



Central China Management Company Limited

18 May 2021

Listing Data

Stock code	09982	Sector	Construction
Exchange	Hong Kong	Market	Main Board
Board lot	2000	Company Website	www.centralchinamgt.com

Company Profile

Central China Management Company Limited is a project management company for property development projects in China. In 2020, its projects under management recorded an aggregate GFA sold of approximately 5.7 million sq.m., representing a market share of 29.2%, and the CAGR of total contract sales amount from 2017 to 2020 was 71.5%, both of which ranked No.1 among all of peers in China.

The Share Offer

Total amount raised	HKD7,909 million to HKD10,545 million
Offering Price	HKD2.40 to HKD3.20 per share
Total number of share offering	328,172,000 shares
Number of placing shares	295,354,000 shares
Number of public offer shares	32,818,000 shares

Share Offer Statistics

IPO Market Capitalization	HKD787.20 million to HKD1,049.60 million
Adjusted Net Tangible Asset Value Per Share	HKD3.14 to HKD3.66
Forecast Weighted Average P/E multiple	n/a
Forecast Diluted P/E multiple	n/a

Expected Timetable

Application lists close	12 noon on 24 May 2021
Announcement of the level of the Offer Price, results of applications	28 May 2021
Despatch of share certificates	28 May 2021
Refund cheques	28 May 2021
Date of Listing	31 May 2021

Parties Involved in Share Offer

Sponsor & Lead Manager	ABCI Securities Company Limited BNP Paribas Securities (Asia) Limited China Galaxy International Securities (Hong Kong) Co., Limited CCB International Capital Limited CMB International Capital Limited ICBC International Securities Limited Livermore Holdings Limited I Win Securities Limited
------------------------	---

Receiving Banker	Industrial and Commercial Bank of China (Asia) Limited
------------------	--



業務概括

中原建業是中國的房地產代建公司，項目擁有人委托公司於整個房地產開發過程中管理房地產開發項目，而公司藉此收取管理費作為收入。公司以河南省為戰略重點，截至 2020 年 12 月 31 日，我們 206 個在管項目中共有 193 個項目位於河南省，總建築面積為約 24.2 百萬平方米，覆蓋河南省大多數縣及縣級以上城市。2020 年，公司的在管項目的已售總建築面積約為 5.7 百萬平方米，市場份額為 29.2%，及 2017 年至 2020 年總合約銷售金額的複合年增長率為 71.5%，兩者均在中國所有同行中排名第一。公司於 2020 年的新增合約建築面積達 8.6 百萬平方米，在中國所有房地產代建公司中排名第二及市場份額為 10.6%。公司的在管項目數量及建築面積由 2018 年 1 月 1 日的 67 個及 11.5 百萬平方米增加至 2020 年 12 月 31 日的 206 個及 25.5 百萬平方米。

競爭優勢

- 輕資產業務模式
- 標準化產品及運營體系確保強大的執行能力
- 獲得廣泛認可的「建業」品牌

風險因素

- 中國及河南省房地產代建市場的競爭不斷加劇
- 項目擁有人未能履行彼等對我們的合約義務
- 第三方承包商及供應商履約能力

所得款項用途

- 約 40.0% 擴大業務規模
- 約 36.0% 策略性投資及潛在收購
- 約 14.0% 用作一般運營資金
- 約 10.0% 用作一般運營資金

財務摘要

(人民幣，千元)	截至 12/31 日止年度		
	2018 年	2019 年	2020 年
收益	676,399	1,028,995	1,152,082
除稅前溢利	544,388	858,224	912,337
年/期內溢利	403,877	641,097	681,486
市盈率(倍)	16.2 – 21.6	10.2 – 13.6	9.6 – 12.8

認購資料

全球發售總股數	: 3.28 億股
國際配售股數	: 2.95 億股
香港公開發售股數	: 3,281.8 萬股
總股本	: 32.95 億股
價格	: 2.40 – 3.20 港元
每手股數/入場費	: 2000 股 / 6464.49 港元
核數及申報會計師	: 畢馬威會計師事務所
聯席保薦人	: 工銀國際融資、建銀國際金融
聯席牽頭經辦人	: 法國巴黎證券 (亞洲)、建銀國際金融、工銀國際證券、農銀國際證券、中國銀河國際證券 (香港)、招銀國際融資、克而瑞證券
主要股東	: 胡葆森先生、李琳女士：62.73% 中原銀行：7.06%
公司成立日期	: 源於 2015 年，成立於 2020 年
股息政策	: 分派淨利潤大約 50%

長雄證券申請時間表

孖展申請時間	: 2021 年 05 月 18 日 至 04 月 21 日 10:00 AM
現金申請時間	: 2021 年 05 月 18 日 至 04 月 21 日 15:30 PM
預期定價日	: 2021 年 05 月 24 日 (星期一)
發送股票及退款日	: 2021 年 05 月 28 日 (星期五)
開始買賣日期	: 2021 年 05 月 31 日 (星期一)

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。