



濱江服務

BINJIANG SERVICE

濱江服務集團有限公司

BINJIANG SERVICE GROUP CO. LTD.

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

股份代號: 3316.HK

全球發售

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

**CLSA** 中信里昂證券

聯席賬簿管理人及聯席牽頭經辦人  
(按字母順序)



## 重 要 提 示

倘閣下對本招股章程的任何內容有任何疑問，應徵詢獨立專業意見。



# 濱江服務

BINJIANG SERVICE

**Binjiang Service Group Co. Ltd.**

**濱江服務集團有限公司**

(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：66,700,000股股份(視乎超額配股權行使與否而定)

香港發售股份數目：6,670,000股股份(可予調整)

國際發售股份數目：60,030,000股股份(可予調整及視乎超額配股權行使與否而定)

最高發售價：每股發售股份7.00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(須於申請時以港元繳足，多繳股款將予退還)

面值：每股0.0001美元

股份代號：3316

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

**CLSA 中信里昂證券**

聯席賬簿管理人及聯席牽頭經辦人  
(以英文字母順序)



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，並明確表示概不就因本招股章程全部或任何部分內容而產生或因依賴該等內容而引致的任何損失承擔任何責任。

本招股章程副本及附錄六「送呈公司註冊處處長及備查文件」一節所列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與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(代表香港包銷商)與本公司於2019年3月8日(星期五)或前後以協議方式釐定，惟無論如何不遲於2019年3月11日(星期一)。除非另有公佈，否則發售價將不超過每股發售股份7.00港元，且現時預期將不低於每股發售股份5.40港元。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7.00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(倘發售價低於每股發售股份7.00港元則可予退還)。

獨家全球協調人(代表香港包銷商)經本公司同意，可在遞交香港公開發售申請截止日期當日上午或之前，隨時調低本招股章程所述指示性發售價範圍及／或調低根據全球發售將提呈發售的發售股份數目。在此情況下，調低指示性發售價範圍及／或發售股份數目的通告將刊登於《南華早報》(以英文)及《香港經濟日報》(以中文)，惟不得遲於遞交香港公開發售申請截止日期當日上午。有關通知亦可於本公司網站 [www.hzbjwy.com](http://www.hzbjwy.com) 及聯交所網站 [www.hkexnews.hk](http://www.hkexnews.hk) 查閱。進一步詳情載於「全球發售的架構」及「如何申請香港發售股份」各節。倘本公司與獨家全球協調人(代表香港包銷商)因任何理由未能於2019年3月11日(星期一)或之前(香港時間)協定發售價，則全球發售(包括香港公開發售)將不會進行，並將告失效。亦請見本招股章程「包銷—包銷安排及開支—香港公開發售—終止理由」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，且不得在美國境內發售、出售、抵押或轉讓，惟發售股份可依據美國證券法項下S規則通過離岸交易在美國境外發售、出售或交付。

2019年2月28日

## 預 期 時 間 表 <sup>(1)</sup>

於指定網站 <a href="http://www.eipo.com.hk">www.eipo.com.hk</a> 透過白表eIPO服務完成 電子申請截止時間 <sup>(2)</sup> .....	2019年3月8日 (星期五) 上午十一時三十分
開始登記認購申請 <sup>(3)</sup> .....	2019年3月8日 (星期五) 上午十一時四十五分
遞交白色及黃色申請表格截止時間 .....	2019年3月8日 (星期五) 中午十二時正
透過網上銀行轉賬或繳費靈付款轉賬方式 完成白表eIPO申請付款的截止時間 .....	2019年3月8日 (星期五) 中午十二時正
向香港結算發出電子認購指示截止時間 <sup>(4)</sup> .....	2019年3月8日 (星期五) 中午十二時正
截止辦理認購申請登記 <sup>(3)</sup> .....	2019年3月8日 (星期五) 中午十二時正
預期定價日 <sup>(5)</sup> .....	2019年3月8日 (星期五)
(1) 於《南華早報》(以英文)及《香港經濟日報》(以中文)刊發有關 發售價、國際發售的認購踴躍程度、香港公開發售的申請水平及 香港公開發售下香港發售股份的分配基準的公告 .....	2019年3月14日 (星期四)或 之前
(2) 透過各種渠道公佈香港公開發售的分配結果(以及獲接納申請人 的身份證明文件號碼(如適用))，如本招股章程「如何申請香港 發售股份—11.公佈結果」一節所述 .....	2019年3月14日 (星期四)
(3) 於聯交所網站 <a href="http://www.hkexnews.hk">www.hkexnews.hk</a> 及本公司網站 <a href="http://www.hzbjwy.com">www.hzbjwy.com</a> <sup>(6)</sup> 刊登載有上述(1)及(2)的香港公開發售完整公告 .....	2019年3月14日 (星期四)起
可於網站 <a href="http://www.iporesults.com.hk">www.iporesults.com.hk</a> (或者英文網站 <a href="https://www.eipo.com.hk/en/Allotment">https://www.eipo.com.hk/en/Allotment</a> ; 中文網站 <a href="https://www.eipo.com.hk/zh-hk/Allotment">https://www.eipo.com.hk/zh-hk/Allotment</a> ) 內 「按身份證搜索」功能查閱香港公開發售的分配結果 .....	2019年3月14日 (星期四)起
發送香港公開發售項下全部或部分獲接納申請的股票或 將股票記存於中央結算系統 <sup>(7)(9)</sup> .....	2019年3月14日 (星期四) 或之前
就香港公開發售項下全部或部分獲接納申請(如適用)或 全部或部分未獲接納申請發送退款支票及 白表電子退款指示 <sup>(8)(9)</sup> .....	2019年3月14日 (星期四) 或之前
預期股份開始在聯交所買賣 .....	2019年3月15日 (星期五)

## 預期時間表<sup>(1)</sup>

附註：

- (1) 除另有指明外，所有時間均為香港本地時間。
- (2) 閣下不得於截止遞交申請日期上午十一時三十分後透過指定網站[www.eipo.com.hk](http://www.eipo.com.hk)遞交申請。倘閣下已於上午十一時三十分或之前遞交申請，並從指定網站取得申請參考編號，則可在截止遞交申請日中午十二時正（截止登記認購申請時間）前繼續辦理申請手續（即完成繳付申請股款）。
- (3) 倘八號或以上熱帶氣旋警告訊號或「黑色」暴雨警告訊號於2019年3月8日（星期五）上午九時正至中午十二時正期間任何時間在香港生效，則不會在當日開始或截止登記申請。見本招股章程「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」。
- (4) 透過中央結算系統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，應參閱本招股章程「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。
- (5) 定價日預期為2019年3月8日（星期五）或前後，惟無論如何不遲於2019年3月11日（星期一）。倘獨家全球協調人（代表香港包銷商）與我們因任何理由未能於2019年3月11日（星期一）前協定發售價，則全球發售將不會進行，並將告失效。
- (6) 網站或其中所載任何資料概不構成本招股章程的一部分。
- (7) 在全球發售成為無條件且本招股章程「包銷—包銷安排及開支—香港公開發售—終止理由」一節所述終止權利未獲行使的情況下，股票才會於上市日期上午八時正成為有效的所有權證書。投資者如在收取股票前或股票成為有效證書前買賣股份，須自行承擔風險。
- (8) 本公司會就香港公開發售項下全部或部分未獲接納申請，發出電子退款指示／退款支票，而倘最終發售價低於申請時應付的每股發售股份價格，亦會就全部或部分獲接納申請發出電子退款指示／退款支票。申請人所提供申請人的香港身份證號碼或護照號碼的一部分，或倘申請人為聯名持有人，則為排名首位的申請人的香港身份證號碼或護照號碼的一部分或會印於退款支票（如有）上。該等數據亦將就退款目的而轉交第三方。銀行在兌現退款支票前或會要求核對申請人的香港身份證號碼或護照號碼。倘不正確填寫申請人的香港身份證號碼或護照號碼，或會導致退款支票無效或延遲兌現。
- (9) 申請人倘以白色申請表格或透過白表eIPO申請1,000,000股或以上的香港發售股份且已提供申請表格所規定的一切資料，則可於2019年3月14日（星期四）或本公司於報章公佈的發送／領取股票／電子退款指示／退款支票的其他日期的上午九時正至下午一時正，親身前往本公司的香港證券登記處香港中央證券登記有限公司（地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17樓1712-1716室）領取退款支票及／或股票。合資格親身領取的個人申請人，不得授權任何其他人士代為領取。合資格派人領取的公司申請人，必須由授權代表攜同蓋有公司印鑑的公司授權書領取。個人申請人與公司的授權代表必須於領取時出示香港證券登記處接納的身份證明。

申請人倘以黃色申請表格申請1,000,000股或以上香港發售股份，可親身領取退款支票（如有），惟不得選擇領取股票，因有關股票將以香港結算代理人名義發出，存入中央結算系統，以記存於申請表格所述彼等或指定的中央結算系統參與者股份戶口。使用黃色申請表格的申請人領取退款支票的手續，與使用白色申請表格的申請人適用的手續相同。

---

## 預期時間表<sup>(1)</sup>

---

透過中央結算系統向香港結算發出電子認購指示申請香港發售股份的申請人，應參閱本招股章程「如何申請香港發售股份 — 14. 寄發／領取股票及退回股款 — 親身領取 — (iv) 倘閣下透過向香港結算發出電子認購指示提出申請」一節所載相關詳情。

倘申請人透過白表eIPO服務申請認購並透過單一銀行賬戶繳付申請股款，則退款(如有)將以電子退款指示的形式發送至該銀行賬戶。倘申請人透過白表eIPO服務申請認購並透過多個銀行賬戶繳付申請股款，則退款(如有)將以退款支票形式以普通郵遞方式寄往申請指示所示地址，郵誤風險概由彼等自行承擔。

申請少於1,000,000股香港發售股份的申請人及未領取的股票及／或退款支票將以普通郵遞方式寄往有關申請所示地址，郵誤風險概由申請人承擔。

其他資料載於本招股章程「如何申請香港發售股份 — 13. 退回申請股款」及「如何申請香港發售股份 — 14. 寄發／領取股票及退回股款」兩節。

以上預期時間表僅為概要。有關全球發售架構(包括全球發售的條件及香港發售股份的申請程序)的詳情，閣下應參閱本招股章程「全球發售的架構」及「如何申請香港發售股份」兩節。



致投資者的重要通告

濱江服務集團有限公司僅就香港公開發售及香港發售股份刊發本招股章程，除本招股章程根據香港公開發售提呈發售的香港發售股份外，本招股章程並不構成要約出售或招攬購買任何證券的要約。本招股章程不得用作亦不構成在任何其他司法權區或在任何其他情況下的要約或邀請。我們並無採取任何行動，以獲准在香港以外的任何司法權區公開發售發售股份，亦無採取任何行動准許在香港以外的任何司法權區派發本招股章程。在其他司法權區派發本招股章程及提呈發售發售股份須受到限制，除非根據該等司法權區適用的證券法向相關證券監管機關登記或獲其授權或獲得豁免所准許，否則不得進行上述事宜。

閣下於作出投資決定時，應僅倚賴本招股章程及申請表格所載的資料。我們並無授權任何人士向閣下提供與本招股章程所載內容有別的資料。閣下不應倚賴本招股章程以外的任何資料或陳述，將其視為已獲我們、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、共同經辦人及包銷商、我們或彼等各自的任何董事或參與全球發售的任何其他人士或其他方授權。

	頁次
預期時間表.....	i
目錄.....	iv
概要.....	1
釋義.....	15
詞彙表.....	24
前瞻性陳述.....	26
風險因素.....	28
豁免嚴格遵守上市規則及豁免嚴格遵守公司(清盤及雜項條文)條例.....	52
有關本招股章程及全球發售的資料.....	58

---

## 目 錄

---

	頁次
董事及參與全球發售的各方 .....	62
公司資料 .....	65
行業概覽 .....	67
監管概覽 .....	78
我們的歷史及發展 .....	91
業務 .....	106
財務資料 .....	159
與控股股東的關係 .....	201
關連交易 .....	207
股本 .....	217
基石投資者 .....	219
主要股東 .....	224
董事、高級管理層及僱員 .....	226
未來計劃及所得款項用途 .....	239
包銷 .....	242
全球發售的架構 .....	252
如何申請香港發售股份 .....	262
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 — 溢利估計 .....	III-1
附錄四 — 本公司組織章程及開曼公司法概要 .....	IV-1
附錄五 — 法定及一般資料 .....	V-1
附錄六 — 送呈公司註冊處處長及備查文件 .....	VI-1

---

## 概 要

---

本概要旨在向閣下提供本招股章程所載資料的概覽。由於此僅為概要，並不包括可能對閣下而言屬重要的所有資料，且在整體上受限於本招股章程全文，故閣下須連同本招股章程全文一併閱讀。閣下於決定投資發售股份前，須閱讀整份招股章程。

任何投資均存在風險。投資於發售股份的若干具體風險載於本招股章程「風險因素」一節。閣下於決定投資發售股份前，須仔細閱讀該節。

### 概覽

我們是中國知名的專注高端住宅物業的物業管理服務提供商。通過我們自1995年成立以來所積累的行業經驗，我們已從一家浙江省杭州的本地住宅物業管理服務提供商逐漸成長為長江三角洲領先的優質物業管理服務提供商之一。根據中指院的資料，按2017年高端物業的在管建築面積計，我們在杭州排名第二，在浙江省排名第五及在長江三角洲排名第十。

截至2018年8月31日，我們在中國浙江省的15個城市及上海設立了35間附屬公司及分支機構，向約48,000個物業單位提供物業管理服務。截至2018年8月31日，我們的在管總建築面積為10.8百萬平方米，共有68個在管物業，包括51個住宅物業及17個非住宅物業。截至2018年8月31日，我們的合同管理面積（不包括在管建築面積）為7.1百萬平方米。我們榮獲中指院授予2018中國物業服務專業化運營領先品牌企業及中國物業管理品牌證書（品牌價值達人民幣18.86億元），佐證了我們既有的行業口碑及專業服務質素。根據中國房地產Top 10研究組及中指院的資料，我們於2018年在中國百強物業管理公司中排名第32位。

### 我們的業務模式

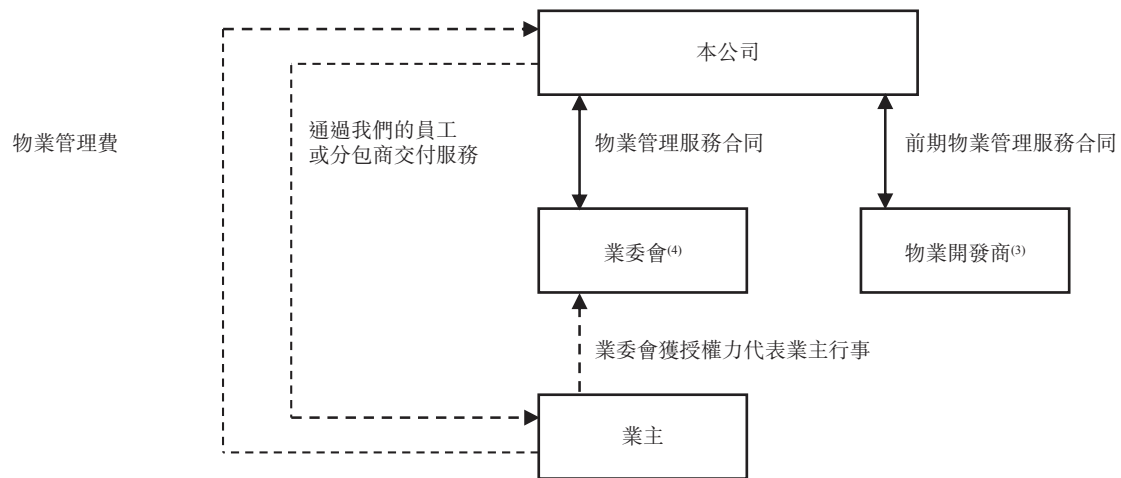
我們有三條主要業務線，即物業管理服務、非業主增值服務及業主增值服務，形成覆蓋物業管理整個價值鏈的綜合服務範圍。

- **物業管理服務。**我們向住宅及非住宅物業（包括商業物業、寫字樓、公司總部大樓、公共設施及工業園）的公共區域提供物業管理服務，包括安保、保潔、園藝、維修、維護及配套服務。



## 概 要

下圖闡釋我們物業管理服務合同項下我們與各訂約方之間的關係。



附註：

- (1) 實線表示各方已訂立有約束力的協議。
- (2) 虛線表示各方未訂立任何協議。
- (3) 物業開發商與我們訂立前期物業管理服務合同。根據中國法律，有關合同對未來業主具有法律約束力。
- (4) 業委會代表業主與我們訂立物業管理服務合同。根據中國法律，有關合同對全體業主均具有法律約束力。

- **非業主增值服務。**我們向非業主(主要為物業開發商)提供增值服務。該等服務指交付前服務、諮詢服務及社區空間服務。交付前服務包括在物業銷售的交付前階段向物業開發商提供已竣工物業、示範單位的保潔、驗收協助及安保服務，以及提供售樓處管理服務。諮詢服務包括在早期及建設階段向物業開發商提供項目規劃、設計管理及施工管理方面的建議，以提升功能性、舒適性及便利性。社區空間服務包括(i)協助廣告公司於我們在管物業的社區空間投放廣告，及(ii)管理我們在管物業的社區場地。
- **業主增值服務。**我們亦向業主提供增值服務。該等服務包括社區增值服務、定製室內裝飾服務及物業代理服務。就社區增值服務而言，鑒於住宅及非住宅物業的功能有所不同，我們提供量身打造的額外服務以滿足客戶的需求。**就住宅物業而言，我們在我們的俱樂部提供私人培訓。就非住宅物業(包括商業物業、寫字樓、公司總部大樓、公共設施及工業園)而言，我們提供商務中心及／或停車位管理服務。**此外，考慮到高端定製室內裝飾服務市場的增值潛力，我們計劃進一步利用

## 概 要

我們的服務理念「生活家」為客戶提供格調高雅的、現代化的、時尚的定製室內裝飾服務。

下表載列於往績記錄期間各業務分部的收入貢獻及毛利率：

	截至12月31日止年度									截至8月31日止八個月								
	2015年			2016年			2017年			2017年			2018年					
	收入		毛利率*	收入		毛利率*	收入		毛利率*	收入		毛利率*	收入		毛利率*	收入		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	%	%	人民幣千元	%	%
	(未經審核)																	
物業管理服務.....	102,351	64.4	9.3	151,154	66.9	9.8	218,246	62.5	15.5	138,251	64.6	17.6	199,357	64.9	15.8			
包幹制.....	100,101	63.0	7.3	148,573	65.8	8.3	215,570	61.7	14.4	136,207	63.8	16.5	197,277	64.2	15.0			
酬金制.....	2,250	1.4	95.0	2,581	1.1	99.3	2,676	0.8	100.0	2,044	0.8	100.0	2,080	0.7	99.1			
非業主增值服務.....	43,991	27.7	20.6	56,550	25.0	27.7	100,744	28.8	42.1	55,590	26.0	47.2	84,443	27.5	48.6			
業主增值服務.....	12,524	7.9	60.5	18,220	8.1	63.1	30,274	8.7	46.1	20,029	9.4	45.3	23,344	7.6	57.9			
總計.....	158,866	100.0	16.5	225,924	100.0	18.6	349,264	100.0	25.8	213,870	100.0	27.9	307,144	100.0	28.0			

\* 各業務分部毛利率乃按所示財政年度／期間的各業務分部毛利除以各業務分部相應的收入計算。

就物業管理服務而言，我們採用兩種收入模式，據此，我們按包幹制或酬金制收取物業管理費。就包幹制而言，我們將所有費用記錄為收入，而就提供物業管理服務產生的所有開支則記錄為銷售成本。就酬金制而言，我們將(i)物業管理費總額的預定百分比或(ii)固定金額(經參考我們對物業管理費可收回性的評估而定)保留為收入。一般而言，客戶須於物業移交予客戶之前支付未來12個月的物業管理費(「繳費期間」)。其後款項須在下一個繳費期間開始之前支付。於2015年、2016年及2017年以及截至2018年8月31日止八個月，我們的平均物業管理費分別約為每月每平方米人民幣3.39元、每月每平方米人民幣3.80元、每月每平方米人民幣3.88元及每月每平方米人民幣3.98元。於2015年、2016年及2017年以及截至2018年8月31日止八個月，我們於杭州的平均物業管理費分別約為每月每平方米人民幣3.65元、每月每平方米人民幣4.21元、每月每平方米人民幣4.40元及每月每平方米人民幣4.44元。於2015年、2016年及2017年以及截至2018年8月31日止八個月，浙江省(不包括杭州)的平均物業管理費為每月每平方米人民幣2.62元、每月每平方米人民幣2.84元、每月每平方米人民幣2.77元及每月每平方米人民幣2.86元。尤其是，根據中指院的資料，於往績記錄期間我們住宅物業的均高於中國的行業平均水平。有關詳情，見「業務 — 我們的服務 — 物業管理服務」。

## 概 要

收入模式」及「業務 — 我們的優勢 — 我們是長江三角洲領先的高端物業管理服務提供商之一」。

就非業主增值服務而言，我們在釐定服務費率時一般會考慮(其中包括)：(i)我們的預算開支，如我們部署的人員的人數和職位，(ii)物業的類型及位置，及(iii)物業的在管建築面積。我們的非業主增值服務的服務費乃於交易前協商及釐定。就交付前服務而言，客戶通常須在訂立合同或在我們交付服務前支付六個月的費用。就售樓處勞務費而言，客戶通常須每月作出付款。就諮詢服務而言，客戶通常須每年在指定日期前作出付款。就社區空間服務而言，客戶通常要求於訂立服務合同後一個月內提前預付下一年度的服務費。

就業主增值服務而言，我們提供社區增值服務、定製室內裝飾服務及物業代理服務。其中，(i)我們就我們的社區增值服務收取服務費；(ii)我們就通過定製室內裝飾服務出售的家私收取費用；及(iii)我們有權基於物業代理服務的租金或售價收取佣金。就社區增值服務而言，客戶通常須於獲提供服務後及時付款。就定製室內裝飾服務而言，客戶須提前付款。就物業代理服務而言，客戶須於獲提供服務時作出付款。

下表載列於所示期間我們物業管理服務收入總額的明細(按地區劃分)：

	截至12月31日止年度						截至8月31日止八個月			
	2015年		2016年		2017年		2017年		2018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)									
杭州 .....	82,838	80.9	118,125	78.1	170,658	78.2	109,020	78.9	158,775	79.6
浙江省(不包括杭州) .....	19,513	19.1	33,029	21.9	47,588	21.8	29,231	21.1	40,582	20.4
總計 .....	<u>102,351</u>	<u>100.0</u>	<u>151,154</u>	<u>100.0</u>	<u>218,246</u>	<u>100.0</u>	<u>138,251</u>	<u>100.0</u>	<u>199,357</u>	<u>100.0</u>

## 概 要

下表載列截至所示日期我們按開發商類型劃分的處於不同階段的(i)在管總建築面積及(ii)在管物業數目的明細：

	截至12月31日						截至8月31日	
	2015年		2016年		2017年		2018年	
	建築面積 (千平方米)	數目	建築面積 (千平方米)	數目	建築面積 (千平方米)	數目	建築面積 (千平方米)	數目
濱江集團開發的物業 <sup>(1)</sup>	5,264	30	6,183	35	6,807	39	7,826	45
— 前期階段	4,069	21	4,599	24	5,027	27	5,372	30
— 業委會階段	1,195	9	1,584	11	1,780	12	2,454	15
獨立第三方物業開發商開發的物業	267	1	709	6	1,797	12	2,992	23
— 前期階段	267	1	561	5	1,515	10	2,518	20
— 業委會階段	—	—	148	1	282	2	474	3
總計	<b>5,531</b>	<b>31</b>	<b>6,892</b>	<b>41</b>	<b>8,604</b>	<b>51</b>	<b>10,818</b>	<b>68</b>

附註：

(1) 指濱江集團的附屬公司或合營企業單獨或與其他各方共同開發的物業。

下表載列於所示期間在不同階段我們按開發商類型劃分的物業管理服務收入的明細：

	截至12月31日止年度						截至8月31日止八個月			
	2015年		2016年		2017年		2017年		2018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)									
濱江集團開發的物業 <sup>(1)</sup>	100,738	98.4	138,960	91.9	179,186	82.1	114,210	82.6	150,823	75.7
— 前期階段	90,616	88.5	116,914	77.3	146,036	66.9	92,355	66.8	105,590	53.0
— 業委會階段	10,122	9.9	22,046	14.6	33,150	15.2	21,855	15.8	45,233	22.7
獨立第三方物業開發商開發的物業	1,613	1.6	12,194	8.1	39,060	17.9	24,041	17.4	48,534	24.3
— 前期階段	1,613	1.6	8,044	5.3	28,693	13.1	17,281	12.5	36,488	18.3
— 業委會階段	—	—	4,150	2.8	10,367	4.8	6,760	4.9	12,046	6.0
總計	<b>102,351</b>	<b>100.0</b>	<b>151,154</b>	<b>100.0</b>	<b>218,246</b>	<b>100.0</b>	<b>138,251</b>	<b>100.0</b>	<b>199,357</b>	<b>100.0</b>

附註：

(1) 指濱江集團的附屬公司或合營企業單獨或與其他各方共同開發的物業。

## 概 要

下表載列我們截至所示日期的(i)合同管理面積、(ii)在管建築面積及(iii)在管物業的數目：

	截至12月31日			截至 8月31日
	2015年	2016年	2017年	2018年
合同管理面積 <sup>(1)</sup> (千平方米) .....	8,470	10,198	13,675	17,925
在管建築面積 (千平方米) .....	5,531	6,892	8,604	10,818
在管物業的數目 .....	31	41	51	68

附註：

- (1) 我們的合同管理面積大於在管建築面積，因為其不僅包括我們目前根據已簽約物業管理服務合同管理的建築面積，亦包括我們根據已簽約物業管理服務合同將予管理的建築面積。例如，截至2018年8月31日，我們的合同管理面積為17.9百萬平方米，而我們的在管建築面積僅為10.8百萬平方米。有關差異主要歸因於我們新簽訂但尚未交付的物業管理服務合同。儘管在管建築面積可顯示我們當前的業務規模，但合同管理面積對我們的業務運營而言亦至關重要，因為其可作為我們資源規劃的指南及未來收入增長的指標。

下表載列截至所示日期我們按物業類型劃分的(i)在管總建築面積及(ii)在管物業數目明細：

	截至12月31日						截至8月31日	
	2015年		2016年		2017年		2018年	
	建築面積 (千平方米)	數目	建築面積 (千平方米)	數目	建築面積 (千平方米)	數目	建築面積 (千平方米)	數目
住宅物業.....	5,217	27	6,401	34	7,593	40	9,491	51
非住宅物業.....	314	4	491	7	1,011	11	1,327	17
總計.....	<b>5,531</b>	<b>31</b>	<b>6,892</b>	<b>41</b>	<b>8,604</b>	<b>51</b>	<b>10,818</b>	<b>68</b>

下表載列截至所示日期我們按收入模式劃分的(i)在管總建築面積及(ii)在管物業數目明細：

	截至12月31日						截至8月31日	
	2015年		2016年		2017年		2018年	
	建築面積 (千平方米)	數目	建築面積 (千平方米)	數目	建築面積 (千平方米)	數目	建築面積 (千平方米)	數目
包幹制.....	4,656	23	5,902	31	7,686	43	10,071	59
酬金制.....	875	8	990	10	918	8	747	9
總計.....	<b>5,531</b>	<b>31</b>	<b>6,892</b>	<b>41</b>	<b>8,604</b>	<b>51</b>	<b>10,818</b>	<b>68</b>

### 我們的競爭優勢

我們相信，我們迄今所取得的成功及能夠實現未來增長，乃由於下列競爭優勢：(i)我們是長江三角洲的領先的高端物業管理服務提供商之一；(ii)我們的多樣化物業管理組合及

服務供應帶來廣泛的收入來源；(iii)我們的服務質量有助於獲取客戶的廣泛認可及提高我們的品牌價值；(iv)受益於與濱江集團的穩定及長期業務合作；及(v)經驗豐富的專業管理層團隊及專門培養傑出僱員的人力資源政策。

### 我們的業務策略

我們有意透過以下策略進一步將我們自身定位為領先的綜合性物業管理服務提供商：(i)繼續通過多種渠道擴大我們於高端市場的業務規模；(ii)繼續提供按客戶需求量身打造的多樣化及差異化增值服務；(iii)繼續優化管理集中化及標準化，並採用先進技術提高我們的經營效率及確保服務質量；及(iv)繼續吸引、培養及挽留人才以支持業務增長。

### 我們的客戶及供應商

我們擁有一個龐大、不斷增長且忠實的客戶群，主要包括位於中國的(i)我們在管物業的業主和住戶、(ii)物業開發商及(iii)物業管理公司。於2015年、2016年及2017年以及截至2018年8月31日止八個月，來自我們最大客戶濱江集團的收入為人民幣46.1百萬元、人民幣50.4百萬元、人民幣65.1百萬元及人民幣37.6百萬元，分別佔我們總收入的29.0%、22.3%、18.6%及12.2%。同期，來自我們五大客戶的收入總計為人民幣56.7百萬元、人民幣63.2百萬元、人民幣85.6百萬元及人民幣53.9百萬元，分別佔我們總收入的35.7%、28.0%、24.5%及17.5%。

我們的主要供應商主要為(i)我們的物業管理服務的分包商，主要提供保潔及安保服務，及(ii)為我們的業主增值服務提供選定產品及服務的商家。於2015年、2016年及2017年以及截至2018年8月31日止八個月，向我們的單一最大供應商進行的採購為人民幣1.0百萬元、人民幣1.5百萬元、人民幣3.3百萬元及人民幣29.2百萬元，分別佔我們銷售成本總額的0.7%、0.8%、1.3%及13.2%。同期，向我們的五大供應商進行的採購為人民幣3.9百萬元、人民幣6.0百萬元、人民幣12.5百萬元及人民幣45.7百萬元，分別佔我們銷售成本總額的2.9%、3.3%、4.8%及20.7%。

### 歷史財務資料概要

以下討論及分析於所示期間的財務資料概要，應與本招股章程附錄一的綜合財務資料（包括本招股章程「財務資料」一節載列的隨附附註及資料）一併閱讀。



## 概 要

### 綜合全面收益表之選定項目

	截至12月31日止年度			截至8月31日止八個月	
	2015年	2016年	2017年	2017年	2018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
收入 .....	158,866	225,924	349,264	213,870	307,144
銷售成本 .....	(132,727)	(183,868)	(259,181)	(154,265)	(221,026)
毛利 .....	26,139	42,056	90,083	59,605	86,118
經營溢利 .....	15,241	29,469	77,839	52,913	68,528
除稅前溢利 .....	15,386	29,615	77,209	52,915	67,947
年度／期間溢利 .....	11,469	22,106	57,552	39,521	50,746

於往績記錄期間，我們的收入繼續增加，主要由於我們透過發掘新委聘機會擴大我們的業務而令在管物業的數量、在管建築面積及非業主增值服務項目增加。儘管老舊住宅小區的若干物業的物業管理費及前期物業管理服務合同項下的物業管理費仍須受到省級政府的價格管制，但我們自新物業管理項目收取的溢價及現有物業管理項目的價格增加亦促使收入增長。有關詳情，請見「風險因素 — 有關我們業務及行業的風險 — 我們對前期物業管理服務合同項下的物業管理費及保障性住房的定價受到中國法律法規的規限」。此外，我們與濱江集團保持密切關係，並積極發掘與獨立第三方物業開發商的新委聘機會。因此，2015年至2017年，我們就濱江集團及獨立第三方物業開發商開發的各物業項目的平均物業管理服務收入逐年增加。

從成本方面看，影響我們銷售成本的主要因素為我們的員工成本。員工成本金額主要受員工人數及薪金因我們業務擴張而增加，以及平均薪酬金額增加的影響。

我們的整體毛利率受影響各分部的因素及我們業務組合波動影響。物業管理服務的毛利率增加主要受平均費率增加的影響及被有關銷售成本增加所輕微抵銷。我們向非業主及業主提供的增值服務構成我們於往績記錄期間毛利的重大部分，分別佔我們於2017年及截至2018年8月31日止八個月總毛利的62.6%及63.4%。我們非業主增值服務毛利率增加乃主要受(i)我們來自交付前服務及諮詢服務的收入快速增加；及(ii)毛利率較高的廣告服務業務增長的影響。我們業主增值服務毛利率增加乃主要由於社區增值服務收入大幅增長。有關詳情見「財務資料 — 綜合損益及其他全面收益表」。

## 概 要

### 綜合財務狀況表之選定項目

	截至12月31日			截至 8月31日
	2015年	2016年	2017年	2018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.....	6,557	9,230	15,839	15,203
流動資產.....	115,814	222,962	373,550	494,818
<b>資產總額.....</b>	<b>122,371</b>	<b>232,192</b>	<b>389,389</b>	<b>510,021</b>
<b>權益總額.....</b>	<b>30,973</b>	<b>53,569</b>	<b>111,187</b>	<b>165,047</b>
非流動負債.....	—	813	—	—
流動負債.....	91,398	177,810	278,202	344,974
權益及負債總額.....	122,371	232,192	389,389	510,021
<b>流動資產淨額.....</b>	<b>24,416</b>	<b>45,152</b>	<b>95,348</b>	<b>149,844</b>

### 綜合現金流量表概要

	截至12月31日止年度			截至8月31日止八個月	
	2015年	2016年	2017年	2017年	2018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
經營活動產生的現金淨額.....	3,751	100,792	142,710	11,489	85,849
投資活動(所用)/所得現金淨額.....	(1,971)	(2,996)	(6,308)	(122,527)	959
融資活動產生的現金淨額.....	—	490	—	—	3,072
<b>現金及現金等價物增加/(減少)淨額</b>	<b>1,780</b>	<b>98,286</b>	<b>136,402</b>	<b>(111,038)</b>	<b>89,880</b>
年初/期初現金及現金等價物.....	67,481	69,261	167,547	167,547	303,949
匯率變動之影響.....	—	—	—	—	42
<b>年末/期末現金及現金等價物.....</b>	<b>69,261</b>	<b>167,547</b>	<b>303,949</b>	<b>56,509</b>	<b>393,871</b>

為了在短期內利用我們的手頭現金，我們投資低風險的理財產品。該等理財產品的歷史年收益率介於2.3%至3.6%之間。為進一步降低潛在風險，我們已就買賣金融產品實施內部政策。我們的政策側重於避免購買金融產品時出現不適當的風險，並規定只有在現金過剩的情況下方進行購買。購買金融產品須經董事會批准。請見「財務資料 — 我們綜合損益及其他全面收益表內選定項目的描述 — 其他收入及其他收益淨額」。

### 主要財務比率概要

我們監察某些我們認為常用於物業管理服務行業及就我們與競爭對手進行比較而言乃屬重要的運營及財務比率。

## 概 要

### 主要財務比率

下表載列我們於往績記錄期間的主要財務指標概要：

財務指標	截至12月31日及截至該日止年度			截至 8月31日 及截至該日 止八個月
	2015年	2016年	2017年	2018年
毛利率 <sup>(1)</sup>	16.5%	18.6%	25.8%	28.0%
經調整純利率 <sup>(2)</sup>	7.2%	9.8%	16.5%	18.8%
權益回報率 <sup>(3)</sup>	37.0%	41.9%	51.7%	無意義 <sup>(4)</sup>
資產總值回報率 <sup>(5)</sup>	9.4%	9.6%	14.7%	無意義 <sup>(4)</sup>
流動比率 <sup>(6)</sup>	1.27倍	1.25倍	1.34倍	1.43倍

附註：

- (1) 不包括上市開支。
- (2) 經調整純利率按年度／期間的經調整利潤(扣除上市開支後)除以收入計算。
- (3) 期內本公司權益股東應佔利潤除以截至年末本公司權益股東應佔權益總額。
- (4) 該等比率並無意義，原因是該期間的純利僅指八個月的利潤。
- (5) 期內本公司權益股東應佔利潤除以截至年末之資產總值。
- (6) 流動資產除以流動負債。

### 首次公開發售前投資

我們的首次公開發售前投資者楊賢彪先生(「楊先生」)自2017年12月起投資於本公司。緊隨全球發售完成後(假設超額配股權未獲行使)，楊先生將透過海信於2,000,000股股份(即本公司約0.75%已發行股本)中擁有權益。有關進一步詳情，請見本招股章程「我們的歷史及發展—首次公開發售前投資」一節。

### 與控股股東的關係

緊隨全球發售完成後(假設超額配股權未獲行使)，巨龍將直接及合共持有本公司經擴大已發行股本的47.51%。巨龍由Cantrust (Far East) Limited (由戚先生作為委託人建立的全權信託戚金興家族信託的受託人)透過其代名人公司實益擁有100%。戚先生及其家族成員為戚金興家族信託的全權受益人。作為委任人，戚先生有權委任或罷免受託人，因此其實際上控制戚金興家族信託。因此，戚先生及巨龍被視為上市規則界定的我們的控股股東。

控股股東概無於任何直接或間接與我們的業務構成競爭的業務中擁有權益。為確保日後不會出現競爭，各控股股東均已訂立以本公司為受益人的不競爭契據，據此，彼等各自將不會並將促使其各自的聯繫人不會直接或間接參與可能與我們的業務構成競爭的任何業務或於其中持有任何權利或權益或以其他方式參與有關業務。

## 概 要

本集團主要透過由中國適用法律法規監管的標準招標流程獲得大部分前期物業管理服務合約。我們認為，鑒於我們管理、營運及財務的獨立性，我們於上市後能夠獨立於我們的控股股東及彼等各自的聯繫人（本集團除外）開展業務。進一步詳情見「與控股股東的關係——獨立於我們的控股股東」。

我們已與關連人士訂立多份協議，於上市後，該等交易將構成上市規則第14A章下我們的持續關連交易。有關進一步詳情，請參閱本招股章程「關連交易」一節。

### 全球發售統計數字

發售規模：	初步為本公司經擴大已發行股本的25%
發售架構：	約10%為香港公開發售（可予重新分配），約90%為國際發售（可予重新分配及視乎超額配股權行使與否而定）
超額配股權：	本公司配發及發行最多10,005,000股額外股份，佔全球發售初步提呈的發售股份數目的15%
每股發售價：	每股發售股份5.40港元至7.00港元

	根據最低指示性 發售價5.40港元	根據最高指示性 發售價7.00港元
我們股份的市值 <sup>(1)</sup>	1,440.2百萬港元	1,866.9百萬港元
未經審核備考經調整每股普通股有形資產淨值 <sup>(2)</sup>	1.82港元	2.23港元

附註：

- (1) 市值乃根據緊隨全球發售完成後預期將發行的266,700,000股股份計算（假設超額配股權未獲行使）。
- (2) 未經審核備考經調整每股股份有形資產淨值乃作出「附錄二——未經審核備考財務資料」一節所述的調整後，根據緊隨全球發售完成後按發售價發行266,700,000股股份得出（假設超額配股權未獲行使）。

## 未來計劃及所得款項用途

假設發售價為每股股份6.20港元（即本招股章程指示性發售價範圍每股股份5.40港元至7.00港元的中位數），我們估計我們將收取全球發售所得款項淨額（經扣除我們就全球發售應支付的包銷費及開支後）約339.1百萬港元。我們擬動用全球發售的所得款項淨額作下列用途：

金額(百萬港元)	估估計所得款項 總淨額概約百分比	擬定用途
118.7	35%	收購(i)具有良好市場知名度、聲譽卓著及發展潛力較大，收入超過人民幣50.0百萬元或淨利潤超過人民幣10.0百萬元或其他物業管理公司；及(ii)從事物業管理相關業務的公司
84.8	25%	開發我們的管理服務系統
67.8	20%	投資於資產管理平台，從事長期公寓及工業園經營
33.9	10%	設立合營公司或平台，以及擴張現有合作平台，以擴大於當地市場的市場份額
33.9	10%	營運資金及一般企業用途

有關進一步詳情，請見「未來計劃及所得款項用途」。

## 上市開支

與全球發售有關的總上市開支（包括包銷佣金）估計將約為74.4百萬港元（人民幣64.1百萬元）（假設發售價為每股股份6.20港元，即本招股章程的指示性發售價範圍每股股份5.40港元至7.00港元的中位數，及超額配股權不獲行使）。於2018年產生的上市開支及預期將於2019年產生的上市開支分別為人民幣26.4百萬元及人民幣37.7百萬元。於往績記錄期間，我們已產生上市開支人民幣11.8百萬元，其中人民幣9.2百萬元已於綜合損益及其他全面收益表確認，而人民幣2.6百萬元預期於上市後與股權對銷。自2018年8月31日至2018年12月31日，我們產生額外人民幣14.6百萬元，當中(i)人民幣11.0百萬元已計入2018年的綜合損益及其他全面收益表；及(ii)人民幣3.6百萬元預期於上市後與股權對銷。在預期將於2019年產生的人民幣37.7百萬元中，(i)人民幣13.2百萬元預期於2019年計入我們的綜合損益及其他全面收益表及(ii)人民幣24.5百萬元預期於上市後與股權對銷。該等上市開支主要包括向法律顧問及申報會計師支付其就上市及全球發售所提供的服務的專業費用、獨家保薦人就上市及全球發售所提供的服務的保薦人費用。

## 截至2018年12月31日止年度之溢利估計

董事估計，根據本招股章程附錄三所載基準，本公司截至2018年12月31日止年度之若干溢利估計數據如下：

本公司權益股東應佔估計綜合溢利 .....	不少於人民幣70.2百萬元
未經審核備考每股估計盈利 .....	不少於人民幣0.26元

董事就溢利估計負全責，並根據本招股章程附錄一會計師報告所載我們截至2018年8月31日止八個月的綜合業績及我們截至2018年12月31日止四個月的未經審核綜合業績編製溢利估計。未經審核備考每股估計盈利乃根據截至2018年12月31日止年度本公司權益股東應佔未經審核估計綜合溢利計算，並假設截至2018年12月31日止年度有合共266,700,000股已發行及發行在外股份。

## 股息

於往績記錄期間，濱江物業宣派股息人民幣15.0百萬元，該股息其後轉換為濱江物業的實繳資本。除此以外，我們並未宣派任何股息，且我們當前並無任何預先確定的派息率。為使向股東回報的資本與我們的增長相匹配，我們擬採用宣派及派付股息的一般股息政策，其中會參考我們的經營業績、現金流量、財務狀況、我們派付股息所受的法定及監管限制、未來前景及我們可能認為相關的其他因素。股份持有人將有權根據就股份繳足或入賬列作繳足的金額按比例收取有關股息。股息的宣派、派付及金額將由我們酌情決定。股息派付建議亦將由我們的董事會全權酌情決定，且上市後，任何年度末期股息的宣派須經我們的股東批准。有關詳情，請見「財務資料 — 股息及可供分派儲備 — 股息」。

## 近期發展及無重大不利變動

於2018年8月31日（即本招股章程附錄一會計師報告所載我們最近期經審核綜合財務狀況表日期）後，我們已將我們的物業管理組合擴展至江蘇及江西，涵蓋中國四個省及直轄市的19個城市。我們的在管總建築面積由截至2018年8月31日的約10.8百萬平方米增加約1.4百萬平方米至截至最後實際可行日期的約12.2百萬平方米。此外，自2018年8月31日至最後實際可行日期，我們已訂立16份新物業管理服務合同，其中與濱江集團訂立的9份新物業管理服務合同的合同管理面積約為1.8百萬平方米。我們獲得的16份物業管理服務合同均採取包幹制，合同管理面積約為3.1百萬平方米。同期，我們亦獲得11項新非業主增值服務，包括9份交付前服務合同及2份諮詢服務合同。



我們董事已確認，自2018年8月31日起及截至本招股章程日期，我們的財務或貿易狀況或招股章程概無重大不利變動且並無發生對本招股章程附錄一會計師報告所載綜合財務報表所示資料構成重大不利影響的事件。

### 重大風險因素概要

我們的業務存在多項風險，包括但不限於與我們的業務及行業有關的風險、與在中國進行業務有關的風險及與全球發售有關的風險。由於不同投資者對釐定風險是否重大有不同詮釋和標準，閣下在決定投資發售股份前，應細閱「風險因素」整節。我們面臨的部分主要風險包括：(i)我們未必能按計劃擴充物業管理組合，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；(ii)我們可能無法按合適進度或價格獲得新物業管理服務合同；(iii)員工成本及分包成本增加會減慢我們的增長及降低我們的盈利能力；(iv)我們的前期物業管理服務合同或物業管理服務合同可能不獲重續或遭終止，此可能對我們的業務、財務狀況及經營業績造成重大不利影響；及(v)我們不一定能成功從物業開發商及業主收取物業管理費，因此或會招致應收款項的減值虧損。

## 釋 義

於本招股章程中，除非文義另有所指，以下詞彙具有下文所載的涵義。

「申請表格」	指	白色申請表格、黃色申請表格及綠色申請表格，或如文義有所指定，則為其中任何一種申請表格
「章程細則」或 「組織章程細則」	指	本公司於2019年2月21日有條件採納的組織章程細則（經不時修訂），自上市日期起生效，其概要載於附錄四
「濱合物業」	指	杭州濱合物業管理有限公司，一間於2018年1月31日在中國成立的有限公司且為本公司的間接擁有附屬公司
「濱江經紀」	指	杭州濱江房地產經紀有限公司，一間於2009年3月18日在中國成立的有限公司，為本公司的間接全資附屬公司
「濱江餐飲」	指	杭州濱江餐飲管理有限公司，一間於2011年7月18日在中國成立的有限責任公司及由濱江控股全資擁有。因此，其為我們的關連人士
「濱江裝飾」	指	杭州濱江家居裝飾有限公司，一間於2017年5月11日在中國成立的有限公司，為本公司的間接全資附屬公司
「濱江集團」	指	濱江控股及其附屬公司
「濱江控股」	指	杭州濱江投資控股有限公司，一間於2006年10月8日在中國成立的有限公司。其為我們的控股股東戚先生的聯繫人，因此，其為我們的關連人士
「濱江物業」	指	杭州濱江物業管理有限公司，一間於1995年4月7日在中國成立的有限公司，為本公司的間接全資附屬公司
「濱江房產」	指	杭州濱江房產集團股份有限公司，一間於1996年8月22日在中國成立的有限公司，其股份於深圳證券交易所中小企業板上市（股份代號：002244）。其由我們的控股股東戚先生控制，因此，其為我們的關連人士

## 釋 義

「濱江房產集團」	指	濱江房產及其附屬公司
「濱江服務(香港)」	指	濱江服務集團(香港)有限公司，一間於2017年8月28日在香港註冊成立的有限公司，為本公司的全資附屬公司
「濱江創投」	指	杭州濱江創業投資有限公司，一間於2011年5月26日在中國成立的有限公司，由濱江控股全資擁有。因此，其為我們的關連人士
「濱瑞裝飾」	指	杭州濱瑞裝飾有限公司，一間於2016年9月12日在中國成立的有限公司且為本公司的間接擁有附屬公司
「濱尚健身」	指	杭州濱尚健身有限公司，一間於2018年5月29日在中國成立的有限公司且為本公司的間接全資附屬公司
「濱萬裝飾」	指	杭州濱萬家居裝飾有限公司，一間於2017年5月9日在中國成立的有限公司且為本公司的間接全資附屬公司
「濱怡酒店」	指	杭州濱怡酒店管理有限公司，一間於2016年10月28日在中國成立的有限公司且為本公司的間接全資附屬公司
「董事會」	指	本公司董事會
「戚金興家族信託」	指	戚先生(作為委託人)為其本身及其指定的家族成員的利益於2018年11月19日成立的不可撤銷信託
「英屬維爾京群島」	指	英屬維爾京群島
「開曼公司法」或 「公司法」	指	經不時修訂或補充或以其他方式修改的開曼群島法律第22章公司法(1961年第三號法例，經綜合及修訂)
「中央結算系統」	指	香港結算設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

## 釋 義

「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，其可以為個人或聯名個人或法團
「中央結算系統參與者」	指	中央結算系統結算參與者、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	中華人民共和國，就本招股章程而言，不包括香港、澳門及台灣
「共同經辦人」	指	雅利多證券有限公司
「公司條例」	指	香港法例第622章《公司條例》，經不時修訂或補充或以其他方式修改
「公司(清盤及雜項條文)條例」	指	香港法例第32章公司(清盤及雜項條文)條例，經不時修訂或補充或以其他方式修改
「公司」或「本公司」	指	濱江服務集團有限公司，一家於2017年7月6日在開曼群島註冊成立的有限責任公司，以及(除文義另有所指外)其所有附屬公司或(如文義指其成為旗下附屬公司之控股公司之前的時間)其目前的附屬公司
「控股股東」	指	戚先生及巨龍
「彌償契據」	指	我們的控股股東訂立的以本公司(為其本身及為其附屬公司作為受託人)為受益人的日期為2019年2月21日的彌償契據，有關詳情乃載於「附錄五 — 法定及一般資料 — D.其他資料 — 1.稅項及其他彌償」一節
「不競爭契據」	指	我們的控股股東與本公司(為其本身及為其附屬公司作為受託人)訂立的日期為2019年2月21日的不競爭契據，有關詳情乃載於「與控股股東的關係」一節
「董事」	指	本公司董事
「企業所得稅」	指	企業所得稅
「企業所得稅法」	指	《中華人民共和國企業所得稅法》
「全球發售」	指	香港公開發售及國際發售
「巨龍」	指	巨龍創投有限公司，一家於2017年3月28日在英屬維爾京群島註冊成立的有限公司，我們的控股股東

## 釋 義

「莫建華家族信託」	指	莫先生(作為委託人)為其本身及其指定的家族成員的利益於2018年11月19日成立的不可撤銷信託
「綠色申請表格」	指	將由白表eIPO服務供應商香港中央證券登記有限公司填寫的申請表格
「本集團」或「我們」	指	本公司及其附屬公司或(如文義有所指,就本公司成為其目前附屬公司之控股公司之前的期間而言)該等附屬公司或其前身(視情況而定)所經營的業務
「好運」	指	好運創投有限公司,一間於2017年4月3日在英屬維爾京群島註冊成立的有限公司,為我們的主要股東
「港元」或「港仙」	分別指	港元及港仙,香港法定貨幣
「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限公司的全資附屬公司
「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	中國香港特別行政區
「香港發售股份」	指	根據香港公開發售初步提呈以供認購的6,670,000股股份(可予重新分配)
「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香港發售股份以供香港公眾人士認購
「香港證券登記處」	指	香港中央證券登記有限公司
「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包銷商
「香港包銷協議」	指	誠如本招股章程「包銷 — 包銷安排及開支」一節所進一步詳述,由本公司、獨家保薦人、獨家全球協調人、控股股東及香港包銷商就香港公開發售而訂立的日期為2019年2月26日的包銷協議

## 釋 義

「國際財務報告準則」	指	國際會計準則理事會頒佈的國際會計準則、國際財務報告準則、修訂及相關詮釋
「獨立第三方」	指	就我們董事作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，與本公司或我們的關連人士(定義見上市規則)概無關連的人士或公司及彼等各自的最終實益擁有人
「行業報告」	指	由行業顧問中國指數研究院出具的行業報告
「國際發售股份」	指	國際發售中初步提呈發售的60,030,000股股份，連同(如相關)本公司因超額配股權獲行使而可能發行的任何額外股份(可按本招股章程「全球發售的架構」一節所述予以調整)
「國際發售」	指	誠如「全球發售的架構」所進一步詳述，國際包銷商根據美國證券法S規例在美國境外以離岸交易方式按發售價發售國際發售股份
「國際包銷商」	指	由獨家全球協調人牽頭的一組包銷商，預計將訂立國際包銷協議以包銷國際發售
「國際包銷協議」	指	誠如「包銷 — 國際發售」一節所進一步詳述，預期由本公司、獨家保薦人、獨家全球協調人、控股股東及國際包銷商於2019年3月8日(星期五)或前後就國際發售訂立的國際包銷協議
「聯席賬簿管理人」或 「聯席牽頭經辦人」	指	中信里昂證券有限公司、海通國際證券有限公司、華泰金融控股(香港)有限公司及申萬宏源證券(香港)有限公司
「欣成」	指	欣成環球控股有限公司，一間於2017年4月3日在英屬維爾京群島註冊成立的有限公司，為我們的主要股東
「最後實際可行日期」	指	2019年2月19日，即本招股章程付印前就確定本招股章程所載若干資料而言的最後實際可行日期
「上市」	指	股份於聯交所主板上市



## 釋 義

「上市委員會」	指	聯交所上市委員會
「上市日期」	指	股份於聯交所上市並自此獲准於聯交所開始買賣的日期，預計為2019年3月15日或前後
「上市規則」	指	香港聯合交易所有限公司證券上市規則，經不時修訂或補充
「澳門」	指	中國澳門特別行政區
「主板」	指	聯交所運作的股票市場(不包括期權市場)，獨立於聯交所創業板且與其並行運作
「章程大綱」或 「組織章程大綱」	指	本公司於2019年2月21日採納的組織章程大綱(經不時修訂)，其概要載於本招股章程附錄四
「商務部」	指	中華人民共和國商務部
「莫先生」	指	莫建華先生，我們的非執行董事之一及我們的主要股東之一
「戚先生」	指	戚金興先生，我們的控股股東之一
「朱先生」	指	朱立東先生，我們董事會主席、總裁、行政總裁及我們的執行董事之一
「朱慧明先生」	指	朱慧明先生，我們的主要股東之一
「國家發改委」	指	中華人民共和國發展和改革委員會
「發售價」	指	每股發售股份最終發售價(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)，將不高於7.00港元及預期不低於5.40港元，香港發售股份按此價格認購，而此價格將按「全球發售的架構 — 發售價及於申請時應付的價格」一節進一步詳述的方式釐定
「發售股份」	指	香港發售股份及國際發售股份，(如相關)連同本公司因超額配股權獲行使而發行的任何額外股份

---

## 釋 義

---

「超額配股權」	指	預期由本公司授予國際包銷商的選擇權，可由獨家全球協調人(代表國際包銷商)根據國際包銷協議行使，據此，可要求本公司按發售價配發及發行最多合共10,005,000股額外股份，以(其中包括)補足國際發售的超額分配(如有)，進一步詳情詳述於本招股章程「全球發售的架構」一節
「中國人民銀行」	指	中國人民銀行
「中國政府」或「國家」	指	中國中央政府，包括各級政府部門(包括省、市和其他地區或地方政府實體)及其機構，或按文義所指的任何部門或機構
「中國法律顧問」	指	本公司有關中國法律的法律顧問浙江天冊律師事務所
「定價協議」	指	獨家全球協調人(代表香港包銷商)與本公司將於定價日訂立的協議，以記錄及釐定發售價
「定價日」	指	將釐定發售價的日期或獨家全球協調人(代表香港包銷商)與本公司可能約定的較後時間，預期為2019年3月8日(星期五)或前後，且無論如何不遲於2019年3月11日(星期一)
「招股章程」	指	就香港公開發售所刊發的本招股章程
「S規例」	指	美國證券法下的S規例
「重組」	指	本集團為籌備上市而進行的重組，有關詳情載於「我們的歷史及發展」一節
「人民幣」	指	人民幣，中國的法定貨幣
「興品」	指	興品有限公司，一間於2017年6月28日在英屬維爾京群島註冊成立的有限公司，為我們的直接全資附屬公司
「國家外匯管理局」	指	中華人民共和國外匯管理局

---

## 釋 義

---

「國家工商總局」	指	中華人民共和國國家工商行政管理總局
「國家市場監督管理總局」	指	國家市場監督管理總局
「國家稅務總局」	指	中華人民共和國國家稅務總局
「海信」	指	海信控股有限公司，一間於2017年4月26日在英屬維爾京群島註冊成立的有限公司，為我們的股東
「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	香港法例第571章《證券及期貨條例》(經不時修訂或補充)
「股東」	指	股份持有人
「股份」	指	本公司股本中每股面值0.0001美元的普通股
「獨家全球協調人」	指	中信里昂證券有限公司
「獨家保薦人」	指	中信里昂證券資本市場有限公司
「朱慧明家族信託」	指	朱慧明先生(作為委託人)為其本身及其指定的家族成員的利益於2018年11月19日成立的不可撤銷信託
「穩定價格經辦人」	指	中信里昂證券有限公司
「國務院」	指	中華人民共和國國務院
「借股協議」	指	預期由穩定價格經辦人及巨龍於定價日或前後訂立的借股協議
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「往績記錄期間」	指	截至2015年、2016年及2017年12月31日止年度以及截至2018年8月31日止八個月
「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

---

## 釋 義

---

「美國證券法」	指	1933年美國證券法(經不時修訂及補充或以其他方式修改)及據此頒佈的規則及法規
「美元」	指	美元，美國現時的法定貨幣
「擔保人」	指	控股股東
「白表eIPO」	指	透過白表eIPO的指定網站 <a href="http://www.eipo.com.hk">www.eipo.com.hk</a> 在網上提交以申請人本身名義發行香港發售股份的申請
「白表eIPO服務供應商」	指	香港中央證券登記有限公司
「浙江濱禾」	指	浙江濱禾物業管理有限公司，一間於2019年2月14日在中國成立的有限公司，為本公司的間接附屬公司
「卓采廣告」	指	杭州卓采廣告有限公司，一間於2018年2月28日在中國成立的有限公司，為本公司的間接全資附屬公司
「%」	指	百分比

於本招股章程，除非文義另有指明，否則「聯繫人」、「緊密聯繫人」、「關連人士」、「關連交易」、「核心關連人士」、「控股股東」、「附屬公司」及「主要股東」等詞彙具有上市規則賦予該等詞彙的涵義。

除文義另有所指外，本招股章程所述「2015年」、「2016年」及「2017年」乃指截至該年12月31日止財政年度。

倘本招股章程所述於中國成立的實體或企業的中文名稱與其英文譯名有任何歧異，概以中文名稱(倘適用)為準。有關中國實體或企業的中文名稱的英文譯名僅作識別用途。

\* 僅供識別

## 詞彙表

本詞彙表載有本招股章程所用關於我們的詞彙。因此，該等詞彙及定義可能與該等詞彙的標準行業定義或用法並不相符。

「平均物業管理費」	指	一定期間包幹制下的物業管理服務收入除以包幹制下房產權證記錄的平均建築面積
「複合年增長率」	指	複合年增長率
「中國房地產Top 10研究組」	指	一支進行中國十強物業管理公司研究的知名研究團隊。研究項目的公佈結果已成為評估物業管理公司能力的一項重要標準
「酬金制」	指	我們物業管理服務的一種計費模式，據此，我們的物業管理服務費收入僅包含業主或物業開發商應付的管理費總額的指定百分比或固定金額，或銷售成本
「公共區域」	指	住宅物業內的公共區域，主要包括綠地、走道、蓄水設施、垃圾回收設施、消防設施、公共照明設施、安全監控設施、停車場、游泳池、俱樂部及電梯
「合同管理面積」	指	根據已簽署物業管理服務合同由我們管理或將由我們管理的建築面積
「建築面積」	指	建築面積
「在管建築面積」	指	已簽署的物業管理服務合同項下目前由我們管理的建築面積
「高端物業」	指	每月每平方米物業管理費不低於指定區域內百強物業管理公司管理的住宅物業所收取的每月每平方米物業管理費的百分之七十五的該區域內住宅物業
「包幹制」	指	當管理費按包幹制收取時，收到的所有物業管理費將記錄為收入，而提供物業管理服務產生的所有開支將記錄為成本或開支
「平方米」	指	平方米

---

## 詞彙表

---

「百強物業管理公司」	指	中指院基於一系列關鍵指標(包括管理規模、經營績效、服務質量、增長潛力及社會責任)公佈的按綜合競爭力排序的中國物業管理公司年度排名
「長江三角洲」	指	截至最後實際可行日期，就本招股章程而言，包括上海、江蘇省及浙江省



---

## 前 瞻 性 陳 述

---

本招股章程載有關於本公司及其附屬公司的若干前瞻性陳述及資料。該等陳述及資料乃基於管理層的信念、管理層作出的假設及現時所掌握的資料而作出。於本招股章程內，「旨在」、「預計」、「相信」、「能夠」、「估計」、「預期」、「今後」、「有意」、「或會」、「應」、「計劃」、「預料」、「尋求」、「應該」、「將會」、「可能」等詞語及該等詞語的否定式及其他類似表達，在與本集團或管理層相關的情況下，均用於表達前瞻性陳述。該等陳述反映出管理層對未來事件、營運、流動性及資金來源的當前觀點，其中部分觀點可能不會實現或可能會改變。該等陳述受若干風險、不確定因素及假設的規限，包括本招股章程內所述的其他風險因素。閣下務請注意，倚賴任何前瞻性陳述涉及已知及未知風險及不確定因素。本公司面對的風險及不確定因素可能會影響前瞻性陳述的準確性，包括但不限於下列方面：

- 我們的業務前景；
- 我們營運所在行業及市場的未來發展、趨勢及狀況；
- 我們的業務策略及達成該等策略的計劃；
- 我們營運所在市場的總體經濟、政治及業務狀況；
- 我們營運所在行業及市場的監管環境及總體前景變動；
- 全球金融市場及經濟危機的影響；
- 我們降低成本的能力；
- 我們的股息政策；
- 我們的溢利估計及其他預期財務資料；
- 我們業務未來發展的總量、性質及潛力；
- 資本市場發展；
- 競爭對手的行動及發展；及
- 利率、外匯匯率、股價、數量、營運、利潤率、風險管理及總體市場趨勢的變動或波動。

根據適用法律、規則及法規的規定，我們並無任何責任及毋須承擔責任就新資料、未來事件或其他，更新或以其他方式修訂本招股章程所載的前瞻性陳述。由於該等及其他風

---

## 前 瞻 性 陳 述

---

險、不確定因素及假設，本招股章程所述前瞻性事件及情況未必會以我們所預期的方式發生，或根本不會發生。因此，閣下不應過分倚賴任何前瞻性資料。本招股章程所載全部前瞻性陳述均受本節所載警示聲明的限制。

於本招股章程內，關於我們的意向或董事意向的陳述或提述乃截至本招股章程日期作出。任何該等資料或會因應未來發展而改變。

閣下投資股份前，應仔細考慮本招股章程所載全部資料，包括下述有關我們業務及行業以及全球發售的風險及不確定性。尤請留意，我們乃於開曼群島註冊成立的公司，且我們的主要業務在中國進行，受規管的法律及監管環境在若干方面與其他國家的現行法律及監管環境不同。任何該等風險都可能對我們的業務造成重大不利影響。

### 有關我們業務及行業的風險

我們未必能按計劃擴充物業管理組合，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。

我們的業務近年來快速增長及大幅擴張。我們的在管建築面積由截至2015年12月31日的約5.5百萬平方米增長至截至2018年8月31日的約10.8百萬平方米。因此，我們的總收入由2015年的人民幣158.9百萬元增至2016年的人民幣225.9百萬元，並進一步增至2017年的人民幣349.3百萬元，2015年至2017年的複合年增長率為48.3%。我們的總收入由截至2017年8月31日止八個月的人民幣213.9百萬元增加43.6%至截至2018年8月31日止八個月的人民幣307.1百萬元。我們主要透過取得新物業管理服務合同擴展物業管理組合。我們力圖繼續擴展物業管理組合。然而，概無保證可按計劃擴展物業管理組合。此外，我們的擴張乃基於我們對市場前景的前瞻性評估，我們無法向閣下保證我們的評估將永久正確。我們的增長可能受到多項我們控制範圍以外的因素影響，例如中國整體的經濟狀況、房地產市場的發展、物業管理服務行業的供需變化。再者，我們取得外部融資的能力以及我們的現行及計劃營運、人員、系統、內部程序及控制未必足以支持未來的增長及擴張。我們的增長已經並將繼續對我們的管理及行政、經營及財務資源產生巨大需求。為達致我們的增長策略及管理我們業務營運的未來增長，我們將須提高我們的服務質量、改善營運及財務系統並擴大、培訓及管理日漸增加的僱員基礎。我們亦將需要維持及擴大與客戶、分包商、供應商及其他第三方的關係。當我們擴展到新的區域市場時，對當地物業管理服務市場的瞭解可能有限，並可能與我們當前經營業務所在的市場存在重大差異。我們與當地供應商、分包商及其他業務夥伴的關係未必如已立足的市場般密切。我們可能無法在新市場中依賴我們的聲譽，及可能會面對來自當地物業管理公司的激烈競爭。倘我們無法實施我們的增長策略或有效管理我們的增長，我們可能無法利用市場機會或應對競爭壓力，我們的業務前景及經營業績可能會受到重大不利影響。

我們可能無法按合適的進度或價格獲得新物業管理服務合同。

於往績記錄期間，我們透過招標程序獲得幾乎所有的新物業管理服務合同。物業開發

---

## 風 險 因 素

---

商及業主大會基於多種因素挑選物業管理公司，包括但不限於所提供服務的品質、定價水平及物業管理公司的經營歷史。無法保證我們日後將能夠獲得新物業管理服務合同。

此外，我們於往績記錄期間的大部分物業管理服務合同與濱江集團所開發物業的管理有關。於2015年、2016年及2017年以及截至2018年8月31日止八個月，我們由濱江集團獨立或共同開發的在管物業數目分別為30個、35個、39個及45個。於2015年、2016年及2017年以及截至2018年8月31日止八個月，僅由濱江集團開發或由其共同開發的物業分別貢獻98.4%、91.9%、82.1%及75.7%的收益。自2018年8月31日至最後實際可行日期期間，我們從濱江集團獲得9個項目，合同管理面積達約1.8百萬平方米。展望未來，基於濱江集團開發計劃的公開可獲得資料、我們與濱江集團的關係及我們的能力，我們預期將就濱江集團單獨或共同開發且從2021年起交付的物業（於2019年的合同管理面積達2.6百萬平方米）訂立多達14個新物業管理服務合同。濱江集團經營的任何不利發展或其開發新物業的能力或會對我們獲得新物業管理服務合同的能力產生負面影響。我們無法向閣下保證濱江集團會聘請我們作為其所開發的任何物業之物業管理服務供應商。倘我們無法增加由獨立第三方物業開發商開發的管理物業數量，我們的經營業績及增長前景可能會受到重大不利影響。

**員工成本及分包成本**增加可能減慢我們的增長及降低我們的盈利能力。

我們的員工成本（計入銷售成本）是我們銷售成本中最大部分，於2015年、2016年及2017年以及截至2018年8月31日止八個月分別達人民幣106.3百萬元、人民幣149.4百萬元、人民幣207.6百萬元及人民幣134.4百萬元，分別佔總銷售成本約80.1%、81.2%、80.1%及60.8%。於2015年、2016年及2017年以及截至2018年8月31日止八個月的員工成本（計入行政開支）分別為人民幣7.4百萬元、人民幣8.2百萬元、人民幣8.9百萬元及人民幣4.2百萬元，分別佔總行政開支約66.0%、63.4%、61.4%及22.1%。此外，我們向分包商外包若干職能，例如安保及保潔服務。於2015年、2016年及2017年以及截至2018年8月31日止八個月，**分包成本分別為人民幣6.0百萬元、人民幣8.7百萬元、人民幣16.1百萬元及人民幣57.6百萬元，分別佔總銷售成本約4.5%、4.7%、6.2%及26.1%**。為維持及改善盈利能力，我們必須控制及管理員工成本及分包成本。然而，我們面臨有關員工成本及分包成本的多方面越來越大的壓力，比如中國工資上漲的整體趨勢。近年，我們運營所在地區的平均員工薪酬水平上升，導致我們的員工成本以及支付予分包商的費用面臨上升壓力。此外，於往績記錄期間及直至最後實際可行日期，就我們按包幹制收取的物業管理費而言，我們僅負責與提供物業管理服務相關的一切開支（包括員工成本及分包成本）。倘我們未能將物業管理費提高以將員工成本或分包成本升幅轉嫁至客戶，我們的業務、財務狀況及經營業績可能會受到重大不利影響。

---

## 風 險 因 素

---

隨著我們繼續擴展業務，我們亦期望通過挽留並持續招聘合資格僱員，增加勞動力。中國物業管理服務行業內，招聘合資格僱員的競爭激烈，我們也可能須於招聘及挽留僱員的過程中提供較高的薪酬，因而導致我們的員工成本及分包成本增加。倘未來無法招聘並挽留合資格僱員及分包商，我們的物業管理組合增長或會延遲，亦可能對現有的物業管理組合的物業管理運營造成重大不利影響。

我們的前期物業管理服務合同或物業管理服務合同可能不獲重續或遭終止，此可能對我們的業務、財務狀況及經營業績造成重大不利影響。

於2015年、2016年及2017年以及截至2018年8月31日止八個月，我們物業管理服務的收入分別達人民幣102.4百萬元、人民幣151.2百萬元、人民幣218.2百萬元及人民幣199.4百萬元，分別佔總收入約64.4%、66.9%、62.5%及64.9%。我們的物業管理服務是在前期物業管理服務合同或物業管理服務合同下提供，前者與物業開發商訂立，後者則與業委會訂立。於2015年、2016年及2017年以及截至2018年8月31日止八個月，我們在管物業總數的約29.0%、29.3%、27.5%及26.5%已成立業委會。我們的前期物業管理服務合同於我們與業委會訂立的物業管理服務合同生效時屆滿。我們的物業管理服務合同一般為期一至三年不等，並僅可於合約期限內因故終止。就我們的前期物業管理服務合同而言，概無保證相關業委會將與我們訂立物業管理服務合同。一旦業委會與其他公司訂立物業管理服務合同，前期物業管理服務合同將自動終止。就我們的物業管理服務合同而言，概無保證該等合同不會於屆滿前因故被終止或於屆滿時獲重續。倘合同遭終止或不獲重續，可能對我們的業務、經營業績及財務狀況造成重大不利影響。此外，我們業主增值服務的增長，部分取決於我們物業管理服務下的在管物業數目。因此，前期物業管理服務合同或物業管理服務合同遭終止或不獲重續亦可能對我們業主增值服務的表現造成不利影響。

此外，於往績記錄期間，儘管在相關前期物業管理服務合同或物業管理服務合同已屆滿並處於續訂過程中，我們仍繼續為若干物業提供物業管理服務。於往績記錄期間，一份已屆滿但我們繼續提供服務的物業管理服務合同於截至2018年8月31日止八個月產生的收入達人民幣3.7百萬元。雖然已屆滿的物業管理服務合同項下的物業管理費收繳率仍較高，但是已屆滿的物業管理服務合同已不可強制執行，我們將來也可能追不回向該等物業提供的

---

## 風 險 因 素

---

物業管理服務所涉及的費用或開支。若根據業委會的指示我們須終止提供物業管理服務，可對我們的業務、經營業績及財務狀況造成重大不利影響。

我們不一定能成功從物業開發商及業主收取物業管理費，因此，可能產生應收款項的減值虧損。

我們向空置率相對較高的社區的物業開發商及業主徵收物業管理費時或會遇上困難。儘管我們致力以我們所實施的多項收款措施收取逾期物業管理費，但我們不能保證該等措施有效。在接受新委聘之前，我們會評估該等物業歷來的管理費收繳率。然而，概不保證該等評估能令我們準確預測實際收繳率。

儘管我們管理層已根據我們目前可得資料作出估計及相關假設，但倘獲悉新資料，該等估計或假設或須調整。截至2015年、2016年及2017年12月31日以及2018年8月31日，我們的貿易應收款項減值準備分別為人民幣1.2百萬元、人民幣1.7百萬元、人民幣1.8百萬元及人民幣2.2百萬元。同期，我們就貿易應收款項確認的減值虧損分別為人民幣0.7百萬元、人民幣0.5百萬元、人民幣0.1百萬元及人民幣0.5百萬元。倘實際可收回性低於預期，或參考新資料後發現貿易應收款項減值準備不足，我們或須為減值作出更多準備，從而可能對我們的業務、財務狀況及經營業績造成重大不利影響。

我們可能無法代表業主追回全部款項，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。

於往績記錄期間，我們在特定情況下代表業主就我們的在管物業支付款項，例如公用事業費用。由於我們可能無法追回有關款項，在釐定我們能否代表業主結付有關付款時需要管理層的判斷。我們在估算來自該等物業的未來現金流量時，考慮多項因素，該等因素包括(其中包括)(i)其後結付狀況，(ii)業主的信譽，(iii)相關物業的財務表現，及(iv)物業管理費的收繳率。我們無法自業主收回有關款項時就應收款項作出減值撥備。概不保證透過我們的收款政策我們能保持或提高我們代表業主作出之付款的收繳率。代表業主作出之付款大幅增加及來自該等付款之減值虧損可能對我們的業務、財務狀況及經營業績產生重大不利影響。

我們按包幹制提供物業管理服務可能使我們蒙受損失。

於往績記錄期間，我們大部分物業管理費以包幹制徵收，不論我們可能產生物業管理開支的實際數額如何，均收取固定金額的管理費。於2015年、2016年及2017年以及截至2018



年8月31日止八個月，以包幹制為基準的在管建築面積分別佔我們在管總建築面積的84.2%、85.6%、89.3%及93.1%。於2015年、2016年及2017年以及截至2018年8月31日止八個月，以包幹制為基準的在管物業分別貢獻97.8%、98.3%、98.8%及99.0%的收益。倘我們收取之物業管理費低於我們產生的管理開支，我們未必能向物業開發商及業主收回差額。於2015年、2016年及2017年以及截至2018年8月31日止八個月，我們有一項物業管理服務合同遭致虧損，期間該合同分別產生收入約人民幣2.0百萬元、人民幣3.0百萬元、人民幣3.0百萬元及人民幣2.1百萬元以及引致總虧損人民幣5.1百萬元。我們於2017年及截至2018年8月31日止八個月有另外一項物業管理服務合同遭致虧損，期間該合同分別產生收入約人民幣1.0百萬元及人民幣2.8百萬元以及引致總虧損人民幣2.0百萬元。我們認為該等虧損對我們的業務而言並不重大。然而，我們可能於未來持續蒙受損失，此可能對我們的盈利能力、財務狀況及經營業績造成重大不利影響。

我們依賴供應商及分包商履行我們向客戶提供的若干服務，我們可能面臨供應商及分包商提供的產品及服務產生或相關的爭議及申索的責任。

我們依賴供應商及分包商履行部分物業管理服務，**主要包括安保及保潔服務**。於2015年、2016年及2017年以及截至2018年8月31日止八個月，我們的分包成本為人民幣6.0百萬元、人民幣8.7百萬元、人民幣16.1百萬元及人民幣57.6百萬元，分別佔銷售成本總額的約4.5%、4.7%、6.2%及26.1%。我們或未能直接及有效監察該等服務。分包商可能採取違背我們的指示及／或要求的行動，或無法或不欲根據分包協議履行彼等的責任。分包商提供的低標準服務可能令我們聲譽受損，於尋找替代分包商時產生額外開支，導致業務中斷，及可能為我們招致來自客戶的訴訟及損害申索。此外，我們也可能需要為分包商進行的工作向客戶賠償。根據分包協議我們可能從分包商收回該等金額，然而概不保證我們將能收回。此外，當我們的現有分包協議屆滿時，概不能保證我們能按對我們有利的條款重續有關協議或及時另覓合適替代分包商，或可能完全無法重續或覓得替代分包商。發生任何此等情況皆會對我們的服務品質、聲譽以及業務、財務狀況及經營業績造成重大不利影響。

此外，就我們向業主提供的增值服務而言，我們可能成為或可能被列為對我們向業主推介的商家或其他服務提供商提出的訴訟或其他法律程序中的一方。該等法律程序可能涉及下列指控的申索，其中包括供應商提供的產品及服務未能符合規定的質量標準、供應商就所提供的產品及服務作出屬虛假或誤導的陳述、供應商提供的產品及服務引致與所提供的產品及服務有關的財產損害或人身傷害。我們或須因該等訴訟或其他法律程序支付賠償。



---

## 風 險 因 素

---

我們亦可能須支付行政罰款及被下令停止相關產品及服務的銷售。倘發生嚴重違法問題，我們的營業執照或會遭到吊銷或撤銷，我們可能會根據中國刑法遭到調查，甚至檢控。儘管我們與供應商的協議訂明彼等將彌償彼等自身或其僱員行為引起的任何責任，我們不一定能有效執行或收取該等合約義務項下的彌償保證。上述任何事項均可能對我們業主增值服務的運營造成重大影響、損害我們的品牌及聲譽、分散管理層的注意力及其他資源，其將對我們的業務、財務狀況及經營業績造成重大不利影響。

日後收購或會令我們面臨風險，而這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。

於未來，我們計劃尋求及評估收購其他物業管理公司及其他能補充我們現有服務的業務的機會，以擴大我們的業務規模並將彼等之業務與我們的業務結合起來。然而，收購涉及固有風險及不明確因素，包括但不限於潛在的持續財務負債及有關目標的隱藏或不能預見的負債、無法將我們的業務模式或標準化業務流程應用於收購目標、未能達到擬定收購目標或利益、分散管理現有業務運營的資源及管理層的注意力以及由於收購而自收購物業、廠房及設備以及無形資產中產生的折舊及攤銷成本增加。此外，概無保證我們可覓得適當收購機遇。即使能覓得適當收購機遇，我們不一定能及時按照對我們有利的條款完成收購，或根本無法完成。因此，我們的競爭力及增長前景可能受到重大不利影響。此外，在我們繼續透過收購擴充業務的過程中我們在整合所收購業務時或會面臨困難。而該等收購後的困難可能會干擾我們的業務運營、分散管理層的注意力或增加運營開支，任何一項均可能對我們的業務、財務狀況及經營業績造成重大不利影響。

在管物業的公共區域遭受損毀，可能對我們的聲譽、業務、財務狀況及經營業績造成不利影響。

我們的在管物業的公共區域，例如走廊、戶外開放空間、綠化空間、停車場、升降電梯井及儲水設施可能以各種非我們所能控制的方式受到損毀，當中包括但不限於自然災害以及刻意或非刻意的人為行動。根據中國法律及法規，各住宅社區須設立由所有業主共同擁有的公共區域的特備基金以支付維修及保養成本。然而，概無保證該特備基金將足以應付所有維修保養成本。假如我們於收回費用時遇到任何困難，我們的業務、財務狀況及經營業績可能受到重大不利影響。此外，我們若需協助警方及其他政府機關調查任何有關在管物業內公共區域的任何損毀，可能亦會轉移管理層的注意力，並可能分散資源。此外，由於我們擬繼續豐富物業管理組合，我們無法向閣下保證發生該等情況的可能性將不會隨著我們業務規模擴充而增加。

我們對前期物業管理服務合同項下的物業管理費及保障性住房的定價受到中國法律法規的規限。

於往績記錄期間，我們部分在管物業受到價格控制。更多詳情，見「監管概覽 — 物業管理服務 — 物業管理服務收費」。於2014年12月，中國國家發展和改革委員會刊發《國家發展改革委關於放開部分服務價格意見的通知》(發改價格[2014]2755號)(《通知》)，要求省級價格管理當局廢除除保障性住房及前期物業管理服務合同外對住宅物業的所有價格控制或指導政策。保障性住房、房改房、老舊住宅小區物業的物業管理費和前期物業管理服務合同下的管理費，則仍由各省級價格管理部門會同住房城鄉建設行政主管部門決定實行指導價。儘管我們預期住宅物業的價格控制將根據《通知》逐步放寬，我們的物業管理費在地方實行《通知》的法規通過前將繼續受到價格控制。政府價格控制政策，可能對我們的盈利及盈利能力造成負面影響，原因是該等限制可能降低我們所能收取的價格。此外，由於我們管理的部分物業(按在管建築面積計)按包幹制收取物業管理費，倘我們未能將物業管理費提高至足以將上升的成本轉嫁至客戶的水平，我們的業務、財務狀況及經營業績可能會受到重大不利影響。

我們可能無法以令人滿意的方式向業主提供增值服務，可能影響我們吸引及保持來自業主及住戶足夠興趣的能力。

為增加我們向業主提供的增值服務，我們計劃吸引更多在管物業的業主及住戶及該等物業附近的當地商戶。我們定期尋求自當地商戶中引進不同產品及服務。由於我們於該等新產品及服務的經驗有限，我們無法保證業主及住戶將積極回應彼等。倘我們未能提供令人滿意的增值產品及服務以便按計劃吸引或保持來自業主及住戶的足夠興趣，業主及住戶可能不會選擇我們的增值服務或轉向競爭中的服務提供商。在該等情況下，我們將不能成功發展我們的業主增值服務或引進更多產生收益的增值及其他服務，而我們的業務、財務狀況及經營業績可能受到重大不利影響。

我們經營所屬行業競爭激烈，且我們未必能成功與競爭對手競爭。

中國的物業管理服務行業高度分散。根據中指院的資料，截至2018年8月31日，中國有逾10萬間物業管理公司，其一般向住宅及商業物業提供物業管理服務。我們與中國其他物業

管理公司(特別是物業管理百強企業)就眾多因素競爭,其中包括服務品質、品牌認可度、創新、成本效益及財務資源。此外,我們的業主增值服務面臨來自其他向客戶提供類似服務的公司的競爭。隨著競爭對手擴充產品及服務組合,或新競爭對手進軍我們當前營運或擬營運的相同市場,市場競爭或愈演愈烈。我們的競爭對手可能擁有更佳的往績記錄、更好的品牌知名度、更悠久的經營歷史以及更加雄厚的財務、技術及其他資源。因此,該等競爭對手可投放更多資源,以開拓、宣傳及銷售彼等的服務。概不能保證我們將能繼續有效競爭,或維持或提高市場地位,假若未能達此目標,可對我們的業務、財務狀況及經營業績構成重大不利影響。

我們所有業務運營均集中於長江三角洲,我們易受該地區的行業趨勢及發展的影響。

我們所有業務運營集中於長江三角洲,尤其是杭州。截至2015年、2016年及2017年12月31日以及2018年8月31日,長江三角洲的在管總建築面積幾乎相當於我們所有在管總建築面積。於往績記錄期間,我們自長江三角洲的在管物業產生的物業管理服務收入幾乎相當於我們所有物業管理服務收入的總額。儘管我們進一步擴張至中國其他主要經濟地區及城市,但我們預期,長江三角洲在不久將來將繼續佔運營的大部分。假如長江三角洲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、恐怖襲擊,或當地政府機關採納的法規對物業管理服務行業施加額外限制,我們的業務、財務狀況及經營業績可能受到重大不利影響。

我們面臨有關工作安全的風險及發生任何重大意外,可能對我們的聲譽、業務、財務狀況及經營業績造成重大不利影響。

我們提供物業管理服務時可能會發生工傷及意外。舉例而言,我們的僱員為我們在管物業的升降電梯提供維修及保養服務時,存在服務的危險性質引致的發生工傷或意外的固有風險。詳情見「業務—健康、安全及環境事宜」。於往績記錄期間及直至最後實際可行日期,我們於運營過程中並無發生因任何工傷事件導致業務、財務狀況及經營業績受到重大不利影響。然而,概無保證未來將不會發生任何可能導致業主及住戶、我們的僱員或分包商僱員的財產損失、人身傷害甚至死亡的事件。在有關情況下,我們或須就損失負上責任。我們亦面臨由於我們的僱員或分包商僱員的疏忽或魯莽行為而引起的索賠。儘管我們一般要求分包商投購意外人身傷害保險,概無保證任何該等保險的保障範圍將足夠或可以涵蓋我們因該等事件或意外而可能遭受的損害、負債或損失。我們亦可能遭遇業務經營中斷。以上任何一項可對我們的聲譽、業務、財務狀況及經營業績造成重大不利影響。

我們受中國有關房地產行業的政策、法律及法規所影響。

於往績記錄期間，我們從提供物業管理服務產生大部分收入。物業管理服務的表現乃主要視乎在管物業的數目及依賴於中國房地產市場發展的在管建築面積而定。因此，物業管理服務的增長潛力乃受並將會繼續受中國有關房地產行業的政策、法律及法規的影響。有關更多詳情，見「監管概覽」。中國政府已實施一系列的措施，以控制近年來的經濟增長，包括推出多項限制措施抑制房地產市場的投機投資，例如對於物業發展的土地供應加以控制、控制外匯、對物業開發融資的限制、與中國房地產市場的物業銷售及外國投資有關的額外稅項及徵費。該等政府措施可對物業開發及銷售造成負面影響，從而限制我們的增長潛力，導致我們的業務、財務狀況及經營業績受到重大不利影響。

倘我們未能取得必要的政府批准及許可證或在申請時遭遇重大延遲，可能對我們的業務造成不利影響。

我們須取得及持有若干執照、許可證、證書及批准以提供物業管理及我們現時提供的若干其他服務。詳情見「業務 — 執照、許可及證書」。我們須達成特定條件以供政府機關發出或重續相關證書及許可證。未來，我們不能保證我們將能快速適應可能不時生效的新規則及法規，或我們在及時達成為取得或重續我們運營所需的一切證書或許可證所需的條件時不會遭遇重大延遲或困難，或甚至無法達成有關條件。因此，倘若我們未能就任何業務取得或重續所需政府批准，或就此遭遇重大延遲，我們將不能繼續實施我們的業務，而我們的財務狀況及經營業績可能會受到不利影響。

我們的成功取決於我們挽留關鍵管理層團隊以及招募、培訓及挽留合資格人員的能力。

我們的成功取決於董事、高級管理層及其他主要僱員的努力。例如，我們的主席朱先生於房地產行業擁有逾15年經驗及獲認可為杭州市物業管理招投標專家及中國優秀職業經理人。憑藉其豐富的經驗及淵博的知識，彼負責設計我們的業務策略、制定我們的營運目標以及管理我們的資源以實現有關目標。倘我們的任何董事、高級管理層及其他主要僱員終止與我們的服務，且我們無法立即覓得及委任或聘用合資格替代人選，則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。此外，日後業務增長將部分取決於我們能否在各業務領域招募、培訓及挽留合資格人員，例如企業管理人員、物業管理人員及資



---

## 風 險 因 素

---

訊科技人員。假若我們無法招募、培訓及挽留合資格人員，我們的增長或會受到限制，及會對我們的業務、財務狀況及經營業績造成重大不利影響。

**我們的業務擴充或會增加未遵守新地區市場以及新產品及服務的法律及法規的風險。**

隨著我們擴充業務到新地區市場及新產品和服務（比如定製室內裝飾服務），我們預期將受到越來越多的法律及法規約束。此外，隨著我們運營的規模及範圍擴大，未遵守多種法律及法規的風險及因潛在不合規導致處罰或罰款的可能性將增加。如我們未能遵守適用法律及法規，我們或會受到主管當局處罰。**適用於我們業務的法律及法規，不論屬全國性或僅在省內或當地實施，或會有所改動，導致合規成本顯著增加**；若不遵守有關法律及法規會產生重大經濟處罰，可對我們的業務、財務狀況及經營業績造成重大不利影響。

**倘我們無法保護我們的知識產權，我們的業務、財務狀況及經營業績將嚴重受損。**

我們認為知識產權對業務而言至關重要，乃客戶忠誠的關鍵及未來增長的要素。我們業務的成功很大程度上視乎我們持續開發品牌、商號及商標以提升品牌知名度及進一步發展品牌的能力。未經授權複製我們的商號或商標可能降低我們的品牌價值、市場聲譽及競爭優勢。我們依賴商標、商業秘密、保密程序及合約條文保護我們的知識產權。然而，該等措施只給予有限保障，且防止未經授權使用專有資料存在困難及費用高昂。中國管治知識產權的法律的強制執行性、涵蓋範圍及法律效力存有不明朗因素，我們可能涉及重大風險。倘我們無法發現未經授權使用或採取適當措施加強我們的知識產權，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。

**我們的業務依賴妥善操作信息科技系統。凡長期出現故障或會對我們的業務造成重大不利影響。**

我們的業務依賴信息科技系統的正常運作。我們使用各種自動化設備，如遠程視頻監控攝像機、樓宇進入系統及停車場安保系統。電力中斷及我們的設備受損等多種因素可使我們的集中監控系統及其他自動化設備中斷。我們的設備可能亦會因不可預見事件及無法預測的自然災害受損。此外，我們需要持續升級及改善信息科技系統，以配合營運及業務的持續增長。儘管我們於往績記錄期間未曾經歷任何信息科技系統崩潰的情況，我們無法

向 閣下保證，我們的信息科技系統日後不會出現中斷。另外，我們無法保證我們目前維持的信息安全措施乃屬充分或我們的信息科技系統可抵擋第三方的入侵或防止第三方不當使用。凡信息科技系統的特定部分出現故障，則可能會導致我們的整體網絡崩潰，而我們繼續順暢運作的能力則可能會受到負面影響，並繼而或會對我們的經營業績造成不利影響。此外，我們未必一直可成功開發、安裝、運用或實行業務發展所需的新軟件或先進信息科技系統。我們可能需要巨額資本開支，且我們未必能夠即時受惠於有關投資。所有上述情況均可能會對我們的盈利能力造成重大不利影響。

**政府補助的金額波動可能導致我們的利潤波動。**

於2015年、2016年及2017年以及截至2018年8月31日止八個月，為鼓勵我們的發展，我們自當地政府獲得的無條件補助分別為人民幣0.2百萬元、人民幣0.2百萬元、人民幣0.4百萬元及人民幣0.4百萬元，或分別佔我們年度／期間利潤的1.3%、1.1%、0.6%及0.9%。該等政府補助包括中國多級地方政府發放的財政補貼及財政獎金。政府補助於往績記錄期間有所波動，乃由於有關補助由相關政府部門全權酌情發放。無法保證我們將繼續得到政府補助，或根本得不到任何政府補助。因此，我們可能會經歷政府補助的進一步波動，這可能會導致我們的利潤波動。有關更多資料，請見本招股章程「財務資料 — 我們綜合損益及其他全面收益表內選定項目的描述 — 其他收入及其他收入淨額」及附錄一會計師報告附註6。

**我們可能須根據中國法律及法規作出額外社會保障基金及／或住房公積金供款。**

根據相關中國法律及法規，我們須為僱員支付社會保障基金及住房公積金供款。於往績記錄期間，我們並無為我們的僱員悉數支付社會保障基金及住房公積金供款。於2015年、2016年及2017年以及截至2018年8月31日止八個月，我們就社會保障基金及住房公積金供款作出的撥備賬面值分別為人民幣0.8百萬元、人民幣0.9百萬元、人民幣5.0百萬元及人民幣0.1百萬元。我們的中國法律顧問表示，就未繳納的社會保障供款而言，中國相關當局可能會要求我們在規定期限內繳納未繳納的社會保障資金，我們可能須就每拖延一天支付相等於未繳金額0.05%的滯納金；倘若我們未能作出該等付款，我們可能須支付未繳納供款金額一至三倍的罰款。就未繳納的住房公積金供款而言，我們可能會遭相關機關要求於指定時限內支付住房公積金之不足金額。倘我們未能於上述時限內作出供款，相關機關將向人民法院進一步申請強制執行。

我們無法向 閣下保證，我們毋須就該等不合規事宜採取進一步糾正措施，亦無法向 閣下保證並無或將無任何僱員對我們作出投訴。此外，我們可能會產生額外開支以遵守中國政府或相關地方機關的有關法律及法規。

我們可能就遵守有關稅務局收繳社保的新政策產生額外成本及稅務局可能要求我們作出額外社保供款。

於2018年7月20日，中國中央委員會及國務院發佈《國稅地稅徵管體制改革方案》（「**稅務徵收改革方案**」）。自2019年1月1日起，稅務徵收改革方案將計算及收繳社保費用的責任完全授予稅務局。誠如我們的中國法律顧問所告知，新採納的稅務徵收改革方案的影響仍不確定。我們可能就合規產生額外成本並被稅務局要求繳納額外社保供款，此可能對我們的業務、財務狀況及經營業績產生重大不利影響。

