

禹洲地產股份有限公司-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	林龍安先生 (75%)	千元人民幣	06年	07年	08年
上市類別	主板	營業額	92,570	1,083,729	1,759,803
股票代號	01628	毛利	42,105	255,166	749,567
發行股數	600,000,000 股	稅前盈利	16,717	560,401	723,149
國際發售	540,000,000 股	利潤	11,934	377,515	369,096
香港發售	60,000,000 股	時間表			
招股價	2.7 至 3.7 港元	開始認購日期	20/10/2009 上午 11:45		
上市後市值	64.8 億至 88.8 億港元	截止認購日期	23/10/2009 中午 12:00		
集資淨額	人民幣 13.25 至 18.39 億元	公佈發行價	24/10/2009		
預計 09 年盈利	計入投資物業公允值收益前:不少於人民幣 6.99 億元 計入投資物業公允值收益後: 不少於人民幣 10.724 億元	公佈申請結果	30/10/2009		
預計 09 年每股盈利	計入投資物業公允值收益前:不少於人民幣0.156元 計入投資物業公允值收益後: 不少於人民幣0.447元	掛牌日期	02/11/2009		
預計 09 年市盈率	計入投資物業公允值收益前:15.3 至 20.9 倍 計入投資物業公允值收益後:5.3 至 7.3	保薦人	摩根士丹利		
每股資產淨值	1.5 至 1.75 元				
每股面值	每股 0.10 港元				

業務簡要：

禹洲地產是福建領先的物業開發商之一，並且一直名列「中國房地產百強企業」。尤其是根據廈門市房地產產業協會，於往績記錄期間，就每年已訂約出售的建築面積而言，該公司是廈門三大房地產開發商之一。

禹洲地產專注於開發住宅、零售及商用物業。為了使其產品組合多樣化，該公司亦開發包括寫字樓、購物中心及酒店在內的商用物業，並保留或擬保留其中部分作為長期投資。同時，該公司也從事物業相關業務，例如住宅物業及商用物業的物業管理。

在廈門及上海，該公司在成功推出房地產項目方面具有良好的往績記錄。例如，根據廈門市房地產產業協會，就 2006 年、2007 年及 2008 年各年已訂約出售的建築面積及合約銷售額而言，該公司位居廈門三大及五大物業開發商之列。截至 2009 年 6 月 30 日止六個月，根據廈門市房地產產業協會，在廈門所有物業開發商中，該公司錄得最高紀錄的按契約訂約出售的建築面積及合約銷售額。該公司相信，該等往績記錄以及對於其「禹洲」品牌的認可令該公司處於有利地位，便於在廈門更廣大的市區範圍內鞏固其的領導地位，且有助該公司擴張至福建省的其他城市以及中國的其他地區。

優勢：

- 以福建省為基地，重心在廈門的領先物業開發商之一
- 多樣化的物業組合

風險因素：

- 曾於 2006 年、2007 年及 2008 年面臨經營活動所引致的淨現金流出
- 收入主要來自物業銷售，故該公司的經營業績在不同時期或有重大變化
- 業務倚賴充足的土地供應
- 未必擁有足夠資源提供土地收購或物業開發或支付該公司的融資責任所需資金

集資用途：

為禹洲國際大酒店、禹洲港誼廣場、禹洲鼓山一號及東方威尼斯項目有關的土地、建設及其他成本提供資金	28%
為新項目（包括土地收購成本）提供資金	70%
營運資金	2%

注：假設發售價按招股範圍的中位數3.2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17.96億港元

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)	26.45倍
世茂房地產 (00813)(市值：472.9億)	15.45倍
富力地產 (02777)(市值：430.5億)	14.37倍
方興地產 (00817)(市值：207億)	15.68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