



新股速遞：萬城控股有限公司(2892.HK)

10/12/2018

股份簡介

主要日期：

公開發售截止日期：2018年12月13日 中午12時正

公告申請結果：2018年12月19日

上市日期：2018年12月20日

獨家保薦人：

中國光大融資有限公司

統計數字摘要：

全球發售的發售股份數目：187,500,000股

香港發售股份佔比：10.0%

發售價：1.07港元 至 1.33港元

估計集資金額：2.01億港元 至 2.49億港元

每手入場費：2,686.80港元

集團概要

- 集團是一家以住宅物業開發為主的物業發展商，專注於廣東省惠州及其認為具備發展潛力的中國其他地區(如天津及河南省駐馬店)發展。集團專注於發展價格相宜的高級住宅綜合項目或綜合住宅物業，主要為住宅物業配套附屬設施(如商舖、俱樂部會所及幼稚園)，以吸引鄰近區域的中高收入居民。集團除銷售發展物業外，亦出租若干已發展及未出售已發展的物業(如幼稚園及商舖)以取得租金收入。

行業概要

- 據CREIS的資料，2017年，惠州的土地銷售交易總代價為約159億元人民幣，按年增加約87.1%；平均樓面價約為每平方米1,155.9元人民幣，較2016增加約26.8%。

風險

- 中國政府通過實施行業政策及其他經濟措施，如控制物業發展用地的供應，以直接及間接地對中國物業市場的發展施以影響。若集團的營運不能適應可能不時生效的有關物業行業的新政策，其經營業績或會受到重大不利影響。

估值

- 根據招股文件，假設全球發售已於2018年6月30日完成，緊隨股份發售完成後預期發行7.5億股股份，未經審計備考經調整每股有形資產淨值區間為0.440港元至0.450港元(按1港元兌0.8725元人民幣的匯率兌換)。

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12月12日 下午5時正

延長截止時段：2018年12月13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)

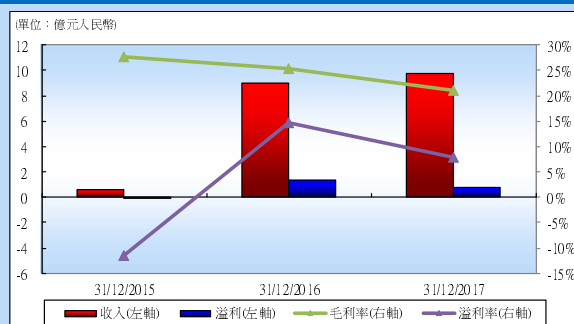
	2016年	2017年	變動(%)
收入	894,784	973,093	8.75%
銷售成本	(668,116)	(767,680)	14.90%
毛利	226,668	205,413	-9.38%
投資物業估值收益	2,000	1,670	-16.50%
其他收入淨額	2,711	1,842	-32.05%
銷售開支	(16,244)	(21,379)	31.61%
行政開支	(27,398)	(38,904)	42.00%
其他開支	(697)	(6,702)	861.55%
融資成本	(397)	(219)	-44.84%
應佔聯營及合營公司溢利減虧損	---	(334)	---
所得稅	(55,676)	(64,610)	16.05%
年度溢利	130,967	76,777	-41.38%

所得款項用途：

假定發售價為1.20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1.91億港元。

集資所得款項用途	佔所得款的百分比
為進行中及未來發展項目撥資。	42.0%
償還首次公開發售前貸款。	52.3%
一般營運資金用途。	5.7%

萬城控股(2892.HK)15至17年財務數據



資料來源：萬城控股有限公司(2892.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