



新股速遞：上海瑞威資產管理股份有限公司 (1835.HK)

31/10/2018

股份簡介

主要日期：

公開發售截止日期：2018年11月5日 中午12時正
 公告申請結果：2018年11月12日
 上市日期：2018年11月13日

獨家保薦人：

同人融資有限公司

統計數字摘要：

發售股份數目：38,340,000 股
 公開發售股份數目佔比：10%
 發售價：5.0 港元 至 7.0 港元
 估計集資金額：1.92 億 至 2.68 億港元
 每手入場費：2,828.22 港元

集團概要

- 集團為中國投資基金管理人，專注於不動產投資基金管理。集團的基金組合涵蓋商業不動產項目、不良資產項目以及城市化及重新開發項目。
- 目前集團管理合共 10 個項目基金及 6 個母基金，管理資產總額約為 44.53 億元人民幣。項目基金為專門項目設置，期限通常介乎 15 至 48 個月。而母基金靈活性高及可能於不同階段投資於各母基金指定投資範圍內的不同項目中，期限通常介乎 36 至 60 個月。

行業概要

- 根據弗若斯特沙利文，按管理資產計量的中國不動產市場之市場規模在過去幾年出現大幅增長，從 2012 年的 1,571 億元人民幣增長到 2017 年的 3,805 億元人民幣，複合年增長率為 19.4%；預計在 2017 年至 2022 年期間將實現 14.3% 的複合年增長率，資產規模於 2022 年可能達到 7,418 億元人民幣。

風險

- 作為專注於中國不動產投資基金管理的中國不動產投資基金管理人，集團的業務及基金的業績將會受到不動產市場波動的重大影響，其中許多因素集團無法控制。市場低迷可能導致集團的基金投資價值及回報減少，將會對集團的聲譽、業務、財務狀況及經營業績產生重大不利影響。

估值

- 根據招股文件，假設全球發售已於 2018 年 4 月 30 日完成，按緊隨股份發售完成後預期發行 1.53 億股股份，折合未經審計備考經調整每股有形資產淨值區間為 2.73 港元至 3.22 港元（匯率以 1.0 港元兌 0.8800 元人民幣）。

推薦度：●●●(五●為最高)

經致富證券現金認購

正常截止時段：2018年11月2日 下午5時正
 延長截止時段：2018年11月5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

主要財務數據：

千元人民幣 (截至 12 月 31 日止年度)

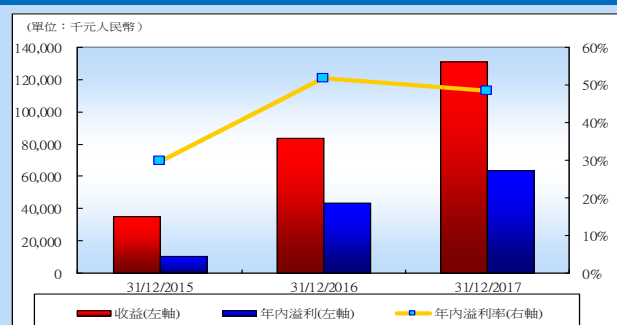
	2016 年	2017 年	變動(%)
收益	83,422	130,875	56.88%
投資收入	12,415	2,762	-77.75%
其他收入及收益	1,011	1,105	9.30%
行政開支	(36,537)	(63,726)	74.4%
聯營或合營企業損益	(1,809)	24,849	--
其他開支	(396)	(6,919)	1647.22%
除稅前溢利	58,106	88,946	53.08%
所得稅	(14,997)	(25,600)	70.70%
期內溢利	43,109	63,346	46.94%

所得款項用途：

假定發售價為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 1.82 億港元。

集資所得款項用途	佔所得款的百分比
用於設立新母基金。	60%
用於設立新附屬公司及擴大分支機構。	30%
用於為集團的營運資金提供資金及用作其他一般企業用途提供基金。	10%

瑞威資管(1835.HK) 15 至 17 年財務數據



資料來源：上海瑞威資產管理股份有限公司 (1835.HK) 招股書



免責聲明

本報告由致富集團(“致富”)之附屬公司致富證券有限公司及致富期貨商品有限公司聯合提供，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。致富擁有此報告內容之版權，在未獲致富許可前，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(“此等人士”)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所推介的股份存有權益。