

## 歷史、發展及重組

### 一般事項

我們主要從事提供多種服務，專注服務居住於本集團所管理的祈福新邨及其他住宅區(全部均位於中國廣東省)的住戶以及其鄰近住戶／社區。我們所提供的服務可粗略分類為物業管理、零售、餐飲及其他配套生活服務。

上述接近所有服務均由我們於中國成立的附屬公司提供。由於經營不同業務需要不同牌照，我們為提供特定類別服務已成立不同中國附屬公司。於最後實際可行日期，我們有17家中國附屬公司，其中12家為我們的主要營運附屬公司(「主要營運附屬公司」)。當中中國番禺物業管理公司於1998年成立。於成立日期，中國番禺物業管理公司為中外合資企業公司，其註冊資本的51%由中國創業(私人集團的成員)持有、24.5%由中國一號合資夥伴持有及24.5%由一家國有企業(惟並非中國二號合資夥伴)持有。緊接重組實施前，中國番禺物業管理公司註冊資本的51%於中國創業名下註冊，而其餘49%分別於中國合資夥伴名下註冊相等部分。中國合資夥伴亦為私人集團若干其他成員的合資夥伴。透過孟女士及中國創業訂立的一項信託安排，自2011年7月起直至2015年8月(下文相關重組程序實施後)，孟女士成為持有中國番禺物業管理公司51%股權的實益擁有人。中國番禺物業管理公司於1998年初始成立時，中國創業為中國番禺物業管理公司51%股權之實益擁有人。有關信託安排生效前截至2011年7月，中國創業向中國番禺物業管理公司注資合共人民幣2.8百萬元，作為中國創業應佔註冊資本之部分。由於信託安排涉及實益擁有人的變動(即由中國創業轉為孟女士)，而註冊持有人維持不變，故此中國創業與孟女士當時協定，孟女士或其代表須向中國創業支付購買價，金額參照中國番禺物業管理公司當時的註冊股本(或如須就有關轉讓程進行任何估值，則參照有關報告所示相關時間的價值)。透過日期為2015年8月4日及2015年12月22日的兩項股權轉讓協議，新香港物業管理公司分別向中國創業(代表孟女士)及中國二號合資夥伴收購於中國番禺物業管理公司的51%及24.5%股權。收購51%股權的對價約為人民幣7.67百萬元，釐定時參考獨立第三方估值師就中國番禺物業管理公司全數股權編製的估值報告上所示的公平值。收購24.5%股權的對價約為人民幣13.52百萬元，表示相關招拍掛程序完成後釐定的最終價格。完成收購後，中國番禺物業管理公司成為本公司擁有75.5%股權的附屬公司。自往績記錄期開始日期(或相關中國附屬公司的成立日期(如屬較後日期))起直至最後實際可行日期止，除中國番禺物業管理公司外，各家中國附屬公司的全部股權均歸屬於孟女士。

本公司的創辦人為孟女士，彼動用其本身的財務資源成立或收購本集團之附屬公司。於成立中國附屬公司前，孟女士通過於私人集團出任多項職務，獲得生活服務的管理經驗及了解。例如孟女士自廣州市番禺祈福新邨房地產

## 歷史、發展及重組

有限公司及廣州市番禺鐘村祈福酒店有限公司(均為私人集團成員公司)分別於1991年及2000年成立以來，一直為該兩家公司的董事。孟女士的配偶為私人集團的控股股東。2016年1月，作為重組一部分，遂註冊成立本公司。

