

---

## 歷史、重組及集團架構

---

### 歷史及發展

#### 歷史

本集團的歷史可追溯至2003年我們的主要營運附屬公司南京弘陽物業管理成立時。於發展初期，我們專注於為弘陽集團及其附屬公司(不包括本集團)開發的住宅物業提供物業管理服務。得益於弘陽集團及其附屬公司(不包括本集團)的業務增長，自2011年以來，我們將地域覆蓋範圍從最初的南京擴展至長江三角洲其他城市，並自2017年起擴展至中國其他地區。於2015年，我們開始從事為第三方房地產開發商開發的物業提供管理服務。我們亦逐漸將服務範圍擴展至弘陽集團及其附屬公司(不包括本集團)開發的商業物業。截至2019年12月31日，我們共管理94個物業項目，在管總建築面積約為15.8百萬平方米，總合同建築面積約為27.6百萬平方米，覆蓋中國14個省、直轄市的41個城市。

除傳統物業管理服務外，我們亦向在管物業業主及住戶提供多種社區增值服務及非業主增值服務。有關我們業務的進一步資料，請參閱「業務 — 概覽」。我們將自己定位為中國江蘇省廣受認可的綜合社區服務供應商，在住宅及商業物業管理方面擁有強大及均衡的物業管理實力。憑藉在提供管理服務方面逾15年的經驗，我們被認為業內快速增長的物業管理服務供應商。根據中指院的資料，自2017年以來，我們連續四年被評為物業服務百強企業。於2020年，就綜合實力而言，我們在中指院的物業服務百強企業中排名第25位。

本集團的創始人兼最終控股股東曾先生於1995年開始涉足建築及建材業務。於1999年，曾先生成立弘陽地產的主要營運附屬公司南京紅太陽，並開始在南京從事住宅物業開發。南京紅太陽於2003年開始在南京銷售其首個住宅物業項目旭日華庭，其亦為我們提供物業管理服務的首個住宅物業項目。自此，曾先生一直致力於發展及擴大弘陽地產集團。在其領導下，弘陽地產集團已發展成為中國江蘇省領先的綜合房地產開發商之一，而弘陽地產的股份已自2018年7月起於聯交所上市。

多年來，曾先生並無擔任本集團營運附屬公司的董事或高級管理層成員，亦無參與本集團的日常營運及管理，而是將本集團的營運及管理委託予本集團的核心管理團隊，令其可專注於其他商業利益及目標，包括透過弘陽地產(曾先生於其中擔任執行董事兼主席)進行房地產開發

---

## 歷史、重組及集團架構

---

業務及商業物業運營及管理。鑑於本集團在其核心管理團隊的經營及管理下取得的成功，曾先生無意獲委任為董事或高級管理層成員以參與我們的日常營運及管理。有關進一步詳情，請參閱「與控股股東的關係」。

### 里程碑

下表載列本集團主要業務發展里程碑概要：

年份	里程碑事件
2003年	南京弘陽物業管理於南京成立  我們開始為南京紅太陽於南京開發的住宅物業項目旭日華庭提供物業管理服務
2009年	我們獲得ISO9001質量管理體系認證及ISO14001環境管理體系認證
2011年	我們獲中國住房和城鄉建設部授予一級物業管理企業資質  我們開始為常熟市的常熟弘陽尊邸及南通市的南通弘陽上院提供物業管理服務，標誌著我們在住宅領域拓展至南京以外的地區
2015年	我們成立弘生活物業服務管理，開始開發綜合社區服務平台，並將我們的服務範圍延伸至涵蓋業主及住戶社區增值服務及非業主增值服務  我們推出一站式服務平台「弘生活APP」，為客戶提供綜合智能解決方案  我們開始為位於南京的寫字樓弘陽大廈、商業綜合體南京弘陽廣場以及家居及建材中心南京弘陽裝飾城等商業物業提供物業管理服務  我們開始從事為第三方房地產開發商開發的住宅物業提供物業管理服務

