



Poly Property Development Co., Ltd.

09 December 2019

Listing Data

Stock code	06049	Sector	Properties
Exchange	Hong Kong	Market	Main Board
Board lot	2000	Company Website	www.polywuye.com

Company Profile

Poly Property Development is a comprehensive property management service provider in China with extensive property management scale and state-owned background. Since 2014, it ranked first among the Top 100 Property Management Companies in China with state-owned background, respectively, in terms of overall strength. Its brand was valued at more than RMB9 billion for 2018, according to China Index Academy.

The Share Offer

Total amount raised	HKD16,370 million to HKD18,720 million
Offering Price	HKD30.70 to HKD35.10 share
Total number of share offering	133,000,000 shares
Number of placing shares	115,000,000 shares
Number of public offer shares	17,000,000 shares

Share Offer Statistics

IPO Market Capitalization	HKD4,093 million to HKD4,680 million
Adjusted Net Tangible Asset Value Per Share	HKD9.03 to HKD10.12
Forecast Weighted Average P/E multiple	n/a
Forecast Diluted P/E multiple	n/a

Expected Timetable

Application lists close	12 noon on 12 December 2019
Announcement of the level of the Offer Price, results of applications	18 December 2019
Despatch of share certificates	18 December 2019
Refund cheques	18 December 2019
Date of Listing	19 December 2019

Parties Involved in Share Offer

Sponsor & Lead Manager	GF Securities (Hong Kong) Brokerage Limited Huatai Financial Holdings (Hong Kong) Limited ABCI Capital Limited CCB International Capital Limited Shenwan Hongyuan Securities (H.K.) Limited Guotai Junan Securities (Hong Kong) Limited Essence International Securities (Hong Kong) Limited BOCOM International Securities Limited Wintech Securities
------------------------	--

Receiving Banker	Bank of China (Hong Kong) Limited
------------------	-----------------------------------



POLY PROPERTY DEVELOPMENT CO., LTD.

股份代號: 6049

保利物業發展股份有限公司 (於中華人民共和國註冊成立的股份有限公司)

業務概括

集團是中國一家具有央企背景的物業管理服務綜合運營商。自2014年起,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,集團2018年度品牌價值逾人民幣90億元。集團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,截至2019年6月30日,合同管理總面積達454.9百萬平方米,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260.3百萬平方米,且截至2019年6月30日,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。集團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。除物業管理服務外,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,及向所管理物業的業主及住戶提供的多項社區增值服務。

競爭優勢

- 在央企背景的物業服務百強企業排名第一,物業管理規模大,財務表現增長迅猛,行業龍頭地位突出
- 展現了突出的市場化拓展能力,並且依托央企品牌,持續構建物業服務新體系

風險因素

- 過往業績未必代表未來前景及經營業績,且未必能按計劃實現未來增長,而無法有效管理任何未來增長或會對業務、財務狀況及經營業績造成重大不利影響
- 大量物業的物業管理合同終止或不獲重續可能對業務、財務狀況及經營業績造成重大不利影響

所得款項用途

- 約 **57.0%** 用作把握戰略投資機會,擇優併購
- 約 **15.0%** 用作進一步開拓增值服務
- 約 **18.0%** 用作升級數字化及智能化管理系統
- 約 **10.0%** 用作一般營運資金

財務摘要

(人民幣千元)	截至 12/31 日止年度			截至 06/30
	2016 年	2017 年	2018 年	2019 年
收益	2,564,187	3,240,334	4,229,378	2,822,020
毛利	428,463	580,790	851,278	666,518
除稅前溢利	207,306	303,265	462,813	437,152
年/期內溢利	149,175	224,682	336,067	320,771
市盈率(倍)	24.9 - 28.5	16.6 - 18.9	11.1 - 12.7	5.8 - 6.6

認購資料

全球發售總股數	: 1.33 億股 (H股)
國際配售股數	: 1.16 億股 (H股)
香港發售股數	: 1,733 萬股 (H股)
總股本	: 5.33 億股
價格範圍	: 30.7 ~ 35.1 港元
預計集資額	: 40.93 ~ 46.80 億港元
市值	: 163.7 ~ 187.2 億港元
每手買賣股數	: 200 股
每手入場費	: 7,090.74 港元
收款銀行	: 中國銀行
核數及申報會計師	: 香港立信德豪會計師事務所有限公司
法律顧問	: 金杜律師事務所
獨家保薦人	: 廣發融資、華泰金融、農銀國際融資
聯席牽頭經辦人	: 廣發證券、華泰金融、農銀國際證券、中信里昂、UBS AG、建銀國際金融、申萬宏源、國泰君安、招銀國際、安信國際、交銀國際、盈泰證券
主要股東	: 保利發展控股: 75%
公司成立日期	: 成立於 1996 年
股息政策	: 擬定分派該財政年度可供分派利潤約 25%
時間表	
申請時間	: 2019 年 12 月 09 日 至 2019 年 12 月 12 日正午
預期定價日	: 2019 年 12 月 12 日 (星期四)
發送股票及退款日	: 2019 年 12 月 18 日 (星期三)
開始買賣日期	: 2019 年 12 月 19 日 (星期四)

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、代理人及聯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。