本集團亦包括於英屬處女群島或香港註冊成立的公司，大部分均作為投資控股公司。請參閱下文圖表1所示本集團於最後實際可行日期的股權架構。

### 主要業務里程碑

以下載列本集團發展中的主要業務里程碑：

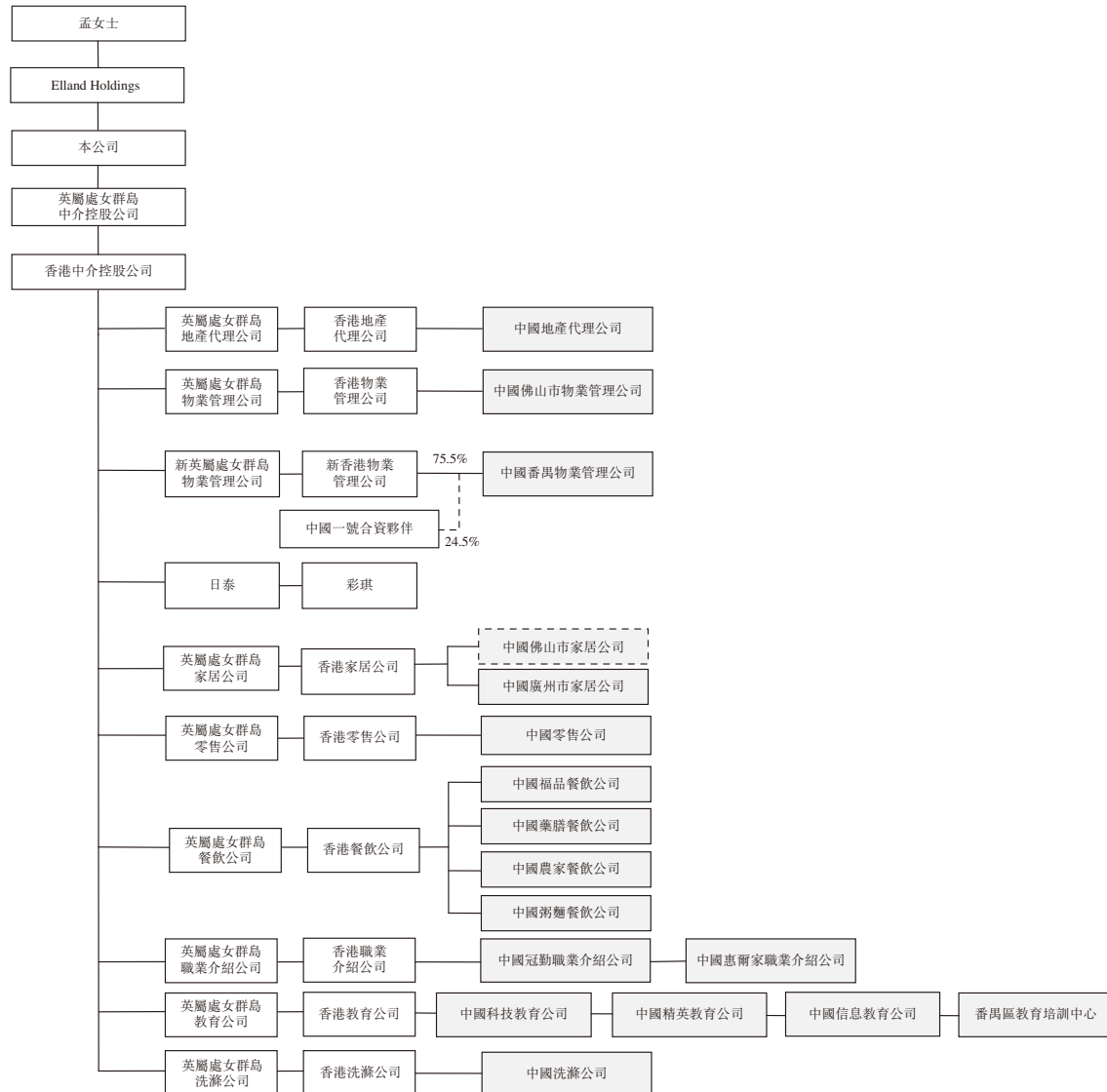
年份	里程碑
1998年	中國番禺物業管理公司於1998年10月成立並與祈福新邨業主委員會訂立物業管理服務合約
2004年	中國佛山市物業管理公司於2004年4月成立
2005年	中國番禺物業管理公司於2005年4月獲住房和城鄉建設部頒授物業管理的物業管理企業資質證書(一級)；設立中國零售公司
2008年	首家便利店在廣州市番禺開業
2010年	中國地產代理公司於2010年11月成立
2011年	部分從事餐飲服務的中國附屬公司(如中國藥膳餐飲公司)成立，而首間餐飲店(即藥膳坊)於2011年9月開業；物業代理服務於2011年開展業務
2012年	中國佛山市物業管理公司獲住房和城鄉建設部頒授物業管理的物業管理企業資質證書(一級)
2015年	本集團與祈福新邨(使用我們物業管理服務的最大住宅區之一)業主委員會訂立的物業管理服務合約獲續約直至2020年9月

