

歷史、重組及企業架構

概覽

我們的歷史可追溯至1996年，當時西藏新城悅由王先生通過一間他控制的集體所有制企業與獨立第三方於中國江蘇武進成立為有限責任公司，進行物業管理及保養服務，且王先生於西藏新城悅註冊成立時維持對其的控制權。有關本公司所提供服務的詳情，請參閱本文件「業務」一節。

重大里程碑

本集團自1996年成立以來業務規模顯著增長，以下為本集團重大發展里程碑的概述：

年度	事件
1996年	我們的主要營運子公司西藏新城悅由王先生於武進成立，並開始提供物業管理服務
2005年	由我們管理的住宅開發常州四季新城榮獲住房和城鄉建設部授予「全國物業管理示範住宅小區」稱號
2006年	常州四季新城於2006年1月榮獲住房和城鄉建設部授予「全國物業管理示範住宅小區」稱號
2010年	本公司推出「金領結」管家式服務（「橙管家」服務的前身）
2011年	由我們管理的以下住宅社區榮獲江蘇省住房和城鄉建設廳授予的「物業管理優秀項目」稱號： <ul style="list-style-type: none">江蘇新城物業服務有限公司的金色新城江蘇新城物業服務有限公司的新城長島
2015年	我們於中國指數研究院評選的2015年中國物業服務百強企業中排名第23位 按增長計，我們於在中國指數研究院評選的2015年中國物業服務百強企業中排名第5位

歷史、重組及企業架構

年度	事件
2016年	<p>我們於2016年10月開始推廣「新城悅」品牌服務</p> <p>上海新城萬嘉物業服務有限公司的清水頤園於2016年10月榮獲上海市物業管理行業協會授予的「上海物業管理示範(優秀)住宅小區」稱號</p> <p>我們於中國指數研究院及中國物業管理機構評選的2016年中國物業服務百強企業中排名第24位</p> <p>按增長計，我們於中國指數研究院評選的2016年中國物業服務百強企業中排名第6位</p>
2017年	<p>我們推出「橙管家」服務，為我們管理的物業提供管家式服務</p> <p>我們於中國指數研究院評選的2017年中國物業服務百強企業中排名第19位</p> <p>按增長計，我們於中國指數研究院評選的2017年中國物業服務百強企業中排名第6位</p>
2018年	<p>我們於中國指數研究院評選的2018年中國物業服務百強企業中排名第16位</p> <p>按增長計，我們於中國指數研究院評選的2018年中國物業服務百強企業中排名第7位</p>

本集團的歷史

於1996年3月，西藏新城悅由武進市新城投資建設開發公司（一間由王先生控制的集體所有制企業）（「新城投資」）及武進市國洲經濟開發總公司（為獨立第三方）（「國洲經濟」）於中國註冊成立，註冊資本為人民幣500,000元，由新城投資及國洲經濟分別以現金注資60%及40%。於西藏新城悅註冊成立時，其經營範圍為物業管理及保養服務。王先生於1997年2月以代價人民幣200,000元（根據西藏新城悅的資產總值釐定）進一步收購國洲經濟於西藏新城悅的40%股權。

歷史、重組及企業架構

西藏新城悅自1996年3月註冊成立起由王先生直接或通過不同公司架構間接控制。尤其是，於2006年3月至2015年3月期間，西藏新城悅作為江蘇新城地產股份有限公司（「江蘇新城」）（其B股於上海證券交易所上市）的子公司間接於上海證券交易所上市，及於2012年11月至2016年5月期間，作為新城發展控股（於聯交所上市）的子公司間接於聯交所上市。

