

新股名稱 (中文)：萬城控股有限公司  
(英文)：Million Cities Holdings Limited

主板股份編號：2892  
孖展融資按金：20%

發售股份數目：	187,500,000 股	招股價：	每股 HK\$ 1.07 – 1.33
集資淨額：	約191.1 百萬港元	每手：	2,000 股
配售：	90 % 168,750,000 股	孖展融資利率：	請致電 2853-2129 查詢
公開申請：	10 % 18,750,000 股	發行市值：	8.02 – 9.97 億港元
獨家保薦人：	光大證券		

每股未經審核備考經調整綜合有形資產淨值：HK\$0.44 – 0.50

營業記錄：	年結 截至	12 月 31 日	(詳情可查閱招股文件第275-349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	58,482	15,601	6,368	(6,660)
	2015 年	894,784	226,668	186,643	130,967
	2016 年	973,093	205,413	141,387	76,777
	2018年6月底	263,009	123,111	90,826	39,620

#### 業務簡介：

萬成控股是一家以住宅物業連同商舖、俱樂部會所及幼稚園等配套設施開發為主的物業發展商，專注於廣東省惠州及集團認為具備發展潛力的中國地區（如天津及河南省駐馬店）發展，以吸引周邊地區的中高收入居民。集團銷售發展物業及出租若干已發展及未出售的發展物業（如幼稚園及商舖），以取得租金收入。集團於2003年4月藉成立惠州漢基在廣東省惠州開展首個住宅發展項目萬城國際的建設。

萬成控股按2018年上半年可供銷售的住宅建築面積計算，集團為廣東省惠州第十二大物業發展商。集團的發展項目位於廣東省惠州、天津及河南省駐馬店。於2018年09月30日，集團在中國擁有17個發展項目。

萬成控股住宅物業主要分類為(i)高層住宅，通常為十層或以上建築；(ii)中高層住宅，通常為七至九層建築；(iii)多層住宅，通常為四至六層建築；及(iv)別墅，通常為不超過三層的建築。於往績期間內，集團主要通過(i)銀行借貸；(ii)股東注資；(iii)物業銷售及預售的所得款項；及(iv)關聯方貸款為集團的發展項目提供資金。

#### 股息政策：

詳情可查閱招股文件第 346-347 頁。

#### 競爭優勢：

(1) 集團是一家區域性物業發展商，集團的發展項目位於廣東省惠州交通網絡發達的策略性區域內及集團認為具備增長潛力的其他中國地區；(2) 已建立能適時及以成本效益的方式開發優質發展項目的營運系統；(3) 重點發展優質、創新及以客戶為本的產品，目標是確保產品符合市場趨勢及吸引客戶；(4) 已建立根基穩固的美譽及品牌名稱；及(5) 擁有一支富有經驗的管理團隊，由一班訓練有素的專業人員支援，以及擁有卓越的管理及組織架構等等。

#### 風險因素：(詳情可查閱招股文件第 41-75 頁)

(1) 業務及前景非常倚重中國物業市場（尤其是大灣區）的表現，並可能受其市場表現的不利影響；(2) 受大量的政府法規及管控所規限；(3) 經營業績或不時出現重大變化，而有關波動導致難以預測集團的未來表現及集團股份的價格；(4) 或無法以商業上可接受的價格在適合集團日後發展的理想地點收購地塊；(5) 在發展項目建築過程中委聘外部第三方建築承包商及供應商提供服務；及(6) 截至2015年12月31日止年度及截至2017年12月31日止年度有負經營現金流量，以及於截至2017年12月31日止年度有負現金流量總值等等。

#### 集資用途：

假設發售價為每股 HK\$1.20 計算（即估計發售價範圍的中位數），則萬成控股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 191.1 百萬港元。萬成控股計劃所得款項淨額撥作以下用途：

- 約 42% (約80.3百萬港元) 將用作在在建及未來發展項目撥資，包括潛在發展項目的土地收購成本及未來發展成本，以及萬城名座三期的未來發展成本；
- 約 52.3% (約100百萬港元) 將用作償還首次公開發售前貸款，其本金額約100.0百萬港元（「首次公開發售前貸款」），取得該貸款，旨在於上市前償還應付控股股東之款項結餘；及
- 餘額約 5.7% (約10.8百萬港元) 將用作一般營運資金之用。

申請金額：	2,000 股	HK\$2,686.80	80,000 股	HK\$107,472.19
	4,000 股	HK\$5,373.61	450,000 股	HK\$604,531.09
	18,000 股	HK\$24,181.25	1,000,000 股	HK\$1,343,402.41
融資期：	2018年 12 月 13 日至 2018年 12 月 19 日		融資日數：	6 日或以上
截止日：	2018年 12 月 13 日		退款日：	2018年 12 月 19 日
公佈日：	2018年 12 月 19 日 集團網站/聯交所網站		上市日：	2018年 12 月 20 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

這份摘要是一項供投資者參考的資料，摘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摘要之準確性或完整性作任何保證。另外，此摘要的內容可能會在沒有事先通知的情況下作出變更。客戶若因參考本摘要作出認購/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摘要已使用或根據此摘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。本公司重申此摘要並不是用作推銷或引導客戶認購/買賣摘要中所提及之證券，客戶如對本摘要有任何疑問，請聯絡新富證券有限公司。