## 歷史、發展及重組

### 本集團成員公司的詳情簡要

圖表 1

下圖說明本集團於最後實際可行日期的股權架構：



於中國成立的企業

暫無活動

除另有指明外，所有公司均由其直接控股公司／股東獨資擁有

## 歷史、發展及重組

除部分中國附屬公司由其他中國附屬公司全資擁有外，大部分中國附屬公司均為相關香港附屬公司的直接全資附屬公司，而香港附屬公司則為英屬處女群島附屬公司的直接全資附屬公司。至於中國番禺物業管理公司，彼為新香港物業管理公司的非全資附屬公司，而新香港物業管理公司則為新英屬處女群島物業管理公司的直接全資附屬公司。各英屬處女群島附屬公司均由香港中介控股公司獨資擁有，而香港中介控股公司則為英屬處女群島中介控股公司的全資附屬公司。有關英屬處女群島中介控股公司、英屬處女群島附屬公司、香港中介控股公司、香港附屬公司(包括新香港物業管理公司)的詳情簡要，請參閱本文件「附錄四—法定及一般資料」第1.5段。

下表載列有關我們主要營運附屬公司的詳情簡要。有關該等主要營運附屬公司的進一步詳情，請參閱本文件「附錄四—法定及一般資料」第1.4段。

序號	主要營運 附屬公司名稱	註冊成立日期	註冊資本	主要業務 活動/備註
1.	中國番禺物業 管理公司	1998年10月30日	人民幣5.5百萬元	物業管理服務 (請參閱附註1)
2.	中國佛山市 物業管理公司	2004年4月20日	8.77百萬港元	物業管理服務 (請參閱附註2)
3.	中國廣州市家居公司	2012年9月6日	人民幣500,000元	家居服務
4.	中國零售公司	2005年4月7日	人民幣1百萬元	零售
5.	中國福品餐飲公司	2011年10月31日	人民幣1百萬元	餐飲服務(請參閱附註3)
6.	中國藥膳餐飲公司	2011年9月29日	人民幣1百萬元	餐飲服務(請參閱附註4)
7.	中國農家餐飲公司	2012年9月27日	人民幣1百萬元	餐飲服務，以「農家菜館」 名稱經營一間 餐飲店
8.	中國粥麵餐飲公司	2011年10月19日	人民幣1百萬元	餐飲服務，以「老大哥」 名稱經營一間餐飲店
9.	番禺區教育培訓中心	2012年3月20日	人民幣50,000元	校外培訓服務(屬配套 生活服務)
10.	中國地產代理公司	2010年11月12日	人民幣300,000元	物業代理服務(屬配套 生活服務)

## 歷史、發展及重組

序號	主要營運 附屬公司名稱	註冊成立日期	註冊資本	主要業務 活動／備註
11.	中國惠爾家職業 介紹公司	2011年5月13日	人民幣2百萬元	職業介紹服務(屬配套 生活服務)
12.	中國洗滌公司	2011年9月27日	人民幣5百萬元	洗滌服務(屬配套生活 服務)

### 附註：

1. 有關祈福新邨、祈福輝煌台及番禺祈福水城的物業管理服務。
2. 有關祈福名都花園、祈福南灣半島、祈福生活無限花園、祈福萬景峰花園、祈福天龍苑、祈福都會花園、祈福物流園、祈福(花山)工業園、祈福聚龍堡、祈福黃金海岸及肇慶祈福海岸花園的物業管理服務。
3. 以「貓頭鷹餐廳」、「貓咖啡」、「老朋茶餐廳」、「相見好餐廳」、「達維納意大利餐廳」、「山吹日本料理」、「泰出色」、「巴巴閉閉甜品屋」及「Cha Cha奶茶店」的名稱經營餐飲店。
4. 以「藥膳坊」、「藥膳茶坊」、「藥膳湯館」、「天下毛湘」及「老點」的名稱經營餐飲店。

## 本公司及直接附屬公司

本公司於2016年1月6日於開曼群島註冊成立為獲豁免有限公司。於本公司註冊成立日期，Codan Trust Company (Cayman) Limited (與本公司開曼群島法律的法律顧問聯屬的公司秘書公司)的一名職員向Elland Holdings轉讓一股未繳股款股份。於同日，本公司進一步配發及發行9,999股未繳股款股份予Elland Holdings。

