

## 歷史、重組及公司架構

### 歷史及發展

#### 概覽

我們的歷史可追溯至二零零三年，當時我們的主要營運附屬公司北京鴻坤在鴻坤集團（母集團的物業開發業務分部）旗下成立，「讓人們住的開心」是我們的服務理念。在我們的發展早期階段，我們主要專注於在大北京地區提供物業管理服務，自二零一零年起，我們逐步將業務拓展至周邊地區，例如，中國天津以及河北省的廊坊市及涿州市。自二零一四年起，我們進一步將業務擴展至中國南部直至中國海南省的東方市及三亞市。我們自此持續擴大業務據點，我們已於二零一七年進一步擴展至中國東南部直至湖北省的宜昌市，以及於二零一八年擴展至中國西部的陝西省神木市。於二零一九年八月三十一日，我們在遍及中國京津冀地區、湖北省、海南省及陝西省的八個城市提供物業管理服務，管理的總收益建築面積約4.9百萬平方米，包括21項住宅物業（總共超過39,000個單位）及15項非住宅物業。根據灼識諮詢報告，(i)於二零一八年，按所管理的總建築面積計，我們於北京物業管理市場排名第21，市場佔有率約為0.35%；及(ii)於二零一八年，按所管理的總建築面積計，我們於北京非國企背景開發商附屬公司物業管理市場中排名第九，市場份額約為0.7%。北京鴻坤於二零一八年八月一日在新三板掛牌，並於二零一八年十二月十九日自新三板終止掛牌，擬讓股份於聯交所[編纂]。

秉承鴻坤集團的企業文化，我們致力向業主及住戶提供的不止物業管理服務。我們力求通過提供廣泛的增值服務及在我們管理的物業組織各種活動，將我們的服務理念付諸實踐。此外，憑藉我們建立多年的業務，致力提供物業管理服務，取得良好往績記錄及經驗，加上我們對物業開發商及住戶的需求的理解和把握，我們逐步將服務範圍擴大至包括在物業開發商向業主交付物業前提供物業開發商相關服務。我們亦於二零一八年八月實行提升物業管理服務的計劃，透過推出一站式在線服務平台手機應用程序「鴻坤薈」，讓我們管理的物業的業主及住戶可以及時與我們互動，並使用我們的物業管理服務，迎合以科技主導的時代趨勢和需求。通過秉承我們的服務理念，以及我們在提供服務時堅守「友善、堅韌、創新、卓越」的核心價值，我們的願景是成為中國卓越的物業管理服務供應商。

我們自二零零四年以來一直主要為由我們的控股股東控制的中國知名物業開發商集團鴻坤集團（其於重組完成前為我們的控股集團）開發的物業提供物業管理服務，儘管如此，我們一直積極向其他獨立第三方物業開發商取得物業管理委聘。於二零一九年八月三十一日，由獨立第三方開發的物業所應佔的總收益建築面積約42,000平方米，相當於本集團總收益建築面積約0.9%。我們亦已自二零一七年開始向中國獨立第三方物業開發商提供物業開發商相關服務。

---

## 歷史、重組及公司架構

---

### 業務發展的主要里程碑

下列事件為我們的業務發展史的主要里程碑：

年份	事件
二零零三年	北京鴻坤於中國北京成立
二零零四年	我們開始向由鴻坤集團開發位於中國北京的經濟適用房「瑞海家園」提供物業管理服務。瑞海家園是由我們管理的首個住宅物業
二零零七年	我們開始向由鴻坤集團開發位於中國北京的商品房提供物業管理服務
二零一零年	北京鴻坤物業管理於中國北京成立，專注於向高端住宅物業（例如別墅）提供物業管理服務
二零一一年	香河鴻坤於中國河北省成立，我們開始透過此公司向中國河北省廊坊市的物業開發商提供物業開發商相關服務
	我們將物業管理服務擴展至位於中國海南省及河北省的住宅物業
二零一四年	我們將物業管理服務擴展至位於中國天津的住宅物業
	我們將物業管理服務擴展至商用物業，並開始向位於中國北京的鴻坤廣場購物中心提供物業管理服務
二零一五年	北京鴻坤獲頒授GB/T 19001-2008 ISO 9001:2008質量管理體系認證、GB/T 24001-2004/ISO 14001:2004環境管理體系認證及GB/T 28001-2011/OHSAS18001:2007職業健康和安全管理體系認證，以及國際認證聯盟(IQNET)認證
	我們將物業管理服務擴展至位於中國湖北省的住宅物業

---

## 歷史、重組及公司架構

---

- 二零一六年至  
二零一九年
- 北京鴻坤獲中國物業管理協會及中國指數研究院評選為中國物業服務百強企業之一
- 二零一六年
- 我們開始向位於中國北京的鴻坤•體育公園提供物業管理服務
- 我們開始向位於中國北京的鴻坤•金融谷提供物業管理服務
- 二零一七年
- 北京鴻坤獲住建部頒發中國物業服務企業一級資質證書
- 我們開始向中國獨立第三方物業開發商提供物業開發商相關服務
- 二零一八年
- 我們推出由鴻坤集團開發的手機應用程式「鴻坤薈」及「H-Butler鴻管家」
- 北京鴻坤獲億翰智庫列入「2018中國社區服務商•客戶滿意度模範企業50強」之一及評選為「2018中國社區服務商100強」之一
- 北京鴻坤獲《經濟觀察報》列入「2018中國藍籌物業30強」之一
- 北京鴻坤於二零一八年八月一日在新三板掛牌，並於二零一八年十二月十九日自新三板終止掛牌
- 二零一九年
- 我們獲中國指數研究院列為「中國物業服務百強企業」第48位
- 我們向鴻坤集團收購手機應用程式「鴻坤薈」及「H-Butler鴻管家」

