



Riverine China Holdings Limited 浦江中國控股有限公司

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

股份代號：1417

全球發售



獨家保薦人



獨家全球協調人



聯席賬簿管理人



重要提示

倘閣下對本招股章程的內容有任何疑問，應尋求獨立專業意見。



Riverine China Holdings Limited (浦江中國控股有限公司)

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

全球發售

全球發售的發售股份數目：100,000,000股股份(視乎超額配股權行使與否而定)
國際發售股份數目：90,000,000股股份(可予重新分配及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，另加1%經紀佣金、0.0027%證監會交易徵費及0.005%聯交所交易費(須於申請時以港元繳足並可予退還)
面值：每股股份0.01港元
股份代號：1417

獨家保薦人



獨家全球協調人



聯席賬簿管理人



香港交易及結算所有限公司、香港聯合交易所有限公司及香港中央結算有限公司對本招股章程的內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示不會就因本招股章程全部或任何部分內容而產生或因倚賴該等內容而引致的任何損失承擔任何責任。

本招股章程連同本招股章程附錄五「送呈香港公司註冊處處長及備查文件」一節所指明文件，已根據香港法例第32章公司(清盤及雜項條文)條例第342C條規定送呈香港公司註冊處處長登記。香港證券及期貨事務監察委員會及香港公司註冊處處長對本招股章程或上述任何其他文件的內容概不負責。

預期發售價將由獨家全球協調人(為其本身及代表包銷商)與本公司於定價日釐定。定價日預期將為2017年12月1日(星期五)或前後或獨家全球協調人與本公司可能協定的較後日期，惟無論如何不遲於2017年12月4日(星期一)。發售價將不超過每股發售股份2.14港元，且現時預期不低於每股發售股份1.43港元，惟另行公佈者除外。申請香港發售股份的投資者須於申請時支付最高發售價每股發售股份2.14港元，另加1.0%經紀佣金、0.0027%證監會交易徵費及0.005%聯交所交易費。倘發售價低於2.14港元，多收款項可予退還。

獨家全球協調人(為其本身及代表包銷商)經本公司同意後可在遞交香港公開發售認購申請截止日期上午或之前隨時將本招股章程所述的指示性發售價範圍及/或提呈發售的發售股份數目調低。在此情況下，本公司將於不遲於遞交香港公開發售認購申請截止日期上午，在聯交所網站www.hkexnews.hk及本公司網站www.riverinepm.com刊載調低指示性發售價範圍的通知。倘香港發售股份之認購申請已於遞交香港公開發售申請之截至日期當日前提交，則即使發售價按此調低，隨後亦可撤回該等申請。詳情載於本招股章程「全球發售的架構」及「如何申請香港發售股份」兩節內。

倘獨家全球協調人(為其本身及代表包銷商)與本公司因任何原因而未能於2017年12月4日(星期一)或之前協定發售價，則全球發售將不會進行，並即時失效。

在作出投資決定前，有意投資者應仔細考慮本招股章程所載全部資料，包括本招股章程「風險因素」一節所述的風險因素。

香港發售股份的有意投資者務請注意，倘於上市日期上午八時正(香港時間)前發生若干事件，則獨家全球協調人(為其本身及代表包銷商)可終止香港包銷商於香港包銷協議項下認購及促使認購人認購香港發售股份的責任。該等規定條款的進一步詳情載於本招股章程「包銷」一節。

發售股份並無亦不會根據美國證券法或美國任何州證券法登記，且不可在美國境內或向美國人士，或以其名義或為其利益提呈發售、出售、質押或轉讓，惟獲豁免或毋須遵守美國證券法的登記規定的交易除外。

2017年11月28日

預期時間表⁽¹⁾

倘以下時間表有任何變動，本公司將另行刊發公告。

日期⁽¹⁾

2017年

通過指定網站 **www.hkeipo.hk** 完成網上白表服務

電子認購申請的截止時間⁽⁴⁾ 12月1日(星期五)
上午十一時三十分

開始辦理認購申請登記⁽²⁾ 12月1日(星期五)
上午十一時四十五分

遞交白色及黃色申請表格，向香港結算發出

電子認購指示⁽³⁾，以及用網上銀行轉賬或
繳費靈付款轉賬完成支付網上白表認購
申請費用的截止時間 12月1日(星期五)
中午十二時正

截止辦理發售申請登記⁽²⁾ 12月1日(星期五)
中午十二時正

預期定價日⁽⁵⁾ 12月1日(星期五)

於英文虎報(英文)、香港經濟日報(中文)、聯交所網站 **www.hkexnews.hk**

及本公司網站 **www.riverinepm.com** 公佈發售價、
國際發售的踴躍程度、香港公開發售的踴躍程度、
香港發售下香港發售股份之配發基準 12月8日(星期五)
或之前

如「如何申請香港發售股份—11.公佈結果」

一節所述通過各種途徑，包括聯交所網站
www.hkexnews.hk 及本公司網站 **www.riverinepm.com** 公佈
香港發售之申請結果(連同成功申請人之
身份證明文件號碼，如適用) 12月8日(星期五)起

可於 **www.tricor.com.hk/ipo/result** (備有「按身份證編號搜索」功能)

查閱香港公開發售分配結果 12月8日(星期五)起

預期時間表⁽¹⁾

日期⁽¹⁾

2017年

根據香港公開發售就全部或部分成功申請寄發

發售股份之股票或將發售股份股票存入

中央結算系統⁽⁶⁾..... 12月8日(星期五)
或之前

發送網上白表電子自動退款指示及退款支票(如適用)⁽⁷⁾..... 12月8日(星期五)
或之前

預期股份於上午九時正開始於聯交所買賣..... 12月11日(星期一)

附註：

1. 所有時間均指香港本地時間。全球發售的架構詳情(包括有關條件)載於本招股章程「全球發售的架構」一節。
2. 倘2017年12月1日(星期五)上午九時正至中午十二時正期間任何時間懸掛八號或以上熱帶氣旋警告訊號或「黑色」暴雨警告訊號，則當日不會辦理認購申請登記。請參閱本招股章程「如何申請香港發售股份—10.惡劣天氣對開始辦理申請登記的影響」一節。
3. 透過向香港結算發出電子認購指示申請認購香港發售股份的申請人，請參閱本招股章程「如何申請香港發售股份—6.透過中央結算系統向香港結算發出電子認購指示提出申請」一節。
4. 閣下不得於截止遞交申請當日上午十一時三十分後透過指定網站www.hkeipo.hk遞交申請。倘閣下於該日上午十一時三十分前已遞交申請並從指定網站取得付款參考編號，則閣下可於遞交申請截止日期中午十二時正(即截止辦理認購申請登記的時間)前繼續辦理申請手續，繳清申請股款。
5. 預期定價日為2017年12月1日(星期五)或前後，惟無論如何不遲於2017年12月4日(星期一)。倘獨家全球協調人(代表香港包銷商)與本公司基於任何原因未能於2017年12月4日(星期一)協定發售價，則全球發售(包括香港公開發售)將不會進行並告失效。
6. 預期發售股份的股票將於2017年12月8日(星期五)或前後發出，惟僅會於(i)全球發售在各方面均成為無條件及(ii)包銷協議於上市日期(預期為2017年12月11日(星期一)或前後)上午八時正前並未根據其條款終止的情況下，方會成為有效的所有權證書。投資者在領取股票或股票成為有效的所有權證前依據公開獲得的分配詳情買賣股份，所有風險概由彼等自行承擔。如全球發售並無成為無條件或包銷協議根據其條款終止，本公司將會儘快作出公告。
7. 全部或部分未獲接納的申請，以及申請獲接納但發售價低於申請時繳付的價格者，將獲發出電子自動退款指示及退款支票。

全球發售架構詳情(包括其條件)載於本招股章程「全球發售的架構」一節。

致投資者的重要告示

閣下應僅依賴本招股章程及申請表格所載資料作出投資決定。我們並無授權任何人士向閣下提供有別於本招股章程及申請表格所載內容的資料。對於本招股章程及申請表格並無載述的任何資料或陳述，閣下不應視為已獲我們、獨家保薦人、獨家全球協調人、聯席賬簿管理人、聯席牽頭經辦人、包銷商、彼等各自的任何董事、高級職員、僱員、代理或代表或參與全球發售的任何其他人士或各方授權而加以依賴。

	頁次
預期時間表.....	i
目 錄	iii
概要	1
釋義	12
技術詞彙.....	27
前瞻性陳述.....	29
風險因素.....	31
豁免嚴格遵守上市規則	49
有關本招股章程及全球發售的資料	51
董事及參與全球發售的各方	55
公司資料.....	59
行業概覽.....	61
監管概覽.....	74
歷史、重組及公司架構	89
業務	122
持續關連交易.....	203
與控股股東的關係.....	207
董事及高級管理層.....	213

目 錄

	頁次
股本	226
主要股東.....	229
基石投資者.....	231
財務資料.....	233
未來計劃及所得款項用途	287
包銷	293
全球發售的架構.....	304
如何申請香港發售股份	313
附錄一 — 會計師報告	I-1
附錄二 — 未經審核備考財務資料	II-1
附錄三 — 本公司組織章程及開曼群島公司法概要	III-1
附錄四 — 法定及一般資料	IV-1
附錄五 — 送呈香港公司註冊處處長及備查文件.....	V-1

本概要旨在向閣下提供本招股章程所載資料的概覽。由於僅屬概要，故其並未列載可能對閣下而言屬重要的所有資料。本概要應與本招股章程全文一併閱讀，以保證其完整性。於決定投資發售股份前，閣下應細閱整份文件。

任何投資均附帶風險。有關投資發售股份的部分特定風險載於本招股章程「風險因素一節」。閣下在決定投資發售股份前，務請細閱該節。

業務概覽

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：為符合現行合市場慣例，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

概 要

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。

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。下表載列所示年度／期間我們按費用與建築面積相關性劃分的收益明細。

	截至12月31日止年度						截至6月30日止六個月			
	2014年		2015年		2016年		2016年		2017年	
	收益	佔總額百分比	收益	佔總額百分比	收益	佔總額百分比	收益	佔總額百分比	收益	佔總額百分比
	人民幣千元		人民幣千元		人民幣千元		人民幣千元 (未經審核)		人民幣千元	
包幹制										
計算收益建築面積										
相關之費用	256,442	86.2%	245,685	83.8%	245,712	79.4%	114,517	78.1%	142,899	81.4%
不計算收益建築面積相關之費用	37,529	12.6%	40,648	13.9%	58,151	18.8%	29,311	20.0%	30,273	17.3%
酬金制	2,959	1.0%	5,331	1.8%	5,160	1.7%	2,512	1.7%	2,347	1.3%
其他	453	0.2%	1,365	0.5%	245	0.1%	240	0.2%	—	—
總計	297,383	100.0%	293,029	100.0%	309,268	100.0%	146,580	100%	175,519	100.0%

下表載列按所示年度／期間建築面積相關費用劃分的毛利及毛利率。

	截至12月31日止年度						截至6月30日止六個月			
	2014年		2015年		2016年		2016年		2017年	
	毛利	毛利率	毛利	毛利率	毛利	毛利率	毛利	毛利率	毛利	毛利率
	人民幣千元	%	人民幣千元	%	人民幣千元	%	人民幣千元 (未經審核)	%	人民幣千元	%
包幹制：										
計算收益建築面積										
相關之費用	41,298	16.1%	38,625	15.7%	44,289	18.0%	22,900	20.0%	26,150	18.3%
不計算收益建築面積相關之費用	9,224	24.6%	11,698	28.8%	11,492	19.8%	5,720	19.5%	4,900	16.2%
酬金制	2,959	100.0%	5,331	100.0%	5,160	100.0%	2,512	100%	2,347	100.0%
其他	407	89.8%	1,140	83.5%	(298)	-121.6%(附註)	(277)	-115.4%(附註)	—	—
總計	53,888	18.1%	56,794	19.4%	60,643	19.6%	30,855	21.0%	33,397	19.0%

附註：這指為上海福克瑞德提供物業租賃代理服務所產生的收入。由於本集團集中提供物業租賃代理服務，該收入於2016年的收入大幅下降。為了精簡我們的業務營運並將重點放於物業管理的核心業務，上海福克瑞德的全部股權於2016年7月23日已悉數出售。詳情請參閱本招股章程「歷史、重組及公司架構—集團內公司間重組—出售上海福克瑞德」分節。

有關詳情，請參閱本招股章程「財務資料—綜合損益及全面收益表選定項目的說明—毛利及毛利率」一節。

概 要

下表載列於所示年度／期間按在管物業類型劃分我們來自按計算收益建築面積計算的收費的收益明細。

	截至12月31日止年度						截至6月30日止六個月			
	2014年		2015年		2016年		2016年		2017年	
	收益	佔總額百分比	收益	佔總額百分比	收益	佔總額百分比	收益	佔總額百分比	收益	佔總額百分比
	人民幣千元		人民幣千元		人民幣千元		人民幣千元 (未經審核)		人民幣千元	
非住宅										
(i) 公眾物業	84,710	33.0%	79,442	32.3%	79,136	32.2%	37,917	33.1%	39,974	27.9%
(ii) 辦公大樓及酒店	105,107	41.0%	110,968	45.2%	115,216	46.9%	53,420	46.6%	69,289	48.5%
(iii) 商業綜合體	27,038	10.5%	20,828	8.5%	20,369	8.3%	8,553	7.5%	10,431	7.3%
(iv) 政府物業	6,980	2.7%	10,030	4.1%	11,144	4.5%	5,808	5.1%	5,831	4.1%
非住宅物業總計	223,835	87.2%	221,268	90.1%	225,865	91.9%	105,698	92.3%	125,525	87.8%
(v) 住宅物業	32,607	12.8%	24,417	9.9%	19,847	8.1%	8,819	7.7%	17,374	12.2%
總計	256,442	100.0%	245,685	100.0%	245,712	100.0%	114,517	100%	142,899	100.0%

下表載列於所示年度／期間按物業類型劃分本集團管理的計算收益建築面積明細：

	截至12月31日止年度						截至6月30日止六個月			
	2014年		2015年		2016年		2016年		2017年	
	建築面積	佔總額百分比	建築面積	佔總額百分比	建築面積	佔總額百分比	建築面積	佔總額百分比	建築面積	佔總額百分比
	千平方米		千平方米		千平方米		千平方米		千平方米	
非住宅										
(i) 公眾物業	1,531	27.6%	1,604	30.1%	1,419	31.7%	1,419	33.9%	1,437	29.3%
(ii) 辦公大樓及酒店	1,237	22.3%	1,067	20.1%	1,471	32.9%	1,292	30.9%	1,500	30.6%
(iii) 商業綜合體	598	10.8%	593	11.2%	524	11.7%	576	13.8%	493	10.0%
(iv) 政府物業	85	1.5%	101	1.9%	101	2.3%	100	2.4%	101	2.1%
非住宅物業總計	3,451	62.2%	3,365	63.3%	3,515	78.6%	3,387	81.0%	3,531	72.0%
(v) 住宅物業	2,095	37.8%	1,954	36.7%	958	21.4%	793	19.0%	1,373	28.0%
總計	5,546	100.0%	5,319	100.0%	4,473	100.0%	4,180	100%	4,904	100.0%

於業績記錄期間，我們的在管物業總建築面積（即計算收益建築面積及不計算收益建築面積）分別約為**6.8**百萬平方米、**6.6**百萬平方米、**8.2**百萬平方米及**8.7**百萬平方米。同時，除我們業務的內部增長外，我們亦透過投資物業管理公司而擴展業務。於業績記錄期間，由我們合營企業公司及聯營企業管理的物業總建築面積分別約為**4.4**百萬平方米、**5.4**百萬平方米、**8.3**百萬平方米及**8.3**百萬平方米。

我們的定價政策：我們一般根據多項因素進行服務定價，包括：(i)我們的開支預測，包括分包費用及勞工成本；(ii)物業管理協議的建議年期；(iii)物業管理服務範圍；(iv)物業的類別及位置；(v)現行市況及對競爭對手定價的估算；及(vi)如適用，本地政府對物業管理費的指引價格。

概 要

我們的物業管理協議

下表顯示於業績記錄期間與本集團及我們聯營企業的在管物業有關的物業管理協議(包括已到期但我們繼續提供物業管理服務的協議、為在建物業提供物業管理服務的協議及分包予我們的物業管理協議)總數變動：

	截至12月31日止年度			截至2017年 6月30日 止六個月
	2014年 協議數目	2015年 協議數目	2016年 協議數目	協議數目
截至期初	175	198	236	278
新委聘	40	69	63	20
終止	(17)	(31)	(21)	(14)
截至期末	198	236	278	284

本集團通過(i)招標(包括公開招標及邀標)；(ii)向潛在客戶報價；及(iii)與物業發展商的物業管理附屬公司合作，以獲得新物業管理協議。有關我們於業績記錄期間的中標率，請參閱本招股章程「業務－物業管理協議」分節。

我們的客戶及供應商

下表載列我們於所示年度／期間按不同客戶類型劃分的收益。

	截至12月31日止年度						截至6月30日止六個月			
	2014年		2015年		2016年		2016年		2017年	
	收益	佔總額 百分比	收益	佔總額 百分比	收益	佔總額 百分比	收益	佔總額 百分比	收益	佔總額 百分比
	人民幣 千元	%	人民幣 千元	%	人民幣 千元	%	人民幣 千元 (未經 審核)	%	人民幣 千元	%
業主	228,037	76.7%	230,401	78.6%	247,058	79.9%	116,671	79.6	132,591	75.5%
業主委員會	17,415	5.9%	16,211	5.5%	16,046	5.2%	8,214	5.6	14,112	8.1%
物業發展商	35,363	11.9%	25,682	8.8%	25,884	8.3%	11,969	8.2	17,638	10.0%
租戶	16,269	5.4%	17,184	5.9%	19,100	6.2%	8,993	6.1	10,544	6.0%
其他	299	0.1%	3,551	1.2%	1,180	0.4%	733	0.5	634	0.4%
	<u>297,383</u>	<u>100.0%</u>	<u>293,029</u>	<u>100.0%</u>	<u>309,268</u>	<u>100.0%</u>	<u>146,580</u>	<u>100.0</u>	<u>175,519</u>	<u>100.0%</u>

於業績記錄期間，來自業主的收益分別佔總收益的76.7%、78.6%、79.9%及75.5%。第二大客戶類型為物業發展商，其費用大部分與計算收益建築面積相關。來自業主委員會的收益大部分為住宅物業管理費。租戶的主要物業類型為辦公大樓及商業綜合體。

於截至2014年、2015年、2016年12月31日止年度及截至2017年6月30日止六個月，來自我們五大客戶的收益分別合共約為人民幣89.3百萬元、人民幣77.4百萬元、人民幣80.4百萬元及人民幣44.3百萬元，佔我們總收益分別約30.0%、26.5%、26.0%及

25.2%，來自我們最大客戶的總收益分別為人民幣27.1百萬元、人民幣26.4百萬元、人民幣29.9百萬元及人民幣16.5百萬元，佔我們收益分別約9.1%、9.0%、9.7%及9.4%。有關詳情，請參閱本招股章程「業務－客戶」分節。

我們的主要供應商主要為我們物業管理服務的分包商。此外，本集團亦向第三方供應商採購在提供服務時使用的物料，如垃圾袋、垃圾筒的車輪配件及燈泡。於截至2014年、2015年、2016年12月31日止年度及截至2017年6月30日止六個月，來自我們五大供應商的採購額分別為人民幣87.7百萬元、人民幣91.1百萬元、人民幣87.8百萬元及人民幣41.1百萬元，分別佔我們服務成本總額約36.0%、38.6%、35.2%及28.9%，來自我們最大供應商的採購額分別為人民幣43.4百萬元、人民幣46.1百萬元、人民幣43.3百萬元及人民幣16.2百萬元，分別佔我們提供服務成本總額的17.8%、19.5%、17.4%及11.4%。有關詳情，請參閱本招股章程「業務－供應商及分包商」分節。

競爭格局和市場份額

我們主要與全國、地區及地方的大型物業管理服務企業競爭。我們相信，主要競爭因素包括企業管理規模、經營績效、服務質量、發展潛力、社會責任等。

中國物業管理服務行業高度分散，但近年來集中度有所上升。於2016年底，全國物業服務企業有約超過100,000家，但其中業務運營已達全國規模且品牌深得客戶認識的企業並不多。根據中國指數研究院的資料，中國百強物業管理企業管理面積總值達5,450百萬平方米，佔全國物業管理面積的29.4%，顯示物業管理行業的集中度低。

我們的優勢

我們的董事相信以下優勢是促成我們迄今為止成功的關鍵因素：

- (i) 我們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；
- (ii) 我們可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；
- (iii) 我們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；
- (iv) 我們的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。

有關詳情，請參閱本招股章程「業務－我們的優勢」分節。

我們的業務策略

我們計劃繼續專注於為中國市場的非住宅物業提供優質專業的物業管理服務，並透過提供各種增值服務縱向擴展我們的業務，及憑藉我們的經驗、專業知識及強大的品牌知名度橫向地擴展我們的業務，以擴大我們服務的地區覆蓋。我們擬通過實施各種策略實現我們的目標，包括：(i)繼續透過合併、收購、投資、合營及業務合作以水平及策略性擴充我們的業務；(ii)在物業管理行業的產業鏈及供應鏈中垂直擴展我們的業務；(iii)繼續開發資訊科技系統，並提升向在管物業客戶及用戶的服務質量；(iv)繼續招聘更多人才，同時為現有員工提供培訓以應付我們的業務拓展；及(v)繼續精簡及標準化我們的物業管理服務，以提升我們的服務質量及一致性，並優化我們的成本效益。

有關詳情，請參閱本招股章程「業務 — 我們的業務策略」分節。

我們的股權架構

控股股東

緊隨全球發售完成後，假設超額配股權未獲行使，合高將擁有本公司已發行股本的73.5%。合高由至御、泉啟及富柏分別持有87.0%、10.0%及3.0%。至御由肖先生全資擁有，泉啟由傅先生全資擁有，而富柏由陳先生全資擁有。由於肖先生、傅先生及陳先生(透過其各自控制的投資控股公司)各自己同意共同控制其各自於本公司權益，而有關本集團業務及營運的決定將根據彼等全體一致共識作出。因此，於全球發售完成後並假設超額配股權未獲行使，肖先生、傅先生及陳先生各自被視為於本公司73.5%已發行股本中擁有權益。合高、至御、肖先生、泉啟、傅先生、富柏及陳先生為控股股東集團。肖先生為我們的執行董事及董事會主席。傅先生為我們的執行董事兼董事會副主席。有關控股股東集團於各集團成員公司的持股詳情，請參閱本招股章程「歷史、重組及公司架構」一節。

首次公開發售前投資

於2016年8月18日，浦江控股與閻先生(我們的首次公開發售前投資者)訂立一項首次公開發售前投資協議，據此，浦江控股同意向閻先生轉讓其在浦江物業的2%股權，代價為相當於人民幣1,215,000元的港元，乃各方參照按浦江物業截至2016年6月30日的資產淨值人民幣52,353,843.65元(經獨立估值師估值)經公平磋商，並計及截至2016年6月30日止六個月經審核財務報表中所列合共約人民幣4,700,000元其他應付款項的調整後釐定。前述代價已於2016年9月23日由閻先生付清。自此，浦江物業由立威及閻先生持有98%及2%。有關詳情，請參閱本招股章程「歷史、重組及公司架構 — 首次公開發售前投資」分節。

主要營運及財務數據

下列為截至2014年、2015年、2016年12月31日止年度及截至2017年6月30日止六個月我們綜合財務資料的概要，乃摘錄自本招股章程附錄一所載的會計師報告。下列摘要應連同本招股章程附錄一所載會計師報告所載的財務資料(包括其附註)及「財務資料」一節所載的資料一併閱讀。

概 要

綜合損益及全面收益表概要

	截至12月31日止年度						截至6月30日止六個月			
	2014年		2015年		2016年		2016年		2017年	
	人民幣千元	%	人民幣千元	%	人民幣千元	%	人民幣千元 (未經審核)	%	人民幣千元	%
收益	297,383	100.0%	293,029	100.0%	309,268	100.0%	146,580	100%	175,519	100.0%
提供服務成本	(243,495)	-81.9%	(236,235)	-80.6%	(248,625)	-80.4%	(115,725)	-79.0%	(142,122)	-81.0%
毛利	53,888	18.1%	56,794	19.4%	60,643	19.6%	30,855	21.0%	33,397	19.0%
其他收入及收益淨額	7,982	2.7%	9,270	3.2%	10,283	3.3%	7,437	5.1%	4,607	2.7%
銷售及經銷成本	(3,811)	-1.3%	(4,831)	-1.6%	(4,188)	-1.3%	(2,292)	(1.6%)	(1,508)	-0.9%
行政開支	(20,875)	-7.0%	(18,843)	-6.4%	(31,267)	-10.1%	(10,753)	(7.3%)	(15,803)	-9.0%
融資成本	(462)	-0.2%	(1,407)	-0.5%	(1,177)	-0.4%	(381)	(0.3%)	(1,080)	-0.6%
應佔以下公司損益：										
合營企業	1,533	0.5%	5,254	1.8%	4,280	1.4%	2,567	1.8%	2,651	1.5%
聯營企業	880	0.3%	296	0.1%	2,285	0.7%	701	0.5%	2,398	1.4%
除稅前溢利	39,135	13.1%	46,533	16.0%	40,859	13.2%	28,134	19.2%	24,662	14.1%
所得稅支出	(9,827)	-3.3%	(11,051)	-3.8%	(10,323)	-3.3%	(6,631)	(4.5%)	2,212	1.3%
年內／期間溢利及 全面收益總額	<u>29,308</u>	<u>9.8%</u>	<u>35,482</u>	<u>12.2%</u>	<u>30,536</u>	<u>9.9%</u>	<u>21,503</u>	<u>14.7%</u>	<u>26,874</u>	<u>15.3%</u>
以下人士應佔：										
母公司所有人	28,673	97.8%	34,456	97.1%	30,966	101.4%	21,406	99.5%	27,126	100.9%
非控股權益	635	2.2%	1,026	2.9%	(430)	-1.4%	97	0.5%	(252)	-0.9%
	<u>29,308</u>	<u>100.0%</u>	<u>35,482</u>	<u>100.0%</u>	<u>30,536</u>	<u>100.0%</u>	<u>21,503</u>	<u>100%</u>	<u>26,874</u>	<u>100.0%</u>

我們的收益由截至2014年12月31日止年度的人民幣297.4百萬元輕微減少僅約1.5%至截至2015年12月31日止年度的人民幣293.0百萬元，並於截至2016年12月31日止年度錄得全年增幅約5.6%至人民幣309.3百萬元。我們的收益由截至2016年6月30日止六個月的人民幣146.6百萬元增加至截至2017年6月30日止六個月的人民幣175.5百萬元，增長19.7%。截至2017年6月30日止六個月較截至2016年6月30日止六個月的溢利淨額增加約25.0%，主要是由於過往年度所得稅撥備的解除。有關進一步詳情，請參閱本招股章程「財務資料」一節「所得稅——因不同徵稅基準而可能少繳稅款」一段及附錄一會計師報告附註10——所得稅支出／(抵免)。

我們於業績記錄期間獲得政府扶持資金，以肯定我們作為現代服務行業企業的品質，我們充份發揮新服務模式，達致低污染物排放水平，並且在業務營運及財務表現方面取得穩定增長。由於政府扶持資金由有關政府部門酌情決定，其並非產生於本集團之日常及一般業務過程且為非經常性質。我們不能向閣下保證將在未來獲發政府扶持資金。下表載列本集團於業績記錄期間扣除所有非經常性項目後的純利。

	截至12月31日止年度			截至6月30日 止六個月
	2014年 人民幣千元	2015年 人民幣千元	2016年 人民幣千元	2017年 人民幣千元
母公司擁有人應佔純利	28,673	34,456	30,966	27,126
扣減非經常性項目：				
政府扶持資金	(6,832)	(7,358)	(7,980)	(4,188)
扣除稅項	1,708	1,839	1,995	1,047
出售一間附屬公司收益淨額 (扣除稅項)	—	—	(851)	—
加回：上市開支	—	—	8,907	1,050
扣除稅項	—	—	(1,236)	(263)
純利(扣除非經常性項目)(附註)	<u>23,549</u>	<u>28,937</u>	<u>31,801</u>	<u>24,772</u>

概 要

附註：純利(扣除非經常性項目)為非公認會計原則計量項目。我們已呈列這項非公認會計準則計量項目，以提供補充信息務求方便分析師和投資者對我們行業的公司進行評估。我們行業的其他公司可能會計量不同於我們的非公認會計準則計量項目。有意投資者不應考慮以其作為年內／期內損益的替代。

綜合現金流量表概要

	截至12月31日止年度			截至6月30日止六個月	
	2014年 人民幣千元	2015年 人民幣千元	2016年 人民幣千元	2016年 人民幣千元 (未經審核)	2017年 人民幣千元
經營活動所得／(所用)現金淨額	50,585	28,671	21,463	(10,097) ^(附註)	3,663
投資活動(所用)／所得現金淨額	(17,094)	87,657	(52,278)	(40,131)	30,039
融資活動所得／(所用)現金流量淨額	10,738	(53,166)	(41,453)	(56,639)	(11,625)
現金及現金等價物增加／(減少)淨額	44,229	63,162	(72,268)	(106,867)	22,077
年／期初現金及現金等價物	44,311	88,540	151,702	151,702	79,434
年／期末現金及現金等價物	88,540	151,702	79,434	44,835	101,511

附註：截至2016年6月30日止六個月，我們錄得經營活動所用現金淨額約人民幣10.1百萬元。本集團管理的物業包括(其中包括)由政府部門或政府機關擁有及營運的政府物業及公眾物業，其付款的批准須遵循一套程序，且相比私人公司擁有的物業，於上半年通常需要較長時間。

摘自綜合財務狀況表的選定資料

	於截至12月31日止年度			截至6月30日 止六個月
	2014年 人民幣千元	2015年 人民幣千元	2016年 人民幣千元	2017年 人民幣千元
非流動資產	37,984	33,504	52,900	55,217
流動資產	208,208	262,939	205,944	210,174
流動負債	147,552	220,080	198,552	178,025
流動資產淨值	60,656	42,859	7,392	32,149

選定主要財務指標

財務指標	公式	於及截至12月31日止年度			於及截至 6月30日 止六個月
		2014年	2015年	2016年	2017年
回報率：					
股權回報率	相關期間純利除以相關期末本公司擁有人應佔總權益	29.7%	46.5%	50.6%	61.5% ⁽³⁾
總資產回報率	相關期間純利除以相關期末總資產	11.9%	12.0%	11.8%	20.3% ⁽³⁾
流動資金：					
流動比率	流動資產除以流動負債	1.4	1.2	1.0	1.2
速動比率	流動資產(減存貨)除以流動負債	1.4	1.2	1.0	1.2
資本充足水平：					
資產負債比率	於相關期末總債務 ⁽¹⁾ 除以總權益	10.2%	103.8%	82.9%	45.8%
淨債務對股權比率	於相關期末淨債務 ⁽²⁾ 除以總權益	淨現金狀況	淨現金狀況	淨現金狀況	淨現金狀況

附註：

(1) 總債務的定義為包括應付關連方及合營企業款項以及計息銀行借款。

(2) 淨債務的定義為包括所有扣除現金及現金等價物的總債務。

(3) 截至2017年6月30日止六個月的股權回報率及總資產回報率按相關期間的純利乘以二予以年化。

股息

我們並無固定股息政策。截至2014年、2015年、2016年12月31日止三個年度及截至2017年6月30日止六個月，本集團宣派的股息分別為零、人民幣57.8百萬元、人民幣41.9百萬元及零已悉數繳付。然而，有關過往股息並不反映未來股息(如有)的金額，且概不保證在任何未來期間將支付任何股息。

股息(如有)之派付及其金額將取決於我們的經營業績、現金流量、財務狀況、對我們派付股息之法定及監管限制、未來前景及我們認為有關之其他因素。

上市開支

與全球發售有關的總上市開支(包括包銷佣金)估計約31.8百萬元(假設發售價每股1.785港元，即本招股章程內指示性發售價範圍每股1.43港元至2.14港元的中位數，以及超額配股權未獲行使)。於業績記錄期間，我們於綜合損益及全面收益表內產生上市開支約11.6百萬元。我們估計，我們將產生於截至2017年12月31日止年度的綜合損益及全面收益表內扣除的9.4百萬元，10.8百萬元預期於上市後計作股權支出。

未來計劃及所得款項用途

我們估計，於扣除本公司就全球發售支付及應付的包銷佣金及估計開支後，假設超額配股權不獲行使及發售價為每股1.785港元(即建議發售價範圍每股1.43港元至每股2.14港元的中位數)，本公司來自全球發售的所得款項淨額總額將約為146.7百萬元。

我們有意按以下方式動用來自全球發售的所得款項淨額，假設發售價定為每股1.785港元(即指示性發售價範圍的中位數)：

金額(百萬元)	佔估計總所得款項 淨額概約百分比	擬定用途
49.9	34.0%	透過收購、投資或與我們欲擴充物業管理業務的市場內的物業管理公司組成商業聯盟以水平擴充。
34.8	23.7%	在物業管理行業中垂直擴展： (i) 透過向物業發展商及業主提供諮詢服務、數據資料收集支援及分析服務以及物聯網服務等並與彼等組成戰略聯盟及合作以擴展產業鏈；及 (ii) 透過投資於或與分包服務供應商組成商業聯盟以擴展供應鏈
23.2	15.8%	開發我們的資訊科技系統
19.0	13.0%	招聘人才以及實施培訓及招聘計劃
5.8	4.0%	償還銀行借款
14.0	9.5%	一般營運資金

有關詳情，請參閱本招股章程「未來計劃及所得款項用途」一節。

上市的原因

經計及以下原因，我們的董事相信，上市將為本集團帶來莫大裨益：(i)上市所得款項將讓本集團可把握來自(a)中國物業管理行業的預期增長；(b)我們於公眾物業物業管理領域的競爭優勢(根據中國指數研究院，其集中度較低及發展分散)的商機；(ii)上市所得款項將降低我們的現金流出風險；及(iii)上市地位將提升本集團的公司形象、信譽及品牌知名度、我們於客戶、供應商、分包商及僱員的市場地位，有助我們為日後的業務發展在資本市場籌集資金，並分散股東基礎。

發售統計數據

	按每股股份 1.43港元的 發售價計算	按每股股份 2.14港元的 發售價計算
市值(附註1)	572百萬港元	856百萬港元
未經審核備考經調整每股綜合有形資產 淨值(附註2)(附註3)	人民幣0.47元 (相當於0.55港元)	人民幣0.62元 (相當於0.72港元)

附註：

- 我們的市值乃根據緊隨全球發售完成後將發行的400,000,000股股份計算，但不計及超額配股權及根據購股權計劃可能授出的任何購股權獲行使後可予發行的任何股份或本公司根據如本招股章程「股本」一節所述發行股份的一般授權及購回股份的一般授權可能配發及發行或購回的任何股份。
- 未經審核備考經調整每股綜合有形資產淨值乃按本招股章程附錄二「未經審核備考財務資料 — A.未經審核備考經調整綜合有形資產淨值報表」一節附註2所載的調整後釐定，並根據本招股章程「股本」一節所載的400,000,000股已發行及發行在外的股份，但不計及超額配股權及根據購股權計劃可能授出的購股權獲行使後可予發行的任何股份。
- 未經審核備考經調整每股綜合有形資產淨值乃按人民幣1.00元兌1.16港元的匯率換算為港元。

訴訟及不合規

我們或我們的任何董事目前並未涉及任何重大法律、仲裁或行政程序，據我們所知，我們並無遭要脅提出任何索償或法律、仲裁或行政程序，而據我們認為可能會對我們的業務、財務狀況或經營業績產生重大不利影響。

於業績記錄期間，我們若干附屬公司(即浦江物業及上海外灘、上海外灘綠化、上海虹吉及上海瑞正)使用並委聘派遣員工，超過其各自工人總數10%的監管門檻。

為糾正狀況，該等附屬公司各自與派遣員工訂立僱傭合約或聘用更多分包員工而從事該等附屬公司的派遣員工數目自2016年10月31日起下跌至低於監管門檻。根據上海黃浦區勞動和社會保障局發出確認說明我們並無及不會受制於任何糾正行動，我們的中國法律顧問認為，我們就派遣員工被處罰款或行政行動的風險並不存在。有關詳情，請參閱本招股章程「業務 — 訴訟及不合規 — 不合規事件」分節。

誠如我們的中國法律顧問所告知，於業績記錄期間，並無不合規事宜或會對本集團的業務，財務狀況或經營業績造成重大不利影響。

風險因素

我們的業務營運存在若干風險，而大部分風險非我們可控制。該等風險可分為：(i) 與我們的業務及行業有關的風險；(ii) 與在中國經營業務有關的風險；以及(iii) 與全球發售有關的風險。我們相信，以下為可能對我們造成重大不利影響的部分主要風險：

- 倘我們未能增加收益或控制與提供物業管理服務的表現相關的經營成本，我們可能會蒙受損失，或我們的利潤率可能會降低；
- 我們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；
- 員工成本及分包成本上升可能增加我們的成本並減低我們的盈利能力；
- 我們集中於上海運營大部分業務，我們易受該區的趨勢及發展的影響；
- 未來收購不一定會成功，在將收購業務與我們現有業務整合時或會遇上困難；及
- 物業管理協議遭終止或不獲重續可能對我們的業務、財務狀況及經營業績造成重大不利影響。

閣下在作出股份投資決定前，應仔細考慮本招股章程所載的風險因素。有關詳情，請參閱本招股章程「風險因素」一節。

近期發展及無重大不利變動

於2017年6月30日後及於最後實際可行日期，已向本集團及聯營企業授予26項新的物業管理協議，總建築面積約1.3百萬平方米。於截至2017年9月30日止九個月，我們並無遭遇對我們的財務狀況造成重大不利的變動。於業績記錄期間後及直至本招股章程日期，概無與我們業務有關的重大不利行業、市場、經營(包括我們在管物業的建築面積)或監管發展，或任何其他事件對我們的經營業績或財務狀況構成重大不利影響。

經進行我們的董事認為合適的周詳盡職審查工作及經審慎考慮後，我們的董事確認，自2017年6月30日(本集團最近期經審核財務資料之日期)起及直至本招股章程日期，我們的財務或貿易狀況、或然負債、擔保或前景概無重大不利變動。

於本招股章程內，除文義另有所指外，下列詞彙具有以下涵義。若干其他詞語於本招股章程「技術詞彙」內闡釋。

「2016年中國指數研究院百強報告」	指	中國指數研究院與中國物業管理協會根據截至2015年12月31日收集涵蓋210家物業管理公司的歷史數據，於2016年6月合作出版的「2016年中國物業服務百強企業研究報告」
「會計師報告」	指	本招股章程附錄一載列的會計師報告
「安徽外灘」	指	安徽外灘物業管理有限公司，一間於2005年12月26日在中國成立的有限責任公司，為我們的非全資附屬公司，由本公司及安徽皖投置業有限責任有限公司（我們於附屬公司層面的關連人士）分別間接擁有51%及49%
「安徽浦邦」	指	安徽浦邦物業管理有限公司，一間於2015年8月4日在中國成立的有限責任公司，為我們的聯營企業，由本公司及一名獨立第三方分別間接擁有49%及51%
「安徽浦景」	指	安徽浦景物業有限公司，一間於2017年5月10日在中國成立的有限責任公司，為我們的非全資附屬公司，由本公司及亳州市文化旅遊發展有限公司分別間接擁有51%及49%
「申請表格」	指	白色、黃色及綠色申請表格，或按文義所指，任何一份申請表格
「組織章程細則」或「細則」	指	於2017年11月15日有條件採納並經不時修訂的本公司組織章程細則，其概要載於本招股章程附錄三
「聯繫人」	指	具有上市規則所賦予該詞的涵義

釋 義

「聯營企業」	指	根據香港會計師公會頒布的香港財務報告準則，採用權益會計法記入一間實體的財務報表的公司
「蚌埠園藝」	指	蚌埠市置信園藝有限公司，一間於 2012年7月20日 在中國成立的有限責任公司，為我們的合營企業公司，由蚌埠置信全資擁有
「蚌埠廣嘉」	指	蚌埠廣嘉物業管理有限公司，一間於 2004年3月17日 在中國成立的有限責任公司，為我們的合營企業公司，由蚌埠置信全資擁有
「蚌埠華信」	指	蚌埠市華信物業有限公司，一間於 2013年7月29日 在中國成立的有限責任公司，為我們的合營企業公司，由蚌埠置信及一名獨立第三方分別擁有 60%及40%
「蚌埠置信」	指	蚌埠市置信物業有限公司，一間在中國於 2004年9月13日 成立的有限責任公司，為我們的合營企業公司，由本公司間接擁有 50% 及由兩名獨立第三方間接擁有 50%
「董事會」	指	本公司董事會
「營業日」	指	香港持牌銀行通常向公眾開門營業辦理一般業務的日子(不包括星期六、星期日或香港公眾假期)
「英屬處女群島」	指	英屬處女群島
「複合年增長率」	指	複合年增長率
「資本化發行」	指	本招股章程附錄四「其他資料—股東於 2017年11月15日 通過的書面決議案」分節所載將本公司股份溢價賬撥充資本時將予進行的股份發行
「開曼公司法」或「公司法」	指	開曼群島法例第 22章《公司法》(2013年修訂本) (1961年 第 3號 法例)(經不時修訂、補充或以其他方式修改)

釋 義

「中央結算系統」	指	香港結算成立及運作的中央結算及交收系統
「中央結算系統結算參與者」	指	獲准以直接結算參與者或全面結算參與者身份參與中央結算系統的人士
「中央結算系統託管商參與者」	指	獲准以託管商參與者身份參與中央結算系統的人士
「中央結算系統投資者戶口持有人」	指	獲准以投資者戶口持有人身份參與中央結算系統的人士，可為個人、聯名個人或公司
「中央結算系統參與者」	指	中央結算系統結算參與者或中央結算系統託管商參與者或中央結算系統投資者戶口持有人
「中國指數研究院」	指	中國指數研究院，一間獨立市場研究公司
「37號文」	指	國家外匯管理局關於境內居民通過特殊目的公司境外投融資及返程投資外匯管理有關問題的通知
「興證國際融資」	指	興證國際融資有限公司，一間獲證監會發牌從事第1類(證券交易)及第6類(就機構融資提供意見)受證券及期貨條例規管活動的公司
「緊密聯繫人」	指	具有上市規則所賦予該詞的涵義
「公司條例」	指	《公司條例》(香港法例第622章)(經不時修訂、補充或以其他方式修改)
「公司(清盤及雜項條文)條例」	指	《公司(清盤及雜項條文)條例》(香港法例第32章)(經不時修訂、補充或以其他方式修改)
「本公司」	指	浦江中國控股有限公司，於2016年7月27日根據開曼群島法律註冊成立的獲豁免有限責任公司
「關連人士」	指	具有上市規則所賦予該詞的涵義

釋 義

「控股股東的確認書」	指	肖先生、傅先生及陳先生(本公司的控股股東集團)訂立日期為 2016年8月12日 的確認書,據此,彼等確認彼等存在一致行動安排。控股股東的確認書之概要載於本招股章程「與控股股東的關係」一節
「控股股東」	指	具有上市規則所賦予該詞的涵義,就本招股章程而言,指本公司的控股股東集團,即合高、至御、肖先生、泉啟、傅先生、富柏及陳先生
「中國證監會」	指	中國證券監督管理委員會
「彌償契據」	指	由控股股東以本公司為受益人於 2017年11月15日 訂立的彌償保證契據,其概要載於本招股章程附錄四「法定及一般資料 — 其他資料 — 稅項及其他彌償保證」一段
「不競爭契據」	指	由控股股東以本公司為受益人於 2017年11月15日 訂立的不競爭契據,其主要條款的概要載於本招股章程「與控股股東的關係」一節
「董事」	指	本公司的董事
「企業所得稅法」	指	《中華人民共和國企業所得稅法》(主席令第 63 號)
「公認會計原則」	指	一般公認會計原則
「國內生產總值」	指	國內生產總值
「全球發售」	指	香港公開發售及國際發售
「綠色申請表格」	指	由本公司指定網上白表服務供應商填寫的申請表格
「本集團」	指	本公司、其附屬公司,或如文義所指,就本公司成為現有附屬公司的控股公司前的期間而言,則指該等附屬公司或其前身(視情況而定)所經營的業務

釋 義

「合肥政文」	指	合肥市政文外灘物業管理有限公司，一間在中國於2004年4月14日成立的有限責任公司，為我們的合營企業公司，由本公司間接擁有50%及由獨立第三方間接擁有50%
「港元」或「港仙」	指	港元及港仙，香港的法定貨幣
「香港會計準則」	指	香港會計準則
「香港財務報告準則」	指	香港財務報告準則
「香港結算」	指	香港中央結算有限公司，為香港交易及結算所有有限公司全資附屬公司
「香港結算代理人」	指	香港中央結算(代理人)有限公司，為香港結算的全資附屬公司
「香港」	指	中華人民共和國香港特別行政區
「香港發售股份」	指	本公司根據香港公開發售初步提呈發售以供認購的10,000,000股股份(股份數目可按本招股章程「全球發售的架構」一節所述予以重新分配)
「香港公開發售」	指	根據本招股章程及申請表格所述的條款及條件，按發售價提呈發售香港發售股份以供香港公眾人士認購
「香港股份過戶登記分處」	指	卓佳證券登記有限公司
「香港包銷商」	指	本招股章程「包銷 — 香港包銷商」一節所列的香港公開發售的包銷商
「香港包銷協議」	指	由(其中包括)本公司、控股股東、執行董事、獨家保薦人、獨家全球協調人、聯席賬簿管理人、聯席牽頭人經辦人香港包銷商於2017年11月27日就香港公開發售訂立的包銷協議，於本招股章程「包銷 — 包銷安排及開支 — 香港公開發售」分節內進一步說明

釋 義

「獨立非執行董事」	指	本公司的獨立非執行董事
「獨立第三方」	指	並非本公司關連人士(定義見上市規則)的個人或公司
「集團內公司間重組」	指	透過收購由浦江控股及／或肖先生最初實益擁有的合營企業公司、附屬公司、聯營企業及持作出售投資，區分本集團的物業管理業務與浦江控股及／或肖先生的非物業管理業務。有關詳情，請參閱本招股章程「歷史、重組及公司架構－集團內公司間重組」分節
「國際發售股份」	指	本公司根據國際發售按發售價初步提呈發售以供認購的90,000,000股股份，股份數目可予重新分配及視超額配股權行使與否而定，有關詳情載述於本招股章程「全球發售的架構」一節
「國際發售」	指	國際包銷商按發售價有條件配售國際發售股份予所選擇的專業、機構及私人投資者，有關詳情載於本招股章程「全球發售的架構」一節
「國際包銷商」	指	國際發售的包銷商，預期彼等將訂立國際包銷協議以包銷國際發售
「國際包銷協議」	指	預期由本公司、控股股東、執行董事、獨家保薦人、獨家全球協調人、聯席賬簿管理人及聯席牽頭經辦人及國際包銷商於定價日或前後就國際發售而訂立的包銷協議，有關詳情載述於本招股章程「包銷－包銷安排及開支－國際發售」分節
「聯席賬簿管理人」		興證國際融資及海通國際證券有限公司

釋 義

「聯席牽頭經辦人」	指	興證國際融資、海通國際證券有限公司、潮商證券有限公司、中國金洋證券有限公司、中天證券有限公司、聯合證券有限公司、浦銀國際融資有限公司、益高證券有限公司及越秀證券有限公司
「稅收徵管法」	指	《中華人民共和國稅收徵收管理法》
「最後實際可行日期」	指	2017年11月19日，即本招股章程刊發前確定本招股章程所載若干資料的最後實際可行日期
「立威」	指	立威集團有限公司，一間於2016年5月20日根據香港法律註冊成立的有限公司，為中安的全資附屬公司及本公司的間接全資附屬公司
「上市」	指	股份在聯交所主板上市
「上市委員會」	指	聯交所上市委員會
「上市日期」	指	股份獲准於聯交所上市及買賣的日期，預期為2017年12月11日(星期一)或前後
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則，經不時修訂、補充或以其他方式修改
「澳門」	指	中國澳門特別行政區
「主板」	指	聯交所營運的證券市場(不包括期權市場)，獨立於並與聯交所創業板並行營運
「組織章程大綱」或「大綱」	指	於2017年11月15日有條件採納的本公司組織章程大綱(經不時修訂)，將於上市日期生效，其概要載於本招股章程附錄三
「財政部」	指	中華人民共和國財政部
「商務部」	指	中華人民共和國商務部

「住房和城鄉建設部」	指	中華人民共和國住房和城鄉建設部或其前身中華人民共和國建設部
「白先生」	指	白珉先生，我們的副總裁
「陳先生」	指	陳瑤先生，我們的控股股東，且為林女士的配偶
「程先生」	指	程東先生，我們的獨立非執行董事
「傅先生」	指	傅其昌先生，我們的控股股東、董事會副主席兼執行董事
「賈先生」	指	賈少軍先生，我們的副總裁
「舒先生」	指	舒華東先生，我們的獨立非執行董事
「翁先生」	指	翁國強先生，我們的獨立非執行董事
「肖先生」	指	肖興濤先生，我們的控股股東、董事會主席兼執行董事
「肖宏濤先生」	指	肖宏濤先生，肖先生之胞弟
「肖予喬先生」	指	肖予喬先生，我們的執行董事兼行政總裁及肖先生的兒子
「徐先生」	指	徐文章先生，我們的副總裁
「許朝濱先生」	指	許朝濱先生，我們的助理總裁
「閻先生」	指	閻焱先生，我們的首次公開發售前投資者及根據上市規則第14A.07(2)條的關連人士，閻先生已於過去12個月內曾擔任我們的非執行董事及於2017年8月29日辭任
「林女士」	指	林燕娜女士，陳先生之配偶
「朱女士」	指	朱紅女士，我們的副總裁
「發改委」	指	中華人民共和國國家發展和改革委員會

「寧波城市廣場」	指	寧波市城市廣場物業管理有限公司，一間在中國於 1995年1月20日 成立的有限責任公司，為我們的聯營企業，由本公司間接擁有 49% 及由獨立第三方間接擁有 51%
「南通浦盛」	指	南通浦盛智能物業有限公司，一間於 2017年10月18日 在中國成立的有限責任公司，為我們的聯營企業，由本公司及一名獨立第三方分別間接擁有 49% 及 51%
「全國人大」	指	中華人民共和國全國人民代表大會
「發售價」	指	每股發售股份的最終發售價(不包括 1.0% 經紀佣金、 0.0027% 證監會交易徵費及 0.005% 聯交所交易費)，將不超過 2.14 港元及預期不低於 1.43 港元，發售價將按本招股章程「全球發售的架構」一節「定價及分配」一段詳述的方式釐定
「發售股份」	指	國際發售股份及香港發售股份
「超額配股權」	指	本公司預期將向國際包銷商授出的選擇權，可由穩定價格經辦人根據國際包銷協議行使，以要求本公司於自上市日期起至截止遞交香港公開發售申請日期後第 30 日止期間隨時按全球發售適用的相同條款配發及發行最多合共 15,000,000 股額外股份(佔根據全球發售初步發售的發售股份 15%)，以補足國際發售的超額分配，其詳情載於本招股章程「全球發售的架構—超額配股權」分節
「合高」	指	合高控股有限公司，一間於 2016年6月16日 根據英屬處女群島法律註冊成立的有限公司，由至御、泉啟及富柏分別擁有 87% 、 10% 及 3% ，且為我們的控股股東

釋 義

「富柏」	指	富柏環球有限公司，一間於2016年6月16日根據英屬處女群島法律註冊成立的有限公司，乃由我們的控股股東陳先生全資擁有
「中國」	指	中華人民共和國，惟就本招股章程而言，不包括香港、中國澳門特別行政區及台灣
「中國公司法」	指	中華人民共和國公司法，經不時修訂、補充或以其他方式修改
「中國法律顧問」	指	國浩律師(上海)事務所，一間合資格中國律師事務所，為上市申請擔任本公司的中國法律顧問
「定價協議」	指	獨家全球協調人(代表包銷商)與本公司於定價日就釐定及記錄發售價而訂立的協議
「定價日」	指	將就全球發售釐定發售價的日期，預期為2017年12月1日(星期五)或前後，或獨家全球協調人(代表包銷商)與本公司可能協定的較後日期
「主要股份過戶登記處」	指	Conyers Trust Company (Cayman) Limited
「浦江物業」	指	上海浦江物業有限公司，一間在中國於2002年12月2日成立的有限責任公司，為本公司的間接全資附屬公司
「浦江控股」	指	上海浦江控股有限公司，一間在中國於2007年6月18日成立的有限責任公司，於最後實際可行日期，分別由肖先生、傅先生及陳先生實益擁87%、10%及3%
「S規例」	指	美國證券法S規例
「重組」	指	本集團為籌備上市而進行的企業重組，有關詳情載於本招股章程「歷史、重組及公司架構 — 重組」一節
「申報會計師」	指	本公司的申報會計師，安永會計師事務所

釋 義

「購回授權」	指	股東授予我們的董事購回股份的一般無條件授權，有關詳情載於本招股章程附錄四「法定及一般資料有關本集團的其他資料 — 我們股東的書面決議案」一段
「人民幣」	指	人民幣，中國的法定貨幣
「國家外匯管理局」	指	中華人民共和國國家外匯管理局
「國家工商行政管理總局」	指	中華人民共和國國家工商行政管理總局
「國資委」	指	國務院國有資產監督管理委員會
「國家稅務總局」	指	中華人民共和國國家稅務總局
「全國人大常委會」	指	中華人民共和國全國人民代表大會常務委員會
「證監會」	指	香港證券及期貨事務監察委員會
「證券及期貨條例」	指	《證券及期貨條例》(香港法例第571章)，經不時修訂、補充或以其他方式修改
「上海外灘」	指	上海外灘物業有限公司，一間在中國於1996年4月8日成立的有限責任公司，為本公司的間接全資附屬公司
「上海外灘綠化」	指	上海外灘綠化建設有限公司，一間在中國於2004年8月10日成立的有限責任公司，為本公司的間接全資附屬公司
「上海澄泉」	指	上海澄泉投資管理事務所，一間由傅先生獨立擁有的成立於中國的公司。

「上海福克瑞德」	指	上海福克瑞德物業服務有限公司(現稱為上海福克瑞德房地產經紀有限公司)，一間在中國於2006年6月30日成立的有限責任公司，於2016年9月26日本集團出售浦江物業前，為浦江物業的間接全資附屬公司
「上海國濤」	指	上海國濤房地產有限公司，一間在中國於2003年5月30日成立的有限責任公司，為本集團的持作出售投資，分別由本公司、肖先生及兩名獨立第三方間接擁有10%、30%及60%
「上海虹吉」	指	上海虹吉物業管理有限公司，一間在中國於2016年3月18日成立的有限責任公司，為本公司的間接全資附屬公司
「上海介谷」	指	上海介谷科技有限公司，一間在中國於2016年5月3日成立的有限責任公司，由本公司間接擁有85%及由上海駭創(我們於附屬公司層面的關連人士)間接擁有15%
「上海久怡」	指	上海久怡物業管理有限公司，一間在中國於1996年4月8日成立的有限責任公司，為本公司的間接全資附屬公司
「上海工商局」	指	上海市工商行政管理局
「上海浦尊」	指	上海浦尊投資管理事務所，一間由肖先生獨資擁有的成立於中國的公司
「上海強生」	指	上海強生物業有限公司，一間在中國於1992年12月17日成立的有限責任公司，為我們的聯營企業，由本公司間接擁有30%及由獨立第三方間接擁有70%
「上海瑞正」	指	上海浦江瑞正物業有限公司，一間在中國於2004年1月8日成立的有限責任公司，為本公司的間接全資附屬公司

釋 義

「上海同樹」	指	上海同樹建設工程設計中心，為陳先生擁有並於中國成立的個人獨資企業
「上海欣迪」	指	上海東方欣迪商務服務有限公司，一間在中國於 2015年12月10日 成立的有限責任公司，為我們的聯營企業，由本公司間接擁有 45% 及由獨立第三方間接擁有 55%
「股份」	指	本公司股本中每股面值 0.01 港元的普通股
「購股權計劃」	指	本公司於 2017年11月15日 有條件採納的購股權計劃，其主要條款概要載於本招股章程附錄四「 8.購股權計劃 」一段
「股東」	指	股份的持有人
「中安」	指	中安環球有限公司，一間於 2016年6月16日 根據英屬處女群島法律註冊成立的有限公司，為本公司的直接全資附屬公司
「獨家保薦人」或 「獨家全球協調人」	指	興證國際融資
「泉啟」	指	泉啟有限公司，一間於 2016年6月8日 根據英屬處女群島註冊成立的有限公司，乃由傅先生全資擁有，且為我們的控股股東
「平方呎」	指	平方呎
「平方米」	指	平方米
「穩定價格經辦人」	指	海通國際證券有限公司
「借股協議」	指	穩定價格經辦人與合高將訂立的借股協議，據此穩定價格經辦人可借出高達 15,000,000 股股份以涵蓋上市項下任何超額配發
「聯交所」或 「香港聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「附屬公司」	指	具有公司(清盤及雜項條文)條例第 15 條所賦予該詞的涵義

釋 義

「主要股東」	指	具有上市規則所賦予該詞的涵義
「收購守則」	指	證監會頒佈之香港公司收購及合併守則，經不時修訂、補充或以其它方式修改
「百強物業管理企業」	指	名列於中國物業管理協會及中國指數研究院發佈的「2016中國物業服務百強企業」的100間物業管理服務企業
「業績記錄期間」	指	包括截至2014年、2015年、2016年12月31日止財政年度及截至2017年6月30日止六個月的期間
「交易日」	指	聯交所開市進行證券交易業務的日子
「包銷商」	指	香港包銷商及國際包銷商
「包銷協議」	指	香港包銷協議及國際包銷協議
「美國」	指	美利堅合眾國、其領土、屬地及其司法管轄範圍內的所有地區
「美元」	指	美國法定貨幣美元
「美國人士」	指	如S規例所定義的美國人士
「美國證券法」	指	1933年《美國證券法》(經修訂)及據此而頒佈的規則及法規
「至御」	指	至御投資有限公司，一間於2016年5月17日根據英屬處女群島法律註冊成立的有限公司，乃由肖先生全資擁有，且為我們的控股股東
「我們」	指	本公司或本集團(視情況而定)
「白色申請表格」	指	供要求以申請人本身名義獲發行香港發售股份的公眾使用的香港發售股份申請表格
「網上白表服務」	指	通過指定網站 www.hkeipo.hk 遞交網上申請，申請認購將以申請人本人名義發行的香港發售股份

釋 義

「網上白表服務供應商」	指	如指定網站 www.hkeipo.hk 所列明，由本公司指定的網上白表服務供應商
「黃色申請表格」	指	供要求將香港發售股份直接存入中央結算系統的公眾使用的香港發售股份申請表格
「%」	指	百分比

除非另有訂明，本招股章程中所有日期及時間均指香港時間。

概無聲明任何人民幣、港元及美元金額於有關日期可以或應可按上述匯率或任何其他匯率兌換，或是否能夠兌換。

本招股章程所載的若干金額及百分比數字已作出四捨五入調整。因此，若干數表內列示為總數的數字未必為其上列數字的算術總和。

標注「*」的中文或其他語言的公司名稱的英文翻譯及標注「*」的英文公司名稱的中文翻譯均僅供識別之用。並無官方英文譯名的中國自然人、法人、政府機關、機構、中國註冊成立的公司或其他實體或任何描述的英文譯名為非官方譯本，僅供識別。

技術詞彙

本技術詞彙載有本招股章程所採用有關本集團及其業務的若干詞彙、釋義及縮寫的解釋。因此，該等詞彙及其含義未必與業內標準定義或用法一致。

「不計算收益建築面積 相關之費用」	指	來自不計算收益建築面積之管理費或收入，乃參考物業建築面積得出
「計算收益建築面積 相關之費用」	指	來自計算收益建築面積之管理費或收入，與物業建築面積有正面關聯
「酬金制」	指	收益產生模式，據此，我們在涉及管理物業或設施的一切成本之上收取固定佣金
「建築面積」	指	建築面積
「高端辦公大樓」	指	每月每平方米物業管理費高於百強物業管理企業平均收取的每月每平方米物業管理費第75百分位的辦公大樓
「高端住宅物業」	指	每月每平方米物業管理費高於百強物業管理企業平均收取的每月每平方米物業管理費第75百分位的住宅物業
「獨立物業管理公司」	指	與任何物業發展商並無關聯的物業管理公司
「ISO」	指	國際標準化組織，為國家級標準體系的國際聯邦組織
「包幹制」	指	收益產生模式，據此，我們就我們及我們的分包商提供的所有物業管理服務每月、每季或每年收取固定金額的管理費，即「全包」費
「流動應用程式」	指	為在智能手機、平板電腦及其他流動設備上運行而設計的軟件應用程式，可通過應用分發平台存取，一般由移動操作系統擁有人操作

技術詞彙

「不計算收益建築面積」	指	我們的在管物業的建築面積，與我們收取的費用沒有直接關聯，包括我們提供單一類型的物業管理服務的物業、在建物業、閒置地塊、臨時建築、倉庫、廠房及獨立停車場(附註)
「公共場館」	指	有蓋或無蓋的大型公共場所及設施，包括文化場所、體育館及展覽廳
「公眾物業」	指	向公眾開放的建築及配套設施，包括文化場所、體育館、展覽廳及公眾交通物業
「公眾交通物業」	指	與公共交通有關的建築及配套設施，包括機場客運站、鐵路站、公共交通停車場等
「計算收益建築面積」	指	我們的在管物業(其為我們提供兩種或多種物業管理服務的物業，而其建築面積用作計算管理費時的參考)的建築面積(附註)

附註：根據中國指數研究院計算的2016年百強物業管理企業的指標系統，物業管理項目的總建築面積指按全服務物業管理協議管理的佔用樓宇之總樓面面積。僅提供單一種類物業管理服務的物業管理協議項下樓面面積明確不計入建築面積的計算。

前 瞻 性 陳 述

本招股章程載有屬重大風險及不確定因素性質的前瞻性陳述，其中的風險載於本公司招股章程的「風險因素」。上述前瞻性陳述包括但不限於「旨在」、「預期」、「相信」、「計劃」、「擬定」、「預測」、「展望」、「尋求」、「預期」、「展望」、「或會」、「應可」、「將會」、「大概會」、「將會」及「可能」等字眼及類似表述。單詞或語句或其否定，特別是在本招股章程部分標題為「業務」及「財務資料」有關未來的事件，包括我們的策略、計劃、宗旨、目標、指標，我們的未來金融，業務或其他業績和發展，我們行業的未來發展，我們的主要市場的一般經濟未來發展，以及國家和全球經濟。

這些陳述基於多項關於我們現時及未來業務策略及我們於未來營運業務環境的假設而作出。反映我們現時對未來事件的見解的前瞻性陳述並非未來表現的保證，及受若干已知及未知風險、不明朗因素、假設及其他因素影響，其中部分為我們無法控制並可能使我們的實際業績、表現或成果、行業業績與前瞻性陳述中明示或暗示的任何未來業績、表現或成果存在重大差異。

重要因素可能對我們的實際業績、表現或成果有重大影響，包括之風險因素載於本公司招股章程的「風險因素」、招股章程的其他部分及如下：

- 我們的業務前景及未來發展趨勢和行業狀況及經營的市場；
- 我們的策略、計劃、宗旨及指標；
- 技術的改進；
- 改變法規環境，行業總體前景及我們經營的市場；
- 顧客偏好及更換產品的供應情況；
- 縮減成本的能力；
- 匯率波動；
- 環球金融市場的表現，包括我們在資本市場的融資能力及利率變動；
- 銀行貸款和其他融資方式的可行性；
- 我們的流動性及金融狀況；
- 我們的關係和其他條件以影響我們的供應商和客戶；

前 瞻 性 陳 述

- 由火災、洪水、風暴、地震、疾病或其他惡劣天氣條件下或自然災害引致的災難損失；
- 貨幣兌換的限制；及
- 我們的股息政策。

除遵守適用之法例、法規及條例，我們無意因出現新數據、未來事件或其他原因而公開更新或以其他方式修訂本招股章程中的前瞻性陳述。鑒於該等風險及其他風險、不確定因素及假設，本招股章程討論的前瞻性事件及情況未必以我們所預期的方式發生，甚或不會發生。因此，閣下不應過分倚賴任何前瞻性資料。本節所載的警示聲明適用於本招股章程所載的所有前瞻性陳述。

於本招股章程內，關於我們的意向或董事任何意向的陳述及提述僅截至本招股章程日期而作出。任何該等意向或會因應未來發展而改變。

閣下於投資股份前，務請細閱本招股章程所有資料，包括下述風險及不明朗因素。我們的業務、財務狀況或經營業績均可能因任何該等風險而受到重大不利影響。我們股份的交易價可能因任何該等風險而下跌，閣下可能因此損失全部或部分投資。

我們的業務涉及若干風險，其中大部分非我們可控制。該等風險可分為：(i)與我們的業務及行業有關的風險；(ii)與在中國經營業務有關的風險；以及(iii)與全球發售有關的風險。我們目前不知悉或我們目前認為不重大的其他風險及不確定因素可能變成重大風險，亦可能損害我們的業務、財務狀況及營運業績。

與我們的業務及行業有關的風險

倘我們未能增加收益或控制與物業管理服務的表現相關的經營成本，我們可能會蒙受損失，或我們的利潤率可能會降低

於業績記錄期間，我們的收益主要來自我們提供按包幹制收費的物業管理服務(儘管我們的服務有最小部分按固定費用收費)。我們將按包幹制從客戶收到的物業管理費總額確認為收益，並將我們所產生與物業管理服務表現有關的成本確認為我們的銷售成本。物業管理費按每建築面積事先釐定金額收取，以作為我們提供的所有物業管理服務之「全包」費。有關進一步詳情，請參閱本招股章程「業務 — 收益模式」分節。

雖然我們以事先釐定的總額收取我們的物業管理費，但我們亦承擔因提供物業管理服務而產生的所有費用。於業績記錄期間，我們物業管理服務表現方面出現各方面的營運成本上升。我們由於各種因素亦面臨著員工成本及分包成本不斷上升的壓力。因此存在我們收集的費用不足以支付我們因提供管理服務而產生的所有成本的風險。在此情況下，我們將無法收集客戶的不足額。

在此情況下，我們可能需要削減成本，以減少未來物業管理費的任何可能差額，可能對我們的物業管理服務的質量產生負面影響。

我們依靠第三方分包商執行若干物業管理服務及派遣代理機構提供勞務

本集團聘請分包商為我們的客戶提供全面的物業管理服務。截至2014年、2015年、2016年12月31日止三個年度及截至2017年6月30日止六個月，我們的分包成本約為人民幣63.7百萬元、人民幣61.3百萬元、人民幣76.8百萬元及人民幣70.7百萬元，分別約佔我們提供服務成本的26.1%、25.9%、30.9%及49.8%。然而，我們可能無法如我們自己的服務一般直接和有效地監控我們分包的服務及／或工程服務。如果我們的分包商的表現不能滿足本集團或我們客戶的要求，我們可能會延遲或無法向客戶提供我們的服務，可能會對我們的業務的盈利能力產生不利影響。此外，如果彼等的表現低於我們的必要標準，不合標準的服務可能會損害我們的商業信譽，導致我們的客戶終止我們的物業管理協議，對我們與客戶的關係構成負面影響，並可能使我們面臨來自客戶的訴訟和索賠。

此外，我們與分包商的現有協議一般為期介乎一至三年。我們與分包商的分包安排如有任何中斷，可能會導致我們違反與客戶簽訂的物業管理協議。此外，為了保持我們服務的一致性，我們打算與我們的分包商建立長期業務關係。因此，與分包員工及分包工程服務相關的成本將繼續在我們未來的提供服務成本中佔去大部分。與此分包安排有關的任何成本增加可能對我們的盈利能力產生不利影響。我們不能保證我們將一直能夠甚至可能完全不能按照我們可接受的條件及時地找到合適的分包商或與現有分包商重續我們的分包協議。

除委聘分包商外，我們亦通過派遣員工代理機構聘用派遣員工。根據於2014年3月1日生效的勞務派遣暫行規定（「暫行規定」），僱主應嚴格控制派遣員工數以確保不得超過其工人總數的10%。工人總數指與執行勞動合約的直接僱員與目前由僱主聘用的任何勞務派遣工作人員的總和。有關詳情，請參閱本招股章程「監管概覽 — 對中國勞動保障的法律監管」一節。

為了將我們所聘用的派遣員工的比例降至符合暫行規定的水平，我們於業績記錄期間開始減少聘用派遣員工。自此以後，我們逐步減少依賴派遣員工為我們的客戶提供服務。儘管如此，截至2014年、2015年、2016年12月31日止三個年度及截至2017年

6月30日止六個月，我們的派遣員工成本約為人民幣75.0百萬元、人民幣56.1百萬元、人民幣36.9百萬元及人民幣0.9百萬元，分別約佔我們提供服務成本的30.8%、23.7%、14.9%及0.6%。我們無法保證，在減少對派遣員工的依賴後，我們能夠有足夠工人進行不同類型的物業管理服務。

勞工成本的上升可能會增加我們的成本，減少我們的盈利能力

根據中國指數研究院，物業管理行業需要大量勞動力提供保安、清潔、園藝、維修及其他服務，員工成本是我們營運成本的一大部分。勞工成本增加，使我們的物業管理服務的經營成本承受愈來愈大的壓力。

於業績記錄期間，影響我們成本的主要因素為我們的勞工成本(包括員工成本、派遣員工成本及分包成本)。員工成本的金額主要受到因我們的業務擴張而增加的員工人數及中國工資整體上升趨勢影響。截至2014年、2015年、2016年12月31日止三個年度及截至2017年6月30日止六個月，我們計入銷售成本的員工成本及派遣員工成本分別約人民幣136.5百萬元、人民幣136.9百萬元、人民幣121.9百萬元及人民幣48.0百萬元，佔我們銷售成本分別約56.1%、58.0%、49.0%及33.8%。分包成本指我們就外判予分包商的服務所支付的費用。截至2014年、2015年、2016年12月31日止三個年度及截至2017年6月30日止六個月，我們計入銷售成本的分包員工成本分別約人民幣54.6百萬元、人民幣50.8百萬元、人民幣66.1百萬元及人民幣67.3百萬元，佔我們銷售成本分別約22.4%、21.5%、26.6%及47.4%。倘勞工成本不斷增加，我們的成本可能在未來增加。此可能對我們的業務經營及財務狀況產生重大不利影響。

我們的戰略重點在於向非住宅物業提供物業管理服務，其未必如我們所預期般成功

我們策略性集中在於向非住宅物業提供物業管理服務，特別是我們的董事認為將產生較高利潤率的公眾物業及辦公大樓。因此，我們打算減少我們於住宅物業方面的營運，而位於安徽的住宅物業則除外，其為我們於業績記錄期間計劃擴張的新市場。於業績記錄期間，倘與若干住宅物業有關的物業管理協議所產生的溢利並未達到我們的預期，我們於其到期時不尋求重續有關協議。由於我們的戰略重點在於非住宅物業，我們承包管理的物業計算收益建築面積有所減少，儘管我們於截至2014年、2015年及2016年12月31日止三個年度的收益分別約為人民幣297.4百萬元、人民幣293.0百萬元及人民幣309.3百萬元，相當於2014年12月31日至2016年12月31日複合年增長率2.0%。

然而，我們為非住宅物業提供物業管理服務的戰略重點以及我們繼續專注於此的計劃乃基於我們對市場前景的評估。我們無法向閣下保證我們的評估將一直保持正確，或我們能夠按計劃增長我們的業務。我們繼續專注於非住宅物業的計劃可能會受到多項我們無法控制的因素影響，如中國經濟狀況變動、有關政府物業管理的政府政策的變動、對我們服務的供求情況的變動以及我們為我們的擴張計劃獲取足夠資金的能力。

此外，非住宅物業（特別是公眾物業、政府物業及高端辦公大樓及酒店）在保安服務及設施管理方面一般要求較高的標準。我們須聘用及培訓新經理及其他僱員，挑選富有經驗的第三方分包商及供應商，配合我們的營運及建立聲譽以及了解我們管理的非住宅物業的業主及佔用人的需要與偏好。倘我們未能做到，則無法保持我們向非住宅物業提供物業管理服務上的領先地位。

我們集中於上海運營大部分業務，我們易受該區的趨勢及發展的影響

我們的營運有一大部分集中於上海。於業績記錄期間，我們收益約86.8%、86.2%、90.6%及89.9%乃產生自我們的上海在管物業。我們預期，上海在不久將來將繼續佔運營的大部分。假如上海出現任何不利經濟狀況，例如經濟衰退、自然災害、傳染病爆發或恐怖襲擊，或當地政府機關採納的法規對我們或房地產諮詢行業施加額外限制或負擔，我們的業務、財務狀況及經營業績可能受到重大不利影響。

我們的業務策略及未來計劃可能無法按計劃實現，如未能有效管理任何未來增長，可能對我們的業務、財務狀況及經營業績產生重大不利影響

本集團計劃實施本招股章程「業務 — 業務策略」分節所載的業務策略。特別是，我們打算(i)透過產業鏈和供應鏈擴展垂直擴張業務；及(ii)透過收購、投資及與其他具高潛力的物業管理公司組成企業聯盟，擴張我們在中國其他城市的業務以橫向擴張業務。

為此，我們計劃(i)通過戰略性收購、投資於或與在我們計劃滲透的新市場經營的物業管理公司進行業務合作，從而繼續擴張；(ii)向物業發展商及／或物業擁有人提供諮詢服務；及(iii)投資於各種分包服務供應商(如清潔、園藝及工程服務供應商)或與其組成業務聯盟。

我們的董事認為，投資新商機具成本效益，並具有高增長潛力。然而，我們對在新市場的物業管理的了解可能有限，乃由於我們的營運集中於上海市場。此外，我們可能在適應新市場的行政、監管及稅務環境方面遇到困難，有關方面可能與上海有重大不同。我們對當地商業慣例或與當地商家、第三方分包商、供應商及其他商業夥伴的業務關係的熟悉程度未必與上海相同。我們可能僅有有限的能力以我們於現有市場所用的方式在新市場利用我們的品牌，並可能面臨來自於該等新市場的現有物業管理公司或管理其自有物業的物業發展商的更激烈競爭。

我們實現業務增長的能力亦取決於我們能否成功聘用、培訓、監督及管理額外高級職員及僱員，產生足夠的內部流動資金或取得外幣融資以滿足我們的資金需求，複製我們的業務模式，分配我們的人力資源及管理我們與不斷增加的客戶、供應商及其他業務合作夥伴的關係。概不保證我們將實現未來增長及我們將能夠有效管理我們的未來增長，而未能如此行事將對我們的業務、財務狀況及經營業績造成重大不利影響。

此外，我們無法保證本集團在部署本集團的管理及財務資源後，能夠成功維持或增加市場份額、發展業務或擴展我們的服務和客戶群。如未能維持我們目前的市場地位或實施我們的業務策略，可能會對我們的業務、財務狀況及經營業績產生重大不利影響。

未來收購不一定會成功，在將收購業務與我們現有業務整合時或會遇上困難

於業績記錄期間，我們透過從第三方收購一些物業管理公司部分實現業務增長，此使我們能夠擴大業務規模及改善我們的財務業績。我們的未來業務擴張很大程度上將視乎我們能夠識別及收購合適的目標物業管理公司的能力，有關能力將受到各種因素的影響，包括但不限於：

- 市場上可得的合資格收購目標；
- 融資能力及充足現金流；
- 我們計劃滲入的新市場的城市化速度、土地供應及數目或建築項目；及
- 現有股權持有人是否願意向我們出售彼等於有關目標的股權。

即使能覓得適當機遇，我們不一定能及時按照我們所能接受的條款完成收購，或根本無法完成。無法覓得適當收購目標或完成收購，可能對我們的競爭力及增長前景造成重大不利影響。

此外，將收購目標的業務與我們現有業務互相整合，特別是整合地區物業管理公司與收購目標的現有人力時，我們或會面對各種困難，而該等困難可能會干擾我們業務的持續進行、分散管理層及僱員的注意力或增加開支，任何一項將對我們的業務、財務狀況及經營業績造成重大不利影響。

我們的資訊科技系統可能無法吸引及足以留住我們客戶的興趣

我們相信，我們的資訊科技系統(包括「動態物業模型」及「追蹤者」)是本公司成功增長的關鍵。我們計劃提高我們的服務質量，吸引眾多本地和跨國客戶。有關我們的資訊科技系統的更多詳情，請參閱本招股章程「業務 — 我們的業務策略 — 繼續開發我們的資訊科技系統，並提升向在管物業客戶及用戶的服務質量」分節。

然而，我們的資訊科技系統相對較新且仍在發展，概不保證將獲得客戶積極回應。新產品和服務，或新市場准入門檻，可能需要大量的時間、資源和資本，而盈利目標可能無法實現。如果我們的客戶不認為我們的資訊科技系統有助於規劃其物業的用途、管理及經營，我們的客戶可能會失去對我們資訊科技系統的興趣，因而可能減少使用我們的系統甚至完全停止使用我們的系統，繼而可能會對我們的財務狀況及經營業績造成重大不利影響。

此外，我們的資訊科技系統運作暢順與否取決於電腦系統的高效及不間斷運行。我們可能遇到系統中斷，此使資訊科技系統及其服務不可使用或難以進入，並阻礙我們及時回應，或者為我們的客戶提供服務。有關事件可能減低我們資訊科技系統的吸引力，對本公司的經營業績造成負面影響。

此外，通過我們的資訊科技系統提供若干服務涉及安全風險，包括網絡攻擊、安全漏洞及身份盜竊。為了取得成功，我們必須能夠通過公共網絡提供機密資訊的安全傳輸。網絡安全的任何漏洞或個人資料的其他盜用或濫用可能導致我們的業務運營中斷，並使我們的成本、訴訟及其他法律責任增加，對我們的財務狀況及經營業績產生負面影響並損害我們的聲譽。

物業管理協議遭終止或不獲重續可能對我們的業務、財務狀況及經營業績造成重大不利影響

於截至2014年、2015年、2016年12月31日止年度及截至2017年6月30日止六個月，我們來自物業管理服務的收益分別約為人民幣296.9百萬元、人民幣291.7百萬元、人民幣309.0百萬元及人民幣175.5百萬元，分別約佔於業績記錄期間我們總收益的99.8%、99.5%、99.9%及100.0%。我們根據已經與我們的客戶(包括業主及業主委員會、物業發展商及租戶(國有企業及較大型私人企業)訂立的物業管理協議提供物業管理服務。我們的物業管理協議通常為期一至兩年。

此外，於業績記錄期間，我們繼續向若干物業提供服務，儘管有關物業管理協議已逾期。由於此類工作關係可由任一方單方面終止，並不保證我們可通過維持現有工作關係或透過正式協議繼續提供服務並從該等物業產生收益。終止向大量該等物業提供物業管理服務可能對我們的收益有重大負面影響。有關進一步詳情，請參閱本招股章程「業務 — 物業管理協議的到期時間表 — 我們於協議逾滿後繼續提供服務的物業」分節。

因此，概不保證我們的客戶不會於到期日前終止與我們訂立的物業管理協議，或將於到期時重續物業管理協議。大量管理協議遭終止或不獲重續可能對來自物業管理服務的收益造成重大負面影響。

我們的業務與芸芸競爭對手激烈競爭，倘我們未能成功與現有及新競爭對手競爭，我們的業務、財務狀況、經營業績及前景可能受到重大不利影響

中國物業管理行業競爭非常激烈且分散。有關詳情，請參閱本招股章程「行業概覽 — 中國物業管理行業的競爭格局」分節。我們的主要競爭對手包括國家級、區域及地方商業物業管理公司。隨著競爭對手可能擴充服務組合，或可能有新競爭對手進軍我們現有或新市場，競爭或愈演愈烈。我們相信，我們在(其中包括)營運規模、品牌知名度、財政資源、成本效益、價格及服務質量等種種因素方面與競爭對手競爭。

我們的競爭對手可能擁有比我們更佳的往績記錄、更悠久的經營歷史、更加雄厚的財務、技術、銷售、市場推廣、分銷及其他資源、更廣泛的市場知名度及更廣闊的客戶基礎，因此，該等競爭對手因而可投放更多資源，以開拓、宣傳及支援彼等物業管

理的服務。除面對來自該等知名公司的競爭外，新晉同業亦可能進入我們現有或新市場。概不能保證我們將能繼續有效競爭，或維持或提高市場份額，假若未能達此目標，將會對我們的業務、財務狀況及經營業績構成重大不利影響。

我們佔用及使用部分土地及建築物的權利受法律的不確定性所限

我們在持續佔用我們目前使用的部分物業方面面臨多項法律不確定性。

於最後實際可行日期，我們租賃的物業中有兩項其業主並無提供相關房屋所有權證或任何文件證明其各自的所有權。該物業的建築面積約為281平方米，佔我們於該日在中國所租賃樓宇的建築面積約0.75%。我們的中國法律顧問告知，此類租賃協議可能無效，我們可能需要遷出該物業。

有關詳情，請參閱本招股章程「業務 — 物業」分節。

中國政府有關房地產行業的法規可能會限制我們的增長潛力

中國政府已實施一系列的措施，以控制近年來的經濟增長。尤其是，中國政府已繼續推出多項限制措施抑止房地產市場的投機行為，例如，對於物業發展的土地供應加以控制、外匯控制、物業融資、對物業銷售徵收額外稅項及徵費、對中國物業市場的外國投資加以控制。此等政府措施可能會對物業銷售及交付時間構成負面影響，繼而限制我們的增長潛力，導致對我們的業務、財務狀況及經營業績受到重大不利影響。

我們保險的保障範圍或不足以涵蓋或完全無法涵蓋我們可能遭受的虧損及負債

我們相信，我們保險的保障範圍與中國行業常規一致，而我們於業績記錄期期及直至最後實際可行日期並無遇上任何有關我們業務的重大保險申索。有關我們的保單詳情，請參閱本招股章程「業務 — 保險」分節。然而，我們保險的保障範圍未必能適當保障我們免受我們於業務運營過程中可能引致的所有潛在虧損及負債，並可能對我們的業務造成不利影響。此外，中國存在不能按商業上切實可行條款投保的若干虧損及負債，例如因業務中斷、地震、颱風、水災、戰爭或內亂而遭受的虧損。假若我們因保險的保障範圍不足或不能投保而需就任何有關損害、負債或虧損負責，則會對我們的業務、財務狀況及經營業績造成重大不利影響。

我們或會不時牽涉因業務運營而產生的法律及其他爭議及申索

我們或會不時與我們在管物業的用戶、訪客及業主發生爭議，並遭到申索。舉例而言，假如業主認為我們的服務低於物業管理協議內載列的標準，業主可能會採取法律行動。再者，我們不時會牽涉參與業務運營各其他方的爭議及申索，當中包括我們的外包商、供應商及僱員，或於我們的在管物業建築物受傷或遭受損害的其他第三方。

此等爭議及申索可能會招致法律或其他訴訟或對我們造成負面公眾形象，令我們聲譽受損。我們亦可能招致巨額成本，並須從業務運營分散管理層注意力及其他資源為自身抗辯。任何爭議、申索或訴訟皆可能會對我們的業務、財務狀況及經營業績造成重大不利影響。

我們的業務必須具備各種註冊證、證書及牌照方可營運，而失去或未能取得及／或重續任何或所有該等註冊證、證書及／或牌照對我們的業務有重大不利影響

根據中國法例，本集團須取得／持有若干執照及／或證書以營運業務。有關詳情，請參閱本招股章程「監管概覽」一節。

該等註冊證、證書及／或牌照於遵守(其中包括)由相關政府部門或組織定立的合適條件時獲授予／重續及持有。該等註冊證及／或證書可能僅於有限期間有效及可能須由政府機關或相關組織作出定期審核及重續。我們不能保證可以及時持有、取得或重續所有該等所需的註冊證、證書或牌照，甚或未取得／重續。任何由政府機關就有關建築／地基行業的現有政策作出的變動，可能會導致我們提供的服務未能獲得或持有相關註冊證、證書及／或牌照。倘我們不能取得及／或重續該等註冊證、證書及／或牌照，我們可能須暫停由我們營運的相關業務，此舉可能會對我們的業務及經營業績產生重大不利影響。

過往宣派的股息或不能作為日後股息政策的指標

本集團於截至2014年、2015年、2016年12月31日止三個年度及截至2017年6月30日止六個月宣派的股息分別約為零、人民幣57.8百萬元、人民幣41.9百萬元及零。其由我們內部資源結算及出資。

上市後，董事建議宣派的任何股息，以及該等股息的金額，均視乎多項因素而定。該等因素包括我們的經營業績、財務狀況、未來前景及董事可能視作重要的其他因素。有關本公司股息政策的進一步詳情，請參閱本招股章程「財務資料 — 股息及可供分派

儲備」分節。過往宣派的股息不能作為我們日後股息政策的指標。我們無法保證日後是否派付及於何時派付股息。

如果中國政府向我們提供的任何激勵措施被取消或更改，我們的利潤率將會降低

根據上海市人民政府的投資推廣政策，本集團自2002年起從政府收到扶持資金。扶持資金金額為所繳稅項的一定百分比。於截至2014年、2015年、2016年12月31日止年度及截至2017年6月30日止六個月，我們分別收到政府扶持資金約人民幣6.8百萬元、人民幣7.4百萬元、人民幣8.0百萬元及人民幣4.2百萬元。

由於政府扶持資金由有關政府部門酌情決定，其並非產生於本集團之日常及一般業務過程且為非經常性質。我們不能向閣下保證將在未來獲發政府扶持資金。此外，由於中國的法律、法規及政府政策可能出現意想不到的變化，我們的可用政府扶持資金面臨不確定性。中國政府向我們提供的任何激勵如有任何取消或更改，將對我們的財務業績及經營業績產生不利影響。

我們可能無法保護我們的知識產權，此可能會損害我們的品牌

我們的知識產權，包括「浦江」品牌為至關重要的業務資產，客戶忠誠的關鍵，對我們未來增長非常重要。我們的業務取決於我們是否能夠繼續使用我們的知識產權來提高品牌知名度，並進一步提高我們的品牌資產。未經授權使用我們的知識產權可能會降低我們的品牌價值、市場聲譽及競爭優勢。

我們依靠已註冊商標及版權的組合來保護我們的知識產權。有關我們的知識產權註冊詳情，請參閱本招股章程「業務 — 知識產權」分節。然而，有關註冊提供的保護可能有限。對未經授權使用我們的知識產權的管理可能十分昂貴和困難的。此外，中國知識產權的法律法規的可執行性，範圍及效力仍在不斷發展，存在不確定性。如果我們無法追蹤未經授權的使用及／或採取必要措施來強制執行我們的知識產權，將對我們的業務、財務業績、經營業績及聲譽造成不利影響。

如果我們的客戶不按時或全額向我們支付費用，我們的流動資金狀況可能會受到不利影響

我們依靠客戶的現金流入來滿足我們對供應商和分包商的付款義務。當我們向供應商和分包商付款的時間與從客戶收到付款之間存在重大的時間差，我們的現金流將遭遇重大錯配。

風 險 因 素

我們的貿易應收款項主要是自物業管理服務的應收款項。本集團授予的信用期限分別為發出月／季度結單後的30天至90天。

截至2014年、2015年、2016年12月31日及2017年6月30日，我們的貿易應收款項分別為人民幣48.5百萬元、人民幣50.2百萬元、人民幣61.4百萬元及人民幣69.8百萬元，分別佔流動資產總值的約23.3%、19.1%、29.8%及33.2%。截至2014年、2015年、2016年12月31日及2017年6月30日，未逾期及未減值的貿易應收款項分別為人民幣42.4百萬元、人民幣39.2百萬元、人民幣53.3百萬元及人民幣55.3百萬元，分別佔貿易應收款項總額的約87.4%、78.1%、86.8%及79.2%。然而，我們無法保證我們的客戶的財務狀況將在未來保持穩健。如果我們的客戶遇到任何財務困境，或無法及時結清我們的付款，我們的財務狀況及經營業績可能受到重大不利影響。

我們的成功取決於高級管理層會否留任以及我們能否吸引及挽留合資格且經驗豐富的僱員，而任何我們高級管理層人員的離任可能會影響業務營運

我們的成功在很大程度上取決於主要管理人員提供的服務，我們相信高級管理層團隊將繼續對我們的業務發展及成功構成重要影響。執行董事(肖先生、傅先生及肖予喬先生)各自均於商業物業管理行業累積逾10年的豐富經驗。假若彼等當中任何一人或任何其他要員離職，且我們無法隨即聘用及招納合資格替代人選，則會對我們的業務、財務狀況及經營業績造成重大不利影響。有關我們高級管理層的進一步資料，請參閱本招股章程「董事及高級管理層」一節。另外，日後業務增長將部分取決於我們能否在各業務領域吸引及挽留合資格人員，包括企業管理及物業管理人才。假若我們無法吸引及挽留該等合資格人員，我們的增長或會受到限制，更會對我們的業務、財務狀況及經營業績造成重大不利影響。

我們承受失去主要客戶的風險

本集團承受失去主要客戶的風險。於業績記錄期間，我們五大客戶的總銷售分別為人民幣89.3百萬元、人民幣77.4百萬元、人民幣80.4百萬元及人民幣44.3百萬元，分別佔收益30.0%、26.5%、26.0%及25.2%。同期，本集團最大客戶銷售額分別為人民幣27.1百萬元、人民幣26.4百萬元、人民幣29.9百萬元及人民幣16.5百萬元，分別佔收益9.1%、9.0%、9.7%及9.4%。儘管本集團與主要客戶維持友好的業務關係，概不保證這些客戶將繼續按商業上合理的相若條款與本集團重續物業管理協議。如主要客戶有任何有關任何質量或表現不合規的申索，而有關申索將影響我們的主要客戶與我們的現有關係，則我們的整體業績可能受到不利影響。

我們對聯營及合營企業的控制有限，而且我們的聯營及合營企業採取的任何行動可能對本集團的營運產生不利影響

由於中國經濟持續增長和城市化進展，以及中國的非住宅物業數量預期有所上升，除了借助內部增長措施發展業務，我們計劃繼續向聯營企業投資以及成立合營企業。於業績記錄期間，截至2014年、2015年、2016年12月31日止年度及截至2017年6月30日止六個月，我們分佔聯營及合營企業的溢利分別為人民幣2.4百萬元、人民幣5.6百萬元、人民幣6.6百萬元及人民幣5.1百萬元，分別佔本集團淨溢利的8.2%、15.8%、21.6%及19.0%。有關詳情，請參閱本招股章程「財務資料—分佔合營企業的損益」及「財務資料—分佔聯營企業的損益」章節。

聯營及合營企業或會涉及(其中包括)因我們的聯營及合營企業可能有以下情況而附帶的風險：

- 具有與我們不一致的經濟或業務利益或目標；
- 採取與我們的指示、要求、政策或目標相反的行動；
- 有財務困難；或
- 就彼等的職責及責任範圍與我們產生糾紛。

此外，由於我們對聯營及合營企業的業務及營運並無完全控制，因此我們無法保證彼等一直遵守或將遵守所有適用的中國法律法規。我們無法向閣下保證，我們將不會遇到與我們的聯營及合營企業有關的困難，而這或會對我們的業務、經營業績及財務狀況造成不利影響。

我們遞延稅項資產的大量款項視乎於會計判斷的不確定

應用會計政策時，我們的管理層須對若干資產及負債的賬面值作出判斷、估計及假設。我們認為，我們的遞延稅項資產的大量款項視乎於會計估計的不確定。

遞延稅項資產給確認為可予扣減的暫時差額和未動用稅項虧損(只限於很可能獲得能利用該等虧損來抵扣的應稅溢利)。我們於2014年、2015年及2016年12月31日以及2017年6月30日的遞延稅項資產分別為人民幣6,221,000元、人民幣6,131,000元、人民幣8,444,000元及人民幣9,512,000元。

遞延稅項資產的確認涉及我們的管理層對未來應稅溢利的時間和水平的重大判斷和估計。當預期與原先估計不同，此等差異將於該等評估有所變動的期間影響遞延稅項資產及稅項的確認。在不再有可能有足夠的應稅溢利以令全部或部分資產獲動用的

情況下，遞延稅項資產的賬面值可能減少。因此，倘若我們的盈利能力於我們的遞延稅項資產獲確認時明顯低於管理層的估計，我們收回該等遞延稅項資產的能力將遭受重大不利影響，可能會對我們的營運業績產生重大不利影響。

在中國開展業務的相關風險

我們的所有業務資產和經營均在中國境內，我們的所有收入來自中國。因此，我們的經營業績、財務狀況、表現和前景均在相當大程度上受到中國經濟、政治和法律動態的影響，包括以下風險：

中國的經濟、政治和社會狀況以及政府政策、法律法規均可能影響我們的業務、財務狀況和經營業績

我們的所有業務資產及經營均在中國境內，我們的所有收入均來自中國。因此，我們的經營業績和前景在相當大程度上受中國經濟、政治和法律動態的影響。中國的經濟在許多方面與大多數發達國家的經濟不同，包括政府參與程度、發展水平、增長率及外匯管制等。中國的經濟正在由計劃經濟轉向市場經濟。近年來，中國政府已實施舉措，強調經濟改革中的市場力量、降低生產性資產的國有權、在企業中建立良好的企業治理等。不過，中國政府在監管行業發展方面繼續扮演重大角色，同時通過資源分配、控制外幣計價債務的支付、建立貨幣政策以及向特定行業或公司提供優惠待遇等大力控制中國的經濟增長。所有這些因素均可能影響中國的經濟狀況以及我們的業務。過去20年，中國的經濟增長令人矚目，但不同地區和不同經濟行業增長並不均衡，而且增長可能不會持續。我們無法預測我們的經營業績和財務狀況是否會受到中國經濟狀況、中國政府貨幣政策、利率政策、稅務監管或政策和法規的變化的嚴重負面影響。

中國法律體制的不確定因素可能會限制 閣下和我們的法律保護

我們的經營附屬公司依據中國法律成立。中國的法律體制基於成文法。之前的法院裁決可能會作為參考但判例價值有限。1979年，中國政府開始頒布有關整個經濟事務的全面法律體系，如外商投資、公司組織和治理、商業、稅收和貿易等。由於我們所有業務均在中國開展，我們的經營主要受中國法律法規的管轄。然而，由於中國法律制度繼續快速發展，許多法律、法規和規則的解釋並不總是一致，這些法律、法規和

規則的執行涉及不確定因素，從而可能會限制我們的法律保護。此外，中國的知識產權和秘密保護可能不如美國或其他國家有效。本集團投入大量資源研發新產品和新技術。鑒於中國當前法律體制對知識產權侵權保護不夠，中國市場設計仿製品的能力非常強大，我們可能無法從我們的原創品及新產品開發投入中獲得公平回報。此外，我們無法預測中國法律體制未來發展的影響，包括新法律的頒布、現有法律的變化或其解釋或執行，或國家法律對地方法規的優先權等。這些不確定因素可能限制我們及包括 閣下在內的其他外國投資者能夠獲得的法律保護。此外，中國的任何訴訟可能曠日持久，並帶來巨大成本，分散我們的資源和管理注意力。

中國對離岸控股公司貸款和直接投資於中國實體的監管可能會導致我們延遲或無法使用全球發售所得款項對我們的中國附屬公司貸款或增資

利用全球發售或任何進一步發售的所得款項時，作為我們中國附屬公司的一間離岸控股公司，我們可能會向我們的中國附屬公司貸款或者增資。向中國附屬公司的任何貸款均會受限於中國監管和審批。例如，我們給中國境內的全資中國附屬公司用於其經營活動的貸款不得超過法定限額，且必須在國家外匯管理局或其當地機構登記。我們還可能決定通過注資為我們的中國附屬公司提供資金。這些注資須獲得商務部或其當地機構批准。我們無法保證我們未來對我們附屬公司或其任何附屬公司的貸款或注資能夠及時獲得這些政府登記或審批。假如我們未能獲得此等登記或審批，我們使用全球發售所得款項以及為我們中國經營提供資金的能力可能會受到負面影響，從而可能對我們的流動性以及我們籌資和擴大業務的能力產生負面影響。

我們是一間控股公司，我們資金的提供依賴我們附屬公司的股息支付，而股息支付受到中國法律的限制

我們是開曼群島成立的一間控股公司，我們通過在中國的附屬公司經營我們的核心業務。因此，我們可用於向股東派發股息及償還債務的資金取決於從這些中國附屬公司收到的股息。假如我們的附屬公司產生債務或虧損，其向我們派發股息或進行其他利潤分配的能力可能會受到影響，令我們派發股息及償還我們債務的能力受到限制。中國法律規定僅可利用我們中國附屬公司依據中國會計準則計算的稅後利潤派發股息，

而中國會計準則在許多方面與其他地區的公認會計準則存在差異。中國法律還要求在中國成立的企業存留一部分稅後利潤作為法定準備金。此等法定準備金不可用於派發現金股息。此外，我們或我們的附屬公司未來可能簽訂的銀行信貸安排的限制性契約也可能限制我們附屬公司向我們支付股息的能力。此等對我們可用資金的限制可能會影響我們向股東派發股息以及償還債務的能力。

我們可能會被企業所得稅法視為一間中國「居民企業」，因此我們全世界產生的利潤均可能繳納中國稅項

國務院頒布的企業所得稅法及其實施細則將「實際管理機構」定義為「對企業業務經營、僱員、賬目和資產進行實質性全面管理和控制的機構」。依據企業所得稅法，其「實際管理機構」位於中國的外國企業被視為「居民企業」，其全球利潤均將統一繳納25%的企業所得稅。2009年4月，國家稅務總局進一步詳述了構成由中國企業控制的外企「實際管理機構」的某些標準。假如符合所有此等標準，由中國企業控制的相關外企將被視為在中國境內設有「實際管理機構」，因此將會被視為一間中國居民企業。此等標準包括：(i)是否在中國開展企業的日常經營管理；(ii)與企業財務和人力資源事宜相關的決策是否由中國機構或人員作出或者由其審批；(iii)企業的主要資產、賬簿和記錄、公司印章、董事會和股東大會紀要是是否位於中國或在中國維護；以及(iv)企業的表決董事會成員或高管中是否50%或以上居住於中國。我們目前並未被中國相關稅務機構視為中國居民企業。由於我們的日常經營管理、資產和我們的管理層均在中國，我們無法保證我們不被視為企業所得稅法下的「居民企業」或我們的全球利潤不會繳納25%的企業所得稅。假如我們之後被相關稅務機構視為中國居民企業，可能對財務狀況和經營業績構成負面影響。

閣下在送達法律程序文件、執行外國判決或在中國針對我們、我們的管理層或本招股章程中提及的專家的訴訟等方面可能面臨困難

我們的所有經營活動均在中國進行，我們的資產全部位於中國境內。此外，我們的所有董事和高管均居住於中國或香港。因此，就適用證券法律下產生的事宜，中國或香港(視情況而定)之外的法律程序文件可能無法送達我們的部分董事和高管。此外，依據中國法律顧問提供的資料，中國與美國或多個其他國家並無訂立外國法院裁決的

相互承認和執行條約。此外，依據《中華人民共和國民事訴訟法》，假如認為外國判決違反了中國法律的基本原則或國家主權、安全或公共利益，中國法院不會執行該等判決。因此，閣下可能難以在中國境內對我們及／或我們的管理層執行任何非中國法院所做的判決。

中國經濟可能面臨通脹壓力，從而可能出現加息和經濟增長放緩

鑒於中國工業生產、銀行信貸、固定資產投資和貨幣供應的高速增長，中國政府採取措施將經濟增長維持在更為可控的水準。其中，中國政府限制銀行對某些行業發放貸款。這些措施歷史上曾使中國經濟增長放緩，並減少了市場對消費品的需求。這些措施及任何其他措施，包括潛在加息，均可能會導致中國經濟進一步減速。

中國任何嚴重傳染病的爆發均可能對某些國家的經濟及我們的經營業績產生負面影響

中國任何嚴重傳染病的爆發均可能對中國的整體營商情緒和環境產生負面影響，從而可能會對國內消費和整體國內生產總值增長產生嚴重的負面影響。由於我們的所有收入目前均來自中國經營，中國國內消費增長或國內生產總值增長的任何放緩均可能會對我們的業務、前景、財務狀況和經營業績產生嚴重的負面影響。此外，假如我們的僱員受任何嚴重傳染病的影響，我們可能須關閉生產設施或啟動其他措施來防止疾病擴散，從而可能導致我們的經營中斷。

與全球發售相關的風險

股份之前並無公開市場，股份的流動性和市場價格可能較為波動

全球發售之前，股份並無公開市場。我們已向聯交所申請股份上市交易。我們無法確保在全球發售後上市將會為股份帶來一個活躍、流動的公開市場。此外，由於本集團收入、盈利和現金流的變化或任何其他動態（無論由於季節性銷售波動或者任何其他原因）均可能影響股份的交易量和價格，因此股份的價格和交易量均可能較為波動。

全球金融市場當前的波動性可能會導致股份價格出現巨大波動

全球金融市場自2008年以來波動性增加。一旦上市，股份的價格和交易量均可能會出現類似市場波動，而此等波動可能與我們的經營表現或前景並無關聯。可能嚴重影響我們股價波動性的因素包括：

- 我們的業務或整個金融市場的動態，包括政府直接干預金融市場帶來的影響；
- 投資者認為與我們具有可比性的公司的經營和股價表現；
- 我們或我們的競爭對手公佈戰略動態、收購和其他重大事項；及
- 全球金融市場、全球經濟和整個市場狀況的變化，如利率、匯率及股票和大宗商品估值和波動。由於此等市場波動，股份價格可能會大幅下跌，閣下可能會損失相當大部分的投資。

未來股份的發行、發售或出售均可能對股份當時的市場價格產生負面影響

本公司未來發行證券或其任何股東處置股份或關於可能發生此等發行或出售的認知均可能對股份當時的市場價格產生負面影響。控股股東持有的股份存在一定的鎖定承諾，期限自本招股章程日開始至上市日期之後十二個月。我們無法確保控股股東是否會出售其當前或未來可能持有的股份。

本招股章程中官方來源的某些事實和統計數據來自第三方出版物，可通過公眾管道獲取，我們無法保證其可靠性

本招股章程包含來自公開的政府和其他出版物的事實和統計數據，通常被認為可以信賴。然而，我們不能保證此等出版物的質量和可靠性。雖然我們的董事和獨家保薦人已經採取合理謹慎措施確保本招股章程中此等事實和統計數據準確複製，但此等事實和統計數據並未得到我們的獨立核實。本公司、獨家保薦人、包銷商及其各自董事和顧問或全球發售中的任何其他方並未對此等事實和統計數據的準確性做出任何聲明，而此等事實和統計數據可能與其他資訊並不一致，且可能並不完整或經過更新。由於可能具缺陷性或無效的收集方法或已公佈資訊之間的差異以及市場慣例和其他

風 險 因 素

問題，本招股章程中的事實和統計數據可能並不準確，或在不同時期與用於其他經濟體的事實和統計數據不具有可比性，無法過分依賴。此外，我們無法確保這些數據與其他地方的數據的呈列及編製基於相同依據或準確度相同。

由於本公司在開曼群島成立，開曼群島的少數股東權益保護法律可能與香港或其他司法權區不同，因此投資者可能會難以執行其股東權利

本公司在開曼群島成立，其事務受細則、公司法及適用於開曼群島的普通法管轄。開曼群島的法律可能與香港或投資者居住的其他司法權區不同。因此，少數股東可能無法享有香港或前述其他司法權區法律賦予的相同權利。開曼群島關於少數股東保護的法律概要呈列於本招股章程附錄三「本公司組織章程文件及開曼群島公司法概要」。

假如我們未來增發股份，閣下的股權將會受到立即攤薄及進一步攤薄

我們未來可能需要籌集額外資金用於我們的未來計劃，無論與現有經營有關或是擴大銷售網點或其他事宜有關。假如我們通過發行新股本證券或股本掛鉤證券而非按比例發行給現有股東來籌集額外資金，則(i)我們現有股東的股權比例可能會下降；及／或(ii)此類新發行證券的權利、優先性或特權可能高於現有股東的股份。

發售股份的購買者其每股有形賬面值淨額可能會因全球發售而立即大幅攤薄

發售價遠高於每股有形賬面值淨額。因此，全球發售中發售股份的購買者其每股有形賬面值淨額可能會由於全球發售而立即大幅攤薄。

為籌備上市，我們已尋求豁免嚴格遵守以下上市規則的相關條文：

1. 管理層留駐香港

根據上市規則第8.12條，本集團必須有足夠的管理層成員留駐香港及最少兩名本公司執行董事必須為香港常住居民。目前，我們的總部及主要營運位於中國，而我們所有的執行董事均為中國常住居民，我們並無及在可預見的將來將不會有足夠的管理人員留駐香港。

董事認為，純粹為符合上市規則第8.12條而委任常住香港的執行董事或委派本公司屬中國居民的執行董事常住香港於實行上有困難及對本公司而言在商業上不可行，因為該等安排將不僅增加本集團的行政開支，亦會削弱我們的董事會於作出決策時(尤其當需要於短時間內作出業務決策時)的有效性。