自2015年1月1日起至重組開始前西藏新城悅的股權變動概述如下：

- 於2015年1月1日，西藏新城悅由江蘇新城及常州新城分別擁有90%及10%；
- 於2015年3月，江蘇新城向常州富域發展有限公司（「常州富域」）（一家由王先生通過新城發展控股控制的公司）轉讓其於西藏新城悅90%的股權，代價為人民幣54百萬元（乃經參考獨立估值師評估的西藏新城悅的公允價值釐定），常州新城向常州富域轉讓其於西藏新城悅10%的股權，代價為人民幣6百萬元（乃根據獨立估值師評估的西藏新城悅的公允價值釐定），之後西藏新城悅由常州富域擁有100%；
- 於2015年6月，常州富域向Xincheng Fuyue Management Consulting Co. Ltd.（「新城富悅」）轉讓其於西藏新城悅100%的股權，代價為人民幣60百萬元（乃根據西藏新城悅的註冊資本釐定）；
- 於2015年6月，常州富域向新城富悅轉讓其於西藏新城悅股權後，常州卓凡廣告有限公司（「常州卓凡」）以現金人民幣4百萬元向西藏新城悅注資，之後西藏新城悅註冊資本增至人民幣64百萬元，且其由新城富悅及常州卓凡分別擁有93.75%及6.25%；
- 於2016年4月，香港創智發展有限公司（「香港創智」）（新城發展控股的一家子公司）與富域香港訂立股份轉讓協議，據此，香港創智向富域香港轉讓其於新城富悅的100%股權，代價為人民幣320百萬元（乃根據獨立估值師於2016年2月29日評估的新城富悅的公允價值釐定）。轉讓後，新城富悅由富域香港擁有100%。因而西藏新城悅於2016年6月新城富悅的權益轉讓

歷史、重組及企業架構

完成時不再為新城發展控股的子公司。由於富域香港為新城發展控股的控股股東，且有關該出售的適用百分比率（定義見上市規則）超過5%但低於25%，該出售及有關股權轉讓協議構成新城發展控股的一項須予披露及關連交易，其完成須經獨立股東批准。於2016年5月4日，該項交易已獲新城發展控股的獨立股東批准。

- 於2016年6月，常州宜建投資有限公司（「常州宜建」）、常州通潤建設工程有限公司（「常州通潤」）、西藏智盈投資有限公司（「西藏智盈」）及西藏同信資本投資管理有限公司（「西藏同信」）分別以現金出資人民幣15.11百萬元、人民幣25.30百萬元、人民幣25.30百萬元及人民幣11.59百萬元認購西藏新城悅的註冊股本人民幣2.1525百萬元、人民幣3.6百萬元、人民幣3.6百萬元及人民幣1.65百萬元，之後西藏新城悅的註冊股本增加至人民幣75百萬元，且西藏新城悅由新城富悅、常州卓凡、常州宜建、常州通潤、西藏智盈及西藏同信分別擁有80%、5.33%、2.87%、4.8%、4.8%及2.2%。該等認購的出資金額乃經參考2015年新城悅的純利後公平磋商而釐定。

於相關交易時間，常州卓凡、常州宜建、常州通潤、西藏智盈及西藏同信均為獨立第三方。

我們的子公司

截至最後實際可行日期，我們於中國共有包括西藏新城悅在內的八家經營子公司。下表載列本集團的子公司（西藏新城悅除外）詳情：

姓名／名稱	註冊成立日期	註冊成立地點	註冊／已發行股本	主要業務活動
上海新城萬嘉物業服務有限公司 （「上海新城萬嘉」） ⁽¹⁾	2003年11月27日	中國	人民幣10百萬元	物業管理、保養及整修服務
常州市萬睿智能系統工程有限公司 （「常州萬睿」） ⁽²⁾	2014年3月19日	中國	人民幣10百萬元	電子設備安裝及工程服務

歷史、重組及企業架構

姓名／名稱	註冊成立日期	註冊 成立地點	註冊／ 已發行股本	主要業務活動
江蘇達順電梯工程有限公司 (「江蘇達順」) ⁽³⁾	2012年5月31日	中國	人民幣10百萬元	銷售電梯、電梯 安裝及保養
常州市平安物業管理有限公司 (「常州平安」) ⁽⁴⁾	1999年9月2日	中國	人民幣0.5百萬元	商品房管理服務
常州新橙信息技術有限公司 (「常州新橙信息」) ⁽⁵⁾	2014年9月30日	中國	人民幣1百萬元	電腦軟件開發
杭州萬悅物業服務有限公司 (「杭州萬悅」) ⁽⁶⁾	1999年1月5日	中國	人民幣8百萬元	物業管理
蘇州新城悅物業服務有限公司 ⁽⁷⁾	2018年3月12日	中國	人民幣1百萬元	物業管理

