

---

## 歷史、重組及公司架構

---

### 我們的歷史及發展

#### 歷史

我們的歷史可追溯至2000年，當時歐宗榮先生及正榮集團於中國成立正榮物業服務，以為其所開發住宅物業提供物業管理服務。我們自2004年起開始在福建省為正榮地產集團（當時正榮地產於2018年1月在聯交所上市前為正榮集團的一部分）開發的住宅物業項目提供物業管理服務。多年來，我們已積累為中國住宅物業提供優質物業管理服務的豐富經驗。除為正榮地產集團的住宅物業項目提供物業管理服務外，於2017年，我們開始為其他第三方物業開發商的住宅物業項目提供物業管理服務，此舉讓我們在更廣闊的客戶基礎上進一步建立起我們作為優質物業管理服務提供商的市場聲譽。

雖然住宅物業過往佔我們大部分收益，但我們亦尋求多元化的在管物業組合以包括其他類型的物業。於2017年，我們開始為非住宅物業提供物業管理服務。我們的在管非住宅物業包括政府公建、寫字樓、工業園及學校。除提供物業管理服務外，我們的服務範圍亦包括提供全方位的增值服務，包括非業主增值服務及業主及居民社區增值服務。

我們以作為能夠保存及提升客戶物業價值的全國佈局快速成長的綜合性物業管理服務提供商為傲。自2016年起，我們的總部設立於上海，截至2019年9月30日，我們的地理分佈跨越中國34座城市及覆蓋四個主要地區。我們的在管項目數目由截至2017年12月31日的90個（總建築面積約9.4百萬平方米）增加至截至2019年9月30日的136個（總建築面積21.0百萬平方米）。我們訂約管理的項目總數由截至2017年12月31日的117個（總訂約建築面積約16.2百萬平方米）增加至截至2019年9月30日的214個（總訂約建築面積34.4百萬平方米）。根據中指院的資料，於2019年，我們在整體實力方面於中國物業服務百強企業中排名第22位。

---

## 歷史、重組及公司架構

---

### 業務發展里程碑

下表概述本集團主要業務發展里程碑：

年份	里程碑
2000年	正榮物業服務於中國成立。
2004年	我們開始在福建省為正榮地產集團開發的物業項目提供物業管理服務。
2006年	我們的管理項目之一正榮•麗景山莊獲中華人民共和國住房和城鄉建設部認可為「全國物業管理示範住宅社區」。
2007年	我們開始為非業主提供增值服務。
2010年	我們成為中國物業管理協會理事單位之一。
2011年	我們獲中華人民共和國住房和城鄉建設部授予「一級物業服務企業資質」。
	我們獲中國物業管理協會頒發「行業突出貢獻獎」。
2015年	我們的其中一個在管項目正榮•御品蘭灣獲福建省住房和城鄉建設廳認可為2015年度全省物業管理示範住宅小區。
2016年	我們的其中一個在管項目正榮•御品世家獲福建省住房和城鄉建設廳認可為2016年度全省物業管理示範住宅小區。
2017年	我們完成江蘇愛濤收購並將項目組合擴展至納入若干新型非住宅物業(如政府及公共設施)。

---

## 歷史、重組及公司架構

---

年份	里程碑
	我們開始向正榮地產集團以外的第三方物業開發商提供物業管理服務。
	我們開始向業主及居民提供社區增值服務。
2018年	我們獲中國房地產業協會認可為「2018年中國物業管理企業品牌價值20強」及「2018年中國物業管理企業綜合實力30強」。
2019年	我們完成江蘇蘇鐵收購並進一步將項目組合擴展至納入學校等新型非住宅物業。
	根據中指院的資料，按綜合實力計，我們在「2019年中國物業服務百強企業」中排名第22位。
	我們的在管項目南京正榮潤峯花園被中指院認定為2019年中國物業服務行業示範基地。
	我們在億翰智庫評選的2019中國社區服務商成長性十強中排名第十七。