英屬處女群島中介控股公司於2015年7月8日在英屬處女群島註冊成立，並於實行重組後成為本公司直接全資附屬公司。英屬處女群島中介控股公司成為中介控股公司，透過香港中介控股公司持有各英屬處女群島附屬公司的全部股權。

## 我們的股東

於最後實際可行日期，Elland Holdings為我們的唯一股東，其由孟女士獨資擁有。

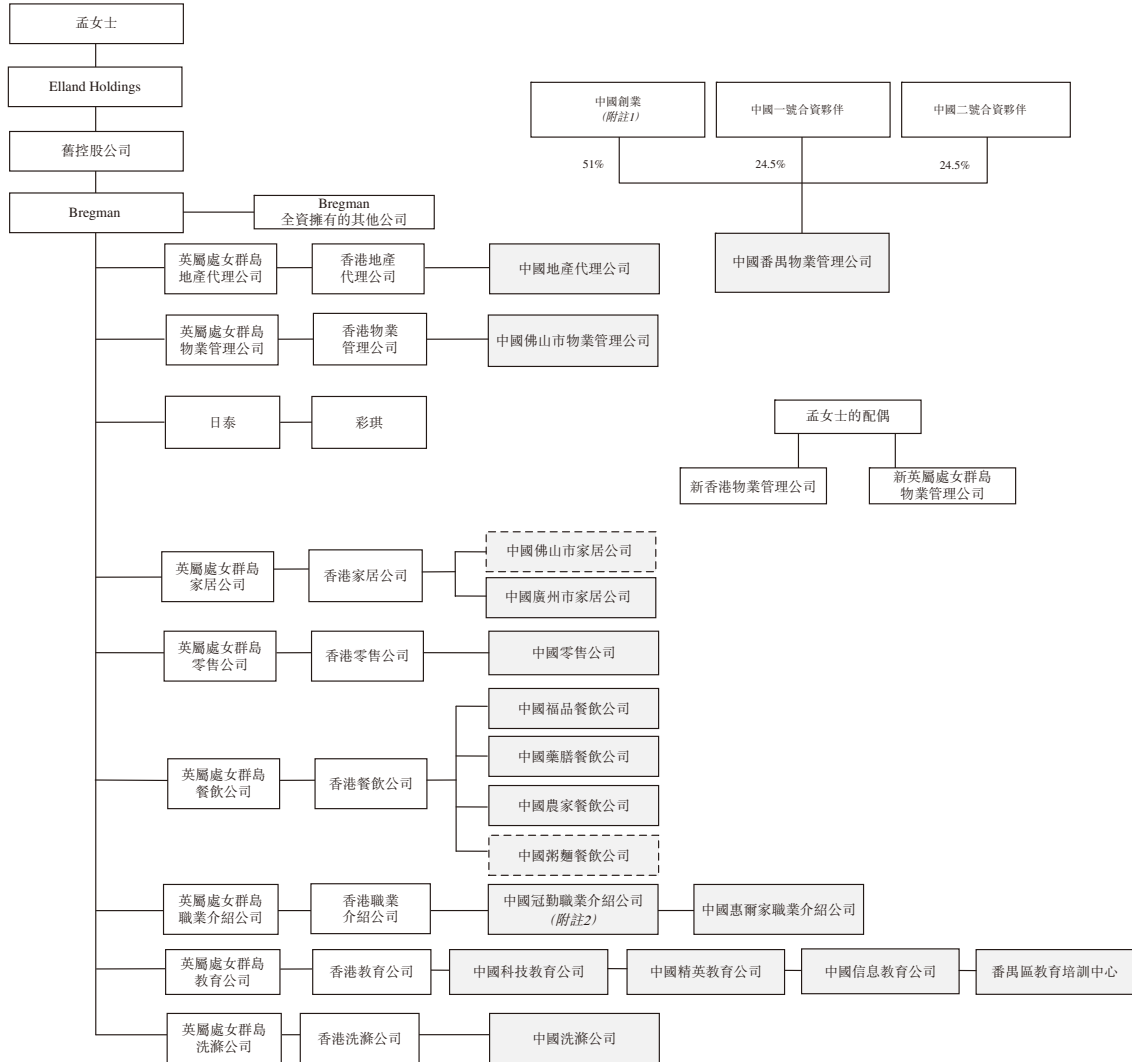
Elland Holdings於2011年6月16日在英屬處女群島註冊成立為有限公司，獲授權發行最多50,000股每股面值1美元的股份。自2011年7月5日起直至最後實際可行日期，Elland Holdings由孟女士獨資擁有。

