

保利物業發展
6049 HK

研究部

hkcs@bmifm.com

市場

香港(主板)

行業

地產

網址

www.polywuye.com

買賣單位

200

過戶處

卓佳證券登記

全球發售

發售股份數目 1.33億 H 股

國際發售股份數目 1.16億 H 股

香港發售股份數目 1,733萬 H 股

發售價 \$30.70 - \$35.10

面值 每股 1.00 人民幣

聯席保薦人 廣發融資(香港)、華泰金融控股(香港)、
農銀國際融資

聯席全球協調人 廣發證券(香港)經紀、華泰金融控股(香
港)、農銀國際融資、中信里昂證券、UBS
AG、建銀國際金融

聯席賬簿管理人 廣發證券(香港)經紀、華泰金融控股(香
港)、農銀國際融資、中信里昂證券、UBS
AG、建銀國際金融、申萬宏源證券(香
港)、國泰君安證券(香港)、招銀國際融
資、安信國際證券(香港)、交銀國際證券、
盈泰證券

招股日期 12月9日(星期一)至12月12日(星期四)正
午

定價日期 12月12日(星期四)

公布售股結果日期 12月18日(星期三)或之前

股票及退票寄發日期 12月18日(星期三)或之前

股票開始買賣日期 19年12月19日(星期四)

主要股東

保利發展控股 75.00%

售股所得款項用途

主要供作：

(57.0%) 用作戰略投資機會，擇優併購；

(15.0%) 用作進一步開拓增值服務；

(18.0%) 用作升級數字化及智能化管理系統；

(10.0%) 供作一般營運資金

競爭優勢

1. 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

2. 控股股東保利發展控股作為中國房地產行業的標杆龍頭，帶來持續確定的增長機會

3. 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

1. 我們的過往業績未必代表我們的未來前景及經營業績，且我們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我們的業務、財務狀況及經營業績造成重大不利影響

2. 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

3. 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

業務簡介

保利物業發展股份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。

財務數據(人民幣千元)	2019 *	2,018	2,017
收入	2,822,020	4,229,378	3,240,334
毛利	666,518	851,278	580,790
稅前溢利	437,152	462,813	303,265
股東應佔溢利	320,771	336,067	224,682
市盈率	43.8-50.1x		

* 截至 2019 年 6 月 30 日止 6 個月

T

+852 3582 2777

W

www.bmifm.com

香港證監會牌照公司 CE 編號:AHX617

免責聲明：

本文由邦盟匯駿基金管理有限公司編寫。邦盟匯駿基金管理有限公司為邦盟匯駿集團全資附屬公司。本文內容之信息相信從可靠之來源所得，但邦盟匯駿基金管理有限公司，其關聯公司及／或附屬公司（統稱「邦盟匯駿基金管理」）不對任何人士或任何用途就本文信息的完整性或準確性或適切性作出任何形式擔保、陳述及保證（不論明示或默示）。當中的意見及預測為我們於本文日的判斷，並可更改，而無需事前通知。邦盟匯駿基金管理會酌情更新其研究報告，但可能會受到不同監管的阻礙。除個別行業報告為定期出版，大多數報告均根據分析師的判斷視情況不定期出版。預測、預期及估值在本質上是推理性的，且可能以一系列偶發事件為基礎。讀者不應將本文中的任何預測、預期及估值視作為邦盟匯駿基金管理或其名義作出的陳述或擔保，或認為該等預測、預期或估值，或基本假設將實現。投資涉及風險，過去的表現並不反映未來業績。本文的信息並非旨在對任何有意投資者構成或被視為法律、財務、會計、商業、投資、稅務或任何專業意見，因此不應因而作為依據。本文僅作參考資訊用途，在任何司法管轄權下的地方均不應被視為購買或銷售任何產品、投資、證券、交易策略或任何類別的金融工具的要約或招攬。邦盟匯駿基金管理不對收件人就本報告中涉及的證券的可用性（或相關投資）做任何陳述。本文中提及的證券並非適合在所有司法管轄權下的地方或對某些類別的投資者進行銷售。邦盟匯駿基金管理及其它任何人士對使用本文或其內容或任何與此相關產生的任何其它情況所引發的任何損害或損失（不論直接的、間接的、偶然的、示範性的、補償性的、懲罰性的、特殊的或相應發生的）概不負上任何形式的責任。本文所提及的證券、金融工具或策略並不一定適合所有投資者。本文作出的意見及建議並沒有考慮有意投資者的財政情況、投資目標或特殊需要，亦非擬向有意投資者作出特定證券、金融工具及策略的建議。本文的收件人應僅將本文作為其做出投資決定時的其中一個考慮因素，並應自行對本文所提及的公司之業務、財務狀況及前景作出獨立的調查。讀者應審慎注意（i）本文所提及的證券的價格和價值以及來自該等證券的收益可能有所波動；（ii）過去表現不反應未來業績；（iii）本文中的任何分析、評級及建議為長期性質的（至少 12 個月），且與有關證券或公司可能出現的表現的短期評估無關聯。在任何情況下，未來實際業績可能與本文所作的任何前瞻性聲明存在重大分歧；（iv）未來回報不受保證，且本金可能受到損失；以及（v）匯率波動可能對本文提及的證券或相關工具的價值、價格或收益產生不利影響。應注意的是，本文僅覆蓋此處特定的證券或公司，且不會延伸至此外的衍生工具，該等衍生工具的價值可能受到諸多因素的影響，且可能與相關證券的價值無關。該等工具的交易存在風險，並不適合所有投資者。盡管邦盟匯駿基金管理已採取合理的謹慎措施確保本文內容提及的事實屬正確、而前瞻性聲明、意見及預期均基于公正合理的假設上，邦盟匯駿基金管理不能對該等事實及假設作獨立的覆核，且邦盟匯駿基金管理概不對其準確性、完整性或正確性負責，亦不作任何陳述或保證（不論明示或默示）。除非特別聲明，本文提及的證券價格均為當地市場收盤價及僅供參考而已。沒有情況表明任何交易可以或可能依照上述價格進行，且任何價格並不須反映邦盟匯駿基金管理的內部賬簿及記錄或理論性模型基礎的估值，且可能基于某些假設。不同假設可能導致顯著不同的結果。任何此處歸于第三方的聲明均代表了邦盟匯駿基金管理對由該第三方公開或通過認購服務提供的數據、信息以及／或意見的闡釋，且此用途及闡釋未被第三方審閱或核準。除獲得所涉及到的第三方書面同意外，禁止以任何形式覆制及分發該等第三方的資料內容。收件人須對本文所載之信息的相關性、準確性及足夠性作其各自的判斷，並在認為有需要或適當時就此作出獨立調查。收件人如對本文內容有任何疑問，應徵求獨立法律、財務、會計、商業、投資和／或稅務意見並在做出投資決定前使其信納有關投資符合自己的投資目標和投資界限。

