

恆盛地產控股有限公司-新股發行

招股詳情

行業	地產	財務狀況 (截至12月31日止財政年度)			
		千港元	06年	07年	08年
主要股東	張志熔先生 (66.135%)	營業額	1,718,132	1,791,942	3,948,959
上市類別	主板	毛利	627,020	627,124	1,655,620
股票代號	00845	稅前盈利	421,665	329,488	2,082,797
發行股數	2,250,000,000 股	利潤	259,184	108,094	1,254,991
國際發售	2,081,250,000 股	時間表			
香港發售	168,750,000 股	開始認購日期	21/09/2009 上午 11:45		
招股價	4.0 至 5.3 港元	截止認購日期	24/09/2009 中午 12:00		
上市後市值	312.79 億至 410.29 億港元	公佈發行價	25/09/2009		
集資淨額	63.34 至 84.28 億人民幣	公佈申請結果	30/09/2009		
預計 09 年盈利	不少於人民幣 19.96 億元	掛牌日期	02/10/2009		
預計 09 年每股盈利	人民幣0.179元 -0.180元 (未計入投資物業公平值收益). 人民幣0.255元 -0.258元 (已計入投資物業公平值收益).	保薦人	JPMorgan、德意志銀行		
預計 09 年市盈率	19.7 至 25.9 倍 (未計入投資物業公平值收益) 13.8 至 18.1 倍 (已計入投資物業公平值收益)				
每股資產淨值	1.21 至 1.53 港元				
每股面值	0.01 港元				

業務簡要：

恆盛地產是領先的房地產發展商之一，專注於中國主要經濟城市開發及銷售優質物業。該公司的土地儲備高度多元化，位處主要經濟城市的黃金位置，於二零零九年七月三十一日的總規劃建築面積達 13,598,083 平方米（當中包括該公司已與相關地方政府簽訂框架協議但於最後實際可行日期尚未取得土地使用權證的建築面積 6,051,874 平方米）。於二零零九年七月三十一日，該公司的土地儲備當中約 20.2%的總建築面積位於上海，18.1%位於天津及北京。

於二零零九年七月三十一日，該公司在遍及中國三個直轄市（上海、天津、北京）、三個省會（合肥、瀋陽、哈爾濱）及長江三角洲三個主要區域性經濟城市（無錫、蘇州、南通）的九個主要經濟城市擁有已發展或發展中項目。過去三年，這些城市各自的地區生產總值的總增長率超越全國的平均數，而對國內生產總值的合併經濟貢獻分別為 18.0%、18.1%及 17.5%

公司開發多種物業類型，包括公寓、聯排別墅、零售物業、辦公室及酒店。該公司定位於高尚房地產市場，開發並銷售優質的住宅物業，該公司同時也將擇機保留一些商業物業作長期持有，以期受益於潛在的物業資本增值和將來收入來源多元化。

恆盛地產的「三強戰略」：

- **鞏固在上海的領導地位：**上海為中國最大及人口最多的城市之一，亦是中國的金融之都。於二零零九年七月三十一日，不包括其僅簽訂了框架協議的項目，該公司已在上海累積總規劃建築面積約 230 萬平方米的優質土地儲備。
- **加強在天津及北京的市場地位：**該公司已經在北京及天津成功建立據點。該公司在天津的「陽光星期八」項目於二零零六年獲中華全國工商業聯合會房地產商會、新華社、《經濟參考報》及中國社會科學院城市發展與環境研究中心頒發中國金房獎。此外，於二零零九年七月三十一日，該公司已在北京建立總規劃建築面積約 1,625,127 平方米的土地儲備，其中約 1,256,113 平方米屬於已簽訂框架協議但於最後實際可行日期尚未結束公開招標程序或訂立土地出讓合同的物業，因此不能保證能成功取得有關土地使用權證。
- **進軍中國各地的高增長城市：**利用公司在上海、天津及北京所取得的成功經驗，該公司一直並擬繼續積極及有

策略地將房地產開發業務擴展至中國境內其他高增長城市。於二零零九年七月三十一日，該公司在無錫、蘇州、南通、合肥、瀋陽及哈爾濱擁有八個處於不同發展階段的項目。

優勢：

- 公司已在上海和天津等主要經濟城市奠定了領先地位
- 公司在包括上海、天津和北京在內的主要經濟城市擁有大量優質土地儲備，這給公司帶來長期開發和成長的機會
- 受益於鄰近石灰石場及運輸渠道以及廣泛的銷售網絡
- 產品種類廣泛、業務模式均衡，令盈利多樣化

風險因素：

- 公司依賴外聘承建商及供應商（包括關連人士上海地通）的表現以按時及按公司指定的質量標準交付該公司項目
- 公司於往績記錄期內聘用上海地通（關連人士）為該公司絕大部分項目提供建築服務。於上市後，恆盛聘用上海地通將受到限制，而公司無法保證上海地通或其他建築公司將按相若條款為該公司提供建築服務
- 公司的收益主要來自出售物業

集資用途：

用作發展上海寶山高境	15%
用作發展合肥壩上街	15%
用作在中國收購及發展新項目	40%
營運資金	10%

注：按假設發售價按招股範圍的中位數4.65港元計算，估計股份發售所得款項淨額約為83.77億港元

與上市同業比較：

同業	09年預測市盈率
華潤置地 (01109)(市值：878.05億)	26.53倍
世茂房地產 (00813)(市值：529.52億)	16.05倍
富力地產 (02777)(市值：462.73億)	14.04倍
方興地產 (00817)(市值：215.29億)	15.99倍

資料來源:Bloomberg

陳昕 2509-8431

wallace.chan@sywg.com.hk

權益披露

分析員陳昕及其關連人士並沒有持有報告內所推介股份的任何及相關權益。

只供私人翻閱。本報告(連帶相關的資料)由申銀萬國研究(香港)有限公司撰寫。申銀萬國研究(香港)有限公司為申銀萬國集團成員，報告的資料來自公司真誠並認為可信的來源，惟公司並不保證此等資料真確無誤。本報告並不構成公司對投資者買進或賣出股票的確實意見。報告中全部的意見和預測均反映公司在報告發表時的判斷，日後如有改變，恕不另行通告。申銀萬國集團各成員公司(包括但不限於公司和申銀萬國證券(香港)有限公司)及其董事、行政人員和僱員可能在本報告中提及的證券的權益。故此，讀者在閱讀本報告時，應連同此聲明一併考慮，並必須小心留意此聲明內容。

版權所有

聯繫公司：申銀萬國研究所，中國上海市南京東路 99 號 3 樓