



新股速遞：晉安實業有限公司(2292.HK)

28/12/2017

股份簡介

主要日期：

公開發售截止日期：2018年1月8日 中午12時正

公告申請結果：2018年1月15日

上市日期：2018年1月16日

獨家保薦人：

凱基金融亞洲有限公司

統計數字摘要：

全球發售的發售股份數目：180,000,000股

香港發售股份佔比：10.0%

發售價：1.00港元 至 1.24港元

估計集資金額：1.80億 至 2.23億港元

每手入場費：2,504.99港元

集團概要

- 集團在香港從事物業投資業務，主要專注於辦公室、零售及工業物業租賃以及物業管理業務，其投資物業組合涵蓋甲級寫字樓、零售商舖及工業廠房單位。於2017年9月30日，集團擁有的寫字樓位於中環及灣仔；零售物業位於灣仔、北角、旺角及觀塘；工業廠房單位則位於柴灣。經物業估值師估值於2017年9月30日的本集團應佔總價值約為16.2億港元。集團收入來源主要為租金收入，截至2016年12月31日止年度，租金收入佔總收益約89.8%。

行業概要

- 根據仲量聯行的資料，上環、中環、灣仔、銅鑼灣及尖沙咀被界定為香港寫字樓的核心地區。2012年第一季至2017年第三季，座落於核心地區的甲級寫字樓價格錄得升幅55.3%，增速較所有地區的51.3%升幅為快。根據規劃署於2016年10月發表的綜合土地需求及供應分析，估計核心區甲級寫字樓的樓面面積短缺約140,000平方米，預計至2023年的供應短缺將增加至480,000平方米，因此報告預期核心地區優質寫字樓的需求將持續強勁。

風險

- 集團的投資物業主要持作賺取經常性租金收入或資本增值。其投資物業的公允價值變動產生的收益或虧損於產生期間計入綜合全面收益表。投資物業的公允價值受物業市場當前市況的影響，而集團的業績可能會因投資物業的經評估公允價值上升或下跌而出現波動。

估值

- 根據招股文件，假設全球發售已於2017年6月30日完成，按緊隨股份發售完成後預期發行7.2億股股份計，股東應佔未經審計備考經調整合併有形資產淨值區間為14.09億港元至14.52億港元，折合未經審計備考經調整每股有形資產淨值區間為1.96港元至2.02港元。

推薦度：●●●●● (五●為最高)

經致富證券現金認購

正常截止時段：2018年1月5日 下午5時正

延長截止時段：2018年1月8日 上午10時正

全額付款客戶手續費：(網上申請) \$0

(非網上申請) \$50

(註：於延長截止時段申請之手續費一律為\$50)

主要財務數據：

千港元(截至12月31日止年度)

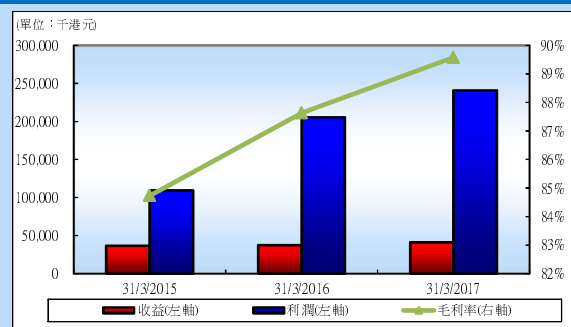
	2015年	2016年	變動(%)
收益	37,478	41,294	10.18%
銷售成本	(4,636)	(4,305)	-7.14%
毛利	32,842	36,989	12.63%
其他收入、收益/虧損淨額	19	2,297	11989.47%
出售投資物業收益	64,838	---	---
投資物業公允價值變動	115,541	214,266	85.45%
一般及行政開支	(5,280)	(7,648)	44.85%
融資收入/(開支)	2,727	(44)	---
所得稅開支	(5,180)	(5,015)	-3.19%
年內溢利	205,507	240,845	17.20%

所得款項用途：

假定發售價為1.12港元(發售價範圍的中位數)，經扣除就股份發售應付之估計開支後，所得款項淨額估計約為1.731億港元。

集資所得款項用途	佔所得款的百分比
用作收購新投資物業。	90%
用作擴大及加強增值物業管理服務。	5%
用作一般營運資金。	5%

晉安實業(2292.HK)14至16年財務數據



資料來源：晉安實業有限公司(2292.HK)招股書



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。