

歷史、重組及公司架構

我們的歷史

根據中國指數研究院，我們於2016中國物業服務百強企業的名單中排名第30，按2016年公共交通物業管理經營規模計算在中國公共物業管理行業中排名第三，就我們於2016年中國的管理規模而言，我們在所有獨立私人物業管理公司的公眾場館物業分類中排行第一。

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，請參閱本文件「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，請參閱本文件「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

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
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」。

歷史、重組及公司架構

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20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，

歷史、重組及公司架構

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。

歷史、重組及公司架構

[編纂]前投資者的投資

於2016年9月14日，我們的[編纂]前投資者閻先生完成[編纂]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「[編纂]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13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。

歷史、重組及公司架構

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。

歷史、重組及公司架構

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

歷史、重組及公司架構

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)。

歷史、重組及公司架構

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%。

歷史、重組及公司架構

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。

歷史、重組及公司架構

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。

歷史、重組及公司架構

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[編纂]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

歷史、重組及公司架構

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[編纂]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，請參閱本文件「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。

歷史、重組及公司架構

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。

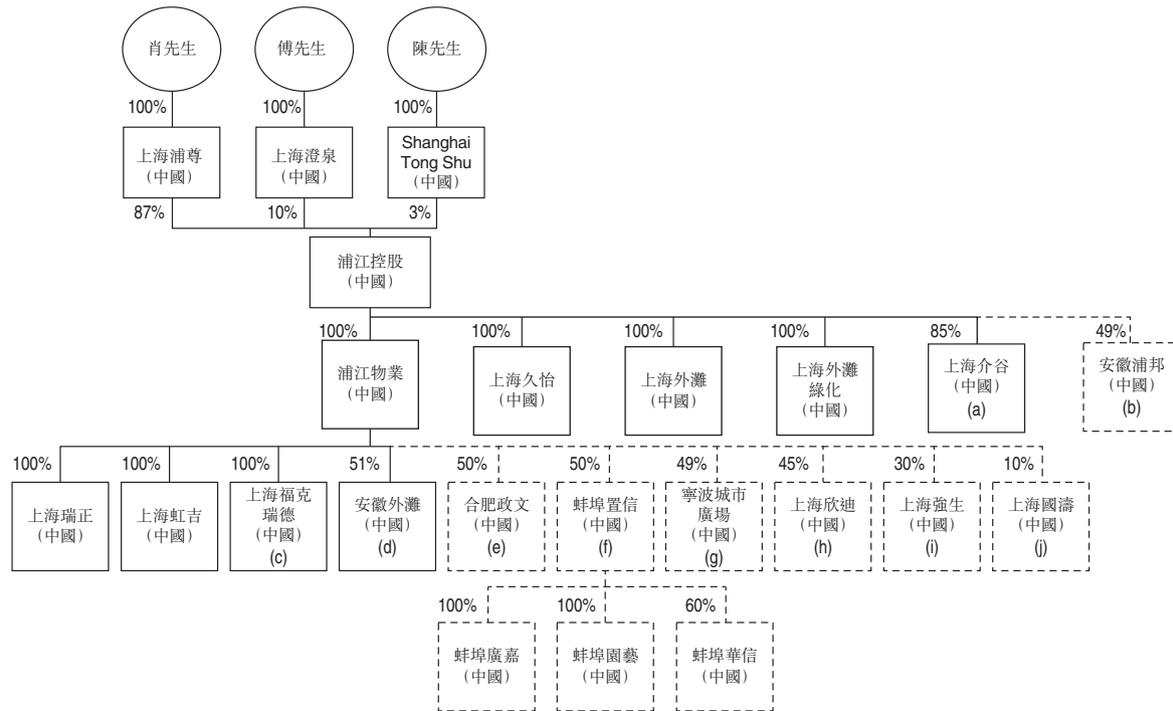
為進行物業管理業務的地域拓展，本集團自2004年起開始於長江三角洲地區擴充。有關我們合營企業公司及聯營企業的資料，請參閱本節「公司發展」一段。

