

## 我們的歷史及發展

### 歷史及發展

#### 歷史

我們的歷史可追溯至1995年，最初專注於向中國領先的綜合物業開發商濱江集團提供補充性物業管理支持。受益於濱江集團的業務擴張及豐富的行業經驗，自2008年以來我們經歷了快速的增長，將我們的據點從杭州擴張至浙江省其他地區。

我們目前獲認可為領先的區域性高端物業管理服務提供商，於長江三角洲（根據中指院的資料，該地區為中國經濟最繁榮的地區之一）佔據穩固的市場地位。

#### 業務發展里程碑

以下事件為本集團自成立以來的重大業務里程碑事件：

年份	事件
1995年	<ul style="list-style-type: none"><li>杭州濱江物業管理有限公司獲創辦並開始向濱江集團提供補充性的物業管理支持</li></ul>
2004年	<ul style="list-style-type: none"><li>我們開始提供物業管理服務</li></ul>
2007年	<ul style="list-style-type: none"><li>我們當選為中國物業管理協會之中國物業管理協會會員單位</li><li>我們開始提供非業主及業主增值服務</li></ul>
2008年	<ul style="list-style-type: none"><li>我們接獲住房和城鄉建設部頒發的國家一級物業管理資質</li><li>我們獲杭州房地產管理局評為杭州市十佳物業服務企業</li></ul>
2009年	<ul style="list-style-type: none"><li>我們贏得濱江集團開發的高端物業金色海岸的物業管理服務合約</li></ul>
2010年	<ul style="list-style-type: none"><li>我們管理的非住宅項目慶春發展大廈獲住房和城鄉建設部評為全國物業管理示範大廈</li><li>我們贏得高端住宅小區紹興金色家園（我們在杭州以外的第一個項目）的物業管理合約</li></ul>
2011年	<ul style="list-style-type: none"><li>由我們管理的住宅項目杭州金色家園獲住房和城鄉建設部評為全國物業管理示範住宅小區</li></ul>

## 我們的歷史及發展

年份	事件
2013年	<ul style="list-style-type: none"><li>由我們管理的非住宅項目杭州新城時代廣場獲住房和城鄉建設部評為全國物業管理示範大廈</li></ul>
2015年	<ul style="list-style-type: none"><li>我們獲中國物業管理協會評為物業管理綜合實力百強企業</li><li>我們獲中國物業管理協會評為最佳物業管理顧問單位</li></ul>
2016年	<ul style="list-style-type: none"><li>我們獲杭州悅府小區業委會選定為該小區的物業管理提供商</li></ul>
2017年	<ul style="list-style-type: none"><li>我們獲中國指數研究院評為中國物業服務百強企業</li></ul>

### 我們的附屬公司

於往績記錄期間，我們在中國負責業務營運及發展的營運附屬公司的詳情載列於下文：

#### 濱江物業

濱江物業為我們主要的中國控股公司，主要從事物業管理業務。濱江物業於1995年4月7日在中國成立，初始註冊資本為人民幣3,000,000元。截至成立日期，濱江物業由杭州濱江房屋資產管理有限公司(前稱為杭州濱江房屋建設開發公司(「濱江建設」)，一家自1999年起由濱江房產(一家由戚先生控制的公司)全資擁有的公司)擁有60%，並由杭州中達車業有限公司(「中達車業」，前稱為杭州中達貿易公司，其自1999年起由獨立第三方直接擁有66.7%且由濱江建設直接擁有33.3%)擁有40%。

於2001年4月25日，中達車業與濱江房產訂立股權轉讓協議，據此，中達車業將其於濱江物業之40%權益轉讓予濱江房產，代價為人民幣1,200,000元。代價乃參考濱江物業的註冊資本經公平磋商後釐定。有關轉讓完成後，濱江物業由濱江房產全資擁有，其中40%由其自身直接擁有及60%透過濱江建設間接擁有。