因此，我們已向聯交所申請，而聯交所已向我們授出嚴格遵守上市規則第8.12條的豁免，惟條件為(其中包括)我們須作出下列安排，以與聯交所保持經常及有效的溝通：

- (a) 根據上市規則第2.11及第3.05條，我們已委任且將持續設有兩名授權代表(即本公司的執行董事肖予喬先生及公司秘書蔡叔文先生)，作為我們與聯交所主要的溝通渠道。蔡叔文先生為香港的常住居民，彼將應聯交所的要求於合理時間內與聯交所在香港會面(如需要)。我們每名授權代表均由我們的董事會授權代表本公司與聯交所溝通；
- (b) 聯交所如欲就任何事宜聯絡我們的董事會成員，各授權代表均有方法隨時迅速聯絡彼等。為加強我們的授權代表及董事與聯交所之間的溝通，我們將施行以下一系列的政策：(i)各董事須向我們的授權代表提供其流動電話號碼、辦公室電話號碼、傳真號碼(如適用)及電郵地址(如適用)，(ii)倘董事預計將外出旅行及離開辦公室，其將須向授權代表提供其住處電話號碼；及(iii)我們所有董事及授權代表將須向聯交所提供其各自的流動電話號碼、辦公室電話號碼、傳真號碼(如適用)及電郵地址(如適用)；
- (c) 倘情況有所規定，可按我們的章程細則許可的方式以短期通知召開及舉行董事會會議，以於適當的時候討論及處理聯交所關注的任何事宜；

- (d) 根據上市規則第3A.19條，我們已委任興證國際融資有限公司為我們的合規顧問，任期自上市日期起至本公司遵照上市規則第13.46條刊發上市日期後首個完整財政年度的財務業績之日止，合規顧問會就持續遵守上市規則向本公司提供專業意見，並於任何時間作為本公司除我們兩名授權代表以外與聯交所溝通的額外渠道；
- (e) 我們將確保於我們的合規顧問委聘期內，我們的合規顧問可於任何時間適時聯絡授權代表、董事及其他高級人員，而彼等將會向我們的合規顧問提供我們的合規顧問就履行其職務而可能合理要求的資料及協助；
- (f) 倘我們的合規顧問於其委聘期內辭任或終止職務，我們承諾會根據上市規則第3A.27條於該等辭任或終止職務(視情況而定)的生效日期起計三個月內委任替代合規顧問；
- (g) 我們可透過我們的授權代表或我們的合規顧問安排聯交所與我們的董事會談或直接於合理時間內進行。倘我們的授權代表及／或我們的合規顧問有任何更替，本公司會根據上市規則立即通知聯交所；
- (h) 我們將於上市後在有需要時委任其他專業顧問(包括其香港法律顧問)以協助本公司處理聯交所可能提出的任何問題，並確保與聯交所進行即時有效的溝通；及
- (i) 非常居香港的全體董事均已確認彼等持有或將申領到訪香港的有效旅遊證件，並可在合理期限內在與香港與聯交所會面。

2. 持續關連交易

本集團訂立若干交易，根據上市規則第14A章，該等交易於上市後將構成本公司的持續關連交易。我們已向聯交所，而聯交所亦授予我們，有關根據上市規則第14A章下若干持續關連交易的一項豁免。有關該持續關連交易及豁免的進一步詳情，請參閱本招股章程「持續關連交易」一節。

董事對本招股章程內容所負責任

本招股章程(董事對其共同及個別承擔全部責任)載有遵照公司條例(清盤及雜項條文)、香港法例第571V章證券及期貨(在證券市場上市)規則及上市規則的規定向公眾提供有關本集團的資料。董事在作出一切合理查詢後確認，就他們所知及所信，本招股章程所載資料於各重大方面均屬準確完整，概無誤導或欺詐成份，且本招股章程並無遺漏任何事宜，足以導致本招股章程所載任何陳述或本招股章程產生誤導。

香港發售股份僅按照本招股章程及申請表格所載資料及作出之聲明發售。就全球發售而言，並無任何人士獲授權提供非本招股章程所載的資料或作出任何聲明，因此任何並非載於本招股章程的資料或聲明，均不得視為已獲本公司、獨家保薦人、獨家全球協調人、聯席賬簿管理人、聯席牽頭經辦人、包銷商、彼等各自的董事、代理、僱員或顧問(如適用)或任何其他參與全球發售的各方授權提供而加以信賴。

包銷

本招股章程僅就香港公開發售(組成全球發售之一部分)而刊發。就香港公開發售之申請人而言，本招股章程及有關申請表格載有香港公開發售之條款及條件。全球發售包括國際發售及香港公開發售，兩者各自或會按本招股章程「全球發售的架構」一節中所載重新分配。

上市由獨家保薦人保薦，全球發售則由獨家全球協調人經辦。受限於香港包銷協議之條款(包括於2017年12月1日(星期五)或相近日子(惟在任何情況下不遲於2017年12月4日(星期一))(即預期定價日))，由獨家全球協調人(為其本身及代表包銷商)與本公司之間協定發售價)，香港發售股份由香港包銷商全數包銷，而配售股份預期會由國際包銷商全數包銷。有關包銷商及包銷安排之更多資料，請參閱本招股章程「包銷—包銷安排及費用」分節。

銷售限制

並無採取任何行動以准許於香港以外之任何司法權區公開發售發售股份或公開派發本招股章程及／或申請表格。因此，於任何不准發售或提出認購邀請之任何司法權區或向任何人士作出要約或提出邀請即屬違法之情況下，本招股章程不得用作亦概不構成相應要約或邀請。

各發售股份認購人將須確認，並因其認購發售股份而被視為已確認其知悉本招股章程所載發售股份之發售限制，且其認購及獲發售任何發售股份並未抵觸任何該等限制。

有意申請發售股份之申請人應徵詢彼等之財務顧問及尋求法律意見(如適用)，以知悉及遵守任何有關司法權區之所有適用法例及法規。有意申請發售股份之申請人應知悉申請發售股份之有關法律規定，以及彼等各自之公民身份、居留權或戶籍所屬國家之任何適用外匯管制規例及適用稅項。

申請於聯交所上市

本公司已向聯交所上市委員會申請批准已發行股份及根據全球發售及資本化發行將予發行之股份，以及根據超額配股權獲行使時及根據購股權計劃可予授出的購股權獲行使時將予發行之股份於聯交所上市及買賣。

概無本公司之股份或貸款資本於任何其他證券交易所上市、交易或買賣。現時，本公司並無尋求或建議尋求批准本公司股份或貸款資本於任何其他證券交易所上市或買賣。

香港股東名冊分冊及印花稅

所有已發行股份須由吾等之香港股份過戶登記分處卓佳證券登記有限公司(地址為香港皇后大道東183號合和中心22樓)登記並存置於本公司之香港股東名冊分冊。

本公司之股東名冊總冊將由我們主要股份過戶登記處Conyers Trust Company (Cayman) Limited(地址為Cricket Square, Hutchins Drive, P.O. Box 2681, Grand Cayman, KY1-1111, Cayman Islands)存置。除非我們董事另行同意，所有股份過戶及其他股份所有權文件均須向香港股份過戶登記分處呈交並登記，而不必向開曼群島呈交。

所有發售股份將於本公司於香港的香港股東名冊登記。只有登記於本公司股東名冊香港分冊之股份方可於聯交所買賣。買賣登記於本公司之股東名冊香港分冊之股份須支付香港印花稅。

除本公司另行釐定外，就吾等之股份以港元應付之股息將支付予於香港存置之本公司股東名冊香港分冊上所列之股東，並以平郵方式寄至每名股東之登記地址(倘為聯名股東，則根據組織章程細則寄至名列首位之股東的登記地址)，郵遞風險概由股東承擔。

建議諮詢專業稅務意見

倘發售股份申請人對購買、持有及買賣本公司股份所引致有關認購之稅務影響有任何疑問，應諮詢其專業顧問。謹此鄭重聲明，本公司、獨家保薦人、獨家全球協調人、聯席帳簿管理人，聯席牽頭經辦人，包銷商、任何彼等各自之董事、監事、代理或顧問或參與全球發售之任何其他人士，對股份持有人因認購、購買、持有或出售股份而引致之任何稅務影響或負債概不承擔任何責任。

申請香港發售股份之程序

香港發售股份之申請程序載於本招股章程「如何申請香港發售股份」一節及有關申請表格。

全球發售的架構

全球發售的架構(包括其條件)詳情載於本招股章程「全球發售的架構」一節。

超額配股及穩定價格

與穩定價格及超額配股權相關的安排詳情載於本招股章程「包銷」及「全球發售的架構」兩節。

發售股份將合資格納入中央結算系統

待股份獲批准於聯交所上市及買賣後，及在符合香港結算之股份收納規定之情況下，發售股份將獲香港結算接納為合資格證券，可由股份在聯交所開始買賣之日期或香港結算選定之任何其他日期起，於中央結算系統寄存、結算及交收。交易所參與者

之間之交易須於任何交易日後之第二個營業日於中央結算系統內交收。所有中央結算系統內之活動均須遵守不時生效之中央結算系統一般規則及中央結算系統運作程序規則進行。

本公司已作出一切所需之安排，以便股份獲納入中央結算系統。有關交收安排之詳情及有關安排將如何影響投資者之權利及權益，投資者應諮詢彼等之股票經紀之意見或其他專業意見。

買賣及結算

預期股份將於2017年12月11日(星期一)上午九時正開始於聯交所買賣。股份將以每手2,000股為單位買賣。

股份於聯交所之買賣將由聯交所參與者進行，該等參與者之買入及賣出報價可於聯交所大利市版頁資訊系統內查閱。於聯交所買賣股份之交付及付款將於交易日後兩個交易日生效。聯交所參與者之間之交易必須於任何交易日後第二個營業日在中央結算系統完成結算。只有於本公司股東名冊分冊登記之股票可透過於聯交所交易而交付。倘閣下對於聯交所上市股份之買賣及結算安排程序及該等安排將如何影響閣下之權利及權益有任何疑問，應諮詢閣下之股票經紀或其他專業顧問。

語言

本招股章程英文版與中文翻譯如有不一致之處，概以英文版為準。如本招股章程中所述中國國民、實體、部門、設施、證明、標題、法律、規定、自然人或其他實體(包括若干附屬公司)之中文名稱與英文版不一致，概以中文名稱為準。

約整

本招股章程所載若干金額及百分比數字已作約整。因此，若干表格所列總數未必會為其先前數額的算術總和。

董事及參與全球發售的各方

董事

姓名	住址	國籍
----	----	----

執行董事

肖興濤先生	中國上海市長寧區延安西路1030弄44號10A室	中國
-------	--------------------------	----

傅其昌先生	中國上海市徐匯區南昌路555號1號樓904室	中國
-------	------------------------	----

肖予喬先生	中國上海市長寧區延安西路1030弄44號10A室	中國
-------	--------------------------	----

獨立非執行董事

程東先生	中國上海市錦繡路2866弄9號102室	中國
------	---------------------	----

翁國強先生	中國上海市寶山區美丹路188弄76號101室	中國
-------	------------------------	----

舒華東先生	中國上海市青浦區徐涇鎮徐盈路158弄186號 大華雲庭	中國
-------	--------------------------------	----

有關董事的進一步資料披露於本招股章程「董事及高級管理層」一節。

參與方

獨家保薦人

興證國際融資有限公司
香港
中環康樂廣場8號
交易廣場三期7樓

獨家全球協調人

興證國際融資有限公司
香港
中環康樂廣場8號
交易廣場三期7樓

聯席賬簿管理人

興證國際融資有限公司
香港
中環康樂廣場8號
交易廣場三期7樓

海通國際證券有限公司
香港
德輔道中189號
李寶椿大廈22樓

聯席牽頭經辦人

興證國際融資有限公司
香港
中環康樂廣場8號
交易廣場三期7樓

海通國際證券有限公司
香港
德輔道中189號
李寶椿大廈22樓

潮商證券有限公司
香港
灣仔
港灣道26號
華潤大廈
40樓4001-4002室

中國金洋證券有限公司
香港
德輔道中199號
無限極廣場1703-06室

中天證券有限公司

香港

皇后大道中183號中遠大廈

11樓1106室

聯合證券有限公司

香港

皇后大道中183號

中遠大廈

25樓2511室

浦銀國際融資有限公司

香港

金鐘道88號

太古廣場1座32樓3207-3212室

益高證券有限公司

香港

干諾道中125-127號

東寧大廈19樓

越秀証券有限公司

香港

灣仔

駱克道160號

越秀大廈13樓

本公司法律顧問

香港法律方面：

蕭一峰律師行

(與嘉源律師事務所聯營)

香港

中環皇后大道中9號

11樓1102-3室

中國法律方面：

國浩律師(上海)事務所

中國

上海

北京西路968號

嘉地中心23-25層

包銷商法律顧問

開曼群島法律方面：
Conyers Dill & Pearman
Cricket Square
Hutchins Drive
P.O. Box 2681
Grand Cayman, KY1-1111
Cayman Islands

香港法律方面：
崔曾律師事務所
香港
灣仔菲林明道8號
大同大廈
22樓2201-3室

中國法律方面：
中倫律師事務所
中國
深圳市
福田區益田路6003號
榮超商務中心A座9層

核數師兼申報會計師

安永會計師事務所
執業會計師
香港中環
添美道1號
中信大廈
22樓

行業顧問

中國指數研究院
中國
上海市
寶安大廈
浦東新區東方路800號1樓

合規顧問

興證國際融資有限公司
香港
中環康樂廣場8號
交易廣場三期7樓

收款銀行

中國銀行(香港)有限公司
香港
花園道1號

公 司 資 料

註冊地址	Conyers Trust Company (Cayman) Limited Cricket Square, Hutchins Drive, P.O. Box 2681 Grand Cayman, KY1-1111, Cayman Islands
中國總部	中國上海中山南路28號久事大廈14樓
香港主要營業地點	香港 皇后大道中九號 11樓1102-3室
網址	www.riverinepm.com 附註：本網站內之資料並不構成本招股章程的一部分
公司秘書	蔡叔文先生 香港 新界 將軍澳康盛花園 1座6樓E室
法定代表	肖予喬先生 中國上海市長寧區 延安西路1030弄44號10A室 蔡叔文先生 香港 新界 將軍澳康盛花園 1座6樓E室
審核委員會	舒華東先生(主席) 程東先生 翁國強先生
薪酬委員會	程東先生(主席) 傅其昌先生 肖予喬先生 舒華東先生 翁國強先生
提名委員會	肖興濤先生(主席) 傅其昌先生 程東先生 舒華東先生 翁國強先生

公 司 資 料

開曼群島股份過戶登記總處

Conyers Trust Company (Cayman) Limited

Cricket Square

P.O. Box 2681

Grand Cayman, KY1-1111

Cayman Islands

香港股份過戶登記分處

卓佳證券登記有限公司

香港

皇后大道東183號

合和中心22樓

主要往來銀行

上海浦東發展銀行股份有限公司

中國

上海

臨港新城

新元南路555號

上海銀行

中國上海市四川中路261號5樓

除另有所指外，本節及本招股章程其他章節所載資料及統計數字乃取自多項官方及政府刊物、公開可取市場研究來源及我們委聘或購自中國指數研究院編製的市場研究報告。

我們相信本節所呈列的資料來源恰當，且已合理審慎摘錄並轉載有關資料。我們並無理由相信該等資料屬虛假或含誤導成份，或遺漏任何事實致使該等資料屬虛假或含誤導成份。我們、獨家保薦人、我們或其各自的董事、高級職員、僱員、代理、代表或任何參與上市的其他人士概無獨立核實摘錄自公開可得來源資料及數據。該等資料未必與中國及香港境內或境外其他來源的其他可得資料一致。我們、獨家保薦人、我們或其各自的董事、高級職員、僱員、代理、代表或任何參與上市的其他人士不就該等資料的準確性、完整性或公平性發變表任何聲明，因此，閣下不應過份依賴該等資料。

中國指數研究院的背景及方法

中國指數研究院

我們購買使用及引述中國指數研究院有關中國物業管理行業的多份刊登數據，總代價約為人民幣800,000元。中國指數研究院於1994年成立，是中國專業房地產研究機構，擁有逾500名分析師，覆蓋華北、長三角、華南、華中及中國西南部等五個區域，擁有分支機構20家，研究範圍涵蓋中國超過300個城市。中國指數研究院對研究及追蹤中國物業服務行業擁有豐富經驗，自2008年起一直對中國物業服務百強物業管理企業進行研究。2017年6月，中國指數研究院根據彼等於2016年對中國物業服務百強物業管理企業進行的調研，合作出版2017年中國指數研究院百強報告。在2017年中國指數研究院百強報告中，排名相同的物業服務企業可多於一間，以致物業服務企業總數由過往年度刊發的報告中的100家，增加至200家。

中國指數研究院透過自多個一手及二手來源收集數據使用研究參數及假設，包括物業服務公司的數據(包括申報統計數字、網站及營銷材料的數據)、中國指數研究院進行的調查、中國房地產指數系統(「中國房地產指數系統」)收集的數據、中國房地產統計年鑒、政府機關的公開數據及中國指數研究院早前刊發的報告所收集的數據。於2017年中國指數研究院百強報告中，中國指數研究院透過向多個一手及二手來源收集數據使用研究參數及假設，包括物業服務企業的數據(包括來自會計師事務所及公開資料的財務數據)、自行進行的調查、政府機關的公開數據及其過往報告所收集的數據。中國指數研究院評估各物業服務公司的經營規模、財務表現、服務質量、增長潛力及社會責任，為物業服務公司的綜合實力釐定排名。除另有指明外，本招股章程中的數據分析主要根據中國指數研究院按上述因素排名的物業服務百強物業管理企業而進行。

以下載列中國指數研究院採用上述數據源並視其為可靠來源的主要原因：

- 採納各中國政府機構的官方數據及公告乃一般市場慣例；及
- 中國指數研究院完全瞭解中國房地產指數系統中指數據庫的數據採集方法及所訂閱數據庫以及fdc.fang.com數據庫的數據來源。

於編製行業報告及排名資料時，中國指數研究院倚賴下列假設：

- 本公司提供的選定項目的所有平均合同售價皆為準確；
- 統計局公佈的所有數據皆為準確；
- 從相關地方房屋管理局收集所得有關住宅銷售交易的所有數據皆為準確；及
- 倘所訂閱數據乃來自知名公共機構，中國指數研究院倚賴該等機構的專業知識。中國指數研究院將不再核實該等資料或報告的準確性，且概不對其準確性承擔責任。

中國物業服務行業

主要增長動力

城鎮化快速和人均可支配收入持續增加

中國的城鎮化發展自二十世紀八十年代以來逐步加快，1980年的城鎮化率僅為19.4%，2016年已增至57.4%。城鎮化水平的提高使得住宅及其他房產項目需求增加，對物業管理的需求也隨著物業數量增多而日益增加。根據2014年3月出版的國家新型城鎮化規劃(2014–2020)，預期2020年的常住人口城鎮化率將達到60%。中國房地產行業及物業管理行業將隨著城鎮化水平提高而繼續發展。

中國經濟快速增長推動了城鎮人均可支配年收入持續增長。根據中國國家統計局的資料顯示，2008年的城鎮人均可支配年收入為人民幣15,781元，2016年增至人民幣33,616元，複合年增長率約為9.91%。消費者對更好生活條件和物業管理服務的需求日益提升是物業管理行業增長的另一原因。

下表載列展示中國於所示期間城鎮化水平及人均可支配年收入的經挑選數據。

	2008年	2009年	2010年	2011年	2012年	2013年	2014年	2015年	2016年	2008–2016年 複合年 增長率
總人口(百萬)	1,328.0	1,334.7	1,340.9	1,347.4	1,354.0	1,360.7	1,367.8	1,374.6	1,382.7	0.5%
城鎮人口(百萬)	606.7	621.9	669.8	690.8	711.8	731.1	749.2	771.2	793.0	3.4%
城鎮人口佔總人口百分比(%)	45.7%	46.6%	49.9%	51.3%	52.6%	53.7%	54.8%	56.1%	57.4%	
城鎮人均可支配年收入 (人民幣元)	15,781	17,175	19,109	21,810	24,565	26,955	28,844	29,129	33,616	9.9%

資料來源：中華人民共和國國家統計局

行業概覽

土地供應持續新增，建築不斷增長

近年中國經濟發展和城鎮化進程加快，物業的供求經歷了可觀的增長。根據中國國家統計局及國土資源局的資料，過去的幾年中，中國房地產行業有了快速的發展。中國撥做房地產開發的土地每年不斷新增供應，2008年，中國撥做房地產開發的新推出土地建設用地面積為341.2百萬平方米，在2011年至2013年每年撥做房地產開發的新推出土地建設用地面積都超過1,600百萬平方米，2016年該數值為1,037.6百萬平方米。中國在建物業及竣工物業建築面積由此不斷增長，2008年，在建物業建築面積為2,832.6百萬平方米，2016年已增至7,589.8百萬平方米；2008年的竣工物業建築面積為665.4百萬平方米，2016年為1,061.3百萬平方米。下表為2008年至2016年按住宅及非住宅劃分的新土地供應佔地面積情況：

	住宅(百萬平方米)				非住宅(百萬平方米)			
	一線 城市 (附註1)	二線 城市 (附註2)	特選 城市 (附註3)	總計	一線 城市 (附註1)	二線 城市 (附註2)	特選 城市 (附註3)	總計
2008年	15.4	143.8	125	284.2	2.7	29.9	24.4	57.0
2009年	26.0	211.1	237.7	474.8	7.6	42.9	53.9	104.4
2010年	25.0	280.2	431.9	737.1	10.9	64.6	106.7	182.2
2011年	22.7	296.9	884.0	1,203.6	7.2	95.5	300.4	403.1
2012年	14.4	276.6	868.5	1,159.5	5.2	123.0	431.5	559.7
2013年	20.1	301.3	952.9	1,274.3	8.7	117.0	458.4	584.1
2014年	14.3	221.5	668.3	904.1	7.9	83.7	358.2	449.8
2015年	14.9	180.1	624.1	819.1	4.3	69.5	346.0	419.8
2016年	8.19	178.4	497.4	684.0	6.1	56.2	291.3	353.6

資料來源：中華人民共和國國家統計局及國土資源局

下表為2008年至2016年按住宅及非住宅劃分的在建物業及竣工物業建築面積情況：

	在建物業的建築面積(百萬平方米)			竣工物業的建築面積(百萬平方米)		
	住宅	非住宅	總計	住宅	非住宅	總計
2008年	2,228.9	603.7	2,832.6	543.3	122.1	665.4
2009年	2,513.3	690.4	3,203.7	596.3	130.5	726.8
2010年	3,147.6	906.0	4,053.6	634.4	153.0	787.4
2011年	3,877.1	1,190.7	5,067.8	743.2	183.0	926.2
2012年	4,289.6	1,444.5	5,734.1	790.4	203.8	994.2
2013年	4,863.5	1,792.3	6,655.8	787.4	226.9	1,014.3
2014年	5,150.9	2,113.9	7,264.8	808.7	265.9	1,074.6
2015年	5,115.7	2,241.2	7,356.9	737.8	262.6	1,000.4
2016年	5,213.1	2,376.7	7,589.8	771.9	289.4	1,061.3

資料來源：中華人民共和國國家統計局及國土資源局

附註：

1. 一線城市為北京、上海、廣州、深圳。
2. 國家統計局分類顯示，二線城市包括除一線城市以外的36個主要城市。
3. 國家統計局分類顯示，特選城市包括除一、二線城市以外的108個經濟發達的非地區中心城市及地級市。

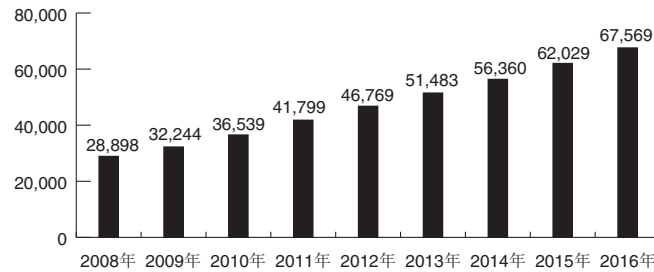
行業主要趨勢

勞工成本日趨增高

物業管理行業提供的安保、保潔、綠化、維修工程等服務需要大量勞動力，勞工成本佔據了運營成本的大部分。物業服務企業承接項目增多及勞工成本的增加令物業服務企業的運營成本壓力日趨增大。

下圖為城鎮單位就業人員2008年至2016年的年平均工資：

城鎮單位就業人員年平均工資(元)



資料來源：中華人民共和國國家統計局

同時，企業收取的物業服務費標準增長有限，根據中國指數研究院，於2016年，百強物業企業的平均物業服務費為人民幣4.25元／平方米／月，與2015年基本持平。由於勞工成本日趨提高，加上物業服務費相對穩定，運用數據信息化技術降低運營成本成為物業服務企業的重中之重。

數據信息化及科技廣泛運用

科技的廣泛運用提升了建築的適用性且降低了營運成本。根據中國指數研究院，新技術對設備設施進行實時全遠程監控、自動維護及節能改造等，提高管理效率，大幅降低企業管理、運作、能耗及物耗方面的成本，能夠有效降低基礎物業管理成本。此外，應用高科技可以降低勞動強度，從而有效降低勞工成本、提升人均績效。

多元化服務創造盈利空間

隨著物業服務企業意識到最大的資產是所服務的客戶，客戶的潛在需求成為新的盈利點。物業服務企業不斷調整業務模式及發展多元化服務以滿足客戶需求。具體而言，物業服務企業分析客戶的行為偏好，發掘客戶潛在需求，搭建三方平台，並通過與餐飲服務、家政服務、租賃服務、前期物業規劃、物業顧問、營銷服務等服務供應商共同合作，為客戶提供多元化服務。

多元化服務不僅能提升物業服務企業的盈利能力，同時開闊了傳統物業管理行業狹窄的業務範圍。在服務的過程中，物業服務企業的管理能力將持續提高，為行業的長期發展夯實基礎。

物業管理價值鏈

物業管理企業的基本價值鏈由基本活動(市場營銷、服務方案擬定、早期介入、前期物業管理及物業管理)和輔助活動(企業基礎設施、人力資源管理、技術開發、採購)組成。其中，早期介入、前期物業管理及物業管理三個階段的有機結合構成物業管理行業提倡的「全過程」的物業管理。

價值鏈分析的關鍵在於明確價值系統內各項價值活動之間的聯繫。而價值活動的聯繫存在於企業與企業的價值鏈之間。近年來，戰略聯盟的發展正是基於這一思路。具體來看，物業管理公司將通過與物業發展商以及業主等合作或與其組成戰略聯盟在物業管理價值鏈內垂直拓展業務並向有關物業發展商、業主、物業管理公司及設計公司提供廣泛的物業諮詢服務，以及數據收集和整合服務。通過投資物業管理行業內各類服務分包商或與彼等組成戰略聯盟在物業管理價值鏈內垂直展示業務，使得物業管理公司可以向物業發展商和業主提供一站式物業管理服務和增值服務。

面對市場環境的變化和競爭的加劇，物業管理公司更加注重轉型升級，提升「全過程」物業管理能力，將創造性思想轉換為實用服務產品、可行操作方法以及高效管理方式，堅持標準化服務運營理念，不斷提高奇特工作效率、核心競爭力和品牌價值。

獨立運營的物業服務企業冒起

獨立物業管理公司與開發商的聯屬物業管理公司在接管項目、服務質量、資源支持、溝通協調和內部管理等方面均有不同優劣勢表現。中國指數研究院認為，獨立物業管理公司在接管項目、服務質量與內部管理方面表現更佳。

根據中國指數研究院的資料顯示，獨立物業管理公司無需面對連屬物業管理公司所面臨的利益衝突問題，對其以市場需求為導向的發展有全面的控制權，在承接項目時注重項目盈利性，從而在市場化競爭中表現更佳。且由於專注於物業管理，獨立物業管理公司能及時響應市場變化及業主需求，提供更優質服務，靈活性較強。

上海物業管理行業概況

於2014年底，上海市現有物業管理企業2,630家，其中，535家國有企業，餘下為民營、股份制、合資等非固有企業。上海市物業管理範圍主要集中在住宅物業、辦公物業、

產業園區物業、學校物業、醫院物業、商業物業和公眾物業等領域。上海市現有房屋建築總面積於2014年年末為11.25億平方米，物業管理總面積8.99億平方米，其中住宅物業5.93億平方米，物業管理覆蓋率96.7%；非住宅物業3.06億平方米，物業管理覆蓋率59.8%。

根據中國指數研究院統計，上海市有19家企業入圍2017中國物業服務百強企業。上海地區的2017物業百強企業的平均管理面積達到19.2百萬平方米。

中國物業管理行業的競爭格局

概覽

我們的物業管理服務主要與全國、地區及地方的大型物業管理企業競爭。我們相信，主要競爭因素包括企業管理規模、經營績效、服務質量、發展潛力、社會責任等。

中國物業管理行業高度分散，但近年來集中度有所上升。於2016年底，全國物業企業有超過100,000家，但其中業務運營已達全國規模且品牌深得客戶認識的企業並不多。根據中國指數研究院的資料，於2016年，中國物業服務百強物業管理企業管理面積總值達5,450百萬平方米，佔全國物業管理面積的29.4%，顯示物業管理行業的集中度低。

公眾物業管理行業集中度較低，發展較為分散，根據中國指數研究院的資料，於2016年業內有超100家企業涉及公眾物業管理，但其中業務運營已達一定規模且深得客戶認識的企業較少。

進入門檻

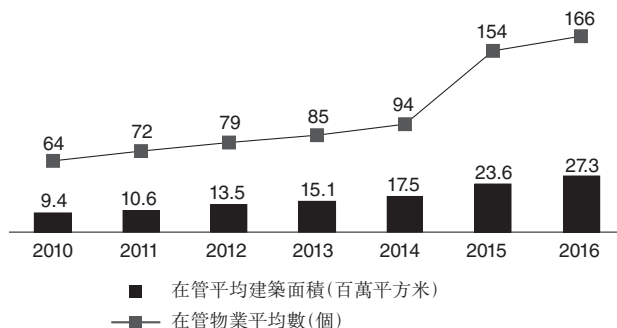
中國指數研究院的結論為公眾物業管理領域具有一定的進入門檻。

根據由中華人民共和國住房和城鄉建設部（「**住建部**」）頒佈的中國物業服務企業資質管理辦法及國務院國發[2017]7號文件，取消物業服務企業二級及以下資質認定後，目前物業服務企業中，一級資質物業服務企業運用其規範、優質的服務可承接各種規模、各種業態的物業管理項目；其他物業服務企業則還需要住建部研究新的物業服務標準規範。

具有公眾性、開放性的公眾物業，其單體面積普遍偏大；同時，公眾物業管理尤其需要具備公眾服務、專項服務、特定活動保障服務、客流與車流高峰管理、公共秩序維護、建築物及附屬設施設備運行與維修保養、突發公共事件應急處置能力，中國指數研究院認為，對於非一級資質物業服務企業及新進入者均設置相當程度的門檻。

物業服務百強物業管理企業的管理規模擴張明顯

根據中國指數研究院的資料，於2016年，物業服務百強物業管理企業在管物業的平均建築面積約為27.3百萬平方米，在管物業平均數為166個。主要是由於物業服務百強物業管理企業自身實力不斷壯大，持續進行地域擴張及提升現有市場滲透率。根據中國指數研究院的資料，於2016年，中國物業服務百強物業管理企業覆蓋的城市數量均值為28個，反映其區域覆蓋廣泛，其中兼併收購已經成為物業百強物業管理企業管理規模迅速擴大的重要途徑。下圖載列於所示期間中國物業服務百強物業管理企業的在管平均建築面積及在管物業平均數。

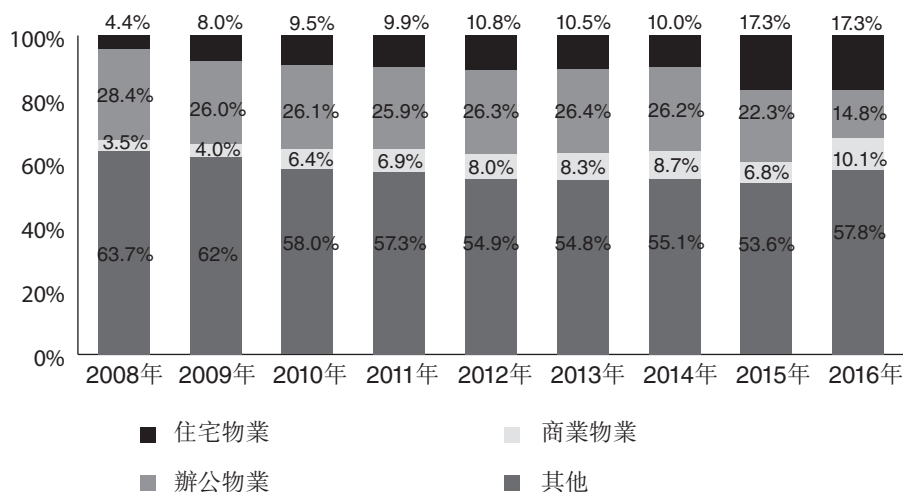


資料來源：中國指數研究院

附註：2015年數據來源於《2016年中國指數研究院百強報告》

中國物業服務百強物業管理企業的在管物業類別

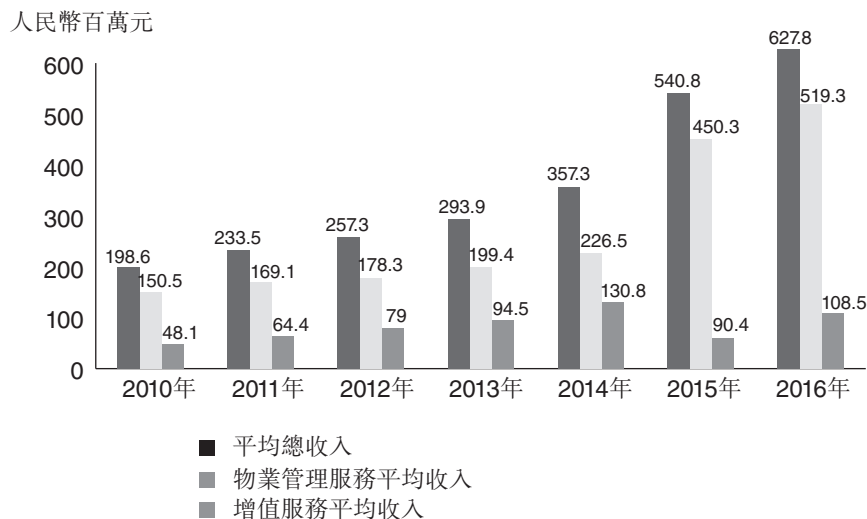
為使收入多元化並改善盈利能力，中國物業服務百強物業管理企業竭力在住宅物業以外，擴充其管理物業的類別。下圖載列於所示期間，中國物業服務百強物業管理企業按在管物業類別劃分的物業管理服務收入明細。



資料來源：中國指數研究院

附註：2016年數據來源於《2017年中國指數研究院百強報告》

此外，物業服務百強物業管理企業不斷在基礎物業服務以外提供多元化服務，例如顧問諮詢服務、以及向業主和住戶提供家政服務、租賃及銷售管理以及家居照料服務。下圖載列於所示年度，中國物業服務百強物業管理企業的平均總收入、物業管理服務平均收入及增值服務平均收入。



資料來源：中國指數研究院

附註：2016年數據來源於《2017年中國指數研究院百強報告》

隨著「十三五」規劃、「中長期鐵路網規劃」等一系列規劃的編製出台，我們預測未來公眾物業的持續建設及居民對高品質公眾物業管理服務的需求，將促使公眾物業管理行業持續發展。

公眾交通物業市場發展空間

鐵路逐步成網，站台數量將有所增長

根據國家發展改革委員會、交通運輸部、中國鐵路總公司於2016年7月聯合發佈的《中長期鐵路網規劃》統計，2010年底的全國鐵路營業里程為9.1萬公里，2016年底全國鐵路營業里程達到12.4萬公里，其中高速鐵路2.2萬公里。

《中長期鐵路網規劃》提出，到2020年，鐵路網規模達到15萬公里，其中高速鐵路3萬公里，覆蓋80%以上的大城市。隨著高鐵系統的逐步完善，鐵路交通樞紐的數量亦將有所增長。

公共交通站點覆蓋率提升，場站數量隨之增加

根據交通運輸部辦公廳於2016年7月印發的《城市公共交通「十三五」發展綱要》，截至「十二五」末，全國共有城市公共汽電車運營線路總長度約90萬公里，全國城市建成區公交站點500米覆蓋率已達85%。為適應居民日益增長的出行需求，「十三五」期內，

城區常住人口100萬以上的城市公共交通站點500米覆蓋率要達到100%，城區常住人口在300萬至500萬的城市公共交通站點300米覆蓋率要達到70%，人口在500萬以上的城市公共交通站點300米覆蓋率要達到80%。

城市軌道交通發展迅速，地鐵站台數量將激增

根據中國軌道交通網統計，截至2016年底，全國共有29個城市開通運營軌道交通綫路137條，車站2,630座。2016年，發改委密集批復軌道交通項目，已批復新建站台數為912座，同比增長3.2倍，政策對軌道交通的支持力度持續擴大。

根據2016年5月出台的《交通基礎設施重大工程建設三年行動計劃》，2016–2018年將重點推進103個城市軌道交通項目，新建城市軌道交通2,385公里。保守估計2020年城軌運營里程與站台配比數僅為0.6座／公里，則2020年地鐵站台的累計量將達4,800座，「十三五」新增地鐵站台數合計2,543座，比2015年累計量2,257座增加逾100%。

新增民用運輸機場50個以上

根據《2016年全國機場生產統計公報》顯示，2016年我國境內民用航空(頒證)機場共有218個，定期航班通航機場共有216個，5年複合年增長率為3.72%。

根據《國民經濟和社會發展第十三個五年規劃綱要(草案)》提出，將新增民用運輸機場50個以上。

政府及銀行辦公類物業存量市場空間

政府辦公物業數量多，已有相關管理服務經驗企業佔據優勢

政府辦公物業數量多，推動對具相關經驗的物業管理服務供應商之需求。由於政府物業關注形象工程、具有公眾聚集度高、保密性強及社會影響大的特點，政府在選擇物業管理服務企業時較為謹慎。沒有政府物業管理服務經驗的企業難以進入市場，而已經有政府物業管理服務經驗的企業，憑藉較高的服務品質及政府對其認可，在拓展市場佔據較大優勢。

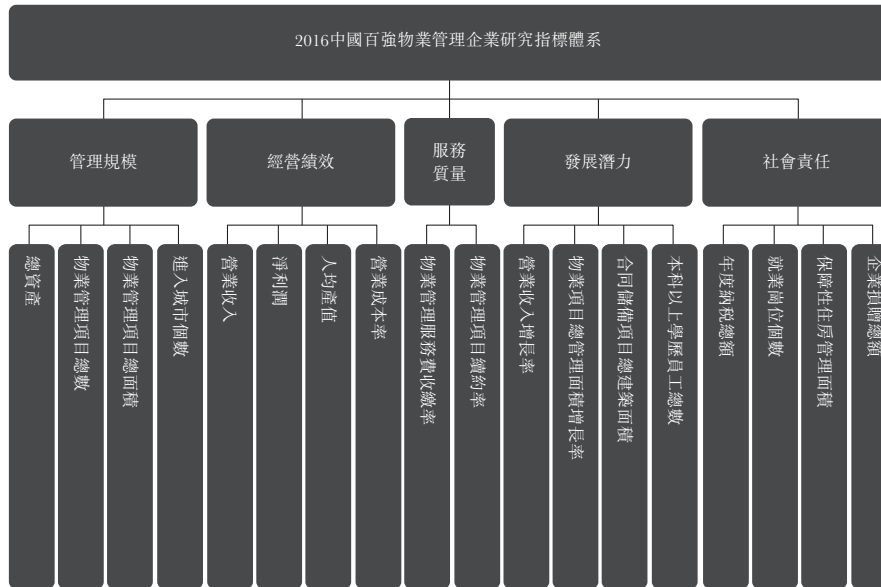
銀行辦公物業增長放緩

銀行辦公物業與營業網點數量呈正相關。根據各大銀行官網公開數據，中國指數研究院查詢統計，全國四十個大中城市⁶的銀行營業網點數量超4.45萬個，但由於使用手機銀行、電子銀行、網上銀行的普及程度越來越高，各大銀行營業網點數量增速降低。部分銀行出現負增長。銀行辦公類物業市場難以出現顯著增長。

⁶ 四十個大中城市為北京、上海、廣州、深圳、天津、石家莊、太原、呼和浩特、瀋陽、大連、長春、哈爾濱、南京、杭州、寧波、合肥、福州、廈門、南昌、濟南、青島、鄭州、武漢、長沙、南寧、海口、重慶、成都、貴陽、昆明、西安、蘭州、西寧、銀川、烏魯木齊、無錫、蘇州、溫州、北海、三亞。

我們在物業管理企業綜合實力中的地位

在由中國指數研究院及中國物業管理協會編製的**2016年中國物業服務百強企業**排名中，我們位居中國第三十強。中國指數研究院評估以下方面，為物業管理企業的綜合實力釐定排名：



- 管理規模，計及企業進入的城市個數、物業管理項目總管理面積、物業管理項目總數及總資產；
- 經營績效，計及營業收入、淨利潤、人均產值以及營業成本率；
- 服務質量，計及物業管理服務費收繳率及物業管理項目續約率；
- 發展潛力，計及營業收入增長率、物業項目總管理面積增長率、合同儲備項目總建築面積、本科以上學歷員工總數；
- 社會責任，計及年度納稅總額、就業崗位個數、保障性住房管理面積、企業捐款總額。

根據中國指數研究院，於**2015年12月31日**，我們的在管項目數量高於百強物業管理企業平均數；本公司營業收入與淨利潤均高於百強均值，其中淨利潤高於百強物業管理企業均值約**12%**；人均產值超過百強物業管理企業人均產值均值近一倍；物業管理收費均值高於百強物業管理企業的项目物業管理平均收費約**48%**；我們在一二線城市管理項目佔比高達**79%**，高於百強均值約**14%**。此外本公司持續注重依法納稅，**2015年**納稅額高於百強物業管理企業納稅額均值約**25%**，為國家稅收做出貢獻。

公眾物業管理相對居住物業管理具有獨特優勢

公眾物業具有公眾性、開放性、安全性等特點，對環境質量、設施設備和員工服務質量的高標準、嚴要求使得公眾物業管理企業需具備更高的專業能力，進入門檻相對較高，競爭較居住物業管理小，更具發展潛力。

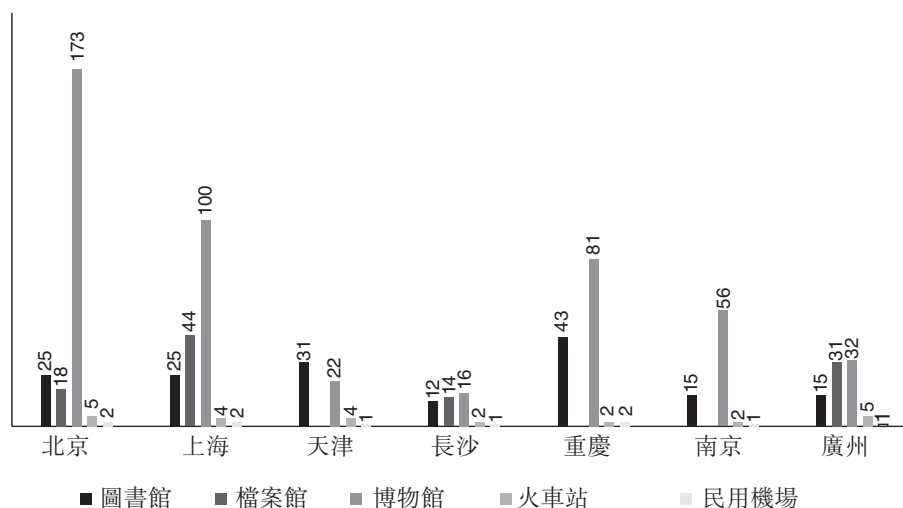
相對於居住物業管理，公眾物業管理具有相對更高的盈利能力。根據中國指數研究院的資料，公眾物業服務費標準高於居住物業。其中，2016年物業百強物業管理企業公眾物業收取的服務費為人民幣3.76元/平方米/月。住宅物業的價格較低，為人民幣2.31元/平方米。

對居住物業管理企業來說，收費困難普遍存在，這種情況使居住物業服務企業經濟負擔重，造成一定虧損。公眾物業其所有權是政府或其部門機構，具有較強的經濟實力，物業服務費用收取相對穩定。

公眾物業管理市場日漸興起且具有廣闊發展空間

中國經濟高速發展及城市化進程持續推進背景下，各地基礎建設發展十分迅速。「十二五」期間我國鐵路、航運、城市內部交通建設快速增長。隨著交通線路不斷完善，各類公眾交通物業的數量持續增加；同時，經濟不斷發展提高了居民的可支配收入，同時提高了居民對文化、體育、娛樂的需求。為滿足居民需求，各地不斷新建包括博物館、展覽館、體育館等各類公共場館。

我們選取了7個重點城市(北京、上海、天津、長沙、重慶、南京、廣州)進行公眾物業市場發展潛力分析，其部分公眾物業數量(截至2016年12月31日)如下圖所示。



資料來源：北京、上海、天津、長沙、重慶、南京、廣州的2016年國民經濟和社會發展統計公報

日益增多的公眾物業拉動公眾物業管理行業日漸興起，同時物業服務企業的公眾物業管理業務擴張速度加快。其中，在跨地域業務擴張的過程中，具備一級資質的物業服務企業憑藉其優質服務與管理經驗顯現出先發優勢。隨著物業服務企業二級及以下資質認定取消的新規全面落地，該優勢還將長期保持。

我們在中國公眾物業管理領域的競爭形勢

我們的公眾物業管理主要與全國、地區及地方的涉及公眾物業管理的物業管理公司競爭。我們相信，主要競爭因素包括管理規模、經營績效、服務質量、發展潛力等。

於2015年12月31日，在私營獨立物業管理公司中，公眾物業在管建築面積超過1,000,000平方米的物業管理公司約有8家。

於2015年，在私營獨立公眾物業管理公司中，我們的物業管理規模位列第二。根據中國指數研究院，由於中國物業管理市場高度分散，暫無完善的行內非住宅物業(包括公眾物業)在管建築面積數據及估算可用。因此，我們無法提供按公眾物業在管建築面積計的市場份額資料。

私營獨立公眾物業管理分部具有市場領軍地位

中國指數研究院於2016年8月開始進行公眾物業管理企業的調查研究，基於中國指數研究院公眾物業管理研究方法體系，在2015年所有私營獨立公眾物業管理公司中，按各企業一系列相關因素的加權評分後，我們市場地位排名第二。市場地位排名第二中國指數研究院進行市場調研考慮的關鍵因素包括下列各項：

- **公眾物業的管理規模。**根據中國指數研究院，我們就管理規模而言，在所有私營獨立公眾物業管理公司之中在公眾物業領域排名第二。
- **經營績效。**根據中國指數研究院，於2015年，我們的公眾物業管理服務費收入在私營獨立公眾物業管理領域中位居前列。我們的公眾物業管理服務費收入為總物業管理服務費收入貢獻近20%，成為本公司重要的業績增長點。
- **服務質量。**根據中國指數研究院，我們就每月每建築面積公眾物業管理服務費及公眾物業管理服務費收繳率而言，位列獨立私營公眾物業管理領域前列。此外，我們以自營及委託形式承接多個高質素公共物業項目，其中四個為2015年國家及省份示範項目。
- **發展潛力。**我們本科以上中高學歷員工逾200人。中國指數研究院認為，高素質的員工為我們未來在公眾物業管理領域的發展提供較強的運營保障，具有較大的發展潛力。

在公眾物業管理細分領域的優勢

- 根據中國指數研究院，於**2016**年，就營運規模而言，我們在中國公眾物業管理行業的公眾交通物業管理分部排名第三，同時也是公眾交通物業管理細分領域中管理類型最全面及管理項目總數最多的企業。
- 根據中國指數研究院，於**2016**年，就管理規模而言，我們在中國所有私營獨立物業管理公司當中公共場館物業細分領域位居第一。於**2016**年，我們的平均物業管理費為本細分領域最高。

中國物業管理板塊的法律監管

外商投資物業管理企業

根據《指導外商投資方向規定》(國務院令第346號)(「外商投資方向規定」)(由國務院於2002年2月11日頒佈，並於2002年4月1日生效)，外商投資專案分為鼓勵、允許、限制和禁止四類。鼓勵、限制及禁止外商投資專案載列於《外商投資產業指導目錄》(2017修訂)，而不載於《外商投資產業指導目錄》的專案被視作允許外商投資的項目。

根據《外商投資產業指導目錄》(由發改委及商務部於2017年6月28日共同修訂，並於2017年7月28日生效)，物業管理行業屬允許外商投資的行業。

物業服務企業的資質

根據《物業管理條例》(國務院令第379號)(由國務院於2003年6月8日頒佈，於2003年9月1日生效，並於2007年8月26日及2016年2月6日修訂)，為從事物業管理活動的企業而設的資質審查制度已獲採納。根據《物業服務企業資質管理辦法》(建設部令第125號)(「物業服務企業資質辦法」)(由住房和城鄉建設部於2004年3月17日頒佈，於2004年5月1日生效，並於2007年11月26日、2015年5月4日修訂)，新設立的物業服務企業應當自領取營業執照之日起30日內，向工商註冊所在地直轄市、設區的市的人民政府房地產主管部門申請資質。資質審批部門會審批有關申請，對符合相應資質等級條件的物業服務企業核發物業服務資質證書。

根據物業服務企業資質辦法，物業服務企業的資質等級分為一、二、三級。物業服務企業資質辦法已對各等級訂立具體條件。

一級資質物業服務企業可以承接各種規模的物業管理項目。二級資質物業服務企業僅可以承接300,000平方米以下的住宅項目和80,000平方米以下的非住宅專案的物業管理業務。三級資質物業服務企業僅可以承接200,000平方米以下住宅項目和50,000平方米以下的非住宅專案的物業管理業務。物業服務公司須進行年度審批，以保持其資質。

根據國務院於2017年1月12日頒布的《國務院關於第三批取消中央指定地方實施行政許可事項的決定》，住房和城鄉建設部取消省、市二級以下物業管理公司的資質認定。

倘物業服務企業並未取得資質證書，或其承接的專案超越資質等級許可的經營範圍，物業服務企業可能被責令交出自該等非法物業管理活動賺取的任何收入及支付罰款。

物業服務企業的委任

根據《物權法》(主席令第62號)(由全國人大於2007年3月16日頒佈，並於2007年10月1日生效)，業主可以自行管理建築物及其附屬設施，也可以委託物業服務企業或者其他管理人管理。對建設單位聘請的物業服務企業或者其他管理人，業主有權依法更換。物業服務企業或者其他管理人根據業主的委託管理建築區劃內的建築物及其附屬設施，並接受業主的監督。

根據《物業管理條例》，於業主大會上，經專有部分佔建築物總面積過半數的業主且佔總人數過半數的業主投下贊成票，業主即可選聘或解聘物業服務企業。於業主、業主大會選聘物業服務企業之前，建設單位(如房地產開發商)選聘物業服務企業須簽訂書面的前期物業服務合同。當業主委員會與物業服務企業簽訂的物業服務合同生效時，前期物業服務合同即告終止。

物業服務企業的收費

根據《物業服務收費管理辦法》(發改價格[2003]1864號)(由發改委及住房和城鄉建設部於2003年11月13日聯合頒佈，並於2004年1月1日生效)，物業服務企業獲准按照物業管理協議的約定，就對房屋及配套的設施設備和相關場地進行維修、保養、管理，維護相關區域內的環境衛生和秩序，向業主所收取的費用。

國務院價格主管部門會同國務院建設行政主管部門負責全國物業服務收費的監督管理工作。縣級以上地方人民政府價格主管部門會同同級房地產行政主管部門負責本行政區域內物業服務收費的監督管理工作。

物業服務收費根據不同物業的性質和特點分別實行政府指導價和市場調節價。具體定價形式由省、自治區、直轄市人民政府價格主管部門會同房地產行政主管部門確定。

業主與物業管理企業可以採取包幹制(由業主向物業管理企業支付固定物業服務費用，盈餘或者虧損均由物業管理企業享有或者承擔)或者酬金制(在預收的物業服務資金中按約定比例或者約定數額提取酬金支付給物業管理企業，其餘全部用於物業服務協議約定的支出，結餘或者不足均由業主享有或者承擔)約定物業服務費用。

物業管理企業應當按照政府價格主管部門的規定實行明碼標價，在物業管理區域內的顯著位置，將服務內容、服務標準以及收費專案、收費標準等有關情況進行公示。

根據《物業服務收費明碼標價規定》(發改價檢[2004]1428號)(由發改委及住房和城鄉建設部於2004年7月19日頒佈，並於2004年10月1日生效)，物業管理企業向業主提供服務(包括按照物業服務合同約定提供物業服務以及根據業主委託提供物業服務協議約定以外的服務)，應當實行明碼標價，標明服務專案、收費標準等有關情況。物業服務收費的標準發生變化時，物業管理企業應當在執行新標準前一個月，將所標示的相關內容進行調整，並應標示新標準開始實行的日期。

倘物業管理企業未能根據地方法規遵守政府指導價，其可能被責令沒收違法所得，處以罰款；情節嚴重的，責令停業整頓。

根據《物業服務定價成本監審辦法(試行)》(發改價格[2007]2285號)(由發改委及住房和城鄉建設部於2007年9月10日頒佈，並於2007年10月1日生效)，物業服務的定價成本是價格主管部門核定的物業服務社會平均成本。政府價格主管部門於房地產主管部門的協助下負責監管及調查物業管理服務的定價。物業服務定價成本應公平反映人

員費用、物業共用部位共用設施設備日常運行和維護費用、綠化養護費用、清潔衛生費用、秩序維護費用、物業共用部位共用設施設備及公眾責任保險費用、辦公費用、管理費分攤、固定資產折舊以及經業主同意的其它費用組成。

根據《國家發展改革委員會關於放開部分服務價格意見的通知》(發改價格[2014]2755號)(由發改委於2014年12月17日頒佈及生效)，下列價格管制已被取消：

- (1) 向住宅物業所提供之物業管理服務(保障性住房除外)：對非保障性住房及配套的設施設備和相關場地進行維修、保養和管理，維護物業管理區域內的環境衛生和相關秩序的活動等向業主收取的費用。保障性住房、房改房、老舊住宅社區和前期物業管理服務收費，由各省級價格主管部門會同住房城鄉建設行政主管部門根據實際情況決定實行政府指導價；及
- (2) 住宅社區停車服務：物業服務企業或停車服務企業向住宅社區業主或使用人提供停車場地、設施以及停車秩序管理服務所收取的費用。

司法解釋

《關於審理物業服務糾紛案件具體應用法律若干問題的解釋》(法釋[2009]8號)(由最高人民法院於2009年5月15日頒佈，並於2009年10月1日生效)規定法院於業主與物業服務企業就特定議題的爭議的審理上所採用的解釋原則。在《關於審理物業服務糾紛案件具體應用法律若干問題的解釋》規限下，房地產開發商或代表業主的業主委員會依法與物業服務企業簽訂的物業管理協議，對業主具有法律約束力。業主以其並非合同當事人為由提出抗辯，人民法院不予支持。此外，法院確認免除物業服務企業責任、加重業主委員會或者業主責任、排除業主委員會或者業主主要權利的物業管理協議條款無效。

對中國勞動保障的法律監管

根據《中華人民共和國勞動法》(主席令[1994]第28號)(「**勞動法**」)(由全國人大常務委員會於1994年7月5日頒佈，於1995年1月1日生效，並於2009年8月27日修訂)，用人單位應當依法建立和完善規章制度，保障勞動者享有勞動權利和履行勞動義務。用人單位必須建立、健全勞動安全衛生制度，嚴格執行國家勞動安全衛生規程和標準，對勞動者進行勞動安全衛生教育，防止勞動過程中的事故，減少職業危害。用人單位的勞動安全衛生設施必須符合國家規定的標準。用人單位必須為勞動者提供符合國家規定的勞動安全衛生條件和必要的勞動防護用品，對從事有職業危害作業的勞動者應當定期進行健康檢查。從事特種作業的勞動者必須經過專門培訓並取得特種作業資格。用人單位應當建立職業培訓制度，按照國家規定提取和使用職業培訓經費，根據本單位實際，有計劃地對勞動者進行職業培訓。

《中華人民共和國勞動合同法》(主席令第65號)(「**勞動合同法**」)，由全國人大常委會於2007年6月29日頒佈，於2008年1月1日生效，並於2012年12月28日修訂)及《中華人民共和國勞動合同法實施條例》(國務院令第535號)(「**勞動合同法實施條例**」)，由國務院於2008年9月18日頒佈及生效)透過勞動合同規管僱主及僱員雙方關係，並包含有關勞動合同條款的具體規定。根據《勞動合同法》及《勞動合同法實施條例》，勞動合同須以書面擬定。僱主與僱員協商一致，可以訂立固定期限勞動合同、無固定期限勞動合同或以完成一定工作任務為期限的勞動合同。於與僱員作充分磋商並達成共識後或在符合法定條件的情況下，僱主可以終止勞務合同，並遣散其僱員。《勞動合同法》施行前已依法訂立的有效勞動合同繼續履行，倘勞動關係已建立但尚未訂立書面勞動合同，須於《勞動合同法》生效之日起一個月內訂立書面勞動合同。

勞務派遣業務及內容

根據《勞動合同法》及《勞動合同法實施條例》，經營勞務派遣業務的主體，須向人力資源和社會保障部地方機關依法申請行政許可，未經許可，任何單位和個人不得經營勞務派遣業務。未經許可擅自經營勞務派遣業務，會被依法責令停止違法行為，沒收違法所得，並處以罰款。

根據《勞務派遣行政許可實施辦法》(人力資源和社會保障部令第19號)(由人力資源和社會保障部於2013年6月20日頒佈，並於2013年7月1日生效)，地方人力資源社會保障行政部門(「許可機關」)負責實施其行政區域內勞務派遣行政許可工作。申請人的申請符合法定條件，許可機關向申請人頒佈《勞務派遣經營許可證》。《勞務派遣經營許可證》有效期為3年，勞務派遣單位取得該證後，應當妥善保管，不得塗改、倒賣、出租、出借或者以其他形式非法轉讓。勞務派遣單位應當於每年3月31日前向許可機關提交上一年度勞務派遣經營情況報告。許可機關對勞務派遣單位以欺騙、賄賂等不正當手段和隱瞞真實情況或者提交虛假材料取得的行政許可予以撤銷。被撤銷行政許可的勞務派遣單位在1年內不得再次申請勞務派遣行政許可。

根據《勞動合同法》及《勞動合同法實施條例》，勞務派遣單位不得以非全日制用工形式招用派遣員工。勞務派遣單位須與派遣員工訂立二年以上的固定期限書面勞動合同，除應當載明勞動合同除前款規定的必備條款外，還應當載明派遣員工的用工單位以及派遣期限、工作崗位等情況。勞務派遣單位須與接受以勞務派遣形式用工的單位(「用工單位」)訂立勞務派遣協議，約定派遣崗位和人員數量、派遣期限、勞動報酬和社會保險費的數額與支付方式以及違反協定的責任。勞務派遣單位須將勞務派遣協定的內容告知派遣員工，不得克扣用工單位按照勞務派遣協定支付給派遣員工的勞動報酬。用工單位應當根據工作崗位的實際需要與勞務派遣單位確定派遣期限，不得將連續用工期限分割訂立數個短期勞務派遣協議。勞務派遣單位、用工單位違反有關勞務派遣規定，由許可機關責令限期改正；情節嚴重的，處以罰款，吊銷僱主勞務派遣業務經營許可證。用工單位給僱員造成損害，勞務派遣單位與用工單位承擔連帶賠償責任。

根據《勞務派遣暫行規定》(人力資源和社會保障部令第22號)(由人力資源和社會保障部於2014年1月24日頒佈，並於2014年3月1日生效)，用工單位只能在臨時性、輔助性或者替代性的工作崗位上使用派遣員工，僱員數量不得超過其用工總量的10%。用工總量是指用工單位訂立勞動合同人數與使用的僱員人數之和。用工單位在《勞務派遣暫行規定》施行前使用僱員數量超過其用工總量10%，須制定調整用工方案並報許可機關備案，在《勞務派遣暫行規定》施行之日起2年內降至規定比例，未降至符合

規定比例之前，不得新用派遣員工。在《勞動合同法》修訂版公佈前已依法訂立的勞動合同和勞務派遣協議期限屆滿日期在《勞務派遣暫行規定》施行之日起2年後的，可以依法繼續履行至期限屆滿。用工單位未將《勞務派遣暫行規定》施行前使用的派遣員工數量降至符合規定比例之前，不得新用派遣員工。派遣員工在用工單位因工作遭受事故傷害的，勞務派遣單位應當依法申請工傷認定，用工單位應當予以協助調查核實。勞務派遣單位承擔工傷保險責任，但可以與用工單位約定補償辦法。勞務派遣單位跨地區派遣派遣員工，須在用工單位所在地為派遣員工參加社會保險，按照用工單位所在地的規定繳納社會保險費。

勞動保險及公積金

根據《社會保險費徵繳暫行條例》、《工傷保險條例》、《失業保險條例》及《企業職工生育保險試行辦法》，於中國註冊成立的公司應為其僱員提供包括基本養老保險、失業保險、生育保險、工傷保險及基本醫療保險的福利計畫。於中國註冊成立的公司必須向當地社會保險經辦機構登記，以提供社會保險，並未僱員繳交或代扣代繳相關社會保險費。《中華人民共和國社會保險法》（主席令第35號）（由全國人大常委會於2010年10月28日頒佈，並於2011年7月1日生效）結合基本養老保險、失業保險、生育保險、工傷保險及基本醫療保險的相關規定，並詳細列出僱主違反相關社會保險法律及法規的法律義務及責任。

根據《住房公積金管理條例》（國務院令第262號）（由國務院於1999年4月3日頒佈及生效，並於2002年3月24日修訂），僱員個人繳存及其僱主代為繳存的住房公積金，屬該僱員個人所有。僱主須按時悉數繳納住房公積金，不得逾期或付款不足。僱主應向住房公積金管理中心辦理支付住房公積金及繳存登記。僱主違反該等法規以及未能於指定期限內到住房公積金管理中心辦理支付住房公積金或繳存登記，將處以人民幣

10,000元至人民幣50,000元罰款。倘僱主違反該等法規逾期不繳或少繳住房公積金，由住房公積金管理中心責令限期繳存，逾期仍不繳存的，將對僱主申請人民法院強制執行。

中國稅法法規

所得稅

根據《企業所得稅法》(由全國人大於2007年3月16日頒佈，並於2008年1月1日生效)及《中華人民共和國企業所得稅法實施條例》(國務院令第512號)(「《企業所得稅法實施條例》」)，由國務院於2007年12月6日頒佈，並於2008年1月1日生效)，所有中國企業、外商投資企業及於中國設立生產及經營設施的外國企業採用25%統一所得稅率。企業分為居民企業和非居民企業。在中國境內成立，或者依照外國(地區)法律成立但實際管理機構在中國境內的企業，被視為居民企業，按25%稅率就全球收入計繳企業所得稅。《企業所得稅法實施條例》將「實際管理機構」界定為「對企業的生產經營、人員、賬務、財產等實施實質性全面管理和控制的機構」。

根據《企業所得稅法》，依照外國(地區)法律成立且實際管理機構不在中國境內，但在中國境內設立機構、場所的，或者在中國境內未設立機構、場所，但有來源於中國境內所得的企業，被視為非居民企業。根據《企業所得稅法實施條例》，非居民企業在中國境內未設立機構、場所，或者雖設立機構、場所但取得的所得與其所設機構、場所沒有實際聯繫，其來源於中國境內的所得須減少10%的稅率徵收企業所得稅。因此向非居民企業投資者派發的股息，倘源自中國，則須繳納10%中國預扣稅。惟中國與非居民且司法轄區之間定有適用稅收條約，降低稅率或提供減免者除外。同理，該投資者轉讓股份獲得的任何收益，倘被視為中國境內來源的收益，須按10%繳納中國所得稅(或較低條約稅率(倘適用))。

根據《內地和香港特別行政區關於對所得避免雙重徵稅和防止偷漏稅的安排》(2006年8月21日簽署，於2007年1月1日起執行，並於2008年7月19日、2011年1月6日及2016年3月9日修訂)，香港股息受益所有人直接擁有中國公司25%或以上權益，其自中國註冊成立公司收取的股息須按5%稅率繳納預扣稅；在其它情況下，稅率為10%。根據《關於如何理解和認定稅收協定中「受益所有人」的通知》(國稅函[2009]601號)

(由國家稅務總局於2009年10月27日及生效)，在判定「受益所有人」身份時，將按照「實質重於形式」的原則，結合具體案例的實際情況進行分析，以釐定是否給予稅收條約優惠。

根據《國家稅務總局關於非居民企業間接轉讓財產企業所得稅若干問題的公告》(國家稅務總局公告2015年第7號)(由國家稅務總局於2015年2月3日頒佈及生效)，間接轉讓中國應稅財產，是指非居民企業通過轉讓直接或間接持有中國應稅財產的境外企業(不含境外註冊中國居民企業)股權及其他類似權益，產生與直接轉讓中國應稅財產相同或相近實質結果的交易，包括非居民企業重組引起境外企業股東發生變化的情形。倘非居民企業通過實施不具有合理商業目的的安排，間接轉讓中國居民企業股權等財產，規避企業所得稅納稅義務，該間接轉讓交易將被確認為直接轉讓中國居民企業股權等財產，並根據財產類型按照25%或10%的稅率繳納稅款。判斷合理商業目的，將整體考慮與間接轉讓中國應稅財產交易相關的所有安排，結合實際情況綜合分析相關因素。間接轉讓中國應稅財產的交易雙方及被間接轉讓股權的中國居民企業可自願向主管稅務機關報告股權轉讓事項並提交相關資料。股權轉讓方自簽訂境外企業股權轉讓合同或協定之日起30日內自願提供相關資料或就間接轉讓機構、場所財產、不動產或股權申報繳納稅款，按《企業所得稅法實施條例》第122條規定的基準利率計算利息；未按規定提供資料或申報繳納稅款的，按基準利率加5個百分點計算利息。股權轉讓方未按期或未足額申報繳納間接轉讓中國應稅財產所得應納稅款，扣繳義務人也未扣繳稅款的，除追繳應納稅款外，還將對股權轉讓方按日加收利息。

根據《中華人民共和國稅收徵收管理法》(主席令第四十九條)(由全國人大常委會1992年9月4日頒佈，於1993年1月1日生效，並於1995年2月28日、2001年5月1日、2013年6月29日、2015年4月24日修訂)，納稅人有下列情形之一的，稅務機關有權核定其應納稅額：(一)依照法律、行政法規的規定可以不設置帳簿的；(二)依照法律、行政法規的規定應當設置帳簿但未設置的；(三)擅自銷毀帳簿或者拒不提供納稅資料的；(四)雖設置帳簿，但帳目混亂或者成本資料、收入憑證、費用憑證殘缺不全，難以查帳的；(五)發生納稅義務，未按照規定的期限辦理納稅申報，經稅務機關責令限期申報，

逾期仍不申報的；及(六)納稅人申報的計稅依據明顯偏低，又無正當理由的。稅務機關核定應納稅額的具體程序和方法由國務院稅務主管部門規定。

根據《中華人民共和國稅收徵收管理法實施細則》(由國務院於2002年9月7日頒佈，於2002年10月15日生效，並於2012年11月9日、2013年7月18日及2016年2月6日修訂)，納稅人有稅收徵管法第三十五條或者第三十七條所列情形之一的，稅務機關有權採用下列任何一種方法核定其應納稅額：(一)參照當地同類行業或者類似行業中經營規模和收入水平相近的納稅人的稅負水平核定；(二)按照營業收入或者成本加合理的費用和利潤的方法核定；(三)按照耗用的原材料、燃料、動力等推算或者測算核定；及(四)按照其他合理方法核定。採用前款所列一種方法不足以正確核定應納稅額時，可以同時採用兩種以上的方法核定。納稅人對稅務機關採取本條規定的方法核定的應納稅額有異議的，應當提供相關證據，經稅務機關認定後，調整應納稅額。

根據《企業所得稅核定徵收辦法(試行)》第三條(由國家稅務總局於2008年3月6日發佈，於2008年1月1日生效)，納稅人具有下列情形之一的，核定徵收企業所得稅：(一)依照法律、行政法規的規定可以不設置帳簿的；(二)依照法律、行政法規的規定應當設置但未設置賬薄的；(三)擅自銷毀帳簿或者拒不提供納稅資料的；(四)雖設置帳簿，但帳目混亂或者成本資料、收入憑證、費用憑證殘缺不全，難以查帳的；(五)發生納稅義務，未按照規定的期限辦理納稅申報，經稅務機關責令限期申報，逾期仍不申報的；及(六)申報的計稅依據明顯偏低，又無正當理由的。特殊行業、特殊類型的納稅人和一定規模以上的納稅人不適用本辦法。上述特定納稅人由國家稅務總局另行明確。

營業稅

根據《營業稅暫行條例》(由國務院於1993年12月13日頒佈，於1994年1月1日生效，並於2008年11月10日修訂)及《營業稅暫行條例實施細則》(財法字[1993]40號)(由財政部於1993年12月25日頒佈及生效，並於2008年12月15日及2011年12月28日修訂)，提

供規定的勞務、轉讓不動產或無形資產所得收入須視乎業務而定，按3%至20%的稅率繳納營業稅。從提供物業管理服務獲取的收入須按5%稅率徵收營業稅。

增值稅

根據《中華人民共和國增值稅暫行條例》(國務院令第134號)(「《增值稅暫行條例》」)，由國務院於1993年12月13日頒佈，於1994年1月1日生效，並於2008年11月10日及2016年2月6日修訂)及《中華人民共和國增值稅暫行條例實施細則》(財法字[1993]38號)(「《增值稅暫行條例實施細則》」由財政部於1993年12月25日頒佈及生效，並於2008年12月15日及2011年10月28日修訂)，於中國境內銷售貨物、提供加工、修理或修配服務，或進口貨物的納稅人均須繳納17%增值稅。

根據《營業稅改徵增值稅試點方案》(財稅[2011]110號)(由財政部、國家稅務總局於2011年11月16日頒佈及生效)，自2012年1月1日開始在中國境內部分地區、交通運輸業、部分現代服務業等生產性服務業開展營業稅改徵增值稅試點。隨後試點區域與行業範圍逐漸擴大，至2016年3月23日，財政部、國家稅務總局聯合頒佈《關於全面推開營業稅改征增值稅試點的通知》(財稅[2016]36號)及附件，包括《營業稅改徵增值稅試點有關事項的規定》、《營業稅改徵增值稅試點過渡政策的規定》和《跨境應稅行為適用增值稅零稅率和免稅政策的規定》，自2016年5月1日起，在全國範圍內全面推開營業稅改徵增值稅試點，建築業、房地產業、金融業、生活服務業等全部營業稅納稅人，納入試點範圍，由繳納營業稅改為繳納增值稅。在中國境內銷售服務、無形資產或者不動產的單位和個人，為增值稅納稅人，繳納稅率為0%至17%的增值稅，不繳納營業稅。

中國外匯法規

根據《中華人民共和國外匯管理條例》(國務院令第193號)(「《外匯管理條例》」，由國務院於1996年1月29日頒佈，於1996年4月1日生效，並於1997年1月14日及2008年8月5日修訂)，境內機構或個人的外匯收入可調回中國境內或存放境外；調回中國境內或存放境外的條件、期限及其他規定由國務院外匯管理部門按照國際收支狀況及外匯管理的需要作出規定。經常專案交易外匯收入可按國家有關規定保留或出售予經營結

匯、售匯業務的金融機構。境外機構或個人在境內直接投資，經有關主管部門批准後，應當到外匯管理機關辦理登記。境內機構或個人向境外直接投資或者從事境外有價證券、衍生產品發行或交易，應當按照國務院外匯管理部門的規定辦理登記。上述機構或個人倘根據國家規定須事先經主管部門批准或者備案者，須在辦理外匯登記前呈交相關檔以供檢查及批准或備案。人民幣匯率按市場供求實行有管理的浮動匯率制度。

根據《結匯、售匯及付匯管理規定》（銀發[1996]210號）（由中國人民銀行於1996年6月20日頒佈，並於1996年7月1日生效），外商投資企業可在外匯局核定的最高金額以內保留經常項目下外匯收入，超出部分須售予外匯指定銀行或者透過外匯調劑中心出售。

根據《國家外匯管理局關於境內居民通過特殊目的公司境外投融資及返程投資外匯管理有關問題的通知》（匯發[2014]37號）（「37號文」）（由國家外匯管理局於2014年7月4日頒佈及生效），「特殊目的公司」是指境內居民（含境內機構和境內居民個人）以投融資為目的，以其合法持有的境內企業資產或權益，或者以其合法持有的境外資產或權益，在境外直接設立或間接控制的境外企業。「返程投資」是指境內居民直接或間接通過特殊目的公司對境內開展的直接投資活動，即通過新設、並購等方式在境內設立外商投資企業或專案（以下簡稱「外商投資企業」），並取得所有權、控制權、經營管理權等權益的行為。「境內機構」是指中國境內依法設立的企業事業法人以及其他經濟組織；「境內居民個人」是指持有中國境內居民身份證、軍人身份證件、武裝員警身份證件的中國公民，以及雖無中國境內合法身份證件、但因經濟利益關係在中國境內習慣性居住的境外個人。「控制」是指境內居民通過收購、信託、代持、投票權、回購、可轉換債券等方式取得特殊目的公司的經營權、收益權或者決策權。

根據國家外匯管理局37號文，境內居民個人以其境內及境外合法資產或權益投資於境外特殊目的公司，必須向外匯管理局地方分局登記有關投資。倘境內居民個人股東、名稱、經營期限等基本資訊變更，或發生增資、減資、股權轉讓或置換、合併或分

立等重要事項變更，須及時辦理變更登記。根據國家外匯管理局37號文附件一《返程投資外匯管理所涉業務操作指引》第十項「境內居民個人特殊目的公司外匯(補)登記」，境內居民個人只為直接設立或控制的(第一層)特殊目的公司辦理登記。

根據《關於進一步簡化和改進直接投資外匯管理政策的通知》(匯發[2015]13號)(「13號文」)(國家外匯管理局於2015年2月13日頒佈，並於2015年6月1日生效)及其附件一《直接投資外匯業務操作指引》，境內及境外直接投資項下外匯登記審批事項被取消，改由銀行按照13號文及其附件一直接審核辦理境內和境外直接投資項下外匯登記(以下合稱「直接投資外匯登記」)，國家外匯管理局及其分支機構通過銀行對直接投資外匯登記實施間接監管。

《國家外匯管理局關於改革和規範資本項目結匯管理政策的通知》(匯發[2016]16號)(由國家外匯管理局於2016年6月9日頒佈，並於2016年6月9日生效)，資本項目外匯收入意願結匯是指相關政策已經明確實行意願結匯的資本項目外匯收入(包括外匯資本金、外債資金和境外上市調回資金等)，可根據境內機構的實際經營需要在銀行辦理結匯。境內機構資本項目外匯收入意願結匯比例暫定為100%。

境內機構資本項目外匯收入的使用應在經營範圍內遵循真實、自用原則。境內機構的資本項目外匯收入及其結匯所得人民幣資金，可用於自身經營範圍內的經常項下支出，以及法律法規允許的資本項下支出。境內機構的資本項目外匯收入及其結匯所得人民幣資金的使用，應當遵守以下規定：

- (1) 不得直接或間接用於企業經營範圍之外或國家法律法規禁止的支出；
- (2) 除另有明確規定外，不得直接或間接用於證券投資或除銀行保本型產品之外的其他投資理財；

(3) 不得用於向非關聯企業發放貸款，經營範圍明確許可的情形除外；及

(4) 不得用於建設、購買非自用房地產(房地產企業除外)。

境內機構與其他當事人之間對資本項目收入使用範圍存在合同約定的，不得超出該合同約定的範圍使用相關資金。除另有規定外，境內機構與其他當事人之間的合同約定不應與本通知存在衝突。

根據《關於改革外商投資企業外匯資本金結匯管理方式的通知》(匯發[2015]19號)(「**19號文**」)(由國家外匯管理局於2015年3月30日頒佈，並於2015年6月1日生效)，外商投資企業外匯資本金意願結匯是指外商投資企業資本金帳戶中經外匯局辦理貨幣出資權益確認(或經銀行辦理貨幣出資入帳登記)的外匯資本金可根據企業的實際經營需要在銀行辦理結匯。外商投資企業外匯資本金意願結匯比例暫定為100%。

外商投資企業資本金只可在經營範圍內作合法經營用途，外商投資企業資本金及其結匯所得人民幣資金不得用於以下用途(若上述《國家外匯管理局關於改革和規範資本項目結匯管理政策的通知》對此有更嚴格的規定，則從其規定)：

(1) 不得直接或間接用於企業經營範圍之外或國家法律法規禁止的支出；

(2) 除法律法規另有規定外，不得直接或間接用於證券投資；

(3) 不得直接或間接用於發放人民幣委託貸款(經營範圍許可的除外)、償還企業間借貸(含協力廠商墊款)以及償還已轉貸予協力廠商的銀行人民幣貸款；及

(4) 除外商投資房地產企業外，不得用於支付購買非自用房地產的相關費用。

除原幣劃轉股權投資款外，投資為主要業務的外商投資企業(包括外商投資性公司、外商投資創業投資企業和外商投資股權投資企業)，可以在其境內所投資項目真實、合規的前提下，按實際投資規模將外匯資本金直接結匯或將結匯待支付帳戶中的人民幣資金劃入被投資企業帳戶。

上述企業以外的一般性外商投資企業以資本金原幣劃轉開展境內股權投資的，按現行境內再投資規定辦理。以結匯資金開展境內股權投資的，應由被投資企業先到註冊地外匯局(銀行)辦理境內再投資登記並開立相應結匯待支付帳戶，再由開展投資的企業將結匯所得人民幣資金劃往被投資企業開立的結匯待支付帳戶。被投資企業繼續開展境內股權投資的，按上述原則辦理。

中國的併購法規

根據《關於外國投資者併購境內企業的規定》(商務部、國務院國有資產監督管理委員會、國家稅務總局、國家工商行政管理總局、中國證券監督管理委員會、國家外匯管理局令2006年第10號)(於2006年8月8日頒佈，於2006年9月8日生效，並於2009年6月22日修訂)，並購分為股權併購和資產併購。股權併購是指外國投資者購買境內非外商投資企業(以下稱「境內公司」)的股權或認購境內公司增資，使該境內公司變更設立為外商投資企業。資產併購是指(i)外國投資者設立外商投資企業，並通過該企業協議購買境內企業資產且運營該資產，或(ii)外國投資者協定購買境內企業資產，並以該資產投資設立外商投資企業運營該資產。境內公司、企業或自然人以其在境外合法設立或控制的公司名義併購與其有關聯關係的境內的公司，應報商務部審批。倘境內公司或個人透過境外特殊目的公司購買境內公司股權，特殊目的公司在境外上市交易，應經中國證監會批准。

我們的歷史

根據中國指數研究院，就物業管理規模、業務表現、服務質量、發展潛力及社會責任而言，在中國的物業管理公司中，我們於**2016**中國物業服務百強企業的名單中排名第**30**。因此，於**2016**年，我們在向中國公共物業提供物業管理服務方面已取得領先地位。

本集團的歷史可以追溯到**2002**年**12**月，當時肖先生、傅先生與林女士(我們的控股股東陳先生的配偶)在中國上海成立浦江物業，使用其自過往的工作和業務活動所得的個人資金從事物業管理業務。於其成立日期，浦江物業的股權分別由肖先生、傅先生與林女士與持有**50%**、**20%**及**30%**。

肖先生與傅先生自浦江物業成立以來一直利用自身原有的知識和在行業積累的經驗參與其管理和運作，林女士由於其他業務安排，於**2011**年**7**月前後停止參與管理浦江物業。肖先生是我們的董事會主席、執行董事及我們的控股股東之一，傅先生為我們的董事會副主席、執行董事及我們的控股股東之一。有關肖先生及傅先生行業經驗的背景資料，請參閱本招股章程「董事及高級管理層」一節。

我們的里程碑及業務獎項

下表為本集團的主要發展里程碑及業務獎項概要：

年份	事件
2002年	浦江物業於 2002 年 12 月在中國上海成立並開展業務
2003年	浦江物業開始為我們在著名大型購物和娛樂中心類別的首個在管項目提供物業管理服務
2003年	本集團開始向我們在高端住宅物業領域的首個在管物業提供物業管理服務
2004年	本集團於浦江物業收購上海外灘後開始向我們在公共政府物業領域的首個在管物業提供物業管理服務

歷史、重組及公司架構

年份	事件
2004年	本集團獲GB/T 19001-2000 idt ISO 9001:2000認證，以認可我們物業管理營運我們的高質量管理；於2009年獲GB/T 19001-2008 idt ISO 9001:2008認證，以認可我們物業管理營運我們的高質量管理；於2012年獲GB/T 24001-2004 idt ISO 14001:2004認證，以認可我們物業管理營運的環境管理；及於2012年獲GB/T 28001-2001 idt OHSAS 18001:2007認證，以認可我們物業管理營運的職業健康及安全管理
2005年	本集團透過投資於安徽外灘擴展安徽的地理據點
2006年	本集團開始向我們在高端辦公大樓類別的其中一個地標項目東方國際金融廣場提供物業管理服務
2006年	本集團透過投資於安徽合肥政文擴展合肥的地理據點
2007年	浦江控股成立
2009年	本集團開始向我們公共場館類別其中一個地標項目十六鋪交通樞紐提供物業管理服務
2010年	本集團開始向上海世博展覽館及虹橋機場東交通中心(公交站區)提供物業管理服務，作為我們在公共交通樞紐行業的首個在管物業
2011年	本集團首次榮登中國物業管理協會的2011物業管理綜合實力百強物業管理企業
2013年	本集團透過投資於寧波城市廣場擴展寧波的地理據點
2014年	本集團獲上海市物業管理行業協會頒發合共6個分別有關上海物業管理優秀園區(上海城市最佳實踐區；上海南站城市動力廣場；及磁懸浮浦東機場站)及上海物業管理優秀大廈(中國工商銀行上海分行營業部、虹橋樞紐申虹國際大廈及中山東一路12號大樓)

歷史、重組及公司架構

年份	事件
2015年	本集團獲中國物業管理協會授予「2015物業服務特色企業(公眾物業)」及「2015物業管理綜合實力百強物業管理企業」獎項
2016年	上海介谷開發的「動態物業模型」在外灘六號及國家會展中心(上海)進行試運行；上海介谷開發的「追蹤者」在國家會展中心(上海)進行試運行
2016年	浦江物業獲上海市名牌推薦委員會授予「2016年度上海名牌」獎項

有關本集團其他榮譽及獎項的詳情，請參閱本招股章程「業務 — 榮譽及獎項」分節。

公司發展

以下概述我們的營運附屬公司、合營企業公司、聯營企業及持作出售投資：

名稱	註冊成立日期 及地點	收購／成立詳情	參考資料
附屬公司			
浦江物業	2002年12月2日， 中國上海	由肖先生、傅先生及林女士成立浦江物業	請參閱本節「我們的附屬公司 — 浦江物業」一段
上海久怡	1996年4月8日， 中國上海	由浦江物業於2003年6月6日收購上海久怡	請參閱本節「我們的附屬公司 — 上海久怡」一段
上海瑞正	2004年1月8日， 中國上海	由肖先生之胞弟肖宏濤先生、浦江物業及一名獨立第三方成立上海瑞正	請參閱本節「我們的附屬公司 — 上海瑞正」一段
上海外灘	1996年4月8日， 中國上海	由浦江物業及肖先生於2004年5月10日收購上海外灘	請參閱本節「我們的附屬公司 — 上海外灘」一段

名稱	註冊成立日期 及地點	收購／成立詳情	參考資料
附屬公司			
上海外灘綠化	2004年8月10日， 中國上海	由浦江物業及一名獨立 第三方成立上海外灘綠 化	請參閱本節「我們的附 屬公司 — 上海外灘綠 化」一段
安徽外灘	2005年12月26日， 中國安徽合肥	由上海外灘及安徽皖投 置業有限責任公司(「安 徽皖投」)成立安徽外灘	請參閱本節「我們的附 屬公司 — 安徽外灘」一 段
上海虹吉	2016年3月18日， 中國上海	由浦江物業成立上海虹 吉	請參閱本節「我們的附 屬公司 — 上海虹吉」一 段
上海介谷	2016年5月3日， 中國上海	由浦江控股及上海駭創 信息科技有限公司(「上 海駭創」)成立上海介谷	請參閱本節「我們的附 屬公司 — 上海介谷」一 段
安徽浦景	2017年5月10日， 中國安徽亳州	由浦江物業及亳州市文 化旅遊發展有限責任公 司(「亳州文化」)成立安 徽浦景	請參閱本節「我們的附 屬公司 — 安徽浦景」一 段
合營企業公司			
合肥政文	2004年4月14日， 中國安徽合肥	—	—
蚌埠置信	2004年9月13日， 中國安徽蚌埠	—	—

歷史、重組及公司架構

名稱	註冊成立日期 及地點	收購／成立詳情	參考資料
合營企業公司			
蚌埠廣嘉	2004年3月17日， 中國安徽蚌埠	—	—
蚌埠園藝	2012年7月20日， 中國安徽蚌埠	—	—
蚌埠華信	2013年7月29日， 中國安徽蚌埠	—	—
聯營企業			
寧波城市廣場	1995年1月20日， 中國寧波	—	—
安徽浦邦	2015年8月4日， 中國安徽馬鞍山	—	—
上海欣迪	2015年6月19日， 中國上海	—	—
上海強生	1992年12月17日， 中國上海	—	—
南通浦盛	2017年10月18日， 中國南通	—	—
持作出售投資			
上海國濤	2003年5月30日， 中國上海	—	—

浦江物業、上表所載的附屬公司、合營企業公司、聯營企業及持作出售投資統稱為「浦江物業集團」。

於最後實際可行日期，我們的業務一直透過本集團成員公司、我們的合營企業及我們的聯營企業在中國19座城市進行營運。我們的發展及擴張策略為收購其他自有物業管理項目的物業管理公司的少數股權。有鑒於此，我們的項目由本集團眾多成員公司、我們的合營企業及我們的聯營企業所管理。

我們的附屬公司

浦江物業

成立及股權變動

本集團始於2002年12月2日浦江物業在中國上海成立。浦江物業於成立後由肖先生、林女士及傅先生分別擁有50%、30%及20%，其初始註冊資本為人民幣1,000,000元。其主要從事物業管理服務。

於2004年7月13日，浦江物業的註冊資本以肖先生注資人民幣2,500,000元、傅先生注資人民幣1,000,000元及林女士注資人民幣1,500,000元的方式由人民幣1,000,000元增加至人民幣5,000,000元，浦江物業的股權仍然由肖先生、傅先生及林女士分別擁有50%、20%及30%。

於2007年6月18日，肖先生及傅先生在中國成立浦江控股，作為彼等在中國公司組合的投資控股公司（「公司重組」）。於其成立日期，浦江控股分別由肖先生及傅先生擁有90%及10%。

於2007年11月6日，就公司重組而言，肖先生及傅先生與浦江控股訂立股權轉讓協議，據此，彼等同意向浦江控股轉讓其在浦江物業分別持有的60%及10%股權，代價分別為人民幣3,000,000元及人民幣500,000元，相當於相關已轉讓股權的應佔注資金額。同日，林女士與上海霖之投資諮詢有限公司（「上海霖之」，由林女士全資擁有的投資公司）訂立股權轉讓協議，據此，彼同意向上海霖之轉讓其在浦江物業持有的30%股權，代價為人民幣1,500,000元，相當於相關已轉讓股權的應佔注資金額。於2007年12月4日，上海工商局就上述轉讓發出續訂營業執照，浦江物業的股權分別由浦江控股及上海霖之擁有70%及30%。

於2011年5月31日，鑑於林女士決定變現其於浦江物業的投資，浦江控股與上海霖之訂立股權轉讓協議（經日期為2011年6月7日的補充股權轉讓協議補充及修訂），據此，上海霖之同意向浦江控股轉讓其在浦江物業的30%股權，代價為人民幣5,250,000元，

乃經各方公平磋商釐定，並已考慮浦江物業截至2010年12月31日止財政年度的資產淨值人民幣22,571,636.13元。於2011年7月7日，上海工商局就上述轉讓發出續訂營業執照，浦江物業成為浦江控股的全資附屬公司。於上述轉讓的關鍵時間，浦江控股分別由肖先生及傅先生控制。

於2011年6月25日，浦江物業的註冊資本由人民幣5,000,000元增加至人民幣20,000,000元。

浦江物業的小數股權其後發生若干變動。於2013年5月20日，浦江控股與獨立第三方上海道南實業有限公司(「上海道南」)及上海禾河投資有限公司(「上海禾河」)訂立股權轉讓協議，據此，上海道南及上海禾河各自同意向浦江控股轉讓其於浦江物業的各自權益10%，代價各為人民幣2,000,000元，相當於相關已轉讓股權的應佔注資金額。同日，浦江控股與獨立第三方獅城怡安(上海)物業管理有限公司(「獅城」)訂立股權轉讓協議，據此，浦江控股同意向獅城轉讓其於浦江物業的2.5%股權，代價為人民幣500,000元，相當於相關已轉讓股權的應佔注資金額。於2013年6月20日，上海工商局就上述轉讓發出續訂營業執照，浦江物業由浦江控股及獅城分別擁有97.5%及2.5%股權。

於2016年3月11日，浦江控股與獅城訂立股權轉讓協議，據此，獅城同意向浦江控股轉讓其於浦江物業的2.5%股權，代價為人民幣500,000元，相當於相關已轉讓股權的應佔注資金額。於2016年3月22日，上海市黃埔區市場監督管理局就上述轉讓發出續訂營業執照，浦江物業成為浦江控股的全資附屬公司。於上述轉讓的重要時刻，浦江控股由肖先生、傅先生及陳先生分別實益擁有87%、10%及3%。陳先生於2015年4月25日通過其個人獨資企業上海同樹向上海同楨建設工程設計中心收購浦江控股3%股權，從而成為浦江控股的實益擁有人。

於2016年6月30日，浦江物業的註冊資本由人民幣20,000,000元進一步增加至人民幣23,600,000元。於最後實際可行日期，浦江物業的註冊資本已繳足。

被浦江物業收購

為了將我們的業務與浦江控股的其他非物業管理相關業務區分並為籌備重組，我們進行了集團內公司間重組。有關詳情，請參閱本節「集團內公司間重組」一段。

首次公開發售前投資者的投資

於2016年9月14日，我們的首次公開發售前投資者閻先生完成首次公開發售前投資後，浦江物業成為有限責任公司(台港澳與境內合資)，而其股權分別由浦江控股及閻先生擁有98%及2%。有關詳情，請參閱本節「首次公開發售前投資」一段。

被本集團收購

於2016年10月8日，立威完成收購浦江物業後，浦江物業成為了本集團的有限責任公司(台港澳法人獨資)及本集團中間控股公司及主要營運附屬公司。有關詳情，請參閱本節「重組—收購浦江物業集團」一段。

誠如我們的中國法律顧問告知，所有有關浦江物業的轉讓已妥為合法完成，並符合適用的中國法律及法規，並已從中國政府相關部門獲得所有必要的批准。

浦江物業的分公司

為促進我們於中國不同地區的業務發展，於最後實際可行日期，浦江物業已於中國成立14家分公司。

於最後實際可行日期，浦江物業為物業進行物業管理服務，有關物業包括上海世博展覽館、城市最佳實踐區、虹橋機場東交通中心(公交站區)及金虹橋國際中心。

上海久怡

成立及股權變動

上海久怡主要從事物業管理，並由上海久事置業公司(「久事置業」)及上海久事大廈置業有限公司(「久事大廈」)(國有企業及獨立第三方)於1996年4月8日在中國上海成立，其初始註冊資本為人民幣1,000,000元，而於其成立日期，其股權由久事置業及久事大廈分別擁有90%及10%。於其成立日期，上海久怡前稱為上海久青物業有限公司。

於1998年11月9日，上海久怡的中文名稱改為上海久怡物業管理有限公司。

於2003年3月28日，久事置業、久事大廈、浦江物業及獨立第三方郭樹明先生（「郭先生」）訂立上海市產權交易合同，據此，久事置業同意向郭先生轉讓其於上海久怡的90%股權，代價為人民幣900,000元，相當於相關已轉讓股權的應佔注資金額，久事大廈同意向浦江物業轉讓其於上海久怡的10%股權，代價為人民幣100,000元，相當於已轉讓股權的應佔注資金額。於2003年6月6日，上海工商局就上述轉讓簽發續訂營業執照，上海久怡分別由郭先生及浦江物業擁有90%及10%。

於2005年8月30日，郭先生與上海外灘訂立股權轉讓協議，據此，郭先生同意向上海外灘轉讓其於上海久怡持有的90%股權，代價為人民幣900,000元，相當於相關已轉讓股權的應佔注資金額。於2005年9月19日，上海工商局就上述轉讓簽發續訂營業執照，自此，上海久怡的股權分別由上海外灘及浦江物業持有90%及10%。於上述轉讓的關鍵時間，上海外灘分別由肖先生及浦江物業擁有70%及30%。浦江物業分別由肖先生、林女士及傅先生持有50%、30%及20%股權。

於2009年9月20日，就公司重組而言，浦江控股與上海外灘訂立股權轉讓協議，據此，浦江控股同意向上海外灘收購上海久怡的90%股權，代價為人民幣1,338,513.53元，乃根據上海久怡截至2009年6月30日的資產淨值人民幣1,487,237.26元計算。同日，浦江控股與浦江物業訂立股權轉讓協議，據此，浦江控股同意向浦江物業收購上海久怡的10%股權，代價為人民幣148,723.73元，乃根據上海久怡當時的資產淨值人民幣1,487,237.26元計算。於2009年10月21日，上海工商局就上述轉讓簽發續訂營業執照。上海久怡成為了浦江控股的全資附屬公司。

上海久怡的少數股權其後發生若干變動。在2013年5月20日，浦江控股與兩名獨立第三方上海孜新投資管理事務所（「上海孜新」）及上海崇海投資管理事務所（「上海崇海」）訂立兩份股權轉讓協議，據此，彼等各自同意將其於上海久怡持有的10%股權轉讓予浦江控股，各代價為人民幣148,426.97元，乃根據彼等於2012年5月31日收購上海久怡10%股權時支付的原價人民幣148,426.97元計算。2013年7月2日，上海市工商行政管理局青浦分局就上述轉讓簽發續訂營業執照，上海久怡成為浦江控股的全資附屬公司。

於2016年7月15日，上海久怡的註冊股本由人民幣1,000,000元增加至人民幣1,250,000元，已於最後實際可行日期繳足。

被浦江物業收購

於2016年7月27日，集團內公司間重組後，上海久怡成為了浦江物業的全資附屬公司，浦江物業由浦江控股全資擁有。有關詳情，請參閱本節「集團內公司間重組—被浦江物業收購」一段。

誠如我們的中國法律顧問告知，委託安排及有關上海瑞正的所有轉讓已適當及合法完成，並符合適用中國法律法規，亦已取得有關中國部門的所有必要批准。

於最後實際可行日期，上海久怡獨家承包管理上海一項住宅物業。

上海瑞正

成立及股權變動

上海瑞正主要從事物業管理服務，由肖先生之弟弟肖宏濤先生、浦江物業及上海三清商務有限公司（「上海三清」）於2004年1月8日在中國上海成立為中外合資公司，初始註冊資本為140,000美元。於其成立日期，其股權由肖宏濤先生、浦江物業及上海三清分別持有25%、25%及50%。上海瑞正前稱為上海浦江三清物業有限公司。

上海瑞正乃僅為外灘六號提供物業管理服務而成立。誠如肖先生及肖宏濤先生所確認，肖先生於2003年12月下旬或前後認識到外灘六號的租戶，彼為一名外國人（「外灘六號租戶」）。當外灘六號租戶了解到肖先生正從事外灘沿岸部分建築物的物業管理業務並熟悉運作時，彼邀請肖先生共同設立上海瑞正，以為外灘六號提供物業管理服務。作為協議的部分，外灘六號租戶要求肖先生委任一名熟悉西方文化的人士作為上海瑞正管理層與彼等之間之聯絡點。由於肖宏濤先生回歸中國前定居海外逾十年，彼能與外灘六號租戶有效溝通並取得其信任。肖先生邀請肖宏濤先生與其設立上海瑞正。由於肖宏濤先生從未參與物業管理或有意投資於此項業務，彼及肖先生達成協議，即肖先生將提供設立及經營上海瑞正的所有資金，並擔任其法定代表，負責其日常運作及管理。肖宏濤先生將代表肖先生持有上海瑞正的股權，並擔任其董事，以代表上海瑞正及協助肖先生與外灘六號租戶磋商及溝通。就此而言，肖先生與肖宏濤先生訂立日期為2004年1月6日的委託協議（「委託協議I」），據此，肖宏濤先生同意為及代表肖先生持有上海瑞正的25%股權，而其實益權益則由肖先生全權擁有，且彼將上海瑞正的

管理委託予肖先生。委託協議I須受中國法律約束。自上海瑞正成立以來，肖先生已獲委任為其法定代表。

於2005年8月6日，獨立第三方上海樽德制服有限公司(「上海樽德」)(自上海三清於2005年7月27日撤銷註冊以來，其為上海三清於上海瑞正所持有的30%股權的繼任者)與肖宏濤先生訂立股權轉讓協議，據此，上海樽德同意向肖宏濤先生轉讓其於上海瑞正的30%股權，代價為42,000美元，相當於已轉讓股權的應佔注資金額。同日，獨立第三方連蔚(自上海三清於2005年7月27日撤銷註冊以來，其為上海三清於上海瑞正所持有的20%股權的繼任者)與肖宏濤先生訂立股權轉讓協議，據此，連蔚同意向肖宏濤先生轉讓其於上海瑞正的20%股權，代價為28,000美元，相當於已轉讓股權的應佔注資金額。

於2005年8月9日，浦江物業與肖宏濤先生訂立股權轉讓協議，據此，浦江物業同意向肖宏濤先生轉讓上海瑞正20%股權，代價為28,000美元，相當於已轉讓股權的應佔注資金額。於2006年8月21日，上海工商局就上述轉讓簽發續訂營業執照。上海瑞正由肖宏濤先生及浦江物業分別持有95%和5%。根據日期為2005年12月6日的委託協議(「委託協議II」)，肖宏濤先生同意為及代表肖先生持有上海瑞正的95%股權而其實益權益則由肖先生全權擁有，且彼將上海瑞正的管理委託予肖先生。委託協議II須受中國法律約束。根據委託協議I及委託協議II擬進行的交易統稱為「委託安排」。

於2009年11月16日，為進行公司重組，浦江控股與浦江物業訂立股權轉讓協議，據此，浦江控股同意收購由浦江物業持有的上海瑞正5%股權，代價為人民幣57,849.5元，相當於已轉讓股權的應佔注資金額。於2011年5月13日，上海工商局就上述轉讓簽發續訂營業執照。上海瑞正由肖宏濤先生根據委託協議為及代表肖先生持有95%，並由浦江控股持有5%。

於2012年12月1日，上海瑞正的中文名稱變更為上海浦江瑞正物業有限公司(上海瑞正)。

被浦江物業收購

於2016年7月28日，集團內公司間重組後，上海瑞正自此成為中國境內公司及由浦江物業全資擁有。有關詳情，請參閱本節「集團內公司間重組—被浦江物業收購」一段。於最後實際可行日期，其註冊股本變為人民幣930,000元及已悉數繳足。

誠如我們的中國法律顧問告知，委託安排及所有有關上海瑞正的轉讓已妥為合法完成，並符合適用的中國法律及法規，並已從中國政府相關部門獲得所有必要的批准。

上海外灘

成立及股權變動

上海外灘主要從事物業管理，並由上海外灘房屋置換有限公司(一名獨立第三方)於1996年4月8日在中國上海成立為中國國有企業，其初始註冊資本為人民幣20,000,000元。於其成立日期，上海外灘前稱為上海外灘房屋置換物業有限公司。

於2001年3月1日，上海外灘的中文名稱改為上海外灘物業有限公司，而肖先生成為了上海外灘的法定代表。

於2002年4月15日，上海外灘的註冊資本由人民幣20,000,000元變更為人民幣5,000,000元。

於2004年3月31日，上海外灘的全部股權由上海聯合產權交易所掛牌出讓。由於肖先生當時為上海外灘的法定代表，彼對其運作熟悉，而上海外灘承包管理位於外灘沿岸的久事大廈，而外灘沿岸是浦江物業擴展的策略性地點之一，故肖先生及浦江物業就購買上海外灘提交招標。於同日，上海久事公司(「久事公司」)與浦江物業及肖先生訂立上海聯合產權交易所產權轉讓交割單，據此，久事公司同意向浦江物業及肖先生分別轉讓上海外灘30%及70%股權，代價分別為人民幣2,265,000元及人民幣5,285,000元，乃按浦江物業截至2003年12月31日的資產淨值人民幣7,550,000元(經獨立估值師估值)釐定。於2004年5月10日，上海工商局就上述轉讓簽發續訂營業執照，上海外灘由肖先生及浦江物業分別持有70%及30%。於上述轉讓的關鍵時間，浦江物業分別由肖先生、傅先生及林女士擁有50%、20%及30%。

於2007年11月6日，作為公司重組的一部分，肖先生與浦江控股訂立股權轉讓協議，據此，肖先生同意向浦江控股轉讓上海外灘的70%股權，代價為人民幣5,285,000元，乃根據肖先生於2004年3月收購上海外灘時支付的原價計算。同日，浦江物業與浦江控股及上海霖之(林女士所擁有的公司)訂立股權轉讓協議，據此，浦江物業同意向浦江控股及上海霖之分別轉讓上海外灘的21%及9%股權，代價分別為人民幣1,585,500元及人民幣679,500元，乃根據浦江物業於2004年3月收購上海外灘時支付的原價計算。於2007年12月16日，上海市工商行政管理局南匯分局就上述轉讓簽發續訂營業執照，上海外灘由浦江控股及上海霖之分別持有91%及9%。

上海外灘的少數股權經歷了一些變化。於2013年5月20日，浦江控股與兩名獨立第三方上海孜新及上海崇河訂立兩份股權轉讓協議，據此，上海孜新及上海崇河各自同意向浦江控股轉讓彼等於上海外灘持有的10%股權，代價為人民幣901,843.28元，乃根據上海孜新及上海崇河於2012年5月收購上海外灘10%股權時支付的原價人民幣901,843.28元計算。於2013年6月25日，上海市工商行政管理局浦東新區分局就上述轉讓簽發續訂營業執照。於上述轉讓完成後，上海外灘成為了浦江控股的全資附屬公司。

於2016年7月19日，上海外灘的註冊股本由人民幣5,000,000元增加至人民幣7,700,000元，於最後實際可行日期已悉數繳足。

被浦江物業收購

於2016年7月26日完成集團內公司間重組後，上海外灘成為了浦江物業的全資附屬公司，而浦江物業則由浦江控股全資擁有。有關詳情，請參閱本節「集團內公司間重組—被浦江物業收購」一段。

誠如我們的中國法律顧問告知，所有有關上海外灘的轉讓已妥為合法完成，並符合適用的中國法律及法規，並已從中國政府相關部門獲得所有必要的批准。

於最後實際可行日期，上海外灘為物業進行物業管理服務，有關物業包括外灘區的部分歷史建築，例如外灘220號(小滙豐)、外灘261號(聯合大樓)、天津銀行上海市分行及外灘十八號。

上海外灘綠化

成立及股權變動

上海外灘綠化主要從事園藝及保養工程，並由浦江物業及一名獨立第三方唐志雲先生（「唐先生」）於2004年8月10日在中國上海成立，其初始註冊資本為人民幣500,000元。上海外灘綠化成立後的股權分別由浦江物業及唐先生持有80%及20%。

於最後實際可行日期，上海外灘綠化的註冊資本已獲悉數繳足。

於2006年4月5日，浦江物業與唐先生訂立股權轉讓協議，據此，浦江物業同意收購唐先生持有的上海外灘綠化20%股權，代價為人民幣100,000元，相當於有關已轉讓股權的應佔注資金額。於2006年11月21日，上海工商局就上述轉讓簽發續訂營業執照，上海外灘綠化由浦江物業全資擁有。

於2009年5月20日，就公司重組而言，浦江控股與浦江物業訂立股權轉讓協議，據此，浦江控股同意向浦江物業收購上海外灘綠化的全部股權，代價為人民幣427,576.7元，乃根據上海外灘綠化於2008年12月31日當時的資產淨值計算。於2009年9月27日，上海工商局盧灣分局就上述轉讓簽發續訂營業執照，上海外灘綠化由浦江控股全資擁有。

被浦江物業收購

於2016年7月21日完成集團內公司間重組後，上海外灘綠化成為了浦江物業的全資附屬公司，而浦江物業則由浦江控股全資擁有。有關詳情，請參閱本節「集團內公司間重組 — 被浦江物業收購」一段。

誠如我們的中國法律顧問告知，所有有關上海外灘綠化的轉讓已妥為合法完成，並符合適用的中國法律及法規，並已從中國政府相關部門獲得所有必要的批准。

上海外灘綠化進行本集團管理的若干物業內的園藝及保養業務。

安徽外灘

安徽外灘主要從事物業管理，並由上海外灘及安徽皖投(為安徽外灘之主要股東及本公司上市後附屬公司層面之關連人士)於2005年12月26日在中國安徽成立，其初始註冊資本為人民幣1,000,000元。於成立時，安徽外灘股權由上海外灘及安徽皖投分別持有51%及49%。

