

## 歷史及發展

### 歷史

我們業務的歷史可追溯至1994年，彼時我們由建業集團所創立並以建業物業管理(我們的主要運營附屬公司)前身的名義開始為其(及其聯營公司或合資企業)開發的物業提供物業管理服務。1999年，建業物業管理由建業集團及23名個人(均為獨立第三方)建立並成為我們物業管理服務的運營公司。縱觀我們二十多年的經營歷史，我們的業務及營運已實現顯著增長。迄今為止，我們所提供服務包括物業管理及增值服務、生活服務以及商業資產管理及諮詢服務。根據中指研究院的資料，按截至2018年12月31日的在管總建築面積及截至2018年12月31日止年度的總收入計，我們均為中部地區最大的物業管理服務提供商。

### 主要發展里程碑

我們的主要發展里程碑包括：

年份	事件
1994年	我們於河南省鄭州市以建業物業管理前身的名義開始為由建業集團(及其聯營公司或合資企業)開發的物業提供物業管理服務。
1999年	建業物業管理成立並成為我們物業管理服務的運營公司。
2000年	我們開始管理由其他物業開發商開發的物業。
2005年	我們為河南省首家獲中華人民共和國建設部頒發一級資質證書的物業管理公司。
2006年	我們獲得ISO 9001:2000質量管理體系認證。
2010年	我們獲中國物業管理協會評為「綜合實力百強企業」。
2012年	我們開始於河南省開封市提供物業管理服務，及完成在河南省的18個地級市物業管理服務業務的試點分佈。
2016年	我們開始提供生活服務。
2017年	我們開始提供商業資產管理及諮詢服務。
2019年	我們收購一家網絡、嵩雲(北京)信息及艾歐科技，並開始提供物業管理相關增值服務，包括運營建業+平台。

根據中指研究院的資料，就業務規模、營運效率、服務質量、增長潛力及社會責任而言，我們在中部地區及全國範圍內的物業管理公司中分別排名第1位及第13位。

東英金融成為我們的首次公開發售前投資者。

### 公司發展

本集團由本公司、三家中間控股公司及40家其他附屬公司組成。我們的附屬公司於英屬維爾京群島、香港或中國註冊成立或成立，其各自分別於註冊成立或成立後開始營業。於往績記錄期間對我們的財務表現而言屬重要的本集團成員公司的信息及公司發展歷史載列如下：

#### 我們物業管理及增值服務的控股公司及運營實體

名稱	成立日期及地點	註冊資本 (人民幣元)	歸屬本集團 之權益	主要業務活動
建業新生活.....	2016年4月21日 (中國)	200.0百萬元	100%	投資控股
建業物業管理....	1999年1月12日 (中國)	10.0百萬元	100%	物業管理及增值服務
至尊房屋中介....	2010年3月25日 (中國)	10.0百萬元	100%	二手房物業代理服務
艾歐科技.....	2014年3月25日 (中國)	8.0百萬元	93.3%	諮詢、工程安裝及智能 技術方案的軟件開發

#### 建業新生活及建業物業管理

建業新生活為本集團的中介投資控股公司，持有我們所有中國附屬公司的股權並管理我們於中國開展的全部業務。

建業物業管理為我們的主要運營附屬公司，其在中國河南省提供物業管理服務及其他相關增值服務已逾二十年。

建業新生活及建業物業管理的主要公司發展歷史基本有四個重要階段：

1. **1999年至2006年 — 建業集團的初始所有權** — 建業集團成立建業物業管理以運營其物業管理業務。幾年後，建業集團向獨立第三方出售建業物業管理，以專注於其物業開發業務。
2. **2007年至2012年 — 獨立第三方之間的一系列處置** — 獨立第三方之間有一系列關於建業物業管理的轉讓。
3. **2012年至2017年 — 獨立第三方所有權下的業務擴張** — 獨立第三方擴展了我們的物業管理業務並進行多次重組(包括成立建業新生活及資本注入)，亦就可能

在中國全國中小企業股份轉讓系統上提出掛牌申請進行籌備。該掛牌申請最終並未進行。

4. **2017年至今 — 控股股東為進一步擴展我們的業務而進行的收購** — 控股股東自有關獨立第三方收購建業新生活及建業物業管理，我們的業務自此繼續增長。根據中指研究院的資料，按截至2018年12月31日的在管總建築面積及2018年的總收入計，我們均為中部地區最大的物業管理服務提供商。

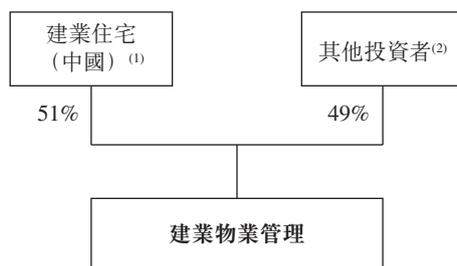
上述各階段的詳情載列於下文：

### 1. 1999年至2006年 — 建業集團的初始所有權

#### (a) 1999年1月12日 — 建業集團成立建業物業管理

於1999年1月12日，建業物業管理在中國成立，初始註冊資本為人民幣1.0百萬元(已悉數繳足)，由建業住宅(中國)(建業集團的全資附屬公司)及23名個人(均為獨立第三方)分別擁有51%及49%的權益。於成立時，建業物業管理為建業集團的非全資附屬公司。

下圖顯示於其成立時建業物業管理的簡化所有權結構：



附註：

(1) 建業住宅(中國)為建業集團的全資附屬公司，而建業集團由胡先生控制。

(2) 包括23名個人，其均為獨立第三方。

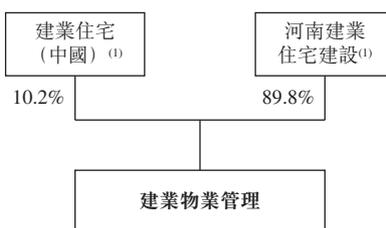
#### (b) 2004年3月30日 — 建業集團收購建業物業管理的全部少數股東權益

於2004年3月30日，河南建業住宅建設(建業集團的全資附屬公司)以人民幣0.49百萬元的對價收購由23名不同個人投資者持有的49%股本權益，有關對價乃基於該等個人投資者當時支付的出資總額而釐定。該轉讓完成後，建業物業管理成為建業集團的全資附屬公司。

同日，建業物業管理的註冊資本從人民幣1.0百萬元增至人民幣5.0百萬元，該增加全部由河南建業住宅建設悉數繳足。

## 歷史、重組及公司架構

下圖顯示緊隨上述步驟後建業物業管理的簡化所有權結構：



附註：

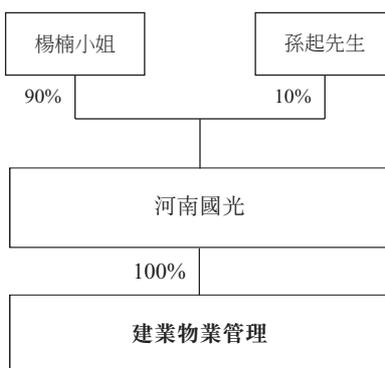
(1) 建業住宅(中國)及河南建業住宅建設為建業集團的全資附屬公司，而建業集團由胡先生控制。