截至2015年1月1日，濱江物業由濱江房產全資擁有，註冊資本為人民幣5,000,000元。於2017年1月6日，濱江物業通過將濱江物業的可供分派利潤轉換為濱江物業股本之方式，將其註冊資本由人民幣5,000,000元增至人民幣20,000,000元。

## 我們的歷史及發展

於2017年2月10日，濱江房產與濱江物業的間接股東濱江控股訂立股權轉讓協議，據此，濱江房產將其於濱江物業的全部股權轉讓予濱江控股，代價為人民幣306,426,400元。該代價乃參考獨立估值師發佈的估值報告經公平磋商後釐定，並於2017年3月7日悉數繳足。完成有關轉讓後，濱江物業由濱江控股全資擁有。戚先生自濱江控股於2006年10月成立以來一直為其控股股東，及自1999年以來為濱江房產的控股股東。

作為重組之一部分及透過各種轉讓，於2017年12月1日，濱江物業由濱江控股擁有99%的股權及由濱江服務(香港)擁有1%的股權且自2017年12月26日起由濱江服務(香港)全資擁有。濱江物業已根據重組成為本公司的間接全資附屬公司。有關進一步的詳情，請參閱下文「一重組」。

### 濱江經紀

濱江經紀主要從事提供房地產經紀服務，乃於2009年3月18日在中國成立，初始註冊資本為人民幣500,000元。截至成立日期，濱江經紀由本公司的間接全資附屬公司濱江物業全資擁有。

於2016年4月5日，濱江經紀通過由濱江物業注資的方式，將其註冊資本由人民幣500,000元增至人民幣1,000,000元，該注資於2016年7月18日悉數繳足。自其成立以來，濱江經紀的股權並無變動。

### 濱怡酒店

濱怡酒店主要從事提供酒店管理服務，乃於2016年10月28日在中國成立，初始註冊資本為人民幣500,000元。截至成立日期，濱怡酒店由濱江物業全資擁有。自其成立以來，濱怡酒店的股權並無變動。

### 濱瑞裝飾

濱瑞裝飾主要從事室內裝飾業務，乃於2016年9月12日在中國成立，初始註冊資本為人民幣1,000,000元。截至成立日期，濱瑞裝飾由濱江物業擁有51%，並由杭州尹泰瑞祺陳設藝術有限公司(「尹泰瑞祺陳設」，除為濱瑞裝飾的主要股東外，為獨立第三方)擁有49%。自其成立以來，濱瑞裝飾的股權並無變動。

## 我們的歷史及發展

### 濱江裝飾

濱江裝飾主要從事室內裝飾業務，乃於2017年5月11日在中國成立，初始註冊資本為人民幣10,000,000元。截至成立日期，濱江裝飾由濱江物業全資擁有。

於2017年5月17日，濱江裝飾將其註冊資本由人民幣10,000,000元減至人民幣5,000,000元。濱江裝飾仍由濱江物業全資擁有。

### 濱萬裝飾

濱萬裝飾主要從事室內裝飾業務，乃於2017年5月9日在中國成立，初始註冊資本為人民幣10,000,000元。截至成立日期，濱萬裝飾由濱江物業全資擁有。

於2017年5月17日，濱萬裝飾將其註冊資本由人民幣10,000,000元減至人民幣5,000,000元。濱萬裝飾仍由濱江物業全資擁有。

### 濱合物業

濱合物業主要從事物業管理業務，乃於2018年1月31日在中國成立，初始註冊資本為人民幣5,000,000元。截至成立日期，濱合物業由濱江物業擁有51%，並由杭州市江幹區城市建設綜合開發有限公司（「**城市建設**」，除為濱合物業的主要股東外，為獨立第三方）擁有49%。自其成立以來，濱合物業的股權並無變動。

### 卓采廣告

卓采廣告主要從事廣告業務，乃於2018年2月28日在中國成立，初始註冊資本為人民幣1,000,000元。截至成立日期，卓采廣告由濱江物業全資擁有。自其成立以來，卓采廣告的股權並無變動。