---

## 歷史、重組及公司架構

---

### 我們的主要附屬公司

於往績記錄期，我們在中國經營業務及發展的主要營運附屬公司詳情如下：

#### 北京鴻坤

北京鴻坤於二零零三年六月十八日在中國北京成立為有限責任公司，註冊資本為人民幣500,000元。北京鴻坤主要於中國從事提供物業管理服務、物業開發商相關服務及增值服務。於成立日期，北京鴻坤由北京鴻坤的前僱員張進及北京如意廊商貿有限公司分別擁有20%及80%股權，而北京如意廊商貿有限公司為一間分別由趙彬先生與吳虹女士全資及共同擁有的公司。

於二零零四年二月十三日，根據一連串股權轉讓，北京鴻坤由湖南新東方實業發展有限公司（「湖南新東方」）、湖南合潤投資有限公司（前稱湖南銀杏投資管理有限公司）（「湖南合潤」）及鴻坤偉業分別擁有40%、30%及30%權益。湖南新東方及湖南合潤由趙彬先生與吳虹女士最終全資及共同擁有，而鴻坤偉業為一間由趙偉豪先生控制的公司。

於二零零四年六月十五日，根據一項股東決議案，北京鴻坤將註冊股本從人民幣500,000元增加至人民幣3.0百萬元。吳虹女士及鴻坤偉業各自分別出資人民幣1.5百萬元及人民幣1.0百萬元作為額外註冊資本。上述注資於二零零四年八月十七日完成後，北京鴻坤由吳虹女士、湖南新東方、湖南合潤及鴻坤偉業分別擁有50%、6.7%、5%及38.3%權益。

於二零零五年十一月至二零一四年九月期間，北京鴻坤進行一連串股權轉讓，並將註冊資本從人民幣3.0百萬元增加至人民幣5.0百萬元。鴻坤偉業額外注入註冊資本人民幣2.0百萬元。上述注資於二零一四年九月三日完成後，北京鴻坤由鴻坤偉業直接全資擁有。

於二零一七年八月七日，根據股權轉讓協議，北京鴻坤的全部股權由鴻坤偉業轉讓至鴻坤集團公司，代價為人民幣5.0百萬元，代價乃經參考北京鴻坤當時的註冊資本而釐定。於二零一七年八月二十一日，根據一項股東決議案，北京鴻坤將註冊資本從人民幣5.0百萬元增加至人民幣30.0百萬元。注資人民幣25.0百萬元（連同上述股權轉讓）已於二零一七年九月二十一日完成，而北京鴻坤其後分別由鴻坤集團公司、北京億潤創業投資、北京鴻坤投資中心及寧夏億潤擁有38%、32%、20%及10%。

於二零一七年十二月六日，北京鴻坤股東通過決議案，批准（其中包括）將北京鴻坤從有限責任公司轉為股份有限公司。該轉變已於二零一七年十二月十九日在北京鴻坤取得新營業執照時完成。

---

## 歷史、重組及公司架構

---

### 天津鴻盛

天津鴻盛於二零一三年十二月二十七日在中國天津成立，註冊資本為人民幣5.0百萬元。天津鴻盛主要於中國從事提供物業管理服務及增值服務。於成立日期，天津鴻盛由獨立第三方全資擁有。

根據日期為二零一八年一月十八日的股權轉讓協議，天津鴻盛的全部股權由該獨立第三方轉讓至北京鴻坤，代價為人民幣4.2百萬元，乃參考天津鴻盛的資產淨值而釐定。於上述轉讓完成後，天津鴻盛成為北京鴻坤的全資附屬公司。收購天津鴻盛的目的是讓本集團把業務擴展至中國天津。透過收購天津鴻盛，本集團取得管理天津鴻嘉廣場及鴻源廣場的物業管理服務協議。有關收購事項的進一步詳情，請參閱本文件附錄一會計師報告附註26(b)，有關所取得之物業管理項目的進一步詳情，請參閱本文件「業務－物業管理服務－我們的業務區域」。

### 宜昌中翔

宜昌中翔於二零一二年十一月二十一日在中國湖北省宜昌市成立，註冊資本為人民幣500,000元。宜昌中翔主要於中國從事提供物業管理服務、物業開發商相關服務及增值服務。於成立日期，宜昌中翔由宜昌新首鋼房地產開發有限公司（「宜昌新首鋼」）及一名獨立第三方分別擁有70%及30%股權。宜昌新首鋼由鴻坤偉業間接擁有50%。

根據日期為二零一五年八月二十八日的股權轉讓協議，宜昌中翔的30%股權由該獨立第三方轉讓至宜昌新首鋼，代價為人民幣150,000元，乃參考宜昌中翔的註冊股本而釐定。於上述轉讓於二零一五年九月二十五日完成後，宜昌中翔變為由宜昌新首鋼全資擁有。

於二零一六年十月十日，根據一項股東決議案，宜昌中翔將註冊資本從人民幣500,000元增加人民幣2.5百萬元至人民幣3.0百萬元。額外註冊資本全部由宜昌新首鋼出資，並已於二零一六年十一月十一日完成。

