

新股快訊

05/05/2021

順豐房地產投資信託基金(2191.HK)

推薦度: ●●● (5●為最高)

經致富證券現金認購

正常截止時段	:2021年5月9日下午5時正
延長截止時段	:2021年5月10日中午12時正
(註:於延長截止時段申請之手續費一律為\$50)	
全額付款客戶手續費	:(網上申請) \$0 (非網上申請) \$50
公布申請結果日期	:2021年5月14日
上市日期	:2021年5月17日

基本資料

全球發售基金單位數目	:520,000,000 股
香港公開發售基金單位佔比	:10%
發售價範圍	:4.68 至 5.16 港元
估計集資金額	:最多約 26.832 億港元
發行後總基金單位數	:8 億個
每手基金單位	:1,000 個
每手入場費	:5,212 港元
聯席保薦人	:星展亞洲融資有限公司
基石投資者(只列部分)	:中國東方資產管理 (4.9%)* CI Global Asset Management(4.9%)*

註*: 緊隨新股發行後、發售價範圍的中位數定價、以及不計及超額配股權的所持股份百分比

所得款項用途

根據最高發售價 5.16 港元，全球發售所得款項估計約為 26.83 億港元，連同向順豐豐泰發行基金單位之收入及銀行貸款提取額，可用資金總額約 58.78 億港元

所得款項用途	佔所得款百分比
收購前身集團。	97.5%
交易成本。	1.6%
一般公司用途。	0.9%

回撥機制(假設配售股份獲悉數認購或超額認購)

公開發售認購倍數	公開認購	配售
15 倍至少於 50 倍	30%	70%
50 倍至少於 100 倍	40%	60%
100 倍或以上	50%	50%

主要財務數據 千港元(截至 12 月 31 日止年度)

	2019 年	2020 年	變動(%)
收益	269,303	279,000	3.6%
物業收入淨額	207,342	216,241	4.3%
運營溢利	285,954	160,614	-43.8%
股東應佔溢利	174,800	26,880	-84.6%

綜合概述

- 集團為順豐控股 (002352.SZ) 分拆的房地產投資信託基金，目前投資組合包括位於香港、佛山及蕪湖的三項物業，均為現代物流地產，可出租總面積為 30.7 萬平方米，平均出租率約為 95.3%。三項物業均配備自動分揀及供應鏈支持設施的分撥中心，並毗鄰主要機場、海港、鐵路、高速公路及交通樞紐。

風險因素

- 集團位於香港之物業，部分不符合政府批地書及建築物條例。尤其是，順豐關連租戶將標的物業用於裝卸倉儲及配套設施，與物業指定用途不符，亦屬未經授權更改停車場、裝卸場平面佈局規劃，有悖於政府批地書，或會導致香港政府對順豐房託基金採取執法行動，從而對順豐房託基金的運營及財務表現造成負面影響

免責聲明

本報告由致富集團(“致富”)之附屬公司致富證券有限公司及致富期貨商品有限公司聯合提供，所載之內容或意見乃根據本公司認為可靠之資料來源來編製，惟本公司並不就此等內容之準確性、完整性及正確性作出明示或默示之保證。本報告內之所有意見均可在不作另行通知之下作出更改。本報告的作用純粹為提供資訊，並不應視為對本報告內提及的任何產品買賣或交易之專業推介、建議、邀請或要約。致富及其附屬公司、僱員及其家屬及有關人士可於任何時間持有、買賣或以市場認可之方式，包括以代理人或當事人對本報告內提及的任何產品進行投資或買賣。投資附帶風險，投資者需注意投資項目之價值可升亦可跌，而過往之表現亦不一定反映未來之表現。投資者進行投資前請尋求獨立之投資意見。致富在法律上均不負責任何人因使用本報告內資料而蒙受的任何直接或間接損失。致富擁有此報告內容之版權，在未獲致富許可前，不得翻印、分發或發行本報告以作任何用途。撰寫研究報告內的分析員(“此等人士”)均為根據證券及期貨條例註冊的持牌人士，此等人士保證，文中觀點均為其對有關報告提及的證券及發行者的真正看法。截至本報告發表當日，此等人士均未於本報告中所推介的股份存有權益。



www.chiefgroup.com.hk