

除另有界定外，本公告所用詞彙與保利物業發展股份有限公司(「本公司」)日期為2019年12月9日的招股章程(「招股章程」)所界定者具有相同涵義。

香港交易及結算所有限公司、香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)及香港中央結算有限公司(「香港結算」)對本公告的內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示，概不就因本公告全部或任何部分內容而產生或因依賴該等內容而引致的任何損失承擔任何責任。

本公告僅作參考用途，並不構成任何人士收購、購買或認購證券的要約或誘使要約的邀請。潛在投資者應先細閱招股章程有關下文所述香港公開發售及國際發售的詳細資料，方決定是否投資於據此提呈發售的H股。

本公告不會直接或間接於或向美國(包括其領土及屬地、任何州以及哥倫比亞特區)發表、發行及分派。本公告並不構成亦不屬於在美國或任何其他司法權區出售或購買或認購證券的任何要約或邀請。H股並無亦不會根據《美國證券法》或美國任何州證券法登記。除非根據美國證券法的登記規定已進行登記或獲豁免登記或進行不受該等規定所限的交易，否則證券不得在美國境內提呈發售或出售。證券不會且現時無意於美國提呈發售。

就全球發售而言，UBS AG 香港分行(作為穩定價格操作人(「穩定價格操作人」))或代其行事的任何人士(代表包銷商)可進行交易，以在上市日期後一段有限時間將H股市價穩定或維持在高於原本在公開市場的應有水平。然而，穩定價格操作人或代其行事的任何人士並無責任進行任何該等穩定價格行動。該等穩定價格行動一經開始，穩定價格操作人或代其行事的任何人士可全權酌情進行，並可隨時終止。任何此類穩定價格行動須在遞交香港公開發售申請的截止日期2020年1月11日後30日內結束。有關穩定價格行動一經開始，可於所有獲准進行上述行動的所有司法權區進行，惟在各情況下均須遵守所有適用法律、規則及監管規定，包括證券及期貨條例項下的證券及期貨(穩定價格)規則(經修訂)。

潛在投資者務請注意，採取支持H股價格的穩定價格行動時間不得超過穩定價格期，即自上市日期起及至香港公開發售截止登記認購申請日期後第30日屆滿。該日後不得再採取任何穩定價格行動，因此H股的需求及H股的價格可能下跌。



**POLY PROPERTY DEVELOPMENT CO., LTD.**

**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)

## 全球發售

- 全球發售的發售股份數目：133,333,400 股 H 股(視乎超額配股權行使與否而定)
- 香港發售股份數目：17,333,600 股 H 股(可予重新分配)
- 國際發售股份數目：115,999,800 股 H 股(可予重新分配及視乎超額配股權行使與否而定)
- 最高發售價：每股 H 股 35.10 港元，另加 1.0% 經紀佣金、0.005% 香港聯交所交易費及 0.0027% 證監會交易徵費(須於申請時繳足，多繳股款可予退還)
- 面值：每股 H 股人民幣 1.00 元
- 股份代號：06049

### 聯席保薦人



### 聯席全球協調人、聯席賬簿管理人及聯席牽頭經辦人



### 聯席賬簿管理人及聯席牽頭經辦人



本公司已向上市委員會申請批准將予發行或出售的H股(包括因超額配股權獲行使而可能發行或出售的任何額外H股,即133,333,400股H股(倘超額配股權未獲行使)或合共153,333,400股H股(倘超額配股權獲悉數行使))上市及買賣。假設香港公開發售於2019年12月19日(星期四)上午八時正或之前在香港於所有方面成為無條件,預期H股將於2019年12月19日(星期四)上午九時正開始在主板買賣。倘超額配股權獲行使,本公司將於本公司網站[www.polywuye.com](http://www.polywuye.com)及聯交所網站[www.hkexnews.hk](http://www.hkexnews.hk)作出公告。

全球發售包括初步提呈發售17,333,600股H股(可予重新分配)的香港公開發售以及初步提呈發售115,999,800股H股(可予重新分配及視乎超額配股權行使與否而定)的國際發售,分別佔根據全球發售初步提呈發售的發售股份總數約13%及87%。發售股份在香港公開發售及國際發售之間的分配可進行招股章程「全球發售的架構」一節所述的重新分配。尤其是,香港公開發售與國際發售將予提呈發售的發售股份可由聯席全球協調人代表酌情於該等發售之間重新分配。根據指引函HKEX-GL91-18,倘並非根據上市規則第18項應用指引進行有關重新分配,則香港公開發售可獲分配的發售股份總數上限將為34,667,200股H股,相當於香港公開發售獲初步分配發售股份的兩倍,而最終發售價須釐定為招股章程訂明的指示性發售價範圍的下限(即每股發售股份30.70港元)。就全球發售而言,本公司預期會向國際包銷商授出超額配股權,可由聯席全球協調人代表(代表國際包銷商)行使,以要求本公司按國際發售項下每股H股的相同價格發行及配發合共最多20,000,000股額外H股,相當於初步提呈發售股份約15%,以補足(其中包括)國際發售的超額分配(如有)。

