
歷史、重組及公司架構

歷史及發展

當永升物業成立之時，我們的歷史可追溯至2002年，並開始於2003年為由旭輝集團在北京開發之物業提供物業管理服務。旭輝集團由我們的最終控股股東創建並控制。根據中指院的資料，旭輝集團在中國成長為知名物業開發商，為我們的發展奠定了堅實的基礎。於2013年，我們開始管理由第三方物業開發商開發的物業。於2016年底，我們在管總建築面積超過10百萬平方米及物業管理項目總數超過100個。截至2018年3月31日，我們的在管總建築面積超過30百萬平方米。

除傳統物業管理服務，我們亦對非業主提供增值服務及社區增值服務。我們將自己定位為久負盛名並快速成長的物業管理服務商，有能力使我們客戶的物業保值和增值。憑藉提供物業管理服務逾15年的經驗，我們已建立了自己的品牌價值，並根據中指院，獲認可為增長最快速的物業管理公司之一。於2018年，中指院就整體優勢方面在物業服務百強企業中將我們排名第20位。

業務發展里程碑

- **2003年** 我們開始為於北京的物業提供物業管理服務。
- **2006年** 我們開始為於上海的物業提供物業管理服務。
- **2008年** 我們開始管理蘇州的物業。
- **2010年** 我們開始向非業主提供增值服務。
- **2012年** 我們榮獲由住房和城鄉建設部頒佈的「一級資質物業服務企業」。
- **2013年** 我們獲得ISO9001:2008質量管理體系認證、ISO14001:2004環境管理體系認證及GB/T28001-2011職業健康安全管理体系認證。

我們開始為由第三方開發商開發的物業提供物業管理服務。

我們開始於蘇州提供社區增值服務。

- **2014年** 我們榮列中國房地產Top 10研究組及中指院發佈的中國物業服務百強企業第67位(按綜合競爭力計)。

歷史、重組及公司架構

- **2015年** 我們榮獲「上海市物業管理行業誠信承諾AAA級企業」。
- **2016年** 我們榮列中國物業管理協會及中指院發佈的中國物業服務百強企業第31位(按綜合競爭力計)。

我們的在管建築面積超過10百萬平方米及我們在管項目數量超過100個。

我們榮獲中國指數研究所發佈的「2017中國物業服務市場化運營領先品牌企業」。

- **2018年** 我們根據中指院就整體實力而言於中國物業服務百強企業中排名第20位。

我們的在管建築面積超過30百萬平方米。

我們的主要附屬公司

永升物業乃我們於中國的主要經營附屬公司，永升物業的主要公司發展載列如下：

永升物業於2002年5月31日在中國成立為有限公司，初步註冊資本為人民幣1,000,000元及已悉數繳足。截至其成立日期，由旭輝(中國)及旭輝(中國)全資附屬公司上海永匯房地產開發有限公司(「上海永匯」)分別擁有90%及10%。其主要從事提供物業管理服務。

於2006年8月29日，上海永匯以代價人民幣100,000元將其於永升物業的10%股權轉讓予旭輝(中國)，其乃參考永升物業截至其轉讓日期的繳足註冊資本而釐定。於有關轉讓完成後，永升物業由旭輝(中國)全資擁有。

旭輝(中國)於2007年2月及2016年7月之間進行一系列增資後，永升物業的註冊資本由人民幣1,000,000元增至人民幣110,000,000元及已悉數繳足。

鑒於物業開發業務是旭輝集團的核心業務，並為物業管理服務的開發提供一個獨立的平臺，於2016年8月18日，旭輝(中國)與上海旭輝企業發展有限公司(「旭輝企發」)、上海景助企業管理諮詢中心(有限合夥)(「上海景助」)及上海璟鈞企業管理合夥企業(有限合夥)(「上海璟鈞」)訂立股權轉讓協議，據此，旭輝(中國)同意將其於永升物業的40%、20%及10%股權轉讓予旭輝企發、上海景助及上海璟鈞，代價分別為人民幣52,000,000元、人民幣26,000,000元及人民幣13,000,000元。代價乃經公平磋商後並參考永升物業截至2016年5月31日由一名獨立估值師評估的全部股權估