---

## 歷史、重組及公司架構

---

根據日期為二零一七年九月二十日的股權轉讓協議，宜昌新首鋼將宜昌中翔的全部股權轉讓予北京鴻坤，代價為人民幣200,000元，乃參考宜昌中翔的資產淨值而釐定。上述轉讓於二零一七年九月二十二日完成後，宜昌中翔成為北京鴻坤之全資附屬公司。收購宜昌中翔的目的是讓本集團把業務擴展至中國湖北省宜昌市。透過收購宜昌中翔，本集團取得管理湖北省宜昌市國賓一號的物業管理服務協議。有關收購事項的進一步詳情，請參閱本文件附錄一會計師報告附註26(a)，有關所取得之物業管理項目的進一步詳情，請參閱本文件「業務－物業管理服務－我們的業務區域」。

### 東方鴻坤

東方鴻坤於二零一一年十月十一日在中國海南省東方市成立，註冊資本為人民幣500,000元，現時暫無業務。於成立日期，東方鴻坤由鴻坤偉業及北京萬里縱橫投資有限公司（「萬里縱橫」）（一間由吳虹女士直接擁有50%，並由趙彬先生與吳虹女士最終全資及共同擁有的公司）擁有90%及10%股權。

根據日期為二零一七年九月十八日的股權轉讓協議，東方鴻坤的90%及10%股權由鴻坤偉業及萬里縱橫轉讓至北京鴻坤，代價分別為人民幣180,000元及人民幣20,000元，乃參考東方鴻坤當時之財務表現及業務前景而釐定。上述轉讓於二零一七年九月二十六日完成後，東方鴻坤成為北京鴻坤的全資附屬公司。

### 香河鴻坤

香河鴻坤於二零一一年四月二十五日在中國河北省廊坊市成立，註冊資本為人民幣500,000元。香河鴻坤主要於中國從事提供物業管理服務、物業開發商相關服務及增值服務。於成立日期，香河鴻坤由鴻坤偉業及萬里縱橫分別擁有90%及10%股權。

根據日期為二零一七年八月十五日的股權轉讓協議，香河鴻坤的90%及10%股權由鴻坤偉業及萬里縱橫轉讓至北京鴻坤，代價分別為人民幣900,000元及人民幣100,000元，乃參考香河鴻坤當時之財務表現及業務前景而釐定。上述轉讓於二零一七年九月二十六日完成後，香河鴻坤成為北京鴻坤的全資附屬公司。

---

## 歷史、重組及公司架構

---

### 北京鴻坤物業管理

北京鴻坤物業管理於二零一零年七月十六日在中國北京成立，註冊資本為人民幣5.0百萬元。北京鴻坤物業管理主要於中國從事提供物業管理服務、物業開發商相關服務及增值服務。於成立日期，北京鴻坤物業管理由鴻坤偉業及萬里縱橫分別擁有90%及10%股權。

根據日期為二零一七年九月十二日的股權轉讓協議，北京鴻坤物業管理的90%及10%股權由鴻坤偉業及萬里縱橫轉讓至北京鴻坤，代價分別為人民幣4.5百萬元及人民幣500,000元，乃參考北京鴻坤物業管理的註冊資本而釐定。上述轉讓於二零一七年九月十二日完成後，北京鴻坤物業管理成為北京鴻坤的全資附屬公司。

### 北京雲時代

北京雲時代於二零一六年二月十九日在中國北京成立，註冊資本為人民幣5.0百萬元。北京雲時代主要於中國從事提供物業管理及增值服務。於成立日期，北京雲時代的全部股權由北京鴻坤創新產業投資有限公司（「北京鴻坤創新產業」）（一間由鴻坤集團公司直接全資擁有的公司）全資擁有。

根據日期為二零一八年十二月二十五日的股權轉讓協議，北京雲時代的全部股權由北京鴻坤創新產業轉讓至北京鴻坤，代價為人民幣6.4百萬元，乃參考北京雲時代的資產淨值而釐定。上述轉讓於二零一九年一月四日完成後，北京雲時代成為北京鴻坤的全資附屬公司。

### 北京鴻坤谷

北京鴻坤谷於二零一六年二月十八日在中國北京成立，註冊資本為人民幣5.0百萬元。北京鴻坤谷主要於中國從事提供物業管理及增值服務。於成立日期，北京鴻坤谷的全部股權由北京鴻坤創新產業全資擁有。

根據日期為二零一八年十二月二十五日的股權轉讓協議，北京鴻坤谷的全部股權由北京鴻坤創新產業轉讓至北京鴻坤，代價為人民幣7.3百萬元，乃參考北京鴻坤谷的資產淨值而釐定。上述轉讓於二零一九年一月十四日完成後，北京鴻坤谷成為北京鴻坤的全資附屬公司。

---

## 歷史、重組及公司架構

---

### 鴻坤(北京)商業管理

鴻坤(北京)商業管理於二零零八年十二月十七日在中國北京成立，註冊資本為人民幣3.0百萬元。鴻坤(北京)商業管理主要於中國從事物業管理及增值服務。於成立日期，鴻坤(北京)商業管理的全部股權由鴻坤偉業全資擁有。

於二零一四年十月十七日，根據股權轉讓協議，鴻坤(北京)商業管理的全部股權由鴻坤偉業轉讓至鴻坤集團公司，代價為人民幣3.0百萬元，乃參考鴻坤(北京)商業管理當時的註冊股本而釐定。

根據日期為二零一八年十二月二十八日的股權轉讓協議，鴻坤(北京)商業管理的全部股權由鴻坤集團公司轉讓至北京鴻坤，代價為人民幣5.8百萬元，乃參考鴻坤(北京)商業管理的資產淨值而釐定。上述轉讓於二零一九年一月三十日完成後，鴻坤(北京)商業管理成為北京鴻坤的全資附屬公司。