### 濱尚健身

濱尚健身主要從事提供健身服務，乃於2018年5月29日在中國成立，初始註冊資本為人民幣1,000,000元。截至成立日期，濱尚健身由濱江物業擁有51%，並由本公司的間接全資附屬公司卓采廣告擁有49%。自其成立以來，濱尚健身的股權並無變動。

---

## 我們的歷史及發展

---

### 浙江濱禾

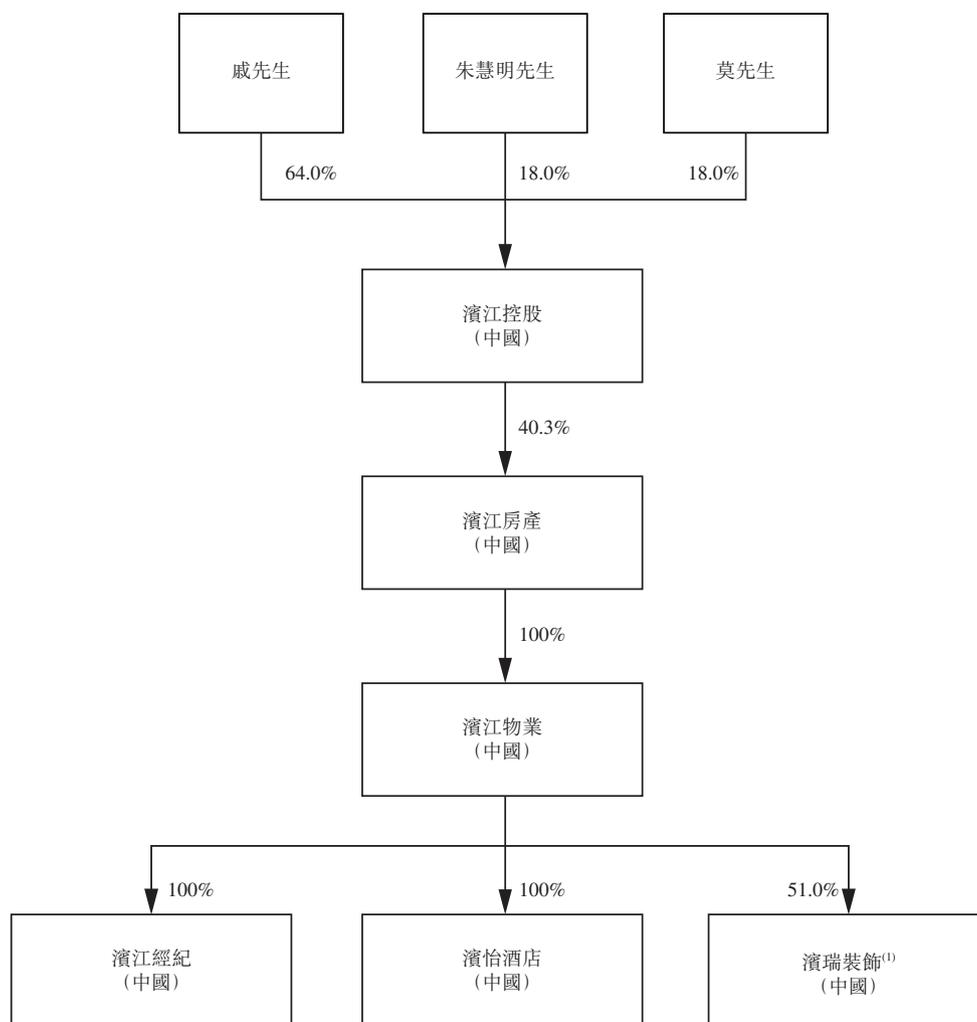
浙江濱禾主要從事提供物業管理，乃於2019年2月14日在中國成立，初始註冊資本為人民幣10,000,000元。截至成立日期，浙江濱禾由濱江物業擁有51%，並由浙江瑞源物業管理有限公司（「瑞源物業」，除為浙江濱禾的主要股東外，為獨立第三方）擁有49%。自其成立以來，浙江濱禾的股權並無變動。