於2009年9月16日，為進行公司重組，浦江控股與上海外灘訂立股權轉讓協議，據此，浦江控股同意收購安徽外灘的51%股權，代價為人民幣540,020.36元，乃按安徽外灘當時的註冊資本釐定。於2010年1月27日，安徽省工商行政管理局就上述轉讓簽發續訂營業執照，安徽外灘由浦江控股及安徽皖投分別持有51%及49%股權。

安徽外灘的註冊資本於2011年4月18日從人民幣1,000,000元增加至人民幣3,000,000元及於2011年8月10日從人民幣3,000,000元增加至人民幣5,000,000元。於最後實際可行日期，安徽外灘的註冊股本已悉數繳足。

於2011年8月11日，浦江控股與浦江物業訂立股權轉讓協議，據此，浦江控股同意向浦江物業轉讓安徽外灘的51%股權，代價為人民幣1,530,000元，相當於相關已轉讓股權的應佔注資金額。於2011年10月13日，安徽省工商行政管理局就上述轉讓簽發續訂營業執照，安徽外灘由浦江物業及安徽皖投分別持有51%及49%股權。浦江物業於所有重要時刻為浦江控股的全資附屬公司。

誠如我們的中國法律顧問告知，所有有關安徽外灘的轉讓已妥為合法完成，並符合適用的中國法律及法規，並已從中國政府相關部門獲得所有必要的批准。

安徽外灘分公司

於最後實際可行日期，安徽外灘成立了五間分公司及為物業進行物業管理服務，有關物業主要包括住宅物業、辦公室及政府物業。

上海虹吉

上海虹吉主要從事物業管理業務，並由浦江物業於2016年3月18日在中國上海成立，其初始註冊資本為人民幣3,000,000元。

於最後實際可行日期，上海虹吉的註冊股本人民幣500,000元已部分繳足。根據我們的中國法律顧問，由於本公司章程規定，浦江置業只需在上海虹吉成立後十年內於

2026年3月18日之前支付上海虹吉合共人民幣3,000,000元的註冊資金，這也符合中國公司法，因此即使上海虹吉的註冊資本尚未繳足，有關不付款並無違反其組織章程細則或任何適用中國法律。

上海介谷

成立及股權變動

上海介谷乃主要從事軟件及應用程式開發及電子商務，由浦江控股及上海駭創(為上海介谷的主要股東及我們上市後附屬公司層面之關連人士)於2016年5月3日在中國上海成立，初始註冊資本為人民幣5,000,000元。於成立時，上海介谷的股權由浦江控股及上海駭創分別持有85%和15%。

於最後實際可行日期，浦江物業已支付上海介谷的部分註冊資本人民幣3,000,000元。根據我們的中國法律顧問，由於上海介谷章程規定，其股東只需在其成立日期起20年內在2036年5月3日之前繳足人民幣5,000,000元的註冊資本，這也符合中國公司法，因此即使上海介谷的註冊資本尚未繳足，有關不付款並無違反其組織章程細則或任何適用中國法律。

被浦江物業收購

於2016年7月28日完成集團內公司間重組後，上海介谷由浦江物業及上海駭創分別持有85%和15%。有關詳情，請參閱本節「集團內公司間重組 — 被浦江物業收購」一段。

誠如我們的中國法律顧問告知，上述轉讓已妥為合法完成，並符合適用的中國法律及法規，並已從中國政府相關部門獲得所有必要的批准。

上海介谷已發展動態物業模型，並一直於外灘六號及國家會展中心(上海)進行試行。上海介谷亦已發展「追蹤者」系統，該系統一直於國家會展中心(上海)進行試行。有關詳情，請參閱本招股章程「業務 — 我們的業務策略 — 繼續開發資訊科技系統，並提升向在管物業客戶及用戶的服務質量 — 數據庫水平」分節。

安徽浦景

安徽浦景主要從事物業管理，乃由浦江物業及亳州文化(為安徽浦景的主要股東於2017年5月10日在中國安徽成立，初始註冊資本為人民幣6,000,000元。於成立時，安徽浦景的股權由浦江物業及亳州文化分別持有51%及49%。

於最後實際可行日期，安徽浦景的註冊資本已獲部分支付人民幣2,000,000元。根據我們的中國法律顧問，由於其組織章程細則規定，其股東只需在其成立的兩年內在2019年5月10日之前繳足安徽浦景的註冊資本人民幣6,000,000元，這也符合中國公司法，因此即使安徽浦景的註冊資本尚未繳足，有關不付款並無違反其組織章程細則或任何適用中國法律。

合營企業公司及聯營企業

作為我們擴展的策略之一，我們一直致力收購或投資於我們認為具良好潛力並配合我們發展策略及方向的其他物業管理公司。

我們以收購或投資於該等目標公司的少數權益開始，務求了解其運作，並確定其管理團隊及營運模式是否可整合至我們的管理團隊。

誠如我們的中國法律顧問告知，我們的合營企業公司或聯營企業的主要股東擬出售彼等於該等公司的股權時，本集團享有優先預先購買權。

為進行物業管理業務的地域拓展，本集團自2004年起開始於長江三角洲地區擴充。有關我們合營企業公司及聯營企業的資料，請參閱本節「公司發展」一段。

集團內公司間重組

為將我們的物業管理業務與浦江控股及肖先生的其他非物業管理相關業務區分及準備重組，已進行本段所載的集團內公司間重組。



- (a) 上海介谷由上海駭創(我們於附屬公司層面的關連人士)擁有**15%**股權。
- (b) 安徽浦邦由馬鞍山富馬(一名獨立第三方)持有**51%**股權。安徽浦邦為本集團的聯營企業。
- (c) 本集團已於**2016年9月26日**出售上海福克瑞德。
- (d) 安徽外灘由安徽皖投(我們於附屬公司層面的關連人士)持有**49%**股權。
- (e) 合肥政文由合肥政務文化新區開發投資有限公司(「**合肥政務**」)(一名獨立第三方)持有**50%**股權。合肥政文為本集團的合營企業公司。
- (f) 蚌埠置信由蚌埠市建設投資有限公司(「**蚌埠建設**」)持有**30%**股權，而其**20%**股權由獨立第三方北京澳中昆倫商務有限公司(「**北京昆倫**」)持有，兩者均為獨立第三方。蚌埠置信為本集團的合營企業公司。
- (g) 寧波城市廣場由寧波房地產股份有限公司(「**寧波房地產**」)(一名獨立第三方)持有**51%**股權。寧波城市廣場為本集團的聯營企業。
- (h) 上海欣迪由上海國際旅遊度假區運營管理有限公司(「**上海國際旅遊**」)(一名獨立第三方)持有**55%**股權。上海欣迪為本集團的聯營企業。

- (i) 上海強生由上海強生集團有限公司(「強生集團」)(一名獨立第三方)持有70%股權。上海強生為本集團的聯營企業。
- (j) 上海國濤的90%股權由肖先生、殷煒卓先生(「殷先生」)及王松桂(「王先生」)(均為獨立第三方)分別持有30%、30%及30%。

浦江控股

於2007年5月或前後，本集團創辦人肖先生及傅先生決定於中國設立浦江控股作為其公司集團的控股公司。就此而言，浦江控股於2007年6月18日在中國上海成立，初步註冊資本為人民幣20,000,000元。其股權於成立時分別由肖先生及傅先生實益擁有90%及10%。

浦江控股自其註冊成立多年以來股權一直發生變化。肖先生和傅先生在這些年來一直保持浦江控股的多數控股權，並參與了其日常管理和運營。

緊接集團內公司間重組前，浦江控股一直透過浦江物業集團進行物業管理業務，並透過其他受控制公司進行投資管理業務。

於最後實際可行日期，浦江控股主要進行投資管理業務，並自此不再經營任何物業管理業務。緊接重組前，其股權由肖先生、傅先生及陳先生分別實益擁有87%、10%及3%。陳先生於2015年4月25日通過其個人獨資企業上海同樹向上海同楨建設工程設計中心收購浦江控股3%股權，從而成為浦江控股的實益擁有人。

被浦江物業收購

為集團內公司間重組，浦江物業與浦江控股訂立以下協議：

- (a) 日期為2016年7月22日的股權轉讓協議(由日期為2016年7月28日的補充協議補充及修訂)，內容有關於2016年6月30日以代價人民幣17,568,442.60元(基於其當時的資產淨值計算)收購上海外灘的全部股權，有關收購已於2016年7月26日完成；
- (b) 日期為2016年7月22日的股權轉讓協議，內容有關於2016年6月30日以代價人民幣2,033,493.19元(基於其當時的資產淨值計算)收購上海久怡的全部股權，有關收購已於2016年7月27日完成；

- (c) 日期為2016年6月30日的股權轉讓協議(由日期為2016年7月28日的補充協議補充及修訂)，內容有關以代價人民幣567,407.76元(基於其2016年6月30日的資產淨值計算)收購上海外灘綠化的全部股權，有關收購已於2016年7月21日完成；
- (d) 日期為2016年6月30日的股權轉讓協議，內容有關以總代價203,000美元(相當於有關已轉讓股權應佔的注資金額，乃由於上海瑞正的資產淨值低於其註冊資本)收購上海瑞正的全部股權，有關收購已於2016年7月28日完成；
- (e) 日期為2016年7月15日的股權轉讓協議，內容有關以代價人民幣4,250,000元(基於有關已轉讓股權應佔的注資金額計算)收購上海介谷的85%股權(由於上海介谷僅於2016年5月3日新註冊成立，於收購時並無可用財務報表)，有關收購已於2016年7月28日完成；及
- (f) 日期為2016年7月28日的股權轉讓協議，內容有關以代價人民幣2,450,000元(基於有關已轉讓股權應佔的注資金額計算)收購安徽浦邦的49%股權(由於安徽浦邦僅於2015年8月4日新註冊成立及於2016年初開始營運，於收購時並無可用財務報表)，有關收購已於2016年7月29日完成。

上述收購事項完成後，上海外灘、上海久怡、上海外灘綠化及上海瑞正的全部股權、上海介谷的85%股權及安徽浦邦的49%股權乃由浦江物業持有，此後浦江控股不再於該等公司中持有任何權益。

誠如我們的中國法律顧問告知，上述轉讓已妥為合法完成，並符合適用的中國法律及法規，並已從中國政府相關部門獲得所有必要的批准。

有關我們控股股東及其各自聯繫人(包括浦江控股)的非物業管理業務的詳情，請參閱本招股章程「與控股股東的關係」一節。

出售上海福克瑞德

在出售前，上海福克瑞德主要從事物業租賃代理服務業務，並由浦江物業及呂斌先生（「呂先生」）（一名獨立第三方）於2006年6月20日在中國上海成立，初始註冊資本為人民幣1,000,000元。於成立日，其股權分別由浦江物業及呂先生持有70%及30%。

上海福克瑞德的少數股權其後發生變動，而有關股東為獨立第三方。截至2016年5月23日，其股權由浦江物業全資擁有。

為了精簡我們的業務營運並將重點放於物業管理的核心業務，浦江物業與浦江控股於2016年7月23日訂立股權轉讓協議，據此，浦江物業轉讓於上海福克瑞德的全部股權。於2016年6月30日，上海福克瑞德錄得負債淨額人民幣851,000元，因此，浦江控股透過假設上海福克瑞德的負債淨額並無就上述轉讓向浦江物業支付任何金錢或實物付款，而浦江物業錄得的出售收益為人民幣851,000元。董事認為上述股權轉讓協議的條款屬公平合理，乃按正常商業條款訂立，並符合本公司及股東的整體利益。於2016年9月26日，上海工商局就上述轉讓簽發續訂營業牌照，上海福克瑞德不再為本集團的附屬公司。於業績記錄期間及緊隨其出售前，上海福克瑞德並非任何已獲判決或未獲判決的重大法律、仲裁或行政訴訟的一方。就董事所知、所悉及所信，經作出一切合理查詢，上海福克瑞德於業績記錄期間及直至其於2016年9月26日的出售（包括該日）已遵守所有適用中國法律法規。

於業績記錄期間，上海福克瑞德截至2016年12月31日止財政年度自物業管理業務的收益分別為人民幣120,000元（相等於其截至2014年12月31日止財政年度的總收益約25%）及人民幣120,000元（相等於其截至2015年12月31日止財政年度的總收益約8%）及零，而上海福克瑞德於2016年不再經營任何物業管理業務。

首次公開發售前投資

首次公開發售前投資協議

於2016年5月或前後，本集團一名業務夥伴把閻先生介紹給我們的執行董事，執行董事與閻先生就我們現有業務及增長與發展策略以及我們的上市計劃進行深入討論，閻先生顯然與我們董事的意見一致。執行董事邀請閻先生投資於本公司，並於董事會擔任非執行董事，以使我們可受益於閻先生於投資新興業務方面的專門知識及經驗。經過數輪磋商後，於2016年8月18日，閻先生及浦江控股訂立一項股權轉讓協議（「首次公開發售前投資協議」），據此，閻先生同意向浦江控股購買浦江物業（於所有重要時刻為浦江物業集團的控股公司）的2%股權，代價為人民幣1,215,000元的等值港元，乃參照獨立估值師對浦江物業集團評估的截至2016年6月30日資產淨值人民幣52,353,843.65元經公平磋商，並計及截至2016年6月30日止六個月經審核財務報表中所列合共約人民幣4,700,000元其他應付款項的調整後釐定。本公司認為，就閻先生根據首次公開發售前投資協議將予購買的股份而言，根據浦江物業集團於關鍵時刻的資產淨值計算的資產值法為適當方法，且將得出公平合理的結果，儘管本集團的主要業務為提供物業管理服務。由於本集團於首次公開發售前投資的所有關鍵時刻為私人集團公司，故本集團的估值並無有意義的市場可資比較數據，特別是考慮到本集團能否成功上市仍屬未知之數。此外，根據首次公開發售前投資協議，閻先生僅可收購浦江物業2%的少數股權，且其將同意擔任我們的非執行董事，以不收費形式就業務及增長策略向董事會提出意見。於根據首次公開發售前投資協議擬進行的交易完成後，閻先生於2016年10月29日獲委任為我們的非執行董事，儘管彼其後於2017年8月29日因其他工作安排辭任，閻先生仍以不收費形式擔任我們的顧問。

於2016年9月14日，上海工商局簽發新營業執照，浦江物業成為了有限責任公司（台港澳與境內合資），而其股權分別由浦江控股及閻先生持有98%及2%。有關代價已於2016年9月23日由閻先生妥當合法完成。

誠如我們的中國法律顧問告知，首次公開發售前投資協議項下擬進行交易已妥為合法完成，並符合適用的中國法律及法規，並已從中國政府相關部門獲得所有必要的批准。

認沽期權契據

考慮到閻先生訂立首次公開發售前投資協議，我們的控股股東之一肖先生(作為授予人)與閻先生(作為承授人)於2016年9月20日訂立認沽期權契據(「**認沽期權契據**」)，據此，肖先生授予閻先生認沽期權(「**認沽期權**」)，要求肖先生按期權購買價(「**期權購買價**」)購買閻先生持有的股份，其於最後實際可行日期相當於本公司緊隨認沽期權契據日期後60個月屆滿日期起任何時間的已發行股本的2%，而期權購買價乃根據以下公式釐定並須遵守其條款及條件。

$$\text{期權購買價} = [S(1+0.15)^n + (S \times 0.15 \times \frac{\text{經過天數}}{365})] - \text{已收利息}$$

S = 人民幣1,215,000元的等值港元

n = 認沽期權契據日期起計的年數(按每年365天計算)

已收利息 = 從認沽期權契據日期起(包括該日)計直至收到期權購買價的日期(包括該日)閻先生收到由本公司支付的利息的總額

經過天數 = 上一年度(按每年365天計算)中從認沽期權契據日期起(包括該日)計直至收到期權購買價的日期(包括該日)的天數。

倘股份自認沽期權契據日期起計60個月內並無在聯交所上市，方可行使認沽期權，但任何其他情況則不得被行使。為免生疑，認沽期權須於上市後自動終止。

作為重組的一部分，本集團於2016年10月8日以代價人民幣59,535,000元及人民幣1,215,000元分別向浦江控股及閻先生收購浦江物業的全部已發行股本。緊隨重組完成後，本公司分別由合高及閻先生擁有98%及2%。有關詳情，請參閱本節「重組 — 收購浦江物業集團」一段。

閻先生的首次公開發售前投資(「**首次公開發售前投資**」)詳情載列如下：

投資者背景： 閻先生為一間私募股權公司賽富亞洲投資基金的創始管理合夥人，而彼從事私人投資

首次公開發售前投資協議日期：2016年8月18日

已付代價： 相等於人民幣1,215,000元的港元

代價的釐定基準：	由訂約方經參考浦江物業集團於2016年6月30日的資產淨值後經公平磋商
付款日期及金額：	相等於人民幣1,215,000元的港元已於2016年9月23日支付
每股投資成本 ^(附註1) ：	約0.24港元
較發售價範圍折讓 ^(附註1及2) ：	介乎約83.22%至88.79%
所得款項用途：	由於股權轉讓由浦江控股與閻先生作出，因此不適用
閻先生將帶來的戰略利益：	由於閻先生為經驗豐富的投資者及基金經理，我們認為，彼作為我們的股東及顧問擁有豐富的網絡及資源，閻先生將就透過併購或投資拓展我們業務向本公司提供寶貴的策略性意見及指導，原因是其利益與本公司及股東的整體利益相符，且彼可能引進與我們業務具協同效應的潛在機遇
本公司於重組及首次公開發售前投資完成後按全面攤薄基準的股權：	2%
本公司緊隨全球發售及資本化發行完成後的股權：	1.5% (假設超額配股權及根據購股權計劃可能授出的購股權不獲行使)
特別權利：	認沽期權。有關詳情，請參閱本節「首次公開發售前投資—認沽期權契據」一段 認沽期權契據規定，認沽期權須於上市後自動終止
與我們的關係：	閻先生為我們的關連人士

禁售期： 根據閻先生自願向本公司、獨家保薦人及獨家全球協調人作出的不出售承諾，須遵守自上市日期起計為期**180天**的禁售期，該等承諾(其中包括)限制閻先生於禁售期發售、質押、抵押、出售或以其他方式轉讓或出售該等股份

公眾持股量： 由於閻先生為我們的關連人士，彼於本公司上市後持有的股份就上市規則第**8.08(1)(a)**條而言不被視為公眾持股量的一部分

附註：

1. 按合共**400,000,000**股股份(即緊隨資本化發行及全球發售完成後的已發行股份數目(假設超額配股權及根據購股權計劃可能授出的購股權不獲行使))計算。
2. 基於發售價範圍的最低價每股**1.43**港元及發售價範圍的最高價每股**2.14**港元計算。

獨家保薦人確認

鑑於首次公開發售前投資於本公司首次提交上市申請前**28**個足日以上完成，且並無涉及可換股票據，獨家保薦人認為首次公開發售前投資符合聯交所於**2010年10月13日**所公佈有關首次公開發售前投資的臨時指引、聯交所於**2012年10月**公佈並於**2013年7月**更新的指引信**HKEx-GL43-12**及聯交所於**2012年10月**公佈的指引信**HKEx-GL44-12**的規定。

重組

為籌備上市，本集團進行了重組，以建立一個境外及境內股權架構，使本公司持有浦江物業集團的全部股權。

本公司及我們境外附屬公司的註冊成立

本公司

本公司於2016年7月27日根據開曼群島法律註冊成立為有限公司。於其註冊成立之時，本公司的股本為380,000港元，分為38,000,000股每股面值0.01港元的股份，而一股繳足認購人股份已配發及發行予一間提供公司秘書服務的代名人(一名獨立第三方)。

本公司自2016年7月27日註冊成立以來進行以下股本變動：

- (1) 於2016年7月27日，該認購人股份按面值轉讓予肖先生。
- (2) 於2016年8月12日，肖先生將彼持有的一股股份轉讓予合高。同日，979股股份獲配發及發行予合高，自完成後，本公司由合高全資擁有。
- (3) 本公司於2016年9月27日根據公司條例第16部註冊為非香港公司。
- (4) 於2016年10月24日，為收購浦江物業集團，合高認購而本公司向合高配發及發行8,820股股份，認購價為人民幣59,535,000元，相等於本集團收購浦江物業集團的購買價。於最後實際可行日期，本公司已發行股本已全數償付。
- (5) 於2016年10月24日，本集團發行及配發200股股份予閻先生，代價為轉讓其於浦江物業持有的2%權益予立威，自完成後，本公司分別由合高及閻先生持有98%及2%。

合高分別由至御、泉啟及富柏擁有87%、10%及3%股權。

有關本公司股本變動的詳情，請參閱本招股章程附錄四「法定及一般資料 — 1.其他資料 — 本公司的股本變動」分節。

中安

中安於2016年6月16日在英屬處女群島註冊成立為有限公司，並獲授權發行50,000股每股面值1.00美元的股份。於2016年8月2日，中安向本公司配發及發行一股認購人股份，自此中安成為了本公司的全資附屬公司。

於2016年10月24日，為收購浦江物業集團，本公司認購而中安向本公司配發及發行99股股份，認購價為人民幣59,535,000元，相等於本集團收購浦江物業集團的購買價。

立威

立威於2016年5月20日根據香港法律註冊成立為有限公司。同日，立威將一股認購人股份配發及發行予一間提供公司秘書服務的代名人(一名獨立第三方)。於2016年8月4日，該認購人股份已以1.00港元代價轉讓予中安，自此立威成為了中安的全資附屬公司。

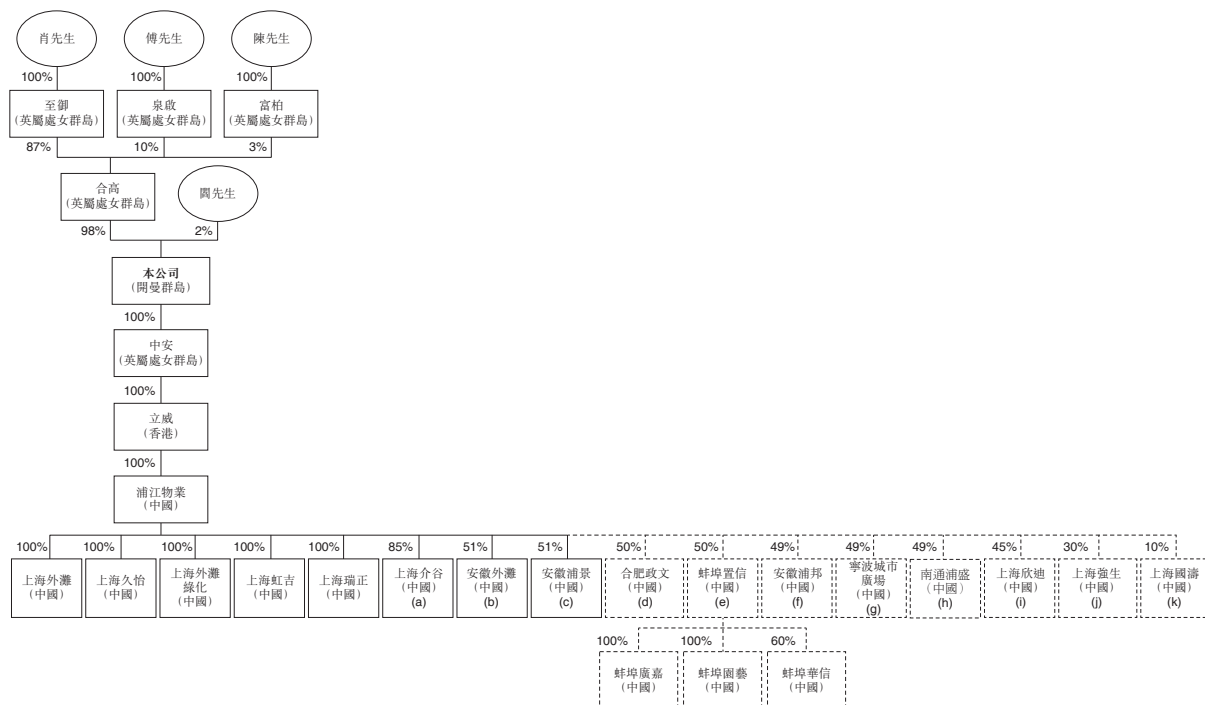
於2016年10月24日，為收購浦江物業集團，中安認購而立威向本公司配發及發行99股股份，認購價為人民幣59,535,000元，相等於本集團收購浦江物業集團的購買價。

收購浦江物業集團

於2016年9月20日，立威與浦江控股訂立一份股權轉讓協議，據此，立威同意向浦江控股收購浦江物業(為浦江物業集團的控股公司)的98%股權，代價為人民幣59,535,000元。同日，本公司與閻先生訂立一份股權轉讓協議，據此，本公司同意收購其於浦江物業的2%股權，代價為人民幣1,215,000元，以閻先生為受益人配發及發行200股本公司股份之方式結清，相當其全數攤薄已發行股本的2%。代價乃參照浦江物業集團截至2016年6月30日的資產淨值人民幣52,353,843.65元(經獨立估值師估值)經公平磋商，並計及截至2016年6月30日止六個月經審核財務報表中所列合共約人民幣4,700,000元其他應付款項的調整後釐定。於2016年10月8日，上海工商局就上述轉讓簽發新營業執照，浦江物業成為本集團的有限責任公司(台港澳法人獨資)、我們的中間控股公司及主要營運附屬公司。

本集團的公司架構一緊隨資本化發行及全球發售前

下圖載列本集團緊隨集團內公司間重組、首次公開發售前投資及重組完成後但緊隨資本化發行及全球發售前的公司架構：



----- 表示本集團對實體沒有控制權

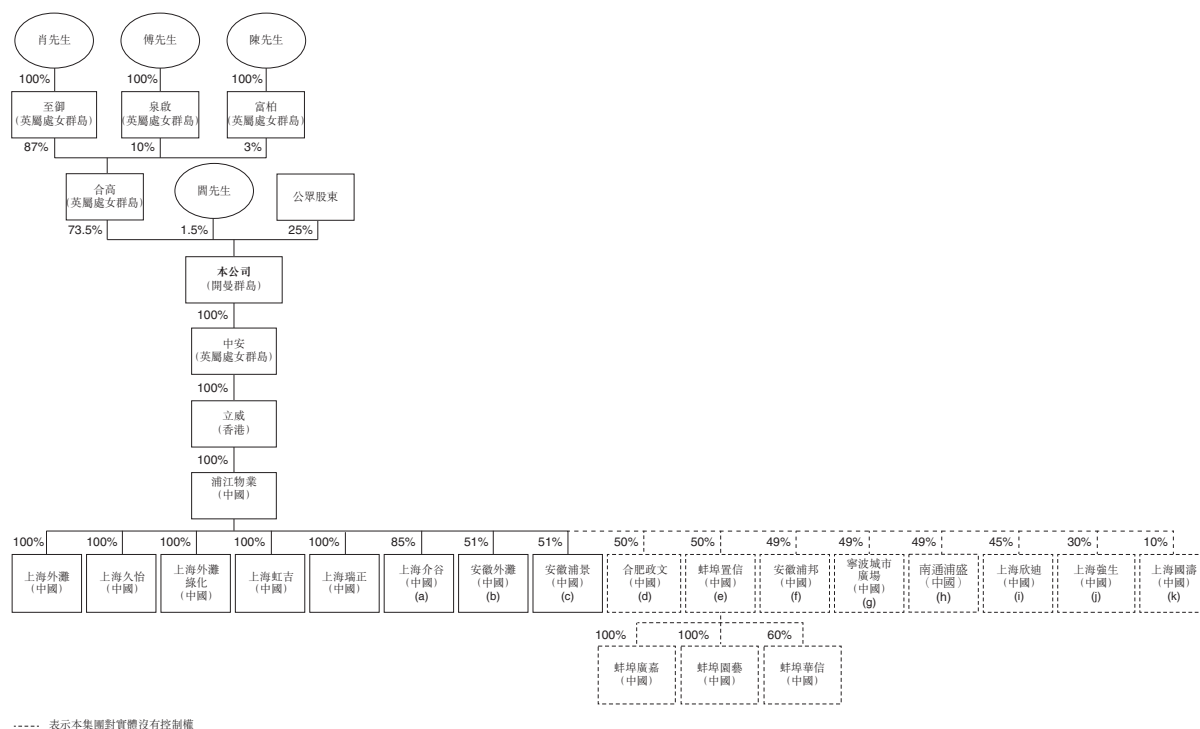
附註：

- (a) 上海介谷由上海駭創(我們於附屬公司層面的關連人士)擁有15%股權。
- (b) 安徽外灘由安徽皖投(我們於附屬公司層面的關連人士)持有49%股權。
- (c) 安徽浦景由亳州文化(安徽浦景的主要股東)持有49%股權。
- (d) 合肥政文由合肥政務(一名獨立第三方)持有50%股權。合肥政文為本集團的合營企業公司。
- (e) 蚌埠置信由蚌埠建設持有30%股權，而其20%股權由北京昆倫(均為獨立第三方)持有。蚌埠置信為本集團的合營企業公司。
- (f) 安徽浦邦由馬鞍山富馬(一名獨立第三方)持有51%股權。安徽浦邦為本集團的聯營企業。
- (g) 寧波城市廣場由寧波房地產(一名獨立第三方)持有51%股權。寧波城市廣場為本集團的聯營企業。

- (h) 南通浦盛由南通盛和物業管理有限公司(一名獨立第三方)持有51%股權。南通浦盛為本集團的聯營企業。
- (i) 上海欣迪由上海國際旅遊(一名獨立第三方)持有55%股權。上海欣迪為本集團的聯營企業。
- (j) 上海強生由強生集團(一名獨立第三方)持有70%股權。上海強生為本集團的聯營企業。
- (k) 上海國壽的90%股權由肖先生、殷先生及王先生(均為獨立第三方)分別持有30%、30%及30%。

緊隨全球發售完成後的公司架構

下圖載列本集團緊隨資本化發行及全球發售完成後的公司架構(惟不計及因行使超額配股權及根據購股權計劃可能授出的購股權可能發行的任何股份)：



附註：

- (a) 上海介谷由上海駭創(我們於附屬公司層面的關連人士)擁有15%股權。
- (b) 安徽外灘由安徽皖投(我們於附屬公司層面的關連人士)持有49%股權。
- (c) 安徽浦景由亳州文化(安徽浦景的主要股東)持有49%股權。

- (d) 合肥政文由合肥政務(一名獨立第三方)持有50%股權。合肥政文為本集團的合營企業公司。
- (e) 蚌埠置信由蚌埠建設持有30%股權，而其20%股權由北京昆倫(均為獨立第三方)持有。蚌埠置信為本集團的合營企業公司。
- (f) 安徽浦邦由馬鞍山富馬(一名獨立第三方)持有51%股權。安徽浦邦為本集團的聯營企業。
- (g) 寧波城市廣場由寧波房地產(一名獨立第三方)持有51%股權。寧波城市廣場為本集團的聯營企業。
- (h) 南通浦盛由南通盛和(一名獨立第三方)持有51%股權。南通浦盛為本集團的聯營企業。
- (i) 上海欣迪由上海國際旅遊(一名獨立第三方)持有55%股權。上海欣迪為本集團的聯營企業。
- (j) 上海強生由強生集團(一名獨立第三方)持有70%股權。上海強生為本集團的聯營企業。
- (k) 上海國濤的90%股權由肖先生、殷先生及王先生(均為獨立第三方)分別持有30%、30%及30%。

中國法律合規

符合併購規定

根據關於外國投資者併購境內企業的規定(「併購規定」)，外國投資者須於以下情況取得必要批准：(i)外國投資者購買境內非外資企業的股權，使之變更設立為外資企業；透過增資認購境內企業新股本，使之變更設立為外資企業；或(ii)外國投資者設立外資企業購買及經營境內企業資產，或購買境內企業資產將之注入設立外資企業。根據併購規定第11條，境內公司、企業或自然人以彼等在境外設立或控制的公司名義併購與彼等有關聯關係的境內公司，應報商務部審批。

我們的中國法律顧問告知，閻先生向浦江控股收購浦江物業2%股權(「2%收購」)須受併購規定所載相關批准及登記規定約束，有關詳情載於本節「首次公開發售前投資一股權轉讓協議」一段。經我們的中國法律顧問確認，有關2%收購的所有必要批文、

許可証及執照已根據中國適用法律及法規取得，2%收購已根據併購規定獲主管政府機關正式批准，且於所有重大方面符合併購規定，原因如下：

- (i) 於2%收購發生時，閻先生為香港永久公民而非併購規定所指境內自然人，因此，2%收購並不構成且不應被視為須根據併購規定經商務部及中國證監會批准的交易，且併購規定第11條的申報規定並不適用；
- (ii) 於2016年9月12日，上海商務委員會已簽發有關透過2%收購成立浦江物業為中外合資企業的批文，且上海市人民政府已授出訂明浦江物業的企業類型為中外合資企業(外資比例少於25%)的相關批准證書；
- (iii) 上海商務委員會為根據併購規定審批2%收購的主管機關；及
- (iv) 上海工商局已於2016年9月14日簽發浦江物業的經修訂營業執照，列明浦江物業的性質自此已變為有限責任公司(台港澳與境內合資)(外資比例少於25%)，因此，浦江物業此後被視為一間外商投資企業。

根據併購規定，倘外國投資者持有企業權益低於25%，該企業不享受外商投資企業(「外商投資企業」)待遇。我們的中國法律顧問確認，該條文規定外國投資者所持權益低於其全部股權25%的企業不享受外商投資企業的優惠待遇，主要指外商投資企業的稅務優惠待遇，如減免或豁免繳納企業所得稅。由於該等稅務優惠待遇已於2008年1月1日中國企業所得稅法生效後廢除，併購規定的上述條文不會對浦江物業造成重大影響。我們的中國法律顧問進一步確認，除撤回稅項優惠待遇外，併購規定的上述條文並無否定外商投資股權低於25%的企業的外商投資企業身份。儘管閻先生於2%收購後僅持有浦江物業2%股權，浦江物業將會被，且已被視作外商投資企業，故此獲授確認浦江物業為有限責任公司(台港澳與境內合資(外資比例少於25%))的營業執照。

就立威向浦江控股收購浦江物業的98%權益(有關詳情載於本節「重組 — 收購浦江物業」一段)而言，我們的中國法律顧問告知，由於浦江控股於浦江物業改制為中外合資企業後向立威轉讓其於浦江物業的98%股權，上述收購為收購外商投資企業的股本，因此，併購規定並不適用且毋須獲商務部及／或中國證監會批核。取而代之的是，該收購須遵守外商投資企業規定，該規定訂明須取得原先審批機關(即上海商務廳)或其授權的地方對應機關的批文。

我們的中國法律顧問告知，上述收購已取得所有相關機關的批文，並全面遵守中國適用法律及法規(包括併購規定及有關外商投資企業的法律、法規及規定)的規定。

符合37號通知

根據國家外匯管理局頒佈的匯發37號通知，境內居民以其境內外合法資產或權益向特殊目的公司出資前，應向國家外匯管理局當地分局申請辦理境外投資外匯登記手續。肖先生、傅先生及陳先生須遵守37號通知的規定。我們的中國法律顧問確認，根據37號通知須向外匯管理局當地分局申請辦理的所有必須外匯登記手續已於2016年9月22日完成。

中國法律顧問進一步確認，本集團已取得中國法律法規所規定與重組有關的所有必要批文、許可證及執照，而重組已遵守所有適用中國法律法規。

於最後實際可行日期，上海虹吉、上海介谷、安徽浦景、合肥政文及安徽浦邦各自並無繳足其註冊資本，然而當中並無違反中國公司法及各自組織章程細則。誠如中國法律顧問所告知，該等公司的相關組織章程細則規定，其各自的股東僅須於指定的時間內繳足各自的註冊資本，此舉並無違反中國公司法，且有關時限並未到期。除所披露者外，本集團各附屬公司、合營企業公司及聯營企業的註冊資本已根據各自組織章程細則及中國公司法(經不時修訂)適時妥善及有效授權以及全數及合法支付。

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，而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、湖北及湖南省。於業績記錄期間，我們收益的約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%乃來自住宅物業及提供其他增值服務。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。根據中國指數研究院：

- (1) 綜合優勢：就物業管理規模、業務表現、服務質量、發展潛力及社會責任方面，我們於2016中國物業服務百強企業名單中排名第30；
- (2) 公眾物業：我們就物業管理規模而言，在2015年所有私營獨立物業管理公司之中在公眾物業管理分部排名第二；
- (3) 公眾場館物業：就我們於2016年中國的管理規模而言，我們在所有私營獨立物業管理公司中於公眾物業管理分部的公眾場館細分領域中排行第一。於2016年，我們的平均物業管理費是屬該分部中的最高；及
- (4) 公眾交通物業：就於2016年的經營規模而言，我們於中國的公眾物業管理分部的公共交通細分領域排名第三。就於2016年的公眾交通物業管理而言，本公司擁有綜合服務類型及大量管理項目。

我們的董事認為，憑藉我們的戰略佈局及專業管理願景，我們的「浦江」名牌成為信譽良好的行業品牌，於上海物業管理行業的往績悠久。秉承我們「跨越式、超常規、專業化」的企業文化及管理策略，我們一直發揮「規模化、信息化、多元化」的企業精神。同時，憑藉多年來穩固的實務及品牌，我們已致力提供物業管理成熟專業化的服務及增值服務予客戶，並獲得以下認證：GB/T 19001-2008/ISO 9001:2008（質量管理系統標準）；GB/T 24001-2004/ISO 14001:2004（環境管理標準）；GB/T 28001-2011/OHSAS 18001:2007（國際職業健康及安全管理體系規格）。

附註：在2016年中國指數研究院百強報告中，排名相同的物業服務企業可多於一間，以致物業服務企業總數由過往年度刊發的報告中的100家，增加至210家。

我們管理的物業：我們為多個物業(主要位於上海)提供多種物業管理服務及增值服務。我們的服務亦擴展至其他地區，包括安徽省、浙江省、江蘇省、湖北省及湖南省。該等物業在其各自用途上可分為六個類別，即(i)公眾物業(包括公眾場館，如文化場所、體育館、展覽廳及公眾交通物業，如火車站及機場等)；(ii)辦公大樓及酒店；(iii)商業綜合體(包括購物商場、商業及娛樂綜合體)；(iv)政府物業；(v)住宅物業；及(vi)其他(包括學校、地塊、工業區域及在建物業)。

我們的物業管理服務：我們提供的物業管理服務可按性質大致分為兩個範疇：

- 標準物業管理服務包括工程、維修及保養服務、客戶服務、保安服務、清潔及園藝服務；及
- 為滿足每名客戶需求而定制的增值服務及各種有關或配套物業管理的諮詢服務。

於截至2014年、2015年及2016年12月31日止三個年度及截至2017年6月30日止六個月，我們連同我們的聯營企業分別訂立198項、236項、278項及284項物業管理協議，以就中國物業提供各類物業管理協議。

於業績記錄期間，我們的在管物業總建築面積(即計算收益建築面積及不計算收益建築面積總值)分別約為6.8百萬平方米、6.6百萬平方米、8.2百萬平方米及8.7百萬平方米。同時，除我們業務的內部增長外，我們亦透過戰略性地投資物業管理公司而擴展業務。於業績記錄期間，由我們合營企業公司及聯營企業管理的物業總建築面積分別約為4.4百萬平方米、5.4百萬平方米、8.3百萬平方米及8.3百萬平方米。本集團及我們聯營企業所管理的大部分物業主要為非住宅物業，根據中國指數研究院，其提供較住宅物業更高的利潤潛力。我們作為獨立物業管理公司，通過提供優質服務以在服務質素上競爭，例如透過於我們提供物業管理服務的大型物業及公眾物業委聘「管業」。

我們的業務模式：為符合現行合市場慣例，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。

與行業常規一致，我們將大部分勞工密集的工作(如清潔及園藝工作、保安巡邏及若干專門工程、維修及保養服務)分包予經我們監督進行分包工作的認可分包商。我

業 務

們的董事認為有關分包安排將有助盡量提高我們的營運效率及成本效益。我們借助直接員工維持物業管理服務(包括有關工程、客戶服務及服務質量控制的整體運行及管理)不可或缺的部分。

我們的收益模式：我們主要按包幹制向客戶收取月費，據此，我們的客戶就我們的物業管理服務向我們支付一筆服務費，同時我們須承擔物業管理所涉及的一切有關成本及開支。在少數情況下，我們按酬金制收取費用，據此，我們的客戶將向我們支付固定管理費，同時彼等須承擔物業管理所涉及的一切有關成本及開支。下表載列於所示年度／期間按收益模式劃分我們來自提供物業管理服務的收益明細：

	截至12月31日止年度						截至6月30日止六個月			
	2014年		2015年		2016年		2016年		2017年	
	收益	佔總額 百分比	收益	佔總額 百分比	收益	佔總額 百分比	收益	佔總額 百分比	收益	佔總額 百分比
	人民幣 千元		人民幣 千元		人民幣 千元		人民幣 千元 (未經 審核)		人民幣 千元	
物業管理服務										
收入：										
包幹制	293,971	98.8%	286,333	97.7%	303,863	98.2%	143,828	98.1%	173,172	98.7%
酬金制	2,959	1.0%	5,331	1.8%	5,160	1.7%	2,512	1.7%	2,347	1.3%
其他(附註)	453	0.2%	1,365	0.5%	245	0.1%	240	0.2%	—	—
總計	<u>297,383</u>	<u>100.0%</u>	<u>293,029</u>	<u>100.0%</u>	<u>309,268</u>	<u>100.0%</u>	<u>146,580</u>	<u>100%</u>	<u>175,519</u>	<u>100.0%</u>

附註：指產生自向客戶提供與物業管理服務無關的服務(例如物業租賃經紀服務)之收益。

我們的客戶：我們的客戶主要為業主及業主委員會、物業發展商及租戶。

我們的增長：我們的收益由截至2014年12月31日止年度的人民幣297.4百萬元輕微減少僅約1.5%至截至2015年12月31日止年度的人民幣293.0百萬元，並於截至2016年12月31日止年度錄得全年增幅約5.6%至人民幣309.3百萬元。我們的收益由截至2016年6月30日止六個月的人民幣146.6百萬元增加約19.7%至截至2017年6月30日止六個月的人民幣175.5百萬元。

展望未來：我們的目標是繼續在上海提供對準客戶商業利益的優質物業管理服務及增值服務，並將服務擴展至其他地區(例如長三角地區及華中地區)。憑藉我們對中國物業管理市場的全面知識，加上我們的資源網絡，我們會繼續提供綜合業務平台結合本地智慧及專業知識，為客戶達致可衡量的結果。

我們的優勢

我們相信，我們的成功主要歸因於以下競爭優勢。

我們是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

*我們的品牌：*我們專門為主要位處上海的廣泛非住宅物業(包括歷史建築項目、大型商場、高端辦公大樓、商業綜合體、各個地標、公共交通車站及樞紐以及展覽場館)提供物業管理服務，因而從中國其他領先物業管理公司中脫穎而出。我們的董事認為我們的「浦江」品牌是上海高端非住宅物業管理服務行業中的領先品牌。

*我們的獨立性：*有別於分拆自大型物業發展商(包括國有和非國有企業)或由其開設以為其自家中國物業提供管理服務的部分其他領先物業服務供應商，我們獲客戶委聘作為向彼等在中國的物業提供專業及優質物業管理服務的獨立物業管理公司。在缺乏與物業發展商緊密聯繫的情況下，我們於業務發展及營運上有完整的管理自主權而毋須遵循物業發展商的整體業務發展策略。我們亦依賴我們的聲譽及市場能力，以吸引新客戶及挽留我們的現有客戶、擴大我們的市場份額。根據中國指數研究院，獨立物業管理公司在應對每名個人客戶的請求及不斷變化的市場趨勢方面表現得更為創新及靈活。

*我們的資質：*我們的經營附屬公司具備一級、二級或三級物業服務企業資質。具備一級資質的物業管理企業可以承接任何規模的物業管理項目；具備二級資質的物業管理企業僅可以承接300,000平方米以下的住宅項目和80,000平方米以下的非住宅項目；及具備三級資質的物業管理企業僅可以承接200,000平方米以下住宅項目和50,000平方米以下的非住宅項目。憑藉這些資質等級，本集團有資格提交投標，競投不同規模及不同類型物業的物業管理項目，包括高端非住宅物業及政府項目。我們的董事相信，因我們致力提供高質服務，本集團已在物業管理行業的公眾物業分部中建立良好聲譽。

*我們的專長：*我們在為公眾物業提供物業管理服務方面已取得領先地位，公眾物業特色是對公眾開放。公眾物業的管理一般在物業管理服務上要求物業管理服務供應

商(例如本集團)較高標準的保安及設施管理服務專業知識。根據中國指數研究院，我們就物業管理規模(即公眾物業的在管總建築面積)而言，在2015年所有私營獨立物業管理公司之中在物業管理行業的公眾物業分部排名第二。

有賴我們在為多種非住宅物業、地標及公眾交通物業提供優質管理服務的領先地位，我們已實現以下各項：

*我們物業管理協議的續約率高：*本集團與客戶訂立的物業管理協議的期限通常介乎一至兩年。於業績記錄期間，該等物業管理協議的續約率(乃根據某年獲續約物業管理協議數目除以同年到期物業管理協議數目計算)分別約為86.7%、71.3%、75.8%及76.8%。因此，我們為到擁有相對較高水平的物業管理協議續約率(反映客戶滿意程度高及客戶挽留率高)倍感自豪，特別是考慮到我們的客戶主要為中國有關建築的物業發展商或業主，而彼等在為其物業篩選物業管理公司方面採用嚴格規定。

*在上海以外擴充我們的業務：*經我們在上海建立強大根據地後，我們已將業務拓展至中國其他高人口的地區，如安徽省、浙江省、江蘇省及湖南省。

*我們擁有提供歷史建築物業管理服務及為文物保育的經驗：*除了高端辦公大樓外，我們亦為上海外灘區部分最著名歷史建築提供物業管理服務，即外灘6號、外灘18號、外灘220號(小匯豐)、外灘261號(聯合大樓)及天津銀行上海市分行，彼等全部具有重大的歷史價值，對為業主和租戶進行此類物業管理須有特殊技能、技術、看顧要求，從而配合文物保育政策。從我們為客戶提供一系列專業服務(即禮賓服務，並向訪客介紹樓宇的歷史及歷史價值、提供茶點服務、理髮服務及建築導賞服務)中，可見我們願意定制物業管理服務。由於該等歷史建築相互鄰近，我們可有效地共享資源，達至規模經濟以有效減少物業管理人力、管理成本及開支。

我們於管理公眾物業的專業知識：本集團在公眾物業的物業管理方面有龐大的市場份額。我們管理的許多公眾物業為交通流量高的大型樓宇。例如，我們為虹橋機場東交通中心(公交站區)、上海虹橋綜合交通樞紐磁浮大樓、國家會展中心(上海)和世博展覽館提供物業管理。我們亦從事公共建築的管理包括上海一間國際主題公園外的污水泵房、運輸站、道路及停車場。董事認為，由於私營公司甚少涉足公眾物業的管理，我們在公眾物業方面的份額顯示我們在物業管理行業中超群的能力。

我們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

憑藉我們的行業領先品牌，我們相信我們位列目標市場內的頂尖物業管理公司，能夠吸引願意以相對較高成本委聘優質物業管理服務公司的客戶。於業績記錄期間，非住宅物業管理公司的每建築面積(平方米)平均每月費用介乎每平方米人民幣2.9元至每平方米人民幣9.6元。

我們的董事會認為，我們能夠提供增值服務以迎合不同客戶的整體需求和個性化要求、我們提供廣泛的物業管理服務、我們的營運網絡連同有效資源分配不僅促進我們就較佳管理費與客戶進行公平磋商，亦盡量提高我們業務的規模經濟。我們在就物業管理費上升及重續已到期物業管理協議磋商上有較大彈性，乃由於我們專注於非住宅物業，以在儘管任何成本增加下同時維持我們物業管理服務的質素及範圍。與住宅物業的物業管理公司不同，尤其是經濟適用房及初步物業(其管理費可能受限於中國政府頒佈的價格控制或指引政策及／或個別物業的業主立案法團的不時決定)，考慮到現行市況、我們的目標利潤率、業主資料及競爭對手於相關時間收取的費用後，我們自行設定定價標準。當我們就非住宅物業的新物業管理協議或續約與客戶進行磋商時，我們建議的管理費不受任何價格管制或指引政策所規限。

根據中國指數研究院，管理公眾物業及其他非住宅物業的物業管理公司的潛在利潤明顯高於中國其他物業管理公司，有兩個原因：

- (i) 公眾物業的管理收費一般高於物業管理行業的其他物業分部。2016中國物業服務百強企業所收取的整體月均管理費為每平方米人民幣4.25元。公眾物業及其他物業^(附註1)的細分市場平均數字則高得多，分別為每平方米人民幣3.76元及人民幣5.99元，而住宅物業的數字則較低，為每平方米人民幣2.31元。
- (ii) 公眾物業由擁有更多財政能力的國家或地方政府或國有企業擁有，財務較為穩健，因此可提供穩定及不斷增長的收入來源。

因此，憑藉在公眾物業及其他非住宅物業方面的戰略重點，本集團擁有潛力令利潤及利潤率高於中國其他物業管理公司。

我們透過標準化設備管理方法及先進資訊科技以物聯網和建築資訊模型的方式為客戶提供貫徹一致且具成本效益的物業管理服務

物業管理服務通常被視為勞工密集。我們已著重以先進自動化及標準化設備管理方法精簡及標準化我們的物業管理服務，從而減少依賴密集勞工及工業意外或減低職業工傷造成的責任風險，以及提高我們的營運效率、服務質量及增強我們的競爭力(不論服務是否由我們的僱員或分包商的僱員所提供)。

為精簡及標準化我們的物業管理服務，我們已制定多種營運手冊(涵蓋由我們提供的多種物業管理服務)，列明其在我們管理的全部物業中履行物業管理服務方面的政策、標準化程式及規程。我們為我們的員工及分包商的員工提供培訓，以確保彼等任何時間均遵循我們的服務標準及程式。該等精簡及標準化措施不但使我們能夠更有效地將業務複製到新管理項目，以提供服務予新客戶。該等措施有助確保我們在所管理的全部物業中均提供貫徹一致及優質服務，繼而提升客戶對我們服務的滿意度及信心。

我們亦於總部集中處理若干標準化服務，而總部可直接指揮及監督駐場服務團隊所提供的服務。標準服務亦令我們能接獲客戶的直接反饋意見及監控後續補救措施。

附註1：除住宅物業、商業物業、辦公樓、學校、醫院及公共場館以外的物業。

我們亦致力於發展強大的設備管理能力。我們的設施管理方法包括我們自行開發的PPM(預防性維修、計劃性維修及預測性維修)及5S(含五個元素的工作場所管理法)。有關進一步詳情，請參閱本節「質量控制—設備管理方法」一段。本集團訓練及委派我們的員工成為我們所提供各種物業管理服務的主要物業的「管業」。此等管業具備其各自在管物業及本集團所提供服務種類的全面知識。我們的董事相信，於主要在管物業調配管業可以提高我們的成本效益，並使人力分配更加靈活，以簡化工作流程，從而確保服務質量一致。

就自動化而言，我們內部資訊科技團隊已持續開發資訊系統，使我們能夠(i)追蹤保安人員的位置、所有保安站的記錄及我們所管理物業的實時情況；(ii)免除有關記錄及存儲記錄的許多費時筆錄程式，從而減低我們的經營成本；(iii)迎合客戶的要求及收集所有相關數據，如訪客於特定期間到訪某物業的次數、某物業電梯的使用頻次等。該資訊系統有利客戶優化其物業的資源及空間使用。

透過我們的精簡、標準化及自動化策略，通過將部分物業管理服務(包括保安護衛、清潔及園藝服務)外判予有能力服務公共部門高端辦公大樓及物業的合資格第三方分包商，我們得以有效地動用員工團隊。

我們相信，我們實施標準化、集約化及自動化策略有助紓緩物業管理服務成本不斷上漲的影響，並改善我們的利潤率。此外，由於我們就物業管理服務及／或增值服務主要以包幹制支付，我們節省成本的能力有助增加利潤率。

我們的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

我們的管理層團隊由學識淵博及具豐富經驗的專業人士組成，彼等在物業管理行業往績彪炳，對我們在中國物業管理行業的業務發展非常寶貴。肖先生以及傅先生在物業管理及其他相關行業擁有平均約20年經驗。此外，自本集團創立以來，我們大部分高級管理層成員一直任職本集團，而彼等各自在物業管理業務的多個範圍擁有豐富經驗。

肖予喬先生在物業管理行業擁有超過十年的經驗，於2016年7月獲《中國物業管理》雜誌社授予傑出人物獎(15週年)。我們的副總裁朱女士從事物業管理業務超過20年。

彼於2012年1月獲上海物業管理行業協會評為上海市物業服務企業資深職業經理人並於2015年1月獲上海物業管理行業協會評為傑出人物獎。

另一方面，我們能夠自其他大型組織吸引及挽留人才。我們的副總裁白先生於加入我們前於物業管理行業有近10年的相關工作經驗。我們另一名副總裁賈先生於加入本集團前擁有逾20年國有企業及大型私人企業管理經驗。徐先生(我們的副總裁兼浦江控股的首席技術官，負責管理本集團工程設施)於加入本集團前於多間國際公司的物業管理部門任職。

我們管理層團隊的貢獻及執行能力對我們的業務營運及未來發展計劃而各至關重要。此外，彼等於中國物業管理行業的豐富經驗及深入知識對我們發展業務有中樞作用，而我們相信這令我們可從競爭對手中脫穎而出，並為我們帶來快速增長。有關詳情，請參閱本招股章程「董事及高級管理層」一節。我們相信，我們的管理層團隊將繼續為我們未來業務發展的一個關鍵因素。

除了我們強大的管理層團隊外，我們有自家直接員工獲指派到各個營運層面工作，涵蓋特定物業或建築的經理至不同服務分部的管業及一般勞工。雖然我們將大部分勞工密集的工作外判予合格分包商並將專門工程服務外判予合格分包商，我們密切監察彼等分包商及認可分包商的表現，並維持業務經營中最不可或缺的一部分，舉例而言，監督我們或分包商聘用的保安員、提供土木工程以及各物業或建築物保安及安全系統的保養及維修。

憑藉我們的物業管理經驗、強大的執行能力及直接勞動力，我們相信，我們正處於有利位置實現進一步增長，並於日後充分利用各種市場機遇。

我們的業務策略

我們計劃繼續專注於為中國市場的非住宅物業提供優質專業的物業管理服務，並透過提供各種增值服務縱向擴展我們的業務，及憑藉我們的經驗、專業知識及強大的

品牌知名度橫向地擴展我們的業務，並擴大我們的服務地區覆蓋範圍。我們擬通過實施以下策略實現我們的目標：

不斷通過併購、投資、合營企業及業務合作以水平及戰略性地發展業務

鑑於中國經濟及城市化持續增長，以及中國非住宅物業的預期增長，除了透過內生增長舉措提升業務，我們已經擴大並計劃繼續透過以下途徑擴展業務：(i) 併購(收購物業管理公司的多數股權)；(ii) 投資(收購物業管理公司的少數股權)；及(iii) 成立合營企業公司，務求與物業管理公司展開業務合作。於業績記錄期間，我們按與淨資產估計價值或目標公司的註冊資本的有關部分同比例的價格，收購兩間營運物業管理公司的少數股權。我們的董事認為，投資新商機具成本效益，並具有高增長潛力。我們附屬公司之一的蚌埠置信在2004年成立的中外合資企業，正值開始階段。憑藉我們的行業經驗及知識，我們成功幫助該公司獲得一級物業管理資質。

根據我們為水平擴展業務的計劃，我們會繼續將我們的物業管理服務滲透至中國其他城市和地區。因此，我們於未來會尋找收購機遇。

我們尋求潛在的收購機會，並根據我們的行業經驗和以下選擇標準選擇潛在目標：

目標地理位置：我們計劃主要在上海或省會及安徽、浙江、江蘇、江西、湖南及湖北省的主要城市尋找收購目標，與我們提供物業管理服務予大型購物商場、高端辦公大樓及綜合大樓的優勢一致。我們亦會考慮中國其他區域的省會。進入該等目標市場時，我們計劃選擇性評估商業中心城市中的業務機會，如省會、一線及二線城市。我們相信，該等潛在收購將提供進軍新地理市場的有效途徑，並為我們擴大經營的策略提供支援。

管理團隊：我們計劃繼續物色具有相關經驗及有意發展物業管理業務的年輕管理團隊的潛在收購目標。我們亦尋找具有地區專業知識及營銷網絡的管理團隊，以協助我們擴張至新的地理位置。

業務重點：我們的目標為以向非住宅物業提供物業管理服務為業務重點且擁有良好聲譽的物業管理公司。

目標規模及經營規模：憑藉我們的標準化設施管理方法及自動化資訊科技及其他資源，我們主要物色具有未來增長潛力的中型物業管理公司。我們相信，與較大型公司及該等具有一級物業管理資質的公司相比，這樣會更加容易就該等公司獲得有利的收購條款，且與較小型公司相比，這樣會將更快實現合併所帶來的利益。我們亦將考慮增加我們於部分現有聯營企業或合營企業中的投資及股權。此外，我們的目標為與大型及國有物業發展商合作以成立合營企業公司。

財務狀況及盈利能力：我們將考慮潛在目標的財務狀況及盈利能力，並調查於過往三年的財務業績是否有上升趨勢。我們計劃物色年度收益超過人民幣20百萬元、純利率高於5%及資產負債率低於60%的收購目標。

時間表

於2018年上半年，我們計劃在上海或省會及安徽、浙江、江蘇、江西、湖南及湖北省的主要城市推廣我們的品牌及收集物業管理公司的資料。我們計劃於2018年上半年開始與收購目標進行磋商及進行可行性研究。自2018年下半年起，我們的目標為收購一間或超過一間符合我們選擇標準的物業管理公司。

在策略性方面，一旦我們識別收購目標，我們開始收購該目標公司的一部分但並非全部股東權益或與其形成業務合作，以瞭解其運作，並確定其管理團隊及營運模式是否可於我們利用我們的品牌資產及服務質素之前整合至我們的管理團隊及業務模式。與該等投資公司合作一段時間後，我們或會考慮增加我們於該等公司的投資或收購大多數權益。

收購及／或投資或與潛在目標形成商業合作關係所需資金將很大程度上取決於收購目標或被投資公司的規模。此外，我們將在所收購業務上採用我們的營運標準及流程，此將使我們能夠有效地管理越來越複雜、拓展中的業務，並節省成本。我們的董事相信，通過規模經濟節省成本及提高效率，將有助我們騰出財務資源及管理團隊的時間，以內部擴展業務或尋求各種收購機遇。

為促進初步聯絡及與數間潛在目標尋求業務商機，我們於最後實際可行日期與若干潛在目標簽署若干指示性及無法律約束力的「合作意向書」，以探討合作的可能性。該等意向書的主要條款一般包括下列條款：

可能合作方式	形成商業合作關係、交換資訊和技術支持、投資及收購。 合作的詳盡方式將於正式協議確定。
年期	一般為兩年，可經共識可延長至進一步期限。
保密	訂約方不得向任何第三方披露與意向書有關所取得的資料。
其他	意向書對訂約方並無約束力，惟保密條款除外。訂約雙方可自由與其他公司進行業務合作。

該等潛在目標在區域內的業務營運符合本集團的擴展計劃。於最後實際可行日期，我們並無就與該等潛在目標的合作形式形成任何具體計劃或進行正式談判，或與該等潛在目標訂明任何明確和最終的諒解、承諾或協議。由於我們與潛在目標開始就合作形式等方面的任何正式談判的能力受限於若干我們無法掌控的不確定因素，我們無法保證我們能實現我們的計劃、收購、投資或與該等潛在目標形成商業合作關係。我們管理層或會考慮建議我們根據任何經濟、政治、監管、市場或其他重要商業因素，以調整我們的商業策略及營運計劃。

我們擬運用上市所得款項約**49.9**百萬港元作有關策略性收購及／或於物業管理公司進行投資，從而擴大我們的物業管理組合、所提供服務，並將業務擴展至中國其他城市。

在物業管理行業的產業鏈及供應鏈中垂直擴展我們的業務

物業管理價值鏈

根據中國指數研究院，中國物業管理行業的近期趨勢是物業管理公司會提升其競爭力、達致較大經營規模並提高其客戶滿意度。就此方面，我們擬透過與物業發展商及業主等合作或與其組成戰略聯盟在供應鏈內垂直擴展我們的業務，及透過投資物業管理行業內供應鏈中各類分包服務分包商或與其組成戰略聯盟垂直擴展我們的業務，使我們可向物業發展商、業主及物業用家提供一站式物業管理服務及增值服務。

產業鏈擴展

由於我們大部分客戶包括物業發展商及業主，為增強我們的地位，展示我們的服務及擴大我們服務的客戶群，我們計劃通過利用我們的物業管理專才，向該等物業發展商、業主、物業管理公司及設計公司提供範圍更廣的物業顧問服務及數據收集整合服務。

顧問服務

至於向物業發展商提供的顧問服務，則包括在彼等物業正在建設時，提供有關展示單位管理服務(即設立展示攤位，向潛在買家展示物業)和建築地盤保安服務(即在建築物部署巡邏保安)的顧問服務。我們亦計劃通過利用我們從與業主和住戶日常互動中所獲得的物業管理有關知識及經驗，向該等客戶提供各種管理諮詢服務，例如從項目設計開發階段至物業完工及交付，提供物業的整體規劃及市場定位、優化物業空間及物業的設計和佈局計劃等的諮詢服務。物業建成後，我們可向彼等提供有關其物業營銷策略的營銷管理諮詢服務。

至於向業主提供的顧問服務，我們可設立一個平台或提供有關租賃或出售物業的顧問服務，以及向彼等提供有關彼等物業營銷戰略的營銷管理顧問服務。

數據收集整合服務

我們亦計劃向客戶提供相關數據及資料支援及分析。通過在物業管理行業的產業鏈中擴展，我們預期會增加新的收入來源，提高我們管理方法的標準化，並與客戶建立長期戰略聯盟及合作。

擴展我們的現有增值服務

憑藉本集團的停車場管理經驗，我們計劃透過升級營運系統及停車場設施，擴展我們的停車場管理服務。我們相信，非住宅物業的高人口密度及高能源用量將催化對更佳節能策略的需求。我們計劃加強我們在提供物業管理服務的過程中於環境及節能相關顧問服務的專業知識。此外，我們計劃加強向客戶提供行政服務(包括餐飲、接駁、採購及接待服務)的能力。

詳細實施計劃

就與我們現有物業管理業務更為相關的服務而言，我們計劃藉我們的自家團隊實行介乎業務規劃、以至銷售及營銷等工作。就擴展至我們現時並無有關專業知識的有關服務而言，我們計劃與目標服務供應商合作，以在共同平台上共享我們各自的資源。我們的目標為於**2018**年建立我們的內部資源及物色潛在合作目標，並於**2019**年完成與專業服務供應商的合作。

供應鏈擴展

我們計劃進行戰略合作或投資提供各種優質分包服務(如清潔、園藝及工程服務)供應商的股權。我們藉此能夠(i)減輕我們對分包商的依賴，降低我們承受的分包安排內在風險，例如有關彼等服務的質量及穩定供應；(ii)維持穩定勞動力，因為眾所周知，物業管理是勞動密集型；及(iii)增加我們的管理技術及方法的標準化以控制服務質量。此外，通過持有此等分包服務公司的若干股權，我們可對彼等的服務質量、挑選合適勞動力及執行我們的標準化技術及方面方面施加直接控制，以確保我們的服務質量能夠符合客戶的期望及要求。為此供應鏈擴張挑選合適收購目標時，我們將利用我們在物業管理行業的經驗及專業知識。

至於我們對清潔服務、保安服務及工程服務供應商的預期投資，我們計劃收購其少數股權，以了解這些分包服務供應商的營運情況，並確定彼等的服務是否能夠符合我們的標準，方才增加於該等分包服務供應商的投資。

選擇標準及基準：我們計劃從我們的現有分包商及其他大型分包服務供應商中選擇合適目標。我們就管理團隊、地理位置及財務狀況縱向擴展的選擇標準與我們橫向擴展的選擇標準相若。我們在上海或省會及安徽、浙江、江蘇、江西、湖南及湖北省的主要城市物色潛在公司，該等公司由年輕及進取的管理團隊管理，並於過往三年的財務業績有上升趨勢。

時間表

於**2018**年上半年，我們計劃收集經選定收購目標的資料，包括彼等的股權架構、財務狀況、業務及就業詳情。我們計劃於**2018**年下半年開始與收購目標進行磋商及進行可行性研究。自**2019**年下半年起，我們的目標為完成一次或超過一次收購。

我們擬動用上市所得款項約**34.8**百萬港元進行物業管理服務行業內產業鏈及供應鏈擴展。

繼續開發資訊科技系統，並提升向在管物業客戶及用戶的服務質量

我們計劃繼續於數據庫水平及應用水平開發資訊科技系統。

數據庫水平

我們的內部資訊科技系統「動態物業模型」(「**DBM**」)，集中於(其中包括)收集數據以於其他系統應用。於該水平收集的數據包括環境數據(如照明、溫度及濕度)；建築數據(如建築的平面圖及實際環境)；設施數據(如升降機、防火系統及污水系統)；及人類數據(如租戶、客戶及員工)。透過將該四個範疇的數據變得具體，便可建成三維樓宇模型。就此而言，我們委聘一間樓宇資料模型服務供應商以於2016年9月開發外灘6號的三維模型。

總部應用水平

我們於2014年開始使用由業務軟件服務供應商提供的辦公室自動化(「**辦公室自動化**」)系統。為提升供應鏈的整合以及人力資源及財務系統，我們自2015年起開發我們的內部企業資源計劃(「**企業資源計劃**」)系統。我們計劃於2018年進一步整合辦公室自動化及企業資源計劃系統。

我們的總部和我們在管物業的地盤辦事處同時使用辦公室自動化系統和企業資源計劃系統，以便我們在地盤辦事處工作的員工能夠及時向我們總部報告與在管物業有關的事項。

我們開發「追蹤者」系統的試用版，並於國家會展中心(上海)測試。

我們的客戶可憑藉「追蹤者」取得物業管理系統的數據。我們的管理服務亦可通過互聯網、智能手機技術、手提電腦、無線網絡技術及所有資訊科技的其他最新發展在一個多媒體平台上提供，此將及時提供本集團內部及客戶與我們之間的綜合信息流。

我們聘用第三方物聯網服務供應商、三維程式服務供應商及其他相關專業人士，以開發及提升我們的樓宇資訊模型(「**樓宇資訊模型**」)。就我們實際向客戶交付的物業管理服而言，我們可借助資訊系統(尤其「樓宇資訊模型」系統)實現以下各項(其中包括)：

- 遙距監控我們所管理各項物業的24小時監控系統，據此我們的指定保安團隊可透過其智能手機及其他電子設備登入24小時監控系統；

- 使用保安員攜帶的智能手機(與我們的保安巡邏系統整合)，使我們能夠實時追蹤保安員的位置，並在保安員通過檢查站時將每個巡邏檢查站的巡邏記錄數碼化。該等自動化記錄可取代傳統筆錄；
- 通過網絡工具以監察物業建設服務系統的運作；
- 產生準確及適時的財務數據，有助預測管理某物業開支的經營成本及編製投標文件。除了財務方面外，我們亦可根據數據所得資料分析客戶喜好；
- 使客戶服務部與操作人員之間維持有效及高效資訊交流，從而達致良好的投訴恢復系統。

就數據收集及集成而言，我們的資訊系統可實現以下各項：

- 此將有助按客戶要求收集數據，如物業訪客人數、每日高峰時段及設施停運或不合格記錄、服務失效及事故報告。系統亦將為客戶提供穩健的統計法，倘客戶需要該等數據作分析及規劃以盡量利用其物業，此將對其尤其有效；及
- 此將有助收集我們自行經營個別物業的數據，如在指定巡邏站進行的巡邏次數。

我們的董事認為，各式各樣的資訊科技系統將建立競爭優勢。我們的網絡數據庫包含最新的物業、設施管理以及市場資訊，包括現址資訊、最新的市場趨勢、定價數據及其他市場情報。本集團可借助分析該等數據為項目投標制定合適策略及定制服務計劃。此外，我們可透過網絡數據庫為不同類型的物業及設施準備市場推廣工具及材料，如銷售配套及管理建議書樣板，有助本集團獲得物業管理協議。於最後實際可行日期，我們已於外灘六號的管理方面應用上述資訊科技系統及樓宇資訊模型系統。

我們上市後在加強資訊科技系統的估計資本開支約為**23.2**百萬港元，將以上市所得款項撥付資金。

繼續招聘更多人才，同時為現有員工提供培訓以應付我們的業務拓展

我們的成功很大程度上取決於我們的僱員及分包商的僱員能否繼續提供優質服務，以及我們能否維持一支敬業樂業的專業管理層及僱員團隊(其於過去15年堅守我們的企業精神，對我們的發展有巨大作用)。此外，為了支持我們上文所載的業務拓展，我們極需發展及吸引更多人才擔任本集團多個職位。就此而言，我們擬採取以下措施：

- **為僱員提供定期培訓：**我們的培訓計劃是我們為僱員提供的福利的一部分。我們的僱員培訓計劃主要包括入職培訓及在職培訓。尤其是，我們確保在所有僱員初次入職、升職、或調任至新職位時獲提供適當培訓。例如，培訓成為我們於主要在管物業的管業，以及提供培訓後評估。我們將繼續為僱員提供職業發展機會及進行內部晉升，有助挽留重要僱員及未來領袖人選。該培訓是由我們的內部僱員或外部機構或專業人士進行。
- **加強內部晉升。**我們在市場上招聘相似職位，亦計劃盡量晉升我們的內部員工至管理層職位。除了我們相信如此將提升僱員的士氣，並激勵彼等繼續為本集團效勞。
- **招聘更多人才：**我們計劃進行進一步收購時，亦將選擇性地在被收購公司的員工中挽留合適人才。我們相信，擁有充足人才為我們的計劃業務增長及維持服務質量給予關鍵支持。

我們擬將上市所得款項約19.0百萬港元用於實行培訓及招聘計劃。

繼續精簡及標準化我們的物業管理服務，以提升我們的服務質量及一致性，並優化我們的成本效益

我們提供廣泛的物業管理服務，涵蓋典型的保安及安全服務、清潔及園藝服務、維修及保養服務，以至為配合個別客戶需求而設的各種增值服務及定制服務，如物業管理開支預算、提供禮賓服務、理髮服務、茶點服務。不同客戶需要我們提供不同種類的物業管理服務，以滿足彼等的需求。因此，不同物業管理協議的服務範圍因客戶而異。我們亦委聘分包商進行(i)勞動密集型工作，例如保安巡邏、清潔及園藝工作；及(ii)專業工程維修及保養工作。

業 務

為確保我們服務質量的一致性、優化我們的成本效率、改善我們的服務質量及整體客戶滿意度，我們必須精簡及標準化我們自身或分包商提供的多種物業管理服務，同時維持靈活度以回應個別客戶的要求。有鑒於此，我們必須定期檢討及通過進一步標準化服務及在我們所有在管物業普遍實施這一標準以提升我們的服務。為此，我們計劃(i)升級我們保管服務記錄的數據庫；(ii)升級及修訂我們現有的員工手冊、營運手冊及維護指引、安全操作程序；及(iii)升級提供多種物業管理服務的必要標準。我們亦必須購買新辦公設備及工作台，以配合我們有關精簡及標準化我們的物業管理服務的擴張。

我們的在管物業

我們透過我們的附屬公司及於聯營企業的投資，為多項物業提供廣泛的物業管理服務及增值服務，有關物業大部分位於上海，數個位於安徽、浙江、江蘇及湖南省。下表載列我們在管物業的建築面積以及在上海、安徽及其他地理位置提供物業管理服務及其他服務產生的收益明細。

	於12月31日						於6月30日	
	2014年		2015年		2016年		2017年	
	建築面積	佔總額 百分比	建築面積	佔總額 百分比	建築面積	佔總額 百分比	建築面積	佔總額 百分比
	千平方米		千平方米		千平方米		千平方米	
上海	4,049	59.5%	4,130	62.9%	5,794	70.5%	6,174	71.3%
安徽	2,620	38.5%	1,971	30.0%	2,409	29.3%	2,429	28.1%
其他地方	140	2.0%	469	7.1%	16	0.2%	53	0.6%
總計	<u>6,809</u>	<u>100.0%</u>	<u>6,570</u>	<u>100.0%</u>	<u>8,219</u>	<u>100.0%</u>	<u>8,656</u>	<u>100.0%</u>

	截至12月31日止年度						截至6月30日止六個月	
	2014年		2015年		2016年		2017年	
	收益	佔總額 百分比	收益	佔總額 百分比	收益	佔總額 百分比	收益	佔總額 百分比
	人民幣千元		人民幣千元		人民幣千元		人民幣千元	
上海	258,097	86.8%	252,508	86.1%	280,314	90.6%	157,800	89.9%
安徽	27,686	9.3%	28,902	9.9%	26,685	8.7%	15,402	8.8%
其他地方	11,600	3.9%	11,619	4.0%	2,269	0.7%	2,317	1.3%
總計	<u>297,383</u>	<u>100.0%</u>	<u>293,029</u>	<u>100.0%</u>	<u>309,268</u>	<u>100.0%</u>	<u>175,519</u>	<u>100.0%</u>

附註：其他地方主要包括浙江、江蘇、湖北及湖南省。

我們的在管物業建築面積

我們一般就我們的物業管理服務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，一般指計算收益建築面積的有關費用)。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，一般指不計算收益建築面積的有關費用)。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。下表載列於所示年／期末我們在管物業的建築面積明細。

	於12月31日						於6月30日	
	2014年		2015年		2016年		2017年	
	建築面積 千平方米	佔總額 百分比	建築面積 千平方米	佔總額 百分比	建築面積 千平方米	佔總額 百分比	建築面積 千平方米	佔總額 百分比
計算收益建築面積	5,546	81.4%	5,319	81.0%	4,473	54.4%	4,904	56.7%
不計算收益建築面積	1,263	18.6%	1,251	19.0%	3,746 ^(附註)	45.6%	3,752	43.3%
總計	<u>6,809</u>	<u>100.0%</u>	<u>6,570</u>	<u>100.0%</u>	<u>8,219</u>	<u>100.0%</u>	<u>8,656</u>	<u>100.0%</u>

附註：於2016年12月31日的不計算收益建築面積的大幅增加乃主要由於在2016年2月開展一項新協議，即國家會展中心(上海)場館設備運行管理服務合同。由於我們僅按訂約方事先釐定的合同金額提供單一類別物業管理服務(即工程、維修及保養服務)，該協議分類為不計算收益建築面積。由於工程、維修及保養服務為我們的核心服務之一，加入該項目符合我們現時的業務重點。該協議於2016年的毛利率為20.1%，符合同年本集團的整體毛利率。此外，儘管於2016年12月31日有關在管建築面積佔本集團總在管建築面積的17.9%，該協議物業管理費僅佔我們於2016年的總收益5.0%。鑑於上述說明，由於其定價會反映所提供服務的範圍及類別，我們認為2016年不計算收益建築面積的大幅增加不會影響我們未來的整體毛利率及盈利能力，而我們將繼續不時在物業管理行業尋求不同的業務機會。

業 務

我們提供綜合物業管理服務時，我們已開發向客戶提供工程服務的專業知識，而此項能力對於向非住宅物業提供物業管理服務極為重要。我們在該區域的利基有助取得非住宅物業管理協議。下表載列於所示年度／期間我們為住宅及非住宅物業提供物業管理服務及其他服務產生的收益明細。

	截至12月31日止年度						截至6月30日止六個月			
	2014年		2015年		2016年		2016年		2017年	
	收益	佔總額百分比	收益	佔總額百分比	收益	佔總額百分比	收益	佔總額百分比	收益	佔總額百分比
	人民幣千元		人民幣千元		人民幣千元		人民幣千元 (未經審核)		人民幣千元	
非住宅	263,686	88.7%	266,635	91.0%	288,796	93.4%	137,227	93.6%	157,795	89.9%
住宅	33,244	11.1%	25,029	8.5%	20,227	6.5%	9,113	6.2%	17,724	10.1%
其他(附註)	453	0.2%	1,365	0.5%	245	0.1%	240	0.2%	—	—
總計	<u>297,383</u>	<u>100.0%</u>	<u>293,029</u>	<u>100.0%</u>	<u>309,268</u>	<u>100.0%</u>	<u>146,580</u>	<u>100.0%</u>	<u>175,519</u>	<u>100.0%</u>

附註：此項指向客戶提供與物業管理服務無關的服務所得收益，例如業績記錄期間由上海福克瑞德提供的物業租賃經紀服務。

根據我們在管物業的性質及用途，該等物業大致可分為六個類別，即(i)公眾物業(包括公眾場館、文化場所、體育館、展覽廳及公眾交通物業)；(ii)辦公大樓及酒店；(iii)商業綜合體(包括購物商場、商業及娛樂綜合體)；(iv)政府物業；(v)住宅物業；及(vi)其他(包括學校、地塊、工業區域及在建物業)。

我們的物業管理費主要按包幹制向我們支付，小部分則按酬金制支付。有關詳情，請參閱本節「收益模式」分節。

業 務

下表載列按所示年度／期間收益模式及在管物業用途劃分的收益明細：

	截至12月31日止年度						截至6月30日止六個月			
	2014年		2015年		2016年		2016年		2017年	
	收益	佔總額百分比	收益	佔總額百分比	收益	佔總額百分比	收益	佔總額百分比	收益	佔總額百分比
	人民幣千元		人民幣千元		人民幣千元		人民幣千元 (未經審核)		人民幣千元	
包幹制：										
公眾物業	84,710	28.5%	79,442	27.1%	79,136	25.5%	37,917	25.9%	39,974	22.8%
辦公大樓及酒店	105,107	35.3%	110,968	37.9%	115,216	37.3%	53,420	36.4%	69,289	39.5%
商業綜合體	27,038	9.1%	20,828	7.1%	20,369	6.6%	8,553	5.8%	10,431	5.9%
政府物業	6,980	2.3%	10,030	3.4%	11,144	3.6%	5,808	4.0%	5,831	3.3%
住宅物業	32,607	11.0%	24,417	8.3%	19,847	6.4%	8,819	6.0%	17,374	9.9%
計算收益建築面積										
相關之費用	256,442	86.2%	245,685	83.8%	245,712	79.4%	114,517	78.1%	142,899	81.4%
不計算收益建築面積										
相關之費用	37,529	12.6%	40,648	13.9%	58,151	18.8%	29,311	20.0%	30,273	17.3%
包幹制總額	293,971	98.8%	286,333	97.7%	303,863	98.2%	143,828	98.1%	173,172	98.7%
酬金制	2,959	1.0%	5,331	1.8%	5,160	1.7%	2,512	1.7%	2,347	1.3%
其他(附註)	453	0.2%	1,365	0.5%	245	0.1%	240	0.2%	—	—
總計	297,383	100.0%	293,029	100.0%	309,268	100.0%	146,580	100.0%	175,519	100.0%

附註：此項指向客戶提供其他與物業管理服務無關的服務所得收益，例如上海福克瑞德提供的物業租賃經紀服務。

業 務

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，將由我們提供的不同物業管理服務類別的組合將影響每平方米的管理費，乃由於將由我們提供的物業管理服務種類愈多，我們將收取管理費愈高。下表載列於所示年度／期間按物業類型劃分本集團管理的計算收益建築面積每平方米的管理費明細：

	截至12月31日止年度			截至6月30日止六個月	
	2014年	2015年	2016年	2016年	2017年
	人民幣元	人民幣元	人民幣元	人民幣元	人民幣元
每建築面積(平方米)平均月費					
公眾物業	4.6	4.1	4.6	4.5	4.6
辦公大樓及酒店	7.1	8.7	6.5	6.9	7.7
商業綜合體	3.8	2.9	3.2	2.5	3.5
政府物業	6.9	8.3	9.2	9.7	9.6
住宅物業	1.3	1.0	1.7	1.9	2.1

附註：計算每建築面積平均月費時並不包括酬金制收益。根據酬金制，我們的客戶會承擔物業管理所涉及的全部成本及開支。因此，酬金制協議僅會確認收益(扣除所提供服務成本)。

如上文數據所示，辦公大樓及酒店、政府物業及公眾物業的每建築面積平均月費相對較高。因此，倘我們向辦公大樓及酒店、政府物業及公眾物業提供的物業管理服務增加，我們的每建築面積平均月費將相應增加。截至2016年12月31日止年度，住宅物業的每建築面積平均月費增加，但該等住宅物業的相應計算收益建築面積減少，乃由於我們為了將資源集中在該等高端住宅物業、公眾物業及政府物業以及其他物業管理服務，並無續簽部分每建築面積平均月費較低的住宅物業的物業管理協議。辦公大樓及酒店的每建築面積平均月費由2015年的每平方米人民幣8.7元減至2016年的每平方米人民幣6.5元，主要是由於新增一份辦公大樓物業管理臨時協議。董事確認，由於大部分辦公單位尚未入伙，故該項目所需人力較少。因此，考慮到預期成本，該臨時協議的每月管理費較低。

業 務

下表載列按所示年度／期間物業類型分本集團在管計算收益建築面積的明細：

	截至12月31日止年度						截至6月30日止六個月			
	2014年		2015年		2016年		2016年		2017年	
	建築面積	佔總額百分比	建築面積	佔總額百分比	建築面積	佔總額百分比	建築面積	佔總額百分比	建築面積	佔總額百分比
	千平方米		千平方米		千平方米		千平方米		千平方米	
公眾物業	1,531	27.6%	1,604	30.1%	1,419	31.7%	1,419	33.9%	1,437	29.3%
辦公大樓及酒店	1,237	22.3%	1,067	20.1%	1,471	32.9%	1,292	30.9%	1,500	30.6%
商業綜合體	598	10.8%	593	11.2%	524	11.7%	576	13.8%	493	10.0%
政府物業	85	1.5%	101	1.9%	101	2.3%	100	2.4%	101	2.1%
住宅物業	2,095	37.8%	1,954	36.7%	958	21.4%	793	19.0%	1,373	28.0%
總計	5,546	100.0%	5,319	100.0%	4,473	100.0%	4,180	100.0%	4,904	100.0%

1. 公眾物業

根據中國指數研究院，公共部門物業可分為兩個分類別，即公共場館(包括文化場所、體育館及展覽廳)及公眾交通物業(包括巴士站、火車站、碼頭及機場)。

(a) 公共場館

本集團在管理物業圖片：



世博展覽館



國家會展中心(上海)

我們為國家會展中心(上海)提供物業管理服務，包括設施管理、維修及接待服務。我們亦提供清潔、滅蟲、園藝、消防、組織活動及連接辦公樓和會議室進行會議服務。

我們亦為上海城市最佳實踐區提供多種物業管理服務。其為中國及北美以外的第一個領先能源與環境設計(LEED)社區發展白金項目；並為中國政府廣泛的推行的海綿城市試點計劃的其中一個物業。我們就其室外區域提供多種物業管理服

務。值得注意的是，我們受委託通過水循環活動(例如，一旦收集到雨水，雨水將被淨化，隨後用於上海城市最佳實踐區的植物灌溉)維持其水過濾及保護水平以及保養其他設施。除向上海城市最佳實踐區的戶外區域提供物業管理服務外，我們亦與上海城市最佳實踐區內六棟樓宇的租戶訂立獨立的物業管理協議，以提供物業管理服務。

(b) 公眾交通物業

本集團在管物業圖片：



虹橋機場東交通中心
(公交站區)



上海鐵路南站
城市動力廣場



磁浮浦東機場站

我們予以提供物業管理服務的公共交通樞紐包括虹橋機場東交通中心(公交站區)、上海虹橋綜合交通樞紐磁浮大樓、上海鐵路南站城市動力廣場、磁懸浮浦東機場站、十六鋪及成山路停車場，成山路停車場為亞洲其中一個最大的多層公共交通停車場。

在我們履行相關物業管理協議的責任時，我們須確保悉心照顧到旅客安全。例如，在旅遊高峰期，我們在管理人流高的公共交通樞紐(如上海鐵路南站城市動力廣場)時會與中國公安局合作，並協助執行安全管制及巡邏職務。

2. 辦公大樓及酒店



久事大廈

我們予以提供物業及設施管理服務的辦公大樓主要為上海高端辦公大樓，包括世紀商貿廣場、光大銀行上海分行、久事大廈、東方國際金融廣場。除此以外，我們亦就位於上海的一間酒店提供物業管理服務。

3. 商業綜合體

本集團在管物業圖片：



金虹橋國際中心



羅斯福大廈

我們予以提供物業管理服務的著名及大型商場包括金虹橋國際中心、羅斯福大廈及外灘十八號。

4. 政府物業

我們提供物業管理服務予政府物業(如政府辦公大樓及公共事務中心)。除標準物業管理服務外，我們可能需要按客戶要求分配額外人力資源至大樓附近的區域舉辦的活動。

5. 住宅物業



久事西郊名墅

除上述以外，我們亦為上海及安徽的不同住宅物業提供管理服務。久事西郊名墅是我們為其提供廣泛物業管理服務的高端住宅物業。我們為項目的公眾範圍、銷售辦事處及樣板房提供保安服務、清潔及園藝服務以及保養服務。

我們的業務模式

我們為客戶提供標準物業管理服務及增值服務。以下為兩個業務分部的概述。

我們的物業管理服務

我們的標準物業管理協議通常包括四項核心服務包括(i)工程、維修及保養服務；(ii)客戶服務；(iii)保安服務；及(iv)清潔及園藝服務。倘在管物業設有車位及在客戶要求時，我們亦為客戶提供停車場管理服務。我們亦按個別客戶要求提供增值服務。

工程、維修及 保養服務	核心服務			配套服務
	客戶服務	保安服務	清潔及園藝服務	增值服務
向多個建築物設施及設備提供工程及管理服務以及有關定期維修及維護	禮賓服務、文件存檔及儲存、接待服務、節慶裝飾及宣傳活動、編製物業指南及方向圖	24小時監視、巡邏、守衛、評估控制、人群控制、訪客處理、緊急處理及停車場管理服务	清潔共用區域、配合客戶需要的專門清潔、廢物管理、滅蟲、園藝及園景保養服務	物業管理相關增值服務及物業諮詢服務

(i) 工程、維修及保養服務

服務範圍：我們在此方面的服務分為兩類，一是向樓宇設施和設備提供日常檢驗及營運，另一類是其正常磨損的維修及保養。我們的工程、維修及保養服務通常涵蓋我們在管物業的公共區域、外牆及／或公共區域設備及設施以及不同樓宇設施，主要包括(i)公共區域設施，例如升降機、扶手電梯、中央冷氣系統及通風系統；(ii)消防及安全設施及服務系統，例如滅火器及火災警報系統；(iii)保安設施，例如入口閘門控制及監控攝錄機；及(iv)公用設施，例如水管、渠務系統、電力系統、照明系統及／或公共廣播系統。

為提升質量控制，我們一般不會外判樓宇設施和設備的日常檢驗及營運。我們的工程部門由徐先生領導。徐先生於上海交通大學取得機電工程碩士學位，擁有超過30年工程管理經驗。我們外判需要由合格分包商進行維修及維護(如消防系統、空調系統及升降機系統的維修及維護)的若干設施及設備，有關維修及維護受中國法例規管，須由專門分包商進行。

由於來自私營及政府部門的客戶持續面臨如何提高成本效率，及提升其樓宇設施投資價值的壓力，我們已採納嚴格方針，以控制成本及確保我們在管物業的設施及設備可有效、可靠及合乎經濟原則地營運，從而保持在管物業的長期資本價值。根據我們部分涉及設施管理工作的物業管理協議，本集團一般有權與客戶共用我們提供服務所產生的任何節約成本效益。

我們亦為我們為其提供整體工程、維修及保養服務的在管物業制定全年保養管理計劃，旨在(i)維持在管物業的樓宇設施及設備，使之能夠在最理想狀況下運作及(ii)盡量減少發生故障或損壞的機會。本集團一般就物業管理協議指定的定期物業或設施管理服務範圍以外的大型臨時維修及保養工程及特別清潔任務另行收費。

我們的目標：我們旨在透過按以下方式向客戶提供優質工程、維修及保養服務，協助改善其客戶的營運效率及成本效益。

- 設施運作 — 本集團的工程團隊駐守在指定在管物業，負責監督設施及系統，以確保設施及系統正常運行。

- 設施保養 — 本集團的駐場技術團隊進行所需小型維修工程，如木工、渠管、小型電力工程及建築結構工程。此外，當相關中國法律及法規規定維修及保養工程須由符合資格的分包商定期進行，本集團的工程團隊亦負責聘請專業分包商為若干設施進行保養；以及監督及檢驗有關工程，有關維修及保養工程需由合格分包商進行。彼等將就在管物業設施的狀況及保養情況為業主編製保養報告。
- 資訊平台 — 我們設立一個資訊平台，管理層可藉此監察物業的設施及設備維護狀況。

標準指引：為了提升工程、維修及保養服務的質量，我們制定以下文件及內部控制程序及文件：

- 就需要進行整體工程、維修及保養服務的在管物業制定全年設施保養管理計劃，旨在保養設施及設備，以致其能夠在最理想狀況下運作並盡量減少發生故障或停機的機會；
- 按個別客戶的要求，我們的內部工程團隊亦負責規劃設備保養及設施維護評估報告，以確保在管物業的設備在服務範圍內正常運作。

(ii) 客戶服務

我們應個別客戶的要求及需求，提供全面及以客戶為本的服務，而且我們亦為客戶提供多種為彼等定制、與物業管理相關的增值服務，如：

- 禮賓服務 — 一項由我們的員工操作的電腦化客戶服務系統，負責記錄、組織及監察客戶就我們的物業管理服務所提出的要求。我們亦為客戶提供針對在管物業訪客的禮賓服務、解答查詢及收取郵件等。
- 文件存檔及存儲 — 因應客戶要求，本集團將向我們在管物業及／或其租戶提供文件存檔、存儲及分組等服務。
- 接待服務 — 因應客戶要求，我們安排接待員駐守在管物業大堂，以接待物業訪客。

- **節慶裝飾及宣傳活動** — 此等活動經常在本集團管理的商場進行，以吸引訪客、增加人流及營造節日氣氛。
- **編製物業指南及方向圖** — 因應客戶要求，我們將編製張貼於在管物業顯眼處的物業指南及方向圖，使其用戶及訪客妥為使用物業內的設施。
- **會議室及健身室管理** — 我們部分在管物業設有會議室及／或健身室。因應客戶要求，我們負責該等會議室及健身室的管理。
- **其他服務** — 本集團專注於客戶的需求並提供廣泛的定制服務，如工作場所支援服務，包括郵件室的運作、郵寄服務、茶點服務、洗衣、客戶服務系統管理、室內植物、理髮服務、司機服務、信差服務、公用事業管理、傢具管理及送貨服務等。

(iii) 保安服務

服務範圍：我們提供的標準保安服務主要包括24小時監控、巡邏、護衛、進出控制、人流管控、訪客處理及緊急情況處理。在部分物業管理協議中，我們的客戶要求我們專為防火提供24小時防火巡邏服務，並定期安排防火演習。於業績記錄期間，我們將大部分保安服務外判予分包商，同時維持自有僱員作為特定在管物業的「管業」負責監察該等保安服務。有關更多詳情，請參閱本節「供應商及分包商」分節。

除日常保安服務外，我們亦提供定制保安諮詢服務。我們與客戶密切合作以識別出其策略性保安的需求，並按其需求及需要制定有效的保安解決方案。我們透過檢討人力資源規劃、在用保安流程及系統(如防盜系統、錄像監控系統、出入口閉路電視及對講機系統)，採用全面的諮詢法。

我們亦視乎個別物業管理協議的範圍及條款及按我們客戶的要求，提供停車場管理服務，就此我們向停車場提供保安服務及就提升安全措施(例如停車場的照明、路緣切割及標誌)、交通流量、使用停車空間及到達停車場的道路向客戶提供建議。

*我們的目標：*我們提供保安服務的主要目標是確保在管物業及其租戶和用戶受到保障。為確保客戶可享有優質保安服務，我們旨在通過嚴格的員工甄選過程及標準提升保安員的質素。此外，為了向客戶提供專業優質的服務，本集團及分包商聘用的所有保安員將定期接受有關緊急情況處理、人群管制、防止罪行及防火安全的培訓。

*標準指引：*我們制定保安運作程式及駐場候命指引，為我們及分包商的保安員提供處理各個在管物業的日常運作事宜及緊急情況的清晰指引和流程。

(iv) 清潔及園藝服務

*服務範圍：*我們的清潔及園藝服務一般包括為客戶清潔在管物業的公共區域及洗手間。我們亦提供專業清潔、廢物管理、滅蟲、園藝及園景保養服務以滿足客戶的個別需要。

我們繼續擁有一批具穩健往績記錄的認可第三方分包商，負責提供清潔及園藝服務。我們全面的衛生管理系統，確保服務表現達到我們所需的標準並滿足客戶需要及期望。我們根據ISO 14001:2004環境管理體系的系統指引制定衛生管理系統。

在提供園景保養服務方面，我們委聘第三方專業園景分包商以進行園藝工程。本集團與該等園景分包商密切合作為個別在管物業制訂全年計劃。該等年度計劃涵蓋澆水、清除雜草、施肥、整理草地、通風、護根覆蓋、剪草、修剪樹枝、滅蟲及防護欄的維修保養。

*我們的目標：*我們提供清潔及園藝服務的主要目標是確保我們的在管物業符合衛生情況並支持環保。就此，我們旨在通過嚴格的甄選過程及甄選標準提升清潔及園藝分包商的質素。另一方面，我們鼓勵分包商在提供清潔及園藝服務時實施節能政策，原因為如果我們達致客戶的節能目標時，部分客戶會給予我們獎勵。我們節能的能力亦是客戶評估我們服務質量的其中一種標準。

*標準指引：*我們制定清潔及園藝運作程式及現場標準指引，為分包商的員工提供處理日常清潔及園藝工程的清晰指引和流程。

增值服務

我們提供以下附屬於我們核心物業管理服務的增值服務：

物業管理相關增值服務

我們提供多種物業管理相關增值服務予我們在管物業的業主、租戶及其他用家，該等相關服務附屬於我們的典型物業管理服務，配合業主、租戶及其他用家的需要及要求、優化使用在管物業及維持我們在管物業的質素及形象。因此，我們於客戶要求時向其提供各種物業管理相關增值服務，可大致分類如下：

- **工作場所解決方案及設施設計服務** — 本集團協助客戶管理其工作環境，涵蓋空間規劃、工作場所及設施設計以至主要設施(如伺服器室、數據中心、洗手間及清洗房)的管理本集團會處理我們客戶的具體需要，以協助改善營運效率，同時提高僱員對工作環境的滿意度。
- **財務管理** — 為了確保物業根據預算開支妥為管理，本集團將須負責因應客戶要求就物業的管理開支編製年度預算以供客戶批准。本集團的財務團隊可能負責每月監察有關管理物業的收入及開支。
- **提供相關數據及資訊** — 我們的資訊系統能夠因應我們客戶的要求為客戶產生相關資訊及數據，如設施故障或不合規、使用電梯及其他設施的頻次等，此將有利我們的客戶規劃其在管物業的運作的。
- **能源管理諮詢服務** — 本集團將協助客戶委聘外部專業人士提供綜合審計過程，以物色節能機會，並其後制定實施計劃以取得可量度的節能成果。將簡單的照明系統替換為使用替代燃料的更先進解決方案以達致節能效果。

該等服務加強我們向客戶的價值，並提升其對我們物業管理服務的滿意及忠誠。

物業諮詢服務

憑藉我們於中國物業管理行業的物業管理專業知識及信譽，我們亦向業主或發展商提供諮詢服務，例如就物業管理成本及開支預算預測、人力資源事宜及向其員工提供的培訓、於物業各規劃及建設階段銷售其物業的合適建築物設施及市場推廣策略提供建議。

管業

我們在我們的在管物業設立了「管業」職位，透過調配管業至我們若干經挑選在管物業及公眾物業，從其他物業管理公司脫穎而出，該等經挑選在管物業在我們管理其的設施及建築面積上屬相對大型的項目。截至2016年12月31日，我們有47名管業為我們的直接僱員。管業為客戶服務及保安主任的雜合職位。其主要職能包括(i)處理物業租戶及用戶的任何特別要求和投訴，致力通過經常溝通與彼等建立互信關係；(ii)確保就在管物業實施足夠的保安措施，以維持物業安全及秩序；及(iii)監察由我們的員工及分包商員工為委派予管業負責的特定物業所提供物業管理服務的質量。管業的配套職能包括進行例行巡邏及檢查物業狀況，包括其清潔程度及整體環境以及物業設施的狀況。該等管業亦作為聯絡我們在管相關物業的主要人員，乃由於該等物業的所有物業管理相關問題均會向管業匯報，並由管業分配就地資源以解決問題。

我們篩選及僱用高素質的僱員擔任管業。管業對我們成功實施標準化設施管理方法及自動化資訊科技至關重要、提高了客戶對我們服務的滿意度，繼而帶動我們的盈利能力。我們會定期為管業提供物業管理服務不同方面的培訓。我們亦定期評估彼等的表現及能力，而有關評估結果將保存在其個人檔案內，作為釐定彼等是否適合晉升的基準。

管業專長一般為客戶服務、保安服務及初步應急管理。彼等負責設施及環境維護。憑藉彼等具備多個範疇的豐富專業知識，管業的職能不僅降低提供物業管理服務的勞工成本，亦確保可適時解決問題，以改善服務質素、效率及因而增加客戶滿意程度。董事相信，我們的管業所提供的服務有助我們從競爭對手脫穎而出。

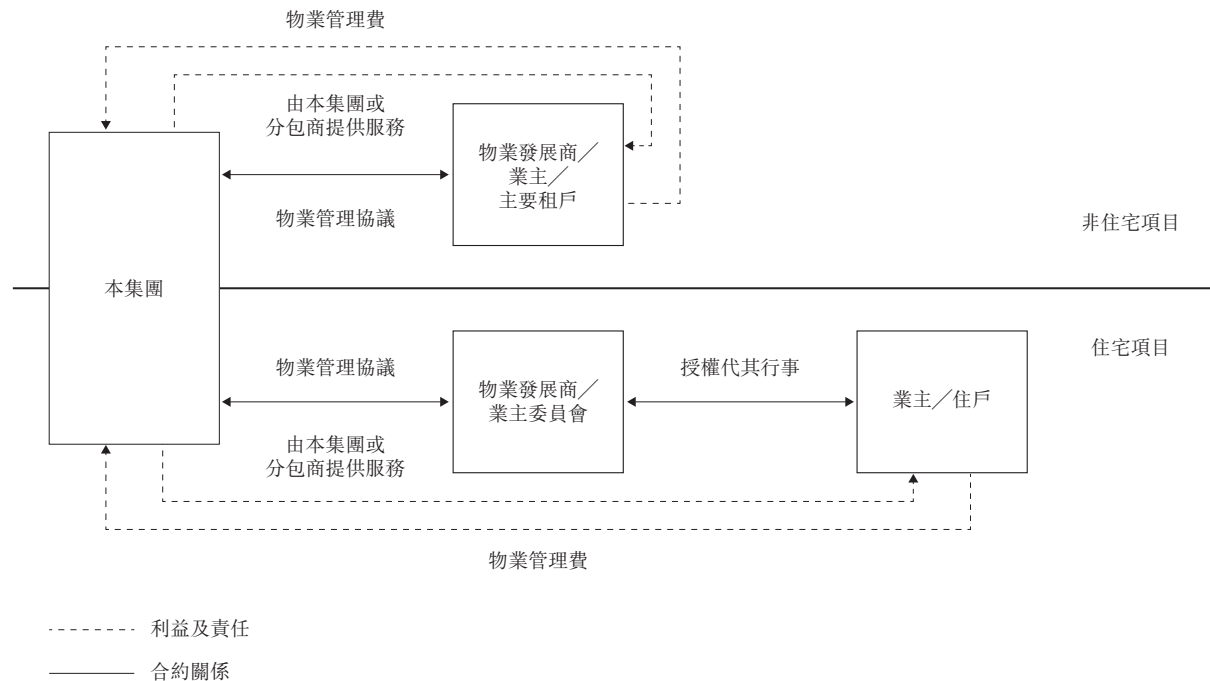
物業管理協議

於2017年6月30日及最後實際可行日期，本集團連同我們聯營企業已分別根據284項及300項建築面積合共約17.0百萬平方米及18.0百萬平方米的物業管理協議提供廣泛的物業管理服務。

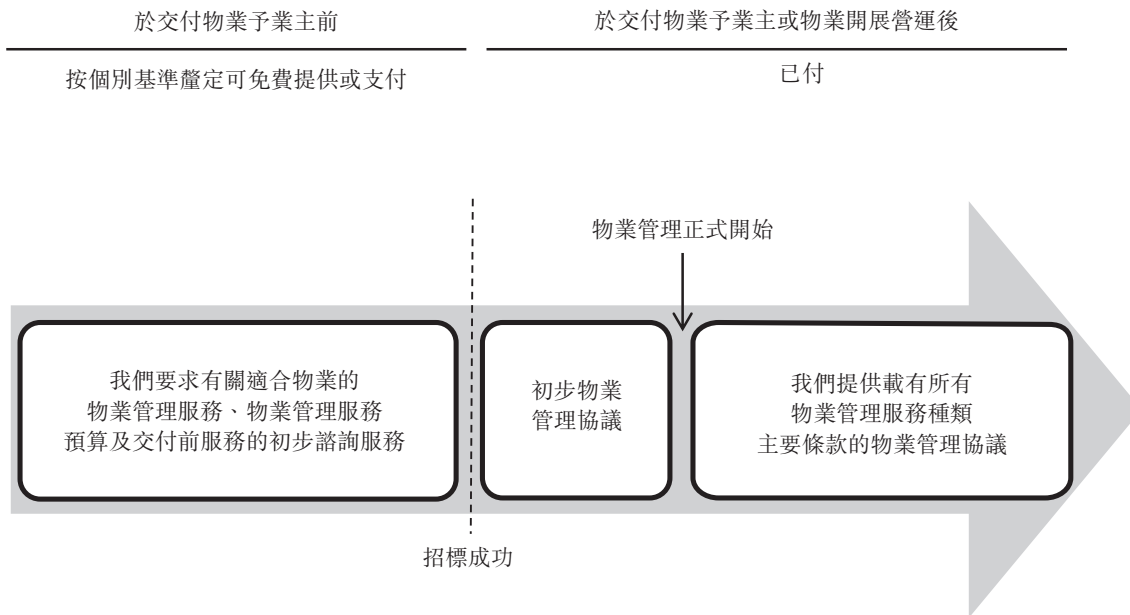
本集團通過(i)招標(包括公開招標及邀標)；(ii)向潛在客戶報價；及(iii)與物業發展商的物業管理附屬公司合作，以獲得新物業管理協議。下表載列於業績記錄期間投標物業管理協議的數量、成功中標合約的數量及我們的成功率。

	於12月31日			於6月30日
	2014年	2015年	2016年	2017年
投標數量	32	58	90	19
中標數量	14	30	44	9
成功率(%)	43.8%	51.7%	48.9%	47.4%

下圖說明我們為非住宅項目及住宅項目提供物業管理服務時與各方的關係：



我們有時於物業發展階段在物業開始營運前提供諮詢服務予物業發展商。下圖說明與我們的客戶訂立物業管理協議的時間線。



我們的物業管理協議的主要條款

各份物業管理協議的條款各有不同，但是我們部分客戶選擇與我們訂立列明由我們所提供全部服務的主物業管理協議，而其他客戶則選擇就我們所提供的不同服務與我們訂立一份個別協議。我們提供全方位物業管理服務的大樓及綜合大樓包括金虹橋國際中心及久事大廈。

我們已概述及歸納以下常見主要條款：

年期

年期介乎一至兩年，並可經雙方同意續約。部分協議規定可通過正式續約或自動續期延長期限。

我們通常於物業管理協議到期前平均三個月內開始與客戶進行磋商，或開始準備競標，此為若干項目的強制程序。

終止

倘不獲續約，該協議將於到期時自動終止。

另一方面，倘任何單方面終止有法律或訂約理據(如任何一方違反其重大責任)，我們的客戶及本集團均有權於協議到期前單方面終止而毋須作出賠償。此外，雙方可共同同意提前終止協議。於業績記錄期間及直至最後實際可行日期，雖然我們於到期日之前並無單方面終止任何物業管理協議，倘我們日後決定如此行，我們擬與對手方進行磋商，致使協議可於雙方同意下終止以盡量減低任何法律風險。

我們的責任

我們一般負責向客戶提供協議所指定範圍及標準內的保安服務、清潔及園藝服務、工程、維修及保養服務以及客戶服務(即我們提供的標準物業管理服務)。在部分物業管理協議中，我們須提供協議具體提及的其他增值服務。在部分物業管理協議，我們須提供一類或兩類標準物業管理服務，例如，工程、維修及保養服務。因此，每份物業管理協議所載的物業管理服務範圍乃視乎我們的客戶要求而定。我們在此方面可靈活地配合客戶的需求及要求。

倘表現未能達標，我們須於若干期間內採取必要的糾正措施。倘我們不能加以糾正，我們的客戶有權單方面向我們終止協議。我們亦須負責提供服務的員工及分包商員工的一切行為。

我們所管理的區域 及設施

物業管理協議將列明總建築面積及我們所管理的服務區域主要為物業的共用區域，(包括屋頂、走廊及地庫、大堂、洗手間、停車場及私人道路等)及設施(一般包括物業的水管、升降機、扶手電梯、水管道系統、照明、電力系統、空調系統及消防系統等)。

