



Powerlong Commercial Management Holdings Limited

16 December 2019

Listing Data

| | | | |
|------------|-----------|-----------------|--|
| Stock code | 09099 | Sector | Properties |
| Exchange | Hong Kong | Market | Main Board |
| Board lot | 500 | Company Website | www.powerlongcm.com |

Company Profile

Powerlong Commercial Management Holdings is a commercial operational service provider in China, as measured by GFA under management as of December 31, 2018, according to Frost & Sullivan. As of December 31, 2018, it had 45 retail commercial properties under management, with an aggregate GFA under management of approximately 4.5 million sq.m. It was ranked fourth among all commercial operational service providers in China in terms of GFA under management, as of December 31, 2018, representing a market share of 0.8%.

The Share Offer

| | |
|--------------------------------|--------------------------------------|
| Total amount raised | HKD4,500 million to HKD6,000 million |
| Offering Price | HKD7.50 to HKD10.00 share |
| Total number of share offering | 150,000,000 shares |
| Number of placing shares | 135,000,000 shares |
| Number of public offer shares | 15,000,000 shares |

Share Offer Statistics

| | |
|---|--------------------------------------|
| IPO Market Capitalization | HKD1,125 million to HKD1,500 million |
| Adjusted Net Tangible Asset Value Per Share | HKD2.41 to HKD3.07 |
| Forecast Weighted Average P/E multiple | n/a |
| Forecast Diluted P/E multiple | n/a |

Expected Timetable

| | |
|---|-----------------------------|
| Application lists close | 12 noon on 19 December 2019 |
| Announcement of the level of the Offer Price, results of applications | 27 December 2019 |
| Despatch of share certificates | 27 December 2019 |
| Refund cheques | 27 December 2019 |
| Date of Listing | 30 December 2019 |

Parties Involved in Share Offer

| | |
|------------------------|--|
| Sponsor & Lead Manager | ABCI Securities Company Limited China Industrial Securities International Capital Limited Guotai Junan Securities (Hong Kong) Limited CRIC Securities Company Limited Zhongtai International Securities Limited CMB International Capital Limited Lead Securities (HK) Limited |
|------------------------|--|

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

**業務概括**

寶龍商業管理控股為中國的商業運營服務供應商。截至 2018 年 12 月 31 日，集團有 45 處在管零售商業物業，總在管建築面積約為 450 百萬平方米。就截至 2018 年 12 月 31 日的在管建築面積而言，根據資料，在中國所有商業運營服務供應商之中排名第四，市場份額為 0.8%。集團的控股股東寶龍控股為中國領先的大型及多業態商業房地產開發商。集團上市將構成寶龍控股的分拆。集團以四個品牌「寶龍一城」、「寶龍城」、「寶龍廣場」及「寶龍天地」提供商業運營服務。截至 2019 年 6 月 30 日，有 45 處在管零售商業物業，總在管建築面積約為 640 萬平方米，已訂約為總共 59 處零售商業物業提供商業運營服務，總合約建築面積約為 750 萬平方米。商業運營服務主要包括：市場研究及定位、租戶招攬及籌備開幕服務；商業運營及管理服務；及物業租賃服務。集團亦向住宅物業、辦公大樓及服務式公寓提供住宅物業管理服務。

競爭優勢

- 中國領先的服務供應商及輕資產的業務模式
- 具綜合線上生態系統提升消費者生活體驗
- 持有深厚零售商業物業營運經驗

風險因素

- 會受經濟疲弱、利率上升反政經因素等不確定性影響
- 無法控制消費者模式以致不能協助業主出租和續租
- 過於依賴單一最大供應商

所得款項用途

- 約 **50.0%** 用作戰略收購及投資於其他商業運營服務供應商
- 約 **25.0%** 用作升級資訊技術系統數字化及智能運營及管理
- 約 **10.0%** 用作若干租戶及供應商的股權投資
- 約 **5.0%** 用作根據輕資產業務模式翻新由獨立第三方開發或擁有的零售商業物業
- 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 6/30 日 |
|---------|---------------|-------------|-------------|-------------|
| | 2016 年 | 2017 年 | 2018 年 | 2019 年 6 月 |
| 收入 | 752,717 | 972,982 | 1,200,398 | 749,059 |
| 毛利 | 164,414 | 253,403 | 325,874 | 197,887 |
| 除稅前溢利 | 87,736 | 114,361 | 182,859 | 119,681 |
| 年/期內溢利 | 62,937 | 78,592 | 133,343 | 87,136 |
| 市盈率(倍) | 64.4 – 85.9 | 51.5 – 68.8 | 30.4 – 40.5 | 23.3 – 31.0 |

認購資料

| | |
|------------|---|
| 全球發售總股數 | : 1.50 億股 |
| 國際配售股數 | : 1.35 億股 |
| 香港公開發售股數 | : 1,500 萬股 |
| 總股本 | : 6.00 億股 |
| 價格範圍 | : 7.50 ~ 10.00 港元 |
| 預計集資額 | : 11.25 ~ 15.00 億港元 |
| 市值 | : 45.00 ~ 60.00 億港元 |
| 每手買賣股數 | : 500 股 |
| 每手入場費 | : 5,050.39 港元 |
| 收款銀行 | : 中國銀行 |
| 核數及申報會計師 | : 羅兵咸永道會計師事務所 |
| 法律顧問 | : 盛德律師事務所 |
| 獨家保薦人 | : 農銀國際 |
| 聯席牽頭經辦人 | : 農銀國際、興證國際、國泰君安、克而瑞證券、中泰國際、招銀國際、利得證券 |
| 主要股東 | : 寶龍地產(1228): 67.5%、董事許華芳: 7.5% |
| 公司成立日期 | : 源於 1993 年，成立於 2019 年 |
| 股息政策 | : 擬定分派該財政年度可供分派利潤不少於 30% |
| 時間表 | |
| 申請時間 | : 2019 年 12 月 16 日 至 2019 年 12 月 19 日正午 |
| 預期定價日 | : 2019 年 12 月 19 日 (星期四) |
| 發送股票及退款日 | : 2019 年 12 月 27 日 (星期五) |
| 開始買賣日期 | : 2019 年 12 月 30 日 (星期一) |

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。