誠如中國法律顧問所告知，上述所有轉讓均為有效、具法律約束力及符合中國法律及規例，並已就上述交易向相關中國機構取得一切所需的批准及同意。

---

## 歷史、重組及公司架構

---

### 我們的主要分公司

於最後實際可行日期，本公司有以下主要分公司，各自經營其相應的主要業務，詳見下文：

分公司名稱	主要業務	成立日期
北京鴻坤天津分公司	提供物業管理服務、物業開發商相關服務及增值服務	二零一三年七月二十四日
北京鴻坤三亞分公司	提供物業管理服務、物業開發商相關服務及增值服務	二零一三年九月十一日
北京鴻坤東方分公司	提供物業管理服務、物業開發商相關服務及增值服務	二零一四年六月十六日
北京鴻坤香河分公司	提供物業管理服務、物業開發商相關服務及增值服務	二零一四年十二月四日
北京鴻坤廊坊分公司	提供物業管理服務、物業開發商相關服務及增值服務	二零一五年八月二十四日
北京鴻坤涿州分公司	提供物業管理服務、物業開發商相關服務及增值服務	二零一五年九月十六日

---

## 歷史、重組及公司架構

---

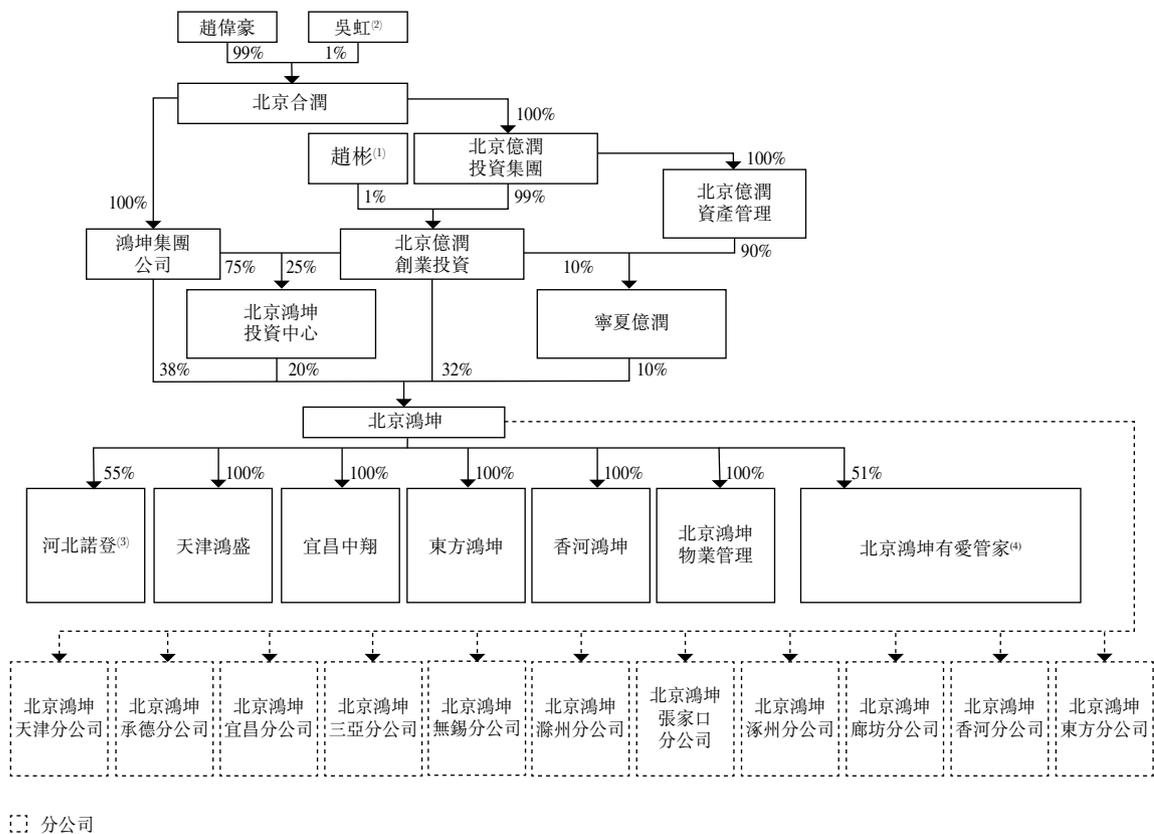
分公司名稱	主要業務	成立日期
北京鴻坤張家口分公司	提供物業管理服務、物業開發商 相關服務及增值服務	二零一六年九月二十一日
北京鴻坤滁州分公司	提供增值服務	二零一七年五月十九日
北京鴻坤無錫分公司	提供增值服務	二零一七年九月十四日
北京鴻坤宜昌分公司	提供增值服務	二零一八年三月二十三日
北京鴻坤承德分公司	提供增值服務	二零一八年六月二十日
北京雲時代上海分公司	提供物業管理及增值服務	二零一九年七月十七日
北京鴻坤佛山分公司	提供物業管理服務、物業開發商 相關服務及增值服務	二零一九年九月十二日

## 歷史、重組及公司架構

### 重組

作為我們因籌備[編纂]而重整架構的部分工作，我們曾進行重組，據此，本公司成為本集團的控股公司及[編纂]實體。

本集團於緊接重組前的股權架構載列如下：



附註：

- 趙彬先生為趙偉豪先生的父親，亦是吳虹女士的配偶。
- 吳虹女士為趙偉豪先生的母親，亦是趙彬先生的配偶。
- 緊接重組之前，河北諾登由北京鴻坤及獨立第三方廣州諾登電梯服務有限公司（「廣州諾登」）分別擁有55%及45%。
- 緊接重組之前，北京鴻坤有愛管家由北京鴻坤及獨立第三方北京有愛管家家政服務諮詢有限公司（「北京有愛管家」）分別擁有51%及49%。