## 歷史、發展及重組

### 重組

圖表 2

於2015年8月開展的重組落實前，本集團的企業架構如下：



於中國成立的企業

暫無活動

除另有指明外，所有公司均由其直接控股公司／股東獨資擁有

## 歷史、發展及重組

附註：

1. 於2011年7月至2015年8月期間，中國番禺物業管理公司的51%股份權益由中國創業受託為孟女士持有。
2. 透過由綽隆投資有限公司(作為轉讓人，由孟女士間接擁有)與香港職業介紹公司(作為受讓人)訂立日期為2014年1月18日的股權轉讓協議，綽隆投資有限公司以對價人民幣101,000元(根據中國冠勤職業介紹公司於2013年11月30日的資產淨值釐定)轉讓中國冠勤職業介紹公司的全部已發行股本予香港職業介紹公司。上述股權轉讓已由相關商業機關於2014年2月12日批准，並已於2014年2月26日在相關工商管理機關完成登記。

### 重組步驟概覽簡要

為籌備[編纂]及[編纂]，本集團落實重組以理順本集團的企業架構。重組涉及以下主要步驟：

- (i) 新英屬處女群島物業管理公司收購新香港物業管理公司，成為其直接全資附屬公司。
- (ii) Bregman轉讓各英屬處女群島附屬公司的全部股本予鉅保(Bregman的直接全資附屬公司)以及鉅保收購新英屬處女群島物業管理公司的全部已發行股本；
- (iii) 新香港物業管理公司(本公司間接全資附屬公司)向中國創業(當時受託為孟女士利益持有相關股權)收購中國番禺物業管理公司51%股權；
- (iv) 本公司於2016年1月註冊成立；
- (v) 英屬處女群島中介控股公司收購香港中介控股公司成為其直接全資附屬公司；而本公司收購英屬處女群島中介控股公司的全部已發行股本；
- (vi) 香港中介控股公司自鉅保收購各家英屬處女群島附屬公司的全部已發行股本；及
- (vii) 私人集團一家成員公司向本集團轉讓或授權(視情況而定)若干商標。

### 重組步驟詳情

#### **(i) 新英屬處女群島物業管理公司收購新香港物業管理公司成為直接全資附屬公司**

新香港物業管理公司於2014年4月17日在香港註冊成立。其股本總額為1港元，相當於1股已發行股份。於其註冊成立時，認購人為孟女士配偶。透過孟女士的配偶(作為轉讓人)與新英屬處女群島物業管理公司(作為承讓人)訂

## 歷史、發展及重組

立日期為2015年8月5日的轉讓文據及相關買賣票據，孟女士的配偶以根據新香港物業管理公司的已發行股本釐定的對價1港元向新英屬處女群島物業管理公司轉讓該股新香港物業管理公司的股份(相當於其全部已發行股本)。

### **(ii) 轉讓各英屬處女群島附屬公司的全部股本予鉅保以及鉅保收購新英屬處女群島物業管理公司的全部已發行股本**

透過Bregman(作為轉讓人)與鉅保(作為承讓人，為Bregman的直接全資附屬公司)訂立日期均為2015年8月10日的九份轉讓文書，Bregman所持各英屬處女群島附屬公司的全部已發行股本轉讓予鉅保，總對價為人民幣135.9百萬元，乃根據英屬處女群島附屬公司於2015年6月30日的資產淨值總額釐定。上述轉讓均於2015年8月10日完成。有關對價透過鉅保於2015年8月10日向Bregman配發及發行總共999股新股份而支付。

透過孟女士的配偶(作為轉讓人)與鉅保(作為承讓人)訂立日期為2015年8月10日的轉讓文書，新英屬處女群島物業管理公司一股股份(為其全部已發行股本)已由鉅保以對價1美元收購，該對價乃根據新英屬處女群島物業管理公司的面值釐定。

Bregman收購鉅保原先旨在有助日後可享有《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》下的利益(如有)。