---

## 歷史、重組及集團架構

---

年份	里程碑事件
	<p>我們獲中國指數研究院評為「2015中國物業服務特色品牌企業」之一</p> <p>我們所服務的無錫高端住宅項目弘陽•三萬頃被中國指數研究院評為「2015年五星級物業服務項目」</p>
2016年	<p>我們開始為無錫弘陽家居提供物業管理服務，標誌著我們在商業領域拓展至南京以外的地區</p>
2017年	<p>我們開始在安徽省合肥市提供住宅物業管理服務，標誌著我們擴張至江蘇省以外的地區</p> <p>我們首次在中國指數研究院的全國百強物業管理企業中排名第50位</p>
2018年	<p>我們在中國指數研究院的全國百強物業管理企業中排名第44位</p> <p>我們獲得OHSAS18001職業健康安全管理体系認證</p>
2019年	<p>我們在中國指數研究院的全國百強物業管理企業中排名第35位</p> <p>我們將商業物業管理業務的地域覆蓋範圍拓展至全國(包括山東省及湖南省)</p> <p>我們收購南京亞東物業管理的51%股權及上海安邸物業管理有限公司(「上海安邸」)的51%股權以進一步擴大業務規模</p>

---

## 歷史、重組及集團架構

---

### 企業發展

#### 本公司

本公司於2019年12月12日在開曼群島註冊成立為獲豁免有限公司。於註冊成立時，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港元的股份。於同日，一股股份按面值配發及發行予初始認購人(為一名獨立第三方)並隨後按面值轉讓予曾先生。於重組完成後，本公司成為附屬公司的控股公司。有關詳情，請參閱下文「一重組」。

#### 主要附屬公司

主要附屬公司的詳情(包括主要股權變動)載列如下。

##### 1. 弘陽企業管理

弘陽企業管理於2017年4月5日在中國成立為有限公司，初始註冊資本人民幣10百萬元，將根據其組織章程細則繳足。於成立時，其由弘陽集團全資擁有。其主要從事投資控股。

於2019年11月25日，弘陽企業管理的註冊資本增加至人民幣100百萬元，將根據其組織章程細則繳足。

作為重組的一部分，弘陽企業管理成為我們的全資附屬公司。詳情請參閱下文「一重組一(2)自弘陽集團收購弘陽企業管理的股權」。

##### 2. 南京弘陽物業管理

南京弘陽物業管理於2003年7月30日在中國成立為有限公司，初始註冊資本為人民幣1百萬元，已以現金悉數繳足。於成立時，其由南京紅太陽及曾先生的配偶陳思紅女士分別全資擁有90%及10%。其主要從事提供物業管理服務。

隨著一系列註冊資本增加及股權轉讓，截至2017年1月1日，南京弘陽物業管理由南京紅太陽全資擁有，註冊資本人民幣5百萬元已以現金悉數繳足。

---

## 歷史、重組及集團架構

---

於2017年5月18日，作為弘陽集團及其附屬公司企業重組的一部分，弘陽企業管理以名義代價人民幣1元自南京紅太陽收購南京弘陽物業管理的全部股權，因為弘陽企業管理及南京紅太陽於轉讓時均由弘陽集團直接全資擁有。於股權轉讓完成後，南京弘陽物業管理由弘陽企業管理全資擁有。於2019年4月22日，南京弘陽物業管理的註冊資本增加至人民幣100百萬元。截至最後可行日期，南京弘陽物業管理由弘陽企業管理全資擁有，註冊資本為人民幣100百萬元，其中人民幣5百萬元已以現金繳足，餘下人民幣95百萬元將根據其組織章程細則繳足。

### 3. 南京弘誠物業管理

南京弘誠物業管理於2018年10月15日在中國成立為有限公司，註冊資本為人民幣5百萬元，將根據其組織章程細則繳足。於成立時，其由弘陽企業管理全資擁有。其主要從事提供物業管理服務。

