

發售股份數目：	800,000,000 股	招股價：	每股 HK\$ 2.18 – 3.18
集資淨額：	約20.23 億港元	每手：	1,000 股
配售：	90 % 720,000,000 股	孖展融資利率：	請致電 2853-2129 查詢
公開申請：	10 % 80,000,000 股	發行市值：	69.76 – 101.76 億港元
聯席保薦人：	建銀國際、華泰金融、農銀國際		

每股未經審核備考經調整合併有形資產淨值：HK\$3.64 – 3.89

營業記錄：	年結 截至 12 月 31 日	(詳情可查閱招股文件第361-415頁)			
	千人民幣	收入	毛利潤	稅前經營利潤	期內全面收入
(年度)：	2015 年	5,376,799	2,251,791	2,218,227	1,328,654
	2016 年	8,775,465	2,555,586	1,661,854	931,080
	2017 年	6,139,672	2,491,649	1,900,784	1,195,483

業務簡介：

弘陽地產是一家中國江蘇省領先的綜合性房地產開發商，專注於住宅物業開發以及商業及綜合用途物業的開發、運營及管理。通過扎根南京、深耕江蘇、佈局長三角，集團已在江蘇省建立了穩固的區域性龍頭地位。自1999年南京紅太陽註冊成立，並成功建立了「弘陽」品牌，開發實力及行業地位獲得了廣泛認可。在長三角地區享有很高的聲譽及知名度。根據中國房地產企業銷售排行榜，於2017年，以銷售套數計，集團在南京市位於居第三。

於產品定位方面，弘陽地產對客戶需求進行深入研究，推行了覆蓋從品質剛需到頂級物業的五大產品線，即時光系、昕悅系、燕瀾系、天宸系與TOP系，適合不同消費人群的需求。集團兼備平衡的房地產開發及運營能力。弘陽地產主要在長江三角洲地區一帶開展業務活動，而該地區為中國經濟最繁榮及活躍的地區之一。

弘陽地產的業務運營包括三個主要業務分部：(i) 房地產開發與銷售；(ii) 商業物業投資與經營；(iii) 酒店業務。集團自集團開發的住宅物業及配套零售空間銷售、商業物業投資與經營的租金收入以酒店業務的服務費收入獲得收入。

股息政策：

詳情可查閱招股文件第410頁。

競爭優勢：

(1) 建立「弘陽」品牌，成為江蘇省領先的綜合性房地產開發商；(2) 精確的產品定位及領先的質量控制體系，針對客戶需求打造異化產品；(3) 高質量的土地儲備及穩定可靠的獲地能力；(4) 商業物業資產優良、運營能力強，形成住宅物業開發協同互補；(5) 針對「投融管退」的高效現代化管理模式確保物業項目回報最大化；及(6) 經驗豐富的高級管理層及富有執行力的僱員團隊等等。

風險因素：(詳情可查閱招股文件第33-73頁)

(1) 與集團的業務有關的風險；(2) 與行業有關的風險；(3) 與在中國開展業務有關的風險；(4) 業務及前景均依賴於中國的經濟狀況及中國房地產市場的表現；(5) 日後或不能在適合開發的理想地段按商業上合理的價格收購土地儲備；及(6) 面臨與銀行借款、債券發行、信託及其他融資安排下若干契約或限制有關的風險等等。

集資用途：

假設發售價為每股 HK\$2.68 計算(即估計發售價範圍的中位數)，則弘陽地產估計股份發售扣除估計承銷折扣及佣金與估計售股開支後所得款項淨額為 2,022.9 百萬港元。弘陽地產計劃所得款項淨額撥作以下用途：

- 約60% (約1,213.7百萬港元) 將用作開發現有物業項目或項目實施階段的建造成本；
- 約30% (約606.9百萬港元) 將用作償還若干現有計息銀行及其他借款的大部分，該等借款均為集團項目公司的營運資金貸款；及
- 餘額約10% (約202.3百萬港元) 將用作一般營運資金。

申請金額：	1,000 股	HK\$3,212.05	30,000 股	HK\$96,361.35
	2,000 股	HK\$6,424.09	100,000 股	HK\$321,204.49
	8,000 股	HK\$25,696.36	600,000 股	HK\$1,927,226.92
融資期：	2018年 07 月 05 日至 2018年 07 月 11 日		融資日數：	6 日或以上
截止日：	2018年 07 月 05 日		退款日：	2018年 07 月 11 日
公佈日：	2018年 07 月 11 日 經濟日報/SCMP		上市日：	2018年 07 月 12 日

有意認購者請注意下列事項：

- 請先電話聯絡閣下之經紀或 羅小姐/李小姐 (電話: 2853-2129) 安排申請股數；
- 把有關批核申請股數的金額存入“新富”下列銀行戶口：
恆生銀行 C/A # 262-238223-001 或 集友銀行 C/A # 039-730-0016036-8
- 請在銀行入數紙上註明客戶名稱及申請股數，然後傳真 (2143-7044/2853-2244) 回 新富證券有限公司。

重要聲明

這份撮要是一項供投資者參考的資料，撮要內容來自我們認為可靠的資料來源，有關資料或許未經獨立核實審計，新富證券有限公司及其任何董事或代表或職員並不會對此撮要之準確性或完整性作任何保證。另外，此撮要的內容可能會在沒有事先通知的情況下作出變更。客戶若因參考本撮要作出認購/買賣而蒙受損失，本公司恕不負責。客戶若需要更詳盡或準確的資料，請查閱有關的招股文件。請客戶注意本公司及其任何董事或代表或職員可能在客戶收到此撮要已使用或根據此撮要的內容作出任何推薦或買賣，因而構成利益衝突的可能性。本公司重申此撮要並不是用作推銷或引導客戶認購/買賣撮要中所提及之證券，客戶如對本撮要有任何疑問，請聯絡新富證券有限公司。