(c) 2006年8月17日 — 建業集團向獨立第三方出售建業物業管理以專注於其核心業務

隨後於2006年，建業集團考慮到建業物業管理的主要物業管理服務業務為勞動密集型這一情況，最終決定專注於建業集團的物業開發業務。此外，建業地產當時正考慮將其物業開發業務於聯交所上市（該事宜隨後於2008年6月進行）。為了更好地劃定其物業管理業務中的物業開發核心業務，於2006年8月17日，建業地產以人民幣5.0百萬元的對價向河南國光實業投資有限公司（「河南國光」）（相對於我們及建業地產的獨立第三方）出售其於建業物業管理的全部股本權益，有關對價乃基於建業住宅(中國)及河南建業住宅建設當時支付的出資總額而釐定。

就董事所知及所信：(1)河南國光為一家主要從事貿易、農產品及投資控股的公司，當時由楊楠小姐（胡先生姪女）及孫起先生（獨立第三方）分別擁有90%及10%的權益；(2)楊楠小姐曾投資多個行業（包括物業行業），目前專注於其多個職務，包括擔任河南省足球協會副主席及副秘書長以及河南足球事業發展基金會理事長；及(3)除本節所披露者外，河南國光、楊楠小姐、孫起先生及彼等各自的聯繫人於過往或目前並無與本公司、附屬公司、董事、高級管理層、控股股東或任何彼等各自的聯繫人在業務、僱傭、融資或其他方面存在任何重大關係。

下圖顯示緊隨上述步驟後建業物業管理的所有權結構：



自建業地產如上所述出售建業物業管理以來，建業地產一直授予建業物業管理免版稅許可，供其在物業管理業務中使用各種商標及其品牌名稱。建業地產認為該許可屬適當，原因是：(1)建業集團不再從事物業管理；(2)建業物業管理自成立以來即管理且預期將繼續管理建業集團（及其聯營公司或合資企業）所開發的絕大部分物業，兩者已建立互惠互利關係；(3)建業地產認為，將其品牌名稱與建業物業管理具有良好聲譽的物業管理服務相關聯將屬有益；及(4)持續使用該等商標及品牌名稱將增強建業地產於房地產市場的品牌形象。此外，建業集團保留於若干情況下撤銷許可及於日後向建業物業管理收取許可費的權利，並採取了各種內部控制措施以維護該等知識產權。有關當前有效的永久免版稅商標許可詳情，請參閱「關連交易」。

## 2. 2007年至2012年 — 獨立第三方之間的一系列處置

### (a) 2007年6月20日 — 向另一獨立第三方出售建業物業管理

於2007年6月20日，河南國光以人民幣5.0百萬元的對價向牛師明先生（相對於我們及建業地產的獨立第三方）出售其於建業物業管理的全部股本權益，有關對價亦基於河南國光當時支付的出資總額而釐定。

就董事所知及所信：(1)由於河南國光的股東認為扭轉虧損局面須付出的巨大努力和投入超出預期，且該等河南國光股東決定轉而專注其他企業事務，因此決定出售建業物業管理。此外，該對價意味著彼等能夠收回全部投資。因此，該等河南國光股東開始尋找潛在買家，最終與牛師明先生接洽；(2)牛師明先生認為，物業管理行業前景光明，且其能利用自身的投資經驗改善建業物業管理的現狀；(3)牛師明先生於多個行業（如物業、農業、礦

## 歷史、重組及公司架構

業及科技)擁有逾30年有關進出口貿易、物業租賃及投資經驗；及(4)除本節所披露者外，牛師明先生及其聯繫人於過往或目前與本公司、附屬公司、董事、高級管理層、控股股東或任何彼等各自的聯繫人在業務、僱傭、融資或其他方面並不存在任何重大關係。

下圖顯示緊隨上述步驟後建業物業管理的所有權結構：

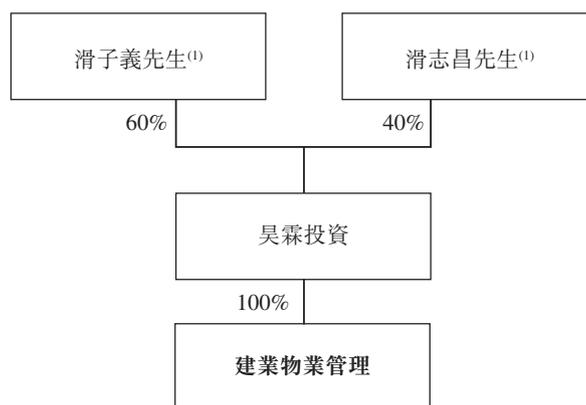


### (b) 2012年1月5日 — 進一步向獨立第三方出售建業物業管理

於2012年1月5日，牛師明先生以人民幣5.0百萬元的對價向昊霖投資(一家投資控股公司，就董事所知及所信，由滑子義先生及滑志昌先生(均為獨立第三方)分別擁有60%及40%的權益)出售其於建業物業管理的全部股本權益，有關對價亦基於牛師明先生當時支付的出資總額而釐定。

就董事所知及所信：(1)由於建業物業管理在牛師明先生的管理下於近五年內持續處於虧損狀態，因此牛師明先生決定出售建業物業管理，並決定轉而專注其於不同行業的其他投資。此外，該對價意味著其能夠收回全部投資。因此，牛師明先生開始尋找潛在買家；(2)鑒於建業物業管理擁有向建業集團(河南住宅物業開發的領導者)開發的物業提供物業管理及其他服務的良好往績記錄，滑子義先生及滑志昌先生一致行動並決定收購建業物業管理；(3)滑子義先生及滑志昌先生持有各項業務投資，主要覆蓋河南省的物業、技術、文化及教育行業；及(4)除本節所披露者及我們過往向滑子義先生及滑志昌先生所控制實體作出的貸款(截至2019年6月30日已悉數結清)外，昊霖投資、滑子義先生、滑志昌先生及彼等各自的聯繫人(包括弘道投資及建業控股(如本節下文所述))於過往或目前與本公司、附屬公司、董事、高級管理層、控股股東或任何彼等各自的聯繫人在業務、僱傭、融資或其他方面並不存在任何重大關係。

下圖顯示緊隨上述步驟後建業物業管理的所有權結構：



附註：

(1) 就董事所知及所信，滑子義先生與滑志昌先生一致行動。

### 3. 2012年至2017年 — 獨立第三方所有權下的業務擴張

於2012年至2017年，獨立第三方所有權下建業物業管理的物業管理業務已進行擴張。於該期間，建業物業管理為建業集團（及其聯營公司或合資企業）所開發的絕大部分物業提供物業管理及增值服務。於2012年至2017年各財政年度，來自建業集團及其聯營公司或合資企業所開發物業的收入佔建業物業管理總收入的90%以上。