於2018年12月24日，作為弘陽集團及其附屬公司企業重組的一部分，南京弘陽物業管理以零代價自弘陽企業管理收購南京弘誠物業管理的全部股權，因為南京弘誠物業管理的註冊資本於轉讓時並無繳足。於股權轉讓完成後及截至最後可行日期，南京弘誠物業管理由南京弘陽物業管理全資擁有。

### 4. 弘生活物業服務管理

弘生活物業服務管理於2015年5月22日在中國成立為有限公司，初始註冊資本為人民幣100百萬元，其中人民幣6百萬元已以現金悉數繳足，餘下註冊資本人民幣94百萬元將於2025年5月21日前根據其組織章程細則繳足。於成立時，其由江蘇弘陽集團全資擁有。其主要從事提供物業管理服務。

於2017年5月26日，為進一步擴大提供住宅物業管理服務的營運規模，南京弘陽物業管理自江蘇弘陽集團收購弘生活物業服務管理的全部股權，代價為人民幣2,082,875元，乃參考弘生活物業服務管理當時的總股權價值釐定。於股權轉讓完成後及截至最後可行日期，弘生活物業服務管理由南京弘陽物業管理全資擁有。

---

## 歷史、重組及集團架構

---

### 5. 南京弘生活信息科技

弘生活信息科技於2015年6月29日在中國成立為有限公司，註冊資本為人民幣5百萬元，其中人民幣3百萬元已以現金繳足，餘下人民幣2百萬元將根據其組織章程細則繳足。於成立時及截至最後可行日期，其由弘生活物業服務管理全資擁有。其主要從事提供廣告及軟件開發服務。

### 6. 南京弘生活投資管理

南京弘生活投資管理於2015年6月29日在中國成立為有限公司，註冊資本為人民幣5百萬元，已以現金悉數繳足。於成立時及截至最後可行日期，其由弘生活物業服務管理全資擁有。其主要從事投資管理。

### 7. 南京亞東物業管理

南京亞東物業管理於2003年3月26日在中國成立為有限公司，初始註冊資本為人民幣2百萬元，已以現金悉數繳足。於成立時，其分別由南京亞東國際實業有限公司（「南京亞東國際」，除其於南京亞東物業管理的權益外為獨立第三方）及獨立第三方南京凱得利裝飾有限公司擁有95%及5%的權益。其主要從事提供物業管理服務。

於一系列註冊資本增加及股權轉讓後，截至2013年10月15日，南京亞東物業管理分別由南京亞東國際及江蘇亞東建設發展集團有限公司（南京亞東國際的唯一股東）擁有50%及50%的權益，註冊資本為人民幣6百萬元，已以現金悉數繳足。

為進一步擴大營運規模，於2019年8月7日，南京弘生活投資管理分別自江蘇亞東建設發展集團有限公司及南京亞東國際收購南京亞東物業管理的50%及1%股權，代價分別為人民幣22.55百萬元及人民幣0.45百萬元。代價乃經參考南京亞東物業管理當時的股東權益總額及其業務前景經公平磋商後釐定。代價已於2019年12月6日以現金悉數結清。於有關轉讓完成後及截至最後可行日期，南京亞東物業管理分別由南京弘生活投資管理及南京亞東國際實業有限公司擁有51%及49%的權益，並成為我們的非全資附屬公司。

---

## 歷史、重組及集團架構

---

### 於往績記錄期間進行的主要收購

於2017年5月26日，我們以代價人民幣2.083百萬元自江蘇弘陽集團收購弘生活物業服務管理的全部股權，江蘇弘陽集團由曾素清女士(曾先生的胞姐)擁有90%及由陳思紅女士(曾先生的配偶)擁有10%。有關進一步詳情，請參閱上文「一 企業發展 — 主要附屬公司 — 4.弘生活物業服務管理」。

