

新股資料概要：金輝控股（集團）有限公司

建議中性

招股詳情：

行業	地產開發商	集資用途	
股票代號	9993	用於為建設撥資	60%
招股價	3.50 - 4.50 港元	用於償還項目開發的部分現有信託貸款	30%
集資淨額	1,977.0 - 2,559.0 百萬港元	用於一般業務營運及營運資金	10%
時間表			
公開認購日期	16/10/2020 上午 09:00 [^]		
公開截止認購日期	21/10/2020 中午 12:00 [^]	保薦人	農銀國際融資有限公司
定價日	21/10/2020		中信里昂證券資本市場有限公司
公佈申請結果	28/10/2020		海通國際資本有限公司
掛牌日期	29/10/2020		

[^] 本公司孖展認購截止日期可能早於公開認購截止日期

新股分析：

金輝控股（集團）有限公司於 2020 年在中國房地產協會及上海易居房地產研究院中國房地產測評中心授予的「2020 年中國房地產開發商前五十強」中位列第 36 名，並為「中國房地產開發商綜合實力前十強」。17-19 年收入複合增速為 48.48%，歸母淨利潤複合增速為 11.13%，資產負債比率分別為 2.3 倍、2.5 倍、2.3 倍，集團財務資料尚可，但投資者應關注房企融資壓力增大的趨勢。綜合來看，認購建議為中性。

公司簡介：

金輝控股（集團）有限公司是一家全國佈局、區域聚焦、城市領先且聲譽卓著的大型地產開發商，專注於為首置和首改客戶提供優質的住宅物業。憑藉逾 20 年的經驗，集團已將業務擴展至中國五大經濟發展勢頭強勁的區域，即長三角、環渤海、華南、西南及西北。按綜合實力計，集團於 2020 年在中國房地產協會及上海易居房地產研究院中國房地產測評中心授予的「2020 年中國房地產開發商前五十強」中位列第 36 名，並為「中國房地產開發商綜合實力前十強」。按綜合實力計，集團於 2020 年在國務院發展研究中心企業研究所、清華大學房地產研究所及中國指數研究院授予的「中國房地產開發商前百強」中位列第 37 名，較 2019 年排名第 38 名上升一位。集團亦分別在 2018 年及 2019 年獲中國房地產協會及上海易居房地產研究院中國房地產測評中心授予的「中國房地產開發企業品牌價值 30 強」和「中國房地產開發企業品牌價值成長性 10 強」。集團自 2014 年起連續七年獲中國房地產協會及上海易居房地產研究院中國房地產測評中心評為「中國房地產企業前五十強」。

業務簡要：

集團戰略性地專注於為首置及首改客戶提供優質且多樣化的住宅物業。為滿足目標客戶的差異化需求及偏好，集團提供了四種住宅物業系列。優步系以創新及現代的設計為特色，專注於內部空間的有效利用。雲著系以融合智能的居住設施及具美學的設計為特色，為集團的客戶提供舒適、便捷及智能的居住體驗。銘著系面向高端客戶，且集團委聘世界知名的建築設計公司，以提供領先的設計及優質的居住體驗。大城系的特點為大型住宅物業綜合體，周邊配備有商業區域，旨在打造一個能夠提供便捷及舒適居住體驗的綜合社區。集團認為集團卓越的往績應歸功於集團強大的執行力及集團對營運所在區域的市場及發展趨勢的深入了解。集團認為通過多年來持續為集團的客戶提供優質物業項目，集團已打造出獲高度認可的品牌名，並積累了大量客戶群。

截至 2020 年 7 月 31 日，集團共有 160 個處於不同開發階段的物業開發項目，其中包含由集團附屬公司開發的 117 個項目以及由集團合營企業及聯營公司開發的 43 個項目。截至 2020 年 7 月 31 日，集團應佔物業開發項目的總建築面積為 29,081,757 平方米，包括(i) 已竣工項目的可供出售建築面積、可出租建築面積及持作物業投資的可出租建築面積 2,526,555 平方米；(ii) 開發中物業的規劃建築面積 17,254,060 平方米；及(iii) 持作未來開發物業的估計建築面積 9,301,141 平方米。截至 2020 年 7 月 31 日，集團應佔總建築面積的

