



龍湖地產有限公司-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	蔡奎先生 (46.9%)	千元人民幣	06年	07年	08年
上市類別	主板	營業額	2,100,666	3,498,040	4,475,199
股票代號	00960	毛利	720,529	1,190,801	1,154,007
發行股數	1,000,000,000 股	稅前盈利	977,045	1,625,281	680,679
國際發售	900,000,000 股	利潤	639,468	901,200	399,481
香港發售	100,000,000 股	時間表			
招股價	6.06 至 7.10 港元	開始認購日期	06/11/2009 上午 9:00		
上市後市值	303 億至 355 億港元	截止認購日期	11/11/2009 中午 12:00		
集資淨額	人民幣 50.48 至 59.28 億元	公佈發行價	12/11/2009		
預計 09 年盈利	不少於人民幣 20.14 億元	公佈申請結果	18/11/2009		
	不少於人民幣 14.46 億元 (經扣除 公平值收益)	掛牌日期	19/11/2009		
預計 09 年每股盈利	人民幣 0.40 元	保薦人	花旗、摩根士丹利、瑞銀		
預計 09 年市盈率	13.25 至 15.53 倍				
每股資產淨值	2.19 至 2.38 港元				
每股面值	每股 0.10 港元				

業務簡要：

龍湖地產從事物業開發、物業投資及物業管理業務。根據中國指數研究院的資料，按二零零六年、二零零七年及二零零八年住宅物業的合同銷售額及已售建築面積計算，該公司是重慶這個中國面積最大、人口最多的直轄市的市場領導者。

憑藉龍湖的優質品牌及管理能力，該公司的業務於二零零五年擴展至成都，於二零零七年下半年擴展至西安(成都及西安是中國西部地區人口最多及最富庶的兩個城市)，於二零零五年年底擴展至北京並於二零零七年下半年擴展至上海。在成都及北京。

據中國指數研究院的資料顯示，在成都，龍湖於二零零七年及二零零八年在住宅物業的年度合同銷售額方面名列第三位；在北京，於二零零八年在住宅物業的年度合同銷售額方面名列第二位。於二零零九年，該公司進入無錫、瀋陽及常州市場，並計劃繼續擴展至中國其他發展迅速的目標地區，包括環渤海地區及長江三角洲地區。

截至二零零九年八月三十一日，龍湖擁有 35 個正在發展或持作未來發展的項目(包括已取得土地使用權的土地及尚未取得土地使用權但已取得國有土地使用權出讓合同或國有土地使用權招標出讓確認函的土地)，其中十個項目位於重慶，六個位於成都，七個位於北京，五個位於西安，兩個位於上海，一個位於無錫、兩個位於瀋陽及兩個位於常州。

優勢：

- 龍湖是重慶、成都及北京的市場領導者，並已成功擴展至中國其他主要城市
- 分權式決策組織架構由一個健全的信息技術系統支持，讓公司得以迅速拓展至其他城市

風險因素：

- 業務需要投入大量資本，公司於二零零六年及二零零八年財政年度的經營現依賴外部承包商建設其物業發展項目
- 已與中國地方政府簽訂兩份意向書及一項框架協議，而根據該等意向書及框架協議擬進行的土地發展項目未必會進行

集資用途：

用作撥付現有項目的未清償土地成本	47%
用作收購按市況識別及考慮的新項目以及向該公司於成都世紀峰景項目的合營企業夥伴	48%
營運資金	5%

注：假設發售價按招股範圍的中位數6.58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62.27億港元

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

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