



Zhongliang Holdings Group Company Limited

27 June 2019

Listing Data

Stock code	02772	Sector	Properties
Exchange	Hong Kong	Market	Main Board
Board lot	500	Company Website	www.zldcgroup.com

Company Profile

Zhongliang Holdings Group is a fast-growing large-scale comprehensive real estate developer in China, based in the Yangtze River Delta Economic Region with a national footprint. With approximately 19 years of experience in the real estate industry in China and led by its regional expansion strategy, the Group has developed from a regional residential real estate developer focusing on the Yangtze River Delta Economic Region to a comprehensive real estate developer with national footprint.

The Share Offer

Total amount raised	HKD18,356 million to HKD23,580 million
Offering Price	HKD5.20 to HKD6.68 share
Total number of share offering	530,000,000 shares
Number of placing shares	477,000,000 shares
Number of public offer shares	53,000,000 shares

Share Offer Statistics

IPO Market Capitalization	HKD2,756 million to HKD3,540 million
Adjusted Net Tangible Asset Value Per Share	HKD5.45 to HKD6.11
Forecast Weighted Average P/E multiple	n/a
Forecast Diluted P/E multiple	n/a

Expected Timetable

Application lists close	12 noon on 08 July 2019
Announcement of the level of the Offer Price, results of applications	15 July 2019
Despatch of share certificates	15 July 2019
Refund cheques	15 July 2019
Date of Listing	16 July 2019

Parties Involved in Share Offer

Sponsor & Lead Manager	Huatai Financial Holdings (Hong Kong) Limited CMB International Capital Limited Guotai Junan Securities (Hong Kong) Limited CCB International Capital Limited ABCI Securities Company Limited Nomura International (Hong Kong) Limited ICBC International Securities Limited
------------------------	--

Receiving Banker

Standard Chartered Bank (Hong Kong) Limited
Bank of China (Hong Kong) Limited



Zhongliang Holdings Group Company Limited

股份代號：2772

中梁控股集團有限公司（於開曼群島註冊成立之有限公司）

業務概況

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。憑藉集團於中國房地產行業約19年的經驗及在區域擴張策略引導下，其已由一家專注於長三角經濟區的區域性住宅房地產開發商發展為一家擁有全國佈局的綜合房地產開發商。截至2019年3月31日，集團的物業項目位於中國五個核心經濟區域（即長三角經濟區、中西部經濟區、環渤海經濟圈、海峽西岸經濟區及珠三角經濟區），覆蓋23個省市的124個城市。集團擁有由353個項目組成的產品組合，截至2019年3月31日，應佔土地儲備總量為約38.9百萬平方米，包括34.0百萬平方米由集團的附屬公司開發的物業項目，及4.9百萬平方米由集團的合營企業及聯營公司開發的物業項目（此等項目按集團於各項目的股權予以調整）。

競爭優勢

- 中國發展迅速的規模化綜合性房地產開發商，品牌卓越
- 高效的擴張策略及強大的土地獲取能力為優質的土地儲備提供保證
- 已建立標準化的房地產開發流程，可確保快速高品質開發

風險因素

- 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，可能受所述市場表現的不利影響
- 可能無法按商業上可接受的價格在適合集團開發的有利位置收購土地儲備，或無法收購土地儲備
- 未必擁有充足的融資以為房地產開發項目撥資，及有關資金資源可能無法按商業上合理的條款獲取，甚至根本無法獲取

所得款項用途

- 約 **60.0%** 用作現有物業項目或項目階段的建築成本
- 約 **30.0%** 用作償還絕大部分的若干現有信託貸款
- 約 **10.0%** 用於一般營運資金

財務摘要

(人民幣千元)	截至 12/31 日止年度		
	2016 年	2017 年	2018 年
收益	2,925,411	14,026,299	30,214,688
毛利	616,567	2,859,975	6,910,841
除稅前(虧損)/溢利	(273,955)	1,267,885	4,438,476
年內(虧損)/溢利	(269,769)	498,574	2,526,287
市盈率(倍)	\	32.3 – 41.5	6.4 – 8.2

認購資料

全球發售總股數	: 5.30 億股
國際配售股數	: 4.77 億股
香港發售股數	: 5,300 萬股
總股本	: 35.30 億股
價格範圍	: 5.20 ~ 6.68 港元
預計集資額	: 27.56~ 35.40 億港元
市值	: 183.56 ~ 235.80 億港元
每手買賣股數	: 500 股
每手入場費	: 3,373.66 港元
收款銀行	: 中國銀行、渣打銀行
核數及申報會計師	: 安永會計師事務所
法律顧問	: 盛信律師事務所
獨家保薦人	: 建銀國際
聯席牽頭經辦人	: 建銀國際、國泰君安、華泰金融、野村國際、農銀國際、招銀國際、工銀國際、克而瑞、銀河一 聯昌、中投證券、溫商證券
主要股東	: 董事楊劍: 84.16%
公司成立日期	: 源於 1993 年，成立於 2018 年
股息政策	: 擬定分派該財政年度可供分派利潤約 40%

時間表

申請時間	: 2019 年 06 月 27 日 至 2019 年 07 月 08 日正午
預期定價日	: 2019 年 07 月 09 日 (星期二)
發送股票及退款日	: 2019 年 07 月 15 日 (星期一)
開始買賣日期	: 2019 年 07 月 16 日 (星期二)

本報告所載資料由長雄資料研究有限公司(長雄)提供，僅供參考之用。有關資料乃根據或源自長雄相信為可靠的資料來源，惟對該些資料的準確性或可靠性長雄不作任何陳述或保證(明示或暗示)。而本報告所提供的資料或有關人士發表的意見並不構成及不應被視為買賣任何證券或投資的要約或該要約的招徠或懇求。長雄及其高級人員、僱員、代理人及聯屬公司可能於本網頁中提及的證券或投資擁有利益，但對於你因使用或依賴本網頁所提供的資料而(直接或間接)遭受的損失或後果概不負責。