



輝立証券(香港)有限公司

新股發售

中駿置業控股有限公司

China Sce Property Holdings Limited

股份編號： 1966 主板

公開發售價

HK\$ 2.6 – 3.3

住宅物業開發

背景/業務

公司專注於高端住宅物業開發，且根據中國房地產TOP 10研究組（一個於零三年成立的獨立研究組，由27名核心成員組成，包括國務院發展研究中心、清華大學房地產研究所、中國指數研究院及中國房地產協會）的資料，公司是福建省領先的房地產開發商之一。公司的總部位於廈門，專注於在海峽西岸經濟區福建省較為繁華的地區（包括廈門、泉州及漳州大都市區以及福州）發展高端住宅物業發展項目。此四個地區合共佔零八年福建省國內生產總值約69.8%。此外，公司亦正拓展至環渤海經濟圈及珠江三角洲經濟區的選定地區，而公司相信這些地區的發展與廈門、泉州、福州及漳州比較實不相伯仲。

根據中國房地產TOP 10研究組編製的研究報告，依據多項因素（包括規模、盈利能力及增長速度），公司於零八年及零九年為中國房地產百強企業。有關報告亦根據多項因素（包括公司的企業文化、發展策略及高水平專業精神），推選公司為零八年及零九年中國地產百強之星。

截至零九年十一月三十日，公司擁有總建築面積及規劃建築面積合共為6,876,063平方米（包括公司應佔的約4,826,943平方米建築面積及規劃建築面積（按公司在相關地塊的實際權益計算））的土地儲備。

財務狀況及預測

(截至 12 月 31 日止年度)

(人民幣千元)	2006	2007	2008
收益	327,396	371,694	331,179
毛利	66,152	128,967	127,844
其他收入及收益	8,231	43,476	6,962
除稅前溢利	65,205	230,658	241,465
年度／期內溢利	51,787	160,077	165,859
未經審計備考經調整每股有形資產淨值	1.08 – 1.22 港元		
預期市盈率 - 備考全面攤薄	17.9 – 22.7 倍		
保薦人/ 牽頭經辦人	德意志銀行		

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

1月27日（三）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	600,000,000 股
公開發售	60,000,000 股
配售	540,000,000 股
集資淨額	\$1,679 百萬港元 (HK\$2.95 計算)
市值	HK\$7,418 - 9,416 百萬港元
公開發售日	2010年1月25日至2010年1月28日
公開發售結果	2月4日
交收日	2月4日
計息日	7日息
上市日	2月5日
每手股數	1,000 股

主要風險因素

1. 全球金融市場自零八年初以來嚴重惡化並大幅波動，已對全球經濟造成負面影響，因此亦可能對公司的業務、流動資金、財務狀況、經營業績及前景造成不利影響；
2. 公司未必可取得公司現時擁有多項權益的若干幅土地的土地使用權證；
3. 公司的盈利能力可能會因定期評估投資物業的公允值損益而大幅波動；
4. 公司的業務取決於公司能否為物業發展取得具長期升值潛力的合適地塊。

集資用途

(百分比)

- | | |
|---------------------------|----|
| 1. 用於支付未付地價及在中國收購新土地以作發展； | 50 |
| 2. 用於發展公司的現有物業項目； | 40 |
| 3. 用作營運資金及一般公司用途。 | 10 |

注意：以上資料可予變動，並以招股書所載為準。