歷史、重組及公司架構

值釐定。於轉讓完成後，永升物業由旭輝企發、旭輝(中國)、上海景助及上海璟鈞分別擁有40%、30%、20%及10%，且其不再為旭輝控股之附屬公司。旭輝企發是一家由我們的最終控股股東控制的公司。上海璟鈞的普通合夥人為林峰，及其有限合夥人為當時旭輝集團的僱員，上海景助的普通合夥人為永升物業的前總經理景志山，及其有限合夥人曾為當時永升物業的僱員。

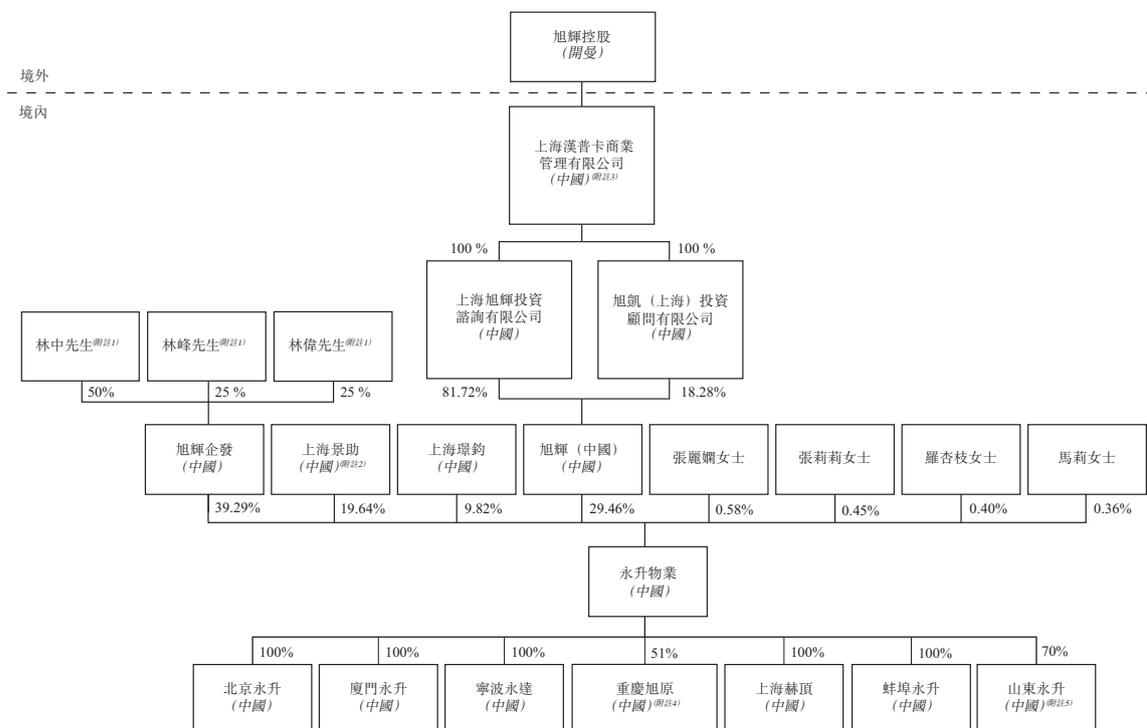
為於全國中小企業股份轉讓系統掛牌上市的目的，於2016年9月25日，永升物業通過批准(其中包括)將永升物業從有限公司轉為股份有限公司的股東決議案。於2016年11月8日改制完成後，永升物業的股本為人民幣110,000,000元，分為110,000,000股每股面值人民幣1.00元的股份，其中旭輝企發、旭輝(中國)、上海景助及上海璟鈞分別持有44,000,000股股份、33,000,000股股份、22,000,000股股份及11,000,000股股份，相當於永升物業的股本中40%、30%、20%及10%的權益。於2017年4月14日，永升物業的股份於全國中小企業股份轉讓系統掛牌上市。

於2017年11月，張麗嫻女士、張莉莉女士、羅杏枝女士及馬莉女士(均為獨立第三方)分別認購永升物業的650,000股股份、500,000股股份、450,000股股份及400,000股股份，代價分別為人民幣3,367,000元、人民幣2,590,000元、人民幣2,331,000元及人民幣2,072,000元，其中人民幣2,000,000元已計入永升物業的股本中，而剩餘人民幣8,360,000元已計入其資本公積。該等代價乃經公平磋商經考慮本集團業務前景及永升物業的上市地位後釐定。於認購完成後，永升物業的註冊股本從人民幣110,000,000元增至人民幣112,000,000元且永升物業由旭輝企發擁有約39.29%、旭輝(中國)擁有約29.46%、上海景助擁有約19.64%、上海璟鈞擁有約9.82%、張麗嫻女士擁有約0.58%、張莉莉女士擁有約0.45%、羅杏枝女士擁有約0.40%及馬莉女士擁有約0.36%。

