

【分享主题】第五课内容梳理

【分享人】流星班班

爬楼密码：20200417

股东信息项：

一、基石投资者：是在 IPO 时，提前和发行人签定认购协议，一 IPO 的价格，也就是新股的发行价格，认购一定数量股票的投资者。（基石投资者认购的股票通常都会有 6~12 个月的锁定期）

为什么基石投资者会是打分项呢？【签订协议的时候，新股的发行价格是未知的。即便如此基石投资者也愿意承诺购买，体现了其坚定的信心！】

根据投资者的知名度和实力大小，基石投资者被分成两个梯队。

1. 【明星基石梯队】

- 高领资本，英文名 Gaoling Fund,L.P.(及 YHG Investment,L.P.)
- 新加坡政府投资有限公司，英文名 Government of Singapore Investment Corp, 简称 GIC
- 中国国有企业结构调整基金股份有限公司
- 橡树资本，英文名 OAKTREE CAPITAL MANAGEMENT LP

2. 【普通企业国债个人投资者】

经过对 2019 年港股实操的数据回溯，发现普通基石投资者对于降低新股破发概率的作用有限，所以，由这部分投资者做基石的公司，我们就和没有基石投资者的新股同等处理。

【打分标准】

公司有明星投资机构做基石投资者的 +2 分
其余公司，无论有没有基石投资者 不加分也不减分

如何查找公司有没有基石投资者？

在捷利交易宝 APP 里就能查到。

前三步操作和前面查看有无旧股的步骤一样，我们这里就直接从第四步开始。

在保利物业的【简况】标签下往下滑动页面就能看到基石投资者一栏



可以发现之前提到的 4 家明星基石保利物业占了三个，那保利物业这项信息加上两分。

二、查看【IPO前投资者】

从天使投资人开始，到pre lpo投资者为止都属于【lpo前投资者】

【IPO前投资者和基石投资者的区别】

●两者进入的时间不一样；

IPO前投资者是在公司【未上市之前】进入的，而基石投资者是在【公司IPO时】进入的，后者属于IPO投资者。

●两者手上股份的价格不一样

IPO前投资者手上股份的价格可不是发行价！（是公司上市之前的打折价）

基石投资者买到的股票价格是IPO的价格，也就是新股发行价；

【评分标准】

lpo前投资者持有股份

没有禁售期的 -2 分

有禁售期的 不加分，不减分。

查看lpo前投资者有无禁售期，这项信息在【招股书】里查看。

第一步就是下载招股书：

这里下载保利物业招股书的步骤和第一项查看【有无旧股】

信息时下载招股书的步骤，这里就不详细讲解。

