

## 上坤地產集團(6900)

開始認購日期	2020年10月31日
截止認購日期	2020年11月10日上午
公開發售結果	2020年11月16日
上市日期	2020年11月17日
保薦人	富強金融資本

集團概要:	
公開發售價	\$ 1.70-2.50 元
市值	\$3,400 - 5,000 百萬港元
行業	內房地產
全球發行股數	500,000,000 股
集資總額	\$9.77 億(HK\$1.08 計算)
香港發售股份佔比	10%
每手入場費	\$5,050.39 港元

### 集團簡介:

集團是中國一家日益崛起的物業開發商，擁有豐富經驗，專注於長三角經濟區。物業項目分佈於中國三大核心經濟區，即長三角經濟區、珠三角經濟區和中部核心經濟區八個省份及直轄市內的 14 個城市。例如，上海·上坤中心為一個大型多用途商業綜合體，包括寫字樓、購物廣場及酒店設施。截至 2020 年 7 月 31 日，集團的應佔總建築面積約為 3.0 百萬平方米

### 行業現況

根據易居報告，住宅物業市場的總投資仍由 2013 年的人民幣 58,950 億元增至 2019 年的人民幣 97,070 億元，複合年增長率為 8.7%。其中，住宅物業的平均售價由 2013 年的每平方米人民幣 5,850 元增至 2019 年的每平方米人民幣 9,287 元，複合年增長率為 8.0%。中國城鎮居民人均可支配收入由 2013 年的人民幣 26,467 元增至 2019 年的人民幣 42,359 元，複合年增長率為 8.2%。購買力提高有望進一步推動消費升級。

### 經國農證券認購截止日期

2020 年 11 月 9 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

集團業務及前景很大程度上依賴並可能受到中國房地產市場狀況的不利影響，尤其是長三角經濟區。集團可能無法按商業上可接受的價格在適合集團開發的有利位置收購土地儲備，或根本無法收購土地儲備。同時，集團未必擁有充足的融資為物業開發撥資，及有關資金資源可能無法按商業上合理的條款獲取，甚至根本無法獲取。

### 主要財務數據:

(千人民幣)	2017	2018	2019
收益	1,201,102	6,847,436	7,535,159
銷售成本	(829,815)	(3,321,645)	(4,464,234)
毛利	371,287	3,525,791	3,070,925
除稅前利潤	217,782	3,013,142	2,553,505
流動比率	1.1	1.2	1.1
淨資產負債率	684.9 %	325.9 %	118.8 %

集資用途	(百分比)
用於開發現有物業項目的建設成本。	60%
用於償還項目開發現有計息銀行及其他借款	30%
用於一般企業用途及營運資金	10%

### 主要股東

股東名稱	持股百分比(%)
YongHeng Holdings	37.50%
朱靜	37.50%