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。

歷史、重組及公司架構

浦江控股於緊隨集團內公司間重組前的股權架構載列如下：



----- 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。

歷史、重組及公司架構

- (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；

歷史、重組及公司架構

- (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，請參閱本文件「與控股股東的關係」一節。

歷史、重組及公司架構

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。

歷史、重組及公司架構

[編纂]前投資

[編纂]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[編纂]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（「[編纂]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[編纂]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[編纂]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[編纂]仍屬未知之數。此外，根據[編纂]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[編纂]前投資協議擬進行的交易完成後，閻先生於2016年年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，[編纂]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。

歷史、重組及公司架構

認沽期權契據

考慮到閻先生訂立[編纂]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[編纂]，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[編纂]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[編纂]前投資(「[編纂]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

[編纂]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

歷史、重組及公司架構

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[編纂]港元
較[編纂]範圍折讓 ^(附註1及2) ：	介乎約[編纂]至[編纂]
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[編纂]前投資完成後按全面攤薄基準的股權：	2%
本公司緊隨[編纂]及資本化發行完成後的股權：	[編纂](假設[編纂]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「[編纂]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[編纂]後自動終止
與我們的關係：	閻先生為我們的關連人士

歷史、重組及公司架構

禁售期： 根據閻先生自願向本公司、獨家保薦人及[編纂]作出的不出售承諾，須遵守自[編纂]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[編纂]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[編纂]股股份(即緊隨資本化發行及[編纂]完成後的已發行股份數目(假設[編纂]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[編纂]範圍的最低價每股[編纂]及[編纂]範圍的最高價每股[編纂]計算。

獨家保薦人確認

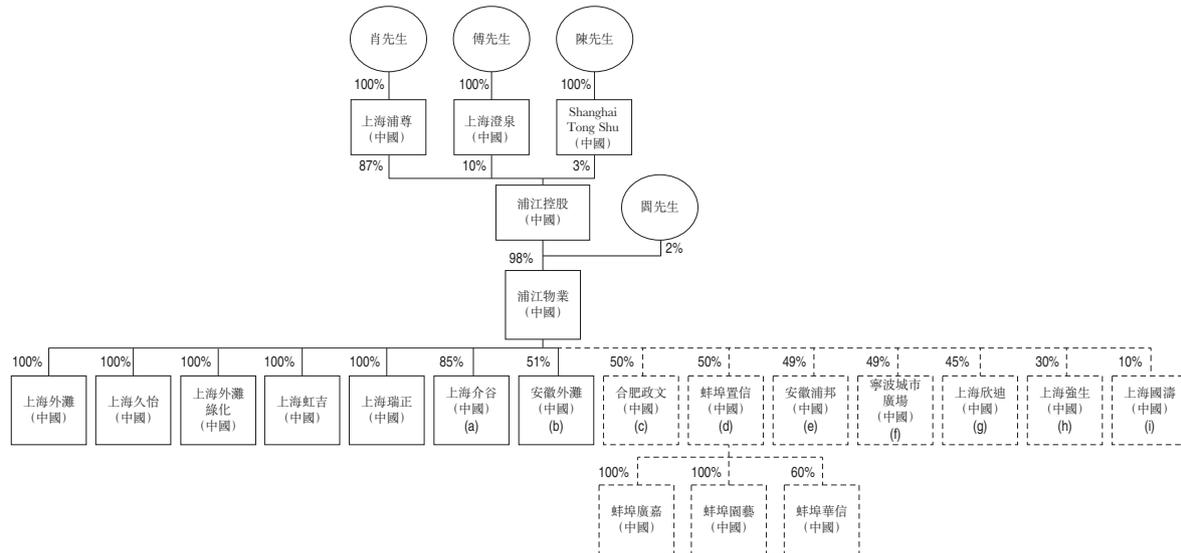
鑑於[編纂]前投資於本公司首次提交[編纂]申請前28個足日以上完成，且並無涉及可換股票據，獨家保薦人認為[編纂]前投資符合聯交所於2010年10月13日所公佈有關[編纂]前投資的臨時指引、聯交所於2012年10月公佈並於2013年7月更新的指引信HKEx-GL43-12及聯交所於2012年10月公佈的指引信HKEx-GL 44-12的規定。