使用超鏈接至本文提及的其它網站或資源（如有）的風險由使用者自負。這些鏈接僅以方便和提供信息為目的，且該等網站內容或資源不構成本文的一部分。該等網站提供的內容、精確性、意見以及其它鏈接未經過邦盟匯駿基金管理的調查、核實、監測或核準。邦盟匯駿基金管理明確拒絕為該等網站出現的信息承擔任何責任，且不對其完整性、準確性、適當性、可用性、安全性作任何擔保、陳述及保證（不論明示或默示）。在進行任何線上或線下訪問或與這些第三方進行交易前，使用者須對該等網站全權負責查詢、調查和作風險評估。使用者對自身通過或在該等網站上進行的活動自負風險。邦盟匯駿基金管理使用者可能轉發或被要求通過該等網站向第三方提供的任何信息的安全性不做擔保。使用者已被認為不可不撤銷地放棄就訪問或在該等網站上進行互動所造成的損失向邦盟匯駿基金管理索賠。

與在不同時間或在不同市場環境下覆蓋的其它證券相比，邦盟匯駿基金管理根據要求可能向個別客戶提供專注于特定證券前景的專門的研究產品或服務。雖然在此情況下表達的觀點可能不總是與分析師出版的研究報告中的長期觀點一致，但邦盟匯駿基金管理有防止選擇性披露的程序，並在觀點改變時向相關讀者更新。邦盟匯駿基金管理亦有辨別和管理與研究業務及服務有關聯的潛在利益沖突的程序，亦有中國牆的程序確保任何機密及／或價格敏感信息可被恰當處理。邦盟匯駿基金管理將盡力遵守這方面的相關法律和法規。但是，收件者亦應注意邦盟匯駿集團及其附屬機構以及／或其高級職員、董事及雇員可能會與本文所提及的證券發行人進行業務往來，包括投行業務或直接投資業務，或不時自行及／或代表其客戶持有該等證券（或在任何相關的投資中）的權益（和／或遲後增加或處置）。因此，投資者應注意邦盟匯駿基金管理可能存在影響本文客觀性的利益沖突，而邦盟匯駿基金管理將不會因此而負上任何責任。此外，本文所載信息可能與邦盟匯駿基金管理關聯人士，或其它成員，或邦盟匯駿基金管理發表的意見不同或相反。

評級定義：

股票評級(12 個月)
解釋

股票評級(12 個月)	解釋
買入	于未來 12 個月預期回報為高於 1 5%
持有	于未來 12 個月預期回報在-1 5 %至 1 5 %之間
沽售	于未來 12 個月預期回報低於-1 5%
投機性買入	于未來 6 個月預期回報為高於 20%, 並涉及較大風險
投機性沽售	于未來 6 個月預期回報為低於 20%, 並涉及較大風險
行業評級	解釋
跑贏大市	與恒生指數相對表現 ≥10%
中性	與恒生指數相對表現 -10% 至 +10%
跑輸大市	與恒生指數相對表現 ≤ -10%

本文僅為邦盟匯駿基金管理的機構或專業客戶提供信息。如任何司法管轄權區的法例或條例禁止或限制邦盟匯駿基金管理向您提供本文，您并非本文的目標發送對象。在讀閱本文前，您應確認邦盟匯駿基金管理根據有關法例和條例可向您提供有關投資的研究資料，且您被允許并有資格接收和閱讀本文。邦盟匯駿基金管理對第三方再分發本研究報告的行為概不承擔任何責任。

若本文已經通過電子途徑，如電子郵件分發，那該途徑並非保證安全或無誤，因為信息可能被攔截、損壞、丟失、破壞、遲達或不完整，或包含病毒。因此，邦盟匯駿基金管理對電子傳送對本文可能產生的任何錯誤，或內容遺漏不負責任。

本文中所載的披露由邦盟匯駿基金管理編制，應按香港法律管轄及解釋。

© 邦盟匯駿基金管理有限公司 2017。本文所使用的標志、標識和徽章及公司名稱「邦盟匯駿基金管理有限公司」均屬於邦盟匯駿集團和/或邦盟匯駿基金管理的注册及非注册商標。版權所有，違者必究。除非另有說明，本文中的所有材料的版權為邦盟匯駿基金管理所有。未經邦盟匯駿基金管理的書面同意，本文或本文中的任何部分不得覆制、出售或再次派發。

以上聲明以英文版本為準。