我們使用我們的租賃物業的權利或會受到第三方質疑，或我們或會因所有權瑕疵被迫搬遷或我們或須就未能登記租賃協議負責，這或會導致我們的營運中斷並使我們面臨罰款。

截至最後實際可行日期，**46項總建築面積約4,546平方米的物業乃租賃自無法提供有效的所有權證書或其他充分所有權文件的出租人**。截至最後實際可行日期，**該等租賃物業佔我們總租賃物業建築面積約57.8%**。該等租賃物業均被用作辦公室及員工宿舍。有關我們所佔用物業業權的任何糾紛或申索（包括任何涉及指稱非法或未經授權使用該等物業的訴訟），可能要求我們搬遷我們正佔用該等物業的辦公室及員工宿舍。倘我們的任何租約因第三方或政府提出的質疑而遭終止或無效，則我們將需物色替代物業並產生搬遷成本。任何搬遷均會干擾我們的營運並對我們的業務、財務狀況、經營業績及增長前景構成不利影響。此外，概無法保證中國政府將不會修改或修訂現有的物業法律、規則或規例而導致我們需要獲得額外的批文、授權或許可，或就我們獲得或保有我們所使用物業的相關業權證書而實施更加嚴格的規定。更多詳情，見「業務 — 物業 — 租賃物業」。

截至最後實際可行日期，我們尚未完成與我們租賃的69項物業有關的租賃協議的行政備案。**根據中國適用的行政法規，租賃協議的出租人及承租人須在租賃協議簽立後30天內向相關政府部門備案租賃協議。倘若未進行備案，政府部門可能要求在指定時間內進行備案，否則政府部門可能就尚未妥善備案的每份協議施加介乎人民幣1,000元至人民幣10,000元的罰款。**根據中國適用的行政法規，相關租賃的出租人需要向我們提供若干文件（例如物業所有權證、其營業執照或身份資料），以便完成行政備案。無法保證租賃物業的出租人將在完成備案的過程中給予合作。倘若我們未能在相關政府部門規定的時間內完成行政備案且相關部門認定我們須對未能完成所有相關租賃協議的行政備案負責，可能的罰款總額預期為人民幣69,000元至人民幣690,000元。



---

## 風 險 因 素

---

我們可能需要額外資金以為營運及未來收購提供資金，而這未必會按我們可接受的條款獲提供，甚至不會獲提供。

我們可能需要額外現金資源以為持續增長或其他未來發展提供資金，包括我們可能決定進行的任何投資或收購。倘我們的資金需求超出財務資源，我們將延遲已計劃開支或尋求額外融資。概不保證我們可按我們可接受的條款取得額外資金，甚至不能獲得額外資金。此外，我們日後籌措額外資金的能力受限於多項不明朗因素，包括但不限於：

- 我們的未來財務狀況、經營業績及現金流量；
- 集資及債務融資活動的整體市況；及
- 中國及全球的經濟、政治及財務狀況。

另外，倘我們通過股本或股權掛鉤融資籌措額外資金，閣下於我們的股權可能會被攤薄。另外，倘我們藉產生債務責任籌措額外資金，我們可能受限於相關債務工具項下多項契約，其可能（其中包括）限制我們派付股息或取得額外融資的能力。償付有關債務責任亦或會對我們的營運構成負擔。倘我們未能償付有關債務責任或未能遵守任何該等契約，我們或會在有關債務責任下違約，而我們的流動資金及財務狀況或會受到不利影響。

我們的保單或不足以涵蓋我們業務營運相關的所有申索。

我們相信，我們保險的保障範圍與中國行業常規一致，而我們於往績記錄期間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。有關我們保單的更多詳情，請見「業務 — 保險」。然而，我們保險的保障範圍未必足以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或負債類型保單，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。

我們須遵循國家健康及安全標準，而倘我們未能符合該等標準，我們的業務、財務狀況、經營業績及品牌形象將會受到負面影響。

我們無法保證我們的程序、保障及培訓將會完全有效地符合所有相關健康及安全規定。我們的營運或分包商或供應商的營運或會未能達到相關政府規定。於往績記錄期間，我們

因違反相關消防安全法規受到罰款。詳情見「業務 — 健康、安全及環境事宜」。這或會導致罰款、中止營運、失去許可證，而在更為極端的情況下，或會導致對我們及／或管理層展開刑事程序。另外，或會自虛假、並無理據或象徵式責任申索產生負面報導。任何該等未能行事或發生情況或會對我們的業務、財務狀況、經營業績及品牌形象造成負面影響。

我們或會不時牽涉因我們的營運所產生的法律或其他訴訟，因此或會面臨重大責任。

我們或會不時與(其中包括)我們在管物業的業主及住戶以及訪客發生爭議，並遭到申索。舉例而言，假如業主認為我們的服務低於相關前期物業管理服務合同或物業管理服務合同內載列的標準，業主可能會對我們提起訴訟。再者，我們不時會牽涉參與業務運營其他各方的爭議及申索，例如我們的分包商、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。有關糾紛及申索或會導致法律或其他訴訟或引致對我們的負面宣傳及有損我們的聲譽。我們或會產生重大成本並須將管理層的注意力及我們業務營運中的其他資源轉移到有關訴訟程序中以為自身辯護。任何有關糾紛、申索或訴訟程序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。

### 有關於中國從事業務的風險

中國經濟、政治及社會狀況、政府政策以及法律及法規或會對我們的業務、財務狀況及經營業績產生影響。

我們絕大部分業務營運位於中國，而我們絕大部分收入乃來自中國的業務，故我們的經營業績及前景很大程度上取決於中國經濟、政治以及法律方面的發展。中國經濟於許多方面有別於大多數發達國家的經濟，包括政府參與程度、發展水平、增長率及外匯管制。中國的經濟已自計劃經濟轉向更以市場為主導的經濟。近年來，中國政府已實施措施，強調以市場拉動經濟改革，削減生產性資產的國有擁有權以及於企業中建立穩健的企業管治。然而，中國政府仍擁有中國的一部分生產性資產。中國政府繼續於規範行業發展方面發揮重要作用，其亦透過資源分配、控制外匯付款責任、制定貨幣政策及對特定行業或公司提供優惠待遇對中國經濟增長施加重大控制。所有該等因素均可能影響中國的經濟狀況，進而影響我們的業務。

儘管中國經濟於過去二十年顯著增長，惟從地理區域及眾多經濟領域而言增長並不均衡，增長率開始降低且未必能夠持續增長。我們無法預測我們的經營業績及財務狀況是否

---

## 風 險 因 素

---

會因中國經濟狀況變動或中國政府貨幣政策、利率政策、稅務法規或政策以及法規而受到重大不利影響。

**中國法律體系的不確定因素可能限制 閣下與我們可享有的法律保障。**

我們的運營附屬公司根據中國法律註冊成立。中國法律體系以成文法為基礎。先前法院判例可作為參考引用，但先例價值有限。於1979年，中國政府開始頒佈全面的法律及法規體系，在整體上規管外資、企業組織及監管、商業、稅務和貿易等經濟事宜。由於我們的絕大多數業務於中國進行，故我們的業務主要受中國法律及法規規管。然而，由於中國法律體系持續快速演變，許多法律、法規以及規則的詮釋並非一直一致，且執行該等法律、法規以及規則涉及不確定因素，此可能限制我們享有的法律保障。我們無法預計中國法律體系日後變動的影響，包括頒佈新法律、現有法律或詮釋或其執行的變動或國家法律凌駕地方法規。該等不確定因素可能限制我們及其他國外投資者(包括 閣下)享有的法律保障。此外，於中國的任何訴訟可能延長，導致產生巨額成本，分散我們的資源及管理層的注意力。

**有關離岸控股公司對中國實體的貸款及直接投資的中國法規可能會延遲或妨礙我們運用全球發售所得款項對中國附屬公司作出貸款或額外出資。**

於動用全球發售或任何進一步發售的所得款項時，作為我們的中國附屬公司的離岸控股公司，我們可能會向中國附屬公司作出貸款，或我們可能會對中國附屬公司作出額外出資。**我們向中國附屬公司提供的任何貸款均須遵守中國法規。**舉例而言，我們在中國對中國附屬公司貸款以為其活動提供資金，有關貸款不可超出法定限額，並必須進行登記或記錄備案。我們亦可能會決定通過出資為中國附屬公司提供資金。該等出資必須向商務部或其地方分支機構備案。我們無法向 閣下保證我們將能夠就向我們的附屬公司或任何彼等各自的附屬公司作出未來貸款或出資及時取得該等政府登記或批准或完成備案程序(倘能夠完成上述事項)。倘我們未能獲取有關登記或批准或未能完成有關備案程序，我們運用全球發售所得款項及掌握中國營運的能力均可能會受到負面影響，而這或會對我們的流動資金以及我們的融資能力及擴張業務的能力造成重大不利影響。

**我們依賴我們的附屬公司所付股息以滿足我們的現金需求，倘我們的附屬公司向我們付款的能力受到任何限制，或會對我們經營業務的能力造成重大不利影響。**

我們透過於中國註冊成立的各綜合附屬公司經營我們的所有業務。我們依賴該等綜合附屬公司所付股息以滿足現金需求，包括向我們股東派付任何股息及其他現金分派以及償

付我們可能產生的任何債務及撥付營運費用所需的資金。於中國成立的實體支付股息受到限制。中國規例目前允許僅以根據中國會計準則及規定計算的累計利潤派付股息。我們的各家中國附屬公司每年亦須按照中國法律及法規將其至少10%除稅後利潤撥作一般儲備或法定公積金，直至有關儲備的總額達到其各自註冊資本的50%。我們不得以貸款、墊款或現金股息形式派付法定儲備。我們預期，於可見未來，我們的中國附屬公司仍須將其各自的10%除稅後利潤撥作法定儲備。此外，倘我們任何中國附屬公司日後背負債務，規管債務的工具或會限制其向我們派付股息或作出其他分派的能力。倘我們的中國附屬公司向我們劃撥資金的能力受到任何限制，或會嚴重不利限制我們發展業務、作出對我們業務可能有利的投資或收購、派付股息及以其他方式為我們的業務撥付資金及經營業務的能力。

此外，根據企業所得稅法、企業所得稅法實施條例、於2008年1月29日頒佈的《國家稅務總局關於協定下調股息稅率的通知》(第112號通知)、於2006年12月8日生效的《內地和香港特別行政區關於避免雙重徵稅和防止偷漏稅的安排》(雙重徵稅安排(香港))及於2018年4月1日生效的《國家稅務總局關於稅收協定中「實益擁有人」有關問題的公告》(第9號通知)，中國附屬公司透過我們的香港附屬公司向我們派付股息將須按10%稅率或(倘我們的香港附屬公司被視為一般從事重大業務活動且有權享有雙重徵稅安排(香港)項下稅務優惠的「實益擁有人」)5%稅率支付預扣稅。此外，最終稅率將由中國與中國附屬公司持有人的稅收居所以條約方式釐定。我們正積極監控預扣稅，並評估適當架構變動以盡量減低相關稅務影響。

**我們應向外國投資者派付的股息及出售股份所得收益可能須根據中國稅法繳納預扣稅。**

根據企業所得稅法及企業所得稅法實施條例，我們的外國公司股東於轉讓其股份及應分派予該等外國公司股東的股息而變現的任何收益時可能須繳納10%所得稅(倘有關收入被視為「來自中國境內」的收入)。根據企業所得稅法實施條例，自轉讓股本投資所得收入是否被視為來自中國境內或國外地區，應取決於接納股本投資的企業的所在地點。然而，由於企業所得稅法頒佈，目前不清楚我們的股東所收取收入是否將會被視為來自中國境內的收入，以及我們的外國公司股東是否將會有任何稅項豁免或寬減。倘我們的外國公司股東須就轉讓其持有我們的股份或彼等出售我們的股份所得收益繳納中國所得稅，則我們的外國公司股東投資於我們的股份的價值可能受到重大不利影響。



就中國企業所得稅而言，我們可能被分類為「居民企業」，此舉或會對我們及我們的非中國股東造成不利稅務後果。

企業所得稅法規定，於中國境外成立但「實際管理機構」位於中國的企業被視為「居民企業」，一般須就其全球收入按25%的統一企業所得稅稅率繳納稅項。此外，國家稅務總局於2009年4月22日就有關將若干受中國企業或中國集團企業控制且於中國境外成立的中資企業分類為「居民企業」的準則所頒佈的通函澄清，該等「居民企業」所支付的股息及其他收入將被視為中國來源收入，於被非中國企業股東確認時目前須按10%稅率繳納中國預扣稅。該通函亦要求該等「居民企業」遵守中國稅務機關的多項申報規定。根據企業所得稅實施條例，「實際管理機構」界定為對企業的生產及業務營運、人員及人力資源、財政及財產有重大及整體管理及控制權力的機構。此外，上述通函載有就於海外註冊成立但於國內受控制的企業確認其「實際管理機構」是否位於中國的準則。然而，由於該通函僅適用於在中國境外成立，但受中國企業或中國企業集團控制的企業，未能確定稅務機關將如何就於海外註冊成立並由個人中國居民所控制的企業（如我們及我們的部分附屬公司）確認「實際管理機構」的位置。因此，儘管我們絕大部分管理目前位於中國，惟未能確定中國稅務機關會否要求或准許我們於海外登記的實體被視為中國居民企業。我們目前並無將本公司視為中國居民企業。然而，倘中國稅務機關不同意我們的評估結果，並確定我們為「居民企業」，則我們或須就全球收入按25%的稅率繳納企業所得稅，而我們向非中國股東支付的股息及彼等就出售我們股份確認的資本收益或須繳納中國預扣稅。此舉將影響我們的實際稅率，並對我們的淨收入及經營業績造成重大不利影響，繼而可能致使我們須就非中國股東繳納預扣稅。

我們就中國國家稅務總局所頒佈《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》（「國家稅務總局第7號通知」）面臨不明朗因素。

於2015年2月3日，中國國家稅務總局頒佈國家稅務總局第7號通知，廢除由國家稅務總局先前於2009年12月10日發出並由國家稅務總局於2017年10月17日發佈及於2017年12月1日生效的《關於非居民企業所得稅源泉扣繳有關問題的公告》全面廢除的《關於加強非居民企業股權轉讓所得企業所得稅管理的通知》（「國家稅務總局第698號通知」）中的若干規定。國家稅務總局第7號通知就非中國居民企業間接轉讓中國居民企業的資產（包括股本權益）（「中國應課稅資產」）提供全面指引。舉例而言，國家稅務總局第7號通知訂明，當非中國居民企業透過出售直接或間接持有中國應課稅資產的海外控股公司的股本權益而間接轉讓中國應課稅資產，中國稅務機關有權重新劃分該次間接轉讓中國應課稅資產的性質。倘有關轉讓

被認為是為規避中國企業所得稅而進行以及缺乏任何其他合理商業目的，中國稅務機關可將該海外控股公司視為不存在，並將交易視為直接轉讓中國應課稅資產。儘管國家稅務總局第7號通知包含若干豁免情況(包括(i)非居民企業在公開市場買入並賣出持有中國應課稅資產的上市境外控股公司股份取得間接轉讓中國應課稅資產所得；及(ii)如為間接轉讓中國應課稅資產，在非居民企業直接持有並出售該等中國應課稅資產的情況下，按照適用的稅收協定或安排的規定，該項轉讓所得可以免予繳納中國企業所得稅)，我們尚未清楚是否有任何國家稅務總局第7號通知項下的豁免情況適用於我們股份的轉讓或我們未來在中國境外作出涉及中國應課稅資產的任何收購，或中國稅務機關會否按國家稅務總局第7號通知重新分類有關交易。倘稅務機關認為有關交易缺乏合理商業目的，稅務機關可釐定國家稅務總局第7號通知適用於我們的重組。因此，我們或須根據國家稅務總局第7號通知繳稅，以及或須花費寶貴資源以遵守國家稅務總局第7號通知的規定或證明我們毋須根據國家稅務總局第7號通知繳稅，而這可能會對我們的業務、財務狀況、經營業績及增長前景造成重大不利影響。

可能難以對我們或居住在中國的董事或執行人員送達法律程序文件或於中國向彼等執行非中國法院頒佈的任何裁決。

我們的大多數董事及執行人員居於中國，而我們全部資產及該等人士的幾乎所有資產均位於中國。除非根據由外國與中國締結或參與的國際條約條文，投資者未必能夠在中國對我們或有關人士送達法律程序文件或於中國向我們或彼等執行非中國法院頒佈的任何裁決。中國並無就互相承認及執行美國、英國、日本或其他大部分西方國家的法院裁決訂立條約。然而，香港法院的裁決可能於中國獲得承認及執行，惟須符合《關於內地與香港特別行政區法院相互認可和執行當事人協議管轄的民商事案件判決的安排》所載的規定。因此，於中國就任何並無受限於具約束力仲裁條文的事件承認及執行任何該等司法權區(香港除外)法院的裁決可能不易或不可行。

人民幣幣值波動及中國政府管制外幣兌換可能對我們的業務、經營業績及匯付股息的能力構成不利影響。

我們絕大部分的收益及開支均以人民幣計值，而全球發售所得款項淨額及我們就股份派付的任何股息將以港元計值。人民幣與港元或美元之間的匯率波動將會影響人民幣的相

對購買力。匯率波動亦可能使我們招致外匯虧損及影響我們分派的任何股息的相代價值。目前，我們並無訂立任何對沖交易以減低我們所面臨的外匯風險。

人民幣匯率的變動受(其中包括)政治及經濟狀況與中國外匯體制及政策變動的影響。中國人民銀行定期干預外匯市場，以限制人民幣匯率的波幅，並達致若干匯率目標及政策目標。自2008年中至2010年中，人民幣兌美元窄幅震蕩。2010年6月，中國人民銀行公佈取消實際掛鈎。我們不能向閣下保證未來人民幣兌港元或美元的幣值不會大幅升值或貶值。

另外，兌換及匯付外幣一概受中國外匯法規的規限。不能擔保我們將根據某一特定匯率獲得充足外匯以滿足我們的外匯需求。根據中國目前的外匯管制體系，我們使用經常賬戶進行包括支付股息的外匯交易不必事先獲得國家外匯管理局的批准，但我們必須出示上述交易的相關文件證據，並經由具備運營外匯業務執照的指定中國外匯銀行進行上述交易。然而，以資本賬戶進行的外匯交易，須得到國家外匯管理局或其地方分局的批准或向有關當局登記。對於經常賬戶的交易，中國政府未來亦可能酌情限制獲取外幣的渠道。外匯不足可能局限我們獲得充足外匯向股東支付股息或滿足任何其他外匯責任的能力。倘我們未能獲國家外匯管理局批准將人民幣兌換成任何外匯作任何上述用途，則我們潛在的海外資本性支出計劃(甚至業務)可能受到重大不利影響。

股東或身為中國居民的實益擁有人未能根據有關中國居民進行離岸投資活動的法規作出任何所需申請及備案可能會妨礙我們分派利潤或注資，且或會令我們及中國居民股東承擔中國法律項下之責任。

國家外匯管理局頒佈及於2014年7月4日生效的《關於境內居民通過特殊目的公司境外投資及返程投資外匯管理有關問題的通知》(「**國家外匯管理局第37號通知**」)，規定中國個人居民(「**中國居民**」)向地方國家外匯管理局分支機構登記，方可投入資產或股本權益於由中國居民直接成立或控制的海外特殊目的公司(「**離岸特殊目的公司**」)，藉以進行投資或融資。於首次登記後，中國居民亦須就離岸特殊目的公司之任何主要變動向國家外匯管理局地方分局登記，包括(其中包括)中國居民股東之任何主要變動、離岸特殊目的公司的名稱或營運條款或離岸特殊目的公司註冊資本的任何增減、股份轉讓或轉換、合併或分拆。未



能遵守國家外匯管理局第37號通知的登記程序可能導致處罰及制裁，包括就離岸特殊目的公司的中國附屬公司向其海外母公司分派股息的能力施加限制。

**中國通脹可對我們的盈利能力及增長造成不利影響。**

中國若干期間的經濟增長伴隨高通脹，而中國政府不時實施多項政策控制通脹。例如，中國政府針對若干行業推出措施，預防中國經濟過熱，包括上調中國商業銀行利率及提高最低資本儲備要求。中國政府自2008年開始的全球經濟危機以來實施的刺激措施的影響以及自此以來整體經濟的持續增長，已產生持續通脹壓力。倘該等通脹壓力持續，且中國政府的措施未能減輕通脹，我們的銷售成本很有可能上升，繼而嚴重削弱我們的盈利能力，概不保證我們能將成本升幅轉嫁予客戶。中國政府為控制通脹而採納的措施亦可能使中國經濟活動放緩，導致我們的產品需求及收入增長下降，繼而對我們的經營業績造成不利影響。

**我們面對健康疫症及其他天災的風險，這可能會對我們的業務營運造成嚴重破壞。**

我們的業務可能因H1N1或豬流感、禽流感、非典型肺炎(又稱SARS)或其他疫症的爆發而受到影響。2013年年初，有報導指中國不同地區出現由H7N9病毒導致的高致病性禽流感。禽流感於人類爆發可能會導致大規模健康危機，對中國經濟及金融市場造成不利影響。此外，倘非典型肺炎再度爆發，與2003年波及中國、香港、台灣、新加坡、越南及若干其他國家及地區的該次爆發相似，亦會帶來類似不利影響。有關破壞可能會對業務經營及盈利造成不利影響。

我們的營運亦受到天災或其他災難性事件(包括戰爭、恐怖襲擊、暴風雪、地震、颱風、火災、水災、電力中斷及不足、旱災、硬件故障、電腦病毒)以及我們未必可預見或其他不在我們控制範圍內的類似事件影響。倘日後中國發生任何天災或災難性事件，尤其是波及我們營運地點，我們可能因業務中斷而蒙受損失，且我們的業務、財務狀況及經營業績可能受到重大不利影響。

### 關於全球發售的風險

**我們的股份過往概無公開市場且可能不會出現交投活躍的市場。**

於全球發售前，我們的股份概無公開市場。活躍公開市場可能不會於全球發售後形成或持續出現。股份的初步發售價範圍及發售價乃經我們與獨家全球協調人(代表包銷商)進行磋商的結果，未必反映全球發售後買賣市場出現的價格。

---

## 風 險 因 素

---

我們已申請股份於聯交所上市及買賣。然而，儘管獲批，於聯交所上市並不保證股份的活躍買賣市場將形成或持續出現。倘股份的活躍市場於全球發售後並無形成，可能會對股份的市價及流動性造成不利影響。因此，閣下未必能夠以相等於或高於就全球發售之股份所支付的價格轉售閣下的股份。

**股份市價及交易量可能波動，或會導致在全球發售中認購股份的投資者蒙受重大損失。**

我們股份的市價可能會因各種因素而急劇波動，其中許多因素並非我們所能控制，包括：

- 我們經營業績的實際及預期變化；
- 證券分析師對我們財務表現的估計或市場觀感的變化；
- 我們公佈重大收購事項、出售事項、戰略聯盟或合營企業；
- 我們或我們的競爭對手聘用或流失主要人員；
- 影響我們或物業管理服務行業的市場發展動態；
- 監管或法律發展動態(包括訴訟)；
- 其他公司、其他行業的營運及股價表現及並非我們所能控制的其他事件或因素；
- 成交量波動或解除對發行在外股份的禁售或其他轉讓限制或我們出售額外股份；及
- 香港、中國及全球其他地區的經濟、政治及股市的整體狀況。

此外，近年來股市整體上呈現價格及成交量的劇烈波動，部分波動與上市公司的經營業績並無關連或不成比例。該等廣泛的市場及行業波動可能會對我們股份的市價造成不利影響。

**由於發售股份的定價與買賣之間相隔數日，發售股份開始買賣後，其價格或會跌破發售價。**

我們的股份發售價預期將於定價日釐定。然而，我們的股份直至交付(預計於定價日期之後五個香港營業日)後始能在聯交所開始買賣。因此，投資者在此期間內可能無法出售或

買賣我們的股份。因此，由出售至開始買賣期間，股份持有人面臨因出現不利市況或其他不利發展事態導致股價於開始買賣時跌破發售價的風險。

股份買家將面臨即時攤薄，而倘若我們於日後增發股份，則可能造成進一步攤薄。

按發售價範圍計算，預計發售價將高於全球發售前每股股份的可有賬面淨值。因此，每股股份的可有賬面淨值將遭受即時攤薄。此外，我們日後可能會增發股份或股本相關證券，以籌集額外資金、撥付收購所需資金或作其他用途。如果我們日後增發股份或股本相關證券，現有股東的擁有權百分比可能會遭攤薄。此外，該等新證券或會具有優先權、購股權或優先購買權，以致其價值或地位超過股份。

我們的未來股息政策須經董事酌情決定。

根據組織章程細則條文及開曼群島公司法，宣派任何股息將取決於我們的經營業績、營運資金、現金狀況、未來營運、盈利能力、盈餘及資本需求，以及我們的整體財務狀況及我們的董事會可能認為相關的任何其他因素。我們日後宣派及派付任何股息將由我們的董事酌情決定並可能需要股東批准。

不能保證我們日後會否及將於何時派息。

待獲股東批准後，我們的董事會酌情釐定股息分派。宣派或派付任何股息的決定及任何股息金額將取決於各項因素，包括但不限於我們的經營業績、現金流量及財務狀況、營運及資本開支需求、根據國際財務報告準則釐定的可供分配利潤、我們的組織章程細則、市況、我們的策略計劃及業務發展前景、合約限制及責任、我們營運附屬公司向我們支付的股息、稅務及我們董事會不時釐定與宣派或暫停派付股息相關的任何其他因素。因此，儘管我們過去已派付股息，不能作為我們未來釐定宣派或派付股息水平的參考或基準。有關更多資料，詳情請見「財務資料—股息及可供分派儲備—股息」。

我們的控股股東或會對我們的營運施以重大影響，及未必會以我們獨立股東的最佳利益行事。

緊隨全球發售完成後（假設超額配股權未獲行使），於未計及行使超額配股權後可予以發行股份的情況下，我們的控股股東將合共控制我們已發行股本約47.51%。因此，彼等將

---

## 風 險 因 素

---

能對需要股東批准的一切事宜施以重大影響力，包括選舉董事及批准重大公司交易。彼等亦將就須經大多數票通過的任何股東行動或批准擁有否決權，惟相關守則規定彼等須放棄表決則除外。所有權集中亦可能引致延遲、妨礙或阻礙有利於我們股東的本集團控制權變動。控股股東的利益未必經常與我們或閣下的最佳利益一致。倘控股股東的利益與我們或其他股東的利益出現衝突，或倘控股股東選擇以有損我們或其他股東的利益的策略目標經營業務，我們或其他有關股東(包括閣下)可能會因此而處於不利地位。

在公開市場出售或被認定出售我們的大量股份或會對我們股份的現行市價構成不利影響。

我們現有股東所持股份受限於股份開始在聯交所買賣當日起計的六個月至十二個月屆滿的若干禁售期，有關詳情載於「包銷」。我們現有股東或會出售彼等目前或日後可能持有的股份。於公開市場出售大量股份或認為可能發生有關出售將對我們股份的現行市價造成重大不利影響。

本招股章程所載有關中國經濟及我們所經營行業的事實及統計數據未必完全可靠，而招股章程內由中指院提供的統計數據受「行業概覽」所載假設及方法規限。

本招股章程所載有關中國及我們所經營行業的事實及統計數據(包括有關中國經濟及中國物業管理服務行業的事實及統計數據)乃摘自政府機構或行業協會的多份刊物或者由中指院編製及我們委託編製的行業報告。然而，我們無法保證有關資料的質素或可靠性。我們相信，就有關資料而言，該等資料來源乃屬恰當的資料來源，且經合理審慎摘錄及轉載有關資料。我們並無理由相信上述資料在任何重大方面屬虛假或具誤導成份或遺漏任何重大事實致使有關資料成為虛假或具誤導成份。有關資料未經獨立核實，亦無就其準確性及完整性發表聲明。投資者不應過份依賴有關事實或統計數據。

我們根據開曼群島法律註冊成立及其對少數股東提供的保護可能有別於香港法律。

我們的公司事務受我們的章程大綱及章程細則以及開曼群島公司法和普通法的規管。開曼群島有關保護少數股東權益的法律可能與少數股東更熟悉的根據香港或其他司法權區

的法規或司法判例所確立的法律有所不同。此等差異可能意味著少數股東受到的保護可能有別於彼等更熟悉的根據香港或其他司法權區的法律所受到的保護。

**閣下應仔細閱讀招股章程全文，我們強烈提醒 閣下切勿依賴報刊文章或其他媒體所載任何有關我們及全球發售的資料。**

於本招股章程刊發前，及於本招股章程日期後但於全球發售完成前，可能存在有關我們、我們的業務、我們所在行業及全球發售的報刊及／或媒體報道。我們、獨家全球協調人、獨家保薦人、聯席賬簿管理人、聯席牽頭經辦人、共同經辦人或任何其他參與全球發售的人士均無授權在任何報刊或媒體披露有關全球發售的資料，也不會對任何有關資料的準確性或完整性或有關報刊及／或其他媒體所發表有關我們股份、全球發售、我們的業務、我們所在行業或我們的任何預測、觀點或意見是否公正或適當承擔任何責任。我們不會就任何該等刊物中任何有關資料、預測、所發表的觀點或意見是否適當、準確、完整或可靠作出任何聲明。若有關陳述、預測、觀點或意見與本招股章程所載資料不一致或有衝突，我們對這些陳述、預測、觀點或意見概不承擔任何責任。因此， 閣下務請僅基於本招股章程所載資料作出投資決定，而不應倚賴任何其他資料。

---

## 豁免嚴格遵守上市規則及豁免嚴格遵守 公司（清盤及雜項條文）條例

---

為籌備全球發售，本公司已尋求以下嚴格遵守上市規則相關條文的豁免。

### 管理層人員留駐香港

根據上市規則第8.12條，我們必須有足夠的管理層人員留駐香港。這一般指至少須有兩名執行董事通常居於香港。由於本公司的絕大部分業務經營及管理層均位於中國，故毋須委派執行董事留駐香港。由於我們所有執行董事現時居於中國，故我們並無且在可預見將來亦將不會有足夠管理層人員留駐香港，以符合上市規則第8.12條的規定。

因此，我們已向聯交所申請且聯交所已同意授出嚴格遵守上市規則第8.12條規定的豁免。為與聯交所保持有效的溝通，我們將採取以下措施，以確保聯交所與我們保持定期溝通：

- (a) 我們已根據上市規則第3.05條委任兩名授權代表，彼等將作為我們與聯交所之間的主要溝通渠道。兩名授權代表為鍾若琴女士（我們的執行董事、董事會秘書及我們的聯席公司秘書之一）及高美英女士（本公司另一名聯席公司秘書）。兩名授權代表均：(i)可及將可通過電話、傳真及／或電郵隨時聯絡，以及時處理聯交所可能提出的任何查詢；(ii)於聯交所有意就任何事宜聯絡董事時，各授權代表有方法隨時立即聯絡所有董事（包括獨立非執行董事）；及(iii)隨時作為聯交所與我們之間的主要溝通渠道。本公司的授權代表如有任何更替，我們須立即知會聯交所；
- (b) 我們的合規顧問西證（香港）融資有限公司將作為與聯交所聯絡的額外渠道；
- (c) 通常不居於香港的董事持有或將申請為業務目的前往香港的有效旅遊證件，並可於合理通知後前往香港與聯交所人員會面；及
- (d) 各董事將向聯交所提供彼等各自的手機號碼、辦公室電話號碼、郵箱地址及傳真號。



## 持續關連交易

我們已訂立且預期會持續進行於上市後根據上市規則將構成本公司不獲豁免持續關連交易的若干交易。因此，我們已向聯交所申請，且聯交所已授出關於上市規則第14A章項下我們與若干關連人士之間的若干持續關連交易的豁免。見「關連交易」。

## 與聯席公司秘書有關的豁免

根據上市規則第3.28條，以聯交所為第一上市地的新申請人必須有公司秘書，該人士須為聯交所認為具備履行公司秘書職責所需學術或專業資格或有關經驗的人。

根據上市規則第3.28條附註1，聯交所認為以下學歷或專業資格乃屬可接納：

- (a) 香港特許秘書公會的會員；
- (b) 律師或大律師（定義見《法律執業者條例》）；及
- (c) 執業會計師（定義見《專業會計師條例》）。

此外，根據上市規則第3.28條附註2，聯交所在評估「有關經驗」時將考慮該名人士的以下因素：

- (a) 於發行人及其他發行人的任職年期及其所擔當的職能；
- (b) 對上市規則及其他相關法例及法規（包括證券及期貨條例、公司條例、公司（清盤及雜項條文）條例及公司收購、合併及股份回購守則）的熟悉程度；
- (c) 除上市規則第3.29條的最低規定以外曾經及／或將會參加的相關培訓（即於本公司各財政年度內參加不少於15小時的相關專業培訓）；及
- (d) 在其他司法權區的專業資格。

我們已委任鍾若琴女士為本公司的聯席公司秘書之一。鍾女士為本公司的執行董事及董事會秘書。彼主要負責制定及監督經營策略及計劃、決定及執行董事會決議案、承擔董



---

## 豁免嚴格遵守上市規則及豁免嚴格遵守 公司（清盤及雜項條文）條例

---

事會的業務目標。詳情見「董事、高級管理層及僱員」。然而，鍾女士並不具備上市規則第3.28條附註所規定的資格，且可能無法完全滿足上市規則的要求。儘管如此，本公司認為，關於鍾女士在處理公司事務方面的知識及過往經驗，彼對本公司的營運有透徹的了解且能夠履行其作為本公司聯席公司秘書的職責。另一位聯席公司秘書高美英女士將自上市日期起計三年的初始期間內向鍾女士提供指導及協助，以便完全遵守上市規則第3.28條及8.17條所載列的規定。

此外，鍾女士承諾於本公司各財政年度內參加不少於15小時的相關專業培訓。

高女士將與鍾女士密切合作以共同履行作為聯席公司秘書的職責及責任並協助鍾女士獲得上市規則第3.28條及8.17條所規定的相關經驗。此外，我們將確保鍾女士可獲得相關培訓及支持以使其自身熟悉上市規則及作為於聯交所上市的開曼群島發行人的聯席公司秘書的職責要求。

我們已向聯交所申請且聯交所已授出上市規則第3.28條及8.17條項下及相關的豁免。豁免自上市日期起計三年的初始期間內有效，倘高女士於上市日期後三年內或上市後三年期間屆滿後（以較早發生者為準）不再作為我們的聯席公司秘書向鍾女士提供協助及指導，則豁免將即時撤銷。

於三年期間結束前，本公司將與聯交所聯絡。聯交所將重新審視有關情況及預期，即本公司應該能夠使聯交所對以下情況感到滿意：鍾女士於過往三年內已獲益於高女士的協助且將獲得上市規則第8.17條及3.28條界定的相關經驗，故此進一步的豁免將屬不必要。

### 豁免嚴格遵守上市規則第4.04(1)條以及豁免嚴格遵守公司（清盤及雜項條文）條例第342(1)(b)條與附表三第I部第27段及第II部第31段有關的規定

本公司的核數師及申報會計師已編製本集團於截至2017年12月31日止三個財政年度各年及截至2018年8月31日止八個月的會計師報告。

公司（清盤及雜項條文）條例第342(1)(b)條要求所有招股章程須載入會計師報告，而會計師報告載有公司（清盤及雜項條文）條例附表三規定的事項。根據公司（清盤及雜項條文）條

---

## 豁免嚴格遵守上市規則及豁免嚴格遵守 公司（清盤及雜項條文）條例

---

例附表三第I部第27段，本公司須於招股章程中載入有關本集團於緊接招股章程刊發前三個財政年度各年的貿易收益總額或銷售營業額的報表（倘恰當）。根據公司（清盤及雜項條文）條例附表三第II部第31(1)及(3)段，本公司須於招股章程中載入本公司核數師有關本集團於緊接招股章程刊發之前三個財政年度各年的財務業績的報告。

上市規則第4.04(1)條要求本公司須於招股章程中載入會計師報告，該報告涵蓋本集團於緊接招股章程刊發前三個財政年度各年或聯交所可接納的較短期間有關的綜合業績。

根據公司（清盤及雜項條文）條例第342A(1)條，如就有關情況而言，證監會認為授出豁免不會影響公眾投資者的利益，且遵守任何或所有相關規定乃無關或負擔過於沉重或非必要或不合適，則證監會可在其認為合適的條件（如有）的規限下發出豁免書，豁免遵守公司（清盤及雜項條文）條例項下的相關規定。

聯交所發出的指引信GL-25-11訂明授出豁免嚴格遵守上市規則第4.04(1)條的條件如下：

- (1) 申請人必須在最近一個年結後三個月內於聯交所上市；
- (2) 申請人必須從證監會取得豁免遵守公司（清盤及雜項條文）條例第342(1)條與附表三第I部第27段及第II部第31段有關規定的證明書；
- (3) 招股章程必須載有最近一個財政年度的溢利估計（必須符合上市規則第11.17條至11.19條的規定），或倘申請人不能於招股章程載列溢利估計，則須說明理由；及
- (4) 招股章程必須載有董事聲明，特別表明就追加期末至最近一個財政年度完結期間的貿易業績而言，本公司的財務及貿易狀況或前景均無重大不利變動。

---

## 豁免嚴格遵守上市規則及豁免嚴格遵守 公司（清盤及雜項條文）條例

---

根據上文載列的相關規定，本公司須就截至2016年、2017年及2018年12月31日止年度製作三份全年經審核賬目。然而，本公司已向聯交所申請豁免嚴格遵守上市規則第4.04(1)條的規定，且聯交所已向本公司授出有關豁免，惟須達成下列條件：

- (i) 本公司股份將於2019年3月31日或之前在聯交所上市；
- (ii) 本公司將獲證監會發出豁免遵守相關公司（清盤及雜項條文）條例規定的豁免證書；
- (iii) 截至2018年12月31日止財政年度溢利估計將納入本招股章程；及
- (iv) 本招股章程將有董事聲明，表明根據2018年8月31日（追加期末後一天）至2018年12月31日（本公司最近財政年度末）期間的貿易業績，其財務及貿易狀況或前景均無重大不利變動。

本公司亦已向證監會申請豁免書，豁免嚴格遵守公司（清盤及雜項條文）條例第342(1)條項下有關附表三第27段及第31段的規定。證監會已根據公司（清盤及雜項條文）條例第342A條授出豁免書，條件為：

- (i) 豁免的詳情載列於本招股章程；
- (ii) 本招股章程將於2019年2月28日或之前刊發；及
- (iii) 本公司股份將於2019年3月31日或之前於聯交所上市。

我們已向聯交所申請豁免嚴格遵守上市規則第4.04(1)條規定，並向證監會申請豁免證書以獲豁免嚴格遵守公司（清盤及雜項條文）條例第342(1)條項下有關附表三第27及31段的規定，申請理由為嚴格遵守上述規定過於繁重，且有關豁免不會損害投資大眾的利益，理由如下：

- (i) 本公司及我們的申報會計師畢馬威會計師事務所未必有充足時間完成供載入本招股章程的截至2018年12月31日止年度的完整財務資料的審核工作。倘直至2018年12月31日的財務資料均須審核，本公司及申報會計師在編製、更新及完成載入本招

---

## 豁免嚴格遵守上市規則及豁免嚴格遵守 公司（清盤及雜項條文）條例

---

股章程的財務資料方面須做大量工作，且亦須更新本招股章程的相關披露，以涵蓋有關新增期間；及

- (ii) 本公司已將(a)涵蓋截至2015年、2016年及2017年12月31日止三個年度以及截至2018年8月31日止八個月的會計師報告（載列於本招股章程附錄一）、(b)截至2018年12月31日止完整財政年度溢利估計（載列於本招股章程附錄三）；及(c)有關本集團於業績記錄期間後及直至最後實際可行日期的近期發展的資料納入本招股章程。因此，本公司認為股東及有意投資者對本集團的活動、資產及負債、財務狀況、管理及前景作出知情評估所需的一切重大資料已於本招股章程披露。

尤其是，董事已確認，就公眾人士對本集團的活動、資產及負債、財務狀況、管理及前景作出知情評估而言屬必要之所有資料已於本招股章程披露，因此，根據公司（清盤及雜項條文）條例附表三第27及31段授出嚴格遵守公司（清盤及雜項條文）條例第342(1)條項下的規定之豁免將不會影響投資公眾人士的權益。另外，我們的董事及獨家保薦人經進行充分的盡職審查後確認，本集團之財務或貿易狀況或前景自2018年8月31日以來及直至本招股章程日期概無任何重大不利變動，且自2018年8月31日以來及直至本招股章程日期概無任何事件將會對本招股章程附錄一所載的會計師報告、本招股章程「財務資料」一節及本招股章程其他部分所示的資料造成重大影響。

### 董事責任聲明

董事願就本招股章程共同及個別承擔全部責任，包括遵照公司(清盤及雜項條文)條例、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，旨在提供有關我們的資料所給出的詳細事項。董事在作出一切合理查詢後確認，就彼等所知及所信，本招股章程所載資料在所有重大方面均屬準確完整且無誤導或欺詐成分，亦無遺漏其他事項致使本招股章程所載任何陳述或本招股章程有所誤導。

### 香港公開發售及本招股章程

本招股章程僅就構成全球發售一部分的香港公開發售而刊發。就香港公開發售的申請人而言，本招股章程及申請表格載有香港公開發售的條款及條件。

香港發售股份僅按本招股章程及申請表格所載資料及所作陳述，並依據當中所載條款及在其所載條件規限下提呈發售。概無任何人士獲授權提供有關全球發售的任何資料或作出本招股章程並無載列的任何陳述，而本招股章程並無載列的任何資料或陳述亦不得被視為已獲本公司、獨家全球協調人、聯席賬簿管理人、聯席牽頭經辦人、共同經辦人、獨家保薦人及任何包銷商、彼等各自的任何董事、代理、僱員或顧問或參與全球發售的任何其他方授權而加以依賴。

上市獲獨家保薦人保薦，而全球發售則由獨家全球協調人經辦。香港公開發售由香港包銷商根據香港包銷協議的條款及條件悉數包銷，並視乎我們與獨家全球協調人(代表香港包銷商)協定發售價而定。國際發售預期將由國際包銷商根據國際包銷協議的條款及條件悉數包銷，而國際包銷協議預期將於定價日或前後訂立。

倘我們與獨家全球協調人(代表香港包銷商)因任何原因而未能協定發售價，則全球發售將不會進行並告失效。有關包銷商及包銷安排的完整資料，請見本招股章程「包銷」一節。

於任何情況下，送交本招股章程及進行與股份相關的任何發售、銷售或交付概不表示我們的事務自本招股章程日期起並無任何變動或(合理地可能涉及改變的)發展，或暗示本招股章程所載資料於截至本招股章程日期後任何日期仍屬正確。

### 申請香港發售股份的程序

申請香港發售股份的程序載於本招股章程「如何申請香港發售股份」一節及申請表格。

### 全球發售的架構及條件

有關全球發售架構(包括其條件)的詳情載於本招股章程「全球發售的架構」一節。

### 超額配股權及穩定價格行動

有關超額配股權及穩定價格行動的安排詳情載於本招股章程「全球發售的架構」一節。

### 發售及出售股份的限制

凡購買香港公開發售項下香港發售股份的各人士均須(或因其購買發售股份而被視為)確認其知悉本招股章程所述發售股份的發售限制。

概無採取任何行動以獲准於香港以外任何司法權區公開發售發售股份或全面派發本招股章程及／或申請表格。因此，於任何未獲授權作出要約或邀請的司法權區，或在向任何人士提出要約或邀請即屬違法的任何情況下，本招股章程不得用作亦不構成有關要約或邀請。於其他司法權區派發本招股章程及提呈發售發售股份須受限制，亦可能無法進行，除非已向有關證券規管機關登記或獲其授權或豁免且根據該等司法權區適用的證券法獲准進行上述行動。

### 申請股份於聯交所上市

我們已向上市委員會申請已發行及根據全球發售將予發行的股份(包括因超額配股權獲行使而可能發行的股份)上市及買賣。

我們的股權或債務證券概無於任何其他證券交易所上市或買賣，現時亦無尋求或擬尋求於不久將來上市或獲准上市。

### 開始買賣股份

預期股份將於2019年3月15日(星期五)開始在聯交所買賣。股份將以每手買賣單位500股股份進行買賣。股份的股份代號將為3316。



### 股份將合資格獲納入中央結算系統

倘聯交所批准股份上市及買賣，且我們符合香港結算的股份收納規定，股份將獲香港結算接納為合資格證券，可自上市日期或香港結算選定的任何其他日期起在中央結算系統寄存、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內交收。

所有在中央結算系統內進行的活動均須遵守不時有效的《中央結算系統一般規則》及《中央結算系統運作程序規則》。

投資者應諮詢其股票經紀或其他專業顧問的意見，以了解交收安排的詳情，原因為該等安排或會影響彼等的權利及權益。本公司已作出一切所需安排，以確保股份可納入中央結算系統。

### 建議諮詢專業稅務意見

閣下若對認購、購買、持有或出售或買賣股份或行使股份附帶的任何權利所涉及的稅務影響有任何疑問，應諮詢閣下的專業顧問。謹此強調，本公司、獨家全球協調人、聯席賬簿管理人、聯席牽頭經辦人、共同經辦人、獨家保薦人、包銷商、我們或彼等各自的任何董事、高級職員或代表或參與全球發售的任何其他人士概不對因閣下認購、購買、持有或出售或買賣股份或閣下行使股份附帶的任何權利所產生的任何稅務影響或債務承擔責任。

### 股東名冊及印花稅

我們的股東名冊總冊將存置於我們在開曼群島的證券登記總處Conyers Trust Company (Cayman) Limited，而我們的香港股東名冊將存置於在香港的香港證券登記處香港中央證券登記有限公司。

買賣我們於香港股東名冊登記的股份將須繳納香港印花稅。印花稅按買賣各方轉讓股份的代價或價值(以較高者為準)以從價稅率0.1%徵收。換言之，就股份的一般買賣交易，目前須繳納合共0.2%的印花稅。此外，每份轉讓文據(如有需要)須繳納固定印花稅5港元。

### 中國證監會批准及其他相關中國機關批准

根據中國現行法律、法規及規則，上市毋須中國證監會或任何其他中國政府機關的批准。

### 匯率兌換

除非另有指明，否則本招股章程內以人民幣計值的金額已按以下匯率換算為港元：人民幣0.8619元兌1.00港元，僅作說明用途。

概不表示人民幣金額於有關日期或任何其他日期已經或原本可以或可以按該等匯率或任何其他匯率兌換為港元。

### 約整

本招股章程所載若干數額及百分比數字已按四捨五入方式作出調整。因此，若干表格所示的總數可能並非表內之前出現的數字的算術總和。

### 語言

本招股章程的英文版與其中文譯本如有任何歧義，概以英文版為準，惟倘本招股章程提述於中國成立的實體或企業的中文名稱與其英文譯名有任何歧義，則概以中文名稱為準。該等中國實體或企業的中文名稱的英文譯名乃僅供識別。

### 其他

除非另有所指，否則於全球發售完成後本公司任何股權的所有提述乃假設超額配股權並無獲行使。

## 董 事 及 參 與 全 球 發 售 的 各 方

### 董 事

姓名	住址	國籍
<b>執行董事</b>		
朱立東	中國 杭州 上城區 陽光海岸 2棟2單元1102室	中國
鍾若琴	中國 杭州 江幹區 凱旋門公寓 5棟1單元402室	中國
<b>非執行董事</b>		
莫建華	中國 杭州 上城區 富春路6號 金色海岸 8棟1801室	中國
蔡鑫	中國 杭州 西湖區文新街道 星洲社區星洲街星洲花園 萬黛蘭居 16棟3單元401室	中國
<b>獨立非執行董事</b>		
丁建剛	中國 杭州 上城區 南星街道海月橋社區 海月金棕櫚 1棟1單元1101室	中國
李坤軍	中國 杭州 西湖區 紫金庭園梅林苑 8棟1單元402室	中國
蔡海靜	中國 杭州 上城區 豐禾巷19號 豐樂公寓 2棟2單元602室	中國

有關董事及其他高級管理層成員的進一步資料載於「董事、高級管理層及僱員」一節。

---

## 董事及參與全球發售的各方

---

### 參與全球發售的各方

#### 獨家保薦人

中信里昂證券資本市場有限公司  
香港  
金鐘道88號  
太古廣場一座18樓

#### 獨家全球協調人

中信里昂證券有限公司  
香港  
金鐘道88號  
太古廣場一座18樓

#### 聯席賬簿管理人及 聯席牽頭經辦人

中信里昂證券有限公司  
香港  
金鐘道88號  
太古廣場一座18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

華泰金融控股(香港)有限公司  
香港  
皇后大道中99號  
中環中心58樓5808-12室

申萬宏源證券(香港)有限公司  
香港  
軒尼詩道28號19樓

#### 共同經辦人

雅利多證券有限公司  
香港  
灣仔  
軒尼詩道145號  
安康商業大廈1樓101室

#### 本公司的法律顧問

有關香港法律：  
盛信律師事務所  
香港  
中環  
花園道3號  
中國工商銀行大廈35樓

---

## 董事及參與全球發售的各方

---

有關中國法律：

浙江天冊律師事務所

中國

浙江省

杭州市

杭大路1號

黃龍世紀廣場A座8樓

有關開曼群島法律：

**Conyers Dill & Pearman**

PO Box 2681

Grand Cayman KY1-1111

Cayman Islands

獨家保薦人及包銷商的法律顧問 有關香港及美國法律：

**Morrison & Foerster**

香港

皇后大道中15號

置地廣場

公爵大廈33樓

有關中國法律：

天元律師事務所

中國

北京

西城區

豐盛胡同28號

太平洋保險大廈10層

核數師及申報會計師

畢馬威會計師事務所

香港

中環

遮打道10號

太子大廈8樓

行業顧問

中國指數研究院

北京市

豐台區

郭公庄中街

20號院A座

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

---

註冊辦事處	Cricket Square Hutchins Drive P. O. Box 2681 Grand Cayman KY1-1111 Cayman Islands
中國的總辦事處	中國杭州 江干區 新城時代廣場 1幢1201-1室
香港的主要營業地點	香港 灣仔 皇后大道東248號 陽光中心40樓
公司網站	<a href="http://www.hzbjwy.com">www.hzbjwy.com</a> (此網站所載資料不構成本招股章程的一部分)
聯席公司秘書	鍾若琴女士 中國杭州 江幹區 凱旋門公寓 5棟1單元402室  高美英女士(香港秘書會) 香港 灣仔 皇后大道東248號 陽光中心40樓
授權代表	鍾若琴女士 中國杭州 江幹區 凱旋門公寓 5棟1單元402室  高美英女士 香港 灣仔 皇后大道東248號 陽光中心40樓
審核委員會	蔡海靜女士(主席) 丁建剛先生 李坤軍先生
薪酬委員會	丁建剛先生(主席) 莫建華先生 蔡海靜女士



---

## 公 司 資 料

---

### 提名委員會

朱立東先生(主席)  
丁建剛先生  
李坤軍先生

### 策略委員會

莫建華先生(主席)  
朱立東先生  
鍾若琴女士  
蔡鑫先生  
丁建剛先生  
李坤軍先生

### 開曼群島股份過戶登記總處

**Conyers Trust Company (Cayman) Limited**  
Circlet Square  
Hutchins Drive  
P. O. Box 2681  
Grand Cayman KY1-1111  
Cayman Islands

### 香港證券登記處

香港中央證券登記有限公司  
香港灣仔  
皇后大道東183號  
合和中心17樓  
1712-1716室

### 合規顧問

西證(香港)融資有限公司  
香港  
銅鑼灣希慎道33號  
利園第1期40樓

### 主要往來銀行

中國建設銀行股份有限公司  
中國  
杭州  
江幹區  
慶春東路5號

中國農業銀行股份有限公司  
中國  
杭州  
江幹區  
鳳起東路55號

除非另有說明，本節所載的資料乃摘自各種政府及官方刊物、其他刊物及我們委託中指院編製的市場研究報告。

我們相信有關資料來源適當，在摘取及轉載有關資料時已採取合理措施及審慎行事。我們並無理由相信有關資料在任何重大方面屬虛假或有誤導性，或遺漏了任何事實，令該等資料在任何重大方面屬虛假或有誤導性。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、共同經辦人、包銷商或我們或其各自的任何董事、高級管理層、代表或參與全球發售的任何其他人士概無獨立核實有關資料，亦未就其準確性及完整性作出任何聲明。相關資料及統計數字可能與在中國境內或境外編纂的其他資料及統計數字不符。因此，不可過度倚賴該等資料。

### 資料來源

我們已委託獨立第三方中指院對中國的物業管理服務行業進行研究。我們同意向中指院支付中指院報告編製費用人民幣0.8百萬元，我們董事認為該費用反映了市場費率。

中指院是領先的獨立物業研究機構，在全國的75個城市設有辦事處。目前，中指院擁有逾600名經驗豐富的研究分析人員，涵蓋了中國600多個城市的物業交易實時數據。中指院已根據其自研數據庫、CREIS中指數據（「**CREIS中指數據**」）、fdc.fang.com的數據庫及各種政府刊物編製行業報告。該等數據庫及政府刊物於中國物業市場中獲廣泛使用及倚賴。在編製行業報告及地區排名資料時，中指院已依賴以下假設：(i)統計局所有已發佈的數據屬準確；(ii)從相關地方住房管理局獲取的與住宅銷售交易有關的資料屬準確；及(iii)如有關訂閱的數據從知名公眾機構獲得，中指院已依賴該等機構的專業知識。

我們董事確認，就我們所深知，有關市場資料自中指院報告日期起及直至最後實際可行日期概無發生任何不利變動，從而可能使本節所披露的資料有所保留、與該等資料相矛盾或對該等資料造成影響。

### 中國的物業管理服務行業概覽

#### 物業管理服務行業的背景介紹

物業管理服務行業的**歷史發展**：中國物業管理服務市場的歷史可追溯至上世紀八十年代初。物業管理服務市場在過去幾十年間蓬勃發展。《物業管理條例》於2003年6月正式頒

佈，已就規範物業管理服務市場的法律框架作出規定。《物權法》於2007年3月正式頒佈，從國家層面對物業管理服務行業進行規範作出了進一步規定。根據國家發改委與住房和城鄉建設部於2003年11月13日聯合頒佈及於2004年1月1日生效的《物業服務收費管理辦法》，允許物業管理公司向業主收取有關物業及配套設施維護管理及遵守價格管理條例與其他相關標準所產生的費用。

**物業管理服務的**收入來源****：物業管理服務的收入指物業管理服務提供商透過其物業管理服務及其他業務活動所產生的全部收入，包括物業管理費及其他服務費，其中物業管理費是大多數物業管理服務提供商的主要收入來源。

物業管理費指物業管理服務提供商在其物業管理活動期間向業主及／或使用人提供維修、管理服務及其他基本物業管理服務所產生的直接收入，其包括物業管理及物業重大維護的費用。

其他服務費指其他物業活動（如除傳統的物業管理服務以外的增值服務）產生的間接收入。該間接收入主要源自社區服務、諮詢服務及其他業務。具體而言，社區服務費包括社區電子商務服務、社區物業代理服務、社區家政服務、老年人社區護理服務及其他社區服務的服務費。

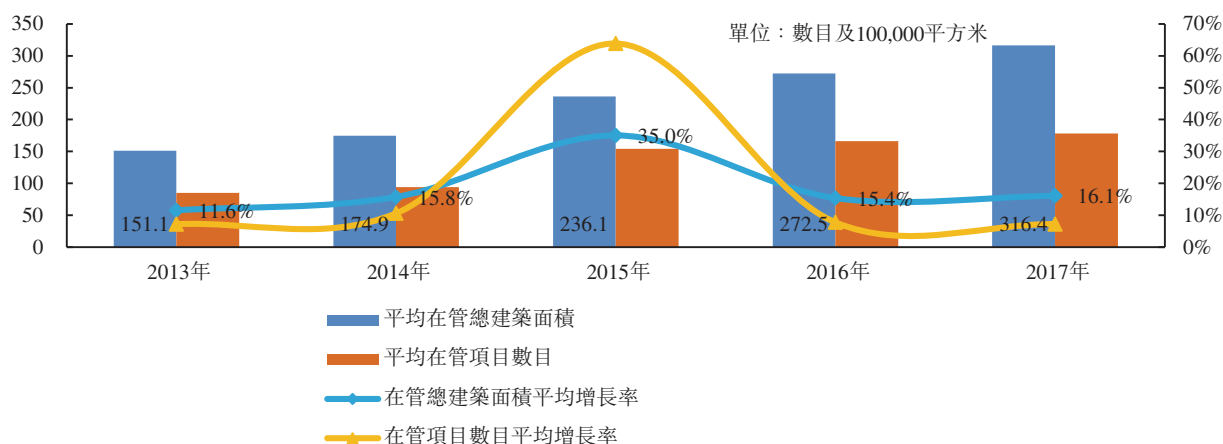
**物業管理服務提供商的**收入模式****：物業管理服務費可按包幹制或酬金制收取。包幹制指要求業主承擔固定物業管理開支及要求物業管理服務提供商享受盈利或承擔虧損的一種收入模式。酬金制指物業管理服務提供商可以提前按約定的比例或金額從物業管理收入中收取服務費，餘下部分完全用於物業管理服務合約規定的項目，且業主應享受有關盈利或承擔有關虧損。此外，社區空間服務提供額外收入來源。社區空間服務可充分利用在管物業的公共空間及可能包括維護、託管、老年人護理、門房服務以及就於社區空間的戰略及廣告投放向廣告公司提供諮詢服務。

### 物業管理服務行業的市場趨勢

**物業管理服務的建築面積與集中度均增加**：根據中指院的資料，由於部分公司開始透過整合提升管理標準及核心競爭力並擴張其服務平台，以便實現協同效應及規模經濟效應，

因此，物業管理服務市場的集中度日益提升。物業管理服務行業的在管總建築面積預期由2017年的246億平方米增至2020年的296億平方米，複合年增長率為6.4%。物業服務百強企業的在管總建築面積合共自2013年的15億平方米增加至2017年的63億平方米。此外，於2017年物業服務百強企業的平均在管總建築面積達到31.6百萬平方米，2013年至2017年的複合年增長率為20.3%。物業服務百強企業的平均在管項目數目自2013年的85個增加至2017年的178個，複合年增長率為20.3%。物業服務百強企業按在管總建築面積計算的市場份額自2013年的約16.3%增加至2017年的32.4%，意味著物業管理服務行業的集中度有所提升。下表載列自2013年至2017年物業服務百強企業業務規模的趨勢。

2013年至2017年物業服務百強企業業務規模的趨勢

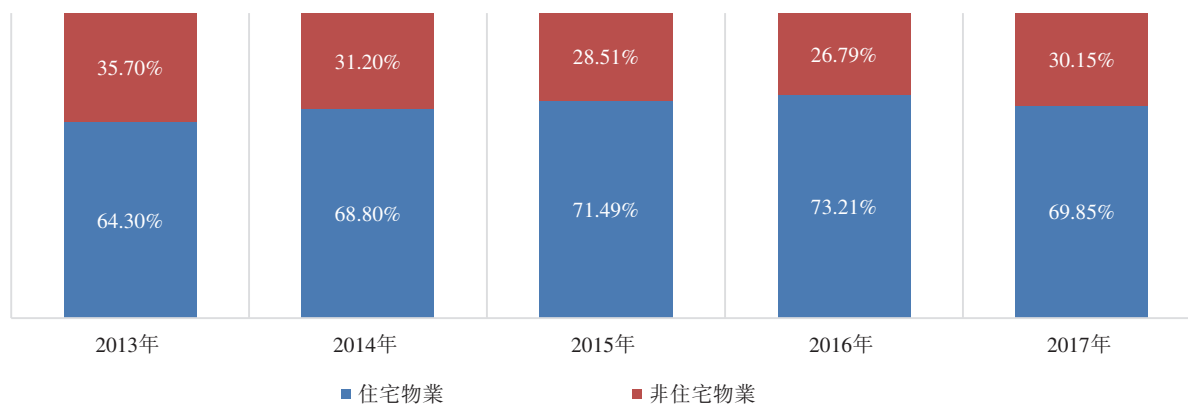


資料來源：中指院

**非住宅物業類型多元化，專注於住宅物業：**中國的物業管理服務公司已多元化其在管非住宅物業類型，但大多數在管物業仍為住宅物業。2017年，物業服務百強企業的在管住宅物業建築面積佔其在管總建築面積的69.9%。自2013年至2017年，物業服務百強企業的在管非住宅物業建築面積(包括商業物業、寫字樓、公眾物業、工業園、學校、醫院及其他類型物業)佔其在管總建築面積的35.7%至30.2%。就非住宅範疇之物業類型多元化而言，自商業物業及寫字樓的初級管理多元化至包括公眾物業、工業園、學校及醫院。下表載列2013年至2017年物業服務百強企業在管物業類型(按在管建築面積劃分)。

## 行 業 概 覽

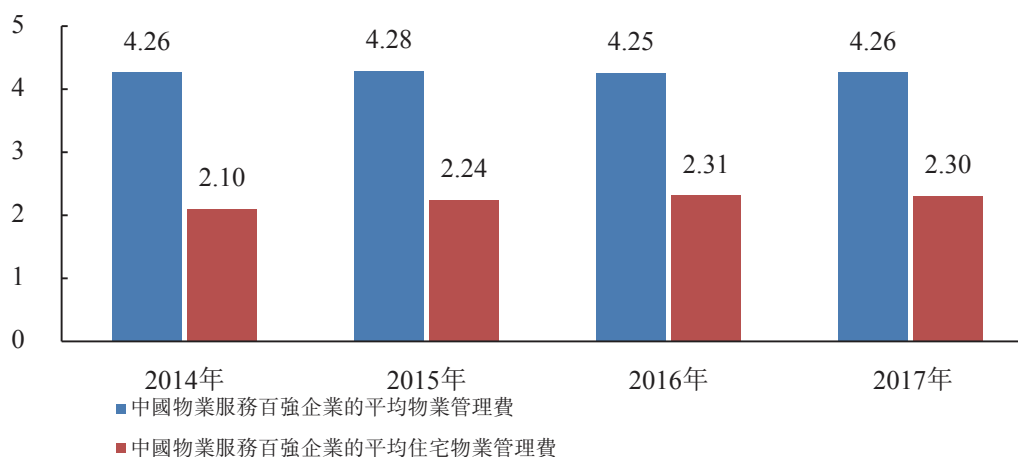
2013年至2017年物業服務百強企業在管物業類型(按在管總建築面積劃分)



資料來源：中指院

**物業管理費均值上升**：根據中指院的資料，物業服務百強企業的住宅物業管理費均值繼續增加。自2014年至2017年，物業服務百強企業的物業管理費均值保持相對平穩。根據此趨勢及上述物業管理服務行業自2017年至2020年的在管總建築面積預期複合年增長率6.4%，預期物業管理服務的市場規模預期自2017年至2020年按複合年增長率6.4%增長。於2017年，所有物業的物業管理費達每月每平方米人民幣4.26元，據此，物業管理服務的市場規模預期將於2020年達人民幣1.5萬億元。於2017年，住宅物業的服務費為每月每平方米人民幣2.30元。下表載列2014年至2017年物業服務百強企業的平均物業管理費及平均住宅物業管理費。

2014年至2017年物業服務百強企業平均物業管理費及平均住宅物業管理費



資料來源：中指院

**有所提升的標準化及多樣化的服務：**由於物業管理服務缺乏統一的標準，物業管理服務的質量存在顯著的差異。因此，越來越多的領先公司正對資訊科技作出投資（比如移動互聯及大數據）以使物業管理服務標準化並提升其效率。有關公司亦正利用互聯網+策略，據此有關公司利用社交媒體、移動應用程序及其他技術工具提升彼等的業務合作、實現有效的整合及社區資源的分配以及擴大社區增值服務或使之多樣化，比如家政、社區老年人護理、諮詢服務等。

### 中國物業管理服務市場的市場推動因素

**快速的城鎮化進程及日益增長的人均可支配收入：**快速發展的城鎮化及人均可支配收入增加對中國業主及住戶的購買力以及房地產市場的發展產生積極影響，將致使物業管理需求增加。因此，人均可支配收入增加及城鎮化進程加速已成為物業管理服務市場的主要推動因素之一。自1996年至2017年，中國城鎮化率由30.5%上升至58.5%，每年新增城鎮人口達約22.1百萬。長江三角洲、浙江省及杭州是中國最具經濟活力的地區，該等地區發展成熟，城鎮化水平及城市人均可支配年收入較高。2017年，長江三角洲、浙江省及杭州的城鎮化率分別為71.4%、68.0%及76.8%，遠高於中國的城鎮化率。2017年，長江三角洲、浙江省及杭州的城市人均可支配年收入均約為全國平均水平的1.4倍，分別達到人民幣49,689元、人民幣51,261元及人民幣56,276元。下表載列2013年至2017年中國、長江三角洲、浙江省及杭州的人口、城市化率及城市人均可支配收入。



## 行 業 概 覽

### 2013年至2017年中國、長江三角洲、 浙江省及杭州的人口、城市化率及城市人均可支配收入

	2013年	2014年	2015年	2016年	2017年
<b>中國</b>					
總人口(百萬) .....	1,360.7	1,367.8	1,374.6	1,382.7	1,390.1
城鎮人口(百萬) .....	731.1	749.2	771.2	793.0	813.5
城鎮化率 .....	53.7%	54.8%	56.1%	57.4%	58.5%
城市人均可支配年收入(人民幣元) .....	26,467	28,843	31,194	33,616	36,396
<b>長江三角洲</b>					
總人口(百萬) .....	158.5	159.0	159.3	160.1	161.1
城鎮人口(百萬) .....	107.7	109.4	110.7	112.9	115.0
城鎮化率 .....	68.0%	68.8%	69.5%	70.5%	71.4%
城市人均可支配年收入(人民幣元) .....	35,844	38,978	42,346	45,800	49,689
<b>浙江省</b>					
總人口(百萬) .....	55.0	55.1	55.4	55.9	56.6
城鎮人口(百萬) .....	35.2	35.8	36.5	37.5	38.5
城鎮化率 .....	64.0%	64.9%	65.8%	67.0%	68.0%
城市人均可支配年收入(人民幣元) .....	37,080	40,393	43,714	47,237	51,261
<b>杭州</b>					
總人口(百萬) .....	8.8	8.9	9.0	9.2	9.5
城鎮人口(百萬) .....	6.6	6.7	6.8	7.0	7.3
城鎮化率 .....	74.9%	75.1%	75.3%	76.2%	76.8%
城市人均可支配年收入(人民幣元) .....	39,310	44,632	48,316	52,185	56,276

來源：中國國家統計局；中指院

**房地產市場的持續發展：**隨著城鎮化的持續推進、城鎮居民人均可支配收入不斷增長，房地產市場發展潛力日益提升。因此，房地產市場的進一步發展推動現有物業的物業管理服務需求。根據中指院的資料，物業管理公司從其關聯物業開發商取得物業管理服務合同在中國較為常見。根據中國國家統計局數據，中國商品房銷售合同管理面積由2013年的13億平方米增至2017年的17億平方米，複合年增長率為6.9%。中國商品房新開工建築面積於2017年達到18億平方米，而中國商品房竣工建築面積於2017年達到10億平方米。下表載列2013年至2017年中國房地產市場的整體資料，其顯示中國房地產市場呈增長勢頭。

### 2013年至2017年中國房地產市場整體資料

	2013年	2014年	2015年	2016年	2017年
商品房銷售合同管理面積(百萬平方米) .....	1,305.5	1,206.5	1,284.9	1,573.5	1,694.1
商品房新開工建築面積(百萬平方米) .....	2,012.1	1,795.9	1,544.5	1,669.3	1,786.5
商品房竣工建築面積(百萬平方米) .....	1,014.3	1,074.6	1,000.4	1,061.3	1,014.9

附註：

(1) 商品房包括住宅物業、商業物業及其他物業，不包括二手房。

資料來源：中國國家統計局、CREIS中指數據

**有利的政府政策支持：**中國政府頒佈了一系列政策支持物業管理服務市場發展。2014年，國家發展和改革委員會發佈了《放開部分服務價格意見的通知》，規定省級價格主管部門廢除保障性住房以外的住宅物業的任何價格管制或指導政策。預期有利的政府政策將鼓勵物業管理服務市場持續發展。《城市房地產管理法》將房地產開發商定義為以盈利為目的，從事房地產開發及銷售之企業。2018年3月，住房和城鄉建設部廢止了《物業服務企業資質管理辦法》，結束對物業管理公司的資質規定。相反，全國物業服務標準化技術委員會率先設立物業管理服務行業國家標準。於2015年11月，國務院發佈《關於加快發展生活性服務業促進消費結構升級的指導意見》，提議向標準化生活服務行業邁進。《政府工作報告》聲明中國政府支持(其中包括)老年人護理、健康及教育(均屬物業管理服務的關鍵性領域)。此外，中國政府已採納「互聯網+」行動計劃，將改善服務質量及促進產業創新。

### 競爭格局

物業管理服務市場仍為一個競爭激烈高度分散的行業，於2017年，物業服務百強企業佔中國物業管理服務市場在管總建築面積的約32.4%。根據中指院的資料，於2018年，就綜合實力而言，我們在中國物業管理公司中排名第32位。於2018年的品牌價值為人民幣18.86億元，我們獲中指院評為「2018中國物業服務專業化運營領先品牌企業」。我們的在管建築面積由截至2015年12月31日的5.5百萬平方米增至截至2018年8月31日的10.8百萬平方米。在快速發展的過程中，我們始終保持良好的服務質量。根據中指院的資料，從杭州的客戶滿意度來看，我們自2013年至2016年連續排名第一位，而於2017年，我們排名第二位。根據中指院的資料，從客戶忠誠度來看，我們於2017年在杭州排名第二位。

當前，我們的主要市場佈局位於長江三角洲，主要位於浙江省。就於浙江省的市場佈局而言，杭州為衢州、金華、紹興及嘉興輻射範圍的市場中心。尤其是，我們於高端市場取得市場地位。

## 行 業 概 覽

2017年長江三角洲**高端物業**市場排名資料(以市場規模計)

排 名	名 稱	在管建築面積（百萬平方米）
1	公司A	超過 31.0
2	公司B	超過 26.0
3	公司C	超過 13.0
4	公司D	超過 13.0
5-9	*****	超過 5.5
10	本公司	5.0

資料來源：中指院

2017年浙江省**高端物業**市場排名資料(以市場規模計)

排 名	名 稱	在管建築面積（百萬平方米）
1	公司A	超過 20.0
2	公司B	超過 8.0
3	公司C	超過 7.5
4	公司D	超過 6.0
5	本公司	5.0
6-10	*****	超過 1.4

資料來源：中指院

2017年杭州**高端物業**市場排名資料(以市場規模計)

排 名	名 稱	在管建築面積（百萬平方米）
1	公司A	超過 6.6
2	本公司	4.0
3	公司B	超過 3.8
4	公司C	超過 3.3
5	公司D	超過 3.0
6-10	*****	超過 0.6

資料來源：中指院

### 中國的准入壁壘

雖然物業管理服務市場的准入門檻相對較低，但由於人們對「良好的居住條件」提出更高要求，故仍然存在若干准入門檻。這些准入門檻(將在下文詳細闡述)包括品牌價值、管理質量、對技術的資本要求及人才。

**品牌價值：**隨著家庭開支增加、物業管理服務行業的服務標準整體提高及預期物業管理服務會更好，物業管理服務行業的競爭有所加劇。由於競爭加劇，品牌聲譽已成為物業管理公司(特別是高端物業管理服務市場)的重要資產。物業管理公司通過提供優質物業管理服務實現品牌價值及形成了良好的口碑。市場現有品牌的更大品牌影響力和更深入的品牌滲透，以及客戶對優質服務的更高預期均將導致品牌價值形成更高的准入門檻。

**管理質量：**隨著物業管理服務更加專業及標準化，行業競爭加劇，經驗豐富、有能力及穩定的管理團隊成為重要要求。為在市場上獲得競爭優勢，物業管理服務提供商必須具備較高的物業管理標準及使用專門的管理系統，如信息技術系統及財務管理系統，以更好地管理大型及高端項目或業務及產業園項目。這需要一定水平的管理標準，這對於較小的物業管理服務提供商而言難以實現，因此令其處於劣勢。

**資本要求：**隨著物業管理服務行業的業務規模擴大，自動化及智能科技變得普及。大部分優秀的物業管理提供商正在以智能管理系統及設備取代人力處理密集型體力工作，建立物業信息管理系統，並使得智慧社區理念大眾化。管理效率的提高、對技術的更加依賴及向資本密集型行業的轉變，對物業管理服務行業進一步提高了資本要求方面的准入門檻。

**人才：**物業管理服務行業屬於勞動密集型行業。因此，人才招聘為物業管理服務行業的核心競爭要素之一。具備中高級管理人員、專業人士及技術人員、適量的長期而穩定的人才，以及充足的人力資源是物業管理公司的重要成功因素。再者，隨著物業管理服務行業的大數據及網絡大量使用，物業管理公司一直在發展創新的業務模式及非傳統增值服務。因此，專業人員及技術人員在物業管理服務行業中扮演著日益重要的角色。

### 物業管理服務行業面臨的潛在威脅及挑戰

物業管理服務行業的進入門檻相對較低，使得進入市場的競爭更激烈。此外，行業內中、大型公司正通過擴大規模及差異化服務在市場份額方面展開激烈競爭。

自2017年底以來，若干大型中國互聯網公司已進入社區服務及高品質生活行業，與物業管理服務行業展開競爭。**其他互聯網公司及垂直整合公司亦正進入社區服務行業**，尋求獲取市場份額。

隨著基本工資的提高，物業管理服務行業的人工成本亦有所增加。因此，物業管理公司的盈利能力或會受到不利影響。

### 有關經營**長期酒店式公寓及產業園**的行業資料

**長期酒店式公寓**：自2017年以來，中國政府一直採用政策發展長期酒店式公寓市場。例如，為支持租賃公寓的建設，政府增加（尤其是一線城市）租賃用土地的供應及降低**徵地**成本。由於有關政策對長期酒店式公寓有利，國內長期酒店式公寓市場蓬勃發展。中國的租賃市場規模龐大，**且主要受到流動人口（包括尋求租賃公寓的180百萬人（含高校畢業生居民））的需求的帶動**。根據中指院的資料，**到2020年，中國流動人口預計增加至242百萬**。根據中指院的資料，**2017年中國的租賃市場規模為人民幣1.38萬億元**。尤其是，長江三角洲的城市人均可支配年收入一直相對較高，因此對公寓的租賃需求暢旺。於2017年，上海、蘇州、寧波、杭州及南京等長江三角洲主要城市的總租賃市場規模超過人民幣4,500億元。

**長期酒店式公寓公司可根據其行業背景分為五類：房地產公司、代理商、酒店、企業家及物業管理公司**。物業管理公司從其他競爭對手中脫穎而出的原因在於其並不依賴租賃差價賺取利潤。相反，物業管理公司更多地專注於實現更高檔裝修、標準化服務流程及增加品牌溢價。**雖然長期酒店式公寓市場的市場參與者眾多，但該市場仍然非常分散。長期酒店式公寓市場的未來機遇將集中在一、二線城市，導致了競爭加劇。**

**產業園**：產業園的發展推動了中國的經濟增長。截至2017年，中國共有483個國家級開發區、近1,000個省級開發區及150億平方米的規劃建設區。截至2017年這些開發區共創造了約人民幣15萬億元，約佔中國國內生產總值的25%。

近年來，產業園物業管理服務已成為產業園經濟及產業園服務鏈的重要部分。特別是，產業園物業管理服務已更為全面，包括對智慧大樓、能源中心及節能大樓的管理等服務。再者，產業園物業管理服務促進了產業園投資環境、工業發展及服務園區經濟的改善。

除傳統物業管理服務項目外，產業園物業管理服務亦包括其他服務，如資產管理、設施管理、環境管理及產業園事務及能源管理。因此，產業園物業管理服務需要較高水平的精英化及專業化，從而將使得住宅物業普遍溢價。

工業園物業管理服務市場已經歷過強勁增長，符合整體物業管理服務市場的發展趨勢。自2014年至2017年，工業園的在管建築面積佔總在管面積逾4.0%。預計工業園在管建築面積將於2020年之前超過12億平方米，市場規模超過人民幣500億元。



### 外商投資

《中華人民共和國外資企業法》(主席令第39號)(於1986年4月12日頒佈並生效，於2000年10月31日及2016年9月3日修訂)及《中華人民共和國外資企業法實施細則》(於1990年12月12日頒佈並生效，於2001年4月12日及2014年2月19日修訂)規定了外商獨資企業的設立、變更、審批程序。

根據《外商投資企業設立及變更備案管理暫行辦法》(商務部令[2016]第3號)(於2016年10月8日頒佈並生效，於2017年7月30日及2018年6月29日修訂)規定，不涉及准入特別管理措施的外商投資企業的設立及變更適用備案管理，企業在向工商和市場監督管理部門辦理設立及變更登記時應一併在線報送外商投資企業設立及變更備案信息，備案機構自取得工商和市場監督管理部門推送的備案信息時開始辦理備案手續。

根據《關於外商投資企業境內投資的暫行規定》(對外貿易經濟合作部、國家工商總局令[2000]第6號)(於2000年7月25日頒佈，於2000年9月1日生效，於2006年5月26日及2015年10月28日修訂)規定，外商投資企業境內投資須遵守《指導外商投資方向暫行規定》(已被《外商投資產業指導目錄》替代)和《外商投資產業指導目錄》(已被《外商投資准入特別管理措施(負面清單)》部分廢止)的規定。

根據《外商投資產業指導目錄(2017年修訂)》(國家發改委、商務部令[2017]第4號)(於2017年6月28日修訂並於2017年7月28日生效)，將境外投資者的投資產業分為兩類：鼓勵類產業及列入外商投資准入特別管理措施(即負面清單)的產業(包括限制類產業及禁止類產業)。

《外商投資准入特別管理措施(負面清單)(2018年版)》(國家發改委、商務部令第18號)(於2018年6月28日發佈並於2018年7月28日生效)廢止了《外商投資產業指導目錄(2017年修訂)》中的外商投資准入特別管理措施部分。境外投資者不得投資《外商投資准入特別管理措

施(負面清單)(2018年版)》中禁止外商投資的領域。投資《外商投資准入特別管理措施(負面清單)(2018年版)》之內的非禁止投資領域，須獲得外資准入許可。任何不屬於鼓勵類、限制類或禁止類產業的均為允許類外商投資產業。物業管理服務屬於允許類外商投資產業。

### 物業管理服務

#### 物業服務企業資質

根據原《物業管理條例》(國務院令 第379號)(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)，國家對從事物業管理活動的企業實行資質管理制度。

根據《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》(國發[2017]7號)(於2017年1月12日頒佈並生效)，取消物業服務企業二級及以下資質認定。

根據《國務院關於取消一批行政許可事項的決定》(國發[2017]46號)(於2017年9月22日頒佈並生效)，取消物業管理服務企業一級資質核定。

根據《住房城鄉建設部辦公廳關於做好取消物業服務企業資質核定相關工作的通知》(建辦房[2017]75號)(於2017年12月15日頒佈並生效)，各地不再受理物業服務企業資質核定申請和資質變更、更換、補證申請，不得以任何方式要求將原核定的物業服務企業資質作為承接新物業管理業務的條件。《住房城鄉建設部關於廢止〈物業服務企業資質管理辦法〉的決定》(住房和城鄉建設部令 第39號)(於2018年3月8日頒佈並生效)廢止了《物業服務企業資質管理辦法》，取消物業服務企業資質認定。

《國務院關於修改和廢止部分行政法規的決定》(於2018年3月19日頒佈並生效)刪去了《物業管理條例》中對物業服務企業資質的規定。《物業管理條例》(2018年修訂)(於2018年3月19日頒佈並實施)已取消物業服務企業的資質要求。

### 物業服務企業的委任

根據《中華人民共和國物權法》(主席令第62號)(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與業主的協議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》，於小區業主大會上，經專有部分佔建築總面積過半數的業主且佔總人數過半數的業主同意，即可選聘或解聘物業服務企業。業委會可代表業主與業主大會選聘的物業服務企業簽訂物業管理服務合同。在業主、業主大會選聘物業服務企業之前，建設單位選聘物業服務企業的，應當簽訂書面的前期物業管理服務合同。前期物業管理服務合同可以約定期限；但是，期限未滿，業委會與物業服務企業簽訂的物業管理服務合同生效的，前期物業管理服務合同自動終止。

根據《物業管理條例》及《前期物業管理招標投標管理暫行辦法》(建住房[2003]130號)(於2003年6月26日頒佈，並於2003年9月1日生效)，住宅及同一物業管理區域內非住宅的建設單位，應當通過招投標的方式選聘具有相應資質的物業服務企業；投標人少於3個或者物業規模較小的，經物業所在地的地方政府房地產行政主管部門批准，可以採用協議方式選聘具有相應資質的物業服務企業。建設單位未通過招投標的方式選聘物業服務企業或者未經有關政府機關批准，擅自採用協議方式選聘物業服務企業的，由縣級以上地方政府房地產行政主管部門責令限期改正，給予警告，可以並處人民幣100,000元以下的罰款。

根據《最高人民法院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)(於2009年5月15日頒佈，並於2009年10月1日生效)規定，建設單位根據相關法律法規與物業服務企業簽訂的前期物業管理服務合同，以及業委會與業主大會根據相關法律法規選聘的物業服務企業簽訂的物業管理服務合同，對業主具有約束力；業主以其並非合

同當事人為由提出抗辯的，人民法院不予支持。業委會或業主向法院請求確認物業管理服務合同中免除物業服務企業責任、加重業委會或業主責任、排除業委會或業主權利的條款無效的，人民法院應予支持。

### 物業管理服務收費

根據《物業管理條例》，業主應當根據物業管理服務合同的約定交納物業管理費用。已竣工但尚未出售或者尚未交給物業買受人的物業，物業管理費用由建設單位交納。

根據《物業服務收費管理辦法》（發改價格[2003]1864號）（於2003年11月13日頒佈並於2004年1月1日生效），物業管理服務收費應當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。

業主與物業服務企業可以採取包幹制或酬金制形式約定物業服務費用。包幹制是指由業主向物業服務企業支付固定物業服務費用，盈餘或者虧損均由物業服務企業享有或者承擔的物業服務計費方式。酬金制是指物業服務企業在預收的物業服務資金中按約定比例或者約定數額提取服務費，其餘全部用於物業服務合同規定的項目，結餘或者不足均由業主享有或者承擔的物業服務計費方式。

物業服務企業應按照人民政府價格主管部門規定實行明碼標價，在物業管理區域內的顯著位置，將服務內容、服務標準以及收費項目、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》（發改價格[2004]1428號）（於2004年7月19日頒佈並於2004年10月1日生效），物業服務企業於向業主提供服務（包括物業管理服務合同约定提供物業服務以及根據業主委託提供物業管理服務合同约定以外的服務）時應當按照本規定施行物業服務明碼標價，標明服務項目、收費標準等有關情況。實行明碼標價的物業管理服務收費的標準等發生變化時，物業服務企業應當在執行新標準前一個月，將所標示的所有相關內容進行調整，並應標示新標準開始實行的日期。

根據《國家發展改革委關於放開部分服務價格意見的通知》(發改價格[2014]2755號)(於2014年12月17日頒佈並生效)，放開非保障性住房物業管理費的價格管理。保障性住房、房改房、老舊住宅小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。

根據《浙江省物價局關於公佈浙江省定價目錄的通告(2018)》(浙價法[2018]2號)(於2018年1月5日頒佈，並於2018年3月1日生效)，除市轄區內普通住房前期物業收費繼續適用政府指導價外，非市轄區普通住房前期物業已經放開定價管理。

### 物業管理服務外包

根據《物業管理條例》，物業服務企業可以將物業管理區域內的專項服務業務委託給專業性服務企業，但不得將該區域內的全部物業管理業務一併委託給第三方。

### 房地產經紀

根據《中華人民共和國城市房地產管理法》(中華人民共和國主席令第29號)(於1994年7月5日頒佈，於1995年1月1日生效，並於2007年8月30日及2009年8月27日修訂)，房地產中介服務機構包括房地產諮詢機構、房地產價格評估機構、房地產經紀機構等。房地產中介服務機構應當具備以下條件：(1)有自己的名稱和組織機構；(2)有固定的服務場所；(3)有必要的財產和經費；(4)有足夠數量的專業人員；(5)法律、行政法規規定的其他條件。

根據《房地產經紀管理辦法》(住房和城鄉建設部、國家發改委、人力資源和社會保障部令第8號)(於2011年1月20日頒佈，於2011年4月1日生效，並於2016年3月1日修訂)，設立房地產經紀機構和分支機構，應當具有足夠數量的房地產經紀人員。房地產經紀機構及其分支機構應當自領取營業執照之日起30日內，到住房和城鄉建設(房地產)主管部門備案。

根據《國家發展改革委關於放開部分服務價格意見的通知》，房地產經紀服務中房地產經紀人接受委託進行居間代理服務收取佣金已經放開定價管理。

### 勞動及社會保障

根據《中華人民共和國勞動法》(主席令第28號)(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日及2018年12月29日修訂)，規定勞動者每日工作時間不超過八小時、平均每週工作時間不超過四十四小時、每週至少休息一日，前述工作時間可在法律規定範圍內延長。不能實行前述工作時間規定的，經勞動行政部門批准可以實行其他工作和休息辦法。根據《勞動部關於企業實行不定時工作制的審批辦法》(勞部發[1994]503號)(於1994年12月14日頒佈，並於1995年1月1日生效)，企業因生產特點不能實行規定的工作時間的，可以實行不定時工作制或綜合計算工時工作制等其他工作和休息辦法。

根據《中華人民共和國勞動合同法》(主席令第65號)(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)，用人單位與勞動者建立勞動關係，應當訂立書面勞動合同。企業及機構不得強迫僱員於法定時限以外工作，而僱主應根據國家法規支付僱員加班工資。此外，酬金不得低於地方的最低工資標準，並須及時向僱員支付報酬。

根據《中華人民共和國社會保險法》(主席令第35號)(於2010年10月28日頒佈，並於2011年7月1日生效及於2018年12月29日修訂)、《社會保險費徵繳暫行條例》(國務院令[1999]第259號)(於1999年1月22日頒佈並生效)、《工傷保險條例》(國務院令[2003]第375號)(於2003年4月27日頒佈，於2004年1月1日生效，並於2010年12月20日修訂)、《失業保險條例》(國務院令[1999]第258號)(於1999年1月22日頒佈並生效)及《企業職工生育保險試行辦法》(勞部發[1994]504號)(於1994年12月14日頒佈，並於1995年1月1日生效)，於中國的企業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劃。用人單位必須向當地社會保險經辦機構辦理社會保險登記，提供社會保險，並為僱員繳交或代扣代繳相關社會保險費用。用人單位不辦理社會保險登記的，由社會保險行政部門責令限期改正；逾期不改正的，對用人單位處應繳社會保險費數額一倍以上三倍以下的罰款，對其直接負責的主管人員和其他直接責任人員處人民幣500元以上人民幣3,000元以下的罰款。用人單位未按時足額繳納社會保險費的，由社會保險費徵收機構責令限期繳納或者補



足，並自欠繳之日起，按日加收萬分之五的滯納金；逾期仍不繳納的，由有關行政部門處欠繳數額一倍以上三倍以下的罰款。

根據《住房公積金管理條例》(國務院令262號)(於1999年4月3日頒佈並生效，並於2002年3月24日修訂)，僱主錄用職工的，應當到相關住房公積金管理中心辦理繳存登記手續。單位逾期不繳或者少繳住房公積金的，由住房公積金管理中心責令限期繳存；逾期仍不繳存的，可以申請人民法院強制執行。

### 知識產權

#### 中華人民共和國專利法

根據《中華人民共和國專利法》(中華人民共和國主席令第11號)(於1984年3月12日頒佈、於1985年4月1日生效，並於1992年9月4日、2000年8月25日及2008年12月27日修訂)以及《中華人民共和國專利法實施細則》(國務院令第306號)(於2001年6月15日頒佈、於2001年7月1日生效，並於2002年12月28日、2010年1月9日修訂)，國家知識產權局負責管理全國的專利工作。中國的專利制度採用「在先申請」原則，兩個以上的申請人分別就同樣的發明或創造申請專利的，專利權授予最先申請的人。若想申請專利權，發明或實用新型必須滿足三個標準：新穎性、創造性及實用性。發明專利的有效期限為20年，實用新型及外觀設計專利的有效期限為10年。他人必須取得專利持有人許可或適當授權後，方可使用專利，否則將構成專利權侵權行為。

#### 商標法

根據《中華人民共和國商標法》(全國人大常委會令第10號)(於1982年8月23日頒佈、於1983年3月1日生效，並於1993年2月22日、2001年10月27日及2013年8月30日修訂)以及《中華人民共和國商標法實施條例》(國務院令第358號)(於2002年8月3日頒佈，並於2002年9月15日生效，並於2014年4月29日修訂)，中國工商行政管理部門商標局主管全國商標註冊和管理的工作。申請註冊的商標，應當有顯著特徵，便於識別，並不得與他人在先取得的合法權利相沖突。註冊商標的有效期為十年，商標註冊人可申請續展註冊，每次續展註冊的有效

期為10年。商標註冊人可通過簽訂商標許可合同許可他人使用其註冊商標。商標許可合同須向商標局備案，由商標局公告。就商標而言，商標法在處理商標註冊時採用「在先申請」原則。申請註冊的商標，凡與他人在同一種商品或服務或者類似商品或服務上已經註冊的或者初步審定的商標相同或者近似，商標註冊申請可能被駁回。申請商標註冊的任何人士不得損害他人現有的在先權利，或搶先註冊他人已經使用並有「一定影響」的商標。

### 著作權法

根據《中華人民共和國著作權法》(中華人民共和國主席令第31號)(於1990年9月7日頒佈、於1991年6月1日生效，並於2001年10月27日及2010年2月26日修訂)以及《中華人民共和國著作權法實施條例》(國務院令第359號)(於2002年8月2日頒佈、於2002年9月15日生效，並於2011年1月8日及2013年1月30日修訂)規定，中國公民、法人或其他組織的作品，包括以文字、口述等形式創作的文學、藝術、自然科學、社會科學、工程技術及計算機軟件，不論是否發表，均由其享有著作權。著作權持有人享有多種權利，包括發表權、署名權及複製權等。《計算機軟件著作權登記辦法》(國家版權局令第1號)(於2002年2月20日頒佈並生效)規定了軟件著作權登記、軟件著作權專有許可合同及轉讓合同登記。國家版權局主管全國軟件著作權登記管理工作，並認定中國版權保護中心為軟件登記機構。中國版權保護中心將向符合《計算機軟件著作權登記辦法》及《計算機軟件保護條例》(國務院令第339號)(於2001年12月20日頒佈、於2002年1月1日生效，並於2011年1月8日及2013年1月30日修訂)規定的計算機軟件著作權申請人授出登記證書。

