



## 建業地產股份有限公司 - 新股發行

### 招股詳情

行業	中國地產	財務狀況			
主要股東	恩輝投資 (47.2%)	(千元人民幣)	05年	06年	07年
上市類別	主板	營業額	1,096,024	1,261,265	1,821,663
股票代號	832	毛利	222,342	328,696	513,289
發行股數	500,000,000 股	稅前盈利	99,882	185,646	305,545
其中配售	450,000,000 股	盈利	49,492	132,755	170,568
其中公開招股	50,000,000 股				
招股價	2.75- 3.80 港元	時間表			
上市後市值	55- 76 億港元	開始認購日期	26/05/2008 上午 11:45		
集資淨額	11.38- 15.94 億港元	截止認購日期	29/05/2008 中午 12:00		
08年盈利預測	不少於 7.16 億港元	訂價日期	30/05/2008		
08年每股盈利預測	不少於0.358港元	公佈申請結果	05/06/2008		
08市盈率	7.68- 10.61 倍	掛牌日期	06/06/2008		
每股資產淨值	1.37- 1.62 港元	保薦人	摩根士丹利		
每股面值	0.1 港元				

### 業務簡要：

建業地產成功在河南省開發住宅房地產已近15年，尤其是針對中、高端市場客戶的房地產開發項目。集團多個住宅房地產發展項目屬於複合型住宅樓盤，為客戶提供多種產品形式的組合，例如別墅、聯排別墅及高低層住宅，而集團亦於大部份物業發展項目加入會所、商舖及園林花園等設施，務求提升集團客戶的生活體驗。

截至二零零八年三月三十一日，集團在河南省共有43個處於不同開發階段的房地產項目，包括總建築面積約為2,821,336平方米的已竣工物業發展項目、規劃總建築面積約為755,462平方米的在建工程以及規劃總建築面積約4,047,071平方米的特作未來發展項目。集團的董事認為目前擁有規劃總建築面積約4,802,533平方米已取得土地使用權證的土地儲備，足以應付未來約三至四年的開發建設需要。此外，根據集團目前的開發計劃，集團的董事認為在建物業可供未來約一年使用。截至二零零八年三月三十一日，集團亦已就規劃總建築面積約2,017,258平方米的若干土地訂立土地使用權出讓合同或土地使用權轉讓協議，惟尚未取得土地使用權證。

截至二零零五年、二零零六年、二零零七年十二月三十一日止年度，集團的營業額分別為人民幣1,096.0百萬元、人民幣1,261.3百萬元及人民幣1,821.7百萬元。同期，公司權益持有人應佔純利分別為人民幣55.2百萬元、人民幣141.0百萬元和人民幣165.0百萬元。

### 優勢：

- 戰略重點在河南省住宅房地產市場，而集團在該市場具有領先地位
- 引入嘉德置地作為集團的戰略投資者，並與其他戰略業務夥伴建立穩固的合作關係
- 擁有充足的土地儲備以支持集團的未來發展

### 風險因素：

- 倚重河南省的住宅物業市場
- 若干物業根據售後返租及回購安排預售，並不完全符合中國法規

### 集資用途：

收購規劃總建籍面積約一百萬平方米的開封水系工程	54%
收購洛陽中亞全部股權及浩陽華陽廣場項目的發展資金	14%
擴充現有項目的發展資金	14%
收購規劃總建築面積約八十萬平方米的開封鄭開森林島項目	12%
支付收購建業聖安德魯斯60%股權的餘額及中牟聖安德魯斯項目的發展資金	5%
營運資金	1%

注：假設以發售價每股 HK\$3.275(發售價中位數)計算，所得款項淨額約為 15.18 億港元)

### 與上市同業比較：

市盈率 (倍)	08 預測市盈率
碧桂園 (2007)	12.36
中國海外發展 (688)	17.59
富力地產 (2777)	10.49
華潤置地 (1109)	21.28
世茂房地產控股有限公司 (813)	9.66
遠洋地產 (3377)	10.06
雅居樂集團 (3383)	10.28
SOHO 中國 (410)	8.75
合景泰富 (1813)	7.18
綠城中國 (3900)	7.75
中國地產 (1838)	4.04
中國奧園 (3883)	5.56
平均	10.41

資料來源：Bloomberg

陳昕 2509-8431

[wallace.chan@sywg.com.hk](mailto: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，報告的資料來自本公司真誠並認為可信的來源，惟本公司並不保證此等資料真確無誤。本報告並不構成本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本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(包括但不限於本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