



Shinsun Holdings (Group) Co., Ltd.

30 October 2020

Listing Data

Stock code	02599	Sector	Properties
Exchange	Hong Kong	Market	Main Board
Board lot	1000	Company Website	www.shinsunholdings.com

Company Profile

Shinsun Holdings (Group) is a large-scale, comprehensive real estate developer in China focusing on the development of quality residential properties in select regions in China. Headquartered in Shanghai and deeply rooted in Zhejiang Province. The Group ranked third among all residential property developers in Zhejiang Province in 2019 in terms of contracted sales, accounting for approximately 5.1% of the total property contracted sales in Zhejiang Province.

The Share Offer

Total amount raised	HKD14,400 million to HKD18,600 million
Offering Price	HKD4.80 to HKD6.20 per share
Total number of share offering	600,000,000 shares
Number of placing shares	540,000,000 shares
Number of public offer shares	60,000,000 shares

Share Offer Statistics

IPO Market Capitalization	HKD2,880 million to HKD3,720 million
Adjusted Net Tangible Asset Value Per Share	HKD2.57 to HKD2.84
Forecast Weighted Average P/E multiple	n/a
Forecast Diluted P/E multiple	n/a

Expected Timetable

Application lists close	12 noon on 11 Nov 2020
Announcement of the level of the Offer Price, results of applications	17 Nov 2020
Despatch of share certificates	17 Nov 2020
Refund cheques	17 Nov 2020
Date of Listing	18 Nov 2020

Parties Involved in Share Offer

Sponsor & Lead Manager	CCB International Capital Limited ABCI Securities Company Limited Guotai Junan Securities (Hong Kong) Limited Haitong International Securities Company Limited BOCOM International Securities Limited CLSA Limited Soochow Securities International Brokerage Limited
Receiving Banker	Bank of China (Hong Kong) Limited



Shinsun Holdings (Group) Co., Ltd.

股份代號：2599

祥生控股（集團）有限公司（於開曼群島註冊成立的有限公司）

Ref. SR2020-10-115

業務概括

祥生控股是一家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。總部位於上海且深耕浙江省，就合約銷售，於 2019 年在浙江省所有住宅物業開發商中排名第三，約佔浙江省物業合約銷售總額的 5.1%。集團的收益主要來自開發及銷售住宅物業及商業物業，亦自管理諮詢服務及物業租賃產生一小部分收益。截至 2020 年 7 月，集團擁有 205 個處於不同開發階段的物業項目，包括 181 個為附屬公司開發的項目及 24 個為合營企業及聯營公司開發的項目，項目應佔總建築面積為約 2,382 萬平方米，包括(i)已竣工物業的可供出售建築面積、可租賃建築面積及物業投資建築面積約 276 萬平方米；(ii)發展中物業的規劃總建築面積約 1,627 萬平方米及(iii)持作未來發展物業的總建築面積約 480 萬平方米。除住宅物業項目外，集團亦開發商業物業，主要包括寫字樓、購物中心、社區業務及酒店。於 2020 年 7 月，集團持有 8 項已竣工投資物業，總建築面積為約 33.9 萬平方米作物業投資之用。

競爭優勢

- 深耕浙江省及泛長三角區域及策略覆蓋全國
- 「1+1+X」擴張策略及優質土地儲備為增長奠定基礎
- 產品組合及品牌形象符合集團「幸福生活運營商」的願景

風險因素

- 業務及前景易受中國房地產市場不利變動的影響
- 大部分收入產生自在浙江省的物業開發及銷售，且易受到浙江省經濟狀況任何重大下滑的影響
- 或無足夠的資金撥付未來物業開發，及資本可能無法取得

所得款項用途

- 約 60.0% 用作為物業項目的開發提供資金
- 約 30.0% 用作償還項目開發用途的部分現有信託貸款
- 約 10.0% 用作一般運營資金

財務摘要

(人民幣千元)	截至 12/31 日止年度			截至 4/30 日
	2017 年	2018 年	2019 年	2020 年 4 月
收益	6,293,295	14,215,302	35,519,538	8,551,873
除稅前溢利/(虧損)	(291,844)	686,062	5,530,348	1,067,936
年/期內溢利/(虧損)	(285,949)	427,940	3,208,955	600,345
市盈率(倍)	/	29.0 – 37.5	3.9 – 5.0	6.9 – 8.9

認購資料

全球發售總股數	: 6.00 億股
國際配售股數	: 5.40 億股
香港公開發售股數	: 6,000 萬股
總股本	: 30.00 億股
價格	: 4.80 ~ 6.20 港元
預計集資額	: 28.80 ~ 37.20 億港元
市值	: 144.00 ~ 186.00 億港元
每手股數/入場費	: 1,000 股 / 6,262.48 港元
核數及申報會計師	: 安永會計師事務所
法律顧問	: 盛德律師事務所
联席保薦人	: 建銀國際、農銀國際
联席牽頭經辦人	: 建銀國際、農銀國際、交銀國際、中信里昂、招銀國際、克而瑞、帝峯證券、國泰君安、海通國際、申萬宏源、華盛證券、越秀證券、銀河國際、瑞豐國際、東吳證券、聯合證券、一盈證券
主要股東	: 董事陳國祥 : 79.2%
公司成立日期	: 源於 1995 年，成立於 2019 年
股息政策	: 未有擬定任何股息政策或分派比率

長雄證券申請時間表

孖展申請時間	: 2020 年 10 月 30 日 至 11 月 10 日 10:00 AM
現金申請時間	: 2020 年 10 月 30 日 至 11 月 10 日 15:30 PM
預期定價日	: 2020 年 11 月 11 日 (星期三)
發送股票及退款日	: 2020 年 11 月 17 日 (星期二)
開始買賣日期	: 2020 年 11 月 18 日 (星期三)

本報告所載資料由長雄資料研究有限公司(長雄)提供，僅供參考之用。有關資料乃根據或源自長雄相信為可靠的資料來源，惟對該些資料的準確性或可靠性長雄不作任何陳述或保證(明示或暗示)。而本報告所提供的資料或有關人士發表的意見並不構成及不應被視為買賣任何證券或投資的要約或該要約的招徠或懇求。長雄及其高級人員、僱員、代理人及附屬公司可能於本網頁中提及的證券或投資擁有利益，但對於你因使用或依賴本網頁所提供的資料而(直接或間接)遭受的損失或後果概不負責。