### 域名

根據《互聯網域名管理辦法》(工業和信息化部令第43號)(於2017年8月24日頒佈，並於2017年11月1日生效)，工業和信息化部對全國的域名服務實施監督管理，域名註冊服務原則上實行「先申請先註冊」的原則，域名註冊服務機構提供域名註冊服務，應當要求域名註冊申請者提供域名持有者真實、準確、完整的身份信息等信息。完成註冊程序後，申請人將成為相關域名的持有者。

### 稅務

#### 企業所得稅

根據《中華人民共和國企業所得稅法》(主席令[2007]第63號)(於2007年3月16日頒佈、於2008年1月1日生效，並於2017年2月24日及2018年12月29日修訂)以及《中華人民共和國企業所得稅法實施條例》(國務院令[2007]第512號)(於2007年12月6日頒佈，並於2008年1月1日生效)，企業分為居民企業和非居民企業。依法在中國境內成立，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應被視為居民企業。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應被視為非居民企業。居民企業須就其境內外所得按25%的稅率繳納企業所得稅。非居民企業在中國境內設立場所、機構的，應當就其所設場所、機構取得的來源於中國境內的所得，以及發生在中國境外但與其所設場所、機構有實際聯繫的所得，按25%的稅率繳納企業所得稅。非居民企業在中國境內未設立場所、機構的，或者雖設立場所、機構但取得的所得與其所設場所、機構沒有實際聯繫的，應當就其來源於中國境內的所得，減按10%的稅率繳納企業所得稅。

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》(於2006年8月21日頒佈並生效)，於香港註冊成立的公司倘持有中國公司25%或以上權益，其自中國註冊成立公司收取的股息須按較低的5%稅率繳納預扣稅。根據《國家稅務總局關於稅收協定中「受益所有人」有關問題的公告》(國家稅務總局公告[2018]第9號)(於2018年2月3日頒佈，並於2018年4月1日生效)，公司從事活動不構成實質性經營活動的，將結合具體案例的實際情況進行分析，可能不利於其「受益所有人」身份的判定，進而不可享有稅收條約優惠。

根據《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]第7號)(於2015年2月3日頒佈並生效)，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的，應按照《企業所得稅法》的規定，重新定性該間接轉讓，確認為直接轉讓。間接轉讓不動產所得或間接轉讓股權

所得按照該公告規定應繳納企業所得稅的，依照有關法律規定或者合同約定對股權轉讓方直接負有支付相關款項義務的單位或者個人為扣繳義務人。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，還應按照《企業所得稅法實施條例》的規定對股權轉讓方按日加收利息。

### 股息分派的所得稅

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》，倘香港稅務居民於中國公司直接持有不少於25%的股權，須就中國公司向該香港稅務居民支付的股息繳付5%的預扣稅。倘香港稅務居民於中國公司直接持有少於25%的股權，則須就中國公司向該香港稅務居民支付的股息繳付10%的預扣稅。根據《國家稅務總局關於執行稅收協定股息條款有關問題的通知》（國稅函[2009]81號）（於2009年2月20日頒佈並生效），稅收協定另一方的稅收居民如需就中國居民公司向其所支付股息按有關稅收協定中訂明的稅率徵稅，則應同時符合以下規定方可享受有關稅收協定待遇：(i)取得股息的該稅收居民根據稅收協議規定應限於公司；(ii)在該中國居民公司的全部股權和有表決權股份中，該稅收居民直接擁有的比例均符合規定比例；及(iii)該稅收居民直接擁有該中國居民公司的股權，在取得股息前連續12個月以內任何時候均符合稅收協議規定的比例。

### 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）（於1993年12月13日頒佈、於1994年1月1日生效，並於2008年11月5日、2016年2月6日及2017年11月19日修訂），在中國境內銷售貨物或提供加工、修理修配勞務以及提供服務、銷售無形資產、不動產及進口貨物的單位和個人，為增值稅的納稅人，除另行規定外，否則提供服務及銷售無形資產的納稅人應按6%的稅率繳納。

根據《關於印發〈營業稅改徵增值稅試點方案〉的通知》（財稅[2011]110號）（於2011年11月16日頒佈並生效），國家自2012年1月1日起逐步啟動稅收改革，在經濟發展輻射效應明顯、改革示範作用較強的試點地區，從交通運輸業、部分現代服務業等生產性服務行業開展試點，逐步推廣營業稅課稅項目改徵增值稅。

根據《關於全面推開營業稅改徵增值稅試點的通知》（財稅[2016]36號）（於2016年3月23日頒佈，並於2016年5月1日生效），經國務院批准，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。一般服務收入的適用增值稅稅率為6%。

### 外匯

根據《外匯管理條例》(國務院令第193號)(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)，人民幣一般可為支付經常項目(如與貿易及服務有關的外匯交易及股息付款)而自由兌換為外幣，但尚未事先取得外匯行政主管部門的批准，則不可為資本項目(如直接投資或從事有價證券或衍生產品發行或交易)對人民幣進行自由兌換。根據《外匯管理條例》及《結匯、售匯及付匯管理規定》(銀發[1996]210號)(於1996年6月20日頒佈並於1996年7月1日生效)，中國的外商投資企業無須經國家外匯管理局批准即可通過提供若干證明文檔(董事會決議、納稅證明等)為支付股息而購買外匯，或通過提供證明有關交易的商業文件就與貿易及服務相關的外匯交易購買外匯。該等企業亦獲準保留外匯(不得超過國家外匯管理局批准的上限)以償還外匯負債。此外，涉及境外直接投資或從事境外投資及買賣證券、衍生產品的外匯交易，須向外匯主管機關登記，並經相關政府機關批准或備案(如必要)。

根據《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)(「《國家外匯管理局37號文》」)(於2014年7月4日頒佈並生效)，國家外匯管理局對境內居民設立特殊目的公司(「特殊目的公司」)實行登記管理。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，如通過新設、併購等方式在境內設立外商投資企業或項目，並取得所有權、控制權、經營管理權等權益的行為」。境內居民以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之地方分支機構申請辦理境外投資外匯登記手續；發生境內居民個人股東、名稱、經營期限等基本信息變更，或發生境內居民個人增資、減資、股權轉讓或置換、合併或分



立等重要事項變更後，境內居民應及時辦理境外投資外匯變更登記手續。此外，根據《國家外匯管理局37號文》操作指引附件，審核原則變更為「境內居民個人只須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)(於2015年2月13日頒佈，並於2015年6月1日生效)，境內居民首次為設立特殊目的公司或取得特殊目的公司控制權履行的外匯登記手續可在合資格銀行而非當地外匯局辦理。

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)(「《國家外匯管理局19號文》」)(於2015年3月30日頒佈，並於2015年6月1日生效)規定，外商投資企業的外匯資本金應遵循外匯資本金意願結匯(「外匯資本金意願結匯」)。外匯資本金意願結匯是指外商投資企業資本金賬戶中經當地外匯局辦理貨幣出資權益確認(或經銀行辦理貨幣出資入賬登記)的外匯資本金可根據外商投資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的外匯資本金意願結匯比例暫定為100%，外匯資本金兌換所得人民幣將存放在指定賬戶，倘外商投資企業需要通過該賬戶實施進一步支付，其仍需向銀行提供證明材料並通過審核程序。此外，《國家外匯管理局19號文》規定，外商投資企業資本金的使用應在企業經營範圍內遵循真實、自用原則。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：(一)不得直接或間接用於企業經營範圍之外或相關法律法規禁止的支出；(二)除相關法律法規另有規定外，不得直接或間接用於證券投資；(三)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(含第三方墊款)以及償還已轉貸予第三方的銀行人民幣貸款；及(四)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。

根據《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)(「《國家外匯管理局16號文》」)(於2016年6月9日頒佈並生效)規定，在中國註冊成立的企業亦可按意願將外幣外債兌換成人民幣。《國家外匯管理局16號文》規定了有關按意願轉換資本項目(包括但不限於外匯資本及外債)項下外匯的綜合標準，適用於在中國註冊成立的所有企業。《國家外



匯管理局16號文》重申規定，轉自公司外幣資本的人民幣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，亦不得用於向非關聯企業發放貸款。

### 外國投資者併購境內企業

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、國家工商總局、中國證券監督管理委員會、國家外匯管理局令[2006]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)，在實施以下併購時，外國投資者須獲得必要的批准：(i)外國投資者購買境內非外商投資企業的股權，或通過境內公司增資認購其新股權，使該境內公司變更設立為外商投資企業；或(ii)外國投資者設立外商投資企業，並通過該企業購買境內企業資產且運營該資產，或外國投資者協議購買境內企業資產，並以該資產投資設立外商投資企業。境內公司、企業或自然人以其在境外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。

根據《外商投資企業設立及變更備案管理暫行辦法》，如果並未涉及準入特別管理措施和關聯併購，外國投資者併購境內非外商投資企業均須遵守該辦法履行備案手續。

## 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	• 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
2004年	• 我們開始提供物業管理服務
2007年	• 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 • 我們開始提供非業主及業主增值服務
2008年	• 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 • 我們獲杭州房地產管理局評為杭州市十佳物業服務企業
2009年	• 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
2010年	• 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 • 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
2011年	• 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

## 我們的歷史及發展

年份	事件
2013年	• 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
2015年	• 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 • 我們獲中國物業管理協會評為最佳物業管理顧問單位
2016年	• 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
2017年	• 我們獲中國指數研究院評為中國物業服務百強企業

### 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。

### 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。

### 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。

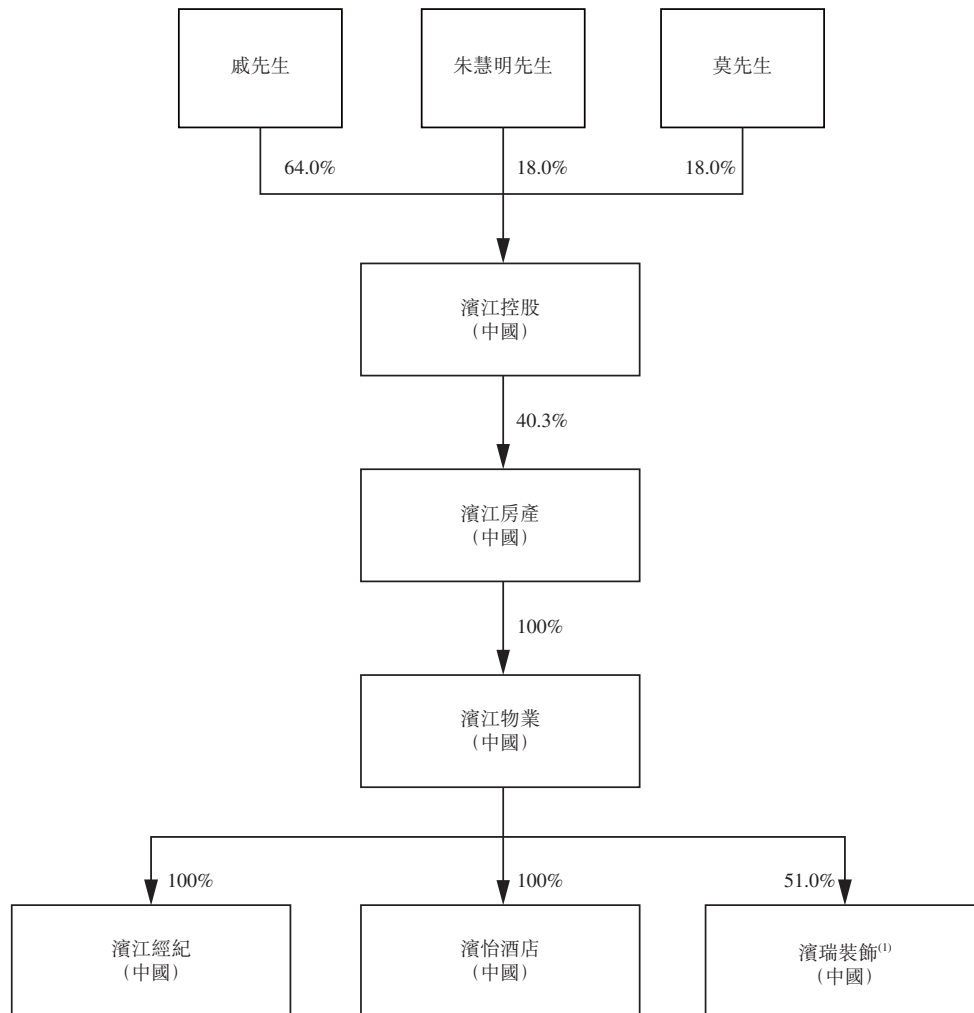
誠如我們的中國法律顧問所告知，「—我們的附屬公司」一節所述所有轉讓、成立及資本的相關變動在各種情況下已根據中國的法律、規則及法規獲相關的中國政府部門批准及／或已向其辦理登記。



## 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。

### 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。

### 首次公開發售前投資

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3,810,374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。

完成上述首次公開發售前投資後，濱江物業由楊先生間接擁有1%。

---

## 我們的歷史及發展

---

有關首次公開發售前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	3,810,374港元
代價支付日期	2018年2月8日
每股已付成本	1.91港元
較發售價折讓 <sup>(1)</sup>	69.3%
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，概無動用首次公開發售前投資的所得款項。
戰略利益	首次公開發售前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。
緊隨全球發售完成後於 本公司的股權 (假設超額配股權未獲行使)	0.75% (透過海信)

---

附註：

(1) 折讓百分比乃基於6.20港元的發售價(即7.00港元至5.40港元之間的發售價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。就首次公開發售前投資而言，楊先生未獲授任何有關本公司的特權。楊先生於上市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。全球發售完成後(假設超額配股權未獲行使)，楊先生將透過海信於2,000,000股股份(即我們已發行股份總數的0.75%)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上市後將視作本公司公眾持股量的一部分。

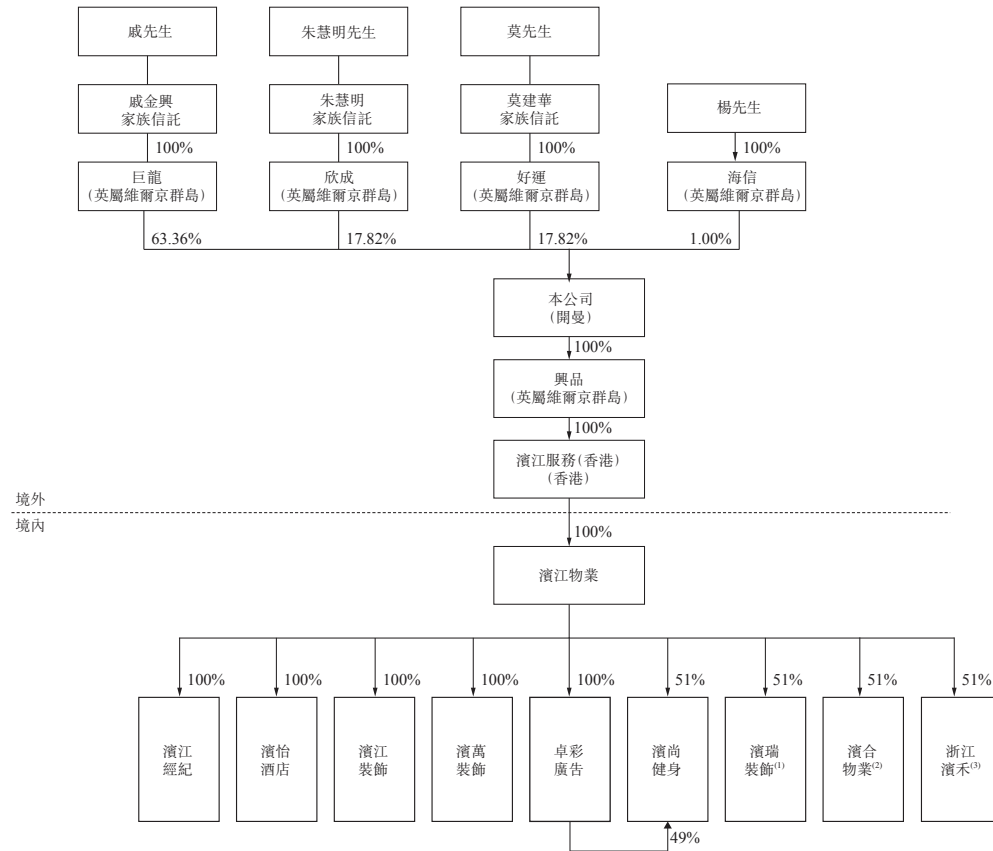


### 獨家保薦人的確認

基於其對相關協議的審閱，獨家保薦人認為，上文所述首次公開發售前投資的條款符合(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。

## 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全球發售前的股權架構：

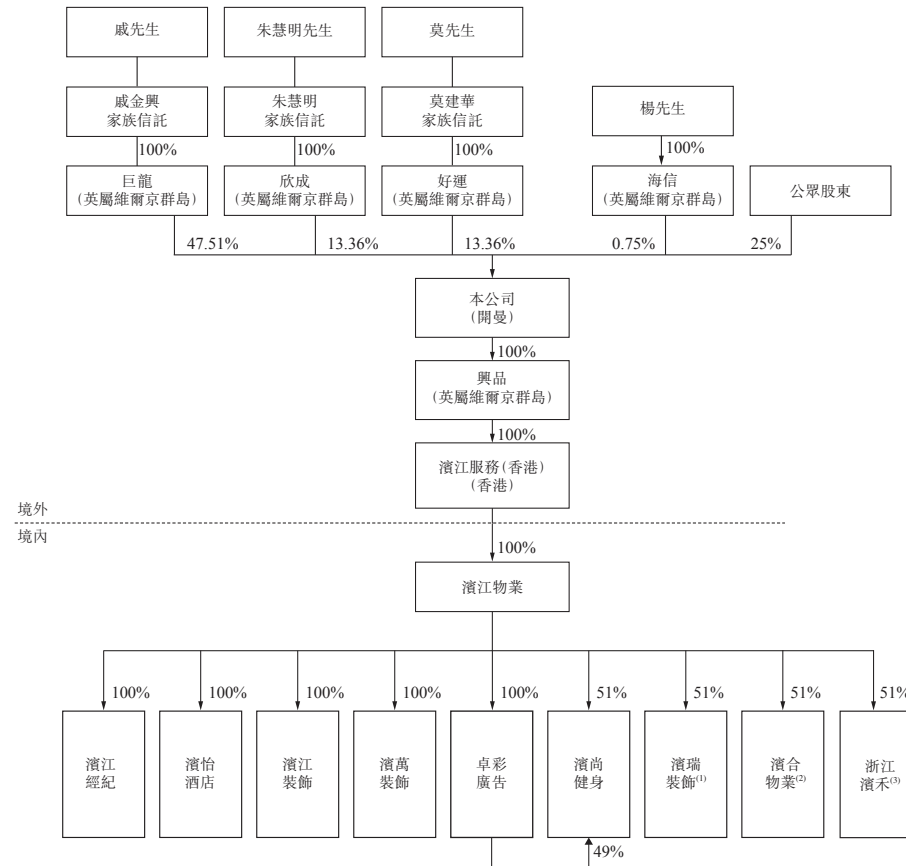


附註：

- (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%。

## 本集團於全球發售後的股權架構

下圖闡明我們緊隨全球發售後的股權架構：



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%。

### 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。

## 概覽

我們是中國知名的專注高端住宅物業的物業管理服務提供商。通過我們自1995年成立以來所積累的行業經驗，我們已從一家浙江省杭州本地住宅物業管理服務提供商逐漸成長為長江三角洲領先的優質物業管理服務提供商。根據中指院的資料，按2017年高端物業的在管建築面積計，我們在杭州排名第二，在浙江省排名第五及在長江三角洲排名第十。

截至2018年8月31日，我們在中國浙江省的15個城市及上海設立了35間附屬公司及分支機構，向約48,000個物業單位提供物業管理服務。截至2018年8月31日，我們的在管總建築面積為10.8百萬平方米，共有68個在管物業，包括51個住宅物業及17個非住宅物業。截至2018年8月31日，我們的合同管理面積（不包括在管建築面積）為7.1百萬平方米。我們榮獲中指院授予2018中國物業服務專業化運營領先品牌企業及中國物業管理品牌證書（品牌價值達人民幣18.86億元），佐證了我們既有的行業口碑及專業服務質素。根據中國房地產Top 10研究組及中指院的資料，於2018年，我們在中國百強物業管理公司中排名第32。

我們的多樣化及綜合服務包括以下方面：

- **物業管理服務。**我們向住宅及非住宅物業（包括商業物業、寫字樓、公司總部大樓、公共設施及工業園）的公共區域提供物業管理服務，包括安保、保潔、園藝、維修、維護及配套服務。
- **非業主增值服務。**我們向非業主（主要為物業開發商）提供增值服務。該等服務指交付前服務、諮詢服務及社區空間服務。交付前服務包括在物業銷售的交付前階段向物業開發商提供已竣工物業、示範單位的保潔、驗收協助及安保服務，以及提供售樓處管理服務。諮詢服務包括在早期及建設階段向物業開發商提供項目規劃、設計管理及施工管理方面的建議，以提升功能性、舒適性及便利性。社區空間服務包括(i)協助廣告公司於我們在管物業的社區空間投放廣告，及(ii)管理我們在管物業的社區場地。
- **業主增值服務。**我們亦向業主提供增值服務。該等服務包括社區增值服務、定製室內裝飾服務及物業代理服務。就社區增值服務而言，鑒於住宅及非住宅物業的功能有所不同，我們提供其他量身打造服務以滿足客戶的需求。就住宅物業而言，

## 業 務

我們在我們的俱樂部提供私人培訓。就非住宅物業(包括商業物業、寫字樓、公司總部大樓、公共設施及工業園)而言，我們提供商務中心及／或停車位管理服務。此外，考慮到高端定製室內裝飾服務市場的增長潛力，我們計劃進一步利用我們的服務理念「生活家」為客戶提供格調高雅的、現代化及時尚的定製室內裝飾服務。

下表概述客戶需就我們各業務分部支付服務費的時間。

分部	支付時間
物業管理服務	一般而言，客戶須於相關物業移交予客戶之前支付未來12個月的物業管理費(「繳費期間」)。其後款項須在下一個繳費期間開始之前支付。
非業主增值服務	<ul style="list-style-type: none"><li>就交付前服務而言，客戶通常須在訂立合同或在我們交付服務前支付六個月的費用。就售樓處勞務費而言，客戶通常須每月作出付款。</li><li>就諮詢服務而言，客戶通常須每年在指定日期前作出付款。</li><li>就社區空間服務而言，客戶通常要求於訂立服務合同後一個月內提前預付下一年度的服務費。</li></ul>
業主增值服務	<ul style="list-style-type: none"><li>就社區增值服務而言，客戶通常須於獲提供服務後及時付款。</li><li>就定製室內裝飾服務而言，客戶須提前付款。</li><li>就物業代理服務而言，客戶須於獲提供服務時作出付款。</li></ul>



## 業 務

下表載列於往績記錄期間各業務分部的收入貢獻及毛利率：

	截至12月31日止年度									截至8月31日止八個月					
	2015年			2016年			2017年			2017年			2018年		
	收入		毛利率*	收入		毛利率*	收入		毛利率*	收入		毛利率*	收入		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)														
物業管理服務.....	102,351	64.4	9.3	151,154	66.9	9.8	218,246	62.5	15.5	138,251	64.6	17.6	199,357	64.9	15.8
非業主增值服務.....	43,991	27.7	20.6	56,550	25.0	27.7	100,744	28.8	42.1	55,590	26.0	47.2	84,443	27.5	48.6
業主增值服務.....	12,524	7.9	60.5	18,220	8.1	63.1	30,274	8.7	46.1	20,029	9.4	45.3	23,344	7.6	57.9
總收入.....	<u>158,866</u>	<u>100.0</u>	<u>16.5</u>	<u>225,924</u>	<u>100.0</u>	<u>18.6</u>	<u>349,264</u>	<u>100.0</u>	<u>25.8</u>	<u>213,870</u>	<u>100.0</u>	<u>27.9</u>	<u>307,144</u>	<u>100.0</u>	<u>28.0</u>

\* 各業務分部毛利率乃按所示財政年度／期間的各業務分部毛利除以各業務分部相應的收入計算。

有關更多詳情，見「財務資料 — 我們綜合損益及其他全面收益表內選定項目的描述」。

我們的物業管理服務分部是我們的主要業務，使我們能夠獲得客戶及擴大我們其他業務分部的業務規模。我們的非業主增值服務亦可令我們提早獲得物業開發項目，與物業開發商建立及培養業務關係，有助於我們在獲取物業服務委聘時佔據更有利的地位。我們的業主增值服務增加我們與客戶的接觸，拓寬我們的收入來源及增強未來增長潛力。通過我們的多樣化及綜合服務組合，我們能夠滿足客戶需求，擴大收入基礎，完善市場定位，並打造一個閉環價值鏈。

就年度／期間收入及利潤而言，我們於往績記錄期間錄得大幅增長。我們的收入由2015年的人民幣158.9百萬元增至2016年的人民幣225.9百萬元，並進一步增至2017年的人民幣349.3百萬元，2015年至2017年的複合年增長率為48.3%。我們的收入由截至2017年8月31日止八個月的人民幣213.9百萬元增加至截至2018年8月31日止八個月的人民幣307.1百萬元。我們的年度利潤由2015年的人民幣11.5百萬元增至2016年的人民幣22.1百萬元，並進一步增至2017年的人民幣57.6百萬元，2015年至2017年的複合年增長率為123.8%。我們的期間利潤由截至2017年8月31日止八個月的人民幣39.5百萬元增至截至2018年8月31日止八個月的人民幣50.7百萬元。

### 我們的優勢

我們相信，我們迄今所取得的成功乃得益於下列競爭優勢。

#### 我們是長江三角洲領先的高端物業管理服務提供商之一

根據中指院的資料，我們是長江三角洲擁有穩固市場地位的領先區域高端物業管理服務提供商之一，而長江三角洲是中國經濟最繁榮的地區之一，城市化率及人均年可支配收入較高。我們逾14年的物業管理服務經驗追溯至2004年的杭州。根據中指院的資料，2017年我們位居杭州前三大高端物業管理服務提供商之一。其後，我們於2008年將業務範圍擴大至紹興市，自此我們已在長江三角洲建立廣闊的地理覆蓋面及卓越的品牌認可度。根據中指院的資料，2017年我們在浙江省排名第五及在長江三角洲排名第十。

截至2018年8月31日，我們在中國浙江省的15個城市及上海設立了35間分支機構及附屬公司，向約48,000個物業單位提供物業管理服務。我們的在管總建築面積由截至2015年12月31日的5.5百萬平方米增加至截至2016年12月31日的6.9百萬平方米及截至2017年12月31日的8.6百萬平方米，並進一步增加至截至2018年8月31日的10.8百萬平方米。截至2018年8月31日，我們的合同管理面積（不包括在管建築面積）為7.1百萬平方米。我們的在管物業數目由截至2015年12月31日的31個物業增加至截至2016年12月31日的41個物業及截至2017年12月31日的51個物業，並進一步增加至截至2018年8月31日的68個物業。截至2017年12月31日，我們在管住宅物業的約66.1%為高端物業。

由於我們優質的服務獲認可，因此我們能夠就我們的住宅物業（佔我們在管物業的大部分）收取較高的平均物業管理費。於2015年、2016年及2017年以及截至2018年8月31日止八個月，我們的平均物業管理費分別約為每月每平方米人民幣3.39元、每月每平方米人民幣3.80元、每月每平方米人民幣3.88元及每月每平方米人民幣3.98元。於2015年、2016年及2017年以及截至2018年8月31日止八個月，我們於杭州的平均物業管理費分別約為每月每平方米人民幣3.65元、每月每平方米人民幣4.21元、每月每平方米人民幣4.40元及每月每平方米人民幣4.44元。於2015年、2016年及2017年以及截至2018年8月31日止八個月，我們於浙江省（不包括杭州）的平均物業管理費分別約為每月每平方米人民幣2.62元、每月每平方米人民幣2.84元、每月每平方米人民幣2.77元及每月每平方米人民幣2.86元。於2015年、2016年及2017年以及截至2018年8月31日止八個月，我們住宅物業的平均物業管理費分別約為每月每平方米人民幣3.35元、每月每平方米人民幣3.78元、每月每平方米人民幣3.77元及每月每平方米人民幣3.83元，根據中指院的資料，其均高於各相應期間中國的行業平均值。根據中指院的資料，於2015年、2016年及2017年，中國物業服務百強企業的住宅物業平均物業管理費分別為每月每平方米人民幣2.24元、每月每平方米人民幣2.31元及每月每平方米人民幣2.30元。尤

其是，於2015年、2016年及2017年，杭州住宅物業的平均物業管理費分別為每月每平方米人民幣2.11元、每月每平方米人民幣2.24元及每月每平方米人民幣2.29元。我們榮獲了眾多榮譽和獎項，如2017年獲杭州市物業管理協會頒授的杭州地產行業貢獻獎、2015年至2018年連續獲杭州市物業管理協會頒授杭州市優秀地產管理住宅物業、中指院頒授的2018中國物業服務專業化運營領先品牌企業及中國物業管理品牌證書（品牌價值達人民幣18.86億元）。有關詳情，見「一 獎項及認可」。此外，根據中指院及中國房地產Top 10研究組的資料，按2018年綜合實力計，我們在中國百強物業管理公司中排名第32，比2017年排名提升八位。我們的品牌實力一直是且將繼續是我們鞏固現有市場地位、維持高續約率及從客戶獲得新訂約機會及有行業參與者參與的更多商機的堅實基礎。

### 我們的多樣化物業管理組合及服務供應已產生廣闊的收入來源

基於我們豐富的行業經驗及致力於推廣品牌知名度，我們通過將服務擴展至包括商業物業、寫字樓、公司總部大樓、公共設施及工業園的非住宅物業使我們的物業管理組合多元化。截至2018年8月31日，我們管理17個非住宅物業，包括濱江集團獨立或共同開發的5個及其他獨立第三方物業開發商開發的12個，在管總建築面積為1.3百萬平方米。我們的非住宅物業項目包括當地地標性項目，如一站式生活文化休閒城市綜合樓義烏之心。我們亦將服務擴展到九堡文體中心等公共設施。我們與地標性物業項目合作彰顯了我們為高端物業提供更先進、更優質服務的能力，並使我們能夠充分把握更多非住宅項目帶來的未來商機。我們向非住宅物業提供物業管理服務錄得的收入實現大幅增長，於2015年、2016年及2017年以及截至2018年8月31日止八個月，分別為人民幣3.2百萬元、人民幣3.2百萬元、人民幣19.4百萬元及人民幣28.3百萬元。來自非住宅物業的收入貢獻比例（按年度／期間來自非住宅物業的收入貢獻除以相應的總收入計算）從2015年的3.1%增至截至2018年8月31日止八個月的14.2%。

為維持我們在高端物業市場的整體競爭力，我們致力於提升我們在管物業的業主及居民的體驗和滿意度。除傳統的物業管理服務外，我們提供廣泛的社區增值服務，如維修、維護及房屋清潔以及物業代理服務。我們不斷物色高質量的服務提供商，以滿足客戶的精緻生活標準。例如，為了滿足客戶的需求，我們提供定製室內裝飾服務。透過「互聯網+社區」在線平台，我們能在線提供物業管理服務，並能夠為客戶提供綜合服務。我們亦通過此在線平台提供社區資訊及增值服務，如日用品購買和課外服務，此可利用我們在管物業中的現有大客戶群，藉以為我們的業務增加新的收入來源。我們相信，我們不斷努力提升我

們在管物業的業主及居民的體驗將極大地促進我們的品牌價值及客戶粘性。我們的業主增值服務收入從2015年的人民幣12.5百萬元增至2017年的人民幣30.3百萬元(複合年增長率為55.7%)，並從截至2017年8月31日止八個月的人民幣20.0百萬元增加16.5%至截至2018年8月31日止八個月的人民幣23.3百萬元。於2015年、2016年及2017年以及截至2018年8月31日止八個月，我們的業主增值服務收入分別佔我們總收入的約7.9%、8.1%、8.7%及7.6%。

我們亦在交付前階段向物業開發商提供諮詢服務及銷售協助服務，此使我們能夠儘早接觸物業開發，並與物業開發商建立和培養業務關係，使我們在確保能獲取物業管理服務合約中處於更有利的地位。我們不僅與濱江集團保持業務關係，亦與獨立第三方開發商探索更多的合作機會。截至2018年8月31日，我們有40個非業主增值服務項目，包括來自獨立第三方開發商的16個項目。我們的非業主增值服務收入從2015年的人民幣44.0百萬元增至2017年的人民幣100.7百萬元(複合年增長率為51.3%)，以及從截至2017年8月31日止八個月的人民幣55.6百萬元增加51.8%至截至2018年8月31日止八個月的人民幣84.4百萬元。此外，憑藉我們的品牌知名度及高質素服務標準，我們能夠將我們的諮詢服務擴大至其他物業管理服务供應商。我們以「濱江之家」品牌分享我們的成功經驗，為彼等提供指導並提高彼等的服務質量。例如，於2016年7月，東菱物業管理有限公司與我們訂立一份兩年期合約，以協助其物業管理服務項目並提升彼等的服務標準。於2018年7月，鑒於我們良好的合作關係，東菱物業管理有限公司將其與我們的合約延長一年。

### 我們的服務質量有助於獲取客戶的廣泛認可及提高我們的品牌價值

我們通過發揮自身專長及對地方市場的深入了解，以及通過提供專門為我們客戶量身打造的優質物業管理服務，已於物業管理服務行業建立強勢品牌。我們基於我們的專門知識實施管理系統及標準，我們認為此有益於我們的品牌名稱和我們的服務質量在管理高端物業方面獲得認可。

我們相信，我們建立已久的市場領先地位及我們的豐富經驗，讓我們能夠於中國蓬勃發展的物業管理服務行業獲得更大的市場份額。根據中指院的資料，我們的年度客戶滿意率高於行業平均水平。根據中指院的資料，從杭州的客戶滿意率來看，我們自2012年至2016年排名第一，於2017年排名第二。於往績記錄期間，我們有關物業管理服務合同的續期率(按某一個特定期間續期物業管理服務合同數目除以同期到期物業管理服務合同數目計算得出)達到100.0%。於2015年、2016年及2017年以及截至2018年8月31日止八個月，我們物業管理費的收繳率(按我們實際收到的物業管理費除以同期應付我們的物業管理費總額計算得出)分別約為82.3%、96.4%、98.8%及84.1%。根據中指院的資料，我們的續訂率及收繳率

均高於行業平均水平。受益於我們卓越的服務質素，於往績記錄期間，我們亦能夠提高我們管理的選定物業的物業管理費。於2015年，2016年及2017年及截至2018年8月31日止八個月，我們上調物業管理費的次數分別為五次、三次、三次及五次。在該等物業中，我們連續就三個住宅物業進一步提高物業管理費。

儘管物業管理服務行業競爭激烈，我們相信，我們對高端的專注、高品牌價值、優質服務及高客戶滿意率使我們能夠爭取許多大型、知名的物業項目(包括濱江集團獨立開發的物業以及濱江集團及其他獨立第三方物業開發商合作開發的物業)。於往績記錄期間，我們有關濱江集團獨立開發的物業的中標率達到100.0%。於往績記錄期間，我們有關濱江集團及其他獨立第三方物業開發商共同開發物業的中標率亦為100.0%。我們共同開發的在管物業數目由截至2015年12月31日的七處物業增加至截至2016年及2017年12月31日的八處物業，並進一步增加至截至2018年8月31日的14處物業。

此外，我們優秀的品牌認可度有助於我們自獨立第三方物業開發商獲取的物業管理委聘工作於往績記錄期間實現大幅增長。截至2015年12月31日，我們來自獨立第三方物業開發商的在管物業數目為1處物業，截至2016年12月31日為6處物業，截至2017年12月31日為12處物業及截至2018年8月31日為23處物業，分別佔截至同日我們在管總建築面積的4.8%、10.3%、20.1%及27.7%。

### 受益於與濱江集團的穩定及長期業務合作

我們與濱江集團(中國的領先物業開發商)的長期業務合作已經及將會繼續使我們受益於濱江集團龐大的項目儲備。根據中指院的資料，濱江集團自2007年起每年被國務院發展研究中心企業研究所、清華大學房地產研究所及中指院聯合授予中國房地產開發企業100強，及於2017年排名第25位。其2017年的合同銷售額達約人民幣615億元，較2016年增加67.7%。其2017年已交付的建築面積達2.0百萬平方米，較2016年增加75.2%。濱江集團主要專注於高端物業，為我們的焦點市場提供豐富的項目資源。自2017年至最後實際可行日期，濱江集團開發了或計劃開發43個項目，土地儲備總面積約為6.2百萬平方米，其中包括在建土地4.5百萬平方米及持作未來發展的地塊1.7百萬平方米。

截至2018年8月31日，我們管理濱江集團獨立或共同開發的物業的97.8%。自2018年8月31日至最後實際可行日期期間，我們從濱江集團獲得9個項目，合同管理面積達約1.8百萬平方米。展望未來，基於濱江集團開發計劃的公開可獲得資料、我們與濱江集團的關係及我們的能力，我們預期將就濱江集團單獨或共同開發且從2021年起交付的物業(於2019年的合同管理面積達2.6百萬平方米)訂立多達14個新物業管理服務合同。考慮到我們與濱江集團的



密切業務關係，我們相信，上市後濱江集團不授予我們物業管理合約的風險很低。此外，我們於往績記錄期間向濱江集團提供非業主增值服務，如交付前服務、諮詢服務及社區空間服務。濱江集團於往績記錄期間就其住宅物業自我們獲得該等所有非業主增值服務，截至2015年、2016年及2017年12月31日以及2018年8月31日，該等住宅物業開發項目的面積分別為5.3百萬平方米、6.2百萬平方米、6.8百萬平方米及7.8百萬平方米。我們相信，我們與濱江集團的長期及穩定業務關係將讓我們得以繼續受惠於其廣泛而龐大的項目儲備，尤其是擴大我們在高端物業市場中的市場份額，為我們的物業管理組合的不斷增長及我們非業主增值服務的進一步發展提供顯而易見的推動力。

### 經驗豐富的專業管理團隊及專門培養優秀僱員的人力資源政策

我們的專業管理團隊及全面的人力資源政策是我們取得成就的關鍵所在。我們的管理團隊擁有物業管理及增值服務行業的豐富行業經驗。例如，我們的主席朱先生於房地產行業擁有逾15年經驗並獲認可為杭州市物業管理招投標專家及中國優秀職業經理人。憑藉其豐富的經驗及深入的知識，彼負責制定我們的業務策略、設定我們的營運目標及管理我們的資源以實現該等目標。我們的執行董事及關鍵的高級管理層成員於物業管理平均擁有逾十年經驗，且對我們業務的成功及增長至關重要。

為保持我們的增長，我們建立覆蓋內部培訓及外部招募的人才發展體系。我們的內部培訓具有差異化僱員培養、績效評估及激勵計劃的特點，旨在滿足初級員工乃至能力組合和職業追求不同的高級管理層對不同職位的需要。我們亦專注外部招募，以於日後擴大我們的人才庫和培養管理層。我們有系統性招募計劃，以物色合適應聘人員並為他們提供全面培訓。通過定期的績效審查、薪俸及花紅，我們通過確保酬金與績效掛鉤激勵僱員及優化僱員薪酬，從而激勵我們的僱員及促進生產力。我們的人力資源政策有助於建立一個具有凝聚力的公司文化，不僅會吸引多樣化人才，亦有助於留住我們業務擴張所需的關鍵僱員。

### 業務策略

我們有意進一步加強及將我們自身定位為中國領先的綜合性物業管理服務提供商。特別是，我們計劃實施以下策略以實現我們的目標：

#### 繼續通過多種渠道擴大我們於高端市場的業務規模

根據中指院的資料，中國目前的物業管理服務行業高度分散。我們有意利用我們於長江三角洲高端市場的成功經驗，並善用我們既有的服務管理系統和標準，以擴大我們於現



有市場的市場份額及進一步深入新市場。我們計劃選擇性評估杭州地區周邊幾個主要衛星城市的機會，即人口密集且人均可支配收入較高的寧波、溫州、湖州及台州。我們一旦在新的區域市場建立業務勢力範圍，我們計劃提高我們的市場佔有率，以提升我們的規模經濟。例如，於往績記錄期間，我們在金華—義烏地區及紹興—上虞地區的管理物業數目均已由5處物業增加至11處物業。

我們力求通過多種渠道增加我們的物業管理組合。我們將繼續善用我們與濱江集團的現有業務關係，以推動我們的自然增長。此外，通過利用我們聲譽良好的品牌、多元化物業組合、優質服務及穩固的客戶關係，我們將積極從獨立第三方物業開發商獲取新業務。我們將鞏固與該等獨立的第三方物業開發商新建立的關係，並逐步擴大與彼等的合作。此外，我們將繼續擴大我們的物業組合，以吸引更多潛在的業務。目前，我們計劃專注於新的住宅物業、商業綜合體、酒店、服務式公寓、寫字樓及文體中心，此等均需高質量的服務並與我們的品牌定位相匹配。除通過自然增長舉措增長我們的業務外，我們有意尋求選擇性戰略投資、收購及合營機會。根據中指院的資料，中國物業管理服務行業目前的市場集中率較低，大量競爭對手提供類似服務。因此，我們的董事認為業內不難發現合適的收購目標。憑藉我們於浙江省的豐富成功經驗，我們擬收購位於長江三角洲的主要城市以及深圳等新城市的物業管理公司，以分別進一步增加我們於現有市場的市場份額及擴大我們的地域覆蓋面。尤其是，我們計劃收購(i)具良好市場知名度、聲譽及發展潛力的其他物業管理公司。我們將主要瞄準專注於公共設施及寫字樓的物業管理公司；及(ii)從事安保、保潔、園藝及維護服務等物業管理相關業務的公司。我們相信，收購物業管理公司將提升我們的品牌及市場影響力、經濟規模及我們在管物業的多元化程度。此外，收購物業管理相關業務將提升我們在相關領域的管理、降低成本及多元化我們的收入來源。我們亦將積極尋求與當地政府合作的機會，以獲得寫字樓、政府設施或工業園等非住宅物業的物業管理授權。有關詳情，見「未來計劃及所得款項用途」。我們相信，該等合作及收購能夠增加我們的業務規模，提升資源分配及擴大我們地理覆蓋面。

### 繼續提供按客戶需求量身打造的多樣化及差異化增值服務

我們有意繼續發展我們的增值服務以改善客戶的人居體驗和滿意度，並提升我們在營造個性化社區生態環境方面的服務創新和價值創造能力。

為改善我們的服務，我們將進一步對我們的服務流程實施標準化，並尋求量身定製。我們將迎合業主及住戶的需求，並以我們的服務理念「生活家」（專注於提供定製設計）提供專業化增值服務，如家政、定製旅遊代理及定製家庭宴會服務。我們將繼續利用我們的健身俱樂部提供私人健身課程。尤其是，看到我們在管物業對高端定製室內裝飾服務的需求日益增長，我們已建立兩家以我們的服務理念「生活家」從事定製室內裝飾服務的附屬公司，並與一家設計公司設立一家合營企業以向我們的客戶提供定製裝修升級和格調高雅、現代時尚的室內裝飾。我們將升級我們的服務理念「生活家」，以提供裝修更換及維護、花園打理及家政服務。我們旨在維持及探索與行業知名商家的更多合作機會，並將一個住宅物業的任何成功合作模式複製到另一個住宅物業。

為提升我們的服務質量及增加我們與客戶的接觸點，我們計劃通過與精英互聯網公司的合作推出並推廣「智慧人居社區」。除於「互聯網+社區」綜合服務平台上提供智能門禁、在線支付及維修和配送服務外，我們將利用該平台提供更多的增值服務，如社區零售、社交廣告及課外服務。我們在管物業的現有龐大客戶基礎可為我們的增值服務提供許多商機，從而為我們的業務增加新的收入來源。

此外，憑藉我們於物業管理及經營方面的經驗，我們將積極發展酒店式公寓租賃服務及產業園物業管理服務，以培育新的業務和增長動力。我們將選擇性地專注地處長江三角洲大部分物業所在地區及城市的經常性現金流量充裕的優質物業，並為該等優質物業提供量身打造的管理及經營服務，以最大程度提高回報及對資產進行保值。我們計劃建立一個資產管理平台，以從事運營工業園，其中亦包括長期酒店式公寓等配套設施。根據中指院的資料，中國的工業園管理服務及長期酒店式公寓市場的市場集中度相對較低，目前尚處於市場參與者競相爭奪市場份額的階段。目前，工業園管理服務市場中的大多數市場參與者為綜合性物業管理公司，該等公司將工業園物業管理作為多元化及補充其他業務的一種方式途徑。其餘市場參與者為只專注於工業園物業管理的公司，通常為尋求拓展服務鏈及確保工業園穩定營運的房地產開發商的附屬公司；該等市場參與者通常僅向其母公司提供服務，並不積極尋求獲取市場份額。

我們將成立附屬公司或成立合營企業，以監管著重工業園管理的資產管理平台的運營。我們將負責工業園的項目規劃、設計、更新、業務開發及客戶管理。一旦我們確認合適的項目，我們將需要大概10天的時間評估該項目，此後我們將需要大概45天的時間進行項目

計劃及設計。未來三年內，我們計劃透過資產交易市場中的公開投標及透過與業主及物業開發商的協商，利用我們的附屬公司或合營企業租賃不少於30,000平方米的舊倉庫及寫字樓。我們將倚賴於我們的服務品質及物業管理能力，與其他公司競爭及獲得租賃合同（合同的年期預期將介乎15至20年）。與業主及物業開發商訂立租賃合同後，我們計劃將舊倉庫及寫字樓翻新為集商業、住宅及休閒為一體的綜合性多功能工業園。工業園區的約10%將用於長期酒店式公寓。此外，我們的附屬公司或合營企業將與一家物業管理服務供應商訂立物業管理服務合同，合同的年期預期將為兩至三年。同時，我們的附屬公司或合營企業將開始招攬租戶，可能包括（例如）中小型企業。我們的附屬公司或合營企業與租戶之間的租賃合同的期限預期將介乎1至5年。我們的中國法律顧問已告知我們，經營綜合性多功能工業園無需取得任何牌照，但如我們提供餐飲及游泳池服務等增值服務，則可能需要取得相關牌照。此外，長期酒店式公寓可能被視為酒店，於此情況下經營該等酒店式公寓可能需要取得特別許可證。就項目而言，我們預期將在改造方面投入約人民幣40.0百萬元，及在辦公設備及設施方面投入約人民幣5.0百萬元。未來三年，我們亦預期投入約人民幣10.0百萬元，以改善及增加我們在長期酒店式公寓中提供的服務類型。我們的目標客戶將為從事電子商務、文化創新、科技創新及互聯網服務的中小企業。我們將致力於滿足他們對商業及生活服務的需求以形成一個完整的社區，從而提高客戶粘性並確保高入住率。我們並不計劃從業主招攬潛在租戶，或轉租從業主租賃的物業。有關詳情，見「未來計劃及所得款項用途」。

我們估計，建立資產管理平台的投資回報率將約為30%，而所涉及的主要風險包括較高的空置率及利潤率下降。此外，經營工業園的收入來源主要包括租金、物業管理服務費及增值服務費（長期酒店式公寓的租金通常比一般公寓的市場價格高15%至20%，及服務費通常佔租金的10%）。我們亦預期將自履行公司於工業園外包的行政職能賺取收入。我們估計人民幣55.0百萬元投資的回收期將介乎3至4年。有關估計主要乃基於(i)我們預期工業園項目的估計入住率、物業管理費及租金收入，(ii)我們預期工業園項目的估計租金成本、翻新成本及營運成本，(iii)我們預期工業園項目的估計規模，及(iv)我們通過提供物業管理服務所獲得的經驗。我們將繼續尋求具有增長潛力及對我們的目前業務具有補充作用的各種可能性，從而豐富我們的服務供應及獲得多樣化及穩定的收入來源。

**繼續優化管理集中化及標準化，並採用先進技術提高我們的經營效率及確保服務質量**

為提高我們的經營效率及服務質量，我們將在我們的業務經營中實施管理集中化、標準化及數字化。我們計劃建立集中管理及監控中心，以提高管理效率及成效，並降低經營

成本。此外，我們將繼續透過我們的星級服務標準及程序繼續在我們的管理體系及標準中實施標準化。我們將設立更多有詳細標準及程序的市場細分，以滿足我們高端客戶的不同及日益變化的需求。

我們計劃在行政管理、社區服務及物業管理方面增強及採用先進技術。首先，為提高我們行政管理的運營效率及降低我們的管理成本，我們計劃更新我們的企業資源規劃管理系統並建立一個數據庫以收集及分析信息（如物業管理費收取及客戶信息）。我們亦將僱用諮詢公司以幫助我們進行風險管理、工藝設計、系統實施及個人培訓。我們這方面的增強計劃將自2019年至2021年實行，預計於2019年、2020年及2021年分別花費約人民幣3.8百萬元、人民幣3.8百萬元及人民幣3.3百萬元。

其次，為提升我們的社區服務，我們計劃升級由精英互聯網公司開發的面向客戶的移動終端的在線功能。目前，我們的業主及住戶可通過其自身物業的微信公眾號使用有關移動終端的功能。就首次使用的用戶而言，彼等需要註冊並獲得批准方可使用其個人賬戶。該面向客戶的移動終端為業主和住戶提供一個一站式平台，可追蹤物業管理相關信息、接收與最新的社區活動有關的新聞及購買增值服務。未來，我們計劃於移動終端上推出更多功能以向我們的業主及住戶提供便利。誠如我們的中國法律顧問所告知，在微信上運營有關移動終端並不需要額外的特定許可證（如增值通信業務營運許可證）。我們這方面的增強計劃將自2019年至2021年實行，預計於2019年、2020年及2021年分別花費約人民幣3.5百萬元、人民幣3.0百萬元及人民幣3.5百萬元。

第三，為降低運營成本及提高我們物業管理的效率，我們計劃在其後兩年內搭建互聯網、物聯網的雲共享平台。我們這方面的增強計劃將自2019年至2021年實行，預計於2019年、2020年及2021年分別花費約人民幣5.0百萬元、人民幣5.0百萬元及人民幣10.0百萬元。雲共享平台將使我們能夠實現我們物業管理的實時監控並在我們在管物業之間共享信息。例如，我們計劃於我們所有的在管物業安裝遠程監控系統，利用互聯網向我們的雲共享平台上傳數據，監控我們設施的水電供應等運作情況，以實現實時監控及降低人工和能源成本。此外，我們計劃與軟件平台合作，讓我們的僱員通過智能手機追蹤我們在管物業的實時數據，此可以提升我們的服務表現和整體經營效率。此外，為促進上述強化，我們計劃升級我們的硬件設施，並自2019年至2021年建立內聯網。預計此項開支於2019年、2020年和2021年分別約為人民幣3.5百萬元、人民幣1.3百萬元及人民幣2.2百萬元。我們計劃使用全球發售所得款項及我們的內部營運現金流及財務資源為上述措施提供資金。詳情請見「未來計劃及所得款項用途」。上述強化預計將為我們節省成本約人民幣25.0百萬元，主要由於預期人工成本降低及經營效率提高。



由於我們僅自提供服務產生收入(與提供付費互聯網資訊服務相反)，我們的中國法律顧問已告知我們，由於我們開展的業務被視為「非商業性互聯網資訊服務」，因此該等技術的實施無需任何增值電訊業務營運牌照。

## 繼續吸引、培養及挽留人才以支持業務增長

為促進我們的增長，我們將繼續實行人力資源策略以吸引、培養及挽留人才，執行我們的業務擴張。我們將透過內部晉升有組織地選擇我們的管理人員，亦在外部招聘物業管理服務行業的人才，以貫徹我們的發展策略及企業文化。

我們將為各個層次的管理人員(從初級員工到高級管理人員)定製培訓計劃，以滿足彼等對不同技能組合的需求。為補充我們的招聘及培訓工作，我們將繼續發展與專業機構及行業組織的長期關係，以便進行戰略規劃及建立各種訓練營，幫助僱員的職業發展。我們計劃推出在線培訓課程以便為我們的僱員提供及時及有吸引力的學習機會。此外，我們已實施且將繼續實施各種員工認可計劃及獎勵，以進一步提升其服務質量的表現及工作經驗。我們亦將繼續設計及優化有競爭力的薪酬方案及績效考核制度，從而提升僱員的歸屬感。

## 我們的服務

### 物業管理服務

自2004年以來，我們於中國提供物業管理服務逾14年，此後於長江三角洲建立穩固的地位。截至2018年8月31日，我們已設立35家附屬公司及分支機構，覆蓋中國浙江省的15個城市及上海，為約48,000個物業單位提供物業管理服務。截至2018年8月31日，我們在管總建築面積為10.8百萬平方米，共有68個在管物業，包括51個住宅物業及17個非住宅物業。

下表載列我們截至所示日期的(i)合同管理面積、(ii)在管建築面積及(iii)在管物業數目：

	截至12月31日			截至 8月31日
	2015年	2016年	2017年	2018年
合同管理面積(千平方米) .....	8,470	10,198	13,675	17,925
在管建築面積(千平方米) .....	5,531	6,892	8,604	10,818
在管物業數目 .....	31	41	51	68

地理覆蓋範圍

以下地圖顯示截至2018年8月31日我們在管物業的地理覆蓋範圍。



下表載列截至所示日期我們按地理區域劃分的(i)在管總建築面積及(ii)在管物業數目的明細：

	截至12月31日						截至8月31日	
	2015年		2016年		2017年		2018年	
	建築面積 (千平方米)	數目	建築面積 (千平方米)	數目	建築面積 (千平方米)	數目	建築面積 (千平方米)	數目
杭州.....	3,935	24	5,057	33	5,994	40	7,563	51
浙江省(不包括杭州).....	1,596	7	1,835	8	2,610	11	3,255	17
總計.....	<b>5,531</b>	<b>31</b>	<b>6,892</b>	<b>41</b>	<b>8,604</b>	<b>51</b>	<b>10,818</b>	<b>68</b>



## 業 務

下表載列於所示期間我們按地理區域劃分的物業管理服務收入明細：

	截至12月31日止年度						截至8月31日止八個月			
	2015年		2016年		2017年		2017年		2018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)									
杭州 .....	82,838	80.9	118,125	78.1	170,658	78.2	109,020	78.9	158,775	79.6
浙江省(不包括杭州) .....	19,513	19.1	33,029	21.9	47,588	21.8	29,231	21.1	40,582	20.4
總計 .....	<b>102,351</b>	<b>100.0</b>	<b>151,154</b>	<b>100.0</b>	<b>218,246</b>	<b>100.0</b>	<b>138,251</b>	<b>100.0</b>	<b>199,357</b>	<b>100.0</b>

於往績記錄期間內，我們所有的物業管理服務收入乃產生自位於長江三角洲(尤其是杭州)的物業。該經濟區的人口密度及人均可支配收入高於中國的其他大部分地區。我們預期，於不久的將來我們位於長江三角洲的物業將繼續佔據我們業務的大部分。截至最後實際可行日期，我們已於中國各地成立41間分支機構及附屬公司，以擴大我們業務的地理範圍，同時保持服務質量以及盡量減少及控制我們管理的不同區域及不同物業在服務標準方面的差異。我們認為，有關分支機構的成立有助於我們為業務的進一步擴張作準備並使我們能夠更好地利用規模經濟效應。

### 在管物業的類型

我們管理多樣化的物業組合，涵蓋高端住宅物業。我們將物業管理服務自住宅物業延伸至非住宅物業，包括商業物業、寫字樓、公司總部大樓、公共設施及工業園。

下表載列截至所示日期我們按物業類型劃分的(i)在管總建築面積及(ii)在管物業數目明細：

	截至12月31日						截至8月31日	
	2015年		2016年		2017年		2018年	
	建築面積 (千平方米)	數目	建築面積 (千平方米)	數目	建築面積 (千平方米)	數目	建築面積 (千平方米)	數目
住宅物業 .....	5,217	27	6,401	34	7,593	40	9,491	51
非住宅物業 .....	314	4	491	7	1,011	11	1,327	17
總計 .....	<b>5,531</b>	<b>31</b>	<b>6,892</b>	<b>41</b>	<b>8,604</b>	<b>51</b>	<b>10,818</b>	<b>68</b>

## 業 務

下表載列於所示期間我們按物業類型劃分的物業管理服務收入明細：

	截至12月31日止年度						截至8月31日止八個月			
	2015年		2016年		2017年		2017年		2018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)									
住宅物業.....	99,193	96.9	147,960	97.9	198,846	91.1	127,258	92.0	171,089	85.8
非住宅物業.....	3,158	3.1	3,194	2.1	19,400	8.9	10,993	8.0	28,268	14.2
總計.....	<b>102,351</b>	<b>100.0</b>	<b>151,154</b>	<b>100.0</b>	<b>218,246</b>	<b>100.0</b>	<b>138,251</b>	<b>100.0</b>	<b>199,357</b>	<b>100.0</b>

### 物業開發商的性質

於往績記錄期間內，我們的在管物業主要由濱江集團獨立或共同開發，而餘下的物業由獨立第三方物業開發商開發。同期，我們就所競標的僅由濱江集團開發的項目贏得全部公開招標。於往績記錄期間，我們有關濱江集團及其他獨立第三方共同開發物業的中標率（按某一期間我們就該等共同開發物業而中標的公開招標數目除以同期我們參與的共同開發物業的公開招標總數計算得出）為100.0%。有關我們與濱江集團的業務的資料，見「與控股股東的關係 — 我們的控股股東」。

我們亦正積極發掘與獨立第三方物業開發商的新委聘機會。我們於2015年開始從獨立第三方物業開發商取得物業管理服務合同。於2015年、2016年、2017年及截至2018年8月31日止八個月，我們已分別向獨立第三方物業開發商提交1、8、10及9份標書。於2015年、2016年、2017年及截至2018年8月31日止八個月，我們就獨立第三方物業開發商獨立開發的物業的中標率（按某一期間我們就獨立第三方物業開發商開發的物業而中標的公開競標數目除以同期我們參與的獨立第三方物業開發商開發的物業的公開競標總數計算得出）分別約為100.0%、50.0%、80.0%及100.0%。

## 業 務

下表載列於所示期間我們按開發商類型劃分的中標率明細：

	截至12月31日止年度						截至 8月31日止八個月	
	2015年		2016年		2017年		2018年	
	公開招標 數目	中標數目	公開招標 數目	中標數目	公開招標 數目	中標數目	公開招標 數目	中標數目
濱江集團單獨開發的物業.....	1	1	0	0	0	0	3	3
濱江集團共同開發的物業.....	5	5	5	5	5	5	5	5
獨立第三方物業開發商開發的物業.....	1	1	8	4	10	8	9	9
總計.....	<u>7</u>	<u>7</u>	<u>13</u>	<u>9</u>	<u>15</u>	<u>13</u>	<u>17</u>	<u>17</u>

下表載列截至所示日期我們按開發商類型劃分的處於不同階段的(i)在管總建築面積及(ii)在管物業數目的明細：

	截至12月31日						截至8月31日	
	2015年		2016年		2017年		2018年	
	建築面積 (千平方米)	數目	建築面積 (千平方米)	數目	建築面積 (千平方米)	數目	建築面積 (千平方米)	數目
濱江集團開發的物業 <sup>(1)</sup> .....	<b>5,264</b>	<b>30</b>	<b>6,183</b>	<b>35</b>	<b>6,807</b>	<b>39</b>	<b>7,826</b>	<b>45</b>
— 前期階段.....	4,069	21	4,599	24	5,027	27	5,372	30
— 業委會階段.....	1,195	9	1,584	11	1,780	12	2,454	15
獨立第三方物業開發商開發的物業.....	<b>267</b>	<b>1</b>	<b>709</b>	<b>6</b>	<b>1,797</b>	<b>12</b>	<b>2,992</b>	<b>23</b>
— 前期階段.....	267	1	561	5	1,515	10	2,518	20
— 業委會階段.....	—	—	148	1	282	2	474	3
總計.....	<u><b>5,531</b></u>	<u><b>31</b></u>	<u><b>6,892</b></u>	<u><b>41</b></u>	<u><b>8,604</b></u>	<u><b>51</b></u>	<u><b>10,818</b></u>	<u><b>68</b></u>

附註：

(1) 指濱江集團的附屬公司或合營企業單獨或與其他各方共同開發的物業。

## 業 務

下表載列於所示期間我們按開發商類型劃分的處於不同階段的物業管理服務收入明細：

	截至12月31日止年度						截至8月31日止八個月			
	2015年		2016年		2017年		2017年		2018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)									
濱江集團開發的物業 <sup>(1)</sup> .....	100,738	98.4	138,960	91.9	179,186	82.1	114,210	82.6	150,823	75.7
— 前期階段 .....	90,616	88.5	116,914	77.3	146,036	66.9	92,355	66.8	105,590	53.0
— 業委會階段 .....	10,122	9.9	22,046	14.6	33,150	15.2	21,855	15.8	45,233	22.7
獨立第三方物業開發商開發的物業.....	1,613	1.6	12,194	8.1	39,060	17.9	24,041	17.4	48,534	24.3
— 前期階段 .....	1,613	1.6	8,044	5.3	28,693	13.1	17,281	12.5	36,488	18.3
— 業委會階段 .....	—	—	4,150	2.8	10,367	4.8	6,760	4.9	12,046	6.0
總計 .....	102,351	100.0	151,154	100.0	218,246	100.0	138,251	100.0	199,357	100.0

附註：

(1) 指濱江集團的附屬公司或合營企業單獨或與其他各方共同開發的物業。

### 我們物業管理服務的範圍

我們的物業管理服務一般包括：

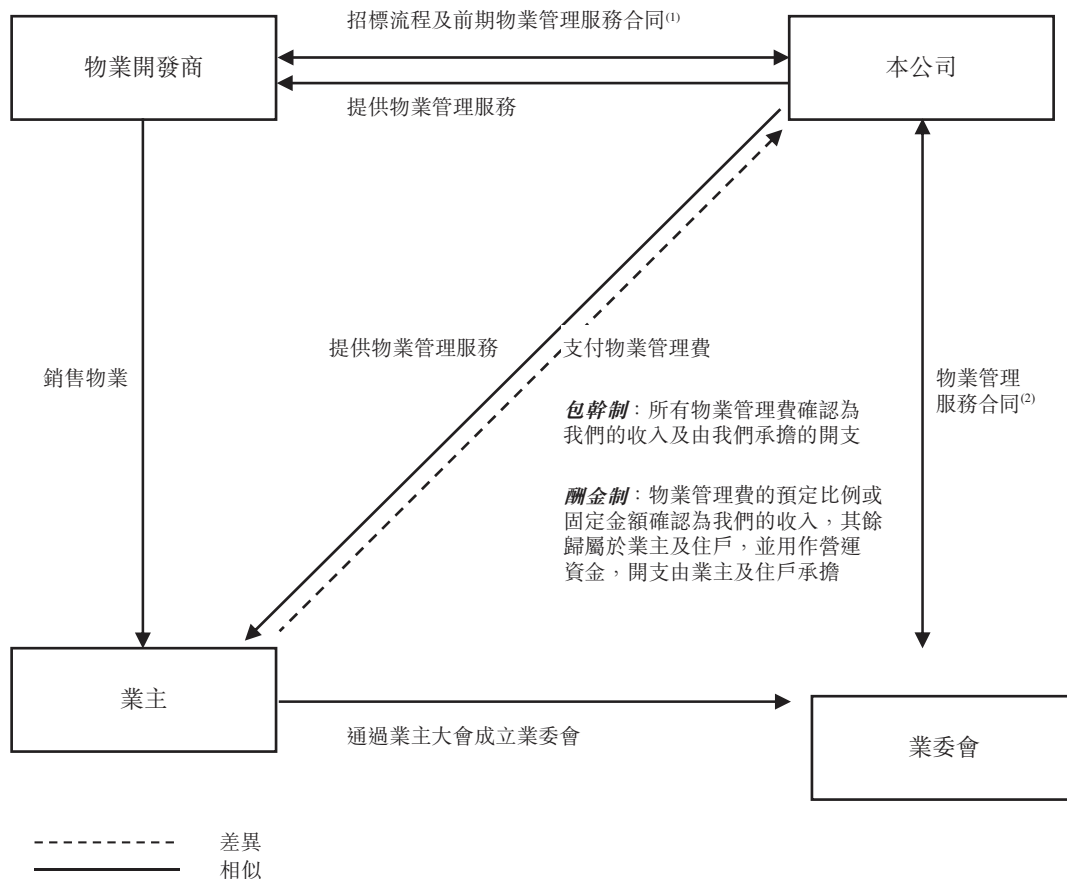
- **安保服務。**我們提供的安保服務主要包括巡邏、門禁控制、安保員駐守崗、訪客處理及緊急情況處理。我們一般通過我們的自有僱員或通過分包提供安保服務。有關詳情，請見「我們的供應商 — 分包」。
- **保潔及園藝服務。**我們提供一般保潔、園藝、滅蟲及景觀服務，其中一些通過分包商提供。
- **維修及保養服務。**我們的維修及保養服務範圍一般涵蓋(i)公共區域設備及設施，如升降機、電扶梯、中央空調系統及電力分配系統，(ii)消防及安全設施，如滅火器及消防警報系統，(iii)安保設施，如入口監控攝影機，及(iv)公用設施，如電力分配系統、水泵及水箱。我們把電梯及消防服務外包予分包商。有關詳情見「我們的供應商 — 分包」。我們的內部技術人員負責對若干系統及設備進行日常管理及檢查，彼等亦負責規劃設備保養及保管每日記錄，確保服務區域的設備運作正常。

- **配套服務。**我們的配套服務包括(i)協助業主及住戶的日常服務，如訪客接待、裝修管理、泊車及搬入搬出，(ii)處理客戶投訴、建議，及跟蹤進度和反饋，(iii)禮賓服務，(iv)接收維護請求，並跟蹤進度和反饋，(v)收取物業管理費，(vi)收集及分類業主及住戶資料，及(vii)與業主及住戶建立和維持關係。

### 物業管理服務收入模式

我們按包幹制或酬金制收取物業管理費。物業開發商一般會根據當地法規就彼等傾向物業按包幹制或酬金制管理提出建議。根據建議書，我們其後透過評估預測物業管理成本、費用收款率、預估盈利能力等主要因素，以及於重續合同時，確定物業之前是否按包幹制或酬金制管理，以進行財務評估。評估結果有助我們釐定是否接納建議書及接受委聘。

下圖說明按兩種收入模式管理物業的主要差異：



附註：

- (1) 成立業委會之前，物業開發商可與我們(代表業主)訂立前期物業管理服務合同，該合同對業主具法律約束力。
- (2) 業主可選擇通過業主大會委聘我們。一旦我們獲選，業主大會可授權業委會與我們(代表業主)訂立物業管理服務合同，該合同對業主具法律約束力。

包幹制與酬金制的差異詳述如下：

- 按包幹制收取的物業管理費

按照包幹制，我們將物業管理費總額確認為收入。收取物業管理費後，我們支付管理物業所產生的開支，將其確認為我們的銷售成本及直接經營開支。於物業管理服務合同之年內，倘我們所收取的物業管理費金額不足以補足所產生的所有開支，我們無權要求業主及住戶或物業開發商向我們支付缺額。倘若我們所產生的成本高於預期，我們將會考慮調整盈虧平衡的價格。例如，根據《杭州市物業管理條例》的規定，對於採取包幹制的項目，價格應與所提供的服務水平相匹配，且可能視乎服務成本進行調整。

- 按酬金制收取的物業管理費

按照酬金制，我們保留(i)物業管理費總額的預先約定比例或(ii)固定金額(視乎我們對物業管理費可收回性的評估而定)作為我們的收入。扣除我們酬金後，物業管理費餘額用作營運資金，用於補足物業管理所產生的開支。

倘扣除相關物業管理開支後營運資金出現盈餘，盈餘一般會計入下個年度期間。另一方面，倘營運資金暫不足以支付相關物業管理開支，我們的中國法律顧問已確認，按照酬金制，我們擁有法定權利要求業主及住戶補足缺額，並根據《物業服務收費管理辦法》(發改價格[2003] 1864號)收回相關缺額。有關詳情，見「監管概覽 — 物業管理服務收費」。

按照酬金制，我們本質上擔當業主及住戶的代理。我們無權獲得業主及住戶和物業開發商已付物業管理費(經扣除我們作為物業經理的應收費用後)超出與提供物業服務相關的成本及費用的任何部分。因此，我們通常不就物業管理服務合同確認按酬金制收取的任何直接成本。業主、住戶及物業開發商(視情況而定)經審核同意後將向我們報銷相關費用。



## 業 務

下表載列截至所示日期我們按收入模式劃分的(i)在管總建築面積及(ii)在管物業數目的明細：

	截至12月31日						截至8月31日	
	2015年		2016年		2017年		2018年	
	建築面積 (千平方米)	數目	建築面積 (千平方米)	數目	建築面積 (千平方米)	數目	建築面積 (千平方米)	數目
包幹制.....	4,656	23	5,902	31	7,686	43	10,071	59
酬金制.....	875	8	990	10	918	8	747	9
總計.....	<b>5,531</b>	<b>31</b>	<b>6,892</b>	<b>41</b>	<b>8,604</b>	<b>51</b>	<b>10,818</b>	<b>68</b>

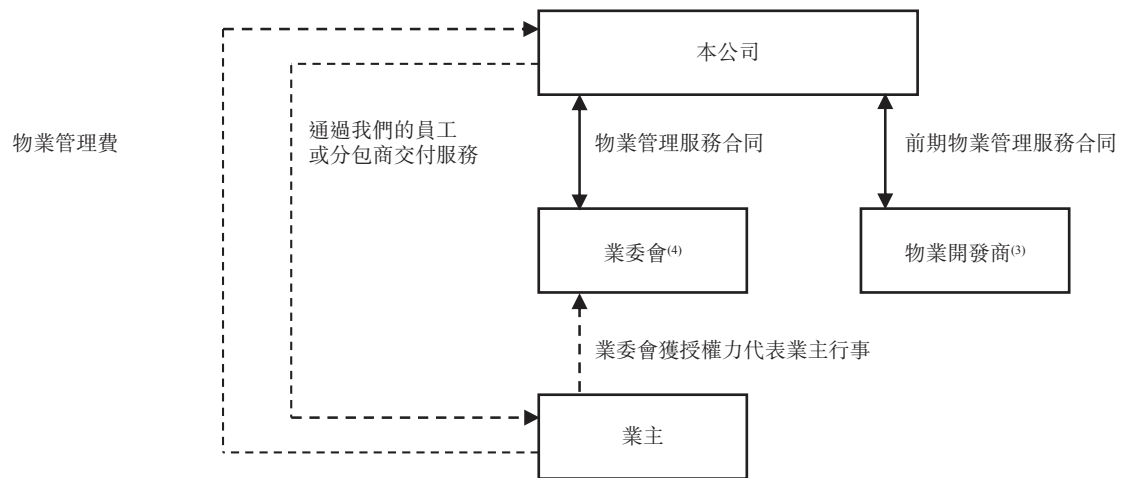
下表載列於所示期間我們按收入模式劃分的物業管理服務收入的明細：

	截至12月31日止年度						截至8月31日止八個月			
	2015年		2016年		2017年		2017年		2018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)									
包幹制.....	100,101	97.8	148,573	98.3	215,570	98.8	136,207	98.5	197,277	99.0
酬金制.....	2,250	2.2	2,581	1.7	2,676	1.2	2,044	1.5	2,080	1.0
總計.....	<b>102,351</b>	<b>100.0</b>	<b>151,154</b>	<b>100.0</b>	<b>218,246</b>	<b>100.0</b>	<b>138,251</b>	<b>100.0</b>	<b>199,357</b>	<b>100.0</b>

### 物業管理服務合同

我們提供物業管理服務受以下合同規管：(i)在新開發物業交付予業主之前由物業開發商與我們所訂立的前期物業管理服務合同，或(ii)在已開發物業交付予業主且根據中國法律成立業委會之後由業委會與我們所訂立的物業管理服務合同。

下圖闡釋我們物業管理服務合同項下我們與各訂約方之間的關係。



附註：

- (1) 實線表示各方已訂立有約束力的合同。
- (2) 虛線表示各方未訂立任何合同。
- (3) 物業開發商與我們訂立前期物業管理服務合同。根據中國法律，有關合同對未來業主具有法律約束力。
- (4) 業委會代表業主與我們訂立物業管理服務合同。根據中國法律，有關合同對全體業主均具有法律約束力。

於往績記錄期間，我們訂立的新聘約大部分是針對尚未成立業委會的新開發物業。我們一般傾向為新開發的物業提供管理服務，因為該等物業的物業管理費較高且基礎設施較新，有助於我們為客戶提供更優質的服務。

為確保在業委會成立前的前期階段的服務質素，物業開發商一般會在新開發物業出售予業主前透過招標程序委聘物業管理服務供應商，以確保能夠提供物業管理服務。於確定物業管理服務提供商後，物業開發商將需按照當地法規在中國地方當局辦理投標材料登記。

我們的中國法律顧問告知我們，儘管業委會及業主均非前期物業管理服務合同的訂約方，但根據中國法律，該等合同對未來業主具有法律約束力，而業主有義務根據該等合同直接向我們支付物業管理費。當物業開發商與業主訂立物業買賣合同時，我們會採取下列

的預防措施，提醒業主遵守前期物業管理服務合同的法律義務：我們一般會在物業買賣合同之後隨附前期物業管理服務合同，以確保業主知悉並承諾遵守。根據中國法律，業委會在業主大會的指示下可代表業主委聘物業管理公司，並訂立對全體業主均具有法律約束力的物業管理服務合同。

我們的前期物業管理服務合同及物業管理服務合同的主要條款大致相同，一般包括下列各項：

- **服務範圍。**我們提供一般的物業管理服務，包括公共區域及公共區域設備和設施的安保、保潔、園藝、維修及保養。我們負責制定在管物業的年度預算、服務計劃及最終會計報告。合同亦載列提供物業管理服務所需的質量標準。
- **物業開發商的義務。**物業開發商主要負責(其中包括)(i)向每名物業買方取得遵守前期物業管理服務合同的承諾，(ii)提供足夠的辦公空間以供我們用作現場物業服務辦事處，(iii)對公共區域、設備及設施之交付進行驗收，及(iv)向我們提供藍圖及其他建築設計文件和竣工驗收文件。物業開發商亦根據中國適用法律，通過滿足物業驗收及交付標準負責物業工程質量工作，並在規定保證期內履行物業的維護義務。
- **物業管理費。**合同載列將予收取的每平方米物業管理費，及(倘適用)對該費用收取的佣金率(通常自交付所購置的物業後產生)。物業開發商負責就仍未售出的單位支付物業管理費。我們也可就逾期未繳納的物業管理費徵收滯納金，並有權對業主或物業開發商提起法律訴訟，以收回費用。
- **外包。**我們獲准將個別部分的物業管理服務外包予第三方專業承包商。例如，我們可選擇將安保及保潔服務外包予第三方承包商，並僅自行進行整體的統籌和規劃工作。然而，我們不得把所有物業管理服務以批發形式外包。有關與第三方承包商的安排，見「— 我們的供應商 — 分包」。
- **年期。**我們的大部分前期物業管理服務合同並無任何固定年期，直至在相關業委

會成立及訂立物業管理服務合同以取代前期物業管理服務合同時屆滿。

我們現有的前期物業管理服務合同通常有三至五年的固定年期。倘具有固定年期的前期物業管理服務合同在根據適用的中國法律舉行業主大會以成立業委會前屆滿，且未達成重續協議，則前期物業管理服務合同將於當前年期結束後屆滿。然而，倘並未選擇新的物業管理公司，而我們在獲得業主及住戶接納後繼續提供服務，中國法庭通常會視為存在事實上默認的合同，我們可基於前期物業管理服務合同中協定的費率收取物業管理費。倘業委會已與我們或其他物業管理公司訂立物業管理服務合同，則即便當前年期尚未屆滿，我們的前期物業管理服務合同亦將自動終止。

物業管理服務合同一般具有三至五年的固定年期。倘我們向對手方支付補償，我們一般有選擇權在合同屆滿前單方面終止物業管理服務合同，並不再提供服務。倘單方面終止乃基於法律或合約理由，如對手方不履行其重大責任，則我們亦可在毋須支付補償的情況下在合同屆滿前單方面終止合同，並不再提供服務。

下表載列截至2018年8月31日具有固定期限的相關物業管理服務合同的屆滿時間表。

	合同數目	百分比
<b>濱江集團開發的物業<sup>(1)</sup></b>		
一年或以下.....	6	13.3%
超過一年至兩年 .....	6	13.3%
超過兩年至三年 .....	8	17.8%
超過三年.....	1	2.2%
無固定期限.....	24	53.3%
<b>總計 .....</b>	<b>45</b>	<b>100.0%</b>
<b>獨立第三方物業開發商開發的物業</b>		
一年或以下.....	8	34.8%
超過一年至兩年 .....	4	17.4%
超過兩年至三年 .....	2	8.7%
超過三年.....	1	4.3%
無固定期限.....	8	34.8%
<b>總計 .....</b>	<b>23</b>	<b>100.0%</b>

附註：

(1) 指濱江集團的附屬公司或合營企業單獨開發或與其他方共同開發的物業。

於2015年、2016年及2017年以及截至2018年8月31日止八個月，我們已成立業委會的在管物業數目分別為9、12、14及18個，分別佔我們在管物業總數的約29.0%、29.3%、27.5%及26.5%。

於往績記錄期間，我們物業管理服務合同的續約率(即某期間續約的物業管理服務合同的數目除以同期屆滿的物業管理服務合同的數目)全部達到100.0%。根據中國法律，一定規模住宅社區的業主大會有權按照若干程序變更物業管理公司。更多資料，見「監管概覽 — 物業管理服務 — 物業服務企業的委任」。倘物業管理服務合同被終止或未續約，我們可能受到不利影響。見「風險因素 — 有關我們業務及行業的風險 — 我們的前期物業管理服務合同或物業管理服務合同可能不獲重續或遭終止，此可能對我們的業務、財務狀況及經營業績造成重大不利影響」。

### 物業管理費

#### 物業管理費的定價

我們一般透過投標程序獲委任為物業管理服務供應商。當我們競標新委聘時，我們一般基於多項因素對服務進行定價，包括(i)待售物業的規模、位置及定位、(ii)預算的營運費用(包括但不限於人工、物料及行政費用)、(iii)建議服務的範圍及品質、(iv)收益產生模式及目標利潤率、(v)地方政府對物業管理費的定價指引／法規(倘適用)、(vi)可資比較物業的定價及(vii)對競爭對手定價的評估。

於中國，物業管理公司可能就物業管理服務收取的費用受到相關的中國主管部門監管及監督。國務院的相關價格管理部門及建設管理部門共同負責監督及管理物業管理費。請見「監管概覽 — 物業管理服務 — 物業管理服務收費」。政府對費用施加的限制在一定程度上影響我們於往績記錄期間內的經營業績，因為我們可能無法一直有調整定價的靈活性以應對日益上升的營運成本。因此，我們已採取其他措施(比如成本控制及透過我們的其他業務(如業主增值服務)實現收入來源多樣化)以保持我們的盈利能力。請見「風險因素 — 有關我們業務及行業的風險 — 我們對前期物業管理服務合同項下的物業管理費及保障性住房的定價受到中國法律法規的規限」。

當住宅物業已達到交付階段時，我們向已售出物業單位的業主收取物業管理費，物業管理費一般按照單位的大小及社區區域的性質(比如住宅區、零售區及停車場)計算。就住宅區而言，我們根據物業性質(比如高層公寓或聯排房屋)進一步區分收費標準。

憑藉我們的品牌及行業影響力，我們能夠收取反映我們的物業管理服務質量的較高物業管理費。於往績記錄期間，我們能夠提高我們所管理的選定物業的物業管理費。於2015年、2016年及2017年及截至2018年8月31日止八個月，我們上調物業管理費的次數分別為五次、三次、三次及五次。在該等物業中，我們連續就三個住宅物業進一步提高物業管理費。於往績記錄期間，我們總共成功上調九份物業管理服務合同的物業管理費。除非執行中的物業管理服務合同已就上調物業管理費達成協議，否則為上調我們物業的物業管理費，我們須與業委會簽訂一份新物業管理服務合同或補充物業管理服務合同，訂明經上調的費率。在簽訂新物業管理服務合同或補充物業管理服務合同前，業委會須獲得業主大會的批准，即獲得該物業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同意。就尚未設立業委會的物業而言，中國法律並無提高物業管理費的特定程序。於往績記錄期間，我們已就如上文所述的成功提高物業管理費的所有物業設立業委會。於2015年、2016年及2017年以及截至2018年8月31日止八個月，我們的平均物業管理費分別約為每月每平方米人民幣3.39元、每月每平方米人民幣3.80元、每月每平方米人民幣3.88元及每月每平方米人民幣3.98元。於2015年、2016年及2017年以及截至2018年8月31日止八個月，我們住宅物業的平均物業管理費分別約為每月每平方米人民幣3.35元、每月每平方米人民幣3.78元、每月每平方米人民幣3.77元及每月每平方米人民幣3.83元。然而，無法保證我們日後將成功維持我們的物業管理費。有關進一步的詳情，見「風險因素 — 有關我們業務及行業的風險 — 我們按包幹制提供物業管理服務可能使我們蒙受損失」。

### 物業管理費的收取及支付

我們一般按年收取物業管理費。按包幹制及酬金制管理的物業的業主一般獲提供類似的付款條款且有類似的信用風險狀況，因為我們在兩種情況下均向業主收取費用。物業管理費應於發出繳費通知後由業主支付。我們一般要求每年預付物業管理費。儘管我們的前期物業管理服務合同及物業管理服務合同要求客戶在計費週期開始時提前支付管理費，但我們時常允許客戶在計費週期內按約定時間支付費用。我們可能會按日就逾期費用收取滯納金，一般按我們的部分物業管理服務合同規定的費率0.2%（因地而異）收取。

我們已採取各種措施以及時收取物業管理費及其他款項。當物業管理費逾期時，我們將會於第一個月通過電話或短信息發送催款短信。當物業管理費用逾期一個月，我們將會通過郵件發送催款通知。當物業管理費逾期六個月以上，我們的外部法律顧問將發出催繳信。倘自到期日起12個月後仍未支付物業管理費，我們或會提起訴訟。

## 業 務

除透過現金或銀行卡於我們的現場管理處作出付款以外，我們已向業主及住戶提供網上付款的渠道。於2015年、2016年及2017年以及截至2018年8月31日止八個月，我們的物業管理費收款率(以我們實際收取的物業管理費除以同期應向我們支付的物業管理費總額計算)分別約為82.3%、96.4%、98.8%及84.1%。

### 我們的物業管理服務組合的增長

於往績記錄期間內，我們主要透過向物業開發商或業委會獲取新的服務委聘，擴大我們的物業管理服務業務。日後，我們亦計劃發掘精挑細選的戰略投資、收購及合營機會。我們認為，該等合作及收購可擴大我們的業務規模、提升資源配置及擴大我們的地理覆蓋範圍。有關詳情，見「一 業務策略」繼續通過多種渠道擴大我們於高端市場的業務規模。

下表列示我們於往績記錄期間內的(i)在管總建築面積及(ii)在管物業數目的變動。

	截至12月31日						截至8月31日	
	2015年		2016年		2017年		2018年	
	建築面積 (千平方米)	數目	建築面積 (千平方米)	數目	建築面積 (千平方米)	數目	建築面積 (千平方米)	數目
截至期初.....	4,574	27	5,531	31	6,892	41	8,604	51
新委聘 <sup>(1)</sup> .....	957	4	1,560	11	1,712	10	2,214	17
終止.....	—	—	(199)	(1)	—	—	—	—
截至期末.....	<b>5,531</b>	<b>31</b>	<b>6,892</b>	<b>41</b>	<b>8,604</b>	<b>51</b>	<b>10,818</b>	<b>68</b>

附註：

- (1) 就我們管理的住宅物業而言，新委聘主要包括物業開發商建造的新物業開發項目的服務委聘，其次包括更換其前物業管理公司的住宅物業的服務委聘，或我們之前已訂立但未於該期間交付服務的服務委聘。

截至最後實際可行日期，我們訂立合共8.8百萬平方米的物業管理服務合同，即將於三年內交付50個項目。

### 競標程序

我們根據客戶的物業組合、目標物業的背景及開發時間表選擇客戶。我們於承接新委聘之前會進行可行性分析及財務預測，其中會考慮各種因素，如項目的預期回報率、特點及規模、員工管理及目標客戶。



根據中國法律，物業開發商一般需要透過競標程序為其住宅項目甄選物業管理服務供應商。在並無足夠的競標人或住宅物業的規模較小的情況下，允許物業開發商可挑選物業管理服務供應商，而毋須進行任何競標程序，惟須經主管的中國物業行政部門批准方可作實。為中國政府或政府控制的實體擁有的非住宅物業（比如公立學校、機場及工業園）委聘物業管理服務供應商亦需要公開競標程序。競標程序一般與就住宅物業訂立前期物業管理服務合同的程序相似。

典型的競標程序主要涉及以下階段：

- **邀請。**物業開發商應向地方主管部門提交投標邀請。然後，物業開發商可發佈公告以邀請潛在競標人或向至少3家合資格競標人發出私下邀請，列出投標的物業管理項目的規格及要求。
- **資格預審。**物業開發商可根據邀請文件的規定對競標人的競標資格進行預審。
- **投標申請書。**競標人向物業開發商提交投標文件，該等文件一般載有物業管理的建議定價、提案及計劃以及投標邀請規定的其他資料。競標人可能需要提供資格預審文件，以便於提交正式投標文件之前進行審核。
- **審核。**物業開發商將建立評標委員會以審核提交的投標書並進行排名。評標委員會審核提案時會考慮多種因素，比如資質、服務質量、資金的可用性及建議的費用水平。
- **甄選。**評標委員會根據其審閱結果，向物業開發商推薦不多於三家候選公司。物業開發商其後將委聘獲評定為首選的物業管理公司。
- **中標及合同簽署。**中標人因此獲授的物業管理服務合同預期將於中標之後30日內簽署，且物業開發商須在投標結果出來之後15日內向主管的中國物業行政部門備案。

就濱江集團或獨立第三方物業開發商開發的項目而言，公開競標程序及評審標準之間並無區別。

我們較高的客戶滿意度、信譽良好的資質、資金來源、多元化的在管物業組合、行業排名及品牌知名度、廣泛的服務供應及長期的關係有助於我們獲得由濱江集團開發的項目。於往績記錄期間內，我們就所競標的由濱江集團開發的項目贏得全部公開招標。

我們亦積極發掘與獨立第三方物業開發商的新委聘機會。於2015年、2016年、2017年及截至2018年8月31日止八個月，我們分別向獨立第三方物業開發商提交1、8、10及9份標書。於2015年、2016年、2017年及截至2018年8月31日止八個月，我們就獨立第三方物業開發商開發的物業的中標率(按某一期間我們就獨立第三方物業開發商開發的物業而中標的公開競標數目除以同期我們參與的獨立第三方物業開發商開發的物業的公開競標總數計算得出)分別約為100.0%、50.0%、80.0%及100.0%。

### 標準化及數字化

為增強我們的競爭力及減少我們對勞動力的依賴，我們專注於實施服務的標準化、自動化及數字化。我們會評估物業管理服務並制定流程，以某種方式提供有關服務，該方式擬展示始終如一的優質並減輕日益增加的勞動力成本的壓力。

#### 標準化

我們已制定星級服務標準及程序，對提供涵蓋全面的物業類型的物業管理服務的關鍵標準及程序制定詳細的指導。我們已編製書面工作手冊以促進有關服務標準的實施。我們的總部亦透過制定日常使用的模板使若干商業或技術文件標準化。此外，我們向物業管理人員及分包商提供系統培訓，以幫助彼等理解及遵循我們的服務標準及程序。

憑藉我們的標準化程序，我們可在總部實現集中管理，在總部我們會對服務流程及質量進行計劃、控制、監督及評估。標準化可幫助我們透過確保服務流程及質量的一致性及盡量減少人為錯誤，加強我們的品牌及聲譽。

#### 數字化

憑藉我們專業的物業管理軟件的支持，我們可為管理層提供多層面、完善的管理資訊，以幫助彼等制定決策。日後，我們計劃進一步利用雲技術及大數據分析，以實現各種平台之間的數據交換。信息數字化使我們能夠實時監控我們的操作並提升我們的經營效率。

日後，我們計劃建立數據庫以存儲及分析信息(比如物業管理費的收取以及業主及住戶信息)，以提升我們的經營效率及向客戶提供更多定製的增值服務。我們亦計劃利用互聯網及物聯網以構建一個雲共享平台，實現物業管理的實時監控及在管物業之間的信息共享以降低營運成本及提升效率。

### 非業主增值服務

憑藉我們的物業管理專長，我們提供非業主增值服務（包括交付前服務、諮詢服務及社區空間服務）以解決物業開發項目各主要階段產生的問題。交付前服務包括在物業銷售的交付前階段向物業開發商提供已竣工物業、示範單位的保潔、驗收協助及安保服務，以及售樓處管理服務。諮詢服務包括在早期及建設階段向物業開發商提供項目規劃、設計管理及施工管理方面的建議，以提升功能性、舒適性及便利性。社區空間服務包括(i)協助廣告公司於我們在管物業的社區空間投放廣告，及(ii)管理我們在管物業的社區場地。

我們非業主增值服務項目的數量自2015年的26個增至2016年的34個，並進一步增至2017年的41個。我們非業主增值服務項目的數量自截至2017年8月31日止八個月的36個增至截至2018年8月31日止八個月的48個。非業主增值服務所得收入自2015年的人民幣44.0百萬元增加至2016年的人民幣56.6百萬元，進一步增加至2017年的人民幣100.7百萬元，複合年增長率為51.3%。非業主增值服務所得收入自截至2017年8月31日止八個月的人民幣55.6百萬元增加51.9%至截至2018年8月31日止八個月的人民幣84.4百萬元。於2015年、2016年及2017年以及截至2018年8月31日止八個月，我們的非業主增值服務所得收入分別佔總收入的約27.7%、25.0%、28.8%及27.5%。

於2015年、2016年及2017年以及截至2018年8月31日止八個月，我們自濱江集團產生的非業主增值服務的收入分別約為人民幣27.2百萬元、人民幣30.7百萬元、人民幣46.5百萬元及人民幣29.7百萬元，約佔同期我們非業主增值服務總收入的61.8%、54.2%、46.2%及35.2%。

由於我們多年來進一步推廣我們的品牌及行業影響力，旨在使客戶群多樣化，我們來自獨立第三方的非業主增值服務項目數目自2015年的7個增加至2016年的14個，並進一步增加至2017年的18個。我們來自獨立第三方的非業主增值服務項目的數目自截至2017年8月31日止八個月的15個增加至截至2018年8月31日止八個月的21個。

### 服務類型

#### 交付前服務

我們的交付前服務主要包括：

- 交付前管理服務。我們提供已竣工物業的保潔、驗收協助及安保服務。我們收取固定費用（應由物業開發商於服務合約期間分期支付）。我們的合約期一般持續兩至五個月；及

- 示範單位及物業銷售場所管理服務。我們在現場部署人員以協助物業開發商開展物業營銷及銷售活動。當物業開發商推廣其物業開發項目時，彼等一般會設立示範單位以向潛在買家展示其物業。考慮到示範單位的較高客流量以及保護、管理及維護示範單位的需要，物業開發商通常會委聘物業管理服務供應商提供該等專業服務。我們亦協助物業開發商回覆一般詢問並在物業銷售場所維持秩序。我們收取固定的服務費。我們的服務期一般持續兩至三年或於項目交付後終止。

