



新股速遞：中梁控股集團有限公司(2772.HK)

27/06/2019

推薦度：●● (五●為最高)

經致富證券現金認購

正常截止時段 : 2019年7月5日 下午5時正
 延長截止時段 : 2019年7月8日 上午10時正
 (註：於延長截止時段申請之手續費一律為\$50)
 全額付款客戶手續費 : (網上申請) \$0
 (非網上申請) \$50
 公布申請結果日期 : 2019年7月15日
 上市日期 : 2019年7月16日

基本資料

全球發售的發售股份數目 : 530,000,000 股
 香港發售股份佔比 : 10%
 發售價範圍 : 4.68 港元 至 6.68 港元
 估計集資金額 : 24.80 億港元 至 35.40 億港元
 發行後總股數 : 35.30 億股
 每手股數 : 500 股
 每手入場費 : 3,373.66 港元
 獨家保薦人 : 建銀國際金融有限公司
 主要股東(只列部分) : 集團創辦人及董事長楊劍先生(84.16%)

*: 緊隨新股發行後以及不計及超額配股權計劃的所持股份百分比

所得款項用途

根據發售價為5.94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29.18億港元。

集資所得款項用途	佔所得款百分比
現有物業項目或項目階段的建築成本。	60%
償還信託貸款。	30%
一般營運資金。	10%

回撥機制

公開發售認購倍數	公開認購	配售
1 倍至少於 15 倍	20%	80%
15 倍至少於 50 倍	30%	70%
50 倍至少於 100 倍	40%	60%
100 倍或以上	50%	50%

主要財務數據

千元人民幣(截至 12 月 31 日止年度)			
	2017 年	2018 年	變動(%)
收入	14,026,299	30,214,688	115.4%
毛利	2,859,975	6,910,841	141.6%
稅前溢利	1,267,885	4,438,476	250.1%
股東應佔溢利	502,667	1,931,336	284.2%

資料來源：公司招股書

綜合概述

- 集團為中國一家大型綜合房地產開發商，業務以長三角經濟區為重心。截至 2019 年 3 月 31 日，集團的物業項目位於中國長三角、中西部、環渤海、海峽西岸及珠三角五個核心經濟區，覆蓋 23 個省市的 124 個城市。同時，集團擁有由 353 個項目組成的產品組合；應佔土地儲備總量為約 3,890 萬平方米。
- 集團憑藉阿米巴生態系統，集團在境內附屬公司的數量由截至 2016 年 12 月 31 日的 223 家增至截至 2018 年 12 月 31 日的 839 家，期間集團的僱員人數亦由 2016 年 12 月 31 日的 2,100 人以上增至截至 2018 年 12 月 31 日的 12,500 人以上。
- 集團的業務營運包括四條業務線：1) 物業銷售；2) 管理諮詢服務；3) 物業管理服務；及 4) 物業租賃。於 2016 年至 2018 年間，集團確認的絕大部分收益均來自物業銷售。

風險因素

- 集團業務及前景倚賴中國房地產市場的表現，尤其長三角經濟區的表現。集團於 2018 年出售物業所得收益中，來自長三角經濟區的佔比為 94.9%。截至 2019 年 3 月 31 日止，集團應佔土地儲備總量中的約 45.4% 位於長三角經濟區。如長三角經濟區房地產市場出現不利變動，或會對集團業務、財務狀況等造成影響。



免責聲明

本報告由致富證券有限公司(“致富證券”)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。致富證券及其附屬公司、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。致富證券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。致富證券擁有此報告內容之版權，在未獲致富集團許可前，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提及的公司或與此等公司相同集團的成員公司之證券存有權益。