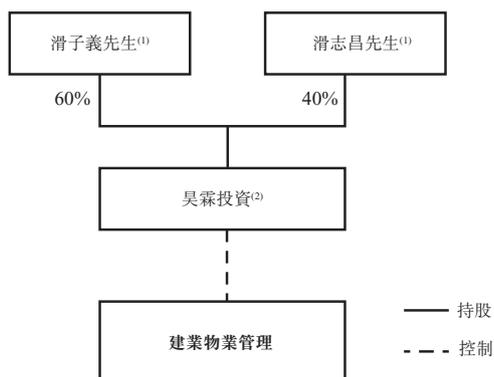
該等獨立第三方亦進行多次重組（包括成立建業新生活及資本注入）。

#### (a) 2013年12月 — 簽訂涉及建業物業管理的股權託管安排

於2013年12月5日，吳霖投資與建業投資控股（胡先生為該公司的單一最大實益擁有人）訂立股權託管協議，據此，建業投資控股將代吳霖投資持有其於建業物業管理的全部股本權益（「2013年託管」）。於2013年12月12日，為使2013年託管生效，吳霖投資向建業投資控股轉讓該等股本權益。就董事所知及所信，2013年託管旨在推動滑志昌先生的規劃（屬個人家族事務），由於其當時的家庭情況，滑志昌先生擬將與其財產規劃有關的糾紛降至最低，從而可能導致建業物業管理發生業務中斷。彼時，滑子義先生與胡先生為同鄉且自1990年代起為業務夥伴。

## 歷史、重組及公司架構

下圖顯示緊隨上述步驟後建業物業管理的簡化所有權結構：



附註：

- (1) 就董事所知及所信，滑子義先生與滑志昌先生一致行動。
- (2) 根據2013年託管，建業物業管理由吳霖投資控制並實益擁有。

### (b) 2016年4月21日 — 成立建業新生活

於2016年4月21日，建業新生活在中國成立，初始註冊資本為人民幣200.0百萬元，其中人民幣90.0百萬元已悉數繳清，剩餘人民幣110.0百萬元將於2026年12月31日前繳清。建業新生活乃作為投資控股公司而成立。彼時，我們的實益擁有人希望將我們的服務範圍擴展至傳統物業管理及增值服務以外，並計劃由新成立的將由建業新生活集中控股的附屬公司開展該等新業務。例如，建業新生活成立後不久，於2016年5月，新生活旅遊服務、新生活酒店管理及建業東英分別於建業新生活旗下成立，旨在將本集團的服務範圍擴展至定制旅遊服務、酒店管理服務及物業轉租服務。

成立時，建業新生活由建業投資控股(通過其全資附屬公司建業控股發展)全資擁有，而建業投資控股根據股權託管協議代弘道投資(一家當時由滑子義先生全資擁有的投資控股公司。就董事所深知及確信，其與滑志昌先生一致行動，而滑子義先生與滑志昌先生均為獨立第三方)持有該等股本權益(「2016年託管」)。

就董事所知及所信，滑志昌先生彼時仍有與上述2013年託管有關的相同財產規劃(屬個人家族事務)。因此，就成立建業新生活而言，本公司採取了以下兩個步驟：(1)設立2016年託管，其目的與2013年託管類似，因此通過該託管持有的實益權益將為非公開資料；及(2)作為一項臨時措施，滑子義先生將使用其全資擁有的投資控股公司(弘道投資)持有建業新生活的實益權益，即滑志昌先生就其財產規劃獲得足夠確定性後，彼等的權益將被正式調整，以反映彼等過往一直持有聯營業務投資的比例(即滑子義先生持有60%，滑志昌先生

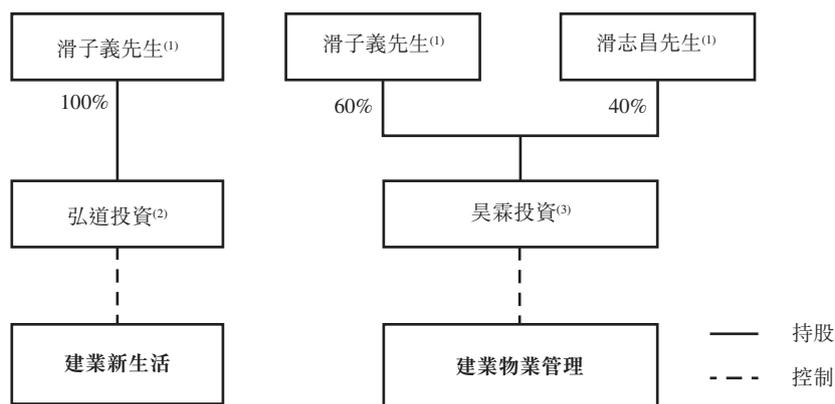
持有40%)。該調整已於數月後進行，詳情見下文「(d) 2016年8月至9月 — 獨立第三方進行進一步重組」一段。

於2013年託管及2016年託管的整個存續期間，就建業新生活及建業物業管理而言：(1)滑子義先生及滑志昌先生並未於建業新生活及建業物業管理擔任任何管理職位，且未參與日常運營及管理。彼等身份限於最終實益擁有人。滑子義先生及滑志昌先生不時將代表弘道投資或昊霖投資(作為各自受益人)簽署的授權書送交建業投資控股及建業控股發展(作為各自代理人)的管理層(非胡先生)，包括批准成立建業新生活、制定年度業績目標(例如收入及客戶滿意度)及其他公司變動；(2)胡先生並未於建業新生活及建業物業管理擔任任何管理職位以及未參與日常運營及管理。胡先生於該等委託安排的身份限於建業投資控股及建業控股發展的單一最大實益擁有人。該等公司以其僅作為昊霖投資或弘道投資上述事先授權書的代理人身份而採取的行動乃分別通過建業投資控股及建業控股發展的管理層(非胡先生)進行；及(3)滑子義先生及滑志昌先生通過昊霖投資及弘道投資(作為託管安排項下的受益人)有權獲分派股息。雖然胡先生為註冊股東，但其僅為代理人，因此無權獲分派股息。實際上，滑志昌先生、滑子義先生、胡先生或彼等各自的聯繫人均未收到與建業新生活或建業物業管理有關的股息、回報或其他報酬。

由於各種因素，胡先生同意上述代理人公司以零對價擔任2013年託管及2016年託管的代理人，有關因素包括：(1)將向代理人發出的指示有限(原因是該等指示將僅涉及股東行為而不涉及董事或管理層行為)，代理人的參與微乎其微，且基本僅限於將該等指示傳達至相關人員或嚴格按照該等指示行使股東權利；(2)由於根據託管協議，相關受益人將承擔建業新生活及建業物業管理的所有經營損失或牽涉的法律糾紛，故代理人無需產生任何費用或面臨其他財務風險；及(3)胡先生與滑志昌先生及滑子義先生多年的關係(如上所述)。

## 歷史、重組及公司架構

下圖顯示緊隨上述步驟後建業新生活及建業物業管理的簡化所有權結構：



附註：

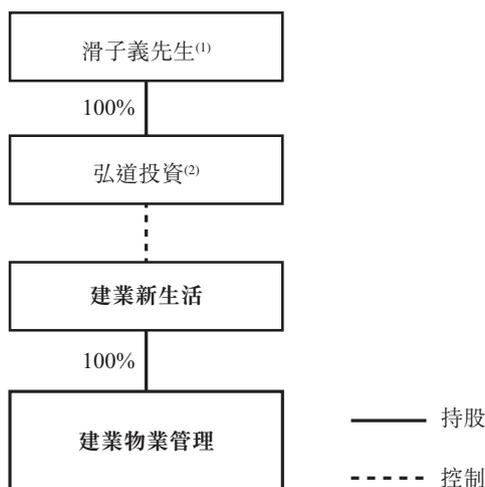
- (1) 就董事所知及所信，滑子義先生與滑志昌先生一致行動。如上所述，滑子義先生暫時使用其全資投資控股公司以持有建業新生活的實益權益，以待滑志昌先生的財產規劃具有充分確定性。在此過渡期內，滑子義先生及滑志昌先生繼續就弘道投資(最終為建業新生活)共同做出股東決定。
- (2) 根據2016年託管，建業新生活由弘道投資控制並實益擁有。
- (3) 根據2013年託管，建業物業管理由昊霖投資控制並實益擁有。

