

## 港龍中國地產集團 (6968)

開始認購日期	2020年6月29日
截止認購日期	2020年7月3日上午
公開發售結果	2020年7月14日
上市日期	2020年7月15日
推薦人	華高和昇財務顧問

### 集團概要:

公開發售價	\$3.60 - 4.10 港元
市值	\$5,760-6,560 百萬港元
行業	內房地產
全球發行股數	400,000,000 股
公開發售集資額	1.64 億
香港發售股份佔比	10%
每手入場費	4,141.32 港元

### 集團簡介:

集團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。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。按 2019 年出售的合約建築面積計，集團在中國住宅物業市場的物業開發商中排名第 83 位。

### 行業現況

根據戴德梁行的資料，中國物業市場的重要增長引擎為城鎮化及城鎮人口的增長。過去十年，中國的城鎮化率每年提高約 1% 至 1.5%，2019 年達 60.6%。提高 1.0% 意味著從農村遷移到城市地區的人口增加約 14 百萬人。2013 年至 2019 年的複合年增長率為 3.5%，而平均售價亦從 2013 年的每平方米約人民幣 6,650 元升至 2018 年的每平方米約人民幣 10,54 元，複合年增長為 9.7%。

### 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	11 日

### 行業風險

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我們經營及擬經營的其他城市）表現的不利影響。

### 主要財務數據：

(人民幣千元)	2017	2018	2019
收益	433,931	1,659,593	1,978,034
銷售成本	(338,928)	(1,148,938)	(1,133,507)
行政開支	(29,868)	(90,072)	(250,454)
稅前溢利	72,683	480,951	763,888
期間利潤	32,831	331,958	470,064
資產回報率	0.9%	4.5%	2.9%
權益回報率	10.6%	64.9%	39.9%

集資用途	(百分比)
開發項目的土地成本提供資金	60.0%
現有項目的建設成本提供資金	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(%)
-華興	31.5%
-華聯	24.75%

### 基石投資者

■ Successful Lotus Limited
■ 中逸資本有限公司