### 我們的公司發展

本公司於2018年12月17日根據開曼群島《公司法》在開曼群島註冊成立為獲豁免有限責任公司，並於重組完成後成為本集團的控股公司及[編纂]工具。詳情請參閱下文「一重組」。

### 我們於中國的經營附屬公司

截至最後實際可行日期，我們的業務經營由本集團在中國成立或收購的經營附屬公司進行。下文載列往績記錄期內的主要公司發展，包括我們的中國經營附屬公司股權的主要變動：

---

## 歷史、重組及公司架構

---

### 福建正榮

福建正榮為我們中國經營附屬公司的中間控股公司，以及業務集中管理平台。其為於2013年3月8日在中國成立的有限公司，註冊資本為人民幣10,000,000元，以現金悉數繳足，截至其成立日期，其由正榮集團公司全資擁有。

作為重組的一部分，正榮集團公司於2019年1月29日將其於福建正榮的5%股權轉讓予Future Prosperity (HK)，並於2019年2月27日將其於正榮物業服務的95%股權轉讓予福州匯華。詳情請參閱下文「一重組」。

### 正榮物業服務

正榮物業服務主要從事提供物業管理服務。其於2000年2月2日在中國成立為有限公司，初始註冊資本為人民幣800,000元，以現金悉數繳足，由歐宗榮先生及江西省正榮房地產開發有限公司（正榮集團公司當時的一間全資附屬公司）分別擁有60%及40%的股權。

進行一系列股權轉讓後，自2013年4月25日起，正榮物業服務一直由福建正榮全資擁有。於2015年8月18日，其註冊資本增至人民幣50,000,000元，以現金悉數繳足。正榮物業服務股權自此概無變動。

### 江西美時

江西美時乃設立以從事提供房地產經紀服務。其於2019年6月6日在中國成立為有限公司，註冊資本為人民幣2,000,000元，將根據江西美時的組織章程細則悉數繳足。江西美時自其成立起一直由正榮物業服務全資擁有。

### 宜春首維達

宜春首維達乃成立以從事提供設施安裝及維護服務。其於2015年1月15日在中國成立為有限公司，註冊資本為人民幣1,000,000元，以現金悉數繳足。宜春首維達自其成立起一直由正榮物業服務全資擁有。

---

## 歷史、重組及公司架構

---

### 湖北長房正榮

湖北長房正榮主要從事提供物業管理服務。其於2018年7月30日在中國成立為有限公司，註冊資本為人民幣5,000,000元，將根據湖北長房正榮的組織章程細則悉數繳足。湖北長房正榮自其成立起一直由正榮物業服務及獨立第三方湖北宏達物業管理有限公司（並非為湖北長房正榮的主要股東）分別擁有51%及49%。

### 蘇州可立

蘇州可立乃設立以從事提供房地產經紀服務。其於2019年7月10日在中國成立為有限公司，註冊資本為人民幣1,000,000元，將根據蘇州可立的組織章程細則悉數繳足。蘇州可立自其成立起由正榮物業服務全資擁有。

### 正榮物業管理

正榮物業管理乃設立以從事提供物業管理服務。其於2019年4月24日在中國成立為有限公司，註冊資本為人民幣50,000,000元，將根據正榮物業管理的組織章程細則悉數繳足。正榮物業管理自其成立起一直由福建正榮全資擁有。

### 福州正榮

福州正榮主要從事提供物業管理服務。其於2010年9月17日在中國成立為有限公司，註冊資本為人民幣1,000,000元，以現金悉數繳足，自其成立起一直由正榮物業服務全資擁有。

由於內部重組，於2013年6月8日，正榮物業服務將其於福州正榮的全部股權轉讓予福建正榮，代價為人民幣1,000,000元，該代價是基於福州正榮股權轉讓時的註冊資本金額釐定。於該股權轉讓完成後，福州正榮自此由福建正榮全資擁有。

### 長沙愛濤

長沙愛濤主要從事提供物業管理服務。其於2018年3月6日在中國成立為有限公司，註冊資本為人民幣5,000,000元，將根據長沙愛濤的組織章程細則悉數繳足。長沙愛濤自其成立起一直由江蘇愛濤全資擁有。

