

新股資料概要：港龍中國地產集團有限公司

招股詳情：

行業	房地產開發商	財務狀況	(截至 12 月 31 日止年度)		
主要股東	控股股東呂永懷先生等一致 行動人(75.0%**)	人民幣千元	2017 年	2018 年	2019 年
上市類別	主板	收益	433,931	1,659,593	1,978,034
股票代號	6968	毛利	95,003	510,655	844,527
發售股數*	400,000,000 股#	年內利潤	32,831	331,958	470,064
國際配售*	360,000,000 股##	年內溢利增長率(%)	---	911.11	41.60
香港發售*	40,000,000 股###	淨利潤率(%)	7.6	20.0	23.8
發售後股份總數**	1,600,000,000 股	股本回報率(%)	10.6	64.9	39.9
招股價	3.60 – 4.10 港元	資本負債比率(%)	98.8	122.1	172.6
上市後市值**	5,760 – 6,560 百萬港元	流動比率(倍)	1.0	1.1	1.1
集資淨額**	1,336.2 – 1,528.2 百萬港元	時間表			
2019 年盈利	470,064 千人民幣	公開認購日期	29/06/2020 上午 09:00^		
2019 年每股盈利	0.3211 港元####	公開截止認購日期	03/07/2020 中午 12:00^		
2019 年市盈率	11.21 – 12.77 倍	定價日	03/07/2020		
每股有形資產淨值**	1.69 - 1.81 港元	公佈申請結果	14/07/2020		
每股面值	每股股份 0.01 港元	掛牌日期	15/07/2020		
		保薦人	華高和昇財務顧問有限公司		

* 如果超額配售權獲悉數行使，將按發售價配發及發行最多 60,000,000 股額外股份，佔全球發售項下初步提呈發售的發售股份數目的 15%

** 假設超額配股權未獲行使，且不計及根據購股權計劃可能授出的任何購股權獲行使後可能發行的任何股份

視乎超額配股權行使與否而定

可予調整及視乎超額配股權而定

可予調整

按人民幣 1.0000 元兌 1.0930 港元的匯率換算

^ 本公司孖展認購截止日期可能早於公開認購截止日期

業務簡要：

港龍中國地產集團有限公司是一家位於長江三角洲地區的知名房地產開發商，專注開發及銷售主要作住宅用途並附帶相關配套設施的物業，包括商業單元、停車場及配套區域。總部位於上海，集團已成為活躍在長江三角洲地區（中國經濟最繁榮、最具活力的地區之一）的房地產開發商，並在該地區實現戰略性地區覆蓋，根據行業報告，該地區的經濟預期持續健康成長。

集團於 2007 年在常州成立，自此集團的業務已擴展至長江三角洲地區週邊城市，包括江蘇省常熟、鹽城及南通以及浙江省杭州、嘉興、湖州及紹興等城市。憑藉集團在房地產開發領域的品牌、經驗及執行能力，集團於 2018 年進軍一線城市上海以及河南省和貴州省內多座主要城市。根據行業報告，按 2019 年已售的合約建築面積計，集團於中國住宅物業市場的物業開發商中排行第 83 名。

秉承「用心創新、以誠築城」的核心價值觀，集團認為持之以恆的創新、各產品系列的優良質素及信譽已為集團在市場贏得良好的口碑。集團於 2015 年至 2018 年期間獲得「守合同重信用企業」稱號、於 2018 年獲「常州市 2018 年第一次建築市場綜合大檢查綜合先進獎」、於 2019 年獲「2018 年度常州明星企業」稱號及於 2020 年獲「2019 年度常州五星級明星企業」稱號。於往績記錄期間，集團的收益來自四個城市的九個開發項目的物業開發及銷售。截至 2019 年 12 月 31 日止三個年度，集團的物業開發及銷售收益分別為人民幣 433.9 百萬元、人民幣 1,659.6 百萬元及人民幣 1,978.0 百萬元，複合年增長率為 113.5%；集團的淨利潤分別為人民幣 32.8 百萬元、人民幣 332.0 百萬元及人民幣 470.1 百萬元，複合年增長率為 278.6%。

集團擬繼續採取多元化土地收購策略，豐富及充分利用土地儲備，支持業務增長。於往績記錄期間及直至估值日期，集團於 22 個城市擁有 64 個開發項目的多元化項目組合（由附屬公司、合營企業及聯營公司開發）。截至估值日期，集團 21 個城市的 53 個開發項目（由附屬公司、合營企業及聯營公司開發）的總土地儲備為 5,444,423 平方米，包括(i) 可銷售及可出租建築面積為 260,806 平方米的已竣工物業；(ii) 總建築面積為 4,751,721 平方米的開發中物業；及(iii) 總建築面積為 431,896 平方米的特作未來開發物業。集團認為，多元化的土地收購策略將令集團強化深耕長江三角洲地區及戰略性拓展至該區域以外的其他新市場的業務策略，增加戰略要地的土地儲備。