### (c) 2016年7月15日 — 獨立第三方進行重組

滑子義先生與滑志昌先生(就董事所知及所信，彼等一致行動)決定鞏固其對建業新生活及建業物業管理的所有權，為此須終止2013年託管。因此，於2016年7月15日，按照昊霖投資的指示，建業投資控股(作為2013年託管的代理人)將其於建業物業管理的全部股本權益轉讓予建業新生活。

以上轉讓完成後，建業物業管理成為建業新生活的全資附屬公司。

下圖顯示緊隨上述步驟後建業新生活及建業物業管理的簡化所有權結構：



附註：

- (1) 就董事所知及所信，滑子義先生與滑志昌先生一致行動。如上所述，滑子義先生暫時使用其全資投資控股公司以持有建業新生活的實益權益，以待滑志昌先生的財產規劃具有充分確定性。在此過渡期內，滑子義先生及滑志昌先生繼續就弘道投資(最終為建業新生活及建業物業管理)共同做出股東決定。
- (2) 根據2016年託管，建業新生活及建業物業管理由弘道投資控制並實益擁有。

*(d) 2016年8月至9月 — 獨立第三方進行進一步重組*

隨後，滑子義先生及滑志昌先生(就董事所知及所信，彼等一致行動)決定對彼等於建業新生活及建業物業管理的所有權進行進一步重組。該重組包括成立投資控股公司以及終止2016年託管。其目的是促成滑志昌先生財產規劃的變動(屬個人家族事務，滑志昌先生認為，與該事務有關的任何潛在家族問題均已得到妥善處理及解決)以及實施更為合適的建業新生活及建業物業管理的控股結構，以期在中國全國中小企業股份轉讓系統提出掛牌申請。

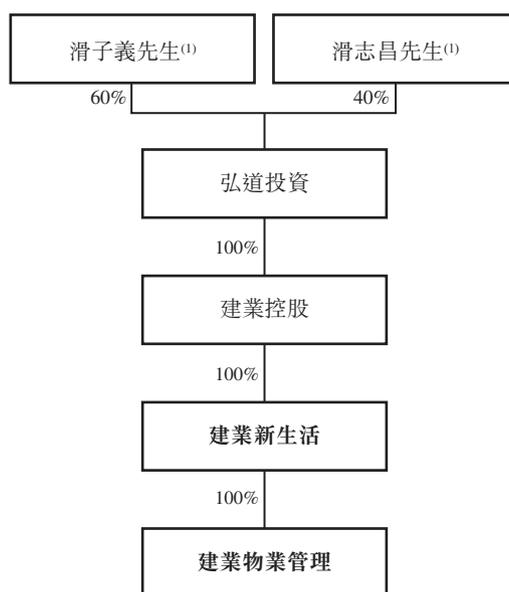
就董事所知及所信，當時計劃將建業新生活(為本集團所有業務的控股公司)作為建議上市載體。此外，為籌備有關上市，滑子義先生及滑志昌先生希望直接通過一家專門的投資控股公司持有彼等於建業新生活(及其附屬公司)的權益，即該投資控股公司的唯一投資須為建業新生活(及其附屬公司)。此舉最終將為有關建議上市後提供重組靈活性(包括出售)。由於弘道投資為滑子義先生及滑志昌先生持有其他若干業務投資的載體，故其無法用作此目的。因此，建業控股成立，以實現此目的。就董事所知及所信，該有意掛牌申請：(1)除初步討論之外並無進展，亦未就籌備該掛牌申請委聘顧問；及(2)因商業原因被放棄，主要鑒於當時於中國全國中小企業股份轉讓系統掛牌的其他公司的流動性及估值。

於2016年8月1日，作為弘道投資(獨立第三方)的一家附屬公司，建業控股在中國成立。

於2016年9月26日，按照弘道投資(當時由滑子義先生與滑志昌先生共同擁有)的指示，建業控股發展(作為2016年託管的代理人)將其於建業新生活(持有建業物業管理)的全部股本權益以人民幣90.0百萬元的對價出售予建業控股，該對價乃基於建業控股發展當時支付的出資總額而釐定。

此外，於2016年9月，弘道投資的股權調整為由滑子義先生持有60%及由滑志昌先生持有40%，以反映彼等一直以來就其聯合投資所持比例。

下圖顯示緊隨上述步驟後建業新生活與建業物業管理的所有權結構：



附註：

(1) 就董事所知及所信，滑子義先生與滑志昌先生一致行動。

#### 4. 2017年至今 — 控股股東為進一步擴展我們的業務而進行的收購

於2017年，考慮到建業物業管理不斷改善的財務表現及其物業管理服務與建業集團（胡先生亦為其最終控股股東）所開發物業的協同效應帶來的長期增長潛力，胡先生（控股股東）決定收購建業新生活的全部股本權益。

因此，弘道投資與胡先生於2017年12月19日訂立了股權轉讓協議，據此：(a)胡先生同意以人民幣100.0百萬元的對價收購建業新生活的全部實益權益（該對價乃基於公平磋商及參考獨立估值師於2017年11月30日對建業新生活的估值而釐定）；及(b)胡先生於日後將該等股本權益轉讓予其指定的離岸公司，在此之前，弘道投資將代胡先生（為唯一實益擁有人）持有該等股本權益。據中國法律顧問告知，向胡先生轉讓股本權益事宜已於2017年12月19日完成，且無需任何監管批准。董事確認該對價已悉數結清。因此，於2017年12月19日，胡先生成為建業新生活及建業物業管理的最終實益擁有人。

如上文所披露，建業物業管理先前於2012年的估值由當時的實益擁有人及潛在買家釐定為人民幣5.0百萬元，即當時實益擁有人於當時所支付的出資總額。釐定該基準的主要原因為建業物業管理於2012年處於虧損狀態。自此，建業物業管理持續發展及擴張，最終

扭虧為盈，並於2017年11月30日實現上述人民幣100.0百萬元的估值。作為說明，我們已從於2012年處於虧損狀態的公司發展成為截至2017年12月31日錄得保留盈利人民幣14.4百萬元，及於截至2017年12月31日止年度錄得持續經營業務利潤人民幣39.1百萬元，且於2017年12月31日，建業新生活的資產淨值總額為人民幣99.6百萬元。有關導致產生該等盈利的因素詳情，請參閱「財務資料—綜合資產負債表節選項目—累計虧損」一節。

滑子義先生及滑志昌先生決定將建業新生活出售予胡先生，原因是滑子義先生及滑志昌先生已決定放棄先前考慮的可能在中國全國中小企業股份轉讓系統上市的申請，而該決定主要是由於當時在該交易所上市的其他公司的流動性及估值。因此，彼等當時認為物業管理行業受到的市場情緒不高，且彼等對本集團其他業務分部的表現並不樂觀。胡先生提出以人民幣100.0百萬元購買建業新生活，滑子義先生及滑志昌先生認為該估值可接受，原因是該估值乃經獨立估值師評估，且將使彼等能夠實現其投資並專注於其他業務投資。