### 第1步：北京鴻坤先前掛牌及其後終止掛牌

#### 北京鴻坤於新三板掛牌

於二零一八年六月二十九日，北京鴻坤的股份獲准於中國新三板掛牌（股份代號：872889）。其股份於二零一八年八月一日開始在新三板買賣。

## 歷史、重組及公司架構

北京鴻坤尋求在新三板進行股份報價，原因是董事會認為新三板掛牌地位將提升公司形象，並鞏固公司的行內地位。北京鴻坤董事認為，鑑於中國公司須達到入場規定方可以將股份在新三板掛牌，因此申請在新三板進行股份報價讓北京鴻坤能夠在了解及參與上市過程中提升企業管治常規，特別是致力達到在新三板進行股份報價所要求的廣泛認可標準（包括但不限於法律及財務標準）的過程。此外，相信新三板亦可為北京鴻坤提供另一個融資平台，以便在有需要時籌集資金。

### 北京鴻坤自新三板終止掛牌

於二零一八年十一月二十七日，北京鴻坤的股東議決自願將北京鴻坤的股份自新三板終止掛牌（「**新三板終止掛牌**」）。新三板終止掛牌已獲有權就該事項投票的北京鴻坤股東一致批准。

於二零一八年十二月十二日，北京鴻坤就新三板終止掛牌提交申請，並於其後獲得監管機關批准。新三板終止掛牌已於二零一八年十二月十九日完成。緊接新三板終止掛牌之前，北京鴻坤擁有30,000,000股已發行股份，與新三板掛牌後的已發行股份數目相同。於新三板掛牌期間，北京鴻坤的股份並無買賣，而北京鴻坤並無進行集資。因此，於新三板掛牌期間並無市值。

新三板終止掛牌是一項由北京鴻坤董事所作出的商業及戰略決定，該決定乃基於公司的業務發展計劃，以及其有意透過在聯交所進行建議[編纂]及[編纂]增加與國際投資者及市場的接觸。

### 於新三板掛牌期間的合規情況

董事確認，就彼等所深知：

- (a) 北京鴻坤於新三板掛牌期間：
  - (i) 在所有重大方面一直遵守所有適用法律，包括《全國中小企業股份轉讓系統業務規則（試行）》；
  - (ii) 並無被任何相關執法機關或監管機構紀律處分；及
- (b) 概無有關北京鴻坤先前掛牌的其他事項須敦請聯交所或股東注意。

根據獨家保薦人進行獨立盡職調查的結果，獨家保薦人並無注意到任何事宜致使獨家保薦人不同意董事對於董事在上文所作確認的合理性所發表的意見。

## 歷史、重組及公司架構

### 新三板終止掛牌及於聯交所[編纂]的原因

北京鴻坤於二零一七年開始籌備申請在新三板進行股份報價。當時，我們缺乏有關香港股市的充足資料。直至大約二零一八年年中，我們結識了[編纂]的唯一實益擁有人李燕萍女士，我們才了解到更多在聯交所[編纂]的優勢及可能性。有關[編纂]的進一步詳細背景資料，請參閱本節下文「[編纂]—[編纂]的背景資料」。經過數月的考慮，包括更深入了解香港股市及評估在聯交所[編纂]的可行性後，董事的結論是聯交所能為本集團提供更成熟的集資平台，而我們的股份可以供世界各地的公共機構及個人投資者自由買賣，而非僅限於中國合資格投資者。董事認為對我們的業務而言香港是合適的[編纂]地點，原因為(i)香港是中國與國際市場之間的門戶，讓我們能夠增加與國際投資者及全球市場的接觸，同時繼續背靠我們於中國的業務基地；及(ii)股份將於一個具競爭力且發展成熟的交易所[編纂]，其為全球領先的證券交易所之一，長久以來聲譽良好。我們認為在如此一個獲國際肯定的證券交易所[編纂]等於邁進一大步，且有助本集團進一步提升企業形象及公眾投資者對本集團的認可。鑑於此等理由，董事認為新三板終止掛牌及[編纂]符合本集團、股東及北京鴻坤股東的整體利益。

### 第2步：撤銷註冊北京鴻坤有愛管家、出售河北諾登的全部股權並轉讓北京雲時代、北京鴻坤谷及鴻坤(北京)商業管理的全部股權

於往績記錄期，我們透過北京鴻坤有愛管家提供家政服務，緊接重組之前，該公司由北京鴻坤及北京有愛管家分別擁有51%及49%。由於我們與其他股東的業務方針存在分歧，因此我們最終決定，我們將不再繼續與其他股東從事提供有關服務，而我們於二零一八年七月十三日根據一項股東決議案進行北京鴻坤有愛管家的撤銷註冊。北京鴻坤有愛管家於二零一八年七月二十三日按股東自願基準正式撤銷註冊。

於往績記錄期，我們亦透過河北諾登提供設備維修及安裝服務，緊接重組之前，該公司由北京鴻坤及廣州諾登分別擁有55%及45%。由於我們在提供設備維修及安裝服務方面缺乏經驗及專業知識，我們倚靠廣州諾登提供有關服務，旨在於屆時獲取專業知識。然而，由於掌握所需技能或聘請合資格人員需要大量精力及時間，我們的結論為，繼續與廣州諾登從事提供有關服務對我們而言在經濟上並不可行，並決定出售我們於河北諾登的權益。於二零一八年十二月二十五日，北京鴻坤與廣州諾登訂立股權轉讓協議，據此北京鴻坤將河北諾登的55%股權轉讓予廣州諾登，代價為人民幣275,000元，乃根據河北諾登的註冊資本而釐定。