上海安邸於2011年3月24日在中國成立為有限公司。其主要從事在上海提供物業管理服務。為進一步發展上海第三方房地產開發商所開發物業的物業管理服務業務，於2019年8月5日，我們透過南京弘生活投資管理自陳曉峰先生(除其為上海安邸的主要股東及董事外為獨立第三方)收購上海安邸51%股權，代價為人民幣1.785百萬元，乃參考上海安邸當時的股權價值釐定。轉讓已於2019年8月5日當南京弘生活投資管理根據相關股權轉讓協議的條款及條件收購上海安邸的控制權及上海安邸51%股權所附帶的相關股東權利時完成。於完成後，上海安邸的賬目已於本集團的賬目綜合入賬。代價已於2020年1月16日以現金悉數結清。截至最後可行日期，上海安邸分別由南京弘生活投資管理及陳曉峰先生擁有51%及49%股權。

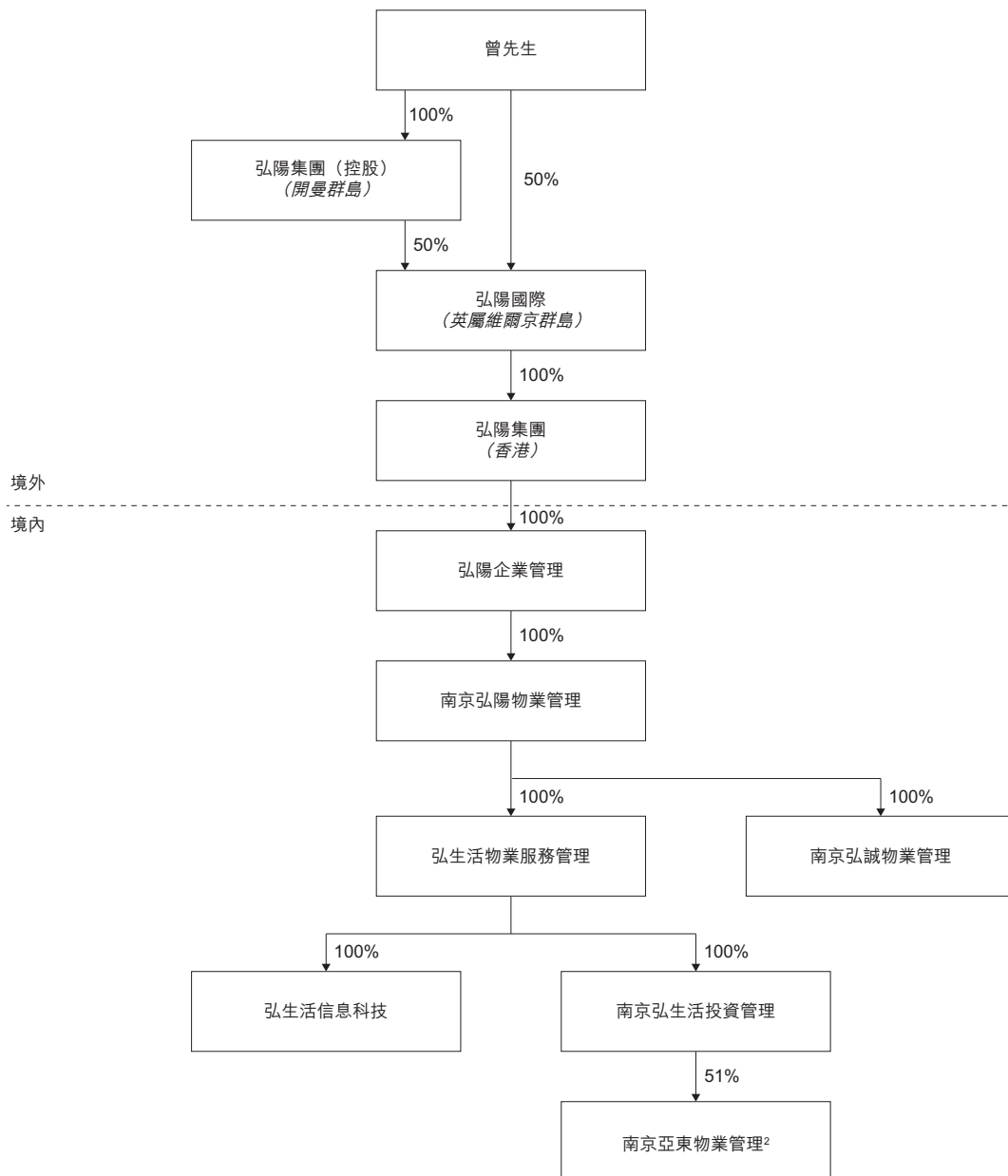
於2019年8月7日，我們收購南京亞東物業管理51%股權。有關進一步詳情，請參閱上文「一 企業發展 — 主要附屬公司 — 7.南京亞東物業管理」。