下载完保利物业招股书，IPO前投资者的信息会出现在【历

史、重组及公司架构】这一章节里。

注意：查找“禁售期”，最快的办法是全文关键词搜索，如果搜索不到【禁售期】就搜索【禁售】二字。



经过查找发现保利物业并没有在发行前引入过投资者，所以也就不存在lpo前投资者有没有禁售期这个问题。因此保利物业这项的打分是 0。

基本信息项

1、查看【行业】

●受欢迎

从 2019 年港股新股数据来看“物业管理行业”，“软件服务行业”以及“医药及医疗设备行业”备受市场的青睐。

●不受欢迎

2019 年的港股打新市场，不受待见的行业主要有三个，分别

是：“家用电器及用品”、“其他金融”和“消闲设施”。

评分标准：

(1)、如果公司所处的行业属于物业管理软件服务以及医药及医疗设备 +2 分

(2)、如果公司做出的行业属于家用电器及用品，其他金融及消协设施 -2 分

(3)、其他行业 不加分也不减分

查看行业信息的两个方法：

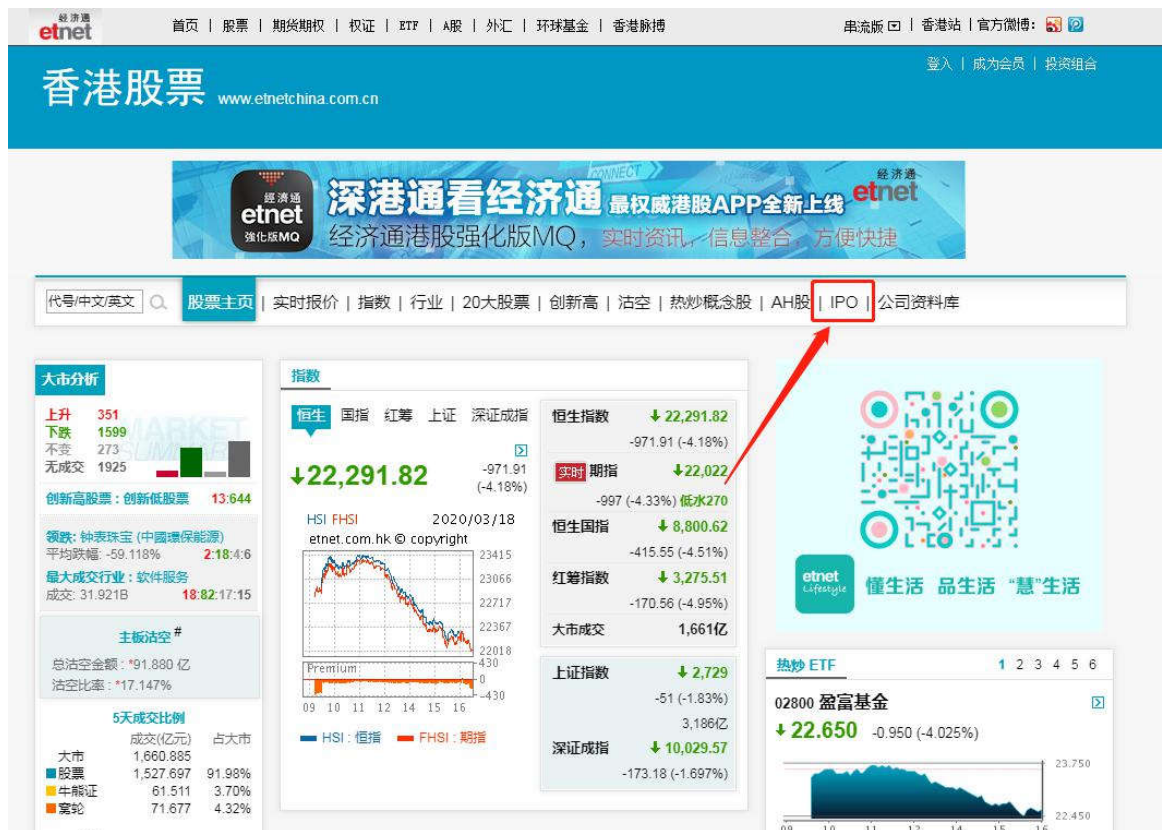
一是通过经济通网站

二查看招股书

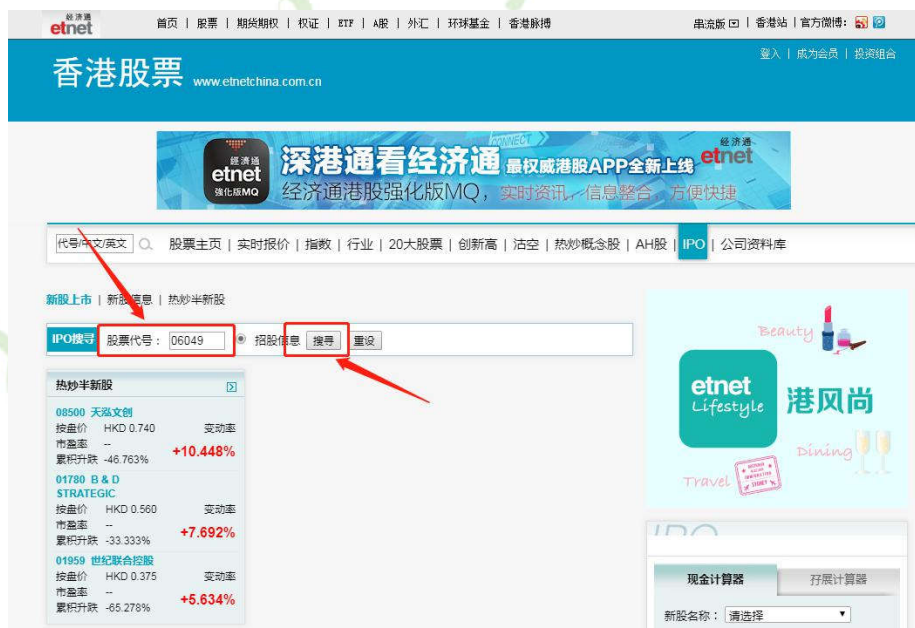
第一种查看行业的方法，通过经济通网站：

<http://www.etnetchina.com.cn/stocks>

第一步登录经济通点击页面上方的Ipo



第二步，在Ipo页面的股票代码处输入保利物业的代码，06049
点击搜寻按钮



在出现的页面的“新股信息”位置点击“新股代码”

经济通 etnet 首页 | 股票 | 期货期权 | 权证 | ETF | A股 | 外汇 | 环球基金 | 香港财经 | 串流版 | 香港站 | 官方微博

香港股票 www.etnetchina.com.cn

登录 | 成为会员 | 投资组合

深港通看经济通 最权威港股APP全新上线 etnet 经济通 强化版MQ 经济通港股强化版MQ, 实时资讯, 信息整合, 方便快捷

代码/中文/英文 股票主页 | 实时报价 | 指数 | 行业 | 20大股票 | 创新高 | 沽空 | 热炒概念股 | AH股 | IPO | 公司资料库

新股上市 | 新股信息 | 热炒半新股

股票代码: 06049 招股信息 搜寻 重设

新股信息

代号	名称	招股书	上市日期	货币	上市价#	公开认购倍数	一手中签率	首日开市价	按盘价	累积升跌
06049	保利物业		2019/12/19	HKD	35.100	222.7x	100	43.800	54.100	54.131%