歷史、重組及公司架構

重組

下圖說明於重組前的股權架構：



附註：

1. 林中先生、林峰先生及林偉先生為兄弟。
2. 於2017年11月上海景助的一般合夥人隨後變更為林峰先生。
3. 上海漢普卡商業管理有限公司為旭輝控股的一間間接全資擁有之附屬公司。
4. 餘下股權由重慶物業開發商重慶東原澄方實業有限公司(「重慶東原」)持有。除於重慶旭原中的投資外，重慶東原為獨立第三方。由於我們不能對重慶旭原進行控制，因此，我們不能綜合其財務業績。
5. 餘下股權由山東金魯班投資有限公司(「山東金魯班」)持有。除於山東永升中的投資外，山東金魯班為獨立第三方。

歷史、重組及公司架構

為籌備[編纂]，我們進行了重組，其詳情如下：

1. 註冊成立Elite Force Development及Best Legend

於2018年4月4日，Elite Force Development於英屬處女群島註冊成立為有限公司。截至其註冊成立日期，Elite Force Development分別向我們的最終控股股東林中先生、林峰先生及林偉先生發行50股、25股及25股股份。

為設立執行僱員獎勵計劃以留住人才、促進本集團長期可持續發展及實現本公司、僱員及股東共贏，於2018年4月20日，Best Legend於英屬處女群島註冊成立為特殊目的公司，就於[編纂]後將採用的僱員獎勵計劃以信託方式為承授人持有股份。截至註冊成立日期，已向林峰先生發行一股股份。

2. 註冊成立本公司

於2018年4月16日，本公司於開曼群島根據開曼群島公司法註冊成立為獲豁免有限公司。截至其註冊成立日期，本公司的法定股本為380,000港元，分為38,000,000股每股面值0.01港元的普通股，於2018年4月16日按面值向獨立第三方發行一股股份並於同日轉予Elite Force Development。於2018年4月30日，分別按面值向Elite Force Development及Best Legend配發及發行三股股份及一股股份。

3. 註冊成立Elite Force Investment及精英力量國際

於2018年4月25日，Elite Force Investment於英屬處女群島註冊成立為有限公司。截至註冊成立日期，向本公司發行一股股份。

於2018年5月11日，精英力量國際於香港註冊成立為獲豁免公司。截至其註冊成立日期，100股普通股已配發及發行予Elite Force Investment。

歷史、重組及公司架構

4. 於全國中小企業股份轉讓系統終止掛牌及將永升物業轉為有限公司

經考慮於聯交所[編纂]能提升品牌知名度、加強企業形象及加強企業管治，於2018年3月9日，永升物業於全國中小企業股份轉讓系統終止掛牌。在於全國中小企業股份轉讓系統報價時，永升物業、其股東或董事概無受到任何規管當局任何調查或紀律處分。於2018年3月29日，永升物業於股東特別大會通過批准(其中包括)將永升物業從股份有限公司轉為有限公司的決議案。於轉換完成後，永升物業的註冊資本為人民幣112,000,000元，由旭輝企發、上海景助、上海璟鈞、旭輝(中國)、張麗嫻女士、張莉莉女士、羅杏枝女士及馬莉女士分別擁有約39.29%、約19.64%、約9.82%、約29.46%、約0.58%、約0.45%、約0.40%及約0.36%。

5. 精英力量國際及[編纂]前投資者通過城市之光收購永升物業的股權

於2018年6月22日，張麗嫻女士、張莉莉女士、羅杏枝女士及馬莉女士均與城市之光訂立股權轉讓協議，據此，張麗嫻女士、張莉莉女士、羅杏枝女士及馬莉女士同意將其於永升物業的全部股權轉讓予城市之光(由Ng Chong Jin先生間接全資擁有)，總代價人民幣4,100,000元。代價乃經雙方公平磋商並參考獨立第三方估值師對永升物業截至2017年12月31日的估值而釐定，於2018年7月10日以現金悉數結算。於有關收購事項完成後，永升物業轉為外商投資公司，而城市之光持有永升物業1.79%註冊資本。餘下註冊資本由旭輝企發持有約39.29%、上海景助持有約19.64%、上海璟鈞持有約9.82%及旭輝(中國)持有約29.46%。

