AMTD Global Markets Limited
------------------------	---

Receiving Banker	Bank of China (Hong Kong) Limited
------------------	-----------------------------------



業務概括

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。按於深圳的運營中購物中心數量計算，排名第一，按於深圳的運營面積計算，排名第二，整體實力在「2020年中國商業地產百強企業」中排名第14。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328.4萬平方米，當中61.6%由獨立第三方開發或擁有。集團擁有的品牌系統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」及高檔家居佈置購物中心「第三空間」。集團主要專注於透過專業管理為業主改善商用物業(主要為購物中心、購物街及商業綜合體)的經營業績，如增加該等物業的客流量及人氣以及提升商用物業的整體價值。集團的商用物業運營服務包括(i)定位、建築諮詢及租戶招攬服務；(ii)運營管理服務；(iii)物業租賃服務；及(iv)增值服務。集團採用委託管理服務模式、品牌及管理輸出服務模式以及整租服務模式三個運營模式。

競爭優勢

- 大灣區領先的商用物業運營服務商，受益於區域利好政策
- 以廣受認可的標桿項目及靈活的運營模式實現規模擴張
- 綜合運營能力創造強大的盈利水平

風險因素

- 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
- 大部分收入來自星河控股及其聯繫人開發或擁有的物業

所得款項用途

- 約 **55.0%** 用作收購及投資中小型商用物業服務供應商
- 約 **20.0%** 用作根據整租服務模式作零售商用物業翻新
- 約 **10.0%** 用作進行擁有商用物業公司的少數股權投資
- 約 **5.0%** 用作提升互聯網及資訊系統
- 約 **10.0%** 用作一般運營資金

財務摘要

(人民幣千元)	截至12/31日止年度			截至9/30日
	2017年	2018年	2019年	2020年9月
收益	278,067	328,694	387,314	305,862
毛利	138,726	169,982	200,603	168,764
除稅前溢利	67,333	113,718	128,942	123,009
年/期內溢利	47,940	77,795	95,600	90,141
市盈率(倍)	61.7 - 74.8	36.3 - 44.1	31.5 - 38.2	22.3 - 27.1

認購資料

全球發售總股數	: 2.50 億股
國際配售股數	: 2.25 億股
香港公開發售股數	: 2,500 萬股
總股本	: 10.00 億股
價格	: 3.20 ~ 3.88 港元
預計集資額	: 8.00 ~ 9.70 億港元
市值	: 32.00 ~ 38.80 億港元
每手股數/入場費	: 1,000 股 / 3,919.09 港元
核數及申報會計師	: 德勤•關黃陳方會計師行
法律顧問	: 盛德律師事務所
聯席保薦人	: 建銀國際、中信建投
聯席牽頭經辦人	: 建銀國際、中信建投、申萬宏源、農銀國際、興證國際、大華繼顯、香江證券、富途證券、尚乘環球
主要股東	: 黃楚龍及董事黃德林：75%
公司成立日期	: 源於2004年，成立於2019年
股息政策	: 擬定分派該財政年度可供分派利潤不少於30%

長雄證券申請時間表

孖展申請時間	: 2021年01月14日至01月18日10:00 AM
現金申請時間	: 2021年01月14日至01月18日15:30 PM
預期定價日	: 2021年01月19日(星期二)
發送股票及退款日	: 2021年01月25日(星期一)
開始買賣日期	: 2021年01月26日(星期二)

本報告所載資料由長雄資料研究有限公司(長雄)提供，僅供參考之用。有關資料乃根據或源自長雄相信為可靠的資料來源，惟對該些資料的準確性或可靠性長雄不作任何陳述或保證(明示或暗示)。而本報告所提供的資料或有關人士發表的意見並不構成及不應被視為買賣任何證券或投資的要約或該要約的招徠或懇求。長雄及其高級人員、僱員、代理人及聯屬公司可能於本網頁中提及的證券或投資擁有利益，但對於你因使用或依賴本網頁所提供的資料而(直接或間接)遭受的損失或後果概不負責。