誠如我們的中國法律顧問所告知，「—我們的附屬公司」一節所述所有轉讓、成立及資本的相關變動在各種情況下已根據中國的法律、規則及法規獲相關的中國政府部門批准及／或已向其辦理登記。

## 我們的歷史及發展

### 重組

下圖闡明我們於重組前的股權架構：



附註：

(1) 濱瑞裝飾之餘下股權由尹泰瑞祺陳設(除為濱瑞裝飾的一名主要股東外，其為一名獨立第三方)持有49%。

## 我們的歷史及發展

為簡化本集團架構，我們已實施以下重組步驟以成立本集團：

### 1. 本公司的註冊成立

於2017年7月6日，本公司根據開曼公司法在開曼群島註冊成立為一家獲豁免有限公司。截至註冊成立日期，本公司的法定股本為50,000美元，分為每股面值1.00美元的50,000股普通股，其中1股股份乃按面值發行予註冊成立代理Vistra (Cayman) Limited並於同日轉讓予海信。

於2019年2月21日，每股面值1.00美元的普通股拆分為每股面值0.0001美元的10,000股股份，及本公司透過增設500,000,000股每股面值0.0001美元的額外股份將其法定股本增加至100,000美元，分為1,000,000,000股每股面值0.0001美元的股份。因此，本公司每股面值1.00美元的20,000股已發行股份此後拆分為每股面值0.0001美元的200,000,000股股份。

### 2. 成立境外公司

海信於2017年4月26日在英屬維爾京群島註冊成立，有權發行每股面值1.00美元的50,000股股份。於2017年5月8日，1股股份獲配發及發行予楊先生，代價為1.00美元（按面值計算）。完成該配發後，海信由楊先生全資擁有。自海信註冊成立以來，尚未發生任何股權變動。

興品於2017年6月28日在英屬維爾京群島註冊成立，有權發行每股面值1.00美元的50,000股股份。於2017年8月7日，1股股份獲配發及發行予本公司，代價為1.00美元（按面值計算）。完成該配發後，興品成為本公司之全資附屬公司。自興品註冊成立以來，尚未發生任何股權變動。

濱江服務（香港）於2017年8月28日在香港註冊成立，已發行股本為10,000港元，分為每股面值1.00港元的10,000股股份。於2017年8月28日，10,000股股份獲配發及發行予興品，代價為10,000港元。完成該配發後，濱江服務（香港）成為興品之全資附屬公司。自濱江服務（香港）註冊成立以來，尚未發生任何股權變動。

巨龍於2017年3月28日在英屬維爾京群島註冊成立，有權發行每股面值1美元的50,000股股份。於2017年4月25日，1股股份獲配發及發行予戚先生，代價為1.00美元（按面值計算）。完成該配發後，巨龍由戚先生全資擁有。有關巨龍的股權變動詳情載於「7.成立家族信託」。

欣成於2017年4月3日在英屬維爾京群島註冊成立，有權發行每股面值1.00美元的50,000股股份。於2017年4月25日，1股股份獲配發及發行予朱慧明先生，代價為1.00美元（按面值

## 我們的歷史及發展

計算)。完成該配發後，欣成由朱慧明先生全資擁有。有關欣成的股權變動詳情載於「—7.成立家族信託」。

好運於2017年4月3日在英屬維爾京群島註冊成立，有權發行每股面值1.00美元的50,000股股份。於2017年4月25日，1股股份獲配發及發行予莫先生，代價為1.00美元(按面值計算)。完成該配發後，好運由莫先生全資擁有。有關好運的股權變動詳情載於「—7.成立家族信託」。

### 3. 濱江控股轉讓濱江物業1%的股權

於2017年12月1日，濱江控股與楊先生間接全資擁有的公司濱江服務(香港)訂立股權轉讓協議，據此，濱江控股將其於濱江物業的1%股權轉讓予濱江服務(香港)，代價為人民幣3,064,264元。該代價乃參考獨立估值師發佈的估值報告所載的估值金額人民幣306,426,400元經公平磋商後釐定，並於2018年2月8日悉數繳足。完成有關轉讓後，濱江物業分別由濱江控股及濱江服務(香港)擁有99%及1%，並轉變為中外合營企業。

