

認購新股

十成孖展

3重優惠 0按金 • 0利息 • 0手續費[#]* 只適用於認購1至3手
非電子帳單客戶需收HKD 10手續費

中國新城市商業發展有限公司

China New City Commercial Development Limited

股份編號： 1321 主板

公開發售價

HK\$ 2.12 – 2.92

地產發展

背景/業務

中國新城市為商用物業發展商、業主及營運商，專門於長江三角洲地區的二線城市的副城市中心開發商業綜合體。中國新城市的業務包括三大範疇：(i)物業銷售；(ii)物業租賃及物業管理；及(iii)酒店營運。於未來，中國新城市將通過與中國當地政府部門訂立合作協議，擴展至中國不同城鎮及縣市的土地發展業務及其他與城鎮化相關的業務及服務。

中國新城市的業務模式為出售若干物業以即時收回支持業務、營運及擴充計劃的資金，並策略性地保留其他物業作為穩定的經常性租金收入及長期資本增值。中國新城市相信此業務模式讓中國新城市得以分散收入來源及回報時期。展望將來，儘管中國新城市預期於未來出售較於往績記錄期為多的商用物業，惟中國新城市將繼續沿用此業務模式。

財務狀況及預測

(截至12月31日止年度)

(人民幣千元)	2011	2012	2013
收益	197,765	164,323	875,842
其他(虧損)及收益	32,969	4,231	14,178
除稅前溢利	311,131	115,173	608,016
年度/期內溢利	250,729	86,460	395,784
未經審計備考經調整每股有形資產淨值	2.22 – 2.43港元		
2013 歷史市盈率	7.56-10.42倍		
保薦人/ 牽頭經辦人	BOCOM		

經輝立證券申請截止認購日期

06月19日(四)下午2:30

全數付款客戶：一律\$0 手續費

孖展融資：一律\$100 手續費

孖展融資：認購金額500萬或以上免手續費

NEW最新電子帳單客戶優惠：申請1至3手十成孖展，免按金、手續費及利息(非電子帳單客戶手續費\$10)

基本資料

發行股數	468,000,000 股
公開發售	46,800,000 股
配售	373,847,300 股
集資淨額	\$1,096.6百萬港元(HK\$2.52 計算)
市值	HK\$3,684.6-5,075.0 百萬港元
公開發售日	2014年06月17日-2014年06月20日
公開發售結果	06月26日
孖展息率及計息日	1.08 – 1.28% (6日息)
上市日	06月27日
每手股數	1,000 股

主要風險因素

1. 中國新城市業務倚賴中國房地產市場(特別是長江三角洲地區及浙江省)的表現；
2. 中國新城市的業績可能因為投資物業的評估公允價值上升或下降而波動；
3. 中國新城市的營運業績大多數視乎開發時間表及預售項目而定，因而可能每年均大幅變動；
4. 中國新城市毛利率受產品組合以及土地收購成本及建築成本所影響，中國新城市或無法維持現有的溢利水平。

集資用途

(百分比)

- | | |
|------------------------------|-----|
| 1. 為中國新城市國際辦公中心項目的工程及發展提供資金； | 70% |
| 2. 為中國新城市其他項目的工程及發展提供資金； | 20% |
| 3. 營運資金及其他一般企業用途。 | 10% |

注意：

- 申請結果公佈後，有關手續費將不予退還。
- 以上資料可予變動，並以招股書所載為準。
- 輝立將保留更改及取消之最終決定權。
- 投資者認購新股前應細心閱讀有關發售章程，方行作出投資決定。

本文所包含的意見、預測及其他資料均為中國新城市從相信為準確的來源搜集。但中國新城市對任何因信賴或參考有關內容所導致的損失，概不負責。輝立證券(香港)有限公司(或其任何附屬公司)、其董事、高級人員、分析員或僱員可能持有所述公司的股票、認股證、期權或第三者所發行與所述公司有關係的衍生金融工具等。此外，中國新城市及所述人士均隨時可能替向報告內容所述及的公司提供投資、顧問或其他服務，或買賣(不論是否以委託人身份)及擁有報告中所述及公司的證券。本電子報並不存有招攬任何證券買賣的企圖。

查詢：客戶服務熱線 (852) 2277 6666

輝立證券(香港)有限公司