

中梁控股集團有限公司 (2772)

開始認購日期	2019年6月27日
截止認購日期	2019年7月8日上午
公開發售結果	2019年7月15日
上市日期	2019年7月16日
保薦人	建銀國際

集團概要:

公開發售價	\$5.20 – 6.68 港元
市值	\$18,356 – 23,580 百萬港元
行業	地產
全球發行股數	530,000,000 股
公開發售集資額	3.54 億
香港發售股份佔比	10%
每手入場費	3,373.66 港元

集團簡介:

集團是中國一家快速發展的大型綜合房地產開發商，根植於長三角經濟區，佈局全國。按綜合開發能力計，集團自 2014 年以來已連續六年獲中國房地產 Top 10 研究組評為中國房地產百強開發商。近年來收入錄得大幅增長，應佔土地儲備總量增加至 38.9 百萬平方米。截至 2019 年 3 月，集團已開發共計 353 個項目，其中包含由集團附屬公司開發的 257 個項目及由合營企業及聯營公司開發的 96 個項目。

行業現況

根據中國指數研究院報告，中國房地產市場高度細分，競爭激烈。中國年合約銷售額達到人民幣 100 億元以上的房地產公司數量從 2017 年的 144 家增長至 2018 年的 156 家。中國經濟正在進入「新常態」期，中國房地產市場的總投資仍然由 2013 年的約人民幣 86,010 億元增加至 2018 年的人民幣 120,260 億元，年複合增長率 6.9%。

經國農證券認購手續費

現金全數認購	一律\$0 手續費
孖展融資認購	\$100 手續費
融資借貸日數	7 日

行業風險

集團的業務及前景十分倚賴中國房地產市場（尤其長三角經濟區）的表現，並可能受所述市場表現的不利影響。集團可能無法按商業上可接受的價格在適合開發的有利位置收購土地儲備，或根本無法收購土地儲備。

主要財務數據：

(人民幣千元)	2016	2017	2018
收益	2,925,411	14,026,299	30,214,688
銷售成本	(2,308,844)	(11,166,324)	(23,303,847)
毛利	616,567	2,859,975	6,910,841
稅前溢利	(273,955)	1,267,885	4,438,476
年度溢利	(269,769)	498,574	2,526,287
淨資產負債	1,790.2%	339.5%	58.1%
股東回報率	-	21.2%	37.4%

集資用途	(百分比)
用於物業項目的建築成本	60.0%
用於償還信託貸款	30.0%
用於一般營運資金	10.0%

主要股東

股東名稱	持股百分比(%)
- 梁中	79.95%
- 梁益	2.53%

基石投資者

■
■