於2018年7月2日，旭輝企發、上海景助、上海璟鈞及旭輝(中國)均與精英力量國際訂立股權轉讓協議，據此，旭輝企發、上海景助、上海璟鈞及旭輝(中國)同意將其於永升物業的全部股權轉讓予精英力量國際，總代價為人民幣225,500,000元。代價乃經公平磋商並參考獨立第三方估值師對永升物業截至2017年12月31日之評估值而釐定，於2018年7月23日以現金悉數結算。於轉讓完成後，永升物業由精英力量國際及城市之光擁有約98.21%及約1.79%。

歷史、重組及公司架構

6. 股份配發及收購 Prominent Intellectuals

於2018年7月6日，本公司將8,796股股份、5,739股股份及6,600股股份分別配發及發行予Elite Force Development、Best Legend及Spectron，代價分別為人民幣90,200,000元、人民幣58,835,000元及人民幣67,650,000元。Spectron為旭輝控股的間接全資附屬公司。該等代價於2018年7月16日繳足。於2018年7月6日，本公司自Wise-man Development收購Prominent Intellectuals的全部已發行股份，代價為5,100,000港元。於2018年7月6日，Ng Chong Jin先生通過Wise-man Development申請認購860股股份，代價為10,455,471.5港元，詳情請參閱本節「首次公開發售投資」。

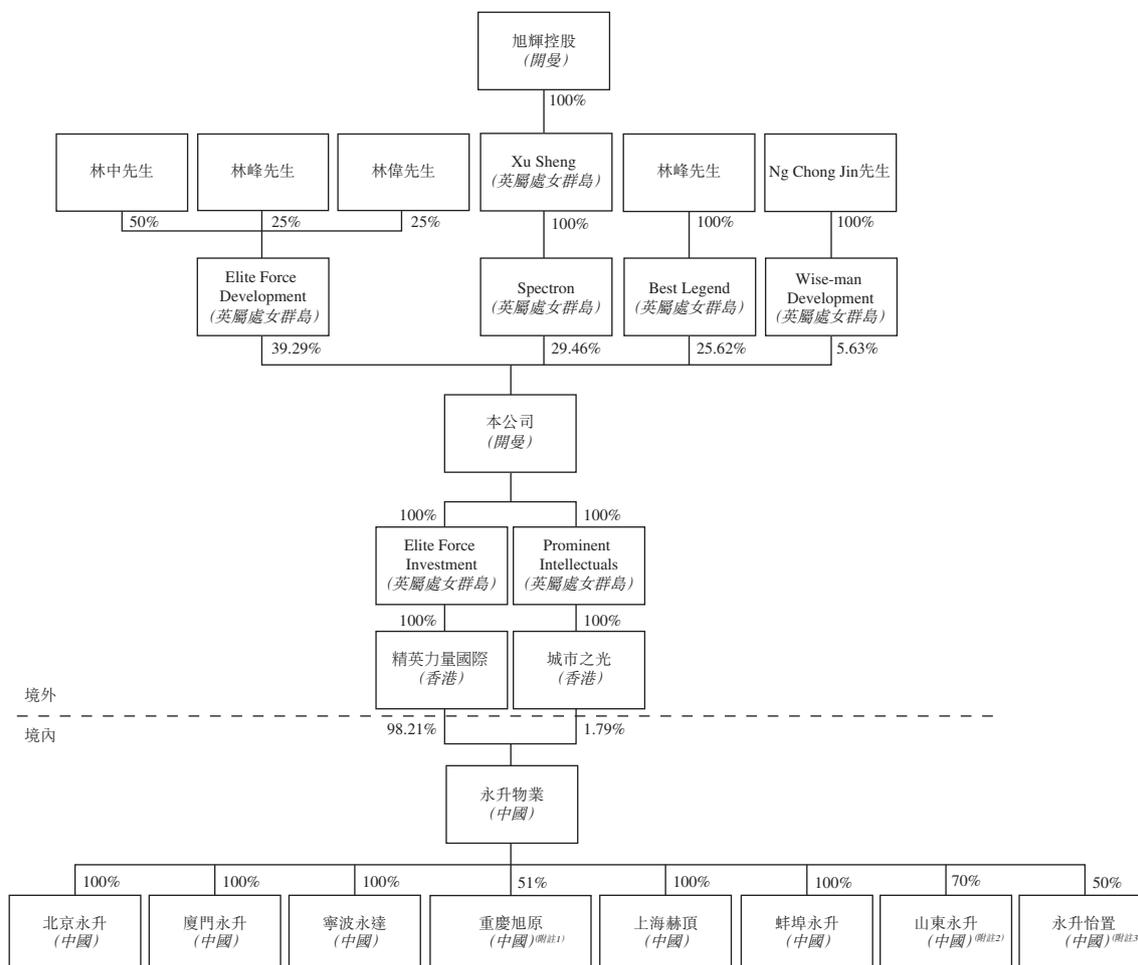
於股份配發及收購事項完成後，本公司分別由Elite Force Development、Spectron、Best Legend及Wise-man Development擁有約39.29%、約29.46%、約25.62%及約5.63%。