### 諮詢服務

諮詢服務為一種合作模式，我們以該模式協助物業開發商及物業管理公司，透過複製我們的管理理念及成功的經營模式以及於彼等業務中實施我們的標準化流程，實現增長及贏取信任。根據有關安排，我們能夠將業務擴大至新市場，向更廣泛的受眾展示我們的服務質量及能力，於初期與物業開發商建立緊密的業務關係並擴大我們增值服務的客戶群。

#### 我們的諮詢服務主要包括：

- 項目規劃諮詢服務。我們就物業開發商擬開發項目的整體規劃及市場定位向彼等提供建議，比如開發策略及設計理念。
- 設計諮詢服務。我們向物業開發商提供優化佈局及設計方案的諮詢服務，包括建築設計、景觀設計以及排水系統及社區監控系統等公共區域設備及設施的設計。
- 建築管理諮詢服務。我們在建築施工期間定期檢查施工工地，並就採用適當施工技術來減低對公共區域設備設施可能造成的損害等問題持續提供建議或意見，從而為物業開發商提供建築管理諮詢服務。
- 營銷及人事諮詢服務。我們通過分析開發項目及目標客戶的概況和當地市場的競爭格局，為物業開發商提供營銷及人事諮詢服務。我們亦在營銷策略、服務程序及標準、員工管理及採購方面協助物業開發商培訓銷售團隊。
- 一般物業管理諮詢服務。作為知名的物業管理服務供應商，我們向中小型區域性物業管理公司提供日常的物業管理諮詢服務。

### 社區空間服務

社區空間服務包括(i)協助廣告公司於我們在管物業的社區空間投放廣告，及(ii)管理我們在管物業的社區場地。

### 服務協議

以下概要載列我們的典型服務協議的主要條款：

- **工作範圍。**我們的服務一般包括綜合管理、環境管理、安全、設備維修及維護以及日常營運管理，比如接待服務、保潔服務、對示範單位及單位內設備的預防性及糾正性維護、現場監控、停車及實地參觀。我們通常會簽訂交付前服務協議連同物業買賣協議，列出我們提供服務時遵循的詳細標準及程序、人員配置要求及其他要求，並在交付物業時附上服務手冊。我們的客戶可參照服務提案所載列的要求對我們的服務進行審核及評估。
- **客戶的責任。**客戶負責向工作人員提供辦公空間、辦公用品、保潔設備、住房及伙食。
- **管理費。**我們通常會收取固定金額的費用，該費用須於協議期內分期支付。我們根據履行服務協議規定的服務時將產生開支的估算釐定我們收取的費用金額。倘客戶要求我們提供超出範圍的服務，我們亦有權收取額外的服務費。
- **彌償。**雙方均有權因另一方違約所產生的損失及損害而獲得彌償。
- **年期。**我們服務協議的典型年期介乎一至三年，經訂約方互相同意可不時予以續期。

### 服務費

我們在釐定服務費率時一般會考慮(其中包括)：(i)我們的預算開支，如我們部署的人員的人數和職位，(ii)物業的類型及位置，及(iii)在管物業建築面積。於第一次對新的物業開發商進行競標時，我們可能下調服務費以與其他服務供應商競爭。我們非業主增值服務的服務費在交易前進行協商及為固定。在我們的非業主增值服務中，(i)就交付前服務而言，客戶通常須在訂立合同或在我們交付服務前支付六個月的費用；就售樓處勞務費而言，客

戶通常須每月作出付款；(ii)就諮詢服務而言，客戶通常須每年在指定日期前作出付款；及(iii)就社區空間服務而言，客戶通常要求於訂立服務合同後一個月內提前預付下一年度的服務費。

### 業主增值服務

作為物業管理服務的延伸，我們的業主增值服務旨在滿足業主及住戶在生活方式及日用品方面的需求，有廣泛的產品及服務可提高服務質量、提升客戶體驗及滿意度以及為我們的業主及住戶提供更健康及更方便的生活。我們的業主增值服務包括社區增值服務，比如維修、維護及房屋保潔、定製室內裝飾服務及物業代理服務，使我們的收入來源多樣化及抓住未來的增長機會。

於2015年、2016年、2017年及截至2018年8月31日止八個月，我們的業主增值服務產生的收入分別為人民幣12.5百萬元、人民幣18.2百萬元、人民幣30.3百萬元及人民幣23.3百萬元，分別佔同期總收入的7.9%、8.1%、8.7%及7.6%。

### 服務類型

#### 社區增值服務

我們就預先篩選的第三方商家提供的各種產品及服務向住戶提供購物協助，包括雜貨、日用品、其他商品及家庭生活服務，比如房屋保潔、洗衣、保養及個人培訓。我們根據所提供服務的數量、複雜性及時間收取我們的服務費。

#### 定製室內裝飾服務

為把握我們在管物業的高端定製室內裝飾服務的增長潛力並滿足對高端定製室內裝飾服務的需求，我們已建立兩家以我們的服務理念「生活家」(專注於提供定製設計)從事定製室內裝飾服務的附屬公司，並與一家設計公司設立合營企業以向客戶提供格調高雅、現代時尚的室內裝修。我們將繼續專注於發展我們的定製室內裝飾服務，以進一步鞏固我們較高的品牌價值並使收入來源多樣化。

#### 物業代理服務

當業主(作為房東)向我們尋求租賃援助時，我們將向合適的租戶轉發信息。除物業租賃援助以外，我們亦幫助業主出售其單位。就各項成功的案例而言，我們有權基於租金或售價收取佣金。



### 甄選第三方商家

為確保商家提供的產品及服務的質量以及我們的業主增值服務的可持續性，我們會根據各種因素（包括價格的競爭力、產品或服務的質量、對客戶需求的回應能力及長期的可持續性）篩選及選擇合適的商家。關於主要針對鄰里市場的本地商家，我們社區層面的工作人員將選擇各社區的本地商家以滿足有關社區住戶的不同需求及偏好。

我們一般會與商家訂立書面協議，載列（其中包括）產品及服務的費用安排、結算機制、配送物流。商家亦須就由於其缺陷產品或不合格的服務所產生的損失而向我們提供賠償。倘表現未達標準，我們可更換第三方商家。有關我們對商家的質量控制的更多詳情，見「一質量控制」。

### 我們的供應商

我們的主要供應商主要為(i)我們物業管理服務的分包商，主要提供安保及保潔服務，及(ii)在中國為我們的業主增值服務提供選定產品及服務的商家。我們的供應商通常向我們授出介乎3至10天的信用期限（視乎協定的付款條款而定）。於往績記錄期間內及直至最後實際可行日期，我們的所有供應商均為獨立第三方，且我們的營運並無經歷與供應商有關的任何重大延遲、供應短缺或中斷或可歸因於我們供應商的任何重大產品申索。

### 主要供應商

於2015年、2016年及2017年以及截至2018年8月31日止八個月，向我們的單一最大供應商進行的採購為人民幣1.0百萬元、人民幣1.5百萬元、人民幣3.3百萬元及人民幣29.2百萬元，分別佔我們總銷售成本的0.7%、0.8%、1.3%及13.2%。同期，向我們的五大供應商進行的採購為人民幣3.9百萬元、人民幣6.0百萬元、人民幣12.5百萬元及人民幣45.7百萬元，分別佔我們總銷售成本的2.9%、3.3%、4.8%及20.7%。於往績記錄期間，我們的五大供應商一般授予我們介於三個工作日至六個月不等的付款期。於往績記錄期間，我們與五大供應商平均維持五年的業務關係。我們與五大供應商並無任何獨家協議。於往績記錄期間，我們一般與大部分五大供應商訂立年期為一至三年不等的協議並按年審核其表現，並會就若干服務進行月度檢討。

截至最後實際可行日期，我們並不知悉任何可能導致我們與任何五大供應商的關係停止或終止的信息或安排。除濱江集團（於2017年及截至2018年8月31日止八個月為我們的五大供應商之一）外，於往績記錄期間及截至最後實際可行日期，我們的董事、彼等各自的緊密聯繫人或據我們董事所深知截至最後實際可行日期擁有我們已發行股本總額超過5%的任何股東，概無擁有我們任何五大供應商的任何權益。

### 分包

為更高效地利用我們自身的勞動力，我們向合資格第三方分包商委派部分勞動密集型服務，比如安保及保潔服務。於2015年、2016年及2017年以及截至2018年8月31日止八個月，我們的分包成本為人民幣6.0百萬元、人民幣8.7百萬元、人民幣16.1百萬元及人民幣57.6百萬元，分別佔我們的銷售成本總額的約4.5%、4.7%、6.2%及26.1%。

我們認為，有關分包安排使我們能夠利用分包商的人力資源及技術專長，減少我們的營運成本，提高服務質量，為我們的核心業務貢獻更多資源及提升我們業務的整體盈利能力。為確保分包商滿足我們的服務要求及標準且能夠服務於我們的客戶，我們會監控及評估分包商的表現。我們旨在創建及維持以質量為導向、有效及全面的分包商管理體系。我們已與我們的主要分包商建立平均一年的業務關係。基於我們於中國物業管理服務行業的經驗，我們認為有現成的替代分包商可在必要時取代我們現有的任何分包商。因此，我們認為我們的業務營運並無倚賴於任何分包商提供的服務。

### 分包協議的主要條款

我們與獨立分包商按一般商業條款訂立分包協議。我們典型分包協議的主要條款如下：

- **年期。**分包協議一般為期一年，並可於雙方同意下續期。倘相關業委會在成立後不委聘我們為物業管理服務供應商，協議便會自動終止。於終止後，我們基於實際提供的服務向分包商結付服務費。
- **我們的責任。**我們一般負責提供必要的工作設施，如辦公室或儲物櫃。
- **分包商的責任。**分包商負責遵照分包協議訂明的範圍和標準以及所有適用法律及法規提供服務。若分包商表現欠佳，分包商須於我們要求的期間內採取必要的糾正措施。分包商須自行管理其提供合同服務的員工，我們與分包商指派的員工之間並不存在僱傭關係。
- **風險分配。**如因分包商在提供合同服務期間對財產或人身造成任何損害，分包商須承擔責任。分包商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

## 業 務

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責任。分包商如對物業、住戶及我們造成任何損害，我們一般要求彼等作出彌償。

- **分包費用。**分包費用一般參照分包商產生的勞工成本及其他雜項成本相關的成本而釐定。
- **不得轉讓。**未經我們事先同意，分包商不得把其責任轉讓或分包予任何其他第三方。

### 我們的客戶

我們在中國擁有一個龐大、不斷增長且忠實的客戶群，主要包括位於中國的(i)我們在管物業的業主和住戶、(ii)物業開發商及(iii)物業管理公司。下表載列三個板塊各自的主要客戶：

板塊	主要客戶
物業管理服務 .....	物業開發商、業主及住戶
非業主增值服務 .....	物業開發商、物業管理公司及廣告公司
業主增值服務 .....	業主及住戶

下表載列於往績記錄期間我們的前五大客戶及彼等的相關信息：

客戶	收入 人民幣千元	佔總收入 的百分比	主營業務	業務關係 起始年份
<b>2015年</b>				
1. 濱江集團 .....	46,063	29.0	物業開發	2004年
2. B .....	4,095	3.0	物業開發、租賃服務、 銷售相關協助管理	2014年
3. C .....	2,382	1.0	物業開發	2012年
4. D .....	2,381	1.0	物業開發、銷售協助、 租賃服務、房地產經紀 服務、室內設計、園藝	2014年
5. E .....	1,815	1.0	物業開發	2014年
<b>2016年</b>				
1. 濱江集團 .....	50,366	22.0	物業開發	2004年
2. B .....	4,183	2.0	物業開發、租賃服務、 銷售相關協助、物業管 理	2014年
3. F .....	3,050	1.0	物業開發、銷售協助、 租賃服務、房地產經紀 服務、室內設計、園藝	2014年
4. G .....	3,037	1.0	物業開發	2014年
5. C .....	2,532	1.0	物業開發	2012年

## 業 務

客戶	收入	佔總收入 的百分比	主營業務	業務關係 起始年份
	人民幣千元			
<b>2017年</b>				
1. 濱江集團 .....	65,074	19.0	物業開發	2004年
2. H .....	6,015	2.0	物業開發	2017年
3. B .....	5,140	1.0	物業開發、租賃服務、 銷售相關協助、物業管 理	2014年
4. I .....	5,106	1.0	物業開發、租賃服務	2017年
5. J .....	4,249	1.0	物業開發	2017年
<b>截至2018年8月31日止八個月</b>				
1. 濱江集團 .....	37,567	12.0	物業開發	2004年
2. J .....	4,416	1.0	物業開發	2017年
3. F .....	4,300	1.0	物業開發、銷售協助、 租賃服務、房地產經紀 服務、室內設計、園藝	2014年
4. I .....	3,884	1.0	物業開發、租賃服務	2017年
5. H .....	3,718	1.0	物業開發	2017年

於2015年、2016年及2017年以及截至2018年8月31日止八個月，來自我們最大客戶濱江集團的收入分別為人民幣46.1百萬元、人民幣50.4百萬元、人民幣65.1百萬元及人民幣37.6百萬元，分別佔我們總收入的29.0%、22.3%、18.6%及12.2%。於往績記錄期間，濱江集團所開發物業為我們物業管理服務分部的主要來源。截至2015年、2016年及2017年12月31日以及截至2018年8月31日止八個月，我們由濱江集團獨立或共同開發的物業的在管建築面積分別佔我們在管總建築面積的95.2%、89.7%、79.1%及72.3%。於2015年、2016年及2017年以及截至2018年8月31日止八個月，我們來自濱江集團單獨或共同開發物業的物業管理服務收入分別為人民幣100.7百萬元、人民幣139.0百萬元、人民幣179.2百萬元及人民幣150.8百萬元，分別佔我們物業管理服務總收入的98.4%、91.9%、82.1%及75.7%。自2018年8月31日至最後實際可行日期期間，我們從濱江集團獲得9個項目，合同管理面積達約1.8百萬平方米。展望未來，基於濱江集團開發計劃的公開可獲得資料、我們與濱江集團的關係及我們的能力，我們預期將就濱江集團單獨或共同開發且從2021年起交付的物業（於2019年的合同管理面積達2.6百萬平方米）訂立多達14個新物業管理服務合同。

於2015年、2016年及2017年以及截至2018年8月31日止八個月，來自我們五大客戶的收入分別為人民幣56.7百萬元、人民幣63.2百萬元、人民幣85.6百萬元及人民幣53.9百萬元，分別佔我們總收入的35.7%、28.0%、24.5%及17.5%。我們於往績記錄期間的五大客戶一般從事物業開發。我們向五大客戶提供交付前服務及諮詢服務並在彼等開發的物業提供物業管理服務。我們通常按照合約條款向彼等收款。就我們的物業管理服務而言，客戶通常須於物業移交予客戶之前支付未來12個月的物業管理費（「繳費期間」）。其後款項須在下一個繳費期間開始之前支付。就交付前服務而言，客戶通常須在訂立合同或在我們交付服務前支付六個月的費用。就售樓處勞務費而言，客戶通常須每月作出付款。就諮詢服務而言，客戶

## 業 務

通常須每年在指定日期前作出付款。於往績記錄期間內，我們與五大客戶的持續業務關係平均約為四年。截至最後實際可行日期，我們並不知悉將導致我們與任何五大客戶的關係停止或終止的任何信息或安排。除濱江集團（我們於往績記錄期間的最大客戶）外，於往績記錄期間內及截至最後實際可行日期，我們的董事、彼等各自的緊密聯繫人或據我們董事所深知於截至最後實際可行日期擁有我們已發行股本總額超過5%的任何股東，概無擁有我們其他前五大客戶的任何權益。

於往績記錄期間，我們的主要客戶與供應商之間並無重疊。我們向濱江集團提供物業管理、交付前及諮詢服務。另一方面，濱江集團向我們提供物業租賃服務。在我們向由濱江集團開發的物業提供物業管理服務的同時，我們亦租賃該等在管物業的空間作為我們的辦公室，並從濱江集團租賃停車位，再將其轉租予業主及住戶以更好地服務他們，就該安排而言，此舉屬於行業常規做法。

下表載列於往績記錄期間有關濱江集團的收入及銷售成本：

	截至12月31日止年度			截至 8月31日 止八個月
	2015年	2016年	2017年	2018年
來自濱江集團的收入				
（人民幣千元） .....	46,063	50,366	65,074	37,567
佔總收入的百分比 .....	29.0%	22.3%	18.6%	12.2%
來自濱江集團購買				
（人民幣千元） .....	379	445	2,841	1,870
佔總銷售成本的百分比 .....	0.3%	0.2%	1.1%	0.8%

我們與濱江集團的服務買賣條款各自按個別基準磋商，且各個服務買賣之間概互不關聯，亦不會互為條件。我們董事確認，於往績記錄期間，我們自濱江集團獲得的服務並無提供予濱江集團。董事亦確認，與濱江集團的交易的條款及定價政策均符合正常商業條款且與我們與其他客戶及供應商之間的交易類似。

### 客戶關係管理

我們的客戶關係管理過程旨在通過為客戶創造價值並提供令其滿意的服務，從而建立及維持可持續的客戶關係。我們認為這對我們業務取得長期的成功至為關鍵。我們已採取各種措施積極與客戶建立長期關係，主要包括：

- 加強客戶聯繫。我們透過各種舉措努力提供專業、禮貌及高標準的客戶服務，有關舉措包括與客戶面談，獲得彼等反饋，從而提高服務。



- **管理客戶滿意度及溝通。**我們定期對在管物業的業主和住戶進行滿意度調查，主動發現問題。為提供更好的客戶體驗及提升客戶服務，我們為名下管理的住宅物業的住戶提供客戶服務熱線、微信官方賬號及微信群。透過熱線及微信平台，彼等可向我們提供其投訴、反饋及建議並要求提供家庭維修服務。我們努力聆聽客戶的聲音並盡快解決彼等的問題及擔憂。
- **輔助服務。**我們免費舉辦社區文化活動並提供免費社區增值服務，如為業主及住戶組織娛樂活動，在公共區域舉辦節日慶祝活動以及為業主及住戶提供免費的手推車和行李車。這些服務通常由我們的現場物業管理人員提供。另外，我們不時舉辦社區節慶活動及體育活動，如中秋節盛宴。我們相信提供這些免費服務能夠以最低成本增加我們與業主及住戶的互動，突出我們在他們日常所需中作為單一聯繫點的地位，及提升他們的滿意度。

### 銷售、營銷及品牌推廣

我們的營銷團隊主要負責我們的營銷策略、進行市場調研以及統籌銷售、營銷及品牌推廣活動，藉以物色新客戶以及維持和鞏固我們與現有客戶的關係。我們的總部負責管理我們的整體營銷策略，而地區辦事處則負責監督其各自地區內的銷售、營銷及品牌推廣活動的實施情況。

我們已採納迎合以下類別客戶特點的銷售、營銷及品牌推廣措施：

- **業主和住戶。**我們計劃繼續提升物業管理服務質量，以獲得現有業主和住戶更多的推薦和轉介，這是有效又符合成本效益的業務宣傳方式。我們的業主增值服務能讓我們在管物業的業主和住戶享受各式各樣的產品及服務，滿足他們的生活品質及日常需要，從而亦有助於我們取得新的物業管理服務的委聘工作。
- **物業開發商。**除與濱江集團維持長期穩定的業務關係以外，我們將透過提供定製、多樣化及優質的服務，努力擴大我們與獨立第三方物業開發商的合作。我們已實施各種激勵措施，鼓勵我們的僱員透過對房地產行業目標客戶的調查及分析以及與彼等的溝通並利用我們的資源(包括我們的品牌、資金及專長)獲得獨立第三方物業開發商開發的物業管理服務合同。



### 競爭

中國的物業管理服務行業競爭激烈，市場參與者眾多，高度分散。根據中指院的資料，作為高端物業管理服務行業的領先企業之一，我們的物業管理服務主要與全國性的、地區性的及地方的大型物業管理公司競爭。根據中指院的資料，截至2017年12月31日，中國有超過10萬間物業管理公司一般向住宅及商業物業提供物業管理服務。我們認為，主要競爭因素包括(其中包括)經營規模、服務的價格及質量、品牌知名度及財務資源。

我們的非業主增值服務主要與提供類似服務的其他物業管理公司及諮詢公司競爭。我們的業主增值服務主要與提供類似服務的各種公司及個人競爭，比如提供定製室內裝飾服務及物業代理服務的公司及個人。

有關我們經營所在行業及市場的更多詳情，見「行業概覽」。

### 質量控制

我們始終堅持服務質量優先，我們相信，質量控制對我們的業務取得長遠的成功是至關重要的。截至2018年8月31日，我們擁有一支由21名成員組成的專門的質量控制團隊，彼等主要專注於(其中包括)維持服務標準、規範服務程序以及在公司層面監督服務質量等。我們的質量控制團隊每天監測及檢查我們的消防安全、電力及設備狀況。彼等亦將對我們在管物業的安保和門禁控制每月進行檢查。我們的質量控制團隊平均擁有超過14年相關行業經驗，及主要成員全部持有大學文憑。

我們已取得ISO 9001、ISO 14001及OHSAS 18001認證，這是對我們服務質量的肯定。ISO 9000系列標準的質量管理系統旨在幫助組織確保他們達致客戶和其他持份者的需求，同時符合法律及法規對產品的要求。ISO 9001涉及希望達到標準的組織必須滿足的要求。ISO 14001為與環境管理有關的系列標準，旨在幫助組織(i)將其運營對環境的負面影響減至最低；(ii)符合適用法律、法規及其他環境規定；及(iii)持續改善以上各項。OHSAS 18001為國際性職業健康與安全管理系統驗證。

## 僱員

截至2018年8月31日，我們總計有3,199名僱員。下表載列我們截至2018年8月31日按職能劃分的僱員明細。

保潔及園藝.....	940
配套服務.....	830
安保.....	729
工程.....	393
一般管理及行政.....	219
其他.....	88
總計.....	<b>3,199</b>

下表載列截至2018年8月31日按地域劃分的僱員明細。

杭州.....	2,339
浙江省(不包括杭州).....	838
其他.....	22
總計.....	<b>3,199</b>

我們過去一直並預期將繼續把部分勞動密集的服務工作和專業技術服務工作外包予分包商，主要包括安保及保潔服務。有關分包安排使我們能夠利用分包商的人力資源和技術專長，減低我們對勞工的依賴，提升業務的整體盈利能力。

我們的僱員已成立工會以幫助保護其權利及利益。我們認為，我們與僱員保持良好的工作關係，且我們於往績記錄期間內並無經歷任何重大勞資糾紛或勞動力短缺。根據適用的中國法律，除「一法律程序及合規」所披露的情況以外，我們已為僱員作出社會保障基金(包括退休金計劃、醫療保險、工傷保險、失業保險及生育保險)及住房公積金供款。於往績記錄期間內及直至最後實際可行日期，我們並無經歷對我們的業務有重大不利影響的任何重大勞資糾紛。

## 招聘

我們通過提供具競爭力的工資及福利、系統化的培訓機會和內部晉升，力求於市場招募合適的員工。我們透過本地招聘中心、獵頭公司、職業學校、在線廣告及僱員介紹等各種渠道物色候選人。我們審核及篩選候選人時，會考慮申請人的年齡、學歷、工作經驗、專業資格、品格及潛力等各種因素。

## 培訓

我們為僱員提供系統化及範圍廣泛的培訓計劃。我們為新聘員工提供入職培訓並為新聘的管理級人員安排經驗豐富的經理作為導師。我們亦為僱員提供在線及專業培訓。截至

2018年8月31日，我們有13名僱員已取得中國住房和城鄉建設部頒發的物業管理師證書。此外，為進一步實現我們的品質承諾，我們已設立輪崗計劃，據此，所有候選僱員在晉升至我們在管物業的經理前，必須輪任質量控制組數個月。

### 保留

我們為僱員提供有吸引力的薪酬方案，並會根據其工作表現及因應本地勞動市場狀況加以調整。我們為僱員提供福利，如體檢及贊助選定僱員接受繼續教育。我們會組織定期的團隊建設活動以向僱員灌輸我們的企業文化及提高與僱員的互動水平。此外，我們透過為僱員提供職業發展機會以促進內部晉升機會，幫助提升其管理及專業技巧，令彼等的事業發展更上一層樓。

### 知識產權

我們將商標、域名、商業機密及其他知識產權視為我們品牌資產的重要組成部分及業務運營不可分割的一部分。截至最後實際可行日期，我們為中國的5個商標及香港的2個商標的登記擁有人，我們認為該等商標對我們的業務很重要。我們獲濱江集團授權使用其於中國的10個商標，且我們已於中國及香港分別遞交5個及2個商標的註冊申請。有關更多詳情，見「附錄五—法定及一般資料—B.有關我們業務的進一步資料—2.本集團的知識產權」。

截至最後實際可行日期，我們並不知悉(i)我們侵犯任何第三方的任何知識產權，或任何第三方侵犯我們的任何知識產權，而可能對我們的業務運營產生重大不利影響，或(ii)與第三方發生有關知識產權的任何爭議。

### 獎項及認可

下表載列直至最後實際可行日期我們的主要工商業獎項及認可：

年份	榮譽／獎項	授予單位
2018年 .....	杭州市物業管理協會副會長單位	杭州市物業管理協會
2017年 .....	2017中國物業服務百強企業	中指院
2017年 .....	杭州市物業行業貢獻獎	杭州市物業管理協會

## 業 務

年 份	榮 譽／獎 項	授 予 單 位
2007年、2009年、 2011年至2012年、 2015年至2018年.....	杭州物業管理優秀住宅小區	杭州市物業管理協會、杭州市不動產管理局、杭州住房保障和房產管理局
2015年、2017年.....	市級物業服務示範住宅小區	衢州市住房和城鄉建設局
2015年.....	2015物業管理綜合實力 百強企業	中國物業管理協會
2015年.....	物業管理最佳顧問諮詢企業	中國物業管理協會
2014年.....	全省物業管理示範住宅小區	浙江省住房和城鄉建設廳
2012年至2013年.....	全國物業管理示範大廈	國家住房和城鄉建設部
2011年.....	全國物業管理示範住宅小區	國家住房和城鄉建設部
2010年.....	打造國內最清潔城市示範點稱號	杭州市政府
2008年.....	杭州市物業管理協會理事單位	杭州市物業管理協會
2008年.....	杭州市十佳物業服務企業	杭州市不動產管理局

### 保 險

我們相信，我們的保險保障符合中國的行業慣例。我們已就業務運營中產生的主要風險和責任投購保險保單，主要包括(i)物業管理責任保險，涵蓋我們業務管理中心在我們業務運營中造成損害而須承擔的責任，(ii)公眾責任保險，涵蓋我們因業務營運產生的意外對

第三方造成人身傷害或財產損害而須承擔的責任，(iii)財產險，涵蓋業主家庭動產及不動產的相關損害，及(iv)僱主責任保險，涵蓋與員工意外傷害以及員工對第三方造成傷害相關的責任。見「風險因素 — 有關我們業務及行業的風險 — 我們面臨有關工作安全的風險及發生任何重大意外，可能對我們的聲譽、業務、財務狀況及經營業績造成重大不利影響」。

### 健康、安全及環保事宜

我們須遵守中國有關勞工、安全和環保事宜的法律。我們已建立職業安全衛生系統，實行全國性職業安全衛生規則及標準，以及定期為僱員提供工作間安全培訓，以提高他們的工作安全意識。於往績記錄期間，我們曾因違反消防安全相關規定遭罰款15次，累計罰款約人民幣56,000元。我們認為，此等處罰並不重大且不會對本集團整體產生重大影響。據我們的中國法律顧問告知，於往績記錄期間及直至最後實際可行日期，我們不會因違反有關工作場所安全的中國相關法律而遭致任何重大行政處罰。鑒於我們的業務性質，我們相信我們不會承受重大環境責任風險或合規成本。於往績記錄期間及直至最後實際可行日期，我們並無就違反中國環保法律而遭受過任何罰款或處罰。我們的中國法律顧問認為，我們不會因違反中國環保法律而受到任何重大行政處罰。

### 執照、許可及證書

我們的中國法律顧問確認，於往績記錄期間及直至最後實際可行日期，我們已自中國有關部門取得我們在中國運營業務的所有重要執照、批文和許可，且所有執照、批文和許可均為有效及具有效力。

我們的部分重要許可和執照的有效期有限。我們會監察許可和執照的效力，並及時於到期日前申請續領相關許可和執照。於往績記錄期間及直至最後實際可行日期，我們在取得或續領業務運營所需的許可和執照方面並無遇上任何重大困難。目前，我們亦正申請或重續若干執照。誠如我們的中國法律顧問所告知，我們日後於到期時重續該等重要許可和執照或申請該等執照方面不會有任何重大法律障礙。

### 物業

我們就業務運營於中國佔用若干物業。該等物業主要用作我們運營的辦公室及員工宿舍。於往績記錄期間，我們並無任何自有物業。

### 租賃物業

截至最後實際可行日期，我們已租賃78處物業作為辦公室及員工宿舍，總建築面積約為7,859平方米。該等物業中概無個別物業對我們的業務營運而言屬重大。

截至最後實際可行日期，總建築面積約3,313平方米的32處物業乃租自己提供充足有效所有權證明或其他所有權文件的出租人，且該等租賃物業佔我們租賃物業的建築面積的約42.2%。我們的中國法律顧問已告知我們，我們於中國租賃的有所有權證書或其他所有權文件的物業的該等租賃協議乃屬有效及可強制執行，根據租賃協議的條款，我們依法有權佔用及使用該等租賃樓宇。其餘總建築面積約4,546平方米的46處物業乃租自無法提供有效所有權證明或其他充足的所有權文件的出租人，且該等租賃物業佔我們租賃物業的總建築面積的約57.8%。我們的中國法律顧問已告知我們，任何與我們所佔用物業業權有關的爭議或索賠（包括任何涉及非法或未經授權使用該等物業的指控的訴訟），可能會影響我們根據租賃協議的條款佔用及使用租賃樓宇的權利。

根據適用的中國法律及法規，租賃須向房地產管理部門登記。截至最後實際可行日期，我們（作為承租人）並未登記我們辦公室及員工宿舍的69項租約。有關進一步的詳情，見「法律程序及合規」。

中國法律顧問告知我們，我們未登記租賃協議將不會影響租賃協議的效力。我們並無因未將租賃協議備案而收到任何監管部門的任何通知或處罰。因此，我們的中國法律顧問認為，並無備案將不會對我們的業務營運造成重大不利影響。我們的控股股東已承諾向我們彌償未有登記租賃協議招致的任何處罰或其他金錢損失。

### 內部監控及風險管理

董事會負責監督並確保我們維持穩健有效的內部監控及風險管理制度，藉以時刻保障股東的投資和我們的資產。為籌備上市，我們已僱用一間外聘內部控制諮詢公司，審視我們的內部控制，其中包括(i)於財政賬目點算及報告、銷售、採購、庫務及一般信息科技控制的實體層面控制及業務流程控制；及(ii)向我們呈報事實調查，及就上述過程及程序的內部控制建議改善方法。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運營、可靠的財務報告及符合適用法律等目標而設計的內部監控政策、程序及計劃。



我們保持一系列風險管理政策及措施，識別、評估及管理運營所產生的風險。我們的風險管理政策的主要特徵包括下列各項：

- 我們採取嚴格的質量控制、監管措施及程序以規避風險。有關更多詳情，見「— 質量控制」；
- 我們的人力資源部門負責監控僱員對內部規則及手冊的遵守情況，確保我們遵守相關監管要求及適用法例，減少法律風險；
- 我們已設立內部程序，處理顧客提出的投訴；及
- 我們已就我們所僱用的分包商設立甄選及監督政策，包括處理關於分包商的任何投訴或疏忽的挑選標準及審查制度。

此外，我們已成立由全體獨立非執行董事組成的審核委員會，作為改善風險管理及企業管治的部分措施。有關專業資格及行業經驗的詳情，見「董事、高級管理層及僱員 — 高級管理層」。審核委員會的主要職責是就我們的財務申報程序、內部控制及風險管理系統的成效向董事提供獨立的檢討，監督審核過程及履行董事委派的其他職責。

### 法律程序及合規

我們可能不時成為在我們的日常業務過程中產生的各項法律、仲裁或行政程序的當事人。我們及我們的任何董事目前並非任何重大法律、仲裁或行政程序的當事人。我們並不知悉任何威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。

下表載列我們於往績記錄期間及直至最後實際可行日期於相關中國法律法規下的不合規事件及我們為應對該等事件而採取的糾正措施：

不合規事件	發生不合規事件的原因	法律後果及潛在最高處罰	所採取的補救及糾正措施
我們未按中國政府的規定為我們的部分僱員作出社會保險及住房公積金全額供款。	發生該等不合規事件乃主要由於我們的部分員工選擇不參加社保基金及／或住房公積金，因為彼等不願承擔自身部分的供款。此外，由於我們員工的流動率高，有時我們未能及時作出供款。	我們的中國法律顧問已告知我們，表示根據中國法律法規，我們可能須就沒有及時全額作出社會保險供款而繳納滯納金及罰款。如任何主管政府機關認為我們為僱員作出的社會保險付款不符合相關中國法律法規的規定，我們可能會被責令在一定時間內補交未付金額及繳納金額等於每日未付總額0.05%的滯納金。倘我們未繳付未付金額或滯納金，我們可能會被處以介乎社會保險基金供款未付總額一至三倍的罰款。	本公司及我們的中國附屬公司及分公司已取得地方社會保障及住房公積金管理局的書面確認，均表示：不會處以行政處罰或相關附屬公司／分公司遵守各項法律法規。我們獲我們的中國法律顧問所告知，相關書面確認乃由直接監管我們附屬公司的主管部門出具或作出。鑒於我們已於往績記錄期間就此項不合規事項作出撥備，我們的中國法律顧問認為，我們被要求補足超逾撥備之差額或處罰的風險極低。

我們的中國法律顧問亦告知我們，表示我們如未能在規定時間內進行住房公積金登記，則將被處以人民幣10,000

不合規事件	發生不合規事件的原因	法律後果及潛在最高處罰	所採取的補救及糾正措施
	<p>元至人民幣50,000元不等的罰款。倘我們沒有全額支付住房公積金，則住房公積金管理中心會責令我們在規定期間內支付有關金額；如我們在上述期限屆滿後仍未支付，則會向人民法院進一步申請強制執行。</p>	<p>我們的控股股東已承諾向我們彌償因我們未能向社會保障及住房公積金作出全額供款而引致的任何未付金額、處罰及其他金錢損害賠償。</p>	<p>儘管如此，於2015年、2016年及2017年以及截至2018年8月31日止八個月，我們在我們財務報表中就該等潛在責任已計提撥備總額分別為人民幣0.8百萬元、人民幣0.9百萬元、人民幣5.0百萬元及人民幣0.1百萬元，即分別為相應期間的供款缺額。</p>
	<p>有關該不合規事件相關風險的更多資料，請參閱「風險因素—有關我們業務及行業的風險—我們可能須根據中國法律及法規作出額外社會保障基金及／或住房公積金供款」。</p>		<p>我們已制訂內部控制政策，該政策要求完全遵守有關社會保障基金及住房公積金方面的相關法律法規及指派我們的法律部門強制執行有關政策及避免</p>

不合規事件	發生不合規事件的原因	法律後果及潛在最高處罰	所採取的補救及糾正措施
			<p>日後發生不合規事件。截至本招股章程日期，根據相關法律法規我們正為所有的僱員繳納社保及住房公積金供款。</p>
			<p>我們的董事認為，該事件將不會對我們的業務或經營業績造成重大不利影響，原因如下：(i)如上文所述，從相關地方主管部門取得書面確認；(ii)我們就相關期間的該不合規計提撥備；(iii)我們已制訂內部控制政策以確保一直遵守有關社會保障基金及住房公積金供款方面的相關法律法規。截至本招股章程日期，根據相關法律法規我們正為所有的僱員繳納社保及住房公積金供款；(iv)中國法律顧問認為，我們被要求補足超逾撥備之差額或處罰的</p>

不合規事件	發生不合規事件的原因	法律後果及潛在最高處罰	所採取的補救及糾正措施
截至最後實際可行日期，我們並未按照中國法律要求就三處租賃辦公室及66處員工宿舍向中國房屋管理機構登記租約。	該等不合規事件主要由於業主於登記租賃協議時不配合導致，此並非我們所能控制。租賃協議的登記要求業主合作，包括向有關當局提交身份證明文件及房產證。	我們的中國法律顧問告知我們，我們可能會被主管當局責令糾正有關不合規行為，及倘我們不能在一定期限內採取糾正措施，我們可能因未登記而就每份協議被處罰人民幣1,000元至人民幣10,000元。	風險極低；及(v)我們的控股股東已承諾支付因未能全額向社保及住房公積金供款而產生的任何未付金額、罰款及其他金錢損失。
		我們未能登記辦公室及員工宿舍的租約所涉及的估計罰款總額約為人民幣69,000元至人民幣690,000元。	倘主管當局要求我們糾正有關租賃登記規定的不合規行為，而我們的業主拒不合作，我們擬在不造成重大干擾的情況下就近尋找替代地點並重新安置。鑒於我們業務的性質，我們認為任何該等辦公室和員工宿舍的搬遷不會對我們的業務運營造成任何重大中斷。雖然我們可能產生額外的搬遷成本，但

不合規事件	發生不合規事件的原因	法律後果及潛在最高處罰	所採取的補救及糾正措施
	<p>我們並未因未能登記上述租約而收到任何監管機構相關潛在行政處罰或強制執行的任何通知。我們的中國法律顧問已告知我們，未能登記租賃協議將不會影響租賃協議的有效性。</p>	<p>有關該不合規事件所涉及風險的更多資料，請參閱「風險因素——有關我們業務及行業的風險——我們使用我們的租賃物業的權利或會受到第三方質疑，或我們或會因所有權瑕疵被迫搬遷或我們或須就未能登記租賃協議負責，這或會導致我們的營運中斷並使我們面臨罰款。」</p>	<p>我們董事認為將不會對我們的業務、營運或財務狀況造成任何重大影響。</p> <p>我們的控股股東已承諾對我們因未能登記租賃協議而導致的任何搬遷成本、處罰或其他金錢損失向我們作出彌償。</p>
			<p>我們的董事認為，無需就有關租賃登記規定的不合規事件作出撥備，原因是：(i)我們認為我們因未能登記租約而遭受處罰的風險極低；及(ii)主管當局在作出處罰之前首先會要求進行糾正。此外，由於大多數非註冊租賃協議的期限相對較短(一年)，我們可逐步糾正此類不合規行為或必要時在租約屆滿前終止租賃協議。</p>



不合规事件	發生不合规事件的原因	法律後果及潛在最高處罰	所採取的補救及糾正措施
			<p>我們已採取以下措施：(i)我們將向相關租賃物業的業主發出提醒通知，要求彼等完成備案和登記程序，倘若彼等不配合，我們將不會與彼等續簽租賃協議；(ii)對於新租約，我們會事先與潛在的業主溝通，並選擇願意配合的業主；(iii)由於大部分相關租賃物業用作員工宿舍，我們計劃直接向僱員發放住房補貼，而非為彼等租賃員工宿舍；及(iv)我們已提供並計劃繼續為高級管理層及法律人員提供有關不時適用於我們營運的法律及監管規定的培訓。</p>

### 我們董事的意見

經考慮上文發現的過往不合規事件的性質及原因以及我們中國法律顧問的建議、本公司所採取的糾正行動及所採納的內部控制措施，我們董事認為：(i)本集團的內部控制措施足以並可有效避免日後再次發生不合規事件；(ii)本集團制定了上市規則第3A.15(5)條所指的充足及有效的內部控制程序；及(iii)過往不合規事件不影響上市規則第3.08條及3.09條下有關我們董事擔任上市發行人董事的合適性或上市規則第8.04條項下有關本公司上市的合適性，且獨家保薦人與我們董事持一致意見。

經我們的中國法律顧問告知，我們董事確認截至最後實際可行日期，除上表所披露者外，我們已於所有重大方面遵守中國相關法律。

閣下在閱讀以下討論及分析時，應連同我們的經審核財務資料及本招股章程附錄一會計師報告所載的隨附附註一併閱讀。我們的經審核財務資料乃根據國際財務報告準則編製，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綜合基準闡述。

### 概覽

我們是中國知名的專注高端住宅物業的物業管理服務提供商。通過我們自1995年成立以來所積累的行業經驗，我們已從浙江省杭州的一家本地住宅物業管理服務提供商逐漸成長為長江三角洲領先的優質物業管理服務提供商之一。根據中指院的資料，按2017年高端物業的在管建築面積計，我們在杭州排名第二，在浙江省排名第五及在長江三角洲排名第十。

截至2018年8月31日，我們在中國浙江省的15個城市及上海設立了35間附屬公司及分支機構，向約48,000個物業單位提供物業管理服務。截至2018年8月31日，我們的在管總建築面積為10.8百萬平方米，共有68個在管物業，包括51個住宅物業及17個非住宅物業。截至2018年8月31日，我們的合同管理面積（不包括在管建築面積）為7.1百萬平方米。我們榮獲中指院授予2018中國物業服務專業化運營領先品牌企業及中國物業管理品牌價值人民幣18.86億元證書，佐證了我們既有的行業口碑及專業服務質素。根據中國房地產Top 10研究組及中指院的資料，於2018年，我們在中國百強物業管理公司中排名第32位。

我們的多樣化及綜合服務包括以下各項：

- **物業管理服務。**我們向住宅及非住宅物業（包括商業物業、寫字樓、公司總部大樓、公共設施及工業園）的公共區域提供物業管理服務，包括安保、保潔、園藝、維修、維護及配套服務。

- **非業主增值服務。**我們向非業主(主要為物業開發商)提供增值服務。該等服務指交付前服務、諮詢服務及社區空間服務。交付前服務包括在物業銷售的交付前階段向物業開發商提供已竣工物業、示範單位的保潔、質量檢驗協助及安保服務，以及提供售樓處管理服務。諮詢服務包括在早期及建設階段向物業開發商提供項目規劃、設計管理及施工管理方面的建議，以提升功能性、舒適性及便利性。社區空間服務包括(i)協助我們在管物業社區空間的廣告投放，及(ii)管理我們在管物業的社區場地。
- **業主增值服務。**我們亦向業主提供增值服務。該等服務包括社區增值服務、定製室內裝飾服務及物業代理服務。就社區增值服務而言，鑒於住宅及非住宅物業的功能有所不同，我們提供量身打造的額外服務以滿足客戶的需求。就住宅物業而言，我們在我們的俱樂部提供私人培訓。就非住宅物業(包括商業物業、寫字樓、公司總部大樓、公共設施及工業園)而言，我們提供商務中心及／或停車位管理服務。此外，考慮到高端定製室內裝飾服務市場的增長潛力，我們計劃進一步利用我們的服務理念「生活家」為客戶提供格調高雅的、現代化、時尚的定製室內裝飾服務。

我們於往績記錄期間錄得大幅增長(就年度／期間收入及溢利而言)。我們的收入由2015年的人民幣158.9百萬元增至2016年的人民幣225.9百萬元，並進一步增至2017年的人民幣349.3百萬元，2015年至2017年的複合年增長率為48.3%。我們的收入由截至2017年8月31日止八個月的人民幣213.9百萬元增加至截至2018年8月31日止八個月的人民幣307.1百萬元。我們的年內溢利由2015年的人民幣11.5百萬元增至2016年的人民幣22.1百萬元，並進一步增至2017年的人民幣57.6百萬元，2015年至2017年的複合年增長率為123.8%。我們的期內溢利由截至2017年8月31日止八個月的人民幣39.5百萬元增加至截至2018年8月31日止八個月的人民幣50.7百萬元。

### 編製基準

本公司於2017年7月6日在開曼群島註冊成立為獲豁免有限公司。本集團於中國提供物業管理服務。於籌備全球發售時，我們已進行重組(於「我們的歷史及發展」一節詳述)。於重組後，本公司成為當前組成本集團之所有附屬公司之控股公司。有關本節所載我們財務資料的編製基準的更多資料，請參閱本招股章程附錄一會計師報告。

### 影響我們經營業績的主要因素

我們的經營業績受多項因素的影響，當中多數因素可能並非我們所能控制，包括「風險因素」一節所載因素及下文所載者。

### 我們的在管建築面積

於往績記錄期間，我們大部分收入源自我們的物業管理服務。於2015年、2016年及2017年以及截至2018年8月31日止八個月，我們物業管理服務的收入為人民幣102.4百萬元、人民幣151.2百萬元、人民幣218.2百萬元及人民幣199.4百萬元，分別佔我們總收入的約64.4%、66.9%、62.5%及64.9%。我們的在管物業數量由截至2015年12月31日的31個物業增至截至2016年12月31日的41個物業，及增至截至2017年12月31日的51個物業，並進一步增至截至2018年8月31日的68個物業。截至2015年、2016年及2017年12月31日以及2018年8月31日，我們的在管建築面積分別為5.5百萬平方米、6.9百萬平方米、8.6百萬平方米及10.8百萬平方米。此外，截至最後實際可行日期，我們已訂立總計8.8百萬平方米的物業管理服務合同，即代表將於未來3年內交付的50個項目。於往績記錄期間內，在管建築面積是我們該分部收入的主要驅動因素。

我們持續的收入增長取決於我們擴大物業管理組合的能力。我們力求通過多種渠道增加我們的物業管理組合。我們將繼續善用我們與濱江集團的現有業務關係，以推動我們的自然增長。此外，通過利用我們聲譽良好的品牌、多元化物業組合、優質服務及穩固的客戶關係，我們將積極從獨立第三方物業開發商獲取新業務。我們將鞏固與該等獨立的第三方物業開發商新建立的關係，並逐步擴大與彼等的合作。此外，我們將繼續擴大我們的物業組合，以吸引更多潛在的業務。除通過自然增長舉措發展我們的業務外，我們亦有意尋求選擇性戰略投資、收購及合營機會。更多詳情，見「業務 — 業務策略 — 繼續通過多種渠道擴大我們於高端市場的業務規模」。

### 品牌推廣及定價

我們的財務狀況及經營業績受我們持續維持及提升我們的品牌認可度及行業地位的能力的影響。我們的品牌為中國高端物業管理服務行業的知名品牌。我們擬進一步加強我們的品牌以擴大我們的物業管理服務業務及利用我們的品牌繼續收取優質物業管理費率。我們認為，進一步加強我們的品牌可令我們推廣非業主增值服務，增強我們與該等物業開發商的業務關係及在按物業管理費就其新建物業項目取得聘約方面獲得先機及競爭優勢。

於往績記錄期間，我們收入的增長得益於所收取的平均物業管理費整體上漲。於2015年、2016年及2017年以及截至2018年8月31日止八個月，我們的平均物業管理費分別為約每

## 財 務 資 料

月每平方米人民幣3.39元、每月每平方米人民幣3.80元、每月每平方米人民幣3.88元及每月每平方米人民幣3.98元。於2015年、2016年及2017年以及截至2018年8月31日止八個月，我們住宅物業的平均物業管理費分別為約每月每平方米人民幣3.35元、每月每平方米人民幣3.78元、每月每平方米人民幣3.77元及每月每平方米人民幣3.83元，根據中指院的資料，此高於各相關期間中國的行業平均水平。

於往績記錄期間，我們在重續即將到期的物業管理服務合同時，能夠提高物業管理費率以提高我們的利潤率，從而應對物業管理服務標準的提高或範圍的擴大及成本上漲。於2015年、2016年及2017年以及截至2018年8月31日止八個月，我們上調物業管理費的次數分別為五次、三次、三次及五次。我們能否繼續提高費率或收取更高價格，將繼續受我們保持並提升品牌知名度的能力所影響。

我們於下文載列經參考往績記錄期間平均物業管理費波動的年度／期間利潤的敏感度分析（僅供說明用途）。下表展示假設平均物業管理費減少（所有其他因素保持不變）對我們物業管理業務收入及年度／期間利潤的影響：

	截至12月31日止年度						截至8月31日止八個月			
	2015年		2016年		2017年		2017年		2018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)										
<b>假設我們的平均物業管理費減少5%</b>										
對物業管理業務收入的影響.....	(5,118)	(44.6)	(7,558)	(34.2)	(10,912)	(19.0)	(6,913)	(17.5)	(9,968)	(19.6)
對年度／期間利潤的影響.....	(3,838)	(33.5)	(5,668)	(25.6)	(8,184)	(14.2)	(5,184)	(13.1)	(7,476)	(14.7)
<b>假設我們的平均物業管理費減少10%</b>										
對物業管理業務收入的影響.....	(10,235)	(89.2)	(15,115)	(68.4)	(21,825)	(37.9)	(13,825)	(35.0)	(19,936)	(39.3)
對年度／期間利潤的影響.....	(7,676)	(66.9)	(11,337)	(51.3)	(16,369)	(28.4)	(10,369)	(26.2)	(14,952)	(29.5)

### 管理員工成本及分包成本的能力

員工成本是我們成本及開支的最大組成部分。因此，我們的經營業績受管理員工成本的能力所影響。於2015年、2016年及2017年以及截至2018年8月31日止八個月，計入銷售成本的員工成本分別為人民幣106.3百萬元、人民幣149.4百萬元、人民幣207.6百萬元及人民幣134.4百萬元，為我們銷售成本的單一最大組成部分，分別佔我們總銷售成本的約80.1%、81.2%、80.1%及60.8%。於2015年、2016年及2017年以及截至2018年8月31日止八個月，計入行政開支的員工成本分別為人民幣7.4百萬元、人民幣8.2百萬元、人民幣8.9百萬元及人民幣4.2百萬元，分別佔我們行政開支的約66.0%、63.4%、61.4%及22.0%。計入銷售成本的員工



## 財 務 資 料

成本主要包括提供物業管理服務、非業主增值服務及業主增值服務的僱員的薪金及其他福利。計入行政開支的員工成本主要包括行政員工的薪金、其他福利以及董事薪酬。員工成本於往績記錄期間增加乃由於人員數目增加(與我們業務拓展令我們的在管建築面積增加一致)及員工薪酬增加(與中國工資的整體上升趨勢一致)。根據中指院的資料,中國城鎮人均年薪由2013年的人民幣26,467元增至2017年的人民幣36,396元,複合年增長率為約8.3%。

為管理員工成本,提高利潤率,同時確保服務質量一致,我們使用多種措施降低對人工的依賴,此等措施包括外包部分勞動密集型業務(包括保潔及安保服務)給第三方及簡化及標準化物業管理服務。於2015年、2016年及2017年以及截至2018年8月31日止八個月,分包成本分別為人民幣6.0百萬元、人民幣8.7百萬元、人民幣16.1百萬元及人民幣57.6百萬元,分別佔我們總銷售成本約4.5%、4.7%、6.2%及26.1%。分包成本於往績記錄期間增加亦由於我們的在管建築面積因業務擴張而增加。

我們於下文載列經參考往績記錄期間我們員工成本及分包成本波動的年度/期間利潤的敏感度分析(僅供說明用途)。下表展示假設我們員工成本及分包成本增加(所有其他因素保持不變)對我們銷售成本及年度/期間利潤的影響:

	截至12月31日止年度						截至8月31日止八個月			
	2015年		2016年		2017年		2017年		2018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)										
假設我們的員工成本及										
分包成本增加5%										
對銷售成本的影響 .....	5,615	(49.0)	7,902	(35.7)	11,184	(19.4)	6,670	(16.9)	9,599	(18.9)
對年度/期間利潤的影響 .....	(4,211)	(36.7)	(5,927)	(26.8)	(8,388)	(14.6)	(5,003)	(12.7)	(7,199)	(14.2)
假設我們的員工成本及										
分包成本增加10%										
對銷售成本的影響 .....	11,231	(97.9)	15,804	(71.5)	22,369	(38.9)	13,339	(33.8)	19,197	(37.8)
對年度/期間利潤的影響 .....	(8,423)	(73.4)	(11,853)	(53.6)	(16,777)	(29.1)	(10,004)	(25.3)	(14,398)	(28.4)

### 整體經濟、城鎮化進度及房地產開發時間表

我們取得新物業管理委聘工作的能力、物業開發商交付新物業的時間表以及我們物色及收購現有物業管理公司的能力,都會影響我們維持及提高物業管理組合的能力。新物業發展項目的數量很大程度上取決於中國房地產市場的表現,而有關表現則取決於整體經濟

狀況、城鎮化進度、其導致的物業需求，以及中國政府的宏觀經濟政策及措施。我們預期經營業績將持續受我們維持及提高物業管理組合的能力所影響。

中國的經濟發展及城鎮化進度在過去增加了對住宅物業的供需。特別是我們管理的大部份物業都位於中國的二線及三線城市，這些城市的城鎮化進度對我們的業務發展尤其重要。我們相信這些因素會繼續對中國房地產行業及物業管理服務行業構成重大影響。任何經濟衰退，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亦會影響房地產市場的發展，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行業的物業發展。尤其是，中國政府曾推行各種限制措施，遏止房地產市場的投機。中國政府為控制貨幣供應、信貸額度及固定資產而採取的措施，對中國房地產市場的表現有直接影響。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，而新物業供應是我們新委聘的主要來源。

### 關鍵會計政策、估計及判斷

我們的經營業績及財務狀況的討論及分析是基於根據國際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受到會計方法、假設及估計的影響。該等假設及估計是基於過往經驗及多項因素，包括管理層認為合理的未來事件預測。實際結果可能有別於該等估計及假設。

於審閱綜合財務報表時，關鍵會計政策、估計及判斷的選擇、影響應用其他政策的其他不確定因素，以及已呈報業績對條件及假設變動的敏感程度都是需考慮的因素。我們的重大會計政策、估計及判斷概述於本招股章程附錄一會計師報告附註2及3內。我們相信，下列關鍵會計政策涉及編製綜合財務報表時採用的最重大估計及判斷。

### 收入確認

收入於產品或服務控制權按我們預期將有權收取的承諾代價(不包括代表第三方收取的金額)轉讓予客戶時確認。

就物業管理服務而言，我們將有權按每月已完成的履約價值開具發票的金額確認收入。

就我們作為責任人的按包幹制管理的物業產生的物業管理服務收益而言，我們有權按所收取的物業服務費價值獲得收入。就我們作為業主代理的按酬金制管理的物業產生的物業管理服務收益而言，我們有權按業主須支付的物業服務費的預定百分比或固定金額獲得收入。

就非業主增值服務而言，我們於提供服務時按每月已完成的履約價值確認收入。

業主增值服務主要包括社區增值服務、定製室內裝飾服務及物業代理服務。就社區增值服務而言，我們於提供服務時確認收入。社區增值服務一般於提供服務後立即收費。就銷售定製室內裝飾服務的家具而言，我們於業主取得及接收家具的時點確認收入。就物業代理服務而言，我們於業主接受服務的時點確認收入。

### 貿易及其他應收款項減值

貿易及其他應收款項減值撥備乃基於對預期信貸虧損率風險的假設。我們大體上根據可供查閱的客戶歷史數據及現行市況（包括各報告期末的前瞻性估計），對作出該等假設及為計算該等減值虧損所選擇的輸入數據作出判斷上的調整。

### 非流動資產減值

倘有情況顯示物業、廠房及設備以及於聯營公司投資的賬面值可能無法收回，資產可能被認為出現減值，並對其進行減值測試。當資產的可收回金額跌破其賬面值時確認減值虧損。可收回金額為公平值減出售成本與使用價值中的較高者。釐定可收回金額須作出重要判斷，我們估計從持續使用及最終出售相關資產所得的未來現金流量，並對該等未來現金流量應用適當貼現率。

### 所得稅

年內所得稅包括即期稅項及遞延稅項資產及負債的變動。即期稅項及遞延稅項資產及負債的變動乃於損益確認，惟與於其他全面收益確認或直接於權益確認的項目有關者則除外，在該等情況下有關稅額分別於其他全面收益確認或直接於權益確認。

即期稅項乃年內應課稅收益的預期應繳稅項(稅率為於報告期末已頒佈或實質頒佈的稅率)及過往年度應繳稅項的任何調整。

遞延稅項資產及負債分別源自可扣減及應課稅暫時差額，即就財務申報而言的資產及負債的賬面值與彼等的稅基的差額。遞延稅項資產亦源自未動用稅項虧損及未動用稅項抵免。已確認的遞延稅項金額乃按照資產及負債賬面值的預期變現或結算方式，使用於報告期末已頒佈或實質頒佈的稅率計算。遞延稅項資產及負債不予以貼現。遞延稅項資產的賬面值會於各報告期末審閱，並於不再可能取得足夠應課稅溢利以動用有關稅務優惠時調低。任何減幅會於可能取得足夠應課稅溢利時撥回。

根據中國企業所得稅法及其實施條例，非中國企業居民獲中國企業派發源自2008年1月1日後賺取的溢利的股息時，除非按稅務條約或安排減免，否則其應收股息將須按10%稅率繳納預扣稅。

就截至2018年8月31日之其他可供分派儲備及保留盈利而言，截至2018年8月31日並無確認遞延稅項負債，原因是我們控制附屬公司的股息政策，並確定於可預見的將來不大可能會在中國境外分派該等溢利。

### 提早應用國際財務報告準則第9號及國際財務報告準則第15號

國際財務報告準則第9號*金融工具*及國際財務報告準則第15號*與客戶之間的合同產生的收入*於2018年1月1日或之後開始的年度期間生效並獲准提早應用。於往績記錄期間，我們貫徹應用國際財務報告準則第9號及國際財務報告準則第15號。

我們已評估提早應用國際財務報告準則第9號及國際財務報告準則第15號對我們財務報表的影響並識別以下已受影響的範圍：

- **金融資產之列報。**國際財務報告準則第9號將金融資產分為三個主要類別，包括以攤銷成本計量的金融資產、以公平值計量且其變動計入其他綜合收益的金融資產以及以公平值計量且其變動計入損益的金融資產。根據國際會計準則第39號，理財產品分類為以公平值計量且其變動計入損益的金融資產。根據國際財務報告準則第9號，該等資產將繼續以公平值計量且其變動計入損益。
- **採用新減值模式。**國際財務報告準則第9號要求，根據預期信用損失確認以攤銷成本計量的金融資產之減值準備。我們已評估，採用新減值方法將不會對以攤銷成本計量的金融資產之減值準備確認產生任何重大差異。

- **合約責任之列報。**國際財務報告準則第15號規定，倘客戶於我們向其轉移貨品或服務前支付代價，我們應於款項支付或款項到期（以較早者為準）時將該金額列為合約責任（而非應付款項）。此導致若干我們的未盡履約義務的重新分類。截至2015年、2016年及2017年12月31日以及2018年8月31日，合約責任分別為人民幣23.4百萬元、人民幣48.9百萬元、人民幣77.4百萬元以及人民幣166.0百萬元，倘於整個往績記錄期間應用國際會計準則第18號，該等合約責任本應呈列為預收客戶款人民幣23.4百萬元、人民幣48.9百萬元，人民幣77.4百萬元及人民幣166.0百萬元。
- **重大融資組成部分。**國際財務報告準則第15號要求實體於合約包含重大融資組成部分時就貨幣時間價值調整交易價格，無論收取客戶付款是否會較收益確認大幅提前或大幅延期。由於此項會計政策變更，我們已就於定製室內裝飾服務中銷售家具有關的預收客戶款項確認額外利息開支，截至2018年8月31日止八個月為人民幣767,000元。

計及上文披露之影響，我們認為，於往績記錄期間提早應用國際財務報告準則第9號及國際財務報告準則第15號對我們的財務狀況及表現並無任何其他重大影響。

## 財務資料

### 綜合損益及其他全面收益表

	截至12月31日止年度						截至8月31日止八個月			
	2015年		2016年		2017年		2017年		2018年	
	人民幣千元	% <sup>(1)</sup>	人民幣千元	% <sup>(1)</sup>	人民幣千元	% <sup>(1)</sup>	人民幣千元	% <sup>(1)</sup>	人民幣千元	% <sup>(1)</sup>
(未經審核)										
收入	158,866	100.0	225,924	100.0	349,264	100.0	213,870	100.0	307,144	100.0
銷售成本	(132,727)	(83.5)	(183,868)	(81.4)	(259,181)	(74.2)	(154,265)	(72.1)	(221,026)	(72.0)
毛利	26,139	16.5	42,056	18.6	90,083	25.8	59,605	27.9	86,118	28.0
其他收入	150	0.1	292	0.1	390	0.1	101	0.0	439	0.1
其他收益淨額	897	0.6	928	0.4	3,254	0.9	1,772	0.8	2,572	0.8
銷售及營銷開支	—	—	—	—	(1,066)	(0.3)	(671)	(0.3)	(765)	(0.2)
行政開支	(11,234)	(7.1)	(12,975)	(5.7)	(14,488)	(4.1)	(7,349)	(3.4)	(19,145)	(6.2)
其他開支	(711)	(0.4)	(832)	(0.4)	(334)	(0.1)	(545)	(0.3)	(691)	(0.2)
經營所得利潤	15,241	9.6	29,469	13.0	77,839	22.3	52,913	24.7	68,528	22.3
財務收入／(成本)淨額	145	0.1	146	0.1	131	0.0	65	0.0	(532)	(0.2)
分佔一家聯營公司的 利潤減虧損	—	—	—	—	(761)	(0.2)	(63)	0.0	(49)	0.0
除稅前利潤	15,386	9.7	29,615	13.1	77,209	22.1	52,915	24.7	67,947	22.1
所得稅	(3,917)	(2.5)	(7,509)	(3.3)	(19,657)	(5.6)	(13,394)	(6.3)	(17,201)	(5.6)
年度／期間利潤	11,469	7.2	22,106	9.8	57,552	16.5	39,521	18.4	50,746	16.5
海外附屬公司財務報表 換算的匯兌差額	—	—	—	—	—	—	—	—	42	0.0
年度／期間全面收益總額	11,469	7.2	22,106	9.8	57,552	16.5	39,521	18.4	50,788	16.5

附註：

(1) 按佔收入的百分比計算。

### 我們綜合損益及其他全面收益表內選定項目的描述

#### 收入

於往績記錄期間，收入指提供以下服務所得之收益：

- 物業管理服務，主要包括向住宅物業、商業物業及公共設施提供安保、保潔及園藝以及物業維修及保養服務收取的物業管理費；
- 非業主增值服務，主要包括提供交付前服務、諮詢服務及社區空間服務收取的費用；及
- 業主增值服務，主要包括提供社區增值服務、定製室內裝飾服務及物業代理服務所產生的費用。



## 財 務 資 料

下表載列各業務分部於往績記錄期間的收入貢獻：

	截至12月31日止年度						截至8月31日止八個月			
	2015年		2016年		2017年		2017年		2018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)									
物業管理服務.....	102,351	64.4	151,154	66.9	218,246	62.5	138,251	64.6	199,357	64.9
非業主增值服務.....	43,991	27.7	56,550	25.0	100,744	28.8	55,590	26.0	84,443	27.5
業主增值服務.....	12,524	7.9	18,220	8.1	30,274	8.7	20,029	9.4	23,344	7.6
總收入.....	<b>158,866</b>	<b>100.0</b>	<b>225,924</b>	<b>100.0</b>	<b>349,264</b>	<b>100.0</b>	<b>213,870</b>	<b>100.0</b>	<b>307,144</b>	<b>100.0</b>

物業管理服務收入佔我們收入的最大部分，佔我們總收入的62.5%至66.9%。來自非業主增值服務的收入佔我們總收入的25.0%至28.8%，而業主增值服務貢獻餘下的收入。於往績記錄期間，我們的總收入大幅增加，主要由於我們透過發掘新委聘機會擴大我們的業務而令在管物業、在管建築面積及非業主增值服務項目的數目增加。我們自新物業管理項目收取較高價格及現有物業管理項目價格增長亦促使收入增長。具體而言，於2015年、2016年、2017年及截至2018年8月31日止八個月，在管物業數目分別為31個、41個、51個及68個，及在管建築面積分別為5.5百萬平方米、6.9百萬平方米、8.6百萬平方米及10.8百萬平方米。此外，我們同期的平均物業管理費分別為每月每平方米人民幣3.39元、每月每平方米人民幣3.80元、每月每平方米人民幣3.88元及每月每平方米人民幣3.98元。於2015年、2016年、2017年及截至2018年8月31日止八個月，非業主增值服務項目數目分別為26個、34個、41個及48個。同時，各分部的收入貢獻維持相對穩定，表示我們的整體業務經營呈現均衡而穩定的增長。

此外，我們與濱江集團保持密切關係，並積極發掘與獨立第三方物業開發商的新委聘機會。因此，我們就濱江集團獨立或共同開發的各物業項目的平均物業管理服務收入由2015年的人民幣3.4百萬元增加至2016年的人民幣4.0百萬元，增長17.6%，並進一步增加至2017年的人民幣4.6百萬元，增長15.0%。我們就獨立第三方物業開發商開發的各物業項目的平均物業管理服務收入由2015年的人民幣1.6百萬元增加至2016年的人民幣2.0百萬元，增長25.0%，並進一步增加至2017年的人民幣3.3百萬元，增長65.0%。

## 財 務 資 料

### 來自物業管理服務的收入

#### 按地理分佈劃分

下表載列於所示期間我們總物業管理服務收入的明細(按地區劃分)：

	截至12月31日止年度						截至8月31日止八個月			
	2015年		2016年		2017年		2017年		2018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)									
杭州 .....	82,839	80.9	118,125	78.1	170,658	78.2	109,020	78.9	158,775	79.6
浙江省(不包括杭州) .....	19,512	19.1	33,029	21.9	47,588	21.8	29,231	21.1	40,582	20.4
總計 .....	<b>102,351</b>	<b>100.0</b>	<b>151,154</b>	<b>100.0</b>	<b>218,246</b>	<b>100.0</b>	<b>138,251</b>	<b>100.0</b>	<b>199,357</b>	<b>100.0</b>

於往績記錄期間，我們的全部物業管理服務收入源自位於長江三角洲(尤其是杭州)的物業。該地區的人口密度及人均可支配收入高於中國大部分其他地區。我們預期長江三角洲的物業於不久的將來將繼續佔我們業務的重大部分。

#### 按物業類型劃分

下表載列所示期間我們按物業類型劃分的物業管理服務收入明細：

	截至12月31日止年度						截至8月31日止八個月			
	2015年		2016年		2017年		2017年		2018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)									
住宅物業 .....	99,193	96.9	147,960	97.9	198,846	91.1	127,258	92.0	171,089	85.8
非住宅物業 .....	3,158	3.1	3,194	2.1	19,400	8.9	10,993	8.0	28,268	14.2
總計 .....	<b>102,351</b>	<b>100.0</b>	<b>151,154</b>	<b>100.0</b>	<b>218,246</b>	<b>100.0</b>	<b>138,251</b>	<b>100.0</b>	<b>199,357</b>	<b>100.0</b>

於往績記錄期間，住宅物業佔我們收入的大部分。同時，憑藉我們豐富的行業經驗及提升品牌知名度的承諾，我們已通過向非住宅物業提供服務以多元化我們的物業管理組合。於往績記錄期間，我們向非住宅物業提供物業管理服務產生的收入實現大幅增長。於2015年、2016年及2017年以及截至2018年8月31日止八個月，我們來自非住宅物業的物業管理服務收入分別為人民幣3.2百萬元、人民幣3.2百萬元、人民幣19.4百萬元及人民幣28.3百萬元。

## 財 務 資 料

來自非住宅物業的收入貢獻比例(按非住宅物業的收入貢獻除以相應年度／期間的總收入計算)由2015年的3.1%提升至截至2018年8月31日止八個月的14.2%。

### 按收入模式劃分

下表載列所示期間按收入模式劃分的物業管理服務收入明細：

	截至12月31日止年度						截至8月31日止八個月			
	2015年		2016年		2017年		2017年		2018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)									
包幹制.....	100,101	97.8	148,573	98.3	215,570	98.8	136,207	98.5	197,277	99.0
酬金制.....	2,250	2.2	2,581	1.7	2,676	1.2	2,044	1.5	2,080	1.0
總計.....	<b>102,351</b>	<b>100.0</b>	<b>151,154</b>	<b>100.0</b>	<b>218,246</b>	<b>100.0</b>	<b>138,251</b>	<b>100.0</b>	<b>199,357</b>	<b>100.0</b>

於往績記錄期間，我們的主要收入模式為按包幹制收費。根據中國法律，物業管理費可按包幹制或酬金制收取。當按包幹制收取物業管理費時，我們將所有收費記錄為收入，並將提供物業管理服務產生的全部開支記錄為銷售成本。當我們按酬金制收取物業管理費時，我們實質上會擔任業主的代理，因此僅將物業管理服務合同所載列的預定金額或預定百分比的物業管理費記錄為收入。

### 來自非業主增值服務的收入

非業主增值服務的收入於往績記錄期間繼續增加，此主要由於我們的新委聘工作(尤其是交付前服務)。

### 來自業主增值服務的收入

業主增值服務的收入於往績記錄期間有所增長，此主要由於我們社區增值服務及物業代理服務增長。我們自2017年開始的新定製室內裝飾服務亦為該分部的收入增長作出貢獻。我們管理的物業數目增加為業主增值服務收入提供更大的客戶基礎。

### 銷售成本

我們的銷售成本主要包括員工成本、分包成本、公共設施開支、存貨成本、稅項及附加費以及其他。我們的員工成本指支付予我們主要從事安保、保潔、園藝、物業維修及維護服務工作之僱員的薪金及福利。於2017年12月之前，我們按單個項目將保潔服務外包予

## 財 務 資 料

一家分包商。自2017年12月起，我們開始向分包商外包更多安保及保潔服務。公共設施開支主要指水電供應開支。其他開支主要指低值易耗品及停車場租賃攤銷。

下表載列於所示期間的銷售成本明細(按實際成本及佔銷售成本總額的百分比計算)。

	截至12月31日止年度						截至8月31日止八個月					
	2015年		2016年		2017年		2017年		2018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)	
員工成本.....	106,290	80.1	149,375	81.2	207,599	80.1	127,297	82.5	134,387	60.8		
分包成本.....	6,019	4.5	8,661	4.7	16,086	6.2	6,095	4.0	57,587	26.1		
公共設施開支.....	4,955	3.7	8,533	4.6	12,517	4.8	7,347	4.8	14,138	6.4		
存貨成本.....	—	—	—	—	5,942	2.3	3,496	2.3	1,873	0.8		
稅項及附加費.....	8,634	6.5	5,943	3.2	2,965	1.1	1,664	1.1	2,501	1.1		
其他.....	6,829	5.2	11,356	6.3	14,072	5.5	8,366	5.3	10,540	4.8		
總計.....	<u>132,727</u>	<u>100.0</u>	<u>183,868</u>	<u>100.0</u>	<u>259,181</u>	<u>100.0</u>	<u>154,265</u>	<u>100.0</u>	<u>221,026</u>	<u>100.0</u>		

於往績記錄期間，影響我們銷售成本的主要因素為我們的員工成本。員工成本增加主要歸因於我們的業務擴張令員工人數及薪金上漲。於2015年、2016年及2017年以及截至2018年8月31日止八個月，計入銷售成本的員工成本為人民幣106.3百萬元、人民幣149.4百萬元、人民幣207.6百萬元及人民幣134.4百萬元，分別佔我們銷售成本的約80.1%、81.2%、80.1%及60.8%。

### 毛利及毛利率

於2015年、2016年及2017年以及截至2018年8月31日止八個月的毛利分別為人民幣26.1百萬元、人民幣42.1百萬元、人民幣90.1百萬元及人民幣86.1百萬元。於同期，我們分別錄得毛利率16.5%、18.6%、25.8%及28.0%。下表載列於所示期間的毛利及毛利率(按業務分部劃分)：

	截至12月31日止年度						截至8月31日止八個月					
	2015年		2016年		2017年		2017年		2018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*	(未經審核)	
	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	%		
物業管理服務.....	9,491	9.3	14,872	9.8	33,735	15.5	24,285	17.6	31,558	15.8		
非業主增值服務.....	9,066	20.6	15,679	27.7	42,397	42.1	26,252	47.2	41,052	48.6		
業主增值服務.....	7,582	60.5	11,505	63.1	13,951	46.1	9,068	45.3	13,508	57.9		
總計.....	<u>26,139</u>	<u>16.5</u>	<u>42,056</u>	<u>18.6</u>	<u>90,083</u>	<u>25.8</u>	<u>59,605</u>	<u>27.9</u>	<u>86,118</u>	<u>28.0</u>		

\* 各業務分部毛利率乃按所示財政年度／期間的各業務分部毛利除以各業務分部相應的收入計算。

於往績記錄期間，我們物業管理服務的毛利率上升主要是由於價格較高的新在管物業所致。我們平均物業管理費增加將繼續有助於維持我們日後的毛利率。

我們非業主增值服務毛利率於往績記錄期間增加乃主要由於我們來自交付前服務的收入增加，而規模經濟效應令與該等服務有關的銷售成本增幅相對較小。

我們業主增值服務毛利率於往績記錄期間增加乃主要由於社區增值服務(比如高端社區的家政服務)收入大幅增加，而規模經濟效應令與該等服務有關的銷售成本增幅相對較小。

### 其他收入及其他收益淨額

其他收入及其他收益淨額主要包括政府補助、出售物業、廠房及設備的收益或虧損淨額以及按公平值計入損益的已變現收益淨額(即投資著名金融機構發行的理財產品的收益／虧損)。政府補助主要指自當地政府收取的資助我們招聘當地畢業生之實習計劃的無條件補助。無法保證我們將持續收取大量的政府補助，或根本得不到任何政府補助，因為政府補助乃屬不確定及不定期。

於2015年、2016年及2017年，我們以公平值計量且其變動計入損益的金融資產為興業銀行股份有限公司、中國農業銀行及中國民生銀行發行的低風險理財產品。我們購買該等理財產品乃主要作為提高我們的短期手頭現金利用率的一種方式。該等理財產品的歷史收益率介乎每年2.3%至3.6%不等。於2015年、2016年及2017年以及截至2018年8月31日止八個月，購買總額達人民幣166.2百萬元、人民幣227.3百萬元、人民幣495.5百萬元及人民幣587.0百萬元。截至2018年8月31日，我們並無理財產品。於往績記錄期間，我們主要購買短期理財產品，短期理財產品可每日贖回，我們一般會於一個月內贖回該等產品。由於採納國際財務報告準則第9號，我們將該等理財產品確認為以公平值計量且其變動計入損益的金融資產。為進一步降低潛在風險，我們已實施有關購買及出售金融產品的內部政策。我們的政策側重於在購買金融產品時規避過度的風險，並要求僅在有現金盈餘時方進行此類購買。政策規定了購買此類產品的審批程序以及執行有關政策的責任部門。購買金融產品需獲得董事會的批准。財務部門負責(其中包括)在作出投資之前及就收回本金和回報進行可行性分析。基於以上政策並鑒於合適替代產品的市場風險及可用性，我們將繼續購買金融產品。

## 財 務 資 料

### 銷售及營銷開支

銷售及營銷開支主要包括我們的銷售人員的薪金及我們自2017年開始的定製室內裝飾服務的日常營運過程中產生的開支。由於我們的業務性質，我們並無於往績記錄期間產生重大銷售及營銷開支金額。

### 行政開支

行政開支主要包括管理人員的員工成本(包括董事酬金)、辦公室開支、上市開支、銀行手續費、稅項開支(主要與房產稅相關)及其他。下表載列於所示期間我們的行政開支明細：

	截至12月31日止年度						截至8月31日止八個月			
	2015年		2016年		2017年		2017年		2018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)									
員工成本.....	7,410	66.0	8,232	63.4	8,892	61.4	3,752	51.1	4,222	22.0
辦公室開支.....	2,698	24.0	3,630	28.0	4,423	30.5	3,013	41.0	4,797	25.1
上市開支.....	—	—	—	—	—	—	—	—	9,177	47.9
銀行手續費.....	537	4.8	770	5.9	918	6.3	544	7.4	895	4.7
稅項開支.....	368	3.2	102	0.8	—	—	—	—	—	—
其他.....	221	2.0	241	1.9	255	1.8	40	0.5	54	0.3
總計.....	<b>11,234</b>	<b>100.0</b>	<b>12,975</b>	<b>100.0</b>	<b>14,488</b>	<b>100.0</b>	<b>7,349</b>	<b>100.0</b>	<b>19,145</b>	<b>100.0</b>

### 其他開支

我們的其他開支主要指貿易應收款項減值虧損。

### 財務收益／(成本)淨額

我們的財務收益主要指銀行存款利息收益。我們的財務成本主要指自業主收取的分類為合約負債的預付定製室內裝飾服務費的利息開支。

### 分佔一間聯營公司溢利減分佔一間聯營公司虧損

該款項指我們分佔一家聯營公司杭州智濱科技服務有限公司之業績，該公司於2017年成立，由我們擁有20%權益。杭州智濱科技服務有限公司主要從事工業園管理業務。

### 所得稅

根據開曼群島及英屬維爾京群島的規則及法規，我們毋須於開曼群島及英屬維爾京群島繳納任何所得稅。



## 財 務 資 料

於往績記錄期間，適用於在香港註冊成立的集團實體須繳納香港利得稅的收益的所得稅稅率為16.5%。由於我們於往績記錄期間並無賺取任何須繳納香港利得稅的收益，故並無就香港利得稅作出撥備。

我們的中國附屬公司須按25%的稅率繳納中國所得稅。

所得稅包括即期稅項及遞延稅項資產及負債的變動。即期稅項指期內應課稅收益的估計應付稅項，其使用於報告期末頒佈或實質頒佈的稅率加上就過往期間應付稅項的任何調整。遞延稅項資產及負債分別由可予扣減及應課稅的暫時差額所產生，即資產及負債就財務報告而言的賬面值及計稅基準之間的差額。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。下表載列所示期間我們的所得稅明細：

	截至12月31日止年度			截至8月31日止八個月	
	2015年	2016年	2017年	2017年	2018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>即期稅項</b>					
中國企業所得稅 .....	4,430	8,464	20,395	14,012	17,019
<b>遞延稅項</b>					
暫時差額的產生及撥回 .....	(513)	(955)	(738)	(618)	182
<b>總計 .....</b>	<b>3,917</b>	<b>7,509</b>	<b>19,657</b>	<b>13,394</b>	<b>17,201</b>

於2015年、2016年及2017年以及截至2017年及2018年8月31日止八個月，我們的實際稅率（按所得稅開支除以除稅前溢利計算）分別為約25.5%、25.4%、25.5%、25.3%及25.3%。於往績記錄期間，我們的實際稅率維持相對穩定。

於綜合損益及其他全面收益表呈報的實際所得稅開支有別於應用法定中國所得稅稅率計算的金額。我們於各期間的所得稅與除稅前溢利對賬如下：

	截至12月31日止年度			截至8月31日止八個月	
	2015年	2016年	2017年	2017年	2018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>除稅前溢利 .....</b>	<b>15,386</b>	<b>29,615</b>	<b>77,209</b>	<b>52,915</b>	<b>67,947</b>
除稅前溢利名義稅項， 按適用於相關稅項司法權區 溢利的稅率計算 .....	3,846	7,404	19,302	13,229	17,031
以下各項之稅務影響：					
— 不可扣稅開支 .....	71	105	87	81	117
— 分佔一間聯營公司業績 .....	—	—	190	16	12
— 未確認稅項虧損 .....	—	—	78	68	41
<b>實際稅項開支 .....</b>	<b>3,917</b>	<b>7,509</b>	<b>19,657</b>	<b>13,394</b>	<b>17,201</b>

於往績記錄期間及直至最後實際可行日期，我們已支付所有到期適用稅項且並無與任何稅務機關存在具有爭議或未決事宜。

### 經營業績

#### 截至2018年8月31日止八個月與截至2017年8月31日止八個月比較

##### 收入

收入由截至2017年8月31日止八個月的人民幣213.9百萬元增加43.6%至截至2018年8月31日止八個月的人民幣307.1百萬元。

- **物業管理服務。**截至2017年及2018年8月31日止八個月，物業管理服務收入分別為人民幣138.3百萬元及人民幣199.4百萬元，佔我們總收入的64.6%及64.9%，增幅為44.2%。增加乃主要歸因於我們的在管總建築面積及我們的平均物業管理費增加。我們的在管總建築面積由截至2017年8月31日的8.6百萬平方米增加25.6%至截至2018年8月31日的10.8百萬平方米，乃主要由於我們的新項目數目增加17個（由截至2017年8月31日止八個月的51個增加至截至2018年8月31日止八個月的68個，如蕭山東方海岸及浦江浦陽一號）。我們的平均物業管理費由截至2017年8月31日止八個月的每月每平方米人民幣3.69元增加7.9%至截至2018年8月31日止八個月的每月每平方米人民幣3.98元，乃主要由於我們能夠就我們的新項目收取較高的價格。例如，我們的新項目華家港及興祺大廈的物業管理費分別為每月每平方米人民幣5.80元及每月每平方米人民幣7.00元。此外，六個項目的收入模式由酬金制轉為包幹制，亦令我們的收入增加人民幣14.0百萬元。
- **非業主增值服務。**截至2017年及2018年8月31日止八個月，非業主增值服務收入分別為人民幣55.6百萬元及人民幣84.4百萬元，佔我們總收入的26.0%及27.5%。非業主增值服務收入自截至2017年8月31日止八個月至截至2018年8月31日止八個月增加51.8%，乃主要由於(i)交付前服務的12項新委聘工作（包括都會森林、王潤錢潮府及同協金座）；及(ii)社區空間服務整體業務增長。
- **業主增值服務。**截至2017年及2018年8月31日止八個月，業主增值服務收入分別為人民幣20.0百萬元及人民幣23.3百萬元，佔我們總收入的9.4%及7.6%。業主增值服務收入自截至2017年8月31日止八個月至截至2018年8月31日止八個月增加16.5%，乃主要由於我們的社區增值服務（尤其是高端社區家政服務）增長。

### 銷售成本

我們的銷售成本由截至2017年8月31日止八個月的人民幣154.3百萬元增加43.2%至截至2018年8月31日止八個月的人民幣221.0百萬元，乃主要由於我們的業務擴張。我們的分包成本增加了人民幣51.5百萬元，此乃由於我們於2017年12月開始外包更多的安保及清潔服務，以便將我們的自有勞動力更有效地用於勞動密集度較低的服務。我們認為，有關外包協議能夠使我們利用分包商的人力資源及專業技術，以降低我們的營運成本，提高服務質量，為核心業務貢獻更多資源以及提高我們運營的整體盈利能力。我們的平均員工成本亦增加約16.8%。

### 毛利及毛利率

我們的毛利由截至2017年8月31日止八個月的人民幣59.6百萬元增加44.5%至截至2018年8月31日止八個月的人民幣86.1百萬元。截至2017年8月31日止八個月及截至2018年8月31日止八個月，我們的毛利率維持相對穩定，分別為27.9%及28.0%。

- **物業管理服務。**物業管理服務毛利由截至2017年8月31日止八個月的人民幣24.3百萬元增加30.0%至截至2018年8月31日止八個月的人民幣31.6百萬元。物業管理服務毛利率由截至2017年8月31日止八個月的17.6%減至截至2018年8月31日止八個月的15.8%，乃主要由於(i)六個項目的收入模式由酬金制轉變為包幹制，該收入模式具有遠高於包幹制的毛利率；及(ii)員工成本及分包成本增速超過我們的收入增長。
- **非業主增值服務。**非業主增值服務毛利由截至2017年8月31日止八個月的人民幣26.3百萬元增加56.3%至截至2018年8月31日止八個月的人民幣41.1百萬元。非業主增值服務毛利率由截至2017年8月31日止八個月的47.2%小幅增至截至2018年8月31日止八個月的48.6%。
- **業主增值服務。**業主增值服務毛利由截至2017年8月31日止八個月的人民幣9.1百萬元增加48.4%至截至2018年8月31日止八個月的人民幣13.5百萬元。業主增值服務毛利率由截至2017年8月31日止八個月的45.3%增至截至2018年8月31日止八個月的57.9%。該等增加乃主要由於我們高端社區家政服務員工利用率的增長。

### 其他收入及其他收益淨額

我們的其他收入及其他收益淨額由截至2017年8月31日止八個月的人民幣1.9百萬元增至截至2018年8月31日止八個月的人民幣3.0百萬元，乃主要由於理財產品的已變現收益淨額增加。

### 銷售及營銷開支

截至2017年及2018年8月31日止八個月，銷售及營銷開支維持相對穩定，分別為人民幣0.7百萬元及人民幣0.8百萬元。

### 行政開支

行政開支由截至2017年8月31日止八個月的人民幣7.3百萬元增加161.6%至截至2018年8月31日止八個月的人民幣19.1百萬元，乃主要由於2018年就全球發售產生的開支所致。

### 其他開支

截至2017年8月31日止八個月及截至2018年8月31日止八個月，其他開支維持相對穩定，分別為人民幣0.5百萬元及人民幣0.7百萬元。

### 財務收益／(成本)淨額

我們於截至2017年8月31日止八個月錄得財務收益淨額人民幣6.5萬元，而截至2018年8月31日止八個月產生財務成本淨額人民幣0.5百萬元。該變化乃主要由於自業主收取的分類為合約負債的預付定製室內裝飾服務費的利息開支。

### 分佔一間聯營公司溢利減分佔一間聯營公司虧損

我們的分佔一間聯營公司溢利減分佔一間聯營公司虧損由截至2017年8月31日止八個月的人民幣6.3萬元減至截至2018年8月31日止八個月的人民幣4.9萬元，乃主要由於我們的聯營公司杭州智續科技有限公司能夠於2018年轉租更多物業。

### 所得稅

我們的所得稅由截至2017年8月31日止八個月的人民幣13.4百萬元增加28.4%至截至2018年8月31日止八個月的人民幣17.2百萬元，主要由於除稅前溢利增加。我們的實際稅率(按所得稅開支除以除稅前溢利計算)於截至2017年及2018年8月31日止八個月保持穩定，均為25.3%。

### 期內溢利

由於上文所述，期內溢利由截至2017年8月31日止八個月的人民幣39.5百萬元增加28.6%至截至2018年8月31日止八個月的人民幣50.7百萬元。

### 截至2017年12月31日止年度與截至2016年12月31日止年度比較

#### 收入

收入由2016年的人民幣225.9百萬元增加54.6%至2017年的人民幣349.3百萬元。

- **物業管理服務。**2016年及2017年，物業管理服務收入為人民幣151.2百萬元及人民幣218.2百萬元，分別佔我們總收入的約66.9%及62.5%，增幅為44.3%。增加乃主要由於我們的在管總建築面積及我們的平均物業管理費增加。我們的在管總建築面積由截至2016年12月31日的6.9百萬平方米增加24.6%至截至2017年12月31日的8.6百萬平方米，乃主要由於我們新項目的數目由2016年的41個增加10個至2017年的51個，包括浦江綠谷雲溪及錢塘印象。我們的平均物業管理費由2016年的每月每平方米人民幣3.80元增加2.1%至2017年的每月每平方米人民幣3.88元，乃主要由於我們能夠就新項目（如錢塘印象及康康谷，我們分別就其收取每月每平方米人民幣5.20元及每月每平方米人民幣5.00元）收取較高的價格。
- **非業主增值服務。**2016年及2017年，非業主增值服務收入為人民幣56.6百萬元及人民幣100.7百萬元，分別佔我們總收入的25.0%及28.8%。2016年至2017年，非業主增值服務收入增加77.9%，乃主要由於我們交付前服務的7項新委聘工作（包括翡翠海岸及聞潮一品）。
- **業主增值服務。**2016年及2017年，業主增值服務收入為人民幣18.2百萬元及人民幣30.3百萬元，分別佔我們總收入的8.1%及8.7%。2016年至2017年，業主增值服務收入增加66.5%，乃主要由於我們的社區增值服務（如家政服務）增長。我們自2017年起新開展的定製室內裝飾服務亦為該分部的收入增長作出貢獻。

#### 銷售成本

我們的銷售成本由2016年的人民幣183.9百萬元增加40.9%至2017年的人民幣259.2百萬元。銷售成本增加乃主要由於我們的業務擴張，導致員工總人數增加642名及平均員工成本增長約8.7%。

#### 毛利及毛利率

我們的毛利由2016年的人民幣42.1百萬元增加114.0%至2017年的人民幣90.1百萬元。我們的毛利率由2016年的18.6%增至2017年的25.8%。

- **物業管理服務。**物業管理服務毛利由2016年的人民幣14.9百萬元增加126.2%至2017年的人民幣33.7百萬元。物業管理服務毛利率由2016年的9.8%增至2017年的15.5%。

增加乃主要由於(i)九個在管物業(包括我們收取較高價格的新項目或我們能夠提升物業管理費的現有項目)，例如錢塘印象及世方科技園，其物業管理費分別為每月每平方米人民幣5.20元及每月每平方米人民幣4.00元；及(ii)我們若干在管物業交付更多住房單位令員工利用率增加。

- **非業主增值服務。**非業主增值服務毛利由2016年的人民幣15.7百萬元增加170.1%至2017年的人民幣42.4百萬元。我們非業主增值服務的毛利率由2016年的27.7%上升至2017年的42.1%。該等增長主要由於我們於2017年以更高的服務質量與經營效率持續擴張交付前業務。
- **業主增值服務。**業主增值服務毛利由2016年的人民幣11.5百萬元增加21.7%至2017年的人民幣14.0百萬元。我們業主增值服務的毛利率由2016年的63.1%減至2017年的46.1%，主要由於我們於2017年才開始經營定製室內裝飾服務，其於2017年的毛利率及所產生的前期成本相對較低。

### 其他收入及其他收益淨額

其他收入及其他收益淨額由2016年的人民幣1.2百萬元增至2017年的人民幣3.6百萬元，乃主要由於理財產品的已變現收益淨額增加。

### 銷售及營銷開支

銷售及營銷開支由2016年的零增至2017年的人民幣1.1百萬元，乃主要由於我們自2017年開始的定製室內裝飾服務的開支所致。

### 行政開支

行政開支由2016年的人民幣13.0百萬元增加11.5%至2017年的人民幣14.5百萬元，乃主要由於辦公室開支(如辦公用品、水電費及郵電費)因我們業務擴展而由2016年的人民幣3.6百萬元增至2017年的人民幣4.4百萬元。

### 其他開支

其他開支由2016年的人民幣0.8百萬元減少62.5%至2017年的人民幣0.3百萬元，乃主要由於收回往年作出壞賬撥備的貿易應收款項所致。

### 財務收益／(成本)淨額

財務收益於2016年及2017年保持穩定，為人民幣0.1百萬元。



### 分佔一間聯營公司溢利減分佔一間聯營公司虧損

我們分佔一間聯營公司溢利減分佔一間聯營公司虧損由2016年的零變為2017年的虧損人民幣0.8百萬元，乃由於我們的聯營公司杭州智濱科技服務有限公司(2017年剛開始運營)產生虧損所致。

### 所得稅

我們的所得稅由2016年的人民幣7.5百萬元增加162.7%至2017年的人民幣19.7百萬元，乃主要由於除稅前溢利增加。我們的實際稅率(按所得稅開支除以除稅前溢利計算)維持相對穩定，於2016年及2017年分別為25.4%及25.5%。