## 歷史、重組及公司架構

出售河北諾登及撤銷註冊北京鴻坤有愛管家對我們的業務營運及財務表現並無任何重大影響，董事確認我們與河北諾登及北京鴻坤有愛管家各自的其他股東在合作期間並無不和。

為進行業務合併及方便集中管理，於二零一八年十二月二十五日，北京鴻坤創新產業（一間由鴻坤集團公司全資擁有的公司）與北京鴻坤訂立股權轉讓協議，據此北京鴻坤創新產業同意將北京雲時代及北京鴻坤谷的全部股權轉讓予北京鴻坤，代價分別為人民幣6.4百萬元及人民幣7.3百萬元，乃參考各自的資產淨值而釐定。於二零一八年十二月二十八日，鴻坤集團公司與北京鴻坤訂立股權轉讓協議，據此鴻坤集團公司同意向北京鴻坤轉讓鴻坤（北京）商業管理的全部股權，代價為人民幣5.8百萬元，乃參考鴻坤（北京）商業管理的資產淨值而釐定。上述轉讓完成後，北京雲時代、北京鴻坤谷及鴻坤（北京）商業管理成為我們的全資附屬公司。

有關北京雲時代、北京鴻坤谷及鴻坤（北京）商業管理的企業歷史及主要業務的進一步詳情，請參閱本節上文「歷史及發展－我們的主要附屬公司」。

### 第3步：將北京鴻坤轉為有限責任公司

於二零一八年十二月二十九日，北京鴻坤的股東通過決議案，批准（其中包括）將北京鴻坤從股份有限公司轉為有限責任公司。該轉變已於二零一九年二月十三日在北京鴻坤取得新營業執照時完成。

### 第4步：由凱宏策略向北京鴻坤注資

詳情請參閱本節下文「**[編纂]**－凱宏策略作出投資」。

### 第5步：由控股股東、本公司及境外附屬公司成立境外控股公司

於二零一九年三月五日，偉賦於英屬處女群島註冊成立為股份有限公司，並獲授權發行最多50,000股每股面值0.01美元的單一類別股份。同日，偉賦按面值向趙偉豪先生、吳虹女士及趙彬先生配發及發行分別9,862股、100股及38股股份。其後偉賦由趙偉豪先生、吳虹女士及趙彬先生分別擁有98.62%、1.00%及0.38%。

於二零一九年三月五日，盛達豐於英屬處女群島註冊成立為股份有限公司，並獲授權發行最多50,000股每股面值0.01美元的單一類別股份。同日，盛達豐按面值向偉賦配發及發行10,000股股份。盛達豐自此成為偉賦的直接全資附屬公司。

## 歷史、重組及公司架構

於二零一九年三月二十六日，本公司於開曼群島註冊成立為獲豁免有限公司。本公司的初始法定股本為390,000港元，分為39,000,000股每股面值0.01港元的股份。同日，本公司的一股認購人股份已按面值配發及發行予我們的初始認購人兼獨立第三方Reid Services Limited，而Reid Services Limited其後將有關股份按面值轉讓予盛達豐。

於二零一九年四月四日，燁星控股於英屬處女群島註冊成立為股份有限公司，並獲授權發行最多5,000,000股每股面值0.01美元的單一類別股份。同日，燁星控股按面值向本公司配發及發行一股股份。燁星控股自此成為本公司的直接全資附屬公司。

於二零一九年四月十二日，燁星(香港)於香港註冊成立為有限公司。同日，10,000股燁星(香港)的股份已配發及發行予燁星控股，現金代價為10,000港元。燁星(香港)自此成為本公司的間接全資附屬公司。

### **第6步：鴻坤集團公司、北京億潤創業投資、北京鴻坤投資中心、寧夏億潤及凱宏策略各自轉讓於北京鴻坤的全部股權**

於二零一九年五月二十日，鴻坤集團公司、北京億潤創業投資、北京鴻坤投資中心、寧夏億潤及凱宏策略各自與燁星(香港)(作為本公司的代名人)訂立股權轉讓協議，據此，鴻坤集團公司、北京億潤創業投資、北京鴻坤投資中心、寧夏億潤及凱宏策略將各自於北京鴻坤分別約36.05%、30.36%、18.97%、9.49%及5.14%股權(合計為全部股權)轉讓予燁星(香港)，總代價為人民幣31.625百萬元，乃根據北京鴻坤當時的註冊股本而釐定。經上述轉讓後，北京鴻坤已變為燁星(香港)的外商獨資附屬公司及本公司的間接全資附屬公司。

上述股權轉讓透過由盛達豐及凱宏策略認購本公司的股本提供資金，並已於二零一九年七月二日以現金悉數結清。於二零一九年五月三十一日，盛達豐及凱宏策略各自訂立認購協議，據此，盛達豐及凱宏策略分別同意認購7,925股及429股股份，代價分別相等於人民幣30.0百萬元及人民幣1.625百萬元，乃根據北京鴻坤當時的註冊股本而釐定。根據認購協議，認購價總額擬用於提供資金以將北京鴻坤的全部股權轉讓予燁星(香港)。合計認購價已於二零一九年六月三日結清。完成有關認購後，本公司其後由盛達豐及凱宏策略分別擁有94.86%(7,926股股份)及5.14%(429股股份)權益。

