

新股速遞：美的置業控股有限公司(3990.HK)

28/9/2018

股份簡介

主要日期：

公開發售截止日期：2018 年 10 月 4 日 中午 12 時正
公告申請結果 ：2018 年 10 月 10 日
上市日期 ：2018 年 10 月 11 日

聯席保薦人：

法國巴黎證券(亞洲)有限公司
中信里昂證券資本市場有限公司

統計數字摘要：

全球發售的發售股份數目： 180,000,000股
香港發售股份佔比：10.0%
發售價：17.0港元 至 21.5港元
估計集資金額：30.6億港元 至 38.7億港元
每手入場費：4,343.34港元

集團概要

- 集團是一家中國房地產開發商，其業務營運包括三個主要業務分部：(1)物業開發及銷售；(2)物業管理服務；及(3)商業物業投資及營運。截至 2018 年 6 月 30 日，集團的物業開發項目組合有 142 個項目，覆蓋全國 11 個省份。集團預期 2018 年末大部分預售的住宅開發項目將配置智慧家居解決方案。此外，集團透過其附屬公司美的物業管理提供住宅及商業物業管理服務，該公司於中國新三板掛牌。

行業概要

- 根據中國國家統計局，中國房地產投資總額由 2012 年的 71,800 億元人民幣增加至 2017 年的 109,800 億元人民幣，複合年增長率為 8.9%。

風險

- 集團的業務集中於珠江三角洲經濟區及長江三角洲經濟區等地區，若中國整體或該等地區主要城市的房地產需求出現任何潛在下降，或對集團的經營業績構成重大不利影響。

估值

- 根據招股文件，假設全球發售已於 2018 年 3 月 31 日完成，緊隨股份發售完成後預期發行 11.8 億股股份，並計及今年 5 月宣派的股息 324 萬元人民幣，未經審計備考經調整每股有形資產淨值區間為 12.99 港元至 13.65 港元(按 1 元人民幣兌 1.1443 港元的滙率兌換)。

推薦度：●●(五●為最高)

經致富證券現金認購 (註：於延長截止時段申請之手續費一律為$50)

正常截止時段 ：2018 年 10 月 3 日 下午 5 時正
延長截止時段 ：2018 年 10 月 4 日 上午 10 時正
全額付款客戶手續費：(網上申請) $0
(非網上申請) $50

主要財務數據：

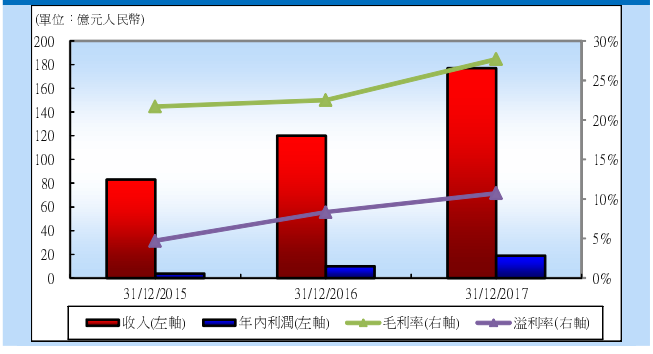
千元人民幣(截至 12 月 31 日止年度)	2016 年	2017 年	變動(%)
收入	**11,992,340**	**17,716,924**	**47.74%**
銷售成本	(9,263,426)	(12,819,864)	38.39%
毛利	**2,728,914**	**4,897,060**	**79.45%**
其他收入及收益淨額	235,224	334,702	42.29%
投資物業及轉撥至投資物業的公平值變動產生的收益	33,039	18,801	-43.09%
銷售及營銷開支、行政開支	(1,046,152)	(1,613,229)	54.21%
融資成本淨額	(221,503)	(31,329)	-85.86%
分佔合營企業及聯營公司業績	(4,492)	2,118	---
所得稅開支	(731,719)	(1,714,554)	134.32%
年內利潤	**993,311**	**1,893,569**	**90.63%**

所得款項用途：

假定發售價為19.25港元(發售價範圍的中位數)，經扣除就股份發售應付之估計開支後，所得款項淨額估計約為33.12億港元。

集資所得款項用途	佔所得款的百分比
收購土地。	70%
潛在裝配式建築項目的土地收購及建設。	15%
研發智慧家居解決方案。	5%
一般營運資金。	10%

美的置業(3990.HK)15 至 17 年財務數據



資料來源：美的置業控股有限公司(3990.HK)招股書



免 責 聲 明

本報告由致富集團(“致富”)之附屬公司致富證券有限公司及致富期貨商品有限公司聯合提供，所載之內容或意見乃根據本公司認為可靠之資料來源來編製，惟本公司並不就此等內容之準確性、完整性及正確性作出明示或默示之保證。本報告內之所有意見均可在不作另行通知之下作出更改。本報告的作用純粹為提供資訊，並不應視為對本報告內提及的任何產品買賣或交易之專業推介、建議、邀請或要約。致富及其附屬公司、僱員及其家屬及有關人士可於任何時間持有、買賣或以市場認可之方式，包括以代理人或當事人對本報告內提及的任何產品進行投資或買賣。投資附帶風險，投資者需注意投資項目之價值可升亦可跌，而過往之表現亦不一定反映未來之表現。投資者進行投資前請尋求獨立之投資意見。致富在法律上均不負責任何人因使用本報告內資料而蒙受的任何直接或間接損失。致富擁有此報告內容之