(1) 上海新城萬嘉於2003年11月27日註冊成立，目前註冊股本為人民幣10百萬元，由我們及上海新城萬家房地產有限公司(由王先生最終控制的公司)分別以現金注資90%及10%。其後，我們於2015年6月收購上海新城萬家房地產有限公司持有的10%的股權，代價為人民幣1百萬元(乃經參考註冊股本釐定)。

(2) 因註冊成立而成為本集團其中一員。

(3) 我們於2014年8月收購分別由李吉先生及奚耀庭先生持有的60%及40%的股權(均為獨立第三方)，代價為人民幣953,675.23元及人民幣635,783.48元(乃經參考根據收購時江蘇達順資產淨值釐定)。

(4) 我們於2015年9月收購分別由路益民先生及葛青平先生持有的合共76%及24%的股權(均為獨立第三方)，代價為人民幣487,944.88元及人民幣154,087.86元(乃經參考根據收購時常州平安資產淨值釐定)。

(5) 我們於2016年3月收購上海橙貝信息技術有限公司(由王先生全資擁有的公司)持有的全部股權，代價為人民幣1百萬元(乃經參考註冊股本釐定)。

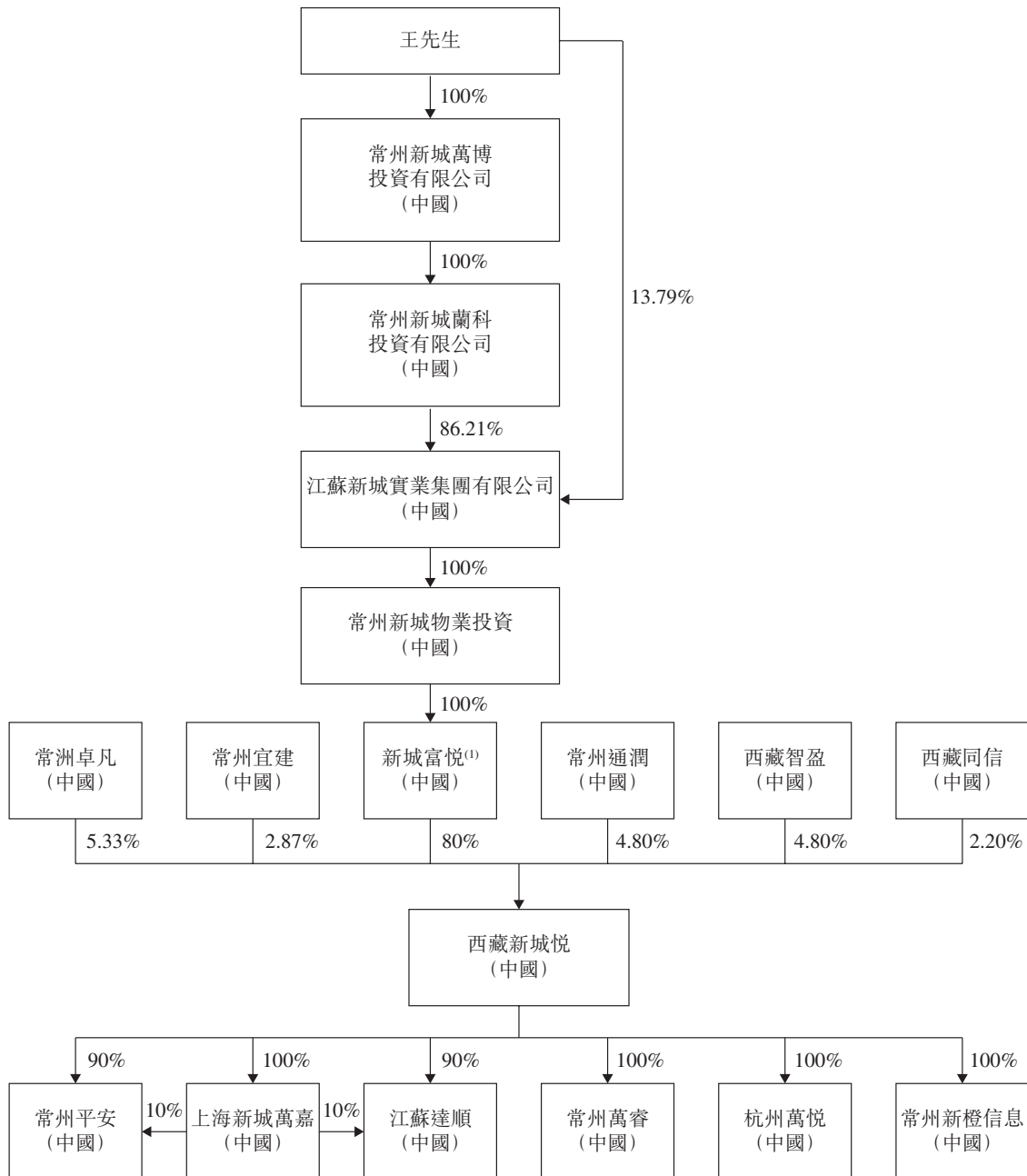
(6) 我們於2017年2月收購分別由杭州地上房地產集團有限公司(「杭州地上」)及丁成忠先生持有的合共55%及35%的股權(均為獨立第三方)，代價為人民幣1.65百萬元及人民幣1.05百萬元(乃經參考外部估值師的評估釐定)。於2017年2月，我們進一步收購杭州地上10%的股權，代價為人民幣300,000元(乃經參考外部估值師的評估釐定)。