---

## 歷史、重組及公司架構

---

### 第7步：凱宏策略認購本公司股本

詳情請參閱本節下文「**[編纂]**—凱宏策略作出投資」。

重組涉及的所有代價已悉數結清。有關我們於重組完成後的公司架構，請參閱本節下文「緊接**[編纂]**前的公司架構」。

### **[編纂]**

#### 凱宏策略作出投資

根據日期為二零一九年二月十八日的注資協議，凱宏策略以相等於人民幣2.6百萬元（相等於2.9725百萬港元<sup>附註1</sup>）的現金代價收購北京鴻坤之經擴大股權約5.14%，代價乃根據獨立估值報告釐定，而有關代價的付款已於二零一九年五月十五日悉數結清。在相等於人民幣2.6百萬元的現金代價當中，人民幣1.625百萬元已計入北京鴻坤的註冊資本，而餘額人民幣0.975百萬元已計入北京鴻坤的資本儲備。完成注資後，北京鴻坤的註冊資本由人民幣30.0百萬元增加至人民幣31.625百萬元。北京鴻坤其後轉為中外合資企業，並由鴻坤集團公司、北京億潤創業投資、北京鴻坤投資中心、寧夏億潤及凱宏策略分別擁有約36.05%、30.36%、18.97%、9.49%及5.14%。於二零一九年五月三十一日，凱宏策略訂立一項認購協議，據此同意認購429股股份，代價相等於人民幣1.625百萬元，乃根據北京鴻坤當時的註冊股本而釐定。根據認購協議，有關認購價擬用於提供資金以將北京鴻坤的全部股權轉讓予燁星（香港）。有關進一步詳情，請參閱本節上文「重組—第6步：鴻坤集團公司、北京億潤創業投資、北京鴻坤投資中心、寧夏億潤及凱宏策略各自轉讓於北京鴻坤的全部股權」。

附註：

1. 總代價根據二零一九年五月十五日之匯率每1.0港元兌人民幣0.87元換算。

## 歷史、重組及公司架構

於二零一九年六月三日，作為重組一部份，本公司與凱宏策略訂立認購協議，據此，凱宏策略同意以代價17.0275百萬港元認購1,645股股份。有關代價已於二零一九年六月六日以現金悉數結清。**[編纂]**確認，代價乃由其唯一股東(李燕萍女士)以其本身透過(其中包括)多項投資回報累積的個人財富提供的資金撥付。有關認購完成後，本公司其後由盛達豐及凱宏策略分別擁有79.26% (7,926股股份) 及20.74% (2,074股股份)。有關凱宏策略所作投資(「**[編纂]**」)的詳情如下：

<b>[編纂]</b> ：	凱宏策略有限公司
投資日期：	二零一九年二月十八日(注資協議日期) 二零一九年六月三日(第二份認購協議日期)
總代價：	20.0百萬港元
代價釐定基準：	根據北京鴻坤截至二零一七年十二月三十一日止年度的經審核純利約人民幣30.0百萬元，市盈率約為3，以及凱宏策略於相關時間投資一間非上市公司所承擔之投資風險
付款日期：	於二零一九年六月六日不可撤銷地結清
每股股份 <b>[編纂]</b> 成本，以 <b>[編纂]</b> 後本公司之經擴大股本為基準：	約 <b>[編纂]</b> 港元
較指示性 <b>[編纂]</b> 中位數折讓：	約 <b>[編纂]</b> %
所得款項用途及所得款項是否已悉數動用：	於最後實際可行日期，來 <b>[編纂]</b> 的所得款項約50.0%已用作本集團的一般營運資金
緊接 <b>[編纂]</b> 及 <b>[編纂]</b> 前 <b>[編纂]</b> 間接持有之股份數目 <sup>(附註1)</sup> ：	合共2,074股股份(相當於本公司已發行股本總數20.74%)
於 <b>[編纂]</b> 後之股份數目及概約持股百分比 <sup>(附註2)</sup> ：	合共 <b>[編纂]</b> 股股份(相當於 <b>[編纂]</b> 後本公司已發行股本總數 <b>[編纂]</b> )

---

## 歷史、重組及公司架構

---

對本公司的戰略利益：

擴闊股東基礎，以及鑑於彼等於財務管理及投資的經驗、與香港資本市場的接觸以及李燕萍女士（為[編纂]的唯一實益擁有人）與眾多東南亞當地物業發展商的聯繫，我們認為彼等將會為本集團帶來策略建議，包括但不限於日後在有關地區出現新商機時提供市場分析及建議，相信有助我們了解中國公司所提供的物業管理服務與海外公司的分別，並加強我們的整體業務發展、財務管理及企業管治

特殊權利：

凱宏策略有權委任一名北京鴻坤董事。凱宏策略於[編纂]將不再擁有相關權利

---

附註：

1. 僅供說明用途，以緊接[編纂]及[編纂]完成前我們的經擴大已發行股本（假設[編纂]未獲行使，且不計及因行使根據購股權計劃可能授出之任何購股權而可能配發及發行的任何股份）為基準。
2. 僅供說明用途，以緊隨[編纂]及[編纂]完成後我們的經擴大已發行股本（假設[編纂]未獲行使，且不計及因行使根據購股權計劃可能授出之任何購股權而可能配發及發行的任何股份）為基準。

根據日期為二零一八年七月的諒解備忘錄，本集團用於釐定[編纂]代價的估值方法是由北京鴻坤與凱宏策略協定，並考慮到北京鴻坤於截至二零一七年十二月三十一日止年度的純利約人民幣30.0百萬元、香港類似企業的市場可資比較市盈率以及當時預期[編纂]可帶來的潛在策略利益。

