

新股名稱 (中文)：美的置業控股有限公司
(英文)：Midea Real Estate Holding Limited

主板股份編號： 3990
孖展融資按金： 20%

發售股份數目：	180,000,000 股	招股價：	每股 HK\$ 17.0 – 21.5
集資淨額：	約33.12 億港元	每手：	200 股
配售：	90 % 162,000,000 股	孖展融資利率：	請致電 2853-2129 查詢
公開申請：	10 % 18,000,000 股	發行市值：	205.19 -259.51 億港元
聯席保薦人：	BNP Paribas、中信里昂		

每股未經審核備考經調整有形資產淨值： HK\$12.99 – 13.66

營業記錄：	年結 截至 12 月 31 日	(詳情可查閱招股文件第446-506頁)			
	千人民幣	收入	毛利	稅前經營利潤	期內全面收入
(年度)：	2015 年	8,312,707	1,788,142	824,183	383,504
	2016 年	11,992,340	2,728,914	1,725,030	993,311
	2017 年	17,716,924	4,897,060	3,608,123	1,893,569
	2018年3月底	4,845,449	1,624,276	1,226,127	679,275

業務簡介：

美的置業為中國知名的全國大型房地產開發商，向遍佈中國 38 個城市及一個直轄市的客戶提供品質生活及智慧家居解決方案。截至 2018 年 6 月 30 日，集團有 142 個規模化的項目組合，覆蓋全國 11 個省份的 36 個城市、一個自治區的兩個城市及一個直轄市，也通過合營企業及聯營公司參與了 30 個項目。

美的置業的業務營運包括三個主要業務分部：

- (1) 物業開發及銷售：集團致力於開發配備智慧家居功能的高品質住宅物業，主要面向中國快速增長的中高端富裕客戶。亦參與商業及多用途物業的開發以配合住宅物業和增加集團的收益來源；
- (2) 物業管理服務：主要由集團的附屬公司美的物業管理提供，該公司於 2016 年 12 月於中國新三板掛牌；
- (3) 商業物業投資及營運：例如商場、酒店及文化旅遊項目。集團認為有助於增加集團的盈利、減少收益波動及帶來穩定的經常性現金流。

股息政策：

詳情可查閱招股文件第 502 頁。

競爭優勢：

- (1) 受惠於長期建立且深受認可的「美的」品牌及其品牌影響力，集團已發展成為中國知名的大型房地產開發商；
- (2) 通過集團的區域「深耕」策略，累積多元化及低成本土地儲備；
- (3) 一站式智慧家居及生活解決方案的引領者；
- (4) 受惠於美的集團於製造業的核心競爭力，集團的高效管理體系及高度標準化營運支持可複製、快周轉的開發模式；及
- (5) 受惠於美的集團管理方針，管理團隊積極性高及經驗豐富等等。

風險因素：(詳情可查閱招股文件第 35-76 頁)

- (1) 業務及前景均視乎中國的經濟狀況及中國房地產市場的表現；
- (2) 未必可在適合發展的理想地段按商業合理價格收購土地儲備；
- (3) 未必有足夠的資金撥付未來的土地收購及物業開發；
- (4) 中國銀保監會及/或中國政府其他機構可能加強房地產行業提供的信託貸款的監管；
- (5) 美的集團股份有限公司的品牌及商標；
- (6) 物業開發及經營業務所需政府批文；
- (7) 未必能按時完成開發項目，對現金流量或有影響；及
- (8) 依賴於第三方承包商等等。

集資用途：

假設發售價為每股 HK\$19.25 計算(即估計發售價範圍的中位數)，則美的置業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 3,312 百萬港元。美的置業計劃所得款項淨額撥作以下用途：

1. 約 70% (約2,318.4百萬港元) 將於2020年底之前用於收購土地；
2. 約 15% (約496.8百萬港元) 將用作潛在裝配式建築項目的土地收購及建設；
3. 約 5% (約165.6百萬港元) 將用作研發智慧家居解決方案；及
4. 餘額約 10% (約331.2百萬港元) 將用作一般營運資金。

申請金額：	200 股	HK\$4,343.34	9,000 股	HK\$195,449.90
	400 股	HK\$8,686.66	50,000 股	HK\$1,085,832.78
	3,000 股	HK\$65,149.97	200,000 股	HK\$4,343,331.10
融資期：	2018年 10 月 04 日至 2018年 10 月 10 日		融資日數：	6 日或以上
截止日：	2018年 10 月 04 日		退款日：	2018年 10 月 10 日
公佈日：	2018年 10 月 10 日 經濟日報/SCMP		上市日：	2018年 10 月 11 日

有意認購者請注意下列事項：

1. 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；
2. 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
3. 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。