

太古地產有限公司 - 新股發行

招股詳情

行業	地產	財務狀況 (截至 12 月 31 日止財政年度)			
		港幣百萬元	07年	08年	09年
主要股東	太古公司 (83.93%)	營業額	5,819	7,057	8,192
上市類別	主板	毛利	23,468	5,218	19,573
股票代號	00962	稅前盈利	23,065	4,257	18,661
發行股數	910,000,000 股	利潤	19,235	4,455	15,484
國際配售	864,500,000 股	時間表			
香港發售	45,500,000 股	開始認購日期	03/05/2010 上午 9:00		
招股價	20.75 至 22.9 港元	截止認購日期	06/05/2010 中午 12:00		
上市後市值	1369.5 至 1511.4 億港元	公佈發行價	07/05/2010		
集資淨額	183 至 203 億港元	公佈申請結果	13/05/2010		
預計 10 年純利	不少於港幣 42.26 億元	掛牌日期	14/05/2010		
預計 10 每股純利	不少於每股港幣 0.64 元	保薦人	匯豐、高盛、摩根士丹利		
10 年市盈率	19.2 - 21.2 倍				
每股資產淨值	19.47 至 20.03 港元				
每股面值	每股股份港幣 1.00 元				

業務簡要：

太古地產為香港及中國主要房地產發展商之一，從事發展、持有及管理綜合物業項目，專注於發展商業項目。在透過活化市區環境，創造長遠價值方面往績卓越。太古地產的業務主要集中於三個範疇：(i) 物業投資，即從事開發、租賃及管理商業、零售及若干住宅項目，作長期投資；(ii) 物業買賣，即發展及興建可供出售的物業，大部分以住宅項目為主；及(iii) 投資及營運酒店項目。

該公司在發展及管理活化物業項目上已累積超過 35 年經驗。在香港，該公司旗下的發展項目包括太古廣場、太古坊、太古城中心及又一城。

- 香港，1970 年代

該公司將舂魚涌太古船塢的舊址，發展住宅項目太古城，逾 12,000 個住宅單位，並開始陸續發展大型購物中心太古城中心，其中包括寫字樓。

- 香港，1980 年代

該公司將灣仔前域多利兵房之一塊土地，發展一項大型優質綜合項目太古廣場，重新界定香港商務中心區的定位。

- 香港，1990 年代

有見九龍塘區對優質零售購物中心有潛在需求，該公司將一個低密度住宅區發展為又一城。該公司於舂魚涌發展太古坊，為首個在商業中心區以外之大型商業項目。整個項目由九幢辦公樓相連組成，連接主要交通網絡，提供近 500 萬平方呎寫字樓樓面。

優勢：

- 太古地產具開發新項目及獲取黃金地段土地的能力
- 具強勢品牌及作為首選業主的聲譽
- 致力奉行高水平的企業管治及擁有富經驗與能幹的管理及營運團

風險因素：

- 依賴香港及中國房地產市場的表現
- 依賴來自投資物業組合的租金收入
- 未必經常可按合理成本取得適當的土地儲備
- 物業的估值可能會與物業的實際可變現價值不同，而且可發生變化

集資用途：

為該公司在香港、英國及中國的現有物業項目投資提供資金	11.0%
以短期存款及／或貨幣市場工具方式持有，並可於香港找到適合投資機會時立即提取	19.0%
用作償還該公司根據循環貸款融資向太古財務的借款	29.0%
將用於償還該公司向太古財務的借款	41.0%

注：假設發售價中位數21.83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192.54億港元

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。

本報告。只供私人翻閱(連帶相關的資料)由申銀萬國研究(香港)申銀萬國研究。有限公司撰寫(香港)
對投資者買進公司本報告並不構成。並不保證此等資料真確無誤公司惟，真誠並認為可信的來源公司報告的資料來自，有限公司為申銀萬國集團成員
在報告發表時的判斷公司報告中全部的意見和預測均反映。或賣出股票的確實意見，日後如有改變，申銀萬國集團各成員公司。恕不另行通告(和申銀萬國證券公司包括但不限於(香港)有限公司)
並必須小心留意此聲明內容，應連同此聲明一併考慮，讀者在閱讀本報告時，故此。行政人員和僱員可能有在本報告中提及的證券的權益、及其董事。

版權所有

聯繫公司：中國上海市南京東路，申銀萬國研究所99號3樓