待聯交所批准H股上市及買賣且本公司符合香港結算的股票收納規定後,H股將獲香港結算接納為合資格證券,自H股開始在聯交所買賣當日或香港結算釐定的有關其他日期起可於中央結算系統記存、結算及交收。聯交所參與者之間的交易須於任何交易日後第二個營業日在中央結算系統交收。中央結算系統的所有活動均須遵守不時生效的《中央結算系統一般規則》及《中央結算系統運作程序規則》。本公司已作出一切必要安排,以便H股獲准納入中央結算系統。

發售價將不超過每股H股35.10港元,且除非另行公佈預期不會低於每股H股30.70港元。香港發售股份的申請人須於申請時支付最高發售價每股發售股份35.10港元,另加1.0%經紀佣金、0.005%香港聯交所交易費及0.0027%證監會交易徵費。倘最終釐定的發售價低於每股H股35.10港元,多繳股款可予退回。

香港發售股份的申請將僅按照招股章程、申請表格及指定網站([www.hkeipo.hk](http://www.hkeipo.hk))所載條款及條件予以考慮。

申請人如欲以本身名義獲配發香港發售股份，應(i)填妥及簽署白色申請表格或(ii)透過IPO App(可於App Store或Google Play中搜索「IPO App」或在網站[www.hkeipo.hk/IPOApp](http://www.hkeipo.hk/IPOApp)或[www.tricorglobal.com/IPOApp](http://www.tricorglobal.com/IPOApp)下載)或根據網上白表服務通過網上白表服務供應商指定網站[www.hkeipo.hk](http://www.hkeipo.hk)在線遞交申請。

申請人如欲以香港結算代理人的名義登記獲分配的香港發售股份，並直接存入中央結算系統，以寄存於彼等的中央結算系統投資者戶口持有人股份戶口或彼等的指定中央結算系統參與者的股份戶口，則應(i)填妥並簽署黃色申請表格或(ii)通過中央結算系統向香港結算發出電子認購指示。

自2019年12月9日(星期一)上午九時正至2019年12月12日(星期四)中午十二時正期間正常營業時間內，閣下可於下列地點索取招股章程副本及白色申請表格：

1. 香港包銷商的下列地址：

名稱	地址
廣發証券(香港)經紀有限公司	香港 德輔道中189號 李寶椿大廈29-30樓
華泰金融控股(香港)有限公司	香港 中環 皇后大道中99號 中環中心62樓
農銀國際証券有限公司	香港 干諾道中50號 中國農業銀行大廈10樓
中信里昂証券有限公司	香港 金鐘道88號 太古廣場1座18樓
UBS AG香港分行	香港 中環 金融街8號 國際金融中心二期52樓

名稱	地址
建銀國際金融有限公司	香港 中環 干諾道中3號 中國建設銀行大廈12樓
申萬宏源證券(香港)有限公司	香港 軒尼詩道28號 19樓
國泰君安證券(香港)有限公司	香港 皇后大道中181號 新紀元廣場低座27樓
招銀國際融資有限公司	香港 中環 花園道三號 冠君大廈45樓
安信國際證券(香港)有限公司	香港 中環 交易廣場一座39樓
交銀國際證券有限公司	香港 德輔道中68號 萬宜大廈9樓
盈泰證券有限公司	香港 軒尼詩道139號 中國海外大廈 20樓F室

2. 收款銀行的下列任何一間分行：

中國銀行(香港)有限公司

地區	分行名稱	地址
香港島	德輔道西分行	香港德輔道西111-119號
	利眾街分行	香港柴灣利眾街29-31號
	軒尼詩道409號分行	香港灣仔軒尼詩道409-415號
九龍	觀塘廣場分行	九龍觀塘開源道68號觀塘廣場G1
	旺角太子道西分行	九龍旺角太子道西116-118號
	尖沙咀東分行	九龍尖沙咀東加連威老道96號希爾頓大廈低層地下3號舖
新界	大埔分行	新界大埔墟寶鄉街68-70號
	屯門新墟分行	新界屯門鄉事會路雅都花園商場G13-14號
	荃灣青山道分行	新界荃灣青山公路荃灣段201-207號新青大廈地下及一樓
	元朗恒發樓分行	新界元朗青山公路8-18號

