

新股資料概要：綠城管理控股有限公司

招股詳情：

行業	房地產代建公司	財務狀況	(截至 12 月 31 日止年度)		
主要股東	綠城中國(75.00%**)	人民幣千元	2017 年	2018 年	2019 年
上市類別	主板	收益	1,015,880	1,481,187	1,993,892
股票代號	9979	毛利	576,522	743,783	881,571
發售股數*	477,560,000 股#	年內利潤	255,751	363,092	388,922
國際配售*	429,804,000 股##	年內溢利增長率(%)	---	41.97	7.11
香港發售*	47,756,000 股###	毛利率(%)	56.8	50.2	44.2
發售後股份總數**	1,910,220,000 股	股東權益回報率(%)	61.4	50.3	26.7
招股價	2.20 - 3.00 港元	槓桿比率(%)	1.9	1.1	---
上市後市值**	4,202 - 5,731 百萬港元	流動比率(倍)	0.73	0.87	1.23
集資淨額**	959.8 - 1,330.4 百萬港元	時間表			
2019 年盈利	388,922 千人民幣	公開認購日期	29/06/2020 上午 09:00^		
2019 年每股盈利	0.2225 港元####	公開截止認購日期	03/07/2020 中午 12:00^		
2019 年市盈率	9.89 - 13.48 倍	定價日	03/07/2020		
每股有形資產淨值**	0.98 - 1.18 港元	公佈申請結果	09/07/2020		
每股面值	每股 0.01 港元	掛牌日期	10/07/2020		
		保薦人	瑞士信貸(香港)有限公司 德意志證券亞洲有限公司		

* 如果超額配售權獲悉數行使，將按發售價配發及發行最多 47,756,000 股額外股份，占全球發售項下初步提呈發售的發售股份數目的 10%

** 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

包括 47,756,000 股優先發售下的預留股份，可予調整及視乎超額配股權而定

可予調整

按 1 港元兌人民幣 0.91496 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：

綠城管理控股有限公司於 2010 年成立，根據中國指數研究院，按 2017 年至 2019 年累計已訂約總建築面積、2019 年新訂約總建築面積及 2019 年總收入計，集團是中國房地產市場最大的代建公司。尤其，於 2019 年，集團（自行及透過與業務夥伴合作經營）擁有 72 個新訂約項目，新訂約總建築面積約為 16.0 百萬平方米，佔中國代建市場的市場份額達 23.7%，根據中國指數研究院，規模為第二大市場對手的兩倍以上。集團於 2017 年至 2019 年連續獲中國房地產 Top10 研究組頒發「中國房地產代建運營引領企業」的殊榮。

作為一間領先代建公司，集團致力於幫助項目擁有人領導物業開發程序，並提供涵蓋整個物業管理生命周期的全方位代建服務。憑藉「綠城」品牌、集團於中國物業開發行業的豐富經驗、集團的創新代建 4.0 管理體系、集團專有的「綠星標準」及集團的優質承包商及供應商網絡，集團認為集團已結合了物業開發的最佳慣例，為項目擁有人提供「一站式」、優化的解決方案，並在質量、效率及高端定價方面為集團的代建項目創造價值。

自成立以來，集團經歷了中國房地產市場及中國代建市場快速發展以及對優質物業開發的強勁需求帶來的顯著業務增長。於 2019 年 12 月 31 日，集團（自行及透過與業務夥伴合作）於中國 26 個省、直轄市及自治區的 85 座城市及於柬埔寨一座城市擁有 260 個代建項目，管理總建築面積為 67.5 百萬平方米。根據中國指數研究院報告，預計自 2020 年至 2024 年，中國代建市場於新訂約總建築面積方面將以 23.5% 的複合年增長率繼續增長。集團相信集團已準備好從快速增長的代建行業獲利，並將持續擴大代建服務規模，以把握未來的強勁商機。

根據中國指數研究院，集團是中國首家輕資產業務模式的代建公司。作為代建公司，由於項目擁有人主要負責土地收購成本及物業建造成本，故集團一般無需為項目投入大量財務資源。集團認為，憑藉集團在代建方面的專業知識、經驗和聲譽，集團的輕資產業務模式能夠為項目擁有人帶來優勢，並使集團能將自身的成功複製到集團自行及透過與業務夥伴合作經營的新代建項目。

於往績記錄期間，集團的項目擁有人一般包括：(i)私營物業開發商；(ii)國有物業開發商；及(iii)政府單位。多數情況下，集團的項目擁有人已取得或正在申請土地使用權許可。近年來，有關項目擁有人對具備專業團隊、標準化管理體系、嚴格產品質量控制、合資格承包商及供應商以及高端定價策略的代建服務供應商需求與日俱增。通過「綠城」品牌、經驗豐富的僱員、成熟的管理及質量控制系統、合資格承包商及供應商網絡、集團訂製服務以切合各類項目擁有人需求的能力以及集團對行業領先標準的堅持，集團得以從其他代建公司中脫穎而出，並能掌握中國代建行業的增長機遇。

於往績記錄期間，集團的收入主要來自以下三大業務分部：

• 商業代建

商業代建業務是集團的最大分部，於往績記錄期間佔集團收入的絕大部分。集團於物業開發的整個過程中提供各類服務，包括前期管理、規劃設計、工程管理、成本控制、營銷、銷售服務、交付管理及售後服務。集團於該業務分部中承接的絕大部分項目為住宅物業開發。集團主要自行及透過與業務夥伴合作經營商業代建業務。

• 政府代建

集團於該業務分部中承接的絕大部分項目為公共住房物業開發，其次是公共基礎設施，包括學校、博物館及體育設施。集團的政府代建服務一般包括規劃設計、項目時程管理、工程管理、成本控制、竣工驗收及交付管理。集團主要自行經營及其次透過與業務夥伴合作經營集團的政府代建業務。

• 其他服務

集團的其他服務業務分部包括代建諮詢服務、設計諮詢服務及其他服務。

優勢：

- 為中國快速增長代建市場中的領先代建公司；
- 以集團專有的管理體系及標準、知名及強勁的品牌以及優質服務供應商網絡為項目擁有人提供獨特的價值定位；
- 集團的輕資產業務模式在降低風險的同時推動業務快速增長及盈利能力；
- 大量及多元化的備選項目推動集團的可持續增長。

風險因素：

- 集團商業代建業務的業務及前景倚賴中國的經濟狀況及中國房地產市場表現，並可能受其不利影響；
- 中國代建市場的競爭不斷加劇，可能會對集團的業務及財務狀況造成不利影響；
- 集團可能無法維持往績記錄期間的業務增長水平；
- COVID-19 或爆發其他流行病可能對中國及全球的全國及地區經濟以及集團的前景造成不利影響。

集資用途：

用於透過內生式增長及對代建價值鏈下游的經挑選業務進行戰略收購拓展集團的業務	20.0%
用於發展集團的商業資本代建	14.5%
用於向綠城中國償還於最後可行日期人民幣 540.0 百萬元的債務	51.5%
用於開發集團的生態圈	4.0%
用於營運資金、營銷及其他一般公司用途	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實意見。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