

## 融創中國控股有限公司-新股發行

### 招股詳情

行業	內房	財務狀況 (截至12月31日止財政年度)			
		千港元	06年	07年	08年
主要股東	融創國際 (55.31%)	營業額	2,707,691	3,011,452	3,449,499
上市類別	主板	毛利	506,634	799,895	1,077,759
股票代號	01918	稅前盈利	259,507	488,830	761,029
發行股數	600,000,000 股	利潤	118,515	213,043	476,923
國際發售	540,000,000 股	<b>時間表</b>			
香港發售	60,000,000 股	開始認購日期	07/12/2009 上午 9:00		
招股價	2.90 至 3.70 港元	截止認購日期	10/12/2009 中午 12:00		
上市後市值	87 億至 111 億港元	公佈發行價	12/12/2009		
集資淨額	14.35 至 18.47 億人民幣	公佈申請結果	17/12/2009		
預計 09 年盈利	不少於人民幣 7.75 億元 (扣除投資物業公平值收益)	掛牌日期	18/12/2009		
預計 09 年每股盈利	不少於人民幣 8.14 億元 不少於人民幣 0.258 元 (扣除投資物業公平值收益)	保薦人	德銀、瑞銀		
預計 09 年市盈率	9.9 - 12.6 倍 (扣除投資物業公平值收益)				
每股資產淨值	9.4 - 12 倍				
每股面值	0.6-0.74 人民幣				
	每股股份 0.10 港元				

### 業務簡要：

融創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。目前在五個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。

該公司集中發展大型綜合住宅及商業物業，並開發多種供出售的住宅物業，包括高層公寓、多層公寓、聯排別墅及獨棟別墅。另外，該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。大部份住宅項目為大型綜合住宅物業，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。

截至二零零九年九月三十日，該公司已進行合共 11 個項目，包括已竣工物業、發展中物業及持作未來發展的物業，總地盤面積約為 4,530,218 平方米，規劃總建築面積約 8,299,951 平方米。截至同日，該公司已售出及交付總建築面積約 2,345,053 平方米及持有土地儲備約 5,954,898 平方米。該公司的土地儲備包括已竣工總建築面積約 524,745 平方米為持有待售或供投資，規劃總建築面積約 2,001,496 平方米為正在發展及規劃總建築面積約 3,428,657 平方米作未來發展。

該公司大部份的項目位於由中國中央政府直接管轄的四個直轄市中的其中三個，其中四個項目位於天津、兩個項目位於北京及兩個項目位於重慶。餘下三個項目位於江蘇省，其中包括兩個位於無錫及一個位於蘇州的項目。

#### 優勢：

- 在具有高增長潛力的策略性目標城市發展其業務的能力
- 相對較低成本維持面積可觀的優質土地儲備的強大能力

#### 風險因素：

- 十分倚重中國(尤其是天津、北京、重慶、無錫及蘇州)物業市場的表現
- 物業交付時間表的高、低潮對公司的經營業績造成重大影響
- 業務依賴公司能否於長期增值潛力的較早階段收購地塊
- 依賴持有出租物業的少數商業租戶

#### 集資用途：

增加公司在中國從事物業發展的若干非全資擁有公司的股權及購買或投資於在中國擁有吸引的土地儲備的物業發展公司而增加其土地儲備	90%
營運資本及其他一般公司用途	10%

注：假設發售價按招股範圍的中位數3.3港元並假設超額配股權並無獲行使計算，估計股份發售所得款項淨額約為18.63億港元

#### 與上市同業比較：

同業	09年預測市盈率
華潤置地 (01109)(市值：1000億)	29.31倍
世茂房地產 (00813)(市值：606億)	18.29倍
方興地產 (00817)(市值：91.6億)	20.83倍

資料來源：Bloomberg

莫從顯 2509-8434

[jeffrey.mok@sywg.com.hk](mailto:jeffrey.mok@sywg.com.hk)

#### 權益披露

分析員莫從顯及其關連人士並沒有持有報告內所推介股份的任何及相關權益。

只供私人翻閱。本報告(連帶相關的資料)由申銀萬國研究(香港)有限公司撰寫。申銀萬國研究(香港)有限公司為申銀萬國集團成員，報告的資料來自公司真誠並認為可信的來源，惟公司並不保證此等資料真確無誤。本報告並不構成公司對投資者買進或賣出股票的確實意見。報告中全部的意見和預測均反映公司在報告發表時的判斷，日後如有改變，恕不另行通告。申銀萬國集團各成員公司(包括但不限於公司和申銀萬國證券(香港)有限公司)及其董事、行政人員和僱員可能有在本報告中提及的證券的權益。故此，讀者在閱讀本報告時，應連同此聲明一併考慮，並必須小心留意此聲明內容。

#### 版權所有

聯繫公司：申銀萬國研究所，中國上海市南京東路99號3樓