



新股速遞：光大永年有限公司(3699.HK)

29/12/2017

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

聯席保薦人：

中國光大融資有限公司
農銀國際融資有限公司

統計數字摘要：

全球發售項下的發售股份數目：110,400,000股股份
香港發售股份佔比：10%
發售價：1.30港元 至 1.49港元
估計集資金額：1.44億 至 1.64億港元
每手入場費：3,010.03港元

集團概要

- 集團擁有、出租及管理位於四川省成都市的物業，亦擁有及出租位於雲南省昆明市的一項物業。集團的物業組合包括三項商業物業及住宅物業，該等物業具有產生穩定及經常性租賃收入的戰略價值。
- 集團持作投資物業、自用辦公室物業及出售物業的總建築面積分別約為 89,770.5 平方米、977.8 平方米及 879.6 平方米。截至最後可行日期，集團已向租戶出租的總建築面積約為 72,038.6 平方米，佔集團持作投資物業總建築面積的 80.2%。

行業概要

- 根據中國國家統計局，中國辦公物業方面，已開工及出售的建築面積在 2012 年至 2016 年間分別以 1.7% 及 14.1% 的年複合增長率增長。而零售物業方面，已開工及出售的建築面積在 2012 年至 2016 年期間分別以 0.4% 及 8.6% 的年複合增長率增長。

風險

- 集團擁有的光大金融中心及光大國際大廈均位於成都的傳統商業區，集團與成都商業中心寫字樓及商務樓的開發商、業主及運營商競爭，爭取租戶。根據仲量聯行報告，成都的商業物業市場高度分散，傳統大型開發商與當地開發商並存。倘集團未能與該等物業進行有效競爭，可能會導致租戶流失及物業租賃收入減少，從而對集團的業務造成重大不利影響。

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 441,400,000 股股份計，折合未經審計備考經調整每股有形資產淨值區間為 2.14 港元至 2.19 港元(按 1.00 港元兌 0.84559 元人民幣的滙率轉換)。

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：

千元人民幣 (截至 12 月 31 日止年度)

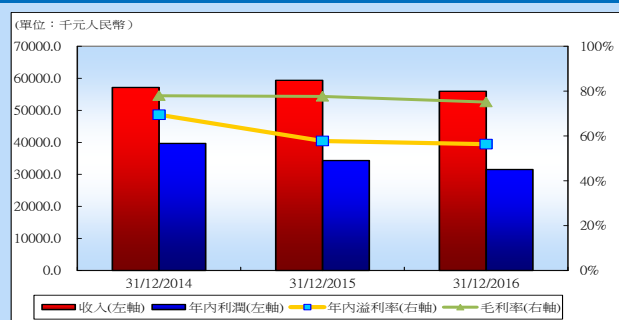
	2015 年	2016 年	變動(%)
收入	59,386	55,936	-5.81%
銷售成本	(13,277)	(13,909)	4.76%
毛利	46,109	42,027	-8.85%
投資物業估值及其他淨收入	19,985	22,962	14.90%
分銷、行政及其他經營開支	(11,192)	(15,908)	42.1%
經營利潤	54,902	49,081	-10.60%
融資成本	(7,103)	(3,123)	-56.03%
稅前利潤	47,799	45,958	-3.85%
所得稅	(13,494)	(14,444)	7.04%
年內利潤	34,305	31,514	-8.14%

所得款項用途：

假定發售價為 1.39 港元(發售價範圍的中位數)，經扣除集團就股份發售應付之估計開支後，所得款項淨額估計約為 1.116 億港元。

集資所得款項用途	佔所得款的百分比
用於透過收購英國主要城市的物業擴大集團的物業組合。	80%
用於升級建造設施及／或翻新集團的物業。	10%
用作一般企業及營運資金用途。	10%

光大永年(3699.HK)14 至 16 年財務數據



資料來源：光大永年有限公司(3699.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。