

新股名稱 (中文)：浦江中國控股有限公司
(英文)：Riverine China Holdings Limited

主板股份編號：1417
孖展融資按金：20%

發售股份數目：	100,000,000 股	招股價：	每股 HK\$ 1.43 – 2.14
集資淨額：	約146.7 百萬港元	每手：	2,000 股
配售：	90 % 90,000,000 股	孖展融資利率：	請致電 2853-2129 查詢
公開申請：	10 % 10,000,000 股	發行市值：	5.72 – 8.56 億港元
獨家保薦人：	興証國際		

未經審核備考經調整每股綜合有形資產淨值：HK\$0.55 – 0.72

營業記錄：	年結 截至 12 月 31 日	(詳情可查閱招股文件第233-286頁)			
	千人民幣	收入	毛利	稅前經營利潤	期內全面收入
(年度)：	2014 年	297,383	53,888	39,135	29,308
	2015 年	293,029	56,794	46,533	35,482
	2016 年	309,268	60,643	40,859	30,536
	2017年6月底	175,519	33,397	24,662	26,874

業務簡介：

浦江中國是一間於中國的物業管理公司。透過集團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。浦江中國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）。

為符合現行市場慣例，集團與各客戶訂立一項或超過一項物業管理協議，其中載列集團的服務範圍及管理費。協議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。

浦江中國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）。集團的在管物業一般可根據其性質及用途分為六個類別，即（1）公眾物業（包括公眾場館及公眾交通物業）；（2）辦公大樓及酒店；（3）商業綜合體；（4）政府物業；（5）住宅物業；及（6）其他物業。集團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。

浦江中國的收益模式主要按包幹制收取物業管理費，因此集團的客戶就集團的物業管理服務向集團支付一次性服務費，同時集團須承擔所產生的一切相關成本及開支。

股息政策：

詳情可查閱招股文件第 284-285 頁。

競爭優勢：

（1）集團為中國物業行業中領先的非住宅物業管理公司之一，由客戶委聘作為提供專業、獨立及優質物業管理服務的獨立物業管理公司；（2）在就物業管理費與客戶磋商上有彈性，並有實現更高盈利的潛力；（3）以物聯網及樓宇資訊建模方式透過標準化設備管理方法及先進資訊科技為客戶提供貫徹一致且具成本效益的物業管理服務；及（4）強大管理層團隊往績彪炳，且團隊擁有豐富的行業知識及經驗等等。

風險因素：（詳情可查閱招股文件第 31-48 頁）

（1）依賴第三方分包商提供若干物業管理服務以及派遣代理提供勞工；（2）員工成本及分包成本上升；（3）集中於上海運營大部分業務；（4）未來收購不一定會成功；及（5）物業管理協議遭終止或不獲重續等等。

集資用途：

假設發售價為每股 HK\$1.785 計算（即估計發售價範圍的中位數），則浦江中國估計股份發售及扣除估計承銷折扣及佣金與估計售股開支後所得款項淨額為 146.7 百萬港元。浦江中國計劃所得款項淨額撥作以下用途：

- 約34.0%（約49.9百萬港元）將用作透過收購、投資或組成商業聯盟以水平擴充；
- 約23.7%（約34.8百萬港元）將用作在物業管理行業中垂直擴展；
- 約15.8%（約23.2百萬港元）將用作開發集團的資訊科技系統；
- 約13.0%（約19.0百萬港元）將用作招聘人才以及實施培訓及招聘計劃；
- 約4.0%（約5.8百萬港元）將用作償還銀行借款；及
- 餘額約9.5%（約14.0百萬港元）將用作一般營運資金。

申請金額：	2,000 股	HK\$4,323.13	50,000 股	HK\$108,078.24
	4,000 股	HK\$8,646.26	200,000 股	HK\$432,312.96
	10,000 股	HK\$21,615.65	800,000 股	HK\$1,729,251.82
融資期：	2017年 12 月 01 日 至 2017年 12 月 08 日	融資日數：	7 日 或以上	
截止日：	2017年 12 月 01 日	退款日：	2017年 12 月 08 日	
公佈日：	2017年 12 月 08 日	上市日：	2017年 12 月 11 日	

有意認購者請注意下列事項：

- 請先電話聯絡閣下之經紀或 羅小姐/李小姐 (電話: 2853-2129) 安排申請股數；
- 把有關批核申請股數的金額存入“新富”下列銀行戶口：
恆生銀行 C/A # 262-238223-001 或 集友銀行 C/A # 039-730-0016036-8
- 請在銀行入數紙上註明客戶名稱及申請股數，然後傳真 (2143-7044/2853-2244) 回 新富證券有限公司。

重要聲明

這份撮要是一項供投資者參考的資料，撮要內容來自我們認為可靠的資料來源，有關資料或許未經獨立核實審計，新富證券有限公司及其任何董事或代表或職員並不會對此撮要之準確性或完整性作任何保證。另外，此撮要的內容可能會在沒有事先通知的情況下作出變更。客戶若因參考本撮要作出認購/買賣而蒙受損失，本公司恕不負責。客戶若需要更詳盡或準確的資料，請查閱有關的招股文件。請客戶注意本公司及其任何董事或代表或職員可能在客戶收到此撮要已使用或根據此撮要的內容作出任何推薦或買賣，因而構成利益衝突的可能性。本公司重申此撮要並不是用作推銷或引導客戶認購/買賣撮要中所提及之證券，客戶如對本撮要有任何疑問，請聯絡新富證券有限公司。