(7) 因註冊成立而成為本集團其中一員。

歷史、重組及企業架構

重組

下表載列緊接重組前本集團的實益擁有權架構：



(1) 新城富悅乃由富域香港於2016年7月轉讓予常州新城物業投資有限公司（「常州新城物業」）。

1. 境外重組

(a) 成立開曼[編纂]實體

我們於2018年1月16日作為[編纂]實體設立本公司（開曼註冊成立實體）。於2018年1月16日，富域香港為本公司的唯一股東，持有一股股份。於2018年3月20日，

歷史、重組及企業架構

富域香港向Innovative Hero轉讓其一股股份，代價為1美元。於2018年3月29日，向Innovative Hero再發行一股股份，代價為36百萬美元。其後，Innovative Hero為本公司的唯一股東，持有兩股股份。

(b) 增加法定股本

於2018年4月18日，根據股東於2018年4月18日通過的書面決議案，本公司通過增設額外9,994,880,000股股份，將法定股本由51,200美元（分為51,200股股份，每股面值1.00美元）增加至100,000,000美元（分為10,000,000,000股股份，每股面值0.01美元）。

2. 境內重組

(a) 悅曦有限公司認購新城富悅的股份

於2018年2月18日，悅曦有限公司（獨立第三方）與新城富悅及常州新城物業投資訂立增資協議，據此，悅曦有限公司認購人民幣1.29百萬元的新城富悅股本（佔新城富悅股本的1%），代價為5,968,706港元，乃基於2018年1月獨立估值師評估的新城富悅的公允價值釐定及於2018年4月3日清償。

(b) 向江蘇新城悅控股有限公司轉讓新城富悅

於2018年2月13日，本公司的全資子公司香港新城悅發展有限公司於中國設立全資子公司江蘇新城悅控股有限公司（「江蘇新城悅控股」）。於2018年3月30日，常州新城物業投資向江蘇新城悅控股轉讓新城富悅99%的股權，代價為人民幣241.45百萬元，根據截至2018年1月31日新城富悅控股股東應佔股東權益的賬面值以合併基準釐定。

(c) 若干少數股東退股

於2018年3月12日，常州宜建、常州通潤、西藏智盈及西藏同信分別向新城富悅轉讓各自於西藏新城悅2.87%、4.80%、4.80%及2.20%的股權，現金代價分別為人民幣15,353,000元、人民幣25,708,000元、人民幣28,026,000元及人民幣12,845,000元，乃經參考獨立估值師評估的西藏新城悅的公允價值公平磋商而釐定及已於2018年3月19日悉數清償。於有關轉讓後，西藏新城悅由新城富悅及常州卓凡分別擁有94.67%及5.33%。