隨後，於2018年11月2日，建業新生活(香港)於香港註冊成立，為本公司間接全資附屬公司。建業新生活(香港)隨後與建業控股進一步訂立股權轉讓協議以實施根據上述日期為2017年12月19日的股權轉讓協議協定的安排，據此，建業控股同意將於建業新生活的全部股本權益轉讓予建業新生活(香港)(其為胡先生指定的離岸公司)。中國法律顧問已告知，向建業新生活(香港)作出的該轉讓已於2018年11月20日妥為依法完成，且無需任何監管批准。

### 至尊房屋中介

至尊房屋中介主要從事物業代理服務。其於2010年3月25日成立，初始註冊資本為人民幣1.0百萬元(已悉數繳足)，由建業物業管理單獨出資。建業物業管理通過委託安排擁有至尊房屋中介，且若干當時高級管理人員為其代理人。在胡先生收購建業新生活及建業物業管理後不久，所有有關安排均於2017年12月22日終止，而建業新生活從當時代理人收購於至尊房屋中介的全部股本權益。據中國法律顧問告知，該轉讓已妥為依法完成，且無需監管批准。

於2019年1月25日，至尊房屋中介的註冊資本從人民幣1.0百萬元增至人民幣10.0百萬元，其中人民幣5.2百萬元已繳付。

### 艾歐科技

艾歐科技主要從事諮詢、工程安裝及智能技術方案的軟件開發。其於2014年3月25日成立，初始註冊資本為人民幣1.0百萬元(已悉數繳足)，由盧峰先生及單單女士(均為獨

## 歷史、重組及公司架構

立第三方)分別擁有60%及40%的權益。於2015年至2018年，於艾歐科技的所有權在多名獨立第三方間發生若干變動，最終導致艾歐科技的註冊資本為人民幣8.0百萬元，由嵩雲網絡及盧峰先生(均為獨立第三方)分別擁有93.3%及6.7%的權益。

隨後，我們希望通過提供智慧社區解決方案及智能家居裝置擴張我們的增值服務。因此，於2018年12月25日，我們(通過建業新生活)與嵩雲網絡訂立股權轉讓協議，以人民幣2.8百萬元的對價收購艾歐科技93.3%的股本權益，該對價乃參考嵩雲網絡當時所支付的出資總額經公平磋商後釐定。完成該收購後，艾歐科技成為我們的非全資附屬公司，由我們(通過建業新生活)及盧峰先生(艾歐科技(一家非重大附屬公司(定義見《上市規則》))董事並因此為獨立第三方)分別擁有93.3%及6.7%的權益。中國法律顧問已告知，該收購已妥為依法完成，且無需任何監管批准。董事確認該對價已悉數結清。

### 我們生活服務的運營實體

名稱	成立日期及地點	註冊資本 (人民幣元)	歸屬本集團 之權益	主要業務活動
建業大食堂.....	2019年1月24日 (中國)	5.0百萬元	94%	餐飲服務
新生活旅遊服務..	2016年5月18日 (中國)	100.0百萬元	100%	定制旅遊服務
一家網絡.....	2015年2月5日 (中國)	30.0百萬元	100%	網絡技術開發及 諮詢服務(包括經營 我們的建業+平台)
嵩雲(北京)信息..	2015年8月24日 (中國)	10.0百萬元	80%	技術開發及諮詢服務

### 建業大食堂

建業大食堂主要從事餐飲服務。其於2019年1月24日成立，初始註冊資本為人民幣5.0百萬元(其中人民幣1.0百萬元已繳付)，且自此為我們的非全資附屬公司(由新生活農業發展全資擁有)。

### 新生活旅遊服務

新生活旅遊服務主要從事定制旅遊服務。其於2016年5月18日成立，初始註冊資本為人民幣100.0百萬元(其中人民幣16.05百萬元已繳付)，且自此由我們通過建業新生活全資擁有。

### 一家網絡

一家網絡主要從事網絡技術開發及諮詢服務，包括經營我們的建業+平台。其前稱為河南易家電子商務有限公司，於2015年2月5日成立，初始註冊資本為人民幣5.0百萬元，由

建業物業管理(當時由獨立第三方控制)全資擁有。於2015年8月10日,該等獨立第三方決定重組其於一家網絡的所有權,據此,嵩雲網絡(由該等獨立第三方全資擁有)以人民幣3.5百萬元的對價收購建業物業管理於一家網絡70%的股本權益,該對價乃基於建業物業管理當時所支付的出資總額釐定。於2015年12月31日,一家網絡更名為其現名河南一家網絡科技有限公司。於2016年9月8日,一家網絡的註冊資本由人民幣5.0百萬元增至人民幣30.0百萬元,該等增資中人民幣17.5百萬元由嵩雲網絡支付,剩餘人民幣7.5百萬元由建業物業管理支付。

在本集團收購建業新生活及建業物業管理後,我們希望進一步建立建業+平台並提供在線服務。因此,於2018年12月25日,我們(通過建業新生活)訂立股權轉讓協議,分別以人民幣14.0百萬元及人民幣6.0百萬元的對價自嵩雲網絡及建業物業管理收購一家網絡的全部股本權益,該等對價乃參考當時現有股東當時所支付的出資總額經公平磋商後釐定。中國法律顧問已告知,該收購已妥為依法完成,且無需任何監管批准。董事確認該對價已悉數結清。收購完成後,一家網絡由我們通過建業新生活全資擁有。

### 嵩雲(北京)信息

嵩雲(北京)信息主要從事技術開發及諮詢服務。其於2015年8月24日成立,初始註冊資本為人民幣10.0百萬元,由嵩雲網絡、河南建業足球俱樂部及北京神州青雲信息技術有限公司(「北京神州青雲」)(均為獨立第三方)分別擁有70%、20%及10%的權益。於2016年7月20日,嵩雲網絡收購北京神州青雲於嵩雲(北京)信息10%的股本權益。

在本集團收購建業新生活及建業物業管理後,我們希望提供技術開發及諮詢服務。因此,於2018年12月25日,我們(通過建業新生活)訂立股權轉讓協議,以人民幣8.0百萬元的對價收購嵩雲網絡於嵩雲(北京)信息80%的股本權益,該對價乃參考嵩雲網絡當時支付的出資總額經公平磋商後釐定。中國法律顧問已告知,該收購已妥為依法完成,且無需任何監管批准。董事確認該對價已悉數結清。收購完成後,嵩雲(北京)信息成為我們的非全資附屬公司,由建業新生活及獨立第三方河南建業足球俱樂部分別擁有80%及20%的權益。

## 歷史、重組及公司架構

### 我們商業資產管理及諮詢服務的運營實體

名稱	成立日期及地點	註冊資本 (人民幣元)	歸屬本集團 之權益	主要業務活動
新生活農業發展....	2018年11月6日 (中國)	50.0百萬元	94%	鄉村休閒綜合體管理
建業晶悅城.....	2019年1月24日 (中國)	10.0百萬元	51%	商業資產管理及諮詢服務
新生活酒店管理....	2016年5月18日 (中國)	100.0百萬元	100%	酒店管理服務

