

**耀才證券 實力雄厚 資金充裕 提供500億元 等住您嚟借**

孖展特高  
高達 **9成半**

利息特低  
低至 **2%**

暗盤買賣  
**佣金全免**

現金認購  
**手續費全免**

## 順豐房地產投資信託基金

股份編號：02191 主板

公開發售價：HK\$4.68-5.16 元

業務性質：房地產投資信託基金



參閱  
招股書

經耀才證券申請截止認購日期

孖展：5月07日(星期五) 下午 5:00

現金：5月10日(星期一) 上午 9:30

耀才暗盤日期：

5月14日 (16:15-19:30)

### 業務背景

順豐房託基金為一個以基金單位信託形式組成的香港集體投資計劃，為首個將於香港上市並以物流為主的房地產投資信託基金。順豐房託基金的投資重點應為全球範圍內可產生收入的房地產，初步重點為物流地產。順豐房託基金初步組合中的三處物業為投資者提供直接獲得於香港及中國現代物流地產的機會，其主要投資目標為向基金單位持有人提供穩定分派、造就長期可持續分派增長及提升順豐房託基金物業價值。順豐房託基金的投資組合初步包括位於香港、佛山及蕪湖的以下三處物業，所有該等物業均為現代物流地產（包含配備有自動分揀及供應鏈支持設施的分撥中心），且戰略性地位於香港及中國主要物流樞紐內，毗鄰主要機場、海港、鐵路、高速公路及交通樞紐。

### 競爭優勢

- 位於香港及中國戰略位置的優質物業組合
- 利用香港及中國物流及電子商務市場的增長
- 優質及穩定的租戶基礎

### 財務狀況及預測

(百萬港元)	2018	2019	2020
營業收益	255.8	269.3	279
除稅前溢利	361	213.9	42.3
年度/期內溢利	298	174.8	26.9

每股有形資產淨值：4.57 -5.05港元

歷史市盈率：139-153倍

保薦人：星展亞洲融資

截至2020年12月31日年度

### 基本資料

發行股數：	520,000,000 股
公開發售：	52,000,000 股
配售：	468,000,000 股
集資淨額：	24.34-26.83 億港元
市值：	37.44-41.28 億港元
公開發售日：	5月5日-4月10日
公開發售結果：	5月14日
上市日：	5月17日
每手股數：	1,000 股
每手入場費：	5,212.00 元

### 集資用途(百分比)

•用於收購前身集團	97.5%
•用於交易成本	1.6%
•用於一般公司用途	0.9%

### 主要風險因素

- 順豐房託基金現時依賴於順豐關連租戶取得其絕大部分收入
- COVID-19 疫情以及其他自然或人為災害的發生為順豐房託基金帶來了挑戰
- 順豐房託基金面對集中於一項資產類別的固有風險