我們的中國法律顧問已確認，本公司就完成上述我們的境內重組已作出或自相關規管機構取得所有必要同意、批准、授權或備案，且有關境內重組符合中國法律。

歷史、重組及公司架構

公司及股權架構

下圖說明緊隨重組完成後及緊接[編纂]之前的股權架構：

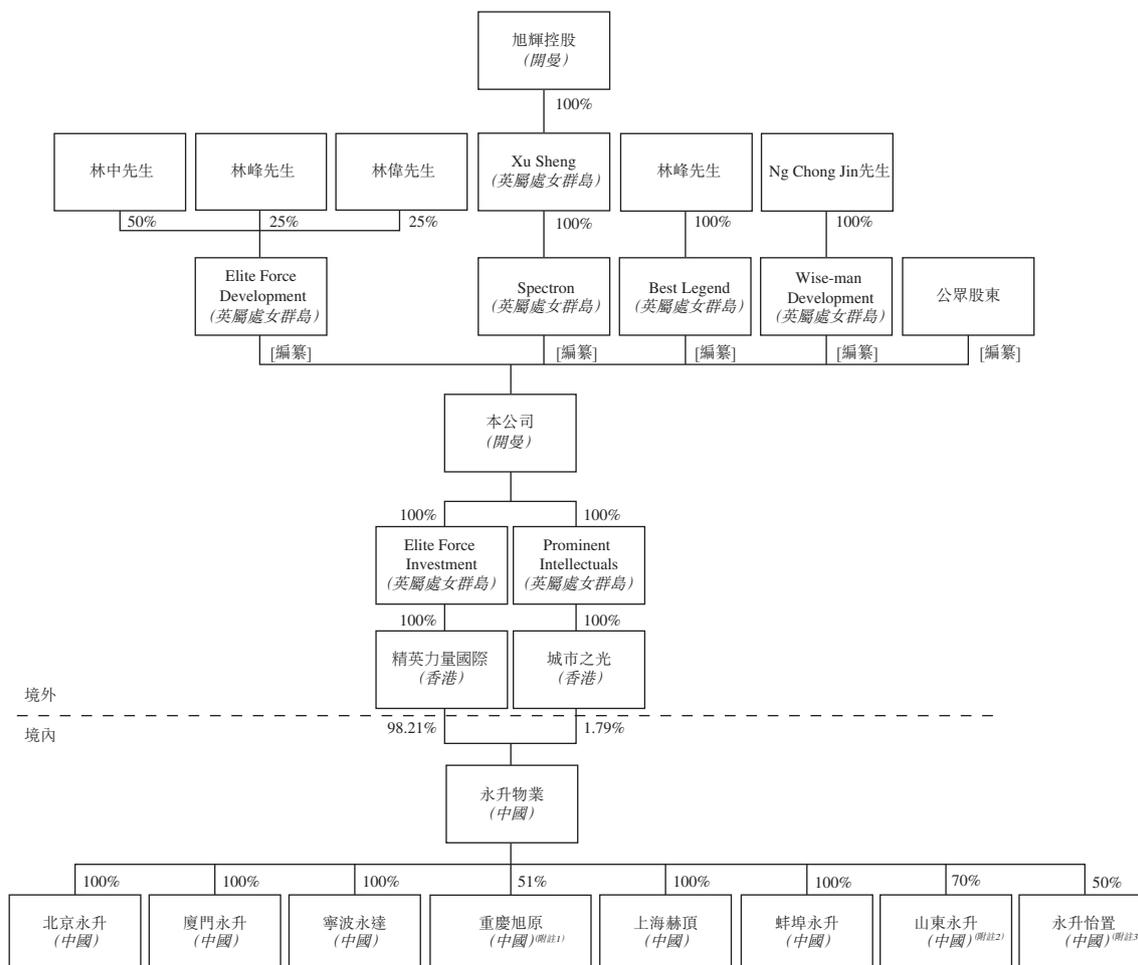


附註：

1. 餘下股權由重慶物業開發商重慶東原持有。除於重慶旭原中的投資外，重慶東原為獨立第三方。由於我們不能對重慶東原進行控制，因此，我們不能綜合其財務業績。
2. 餘下股權由山東金魯班持有。除於山東永升中的投資外，山東金魯班為獨立第三方。
3. 永升怡置於2018年7月19日成立及剩餘股權由怡置物業服務有限公司(「怡置物業」)持有。除於永升怡置的投資外，怡置物業為獨立第三方。

歷史、重組及公司架構

下圖載列本集團於[編纂]及資本化發行完成後的公司及股權架構(假設[編纂]未獲行使)：



附註：

1. 餘下股權由重慶物業開發商重慶東原持有。除於重慶旭原中的投資外，重慶東原為獨立第三方。由於我們不能對重慶東原進行控制，因此，我們不能綜合其財務業績。
2. 餘下股權由山東金魯班持有。除於山東永升中的投資外，山東金魯班為獨立第三方。
3. 剩餘股權由怡置物業持有。除了永升怡置的投資外，怡置物業為獨立第三方。

歷史、重組及公司架構

[編纂]前投資

Wise-man Development之投資

於2018年6月27日，城市之光自張麗嫻女士、張莉莉女士、羅杏枝女士及馬莉女士以總現金代價人民幣4,100,000元收購永升物業1.79%的權益，代價乃經雙方公平磋商後並參考獨立第三方估值師對永升物業截至2017年12月31日的資產淨值估值而釐定。該代價於2018年7月10日悉數支付。城市之光為Prominent Intellectuals (Wise-man Development的全資附屬公司)的直接全資附屬公司，Wise-man Development由Ng Chong Jin先生(「Ng先生」)全資擁有。