



新股速遞：保利物業發展股份有限公司(6049.HK)

09/12/2019

推薦度: ●●● (五●為最高)

經致富證券現金認購

正常截止時段：2019 年 12 月 11 日 下午 5 時正

延長截止時段：2019 年 12 月 12 日 上午 10 時正

(註：於延長截止時段申請之手續費一律為\$50)

全額付款客戶手續費 : (網上申請) \$0
(非網上申請) \$50

公布申請結果日期：2019 年 12 月 18 日

上市日期 : 2019 年 12 月 19 日

基本資料

發售股份數目：133,333,400 股

香港發售股份佔比 : 13%

發售價範圍：30.70 港元 至 35.10 港元

估計集資金額：40.93 億港元 至 46.80 億港元

發行後總股數：5.33 億股

每手股數 : 200 股

每手入場費 : 7,090.74 港元

聯席保薦人：廣發融資（香港）有限公司
華泰金融控股（香港）有限公司
農銀國際融資有限公司

基石投資者(只列部分) : GIC (3.79%)¹
Gaoling Fund, L.P.及 YHG
Investment, L.P. (1.56%)¹

註 1: 緊隨新股發行後、發售價範圍的中位數定價、以及不計及超額配股權的所持股份百分比

所得款項用途

根據發售價為32.90港元(發售價範圍的中位數)，經扣除集團就股份發售應付之估計開支後，所得款項淨額估計約為42.90億港元。

集資所得款項用途	佔所得款百分比
發展戰略聯盟及擴大物業管理業務的規模。	57%
開拓增值服務。	15%
升級數字化及智能化管理系統。	18%
營運資金及一般公司用途。	10%

回饋機制²

公開發售認購倍數	公開認購	配售
14 倍至少於 46 倍	19.0%	81.0%
46 倍至少於 93 倍	24.5%	75.5%
93 倍或以上	49.0%	51.0%

註 2: 假設以下情況不會發生: (i) 國際發售股份獲認購不足, 而香港發售股份獲悉數認購或獲超額認購; 或(ii) 國際發售股份獲悉數認購或獲超額認購, 且香港發售股份獲悉數認購或獲超額認購根據香港公開發售初始可供認購的香港發售股份數目的 14 倍以下, 惟以指示性發售價的下限定價。

主要財務數據

千元人民幣(截至 12 月 31 日止年度)			
	2017 年	2018 年	變動(%)
收入	3,240,334	4,229,378	30.5%
經營溢利	580,790	851,278	46.6%
除稅前虧損	303,265	462,813	52.6%
股東應佔利潤	223,181	333,952	49.6%

資料來源：公司招股書

綜合概述

➤ 集團為中國一家具有央企背景的物業管理服務綜合運營商，據中指院 2019 年的綜合實力排名，集團在中國物業服務百強企業中排名第四。集團專注於中國的一、二線城市提供物業管理服務。截至 2019 年 6 月 30 日，集團的合同管理總面積達 4.549 億平方米，遍佈全國 27 個省、直轄市及自治區的 148 個城市，在管總面積為 2.603 億平方米；同時集團於中國管理 846 項物業(包括 565 個住宅社區及 281 個非住宅物業)。除物業管理服務外，集團亦提供非業主增值服務，如向物業開發商提供的案場協銷服務，及向集團所管理物業的業主及住戶提供的多項社區增值服務。

風險因素

➤ 集團大部分物業管理合同與保利發展控股集團(600048.SH)開發的物業的管理有關，截至 2018 年 12 月 31 日止年度，集團管理該等物業產生的收入佔物業管理服務所得收入的 88.6%。保利發展控股集團經營的任何不利發展或其開發新物業的能力或會影響集團獲得相關新物業管理合同的能力。



免責聲明

本報告由致富證券有限公司(“致富證券”)提供，所載之內容或意見乃根據本公司認為可靠之資料來源來編製，惟本公司並不就此等內容之準確性、完整性及正確性作出明示或默示之保證。本報告內之所有意見均可在不作另行通知之下作出更改。本報告的作用純粹為提供資訊，並不應視為對本報告內提及的任何產品買賣或交易之專業推介、建議、邀請或要約。致富證券及其附屬公司、僱員及其家屬及有關人士可於任何時間持有、買賣或以市場認可之方式，包括以代理人或當事人對本報告內提及的任何產品進行投資或買賣。投資附帶風險，投資者需注意投資項目之價值可升亦可跌，而過往之表現亦不一定反映未來之表現。投資者進行投資前請尋求獨立之投資意見。致富證券在法律上均不負責任何人因使用本報告內資料而蒙受的任何直接或間接損失。致富證券擁有此報告內容之版權，在未獲致富集團許可前，不得翻印、分發或發行本報告以作任何用途。撰寫研究報告內的分析員均為根據證券及期貨條例註冊的持牌人士，此等人士保證，文中觀點均為其對有關報告提及的證券及發行者的真正看法。截至本報告發表當日，此等人士均未於本報告中提及的公司或與此等公司相同集團的成員公司之證券存有權益。