

發售股份數目：	1,000,000,000 股	招股價：	每股 HK\$ 3.40 – 4.08
集資淨額：	約37.4 億港元	每手：	1,000 股
配售：	90 % 900,000,000 股	孖展融資利率：	請致電 2853-2129 查詢
公開申請：	10 % 100,000,000 股	發行市值：	136.0 – 163.2 億港元
獨家保薦人：	建銀國際		

每股未經審核備考經調整合併有形資產淨值：HK\$ 3.28 – 3.44

營業記錄：	年結 截至 12 月 31 日	(詳情可查閱招股文件第341-411頁)			
	千人民幣	收入	毛利	稅前經營利潤	期內全面收入
(年度)：	2014 年	3,039,559	668,621	424,233	80,101
	2015 年	4,310,180	1,009,979	799,904	418,939
	2016 年	14,603,520	3,169,689	2,364,908	1,243,222
	2017年6月底	8,085,246	1,685,313	970,554	376,589

業務簡介：

正榮地產的總部位於上海，是中國大型的綜合性房地產開發商，專注於開發住宅物業，以及開發、運營及管理商業及綜合用途物業。集團已在長江三角洲經濟區、中國中西部經濟區、環渤海經濟圈及海峽西岸經濟區建立業務據點。

截至2017年10月31日，正榮地產擁有81個物業項目之物業項目組合，包括：(1) 已竣工物業的可供銷售總建築面積及可供出租總建築面積，(2) 開發中物業的總建築面積，及(3) 持作未來開發物業的總建築面積。集團的物業項目位於四個核心業務區域內17個城市，處於不同開發階段，其中64個物業項目為集團所擁有及開發、10個物業項目由集團的合營企業開發以及7個物業項目由集團的聯營公司開發。

股息政策：

詳情可查閱招股文件第 405 頁。

競爭優勢：

(1) 中國大型的綜合性房地產開發商；(2) 在中國一二線城市或具高增長潛力的城市的可觀土地儲備以及推動集團在全國範圍內的「145X」擴張的經證實土地收購能力；(3) 專注於開發面向中高端改善型客戶的優質及訂制產品；(4) 高度發展的房地產開發及管理的能力，連同較高的品牌知名度；及(5) 受益於集團創辦人的豐富經驗，專業及經驗豐富的管理團隊將支持集團的長期可持續增長等等。

風險因素：(詳情可查閱招股文件第 46-85 頁)

(1) 業務及前景倚重中國房地產市場的表現；(2) 可能無法按商業上可接受的價格在適合集團開發的有利位置收購土地儲備；(3) 未必可成功地在新的城市、區域或領域拓展業務；(4) 負有大量債務，日後亦可能產生其他債務，這可能對集團的財務狀況及經營業績造成重大不利影響；(5) 未必能如期完成項目；(6) 業務若干主要方面依賴第三方；(7) 勞工成本及原材料價格的波動；(8) 有關土地增值稅的撥備或不足；(9) 為集團客戶的按揭貸款提供擔保；及(10) 營運受大量政府政策及法規所規限等等。

集資用途：

假設發售價為每股 HK\$3.74 計算(即估計發售價範圍的中位數)，則正榮地產估計股份發售在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 3,740 百萬港元。正榮地產計劃所得款項淨額撥作以下用途：

- 約 60% (約2,244百萬港元) 將用作開發集團現有物業項目或項目階段的建設成本；
- 約 30% (約1,122百萬港元) 將用作償還大部分現有計息銀行及其他借款，全部均屬項目公司的營運資金貸款；及
- 餘額約 10% (約374百萬港元) 將用作一般營運資金用途。

申請金額：	1,000 股	HK\$4,121.11	50,000 股	HK\$206,055.71
	2,000 股	HK\$8,242.23	100,000 股	HK\$412,111.42
	10,000 股	HK\$41,211.14	500,000 股	HK\$2,060,557.08
融資期：	2018年 01 月 08 日至 2018年 01 月 15 日		融資日數：	7 日或以上
截止日：	2018年 01 月 08 日		退款日：	2018年 01 月 15 日
公佈日：	2018年 01 月 15 日 經濟日報/SCMP		上市日：	2018年 01 月 16 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。