

中駿置業控股有限公司-新股發行

招股詳情

行業	中國地產	財務狀況 (截至12月31日止財政年度)			
主要股東	黃朝陽 (57.5%)	千元人民幣	06年	07年	08年
上市類別	主板	營業額	327,396	371,694	331,179
股票代號	01966	毛利	66,152	128,967	127,844
發行股數	600,000,000 股	稅前盈利	65,205	230,658	241,465
國際配售	540,000,000 股	利潤	51,787	160,077	165,859
香港發售	60,000,000 股	時間表			
招股價	2.60 至 3.30 港元	開始認購日期	25/01/2010 上午 9:00		
上市後市值	74.18 至 94.16 億港元	截止認購日期	28/01/2010 中午 12:00		
集資淨額	人民幣 13 至 16.6 億元	公佈發行價	30/01/2010		
預計 09 年純利	投資物業重估前：不少於人民幣 86,000,000 元 投資物業重估後：不少於人民幣 365,000,000 元	公佈申請結果	04/02/2010		
預計 09 年每股純利	投資物業重估前：不少於人民幣 0.030 元 投資物業重估後：不少於人民幣 0.128 元	掛牌日期	05/02/2010		
預計 09 年市盈率	17.9 至 22.7 倍	保薦人	德意志銀行		
每股資產淨值	1.08 至 1.22 港元				
每股面值	每股 0.10 港元				

業務簡要：

中駿置業專注於高端住宅物業開發，且根據中國房地產 TOP 10 研究組的資料，該公司是福建省領先的房地產開發商之一。該公司的總部位於廈門，專注於在海峽西岸經濟區福建省較為繁華的地區(包括廈門、泉州及漳州大都市區以及福州)發展高端住宅物業發展項目。此四個地區合共佔二零零八年福建省國內生產總值約 69.8%。此外，該公司亦正拓展至環渤海經濟圈及珠江三角洲經濟區的選定地區。

截至二零零九年十一月三十日，該公司擁有總建築面積及規劃建築面積合共為 6,876,063 平方米的土地儲備，包括(i)總建築面積約 220,298 平方米的特作出售或投資已落成項目、規劃總建築面積約 1,248,419 平方米的發展中項目及規劃總建築面積約 3,749,920 平方米的特作未來發展項目，而有關項目已全部取得相關的土地使用權證書，(ii)規劃總建築面積約 209,543 平方米的項目，而該公司已就有關項目訂立土地使用權出讓合同或已成功投得土地但尚未取得土地使用權證，及(iii)規劃總建築面積約 1,447,883 平方米的項目，而該公司已與當地政府訂立總協議但尚未完成公開投標程序及／或訂立相關土地出讓合同。其中約 5,786,154 平方米(約佔該公司總建築面積及規劃建築面積及該公司應佔的總建築面積及規劃建築面積分別約 84.1%及 85.4%)的建築面積及規劃建築面積位於福建省廈門、泉州、漳州大都市區及福州，而該公司餘下的土地儲備則位於環渤海經濟圈的北京市及山西省及珠江三角洲經濟區的廣東省。

優勢：

- 福建省的領先物業開發商
- 在相對較早階段獲得充足的位於具長期增值潛力地點的土地儲備

風險因素：

- 未必可取得該公司現時擁有多項權益的若干幅土地的土地使用權證
- 未必能夠為該公司的物業發展取得足夠資金
- 於往績記錄期錄得流動負債淨額，且該公司的集資能力可能因其流動負債淨額狀況而受到不利影響

集資用途：

用於支付未付地價及在中國收購新土地以作發展	50%
將用於發展該公司的現有物業項目	40%
一般營運資金	10%

注：假設發售價中位數2.95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16.79億港元

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