

保利物業發展股份有限公司

POLY PROPERTY DEVELOPMENT CO., LTD.

股份編號： 6049 主板

公開發售價

HK\$ 30.70-35.10

物業管理及代理

背景/業務

保利物業是中國一家規模領先、具有央企背景的物業管理服務綜合運營商，根據中指院 2019 年 的綜合實力排名，保利物業在中國物業服務百強企業中排名第四。自 2014 年起，保利物業在中指院的中國物業服務百強企業綜合實力排名持續保持前五名，而在具備央企背景的中國物業服務百強企業中則排名第一。根據中指院的估值，保利物業 2018 年度品牌價值逾人民幣 90 億元。保利物業在中國提供物業管理服務超過 23 年，專注於中國的一、二線城市，根據中指院報告，保利物業在五大國家級城市群均有佈局。保利物業的物業管理服務覆蓋多類物業，包括住宅社區、商業及寫字樓以及公共及其他物業(如學校及科研場所、產業園、公共服務設施和城鎮)。

請點擊此參閱招股文件

NEW認購 10,000 股或以下，截止時間，將延長至公開截止日的上午九點半(第一輪截止時間為 11/12 3:00pm，第二輪截止時間為 12/12 9:30am)。

財務狀況及預測

(截至 12 月 31 日止年度)

(人民幣千元)	2016	2017	2018
收益	2,564,187	3,240,334	4,229,378
其他(虧損)及收益	22,874	30,988	26,638
除稅前溢利	207,306	303,265	462,813
年度/期內溢利	149,175	224,682	336,067
未經審計備考經調整每股有形資產淨值	9.03 - 10.12 港元		
2018 歷史市盈率	43.89 - 50.18 倍		
保薦人/ 牽頭經辦人	廣發融資(香港)、華泰金融、農銀國際		

本文所包含的意見、預測及其他資料均為本公司從相信為準確的來源搜集。但本公司對任何因信賴或參考有關內容所導致的損失，概不負責。輝立證券(香港)有限公司(或其任何附屬公司)、其董事、高級人員、分析員或僱員可能持有所述公司的股票、認股證、期權或第三者所發行與所述公司有關的衍生金融工具等。此外，本公司及所述人士均隨時可能替向報告內容所述及的公司提供投資、顧問或其他服務，或買賣(不論是否以委託人身份)及擁有報告中所涉及公司的證券。本電子報並不存有招攬任何證券買賣的企圖。

經輝立證券申請截止認購日期

12 月 11 日(三)下午 3:00

全數付款客戶：一律\$0 手續費
(非電子帳單:認購金額 100 萬以下另加行政費\$20)
孖展融資: \$100 手續費

NEW認購 2,000 股或以下，9 成孖展，免息只需\$68 手續費，認購 4,000 股或以下，9 成孖展，免息只需 \$100 手續費

(非電子帳單客戶另加行政費\$20)

NEW電子帳單客戶優惠:申請 1 手十成孖展,免按金、手續費及利息(非電子帳單客戶另加行政費\$20)

基本資料

發行股數	133,333,400 股 公開發售: 17,333,600 股 配售: 115,999,800 股
集資總額	\$4,680 百萬港元(HK\$35.10 計算)
集資淨額	\$4,289.7 百萬港元(HK\$32.90 計算)
市值	HK\$16,373.3 - 18,720.0 百萬港元
公開發售日	2019 年 12 月 09 日-2019 年 12 月 12 日
公開發售結果	12 月 18 日
孖展息率及計息日	0-2.28 % (6 日息)
上市日	12 月 19 日
每手股數	200 股

主要風險因素

- 保利物業未必能夠按計劃或按合適進度或價格獲得新物業管理合同；
- 大量物業的物業管理合同終止或不獲重續可能對保利物業的業務、財務狀況及經營業績造成重大不利影響；
- 保利物業維持或提高當前盈利水平的能力取決於保利物業控制運營成本的能力，保利物業的利潤率及經營業績可能會因人工或分包成本或其他運營成本增加而受到重大不利影響。

集資用途

(百分比)

- | | |
|--|-----|
| 1. 將用於於把握戰略投資機會，擇優併購，以進一步發展戰略聯盟及擴大保利物業物業管理業務的規模； | 57% |
| 2. 將用於進一步開拓保利物業的增值服務； | 15% |
| 3. 將用於升級保利物業的數字化及智能化管理系統； | 18% |
| 4. 將用作運營資金及一般公司用途。 | 10% |

注意：

- 申請結果公佈後，有關手續費將不予退還。
- 以上資料可予變動，並以招股書所載為準。
- 投資者認購新股前應細心閱讀有關發售章程，方行作出投資決定。
- 新股認購申請一經提交，本公司將會扣除相關的利息和手續費及保留所有更改的最終決定權。