編製物業管理開支預算

在部分物業管理協議中，我們須因應客戶要求編製在管物業的每月、季度、半年度或年度管理開支預算。倘預算獲客戶批准，我們的客戶將事先將所需款項存入指定銀行賬戶，而我們的財務團隊須監察與物業管理相關的每月開支。

表現指標

部分物業管理協議載列我們將遵循及達致的若干表現指標和目標。我們的客戶亦將根據《辦公樓物業管理服務規範》及《全國物業管理示範大廈標準及評分細則》評估我們的表現。

在部分物業管理協議中，我們的客戶有權檢查我們的所需內部質量控制文件，如由ISO頒布的GB/T19001-2008/ISO 9001:2008。

另有條款規定，倘本集團未能滿足某物業管理協議所載的服務水準要求，則可扣除應付本集團費用介乎10%至100%。誠如我們的董事確認，此扣減安排在中國物業管理行業中屬常見做法。

我們的董事確認，於業績記錄期間及直至最後實際可行日期，概無作出重大扣減安排。

我們的費用

我們的客戶可以下列任何方式向我們付款：

- 包幹制，據此客戶向我們支付固定金額的管理費，而我們須承擔涉及管理物業或設施的一切成本，因此，我們須支付所產生的任何額外管理開支。另一方面，在扣除所有一切成本及稅款後(如有)，我們可享有來自包幹款項的盈餘；或

- 酬金制，據此我們的客戶須承擔涉及管理物業或設施的一切成本，並須支付所產生的任何額外管理開支。

部分物業管理協議規定，我們須就我們或分包商所提供的服務質量對在管物業的租戶及其他用戶進行調查，並根據該等調查結果要求調整管理費。

風險分配

如因我們在提供物業管理服務期間失誤而對在管物業或人身造成任何損害，我們須承擔責任。我們須向客戶彌償任何導致在管物業、業主及／或其租戶的損失。

分包

我們獲准將全部或部分物業管理服務外判予分包商，但我們須就分包商的表現全權負責，並承擔分包商引致的一切損失及損害。

預付款項或按金

我們可就酬金制或包幹制物業管理協議向物業住戶收取預付款項或按金，以代表居民付款，如償付水電費或保養及維修費用。該等應付預付款項及已收按金於**2014年**、**2015年**、**2016年12月31日**及**2017年6月30日**的金額分別約為人民幣**38.1**百萬元、人民幣**38.0**百萬元、人民幣**33.5**百萬元及人民幣**26.9**百萬元。

根據不同物業管理協議的多項條款，我們須將收取自客戶的若干預付款項或已收按金存入指定銀行賬戶，而其他則存放於我們的一般銀行賬戶。若干指定銀行賬戶須本集團及客戶代表的授權簽署以作出付款；而其他則僅需要本集團代表簽署作支付授權。僅有存放於該等須本集團及客戶代表授權簽署以作出付款的銀行賬戶中的現金及銀行結餘被分類為受限制銀行結餘。就此，於**2014年**、**2015年**、**2016年12月31日**及**2017年6月30日**的受限制銀行存款分別約為人民幣**7.4**百萬元、人民幣**8.2**百萬元、人民幣**11.4**百萬元及人民幣**7.8**百萬元，低於相關代表居民收款。

業 務

於業績記錄期間，本集團與我們聯營企業訂立的物業管理協議總數由2014年1月1日的175項穩定增加至2017年6月30日的284項。

本集團的物業管理組合持續增長使本集團能夠擴大經常性收入基礎。

下表顯示於業績記錄期間與本集團及我們聯營企業的在管物業有關的物業管理協議(包括已到期但我們繼續提供物業管理服務的協議、為在建物業提供物業管理服務的協議及分包予我們的物業管理協議)總數變動：

	截至12月31日止年度			截至6月30日止六個月
	2014年 協議數目	2015年 協議數目	2016年 協議數目	2017年 協議數目
截至期初	175	198	236	278
新委聘	40	69	63	20
終止	(17)	(31)	(21)	(14)
截至期末	<u>198</u>	<u>236</u>	<u>278</u>	<u>284</u>

物業管理協議的到期時間表

下表載列於2017年6月30日與本集團及我們聯營企業就計算收益建築面積及不計算收益建築面積的在管物業有關的物業管理協議的到期時間表：

	與本集團 在管物業 有關的物業 管理協議數量	與我們的 聯營企業 在管物業 有關的物業 管理協議數量	合計
我們於協議到期後提供服務的物業 (附註1)	5	40	45
於截至2017年12月31日止年度到期的協議	64	47	111
於截至2018年12月31日止年度到期的協議	51	38	89
於截至2019年12月31日止年度及 之後到期的協議	13	7	20
未訂明到期日(附註2)	<u>11</u>	<u>8</u>	<u>19</u>
合計	<u>144</u>	<u>140</u>	<u>284</u>

業 務

附註：

1. 指關於公眾物業及政府物業的物業管理協議，有關協議已逾期，但仍有待簽訂正式的物業管理協議。
2. 指主要關於住宅物業的物業管理協議(有關協議沒有明確的到期日期，但將在業主委員會成立前到期)及可由雙方協議終止的若干協議。

下表載列按本集團物業管理協議於2017年6月30日到期情況劃分的未付合約金額及建築面積：

	與本集團的 在管物業 有關的物業 管理協議數量	我們的 在管物業的 建築面積 千平方米	未付 合約金額 人民幣千元 (概約)
我們於協議到期後提供服務的物業(附註1)	5	1,372	不適用
於截至2017年12月31日止年度到期 的協議	64	3,392	52,368
於截至2018年12月31日止年度到期 的協議	51	2,339	116,224
於截至2019年12月31日止年度及 之後到期的協議	13	1,191	184,849
未訂明到期日(附註2)	11	362	不適用
合計	144	8,656	353,441

附註：

1. 指關於公眾物業及政府物業的物業管理協議，有關協議已逾期，但仍有待簽訂正式的物業管理協議。
2. 指主要關於住宅物業的物業管理協議(有關協議沒有明確的到期日期，但將在業主委員會成立前到期)及可由雙方協議終止的若干協議。

於業績記錄期間，本集團物業管理協議的續約率分別約為86.7%、71.3%、75.8%及76.8%。本集團物業管理協議的續約率於2015年經歷下降，乃由於本集團不會僅為重續協議而降價競投以致犧牲服務質量的策略性決定。

我們於協議逾滿後繼續提供服務的物業

我們的董事確認，於業績記錄期間，我們來自物業管理服務(並無在適當位置備有仍生效的物業管理協議)的收入約為人民幣21.0百萬元、人民幣7.5百萬元、人民幣32.7百萬元及人民幣8.8百萬元。平均而言，於業績記錄期間，本集團大約需要等待6.0個月、4.6個月、3.3個月及2.2個月續訂此等物業管理協議。

根據董事在物業管理業逾20年的經驗，我們的觀察是：物業管理服務是一種將不斷提供的服務。然而，此行業的慣常做法是，儘管物業管理協議已逾滿，在客戶沒有通知終止協議的意向的情況下，如本集團的物業管理公司將繼續向該等物業提供物業管理服務。而且，在前述協議逾滿至簽訂新協議的過渡期間，協議方將商討新協議條款，並通過其各自批准新協議的內部審批手續。於與客戶訂立新協議前，本集團一般根據已逾滿的協議的條款和條件提供物業管理服務。

在所有我們於相關協議逾滿後繼續提供服務的物業中，我們隨後於截至2014年、2015年、2016年12月31日止年度及截至2017年6月30日止六個月各自無法續訂零份、八份、一份及三份物業管理協議。協議終止後，我們向客戶發出通告，就我們提供的管理服務索取未償還的管理費用。我們的董事確認，儘管沒有簽訂書面協議，但是在此等已終止的協議，我們能夠收到所有未償還的管理費，而且協議終止的原因一般是我們未能取得有關招標。另一方面，我們的董事已進一步確認，於業績記錄期間及直至最後實際可行日期，於協議逾滿後，在提供物業管理服務方面並無與客戶發生重大爭議。

收益模式

我們主要按包幹制收費，據此，我們的客戶就我們的物業管理服務每月、每季或每年向我們支付一筆包幹費用，同時我們承擔產生的所有成本及開支。另一方面，我們於部分物業管理協議的應付費用乃按酬金制收取，據此，我們的客戶除產生的所有成本及開支外，須向我們支付固定管理費。儘管如此，部分包幹制物業管理協議可能含有若干我們按固定金額收費的特別項目，除向我們支付的包幹費用外。採用特定收益模式乃視乎個別物業及設施管理工種的性質及要求而定。我們一般根據客戶於協商過程提出或於招標文件規定的要求及提供其所需而決定採用哪種收益模式。採用特定收益模式乃視乎各個別物業的性質及要求而定。我們一般盡力根據客戶於協商過程提出或於招標文件規定的要求及提供其所需而決定採用哪種收益模式。

我們的董事相信，在本集團的風險及回報狀況轉變的同時，合約組合顯示了本集團應付市場環境不斷變化的能力，以及在包幹制收益模式下成功地利用其規模經濟及成本效益進行競爭。

包幹制：客戶就所有單位每月、每季或每年一般向我們支付事先釐定金額的每建築面積物業管理費，相當於我們及分包商提供的所有物業管理服務之「全包」費。因此，我們須承擔涉及物業或設施的日常管理的一切成本(包括(其中包括)員工、保安、清潔、垃圾處置、園藝及園林綠化、工程、維修及維護以及涵蓋物業的一般物業)及所產生的任何額外開支，我們一般無權要求客戶向我們支付差額。因此，根據包幹制，我們在提供物業管理服務的過程中節省成本的能力與我們的盈利能力直接相關。有關更多資料，請參閱本招股章程「風險因素 — 我們未能增加收益或控制與物業管理服務的表現相關的經營成本，我們可能會蒙受損失，或我們的利潤率可能會降低」一節及「風險管理」一段。

於業績記錄期間及直至最後實際可行日期，我們並無於包幹制下經歷任何重大虧損協議。我們已經制定了各種內部措施，以避免虧損。在訂立新的包幹制物業管理協議前，我們通常會分析潛在項目的風險和成本，以磋商適當的物業管理費。倘我們的董事預計預期盈利能力降至低於我們的最低要求，我們不會進行包幹制物業管理協議。在我們與客戶簽訂包幹制物業管理協議後，我們將建立財政預算，並每月審查各項目的收益及成本。我們亦將積極實施節約措施。此外，當項目管理的成本增加或重續協議時，我們會與客戶磋商增加物業管理費。

然而，從好的一面看，在扣除一切成本及稅款後，我們可享有來自有關包幹款項的盈餘(如有)。從客戶的角度看來，該等包幹制將減少管理開支波動的風險。我們在控制成本及增加勞工動用效率上採取嚴格方針，以增加我們的利潤率。倘我們能夠成功進行成本節省政策及措施以降低銷售及服務成本，我們將能夠在包幹制下達至較大溢利。此外，在按包幹制付款的協議下，我們獲授權負責物業管理，使我們獲得全面實施我們管理系統、標準化設施管理技術及分法的彈性，並向我們提供激勵以提供優質服務。有關措施讓我們可達至高客戶滿意程度，董事認為，其將讓我們可於日後爭取較高物業管理費及新項目。

按包幹制支付物業管理費時，我們確認我們向客戶收取的物業管理費全數金額，並確認我們就提供物業管理服務產生的直接經營成本為我們的所提供服務成本。

酬金制：就我們按酬金制支付的物業管理費而言，我們的客戶須承擔涉及管理物業或設施的一切成本(包括與現場員工及分包商相關的成本)，並須支付所產生的任何額外管理開支。倘我們按酬金制獲付款，我們並不會產生任何直接經營成本，因此我們物業管理費的毛利率為**100%**。由於我們根據該業務模式基本上擔任客戶的代理以管理其物業，我們無權收取租戶、業主及物業發展商支付的管理費(經扣除我們作為物業經理應收的費用)超過用於有關向物業提供管理服務成本之任何餘額。另一方面，在向我們支付費用及扣除其成本及稅款後，我們的客戶將可享有來自管理費的所有盈餘。

下表載列於所示年度／期間按收益模式類型劃分我們來自提供物業管理服務的收益明細。

	截至12月31日止年度						截至6月30日止六個月			
	2014年		2015年		2016年		2016年		2017年	
	人民幣 千元	佔總額 百分比	人民幣 千元	佔總額 百分比	人民幣 千元	佔總額 百分比	人民幣 千元 (未經 審核)	佔總額 百分比	人民幣 千元	佔總額 百分比
物業管理										
服務收入：										
包幹制	293,971	98.8%	286,333	97.7%	303,863	98.2%	143,828	98.1%	173,172	98.7%
酬金制	2,959	1.0%	5,331	1.8%	5,160	1.7%	2,512	1.7%	2,347	1.3%
其他(附註)	453	0.2%	1,365	0.5%	245	0.1%	240	0.2%	—	—
總計	<u>297,383</u>	<u>100.0%</u>	<u>293,029</u>	<u>100.0%</u>	<u>309,268</u>	<u>100.0%</u>	<u>146,580</u>	<u>100.0%</u>	<u>175,519</u>	<u>100.0%</u>

附註：此項指向客戶提供其他與物業管理服務無關的服務所得收益，如上海福克瑞德提供的物業租賃經紀服務。

截至2014年、2015年及2016年12月31日止三個年度以及截至2017年6月30日止六個月，按酬金制計算及支付費用的毛利率為**100%**。

同期，按包幹制計算及支付費用的毛利率分別為**17.2%**、**17.6%**、**18.4%**及**17.9%**。有關更多詳情，請參閱本招股章程「財務資料」一節。

比較兩種收益模式，酬金制的收益模式是一種低風險的收益模式，且不容易受到超出成本風險影響，乃由於本集團將根據固定費用或費率收取報酬，而不論項目涉及成本的任何變動(由客戶承擔並根據條款直接於客戶的賬目中扣除)。

相反，根據按包幹制計算及支付費用的協議，涉及日常管理物業或設施的成本將在收取覆蓋相關開支的款項後由本集團承擔，而項目所得的毛利率將因而取決於我們控制成本的能力，並將確認為所提供服務成本，且透過本集團賬戶予以支付。

我們的定價政策

當我們競投新的物業管理協議或與客戶就現有協議進行續約磋商時，我們一般根據多項因素進行服務定價，包括：(i)我們的開支預測，包括分包費用及勞工成本；(ii)相關物業管理協議的建議年期；(iii)客戶要求的物業管理服務範圍；(iv)物業的類別及位置；(v)當時現行市況及對競爭對手定價的估算；及(vi)如適用，本地政府對物業管理費的指引價格。此外，就按包幹制計算及支付費用的協議而言，我們將考慮我們可通過規模經濟、自動化及設備升級服務節約潛在成本，此有助我們考慮降低就競投提出的物業管理費。

儘管我們在服務定價時考慮到上述因素，物業管理公司就物業管理服務可能收取的費用受到中國相關部門嚴格管制及監督。自2014年12月起，《國家發展改革委關於放開部分服務價格意見的通知》(改發價格[2014]2755號)規定省級價格行政機關廢除住宅物業的所有價格控制或指引政策，惟經濟適用房及初步物業管理協議除外。有關詳情，請參閱本招股章程「監管概覽」一節。

付款條款：我們通常每月至每季收費。我們涉及物業管理及設施管理工種的全部物業管理協議通常以人民幣結算。

業 務

供應商及分包商

於業績記錄期間，我們的五大供應商為我們物業管理服務的分包商或派遣代理機構。此外，本集團亦向第三方供應商採購在提供服務時使用的物料，如垃圾袋、垃圾筒的車輪配件及燈泡。

下表載列於業績記錄期間我們五大供應商的詳情：

截至**2014年12月31日**止年度：

供應商名稱	供應商 業務性質	產生 費用 (約人民幣 千元)	佔本集團該 年度／期間 所提供服務 成本的概約 百分比 (%)	主要 提供 服務	供應商 首次 與本集團 建立業務 關係的 曆年	信貸期
上海潤達勞務 派遣有限公司	提供勞務 派遣服務 及人力資源服務	43,414	17.8%	勞工外包	2010年	8日
上海盧灣人力 資源有限公司	提供勞務 派遣服務 及人力資源服務	23,420	9.6%	勞工外包	2010年	5日
上海滬杰保安 服務有限公司	提供保安服務	8,953	3.7%	保安服務	2013年	10日
安徽恒安保安 服務有限公司	提供保安服務	6,751	2.8%	保安服務	2011年	90日
上海福絡特保安 服務有限公司	提供保安服務	5,181	2.1%	保安服務	2011年	18日
	總計	<u>87,719</u>	<u>36.0%</u>			

業 務

截至2015年12月31日止年度：

供應商名稱	供應商 業務性質	產生 費用 (約人民幣 千元)	佔本集團該 年度／期間 所提供服務 成本的概約 百分比 (%)	主要 提供 服務	供應商 首次與 本集團 建立業務 關係的 曆年	信貸期
上海潤達勞務 派遣有限公司	提供勞務 派遣服務 及人力資源服務	46,117	19.5%	勞工外包	2010年	8日
上海盧灣人力 資源有限公司	提供勞務 派遣服務 及人力資源服務	24,465	10.4%	勞工外包	2010年	5日
上海滬杰保安 服務有限公司	提供保安服務	11,034	4.7%	保安服務	2013年	10日
安徽恒安保安 服務有限公司	提供保安服務	5,138	2.2%	保安服務	2011年	90日
上海享大清洗 保潔有限公司	提供清潔服務	4,356	1.8%	清潔服務	2004年	30日
	總計	<u>91,110</u>	<u>38.6%</u>			

業 務

截至2016年12月31日止年度：

供應商名稱	供應商 業務性質	產生 費用 (約人民幣 千元)	佔本集團該 年度／期間 所提供服務 成本的概約 百分比 (%)	主要 提供 服務	供應商 首次與 本集團 建立業務 關係的 曆年	信貸期
上海潤達勞務 派遣有限公司	提供勞務 派遣服務 及人力資源服務	43,315	17.4%	勞工外包	2010年	8日
上海盧灣人力 資源有限公司	提供勞務 派遣服務 及人力資源服務	23,218	9.3%	勞工外包	2010年	5日
上海滬杰保安 服務有限公司	提供保安服務	10,262	4.1%	保安服務	2013年	30至90日
上海暢銘保安 服務有限公司	提供保安服務	5,676	2.3%	保安服務	2016年	30至90日
上海錦煒保安 服務有限公司	提供保安服務	5,290	2.1%	保安服務	2016年	30日
	總計	<u>87,761</u>	<u>35.2%</u>			

業 務

截至2017年6月30日止六個月：

供應商名稱	供應商 業務性質	產生 費用 (約人民幣 千元)	佔本集團該 年度／期間 所提供服務 成本的概約 百分比 (%)	主要 提供 服務	供應商 首次與 本集團 建立業務 關係的 曆年	信貸期
上海潤達勞務 派遣有限公司	提供勞務派遣 服務及人力 資源服務	16,152	11.4%	勞工外包	2010年	8日
上海暢銘保安 服務有限公司	提供保安服務	9,481	6.6%	保安服務	2016年	30至90日
上海盧灣人力 資源有限公司	提供勞務派遣 服務及人力 資源服務	5,805	4.1%	勞工外包	2010年	5日
上海滬杰保安 服務有限公司	提供保安服務	5,088	3.6%	保安服務	2013年	30至90日
上海錦煒保安 服務有限公司	提供保安服務	4,561	3.2%	保安服務	2016年	30日
總計		<u>41,087</u>	<u>28.9%</u>			

我們的五大供應商為派遣員工代理機構或為在管物業提供清潔、保養或保安服務的分包商。於業績記錄期間，我們的所提供服務成本分別約為人民幣243.5百萬元、人民幣236.2百萬元、人民幣248.6百萬元及人民幣142.1百萬元。其他所提供服務成本包括折舊、租金及利率。除所提供服務成本外，一般及行政開支佔本集團的大部分經營開支結餘。

向我們五大供應商作出的採購分別合共約為人民幣87.7百萬元、人民幣91.1百萬元、人民幣87.8百萬元及人民幣41.1百萬元，佔我們的所提供服務成本總額分別約36.0%、38.6%、35.2%及28.9%，而於業績記錄間向我們最大供應商作出的採購合共約為人民幣43.4百萬元、人民幣46.1百萬元、人民幣43.3百萬元及人民幣16.2百萬元，佔我們相應年度所提供服務成本分別約17.8%、19.5%、17.4%及11.4%。於業績記錄期間，我們已與五名供應商維持平均約六年的業務關係。我們通常不會與五大供應商訂立任何長期協議。

本集團與我們的第三方分包商合作為客戶提供全面的物業管理服務。我們一直及預期將繼續外判若干勞工密集型服務主要為保安、清潔、園藝及需要必要資質的專業或技術性服務以及若干維修及保養服務予分包商。誠如中國相關法律及法規所規定，我們就維修及保養工程須由符合資格的分包商進行保養的若干設備聘用專門分包商。誠如我們的董事所確認，此分包安排符合行業慣例。

另一方面，本集團承擔監察、評估及管理分包商，以及協調及管理不同分包商的表現。我們的外包商專門於其提供的服務，因此能有效地運作。我們相信，該等分包安排將使我們能夠利用人力資源及分包商的技術性專業知識、減低員工成本，以及提升我們業務經營的整體盈利能力。我們亦投放更多資源以改善服務質量。

於業績記錄期間，分包費用(包括我們就外判予分包商服務所支付的費用，如清潔、園景、公共設施保養及保安服務)分別約為人民幣63.7百萬元、人民幣61.3百萬元、人民幣76.8百萬元及人民幣70.7百萬元，佔我們的所提供服務成本總額分別約26.1%、25.9%、30.9%及49.8%。本集團備存一份認可第三方分包商的名單，且於業績記錄期間在物色合適第三方分包商以為本集團提供分包服務方面並無遇到任何困難。由於物料在市場上一應俱全，本集團於業績記錄期間在委聘分包商或我們或分包商採購物料方面亦無任何困難。

於最後實際可行日期，據董事所深知及確信，概無董事、彼等的緊密聯繫人或擁有我們5%以上股本的任何股東在我們任何五大供應商中擁有任何權益。

派遣員工代理機構

於業績記錄期間，若干附屬公司使用及聘用派遣員工。鑒於物業管理行業的保安及保潔員的流動率較高，我們認為就臨時性、輔助性及可替代性崗位聘用派遣員工可提升效率及靈活性以應對我們近年來業務的快速擴張。於業績記錄期間，我們聘用派遣員工的附屬公司包括浦江物業、上海外灘、上海外灘綠化及上海虹吉。

根據《勞務派遣暫行規定》（自2014年3月1日起施行），「用工單位在本規定施行前使用被派遣勞動者數量超過其用工總量10%的，應當制定調整用工方案，於本規定施行之日起兩年內降至規定比例。」於業績記錄期間，我們的附屬公司聘用的派遣員工人數超過監管門檻（各自工人總數的10%）。下表載列我們附屬公司於2014年、2015年、2016年12月31日及2017年6月30日委聘的派遣員工數目。

附屬公司名稱 (附註1)	於2014年		於2015年		於2016年		於2017年	
	12月31日	佔其各自	12月31日	佔其各自	12月31日	佔其各自	6月30日	佔其各自
	委聘的派遣 員工數目	工人總數 百分比	委聘的派遣 員工數目	工人總數 百分比	委聘的派遣 員工數目	工人總數 百分比	委聘的派遣 員工數目	工人總數 百分比
浦江物業	848	59.0%	741	47.8%	5	0.6%	5	0.5%
上海外灘	383	75.8%	351	73.9%	14	6.1%	3	1.5%
上海外灘綠化	3	100%	1	100%	0	不適用	0	不適用
上海瑞正(附註2)	30	93.8%	0	不適用	0	不適用	0	不適用

附註：

1. 上海虹吉於2016年3月18日註冊成立。其於2016年委聘派遣員工，但於2016年12月31日不再委聘任何派遣員工。
2. 於《勞務派遣暫行規定》生效日期兩年內，上海瑞正降低派遣員工比例員工總數至10%以下。因此，我們的中國法律顧問認為，上海瑞正並無違反《勞務派遣暫行規定》。

為糾正狀況，上述附屬公司均與派遣員工訂立僱傭合約或聘用更多分包員工以取代派遣員工，而從事該等附屬公司的派遣員工數目已於其後在截至2016年10月31日下跌至低於監管門檻。有關詳情，請參閱「業務 — 訴訟及不合規 — 不合規事件」一節。

基於勞動市場上派遣員工代理機構及分包商的數目眾多及我們的需求量高，我們相信我們將能夠容易覓得另外一間派遣員工代理機構或分包商，及因此，與派遣員工代理機構或分包商終止關係將不會對我們的營運造成重大影響。在將已付派遣員工成本與我們內部員工及分包員工進行工作的相關費用抵銷後，我們的董事指出，倘超過10%監管門檻的派遣員工的工作由我們內部員工及分包員工進行，本集團不會產生任何重大的員工成本，因此，本集團按照法律營運後，其對本集團整體成本架構及盈利能力的影響屬微不足道。

我們的董事相信，我們的整體勞工成本可以通過改善分包員工市場的條件，為現有員工和分包員工提供在職培訓以提高其服務質量而穩定下來，正如上文所述聘用分包員工的成本效益，聘用分包員工代替部分派遣員工將有助於降低本集團的長期勞工成本。

分包商的管理

我們根據分包商的專業資格、行業聲譽及資歷、財力、過往表現、服務質量及價格競爭力等多項因素對其進行評估，以備存一份合格分包商名單。我們為名單上的每名分包商編製檔案記錄，以追蹤其背景、資格及過往向我們提供分包服務的表現(如適用)。我們會定期審閱合資格分包商名單。

我們通常透過競標過程委聘分包商，有關過程由管理層成員、財務人員、質量控制人員及技術人員組成的內部篩選委員會管理。內部篩選委員會會評估所提交的標書，並在挑選中標人時考慮多項因素，如投標公司的專業資格、行業聲譽及資歷、財力及價格競爭力。選出的標書會提交總部進行最終審閱及批准。

一旦獲選定分包商開始提供分包服務，我們會定期監察及評估其表現。分包商的記錄亦會不時按照有關評估而不時更新。倘分包商屢次表現欠佳，將會終止相關分包商的服務。

本集團利用高效率及綜合性的專利電腦系統管理分包商就分包商篩選進行數據分析、報價單評估、招標及評審過程。有關詳情，請參閱「業務 — 質量控制 — 對我們分包商提供的服務的質量控制」一節。

分包協議的主要條款

我們按正常商業條款與獨立分包商訂立分包協議。我們的一般分包協議的主要條款包括以下各項：

年期	分包協議為期一般介乎一至三年，並可經雙方同意續約。倘相應業主不與我們重續相關物業管理協議，該協議將自動終止。一旦終止，我們根據所提供的實際服務向分包商支付未付服務費。
我們的責任	我們一般負責為分包商指派的駐場員工提供必要工作工具，如制服、儲物櫃及工具。
分包商的責任	分包商負責根據提供分包協議所指定範圍及標準內的服務，並遵守所有適用法律及法規。倘分包商表現欠佳，分包商須於我們要求的期間內採取必要的糾正措施。倘彼等不能加以糾正，我們有權單方面終止分包協議。分包商須自行管理其提供合約服務的員工，而本集團與分包商員工之間並不存在僱傭關係。
風險分配	如因分包商在提供分包服務期間失誤而造成任何財產損害或人身傷害，分包商須承擔責任。分包商亦須根據中國法律為其員工支付所有社會保險和住房公積金供款，並承擔其因違反任何中國適用法律或行業標準而產生的法律責任。我們一般要求分包商向我們彌償任何其導致在管物業及該等物業租戶及用戶以及本集團的損失。
採購原材料	視乎分包協議的條款而定，原材料可由分包商自行或我們採購。倘分包商負責採購原材料，採購成本通常會附加在分包費用之上。

分包費用	分包費用一般參照採購原材料所產生的成本、勞工成本以及分包商所招致的其他雜項成本而釐定。我們亦可能有權就分包商所提供的服務質量對在管物業的客戶、租戶及其他戶進行年度調查，並根據該等調查結果要求分包費用。
工人及管理人員評估	協議可能規定定期對工人及管理人員進行評估，以確保服務質素一致及有關人員於新安裝機械及設備的知識。
不得轉讓	在未經我們事先同意下，分包商不得把其責任轉讓或分包予任何第三方。

業 務

客戶

董事認為，我們擁有一個龐大、不斷增長且忠實的客戶群。我們的客戶主要為業主及業主委員會、物業發展商及租戶。

下表載列於業績記錄期間我們五大分包商的收益：

截至2014年12月31日止年度：

客戶	客戶的 業務性質	收益 (約人民幣 千元)	佔本集團 該期間 收益概約 百分比 (%)	本集團 向客戶 提供之服務	客戶首次 與本集團 建立業務 關係的 曆年	信貸期
上海久事(集團) 有限公司	經營城市交通 及房地產開發	27,078	9.1%	標準物業 管理服務	2004年	30日
上海申江資產 經營管理有限 公司	物業管理及 停車場 營運管理	19,695	6.6%	標準物業 管理服務	2009年	15日
上海虹橋樞紐 交通中心建設 發展有限公司	城市基礎設施 建設、投資及 管理	15,938	5.4%	標準物業 管理服務	2010年	90日
上海機場(集團) 有限公司	機場建設、 營運管理及 地勤服務	14,719	4.9%	標準物業 管理服務	2007年	10至70日
上海金虹橋國際 置業有限公司	房地產開發 及經營	11,855	4.0%	標準物業 管理服務	2012年	10日
	總計	<u>89,285</u>	<u>30.0%</u>			

業 務

截至2015年12月31日止年度：

客 戶	客 戶 的 業 務 性 質	收 益 (約人民幣 千元)	佔本集團 該期間 收益概約 百分比 (%)	本集團 向客戶 提供之服務	客戶首次 與本集團 建立業務 關係的 曆年	信 貸 期
上海久事(集團) 有限公司	經營城市交通 及房地產開發	26,403	9.0%	標準物業 管理服務	2004年	30日
上海申江資產 經營管理有限 公司	物業管理及 停車場 營運管理	18,047	6.2%	標準物業 管理服務	2009年	15日
上海磁浮交通 發展有限公司	上海磁浮 交通項目 投資、經營及 管理	11,338	3.9%	標準物業 管理服務	2004年	10至70日
上海新源廣場 物業管理 有限公司	物業管理及 商業諮詢	10,923	3.7%	標準物業 管理服務	2006年	15日
上海虹橋樞紐 交通中心建設 發展有限公司	城市基礎設施 建設、投資 及管理	10,697	3.7%	標準物業 管理服務	2010年	90日
	總 計	<u>77,408</u>	<u>26.5%</u>			

業 務

截至2016年12月31日止年度：

客 戶	客 戶 的 業 務 性 質	收 益 (約人民幣 千元)	佔本集團 該期間 收益概約 百分比 (%)	本集團 向客戶 提供之服務	客戶首次 與本集團 建立業務 關係的 曆年	信 貸 期
上海久事(集團) 有限公司	經營城市交通 及房地產開發	29,934	9.7%	標準物業 管理服務	2004年	30日
上海申江資產 經營管理有限 公司	物業管理及 停車場 營運管理	13,483	4.4%	標準物業 管理服務	2009年	30日
國家會展中心 (上海)有限 責任公司	展覽館投資 及建設	13,024	4.2%	標準物業 管理服務	2014年	60日
上海虹橋樞紐 交通中心建設 發展有限公司	城市基礎設施 建設、投資 及管理	12,039	3.9%	標準物業 管理服務	2010年	90日
上海磁浮交通 發展有限公司	上海磁浮 交通項目 投資、經營 及管理	11,947	3.9%	標準物業 管理服務	2004年	10至70日
	總 計	<u>80,427</u>	<u>26.1%</u>			

業 務

截至2017年6月30日止六個月：

客 戶	客 戶 的 業 務 性 質	收 益 (約人民幣 千元)	佔本集團 該期間 收益概約 百分比 (%)	本集團 向客戶 提供之服務	客戶首次 與本集團 建立業務 關係的 曆年	信 貸 期
上海久事(集團)有限公司	經營城市交通及 房地產開發	16,520	9.4%	標準物業 管理服務	2004年	30日
國家會展中心 (上海)有限 責任公司	展覽館投資及 建設	8,470	4.8%	標準物業 管理服務	2014年	60日
上海磁浮交通 發展有限公司	上海磁浮交通 項目投資、 經營及管理	6,911	3.9%	標準物業 管理服務	2004年	10至70日
上海申江資產 經營管理 有限公司	物業管理及 停車場營運管理	6,299	3.6%	標準物業 管理服務	2009年	30日
上海新源廣場 物業管理 有限公司	城市基礎設施、 建設、投資及 管理	6,125	3.5%	標準物業 管理服務	2006年	15日
	總計	<u>44,325</u>	<u>25.2%</u>			

於業績記錄期間，來自我們五大客戶的收益分別合共約為人民幣89.3百萬元、人民幣77.4百萬元、人民幣80.4百萬元及人民幣44.3百萬元，佔我們於相應期間的總收益分別約30.0%、26.5%、26.1%及25.2%。於業績記錄期間，來自上海久事(集團)有限公司(即我們的最大客戶)的收益分別約為人民幣27.1百萬元、人民幣26.4百萬元、人民幣29.9百萬元及人民幣16.5百萬元，佔我們於相應期間的總收益分別約9.1%、9.0%、9.7%及9.4%。直至最後實際可行日期，我們已與五大客戶維持平均約9年的業務關係。

據所深知及確信，概無任何於最後實際可行日期擁有我們5%以上已發行股本總額的董事、彼等的緊密聯繫人或任何股東於業績記錄期間擁有我們任何五大客戶當中的任何權益。

銷售及市場推廣

本集團為市場推廣、廣告及贊助活動準備了年度預算，以支持業務發展及提升公司整體形象。

於2017年6月30日，我們的銷售及市場推廣團隊由五名銷售人員組成，主要負責規劃及發展本集團的整體市場推廣策略、進行市場調查、統籌銷售及市場推廣活動，藉以接觸新客戶及維持和鞏固與我們當時現有客戶的關係。我們的總部負責管理我們的整體銷售及市場推廣策略，如向公共部門高端辦公大樓及物業的業主推廣我們的品牌及服務實力。

我們指派到我們管理的主要物業的現場員工負責向我們的客戶推廣我們的業務模式，並與彼等保持關係。我們相信，我們的營銷努力成功增加客戶對我們的品牌及服務能力的熟悉程度。由於我們正致力加強我們目前在上海的經營市場的市場份額及進入新市場，我們計劃擴大我們的市場推廣團隊，照顧我們不同市場的客戶的業務需求，提供不同種類的物業管理服務。

我們已採取以下銷售及市場推廣措施：

- **開展市場推廣活動：**主要的相關活動包括在報紙及行業雜誌上刊登廣告、在報紙及雜誌上發行廣告特刊、在貿易展覽會上設立展覽攤位以及贊助研討會及各種活動。鑑於物業管理業務的性質及實際情況，在眾多市場推廣措施中只有本集團的年度主題廣告宣傳是預先計劃，其他活動較多是根據需要而作安排。例如，倘我們任何附屬公司在行內贏得獎項，便會刊登廣告宣傳。在時機湧現時，我們亦會參加年會、研討會及贊助活動。
- **目標觀眾：**除了市場推廣及廣告外，本集團管理層會定期透過媒體專訪、新聞發佈會及經驗交流會向目標觀眾推廣我們的質量管理實務及業務發展。
- **由我們的現有客戶轉介：**我們擬繼續改善物業管理服務質量，以獲得現有客戶的更多推薦及轉介，而我們相信此舉是有效及符合成本效益的業務宣傳方

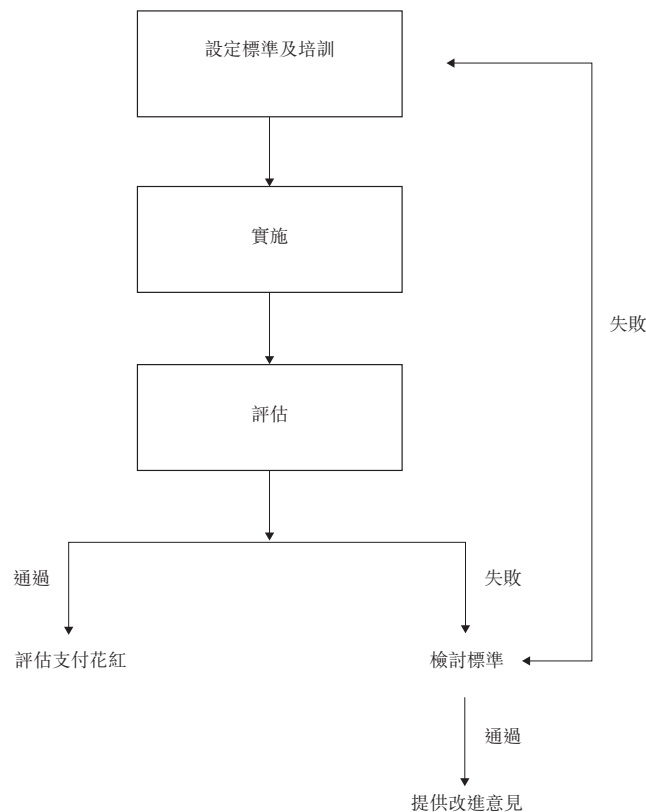
式。我們相信，我們的增值服務亦讓我們在管物業的業主、租戶及其他用戶受惠於廣泛服務，滿足彼等的生活品質及需要，從而有助我們取得新的物業管理服務的委聘工作。

- **服務熱線：**為了提高我們的客戶服務，我們因應客戶要求為若干在管物業的客戶及租戶提供24小時服務熱線。通過熱線，我們能夠有效地處理彼等的要求及投訴。

質量控制

作為一間優質物業管理公司，我們相信質量控制對維持我們的服務質量是至關重要，並將有助我們取得業務的長遠的成功。因此，我們在提供物業管理及其他相關服務方面視質量至上。截至**2017年6月30日**，我們擁有一支由六人組成的專門質量控制團隊，其主要專注於維持及提升服務標準、標準化服務程式及確保公司層面和分包商層面的服務質量。我們的質量控制團隊由擁有超過**10年**的相關行業經驗的質量控制團隊經理領導，全部成員均持有大學資歷及學士學位。

下圖載列我們的質量控制程序



設定標準及培訓

我們為不同質量管理水平設計不同指示手冊：(i)高級管理層就資源管理、客戶服務及採購的政策制定本集團的一般管理政策；(ii)部門經理載列評估標準及評核準則；及(iii)各物業管理項目主管載列個別項目的特定標準及管理標準。

受委托編製指示手冊的員工將負責培訓其下屬員工或其部門或團隊內員工。該等培訓材料亦分派予主要人員及第三方分包商，以確保標準化工作流程得以嚴格遵守。

評估

我們於在管物業即場評核我們僱員及分包人員的服務質素水平。定期評估包括物業管理項目主管每月進行評估以及部門經理於在管物業每日或每月進行評估。特別評估於節日、特別天氣、大型活動或回應客戶反饋進行。

反饋及上訴

反饋於進行相關評估後不久給予個別僱員或指定團隊或部門，照片或影視證據可作記錄以供認證。被評核僱員獲安排面對面會談以討論其表現的改善計劃。倘我們的僱員不同意其評估結果，可提出上訴。

評估標準

我們持續檢討我們的服務標準以確保本集團與最新市場慣例一致。於我們的公司架構及／或法律及行業規定出現變動時，我們的一般管理政策、評估標準及評核準則可能會調整。此外，於物業管理協議出現變動時，例如於協議獲重續時，該特定項目的特定標準及管理標準可能會修改。

評估花紅及提供改進意見

我們僱員的表現反映於其評估中，而其年末花紅的金額則基於其評估。因此，僱員可能獲發不同花紅金額。

我們亦向相關僱員提供建議，改善彼等的服務及整體表現。

對我們分包商提供的服務的質量控制

我們從四個方面管理我們的分包商，即服務採購、合約磋商、合約實施及監督。

就服務採購而言，我們備有一份合資格分包商名單，我們從中選擇適當的分包商進行分包工作。我們亦會不時檢討及更新名單。只有當名單上合資格分包商不能進行工作時，我們方會考慮聘請其他分包商。

在與分包商洽談時，我們會考慮在管物業的價格、服務質素以及業主的表現要求。分包合約須經我們嚴格審查和批准。通過與分包商協商，我們努力確保向分包商清楚明白服務要求，而分包商能夠履行合約規定的義務。

至於服務監管方面，我們為分包商訂立詳細時間表、工作流程圖及各項分包服務的質素標準，例如分包予分包商的清潔及園藝服務、工程、維修及保養服務。例如，就清潔及園藝服務而言，我們的時間表載列特定的服務執行時間、清潔位置及須履行的工作。根據我們的清潔工作流程圖，分包員工必須在指定的地點和時間履行分包工程。清潔工作必須根據我們的質量標準進行。此外，我們的現場員工會檢查工地現場，以確保分包商進行的清潔工作的質量。我們對現場分包員工進行安全培訓，以告知彼等在管物業及項目的相關監管要求。如果我們的分包商的表現不能滿足我們的服務標準，我們將扣除合約費用。

我們亦會根據多項因素，例如其工作表現、質素、守時，以及我們接獲的投訴數目等進行定期的分包商審查，並根據審查結果對分包商進行分類。**A**級分包商是指我們將加強合作的優秀分包商；**B**級分包商指我們維持現有合作規模和關係的分包商；如果分包商屬於**C**級，我們將終止合作，並選擇其他優秀供應商，以確保我們的服務標準。

質量認可

我們已取得以下認證，作為對我們服務質量的肯定：

頒獎年份	認證／認可	詳情
2004年至 2009年	GB/T19001-2000/ ISO9001:2000	涉及系列質量管理體系標準，包括系列標準所建基於的八項管理原則。其旨在協助企業確保其滿足客戶及利益相關者的需求，同時符合與產品有關的法定及法規要求。
自2009年起	GB/T19001-2008/ ISO9001:2008	涉及系列質量管理體系標準，包括系列標準所建基於的八項管理原則。其旨在協助企業確保其滿足客戶及利益相關者的需求，同時符合與產品有關的法定及法規要求。
自2012年起	GB/T24001-2004/ ISO14001:2004	涉及環境管理的系列標準，旨在協助企業(a)盡量減低其業務(流程等)對環境所構成的負面影響(即對空氣、水或土地造成不利變動)；(b)遵守適用法律、法規及其他以環境為本的規定；及(c)持續改善上述項目。
自2012年起	GB/T28001-2011/ OHSAS 18001:2007	其為國際職業健康及安全管理體系驗證。為確保服務的一致性及高質量，我們標準化所有在管物業的物業管理服務。

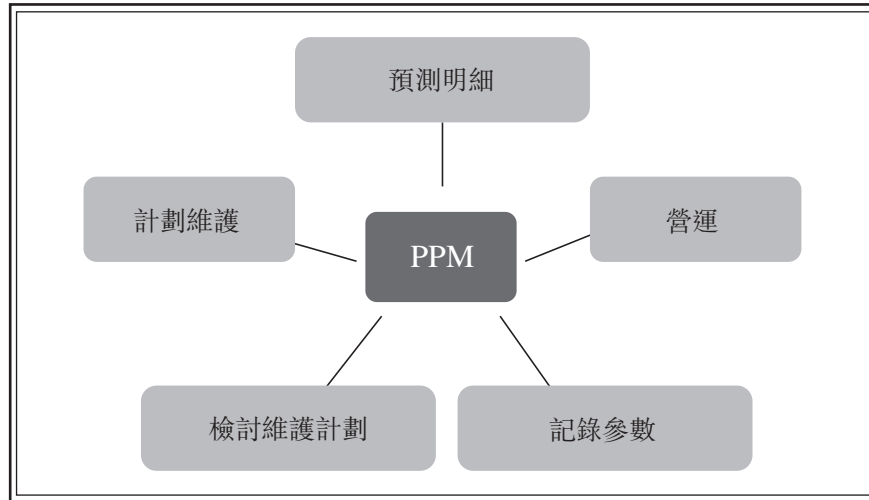
標準化：為確保服務的一致性，我們已標準化進行巡邏服務、清潔及園藝服務以及防火演習等的物業程式與規程。我們已標準化針對不同類型樓宇設施及設備而設的檢驗清單，該等清單適用於為所有在管物業提供工程、維修及保養服務。

我們亦為員工及分包商員工制定了多本手冊及指引，以供彼等遵循。舉例而言，我們已制定專為前線員工而設的手冊，提供有關電話禮儀及如何招待訪客的指引。

設備管理方法

我們的核心設備管理方法名為「PPM」及「5S」。我們已於若干主要項目實施有關方法。

PPM為預防性維修、規劃維修及預測維修的組合。我們的董事相信，一個平衡的PPM系統將為組織帶來整體維護成本較低水平。我們設有年度維護計劃，載列計劃清潔及維護服務的頻密程度。下圖說明我們PPM系統的主要元素。



5S為一個工作場所組織方法，包括五個元素，即整理、整頓、清掃、標準化及自律。下表載列該等元素的目的。

元素	目的
整理	清除非必要項目，使工作更容易
整頓	安排必要項目，使工作流程順暢及容易
清掃	保持工作場所整潔
標準化	於工作場所保持上述慣例
自律	保持遵從5S系統的習慣

我們亦採用由內部監察及外部反饋意見組成的評估系統，使我們能夠有效地管理服務質量及增強客戶體驗。

在我們的日常業務過程中，我們不時收到我們所管理樓宇或設施的業主、租戶及其他用戶對我們服務提出的反饋意見及建議。我們已設立內部程式以記錄、處理及回

應反饋意見和建議，包括投訴並就回應結果進行跟進審查。於業績記錄期間，我們並無收到任何客戶有關我們服務的投訴，而會我們的營運或財務業績產生重大不利影響。

此外，我們的董事認為，GB/T 19001-2008/ISO 9001:2008（質量管理體系）、GB/T 24001-2004/ISO 14001:2004（環境管理體系）及GB/T 28001-2011/OHSAS 18001:2007（國際職業健康及安全管理體系）認證表明本集團的願景是在物業管理行業樹立榜樣，而本集團的重點不僅是成為客戶的服務供應商，亦作為彼等的長期合作夥伴。本集團致力提供優質物業管理服務，涵蓋策略性規劃、業務發展、服務管理及提供以及控制系統。

我們的董事相信，採用GB/T 24001-2004/ISO 14001:2004環境管理體系表明本集團致力承擔環保的社會責任。為達致僱員安全的高質量標準，我們設計安全管理系統，並於我們部分項目中實行。

競爭／競爭優勢

根據中國指數研究院，中國的物業管理市場競爭激烈。本集團與其他物業管理公司就私營市場及公營及非住宅市場投標項目競爭。然而，由於領先的物業發展商均讓其物業管理附屬公司獲得其或當時現有物業管公司發展的物業管理專營權，因此私營住宅市場較難進入。儘管市場競爭激烈，本集團一直能夠透過以公營及非住宅市場為重點擴大市場份額，藉以擴充我們的管理組合及提升我們的市場地位。

我們的董事相信，我們的管理組合的增長反映了本集團的競爭能力，而我們的高續約率反映了本集團擁有以下競爭優勢：

優質及信譽良好的市場領導者

我們的董事相信，本集團致力於提供優質服務，並為市場上的物業及設施管理樹立了榜樣。我們位列中國物業管理協會及中國指數研究院發出2016年「中國物業服務百強企業」的第30位。本集團於過去多年獲得了多個獎項。有關詳情，請參閱本節「榮譽及獎項」分節。

戰略性地專注於非住宅物業管理

本集團所管理的物業大部分屬非住宅性質。根據中國指數研究院，公共及非住宅物業的物業管理服務的利潤潛力較高，乃由於其管理費一般高於其他類型物業。公眾物業通常由擁有更多財政能力的國家政府或政府機構擁有，因此為本集團提供穩定及不斷增長的收入來源。

行之有效的業務流程及管理模式

我們已獲得GB/T 19001-2008/ISO 9001:2008質量管理體系及GB/T 24001-2004/ISO 14001:2004環境管理體系認證。本集團行之有效的管理模式涵蓋策略性規劃、業務發展、控制系統以及服務管理及提供。本集團已按照ISO的要求根據我們的優質保證管理系統開發業務流程網絡。我們的員工可透過使用業務流程網絡快速、有系統及便利地查閱日常運作流程。本集團亦設有標準化運作流程的綜合性數據庫，並不斷改進業務流程及進行業務流程重整計劃，以提高營運效率及提升客戶滿意度。

在中國，物業市場與基本經濟同步發展，繼而引發對物業管理服務的顯著需求，以致湧現了大批物業管理公司。鑑於環境競爭激烈，本集團已制定專門向企業客戶提供優質服務的策略。本集團亦已與本地管理公司結成聯盟，務求透過其廣泛的地方網絡進軍該等市場。

中國指數研究院預計物業管理服務將有可持續需求。除上述競爭優勢外，我們的董事相信，憑藉在中國非住宅物業管理市場上穩固的市場地位、彪炳的往績記錄及穩健的經常性收入基礎，本集團處於有利位置拓展至中國物業及設施管理市場。

研發

我們的研發員工與管理團隊共同負責規劃研發活動、監督第三方服務供應商所提供的研發服務，並向彼等提供反饋意見。

於業績記錄期間，我們以物業管理費支付系統及企業資源規劃系統協助我們更有效地管理及提高服務的效率及一致性。我們日後將研究投放更多資源開發客戶關係管理系統及遙距監控系統，以進一步精簡我們的標準化、集約化及自動化業務模式。我們將大量研發工作外包予外部資訊科技公司。有關我們資訊科技開發及應用的更多詳

情，請參閱本節「我們的業務策略 — 繼續開發資訊科技系統，並提升向在管物業客戶及用戶的服務質量」分節。

物業

我們就業務營運而在中國佔用若干物業。該等物業並非用作上市規則第5.01(2)條所界定的物業活動。

自有物業

於最後實際可行日期，我們於中國擁有一項樓面面積119.25平方米的物業，我們已取得該物業的房屋所有權證。有關該自有物業的詳情如下：

地 址	概約樓面面積 (平方米)	註冊日期
全椒縣經濟開發區滁全路皖投水岸星城 16幢3單元606室	119.25	2013年12月12日

我們的中國法律顧問認為，我們對上述物業具法律擁有權，及因此根據適用中國法律及法規有權佔用、使用、轉讓、出租、抵押或以其他方式出售該物業。

租賃物業

於最後實際可行日期，我們向獨立第三方租賃17項物業，作為我們在上海、南京、長沙及安徽的辦公室。有關該等租賃物業的詳情如下(附註1)：

地 址	概約樓面 面積 (平方米)	租期
1. 中國上海市黃浦區中山南路 28號久事大廈14樓B座	212	2017年8月1日至 2019年12月31日
2. 中國上海市黃浦區中山南路 28號久事大廈14樓C-D座	383	2017年8月1日至 2019年12月31日

業 務

	地 址	概 約 樓 面 面 積 (平 方 米)	租 期
3.	中國上海市黃浦區中山南路 28號久事大廈3樓A號	275	2016年4月1日至 2019年3月31日
4.	中國上海市黃浦區中山東二路 501號	35,504	2017年4月1日至 2019年3月31日
5.	中國江蘇省南京市秦淮區 翁家營村湯家壩218號	30	2016年10月16日至 2019年10月15日
6.	中國安徽省蚌埠市塗山路1757號 投資大廈15層16號	50	2017年2月1日至 2019年1月31日
7.	中國上海市南匯區康橋鎮康士路 17號179室	180	2007年6月1日至 2027年5月31日
8.	中國上海市黃浦區工業園 郊一工業區7號 3幢1層J區147室	20	2014年6月10日至 2024年6月9日
9.	中國上海市閔行區滬青平公路 277號5樓H6室	9	2016年3月1日至 2025年2月28日
10.	中國安徽省安慶市桐城市文昌 街道石河村村上和家園小區門面房 26棟101室	100	2015年5月26日至 2018年10月30日
11.	中國安徽省合肥市望江東路46號 號安徽投資大廈物業用房	100	2015年1月1日至 2020年12月31日
12.	中國上海市盧灣區馬當路 349號C6座204室	5	2017年7月31日至 2018年7月30日

業 務

	地 址	概約樓面 面積 (平方米)	租 期
13.	蕪湖市鏡湖區左岸生活 D區5幢3號門面	40	自2017年6月21日起 (附註2)
14.	上海市黃陂南路700號 卓維7002幢D709室	70	2016年4月20日至 2018年4月19日
15.	亳州市譙城區花戲樓街道桑園社區 西外環路藥王大道66號	—	自2017年5月8日起 (附註2)
16.	合肥市習友西路翠庭園小區038-042號 商鋪	286	2017年11月1日至 2020年10月31日
17.	達美苑13、14、15、16棟及裙房地下室 17035號	44	2012年10月18日至 2022年10月17日
18.	武漢市東湖開發區光谷創業街特一號 1層140室	50	2017年8月2日至 2018年8月1日
19.	南通市蘇通科技產業園區江城路 1088號江城研發園內3號樓3718室	50	2017年8月18日至 2018年8月17日
20.	池州市九華山佛教文化城2棟 307-314室	680	2017年7月1日至 2018年6月30日
21.	安徽省蚌埠市禹會區迎賓大道 蚌埠國際汽車城B01商鋪	188	2017年1月5日至 2020年1月4日

附註1：

該等租賃物業的租賃協議並未向相關中國政府部門註冊。倘有關部門要求我們糾正該等缺陷而我們未能於特定限制時間內糾正，我們或會就該等租賃協議遭人民幣1,000元至人民幣10,000元的罰款或其他罰款。然而我們的中國法律顧問認為其並未影響該等租賃協議的效力或時期無效。我們的中國法律顧問認為上述缺陷將不會對本集團的營運造成重大不利影響或風險。

附註2：

該等租賃物業的租賃協議並無訂明租期的屆滿日期。

就上述所有租賃物業而言，業主已取得相關房屋所有權證或其他文件證明處置該等租賃樓宇的權利，該等租賃樓宇的樓面面積約為38,276平方米。我們的中國法律顧問認為，該等租賃協議乃按照相關中國法律及法規作出，且具法律效力及有效。

知識產權

知識產權乃我們強大品牌認受性的關鍵要素，亦為我們業務不可或缺的一部分。我們為「浦江」商標「」的註冊擁有人，目前正在香港及中國註冊其他商標。此外，我們視我們的網站www.riverinepm.com為我們服務平台的額外管道。有關我們知識產權的詳情載於本招股章程附錄四「法定及一般資料 — 5.有關我們業務的其他資料 — B.我們的知識產權」一節。

於最後實際可行日期，我們概不知悉任何有關以下各項的重大侵權事件：(i)我們侵害第三方擁有的任何知識產權；或(ii)任何第三方侵害我們擁有的任何知識產權。

保險

為保障我們所管理物業及設施中出現的風險，本集團已投購若干保險，包括：

- 社區服務保險，其承保範圍覆蓋因本集團、我們的僱員及代我們行事的第三方分包商的任何疏忽或遺漏而引致某項目客戶遭受任何損失或損害下的責任；
- 物業管理責任保險，其承保範圍覆蓋因本集團、其僱員或代其行事的第三方分包商於提供服務過程中因任何疏忽或遺漏而引致的任何人身傷害或財產損害索償下的責任；及
- 僱主賠償保險，其承保範圍是按照中國相關僱傭法律及法規，本集團因僱員死亡、工傷或傷殘而需支付的任何費用的責任。

本集團亦要求分包商安排及投購所須保險，以涵蓋我們的分包商於進行分包工作時可能產生的本集團責任。此外，本集團投購財產綜合險、團體醫療保險、團體人身保險、汽車風險及人身意外保險，以涵蓋我們所管理物業及設施的一切風險。

我們相信，我們的投保範圍符合中國的行業慣例，而我們於業績記錄期間並無面對任何重大保險索償。然而，我們的投保範圍可能不足以保障我們免受若干營運風險及其他災害，而可能會對我們的業務造成不利影響。請參閱本招股章程「風險因素——我們保險的保障範圍或不足以涵蓋或完全無法涵蓋我們可能遭受的虧損及負債」一節。

社會、健康及安全問題

由於我們均在中國提供所有物業管理服務，我們須遵守中國有關勞工、健康、安全、保險及意外事故的多項法律及法規，包括《勞動法》、《勞動合同法》、《勞動合同法實施條例》、《社會保險費徵繳暫行條例》、《工傷保險條例》、《失業保險條例》、《企業職工生育保險試行辦法》、《中華人民共和國社會保險法》(主席令[2010]第35號)、《住房公積金管理條例》及其他由相關政府機關不時頒佈的相關法律、法規、規則及條文。有關更多詳情，請參閱本招股章程「監管概覽」一節。

我們遵照相關法律及法規，為僱員福利參與多項社會福利計劃。我們的人力資源部人員負責處理社會、健康及安全事宜。彼等管理僱傭及其他相關事項，並瞭解該範疇最新法律發展及我們遵照相關規定的情況。此外，我們已制定內部政策，旨在透過如進行安全培訓等措施推廣工作安全，並設定安全目標，以推廣安全工作環境及盡量減低工傷。

誠如我們的董事所確認，於業績記錄期間及直至最後實際可行日期，概無導致我們任何當值僱員身故或承受嚴重人身傷害的意外報告。

僱員

截至2017年6月30日，我們聘用1,301名僱員及派遣員工。我們亦分包部分勞動密集型工作，例如安保、清潔及園藝服務以及若干專門工程維修及保養工程予分包商。截至2017年6月30日按職能劃分的僱員明細載列如下：

職能	本集團僱員 及派遣員工
前線	
工程、維修及維護	430
客戶服務	199
保安	267
清潔及園藝	56
管理	186
管業	40
其他(附註1)	49
小計	1,227
支援	
高級管理層	8
財務	16
銷售及市場推廣	5
質量控制	6
研發	1
行政及一般管理	38
小計	74
總計	1,301

附註：

(1) 49名僱員包括其他前線人員及工人(例如廚師、美髮師、司機、洗碗員及雜工等)。

我們與僱員訂立個人僱傭合約，涵蓋工作地點、工作範圍、工時、工資、僱員福利、工作場所的安全及衛生狀況、保密責任及終止理由等事宜。該等僱傭合約無固定期限，或倘有固定期限，則一般為期不多於三年，而我們其後會根據表現考核評估是否續約。

我們所有全職僱員均獲發固定薪金，並可能會按其職位而獲授其他津貼。此外，僱員亦可能按僱員表現獲授酌情花紅。我們定期進行表現考核，確保僱員就彼等的表現獲得反饋意見。

我們與若干專業學院(包括上海商貿旅遊職業技能培訓中心)合作為我們的僱員籌辦培訓課程。我們一直與僱員保持良好的工作關係。我們的僱員並無通過任何工會或以任何集體談判協議方式磋商僱傭條款。於業績記錄期間，概無發生已經或有可能對我們業務造成不利影響的重大勞資糾紛。

風險管理

我們的管理層制定及實施風險管理政策，以處理就業務經營識別出的各種潛在風險，包括財務、營運及我們與客戶訂立的物業管理協議固有風險及策略性風險。我們的風險管理政策載列程式以識別、分析、歸類、減輕及監控各種風險。

我們的董事會負責每季監督整個風險管理系統，並評估及(如需要)更新我們的風險管理政策。我們的風險管理政策亦載列在營運中識別出的風險匯報層級架構。

至於財務風險，我們採取了以下措施來管理風險：

- (i) 由財務策劃經理監察的財務策劃部將密切監控應收款項的賬齡及結算；
- (ii) 我們維持銀行融資，以於流動資金水平低時可供動用；
- (iii) 我們管理員工成本(包括保安及巡邏服務、清潔及園藝服務的分包商之成本)的年度預算及監察其付款安排，並協助我們的人力資源部處理員工成本分析以及員工保險、工資及年終花紅的年度審核；
- (iv) 為管理我們的營運風險，我們的業務發展部及物業管理部評估及監察客戶的狀況及狀態。我們的財務策劃部負責釐定與客戶重續合約是否在經濟上可行；
- (v) 通過我們結算銀行賬戶進行的交易(包括存款、提款及轉賬)乃由我們財務策劃部中央管理。貸款及網上銀行的銀行卡及認證文件由財務部內指定員工保管；及

- (vi) 我們要求年度預算報告獲財務策劃部批准時由其他部門草擬，並要求就開支超出預算的情況申請特別審核程序，藉此管理我們的成本。此外，我們的財務部須發出每月、季度、半年度及年度財務分析報告以及進行季度、半年度及年度財務會議。

至於與勞工成本及其他經營開支增加相關的營運風險，我們採取了以下措施來管理風險：

- (i) 我們的人力資源部負責控制員工成本。就其他部門的其他成本而言，工程、保安及清潔等服務的分包費用須由財務策劃部於年度預算報告批准，並於總經理及副總經理共同批准後支付；
- (ii) 我們的財務部調查及分析物業管理成本的任何波動，並制定控制有關成本的計劃；
- (iii) 加快實施精簡及標準化我們的運作流程及資訊科技系統，務求提高我們的營運自動化，從而盡量減低我們對密集勞工的依賴；
- (iv) 我們的人力資源部負責監察我們僱員的內部規則及手冊合規事宜，有關內部規則及手冊用於確保本集團的服務質素、效率及形象；
- (v) 我們已採納嚴格質量控制及監督措施及程序以預防風險。有關更多詳情，請參閱本節「質量控制」分節；
- (vi) 我們已採納必要的健康及安全措施，以將職業工傷降至最低，而我們已投購第三方責任保險以降低有關風險。有關更多詳情，請參閱本節「社會、健康及安全問題」分節；及
- (vii) 我們投購若干保單以控制營運風險。

就我們與個別客戶訂立包幹制協議的固有風險而言，我們已建立以下內部措施以預防或消除客戶向我們支付的包幹付款與提供物業管理服務產生的實際成本之間的潛在差額：

- (i) 於訂立按包幹制計算費用的新物業管理協議前，我們將參觀現場以確認物業狀況、其用戶及客戶預期，並對潛在項目的預期盈利能力進行可行性分析。我們於簽訂按包幹制計算費用的新協議後，我們將每年編製物業的財務預算，當中計及其預期管理費及收入，並定期對照財務預算檢討相關物業的進度；
- (ii) 如有需要，我們將就增加物業管理費以涵蓋差額及於我們認為合適或於重續包幹制協議時尋求與客戶磋商；
- (iii) 尋求自往後期間產生的過剩營運資金填充差額，我們的目標為透過在物業水平提升收取物業管理費及降低成本實現填充差額；
- (iv) 實施標準化、中央化及自動化措施以降低成本；及
- (v) 透過以下措施改善向相關在管物業的業主或租戶收取物業管理費：(a) 每月審閱應收物業管理費的賬齡分析；(b) 倘一般收款方法（例如寄發提醒通知及付款通知予欠租租戶）無效，對租戶採取法律行動以收回未償付物業管理費。我們將檢討管理費收取方法的有效性，而我們的會計部將定期與現場員工討論任何額外措施以進一步改善收款率。

就按酬金制計算費用的物業管理協議的固有風險而言，我們已建立以下內部措施以確保就按佣金基準管理的物業代表業主付款的高回收率：

- (i) 透過迅速收取物業管理費及每月與業主結算應收款項，提升在管物業的流動資金狀況，以致我們不須支付已收取的管理費及我們的實際開支之間的差額，儘管差額可隨後由我們的客戶償還予我們，且為臨時性質；
- (ii) 實施標準化、中央化及自動化措施以提升效率；

- (iii) 每月審閱應收物業管理費的賬齡分析，及倘一般收款方法(例如寄發提醒通知及付款通知予欠租租戶)無效，對租戶採取法律行動以收回未償付物業管理費。

至於處理向我們按酬金制收取物業管理費的在管物業居民和租戶收取的預付款項或按金的固有風險，我們已建立以下有關水電費支付、收款、對賬及記錄的內部程序。

- (i) 我們根據公用事業公司發出的票據繳付公用事業費用，並在有疑問時與公用事業核對。
- (ii) 如適用，我們會根據公用事業公司提供的記錄，計算每個住宅單位須支付的公用事業費用金額。
- (iii) 我們財務部門的員工須在製備管理賬目前對記錄在內部現金收入記錄中的現金收據與客戶收據、以現金支付的管理費的銀行收據以及銀行轉帳支付的管理費的銀行賬單進行對賬。

至於與我們收購與合併相關的策略性風險，我們已實施以下措施以管理風險：

- (i) 基於我們的行業經驗及多項篩選準則尋求潛在收購機會及投資對象；
- (ii) 我們的策略為透過收購目標公司的少數股權開始，以理解目標公司的營運，並於我們將我們的品牌股權及服務質素撥付資本前，確保其管理團隊及經營模式是否可整合至我們的管理團隊及業務模式；
- (iii) 委聘專業人士(如核數師及律師)進行盡職審查，以防止忽視潛在責任；及
- (iv) 已與目標公司恆常進行溝通，以確保市場推廣及銷售營運一政，同時盡量保留目標公司的核心競爭力。

訴訟及不合規

訴訟

我們可能不時涉及在日常業務過程中引起的不同法律、仲裁或行政法律程序。我們或我們的任何董事目前並未涉及任何重大法律、仲裁或行政程序，據我們所知，我們並無遭要脅提出任何我們認為可能會對我們的業務、財務狀況或經營業績產生重大不利影響的索償或法律、仲裁或行政程序。

不合規事件

下文載列我們於業績記錄期間系統性不遵守適用法規的事件的概要。基於我們中國法律顧問的意見，我們的董事及獨家保薦人認為以下所述的法律及合規事宜均不會對我們的經營造成任何重大經營或財務影響。經考慮本節所披露的導致不合規事件的事實及情況、我們董事的誠信、本集團防止不合規事件再次發生的內部控制措施以及下文所述的預防措施後，我們的董事及獨家保薦人認為，我們根據上市規則的規定具備充足有效的內部監控程序，而過去的不合規事件將不會影響董事根據上市規則第3.08條、3.09條及8.15條作為上市發行人的董事的適當性以及根據上市規則第8.04條本公司上市的適當性。除下文所披露者外，我們已取得且目前備存對我們的業務營運而言屬重大的全部必要許可證及牌照，於業績記錄期間及直至最後實際可行日期，我們已於所有重大方面遵守有關我們的業務營運的適用中國法律及法規。

不合規事件及原因	法律後果、潛在最高懲罰及對我們的經營及財務狀況造成的其他潛在未來影響	補救行動及於最後實際可行日期的狀況	防止不合規事件再次發生的加強內部控制措施
於業績記錄期間，若干附屬公司使用及聘用派遣員工。鑒於物業管理行業的保安及保潔員的流動率較高，我們認為就臨時性、輔助性及可替代性崗位聘用派遣員工可提升效率及靈活性以應對近年來業務的快速擴張。於業績記錄期間，我們聘用派遣員工的附屬公司為浦江物業、上海外灘物業、上海外灘綠化及上海虹吉。 根據《勞務派遣暫行規定》（自2014年3月1日起施行），「用工單位在本規定施行前使用被派遣勞動者數量超過其用工總量10%的，應當制定調整用工方案，於本規定施行之日起2年內降至規定比例。」於業績記錄期間，我們的附屬公司聘用的派遣員工人數超過監管門檻（各自工人總數的10%）。	誠如我們中國法律顧問告知，勞動部門可對違反修訂且在勞動部門勒令糾正違反後拒絕糾正的每名人士處以人民幣5,000元至人民幣10,000元的罰款。於業績記錄期間及直至最後實際可行日期，我們的附屬公司（即浦江物業、上海外灘、上海外灘綠化及上海虹吉）概無被處罰款。 根據上海黃浦區勞動和社會保障局（「該局」）出具的《證明》，自浦江物業、上海外灘及上海外灘綠化成立起直至2016年12月19日，該局未曾責令該等附屬公司就勞務派遣問題採取整改行動，因此未曾就勞務派遣問題對該等附屬公司作出任何行政處罰。經計及浦江物業、上海外灘及上海外灘綠化已就有關不合規事宜採取所有整改行動，我們的中國法律顧問認為，浦江物業、上海外灘及上海外灘綠化不存在因業績記錄期間彼等各自的派遣員工數量超過用工總量的10%而受到勞動行政部門罰款的風險。 於最後實際可行日期，虹吉物業未收到任何勞動行政部門責令改正的通知，且上海虹吉已取得相關勞動主管部門出具的證書，證明於業績記錄期間上海虹吉未曾因違反勞動法律法規而遭到處罰。考慮到上海虹吉已採取整改行動並待相關勞動行政部門驗收，我們的中國法律顧問認為上海虹吉並無面臨受到勞動行政部門罰款的風險。 我們的控股股東肖先生已承諾，就因派遣員工的不合規事宜導致的任何損失向本集團提供彌償。	為糾正狀況，我們直接與勞務派遣員工訂立僱傭合約或聘用分包員工以取代勞務派遣員工。該等附屬公司聘用的勞務派遣員工數目自2016年10月31日起已下跌至低於監管門檻。	本集團已採納內部策略以要求我們的人力資源部每月計算派遣員工佔工人總數比例以及我們獲准委聘的派遣員工數目。 人力資源部主管應審閱有關比例以確保符合中國有關派遣員工的監管要求。

持續合規措施

為了防止發生任何違規事件，並持續改善本集團未來企業管治以及其他相關法律法規的合規情況，本集團已採取或將採取內部控制顧問建議的以下措施：

1. 我們已委聘且將繼續委聘外聘核數師，以評核報稅有否按照相關會計政策及稅務規則及規例作出或委聘內部監控顧問以檢討報稅程序，如發現不足之處，向審核委員會匯報。
2. 我們已就本集團委聘分包商及派遣代理(如有)設立監察系統，包括篩選標準及檢討制度，以處理有關分包商及派遣代理(如有，及其人員)的任何投訴／疏忽。
3. 我們的董事參加了我們的香港法律顧問就其股份在聯交所上市的公司的董事的持續責任及職責舉辦的培訓課程。
4. 我們提供並計劃繼續為高級管理層和法律人員提供不時適用於我們業務的法律和監管要求的培訓。
5. 我們聘請中國法律顧問就遵守中國法律及法規提供法律意見，並為我們的高級管理層和法律人員提供培訓。
6. 我們已聘請興證國際融資作為上市的合規顧問，就遵守上市規則的監管規定向我們提供意見。
7. 如有需要，我們將聘用外部專業人士，包括核數師、內部控制顧問、外部法律顧問及其他顧問，就遵守不時適用於本集團的其他法定和監管要求以及與內部控制有關的事項提供專業意見。
8. 本集團委任蔡叔文先生作為公司秘書，負責處理本集團的秘書事務及日常合規事務。彼亦負責召開股東週年大會的時間表和程序，包括發出會議通知和編制財務報表。
9. 在2017年11月15日，我們成立審核委員會，由審核委員會執行正式及透明之安排以於會計及財務事宜應用財務申報及內部監控原則，確保遵守上市規則

及所有相關法律法規，包括及時編製及呈交賬目，亦將於上市後根據香港法律定期檢討我們的合規情況。我們的審核委員會將通過下列方式進行監督：

- (i) 檢討我們的內部控制及法律合規；
- (ii) 與本集團管理層討論內部控制系統以確保管理層已履行其職責以實行有效之內部控制系統；及
- (iii) 考慮董事會指派或其主動對內部監控事宜之主要調查結果及管理層對調查結果之反應。

內部控制

董事會負責確保我們維持有效的內部控制政策，藉以時刻保障股東的投資及本集團的資產。為籌備上市，我們已委聘一間外聘內部控制諮詢公司，以(i)審查我們的財政程序，系統和控制(包括會計及管理系統)；及(ii)向本公司呈報事實調查，並就增強上述層面的內部控制提出推薦建議。經外聘內部控制諮詢公司建議，我們已採納一系列為合理確保達致有效及高效的營運、可靠的財務報告及符合所有適用法律等目標而設計的內部監控政策、程式及計劃。

此外，為了不斷改善我們的企業管治及增強內部控制，我們擬採取或採取了以下措施：

- 我們已成立由三名獨立非執行董事組成的審核委員會。審核委員會的主要職責是就本集團的財務申報程式、企業管治措施內部控制及風險管理系統的有效性，為董事提供一個獨立的審查，並監督審核過程及進行由董事分配的其他職責；及
- 我們就本公司委聘的分包商設置了一個挑選及監察政策，包括處理關於分包商的任何投訴／疏忽的挑選標準及審查制度。

榮譽及獎項

我們在中國獲得了多項榮譽及獎項，以肯定我們的優良服務質量及整體聲譽。下表載列我們的主要獎項。

獲獎公司	資格	頒發機構	有效期／獎項 頒發日期
浦江物業／ 上海外灘	質量管理體系認證證書 GB/T 19001-2008/ ISO 9001:2008	上海質量體系 審核中心	2015年6月5日至 2018年6月4日
浦江物業	環境管理體系認證證書 GB/T 24001-2004/ ISO 14001:2004	上海質量體系 審核中心	2015年6月5日至 2018年6月4日
浦江物業	職業健康及安全管理 體系認證證書GB/T 28001-2011/OHSAS 18001:2007	上海質量體系 審核中心	2015年6月5日至 2018年6月4日
合肥政文	中華人民共和國物業 服務企業資質證書： 一級	中華人民共和國 住房和城鄉 建設部	2013年5月3日
安徽浦邦	中華人民共和國物業 服務企業資質證書： 三級	花山區住房和 城鄉建設 委員會	2016年5月6日至 2018年5月6日
寧波城市廣場	質量管理體系認證證書 ISO 9001:2008	Intertek天祥集團	2014年3月27日至 2017年3月28日
寧波城市廣場	環境管理體系認證證書 GB/T 24001-2004/ ISO 14001:2004	北京中經科環 質量認證 有限公司	2014年9月15日至 2017年9月14日
寧波城市廣場	職業健康及安全管理 體系認證證書GB/T 28001-2011/OHSAS 18001:2007	北京中經科環 質量認證 有限公司	2014年9月15日至 2017年9月14日

業 務

獲獎公司	資格	頒發機構	有效期／獎項 頒發日期
浦江物業	2014年度「上海物業管理優秀園區」—上海城市最佳實踐區	上海市物業管理行業協會	2014年12月
浦江物業	2014年度「上海物業管理優秀大廈」—中國工商銀行上海分行營業部	上海市物業管理行業協會	2014年12月
浦江物業	2014年度「上海物業管理優秀大廈」—虹橋樞紐申虹國際大廈	上海市物業管理行業協會	2014年12月
浦江物業	2014年度「上海物業管理優秀工業園區」—上海南站城市動力廣場	上海市物業管理行業協會	2014年12月
浦江物業	2014年度「上海物業管理優秀大廈」—中山東一路12號大樓	上海市物業管理行業協會	2014年12月
浦江物業	2014年度「上海物業管理優秀園區」—磁浮浦東機場站	上海市物業管理行業協會	2014年12月
浦江物業	2015物業服務特色企業(公眾物業)	中國物業管理協會	2015年9月24日

業 務

獲獎公司	資 格	頒發機構	有效期／獎項 頒發日期
浦江物業	2015物業管理綜合 實力百強物業 管理企業	中國物業管理 協會	2015年9月24日
合肥政文	2015年度安徽物業 管理企業30強	安徽省房地產 研究會	2015年

我們已與我們的關連人士簽訂了下記載有更多詳情的若干協議。根據上市規則第14A章，此類交易將於上市後構成我們持續關連交易。

不獲豁免的持續關連交易

於最後實際可行日期，安徽外灘已與安徽皖投(上市後為我們於附屬公司層面的關連人士，故持有安徽外灘的49%股權)及其聯營企業(即浙江廣廈集團安徽置業有限公司(「廣廈集團」)、蚌埠皖投融富投資管理有限責任公司(「蚌埠皖投」))及安徽皖投同安投資管理有限公司(「安徽同安」)訂立以下於最後實際可行日期仍然存續的物業管理協議(統稱為「物業管理協議」)，內容有關：

- (i) 向蚌埠皖投開發的蚌埠國際汽車城提供物業管理服務，每月的管理費用為人民幣160,375元，於最後實際可行日期，訂約方並未訂立任何書面協議，本集團按每月基礎向蚌埠國際汽車城提供管理服務；
- (ii) 向安徽皖投開發的皖投•水岸星城提供物業管理服務，按包幹制計算，2017年1月1日至2017年12月31期間的費用為人民幣1,596,000元；
- (iii) 向安徽皖投開發的皖投置業食堂提供物業管理服務，按包幹制計算，2017年1月1日至2017年12月31日期間的費用為人民幣380,000元；
- (iv) 向安徽皖投開發的天下錦城R3地塊辦公區提供物業管理服務，按包幹制計算，2017年1月1日至2017年12月31日期間的費用為人民幣2,180,264.97元；
- (v) 向廣廈集團開發的姚公新苑提供物業管理服務，按包幹制計算，2017年1月1日至2017年12月31日期間的費用為人民幣654,016.61元；
- (vi) 向安徽皖投開發的建設項目淩湖花園提供物業管理服務，按包幹制計算，為期從2016年5月30日至業主委員會成立日期(根據董事，將不早於2017年12月31日)，費用為人民幣6,583,753.19元；

- (vii) 向安徽同安建設的皖投一天下名築(安慶)項目提供物業管理服務，按包幹制計算，2016年6月15日至業主委員會成立日期(根據董事，將不遲於2017年12月31日)期間的費用為人民幣4,002,880.80元；
- (viii) 向安徽同安開發的安慶天下名築項目售樓部展示區(含樣板房)提供物業管理服務，按包幹制計算，2017年10月1日至2018年9月30日期間的費用為人民幣461,615元；
- (ix) 向安徽同安開發的安徽皖投同安投資管理有限責任公司辦公物業提供物業管理服務，按包幹制計算，2017年10月1日至2018年9月30日期間的費用為人民幣261,002元；
- (x) 向安徽皖投開發的天下名築項目的售樓部展示區、辦公區及食堂區提供物業管理服務，按包幹制計算，2017年1月1日至2017年12月31日期間的費用為人民幣1,490,520元；
- (xi) 向安徽皖投置業有限責任公司全椒皖投齊雲山莊酒店分公司開發的全椒皖投齊雲山莊酒店提供保安服務，按包幹制計算，2016年11月17日至2018年11月16日期間的年度費用為人民幣500,000元；及
- (xii) 向安徽皖投開發的濱河花園的食堂區提供物業管理服務，按包幹制計算，2016年7月1日至2017年12月31日期間的每月費用為人民幣7,669元(或每年人民幣92,028元)。

誠如我們董事確認，安徽皖投及其聯繫人的主要業務僅為物業開發，彼等並不提供任何物業管理服務。

物業管理協議的主要條款及定價政策

根據各物業管理協議可收取的費用是經參考本集團就向其他類似項目的獨立物業擁有人提供服務收取的可資比較費用，公平協商而協定。

過往交易金額

截至2014年、2015年、2016年12月31日止財政年度及截至2017年6月30日止六個月，本集團已向安徽皖投及其聯營企業收取的物業管理費總額約為人民幣7,920,000元、人民幣9,300,000元、人民幣9,979,000元及人民幣6,072,000元。

建議年度上限

截至2017年12月31日止財政年度，安徽皖投及其聯營企業應付本集團的物業管理費總額預期不超過18,560,000港元(相當於人民幣16,000,000元)。

年度上限的基準

在達致年度上限時，我們的董事已考慮(i)過往交易金額；及(ii)物業管理協議項下雙方協定的條款(包括合約總金額約人民幣16,000,000元)。

上市規則之涵義

由於安徽皖投為我們於上市後在附屬公司層面的關連人士，以及鑒於如下文「我們的董事就有關不獲豁免持續關連交易的確認」一段所載我們董事(包括獨立非執行董事)的意見，根據上市規則第14A.101條，物業管理協議擬進行的交易須遵守有關申報、年度審閱及公佈的規定，但獲豁免通函、獨立股東批准的規定。

不獲豁免持續關連交易的豁免申請

由於不獲豁免持續關連交易將於上市後經常持續進行，且預期將會延續一段時間，我們的董事認為嚴格遵守上市規則項下的公告規定將會造成過分負擔，並在每次發生有關交易時對本公司產生不必要的行政費用。因此，根據上市規則第14A.105條，一旦我們的股份在聯交所上市，我們已申請並獲聯交所批准豁免就該等不獲豁免持續關連交易嚴格遵守上市規則第14A.35條的公告規定，惟每項不獲豁免持續關連交易於每個財政年度的總金額不得超過上述相關年度上限金額。

我們的董事就有關不獲豁免持續關連交易的確認

我們的董事(包括我們的獨立非執行董事)認為，本節所述不獲豁免持續關連交易已在本集團的日常及一般業務過程中按正常商業條款或更佳條款訂立，屬公平合理，符合本公司及我們股東的整體利益，而本節提及該等交易的建議年度上限屬公平合理，符合我們股東的整體利益。

獨家保薦人就有關不獲豁免持續關連交易的確認

獨家保薦人認為，本節所述不獲豁免持續關連交易已在本集團的日常及一般業務過程中按正常商業條款或更佳條款訂立，屬公平合理，符合本公司及我們股東的整體利益，而本節提及該等交易的建議年度上限屬公平合理，符合我們股東的整體利益。

物業管理業務與非物業管理相關業務的區分

為了將我們的物業管理業務與控股股東及其各自聯繫人(包括浦江控股)的其他非物業管理相關業務作出區分並籌備重組，經已進行集團內公司間重組，待完成後，最初由浦江控股持有的所有物業管理公司均已由浦江物業收購。浦江控股其後不再經營任何物業管理及相關服務的業務，並仍為我們的關連人士及我們控股股東的聯繫人。

有關集團內公司間重組及浦江控股的詳情，請參閱本招股章程「歷史、重組及公司架構—集團內公司間重組」分節。

我們的控股股東

緊隨全球發售完成後，假設超額配股權未獲行使，合高將擁有本公司已發行股本的73.5%。

合高由至御、泉啟及富柏分別持有87%、10%及3%。至御由肖先生全資擁有，泉啟由傅先生全資擁有，富柏由陳先生全資擁有。根據控股股東的確認書，肖先生、傅先生及陳先生(透過彼等各自控制的投資控股公司)各自已確認彼等將共同控制彼等各自於本公司的權益，而本集團的業務及營運應根據彼等全體一致同意作出決定。

因此，於全球發售完成後並假設超額配股權未獲行使，肖先生、傅先生及陳先生各自被視為於本公司73.5%已發行股本中擁有權益。因此，合高、至御、肖先生、泉啟、傅先生、富柏及陳先生為本公司控股股東集團。肖先生為我們的執行董事及董事會主席。傅先生為我們的執行董事及董事會副主席。

合高、至御、泉啟及富柏各自均為於英屬處女群島註冊成立的私人投資控股有限公司。除於本集團的權益外，彼等各自均無經營任何業務或於任何其他實體持有任何權益。

除於本集團的權益外，肖先生及傅先生(透過浦江控股)亦從事投資管理業務，肖先生亦從事非物業管理相關業務私人投資，包括食品產品買賣。

除於本集團的權益外，陳先生亦與其配偶林女士一同從事投資管理業務。

與控股股東的關係

鑒於上述者，董事認為本集團所進行的業務活動的性質與控股股東及其各自聯繫人(包括浦江控股)所進行的明顯不同，故我們的業務與控股股東業務有明確區分。

各控股股東均已向本公司確認，彼及彼各自的聯繫人均無於與我們的業務直接或間接存在競爭或可能存在競爭的任何業務(本集團業務除外)中擁有任何權益。

另外，概無董事於從事與我們業務直接或間接存在競爭或可能存在競爭的任何業務(本集團業務除外)的公司中擔任董事或股東。

獨立於控股股東

經考慮以下因素後，董事信納本集團於全球發售完成後將能夠獨立於控股股東及彼等各自的聯繫人經營業務。

管理獨立性

董事會由三名執行董事及三名獨立非執行董事組成。各董事均知悉其作為董事的受信責任，當中要求(其中包括)其以符合本公司最佳利益的方式為本公司的利益行事，且並不容許其作為董事的職責與其個人權益存在任何衝突。董事不得就批准其或其任何聯繫人於其中擁有重大權益的任何合約或安排或任何其他建議的任何董事會決議案投票。

儘管控股股東兼執行董事肖先生亦於合高及至御的董事會擔任董事職務，控股股東及執行董事傅先生亦於合高及泉啟的董事會擔任董事職務，我們的董事會職能仍獨立於合高、至御及泉啟以及肖先生及傅先生各自可能於其中擁有投資(於本公司的投資除外)的其他私人公司(包括浦江控股)董事會。由於合高、至御及泉啟為並無營運業務的投資控股公司，且肖先生及傅先生各自及彼等各自的聯繫人(包括浦江控股)並無涉及與我們的業務構成競爭的任何其他業務，董事認為，本集團的管理獨立性將不會因肖先生及傅先生於我們董事會的雙重角色及彼等於合高、至御、泉啟及其他私人投資的權益而受到影響或損害。

倘本集團與董事或彼等各自的聯繫人之間將予進行的任何交易中產生潛在利益衝突，則擁有利益關係的董事將於相關董事會會議上就該等交易放棄投票，且將不會計入法定人數內。我們有三名獨立非執行董事，佔董事會成員超過三分之一。有關組成符合或優於上市規則規定的現時最佳企業管治常規。

基於上文所述，董事信納董事會以及高級管理層團隊作為整體將能獨立履行本集團的管理職責。

營運獨立性

我們的所有經營附屬公司、合營企業公司及聯營企業均以其本身名義持有對我們的業務經營而言屬重要的一切相關執照、商標及版權。我們擁有足夠的營運能力，包括資金及僱員，以獨立經營我們的業務。我們亦擁有獨立的供應商、合作夥伴及客戶渠道以及獨立的管理團隊，以處理我們的日常經營。

此外，如上文「物業管理業務與非物業管理相關業務的區分」一段所闡述，本集團的營運與控股股東及其各自聯繫人(包括浦江控股)的業務營運分開及獨立經營。我們並無與任何控股股東或其各自聯繫人(包括浦江控股)有任何持續關連交易。

我們由在物業管理行業擁有豐富經驗的管理層團隊所領導。我們董事及高級管理層團隊的大部分成員於2009年前已加入本集團。有關詳情，請參閱本招股章程「董事及高級管理層」一節。

基於上文所述，董事認為本集團的營運並不依賴於我們的控股股東或任何彼等各自的聯繫人。

財務獨立性

於業績記錄期間，本集團有若干應付及應收控股股東及其各自聯繫人(包括浦江控股)的款項，有關進一步詳情，請參閱本招股章程「財務資料 — 關聯方交易」分節及本招股章程附錄一所載會計師報告附註31。於業績記錄期間，若干銀行借款由傅先生及浦江控股作擔保，有關進一步詳情，請參閱本招股章程「財務資料 — 債務」分節及本招股章程附錄一所載會計師報告附註25。於最後實際可行日期，所有上述向本集團提供的擔保已解除，而本集團與控股股東及其各自聯繫人(包括浦江控股)之間概無公司之間的貸款或結餘。董事進一步確認，本集團有足夠資本可獨立經營其業務，且有充足內部資源及強大信貸狀況以支持其日常營運。

我們擁有自身的會計制度、會計及財務部、處理現金收支的獨立財務部門，並根據自身的業務需求作出財務決策。我們的董事相信，我們有能力不依賴控股股東而從外部資源取得融資。

基於上文所述，我們的董事相信，我們能夠於上市後在財務方面保持獨立於控股股東或任何彼等各自的聯繫人。

不競爭承諾

我們的控股股東(統稱「契諾人」)已各自根據不競爭契據以本公司為受益人(為其本身及作為我們各附屬公司的受託人)作出若干不競爭承諾，據此，契諾人各自共同及個別地向本公司保證及承諾，自上市日期起至以下較早發生者為止：

- (a) 各契諾人及其聯繫人及／或繼承人個別及／或共同地不再直接或間接擁有本公司當時已發行股本的30%(或收購守則不時指定可觸發強制性全面收購建議的該等百分比)或以上時，或不再被視為控股股東；或
- (b) 股份不再於聯交所上市(因任何原因導致股份暫停買賣除外)，

其將不會，並將促使其聯繫人以及其直接或間接控制的任何公司(就不競爭契據而言，不包括本集團任何成員公司)不會單獨或連同任何法團、合夥、合營或通過其他合約協議，直接或間接(無論是否為圖利)進行、參與、持有、從事、收購或經營，或向任何人士、商號或公司(本集團成員公司除外)提供任何形式的資助，以進行任何直接或間接與本公司或我們的任何附屬公司當前進行的業務，或在不競爭契據期間，本公司或我們的任何附屬公司不時在香港或中國及本公司或我們的任何附屬公司可能不時開展或從事業務的其他地方的任何其他業務構成競爭或可能構成競爭的任何業務，包括但不限於提供物業管理服務及其他相關服務(「受限制業務」)。

該等不競爭承諾不適用於：

- (i) 持有由本公司或我們的任何附屬公司不時發行的股份或其他證券；
- (ii) 持有任何一間從事受限制業務的公司的股份或其他證券，惟該等股份或證券須於認可證券交易所上市且契諾人及其聯繫人的權益(「權益」按證券及期貨條例第XV部所載條文詮釋)合共不超過該公司相關股本的5%；
- (iii) 本集團與契諾人及／或其聯繫人訂立的合約及其他協議；及

- (iv) 經我們的獨立非執行董事決定容許有關介入、參與或從事後，契諾人及／或其聯繫人介入、參與或從事本公司已書面同意介入、參與或從事的受限制業務，惟須遵守獨立非執行董事可能施加的任何條件。

新商機

契諾人進一步承諾，倘任何契諾人及／或任何其各自的聯繫人(本集團成員公司除外) (「要約人」)發現或獲提供與受限制業務有關的任何業務投資或其他商業機會(「新商機」)，彼等會促使按下列方式首先轉介予我們：

- (a) 契諾人須，及須促使其各自的聯繫人(本集團成員公司除外)向我們轉介或促使向我們轉介新商機，且須就任何新商機向我們發出書面通知，當中載有一切合理所需資料，包括但不限於新商機的性質以及投資或收購成本的詳情(「要約通知」)，以便我們考慮(i)該新商機是否與我們的核心業務及／或任何其他本集團可能於相關期間進行的新業務構成競爭，及(ii)把握該新商機是否符合本集團的利益；及
- (b) 僅在以下情況下，要約人方有權接納新商機：(i)要約人獲我們書面通知拒絕新商機及確認該新商機不會與我們的核心業務構成競爭，或(ii)要約人於我們接獲要約通知後10個營業日內未收到我們的任何通知。倘要約人所接納新商機的條款及條件有任何重大改動，則要約人須按上述方式將經修改的新商機轉介予我們。

於接獲要約通知後，我們會向由於標的事宜中概無涉及重大利益的董事所組成的董事委員會(「獨立董事委員會」)尋求意見，以決定(a)有關新商機會否與我們的核心業務構成競爭；及(b)接納新商機是否符合本公司及股東的整體利益。

一般承諾

為確保履行根據不競爭契據作出的不競爭承諾，各契諾人須，其中包括：

- (a) 按照本公司要求向獨立董事委員會提供就遵守不競爭契據條款及其執行情況作出年度審核所需的一切資料；及

- (b) 倘若獨立董事委員會已拒絕上文所規定由要約人轉介予我們的新商機(無論要約人此後是否將投資或參與該新商機)，促使本公司於本公司年報或中期報告或公佈向公眾披露獨立董事委員會就新商機所作決定及有關基準。

就有關上述承諾而言，本公司確認，倘若獨立董事委員會已拒絕上文所規定由要約人轉介予我們的新商機(無論要約人此後是否將投資或參與該新商機)，本公司將於本公司年報或中期報告或公佈向公眾披露獨立董事委員會就新商機所作決定及有關基準。

董事及高級管理層

一般資料

我們董事會由六名董事組成，包括三名執行董事及三名獨立非執行董事。高級管理層協助我們的董事進行業務的日常管理。

下表載列有關我們董事及高級管理層的資料：

姓名	年齡	職位	加入本集團日期	委任日期	我們董事與高級管理層的關係	角色及職責
執行董事						
肖興濤先生	68	主席兼執行董事	2002年 12月2日	2016年 7月27日	肖予喬先生的父親	主持董事會、戰略規劃及業務發展
傅其昌先生	59	副主席兼執行董事	2002年 12月2日	2016年 10月24日	無	戰略規劃及業務發展
肖予喬先生	35	執行董事兼行政總裁	2006年2月	2016年 10月24日	肖興濤先生的兒子	監督整體營運及管理，以及執行本集團政策
獨立非執行董事						
程東先生	55	獨立非執行董事	2017年 11月15日	2017年 11月15日	無	獨立監督本集團管理層
翁國強先生	57	獨立非執行董事	2017年 11月15日	2017年 11月15日	無	獨立監督本集團管理層
舒華東先生	45	獨立非執行董事	2017年 11月15日	2017年 11月15日	無	獨立監督本集團管理層
高級管理層						
蔡叔文先生	52	財務總監兼公司秘書	2016年 9月1日	2016年 9月1日	無	監督本集團的會計活動及公司秘書工作
朱紅女士	53	副總裁	2003年 8月26日	2016年 10月24日	無	管理本集團的投資公司及其於上海市場以外經營的項目
白珉先生	46	副總裁	2009年 4月1日	2016年 10月24日	無	本集團的業務發展及日常業務
賈少軍先生	47	副總裁	2014年 12月18日	2016年 10月24日	無	本集團的內部綜合管理
徐文章先生	56	副總裁	2015年 11月27日	2016年 10月24日	無	管理本集團的工程設施
許朝濱先生	40	助理總裁	2004年 5月10日	2016年 10月24日	無	管理本集團的主要項目

執行董事

肖興濤先生，68歲，與傅先生為本集團共同創辦人。肖先生於2016年7月27日獲委任為我們的董事，並於2016年10月24日獲委任為董事會主席及調任為執行董事。肖先生負責本集團的戰略規劃及業務發展。彼亦為本集團提名委員會主席。肖先生為肖予喬先生的父親。

肖先生於1985年7月取得中國上海教育學院中國語文大專學歷。彼於1997年3月參加中國上海社會科學院研究生部開辦的經濟學培訓課程。肖先生於2003年7月完成由上海市經濟系列(生產領域)高級專業技術職務任職資格評審委員會舉辦的經濟綜合管理課程後，取得高級經濟師資格證書。

本集團成立前，肖先生曾任職於數間國有企業。彼於1968年11月加入江南造船廠(現稱為江南造船(集團)有限責任公司)，並於1992年10月至1995年6月擔任宣傳部部長。肖先生於1995年5月至2002年10月擔任上海久事公司辦公室主任、上海久事公司外灘置換總部副總經理(負責上海外灘房屋置換物業有限公司(現稱為上海外灘)整體營運及管理)期間首次涉足物業管理行業。

憑藉其於物業管理行業累積的知識與經驗，肖先生於2002年12月聯同傅先生成立浦江物業以進行物業管理業務，並自其成立以來擔任該公司的董事長兼總經理。隨著本集團增長及擴展，肖先生及傅先生其後成立或收購其他物業管理公司以進行各種物業管理項目，亦於2007年6月設立浦江控股作為彼等多間物業管理公司及其他進行投資管理業務的公司的投資控股工具，此後一直擔任其主席。彼自2004年1月、2004年3月、2007年6月及2011年2月起分別擔任上海瑞正、上海外灘、浦江控股及上海浦江能源有限公司(一間浦江控股的全資附屬公司)的董事及董事長。肖先生自2003年5月起亦為上海久怡的董事。

肖先生於2008年4月獲上海盧灣區人民政府評為自主創新領軍人才，分別於2011年1月及2015年1月獲上海物業管理行業協會頒發上海市物業管理行業突出貢獻金獎及傑出人物獎。

傅其昌先生，59歲，與肖先生為本集團的共同創辦人，於2016年10月24日獲委任為我們的執行董事兼董事會副主席。彼負責本集團的戰略規劃及業務發展。傅先生亦為本集團的提名委員會及薪酬委員會成員。

傅先生於1983年7月取得中國立信會計專科學校會計學大專學歷，並於2004年2月(透過遙距學習)取得澳門科技大學工商管理碩士學位。彼於2013年5月在中國上海(透過遙距學習)取得亞利桑那州立大學凱瑞商學院給予的高級工商管理(服務管理)碩士學位。

傅先生於1992年6月獲頒上海市汽車工業總公司會計系列中級專業技術職務任職資格評審委員會授予的會計師崗位資格證書，並於1999年8月參加中歐國際工商學院舉辦的公司財務課程。彼於2004年2月獲上海市商業人才培訓中心及上海緊缺人才培訓工程聯席會議辦公室頒發高級商務管理崗位資格證書，並於2001年12月完成由上海市房地產行業教育中心舉辦的全國物業管理企業經理培訓後，獲頒全國物業管理企業經理崗位資格證書。傅先生於2013年7月獲上海國家會計學院頒發的財務總監資格培訓證書。

本集團成立前，傅先生自1997年7月至2003年3月曾擔任上海久事公司浦東公司的副總經理及總會計師，以及上海久事公司物業公司的副總經理。

傅先生自浦江物業於2002年12月成立以來一直擔任浦江物業董事。彼於2004年4月獲委任為上海外灘的董事及副總經理且彼自2009年2月起擔任其副主席及總經理。傅先生亦自上海瑞正於2004年1月成立以來一直擔任該公司董事、自上海外灘綠化於2004年8月成立以來一直擔任該公司董事、自2010年10月以來一直擔任安徽外灘董事及自2016年3月以來一直擔任上海虹吉董事。彼亦自浦江控股於2007年6月成立起擔任該公司董事及行政總裁。

傅先生於2010年4月獲上海市人民政府評為上海市勞動模範，於2011年9月獲全國物業管理協會評為全國行業楷模，於2012年1月獲上海市物業管理行業協會評為上海市物業服務企業資深職業經理人，於2012年9月獲上海市黃浦區人民政府評為上海黃浦區專業技術拔尖人才，以及於2015年1月獲上海市物業管理行業協會頒發傑出人物獎。

肖予喬先生，35歲，於2016年10月24日獲委任為我們的執行董事兼行政總裁。彼負責本集團的整體營運及管理以及政策執行。肖予喬先生亦為本集團薪酬委員會成員。肖予喬先生為肖先生的兒子。

肖予喬先生於2005年5月取得美國紐約州立大學石溪分校的哲學及商業管理雙學士學位。

肖予喬先生於物業管理行業擁有逾十年經驗。彼於2006年2月加入本集團，曾擔任上海浦江三清物業有限公司(現稱為上海瑞正)的總經理直至2012年5月。彼於2012年5月至2013年12月期間曾為寧波城市廣場的總經理。肖予喬先生自2012年5月起擔任浦江物業的副總經理，並其後於2016年3月11日獲委任為其董事。彼自2012年5月起擔任上海外灘的副總經理及自2016年5月起擔任上海介谷的董事。肖予喬先生亦自2014年1月起擔任浦江控股的執行董事。

於2016年7月，肖予喬先生獲評《中國物業管理》雜誌社15周年傑出人物。

獨立非執行董事

程東先生，55歲，於2017年11月15日獲委任為我們的獨立非執行董事。彼負責獨立監督本集團管理層。彼亦為本集團薪酬委員會主席以及審核委員會及提名委員會成員。

程先生於1984年7月畢業於中國同濟大學，並獲得管理工程學士學位，並於1995年5月獲德國計算機科學與計算機高級人員學院(Akademie für Fach- und Führungskräfte der Informatik)頒發經濟信息學碩士學位。

程先生分別於1992年11月及1992年12月獲德國斯圖加特地區工商大會(Industrie- und Handelskammer Region Stuttgart)認可為組織程序設計師及經濟信息科學家。

程先生自1984年7月至1990年1月於同濟大學經濟與管理學院任職教師。自1992年3月至1995年6月，彼於德國英特格拉塔股份公司擔任軟件工程師及項目經理，並於1995年6月至1998年5月期間擔任該公司中國代表處的首席代表。彼曾於上海英塔信息技術有限公司擔任總經理。程先生目前於中國多間公司任職高層，包括自1996年5

董事及高級管理層

月起擔任上海恩泰商貿有限公司的法人代表，自2008年11月起擔任上海英塔健康管理有限公司的董事長及自2014年4月起擔任安派科生物醫學科技(上海)有限公司的總經理。

翁國強先生，57歲，於2017年11月15日獲委任為我們的獨立非執行董事。彼負責獨立監督本集團管理層。彼亦為本集團審核委員會、提名委員會及薪酬委員會成員。

翁先生於1982年7月畢業於中國同濟大學，獲得應用數學學士學位，並於2003年9月獲澳門澳門大學頒發公共行政碩士學位。

翁先生分別於2003年5月及2004年9月獲上海市職業技能鑒定中心獲認可為國家職業資格二級職業經理人及一級高級職業經理人。翁先生亦於2006年10月獲上海市人事局認可為註冊物業管理師，並於2009年9月獲江蘇省人事廳認可為高級經濟師。

翁先生在上海物業管理行業擁有超過18年的豐富經驗。翁先生自1999年10月至2008年5月於上海陸家嘴物業管理有限公司擔任總經理，並自2008年5月至2009年12月於無錫東洲物業管理有限公司擔任總經理。自2010年1月起，翁先生曾先後擔任上海同涑物業管理有限公司總經理及執行董事職務。

翁先生為下列在中國註冊成立的公司(於其各自註銷時)的主席／董事／法定代表：

公司名稱	註銷前主要 業務活動	註銷日期	註銷方式	撤銷／ 註銷原因
上海陸家嘴物業服務有限公司	物業維護服務	2006年3月3日	根據中國公司法註銷(附註)	不再經營業務
上海半山餐飲有限公司	日本餐廳	2006年4月6日	根據中國公司法註銷(附註)	不再經營業務
上海仕邦德招投標代理有限公司	物業投標服務	2005年7月19日	根據中國公司法註銷(附註)	不再經營業務

董 事 及 高 級 管 理 層

公司名稱	註銷前主要 業務活動	註銷日期	註銷方式	撤銷／ 註銷原因
上海禦橋物業有限公司	物業管理	2007年11月28日	根據中國公司法註銷(附註)	不再經營業務
上海明城咖啡廳 有限公司	餐飲服務	2005年8月24日	根據中國公司法註銷(附註)	不再經營業務
上海佳迅清潔服務 有限公司	物業清潔服務	2006年2月14日	根據中國公司法註銷(附註)	不再經營業務
上海陸家嘴酒店管理 有限公司	酒店管理	2006年6月28日	根據中國公司法註銷(附註)	不再經營業務
上海陸家嘴金磐物業 管理有限公司	物業管理服務	2011年3月2日	根據中國公司法註銷(附註)	不再經營業務
上海陸家嘴物業服務 信息有限公司	呼叫中心服務	2007年1月30日	根據中國公司法註銷(附註)	不再經營業務
上海陸家嘴物業管理 諮詢有限公司	物業代理服務	2005年6月30日	根據中國公司法註銷(附註)	不再經營業務
上海陸瑞新商貿 有限公司	建築材料貿易	2006年5月17日	根據中國公司法註銷(附註)	不再經營業務
東莞市庫卡信息科技 有限公司	資訊科技諮詢服 務	2016年6月3日	根據中國公司法註銷(附註)	不再經營業務

附註：

根據中國公司法第180條，已終止經營業務或營運的公司可以向工商行政管理總局提交申請的方式申請自願註銷。

舒華東先生，45歲，於2017年11月15日獲委任為我們的獨立非執行董事。彼負責獨立監督本集團管理層。彼同時亦為本集團審核委員會主席以及薪酬委員會及提名委員會成員。

舒先生於1994年9月畢業於澳大利亞迪肯大學，獲得商學(會計)學士學位。彼於1997年5月在澳大利亞取得執業會計師資格，並於1997年9月成為香港會計師公會會員。舒先生由2009年7月至11月參加中歐國際工商學院的財務總監課程。

舒先生在審核、企業融資及財務管理方面擁有逾20年經驗。彼於1994年3月加入德勤•關黃陳方會計師行，後來分別於1999年10月及2000年4月成為德勤重組服務部的助理經理及經理。舒先生由2001年7月至2002年11月加入到德勤企業財務顧問有限公司並擔任經理。由2002年11月至2005年4月，舒先生為金榜融資(亞洲)有限公司的聯席董事。由2005年5月至2008年5月，彼擔任天虹紡織集團有限公司(一間在聯交所上市的公司，股份代號為02678)的財務總監兼公司秘書。由2008年7月至2010年6月，舒先生受僱於江蘇熔盛重工有限公司的首席財務官，監察其財務管理職能及企業融資活動以及其財務部門的日常管理。彼由2005年8月至2015年3月亦擔任大中華金融控股有限公司(一間在聯交所上市的公司，股份代號為00431)的獨立非執行董事。自2010年7月起，舒先生一直擔任百勤油田服務有限公司(一間在聯交所上市的公司，股份代號為02178)的財務總監。

除上文所披露者外，各董事(i)於最後實際可行日期並無於本公司或本集團任何其他成員公司擔任其他職務；(ii)於最後實際可行日期與本公司任何董事、高級管理層或主要股東或控股股東概無其他關係；及(iii)於最後實際可行日期前三年內並無於其證券於香港或海外任何證券市場上市的公眾公司擔任任何其他董事職務。

於最後實際可行日期，除本招股章程附錄四「6.有關我們董事、高級管理人員及員工的其他資料」一節所披露肖先生、傅先生及閻先生於股份的權益外，我們董事概無於股份中持有證券及期貨條例第XV部所指的任何權益。

董事及高級管理層

除上文所披露者外，經我們董事作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，概無有關委任董事的其他事宜須提請股東垂注，於最後實際可行日期，亦無有關董事的資料須根據上市規則第13.51(2)條予以披露。