### 年內溢利

由於上文所述，年內溢利由2016年的人民幣22.1百萬元增加160.6%至2017年的人民幣57.6百萬元。

### 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

#### 收入

收入由2015年的人民幣158.9百萬元增加42.2%至2016年的人民幣225.9百萬元。

- **物業管理服務。**2015年及2016年，物業管理服務收入為人民幣102.4百萬元及人民幣151.2百萬元，分別佔我們總收入的64.4%及66.9%。增加乃主要由於我們的在管總建築面積及我們的平均物業管理費增加。我們的在管總建築面積由截至2015年12月31日的5.5百萬平方米增加25.5%至截至2016年12月31日的6.9百萬平方米，乃主要由於我們的新項目由2015年的31個增加10個至2016年的41個，包括上虞城市之星、千島湖東方海岸及金色黎明三期。我們的平均物業管理費由2015年的每月每平方米人民幣3.39元增加12.1%至2016年的每月每平方米人民幣3.80元，乃主要由於我們能夠就新項目收取較高的價格，如悅府及西溪明珠，我們分別就其收取每月每平方米人民幣5.50元及每月每平方米人民幣6.60元。
- **非業主增值服務。**2015年及2016年，非業主增值服務收入為人民幣44.0百萬元及人民幣56.6百萬元，分別佔我們總收入的27.7%及25.0%。2015年至2016年，非業主增值服務收入增加28.6%，乃主要由於增加8項交付前服務的新委聘工作(如鉑金海岸及上海公園壹號)。
- **業主增值服務。**2015年及2016年，業主增值服務收入為人民幣12.5百萬元及人民幣

18.2百萬元，分別佔我們總收入的7.9%及8.1%。2015年至2016年，業主增值服務收入增加45.6%，乃主要由於我們社區增值服務（如家政服務）的增長。

### 銷售成本

我們的銷售成本由2015年的人民幣132.7百萬元增加38.6%至2016年的人民幣183.9百萬元。銷售成本增加乃主要由於我們的業務擴張導致員工人數增加505名及平均員工成本增長約9.7%。

### 毛利及毛利率

我們的毛利由2015年的人民幣26.1百萬元增加61.3%至2016年的人民幣42.1百萬元。我們的毛利率由2015年的16.5%增至2016年的18.6%。

- **物業管理服務。**物業管理服務毛利由2015年的人民幣9.5百萬元增加56.8%至2016年的人民幣14.9百萬元。物業管理服務毛利率由2015年的9.3%稍微上升至2016年的9.8%。增加乃主要由於我們的平均物業管理費由每月每平方米人民幣3.39元增加12.1%至每月每平方米人民幣3.80元，很大程度上被員工成本增加所抵銷。
- **非業主增值服務。**非業主增值服務毛利由2015年的人民幣9.1百萬元增加72.5%至2016年的人民幣15.7百萬元。非業主增值服務毛利率由2015年的20.6%增至2016年的27.7%。該增加主要是由於相較2015年較小的業務規模，2016年我們的交付前服務逐步擴大，其中整體毛利率更可能受項目毛利率的影響。
- **業主增值服務。**業主增值服務毛利由2015年的人民幣7.6百萬元增加51.3%至2016年的人民幣11.5百萬元。業主增值服務毛利率由2015年的60.5%增至2016年的63.1%。增加乃主要由於我們高端社區家政服務員工利用率的增長。

### 其他收入及其他收益淨額

我們的其他收入及其他收益淨額由2015年的人民幣1.0百萬元增至2016年的人民幣1.2百萬元，主要由於我們收到政府補助，補貼我們於2016年招募當地畢業生的實習計劃。

### 銷售及營銷開支

2015年及2016年，我們並無產生任何銷售及營銷開支。

### 行政開支

行政開支由2015年的人民幣11.2百萬元增加16.1%至2016年的人民幣13.0百萬元，乃主要由於(i)員工成本由2015年的人民幣7.4百萬元增至2016年的人民幣8.2百萬元；及(ii)辦公室開支由2015年的人民幣2.7百萬元增至2016年的人民幣3.6百萬元，兩者均由於我們的業務增長所致。

### 其他開支

其他開支維持相對穩定，2015年及2016年分別為人民幣0.7百萬元及人民幣0.8百萬元。

### 財務收益／(成本)淨額

2015年及2016年，我們的財務收益維持穩定，為人民幣0.1百萬元。

### 分佔一間聯營公司溢利減分佔一間聯營公司虧損

2015年及2016年，我們並無產生任何分佔一間聯營公司溢利減分佔一間聯營公司虧損。

### 所得稅

我們的所得稅由2015年的人民幣3.9百萬元增加92.3%至2016年的人民幣7.5百萬元。2015年及2016年，我們的實際稅率(按所得稅開支除以除稅前溢利計算)維持相對穩定，分別為25.5%及25.4%。

### 年內溢利

由於上文所述，年內溢利由2015年的人民幣11.5百萬元增加92.2%至2016年的人民幣22.1百萬元。

## 財 務 資 料

### 綜合財務狀況表內選定項目的描述

下表載列我們截至所示日期的綜合財務狀況表。

	截至12月31日			截至 8月31日
	2015年	2016年	2017年	2018年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
<b>資產</b>				
<b>非流動資產</b>				
物業、廠房及設備 .....	5,677	7,395	8,027	7,622
於一間聯營公司之權益 .....	—	—	5,239	5,190
遞延稅項資產 .....	880	1,835	2,573	2,391
<b>非流動資產總值 .....</b>	<b>6,557</b>	<b>9,230</b>	<b>15,839</b>	<b>15,203</b>
<b>流動資產</b>				
存貨 .....	636	402	335	131
貿易及其他應收款項 .....	27,914	34,241	36,462	70,975
受限制銀行結餘 .....	18,003	20,772	32,804	29,841
現金及現金等價物 .....	69,261	167,547	303,949	393,871
<b>流動資產總值 .....</b>	<b>115,814</b>	<b>222,962</b>	<b>373,550</b>	<b>494,818</b>
<b>資產總值 .....</b>	<b>122,371</b>	<b>232,192</b>	<b>389,389</b>	<b>510,021</b>
<b>權益</b>				
股本 .....	—	—	66	129
儲備 .....	30,973	53,270	110,443	161,823
<b>本公司權益股東應佔權益總額 .....</b>	<b>30,973</b>	<b>53,270</b>	<b>110,509</b>	<b>161,952</b>
非控股權益 .....	—	299	678	3,095
<b>權益總額 .....</b>	<b>30,973</b>	<b>53,569</b>	<b>111,187</b>	<b>165,047</b>
<b>負債</b>				
<b>非流動負債</b>				
撥備 .....	—	813	—	—
<b>非流動負債總額 .....</b>	<b>—</b>	<b>813</b>	<b>—</b>	<b>—</b>
<b>流動負債</b>				
合約負債 .....	23,408	48,939	77,379	165,964
貿易及其他應付款項 .....	64,225	118,446	178,618	162,235
即期稅項 .....	3,765	9,612	20,917	16,176
撥備 .....	—	813	1,288	599
<b>流動負債總額 .....</b>	<b>91,398</b>	<b>177,810</b>	<b>278,202</b>	<b>344,974</b>
<b>負債總額 .....</b>	<b>91,398</b>	<b>178,623</b>	<b>278,202</b>	<b>344,974</b>
<b>權益及負債總額 .....</b>	<b>122,371</b>	<b>232,192</b>	<b>389,389</b>	<b>510,021</b>
<b>流動資產淨值 .....</b>	<b>24,416</b>	<b>45,152</b>	<b>95,348</b>	<b>149,844</b>
<b>資產總值減流動負債 .....</b>	<b>30,973</b>	<b>54,382</b>	<b>111,187</b>	<b>165,047</b>
<b>資產淨值 .....</b>	<b>30,973</b>	<b>53,569</b>	<b>111,187</b>	<b>165,047</b>

### 物業、廠房及設備

我們的物業、廠房及設備主要包括辦公設備及家具以及汽車。截至2015年、2016年及2017年12月31日以及2018年8月31日，我們的物業、廠房及設備分別為人民幣5.7百萬元、人民幣7.4百萬元、人民幣8.0百萬元及人民幣7.6百萬元。

## 財 務 資 料

### 貿易及其他應收款項

#### 貿易應收款項

下表載列截至所示日期我們的貿易應收款項明細：

	截至12月31日			截至 8月31日
	2015年	2016年	2017年	2018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 .....	6,626	9,556	9,997	39,866
減：貿易應收款項減值撥備 .....	(1,168)	(1,703)	(1,777)	(2,234)
總計 .....	<b>5,458</b>	<b>7,853</b>	<b>8,220</b>	<b>37,632</b>

截至2015年、2016年及2017年12月31日以及2018年8月31日，貿易應收款項分別為人民幣5.5百萬元、人民幣7.9百萬元、人民幣8.2百萬元及人民幣37.6百萬元。往績記錄期間的增加與我們的收入增長一致。尤其是，我們截至2018年8月31日的貿易應收款項大幅增加，乃主要由於我們通常於年末加大貿易應收款項收款力度之季節性因素所致。

下表載列截至所示日期我們貿易應收款項的週轉天數：

	截至12月31日止年度			截至2018年 8月31日 止八個月
	2015年	2016年	2017年	
貿易應收款項週轉天數 <sup>(1)</sup> .....	52.0	41.9	28.2	40.0

附註：

- (1) 貿易應收款項週轉天數的計算方法為截至相關期末的貿易應收款項(包括應收關連方貿易性質款項)除以相關期間的收入再乘以365天(就一年而言)或243天(就八個月而言)。

對於我們的物業管理服務，一般而言，客戶須於相關物業移交予客戶之前支付未來12個月的物業管理費(「繳費期間」)。其後款項須在下一個繳費期間開始之前支付。在我們的非業主增值服務中，(i)就交付前服務而言，客戶通常須在訂立合同或在我們交付服務前支付六個月的費用；就售樓處勞務費而言，客戶通常須每月作出付款；(ii)就諮詢服務而言，客戶通常須每年在指定日期前作出付款；及(iii)就社區空間服務而言，客戶通常要求於訂立服務合同後一個月內提前預付下一年度的服務費。我們的貿易應收款項週轉天數由2015年的52.0天減少至2016年的41.9天，並於2017年進一步減少至28.2天，乃主要由於貿易應收款項的收款力度加大。截至2018年8月31日止八個月，我們的貿易應收款項週轉天數增至40.0天，主要由於我們通常於年末加大我們貿易應收款項的收款力度產生季節性影響。

## 財 務 資 料

下表載列基於收入確認日期及扣除貿易應收款項減值撥備的貿易應收款項賬齡分析。

	截至12月31日			截至 8月31日
	2015年	2016年	2017年	2018年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
一年以內.....	5,003	7,468	7,647	36,988
一年後但兩年內 .....	455	385	573	644
總計 .....	<b>5,458</b>	<b>7,853</b>	<b>8,220</b>	<b>37,632</b>

於各報告期末，概無任何已逾期但未減值的貿易應收款項。

截至2015年、2016年及2017年12月31日以及2018年8月31日，貿易應收款項減值撥備分別為人民幣1.2百萬元、人民幣1.7百萬元、人民幣1.8百萬元及人民幣2.2百萬元，乃根據貿易應收款項賬齡及性質之分組評估於各報告日期作出。概無貿易應收款項個別釐定為已減值。

在釐定貿易應收款項的可收回性時，我們會考慮自授出信貸日期起至報告日期期間貿易應收款項的信貸質素的變動。在釐定來自物業管理服務分部的貿易應收款項的可收回性時，我們估計物業管理費的可收回金額乃基於過往的信貸虧損記錄(就債務人的特定因素作出調整)以及於報告日期對當前及預測的整體經濟狀況的評估。

我們於往績記錄期間收取物業管理費時不曾遭遇任何重大困難，從整個往績記錄期間我們維持較高的收款率可以證實。截至2015年、2016年及2017年12月31日以及2018年8月31日，我們的物業管理費的收款率(按我們實收物業管理費除以同期應付我們的物業管理費總額計算)分別為約82.3%、96.4%、98.8%及84.1%。於往績記錄期間，我們的收款率逐步提升，主要由於我們加大了收款力度。收款率於截至2018年8月31日止八個月下降，乃主要由於我們通常於年末加大收款力度之季節性影響所致。



## 財 務 資 料

### 應收關連方款項及其他應收款項

下表載列截至所示日期我們應收關連方款項及其他應收款項的明細：

	截至12月31日			截至 8月31日
	2015年	2016年	2017年	2018年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
應收關連方款項 .....	17,393	18,207	18,847	12,956
— 貿易性質 .....	17,171	18,076	18,803	12,956
— 非貿易性質 .....	222	131	44	—
代表業主作出的付款 .....	2,660	3,448	4,082	5,408
按金及預付款項 .....	282	664	1,399	9,695
應收員工款項 .....	1,995	3,654	2,967	4,396
其他 .....	126	415	947	888
<b>總計 .....</b>	<b>22,456</b>	<b>26,388</b>	<b>28,242</b>	<b>33,343</b>

我們的應收關連方款項及其他應收款項主要包括應收關連方款項、代表業主支付的公用設施費用、按金及預付款項及就員工於日常物業管理活動使用小額現金購買雜項物品但未入賬的應收員工款項。我們的應收關連方款項及其他應收款項由截至2015年12月31日的人民幣22.5百萬元增至截至2016年12月31日的人民幣26.4百萬元，主要是由於與緊急採購業務有關的應收員工款項增加。我們的應收關連方款項及其他應收款項維持相對穩定，截至2016年12月31日及2017年12月31日分別為人民幣26.4百萬元及人民幣28.2百萬元。我們的應收關連方款項及其他應收款項自截至2017年12月31日的人民幣28.2百萬元增加至截至2018年8月31日的人民幣33.3百萬元，主要是由於上市開支預付款及購買家具預付款導致按金及預付款增加。我們貿易性質的應收關連方款項主要包括應收關連方的物業管理、交付前及諮詢服務費。我們非貿易性質的應收關連方款項主要包括就關連方作出的售後維護預付款。截至本招股章程日期，非貿易性質的應收關連方款項已悉數結算。

我們的貿易及其他應收款項由截至2018年8月31日的人民幣71.0百萬元減少至截至2018年12月31日的人民幣45.0百萬元，乃主要由於我們於年末加大收款力度導致收款率增加所致。

截至2018年8月31日之貿易應收款項(包括應收關連方貿易性質款項)為人民幣52.8百萬元，其中人民幣44.0百萬元(約83.3%)已於2018年12月31日償還。截至2018年8月31日的應收第三方貿易應收款項人民幣39.9百萬元中，其中人民幣31.0百萬元(約77.7%)已於截至2018年12月31日償還。截至2018年8月31日的應收關連方貿易性質款項人民幣13.0百萬元已於截至2018年12月31日悉數償還。

### 受限制銀行結餘

受限制銀行結餘指按酬金制代表業委會收取的物業管理費、按包幹制及酬金制計算的公共區域租賃費、停車位租賃費及來自廣告公司的廣告投放費所得收入以及受限制存款。於我們的物業管理服務業務中，由於業委會不得開設銀行賬戶，我們代表業委會開設及管理該等銀行賬戶。受限制銀行結餘由截至2015年12月31日的人民幣18.0百萬元增至截至2016年12月31日的人民幣20.8百萬元，及增至截至2017年12月31日的人民幣32.8百萬元，乃主要由於兩個新的酬金制項目而代表業委會收取的物業管理費增加。其後，我們的受限制銀行結餘減至截至2018年8月31日的人民幣29.8百萬元，主要是由於我們通常於年底就酬金制項目收取物業管理費的季節性。

### 現金及現金等價物

截至2015年、2016年及2017年12月31日以及2018年8月31日，我們的現金及現金等價物分別為人民幣69.3百萬元、人民幣167.5百萬元、人民幣303.9百萬元及人民幣393.9百萬元。於往績記錄期間增加乃主要由於我們的業務擴張。截至2018年12月31日，我們的現金及現金等價物增加至人民幣459.0百萬元，乃主要由於我們於年末加大收款力度導致現金流入淨額增加所致。

### 合約負債

合約負債指自業主收取的預付物業管理費、諮詢費及定製室內裝飾服務費。截至2015年、2016年及2017年12月31日以及2018年8月31日，我們的合約負債分別為人民幣23.4百萬元、人民幣48.9百萬元、人民幣77.4百萬元及人民幣166.0百萬元。於往績記錄期間增加乃主要由於我們物業管理服務及定製室內裝飾服務有所增長。截至2018年12月31日，我們的合約負債減少至人民幣129.0百萬元，乃主要由於若干合約負債確認為收益所致。合約負債的減少部分被我們收回下一年度的預付款所抵銷。截至2018年8月31日的合約負債為人民幣166.0百萬元，其中人民幣111.1百萬元（約66.9%）已於截至2018年12月31日確認為收益。

### 貿易及其他應付款項

#### 貿易應付款項

我們的貿易應付款項主要指供應商提供的分包服務（包括保潔、園藝及安保服務）產生的應付款項。我們的貿易應付款項於截至2015年及2016年12月31日均為零，然後於截至2017年12月31日增至人民幣4.4百萬元，並於截至2018年8月31日進一步增加至人民幣6.4百萬元，

## 財 務 資 料

主要是由於我們於2017年12月開始外包更多保潔及安保服務。下表載列截至所示日期我們的貿易應付款項週轉天數：

	截至12月31日止年度			截至 8月31日 止八個月 2018年
	2015年	2016年	2017年	
貿易應付款項週轉天數 <sup>(1)</sup> .....	不適用	0.7	9.6	11.2

附註：

- (1) 貿易應付款項週轉天數按截至相關期末的貿易應付款項(包括貿易性質的應付關連方款項)除以相關期間的銷售成本再乘以365天(就一年而言)或243天(就八個月而言)。

我們的貿易應付款項週轉天數由2016年的0.7天增至2017年的9.6天，並進一步增加至截至2018年8月31日止八個月的11.2天，主要由於與2017年12月外包更多的安保及保潔服務有關的應付款項。

下表載列截至所示日期按發票日期的貿易應付款項賬齡分析：

	截至12月31日			截至 8月31日 2018年
	2015年 人民幣千元	2016年 人民幣千元	2017年 人民幣千元	人民幣千元
一個月內或按要求 .....	—	—	3,656	5,726
一個月後但三個月內 .....	—	—	385	666
三個月後但一年內 .....	—	—	431	10
超過一年 .....	—	—	—	13
總計 .....	—	—	4,472	6,415

截至2018年8月31日，貿易應付款項人民幣6.4百萬元中約人民幣5.7百萬元其後於2018年12月31日結清。

## 財 務 資 料

### 應付關連方款項及其他應付款項

下表載列截至所示日期我們的應付關連方款項及其他應付款項明細：

	截至12月31日			截至
	2015年	2016年	2017年	8月31日
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	2018年 人民幣千元
應付關連方款項 .....	2,063	16,172	3,523	5,779
— 貿易性質 .....	—	339	2,315	3,811
— 非貿易性質 .....	2,063	15,833	1,208	1,968
按金 .....	3,647	4,143	10,371	19,610
其他稅項及應付費用 .....	2,481	4,986	10,424	184
應計工資及其他福利 .....	25,631	38,251	48,631	38,487
代表業委會收取的現金 .....	17,803	20,322	32,354	29,391
來自住戶的暫時收款 .....	11,500	33,117	66,123	55,012
其他應付款項及應計費用 .....	1,100	1,455	2,720	7,357
<b>總計 .....</b>	<b>64,225</b>	<b>118,446</b>	<b>174,146</b>	<b>155,820</b>

我們的應付關連方款項及其他應付款項主要包括應付關連方款項、按金、其他稅項及應付費用、應計工資及其他福利、代表業委會收取的現金及來自住戶的暫時收款。該等項目中，按金指於裝修期間自業主收取的雜項裝修按金。應計工資及其他福利乃與我們的僱員薪資及相關開支有關。暫時收款指代表公用設施公司自住戶收取的公用設施費用以及與物業產權證有關的契稅。我們貿易性質的應付關連方款項主要包括房屋及停車場租金。我們非貿易性質的應付關連方款項主要包括關連方為我們支付的公用設施費用。應付關連方款項為無抵押及免息。

我們的應付關連方款項及其他應付款項總額由截至2015年12月31日的人民幣64.2百萬元增至截至2016年12月31日的人民幣118.4百萬元，並進一步增至截至2017年12月31日的人民幣174.1百萬元，乃主要由於隨著我們的業務擴張，按金及來自住戶的暫時收款增加。我們的應付關聯方款項及其他應付款項總額減至截至2018年8月31日的人民幣155.8百萬元，乃主要由於季節性因素所致，例如(i)來自居民的暫時收款減少，因為與物業產權證書的契稅有關的暫時收款乃於2017年年底就該期間內交付的物業而收取，及(ii)由於前一年度的獎金於該期間內結算，令應計工資及其他福利減少。截至本招股章程日期，應付關連方非貿易款項已獲悉數結清。我們貿易性質的應付關連方款項將於上市前悉數結算。

我們的貿易及其他應付款項由截至2018年8月31日的人民幣162.2百萬元增加至截至2018年12月31日的人民幣215.0百萬元，主要由於(i)自關連方收取有關交付前服務及諮詢服務的預付款項增加人民幣12.8百萬元，(ii)年末應付僱員的估計薪金、酌情花紅及其他福利增加

## 財 務 資 料

人民幣21.4百萬元，及(iii)因代表業主申請物業證書而收取的契稅增加人民幣15.4百萬元所致。該契稅的增加乃主要與若干新交付的物業有關。

### 流動資產及流動負債

下表載列截至所示日期我們的流動資產及流動負債。

	截至12月31日			截至 8月31日 2018年	截至 12月31日 2018年
	2015年	2016年	2017年	2018年	2018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)
<b>流動資產</b>					
存貨 .....	636	402	335	131	476
貿易及其他應收款項 .....	27,914	34,241	36,462	70,975	44,594
受限制銀行結餘 .....	18,003	20,772	32,804	29,841	31,107
現金及現金等價物 .....	69,261	167,547	303,949	393,871	458,543
<b>流動資產總值 .....</b>	<b>115,814</b>	<b>222,962</b>	<b>373,550</b>	<b>494,818</b>	<b>534,720</b>
<b>流動負債</b>					
合約負債 .....	23,408	48,939	77,379	165,964	128,764
貿易及其他應付款項 .....	64,225	118,446	178,618	162,235	214,960
即期稅項 .....	3,765	9,612	20,917	16,176	22,639
撥備 .....	—	813	1,288	599	—
<b>流動負債總額 .....</b>	<b>91,398</b>	<b>177,810</b>	<b>278,202</b>	<b>344,974</b>	<b>366,363</b>
<b>流動資產淨值 .....</b>	<b>24,416</b>	<b>45,152</b>	<b>95,348</b>	<b>149,844</b>	<b>168,357</b>

截至2015年、2016年及2017年12月31日以及2018年8月31日及12月31日，我們的流動資產淨額分別為人民幣24.4百萬元、人民幣45.2百萬元、人民幣95.3百萬元、人民幣149.8百萬元及人民幣168.4百萬元。於往績記錄期間的增加，乃主要由於貿易及其他應收款項增加因(i)貿易及其他應付款項增加，及(ii)合約負債增加而被部分抵銷。

### 流動資金及資本資源

#### 概覽

於往績記錄期間，我們的流動資金需求主要源自我們的營運資金需求。於往績記錄期間及截至本招股章程日期，我們為我們的營運資金、資本開支及其他資本需求提供資金的主要資金來源為內部產生的現金流量。我們當前預期我們的資本資源組合及相關成本不會出現任何重大變動。

## 財 務 資 料

### 現金流量

下表概述於所示期間我們的綜合現金流量表：

	截至12月31日止年度			截至8月31日止八個月	
	2015年	2016年	2017年	2017年	2018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
經營活動產生的現金淨額....	3,751	100,792	142,710	11,489	85,849
投資活動(所用)／所得					
現金淨額.....	(1,971)	(2,996)	(6,308)	(122,527)	959
融資活動產生的現金淨額....	—	490	—	—	3,072
現金及現金等價物增加／					
(減少)淨額 .....	1,780	98,286	136,402	(111,038)	89,880
期初現金及現金等價物 .....	67,481	69,261	167,547	167,547	303,949
匯率變動之影響 .....	—	—	—	—	42
期末現金及現金等價物 .....	<b>69,261</b>	<b>167,547</b>	<b>303,949</b>	<b>56,509</b>	<b>393,871</b>

### 經營活動

我們經營活動產生的現金主要包括我們向非業主及業主提供物業管理服務及增值服務所收取的費用。經營活動產生的現金流量反映(i)就非現金及非經營性項目(如折舊、攤銷及減值撥備)作出調整的除稅前溢利，(ii)營運資本變動(如存貨、貿易及其他應收款項、貿易及其他應付款項以及合約負債變動)之影響，及(iii)已付所得稅。

截至2018年8月31日止八個月，我們經營活動產生的現金淨額為人民幣85.8百萬元，即我們的除稅前溢利為人民幣67.9百萬元並且因合約負債及貿易及其他應付款項增加人民幣70.7百萬元進行了調整，被貿易及其他應收款項增加人民幣35.0百萬元部分抵銷，與我們的業務擴張相符。

於2017年，我們經營活動產生的現金淨額為人民幣142.7百萬元，即我們的除稅前溢利為人民幣77.2百萬元並且因合約負債及貿易及其他應付款項增加人民幣88.8百萬元進行了調整，被受限制現金增加人民幣12.0百萬元部分抵銷。

於2016年，我們經營活動產生的現金淨額為人民幣100.8百萬元，即我們的除稅前溢利為人民幣29.6百萬元並且因合約負債及貿易及其他應付款項增加人民幣82.0百萬元進行了調整，被貿易及其他應收款項增加人民幣7.0百萬元部分抵銷，與我們的業務擴張相符。

於2015年，我們經營活動產生的現金淨額為人民幣3.8百萬元，即我們的除稅前溢利為人民幣15.4百萬元並且因受限制現金增加人民幣6.3百萬元進行了調整，被貿易及其他應收款項增加人民幣16.2百萬元部分抵銷，與我們的業務擴張相符。



## 財務資料

### 投資活動

於2015年、2016年及2017年，我們投資活動所用現金淨額分別為人民幣2.0百萬元、人民幣3.0百萬元及人民幣6.3百萬元。自2015年至2017年，投資活動所用現金淨額主要反映購入理財產品之付款，因來自贖回理財產品的所得款項而被部分抵銷。截至2018年8月31日止八個月，投資活動產生的現金淨額人民幣1.0百萬元主要反映按公平值計入損益的贖回所得款項，惟因購入理財產品之付款而被部分抵銷。

### 融資活動

截至2018年8月31日止八個月，融資活動產生的現金淨額為人民幣3.1百萬元，主要反映股份發行所得款項人民幣87.1百萬元（惟被收購濱江物業作出的付款人民幣86.5百萬元部分抵銷）及濱合物業的非控股權益注資人民幣2.5百萬元。詳情見「我們的歷史及發展—重組」。

2015年及2017年，我們並無自融資活動產生任何現金淨額。於2016年，融資活動產生與非控股權益注資有關的現金淨額為人民幣0.5百萬元。

### 主要財務指標

下表載列我們於往績記錄期間的主要財務指標概要：

財務指標	截至12月31日及截至該日止年度			截至 8月31日及 截至該日 止八個月 2018年
	2015年	2016年	2017年	
權益回報率 <sup>(1)</sup>	37.0%	41.9%	51.7%	無意義 <sup>(2)</sup>
資產總值回報率 <sup>(3)</sup>	9.4%	9.6%	14.7%	無意義 <sup>(2)</sup>
流動比率 <sup>(4)</sup>	1.27倍	1.25倍	1.34倍	1.43倍
資產負債比率 <sup>(5)</sup>	不適用 <sup>(6)</sup>	不適用 <sup>(6)</sup>	不適用 <sup>(6)</sup>	不適用 <sup>(6)</sup>

附註：

(1) 期內本公司權益股東應佔溢利除以截至年末本公司權益股東應佔權益總額。

(2) 由於該期間的溢利僅指八個月的溢利，該等比率並無意義。

(3) 期內本公司權益股東應佔溢利除以截至年末之資產總值。

(4) 流動資產除以流動負債。

(5) 計息借款總額除以有關期末之權益總額。

(6) 本集團並無計息借款。

### 股權回報率

我們的股權回報率由2015年的37.0%增至2016年的41.9%，並進一步增至2017年的51.7%，主要由於我們於往績記錄期間的年內溢利增加。

### 總資產回報率

我們的總資產回報率由2015年的9.4%增至2016年的9.6%，並進一步增至2017年的14.7%，主要由於我們於往績記錄期間的年內溢利增加。

### 流動比率

我們的流動比率保持相對穩定，截至2015年12月31日為1.27倍，截至2016年12月31日為1.25倍。我們的流動比率分別增加至截至2017年12月31日及2018年8月31日的1.34倍及1.43倍，主要由於我們業務擴張導致的現金及現金等價物增加。

### 資產負債比率

於往績記錄期間，我們並無任何計息借款。

### 債項

截至最後實際可行日期，我們並無未動用的銀行融資、未清償的銀行借款或並無任何已發行及發行在外或同意發行的貸款資本、銀行透支、貸款或類似債項、承兌負債（一般商業票據除外）、承兌信貸、債券、按揭、押記、融資租賃或租購承擔、擔保或其他或然負債。

### 運營資金

我們主要通過經營所得現金流量撥支運營資金需求。於往績記錄期間，我們已產生足夠現金及現金等價物，以應付運營資金的需求。雖然前期物業管理服務合同及物業管理服務合同要求客戶於賬單週期開始時預付物業管理費，我們一般容許客戶於賬單週期的任何時間支付費用。與市場慣例相符，我們一般於各個曆年末（就按年付的物業管理費而言）及各個半年或季末（就按半年或按季付的物業管理費而言）增加徵收逾期物業管理費的力度。有關我們徵收物業管理費的更多詳情，請見「業務 — 我們的服務 — 物業管理服務 — 物業管理費 — 物業管理費的收取及支付」。由於我們的徵收慣例，我們的現金收入並非於全年度

## 財 務 資 料

平均分配。客戶現金付款時間的波動可能導致需要額外資金撥付經營需求。經計及經營所得現金及來自全球發售的預期所得款項淨額後，董事作出適當審慎查詢後認為，我們有充足的可供使用運營資金以滿足自本招股章程日期起計未來最少12個月當前所需。

### 承擔

#### 租賃承擔

於往績記錄期間，我們的租賃承擔主要與寫字樓及員工宿舍不可撤銷經營租賃的租賃款項有關。下表載列截至所示日期我們的未來最低租賃付款總額：

	截至12月31日			截至 8月31日 2018年
	2015年 人民幣千元	2016年 人民幣千元	2017年 人民幣千元	人民幣千元
一年以內.....	276	569	699	638
一年以後但五年以內.....	382	270	214	103
五年以後.....	—	—	—	—
總計.....	<b>658</b>	<b>839</b>	<b>913</b>	<b>741</b>

#### 上市開支

與本全球發售有關的總上市開支(包括包銷佣金)估計約為74.4百萬港元(人民幣64.1百萬元)(假設發售價為每股股份6.20港元，即本招股章程的指示性發售價範圍每股股份5.40港元至7.00港元的中位數，且超額配股權未獲行使)。於2018年產生的上市開支及預期將於2019年產生的上市開支分別為人民幣26.4百萬元及人民幣37.7百萬元。於往績記錄期間，我們已產生上市開支人民幣11.8百萬元，其中的人民幣9.2百萬元已於綜合損益及其他全面收益表確認，而預期人民幣2.6百萬元於上市後與股權對銷。自2018年8月31日至2018年12月31日，我們產生額外人民幣14.6百萬元，當中(i)人民幣11.0百萬元已計入2018年的綜合損益及其他全面收益表；及(ii)人民幣3.6百萬元預期於上市後與股權對銷。在預期將於2019年產生的人民幣37.7百萬元中，(i)人民幣13.2百萬元預期於2019年計入我們的綜合損益及其他全面收益表及(ii)人民幣24.5百萬元預期於上市後與股權對銷。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保薦人費用。

#### 關連方交易

我們的董事確認，有關應收及應付關連方款項的交易按公平基準進行，且不會使我們的往績記錄業績失真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，截至2018

年8月31日所有非貿易性質的關連方結餘於截至本招股章程日期已悉數結清。我們的董事認為，即使非貿易關連方結餘未能於上市前結清，本公司在財政上亦獨立於控股股東及彼等的聯繫人。有關關連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26。

### 或然負債

截至2018年8月31日，我們並無重大或然負債。

### 資產負債表外安排

於往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已經或於合理情況下可能於即期或未來對我們的財務狀況、收入或開支、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

市場風險乃與金融工具市場價格的不利變動有關的虧損風險，包括利率及匯率。我們在日常業務過程中面臨各種市場風險。我們以人民幣進行會計記錄及編製財務報表。

### 信貸風險

我們的信貸風險主要歸因於銀行現金以及貿易及其他應收款項。管理層已推行信貸政策，並持續監察面臨的該等信貸風險。

我們的銀行現金主要乃於知名金融機構持有。管理層預期該等存款並無任何重大信貸風險，且預期該等金融機構不會違約及對我們造成損失。

我們分類為按公平值計入損益的金融資產的理財產品由知名金融機構發行。我們認為，於往績記錄期間內並無重大信貸風險且該等理財產品並無產生任何虧損。

就應收關連方款項、代表業主付款、存款、應收員工款項而言，我們評估的結果為，基於歷史結算記錄及前瞻性資料，以12個月預期虧損法計算的該等應收款項之預期信貸虧損率甚微。因此，於往績記錄期間，概無就該等應收款項確認虧損撥備。

## 財務資料

就貿易應收款項而言，我們按與可使用期間的預期信貸虧損等值的金額計量虧損撥備。我們認為，倘物業管理及其他服務費收繳率以及估計預期虧損率於往績記錄期間大幅下降，則表明發生了違約事件。就與非物業管理服務（如諮詢服務）相關的貿易應收款項而言，該等應收款項通常於六個月內結清。我們已評估可使用期間的應收款項項下的該等應收款項的預期信貸虧損率極低。我們根據歷史結算記錄及前瞻性資料按與可使用期間的預期信貸虧損計量虧損撥備。

鑒於我們的客戶數量較大，我們並無集中信貸風險。

### 流動資金風險

我們管理層持續檢討流動資金狀況，包括檢討預期現金流入及流出，以及貸款及借款的到期日，以確保我們維持充足現金儲備及自主金融機構及／或其他本集團公司獲得足夠承諾貸款額，以滿足我們的短期及長期流動資金需求。

下表顯示於各報告期末我們的金融負債的餘下合約期限，乃根據合約未折現現金流量（包括使用合約利率，或倘屬浮動利率，則根據於各報告期末的現行利率計算的利息付款）及我們可能需支付的最早日期計算：

	一年以內或 按要求	超過一年 但兩年內	超過兩年 但五年內	超過五年	未折現總額	賬面值
	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
<b>截至2015年12月31日</b>						
貿易及其他應付款項 .....	64,225	—	—	—	64,225	64,225
<b>截至2016年12月31日</b>						
貿易及其他應付款項 .....	118,446	—	—	—	118,446	118,446
<b>截至2017年12月31日</b>						
貿易及其他應付款項 .....	178,618	—	—	—	178,618	178,618
<b>截至2018年8月31日</b>						
貿易及其他應付款項 .....	162,235	—	—	—	162,235	162,235

### 截至2018年12月31日止年度的溢利估計

我們的董事估計，根據本招股章程附錄三所載基準，本公司截至2018年12月31日止年度之若干溢利估計數據如下所示：

本公司權益股東應佔估計綜合溢利 .....	不少於人民幣70.2百萬元
未經審核備考每股估計盈利 .....	不少於人民幣0.26元

溢利估計乃由董事根據本招股章程附錄一會計師報告所載我們截至2018年8月31日止八個月的綜合業績及我們截至2018年12月31日止四個月的未經審核綜合業績編製，董事對其負全責。未經審核備考每股估計盈利乃根據截至2018年12月31日止年度本公司權益股東應佔未經審核估計綜合溢利計算，假設截至2018年12月31日止年度的已發行及發行在外股份合共266,700,000股。

### 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。股份持有人將有權根據股份繳足或入賬列為繳足之金額按比例收取有關股息。

我們可酌情決定股息的宣派、派付及金額。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組織章程大綱及細則，即可自己實現或未實現利潤或自利潤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。經普通決議案批准，亦可根據相關法律自股份溢價賬或獲授權用作該用途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。中國法律規定股息僅可從根據中國會計準則計算所得的除稅後利潤派付，而中國會計準則與其他司法權區的公認會計原則(包括國際財務報告準則)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到其註冊資本的50%後向我們派付除稅後利潤。對法定儲備的轉撥及向基金股東的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協議中包含相關限制契約，則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。

於往績記錄期間，濱江物業宣派人民幣15.0百萬元的股息，該股息其後轉換為濱江物業的實繳資本。除此以外，我們並未宣派任何股息。我們當前並無任何預先確定的派息率。



## 財 務 資 料

### 可供分派儲備

截至2018年8月31日，本公司的可供分派儲備(包括本公司的股份溢價、匯兌儲備及累計虧損)為人民幣87.0百萬元。

### 未經審核備考經調整綜合有形資產淨值

本集團的以下未經審核備考經調整綜合有形資產淨值報表乃按上市規則第4.29段編製，並載列如下以說明全球發售對截至2018年8月31日之本公司權益股東應佔本集團綜合有形資產淨值之影響，猶如全球發售已於2018年8月31日發生。

未經審核備考經調整綜合有形資產淨值報表僅為說明用途而編製，因其假設性質使然，未必能真實反映倘全球發售截至2018年8月31日或任何未來日期已完成之情況下的本集團財務狀況。

	截至2018年 8月31日 本公司權益 股東應佔綜 合有形資產 淨值 <sup>(1)</sup>	全球發售 估計所得 款項淨額 <sup>(2)(3)</sup>	本公司 權益股東 應佔未經 審核備考經 調整綜合 有形 資產淨值 <sup>(4)</sup>	每股股份 未經審核備考經調整 綜合有形資產淨值 <sup>(3)(5)</sup>	
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣元	等值港元
按每股股份5.40港元的 發售價計算 .....	161,952	258,083	420,035	1.57	1.82
按每股股份7.00港元的 發售價計算 .....	161,952	350,065	512,017	1.92	2.23

附註：

- (1) 截至2018年8月31日本公司權益股東應佔綜合有形資產淨值乃基於截至2018年8月31日本公司權益股東應佔權益總額人民幣161,952,000元，該數據摘錄自本招股章程附錄一所載列的會計師報告。
- (2) 全球發售估計所得款項淨額乃基於將按估計發售價每股股份5.40港元(即下限價格)及每股股份7.00港元(即上限價格)發行的66,700,000股股份，乃經分別扣除我們應支付的估計包銷費用及其他估計的相關開支約人民幣20,293,000元及人民幣32,063,000元(不包括於2018年8月31日之前已入賬的約人民幣11,792,000元的開支)之後(假設超額配股權未獲行使)。
- (3) 就全球發售估計所得款項淨額及計算每股股份未經審核備考經調整綜合有形資產淨值而言，港元及人民幣之間的換算乃按1.00港元兌人民幣0.8619元的匯率(中國人民銀行設定的於2019年2月19日通行的匯率)作出。並未聲明港元金額已經、可能已經或可按該匯率或任何其他匯率兌換為人民幣，反之亦然。
- (4) 概無對未經審核備考經調整綜合有形資產淨值報表作出調整，以反映於2018年8月31日之後訂立的任何貿易業績或其他交易。

- (5) 每股股份未經審核備考經調整綜合有形資產淨值乃經前幾段所述調整之後及基於以下基準得出：假設全球發售已於2018年8月31日完成，則已發行266,700,000股股份，但並無計及超額配股權獲行使而可能發行的任何股份。

### 概無重大不利變動

我們的董事確認，自2018年8月31日（本集團最近期經審核財務資料的日期）起及直至本招股章程日期，本集團的財務或貿易狀況、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，截至最後實際可行日期，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。

### 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)，巨龍將直接及合共持有本公司經擴大已發行股本的47.51%。巨龍由Cantrust (Far East) Limited (由戚先生作為委託人建立的不可撤銷信託戚金興家族信託的受託人)透過其代名人公司實益擁有100%。戚先生及其家族成員為戚金興家族信託的全權受益人。作為委託人，戚先生有權委任或罷免受託人，其實際上控制戚金興家族信託。因此，戚先生及巨龍被視為上市規則界定的我們的控股股東。巨龍主要從事投資控股。

戚先生亦直接於濱江房產11.06%的已發行股本及濱江控股64%的已發行股本中擁有權益，而濱江控股持有濱江房產42.95%的權益。濱江餐飲為濱江控股一家全資附屬公司。就此而言，濱江控股、濱江餐飲及濱江房產為我們的關連人士。有關詳情，請見「關連交易」一節。濱江房產為一家於深圳證券交易所上市的公司。

我們的主要業務專注於物業管理服務、非業主增值服務及業主增值服務。除我們的業務以外，我們的董事及控股股東並無於直接或間接與我們的業務競爭或可能競爭或根據上市規則第8.10條的規定需要另行披露的業務中擁有任何權益。

### 獨立於我們的控股股東

截至最後實際可行日期，除本集團業務外，概無我們的控股股東或董事涉足與我們的業務直接或間接競爭或可能直接或間接競爭的任何業務或於其中擁有須根據上市規則第8.10條予以披露的任何權益。

經考慮下列因素後，董事信納我們於全球發售後能夠在獨立於控股股東及彼等各自的聯繫人的情況下開展我們的業務。

## 與 控 股 股 東 的 關 係

### 管理獨立

從管理的角度來看，我們能夠在獨立於控股股東及其各自的緊密聯繫人的情況下開展我們的業務。董事會由兩名執行董事、兩名非執行董事及三名獨立非執行董事組成。我們的管理及經營決策均由執行董事及高級管理層作出。截至最後實際可行日期，除下文所披露者外，概無董事或高級管理層團隊的成員於我們的控股股東或其各自的緊密聯繫人擔任任何職位。下文載列概述董事於本公司及控股股東（及其各自的緊密聯繫人）所擔任職位的表格：

姓名	於本公司的職位	截至最後實際可行日期於控股股東及其各自的緊密聯繫人的職位
莫建華先生	非執行董事	濱江房產的董事  上海濱順投資管理有限公司的執行董事  杭州濱普房地產開發有限公司的執行董事及總經理

誠如上文所載列，我們的非執行董事之一於控股股東或其各自的緊密聯繫人擔任若干職位。然而，我們的董事認為，有足夠及有效的控制機制以確保我們的董事適當履行其職責並保障我們股東的整體利益，此乃由於以下理由：

- (a) 我們的非執行董事並無參與本公司的日常管理及經營。本公司的日常管理及經營由我們的高級管理層管理並由我們的執行董事監督。除上文所披露者外，概無我們的執行董事及高級管理層於我們的控股股東或其緊密聯繫人擔任任何董事或高級管理層職位，且彼等為我們的全職僱員；
- (b) 各董事知悉其作為董事的受信責任，該等職責規定（其中包括）其必須為本公司的益處及最佳利益行事，且不允許其作為董事的職責與其個人利益之間的任何衝突。董事不可對批准其或其任何聯繫人擁有重大權益的任何合約或安排或任何其他提案的任何董事會決議案投票，且不可計入出席特定董事會會議的法定人數。此外，當考慮關連交易時，我們的獨立非執行董事將審核相關交易；及
- (c) 我們的獨立非執行董事構成董事會的七分之三，且概無獨立非執行董事與我們的控股股東或其各自的聯繫人有任何關係。彼等將為董事會的決策流程帶來獨立判斷。

因此，有足夠的非重疊董事，彼等乃屬獨立且有相關的經驗可使董事會正常運作。

經考慮以上因素，我們的董事信納，整個董事會連同高級管理層團隊能夠獨立履行於本集團的管理職責，且認為於全球發售之後，我們能夠在獨立於控股股東及其各自的緊密聯繫人的情況下管理我們的業務。

### 經營獨立

儘管控股股東於上市後將在本公司保留控制權益，我們能全權獨立於控股股東作出一切有關本身業務營運的決定及經營業務。本公司(透過附屬公司)持有或享有經營業務所必需的所有相關牌照，並擁有充足的資本、設備及僱員，可獨立於控股股東經營業務。

我們已成立本身的組織架構，設有獨立部門，各自有特定職權範圍。我們維持一套全面的內部控制程序以促進我們業務的有效經營。我們營運職能的運作獨立於控股股東及彼等各自的緊密聯繫人。

我們自行僱用員工負責營運及管理人力資源、現金及會計、發票及賬單。截至最後實際可行日期，我們的絕大部分全職僱員乃獨立招聘所得並主要透過招聘網站、校園招聘計劃、報紙廣告、招聘公司及內部推薦進行招聘。

此外，除「關連交易」一節所載的持續關連交易將於全球發售完成後持續外，董事預期本公司與控股股東或彼等各自緊密聯繫人之間於全球發售完成後將不會存在任何其他交易。濱江餐飲、濱江房產與本集團之間的持續關連交易涉及租賃及餐飲服務等各種交易。倘濱江餐飲或濱江房產不再為本集團提供該等服務或我們不再聘請彼等作為服務供應商，預期在市場上將會存在即時可得的其他可資比較服務供應商為本集團提供該等服務。此外，除「關連交易」一節所披露者外，我們的控股股東及董事或彼等各自緊密聯繫人均不曾作為向我們的經營提供任何重要服務或材料的主要供應商或客戶。因此，上市後上述持續關連交易的存在將不會影響我們獨立於控股股東及彼等各自緊密聯繫人營運。

基於上文所述，董事信納我們於往績記錄期間一直獨立於控股股東進行經營，並將繼續獨立經營。

### 財務獨立

於往績記錄期間及直至最後實際可行日期，本集團擁有本身的內部控制、會計及財務管理系統、會計及財務部門獨立庫務職務以供收取現金及付款，而我們已根據我們本身的業務需求作出財務決策。

此外，我們可獨立取得第三方融資，而本集團並無因控股股東及／或彼等的聯繫人提供財務資助而依賴彼等。截至本招股章程日期，截至2018年8月31日屬非貿易性質的所有關連方結餘已悉數結清。董事相信我們能夠在毋須依賴控股股東的情況下，自外部來源獲取融資。

根據上述各項，董事相信我們有能力在財務方面獨立於控股股東及其各自的聯繫人經營業務，並能保持財務上獨立於控股股東及其各自的聯繫人。

### 不競爭契據

為確保我們與控股股東的其他業務活動及／或利益不形成競爭，我們的控股股東已以本公司（為其本身及作為其附屬公司之受託人）為受益人訂立日期為2019年2月21日的不競爭契據，據此，我們的各控股股東已共同及個別作出無條件及不可撤銷的承諾，於不競爭期間（定義見下文），其不會（除非通過本集團及通過本集團持有的任何投資或權益），並將促使其緊密聯繫人（本集團成員公司除外）不會直接或間接（包括通過代名人）為其本身或連同或代表任何人士、商號或公司直接或間接（其中包括）投資、參與、從事及／或經營（在各情況下均不論作為股東、合夥人、代理、僱員或其他身份）直接或間接與本招股章程所述本集團任何成員公司的現有業務（即於中國的物業管理服務、非業主增值服務及業主增值服務）構成競爭或可能構成競爭的任何業務（「**受限制業務**」）或於當中持有任何權益。不競爭承諾不適用於持有從事受限制業務的公司的證券，惟控股股東或其緊密聯繫人不會單獨及合共、直接或間接持有或控制從事受限制業務之任何公司已發行股本10%或以上的投票權，且不能控制該公司的董事會。

各控股股東亦已向本公司承諾，於不競爭期間，倘其或其緊密聯繫人（本集團成員公司除外）獲悉、發現、獲推薦或獲提供直接或間接與受限制業務構成競爭或可能構成競爭的任何新商機（包括但不限於與受限制業務相同或類似的商機）（「**新商機**」），其須向本集團推薦及須促使其緊密聯繫人（本集團成員公司除外）向本集團推薦該新商機，惟須遵守相關法律、規定或與第三方的合約安排：

- (a) 控股股東或其緊密聯繫人（本集團成員公司除外）須合理盡快向我們提供一份書面通知，其中載有控股股東或其緊密聯繫人（本集團成員公司除外）所知的所有合理



及必要資料(包括新商機的性質及與相關投資或收購成本有關的必要資料)，以便我們考慮該新商機是否會與受限制業務構成競爭或潛在競爭，以及參與該新商機是否符合本集團及本公司股東的整體最佳利益(「要約通知」)；及

- (b) 我們將盡快，及於任何情況下在收到要約通知後三十(30)日內回復控股股東或其緊密聯繫人(本集團成員公司除外)。倘我們未能在上述期間作出回復，將視為我們放棄該新商機。倘我們決定接納新商機，控股股東或其緊密聯繫人(本集團成員公司除外)有義務向我們提供該新商機。

根據不競爭契據，上述限制僅於發生下列事件之日期(以較早者為準)失效：(i)我們的股份被註銷或不再於聯交所上市；或(ii)就各控股股東而言，其不再為本公司控股股東(「不競爭期間」)。

### 企業管治措施

我們的董事相信，我們有充足的企業管治措施以管理上市後的利益衝突。特別是，我們將實施以下措施：

- (a) 獨立非執行董事將最少每年審閱一次我們的控股股東是否遵守不競爭契據；
- (b) 作為我們籌備全球發售的一部分，我們已修訂我們的組織章程細則以遵守上市規則。特別是，除非另有規定，否則我們的組織章程細則規定董事不得就批准任何合約或安排或任何其他提案(董事或其任何聯繫人於其中擁有重大權益)的任何決議案投票，且該董事不可計入出席有關會議的法定人數；
- (c) 任何擁有重大權益的董事須全面披露與我們的利益有衝突或可能衝突的事宜，且須在與該董事或其聯繫人擁有重大權益的有關事宜之董事會會議上放棄投票，惟大多數獨立非執行董事特別要求該董事出席或參與該董事會會議則屬例外；
- (d) 我們承諾，董事會中執行與非執行董事(包括獨立非執行董事)的組合應該保持均衡。我們已委任三名獨立非執行董事，而我們相信我們的獨立非執行董事具備足夠的經驗，且彼等並無任何業務或其他關係可能對其獨立判斷力造成任何重大影

---

## 與 控 股 股 東 的 關 係

---

響，且彼等將能提供公正、客觀的意見，保障我們的公眾股東的權益。有關我們獨立非執行董事的詳情載於「董事、高級管理層及僱員 — 董事 — 獨立非執行董事」；或

- (e) 倘獨立非執行董事須審閱本集團(作為一方)與控股股東及／或董事(作為另一方)之間的任何利益衝突情況，控股股東及／或董事須向獨立非執行董事提供所有必要的資料，及本公司須通過其年報或以公佈方式披露獨立非執行董事的決定；及
- (f) 我們已委任西證(香港)融資有限公司作為我們的合規顧問，將依照適用的法律及上市規則(包括各種對董事職責及企業管治的要求)向我們提供諮詢及指引。

此外，本公司與控股股東及彼等各自的聯繫人之間建議的任何交易將須遵守上市規則的規定，包括(如合適)申報、年度審閱、公告及獨立股東批准規定。

## 關 連 交 易

### 概 覽

根據上市規則第14A章，本公司或其任何附屬公司的任何董事、主要行政人員或主要股東(包括在上市日期前12個月內曾擔任本公司或其任何附屬公司董事的任何人士)或上述人士的任何聯繫人將於上市後成為本公司的關連人士。上市時，我們與該等關連人士的交易將構成上市規則第14A章下的關連交易。

### 關連人士

下表載列將與本集團進行持續關連交易的本公司關連人士及其與本集團的關連性質：

關連人士	關連關係
濱江餐飲	濱江餐飲為濱江控股(一家由戚先生擁有64%的公司)的全資附屬公司。因此，濱江餐飲為戚先生的聯繫人。
濱江房產	濱江房產由戚先生直接擁有11.06%及由濱江控股(一家由戚先生持有64%的公司)擁有42.95%。因此，濱江房產為戚先生的聯繫人。
戚先生	控股股東之一。

### 我們的持續關連交易概要

下文載列有關交易將於上市後構成持續關連交易的概要：

交易	關連人士	歷史數據 (人民幣千元)				年度上限 (人民幣千元)	
		截至 12月31日止年度			截至 8月31日止 八個月	截至 12月31日止年度	
		2015年	2016年	2017年	2018年	2019年	2020年
完全獲豁免持續關連交易							
商標許可協議	濱江房產	0	0	0	0	0	0
餐飲協議	濱江餐飲	298	318	376	169	320	352
主租賃協議	濱江房產	81	127	2,465	1,701	2,500	2,500
豁免遵守獨立股東批准規定的持續關連交易							
物業管理服務協議	濱江房產	18,843	18,812	17,863	7,818	15,000	16,000
主顧問協議	濱江房產	4,112	3,431	8,929	2,189	7,500	10,000
非豁免持續關連交易							
交付前管理服務主協議	濱江房產	20,230	23,469	32,142	26,164	100,500	135,000

### 完全獲豁免持續關連交易

#### 商標許可協議

##### 交易之背景及理由

我們已使用濱江房產的商標數年。因此，為繼續利用我們的品牌知名度，上市後我們將繼續使用濱江房產的若干商標。

於2018年8月28日，濱江房產與本公司訂立2份商標許可協議（統稱為「**商標許可協議**」），據此，濱江房產同意向本集團授出於中國使用若干商標（毋須支付特許權使用費）的權利。各商標許可協議的年期為自各有關商標許可協議日期起至相關許可證屆滿日期（介乎2020年4月6日至2028年5月13日）止期間，倘有關許可證期限獲延長，則可自動續期。

我們的董事認為，訂立期限超過3年的商標許可協議可提升營運的穩定性及持續性且整體有利於我們的股東。商標許可協議的期限與上述商標許可協議的期限相當或更長乃屬正常商業慣例。鑒於根據商標許可協議授權使用各種商標對本集團的業務營運乃屬重要，商標許可協議的期限超過三年符合我們的利益。考慮到該性質的商標許可協議的期限較長，(a)就此類協議而言其期限屬於正常商業慣例；(b)對本集團使用有關商標具有戰略重要性；及(c)有關年期足夠長，從而可為本集團提供更好的保護（考慮到我們獲許可的商標的性質），我們的董事認為，商標許可協議約定此期限乃屬正常商業慣例。有關該等許可商標的進一步詳情，請參閱「附錄五 — 法定及一般資料」。

經考慮以上所述，獨家保薦人並不知悉有關表明根據商標許可協議規定較長年期乃屬不合理的任何事項。基於以上資料及推理，獨家保薦人認為，此類協議有此期限乃屬正常商業慣例。

##### 歷史交易金額

截至2015年、2016年及2017年12月31日止三個年度以及截至2018年8月31日止八個月，我們向濱江房產支付的特許權使用費為人民幣零元、人民幣零元、人民幣零元及人民幣零元。

##### 上市規則涵義

由於所有適用的百分比率均低於5%且總代價不足3,000,000港元，商標許可協議項下擬

進行之交易完全獲豁免遵守上市規則第14A.76(1)條項下的所有申報、年度審閱、公告、通函及獨立股東批准規定。

### 餐飲協議

#### 交易之背景及理由

於往績記錄期間，本集團按特定費率向僱員提供就餐服務。由於空間不足，本集團於中國若干地區為僱員建立食堂設施乃屬不切實際。就此而言，濱江餐飲於若干地區與本集團共享其食堂設施。

於2018年12月20日，濱江餐飲（為其本身及代表其附屬公司）與濱江物業（為其本身及代表其附屬公司）就於濱江餐飲及其附屬公司（「**濱江餐飲集團**」）經營的食堂向濱江物業及其附屬公司（「**濱江物業集團**」）的僱員提供就餐服務訂立一份餐飲協議（「**餐飲協議**」）。

餐飲協議的年期自上市日期起計並於2020年12月31日屆滿，且年期可於訂約方相互同意時續期，惟須遵守上市規則第14A章的規定及其他所有適用法律法規。

#### 定價政策

根據餐飲協議，**濱江餐飲集團同意按協定的每餐費率向濱江物業集團的僱員提供就餐服務**。該等費率與從中國鄰近位置提供類似就餐服務的獨立就餐服務供應商取得的市價一致。

#### 歷史交易金額

截至2015年、2016年及2017年12月31日止三個年度以及截至2018年8月31日止八個月，我們向濱江餐飲支付的就餐服務費分別約為人民幣298,000元、人民幣318,000元、人民幣376,000元及人民幣169,000元。

#### 年度上限及基準

我們的董事估計，截至2019年及2020年12月31日止兩個年度，濱江物業集團應付濱江餐飲集團的就餐服務費的最高金額分別不會超過人民幣320,000元及人民幣352,000元。

提供就餐服務的預估費用乃由各方經參考以下各項而進行公平磋商後得出：(i)往績記錄期間的歷史交易金額；(ii)因僱員數目的預期增加而預測交易金額會有所增加；及(iii)計及雜貨採購成本上漲、人工成本上漲及通貨膨脹上升後預計價格每年上漲10%。

### 上市規則涵義

由於所有適用百分比率均低於5%且總代價不足3,000,000港元，餐飲協議項下擬進行之交易完全獲豁免遵守上市規則第14A.76(1)條下的所有申報、年度審閱、公告、通函及獨立股東批准規定。

### 主租賃協議

#### 交易之背景及理由

於往績記錄期間，本集團自濱江房產集團租賃若干物業作為辦公地點及停車位以分租予其他用戶。分租停車位將為本集團產生額外收入。為避免對我們業務造成不必要干擾，我們將於上市後繼續租賃該等物業及停車位。

於2018年12月20日，本公司（為其自身及代表其附屬公司）與濱江房產（為其自身及代表其附屬公司）已就租賃物業作為辦公地點及停車位以分租予其他用戶而訂立一份主租賃協議（「主租賃協議」）。

主租賃協議的年期自上市日期起計並於2020年12月31日屆滿，且年期可於訂約方相互同意時續期，惟須遵守上市規則第14A章的規定及其他所有適用法律法規。訂約方將根據主租賃協議的條款就物業單位及停車位單獨訂立租賃協議。

#### 歷史交易金額

截至2015年、2016年及2017年12月31日止三個年度以及截至2018年8月31日止八個月，本集團向濱江房產集團支付的租金費用分別約為人民幣81,000元、人民幣127,000元、人民幣2,465,000元及人民幣1,701,000元。

#### 年度上限及基準

我們的董事估計，截至2019年及2020年12月31日止兩個年度，本集團應付濱江房產集團的租金費用的最高金額分別不會超過人民幣2,500,000元及人民幣2,500,000元。

就物業及停車位而應付濱江房產集團的預計租金費用乃由訂約方經參考以下各項而進行公平磋商後得出：(i)往績記錄期間的歷史交易金額；及(ii)當地社區可資比較物業單位及停車位的當時市場費率。



### 上市規則涵義

由於所有適用百分比率均低於5%且總代價不足3,000,000港元，主租賃協議項下擬進行之交易完全獲豁免遵守上市規則第14A.76(1)條項下的所有申報、年度審閱、公告、通函及獨立股東批准規定。

### 豁免遵守獨立股東批准規定的持續關連交易

#### 物業管理服務協議

#### 交易之背景及理由

於往績記錄期間，本集團向濱江房產集團提供其未售住宅及非住宅物業單位的物業管理服務。根據中國的相關法規及條例，物業開發商負責承擔尚未交付的未售出物業單位之物業管理費。因此，相關物業單位售出之前，濱江房產集團將繼續負責承擔管理費。物業管理服務的年期於相關物業單位售出時結束，因為新的業主將於相關物業交付之後負責支付物業管理費。

於2018年12月20日，本公司（為其自身及代表其附屬公司）與濱江房產（為其自身及代表其附屬公司）已訂立一份物業管理服務協議（「物業管理服務協議」），以規範就提供物業管理服務與濱江房產集團進行的交易。

物業管理服務協議的年期自上市日期起計並於2020年12月31日屆滿，且年期可於訂約方相互同意時續期，惟須遵守上市規則第14A章的規定及其他所有適用法律法規。訂約方將根據物業管理服務協議的條款就各住宅及非住宅物業單位單獨訂立物業管理服務協議。

#### 定價政策

就各項交易收取的物業管理服務的實際費用計及多項因素，包括(i)待售物業的面積、位置及定位；(ii)預算的經營成本（包括但不限於人工成本、材料成本及行政成本）；(iii)擬提供服務的範圍及品質；(iv)收入模式及目標利潤率；(v)地方政府對物業管理費的定價指導／規範（倘適用）；及(vi)競爭對手的定價評估。該等費用與中國提供類似的物業管理服務的獨立物業管理公司的市場價格一致。

### 歷史交易金額

截至2015年、2016年及2017年12月31日止三個年度以及截至2018年8月31日止八個月，濱江房產集團向本集團支付的物業管理費分別約為人民幣18,843,000元、人民幣18,812,000元、人民幣17,863,000元及人民幣7,818,000元。

### 年度上限及基準

我們的董事估計，截至2019年及2020年12月31日止兩個年度，濱江房產集團應付我們的有關物業管理服務費的最高金額分別不會超過人民幣15,000,000元及人民幣16,000,000元。

於得出以上年度上限時，我們已計及本集團將就以下各項收取的管理費估計總額：(i) 我們已獲濱江房產集團委聘為物業管理服務提供商的當前住宅及非住宅物業單位；及(ii)截至2020年12月31日止兩個年度我們可能就物業管理服務獲濱江房產集團委聘的預計新住宅及非住宅物業項目。年度上限乃經參考我們過往的管理服務費及相關住宅及非住宅物業單位的預期建築面積而釐定。

### 上市規則涵義

由於物業管理服務協議項下擬進行之交易的一個或多個適用百分比率超過0.1%，但所有適用百分比率均低於5%，物業管理服務協議項下擬進行之交易獲豁免遵守上市規則第14A.76(2)條項下的獨立股東批准規定。

### 主顧問協議

#### 交易之背景及理由

於往績記錄期間，本集團向濱江房產集團提供有關其住宅物業項目的顧問服務。顧問服務包括在早期階段(如規劃及設計階段、營銷階段及建設階段)向濱江房產集團提供項目規劃、設計管理、施工管理及物業管理方面的建議。由於濱江房產集團主要從事物業開發，而我們有能力提供顧問服務，因此該安排將為濱江房產集團與本集團創造協同效應。尤其是，該安排已執行多年。

於2018年12月20日，本公司(為其自身及代表其附屬公司)與濱江房產(為其自身及代表其附屬公司)訂立主顧問協議(「主顧問協議」)，以規範就提供物業管理顧問服務與濱江房產集團進行的交易。

主顧問協議的年期自上市日期起計並於2020年12月31日屆滿，且年期可於訂約方相互同意時續期，惟須遵守上市規則第14A章的規定及其他所有適用法律法規。訂約方將根據主顧問協議的條款就各顧問項目單獨訂立顧問服務協議。

### 定價政策

就各交易所收取的顧問服務預計實際費用計及多項因素，包括待售物業的面積、位置及定位。

### 歷史交易金額

截至2015年、2016年及2017年12月31日止三個年度以及截至2018年8月31日止八個月，濱江房產集團向本集團支付的管理費分別約為人民幣4,112,000元、人民幣3,431,000元、人民幣8,929,000元及人民幣2,189,000元。

### 年度上限及基準

我們的董事估計，截至2019年及2020年12月31日止兩個年度，濱江房產集團應付本集團的管理費最高金額將分別不會超過人民幣7,500,000元及人民幣10,000,000元。

估計諮詢費乃由訂約方經參考以下各項而進行公平磋商後得出：(i)往績記錄期間的歷史交易金額；(ii)可資比較顧問公司的當前市況，且按不遜於可自獨立第三方獲得的條款訂立；及(iii)顧問服務需求的預期增加。

於達致以上年度上限時，我們亦已考慮本集團將就以下各項收取的估計顧問費總額：(i)我們已獲濱江房產集團委任為顧問的現有顧問項目；及(ii)截至2020年12月31日止兩個年度我們預期將獲濱江房產集團委託的新顧問項目。截至2018年8月31日，現有顧問項目於截至2019年及2020年12月31日止兩個年度預期產生的收益分別約為人民幣4.5百萬元及人民幣3.8百萬元。由濱江房產集團於2018年8月31日後委託或預期於截至2019年及2020年12月31日止兩個年度委託的新顧問項目預期產生的收益分別約為人民幣3.0百萬元及人民幣6.2百萬元。

### 上市規則涵義

由於主顧問協議項下擬進行之交易的一個或多個適用百分比率超過0.1%，但所有適用百分比率均低於5%，故主顧問協議項下擬進行之交易獲豁免遵守上市規則第14A.76(2)條項下的獨立股東批准規定。

### 非豁免持續關連交易

#### 交付前管理服務主協議

##### 交易之背景及理由

於往績記錄期間，本集團向濱江房產集團提供交付前管理服務。由於濱江房產集團專注於房地產開發，而我們專注於物業管理，因此該安排已執行多年。該安排將為我們雙方創造協同效應。

於2018年12月20日，本公司（為其自身及代表其附屬公司）與濱江房產（為其自身及代表其附屬公司）訂立交付前管理服務主協議（「交付前管理服務主協議」），以規範就提供交付前管理服務與濱江房產集團進行的交易。

交付前管理服務主協議的年期自上市日期起計並於2020年12月31日屆滿，年期可於訂約方相互同意時續期，惟須遵守上市規則第14A章的規定及所有其他適用法律法規。訂約方將根據交付前管理服務主協議的條款就各交付前管理項目單獨訂立交付前管理服務協議。

##### 定價政策

就各項目所收取的管理服務實際費用計及多項因素，包括(i)待售物業的面積、位置及定位；(ii)預算經營成本（包括但不限於人工成本、材料成本及行政成本）及(iii)擬提供服務的範圍及品質。

##### 歷史交易金額

截至2015年、2016年及2017年12月31日止三個年度以及截至2018年8月31日止八個月，濱江房產集團向本集團支付的管理費分別約為人民幣20,230,000元、人民幣23,469,000元、人民幣32,142,000元及人民幣26,164,000元。

##### 年度上限及基準

我們的董事估計，截至2019年及2020年12月31日止兩個年度，濱江房產集團應付本集團的管理費最高金額將分別不會超過人民幣105,000,000元及人民幣135,000,000元。

於達致以上年度上限時，我們已考慮本集團將就以下各項收取的估計管理費總額：(i)我們已獲濱江房產集團委聘作為管理服務提供商的現有交付前項目；及(ii)截至2020年12月31日止兩個年度，我們預計濱江房產集團將委聘的新項目。年度上限大幅增加乃基於濱江

房產集團的最新開發計劃及我們對濱江房產集團委聘我們作為交付前管理服務提供商的預期及對交付前管理服務需求之預期增加。因此，預期截至2020年12月31日止兩個年度的交付前項目總數會增加。我們估計，濱江房產集團委聘的交付前項目總數將由截至2018年8月31日止八個月的17個逐步增至截至2020年12月31日止年度的約43個。截至2018年8月31日，現有交付前項目將於截至2019年及2020年12月31日止兩個年度預期產生的收益分別約為人民幣65.4百萬元及人民幣54.8百萬元。截至2019年及2020年12月31日止兩個年度預計濱江房產集團將委聘的交付前新項目預期產生的收益分別約為人民幣39.6百萬元及人民幣80.2百萬元。

### 上市規則涵義

由於管理服務主協議項下擬進行之交易的一項或多項適用百分比率高於5%且總代價超過10,000,000港元，故管理服務主協議項下擬進行之交易須遵守上市規則第14A.76(2)條項下之公告、通函及獨立股東批准規定。

### 董事及獨家保薦人的確認

董事(包括獨立非執行董事)認為：(i)上述獲豁免獨立股東批准規定的持續關連交易及不獲豁免持續關連交易已於及將於本集團日常及一般業務過程中按正常商業條款或更佳條款訂立，屬公平合理且符合股東的整體利益；及(ii)有關上述獲豁免獨立股東批准規定的持續關連交易及不獲豁免持續關連交易的建議年度上限屬公平合理且符合股東的整體利益。

經考慮以上所述，獨家保薦人認為：(i)上述獲豁免獨立股東批准規定的持續關連交易及不獲豁免持續關連交易於及將於本集團日常及一般業務過程中按正常商業條款或更佳條款訂立，屬公平合理且符合股東的整體利益；及(ii)有關上述獲豁免獨立股東批准規定的持續關連交易及不獲豁免持續關連交易的建議年度上限屬公平合理且符合股東的整體利益。

### 申請豁免

截至2019年及2020年12月31日止兩個年度各年，物業管理服務協議及主顧問協議項下擬進行之交易的最高適用百分比率預期超過0.1%但低於5.0%。因此，該等交易須遵守上市

---

## 關 連 交 易

---

規則第14A.35條的公告規定及上市規則第14A.49條及第14A.71條的年度申報規定。由於物業管理服務協議及主顧問協議項下擬進行之交易目前及將會繼續於我們業務的一般及日常過程中按持續或經常基準訂立，我們的董事認為，嚴格遵守公告規定對本公司而言將過於繁重，且會產生額外的行政成本。

截至2019年及2020年12月31日止兩個年度各年，交付前管理服務主協議項下擬進行之交易的最高適用百分比率預期超過5%且預期總代價亦超過10,000,000港元。因此，該等交易須遵守上市規則第14A.35條項下之公告規定、上市規則第14A.36條項下之獨立股東批准規定及上市規則第14A.49條及14A.71條項下之年度申報規定。由於持續關連交易於上市之前訂立，並於本招股章程中披露，本公司有意投資者將基於該等披露參與全球發售，故我們的董事認為於緊隨上市後就此方面遵守公告、通函及獨立股東批准規定會增加本公司不必要的行政成本。

根據上市規則第14A.105條，我們已申請且聯交所已授予我們對嚴格遵守有關物業管理服務協議、主顧問協議項下持續關連交易的公告規定的豁免以及對嚴格遵守有關交付前管理服務主協議項下持續關連交易的公告及獨立股東批准規定的豁免，惟各財政年度有關各項該等持續關連交易的總價值不得超過本節所載的相關年度上限金額。

我們將在超過任何相關年度上限或建議對物業管理服務協議、主顧問協議及交付前管理服務主協議的條款及條件作重大更改前重新遵守上市規則第14A章的適用規定。



## 股 本

### 法定及已發行股本

以下為截至最後實際可行日期及緊隨全球發售完成後本公司法定股本的概況：

#### 法定股本

	股份	總面值 美元
截至最後實際可行日期 .....	50,000	50,000
緊隨全球發售完成後 .....	1,000,000,000	100,000

#### 已發行股本

以下為於全球發售完成前及緊隨全球發售完成後本公司已發行及將予發行的繳足或入賬列作繳足的已發行股本概況(假設超額配股權未獲行使)：

股份	股份概況	總面值 美元	佔已發行股本 概約百分比 %
200,000,000股	截至本招股章程日期的已發行股份	20,000	74.99
66,700,000股	根據全球發售將予發行的股份	6,670	25.01
<b>266,700,000股</b>	<b>總計</b>	<b>26,670</b>	<b>100</b>

以下為於緊隨全球發售完成後本公司已發行及將予發行的繳足或入賬列作繳足的已發行股本概況(假設超額配股權獲悉數行使)：

股份	股份概況	總面值 美元	佔已發行股本 概約百分比 %
200,000,000股	截至本招股章程日期的已發行股份	20,000	72.28
66,700,000股	根據全球發售將予發行的股份	6,670	24.10
10,005,000股	根據超額配股權獲悉數行使時 將予發行的股份	1,000.50	3.62
<b>276,705,000股</b>	<b>總計</b>	<b>27,670.50</b>	<b>100</b>

#### 假設

上表假設全球發售成為無條件及股份乃根據全球發售予以發行。上述情況並無計及因超額配股權獲行使而可能發行的任何股份或本公司根據下文所述授予董事以發行或購回股份的一般授權而可能發行或購回的任何股份。

## 最低公眾持股量

根據上市規則，本公司於上市後始終將維持的公眾持股量最低水平為其不時已發行股本的25%。66,700,000股發售股份佔上市後本公司已發行股本的約25.01%。

## 地位

股份為本公司股本中的普通股，並與目前已發行或將予發行的所有股份享有同等地位，尤其是，就記錄日期在本招股章程日期後按股份所宣派、作出或支付的所有股息或其他分派享有完全同等地位。

## 須召開股東大會及類別股東大會的情況

根據開曼公司法以及組織章程大綱及細則的條款，本公司可不時透過股東普通決議案(i)增加其股本；(ii)將股本合併及分拆為面值較高的股份；(iii)將股份分拆為不同類別；(iv)將股份拆細為面值較低的股份；及(v)註銷任何無人認購的股份。此外，本公司可經股東通過特別決議案削減或贖回股本。有關更多詳情，請見「附錄四 — 本公司組織章程及開曼公司法概要 — 2.組織章程細則 — (a)股份 — (iii)更改股本」。

根據開曼公司法以及組織章程大綱及細則條款，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上通過特別決議案批准而更改、修訂或廢除。有關更多詳情，請見「附錄四 — 本公司組織章程及開曼公司法概要 — 2.組織章程細則 — (a)股份 — (ii)更改現有股份或股份類別的權利」。

此外，本公司亦可根據章程細則的規定不時舉行股東大會，其概要載於「附錄四 — 本公司組織章程及開曼公司法概要」一節。

## 發行及購回股份的一般授權

受「全球發售的架構 — 香港公開發售的條件」所載條件的規限，我們的董事已獲授一般無條件授權，以發行及購回我們的股份。

有關該等一般授權的進一步詳情，請見「附錄五 — 法定及一般資料 — A.有關本集團的進一步資料 — 3.本公司股東於2019年2月21日通過的書面決議案」一節。

# 基石投資者

## 基石配售

作為全球發售之一部分，我們、獨家保薦人及獨家全球協調人已與綠城服務集團有限公司（「綠城」）、杭州東業控股集團有限公司（「東業控股」）及天堂硅谷資產管理集團有限公司（「天堂硅谷」）（統稱為「基石投資者」）訂立基石投資協議，據此，基石投資者已同意按發售價認購發售股份（「基石配售」）。

## 我們的基石投資者

基石投資者	投資股份／金額	指示性發售價	將認購的股份數目	佔國際發售股份 的概約百分比 (假設超額配股權不獲行使)	佔國際發售股份 的概約百分比 (假設超額配股權獲行使)	佔發售股份 的概約百分比 (假設超額配股權不獲行使)	佔發售股份 的概約百分比 (假設超額配股權獲行使)	佔緊隨全球發售後 本公司總額 已發行股本 的概約百分比 (假設超額配股權不獲行使)	佔緊隨全球發售後 本公司總額 已發行股本 的概約百分比 (假設超額配股權獲行使)
綠城 . . . . .	9,870,000 股股份	下限：5.40港元	9,870,000股股份	16.44%	14.09%	14.80%	12.87%	3.70%	3.57%
		中位數：6.20港元	9,870,000股股份	16.44%	14.09%	14.80%	12.87%	3.70%	3.57%
		上限：7.00港元	9,870,000股股份	16.44%	14.09%	14.80%	12.87%	3.70%	3.57%
東業控股 . .	9,870,000 股股份	下限：5.40港元	9,870,000股股份	16.44%	14.09%	14.80%	12.87%	3.70%	3.57%
		中位數：6.20港元	9,870,000股股份	16.44%	14.09%	14.80%	12.87%	3.70%	3.57%
		上限：7.00港元	9,870,000股股份	16.44%	14.09%	14.80%	12.87%	3.70%	3.57%
天堂硅谷 . .	人民幣 30百萬元 (相等於 34.8百萬元) <sup>1</sup>	下限：5.40港元	6,445,500股股份	10.74%	9.20%	9.66%	8.40%	2.42%	2.33%
		中位數：6.20港元	5,614,000股股份	9.35%	8.02%	8.42%	7.32%	2.10%	2.03%
		上限：7.00港元	4,972,000股股份	8.28%	7.10%	7.45%	6.48%	1.86%	1.80%

附註1：按1.00港元兌人民幣0.8619元計算。

## 1. 綠城服務集團有限公司

綠城於開曼群島註冊成立。其為主要在中國內地提供物業服務、諮詢服務及社區生活服務的領先的幸福生活服務提供商。其股份於2016年於聯交所主板上市（股份代號：2869）。綠城的最終控股股東為宋衛平先生、壽柏年先生及夏一波女士。

綠城將認購的發售股份總數將為9,870,000股發售股份，佔(i)國際發售股份的約16.44%（假設超額配股權不獲行使）；(ii)國際發售股份的約14.09%（假設超額配股權獲行使）；(iii)發

售股份的約14.80% (假設超額配股權不獲行使)；(iv)發售股份的約12.87% (假設超額配股權獲行使)；(v)緊隨全球發售完成後本公司已發行股本總額的約3.70% (假設超額配股權不獲行使)；及(vi)緊隨全球發售完成後本公司已發行股本總額的約3.57% (假設超額配股權獲行使)。

假設發售價為5.40港元 (即本招股章程所示的指示性發售價範圍的下限)，則總認購金額將為約53.30百萬港元。假設發售價為6.20港元 (即本招股章程所示的指示性發售價範圍的中位數)，則總認購金額將為約61.19百萬港元。假設發售價為7.00港元 (即本招股章程所示的指示性發售價範圍的上限)，則總認購金額將約為69.09百萬港元。

### 2. 杭州東業控股集團有限公司

東業控股由俞江先生於2010年創辦。其主要專注於工業園、商務樓、青年社區及共享辦公空間的物業管理。東業控股的控股股東為東業控股的主席俞江先生。在全國電子商務行業大會上，俞先生已獲選為中國電子商務園區發展十大創新人物之一。

東業控股將認購的發售股份總數將為9,870,000股發售股份，佔(i)國際發售股份的約16.44% (假設超額配股權不獲行使)；(ii)國際發售股份的約14.09% (假設超額配股權獲行使)；(iii)發售股份的約14.80% (假設超額配股權不獲行使)；(iv)發售股份的約12.87% (假設超額配股權獲行使)；(v)緊隨全球發售完成後本公司已發行股本總額的約3.70% (假設超額配股權不獲行使)；及(vi)緊隨全球發售完成後本公司已發行股本總額的約3.57% (假設超額配股權獲行使)。

假設發售價為5.40港元 (即本招股章程所示的指示性發售價範圍的下限)，則總認購金額將為約53.30百萬港元。假設發售價為6.20港元 (即本招股章程所示的指示性發售價範圍的中位數)，則總認購金額將為約61.19百萬港元。假設發售價為7.00港元 (即本招股章程所示的指示性發售價範圍的上限)，則總認購金額將約為69.09百萬港元。

### 3. 天堂硅谷資產管理集團有限公司

天堂硅谷為一間於2000年於中國成立的公司，其實收資本為人民幣12億元。其主要專注於5個行業，包括信息技術、醫療／醫藥、智能製造、節能環保及消費。其最終控股股東硅谷天堂資產管理集團有限公司自2015年7月起在中國的全國中小企業股份轉讓系統上市 (股份代號：833044)。

天堂硅谷已同意按發售價認購可以人民幣30百萬元(約34.8百萬港元, 假設匯率為1.00港元兌人民幣0.8619元)的總金額購買的該等發售股份(湊整至最接近的完整買賣單位每手500股股份)的數目。

假設發售價為5.40港元(即本招股章程所示的指示性發售價範圍的下限), 天堂硅谷將認購的發售股份總數將為6,445,500股, 佔(i)國際發售股份的約10.74%(假設超額配股權不獲行使); (ii)國際發售股份的約9.20%(假設超額配股權獲行使); (iii)發售股份的約9.66%(假設超額配股權不獲行使); (iv)發售股份的約8.40%(假設超額配股權獲行使); (v)緊隨全球發售後本公司已發行股本總額的約2.42%(假設超額配股權不獲行使); 及(vi)緊隨全球發售後本公司已發行股本總額的約2.33%(假設超額配股權獲行使)。

假設發售價為6.20港元(即本招股章程所示的指示性發售價範圍的中位數), 天堂硅谷將認購的發售股份總數將為5,614,000股, 佔(i)國際發售股份的約9.35%(假設超額配股權不獲行使); (ii)國際發售股份的約8.02%(假設超額配股權獲行使); (iii)發售股份的約8.42%(假設超額配股權不獲行使); (iv)發售股份的約7.32%(假設超額配股權獲行使); (v)緊隨全球發售後本公司已發行股本總額的約2.10%(假設超額配股權不獲行使); 及(vi)緊隨全球發售後本公司已發行股本總額的約2.03%(假設超額配股權獲行使)。

假設發售價為7.00港元(即本招股章程所示的指示性發售價範圍的上限), 天堂硅谷將認購的發售股份總數將為4,972,000股, 佔(i)國際發售股份的約8.28%(假設超額配股權不獲行使); (ii)國際發售股份的約7.10%(假設超額配股權獲行使); (iii)發售股份的約7.45%(假設超額配股權不獲行使); (iv)發售股份的約6.48%(假設超額配股權獲行使); (v)緊隨全球發售後本公司已發行股本總額的約1.86%(假設超額配股權不獲行使); 及(vi)緊隨全球發售後本公司已發行股本總額的約1.80%(假設超額配股權獲行使)。

就本公司所深知, 基石投資者為均為獨立第三方, 且並非為我們的關連人士。基石投資者將根據全球發售(及作為其中一部分)認購發售股份。除根據各基石投資協議外, 基石投資者不會認購全球發售項下的任何發售股份。

基石投資者將予購買的發售股份將與當時已發行及將於聯交所上市的繳足股份享有同等地位, 並將計入本公司的公眾持股量中。緊隨全球發售完成後, 各基石投資者在董事會

中將不會有任何代表，亦不會成為我們的控股股東。概無就作為基石配售的一部分而向基石投資者授予任何特別權利。

基石投資者將獲分配的發售股份實際數目詳情，將於本公司在2019年3月14日(星期四)或前後刊發的香港公開發售之配發結果公告內披露。

### 先決條件

基石投資者各自根據相關基石投資協議認購發售股份的責任須受(其中包括)下列先決條件規限：

- (a) 包銷協議最遲於相關包銷協議指定時間及日期或按協議各方其後的協議所修改者訂立及成為無條件(按其各自原有條款或按協議各方其後的協議所修改者)；
- (b) 包銷協議概無被終止；
- (c) 獨家全球協調人(代表包銷商)與本公司就全球發售協定發售價；
- (d) 聯交所上市委員會批准股份上市及買賣，且有關批准或許可於股份開始在聯交所主板買賣前概無遭撤回；
- (e) 基石投資者於基石投資協議的相關聲明、保證、承諾、確認及確認於所有重大方面屬準確及真實且無誤導成份，且基石投資者概無嚴重違反基石投資協議；及
- (f) 任何政府機構並無制定或頒佈任何禁止完成香港公開發售、國際發售或基石投資協議擬進行交易的法律，且主管司法管轄權區的法院概無發出阻止或禁止完成該等交易的有效法令或禁制令。



### 基石投資者的出售限制

各基石投資者已同意，於上市日期後六個月期間的任何時間，未經本公司、獨家保薦人及獨家全球協調人事先書面同意，其不會（不論直接或間接）出售或同意或訂約出售（不論直接或間接有條件或無條件）根據各自基石投資協議收購的任何股份或其任何合法或實益權益或於持有該等股份的任何公司或實體的任何權益或其所附的任何表決權或任何其他權利或該等股份衍生的任何股份或其他證券（轉讓予其任何全資附屬公司者除外）。

## 主 要 股 東

據我們董事所知，緊隨全球發售完成後並假設超額配股權未獲行使，下列人士將於股份或本公司相關股份中擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部條文的規定須向本公司及聯交所披露之權益或淡倉，或將會直接或間接擁有附帶權利可於一切情況下在本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：

姓名／名稱	權益性質	截至最後實際可行日期		緊隨全球發售後 (假設超額配股權未獲行使) <sup>(1)</sup>	
		股份 數目 <sup>(2)</sup>	佔本公司 權益的概約 百分比	股份數目	佔本公司 權益的概約 百分比
戚先生	全權信託的委託人 及受控法團權益	12,672	63.36%	126,720,000	47.51%
巨龍	實益擁有人	12,672	63.36%	126,720,000	47.51%
Bright Cloud Holding Limited	受控法團權益	12,672	63.36%	126,720,000	47.51%
Cantrust (Far East) Limited <sup>(3)</sup>	受託人及受控法團 權益	12,672	63.36%	126,720,000	47.51%
朱慧明先生	全權信託的委託人 及受控法團權益	3,564	17.82%	35,640,000	13.36%
欣成	實益擁有人	3,564	17.82%	35,640,000	13.36%
Splendid Force Holding Limited	受控法團權益	3,564	17.82%	35,640,000	13.36%
莫先生	全權信託的委託人 及受控法團權益	3,564	17.82%	35,640,000	13.36%
好運	實益擁有人	3,564	17.82%	35,640,000	13.36%
Great Splendor Holding Limited	受控法團權益	3,564	17.82%	35,640,000	13.36%
Infiniti Trust (Asia) Limited <sup>(4)</sup>	受託人及受控法團 權益	7,128	35.64%	71,280,000	26.72%

附註：

(1) 此乃按緊隨全球發售完成後已發行股份總數266,700,000股計算(假設超額配股權未獲行使)。

(2) 所有所述權益均為好倉。

(3) 巨龍持有本公司於緊隨全球發售完成後已發行股本的47.51%(假設超額配股權未獲行使)。巨龍的全部已發行股本由Cantrust (Far East) Limited(作為戚金興家族信託的受託人)透過其代名人公司持有。戚金興家族信託為戚先生(作為委託人)於2018年11月19日建立的全權信託。戚金興家族信託的受益人包括戚先生及戚先生的若干家族成員。

(4) 緊隨全球發售完成後(假設超額配股權未獲行使)，欣成及好運分別持有本公司已發行股本的13.36%。欣成及好運的全部已發行股本由Infiniti Trust (Asia) Limited(分別作為朱慧明家族信託及莫建華家族信託的受託

---

## 主 要 股 東

---

人)透過其代名人公司持有。朱慧明家族信託為朱慧明先生(作為委託人)於2018年11月19日建立的全權信託。朱慧明家族信託的受益人包括朱慧明先生及朱慧明先生的若干家族成員。莫建華家族信託為莫先生(作為委託人)於2018年11月19日建立的全權信託。莫建華家族信託的受益人包括莫先生及莫先生的若干家族成員。

除上文及「附錄五 — 法定及一般資料 — C.有關董事及主要股東的進一步資料 — 1.權益披露」一節所披露者外，董事並不知悉有任何人士在緊隨全球發售完成後及假設超額配股權未獲行使的情況下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3分部條文的規定須向本公司及聯交所披露之權益或淡倉，或將會直接或間接擁有附帶權利可於一切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%或以上的權益。

## 董 事 、 高 級 管 理 層 及 僱 員

### 一 般 資 料

下表載列有關我們董事及高級管理層的若干資料：

姓名	年齡	職位	委任為董事 或高級管理層 的日期	加入 本集團的日期	於本集團的職務與責任	與其他董事 或高級管理層 的關係
<b><u>董事</u></b>						
朱立東.....	55歲	執行董事、 董事會主席及總裁	2018年9月19日	2003年5月1日	監督整體管理及業務營運， 協調董事會事務，制定策略及 營運計劃，以及作出本集團的 主要業務決策	不適用
鍾若琴.....	33歲	執行董事、 董事會秘書 及聯席公司秘書	2018年9月19日	2013年4月1日	制定及監督經營策略及計劃， 決定及執行董事會決議案， 執行董事會的業務目標	不適用
莫建華.....	48歲	非執行董事	2017年12月25日	1996年10月8日	對本集團的業務營運提供指導 及進行監督	不適用
蔡鑫.....	43歲	非執行董事	2018年9月19日	2002年9月25日	就本集團的業務營運提供指導 及進行監督	不適用
丁建剛.....	55歲	獨立非執行董事	2019年2月21日	2019年2月21日	向我們的董事會提供獨立判斷 及意見	不適用
李坤軍.....	41歲	獨立非執行董事	2019年2月21日	2019年2月21日	向我們的董事會提供獨立判斷 及意見	不適用
蔡海靜.....	36歲	獨立非執行董事	2019年2月21日	2019年2月21日	向我們的董事會提供獨立判斷 及意見	不適用

## 董 事 、 高 級 管 理 層 及 僱 員

姓名	年齡	職位	委任為董事 或高級管理層 的日期	加入 本集團的日期	於本集團的職務與責任	與其他董事 或高級管理層 的關係
<b>高級管理層</b>						
王國義.....	56歲	副總經理	2009年12月30日	2005年3月1日	業務開發、交付前顧問、 工程管理、交付前驗收管理 及售後服務	不適用
沈國榮.....	37歲	副總經理	2009年12月30日	2004年10月1日	杭州、紹興、嘉興、湖州、 台州、溫州、江西及蘇州地區 項目的整體管理	不適用
俞偉琪.....	38歲	副總經理	2009年12月30日	2006年7月10日	杭州、上海、義烏及浦江地區 項目的整體管理	不適用
郭春蘭.....	54歲	副總經理	2009年12月30日	2005年11月2日	杭州、金華及衢州地區項目的 整體管理	不適用
周棟.....	36歲	財務負責人	2018年8月9日	2018年8月9日	本集團的整體財務管理	不適用

## 董事

董事會目前由七名董事組成，包括兩名執行董事、兩名非執行董事及三名獨立非執行董事。董事會的職能及職責包括召開股東大會、在股東大會上作董事會工作報告、實施股東大會通過的決議案、決定業務及投資計劃、制定我們的年度預算及決算，以及制定我們的利潤分配議案及增減註冊資本議案。此外，董事會負責按照組織章程細則以及所有適用法律及法規(包括上市規則)行使其他權力、職能及職責。

### 執行董事

朱立東先生，55歲，自2018年9月以來一直為本公司的執行董事、董事會主席及總裁。彼於2003年5月加入本集團，且於房地產行業擁有逾15年的經驗。憑藉其豐富的經驗，彼主要負責本集團的整體管理及業務營運，包括協調董事會事務、制定策略及營運計劃以及作出主要業務決策。彼亦分別自2006年11月及2010年2月以來一直為濱江物業(一家從事物業管理的公司)的董事會主席及總經理，負責該公司的整體管理及業務營運。

自2017年2月至2018年9月，朱先生一直為濱江控股(一家從事投資的公司)的副總經理，負責該同系附屬公司之整體運營。自2003年5月至2017年2月，彼擔任濱江房產的副經理，該公司於深圳證券交易所上市(股份代號：002244)，其主營業務為房地產開發。彼於任期內負責有關項目的運營及市場擴張。彼自1994年10月至2003年4月曾擔任杭州日報記者及總編辦公室及專著辦公室的副主編，杭州日報報業集團(「杭州日報」)(前稱為杭州日報新聞出版社)每日商報的副主編，該公司為一家於深圳證券交易所上市(股份代號：000607)的大眾傳媒公司，而彼主要負責撰寫及編輯稿件。此前，朱先生於1984年9月至1994年10月曾為武警杭州指揮學院的教員。

自2012年7月以來，朱先生一直為浙江房地產協會物業管理分會的副會長。自2018年8月以來，彼亦一直擔任杭州物業管理協會的副會長。於2008年7月，朱先生獲委聘為杭州市物業管理招投標專家，且自2018年8月至2020年7月獲委任為杭州市物業管理優秀項目考評專家庫會員。

由於彼所取得的成就以及其對杭州經濟及社會發展作出的貢獻，朱先生已獲授多項獎項。於2004年，彼獲2004中國城市土地運營博覽會評為中國優秀職業經理人。彼亦於2017年獲網易房產授予態度地產人物的稱號。

朱先生於1984年7月獲得中國杭州大學(目前已併入浙江大學)的歷史專業的學士學位。

鍾若琴女士，33歲，自2018年9月以來一直為本公司的執行董事及董事會秘書。彼亦為本公司的聯席公司秘書。鍾女士於2013年4月加入本集團，主要負責制定及監督經營策略及計劃、決定及執行董事會決議案以及執行董事會的業務目標。鍾女士於房地產行業方面擁