除上文所披露者外，我們並無進行我們認為就本集團的營運及表現而言屬重要的任何其他重大收購、出售或合併。有關我們於往績記錄期間所進行收購的會計影響詳情，請參閱本文件附錄一所載會計師報告附註29。

## 歷史、重組及集團架構

### 重組

作為[編纂]重組計劃的一部分，我們實施了重組，據此，本公司成為附屬公司的控股公司。下圖載列於緊接重組開始前本集團的股權架構：





---

## 歷史、重組及集團架構

---

附註：

1. 上圖包含有關我們主要附屬公司、參與重組的實體及中間控股公司的股權資料。有關主要附屬公司的詳情，請參閱上文「 — 企業發展 — 主要附屬公司」。有關其他附屬公司的詳情，請參閱附錄一所載的會計師報告附註1。
2. 南京亞東物業管理餘下49%股權由江蘇亞東建設發展集團有限公司(除其於南京亞東物業管理的權益外為獨立第三方)持有。

### (1) 註冊成立本公司及境外附屬公司

#### 本公司

本公司於2019年12月12日在開曼群島註冊成立為獲豁免有限公司。於註冊成立時，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港元的股份。於同日，一股認購人股份以繳足股款股份按面值配發及發行予我們的初始認購人WNL Limited(為一名獨立第三方)，該認購人隨後按面值將該股份轉讓予曾先生。於2019年12月20日，曾先生按面值將該股份轉讓予弘陽服務集團(控股)(一家由曾先生間接全資擁有的公司)。於有關股份轉讓完成後，本公司由弘陽服務集團(控股)全資擁有。

#### 弘陽服務投資

弘陽服務投資於2019年12月6日在英屬維爾京群島註冊成立為有限公司，並獲授權發行不超過50,000股每股面值1.00美元的普通股。於同日，弘陽服務投資向曾先生配發及發行一股入賬列作繳足股款的普通股。於2019年12月20日，曾先生將該股份按面值轉讓予本公司，因此弘陽服務投資成為我們的全資附屬公司。

#### 弘陽服務(香港)

弘陽服務(香港)於2019年12月30日在香港註冊成立為有限公司。於同日，弘陽服務(香港)向弘陽服務投資配發及發行一股1港元的普通股。因此，弘陽服務(香港)成為弘陽服務投資的全資附屬公司。

---

## 歷史、重組及集團架構

---

### (2) 自弘陽集團收購弘陽企業管理的股權

於2020年1月13日，弘陽服務集團(控股)自弘陽集團收購弘陽企業管理的全部股權，代價為弘陽服務集團(控股)於2020年1月21日向弘陽集團配發及發行99股普通股。因此，弘陽企業管理成為弘陽服務集團(控股)的全資附屬公司。

