



新城發展控股 01030.HK

新股介紹 網上講座

即時講座 即時互動!

日期: 11月20日(二)

時間: 3:00 - 3:30 p.m.

[按此報名](#)

## 新城發展控股有限公司

Future Land Development Holdings Limited

股份編號: 1030 主板

公開發售價

HK\$ 1.45 - 1.79

地產

### 背景/業務

新城發展是長江三角洲領先的物業開發商，主要致力於開發優質住宅物業和多功能綜合樓項目。根據中國指數研究院編製的報告，按已簽約銷售額計算，新城發展於2009年和2010年在江蘇省排名第一，及於2011年排名第二；於2009年、2010年和2011年，按商品房的已簽約銷售額和已售建築面積計算，新城發展在常州市排名第一；及於2011年，按住宅物業的已簽約建築面積計算，新城發展入選上海物業開發商五強。

物業開發業務包括（其中包括）土地收購、產品開發和建設、物業銷售和預售以及物業管理。新城發展就產品開發及建設僱傭第三方承包商提供各種服務，包括但不限於建築和內部設計、施工、電梯安裝和園林建築。自本集團於1996年成立至2012年8月31日止，新城發展完成28個物業項目和17個項目階段，總建築面積約為1,000萬平方米。此外，截至2012年8月31日，新城發展在九個城市中有46個正在開發中或持作未來開發的物業項目。這些項目包括約510萬平方米的在建面積及約770萬平方米的待建面積。截至2012年8月31日，新城發展土地儲備估計總面積為1,370萬平方米，其中1,210萬平方米位於滬寧經濟走廊。

### 財務狀況及預測

(截至12月31日止年度)

(人民幣千元)	2009	2010	2011
收益	5,803,275	7,621,374	10,767,254
毛利	1,389,141	1,940,037	2,520,357
除稅前溢利	1,363,510	1,798,143	2,385,215
年度/期內溢利	852,819	1,051,096	1,443,931
未經審計備考經調整每股有形資產淨值	1.07 - 1.15港元		
2011 歷史備考市盈率	4.7 - 5.8倍		
保薦人/ 牽頭經辦人	美林遠東有限公司		

本文所包含的意見、預測及其他資料均為本公司從相信為準確的來源搜集。但本公司對任何因信賴或參考有關內容所導致的損失，概不負責。輝立證券(香港)有限公司(或其任何附屬公司)、其董事、高級人員、分析員或僱員可能持有所述公司的股票、認股證、期權或第三者所發行與所述公司有關的衍生金融工具等。此外，本公司及所述人士均隨時可能替向報告內容所述及的公司提供投資、顧問或其他服務，或買賣(不論是否以委託人身份)及擁有報告中所涉及公司的證券。本電子報並不存有招攬任何證券買賣的企圖。

### 經輝立證券申請截止認購日期

11月21日(三)下午2:30

**NEW** 全數付款電子帳單客戶: 一律只收取\$10手續費

全數付款非電子帳單客戶: 收取\$60手續費

孖展融資: 一律\$100手續費

孖展融資: 認購金額 200 萬或以上免手續費

### 基本資料

發行股數	1,418,000,000 股 公開發售: 141,800,000 股 配售: 1,276,200,000 股
集資淨額	\$2,127.2 百萬港元(HK\$1.62 計算)
市值	HK\$82.186-101.457 億港元
公開發售日	2012年11月19日-2012年11月22日
公開發售結果	11月28日
孖展息率及計息日	0.98 - 1.18 % (6日息)
上市日	11月29日
每手股數	2,000 股

### 主要風險因素

1. 新城發展的業務經營受限於多項政府政策和法規，且尤其易受中國物業行業和新城發展經營所在地區的相關政策變動的影響；
2. 新城發展的業務及前景在很大程度上依賴於中國物業市場，尤其是江蘇省各主要城市和上海的物業市場的表現；
3. 違反新城發展的任何貸款或融資協議可導致強制執行新城發展授出的擔保，而可能對新城發展於 B 股集團所有權構成重大不利影響，繼而影響新城發展持續運營的能力；
4. 如果新城發展未能償還或購回新城發展為物業開發項目融資而抵押或轉讓至信託公司的新城發展任一項目公司的股權，新城發展可能會受到不利影響。

### 集資用途

(百分比)

1. 將用於未來在新城發展目前經營所在城市 and 目標城市物色和收購合適的地塊以擴大新城發展的土地儲備，主要以多用途綜合樓項目為重點； 90%
2. 將用作新城發展的一般公司和營運資金。 10%

### 注意:

- 申請結果公佈後，有關手續費將不予退還。
- 以上資料可予變動，並以招股書所載為準。
- 輝立將保留更改及取消之最終決定權。
- 投資者認購新股前應細心閱讀有關發售章程，方行作出投資決定。