



申銀萬國研究(香港)有限公司

2011年12月30日

開世中國控股有限公司 - 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	開成連先生(75%)	人民幣千元	08年	09年	10年
上市類別	主板	收入	95,655	190,346	276,867
股票代號	1281	毛利	32,698	70,367	117,098
發行股數	150,000,000 股	除稅前盈利	30,725	91,724	93,161
國際配售	135,000,000 股	年度利潤	17,153	50,947	49,597
香港發售	15,000,000 股	時間表			
招股價	0.87 - 1.20 港元	開始認購日期	30/12/2011上午09:00		
上市後市值	522,000,000 - 720,000,000 港元	截止認購日期	06/01/2012中午12:00		
新股集資淨額	人民幣 84,504 - 123,480 千元	預期定價日	11/01/2012		
2011 預測盈利	不少於人民幣 150,000,000 元	公佈申請結果	11/01/2012		
2011 年預測每股溢利	不少於人民幣 0.25 元	掛牌日期	12/01/2012		
2011 預測市盈率	2.9 - 4 倍	保薦人	招商證券		
每股資產淨值	0.29 - 0.37 港元				
每股面值	每股 0.01 港元				

業務簡要

開世中國是專注於中國大連旅順口住宅物業的房地產開發商。該公司的房地產開發項目為大型住宅項目，包括多層、中層、高層公寓、聯排及複式等高檔住宅、停車位、車庫及主要方便居民日常需要的公建樓。

該集團已售商品住宅的總建築面積及總銷售額分別佔大連旅順口的市場份額約 2.6%及 3.0%。

業務分部的收益及相關百分比

	截至十二月三十一日止年度					截至二零一一年六月三十日止六個月		
	二零零八年 (人民幣千元)	%	二零零九年 (人民幣千元)	%	二零一零年 (人民幣千元)	%	二零一一年 (人民幣千元)	%
銷售物業	85,353	89.2	171,623	90.2	251,438	90.8	35,597	69.6
租金收入	—	0	67	0	808	0.3	589	1.2
銷售門窗	10,302	10.8	18,656	9.8	24,621	8.9	14,960	29.2
合計	95,655	100	190,346	100	276,867	100	51,146	100

優勢：

- 於大連旅順口全面開放前成功在該地開拓房地產開發業務

風險因素：

- 經營房地產開發業務的時間尚短，日後開發未必順利
- 於截至二零零八年十二月三十一日止財政年度與截至二零一一年六月三十日止六個月錄得經營活動現金流出淨額

集資用途：

將用於收購開世熙郡附近北海街道的土地，用於日後開發房地產住宅項目及總部	80%
用於開發開世熙郡	10%
營運資本	10%

注：假設發售價為每股H股 1.04 港元，全球發售獲得所得款項淨額為 126,200,000 港元

莫從顯2509-8434

jeffrey.mok@sywg.com.hk

權益披露

分析員莫從顯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