---

## 歷史、重組及公司架構

---

### 往績記錄期的收購

#### 江蘇愛濤

江蘇愛濤於2001年2月12日在中國成立為有限公司，主要從事提供物業管理服務。為擴展至非住宅物業（包括江蘇愛濤一直管理的政府及公共設施）管理市場，於2017年8月9日，福州正榮與江蘇弘業股份有限公司（為一名獨立第三方）訂立一項國有產權轉讓協議，據此，福州正榮經公開拍賣（「首次收購」）以代價人民幣7,000,000.16元自江蘇弘業股份有限公司收購江蘇愛濤35%的股權，該代價為公開招標拍賣中江蘇愛濤35%股權的價格。該代價於2017年8月11日全數結算且首次收購於2017年8月24日完成。於首次收購完成後，江蘇愛濤分別由蒲明（為江蘇愛濤董事）及福州正榮擁有65%及35%。於2017年9月21日，福州正榮與蒲明訂立一項股權轉讓協議，據此，福州正榮以代價人民幣13,000,000元自蒲明收購江蘇愛濤餘下65%的股權（「第二次收購」），該代價參考首次收購拍賣價釐定。該代價於2017年10月25日全數結算且第二次收購於2017年10月20日完成。於第一次收購及第二次收購完成後，江蘇愛濤由福州正榮全資擁有。

#### 江蘇蘇鐵

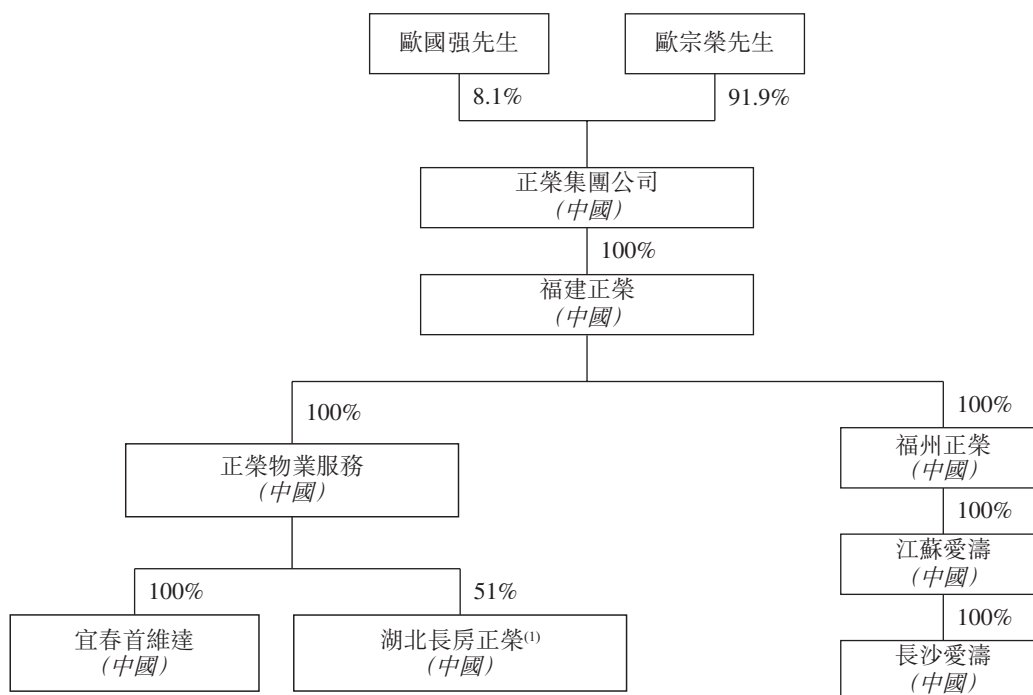
江蘇蘇鐵於2001年1月4日在中國成立為有限公司，主要從事提供物業管理服務。為進一步擴展至非住宅物業（包括江蘇蘇鐵一直管理的學校）管理市場，於2019年6月15日，福建正榮與黎文德（為一名江蘇蘇鐵董事）及唐偉兵（為一名江蘇蘇鐵董事）訂立一項股權轉讓協議，據此，福建正榮以總代價人民幣70,000,000元自黎文德及唐偉兵收購江蘇蘇鐵總計70%的股權。該代價乃經參考江蘇蘇鐵於2018年12月31日的資產淨值、已考慮其客戶基礎及項目組合的業務前景經公平磋商後釐定。福建正榮於2019年1月1日接管對江蘇蘇鐵的管理。有關收購的代價經協定將分三期結算：(1)於2019年7月4日結算首付款人民幣49,000,000元；(2)於（其中包括）發佈江蘇蘇鐵截至2019年12月31日止年度經審核報告後15天內結算第二筆款項人民幣14,000,000元；及(3)於（其中包括）發佈江蘇蘇鐵截至2020年12月31日止年度經審核報告後15天內結算餘下款項人民幣7,000,000元。於該股權轉讓完成後，江蘇蘇鐵由福建正榮、黎文德及唐偉兵分別擁有70%、15%及15%。