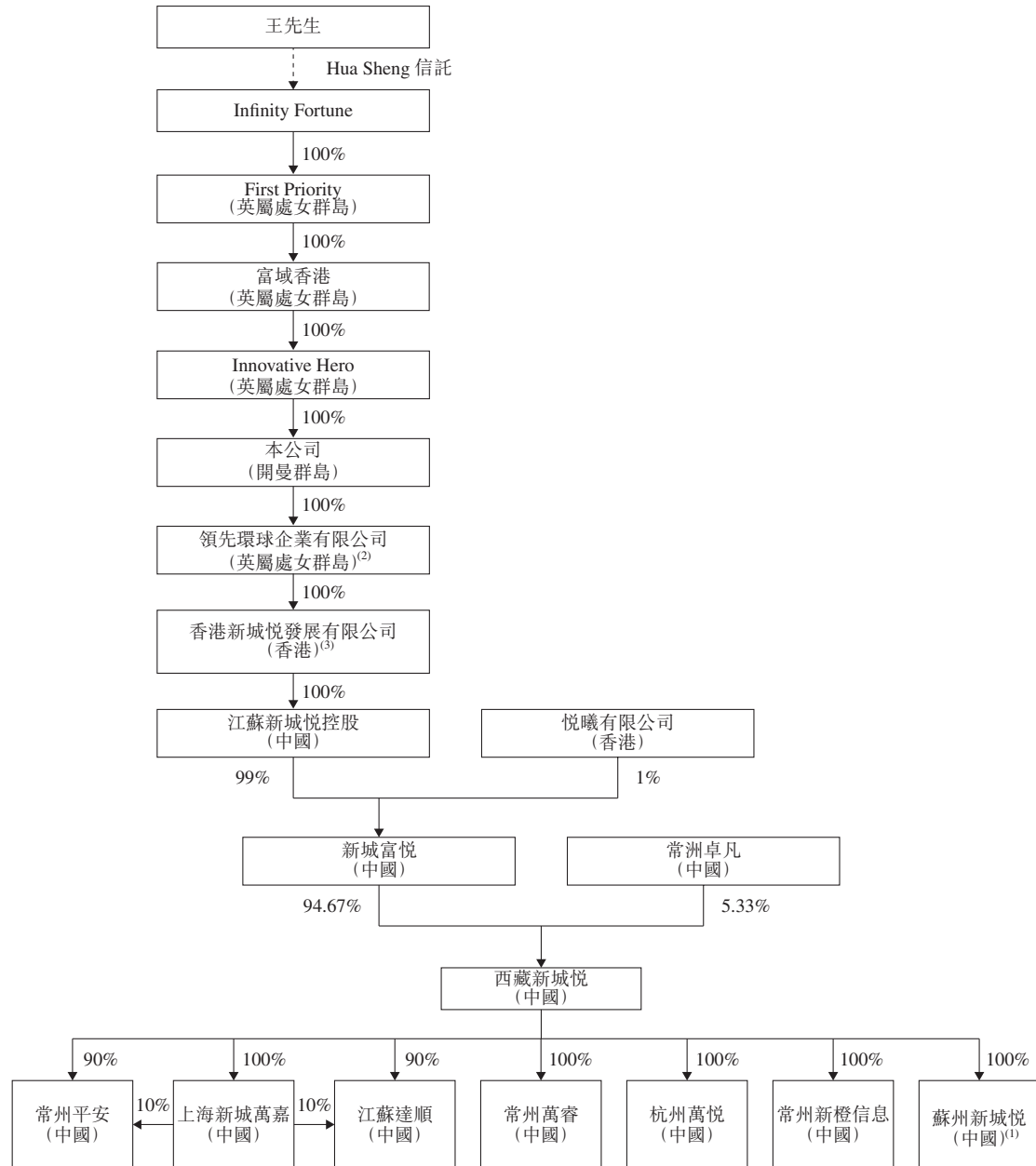
我們的中國法律顧問確認，上述股份轉讓已妥善及合法地完成，並屬合法、有效及對訂約雙方具約束力。