### 4. 配發及發行本公司的股份

於2017年12月25日，本公司按面值配發及發行合共9,999股股份，將本公司的已發行股本由1美元增至10,000美元。其中，6,336股股份、1,782股股份、1,782股股份及99股股份分別發行予巨龍、欣成、好運及海信。完成股份的配發及發行後，本公司分別由巨龍、欣成、好運及海信擁有63.36%、17.82%、17.82%及1%。

### 5. 濱江控股轉讓濱江物業99%的股權

於2017年12月26日，濱江控股與本公司的間接全資附屬公司濱江服務(香港)訂立股權轉讓協議，據此，濱江控股將其於濱江物業的99%股權轉讓予濱江服務(香港)，代價為人民幣83,420,000元。該代價乃參考濱江物業截至2017年10月31日的資產淨值人民幣84,260,000元經公平磋商後釐定，並於2018年5月22日悉數繳足。完成該轉讓後，濱江物業由濱江服務(香港)全資擁有，並轉變為外商獨資企業。

轉讓99%股權的代價基準不同於上文轉讓1%股權的代價基準，此乃由於轉讓99%股權的代價乃參考濱江物業截至2017年10月31日的資產淨值釐定，而轉讓1%股權的代價乃參考獨立第三方估值師採用收益法編製之估值，經計及未來收益、未來風險、競爭力、人力資源及其未來發展的相關事宜後釐定。

## 我們的歷史及發展

### 6. 配發及發行本公司的股份

於2018年5月18日，本公司配發及發行合共10,000股新股份，將已發行股本由10,000美元增至20,000美元。其中，6,336股股份、1,782股股份、1,782股股份及100股股份分別發行予巨龍、欣成、好運及海信，代價分別為66,191,962港元、18,616,489港元、18,616,489港元及3,810,374港元。代價乃經參考截至2017年11月的管理賬目資產淨值的總金額及獨立第三方估值師編製的估值報告釐定。完成股份的配發及發行後，本公司仍由巨龍、欣成、好運及海信分別擁有63.36%、17.82%、17.82%及1%。

於2018年5月18日，興品配發及發行1股股份，將其發行的新股份數目自1股增加至2股。該新股份發行予本公司，代價為107,235,314港元。代價乃經參考截至2017年11月的管理賬目資產淨值的總金額及獨立第三方估值師編製的估值報告釐定。興品仍為本公司的全資附屬公司。

於2018年5月18日，濱江服務(香港)配發及發行合共10,000股新股份，將已發行股本由10,000港元增至20,000港元。該等股份按107,235,314港元的代價發行予興品。該代價乃經參考截至2017年11月的管理賬目資產淨值總額及獨立第三方估值師編製的估值報告而釐定。濱江服務(香港)仍為興品的全資附屬公司。

### 7. 成立家族信託

作為其家族財富規劃的一部分，戚先生、朱慧明先生及莫先生建立其各自的家族信託以持有其於本公司的權益：

- (a) 於2018年11月19日，戚金興家族信託由戚先生(作為委託人)及Cantrust (Far East) Limited (「**Cantrust**」)(作為受託人)為其本身及戚先生指定的家族成員的利益而成立。戚先生於2018年12月7日將其於巨龍的全部股權無償轉讓予Cantrust(作為戚金興家族信託的受託人)，Cantrust隨後於2019年1月11日以1美元的代價將該股權轉讓予其代理人公司。
- (b) 於2018年11月19日，朱慧明家族信託由朱慧明先生(作為委託人)及Infiniti Trust (Asia) Limited (「**Infiniti Trust**」)(作為受託人)為其本身及朱慧明先生指定的家族成員的利益而成立。朱慧明先生於2018年12月7日將其於欣成的全部股權無償轉讓予Infiniti Trust(作為朱慧明家族信託的受託人)，Infiniti Trust隨後於2019年1月11日以1美元的代價將該股權轉讓予其代理人公司。
- (c) 於2018年11月19日，莫建華家族信託由莫先生(作為委託人)及Infiniti Trust(作為受託人)為其本身及莫先生指定的家族成員的利益而成立。莫先生於2018年12月7日