## 歷史、重組及公司架構

### 重組

為籌備[編纂]，我們進行重組，據此，本公司成為控股公司及本集團的[編纂]工具且我們的業務已轉讓予本公司。

下圖載列緊隨重組前的股權架構：



附註：

- (1) 湖北長房正榮分別由正榮物業服務及湖北宏達物業管理有限公司(除身為湖北長房正榮的主要股東外為一名獨立第三方)擁有51%及49%。

### 英屬維京群島控股公司註冊成立

偉正、偉耀及偉天於2018年12月13日在英屬維京群島註冊成立為有限公司，作為歐宗榮先生於本公司的權益的控股公司。截至彼等註冊成立日期，偉正、偉耀及偉天獲授權發行最多50,000股每股1美元的股份。於彼等註冊成立日期，偉正、偉耀及偉天各自按面值向歐宗榮先生發行及配發一股悉數繳足股份及偉正、偉耀及偉天各自由歐宗榮先生全資擁有。

## 歷史、重組及公司架構

同日，偉強於英屬維京群島註冊成立為有限公司，作為歐國強先生於本公司權益的控股公司。於其註冊成立日期，偉強獲授權發行最多50,000股每股1美元的股份。於其註冊成立後，偉強的一股悉數繳足股份已按面值發行及配發予歐國強先生及偉強當時由歐國強先生全資擁有。

### 本公司註冊成立

本公司於2018年12月17日在開曼群島註冊成立為獲豁免有限公司，作為控股公司及本集團的[編纂]工具。截至註冊成立日期，本公司的法定股本為950,000美元，分為950,000股每股1美元的股份。於其註冊成立日期，本公司的一股悉數繳足股份按面值發行及配發予初步認購人（一名獨立第三方）及有關股份於同日以代價1美元轉讓予偉強。同日，683,050股、95,000股、95,000股及76,949股每股面值1美元的股份分別發行及配發予偉正、偉耀、偉天及偉強。於有關發行及配發完成後，本公司的股權如下：

股東	股份數目	股權百分比
偉正	683,050	71.9%
偉耀	95,000	10.0%
偉天	95,000	10.0%
偉強	76,950	8.1%
總計	<u>950,000</u>	<u>100%</u>

於2019年10月18日，本公司的法定股本透過額外增設50,000股每股面值1美元的股份由950,000美元增至1,000,000美元，致使其後本公司的法定股本為1,000,000美元，分為1,000,000股每股面值1美元的股份。

### Zhenro Services (BVI)的註冊成立

Zhenro Services (BVI)於2018年12月19日在英屬維京群島註冊成立，作為本集團於英屬維京群島的中間控股公司。截至註冊成立日期，Zhenro Services (BVI)獲授權發行最多50,000股每股1美元的股份。於其註冊成立日期，Zhenro Services (BVI)的一股悉數繳足股份按面值獲發行及配發予本公司及Zhenro Services (BVI)當時由本公司全資擁有。