緊隨上述轉讓後，鉅保成為各英屬處女群島附屬公司及新英屬處女群島物業管理公司的唯一擁有人。

### **(iii) 中國創業向新香港物業管理公司轉讓中國番禺物業管理公司51%股權**

透過中國創業(作為賣方及其下文所述51%股權的註冊持有人身份)與新香港物業管理公司(作為買方)訂立日期為2015年8月4日的協議(以及其他訂約方)，中國創業同意向新香港物業管理公司轉讓於其名下註冊的中國番禺物業管理公司51%股權，對價為人民幣7.67百萬元，乃參考獨立第三方估值師所編製的估值報告所述中國番禺物業管理公司的全部股權之公平值釐定。有關對價於2015年9月10日由本集團以現金付款方式向中國創業全數結清。該項轉讓於2015年8月13日獲相關商務機關批准，並已於2015年8月24日向相關工商管理機關登記。據中國法律顧問所告知，該項轉讓的中國法律程序於2015年8月24日完成。

### **(iv) 本公司註冊成立**

於2016年1月6日，本公司於開曼群島註冊成立為獲豁免有限公司。其法定股本為100百萬港元，分為10,000百萬股面值每股0.01港元的股份。於同日，1股未繳股款股份獲配發及發行予Codan Trust Company (Cayman) Limited (與本



## 歷史、發展及重組

公司開曼群島法律的法律顧問聯屬的公司秘書公司)的高級職員，其轉讓予 Elland Holdings。於同日，本公司進一步配發及發行9,999股未繳股款股份予 Elland Holdings。

### **(v) 英屬處女群島中介控股公司收購香港中介控股公司；本公司收購英屬處女群島中介控股公司的全部已發行股本**

透過孟女士(作為轉讓人)與英屬處女群島中介控股公司(作為承讓人)訂立日期均為2016年1月21日的轉讓文據及相關買賣票據，孟女士以根據香港中介控股公司的已發行股本釐定的對價1港元向英屬處女群島中介控股公司轉讓香港中介控股公司1股無面值股份(相當於其全部已發行股本)。

透過孟女士(作為轉讓人)與本公司(作為承讓人)訂立日期為2016年1月21日的轉讓文據，本公司以根據該股股份的面值釐定之1美元對價收購英屬處女群島中介控股公司1股股份(相當於全部已發行股本)。

### **(vi) 香港中介控股公司收購英屬處女群島附屬公司(包括新英屬處女群島物業管理公司)**

透過鉅保(作為轉讓人)與香港中介控股公司(作為承讓人)(以及其他訂約方)訂立日期均為2016年1月22日的股份購買協議及相關轉讓文據，由鉅保持有各家英屬處女群島附屬公司(包括新英屬處女群島物業管理公司)的全部已發行股本以根據英屬處女群島附屬公司(包括新英屬處女群島物業管理公司)於2015年12月31日的資產淨值總額釐定的總對價人民幣191百萬元轉讓予香港中介控股公司。全部有關轉讓均於2016年1月22日完成。有關對價已以下列各項結清：

- (i) 本公司向 Elland Holdings 配發及發行總計 990,000 股股份(由鉅保指示)，入賬為繳足；及
- (ii) 將 10,000 股由 Elland Holdings 持有，並於本公司在 2016 年 1 月 6 日註冊成立後發行的未繳股款股份入賬為繳足。

緊隨有關轉讓後，香港中介控股公司成為各家英屬處女群島附屬公司(包括新英屬處女群島物業管理公司)的獨資擁有人。

### **(vii) 轉讓及就本集團使用的商標發出許可**

過往為方便行政，所有本集團成員公司所使用的商標均於祈福商標或舊控股公司名下登記註冊。

作為重組的一部分：

- (a) 本集團現時使用或與本集團目前業務有關(但私人集團或孟女士集團並無使用)的商標獲祈福商標及舊控股公司轉讓予本公司，象徵式對價為1港元；及

## 歷史、發展及重組

- (b) 祈福商標向本集團以非獨家基準授權使用若干商標(本集團及私人集團或孟女士集團同時使用的商標)，自2016年10月21日起計為期20年(須重續商標)，授權年費為1港元。

