

卓越置業集團有限公司-新股發行

招股詳情

行業	內房	財務狀況 (截至12月31日止財政年度)			
主要股東	李華 (71.25%)	千元人民幣	06年	07年	08年
上市類別	主板	營業額	1,369.9	990.8	2,149.6
股票代號	01028	毛利	498.4	400.8	1,017.4
發行股數	3,000,000,000 股	稅前盈利	389.4	434.0	596.3
國際發售	2,700,000,000 股	利潤	201.2	322.1	185.3
香港發售	300,000,000 股	時間表			
招股價	2.1 至 2.6 港元	開始認購日期	21/10/2009 上午 11:45		
上市後市值	252 億至 312 億港元	截止認購日期	27/10/2009 中午 12:00		
集資淨額	人民幣 53.15 至 65.93 億元	公佈發行價	28/10/2009		
預計 09 年盈利	不少於人民幣 6.235 億元	公佈申請結果	02/11/2009		
預計 09 年每股盈利	不少於人民幣 0.05 元	掛牌日期	03/11/2009		
預計 09 年市盈率	35 倍至 43 倍	保薦人	摩根士丹利、瑞銀		
每股資產淨值	0.65 至 0.78 元				
每股面值	每股 0.01 港元				

業務簡要：

卓越置業是中國少數幾家備受認可的綜合物業開發商之一，因在一線城市開發中心區的高檔商用物業及中高檔住宅物業方面的領導地位而享負盛譽。

截至二零零九年六月三十日，卓越置業是深圳 CBD 最大的非政府商用物業(包括甲級寫字樓)開發商，已竣工或在建的商用物業的總建築面積達 831,081 平方米。

該公司的物業項目一般分為兩類：

- **CBD 商業項目**，一般包括位於指定 CBD 的甲級辦公室、酒店、零售物業及大型購物商場。
- **綜合中高檔住宅項目**，包括高層公寓、低層公寓、花園洋房、聯排別墅及別墅，以及配備會所、幼兒園、學校、購物中心及購物商場等配套設施的大型綜合住宅區。

截至二零零九年八月三十一日，該公司的土地儲備總建築面積約為 11,700,000 平方米，估值總額約為人民幣 446 億元。其中，商用物業的比重很大。其主要商業項目包括深圳卓越世紀中心、深圳卓越時代廣場二期及一期餘下部分、重慶光彩大市場一期及二期及廣州地王，佔所評估物業總價值的 28.2%。該公司於二零零九年八月三十一日後進一步收購了上海誠邦別墅項目，此舉新增建築面積約為 83,356 平方米的土地儲備，估值約為人民幣 881,000,000 元。

自二零零五年起，該公司將業務由深圳及周邊地區擴展至國內其他國內生產總值位居前列且高增長城市，包括上海、廣州、青島、杭州、重慶、武漢、長沙及連雲港。其大多數項目位於該等城市的中心區，如深圳 CBD、深圳南山后海中心、廣州中華廣場商圈；長沙新市政府中心及青島 CBD。

優勢：

- 雙元業務模式為抵禦經濟的週期性風險及政策風險提供更強有力的保障
- 於商業及住宅物業開發的領導地位

風險因素：

- 中國政府控制物業發展商的土地供應以及透過二手市場或股權收購進行土地收購的不確定性，該公司未必能持續取得合適土地作開發用途
- 於往績記錄期間錄得負經營現金流量
- 投資物業的流通性低及缺乏其他用途可能限制該公司應對投資物業組合表現逆轉的能力
- 公司為客戶的按揭貸款提供償還責任擔保，倘客戶拖欠償還按揭貸款，該公司可能須對按揭銀行負責

集資用途：

用作為深圳南新項目、深圳崗廈項目、杭州濱江項目、深圳金利居項目及青島中央商務區項目等進展較快項目提供資金	50%
用於(i)付清連雲港天乾、連雲港天峻、深圳新錦澤及深圳馨蔚然總額約191,700,000港元的註冊資本的剩餘部分，及(ii)償還銀行借款，包括該公司與中國工商銀行(亞洲)的貸款協議項下的借款	20%
用於支付有關在建物業的建築成本	30%

注：假設發售價按招股範圍的中位數2.35港元並假設超額配股權並無獲行使計算，估計股份發售所得款項淨額約為67.6億港元

與上市同業比較：

同業	09年預測市盈率
華潤置地 (01109)(市值：839.8億)	30.09倍
世茂房地產 (00813)(市值：472.9億)	17.4倍
富力地產 (02777)(市值：430.5億)	16.02倍
方興地產 (00817)(市值：207億)	16.51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有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