於2018年7月6日，作為重組的一部份，Wise-man Development將其於Prominent Intellectuals之全部權益轉讓至本公司，作為對價，本公司發行400股股份予Wise-man Development。

於2018年7月6日，Wise-man Development申請以10,455,471.5港元之代價認購本公司860股股份，代價乃經公平磋商後並參考獨立第三方估值師對永升物業截至2017年12月31日的估值而釐定。該代價於2018年7月10日以現金結算。

下列為Wise-man Development進行投資的概要詳情(「[編纂]前投資」)：

投資者名稱：	Wise-man Development，由Ng Chong Jin先生全資擁有
投資全數結算日期：	2018年7月10日
投資金額：	15,555,471.5港元
配發股份數目：	1,260股股份(相當於本公司經擴大已發行股本約[編纂])
釐定代價基準：	經參考獨立第三方估值師對本集團截至2017年12月31日之資產淨值估值後經該雙方公平磋商後釐定。
每股投資成本及較[編纂]範圍中位數的折讓(假設[編纂]未獲行使)：	約每股股份[編纂]港元，折讓約[編纂]至[編纂]範圍的中位數[編纂]港元
所得款項用途：	用於本集團的整體營運資金。

歷史、重組及公司架構

- 戰略利益： 考慮到Ng先生熟知香港資本市場及中國房地產市場，我們的董事相信，彼將通過提供投資及融資建議以支持我們的未來業務發展，為本集團帶來利益。
- 禁售： Wise-man Development已同意，自2018年7月6日起至[編纂]後滿六個月當日止的任何時間，不會出售其直接或間接擁有的任何股份。
- 特權： 概無特權授予Wise-man Development。