### 新生活農業發展

新生活農業發展主要從事現代農業項目。其於2018年11月6日成立，初始註冊資本為人民幣50.0百萬元(其中人民幣1.0百萬元已繳付)，且一直為我們的非全資附屬公司，由我們(通過建業新生活)及河南銘禾農業科技有限公司(該公司由張虎先生(我們高級管理層的一員、新生活旅遊服務及新生活酒店管理的董事，因此為關連人士)及王凱星先生(非重大附屬公司(定義見《上市規則》)建業鄉土田園規劃的董事，因此為獨立第三方)分別擁有70%及30%的權益)分別擁有94%及6%的權益。

### 建業晶悅城

建業晶悅城主要從事商業資產管理及諮詢服務，包括購物商場及辦公樓管理。其於2019年1月24日成立，初始註冊資本為人民幣10.0百萬元(其中人民幣6.0百萬元已繳付)，且一直為我們的非全資附屬公司，由我們(通過建業新生活)及獨立第三方上海怡悅嘉商業管理集團有限公司分別擁有51%及49%的權益。

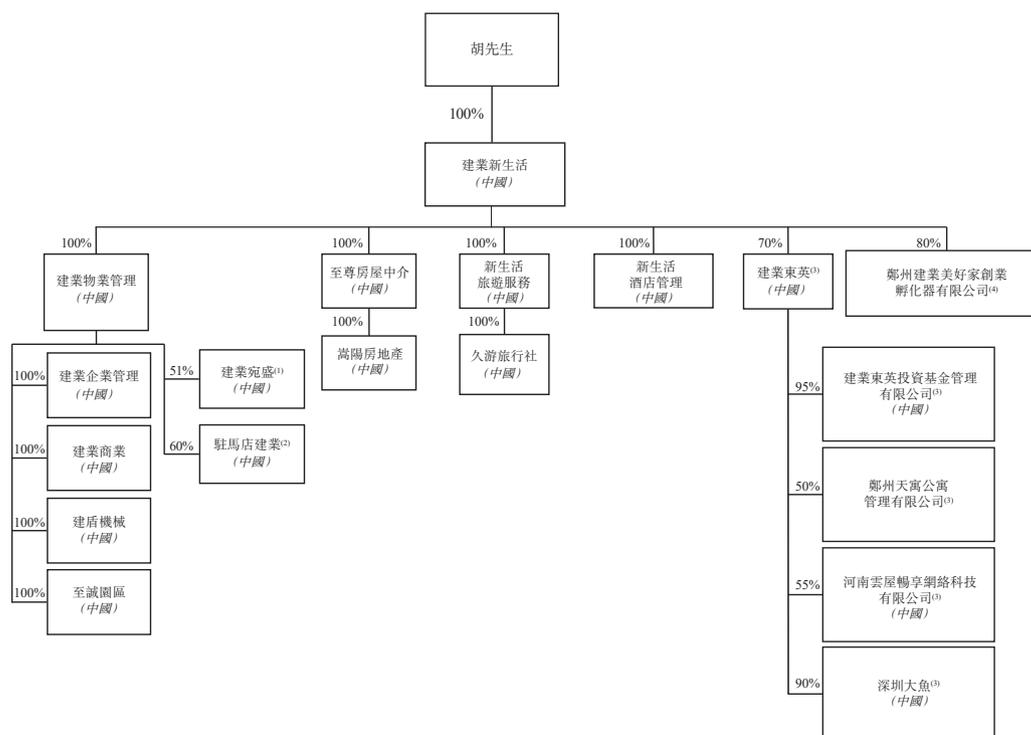
### 新生活酒店管理

新生活酒店管理主要從事酒店管理服務。其於2016年5月18日成立，初始註冊資本為人民幣100.0百萬元(其中人民幣10.0百萬元已繳付)，且一直由我們通過建業新生活全資擁有。

## 重組

### 重組前公司架構

下圖列示我們緊接重組前的簡化所有權結構：



#### 附註：

- (1) 建業宛盛由河南建控商業運營管理有限公司(獨立第三方)持有49%權益。
- (2) 駐馬店建業由河南藍天置業有限公司(獨立第三方)持有40%權益。
- (3) 緊接重組前，建業東英由東英新生活有限公司(獨立第三方)持有30%權益，並擁有四家非全資附屬公司。

其他於該等附屬公司持有的權益詳情如下：

- (a) 建業東英投資基金管理有限公司由深圳昀德投資諮詢有限公司(獨立第三方)持有5%權益；
- (b) 鄭州天寓公寓管理有限公司由姜芳女士(獨立第三方)持有50%權益；
- (c) 河南雲屋暢享網絡科技有限公司由喬小勇先生及劉達先生(均為獨立第三方)分別持有24.75%及20.25%權益；及
- (d) 深圳大魚由劉達先生(獨立第三方)持有10%權益。

我們隨後出售了建業東英。請參閱「一重組後—出售建業東英」。

- (4) 鄭州建業美好家創業孵化器有限公司於2017年3月16日在中國成立為有限公司。於重組前，其為我們的非全資附屬公司，由我們(通過建業新生活)及張立華先生(獨立第三方)分別持有80%及20%權益。由於其並無開展業務，該附屬公司隨後於2019年1月註銷。

### 重組步驟

為籌備上市，本集團實施重組，其包括以下步驟：(a)本公司註冊成立；(b)我們的英屬維爾京群島中間公司及香港中間控股公司註冊成立；及(c)轉讓我們的中國中間控股公司。詳情載列如下：

#### 1. 本公司註冊成立

本公司於2018年10月16日在開曼群島註冊成立，初始法定股本為380,000港元，分成每股面值為0.01港元的38,000,000股股份。註冊成立後，已將一股股份發行予一位獨立第三方。同日，該股股份被轉讓予創怡，並向創怡配發餘下37,999,999股股份。