集團的業務營運專注於在中國開發及銷售物業，該等物業一般位於長江三角洲地區的二線及三線城市，連接高鐵站。集團旨在(i) 專注於長江三角洲地區，並策略性地擴展至該地區以外的其他新市場，如安徽省、山東省及四川省以及重慶市；及(ii) 繼續採取多元化土地收購策略，以豐富集團的土地儲備。為促進集團的業務擴展、分散業務風險及保持靈活性，除透過集團的全資附屬公司開發集團的物業項目外，自 2015 年起，集團一直透過聯合開發項目與擁有開發項目資源及／或當地專業知識的第三方業務夥伴（包括集團的非全資附屬公司、合營企業及聯營公司）合作。

集團與項目公司的第三方業務夥伴的參與程度及合作程度乃按個別情況釐定。該等業務夥伴包括不同規模的物業發展商，包括(i) 大型及知名的物業發展商以及小型及本地的物業發展商；(ii) 於證券交易所上市及非上市的物業發展商；(iii) 地域覆蓋不同的物業發展商，包括於中國各地營運的物業發展商以及專注於主要城市及省級地區營運的物業發展商。在各項目公司中，集團與第三方業務夥伴的合作安排通常訂明集團在項目公司日常管理中的角色、項目公司的主要責任方、集團提供管理及諮詢服務的範圍以及集團的損益分攤安排。

董事相信，該等合作安排一般對集團及第三方業務夥伴互惠互利，尤其是：

- 透過與第三方業務夥伴的合作，集團能夠利用第三方業務夥伴的地方網絡、市場情報及對地方政府政策及法規的知識，因該等第三方業務夥伴有相對較早進行的項目、更成熟的地方據點、更多城市或省份內的現有項目及更好的地方關係、知識及經驗；例如，當集團於 2017 年首次將江蘇省以外地區擴展至浙江省湖州市時，集團已利用集團的業務夥伴，如融創中國控股有限公司及黑牡丹（集團）股份有限公司，該等公司當時在當地的業務更為成熟。

優勢：

- 集團是扎根於中國長江三角洲地區的知名住宅物業開發商；
- 集團在集團房地產開發項目所在城市的名聲響亮、品牌強大；
- 集團的組織架構行之有效，為集團的房地產開發項目提供完備高效的流程；
- 集團的獲地策略多元化。

風險因素：

- 集團可能沒有足夠的資金為未來的土地收購及房地產開發提供資金，且有關資金資源可能無法按商業上合理的條款獲取或根本無法獲取；
- 集團的業務及前景在很大程度上依賴中國的經濟狀況，並可能受中國房地產市場（尤其是常州、長江三角洲地區多個主要城市及集團經營及擬經營的其他城市）表現的不利影響；
- 集團可能無法按商業上可接受的價格在適合集團開發的理想位置收購土地儲備，可能會影響集團的業務、財務狀況、經營業績及前景；
- 集團於截至 2018 年及 2019 年 12 月 31 日止年度錄得負經營現金流，集團或未能就土地收購及未來物業發展按商業上合理條款取得足夠資金，或甚至完全不能取得資金。

集資用途：

用於為潛在開發項目的土地成本提供資金	60.0%
用於支付江南桃源、山水拾間、港龍•湖光瀾樾、泊翠瀾境、君望美庭及港龍首府等現有項目的建築成本	30.0%
用於一般運營資金用途	10.0%

披露

分析員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。

免責聲明

只供私人翻閱。本報告（連帶相關的資料）由申萬宏源研究（香港）有限公司撰寫。申萬宏源研究（香港）有限公司為申萬宏源集團成員，本報告不論是向專業投資者、機構投資者或是個人投資者發佈，報告的資料來自申萬宏源研究（香港）有限公司相信可靠的來源取得，惟申萬宏源研究（香港）有限公司並不保證此等資料的準確性、正確性及或完整性。本報告部份的內容原由上海申萬宏源研究所撰寫並於國內發表，申萬宏源研究（香港）有限公司對認為適用的內容進行審閱並翻譯，然後採用。本報告內的資料、意見及預測只反映分析員的個人意見及見解，報告內所載的觀點並不代表申萬宏源集團的立場。本報告並不構成申萬宏源研究（香港）有限公司對投資者買進或賣出股票的確意見。報告中全部的意見和預測均反映分析員在報告發表時的判斷，日後如有改變，恕不另行通告。申萬宏源集團各成員公司（包括但不限於申萬宏源研究（香港）有限公司和申萬宏源證券（香港）有限公司）及其董事、行政人員、代理人及僱員可能有在本報告中提及的證券的權益和不就其準確性或完整性作出任何陳述及不對使用本報告之資料而引致的損失負上任何責任。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。倘若本報告於新加坡分派，只適用分派予新加坡證券及期貨法第 4A 條所界定的認可投資者和機構投資者，本報告及其內容只供相關認可投資者或機構投資者翻閱。任何人於新加坡收取本報告，並對本報告有任何疑問，可致電 65-6323-5207 聯繫 Shenwan Hongyuan Singapore Private Limited 申萬宏源新加坡私人有限公司。

版權所有

聯繫公司：申萬宏源研究（香港）有限公司，香港軒尼詩道 28 號 19 樓

其關連一方：申萬宏源研究所，中國上海市南京東路 99 號 3 樓