於2020年1月16日，本公司自弘陽服務集團(控股)收購弘陽企業管理的全部股權，代價為本公司於2020年1月21日向弘陽服務集團(控股)配發及發行99股股份。因此，弘陽企業管理成為我們的全資附屬公司。

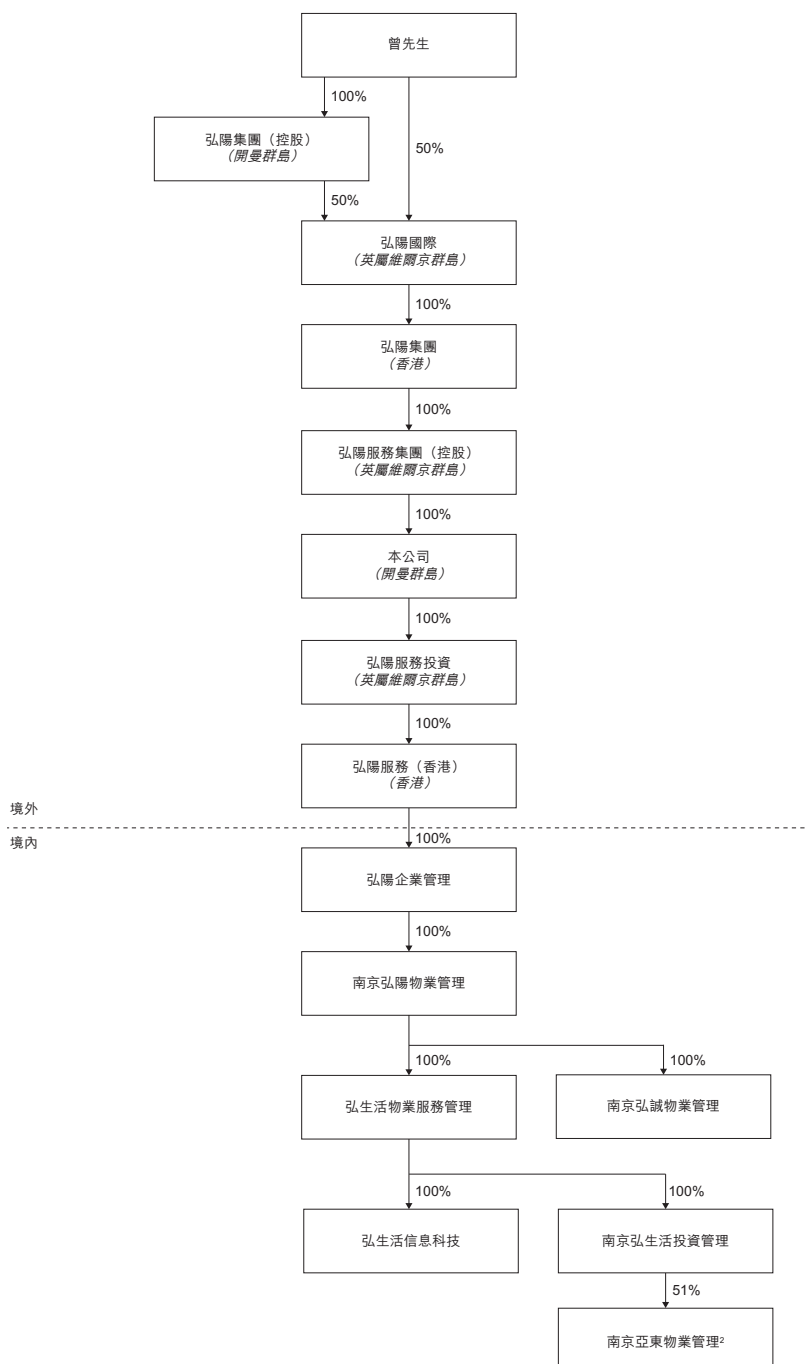
於2020年1月20日，弘陽服務投資自本公司收購弘陽企業管理的全部股權，代價為弘陽服務投資於2020年1月21日向本公司配發及發行99股普通股。因此，弘陽企業管理成為弘陽服務投資的全資附屬公司。