---

## 我們的歷史及發展

---

將其於好運的全部股權無償轉讓予Infiniti Trust (作為莫建華家族信託的受託人)，Infiniti Trust隨後於2019年1月11日將該股權轉讓予其代理人公司。

我們的中國顧問已確認，本公司已就完成有關上述中國公司之本集團重組作出或取得一切所需同意、批文及授權或備案，且重組遵守中國法律。

### [編纂]投資

於2017年12月1日，濱江控股與濱江服務(香港)(當時由楊先生間接全資擁有)訂立一份股權轉讓協議。根據股權轉讓協議，濱江服務(香港)按人民幣3,064,264元的代價收購濱江物業1%的股權。詳情請見上文「— 重組 — 3. 濱江控股轉讓濱江物業1%的股權」。

於2017年12月25日，本公司按面值向海信(由楊先生全資擁有的公司)配發及發行99股股份。於2018年5月18日，本公司以[編纂]港元的代價向海信配發及發行100股股份。有關代價乃經參考獨立估值師發出的估值報告而進行公平磋商後釐定。該代價被海信提供予本公司的相同金額貸款所抵銷。

完成上述[編纂]投資後，濱江物業由楊先生間接擁有1%。

## 我們的歷史及發展

有關[編纂]投資的進一步詳情載列於下文：

投資者姓名	楊先生
投資協議日期	2017年12月1日
已付代價的金額	[編纂]港元
代價支付日期	2018年2月8日
每股已付成本	[編纂]港元
較[編纂]折讓 <sup>(1)</sup>	[編纂]%
所得款項用途	所得款項擬用作一般營運資金。截至最後實際可行日期，概無動用[編纂]投資的所得款項。
戰略利益	[編纂]投資為我們注入收購濱江物業所需的必要境外資金以使之成為我們的附屬公司，該公司為房地產行業的高端物業管理服務提供商，擁有豐富的經驗。
緊隨[編纂]完成後於本公司的股權 (假設[編纂]未獲行使)	[編纂]%(透過海信)

附註：

(1) 折讓百分比乃基於[編纂]港元的[編纂](即[編纂]港元至[編纂]港元之間的[編纂]指示性範圍的中位數)計算得出。

代價及向楊先生發行及配發的股份百分比乃由各方經公平磋商後釐定。就[編纂]投資而言，楊先生未獲授任何有關本公司的特權。楊先生於[編纂]後將不會受任何禁售所規限。

### 海信的背景

楊先生為私人投資者，其透過中國浙江省的商業及社交活動熟悉本集團。彼直接持有海信的100%股權，而海信為一間於英屬維爾京群島註冊成立的有限公司。[編纂]完成後(假設[編纂]未獲行使)，楊先生將透過海信於[編纂]股股份(即我們已發行股份總數的[編纂]%)中擁有權益。楊先生及海信概不會為本公司主要股東，及除於本集團的投資外，楊先生及海信為獨立於本公司及其關連人士的人士，因此，就上市規則第8.08條而言，楊先生透過海信持有的股份於[編纂]後將視作本公司公眾持股量的一部分。

