

星星地产 (01560. HK)

申购建议

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。公司运营主要依靠物业发展和物业投资两个业务，根据仲量联行的资料，就私人工业市场而言，自 2011 年起已竣工物业建筑面积计算，星星地产排名第五位。

自从 2010 年成立以来，截止 2015 年 12 月 31 日止三个年度期间，完成一栋位于葵涌的新建工业大厦天际中心；于 2013 年 6 月开始兴建一栋位于葵涌的新建工业大厦星星中心，预计 2016 年第四季度完成。

目前星星地产所有的物业均用作工业用途，并有意改装裕丰物业及重建柴湾角物业作为工作室、写字楼的商业物业，预计分别于 2016 年第四季度和第三季度展开。

星星地产过去三年主要溢利来源于出售天际中心的物业。截止 2013 年、2014 年及 2015 年三个年度，星星地产纯利分别为 0.2 百万港元、196.1 百万港元及 37.1 百万港元。预计新建工业大厦星星中心出售时可产生大量受益，未来裕丰项目和柴湾角项目完成后，将实现部分租金增长。

招股价 1.44 港元至 1.80 港元，历史市盈率约为 8.7—10.9，市净率约为 1.57 至 1.80，估值偏高。而且由于项目有限，财务增长受项目影响极大，增长稳定性和持续性存疑。不过地产相关股票卖壳溢价存在，加上此股集资额低，卖壳条件显著。

竞争优势

- ☆ 物业项目所在位置均位于香港具有可观发展潜力的地区，如葵涌、荃湾、元朗等；
- ☆ 具备在香港争取新项目及物色发展用地的能力；
- ☆ 具有稳定的管理团队，课有效实现响应市场需求及项目管理；
- ☆ 已经和地产代理建立业务关系，并已借收购优质物业进行重建和投资。

风险因素

- ★ 主要依靠出售物业产生收益，需要不断补充及增加物业用地，但是已发展项目数量有限，如果日后不能发展更多项目，则影响盈利能力；
- ★ 可能不能就物业发展项目取得相关政府批准，或可能延误；
- ★ 经营业绩受物业发展的时间表及物业销售时机影响大。

同业比较

代码	公司名称	市盈率	市净率	净资产收益率(%)
00328. HK	Alco Holdings	3.88	0.99	25.87
00408. HK	叶氏化工集团	31.82	0.59	1.73
00183. HK	宏辉集团	—	0.47	-0.07
00190. HK	香港建设（控股）	—	0.17	-4.07

数据来源：同花顺、智通财经

免责声明

本报告为智通财经网根据公开资料整理得出的分析成果，仅供参考之用，在任何地区或任何情况下皆不可作为或被视为证券出售要约或证券、期货及其它投资产品买卖的邀请。此报告所提及的证券、期货及其它投资产品可能在某些地区不能买入、出售或交易。有关资料乃根据或源自智通财经认为可靠的资料来源，但对这些资料的准确性或可靠性不作任何陈述或保证（明示或暗示）。

本报告所提供的资料或有关人士发表的意见并不构成及不应被视为买卖任何证券或投资的要约或该要约的招徕或恳求。智通财经及其高级人员、员工可能于本报告中提及的证券或投资拥有利益，但对于你因使用或依赖本所提供的资料而（直接或间接）遭受的损失或后果概不负责。

未经智通财经事先授权，任何人不得因任何目的复制、发出或发表此报告。智通财经保留一切追究权利。

招股详情

全球发售股数：	56,000,000 股
香港公开发售：	5,600,000 股
国际配售股数：	50,400,000 股
发行后总股数：	716,000,000 股
招股价格范围：	3.225–4.032 港元
预计集资总额：	0.8064–1.008 亿港元
市值：	12.89–25.78 亿港元
每手买卖股数：	2000 股
每手入场费：	约 3,636.28 港元
独家保荐人：	国泰君安国际
招股日期：	2016 / 6 / 30 — 2016 / 7 / 6
上市日期：	2016 年 7 月 13 日

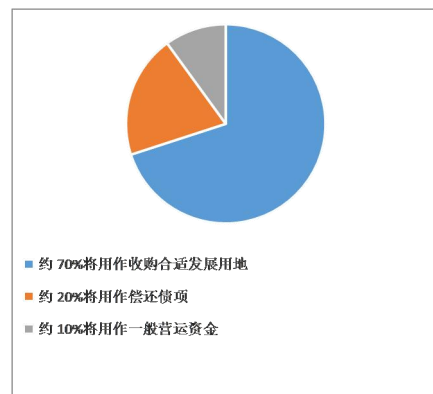
数据来源：招股书、智通财经

财务摘要

截止 12 月 31 日年度			
(千港元)	2013 年	2014 年	2015 年
收益	—	611,811	78,672
销售成本	—	315,548	42,709
除税前利润	16	232,728	42,130
年/期内溢利	228	196,090	37,102

数据来源：招股书、智通财经

集资用途



数据来源：招股书、智通财经

深圳智通财经信息科技有限公司
 地址：深圳市福田区深南大道 6025 号英龙大厦十楼
 电话：0755—22184510
 传真：0755—22184515
 邮箱：winnie@zhitongcaijing.com
 网址：http://www.zhitongcaijing.com