高級管理層

公司秘書

蔡叔文先生，52歲，於2016年9月1日加入本集團擔任財務總監兼公司秘書。彼負責監督本集團的會計活動及公司秘書工作。

蔡先生於1999年(透過遙距學習)畢業於英國愛丁堡龍比亞大學，獲得會計學(香港)文學士學位。彼為國際會計師公會及香港會計師公會資深會員。

蔡先生在會計方面擁有接近30年的經驗。於1989年11月至1997年4月，蔡先生擔任環球皮具旅行用品有限公司的會計師。於1997年7月至2003年6月，彼為駿豪集團的集團副財務總監。於2005年1月至2011年9月，蔡先生擔任集美國際酒店管理有限公司(現稱Jimei Hotels International Management Company Limited)的集團財務總監。蔡先生於2011年10月至2013年11月為金木棉集團有限公司的財務總監，並於2014年7月至2015年7月為衍生集團(國際)控股有限公司(一間在聯交所上市的公司，股份代號：06893)的財務總監兼公司秘書。

朱紅女士，53歲，負責管理本集團投資公司及其於上海市場以外經營的項目。

朱女士於1984年7月畢業於中國上海化學工業專科學校，獲得基本有機合成大專學歷，並於2004年6月(透過遙距學習)畢業於澳門科技大學，獲得工商管理碩士學位。

朱女士於2003年5月完成上海房地產行業教育中心舉辦的全國物業管理企業經理崗位培訓後獲得國家物業管理企業經理資格，於2011年9月獲得上海人力資源和社會保障局授予的全國物業管理師資格及於2014年11月獲得上海市工程系列科技管理中級專業技術職務任職資格評審委員會授予的工程師任職資格。

董事及高級管理層

朱女士從事物業管理業務近20年。自1996年7月至2001年1月，朱女士擔任上海上實物業管理有限公司總經理助理。

朱女士於2003年8月加入本集團，並獲委任為浦江物業辦公室主任，並自2006年4月起為浦江物業及上海外灘的副總經理。朱女士於2013年1月1日獲委任為安徽外灘的副總經理及於2016年2月15日成為其董事。自2009年1月起，彼一直擔任浦江控股董事助理。朱女士於2016年10月24日獲委任為我們的副總裁。

自2006年9月至2008年9月，朱女士獲上海市房屋土地資源管理局認可為上海市物業管理招投標評標專家，並獲上海市財政局認可為上海市政府採購評審專家。於2012年1月，彼獲上海物業管理行業協會評為上海市物業服務企業資深職業經理人並於2015年1月被上海物業管理行業協會頒授傑出人物獎。

白珉先生，46歲，負責管理本集團的業務發展及日常業務。

白先生於2009年1月畢業於中國湖北省經濟管理幹部學院，獲得工商管理學士學位，於2012年1月自中國的交通大學獲得工商管理(市場營銷)學士學位及於2015年7月(透過遙距學習)自澳門城市大學獲得工商管理碩士學位。

白先生於2010年10月獲得上海人力資源和社會保障局頒發的全國物業管理師證書。

白先生於2009年4月加入本集團之前在上海多家物業管理公司任職逾10年。從1997年4月至2000年8月，白先生在上海運泰物業管理有限公司擔任物業經理。自2000年8月至2000年12月，彼在上海啟勝物業管理服務有限公司擔任高級主任。自2001年2月至2005年7月，彼獲聘為上海明華物業公司綜合中心總經理助理和物業部副總經理。自2005年8月至2009年3月，彼擔任上海新世紀房產服務有限公司洋山區總經理及品質部副總經理。

白先生於2009年4月加入本集團，擔任中國工商銀行物業管理處(由浦江物業管理)總經理。此後，彼於2010年1月獲調任為上海世博區總經理。自2011年1月起，彼一直擔任浦江物業的總經理助理及物業總監。白先生自2013年1月1日起擔任安徽外灘的

董事及高級管理層

副總經理，自2015年6月起一直擔任上海欣迪的董事及副總經理。白先生於2016年10月24日獲委任為我們的副總裁。

於2015年1月，白先生獲上海物業管理行業協會評為傑出人物。彼自2015年12月起為上海市物業管理行業協會第五屆理事會專家成員。

賈少軍先生，47歲，負責提供本集團內部綜合管理。

賈先生於1992年7月畢業於中國大連理工大學，獲得船舶工程學士學位，於2011年12月(通過遙距學習)自香港中文大學獲得專業會計學碩士學位。

賈先生於2010年8月獲上海國家會計學院授予財務總監資格培訓合格證書。

賈先生於2014年12月加入本集團前擁有超過20年戰略規劃及企業管理經驗。彼自1996年6月至2005年10月擔任上海外高橋造船有限公司運營管理部副部長。彼自2005年11月至2008年3月擔任江蘇熔盛重工有限公司總裁助理及規劃管理部部長，並於2008年4月至2010年3月為該公司副總裁。賈先生自2010年3月至2011年3月為熔盛機械有限公司總裁及經濟運行部部長，並自2013年5月至2014年6月擔任該公司總裁。自2014年7月至2014年11月，賈先生曾任中聯重機股份有限公司副總經理。

賈先生於2014年12月加入本集團，自此擔任浦江物業及上海外灘的副總經理及運營管理部總監。彼於2016年10月24日獲委任為我們的副總裁。

徐文章先生，56歲，負責管理本集團的工程設施。

徐先生於1983年7月畢業於中國上海交通大學，獲得動力機械工程學士學位，並於2000年1月(透過遙距學習)取得挪威挪威BI管理學院管理學碩士學位。

在2015年11月加入本集團之前，徐先生曾在多家物業管理分部的國際公司工作超過25年。徐先生於1990年3月至2005年2月擔任美國國際集團(AIG)的物業工程高級經理。

董事及高級管理層

自2005年2月至2007年1月，彼在上海埃力生(集團)有限公司擔任物業總監，並於上海埃力生物業管理服務有限公司擔任總經理。自2007年2月至2008年9月，徐先生擔任仲量聯行測量師事務所(上海)有限公司全國設施經理(助理董事)。從2008年9月至2015年12月，彼擔任雅高酒店集團雅高大中華地區的設施管理總監。

徐先生於2015年11月加入本集團，自此擔任浦江控股技術總監及自2016年1月起擔任浦江物業副總經理。彼於2016年10月24日獲委任為我們的副總裁。

許朝濱先生，40歲，負責管理本集團的重大項目。

許朝濱先生於2000年7月畢業於中國上海對外貿易學院(現為上海對外經貿大學)，獲對外經濟貿易大學文憑。

許朝濱先生於2004年12月完成上海房地產行業教育中心舉辦的全國物業管理企業經理崗位培訓後獲得國家物業管理企業經理資格，並於2013年9月獲上海人力資源和社會保障局授予全國物業管理師證書。

許朝濱先生擁有20年的物業管理經驗。從1997年10月至2000年1月，許朝濱先生在上海香港廣場物業管理有限公司擔任物業管理助理。從2000年1月至2002年2月，彼擔任上海申大物業有限公司項目經理。

許朝濱先生於2002年4月獲委任為上海外灘(本集團於2004年5月收購)物業管理部經理。彼於2003年1月晉升為辦公室副主任及於2004年1月晉升為人力資源部經理。彼自2005年1月起一直擔任多個公眾交通物業管理項目的經理。彼於2011年1月開始任職董事會秘書，並於2012年1月獲調任為總經理助理。彼自2012年1月一直擔任浦江物業上海金虹橋國際中心、申虹一區及虹橋機場物業管理項目的經理。許朝濱先生於2016年10月24日獲委任為我們的助理總裁。

除上文所披露者外，我們的高級管理層(i)於最後實際可行日期並無於本公司或本集團任何其他成員公司擔任其他職務；(ii)於最後實際可行日期與本公司任何董事、主要股東、控股股東或高級管理層概無其他關係；及(iii)於最後實際可行日期前三年內並無於其證券於香港或海外任何證券市場公眾的上市公司擔任任何其他董事職位。

審核委員會

本公司於2017年11月15日成立審核委員會，並遵照上市規則附錄十四所載企業管治常規守則採納書面職權範圍。審核委員會的主要職責為審閱及監督本集團的財務申報程序及內部控制系統。

審核委員會由三名成員舒先生、程先生及翁先生組成。審核委員會主席為獨立非執行董事舒先生。

薪酬委員會

本公司於2017年11月15日成立薪酬委員會，以考慮及向董事會建議本集團向董事及高級管理層支付的薪酬及其他福利。薪酬委員會定期監察全體董事及高級管理層的薪酬，確保彼等的薪酬及補償為適當。

薪酬委員會由五名成員傅先生、肖予喬先生、程先生、舒先生及翁先生組成。薪酬委員會主席為獨立非執行董事程先生。

提名委員會

本公司於2017年11月15日成立提名委員會，以考慮及向董事會建議成為董事的合適資格人選，並負責定期審核董事會的架構、規模及組成。

提名委員會由五名成員肖先生、傅先生、程先生、舒先生及翁先生組成。提名委員會主席為董事會主席兼執行董事肖先生。

董事及高級管理層薪酬

截至2014年、2015年、2016年12月31日止三個年度各年及截至2017年6月30日止六個月，我們支付予董事的薪酬總額(包括任何袍金、薪金、花紅、津貼及實物福利以及退休金計劃供款及社會福利)分別約為人民幣1.7百萬元、人民幣2.0百萬元、人民幣2.1百萬元及人民幣1.1百萬元。

除上文所披露者外，截至2014年、2015年及2016年12月31日止三個年度以及截至2017年6月30日止六個月，我們或我們任何附屬公司並無已支付或應付董事及高級管理層的任何其他款項。

服務協議或委任函所述董事薪酬(按服務協議及／或委任函為基準)、釐定董事薪酬基準及建議董事服務期限的詳情載於本招股章程附錄四「6. 有關我們董事、高級管理人員及員工的其他資料」一節。

合規顧問

我們已根據上市規則第**3A.19**條委任興證國際融資有限公司為合規顧問。根據上市規則第**3A.23**條，合規顧問將就下列事項向我們提供意見：

- (a) 於刊發任何監管公告、通函或財務報告前；
- (b) 當擬進行可能屬須予公佈或關連交易的交易(包括發行股份及購回股份)時；
- (c) 當我們擬以有別於本招股章程詳述的方式使用全球發售所得款項或我們的業務活動、發展或業績偏離本招股章程任何預測、估計或其他資料時；及
- (d) 當聯交所根據上市規則第**13.10**條向我們作出查詢時。

委任期限將於上市日期開始並於本公司就上市日期後首個整個財政年度財務業績遵守上市規則第**13.46**條當日(即本公司就截至**2018**年**12**月**31**日止財政年度業績派發年報日期)結束，可透過雙方協議延長。

股本

下表乃按資本化發行及全球發售已成為無條件為基準而編製。然而，該表並無計及因行使超額配股權及根據購股權計劃可能授出的任何購股權而可予配發及發行的任何股份，以及本公司根據下文所述授予我們的董事以供配發及發行或購回股份的一般授權而可予配發及發行或購回的任何股份。

法定股本：

8,000,000,000 股 每股面值0.01港元的股份	80,000,000 港元
-------------------------------	---------------

以繳足或入賬列作繳足方式發行或將予發行的股份：

10,000 股 已發行股份	100 港元
299,990,000 股 根據資本化發行將予發行的股份(附註)	2,999,900 港元
100,000,000 股 根據全球發售將予發行的股份(附註)	1,000,000 港元

總計：

<u>400,000,000 股 股份</u>	<u>4,000,000 港元</u>
-------------------------	---------------------

附註：

根據我們的股東於2017年11月15日通過的書面決議案，待本公司股份溢價賬因全球發售而有所進賬後，我們的董事獲授權將本公司股份溢價賬的進賬額2,999,900港元撥充資本，並動用該等金額分別按面值悉數繳足293,990,200股股份及5,999,800股股份，以供分別配發及發行予合高及閻先生。

最低公眾持股量

根據上市規則，本公司於上市後任何時候將維持的公眾持股量最低水平為其不時已發行股本的25%。

地位

發售股份(連同於購股權計劃下可能授出的任何購股權獲行使而可予發行的任何股份)將於各方面與本文件所述的所有已發行或將予發行的股份享有同等地位，並將符合資格享有於本招股章程日期後所宣派、作出或派付的所有股息或其他分派，惟資本化發行項下的權益除外。

購股權計劃

我們已有條件採納購股權計劃。購股權計劃的主要條款概述於本招股章程附錄四「法定及一般資料」內「購股權計劃」一段。

一般授權

董事已獲授一般無條件授權行使本公司的所有權力，以配發、發行及處置股份或證券或可兌換為股份的購股權(惟不包括以供股或於行使任何認股權證或可換股證券所附的任何認購權，或因行使根據購股權計劃或任何其他購股權計劃或其他類似安排可能授出的任何購股權或根據全球發售或根據章程細則作出的任何以股代息或我們的股東授出特定授權的方式發行股份)，及作出及授出要約及協議，而將或可能要求股份按總面值不超過下列各項總和者予以配發：

- 緊隨完成資本化發行及全球發售後的已發行股本總面值的20%(因超額配股權及因購股權計劃項下的購股權獲行使而可予發行的股份除外)；及
- 以我們根據下文所述的購回授權(如有)向董事授出的授權所購回股份的總面值。

該一般授權將持續生效，直至以下最早發生者為止：

- 下屆股東週年大會結束時；
- 組織章程大綱及細則或任何適用法律規定須舉行下屆股東週年大會的期限屆滿時；或
- 我們的股東於股東大會上通過普通決議案作出撤銷或更改時。

有關該一般授權的進一步詳情，請參閱本招股章程附錄四「法定及一般資料」內「其他資料—我們股東於2017年11月15日通過的書面決議案」一段。

購回授權

董事已獲授一般無條件授權行使我們的所有權力，以於聯交所或本公司證券可能上市以及證監會及聯交所就此認可的任何其他證券交易所購回股份，總面值不得超過我們於緊隨完成資本化發行及全球發售後的已發行股本總面值的10%(不包括因超額配股權及根據購股權計劃可能授出的購股權獲行使而可予配發及發行的股份)。

購回股份的一般授權將持續生效，直至以下最早發生者為止：

- 下屆股東週年大會結束時；
- 組織章程大綱或細則或任何適用法律規定須舉行下屆股東週年大會的期限屆滿時；或
- 股東於股東大會上通過普通決議案作出撤銷或更改時。

有關該購回授權的進一步詳情，請參閱本招股章程附錄四「法定及一般資料」內「其他資料 — 我們股東於2017年11月15日通過的書面決議案」一段。

須召開股東大會及類別大會的情況

組織章程細則訂明須召開股東大會及類別大會的情況。有關詳情，請參閱本招股章程附錄三「本公司組織章程及開曼群島公司法概要」。

主 要 股 東

就董事所深知，緊隨完成全球發售後(假設概無行使超額配股權，且不計及因行使根據購股權計劃將授出的購股權而可予發行的股份)，以下人士將於股份中擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及第3分部之條文須向本公司及聯交所披露的權益或淡倉，或直接或間接擁有附帶權利可在任何情況下於本集團任何其他成員公司的股東大會上投票的任何類別股本面值10%或以上的權益：

股東名稱	權益性質	所持股份數目	股權概約百分比
合高	實益擁有人	294,000,000	73.5%
至御 ^(附註1)	與另一人士共同持有的權益； 受控制法團權益	294,000,000	73.5%
肖先生 ^(附註1)	與另一人士共同持有的權益； 受控制法團權益	294,000,000	73.5%
泉啟 ^(附註1)	與另一人士共同持有的權益； 受控制法團權益	294,000,000	73.5%
傅先生 ^(附註1)	與另一人士共同持有的權益； 受控制法團權益	294,000,000	73.5%
富柏 ^(附註1)	與另一人士共同持有的權益； 受控制法團權益	294,000,000	73.5%
陳先生 ^(附註1及2)	與另一人士共同持有的權益； 受控制法團權益	294,000,000	73.5%

附註：

- (1) 於緊隨資本化發行及全球發售完成後(並不計及於行使任何超額配股權以及根據購股權計劃已或可能授出的購股權時可能配發及發行的任何股份)，本公司由合高擁有73.5%。根據控股股東的確認書，肖先生、傅先生及陳先生(透過彼等各自的投資控股公司)各自已確認彼等將共同控制其各自於本公司的權益，而有關本集團業務及營運的決定將根據彼等全部的一致共識作出，因此，就證券及期貨條例而言，彼等各自被視為在彼等合共持有的全部股份中擁有權益。
- (2) 林女士為陳先生之配偶，根據證券及期貨條例，彼被視為於陳先生擁有權益的相同數目股份中擁有權益。

主 要 股 東

假如超額配股權被全部行使，合高的持股量將分別為約**70.84%**。

除本招股章程所披露者外，就我們的董事所知，緊隨資本化發行及全球發售完成後(假設超額配股權並無獲行使及並無計及因根據購股權計劃可能授出的任何購股權獲行使而可能發行的任何股份)，並無任何人士將於股份或相關股份中擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及第3分部條文須向本公司披露的權益或淡倉，或直接或間接擁有可於所有情況下在本集團任何其他成員公司的股東大會上投票的任何類別股本面值**10%**或以上權益。

基石配售

我們於2017年11月21日與通程控股有限公司(「**基石投資者**」)訂立一項基石投資協議(「**基石投資協議**」)，據此，基石投資者已同意按發售價認購30,000,000股股份，相等於本公司經擴大股本的7.5%及相等於發售股份的30%(假設超額配股權並無獲行使)，惟須待若干條件達成後，方可作實(「**基石配售**」)。

就本公司所知，基石投資者乃獨立於本公司、我們的關連人士(定義見上市規則)及彼等各自的而緊密聯繫人。

基石配售將構成國際發售的一部分，而基石投資者將不會認購全球發售的任何股份(根據基石投資協議除外)。基石投資者將予認購的股份將在各方面與已發行的繳足股份享有同等地位，並將計入上市規則第8.24條項下本公司的公眾持股量。緊隨資本化發行及全球發售完成後，基石投資者將不會於本公司董事會派駐任何代表，亦不會成為本公司的主要股東。概無根據基石配售授予基石投資者任何特別權利。基石投資者將予認購的發售股份將不會受「全球發售的架構－香港公開發售－重新分配」一節所述香港公開發售超額認購的情況下國際發售與香港公開發售之間重新分配發售股份的影響。重新分配予基石投資者的詳情將披露於2017年12月8日刊登的分配結果公告。

基石投資者

我們於下文載列基石投資者的簡介：

基石投資者為根據香港法例註冊成立的有限公司，並由一間在聯交所上市的公司上海實業控股有限公司(「**上實控股**」)(股份代號：00363)間接全資擁有，其核心業務涉及基礎建設、房地產及消費品。上實控股已發行股本的59%由上海實業(集團)有限公司(其為中國上海市政府轄下最大的海外綜合企業)實益擁有。

先決條件

基石投資者的認購責任須待(其中包括)下列先決條件達成後，方可作實：

- (a) 香港包銷協議及國際包銷協議由(其中包括)本公司與聯席賬簿管理人訂立，並在不遲於包銷協議指明或有關各方其後協定更改的時間及日期根據彼等各自原有的條款或相關各方其後協定豁免或更改的條款成為無條件且並無獲終止；
- (b) 政府部門概無制定或頒佈任何法例，禁止完成包銷協議項下擬進行的交易，且主管司法權區的法院並無任何有效的命令或禁令阻止或禁止完成該等交易；
- (c) 基石投資協議所載基石投資者及本公司各自的聲明、保證、承諾、確認、同意及承認在各重大方面均屬準確真實，在任何重大方面並無誤導成分，且本公司及基石投資者並無嚴重違反基石投資協議；及
- (d) 上市委員會已批准股份上市及買賣，且有關批准及許可並無被撤回。

基石投資者出售的限制

基石投資者已同意，除轉讓予其全資附屬公司或在其全資附屬公司之間轉讓外，未經本公司及聯席賬簿管理人事先書面同意，其不會(不論直接或間接)於上市日期後六個月期間的任何時間出售(定義見基石投資協議)其根據基石投資協議認購的任何股份，前提是，有關全資附屬公司書面承諾遵守對基石投資者施加的出售限制，且基石投資者承諾促使有關全資附屬公司將會遵守有關出售限制。

閣下在閱讀以下討論及分析時，應連同本招股章程附錄一會計師報告所載的經審核財務資料及隨附附註一併閱讀。我們的經審核財務資料乃根據香港財務報告準則編製，有關準則於若干重大方面可能有別於其他司法權區(包括美國)的公認會計原則。閣下應細閱本招股章程附錄一所載會計師報告全文，而不應僅依賴本節所載資料。

以下討論載有若干前瞻性陳述，當中涉及風險及不確定因素。我們於未來期間報告的實際業績可能與下文所討論者大不相同。可能會導致或造成該等差異的因素包括本招股章程「風險因素」及「業務」兩節以及其他章節所討論者。

除文義另有所指外，本節所述的財務資料乃按合併基準闡述。

概覽

我們為2016年中國三十大物業管理公司之一，於提供物業管理服務予中國公眾物業方面取得領先地位。基於中國指數研究院的公眾物業研究方法(計入管理公眾物業的建築面積、物業數量、所收取的服務費、服務費收費率、續約率、示範項目數量及受過良好教育的員工比例)，按在管規模(即在管總建築面積及相應的公共物業數目)計，於2015年，我們就公共物業方面於所有獨立私營公眾物業管理公司中排名第二；及就我們於2016年的公眾交通物業管理經營規模而言，我們於中國公眾交通物業管理行業中排名第三。於2016年，我們就中國的管理規模而言，我們在所有獨立私營物業之中在公眾場館物業分類中排行第一。

我們的物業管理服務：我們提供的物業管理服務可按性質大致分為兩個範疇：

- 標準物業管理服務包括工程、維修及保養服務、客戶服務、保安服務、清潔及園藝服務；及
- 增值服務為定制以滿足每名客戶的需求及各種有關或配套物業管理的諮詢服務。

截至2014年、2015年、2016年12月31日止三個年度及截至2017年6月30日止六個月，我們連同我們的聯營企業分別訂立198項、236項、278項及284項物業管理協議，以就相應在管物業提供各類物業管理服務。

編製基準

本公司於2016年7月27日於開曼群島註冊成立為有限公司。為籌備全球發售，我們已進行重組，詳情載列於本招股章程「歷史、重組及公司架構」一節。重組後，本公司成為現時組成本集團的所有附屬公司的控股公司。由於重組僅涉及對受本公司控股股東集團共同控制的一組附屬公司加插新控股實體，並無導致各自表決權及實益權益變動，因此，財務資料乃應用合併會計原則按合併基準編製，猶如重組於業績記錄期間開始時已經完成。有關更多本招股章程所載的財務資料的編製基準的資料，請參閱本招股章程附錄一會計師報告。

影響經營業績的主要因素

我們的經營業績受多項因素影響，當中很多可能超出我們的控制範圍，包括載列於本招股章程「風險因素」一節及下文所載列的該等因素。

品牌及定價

我們財務狀況及經營業績受我們持續維持及提升品牌知名度和行業領先地位的能力所影響。我們的「浦江」品牌是中國非住宅物業管理行業的業內領先品牌之一。我們計劃進一步提高品牌知名度，以擴展我們的物業管理服務市場份額，並藉著品牌以持續收取較高物業服務費率。

不同的定價策略各有不同的利潤率。各類協議項下的產品組合的任何變動均可能會對我們整體利潤率產生相關的影響。

本集團的物業管理費可分為包幹制及酬金制。至於包幹制，我們的客戶就提供管理服務向我們支付一筆服務費，同時我們須承擔物業或設施的管理所涉及的一切成本及開支。因此，倘我們能夠實施有效的成本節約措施，我們可以節省成本及節約開支，從而提升我們的盈利能力及提高我們的營運效率。另一方面，倘我們的物業管理費不足以彌補產生的所有管理開支，我們未必能夠向客戶收回差額。至於按酬金制收取的費用，我們的客戶將向我們支付固定物業管理費，同時彼等須承擔相關物業或設施的管理、維修及保養所涉及的一切成本及開支。

比較兩種合約，酬金制是一種低風險的收益模式，據此，雖然派駐管理物業或設施的駐場員工通常受本集團或分包商聘用，本集團將根據固定費用收取報酬，不論項

目涉及成本變動(由客戶承擔並根據條款直接計算在客戶的賬目上)，而不會面對成本超出預算的風險。

有關我們於業績記錄期間在該兩個收益模式的收益明細，請參閱本節「綜合損益及全面收益表選定項目的說明—收益」一段。

管理員工成本及分包成本的能力

我們的經營業績受管理員工成本的能力所影響。員工成本、派遣員工成本及分包員工成本總額是我們所提供服務成本的單一最大組成部分，於截至2014年、2015年、2016年12月31日止年度及截至2017年6月30日止六個月的金額分別為人民幣191.1百萬元、人民幣187.8百萬元、人民幣188.0百萬元及人民幣115.3百萬元，相當於同期所提供的服務成本約78.5%、79.5%、75.6%及81.1%。員工成本亦是我們於截至2014年、2015年、2016年12月31日止年度及截至2017年6月30日止六個月行政開支的單一最大組成部分，分別為人民幣12.4百萬元、人民幣12.9百萬元、人民幣16.3百萬元及人民幣9.3百萬元，分別佔我們的行政開支約59.4%、68.3%、52.0%及58.7%。歸類為所提供服務成本的員工成本、派遣員工成本及分包員工成本主要包括僱員的薪金及其他福利、派遣員工成本及分包員工成本。歸類為行政開支的員工成本主要包括行政員工的薪金及其他福利。

為管理員工成本、派遣員工成本及分包員工成本，並提高利潤率，同時確保服務質量一致，我們使用多項措施以降低員工成本。此等措施包括外包若干勞動密集業務給第三方、梳理及標準化物業管理服務。此外，我們訓練員工使彼等具備超過一項本集團所提供服務範疇的知識。我們董事認為，此培訓措施可改善成本效益，提高人手分配的靈活性，從而降低我們的員工成本。

整體經濟及房地產開發時效

我們部分的業務及經營業績受到我們向物業發展商取得其新物業發展項目的新服務委聘工作的能力所影響。新物業發展項目的數量很大程度依賴於中國房地產市場的表現，而有關表現則取決於中國整體經濟及其導致的中國物業需求，以及中國政府政策及措施。

中國的經濟發展及政府於固定資產的開支在過去增加了對高端辦公大樓、交通樞紐、展覽中心、大型購物商場及高端住宅物業的供需。中國任何的經濟衰退或政府固定資產開支減少，特別是在我們運營的地區，都會對我們的業務、經營業績及財務狀況造成不利影響。

中國的監管環境以及中國政府實施的政策及措施都會影響到房地產市場的發展，從而影響我們的業務及經營業績。中國政府不時通過調整或推行宏觀經濟調控政策，其中包括以監管出讓土地、預售物業、銀行融資及徵稅等方式去鼓勵或限制私營物業市場的物業發展。中國政府政策的不確定因素對新物業的供應會有重大影響。

我們收購現有合適物業管理公司的能力

於業績記錄期間，我們的業務達致增長，部分是透過內部增長以及部分是透過我們向第三方收購多家物業管理公司，使我們得以擴展業務規模及改善財務業績。我們預期，未來業務擴展將繼續依賴我們物色及收購合適物業管理公司的能力，該能力受多項因素影響，當中包括但不限於：

- 市場上有充足的合資格收購目標。我們根據多項因素評估收購目標，例如(i)目標的管理層團隊；(ii)財務狀況及財務業績趨勢；(iii)目標公司能否整合至我們的現有業務營運；及(iv)收購交易架構及投資金額；及
- 融資能力及足夠的現金流量。於業績記錄期間，我們主要以內部資源為收購提供融資。我們日後探求收購的能力取決於我們自經營產生充足的現金流量或以合理成本取得足夠融資的能力。

我們的經營業績亦受到將新物業管理業務整合至現有業務的能力所影響，此有助我們達致規模經濟效益。

競爭

中國物業管理服務行業高度分散。基於各種因素，主要包括規模、品牌認知、財務資源、價格及服務質量，我們與其他物業管理服務供應商進行競爭。於2016年底，全國物業管理服務企業有超過100,000家，但其中業務運營已達全國規模且品牌深得客戶認識的企業並不多。根據中國指數研究院的資料，於2016年，中國物業服務百強物業管理企業管理面積總值達5,450百萬平方米，佔全國物業管理面積的29.4%，顯示物業管理行業的集中度低。

有關詳情，請參閱本招股章程「行業概覽—中國物業管理行業的競爭格局」分節。

根據中國指數研究院，其中逾100家公司於2016年從事公眾物業管理，但只有少數業務營運達到一定規模，以及獲得客戶的高度認可。我們的工程服務與其他提供類似服務的物業管理公司以及工程公司競爭。請參閱本招股章程「業務 — 競爭」及「行業概覽 — 中國物業管理行業 — 競爭」分節。我們能否與競爭對手有效競爭並維持或改善我們市場地位的能力，取決於我們維持競爭優勢的能力。倘我們無法維持競爭優勢，我們可能失去在主要業務分部的市場地位，而我們的收益亦可能減少。

重大會計政策、估計及判斷

我們的經營業績及財務狀況的討論及分析乃按照香港財務報告準則編製的經審核綜合財務報表。我們的經營業績及財務狀況容易受到會計方法、假設及估計影響。該等估計及假設乃基於行業經驗及多項因素，包括管理層認為合理的未來事件預測而作出。實際業績可能與該等估計及假設有所差異。

於審閱綜合財務報表時，重大會計政策的選擇、影響應用其他政策的估計、判斷及其他不確定因素，以及已呈報業績對條件及假設變動的敏感程度均為須考慮的因素。我們的重大會計政策概列於本招股章程附錄一會計師報告附註2.4內。我們相信，上述重大會計政策涉及於編製綜合財務報表時採用的最重大估計及判斷該等政策對理解我們的財務狀況和經營業績至關重要。

應用會計政策時，我們的管理層須對資產及負債的賬面值作出估計及假設，而有關判決、估計及假設無法從其他資料來源獲取。該等估計及相關假設乃根據過往經驗及視為相關的其他因素而作出。實際結果或會有別於該等估計。管理層持續對上述估計和相關假設進行覆核。有關重大會計判斷及估計請參閱本招股章程附錄一會計師報告附註3。

財 務 資 料

綜合損益及全面收益表選定項目的說明

綜合損益及全面收益表

	截至12月31日止年度			截至6月30日止六個月	
	2014年	2015年	2016年	2016年	2017年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
	(未經審核)				
收益	297,383	293,029	309,268	146,580	175,519
提供服務成本	(243,495)	(236,235)	(248,625)	(115,725)	(142,122)
毛利	53,888	56,794	60,643	30,855	33,397
其他收入及收益					
淨額	7,982	9,270	10,283	7,437	4,607
銷售及經銷成本	(3,811)	(4,831)	(4,188)	(2,292)	(1,508)
行政開支	(20,875)	(18,843)	(31,267)	(10,753)	(15,803)
融資成本	(462)	(1,407)	(1,177)	(381)	(1,080)
應佔以下公司損益：					
合營企業	1,533	5,254	4,280	2,567	2,651
聯營企業	880	296	2,285	701	2,398
除稅前溢利	39,135	46,533	40,859	28,134	24,662
所得稅(支出)／抵免	(9,827)	(11,051)	(10,323)	(6,631)	2,212
年內／期內溢利及					
全面收益	<u>29,308</u>	<u>35,482</u>	<u>30,536</u>	<u>21,503</u>	<u>26,874</u>
以下人士應佔：					
母公司所有人	28,673	34,456	30,966	21,406	27,126
非控股權益	<u>635</u>	<u>1,026</u>	<u>(430)</u>	<u>97</u>	<u>(252)</u>
	<u>29,308</u>	<u>35,482</u>	<u>30,536</u>	<u>21,503</u>	<u>26,874</u>

收益

於業績記錄期間，我們的收益產生自物業管理服務的服務收入。物業管理服務包括工程、維修及保養服務、客戶服務、保安服務、清潔及園藝服務。我們於業績記錄期間，產生自包幹制物業管理服務的收益超過97.7%。至於包幹制，我們的客戶就提供管

財 務 資 料

理服務向我們支付一筆包幹服務費，同時我們須承擔物業或設施的管理所涉及的一切成本及開支。我們預期物業管理服務的包幹制將於可見將來繼續為我們經營收入的主要來源。

下表載列我們於所示年度／期間的收益明細。

	截至12月31日止年度						截至6月30日止六個月			
	2014年		2015年		2016年		2016年		2017年	
	人民幣 千元	佔總額 百分比	人民幣 千元	佔總額 百分比	人民幣 千元	佔總額 百分比	人民幣 千元 (未經 審核)	佔總額 百分比	人民幣 千元	佔總額 百分比
物業管理服務收入：										
包幹制	293,971	98.8%	286,333	97.7%	303,863	98.2%	143,828	98.1%	173,172	98.7%
酬金制	2,959	1.0%	5,331	1.8%	5,160	1.7%	2,512	1.7%	2,347	1.3%
其他(附註)	453	0.2%	1,365	0.5%	245	0.1%	240	0.2%	-	-
總計	<u>297,383</u>	<u>100.0%</u>	<u>293,029</u>	<u>100.0%</u>	<u>309,268</u>	<u>100.0%</u>	<u>146,580</u>	<u>100.0%</u>	<u>175,519</u>	<u>100.0%</u>

附註： 這指來自向客戶提供與物業管理服務并無關聯的服務(如物業租賃代理服務)所產生的收益。

我們按包幹制或酬金制收取物業服務費。若按包幹制收取物業服務費，我們會把全數費用記錄為收益，而就提供物業管理服務產生的所有開支則記錄為所提供服務成本。若按酬金制收取物業服務費，我們本質上會擔任業主的代理，因此僅將物業管理服務合同中預定金額的物業服務費記作收益，任何提供物業管理服務所產生的開支將作為補償向客戶收取。

我們相信，包幹制乃中國市場最常見收益模式，為物業管理企業提供更多激勵，以實行減省成本措施及改善經營效率。於業績記錄期間，我們就大部分由我們管理的物業按包幹制收取物業服務費。截至2014年、2015年、2016年12月31日止年度及截至2017年6月30日止六個月，我們就物業按包幹制收取的物業服務費分別佔物業服務費總額約98.8%、97.7%、98.2%及98.7%。我們預期按包幹制收取的物業服務費在可見將來將繼續佔總收益的絕大部分。

就我們按酬金制收費的物業管理服務而言，我們的毛利率為100%，原因是我們毋須承擔與提供物業管理服務有關的任何直接經營成本。因此，如果我們按酬金制而非包幹制收取管理費，毛利率會更高。

財 務 資 料

下表載列按所示年度／期間在管物業類型分來自提供物業管理服務的收益明細：

	截至12月31日止年度						截至6月30日止六個月			
	2014年		2015年		2016年		2016年		2017年	
	收益	佔總收益 百分比	收益	佔總收益 百分比	收益	佔總收益 百分比	收益	佔總收益 百分比	收益	佔總收益 百分比
	人民幣 千元		人民幣 千元		人民幣 千元		人民幣 千元 (未經 審核)		人民幣 千元	
包幹制：										
計算收益建築 面積相關之 費用										
公眾物業	84,710	28.5%	79,442	27.1%	79,136	25.5%	37,917	25.9%	39,974	22.8%
辦公大樓及 酒店	105,107	35.3%	110,968	37.9%	115,216	37.3%	53,420	36.4%	69,289	39.5%
商業綜合體	27,038	9.1%	20,828	7.1%	20,369	6.6%	8,553	5.8%	10,431	5.9%
政府物業	6,980	2.3%	10,030	3.4%	11,144	3.6%	5,808	4.0%	5,831	3.3%
住宅物業	32,607	11.0%	24,417	8.3%	19,847	6.4%	8,819	6.0%	17,374	9.9%
小計	256,442	86.2%	245,685	83.8%	245,712	79.4%	114,517	78.1%	142,899	81.4%
不計算收益 建築面 積相關之費用										
住宅物業	157	0.1%	132	0.1%	65	0.1%	54	0.1%	350	0.2%
非住宅物業	37,372	12.5%	40,516	13.8%	58,086	18.7%	29,257	19.9%	29,923	17.1%
小計	37,529	12.6%	40,648	13.9%	58,151	18.8%	29,311	20.0%	30,273	17.3%
包幹制總額	293,971	98.8%	286,333	97.7%	303,863	98.2%	143,828	98.1%	173,172	98.7%
酬金制										
住宅物業	480	0.2%	480	0.2%	315	0.1%	240	0.2%	—	—
非住宅物業	2,479	0.8%	4,851	1.6%	4,845	1.6%	2,272	1.5%	2,347	1.3%
酬金制總額	2,959	1.0%	5,331	1.8%	5,160	1.7%	2,512	1.7%	2,347	1.3%
其他	453	0.2%	1,365	0.5%	245	0.1%	240	0.2%	—	—
總計	297,383	100.0%	293,029	100.0%	309,268	100.0%	146,580	100.0%	175,519	100.0%

財 務 資 料

下表載列按所示年度／期間物業類型分本集團在管計算收益建築面積的明細：

	截至12月31日止年度						截至6月30日止六個月			
	2014年		2015年		2016年		2016年		2017年	
	佔總建築面積		佔總建築面積		佔總建築面積		佔總建築面積		佔總建築面積	
	建築面積	百分比	建築面積	百分比	建築面積	百分比	建築面積	百分比	建築面積	百分比
	千平方 方米		千平方 方米		千平方 方米		千平方 方米		千平方 方米	
公眾物業	1,531	27.6%	1,604	30.1%	1,419	31.7%	1,419	33.9%	1,437	29.3%
辦公大樓及酒店	1,237	22.3%	1,067	20.1%	1,471	32.9%	1,292	30.9%	1,500	30.6%
商業綜合體	598	10.8%	593	11.2%	524	11.7%	576	13.8%	493	10.0%
政府物業	85	1.5%	101	1.9%	101	2.3%	100	2.4%	101	2.1%
住宅物業	2,095	37.8%	1,954	36.7%	958	21.4%	793	19.0%	1,373	28.0%
總計	5,546	100.0%	5,319	100.0%	4,473	100.0%	4,180	100.0%	4,904	100.0%

下表載列於所示年度／期間按物業類型劃分本集團管理的計算收益建築面積每平方米管理費明細：

	截至12月31日止年度			截至6月30日止六個月	
	2014年	2015年	2016年	2016年	2017年
	人民幣	人民幣	人民幣	人民幣	人民幣
	每建築面積(平方米)				
	平均月費				
公眾物業	4.6	4.1	4.6	4.5	4.6
辦公大樓及酒店	7.1	8.7	6.5	6.9	7.7
商業綜合體	3.8	2.9	3.2	2.5	3.5
政府物業	6.8	8.3	9.2	9.7	9.6
住宅物業	1.3	1.0	1.7	1.9	2.1

如上文數據所示，辦公大樓及酒店、政府物業及公眾物業的每建築面積平均月費相對較高。因此，我們在管的辦公大樓及酒店、政府物業及公眾物業的比例越高，我們的每建築面積平均月費越高。截至2016年12月31日止年度，住宅物業的每建築面積平均月費增加，但該等住宅物業的相應計算收益建築面積減少，乃由於我們為了將資源集中在每建築面積平均月費較高的該等高端住宅物業、公眾物業及政府物業以及其他物業管理服務，並無續簽部分每建築面積平均月費較低的住宅物業的物業管理協議。我們在管住宅物業的總建築面積由截至2016年6月30日止六個月約793,000平方米增加約73.1%至截至2017年6月30日止六個月約1,373,000平方米。由於管理層專注於利潤率高的高端住宅物業，住宅物業每建築面積的平均月費由截至2016年6月30日止六個月的每平方米人民幣1.9元增加約10.5%至截至2017年6月30日止六個月的每平方米人民幣2.1元。

財 務 資 料

下表載列我們於所示年度／期間按不同客戶類型劃分的收益。

	截至12月31日止年度						截至6月30日止六個月			
	2014年		2015年		2016年		2016年		2017年	
	收益	佔總額百分比	收益	佔總額百分比	收益	佔總額百分比	收益	佔總額百分比	收益	佔總額百分比
	人民幣千元		人民幣千元		人民幣千元		人民幣千元 (未經審核)		人民幣千元	
業主	228,037	76.7%	230,401	78.6%	247,058	79.9%	116,671	79.6%	132,591	75.5%
業主委員會	17,415	5.9%	16,211	5.5%	16,046	5.2%	8,214	5.6%	14,112	8.1%
物業發展商	35,363	11.9%	25,682	8.8%	25,884	8.3%	11,969	8.2%	17,638	10.0%
租戶	16,269	5.4%	17,184	5.9%	19,100	6.2%	8,993	6.1%	10,544	6.0%
其他	299	0.1%	3,551	1.2%	1,180	0.4%	733	0.5%	634	0.4%
	<u>297,383</u>	<u>100.0%</u>	<u>293,029</u>	<u>100.0%</u>	<u>309,268</u>	<u>100.0%</u>	<u>146,580</u>	<u>100.0%</u>	<u>175,519</u>	<u>100.0%</u>

於業績記錄期間，來自業主的收益分別佔總收益的76.7%、78.6%、79.9%及75.5%。第二大客戶類型為物業發展商，其費用大部分與計算收益建築面積相關。來自業主委員會的收益大部分為住宅物業管理費。租戶的主要物業類型為辦公大樓及商業綜合體。

所提供服務成本

我們的所提供服務成本主要包括員工成本、派遣員工成本、分包成本、水電開支及其他成本。

下表載列我們於所示年度／期間以主要組成部分劃分的所提供服務成本的實際成本以及佔所提供服務成本總額的百分比明細。

	截至12月31日止年度						截至6月30日止六個月			
	2014年		2015年		2016年		2016年		2017年	
	人民幣千元	佔總額百分比	人民幣千元	佔總額百分比	人民幣千元	佔總額百分比	人民幣千元 (未經審核)	佔總額百分比	人民幣千元	佔總額百分比
員工成本	61,485	25.3%	80,858	34.2%	84,952	34.2%	38,489	33.3%	47,108	33.1%
派遣員工成本	74,979	30.8%	56,075	23.7%	36,937	14.9%	19,124	16.5%	904	0.6%
分包成本：										
員工	54,607	22.4%	50,839	21.5%	66,130	26.6%	32,250	27.9%	67,297	47.4%
工程	9,109	3.7%	10,445	4.4%	10,699	4.3%	4,825	4.2%	3,411	2.4%
水電開支	18,539	7.6%	11,902	5.1%	22,921	9.2%	7,491	6.4%	10,175	7.2%
其他	24,776	10.2%	26,116	11.1%	26,986	10.8%	13,546	11.7%	13,227	9.3%
總計	<u>243,495</u>	<u>100.0%</u>	<u>236,235</u>	<u>100.0%</u>	<u>248,625</u>	<u>100.0%</u>	<u>115,725</u>	<u>100.0%</u>	<u>142,122</u>	<u>100.0%</u>

於業績記錄期間，影響我們所提供服務成本的主要因素為員工成本、派遣員工成本及分包員工成本。

財務資料

我們僱員、派遣員工及分包員工的成本(「勞工成本」)金額主要是受拓展業務導致員工人數增加，以及隨著中國工資上升的整體趨勢而導致薪酬平均金額提升所影響。於截至2014年、2015年、2016年12月31日止年度及截至2017年6月30日止六個月，計入所提供服務成本的勞工成本分別達人民幣191.1百萬元、人民幣187.8百萬元、人民幣188.0百萬元及人民幣115.3百萬元，分別佔所提供服務成本約78.5%、79.5%、75.6%及81.1%。

下表載列我們於所示年度／期間本身員工及派遣員工的平均員工成本：

	截至12月31日止年度									截至6月30日止六個月					
	2014年			2015年			2016年			2016年			2017年		
	員工 成本	平均 員工成本	平均 員工數目	員工 成本	平均 員工成本	平均 員工數目	員工 成本	平均 員工成本	平均 員工數目	員工 成本	平均 員工成本	平均 員工數目	員工 成本	平均 員工成本	平均 員工數目
	人民幣 千元	人民幣 千元	數目	人民幣 千元	人民幣 千元	數目	人民幣 千元	人民幣 千元	數目	人民幣 千元	人民幣 千元	數目	人民幣 千元	人民幣 千元	數目
本身員工	61,485	59	1,051	80,858	64	1,254	84,952	69	1,230	38,489	63	1,232	47,108	71	1,317
派遣員工	74,979	48	1,552	56,075	48	1,179	36,937	66	556	19,124	44	866	904	129	14

附註

- (a) 每名勞工的平均員工成本乃按於相關年度／期間的員工成本總額除以平均員工數目計算，並予以年度化以作比較
- (b) 平均員工數目乃按相關年度／期間的年／期初及年／期末員工數目的平均數計算。

我們本身員工的平均員工成本由截至2014年12月31日止年度的約人民幣59,000元增加至截至2015年12月31日止年度的人民幣64,000元，主要由於年度薪酬遞增。於同期，派遣員工的平均員工成本維持於穩定的水平。

我們本身員工的平均員工成本由截至2015年12月31日止年度每年每人約人民幣64,000元增加至截至2016年12月31日止年度每年每人約人民幣69,000元，主要由於年度薪酬遞增。與此同時，派遣員工的平均員工成本由截至2015年12月31日止年度的約人民幣48,000元增加至截至2016年12月31日止年度的約人民幣66,000元，而派遣員工於同期的平均人數由1,179人減至556人。截至2016年底，我們只有19名派遣員工。派遣員工的平均員工成本增加乃主要由於以外包員工取代該等平均成本較低的員工，而我們保留該等平均成本較高的相對較熟練工人。

我們本身員工的平均員工成本由截至2016年6月30日止六個月的約人民幣63,000元增加至截至2017年6月30日止六個月的約人民幣71,000元，主要由於(i)年度薪酬遞增；及(ii)挽留我們本身相對較專業而熟練且平均成本較高的員工，並以外包員工取代若干平均成本較低的常規員工的職位，以鞏固我們的優質勞動力。派遣員工的平均員工成本由截至2016年6月30日止六個月每人約人民幣42,000元大幅增加至截至2017年6月30日止六個月約人民幣129,000元，而派遣員工於同期的平均數目由866人減至14人。

財 務 資 料

截至2017年6月30日，我們只有8名派遣員工。派遣員工的平均員工成本增加乃主要由於(i)透過我們物業管理項目的派出機構選用30名臨時派遣員工，彼等的薪金乃按工作時數計算，於截至2017年6月30日止六個月產生員工成本總額約人民幣430,000元，而該等臨時派遣員工的員工數目並不計入平均員工成本；及(ii)挽留相對較專業而熟練及平均成本較高的派遣員工，並以外包員工取代其他人員。

分包成本包括工程成本，指我們為外包服務向分包商繳付的費用，例如公共空間清潔、園藝、公共設施維護及保安服務。分包商負責聘請足以為我們提供服務的員工。

其他成本主要包括維修及維護費、差旅費及其他雜項成本。

為方便說明，以下載列經參考業績記錄期內勞工成本波動的年度純利的敏感度分析。下表展示假設勞工成本增加而所有其他因素維持不變的情況下，對我們所提供服務的總成本及純利的影響。

	截至12月31日止年度			截至6月30日止六個月	
	2014年	2015年	2016年	2016年	2017年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元 (未經審核)	人民幣千元
純利總額	29,308	35,482	30,536	21,503	26,874
假設勞工成本總額上升5%					
對所提供服務的總成本的影響	9,554	9,389	9,401	4,493	5,765
對純利的影響	(7,166)	(7,042)	(7,051)	(3,370)	(4,324)
假設勞工成本總額上升10%					
對所提供服務的總成本的影響	19,107	18,777	18,802	8,986	11,531
對純利的影響	(14,330)	(14,083)	(14,102)	(6,740)	(8,648)

財 務 資 料

毛利及毛利率

於業績記錄期間，我們的毛利分別為人民幣**53.9**百萬元、人民幣**56.8**百萬元、人民幣**60.6**百萬元及人民幣**33.4**百萬元，同期毛利率維持穩定水平，分別為**18.1%**、**19.4%**、**19.6%**及**19.0%**。下表載列於所示年度／期間按不同在管物業類型劃分的毛利及毛利率。

	截至12月31日止年度						截至6月30日止六個月			
	2014年		2015年		2016年		2016年		2017年	
	毛利	毛利率	毛利	毛利率	毛利	毛利率	毛利	毛利率	毛利	毛利率
	人民幣 千元	%	人民幣 千元	%	人民幣 千元	%	人民幣 千元 (未經 審核)	%	人民幣 千元	%
包幹制：										
公眾物業	13,745	16.2%	10,232	12.9%	11,780	14.9%	6,235	16.4%	6,394	16.0%
辦公大樓及酒店	20,037	19.1%	21,925	19.8%	24,171	21.0%	13,152	24.6%	13,672	19.7%
商業綜合體	3,377	12.5%	2,040	9.8%	2,821	13.8%	876	10.2%	2,074	19.9%
政府物業	1,105	15.8%	2,165	21.6%	2,505	22.5%	1,060	18.3%	767	13.2%
住宅物業	3,034	9.3%	2,263	9.3%	3,012	15.2%	1,577	17.9%	3,243	18.7%
計算收益建築面積 相關之費用	41,298	16.1%	38,625	15.7%	44,289	18.0%	22,900	20.0%	26,150	18.3%
不計算收益建築面積 相關之費用	9,224	24.6%	11,698	28.8%	11,492	19.8%	5,720	19.5%	4,900	16.2%
包幹制總計	50,522	17.2%	50,323	17.6%	55,781	18.4%	28,620	19.9%	31,050	17.9%
酬金制	2,959	100.0%	5,331	100.0%	5,160	100.0%	2,512	100.0%	2,347	100.0%
其他	407	89.8%	1,140	83.5%	(298)	-121.6%	(277)	-115.4%	—	—
總計	<u>53,888</u>	<u>18.1%</u>	<u>56,794</u>	<u>19.4%</u>	<u>60,643</u>	<u>19.6%</u>	<u>30,855</u>	<u>21.0%</u>	<u>33,397</u>	<u>19.0%</u>

與按包幹制基礎計算收益建築面積相關的費用毛利率由2014年的**16.1%**輕微下降至2015年的**15.7%**，主要是由於缺乏2015年直接成本的相應下跌，公眾物業管理協議下跌至人民幣**4.4**百萬元。費用與按包幹制基礎計算收益建築面積相關的物業管理協議由2015年的**15.7%**增加至2016年的**18.0%**，原因是(a)採取較具成本效益的成本控制措施，以提高勞工效率；(b)不重續每建築面積平均每月費用不符合我們2016年預期的項目，特別是那些具有密集勞工投入的高建築面積住宅物業管理協議。

財務資料

與按包幹制基礎不計算收益建築面積相關的費用毛利率取決於物業管理服務的範圍有關服務的盈利能力。這一類別的毛利率從2014年的24.6%增加到28.8%，因為2015年的新訂協議具有較高的平均毛利率。於2016年，我們面對部分轉自2015年的高毛利率項目的完成。我們重新分配資源，自部分並無重續的低利潤率住宅管理協議(費用與計算收益建築面積相關)轉以採購單項物業管理服務(即使相比2015年的合約價格高但毛利率低)。透過有關補償，我們能維持整體毛利率於2016年輕微改善的19.6%，相比2015年的19.4%。

由於我們沒有按酬金制產生任何直接經營開支，於業績記錄期間，酬金制協議的毛利率為100.0%。

下表載列於所示年度／期間按客戶類型劃分的毛利及毛利率。

	截至12月31日止年度						截至6月30日止六個月			
	2014年		2015年		2016年		2016年		2017年	
	毛利	毛利率	毛利	毛利率	毛利	毛利率	毛利	毛利率	毛利	毛利率
	人民幣 千元	%	人民幣 千元	%	人民幣 千元	%	人民幣 千元 (未經 審核)	%	人民幣 千元	%
業主	42,509	18.6%	41,083	17.8%	47,811	19.4%	24,468	21.0%	25,572	19.3%
業主委員會	3,152	18.1%	2,272	14.0%	2,306	14.4%	1,589	19.3%	2,654	18.8%
物業發展商	3,975	11.2%	7,072	27.5%	6,572	25.4%	3,576	29.9%	3,426	19.4%
租戶	4,062	25.0%	3,040	17.7%	4,223	22.1%	1,463	16.3%	1,630	15.5%
其他	190	63.5%	3,327	93.7%	(269)	-22.8%	(241)	-32.9%	115	18.1%
	<u>53,888</u>	<u>18.1%</u>	<u>56,794</u>	<u>19.4%</u>	<u>60,643</u>	<u>19.6%</u>	<u>30,855</u>	<u>21.0%</u>	<u>33,397</u>	<u>19.0%</u>

於業績記錄期間，業主協議產生的收益分別佔總收益的76.7%、78.6%、79.9%及75.5%。因此，於業績記錄期間來自與業主協議的收益的毛利率波動與本集團的整體毛利率相似。

與業主委員會簽訂協議產生的收益毛利率由2014年的18.1%下降至2015年的14.0%，並於2016年持平於14.4%。2015年錄得的跌幅主要是由於若干住宅物業管理協議毛利率下降。

與物業發展商簽訂協議產生的毛利率由2014年的11.2%增至2015年的27.5%，主要是因為(a)我們終止若干住宅物業管理協議，以將資源重新分配予費用與計算收益建築面積相關的非住宅物業；(b)我們採購了更多的物業管理協議，這些協議的費用與不計算收益建築面積相關，毛利率高於費用與計算收益建築面積相關的住宅物業管理協議。與物業發展商簽訂協議的毛利率於2016年維持在25.4%的穩定水平。

物業租戶產生的收益毛利率由2014年的25.0%下降至2015年的17.7%，這是由於在同一項目缺乏成本下降的情況下，包幹制下辦公大樓管理協議的價值下降，與有關協議價值減少一致。由於兩間銀行大樓管理協議的成本控制得以改善，毛利率由2015年的17.7%改善至2016年的22.1%。

我們的整體毛利率主要受建築面積物業管理費、來自酬金制的物業管理服務費金額、員工成本、派遣員工成本及分包成本的影響。

其他收入及收益淨額

其他收入及收益淨額主要包括(i)政府扶持資金及(ii)銀行利息收入。於業績記錄期間，為表揚我們的表現，我們已獲得並預期繼續獲得政府扶持資金。

政府扶持資金的目的是支持及促進於上海提供現代化服務的企業的發展。扶持資金額為已付稅項的一定百分比。上海指定的企業須向政府機關申請扶持資金。扶持資金的可用性和數額由政府機關酌情決定。因此，其並非產生於本集團之日常及一般業務過程且為非經常性質。

根據上海市人民政府的投資推廣政策，我們自2002年起從政府收到扶持資金，因我們能夠滿足獲授條件(其中包括)，於我們的運營及提供物業管理服務中實行現代化管理系統，這為我們帶來成本節約及環保的優勢，符合現代企業的特色。有關優勢連同我們的穩定財務狀況及業務發展，我們能夠滿足政府資金的條件，達致低污染物排放水平，並且在業務營運及財務表現方面取得穩定增長。於截至2014年、2015年、2016年12月31日止年度及截至2017年6月30日止六個月，我們分別收到政府扶持資金約人民幣6.8百萬元、人民幣7.4百萬元、人民幣8.0百萬元及人民幣4.2百萬元。

銷售及分銷開支

銷售及分銷開支主要包括員工成本及宣傳及營銷開支。由於業務性質緣故，我們於業績記錄期間並無產生重大金額的銷售及分銷開支。

財 務 資 料

下表載列我們於所示年度／期間的銷售及分銷開支明細。

	截至12月31日止年度						截至6月30日止六個月			
	2014年		2015年		2016年		2016年		2017年	
	人民幣 千元	佔總額 百分比	人民幣 千元	佔總額 百分比	人民幣 千元	佔總額 百分比	人民幣 千元 (未經 審核)	佔總額 百分比	人民幣 千元	佔總額 百分比
員工成本	1,276	33.5%	1,468	30.4%	1,751	41.8%	805	35.1%	749	49.7%
宣傳及營銷開支	2,535	66.5%	3,363	69.6%	2,437	58.2%	1,487	64.9%	759	50.3%
	<u>3,811</u>	<u>100.0%</u>	<u>4,831</u>	<u>100.0%</u>	<u>4,188</u>	<u>100.0%</u>	<u>2,292</u>	<u>100.0%</u>	<u>1,508</u>	<u>100.0%</u>

行政開支

行政開支主要包括行政員工薪酬、諮詢費、折舊及攤銷、娛樂開支、差旅及辦公室開支、上市及股份發行開支、研發開支及訴訟賠償開支。訴訟賠償開支乃根據一項2017年4月12日針對安徽外灘的法庭頒令產生，該法庭頒令涉及安徽外灘管理的一項住宅物業的業主委員會所提出的民事訴訟。向該物業的業主協會支付的賠償費以及修復上述住宅物業若干升降機的成本總共為人民幣1.28百萬元。於業績記錄期間，行政開支與收益一同變動，與拓展業務及管理團隊一致。下表載列於所示年度／期間按主要組成部分劃分的行政開支明細：

	截至12月31日止年度						截至6月30日止六個月			
	2014年		2015年		2016年		2016年		2017年	
	人民幣 千元	佔總額 百分比	人民幣 千元	佔總額 百分比	人民幣 千元	佔總額 百分比	人民幣 千元 (未經 審核)	佔總額 百分比	人民幣 千元	佔總額 百分比
員工成本	12,409	59.4%	12,865	68.3%	16,276	52.0%	8,077	75.1%	9,277	58.7%
諮詢費	547	2.6%	322	1.7%	573	1.8%	327	3.0%	433	2.7%
折舊及攤銷	2,021	9.7%	568	3.0%	619	2.0%	117	1.1%	172	1.1%
娛樂開支	1,361	6.5%	1,202	6.4%	362	1.2%	187	1.7%	225	1.5%
差旅及辦公室 開支	869	4.2%	1,088	5.8%	1,926	6.2%	598	5.6%	814	5.1%
上市及股份發行 開支	—	—	—	—	8,907	28.5%	—	—	1,050	6.6%
研發開支	—	—	—	—	—	—	—	—	1,056	6.7%
訴訟賠償開支	—	—	—	—	—	—	—	—	1,280	8.1%
其他	3,668	17.6%	2,798	14.8%	2,604	8.3%	1,447	13.5%	1,496	9.5%
總計	<u>20,875</u>	<u>100.0%</u>	<u>18,843</u>	<u>100.0%</u>	<u>31,267</u>	<u>100.0%</u>	<u>10,753</u>	<u>100.0%</u>	<u>15,803</u>	<u>100.0%</u>

財 務 資 料

融資成本

我們的融資成本為銀行貸款利息開支。於業績記錄期間，所有銀行貸款須於一年內支付。於業績記錄期間，我們銀行貸款的實際利率的範圍為4.70%至7.14%：

	於12月31日			截至6月30日止六個月	
	2014年	2015年	2016年	2016年	2017年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
				(未經審核)	
銀行貸款利率					
開支	462	1,407	1,177	381	1,080

分佔合營企業的損益

於業績記錄期間，截至2014年、2015年、2016年12月31日止年度及截至2017年6月30日止六個月，我們分佔合營企業的溢利分別為人民幣1.5百萬元、人民幣5.3百萬元、人民幣4.3百萬元及人民幣2.7百萬元。

下表載列我們的主要合營企業公司：

名稱	註冊成立日期 及地點	收購／成立詳情
合肥政文	2004年4月14日， 中國安徽合肥	浦江物業於2006年7月20日收購 合肥政文50%股權
蚌埠置信	2004年9月13日， 中國安徽蚌埠	上海外灘於2007年4月15日收購 蚌埠置信50%股權

分佔聯營企業的損益

截至2014年、2015年、2016年12月31日止年度及截至2017年6月30日止六個月，我們分佔聯營企業的損益分別為人民幣0.9百萬元、人民幣0.3百萬元、人民幣2.3百萬元及人民幣2.4百萬元。

下表載列我們的主要聯營企業：

名稱	註冊成立日期 及地點	收購／成立詳情
寧波城市廣場	1995年1月20日， 中國寧波	浦江物業於2012年12月20日收購 寧波城市廣場的49%股權
安徽浦邦	2015年8月4日， 中國安徽馬鞍山	浦江物業及一名獨立第三方於 2015年8月4日成立安徽浦邦
上海欣迪	2015年6月19日， 中國上海	浦江物業及一名獨立第三方於 2015年6月19日成立上海欣迪
上海強生	1992年12月17日， 中國上海	浦江物業於2016年5月11日收購 上海強生的30%股權

董事確認，按照香港財務報告準則第12號「披露於其他實體之權益」的要求單獨披露財務資料概要，本公司並無重大的聯營或合營企業。

所得稅

本公司及中安均無須繳納開曼群島及英屬處女群島的所得稅，但須按16.5%稅率繳納香港利得稅。立威須繳納香港利得稅稅率16.5%。由於該等公司於業績記錄期間並無由香港產生或源自香港之應課稅利潤，故並無就香港利得稅作出撥備。

我們的所得稅主要包括按我們於中國註冊成立的附屬公司應課稅溢利25%的稅率徵收的中國企業所得稅。

所得稅包括即期稅項及遞延稅項資產及負債的變動。即期稅項指於報告期的應課稅收入的估計應付稅項，其使用該報告期末頒佈的稅率加上就過往報告期應付稅項的任何調整。遞延稅項資產及負債分別因資產及負債就財務報告的賬面值及計稅基準兩

財 務 資 料

者間的可予扣減及應課稅的暫時差額所產生。遞延稅項資產亦會因未動用稅項虧損及未動用稅項抵免而產生。

業績記錄期間內所得稅開支可對賬至除稅前溢利如下：

	截至12月31日止年度			截至6月30日 止六個月
	2014年	2015年	2016年	2017年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
除稅前溢利	39,135	46,533	40,859	24,662
按法定稅率(25%)計算	9,784	11,633	10,215	6,166
稅項調整：				
不可扣稅的開支	538	624	1,375	425
合營企業及聯營企業應佔溢利	(603)	(1,387)	(1,641)	(1,262)
年／期內不予以確認的稅項虧損	108	181	374	1,107
時效法屆滿時解除稅項撥備前的稅項支出	9,827	11,051	10,323	6,436
時效法屆滿時解除稅項撥備	—	—	—	(8,648)
本年度／期內稅項支出／(抵免)	9,827	11,051	10,323	(2,212)
實際稅率	25.1%	23.7%	25.3%	26.1% (附註)

附註：時效法屆滿時解除稅項撥備前的稅項支出用以計算截至2017年6月30日止六個月的實際稅率，這是由於時效法屆滿時解除稅項撥備是對過往年度的稅項撥備的撥回，與截至2017年6月30日止六個月的經營活動無關。

截至2014年、2015年及2016年12月31日止年度以及截至2017年6月30日止六個月，我們的實際稅率(按所得稅開支除以持續經營業務的除稅前溢利計算)分別約為25.1%、23.7%、25.3%及26.1%。

我們的所得稅主要包括中國企業所得稅(稅率為我們於中國註冊成立的附屬公司之應課稅溢利25%)。納稅人一般按查帳徵收(「查帳徵收」)評估及支付25%中國企業所得稅，即實際稅前溢利的適用稅率。若干納稅人按核定徵收(「核定徵收」)評估及支付

25%中國企業所得稅，即由有關稅務部門釐定若干期間應稅收入適用稅率的適用百分比。該兩種方法均為主管稅務機關接受的報稅方法。於業績記錄期間，經有關稅務部門所批准，上海外灘及上海久怡（「**相關公司**」）按核定徵收評定須繳納中國企業所得稅稅款。經主管稅務部門所釐定，相關公司的應稅收入乘以適用百分比**10%**，得出相關公司於截至**2014年12月31日**及**2015年12月31日**止各年的核定溢利，該等核定溢利再乘以適用稅率**25%**以得出將予支付的中國企業所得稅稅項。

相關公司起初採納核定徵收而其後改為查帳徵收的背景始末

自我們分別於**2004年5月**及**2005年9月**收購相關公司的多數股權前直至**2016年**，相關公司一貫就中國企業所得稅採納核定徵收。在我們取得相關公司的控制權後，我們逐步加強對相關公司的內部管理及控制，包括會計記錄及賬簿的保管及管理。

相關公司之前就中國企業所得稅採納核定徵收，因為這屬於《企業所得稅核定徵收辦法（試行）》第三條項下六種情況之一的範圍。根據相關公司於**2014年**及**2015年**的企業所得稅核定徵收鑒定表（「**評估表格**」），相關公司表明：(i)其當時會計賬簿完整；(ii)彼等可以準確評估總收入；(iii)彼等當時有完整的賬簿證明記錄；惟(iv)彼等無法準確評估成本及開支，而經董事確認指根據相關公司當時中國會計處理，於酬金制協議下從業主收取的墊款及代表彼等作出的付款，包括預期將在未來支付而在相關時間尚未進行的付款，已分別列賬為收益及銷售成本。根據該等會計處理，相關公司無法基於中國所得稅申報目的就產生的未來成本進行準確估計，因此我們當時申請了核定徵收。

2015年12月，我們聘請了一名中國註冊會計師作為顧問以專門籌備上市事宜，特別是研究本集團會計記錄管理的狀況。我們獲該顧問建議，(i)我們酬金制協議產生的成本不應賬列為我們所提供的服務成本；(ii)僅應確認佣金金額為我們酬金制協議收益；及(iii)我們應於相關合約期間內僅按直線法確認既定物業管理費收入。該顧問亦建議，我們應評估我們的成本計量方式，就所得稅評估基準由核定徵收轉為查賬徵收與稅務機關溝通。董事確認，除上述所披露事實之外，該顧問並無其他與本集團會計記錄管理有關的重大發現。

於2016年1月收到該顧問前述意見後，我們已即時就截至2013年、2014年及2015年12月31日止財政年度酬金制協議項下的成本及收益確認方式進行了更改。過往於酬金制協議項下已確認的收入及成本已等額抵消，並僅就相關合約期間內既定佣金按直線法確認為收益。代表業主所墊付款項或自業主取得的預付款項，也已正確地反映於資產負債表（「會計調整」）。會計調整已追溯至截至2013年、2014年及2015年12月31日止財政年度的財務資料。為免生疑問，不論是否進行會計調整，相關公司的保留溢利及淨溢利均為一致。經採納該顧問建議，進行會計調整後，我們其後已聯絡相關稅務機關，從核定徵收轉為查賬徵收。經中國相關稅務機關同意後，本集團立即自願轉用查賬徵收。

申報會計師已根據香港審計準則對本集團就業績記錄期間，經會計調整後的財務資料編制的綜合財務報表進行審計，而申報會計師認為，本集團綜合財務報表的財務資料真實公平反映本集團於2014年12月31日、2015年12月31日、2016年12月31日及2017年6月30日的財務狀況及截至上述日期止年度各年的財務表現。

相關稅務局確認

基於本公司擬上市的考量，並為確保相關公司於2016年之前採用核定徵收以及將企業所得稅評稅方法轉為查賬徵收基準將不會於未來對本集團造成任何不利影響，我們的董事聯絡相關主管稅務機關並向其告知致使相關公司採納核定徵收基準並於其後轉為查賬徵收基準的背景，包括以下事實：(i)本集團於擬進行上市時委聘一名顧問；(ii)該顧問就相關公司與其各自客戶訂立的酬金制協議的成本及收益確認而作出的建議；及(iii)本集團按照該顧問的建議採納查賬徵收基準。經我們的董事與相關主管稅務機關進行口頭溝通後，相關主管稅務機關發出以下書面確認：

- (a) 上海久怡的相關稅務機關已出具日期為2017年4月27日的書面確認，其中確認(i)批准上海久怡於2016年之前採用核定徵收；(ii)批准自2016年1月起將評稅方法轉為查賬徵收；(iii)上海久怡的評稅基準及適用稅率自註冊成立日期起遵循相關中國稅法規定；及(iv)自註冊成立日期起概無未繳稅款或行政處罰。

- (b) 上海外灘的相關稅務機關已出具日期為2017年4月25日的書面確認，其中確認(i)批准上海外灘於2016年之前採用核定徵收；(ii)批准自2016年1月起將評稅方法轉為查賬徵收；(iii)稅務當局並未曾也不會因上海外灘過往以核定徵收報稅而施以行政處罰；及(iv)不會要求上海外灘償付根據核定徵收而少繳之稅款。

經考慮(i)於擬上市前，相關公司向彼等各自主管稅務機關申請確認彼等合資格於2016年1月1日前採用核定徵收，而鑒於上述情況，按核定徵收支付企業所得稅的申請已獲彼等各自的主管稅務機關批准及確認；及(ii)相關公司的各自主管稅務機關確認，徵收及收取企業所得稅的方法、相關公司的評稅基準及稅率自註冊成立日期起遵循相關中國稅法條文，並無因使用核定徵收基準而未繳稅款或向相關公司處以行政處罰，我們的中國法律顧問認為，相關公司於2016年1月1日前使用核定徵收基準(i)已獲彼等各自的主管稅務機關批准及確認，符合相關中國法律及法規；(ii)相關公司並無面臨任何被判處罰款的風險；及(iii)相關公司將不會遭要求償還核定徵收基準下的可能少繳稅款。

因不同徵稅基準而可能少繳稅款

儘管經主管稅務機關確認並無被判處罰款的風險，誠如我們的中國法律顧問所告知，根據《中華人民共和國稅收徵收管理法》的規定，稅務機關可要求納稅人自結算繳納稅款之日起計三年內補繳因稅務機關錯失引致少繳稅款。為免稅務機關要求相關公司應用查賬徵收追溯，我們的董事對此事處理審慎，我們作出的全額稅項撥備相等於相關公司在查賬徵收與核定徵收上計提的企業所得稅之差額，而截至2012年、2013年、2014年及2015年12月31日止財政年度為數分別為人民幣5.4百萬元、人民幣3.2百萬元、人民幣3.1百萬元及人民幣3.3百萬元。下表載列相關公司按核定徵收及查賬徵收的所得稅額差額。

	截至12月31日止財政年度				
	2012年	2013年	2014年	2015年	2016年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
查帳徵收	8,077	5,909	5,499	5,691	不適用 (附註)
核定徵收	2,677	2,661	2,386	2,406	不適用 (附註)
兩種評稅方法 的差額	5,400	3,248	3,113	3,285	不適用 (附註)

附註：相關公司就截至2016年12月31日止財政年度採用查帳徵收。

該撥備僅會於以下情況較後者解除(i)如前所述，於2017年4月獲得相關稅務局確認，核定徵收所得稅評估基準及適用稅率遵循相關中國稅法規定，以及(ii)誠如前述我們的中國法律顧問所告知，三年期時效法屆滿。於最後實際可行日期，第(i)項條件已獲達成。稅項撥備截至2012年及2013年止年度的時效法已於2016年5月31日及2017年5月31日屆滿，而截至2014年及2015年止年度的時效法則將於2018年5月31日及2019年5月31日屆滿。我們的董事進一步確認，於最後實際可行日期，相關公司並無被有關稅務機關就核定徵收納稅進行查詢或調查。另外，我們的控股股東已就企業所得稅徵收方式調整而可能引發對上海外灘及上海久怡的任何稅款滯納金、行政處罰等向本集團作出彌償保證。有關詳情，請參閱本招股章程附錄四「9.其他資料—A.稅務及其他彌償保證」分節。

經加強的內部控制措施

我們的董事一直合理盡其所能地處理相關公司的報稅及評稅事宜。相關公司已僱用中國會計師處理財務報表及報稅表的計算及提交事宜。鑒於稅收法律、法規、慣例及其應用屬於專門範疇，需要專門知識及豐富經驗，董事認為，處理相關公司報稅事宜時，相關公司依賴向主管稅務機關進行的確認及中國會計師提供的專業意見合乎情理。董事重申，此事件僅此一次，乃出於本集團收購相關公司多數股權前相關公司的歷史背景，由於現已轉用查帳徵收，此事件將不會再發生。董事亦重申，本集團在評稅及繳稅方面未曾失責。

未來於上市時我們將採取以下安排，以確保不會再發生類似採用不當稅務評估方法的情況：

- (1) 委任由三名執行董事及三名獨立非執行董事組成的董事會，彼等將共同負責管理本公司及其附屬公司；
- (2) 委任財務總監監察本集團財務及稅務事宜及於上市前為會計人員提供相關培訓；及
- (3) 設立由獨立非執行董事組成的審核委員會，並由具有會計背景的獨立非執行董事出任主席。

董事會連同我們的財務總監將確保符合所有服務適用稅務法律法規。董事及獨家保薦人認為上述內部控制措施足以有效避免同類事件再次發生。

上述稅務問題對董事誠信、能力及作為本公司董事的恰當性的影響

經考慮(i)導致使用核定徵收背景；(ii)主管稅務機關已確認相關公司合資格於2016年之前使用核定徵收；(iii)使用核定徵收並不涉及董事的不合規行為；(iv)根據顧問的意見迅速轉換評稅方法，並以審慎的方式採用全額稅項撥備；及(v)本集團就評稅和納稅有關的多項內部控制措施，及(vi)本集團業績記錄期間的綜合財務報表已根據香港財務報告準則編製，會計報告由申報會計師審計。董事認為，獨家保薦人亦同意，上述稅務問題不會影響上市規則第3.08及3.09條項下肖先生、傅先生及肖予喬先生擔任上市公司董事的品格、經驗及誠信。

審閱持續經營業務的過往業績

截至2017年6月30日止六個月與截至2016年6月30日止六個月比較

收益

收益從截至2016年6月30日止六個月的人民幣146.6百萬元增加約19.7%至截至2017年6月30日止六個月的人民幣175.5百萬元。於回顧期內，收益增長主要歸因來自計算收益建築面積的物業管理服務增加24.8%至人民幣142.9百萬元。來自為辦公樓宇及酒店、商業企業及住宅物業提供物業管理服務的收益分別上升29.7%、22.0%及97.0%，乃主要歸因於上述物業截至2017年6月30日止六個月每建築面積(平方米)的平均月費增加。我們在管住宅物業的總建築面積由截至2016年6月30日止六個月約793,000平方米增加約73.1%至截至2017年6月30日止六個月的約1,373,000平方米。由於管理層專注於利潤率高的高端住宅物業，住宅物業每建築面積(平方米)的平均月費由截至2016年6月30日止六個月的人民幣1.9元增加約10.5%至截至2017年6月30日止六個月的人民幣2.1元。

所提供服務成本

我們的所提供服務成本從截至2016年6月30日止六個月的人民幣115.7百萬元增加約22.8%至截至2017年6月30日止六個月的人民幣142.1百萬元。所提供服務成本的增加主要由於(i)來自計算收益建築面積的物業管理服務增加，導致我們的員工成本及分包員工成本增加；及(ii)本集團繼續增聘人才並為現有員工提供培訓以應付業務拓展。根據勞務派遣暫行規定的頒佈，並於2014年3月1日生效，以勞務派遣形式的受僱勞動力佔兩年內僱主及派遣員工總數的百分比不得多於10%。因此我們需要減少派遣員工的比例。如此，我們與派遣員工訂立僱傭合約或聘用更多分包僱員以取代派遣員工。因此，員工成本佔所提供服務成本總額的比例從截至2016年6月30日止六個月的33.3%減少至截至2017年6月30日止六個月的33.1%，分包員工成本佔所提供服務成本總額的比例從截至2016年6月30日止六個月的27.9%增加至截至2017年6月30日止六個月的47.4%，而派遣員工成本佔所提供服務成本總額的比例由截至2016年6月30日止六個月的16.5%減少至截至2017年6月30日止六個月的0.6%。

毛利及毛利率

我們的毛利由截至2016年6月30日止六個月的人民幣30.9百萬元增加約8.1%至截至2017年6月30日止六個月的人民幣33.4百萬元，乃由於收益增加，儘管部分被所提供服務成本的增加所抵銷。我們截至2017年6月30日止六個月的毛利率約為19.0%，較我們截至2016年6月30日止六個月的毛利率約21.0%為低，乃由於所提供服務成本增加。

其他收入及收益淨額

我們的其他收入及收益淨額由截至2016年6月30日止六個月的人民幣7.4百萬元減少至截至2017年6月30日止六個月的人民幣4.6百萬元。其他收入及收益淨額減少乃主要由於政府補貼減少。

銷售及分銷開支

我們的銷售及分銷開支由截至2016年6月30日止六個月的人民幣2.3百萬元減少約34.8%至截至2017年6月30日止六個月的人民幣1.5百萬元。銷售及分銷開支減少乃主要由於我們的營銷及推廣團隊進行較少推廣活動。

行政開支

我們的行政開支從截至2016年6月30日止六個月的人民幣10.8百萬元增加約46.3%至截至2017年6月30日止六個月的人民幣15.8百萬元。行政開支的大幅增加乃主要由於(i)員工成本從截至2016年6月30日止六個月的人民幣8.1百萬元增加約14.8%至截至2017年6月30日止六個月的人民幣9.3百萬元；(ii)於截至2017年6月30日止六個月產生上市開支約人民幣1.1百萬元；(iii)於截至2017年6月30日止六個月產生訴訟賠償開支約人民幣1.3百萬元；及(iv)為開發我們在數據庫層面及應用程式層面的資訊科技系統以提升我們物業管理服務的質量而使研發開支增加人民幣1.1百萬元，而截至2016年6月30日止六個月並無產生該等開支。

融資成本

我們的融資成本從截至2016年6月30日止六個月的人民幣0.4百萬元大幅增加至截至2017年6月30日止六個月的人民幣1.1百萬元。我們的融資成本大幅增加乃由於我們回顧期內的平均銀行借款增加。

分佔合營企業的損益

分佔合營企業的溢利從截至2016年6月30日止六個月的人民幣2.6百萬元輕微增加約3.8%至截至2017年6月30日止六個月的人民幣2.7百萬元，乃由於分佔合肥政文的溢利增加。

分佔聯營企業的損益

分佔聯營企業的溢利大幅增加約242.9%至截至2017年6月30日止六個月的人民幣2.4百萬元，乃主要由於回顧期內分佔上海強生的溢利增加至人民幣1.7百萬元。

所得稅開支／抵免

於截至2017年6月30日止六個月確認所得稅抵免人民幣2.2百萬元。產生所得稅抵免乃主要由於解除過往年度的所得稅撥備約人民幣8.6百萬元，由遞延稅項開支抵免人民幣1.1百萬元所增加，並被期內當前所得稅支出人民幣7.5百萬元所抵銷。有關詳情，請參閱本節「所得稅——因不同徵稅基準而可能少繳稅款」一段。

期內溢利及純利率

基於上述原因，我們的純利由截至2016年6月30日止六個月的人民幣21.5百萬元增加約25.1%至截至2017年6月30日止六個月的人民幣26.9百萬元，而純利率因上述情況由截至2016年6月30日止六個月的14.7%增加至截至2017年6月30日止六個月的15.3%。

截至2016年12月31日止年度與截至2015年12月31日止年度比較

收益

收益從截至2015年12月31日止年度的人民幣293.0百萬元增加約5.6%至截至2016年12月31日止年度的人民幣309.3百萬元。收益增長主要歸因於來自不計算收益建築面積的物業管理費大幅增加人民幣17.5百萬元。增長部分由其他收益下降人民幣1.1百萬元抵銷。截至2016年12月31日止年度，本集團獲得一項為國家會展中心(上海)提供設備營運的大額新協議及若干為在管的不計算收益建築面積提供其他服務的協議。納入該等協議符合我們現有業務重點，因為工程服務及維修及保養服務是我們的兩個核心服務。

來自辦公大樓及酒店場地的收益從截至2015年12月31日止年度的人民幣111.0百萬元增加約3.8%至截至2016年12月31日止年度的人民幣115.2百萬元。然而，有關增加部分由來自住宅物業的收益從截至2015年12月31日止年度的人民幣24.4百萬元下跌至截至2016年12月31日止年度的人民幣19.8百萬元所抵銷，乃由於若干住宅項目的物業管理服務協議屆滿而未續約，且與本集團其他住宅項目相比，該等住宅項目收取較低每建築面積的平均月費。截至2016年12月31日止年度，來自計算收益建築面積的物業管理服務收入為持於去年人民幣245.7百萬元的穩定水平。在管住宅物業的總建築面積從截至2015年12月31日止年度的約1,954,000平方米減少約51.0%至截至2016年12月31日止年度的約958,000平方米。由於未續約該等住宅物業每建築面積平均月費較低的住宅物業，在管住宅物業每建築面積平均月費從截至2015年12月31日止年度的人民幣1.0元增加約70.0%至截至2016年12月31日止年度的人民幣1.7元。

來自我們與提供物業管理服務無關的服務之其他收益減少約人民幣1.1百萬元，主要是由於我們於2016年7月23日出售上海福克瑞德。

所提供服務成本

我們的所提供服務成本由截至2015年12月31日止年度的人民幣236.2百萬元增加約5.2%至截至2016年12月31日止年度的人民幣248.6百萬元。所提供服務成本的增加符合計算收益建築面積的物業管理服務收入增加，導致我們的員工成本和分包員工成本增加。根據2014年3月1日生效的勞務派遣暫行規定，於規定條文生效日期起計兩年內，勞務派遣協議下僱傭勞工的比例不得超過其僱員及派遣員工總數的10%。據此我們須降低附屬公司僱傭派遣員工的數目。因此，我們與派遣員工簽訂僱傭合約或以分包員工取代該等派遣員工。因此，員工成本佔所提供服務成本總額的比例於截至2015年及2016年12月31日止年度一直保持在相對穩定水平的34.2%。分包員工成本佔所提供服務成本總額的比例由截至2015年12月31日止年度的21.5%增加至截至2016年12月31日止年度的26.6%，而派遣員工成本佔所提供服務成本總額的比例由截至2015年12月31日止年度的23.7%減少至截至2016年12月31日止年度的14.9%。

毛利及毛利率

我們的毛利由截至2015年12月31日止年度的人民幣56.8百萬元增加約6.7%至截至2016年12月31日止年度的人民幣60.6百萬元，乃由於收益增加，儘管部分由所提供服務成本增加抵銷。截至2016年12月31日止年度，我們的毛利率維持穩定於約19.6%，而於截至2015年12月31日止年度的毛利率約為19.4%。

其他收入及收益淨額

我們的其他收入及收益淨額由截至2015年12月31日止年度的人民幣9.3百萬元大幅增加約10.8%至截至2016年12月31日止年度的人民幣10.3百萬元。其他收入及收益淨額增加，主要由於出售上海福克瑞德的一次性收益。

銷售及分銷開支

我們的銷售及分銷開支由截至2015年12月31日止年度的人民幣4.8百萬元減少約12.5%至截至2016年12月31日止年度的人民幣4.2百萬元。截至2016年12月31日止年度，我們就業務擴張招聘更多營銷員工，並進行較少宣傳活動。我們的經擴大銷售及營銷團隊將重新計劃我們的宣傳及營銷活動。

行政開支

我們的行政開支由截至2015年12月31日止年度的人民幣18.8百萬元增加約66.5%至截至2016年12月31日止年度的人民幣31.3百萬元，此乃主要歸因於(i)截至2016年12月31日止年度產生上市開支約人民幣8.9百萬元，而截至2015年12月31日止年度並無產生該開支；(ii)行政員工成本由截至2015年12月31日止年度的人民幣12.9百萬元增加約26.4%至截至2016年12月31日止年度的人民幣16.3百萬元，乃由於就遵守勞務派遣暫行規定向派遣人員支付一次性遣散費人民幣3.0百萬元，以及因籌備業務擴張及上市而招聘更多中高層管理人員以擴大我們的管理團隊；(iii)差旅及辦公室開支由截至2015年12月31日止年度的人民幣1.1百萬元增加約72.7%至截至2016年12月31日止年度的人民幣1.9百萬元。上述增加部分被娛樂開支的減少所抵銷。

融資成本

於截至2016年12月31日止年度，我們的融資成本約為人民幣1.2百萬元，較截至2015年12月31日止年度的人民幣1.4百萬元有所下跌，因為2016年的每月平均未償還貸款結餘較少。

分佔合營企業的損益

分佔合營企業的溢利由截至2015年12月31日止年度的人民幣5.3百萬元減少約18.9%至截至2016年12月31日止年度的人民幣4.3百萬元，乃由於分佔合肥政文溢利減少。

分佔聯營企業的損益

截至2016年12月31日止年度，分佔聯營企業溢利增加至約人民幣2.3百萬元。該增加主要是由於分佔安徽浦邦及上海強生(於2016年5月11日收購)的溢利。

所得稅開支

我們的所得稅開支由截至2015年12月31日止年度約人民幣11.1百萬元減少約7.2%至截至2016年12月31日止年度約人民幣10.3百萬元。所得稅開支減少乃主要由於應課稅溢利減少。

期內溢利及純利率

基於上述原因，我們的純利由截至2015年12月31日止年度的人民幣35.5百萬元減少約14.1%至截至2016年12月31日止年度人民幣30.5百萬元，而我們的純利率由截至2015年12月31日止年度的12.1%減少至截至2016年12月31日止年度的9.9%。

截至2015年12月31日止年度與截至2014年12月31日止年度比較

收益

收益從2014年12月31日止年度的人民幣297.4百萬元減少1.5%至截至2015年12月31日止年度的293.0百萬元。回顧期內收益減少乃歸因於計算收益建築面積的物業管理服務收入的減少人民幣10.8百萬元，部分由不計算收益建築面積的物業管理服務收入增加人民幣3.1百萬元以及酬金制物業管理費增加人民幣2.4百萬元所抵銷。計算收益建築面積的物業管理服務的減少主要是由於住宅物業收入從截至2014年12月31日止年度的人民幣32.6百萬元減少約25.2%至截至2015年12月31日止年度的人民幣24.4百萬元。住宅物業總建築面積(平方米)及每建築面積(平方米)平均月費分別減少141,000平方米及人民幣0.3元至截至2015年12月31日止年度的約1,954,000平方米及人民幣1.0元。不計算收益建築面積的物業管理服務收入及來自酬金制物業管理服務截至2015年12月31日止年度分別增加了8.3%及80.2%，且抵銷了回顧期內計算收益建築面積的物業管理服務收入減少的影響。

所提供服務成本

我們的所提供服務成本由截至2014年12月31日止年度的人民幣243.5百萬元減少約3.0%至截至2015年12月31日止年度的人民幣236.2百萬元。所提供服務成本減少與來自包幹制物業管理服務收入的收益減少一致。由於遵守上述「勞務派遣暫行規定」，我們與派遣員工簽訂了僱傭合約。因此，員工成本佔所提供服務成本總額的比例由截至2014年12月31日止年度的25.3%增加至截至2015年12月31日止年度的34.2%，派遣員工成本佔所提供服務成本總額的比例由截至2014年12月31日止年度的30.8%減少至截至2015年12月31日止年度的23.7%。

毛利及毛利率

我們的毛利由截至2014年12月31日止年度的人民幣53.9百萬元增加約5.4%至截至2015年12月31日止年度的人民幣56.8百萬元，乃由於酬金制收益由截至2014年12月31日止年度的人民幣3.0百萬元增加至截至2015年12月31日止年度的人民幣5.3百萬元。我們於截至2015年12月31日止年度的毛利率約為19.4%，而我們於截至2014年12月31日止年度的毛利率約為18.1%。按酬金制管理服務收入之毛利率較高，而增加整體毛利率。

其他收入及收益淨額

我們的其他收入及收益淨額由截至2014年12月31日止年度的人民幣8.0百萬元增加約16.3%至截至2015年12月31日止年度的人民幣9.3百萬元。我們的其他收入及收益淨額增加，主要歸因於購買財富管理產品而導致利息收入增加，以及政府扶助資金增加。

銷售及分銷開支

我們的銷售及分銷開支由截至2014年12月31日止年度的人民幣3.8百萬元增加約26.3%至截至2015年12月31日止年度的人民幣4.8百萬元。截至2015年12月31日止年度，營銷及宣傳團隊已就投標新項目及為推廣我們的品牌進行更多的營銷及宣傳活動。

行政開支

我們的行政開支由截至2014年12月31日止年度的人民幣20.9百萬元減少約10.0%至截至2015年12月31日止年度的人民幣18.8百萬元。我們的行政開支減少乃歸因於2015年早期出售崇明會議中心的租賃裝修，導致折舊及攤銷由截至2014年12月31日止年度的人民幣2.0百萬元減少約70.0%至截至2015年12月31日止年度的人民幣0.6百萬元。

融資成本

我們的融資成本由截至2014年12月31日止年度的人民幣0.5百萬元大幅增加至截至2015年12月31日止年度的人民幣1.4百萬元。我們的融資成本大幅增加，乃由於截至2015年12月31日止年度作出新借款人民幣26百萬元，而借款人民幣20百萬元於2015年下半年償還。

分佔合營企業的損益

分佔合營企業的溢利由截至2014年12月31日止年度的人民幣1.5百萬元大幅增加至截至2015年12月31日止年度的人民幣5.3百萬元，乃由於分佔蚌埠置信及合肥政文(分別為我們在中國安徽省蚌埠及合肥的合營企業)溢利增加。

分佔聯營企業的損益

分佔聯營企業的溢利由截至2014年12月31日止年度的人民幣0.9百萬元減少約66.7%至截至2015年12月31日止年度的人民幣0.3百萬元，乃由於分佔寧波城市廣場溢利減少。

所得稅開支

我們的所得稅開支由截至2014年12月31日止年度的人民幣9.8百萬元增加約13.3%至截至2015年12月31日止年度的人民幣11.1百萬元。所得稅開支增加與按分佔合營企業及聯營企業的損益調整的除稅前溢利增加一致。

年內溢利及純利率

基於上述原因，我們的純利率由截至2014年12月31日止年度的人民幣29.3百萬元增加約21.2%至截至2015年12月31日止年度的人民幣35.5百萬元，而純利率由截至2014年12月31日止年度的9.9%增加至截至2015年12月31日止年度的12.1%。

綜合財務狀況表選定項目的說明

貿易應收款項

我們的貿易應收款項主要為來自物業管理服務收入的應收款項。本集團與客戶之貿易條款大部分以信貸形式訂立，惟新客戶通常須預先付款。信貸期一般為10天，主要客戶可延長至三個月。每位客戶均設有信貸上限。本集團致力於嚴格控制未償還應收賬款，並設有信貸控制部門減低信貸風險。高級管理層監控逾期賬款結餘。鑑於上文所述情況及本集團之貿易應收款項與多名分散客戶有關，本集團並無重大之集中信貸風險。本集團並無就其貿易應收款項結餘持有任何抵押品或其他信貸提升措施。貿易應收款項乃不計息。

下表載列我們於所示日期按發票日期劃分的貿易應收款項的明細：

	於12月31日			於6月30日
	2014年	2015年	2016年	2017年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
三個月內	42,442	39,227	53,264	55,254
三至六個月	3,910	947	4,132	2,463
超過六個月但少於一年	1,697	9,483	3,716	8,648
超過一年	442	514	331	3,427
	<u>48,491</u>	<u>50,171</u>	<u>61,443</u>	<u>69,792</u>

於2014年、2015年、2016年12月31日及2017年6月30日，我們的貿易應收款項分別佔流動資產總值的23.3%、19.1%、29.8%及33.2%。

財 務 資 料

由於政府機構的結算模式及我們與彼等的長期關係，因此我們截至2016年12月31日止年度的貿易應收款項相對高於截至2014年及2015年12月31日止年度。然而，貿易應收款項與整個業績記錄期間的歷史趨勢一致。

於2017年6月30日，我們(i)超過6個月但少於一年或(ii)超過一年的貿易應收款項多於截至2016年12月31日相同賬齡的貿易應收款項。這是由於我們同意延長來自中國安徽省一名客戶一部分未償還貿易應收款項人民幣5.3百萬元的信貸期的協議已經到期超過一年。償還時間表如下：

還款時間表	人民幣千元
2017年7月	1,200
2017年12月	1,200
2018年3月	1,400
總額	<u>3,800</u>

於最後實際可行日期，我們已於2017年7月收取首筆還款人民幣1.2百萬元，因此我們認為客戶將按照時間表償還未償還金額，故並無就截至2017年6月30日作出貿易應收款項減值。

截至2017年9月30日，於2017年6月30日的未償還貿易應收款項中，我們已收到人民幣56.8百萬元或81.4%貿易應收款項還款。

下表載列於所示年度貿易應收款項的週轉天數：

	截至12月31日止年度			截至6月30日 止六個月
	2014年	2015年	2016年	2017年
貿易應收款項的週轉天數 ⁽¹⁾ (天)	56.1	61.4	65.9	68.0

附註：

- ⁽¹⁾ 按於相關年度的平均貿易應收款項除以相關年度／期間的收益，再乘以相關年度的天數(365天／182天)計算。

我們於業績記錄期間的貿易應收款項週轉天數分別約為56.1天、61.4天、65.9天及68.0天，升勢乃由於授予上述政府組織更長的還款期。

財務資料

預付款項、按金及其他應收款項

下表載列我們於所示日期的預付款項、按金及其他應收款項明細。

	於12月31日			於6月30日
	2014年	2015年	2016年	2017年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
(i) 代表居民支付款項	17,449	11,402	11,960	12,921
(ii) 按金	2,097	8,657	4,660	4,601
(iii) 預付予供應商款項	1,790	630	1,435	1,514
(iv) 預支現金	324	825	1,582	1,702
(v) 預付開支	2,043	1,498	516	2,268
(vi) 有關上市開支的預付款項	—	—	2,362	3,071
(vii) 其他	807	1,385	939	950
	<u>24,510</u>	<u>24,397</u>	<u>23,454</u>	<u>27,027</u>

預付款項、按金及其他應收款項主要包括(i)代表居民付款；(ii)按金；(iii)預付供應商款項；(iv)預支現金；(v)預付開支及(vi)有關上市開支的預付款項。於2014年、2015年、2016年12月31日及2017年6月30日，代表居民支付款項及按金的總金額分別佔預付款項、按金及其他應收款項的79.7%、82.2%、70.9%及64.8%。

代表居民支付款項主要為我們在管物業的每日及／或大型活動開支，一般並非於物業管理協議規劃的開支。我們的客戶不時要求我們進行若干並無納入物業管理協議的活動及／或舉行若干大型活動。於該等活動或大型活動完成後，我們與客戶落實及協定最終開支總額，而客戶其後向我們償付代表彼等支付的開支。

我們代表居民支付的款項由2014年12月31日的人民幣17.4百萬元減少約34.5%至2015年12月31日的人民幣11.4百萬元，主要由於對管理層代表居民支付款項採納更嚴格的控制以及加快該等付款的收集。我們代表居民支付的款項由2015年12月31日的人民幣11.4百萬元增加約5.3%至2016年12月31日的人民幣12.0百萬元，主要由於就上海世博展覽館產生的付款的增加。於2017年6月30日，我們代表居民支付的款項增加約8.0%至人民幣12.9百萬元。

財務資料

按金一般包括履約保證、物業管理服務協議的招標按金及租金按金。我們的按金由2014年12月31日的人民幣2.1百萬元大幅增加至2015年12月31日的人民幣8.7百萬元，主要由於我們的附屬公司上海福克瑞德支付的租金按金人民幣5.7百萬元。我們的按金由2015年12月31日的人民幣8.7百萬元減少約46.0%至2016年12月31日的人民幣4.7百萬元，主要由於招標按金減少。於2017年6月30日，我們的按金輕微減少約1.3%至人民幣4.6百萬元。

應收／(付)關聯方款項

下表載列我們於所示日期的應收／(付)關聯方款項明細。

	於12月31日			於6月30日
	2014年	2015年	2016年	2017年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
應收關聯方款項				
一 浦江控股	39,196	18,394	30,112	—
應付關聯方款項				
一 浦江控股	—	60,370	—	—
一 上海外灘科浦工程管理有限公司	15	2,100	—	—
	15	62,470	—	—
應收／(付)浦江控股款項淨額	39,196	(41,976)	30,112	—

浦江控股為控股股東的聯營企業，而上海外灘科浦工程管理有限公司由浦江控股控制。於業績記錄期間，浦江控股及本集團互相提供融資現金流，而浦江控股向我們收購了部分資產。浦江控股於2015年按賬面淨值人民幣14.4百萬元收購租賃物業裝修。上海外灘科浦工程管理有限公司已向本集團提供貸款總金額人民幣2.1百萬元。應收／(付)關聯方款項為非貿易相關、無抵押、免息及無固定還款期。應收浦江控股款項淨額已於2017年6月30日前償付。

根據《貸款通則》(中國人民銀行1996年二號頒令)(1996年8月1日起施行)，企業之間不得違反通則，進行涉及借款或貸款的融資業務，或以變相形式借貸。倘企業未經授權進行涉及借款或貸款的融資業務，或以變相形式借貸，中國人民銀行將對貸款人處以違反通則所得收入的一倍到五倍的罰款，而中國人民銀行將禁止該項活動。浦江

財務資料

控股和上海外灘科浦工程管理有限公司由控股股東肖先生實益擁有。鑑於交易性質，我們的中國法律顧問認為，應付／應收浦江控股和上海外灘科浦工程管理有限公司的款項並沒有違反中華人民共和國貸款通則。

貿易應付款項

我們的貿易應付款項主要包括分包費、物業管理服務將使用的配件、分包商將使用的材料以及維修及保養工程。我們的物業管理服務一般包括(i)工程、維修及保養服務；(ii)客戶服務；(iii)保安服務；(iv)清潔及園藝服務；及(v)增值服務及我們從事外判部分有關服務予分包代理及專業人士。分包費以及保養及維修工程費正常每季計費，應付貿易款項無抵押、免息，並通常於5至90天內結算。

下表列示了於所示日期根據發票日期對我們的應付賬款的賬齡分析：

	於12月31日			於6月30日
	2014年	2015年	2016年	2017年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
三個月內	57,178	52,916	46,762	44,812
三個月至一年	415	193	3,031	3,195
一年以上	504	283	622	1,020
	<u>58,097</u>	<u>53,392</u>	<u>50,415</u>	<u>49,027</u>

我們的貿易應付款項從2014年12月31日的人民幣58.1百萬元減少約8.1%至2015年12月31日的人民幣53.4百萬元，主要是由於分包費用減少及貿易應付款項延長結算。我們的貿易應付款項由2015年12月31日的人民幣53.4百萬元進一步減少5.6%至2016年12月31日止的人民幣50.4百萬元及於2017年6月30日進一步減少約2.8%至人民幣49.0百萬元，主要是由於我們的貿易應付款項提早釐清。

截至2017年9月30日，我們隨後支付人民幣35.9百萬元，即我們於2017年6月30日尚未償還的貿易應付款項的73.3%。

財 務 資 料

下表載列於所示日期我們的貿易應付款項週轉天數：

	於12月31日			於6月30日
	2014年	2015年	2016年	2017年
貿易應付款項週轉 天數 ⁽¹⁾ (天)	73.5	86.1	76.2	63.7

附註：

- (1) 以相關年度／期間的平均應付貿易款項除以相關年度提供的服務成本，再乘以相關年度的天數(365天/182天)進行計算。

於業績記錄期間，我們的貿易應付款項週轉天數分別為73.5天、86.1天、76.2天及63.7天，變動乃由於客戶結算物業管理費的時間轉變。

其他應付款項及應計費用

下表載列截至所示日期其他應付款項及應計費用的明細：

	於12月31日			於6月30日
	2014年	2015年	2016年	2017年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
客戶墊款	2,071	3,804	6,009	3,296
應付員工工薪及福利	4,112	5,968	8,427	8,629
已收按金	6,551	6,835	8,745	9,650
代表居民收款	38,119	37,955	33,471	26,936
維修基金	6,323	5,962	5,845	5,773
應計上市開支	—	—	—	1,014
應計訴訟賠償開支	—	—	—	1,280
其他應付稅項	2,937	3,034	8,781	9,903
	<u>60,113</u>	<u>63,558</u>	<u>71,278</u>	<u>66,481</u>

我們來自客戶的墊款為居民就償付未逾期管理服務費的預付款項。我們收取的按金主要包括來自我們在管物業的租戶租金按金及我們就租戶翻新向居民收取為建築項目導致的任何潛在損失投保所用的保留金。有關租金將於租賃協議屆滿或提早終止時在有關租戶遷出或完成翻新項目而未有造成任何損害的情況下退回租戶。代表居民收款是向居民收取保養及維修基金、公用事業費用以代表業主支付保養及維修工程及公用事業賬單。

維修基金為久事大廈的大型保養及維修的特別儲備金。其他應付稅項主要包括應付相關機構的營業稅及應付淨增值稅。於2014年、2015年12月31日、2016年及2017年6月30日，我們代表居民收款佔其他應付款項及應計費用總額63.4%、59.7%、47.0%及41.3%。我們於2014年及2015年12月31日的代表居民收款相若。我們代表居民收款由2015年12月31日的人民幣38.0百萬元減少約11.8%至2016年12月31日的人民幣33.5百萬元，主要乃由於提早償付公用事業費用及維修工程。我們的代表居民收款從2016年12月31日的人民幣33.5百萬元進一步減少約19.7%至2017年6月30日的人民幣26.9百萬元，乃主要由於提早結算水電開支及維修工程。

計息銀行借款

我們運用銀行信貸融資作為我們現金管理的一部分。有關銀行信貸融資於業績記錄期間及直至2016年11月15日由傅先生及浦江控股擔保。於最後實際可行日期，銀行融資貸款現時並無抵押。我們的銀行借款由2015年12月31日的人民幣16.0百萬元增加至2016年12月31日的人民幣50.0百萬元。我們的銀行借款從2016年12月31日的人民幣50.0百萬元減少至2017年6月30日的人民幣40.0百萬元。

應付稅項

我們的應付稅項指我們中國附屬公司的應付所得稅。我們的應付稅項由2014年12月31日的人民幣19.3百萬元增加至2015年12月31日的人民幣23.9百萬元，並進一步增加至2016年12月31日的人民幣26.9百萬元，主要由於我們附屬公司應付中國所得稅的溢利增加。於2017年6月30日，由於回顧期內的稅項抵免人民幣2.2百萬元，我們的應付稅項減少至人民幣22.5百萬元。

財務資料

流動資產及流動負債

我們流動資產淨值的組成

下表載列於所示日期我們的流動資產及流動負債。

	於12月31日			於2017年	於2017年
	2014年	2015年	2016年	6月30日	9月30日
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元 (未經審核)
流動資產					
存貨	89	116	112	93	88
貿易應收款項	48,491	50,171	61,443	69,792	73,466
預付款項、按金及其他應收款項	24,510	24,397	23,454	27,027	25,814
應收關聯方款項	39,196	18,394	30,112	—	—
應收聯營企業款項	—	5,965	—	—	—
受限制銀行結餘	7,382	8,194	11,389	7,751	9,931
財富管理產品	—	4,000	—	4,000	5,000
現金及現金等價物	88,540	151,702	79,434	101,511	66,185
流動資產總值	208,208	262,939	205,944	210,174	180,484
流動負債					
貿易應付款項	58,097	53,392	50,415	49,027	42,562
其他應付款項及應計費用	60,113	63,558	71,278	66,481	72,234
計息銀行借款	10,000	16,000	50,000	40,000	5,000
應付關聯方款項	15	62,470	—	—	—
應付合營企業款項	—	800	—	—	—
應付稅項	19,327	23,860	26,859	22,517	19,526
流動負債總值	147,552	220,080	198,552	178,025	139,322
流動資產淨值	60,656	42,859	7,392	32,149	41,162

我們的流動資產淨值從於2014年12月31日的人民幣60.7百萬元減少約29.3%至於2015年12月31日的人民幣42.9百萬元。減少主要由於應付關聯方款項增加人民幣62.5百萬元、計息銀行借款增加人民幣6.0百萬元、應付稅項增加人民幣4.5百萬元及其他應付款項及應計費用增加人民幣3.4百萬元，但被現金及現金等價物增加人民幣63.2百萬元、應收聯營企業款項增加人民幣6.0百萬元、財務管理產品認購人民幣4.0百萬元及貿易應付款項減少人民幣4.7百萬元所部分抵銷。

我們的流動資產淨值由2015年12月31日的人民幣42.9百萬元減少約82.8%至2016年12月31日的人民幣7.4百萬元。減少主要是由於(i)現金及現金等價物減少人民幣72.3百萬元，主要是由於本集團宣派及支付股息付款人民幣41.9百萬元，為於2016年進行集團間重組而收購本集團若干附屬公司股權人民幣22.8百萬元，及支付上海欣迪投資人民幣5.6百萬元；(ii)計息銀行借款增加人民幣34.0百萬元；(iii)應收聯營企業款項減少人民幣6.0百萬元；(iv)理財產品贖回人民幣4.0百萬元；(v)預付款項、按金及其他應收款項減少人民幣0.9百萬元；(vi)應付稅項增加人民幣3.0百萬元；及(vii)其他應付款項及應計費用增加人民幣7.7百萬元，惟部分被以下項目所抵銷：應收／應付關聯方款項增加人民幣74.2百萬元、貿易應收款項增加人民幣11.3百萬元、受限制銀行結餘增加人民幣3.2百萬元以及貿易應付款項減少人民幣3.0百萬元。

我們的流動資產淨值從2016年12月31日的人民幣7.4百萬元增加至2017年6月30日的人民幣32.1百萬元。增加乃主要由於(i)貿易應收款項增加人民幣8.3百萬元；(ii)預付款項、按金及其他應收款項增加人民幣3.6百萬元；(iii)認購理財產品人民幣4.0百萬元；(iv)現金及現金等價物增加人民幣22.1百萬元；(v)貿易應付款項減少人民幣1.4百萬元；(vi)其他應付款項及應計費用減少人民幣4.8百萬元；(vii)計息銀行借款減少人民幣10.0百萬元；(viii)應付稅項減少人民幣4.3百萬元，但部分被應收／應付關聯方款項淨額減少人民幣30.1百萬元以及受限制銀行結餘減少人民幣3.6百萬元所抵銷。