---

## 歷史、重組及公司架構

---

### 正榮服務香港的註冊成立

正榮服務香港於2018年12月24日在香港註冊成立為有限公司，作為本集團於香港的中間控股公司。於其註冊成立日期，正榮服務香港的一股股份以1港元的認購價發行及配發予Zhenro Services (BVI)，而正榮服務香港其後由Zhenro Services (BVI)全資擁有。

### Future Prosperity (HK)收購福建正榮5%的股權

詳情請參閱「-[編纂]投資-Sky Bridge作出的投資」。於2019年1月29日完成後，福建正榮由正榮集團公司及Future Prosperity (HK)分別擁有95%及5%股權。

### 福州匯華的成立及收購福建正榮95%的股權

福州匯華為我們於中國的中間控股公司。其於2019年1月31日在中國成立為有限公司，註冊資本為人民幣5,000,000元，將根據福州匯華的組織章程細則悉數繳足。自其成立起，福州匯華由正榮服務香港全資擁有。

於2019年2月27日，正榮集團公司以代價人民幣47,963,315元向福州匯華轉讓其於福建正榮的95%股權，該代價乃經各方公平磋商並獨立估值師所評估福建正榮截至2018年11月30日的資產淨值人民幣50.5百萬元後釐定。該代價於2019年4月2日全數結算。於該股權轉讓完成後，福建正榮自此分別由福州匯華及Future Prosperity (HK)分別擁有95%及5%的股權。

## 歷史、重組及公司架構

### 收購Future Prosperity (BVI)

於2019年11月7日，Sky Bridge向本公司轉讓Future Prosperity (BVI)的1,000股股份（相當於Future Prosperity (BVI)的全部已發行股本），以本公司向Sky Bridge發行50,000股每股1美元的股份支付對價。該股份轉讓完成後，Future Prosperity (BVI)、Future Prosperity (HK)及福州正榮成為我們的全資附屬公司及本公司的股權如下：

股東	股份數目	股權
偉正	683,050	68.3%
偉耀	95,000	9.5%
偉天	95,000	9.5%
偉強	76,950	7.7%
Sky Bridge	50,000	5.0%
總計	<u>1,000,000</u>	<u>100%</u>

有關重組及[編纂]投資完成後的公司架構，請參閱下文「一 緊隨重組及[編纂]投資完成後的公司架構」。

### [編纂]投資

#### Sky Bridge作出的投資

於2019年1月21日，Future Prosperity (HK)與正榮集團公司訂立一份股權轉讓協議，據此，Future Prosperity (HK)自正榮集團公司收購福建正榮5%的股權，代價人民幣2,524,380元，其已於2019年3月19日以現金悉數支付。

截至2019年1月21日，Future Prosperity (HK)為Future Prosperity (BVI)的直接全資附屬公司，而Future Prosperity (BVI)由Sky Bridge全資擁有。

於2019年11月7日，Sky Bridge與本公司訂立一份換股協議，據此，Sky Bridge轉讓Future Prosperity (BVI)的1,000股股份（相當於Future Prosperity (BVI)的全部已發行股本）予本公司，代價為本公司向Sky Bridge發行50,000股每股1美元的本公司股份。

---

## 歷史、重組及公司架構

---

Sky Bridge投資（「**[編纂]**投資」）的詳情載列如下：

<b>[編纂]</b> 投資者名稱：	Sky Bridge
協議日期：	2019年1月21日
已付代價金額：	人民幣2,524,380元（相當於約2.8百萬港元） （透過其於福建正榮的投資）
釐定代價的基準：	經訂約方公平磋商並參考獨立估值師所評估 福建正榮截至2018年11月30日的資產淨值人 民幣50.5百萬元釐定
代價付款日期：	2019年3月19日
每股成本 <sup>(1)</sup> ：	約人民幣 <b>[編纂]</b> 元（相當於約 <b>[編纂]</b> 港元）
較 <b>[編纂]</b> 範圍中位數折讓 <sup>(1)</sup> ：	約 <b>[編纂]</b> %
所得款項用途：	由於 <b>[編纂]</b> 投資乃通過Future Prosperity (HK) 與正榮集團公司之間的股權轉讓進行，代價 支付予正榮集團公司，且本集團並無收取任 何所得款項
緊隨 <b>[編纂]</b> 投資 完成後於本公司的股權 <sup>(1)</sup> ：	5%
緊隨 <b>[編纂]</b> 完成後於本公司 的股權 <sup>(1)、(2)</sup> ：	約 <b>[編纂]</b> %

