



新股速遞：招商局商業房地產投資信託基金(1503.HK)

28/11/2019

推薦度: ●●●(五●為最高)

經致富證券現金認購

正常截止時段 : 2019年12月2日 下午5時正
 延長截止時段 : 2019年12月3日 上午10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 : 2019年12月9日
 上市日期 : 2019年12月10日

基本資料

全球發售基金單位總數 : 750,000,000 股
 香港公開發售股份佔比 : 10%
 發行後總股數 : 1,127,819,549 股
 發售價範圍 : 3.42 港元 至 4.00 港元
 估計集資金額 : 25.65 億港元 至 30.00 億港元
 每手股數 : 1,000 股
 每手入場費 : 4,040.31 港元
 獨家上市代理人 : 花旗環球金融亞洲有限公司
 主要股東 : 招商蛇口(中國)(33.5%)*

*: 緊隨新股發行後以及不計及超額配股權計劃的所持股份百分比

所得款項用途

集資所得款項用途	佔所得款百分比
收購前身集團。	97%
交易成本。	2%
一般企業用途。	1%

回撥機制

公開發售認購倍數	公開認購	配售
5 倍至少於 15 倍	20%	80%
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

千元人民幣(截至 12 月 31 日止年度)	2017 年			2018 年			變動(%)		
	2017 年	2018 年	變動(%)	2017 年	2018 年	變動(%)	2017 年	2018 年	變動(%)
收益	359,501	389,472	8.34%						
營運開支	(86,771)	(90,062)	3.79%						
股東應佔溢利	725,329	1,099,216	51.55%						

資料來源: 公司招股書

綜合概述

- 招商局商業房託基金為投資中國(包括香港及澳門, 但不包括招商置地城市, 即佛山及廣州)商業物業的房地產投資信託基金。招商局商業房託基金投資組合初步由位於深圳蛇口的五處物業組成, 包括新時代廣場, 毗鄰海上世界商業地區與太子灣的甲級寫字樓, 總樓面面積為 87,337 平方米; 數碼大廈、科技大廈及科技大廈二期, 三棟寫字樓綜合體(技術上劃為工業用途), 總樓面面積為 124,545 平方米; 花園城, 位於蛇口街道的首個大型集購物、餐飲、休閒及娛樂設施於一體的綜合商業樓宇, 總樓面面積為 50,496.9 平方米。

風險因素

- 招商局商業房託基金的物業均位於蛇口, 使其面臨蛇口經濟及物業市場低迷的風險。物業的價值可能受到多個本地物業市場條件的不利影響, 例如商用物業供過於求、其他競爭商用物業的表現及商舖需求減少。招商局商業房託基金的經營業績亦在很大程度上取決於深圳及中國經濟的表現。深圳或中國房地產市場的經濟衰退或低迷可能對招商局商業房託基金造成不利影響。



免責聲明

本報告由致富證券有限公司(“致富證券”)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。致富證券及其附屬公司、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。致富證券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。致富證券擁有此報告內容之版權，在未獲致富集團許可前，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提及的公司或與此等公司相同集團的成員公司之證券存有權益。