#### 2. 天悅(我們的英屬維爾京群島中間控股公司)及建業新生活(香港)(我們的香港中間控股公司)註冊成立

天悅於2018年10月26日在英屬維爾京群島註冊成立。註冊成立後，一股股份(即天悅全部已發行股本)被配發予本公司。

建業新生活(香港)於2018年11月2日在香港註冊成立。註冊成立後，建業新生活(香港)的全部已發行股份10,000股股份配發予天悅。

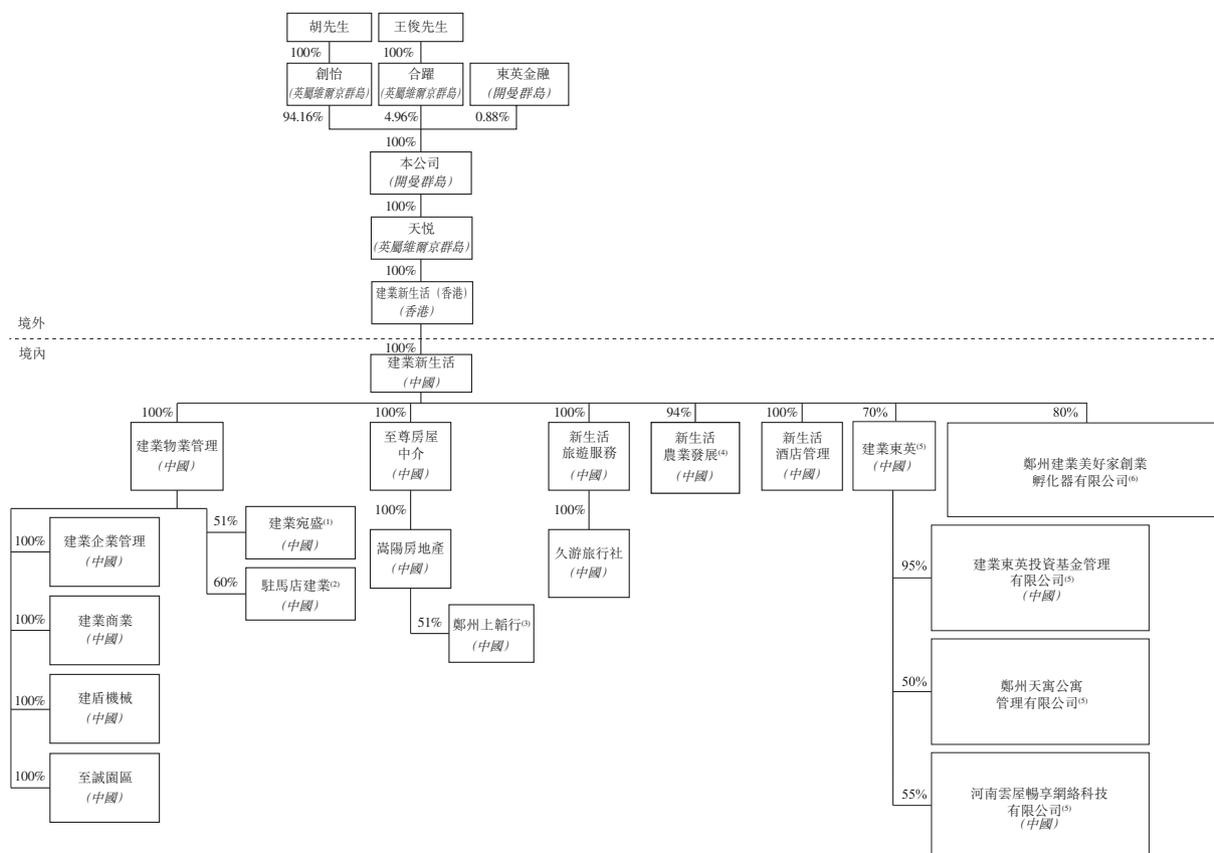
#### 3. 轉讓建業新生活(我們的中國中間控股公司)

於2018年11月20日，按照胡先生(作為建業新生活的唯一實益擁有人)的指示，建業新生活的全部股本權益被轉讓予我們的全資附屬公司建業新生活(香港)。據中國法律顧問告知，該轉讓已於2018年11月20日妥為依法完成，且無需任何監管批准。

我們的重組已妥為依法完成及結算，且無需任何監管批准。

## 重組後公司架構

下圖列示我們緊隨重組完成後的股權架構：



### 附註：

- (1) 建業宛盛由河南建控商業運營管理有限公司(獨立第三方)持有49%權益。
- (2) 駐馬店建業由河南藍天置業有限公司(獨立第三方)持有40%權益。
- (3) 鄭州上韜行由重慶上韜房地產顧問有限公司持有49%權益，而重慶上韜房地產顧問有限公司由六名獨立第三方(包括非重大附屬公司(定義見《上市規則》)鄭州上韜行董事沈海浪先生，因此為獨立第三方)持有。
- (4) 新生活農業發展由我們(通過建業新生活)及河南銘禾農業科技有限公司(該公司由張虎先生(我們高級管理層的一員、新生活旅遊服務及新生活酒店管理的董事，因此為關連人士)及王凱星先生(非重大附屬公司(定義見《上市規則》)建業鄉土田園規劃的董事，因此為獨立第三方)分別持有70%及30%權益)分別擁有94%及6%權益。
- (5) 緊隨重組完成後，建業東英由東英新生活有限公司(獨立第三方)持有30%權益，並擁有三家非全資附屬公司。

其他於該等附屬公司持有的權益詳情如下：

- (a) 建業東英投資基金管理有限公司由深圳昀德投資諮詢有限公司(獨立第三方)持有5%權益；
- (b) 鄭州天寓公寓管理有限公司由姜芳女士(獨立第三方)持有50%權益；及
- (c) 河南雲屋暢享網絡科技有限公司由喬小勇先生及劉達先生(均為獨立第三方)分別持有24.75%及20.25%權益；

我們隨後出售了建業東英。請參閱「一重組後—出售建業東英」。

- (6) 鄭州建業美好家創業孵化器有限公司於2017年3月16日在中國成立為有限公司。緊隨重組完成後，其為我們的非全資附屬公司，由我們(通過建業新生活)及張立華先生(獨立第三方)分別持有80%及20%權益。由於該附屬公司並無開展業務，故其隨後於2019年1月註銷。

### 重組後

#### 出售建業東英

建業東英及其附屬公司主要從事提供物業轉租服務。緊接重組及出售建業東英前，建業東英為我們的非全資附屬公司，由我們(通過建業新生活)及東英新生活有限公司(我們的首次公開發售前投資者東英金融當時的一家附屬公司)分別擁有70%及30%的權益。

於2019年3月15日，我們(通過建業新生活)以人民幣1.0元的名義對價將我們於建業東英70%的股本權益出售予獨立第三方深圳市鑫博大，原因是建業東英於往績記錄期間處於虧損狀態，且於出售日期欠付本集團未償還債務人民幣59.35百萬元，該款項為截至2017年及2018年12月31日止兩個年度本集團就建業東英的業務運營融資提供的股東貸款。有關建業東英的業績詳情(包括其虧損原因)，請參閱「財務資料—綜合全面收益表若干項目的描述—已終止經營業務」一節。此外，根據東英金融2018/2019年度報告，東英金融於同日出售了其於東英新生活有限公司的全部股本權益，並因此不再於建業東英擁有任何權益。

董事認為，該出售符合本集團最佳利益，原因是(i)建業東英(及其附屬公司)的業務與本集團核心業務無關，且不會為本集團的長期發展增加協同價值；及(ii)維持建業東英(及其附屬公司)的運營需要大量資源，而該等資源本可用於發展我們更有前景的核心業務分部。我們的中國法律顧問告知，該出售已妥為依法完成且無需任何監管批准。董事確認，有關對價已於同日悉數結清。於上述出售完成後，我們不再於建業東英擁有任何權益。

根據日期為2019年3月15日的出售協議，深圳市鑫博大同意以下列方式結算建業東英欠付本集團的未償還債務人民幣59.35百萬元：(i)於2019年4月30日或之前結算人民幣30.0百萬元；及(ii)於2020年4月30日或之前結算餘下人民幣29.35百萬元。截至最後可行日期，已結算人民幣30.0百萬元，餘下人民幣29.35百萬元仍未償還。詳情載於本招股章程「財務資料—綜合資產負債表節選項目—貿易及其他應收款項以及預付款項—其他應收款項」一節。