有豐富的工作經驗。自2018年7月以來，彼獲委任為濱江物業的證券部經理，彼於該公司主要負責成立及組織證券部。

自2013年4月至2018年6月，彼曾任職於濱江房產的證券部，彼於該公司負責董事會會議的舉行、信息披露、投資管理及再融資。自2008年8月至2011年2月，鍾女士為CITIC-Prudential Finance Company Ltd.之代理總監，該公司從事保險及財富管理業務，彼負責個人銷售、團隊管理及績效評估。

鍾女士於2012年10月在香港獲得香港城市大學的工商管理碩士學位及於2008年6月獲得愛爾蘭唐道克理工學院商務專業的學士學位。

### 非執行董事

**莫建華先生**，48歲，自2017年12月以來一直為我們的非執行董事。彼主要負責就本集團的業務運營提供指導及監督。莫先生於房地產行業擁有逾20年經驗。彼自2017年1月以來亦擔任杭州普特股權投資管理有限公司（「**普特股權**」）的總經理，該公司主要涉足股權投資，而彼於該公司負責業務的整體管理。自2006年11月起，他一直擔任濱江房產的董事，負責就本集團的業務運營提供指導及進行監督。

自2011年7月至2017年11月，彼擔任濱江創投的總經理，該公司主要涉足風險投資，而彼於該公司負責整體業務營運。自1999年12月至2011年7月，彼為濱江房產的董事副總經理，負責工程成本管理。自1996年10月至1999年12月，彼擔任濱江房屋建設開發有限公司（「**濱江建設**」，該公司涉足房地產建設）的副總經理，負責工程成本管理。

莫先生於2013年6月獲得中國浙江大學的高級管理人員工商管理碩士學位。

**蔡鑫先生**，43歲，自2018年9月以來為我們的非執行董事。彼主要負責就本集團的業務運營提供指導及監督。自2017年11月以來，他一直為濱江創投的總經理，彼於該公司負責整體業務營運、市場擴張及投資項目實施。

自2011年7月至2017年11月，彼於普特股權擔任副總經理，彼於該公司負責企業資金籌

集及投資項目實施。自2002年9月至2011年7月，彼於濱江房產擔任財務部經理，主要負責財務部的整體管理、財務報告編製、制定預算計劃及稅務報告。

蔡先生於2015年12月獲得浙江大學的工商管理行政碩士學位，亦於1997年7月獲得中國浙江財經大學的經濟學學士學位。彼於2012年6月獲得浙江省高級會計師資格評審委員會頒發的高級會計師證書。

### 獨立非執行董事

丁建剛先生，55歲，於2019年2月加入本集團，擔任獨立非執行董事。自2014年5月以來，丁先生一直為浙報傳媒地產研究院(該機構從事提供房地產行業的市場分析)的院長，並負責與房地產政策及房地產市場有關的研究。彼亦自2017年10月起擔任浙江房地產業協會理事，負責與房地產行業的政策及市場趨勢有關的研究。

丁先生在媒體行業擁有約30年的經驗。自2014年6月至今，丁先生為杭州浙訊房地產決策研究諮詢有限公司的僱員。自2013年3月至2014年5月，丁先生任職於杭州中房信息科技有限公司(該公司從事提供房地產行業的市場分析)，負責有關房地產政策及房地產市場的研究。自2008年9月至2013年2月，彼任職於浙江在線新聞網站有限公司(從事網絡新聞發佈)經濟部並擔任該公司之住在杭州網站副主編，負責研究金融地產及提供相關評論。自1989年4月至2008年9月，彼任職於浙江廣播電視集團(從事報紙、雜誌及視頻發行及銷售)，負責地產節目製作。自1985年11月至1989年4月，彼任職於浙江省建築工業學校的建築結構教學與研究小組，負責建築結構課程的教學及教學與研究小組的管理。自1983年7月至1985年10月，彼亦擔任長春高等建築專科學校的教員。

丁先生自2019年1月起一直擔任德信中國控股有限公司(一間預期於香港聯交所上市之物業開發公司(股份代號：02019))之獨立非執行董事。彼負責就該公司之營運及管理提供獨立判斷及建議。

丁先生於1983年7月取得中國西安建築科技大學(前稱為西安冶金建築學院)土木工程學士學位。

---

## 董 事 、 高 級 管 理 層 及 僱 員

---

李坤軍先生，41歲，於2019年2月加入本集團，擔任獨立非執行董事。自2017年10月起，彼一直擔任杭州小嘀科技有限公司的執行總裁，該公司涉足房地產技術開發，自杭州騰果網絡科技有限公司及杭州日報報業集團吸收投資，並創建杭州房地產市場最具影響力的微信公眾號之一。彼負責整體管理及業務營運。

李先生在媒體行業擁有豐富的工作經驗。自2000年9月至2016年12月，彼於杭州日報擔任多個職位，包括記者及房產部主任。彼於任期內曾出版書籍——《杭州好房子——裘維維李坤軍購房指南》。

李先生於2000年6月畢業於中國浙江大學，獲中文學士學位。

蔡海靜女士，36歲，於2019年2月加入本集團，擔任獨立非執行董事。自2007年12月以來，彼曾為浙江財經大學的會計學講師，隨後於2014年12月獲委任為副教授。於2017年10月，蔡女士被評為浙江省高校中青年學科帶頭人，並於2015年12月成為浙江省新世紀151人才工程的發展對象。

蔡女士自2017年12月以來於旺能環境股份有限公司（一家於深圳證券交易所上市的環境保護公司，股份代號：002034）、自2017年10月以來於浙江康隆達特種防護科技股份有限公司（一家於上海證券交易所上市的紡織品製造公司，股份代號：603665）、自2016年7月以來於永藝家具股份有限公司（一家於上海證券交易所上市的家具製造公司，股份代號：603600）、自2016年7月以來於浙江金科文化產業股份有限公司（一家於深圳證券交易所上市的科技公司，股份代號：300459）及自2015年7月以來於杭州集智機電股份有限公司（一家於深圳證券交易所上市的機器製造公司，股份代號：300553）擔任獨立非執行董事及審核委員會成員。彼擔任獨立非執行董事及審核委員會成員，負責就該等上市公司的整體管理及審核委員會提供獨立判斷及建議。

蔡女士於2013年6月獲得中國中南財經政法大學會計專業博士學位，於2007年10月於加拿大布魯克大學獲得碩士學位，於2006年6月於中國浙江財經大學獲得學士學位。彼於2011年6月成為英國特許會計師協會會員以及於2010年9月成為加拿大註冊會計師協會會員。

除上文所披露者外，於緊接本招股章程日期前三年內，概無董事於香港或海外上市的任何其他公司中擔任任何其他董事職務。有關董事的進一步資料(包括彼等服務合約及薪酬的詳情)以及董事於股份中的權益(定義見證券及期貨條例第XV部)的詳情，請參閱「附錄五 — 法定及一般資料」一節。除本節所披露者外，概無有關我們各董事的其他事宜須根據上市規則第13.51(2)(a)至(v)條予以披露，亦無其他與我們董事有關的重大事宜須提請我們股東注意。

### 高級管理層

除上文所列執行董事外，本集團高級管理層團隊如下：

**王國義先生**，56歲，於2009年12月獲委任為本集團副總經理。彼主要負責業務發展、交付前諮詢、工程管理、交付前驗收管理及售後服務。

王先生於物業管理服務行業擁有近20年經驗。自2005年3月至2009年12月，彼於濱江物業擔任工程總監，負責工程管理。

於加入本集團前，彼先前自2000年1月至2005年2月在浙江南都物業管理有限公司(一事物業管理的公司)擔任工程師，負責工程管理及顧問。自1996年11月至1998年6月，彼擔任印尼上瑋籐業有限公司的生產部門技術員，該公司從事籐條製造、出口及進口，而彼負責機械維護。自1991年12月至1996年11月，彼擔任杭州化工大廈電氣技工，該公司從事化工行業，而彼負責電氣安裝及維護以及電話交換台運行。自1984年12月至1991年12月，彼擔任杭州標準件總廠的電氣技工，該廠從事機械組件製造，而彼負責模具車間的電氣維護。自1981年12月至1984年12月，彼擔任杭州廣播器材廠(前稱杭州錢江毛筆製刷廠)的電氣技工，該公司從事廣播設備製造，而彼負責電氣維護。

王先生於1980年6月獲得中國杭州市第五高級中學的高中文憑。

**沈國榮先生**，37歲，於2009年12月獲委任為本集團的副總經理，彼主要負責杭州、紹興、嘉興、湖州、台州、溫州、江西及蘇州地區項目的整體管理。彼於物業管理服務行業擁

---

## 董 事 、 高 級 管 理 層 及 僱 員

---

有逾15年經驗。彼於2004年10月加入本集團，於2005年2月之前一直擔任項目經理，負責項目的整體管理。彼其後自2005年2月至2009年12月晉升為濱江物業的總經理助理，負責整體管理及監督。

於加入本集團前，彼自2002年1月至2004年9月為嘉業陽光物業管理有限公司（一家涉足物業管理服務行業的公司）的項目經理，負責項目的整體管理。

於2017年6月，沈先生獲委任為江幹區物業管理協會的主席。於2014年7月，彼亦獲認可為杭州市物業管理招投標專家及杭州市物業管理優秀項目考評專家庫成員。

沈先生畢業於中國嘉興學院，於2011年1月獲建築工程管理專業大專學歷。於2013年11月，彼獲中華人民共和國住房和城鄉建設部認可為註冊物業管理師。

**俞偉琪先生**，38歲，自2009年12月起獲委任為本集團的副總經理，主要負責杭州、上海、義烏及浦江地區項目的整體管理。彼於物業管理服務行業擁有逾15年經驗。彼於2006年7月加入本集團擔任項目經理，並於2007年4月獲擢升為總裁助理，於2009年12月之前一直負責質量控制及文案工作。

於加入本集團前，自2003年5月至2006年6月，俞先生為浙江廣廈物業管理有限公司的項目經理和市場營銷經理，該公司涉足物業管理，而彼主要負責項目的整體管理及物業管理的市場擴張。彼曾自2002年3月至2003年4月擔任浙江綠城物業管理有限公司的質量控制與市場營銷經理助理，該公司涉足物業管理服務行業，而彼負責質量控制管理及物業管理諮詢。

於2014年3月，俞先生獲認可為杭州市前期物業管理招投標專家，並於2018年8月獲認可為杭州市物業管理優秀項目考評專家庫成員。

俞先生於2017年7月畢業於中國重慶大學，獲工商管理大專學歷。於2012年3月，彼獲中華人民共和國住房和城鄉建設部及中華人民共和國人力資源和社會保障部認可為註冊物業管理師。

郭春蘭女士，54歲，於2009年12月獲委任為本集團的副總經理，彼主要負責杭州、金華及衢州地區項目的整體管理。自2018年1月起，彼亦擔任另一家附屬公司濱合物業的總經理，該公司從事物業管理，而彼負責有關業務的整體管理。

郭女士於2005年11月加入本集團，當時彼獲委任為濱江物業的總經理助理，於2009年12月之前一直負責該公司的整體管理。加入本集團之前，自2005年1月至2005年11月，彼為杭州黃龍恒勵賓館有限公司的副總裁，該公司從事酒店及餐飲，而彼負責杭州 — 金華 — 衢州地區項目的日常管理及業務運營。自1998年6月至2005年1月，彼擔任杭州林泉山莊有限公司的銷售部、客房部及接待部經理，該公司從事酒店及餐飲，而彼負責該等部門的日常營運。自1996年4月至1999年4月，彼擔任杭州中北大酒店有限責任公司的人力資源、服務質量及客房部經理，該公司從事酒店及餐飲，而彼負責該等部門的日常營運。自1982年12月至1996年3月，彼亦就職於浙江省旅遊集團有限責任公司，該公司從事酒店及餐飲，而彼負責管理客房及人力資源。

郭女士於1999年12月畢業於中國浙江工商大學杭州商學院，獲旅遊管理大專學歷。

周棟先生，36歲，於2018年8月獲委任為本集團的財務負責人，主要負責本集團的全面財務管理。

於加入本集團前，自2015年4月至2018年4月，彼獲委任為浙江傳化化學集團有限公司的財務總監助理，該公司涉足化學工程、農業、投資、物流及技術，而彼負責財務部門的日常管理。自2012年11月至2015年4月，彼為海亮集團有限公司（「海亮集團」，一家涉足有色金屬加工、教育及醫療行業的公司）預算管理中心主任，負責整體預算及財務管理。彼亦擔任海亮集團財務有限責任公司（一家為海亮集團提供金融服務的公司）的財務負責人，而於同一期間內彼負責財務部門的日常運營。自2009年8月至2011年10月，彼為中財招商投資集團有限公司的財務經理，該公司從事工業開發及金融投資，而彼負責財務部門日常管理。自2007年11月至2009年11月，彼為浙江浙大網新眾合機電集團有限公司財務主管，該公司從事機電工程業務，而彼負責整體預算管理。

周先生於2004年6月畢業於中國浙江財經大學，獲得會計學學士學位。於2016年7月，彼



獲浙江省人力資源與社會保障廳認可為高級會計師及獲中國註冊會計師協會認可為中國註冊會計師。彼亦於2016年8月獲浙江省財政廳評為浙江會計領軍人才。

### 聯席公司秘書

鍾若琴女士，33歲，自2018年9月以來為本公司的執行董事及董事會秘書。請參閱鍾女士於上文「一 董事 — 執行董事」一段下的履歷。

高美英女士於2018年11月獲委任為本公司的另一位聯席公司秘書，彼現為方圓企業服務集團(香港)有限公司的經理。彼於公司秘書、審計及會計方面有超過10年的經驗。彼持有香港城市大學理學(專業會計與企業管治)碩士學位及澳洲麥格理大學會計學士學位，並為香港特許秘書及行政人員公會、英國特許秘書及行政人員公會及澳洲會計師公會的會員。彼現時協助提供數間香港聯合交易所有限公司上市公司之公司秘書及合規服務。

### 董事委員會

我們已成立審核委員會、薪酬委員會、提名委員會及策略委員會，並向該等委員會授予多項職責，以協助我們的董事會履行職責及監督本集團活動之各具體方面。

### 審核委員會

本集團已成立審核委員會，並根據上市規則第3.21條及上市規則附錄十四所載企業管治守則(「企業管治守則」)第C.3段制定其書面職權範圍。審核委員會由全體獨立非執行董事組成，即丁建剛先生、李坤軍先生及蔡海靜女士，其中蔡海靜女士出任審核委員會主席。

審核委員會的主要職責是(i)檢討及監督本集團的財務申報程序、內部監控系統、風險管理及內部審核；(ii)向我們的董事會提供意見及建議；及(iii)履行董事會可能委派的其他職責及責任。

### 薪酬委員會

本集團已成立薪酬委員會，並根據上市規則附錄十四所載企業管治守則第B.1段制定其書面職權範圍。薪酬委員會由三名成員組成，即丁建剛先生、莫建華先生及蔡海靜女士，其中丁建剛先生出任薪酬委員會主席。

薪酬委員會的主要職責包括但不限於(i)制定及檢討有關董事及高級管理層薪酬的政策及架構以及設立正式且透明的程序來制定有關薪酬政策，並就上述事項向董事會提供建議；(ii)釐定各董事及高級管理層的特定薪酬方案條款；以及(iii)根據董事不時決議的公司目標和宗旨，審批績效薪酬。

### 提名委員會

本集團已成立提名委員會，並根據上市規則附錄十四所載企業管治守則第A.5段制定其書面職權範圍。提名委員會由三名成員組成，即朱立東先生、丁建剛先生及李坤軍先生，其中朱立東先生出任提名委員會主席。

提名委員會的主要職責為(i)定期檢討董事會的架構、規模和組成，並就有關董事會的任何建議成員變動向董事會作出推薦建議；(ii)挑選提名董事人選向董事會作出推薦建議；(iii)評估獨立非執行董事的獨立性；以及(iv)就委任、重新委任及罷免董事以及董事的繼任計劃相關事宜向董事會作出推薦建議。

### 策略委員會

本集團亦已成立策略委員會，並制定書面職權範圍。策略委員會由六名成員組成，即莫建華先生、朱立東先生、鍾若琴女士、蔡鑫先生、丁建剛先生及李坤軍先生，其中莫建華先生出任策略委員會主席。

提名委員會的主要職責為(i)檢討業務發展並向我們的董事會提出推薦建議；(ii)就重大投資、合併、收購及出售事項向董事會提供意見；及(iii)履行董事會可能委派的其他職責及責任。

### 企業管治

根據企業管治守則之守則條文A.2.1，主席與行政總裁之角色應有區分，不應由一人同時兼任。然而，本公司並無區分主席與行政總裁，主席與行政總裁之職責均由朱先生承擔。董事會相信，由同一人擔任主席與行政總裁之職責，有利於確保本集團內領導一致，並可實現本集團更有效及高效的整體戰略規劃。此外，董事會合共七名董事中，三名為獨立非執行董事，董事會將有足夠的獨立意見，可保護本公司及我們股東的整體利益。因此，董

事會認為，現時安排的權力及職權平衡不會受到影響，該架構有助本公司迅速有效地作出及實施決定。董事會將繼續檢討並於計及本集團整體情況後，考慮於適當時候將董事會主席與本公司行政總裁的職務分開。

根據企業管治守則的守則條文A.4.1，非執行董事的委任應有指定任期，並須接受重新選舉。本公司之所有非執行董事獲委任時雖沒有定明明確任期，但須於本公司股東週年大會輪值退任再重選連任。因此，董事認為本公司已有足夠之措施確保本公司之企業管治常規並不低於守則所訂立者。

除上文所披露者外，本公司預期將遵守企業管治守則。董事將於每個財政年度檢討本集團的企業管治政策，並遵守企業管治守則。

### 聯交所授予的豁免

我們已向聯交所申請且聯交所已授予豁免嚴格遵守上市規則第8.12條有關管理層人員留駐香港的規定。有關豁免的詳情，請見「豁免嚴格遵守上市規則及豁免嚴格遵守公司(清盤及雜項條文)條例—管理層留駐香港」一節。

### 董事及高級管理層的薪酬

於截至2015年、2016年及2017年12月31日止年度各年以及截至2018年8月31日止八個月，董事已收取的薪酬總額(包括袍金、薪金、津貼、實物福利、酌情花紅及退休計劃供款)分別為零、零、零及人民幣38,000元。

於截至2015年、2016年及2017年12月31日止年度各年以及截至2018年8月31日止八個月，向本公司的五名最高薪人士(包括董事)支付的薪金、津貼、實物福利、酌情花紅及退休計劃供款總額分別約為人民幣3.2百萬元、人民幣3.3百萬元、人民幣3.4百萬元及人民幣1.6百萬元。

根據現時有效的安排，於截至2019年12月31日止年度應付我們董事的薪酬總額(不包括酌情花紅)估計約為人民幣1,700,000元。

於截至2015年、2016年及2017年12月31日止年度以及截至2018年8月31日止八個月，我們並無向董事或五名最高薪人士支付酬金，作為吸引其加入我們或於加入我們時的獎勵或作為離職補償。此外，我們的執行董事朱先生已於同期放棄收取任何薪酬。

除上文所披露者外，於截至2015年、2016年及2017年12月31日止三個年度各年，本集團概無向董事支付任何其他款項，亦無應付予董事的任何其他款項。

我們的董事會將審閱及釐定董事及高級管理層的酬金及薪酬組合，彼等將於上市後獲得來自薪酬委員會的推薦意見，薪酬委員會將考慮可資比較公司所支付的薪金、董事需付出的時間及職責以及本集團的業績。

### 合規顧問

我們已根據上市規則第3A.19條待股份於聯交所上市後委任西證(香港)融資有限公司為我們的合規顧問(「合規顧問」)。根據上市規則第3A.23條，合規顧問將於我們就下列情況向其諮詢時向我們提供意見：

- 刊發任何監管公佈、通函或財務報告；
- 擬進行可能為須予公佈或關連交易的交易(包括股份發行及股份購回)；
- 我們擬以有別於本招股章程所詳述的方式動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所載的任何預測、估計或其他資料；及
- 聯交所就本公司股份價格或成交量的異常變動向本公司作出查詢。

任期自上市日期開始至本公司派發上市日期後首個完整財政年度財務業績的年報當日結束，而該委任可透過共同協議延長。

### 未來計劃

有關我們未來計劃的詳細說明，見「業務 — 業務策略」。

### 所得款項用途

假設發售價為每股發售股份6.20港元（即本招股章程所載發售價範圍的中位數），並假設超額配股權未獲行使，扣除包銷費用和佣金及我們就全球發售所應付的估計開支後，我們估計我們將收取的全球發售的所得款項淨額將約為339.1百萬港元。

假設發售價定為每股發售股份6.20港元（即指示性發售價範圍的中位數），我們擬利用全球發售所得款項淨額作以下用途。

- 約35%或118.7百萬港元將用作收購位於長江三角洲的主要城市以及深圳等新城市的物業管理公司以進一步增加我們於現有市場的市場份額及擴大我們的地域覆蓋面。尤其是，我們計劃收購(i)具有良好市場知名度、聲譽卓著及發展潛力較大且收入超過人民幣50.0百萬元或淨利潤超過人民幣10.0百萬元或其他物業管理公司。我們將主要物色專注於公共設施及寫字樓的物業管理公司；及(ii)從事物業管理相關業務（比如安保、清潔、園藝及維修服務）的公司。有關詳情，見「業務 — 業務策略 — 繼續通過多種渠道擴大我們於高端市場的業務規模」。
- 約25%或84.8百萬港元將用作更新我們的管理服務系統，包括將我們的辦公及管理系統數字化以提高我們行政的運營效率、升級我們面向客戶的移動終端以改善客戶體驗、開發智慧社區及雲共享平台以讓我們實現對我們在管物業的實時監控及降低營運成本，以及招募及培養人才。有關詳情，見「業務 — 業務策略 — 繼續優化管理集中化及標準化，並採用先進技術提高我們的經營效率及確保服務質量」及「業務 — 業務策略 — 繼續吸引、培養及挽留人才以支持業務增長」。
- 約20%或67.8百萬港元將用作投資於資產管理平台，以從事運營工業園，其中亦包括長期酒店式公寓等配套設施。在未來三年，我們計劃透過在資產交易市場公開招標及與業主及物業開發商協商租賃不少於30,000平方米的舊倉庫及辦公大樓。此外，我們計劃翻新舊倉庫及辦公大樓為綜合多功能工業園以作業務、住宅及休

---

## 未 來 計 劃 及 所 得 款 項 用 途

---

間用途。約10%的產業園區將用作長期酒店式公寓。就該項目而言，我們預期於改造方面投入約人民幣40.0百萬元，及於辦公設備及設施方面投入約人民幣5.0百萬元。於未來三年，我們預期亦投入約人民幣10.0百萬元改善和增加我們於該等長期酒店式公寓所提供的服務類型。有關詳情，見「業務 — 業務策略 — 繼續提供按客戶需求量身打造的多樣化及差異化增值服務」。

- 約10%或33.9百萬港元將用作通過與當地政府及物業開發商合作設立合營公司或平台，以及擴張現有合作平台，以擴大於當地的市場份額。有關詳情，見「業務 — 業務策略 — 繼續通過多種渠道擴大我們於高端市場的業務規模」。
- 約10%或33.9百萬港元將用作為我們的營運資金及其他一般公司用途提供資金。

倘發售價定於較估計發售價範圍的中位數高或低的水平或超額配股權獲行使，則上述的所得款項分配方式將按比例調整。

倘發售價定於每股發售股份7.00港元（即本招股章程所述的發售價範圍上限）及假設超額配股權未獲行使，則於扣除包銷費用及佣金以及我們須就全球發售支付的估計開支後，我們將獲得約392.5百萬港元的所得款項淨額。

倘發售價定於每股發售股份5.40港元（即本招股章程所述的發售價範圍的下限）及假設超額配股權未獲行使，則於扣除包銷費用及佣金以及我們須就全球發售支付的估計開支後，我們將獲得約285.8百萬港元的所得款項淨額。

倘超額配股權獲悉數行使，則於扣除包銷費用及佣金以及我們須就全球發售所應付的估計開支後，我們所收取的額外所得款項淨額將介乎約54.0百萬港元（假設發售價為每股5.40港元，即提呈發售價範圍的下限）至70.0百萬港元（假設發售價為每股7.00港元，即提呈發售價範圍的上限）。

倘所得款項淨額並非立即用作以上用途及在適用法律法規准許的範圍內，則我們擬將所得款項淨額存放為短期活期存款及／或貨幣市場工具。倘以上建議所得款項用途有任何改變或倘所得款項的任何金額將用作一般公司用途，則我們將會作出適當公告。



### 融資需求

我們相信我們僅有的現有現金結餘不足以應對我們於上文所載的全部業務計劃並同時支撐我們的日常營運。總體而言，我們約半數的現金結餘(包括我們預收取的物業管理費)將用於維持我們的日常營運，而餘下現金結餘將主要留作未來資本開支。倘我們的未來全部業務計劃乃由我們的自有現金結餘出資，我們在維持預算超支或應急用途的適度現金緩衝時，我們的快速擴張將不具備充足的財務資源。因此，上市乃屬必要並對我們的持續長期增長有利。

### 香港包銷商

中信里昂證券有限公司  
海通國際證券有限公司  
華泰金融控股(香港)有限公司  
申萬宏源證券(香港)有限公司  
雅利多證券有限公司

### 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，本公司依據本招股章程、申請表格及香港包銷協議所載之條款及條件，按發售價初步提呈香港發售股份(可予重新分配)以供香港公眾人士認購。

待上市委員會批准已發行股份及根據本文所述全球發售將予發行的股份(包括因超額配股權獲行使而可予發行的任何額外股份)上市及買賣，及在載於香港包銷協議的若干其他條件(包括獨家全球協調人(為其本身及代表包銷商)與本公司協定最終發售價)的規限下，香港包銷商已同意按本招股章程、申請表格及香港包銷協議所載的條款及條件認購或促使認購人認購香港公開發售項下現時提呈而並未獲承購的香港發售股份。

香港包銷協議須待(其中包括)國際包銷協議簽訂並成為無條件且並無根據其條款被終止後，方可作實。

#### 終止的理由

當在上市日期上午八時正前(香港時間)發生下列任何事項，則獨家全球協調人可單獨全權酌情(為其本身及代表香港包銷商)透過向本公司發出書面通知終止香港包銷協議，並即時生效：

(i) 倘下列事項發生、出現、存在或生效：

(a) 在或影響開曼群島、英屬維京群島、香港、中國、美國、英國、歐盟任何成員國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權區(統稱「**相關**

司法權區」)的任何屬不可抗力性質的地方、國家、地區或國際事件或情況(包括任何政府行動、宣佈國家或國際進入緊急狀態或戰爭、災難、危機、疫症、傳染病、爆發疾病、經濟制裁、罷工、停工、火災、爆炸、水災、地震、火山爆發、內亂、暴動、群眾騷亂、戰爭行為、爆發敵對行動或辭對行動升級(不論是否宣戰)、天災或恐怖主義);或

- (b) 在或影響任何相關司法權區的任何地方、國家、地區或國際金融、經濟、政治、軍事、工業、財政、監管、貨幣、信貸或市場狀況(包括股票及債券市場、貨幣及外匯市場、銀行同業市場及信貸市場的狀況)的任何變化或涉及預期變化之事態發展,或可能導致任何變化或涉及預期變化的事態發展之任何事件或情況;或
- (c) 於聯交所、上海證券交易所、深圳證券交易所、紐約證券交易所、納斯達克全球市場或倫敦證券交易所全面禁止、暫停或限制(包括施加或規定任何最低或最高價格限制或價格範圍)證券買賣;或
- (d) 開曼群島、香港(由財政司司長或香港金融管理局或其他主管機關所施加)、中國、紐約(由聯邦政府或紐約州政府或其他主管機關所施加)、倫敦或任何其他相關司法權區全面中止進行任何商業銀行活動,或任何相關司法權區中斷進行商業銀行或外匯買賣或證券交收或結算服務、程序或事宜;或
- (e) 在各情況下於或影響任何相關司法權區的任何新法律,或現有法律的任何變動或涉及預期變動的任何事態發展,或可能導致變動或涉及預期變動的事態發展的任何事件或情況(或任何法院或其他主管機關的詮釋或應用);或
- (f) 根據香港、中國或任何其他相關司法權區的任何制裁法律或法規直接或間接實施任何形式的經濟制裁;或
- (g) 任何相關司法權區在稅務或影響稅務方面或外匯管制、貨幣匯率或外商投資規例(包括港元或人民幣兌任何外幣大幅貶值)的變動或涉及預期變動的事態發展,或實施任何外匯管制;或
- (h) 任何第三方對本集團任何成員公司威脅提出或已提出任何訴訟或索償;或

- (i) 董事被控可起訴的罪行，或被依法禁止或因其他理由不符合資格參與公司的管理工作或擔任本公司董事；或
- (j) 本公司主席或行政總裁離職；或
- (k) 任何有關司法權區的機關或政治團體或組織對任何董事展開任何調查或其他行動，或宣佈有意進行調查或採取其他行動；或
- (l) 除本招股章程所披露者外，本集團任何成員公司或任何董事嚴重違反上市規則或適用法律；或
- (m) 機構因任何理由禁止本公司根據全球發售的條款提呈、配發、發行或出售任何股份(包括超額配股權獲行使後將予出售的股份)；或
- (n) 違反本招股章程(或就發售股份預計發售及銷售使用的任何其他文件)或全球發售的任何方面未有遵守上市規則或任何其他適用法律；或
- (o) 本公司根據公司(清盤及雜項條文)條例或上市規則或聯交所及／或證監會的任何規定或要求，刊發或被要求刊發招股章程(或就股份預計發售及銷售使用的任何其他文件)的任何補充或修訂本；或
- (p) 頒令或提出呈請將本集團任何成員公司清盤，或本集團任何成員公司與其債權人達成任何債務重整或安排或本集團任何成員公司訂立債務償還計劃或提出將本集團任何成員公司清盤的任何決議案，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的全部或部分重大資產或業務或就本集團任何成員公司發生的任何同類事件，

而獨家全球協調人個別或共同全權認為，(1)已經或將會或可能對本集團整體的資產、負債、業務、一般事務、管理、前景、股東權益、溢利、虧損、經營業績、地位或狀況(財務或其他方面)或表現有重大不利影響；或(2)已經或將會或可能對全球發售順利完成、香港公開發售的認購申請水平或國際發售的認購踴躍程度有重大不利影響；或(3)導致或將會或可能導致進行或市場推廣全球發售屬不智、不宜

或不可行；或(4)已經或將會或可能導致香港包銷協議(包括包銷)任何部分未能根據其條款履行，或阻礙或延遲根據全球發售或其項下包銷處理申請及／或付款造成重大不利影響；或

- (ii) 獨家全球協調人、獨家保薦人、聯席賬簿管理人、聯席牽頭經辦人、共同經辦人或香港包銷商知悉下列情況：
- (a) 香港公開發售相關的正式通告、本招股章程及申請表格或全球發售相關的其他文件及／或由或代表本公司就香港公開發售所發出或所使用的任何通告、公告、廣告、溝通或其他文件(統稱「發售相關文件」)(包括其任何補充或修訂)所載的任何聲明，於刊發之時在任何重大方面為或成為失實、不準確或有所誤導，或任何發售相關文件載列的任何預測、估計、所表達意見、意向或期望不公平及不誠實且並非以合理假設整體為依歸；或
  - (b) 發生或發現(倘於緊接2019年2月28日前發生或發現)任何構成任何發售相關文件(包括其任何補充或修訂)重大遺漏的事項；或
  - (c) 違反對香港包銷協議或國際購買協議的任何訂約方施加的任何責任(對任何香港包銷商或國際包銷商施加的責任則除外)；或
  - (d) 導致或可能會導致擔保人須根據其於香港包銷協議承擔任何責任的任何事件、行為或遺漏；或
  - (e) 本集團任何成員公司的資產、負債、業務、整體事務、管理、前景、股東權益、溢利、虧損、經營業績、財務或其他方面的地位或狀況或表現出現任何重大不利變動或涉及預期重大不利變動的事態發展；或
  - (f) 違反本公司及擔保人的任何聲明、保證、協議或承諾，或導致上述者於任何方面為不實或不準確的任何事件或情況；或
  - (g) 聯交所上市委員會於上市日期或之前拒絕或不批准全球發售項下將發行或出售的股份(包括根據超額配股權獲行使而將予發行的任何額外股份)上市及買

賣(惟受限於慣常條件者除外)，或倘授出批准，該項批准其後遭撤回、附設保留意見(慣常條件除外)或暫緩；或

- (h) 本公司撤回任何發售相關文件或全球發售；或
- (i) 任何人士(獨家保薦人除外)已撤回或正尋求撤回將其名稱列於招股章程或發行任何招股章程的申請、本公司之聆訊後資料集、招股章程、申請表格、正式通告及採納綜合媒體提供的公告(如有)的同意；或
- (j) 在累計投標程序中大部分已發出或確認的訂單被撤回、終止或取消。

#### **根據上市規則向聯交所作出的承諾**

##### **本公司的承諾**

根據上市規則第10.08條，本公司已向聯交所承諾，在上市日期起計六個月內，本公司不得再發行股份或可轉換成本集團股本證券的證券(不論該類股份或證券是否已上市)，亦不得就有關發行訂立任何協議(不論該股份或證券的發行會否在上市日期起計六個月內完成)，惟上市規則第10.08條允許的情況除外。

##### **我們控股股東的承諾**

根據上市規則第10.07(1)條，各控股股東已向聯交所承諾，表示除根據本招股章程所描述及包含的借股協議、全球發售及超額配股權外，其將不會並將促使相關登記持有人不得：

- (a) 於最後實際可行日期起至上市日期起計滿六個月當日止期間，出售或訂立任何協議出售其於本招股章程視為實益擁有人的本公司任何股份或證券，或以其他方式就此增設任何購股權、權利、權益或產權負擔；或
- (b) 於由前一段所指期間屆滿日起計六個月期間內，出售前一段所指的本公司任何股份或證券，或訂立任何協議出售有關股份或證券，或以其他方式就該等股份或證券設立任何期權、權利、權益或產權負擔，以致各自本身或作為一個集體緊隨出售股份或證券、或行使或強制執行有關期權、權利、權益或產權負擔後不再為本公司的控股股東(定義見上市規則)。



根據上市規則第10.07(1)條附註3，我們各控股股東已分別向聯交所及本公司進一步承諾，表示於最後實際可行日期起至上市日期起計12個月止的期間內，其將：

- (a) 若其將本身實益擁有的本公司任何股份或證券抵押或押記予獲授權機構(定義見香港法例第155章銀行業條例)作受益人，以取得真誠商業貸款，會立即通知本公司該抵押或押記事宜，以及已抵押或押記的本公司股份或證券數目；及
- (b) 若其接獲任何承押人或承押記人口頭或書面指示，表示任何有關本公司已抵押或押記股份或證券將被沽售，會立即通知我們有關指示。

於獲任何控股股東告知上述事項(如有)後，我們亦將盡快知會聯交所，並按照上市規則第2.07C條的規定以公告方式盡快披露該等事項。

### 根據香港包銷協議作出的承諾

#### 本公司的承諾

本公司已根據香港包銷協議向獨家保薦人、獨家全球協調人、聯席賬簿管理人、聯席牽頭經辦人、共同經辦人及香港包銷商各自承諾，除根據全球發售(包括根據超額配股權)提呈發售及銷售發售股份外，本公司於未經獨家保薦人及獨家全球協調人(為其本身及代表香港包銷商)事先書面同意前，及除非在遵守上市規則規定的情況下，於香港包銷協議日期直至上市日期後六個月屆滿當日止(包括該日)期間(「首六個月期間」)內，不會進行且促使本公司其他各成員公司不會進行：

- (a) 直接或間接、有條件或無條件配發、發行、出售、接受認購、提呈配發、發行或出售、訂約或同意配發、發行或出售、按揭、抵押、質押、押記、借出、授出或出售任何期權、認股權證、合約或權利以認購或購買、授出或購買任何期權、認股權證、合約或權利以配發、發行或出售，或以其他方式轉讓或出售或設立產權負擔於，或同意轉讓或出售或設立產權負擔於任何股份或本公司的任何其他證券或任何上述之任何權益(包括但不限於可轉換為或兌換為或行使為，或代表權利以收取或代表任何認股權證或其他權利以購買任何股份的任何證券)，或就發行存託憑證向託管商託管任何股份或本公司的其他證券；或
- (b) 訂立任何掉期或其他安排，據此向另一方轉讓任何股份或本公司的任何其他證券或上述任何一項的任何權益的所有權(包括但不限於可轉換為或可兌換為或可行使

為，或代表權利以收取或代表任何認股權證或其他權利以購買任何本公司股本證券的任何證券)的任何全部或部分經濟後果；或

(c) 訂立任何交易，其經濟效果與上文(a)或(b)段列明的任何交易相同；或

(d) 要約或同意或公佈有意進行上文(a)、(b)或(c)段列明的任何交易。

於各情況下，不論上文(a)、(b)及(c)段所述任何交易是否以交付本公司股份或其他證券或以現金或其他方式結算(不論發行該等股份或其他股份或證券是否會於首六個月期間內完成)。

倘在首六個月期間屆滿之日開始的六個月期間內，本公司進行上文(a)、(b)或(c)段列明的任何交易或要約或同意或公佈有意進行任何有關交易，本公司須採取一切合理步驟以確保任何有關行動(倘執行)不會造成本公司的證券出現混亂或虛假市場。

#### 控股股東作出的承諾

各控股股東已向本公司、獨家全球協調人、獨家保薦人、聯席賬簿管理人、聯席牽頭經辦人、共同經辦人及香港包銷商承諾，於未經獨家保薦人及獨家全球協調人(為其本身及代表香港包銷商)事先書面同意前及除非在遵守上市規則規定的情況下，表示除根據借股協議、全球發售及超額配股權外：

- (a) 於首六個月期間內任何時間，其不會：
- (i) 對本公司任何股份或其他股本證券或其中任何權益(包括但不限於可轉換或可兌換或可行使為或代表有權收取任何股份或任何該等其他股本證券(如適用)或上述任何一項中任何權益的任何證券，或可購買任何股份的任何認股權證或其他權利)，直接或間接、有條件或無條件地出售、要約出售、訂約或協議出售、按揭、抵押、質押、擔保、借出、授出或出售任何購股權、認股權證、合約或權利以購買、授出或購買任何購股權、認股權證、合約或權利以出售或以其他方式轉讓或處置或增設產權負擔，或同意轉讓或處置或增設產權負擔，或就發行存託憑證向託管商託管本公司任何股份或其他股本證券；或(ii) 訂立任何掉期或其他安排以向他人全部或部分轉讓本公司任何股份或其他股本證券或其中任何權益(包括但不限於可轉換或可兌換或可行使為或代表有權收取任何股份或任何該等其他股本證券(如適用)或上述任何一項中任何權益的任何證券，或可購買任何股份的任何認股權證或其他權利)的所有權的任何經濟得益；或(iii) 訂立與上文(i)或(ii)項所指明任何交易具相同經濟效果的任何交易；或(iv) 要約或同

意或宣佈有意實行上文(a)段(i)、(ii)或(iii)項所指明任何交易，而在各情況下，均不論上文(a)段(i)、(ii)或(iii)項所指明的任何交易是否將以交付本公司股份或其他股本證券、或以現金或其他方式結算(不論有關發行該等股份或其他股本證券是否將於首六個月期間內完成)；及

- (b) 其不會於第二個六個月期間內訂立上文(a)段(i)、(ii)或(iii)項所指明的任何交易，或要約或同意或宣佈有意實行任何該交易，以致緊隨該交易下的任何出售、轉讓或處置或於根據有關交易行使或強制執行任何期權、權利、權益或產權負擔後，其不再為本公司的「控股股東」(該詞定義見上市規則)；及
- (c) 於第二個六個月期間屆滿前，倘其訂立上文第(a)段(i)、(ii)或(iii)項所指明的任何交易，或要約或同意或宣佈有意實行任何該交易，其將採取一切合理措施確保其不會對本公司的證券造成混亂或虛假市場，前提是，在嚴格遵守適用法律的任何規定(包括但不限於香港聯交所或證監會或任何其他相關機構的規定及為免生疑)的情況下，該等段落並不阻止任何控股股東將其實益擁有的本公司任何股份或其他證券用作以授權機構(定義見香港法例第155章銀行業條例)為受益人之擔保。

### 佣金及開支

包銷商將收取全部香港發售股份發售價的3%的包銷佣金。此外，本公司亦可酌情要求我們向包銷商支付獎勵費。

我們應付的總佣金及費用(不包括酌情獎勵費)，連同保薦費、聯交所上市費、證監會交易徵費、聯交所交易費、法律及其他專業費用、印刷以及與全球發售有關的其他開支，估計合共約為8.48百萬美元(基於全球發售的指示性發售價範圍中位數)。

### 彌償保證

本公司及控股股東已各自同意共同及個別就(其中包括)獨家全球協調人、聯席賬簿管理人、聯席牽頭經辦人、共同經辦人、獨家保薦人及香港包銷商各自可能蒙受的若干損失作出彌償保證，對包括因其履行香港包銷協議項下的責任及因本集團與任何控股股東違反香港包銷協議而產生的損失作出彌償。

### 香港包銷商於本公司的權益

除彼等於香港包銷協議項下的責任外，截至最後實際可行日期，概無相關包銷商合法或實益、直接或間接擁有本公司或本集團任何其他成員公司的任何股份或其他證券的權益或擁有任何認購或提名他人認購本公司或本集團任何其他成員公司的任何股份或其他證券的任何權利或選擇權（無論可否依法強制執行）。

於全球發售完成後，香港包銷商及其聯屬人士可能因履行彼等於香港包銷協議項下的責任而持有若干股份。

### 國際發售

#### 國際包銷協議

為進行國際發售，本公司預期將與（其中包括）國際包銷商訂立國際包銷協議。根據國際包銷協議，國際包銷商將會在其中列明的條件規限下個別（而非共同）同意促使認購人認購或購買國際發售股份。

我們將向國際包銷商授出超額配股權，超額配股權可由獨家全球協調人（代表國際包銷商）於自國際包銷協議日期至遞交香港公開發售申請截止日期起計30日的任何時間行使，以要求我們按發售價發行最多合共10,005,000股額外股份，佔根據全球發售初步可提呈發售的股份約15%，以（其中包括）補足國際發售的超額分配（如有）。

#### 超額配發及穩定價格

有關超額配股權及價格穩定安排的更多詳情，見「全球發售的架構」一節。

### 保薦人獨立性

獨家保薦人符合上市規則第3A.07條所載適用於保薦人的獨立性標準。

### 銀團成員活動

全球發售的包銷商（統稱「**銀團成員**」）及彼等的聯屬人士是全球多個國家互有聯繫的多元化金融機構。該等實體為本身及他人從事廣泛的商業及投資銀行業務、經紀、基金管理、買賣、對沖、投資及其他活動。就我們的股份而言，該等活動可能包括作為股份買家及賣家

代理人行事、以當事人身份與其他買家及賣家訂立交易、自營股份買賣和進行場外或上市衍生工具交易或上市及非上市證券交易(包括發行於聯交所上市的衍生認股權證等證券)，該等交易的相關資產包括股份。該等活動可能要求該等實體進行對沖活動，涉及直接或間接買賣股份。所有該等活動可於香港及全球各地發生，可能導致銀團成員及彼等的聯屬人士於股份、包含股份在內的一籃子證券或指數、可能購買股份的基金單位或有關任何前述項目的衍生產品中持有好倉及／或淡倉。

就銀團成員或彼等的聯屬人士於聯交所或任何其他證券交易所發行任何上市證券(以股份作為其或部分相關資產)而言，有關交易所的規則可能要求其他證券發行人(或其中一名聯屬人士或代理人)擔任證券的做市商或流通量提供者，而此舉在大多數情況下亦會導致股份的對沖活動。

所有上述活動均可能於本招股章程「全球發售的架構 — 穩定價格行動」一節所述穩定價格期間及穩定價格期結束後發生。該等活動可能影響股份的市價或價值、股份流通量或成交量及股份價格波動，且無法估計該情況逐日發生的幅度。

謹請注意，從事任何該等活動時，銀團成員會受若干限制，包括以下各項：

- (a) 銀團成員(穩定價格經辦人或代其行事的任何人士除外)不得就分銷發售股份進行任何交易(包括發行或訂立任何有關發售股份的購股權或其他衍生工具交易，無論是於公開市場或其他地方)，旨在將任何發售股份的市價穩定或維持於與其當時的公開市價不同的水平；及
- (b) 銀團成員必須遵守所有適用法律及法規，包括證券及期貨條例的市場失當行為條文，包括禁止內幕交易、虛假交易、操控股價及操縱證券市場的條文。

### 發售價及於申請時應付的價格

發售價將不會高於每股發售股份7.00港元及預期不低於每股發售股份5.40港元。香港公開發售的申請人須於申請時繳付最高價每股股份7.00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，即申請一手500股股份，須支付合共3,535.27港元。

倘按下文所述方式最終釐定的發售價低於7.00港元（即最高價），則我們將向成功申請人不計利息退還各自差額（包括多繳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）。有關更多詳情載於「如何申請香港發售股份」一節。

### 釐定發售價

發售價預期於定價日或之前確定市場對發售股份之需求時由獨家全球協調人（為其本身及代表包銷商）與我們協定。定價日預期為2019年3月8日（星期五）或前後，且無論如何不遲於2019年3月11日（星期一）。

發售價不會高於每股發售股份7.00港元，且預期不會低於每股發售股份5.40港元。除非於遞交香港公開發售申請截止日期當日上午前另有公佈（如下文所進一步描述），發售價將釐定於本招股章程所述發售價範圍內。有意投資者謹請注意，將於定價日釐定的發售價可能（儘管預期不會）低於本招股章程所述指示性發售價範圍。

獨家全球協調人（代表包銷商）如認為適當，可根據有意投資的專業、機構、企業及其他投資者在累計投標過程中的踴躍程度，經我們同意後，於遞交香港公開發售申請截止日期當日上午前，隨時將發售股份數目及／或指示性發售價範圍調至低於本招股章程所載者。在此情況下，我們將於決定作出該調減後在可行情況下盡早（且無論如何不遲於遞交香港公開發售申請截止日期當日上午）在《南華早報》（以英文）及《香港經濟日報》（以中文）刊登有關調減發售股份數目及／或指示性發售價範圍的通告。刊發該通告後，經修訂的發售股份數目及／或發售價範圍將為最終及具決定性，而發售價經我們同意後將定於該經修訂發售價範圍內。有關通告亦將包括確認或修訂（如適用）目前載於「概要」一節的營運資金表、發售統計數據，以及因調減而可能發生重大變動的任何其他財務資料。

倘於遞交香港公開發售申請截止日期當日上午或之前並無在《南華早報》（以英文）及《香港經濟日報》（以中文）刊登有關調減本招股章程所述的發售股份數目及／或指示性發售價



範圍的任何通告，則發售股份數目及／或發售價如經我們同意，在任何情況下均將不會低於本招股章程所述發售股份數目，發售價亦不會定於發售價範圍之外。

倘我們與獨家全球協調人（為其本身及代表包銷商）未能於**2019年3月8日（星期五）**（即定價日）或之前協定發售價，且在任何情況下，倘我們與獨家全球協調人（為其本身及代表包銷商）未能於**2019年3月11日（星期一）**前協定發售價，則全球發售不會成為無條件並告即時失效。

我們預期於2019年3月14日（星期四）刊登發售價，連同國際發售的踴躍程度、申請結果及香港發售股份的配發基準的公佈。

### 全球發售

本招股章程乃就香港公開發售刊發，而香港公開發售為全球發售的一部分。全球發售包括香港公開發售及國際發售。我們有意根據全球發售（假設超額配股權未獲行使）初步可供認購最多66,700,000股股份，其中60,030,000股股份將根據國際發售初步有條件配售，而餘下6,670,000股股份將根據香港公開發售（每一種情況皆可按下文「包銷—包銷安排及開支—香港公開發售」分節所述的基準作出重新分配）按發售價初步於香港向公眾人士提呈發售。我們將有條件於香港向預期對股份有龐大需求的專業、機構、企業及其他投資者，以及根據S規例在美國境外的其他司法權區配售國際發售項下之股份。

投資者可根據香港公開發售申請發售股份或倘符合資格，根據國際發售表示有意認購發售股份，但不可同時以兩種方法申請。香港公開發售供香港公眾人士及機構和專業投資者參與。國際發售將涉及向預期對該等股份有龐大需求的專業、機構、企業及其他投資者選擇性推銷股份。專業投資者一般包括經紀、交易商、日常業務涉及買賣股份及其他證券的公司（包括基金經理）以及定期投資股份與其他證券的企業實體。有意投資的專業、機構、企業及其他投資者須指明其擬按不同價格或某一特定價格認購國際發售項下股份的數目。預期此「累計投標」過程將一直進行至定價日為止。

根據國際發售進行的股份分配將由獨家全球協調人釐定並基於多項因素，包括需求程度及時間、相關投資者於有關行業的投資資產或股本資產總額，以及預期有關投資者於上

市後會否增購及／或持有或出售股份。此分配旨在以建立一個穩固的專業及機構股東基礎為基準分配股份，以符合本公司及其股東的整體利益。

根據香港公開發售向投資者分配香港發售股份將僅基於所接獲的香港公開發售有效申請水平。分配基準或會因申請人有效申請的香港發售股份數目而有所不同。儘管香港發售股份分配可能(如適用)包括抽籤，即表示部分申請人獲分配的香港發售股份數目可能較其他申請相同數目香港發售股份的申請人為多，而未能中籤的申請人可能不獲分配任何香港發售股份。

僅就分配而言，香港公開發售可供認購的香港發售股份總數(計及下文所述任何重新分配後)將等分(至最接近買賣單位)為兩組：甲組及乙組。甲組的香港發售股份將按平等基準分配予申請香港發售股份且合計價格為5百萬港元(不包括應付經紀佣金、證監會交易徵費及聯交所交易費)或以下的申請人。乙組的香港發售股份將按平等基準分配予申請香港發售股份且合計價格為5百萬港元以上(不包括應付經紀佣金、證監會交易徵費及聯交所交易費)的申請人。

投資者應注意，甲組的申請與乙組的申請所獲分配比例可能不同。倘其中一組(惟非兩組)的任何香港發售股份未獲認購，則該等未獲認購的香港發售股份將轉撥至另一組，以滿足該組需求並進行相應分配。僅就緊接本段前的上一段而言，香港發售股份的「價格」指申請時應付的價格(不考慮最終釐定的發售價)。申請人只能從甲組或乙組(惟非兩組)接獲香港發售股份的分配。香港公開發售的重複或疑屬重複申請，及對超過3,335,000股香港發售股份(香港公開發售初步可供申請的6,670,000股股份的50%)的任何申請將不獲受理。

就全球發售而言，我們有意根據國際包銷協議向國際包銷商授出超額配股權，且可由獨家全球協調人代表國際包銷商行使。超額配股權給予獨家全球協調人於國際包銷協議日期起直至遞交香港公開發售申請截止日期後第30日內任何時間可行使的權利，要求我們按發售價出售最多合共10,005,000股新股份(佔全球發售初步可供認購之發售股份數目的15%)，僅以補足國際發售之超額分配(如有)。獨家全球協調人亦可選擇以於二級市場購入發售股份或兼用於二級市場購入發售股份和部分行使超額配股權之方式補足該等超額分配。任何

該等於二級市場之購股活動，將遵照所有適用法例、規則及規例進行。倘超額配股權獲行使，本公司將會作出報章公佈。有關更多詳情，請參閱本節「—超額配股權」分節。

香港公開發售由香港包銷商悉數包銷，國際發售預期在各種情況下將由國際包銷商按個別基準悉數包銷，並各自須受「—香港公開發售的條件」所述的條件所規限。我們訂立香港包銷協議，並須受我們與獨家全球協調人（為其本身及代表包銷商）協定的發售價限制。我們預期於2019年3月8日（星期五）或前後訂立國際包銷協議。香港包銷協議及國際包銷協議預期將互為條件。

### 香港公開發售

香港公開發售為悉數包銷的公開發售（有待協商定價及達成或豁免香港包銷協議所載的其他條件），按發售價初步提呈6,670,000股股份（佔全球發售初步可供認購的股份總數之10%）以供在香港認購。受國際發售及香港公開發售之間股份重新分配所規限，香港發售股份將佔本公司緊隨全球發售完成後經擴大已發行股本之10%（不計及因行使超額配股權而發行的股份）。

於香港公開發售及國際發售中提呈發售的發售股份在若干情況下可由獨家全球協調人全權酌情在該等發售之間進行重新分配。

香港公開發售與國際發售之間的發售股份分配，可按下列基準作重新分配：

(a) 倘國際發售股份獲悉數認購或超額認購：

- (i) 倘根據香港公開發售有效申請的發售股份數目為香港公開發售項下初步可供認購發售股份數目的15倍或以上但少於50倍，則香港公開發售項下可供認購發售股份總數將增至20,010,000股發售股份，相當於全球發售項下初步可供認購發售股份數目的30%（於任何超額配股權獲行使前）；
- (ii) 倘根據香港公開發售有效申請的發售股份數目為香港公開發售項下初步可供認購發售股份數目的50倍或以上但少於100倍，則香港公開發售項下可供認購發售股份數目將增至26,680,000股發售股份，相當於全球發售項下初步可供認購發售股份數目的40%（於任何超額配股權獲行使前）；及

---

## 全球發售的架構

---

- (iii) 倘根據香港公開發售有效申請的發售股份數目為香港公開發售項下初步可供認購發售股份數目的100倍或以上，則香港公開發售項下可供認購發售股份數目將增至33,350,000股發售股份，相當於全球發售項下初步可供認購發售股份數目的50%（於任何超額配股權獲行使前）。
- (b) 倘國際發售股份認購不足：
- (i) 倘香港公開發售的發售股份認購不足，則全球發售將不會進行，惟包銷商將根據本招股章程、申請表格及包銷協議的條款及條件，按彼等各自的適用比例認購或促使認購人認購全球發售項下已提呈發售但未獲承購的發售股份則除外；及
- (ii) 倘香港公開發售的發售股份獲超額認購（不論是香港公開發售項下初步可供認購發售股份數目的多少倍數），則香港公開發售項下可供認購的發售股份總數將增至13,340,000股發售股份，相當於全球發售項下初步可供認購發售股份數目的20%（於超額配股權獲行使前）。

倘(i)國際發售項下的發售股份獲悉數認購或超額認購，而香港公開發售項下的發售股份獲超額認購且認購數目少於香港公開發售項下初步可供認購發售股份數目的15倍；或(ii)國際發售項下的發售股份認購不足，且香港公開發售項下的發售股份根據上文第(b)(ii)段獲超額認購，則最終發售價將釐定為本招股章程所述指示性發售價範圍的低位數（即每股發售股份5.40港元）。

倘發售股份在上文第(a)(i)、(a)(ii)、(a)(iii)及(b)(ii)所述情況下由國際發售重新分配至香港公開發售，則分配至國際發售的發售股份數目將相應減少。

此外，倘香港公開發售未獲悉數認購，獨家全球協調人將酌情（但並不根據任何責任）按其視為適當的比例及金額，將所有或任何未獲認購的香港發售股份重新分配至國際發售。相反，獨家全球協調人可酌情將發售股份由國際發售重新分配至香港公開發售，以滿足香港公開發售的有效申請。

本招股章程提及申請、申請表格、申請或認購款項或申請程序時均僅與香港公開發售有關。

### 香港公開發售的條件

香港公開發售的所有發售股份申請須待達成以下條件後方可接納：

- (a) 聯交所上市委員會批准根據全球發售已發行及將予發行的股份(包括可能根據行使超額配股權而將予發行的任何股份)上市及買賣，而該上市及批准其後未於我們的股份於聯交所開始買賣前撤銷；
- (b) 發售價獲我們與獨家全球協調人(為其本身及代表包銷商)妥為協定；
- (c) 國際包銷協議於定價日或前後簽訂及交付；及
- (d) 包銷商於各自包銷協議項下的責任成為及仍為無條件(包括(倘有關)由於獨家全球協調人代表包銷商豁免任何條件)，而有關責任並無根據各自包銷協議的條款終止，在各種情況下均須於各自包銷協議所訂明的日期及時間或之前達成(除非上述條件於該等日期及時間或之前獲有效豁免)，且無論如何不得遲於本招股章程日期後第30日。

香港公開發售須待(其中包括)國際發售及香港公開發售成為無條件且並無根據各自條款終止方告完成。

倘上述條件未能於指定時間及日期前達成或獲豁免，則全球發售將告失效，我們會即時知會聯交所。我們將於香港公開發售失效翌日在《南華早報》(以英文)及《香港經濟日報》(以中文)刊發香港公開發售失效的通告。

倘香港公開發售失效，我們會將所有申請款項按「如何申請香港發售股份」所述的條款不計利息退還予申請人。同時，我們會將所有申請款項存置於收款銀行或根據香港法例第155章銀行業條例(經修訂)領有牌照的其他銀行的單一或多個獨立銀行賬戶。

### 國際發售

由我們提呈發售根據國際發售初步提呈可供認購或購入的發售股份數目將為60,030,000



股發售股份，佔根據全球發售初步可供認購發售股份的90%。國際發售須待香港公開發售成為無條件後方可進行。

根據國際發售，國際包銷商或其委任的銷售代理人將有條件於香港向預期對股份有龐大需求的專業、機構、企業及其他投資者，以及根據S規例向在美國境外的其他司法權區配售國際發售股份。

獨家全球協調人(代表包銷商)或會要求已根據國際發售獲提呈發售股份以及根據香港公開發售作出申請的任何投資者向獨家全球協調人提供足夠資料，以便識別根據香港公開發售提出的有關申請，並確保將有關投資者自根據香港公開發售的任何發售股份申請中剔除。

### 超額配股權

就全球發售而言，我們有意向獨家全球協調人(代表國際包銷商)授出超額配股權。超額配股權給予獨家全球協調人於國際包銷協議日期起至遞交香港公開發售申請截止日期後第30日內任何時間可行使的權利，要求我們出售最多合共10,005,000股新股份，相當於全球發售按發售價初步可供認購之發售股份數目的15%，僅以補足國際發售之超額分配(如有)。獨家全球協調人亦可選擇以於二級市場購入股份或兼用於二級市場購入股份和部分行使超額配股權之方式補足該等超額分配。任何該等於二級市場之購股活動，將遵照所有適用法例、規則及規例進行。倘獨家全球協調人悉數行使超額配股權，額外股份將佔我們於全球發售完成後經擴大股本約3.62%。倘超額配股權獲行使，本公司將會作出報章公告。

為協助結算國際發售之超額分配，巨龍與穩定價格經辦人將會訂立借股協議。根據借股協議，巨龍將與穩定價格經辦人協定，倘穩定價格經辦人要求，其將根據借股協議條款以股份出借的方式向穩定價格經辦人提供巨龍所持的最多10,005,000股股份，以補足國際發售之超額分配。

遵守上市規則第10.07(3)條之借股協議規定，有關借股安排僅可由穩定價格經辦人就國際發售作實股份超額配發以及補足於超額配股權獲行使之前的任何淡倉而進行。將根據借股協議向巨龍借入之最高股份數目以於行使超額配股權時可能發行之股份最高數目為限。



將於(i)悉數行使超額配股權之日，或(ii)穩定價格經辦人行使超額配股權最後一日(以較早者為準)後三個營業日內向巨龍或其代名人(視情況而定)歸還借入之相同數目股份。根據借股協議進行的借股安排須遵守所有適用法律、規則及監管規定。穩定價格經辦人或任何國際包銷商將不會就有關借股安排向巨龍作出付款或給予其他利益。

### 穩定價格行動

穩定價格是包銷商在若干市場中為促進證券分銷而採用的慣常作法。為穩定價格，包銷商可於特定期間內在二級市場競投或購買新發行的證券，從而減少並在可能情況下阻止首次公開發售價下跌。香港及若干其他司法權區禁止進行穩定價格行動後的價格超過發售價。

就全球發售而言，穩定價格經辦人或代表其行事之任何人士(代表包銷商)可能以香港適用法律、規則及規例所准許的範圍為限自遞交香港公開發售申請截止日期後之限定期間內超額分配股份或進行交易，以令股份之市價穩定或維持於較公開市場價格為高之水平。該等交易可在獲准許的所有司法權區進行，在每一種情況下，須遵守所有適用法律及監管規定。然而，穩定價格經辦人或代表其行事之任何人士並無責任進行任何穩定價格行動。若進行該等穩定價格行動，則由穩定價格經辦人或代表其行事之任何人士全權酌情進行，並可隨時終止，惟任何穩定價格行動必須於遞交香港公開發售申請截止日期後30日內終止。可超額分配之股份數目將不會超過超額配股權獲行使時可出售之股份數目，即10,005,000股新股份，相當於根據全球發售初步可供認購股份的15.0%。

穩定價格經辦人或代表其行事之任何人士可於穩定價格期間在香港進行以下所有或任何穩定價格行動：

- (i) 購買或同意購買任何股份或要約或試圖如此行事，純粹為防止股份市價下調或盡量減低跌幅；及／或
- (ii) 與上文(i)段所述任何行動相關：
  - (A) (1) 超額分配股份；或
  - (2) 出售或同意出售股份，藉此建立股份淡倉，純粹為防止股份市價下調或盡量減低跌幅；
  - (B) 借股；

- (C) 行使超額配股權及購買或認購或同意購買或認購股份，以將根據上文(A)段建立之任何倉位平倉；
- (D) 出售或同意出售任何由穩定價格經辦人於上文(i)段所述穩定價格行動的過程中購買之股份，以將因上述購股而建立之任何倉位平倉；及／或
- (E) 要約或試圖作出上文(ii)(A)(2)、(ii)(B)、(ii)(C)或(ii)(D)段所述任何事情。

穩定價格經辦人或代表其行事之任何人士可因穩定價格行動而持有股份的好倉、現時不能確定穩定價格經辦人將持有好倉的程度及期間。投資者應特別注意穩定價格經辦人或代表其行事之任何人士將相關好倉進行任何平倉時可能存在的影響，包括股份的市價或會下跌。實施穩定價格行動支持股份價格，期限不得超過穩定價格期間，該穩定價格期間自股份在聯交所開始買賣當日起至遞交香港公開發售申請截止日期後第30日止。於該日期後，不可進行進一步穩定價格行動，因此，對股份的需求及其市價均有可能下跌。穩定價格期間結束後七日內將根據證券及期貨條例的證券及期貨(穩定價格)規則刊發公告。

由穩定價格經辦人或代其行事的任何人士實施任何穩定價格行動，不一定會導致股份的市價在穩定價格期間內或之後維持於或高於發售價。於穩定價格行動的過程中所作穩定價格的競投或在市場進行的購買行動，可能按發售價或較低的任何價格進行，因此亦可按低於投資者就購入股份而支付的價格進行。

### 買賣

假設香港公開發售於2019年3月15日(星期五)上午八時正或之前於香港成為無條件，預計我們的股份將於2019年3月15日(星期五)上午九時正開始在聯交所買賣。股份將以每手買賣單位為500股在主板買賣。

### 包銷安排

香港公開發售由香港包銷商根據香港包銷協議條款悉數包銷，惟須待獨家全球協調人(代表香港包銷商)與我們於定價日協定發售價，以及須根據上文「香港公開發售的條件」分節所載的其他條件達成後方可作實。

---

## 全 球 發 售 的 架 構

---

我們預期於定價日釐定發售價後，短期內訂立有關國際發售的國際包銷協議。

包銷協議、香港包銷協議及國際包銷協議乃概述於「包銷」一節。

### 1. 如何申請

倘閣下申請香港發售股份，則不得申請或表示有意申請認購國際發售股份。

閣下可通過以下方式申請香港發售股份：

- 使用白色或黃色申請表格；
- 在網上透過白表eIPO服務供應商網站[www.eipo.com.hk](http://www.eipo.com.hk)提出申請；或
- 以電子方式促使香港結算代理人代表閣下提出申請。

除非閣下為代名人且於申請時提供所需資料，否則閣下及閣下的聯名申請人概不得提出超過一份申請。

本公司、獨家全球協調人、白表eIPO服務供應商及彼等各自的代理可因任何原因酌情拒絕或接納全部或部分申請。

### 2. 可申請的人士

倘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認購香港發售股份：

- 年滿18歲或以上；
- 擁有香港地址；
- 身處美國境外且並非美籍人士(定義見美國證券法S規例)；及
- 並非中國法人或自然人。

倘閣下在網上透過白表eIPO服務提出申請，除須滿足上述要求外，閣下亦須：

- 擁有有效的香港身份證號碼；及
- 提供有效電郵地址和聯絡電話號碼。

倘閣下為商號，則申請須以個別成員名義提出。倘閣下為法人團體，則申請表格須經獲正式授權的高級職員簽署(該名人士須註明其代表身份)並加蓋閣下的公司印鑑。

倘申請由獲授權書授權的人士提出，則本公司及獨家全球協調人可按其認為合適的任何條件(包括出示授權證明)酌情接納有關申請。

聯名申請人的數目不得超過四名，且彼等不可透過**白表eIPO**服務申請認購香港發售股份。

除非上市規則有所允許，否則倘閣下為下列人士，即不得申請任何香港發售股份：

- 本公司及／或其任何附屬公司股份的現有實益擁有人；
- 本公司及／或其任何附屬公司的董事或行政總裁；
- 本公司的關連人士(定義見上市規則)或將於緊隨全球發售完成後成為本公司關連人士的人士；
- 上述任何人士的聯繫人(定義見上市規則)；或
- 獲分配或已申請任何國際發售股份或以其他方式參與國際發售。

本公司、獨家全球協調人及指定**白表eIPO**服務供應商(如適用)或彼等各自的代理人可全權酌情決定全部或部分拒絕或接納任何申請，而毋須解釋任何原因。

### 3. 申請香港公開發售股份

#### 應使用的申請渠道

倘閣下擬以本身名義獲發行香港發售股份，請使用**白色**申請表格或透過[www.eipo.com.hk](http://www.eipo.com.hk)在網上申請。

倘閣下擬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，以寄存於閣下或指定中央結算系統參與者的股份賬戶，則請使用**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讓香港結算代理人代表閣下作出申請。

## 如何申請香港發售股份

### 索取申請表格的地點

閣下可於2019年2月28日(星期四)上午九時正至2019年3月8日(星期五)中午十二時正之間的一般營業時間內在以下地點索取白色申請表格及招股章程：

(i) 香港包銷商的下列辦公室：

<u>香港包銷商</u>	<u>地址</u>
中信里昂證券有限公司	香港 金鐘道88號 太古廣場一座18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
華泰金融控股(香港)有限公司	香港 皇后大道中99號 中環中心58樓5808-12室
申萬宏源證券(香港)有限公司	香港 軒尼詩道28號19樓
雅利多證券有限公司	香港 灣仔 軒尼詩道145號 安康商業大廈1樓101室

(ii) 或收款銀行的下列任何分行：

中國銀行(香港)有限公司

<u>地區</u>	<u>分行</u>	<u>地址</u>
香港島	干諾道中分行	香港干諾道中13-14號
九龍	佐敦道分行	九龍佐敦道23-29號 新寶廣場一樓
新界	大埔廣場分行	新界大埔安泰路1號 大埔廣場地下商場4號
	荃新天地分行	新界荃灣 楊屋道1號 荃新天地 地下65及67-69號舖



閣下可於2019年2月28日(星期四)上午九時正至2019年3月8日(星期五)中午十二時正的一般營業時間內在香港結算存管處服務櫃台(地址為香港中環康樂廣場8號交易廣場第一座及第二座1樓)或自 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**申請表格連同隨附及註明抬頭人為「中國銀行(香港)代理有限公司 — 濱江服務集團公開發售」的付款支票或銀行本票，必須在下列時間內投入上文所列收款銀行的任何分行的特備收集箱內：

**2019年2月28日(星期四) — 上午九時正至下午五時正**  
**2019年3月1日(星期五) — 上午九時正至下午五時正**  
**2019年3月2日(星期六) — 上午九時正至下午一時正**  
**2019年3月4日(星期一) — 上午九時正至下午五時正**  
**2019年3月5日(星期二) — 上午九時正至下午五時正**  
**2019年3月6日(星期三) — 上午九時正至下午五時正**  
**2019年3月7日(星期四) — 上午九時正至下午五時正**  
**2019年3月8日(星期五) — 上午九時正至中午十二時正**

申請登記將於申請截止日期2019年3月8日(星期五)上午十一時四十五分至中午十二時正或下文「10.惡劣天氣對開始辦理申請登記的影響」所述較後時間辦理。

## 4. 申請條款及條件

閣下須仔細遵循申請表格的詳細指示，否則 閣下的申請可能不予受理。

倘透過遞交申請表格或透過**白表eIPO**服務申請，則 閣下須(其中包括)：

- (i) 承諾簽立所有相關文件，並指示及授權本公司及／或獨家全球協調人(或其代理或代名人)作為本公司代理為 閣下簽立任何文件，並代表 閣下處理一切必要事務，以便根據組織章程細則的規定，以 閣下或香港結算代理人的名義登記 閣下獲分配的任何香港發售股份；
- (ii) 同意遵守公司條例、公司(清盤及雜項條文)條例、開曼公司法及組織章程細則；

- (iii) 確認 閣下已閱讀本招股章程及申請表格所載的條款及條件以及申請手續，並同意受其約束；
- (iv) 確認 閣下已接獲及閱讀本招股章程，並於作出申請時僅倚賴本招股章程所載的資料及陳述，且將不會倚賴本招股章程任何補充文件以外的任何其他資料或陳述；
- (v) 確認 閣下已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、聯席賬簿管理人、聯席牽頭經辦人、共同經辦人、包銷商、彼等各自的董事、高級職員、僱員、合作夥伴、代理、顧問及參與全球發售的任何其他各方均不會或將不會對本招股章程(及其任何補充文件)之外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認購或表示有意申請或認購國際發售項下的任何發售股份，亦將不會參與國際發售；
- (viii) 同意向本公司、香港證券登記處、收款銀行、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、共同經辦人、包銷商及／或彼等各自的顧問及代理披露彼等可能所需有關 閣下及 閣下為其利益提出申請的人士的任何個人資料；
- (ix) 倘香港以外任何地方的法律適用於 閣下的申請，則同意及保證 閣下已遵守所有有關法律，而本公司、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、共同經辦人及包銷商或彼等各自的任何高級職員或顧問將不會因接納 閣下的購買要約或因 閣下於本招股章程及申請表格所載條款及條件項下的權利及義務所產生的任何行動而違反香港以外地方的任何法律；
- (x) 同意 閣下的申請一經接納，則 閣下不可因無意作出的失實陳述而撤銷申請；
- (xi) 同意 閣下的申請將受香港法例規管；
- (xii) 聲明、保證及承諾(i) 閣下明白香港發售股份並無及將不會根據美國證券法登記；及(ii) 閣下及 閣下為其利益申請香港公開發售股份的任何人士身處美國境外(定義見S規例)，且並非美國人士(定義見S規例)；
- (xiii) 保證 閣下所提供的資料屬真實及準確；

- (xiv) 同意接納所申請的香港發售股份或根據申請向閣下所分配的任何較少數目股份；
- (xv) 授權本公司將閣下的名稱或香港結算代理人的名稱列入本公司的股東名冊，作為閣下獲分配的任何香港發售股份的持有人，並授權本公司及／或我們的代理將任何股票及／或任何電子退款指示及／或任何退款支票以普通郵遞方式按申請所列的地址寄予閣下或(如屬聯名申請)排名首位的申請人，郵誤風險概由閣下自行承擔，惟閣下符合「親自領取」一節所述親自領取股票及／或退款支票的條件則除外；
- (xvi) 聲明及表示此乃閣下作出的唯一申請及閣下擬以本身或閣下為其利益提出申請的人士為受益人作出的唯一申請；
- (xvii) 明白本公司及獨家全球協調人將倚賴閣下的聲明及陳述，以決定是否向閣下配發任何香港發售股份，而閣下如作出虛假聲明，則可能會被檢控；
- (xviii) (倘申請以閣下本身為受益人)保證閣下或閣下的任何一名代理或任何其他人士並無及將不會為閣下的利益以**白色或黃色**申請表格或向香港結算或白表eIPO服務供應商發出**電子認購指示**作出其他申請；及
- (xix) (倘閣下作為代理為其他人士的利益提出申請)保證(i) 閣下(作為該名人士的代理或為其利益)或該名人士或任何其他人士(作為該名人士的代理)並無及將不會以**白色或黃色**申請表格或向香港結算發出**電子認購指示**作出其他申請；及(ii) 閣下已獲正式授權簽署申請表格或以該名其他人士代理的身份代為發出**電子認購指示**。

### 黃色申請表格的其他指示

有關詳情請閣下參閱**黃色**申請表格。

## 5. 透過白表eIPO服務申請

### 一般事項

符合上文「2.可申請的人士」一節所載條件的個別人士可透過指定網站[www.eipo.com.hk](http://www.eipo.com.hk)的**白表eIPO**服務申請以其本身名義獲配發及登記的發售股份。

透過白表eIPO服務提出申請的詳細指示載於指定網站。倘閣下未有遵從有關指示，則閣下的申請或會不獲受理，亦可能不會提交予本公司。倘閣下透過指定網站提出申請，閣下即授權白表eIPO服務供應商，根據本招股章程所載的條款及條件(按白表eIPO服務的條款及條件補充及修訂)提出申請。

### 遞交白表eIPO申請的時間

閣下可於2019年2月28日(星期四)上午九時正至2019年3月8日(星期五)上午十一時三十分，在[www.eipo.com.hk](http://www.eipo.com.hk)向白表eIPO服務供應商(每日24小時，申請截止當日除外)遞交閣下的申請，而就有關申請悉數繳付申請股款的截止時間將為2019年3月8日(星期五)中午十二時正或本節「10.惡劣天氣對開始辦理申請登記的影響」所述的較後時間。

### 重複申請概不獲受理

倘閣下透過白表eIPO提出申請，則閣下一經就本身或為閣下利益而透過白表eIPO服務發出申請香港發售股份的電子認購指示完成付款，即被視為已提出實際申請。為免生疑慮，倘根據白表eIPO發出超過一份電子認購指示，並取得不同付款參考編號，但並無就某特定參考編號悉數繳足股款，則不構成實際申請。

倘閣下疑屬透過白表eIPO服務或任何其他方式遞交超過一份申請，則閣下的所有申請概不獲受理。

### 公司(清盤及雜項條文)條例第40條

為免生疑慮，本公司及所有參與編製本招股章程的其他人士均確認，每位自行或安排他人發出電子認購指示的申請人均有權根據公司(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。

### 環境保護

白表eIPO最明顯的好處是可以自助形式及經電子申請途徑來節省用紙量。香港中央證券登記有限公司作為指定的白表eIPO服務供應商，會就每份經網站[www.eipo.com.hk](http://www.eipo.com.hk)遞交的「濱江服務集團有限公司」白表eIPO申請捐出2港元支持香港地球之友發起的項目「東江源植樹計劃」的資金。

### 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

#### 一般事項

中央結算系統參與者可根據與香港結算簽訂的參與者協議、中央結算系統一般規則及中央結算系統運作程序規則發出**電子認購指示**申請香港發售股份，以及安排支付申請股款及支付退款。

倘閣下為中央結算系統投資者戶口持有人，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>)（根據香港結算不時有效的《投資者戶口操作簡介》所載程序）發出**電子認購指示**。

閣下亦可親臨以下地點填妥輸入認購指示的表格，由香港結算代為輸入**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  
交易廣場第一座及第二座1樓

閣下亦可在該地址索取招股章程。

倘閣下並非中央結算系統投資者戶口持有人，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**，代表閣下申請香港公開發售股份。

屆時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的申請資料轉交本公司、獨家全球協調人及我們的香港證券登記處。

#### 透過中央結算系統向香港結算發出電子認購指示

倘閣下發出了**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) 香港結算代理人僅作為閣下的代名人行事，毋須對任何違反**白色**申請表格或本招股章程條款及條件的情況負責；
- (ii) 香港結算代理人將代表閣下作出下列事項：
  - 同意將獲配發的香港發售股份以香港結算代理人名義發行，並直接存入中央結算系統，以記存於代表閣下的中央結算系統參與者股份戶口或閣下的中央結算系統投資者戶口持有人股份戶口；

---

## 如何申請香港發售股份

---

- 同意接納所申請數目或獲分配的任何較少數目的香港發售股份；
- 承諾及確認 閣下並無申請或接納、亦將不會申請或接納或表示有意申購國際發售的任何發售股份；
- (倘為 閣下利益發出**電子認購指示**)聲明僅發出一項為 閣下利益而發出的**電子認購指示**；
- (倘 閣下為他人的代理)聲明 閣下僅發出一項為該其他人士的利益而發出的**電子認購指示**，及 閣下已獲正式授權作為該人士的代理發出該等指示；
- 確認 閣下明白本公司、董事及獨家全球協調人將依賴 閣下的聲明及陳述以決定是否向 閣下配發任何香港發售股份， 閣下如作出虛假聲明，則可能會被檢控；
- 授權本公司將香港結算代理人的名稱列入本公司股東名冊，作為 閣下獲分配的香港發售股份的持有人，並按照我們與香港結算另行協議的安排發送股票及／或退款；
- 確認 閣下已細閱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／或細閱本招股章程副本，除本招股章程任何補充文件所載者外，於安排提出申請時僅依賴本招股章程所載資料及陳述；
- 同意本公司、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、共同經辦人、包銷商、彼等各自的董事、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人士現時及日後均毋須對並無載於本招股章程(及其任何補充文件)的任何資料及陳述負責；
- 同意向本公司、香港證券登記處、收款銀行、獨家全球協調人、聯席賬簿管理人、聯席牽頭經辦人、共同經辦人、包銷商及／或其各自的顧問及代理披露 閣下的個人資料；
- 同意(在不影響 閣下可能擁有的任何其他權利的情況下)由香港結算代理人提出的申請一經接納，即不得因無意的失實陳述而撤銷；



- 同意由香港結算代理人代表閣下提交的任何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任何一日)之前不可撤回，而此項同意將作為與本公司訂立的附屬合約而生效，並於閣下發出指示時即具有約束力，且本公司將考慮的有關附屬合約同意，除透過本招股章程所述任何一項程序外，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任何一日)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的人士根據該條發出公告，免除或限制其對本招股章程所負的責任，香港結算代理人可於開始辦理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任何一日)之前撤回申請；
- 同意由香港結算代理人提出的申請一經接納，該申請及閣下的**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的公告作為憑證；
- 同意閣下與香港結算訂立的參與者協議(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)所列有關就申請香港發售股份發出**電子認購指示**的安排、承諾及保證；
- 向本公司(為其本身及為各股東的利益)表示同意(致使本公司一經全部或部分接納香港結算代理人的申請，即視為本公司為其本身及代表各股東向每位發出**電子認購指示**的中央結算系統參與者表示同意)遵守及符合公司(清盤及雜項條文)條例及組織章程細則；及
- 同意閣下的申請、任何對申請的接納及由此產生的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的效用

一經向香港結算發出**電子認購指示**或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)向香港結算發出該等指示，閣下(及倘閣下屬聯名申請人，則閣下共同及個別)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的身份行事)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的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每股發售股份的最高發售價，則退回申請股款(包括經紀佣金、證監會交易徵費及聯交所交易費)並存入閣下指定的銀行賬戶；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的全部事項。

### 最低認購數額及許可數目

閣下可自行或安排身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的經紀或託管商發出申請最少500股香港發售股份的**電子認購指示**。申請超過500股香港發售股份的認購指示必須按申請表格一覽表上所列的其中一個數目作出。申請任何其他數目的香港發售股份將不予考慮，且任何有關申請將不獲受理。

### 輸入電子認購指示的時間<sup>(1)</sup>

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**：

- 2019年2月28日(星期四) — 上午九時正至下午八時三十分
- 2019年3月1日(星期五) — 上午八時正至下午八時三十分
- 2019年3月4日(星期一) — 上午八時正至下午八時三十分
- 2019年3月5日(星期二) — 上午八時正至下午八時三十分
- 2019年3月6日(星期三) — 上午八時正至下午八時三十分
- 2019年3月7日(星期四) — 上午八時正至下午八時三十分
- 2019年3月8日(星期五) — 上午八時正至中午十二時正

附註：

- (1) 香港結算可事先知會中央結算系統結算／託管商參與者及／或中央結算系統投資者戶口持有人而不時決定更改本分節所述時間。

中央結算系統投資者戶口持有人可於2019年2月28日(星期四)上午九時正至2019年3月8日(星期五)中午十二時正(每日24小時，2019年3月8日(星期五)，即申請截止當日除外)輸入**電子認購指示**。

閣下輸入**電子認購指示**的截止時間將為申請截止日期2019年3月8日(星期五)中午十二時正，或下文「10.惡劣天氣對開始辦理申請登記的影響」所述的較後時間。

### 重複申請概不受理

倘閣下疑屬提出重複申請或為閣下的利益提出超過一份申請，香港結算代理人申請的香港發售股份數目，將自動扣除閣下發出有關指示及／或為閣下的利益發出有關指示所涉及的香港發售股份數目。就考慮有否重複申請而言，閣下向香港結算發出或為閣下的利益而向香港結算發出申請香港發售股份的任何**電子認購指示**將視為一項實際申請。

### 公司(清盤及雜項條文)條例第40條

為免生疑慮，本公司及所有參與編製本招股章程的其他人士均確認，每位自行或安排他人發出**電子認購指示**的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(按第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、香港證券登記處、收款銀行、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、共同經辦人、包銷商及彼等各自的任何顧問及代理所持有關閣下的任何個人資料，亦同樣適用於香港結算代理人以外的申請人的個人資料。

## 7. 有關以電子方式提出申請的警告

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的服務。同樣，透過**白表eIPO**服務申請香港發售股份亦僅為**白表eIPO**服務供應商向公眾投資者提供的一項服務。上述服務均存在能力限制及服務中斷的可能，閣下宜避免待到申請截止日期方提出電子申請。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、共同經辦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**白表eIPO**服務提出申請者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**，謹請中央結算系統投資者戶口持有人避免待到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連接「結算通」電話系統／中央結算系統互聯網系統以發送**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2019年3月8日(星期五)中午十二時正前親臨香港結算的客戶服務中心填交一份輸入**電子認購指示**的請求表格。

### 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。倘閣下為代名人，必須在申請表格的「由代名人遞交」一欄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：

- (i) 賬戶號碼；或
- (ii) 其他身份識別號碼，

倘閣下未能填妥此項資料，有關申請將視為閣下的利益提交。

倘為閣下的利益以白色或黃色申請表格或向香港結算或透過白表eIPO服務發出電子認購指示提交超過一項申請（包括香港結算代理人按照電子認購指示提出申請的部分），閣下的所有申請將不獲受理。

倘申請人為一間非上市公司，而：

- (i) 該公司主要從事證券買賣業務；及
- (ii) 閣下對該公司可行使法定控制權，

是項申請將視為閣下的利益提出。

「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：

- (i) 控制該公司董事會的組成；
- (ii) 控制該公司一半以上的投票權；或
- (iii) 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. 香港發售股份的價格

白色及黃色申請表格內附有一覽表，列出就股份應付的實際金額。

閣下申請認購股份時，須根據申請表格所載的條款悉數支付最高發售價、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白表eIPO服務申請最少500股香港發售股份。每份超過500股香港發售股份的申請或電子認購指示必須為申請表格一覽表上所列的其中一個數目或指定網站[www.eipo.com.hk](http://www.eipo.com.hk)所指明數目。

倘閣下的申請獲接納，經紀佣金將支付予交易所參與者，證監會交易徵費及聯交所交易費則支付予聯交所（證監會交易徵費由聯交所代證監會收取）。

有關發售價的進一步詳情，見「全球發售的架構—釐定發售價」一節。

### 10. 惡劣天氣對開始辦理申請登記的影響

倘於2019年3月8日（星期五）上午九時正至中午十二時正期間任何時間：

- (i) 八號或以上熱帶氣旋警告信號；或
- (ii) 「黑色」暴雨警告，

在香港生效，本公司不會開始辦理申請登記，而改為在下一個在上午九時正至中午十二時正期間香港並無發出任何該等警告信號的營業日的上午十一時四十五分至中午十二時正辦理申請登記。

倘於2019年3月8日（星期五）並無開始及截止辦理申請登記，或「預期時間表」一節所述的日期因香港發出八號或以上熱帶氣旋警告信號或「黑色」暴雨警告信號而受到影響，屆時本公司將另行發出公告。

### 11. 公佈結果

本公司預期於2019年3月14日（星期四）在《南華早報》（以英文）及《香港經濟日報》（以中文）以及本公司網站[www.hzbjwy.com](http://www.hzbjwy.com)及聯交所網站[www.hkexnews.hk](http://www.hkexnews.hk)公佈最終發售價、國際發售的踴躍程度、香港公開發售的申請結果及香港發售股份的分配基準。

香港公開發售的分配結果以及成功申請人的香港身份證／護照／香港商業登記號碼將於下列日期及時間按下列方式提供：

- (i) 最遲於2019年3月14日（星期四）上午九時正前登載於本公司網站[www.hzbjwy.com](http://www.hzbjwy.com)及聯交所網站[www.hkexnews.hk](http://www.hkexnews.hk)上的公告；

- (ii) 於2019年3月14日(星期四)上午八時正至2019年3月20日(星期三)午夜十二時正期間透過在24小時可供查閱的指定分配結果網站[www.iporesults.com.hk](http://www.iporesults.com.hk)(或者英文網站<https://www.eipo.com.hk/en/Allotment>；中文網站<https://www.eipo.com.hk/zh-hk/Allotment>)，使用「按身份證號碼搜索」功能查閱；
- (iii) 於2019年3月14日(星期四)至2019年3月17日(星期日)上午九時正至下午十時正期間致電電話查詢熱線+852 2862 8669查詢；
- (iv) 於2019年3月14日(星期四)至2019年3月16日(星期六)在所有收款銀行指定分行的營業時間內查閱特備的分配結果小冊子。

倘本公司通過公佈分配基準及／或公開分配結果接納閣下的購買要約(全部或部分)，即構成一項具約束力的合約，據此，倘全球發售的條件獲達成而全球發售並無被終止，則閣下將須購買香港發售股份。有關進一步詳情，見「全球發售的架構」一節。

閣下的申請獲接納後，閣下即不得因無意的失實陳述而行使任何補救方法撤回申請。此並不影響閣下可能擁有的任何其他權利。

### 12. 閣下不獲配發香港公開發售股份的情況

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) 倘閣下的申請遭撤回：

一經填交申請表格或向香港結算或向白表eIPO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任何一日)或之前撤回閣下的申請或香港結算代理人代表閣下提出的申請。此項同意將成為與本公司訂立的附屬合約。

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)，僅在就本招股章程承擔責任的人士根據該條規定發出公告，免除或限制該人士對本招股章程所負責任的情況下，閣下的申請或香港結算代理人代表閣下提出的申請方可於上述的第五日或之前撤回。

倘本招股章程發出任何補充文件，已遞交申請的申請人將會獲通知須確認其申請。倘申請人接獲通知但並未根據所獲通知的程序確認其申請，所有未確認的申請一概視作撤回。



閣下的申請或香港結算代理人代表閣下提出的申請一經接納，即不可撤回。就此而言，在報章公佈分配結果等同確定接納未被拒絕的申請。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的申請：**

本公司、獨家全球協調人、白表eIPO服務供應商及彼等各自的代理及代名人可全權酌情拒絕或接納任何申請，或僅接納任何部分的申請，而毋須提供任何原因。

**(iii) 倘香港發售股份的配發無效：**

倘上市委員會並無在下列期間內批准股份上市，香港發售股份的配發即告無效：

- 截止辦理申請登記日期起計三個星期內；或
- 倘上市委員會在截止辦理申請登記日期後三個星期內知會本公司延長相關期間，則最多在截止辦理申請登記日期後六個星期的較長期間內。

**(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的人士已申請或接納或表示有意申請或已獲或將獲配售或分配(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；
- 閣下並無根據指定網站[www.eipo.com.hk](http://www.eipo.com.hk)所載指示、條款及條件填妥透過白表eIPO服務發出的電子認購指示；
- 閣下並無正確付款，或閣下的支票或銀行本票於首次出示時未能兌現；
- 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的申請將導致其或彼等違反適用的證券法或其他法律、規則或法規；或

- 閣下申請認購超過香港公開發售初步提呈發售的50%香港發售股份。

### 13. 退回申請股款

倘申請遭拒絕、不獲接納或僅部分獲接納，或最終釐定的發售價低於最高發售價每股發售股份7.00港元(不包括經紀佣金、證監會交易徵費及聯交所交易費)，或倘香港公開發售的條件並無按照「全球發售的架構—香港公開發售的條件」一節所述者達成或任何申請遭撤回，則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，或有關支票或銀行本票將不會過戶。

本公司將於2019年3月14日(星期四)或之前向 閣下退回申請股款。

### 14. 寄發／領取股票及退回股款

閣下將就香港公開發售中獲配發的全部香港發售股份獲發一張股票(惟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的申請所獲發的股票則如下文所述存入中央結算系統除外)。

本公司將不就股份發出臨時所有權文件，亦不就申請時繳付的款項發出收據。倘 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的情況外，以下項目將以普通郵遞方式按申請表格所示地址寄送予 閣下(如屬聯名申請人，則寄予排名首位的申請人)，郵誤風險由 閣下自行承擔：

- 配發予 閣下的全部香港發售股份的股票(就黃色申請表格而言，有關股票將如下文所述存入中央結算系統)；及
- 向抬頭人為申請人(或如屬聯名申請人，則向排名首位的申請人)開出劃線註明「只准入抬頭人賬戶」的退款支票，退款金額為：(i)若申請全部或部分不獲接納，則為香港發售股份的全部或多繳的申請股款；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的每股發售股份最高發售價之間的差額(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)。

退款支票(如有)上或會印有 閣下或(如屬聯名申請人)排名首位申請人的香港身份證號碼／護照號碼的一部分。銀行兌現退款支票前或會要求查證 閣下的香港身份證號碼／護照號碼。倘 閣下的香港身份證號碼／護照號碼填寫有誤，或會導致 閣下無法或延遲兌現 閣下的退款支票。

根據下文所述寄發／領取股票及退回股款的安排，任何退款支票及股票預期將於2019年3月14日(星期四)或之前寄發。本公司在支票或銀行本票過戶前有權保留任何股票及任何多繳申請股款。

僅於全球發售已成為無條件以及「包銷」一節所述終止權利未獲行使的情況下，股票方會於2019年3月15日(星期五)上午八時正生效。投資者如在收到股票前或於股票生效前買賣股份，須自行承擔風險。

### 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的全部資料，則閣下可於2019年3月14日(星期四)或我們於報章通知的其他日期上午九時正至下午一時正，親臨香港證券登記處香港中央證券登記有限公司(地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17樓1712-1716室)領取有關退款支票及／或股票。

倘閣下為個人申請人並合資格親身領取，閣下不得授權任何其他人士代為領取。倘閣下為公司申請人並合資格派人領取，閣下的授權代表須攜同蓋上公司印鑑的授權書領取。個人及授權代表均須於領取時出示香港證券登記處接納的身份證明文件。