我們的流動資產淨值從2017年6月30日的人民幣32.1百萬元增加至2017年9月30日的人民幣41.2百萬元。增加乃主要由於(i)計息銀行借款減少人民幣35.0百萬元；(ii)貿易應付款項減少人民幣6.5百萬元；(iii)貿易應收款項增加人民幣3.7百萬元；(iv)應付稅項減少人民幣3.0百萬元；(v)受限制銀行結餘增加人民幣2.2百萬元及(vi)認購理財產品增加人民幣1.0百萬元，但部分被現金及現金等價物減少人民幣35.3百萬元；其他應付款項及應計費用增加人民幣5.8百萬元及預付款項、按金及其他應收款項減少人民幣1.2百萬元所抵銷。

財務資料

流動資金及資本資源

概覽

於業績記錄期間，我們的流動資金需求主要為滿足營運資金需求所產生。於業績記錄期間，內部產生的現金流量及銀行貸款為我們營運資金、資本開支及其他資金需求的主要資金來源。

現金流量

下表概述於所示年度／期間的合併現金流量表：

	截至12月31日止年度			截至6月30日止六個月	
	2014年	2015年	2016年	2016年	2017年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
				(未經審核)	
經營活動所得／(所用)現金淨額	50,585	28,671	21,463	(10,097)	3,663
投資活動(所用)／所得現金淨額	(17,094)	87,657	(52,278)	(40,131)	30,039
融資活動所得／(所用)現金流量淨額	10,738	(53,166)	(41,453)	(56,639)	(11,625)
現金及現金等價物增加／(減少)淨額	44,229	63,162	(72,268)	(106,867)	22,077
年／期間初現金及現金等價物	44,311	88,540	151,702	151,702	79,434
年／期末現金及現金等價物	88,540	151,702	79,434	44,835	101,511

經營活動所得／(所用)現金淨額

於業績記錄期間，我們的經營活動所得現金主要來自就提供物業管理服務而向客戶收取的費用收入、客戶的墊款、代表住戶的收款、保養基金及存款。我們的經營活動所用現金主要關於員工(我們的僱員及外派員工)成本的付款、分包成本、代表客戶及其住戶的付款、銷售及分銷開支及行政開支。

經營活動所得現金反映我們除所得稅前溢利，扣除利息及於已付所得稅，已就分佔合營企業及聯營企業任何損益以及非現金項目(例如物業、廠房及設備折舊)、營運資金項目變動的影響及中國企業所得稅付款作出調整。

截至2014年12月31日止年度，經營活動所得現金淨額為人民幣50.6百萬元。營運資金變動前經營活動現金流入為人民幣38.7百萬元，主要歸因於年內除稅前溢利人民幣39.1百萬元，經扣除分佔合營企業及聯營企業溢利人民幣2.4百萬元作出調整，並已加上若干物業、廠房及設備折舊等非現金開支項目人民幣2.2百萬元。營運資金變動令現金流出增加人民幣18.9百萬元，主要包括(i)貿易應付款項增加人民幣18.2百萬元，主要由於分包費用增加，及(ii)因在管物業數目增加，我們代表住戶收取的款項增加人民幣7.3百萬元導致其他應付款項及應計款項增加人民幣9.4百萬元。現金流出增加部分被(i)貿易應收款項增加人民幣5.6百萬元，主要由於收益增長，(ii)預付款項、按金及其他應收款項增加人民幣1.4百萬元，及(iii)受限制銀行結餘增加人民幣1.7百萬元所抵銷。該現金流因截至2014年12月31日止年度已付所得稅人民幣7.0百萬元而進一步減少。

截至2015年12月31日止年度，經營活動所得現金淨額為人民幣28.7百萬元。營運資金變動前經營活動現金流入為人民幣41.9百萬元，主要歸因於年內除稅前溢利人民幣46.5百萬元，經扣除分佔合營企業及聯營企業溢利人民幣5.6百萬元作出調整，並已加上若干物業、廠房及設備折舊等非現金開支項目人民幣0.8百萬元。營運資金變動令現金流出減少人民幣6.8百萬元，主要包括(i)貿易應收款項增加人民幣1.7百萬元，(ii)貿易應付款項減少人民幣4.7百萬元，主要由於分包費用減少，及(iii)應收關聯方款項增加人民幣4.0百萬元。現金流出減少部分被(i)客戶墊款及員工工資及福利增加人民幣3.6百萬元導致其他應付款項及應計款項增加人民幣3.4百萬元所抵銷。該現金流因截至2015年12月31日止年度已付所得稅人民幣6.4百萬元而進一步減少。

截至2016年12月31日止年度，經營活動所得現金淨額為人民幣21.5百萬元。營運資金變動前經營活動現金流入為人民幣43.7百萬元，主要歸因於年內除稅前溢利人民幣40.9百萬元，主要經扣除分佔合營企業及聯營企業溢利人民幣6.6百萬元及加入上市及股份發行開支人民幣8.9百萬元作出調整。營運資金變動令現金流出減少人民幣12.6百萬元，主要包括(i)未償還貿易應收款項增加人民幣11.3百萬元，主要由於結算期較長，(ii)受限制銀行結餘增加人民幣3.2百萬元，及(iii)貿易應付款項減少人民幣3.0百萬元，主要由於較快支付應付賬款。減少的現金流出部分被預付款項、按金及其他應收款項減少人民幣4.2百萬元以及其他應付款項及應計費用增加人民幣2.3百萬元所抵銷。該現金流入因截至2016年12月31日止年度已付所得稅人民幣9.6百萬元而進一步減少。

截至2017年6月30日止六個月，經營活動所產生現金淨額為人民幣3.7百萬元。營運資金變動前經營活動現金流入為人民幣21.6百萬元，主要歸因於年內除稅前溢利人民幣24.7百萬元，主要經扣除分佔合營企業及聯營企業溢利人民幣5.0百萬元及加入上市及股份發行開支人民幣1.1百萬元作出調整。營運資金變動使現金流出減少人民幣14.8百萬元，主要包括(i)收益增加使貿易應收款項增加人民幣8.3百萬元，且大部分為並無逾期亦無減值，(ii)作出更多預付款項使預付款項、按金及其他應收款項增加人

人民幣2.9百萬元，(iii)貿易應付款項減少人民幣1.4百萬元，及(iv)其他應付款項及應計費用減少人民幣5.8百萬元，乃主要由於來自客戶的墊款及代表居民收款減少。部分現金流出增加被受限制銀行存款減少人民幣3.6百萬元所抵銷。該現金流出因截至2017年6月30日止六個月已付所得稅人民幣3.2百萬元而進一步減少。

投資活動(所用)／所得現金淨額

我們截至2014年12月31日止年度的投資活動所用現金淨額為人民幣17.1百萬元。主要由於向關聯方作出墊款人民幣30.2百萬元，但被財富管理產品贖回人民幣12.0百萬元所部分抵銷。

我們截至2015年12月31日止年度的投資活動所得現金淨額為人民幣87.7百萬元。主要由於收到向關聯方作出的墊款人民幣101.7百萬元，但被合營企業及聯營企業的收購支付人民幣6.1百萬元、向聯營企業的墊款人民幣6.0百萬元、認購財務管理產品人民幣4.0百萬元及購買物業、廠房及設備支付人民幣1.3百萬元所部分抵銷。

我們截至2016年12月31日止年度的投資活動所用現金淨額為人民幣52.3百萬元。主要由於墊款予關聯方人民幣51.5百萬元、合營企業及聯營企業的收購支付人民幣15.2百萬元，但被收取關聯方還款人民幣6.0百萬元、收取來自合營企業股息人民幣4.4百萬元、財富管理產品贖回人民幣4.0百萬元所部分抵銷。

我們截至2017年6月30日止六個月的投資活動所得現金淨額為人民幣30.0百萬元。截至2017年6月30日止六個月，本集團收到來自合營企業的股息人民幣3.7百萬元以及利息人民幣0.4百萬元，且本集團認購理財產品人民幣4.0百萬元以更好地利用盈餘資金及增加收入。

融資活動(所用)／所得現金淨額

我們截至2014年12月31日止年度的融資活動所得現金淨額為人民幣10.7百萬元。主要由於收取新銀行貸款人民幣10.0百萬元。

我們截至2015年12月31日止年度的融資活動所用現金淨額為人民幣53.2百萬元。主要由於支付股息人民幣57.8百萬元，但部分被銀行貸款及其他借款所得款項淨額人民幣6.0百萬元所抵銷。

截至2016年12月31日止年度，我們的融資活動所用現金淨額為人民幣41.5百萬元。此乃主要由於本集團根據重組收購股權支付人民幣62.1百萬元、視作向附屬公司當時

財務資料

權益持有人的分派人民幣22.8百萬元、已付股息人民幣41.9百萬元及上市及股份發行開支付款人民幣11.3百萬元，主要以發行新股份的所得款項人民幣60.8百萬元以及銀行借款增加淨額人民幣34.0百萬元撥付。

我們截至2017年6月30日止六個月的融資活動所用現金淨額為人民幣11.6百萬元。截至2017年6月30日止六個月，本集團已償還到期銀行貸款人民幣10.0百萬元及支付銀行貸款利息人民幣1.1百萬元。

主要財務指標

下表載列我們於業績記錄期間的主要財務指標概要：

財務指標	公式	於及截至12月31日止年度			於及截至 6月30日 止六個月 2017年
		2014年	2015年	2016年	
回報率：					
股權回報率	相關期間純利除以相關期間末總權益	29.7%	46.5%	50.6%	61.5% ⁽³⁾
總資產回報率	相關期間純利除以相關期間末總資產	11.9%	12.0%	11.8%	20.3% ⁽³⁾
流動資金：					
流動比率	流動資產除以流動負債	1.4	1.2	1.0	1.2
速動比率	流動資產(減存貨)除以流動負債	1.4	1.2	1.0	1.2
資本充足水平：					
資產負債比率	於相關期間末總債務 ⁽¹⁾ 除以總權益	10.2%	103.8%	82.9%	45.8%
淨債務對股權比率	於相關期間末淨債務 ⁽²⁾ 除以總權益	淨現金狀況	淨現金狀況	淨現金狀況	淨現金狀況

附註：

(1) 總債務的定義為包括應付關連方及合營企業款項以及計息銀行借款。

(2) 淨債務的定義為包括扣除現金及現金等價物的總債務。

(3) 截至2017年6月30日止六個月的股權回報率及總資產回報率按相關期間的純利乘以二予以年化。

股權回報率

我們的股權回報率增加至截至2015年12月31日止年度的46.5%。此主要由於總權益減少率22.6%，以及截至2015年12月31日止年度純利增加。總權益的減少是由於截至2015年12月31日止股息的宣派。

股權回報率增加至截至2016年12月31日止年度的50.6%。此主要是由於總權益率減少21.0%高於截至2016年12月31日止年度純利減少13.9%的百分比。總權益減少乃由於截至2016年12月31日止年度分派股息。

我們的股權回報率增加至截至2017年6月30日止六個月的61.5%。此乃主要由於截至2017年6月30日止六個月純利的增長率大於權益總額的增長百分比(44.9%)。純利增加主要由於截至2017年6月30日止六個月就2012年及2013年度的中國企業所得稅項解除稅項撥備約人民幣8.6百萬元。有關詳情，請參閱本節「所得稅 — 因不同徵稅基準而可能少繳稅款」一段。

於業績記錄期間股權回報的大幅波動乃由於本集團重組。一般而言，本公司將保留大部分溢利用作未來營運及擴展。於業績記錄期間，純利合共人民幣99.7百萬元，而股息分派總額為人民幣122.2百萬元。

總資產回報率

截至2015年12月31日止年度我們的總資產回報率與截至2014年12月31日的12.0%相近。我們的總資產回報率從截至2015年12月31日止年度的12.0%下跌至截至2016年12月31日止年度的11.8%，該輕微下跌主要由於截至2016年12月31日止年度總資產減少12.7%，小於截至2016年12月31日止年度純利減少13.9%。我們的總資產回報率從截至2016年12月31日止年度的11.8%增加至截至2017年6月30日止六個月的20.3%。增加主要由於截至2017年6月30日止六個月就2012年及2013年度的中國企業所得稅項解除稅項撥備約人民幣8.6百萬元，導致截至2017年6月30日止六個月的純利增加。有關詳情，請參閱本節「所得稅 — 因不同徵稅基準而可能少繳稅款」一段。

流動比率

我們的流動比率從於2014年12月31日的1.4減少至於2015年12月31日的1.2。減少主要由於流動資產增加低於流動負債增加率，來自應付關聯方款項的重大增加。我們的流動比率從於2015年12月31日的1.2減少至於2016年12月31日的1.0。減少主要由於支付股息人民幣41.9百萬元，高於截至2016年12月31日止年度的溢利。我們的流動比率從2016年12月31日的1.0增加至2017年6月30日的1.2。增加乃主要由於現金及現金等價物增加使流動資產增長率高於流動負債的增長率。

財務資料

速動比率

我們存貨的金額非常微不足道，因此，我們於2014年、2015年12月31日、2016年及2017年6月30日的速動比率與我們於相同有關日期的流動比率一樣。

淨債務對股權比率

我們於2014年、2015年、2016年12月31日及2017年6月30日處於淨現金狀況。

債務

下表載列於2014年、2015年及2016年12月31日、2017年6月30日以及2017年9月30日的未償還債務：

	於12月31日			於2017年	於2017年
	2014年	2015年	2016年	6月30日	9月30日
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元 (未經審核)
計息銀行借款	10,000	16,000	50,000	40,000	5,000
應付關聯方款項	15	62,470	—	—	—
應付合營企業款項	—	800	—	—	—
債務總額	<u>10,015</u>	<u>79,270</u>	<u>50,000</u>	<u>40,000</u>	<u>5,000</u>

本集團於2014年12月31日的債務為人民幣10.0百萬元，主要由於計息銀行借款人民幣10.0百萬元。取得該銀行貸款主要用於為我們的營運資金需求撥付資金。我們的債務於2015年12月31日進一步增加至人民幣79.3百萬元，主要由於支付股息、收購合營企業及向一間聯營企業提供墊款用作業務營運。我們的債務從於2015年12月31日的人民幣79.3百萬元減少至於2016年12月31日的人民幣50.0百萬元，主要由於償還來自關聯方的墊款及銀行借款及獲得人民幣50.0百萬元新銀行貸款(限於一般營運資金用途)。我們的債務從於2016年12月31日的人民幣50.0百萬元，減少至於2017年6月30日的人民幣40.0百萬元，並進一步減少至於2017年9月30日的人民幣5.0百萬元，主要由於償還銀行借款。

我們的銀行融資由傅先生及浦江控股擔保。傅先生及浦江控股於2016年11月15日終止其擔保。

財務資料

我們的董事確認我們的銀行融資並不受限於重大契約，而本集團於業績記錄期間在取得銀行借款、銀行借款支付違約或違反財務契約方面並無經歷任何困難。直至最後實際可行日期，我們的董事並無預見本集團於最後實際可行日期之後在取得銀行借款方面有任何困難。於2017年9月30日營業結束時，本集團未動用銀行融資人民幣35.0百萬元。

下表載列銀行貸款的實際利率幅度：

	於12月31日						於6月30日		於9月30日	
	2014年		2015年		2016年		2017年		2017年	
	實際利率 (%)	人民幣 千元	實際利率 (%)	人民幣 千元	實際利率 (%)	人民幣 千元	實際利率 (%)	人民幣 千元	實際利率 (%)	人民幣 千元
銀行貸款	7.14	10,000 (a)	4.83-5.77	16,000 (b)	4.70-4.79	50,000	4.70	40,000	4.70	5,000

我們的所有銀行貸款均以人民幣計值。

(a) 本集團為數人民幣10,000,000元的銀行貸款以人民幣計值及於2014年12月31日由傅先生及浦江控股擔保，並於2015年獲悉數償還。

(b) 本集團為數人民幣16,000,000元的銀行貸款以人民幣計值及於2015年12月31日由傅先生及浦江控股擔保，並於2016年獲悉數償還。

營運資金

我們主要通過經營所得現金流量及銀行借款撥付營運資金需求。於業績記錄期間，我們已產生足夠現金及現金等價物，以應付營運資金的需求。經計及經營所得現金、現時可用銀行貸款後，我們的董事作出適當審慎查詢後認為，我們有充足的可供使用營運資金以滿足自本招股章程日期起計未來最少十二個月所需。

投資政策

我們就購買金融資產制定一套投資策略及內部政策，包括：

- 檢討現金狀況及判別閒置現金作投資金融資產之用；
- 投資於中國國有商業銀行發行的低風險金融產品；

- 制定目標及每項投資的預期回報率；
- 投資經董事會審批；及
- 每月監察投資及表現。

於業績記錄期間，我們的行政總裁及財務總監負責管理及監察我們的庫務及投資活動，以及按月審閱我們的現金狀況及投資資產。有關行政總裁及財務總監資格及履歷，請參閱本招股章程「董事及高級管理層」一節。

現金管理

我們主要透過銀行轉賬收取物業管理費，惟我們仍收取若干現金款項。在處理現金上必需配有有效的管理系統。為提高安全度，我們實施職務區分及於不同級別進行對賬，以確認收取現金的準確程度。我們的前線員工負責收取現金及將其存入我們的銀行賬戶。我們的司庫將現金收款與發票核對，並記錄金額至我們的內部現金收款記錄。我們的財務部須於編製管理賬目前進行現金收款（記錄於內部現金收款記錄）與客戶收款、銀行收款（就以現金支付的物業管理費）及銀行對賬單（就以銀行轉賬支付的物業管理費）的對賬。我們亦於在管物業的前線辦公室設立銷售點系統，以降低現金收款。就我們代表住戶收取作為預付款項或按金的現金（例如償付水電費或維護及維修費用）而言，我們採納相同現金管理程序。

信貸控制

我們與客戶訂立協議前，一般先進行有關客戶背景及財政實力的信貸評估。授予客戶的信貸期於物業管理協議內規定。新客戶一般需要預付款項。信貸期一般為一個月，可為主要客戶延長至三個月。

就收取貿易應收款項而言，我們於付款到期日前向客戶寄出發票。我們各項目的負責人士定期負責逾期結餘的跟進工作。倘任何物業管理層逾期一個月以上，我們向客戶寄發付款通知。我們可能對客戶採取法律行動以收回未償還付款。高級管理層定期審閱逾期結餘。我們的管理層審閱逾期結餘，以按個別基準作出適當評估及釐定應否計提貿易應收款項減值撥備。

財務資料

承擔

資本承擔

於2014年、2015年、2016年12月31日及2017年6月30日，概無未償還及未就財務報表作出撥備的資本承擔。

經營租賃承擔

於業績記錄期間，我們的租賃承擔主要與辦公室的租賃付款有關。

下表載列於所示日期根據不可撤銷經營租賃而須於未來支付的最低經營租賃付款：

	於12月31日			於6月30日
	2014年	2015年	2016年	2017年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
一年內	1,923	1,160	1,086	1,155
第二年至第五年 (包括首尾兩年)	2,936	1,080	271	1,889
	<u>4,859</u>	<u>2,240</u>	<u>1,357</u>	<u>3,044</u>

上市開支

與本全球發售有關的總上市開支(包括包銷佣金)估計約31.8百萬港元(假設發售價每股1.785港元，即本招股章程內指示性發售價範圍每股1.43港元至2.14港元的中位數，以及超額配股權未獲行使)。於業績記錄期間，我們於綜合損益及全面收益表內產生上市開支約11.6百萬港元。我們估計，我們將產生於截至2017年12月31日止年度的綜合損益及全面收益表內扣除的約9.4百萬港元，10.8百萬港元預期於上市後計作股權支出。該等上市開支主要包括向法律顧問及申報會計師支付彼等就上市及全球發售所提供的服務的專業費用，以及獨家保薦人就上市及全球發售所提供的服務的獨家保薦人費用及包銷佣金。

關聯方交易

我們的董事確認，有關應收及應付關聯方款項的交易按公平基準進行，且不會對我們的往績記錄業績構成任何變動或使過往業績不能反映我們的未來表現。我們的董事亦確認，所有非貿易性質的關聯方結餘將於上市前全數結清。我們的董事認為，本

公司在財政上亦獨立於控股股東及彼等的聯繫人。有關關聯方結餘及交易的進一步詳情，請參閱本招股章程附錄一會計師報告附註31。

或然負債

截至2017年6月30日，我們並無重大或然負債。

資產負債表外安排

於業績記錄期間後及直至本招股章程日期，我們並無訂立我們相信將會或於合理情況下會於即期或未來對我們的財務狀況、收益或開支、經營業績、流動資金、資本開支或資本資源造成重大影響的任何資產負債表外交易或安排。

市場風險的定量及定性分析

市場風險乃與金融工具市場價格的不利變動(包括利率及匯率)有關的虧損風險。我們在日常業務過程中面臨各種市場風險，包括利率及匯率變動。我們以人民幣進行會計記錄及編製財務報表。

信貸風險

本集團的信貸風險主要因為貿易及其他應收款項。管理層有到位的信貸政策，並持續監控此信貸風險。管理層審閱於各報告期末各債務人的可收回金額，確保錄得充足減值虧損為非回收金額。

本集團其他金融資產的信貸風險，包括現金及現金等價物及其他應收款項，來自對手方的違約，最大風險等同該等工具的賬面值。

鑒於其客戶數量龐大，並無要求提供抵押。信貸風險集中度按客戶／對手方及按地理區域管理。由於本集團的主要客戶是非住宅物業的客戶，本集團相信彼等可靠，具有高信貸質素，因此，該等客戶並無重大信貸風險。

有關本集團面臨來自貿易應收款項的信貸風險的更多定量數據披露於本招股章程附錄一會計師報告附註18。

流動資金風險

本集團的政策為定期監控目前及預期的流動資金要求，並確保其維持充足現金及可動用銀行融資以滿足其短期及長遠的流動資金要求。

財 務 資 料

本集團於有關期末根據合約未折現付款計算的金融負債到期情況如下：

於2014年12月31日					
	按 要 求	少 於 3 個 月	3 至 12 個 月	1 至 5 年	總 計
	人 民 幣 千 元	人 民 幣 千 元	人 民 幣 千 元	人 民 幣 千 元	人 民 幣 千 元
計息銀行借款	—	179	10,119	—	10,298
貿易應付款項	21,767	36,330	—	—	58,097
計入其他應付款項及 應計費用的金融負債	50,993	—	—	—	50,993
應付關聯方款項	15	—	—	—	15
	<u>72,775</u>	<u>36,509</u>	<u>10,119</u>	<u>—</u>	<u>119,403</u>
於2015年12月31日					
	按 要 求	少 於 3 個 月	3 至 12 個 月	1 至 5 年	總 計
	人 民 幣 千 元	人 民 幣 千 元	人 民 幣 千 元	人 民 幣 千 元	人 民 幣 千 元
計息銀行借款	—	217	16,260	—	16,477
貿易應付款項	22,716	30,676	—	—	53,392
計入其他應付款項及 應計費用的金融負債	50,752	—	—	—	50,752
應付關聯方款項	62,470	—	—	—	62,470
應付合營企業款項	800	—	—	—	800
	<u>136,738</u>	<u>30,893</u>	<u>16,260</u>	<u>—</u>	<u>183,891</u>
於2016年12月31日					
	按 要 求	少 於 3 個 月	3 至 12 個 月	1 至 5 年	總 計
	人 民 幣 千 元	人 民 幣 千 元	人 民 幣 千 元	人 民 幣 千 元	人 民 幣 千 元
計息銀行借款	—	590	51,769	—	52,359
貿易應付款項	33,327	17,088	—	—	50,415
計入其他應付款項及 應計費用的金融負債	48,061	—	—	—	48,061
	<u>81,388</u>	<u>17,678</u>	<u>51,769</u>	<u>—</u>	<u>150,835</u>

財務資料

於2017年6月30日

	按要求	少於3個月	3至12個月	1至5年	合計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
計息銀行借款	—	369	40,024	—	40,393
貿易應付款項	29,177	19,850	—	—	49,027
計入其他應付款項及 應計費用的金融負債	44,653	—	—	—	44,653
	<u>73,830</u>	<u>20,219</u>	<u>40,024</u>	<u>—</u>	<u>134,073</u>

股息及可供分派儲備

股息

股息(如有)之派付及其金額將取決於我們的經營業績、現金流量、財務狀況、對我們派付股息之法定及監管限制、未來前景及我們認為有關之其他因素。

股份持有人將可根據股份繳足或入賬列為繳足之金額按比例享有收取有關股息之權利。我們可酌情決定宣派、派付股息及其金額。建議派付股息亦由董事會全權酌情決定，而於上市後，年內宣派任何末期股息將須獲股東批准，方可作實。董事會將每年檢討股息政策。

此外，派付任何股息亦須遵守開曼群島公司法及受限於我們的組織章程文件，即可自己實現或未實現溢利或自溢利撥出而我們的董事認為再無需要的任何儲備宣派及派付股息。倘通過普通決議案批准，亦可根據相關法律自股份溢價賬或獲授權用作派付股息的任何其他資金或賬目宣派及派付股息。

未來之股息付款亦將取決於我們能否自中國附屬公司收取股息。根據中國法律，股息僅可從根據中國會計準則計算所得的除稅後溢利派付，而中國會計準則與其他司法權區的公認會計準則(包括香港財務報告準則)於眾多方面均存在差異。我們的中國運營附屬公司僅可於按其年度純利最少10%的比率預留相關法定儲備金直至該儲備金達其註冊資本的50%後向我們派付除稅後溢利。該轉移至法定儲備及向基金股東分派乃通過董事會決議案或相關中國附屬公司股東會根據各公司按中國法律編製的組織章程細則而進行。法定儲備不可作現金股息分派。此外，倘若我們的附屬公司產生債

財 務 資 料

務或虧損，或銀行信貸融資、可換股債券工具或我們或我們附屬公司可能於未來訂立的其他合同中包含相關限制契約，則我們來自附屬公司之分派或會受到限制。我們無法保證將於任何年度宣派或分派任何金額的股息。

可供分派儲備

於2017年6月30日，本集團的可供分派儲備為人民幣34.9百萬元。

未經審核備考經調整綜合有形資產淨值報表

下文載列有關有形資產淨值的未經審核備考數據，乃按照上市規則第4.29條編製，以說明全球發售對我們於2017年6月30日有形資產淨值的影響，猶如全球發售已於該日發生。

未經審核備考經調整有形資產淨值報表僅為說明用途而編製，且因其假設性質使然，未必真實反映於2017年6月30日或任何後續日期(包括全球發售後)母公司擁有人應佔本集團綜合有形資產淨值。

	於2017年 6月30日 母公司擁有人 應佔本集團 綜合有形 資產淨值		於2017年 6月30日 母公司擁有人 應佔本集團 未經審核備 考經調整合併 有形資產淨值		
	人民幣千元 (附註1)	全球發售 估計所得 款項淨額 人民幣千元 (附註2)	人民幣千元	人民幣 (附註3)	港元等值 (附註4)
按發售價每股股份1.43港元 計算	83,365	105,222	188,587	0.47	0.55
按發售價每股股份2.14港元 計算	83,365	164,588	247,953	0.62	0.72

附註：

- 截至2017年6月30日母公司擁有人應佔本集團綜合有形資產淨值乃摘錄自本招股章程「附錄一—會計師報告」，乃基於截至2017年6月30日母公司擁有人應佔經審核綜合權益人民幣83,397,000元減截至2017年6月30日無形資產人民幣32,000元計算。
- 全球發售估計所得款項淨額乃按估計發售價每股股份1.43港元(相等於人民幣1.23元)或2.14港元(相等於人民幣1.84元)計算，並已經扣除本公司應付的包銷費用及其他相關開支以及預期根

據全球發售發行的100,000,000股股份，且不計及因超額配股權獲行使而可能發行的任何股份。就估計全球發售所得款項淨額而言，以港元呈列的金額已按匯率人民幣1.0元兌1.1600港元兌換為人民幣。概無聲明人民幣已、應可或可能按上述匯率換為港元，或是否能夠兌換，反之亦然。

3. 每股未經審核備考經調整綜合有形資產淨值乃經作出前段所述調整後計算得出，基準為假設全球發售已於2017年6月30日完成後已發行股份為400,000,000股及發售價為每股股份1.43港元(即發售價範圍的下限)及假設全球發售已於2017年6月30日完成後已發行股份為400,000,000股及發售價為每股股份2.14港元(即發售價範圍的上限)，惟不計及因超額配股權獲行使而可能發行的任何股份。
4. 每股未經審核備考經調整綜合有形資產淨值乃按人民幣1.0元兌1.1600港元的匯率換算為港元。
5. 並無作出調整以反映本集團於2017年6月30日後進行的任何貿易或其他交易。

無重大不利變動

我們的董事確認，自2017年6月30日(本集團最近期經審核財務資料之日期)起及直至本招股章程日期，我們的財務或貿易狀況、債務、按揭、或然負債、擔保或前景概無重大不利變動。

根據上市規則須作出的披露

我們確認，於最後實際可行日期，我們並無任何根據上市規則第13.13條至第13.19條的規定須作出披露的情況。

未來計劃

有關我們未來計劃的詳細描述，請參閱本招股章程「業務 — 我們的業務策略」分節。

所得款項用途

我們估計，於扣除本公司就全球發售支付及應付的包銷佣金及估計開支後，假設超額配股權不獲行使及發售價為每股**1.785**港元(即建議發售價範圍每股**1.43**港元至每股**2.14**港元的中位數)，本公司來自全球發售的所得款項淨額總額將約為**146.7**百萬港元。

我們有意按以下方式動用來自全球發售的所得款項淨額，假設發售價定為每股**1.785**港元(即指示性發售價範圍的中位數)：

- i. 全球發售所得款項淨額約**49.9**百萬港元或約**34.0%**將用作本集團的橫向擴展(透過於我們欲擴展物業管理服務的市場(i)併購(收購物業管理公司的多數股權)；(ii)投資(收購物業管理公司的少數股權)；(iii)成立合營企業公司；及(iv)與物業管理公司進行業務合作)；
- ii. 全球發售所得款項淨額約**34.8**百萬港元或約**23.7%**將用作向物業發展商及業主提供諮詢服務及資料及數據收集及分析服務及我們的資訊科技系統，及透過供應鏈擴展(即投資或與下游服務供應商形成業務聯盟，如清潔、園藝及工程服務供應商)，及透過擴大服務範圍，進行物業管理行業的產業鏈及供應鏈縱向擴展，從而提高客戶滿意度；
- iii. 全球發售所得款項淨額約**23.2**百萬港元或約**15.8%**將用作開發我們於數據庫及應用層面的資訊科技系統，從而提高我們的物業管理服務質素，並用作簡化及標準化我們的物業管理服務，以提升我們的服務質量及一致性；
- iv. 全球發售所得款項淨額約**19.0**百萬港元或約**13.0%**將用作招聘更多人才，以助我們提供在物業發展的各個階段向我們的客戶及物業發展商及業主提供多種服務。該等諮詢服務主要包括有關示範單位管理服務、工地保安服務、物業

未來計劃及所得款項用途

發展整體規劃及市場定位、優化物業空間等的諮詢服務；及實施培訓及招聘計劃以支持業務擴展；

- v. 全球發售所得款項淨額約**5.8**百萬港元或約**4.0%**將用作償還銀行借款，以減少融資成本、降低浮息借款的利息風險及減少融資成本，從而改善財務表現^(附註)；
- vi. 全球發售所得款項淨額約**14.0**百萬港元或約**9.5%**將用作一般營運資金。

倘超額配股權獲悉數行使，假設發售價為每股股份**1.785**港元(即本招股章程所載發售價範圍的中位數)，我們估計我們將額外獲得約**26.2**百萬港元的所得款項淨額。來自行使超額配股權的額外所得款項淨額將按比例用於上述用途。

倘超額配股權按本招股章程所述的發售價範圍的上限或下限行使，我們將按比例調整分配用於上述用途的所得款項淨額。在此情況下，我們將公佈因超額配股權獲行使的所得款項淨額。

倘全球發售所得款項淨額並無即時用於以上用途及在相關法律及法規許可的情況下，我們擬將所得款項淨額存作短期活期存款及／或貨幣市場工具。倘發售價最終釐定為指示性發售價範圍的下限(即每股發售股份**1.43**港元)，與上述計算方法(根據指示性發售價範圍的中位數計算)相比，發行新股份的所得款項淨額將減少約**34.8**百萬港元至約**111.9**百萬港元。用於上述用途的所得款項淨額總額的分配百分比將按比例調整。

附註：指尚未償還的銀行融資貸款，約**5.8**百萬港元，按上海浦東發展銀行提供的基本貸款利息收取**0.6825%**的利息，並將於**2018**年**5**月或之後到期。

上市的原因

我們的董事相信，上市將為本集團帶來莫大裨益，原因如下：

促進實施我們的業務策略：

本集團的業務策略之一為縱向及橫向擴展我們的業務。如「業務 — 我們的業務策略」及「未來計劃及所得款項用途 — 所得款項用途」兩節分別說明，全球發售所得款項淨額部分指定用作(i)透過進行併購活動以收購或投資上海及我們擬擴展的其他市場的物業管理公司，或與彼等形成業務聯盟，增加物業管理服務的地理覆蓋範圍，進行橫

向擴展；及(ii)透過向物業發展商及業主提供廣泛諮詢服務及資訊科技服務及物聯網服務等及投資於分包服務供應商(如清潔、園藝及工程服務)或與其形成戰略業務聯盟，在中國物業管理行業的行業鏈及供應鏈內進行縱向整合，並擴大服務範圍。

估計約49.9百萬港元將用於橫向擴展；及約34.8百萬港元將用作本集團的縱向整合。

部分全球發售所得款項淨額指定用作提升我們的資訊科技系統。估計23.2百萬港元將用於提升我們的「動態物業模型」及「追蹤者」，並用作簡化及標準化我們的物業管理服務，以提升我們的服務質量及一致性。

此外，我們計劃招聘更多人才以配合我們的擴張計劃，估計19.0百萬港元將用於聘用人才及培訓僱員。

透過全球發售集資的必要性

本集團對擴展業務的資金需求迫切，而本公司必須尋求上市，原因如下：

(i) 鑑於我們獲授新合約，本集團的業務預期有所增長及對物業管理行業的展望：

根據中國指數研究院，公眾物業(如博物館、競技場及體育場)的供應將日漸增多，與中國經濟增長及城市化一致，以滿足中國城市居民日益增長的需求。我們的董事預期將會出現相當多的商機，證明本集團的擴展計劃可就更多物業管理項目作出競爭。有關詳情，請參閱本招股章程「行業概覽 — 中國物業管理行業」分節。

(ii) 為把握業務機遇及鞏固本集團市場地位所需的額外資金：

根據中國指數研究院，就建築面積及我們為之提供物業管理服務的公眾物業的各自數量而言，我們在公眾物業管理分部的所有私營獨立公眾物業管理公司中名列第二。我們於2016年就公眾交通物業管理規模而言在公眾物業管理行業公共交通分部名列第三，而我們在上海公共場館物業分部就管理規模而言擁有領先地位。我們的董事認為，鑒於我們在物業管理行業(尤其是公眾物業管理行業)確立

的良好聲譽及我們與客戶長期建立的業務關係，本集團有能力把握物業管理行業(尤其是公眾物業管理行業)的持續增長，並進一步增加我們在行業的市場份額，這取決於(i)我們當時的可用經營資源，包括人力資源及專業知識；及(ii)支持業務未來增長的充足資金。

此外，根據中國指數研究院，物業管理行業需要大量勞動力進行多種物業管理服務。隨著人口紅利逐漸減少及勞工成本上升，承接項目及僱員增加對物業管理公司(如本集團)帶來越來越重的經營成本壓力。我們的董事認為，由於物業管理行業的勞動力供應不穩定，本集團保持盈餘資金以防任何意外通貨膨脹，屬必要行為。因此，鑒於我們的重大現金流出風險，包括支付勞動力及分包商，我們的董事相信，本集團需要產生資金以撥備其擴張計劃，同時維持用於本集團營運的充足營運資金。

(iii) 償還銀行借款

我們的董事認為，鑒於利率可能增加，償還銀行借款以減少融資成本符合本集團的最佳利益。截至2014年、2015年、2016年12月31日止年度及截至2017年6月30日止六個月，本集團銀行借款的融資成本分別約為人民幣0.5百萬元、人民幣1.4百萬元、人民幣1.2百萬元及人民幣1.1百萬元。償還銀行借款將有助我們降低浮息借款的利息風險及減少融資成本，從而改善財務表現。

股權融資的需要

本集團的重大現金流出風險

雖然本集團於2017年6月30日有現金結餘約人民幣101.5百萬元，且我們的業務產生經營現金流入淨額(截至2017年6月30日止年度約為人民幣3.7百萬元)，並不表示本集團對集資並無迫切需求以實施我們的業務策略。我們的董事認為，本集團有必要維持充足的現金水平，從而支持本集團的日常營運。鑑於本集團的重大現金流出風險(包括分包商及員工成本)，我們的董事認為，本集團未必有足夠內部資金以撥付擴展計劃所需，同時就本集團營運維持足夠營運資金。

上市的商業理由

(i) 提升本集團的公司形象、信譽及品牌知名度

我們的董事相信，相比私人公司，我們的客戶寧可與上市公司進行業務往來，乃由於後者的透明度、相關監管及穩定性整體較高。因此，上市將有助提升我們的公司形象及品牌知名度。預計公眾及私人僱主將傾向選擇聲譽、透明財務披露及整體監管良好且具有公開上市地位的分包商。

此外，我們相信，上市將增強我們的內部控制及企業管治慣例，從而提高客戶對我們的信心並吸引潛在客戶。

(ii) 在客戶、供應商、分包商及僱員中加強市場地位

我們的董事相信，上市地位將加強客戶及分包商對我們的信任，從而提升我們在競爭物業管理項目方面的競爭能力水平。有了這一地位，本集團在投標過程中可在其他競爭對手中脫穎而出，增加我們競爭大型及盈利項目的成功率。

為有效執行我們的策略，包括員工培訓及併購其他物業管理公司，我們的董事進一步認為，作為上市公司，我們將能夠在經營及行政層面更有效挽留我們的現有員工。我們的員工將對彼等受僱於我們的狀況感到更為穩定及安全，而非加入一間私人公司，從而加強彼等的工作士氣。反過來，整合的勞動力將改善我們的服務質量及我們日常經營的效率，有利於我們的長期發展及競爭能力。

(iii) 容易為未來業務發展在資本市場籌集資金

雖然本集團有能力於業績記錄期間使用內部產生的資金及銀行借款擴張我們的業務，過往亦有能力在到期時償還銀行貸款，但本集團仍然計劃尋求股權或股權掛鈎的融資，因為其可舒緩我們的現金流量。

上市允許我們接觸資金籌集的資本市場，有助我們的未來業務發展及加強我們的競爭能力；在此之後，我們將有能力於上市後使用二級資金籌集及在有必要時通過發行股權及／或債券用於我們的未來擴張計劃。

本集團屆時將有能力維持較低的資產負債比率，避免如出現於2017年6月30日的資產負債比率45.8%般的高資產負債比率，整體有利於本集團及股東，並加強我們的資本結構。我們的董事因此認為，使用股權融資將避免債務融資一般伴隨的高利率風險，使本集團在未來面臨越來越高的融資成本。

(iv) 股東基礎多元化，股份交易流動性更強

我們的董事相信，上市將加強股份流動性，股份將於聯交所自由買賣，對比上市前，私人持有的股份流動性有限。因此，我們的董事認為上市將擴大及多元化我們的股東基礎，並可能帶領我們的股份交易進入更為流通的市場。

儘管上市開支金額佔上市所得款項總額的重大比例，但該等開支屬非經常性性質，我們於上市完成後無須再次支付。

鑒於上述的理由，我們的董事認為上市在長遠而言對我們有利。

香港包銷商

興證國際融資有限公司

海通國際證券有限公司

潮商證券有限公司

中國金洋證券有限公司

中天證券有限公司

聯合證券有限公司

浦銀國際融資有限公司

益高證券有限公司

越秀証券有限公司

包銷安排及開支

香港公開發售

香港包銷協議

根據香港包銷協議，我們現按照本招股章程及申請表格的條款及條件提呈10,000,000股新股以供香港公眾人士認購。

取決於下列條件，除其他條件外，上市委員會批准本招股章程所述根據全球發售將予提呈發售在本招股章程中提到擬發行發行的全部股份及任何股份，並達成香港包銷協議所載若干其他條件後，香港包銷商各自而非共同同意根據本招股章程、申請表格以及香港包銷協議所載的條款及條件並在其規限下，認購或促使認購人認購根據香港公開發售提呈發售但未獲認購的香港發售股份。此外，香港包銷協議須取決並受制於以下條件方為有效，即國際包銷協議獲得履行並成為無條件，且未根據其條款終止。

終止的理由

香港包銷商自行或促使認購人認購香港發售股份的各自責任可根據香港包銷協議終止。獨家全球協調人(代表所有香港包銷商)有權於上市日期上午八時正前任何時間透過向本公司發出書面通知，全權酌情即時終止香港包銷協議：

(a) 倘獨家全球協議人或任何香港包銷商獲悉：

- (i) 任何事項或事件顯示根據香港包銷協議向香港包銷商作出的任何聲明、保證、協議及承諾於作出或重述時在任何重大方面屬失實、不確或誤導，或任何香港包銷協議訂約方(除獨家全球協調人或任何香港包銷商以外)嚴重違反香港包銷協議所載的任何聲明、保證、協議及承諾；或
- (ii) 獨家全球協調人(為其本身及代表香港包銷商)全權酌情認為對於全球發售屬於重大的(其中包括)有關香港公開發售將予刊發的本招股章程、申請表格、聆訊后資料集、任何補充發售材料、公告、正式通告、由或代表本公司或國際包銷商就或與全球發售有關而印發或刊發的路演材料及任何文件(「發售文件」)所載任何陳述發生或發現在任何方面失實、不準確或具誤導性，或獨家全球協調人全權酌情認為任何預測、意見表達、意向或發售文件表達的任何期望作為一個整體考慮時，並非公平公正及基於合理假設；或
- (iii) 發生或發現任何倘於緊接本招股章程日期前發生或發現及尚未於本招股章程披露即構成其遺漏的事宜，而獨家全球協調人(為其本身及代表香港包銷商)單獨及全權酌情認為就全球發售而言屬重大遺漏；或
- (iv) 任何事件、行動或遺漏導致或大有可能導致本公司或任何執行董事或控股股東根據香港包銷協議的彌償條文而須承擔任何責任；或

- (v) 上市委員會於上市日期前拒絕或不予批准(惟根據慣常情況則除外)股份(包括超額配股權獲行使而可能發行的任何額外股份)上市及買賣，或授出有關批准但於其後撤回、限制(惟根據慣常情況則除外)或保留有關批准；或
 - (vi) 本公司撤回任何發售文件(及／或除有關擬認購發售股份所用的任何其他文件)或全球發售；或
 - (vii) 任何人士(除獨家保薦人、獨家全球協調人及任何香港包銷商外)撤回或尋求撤回對轉載其報告、函件、估值概要及／或法律意見(視乎情況而定)的任何發售文件的刊發以及對按發售文件所示形式及內容提述其名稱之同意書；或
- (b) 下列事項發展、發生、存在或生效：
- (i) 出現超出包銷商合理控制範圍，於或影響任何相關司法管轄區的任何事件或系列事件(包括但不限於政府行動或任何法院判令、罷工、災禍、危機、停工、火災、爆炸、水災、內亂、戰爭、敵對行動爆發或升級(無論有否宣戰)、天災、恐怖活動、宣佈全國或國際進入緊急狀態、暴亂、公眾騷亂、經濟制裁、爆發疾病、傳染病或流行病(包括但不限於嚴重急性呼吸系統綜合症、甲型禽流感(H5N1)、豬流感(H1N1)或相關／變種疾病)或交通中斷或延誤)；或
 - (ii) 於香港或全球任何地方或影響香港或全球任何地方的地方或全國、區域、國際、金融、政治、經濟、法律、軍事、工業、財政、監管、貨幣或市場狀況所出現的任何變動或涉及預期變動的發展，或任何可能導致或反映變動或涉及預期變動的發展的任何事件或系列事件(包括但不限於全面凍結、暫停或限制在聯交所、紐約證券交易所、倫敦證券交易所、美國證券交易所、納斯達克全國市場、上海證券交易所、深圳證券交易所買賣證券，或港元或人民幣兌任何外幣的匯率重大波動，或貨幣或交易或證券交收或結算服務或程序或事項受阻)；或

- (iii) 香港、中國、美國、英屬處女群島、開曼群島，或與本集團任何成員公司或全球發售相關的任何其他司法管轄區(「**相關司法管轄區**」)的任何法院或其他主管機構頒佈任何新法律或規例、現行法律或規例出現任何變動或現行法律或規例涉及預期變動的發展，或有關法律或規例之詮釋或應用出現任何變動；或
- (iv) (A)聯交所、紐約證券交易所、美國證券交易所、納斯達克全國市場、上海證券交易所或深圳證券交易所全面暫停或限制股份或證券買賣，或(B)相關機關宣佈全面禁止任何有關司法權區或任何其他有關司法權區的商業銀行活動，或商業銀行活動或外匯交易或證券交收或結算服務中斷，而在(A)或(B)的情況下涉及或影響任何有關司法權區；或
- (v) 由或為美國或歐盟(或其任何成員國)以任何形式直接或間接對香港、中國、開曼群島、英屬處女群島或任何相關司法管轄區實施經濟制裁；或
- (vi) 涉及任何有關司法權區的稅務或外匯管制(或實施任何外匯管制)、貨幣匯率或外商投資法律或影響投資股份的變動或涉及潛在變動的發展；或
- (vii) 本招股章程「風險因素」一節所載的任何風險的任何變動或涉及潛在變動的發展或任何該等風險作實；或
- (viii) 本公司主席或行政總裁離職；或
- (ix) 本公司因任何理由被禁止根據全球發售的條款配發或出售發售股份；或
- (x) 本招股章程(及／或就認購及購買發售股份所使用的任何其他文件)或全球發售的任何方面未能遵守上市規則或適用於全球發售的任何其他法律；或
- (xi) 提出呈請頒令將本集團任何成員公司清盤或解散，或本集團任何成員公司與其債權人達成任何和解或安排或訂立任何償債計劃或通過將本集團任何成員公司清盤之任何決議案，或委任臨時清盤人、財產接管人或財產接收管理人接管本集團任何成員公司之全部或部分資產或業務或本集團任何成員公司出現任何類似事項；

- (xii) 任何債權人有效要求於指定到期日之前償還或繳付本集團任何成員公司結欠或須承擔責任的任何債項；或
- (xiii) 倘因市況或其他理由，訂立國際包銷協議時累計投標過程中的大部分訂單已遭撤回或取消，而獨家全球協調人因此全權酌情總結進行全球發售屬不明智或不適宜或不可行的事件；或
- (xiv) 本集團任何成員公司面臨或遭提出任何重大及有效訴訟或申索；或
- (xv) 本招股章程「董事及高級管理層」一節所載任何執行董事被控以可公訴罪行，或因法律的實施而被禁止或因其他理由不符合資格參與管理公司，或任何政府、政治或監管機構對任何上述董事及高級管理人員(以其有關身份)展開任何行動，或任何政府、政治或監管機構宣佈其擬採取任何有關行動；或
- (xvi) 任何控股股東(作為保證人)、本集團任何成員公司或任何董事違反公司(清盤及雜項條文)條例、證券及期貨條例或任何上市規則；或
- (xvii) 本公司根據公司(清盤及雜項條文)條例或上市規則發行或要求發行本招股章程的任何補充或修訂文件及／或任何其他文件，

而在各情況下或總體上獨家全球協調人(為其本身及代表其他香港包銷商)全權酌情認為：

- (i) 現時、將會或預期可能對本公司或本集團或本集團任何成員公司的整體事務、管理、業務、財務、貿易或其他狀況或前景或風險或任何現任或潛在股東(以其股東身份)造成重大不利影響；或
- (ii) 已經、將會或預期可能對全球發售能否順利進行、推廣程度或定價或香港公開發售項下的申請水平或國際發售項下的踴躍程度造成重大不利影響；或

- (iii) 導致或可能導致按照發售文件或正式通告擬定的條款及方式進行或推廣香港公開發售及／或全球發售或交付發售股份屬不可行、不明智或不適宜，或將以其他方式導致其中斷或延後進行；或
- (iv) 已經或將會導致包銷協議任何部分未能根據其條款執行或阻礙根據全球發售或有關包銷處理申請及／或付款。

彌償

本公司、控股股東及執行董事已同意就香港包銷商可能蒙受的若干損失向香港包銷商作出彌償，該等彌償包括香港包銷商在履行其於香港包銷協議項下的責任以及本公司違反香港包銷協議而引致的損失。

向香港包銷商作出的禁售承諾

本公司的承諾

本公司已向獨家保薦人及獨家全球協調人(代表所有香港包銷商)承諾，而各執行董事及控股股東已向獨家全球協調人(代表所有香港包銷商)不可撤回及無條件地承諾，除根據全球發售(包括根據超額配股權)、資本化發行、根據購股權計劃授出購股權以及行使有關購股權而發行股份或另行經獨家全球協調人事先書面同意而發行股份，並符合上市規則之規定外，本公司將不會及將促使我們的附屬公司不會：

- (a) 於自上市日期起至上市日期起計六個月之日的首六個月期間(「首六個月期間」)：
 - (i) 提呈發售、接納認購、質押、抵押、配發、發行、出售、借出、按揭、轉讓、訂約配發、發行或出售、出售任何認購權或購買合約、購買任何認沽權或出售合約、授出或同意授出任何期權、認股權證或其他權利以購買或認購、作出短期內出售、借出或以其他方式轉讓或處置(直接或間接，有條件或無條件)或(如僅適用於附屬公司)回購本公司或本集團任何附屬公司之任何股本、債務資本或本公司之任何證券或當中任何權益(包括但不限於可轉換為或可行使或交換取得或附帶權利以收取任何該等股本或證券或當中權益之任何認股權證及證券，或購買任何該等股本或證券或當中權益之任何認股權證或其他權利(如適用))；或

- (ii) 訂立任何掉期或其他安排，將該等股本、債務資本或證券或當中權益之擁有權之任何經濟結果全部或部分轉讓予他人；或
- (iii) 訂立任何與上文(i)或(ii)段所述任何交易具有相同經濟影響之交易；或
- (iv) 就上文(i)、(ii)或(iii)段所述之任何交易表示同意、訂約或公開宣佈訂立該等交易之任何意向，

而不論上文(i)、(ii)或(iii)段所述任何交易是否以交付股本或有關其他證券、現金或其他方式交收；及

- (b) 倘本公司按前述例外情況或自首六個月期間屆滿當時起計六個月期間內(「**第二個六個月期間**」)，就任何股份、或本公司或本集團任何成員公司之其他證券或當中任何權益訂立或同意訂立任何上述交易，將會採取一切合理步驟，確保任何該等行動不會造成本公司任何股份或其他證券之市場混亂或假市。

控股股東所作之承諾

各控股股東共同及個別向本公司，獨家保薦人、聯席牽頭經辦人、聯席賬簿管理人、獨家全球協調人香港包銷商承諾，除根據借股協議及／或購股權計劃外，未獲得獨家全球協調人事先書面同意及符合上市規則規定前，其將不會，並將促使相關登記持有人及其聯繫人及受其控制之公司以及代其持有信託之任何代名人或受託人不會：

- (a) 於首六個月期間內任何時間：
 - (i) 提呈發售、接納認購、出售、質押、按揭、抵押、訂約出售、出售任何認購權或購買合約、購買任何認沽權或出售合約、授出或同意授出任何選擇權、權利或認股權證以購買或認購、提出股份出售、借出或以其他方式轉讓或處置(直接或間接本公司之任何股本或本公司之任何證券或當中任何權益(包括但不限於可轉換為或可行使或交換取得或附帶權利以收取任何該等股本或證券或當中權益之證券))；
 - (ii) 訂立任何掉期或其他安排，將本公司之股本、債務資本或其他證券或當中任何權益的擁有權之任何經濟結果全部或部分轉讓予他人；

(iii) 有條件或無條件訂立或同意訂立或執行任何與上文(i)或(ii)段所述任何交易具有相同經濟影響之交易；或

(iv) 就上文(i)、(ii)或(iii)段所述之任何交易表示同意或訂約或公開宣佈訂立或執行任何該等交易之意向；

而不論任何上文(i)、(ii)或(iii)段所述交易是否以交付股本或有關其他證券、現金或其他方式交收，及或要約或同意作出任何上述行動或公佈有意作出任何上述行動；及

(b) 於首六個月期間屆滿當時起計三十個月期間內任何時間(「三十個月期間」)，倘於緊隨轉讓、出售、行使或執行該等選擇權、權利、權益或產權負擔後，將不再為本公司之控股股東(定義見上市規則)或連同其他控股股東不再為或不再被視為本公司之控股股東集團(定義見上市規則)，則不會訂立上文(a)(i)或(ii)或(iii)段之任何前述交易或就任何該等交易表示同意或訂約或公開宣佈訂立該等交易之意向；

各控股股東已共同及個別向本公司，獨家保薦人、聯席牽頭經辦人、聯席賬簿經辦人、獨家全球協調人及香港包銷商承諾：

(a) 於三十個月期間屆滿前任何時間，倘彼按前述例外情況訂立上文(a)或(b)段所述之任何該等交易或就任何該等交易表示同意或訂約或公開宣佈訂立任何該等交易之意向，彼將會採取一切合理步驟，確保該等行動不會造成本公司股份或其他證券之市場混亂或假市；

(b) 其將促使其聯繫人及其控制之公司及代表其信託持有的代名人或受託人遵從上市規則有關其或其控制之公司及代其信託持有的代名人或受託人遵從上市規則有關其或其控制之登記持有人出售、轉讓或處置任何股份之一切限制及規定；及

(c) 由香港包銷協議日期起直至(並包括)上市日期後三十六(36)個月屆滿當日之期內，控股股東將：

(i) 於質押或抵押任何其為實益擁有人之本公司股份或其他證券或該等證券中之權益時，即時以書面形式通知本公司、獨家保薦人、聯席牽頭經辦人、聯席賬簿管理人及獨家全球協調人任何該等質押或抵押，連同所質押或抵押之本公司股份數目或其他證券數目以及權益性質；及

- (ii) 於收到任何該承質押人或承押記人任何口頭或書面指示，表明將會出售、轉讓或處置任何已質押或抵押之本公司股份或證券或證券當中之權益時，即時以書面形式通知本公司、獨家保薦人、聯席牽頭經辦人、聯席賬簿管理人及獨家全球協調人任何有關指示。

本公司已向獨家保薦人承諾(而控股股東各自亦向獨家保薦人承諾彼等將促使本公司將)在本公司於得悉上文(a)、(b)或(c)段所述事宜後會盡快知會聯交所，其後並將根據上市規則盡快公開披露該等事宜。

向聯交所作出之禁售承諾

本公司之承諾

根據上市規則第10.08條，本公司已向聯交所承諾自上市日期起計六個月內，本公司不會再發行股份或其他可轉換為股本證券(不論該類別是否經已上市)之證券或為本公司之有關發行訂立任何協議(不論該等股份或證券發行會否於上市日期起計六個月內完成)，惟在上市規則第10.08(1)至(5)條允許之若干情況則除外。

控股股東之承諾

根據上市規則第10.07(1)條，控股股東已向聯交所及本公司作出承諾，除根據全球發售外，其不會及將促使相關登記持有人不會：

- (a) 於首六個月期間內出售或訂立任何協議出售任何本招股章程顯示其為實益擁有人之股份，或就任何該等股份設立任何期權、權利、權益或產權負擔；及
- (b) 於第二個六個月期間內出售或訂立任何協議出售上文(a)段所指之股份，或就任何該等股份設立任何期權、權利、權益或產權負擔，倘緊接該項出售或於該等期權、權利、權益或產權負擔獲行使或執行後，其將不再是控股股東(定義見上市規則)，亦將與其他控股股東一起不再為或不再被視為本公司的控股股東集團(定義見上市規則)。

控股股東已向聯交所及本公司進一步承諾，由執行董事及控股股東於本公司之股權在本招股章程披露之日期起至上市日期後12個月屆滿當日期間，其將會：

- (a) 當其根據上市規則第10.07(2)條附註(2)將其實益擁有(不論為直接或間接)本公司之任何股份或證券向法定機構質押或抵押時，其將把有關質押或抵押以及所質押或抵押之本公司股份及證券之數目即時通知本公司；及
- (b) 當其收到承質押人或承押記人將會出售本公司所質押或抵押之任何股份或證券之口頭或書面指示時，即時通知本公司有關指示。

國際發售

就國際發售而言，預期本公司將與(其中包括)獨家保薦人、獨家全球協調人及國際包銷商訂立國際包銷協議，有關條款及條件與上述之香港包銷協議大致相似，同時有下述額外條款。

根據國際包銷協議，在該協議所載條件規限下，預期國際包銷商將個別(而非共同)同意作為本公司之代理，根據國際發售初步提呈發售之國際發售股份促成認購人(不包括行使超額配售權而發行的發售股份)。預期國際包銷協議可按與香港包銷協議相若之理由終止。有意投資者務請注意，倘若國際包銷協議並未訂立，則全球發售將不會進行。國際包銷協議須待香港包銷協議予以訂立及在其規限下，以及成為無條件及並沒被終止後，方可作實。預期根據國際包銷協議，本公司及控股股東將作出類似根據香港包銷協議所作出之承諾，詳見「包銷安排及費用—香港公開發售—向香港包銷商作出之禁售承諾」分節所述。

佣金及費用

香港包銷商及預期國際包銷商將按所包銷發售股份之總售價收取2.0%之佣金，彼等須從中支付任何分包銷佣金。包銷佣金金額估計約為3.6百萬港元(按指示發售價範圍之中位數計算)。

假設發售價為**1.785**港元(即指示發售價範圍之中位數)，有關全球發售之包銷佣金、文件編撰及諮詢費、上市費用、聯交所交易費、證監會交易徵費、法律及其他專業費用，連同印刷與其他費用估計合共約為**31.8**百萬港元，並將由本公司支付。

獨家全球協調人及包銷商於本公司之權益

獨家全球協調人及其他包銷商將收取包銷佣金。該等包銷佣金及費用之詳情已於「包銷安排及費用—佣金及費用」列明。

本公司將根據上市規則第**3A.19**條委任興證國際融資為本公司之合規顧問，任期由上市日期起直至本公司根據上市規則第**13.46**條之規定就有關上市日期後開始之首個完整財政年度寄發年報之日期。

如上文所披露，概無獨家全球協調人及包銷商合法或實益擁有本集團任何成員公司之任何股份之權益，亦無擁有任何權利或期權(不論可否依法執行)可認購或購買或提名他人認購或購買本集團任何成員公司之證券或全球發售之任何權益。

獨家保薦人的獨立性

獨家保薦人符合上市規則第**3A.07**條所載的獨家保薦人適用的獨立性標準。

全球發售的架構

本招股章程就香港公開發售而刊發，乃全球發售的一部分。興證國際融資為全球發售的獨家全球協調人。全球發售包括：

- (i) 按「全球發售的架構 — 香港公開發售」分節所述於香港公開發售**10,000,000**股股份(可按下文所述調整)；及
- (ii) 按「全球發售的架構 — 國際發售」分節所述根據美國證券法項下**S**規例在美國境外國際發售**90,000,000**股股份(可按下文所述重新分配及視超額配股權而定)。

投資者可自由選擇申請香港發售股份或國際發售股份，惟彼等僅可接納香港公開發售或國際發售之股份，而不可兩者兼得。我們的董事及獨家全球協調人將採取一切合理措施識別任何根據香港公開發售及國際發售提出之重複申請，而重複申請概不容許且不會獲受理。

不計及超額配股權的行使，全球發售的**100,000,000**股發售股份將相當於緊隨全球發售及資本化發行完成後我們經擴大股本約**25%**。倘超額配股權獲全數行使，發售股份將相當於緊隨全球發售及資本化發行完成後我們經擴大股本約**27.7%**。

本招股章程所提及的申請、申請表格、申請款項或申請程序僅與香港公開發售有關。

定價及配發

發售價

除非如下文所述在不遲於香港公開發售認購申請截止日期之上午作另行公佈外，每股香港發售股份之發售價將不超過**2.14**港元，且預期將不低於**1.43**港元。有意投資者務須注意，於定價日釐定之發售價可以(惟預期不會)低於本招股章程所述之指示性發售價範圍。

申請香港發售股份之應付款項

香港公開發售申請者須支付最高指示性發售價每股股份2.14港元，連同1.0%經紀佣金、0.0027%證監會交易徵費及0.005%聯交所交易費，按每手2,000股股份計算，共計4,323.13港元。倘若按下文所述方式最後釐定的發售價低於2.14港元，則適當退款(包括多餘申請股款應佔的經紀佣金、證監會交易徵費及聯交所交易費)將不計息退還予成功申請人。請參閱本招股章程「如何申請香港發售股份—13.退回 閣下的申請股款」分節。

釐定發售價

國際包銷商現正徵詢有意投資者對認購國際發售之股份之興趣。有意投資者須註明在不同價格或特定價格下擬認購之股份數目。此過程稱為「累計投標」，預期將一直進行至2017年12月1日(星期五)或該日前後結束。

待確定發售股份之市場需求後，預期發售價將於定價日由獨家全球協調人(為其本身及代表全體包銷商)與本公司協議敲定。預期定價日將為2017年12月1日(星期五)或前後，惟無論如何不會遲於2017年12月4日(星期一)。

如本公司及獨家全球協調人(為其本身及代表包銷商)因任何理由不能於2017年12月4日(星期一)就發售價達成協議，全球發售不會繼續進行並將失效。

調減發售價範圍及／或發售股份數目

聯席全球協調人在取得本公司同意的情況下認為合適(於累計投標過程中按有意之專業、機構及其他投資者所表示之認購踴躍程度計算)，可於香港公開發售截止申請日期上午前隨時調低本招股章程所列發售股份數目及／或下文的發售價範圍。在此情況下，本公司將於作出任何有關減價決定後盡快，但無論如何不遲於香港公開發售截止申請日期上午，促使在創業板網站(www.hkexnews.hk)及本公司網站(www.riverinepm.com)上刊登降低指示性發售價格範圍及／或發售股份數目之通告。該份通告亦會包括確定或修訂(視情況而定)目前於「概要」一節所載之發售統計數字，以及可能因上述調減而更改之任何其他財務資料。發售價一經同意，將在經修訂發售價範圍以內釐定。倘並無刊發任何該通知，則發售價將於任何情況下均不得定於本招股章程所指定的發售價範圍以外。

提交香港發售股份申請前，申請人應留意，有關調低指示性發售價範圍及／或減少發售股份數目的公告，可能直至遞交香港公開發售申請截止日期方會發出。如並無刊登任何有關公告，發售股份數目不會減少及／或獨家全球協調人(為其本身及代表包銷商)與本公司所協定的發售價在任何情況下均不會定於本招股章程所述發售價範圍之外。然而，倘調減發售股份數目及／或調低發售價範圍，則香港公開發售申請人將獲通知確認其申請。倘申請人已接獲通知惟並無根據通知程序確認其申請，則所有未經確認之申請將被撤銷。

倘調減發售股份數目，則獨家全球協調人可酌情重新分配香港公開發售及國際發售所提呈的發售股份數目，惟香港公開發售的發售股份數目不得少於全球發售可供認購發售股份總數的10%(假設超額配售權未獲行使)。在若干情況下，在香港公開發售和國際發售中提呈發售的發售股份可能由獨家全球協調人酌情決定，在該等發售之間重新分配。

分配

在若干情況下，在香港公開發售和國際發售中提呈發售的股份可能由獨家全球協調人酌情決定，在該等發售之間重新分配。

根據國際發售分配發售股份將由獨家全球協調人釐定，並將基於若干因素進行，包括需求之水平及時間性，有關投資者投資於有關行業之資產或股本資產之總額，及預期有關投資者未來於上市後是否會進一步購買及／或持有或出售股份。該分配可能會向專業、機構及企業投資者，其目的是擬通過分配股份以建立一個對本公司及股東整體有利之股東穩固基礎。

香港公開發售的股份將純粹根據香港公開發售所獲有效的申請數量分配予投資者。分配基準或會視乎申請者有效申請的香港公開發售股份數目而有所更改。有關香港發售股份的分配(如有需要)可包括抽籤，即部份申請人可能獲得較其他申請相同香港發售股份數目的申請人較多的分配，而未獲中籤的申請人可能不獲分配任何香港發售股份。

公佈最終發售價及分配基準

適當的最終發售價、國際發售的踴躍程度及香港發售股份的分配基準，以及香港公開發售成功申請人士的香港身份證／護照／香港商業登記號碼，預期將以本招股章程「如何申請香港發售股份 — 11. 公佈結果」所述的方式透過多種渠道予以公佈。

全球發售之條件

認購香港發售股份之申請須在達成以下條件後方可獲接納：

- (i) 上市委員會批准本集團之已發行股份、根據全球發售及資本化發行超額配股權將予發行之任何股份，以及任何按行使購股權計劃可能授予之購股權而發行的股份在聯交所上市及進行買賣，而且上述上市及買賣批准並無在股份開始在聯交所買賣前遭撤銷；
- (ii) 本公司及獨家全球協調人(為其本身及代表包銷商)在定價日期就最終發售價達成協議；及
- (iii) 香港包銷商根據香港包銷協議及國際包銷商根據國際包銷協議而須履行之責任成為無條件(包括(如有關)由於獨家牽頭經辦人(為其本身及代表包銷商)豁免任何條件)，且並無根據香港包銷協議之條款及條件終止，

而上述之條件均須於香港包銷協議或國際包銷協議指定之日期及時間或之前達成(該等條件已於該等日期及時間前獲有效豁免則除外)，且無論如何不得遲於本招股章程日期起計第30天達成。

香港包銷協議及國際包銷協議各自須待(其中包括)對方成為無條件且並無根據其條款終止，方告完成。

倘任何上述條件於指定日期及時間前仍未達成或獲豁免，則全球發售將會失效，並須即時知會聯交所。本公司會於該失效後翌日在聯交所網站 www.hkexnews.hk 及本公司網站 www.riverinepm.com 刊登該等全球發售失效之通知。在此情況下，所有申請股款將根據本招股章程「如何申請香港發售股份 — 13. 退回 閣下的申請股款」分節所載條款，不計利息予以退還。同時，所有已收取之香港公開發售申請款項將存放於收款銀行或其他香港持牌銀行之一個或多個獨立之銀行賬戶內。

香港公開發售

初步提呈的發售股份數目

本公司按發售價初步提呈發售10,000,000股股份(佔全球發售中提呈之發售股份總數之10%)，以公開發售形式在香港供公眾認購，惟須按下文所述調整，香港公開發售項下的發售股份數目將佔本公司於緊隨全球發售完成後的已發行股本總額約2.5%(假設超額配股權並無獲行使)。香港公開發售須待上文「全球發售的架構 — 全球發售的條件」一段所述的條款獲達成，方告完成。

分配

僅就分配而言，根據香港公開發售初步提呈以供認購的香港發售股份(經計及在香港公開發售與國際發售之間所分配的發售股份數目的任何調整後)將平均分為兩組(可就零碎股份予以調整)，即甲組及乙組，而該兩組股份將按公平基準分配予申請香港發售股份的申請人。甲組將包括5,000,000股香港發售股份，乙組將包括5,000,000股香港發售股份，兩組均會按公平基準分配予成功申請人。申請總額(不包括經紀佣金、證監會交易徵費及聯交所交易費)為5百萬港元或以下的所有香港發售股份的有效申請將撥歸甲組，而申請總額(不包括經紀佣金、證監會交易徵費及聯交所交易費)超過5百萬港元惟不超過乙組總值的所有香港發售股份的有效申請則將撥歸乙組。

申請人應注意，甲組及乙組的申請所獲分配的比例或會有所不同。倘其中一組(而非兩組)的香港發售股份出現認購不足的情況，則多出的香港發售股份將轉撥至另一組以滿足該組的需求，並作相應分配。申請人僅可獲分配甲組或乙組(而非兩組)的香港發售股份，以及僅可申請甲組或乙組的香港發售股份。此外，任何一組或兩組之間的重複或疑屬重複申請將不獲受理。申請人作出超過5,000,000股香港發售股份(即香港發售股份初步數目的50%)的申請將不獲接納。

重新分配

香港公開發售與國際發售之間的股份分配可予調整。倘根據香港公開發售有效申請的股份數目相當於根據香港公開發售初步可供認購股份數目的(i) 15倍或以上但少於50倍；(ii) 50倍或以上但少於100倍；及(iii) 100倍或以上，則根據香港公開發售可供認購的股份總數將分別增至30,000,000股、40,000,000股及50,000,000股股份，分別相

當於根據全球發售初步可供認購股份總數(於行使任何超額配股權前)的30%(就情況(i)而言)、40%(就情況(ii)而言)及50%(就情況(iii)而言)。在上述情況下，分配予國際發售的股份數目將按獨家全球協調人視為適當的方式相應減少，而有關額外股份將平均分配至甲組及乙組。

倘香港發售股份未獲全數認購，則獨家全球協調人有權按其視為適當的比例重新分配全部或任何未獲認購的香港發售股份至國際發售。此外，獨家全球協調人或會將發售股份從國際發售重新分配至香港公開發售，以應付香港公開發售的有效申請。

在若干情況下，獨家全球協調人可酌情決定重新分配香港公開發售與國際發售之間所提呈發售的股份。

國際發售

初步提呈的發售股份數目

根據國際發售初步提呈以供認購的股份數目將為90,000,000股股份，相當於全球發售下初步提呈的發售股份的90%(可予調整及視乎超額配股權行使與否而定)。國際發售須待香港公開發售成為無條件後，方可作實。國際發售股份將佔緊隨完成全球發售後經擴大已發行股本的約22.5%(並無計及於行使超額配股權及根據購股權計劃可能授出的購股權後而可予發行及配發之任何股份)。

分配

根據國際發售，國際包銷商將會向香港及根據美國證券法S規例向美國境外其他司法權區的機構及專業投資者以及預期將對股份有大量需求的其他投資者有條件配售股份。根據國際發售分配發售股份將根據本節上文「釐定發售價」一段所述的「累計投標」過程進行，並將取決於多項因素，包括需求的水平及時間、有關投資者在相關行業已投資的資產或股本資產的總規模，以及是否預期有關投資者可能會在上市後增購股份及／或持有或出售其股份。該分配旨在按能夠導致建立穩定的股東基礎的基準分派股份，從而令本公司及股東整體獲益。

超額配股權

就全球發售而言，本公司預計授予穩定價格經辦人及代表國際包銷商超額配股權，股權於遞交公開發售申請之截止日期後30天內任何時間後行使。根據超額配股權，本公司可被穩定價格經辦人(為其本身及代表國際包銷商)要求發行最多合共15,000,000股額外股份(佔根據全球發售初步提呈可供認購之發售股份總數之15%)以補足配售之超額配發(如有)。穩定價格經辦人(為其本身及代表國際包銷商)亦可透過(其中包括)，在第二市場購買股份或透過與合高之借股安排或行使超額配股權或兼用上述各項方法或適用法例許可的其他方法，以補足該超額配發。在第二市場進行之任何購買，將符合所有適用法例、規則及條例。若超額配股權獲悉數行使，該15,000,000股額外股份將佔本公司於緊隨資本化發行及全球發售完成後經行使超額配股權擴大之已發行股本約3.6%。倘超額配股權獲行使，將會作出公佈。

借股協議

海通國際證券有限公司(作為穩定價格經辦人)或代其行事的任何人士可選擇根據借股協議向合高借入股份或自其他來源購入股份(包括行使超額配股權)。借股協議將不受限於上市規則第10.07(1)(a)條的限制，惟須遵守上市規則第10.07(3)條所載的規定如下：

- 與合高訂立的有關借股安排將僅可由穩定價格經辦人執行，以結清國際發售中的超額分配及補充於行使超額配股權之前的任何淡倉；
- 根據借股協議可自合高借入之最高股份數目將限於在行使超額配股權後可予發行之最高股份數目；
- 與自合高所借入股份數目相同之股份必須於下列之較早者後第三個營業日或之前歸還予合高或其代名人：(i)超額配股權可予行使之最後一日；(ii)超額配股權獲悉數行使之日；及(iii)訂約方可能不時書面協定之較早時間；
- 借股協議項下之借股安排將遵循所有適用法律、上市規則及監管規定進行；及

- 一 穩定價格經辦人或其授權代理概不會就有關借股安排向合高作出任何付款。

穩定市場措施

穩定價格是包銷商在部分市場為促進證券分銷所採取的做法。為穩定價格，包銷商可在特定期間內在二級市場競投或購買新證券，以阻止及在可能情況下避免證券的市價跌至低於發售價。在香港，一律禁止進行企圖壓低市價的活動，而進行穩定價格行動後的價格不得高於發售價。

就全球發售而言，海通國際證券有限公司，亦為穩定價格經辦人或代其行事的任何人士(代表包銷商)可在香港或其他地方的適用法律允許下超額分配或進行任何其他交易，以穩定或維持股份的市價，使其高於上市日期之後一段限定期間內的公開市場價格水平。然而，在穩定價格經辦人、聯營企業及任何人沒有義務進行任何穩定措施。該等穩定市價行動一經展開，則穩定價格經辦人、聯營企業或其他任何代行人士可以在任何時候終止全權酌情進行，在遞交香港公開發售申請截止日期後30天內可能宣告結束。該等交易可能受須遵照所有適用法律和監管要求所影響。

穩定價格行動將根據香港有關穩定價格的法律、法規及規則進行，而根據證券及期貨(穩定價格)規則可在香港進行的穩定價格行動包括：(i)為阻止或盡量減少股份市價下跌而進行之超額分配；(ii)為阻止或盡量減少股份市價下跌而出售或同意出售股份以建立淡倉；(iii)根據超額配股權購買或認購或同意購買或認購股份，以將上文(i)或(ii)項所建立的任何倉盤平倉；(iv)純粹為阻止或盡量減少股份市價下跌而購買或同意購買任何股份；(v)出售或同意出售任何股份以將因該等購買而持有的任何倉盤平倉；及(vi)提呈或嘗試進行(ii)、(iii)、(iv)或(v)項所述的任何事宜。

具體而言，發售股份的有意申請人及投資者應留意：

- 穩定價格經辦人或代其行事的任何人士或會就穩定價格行動維持股份好倉；
- 穩定價格經辦人或代其行事的任何人士維持有關好倉的規模及時間並不確定；
- 穩定價格經辦人一旦將任何有關好倉平倉，則可能會對股份市價造成不利影響；

- 穩定期過後不得進行穩定價格行動以支持股份市價，而穩定期將由公佈發售價後的上市日期開始，並預期將於遞交香港公開發售申請截止日期起計第30日屆滿。於該日後，不得再採取任何穩定價格行動，故股份的需求及繼而股份的價格屆時或會下跌；
- 並不保證已採取的任何穩定價格行動可使穩定期內或之後的股份價格維持於發售價或更高水平；及
- 及穩定價格行動可能涉及以發售價或任何較低價格提出買入價或進行交易，即意味著有關買入價或交易的價格或會低於申請人或投資者就股份所付的價格。

本公司將確保或促使於穩定價格期間屆滿後七天內遵照證券及期貨(穩定價格)規則公開發出公告。

就全球發售而言，穩定價格經辦人可藉行使超額配股權或藉按不超過發售價之價格在二手市場進行購買或通過借股安排或結合該等措施，超額分配最多達及不超過合共15,000,000股額外股份(相當於根據全球發售初步提呈發售的發售股份的15%)並補充有關超額分配。尤其是，就結清有關國際發售之超額分配而言，穩定價格經辦人可根據借股協議自合高借入最多達15,000,000股股份，相等於超額配股權獲悉數行使時將予發行之最高股份數目。

股份將符合資格納入中央結算系統

本公司已作出一切必要安排，以令股份獲納入中央結算系統。倘聯交所批准股份上市及買賣，而本公司符合香港結算之證券收納規定，則股份將獲香港結算接納為合資格證券，自股份於聯交所開始買賣當日或香港結算選定之任何其他日期起可於中央結算系統內寄存、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進行交收。所有在中央結算系統進行的活動均須依據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進行。

開始買賣

假設全球發售成為無條件，則預期本公司股份將於2017年12月11日(星期一)上午九時正(香港時間)開始在主板買賣。

1. 申請方法

倘若閣下申請香港發售股份，則不能申請或表明對國際發售股份有興趣。

欲申請香港發售股份，閣下須：

- 使用白色或黃色申請表格；
- 透過www.hkeipo.hk的網上白表服務網上申請；或
- 結算發出電子認購指示促使香港結算代理人代表閣下申請。

閣下或閣下的聯名申請人均不能遞交超過一份申請，除非閣下為代理人，並能在申請時提供所需資料。

本公司、獨家全球協調人、網上白表的服務供應商及彼等各自的代理可因任何理由酌情拒絕或接納全部或部分申請。

2. 可提出申請的人士

倘若閣下或閣下為其利益提出申請的人士符合以下條件，可以白色或黃色申請表格申請公開發售股份：

- 年滿18歲；
- 有香港地址；
- 身處美國境外且並非美籍人士(定義見證券法S規例)；及
- 並非中國法人或自然人。

倘閣下在網上透過網上白表服務申請，則除上述條件外，閣下亦須：(i)擁有有效的香港身份證號碼；及(ii)提供有效的電郵地址及聯絡電話號碼。

如閣下為公司，申請必須以個別成員名義提出。如閣下為法人團體，申請表格必須經獲正式授權人員簽署，並註明其所屬代表職銜及蓋上公司印鑑。

如申請由獲得授權書正式授權的人士提出，則獨家全球協調人可在申請符合其認為合適的條件下(包括出示授權證明)，酌情接納有關申請。

認購公開發售股份的聯名申請人不得超過四名而彼等或不能透過網上白表服務申請香港發售股份。

除非為上市規則所容許，否則下列人士概不得申請任何公開發售股份：

- 股份及／或我們附屬公司的任何股份的現有實益擁有人；
- 本公司及／或我們任何附屬公司的董事或最高行政人員；
- 上述任何人士的緊密聯繫人(定義見上市規則)；
- 和本公司的核心關連人士(定義見上市規則)或緊隨全球發售完成後成為本公司核心關連人士的人士；及
- 已獲分配或已申請認購任何國際發售股份或以其他方式參與配售的人士。

3. 申請香港發售股份

應使用的申請途徑

閣下如欲以本身名義獲發行香港發售股份，請(i)使用**白色**申請表格；或(ii)透過網上白表服務供應商的指定網站**www.hkeipo.hk**的網上白表服務網上申請。

閣下如欲以香港結算代理人的名義獲發行香港發售股份，並直接存入中央結算系統，記存於閣下本身或閣下指定的中央結算系統參與者股份戶口，請使用**黃色**申請表格或透過中央結算系統以電子方式指示香港結算促使香港結算代理人為閣下代為申請。

索取申請表格的地點

閣下可於**2017年11月28日(星期二)上午九時正至2017年12月1日(星期五)中午十二時正**的正常辦公時間內，在下列地點索取**白色**申請表格及招股章程：

(i) 公開發售包銷商的下列地址：

興證國際融資有限公司

- 香港中環
康樂廣場8號
交易廣場7樓

海通國際證券有限公司

- 香港
德輔道中189號
李寶椿大廈22樓

潮商證券有限公司

- 香港
灣仔
港灣道26號
華潤大廈
40樓4001–4002室

中國金洋證券有限公司

- 香港
德輔道中199號
無限極廣場1703–06室

中天證券有限公司

- 香港
皇后大道中183號中遠大廈
11樓1106室

聯合證券有限公司

- 香港
皇后大道中183號
中遠大廈
25樓2511室

浦銀國際融資有限公司

- 香港
金鐘道88號
太古廣場1座32樓3207–3212室

益高證券有限公司

- 香港
干諾道中125–127號
東寧大廈19樓

越秀証券有限公司

- 香港
灣仔
駱克道160號
越秀大廈13樓

(ii) 任何下列中國銀行(香港)有限公司的分行：

地區	分行	地址
港島區	統一中心分行	金鐘道95號統一中心商場1021號
	香港仔分行	香港仔湖北街25號
九龍區	旺角太子道西分行	九龍旺角太子道西116-118號
	觀塘廣場分行	觀塘開源道68號觀塘廣場G1
新界區	教育路分行	元朗教育路18-24號
	沙田分行	沙田橫壆街1-15號好運中心地下20號舖

閣下可於**2017年11月28日(星期二)**上午九時正至**2017年12月1日(星期五)**中午十二時止的正常辦公時間內，在香港結算存管處服務櫃檯(香港中環康樂廣場8號交易廣場一期及二期1樓)或向閣下的股票經紀索取**黃色**申請表格及招股章程。

遞交申請表格的時間

填妥的**白色**或**黃色**申請表格連同註明抬頭人為中國銀行(香港)代理有限公司—浦江中國控股公開發售的支票或銀行本票，須於下列時間投入上述任何收款銀行分行的特備收集箱：

- 2017年11月28日(星期二)上午九時正至下午五時正
- 2017年11月29日(星期三)上午九時正至下午五時正
- 2017年11月30日(星期四)上午九時正至下午五時正
- 2017年12月1日(星期五)上午九時正至中午十二時正

認購申請的登記時間為截止申請登記當日上午十一時四十五分至中午十二時正，或下文「10. 惡劣天氣對辦理申請登記的影響」一段所述的較後時間。

4. 申請的條款及條件

務請小心依從申請表格的詳細指示，否則閣下的申請或會不獲受理。

遞交申請表格後，除其他事項外，即閣下倘若閣下為聯名申請人，閣下每人之共同及個別)為閣下或閣下以每個人的仲介人或代理身分，網上白表服務，除其他事項外，閣下：

- (i) 承諾簽立所有相關文件並指示及授權本公司、獨家全球協調人、聯席賬簿管理人及聯席牽頭經辦人(或彼等的代理或代名人)作我們的代理，按照細則的規定將閣下獲分配的任何公開發售股份以閣下名義或以香港結算代理人名義登記而代表閣下簽立公司章程及代閣下進行一切必需事宜；
- (ii) 同意遵守公司條例、公司(清盤及雜項條文)條例及細則(「香港公司條例」)及公司章程；
- (iii) 確認閣下已閱讀本招股章程及申請表格所載條款及條件以及申請程序，並同意受其約束；
- (iv) 確認閣下已接獲及閱讀本招股章程，且提出申請時僅依賴本招股章程所載資料及陳述而不會依賴任何其他資料或陳述(本招股章程任何補充文件所載者除外)；
- (v) 確認閣下知悉本招股章程內有關全球發售的限制；
- (vi) 同意本公司、獨家保薦人、獨家全球協調人、聯席牽頭經辦人、聯席賬簿管理人、包銷商、其各自的董事、高級職員、僱員、合夥人、代理、顧問及參與全球發售的任何其他各方現時及日後均毋須對並非載於本招股章程(及其任何補充文件)的任何資料及陳述負責；
- (vii) 承諾及確認閣下或閣下為其利益提出申請的人士並無申請或接納或表示有意認購(亦不會申請或接納或表示有意認購)任何在國際發售或沒參與國際發售的任何股份，亦無參與配售；
- (viii) 同意應我們、香港股份過戶登記分處、收款銀行、獨家全球協調人、包銷商及／或其各自的顧問及代理的要求，向其披露其所要求提供有關閣下及閣下為其利益提出申請的人士的個人資料；

- (ix) 倘香港境外任何地方的法例適用於閣下的申請，則同意及保證閣下已遵守所有有關法例，且本公司、聯席全球協調人及包銷商以及其各自的高級職員或顧問概不會因接納閣下的購買要約，或閣下在本招股章程及申請表格所載條款及條件下的權利及責任所引致的任何行動，而違反香港境外的任何法例；
- (x) 同意閣下的申請一經接納，即不得因無意的失實陳述而撤銷；
- (xi) 同意閣下的申請受香港法例管轄；
- (xii) 聲明、保證及承諾：(a) 閣下明白公開發售股份不曾亦不會根據美國證券法登記；及(b) 閣下及閣下為其利益申請公開發售股份的人士均身處美國境外(定義見S規例)，又或屬S規例第902條第(h)(3)段所述人士；
- (xiii) 保證閣下提供的資料真實及準確；
- (xiv) 同意接納所申請數目或分配予閣下但數目較申請為少的香港發售股份；
- (xv) 授權我們將閣下的姓名／名稱或香港結算代理人的名稱列入我們的股東名冊，作為閣下獲分配的任何香港發售股份的持有人，並授權我們及／或我們的代理如何申請香港發售股份以普通郵遞方式按申請所示地址向閣下或聯名申請的排名首位申請人發送任何股票及／或任何電子自動退款指示及／或退款支票，郵誤風險由閣下承擔，除非閣下已選擇親身領取股票及／或退款支票；
- (xvi) 聲明及陳述此乃閣下為本身或為其利益提出申請的人士所提出及擬提出的唯一申請；
- (xvii) 明白本公司、獨家保薦人、獨家全球協調人、聯席牽頭經辦人、聯席賬簿管理人及包銷商將靠閣下的聲明及陳述而決定是否向閣下配發任何香港發售股份，閣下如作出虛假聲明，可能會被檢控；
- (xviii) (倘本申請為閣下本身的利益提出) 保證作為閣下代理的任何人士或任何其他人士不曾亦不會為閣下的利益以白色或黃色申請表格，向香港結算電子認購指示或到網上白表服務供應商而提出其他申請；及

(xix) (倘閣下作為代理為另一人士的利益提出申請)保證(i) 閣下(作為代理或為該人士利益)或該人士或任何其他作為該人士代理的人士不曾亦不會以白色或黃色申請表格或向香港結算電子認購表格而提出其他申請；及(ii) 閣下獲正式授權作為該人士的代理代為簽署申請表格或電子認購表格。

黃色申請表格的其他指示

詳情請參閱黃色申請表格。

5. 以網上白表服務認購

一般事項

閣下為一個體並合乎上述段落的「可提出申請的人士」，便可透過通過網上白表服務的名稱申請將予配發發售股份，並於指定網站www.hkeipo.hk以閣下名義註冊。

以網上白表服務認購之詳細說明載於指定網站之中。倘若閣下不遵循指示，閣下之申請或會被拒絕，申請可能無法提交予本公司。倘若閣下通過指定網站申請，即表示閣下已授權予網上白表服務供應商按下文及本招股章程所載條款及條件(經網上白表服務的條款及條件補充及修訂)提出申請。

提交網上白表的申請時間

閣下可於www.hkeipo.hk的網上白表服務供應商從2017年11月28日(星期二)上午九時正至2017年12月1日(星期五)上午十一時三十分遞交申請(每日24小時，最後一日申請日除外)，完成全數繳付有關申請之申請股款之截止時間為2017年12月1日(星期五)中午十二時正時，或於此章節下「10. 惡劣天氣對開始登記認購申請之影響」所述之稍後時間。

不能重複申請

倘閣下通過網上白表提出申請，閣下一經就任何由閣下或為閣下利益而向指定網上白表服務供應商發出以認購香港發售股份的電子認購指示全數支付股款，即被視為已提出實際申請。為免生疑，根據網上白表發出多於一次電子認購指示並取得不同的付款參考編號，但並無就任何一個特定參考編號全數繳足股款，則並不構成實際申請。

倘閣下被懷疑透過網上白表服務或其他方式提交超過一項申請，則閣下的所有申請均可能不獲受理。

公司(清盤及雜項條文)條例第40條

為免生疑，本公司及所有參與編撰本招股章程之其他人士均確認，每位自行或安排他人發出**電子認購指示**之中央結算系統參與者均有權根據公司(清盤及雜項條文)條例第40條(公司(清盤及雜項條文)條例第342E條所適用者)獲得賠償。

6. 向香港結算發出電子認購指示遞交申請

一般事項

中央結算系統參與者可根據與香港結算訂立的參與者協議，並按照不時生效之中央結算系統一般規則及中央結算系統運作程序規則，向香港結算發出**電子認購指示**，以申請認購香港發售股份及安排繳付申請款項及退款。

如閣下為**中央結算系統投資者戶口持有人**，則閣下可致電(852) 2979 7888透過結算通電話系統或透過中央結算系統互聯網系統(<https://ip.ccass.com>) (根據不時生效的香港結算「投資者戶口持有人操作簡介」所列載的程序)發出**電子認購指示**。

如閣下前往下列地點並填妥和輸入表格，則香港結算也可為閣下輸入**電子認購指示**：

香港中央結算有限公司
客戶服務中心
香港中環康樂廣場8號
交易廣場一及二座1樓

請填妥輸入申請表。

閣下亦可於上述地點索取招股章程。

閣下並非**中央結算系統投資者戶口持有人**，則閣下可指示閣下的經紀或託管商(須為中央結算系統結算參與者或中央結算系統託管商參與者)透過中央結算系統終端機發出**電子認購指示**，以代表閣下申請香港發售股份。

閣下將被視作已授權香港結算及／或香港結算代理人將閣下申請資料轉交本公司、獨家全球協調人及香港股份過戶登記分處。

透過中央結算系統向香港結算發出電子認購指示申請

若閣下發出了**電子認購指示**申請香港發售股份，並由香港結算代理人代為簽署**白色**申請表格：

- (i) 香港結算代理人僅以閣下之代名人行事，毋須對任何違反**白色**申請表格或本招股章程條款及條件之情況負責；
- (ii) 香港結算代理人將代表閣下作出下列事項：
 - 同意將予配發之香港發售股份將以香港結算代理人名義發行，並直接存入中央結算系統，寄存於代表閣下之中央結算系統參與者股份戶口或閣下之中央結算系統投資者戶口持有人股份戶口內；
 - 同意接納所申請數目或獲分配之任何較少數目之香港發售股份；
 - 承諾及確認閣下並無申請或接納、亦不會申請或接納或表示有意認購國際發售之任何發售股份；
 - (倘若為閣下之利益發出一項**電子認購指示**)聲明為閣下之利益僅發出了一項**電子認購指示**；
 - (如閣下為他人之代理)聲明閣下為該人士利益僅發出了一項**電子認購指示**，且閣下已獲正式授權作為該人士之代理發出該等指示；
 - 確認閣下已明白本公司、董事、獨家保薦人、獨家全球協調人、聯席賬簿管理人、聯席牽頭經辦人及包銷商將依賴閣下之聲明及陳述而決定是否向閣下分配任何香港發售股份，閣下如作出虛假聲明，可能會被檢控；
 - 授權本公司將香港結算代理人之名稱列入本公司股東名冊，作為閣下獲分如何申請香港發售股份配之任何香港發售股份之持有人，並按照本公司與香港結算另行協定之安排發送有關股票及／或退款；
 - 確認閣下已閱讀本招股章程所載條款及條件以及申請手續，並同意受其約束；

- 確認閣下已收取及／或閱讀本招股章程之文本並確認除本招股章程之任何補充文件所載者外，提出申請時僅依據本招股章程載列之資料及陳述；
- 同意本公司、獨家保薦人、獨家全球協調人、聯席牽頭經辦人、聯席賬簿管理人、包銷商、彼等各自之董事、高級職員、僱員、合夥人、代理、顧問及參與全球發售之任何其他人士，均毋須對本招股章程以及其任何補充文件並未載列之任何資料及陳述負責；
- 同意應本公司、香港股份過戶登記分處、收款銀行、獨家全球協調人、聯席牽頭經辦人、聯席賬簿管理人、包銷商及／或其各自之顧問及代理之要求，向彼等披露閣下之個人資料；
- 同意(在不影響閣下可能擁有之任何其他權利下)由香港結算代理人提出之申請一經接納，即不可因無意之失實陳述而撤銷；
- 同意由香港結算代理人代表閣下提交之申請於開始辦理申請登記時間後第五日(不包括星期六、星期日或香港公眾假期)之前不可撤回，而此項協定將成為與本公司訂立之附屬合約，在閣下發出指示時即具有約束力。而因應該附屬合約，本公司同意，除按本招股章程所述任何一項程序外，本公司不會於開始辦理申請登記時間後第五日(不包括星期六、星期日或香港公眾假期)之前向任何人士提呈發售任何香港發售股份。然而，若根據公司(清盤及雜項條文)條例第40條對本招股章程負責之人士根據該條例發出公告，免除或限制其對本招股章程所負之責任，則香港結算代理人可於開始辦理申請登記時間後第五日(不包括星期六、星期日或香港公眾假期)之前撤回申請；
- 同意由香港結算代理人提出之申請一經接納，該申請及閣下之**電子認購指示**均不可撤回，而申請獲接納與否將以本公司刊登有關香港公開發售結果之公告作為憑證；
- 同意閣下與香港結算訂立之參與者協議(須與中央結算系統一般規則及中央結算系統運作程序規則一併閱讀)所列有關就香港發售股份發出**電子認購指示**之安排、承諾及保證；

- 向本公司(為其本身及為各股東之利益)協議遵守及符合公司(清盤及雜項條文)條例及章程細則之規定(而本公司一經接納香港結算代理人之全部或部分如何申請香港發售股份申請，即被視為本公司本身及代表各股東與每位發出**電子認購指示**之中央結算系統參與者已達成協議)；及
- 同意 閣下之申請、任何對申請之接納及由此產生之合約均受香港法例規管。

透過中央結算系統向香港結算發出電子認購指示之效用

經向香港結算發出**電子認購指示**或指示 閣下之經紀或託管商(須為中央結算系統結算參與者或中央結算系統託管商參與者)向香港結算發出該等指示， 閣下(倘屬聯名申請人，則各申請人共同及個別)即被視為已作出下列事項。香港結算及香港結算代理人均毋須就下文所述事項對本公司或任何其他人士承擔任何責任：

- 指示及授權香港結算安排香港結算代理人(以有關中央結算系統參與者代名人之身份行事)代表 閣下申請香港發售股份；
- 指示及授權香港結算安排從 閣下指定之銀行賬戶中扣除款項，以支付最高發售價、經紀佣金、證監會交易徵費及聯交所交易費；倘申請全部或部分不獲接納及／或發售價低於申請時初步支付的每股發售股份之最高發售價，則安排退回申請股款(包括經紀佣金、證監會交易徵費及聯交所交易費)而存入 閣下指定之銀行賬戶；及
- 指示及授權香港結算安排香港結算代理人代表 閣下作出**白色**申請表格及本招股章程所述之全部事項。

最低認購數額及許可數額

閣下可自行或安排 閣下之經紀或託管商(屬中央結算系統結算參與者或中央結算系統託管商參與者)發出申請最少**2,000**股香港發售股份之**電子認購指示**。申請超過**2,000**股香港發售股份之認購指示必須按申請表格一覽表上所列之其中一個數目作出。申請任何其他數目之香港發售股份將不予考慮，且不獲受理。

輸入電子認購指示的時間

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**：

- 2017年11月28日(星期二)上午九時正至下午八時三十分⁽¹⁾
- 2017年11月29日(星期三)上午八時正至下午八時三十分⁽¹⁾
- 2017年11月30日(星期四)上午九時正至下午八時三十分⁽¹⁾
- 2017年12月1日(星期五)上午八時正⁽¹⁾至中午十二時正

附註：

- (1) 有關時間可應香港結算不時之決定，於事先知會中央結算系統結算／託管商參與者後而作出更改。

中央結算系統投資者戶口持有人可由**2017年11月28日(星期二)上午九時正至2017年12月1日(星期五)中午十二時正(每日24小時，截止申請日除外)**輸入**電子認購指示**。

輸入**電子認購指示**之截止時間為截止申請日期**2017年12月1日(星期五)中午十二時正**，或「10.惡劣天氣對辦理申請登記之影響」所述之較後時間。

重複申請概不受理

倘閣下疑屬重複申請或為閣下之利益提出超過一份申請，香港結算代理人申請之香港發售股份數目，將按閣下發出之有關指示及／或為閣下之利益而發出之指示中所涉及之香港發售股份數目而自動扣除。就考慮有否重複申請而言，閣下向香港結算發出或為閣下之利益而向香港結算發出申請香港發售股份之任何**電子認購指示**，一概視作一項實際申請。

香港公司條例第40條

為免生疑，本公司及所有參與編撰本招股章程之其他人士均確認，每位自行或安排他人發出**電子認購指示**之中央結算系統參與者均有權根據香港公司條例第40條(公司條例第342E條所適用者)獲得賠償。

個人資料

申請表格內「個人資料」一節適用於本公司、香港股份過戶登記分處、收款銀行、獨家全球協調人、包銷商及彼等各自之顧問及代理所持有關閣下之任何個人資料，亦同樣適用於香港結算代理人以外之申請人之個人資料。

7. 有關以電子方式提出申請之警告

透過向香港結算發出**電子認購指示**認購香港發售股份僅為一項提供予中央結算系統參與者之服務。同樣地，透過**網上白表服務**申請香港發售股份為由**網上白表服務**供應商一項提供予公眾投資者之服務。上述服務存在能力上限制及服務中斷之可能，閣下宜避免待最後申請日方提出電子申請。本公司、董事、聯席賬簿管理人、聯席牽頭經辦人、獨家保薦人、獨家全球協調人、獨家保薦人及包銷商概不就該等申請承擔任何責任，亦不保證任何中央結算系統參與者或透過**網上白表服務**申請之人士將獲配發任何香港發售股份。

為確保中央結算系統投資者戶口持有人可發出**電子認購指示**，建議中央結算系統投資者戶口持有人避免待最後一刻方於有關系統輸入指示。若中央結算系統投資者戶口持有人在接駁「結算通」電話系統／中央結算系統互聯網系統以發出**電子認購指示**時遇上困難，請：(i)遞交**白色或黃色**申請表格；或(ii)於**2017年12月1日(星期五)**中午十二時正前親臨香港結算客戶服務中心填交一份輸入**電子認購指示**之表格。

8. 閣下可提交的申請數目

除代名人外，一概不得就香港發售股份提出重複申請。如閣下為代名人，必須在申請表格「由代名人遞交」的空格內填上每名實益擁有人或(如屬聯名實益擁有人)每名聯名實益擁有人的：

- 賬戶號碼；或
- 其他身份識別號碼，

如未有填妥此項資料，有關申請將視為閣下的利益提交。

如為閣下的利益以**白色**或**黃色**申請表格或向香港結算提出**電子認購指示**或通過**網上白表服務**提交超過一項申請，閣下的所有申請將不獲受理(包括由香港中央結算代理人根據**電子認購指示**部分提出的申請)。倘申請人為一間非上市公司，而：

- 該公司的主要業務為證券買賣；及
- 閣下可對該公司行使法定控制權，

是項申請將視作為閣下的利益提出。

「非上市公司」指其股本證券並無在聯交所上市的公司。

「法定控制權」指閣下：

- 控制該公司董事會的組成；
- 控制該公司一半以上的投票權；或
- 持有該公司一半以上已發行股本(不包括無權參與超逾指定金額以外的利潤或資本分派的任何部分股本)。

9. 香港發售股份之價格

白色及**黃色**申請表格內附有一覽表，列出不同股份數額應付之實際金額。

閣下申請認購股份時，須根據申請表格所載之條款全數支付最高發售價、經紀佣金、證監會交易徵費及聯交所交易費。

閣下可使用**白色**或**黃色**申請表格或透過**網上白表服務**申請最少**2,000**股香港發售股份。每份超過**2,000**股香港發售股份之申請或**電子認購指示**必須為申請表格一覽表上所列之其中一個數目或在指定網站**www.hkeipo.hk**詳細說明。

倘閣下之申請獲接納，須向聯交所參與者支付經紀佣金，並向聯交所支付證監會交易徵費及聯交所交易費(證監會交易徵費由聯交所代證監會收取)。

有關發售價之其他詳情，請參閱「全球發售的架構—釐定發售價」分節。

10. 惡劣天氣對辦理申請登記之影響

倘香港於2017年12月1日(星期五)上午九時正至中午十二時正期間任何時間發出：

- 八號或以上熱帶氣旋警告訊號；或
- 「黑色」暴雨警告訊號，

本公司不會如期辦理認購申請登記，而改為在下一個上午九時正至中午十二時正期間香港再無發出任何上述警告訊號之營業日的上午十一時四十五分至中午十二時正辦理認購申請登記。

倘於2017年12月1日(星期五)並無開始及截止辦理認購申請登記，或「預期時間表」所述之日期受到香港發出八號或以上熱帶氣旋警告訊號或「黑色」暴雨警告訊號影響，屆時本公司將就有關情況發出公佈。

11. 公佈結果

本公司預期會於2017年12月8日(星期五)於本公司網站www.riverinepm.com及聯交所網站www.hkexnews.hk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。

香港公開發售之分配結果以及成功申請人之香港身份證號碼／護照號碼／香港商業登記號碼將於下列日期及時間按下列方式提供：

- 不遲於2017年12月8日(星期五)上午九時正登載於本公司網站www.riverinepm.com及聯交所網站www.hkexnews.hk之公佈查閱；
- 於2017年12月8日(星期五)上午八時正至2017年12月14日(星期四)午夜十二時正期間可透過全日24小時瀏覽分配結果之特定網站www.tricor.com.hk/ipo/result，使用「身份證號碼搜尋」功能查閱；
- 於2017年12月8日(星期五)至2017年12月13日(星期三)上午九時正至下午六時正／不包括星期六、星期日及香港公眾假期致電電話查詢熱線+852 3691 8488查詢；
- 於2017年12月8日(星期五)至2017年12月12日(星期二)期間在所有收款銀行指定分行之營業時間內查閱特備之分配結果小冊子。

若本公司通過公佈分配結果及／或公開分配結果接納閣下之購買要約(全部或部分)，即構成一項具約束力之合約；據此，倘全球發售達成其所有條件而沒有被終止，閣

下必須購買有關香港發售股份。其他詳情載於「全球發售的架構」一節。

閣下之申請獲接納後，閣下即不得因無意之失實陳述而行使任何補救方法撤回申請。這並不影響閣下可能擁有之任何其他權利。

12. 閣下不獲配發香港發售股份之情況

閣下須注意，在下列情況中，閣下將不獲配發香港發售股份：

(i) 倘閣下之申請遭撤回：

經填交申請表格或向香港結算或網上白表服務供應商發出電子認購指示，即表示閣下同意不得於開始辦理認購申請登記時間後第五日(就此而言不包括星期六、星期日或香港公眾假期)或之前撤回閣下之申請或香港結算代理人代閣下提交之申請。此協議將成為與本公司訂立之附屬合約。

根據香港公司條例第40條(香港公司條例第342E條所適用者)，只有在就本招股章程承擔責任之人士根據該條規定發出公告，免除或限制該如何申請香港發售股份人士對本招股章程所負責任之情況下，閣下之申請或香港結算代理人代表閣下提出之申請方可於上述之第五日或之前撤回。

倘本招股章程其後發出任何補充文件，已遞交申請之申請人將會獲通知須確認其申請。倘申請人接獲通知但卻沒有根據所獲通知之程序確認其申請，所有未確認之申請一概視作撤回。

閣下之申請或香港結算代理人代表閣下提交之申請一經接納，即不可撤回。就此而言，在報章中通知分配結果，等同確定接納未被拒絕之申請。倘有關分配基準受若干條件規限或是以抽籤形式進行分配，申請獲接納與否須分別視乎有關條件能否達成或抽籤結果而定。

(ii) 倘本公司或其代理行使酌情權拒絕閣下之申請：

本公司、獨家全球協調人、網上白表服務供應商及彼等各自之代理或代名人可全權酌情拒絕或接納任何申請，或僅接納任何部分之申請，而毋須就此提供原因。

(iii) 倘香港發售股份之配發無效：

倘上市委員會並無在下列期間內批准股份上市，香港發售股份之配發即告無效：

- 截止辦理認購申請登記起計三個星期內；或
- 如上市委員會在截止辦理認購申請登記日期後三個星期內知會本公司延長有關期間，則最多在截止辦理認購申請登記日期後六個星期。

(iv) 倘：

- 閣下提出重複或疑屬重複申請；
- 閣下或 閣下為其利益提出申請之人士已申請或接納或表示有意認購或已獲或將獲配售或配發(包括有條件及／或暫定)香港發售股份及國際發售股份；
- 閣下並無遵照所載指示填妥申請表格；
- 根據指定網站的指示、條款及條件，閣下透過網上白表服務的電子認購指示尚未成。
- 閣下並無妥為付款，或 閣下之支票或銀行本票於首次過戶時未能兌現；
- 包銷協議並無成為無條件或被終止；
- 本公司或獨家全球協調人相信，接納 閣下之申請將導致其或彼等違反適用之證券法或其他法例、規則或規定；或
- 閣下申請認購超過香港公開發售初步提呈發售之50%香港發售股份。

13. 退回 閣下的申請股款

倘申請遭拒絕、不獲接納或僅部分獲接納，或最終釐定之發售價低於最高發售價每股發售股份2.14港元(不包括有關之經紀佣金、證監會交易徵費及聯交所交易費)，或香港公開發售之條件並無按照本招股章程「全球發售的架構」一節所述者達成，又或任何申請遭撤回，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(視適用情況)。

本公司將於2017年12月8日(星期五)向閣下退回申請股款。

14. 發送／領取股票及退回股款

閣下將就香港公開發售中獲配發之全部香港發售股份獲發一張股票(以黃色申請表格或透過中央結算系統向香港結算發出電子認購指示作出之申請所獲發之股票，則如下文所述存入中央結算系統)。

本公司不就股份發出臨時所有權文件，亦不就申請時繳付之款項發出收據。如閣下以白色或黃色申請表格提出申請，除下文所述親身領取之情況外，以下項目將以普通郵遞方式按申請表格所示地址寄予閣下(如屬聯名申請人，則寄予排名首位之申請人)，郵誤風險由閣下承擔：