重組

為籌備[編纂]，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。

歷史、重組及公司架構

本集團於緊隨集團內公司間重組及[編纂]前投資完成後但重組前的股權架構載列如下：



----- 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) 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。
- (d) 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。
- (e) 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。
- (f) 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。
- (g) 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。
- (h) 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。
- (i) 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%。

歷史、重組及公司架構

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，請參閱本文件附錄四「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。

歷史、重組及公司架構

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。

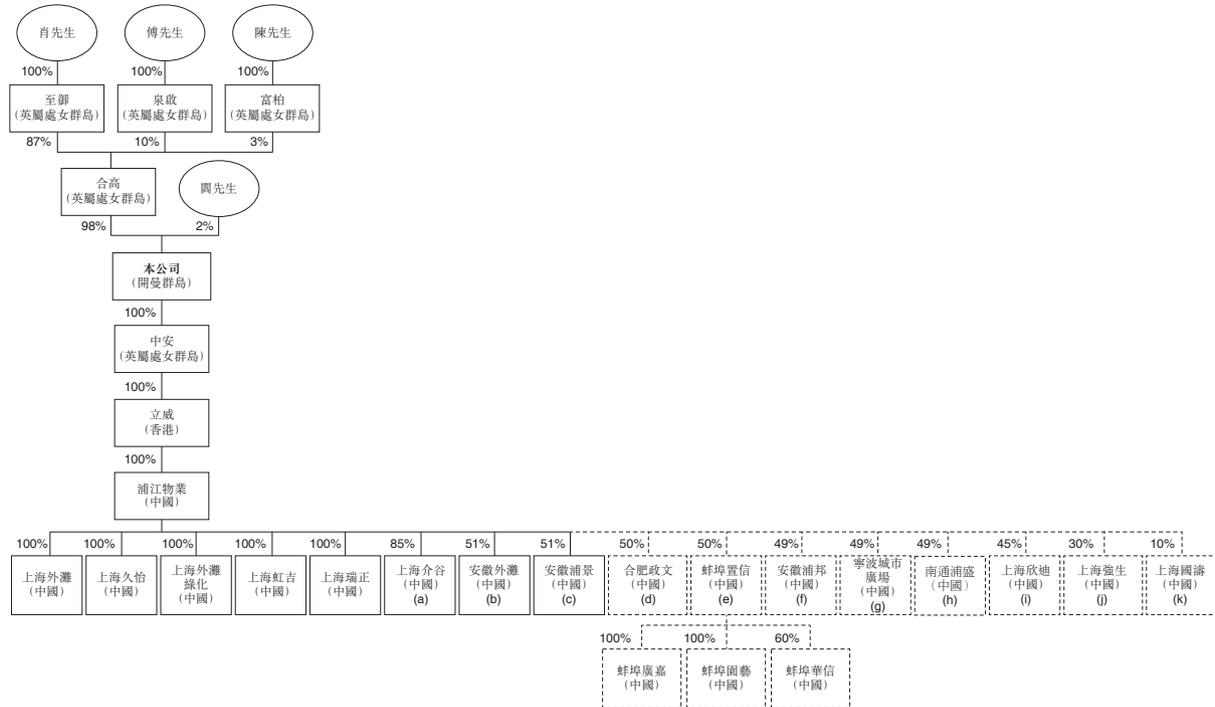
收購浦江物業集團

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。

歷史、重組及公司架構

本集團的公司架構一緊隨資本化發行及[編纂]前