歷史、重組及企業架構

公司架構

重組後及[編纂]前的公司架構

下圖描述緊隨重組完成後及緊接[編纂]完成前本集團的股權及實益擁有權架構：



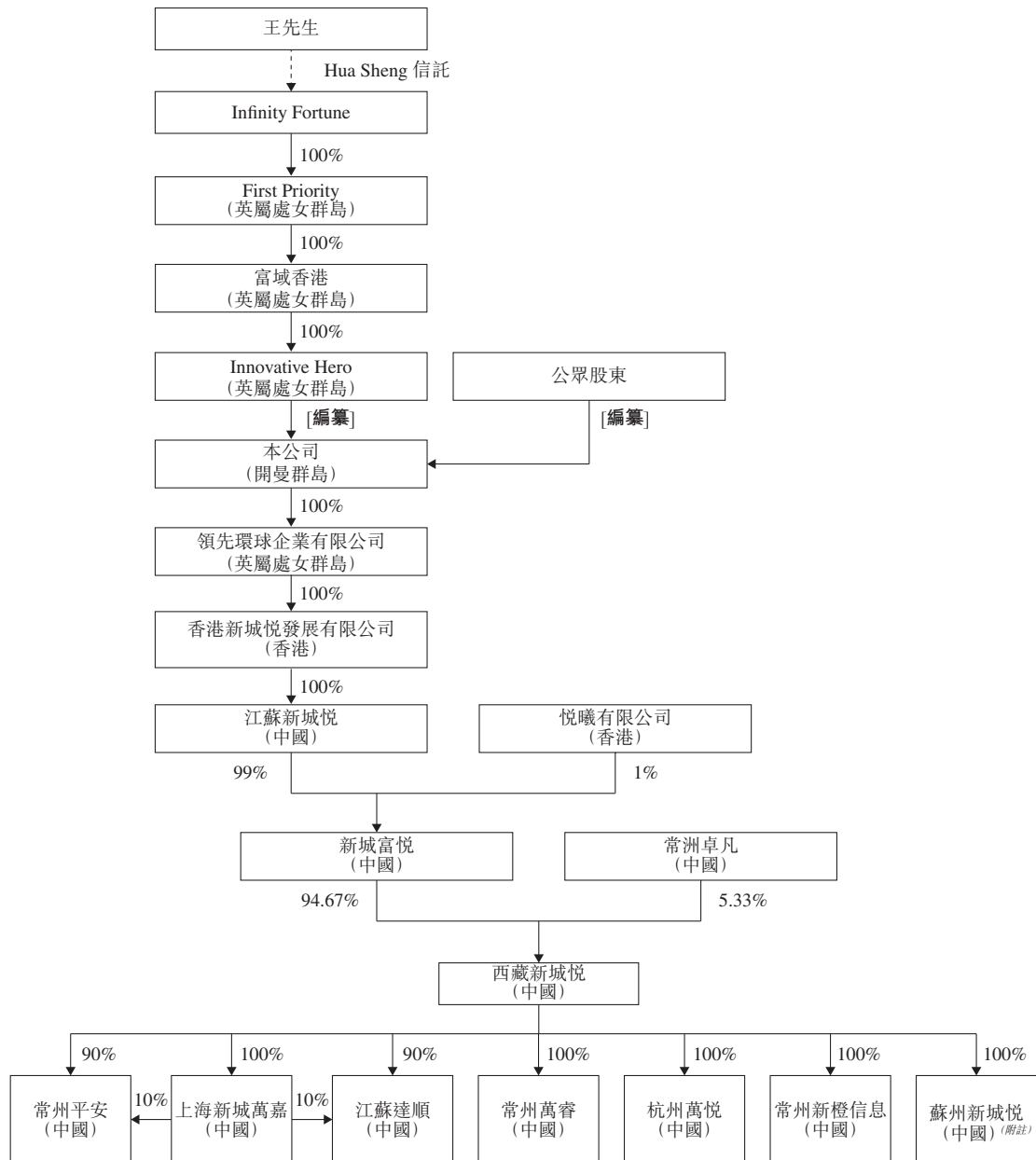
附註：

- (1) 蘇州新城悅物業服務有限公司由本公司於2018年3月12日設立，註冊資金為人民幣1百萬元。
- (2) 領先環球企業有限公司是一家由本公司於2017年12月28日註冊成立的公司。
- (3) 香港新城悅發展有限公司是一家由領先環球企業有限公司於2018年1月31日註冊成立的公司。