- 配發予閣下之全部香港發售股份之股票(黃色申請表格方面，有關股票將如下文所述存入中央結算系統)；及
- 向申請人(或如屬聯名申請人，則向排名首位之申請人)開出「只准入抬頭人賬戶」之劃線退款支票，退款金額為：(i)若申請全部或部分不獲接納，則為香港發售股份之全部或多繳之申請股款；及／或(ii)若發售價低於最高發售價，則為發售價與申請時繳付之每股發售股份最高發售價之間之差額(包括經紀佣金、證監會交易徵費及聯交所交易費，但不計利息)。

閣下或(如屬聯名申請人)排名首位申請人所提供之香港身份證號碼／護照號碼之部分或會印於閣下之退款支票(如有)。銀行兌現退款支票前或會要求核實閣下之香港身份證號碼／護照號碼。倘閣下之香港身份證號碼／護照號碼填寫有誤，或會導致閣下延遲甚至無法兌現退款支票。

除下文所述發送／領取股票及退款之安排外，任何退款支票及股票預期將於2017年12月8日(星期五)或前後寄發。本公司保留權利在支票或銀行本票過戶前保留任何股票及任何多收申請股款。

只有全球發售在2017年12月11日(星期一)上午八時正時已成為無條件，以及「包銷—包銷安排及費用—香港公開發售—終止的理由」分節所述之終止權利未有行使之情況下，股票方會成為有效證書。投資者如在獲發股票前或股票成為有效證書前買賣股份，須自行承擔一切風險。

親身領取

(i) 倘閣下使用白色申請表格提出申請

倘閣下申請認購1,000,000股或以上香港發售股份，且已提供申請表格所規定之全部資料，可於2017年12月8日(星期五)或我們於報章公佈之其他日期上午九時正至下午一時正，親臨卓佳證券登記有限公司領取有關退款支票及／或股票(如適用)，地址為香港皇后大道東183號合和中心22樓。

如閣下為個人申請人並合資格親身領取，則不得授權任何其他人士代為領取。如閣下為公司申請人並合資格親身領取，閣下之授權代表須攜同蓋上公司印鑑之授權書領取。個人及授權代表均須於領取時出示香港股份過戶登記分處接納之身份證明文件。

如沒有在指定領取時間親身領取退款支票及／或股票，有關支票及／或股票將立刻以普通郵遞方式寄往有關申請表格所示地址，郵誤風險由閣下承擔。

倘閣下申請認購1,000,000股以下香港發售股份，退款支票／或股票將於2017年12月8日(星期五)或之前以普通郵遞方式寄往有關申請表格所示地址，郵誤風險由閣下承擔。

(ii) 倘閣下使用黃色申請表格提出申請

如閣下申請認購1,000,000股或以上之香港發售股份，請按上述之相同指示領取退款支票。如閣下申請認購1,000,000股以下香港發售股份，退款支票將於2017年12月8日(星期五)或之前以普通郵遞方式寄往有關申請表格所示地址，郵誤風險由閣下承擔。

倘閣下使用黃色申請表格提出申請，而有關申請全部或部分獲接納，閣下之股票將以香港結算代理人之名義發出，並於2017年12月8日(星期五)或(若出現特別情況)由香港結算或香港結算代理人指定之任何其他日期直接存入中央結算系統，按閣下於申請表格作出之指示寄存於閣下之中央結算系統投資者戶口持有人股份戶口或閣下指定之中央結算系統參與者之股份戶口內。

- 倘閣下透過指定之中央結算系統參與者(中央結算系統投資者戶口持有人除外)提出申請

關於寄存於閣下之指定中央結算系統參與者(中央結算系統投資者戶口持有人除外)股份戶口之香港發售股份，閣下可向該中央結算系統參與者查詢獲配發之香港發售股份數目。

- 倘閣下以中央結算系統投資者戶口持有人身份提出申請

本公司將按「11.公佈結果」所述方式，一併公佈中央結算系統投資者戶口持有人之申請及香港公開發售之結果。閣下應查閱本公司刊發之公佈，如有任何資料不符，須於**2017年12月8日(星期五)**(或香港結算或香港結算代理人釐定之任何其他日期)下午五時正前知會香港結算。在香港發售股份存入閣下之股份如何申請香港發售股份戶口後，閣下即可透過「結算通」電話系統及中央結算系統互聯網系統查閱閣下之最新戶口結餘。

(iii) 倘閣下通過網上白表服務作出網上申請：

倘閣下申請認購**1,000,000**股或以上香港發售股份，且閣下的申請全部或部分成功，則可於**2017年12月8日(星期五)**或本公司在報章公佈發送／領取股票／電子自動退款指示／退款支票指示之其他日期上午九時正至下午一時正親臨卓佳證券登記有限公司領取股票，香港皇后大道東**183**號合和中心**22**樓。

倘閣下並無在指定領取時間內親自領取股票(如適用)，則有關股票將隨後盡快以普通郵遞方式寄往申請指示內所示地址，郵誤風險概由閣下自行承擔。

倘閣下申請**1,000,000**股以下香港發售股份，則有關股票(如適用)將於**2017年12月8日(星期五)**或之前以普通郵遞方式寄往閣下申請指示內所示地址，郵誤風險概由閣下自行承擔。

倘閣下以單一銀行賬戶申請股款，任何退款金額將於電子自動退款指示的形式分派給這個銀行帳戶。倘閣下以多個銀行賬戶申請股款，任何退款金額將以退款支票形式以普通郵遞方式被分派到申請指示之地址，郵誤風險概由閣下自行承擔。

(iv) 如閣下透過向香港結算發出電子認購指示提出申請

分配香港發售股份

就分配香港發售股份而言，香港結算代理人不會被視為申請人，每名發出**電子認購指示**之中央結算系統參與者或有關指示之每名受益人方視為申請人。

將股票存入中央結算系統及退回申請股款

- 倘閣下之申請全部或部分獲接納，股票將以香港結算代理人之名義發出，並於**2017年12月8日(星期五)**或香港結算或香港結算代理人釐定之任何其他日期存入中央結算系統，寄存於閣下指定之中央結算系統參與者之股份戶口，或閣下之中央結算系統投資者戶口持有人股份戶口。
- 本公司預期於**2017年12月8日(星期五)**以上文「公佈結果」所述方式刊登中央結算系統參與者(倘該名中央結算系統參與者為經紀或託管商，本公司將一併刊登有關實益擁有人之資料)之申請結果、閣下之香港身份證號碼／護照號碼或其他身份識別號碼(公司之香港商業登記號碼)及香港發售股份之配發基準。閣下應查閱本公司所刊發之公告，如有任何資料不符，須於**2017年12月8日(星期五)**下午五時正(或香港結算或香港結算代理人釐定之其他日期)前知會香港結算。
- 倘閣下指示經紀或託管商代為發出**電子認購指示**，閣下亦可向該名經紀或託管商查詢閣下獲配發之香港發售股份數目及應收回之退款金額(如有)。
- 倘閣下以中央結算系統投資者戶口持有人身份提出申請，閣下亦可於**2017年12月8日(星期五)**透過「結算通」電話系統及中央結算系統互聯網系統(根據香港結算不時生效之「投資者戶口操作簡介」所載程序)查閱閣下獲配發之香港發售股份數目及應收回之退款金額(如有)。香港發售股份存入閣下之股份戶口，及將退款存入閣下之銀行賬戶後，香港結算亦將隨即向閣下發出一份活動結單，列出存入閣下之中央結算系統投資者戶口持有人股份戶口之香港發售股份數目，以及存入閣下指定銀行賬戶之退款金額(如有)。

- 有關閣下之申請全部或部分不獲接納而退回之申請股款(如有)及／或發售價與申請時初步支付每股發售股份之最高發售價之間之差額退款(包括經紀佣金、證監會交易徵費及聯交所交易費)，將於2017年12月8日(星期五)不計利息存入閣下之指定銀行賬戶或閣下經紀或託管商之指定銀行賬戶。

15. 股份獲准納入中央結算系統

倘聯交所批准股份上市及買賣，而本公司亦符合香港結算之股份收納規定，股份將獲香港結算接納為合資格證券，自股份開始買賣日期或香港結算選定之任何其他日期起可在如何申請香港發售股份中央結算系統內寄存、結算及交收。交易所參與者(定義見上市規則)之間之交易須於交易日後之第二個營業日在中央結算系統內交收。

所有在中央結算系統進行之活動均須符合不時生效之中央結算系統一般規則及中央結算系統運作程序規則。

投資者應就交收安排之詳情諮詢其股票經紀或其他專業顧問之意見，因為該等安排或會影響其權利及權益。

本公司已作出一切讓股份獲准納入中央結算系統所需之必要安排。

以下為本公司申報會計師香港執業會計師安永會計師事務所發出的報告全文，以供載入本招股章程。



香港中環
添美道1號
中信大廈22樓

敬啟者：

吾等就浦江中國控股有限公司（「貴公司」）及其附屬公司（統稱「貴集團」）之歷史財務資料發出載於第I-4至I-54頁的報告，該等財務資料包括 貴集團截至2014年、2015年及2016年12月31日止年度各年以及截至2017年6月30日止六個月（「有關期間」）之綜合損益及全面收益表、綜合權益變動表及綜合現金流量表，以及目標實體於2014年、2015年及2016年12月31日以及2017年6月30日之綜合財務狀況表，以及 貴公司於2016年12月31日及2017年6月30日之財務狀況表以及主要會計政策概要及其他解釋資料（統稱為「歷史財務資料」）。第I-4至I-54頁所載之歷史財務資料構成本報告之一部分，乃為供載入 貴公司日期為2017年11月28日有關 貴公司股份於香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）主板首次上市之招股章程而編製。

董事對歷史財務資料之責任

貴公司董事須負責分別根據歷史財務資料附註2.1及2.2所載的呈列基準及編製基準編製歷史財務資料，以令歷史財務資料作出真實而公平的反映，及落實其認為編製歷史財務資料所必要的內部控制，以使歷史財務資料不存在由於欺詐或錯誤而導致的重大錯誤陳述。

申報會計師之責任

吾等之責任為就歷史財務資料發表意見，並向 閣下匯報。吾等根據香港會計師公會（「香港會計師公會」）頒佈之香港投資通函報告聘用準則第200號「就投資通函內歷

史財務資料出具之會計師報告」開展工作。該準則規定吾等須遵守道德準則並計劃及開展工作，以就歷史財務資料是否確無重大錯誤陳述作出合理確認。

吾等之工作涉及實程序以獲取與歷史財務資料金額及披露事項有關之憑證。所選之程序取決於申報會計師之判斷，包括評估由於欺詐或錯誤而導致歷史財務資料存在重大錯誤陳述的風險。於作出該等風險評估時，申報會計師考慮有關實體分別根據歷史財務資料附註2.1及2.2所載呈列及編製基準編製作出真實公平反映之歷史財務資料之內部控制，以設計於各種情況下屬適當之程序，惟並非為就實體內部控制之成效提出意見。吾等之工作亦包括評估董事所採用之會計政策是否恰當及所作出之會計估計是否合理，以及評估歷史財務資料之整體呈列。

吾等認為，吾等所獲得之憑證屬充分及恰當，可為吾等之意見提供基礎。

意見

吾等認為，就會計師報告而言，根據歷史財務資料附註2.1及2.2所載呈列基準及編製基準，歷史財務資料真實公平反映了 貴集團於2014年、2015及2016年12月31日以及2017年6月30日之財務狀況、 貴公司於2016年12月31日及2017年6月30日之財務狀況，以及 貴集團於各有關期間之財務表現及現金流量。

審閱中期可比較財務資料

吾等已審閱 貴集團之中期可比較財務資料，該等財務資料包括截至2016年6月30日止六個月的綜合損益及全面收益表、權益變動表及現金流量表，以及其他說明資料(統稱為「中期可比較財務資料」)。 貴公司之董事須負責根據歷史財務資料附註2.1及2.2所載之呈列基準及編製基準分別編製及呈列中期可比較財務資料。吾等的責任是根據吾等的審閱就中期比較財務資料發表意見。吾等根據香港會計師公會頒佈的香港審閱聘任準則第2410號《由實體的獨立核數師執行中期財務資料審閱》進行審閱。審閱主要包括向負責財務和會計事務之人員作出查詢，以及進行分析性和其他審閱程序。審閱範圍遠小於根據香港審計準則所進行之審閱及因此吾等無法確保吾等將知悉所

有審閱中可能識別的重大事宜。因此，吾等並不發表審閱意見。根據吾等的審閱，吾等並未發現任何事宜致使吾等認為就本會計師報告而言，中期比較財務資料於所有重大方面未根據歷史財務資料附註2.1及2.2分別所載之呈列基準及編製基準編製。

根據聯交所主板證券上市規則及公司(清盤及雜項條文)條例須呈報事項

調整

於編製歷史財務資料時，並無對相關財務報表(定義見第I-4頁)作出調整。

股息

吾等提述歷史財務資料附註28(v)，當中載述 貴公司概無就有關期間派付股息。

貴公司無歷史財務報表

於本報告日期，自其註冊成立日期以來， 貴公司並無編製法定財務報表。

此 致

浦江中國控股有限公司
興證國際融資有限公司
列位董事 台照

安永會計師事務所
執業會計師
香港
謹啟

2017年11月28日

I. 歷史財務資料

編製歷史財務資料

以下載列構成本會計師報告一部分的歷史財務資料。

貴集團相關期內的歷史財務資料經安永會計師事務所根據香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈的香港核數準則審計(「相關財務報表」)。

歷史財務資料以人民幣列示，除非另有說明，所有列值均四捨五入至最接近千元(人民幣千元)。

綜合損益及全面收益表

	第II節 附註	截至12月31日止年度			截至6月30日止六個月	
		2014年	2015年	2016年	2016年	2017年
		人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元 (未經審核)	人民幣千元
收益	5(a)	297,383	293,029	309,268	146,580	175,519
提供服務成本	6(a)	(243,495)	(236,235)	(248,625)	(115,725)	(142,122)
毛利		53,888	56,794	60,643	30,855	33,397
其他收入及收益淨額	5(b)	7,982	9,270	10,283	7,437	4,607
銷售及經銷成本		(3,811)	(4,831)	(4,188)	(2,292)	(1,508)
行政開支		(20,875)	(18,843)	(31,267)	(10,753)	(15,803)
融資成本	7	(462)	(1,407)	(1,177)	(381)	(1,080)
應佔以下公司損益：						
合營企業		1,533	5,254	4,280	2,567	2,651
聯營企業		880	296	2,285	701	2,398
除稅前溢利	6	39,135	46,533	40,859	28,134	24,662
所得稅(支出)／計入	10	(9,827)	(11,051)	(10,323)	(6,631)	2,212
年內／期內溢利及全面 收益總額		<u>29,308</u>	<u>35,482</u>	<u>30,536</u>	<u>21,503</u>	<u>26,874</u>
以下人士應佔：						
母公司所有人		28,673	34,456	30,966	21,406	27,126
非控股權益		635	1,026	(430)	97	(252)
		<u>29,308</u>	<u>35,482</u>	<u>30,536</u>	<u>21,503</u>	<u>26,874</u>
母公司普通權益持有人 應佔每股盈利						
基本及攤薄	11	<u>不適用</u>	<u>不適用</u>	<u>不適用</u>	<u>不適用</u>	<u>不適用</u>

綜合財務狀況表

	第II節 附註	於12月31日			於6月30日
		2014年	2015年	2016年	2017年
		人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
非流動資產					
物業、廠房及設備	12	17,364	2,547	2,341	2,206
無形資產	13	163	81	47	32
於聯營企業投資	14	4,316	10,726	28,171	30,569
於合營企業投資	15	9,920	14,019	13,897	12,898
可供出售投資	16	—	—	—	—
遞延稅項資產	26	6,221	6,131	8,444	9,512
非流動資產總值		37,984	33,504	52,900	55,217
流動資產					
存貨	17	89	116	112	93
貿易應收款項	18	48,491	50,171	61,443	69,792
預付款項、按金及其他應收款項	19	24,510	24,397	23,454	27,027
應收關聯方款項	31	39,196	18,394	30,112	—
應收聯營企業款項	31	—	5,965	—	—
受限制銀行結餘	20	7,382	8,194	11,389	7,751
財富管理產品	21	—	4,000	—	4,000
現金及現金等價物	22	88,540	151,702	79,434	101,511
流動資產總值		208,208	262,939	205,944	210,174
流動負債					
貿易應付款項	23	58,097	53,392	50,415	49,027
其他應付款項及應計費用	24	60,113	63,558	71,278	66,481
計息銀行借款	25	10,000	16,000	50,000	40,000
應付關聯方款項	31	15	62,470	—	—
應付一間合營企業的款項	31	—	800	—	—
應付稅項		19,327	23,860	26,859	22,517
流動負債總值		147,552	220,080	198,552	178,025
流動資產淨值		60,656	42,859	7,392	32,149
總資產減流動負債		98,640	76,363	60,292	87,366
資產淨值		98,640	76,363	60,292	87,366

	第II節 附註	於12月31日			於6月30日
		2014年 人民幣千元	2015年 人民幣千元	2016年 人民幣千元	2017年 人民幣千元
權益					
母公司所有人應佔權益					
股本	27	—	—	—	—
儲備	28	94,115	71,276	56,271	83,397
		94,115	71,276	56,271	83,397
非控股權益		4,525	5,087	4,021	3,969
總權益		98,640	76,363	60,292	87,366

綜合權益變動表

	母公司所有人應佔						非控股權益	總權益
	股本	資本儲備	合併儲備	法定儲備	保留溢利	總計		
	人民幣千元	人民幣千元*	人民幣千元*	人民幣千元*	人民幣千元*	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
		附註28(ii)	附註28(iii)	附註28(iv)				
於2014年1月1日	—	9,334	28,057	8,931	19,120	65,442	2,690	68,132
年內溢利及全面收益總額	—	—	—	—	28,673	28,673	635	29,308
	—	9,334	28,057	8,931	47,793	94,115	3,325	97,440
增加注資產生的非控股權益	—	—	—	—	—	—	1,200	1,200
轉撥自保留溢利	—	—	—	1,422	(1,422)	—	—	—
於2014年12月31日	—	9,334	28,057	10,353	46,371	94,115	4,525	98,640
於2014年12月31日及 2015年1月1日	—	9,334	28,057	10,353	46,371	94,115	4,525	98,640
年內溢利及全面收益總額	—	—	—	—	34,456	34,456	1,026	35,482
	—	9,334	28,057	10,353	80,827	128,571	5,551	134,122
股息分派*	—	—	—	—	(57,295)	(57,295)	—	(57,295)
向非控股股東派付股息	—	—	—	—	—	—	(464)	(464)
轉撥自保留溢利	—	—	—	1,936	(1,936)	—	—	—
於2015年12月31日	—	9,334	28,057	12,289	21,596	71,276	5,087	76,363

	母 公 司 所 有 人 應 佔								
	股本	股份溢價	資本儲備	合併儲備	法定儲備	保留溢利	總計	非控股權益	總權益
	人民幣千元	人民幣千元*	人民幣千元*	人民幣千元*	人民幣千元*	人民幣千元*	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
		附註28(i)	附註28(ii)	附註28(iii)	附註28(iv)				
於2015年12月31日及 2016年1月1日	—	—	9,334	28,057	12,289	21,596	71,276	5,087	76,363
年內溢利及全面收益總額	—	—	—	—	—	30,966	30,966	(430)	30,536
	—	—	9,334	28,057	12,289	52,562	102,242	4,657	106,899
股息分派**	—	—	—	—	—	(41,908)	(41,908)	—	(41,908)
發行股份所得款項	—	60,750	—	—	—	—	60,750	—	60,750
向附屬公司當時權益 持有人收購權益	—	—	—	(62,099)	—	—	(62,099)	—	(62,099)
視作向附屬公司當時權益 持有人作出分派	—	—	—	(22,750)	—	—	(22,750)	—	(22,750)
視作來自附屬公司當時權益 持有人的分派	—	—	—	16,400	—	—	16,400	—	16,400
轉撥自保留溢利	—	—	—	—	2,847	(2,847)	—	—	—
轉撥自法定儲備	—	—	—	6,550	(6,550)	—	—	—	—
附屬公司當時權益持有人注資	—	—	—	3,000	—	—	3,000	—	3,000
進一步收購附屬公司的 非控股權益	—	—	136	500	—	—	636	(636)	—
於2016年12月31日	—	60,750	9,470	(30,342)	8,586	7,807	56,271	4,021	60,292

	母公司所有人應佔								
	股本	股份溢價	資本儲備	合併儲備	法定儲備	保留溢利	總計	非控股權益	總權益
	人民幣千元	人民幣千元*	人民幣千元*	人民幣千元*	人民幣千元*	人民幣千元*	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
		附註28(i)	附註28(ii)	附註28(iii)	附註28(iv)				
於2016年12月31日及 2017年1月1日	—	60,750	9,470	(30,342)	8,586	7,807	56,271	4,021	60,292
期內溢利及全面收益總額	—	—	—	—	—	27,126	27,126	(252)	26,874
	—	60,750	9,470	(30,342)	8,586	34,933	83,397	3,769	87,166
額外注資產生的 非控股權益	—	—	—	—	—	—	—	200	200
於2017年6月30日	—	60,750	9,470	(30,342)	8,586	34,933	83,397	3,969	87,366
於2015年12月31日及 2016年1月1日	—	—	9,334	28,057	12,289	21,596	71,276	5,087	76,363
期內溢利及全面收益總額	—	—	—	—	—	21,406	21,406	97	21,503
	—	—	9,334	28,057	12,289	43,002	92,682	5,184	97,866
股息分派**	—	—	—	—	—	(41,908)	(41,908)	—	(41,908)
附屬公司當時權益持有人 注資	—	—	—	1,650	—	—	1,650	—	1,650
進一步收購附屬公司的 非控股權益	—	—	370	500	—	—	870	(870)	—
於2016年6月30日	—	—	9,704	30,207	12,289	1,094	53,294	4,314	57,608

* 於2014年、2015年及2016年12月31日及2017年6月30日，該等儲備賬包括綜合財務狀況表內的綜合儲備分別為人民幣94,115,000元、人民幣71,276,000元、人民幣56,271,000元及人民幣83,397,000元。

** 中國附屬公司可通過股息合法分派的股息分派金額乃經參考其按照中國公認會計原則(「中國公認會計原則」)編製的中國法定財務報表反映的可供分派溢利而釐定。

綜合現金流量表

第II節 附註	截至12月31日止年度			截至6月30日止六個月	
	2014年	2015年	2016年	2016年	2017年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元 (未經審核)	人民幣千元
來自經營活動的現金流量					
除稅前溢利	39,135	46,533	40,859	28,134	24,662
就以下各項所作調整：					
融資成本	7	462	1,407	381	1,080
分佔以下公司損益：					
合營企業		(1,533)	(5,254)	(2,567)	(2,651)
聯營企業		(880)	(296)	(701)	(2,398)
利息收入	5	(704)	(1,310)	(422)	(384)
物業、廠房及設備項目折舊	12	2,164	777	206	242
無形資產攤銷	13	92	96	7	15
出售一間附屬公司的收益淨額	5	—	(851)	—	—
上市開支	6	—	8,907	—	1,050
出售物業、廠房及設備項目 (收益)/虧損淨額	6	(59)	(37)	(1)	—
		38,677	41,916	25,037	21,616
受限制銀行結餘(增加)/減少		(1,697)	(812)	(468)	3,638
存貨減少/(增加)		13	(27)	(6)	19
貿易應收款項增加		(5,556)	(1,680)	(19,781)	(8,349)
預付款項、按金及其他應收款項 (增加)/減少		(1,380)	113	(1,329)	(2,864)
應付一間合營企業的 款項增加/(減少)		—	800	(800)	—
應收關聯方款項(增加)/減少		—	(3,951)	388	—
貿易應付款項增加/(減少)		18,194	(4,705)	(6,114)	(1,388)
其他應付款項及應計費用 增加/(減少)		9,351	3,445	(3,100)	(5,811)
經營活動所得/(所用)現金流量		57,602	35,099	(6,173)	6,861
已繳中國內地企業所得稅		(7,017)	(6,428)	(3,924)	(3,198)
經營活動所得/(所用) 現金流量淨額		50,585	28,671	(10,097)	3,663

第II節 附註	截至12月31日止年度			截至6月30日止六個月	
	2014年	2015年	2016年	2016年	2017年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元 (未經審核)	人民幣千元
投資活動所得現金流量					
購置物業、廠房及設備項目	(699)	(1,275)	(1,056)	(192)	(107)
出售物業、廠房及設備項目					
所得款項	60	909	409	576	—
購入無形資產	(152)	(14)	—	—	—
收取來自合營企業的股息	750	1,155	4,401	4,401	3,650
於合營企業及聯營企業的投資 (向關聯方墊款)/來自關聯方	—	(6,114)	(15,159)	(9,534)	—
還款淨額	(30,194)	101,651	(51,522)	(27,320)	30,112
來自一間合營企業還款	437	—	29	—	—
向一間合營企業墊款	—	—	(29)	(29)	—
向一間聯營企業墊款	—	(5,965)	(12,455)	(12,455)	—
來自一間聯營企業還款	—	—	18,420	—	—
認購財富管理產品	—	(4,000)	—	—	(4,000)
贖回財富管理產品	12,000	—	4,000	4,000	—
已收利息	704	1,310	684	422	384
投資活動(所用)/所得 現金流量淨額	(17,094)	87,657	(52,278)	(40,131)	30,039
融資活動所得現金流量					
銀行貸款及其他借款所得款項	10,000	26,000	50,000	—	—
償還銀行貸款及其他借款	—	(20,000)	(16,000)	(16,000)	(10,000)
額外注資產生的非控股權益	1,200	—	—	—	200
發行股份所得款項	—	—	60,750	—	—
向附屬公司當時權益 持有人收購權益	—	—	(62,099)	—	—
視作向附屬公司當時權益 持有人作出分派	—	—	(22,750)	—	—
上市開支	—	—	(11,269)	—	(745)
附屬公司當時權益持有人注資	—	—	3,000	1,650	—
已付股息	—	(57,759)	(41,908)	(41,908)	—
已付利息	(462)	(1,407)	(1,177)	(381)	(1,080)
融資活動所得/(所用) 現金流量淨額	10,738	(53,166)	(41,453)	(56,639)	(11,625)
現金及現金等價物增加/ (減少)淨額					
年初/期初的現金及現金等價物	44,229	63,162	(72,268)	(106,867)	22,077
年末/期末的現金及現金等價物	44,311	88,540	151,702	151,702	79,434
現金及現金等價物結餘分析					
現金及銀行結餘	88,540	151,702	79,434	44,835	101,511
綜合財務狀況表及綜合現金流量表 所示現金及現金等價物	88,540	151,702	79,434	44,835	101,511

財務狀況表

		於2016年	於2017年
	第II節	12月31日	6月30日
	附註	人民幣千元	人民幣千元
非流動資產			
於一間附屬公司投資	1	59,535	59,535
流動資產			
應收一間附屬公司款項		1,215	1,219
現金及現金等價物		5	4
流動資產總值		1,220	1,223
流動負債			
應付一間附屬公司款項		305	793
其他應付款項及應付費用		—	71
流動負債總額		305	864
流動資產淨值		915	359
總資產減流動負債		60,450	59,894
資產淨值		60,450	59,894
權益			
股本	27	—	—
儲備	28	60,450	59,894
總權益		60,450	59,894

II. 歷史財務資料附註

1. 公司及集團資料

浦江中國控股有限公司(「貴公司」)根據開曼群島公司法在開曼群島註冊成立為獲豁免有限公司。貴公司的註冊辦事處地址為Cricket Square, Hutchins Drive, P.O. Box 2681, Grand Cayman, KY1-1111, Cayman Islands。

貴公司為投資控股公司。於有關期間，貴公司的附屬公司主要於中華人民共和國(「中國」)從事物業管理服務(「上市業務」)。

在貴公司及其附屬公司(統稱「貴集團」)組成前，上市業務乃貴集團現時旗下各附屬公司經營，該等公司全部由肖興濤先生、傅其昌先生及陳瑤先生(「控股股東」)控制。

根據招股章程「歷史、重組及公司架構」一節「重組」一段所述，貴集團現時旗下的貴公司及其附屬公司已進行重組。

於有關期間，貴公司於其附屬公司擁有直接及間接權益，而所有附屬公司均為私人有限責任公司(或倘在香港以外地區註冊成立，亦具備與在香港註冊成立的私人公司大致上類似的特點)，其詳情載列如下：

名稱	註冊成立／登記 地點及日期 及營業地點	已發行 普通股／已註冊 股本的面值	貴公司應佔 權益百分比		主要業務
			直接	間接	
中安環球有限公司 (附註(a))	英屬處女群島 2016年6月16日	100美元	100%	—	投資控股
立威集團有限公司(附註(d))	香港 2016年5月20日	68,431,000 港元	—	100%	投資控股
上海浦江物業有限公司 (附註(b))	中國內地，中國上海 2002年12月2日	人民幣 23,600,000元	—	100%	物業管理服務
上海外灘物業有限公司 (附註(b))	中國內地，中國上海 1996年4月8日	人民幣 7,700,000元	—	100%	物業管理服務
上海久怡物業管理有限公司 (附註(b))	中國內地，中國上海 1996年4月1日	人民幣 1,250,000元	—	100%	物業管理服務
安徽外灘物業管理有限公司 (附註(c))	中國內地，中國合肥 2005年12月26日	人民幣 5,000,000元	—	51%	物業管理服務

名稱	註冊成立／登記 地點及日期 及營業地點	已發行 普通股／已註冊 股本的面值	貴公司應佔 權益百分比		主要業務
			直接	間接	
上海外灘綠化建設有限公司 (附註(b))	中國內地，中國上海 2004年8月10日	人民幣 500,000元	—	100%	物業管理服務
上海虹吉物業管理有限公司 (附註(b))	中國內地，中國上海 2016年3月18日	人民幣 3,000,000元	—	100%	物業管理服務
上海介谷科技有限公司 (附註(b))	中國內地，中國上海 2016年5月3日	人民幣 5,000,000元	—	85%	技術研究
上海浦江瑞正物業有限公司 (附註(b))	中國內地，中國上海 2004年1月8日	人民幣 930,000元	—	100%	物業管理服務
安徽浦景物業有限公司 (附註(e))	中國合肥 2017年5月10日	人民幣 6,000,000元	—	51%	物業管理服務

附註：

- (a) 該實體自註冊成立以來並無編製經審核財務報表，此乃由於該實體在其註冊成立的司法權區相關規則及法規下不受任何法定審核要求。
- (b) 該等實體截至2014年、2015年及2016年12月31日止年度根據中國公認會計原則(「中國公認會計原則」)編製之法定財務報表經由上海安大華鑫會計師事務所審核。
- (c) 該實體截至2014年、2015年及2016年12月31日止年度根據中國公認會計原則編製之法定財務報表經由眾華會計師事務所(特殊普通合伙)安徽分所審核。
- (d) 本實體沒有經審核的財務報表，因為該實體在2016年新成立，自其註冊成立以來尚未開展業務。
- (e) 本實體沒有經審核的財務報表，因為該實體在2017年新成立。

2.1 呈列基準

根據招股章程「歷史、重組及公司架構」一節「重組」一段詳述的重組，貴公司於2016年10月24日成為貴集團現時旗下公司的控股公司。由於重組僅涉及對受控股股東共同控制的一組附屬公司加插新控股實體，並無導致各自表決權及實益權益變動，因此，歷史財務資料乃應用合併會計原則按綜合基準編製，猶如重組於有關期間開始時已經完成。

貴集團於有關期間的綜合損益及全面收益表、權益變動表及現金流量表包括貴集團現時旗下所有公司由最早呈列日期或由附屬公司首次受控股股東共同控制當日起(以較短期間為準)的業績及現金流量。貴集團於2014年、2015年及2016年12月31日以及2017年6月30日的綜合財務狀況表已經編製，以控股股東的角度採用現有賬面值呈列附屬公司的資產及負債。概無因重組而作出任何調整以反映公平值或確認任何新資產或負債。

於重組前由控股股東以外的人士持有的附屬公司的股本權益，乃運用合併會計原則於權益內列作非控股權益。

所有集團內公司間的交易及結餘已於綜合賬目時對銷。

2.2 編製基準

歷史財務資料乃根據香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈的香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)(包括所有香港財務報告準則、香港會計準則(「香港會計準則」)及詮釋)及香港公認會計原則而編製。貴集團編製整個有關期間的歷史財務資料時，已提早採納所有自2017年1月1日開始的會計期間生效的香港財務報告準則連同相關過渡條文。

歷史財務資料按歷史成本慣例編製。

2.3 已頒佈但尚未生效的香港財務報告準則

貴集團於本歷史財務資料內並無應用以下已頒佈但尚未生效的新訂及經修訂香港財務報告準則：

香港財務報告準則第2號修訂本	以股份為基礎的付款交易的分類及計量 ¹
香港財務報告準則第4號修訂本	採用香港財務報告準則第4號「保險合約」時一併應用香港財務報告準則第9號「金融工具」 ¹
香港財務報告準則第9號	金融工具 ¹
香港財務報告準則第10號及香港會計準則第28號(2011年)修訂本	投資者與其聯營企業或合營企業之資產出售或出資 ³
香港財務報告準則第15號	來自客戶合約的收益 ¹
香港財務報告準則第15號修訂本	對香港財務報告準則第15號「來自客戶合約的收益」的澄清 ¹
香港財務報告準則第16號	租賃 ²
香港(國際財務報告詮釋委員會)－詮釋第22號	外幣交易及預付代價 ¹
香港(國際財務報告詮釋委員會)－詮釋第23號	所得稅處理不確定性 ²
香港會計準則第40號	轉讓投資物業 ¹
年度改進項目	2014年至2016年週期之年度改進 ¹

¹ 於2018年1月1日或之後開始的年度期間生效

² 於2019年1月1日或之後開始的年度期間生效

³ 強制生效日期尚未釐定，但可供採用

預期適用於 貴集團的香港財務報告準則的進一步資料如下：

香港會計師公會於2016年8月頒佈之香港財務報告準則第2號修訂本闡述三大範疇：歸屬條件對計量以現金結算以股份為基礎之付款交易之影響；為僱員履行與以股份為基礎付款相關之稅務責任而預扣若干金額以股份為基礎之付款交易(附有淨額結算特質)之分類；以及修改以股份為基礎之付款交易之條款及條件令其分類由現金結算改為權益結算時之會計處理方法。該等修訂本釐清計量以權益結算以股份為基礎付款時歸屬條件之入賬方法亦適用於以現金結算以股份為基礎付款。該等修訂本引入一個例外情況，致使當符合若干條件時，為僱員履行稅務責任而預扣若干金額以股份為基礎之付款交易(附有淨額結算特質)，將整項分類為以權益結算以股份為基礎之付款交易。再者，該等修訂本釐清，倘以現金結算以股份為基礎之付款交易之條款及條件有所修改，令其成為以權益結算以股份為基礎之付款交易，則該交易自修改日期起作為以權益結算之交易入賬。 貴集團預期自2018年1月1日起採納該等修訂本。該等修訂本預期不會對 貴集團之財務報表造成任何重大影響。

於2014年9月，香港會計師公會頒佈香港財務報告準則第9號之最終版本，將金融工具項目之所有階段彙集以代替香港會計準則第39號及香港財務報告準則第9號之全部先前版本。該準則引入分類及計量、減值及對沖會計處理之新規定。 貴集團預期自2018年1月1日起採納香港財務報告準則第9號。2016年期間， 貴集團已就採納香港財務報告準則第9號進行高度評估。本初步評估乃根據現有可得資料作出，並視乎 貴集團日後得到之進一步詳細分析或額外合理及輔助資料而可能有所變動。採納香港財務報告準則第9號之預期影響如下：

(a) 分類及計量

貴集團並不預期採納香港財務報告準則第9號將對其財務資產之分類及計量造成重大影響。預期將繼續作為貸款及應收款項計量所有金融資產。

(b) 減值

香港財務報告準則第9號規定並無根據香港財務報告準則第9號按公平值計入損益之項目以攤銷成本或按公平值計入其他全面收入之債務工具、租賃應收款項、貸款承諾及財務擔保合約須作減值，並將根據預期信貸虧損模式或按十二個月基準或可使用基準入賬。 貴集團預期採納簡化方式，並將根據於所有其貿易及其他應收款項餘下年期內之所有現金差額現值估計之可使用預期虧損入賬。 貴集團將進行更詳細分析，其將考慮所有合理及輔助資料(包括前瞻因素)，以估計於採納香港財務報告準則第9號後其貿易及其他應收款項之預期信貸虧損。

香港財務報告準則第10號及香港會計準則第28號之修訂(2011年)針對香港財務報告準則第10號及香港會計準則第28號(2011年)之間有關投資者與其聯營或合營企業之間的資產出售或注資兩者規定的不一致性。該等修訂規定，當投資者與其聯營或合營企業之間的資產出售或注資構成一項業務時，須確認全數收益或虧損。當交易涉及不構成一項業務的資產時，由該交易產生的收益或虧損於該投資者的損益內確認，惟僅以不相關投資者於該聯營或合營企業的權益為限。該等修訂即將應用。香港會計師公會已於2016年1月剔除香港財務報告準則第10號及香港會計準則第28號(2011年)(修訂)以往強制生效日期，而新的強制生效日期將於對聯營及合營企業的會計作更廣泛的審查一事完成後予以釐定，然而，該準則可於現時應用。

香港財務報告準則第15號利用五個步驟，確立釐定確認收入時間及金額的全面框架：(1)辨別客戶合約；(2)辨別合約中的個別表現責任；(3)釐定交易價格；(4)將交易價格分配至表現責任及(5)於達到表現責任時確認收入。核心原則是一間公司應按反映 貴集團預期從交換向客戶提供協定貨品或

服務收取的代價的金額，確認顯示向客戶轉移有關貨品或服務的收入。此準則由以「盈利處理」為基礎的收入確認模型，轉移至以轉移控制權為基礎的「資產負債」方針。香港財務報告準則第15號對實體於2018年1月1日或之後開始的期間，根據香港財務報告準則的首個財務報表年度生效，並容許提早採納。

貴集團並無計劃提早採納香港財務報告準則第15號。根據附註2.4所載，貴集團的上市業務及相關收益確認會計準則，管理層預期香港財務報告準則第15號自2018年1月1日或之後開始的期間的生效不會對本集團的財務表現及財務狀況造成任何大影響。

於2016年5月，香港會計師公會頒布香港財務報告準則第16號，準則就識別租賃安排及於出租人及承租人財務報告內的處理方式提供一個全面模式。新準則大致上維持現有準則的出租人會計規定。

承租人須於租賃安排開始時確認使用權資產及租賃負債。使用權資產包括租賃負債的初步計量金額、於租賃開始日期或之前向出租人作出的任何租賃付款、承租人就於場地拆卸或移除有關資產或還原場地而將予產生的估計成本以及承租人產生的任何其他初步直接成本。租賃負債指租賃付款的現值。隨後，使用權資產的折舊及減值開支(如有)將根據香港會計準則第16號「物業、廠房及設備」的規定入賬至損益，而租賃負債將按入賬至損益的應計利息增加，以及按租賃付款減少。該準則提供一個單一承租人會計模式，要求承租人就所有租賃確認資產及負債，除非租賃期為12個月或以下或相關資產的價值較低。至於出租人，香港會計準則第17號「租賃」的現有會計處理變化不大。貴集團預期將會於2019年4月1日採用香港財務報告準則第16號。

如歷史財務資料附註30所載，貴集團有關於2014年、2015年及2016年12月31日以及2017年6月30日不可撤銷經營租賃項下的未來最低經營租賃承擔總額分別為人民幣4,859,000元、人民幣2,240,000元、人民幣1,357,000元及人民幣3,044,000元。與現有會計政策比較，董事並不預期採納香港財務報告準則第16號將對貴集團的業績造成重大影響，惟其預期該等租賃承擔的若干部分將須在綜合財務狀況報表中確認為使用權資產及租賃負債。

2.4 重大會計政策概要

於聯營企業及合營企業的投資

聯營企業是指貴集團擁有一般不少於20%股本投票權之長期權益且貴集團對其可行使重大影響力的實體。重大影響力為參與投資對象的財務及營運政策決定的權力，惟並非控制或共同控制該等政策。

合營企業是一種共同安排，共同控制安排的各方有權分享合資公司的資產。共同安排是指按照合約協定對某項安排所共有的控制，僅在相關活動要求共同享有控制權的各方作出一致同意之決定時存在。

貴集團於聯營企業及合營企業的投資乃採用權益會計法按貴集團應佔的資產淨值減任何減值虧損後，在綜合財務狀況表中列賬。

貴集團應佔聯營企業及合營企業的收購後業績及其他綜合收益乃分別計入綜合損益及全面收益表。此外，當聯營企業或合營企業的權益內直接確認一項變動，則貴集團在適當情況下會在綜合權益變動表確認其應佔的變動金額。貴集團與其聯營企業或合營企業交易的未變現盈利及虧損

按 貴集團應佔該聯營企業或合營企業的投資撇銷，惟未變現虧損提供已轉讓資產減值的憑證則除外。收購聯營企業或合營企業所產生的商譽列為 貴集團於聯營企業或合營企業的投資之一部分。

非金融資產減值

倘存在減值跡象，或須對一項資產進行年度減值測試(存貨、金融資產及非流動資產除外)，則會估計資產之可收回金額。一項資產之可收回金額為資產或現金產生單位之使用價值及其公平值減去出售成本值之其中較高者，並按個別資產釐定，除非該資產所產生之現金流入基本上不能獨立於其他資產或資產組別所產生之現金流入，在此情況下將就資產所屬之現金產生單位釐定可收回金額。

減值虧損只有在一項資產之賬面值超過其可收回金額時方會確認。在估計使用價值時，利用稅前貼現率(反映貨幣時間價值之目前市場估值及資產特定風險)將預計未來現金流貼現至現值。減值虧損於其產生期間在損益內與減值資產功能一致之該等開支類別中扣除。

於各報告期末均須評估是否存在任何跡象表明早前確認之減值虧損可能不再存在或可能已減少。倘存在此類跡象，則估計可收回金額。除商譽外，早前確認之資產減值虧損只有在用以釐定該資產可收回金額之估值發生變更時方會撥回，惟不應高於若過往年度並無就該資產確認減值虧損之情況下釐定之賬面值(減去任何折舊／攤銷)。減值虧損之撥回於產生期內計入損益，除非該資產以重估價值列示，在此情況下，減值虧損的回撥根據相關的重估資產會計政策處理。

關聯方

若出現以下情況，有關人士會被視為與 貴集團有關連：

(a) 該有關人士為任何人士或其家族之親密成員，而該人士

- (i) 控制或共同控制 貴集團；
- (ii) 對 貴集團有重大影響；或
- (iii) 為 貴集團或其母公司主要管理層成員；

或

(b) 有關人士為符合下列任何條件之實體：

- (i) 該實體與 貴集團屬同一集團之成員公司；
- (ii) 某實體為另一實體(或另一實體之母公司、附屬公司或同系附屬公司)之聯營企業或合營企業；
- (iii) 該實體與 貴集團為同一第三方之合營企業；
- (iv) 某實體為第三方實體之合營企業，而另一實體為第三方實體之聯營企業；
- (v) 該實體為 貴集團或與 貴集團有關連之實體就僱員利益設立之離職後福利計劃；

- (vi) 該實體受(a)所定義人士控制或共同控制；
- (vii) 於(a)(i)所定義人士對該實體有重大影響力或屬該實體(或該實體之母公司)之主要管理層成員；及
- (viii) 實體、或一間集團之任何成員公司(集團之一部分)向 貴集團或 貴集團之母公司提供主要管理人員服務。

物業、廠房及設備及折舊

物業、廠房及設備乃以成本值減累計折舊及任何減值虧損入賬。物業、廠房及設備項目之成本值包括其購買價及促使資產達至其擬定用途之營運狀況及地點之任何直接應佔成本。

物業、廠房及設備項目開始運作後產生之支出(例如維修及保養)通常於產生開支期間於損益中扣除。若滿足確認條件，大型檢查費用將於資產賬面值中撥充資本，列作重置。倘需要定期更換大部分物業、廠房及設備，則 貴集團會確認該部分為有特定使用年期之個別資產，並據此計算折舊。

折舊乃按各項物業、廠房及設備項目之估計可使用年期以直線法計算，以撇銷其成本至剩餘價值。就此所採用之主要年率如下

租賃裝修工程	10%–33.33%
廠房及機器	10%–33.33%
傢私及裝置	10%–33.33%
汽車	10%–33.33%

倘一項物業、廠房及設備項目之有關部分存在不同可使用年期，則該項目之成本值將按合理基準在有關部分內分配，而每部分則作獨立折舊處理。剩餘價值、可使用年期及折舊方法將至少在每個財政年度結算日進行檢討及調整(如適用)。

物業、廠房及設備項目包括任何已初步確認之重要部分在出售或在預計其使用或出售不會帶來未來經濟利益時終止確認。於資產終止確認當年已於損益中確認之資產出售或棄用之盈利或虧損為有關資產之出售所得款項淨額與賬面值之差額。

無形資產(商譽除外)

個別收購之無形資產於初步確認時按成本計量。於業務合併中收購之無形資產之成本為收購日之公平值。無形資產可分為有限或無限可使用年期。具有有限年期之無形資產其後按可使用經濟年期攤銷，並於該無形資產出現可能減值跡象時作減值評估。具有有限可使用年期之無形資產之攤銷期限及攤銷方法至少在每個財政年度結算日進行檢討。

軟件

已購買的軟件按成本減任何減值虧損入賬，並以直線法於其一至三年的估計可使用年期內攤銷。

研發成本

所有研究成本於產生時在損益表扣除。

開發新產品的項目所產生開支，僅於貴集團能展示下述事項的情況下撥充資本及遞延：技術上可完成該無形資產以供使用或出售、完成資產之意願及使用或出售資產之能力、該資產如何產生未來經濟利益、具備用以完成項目之資源以及於開發期間可靠計量開支之能力。不符合上述標準的產品開發支出於產生時支銷。

經營租賃

資產擁有權的絕大部分回報及風險保留於出租人的租約，以經營租賃處理。當貴集團為承租人時，於經營租賃下的應付租金在扣除收取自出租人的任何激勵後以直線法按租期於損益扣除。

投資及其他金融資產

初步確認及計量

金融資產於初步確認時可分類為貸款及應收款項以及可供出售金融投資。金融資產於初步確認時按公平值計量，另加收購金融資產應佔之交易成本。

所有正常途徑之金融資產購買及出售均於交易日確認，即貴集團承諾購買或出售資產當日。正常途徑之購買或出售是指，要求資產於市場規定或慣例所一般訂立期間內交付之金融資產購買或出售。

其後計量

有關金融資產之其後計量視乎以下分類而定：

貸款及應收款項

貸款及應收款項為在活躍市場上並無報價但具有固定或可釐定付款額之非衍生金融資產。初步計量後，該等資產隨後以實際利率法按攤銷成本減任何減值撥備計量。攤銷成本之計算已計及任何收購折扣或溢價，包括屬於實際利率一部分之費用或成本。實際利率攤銷記入損益內之其他收入及收益。減值引致之虧損於損益內確認為貸款之財務費用。

可供出售金融投資

可供出售金融投資指非上市股本投資中的非衍生金融資產。既非分類為持作買賣，亦非指定為按公平值計入損益的股本投資分類為可供出售。

初步確認後，可供出售金融投資其後以公平值計量，未變現收益或虧損於其他全面收益確認為可供出售投資重估儲備，直至終止確認投資（累計收益或虧損於損益表中的其他收入確認）或直至釐定投資已減值（累計收益或虧損自可供出售投資重估儲備重新分類至損益中的其他收入或虧損）為止。持有可供出售金融投資所賺取利息及股息分別呈報為利息收入及股息收入，並根據下文「收益確認」所載的政策於損益中確認為其他收入。

當非上市股本投資的公平值由於(a)公平值合理估計範圍的變化對該投資而言屬重大或(b)上述範圍內各種預計的機率難以合理評估並用於估計公平值而無法可靠計量時，該等投資以成本減任何減值虧損列賬。

貴集團評估近期是否有能力及意向以及是否仍適宜出售可供出售金融資產。倘在罕有情況下，貴集團因市場不活躍而無法出售該等金融資產，而管理層有能力及意向在可見將來持有該等金融資產或持有至到期，貴集團會重新分類該等金融資產。

就自可供出售類別重新分類的金融資產而言，則重新分類當日的公平面值為其新攤銷成本，之前於權益確認的該資產的收益或虧損採用實際利率法按剩餘投資年期在損益攤銷。新攤銷成本與到期金額的差額亦採用實際利率法於資產剩餘年內攤銷。倘資產其後釐定為已減值，則計入權益的金額重新分類至損益。

終止確認金融資產

金融資產(或(如適用)一項金融資產之一部分或一組類似金融資產之一部分)主要在下列情況下將終止確認(即自貴集團綜合財務狀況表移除)：

- 收取資產所得現金流量之權利經已屆滿；或
- 貴集團已轉讓其收取資產所得現金流量之權利，或根據一項「轉付」安排，在未有嚴重延緩之情況下，已承擔將所收取現金流量全數支付予第三方之責任；及(a) 貴集團已轉讓該項資產之絕大部分風險及回報，或(b) 貴集團並未轉讓或保留該項資產之絕大部分風險及回報，但已轉讓該項資產之控制權。

若貴集團已轉讓其收取資產所得現金流量之權利或已達成轉付安排，則評估其是否保留該資產所有權之風險及回報及其程度。若並未轉讓或保留該資產之絕大部分風險及回報，亦未轉讓該項資產之控制權，貴集團將以貴集團持續參與程度為限繼續確認所轉讓資產。在這種情況下，貴集團亦會確認一項相關負債。已轉讓資產及相關負債乃按照反映貴集團已保留之權利及責任之基準計量。

持續涉及指貴集團就已轉讓資產作出之一項保證，按該項資產之原賬面值與貴集團或須償還之最高代價之較低者計算。

金融資產減值

貴集團於各報告期末評估有否有客觀跡象顯示一項或一組金融資產出現減值。倘於資產初步確認後出現的一項或多項事件對能可靠估計的金融資產或一組金融資產的估計未來現金流量有影響，則說明已發生減值。減值跡象可能包括單個債務人或一組債務人有重大財務困難、拖欠利息或本金付款、可能破產或進行其他財務重組，以及可觀察數據顯示估計未來現金流量減少且可計量，例如與拖欠有關的欠款或經濟狀況變動。

按攤銷成本入賬的金融資產

對於按攤銷成本入賬的金融資產，貴集團首先按個別基準評估單項重大或按組合基準評估單項非重大的金融資產有否減值證據。倘貴集團釐定單項評估的金融資產並無客觀減值證據，則不論重大與否均須將該資產歸入一組具有相似信貸風險特徵的金融資產，以整體評估有否減值。已單獨評估減值並已確認或將繼續確認減值虧損的資產不進行整體減值評估。

已識別減值虧損金額以資產的賬面值與估計未來現金流量現值(不包括尚未發生的未來信用損失)的差額計量。估計未來現金流量的現值按金融資產的原實際利率(即初步確認時計算採用的實際利率)貼現。

資產賬面值通過使用撥備賬扣減，減值虧損金額於損益確認。利息收入持續按已扣減賬面值累計，利率為計量減值虧損時貼現未來現金流量所使用的貼現率。倘不可能於未來實現收回且所有抵押品已變現或轉至貴集團，則貸款及應收款項連同相關撥備可撇銷。

倘後續期間於減值確認後發生的事項導致估計減值虧損增加或減少，則以往確認的減值虧損通過調整撥備賬增加或減少。倘撇銷於日後收回，則轉回的減值虧損計入損益的其他開支。

可供出售的金融投資

有關可供出售的金融投資，貴集團於各報告期末對是否有客觀證據表明一項或一組投資發生減值作出評估。

如果可供出售的資產發生減值，則將按其成本(減去本金和攤銷額)與當前公平值之間的差額減去任何以前在損益中確認的減值虧損所得的金額，從其他全面收益轉出，並在損益內確認。

在分類為可供出售的股本投資的情況下，客觀證據包括投資公平值大幅或長期跌至低於成本。對何為「大幅」或「長期」須加以判斷。「大幅」會因應投資原成本評估，而「長期」會考慮公平值低於其原成本的時間。如果存在減值證據，累計虧損(按收購成本與當時公平值兩者之間的差額，減投資先前在損益表內確認的減值虧損計量)會從其他全面收益轉出，並在損益內確認。分類為可供出售的權益工具發生的減值虧損不會在損益轉回。其公平值如果在減值後增加，會直接在其他全面收益中確認。

釐定何為「大幅」或「長期」須加以判斷。進行判斷時，貴集團評估(其中包括)一項投資的公平值低於其成本的持續時間或數額。

金融負債

初步確認與計量

金融負債於初步確認時分類為貸款及借款(倘適用)。

所有金融負債初步按公平值確認及倘為貸款及借款，則應扣除直接應佔交易成本。

貴集團的金融負債包括其貿易及其他應付款項、應付關聯方及合營企業款項及計息銀行借款。

其後計量

貸款及借貸的其後計量如下：

貸款及借貸

於初步確認後，計息貸款及借款其後以實際利率法按攤銷成本計量，除非貼現影響不重大，則按成本列賬。當終止確認負債以及按實際利率進行攤銷程序時，其損益在損益內確認。

攤銷成本以經計入購入時產生之任何折讓或溢價及費用或成本而得出之實際利率計算。實際利率攤銷計入損益的財務費用內。

終止確認金融負債

金融負債於負債責任解除、取消或屆滿時終止確認。

倘現有金融負債被另一項由同一借貸人提供而絕大部分條款不同的負債所取代，或現有負債的條款大幅修訂，則有關取替或修訂會視為終止確認原有負債及確認新負債，而相關賬面值的差額會於損益內確認。

抵銷金融工具

當有現行可強制執行的合法權利以抵銷已確認金額，並擬以淨額基準結算或同時變現資產及清償負債，方可將金融資產及金融負債抵銷，並將淨額列入財務狀況表。

存貨

存貨按成本及可變現淨值兩者的較低者入賬。成本按先進先出基準釐定，可變現淨值按預計售價減預計完成及出售所需成本計算。

現金及現金等價物

就綜合現金流量表而言，現金及現金等價物包括手頭現金及活期存款，以及可隨時轉換為已知金額現金、所涉及價值變動風險不高且一般自購入起計三個月內到期的短期高流通性投資，再減去須按要求償還並構成貴集團現金管理組成部分的銀行透支。

就綜合財務狀況表而言，現金及現金等價物包括手頭現金及銀行存款(包括定期存款)以及性質與現金類似及不受限制使用的資產。

撥備

倘因過往事件須承擔現時責任(法定或推定)，而履行該責任可能導致未來資源外流，且該責任所涉金額能夠可靠估計，則確認撥備。

倘貼現影響屬重大，則確認撥備的金額為預期履行責任所需未來開支於報告期末的現值。貼現現值隨時間而增加之金額計入損益中的財務費用。

所得稅

撥備乃於過往事件已導致產生現時責任(法律或推定)及日後可能需要流出資源以履行責任時予以確認，惟必須能可靠地估計責任的款額。

若折現影響重大，確認的撥備金額為預期履行責任所需未來開支於報告期間結束時的現值。若折現現值隨時間而增加，則增加金額在損益中列為融資成本。

所得稅包括即期及遞延稅項。所得稅如涉及在損益以外確認的項目，均在損益外確認，即在其他全面收益或直接在權益內確認。

即期稅項資產及負債乃根據於報告期末已頒佈或實質上已頒佈的稅率(及稅法)，並考慮貴集團經營業務所在國家的現行詮釋及慣例，按預期將獲稅務機關退回或支付予稅務機關的金額計量。

遞延稅項乃就報告期末資產及負債的稅基與其作財務報告用途的賬面值之間的所有暫時差額，採用負債法作出撥備。

遞延稅項負債就所有應課稅暫時差額予以確認，惟以下情況除外：

- 如遞延稅項負債是由初步確認商譽或非業務合併交易中的資產或負債而產生，並於進行交易時對會計利潤或應課稅溢利或虧損均無影響；及
- 就涉及於附屬公司、聯營企業及合營企業的投資的應課稅暫時差額而言，如可以控制撥回暫時差額的時間，且暫時差額可能不會在可見將來撥回。

遞延稅項資產就所有可抵扣暫時差額、未動用稅項抵免結轉及任何未動用稅項虧損予以確認。只有在有可能出現應課稅溢利可用以抵銷該等可抵扣暫時差額、未動用稅項抵免結轉及未動用稅項虧損的情況下，方會確認遞延稅項資產，但以下情況除外：

- 如有關可抵扣暫時差額的遞延稅項資產是由初步確認並非業務合併交易中的資產或負債而產生，並於進行交易時對會計利潤或應課稅溢利或虧損均無影響；及
- 就涉及於附屬公司、聯營企業及合營企業的投資的可抵扣暫時差額而言，只有在暫時差額有可能在可見將來撥回，且有可能出現應課稅溢利可用以抵銷該等暫時差額的情況下，方會確認遞延稅項資產。

遞延稅項資產的賬面值會在各報告期末進行檢討，若不再可能有足夠應課稅溢利可供動用全部或部分相關遞延稅項資產，則減少遞延稅項資產的賬面值。未確認的遞延稅項資產會於各報告期末重新評估，並以可能有足夠應課稅溢利令全部或部分遞延稅項資產得以收回為限予以確認。

遞延稅項資產及負債以變現資產或清償負債的期間預期適用的稅率計量，並以報告期末已頒佈或實質上已頒佈的稅率(及稅法)為基礎。

倘存在法律上可強制執行的權利，可將即期稅項資產與即期稅項負債互相抵銷，而遞延稅項乃涉及同一課稅實體及同一稅務機關，則遞延稅項資產可與遞延稅項負債互相抵銷。

政府扶持資金

如能合理確保將收到政府扶持資金及將符合所有附帶條件，政府扶持資金會按公平值確認。如補助與開支項目相關，則有系統地將其按擬補助的成本支銷期間確認為收入。

收益確認

當經濟利益很可能流向貴集團且收益能可靠計量時，則按下列基準確認收益：

(a) 包幹制物業管理服務和酬金制物業管理服務

貴集團就包幹制和酬金制下的物業管理服務收取物業管理費。

包幹制下，貴集團有權保留所收取的全額物業管理費。就物業管理費而言，貴集團須承擔有關(其中包括)員工、清潔、垃圾處置、園藝及園林綠化、保安及涵蓋公共區域的一般開銷成本的開支。於合約期內，倘貴集團所收取的物業管理費金額不足以支付所有產生的開支，貴集團無權要求業主支付不足之金額。

據此，於包幹制下，貴集團將貴集團向業主及物業發展商收取的物業管理費全額確認為收益。

該等服務是由在具體時期不確定數量的行動所履行。因此，收益按直線法於具體時期確認，除非有證據證明其他方法可更佳表示完成階段，而服務成本於履行服務相關產生時確認。

酬金制下，貴集團有權獲得業主和物業發展商於具體合同期間須支付的固定金額的管理費。剩餘管理費將作為物業管理營運資金來支付物業管理工作相關的物業管理開支。倘減去相關物業管理開支後營運資金有盈餘，盈餘部分一般退還予客戶。倘營運資金支付相關物業管理開支時出現短缺，貴集團或會需要補齊不足部分，並先代表社區管理處付款，其後有權向居民收取。

酬金制下，貴集團實質上作為業主和物業發展商的代理人，且據此，貴集團僅於具體合同期間按直線法將預定物業服務費確認為收益。

(b) 利息收入乃採用實際利率法，利用將金融工具於預計年期或較短期間(如適用)的估計未來現金收入準確貼現至金融資產賬面淨值的利率按累計基準確認。

(c) 股息收入乃於確立股東收取股息的權利時確認。

僱員福利

退休金計劃

貴集團於中國內地營運的附屬公司的僱員須參加地方市政府營辦的中央退休金計劃。該等附屬公司須按僱員工資的若干百分比向中央退休金計劃作出供款。供款於根據中央退休金計劃規定應付時自損益扣除。

借款成本

倘借款成本直接屬於收購、興建或生產合資格資產(即須經一段時間作準備方可投放作擬定用途或銷售的資產，則撥充資本作為該等資產成本的一部分。而當有關資產大致可投放作擬定用途或銷售時，即終止將該等借款成本撥充資本。將待用於合資格資產的指定借款進行臨時投資所賺取的投資收入，則從資本化借款成本中扣除。所有其他借款成本均於其產生期間支銷。借款成本包括利息及與實體因借取資金而產生的其他成本。

所有借款成本於產生期間支銷。借款成本包括實體就借入資金而產生的利息及其他成本。

股息

末期股息於股東大會上獲股東批准後確認為負債。

3. 重大會計判斷及估計

編製 貴集團的歷史財務資料要求管理層作出會影響收益、開支、資產及負債的呈報金額及其隨附披露以及或然負債披露的判斷、估計及假設。有關該等假設及估計的不確定因素可導致須對未來受影響的資產或負債賬面值作出重大調整。

判斷

在應用 貴集團會計政策之過程中，管理層除了作出估計外，還作出了下列對歷史財務資料所確認的金額具有重大影響之判斷：

遞延稅項資產

遞延稅項資產乃於可能取得應課稅溢利而可動用稅項虧損抵銷時就所有可扣稅暫時差額及未動用稅項虧損予以確認。釐定可確認遞延稅項資產金額時，管理層需要根據將來預期應課稅溢利時間及水平以及稅務計劃策略作出重要判斷。於2014年、2015年及2016年12月31日以及2017年6月30日，遞延稅項資產賬面值分別為人民幣6,221,000元、人民幣6,131,000元、人民幣8,444,000元及人民幣9,512,000元。

估計的不確定性

於報告期末，有關未来的主要假設及估計不確定性的其他主要來源(存在導致於下一財政年度內對資產及負債的賬面值作出重大調整的重大風險)論述如下。

非金融資產減值(商譽除外)

貴集團於各報告期末評估所有非金融資產是否有任何跡象顯示出現減值。非金融資產於有跡象顯示賬面值可能無法收回時進行減值測試。倘資產或現金產生單位的賬面值超過其可收回金額時，則存在減值，可收回金額為其公平值減出售成本與其使用價值中的較高者。公平值減出售成本按類似資產公平交易中具約束力的銷售交易所得數據或可觀察市場價格減出售資產的增量成本計算。當計算使用價值時，管理層須估計資產或現金產生單位的預期未來現金流量，及選用合適的貼現率以計算該等現金流量現值。

物業、廠房及設備的可使用年期

貴集團管理層釐定 貴集團物業、廠房及設備的估計可使用年期及相關折舊費用。有關估計乃以類似性質及功能的物業、廠房及設備的實際可使用年期的過往經驗為依據。倘可使用年期短於以往所估計的年期，則管理層會增加折舊費用，或撤銷或撤減技術陳舊或已經閒置或出售的非策略性資產。實際經濟年期或有別於估計可使用年期。定期檢討可能使可折舊年期出現變動，因而引致未來期間的折舊費用出現變動。於2014年、2015年及2016年12月31日以及2017年6月30日，物業、廠房及設備的賬面淨值分別為人民幣17,364,000元、人民幣2,547,000元、人民幣2,341,000元及人民幣2,206,000元。

4. 經營分部資料

為方便管理，貴集團並無按服務劃分業務單位，貴集團僅有從事物業管理服務的一個可報告經營分部。

概無匯總經營分部以組成上述可報告經營分部。

地區資料

由於 貴集團逾90%之收益及經營溢利產生自中國內地提供物業管理服務，且 貴集團逾90%之可識別資產及負債均位於中國內地，故並無根據香港財務報告準則第8號經營分部呈列地區資料。

有關主要客戶的資料

由於 貴集團於有關期間向單一客戶作出的銷售均未達到 貴集團總收益的10%或以上，故並無根據香港財務報告準則第8號經營分部呈列主要客戶資料。

5. 收益、其他收入及收益淨額

收益指於有關期間提供服務的價值。

收益、其他收入及收益淨額分析如下：

(a) 收益：

	截至12月31日止年度			截至6月30日止六個月	
	2014年	2015年	2016年	2016年	2017年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元 (未經審核)	人民幣千元
包幹制物業管理服務收入	293,971	286,333	303,863	143,828	173,172
酬金制物業管理服務收入	2,959	5,331	5,160	2,512	2,347
其他	453	1,365	245	240	—
	<u>297,383</u>	<u>293,029</u>	<u>309,268</u>	<u>146,580</u>	<u>175,519</u>

(b) 其他收入及收益淨額：

	截至12月31日止年度			截至6月30日止六個月	
	2014年	2015年	2016年	2016年	2017年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元 (未經審核)	人民幣千元
銀行利息收入	704	1,310	684	422	384
政府扶持資金*	6,832	7,358	7,980	6,877	4,188
出售物業、廠房及設備項目收益淨額	59	37	—	1	—
出售一間附屬公司的收益淨額**	—	—	851	—	—
其他	387	565	768	137	35
	<u>7,982</u>	<u>9,270</u>	<u>10,283</u>	<u>7,437</u>	<u>4,607</u>

* 政府扶持資金包括 貴集團從相關政府機構獲得的多種補助。概無有關該等補助的未達成條件或或有事項。

** 出售一間附屬公司的收益淨額指 貴集團的附屬公司上海福克瑞德物業服務公司於2016年8月以零代價出售予浦江控股(一名關聯方)。

6. 除稅前溢利

貴集團除稅前溢利乃扣除／(計入)下列各項後得出：

	截至12月31日止年度			截至6月30日止六個月	
	2014年	2015年	2016年	2016年	2017年
附註	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元 (未經審核)	人民幣千元
(a) 銷售成本：					
提供服務的成本	<u>243,495</u>	<u>236,235</u>	<u>248,625</u>	<u>115,725</u>	<u>142,122</u>

附註	截至12月31日止年度			截至6月30日止六個月	
	2014年	2015年	2016年	2016年	2017年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元 (未經審核)	人民幣千元
(b) 僱員福利開支(包括董事及主要行政人員酬金(附註8)):					
工資及薪金	57,740	71,324	75,357	36,874	41,658
退休金計劃供款 (界定供款計劃)、 社會福利及其他福利	17,430	23,867	24,822	10,497	15,019
	<u>75,170</u>	<u>95,191</u>	<u>100,179</u>	<u>47,371</u>	<u>56,677</u>
(c) 其他項目:					
物業、廠房及設備項目					
折舊	12 2,164	777	585	206	242
無形資產攤銷	13 92	96	34	7	15
經營租賃項下最低 租賃付款	1,813	1,827	1,372	540	1,073
銀行收費	105	127	84	19	40
核數師酬金	243	322	573	327	433
辦公室開支	345	691	1,095	386	710
上市開支	—	—	8,907	—	1,050
研發開支	—	—	—	—	1,056
訴訟賠償開支	—	—	—	—	1,280
出售物業、廠房及設備 項目(收益)/虧損淨額	(59)	(37)	268	(1)	—

7. 融資成本

融資成本分析如下：

	截至12月31日止年度			截至6月30日止六個月	
	2014年	2015年	2016年	2016年	2017年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元 (未經審核)	人民幣千元
銀行借款利息開支	<u>462</u>	<u>1,407</u>	<u>1,177</u>	<u>381</u>	<u>1,080</u>

8. 董事及主要行政人員酬金

貴公司於截至2014年及2015年12月31日止年度並無任何主要行政人員、執行董事、非執行董事及獨立非執行董事，由於貴公司於2016年7月27日才註冊成立。

肖興濤先生、傅其昌先生及肖予喬先生於2016年10月24日獲委任為貴公司執行董事。肖予喬先生於2016年10月24日獲委任為貴公司行政總裁。

若干董事因獲 貴集團現時旗下附屬公司委任為董事而從該等附屬公司收取酬金。該等董事各人的酬金計入該等附屬公司的財務報表，載列如下：

	截至12月31日止年度			截至6月30日止六個月	
	2014年	2015年	2016年	2016年	2017年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元 (未經審核)	人民幣千元
袍金	—	—	—	—	—
其他酬金：					
薪金、花紅、津貼及實物福利	1,588	1,959	1,999	767	1,058
退休金計劃供款及社會福利	76	82	150	41	74
	<u>1,664</u>	<u>2,041</u>	<u>2,149</u>	<u>808</u>	<u>1,132</u>
	截至2014年12月31日止年度				
	袍金	薪金、花紅、 津貼 及實物福利	退休金 計劃供款 及社會福利	總計	
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	
執行董事：					
肖興濤先生	—	765	—	765	
傅其昌先生	—	583	63	646	
肖予喬先生	—	240	13	253	
	<u>—</u>	<u>1,588</u>	<u>76</u>	<u>1,664</u>	
	截至2015年12月31日止年度				
	袍金	薪金、花紅、 津貼 及實物福利	退休金 計劃供款 及社會福利	總計	
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	
執行董事：					
肖興濤先生	—	873	—	873	
傅其昌先生	—	654	69	723	
肖予喬先生	—	432	13	445	
	<u>—</u>	<u>1,959</u>	<u>82</u>	<u>2,041</u>	

截至2016年12月31日止年度

	薪金、花紅、 津貼 及實物福利	退休金 計劃供款 及社會福利	總計
袍金	袍金	袍金	袍金
人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
執行董事：			
肖興濤先生	—	873	873
傅其昌先生	—	654	729
肖予喬先生	—	472	547
	—	1,999	2,149

截至2017年6月30日止六個月

	薪金、花紅、 津貼 及實物福利	退休金 計劃供款 及社會福利	總計
袍金	袍金	袍金	袍金
人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
執行董事：			
肖興濤先生	—	437	437
傅其昌先生	—	326	363
肖予喬先生	—	295	332
	—	1,058	1,132

截至2016年6月30日止六個月(未經審核)

	薪金、花紅、 津貼 及實物福利	退休金 計劃供款 及社會福利	總計
袍金	袍金	袍金	袍金
人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
執行董事：			
肖興濤先生	—	437	437
傅其昌先生	—	197	231
肖予喬先生	—	133	140
	—	767	808

於有關期間，並無酬金支付予獨立非執行董事及非執行董事。

於有關期間，概無任何董事或主要行政人員放棄或同意放棄任何酬金的安排。

9. 五名最高薪僱員

截至2014年、2015年及2016年12月31日止年度及截至2016年及2017年6月30日止六個月，本集團五名最高薪酬人士分別為二、三、二、二及三名執行董事，彼等的酬金詳情載於附註8。於有關期間，其餘三名、二名、三名、三名及兩名並非本公司董事或主要行政人員的最高薪人士的酬金如下：

	截至12月31日止年度			截至6月30日止六個月	
	2014年	2015年	2016年	2016年	2017年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元 (未經審核)	人民幣千元
薪金、花紅、津貼及實物福利	1,520	1,120	1,740	651	809
退休金計劃供款及社會福利	130	137	224	103	46
	<u>1,650</u>	<u>1,257</u>	<u>1,964</u>	<u>754</u>	<u>855</u>

酬金介乎以下範圍的非董事及非主要行政人員的最高薪僱員人數如下：

	截至12月31日止年度			截至6月30日止六個月	
	2014年	2015年	2016年	2016年	2017年
				(未經審核)	
零至1,000,000港元	<u>3</u>	<u>2</u>	<u>3</u>	<u>3</u>	<u>2</u>

10. 所得稅支出／(抵免)

於綜合損益及全面收益表的稅項指：

	截至12月31日止年度			截至6月30日止六個月	
	2014年	2015年	2016年	2016年	2017年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元 (未經審核)	人民幣千元
即期中國內地企業所得稅					
一年內／期內支出	11,144	10,961	12,636	10,904	(1,144)
遞延稅項(附註26)	(1,317)	90	(2,313)	(4,273)	(1,068)
年內／期內稅項支出／(抵免)總額	<u>9,827</u>	<u>11,051</u>	<u>10,323</u>	<u>6,631</u>	<u>(2,212)</u>

根據開曼群島及英屬處女群島的規則及規例，貴公司及其於英屬處女群島註冊的附屬公司毋須繳納任何所得稅。

在香港註冊成立的附屬公司須按16.5%稅率繳納利得稅。由於貴集團於有關期間在香港並無產生應課稅溢利，故並無就香港利得稅計提撥備。

根據中華人民共和國企業所得稅法，於有關期間，中國成立的附屬公司的所得稅稅率為25%。

按中國內地法定稅率計算的除稅前溢利適用稅項開支／（計入）與按實際稅率計算的稅項開支的對賬如下：

	截至12月31日止年度			截至6月30日止六個月	
	2014年	2015年	2016年	2016年	2017年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元 (未經審核)	人民幣千元
除稅前溢利	39,135	46,533	40,859	28,134	24,662
按法定稅率(25%)計算的稅項	9,784	11,633	10,215	7,033	6,166
合營企業及聯營企業應佔溢利(附註(a))	(603)	(1,387)	(1,641)	(817)	(1,262)
不可扣稅的開支	538	624	1,375	138	425
時效法屆滿後解除稅項撥備(附註(b))	—	—	—	—	(8,648)
年內／期內不予以確認的稅項虧損	108	181	374	277	1,107
按貴集團實際稅率計算的稅項開支／ （計入）	9,827	11,051	10,323	6,631	(2,212)

附註：

- (a) 截至2014年、2015年及2016年12月31日止年度以及截至2017年6月30日止六個月，分佔合營企業及聯營企業稅項分別為人民幣1,143,000元、人民幣1,869,000元、人民幣3,011,000元及人民幣1,349,000元，乃計入綜合損益及其他全面收益表「分佔合營企業及聯營企業損益」。
- (b) 解除稅項撥備人民幣8,648,000元指截至2012年及2013年12月31日止年度貴集團若干實體按認定溢利基準與查賬徵收基準計提稅項撥備之差額。有關撥備僅於(i)收到主管稅務局確認遵照相關中國稅法的規定採用認定溢利評稅基準及稅率（已於2017年4月收到有關確認）；及(ii)截至2012年及2013年止年度的稅項撥備時效法屆滿（分別於2016年5月31日及2017年5月31日屆滿）後（以較遲發生者為準）予以解除。

11. 母公司普通權益所有人應佔每股盈利

基於上文附註2.1所披露的重組及有關期間貴集團按合併基準編製業績，就本報告而言，加入每股盈利資料並無意義，故並無呈列每股盈利。

12. 物業、廠房及設備

	租賃 物業裝修	廠房及機器	傢俬及裝置	汽車	總計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
2014年12月31日					
於2014年1月1日，					
扣除累計折舊	17,047	635	898	250	18,830
添置	341	64	52	242	699
出售	—	—	(1)	—	(1)
年內折舊撥備(附註6)	(1,389)	(277)	(426)	(72)	(2,164)
於2014年12月31日，					
扣除累計折舊	15,999	422	523	420	17,364
於2014年12月31日：					
成本	19,854	2,213	3,080	3,598	28,745
累計折舊	(3,855)	(1,791)	(2,557)	(3,178)	(11,381)
賬面淨值	15,999	422	523	420	17,364
2015年12月31日					
於2015年1月1日，					
扣除累計折舊	15,999	422	523	420	17,364
添置	83	248	536	408	1,275
出售	(15,249)	(18)	(48)	—	(15,315)
年內折舊撥備(附註6)	(98)	(240)	(295)	(144)	(777)
於2015年12月31日，					
扣除累計折舊	735	412	716	684	2,547
於2015年12月31日：					
成本	1,307	2,220	3,458	4,006	10,991
累計折舊	(572)	(1,808)	(2,742)	(3,322)	(8,444)
賬面淨值	735	412	716	684	2,547

	租賃 物業裝修	廠房及機器	傢俬及裝置	汽車	總計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
2016年12月31日					
於2016年1月1日，					
扣除累計折舊	735	412	716	684	2,547
添置	—	615	25	416	1,056
出售	(39)	(77)	(553)	(8)	(677)
年內折舊撥備(附註6)	(86)	(266)	(40)	(193)	(585)
於2016年12月31日，					
扣除累計折舊	<u>610</u>	<u>684</u>	<u>148</u>	<u>899</u>	<u>2,341</u>
於2016年12月31日：					
成本	1,190	2,408	926	3,795	8,319
累計折舊	<u>(580)</u>	<u>(1,724)</u>	<u>(778)</u>	<u>(2,896)</u>	<u>(5,978)</u>
賬面淨值	<u>610</u>	<u>684</u>	<u>148</u>	<u>899</u>	<u>2,341</u>
2017年6月30日					
於2017年1月1日：					
成本	1,190	2,408	926	3,795	8,319
累計折舊	<u>(580)</u>	<u>(1,724)</u>	<u>(778)</u>	<u>(2,896)</u>	<u>(5,978)</u>
賬面淨值	<u>610</u>	<u>684</u>	<u>148</u>	<u>899</u>	<u>2,341</u>
於2017年1月1日，					
扣除累計折舊	610	684	148	899	2,341
添置	—	107	—	—	107
期內折舊撥備(附註6)	(2)	(98)	(28)	(114)	(242)
於2017年6月30日，					
扣除累計折舊	<u>608</u>	<u>693</u>	<u>120</u>	<u>785</u>	<u>2,206</u>
於2017年6月30日：					
成本	1,190	2,515	926	3,795	8,426
累計折舊	<u>(582)</u>	<u>(1,822)</u>	<u>(806)</u>	<u>(3,010)</u>	<u>(6,220)</u>
賬面淨值	<u>608</u>	<u>693</u>	<u>120</u>	<u>785</u>	<u>2,206</u>

13. 無形資產

	軟件
	人民幣千元
2014年12月31日	
於2014年1月1日成本，扣除累計攤銷	103
添置	152
年內攤銷撥備(附註6)	(92)
	<u>163</u>
於2014年12月31日	<u>163</u>
於2014年12月31日：	
成本	288
累計攤銷	(125)
	<u>163</u>
賬面淨值	<u>163</u>
2015年12月31日	
於2015年1月1日成本，扣除累計攤銷	163
添置	14
年內攤銷撥備(附註6)	(96)
	<u>81</u>
於2015年12月31日	<u>81</u>
於2015年12月31日：	
成本	302
累計攤銷	(221)
	<u>81</u>
賬面淨值	<u>81</u>
2016年12月31日	
於2016年1月1日成本，扣除累計攤銷	81
年內攤銷撥備(附註6)	(34)
	<u>47</u>
於2016年12月31日	<u>47</u>
於2016年12月31日：	
成本	302
累計攤銷	(255)
	<u>47</u>
賬面淨值	<u>47</u>
2017年6月30日	
於2017年1月1日成本，扣除累計攤銷	47
期內攤銷撥備(附註6)	(15)
	<u>32</u>
於2017年6月30日	<u>32</u>
於2017年6月30日：	
成本	302
累計攤銷	(270)
	<u>32</u>
賬面淨值	<u>32</u>

14. 於聯營企業的投資

	於12月31日			於6月30日
	2014年	2015年	2016年	2017年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
分佔資產淨值	4,316	10,726	27,120	29,518
收購時商譽	—	—	1,051	1,051
	<u>4,316</u>	<u>10,726</u>	<u>28,171</u>	<u>30,569</u>

上海東方欣迪商務服務有限公司(「上海欣迪」)、上海強生物業有限公司(「上海強生」)、寧波市城市廣場物業管理有限公司(「寧波城市廣場」)及安徽浦邦物業管理有限公司(「安徽浦邦」)為貴集團聯營企業及被視為貴集團的關聯方。

(a) 聯營企業的詳情如下：

姓名	註冊成立 地點及日期	法定已 註冊／繳足／ 已發行股本	佔比			主要業務
			所有 權權益	投票權	分佔利潤	
上海欣迪	中國上海 2015年6月19日	人民幣 25,000,000元	45%	45%	45%	物業管理服務
上海強生*	中國上海 1992年12月17日	人民幣 5,000,000元	30%	30%	30%	物業管理服務
寧波城市廣場	中國寧波 1995年1月20日	人民幣 5,100,000元	49%	49%	49%	物業管理服務
安徽浦邦	中國安徽 2015年8月4日	人民幣 5,000,000元	49%	49%	49%	物業管理服務

* 於2016年5月，貴集團附屬公司以現金代價人民幣9,534,000元收購上海強生30%股權。已確認商譽金額為人民幣1,051,000元，即已付代價與上海強生資產淨值於收購日期的公平值之間的差額。

下表呈列貴集團個別非重大的聯營企業的匯總財務資料：

分佔聯營企業的資產及負債

	於12月31日			於6月30日
	2014年	2015年	2016年	2017年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
流動資產	11,975	18,182	39,341	43,429
非流動資產	105	120	9,765	9,737
流動負債	(4,624)	(5,430)	(18,456)	(19,995)
非流動負債	(3,140)	(2,146)	(2,479)	(2,602)
資產淨額	<u>4,316</u>	<u>10,726</u>	<u>28,171</u>	<u>30,569</u>

分佔聯營企業的業績

	截至12月31日止年度			截至6月30日止六個月	
	2014年	2015年	2016年	2016年	2017年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元 (未經審核)	人民幣千元
收益	20,516	21,979	90,311	26,239	43,513
其他收入	240	235	234	128	68
總開支	(19,358)	(21,869)	(86,675)	(24,653)	(40,541)
稅項開支	(518)	(49)	(1,585)	(1,013)	(642)
除稅後溢利	880	296	2,285	701	2,398

15. 於合營企業的投資

	於12月31日			於6月30日
	2014年	2015年	2016年	2017年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
分佔資產淨值	9,920	14,019	13,897	12,898

合肥市政文外灘物業管理有限公司(「合肥政文」)及蚌埠市置信物業有限公司(「蚌埠置信」)為貴集團合營企業及被視為貴集團的關聯方。

(a) 合營企業的詳情如下：

名稱	註冊成立 地點及日期	法定已 註冊／繳足／ 已發行股本	佔比			主要業務
			所有 權權益	投票權	分佔利潤	
合肥政文	中國合肥 2004年4月14日	人民幣 30,000,000元	50%	50%	50%	物業管理服務
蚌埠置信	中國蚌埠 2004年9月13日	人民幣 5,000,000元	50%	50%	50%	物業管理服務

下表呈列貴集團個別非重大的合營企業的匯總財務資料：

分佔合營企業的資產及負債

	於12月31日			於6月30日
	2014年	2015年	2016年	2017年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
非流動資產	582	1,117	684	745
流動資產	21,878	30,738	37,980	41,116
流動負債	(12,540)	(17,836)	(24,767)	(28,963)
資產淨額	9,920	14,019	13,897	12,898

分佔合營企業業績

	截至12月31日止年度			截至6月30日止六個月	
	2014年	2015年	2016年	2016年	2017年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元 (未經審核)	人民幣千元
收益	31,877	44,304	52,162	22,716	31,265
其他收入	655	438	286	146	—
總開支	(30,374)	(37,668)	(46,742)	(19,362)	(27,907)
稅項開支	(625)	(1,820)	(1,426)	(933)	(707)
除稅後溢利	<u>1,533</u>	<u>5,254</u>	<u>4,280</u>	<u>2,567</u>	<u>2,651</u>

16. 可供出售投資

	於12月31日			於6月30日
	2014年	2015年	2016年	2017年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
非上市股本投資，按				
成本	1,500	1,500	1,500	1,500
減值	(1,500)	(1,500)	(1,500)	(1,500)
賬面淨值	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>

非上市股本投資乃按成本減去減值列賬，乃由於該等投資並無活躍市場之市場報價，及董事認為公平值估算未能可靠計量。同時，有關投資並無產生任何收益，已自2010年終止經營任何業務(包括物業管理服務)。因此，於有關期間前已就此作出全數減值。

17. 存貨

	於12月31日			於6月30日
	2014年	2015年	2016年	2017年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
消耗品	<u>89</u>	<u>116</u>	<u>112</u>	<u>93</u>

18. 貿易應收款項

	於12月31日			於6月30日
	2014年	2015年	2016年	2017年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
貿易應收款項	<u>48,491</u>	<u>50,171</u>	<u>61,443</u>	<u>69,792</u>

貴集團與客戶的貿易條款主要為信貸，除新客戶外，一般需要提前付款。信貸期一般為10天，主要客戶最多延長至三個月。各客戶有最大信貸限制。貴集團致力嚴格監控其未收回的應收款項，同時設有信貸控制部門以盡量減低信貸風險。高級管理層定期審閱逾期結餘。鑒於以上所述及由於貴集團的貿易應收款項涉及大量不同客戶，因此並不存在信貸風險高度集中的情況。貴集團並無就貿易應收款項結餘持有任何抵押品或其他信貸增級。貿易應收款項不計利息。

於各有關期間末，貿易應收款項按發票日期的賬齡分析如下：

	於12月31日			於6月30日
	2014年	2015年	2016年	2017年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
3個月內	42,442	39,227	53,264	55,254
3至6個月	3,910	947	4,132	2,463
超過6個月但少於1年	1,697	9,483	3,716	8,648
超過1年	442	514	331	3,427
	<u>48,491</u>	<u>50,171</u>	<u>61,443</u>	<u>69,792</u>

不被個別或共同視作減值的貿易應收款項賬齡分析如下：

	於12月31日			於6月30日
	2014年	2015年	2016年	2017年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
既未逾期亦未減值	42,442	39,227	53,264	63,902
逾期少於1個月	2,939	332	2,675	1,250
逾期1個月至3個月	971	615	1,457	1,213
逾期超過3個月	2,139	9,997	4,047	3,427
	<u>48,491</u>	<u>50,171</u>	<u>61,443</u>	<u>69,792</u>

既未逾期亦未減值的應收款項乃與近期並無違約記錄的客戶有關。

逾期但未減值的應收款項涉及貴集團若干過往記錄良好的客戶。根據過往經驗，由於信貸質素並無重大變化及結餘仍被視為可悉數收回，貴公司董事認為並無就該等結餘計提減值撥備。

19. 預付款項、按金及其他應收款項

	於12月31日			於6月30日
	2014年	2015年	2016年	2017年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
預付予供應商款項	1,790	630	1,435	1,514
代表居民支付款項(附註(a))	17,449	11,402	11,960	12,921
預支現金	324	825	1,582	1,702
按金	2,097	8,657	4,660	4,601
預付開支	2,043	1,498	516	2,268
有關上市開支的預付款項	—	—	2,362	3,071
其他	807	1,385	939	950
	<u>24,510</u>	<u>24,397</u>	<u>23,454</u>	<u>27,027</u>

附註：

(a) 結餘指代表居民就物業管理服務開支預付的款項。

上述資產概無逾期或減值。計入上述結餘的金融資產涉及近期並無拖欠記錄的應收款項及預付款項。

20. 受限制銀行結餘

	於12月31日			於6月30日
	2014年	2015年	2016年	2017年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
收取自居民物業管理服務的 受限制銀行結餘	7,382	8,194	11,389	7,751

受限制銀行結餘按各財務機構訂定的利率賺取利息。受限制銀行結餘乃存放在信貸良好及無近期拖欠記錄的銀行。

21. 財富管理產品

	於12月31日			於6月30日
	2014年	2015年	2016年	2017年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
財富管理產品	—	4,000	—	4,000

財富管理產品的賬期少於一年，且預期年回報率介於3.15%至4.1%。根據相關合約或通知，財富管理產品於到期日後已保本。

22. 現金及現金等價物

	於12月31日			於6月30日
	2014年	2015年	2016年	2017年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
現金及銀行結餘	88,540	151,702	79,434	101,511

於2014年、2015年及2016年12月31日以及2017年6月30日，貴集團以人民幣計值的現金及銀行結餘分別為人民幣88,540,000元、人民幣151,702,000元、人民幣79,434,000元及人民幣101,511,000元。人民幣不能自由兌換為其他貨幣。然而，根據中國內地的外匯管理條例及結匯、售匯及付匯管理規定，貴集團可透過獲授權經營外匯業務的銀行將人民幣兌換為其他貨幣。

存放於銀行的現金按每日銀行存款利率的浮動利率賺取利息。銀行結餘存放於信譽良好且近期無違約記錄的銀行。

23. 貿易應付款項

根據發票日期，於各有關期間末的貿易應付款項的賬齡分析如下：

	於12月31日			於6月30日
	2014年	2015年	2016年	2017年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
三個月內	57,178	52,916	46,762	44,812
三至十二個月	415	193	3,031	3,195
超過一年	504	283	622	1,020
	58,097	53,392	50,415	49,027

貿易應付款項為無擔保、免息並一般以5日至90日賬期結算。

24. 其他應付款項及應計費用

	於12月31日			於6月30日
	2014年	2015年	2016年	2017年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
客戶墊款	2,071	3,804	6,009	3,296
員工工資及福利應付款項	4,112	5,968	8,427	8,629
已收取按金	6,551	6,835	8,745	9,650
代表居民收款(附註(a))	38,119	37,955	33,471	26,936
維修資金	6,323	5,962	5,845	5,773
應計上市開支	—	—	—	1,014
應計訴訟賠償開支	—	—	—	1,280
其他應付稅項	2,937	3,034	8,781	9,903
	<u>60,113</u>	<u>63,558</u>	<u>71,278</u>	<u>66,481</u>

附註：

(a) 結餘指為收取來自樓宇居民的款項以代表彼等結算公用設施、賬單、保養及維修費用。

其他應付款項及應計費用為無抵押、免計利息及須於要求時償還。

25. 計息銀行借款

	於12月31日						於6月30日	
	2014年		2015年		2016年		2017年	
	實際利率(%)	人民幣千元	實際利率(%)	人民幣千元	實際利率(%)	人民幣千元	實際利率(%)	人民幣千元
銀行貸款—有擔保 (附註(a)及附註(b))	7.14	10,000	4.83–5.77	16,000	—	—	—	—
銀行貸款—無擔保	—	—	—	—	4.70–4.79	50,000	4.70	40,000
		<u>10,000</u>		<u>16,000</u>		<u>50,000</u>		<u>40,000</u>

附註：

(a) 於2014年12月31日，貴集團為數人民幣10,000,000元的銀行貸款以人民幣計值，獲傅其昌先生及浦江控股提供擔保，並於2015年悉數償還。

(b) 於2015年12月31日，貴集團為數人民幣16,000,000元的銀行貸款以人民幣計值，獲傅其昌先生及浦江控股提供擔保，並於2016年悉數償還。

26. 遞延稅項

遞延稅項資產

遞延稅項資產於有關期間的變動如下：

	可用作抵銷 日後應課稅 溢利的虧損	應計工資	其他*	總計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
於2014年1月1日	16	519	4,369	4,904
於本年度損益計入／(扣除)的 遞延稅項(附註10)	(16)	509	824	1,317
於2014年12月31日及於2015年1月1日	—	1,028	5,193	6,221
於本年度損益計入／(扣除)的 遞延稅項(附註10)	—	464	(554)	(90)
於2015年12月31日及於2016年1月1日	—	1,492	4,639	6,131
於期內損益計入／(扣除)的 遞延稅項(附註10)	567	614	1,132	2,313
於2016年12月31日及2017年1月1日	567	2,106	5,771	8,444
於本年度損益計入的遞延稅項 (附註10)	(567)	51	1,584	1,068
於2017年6月30日	—	2,157	7,355	9,512

* 其他指就派出機構或分包商未結算服務費用已於貿易應付款項確認的遞延稅項資產。

於2016年12月31日及2017年6月30日，貴集團在香港產生稅項虧損分別人民幣318,000元及人民幣883,000元，可用於抵銷各公司於虧損產生時的未來應課稅溢利。

於2014年、2015年及2016年12月31日以及2017年6月30日，貴集團亦在中國內地產生稅項虧損分別人民幣1,364,000元、人民幣1,989,000元、零及人民幣3,862,000元，將於一至五年內到期，可用於抵銷未來應課稅溢利。

由於附屬公司產生虧損已一段時間，且未能確認未來將有應課稅溢利可用以抵銷稅項虧損，故此並無就該等虧損確認遞延稅項資產。

根據中國企業所得稅法，於中國內地成立的外資企業須就向外方投資者宣派的股息提撥10%預扣稅項。該要求由2008年1月1日起生效，並應用於2007年12月31日後產生的利潤。若外方投資者所屬司法權區與中國內地有稅務協定，外方投資者可適用較低預扣稅率。就貴集團而言，適用稅率為10%。因此，就於中國內地成立的該等附屬公司就自2008年1月1日期所產生之盈利於重組完成後尚未宣派之股息，貴集團須繳納預扣稅項。

於2014年、2015年及2016年12月31日以及2017年6月30日，並無就因貴集團於中國內地成立的附屬公司、聯營企業及合營企業的未匯出盈利(須繳納預扣稅者)而應付的預扣稅確認遞延稅項。董事認為，該等附屬公司及合營企業不太可能於可預見將來分派有關收益。於2014年、2015年及2016年12月31日以及2017年6月30日，於尚未確認遞延稅項負債的於中國內地附屬公司和合營企業投資的暫時差額分別合共約為人民幣46,371,000元、人民幣21,596,000元、人民幣8,125,000元及人民幣35,816,000元。

本公司繳付股息予股東並無附帶所得稅影響。

27. 股本

	於12月31日			於6月30日
	2014年	2015年	2016年	2017年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
法定：				
38,000,000股每股面值0.01港元的股份	—	—	335	335
已發行及繳足：				
10,000股每股面值0.01港元的股份	—	—	—	—

貴公司於2016年7月27日在開曼群島註冊成立為獲豁免有限公司，法定股本為380,000港元，分為38,000,000股每股面值0.01港元的股份，而一股繳足認購人股份已配發及發行予一間提供公司秘書服務的貴公司代名人(一名獨立第三方)。

28. 儲備

貴集團於有關期間的儲備金額及其變動於歷史財務資料的綜合權益變動表內呈列。

(i) 股份溢價

貴集團的股份溢價指注資及控股股東支付的股本之間的差值。

(ii) 資本儲備

貴集團之資本儲備指(1)控股股東為進一步收購附屬公司的非控股權益而支付的代價與所收購的淨資產之間的差額及(2)控股股東就部分出售若干附屬公司收到的代價與出售的淨資產之間的差額。

(iii) 合併儲備

貴集團的合併儲備指來自附屬公司權益持有人的出資。於有關期間的增加指(1)附屬公司的權益持有人向有關公司額外注入實繳股本；(2)控股股東就進一步收購附屬公司的非控股權益已付的代價；及(3)控股股東就償還在重組過程中收取的代價而支付的代價。有關期間的扣除指控股股東就重組過程中出售附屬公司而收取的代價。

(iv) 法定儲備

根據中國法規及貴集團旗下公司的組織章程細則，每年分派淨利潤前，貴集團在中國註冊的公司根據相關中國會計準則規定抵銷去年的虧損後，須轉撥其年度法定淨利潤的10%至法定盈餘公積金，直至該儲備達至各公司股本的50%為止，可選擇繼續或者停止該等撥備。法定盈餘公積金不可分派，除非發生清盤。

在相關中國法規的若干限制規限下，只要資本化後的結餘不少於註冊資本的25%，部分法定盈餘儲備可轉換以增加股本。

(v) 貴公司的儲備概述如下：

	股本	資本儲備	保留溢利	合計
	人民幣千元	人民幣千元*	人民幣千元*	人民幣千元
於2016年7月27日	—	—	—	—
發行股份所得款項	—	60,750	—	60,750
期內虧損及全面虧損總額	—	—	(300)	(300)
於2016年12月31日及2017年1月1日	—	60,750	(300)	60,450
期內虧損及其他全面虧損總額	—	—	(556)	(556)
於2017年6月30日	—	60,750	(856)	59,894

29. 或有負債

於2014年、2015年及2016年12月31日以及2017年6月30日，貴集團概無任何重大或有負債。

30. 承擔**經營租賃承擔**

貴集團根據經營租賃安排租賃其辦公樓宇。物業租賃的租期經協定介乎一至五年。

於各有關期間末，貴集團根據不可撤銷經營租賃而須於未來應付的最低租賃付款總額如下：

	於12月31日			於6月30日
	2014年	2015年	2016年	2017年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
一年內	1,923	1,160	1,086	1,155
第二年至第五年(包括首尾兩年)	2,936	1,080	271	1,889
	4,859	2,240	1,357	3,044

31. 關聯方結餘及交易

(a) 貴集團與關聯方訂立重大交易的詳情如下：

名稱	關係	簡稱
上海浦江控股有限公司	由控股股東控制	浦江控股
上海外灘科浦工程管理有限公司	由控股股東控制	外灘科浦
蚌埠市置信物業有限公司	合營企業	蚌埠置信
合肥市政文外灘物業管理有限公司	合營企業	合肥政文
上海東方欣迪商務服務有限公司	關聯人士	上海欣迪

(b) 與關聯方的交易：

(i) 接受物業管理服務

	截至12月31日止年度			截至6月30日止六個月	
	2014年	2015年	2016年	2016年	2017年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元 (未經審核)	人民幣千元
合營企業					
蚌埠置信*	—	800	—	—	—

* 該物業管理服務由蚌埠置信於2015年年末提供，屬一次性服務。

(ii) 現金墊款／(還款)

	截至12月31日止年度			截至6月30日止六個月	
	2014年	2015年	2016年	2016年	2017年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元 (未經審核)	人民幣千元
關聯方*					
浦江控股	(30,194)	99,566	(51,522)	(27,320)	30,112
外灘科浦	—	2,085	—	—	—
合營企業					
合肥政文	437	—	29	—	—
合肥政文	—	—	(29)	(29)	—
聯營企業					
上海欣迪	—	(5,965)	(12,455)	(12,455)	—
上海欣迪	—	—	18,420	—	—
	<u>(29,757)</u>	<u>95,686</u>	<u>(45,557)</u>	<u>(39,804)</u>	<u>30,112</u>

* 關聯方現金墊付／(還款)以淨額列示。

(iii) 出售物業、廠房及設備項目

	截至12月31日止年度			截至6月30日止六個月	
	2014年	2015年	2016年	2016年	2017年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元 (未經審核)	人民幣千元
關聯方					
浦江控股	—	14,443	—	—	—

於2015年1月1日，貴集團向浦江控股轉讓租賃物業裝修作日常經營活動用。該交易的代價為人民幣14,443,000元，並無確認收益或虧損。

(iv) 員工工資墊款／(還款)及其他開支

	截至12月31日止年度			截至6月30日止六個月	
	2014年	2015年	2016年	2016年	2017年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元 (未經審核)	人民幣千元
關聯方					
浦江控股	—	3,951	800	(388)	—

(c) 應收關聯方款項：

	於12月31日			於6月30日
	2014年	2015年	2016年	2017年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
非貿易相關				
浦江控股	39,196	18,394	30,112	—

應收浦江控股款項乃無抵押、免息及無固定還款期。

(d) 應收聯營企業款項：

	於12月31日			於6月30日
	2014年	2015年	2016年	2017年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
非貿易相關				
上海欣迪	—	5,965	—	—

應收上海欣迪款項乃無抵押、免息及無固定還款期。

(e) 應付關聯方款項：

	於12月31日			於6月30日
	2014年	2015年	2016年	2017年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
非貿易相關				
浦江控股	—	60,370	—	—
外灘科浦	15	2,100	—	—
	15	62,470	—	—

應付浦江控股及外灘科浦款項乃無抵押、免息及無固定還款期。

(f) 應付一間合營企業的款項：

	於12月31日			於6月30日
	2014年	2015年	2016年	2017年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
貿易相關 蚌埠置信	—	800	—	—

應付蚌埠置信款項乃無抵押、免息及無固定還款期。

(g) 貴集團主要管理人員薪酬：

	於12月31日			於6月30日	
	2014年	2015年	2016年	2016年	2017年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元 (未經審核)	人民幣千元
短期僱員福利	1,827	1,582	2,184	847	1,661
退休後福利	194	212	299	137	156
已付主要管理人員 薪酬總額	2,021	1,794	2,483	984	1,817

董事及高級行政人員的酬金的進一步詳情載於歷史財務資料附註8。

32. 按種類劃分金融工具

於各有關期間期末，各類別金融工具的賬面值如下：

於2014年12月31日

金融資產

	可供 出售投資	貸款及 應收款項	總計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
可供出售投資	—	—	—
貿易應收款項	—	48,491	48,491
計入預付款項、按金及其他應收款項的金融資產	—	20,677	20,677
應收關聯方款項	—	39,196	39,196
受限制銀行結餘	—	7,382	7,382
現金及現金等價物	—	88,540	88,540
	—	204,286	204,286

金融負債

	按攤銷 成本列賬 的金融負債 人民幣千元
貿易應付款項	58,097
計入其他應付款項及應計費用的金融負債	50,993
應付關聯方款項	15
計息銀行借款	10,000
	<u>119,105</u>

於2015年12月31日

金融資產

	可供 出售投資 人民幣千元	貸款及 應收款項 人民幣千元	總計 人民幣千元
可供出售投資	—	—	—
貿易應收款項	—	50,171	50,171
計入預付款項、按金及其他應收款項的金融資產	—	22,269	22,269
應收關聯方款項	—	18,394	18,394
應收聯營企業款項	—	5,965	5,965
受限制銀行結餘	—	8,194	8,194
財富管理產品	—	4,000	4,000
現金及現金等價物	—	151,702	151,702
	<u>—</u>	<u>260,695</u>	<u>260,695</u>

金融負債

	按攤銷 成本列賬 的金融負債 人民幣千元
貿易應付款項	53,392
計入其他應付款項及應計費用的金融負債	50,752
應付關聯方款項	62,470
應付一間合營企業的款項	800
計息銀行借款	16,000
	<u>183,414</u>

於2016年12月31日

金融資產

	可供 出售投資	貸款及 應收款項	總計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
可供出售投資	—	—	—
貿易應收款項	—	61,443	61,443
計入預付款項、按金及其他應收款項的金融資產	—	21,502	21,502
應收關聯方款項	—	30,112	30,112
受限制銀行結餘	—	11,389	11,389
現金及現金等價物	—	79,434	79,434
	—	203,880	203,880

金融負債

	按攤銷 成本列賬的 金融負債
	人民幣千元
貿易應付款項	50,415
計入其他應付款項、客戶墊款及應計費用的金融負債	48,061
計息銀行借款	50,000
	148,476

於2017年6月30日

金融資產

	可供 出售投資	貸款及 應收款項	總計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
可供出售投資	—	—	—
貿易應收款項	—	69,792	69,792
計入預付款項、按金及其他應收款項的金融資產	—	20,175	20,175
受限制銀行結餘	—	7,751	7,751
現金及現金等價物	—	4,000	4,000
理財產品	—	101,511	101,511
	—	203,229	203,229

金融負債

	按攤銷 成本列賬 的金融負債 人民幣千元
貿易應付款項	49,027
計入其他應付款項及應計費用的金融負債	44,653
計息銀行借款	40,000
	<u>133,680</u>

33. 金融工具的公平值及公平值等級

管理層已評估現金及現金等價物、受限制銀行結餘、財富管理產品、貿易應收款項、貿易應付款項、計入預付款項、按金及其他應收款項的金融資產、計入其他應付款項及應計費用的金融負債、應收／應付關聯方、合營企業及聯營企業款項、計息銀行借款的公平值與其賬面值相若，主要由於該等工具於短期內到期。

貴集團財務部由財務經理領導，負責釐定金融工具公平值計量的政策及程序。於各報告日期，財務部分分析金融工具的價值變動及釐定應用於估值的主要輸入數據。估值交由財務總監審核及批准。管理層就估值程序及結果進行討論。

34. 財務風險管理目標及政策

貴集團的主要金融工具包括現金及銀行結餘。持有該等金融工具的主要目的乃為 貴集團經營籌集融資。 貴集團擁有貿易應收款項及貿易應付款項等其他多種金融資產及負債，均由其經營直接產生。

貴集團金融工具產生的主要風險為信貸風險及流動資金風險。董事會檢討並協定管理各此等風險的政策，概述如下。

信貸風險

貴集團的信貸風險主要歸屬於貿易及其他應收款項。管理層已制定信貸政策並持續監控面臨的此項信貸風險。管理人員會於各報告期末檢討各項債務的可收回款項，確保已就不可收回款項計提足夠減值虧損。

貴集團其他金融資產包括現金及現金等價物及其他應收款項，其信貸風險源自交易對方的違約，最大風險程度等於該等工具的賬面價值。

鑒於客戶群大， 貴集團並無抵押要求。信貸風險集中由客戶／對手方及按地區管理。由於 貴集團的主要客戶為非住宅物業客戶， 貴集團認為彼等為可靠及擁有高度信貸質素，故此，此等客戶並無重大信貸風險。

有關 貴集團貿易應收款項所產生的信貸風險的進一步量化數據，在歷史財務資料附註18披露。

流動資金風險

貴集團的政策為定期監察現時及預期流動資金需求，以確保其維持足夠現金儲備及可得銀行融資額度，從而滿足其短期及長期的流動資金需求。

貴集團的金融負債於各有關期間末按照合約未貼現付款計算的到期情況如下：

於2014年12月31日					
	按要求	少於三個月	三至 十二個月	一至五年	合計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
計息銀行借款	—	179	10,119	—	10,298
貿易應付款項	21,767	36,330	—	—	58,097
計入其他應付款項及 應計費用的金融負債	50,993	—	—	—	50,993
應付關聯方款項	15	—	—	—	15
	<u>72,775</u>	<u>36,509</u>	<u>10,119</u>	<u>—</u>	<u>119,403</u>
於2015年12月31日					
	按要求	少於三個月	三至 十二個月	一至五年	合計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
計息銀行借款	—	217	16,260	—	16,477
貿易應付款項	22,716	30,676	—	—	53,392
計入其他應付款項及 應計費用的金融負債	50,752	—	—	—	50,752
應付關聯方款項	62,470	—	—	—	62,470
應付一間合營企業的款項	800	—	—	—	800
	<u>136,738</u>	<u>30,893</u>	<u>16,260</u>	<u>—</u>	<u>183,891</u>
於2016年12月31日					
	按要求	少於三個月	三至 十二個月	一至五年	合計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
計息銀行借款	—	590	51,769	—	52,359
貿易應付款項	33,327	17,088	—	—	50,415
計入其他應付款項及 應計費用的金融負債	48,061	—	—	—	48,061
	<u>81,388</u>	<u>17,678</u>	<u>51,769</u>	<u>—</u>	<u>150,835</u>