93.3%位於二線城市及核心三線城市。集團認為大規模且具有戰略性佈局的土地儲備將進一步推動集團業務增長。於 2017 年、2018 年及 2019 年，集團的收益分別為人民幣 11,776.6 百萬元、人民幣 15,971.2 百萬元及人民幣 25,963.1 百萬元，複合年增長率為 48.5%。集團截至 2019 年及 2020 年 4 月 30 日止四個月期間的收益分別為人民幣 4,454.1 百萬元及人民幣 2,929.2 百萬元。於 2017 年、2018 年及 2019 年，集團的年內利潤分別為人民幣 2,221.3 百萬元、人民幣 2,299.9 百萬元及人民幣 2,690.0 百萬元，複合年增長率為 10.0%。集團截至 2019 年及 2020 年 4 月 30 日止四個月期間的溢利分別為人民幣 531.8 百萬元及人民幣 182.0 百萬元。

於往績記錄期間，集團的收入主要來自住宅物業及商業物業的開發及銷售。集團亦提供物業管理服務、租賃商業物業及就物業項目的整體營運向合營企業和聯營公司提供管理諮詢服務而獲得收入。為將集團的資源主要投入物業開發及銷售中，作為重組的一部分，集團出售了物業管理服務業務，並於 2019 年 12 月完成該出售。因此，集團於截至 2020 年 4 月 30 日止四個月並無錄得任何物業管理服務收入。

競爭優勢：

- 全國佈局、區域聚焦、城市領先且聲譽卓著的大型地產開發商
- 得益於嚴謹審慎的獲地策略和靈活高效的獲地方式，集團累積了優質的土地儲備
- 致力於為首置和首改客戶提供優質且多樣化的住宅物業
- 以標準化的開發流程和強大的執行能力為基礎的快速資產周轉
- 穩定廣泛的融資渠道

披露

分析員及其關連人士並沒有持有報告內所推介股份的任何及相關權益。

免責聲明

只供私人翻閱。本報告（連帶相關的資料）由申萬宏源研究（香港）有限公司撰寫。申萬宏源研究（香港）有限公司為申萬宏源集團成員，本報告不論是向專業投資者、機構投資者或是個人投資者發佈，報告的資料來自申萬宏源研究（香港）有限公司相信可靠的來源取得，惟申萬宏源研究（香港）有限公司並不保證此等資料的準確性、正確性及或完整性。本報告部份的內容原由上海申萬宏源研究所撰寫並於國內發表，申萬宏源研究（香港）有限公司對認為適用的內容進行審閱並翻譯，然後採用。本報告內的資料、意見及預測只反映分析員的個人意見及見解，報告內所載的觀點並不代表申萬宏源集團的立場。本報告並不構成申萬宏源研究（香港）有限公司對投資者買進或賣出股票的確實意見。報告中全部的意見和預測均反映分析員在報告發表時的判斷，日後如有改變，恕不另行通告。申萬宏源集團各成員公司（包括但不限於申萬宏源研究（香港）有限公司和申萬宏源證券（香港）有限公司）及其董事、行政人員、代理人及僱員可能有在本報告中提及的證券的權益和不就其準確性或完整性作出任何陳述及不對使用本報告之資料而引致的損失負上任何責任。故此，讀者在閱讀本報告時，應連同此聲明一併考慮，並必須小心留意此聲明內容。倘若本報告於新加坡分派，只適用分派予新加坡證券及期貨法第 4A 條所界定的認可投資者和機構投資者，本報告及其內容只供相關認可投資者或機構投資者翻閱。任何人於新加坡收取本報告，並對本報告有任何疑問，可致電 65-6323-5207 聯繫 Shenwan Hongyuan Singapore Private Limited。

版權所有

聯繫公司：申萬宏源研究（香港）有限公司，香港軒尼詩道 28 號 19 樓
其關連一方：申萬宏源研究所，中國上海市南京東路 99 號 3 樓