



輝立証券(香港)有限公司

新股發售

融創中國控股有限公司

SUNAC CHINA HOLDINGS LIMITED

股份編號： 1918 主板

公開發售價

HK\$ 3.18 – 3.98

中國房地產

背景/業務

公司是綜合住宅及商業物業發展商，專注在中國經挑選城市發展大型中高檔物業。公司目前將目光集中於環渤海、蘇南及成渝三大區域，並在五個公司相信具龐大經濟增長潛力的策略性目標城市經營業務，分別為天津、北京、重慶、無錫及蘇州。自二零零三年於天津開業以來，公司成功在天津奠定穩固的市場地位，並一直積極擴展公司的業務至其他目標城市。公司集中發展大型綜合住宅及商業物業。公司開發一系列供出售的住宅物業，包括高層公寓、多層公寓、聯排別墅及獨棟別墅。公司也開發各種主要供出售同時也供出租的商業物業，包括零售店舖、寫字樓及酒店式公寓。公司的眾多住宅項目為大型住宅物業，結合不同住宅物業的特色，並擁有如會所、零售店舖、泊車位及學校等增值輔助設施作配套。公司的商業物業一般為大型綜合商業項目，集零售空間、寫字樓、泊車設施及酒店式公寓（在若干項目中）為一體。

財務狀況及預測

(截至 12 月 31 日止年度)

(人民幣千元)	2007	2008	2009
收益	3,011,452	3,449,499	4,795,213
毛利	799,895	1,077,759	1,359,023
其他收入及收益	27,895	62,968	40,615
除稅前溢利	488,830	761,029	1,341,881
年度／期內溢利	213,043	476,923	871,044
未經審計備考經調整每股有形資產淨值	1.10 – 1.29 港元		
過往備考市盈率	10.7 – 13.4 倍 (計及投資物業公平值收益前)		
保薦人/ 牽頭經辦人	德意志, 高盛, 招銀國際		

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。

在客戶戶口內沒有足夠現金的情況下，公司保留權利不接納客戶申請。

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 2277 6666

經公司申請截止認購日期

9 月 28 日(二)下午 2:30

全數付款電子帳單用戶：一律只收取\$50 手續費

全數付款非電子帳單用戶收取\$60 手續費

(申請結果公佈後，有關手續費將不予退還。)

基本資料

發行股數	750,000,000 股
	香港發售: 75,000,000 股
	國際發售: 675,000,000 股
集資淨額	\$ 2,427 百萬港元(HK\$ 3.58 計算)
市值	HK\$9,540 – 11,940 百萬港元
公開發售日	2010 年 9 月 24 日至 2010 年 9 月 29 日
公開發售結果	10 月 6 日
孖展息率及計息日	1.28 – 1.6% (7 日息)
上市日	10 月 7 日
每手股數	1,000 股

主要風險因素

1. 業務須遵守廣泛的政府法規；
2. 中國政府日後可能採取措施減慢物業發展行業增長速度；
3. 有關預售物業的法律及法規變更可能對公司的現金流狀況及表現造成不利影響；
4. 人民幣價值波動或會對公司的業務及 閣下的投資造成重大不利影響；
5. 在公開市場大量出售公司的股份或會對公司股份當時的市價有重大不利影響。

集資用途

(百分比)

1. 公司擬將所有該等款項用作增加公司的土地儲備，包括透過收購地塊，或透過收購或投資於擁有可觀土地儲備的中國物業發展公司。

100%

注意：以上資料可予變動，並以招股書所載為準。