倘閣下並無於指定領取時間親身領取退款支票及／或股票，有關支票及／或股票將立即以普通郵遞方式寄往閣下的申請表格所示地址，郵誤風險由閣下自行承擔。

倘閣下申請認購1,000,000股以下香港發售股份，閣下的退款支票及／或股票將於2019年3月14日(星期四)或之前以普通郵遞方式寄往有關申請表格所示地址，郵誤風險由閣下自行承擔。

#### (ii) 倘閣下使用黃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，請按上文所述的相同指示行事。倘閣下申請認購1,000,000股以下香港發售股份，閣下的退款支票將於2019年3月14日(星期四)或之前以普通郵遞方式寄往有關申請表格所示地址，郵誤風險由閣下自行承擔。

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，閣下的股票將

以香港結算代理人的名義發出，並於2019年3月14日(星期四)或在特別情況下由香港結算或香港結算代理人指定的任何其他日期存入中央結算系統，以按申請表格的指示記存於閣下本身或指定中央結算系統參與者的股份賬戶。

- 倘閣下透過指定的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

對於記存於閣下的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)股份戶口的香港發售股份，閣下可向該中央結算系統參與者查詢獲配發的香港發售股份數目。

- 倘閣下以中央結算系統投資者戶口持有人身份提出申請

本公司將按上文「公佈結果」所述方式公佈中央結算系統投資者戶口持有人的申請結果，連同香港公開發售的結果。閣下應查閱本公司刊發的公告，倘有任何資料不符，須於2019年3月14日(星期四)或香港結算或香港結算代理人釐定的任何其他日期下午五時正前向香港結算報告。緊隨香港發售股份存入閣下的股份賬戶後，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的新賬戶結餘。

### (iii) 倘閣下透過白表eIPO服務提出申請

倘閣下申請認購1,000,000股或以上香港發售股份而閣下的申請全部或部分獲接納，閣下可於2019年3月14日(星期四)或本公司於報章通知的寄發／領取股票／電子退款指示／退款支票的其他日期上午九時正至下午一時正，親臨香港證券登記處香港中央證券登記有限公司(地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17樓1712-1716室)領取閣下的股票。

倘閣下未有於指定領取時間內親身領取股票，股票將以普通郵遞方式寄往閣下的申請指示所示地址，郵誤風險由閣下自行承擔。

倘閣下申請認購1,000,000股以下香港發售股份，閣下的股票(如適用)將於2019年3月14日(星期四)或之前以普通郵遞方式寄往閣下的申請指示所示地址，郵誤風險由閣下自行承擔。

倘閣下透過單一銀行賬戶提出申請並繳付申請股款，任何退款將以電子退款指示形式存入該銀行賬戶。倘閣下透過多個銀行賬戶提出申請及繳付申請股款，任何退款將以退款支票形式透過普通郵遞方式寄往閣下的申請指示所示地址，郵誤風險由閣下自行承擔。

### (iv) 倘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，香港結算代理人將不會被視為申請人。每名發出**電子認購指示**的中央結算系統參與者或為其利益發出有關指示的每名人士方將被視為申請人。

#### 將股票存入中央結算系統及退回申請股款

- 倘閣下的申請全部或部分獲接納，閣下的股票將以香港結算代理人的名義發出，並於2019年3月14日(星期四)或香港結算或香港結算代理人指定的任何其他日期存入中央結算系統，以記存於閣下指定的中央結算系統參與者的股份賬戶或閣下的中央結算系統投資者戶口持有人股份戶口。
- 本公司預期於2019年3月14日(星期四)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的資料)的申請結果、閣下的香港身份證號碼／護照號碼或其他身份識別編碼(公司的香港商業登記號碼)及香港公開發售的配發基準。閣下應查閱本公司所刊發的公告，倘有任何資料不符，須於2019年3月14日(星期四)或香港結算或香港結算代理人指定的其他日期下午五時正前向香港結算報告。
- 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的香港發售股份數目及應閣下支付的退款金額(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2019年3月14日(星期四)透過「結算通」電話系統及中央結算系統互聯網系統(根據香港結算不時有效的《投資者戶口操作簡介》所載程序)查閱閣下獲配發的香港發售股份數目及應閣下支付的退款金額(如有)。緊隨香港發售股份存入閣下的股份賬戶及將退款存入閣下的銀行賬戶後，香港結算亦將向閣下發出一份活動結單，列出存入閣下的中央結算系統投資者戶口持有人股份戶口的香港發售股份數目，以及存入閣下指定銀行賬戶的退款金額(如有)。
- 有關閣下全部或部分不獲接納的申請而退回的申請股款(如有)及／或發售價與申請時初步支付的每股發售股份最高發售價之間的差額(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)，將於2019年3月14日(星期四)存入閣下的指定銀行賬戶或閣下經紀或託管商的指定銀行賬戶。

### 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，而我們亦符合香港結算的股份收納規定，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擇的任何其他日期起可在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。

在中央結算系統進行的所有活動均須遵守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。

由於有關安排或會影響其權利及權益，投資者應就交收安排的詳情諮詢其股票經紀或其他專業顧問的意見。

本公司已作出一切讓股份獲准納入中央結算系統所需的安排。



以下為收取自本公司申報會計師畢馬威會計師事務所(香港執業會計師)為載入本招股章程發出的報告全文，載列於第I-1頁至I-61頁。



就歷史財務資料向濱江服務集團有限公司列位董事及中信里昂證券資本市場有限公司發出之會計師報告

## 引言

吾等就濱江服務集團有限公司(「貴公司」)及其附屬公司(統稱「貴集團」)載列於第I-4頁至第I-61頁的歷史財務資料發出報告，該等財務資料包括 貴集團於2015年、2016年、2017年12月31日及2018年8月31日的綜合財務狀況表及 貴公司於2017年12月31日及2018年8月31日的財務狀況表，以及截至2015年、2016年、2017年12月31日止年度各年及截至2018年8月31日止八個月(「相關期間」)的綜合損益及其他全面收益表、綜合權益變動表及綜合現金流量表，連同重大會計政策概要及其他說明資料(統稱「歷史財務資料」)。載列於第I-4頁至第I-61頁的歷史財務資料構成本報告中的一部分，以供載入 貴公司就 貴公司股份初步於香港聯合交易所有限公司主板上市於2019年2月28日所編撰的招股章程(「招股章程」)內。

## 董事對歷史財務資料的責任

貴公司董事負責根據歷史財務資料附註1載列的編製及呈列基準編製提供真實而公允的觀點的歷史財務資料，亦負責採取其認為必要的內部控制，令歷史財務資料的編製不會因欺詐或錯誤而引致重大錯誤陳述。

## 申報會計師的責任

吾等的責任為就歷史財務資料發表意見並向 閣下申報吾等之意見。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呈報準則第200號「投資通函內就歷史財務資料出具的會計師報告」進行工作。該準則規定吾等遵守道德規範，並規劃及執行相關工作以合理保證該等歷史財務資料並無重大錯誤陳述。

吾等的工作涉及執执行程序，以獲取有關歷史財務資料所載金額及披露的證據。所選擇的程序取決於申報會計師的判斷，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。在評估該等風險時，申報會計師考慮與該實體根據歷史財務資料附註1所載的編製及呈列基準編製真實而中肯的歷史財務資料相關的內部監控，以設計適當的程序，但目的並非對該實體內部監控是否有效發表意見。吾等的工作亦包括評價董事所採用的會計政策是否恰當及作出的會計估計是否合理，以及評價歷史財務資料的整體列報方式。

吾等相信，吾等獲取的證據充分適當，為吾等的意見提供基礎。

## 意見

吾等認為，就會計師報告而言，歷史財務資料已根據歷史財務資料附註1所載編製及呈列基準，真實而中肯地反映 貴公司於2017年12月31日及2018年8月31日的財務狀況、 貴集團於2015年、2016年、2017年12月31日及2018年8月31日的財務狀況以及 貴集團於相關期間的財務表現及現金流量。

## 審閱追加期間的相應財務資料

吾等已審閱 貴集團於追加期間之相應財務資料，該等財務資料包括截至2017年8月31日止八個月的綜合損益及其他全面收益表、綜合權益變動表及綜合現金流量表，以及其他解釋資料（「追加期間相應財務資料」）。 貴公司董事負責根據歷史財務資料附註1所載的編製及呈列基準編製及呈列追加期間相應財務資料。吾等責任為基於吾等的審閱，對追加期間相應財務資料作出結論。吾等根據香港會計師公會已頒佈的《香港審閱委聘準則》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。審閱包括主要對負責財務及會計事務的人員作出查詢，並應用分析性及其他審閱程序。審閱範圍遠小於根據《香港審核準則》進行審核的範圍，故無法保證吾等將知悉在審核中可能發現的所有重大事項。因此，我們並無發表審核意見。根據我們的審閱工作，並無事宜致使吾等相信就會計師報告而言，追加期間相應財務資料於所有重大方面並無根據歷史財務資料附註1所載的編製及呈列基準編製。

就香港聯合交易所有限公司證券上市規則及公司(清盤及雜項條文)條例下事項出具的報告  
調整

在編製歷史財務資料時，並無對第I-4頁所述的相關財務報表作出任何調整。

股息

吾等提述歷史財務資料附註22(c)，該附註聲明 貴公司並無就相關期間派付股息。

貴公司並無法定財務報表

貴公司自註冊成立以來並無編製法定財務報表。

畢馬威會計師事務所

執業會計師

香港中環

遮打道10號

太子大廈8樓

2019年2月28日

## 歷史財務資料

下文所載為構成本會計師報告組成部分之歷史財務資料。

歷史財務資料所依據之 貴集團於相關期間之綜合財務報表經畢馬威華振會計師事務所(特殊普通合伙)根據香港會計師公會頒佈之香港核數準則進行審核(「相關財務報表」)。

## 綜合損益及其他全面收益表

	附註	截至12月31日止年度			截至8月31日止八個月	
		2015年	2016年	2017年	2017年	2018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
收入.....	5	158,866	225,924	349,264	213,870	307,144
銷售成本.....	5	(132,727)	(183,868)	(259,181)	(154,265)	(221,026)
毛利.....		26,139	42,056	90,083	59,605	86,118
其他收入.....	6	150	292	390	101	439
其他收入淨額.....	6	897	928	3,254	1,772	2,572
銷售及營銷開支.....		—	—	(1,066)	(671)	(765)
行政開支.....		(11,234)	(12,975)	(14,488)	(7,349)	(19,145)
其他開支.....		(711)	(832)	(334)	(545)	(691)
經營利潤.....		15,241	29,469	77,839	52,913	68,528
融資收入.....		145	146	131	65	235
融資成本.....		—	—	—	—	(767)
融資收入／(成本)淨額.....	7(a)	145	146	131	65	(532)
分佔一家聯營公司利潤減虧損.....		—	—	(761)	(63)	(49)
除稅前利潤.....	7	15,386	29,615	77,209	52,915	67,947
所得稅.....	8	(3,917)	(7,509)	(19,657)	(13,394)	(17,201)
年度／期間利潤.....		11,469	22,106	57,552	39,521	50,746
貴公司權益股東.....		11,469	22,297	57,173	39,803	50,779
非控股權益.....		—	(191)	379	(282)	(33)
		11,469	22,106	57,552	39,521	50,746

## 綜合損益及其他全面收益表(續)

	附註	截至12月31日止年度			截至8月31日止八個月	
		2015年 人民幣千元	2016年 人民幣千元	2017年 人民幣千元	2017年 人民幣千元 (未經審核)	2018年 人民幣千元
年度／期間利潤 .....		11,469	22,106	57,552	39,521	50,746
年度／期間其他全面收益 (扣除稅項及重新分類調整後) 其後可能重新分類至損益的項目： 換算海外附屬公司財務報表所產生之 匯兌差額.....		—	—	—	—	42
年度／期間全面收益總額.....		<u>11,469</u>	<u>22,106</u>	<u>57,552</u>	<u>39,521</u>	<u>50,788</u>
以下各方應佔全面收益總額：						
貴公司權益股東 .....		11,469	22,297	57,173	39,803	50,821
非控股權益.....		—	(191)	379	(282)	(33)
年度／期間全面收益總額.....		<u>11,469</u>	<u>22,106</u>	<u>57,552</u>	<u>39,521</u>	<u>50,788</u>
每股盈利(人民幣元) .....	11	<u>0.06</u>	<u>0.11</u>	<u>0.29</u>	<u>0.20</u>	<u>0.25</u>

隨附附註構成歷史財務資料的一部分。

## 綜合財務狀況表

		於12月31日			於8月31日
	附註	2015年	2016年	2017年	2018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	5,677	7,395	8,027	7,622
於一家聯營公司的投資 .....	13	—	—	5,239	5,190
遞延稅項資產 .....	20(b)	880	1,835	2,573	2,391
		<u>6,557</u>	<u>9,230</u>	<u>15,839</u>	<u>15,203</u>
流動資產					
存貨 .....	14	636	402	335	131
貿易及其他應收款項 .....	15	27,914	34,241	36,462	70,975
受限制銀行結餘 .....	16	18,003	20,772	32,804	29,841
現金及現金等價物 .....	17	69,261	167,547	303,949	393,871
		<u>115,814</u>	<u>222,962</u>	<u>373,550</u>	<u>494,818</u>
流動負債					
合約負債 .....	18	23,408	48,939	77,379	165,964
貿易及其他應付款項 .....	19	64,225	118,446	178,618	162,235
即期稅項 .....	20(a)	3,765	9,612	20,917	16,176
撥備 .....	21	—	813	1,288	599
		<u>91,398</u>	<u>177,810</u>	<u>278,202</u>	<u>344,974</u>
流動資產淨額 .....		<u>24,416</u>	<u>45,152</u>	<u>95,348</u>	<u>149,844</u>
總資產減流動負債 .....		<u>30,973</u>	<u>54,382</u>	<u>111,187</u>	<u>165,047</u>
非流動負債					
撥備 .....	21	—	813	—	—
		<u>—</u>	<u>813</u>	<u>—</u>	<u>—</u>
資產淨額 .....		<u>30,973</u>	<u>53,569</u>	<u>111,187</u>	<u>165,047</u>
資本及儲備					
股本 .....	22(b)	—	—	66	129
儲備 .....	22(d)	30,973	53,270	110,443	161,823
貴公司權益股東應佔總權益 ..		30,973	53,270	110,509	161,952
非控股權益 .....		—	299	678	3,095
總權益 .....		<u>30,973</u>	<u>53,569</u>	<u>111,187</u>	<u>165,047</u>

隨附附註構成歷史財務資料的一部分。



## 貴公司財務狀況表

	附註	於2017年12月31日 人民幣千元	於2018年8月31日 人民幣千元
<b>非流動資產</b>			
於附屬公司的投資(附註(i)) .....		*	87,111
<b>流動資產</b>			
貿易及其他應收款項 .....	15	66	146
現金及現金等價物 .....	17	4	4
		<u>70</u>	<u>150</u>
<b>流動負債</b>			
貿易及其他應付款項 .....	19	8	87
<b>流動資產淨額</b> .....		<u>62</u>	<u>63</u>
<b>總資產減流動負債</b> .....		<u>62</u>	<u>87,174</u>
<b>資產淨額</b> .....		<u>62</u>	<u>87,174</u>
<b>資本及儲備</b>			
股本 .....	22(b)	66	129
儲備 .....	22(d)	(4)	87,045
<b>總權益</b> .....		<u>62</u>	<u>87,174</u>

\* 金額少於人民幣1,000元。

(i) 投資成本指 貴公司於2018年8月31日以總代價107百萬港元(相當於人民幣87百萬元)認購的2股面值1美元的興品有限公司普通股。

隨附附註構成歷史財務資料的一部分。

## 綜合權益變動表

貴公司權益股東應佔									
附註	股本	股份溢價	資本儲備	中國法定儲備	匯兌儲備	留存利潤	總計	非控股權益	總權益
	人民幣千元 附註22(b)	人民幣千元 附註22(d)(i)	人民幣千元 附註22(d)(ii)	人民幣千元 附註22(d)(iii)	人民幣千元 附註22(d)(iv)	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
於2015年1月1日	—	—	5,000	965	—	13,539	19,504	—	19,504
2015年權益變動：									
年度利潤及全面收益總額	—	—	—	—	—	11,469	11,469	—	11,469
轉撥至法定儲備	—	—	—	1,207	—	(1,207)	—	—	—
於2015年12月31日及2016年1月1日	—	—	5,000	2,172	—	23,801	30,973	—	30,973
2016年權益變動：									
年度利潤及全面收益總額	—	—	—	—	—	22,297	22,297	(191)	22,106
轉撥至法定儲備	—	—	—	328	—	(328)	—	—	—
非控股權益出資	—	—	—	—	—	—	—	490	490
於2016年12月31日及2017年1月1日	—	—	5,000	2,500	—	45,770	53,270	299	53,569
2017年權益變動：									
年度利潤及全面收益總額	—	—	—	—	—	57,173	57,173	379	57,552
發行股份	66	—	—	—	—	—	66	—	66
一家附屬公司之留存利潤資本化	—	—	15,000	—	—	(15,000)	—	—	—
轉撥至法定儲備	—	—	—	5,612	—	(5,612)	—	—	—
於2017年12月31日	66	—	20,000	8,112	—	82,331	110,509	678	111,187

隨附附註構成歷史財務資料的一部分。

綜合權益變動表（續）

貴公司權益股東應佔											
附註	股本	股份溢價	資本儲備	中國法定 儲備	匯兌儲備	留存利潤	總計	非控股權益	總權益		
	人民幣千元 附註22(b)	人民幣千元 附註22(d)(i)	人民幣千元 附註22(d)(ii)	人民幣千元 附註22(d)(iii)	人民幣千元 附註22(d)(iv)	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元		
於2018年1月1日	66	—	20,000	8,112	—	82,331	110,509	678	111,187		
截至2018年8月31日止八個月權益變動：											
年度利潤及全面收益總額	—	—	—	—	42	50,779	50,821	(33)	50,788		
發行股份	22(b)	63	87,043	—	—	—	87,106	—	87,106		
非控股權益注資	—	—	—	—	—	—	—	2,450	2,450		
重組產生之稅作分派	22(d)(ii)	—	—	(86,484)	—	—	(86,484)	—	(86,484)		
於2018年8月31日	129	87,043	(66,484)	8,112	42	133,110	161,952	3,095	165,047		
(未經審核)											
於2017年1月1日	—	—	5,000	2,500	—	45,770	53,270	299	53,569		
截至2017年8月31日止八個月之權益變動：											
年度利潤及全面收益總額	—	—	—	—	—	39,803	39,803	(282)	39,521		
一家附屬公司之留存利潤資本化	22(d)(ii)	—	—	15,000	—	(15,000)	—	—	—		
於2017年8月31日	—	—	20,000	2,500	—	70,573	93,073	17	93,090		

隨附附註構成歷史財務資料的一部分。

## 綜合現金流量表

		截至12月31日止年度			截至8月31日止八個月	
	附註	2015年	2016年	2017年	2017年	2018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)	
<b>經營活動</b>						
經營產生的現金 .....	17(b)	5,882	103,409	151,800	19,279	107,609
已付中國企業所得稅 .....	20(a)	(2,131)	(2,617)	(9,090)	(7,790)	(21,760)
經營活動產生的現金淨額 .....		3,751	100,792	142,710	11,489	85,849
<b>投資活動</b>						
購買物業、廠房及設備付款 .....		(3,034)	(4,190)	(3,793)	(2,195)	(2,027)
出售物業、廠房及設備所得款項 .....		46	98	76	110	—
於一家聯營公司投資的付款 .....		—	—	(6,000)	(6,000)	—
購買分類為按公平值計入損益 (「按公平值計入損益」)的 金融資產付款 .....		(166,220)	(227,250)	(495,500)	(390,500)	(587,000)
按公平值計入損益的贖回所得款項 ....		167,092	228,200	498,778	275,993	589,751
已收利息 .....		145	146	131	65	235
投資活動(所用)/產生現金淨額 .....		(1,971)	(2,996)	(6,308)	(122,527)	959
<b>融資活動</b>						
非控股權益出資 .....		—	490	—	—	2,450
發行股份所得款項 .....		—	—	—	—	87,106
重組產生的視作分派 .....		—	—	—	—	(86,484)
融資活動產生現金淨額 .....		—	490	—	—	3,072
<b>現金及現金等價物增加／ (減少)淨額 .....</b>						
		1,780	98,286	136,402	(111,038)	89,880
於1月1日的現金及現金等價物 .....	17(a)	67,481	69,261	167,547	167,547	303,949
匯率變動影響 .....		—	—	—	—	42
<b>於12月31日／8月31日的</b>						
現金及現金等價物 .....	17(a)	69,261	167,547	303,949	56,509	393,871

隨附附註構成歷史財務資料的一部分。

## 歷史財務資料附註

## 1 歷史財務資料之編製及呈列基準

濱江服務集團有限公司(「貴公司」)於2017年7月6日根據開曼群島法例第22章公司法(1961年第3號法例，經綜合及修訂)於開曼群島註冊成立為一家獲豁免有限公司。

貴公司為一家投資控股公司，除下文所述集團重組以外，自註冊成立日期以來並無開展任何業務。貴公司及其附屬公司(統稱「貴集團」)於中華人民共和國(「中國」)提供物業管理服務及相關服務。

於貴公司註冊成立前，上述主要業務乃由杭州濱江物業管理有限公司(「濱江物業管理」)及其附屬公司進行。誠如招股章程「我們的歷史及發展」一節所詳述，為籌備貴公司股份於香港聯合交易所有限公司上市，使企業架構合理化，貴集團已進行企業重組(「重組」)。

作為重組的一部分，貴公司透過其全資附屬公司收購濱江物業管理的全部股權。重組於2018年2月11日完成後，貴公司成為貴集團的控股公司。由於濱江物業管理於重組前後乃由戚金興先生最終控制且重組僅涉及併入貴公司、興品有限公司及濱江服務集團(香港)有限公司(「非營運公司」)(作為濱江物業管理之控股公司，均為新成立實體且無實質性的業務營運)，故於相關期間濱江物業管理及其附屬公司之業務及營運並無變動。因此，重組以類似於反向收購的原則列賬，就會計目的而言濱江物業管理被視為收購方。歷史財務資料乃作為濱江物業管理財務報表之延續而編製及呈列，而濱江物業管理的資產及負債則按重組前的歷史賬面值確認及計量。

集團內結餘、交易及集團內交易之未變現收益／虧損乃於編製歷史財務資料時悉數撇銷。

## 1 歷史財務資料之編製及呈列基準(續)

於本報告日期，貴公司於以下附屬公司擁有直接或間接權益，該等公司均為私人公司。此等附屬公司的詳情載列於下文：

公司名稱	註冊成立／ 成立日期及地點	註冊／ 已發行及實收資本	所有權權益比例		主要業務	法定核數師名稱
			由 貴公司持有	由附屬公司持有		
直接持有						
興品有限公司.....	英屬維爾京群島 (「英屬維爾京群島」) 2017年6月28日	2美元／ 2美元	100%	—	投資控股	不適用 <sup>(2)</sup>
間接持有						
濱江服務集團(香港)有限公司.....	香港 2017年8月28日	20,000港元／ 20,000港元	—	100%	投資控股	不適用 <sup>(2)</sup>
杭州濱江物業管理有限公司 <sup>(1)</sup> .....	中國 1995年4月7日	人民幣20,000,000元／ 人民幣20,000,000元	—	100%	物業管理服務	截至2015年、2016年及 2017年12月31日止年度 為天健會計師事務所 (特殊普通合伙) (「天健」)
杭州濱江房地產經紀有限公司 <sup>(1)</sup> .....	中國 2009年3月18日	人民幣1,000,000元／ 人民幣1,000,000元	—	100%	經紀及其他服務	截至2015年、2016年及 2017年12月31日止年度 為天健
杭州濱瑞裝飾有限公司 <sup>(1)</sup> .....	中國 2016年9月12日	人民幣1,000,000元／ 人民幣1,000,000元	—	51%	裝修服務及家具銷售	截至2016年及 2017年12月31日止年度 為天健
杭州濱怡酒店有限公司 <sup>(1)</sup> .....	中國 2016年10月28日	人民幣500,000元／ 人民幣500,000元	—	100%	酒店管理服務	截至2016年及 2017年12月31日止年度 為天健



## 1 歷史財務資料之編製及呈列基準(續)

公司名稱	註冊成立／ 成立日期及地點	註冊／ 已發行及實收資本	所有權益比例		主要業務	法定核數師名稱
			由 貴公司持有	由 附屬公司持有		
杭州濱萬家居裝飾有限公司 <sup>(1)</sup> .....	中國 2017年5月9日	人民幣5,000,000元／ 人民幣5,000,000元	—	100%	裝修服務及家具銷售	截至 2017年12月31日止年度 為天健
杭州濱江家居裝飾有限公司 <sup>(1)</sup> .....	中國 2017年5月11日	人民幣5,000,000元／ 人民幣5,000,000元	—	100%	裝修服務	截至 2017年12月31日止年度 為天健
杭州卓采廣告有限公司 <sup>(1)</sup> .....	中國 2018年2月28日	人民幣1,000,000元／ 人民幣1,000,000元	—	100%	廣告設計、 製作及投放服務	不適用 <sup>(3)</sup>
杭州濱合物業管理有限公司 <sup>(1)</sup> .....	中國 2018年1月31日	人民幣5,000,000元／ 人民幣5,000,000元	—	51%	物業管理	不適用 <sup>(3)</sup>
杭州濱尚健身有限公司 <sup>(1)</sup> .....	中國 2018年5月29日	人民幣1,000,000元／ 人民幣1,000,000元	—	100%	健身服務	不適用 <sup>(3)</sup>

(1) 該等實體之官方名稱為中文。英文名稱僅供識別之用。

(2) 於本報告日期，由於該等公司自註冊成立日期以來尚未開展任何業務或作為投資控股公司，且不受註冊成立司法權區相關規則及法規下之法定審核規定所規限，故並無就該等公司編製經審核財務報表。

(3) 該等公司成立於2018年。並無就相關期間編製法定財務報表。

組成 貴集團之所有公司均採納12月31日為其財政年度年結日。

## 1 歷史財務資料之編製及呈列基準(續)

歷史財務資料乃根據所有適用的國際財務報告準則(「國際財務報告準則」)編製，該集體名詞包括國際會計準則理事會(「國際會計準則理事會」)頒佈的所有適用的個別國際財務報告準則、國際會計準則及詮釋以及香港公司條例之披露規定。所採納之重大會計政策的進一步詳情載於附註2。

國際會計準則理事會已發佈多項新訂及經修訂國際財務報告準則。就編製本歷史財務資料而言，貴集團已就相關期間採納所有適用的新訂及經修訂國際財務報告準則，包括國際財務報告準則第9號金融工具及國際財務報告準則第15號客戶合約收益，惟於相關期間尚未生效之任何新訂準則或詮釋除外。於相關期間已頒佈但尚未生效之經修訂及新訂會計準則及詮釋載於附註28。

歷史財務資料亦符合香港聯合交易所有限公司證券上市規則之適用披露條文。

下文所載之會計政策已貫徹應用於歷史財務資料呈列之所有期間。

追加期間相應財務資料已按就歷史財務資料所採納之相同編製及呈列基準而編製。

## 2 重大會計政策

### (a) 計量基準以及功能及呈列貨幣

編製歷史財務資料所使用之計量基準為歷史成本基準，惟分類為按公平值計入損益之金融資產按其公平值列賬除外。

貴集團旗下各實體之財務報表所包含之項目乃採用最能反映與該實體有關之相關事件及情況之經濟實質的貨幣(「功能貨幣」)計量。

歷史財務資料乃以人民幣(「人民幣」)呈列，約整至最接近的千位數，除另有說明外，為貴集團於中國內地成立之附屬公司的功能貨幣。貴集團幾乎所有的經營活動乃於中國內地進行，大部分交易以人民幣計值。貴公司及貴公司於中國內地境外的附屬公司的功能貨幣為港元(「港元」)。貴集團將貴公司及貴公司於中國內地境外的附屬公司的財務報表由港元換算為人民幣。

## 2 重大會計政策(續)

### (b) 估計及判斷的應用

編製符合國際財務報告準則規定之財務報表要求管理層作出會影響政策應用及資產、負債、收入及支出之呈報金額的判斷、估計及假設。估計及相關假設乃基於過往經驗及於有關情況下相信為合理的各種其他因素，其結果構成就不易於自其他來源獲得的資產及負債的賬面值作出判斷之基準。實際結果可能有別於該等估計。

估計及相關假設乃按持續基準予以檢討。倘修訂會計估計僅影響該期間，則會於該期間確認會計估計的修訂；或倘有關修訂影響現時及未來期間，則會於修訂期間及未來期間確認會計估計的修訂。

管理層在應用對歷史財務資料有重大影響的國際財務報告準則時所作的判斷及估計的不確定性的主要來源論述於附註3。

### (c) 附屬公司及非控股權益

附屬公司為 貴集團控制的實體。當 貴集團可獲取或有權獲取參與該實體業務所得的可變回報且有能力透過其對該實體的權力影響該等回報時，意味著 貴集團控制該實體。評估 貴集團是否擁有權力時，僅考慮實質性權利(由 貴集團及其他各方持有)。

於附屬公司的投資自控制權開始之日起至控制權停止之日計入歷史財務資料內。集團內結餘、交易及現金流量以及集團內交易所產生的任何未變現利潤，在編製歷史財務資料時悉數撇銷。集團內交易產生的未變現虧損按與未變現收益相同的方式撇銷，但僅限於並無減值跡象的部分。

非控股權益是指 貴公司直接或間接應佔附屬公司的權益，而 貴集團並無就此與該等權益的持有人協定任何額外條款，致使 貴集團整體就該等權益有符合金融負債釋義的合約義務。就各業務合併而言， 貴集團可選擇按公平值或非控股權益分佔附屬公司可識別資產淨額的比例計量任何非控股權益。

非控股權益呈列於綜合財務狀況表的權益內，與 貴公司權益股東應佔權益分開列示。 貴集團業績中的非控股權益於綜合損益表及綜合損益及其他全面收益表中呈列，作為 貴公司非控股權益與權益股東之間的年度損益總額及全面總收益的分配。

## 2 重大會計政策(續)

貴集團於附屬公司的權益變動不會導致失去控股權的，則按權益交易入賬，據此對綜合權益內之控股及非控股權益的金額作出調整以反映相對權益的變動，但並無對商譽作出調整，且並無確認損益。

當 貴集團失去附屬公司之控股權時，作為出售該附屬公司之全部權益入賬，所產生的收益或虧損於損益中確認。於失去控股權之日於該前附屬公司保留的任何權益按公平值確認，且該金額於初始確認時被視為金融資產的公平值，或(如適用)於初始確認時於聯營公司的投資成本(見附註2(d))。

於 貴公司的財務狀況表內，除非有關投資分類為持作出售(或計入分類為持作出售之出售組別)，否則於附屬公司的投資按成本減去減值虧損列示(見附註2(h))。

### (d) 聯營公司

聯營公司為 貴集團或 貴公司於其中擁有重大影響力但對其管理並無控制權或共同控制權(包括參與財務及營運決策)之實體。

於聯營公司的投資按權益法於歷史財務資料列賬，惟倘有關投資分類為持作出售(或計入分類為持作出售之出售組別)則除外。根據權益法，投資初步按成本入賬，並就 貴集團應佔被投資公司收購當日可識別資產淨額之公平值超出投資成本的部分(如有)作出調整。此後，該投資就 貴集團所佔被投資公司資產淨額份額於收購後的變動及與投資有關之任何減值虧損作出調整(見附註2(h))。收購當日超出成本的任何部分、 貴集團的年度應佔被投資公司收購後的稅後業績以及任何減值虧損於綜合損益表確認，而 貴集團應佔被投資公司收購後的稅後其他全面收益項目於綜合損益及其他全面收益表內確認。

當 貴集團分佔聯營公司的虧損超出其於聯營公司的權益時， 貴集團的權益將調減至零，並且不再確認其他虧損，惟倘 貴集團須承擔法定或推定責任，或代表被投資公司付款則除外。就此而言， 貴集團的權益是按權益法計算的投資賬面值加上實質上屬於 貴集團對聯營公司投資淨額一部分的 貴集團長期權益。

貴集團與其聯營公司之交易所產生的未變現損益，以 貴集團於被投資公司的權益為限撇銷，惟倘有證據顯示未變現虧損是由於所轉讓資產出現減值所致，則即時於損益確認。

## 2 重大會計政策(續)

倘於聯營公司的投資轉為於合營企業的投資或於合營企業的投資轉為於聯營公司的投資，則留存權益不會重新計量，反而，該投資繼續按權益法列賬。

在所有其他情況下，貴集團對聯營公司不再有重大影響力時，其作為出售被投資公司的全部權益列賬，因此產生的收益或虧損於損益中確認。貴集團於失去重大影響力之日於前被投資公司留存的任何權益按公平值確認，該金額被視為初始確認時的金融資產公平值。

於貴公司的財務狀況表內，於聯營公司的投資按成本減去減值虧損列示(見附註2(h))，惟分類為持作出售(或計入分類為持作出售之出售組別)則除外。

### (e) 於債務及股本金融工具之其他投資

除於附屬公司及聯營公司的投資以外，貴集團及貴公司就投資於債務及股本金融工具的政策如下：

於債務及股本金融工具的投資於貴集團承諾購買／出售投資之日確認／終止確認。投資最初按公平值加直接應佔交易成本列賬，惟以公平值計入損益計量的投資(其交易成本直接於損益內確認)除外。該等投資隨後列賬如下(取決於其分類)。

#### 股本投資以外之投資

貴集團持有的非股本投資分類為以下計量類別之一：

- 攤銷成本(倘投資乃為收取僅代表本金及利息付款的合約現金流量而持有)。投資所得利息收入採用實際利率法計算(見附註2(q)(iii))。
- 按公平值計入其他全面收益(「按公平值計入其他全面收益」) — 可劃轉(倘投資的合約現金流量僅包括本金及利息付款，且投資乃於透過收取合約現金流量及出售實現其目的之業務模式內持有)。公平值變動於其他全面收益中確認，惟於預期信貸虧損、利息收入(使用實際利率法計算)及匯兌收益及虧損的損益中確認除外。當投資被取消確認時，於其他全面收益累計的金額從權益劃轉至損益。
- 按公平值計入損益(倘投資不符合按攤銷成本計量或按公平值計入其他全面收益(可劃轉)的標準)。投資的公平值變動(包括利息)於損益中確認。

## 2 重大會計政策(續)

### 股本投資

股本證券投資均會被分類為按公平值計入損益，除非該股本投資不是持作買賣，並在初始確認投資時 貴集團選擇指定按公平值計入其他全面收益(不可劃轉)，以致後續公平值變動在其他全面收益中確認。這種選擇是按逐項工具的基準進行，但只有當投資符合發行人角度下的股本定義時方可進行。若作出此選擇，在該投資被出售前，其他全面收益中累計的金額仍保留在公平值儲備(不可劃轉)中。在出售時，公平值儲備(不可劃轉)中累計的金額會轉入保留盈利。其並非透過損益劃轉。來自股本證券投資的股息，不論是否分類為按公平值計入損益或按公平值計入其他全面收益，均根據附註2(q)(ii)所載列的政策在損益中確認為其他收益。

### (f) 物業、廠房及設備

物業、廠房及設備按成本減去累計折舊及減值虧損列賬(見附註2(h))：

自建物業、廠房及設備項目的成本包括材料成本、直接人工成本、初步預計(如相關)拆卸和移送項目與修復項目所在工地所牽涉的成本，以及按適當比例計算的間接生產成本。

物業、廠房及設備項目因報廢或出售所產生的損益乃以該項目的出售所得款項淨額與賬面金額之間的差額釐定，並於報廢或出售當日於損益確認。

折舊乃使用直線法在預計可使用年期內撇銷物業、廠房及設備項目的成本或估值，減去預計剩餘價值(如有)計算如下：

— 辦公設備及家具 .....	3至5年
— 汽車 .....	5年

倘物業、廠房及設備項目的部分有不同的可使用年期，則該項目的成本或估值按合理基準於各部分間分配，且各部分獨立折舊。資產的可使用年期及其剩餘價值(如有)於每年檢討。

### (g) 租賃資產

貴集團釐定安排轉讓在協定期限內通過支付一筆或一系列款項而使用某一特定資產或



## 2 重大會計政策(續)

多項資產之權利，則該安排(由一宗交易或一系列交易組成)為租賃或包括租賃。該釐定乃根據安排之內容評估而作出，而無論安排是否具備租賃之法律形式。

### (i) 出租予 貴集團之資產分類

貴集團根據租賃持有的將所有權的絕大部分風險及回報轉移至 貴集團的資產，分類為根據融資租賃持有。並無將所有權的絕大部分風險及回報轉移至 貴集團的租賃，分類為經營租賃。

### (ii) 經營租賃費用

倘 貴集團擁有根據經營租賃持有的資產的使用權，則根據租賃作出的付款會在租賃期所涵蓋的會計期間內，以等額方式於損益扣除，惟倘有其他基準更能代表使用租賃資產所得收益的模式則除外。已收取的租賃優惠於損益確認為淨租賃付款總額的組成部分。或然租金於其所產生的會計期間自損益扣除。

## (h) 信貸虧損及資產減值

### (i) 金融工具及合約資產產生的信貸虧損

貴集團就以下項目確認預期信貸虧損(ECL)的虧損撥備：

- 按攤銷成本計量的金融資產(包括現金及現金等價物、貿易及其他應收款項)；
- 國際財務報告準則第15號所界定的合約資產(見附註2(j))

按公平值計量的金融資產毋須進行預期信貸虧損評估。

#### 計量預期信貸虧損

預期信貸虧損為信貸虧損的概率加權估計。信貸虧損以所有預期現金差額的現值(即根據合約應付予 貴集團的現金流量與 貴集團預計收取的現金流量之間的差額)計量。

倘貼現影響重大，則預期現金差額將採用以下貼現率貼現：

- 定息金融資產、貿易應收款項及其他應收款項以及合約資產：於初步確認時釐定的實際利率或其近似值；
- 浮息金融資產：即期實際利率；

## 2 重大會計政策(續)

估計預期信貸虧損時所考慮的最長期間為 貴集團面臨信貸風險的最長合約期間。

於計量預期信貸虧損時， 貴集團會考慮在無需付出過多成本或努力的情況下即可獲得的合理的支持資料。此包括有關過往事件、現時狀況及未來經濟狀況預測的資料。

預期信貸虧損將按以下基準之一予以計量：

- 12個月預期信貸虧損：指報告日期後12個月內可能發生的違約事件而導致的預期虧損；及
- 整個有效期的預期信貸虧損：指預期信貸虧損模式適用項目之預期年期內所有可能違約事件導致的預期虧損。

貿易應收款項及合約資產之虧損撥備始終按等同於整個有效期的預期信貸虧損的金額計量。於報告日期，該等金融資產的預期信貸虧損乃根據 貴集團的歷史信貸虧損經驗使用提列矩陣進行評估，根據債務人的特定因素及對當前及預計一般經濟狀況的評估進行調整。

就所有其他金融工具而言， 貴集團會以相等於12個月的預期信貸虧損金額確認虧損撥備，除非自初始確認後該金融工具的信貸風險顯著增加，在此情況下，虧損撥備會以整個存續期的預期信貸虧損金額計量。

### 信貸風險大幅上升

評估金融工具的信貸風險自初步確認以來有否大幅上升時， 貴集團會比較於呈報日期及於初步確認日期評估的金融工具發生違約的風險。作出重新評估時， 貴集團認為，倘(i)借款人不大可能在 貴集團無追索權採取變現抵押(如持有)等行動的情況下向 貴集團悉數支付其信貸債務，則構成違約事件。 貴集團會考慮合理可靠的定量及定性資料，包括過往經驗及在無需付出過多成本或努力下即可獲得的前瞻性資料。

尤其是，評估信貸風險自初始確認以來是否大幅上升時會考慮以下資料：

- 未能按合約到期日期支付本金或利息；
- 金融工具外部或內部信貸評級的實際或預期顯著惡化(如可獲得)；

## 2 重大會計政策(續)

- 債務人經營業績的實際或預期顯著惡化；及
- 科技、市場、經濟或法律環境現有或預期的變動對債務人履行其對 貴集團的義務的能力有重大不利影響。

取決於金融工具的性质，信貸風險大幅上升的評估乃按個別基準或共同基準進行。倘評估為按共同基準進行，金融工具則按共同的信貸風險特徵(如逾期狀況及信貸風險評級)進行分組。

預期信貸虧損於各報告日期進行重新計量以反映金融工具自初始確認以來的信貸風險變動。預期信貸虧損金額的任何變動均於損益中確認為減值收益或虧損。 貴集團就所有金融工具確認減值收益或虧損，並通過虧損撥備賬對彼等之賬面值作出相應調整，惟投資於按公平值計入其他全面收益的債務證券(可劃轉)除外，其虧損撥備乃於其他全面收益中確認及於公平值儲備中累計(可劃轉)。

### 利息收入的計算基準

根據附註2(q)(iii)確認的利息收入乃按金融資產的總賬面值計算，除非該金融資產出現信貸減值，在此情況下，利息收入按金融資產的攤銷成本(即總賬面值減虧損撥備)計算。

於各報告日期， 貴集團評估金融資產是否出現信貸減值。當發生一項或多項對金融資產估計未來現金流量有不利影響的事件時，金融資產出現信貸減值。

金融資產出現信貸減值的跡象包括以下可觀察事件：

- 債務人出現嚴重財務困難；
- 物業管理及其他服務費收款率大幅減少；
- 違反合約，如欠繳或拖欠利息或本金付款；
- 借款人很有可能將告破產或進行其他財務重組；
- 科技、市場、經濟或法律環境出現重大變動，對債務人有不利影響；或
- 由於發行人出現財務困難，證券的活躍市場消失。

## 2 重大會計政策(續)

### 撤銷政策

若實際上不可收回款項，貴集團則會撤銷(部分或全部)金融資產的總賬面值。該情況通常出現在貴集團確定債務人並無資產或可產生足夠現金流量的收入來源來償還應撤銷的金額。

隨後收回先前撤銷之資產於收回期間在損益中確認為減值撥回。

### (ii) 其他資產減值

於各報告期末審閱內部及外部資料，以確定下列資產是否存在減值跡象，或(商譽除外)先前確認的減值虧損是否不再存在或可能已經減少：

- 物業、廠房及設備；
- 於聯營公司的投資；
- 貴公司財務狀況表所列於附屬公司的投資。

倘存在任何該等跡象，則估計資產的可收回金額。

- 計算可收回金額

資產的可收回金額為公平值減出售成本與使用價值兩者之間的較高者。評估使用價值時，會按反映當時市場對貨幣時間價值及資產特定風險之評估的稅前貼現率，將估計未來現金流量貼現至其現值。倘資產並無產生大致獨立於其他資產所產生的現金流入，則釐定獨立產生現金流入的最小資產組別(即現金產生單位)的可收回金額。

- 確認減值虧損

倘資產或其所屬現金產生單位的賬面值超過其可收回金額，則於損益中確認減值虧損。就現金產生單位確認的減值虧損首先分配以減少有關現金產生單位(或單位組別)所獲分配的商譽的賬面值，其後按比例用以減少該單位(或單位組別)內其他資產的賬面值，惟資產的賬面值不會減至低於其個別公平值減出售成本(倘可計量)或使用價值(倘可釐定)。

## 2 重大會計政策(續)

- 減值虧損撥回

就商譽以外的資產而言，倘用以釐定可收回金額的估算出現有利變動，則撥回減值虧損。商譽的減值虧損不會撥回。

減值虧損之撥回限於資產在過往年度並未確認減值虧損時原應釐定的賬面值。減值虧損之撥回在確認撥回的年度計入損益。

### (i) 存貨及其他合約成本

#### (i) 存貨

存貨按成本及可變現淨值兩者之較低者列賬。

成本乃以加權平均成本公式計算，並包括所有採購成本、轉換成本以及令存貨達至目前地點及狀況所涉及其他成本。

可變現淨值乃基於估計之售價減去完成及出售將產生之任何估計成本。

存貨出售時，其賬面值會確認為相關收益確認期間的支出。存貨數額撇減至可變現淨值及所有存貨損失會確認為撇減或損失發生期間的支出。撇減存貨之任何撥回金額確認為於撥回發生期間確認為支出的存貨金額的減少部分。

#### (ii) 其他合約成本

其他合約成本指未資本化為存貨(見附註2(i)(i))以及物業、廠房及設備(見附註2(f))的從客戶獲得合約的增量成本或完成與客戶訂立合約的成本。

獲得合約的增量成本指在未獲得合約之情況下本不會產生之貴集團為從客戶獲得合約而產生的該等成本(例如增量銷售佣金)。倘成本與將於未來報告期間確認的收益相關且預期將可收回成本，則獲得合約的增量成本於產生時資本化。獲得合約的其他成本於產生時支銷。

**2 重大會計政策(續)**

倘成本直接與現有合約或可特別認定的預計合約相關；產生或增加日後將用於提供貨品或服務的資源；及預期將被收回，則完成合約的成本會資本化。直接與現有合約或可特別認定的預計合約有關的成本可能包括直接勞務、直接材料、成本分攤、可明確向客戶收取的成本及僅因 貴集團訂立合約而產生的成本(例如付款予分包商)。完成合約的其他成本(未資本化為存貨、物業、廠房及設備或無形資產)於產生時支銷。

已資本化合約成本按成本減累計攤銷及減值虧損列賬。當合約成本資產的賬面值超過(i) 貴集團預期因交換資產相關貨品或服務而將收取的代價餘額減(ii)尚未確認為開支之直接與提供該等貨品或服務相關的任何成本的淨額時，確認減值虧損。

已資本化合約成本攤銷於確認資產相關收益時從損益內扣除。收益確認的會計政策載於附註2(q)。

**(j) 合約資產及合約負債**

倘 貴集團於根據合約所載支付條款無條件符合資格收取代價之前確認收益，即確認合約資產。合約資產根據附註2(h)(i)所載政策就預期信貸虧損進行評估，並於收取代價的權利成為無條件時重新分類為應收款項(見附註2(k))。

倘客戶於 貴集團確認相關收益之前支付代價，即確認合約負債。倘 貴集團擁有無條件權利可於 貴集團確認相關收益之前收取代價，亦將確認合約負債。在此情況下，亦將確認相應的應收款項(見附註2(k))。

就與客戶訂立的單一合約而言，會列報合約資產淨額或合約負債淨額。就多重合約而言，不會按淨額基準列報不相關合約的合約資產及合約負債。

倘合約包括重大融資部分，合約餘額包括根據實際利息法計算的應計利息(見附註2(q)(iii))。

**(k) 貿易及其他應收款項**

應收款項於 貴集團擁有無條件權利可收取代價時予以確認。倘代價僅隨時間推移即會成為到期應付，則收取代價的權利為無條件。倘於 貴集團擁有無條件權利可收取代價之前已確認收益，該金額作為合約資產列報(見附註2(q))。

**2 重大會計政策(續)**

應收款項採用實際利息法按攤銷成本減信貸虧損撥備列賬(見附註2(h)(i))。

**(l) 現金及現金等價物**

現金及現金等價物包括銀行及手頭現金、存放於銀行及其他金融機構之活期存款，以及購入時於三個月內到期可隨時轉換為已知數額現金且並無重大價值變動風險之短期高流動性投資。現金及現金等價物按照附註2(h)(i)所載之政策就預期信貸虧損(ECL)進行評估。

**(m) 貿易及其他應付款項**

貿易及其他應付款項初步按公平值確認，其後按攤銷成本列賬，除非貼現之影響並不重大，否則在此情況下按成本列賬。

**(n) 僱員福利**

短期僱員福利及向界定供款退休計劃供款

薪金、年度花紅、有薪年假、界定供款退休計劃供款及非貨幣利益的成本乃於僱員提供相關服務的年度累計。倘延期付款或結付且其影響屬重大，則該等款項按其現值列賬。

根據中國相關勞工規則及法規向中國地方退休計劃作出的供款於產生時在損益確認為開支。

**(o) 所得稅**

年度所得稅包括即期稅項及遞延稅項資產及負債的變動。即期稅項及遞延稅項資產及負債的變動均在損益確認，惟倘變動與於其他全面收益或直接於權益中確認的項目有關，則有關稅項金額分別於其他全面收益或直接於權益中確認。

即期稅項為年度採用於報告期末已頒佈或實質已頒佈的稅率計算的應課稅收入的預期應付稅項，以及就過往年度應付稅項作出的任何調整。



## 2 重大會計政策(續)

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。

除若干少數例外情況外，所有遞延稅項負債及所有遞延稅項資產均於未來可能有應課稅利潤用以抵銷可動用資產時確認。可支持確認源自可扣稅暫時差額的遞延稅項資產的未來應課稅利潤包括源自撥回現有應課稅暫時差額者，惟該等差額須與相同稅務機關及相同應課稅實體有關，並預期於撥回可扣稅暫時差額的同一期間或源自遞延稅項資產的稅項虧損可撥回或結轉的期間撥回。在釐定現有應課稅暫時差額是否支持確認因未動用稅項虧損及抵免產生的遞延稅項資產時，亦會採用相同的標準，即倘該等差額與相同稅務機關及相同應課稅實體有關，且預期在可動用稅項虧損或抵免期間內撥回，則會計入該等差額。

確認遞延稅項資產及負債的有限例外情況為因不可扣稅商譽及不影響會計處理及應課稅利潤的資產或負債的初始確認(須並非為業務合併的一部分)產生的暫時差額，以及與於附屬公司的投資有關的暫時差額(如屬應課稅差額，只限於貴集團可控制撥回的時間且在可預見將來不大可能撥回該等差額；或如屬可扣稅差額，則除非很可能在將來撥回的差額)。

確認遞延稅項的金額是根據該等資產及負債的賬面值之預期實現或結算的方式，按在報告期末已頒佈或實質上已頒佈的稅率計算。遞延稅項資產及負債並未貼現。

遞延稅項資產的賬面值會於各報告期末檢討，並減至不再可能取得足夠應課稅利潤以動用有關稅務優惠時為止。任何減幅會於可能取得足夠應課稅利潤時撥回。

因派發股息而產生之額外所得稅於確認支付相關股息的責任時獲確認。

即期稅項結餘及遞延稅項結餘以及其變動分開列示，並不予互相抵銷。即期稅項資產與即期稅項負債以及遞延稅項資產與遞延稅項負債只會在貴公司或貴集團有法定執行權以即期稅項資產抵銷即期稅項負債，並在滿足下列額外條件的情況下，才可互相抵銷：

- 就即期稅項資產及負債而言，貴公司或貴集團擬按淨額基準結算，或同時變現該資產及清償該負債；或

## 2 重大會計政策(續)

- 遞延稅項資產及負債方面，倘其與相同稅務機關就以下其中一項徵收的所得稅有關：
  - 相同應課稅實體；或
  - 不同應課稅實體，擬在預期有重大金額的遞延稅項負債或資產須予清償或收回的每個未來期間，按淨額基準變現即期稅項資產及清償即期稅項負債，或同時變現即期稅項資產及清償即期稅項負債。

### (p) 撥備及或然負債

當 貴集團或 貴公司須就過往事件承擔法定或推定責任，而履行該責任很有可能導致經濟利益流出，且有關金額能夠可靠地估計時，則須就未確定時間或金額的其他負債確認撥備。虧損性合約之撥備乃按終止合約的預期成本與繼續合約的預期成本淨額兩者中之較低者計量。確立撥備前， 貴集團確認與合約相關的資產的任何減值虧損。倘貨幣的時間價值乃屬重大，則撥備按結算債務的預期支出的現值列示。

倘不可能對經濟利益的流出作出要求，或無法對有關數額作出可靠估計，則會將該責任披露為或然負債，除非經濟利益流出的可能性極微。其存在僅能以一宗或以上未來事件的發生與否來確定的潛在責任，除非經濟利益流出的可能性極微，否則亦披露為或然負債。

### (q) 收入及其他收益確認

當於 貴集團的一般業務過程中提供服務及銷售貨物產生收益時， 貴集團將收益分類為收入。

當產品或服務的控制權轉移至客戶時，按 貴集團將有權收取的承諾代價金額確認收入，不包括代表第三方收取的款項。收入不包括增值稅或其他銷售稅，乃經扣除任何貿易折扣。

倘合約載有向客戶提供重大融資福利超過12個月的融資部分，收入按應收款項的現值計量，採用將於與客戶的單獨融資交易中反映的貼現率進行貼現，而利息收入則按實際利率法單獨應計。倘合約載有向 貴集團提供重大融資福利的融資部分，則根據合約確認的

## 2 重大會計政策(續)

收入包括採用實際利率法就合約負債應計的利息開支。貴集團利用國際財務報告準則第15號第63段的實際權宜方法，並不調整在融資期間為12個月或以下情況下重大融資部分任何影響的代價。

貴集團收入及其他收益確認政策的進一步詳情如下：

### (i) 物業管理服務、非業主增值服務及業主增值服務

就物業管理服務而言，貴集團可根據每月的履約價值按有權開具發票的金額確認收益。

就來自包幹制管理物業的物業管理服務收入而言，貴集團作為委託人，有權按收取的物業管理服務費價值收取收入。就來自酬金制管理物業的物業管理服務收入而言，貴集團作為業主代理，有權按預先訂明百分比或業主應支付的固定金額的物業管理服務費收取收入。

非業主增值服務主要包括於交付前階段向物業開發商提供的諮詢服務、保潔、綠化、維修、保養服務以及社區空間服務。貴集團可基於按月完成的履約價值於提供服務時確認收益。

業主增值服務主要包括向業主提供家政服務、物業代理服務、銷售家具及其他社區增值服務。就銷售貨品及物業代理服務而言，貴集團於業主佔有及接納貨品及服務的時間點確認收入。就家政服務及其他社區增值服務而言，貴集團於提供服務時確認收入。家政服務及其他社區增值服務一般可於提供服務後立即收費。

### (ii) 股息

非上市投資的股息收入於權益股東收取付款的權利獲確定時確認。

### (iii) 利息收入

利息收入於採用實際利息法計算時確認。就按攤銷成本或按公平值計入其他全面收益(可劃轉)計量且並無信貸減值的金融資產而言，實際利率適用於資產的總賬面值。就信貸減值的金融資產而言，實際利率適用於資產的攤銷成本(即總賬面值減虧損撥備)(見附註2(h)(i))。

**2 重大會計政策(續)****(iv) 政府補助**

倘可合理保證將收取政府補助且 貴集團將符合其附帶條件，則政府補助於財務狀況表中初步確認。用於補償 貴集團已產生開支的補助在開支產生的相同期間有系統地在損益中確認為收入。用於補償 貴集團資產成本的補助初步確認為遞延收入，並透過於其他收入中確認的方式於資產可使用年期內按直線法攤銷至損益。

**(r) 外幣換算**

年內的外幣交易按交易日的匯率換算。以外幣計值的貨幣資產及負債則按報告期末的匯率換算。匯兌損益於損益中確認。

以外幣按歷史成本計量的非貨幣性資產及負債，乃按交易日的匯率換算。以外幣計值及按公平值入賬的非貨幣性資產及負債乃按公平值計量之日的匯率換算。

海外業務之業績乃按交易日的相若匯率換算為人民幣。財務狀況表項目乃按報告期末的收市匯率換算為人民幣。所產生的匯兌差額乃於其他全面收益內確認，並於匯兌儲備的權益中分開累計。

在出售海外業務時，與該海外業務相關的匯兌差額累計金額會在確認出售的損益時自權益重新分類至損益。

**(s) 關連方**

(a) 在以下情況下，某人士或其近親家庭成員與 貴集團有關連：

- (i) 對 貴集團有控制權或共同控制權；
- (ii) 對 貴集團有重大影響力；或
- (iii) 是 貴集團或 貴集團母公司的主要管理人員的成員。

**2 重大會計政策(續)**

(b) 在以下任何情況下，某實體與 貴集團有關連：

- (i) 該實體及 貴集團均是同一集團的成員公司(意指母公司、附屬公司及同系附屬公司各自有關連)。
- (ii) 某實體是另一實體的聯營公司或合營企業(或另一實體為成員公司的某集團的成員公司的聯營公司或合營企業)。
- (iii) 兩家實體均是同一第三方的合營企業。
- (iv) 某實體是第三方實體的合營企業而另一實體則是該第三方實體的聯營公司。
- (v) 該實體是旨在提供福利予 貴集團或與 貴集團有關連的實體的僱員的離職後福利計劃。
- (vi) 該實體受(a)項中所識別的人士控制或共同控制。
- (vii) 在(a)(i)項中所識別的人士對該實體有重大影響力，或該人士是該實體(或該實體的母公司)的主要管理人員的成員。
- (viii) 向 貴集團或向 貴集團之母公司提供主要管理人員服務之實體或其所屬集團之任何成員公司。

某人士的近親家庭成員為在與實體交易時預期會影響該名人士或受到該名人士影響的家庭成員。

**(t) 分部報告**

經營分部及財務報表所報告各分部項目的金額，乃從為向 貴集團各服務領域及地理位置分配資源及評估其業績而定期向 貴集團最高行政管理層提供的財務資料中識別出來。

就財務報告而言，個別重大的經營分部不會合併計算，除非該等分部具有類似經濟特性，且在產品及服務性質、生產工序性質、客戶類型或類別、分銷產品或提供服務所採用的方法及監管環境的性質等方面相似。倘個別不重大的經營分部符合該等標準中的大部分標準，則可進行合併計算。

### 3 會計判斷及估計

估計及判斷會予以持續評估及基於過往經驗及其他因素，包括於有關情況下相信為合理的未來事件預期。

編製歷史財務資料時的不確定因素估計的主要來源如下：

#### (i) 貿易及其他應收款項減值

貿易及其他應收款項減值撥備乃基於與預期信貸虧損率的風險有關的假設作出。貴集團於作出該等假設及選擇計算有關減值虧損的輸入數據時對判斷作出調整，一般基於可獲得的客戶過往數據、現有市況（包括於各報告期末的前瞻性估計）。

#### (ii) 遞延稅項資產的確認

有關已結轉的稅項虧損及可抵扣暫時差額的遞延稅項資產，乃使用於各報告日期結束時已頒佈或實質上已頒佈的稅率，按照相關資產及負債賬面值的預期變現或結算方式確認及計量。在釐定遞延稅項資產的賬面值時，會對預期應課稅利潤作出估計，當中涉及多項有關貴集團經營環境的假設，並需要董事作出大量判斷。若有關假設及判斷出現任何變動，均會影響將予確認的遞延稅項資產的賬面值，從而影響未來年度的純利。

#### (iii) 非流動資產減值

倘有關情況顯示物業、廠房及設備以及於一家聯營公司投資的賬面值可能無法收回，則該等資產會被視為已減值並進行減值測試。當資產的可收回金額下跌至低於其賬面值時，會確認減值虧損。可收回金額為公平值減銷售成本與使用價值兩者中的較高者。於釐定須作出重大判斷之可收回金額時，貴集團會估計持續使用及最終出售資產所產生之未來現金流量並採用合適的貼現率貼現此等未來現金流量。

### 4 分部報告

貴公司董事已被確認為貴集團最高行政管理層。經營分部乃基於貴集團最高行政管理層於向分部配置資源及評估其業績時定期審閱的內部報告予以確定。

貴集團的最高行政管理層根據內部管理職能作出資源配置決策，並將貴集團的業務

#### 4 分部報告(續)

表現作為一項綜合業務(而非按單獨的業務領域或地理區域進行劃分)進行評估。因此，貴集團僅擁有一個經營分部，因此並無呈列任何分部資料。

由於貴集團所有收入均來自位於中國之業務及客戶，且貴集團資產的幾乎所有賬面值位於中國，因此並無列示任何地區分部分析。

#### 5 收入及銷售成本

貴集團的主要業務為物業管理服務、非業主增值服務及業主增值服務。

收入指物業管理服務、非業主增值服務及業主增值服務所得收入。



## 5 收入及銷售成本(續)

在綜合損益表確認的各主要類別收入及銷售成本的金額如下：

	截至12月31日止年度				截至8月31日止八個月					
	2015年		2016年		2017年		2017年		2018年	
	收入	銷售成本	收入	銷售成本	收入	銷售成本	收入	銷售成本	收入	銷售成本
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) 人民幣千元	(未經審核) 人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
隨時間的推移所確認的收入：										
物業管理服務.....	102,351	92,860	151,154	136,282	218,246	184,511	138,251	113,966	199,357	167,799
非業主增值服務 .....	43,991	34,925	56,550	40,871	100,744	58,347	55,590	29,338	84,443	43,391
業主增值服務.....	11,330	3,556	16,564	4,596	19,281	7,550	14,143	5,279	18,844	6,460
	157,672	131,341	224,268	181,749	338,271	250,408	207,984	148,583	302,644	217,650
於某時間點確認的收入：										
業主增值服務(附註).....	1,194	1,386	1,656	2,119	10,993	8,773	5,886	5,682	4,500	3,376
	158,866	132,727	225,924	183,868	349,264	259,181	213,870	154,265	307,144	221,026

附註：就涉及貨品銷售以及物業銷售及租賃經紀服務的業主增值服務而言，貴集團於業主佔有及接納貨品及服務的時間點確認收入。

截至2015年、2016年及2017年12月31日止年度以及截至2017年及2018年8月31日止八個月，杭州濱江投資控股有限公司（「濱江控股」）及其附屬公司貢獻的收入分別佔 貴集團收入的29%、22%、19%、16%及12%。除濱江控股及其附屬公司以外， 貴集團擁有大量的客戶，概無任何客戶於相關期間貢獻 貴集團收入的10%或以上。

## 5 收入及銷售成本(續)

## (a) 於各期末存在的客戶合約所產生的收入預期將於日後確認

就物業管理服務及非業主增值服務而言，貴集團可於按月提供服務時確認收入，並確認貴集團有權就其開具發票且與已完成的履約價值直接對應的收入。貴集團已選擇實用的權宜之計，以致毋須披露該等類型合約之剩餘履約責任。大部分物業管理服務合約並無固定年期。諮詢服務合約的年期一般設定為於合約對方通知貴集團不再需要該等服務時屆滿。

就涉及提供服務的業主增值服務而言，該等服務乃於短期內提供且於各期末並無未履行的履約責任。就涉及銷售定製室內裝飾服務中家具的業主增值服務而言，於2015年、2016年及2017年12月31日及2018年8月31日分配至貴集團現有合約下剩餘履約責任的交易價總額為零、零、零及人民幣41,830,000元。於2018年8月31日之金額包括家具銷售合約之權益部分，貴集團於該等合約下自客戶獲取重大融資利益(見附註2(q))。貴集團將於家具派送至客戶並由其接收後於未來確認預期收入，其中人民幣7,969,000元預期於12個月內發生，而人民幣33,861,000元預期於12個月至24個月內發生。

## (b) 因獲得合約的增量成本而確認的資產

於相關期間，概無獲得合約所產生的大量增量成本。

## 6 其他收入及其他收益淨額

附註	截至12月31日止年度			截至 8月31日止八個月	
	2015年	2016年	2017年	2017年	2018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
其他收入					
政府補助.....	150	246	374	95	353
其他.....	—	46	16	6	86
	<u>150</u>	<u>292</u>	<u>390</u>	<u>101</u>	<u>439</u>

## 6 其他收入及其他收益淨額(續)

	截至12月31日止年度			截至8月31日止八個月	
	2015年	2016年	2017年	2017年	2018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
其他收益淨額					
出售物業、廠房及設備的					
收益／(虧損)淨額 .....	25	(22)	(24)	(21)	(17)
按公平值計入損益的					
已變現收益淨額 .....	872	950	3,278	1,793	2,751
外匯虧損淨額 .....	—	—	—	—	(162)
	<u>897</u>	<u>928</u>	<u>3,254</u>	<u>1,772</u>	<u>2,572</u>

## 7 除稅前利潤

除稅前利潤已(計入)／扣除：

## (a) 融資收益／(成本)淨額

	截至12月31日止年度			截至8月31日止八個月	
	2015年	2016年	2017年	2017年	2018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
銀行存款利息收入 .....	145	146	131	65	235
墊款利息開支 .....	—	—	—	—	(767)
融資收益／(成本)淨額 .....	<u>145</u>	<u>146</u>	<u>131</u>	<u>65</u>	<u>(532)</u>

## (b) 員工成本

	截至12月31日止年度			截至8月31日止八個月	
	2015年	2016年	2017年	2017年	2018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
薪金及其他福利 .....	107,507	148,890	202,196	122,409	126,449
界定供款計劃供款(i) .....	6,193	8,717	15,015	9,084	12,696
	<u>113,700</u>	<u>157,607</u>	<u>217,211</u>	<u>131,493</u>	<u>139,145</u>
計入：					
— 銷售成本 .....	106,290	149,375	207,599	127,297	134,387
— 行政開支 .....	7,410	8,232	8,892	3,752	4,222
— 銷售及營銷開支 .....	—	—	720	444	536
	<u>113,700</u>	<u>157,607</u>	<u>217,211</u>	<u>131,493</u>	<u>139,145</u>

- (i) 貴集團的中國附屬公司僱員須參加由地方市政府管理及運營的界定供款計劃。貴集團的中國附屬公司乃按地方市政府同意的僱員薪金若干百分比向計劃供款，以撥支僱員退休福利。

## 7 除稅前利潤(續)

除上述年度供款外，貴集團概無其他與該等計劃相關的退休福利付款的重大責任。

## (c) 其他項目

	截至12月31日止年度			截至8月31日止八個月	
	2015年	2016年	2017年	2017年	2018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
折舊(附註12).....	1,414	1,895	2,511	1,619	2,415
貿易應收款項的 減值虧損(附註15(b)) .....	706	535	74	489	457
核數師酬金.....					
—與貴公司股份建議上市 有關的服務 .....	—	—	—	—	2,119
上市開支.....	—	—	—	—	7,058
經營租賃費用 .....	794	781	1,779	1,303	2,011
存貨成本.....	—	—	5,942	3,496	1,873

## 8 綜合損益表的所得稅

## (a) 於綜合損益表內的稅項指：

附註	截至12月31日止年度			截至8月31日止八個月		
	2015年	2016年	2017年	2017年	2018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>即期稅項</b>						
中國企業所得稅 .....	20(a)	4,430	8,464	20,395	14,012	17,019
<b>遞延稅項</b>						
暫時差額的產生及撥回 .....	20(b)	(513)	(955)	(738)	(618)	182
		3,917	7,509	19,657	13,394	17,201

## 8 綜合損益表的所得稅(續)

## (b) 稅項開支與按適用稅率計算的會計利潤之對賬：

附註	截至12月31日止年度			截至8月31日止八個月	
	2015年	2016年	2017年	2017年	2018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
除稅前利潤.....	15,386	29,615	77,209	52,915	67,947
按相關稅務司法權區利潤適用之 稅率計算除稅前利潤之名義稅項 .... (i)	3,846	7,404	19,302	13,229	17,031
不可扣稅開支之稅務影響.....	71	105	87	81	117
應佔一家聯營公司業績之稅務影響 ....	—	—	190	16	12
未確認稅項虧損之稅項影響.....	—	—	78	68	41
實際稅項開支 .....	<u>3,917</u>	<u>7,509</u>	<u>19,657</u>	<u>13,394</u>	<u>17,201</u>

- (i) 根據開曼群島及英屬維爾京群島的規則及規例，貴集團毋須繳納開曼群島及英屬維爾京群島的任何所得稅。

於香港註冊成立的貴集團附屬公司須就相關期間繳納香港利得稅的收入的適用所得稅稅率為16.5%。由於於相關期間，貴集團並無賺取任何須繳納香港利得稅的收入，故貴集團並無就香港利得稅作出撥備。

貴集團的中國附屬公司須按25%的稅率繳稅中國所得稅。

## 9 董事薪酬

於2017年12月25日，戚金興先生、莫建華先生及朱慧明先生獲委任為貴公司的非執行董事。於2018年9月19日，蔡鑫先生獲委任為貴公司的非執行董事。

於2018年9月19日，朱立東先生及鍾若琴女士獲委任為貴公司的執行董事。

於2019年2月21日，蔡海靜女士、丁建剛先生及李坤軍先生獲委任為貴公司的獨立非執行董事。

由於獨立非執行董事乃於相關期間後方獲委任，故概無向獨立非執行董事支付於相關期間的薪酬。

## 9 董事薪酬(續)

董事(在其分別獲委任為董事前以高級管理層及僱員的身份)自 貴集團收取的酬金如下：

截至2015年12月31日止年度					
	薪金、 津貼及 實物福利	酌情花紅	退休計劃 供款	董事袍金	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
執行董事					
朱立東.....	—	—	—	—	—
截至2016年12月31日止年度					
	薪金、 津貼及 實物福利	酌情花紅	退休計劃 供款	董事袍金	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
執行董事					
朱立東.....	—	—	—	—	—
截至2017年12月31日止年度					
	薪金、 津貼及 實物福利	酌情花紅	退休計劃 供款	董事袍金	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
執行董事					
朱立東.....	—	—	—	—	—
非執行董事					
戚金興.....	—	—	—	—	—
朱慧明.....	—	—	—	—	—
莫建華.....	—	—	—	—	—
蔡鑫.....	—	—	—	—	—
	—	—	—	—	—

## 9 董事薪酬(續)

截至2017年8月31日止八個月					
	薪金、 津貼及 董事袍金	實物福利	酌情花紅	退休計劃 供款	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
<b>執行董事</b>					
朱立東.....	—	—	—	—	—
	=====	=====	=====	=====	=====
截至2018年8月31日止八個月					
	薪金、 津貼及 董事袍金	實物福利	酌情花紅	退休計劃 供款	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
<b>執行董事</b>					
朱立東.....	—	—	—	—	—
鍾若琴.....	—	34	—	4	38
<b>非執行董事</b>					
戚金興					
(於2018年9月19日辭任)...	—	—	—	—	—
朱慧明					
(於2018年9月19日辭任)...	—	—	—	—	—
莫建華.....	—	—	—	—	—
蔡鑫.....	—	—	—	—	—
	=====	=====	=====	=====	=====
	—	34	—	4	38

朱立東先生於相關期間的董事薪酬由濱江控股及其附屬公司( 貴集團之關連方)承擔，彼已放棄向 貴公司尋求補償的權利。



## 10 最高薪酬人士

截至2015年、2016年及2017年12月31日止年度以及截至2017年及2018年8月31日止八個月，五名最高薪酬人士當中並無其薪酬已於上述附註9中披露的 貴公司董事。截至2015年、2016年及2017年12月31日止年度以及截至2017年及2018年8月31日止八個月，有關5名、5名、5名、5名(未經審核)及5名人士的薪酬總額如下：

	截至12月31日止年度			截至8月31日止八個月	
	2015年	2016年	2017年	2017年	2018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、津貼及實物福利 .....	989	982	1,111	661	1,501
酌情花紅 .....	2,131	2,244	2,224	—	—
退休計劃供款 .....	86	86	94	63	67
	<u>3,206</u>	<u>3,312</u>	<u>3,429</u>	<u>724</u>	<u>1,568</u>

上述最高薪酬人士的酬金處於以下範圍內：

	截至12月31日止年度			截至8月31日止八個月	
	2015年	2016年	2017年	2017年	2018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
零至1,000,000港元 .....	<u>5</u>	<u>5</u>	<u>5</u>	<u>5</u>	<u>5</u>

## 11 每股盈利

於相關期間每股基本盈利的計算乃根據截至2015年、2016年及2017年12月31日止年度各年 貴公司權益股東應佔利潤人民幣11,469,000元、人民幣22,297,000元及人民幣57,173,000元及截至2017年及2018年8月31日止八個月的 貴公司權益股東應佔利潤人民幣39,803,000元(未經審核)及人民幣50,779,000元以及200,000,000股已發行股份(猶如股份於整個相關期間已發行在外)計算。

由於相關期間並無具攤薄潛力的發行在外股份，因此每股攤薄盈利等於每股基本盈利。

## 12 物業、廠房及設備

	辦公室設備及家具	汽車	總計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
成本：			
於2015年1月1日 .....	3,532	4,053	7,585
添置 .....	911	1,682	2,593
出售 .....	(24)	(293)	(317)
於2015年12月31日 .....	4,419	5,442	9,861
添置 .....	1,531	2,202	3,733
出售 .....	(221)	(235)	(456)
於2016年12月31日 .....	5,729	7,409	13,138
添置 .....	1,863	1,380	3,243
出售 .....	(511)	(392)	(903)
於2017年12月31日 .....	7,081	8,397	15,478
添置 .....	2,027	—	2,027
出售 .....	(197)	—	(197)
於2018年8月31日 .....	8,911	8,397	17,308
累計折舊：			
於2015年1月1日 .....	1,780	1,286	3,066
年度支出 .....	596	818	1,414
出售撥回 .....	(18)	(278)	(296)
於2015年12月31日 .....	2,358	1,826	4,184
年度支出 .....	757	1,138	1,895
出售撥回 .....	(112)	(224)	(336)
於2016年12月31日 .....	3,003	2,740	5,743
年度支出 .....	978	1,533	2,511
出售撥回 .....	(478)	(325)	(803)
於2017年12月31日 .....	3,503	3,948	7,451
期內支出 .....	1,354	1,061	2,415
出售撥回 .....	(180)	—	(180)
於2018年8月31日 .....	4,677	5,009	9,686
賬面淨額：			
於2015年12月31日 .....	2,061	3,616	5,677
於2016年12月31日 .....	2,726	4,669	7,395
於2017年12月31日 .....	3,578	4,449	8,027
於2018年8月31日 .....	4,234	3,388	7,622

## 13 於聯營公司的權益

	於12月31日			於8月31日
	2015年	2016年	2017年	2018年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
非上市投資成本 .....	—	—	6,000	6,000
分佔收購後業績(扣除股息) .....	—	—	(761)	(810)
	—	—	5,239	5,190

下表載有 貴集團聯營公司(一家非上市企業實體且並無市場報價)的資料：

聯營公司名稱	業務架構 形式	註冊成立及 營業地點	註冊資本	貴集團持有的實際權益			主要業務
				於 2015年及 2016年 12月31日	於 2017年 12月31日	於 2018年 8月31日	
杭州智濱科技服務 有限公司(「智濱科技」)*..	註冊成立	中國	人民幣 30,000,000 元	—	20%	20%	技術開發及 服務、提供 工業園的租 賃及物業管 理服務

\* 該中國實體為一家有限責任公司。公司之英文譯名僅供參考。該公司的官方名稱乃以中文表示。

智濱科技於2017年3月8日成立。於截至2017年12月31日止年度及截至2018年8月31日止八個月，智濱科技仍處於營運的初級階段且產生重大虧損。根據其營運計劃，於2017年12月31日及2018年8月31日 貴公司董事無須計提減值虧損撥備。

## 14 存貨

	於12月31日			於8月31日
	2015年	2016年	2017年	2018年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
消耗品 .....	636	402	335	131

## 15 貿易及其他應收款項

貴集團	附註	於12月31日			於8月31日
		2015年	2016年	2017年	2018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 .....		6,626	9,556	9,997	39,866
減：貿易應收款項					
減值撥備 .....	15(b)	(1,168)	(1,703)	(1,777)	(2,234)
		5,458	7,853	8,220	37,632
應收關連方款項 .....	26(d)	17,393	18,207	18,847	12,956
代表業主作出的付款 .....		2,660	3,448	4,082	5,408
按金及預付款項 .....		282	664	1,399	9,695
應收員工款項 .....		1,995	3,654	2,967	4,396
其他應收款項 .....		126	415	947	888
		27,914	34,241	36,462	70,975
貴公司		於12月31日			於8月31日
		2015年	2016年	2017年	2018年
		人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
應收股東款項 .....		—	—	66	146

貿易應收款項主要與提供物業管理服務、非業主增值服務及業主增值服務所確認的收入有關。

應收關連方款項乃屬無抵押及免息。應收關連方款項之詳情載於附註26(d)。

## (a) 賬齡分析

於各報告期末，基於收益確認日期及扣除貿易應收款項減值撥備的貿易應收款項賬齡分析如下：

	於12月31日			於8月31日
	2015年	2016年	2017年	2018年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
一年內 .....	5,003	7,468	7,647	36,988
一年至兩年 .....	455	385	573	644
	5,458	7,853	8,220	37,632

貿易應收款項於應收款項獲確認時到期。

## 15 貿易及其他應收款項(續)

## (b) 貿易應收款項減值

與貿易應收款項有關的減值虧損乃使用撥備賬記錄，除非 貴集團信納收回款項的可能性極低，在此情況下減值虧損直接於貿易應收款項中撇銷(見附註2(h)(i))。

貿易應收款項於相關期間內的減值撥備變動(包括特定及共同虧損部分)如下：

	於12月31日			於8月31日
	2015年	2016年	2017年	2018年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
於1月1日 .....	462	1,168	1,703	1,777
已確認之減值虧損 .....	706	535	74	457
於12月31日／8月31日 .....	<u>1,168</u>	<u>1,703</u>	<u>1,777</u>	<u>2,234</u>

於2015年、2016年、2017年12月31日以及2018年8月31日，概無貿易應收款項個別釐定為減值。分別於2015年、2016年、2017年12月31日及2018年8月31日確認的人民幣1,168,000元，人民幣1,703,000元，人民幣1,777,000元及人民幣2,234,000元的呆賬撥備乃按貿易應收款項的賬齡基於集體基準評估於各報告日期作出。

於各報告期末，並無已逾期但未減值的貿易應收款項。

## 16 受限制銀行結餘

	附註	於12月31日			於8月31日
		2015年	2016年	2017年	2018年
		人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
代表業委會收取的現金 .....	19	17,803	20,322	32,354	29,391
受限制存款 .....		<u>200</u>	<u>450</u>	<u>450</u>	<u>450</u>
		<u>18,003</u>	<u>20,772</u>	<u>32,804</u>	<u>29,841</u>

貴集團在其物業管理服務業務中代表業委會收取現金。由於業委會不得開設銀行賬戶， 貴集團代表業委會開設及管理該等銀行賬戶。

## 17 現金及現金等價物

## (a) 現金及現金等價物包括：

## 貴集團

	於12月31日			於8月31日
	2015年	2016年	2017年	2018年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
手頭現金.....	1,186	886	232	214
銀行現金.....	86,078	187,433	336,521	423,498
	87,264	188,319	336,753	423,712
減：				
受限制銀行結餘(附註16).....	(18,003)	(20,772)	(32,804)	(29,841)
	69,261	167,547	303,949	393,871

## 貴公司

	於12月31日			於8月31日
	2015年	2016年	2017年	2018年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
銀行現金.....	—	—	4	4

## (b) 除稅前利潤與經營所得現金的對賬：

附註	截至12月31日止年度			截至 8月31日止八個月	
	2015年	2016年	2017年	2017年	2018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
除稅前利潤.....	15,386	29,615	77,209	52,915	67,947
就以下各項作出調整：					
物業、廠房及設備折舊.....	12	1,414	1,895	2,511	1,619
分佔聯營公司利潤減虧損.....		—	761	63	49
融資收入.....	7(a)	(145)	(146)	(131)	(65)
融資成本.....		—	—	—	767
按公平值計入損益的 已變現收益淨額.....	6	(872)	(950)	(3,278)	(1,793)
出售物業、廠房及設備之 (收益)/虧損淨額.....	6	(25)	22	24	21
貿易應收款項之減值虧損.....	7(c)	706	535	74	489
營運資金變動：					
存貨(增加)/減少.....		(341)	234	67	144
貿易及其他應收款項增加.....		(16,245)	(7,040)	(2,229)	(51,687)
合約負債以及貿易及 其他應付款項增加.....		12,266	82,013	88,824	21,485
受限制現金(增加)/減少.....		(6,262)	(2,769)	(12,032)	(3,912)
經營所得現金.....		5,882	103,409	151,800	19,279
					107,609

## 18 合約負債

	於12月31日			於8月31日
	2015年	2016年	2017年	2018年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
合約負債				
物業管理服務 .....	22,715	47,804	64,466	105,040
非業主增值服務 .....	693	1,135	3,587	17,666
業主增值服務 .....	—	—	9,326	43,258
	<u>23,408</u>	<u>48,939</u>	<u>77,379</u>	<u>165,964</u>

合約負債之重大變動如下：

	於12月31日			於8月31日
	2015年	2016年	2017年	2018年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
於1月1日 .....	24,102	23,408	48,939	77,379
於年初／期初計入合約負債結餘之				
已確認收入 .....	(22,501)	(20,542)	(46,068)	(48,155)
已收取現金增加 .....	21,807	46,073	74,508	135,973
由於墊款累計利息開支導致				
合約負債增加 .....	—	—	—	767
	<u>23,408</u>	<u>48,939</u>	<u>77,379</u>	<u>165,964</u>

## 19 貿易及其他應付款項

貴集團	附註	於12月31日			於8月31日
		2015年	2016年	2017年	2018年
		人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
貿易應付款項 .....	(a)	—	—	4,472	6,415
應付關連方款項(附註26(d))..	(b)	2,063	16,172	3,523	5,779
押金 .....	(c)	3,647	4,143	10,371	19,610
其他應付稅項及費用 .....		2,481	4,986	10,424	184
應計工資及其他福利 .....		25,631	38,251	48,631	38,487
代表業委會收取的現金 .....	16	17,803	20,322	32,354	29,391
自業主收取的臨時款項 .....	(d)	11,500	33,117	66,123	55,012
其他應付款項及應計款項....		1,100	1,455	2,720	7,357
		<u>64,225</u>	<u>118,446</u>	<u>178,618</u>	<u>162,235</u>

貴公司	於12月31日			於8月31日
	2015年	2016年	2017年	2018年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
應付附屬公司款項 .....	—	—	8	87



**19 貿易及其他應付款項(續)**

- (a) 貿易應付款項主要是指分包服務產生的應付款項，包括供應商所提供的保潔、安保、景觀及維護服務。
- (b) 應付關連方款項乃屬無抵押及免息。應付關連方款項的詳情載於附註26(d)。
- (c) 押金指於裝修期間向業主收取的雜項裝修押金。
- (d) 臨時款項主要指代表公用事業公司向業主收取的公用事業費用及自業主就支付視作稅項收取的其他費用。

於各報告期末，基於發票日期的貿易應付款項賬齡分析如下：

	於12月31日			於8月31日
	2015年	2016年	2017年	2018年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
1個月內或按要求 .....	—	—	3,656	5,726
1個月後但3個月內 .....	—	—	385	666
3個月後但1年內 .....	—	—	431	10
1年以上 .....	—	—	—	13
	—	—	4,472	6,415

**20 綜合財務狀況表的所得稅**

- (a) 綜合財務狀況表內的即期稅項是指：

	於12月31日			於8月31日
	2015年	2016年	2017年	2018年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
中國企業所得稅				
於1月1日 .....	1,466	3,765	9,612	20,917
於損益扣除 .....	4,430	8,464	20,395	17,019
年度／期間付款 .....	(2,131)	(2,617)	(9,090)	(21,760)
於12月31日／8月31日 .....	3,765	9,612	20,917	16,176

## 20 綜合財務狀況表的所得稅(續)

## (b) 已確認遞延稅項資產：

於綜合財務狀況表內確認的相關期間內的遞延稅項資產的組成部分及變動如下：

	貿易 應收款項之 減值虧損	撥備	稅項虧損	應計開支	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
於2015年1月1日 .....	115	—	252	—	367
計入損益 .....	177	—	148	188	513
於2015年12月31日 .....	292	—	400	188	880
計入損益 .....	134	407	183	231	955
於2016年12月31日 .....	426	407	583	419	1,835
計入損益／自損益(扣除) ..	18	(85)	(252)	1,057	738
於2017年12月31日 .....	444	322	331	1,476	2,573
計入損益／自損益(扣除) ..	114	(172)	(187)	63	(182)
於2018年8月31日 .....	558	150	144	1,539	2,391

## (c) 未確認遞延稅項資產

並無就以下項目確認遞延稅項資產：

	於12月31日			於8月31日
	2015年	2016年	2017年	2018年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
未動用稅項虧損 — 中國 .....	—	—	312	476

根據附註2(o)載列的會計政策，於2017年12月31日及2018年8月31日，貴集團並無就若干附屬公司未動用稅項虧損確認人民幣78,000元及人民幣119,000元的遞延稅項資產。董事認為，於相關稅務司法權區及實體不大可能有未來應課稅利潤可供抵銷虧損。

**20 綜合財務狀況表的所得稅(續)**

根據中國的相關法律法規，於報告期末的未確認稅項虧損將於以下年度屆滿：

	於12月31日			於8月31日
	2015年	2016年	2017年	2018年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
2022年 .....	—	—	312	312
2023年 .....	—	—	—	164
	—	—	312	476

**(d) 未確認遞延稅項負債**

根據中國企業所得稅法律及其實施細則，除非透過稅務條約或安排獲減稅，就自2008年1月1日以來賺取的利潤而言，非中國企業居民自中國企業收取的股息須按10%的稅率繳納預扣稅。

由於 貴集團控制該等附屬公司的股息政策且其已確定不太可能於可見將來分派該等利潤，因此就截至2018年8月31日的其他可供分派儲備及留存盈利而言，並無確認於2018年8月31日的遞延稅項負債。

**21 撥備**

	於12月31日			於8月31日
	2015年	2016年	2017年	2018年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
於1月1日 .....	—	—	1,626	1,288
已計提撥備 .....	—	1,626	475	—
已動用撥備 .....	—	—	(813)	(689)
於12月31日／8月31日 .....	—	1,626	1,288	599
減：列入「流動負債」的金額 .....	—	(813)	(1,288)	(599)
	—	813	—	—

貴集團曾與若干有經營虧損的社區訂立合約。已就該等社區的未來付款責任(扣除預期物業管理服務收入)計提撥備。

**22 資本、儲備及股息****(a) 權益組成部分的變動**

貴集團綜合權益各組成部分期初結餘與期末結餘的對賬載列於綜合權益變動表。 貴

## 22 資本、儲備及股息(續)

公司權益的個別組成部分於年初／期初及年末／期末期間的變動詳情載列於下文：

貴公司	附註	股本 人民幣千元 附註22(b)	股份溢價 人民幣千元 附註22(d)(i)	匯兌儲備 人民幣千元 附註22(d)(iv)	累計虧損 人民幣千元	總計 人民幣千元
於2017年7月6日的結餘.....		—	—	—	—	—
2017年的權益變動：						
年度全面收益總額.....		—	—	—	(4)	(4)
發行股份.....	22(b)	66	—	—	—	66
於2017年12月31日及2018年1月1日的結餘....		66	—	—	(4)	62
2018年的權益變動：						
年度全面收益總額.....		—	—	6	—	6
發行股份.....	22(b)	63	87,043	—	—	87,106
於2018年8月31日的結餘.....		129	87,043	6	(4)	87,174

**(b) 股本**

貴公司於2017年7月6日於開曼群島註冊成立為獲豁免有限公司，法定股本為50,000美元，分為50,000股每股面值1.00美元的股份。

誠如招股章程「我們的歷史及發展」一節所詳述，於2017年7月6日及2017年12月25日，貴公司分別向貴公司股東發行及配發1股面值1.00美元的股份及9,999股面值1.00美元的未繳股款股份(人民幣等值金額為66,000元)。

於2018年5月18日，貴公司向貴公司股東發行及配發總計10,000股面值1.00美元的新股份(人民幣等值金額為63,000元)，詳情載於招股章程「我們的歷史及發展」一節。貴公司股東於2018年5月18日以總代價107百萬港元(人民幣等值金額為87百萬元)認購該等10,000股股份。

根據貴公司日期為2019年2月21日的股東決議案，貴公司每股面值1.00美元的已發行及未發行股份分別分為10,000股每股面值0.0001美元的股份。此外，透過額外增設500,000,000股每股面值0.0001美元的股份，將貴公司法定股本由50,000美元(分為50,000股每股面值1.00美元的股份)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，貴公司於2018年8月31日每股面值1.00美元的已發行20,000股股份其後分為200,000,000股每股面值0.0001美元的股份。

**22 資本、儲備及股息(續)****(c) 股息**

自註冊成立以來， 貴公司並無宣派股息。

於截至2017年12月31日止年度內，濱江物業管理宣派股息人民幣15,000,000元，該股息隨後轉換為濱江物業管理的實收資本。

**(d) 儲備的性質及用途****(i) 股份溢價**

股份溢價是指代價與 貴公司已發行及繳足股份的面值之間的差額。

**(ii) 資本儲備**

就歷史財務資料而言，於撇銷於附屬公司的投資之後，組成 貴集團的所有實體於各日期的實收資本總額記錄為資本儲備。

誠如招股章程「我們的歷史及發展」一節所載列，於2017年1月6日，透過將留存利潤人民幣15,000,000元轉換為實收資本，濱江物業管理的實收資本自人民幣5,000,000元增加至人民幣20,000,000元。

於相關期間內， 貴集團向濱江物業管理(該公司亦由戚金興先生控制)當時的股權持有人收購濱江物業管理1%及99%的股權，作為招股章程「我們的歷史及發展」一節所詳述的重組的一部分。總代價人民幣86,484,000元於截至2018年8月31日止八個月內已悉數結清。為編製歷史財務資料，就收購事項支付的代價人民幣86,484,000元作為重組產生的視作分派記錄於權益內。

**(iii) 中國法定儲備**

法定儲備乃依據中國相關的規則及法規以及組成 貴集團的公司(該等公司於中國註冊成立)的組織章程細則建立，直至儲備餘額達到其註冊資本的50%。該儲備的轉撥須於向股權持有人分派股息之前作出。

就有關實體而言，法定儲備可用於彌補之前年度的虧損(倘有)，且可轉換為股權持有人現有股權按比例劃分的資本，惟前提條件為有關轉換後的儲備餘額不少於該實體的註冊資本的25%。

**22 資本、儲備及股息(續)****(iv) 匯兌儲備**

匯兌儲備包括中國大陸境外業務的財務報表換算產生的所有外匯差額。該儲備乃根據附註2(q)所載列的會計政策處理。

**(e) 資本管理**

貴集團資本管理的主要目標為保障 貴集團持續經營的能力，以透過對服務作出與風險水平相稱的定價及以合理成本取得融資，繼續為股東提供回報及為其他利益相關者提供利益。 貴集團的整體策略於整個相關期間保持不變。

貴集團的資本架構包括銀行貸款減現金及現金等價物，而 貴集團的權益包括已發行股本、留存利潤及其他儲備。

貴公司董事定期檢討資本架構。根據經營預算，董事考慮資本成本及與各類別資本有關的風險，透過派付股息、發行新股及發行新債券或贖回現有債券，平衡其整體資本架構。

於整個相關期間內， 貴集團並無面臨外部施加的資本要求。

**23 財務風險管理**

所面臨的信貸及流動資金風險乃於 貴集團的日常業務過程中產生。

貴集團的金融資產包括現金及現金等價物、按公平值計入損益計量的金融資產以及貿易及其他應收款項。 貴集團的金融負債包括貿易及其他應付款項。

貴集團所面對的該等風險及 貴集團為管理該等風險所採用的財務風險管理政策及慣例載述於下文。

**(a) 信貸風險**

貴集團的信貸風險主要可歸因於銀行現金以及貿易及其他應收款項。管理層已實施信貸政策，並持續監控面臨的該等信貸風險。

## 23 財務風險管理(續)

貴集團的銀行現金主要於知名的金融機構持有。管理層預計該等存款不會產生任何重大信貸風險，且預計該等金融機構可能不會違約及為貴集團帶來虧損。

貴集團分類為按公平值計入損益的金融資產的理財產品由知名的金融機構發行。貴集團認為，於相關期間內並無重大信貸風險及該等理財產品並無產生任何虧損。

就應收關連方款項、代表業主的付款、存款及應收員工款項而言，貴集團已評定，基於歷史結算記錄及前瞻性資料，根據12個月預期虧損法計算的該等應收款項的預期信貸虧損率不大。因此，於相關期間內並無就該等應收款項確認虧損撥備。