於2020年2月3日，弘陽服務(香港)自弘陽服務投資收購弘陽企業管理的全部股權，代價為弘陽服務(香港)於2020年2月17日向弘陽服務投資配發及發行99股普通股。因此，弘陽企業管理成為弘陽服務(香港)的全資附屬公司。

## 歷史、重組及集團架構

### 緊隨重組後及緊接[編纂]及[編纂]完成前的公司架構

下圖載列緊隨重組完成後及緊接[編纂]及[編纂]完成前本集團的股權架構：



---

## 歷史、重組及集團架構

---

附註：

1. 上圖包含有關我們主要附屬公司、參與重組的實體及中間控股公司的股權資料。有關主要附屬公司的詳情，請參閱上文「 — 企業發展 — 主要附屬公司」。有關其他附屬公司的詳情，請參閱附錄一所載的會計師報告附註1。
2. 南京亞東物業管理餘下49%股權由江蘇亞東建設發展集團有限公司(除其於南京亞東物業管理的權益外為獨立第三方)持有。

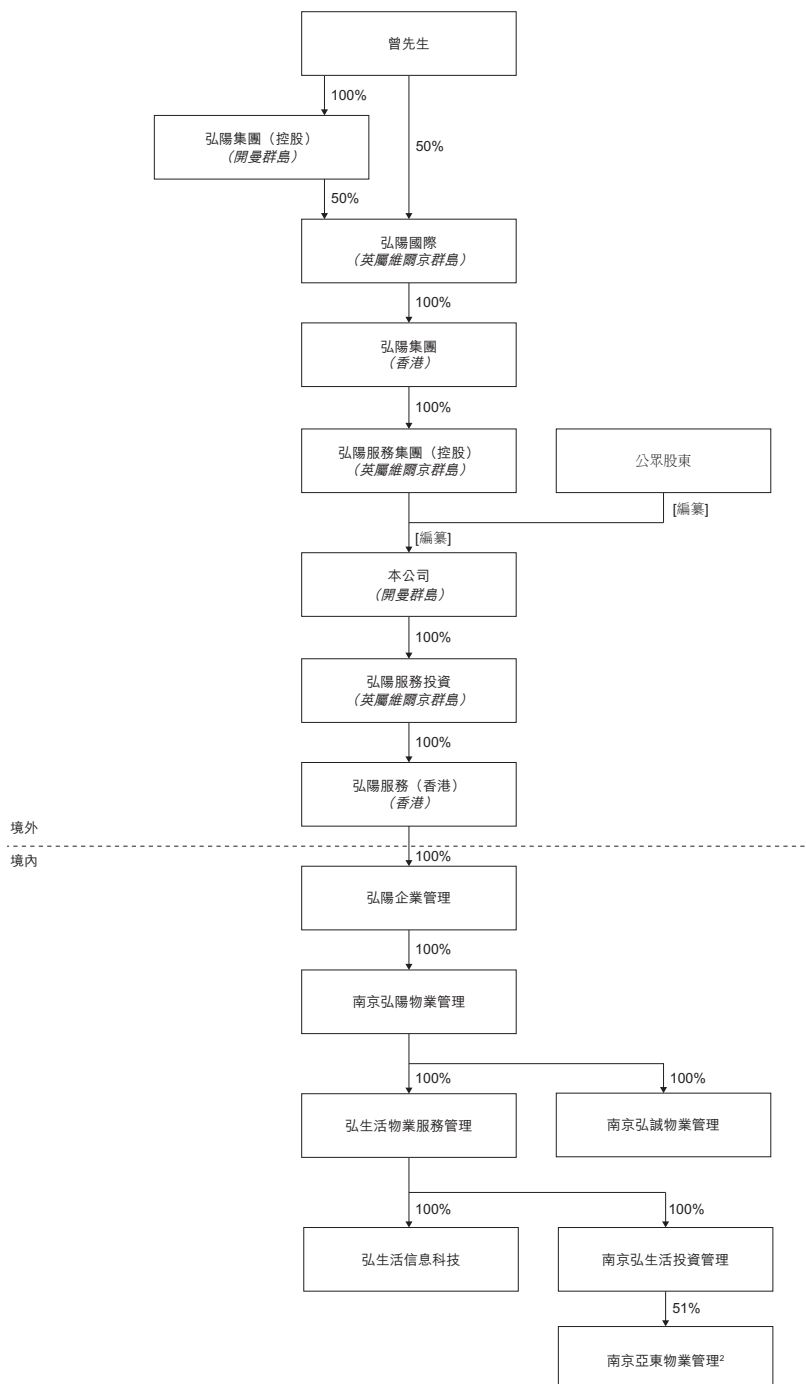
### **[編纂]**

根據唯一股東於2020年6月12日通過的決議案，待本公司的股份溢價賬因[編纂]而錄得進賬後，董事獲授權透過將本公司股份溢價賬的進賬款項[編纂]港元用以按面值繳足合共[編纂]股股份而撥充資本，藉此向於通過該決議案日期名列本公司股東名冊的股份持有人，按彼等當時各自於本公司的股權比例向彼等發行及配發股份(盡可能不涉及零碎股份，以免發行及配發零碎股份)。根據該決議案將予發行及配發的股份在各方面與現有已發行股份享有同等地位。

## 歷史、重組及集團架構

### 緊隨[編纂]及[編纂]完成後的公司架構

下圖載列緊隨[編纂]及[編纂]完成後本集團的股權架構(假設[編纂]並無獲行使)：



---

## 歷史、重組及集團架構

---

附註：

1. 上圖包含有關我們主要附屬公司、參與重組的實體及中間控股公司的股權資料。有關主要附屬公司的詳情，請參閱上文「 — 企業發展 — 主要附屬公司」。有關其他附屬公司的詳情，請參閱附錄一所載的會計師報告附註1。