歷史、重組及企業架構

緊隨[編纂]後的公司架構

下表描述緊隨[編纂]完成後本集團的股權及實益擁有權架構（假設[編纂]未獲行使，及並無根據購股權計劃授出購股權）：



歷史、重組及企業架構

國家外匯管理局登記及中國法律合規

根據國家外匯管理局頒佈並自2014年7月4日開始實施的《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》(「**37號文**」)，(a)以進行投資或融資為目的而直接創立或間接控制境外特殊目的公司(「**境外特殊目的公司**」)的中國居民，在向境外特殊目的公司提供資產或股權之前必須向當地國家外匯管理局的分支機構申請登記，及(b)初次登記之後，中國居民亦需在當地國家外匯管理局分支機構登記有關境外特殊目的公司的任何重大變更，(其中包括)境外特殊目的公司的中國居民股東變更、境外特殊目的公司的名稱變更、經營條款變更或境外特殊目的公司資本增減、股權轉讓或交換以及合併或者拆分等。根據37號文，未能遵守該等登記手續或會招致處罰。

根據國家外匯管理局頒佈並自2015年6月1日開始實施的《關於進一步簡化和改進直接投資外匯管理政策的通知》(「**13號文**」)，接受國家外匯管理局登記的權限由當地國家外匯管理分局轉到境內企業資產或權益所在地銀行。

本公司最終控股股東王先生已於2016年12月8日按照37號文完成登記。

併購規定

於2006年8月8日，包括商務部、國務院國有資產監督管理委員會、國家稅務總局、國家工商行政管理總局、中國證監會及國家外匯管理局在內的六個中國監管機構聯合頒佈《關於外國投資者併購境內企業的規定》(「**併購規定**」)，該規定於2006年9月8日生效，並於2009年6月22日修訂。根據併購規定，當(i)外國投資者收購一家境內非外商投資企業的股本，使該境內企業轉變為外商投資企業，或通過增加註冊資本以認購境內企業的新股本，從而令該境內企業轉變為外商投資企業；或(ii)外國投資者成立一家外商投資企業，通過該企業購買並經營一家境內企業的資產，或購買一家境內企業的資產並將該等資產投資成立一家外商投資企業時，外國投資者須取得必要的批文(「**受規管活動**」)。

鑒於(i)江蘇新城悅控股均以直接投資方式(而非由本公司根據併購規定併購或收購)成立為外資獨資企業，及(ii)我們的中國法律顧問告知，根據併購規定，企業重組並無涉及受規管活動，因此江蘇新城悅控股的成立及企業重組毋須遵守併購規定，且本公司[**編纂**]亦毋須根據併購規定取得中國證監會及商務部的批准。

歷史、重組及企業架構

於2017年A股上市申請

於2017年6月20日，西藏新城悅向證監會提交其股份在深圳證券交易所上市的申請（「A股上市申請」），由中國一家正式取得資格的保薦機構保薦。證監會於2017年6月27日正式接受A股上市申請進行審核。於A股上市申請審核過程中，已收到證監會包括金融波動、業務運營模式及合規事宜的慣常評論。西藏新城悅回應上述評論，但於撤回A股上市申請前並無自中國銀監會收到進一步查詢。然而，考慮到中國當時盛行的市場及監管條件，尤其是證監會的審批程序較預期更長，西藏新城悅通知證監會，其決定主動撤回A股上市申請，及於2017年12月29日，為回應該通知，證監會向西藏新城悅發出通知，以終止A股上市申請的審核程序。據董事所知，於A股上市申請的審核程序中，證監會並不知悉任何重大不合規或違規經營調查結果。

本公司認為中國證監會意見中提及的任何事項將不會影響本公司建議於聯交所上市的適宜性。根據本公司及其中國法律顧問提供的資料以及保薦人進行的盡職調查，保薦人並不知悉任何將影響本公司建議[編纂]的適宜性之事宜。