截至最後實際可行日期，[編纂]前投資的所有所得款項均已使用。

有關Wise-man Development之資料

Wise-man Development為一間投資控股公司，由Ng先生全資擁有並於中國房地產行業擁有豐富經驗。Ng先生已於中國經投資了多家房地產公司並熟悉中國的房地產行業。[編纂]前投資的資金來源於其個人資源。就董事所深知、盡悉及相信，惟彼等於公司的投資除外。Wise-man Development及其最終實益擁有人Ng先生獨立於本公司及其關連人士。由於Wise-man Development並非本公司的核心關連人士，Wise-man Development持有的股份將於[編纂]後計入公眾持股量。

獨家保薦人的確認

獨家保薦人認為[編纂]前投資符合[編纂]前投資暫行指引(HKEx-GL29-12)及[編纂]前投資指引(HKEx-GL43-12)。

一致行動契據

於2018年8月6日，我們的最終控股股東簽立一致行動契據，據此，(i)我們的最終控股股東均確認(其中包括)自永升物業成立當日直至彼等不再為我們的控股股東當日：(a)彼等已並將繼續為一致行動人士(定義見收購守則)，共同處理本集團任何成員公司的所有重大管理事務以及達至及／或執行所有商業決策，包括但不限於財務及營運事務；(b)彼等已並將繼續就本集團業務任何其他相關重大事宜及決策作出一致同意、批准或拒絕；(c)彼等已並將繼續以董事及／或股東身份(倘合適)於本集團任何成員公司於所有董事會及股東大會以及討論會上共同就所有決議案一致投贊成票或反對票；及(d)彼等已並將繼續相互合作，以獲得及維持並鞏固對本集團的控制及管理。

歷史、重組及公司架構

37號文

根據37號文，(a)中國居民在以資產或權益向其以投資或融資為目的直接設立或控制的境外特殊目的公司(「境外特殊目的公司」)出資前，應向國家外匯管理局地方分局申請辦理登記；及(b)辦理初步登記後，如境外特殊目的公司發生中國居民個人股東、名稱、經營期限變更，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，中國居民應到國家外匯管理局地方分局辦理變更登記手續。根據37號文，未有遵守上述登記程序或會導致處罰，包括限制境外特殊目的公司的中國附屬公司向其境外母公司分派股息的能力。

誠如我們的中國法律顧問所告知，中國居民林中先生、林峰先生及林偉先生已按第37號通告的規定完成註冊，而該註冊符合37號文所載要求。

併購規定

根據併購規定，於(i)外國投資者收購境內非外商投資企業的權益，使其轉變為外商投資企業，或透過增加境內非外商投資企業的註冊資本以認購境內非外商投資企業的新股權使其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，購買並經營一家境內非外商投資企業的資產，或購買一家境內非外商投資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。根據併購規定第11號，倘一間境內公司或企業或一名境內自然人透過由其成立或控制的一間境外公司，收購與其有關或有關聯的一間境內非外商投資公司，須獲得商務部批准。

於2016年10月8日，商務部頒佈了《外商投資企業設立及變更備案管理暫行辦法》(「3號文」)，並於同日生效及於2017年7月30日及2018年6月30日修訂。根據3號文，倘非外商投資企業由於收購、合併綜合或其他方式而變為外商投資企業，須遵守辦法規定的備案，其應根據辦法辦理設立備案手續並提出備案申請。

誠如我們中國法律顧問建議，由張麗嫻女士、張莉莉女士、羅杏枝女士及馬莉女士均收購城市之光於永升物業之1.79%的股權(「首次轉讓」)須受限於併購規則及3號文。由於當時城市之光之最終控股股東Ng先生為新加坡永久居民而非併購規定定義項下之境內自然人，併購規定第11條並不適用於首次轉讓。永升物業根據併購規則及3號文獲外商投資企業設立備案回執及首次轉讓之新營業執照。

歷史、重組及公司架構

於完成首次轉讓後，永升物業成為中外合資企業。就旭輝企發、上海景助、上海璟鈞及旭輝(中國)轉讓精英力量國際於永升物業之98.21%的股權(「二次轉讓」)而言，我們已獲中國法律顧問所告知，由於二次轉讓於永升物業轉為中外合資企業後發生，二次轉讓被視為轉讓於外商投資企業之股權，因此，併購規則並不適用於二次轉讓。相反，二次轉讓因遵守外商投資企業投資者股權變更的若干規定(「規定」)及3號文，及永升物業已根據3號文獲外商投資企業變更備案回執及二次轉讓之新營業執照。