---

## 我們的歷史及發展

---

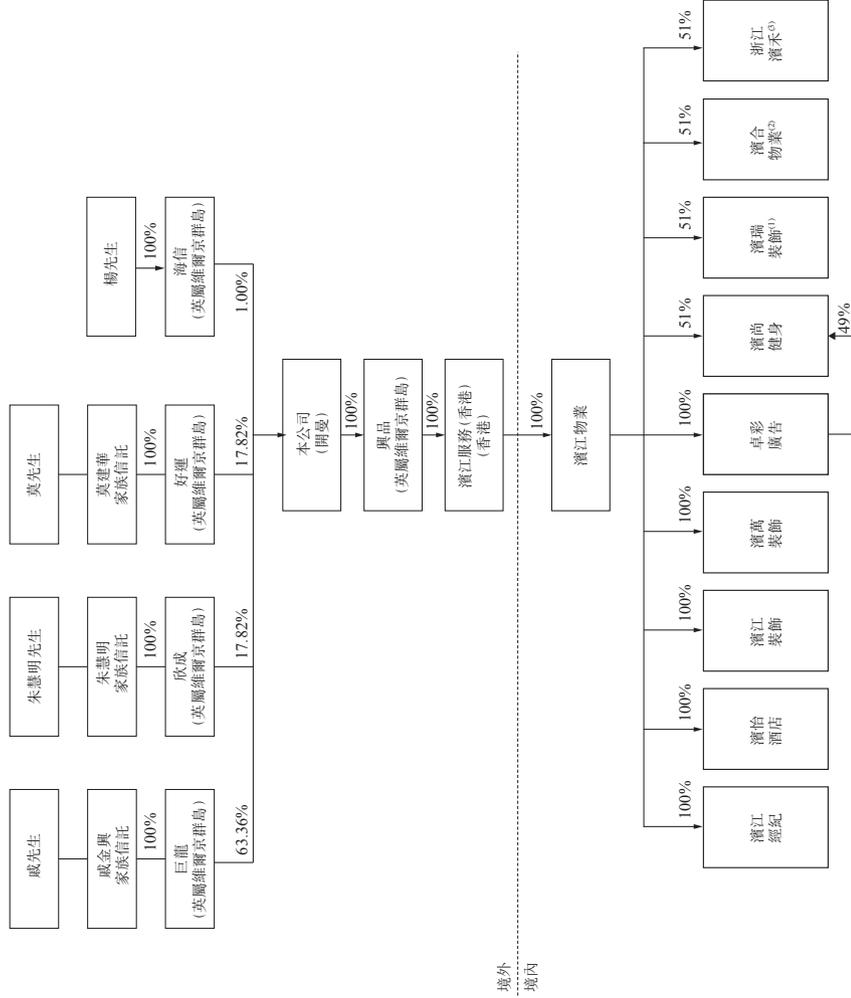
### 獨家保薦人的確認

基於其對相關協議的審閱，獨家保薦人認為，上文所述[編纂]投資的條款符合(i)聯交所於2010年10月發佈及於2017年3月在指引函件GL29-12中更新的《有關首次公開發售前投資的臨時指引》；(ii)聯交所於2012年10月發佈及於2013年7月及2017年3月更新的指引函件HKEx-GL43-12；及(iii)聯交所於2012年10月發佈及於2017年3月更新的指引函件HKEx-GL44-12。