就貿易應收款項而言，貴集團按相等於整個存續期內的預期信貸虧損的金額計量虧損撥備。貴集團認為，當相關期間物業管理及其他服務費的收款率及估計預期信貸虧損率大幅下降時，發生違約事件。就有關非物業管理服務(比如諮詢服務)的貿易應收款項而言，該等應收款項一般於6個月內結算。貴集團已評定，基於歷史結算記錄及前瞻性資料，根據整個存續期內的預期信貸虧損計算的該等應收款項的預期信貸虧損率不大。

鑒於有大量的客戶，貴集團並無集中信貸風險。

下表提供有關貴集團於2015年、2016年及2017年12月31日以及2018年8月31日的貿易應收款項的信貸風險及預期信貸虧損的資料。

於2015年12月31日	預期虧損率	賬面值總額 人民幣千元	虧損撥備 人民幣千元
非物業管理服務			
於1年內.....	—	1,870	—
物業管理服務			
於1年內.....	17%	3,782	649
1至2年.....	50%	909	454
超過2年.....	100%	65	65
總計.....		6,626	1,168



## 23 財務風險管理(續)

於2016年12月31日	預期虧損率	賬面值總額 人民幣千元	虧損撥備 人民幣千元
非物業管理服務			
於1年內.....	—	3,284	—
物業管理服務			
於1年內.....	14%	4,882	698
1至2年.....	50%	771	386
超過2年.....	100%	619	619
總計.....		9,556	1,703
於2017年12月31日	預期虧損率	賬面值總額 人民幣千元	虧損撥備 人民幣千元
非物業管理服務			
於1年內.....	—	5,310	—
物業管理服務			
於1年內.....	16%	2,770	433
1至2年.....	50%	1,146	573
超過2年.....	100%	771	771
總計.....		9,997	1,777
於2018年8月31日	預期虧損率	賬面值總額 人民幣千元	虧損撥備 人民幣千元
非物業管理服務			
於1年內.....	—	6,501	—
物業管理服務			
於1年內.....	1.5%	30,956	469
1至2年.....	50%	1,287	643
超過2年.....	100%	1,122	1,122
總計.....		39,866	2,234

## (b) 流動資金風險

貴集團的管理層持續檢討 貴集團的流動資金狀況，包括檢討預期現金流入及流出，以及貸款及借款的到期日，以確保其維持充足的現金儲備及自主主要金融機構及／或 貴集團的其他公司獲得足夠的承諾融資額度，以滿足其短期及長期的流動資金需求。

下表顯示 貴集團於各報告期末金融負債的餘下合約期限，乃根據合約未折現現金流



**24 承擔**

於2015年、2016年、2017年12月31日及2018年8月31日，與物業有關的不可撤銷經營租賃項下的應付未來最低租賃付款總額如下：

	於12月31日			於8月31日
	2015年	2016年	2017年	2018年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
1年內.....	276	569	699	638
1年後但5年內.....	382	270	214	103
5年後.....	—	—	—	—
	<u>658</u>	<u>839</u>	<u>913</u>	<u>741</u>

**25 或然負債**

於2015年、2016年、2017年12月31日及2018年8月31日，貴集團並無任何重大或然負債。

**26 重大關連方交易**

除歷史財務資料其他章節披露的關連方資料以外，貴集團於相關期間訂立下列重大關連方交易。

## 26 重大關連方交易(續)

## (a) 關連方名稱及與關連方的關係

於相關期間內，與下列各方的交易被視為關連方交易：

關連方的姓名／名稱	與 貴集團的關係
戚金興先生	貴公司控股股東
杭州濱江投資控股有限公司及其子公司	戚金興先生為控股股東； 於重組前為濱江物業管理的直接控股公司
杭州濱保房地產開發有限公司	濱江控股的聯營公司
杭州京濱置業有限公司	濱江控股的聯營公司
杭州萬家之星房地產開發有限公司	濱江控股的聯營公司
上海濱安房地產開發有限公司	濱江控股的聯營公司
義烏濱信房地產開發有限公司	濱江控股的聯營公司
杭州信達地產有限公司	濱江控股的聯營公司
杭州信達奧體置業有限公司	濱江控股的聯營公司
杭州同達置業有限公司	濱江控股的聯營公司

貴公司名稱的英文翻譯僅供參考。該等公司的官方名稱乃以中文表示。

## 26 重大關連方交易(續)

## (b) 主要管理層人員酬金

貴集團主要管理層人員酬金(包括已付 貴公司董事的款項(誠如附註9所披露)及若干最高薪酬員工(誠如附註10所披露))如下：

	截至12月31日止年度			截至8月31日止八個月	
	2015年	2016年	2017年	2017年	2018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
工資、津貼及實物福利 .....	808	799	914	535	1,338
酌情花紅 .....	2,022	2,103	2,068	—	—
退休計劃供款 .....	66	65	71	47	55
	<u>2,896</u>	<u>2,967</u>	<u>3,053</u>	<u>582</u>	<u>1,393</u>

薪酬總額計入「員工成本」(見附註7(b))。

## (c) 重大關連方交易

貴集團與上述關連方於相關期間的重大交易詳情如下：

## 經常性交易

	截至12月31日止年度			截至8月31日止八個月	
	2015年	2016年	2017年	2017年	2018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
物業管理服務及 諮詢服務收入來自：					
— 濱江控股及其 其附屬公司 .....	46,063	50,366	65,074	35,283	37,567
— 濱江控股的聯營公司 .	—	3,533	26,972	14,091	22,882
收取的租賃及 其他服務來自：					
— 濱江控股及其 其附屬公司 .....	379	445	2,841	1,950	1,870

## 26 重大關連方交易(續)

## (d) 與關連方的結餘

	於12月31日			於8月31日
	2015年	2016年	2017年	2018年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
應收以下公司款項：				
濱江控股及其附屬公司				
— 貿易性質 .....	17,171	16,706	16,051	10,290
— 非貿易性質 .....	222	131	44	—
	17,393	16,837	16,095	10,290
濱江控股的聯營公司				
— 貿易性質 .....	—	1,370	2,752	2,666
	17,393	18,207	18,847	12,956
應付以下公司款項：				
濱江控股及其附屬公司				
— 貿易性質 .....	—	339	2,315	3,811
— 非貿易性質 .....	2,063	15,833	1,208	1,968
	2,063	16,172	3,523	5,779

應收／應付關連方款項為無抵押及免息。

## 27 直接及最終控股方

於2015年、2016年、2017年12月31日以及2018年8月31日，董事認為 貴集團的最終控股方為戚金興先生。

## 28 於相關期間已頒佈但尚未生效之修訂、新準則及詮釋的潛在影響

直至本報告刊發日期，國際會計準則理事會已頒佈多項於相關期間尚未生效且並無於歷史財務資料內獲採納的修訂及新準則。該等修訂及新準則包括以下各項。

	於以下日期或 之後的 會計期間生效
國際財務報告準則第16號，租賃 .....	2019年1月1日
國際財務報告準則第17號，保險合約 .....	2021年1月1日
國際財務報告準則第10號及國際會計準則第28號修訂本， 投資者與其聯營公司及合營企業之間的資產出售或注資 .....	待定
國際會計準則第19號修訂本，計劃修訂、削減或結算 .....	2019年1月1日
國際財務報告詮釋委員會詮釋第23號，所得稅處理的不確定性 .....	2019年1月1日
國際會計準則第28號修訂本，於聯營公司或合營企業之長期權益 .....	2019年1月1日
國際財務報告準則2015年至2017年週期之年度改進 .....	2019年1月1日

貴集團正在評估該等修訂及新準則於初次應用期間預期將產生的影響。迄今為止，貴集團已確定可能對綜合財務報表有重大影響的新準則的某些方面。預期影響的進一步詳情論述於下文。

## 國際財務報告準則第16號租賃

誠如附註2(g)所披露，現時貴集團將租賃劃分為融資租賃及經營租賃，並以不同的方式將租賃安排入賬（取決於租賃的分類）。貴集團（作為出租人）與其他方（作為承租人）訂立若干租約。

國際財務報告準則第16號預計不會對出租人在租賃下的權利和義務的會計處理方式產生顯著影響。然而，一旦採納國際財務報告準則第16號，承租人將不再區分融資租賃及經營租賃。相反，在切合實際的便利安排下，承租人將以類似於當前融資租賃會計的方式對所有租賃進行會計處理，即在租賃開始日期，承租人將以最低未來租賃付款的現值確認和計量租賃負債並將確認相應的「使用權」資產。在首次確認該資產和負債後，承租人將確認租賃負債未償還結餘產生的利息開支，以及使用權資產的折舊，而非如現行政策般確認在租期內有系統地確認經營租賃產生的租賃開支。作為切合實際的便利安排，承租人可選擇不將此會計模式應用於短期租賃（即租期為12個月或以下的租賃）和低價值資產的租賃，在有關情況下，租賃開支將繼續在租期內有系統地確認。



**28 於相關期間已頒佈但尚未生效之修訂、新準則及詮釋的潛在影響(續)**

國際財務報告準則第16號將主要影響 貴集團作為目前歸類為經營租賃的物業、廠房及設備租賃承租人的會計處理方法。新會計模式的應用預期將導致資產及負債增加，並影響租賃期間於損益表中確認開支的時間。 貴集團計劃選擇使用經修訂的追溯法以採納國際財務報告準則第16號，並將確認首次應用的累積影響作為對2019年1月1日的權益期初餘額之調整，且 貴集團將不會重列比較資料。此外， 貴集團計劃選擇不將新會計模型應用於短期租賃及低價值資產租賃的實用權宜之計。誠如附註24所披露，於2018年8月31日， 貴集團有關物業的不可撤銷經營租賃項下的未來最低租賃付款為人民幣741,000元。 貴集團預期，該新規定不會對 貴集團採納國際財務報告準則第16號有任何重大影響。

貴集團已決定不會於此生效日期之前提早採納國際財務報告準則第16號。

**29 結算日後事項**

根據 貴公司日期為2019年2月21日的股東決議案， 貴公司每股面值1.00美元的已發行及未發行股份分為10,000股每股面值0.0001美元的股份。此外，透過額外增設500,000,000股每股面值0.0001美元的股份，將 貴公司法定股本由50,000美元(分為50,000股每股面值1.00美元的股份)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)。

**結算日後財務報表**

貴公司及組成 貴集團之附屬公司概無就2018年8月31日之後的任何期間編製經審核財務報表。

本附錄所載的資料並不構成本招股章程附錄一所載本公司申報會計師畢馬威會計師事務所(香港執業會計師)所編製之會計師報告的一部分，且僅供說明用途而載入本招股章程。

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的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

以下本集團未經審核備考經調整綜合有形資產淨值報表乃根據上市規則第4.29段編製，以說明全球發售對於2018年8月31日的本公司權益股東應佔本集團綜合有形資產淨值的影響，猶如全球發售已經於該日發生。

本集團未經審核備考經調整綜合有形資產淨值報表僅編製作說明用途，且由於其假設性質，其未必提供倘全球發售已於2018年8月31日或任何未來日期完成的情況下本集團綜合財務狀況的真實情況。

以下本集團未經審核備考經調整綜合有形資產淨值乃基於摘取自本招股章程附錄一會計師報告所載本集團於2018年8月31日綜合財務資料之本公司權益股東應佔經審核綜合資產淨值，並作出如下調整：

	截至2018年 8月31日 本公司權益 股東應佔 綜合有形 資產淨值 <sup>(1)</sup>	全球發售 估計所得 款項淨額 <sup>(2)(3)</sup>	本公司權益 股東應佔 未經審核 備考經調整 綜合有形 資產淨值 <sup>(4)</sup>	每股股份 未經審核備考經調整 綜合有形資產淨值 <sup>(3)(5)</sup>	
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣元	等值港元
按每股股份5.40港元的 發售價計算 .....	161,952	258,083	420,035	1.57	1.82
按每股股份7.00港元的 發售價計算 .....	161,952	350,065	512,017	1.92	2.23

附註：

- (1) 截至2018年8月31日本公司權益股東應佔綜合有形資產淨值乃以截至2018年8月31日本公司權益股東應佔權益總額人民幣161,952,000元為基準，該數據摘錄自本招股章程附錄一所載列的會計師報告。

- (2) 全球發售估計所得款項淨額乃基於將按估計發售價每股股份5.40港元(即下限價格)及每股股份7.00港元(即上限價格)發行的66,700,000股股份，乃經分別扣除我們應支付的估計包銷費用及其他估計的相關開支約人民幣20,293,000元及人民幣32,063,000元(不包括於2018年8月31日之前已入賬的約人民幣11,792,000元的開支)之後(假設超額配股權未獲行使)。
- (3) 就全球發售估計所得款項淨額及計算每股股份未經審核備考經調整綜合有形資產淨值而言，港元及人民幣之間的換算乃按1.00港元兌人民幣0.8619元的匯率(中國人民銀行設定的於2019年2月19日通行的匯率)作出。並無作出以下聲明：港元金額已經、可能已經或可按該匯率或任何其他匯率兌換為人民幣，反之亦然。
- (4) 概無對未經審核備考經調整綜合有形資產淨值報表作出調整，以反映於2018年8月31日之後訂立的任何貿易業績或其他交易。
- (5) 每股股份未經審核備考經調整綜合有形資產淨值乃經前幾段所述調整之後及基於以下基準得出：於2018年8月31日，緊隨全球發售完成後已發行266,700,000股股份，但並無計及超額配股權獲行使而可能發行的任何股份。

**B. 未經審核備考估計每股盈利**

以下截至2018年12月31日止年度的未經審核備考估計每股盈利乃根據下文附註所載基準編製，以說明全球發售的影響，猶如其已於2018年1月1日發生。未經審核備考估計每股盈利僅編製作說明用途，且由於其假設性質，其未必提供於全球發售後本集團財務業績的真實情況。

本公司權益股東應佔估計綜合溢利(附註1) .....	不少於人民幣70.2百萬元
截至2018年12月31日止年度的未經審核備考估計	
每股盈利(附註2) .....	不少於人民幣0.26元

附註：

- (1) 編製上述溢利估計的基準概述於本招股章程附錄三。董事根據截至2018年8月31日止八個月的經審核綜合業績編製本公司於截至2018年12月31日止年度的權益股東應佔估計綜合溢利，並根據本集團截至2018年12月31日止四個月的管理賬目編製未經審核綜合業績。
- (2) 未經審核備考估計每股盈利的計算乃基於截至2018年12月31日止年度本公司權益股東應佔估計綜合業績及假設於整個年度發行合共266,700,000股股份。估計每股盈利的計算並無計及因行使超額配股權而可予發行的股份。

以下為收取自申報會計師畢馬威會計師事務所(香港執業會計師)有關本集團備考財務資料的報告全文，以供載入本招股章程內。



## 獨立申報會計師就編纂備考財務資料的核證報告

### 致濱江服務集團有限公司列位董事

我們已完成受聘進行之核證工作，以就由濱江服務集團有限公司(「貴公司」)董事(「董事」)編製的 貴公司及其附屬公司(統稱「貴集團」)的備考財務資料作出報告，並僅供說明用途。未經審核備考財務資料包括 貴公司所刊發日期為2019年2月28日的招股章程(「招股章程」)中載列於附錄二A部及附錄二B部於2018年8月31日的未經審核備考經調整有形資產淨值報表及截至2018年12月31日止年度未經審核備考估計每股盈利以及相關附註。董事編製備考財務資料所依據的適用準則概述於招股章程附錄二A部及附錄二B部。

備考財務資料由董事編製，以說明 貴公司建議提呈發售普通股(「全球發售」)對 貴集團於2018年8月31日的財務狀況及 貴公司截至2018年12月31日止年度估計每股盈利構成之影響，猶如全球發售已分別於2018年8月31日及2018年1月1日進行。作為此流程的一部分，董事已從招股章程附錄一所載之會計師報告內的 貴集團的歷史財務資料中摘錄有關 貴集團於2018年8月31日的財務狀況的資料。有關截至2018年12月31日止年度 貴公司權益股東應佔 貴集團估計綜合溢利(「溢利估計」)的資料乃由董事摘錄自招股章程「財務資料」一節，吾等已就其刊發函件(如招股章程附錄三所載)。

### 董事就備考財務資料應承擔之責任

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段的規定，並參考香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈的會計指引第7號「編製供載入投資通函內的備考財務資料」(「會計指引第7號」)編製備考財務資料。

### 我們的獨立性及質量控制

我們已遵守香港會計師公會頒佈的專業會計師道德守則中的獨立性及其他道德規範，該等規範以誠信、客觀、專業能力和應有謹慎、保密性及專業行為作為基本原則。

本所應用香港會計師公會頒佈的香港質量控制準則第1號「進行財務報表審計及審閱以及其他核證及相關服務委聘的事務所的質量控制」，因此維持一套全面的質量控制系統，包括有關遵守道德規範、專業準則及適用法律法規的成文政策和程序。

### 申報會計師的責任

我們的責任是根據上市規則第4.29(7)段的規定，對備考財務資料發表意見並向閣下報告。對於我們過往就用於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，除於刊發日期對該等報告的指明收件人負責外，我們概不承擔任何責任。

我們根據香港會計師公會頒佈的香港核證工作準則（「香港核證工作準則」）第3420號「就招股章程所載備考財務資料的編製作報告的核證工作」開展工作。該準則要求申報會計師須規劃和執执行程序，以合理確保董事已根據上市規則第4.29段的規定以及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，我們概不負責就於編製備考財務資料時所用的任何歷史估計財務資料作出更新或重新發出任何報告或意見，我們於是次委聘的過程中，亦無就編製備考財務資料所用的財務資料進行審核或審閱。

投資通函所載備考財務資料，僅供說明重大事件或交易對貴集團未經調整財務資料的影響，猶如該事件或交易已於就說明用途所選定的較早日期發生或進行。故此，我們概不保證事件或交易於2018年8月31日或2018年1月1日的實際結果會如呈列所述。

就備考財務資料是否已按適用準則妥善編製而作出報告的合理核證工作，涉及執执行程序以評估董事編製備考財務資料所用的適用準則是否提供合理基礎以呈列直接與該事件或交易相關的重大影響，以及就下列各項取得充分而適當的憑證：

- 相關備考調整是否適當地按照該等標準作出；及
- 備考財務資料是否反映未經調整財務資料已妥為作出該等調整。

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 貴集團性質的理解、與編製備考財務資料有關的事件或交易，以及其他相關委聘情況。

此委聘亦涉及評估備考財務資料的整體呈列方式。

我們相信，我們已取得充分而適當的憑證，可為我們的意見提供基準。

我們就備考財務資料所作的程序並非按照美利堅合眾國公認的核證準則或其他準則及慣例、美國公眾公司會計監察委員會的審核準則或任何海外標準進行，故不應假設我們的工作已根據該等準則及慣例進行而加以依賴。

有關 貴公司股份發行所得款項淨額的合理性、該等所得款項淨額的應用，或有關用途實際上會否如招股章程「未來計劃及所得款項用途」一節所述落實，我們並不作出任何意見。

## 意見

我們認為：

- a) 備考財務資料已按所述基準妥善編製；
- b) 有關基準與 貴集團的會計政策一致，及
- c) 就備考財務資料而言，根據上市規則第4.29(1)段披露的調整均屬恰當。

畢馬威會計師事務所

執業會計師

香港

謹啟

2019年2月28日



我們截至2018年12月31日止年度的綜合溢利估計載於本招股章程「財務資料 — 截至2018年12月31日止年度的溢利估計」。

**(A) 截至2018年12月31日止年度的溢利估計**

我們的董事根據本集團截至2018年8月31日止八個月的經審核綜合業績編製本集團於截至2018年12月31日止年度的綜合溢利估計，並根據本集團截至2018年12月31日止四個月的管理賬目編製未經審核綜合業績。估計乃以於所有重大方面與會計師報告所概述本集團現時所採納者一致的會計政策編製，會計師報告全文載於本招股章程附錄一。

**截至2018年12月31日止年度的溢利估計**

本公司權益股東應佔估計綜合溢利 ..... 不少於人民幣70.2百萬元

附註： 截至2018年12月31日止年度本公司權益股東應佔估計綜合溢利已計及我們於截至2018年12月31日止年度產生的估計上市開支約20.2百萬元。

**(B) 申報會計師函件**

以下為收取自本公司申報會計師畢馬威會計師事務所(香港執業會計師)為載入本招股章程發出的有關本集團截至2018年12月31日止年度的溢利估計函件全文。



香港  
中環  
遮打道10號  
太子大廈  
8樓

敬啟者：

濱江服務集團有限公司(「貴公司」)

**截至2018年12月31日止年度之溢利估計**

吾等茲提述載於 貴公司日期為2019年2月28日之招股章程(「招股章程」)內「財務資料」一節所載之截至2018年12月31日止年度之 貴公司權益股東應佔綜合溢利估計(「溢利估計」)。

**董事責任**

溢利估計乃由 貴公司董事基於 貴公司及其附屬公司(統稱為「貴集團」)於截至2018年8月31日止八個月之經審核綜合業績及基於 貴集團於截至2018年12月31日止四個月的管理賬目之未經審核綜合業績所編製。

貴公司董事對溢利估計全權負責。

**吾等的獨立性及質量控制**

吾等已遵守香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈的專業會計師道德守則的獨立性及其他道德規範，該等規範以誠信、客觀、專業能力及應有謹慎、保密性及專業行為作為基本原則。

本所應用香港會計師公會頒佈的香港質量控制準則第1號「進行財務報表審計及審閱以

及其他核證及相關服務委聘的事務所的質量控制」，因此設有全面質量控制系統，包括有關遵守道德規範、專業準則及適用法律法規的成文政策及程序。

### 申報會計師的責任

吾等的責任乃根據吾等的程序就溢利估計的相關會計政策及計算方法發表意見。吾等已按照香港投資通函呈報委聘準則第500號「有關溢利預測、營運資本充足性聲明及債務聲明的報告」及參考香港會計師公會頒佈的香港核證工作準則第3000號(經修訂)「審核或審閱歷史財務資料以外的核證工作」執行吾等的工作。該等準則要求吾等規劃及實施工作，以就 貴公司董事(就有關會計政策及計算方法而言)是否已按照董事所採納的基準妥為編製溢利估計，以及溢利估計是否於所有重大方面按與 貴集團通常採納的會計政策一致的基準呈列而取得合理保證。吾等的工作範圍遠較按照香港會計師公會頒佈的香港核數準則進行的審核範圍為小，因此吾等並不發表審核意見。

### 意見

吾等認為，就會計政策及計算而言，溢利估計乃根據招股章程附錄三所載董事所採納的基準妥為編製，並按在所有重大方面與吾等日期為2019年2月28日的會計師報告(其全文載列於招股章程附錄一)所載 貴集團通常採納的會計政策一致的基準予以呈報。

此致

濱江服務集團有限公司  
中信里昂證券資本市場有限公司  
列位董事 台照

畢馬威會計師事務所  
執業會計師  
香港

2019年2月28日

## (C) 獨家保薦人函件

以下為獨家保薦人就截至2018年12月31日止年度之本公司權益股東應佔綜合溢利估計而編製的函件全文，以供載入本招股章程。



敬啟者：

吾等謹此提述濱江服務集團有限公司（「貴公司」，連同其附屬公司統稱為「貴集團」）所刊發日期為2019年2月28日的招股章程（「招股章程」）所載截至2018年12月31日止年度 貴公司權益股東應佔之綜合溢利估計（「溢利估計」）。

溢利估計乃基於(i)截至2018年8月31日止八個月 貴集團的經審核綜合業績；及(ii) 貴集團截至2018年12月31日止四個月的未經審核綜合業績編製，作為 貴公司董事（「董事」）的 閣下須對此負全責。

吾等已與 閣下討論招股章程附錄三(A)部所載編製溢利估計所依據的 貴公司董事作出的基準及假設。吾等亦已考慮畢馬威會計師事務所就編製溢利估計所依據的會計政策及計算而於2019年2月28日向 閣下及吾等發出的函件。

基於組成溢利估計的資料及基於 閣下所採納並經畢馬威會計師事務所審閱的會計政策及計算，吾等認為，由董事全權負責的溢利估計乃經審慎周詳查詢後編製而成。

此致

濱江服務集團有限公司  
列位董事 台照

代表  
中信里昂證券資本市場有限公司  
董事總經理  
廖曉柳

2019年2月28日

**本公司組織章程及開曼群島公司法概要**

下文載列本公司組織章程大綱及細則的若干條文以及開曼公司法若干內容的概要。

本公司於2017年7月6日根據開曼群島公司法第22章(1961年法例三，經綜合及修訂)(「公司法」)在開曼群島註冊成立為獲豁免有限公司。本公司的組織章程文件包括其經修訂及重列組織章程大綱(「大綱」)及其經修訂及重列組織章程細則(「細則」)。

**1. 組織章程大綱**

(a) 大綱列明(其中包括)本公司股東的責任以其當時各自所持有股份的未繳股款(如有)為限，而本公司成立的宗旨並無限制(包括作為投資公司)，擁有且能夠全面行使公司法第27(2)條所規定作為具有充分行為能力的自然人應有全部職責的能力，而不論是否符合公司利益。鑒於本公司為獲豁免公司，故本公司不會在開曼群島與任何人士、商號或公司交易，惟為促進本公司在開曼群島境外進行業務則作別論。

(b) 本公司可通過特別決議案更改其大綱列明的任何宗旨、權力或其他事項。

**2. 組織章程細則**

細則於2019年2月21日獲有條件採納並自上市日期起生效。以下為細則若干條文的概要：

**(a) 股份****(i) 股份類別**

本公司股本包括普通股。

**(ii) 更改現有股份或股份類別的權利**

在公司法的規限下，倘本公司股本在任何時間分拆為不同股份類別，則股份或任何股份類別所附全部或任何特別權利可(除非該股份類別的發行條款另有規定)藉由持有該類別

已發行股份面值不少於四分之三持有人書面同意或該類別股份持有人另行召開的股東大會上通過特別決議案批准予以更改、修改或廢除。細則內有關股東大會的條文在加以必要修改後均適用於上述各另行召開的股東大會，惟續會除外，所需法定人數應為兩名持有或由受委代表持有該類別已發行股份面值不少於三分之一的人士，而任何續會的法定人數為兩名親身或委派代表出席的持有人（不論其所持股份數目）。該類別股份的每名持有人有權於投票表決時就其所持每股股份投一票。

除非有關股份的發行條款所附權利另行明文規定，否則賦予任何股份或股份類別持有人的任何特別權利，均不會因增設或發行與該等股份享有相同地位的額外股份而被視為已予變更。

### **(iii) 更改股本**

本公司可藉股東通過普通決議案：

- (i) 增設新股份，以增加其股本；
- (ii) 將其全部或任何股本合併為面額高於其現有股份的股份；
- (iii) 將其股份劃分為多個類別，並分別將本公司於股東大會或董事可能決定的任何優先、遞延、合資格或特別權利、特權、條件或限制附於該等股份；
- (iv) 將其股份或任何部分股份拆細為面額較大綱所訂定者為小的股份；或
- (v) 註銷於決議案通過當日仍未獲承購的任何股份，並按註銷的股份數額削減股本金額。

本公司可藉特別決議案以任何方式削減其股本或任何股本贖回儲備或其他不可分派儲備。

### **(iv) 股份轉讓**

所有股份轉讓均可以一般或通用格式或香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）訂明的格式或董事會可能批准的其他格式的轉讓文據進行，並可親筆簽署或如轉讓人或承讓人為結算所或其代名人，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。

儘管有前述規定，只要任何股份於聯交所上市，該等上市股份的擁有權可根據適用於該等上市股份的法律以及適用於或應當適用於該等上市股份的聯交所規則及規例證明和轉讓。有關其上市股份的股東名冊（不論是股東名冊總冊或股東名冊分冊）可以不可閱形式記錄公司法第40條規定的詳細資料，但前提是該等記錄須符合適用於該等上市股份的法律以及適用於或應當適用於該等上市股份的聯交所規則及規例。

轉讓文據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據。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。

董事會可全權酌情決定隨時將股東名冊總冊中的任何股份轉移至任何股東名冊分冊，或將股東名冊分冊中任何股份轉移至股東名冊總冊或任何其他股東名冊分冊。

除非已就轉讓文據向本公司繳付董事釐定的費用（不超過聯交所可能釐定的應付最高費用），且轉讓文據已正式繳付印花稅（如適用），並僅涉及一類股份，連同有關股票及董事會可合理要求證明轉讓人的轉讓權的其他證明文件（及倘轉讓文據由其他人士代為簽署，則包括該名人士如此行事的授權書）送交有關登記處或註冊辦事處或存置股東名冊總冊的其他地點，否則董事會可拒絕承認任何轉讓文據。

按聯交所規定在任何報章或透過任何其他途徑以廣告方式發出通告後，可於董事會釐定的時間及期間，暫停辦理股份過戶登記。暫停辦理股份過戶登記期間合計每年不得超過三十(30)足日。

在上文所述規限下，繳足股款的股份可自由轉讓，不受任何限制，且本公司於股份並無留置權。

#### **(v) 本公司購買本身股份的權力**

公司法及細則授權本公司在若干限制下購買本身股份，且董事會只可根據聯交所不時施加的任何適用規定而代表本公司行使該權力。

本公司在購買可贖回股份以供贖回方面，不經市場或投標購買的價格不得超過本公司在股東大會釐定的價格上限。倘以投標購買，則所有股東均必須可以同等權利投標。



董事會可以接受任何繳足股份無償的交回。

**(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條文。

**(vii) 催繳股款及沒收股份**

董事會可不時向股東催繳有關彼等各自所持股份尚未繳付的任何款項(不論按股份面值或溢價計算)。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股款在指定付款日期或之前尚未繳付,則欠款人士須按董事會可能同意接受的有關利率(不超過年息二十厘(20%)),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,惟董事會可豁免繳付全部或部分有關利息。董事會如認為恰當,可向任何願意預繳股款的股東收取有關其持有任何股份的全部或任何部分未催繳及未付股款或應付分期股款(以現金或現金等值支付),而本公司可就如此預繳的全部或任何款項按董事會可能釐定的有關利率(如有)支付利息。

倘股東於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十四(14)個完整日的通知,要求彼支付尚未支付的催繳股款,連同任何應計並可能仍累計至實際付款日期的任何利息,並聲明倘在指定時間或之前仍未付款,則有關催繳股款的股份將被沒收。

倘股東不依照有關通知的要求辦理,則該通知有關的任何股份於其後在支付通知所規定付款前,可隨時由董事會通過決議案予以沒收。有關沒收將包括有關被沒收股份的已宣派但於沒收前仍未實際支付的所有股息及紅利。

股份被沒收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於沒收之日就該等股份應付本公司的全部款項,連同(倘董事會酌情決定要求)由沒收之日起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%)。

**(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(或倘其人數並非三的倍數,則以最接近但不少於三分之一的人數)將輪值退任,惟各董事須最少每三年於股東週年大會上退任一

次。輪值退任的董事須包括願意退任且不參與重選連任的任何董事。任何其他將退任的董事乃自上次獲選連任或聘任以來任期最長的董事，但倘多位董事上次乃於同一日出任或獲選連任，則以抽籤決定須退任的董事（除非彼等之間另有協定）。

董事及替任董事均毋須持有本公司任何股份以符合資格。此外，細則並無關於董事到達某一年齡上限時必須退任的規定。

董事有權委任任何人士出任董事，以填補董事會的臨時空缺或增加現有董事會的成員名額。任何獲委任以填補臨時空缺的董事，將任職至其獲委任後的首次股東大會為止，並須於該大會上接受重選；而任何獲委任以增加現有董事會成員名額的董事，僅任職至本公司下屆股東週年大會為止，屆時將符合資格重選連任。

本公司可通過普通決議案將尚未任滿的董事罷免（惟並不損害該董事就彼與本公司的任何合約遭違反的損害賠償而提出申索的權利），且本公司股東可通過普通決議案委任另一人士出任其職位。除非本公司於股東大會上另有決定，董事人數不得少於兩名，惟並無董事人數上限。

董事職位應於下列情況解除：

- (aa) 倘彼向本公司提交書面通知辭職；
- (bb) 倘彼變得神智不清或身故；
- (cc) 倘無特別理由而連續六(6)個月缺席董事會會議及董事會議決免去其職位；
- (dd) 倘彼宣佈破產或收到接管令或暫停還債或與其債權人和解；
- (ee) 倘彼根據法律不得出任董事；或
- (ff) 倘彼因任何法律條文不再是董事或根據細則被罷免。

董事會可委任一名或多名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本公司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、職權及酌情權授予由該董事、該等董事及董事會認為合適的其他人士組成的委員會，並可不時就任何人士或目的全部或部分撤回有關授權或撤回委任及解散任何該等委員會，惟凡以此方式成立的委員會在行使獲授的權力、職權及酌情權時，須遵守董事會不時向其施加的任何規例。

**(ii) 配發及發行股份及認股權證的權力**

根據公司法及大綱與細則的條文及賦予任何股份或任何類別股份持有人的任何特權，董事可(a)決定發行附有或附帶有關股息、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)根據本公司或其持有人有權選擇贖回該等股份的條款而發行任何股份。

董事會可根據其決定的條款，發行賦予其持有人權利可認購本公司股本中任何類別股份或證券的認股權證或可換股證券或類似性質的證券。

根據公司法與細則的條文及(如適用)聯交所的規則，且在不損害任何股份或任何類別股份當時附帶的任何特權或限制的情況下，本公司所有未發行股份須由董事會處置，即董事會可全權酌情決定按其認為適當時間、代價、條款及條件，向其認為適當的人士發售、配發、授予購股權或以其他方式出售股份，惟股份不得以貼現至其票面價值的方式發行。

在配發、發售或授出購股權或出售股份時，本公司及董事會均無義務向登記地址位於董事會認為倘無辦理登記聲明或其他特別手續即屬違法或不可行的任何特定地區的股東或其他人士作出或提供任何上述配發、發售、購股權或股份。就任何目的而言，因前句而受影響的股東將不會成為或被視為另一類別的股東。

**(iii) 出售本公司或其任何附屬公司資產的權力**

細則並無關於出售本公司或其任何附屬公司資產的明確規定，惟董事可行使及作出本公司可行使、作出或批准的一切權力及行動與事宜，而該等權力及行動與事宜並非細則或公司法規定須由本公司於股東大會上行使或作出。

**(iv) 借貸權力**

董事會可行使本公司一切權力籌集或借貸資金，將本公司全部或任何部分業務、物業及資產以及未催繳股本按揭或抵押，並可根據公司法發行本公司的債權證、債券及其他證券，作為本公司或任何第三方的任何債項、負債或承擔的全部或附屬抵押品。

**(v) 酬金**

本公司將於股東大會上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指示外)將按董事會可能協定的比例及方式攤分，如未能達成協議，則由各董事平分，惟倘任何董事任職期間僅為應支付酬金的相關期間內某一段時間，則僅可按其任職時間比例收取酬金。董事亦有權預支或報銷因出席任何董事會會議、委員會會議或股東大會或本公司任何類別股份或債權證的獨立會議或因履行董事職責而合理預期產生或已產生的所有旅費、酒店費及其他附帶開支。

倘任何董事就本公司任何目的應要求往海外公幹或駐居海外，或執行董事會認為超逾董事日常職責範圍的職務，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任何一般酬金。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(此詞在本段及下段均包括可能或曾經擔任本公司或其任何附屬公司任何行政職位或任何獲利職位的任何董事或前任董事)及前任僱員以及彼等供養的人士或上述任何一類或多類人士，設立或同意或聯同其他公司(指本公司的附屬公司或與本公司有業務聯繫的公司)設立任何養老金、疾病津貼或撫恤金、人壽保險或其他福利的計劃或基金，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以及彼等供養的人士或上述任何人士，包括該等僱員或前任僱員或彼等供養的人士根據前段所述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，上述任何養老金或福利可在僱員預期實際退休前、實際退休時或退休後任何時間授予僱員。

董事會可決議將當時任何儲備或資金(包括股份溢價賬和損益賬)之全部或任何部分進賬款項(不論其是否可供分派)撥充資本,在下列情況下將有關款項用於繳足下列人士將獲配發之未發行股份:(i)於根據已於股東大會上經股東採納或批准之任何股份獎勵計劃或僱員福利計劃或其他與該等人士有關之安排而授出之任何購股權或獎勵獲行使或歸屬之時,本公司僱員(包括董事)及／或其直接或透過一家或多家中介公司間接控制本公司或受本公司控制或與本公司受相同控制之聯屬人士(指任何個人、法團、合夥、團體、合股公司、信託、非法團團體或其他實體(本公司除外));或(ii)任何信託之任何受託人(本公司就行使已於股東大會上經股東採納或批准之任何股份獎勵計劃或僱員福利計劃或其他與該等人士有關之安排而將向其配發及發行股份)。

**(vi) 對離職的補償或付款**

根據細則,向任何董事或前任董事支付任何款項,作為離職補償或與其退任有關的代價(並非董事根據合約規定可享有的付款),均須由本公司在股東大會上批准。

**(vii) 給予董事的貸款及貸款擔保**

本公司不得向董事或其緊密聯繫人直接或間接提供任何貸款,猶如倘本公司為於香港註冊成立的公司而根據香港法例第622章公司條例被禁止。

**(viii)披露與本公司或其任何附屬公司訂立的合約中擁有的權益**

董事可於在職期間兼任本公司任何其他職位或獲利的崗位(惟不可擔任本公司核數師),該兼任職位及崗位的任期及條款乃由董事會釐定,且可獲支付細則指明或規定者以外任何額外酬金。董事可出任或擔任本公司創辦或本公司可能擁有權益的任何其他公司的董事或其他主管職位,或於該等公司擁有權益,而毋須向本公司或股東交代其因出任該其他公司的董事、主管人員或股東,或在該其他公司擁有權益而收取的任何酬金、利潤或其他利益。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任何其他公司的股份所賦予表決權,包括表決贊成任命多名董事或任何一名董事為該其他公司的董事或主管人員的任何決議案,或投票贊成或規定向該其他公司的董事或主管人員支付的酬金。

任何董事或建議委任或候任董事概不應因其職位而喪失與本公司訂約的資格,不論涉及其任何職位或獲利崗位的任期方面,或作為賣方、買方或任何其他身分訂約。任何該等合約或任何董事於其中以任何方式具有利益關係的任何其他合約或安排亦不得作廢,如此



訂約或如此具有利益關係的任何董事，並無法律責任因其擔任該董事職位或因其如此建立的受信人關係，向本公司或股東交代其由任何此等合約或安排變現的任何酬金、利潤或其他利益。董事倘知悉其於與本公司訂立或建議訂立的合約或安排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會議上聲明其利益關係性質。倘董事其後方知其於該合約或安排中有利益關係，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會議上聲明其利益關係的性質。

董事不得就批准其或其任何緊密聯繫人於當中有重大利益關係的任何合約或安排或其他建議的任何董事會決議案表決（亦不得計入法定人數內），惟此限制不適用於任何下列事項：

- (aa) 就應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其或其任何緊密聯繫人借出款項或因其或其任何緊密聯繫人招致或承擔債務而向該董事或其緊密聯繫人提供任何抵押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本身根據一項擔保或彌償保證或透過提供抵押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承擔而向第三方提供任何抵押或彌償保證的任何合約或安排；
- (cc) 有關提呈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的股份或債權證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或將擁有權益的任何合約或安排；
- (dd) 董事或其緊密聯繫人僅因其／彼等持有本公司股份或債權證或其他證券的權益而與其他持有本公司股份或債權證或其他證券的人士以相同方式於當中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其任何附屬公司董事、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任何董事或其緊密聯繫人任何一般與該計劃或基金有關的人士所未獲賦予的特權或優勢。

**(c) 董事會議事程序**

董事會如認為合適，可舉行會議以處理事務、將會議延期及以其他方式規管會議。在任何會議提出的問題須由過半數票決定。如票數均等，會議主席有權投第二票或決定票。

**(d) 更改組織章程文件及本公司名稱**

本公司可在股東大會上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) 特別和普通決議案**

本公司的特別決議案須由有權投票的股東親身或(倘股東為法團)由其正式授權代表或(倘允許委任代表)受委代表於根據細則正式發出通告舉行的股東大會上以不少於四分之三大多數票通過。

根據公司法，任何特別決議案一經通過，其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。

根據細則所界定，普通決議案指於根據細則規定正式發出通告舉行的股東大會上由有權投票的本公司股東親自或(倘股東為法團)由其正式授權代表或(倘允許委任代表)受委代表以簡單多數票通過的決議案。

**(ii) 表決權及要求投票表決的權利**

在任何股份當時附有投票方面的任何特權或限制的規限下，於任何股東大會上如以按股數投票表決方式表決，則每名親身或委派代表出席的股東(倘股東為法團，則其正式授權代表)每持有一股繳足股份可投一票；惟於股款或分期股款催繳前已繳或入賬列為已繳的股款就此而言並不被視作已繳股款。凡有權投一票以上的股東毋須盡投其全部票數或以同一方式盡投其全部票數。

於任何股東大會上，任何提呈大會表決的決議案一概以投票方式表決，惟大會主席真誠作出決定，容許純粹有關程序或行政事宜的決議案以舉手方式表決，而在此情況下每位親自出席的股東(或倘股東為法團，由正式授權代表出席)或受委代表可投一票，惟倘股東屬結算所(或其代名人)而委任超過一名受委代表，則每名該類受委代表於舉手表決時可投一票。

倘一間認可結算所(或其代名人)為本公司的股東，其可授權其認為適當的人士於本公司的任何股東大會或本公司任何類別的股東大會上擔任其代表，惟倘獲授權代表超過一人，



則該項授權須訂明該等人士各自獲授權的股份數目及類別。根據本條文獲授權的人士，即使沒有進一步事實憑證亦被視為獲正式授權及有權代表該認可結算所(或其代名人)行使同等權力，(倘允許舉手表決)包括有權在舉手表決時個別表決，猶如該人士為該結算所(或其代名人)所持有本公司股份的登記持有人。

倘本公司得悉任何股東須根據聯交所的規則就本公司任何特定決議案放棄投票，或僅限於投票贊成或反對本公司任何特定決議案，則不應計入該股東或其代表在違反該等規定或限制的情況下而作出的任何投票。

#### **(iii) 股東週年大會及股東特別大會**

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十八(18)個月，除非該較長期間並不違反聯交所的規則。

股東特別大會可由一名或多名股東(於提呈要求當日持有不少於本公司有權於股東大會上投票的實繳股本十分之一)要求而予以召開。該項要求須以書面形式向董事會或秘書提呈，以要求董事會召開股東特別大會以處理有關要求中列明的任何事項。該大會須於提呈該項要求後2個月內舉行。倘董事會未有於提呈後21日內召開有關大會，則提呈要求者可自行以相同方式召開大會，且本公司須償付提呈要求者因董事會未有召開大會而引致的所有合理開支。

#### **(iv) 將予召開的會議通告及議程**

股東週年大會須藉發出不少於二十一(21)個完整日及不少於二十(20)個完整營業日的通告予以召開。所有其他股東大會須藉發出至少十四(14)個完整日及不少於十(10)個完整營業日的通告予以召開。通告並不包括送達或被視為送達通告當日，亦不包括發出通告當日，並須註明舉行大會的時間及地點以及將於大會上考慮的決議案詳情；倘有特別事項，則須註明該事項的一般性質。

此外，本公司必須向全體股東(除根據細則條文或該等股東所持股份的發行條款所規定無權收到本公司發出該等通告的股東外)及(其中包括)本公司當時的核數師發送每次股東大會的通告。

任何人士根據細則收到或發出的任何通告，均可根據聯交所的規定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登記地址或以刊登於報章的廣告發出或送遞通告。遵照開曼群島法例及聯交所規則的規定，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上處理的事務一概視為特別事務，惟除股東週年大會外，以下事務一概視為普通事務：

- (aa) 宣派及批准股息；
- (bb) 省覽並採納賬目、資產負債表、董事會報告及核數師報告；
- (cc) 選舉董事替代退任董事；
- (dd) 委任核數師及其他高級人員；及
- (ee) 釐定董事及核數師的酬金。

**(v) 會議及另行召開的類別會議的法定人數**

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，惟未達法定人數亦可委任大會主席。

股東大會的法定人數應為兩位親自出席且有投票權的股東(或倘股東為法團，則為其正式授權代表)或其受委代表。為批准修訂某類別股份權利而另行召開的類別會議(續會除外)所需的法定人數為持有或由受委代表代表該類別已發行股份面值不少於三分之一的兩名人士。

**(vi) 受委代表**

凡有權出席本公司會議並於會上表決的本公司股東，均有權委任另一名人士為其受委代表，代其出席本公司會議及表決。持有兩股或以上股份的股東可委任一名以上受委代表代其出席本公司股東大會或任何類別會議及於會上代其投票。受委代表毋須為本公司股東，且有權代表個人股東行使的權力與所代表股東可行使的權力相同。此外，受委代表有權代表公司股東行使的權力與所代表的股東可行使的權力相同(猶如其為個人股東)。股東可親自(或倘股東為法團，則其正式授權代表)或由受委代表投票。

**(f) 賬目及核數**

董事會須安排保存有關本公司收支款項及有關該等收支的事項，及本公司的物業、資產、信貸及負債，以及公司法所規定或真確中肯反映本公司事務及解釋其交易所需的所有其他事項的真確賬目。

會計記錄須保存於註冊辦事處或董事會決定的其他一個或多個地點，並須隨時可供董事查閱。任何股東（董事除外）概無權查閱本公司任何會計記錄或賬冊或文件，除非該權利乃法例賦予或由董事會或本公司在股東大會上授權。然而，獲豁免公司須在稅務資訊局根據開曼群島稅務資訊局法例送達法令或通知後，以電子形式或任何其他媒體，於其註冊辦事處提供須予提供的其賬簿副本或當中部分。

每份將於股東大會向本公司提呈的資產負債表及損益賬（包括法例規定須附加的每份文件）副本，連同董事會報告的印刷本及核數師報告的副本，須於大會舉行日期不少於二十一(21)日前，與股東週年大會通告同時寄交每名按照細則規定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）的情況下，本公司可向該等人士寄發摘錄自本公司年度賬目及董事會報告的財務報表概要，惟任何該等人士可向本公司送達書面通知，除財務報表概要外，要求本公司另行寄送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一次股東週年大會為止。此外，股東可於其任期屆滿前隨時於任何股東大會上透過特別決議案罷免核數師及就餘下任期於該會上透過普通決議案委任另一名核數師。核數師的酬金須由本公司於股東大會上釐定或按照股東決定的方式釐定。

本公司之財務報表須由核數師根據開曼群島以外國家或司法權區公認之核數準則審核。核數師須根據公認核數準則編撰書面報告，並在股東大會上向股東提交核數師報告。

**(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，惟所派股息不超過董事會建議宣派的數額。

細則規定股息可自本公司的利潤(已變現或未變現)或自董事認為不再需要由利潤中撥出的任何儲備宣派及派付股息。在通過普通決議案後，股息亦可自股份溢價賬或根據公司法就此批准的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者外，(i)一切股息須按派息股份的繳足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將不會視為股份的已繳股款及(ii)一切股息須按派發股息期間的任何部分或多個部分就股份已繳股款比例分配及派付。如股東欠付本公司催繳股款或其他欠款，則董事可將欠付的全部數額(如有)自本公司應付予彼等與任何股份有關的任何股息或其他款項中扣除。

董事會或本公司於股東大會上議決派付或宣派本公司股本的股息時，董事會可繼而議決(a)配發入賬列為繳足的股份以派發全部或部分股息，惟有權獲派股息(或其部分)的股東可選擇收取現金股息(或其中的一部分)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董事會認為合適的全部或部分股息。

本公司亦可在董事會建議下通過普通決議案就本公司任何特定股息議決以配發入賬列為繳足的股份支付全部股息，而不給予股東選擇收取現金股息以代替配發股份的任何權利。

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，郵寄至持有人的登記地址，或如屬聯名持有人，則寄往就有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任何人士的地址。除持有人或聯名持有人另有指示外，每張支票或股息單須以持有人為抬頭人，或如屬聯名持有人，則以就有關股份名列股東名冊首位的持有人為抬頭人，郵誤風險由彼等承擔，而銀行就支票或股息單付款後，本公司即已充分解除該項責任。兩名或以上聯名持有人的任何一名人士可就該等聯名持有人所持股份的應付任何股息或其他款項或可分配財產發出有效收據。

如董事會或本公司於股東大會上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，而本公司不會就此成為有關款項的受託人。所有於宣派後六年內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。

本公司就有關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**

除非按照細則暫停辦理股份登記手續，否則根據細則，股東名冊及股東分冊，必須於營業時間最少兩(2)小時，在註冊辦事處或根據公司法保存股東名冊所在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港元或董事會指定之較低金額後亦可在上述地點，或在繳付最多1.00港元或董事會指定之較低金額後在保存股東名冊分冊所在辦事處查閱。

**(i) 少數股東遭欺詐或壓制時可行使的權利**

細則並無關於少數股東在遭欺詐或壓制時可行使權利的條文。然而，開曼群島法例載有保障本公司股東的若干補救方法，其概要見本附錄第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。

在清盤當時任何類別股份所附有關於可供分配剩餘資產的任何特別權利、特權或限制的規限下：

- (i) 倘本公司清盤而可供分配予本公司股東的資產足夠償還清盤開始時的全部已繳股本，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股東的資產不足以償還全部已繳股本，則該等資產仍會分派，惟損失須盡可能根據開始清盤時股東分別持有已繳或應繳股本按比例由股東承擔。

倘本公司清盤（不論為自動清盤或法院頒令清盤），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或按種類分派

予股東，而不論該等資產為一類或多類不同的財產。清盤人可按其認為公平者釐定前述分發的任何一類或多類財產之價值，並決定股東或不同類別股東間的分派方式。清盤人可在獲得類似授權的情況下，按其認為適當者，將任何部分資產授予以股東（作為清盤人）為受益人而設立的信託的受託人，惟任何分擔人均不應被迫接受任何存債的股份或其他財產。

#### **(k) 認購權儲備**

細則規定，如公司法未予禁止及在遵守公司法的情況下，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例約束。以下乃開曼公司法若干條文的概要，惟此概要並不表示已包括所有適用的約制及例外情況，亦不表示總覽開曼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存檔，並須按其法定股本數額繳付費用。

#### **(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」的賬項內。視乎公司選擇，該等規定可能不適用於該公司根據作為收購或註銷任何其他公司股份代價的任何安排而配發及按溢價發行的股份溢價。

公司法規定股份溢價賬可由公司根據其組織章程大綱及細則的條文（如有）：(a) 支付分派或股息予股東；(b) 繳足將發行予股東以作為繳足紅股的公司未發行股份；(c) 在公司法第



37條的規限下贖回及購回股份；(d)撤銷公司開辦費用；及(e)撤銷發行公司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分派或股息之日後，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分派或派付股息。

公司法規定，在開曼群島大法院（「法院」）確認的規限下，如獲組織章程細則許可，則擁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) 資助購買公司或其控股公司的股份

開曼群島並無明文法定限制公司向另一名人士提供財務資助以購買或認購公司本身或其控股公司的股份。故此，倘公司董事審慎履行職責及真誠行事且為正當目的並符合公司利益之情況下提供財政援助，則公司可提供財政援助。該等援助應按公平基準提供。

#### (d) 公司及其附屬公司購買股份及認股權證

擁有股本的股份有限公司或擔保有限公司的組織章程細則若許可，則可以發行可由公司或股東選擇贖回或有責任贖回的股份，而公司法明確規定，任何股份所附帶的權利可根據公司組織章程細則條文合法修改，以規定有關股份將或可按此方式贖回。此外，如該公司組織章程細則許可，則該公司可購買其本身的股份，包括任何可贖回股份，惟倘組織章程細則不批准購買的方式和條款，則未獲公司以普通決議案批准購買的方式和條款前，公司不得購買任何本身的股份。除非有關股份已繳足，否則公司不得贖回或購買本身股份。倘進行贖回或購買將導致公司除持作庫存股份以外再無任何已發行股份，則公司不得贖回或購買任何本身股份。除非於緊隨建議付款的日期後公司仍有能力償還在日常業務中到期的債項，否則公司自股本中撥款贖回或購買本身股份乃屬違法。

公司購買之股份須被視作已註銷，惟（在該公司之組織章程大綱及細則之規限下）該公司之董事於購買前議決以該公司之名義持有該等股份作庫存股份則除外。倘公司股份乃持作庫存股份，則該公司須於股東名冊內登記持有該等股份。然而，儘管存在上文所述，該



公司不得就任何目的被視作股東，亦不得就庫存股份行使任何權利，且任何有關權利的聲稱行使須屬無效，不得在該公司之任何大會上就庫存股份直接或間接進行表決，亦不得於釐定任何特定時間之已發行股份總數時被計算在內，不論是否就該公司組織章程細則或公司法而言。

公司並無被禁止購買本身之認股權證，故可根據有關認股權證文據或證書之條款及條件購買本身之認股權證。開曼群島法例並無規定公司之組織章程大綱或細則須載有批准該等購買之具體規定，而公司董事可依據其組織章程大綱載列之一般權力買賣及處理各類個人財產。

根據開曼群島法例，附屬公司可持有其控股公司之股份，而在若干情況下亦可收購該等股份。

#### **(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)，則可用股份溢價賬支付股息及分派。除上文所述，並無有關派息的法定條文。根據英國案例法(在此方面於開曼群島被視為有說服力)，股息只可以從利潤中分派。

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資產的其他分派，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訴訟**

預期法院一般依據英國案例法判案，准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)超越公司權限或非法行為，(b)欺詐少數股東而過失方為對公司有控制權的人士之行為，及(c)須合資格(或特別)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(作為清盤令之替代)發出(a)規管公司事務日後操作之命令，(b)要求公司停止進行或不得繼

續進行遭入稟股東投訴之行為或作出入稟股東投訴其沒有作出之行為之命令，(c)授權股東呈請人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程序之命令，或(d)規定其他股東或由公司本身購買任何公司股東之股份之命令，如由公司本身購買，則須相應削減公司股本。

一般而言，股東對公司的索償須根據適用於開曼群島之一般契約法或民事侵權法，或根據公司的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**

公司法並無有關董事出售公司資產的權力的具體限制。然而，就一般法例而言，公司每名高級職員(包括董事、董事總經理及秘書)在行使彼的權力及執行彼的職責時，必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、勤勉態度及技巧處事。

#### **(h) 會計及審核規定**

公司須促使存放有關：(i)公司所有收支款項及收支所涉及事項；(ii)公司所有銷貨與購貨；及(iii)公司的資產與負債的妥善賬目記錄。

如賬冊不能真實公平反映公司事務及解釋有關交易，則不被視為妥當保存賬冊。

獲豁免公司須在稅務資訊局根據開曼群島稅務資訊局法例送達法令或通知後，以電子形式或任何其他媒體於其註冊辦事處提供須予提供的其賬簿副本或當中部分。

#### **(i) 外匯管制**

開曼群島並無外匯管制規例或貨幣限制。

#### **(j) 稅項**

根據開曼群島稅務優惠法，本公司已獲得保證：

(1) 開曼群島並無法例對本公司或其營運的所得利潤、收入、收益或增值徵稅；及

- (2) 毋須就本公司股份、債券或其他承擔繳交上述稅項或具遺產稅或承繼稅性質的稅項。

對本公司的承諾由2019年2月7日起有效期為二十年。

開曼群島現時對個人或法團的利潤、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訂立若干文件或將該等文件帶入開曼群島司法權區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其他重大稅項。開曼群島為於2010年與英國所訂立雙重徵稅公約的訂約方，除此之外並無參與訂立雙重徵稅公約。

**(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股份除外。

**(l) 貸款予董事**

公司法並無明確規定禁止公司向其任何董事提供貸款。

**(m) 查閱公司記錄**

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，惟本公司的細則可能賦予該等權利。

**(n) 股東名冊**

獲豁免公司可在董事不時認為適當的開曼群島以內或以外的地點存置股東名冊總冊及任何分冊。分冊須按公司法要求或許可以存置總冊的相同方式存置。公司須於存置公司總名冊的地點存置不時正式記錄的任何分冊副本。

公司法並無規定獲豁免公司向開曼群島公司註冊處處長提交任何股東名單，因此股東姓名及地址並非公開記錄，不會供公眾查閱。然而，獲豁免公司須以電子形式或任何其他媒體於其註冊辦事處提供有關股東名冊（包括任何股東名冊分冊），遵守其於接收稅務資訊局根據開曼群島之稅務資訊局法例發出之法令或通知後之有關規定。

**(o) 董事及高級職員名冊**

本公司須於其註冊辦事處存置董事及高級職員名冊，名冊不會供公眾查閱，惟名冊副本則須送交開曼群島公司註冊處處長存案，任何董事或高級職員的變動，須於作出有關變動起計六十(60)日內知會註冊處處長。

**(p) 實益擁有人名冊**

獲豁免公司須於其註冊辦事處保存實益擁有人名冊，記錄最終直接或間接擁有或控制該公司25%以上股權或投票權，或有權委任或罷免該公司大多數董事之人士的詳細資料。實益擁有人名冊並非公開文件，僅供開曼群島指定主管機構查閱。然而，有關規定並不適用於其股份於認可證券交易所(包括聯交所)上市的獲豁免公司。因此，只要本公司股份仍於聯交所上市，本公司則毋須保存實益擁有人名冊。

**(q) 清盤**

公司可(a)根據法院頒令強制，(b)自願，或(c)在法院的監督下清盤。

法院在若干特定情況下有權頒令清盤，包括在公司股東通過特別決議案要求公司由法院清盤、或在公司無法償還其債務，或在法院認為將該公司清盤乃屬公平公正之情況下。當公司股東作為出資人，基於公司被清盤乃屬公平公正而提交呈請書，法院有司法管轄權發出若干其他命令代替清盤令，如頒佈法令監管公司日後事務操作、頒令授權入稟股東按法院可能指示之有關條款以公司名義及代表公司提出民事訴訟，或頒令規定其他股東或由公司本身購買公司任何股東之股份。

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項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。倘自願清盤，該公司須由通過自願清盤決議案之時或上述期間屆滿或於上述情況發生起停止營業，除非相關營業有利於其清盤。

為進行公司清盤及協助法院，可委任一名或以上法定清盤人，而法院可在認為適當之情況下，臨時或以其他方式委派人選擔任該等職位。倘超過一人獲委任，則法院應宣佈法

定清盤人所需進行或獲授權進行之任何行動是否應由全部或由任何一名或以上該等人士執行。法院亦可決定法定清盤人於獲委任時是否須給予任何抵押品及給予何種抵押品。倘無委任法定清盤人，或在該職位空缺期間，則公司所有財產均由法院保管。

待公司業務完全結束後，清盤人即須編撰有關清盤之報告及賬目，顯示清盤及處置公司財產之過程，並在其後召開公司股東大會，向公司提呈賬目並對賬目加以闡釋。該最終股東大會須由以公司組織章程細則授權之方式以至少21日通知每位出資人的方式召集，並刊登於憲報。

#### **(r) 重組**

按法定條文進行重組及合併須在為此而召開的大會，獲得佔出席大會的大多數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行為，法院不甚可能僅因此理由而否決該項交易。

#### **(s) 收購**

如一家公司提出收購另一家公司的股份，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)個月內任何時間，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轉讓其股份。反對收購的股東可在該通知發出後一(1)個月內向法院提出申請反對轉讓。反對收購的股東須證明法院應行使其酌情權，惟法院一般不大可能行使其酌情權，除非有證據顯示收購人與接納收購建議的股份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。

#### **(t) 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對高級職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提供彌償保證。

#### 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已向本公司發出意見書，概述開曼群島公司法的若干方面。該意見書連同公司法副本可供查閱（按附錄六「送呈公司註冊處處長及備查文件」一段所述）。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司法權區法律間的差異，應尋求獨立法律意見。

**A. 有關本集團的進一步資料****1. 本公司的註冊成立**

我們於2017年7月6日根據開曼公司法在開曼群島註冊成立為一間獲豁免有限公司。於2018年12月6日，我們已於香港灣仔皇后大道東248號陽光中心40樓成立香港主要營業地點並根據公司條例第16部向香港公司註冊處處長註冊為非香港公司。鍾若琴女士及高美英女士已獲委任為本公司授權代表，以於香港接收法律程序文件與通知。

由於我們於開曼群島註冊成立，我們的公司架構及組織章程大綱及細則須遵守開曼群島有關法律及法規。開曼群島有關法律及法規以及組織章程大綱及細則概要載於附錄四「本公司組織章程及開曼公司法概要」。

**2. 本公司股本的變動**

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。註冊成立後，面值為1.00美元的1股普通股配發及發行予Vistra (Cayman) Limited，並於同日轉讓予海信。

自本公司註冊成立日期起直至本招股章程日期，本公司股本已發生以下變動：

- 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，將本公司已發行股本自1美元增加至10,000美元；
- 於2018年5月18日，本公司按面值配發及發行合共10,000股股份，將本公司已發行股本自10,000美元增加至20,000美元；及
- 於2019年2月21日，本公司通過決議案以便(a)本公司股本中每股面值1.00美元的已發行及未發行股份拆細為10,000股每股面值0.0001美元的股份，因此本公司法定股本將為50,000美元（分為500,000,000股每股面值0.0001美元的股份）及(b)本公司法定股本透過增設500,000,000股每股面值0.0001美元的額外股份自50,000美元（分為50,000股每股面值1.00美元的股份）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）。

緊隨全球發售完成後但未計及於行使超額配股權後可予發行的任何股份，本公司已發行股本將為26,670美元，分為266,700,000股每股面值0.0001美元的股份（均繳足或入賬列作繳足）及733,300,000股每股面值0.0001美元的股份仍未發行。



除上文及本招股章程所披露者外，自我們註冊成立以來，本公司股本並無變動。

### 3. 本公司股東於2019年2月21日通過的書面決議案

根據股東於2019年2月21日通過的書面決議案：

- (a) 本公司於上市後批准及採納組織章程大綱(即時生效)並批准及採納組織章程細則；
- (b) 待(1)上市委員會批准已發行股份及本招股章程所述將予發行的股份上市及買賣，(2)於定價日釐定發售價及(3)包銷商於包銷協議項下之責任成為無條件及並未根據其條款或以其他方式終止後(在各情況下於包銷協議可能指定之有關日期或之前)：
  - (i) 批准全球發售，並授權董事根據全球發售配發及發行新股份；
  - (ii) 批准授出超額配股權；
  - (iii) 批准建議上市及授權董事進行上市；
  - (iv) 向董事授出一般無條件授權，以配發、發行及處理股份、可轉換為股份的證券或購股權、認股權證或認購股份或此等可換股證券的類似權利，及作出或授予要約、協議或購股權，而需或可能需行使有關權力，惟除根據(a)供股，(b)根據任何以股代息計劃或根據組織章程細則為代替全部或部分股份股息而配發股份的類似安排，或(c)於有關決議案通過當日前行使可轉換為股份或已發行股份的任何認股權證或證券隨附的任何認購或轉換權或(d)股東於股東大會授出的特別授權而進行者外，董事配發或同意配發的股份總面值不得超逾下列各項的總和：(1)緊隨全球發售完成後本公司已發行股本總面值的20%(但不包括因行使超額配股權可發行的任何股份)及(2)本公司根據下文(vi)段所述購回股份的一般授權所購回本公司股本(如有)之總面值，有關授權於通過決議案期間繼續有效直至下屆股東週年大會結束時或任何適用法律或組織章程細則規定我們須舉行下屆股東週年大會的期間屆滿時及股東在股東大會上以普通決議案修訂或撤銷該決議案當日(以最早者為準)(「**適用期間**」)為止；

- (v) 授予董事一般無條件授權，以行使本公司一切權力，從而於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的任何其他證券交易所購回不超過於緊隨全球發售完成後本公司已發行股本總面值10%之股份(但不包括因行使超額配股權可發行的任何股份)，有關授權於適用期間內繼續有效；及
- (vi) 擴大上文(iv)段所述的一般無條件授權，將董事根據該一般授權可能配發或同意有條件或無條件配發的本公司股本總面值，加上本公司根據上文(v)段所述購回股份的授權所購回的本公司股本的總面值，惟有關經擴大數額不得超過緊隨全球發售完成後本公司已發行股本總面值的10%。

#### 4. 我們的公司重組

本集團旗下公司已進行重組以籌備上市。有關進一步詳情，請見「我們的歷史及發展」一節。

#### 5. 我們附屬公司的股本變動

我們附屬公司於會計師報告提述，會計師報告全文載於附錄一。除會計師報告所述附屬公司外，我們並無任何其他附屬公司。

我們附屬公司於緊接本招股章程日期前兩年內的股本變動如下：

- 於2017年1月6日，濱江物業透過將可分派溢利轉換為濱江物業的股本，將其註冊資本自人民幣5,000,000元增加至人民幣20,000,000元；
- 於2017年5月17日，濱江裝飾將其註冊資本自人民幣10,000,000元減少至人民幣5,000,000元；
- 於2017年5月17日，濱萬裝飾將其註冊資本自人民幣10,000,000元減少至人民幣5,000,000元；
- 於2018年5月18日，興品按代價107,235,314港元向本公司配發及發行1股新股份，將其已發行股份數目自1股增加至2股；及

- 於2018年5月18日，濱江服務(香港)按代價107,235,314港元向興品配發及發行合共10,000股股份，將股本自10,000港元增加至20,000港元。

除上文所披露者外，我們附屬公司的股本於緊接本招股章程日期前兩年內概無變動。

## 6. 購回我們自身證券

### (a) 上市規則之條文

上市規則准許以聯交所作為第一上市地的公司於聯交所購回其證券，惟須受若干限制，其中較重要限制概述如下：

#### (i) 股東批准

以聯交所作為第一上市地的公司擬進行的所有證券(如為股份，則須繳足)購回事宜，事先須經股東於股東大會上通過普通決議案以一般授權或就特定交易作出特定批准的方式批准。

根據我們當時股東於2019年2月21日通過的決議案，已授予董事一般無條件授權(「購回授權」)，以授權本公司於聯交所或證券可能上市並就此獲證監會及聯交所認可的任何其他證券交易所購回不超過緊隨全球發售完成後本公司已發行股本面值總額10%(未計及因超額配股權獲行使而可予發行的任何股份)的股份，此項授權於下屆股東週年大會結束時、開曼公司法或組織章程細則或任何其他開曼群島適用法律規定我們召開下屆股東週年大會期限屆滿之時或股東於股東大會上通過普通決議案撤銷或修訂此項授權之時(以最早者為準)屆滿。

#### (ii) 買賣限制

上市公司可在聯交所購回的股份總數最多為已發行股份總數的10%。緊隨購回後30日內，未經聯交所事先批准，公司不得發行或宣佈建議發行新證券(惟在有關購回前尚未行使的認股權證、購股權或要求公司發行證券的類似工具獲行使而發行證券除外)。此外，倘購買價較先前五個交易日股份於聯交所買賣的平均收市價高出5%或以上，則上市公司不得於

聯交所購回其股份。上市規則亦規定，倘購回證券會導致由公眾人士持有的上市證券數目低於聯交所規定的有關指定最低百分比，則上市公司不得購回其證券。公司須促使其委任以購回證券的經紀應聯交所可能要求向聯交所披露有關購回的資料。

**(iii) 購回股份的地位**

所有購回證券(不論在聯交所或以其他途徑購回)將自動失去上市地位，而該等證券的證書須註銷及銷毀。

**(iv) 暫停購回**

在知悉內幕消息後，上市公司於任何時間均不得購回證券，直至內幕消息已公佈為止。具體而言，於緊接以下日期(以較早者為準)前一個月期間內：(a)召開董事會會議以批准上市公司任何年度、半年度、季度或任何其他中期業績(無論上市規則有否規定)的日期(以按上市規則首次知會聯交所的日期為準)及(b)上市公司根據上市規則規定刊登任何年度或半年度業績公告的最後限期，或刊登季度或任何其他中期業績公告(無論上市規則有否規定)的最後期限，上市公司不得在聯交所購回其股份，惟特殊情況除外。此外，倘上市公司違反上市規則，則聯交所可禁止其在聯交所購回證券。

**(v) 呈報規定**

有關在聯交所或其他證券交易所購回證券的若干資料，須不遲於下一個營業日的早市或任何開市前時段(以較早者為準)開始前30分鐘向聯交所呈報。此外，上市公司年報須披露有關年度內購回證券的詳情，包括購回證券數目的每月分析、每股購買價或就全部該等購回支付的最高及最低價格(如有關)，以及所付總價。

**(vi) 關連人士**

上市公司不得在知情的情況下在聯交所向「關連人士」購回證券，「關連人士」指公司或其任何附屬公司的董事、主要行政人員或主要股東或彼等的聯繫人，而關連人士亦不得在知情的情況下向公司出售其證券。

**(b) 購回的理由**

我們的董事相信，擁有購回股份的能力符合本公司及股東的利益。購回可導致每股股份資產淨值及／或盈利增加，惟須視乎情況而定。我們的董事尋求獲授一般授權以購回股份，使本公司能在適當時靈活地進行購回。於任何時候將購回的股份數目及購回股份的價格及其他條款將由我們的董事計及當時有關的情況後於相關時間決定。

**(c) 購回資金**

購回資金須為根據本公司組織章程大綱及細則以及上市規則及開曼群島適用法律可合法作此用途的資金。

上市公司不得以現金以外代價或根據聯交所買賣守則訂明者以外的方式支付在聯交所購回其本身證券的款項。在前文所述者的規限下，本公司任何購回的資金可自本公司的利潤或為購回而發行新股份所得款項或記入本公司股份溢價賬進賬的款項或(在開曼公司法的規限下)以股本撥付，而就購回應付的任何溢價，則以本公司利潤或本公司股份溢價賬的進賬金額或(在開曼公司法的規限下)股本撥付。

倘股份購回期間任何時候全面行使購回授權，則可能對本公司的營運資金及／或負債資產比例造成重大不利影響(與本招股章程所披露的狀況相比)。然而，倘董事認為於有關情況下對本公司不時適宜的營運資金需求或負債資產比例有重大不利影響，則董事不建議行使一般授權。

**(d) 一般資料**

基於緊隨全球發售完成後已發行266,700,000股股份及假設超額配股權未獲行使，於直至下列為止(以最早者為準)期間前全面行使購回授權可導致本公司購回最多約26,670,000股股份：

- (i) 下屆股東週年大會結束之時；或
- (ii) 任何適用法律或組織章程細則規定我們須舉行下屆股東週年大會的期限屆滿時；或
- (iii) 股東在股東大會上以普通決議案修訂或撤銷購回授權當日。

董事及(經董事作出一切合理查詢後所知)彼等的任何聯繫人目前概無意向本公司出售任何股份。

董事已向聯交所承諾，在適用情況下，彼等將根據上市規則以及開曼群島適用法例行使購回授權。

概無本公司任何關連人士知會本公司，倘購回授權獲行使，其目前有意向本公司出售股份，或承諾不會進行上述事項。

倘購回股份導致股東佔本公司投票權權益比例增加，根據香港公司收購及合併守則(「收購守則」)，該增加將視為收購。因此，一名股東或一組一致行動的股東可能取得或鞏固對本公司的控制權，並須按照收購守則規則26提出強制收購要約。除上述者外，就董事所知，根據購回授權進行任何購回並無導致收購守則所載任何後果。

倘購回股份引致公眾人士所持股份數目減至低於當時已發行股份的25%(或於完成行使超額配股權後的較高百分比)，則須獲聯交所同意豁免遵守上市規則有關上述公眾持股量的規定後方可進行。除特殊情況外，相信聯交所一般不會授出對此規定的豁免。

## B. 有關我們業務的進一步資料

### 1. 重大合約概要

以下為本招股章程日期前兩年內，本公司或其附屬公司所訂立屬重大或可能屬重大的合約(並非於日常業務過程中訂立的合約)：

- (a) 香港包銷協議；
- (b) 彌償契據；
- (c) 本公司、綠城服務集團有限公司、中信里昂證券資本市場有限公司及中信里昂證券有限公司訂立的日期為2019年2月25日的基石投資協議，詳情載於本招股章程「基石投資者」一節；
- (d) 本公司、杭州東業控股集團有限公司、中信里昂證券資本市場有限公司、中信里昂證券有限公司及申萬宏源證券(香港)有限公司訂立的日期為2019年2月25日的基石投資協議，詳情載於本招股章程「基石投資者」一節；

(e) 本公司、天堂硅谷資產管理集團有限公司、中信里昂證券資本市場有限公司及中信里昂證券有限公司訂立的日期為2019年2月25日的基石投資協議，詳情載於本招股章程「基石投資者」一節；及

(f) 不競爭契據。

## 2. 本集團的知識產權

截至最後實際可行日期，我們已註冊、已獲授許可使用或申請註冊以下對我們業務而言屬重大的知識產權。

### (a) 商標

於最後實際可行日期，我們已註冊以下我們董事認為對我們業務而言屬或可能屬重大的商標：

序號	商標	商標註冊編號	類型及類別	登記擁有人名稱	註冊地點	註冊日期	到期日
1.		23802215	37	濱江物業	中國	2019年 1月14日	2029年 1月13日
2.		23798290	45	濱江物業	中國	2019年 1月14日	2029年 1月13日
3.		23798214	36	濱江物業	中國	2019年 1月14日	2029年 1月13日
4.		23773638	45	濱江物業	中國	2019年 1月14日	2029年 1月13日
5.		23773580	41	濱江物業	中國	2019年 1月14日	2029年 1月13日
6.		304561326	35、36、37、 38、40、41、 44、45	本公司	香港	2018年 12月6日	2028年 12月5日
7.		304561317	35、36、37、 38、40、41、 44、45	本公司	香港	2018年 12月6日	2028年 12月5日



截至最後實際可行日期，我們獲授權使用以下商標：

序號	商標	註冊編號	類型及類別	登記 擁有人名稱	註冊地點	註冊日期	到期日
1.		22807944	41、45	濱江房產	中國	2018年 2月21日	2028年 2月20日
2.		6651621	36	濱江房產	中國	2018年 4月7日	2020年 4月6日
3.		6651618	37	濱江房產	中國	2010年 4月7日	2020年 4月6日
4.		6651617	44	濱江房產	中國	2010年 5月14日	2020年 5月13日
5.	 濱江物業	24200344	41	濱江房產	中國	2018年 5月14日	2028年 5月13日
6.	BINJIANG PROPERTY	22807846	36、37、41、 44、45	濱江房產	中國	2018年 4月14日	2028年 4月13日
7.	 濱江物業	24202644	45	濱江房產	中國	2018年 5月14日	2028年 5月13日
8.	 濱江物業	24200331	37	濱江房產	中國	2018年 8月21日	2028年 8月20日
9.	濱江物業	22807653	36、37、41、 44、45	濱江房產	中國	2018年 5月28日	2028年 5月27日
10.	 濱江物業	24204012	36	濱江房產	中國	2018年 12月14日	2028年 12月13日

截至最後實際可行日期，我們已申請註冊以下商標：

序號	商標	類型及類別	申請人名稱	申請地點	申請編號	申請日期
1	濱江服务	36	濱江物業	中國	23802320	2017年 4月26日
2	濱江服务	37	濱江物業	中國	23796454	2017年 4月26日
3	濱江服务	41	濱江物業	中國	23801058	2017年 4月26日
4	濱江服务	44	濱江物業	中國	23773634	2017年 4月26日
5	BINJIANG SERVICE	44	濱江物業	中國	23773585	2017年4 月26日
6	濱江	35、36、37、 38、40、41、 44、45	濱江物業	香港	304561335	2018年 6月12日
7	BINJIANG	35、36、37、 38、40、41、 44、45	濱江物業	香港	304561344	2018年 6月12日

**(b) 域名**

截至最後實際可行日期，我們已註冊以下域名：

序號	域名	註冊人	註冊日期	到期日
1.	hzbjwy.com	濱江物業	2008年6月3日	2020年6月3日
2.	binjiangfuwu.com	濱江物業	2019年1月13日	2020年1月13日

**C. 有關董事及主要股東的進一步資料**

**1. 權益披露**

**(a) 本公司董事及主要行政人員的權益**

緊隨全球發售完成後(但未計及因超額配股權獲行使而可予發行的任何股份)，本公司董事及主要行政人員於本公司或其相聯法團(定義見證券及期貨條例第XV部)的股份、相關股份及債權證中擁有於股份上市後須根據證券及期貨條例第XV部第7及第8分部知會本公司及聯交所的權益或淡倉(包括根據證券及期貨條例的有關條文彼等被當作或視作擁有的權

益或淡倉)，或根據證券及期貨條例第352條須記入該條所述的登記冊的權益或淡倉，或根據上市規則附錄十所載上市發行人董事進行證券交易的標準守則須知會本公司及聯交所的權益或淡倉如下：

董事姓名	權益性質	緊隨全球發售完成後 (假設超額配股權未獲行使) <sup>(2)</sup>	
		所持股份數目	持股權益概約百分比 <sup>(1)</sup>
莫先生	全權信託的委託人 及受控法團權益 <sup>(3)</sup>	35,640,000	13.36%

附註：

- (1) 該計算乃基於緊隨全球發售完成後的已發行股份總數(假設超額配股權未獲行使)。
- (2) 所有所述權益均為好倉。
- (3) 該等35,640,000股股份由好運持有，而好運的全部已發行股本由Infiniti Trust(作為莫建華家族信託的受託人)透過其代名人公司持有。莫建華家族信託為莫先生(作為委託人)為其自身及莫先生指定的若干家族成員的利益建立的不可撤銷信託。因此，莫先生被視為於好運持有的35,640,000股股份中擁有權益。

#### (b) 主要股東的權益

除「主要股東」所披露者外，緊隨全球發售完成後及未計及因超額配股權獲行使而可予發行的任何股份，董事及主要行政人員並不知悉任何其他人士(本公司董事或主要行政人員除外)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於一切情況下在本公司任何其他成員公司股東大會投票的任何類別股本面值10%或以上的權益。

**(c) 於本集團其他成員公司的權益**

據董事所知，截至最後實際可行日期，下列人士(不包括我們)直接或間接擁有附帶權利可於一切情況下在本集團任何其他成員公司股東大會表決的任何類別股本面值10%或以上的權益：

附屬公司名稱	股東名稱	註冊資本	權益 概約百分比
濱瑞裝飾	尹泰瑞祺陳設	人民幣490,000元	49%
濱合物業	城市建設	人民幣2,450,000元	49%
浙江濱禾	瑞源物業	人民幣4,900,000元	49%

**2. 董事的服務合約**

我們各執行董事已於2019年2月21日與本公司訂立服務合約及我們已向我們各非執行董事及獨立非執行董事發出委任函。與我們各執行董事訂立的服務合約自2019年2月21日起計初步固定為期三年。與我們各非執行董事及獨立非執行董事訂立的委任函初步固定為期三年。服務合約及委任函可根據其各自條款終止。服務合約可根據組織章程細則以及適用的上市規則續訂。

除上文所披露者外，概無董事已或擬與本集團任何成員公司訂立服務合約(於一年內屆滿或可由僱主於一年內無償(法定賠償除外)終止的合約除外)。

**3. 董事薪酬**

截至2015年、2016年及2017年12月31日止三個年度以及截至2018年8月31日止八個月，向董事支付的薪酬總額(包括袍金、薪金、津貼、實物福利、酌情花紅及退休計劃供款)分別為零、零、零及人民幣38,000元。

我們獨立非執行董事的任期為三年。本公司擬向各獨立非執行董事支付董事袍金每年人民幣100,000元。除董事袍金外，預期概無獨立非執行董事將因其擔任獨立非執行董事職務而收取任何其他薪酬。

根據當前有效的安排，截至2019年12月31日止年度，本集團應向董事支付的薪酬總額將為約人民幣1,700,000元。

截至2015年、2016年及2017年12月31日止三個年度以及截至2018年8月31日止八個月，我們的執行董事朱先生已放棄薪酬。

上述服務合約條款的進一步詳情載於「— C.有關董事及主要股東的進一步資料 — 2.董事的服務合約」一段。

#### 4. 董事的競爭權益

除「與控股股東的關係」一節所披露者外，概無董事於直接或間接與或可能與本集團業務構成競爭的任何業務(本集團業務除外)中擁有權益。

#### 5. 免責聲明

除本招股章程所披露者外：

- (a) 本公司董事或主要行政人員概無於本公司或其相聯法團(定義見證券及期貨條例第XV部)的股份、相關股份及債權證中擁有於股份於聯交所上市後須根據證券及期貨條例第XV部第7及第8分部知會本公司及聯交所的任何權益或淡倉(包括根據證券及期貨條例的有關條文彼等被當作或視作擁有的權益或淡倉)，或根據證券及期貨條例第352條須記入該條所述登記冊內的任何權益或淡倉，或根據上市發行人董事進行證券交易的標準守則須知會本公司及聯交所的任何權益或淡倉；
- (b) 據本公司任何董事或主要行政人員所知，概無任何人士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一切情況下於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；
- (c) 董事及下文「— D.其他資料 — 5.專家資格」所列任何人士概無於創辦中，或於本集團任何成員公司於緊接刊發本招股章程前兩年內所收購或出售或租賃的任何資產或擬收購或出售或租賃的任何資產中擁有任何權益；
- (d) 董事及下文「— D.其他資料 — 5.專家資格」所列任何人士概無於在本招股章程日期仍然存續而性質或狀況屬不正常或對本集團整體業務而言屬重大的本集團任何合約或安排中擁有重大權益；

- (e) 除與包銷協議有關者外，下文「— D.其他資料 — 5.專家資格」所列任何人士概無於本集團任何成員公司中擁有任何股權或擁有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）；
- (f) 概無董事與本公司或本集團任何成員公司已訂立或擬訂立任何服務協議（於一年內屆滿或可由僱主於一年內毋須支付賠償（法定賠償除外）即予以終止的合約除外）；及
- (g) 除包銷協議項下擬進行者外，概無董事、彼等各自的聯繫人（定義見上市規則），或擁有本公司已發行股本5%以上權益的股東，於本公司五大客戶及五大供應商中擁有任何權益。

## D. 其他資料

### 1. 稅項及其他彌補

控股股東已與本公司（為其本身及作為其附屬公司的受託人）訂立以本公司為受益人日期為2019年2月21日的彌償契據，據此，控股股東就（其中包括）本集團任何成員公司於上市日期或之前或會在香港法例第111章遺產稅條例或香港或香港境外任何司法權區類似法例項下產生的任何遺產稅責任及本集團任何成員公司於上市日期或之前就所賺取、應計或收取的（其中包括）任何收入、利潤或收益可能被徵收的其他稅項（包括所有罰金、處罰、收費、附加費、費用及稅項相關利息）的責任作出彌償保證，但以下情況除外：

- (a) 倘附錄一所載本集團經審核綜合財務資料已就該稅項作出特定撥備或儲備（「賬目」）；
- (b) 倘於上市日期後有關稅項責任因本集團任何成員公司的任何行為或遺漏或延期而產生；
- (c) 因上市日期後生效僅因具追溯效力的法律或法規或由任何有關政府機構作出的詮釋或執行有關詮釋的變動所引致或產生的損失。

此外，控股股東亦已就本公司或其任何附屬公司因本公司或其任何附屬公司於上市日期或之前未遵守任何適用法律及法規而於上市後產生的任何罰款、罰金、索賠、成本、開支及損失（惟並未就相關罰款、罰金、索賠、成本、開支或損失於財務報表中作出撥備、回撥或準備）向本公司（為其本身及作為其附屬公司的受託人）作出彌償。

## 2. 訴訟

截至最後實際可行日期，除「業務 — 法律程序及合規」所披露者外，本集團任何成員公司概無牽涉任何重大訴訟、仲裁或申索，而據董事所知，亦無由本集團或對本集團提起的任何尚未了結或作出威脅的重大訴訟、仲裁或申索，從而對其業務、財務狀況或經營業績造成重大不利影響。

## 3. 獨家保薦人

獨家保薦人已代表本公司向上市委員會申請批准已發行股份及根據全球發售將予發行的股份(包括根據超額配股權的行使可能發行的額外股份)上市及買賣。本公司已作出一切所需安排，以確保股份可納入中央結算系統。

獨家保薦人符合上市規則第3A.07條所載適用於保薦人的獨立性標準。有關獨家保薦人獨立性的詳情，請參閱「包銷 — 保薦人的獨立性」一節。

應付獨家保薦人的費用為1.0百萬美元且應由本公司支付。

## 4. 無重大不利變動

董事確認，自2018年8月31日(即本集團的最近經審核綜合財務報表編製日期)以來，本集團的財務或貿易狀況或前景並無任何重大不利變動。

## 5. 專家資格

以下為於本招股章程提供意見或建議的專家(定義見上市規則及公司(清盤及雜項條文)條例)資格：

名稱	資格
中信里昂證券資本市場有限公司	根據證券及期貨條例獲授權進行第4類(就證券提供意見)及第6類(就機構融資提供意見)受規管活動
畢馬威	執業會計師
浙江天冊律師事務所	有關中國法律的法律顧問
Conyers Dill & Pearman	有關開曼群島法律的法律顧問
中國指數研究院	行業顧問



## 6. 專家同意書

中信里昂證券資本市場有限公司、畢馬威會計師事務所、浙江天冊律師事務所、Conyers Dill & Pearman及中國指數研究院已各自就本招股章程的刊發分別發出同意書，同意按本招股章程所載的形式及涵義刊載彼等的報告及／或函件及／或法律意見(視乎情況而定)及引述其名稱；且迄今並無撤回同意書。

上文提及的專家並未擁有本公司或其任何附屬公司的任何股權，或認購或提名他人認購本公司或其任何附屬公司的證券的權利(無論是否可依法強制執行)。

## 7. 發起人

就上市規則而言，本公司並無發起人。緊接本招股章程日期前兩年內，並無就全球發售及本招股章程所述的有關交易向任何發起人支付、配發或給予或任何擬支付、配發或給予現金、證券或其他利益。

## 8. 開辦費用

本公司所產生的開辦費用約為8,000美元，且應由本公司支付。

## 9. 約束力

倘根據本招股章程提出申請，本招股章程即具效力，使所有相關人士受公司(清盤及雜項條文)條例第44A及44B條的全部適用條文(罰則除外)約束。

## 10. 雙語招股章程

根據香港法律第32L章公司(豁免公司及招股章程遵從條文)公告第4條的豁免規定，本招股章程的英文版及中文版分開刊發。

## 11. 股份持有人的稅項

### (a) 香港

買賣及轉讓於本公司香港股東名冊分冊內登記的股份須繳納香港印花稅，現時對買賣各方徵收的稅率為售出或轉讓股份代價或公平值(以較高者為準)的0.1%。於香港產生或源

於香港的股份買賣利潤亦可能須繳納香港利得稅。《2005年收入(取消遺產稅)條例》自2006年2月11日起於香港生效。申請承辦於2006年2月11日當日或以後身故的股份持有人的遺產，毋須繳納香港遺產稅，亦毋須提交遺產稅結清證明。

**(b) 開曼群島**

開曼群島公司於開曼群島轉讓股份毋須繳納印花稅，惟於開曼群島持有土地權益者除外。

**(c) 諮詢專業顧問**

全球發售的有意投資者如對認購、購買、持有或出售或買賣我們的股份(或行使其所附帶任何權利)的稅務影響有任何疑問，務須諮詢彼等的專業稅務顧問。我們、獨家保薦人、獨家全球協調人或參與全球發售的任何其他人士或各方概不會對任何人士因認購、購買、持有或出售、買賣我們的股份或行使有關我們的股份的任何權利而引致的任何稅務影響或負債承擔任何責任。

**12. 其他事項**

(a) 除本招股章程所披露者外，緊接本招股章程日期前兩年內：

- (i) 本公司及其任何附屬公司並未發行或同意發行任何繳足或部分繳足的股份或借貸資本，以獲取現金或現金以外的代價；
- (ii) 本公司或其任何附屬公司的股份或借貸資本概無附有購股權或有條件或無條件同意附有購股權；
- (iii) 本集團任何成員公司概無就發行或出售任何股份或借貸資本而給予任何佣金、折扣、經紀佣金或其他特別條款；
- (iv) 本公司或其任何附屬公司概無就認購、同意認購、安排認購或同意安排認購任何股份而向任何人士支付或應付佣金(支付予分包商的佣金除外)；
- (v) 本公司或其任何附屬公司概無發行或同意發行創辦人股份、管理層股份或遞延股份；及
- (vi) 並無放棄或同意放棄未來股息的安排。

- (b) 除全球發售外，名列本附錄「— D.其他資料 — 6.專家同意書」一段的人士概無實益擁有或以其他方式擁有本集團任何成員公司的任何股份的權益，或擁有任何可認購或提名他人認購本集團任何成員公司任何證券的權利或購股權（無論是否可依法強制執行）；
- (c) 本公司的股東名冊分冊將於香港由香港證券登記處香港中央證券登記有限公司存置。除非董事另行同意，股份的所有轉讓過戶書及其他所有權文件，必須提交本公司於香港的股份過戶登記處辦理登記，而不可於開曼群島提交。本公司已作出一切所需安排，以確保股份可納入中央結算系統。
- (d) 董事確認：
  - (i) 緊接本招股章程日期前十二個月，本公司業務並無任何中斷而可能對或已經對本公司財務狀況造成重大不利影響；及
  - (ii) 本公司並無任何發行在外的可換股債務證券或債券。
- (e) 本集團旗下公司現時概無在任何證券交易所上市，亦無在任何交易系統買賣。
- (f) 本招股章程的中英文版本如有歧異，概以英文版本為準。

## 1. 送呈公司註冊處處長文件

隨本招股章程副本一併送呈香港公司註冊處處長登記的文件為：

- (a) 各白色、黃色及綠色申請表格副本；
- (b) 「附錄五 — 法定及一般資料 — B.有關我們業務的進一步資料 — 1.重大合約概要」一節所述的各重大合約副本；及
- (c) 「附錄五 — 法定及一般資料 — D.其他資料 — 6.專家同意書」一節所述的書面同意書。

## 2. 備查文件

下列文件的副本自本招股章程日期起計14日(包括該日)期間的一般營業時間內，於盛信律師事務所位於香港中環花園道3號中國工商銀行大廈35樓的辦事處可供查閱：

- (a) 本公司組織章程大綱及細則；
- (b) 本集團截至2015年、2016年及2017年12月31日止年度以及截至2018年8月31日止八個月的經審核綜合財務報表；
- (c) 由畢馬威會計師事務所編製的會計師報告及未經審核備考財務資料報告，其全文載於附錄一及附錄二；
- (d) 畢馬威會計師事務所及獨家保薦人有關溢利估計的函件，其全文載於附錄三；
- (e) 由我們的中國法律顧問浙江天冊律師事務所就本集團若干方面及本集團的物業權益發出的法律意見；
- (f) 我們的開曼法律顧問Conyers Dill & Pearman編製的意見函，當中概述附錄四所述開曼群島公司法的若干方面；
- (g) 「附錄五 — 法定及一般資料 — B.有關我們業務的進一步資料 — 1.重大合約概要」一節所述的重大合約；
- (h) 「附錄五 — 法定及一般資料 — D.其他資料 — 6.專家同意書」一節所述的書面同意書；

- (i) 「附錄五 — 法定及一般資料 — C.有關董事及主要股東的進一步資料 — 2.董事的服務合約」一節所述的服務合約及委任函；
- (j) 開曼群島公司法；及
- (k) 由我們的行業顧問中國指數研究院出具的行業報告。



濱江服務

BINJIANG SERVICE