#### 與董事訂立的股份獎勵安排

於2019年1月25日，為激勵及提升忠誠度，控股股東創怡訂立股份轉讓協議，以50.0百萬港元的對價向合躍(由執行董事、首席執行官兼董事會主席王俊先生全資擁有)轉讓1,900,000股股份。該對價乃經計及該等股份的公允價值及王俊先生所帶來的價值後經公平磋商而釐定，並已悉數結清(通過胡先生向王俊先生提供的個人貸款)。該股份轉讓已於

## 歷史、重組及公司架構

2019年4月26日完成。合躍所持股份將佔本公司緊隨全球發售完成後已發行股份的3.72%，且不會被視為公眾持股量的一部分。根據相同訂約方於2019年10月28日簽訂的補充協議，所有特權或義務立即終止。

### 東英金融作出的首次公開發售前投資

於2019年3月15日，本公司與東英金融訂立股份認購協議，據此，以11.0百萬港元的對價向東英金融配發及發行339,000股股份。

上述股份認購的主要條款概述如下：

合約方	(1) 本公司(發行人) (2) 東英金融(投資者)
投資者的背景	東英金融為專注於中國快速發展行業的跨境投資者，其於聯交所主板上市(股份代號：1140)
股份認購協議日期	2019年3月15日
股份認購日期	2019年4月29日
所購買股份數目	339,000股(為本公司於投資日期權益的0.88%)
緊隨全球發售完成後投資者於本公司的股權	0.66%
對價及支付日期	11.0百萬港元(於2019年4月30日悉數支付)
對價釐定基準	對價乃經雙方公平磋商後參考由獨立估值師就相關股份所評估之公允價值釐定
每股投資成本	資本化發行前每股32.45港元，或經計及資本化發行及全球發售(但於任何超額配售權獲行使前)的影響後每股1.38港元
發售價折扣	78.4%(按發售價範圍的中位數6.40港元計算)
所得款項淨額用途及本公司的使用	一般營運資金。截至最後可行日期，所得款項並未使用
授予投資者的特別權利	無
投資禁售	無

就《上市規則》第8.08條而言的  
公眾持股量

東英金融所持股份將被視為公眾持股量的一部分

對本公司的戰略利益

董事認為，(i)由於東英金融為一家在確定投資目標、提高其業績及提供支持與建議等方面擁有豐富經驗的機構投資者，因此我們可受益於其對資本市場、戰略建議及商業網絡方面的了解；(ii)東英金融對本公司的投資表明了其對我們業務經營、業績、優勢及前景的信心；及(iii)東英金融為專注於中國快速發展行業的跨境投資者，如利用人工智能、大數據分析、物聯網等提供互聯網服務，這與我們的擴張策略相一致

以股份為基礎的付款

不適用

### 獨家保薦人的確認

由於(i)東英金融已於我們就上市事宜向聯交所上市部首次提交上市申請表格之日前逾28個完整日結清首次公開發售前投資對價；及(ii)據董事確認，我們並無就東英金融的首次公開發售前投資向其授予任何特別權利，故獨家保薦人認為，東英金融的首次公開發售前投資符合聯交所於2010年10月13日所刊發有關首次公開發售前投資的臨時指引(於2017年3月更新)及聯交所於2012年10月刊發的指引信HKEx-GL43-12(於2013年7月及2017年3月更新)。由於並無發行可換股工具，故聯交所於2012年10月刊發的指引信HKEx-GL44-12(於2017年3月更新)並不適用於東英金融有限公司的首次公開發售前投資。

### 法定股本增加

於2020年4月29日，股東議決將本公司法定股本增至50,000,000港元，分為5,000,000,000股每股面值0.01港元的股份。

### 資本化發行

待本公司股份溢價賬因全球發售錄得進賬後，董事獲授權將本公司股份溢價賬進賬金額8,616,610.00港元撥充資本，將有關款項用作按面值繳足861,661,000股股份，該等股份

---

## 歷史、重組及公司架構

---

將於上市日期按當時於本公司所持有股權比例配發及發行予2020年5月14日營業時間結束時名列本公司股東名冊的股東，入賬列作按面值繳足(盡可能不涉及零碎股份，故概無零碎股份獲配發及發行)，且根據資本化發行將予配發及發行的股份方會在各方面與當時現有已發行股份享有同等權利。

有關股東決議案的詳情載於「附錄四 — 法定及一般資料 — A.有關本公司的進一步資料 — 4.股東於2020年4月29日通過的書面決議案」。



## 歷史、重組及公司架構

附註(1)：

截至最後可行日期，我們的16家附屬公司並非由我們全資擁有。有關於該等非全資附屬公司持有的其他權益的詳情載列如下：

非全資附屬公司名稱	少數股東權益詳情
艾歐科技	由盧峰先生(非重大附屬公司(定義見《上市規則》)艾歐科技董事，因此為獨立第三方)持有6.67%權益
建業建成	由獨立第三方周口建城物業服務有限公司持有49%權益
建業晶悅城	由上海怡悅嘉商業管理集團有限公司(一家由多名獨立第三方擁有的公司，其中建業控股持股15%)持有49%權益
建業宛盛	由河南建控商業運營管理有限公司(獨立第三方)持有49%權益
建業中安	由獨立第三方淮陽縣中安物業管理有限公司持有49%權益
林州六合	由劉玉珍女士及郭俊傑先生(均為非重大附屬公司(定義見《上市規則》)林州六合董事，因此為獨立第三方)分別持有29.4%及19.6%權益
漯河建業	由獨立第三方郭愛玲女士持有49%權益
漯河建城	由漯河市惠達物業管理有限公司(獨立第三方)持有49%權益
洛陽市建業	由洛陽石化惠康物業管理公司(獨立第三方)持有49%權益
南陽市建業	由河南順泰物業管理有限公司持有49%權益，而河南順泰物業管理有限公司由楊康先生(獨立第三方)及張明理先生(非重大附屬公司(定義見《上市規則》)南陽市建業董事，因此為獨立第三方)持有
新生活農業發展	由河南銘禾農業科技有限公司持有6%權益，而河南銘禾農業科技有限公司由張虎先生(高級管理層的一員、新生活旅遊服務及新生活酒店管理的董事，因此為關連人士)及王凱星先生(非重大附屬公司(定義見《上市規則》)建業鄉土田園規劃的董事，因此為獨立第三方)分別持有70%及30%權益
嵩雲(北京)信息	由河南建業足球俱樂部(獨立第三方)持有20%權益
星朗房地產	由河南天成不動產營銷有限公司持有49%權益，而河南天成不動產營銷有限公司由毛春領先生(獨立第三方)及劉星傑先生(非重大附屬公司(定義見《上市規則》)星朗房地產董事，因此為獨立第三方)持有

---

## 歷史、重組及公司架構

---

### 非全資附屬公司名稱

### 少數股東權益詳情

鄭州佳祥

由馬征先生及白建華先生(分別為非重大附屬公司(定義見《上市規則》)鄭州佳祥董事及監事，因此為獨立第三方)分別持有29%及20%權益

鄭州上韜行

由重慶上韜房地產顧問有限公司持有49%權益，而重慶上韜房地產顧問有限公司由六名獨立第三方(包括非重大附屬公司(定義見《上市規則》)鄭州上韜行董事沈海浪先生，因此為獨立第三方)持有

駐馬店建業

由河南藍天置業有限公司(獨立第三方)持有40%權益