

祥生控股(2599)

開始認購日期	2020年10月30日
截止認購日期	2020年11月11日上午
公開發售結果	2020年11月17日
上市日期	2020年11月18日
保薦人	農銀國際、建銀國際

集團概要:	
公開發售價	\$4.80-6.20 元
市值	\$14,400 – 18,600 百萬港元
行業	地產發展
全球發行股數	600,000,000 股
集資總額	\$37.2 億(HK\$6.20 計算)
香港發售股份佔比	10%
每手入場費	\$6,262.48 港元

集團簡介:

集團為中國一家快速成長的大型綜合房地產開發商，專注於在中國選定地區開發優質住宅物業。集團的總部位於上海且深耕浙江省，按收益及已確認建築面積計，集團於往績記錄期間內取得快速增長。根據中國房地產指數系統的資料，就合約銷售而言，集團於 2019 年在浙江省所有住宅物業開發商中排名第 3，約佔浙江省物業合約銷售總額的 5.1%。

行業現況

根據仲量聯行報告，國家統計局的資料，房地產投資由 2014 年的人民幣 95,040 億元增長至 2019 年的人民幣 132,190 億元，複合年增長率為 6.8%。2019 年已登記住宅物業投資為人民幣 97,070 億元，2014 年至 2019 年的複合年增長率為 8.6%，同時，已售住宅物業的建築面積以 7.4% 的複合年增長率增長，而住宅物業的平均價格於 2019 年飆升至每平方米人民幣 9,287 元，複合年增長率為 9.4%。可支配收入及消費支出正在不斷增加激發商業物業市場的需求。

經國農證券認購截止日期

2020 年 11 月 10 日 3pm

經國農證券認購手續費

現金全數認購	一律\$0 手續費
孖展融資認購	\$100 手續費
融資借貸日數	6 日

行業風險

集團業務及前景取決於中國房地產市場的表現，尤其是在集團物業項目所在的浙江省城市及泛長三角區域其他城市。房地產市場可能受非集團所能控制的地方、地區、全國及全球因素的影響，集團無法保證不會出現市場低迷。

主要財務數據：

(千人民幣)	2017	2018	2019
收益	6,293,295	14,215,302	35,519,538
銷售成本	(5,459,461)	(11,216,121)	(27,039,427)
毛利	833,834	2,999,181	8,480,111
除稅前利潤	(291,844)	686,062	5,530,348
流動比率	1.2	1.1	1.2
資產負債比率	17.7	10.1	4.8

集資用途	(百分比)
用於為集團物業項目的開發提供資金	60%
用於償還用於集團項目開發用途的部分現有信託貸款	30%
用於一般業務經營及營運資金	10%

主要股東

股東名稱	持股百分比(%)
陳弘倪	79.2%
Shinlight Limited	79.2%