下圖載列本集團緊隨集團內公司間重組、[編纂]前投資及重組完成後但緊隨資本化發行及[編纂]前的公司架構：



----- 表示本集團對實體沒有控制權

附註：

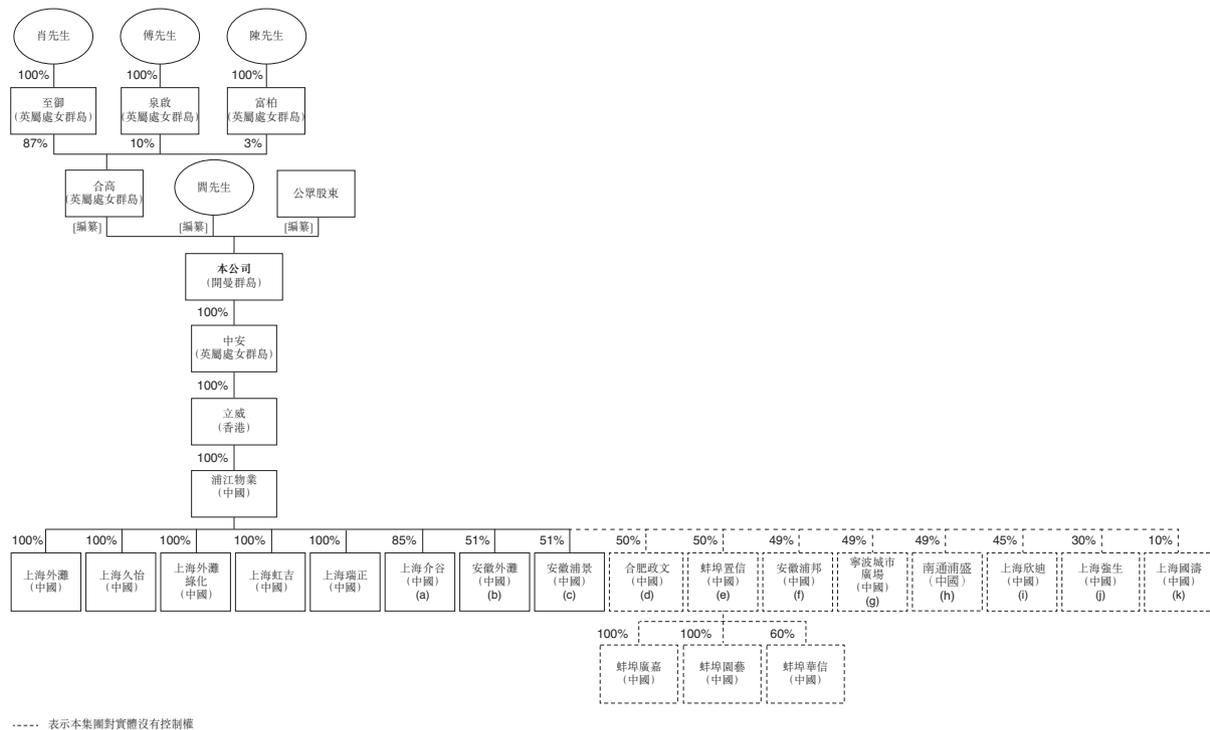
- (a) 上海介谷由上海駭創(我們於附屬公司層面的關連人士)擁有15%股權。
- (b) 安徽外灘由安徽皖投(我們於附屬公司層面的關連人士)持有49%股權。
- (c) 安徽浦景由亳州文化(安徽浦景的主要股東)持有49%股權。
- (d) 合肥政文由合肥政務(一名獨立第三方)持有50%股權。合肥政文為本集團的合營企業公司。
- (e) 蚌埠置信由蚌埠建設持有30%股權，而其20%股權由北京昆倫(均為獨立第三方)持有。蚌埠置信為本集團的合營企業公司。
- (f) 安徽浦邦由馬鞍山富馬(一名獨立第三方)持有51%股權。安徽浦邦為本集團的聯營企業。
- (g) 寧波城市廣場由寧波房地產(一名獨立第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

歷史、重組及公司架構

- (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[編纂]完成後的公司架構

下圖載列本集團緊隨資本化發行及[編纂]完成後的公司架構(惟不計及因行使[編纂]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。

歷史、重組及公司架構

- (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%。

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「[編纂]前投資—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

歷史、重組及公司架構

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。

歷史、重組及公司架構

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。