有關詳情請參閱本文件「與控股股東的關係 — 轉讓及就私人集團持有的若干商標發出許可」一節。

### 於緊接重組完成後但於[編纂]前的集團架構

緊接重組完成後但於[編纂]前的本集團企業架構圖乃與截至最後實際可行日期的架構圖相同，請參閱本文件本節「歷史、發展及重組」的圖表1。

### 往績記錄期內的收購

#### 新香港物業管理公司向中國二號合資夥伴收購中國番禺物業管理公司24.5%股權

透過中國二號合資夥伴(作為賣方)與新香港物業管理公司(作為買方)訂立日期為2015年12月22日的協議，中國二號合資夥伴同意向新香港物業管理公司轉讓其於中國番禺物業管理公司的24.5%股權，對價約為人民幣13.5百萬元，乃指完成相關招拍掛程序後所釐定的最後價格。有關對價於2015年12月29日由本集團以現金付款方式向中國二號合資夥伴全數結清。該等轉讓於2015年12月25日獲相關商務機關批准，並於2015年12月29日向相關工商管理機關登記。誠如我們的中國法律顧問所告知，該等轉讓的中國法律程序已於2015年12月29日完成。

上述轉讓完成後，於最後實際可行日期，中國番禺物業管理公司由新香港物業管理公司擁有75.5%及中國一號合資夥伴擁有24.5%。

## 歷史、發展及重組

---

緊隨[編纂]完成後的集團架構

圖表3

[編纂]

## 歷史、發展及重組

### 遵守中國法律

中國法律顧問已指出，就(i)重組以及(ii)本集團中國公司的成立、轉讓股權及增加註冊資本而言，已取得根據中國法律及法規規定的一切所需批准、許可及牌照，並已落實所有必要的備案及登記。中國法律顧問亦指出，重組符合所有適用中國法律及法規。有關中國附屬公司於本文件日期前兩年的註冊資本變動詳情，請參閱本文件「附錄四—法定及一般資料」第1.6段。

### 若干中國附屬公司的股權以孟女士為受益人按信託方式持有

若干中國附屬公司的股權於重組前以孟女士為受益人按信託方式由若干人士及公司持有。

#### 中國番禺物業管理公司

中國番禺物業管理公司於1998年10月30日成立。於2011年7月，孟女士同意收購，而中國創業同意按參照中國番禺物業管理公司當時註冊股本的對價(或倘須就該轉讓進行任何估值，則參照相關期間列於該報告的價值)出售中國番禺物業管理公司51%股權。由於中國番禺物業管理公司為中外合資企業，於出售中國番禺物業管理公司的股權前，中國創業需要獲取中國合資夥伴的同意。因此，於2011年7月5日至2015年8月24日期間，中國創業同意按信託方式代孟女士持有中國番禺物業管理公司51%股權。於2011年7月5日至2015年8月24日期間，中國番禺物業管理公司51%股權由孟女士實益擁有。

#### 中國信息教育公司

中國信息教育公司於2011年11月16日成立。中國信息教育公司的全部股權於2011年11月16日至2014年2月24日期間註冊於何海燕女士(私人集團的僱員)名下，並由其以孟女士為受益人按信託方式持有。孟女士為有關投資撥付所有資金。由於何女士熟悉公司註冊成立的申請程序，不同文件於中國信息教育公司的成立及初期營運階段須由註冊股權持有人簽名，故此信託安排讓成立公司行政及營運方面更有效率。孟女士並無就達成有關安排而向何女士提供利益或回報。任何衍生自中國信息教育公司股權的利潤或利益均屬於孟女士，中國信息教育公司並無於2011年11月16日至2014年2月24日期間宣派股息。透過何女士與中國精英教育公司訂立日期為2014年2月20日的協議，中國精英教育公司同意以對價人民幣2.61百萬元(參考中國信息教育公司的資產淨

## 歷史、發展及重組

---

值而釐定)收購中國信息教育公司的全部股權。中國信息教育公司轉讓予中國精英教育公司的全部股權於2014年2月24日完成。於2011年11月16日至2014年2月24日期間，中國信息教育公司的全部股權由孟女士實益擁有。

根據信託安排，孟女士享有上述股權衍生的所有權利及福利。經中國法律顧問告悉，所有上述信託安排屬合法有效，並受訂約方約束而全部有關信託安排並無違反任何適用中國法律及法規。