



浦江中國控股有限公司 公開招股

股票代號： 1417

招股概覽

我們是一間於中國的物業管理公司。我們透過我們的附屬公司及於聯營公司的投資，為中國不同種類的物業提供多種物業管理服務及增值服務，當中大部分為位於上海的公眾物業。我們在管的若干物業位於安徽、浙江、江蘇及湖南省。根據中國指數研究院的資料，就物業管理的規模、業務表現服務質量、發展潛力及社會責任而言，我們於2016年在「中國物業服務百強企業」名單中排名第30。因此，我們於中國在為公眾物業提供物業管理服務方面取得領先地位。

於業績記錄期間，我們總收益的約88.7%、91.0%、93.4%及89.9%乃產生自向非住宅物業提供物業管理服務，而餘下11.3%、9.0%、6.6%及10.1%乃來自住宅物業及其他服務。因此，我們的物業管理服務一直並將繼續戰略性地專注於中國非住宅物業。

我們的物業管理服務：我們的物業管理服務可大致上分為兩個範疇：標準物業管理服務（工程、維修及保養服務、客戶服務、保安服務及清潔及園藝服務）以及增值服務（包括各種有關或配套物業管理的諮詢服務）。

我們的業務模式：為符合現行市場慣例，我們與各客戶訂立一項或超過一項物業管理協議，其中載列我們的服務範圍及管理費。我們物業服務協議的期限一般介乎一至兩年，倘若不獲重續，協議將自動於屆滿時終止，亦可在雙方同意下於屆滿前予以終止。

我們的在管物業：我們的在管物業主要包括各種物業，大部分位於上海，後隨服務拓展至其他區域（包括安徽、浙江、江蘇及湖南省）。我們的在管物業一般可根據其性質及用途分為六個類別，即(i) 公眾物業（包括公眾場館及公眾交通物業）；(ii) 辦公大樓及酒店；(iii) 商業綜合體；(iv) 政府物業；(v) 住宅物業；及(vi) 其他物業。我們在上海的部分在管物業為包括世博展覽館、虹橋機場東交通中心（公交站區）及東方國際金融廣場。屬於「其他」類型的物業的建築面積為非計算收益性質，因此其收益和建築面積的情況並不包括在下表。

我們的收益模式：我們主要按包幹制收取物業管理費，因此我們的客戶就我們的物業管理服務向我們支付一次性服務費，同時我們須承擔所產生的一切相關成本及開支。我們按酬金制收取物業管理費，因此我們的客戶將向我們支付固定佣金，同時彼等須承擔所產生的一切相關成本及開支。

我們一般向客戶收取物業管理費（主要按個別在管物業的建築面積計算），即計算收益建築面積的該等費用。另一方面，我們亦就特定單一類別物業管理服務或其他增值服務向客戶收費（按固定協定價格，不計及在管物業的建築面積），即不計算收益建築面積的該等費用。就此方面，我們的在管物業建築面積可大致分為計算收益建築面積及不計算收益建築面積。



中信建投國際

China Securities International

中信建投(國際)証券有限本行 China Securities (International) Brokerage Company Limited
香港中環交易廣場二期 1301 – 1305 室 Suites 1301 – 1305, Two Exchange Square, Central, Hong Kong
電話 Tel. : (852) 3465 5668 傳真 Fax. : (852) 2180 9497 電郵 Email : settlement@csci.hk

由於向我們支付的包幹制物業管理費主要按個別在管物業的計算收益建築面積計算，在與客戶就物業管理費磋商時，我們將計及（其中包括）我們將予提供的物業管理服務類別及組合以及將予提供服務的相關成本。因此，不同物業管理服務類別的混合組合將影響每平方米的管理費。

註：招股概覽錄自上市招股書。



中信建投國際

China Securities International

中信建投(國際)証券有限本行 China Securities (International) Brokerage Company Limited
香港中環交易廣場二期 1301 – 1305 室 Suites 1301 – 1305, Two Exchange Square, Central, Hong Kong
電話 Tel. : (852) 3465 5668 傳真 Fax. : (852) 2180 9497 電郵 Email : settlement@csci.hk

全球發售的發售股份數	100,000,000 股股份（視乎超額配股權行使與否而定）
香港發售股份數目	10,000,000 股股份（可予重新分配）
最高發售價	每股發售股份 2.14 港元（須於申請時以港元繳足，可予退還）
其他費用	1%經紀佣金，0.0027%證監會交易徵費及 0.005%聯交所交易費
每手股數	2,000 股
保薦人	興證國際融資

招股資料

有關招股公告及章程，請參考香港聯交所網頁內“上市及上市本行事宜”一欄：

http://www.hkexnews.hk/listedco/listconews/SEHK/2017/1128/LTN20171128026_C.pdf

招股時間表

申請認購截止時間：	2017 年 11 月 30 日，週四，下午 3 時正
扣款日期：	2017 年 12 月 1 日，週五
結果公佈及退款日期：	2017 年 12 月 8 日，週五
預期上市日期：	2017 年 12 月 11 日，週一

融資方法

本次新股認購不設融資



新股認購手續費

非貸款: \$50

貸款: \$50 + 貸款利息

* 如新股認購申請不成功，已繳付的手續費將不獲退還

客戶必須於申請認購截止當天下午三時正或之前（以本本行網頁上公佈之截止日期為準）在其證券帳戶內存入足夠的金額（非貸款申請 – **全額**），（貸款申請 – **保證金金額**），方可取得認購資格。

所分配之貸款金額以客戶申請時間的先後決定，滿額即截止貸款。貸款利率只作參考，如有所更改，將不作另行通知。

如若客戶 **逾時** 存入款項或存入之款項 **金額不足**，則本本行有權取消該客戶的認購申請。

申請結果公佈

申請結果將於公佈日約下午二時透過中信建投交易系統公佈，客戶亦可在當天日結單內查閱。

免責條款：

本材料是根據招股章程發出人的文件內容，並非中信建投(國際)証券有限本行的推薦意見。

關於有意申請的投資者在決定是否投資於正在進行要約所涉及的股份或債權證之前應閱讀招股章程，以了解有關要約的詳細資料聲明。

關於本材料並不構成請任何人作出取得、購買或認購正在進行的要約所涉及的股份或債權證的要約，或誘使任何人作出取得、購買或認購正在進行的要約所涉及的股份或債權證的要約的邀請。

有關任何人如未有填妥連同招股章程一併發出的正式申購表格，或未有完成就招股章程而發出的申購程序，便不得申購材料中所述的股份或債權證，而該等申請亦不會獲得接納的聲明。