考慮到[編纂]當時於二零一八年年中投資於一間非上市實體，並承受[編纂]過程延誤或[編纂]無法實現之風險，董事認為，向凱宏策略提供[編纂]之折讓符合市場慣例。董事於釐定代價時亦考慮到[編纂]於香港資本市場之經驗及知識、業務網絡以及市場慣例。此外，於二零一八年八月至十二月在新三板報價期間，北京鴻坤股份概無買賣，而北京鴻坤概無進行集資。董事認為，凱宏策略作出之[編纂]將為我們的業務提供額外營運資金，並增加我們的流動資金以加強本集團的財務狀況，而於相關時間提供予凱宏策略之[編纂]折讓乃根據公平磋商釐定。

---

## 歷史、重組及公司架構

---

### [編纂]的背景資料

凱宏策略主要從事投資控股，於二零一七年四月十日在英屬處女群島註冊成立為有限責任公司，其已發行股本總額為10,000美元，由李燕萍女士全資實益擁有。李燕萍女士於二零一八年四月經社交途徑認識趙偉豪先生，因而彼等有機會分享對本集團的業務前景及機遇之看法以及於中國的投資經驗。

李燕萍女士於融資及資本投資方面富有經驗，並於香港及海外私人公司擔任董事。華以思管理有限公司（一間由李燕萍女士間接擁有50%權益的公司）曾為凱富善集團控股有限公司（股份代號：8512，其股份於聯交所GEM上市）之首次公開發售前投資者，於最後實際可行日期仍為其主要股東之一。進一步詳情請參閱本文件「董事及高級管理層－董事－執行董事」。

李燕萍女士決定投資於本集團之前，已經評估本集團在以下方面的表現：(i)財務狀況；(ii)業務性質及營運；(iii)於中國的物業管理經驗；及(iv)業務擴張計劃。

據董事於作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，於最後實際可行日期，[編纂]及其最終實益擁有人均為獨立第三方，且並無從事任何與本集團競爭的業務，而凱宏策略的最終實益擁有人李燕萍女士除了透過凱宏策略持有本公司股份及在[編纂]之後擔任本公司董事外，彼與本集團、其股東、董事、高級管理人員或彼等各自之聯繫人概無過往或現存關係或安排。

### 禁售及公眾持股量

凱宏策略將持有本公司已發行股本約[編纂]%，並於[編纂]後成為主要股東（具有上市規則賦予的涵義）（假設[編纂]並無獲行使，且並無計及可能根據購股權計劃授出的購股權獲行使而可能配發及發行的股份）。因此，凱宏策略是本公司的核心關連人士，其於本公司的權益將不會計入公眾持股量。

凱宏策略已同意，自本文件日期起至[編纂]後滿六個月當日止期間的任何時間，概不會出售其直接或間接持有的任何股份。

### 遵守臨時指引

獨家保薦人已確認，凱宏策略作出[編纂]的條款符合(i)聯交所於二零一二年一月發佈並於二零一七年三月更新的指引信HKEX-GL-29-12；及(ii)聯交所於二零一二年十月發佈並於二零一三年七月及二零一七年三月更新的指引信HKEX-GL43-12。





---

## 歷史、重組及公司架構

---

### 中國監管規定

#### 關於外國投資者併購中國境內企業的規定

我們的中國法律顧問認為，本節披露的重組已遵照適用的中國法律及法規進行，並已依法完成及向中國地方登記機關妥為登記。我們的中國法律顧問指出，由凱宏策略收購北京鴻坤約5.14%股權（「首次轉讓」）須遵守併購規定以及《外商投資企業設立及變更備案管理暫行辦法》（「三號文」）。北京鴻坤已根據併購規定及三號文就首次轉讓取得外商投資企業變更備案回執及新營業執照。於首次轉讓後，北京鴻坤已成為中外合資企業。就燁星（香港）向寧夏億潤、北京億潤創業投資、鴻坤集團公司、北京鴻坤投資中心及凱宏策略收購北京鴻坤的全部股權（「第二次轉讓」）而言，我們的中國法律顧問指出，由於北京鴻坤已成為中外合資企業，第二次轉讓屬於一項外商投資企業的股權轉讓，因此併購規定並不適用於第二次轉讓。取而代之，第二次轉讓須遵守《外商投資企業投資者股權變更的若干規定》（「該等規定」）及三號文，而北京鴻坤已根據該等規定及三號文就第二次轉讓取得外商投資企業變更備案回執及新營業執照。中國法律顧問認為，首次轉讓已依照併購規定及三號文完成，而第二次轉讓已依照該等規定及三號文完成。我們的中國法律顧問確認，上述有關本集團旗下中國公司的所有股份轉讓以及註冊資本增加已取得一切所需政府批准及許可，所涉政府程序符合中國法律及法規。我們的中國法律顧問亦確認，我們已向相關中國監管機關取得實施重組所需的一切批准。

誠如董事所確認，(i)本公司為一間於境外註冊成立的公司；及(ii)北京鴻坤被燁星（香港）收購時已轉為外商獨資企業。因此，我們的中國法律顧問認為，除非中國證券監督管理委員會（「中國證監會」）或商務部其後提出要求，否則本公司無需就股份於聯交所[編纂]而向中國證監會或商務部取得批准。

#### 中國國家外匯管理局登記

三十七號文由國家外匯管理局於二零一四年七月四日頒佈並於同日生效。根據三十七號文，境內居民（包括中國個人及機構）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或其地方分局註冊，以使外匯登記生效。

---

## 歷史、重組及公司架構

---

偉賦及盛達豐均由中國境內居民直接或間接實益持有。我們的中國法律顧問確認，趙偉豪先生、吳虹女士及趙彬先生（作為偉賦及盛達豐的最終股東）已根據三十七號文於二零一九年五月五日完成所有首次登記。