

## 概 要

本概要旨在向閣下提供本文件所載資料的概覽。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。本概要應與本文件全文一併閱讀，以保證其完整性。於決定投資[編纂]前，閣下應細閱整份文件。

任何投資均附帶風險。有關投資[編纂]的部分特定風險載於本文件「風險因素」一節。閣下在決定投資[編纂]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          | 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)        |                |             |                |               |
| 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             | <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> |

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         | %            | 人民幣千元         | %            |
|                |               |              |               |              |               |              | (未經審核)        |              |               |              |
| 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             | <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> |

附註：這指為上海福克蘭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，上海福克蘭德的全部股權於2016年7月23日已悉數出售。詳情請參閱本文件「歷史、重組及公司架構—集團內公司間重組—出售上海福克蘭德」分節。

有關詳情，請參閱本文件「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  | 人民幣千元       |        | 人民幣千元   |        |
|              |             |        |         |        |         |        | (未經審核)      |        |         |        |
| 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<br>米    |        | 千平方<br>米 | 千平方<br>米 |       | 千平方<br>米 | 千平方<br>米    |        | 千平方<br>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<br>6月30日<br>止六個月 |
|------|-------------|------------|------------|--------------------------|
|      | 2014年       | 2015年      | 2016年      | 協議數目                     |
|      | 協議數目        | 協議數目       | 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 | <u>198</u>  | <u>236</u> | <u>278</u> | <u>284</u>               |

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，請參閱本文件「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<br>百分比    | 收益             | 佔總額<br>百分比    | 收益             | 佔總額<br>百分比    | 收益                      | 佔總額<br>百分比   | 收益             | 佔總額<br>百分比    |
|       | 人民幣<br>千元      | %             | 人民幣<br>千元      | %             | 人民幣<br>千元      | %             | 人民幣<br>千元<br>(未經<br>審核) | %            | 人民幣<br>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

## 概 要

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，請參閱本文件「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，請參閱本文件「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，請參閱本文件「業務－我們的優勢」分節。

## 概 要

### 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，請參閱本文件「業務 — 我們的業務策略」分節。

### 我們的股權架構

#### 控股股東

緊隨[編纂]完成後，假設[編纂]未獲行使，合高將擁有本公司已發行股本的[編纂]。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)各自已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[編纂]完成後並假設[編纂]未獲行使，肖先生、傅先生及陳先生各自被視為於本公司[編纂]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，請參閱本文件「歷史、重組及公司架構」一節。

#### [編纂]前投資

於2016年8月18日，浦江控股與閻先生(我們的[編纂]前投資者)訂立一項[編纂]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，請參閱本文件「歷史、重組及公司架構 — [編纂]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，乃摘錄自本文件附錄一所載的會計師報告。下列摘要應連同本文件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<br>(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<br>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，請參閱本文件「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<br>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           |
| 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<br>(扣除稅項) | —             | —             | (851)         | —               |
| 加回：[編纂]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<br>人民幣千元 | 2015年<br>人民幣千元 | 2016年<br>人民幣千元 | 2016年<br>人民幣千元<br>(未經審核) | 2017年<br>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) <sup>(附註)</sup> | 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得現金流量約為人民幣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<br>人民幣千元 | 2015年<br>人民幣千元 | 2016年<br>人民幣千元 | 2017年<br>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% <sup>(3)</sup> |  |
| 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% <sup>(3)</sup> |  |
| 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 <sup>(1)</sup> 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 <sup>(2)</sup> 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。



## 概 要

### 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。

### [編纂]開支

與[編纂]有關的總[編纂]開支(包括[編纂]佣金)估計約[編纂]港元(假設[編纂]每股[編纂]港元，即本文件內指示性[編纂]範圍每股[編纂]港元至[編纂]的中位數，以及[編纂]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[編纂]開支約[編纂]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[編纂]港元，[編纂]港元預期於[編纂]後計作股權支出。

### 未來計劃及[編纂]

我們估計，於扣除本公司就[編纂]支付及應付的[編纂]佣金及估計開支後，假設[編纂]不獲行使及[編纂]為每股[編纂]港元(即建議[編纂]範圍每股[編纂]元至每股[編纂]的中位數)，本公司來自[編纂]的所得款項淨額總額將約為[編纂]港元。

我們有意按以下方式動用來自[編纂]的所得款項淨額，假設[編纂]定為每股[編纂]港元(即指示性[編纂]範圍的中位數)：

| 金額(百萬港元) | 估估計總所得款項<br>淨額概約百分比 | 擬定用途   |
|----------|---------------------|--|
| [編纂]     | [編纂]%               | 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。  |
| [編纂]     | [編纂]%               | 在物業管理行業中垂直擴展：<br>(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<br>(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 |
| [編纂]     | [編纂]%               | 開發我們的資訊科技系統  |
| [編纂]     | [編纂]%               | 招聘人才以及實施培訓及招聘計劃  |
| [編纂]     | [編纂]%               | 償還銀行借款   |
| [編纂]     | [編纂]%               | 一般營運資金   |

有關詳情，請參閱本文件「未來計劃及[編纂]」一節。

## 概 要

### [編纂]的原因

經計及以下原因，我們的董事相信，[編纂]將為本集團帶來莫大裨益：(i)[編纂]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)[編纂]所得款項將降低我們的現金流出風險；及(iii)[編纂]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<br>[編纂]港元的<br>[編纂]計算 | 按每股股份<br>[編纂]的<br>[編纂]計算 |
|-----------------------------------|----------------------------|--------------------------|
| 市值(附註1)                           | [編纂]港元                     | [編纂]港元                   |
| 未經審核備考經調整每股綜合有形資產<br>淨值(附註2)(附註3) | 人民幣[編纂]元<br>(相當於[編纂]港元)    | 人民幣[編纂]元<br>(相當於[編纂]港元)  |

附註：

- 我們的市值乃根據緊隨[編纂]完成後將發行的[編纂]股股份計算，但不計及[編纂]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文件「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文件附錄二「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，並根據本文件「股本」一節所載的[編纂]股已發行及發行在外的股份，但不計及[編纂]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，請參閱本文件「業務—訴訟及不合規—不合規事件」分節。

## 概 要

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[編纂]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，應仔細考慮本文件所載的風險因素。有關詳情，請參閱本文件「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文件日期，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)起及直至本文件日期，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。