---

## 歷史、重組及公司架構

---

對本集團的戰略裨益：

我們的董事認為，[編纂]投資將增強本公司的股東基礎。此外，經考慮Sky Bridge的股東於資本市場的經驗（特別是其於房地產行業的投資），以及其業務網絡，董事相信，[編纂]投資將對本集團業務發展有利，而Sky Bridge股東可在制定向各個區域市場擴充及收購以及發展未來業務的策略方面提供見解及建議。

特別權利：

根據[編纂]投資，Sky Bridge並不享有任何特別權利

---

附註：

- (1) 以緊隨[編纂]完成後Sky Bridge將持有的股份數目為基準計算。
- (2) 假設[編纂]未獲行使，且不計及因根據購股權計劃可能授出的任何購股權獲行使而發行的任何股份。

---

## 歷史、重組及公司架構

---

### 有關[編纂]投資者的資料

Sky Bridge於2017年8月16日在英屬維京群島註冊成立為有限公司。該公司為華博貿易有限公司的全資附屬公司，而華博貿易有限公司為一家在香港註冊成立的公司，及為福建華閩進出口有限公司（「福建華閩」）的全資附屬公司。福建華閩為於1986年6月13日在中國成立的有限公司。福建華閩為福建的外貿公司，由福建華田投資有限公司（「福建華田」）、福建華工投資有限公司（「福建華工」）、福建華會投資有限公司（「福建華會」）、福建蒼源國際展覽有限公司（「福建蒼源」）、福建華閩實業有限公司（「福建華閩實業」）、劉平山先生及王志明先生（均為獨立第三方）分別擁有40.09%、17.99%、17.25%、10%、5%、4.93%及4.74%。福建華田為一家於中國成立的投資公司，由劉平山先生及王志明先生分別擁有51%及49%，二人均為獨立第三方。福建華工及福建華會各自均為於中國成立的投資公司，由福建華閩實業的個別僱員擁有，該等僱員為獨立第三方。福建蒼源為一家於中國成立的公司，主要從事展會組織。其由阮衛星先生及李儉先生分別擁有55%及45%，二人均為獨立第三方。福建華閩實業為一家於中國成立的公司，主要從事公用事業開發及外貿，最終由福建省人民政府國有資產監督管理委員會擁有。

### 禁售及公眾持股量

由於Sky Bridge並非本公司核心關連人士而[編纂]投資並非由本公司任何核心關連人士直接或間接出資，故Sky Bridge持有的股份於[編纂]後將計入公眾持股量。

