



新股速遞：弘陽地產集團有限公司(1996.HK)

29/06/2018

股份簡介

主要日期：

公開發售截止日期：2018年7月5日 中午12時正
 公告申請結果：2018年7月11日
 上市日期：2018年7月12日

聯席保薦人：

建銀國際金融有限公司
 華泰金融控股(香港)有限公司
 農銀國際融資有限公司

統計數字摘要：

全球發售的發售股份數目：800,000,000股
 香港發售股份數目佔比：10%
 發售價：2.18港元 至 3.18港元
 估計集資金額：17.44億 至 25.44億港元
 每手入場費：3,212.05港元

集團概要

- 集團是一家中國江蘇省的綜合性房地產開發商，專注於住宅物業開發以及商業及綜合用途物業的開發、運營及管理。根據克而瑞中國房地產企業銷售排行榜，於2017年，以銷售套數計，集團在南京市位居第三。
- 集團業務運營包括三個主要業務分部：(I)房地產開發與銷售；(II)商業物業投資與經營；及(III)酒店業務。集團自集團開發的住宅物業及配套零售空間銷售、商業物業投資與經營的租金收入以及酒店業務的服務費收入獲得收入。集團將集團的項目規劃和設計工作外包給合資格承包商，並將集團項目的建築工作外包予外部建築公司。

行業概要

- 安徽省地處長江及淮河中下游，為連接江蘇及浙江省的腹地。自2011年至2017年，安徽省房地產市場經歷快速增長階段。房地產投資總額以13.6%年複合增長率增至2017年的5,613億元人民幣。同一期間，已售住宅物業總建築面積增至約7,950萬平方米，年複合增長率為12.2%，其中平均售價於2017年增至6,137元人民幣/平方米，年複合增長率為5.8%。

風險

- 近年來南京及長江三角洲其他地區城市迅速發展，導致理想地段的未開發土地供應短缺以及土地獲取成本增加，而土地獲取成本正是集團銷售成本的最大組成部分之一。因供應短缺造成的土地成本增加或集團無法取得土地可能對集團的業務、財務狀況、經營業績及前景產生重大不利影響。

估值

- 根據招股文件，假設全球發售已於2017年12月31日完成，按緊隨股份發售完成後預期發行8億股股份計，折合未經審計備考經調整每股有形資產淨值區間為3.64港元至3.89港元(按1.0港元兌0.8261元人民幣的匯率換算)。

推薦度：●●●(五●為最高)

經致富證券現金認購

正常截止時段：2018年7月4日 下午5時正
 延長截止時段：2018年7月5日 上午10時正
 全額付款客戶手續費：(網上申請) \$0
 (非網上申請) \$50
 (註：於延長截止時段申請之手續費一律為\$50)

主要財務數據：

千元人民幣 (截至12月31日止年度)

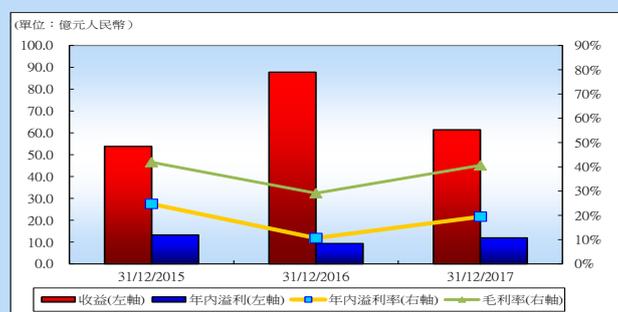
	2016年	2017年	變動(%)
收入	8,775,465	6,139,672	-30.04%
銷售成本	(6,219,879)	(3,648,023)	-41.35%
毛利	2,555,586	2,491,649	-2.50%
其他收入及收益	94,597	282,946	199.11%
銷售及分銷開支	(222,844)	(240,256)	7.8%
行政及其他開支	(269,319)	(322,682)	19.81%
投資物業公平值變動	(109,822)	(287,414)	161.71%
融資成本	(354,428)	(441,537)	24.58%
應佔聯營公司及合資企業盈利	(31,916)	418,078	--
稅前利潤	1,661,854	1,900,784	14.38%
所得稅開支	(730,774)	(705,301)	-3.49%
年內利潤	931,080	1,195,483	28.40%

所得款項用途：

假定發售價為2.68港元(發售價範圍的中位數)，經扣除集團就股份發售應付之估計開支後，所得款項淨額估計約為20.23億港元。

集資所得款項用途	佔所得款的百分比
用作開發物業項目。	60%
用於償還若干現有計息銀行及其他借款。	30%
用作一般營運資金。	10%

弘陽地產(1996.HK) 15至17年財務數據





免責聲明

本報告由致富集團(“致富”)之附屬公司致富證券有限公司及致富期貨商品有限公司聯合提供，所載之內容或意見乃根據本公司認為可靠之資料來源來編製，惟本公司並不就此等內容之準確性、完整性及正確性作出明示或默示之保證。本報告內之所有意見均可在不作另行通知之下作出更改。本報告的作用純粹為提供資訊，並不應視為對本報告內提及的任何產品買賣或交易之專業推介、建議、邀請或要約。致富及其附屬公司、僱員及其家屬及有關人士可於任何時間持有、買賣或以市場認可之方式，包括以代理人或當事人對本報告內提及的任何產品進行投資或買賣。投資附帶風險，投資者需注意投資項目之價值可升亦可跌，而過往之表現亦不一定反映未來之表現。投資者進行投資前請尋求獨立之投資意見。致富在法律上均不負責任何人因使用本報告內資料而蒙受的任何直接或間接損失。致富擁有此報告內容之版權，在未獲致富許可前，不得翻印、分發或發行本報告以作任何用途。撰寫研究報告內的分析員(“此等人士”)均為根據證券及期貨條例註冊的持牌人士，此等人士保證，文中觀點均為其對有關報告提及的證券及發行者的真正看法。截至本報告發表當日，此等人士均未於本報告中所推介的股份存有權益。