閣下可於2019年12月9日(星期一)上午九時正至2019年12月12日(星期四)中午十二時正期間的正常營業時間內，在香港結算存管處服務櫃檯(地址為香港中環康樂廣場8號交易廣場一座及二座1樓)或向閣下的股票經紀索取**黃色**申請表格及招股章程。

填妥的白色或黃色申請表格，連同隨附註明抬頭人為「中國銀行(香港)代理有限公司－保利物業公開發售」的付款支票或銀行本票，應於有關日期及申請表格指定的下列時間段投入收款銀行上述任何分行所提供之特備收集箱。

**2019年12月9日(星期一) – 上午九時正至下午五時正**  
**2019年12月10日(星期二) – 上午九時正至下午五時正**  
**2019年12月11日(星期三) – 上午九時正至下午五時正**  
**2019年12月12日(星期四) – 上午九時正至中午十二時正**

閣下可於2019年12月9日(星期一)上午九時正至2019年12月12日(星期四)上午十一時三十分，通過 [www.hkeipo.hk](http://www.hkeipo.hk) 或 **IPO App** (每天24小時，截止遞交申請當日除外) 向網上白表服務供應商遞交閣下的申請，而就該等申請全數繳付申請股款的截止時間為2019年12月12日(星期四)中午十二時正或招股章程「如何申請香港發售股份－10.惡劣天氣對開始及截止辦理申請登記的影響」一節所述的較後時間。退款(如有)將於2019年12月18日(星期三)或之前不計利息退回予申請人。

中央結算系統結算／託管商參與者可在下列日期及時間輸入**電子認購指示**<sup>(1)</sup>：

**2019年12月9日(星期一) – 上午九時正至下午八時三十分**  
**2019年12月10日(星期二) – 上午八時正至下午八時三十分**  
**2019年12月11日(星期三) – 上午八時正至下午八時三十分**  
**2019年12月12日(星期四) – 上午八時正至中午十二時正**

中央結算系統參與者可由2019年12月9日(星期一)上午九時正至2019年12月12日(星期四)中午十二時正或招股章程「如何申請香港發售股份－10.惡劣天氣對開始及截止辦理申請登記的影響」一節所述的較後時間輸入**電子認購指示**。

有關香港公開發售的條件及程序詳情，請參閱招股章程「全球發售的架構」及「如何申請香港發售股份」各節。

附註：

- (1) 香港結算可事先知會中央結算系統結算／託管商參與者及／或中央結算系統投資者戶口持有人而不時釐定更改該等時間。

本公司預期於2019年12月18日(星期三)在(i)聯交所網站([www.hkexnews.hk](http://www.hkexnews.hk))；及(ii)本公司網站([www.polywuye.com](http://www.polywuye.com))公佈最終發售價、國際發售踴躍程度、香港公開發售認購水平及香港發售股份分配基準。香港公開發售的分配結果以及獲接納申請人的香港身份證／護照／香港商業登記號碼將按招股章程「如何申請香港發售股份— 11.公佈結果」一節所述的日期及時間及方式透過多種渠道提供。

倘申請遭拒、不獲接納或僅部分獲接納，或最終釐定的發售價低於最高發售價每股發售股份35.10港元(不包括有關的經紀佣金、證監會交易徵費及聯交所交易費)，或香港公開發售的條件並無根據招股章程「全球發售的架構—全球發售的條件」達成，或任何申請遭撤回，申請股款或其中適當部分連同相關經紀佣金、證監會交易徵費及聯交所交易費將不計利息退回或不將有關支票或銀行本票過戶。本公司將於2019年12月18日(星期三)向閣下退回申請股款。

本公司將不會就已收申請股款發出任何臨時所有權文件或收據。股票僅於全球發售已成為無條件且「包銷—包銷安排及開支—香港公開發售—終止理由」一節所述終止權利不獲行使的情況下，方會於2019年12月19日(星期四)上午八時正成為有效的所有權憑證。

假設香港公開發售於2019年12月19日(星期四)上午八時正或之前在香港於所有方面成為無條件，預期H股將於2019年12月19日(星期四)上午九時正開始於聯交所主板買賣。H股將以每手200股H股進行買賣。本公司的股份代號為06049。

承董事會命  
保利物業發展股份有限公司  
董事長兼非執行董事  
黃海

香港，2019年12月9日

於本公告日期，非執行董事為黃海先生及胡在新先生；執行董事為黎家河先生及吳蘭玉女士；及獨立非執行董事為王小軍先生、譚燕女士及王鵬先生。