2. 南京亞東物業管理餘下49%股權由江蘇亞東建設發展集團有限公司(除其於南京亞東物業管理的權益外為獨立第三方)持有。

### 中國監管規定

我們的中國法律顧問認為，本章節所披露的有關中國附屬公司的重組、股權轉讓及註冊資本增加乃遵守中國適用法律法規進行且已依法完成，並已於中國地方登記機關正式登記及取得所有必要監管批准。

### 關於外國投資者在中國併購境內企業的規定

根據商務部、國資委、國家稅務總局、中國證監會、國家工商行政管理總局及國家外匯管理局於2006年8月8日聯合發佈、於2008年9月8日生效及於2009年6月修訂的《關於外國投資者併購境內企業的規定》(「新併購規定」)，境內公司、企業或自然人以其在境外合法設立或控制的公司名義併購與其有關聯關係的境內公司，應報商務部審批；境內公司或自然人如以支付收購價連同股權的方式通過境外特殊目的公司持有境內公司的股權，該特殊目的公司的境外上市交易，應經中國證監會批准。據中國法律顧問所告知，由於曾先生為香港永久居民，但並非新併購規定所界定的境內自然人，因此新併購規定第十一條不適用於弘陽服務集團(控股)、本公司、弘陽服務投資及弘陽服務(香港)收購弘陽企業管理。

---

## 歷史、重組及集團架構

---

### 在中國辦理國家外匯管理局登記

根據國家外匯管理局37號文，(a)中國居民在以資產或權益向其以投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。根據國家外匯管理局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。

據中國法律顧問所告知，曾先生於2013年2月獲得香港永久居民資格前已於2008年3月3日就境內居民作出境外投資完成外匯登記手續。