



佳兆業集團控股有限公司-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	Good Health Investments (69.1%)	千元 人民幣	06年	07年	08年
上市類別	主板	營業額	2,398,660	2,239,360	3,110,446
股票代號	01638	毛利	572,176	973,859	867,092
發行股數	1,000,000,000 股	稅前盈利	624,037	742,140	652,713
國際發售	900,000,000 股	利潤	493,342	483,370	500,913
香港發售	100,000,000 股	時間表			
招股價	3.45 至 4.45 港元	開始認購日期	26/11/2009 上午 9:00		
上市後市值	172.5 億至 222.5 億港元	截止認購日期	01/12/2009 中午 12:00		
集資淨額	28.84 至 37.38 億人民幣	公佈發行價	03/12/2009		
預計 09 年盈利	投資物業及金融衍生工具公平值變動前: 人民幣 391.1 百萬元 投資物業及金融衍生工具公平值變動後: 人民幣 538.8 百萬元	公佈申請結果	08/12/2009		
預計 09 年每股盈利	公平值變動前: 人民幣 0.098 元 公平值變動後: 人民幣 0.135 元	掛牌日期	09/12/2009		
預計 09 年市盈率	30.9 至 40 倍	保薦人	瑞信		
每股資產淨值	1.45 至 1.65 港元				
每股面值	每股 0.10 港元				

業務簡要：

佳兆業是珠江三角洲地區領先的物業發展商之一，珠江三角洲地區是中國經濟發展最迅速的地區之一。「佳兆業」為珠江三角洲地區的知名品牌。於二零零六年、二零零七年及二零零八年各年，該公司獲中國房地產 Top 10 研究組評選為華南地區的「十大最具價值房地產品牌」(Top 10 Valuable Real Estate Brands)之一。該公司的總部設於鄰近香港的經濟特區深圳，其主要從事大型住宅物業及綜合商用物業的發展。

佳兆業的業務發展主要集中於以下各項：

住宅物業。該公司的大型住宅物業一般位於中國選定城市內備有公共交通配套及其他城市設施的市郊地區。該等物業包括公寓式樓宇、服務式住宅及獨立式洋房，並通常設有商用配套設施、餐飲及社區設施。該公司的住宅物業的主要目標客戶為中等至中等收入家庭。該公司相信採用多階段發展能讓該公司更有效率地管理資本資源，並令平均售價上升(一般能於隨後的發展階段中達到)，從而增加回報率。

商用物業。該公司的綜合商用物業一般位於中國選定城市的商業中心區。自二零零五年起，該公司已增加商用物業於發展項目中的比率。該公司完成的商業項目廣州金貿乃位於廣州商業中心區內的黃金地段，包括一座高級辦公室大樓及零售物業。該公司另外三個商業項目預期為辦公室大樓及零售物業的綜合項目。

優勢：

- 於珠江三角洲地區已建立穩固市場地位及品牌名聲，並正在擴展至中國其他具發展潛力的房地產市場
- 較低成本收購大量土地及擁有充足土地儲備應付未來五年擬發展項目所需
- 公司擁有一支強大的專業管理及顧問團隊及國際知名的機構投資者

風險因素：

- 著重依賴中國房地產市場的表現，尤其是珠江三角洲地區
- 未必能持續獲得適合發展的土地儲備
- 於往績期間經營活動現金流為負，並維持大量債項
- 公司的收益僅依賴於中國市場

集資用途：

用作為現時及日後在中國多個地區(包括珠江三角洲地區、長江三角洲地區、成渝地區、華中地區及環渤海灣經濟圈)的項目發展	73.3%
用作償還部分貸款	16.7%
一般企業用途	10%

注：假設發售價按招股範圍的中位數3.95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37.19億港元

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