

認購新股

十成孖展

3重優惠 0按金 • 0利息 • 0手續費[#]* 只適用於認購1至3手
非電子帳單客戶需收HKD 10手續費

中國宏泰產業市鎮發展有限公司

China VAST Industrial Urban Development Company Limited

股份編號： 6166 主板

公開發售價

HK\$ 2.75 – 3.75

地產發展

背景/業務

根據仲量聯行，宏泰是中國大型產業市鎮規劃、開發及運營服務供應商中的先行者之一。宏泰的業務重點專注產業市鎮開發，有別於傳統物業開發商。根據仲量聯行，宏泰於2005年開始開發宏泰的第一項產業市鎮項目龍河高新區時，在中國提供相若服務範疇之市場參與者較少，且產業市鎮僅於近十年成為促進中國城鎮化進程的開發模式。宏泰現正就四個產業市鎮項目的開發與河北省及安徽省若干地方政府合作。宏泰集中開發土地面積達10.0百萬平方米或以上的大型產業市鎮。作為推動中國城鎮化進程的先行模式之一，產業市鎮一般具備產業聚集，進駐企業所屬的產業主題均為耳熟能詳且經過甄選，還配置物流、住宅及商業物業等相關輔助設施，為居民營造一個工作與生活緊密相連的環境，構建產城一體。除產業市鎮項目開發業務外，宏泰亦於產業市鎮項目內及河北省其他地區開發及投資住宅、商業及產業物業，其僅佔宏泰於往績記錄期間的總收益的一部分。

財務狀況及預測

(截至12月31日止年度)

(人民幣千元)	2011	2012	2013
收益	1,201,189	467,452	1,212,904
除稅前溢利	673,729	265,762	799,461
年度/期內溢利	586,917	228,014	763,461
未經審計備考經調整 每股有形資產淨值	1.18 – 1.38港元		
2013 歷史市盈率	4.68 - 6.38倍		
保薦人/ 牽頭經辦人	Morgan Stanley, Citic Sec		

經輝立證券申請截止認購日期

8月15日(五)下午2:30

全數付款客戶：一律\$0 手續費

孖展融資：一律\$100 手續費

孖展融資：認購金額500萬或以上免手續費

NEW最新電子帳單客戶優惠：申請1至3手十成孖展，免按金、手續費及利息(非電子帳單客戶手續費\$10)

基本資料

發行股數	328,000,000 股
集資淨額	公開發售: 32,800,000 股 配售: 295,200,000 股 \$1,002.1 百萬港元(HK\$3.25 計算)
市值	HK\$4,400 - 6,000 百萬港元
公開發售日	2014年08月13日-2014年08月18日
公開發售結果	08月22日
孖展息率及計息日	1.08 - 1.38% (4日息)
上市日	08月25日
每手股數	1,000 股

主要風險因素

1. 宏泰的商業模式取決於宏泰能否與中國地方政府維持良好合作關係，而宏泰面臨與中國地方政府訂立合作協議的風險；
2. 宏泰並未決定出讓宏泰所開發產業市鎮項目的土地使用權的確實時間；
3. 在宏泰產業市鎮項目所建的地點拆遷樓宇及原居民及商業單位搬遷可能會導致宏泰的發展項目延期及/或增加宏泰的經營成本，且宏泰無法確知產業市鎮項目的徵地及搬遷成本，宏泰或未能控制該等成本且有關項目的回報可能不足以抵消該等項目的成本。

集資用途

(百分比)

- | | |
|---|-----|
| 1. 根據與相關的地方政府簽訂的合作協議開發目前產業市鎮項目，包括土地整理及基礎設施建設； | 65% |
| 2. 發展潛在產業市鎮項目； | 10% |
| 3. 開發潛在住宅及商業物業項目投資，包括取得土地使用權及興建物業； | 15% |
| 4. 一般的企業及運營資金。 | 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。

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上述公司的股票、認股證、期權或第三者所發行與所述公司有關係的衍生金融工具等。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)及擁有報告中所述及公司的證券。本電子報並不存有招攬任何證券買賣的企圖。

查詢：客戶服務熱線 (852) 2277 6666

輝立證券(香港)有限公司