於2017年6月30日

	按要求	少於三個月	三至 十二個月	一至五年	合計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
計息銀行借款	—	369	40,024	—	40,393
貿易應付款項	29,177	19,850	—	—	49,027
計入其他應付款項及 應計費用的金融負債	44,653	—	—	—	44,653
	<u>73,830</u>	<u>20,219</u>	<u>40,024</u>	<u>—</u>	<u>134,073</u>

資本管理

貴集團資本管理的主要目的為保障貴集團持續經營的能力，並維持穩健的資本比率，藉以支持其業務及盡量提高股東價值。

貴集團因應經濟狀況的轉變管理其資本架構及作出調整。為維持或調整資本架構，貴集團可調整派付予股東的股息、向股東退還資本或向其投資者籌集新資金。貴集團毋須遵守任何外部施加的資本規定。於有關期間，管理資本的目的、政策或過程並無出現任何變動。

貴集團使用資本負債比率(即總債務除以總權益)監控資本。總債務包括計息銀行借款、應付關聯方款項及應付合營企業款項。資本指總權益。

	於12月31日			於6月30日
	2014年	2015年	2016年	2017年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
計息銀行借款	10,000	16,000	50,000	40,000
應付關聯方款項	15	62,470	—	—
應付合營企業款項	—	800	—	—
總債務	<u>10,015</u>	<u>79,270</u>	<u>50,000</u>	<u>40,000</u>
總權益	98,640	76,363	60,292	87,366
資本負債比率	10.2%	103.8%	82.9%	45.8%

35. 融資活動所產生的負債對賬

	2014年	現金流量	非現金變動		2015年
			應付股息	已確認利息開支	
計息銀行借款	10,000	6,000	—	—	16,000
應付股息	—	(57,759)	57,759	—	—
應付利息	—	(1,407)	—	1,407	—
來自融資活動的負債總額	10,000	(53,166)	57,759	1,407	16,000
	2015年	現金流量	非現金變動		2016年
			應付股息	已確認利息開支	
計息銀行借款	16,000	34,000	—	—	50,000
應付股息	—	(41,908)	41,908	—	—
應付利息	—	(1,177)	—	1,177	—
來自融資活動的負債總額	16,000	(9,085)	41,908	1,177	50,000
	2016年	現金流量	非現金變動		截至2017年 6月30日止 六個月
			應付股息	已確認利息開支	
計息銀行借款	50,000	(10,000)	—	—	40,000
應付利息	—	(1,080)	(1,080)	1,080	—
來自融資活動的負債總額	50,000	(11,080)	(1,080)	1,080	40,000
	2015年	現金流量	非現金變動		截至2016年 6月30日止 六個月 (未經審核)
			應付股息	已確認利息開支	
計息銀行借款	16,000	(16,000)	—	—	—
應付股息	—	(41,908)	41,908	—	—
應付利息	—	(381)	—	381	—
來自融資活動的負債總額	16,000	(58,289)	41,908	381	—

III. 後續財務報表

貴集團或其任何附屬公司概無就2017年6月30日後的任何期間編製經審核財務報表。

以下資料概不構成本公司申報會計師安永會計師事務所(香港執業會計師)所發出會計師報告(載於本招股章程附錄一)的一部分，並僅就參考用途而載入。未經審核備考財務資料應與本招股章程「財務資料」一節及本招股章程附錄一所載會計師報告一併閱讀。

(A) 未經審核備考經調整綜合有形資產淨值報表

下文載列有關有形資產淨值的未經審核備考數據，乃按照上市規則第4.29條編製，以說明全球發售對我們於2017年6月30日有形資產淨值的影響，猶如全球發售已於該日發生。

未經審核備考經調整有形資產淨值報表僅為說明用途而編製，且因其假設性質使然，未必真實反映於2017年6月30日或任何後續日期(包括全球發售後)母公司擁有人應佔本集團綜合有形資產淨值。

	於2017年 6月30日 母公司擁有人 應佔本集團 綜合有形 資產淨值 人民幣千元 (附註1)	全球發售 估計所得 款項淨額 人民幣千元 (附註2)	於2017年 6月30日 母公司擁有人 應佔本集團 未經審核備 考經調整合併 有形資產淨值 人民幣千元	於2017年6月30日母公司 擁有人應佔本集團未經審核 備考經調每股有形資產淨值 人民幣 港元等值 (附註3) (附註4)	
按發售價每股股份1.43港元 計算	83,365	105,222	188,587	0.47	0.55
按發售價每股股份2.14港元 計算	83,365	164,588	247,953	0.62	0.72

附註：

- 截至2017年6月30日母公司擁有人應佔本集團綜合有形資產淨值乃摘錄自本招股章程「附錄一——會計師報告」，乃基於截至2017年6月30日本公司擁有人應佔經審核綜合權益人民幣83,397,000元減截至2017年6月30日無形資產人民幣32,000元計算。

2. 全球發售估計所得款項淨額乃按估計發售價每股股份1.43港元(相等於人民幣1.23元)或2.14港元(相等於人民幣1.84元)計算，並已經扣除本公司應付的包銷費用及其他相關開支以及預期根據全球發售發行的100,000,000股股份，且不計及因超額配股權獲行使而可能發行的任何股份。就估計全球發售所得款項淨額而言，以港元呈列的金額已按匯率人民幣1.0元兌1.1600港元兌換為人民幣。概無聲明人民幣已、應可或可能按上述匯率換為港元，或是否能夠兌換，反之亦然。
3. 每股未經審核備考經調整綜合有形資產淨值乃經作出前段所述調整後計算得出，基準為假設全球發售已於2017年6月30日完成後已發行股份為400,000,000股及發售價為每股1.43港元(即發售價範圍的下限)及假設全球發售已於2017年6月30日完成後已發行股份為400,000,000股及發售價為每股股份2.14港元(即發售價範圍的上限)，惟不計及因超額配股權獲行使而可能發行的任何股份。
4. 每股未經審核備考經調整綜合有形資產淨值乃按人民幣1.0元兌1.1600港元的匯率換算為港元。
5. 並無作出調整以反映本集團於2017年6月30日後進行的任何貿易或其他交易。

(B) 申報會計師有關未經審核備考財務資料的函件

以下為獨立申報會計師安永會計師事務所(香港執業會計師)就本集團未經審核備考財務資料發出的報告全文，乃為載入本招股章程而編製。



香港中環
添美道1號
中信大廈22樓

敬啟者：

吾等已完成核證工作以就由浦江中國控股有限公司「貴公司」董事(「董事」)編製的貴公司及其附屬公司(以下統稱為「貴集團」)的備考財務資料提交報告，僅供說明之用。備考財務資料包括貴公司刊發的本招股章程附錄二(A)部分所載於2017年6月30日的備考綜合有形資產淨值及相關附註(「備考財務資料」)。董事編製備考財務資料所依據的適用準則於本招股章程附錄二(A)部分載述。

備考財務資料乃由董事編製，以說明貴公司股份進行全球發售對貴集團於2017年6月30日的財務狀況的影響，猶如交易已於2017年6月30日進行。作為此程序的一部分，有關貴集團財務狀況的資料已由董事摘錄自貴集團截至2017年6月30日止六個月的財務報表(有關該等報表的會計師報告經已刊發)。

董事對備考財務資料的責任

董事負責根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則(「上市規則」)第4.29段並參照香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈的會計指引(「會計指引」)第7號「編製備考財務資料以供載入投資通函」編製備考財務資料。

吾等的獨立性及質量控制

吾等已遵守香港會計師公會頒佈的專業會計師道德守則內有關獨立性及其他道德規範方面的規定，而有關守則乃基於誠信、客觀、專業能力及應有審慎態度、保密及專業行為的基本原則而制定。

本事務所應用香港質量控制準則第1號「進行財務報表審核及審閱以及其他核證及相關服務工作的公司的質量控制」，因此設有一套全面的質量控制制度，包括涉及遵守道德規範、專業標準及適用法律及監管規定的成文政策及程序。

申報會計師的責任

吾等的責任為根據上市規則第4.29(7)段的規定就備考財務資料發表意見並向閣下匯報。對於吾等過往就編製備考財務資料所採用的任何財務資料而發出的任何報告，除於報告刊發日期對該等報告的收件人所負的責任外，吾等概不承擔任何責任。

吾等已根據香港會計師公會頒佈的香港核證委聘準則第3420號就編製招股章程所載的備考財務資料發出核證委聘報告進行工作。此項準則要求申報會計師計劃及執行有關程序，以合理確保董事已根據上市規則第4.29段並參照香港會計師公會頒佈的會計指引第7號編製備考財務資料。

就是次委聘而言，吾等概不負責更新編製備考財務資料時所用的任何歷史財務資料或就有關資料重新發出任何報告或意見，且吾等在是次委聘過程中亦並無對編製備考財務資料時所用的財務資料進行審核或審閱。

招股章程所載的備考財務資料僅為說明貴公司股份進行全球發售對貴集團的未經調整財務資料造成的影響，猶如交易於就說明用途而選擇的較早日期進行。因此，吾等概不保證交易的實際結果將與所呈列者相同。

就備考財務資料是否已根據適用準則妥為編製而發出的合理核證委聘報告，涉及履行程序，以評估董事於編製備考財務資料時所用的適用準則有否為呈列交易直接產生的重大影響提供合理依據以及就下列事項取得充分恰當憑據：

- 相關備考調整是否妥為落實該等準則；及
- 備考財務資料是否反映對未經調整財務資料恰當地應用該等調整。

所選程序取決於申報會計師的判斷，當中已考慮到申報會計師對貴集團性質、與編製備考財務資料有關的交易及其他相關委聘情況的了解。

是次委聘亦涉及評估備考財務資料的整體呈列方式。

吾等相信吾等所取得的憑據屬充分恰當，為吾等的意見提供基礎。

意見

吾等認為：

- (a) 備考財務資料已按所呈列基準妥為編製；
- (b) 有關基準與 貴集團的會計政策一致；及
- (c) 有關調整就根據上市規則第4.29(1)段披露的備考財務資料而言屬恰當。

此 致

浦江中國控股有限公司
列位董事 台照

安永會計師事務所
執業會計師
香港
謹啟

2017年11月28日

以下為本公司之組織章程大綱及組織章程細則若干條文及開曼群島公司法若干內容之概要。

本公司於2016年7月27日在開曼群島根據開曼群島公司法第22章(1961年法例第3條，經綜合及修訂)（「公司法」）註冊成立為獲豁免有限公司。組織章程大綱（「大綱」）及組織章程細則（「細則」）組成本公司組織章程。

1. 組織章程大綱

- (a) 大綱規定(其中包括)本公司股東之責任，以彼等當時各自持有之未繳股款(如有)為限，而本公司之成立宗旨並無限制(包括作為投資公司)。根據公司法第27(2)條之規定，不論涉及公司任何利益，本公司均擁有並且能夠全面行使作為自然人應有之全部行為能力，且由於本公司為獲豁免公司，故不會在開曼群島與任何人士、商號或公司進行交易(為達成本公司在開曼群島外進行之業務者則除外)。
- (b) 本公司可通過特別決議案修訂其組織章程大綱所列之任何宗旨、權力或其他事項。

2. 組織章程細則

細則乃於2017年11月15日獲有條件採納，將於上市日期生效。其中若干規定概述如下：

(a) 股份

(i) 股份類別

本公司股本包括普通股。

(ii) 更改現有股份或各類別股份附有的權利

在公司法的規限下，倘在任何時候本公司股本分為不同類別股份，股份或任何類別股份附有的全部或任何特權，可經由不少於該類別已發行股份面值四分之三的持有人書面同意，或經由該類別股份持有人在另行召開的股東大會通過特別決議案批准而更改、修訂或廢除，除非該類別股份的發行條款另有規定。細則中關於股東大會的條文經必要修訂後，適用於該等另行召開

的股東大會，惟大會法定人數(續會除外)為兩位持有佔該類別已發行股份面值不少於三分之一的人士或受委代表，而任何續會的法定人數為兩名親自或委派代表出席的持有人(不論彼等所持股份數目)。該類別股份的每位持有人每持有該類別股份一股可投一票。

賦予任何股份或任何類別股份持有人的任何特別權利不會因設立或發行與其享有同等權益的額外股份而視為改變，除非該等股份發行條款所附權利另有明確規定。

(iii) 股本變更

本公司可通過其股東的普通決議案以：

- (i) 透過新增股份增加其股本；
- (ii) 將其全部或任何股本合併為面值高於現有股份的股份；
- (iii) 按本公司於股東大會或董事決定將股份分拆為多類股份，及賦予該等股份任何優先、遞延、合資格或專有權利、特權、條件或限制；
- (iv) 拆細股份或任何部分股份為面值低於當時大綱規定金額的股份；或
- (v) 註銷任何於通過決議案之日尚未獲認購的股份，並按註銷股份的面值削減股本面值。

本公司可通過特別決議案以任何方式削減其股本或資本贖回儲備或其他不可分派儲備。

(iv) 股份轉讓

所有股份轉讓均須以一般或通用格式或香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)所訂明的格式或董事會批准的其他格式的轉讓文件進行，並必須親筆簽署。如轉讓人或承讓人為結算所或其代理人，則可親筆或以機印方式簽署或以董事會不時批准的其他方式簽署。

任何轉讓文件均須由轉讓人及承讓人雙方或其代表簽署，惟董事會可豁免承讓人簽署轉讓文件。在有關股份以承讓人名義登記於股東名冊前，轉讓人仍被視為股份的持有人。

董事會可全權決定隨時將任何登記於股東總名冊的股份移往任何股東分冊登記，或將任何登記於股東分冊的股份移往股東總名冊或任何其他股東分冊登記。

除非向本公司繳付董事釐定之款額(不超過聯交所釐定之應付最高款額)，並且轉讓文件(如適用)已正式繳付印花稅，且只涉及一類股份，並送交有關註冊辦事處或過戶登記處或存放股東總名冊的地點，並附上有關股票及董事會可合理要求以顯示轉讓人之轉讓權之其他證明(如轉讓文件由其他人士代為簽署，則該人士獲授權之證明)，否則董事會可拒絕承認任何轉讓文件。

在任何報章以廣告方式或根據聯交所規定以任何其他方式發出通告後，可暫停及停止辦理股份過戶登記，時間及限期由董事會決定。任何年度停止辦理股份過戶登記的時期合共不得超過三十(30)日。

在上文所述之規限下，繳足股款之股份可自由轉讓，不受任何限制，而本公司於股份並無留置權。

(v) 本公司購回本身股份的權力

公司法及細則授權本公司在若干限制下購回本身股份，且董事會只可根據聯交所不時規定的任何適用規定代表本公司行使該權力。

倘本公司購買以贖回可贖回股份，則並非在市場上或以投標方式購回股份須設有本公司於股東大會釐定之最高價格。倘以投標方式購回，則所有股東均可參與投標。

(vi) 本公司任何附屬公司擁有本公司股份的權力

細則並無關於附屬公司擁有本公司股份的規定。

(vii) 催繳股款及沒收股份

董事會可不時向股東催繳各自所持股份尚未繳付(無論股份面值或溢價)的任何款項。催繳股款可一次付清,亦可分期付款。倘任何催繳股款或分期付款之應付款項截至指定付款日期尚未繳付,則欠款人士須按董事會釐定的利率(不超過年息二十厘(20厘))支付由指定付款日期至實際付款日期期間有關款項的利息,但董事會可豁免繳付全部或部分利息。董事會如認為恰當,可向任何願意預繳股款的股東收取所持有股份的全部或任何部分未催繳及未付股款或未到期分期付款(以現金或等同現金項目繳付)。本公司可就預繳的全部或任何款項按董事會釐定的利率(如有)支付利息。

若股東截至指定付款日期未能支付任何催繳股款,董事會可向股東發出不少於足十四(14)日的通知,要求支付所欠的催繳股款,連同任何應計並可能累計至實際付款日期的利息,並聲明若截至指定時間仍未付款,則有關催繳股款的股份可被沒收。

若股東未依循有關通知的要求,則該通知所指股份於其後而在通知所規定的款項未支付前,可隨時由董事會通過決議案沒收。沒收將包括有關被沒收股份的所有已宣派但於沒收前仍未實際支付的股息及紅利。

股份被沒收的人士將不再為有關被沒收股份的股東,惟仍有責任向本公司支付截至沒收日應就該等股份支付本公司的全部款項,連同(倘董事會酌情決定要求)由沒收日至實際付款日期的有關利息,息率由董事會釐定,惟不得超過年息二十厘(20厘)。

(b) 董事

(i) 委任、退任及免職

在每屆股東週年大會上,當時三分之一的董事(若人數並非三的倍數,則以最接近但不少於三分之一的人數)須輪流退任,惟每位董事必須最少每三年於股東週年大會上退任一次。輪流退任的董事包括任何有意退任且無意膺選連任之董事。其餘退任董事乃自上次獲選連任或獲委任以來任期最長的董事,

但若多位董事於同一日履任或獲選連任，則以抽籤方式決定須退任的董事(除非彼等另有協定)。

董事及替任董事均毋須持有本公司任何股份作為出任資格。此外，細則並無規定董事必須退任的年齡。

董事有權委任任何人士為董事以填補董事會臨時空缺或增添董事。獲委任填補臨時空缺的任何董事應擔任董事直至其獲委任後本公司首次舉行股東週年大會為止，並可於該大會膺選連任，而獲委任新加入現有董事會的任何董事，其任期則直至本公司舉行下屆股東週年大會為止，並可於該大會膺選連任。

本公司可通過普通決議案罷免任期末屆滿的董事(惟不影響該董事就本公司違約而提出索償的權利)，且本公司股東可通過普通決議案委任另一名人士接任其職位。除非本公司於股東大會另有決定，否則董事人數不得少於兩位。董事人數並無上限。

董事職位在下列情況下空缺：

(aa) 董事向本公司提交書面通知表示辭職；

(bb) 精神失常或身故；

(cc) 無特別理由而連續六(6)個月缺席董事會議及董事會議決解除其職務；

(dd) 宣佈破產或收到接管令或暫停還債或與債權人達成還款安排協議；

(ee) 根據法律不得出任董事；或

(ff) 因任何法律條文或根據細則被免除董事職務。

董事會可委任一位或多位成員為本公司董事總經理、聯席董事總經理、或副董事總經理或擔任任何其他職位或行政職位，任期及條款由董事會決定，而董事會可撤銷或終止任何此等委任。董事會可將其任何權力、職權及酌情權授予董事會認為合適的董事及其他人士組成的委員會，並不時就任何人士

或事宜撤回全部或部分有關授權或撤回委任及解散任何該等委員會，惟所有以此方式成立的委員會在行使獲授予的權力、職權及酌情權時，須遵守董事會不時規定的任何規則。

(ii) 配發及發行股份及認股權證的權力

在符合公司法及大綱與細則的條文與賦予任何股份或任何類別股份持有人的任何特權的情況下，本公司(a)可通過普通決議案決定(如無該項決定或該項決定並無作出特別規定，則由董事會決定)發行附有有關股息、投票權、歸還資本或其他方面的權利或限制的任何股份，或(b)可發行本公司或其持有人有權要求贖回的任何股份。

董事會可發行認股權證，授權其持有人按董事會不時決定的相關條款認購本公司股本中任何類別的股份或證券。

在遵照公司法及細則條文與(如適用)及聯交所的規則，且不影響任何股份或任何類別股份當時所附的任何特權或限制的情況下，本公司所有未發行的股份由董事會處置，董事會可全權決定按其認為適當的時間、代價、條款及條件向其認為適當的人士提呈或配發股份或就此授出購股權或以其他方式出售股份，惟股份不得以折讓價發行。

在配發、提呈、授出購股權或出售股份時，本公司或董事會均毋須向登記地址位於董事會認為不辦理註冊聲明或其他特別手續而於當地進行配發、提呈、授出購股權或出售股份即屬違法或不可行的任何地區或多個地區的股東或其他人士作出上述行動。因前句規定而受影響的股東在任何情況下並非亦不視為另一類股東。

(iii) 出售本公司或任何其附屬公司資產的權力

細則並無載列關於出售本公司或其任何附屬公司資產的明確規定，惟董事可行使及辦理本公司可行使或辦理或批准且並非細則或公司法規定須由本公司於股東大會行使或辦理的一切權力及事宜。

(iv) 借貸權力

董事會可行使本公司全部權力籌集或借貸資金，或將本公司全部或任何部分業務、財產及資產及未催繳股本抵押或質押，並可在公司法的規限下發行本公司的債權證、債券及其他證券，或以此作為本公司或任何第三方的債項、負債或責任的抵押。

(v) 酬金

本公司將於股東大會釐定董事的一般酬金，該等酬金(除經投票通過的決議案另有規定外)將按董事會協議的比例及方式分派予董事，如未能達成協議，則由各董事平分，惟任何董事任職時間短於酬金相關的期間，僅可按其任職時間比例收取。董事亦有權預支或報銷因出席董事會會議、委員會會議或股東大會或本公司任何類別股份或債券的獨立會議或因執行董事職務而合理預期支出或已支出的所有差旅費、酒店費及額外開支。

倘任何董事應本公司的要求往海外公幹或駐守海外，或提供董事會認為超逾董事日常職責範圍的服務，董事會可決定向該董事支付額外酬金，作為一般董事酬金以外的額外報酬或代替該等一般董事酬金。執行董事獲委任為董事總經理、聯席董事總經理、副董事總經理或其他行政人員可收取董事會不時釐定的酬金、其他福利及津貼。上述酬金可作為董事酬金以外的額外報酬或代替董事酬金。

董事會可為本公司僱員(於本段及下段中包括本公司或其任何附屬公司任何行政職位或任何可分享溢利的職位的現任董事或前任董事)及前任僱員及彼等供養的人士或上述任何一類或多類人士，設立或聯同或與其他公司(指本公司的附屬公司或與本公司有業務聯繫的公司)設立提供養老金、疾病津貼或撫恤金、人壽保險或其他福利的任何計劃或基金，並由本公司負責供款。

董事會可在須遵守或毋須遵守任何條款或條件的情況下支付或訂立協議支付或給予可撤回或不可撤回的養老金或其他福利予僱員及前任僱員及彼等供養的人士或上述任何人士，包括除該等僱員或前任僱員或彼等供養的人士

根據上段所述的任何計劃或基金已經或可以享有者(如有)以外的養老金或福利。在董事會認為適當的情況下，上述養老金或福利可在僱員預期實際退休前、實際退休時或實際退休後任何時間授予僱員。

(vi) 離職補償或付款

根據細則，凡向任何董事或前任董事支付款項作為離職的補償或代價，或與其退任有關的付款(不包括董事根據合約規定可享有者)，須由本公司在股東大會批准。

(vii) 給予董事的貸款或貸款擔保

倘及在香港法例第622章公司條例禁止的情況下，本公司不得直接或間接向董事或彼之緊密聯繫人作出任何貸款(猶如本公司為在香港註冊成立的公司)。

(viii) 披露與本公司或其任何附屬公司所訂立的合約中所擁有的權益

董事在職期間可按董事會決定的時間及條款兼任本公司任何其他有酬勞的職務或職位(惟不可擔任本公司核數師)，除細則指明或規定的酬金外，董事可收取兼任其他職位的額外酬金。董事可出任或擔任本公司創辦或擁有權益的任何公司的董事或其他高級職位，或於該等公司擁有權益，而毋須向本公司或股東交代因出任該等其他公司的董事、高級人員或股東，或於該等其他公司擁有權益而收取的酬金、溢利或其他利益。董事會亦可以其認為適當的各種方式行使本公司持有或擁有的任何其他公司的股份所賦予的投票權(包括投票贊成任命董事為該等其他公司的董事或高級人員的決議案，或投票贊成或規定向該等其他公司的董事或高級人員支付的酬金)。

任何董事或擬任或候任董事概不應因其董事職位而失去與本公司訂立有關其兼任有酬勞職位或職務的合約、或以賣方、買方或任何其他身份與本公司訂立合約的資格。該等合約或董事以任何方式於其中有利益關係的其他合約或安排亦不得因此撤銷，而參與訂約或有此利益關係的董事毋須因其董事職務或由此而建立的信託關係，向本公司或股東交代由任何此等合約或安排所獲得的酬金、溢利或其他利益。董事若知悉於與本公司訂立或建議訂立合約或安排而在當中有任何直接或間接的利益關係，必須於首次考慮訂立該合

約或安排的董事會議上申明其利益性質。若董事其後方知在該合約或安排有利益關係，或在任何其他情況下，則須於知悉此項利益關係後的首次董事會議上申明其利益性質。

董事不得就批准本身或其緊密聯繫人有重大利益關係的合約、安排或其他建議的董事會決議案投票(亦不得計入會議的法定人數)，惟此限制不適用於下列事項：

- (aa) 就本公司或其任何附屬公司的要求或為本公司或其任何附屬公司的利益由本身或其任何緊密聯繫人借出的款項或其或其任何緊密聯繫人招致或承擔的債務而向該董事或其緊密聯繫人提供任何擔保或彌償保證的任何合約或安排；
- (bb) 就董事本身或其緊密聯繫人根據一項擔保或彌償保證或透過提供擔保而承擔全部或部分責任(不論個別或共同承擔)的本公司或其任何附屬公司債項或責任而向第三方提供任何擔保或彌償保證的任何合約或安排；
- (cc) 有關發售本公司或本公司可能創辦或擁有其中權益的任何其他公司或由該等公司發售的股份或債券或其他證券以供認購或購買而董事或其緊密聯繫人因參與發售的包銷或分包銷而擁有權益的任何合約或安排；
- (dd) 董事或其緊密聯繫人僅因持有本公司股份或債券或其他證券的權益而與其他持有本公司股份或債券或其他證券的人士以相同方式擁有權益的任何合約或安排；或
- (ee) 任何有關採納、修訂或執行購股權計劃、養老金或退休、身故或傷殘福利計劃或為本公司或任何附屬公司董事、其緊密聯繫人及僱員而設的其他安排的建議或安排，而該等建議或安排並無授予董事或其緊密聯繫人任何與該等計劃或基金有關的類別人士一般所無的特權或利益。

(c) 董事會議事程序

董事會可於認為適當時舉行處理事務的會議、休會及安排會議的程序。在任何會議提出的事項須由大多數票贊成決定。倘出現對等投票，會議主席擁有額外或決定票。

(d) 修訂章程文件及更改本公司名稱

本公司可在股東大會通過特別決議案廢除、更改或修訂細則。細則訂明，更改大綱條文、修訂細則或更改本公司名稱均須通過特別決議案進行。

(e) 股東大會**(i) 特別決議案及普通決議案**

本公司的特別決議案須在股東大會獲親身出席並有權投票的股東或(若股東為公司)正式授權代表或(若允許委任代表)受委代表以不少於四分之三的大多數票通過。有關大會通知須根據細則正式發出。

根據公司法，任何特別決議案的副本須於通過後十五(15)日內提交開曼群島公司註冊處處長。

根據細則，普通決議案指在根據細則舉行之股東大會獲親身出席並有權投票的本公司股東(若股東為公司，則其正式授權代表)或(若允許委任代表)委任代表以簡單大多數票通過的決議案。有關大會通知須根據細則正式發出。

(ii) 表決權及要求投票表決的權利

除有關任何股份當時所附的任何表決特別權利或限制外，於任何股東大會如以投票方式表決，每位親身或委派代表出席的股東(若股東為公司，則其正式授權代表)，每持有繳足股份一股可投一票，惟於催繳股款或分期股款之前就股份繳付或入賬列為繳足的股款，不得就此視作繳足股款。凡有權投一票以上的股東毋須盡投其票，亦毋須以同一方式盡投其決定票。

於任何股東大會上，任何提呈大會表決的決議案概以投票方式表決，惟大會主席可容許確信純粹有關程序或行政事宜的決議案以舉手方式表決者除外，在此情形下，親身出席(倘為公司，由正式授權代表出席)或由委任代表出席的每名股東可各投一票，惟倘為結算所(或其代理人)的股東委任超過一名委任代表，則每名委任代表在舉手表決時均可投一票。

倘本公司股東為認可結算所(或其代理人)，則可授權其認為合適的一位或多位人士於本公司任何大會或任何類別股東大會擔任代表，惟倘就此授權超過一位人士，則有關授權須指明獲授權人士所代表股份的數目及類別。根據該規定獲授權的人士視作已獲正式授權而毋須出具其他有關證據，且有權代表該認可結算所(或其代理人)行使該認可結算所(或其代理人)可行使的相同權力(包括以舉手方式表決時個別投票的權利(倘允許舉手表決))，猶如身為結算所(或其代理人)所持本公司股份的登記持有人。

倘本公司得悉任何股東根據聯交所規則，須就本公司任何特定決議案放棄投票或受限僅可就特定決議案投贊成票或反對票，則該名股東或其代表所作違背有關規定或限制的投票不予計票。

(iii) 股東週年大會

本公司每年須舉行一次股東週年大會，但舉行日期不得距離上屆股東週年大會超過十五(15)個月或採納細則日期後超過十八(18)個月，除非更長間隔並不違反聯交所的規則。

(iv) 將予召開的會議通告及議程

股東週年大會須發出不少於足二十一(21)日且不少於足二十(20)個營業日的通告。所有其他股東大會則最少須發出足十四(14)日且不少於足十(10)個營業日的通告。通告並不包括送達或當作送達通告當日，亦不包括舉行會議當日，並須指明會議舉行時間及地點，倘有特別事項，則須註明有關事項的一般性質。

此外，本公司須向所有股東(根據細則條文或所持股份的發行條款無權收取該等通告的股東除外)及本公司當時的核數師就每次股東大會發出通告。

任何人士根據細則發出或收到的任何通告，均可派遣專人向本公司任何股東發出或送遞通告、透過郵遞方式寄送至有關股東的註冊地址或以刊登於香港每天出版及普遍流通之報章公告發出或送遞通告，並須遵守聯交所之規

定。遵照開曼群島法律及聯交所規則之規定，本公司亦可以電子方式向任何股東發出或送遞通告。

所有在股東特別大會及股東週年大會處理的事務一概視為特別事務，除於股東週年大會上，下列事務均視為一般事務：

(aa) 宣派及批准分派股息；

(bb) 審議及通過賬目、資產負債表、董事會報告及核數師報告；

(cc) 選舉董事接替退任董事；

(dd) 委任核數師及其他高級人員；

(ee) 釐定董事及核數師的酬金；

(ff) 給予董事任何授權或權限以發售、配發、授出有關購股權或以其他方式出售佔本公司現已發行股本面值不超過百分之二十(20%)的未發行股份；及

(gg) 給予董事任何授權或權限以回購本公司的證券。

(v) 會議及另行召開的各類別股東會議的法定人數

任何股東大會在處理事項時如未達到法定人數，概不可處理任何事項，惟未達法定人數仍可委任大會主席。

股東大會的法定人數為兩位親自出席且有投票權的股東(若股東為公司，則為其正式授權代表)或其受委代表。為批准修訂某類別權利而另行召開的各類別股東會議(續會除外)所需的法定人數為其受委代表持有或佔該類別已發行股份面值最少三分之一的兩位人士。

(vi) 委任代表

有權出席本公司大會及在會上投票的任何股東有權委任另一名人士作為其代表，代其出席及投票。持有兩股或以上股份的股東可委任一名以上的代表代其出席本公司的股東大會或類別股東大會並於會上投票。受委代表毋須為本公司股東，並且有權代表身為個別人士的股東行使其所代表的該等股東

所能行使的相同權力。此外，若股東為公司，則受委代表有權行使其代表的公司股東所能行使等同於個別股東的相同權力。親身或委派代表出席的股東(若股東為公司，則其正式授權代表)皆可投票。

(f) 賬目及核數

董事會須安排保存真實賬目，記錄本公司收支賬項、有關該等收支的事項、本公司的財產、資產、借貸及負債，以及公司法所規定或真實、公平反映本公司事務及解釋其交易所需的所有其他事項。

會計紀錄須存置於註冊辦事處或董事會決定的其他一個或多個地點，供董事隨時查閱。股東(董事除外)無權查閱本公司任何會計紀錄或賬冊或有關文件，除非查閱權乃法例賦予或經董事會或本公司股東大會批准。然而，根據開曼群島稅務信息管理機構法規定，獲豁免公司須於接獲稅務信息管理機構發出的指令或通知後，於其註冊辦事處以電子方式或任何其他媒體提供須予提供的賬簿副本或當中部分。

將於股東大會向本公司提呈的每份資產負債表及損益賬(包括法例規定須附上的每份文件)的副本，連同董事會報告及核數師報告的印製本，須於大會舉行日期不少於二十一(21)日前，於發出股東週年大會通告的同時，寄交每位根據細則條文有權收取本公司股東大會通告的人士。然而，在遵守所有適用法例(包括聯交所的規則)的前提下，本公司可寄發摘錄自本公司年度賬目的財務報表概要及董事會報告予該等人士作為替代，惟該等人士可發出書面通知，除財務報表概要外，要求本公司寄發本公司年度財務報表及董事會報告的完整印刷本。

於每年的股東週年大會或其後的股東特別大會上，股東須委任核數師審核本公司的賬目，該核數師的任期將直至下屆股東週年大會為止。核數師的酬金須由本公司於股東大會上釐定或按照股東所決定的方式釐定。

本公司的財務報表須由核數師根據開曼群島以外國家或司法權區的公認核數準則審核。核數師須根據公認核數準則編撰有關報告書，並於股東大會向股東提呈。

(g) 股息及其他分派方法

本公司可於股東大會以任何貨幣向股東宣派股息，惟派息數額不得超過董事會建議者。

細則規定股息可自本公司的溢利(已變現或未變現)或以任何撥自溢利而董事認為不再需要的儲備宣派及派付。在通過普通決議案後，股息亦可自根據公司法為此目的批准的股份溢價賬或其他基金或賬目作出宣派及派付。

除任何股份所附權利或發行條款另有規定外，(i)一切股息須按派息股份的已繳股款比例宣派及派付，惟就此而言，凡在催繳前就股份所繳付的股款不會視為股份的已繳股款及(ii)一切股息須按繳足股款的部分期間佔派發股息的有關期間的比例分配及派付。如股東欠本公司催繳股款或其他款項，則董事會可將所欠的全部數額(如有)自本公司應付予彼等的或有關任何股份的任何股息或其他款項中扣除。

董事會或本公司股東大會議決派付或宣派本公司股本的股息時，如董事會認為適當，可進一步酌情決定(a)配發入賬列為繳足的股份以代替派發全部或部分股息，惟有權獲派股息的股東可選擇收取現金或部分現金股息以代替配發股份，或(b)有權獲派股息的股東可選擇獲配發入賬列為繳足的股份以代替全部或部分股息。

本公司亦可根據董事會的建議通過普通決議案就本公司任何特定股息議決配發入賬列為繳足的股份作為全部股息，而不給予股東選擇收取現金股息以代替配發股份的權利。

本公司向股份持有人以現金派付的任何股息、利息或其他款項可以支票或股息單的形式支付，並郵寄往持有人的登記地址，如屬聯名持有人，則寄往相關股

份名列本公司股東名冊首位的持有人的地址，或寄往持有人或聯名持有人以書面指示的人士及地址。除持有人或聯名持有人另有指示外，每張支票或股息單的抬頭人須為持有人，如屬聯名持有人，則為名列本公司股東名冊首位的持有人，郵誤風險由持有人承擔，而銀行就有關支票或股息單付款後，即已解除本公司的責任。兩名或以上聯名持有人的任何一名人士均可發出該等聯名持有人就所持股份收到的任何股息或其他款項或獲分配財產的有效收據。

如董事會或本公司股東大會議決派付或宣派股息，董事會可繼而議決以分派任何類別指定資產的方式支付全部或部分股息。

所有於宣派一年後未獲認領的股息或紅利，可由董事會用作投資或其他用途，收益撥歸本公司所有，直至獲認領為止，而本公司並非有關款項的受託人。所有於宣派六年後仍未獲認領的股息或紅利，可由董事會沒收，撥歸本公司所有。

本公司就任何股份應付的股息或其他款項概不附帶利息。

(h) 查閱公司記錄

除非按照細則的規定暫停辦理股份登記手續，否則根據細則，股東名冊及股東名冊分冊必須於營業時間內最少兩(2)小時，在註冊辦事處或根據公司法保存股東名冊的其他地點免費供股東查閱，而任何其他人士在繳付最多2.50港元或董事會指定的較低金額，或在存置股東名冊分冊之辦事處(定義見細則)繳付最多1.00港元或董事會指定的較低金額後，亦可查閱。

(i) 少數股東遭受欺詐或壓制時可行使的權利

細則並無有關少數股東遭受欺詐或壓制時可行使的權利的條文。然而，開曼群島法律載有可供本公司股東採用的若干補救方法，概要見本附錄第3(f)段。

(j) 清盤程序

有關本公司被法院頒令清盤或自動清盤的決議案須為特別決議案。

除清盤當時任何類別股份所附有關可供分配剩餘資產的任何特別權利、特權或限制外：

- (i) 倘本公司清盤而可供分配予本公司股東的資產超過足以償還清盤開始時的全部繳足股本，則超額資產將根據該等股東分別所持已繳股份的數額按比例分配；及
- (ii) 倘本公司清盤而可供分配予本公司股東的資產不足以償還全部已繳股本，則該等資產將盡可能以根據本公司開始清盤時股東分別持有已繳或應已繳付股本按比例由股東承擔損失的方式分配。

倘本公司清盤(不論為自動清盤或遭法院頒令清盤)，清盤人可在獲得特別決議案授權及公司法規定的任何其他批准的情況下，將本公司全部或任何部分資產以實物分派予股東，而不論該等資產為一類或多類不同的財產。清盤人可就前述分發的任何一類或多類財產釐定其認為公平的價值，並決定股東或不同類別股東之間的分派方式。清盤人可在獲得類似授權的情況下，將任何部分資產授予獲得類似授權的清盤人認為適當並以股東為受益人而設立的信託的受託人，惟不得強迫股東接受任何負有債務的股份或其他財產。

(k) 認購權儲備

細則規定，如公司法不禁止且在遵守公司法的情況下，如本公司已發行可認購股份的認股權證，而本公司採取的任何措施或進行的任何交易會導致該等認股權證的認購價降至低於股份面值，則須設立認購權儲備，用以繳足認股權證行使時認購價與股份面值的差額。

3. 開曼群島公司法

本公司在開曼群島根據公司法註冊成立，因此營運須受開曼群島法律約束。以下乃開曼群島公司法若干條文的概要，惟並不包括所有適用的限定及例外情況，亦非全面檢討開曼群島公司法及稅務方面的所有事項(此等條文或與有利益關係的各方可能較熟悉的司法權區的同類條文有所不同)：

(a) 公司營運

作為獲豁免公司，本公司須主要在開曼群島以外地區經營業務。本公司須每年向開曼群島公司註冊處處長提交週年報表，並須按本身法定股本金額繳付費用。

(b) 股本

公司法規定，倘公司按溢價發行股份以換取現金或其他代價，則須將相當於該等股份的溢價總額的款項撥入名為「股份溢價賬」的賬項。視乎公司選擇，該等規定未必適用於該公司因收購或註銷任何其他公司股份而按溢價配發及發行股份。

公司法規定股份溢價賬可由公司根據組織章程大綱及細則的條文(如有)用於以下用途：(a)作為分派或股息支付予股東；(b)繳足發行予公司股東作為繳足紅股的未發行股份；(c)按公司法第37條的條文贖回及購回股份；(d)撤銷公司開辦費用；及(e)撤銷發行股份或公司債券的費用或就此支付的佣金或給予的折扣。

除非於緊隨建議派付日期後，公司可償還日常業務中到期的債務，否則不得自股份溢價賬向股東作出任何分派或派付任何股息。

公司法規定，在開曼群島大法院(「法院」)確認後，如獲組織章程細則批准，則設有股本的股份有限公司或擔保有限公司可通過特別決議案以任何方式削減其股本。

(c) 購回公司本身或其控股公司股份的財務資助

開曼群島法律並無明文限制公司向他人提供財務資助以購回或認購其本身或其控股公司的股份。因此，如公司董事在審慎真誠考慮後認為合適且符合公司利益，公司可提供該等財務資助。有關資助須以公平方式進行。

(d) 公司及其附屬公司購回股份及認股權證

設有股本的股份有限公司或擔保有限公司，如其組織章程細則許可，可發行可由公司或股東選擇贖回或有責任贖回的股份，而公司法明文規定，在受限於公司組織章程細則條文的情況下，可依法修訂任何股份附帶的權利，以規定該等股份將予或須予贖回。此外，如組織章程細則許可，該公司可購回本身的股份，包括任何可贖回股份。然而，倘組織章程細則無批准購回的方式及條款，則未獲公司以普通決議案批准購回方式及條款前，公司不得購回本身的股份。公司只可贖回或購回本身的已繳足股份。如公司贖回或購回本身股份後，除庫存股份外再無任何已發行股份，則不可贖回或購回任何本身股份。除非在緊隨擬付款之日後，公司仍有能力償還在日常業務中到期清付的債項，否則公司以其股本贖回或購回本身的股份乃屬違法。

受限於公司的組織章程大綱及細則，除非公司董事在購回前議決以公司名義持有股份作庫存股份，否則公司購回的股份應當作註銷論。倘公司持有股份作庫存股份，公司須在股東名冊載入該等股份。然而，儘管有上文所述規定，但公司無論如何不得被當作一名股東，亦不得行使庫存股份的任何權利，而任何行使有關權利的建議均為無效。而且，在公司任何會議上，庫存股份並無直接或間接投票權，在任何時間就公司的組織章程細則或公司法而言亦不得計入已發行股份總數。

公司並無被禁止購回本身的認股權證，故可根據有關認股權證文據或證書的條款及條件購回本身的認股權證。開曼群島法律並無規定組織章程大綱或細則須

載有允許該等購回的條文，公司董事可運用組織章程大綱賦予的一般權力買賣及處理一切類別的個人財產。

根據開曼群島法律，附屬公司可持有其控股公司的股份，而在若干情況下，亦可購買該等股份。

(e) 股息及分派

公司法規定，如具備償還能力且公司組織章程大綱及細則有所規定(如有)，則可由股份溢價賬支付股息及分派。除上文所述者外，並無有關派息的法例條文。根據英國案例法(於開曼群島可以援引)，股息只可以從溢利中派付。

概不會就庫存股份宣派或派付任何股息，亦不會向公司作出公司的其他資產分派(包括清盤時向股東作出的任何資產分派)(不論以現金或其他方式)。

(f) 保障少數股東及股東的訴訟

法院一般應會以英國案例法作為先例，允許少數股東就以下各項提出代表訴訟或以公司名義提出衍生訴訟：**(a)**超越公司權力或非法的行為，**(b)**欺詐少數股東的行為，而過失方為對公司有控制權者，及**(c)**須特定(或特別)大多數股東通過的決議案以違規方式通過。

如公司(並非銀行)股本已分拆為股份，則法院可根據持有公司已發行股份不少於五分之一的股東申請，委派調查員審查公司的事務並按法院指定的方式呈報結果。

公司任何股東可入稟法院，而法院認為公司清盤乃屬公平公正，則可發出清盤令，或發出**(a)**規管日後公司事務經營操守的命令；**(b)**要求公司停止作出或繼續股東入稟人所投訴的行動或要求公司作出股東入稟人投訴其沒有作出的行動的命令；**(c)**授權由股東入稟人按法院指示的條款以公司名義及代表公司進行民事訴訟的命令；或**(d)**就其他股東或公司本身購回公司任何股東股份的命令，倘股份由公司本身購回則同時削減公司的資本。

一般而言，股東對公司的索償，須根據適用於開曼群島的一般契約或民事侵權法，或根據公司組織章程大綱及細則賦予股東的個別權利而提出。

(g) 出售資產

公司法並無就董事出售公司資產的權力作出特別規限。然而，根據一般法律，公司的高級人員(包括董事、董事總經理及秘書)在行使本身權力及執行本身職責時，須為公司的最佳利益忠實、真誠行事，並以合理審慎的人士於類似情況下應有的謹慎、勤勉及技巧處事。

(h) 會計及審核規定

公司須促使存置有關下述事項的正確賬冊紀錄：(i)公司所有收支款項及有關收支的事項；(ii)公司所有銷貨與購貨；及(iii)公司的資產與負債。

如賬冊不能真實、公平地反映公司事務及解釋其有關交易，則不視為適當保存的賬冊。

根據開曼群島稅務信息管理機構法規定，獲豁免公司須於接獲稅務信息管理機構發出的指令或通知後，於其註冊辦事處以電子方式或任何其他媒體提供須予提供的賬簿副本或當中部分。

(i) 外匯管制

開曼群島並無外匯管制或貨幣限制。

(j) 稅項

根據開曼群島稅務減免法(2011年修訂本)第6條，本公司已獲得總督保證：

- (1) 開曼群島並無法例對本公司或其業務的所得溢利、收入、收益或增值徵稅；及
- (2) 毋須就本公司股份、債券或其他責任繳交上述稅項或具遺產稅或承繼稅性質的稅項。

以上對本公司的承諾由2016年8月9日起有效期為20年。

開曼群島現時對個人或公司的溢利、收入、收益或增值並不徵收任何稅項，且無具承繼稅或遺產稅性質的稅項。除不時可能因在開曼群島司法權區內訂立若干文據或將文據帶入開曼群島而須支付的若干印花稅外，開曼群島政府不大可能對本公司徵收重大稅項。開曼群島於2010年與英國訂立一項雙重徵稅公約，惟並無訂立其他雙重徵稅條約。

(k) 轉讓時的印花稅

開曼群島對開曼群島公司股份轉讓並不徵收印花稅，惟轉讓在開曼群島擁有土地權益的公司的股份除外。

(l) 貸款予董事

公司法並無明確條文禁止公司向其任何董事提供貸款。

(m) 查閱公司紀錄

根據公司法本公司股東並無查閱或獲得本公司股東名冊或公司記錄副本的一般權利，惟本公司的細則可賦予該等權利。

(n) 股東名冊

獲豁免公司可在董事會不時認為適當的開曼群島以內或以外的地點設立股東總名冊及分冊。公司須以公司法規定或允許股東總名冊存置的相同方式存置股東分冊。公司須安排在公司股東總名冊存置的地方不時存置任何正式股東分冊的副本。

公司法並未規定獲豁免公司向開曼群島公司註冊處處長提交股東名單，因此股東姓名及地址並非公開資料，亦不供公眾查閱。然而，根據開曼群島稅務信息管理機構法規定，獲豁免公司須於送達稅務信息管理機構發出的指令或通知時須於其註冊辦事處以電子方式或任何其他媒體存置股東名冊，包括任何股東分冊。

(o) 董事及高級人員登記冊

本公司須在其註冊辦事處設立董事及高級人員登記冊，惟不供公眾查閱。該登記冊副本須呈交開曼群島公司註冊處處長備案，而任何董事或高級人員的變動須於六十(60)日內知會公司註冊處處長。

(p) 清盤

公司可(a)根據法院指令強制，(b)自願，或(c)在法院的監督下清盤。

法院有權在若干特定情況下頒令清盤，包括在公司股東已通過要求本公司根據法院指令清盤之特別決議案，或公司無法償還其債務或在法院認為屬公平公正的情況下。如公司股東因公司清盤屬公平公正而以出資人身份入稟法院，則法院有權發出若干其他指令代替清盤令，如發出規管公司日後事宜的命令，發出授權入稟股東按法院可能指示之條款以公司名義及代表公司提出民事訴訟之命令，或發出規定其他股東或由公司本身購買公司任何股東之股份的命令。

如公司透過特別決議案作出決議或如公司因其無法償還到期債務而於股東大會上透過普通決議案作出決議自願清盤，則該公司(除有限年期公司外)可自願清盤。如公司自動清盤，該公司須由自動清盤之決議案獲通過或於上述期間屆滿或上述事件發生時起停止營業(除非此可能對其清盤有利)。

為進行公司清盤及協助法院，可委任一名或多名人士為正式清盤人；而法院可酌情臨時或以其他方式委任該名合資格人士執行該職務，倘超過一名人士獲委任執行該職務，則法院須聲明所須採取或授權正式清盤人採取的任何行動將由全部或任何一名或以上該等人士進行。法院亦可決定在正式清盤人出任時是否需要提供擔保及擔保的內容。倘並無委任正式清盤人或該職位出缺期間，則公司的所有財產將由法院保管。

待公司的事務完全結束後，清盤人即須編製有關報告或有關清盤的賬目，顯示清盤的過程及售出的公司財產，並在其後召開公司股東大會以便向公司提呈賬

目及加以闡釋。於最後會議最少21日前，清盤人須以任何公司組織章程細則指定的方式向各名分擔人寄發並於憲報刊登。

(q) 重組

法例規定進行重組及合併須在為此而召開的大會，獲得佔出席大會的股東或類別股東或債權人(視情況而定)價值百分之七十五(75%)的大多數股東或類別股東或債權人(視情況而定)贊成，且其後須獲法院認可。雖然有異議的股東可向法院表示所申請批准的交易對股東所持股份並無給予公平值，但如無證據顯示管理層有欺詐或不誠實，法院不大可能僅因上述理由而否決該項交易。

(r) 收購

如一間公司提出收購另一間公司的股份，且在提出收購建議後四(4)個月內，不少於百分之九十(90%)的被收購股份持有人接納收購，則收購人在上述四(4)個月期滿後的兩(2)個月內，可按規定方式發出通知，要求反對收購的股東按收購建議的條款出讓其股份。反對收購的股東可在該通知發出後一(1)個月內向法院提出反對出讓。反對收購的股東須證明法院應行使其酌情權，惟法院一般不會行使其酌情權，除非有證據顯示收購人與接納收購建議的持有人之間有欺詐或不誠實或勾結，以不公平手法迫退少數股東。

(s) 彌償保證

開曼群島法律並不限制公司的組織章程細則規定的對高級人員及董事作出彌償保證的範圍，惟不包括法院認為違反公共政策的條文(例如表示對觸犯法律的後果作出彌償保證)。

4. 一般事項

本公司有關開曼群島法律的特別法律顧問Conyers Dill & Pearman已向本公司發出一份意見書，概述開曼群島公司法的若干內容。按本招股章程附錄五「送呈香港公司註冊處處長及備查文件」一段所述，該意見書連同公司法的副本可供查閱。任何人士如欲查閱開曼群島公司法的詳細概要，或欲了解該法律與其較熟悉的任何其他司法權區法律間的差異，應諮詢獨立法律意見。

1. 其他資料

註冊成立

本公司於2016年7月27日根據公司法在開曼群島註冊成立為獲豁免公司。本公司的註冊辦事處位於Cricket Square, Hutchins Drive, P.O. Box 2681, Grand Cayman, KY1-1111, Cayman Islands。本公司已於香港設立主要營業地點，地址為香港中環皇后大道中9號11樓1102-3室，並於2016年9月27日根據公司條例第16部在香港註冊為非香港公司，而蔡叔文先生(居住地址為香港新界將軍澳康盛花園1座6樓E室)獲委任為本公司授權代表，在香港接收法律程序文件。

本公司在開曼群島註冊成立，並須遵守公司法。其包括組織章程大綱及組織章程細則。本公司的組織章程大綱及細則各項條文及公司法有關方面的概要載於本招股章程附錄三。

本公司股本變動

本公司於其註冊成立日期的法定股本為380,000港元，分為38,000,000股每股面值0.01港元的股份。本公司自本公司註冊成立以來已發行股本的變動載列如下：

- (a) 於2016年7月27日，已按繳足股款方式向初步認購人配發及發行一股每股面值0.01港元的認購人股份，且股份已轉讓予肖先生；
- (b) 於2016年8月12日，肖先生持有的一股股份已轉讓予合高；
- (c) 於2016年8月12日，已向合高配發及發行979股每股面值0.01港元的股份；
- (d) 於2016年10月24日，考慮到本集團收購浦江物業集團，合高認購而本公司向合高配發及發行8,820股，認購價為人民幣59,535,000元。於最後實際可行日期，本公司的已發行股本已繳足；
- (e) 於2016年10月24日，本集團配發及發行200股股份予閻先生，代價為轉讓閻先生於浦江物業持有的2%權益予立威，自完成後，本公司分別由合高及閻先生持有98%及2%；及

- (f) 根據我們股東於2017年11月15日通過的書面決議案，透過進一步增發7,962,000,000股每股面值0.01港元的股份，本公司的法定股本由380,000港元增至80,000,000港元。

本公司將根據全球發售向公眾發售合共100,000,000股新股份。

待本公司的股份溢價賬自全球發售所得款項獲得進賬後，作為重組的一部分，股份溢價賬中的2,999,900港元將撥作資本及用以繳足於上市時或之前將分別配發及發行予合和閻先生的293,990,200股股份及5,999,800股股份。

緊隨全球發售及資本化發行後(未計及根據超額配股權或根據購股權計劃可能授出的購股權而可予配發及發行的任何股份)，本公司的已發行股本將為4,000,000港元，分為400,000,000股繳足或入賬列為繳足股份，而7,600,000,000股股份將仍未發行。除因超額配股權或根據購股權計劃可能授出的購股權獲行使外，我們的董事現時無意發行本公司任何法定但未發行股本，而未經我們股東在股東大會上事先批准，亦不得進行會實際改變本公司控制權的股份發行。

除上文所披露者外，自其註冊成立以來，本公司股本並無任何變動。

我們股東於2017年11月15日通過的書面決議案

根據我們股東於2017年11月15日通過的書面決議案(其中包括)：

- (a) 本公司藉另外增發7,962,000,000股股份，將法定股本由380,000港元增至80,000,000港元；
- (b) 待本招股章程「全球發售的架構」一節內所載條件獲達成後：
 - i. 批准全球發售及超額配股權，並授權我們的董事配發及發行發售股份以及因超額配股權獲行使而可能須予配發及發行之股份；

- ii. 待本公司的股份溢價賬因全球發售獲得進賬後，我們的董事獲授權將本公司2,999,900港元之股份溢價賬進賬撥充資本，有關金額用於按面值繳足299,990,000股股份以按以下方式配發及發行予下列股東：

股東	將予配發及 發行的股份數目
合高	293,990,200
閻先生	5,999,800
	299,990,000

- iii. 批准和採納購股權計劃規則並授權我們的董事執行該計劃，根據該計劃授出購股權以認購股份，並執行配發、發行及處理股份；

- iv. 我們的董事獲授一般無條件授權，以行使本公司一切權力配發、發行及處理面值總額不得超過(1)本公司緊隨資本化發行及全球發售完成後已發行股本面值總額之20%(不計入因行使根據購股權計劃可能授出之購股權獲行使時可能配發及發行的任何股份)；及(2)本公司根據下文(v)段所述之購回授權所購入股份面值總額兩者之總和之股份，惟按供股或因本公司任何認股權證附有之任何認購權獲行使或根據購股權計劃或當時採納以向本公司及／或其任何附屬公司之高級職員及／或僱員授出或發行股份或購買股份權利之任何其他購股權計劃或類似安排可能授出之任何購股權獲行使而發行股份，或依照本公司組織章程細則或股東於股東大會上授出之特別授權配發及發行股份代替股份全部或部分股息之任何以股代息計劃或類似安排除外。該項授權將一直有效，直至下列各項中最早一項發生時止：

- (1) 本公司下屆股東週年大會結束；

(2) 本公司組織章程細則或開曼群島任何適用法例規定本公司須舉行下屆股東週年大會之期限屆滿；或

(3) 本公司股東於股東大會上通過普通決議案撤回、修改或續新該授權；及

v. 我們的董事獲一般無條件授權，可行使本公司一切權力，在聯交所或本公司證券可能上市並就此獲證監會及聯交所認可之任何其他證券交易所，購回總面值最高為本公司於緊隨資本化發行及全球發售完成後已發行股本面值總額10%之股份(不包括根據購股權計劃可能授出的購股權獲行使而可能發行的任何股份)。該項授權將一直有效，直至下列最早期間屆滿為止：

(1) 本公司下屆股東週年大會結束；

(2) 本公司組織章程細則或開曼群島任何適用法例規定本公司須舉行下屆股東週年大會之期限屆滿；或

(3) 本公司股東於股東大會上通過普通決議案撤回、修改或續新該授權；及

(c) 有條件批准及採納本公司的組織章程大綱及細則。

2. 我們附屬公司的股本變動

我們的附屬公司載列於本招股章程附錄一會計師報告內。除本招股章程附錄一所述附屬公司外，本公司並無其他附屬公司。

除下文所披露者外，於緊隨本招股章程刊發日期前兩年內，我們任何附屬公司的股本並無出現其他變動：

(a) 中安

中安於2016年6月16日在英屬處女群島註冊成立為有限公司，並獲授權發行50,000股每股面值1.00美元的股份。

於2016年8月2日，中安向本公司配發及發行一股認購人股份，其後中安成為本公司的全資附屬公司。

於2016年10月24日，本公司認購而中安向本公司配發及發行99股繳足股份，認購價為人民幣59,535,000元。

(b) 立威

於2016年5月20日，立威向一間提供公司秘書服務的公司的代理人(一名獨立第三方)配發及發行一股認購人股份。

於2016年8月4日，一股認購人股份已轉讓予中安，代價為1.00港元，其後立威成為中安的全資附屬公司。

於2016年10月24日，中安認購而立威向中安配發及發行99股繳足股份，認購價為人民幣59,535,000元。

(c) 浦江物業

於2016年3月11日，浦江控股與獅城訂立股權轉讓協議，據此，獅城同意將浦江物業的2.5%股權轉讓予浦江控股，代價為人民幣500,000元，浦江物業於轉讓完成後成為浦江控股的全資附屬公司。

於2016年6月30日，浦江物業的註冊資本由人民幣20,000,000元增至人民幣23,600,000元。

於2016年8月18日，浦江控股與閻先生訂立首次公開發售前投資協議，據此，浦江控股同意將浦江物業的2%股權轉讓予閻先生，代價為人民幣1,215,000元的港元等值，浦江物業的股權於轉讓完成後分別由浦江控股及閻先生擁有98%及2%。

於2016年9月20日，浦江控股與立威訂立股權轉讓協議，據此，浦江控股同意將浦江物業的98%股權轉讓予立威，代價為人民幣59,535,000元。同日，本公司與閻先生訂立股權轉讓協議，據此，本公司同意收購由閻先生持有的浦江物業2%股權，代價為人民幣1,215,000元，乃由本公司於2016年10月24日以閻先生為受益人配發及發行200股股份償付，相當於上述轉讓完成後其按全數攤薄基準的已發行股本2%。待完成後，浦江物業成為本集團的全資附屬公司。

(d) 上海久怡

於2016年7月15日，上海久怡的註冊資本由人民幣1,000,000元增至人民幣1,250,000元。

於2016年7月22日，浦江物業與浦江控股訂立股權轉讓協議，據此，浦江物業同意向浦江控股收購上海久怡的全部股權，代價為人民幣2,033,493.19元，上海久怡於轉讓完成後由浦江物業全資擁有。

(e) 上海瑞正

於2016年6月30日，浦江物業與浦江控股訂立股權轉讓協議，據此，浦江物業同意向浦江控股收購上海瑞正的5%股權，代價為7,000美元。同日，浦江物業訂立股權轉讓協議，內容有關收購上海瑞正的95%股權，代價為133,000美元，上海瑞正於轉讓完成後成為浦江物業的全資附屬公司。

(f) 上海外灘

於2016年7月19日，上海外灘的註冊資本由人民幣5,000,000元增至人民幣7,700,000元。

於2016年7月22日，浦江物業與浦江控股訂立股權轉讓協議，據此，浦江物業同意向浦江控股收購上海外灘的全部股權，代價為人民幣7,700,000元，上海外灘於轉讓完成後成為浦江物業的全資附屬公司。

(g) 上海外灘綠化

於2016年6月30日，浦江物業與浦江控股訂立股權轉讓協議，據此，浦江物業同意向浦江控股收購上海外灘綠化的全部股權，代價為人民幣500,000元，上海外灘綠化於轉讓完成後由浦江物業全資擁有。

(h) 上海介谷

於2016年5月3日，上海介谷由浦江控股及上海駭創在中國上海成立，初始註冊資本為人民幣5,000,000元。於其成立後，上海介谷的股權分別由浦江控股及上海駭創持有85%及15%。

於2016年7月15日，浦江物業與浦江控股訂立股權轉讓協議，據此，浦江物業同意收購浦江控股持有上海介谷的85%股權，代價為人民幣4,250,000元，上海介谷於轉讓完成後分別由浦江物業及上海駭創持有85%及15%股權。

3. 重組

為籌備全球發售，我們進行重組，詳情載於本招股章程「歷史、重組及公司架構」一節。於重組後本公司成為本集團的控股公司。

本集團於重組後及緊隨資本化發行及全球發售完成後的架構圖(假設超額配股權未獲行使及概無因根據購股權計劃可能授出的任何購股權獲行使而配發和發行任何股份)載於本招股章程「歷史、重組及公司架構」一節。

4. 本公司購回其本身的證券

本段載列聯交所規定須在本招股章程中載列與本公司購回其本身的證券有關的資料。

(a) 上市規則條文

上市規則准許主要上市地在聯交所的公司若干限制規限下於聯交所購回其證券，其中最為重要之限制概述如下：

(i) 股東批准

聯交所上市公司之所有證券(倘為股份，必須為繳足股份)購回建議，均須事先經股東於股東大會通過普通決議案以一般授權或就特定交易作出特定批准之方式批准。

根據我們股東於2017年11月15日通過之書面決議案，我們的董事獲授一般授權，行使本公司一切權力，以在聯交所或本公司證券可能上市並就此獲證監會及聯交所認可之任何其他證券交易所購回最高本公司緊隨資本化發行及全球發售完成後已發行股本面值總額10%之股份(不包括根據購股權計劃可能授出的任何購股權獲行使而可能發行的任何股份)。該一般授權將於本公司下屆股東週年大會

結束，或組織章程細則或任何開曼群島適用法例規定本公司須舉行下屆股東週年大會之期限，或我們股東在股東大會通過普通決議案撤回或修訂給予我們董事之授權(以最早者為準)(「購回授權」)。

(ii) 資金來源

本公司僅可動用根據組織章程大綱及組織章程細則、上市規則以及開曼群島任何不時生效的適用法律及法規的規定可合法撥作購回用途的資金進行購回。

(iii) 買賣限制

公司獲授權在聯交所或獲證監會及聯交所認可的任何其他證券交易所購回股份的總數，最多為該公司於通過有關授出購回授權決議案當日已發行股本總面值的10%，或可認購該公司股份的尚未行使認股權證總額的10%。在未經聯交所事先批准前，任何公司不得在緊隨其於聯交所或其他證券交易所購回證券後30天內發行或宣佈發行與已購回證券同類的新證券(惟因行使於進行該等購回前已發行但尚未行使的認股權證、購股權或類似文據而令該公司須發行證券者除外)。倘購回證券將導致公眾人士持有的上市證券數目低於聯交所規定該公司須保持的有關最低百分比，則該公司不得在聯交所購回證券。倘購回價較之前股份於聯交所買賣的五個交易日的平均收市價高5%或以上，則本公司不得自聯交所購回其股份。

(iv) 購回證券的地位

所有購回證券的上市地位(不論在聯交所或其他證券交易所)均自動註銷，而該等證券的股票必須註銷及銷毀。根據開曼群島法律，公司購回的股份應持有作庫存股份或被視為已註銷論，倘公司以此種方式註銷股份，該公司已發行股本的金額將相應減少，減少金額相等於所購回股份的總面值，惟該公司的法定股本將不會減少。

(v) 暫停購回

當出現可能屬股價敏感情況或作出載有內幕消息的決策時，任何證券購回計劃須暫停，直至內幕消息已公佈為止。除特殊情況外，於緊隨下列日期(以較早者為準)前一個月日期起至業績公告日期止期間：(a)舉行以批准上市公司之任何年度、半年、季度或任何其他中期期間業績(無論聯交所上市規則有否規定)之董事會會

議日期(即根據上市規則初次知會聯交所之日期)及**(b)**上市公司根據上市規則刊發其任何年度或半年業績公告或季度或任何其他中期期間業績公告(無論上市規則有否規定)之最後期限,上市公司不得於聯交所購買其股份。此外,倘公司違反上市規則,則聯交所可禁止其於聯交所進行購回證券。

(vi) 呈報規定

在聯交所或循其他途徑購回證券後,必須不遲於下一個營業日上午九時正(香港時間)向聯交所匯報。此外,任何公司須於其年報和年度賬目披露回顧財政年度內有關購回證券的詳情,包括每月所購回證券數目(不論是在聯交所或循其他途徑購回)和每股股份購買價或就全部該等購回所支付的最高和最低價格,以及所付價格總額。董事會報告內亦須載列年內進行的購回以及董事進行該等購回的理由。公司須與代其進行購買的經紀作出安排,藉以確保彼等及時向公司提供所需有關購買的資料,使公司得以向聯交所作出匯報。

(vii) 關聯方

根據上市規則,任何公司不得蓄意向關連人士(定義見上市規則)購回股份,而關連人士亦不得蓄意向公司出售其股份。

(b) 行使購回授權

根據緊隨上市後已發行股份400,000,000股計算,全面行使購回授權可令本公司於購回授權有效期間內購回最多40,000,000股股份。按本招股章程所披露本集團現時的財務狀況且經計及本集團目前營運資金狀況後,我們的董事認為,倘全面行使購回授權,或會對本集團的營運資金及/或資產負債狀況(與本招股章程披露的狀況比較)造成重大不利影響。然而,倘行使購回授權致使對本集團的營運資金需求或我們的董事認為不時適合本集團的資產負債水平造成重大不利影響,則我們的董事將不建議行使購回授權。

(c) 購回理由

我們的董事僅會在彼等相信有關購回將有利於本公司及其股東方會進行。視乎當時市況及資金安排而定，而該等購回可提高資產淨值及／或每股盈利或兩者皆可得以提高。

(d) 購回資金的來源

於購回股份時，本公司僅可動用根據組織章程大綱及組織章程細則、上市規則以及開曼群島不時生效的適用法律及法規的規定可合法撥作購回用途的資金。上市公司不得以現金以外或聯交所不時買賣規則的付款方式以外的其他方式購回其本身於聯交所的證券。

根據開曼群島法例，本公司用作購回之資金僅可以本公司之溢利或自本公司股份溢價賬貸方結餘或就此新發行股份之所得款項支付，或倘獲本公司組織章程細則授權並遵照公司法之規定，則可以股本支付。倘須就購回支付任何溢價，則可從本公司之溢利或本公司之股份溢價賬貸方結餘撥付，或倘獲組織章程細則授權並遵照公司法之規定，則可以股本撥付。

(e) 一般事項

我們的董事(據董事作出一切合理查詢後所深知)或其任何聯繫人(定義見上市規則)目前均無意向本公司出售任何股份。

我們的董事已向聯交所承諾，在上市規則、本公司組織章程大綱及細則及開曼群島適用法律適用時，會根據有關規定行使購回授權。

本公司關連人士(定義見上市規則)概無知會本公司，表示目前有意在購回授權獲行使時，向本公司出售股份，亦無承諾不會如此行事。

倘購回股份導致一名股東在本公司的投票權權益比例增加，就收購守則而言，該等增加將被視為一項收購。因此，一名或一群一致行動的股東可取得或聯合取得本公司的控制權(視乎所增加的股東權益水平而定)，並須按收購守則第26條提出強制性收購建議。除上述者外，據我們的董事所悉，緊隨上市後根據購回授權購回任何股份，概不會導致產生收購守則下的任何結果。

5. 有關我們業務的其他資料

A. 我們的重大合約概要

於緊隨本招股章程刊發日期前兩年內，我們已訂立以下屬重大或可能屬重大的合約（並非在日常業務過程中訂立）：

- (a) 浦江物業與浦江控股訂立日期為2016年6月30日的股權轉讓協議（由日期為2016年7月28日的補充協議補充及修訂），據此，浦江物業同意向浦江控股收購上海外灘綠化的全部股權，代價為人民幣567,407.76元；
- (b) 浦江物業與(i) 浦江控股；及(ii) 肖宏濤先生訂立日期為2016年6月30日的股權轉讓協議，據此浦江物業同意從肖宏濤先生及浦江控股收購上海瑞正95%股權及5%股權，代價分別為133,000美元及7,000美元；
- (c) 浦江物業與浦江控股訂立日期為2016年7月15日的股權轉讓協議，據此，浦江物業同意收購浦江控股持有上海介谷的85%股權，代價為人民幣4,250,000元；
- (d) 浦江物業與浦江控股訂立日期為2016年7月22日的股權轉讓協議，據此，浦江物業同意向浦江控股收購上海久怡的全部股權，代價為人民幣2,033,493.19元；
- (e) 浦江物業與浦江控股訂立日期為2016年7月22日的股權轉讓協議（由日期為2016年7月28日的補充協議補充及修訂），據此，浦江物業同意向浦江控股收購上海外灘的全部股權，代價為人民幣17,568,442.60元；
- (f) 浦江物業與浦江控股訂立日期為2016年7月28日的股權轉讓協議，據此，浦江物業同意收購由浦江控股於安徽浦邦持有的49%股權，代價為人民幣2,450,000元；
- (g) 浦江物業與浦江控股訂立日期為2016年7月23日的股權轉讓協議，據此，浦江物業同意以零代價轉讓於上海福克瑞德的全部股權予浦江控股；

- (h) 浦江控股與浦江物業訂立日期為2016年11月30日的補充協議，以補充及修訂本附錄第5A(a)至(e)段所述協議，據此，浦江控股同意向浦江物業訂償還人民幣21,865,843.55元；
- (i) 首次公開發售前投資協議；
- (j) 立威與浦江控股訂立日期為2016年9月20日的股權轉讓協議，據此，浦江控股同意出售及立威同意購買由浦江控股持有的浦江物業全部股權的98%，代價為人民幣59,535,000元；
- (k) 本公司與閻先生訂立日期為2016年9月20日的股權轉讓協議，據此，閻先生同意向本公司出售及本公司同意購買由彼持有的浦江物業全部股權的2%，人民幣1,215,000元代價將以配發及發行200股股份償付，相當於按全面攤薄基準本公司當時已發行股本的2%；
- (l) 本公司、通程控股有限公司及聯席賬簿管理人訂立日期為2017年11月21日的基石投資協議，據此，通程控股有限公司同意按發售價認購數目相等於緊隨全球發售完成後本公司已發行股本7.5%的發售股份(假設超額配股權不獲行使)，即30,000,000股股份；
- (m) 香港包銷協議；
- (n) 不競爭契據；及
- (o) 彌償保證契據。

B. 我們的知識產權

(a) 商標

本集團擁有的註冊商標

於最後實際可行日期，我們已註冊以下對我們業務屬重大的商標：

商標	註冊地點	註冊編號	註冊人名稱	類別	屆滿日期
	中國	5404683	浦江物業	36	2019年10月27日
	中國	5404682	浦江物業	37	2019年11月6日
	中國	5404681	上海外灘	36	2020年1月13日
	中國	5404680	上海外灘	37	2019年12月27日
浦江 物業	中國	18769112	浦江物業	36	2027年2月6日
浦江 物業	中國	18769292	浦江物業	37	2027年2月6日
	中國	18768968	浦江物業	36	2027年2月6日
	中國	18769393	浦江物業	37	2027年5月20日
	香港	303895750	浦江物業	16、36、 37及45	2026年9月7日
	中國	18769769	上海外灘	37	2027年5月20日

商標	註冊地點	註冊編號	註冊人名稱	類別	屆滿日期
	香港	303895705	上海外灘	16、36、 37及45	2026年9月8日
BUND PROPERTY	中國	18770199	上海外灘	37	2027年6月13日
外滩物业	中國	18769944	上海外灘	37	2027年5月20日

(b) 域名

於最後實際可行日期，本集團為以下對我們業務屬重大的域名的註冊擁有人：

域名名稱	註冊人	註冊日期	屆滿日期
www.riverinepm.com	浦江物業	2016年9月9日	2018年9月9日

附註：網站所載資料並不構成本招股章程的一部分。

(c) 版權

於最後實際可行日期，本集團為以下對我們業務屬重大的工程註冊證的註冊擁有人：

工程	註冊編號	擁有人	註冊日期
浦江 物業	國作登字— 2016-F-00266613	浦江物業	2016年5月17日
			
	國作登字— 2016-F-00266614	上海外灘	2016年5月17日
BUND PROPERTY			
外滩物业			

6. 有關我們董事、高級管理人員及員工的其他資料

A. 董事

(a) 董事及主要行政人員權益披露

1. 董事及本公司主要行政人員於本公司及其相聯法團的股份、相關股份及債權證中擁有的權益及淡倉。緊隨資本化發行及全球發售完成後(未計及根據超額配股權或根據購股權計劃可能授出的購股權而可予配發及發行的任何股份)，董事或本公司主要行政人員於本公司或任何相聯法團(定義見證券及期貨條例)的股份、相關股份及債權證中擁有根據證券及期貨條例第XV部第7及第8分部須於股份在聯交所上市後知會本公司及聯交所的權益及淡倉(包括根據證券及期貨條例有關條文當作或視作擁有的任何權益)，或根據證券及期貨條例第352條須於股份在聯交所上市後登記於該條例所述登記冊的權益及淡倉，或根據上市規則所載上市公司董事進行證券交易的標準守則須於股份在聯交所上市後知會本公司及聯交所的權益及淡倉如下：

股份、相關股份及債權證的好倉

名稱	公司或 相聯法團	權益性質	所持證券 數目	權益概約 百分比
肖先生	至御	實益擁有人	1	100%
	合高	與另一人士共同 持有的權益； 受控制法團權益 ^(附註1)	87	87%
	本公司	與另一人士共同 持有的權益； 受控制法團權益 ^(附註1)	294,000,000	73.5%

名稱	公司或 相聯法團	權益性質	所持證券 數目	權益概約 百分比
傅先生	泉啟	實益擁有人	1	100%
	合高	與另一人士共同 持有的權益； 受控制法團權益 ^(附註1及2)	10	10%
	本公司	與另一人士共同 持有的權益； 受控制法團權益 ^(附註1)	294,000,000	73.5%
閻先生	本公司	實益擁有人	6,000,000	1.5%

附註：

- (1) 於緊隨資本化發行及全球發售完成後(並不計及於行使任何超額配股權時可能配發及發行的任何股份以及根據購股權計劃已或可能授出的購股權)，本公司由合高擁有73.5%。根據控股股東的確認書，肖先生、傅先生及陳先生(透過彼等各自的投資控股公司)各自已確認彼等將共同控制其各自於本公司的權益，而有關本集團業務及營運的決定將根據彼等全部的一致共識作出，因此，就證券及期貨條例而言，彼等各自被視為在彼等合共持有的全部股份中擁有權益。
- (2) 泉啟的全部已發行股本由傅先生擁有，而泉啟則擁有合高已發行股本的10%。

(b) 服務合約及委任函詳情

執行董事

各執行董事均已與本公司訂立服務合約，自上市日期起計初步為期三年，其後將自動續新，直至其中一方向另一方發出不少於三個月的書面通知予以終止為止，而該通知將於初步期限結束時或其後任何時間屆滿。自上市日期起，本公司各執行董事有權獲取載於下文的初步年薪，該等薪金由董事會及本公司薪酬委員會每年進行檢討。此外，各執行董事亦有權獲取董事會及本公司

薪酬委員會參考本集團股權持有人應佔經審核綜合純利可能批准的酌情管理層花紅，惟有關執行董事須就董事會批准釐定應付其年度薪金、管理層花紅和其他福利的任何決議案放棄投票，且不會被計入有關會議的法定人數。本公司的執行董事目前的基本年薪如下：

執行董事	基本年薪 (人民幣)
肖先生	873,100
傅先生	653,900
肖予喬先生	432,000

獨立非執行董事

獨立非執行董事已獲委任，任期自上市日期起為期一年，其後每次自動續期，重續年期由當時任期屆滿後翌日起計為期一年，惟須於本公司股東週年大會上輪值告退及重選以及直至本公司或各董事發出不少於三個月的書面通知予以終止為止。本公司擬每月向獨立非執行董事支付10,000港元董事袍金。除董事袍金外，預期任何獨立非執行董事將不會就其出任獨立非執行董事一職而收取任何其他酬金。

除上述者外，董事並無與本公司或其任何附屬公司訂立或建議訂立任何服務合約(不包括將於一年內屆滿或本集團可於一年內終止而毋須支付賠償(法定賠償除外)的合同)。

(c) 董事薪酬

於業績記錄期間，截至2014年、2015年及2016年12月31日止三個年度以及截至2017年6月30日止六個月，我們付予董事的薪酬總額(包括任何薪金、花紅、津貼及實物福利及退休金計劃供款及社會福利)分別約為人民幣1.7百萬元、人民幣2.0百萬元、人民幣2.1百萬元及人民幣1.1百萬元。

根據現時生效的安排，截至2017年12月31日止年度，本集團應付的酬金總額(不包括應付董事的任何酌情花紅(如有))及董事應收的實物利益估計約為人民幣2.3百萬元。本公司於業績記錄期間並無向董事或本集團任何成員公司任何前任董事支付任何款項(i)作為加入本公司或加入本公司後的獎勵或(ii)本集團任何成員公司董事的離職，或離開本集團任何成員公司有關管理事務的其他職務的補償。概無任何董事於業績記錄期間放棄或同意放棄薪酬的安排。

7. 主要股東

(a) 主要股東

據我們的董事所知，緊隨資本化發行及全球發售完成後(假設超額配股權未獲行使，亦不計及可能根據購股權計劃授出的任何購股權)，以下人士將於股份或相關股份中擁有須根據證券及期貨條例第XV部第2及第3分部條文向我們及聯交所披露的權益或淡倉，或直接或間接擁有附帶權利可於任何情況下在本公司或本集團任何其他成員公司股東大會上投票的任何類別股本面值10%或以上的權益：

股份的好倉

股東名稱	權益性質	所持股份數目	股權概約百分比
合高	實益擁有人	294,000,000	73.5%
至御 ^(附註1)	與另一人士共同持有的權益； 受控制法團權益	294,000,000	73.5%
肖先生 ^(附註1)	與另一人士共同持有的權益； 受控制法團權益	294,000,000	73.5%
泉啟 ^(附註1)	與另一人士共同持有的權益； 受控制法團權益	294,000,000	73.5%
傅先生 ^(附註1)	與另一人士共同持有的權益； 受控制法團權益	294,000,000	73.5%
富柏 ^(附註1)	與另一人士共同持有的權益； 受控制法團權益	294,000,000	73.5%
陳先生 ^(附註1及2)	與另一人士共同持有的權益； 受控制法團權益	294,000,000	73.5%

附註：

- (1) 於緊隨資本化發行及全球發售完成後(並不計及於行使任何超額配股權時可能配發及發行的任何股份以及根據購股權計劃已或可能授出的購股權)，本公司由合高擁有73.5%。根據控股股東的確認書，肖先生、傅先生及陳先生(透過彼等各自的投資控股公司)各自已確認彼等將共同控制其各自於本公司的權益，而有關本集團業務及營運的決定將根據彼等全部的一致共識作出，因此，就證券及期貨條例而言，彼等各自被視為在彼等合共持有的全部股份中擁有權益。
- (2) 林女士為陳先生之配偶，根據證券及期貨條例，彼被視為於陳先生擁有權益的相同數目股份中擁有權益。

(b) 免責聲明

於最後實際可行日期，除本招股章程所披露者外：

- (a) 在並無計及根據全球發售可能獲認購或收購的任何股份，或因行使超額配股權或根據購股權計劃已授出或可能授出的任何購股權而可能配發及發行的任何股份後，我們的董事並不知悉有任何人士於緊隨資本化發行及全球發售完成後將於股份及相關股份中擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及第3分部條文須向本公司披露的權益或淡倉，或將直接或間接擁有附有權利可在任何情況下於本公司或本集團任何其他成員公司的股東大會上投票的任何類別股本面值10%或以上的權益；
- (b) 就證券及期貨條例第XV部第7及第8分部以及上市規則而言，概無董事及本公司主要行政人員於本公司或任何相聯法團(定義見證券及期貨條例)的股份、相關股份及債券中擁有或根據證券及期貨條例第XV部第7及第8分部被當作或視為擁有權益或淡倉，或須記錄於本公司根據證券及期貨條例第352條規定所存置的登記冊或於股份在聯交所上市後根據上市規則附錄10而須知會本公司及聯交所的任何權益；
- (c) 我們的董事及本附錄「9.其他資料—G.專家資格」一段所列的專家概無直接或間接於本集團任何成員公司的發起或於該等公司在緊隨本招股章程刊發前兩年內所收購或出售或租賃的任何資產中擁有權益，或於本集團任何成員公司擬收購或出售或租賃的資產中擁有權益；
- (d) 我們的董事及主要股東並無於本招股章程刊發日期仍然生效並對本集團業務屬重大的任何合約或安排中擁有重大權益或於我們的五大客戶及／或五大供應商擁有權益；及
- (e) 除包銷協議外，本附錄「9.其他資料—G.專家資格」一段所列的專家概無於本集團任何成員公司中擁有任何股權或任何可認購或提名他人認購本集團任何成員公司證券的權利(不論可否依法強制執行)。

8. 購股權計劃

下文為我們股東於2017年11月15日有條件批准的購股權計劃的主要條款概要。

就本節而言，除非文義另有所指外：

「董事會」	指	我們不時的董事會或其正式授權委員會；
「合資格人士」	指	本公司或本集團任何成員公司之任何全職及兼職僱員，包括本集團任何執行董事、非執行董事及獨立非執行董事、諮詢人及顧問；
「購股權」	指	根據購股權計劃授出以認購股份的購股權；
「購股權期間」	指	就特定購股權而言，由董事會釐定及通知各參與人士的期間，有關期間可能於購股權根據購股權計劃獲接納或視為獲接納日期當日或之後開始，惟無論如何不得遲於自該日期起計滿10年結束；
「其他計劃」	指	本集團不時採納的任何其他購股權計劃，據此，可授出可認購股份的購股權；
「參與人士」	指	接納或被視為已接納根據購股權計劃條款授出的任何購股權的任何合資格人士，或(如文義許可)因原先參與人士身故而有權繼承任何有關購股權的人士；
「股東」	指	本公司不時的股東；
「附屬公司」	指	本公司當時及不時的附屬公司(定義見公司條例第2節)，不論是在香港或其他地方註冊成立；及
「交易日」	指	聯交所買賣股份的日期。

(a) 購股權計劃的目的

購股權計劃使本公司可向合資格人士授出購股權，作為彼等對本集團所作貢獻的獎勵或回報。

(b) 可參與人士

董事會可酌情邀請任何合資格人士按根據下文(d)分段所計算的價格接納購股權。於接納購股權後，合資格人士須支付1.00港元予本公司，作為獲授購股權的代價。購股權的接納期為授出購股權當日起計28日期間。

(c) 授出購股權

在知悉內幕消息後，不得授出購股權，直至該內幕消息根據上市規則規定作出公佈為止。尤其是，在緊隨(a)舉行董事會會議以批准本公司的任何年度、半年、季度或任何其他中期(無論是否上市規則所規定者)業績的日期(即根據上市規則首次知會聯交所的日期)，及(b)本公司刊發任何年度、半年、季度或任何中期(無論是否上市規則所規定者)業績公佈的最後期限(以較早發生者為準)前一個月起至刊發業績公佈當日期間，概不能授出購股權。不可授出購股權的期間包括將延遲刊發業績公佈的期間。於根據上市規則附錄10規定或本公司採納的任何相關守則或證券交易限制禁止上市發行人的董事買賣股份的期間或時間，我們的董事不可向合資格人士授出任何購股權。

在任何12個月期間，根據購股權計劃及其他計劃授予參與人士的購股權(包括已行使及尚未行使購股權)獲行使後，已發行及將予發行的股份總數不得超過不時已發行股份的1%，惟倘股東在股東大會(有關參與人士及其聯繫人須放棄投票)批准後，本公司可向有關參與人士授出額外購股權(「額外授出」)，儘管額外授出會導致在截至及包括額外授出當日12個月期間，根據購股權計劃及其他計劃已授予及將授予有關參與人士的所有購股權(包括已行使、註銷及尚未行使購股權)獲行使後，已發行及將予發行股份總數相當於不時已發行股份的1%以上。就額外授出而言，本公司必須向股東寄發通函，披露有關參與人士的身份、將予授出購股權的數目及條款(及早前根據購股權計劃及其他計劃授予有關參與人士的購股權)及上市規則規定的資料。額外授出的購股權數目及條款(包括行使價)須在相關股東大會前釐定，而就提呈額外授出召開董事會會議的日期在計算相關認購價時被視為授出日期。

(d) 股份價格

受購股權規限的股份認購價將由董事會釐定，並知會各參與人士，價格須為下列各項的最高者：(i)於授出購股權日期(必須為交易日)聯交所每日報價表所載的股份收市價；(ii)於緊隨授出購股權當日前五個交易日聯交所每日報價表所載的股份平均收市價；及(iii)股份面值。就計算認購價而言，倘在授出日期，本公司上市少於五個交易日，與該上市有關的股份首次公開發售項下每股股份新發行價須用作在上市日期前期間任何交易日的收市價。

(e) 股份最高數目

- (i) 因根據購股權計劃及其他計劃將予授出的所有購股權獲行使而可發行的股份總數合共不得超過截至上市日期已發行股份的10%（「計劃授權上限」），惟根據購股權計劃或其他計劃的條款失效的購股權將不會計入計劃授權上限。按上市日期已發行400,000,000股股份為基準計算，計劃授權上限將相等於40,000,000股股份，相當於截至上市日期已發行股份的10%。
- (ii) 待股東在股東大會上批准後，本公司可更新計劃授權上限，而根據計劃授權上限(經更新)，因根據購股權計劃及其他計劃將予授出的所有購股權獲行使而可發行的股份總數不得超過截至有關股東批准日期已發行股份的10%，惟早前根據購股權計劃及其他計劃授出的購股權(包括該等根據計劃條款尚未行使、已註銷、行使或失效者)將不會計入計劃授權上限(經更新)。就本(ii)段所述的股東批准而言，本公司須向股東寄發通函，當中載有上市規則規定的資料。
- (iii) 待股東在股東大會上批准後，本公司亦可授出超出計劃授權上限的購股權，惟在徵求有關股東批准前，超出計劃授權上限的購股權僅可授予本公司特別指定的合資格人士。就本(iii)段所述的股東批准而言，本公司須向其股東寄發通函，當中載有已指定合資格人士的一般資料，將授出購股權的數目及條款，授出購股權予已指定合資格人士的目的，有關購股權的條款如何達致擬定用途的解釋及上市規則規定的有關其他資料。

- (iv) 儘管有前述規定，倘因根據購股權計劃及其他計劃已授出及尚未行使的所有尚未行使購股權獲行使而可發行的股份數目超出不時已發行股份的30%，則本公司不可授出任何購股權。

(f) 行使購股權的時限

在董事會決定及通知各參與人士的期間內，可隨時根據購股權計劃的條款行使購股權，惟行使購股權的期間不得超出自授出購股權日期起計10年。購股權的行使須受董事會管理。董事會就購股權計劃或其詮釋或效力(除本文另有所指者外)所涉及的一切事宜所作出的決定為最終決定，並對購股權計劃的各方具有約束力。

(g) 權利屬承授人個人所有

購股權應屬於參與人士個人所有，故不得出讓或轉讓。參與人士不得就任何購股權，以任何方式向任何第三方出售、轉讓、押記、抵押、附帶產權負擔或增設任何權益(不論為法定或實益)。倘參與人士違反前述各項，本公司有權註銷任何購股權或授予有關參與人士的任何部分購股權(以尚未行使者為限)，而不會令本公司產生任何負債。

(h) 身故時的權利

倘參與人士在悉數行使購股權前身故，其遺產代理人可在該參與人士身故日期起計12個月期間悉數行使購股權(其以身故日期可行使惟尚未行使者為限)，如不行則該等購股權將失效。

(i) 資本架構的變動

倘於購股權仍然可予行使期間，本公司資本結構有任何變動，而有關變動乃由溢利或儲備撥充資本、供股、本公司股本合併、重新分類、拆細或削減所致，則須對尚未行使購股權所涉及股份數目(不包括零碎股份)及／或認購價，作出相應改動(如有)。

除就資本化發行作出的調整、就購股權涉及股份數目及認購價作出的任何調整須經本公司核數師或本公司委任的獨立財務顧問向董事會書面確定外，調整的基準為在有關調整後，參與人士所擁有者於本公司已發行股本的比例須與其在有關調整前所

擁有者相同。倘調整會導致將予發行的任何股份低於其面值或導致就悉數行使任何購股權應付的總金額增加，則概不會作出有關調整。

(j) 收購時的權利

倘向全體股東(除收購人及／或與收購人一致行動的任何人士以外)提出全面收購建議(無論是否透過收購要約、購回要約或安排計劃或其他類似方式)，收購全部或部分已發行股份，而該收購建議(根據適用法律及監管規定獲批准)成為或宣佈成為無條件，則參與人士有權於該收購建議成為或宣佈成為無條件當日起計**14**日內，行使全部或部分未行使購股權。就本分段而言，「一致行動」指收購守則賦予該詞的涵義。

(k) 有關債務妥協或安排的權利

- (i) 根據公司法或公司條例，倘就本公司與我們的債權人(或任何類別債權人)或本公司與我們的股東(或任何類別股東)的建議債務妥協或安排向法院作出申請(本公司自願清盤則除外)，參與人士可在有關申請日期後**21**日期間，向本公司發出書面通知，按通知所示行使全部或部分尚未行使購股權。於有關債務妥協或安排生效後，所有購股權均告失效(已行使者除外)。本公司將在切實可行的情況下，盡快向所有參與人士寄發該通知，告知本分段所描述的申請及其影響。
- (ii) 倘本公司向我們的股東發出召開股東大會通告，以批准在本公司有償債能力時自動清盤的決議案，則本公司須在向各股東發出有關通知當日或在切實可行情況下盡快向所有參與人士發出有關通知。各參與人士可隨時(惟不得遲於建議召開本公司股東大會日期前兩個營業日)向本公司發出書面通知行使全部或部分尚未行使購股權，並隨附有關通知所涉及股份的全數總認購價付款。本公司屆時須在切實可行情況下盡快(惟無論如何不得遲於上文所述緊隨建議召開股東大會日期前一個營業日)向該參與人士配發及發行入賬列作繳足股款的相關股份。

(l) 購股權失效

購股權將於下列最早發生日期失效，且不可行使(以尚未行使者為限)：

- (i) 董事會可能釐定的購股權屆滿當日；

- (ii) 受第(f)及(p)段所限，購股權期間的屆滿當日；
- (iii) 參與人士身故一週年當日；
- (iv) 本公司展開清盤；
- (v) 倘參與人士於獲授購股權當日為本集團任何成員公司的僱員或董事，則該日為本集團有關成員公司因參與人士行為不當、破產或無力償債或與其債權人訂立一般債務安排或重組債務，或觸犯涉及其誠信的任何刑事罪行而終止僱傭或辭退參與人士當日。董事會或本集團相關成員公司的董事會就是否因本分段所載的一項或多項理由而終止有關僱傭或委任的決議案為最終定案；
- (vi) 倘參與人士於獲授購股權當日為本集團任何成員公司的僱員或董事，當彼等因下列理由不再為本集團有關成員公司的僱員或董事當日起計三個月期間屆滿時：
 - (1) 達到正常退休年齡當日或之後退休，或就本分段而言獲董事會書面批准的較小退休年齡退休；
 - (2) 董事會就本分段以書面表明確認其健康情況不佳或不具行為能力；
 - (3) 其受僱為僱員及／或董事的公司(如非本公司)不再為本公司附屬公司；
 - (4) 其與本集團有關成員公司的僱傭合約到期或其任期屆滿，而有關合約或任期未能即時延長或續期；或
 - (5) 除身故或分段(v)或(vi)(1)至(4)項所述理由以外，董事會酌情釐定的任何其他理由；
- (vii) 上文(j)或(k)段所述任何期間的屆滿日，惟在(k)(i)段的情況下，於建議債務妥協或安排生效後所有已授出的購股權均告失效；及
- (viii) 參與人士違反(g)段的任何條文當日。

(m) 股份的地位

因購股權獲行使而已配發及發行的股份須受本公司不時修訂的組織章程細則規限，並將與於有關配發或發行當日已發行繳足或入賬列作繳足股份在各方面享有相同地位，故此，購股權將賦予持有人權利獲享於配發及發行日期當日或之後已派付或作出的所有股息或其他分派，惟倘記錄日期早於配發或發行日期，則不包括之前已宣佈或建議或議決派付或作出的任何股息或其他分派。

(n) 註銷已授出的購股權

註銷根據購股權計劃授出但未獲行使的購股權須由承授人以書面批准。倘董事會選擇註銷任何購股權並向同一承授人發行新購股權，則發行的該新購股權僅可來自計劃授權上限以內的未發行購股權(不包括已註銷購股權)。

(o) 購股權計劃的期限

購股權計劃在上市日期起計十年期間有效及生效，其後概不會授出任何額外購股權，但購股權計劃的條文在所有其他方面仍有十足效力及生效，而在購股權計劃期限內授出的購股權可繼續根據其發行條款行使。

(p) 修改及終止購股權計劃

本公司可透過董事會決議案修改購股權計劃的任何內容，除(a)就上市規則第17章所載事宜，作出對參與人士或合資格人士(視乎情況而定)有利的修訂；及(b)購股權計劃的條款及條件作出任何屬重大性質的修訂或已授出購股權條款的任何變更(根據購股權計劃現有條款而自動生效的更改除外)須經股東在股東大會(合資格人士、參與人士及彼等的聯繫人須放棄投票)上事先批准外，惟建議修改對修改當日前已授出或同意將予授出的任何購股權產生不利影響，有關修改須進一步根據購股權計劃的條款獲得參與人士的同意或批准。

本公司可隨時在股東大會上以普通決議案在購股權計劃期限屆滿前終止購股權計劃。在此情況下，本公司概不會授出額外購股權，但就事先授出而在計劃終止時尚未行使的購股權而言，購股權計劃的條文在所有其他方面仍具有十足效力及生效，並可根據授出條款繼續行使。有關根據購股權計劃已授出購股權(包括已行使或尚未行使的購股權)，以及(如適用)因終止而失效或不可行使的購股權的詳情，必須在寄發予股東以徵求其批准於該購股權終止後制定的新計劃的通函內披露。

(q) 向本公司董事、最高行政人員或主要股東或彼等的任何聯繫人授出購股權

倘建議將向本公司董事、最高行政人員或主要股東或彼等各自的任何聯繫人授出購股權，則必須獲所有獨立非執行董事(不包括其本身為購股權承授人的任何獨立非執行董事)批准。

倘向主要股東或獨立非執行董事或彼等各自的聯繫人授出購股權會導致截至及包括授出該購股權日期止任何12個月期間，因根據購股權計劃或其他計劃已授予或將授予該名人士的購股權獲行使(包括已行使、已註銷及尚未行使的購股權)而發行及將予發行的股份總數(i)合共佔不時已發行股份0.1%(或聯交所不時規定的其他百分比)，及(ii)總值(根據授出購股權日期股份的收市價計算)超過5百萬港元，則建議授出購股權須獲股東批准。本公司所有關連人士均須在有關股東大會上放棄投票。通函必須載有上市規則第17.04(3)條規定的資料。此外，如上文所述，向身為主要股東、獨立非執行董事或任何彼等各自的聯繫人的合資格人士授出購股權的條款如有任何變更，亦須獲股東批准。

通函必須載有以下資料：

- (i) 將授予各合資格人士的購股權的數目及條款詳情(包括有關認購價)，該等詳情必須在有關股東大會前釐定，而就提呈額外授出購股權召開董事會會議的日期在計算認購價時被視為授出日期；
- (ii) 本公司的獨立非執行董事(不包括身為購股權建議承授人的任何獨立非執行董事)就投票向獨立股東提供的推薦建議；及
- (iii) 上市規則規定的所有其他資料。為免生疑問，倘合資格人士僅為候任董事或候任最高行政人員，則本(q)段所載向董事或最高行政人員(定義見上市規則)授出購股權的規定並不適用。

(r) 表現目標

購股權須待達致表現目標及／或董事會將予知會各參與人士之任何其他條件(董事會可全權酌情決定)後，方可行使。

(s) 購股權計劃的條件

購股權計劃須待(i)所有股東在股東大會上通過一項書面決議案採納購股權計劃；及(ii)聯交所批准因購股權獲行使而可能發行的股份上市及買賣後方可作實。

於最後實際可行日期，本公司概無根據購股權計劃授出或同意授出任何購股權。

本公司已向聯交所提出申請以批准因根據購股權計劃授出的購股權獲行使而將予發行的股份上市及買賣。

9. 其他資料**A. 稅務及其他彌償保證**

控股股東(「**彌償保證人**」)已經與及以本公司(為其本身及作為其各現有附屬公司的受託人)為受益人訂立彌償保證契據(即本附錄「5.有關我們業務的其他資料—A.我們的重大合約概要」一段所指的重大合約)，以就(其中包括)以下各項共同及個別提供彌償保證：由於或有關全球發售成為無條件當日或之前所賺取、應計或收取或被視為如此賺取、應計或收取的任何收入、利潤或收益，或於該日期或之前發生或被視為發生的任何事件、作為或不作為(無論是獨立發生或在任何時間與任何其他事件、作為、不作為或情況同時發生)而導致本集團任何成員公司承擔的任何稅項(無論該稅項是否可向任何其他人士、商號或公司徵收或屬彼等應佔的稅項，包括稅項罰款(如有))。

根據彌償保證契據，彌償保證人亦已就本集團任何成員公司因或經參考於上市日期或之前所賺取、應計或收取的任何收入、溢利或盈利或於上市日期或之前已簽訂或發生的任何事件或交易而可能應付的任何及全部稅項，共同及個別向本集團作出彌償保證。

彌償保證契據並不涵蓋任何稅項索償，彌償保證人根據彌償保證契據毋須就以下任何稅項負上任何責任：

- (a) 截至2017年6月30日的本公司的綜合經審核賬目或相關集團成員公司的經審核賬目(「**該等賬目**」)內已就有關稅項作出撥備者；
- (b) 於全球發售成為無條件之日期後因法律作出追溯力變動及／或稅率的追溯效力增加所產生或出現之稅項；

(c) 如非因本集團任何成員公司在並無經彌償保證人之事先書面同意或協議而自願進行的任何作為或不作為或交易(而非根據於全球發售成為無條件之日期或之前所訂立具法律約束力的承諾)則不會產生稅項或責任之申索；或

(d) 倘有作出撥備或儲備，賬目中之有關稅項被列作超額撥備或超額儲備。

我們的董事獲悉，本公司或其任何附屬公司於開曼群島或英屬處女群島或香港(組成本集團一間或多家公司註冊成立所在的司法權區)不大可能承擔重大遺產稅責任。

B. 訴訟

除本招股章程「業務 — 訴訟及不合規」分節所披露者外，於最後實際可行日期，我們並無涉及任何重大訴訟、仲裁或行政程序。據董事所知，本集團任何公司成員概無待決或面臨有關重大訴訟、仲裁或行政程序。

C. 獨家保薦人

獨家保薦人已代表本公司向聯交所上市委員會申請批准本招股章程所述已發行及將予發行的股份(包括發售股份及因資本化發行及行使超額配股權或購股權計劃可能授出的任何購股權而可能配發及發行的任何股份)上市及買賣。

獨家保薦人均符合上市規則第3A.07條所載的適用於獨家保薦人的獨立標準。

本公司同意就獨家保薦人作為本公司全球發售的獨家保薦人向彼支付合共3.8百萬港元的費用。該獨家保薦人費用僅與獨家保薦人以獨家保薦人的身份提供的服務(而非其可能提供的其他服務，包括但不限於累計投標、定價及包銷)有關。本公司進一步同意(i)上述我們支付獨家保薦人費用的責任並非視全球發售成功與否或全球發售的最終規模而定；及(ii)終止與獨家保薦人的協議將不會影響雙方的任何應計權利或責任，包括支付上述獨家保薦人費用的責任。

D. 合規顧問

遵照上市規則規定，本公司已委任興證國際融資有限公司擔任合規顧問，向本公司提供顧問服務，確保遵守上市規則，任期由上市日期起至本公司就其上市日期後首

個完整年度的財務業績遵守上市規則第13.46條的日期或協議終止為止(以較早者為準)。

E. 開辦費用

我們的估計開辦費用約為48,828港元並由本公司支付。

F. 發起人

本公司並無發起人。

G. 專家資格

以下為於本招股章程內提供報告、函件或意見(視情況而定)的專家的資格(定義見上市規則)：

名稱	資格
興證國際融資有限公司	可根據證券及期貨條例進行第1類(證券交易)及第6類(就機構融資提供意見)受規管活動的持牌法團
安永會計師事務所	執業會計師
國浩律師(上海)事務所	中國法律顧問
Conyers Dill & Pearman	開曼群島律師事務所
中國指數研究院	獨立行業顧問

H. 專家同意書

興證國際融資有限公司、安永會計師事務所、國浩律師(上海)事務所、Conyers Dill & Pearman及中國指數研究院各自己就本招股章程的刊發發出同意書，表示同意按本招股章程所載的形式及涵義載列其報告、函件、意見或意見概要(視情況而定)及引述彼等各自的名稱，且迄今並無撤回彼等各自的書面同意書。

I. 約束力

倘根據本招股章程提出申請，本招股章程即具效力，全部有關人士均受公司(清盤及雜項條文)條例第44A及44B條的所有適用條文(罰則除外)約束。

J. 其他事項

- (a) 除本招股章程所披露者外，於緊隨本招股章程刊發日期前兩年內：
- (i) 概無發行或同意發行任何繳足或部分繳足股款的本公司或我們任何附屬公司股份或貸款資本以換取現金或現金以外的代價；及
 - (ii) 概無就發行或出售本公司或我們任何附屬公司的任何資本而授出任何佣金、折扣、經紀佣金或其他特別條款；
- (b) 本公司或我們任何附屬公司的股份或貸款資本概無附帶購股權或有條件或無條件同意附帶購股權；
- (c) 概無發行或同意發行本公司或我們任何附屬公司的創辦人、管理人員或遞延股份；
- (d) 我們的董事確認，本集團的財務或貿易狀況或前景自2017年6月30日(即本集團最近期的經審核綜合財務報表的編製日)起及直至本招股章程日期概無發生任何重大不利變動；
- (e) 本集團的業務於本招股章程刊發日期前12個月內並無出現任何中斷，以致對本集團的財務狀況構成重大不利影響；
- (f) 興證國際融資有限公司、安永會計師事務所、國浩律師(上海)事務所、Conyers Dill & Pearman及中國指數研究院概無：
- (i) 於本集團任何成員公司的任何股份中實益或非實益擁有權益；或
 - (ii) 擁有認購或提名人士認購本集團任何成員公司的任何股份的任何權利或購股權(不論可否依法強制執行)；
- (g) 本集團旗下任何公司目前概無於任何證券交易所上市或於任何交易系統交易；
- (h) 本公司並無任何尚未發行的可換股債務證券；及
- (i) 本公司已作出一切必要安排，以使股份獲納入中央結算系統供結算及交收。

K. 關聯方交易

本集團於緊隨本招股章程刊發日期前兩年內訂立本招股章程附錄一「會計師報告」附註31所述之關聯方交易。

L. 雙語招股章程

根據上市規則第19.36(5)條及香港法例第32L章公司條例(豁免公司及招股章程遵從條文)公告第4條，本招股章程的英文版及中文版分開刊發，但公眾可同時於本公司分發或代本公司分發本招股章程的各地點取閱。

送呈公司註冊處處長文件

隨同本招股章程一併送呈香港公司註冊處處長登記的文件有：

- (a) 白色、黃色及綠色的申請表格；
- (b) 本招股章程附錄四「法定及一般資料 — 9.其他資料 — H.專家同意書」一段所述的同意書；及
- (c) 本招股章程附錄四「法定及一般資料 — 5.關於我們的業務的其他資料 — A.我們的重要合約概要」一段所述的重要合約副本。

備查文件

下列文件副本由本招股章程日期起計14日內(包括該日)的正常營業時間內在蕭一峰律師行(地址為香港中環皇后大道中9號11樓1102-3室)可供查閱：

- (a) 組織章程大綱及細則；
- (b) 由安永會計師事務所編製的會計師報告，其全文載於本招股章程附錄一；
- (c) 本集團截至2014年、2015年及2016年12月31日止三個年度及截至2017年6月30日止六個月的經審核綜合財務報表；
- (d) 由安永會計師事務所就本集團未經審核備考財務資料編製的報告，其全文載於本招股章程附錄二；
- (e) 載於本招股章程附錄三由本公司的開曼群島法律顧問Conyers Dill & Pearman編製的意見函件，概述有關公司法的若干條例；
- (f) 我們的中國法律顧問國浩律師(上海)事務所就有關本集團的一般事務及物業權益發出的中國法律意見；
- (g) 公司法；
- (h) 本招股章程附錄四「法定及一般資料 — 6.有關我們的董事、高級管理層及員工的其他資料 — A.董事 — (b)服務合約及委任函的詳情」一段所述的服務合約及委任函；

- (i) 本招股章程附錄四「法定及一般資料 — 5.有關我們的業務的其他資料 — A.我們的重要合約概要」一段所述的重要合約；
- (j) 中國指數研究院編制的市場調查報告；
- (k) 本招股章程附錄四「法定及一般資料 — 9.其他資料 — H.專家同意書」一段所述的書面同意書；及
- (l) 購股權計劃。



Riverine China Holdings Limited
浦江中國控股有限公司