## 我們的歷史及發展

### 本集團於重組後的股權架構

下圖闡明我們於重組後及緊接[編纂]前的股權架構：



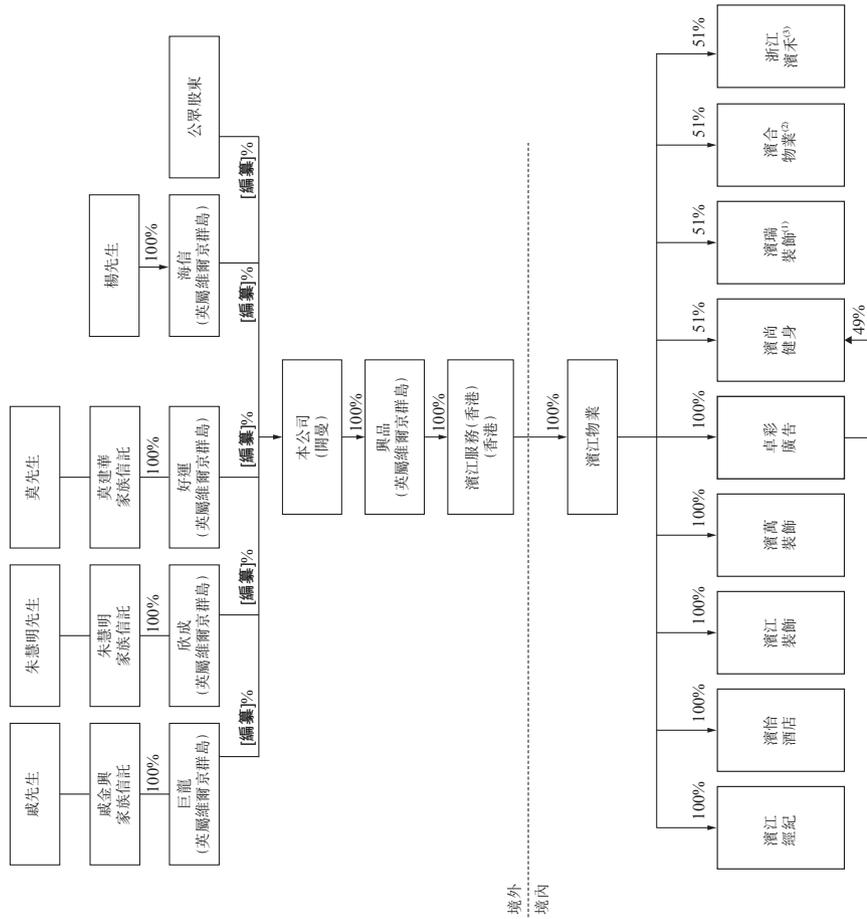
附註：

- (1) 濱瑞裝飾之餘下股權由尹泰瑞祺陳設(除為濱瑞裝飾的一名主要股東外，其為一名獨立第三方)持有49%。
- (2) 濱合物業之餘下股權由城市建設(除為濱合物業的一名主要股東外，其為一名獨立第三方)持有49%。
- (3) 浙江濱禾之餘下股權由瑞源物業(除為浙江濱禾的一名主要股東外，其為一名獨立第三方)持有49%。

## 我們的歷史及發展

### 本集團於[編纂]後的股權架構

下圖闡明我們緊隨[編纂]後的股權架構：



附註：

- (1) 濱江裝飾之餘下股權由尹泰瑞祺陳設(除為濱江裝飾的一名主要股東外，其為一名獨立第三方)持有49%。
- (2) 濱江物業之餘下股權由城市建设(除為濱江物業的一名主要股東外，其為一名獨立第三方)持有49%。
- (3) 浙江濱禾之餘下股權由瑞源物業(除為浙江濱禾的一名主要股東外，其為一名獨立第三方)持有49%。

---

## 我們的歷史及發展

---

### 中國監管規定

我們的中國法律顧問已確認，我們已就上文所述中國附屬公司的股權轉讓取得所有相關的登記簿，且所涉及的程序及步驟符合相關的中國法律法規。

### 中國國家外匯管理局登記

根據國家外匯管理局於2014年7月4日頒佈的《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》（「《國家外匯管理局37號文》」），倘中國個人居民以境內外合法資產或股權對境外特殊目的公司進行投資，則須就有關投資向國家外匯管理局的地方分支機構登記。《國家外匯管理局37號文》亦規定，倘中國居民的境外特殊目的公司經歷重大事件，例如更改中國居所、名稱、經營期限等基本資料，以及進行增資或減資、股份轉讓或交換、合併或分立等，則彼等須辦理變更登記手續。因此，由於戚先生、朱慧明先生及莫先生（於重組過程中為本公司的最終實益股東）已各自在英屬維爾京群島成立一家投資控股公司（彼等於重組過程中透過該公司間接持有本公司的股份），因此有關行動須根據《國家外匯管理局37號文》的規定辦理登記。

因此，誠如我們的中國法律顧問所告知，戚先生、朱慧明先生及莫先生各自已適當遵守《國家外匯管理局37號文》及《國家外匯管理局13號文》的規定，且已於2017年11月完成該等法規所規定的登記。