



IPO

孖展息率低至：**0.98%**

旭輝控股集團

CIFI Holdings (Group) Co. LTD.

股份編號： 884 主板

公開發售價

HK\$ 1.33 – 1.65

內地房地產

背景/業務

旭輝在中國從事房地產開發、房地產投資及物業管理業務。旭輝是以戰略為主導及注重股東價值的房地產企業。旭輝所開展的業務策略與政府對中國房地產市場的政策一致。

在住宅物業開發方面，旭輝主要專注於開發中小戶型、居住環境舒適及位處良好公共交通網絡的住宅物業。在銷售型商用物業開發方面，旭輝主要專注在一線城市的市中心以外鄰近具吸引力設施及完善交通網絡的地點，以及在二線和三線城市的市區開發商用物業。旭輝亦開發若干商用物業並保留其所有權作為投資物業。此外，旭輝透過自身的物業管理公司向旭輝的商住客戶提供物業管理服務。旭輝業務營運的地理位置分散，從而減低旭輝日後擴充業務的風險。旭輝在上海已建立穩固的市場地位，並積極在北京及選定的中國二線和三線城市擴充業務。旭輝於上海市房地產行業協會發表的「2009-2010上海房地產開發企業50強」報告中排名第十位。就全國而言，旭輝於二零零六年至二零一二年獲得國務院發展研究中心企業研究所、清華大學房地產研究所及中國指數研究院頒授「中國房地產百強企業」榮譽。於二零一二年，旭輝亦獲該等機構評為「盈利性Top 10」及「運營效率Top 10」的房地產企業。

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	2,580,305	4,075,080	3,914,284
其他物業相關服務收入	3,647	25,212	21,557
毛利	796,600	1,110,792	1,369,491
年度/期內溢利	448,801	674,961	1,462,055
未經審計備考經調整每股有形資產淨值	1.14 – 1.20港元		
2012年預計市盈率	3.5 – 4.3倍		
保薦人	花旗環球，摩根士丹利，渣打證券		

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該公司的股票、認股證、期權或第三者所發行與該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。

經輝立證券申請截止認購日期

11月15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

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	1,255,000,000 股 公開發售: 125,500,000 股 配售: 1,129,500,000 股
集資淨額	\$1,720 百萬港元(HK\$1.49 計算)
市值	HK\$7,674-9,521 百萬港元
公開發售日	2012年11月13日-2012年11月16日
公開發售結果	11月22日
孖展息率及計息日	0.98 – 1.18% (6日息)
上市日	11月23日
每手股數	2,000 股

主要風險因素

1. 依賴中國房地產市場的表現，尤其是旭輝開發物業項目及管理自身開發物業的城市；
2. 盈利能力及經營業績受商業模式成功與否以及旭輝是否有能力在中國成功擴展業務所影響；
3. 利潤率視各房地產開發項目而不同，且旭輝未必能維持現有利潤率；
4. 可能並無充裕資金撥付現有及日後房地產開發項目。

集資用途

(百分比)

- | | |
|-------------------------|-----|
| 1. 將用作在中國收購可供發展的新項目或土地； | 80% |
| 2. 將用作償還銀行借款； | 10% |
| 3. 將用作營運資金及其他一般企業用途。 | 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。