备注: 报价更新时间: 19/03/2020 16:18 (报价延迟最少15分钟)
累积升跌: 按盘价与上市价之比较。
股价将因应送股及拆细作出调整。公司通过介绍上市, 首日开市价将作为上市价。

etnet Lifestyle 港风尚
Beauty
Dining
Travel

第三步进入保利物业页面，在“基本资料”下就能找到公司的“行业信息”

新股上市 | 新股信息 | 热炒半新股

股票代码: 6049 招股信息 搜寻 重设

招股详情

保利物业发展
Poly Property Development

按盘价: 54.100 实时报价
认购倍数: 222.7x 一手中签率: 100%

业务简介

保利物业发展股份是中国一家具有央企背景的物业管理服务综合运营商。自2014年起, 在具备央企背景的中国物业服务百强企业中则排名第一。根据中指院的估值, 集团2018年度品牌价值人民币90亿元。

集团在中国提供物业管理服务超过23年, 专注于中国的一、二线城市, 截至2019年6月30日, 合同管理总面积达454.9百万平方米, 遍布全国27个省、直辖市及自治区的149个城市, 在管总面积为260.3百万平方米, 且截至2019年6月30日, 集团於中国管理846项物业, 包括565个住宅社区及281个非住宅物业。

集团的物业管理服务覆盖多类物业, 包括住宅社区、商业及写字楼以及公共及其他物业, 如学校及科研场所、产业园、公共服务设施和城镇。除物业管理服务外, 亦提供非业主增值服务, 如向物业开发商提供的案场协销服务, 及向所管理物业的业主及住户提供的多项社区增值服务。

於截至2018年12月、三个年度及截至2019年6月30日止六个月期间, 集团管理的物业主要由保利发展控股集团, 包括其合营企业及联营企业开发, 其余则由其他物业开发商开发或自若干公共及其他物业的业主取得。

基本资料

市场	香港(主板)
行业	地产
网址	www.polywuye.com
买卖单位	200
过户处	卓佳证券登记

图表

6049 POLY PPT DEV Daily Chart
2020/03/18 etnet.com.hk © copyright

71.550
65.400
59.250
53.100

etnet Lifestyle 港风尚
Beauty
Dining
Travel

IPO Calculator

现金计算器 孖展计算器

新股名称: 请选择

今日03/18

招股 -- 公布结果 -- 上市 --
发售价: --

货币: :
上市价: :
每手股数: :
每手入场费: :

第二种查看行业的方法，去招股书里查找

第 1 步打开之前下载的保利物业招股书

第 2 步点击，左侧书签栏里的目录，行业概览



在招股书的第 75 页写着公司的所属行业是中国物业管理行业，根据打分标准，物业在 2019 年属于热门行业，因此保利物业行业上的打分就是 +2 分

到这里，今天课程里的实操打分就操作完了，班班给大家整理了一个表格

这是昨天和今天的打分表格，等我们完成打分项，按照表格对比一下，把所有分数相加，就有了新股的得分啦~

港股打新打分项（基础分 0 分）				
	打分项	如何查找	打分标准	
招股信息项	1、【有无旧股】 主要看公司发行 新股时卖不卖旧股	这项信息在招股书的【重要提示】页面上	· 无旧股	0分
			· 有旧股	-2分
	2、【保荐人】 主要看的是保荐人的历史业绩	这项信息可以在捷利宝APP里查看	· 在保荐人保荐的公司中，≥70%的公司首日上涨	+2分
			· 40%~70%的公司首日上涨； 保荐人保荐的新股 < 8个	0分
			· ≤40%的公司首日上涨	-2分

港股打新打分项（基础分 0分）			
打分项	如何查找	打分标准	
3、【基石投资者】 主要看公司由没有明星基石	这项信息可以在捷利宝APP里查看	公司有以下明星基石的 · 高瓴资本（GaoLing Fund 及 YHC） · 新加坡政府投资有限公司 · 中国国有企业结构调整基金股份有限公司 · 橡树资本（OAKTREE）	+2分
		其余公司，无论有没有基石，不加分不减分	0分
4、【IPO前投资者】 主要关注的是这些投资者手上的股份有没有禁售期	这项信息要去招股书的【历史、重组及公司架构】或者【历史及发展】章节查看。	IPO前投资者 · 没有禁售期 · 有禁售期	-2分 0分
5、【行业】 对港股打新来说，这是个重要信息，因为打新市场对行业有比较明显的偏好	这项信息可以在以下通道查询： 1、经济通网站； 2、招股书；	· 如果公司所处行业属于物业管理、软件服务以及医药、医疗设备 · 如果公司所处行业属于家用电器及用品、其他金融和消闲设施 · 其他行业	+2分 -2分 0分

让我们继续期待明天的课程吧~