



輝立証券(香港)有限公司

## 漢港房地產集團有限公司

Sino Harbour Property Group Limited

股份編號： 1663 主板

公開發售價

HK\$ 1.10 – 1.68

## 中國房地產業

### 背景/業務

漢港房地產為重點於中國江西省從事住宅房地產開發業務的房地產開發商。汎港集團之房地產開發業務可追溯至一九九三年。汎港地產股份於二零零六年在新交所主板上市，而漢港房地產乃分拆自汎港地產。漢港房地產旗下物業發展項目之一南昌紅谷凱旋於二零零七年及二零一零年榮獲多個獎項，包括「最佳樓盤」、「南昌市最具人氣房地產項目獎」、「2007年度江西市場公信力品牌」及「黃金十年—江西最具影響力樓盤」。漢港房地產目前致力於開發住宅項目及零售店舖與其他商業辦公物業。展望未來，漢港房地產將採取商住物業結合的策略於中國江西省進行房地產開發項目。根據江西統計年鑑2010，江西省於二零零四年至二零一零年國內生產總值增長率持續高企，年複合增長率達18.2%。於二零零四年至二零一零年期間，已售商品房建築面積之年複合增長率達10.1%。於最後實際可行日期，漢港房地產擁有五個處於不同發展階段的綜合住宅及商業項目，分佈於中國江西省南昌市、撫州市、宜春市及樂平市。上述城市受惠於中國政府近期推出加快中國中部地區經濟發展的政策。

### 財務狀況及預測

(截至3月31日止年度)

(人民幣千元)	2009	2010	2011
收益	24,121	196,920	340,198
毛利	12,456	89,080	139,135
其他收入及收益	10,778	19,416	49,483
除稅前溢利	-2,389	109,834	175,395
年度/期內溢利	-11,965	74,252	123,701
未經審計備考經調整 每股有形資產淨值	0.78 – 0.92 港元		
歷史備考市盈率	9.05 – 13.83 倍		
保薦人/ 牽頭經辦人	滙富金融		

投資評級釋義：投資評級分為風險評級、投資期間和回報評級三個部份。風險評級分為低、中、高與投機性四種；投資期間分為短線(1至3個月)、中線(3至12個月)以及長線(12個月以上)；而回報評級則以證券之預期投資回報率/損失率為基礎，分為買入(回報率超過15%)、吸納(回報率5%至15%)、中性(回報率5%以至損失率5%)、減持(損失率5%至15%)、沽出(損失率超過15%)。本報告所載資料來自認可的統計服務、發行商報告或通訊或相信為可靠之其他來源。然而，此等資料並未經本公司核實，本公司對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並對因倚賴該等內容而引致之任何損失，概不承擔責任。任何不屬於事實之陳述僅代表當時之意見，可予更改。輝立証券(香港)有限公司(或其聯號公司)或其行政人員、董事、分析員或僱員可能持有本報告所述證券或期貨，並可以委託人或代理人身份買賣此等證券或期貨。輝立証券(香港)有限公司或其聯號公司之僱員、分析員、行政人員或董事可在報告所述之公司擔任董事。本刊所載之資料或意見不構成買賣本刊證券或期貨之建議。就基本因素、技術或數量而發表的意見有時或會有出入。本公司(或其聯號公司)可不時為本報告所提及之公司提供投資銀行或其他服務或向其招攬投資銀行或其他業務。國際投資本身存在風險，可能不適合某些客戶。這些風險因素包括經濟、政治和匯率的變動，以及國際證券的資料有限。本公司建議閣下就本刊所述或其他投資徵詢財務顧問之意見。

查詢： 客戶服務熱線 (852) 2277 6666

# 新股發售

### 經輝立申請截止認購日期

7月14日(四)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

### 基本資料

發行股數	300,000,000 股 公開發售: 30,000,000 股 配售: 270,000,000 股
集資淨額	\$387 百萬港元(HK\$1.39 計算)
市值	HK\$1,320 – 2,016 百萬港元
公開發售日	2011年7月12日至2011年7月15日
公開發售結果	7月21日
孖展息率及計息日	1.28 – 1.5% (6日息)
上市日	7月22日
每手股數	2,000 股

### 主要風險因素

1. 倚重中國(尤其是江西省)的物業市場；
2. 依賴主要管理層的策略及願景；
3. 可能受勞工成本攀升或建材價格波動的影響；
4. 需要大量資金用於購置土地及房地產開發，及可用資金的任何不利變化均可能對業務經營及前景造成重大影響。

### 集資用途

(百分比)

1. 支付撫州華萃庭院二期的建築費用；	14%
2. 支付南昌鼎迅項目一期的建築費用；	32%
3. 支付宜春項目二期的建築費用；	46%
4. 撥作一般營運資金。	8%

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。