Sky Bridge已同意，於2019年11月7日（即換股協議日期）至[編纂]後滿六個月當日期間任何時間，其將不會出售其直接或間接持有的任何股份。

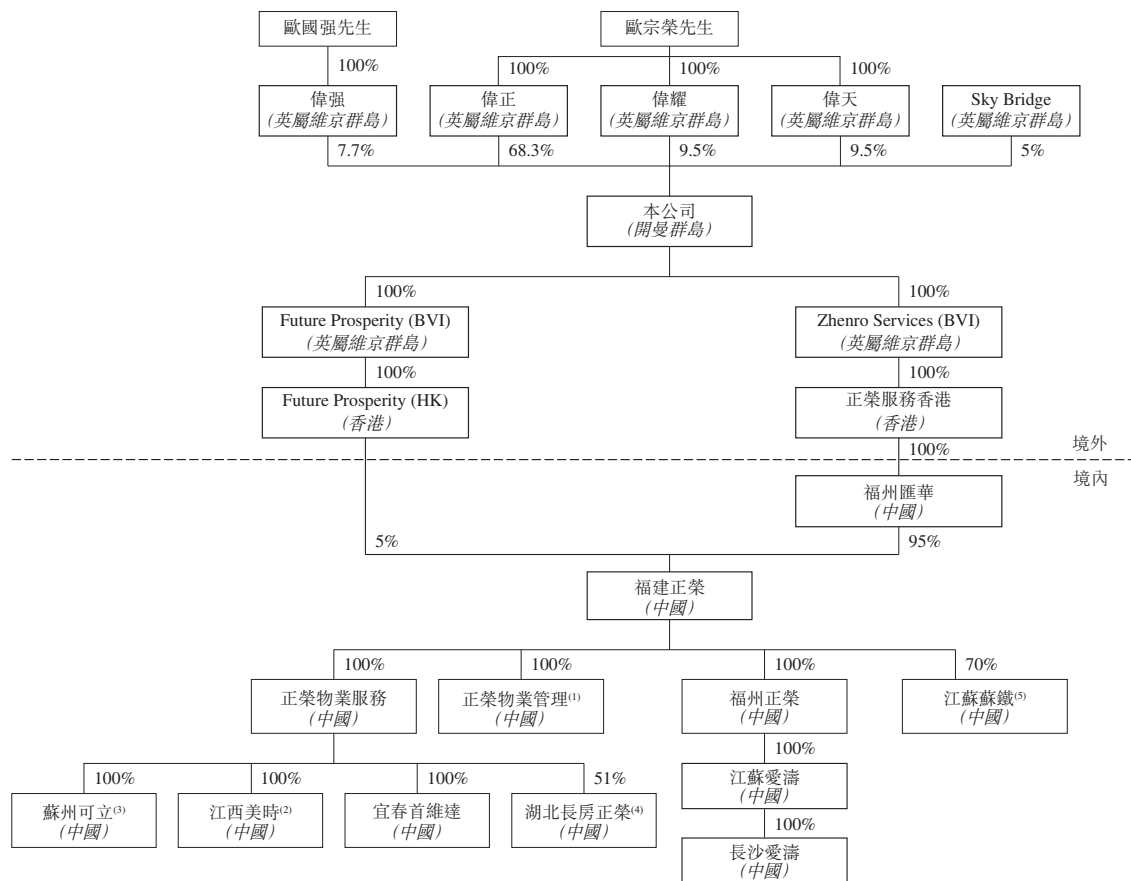
### 遵守臨時指引

獨家保薦人認為，Sky Bridge所作[編纂]投資的條款符合(i)聯交所於2012年1月發佈並於2017年3月更新的指引信HKEx-GL-29-12；及(ii)聯交所於2012年10月發佈並於2013年7月及2017年3月更新的指引信HKEx-GL43-12。

## 歷史、重組及公司架構

### 緊隨重組及[編纂]投資完成後的公司架構

下圖載列緊隨重組及[編纂]投資完成後但在[編纂]及[編纂]完成前的公司及股權架構：



附註：

- (1) 正榮物業管理於2019年4月24日在中國成立。
- (2) 江西美時於2019年6月6日在中國成立。
- (3) 蘇州可立於2019年7月10日在中國成立。
- (4) 湖北長房正榮分別由正榮物業服務及湖北宏達物業管理有限公司(除身為湖北長房正榮的主要股東外為一名獨立第三方)擁有51%及49%。
- (5) 江蘇蘇鐵由福建正榮、黎文德及唐偉兵(除身為江蘇蘇鐵的主要股東及董事外均為獨立第三方)分別擁有70%、15%及15%。

---

## 歷史、重組及公司架構

---

### 股份拆細及增加法定股本

於2020年〔●〕，我們已發行及未發行的每股面值1.00美元的每股股份拆分為每股面值0.002美元的500股股份。我們的法定股本借由額外增設19,500,000,000股股份由1,000,000美元進一步增至40,000,000美元，如此，於股份拆細及增加法定股本後，本公司法定股本為40,000,000美元，分為每股面值0.002美元的20,000,000,000股股份。

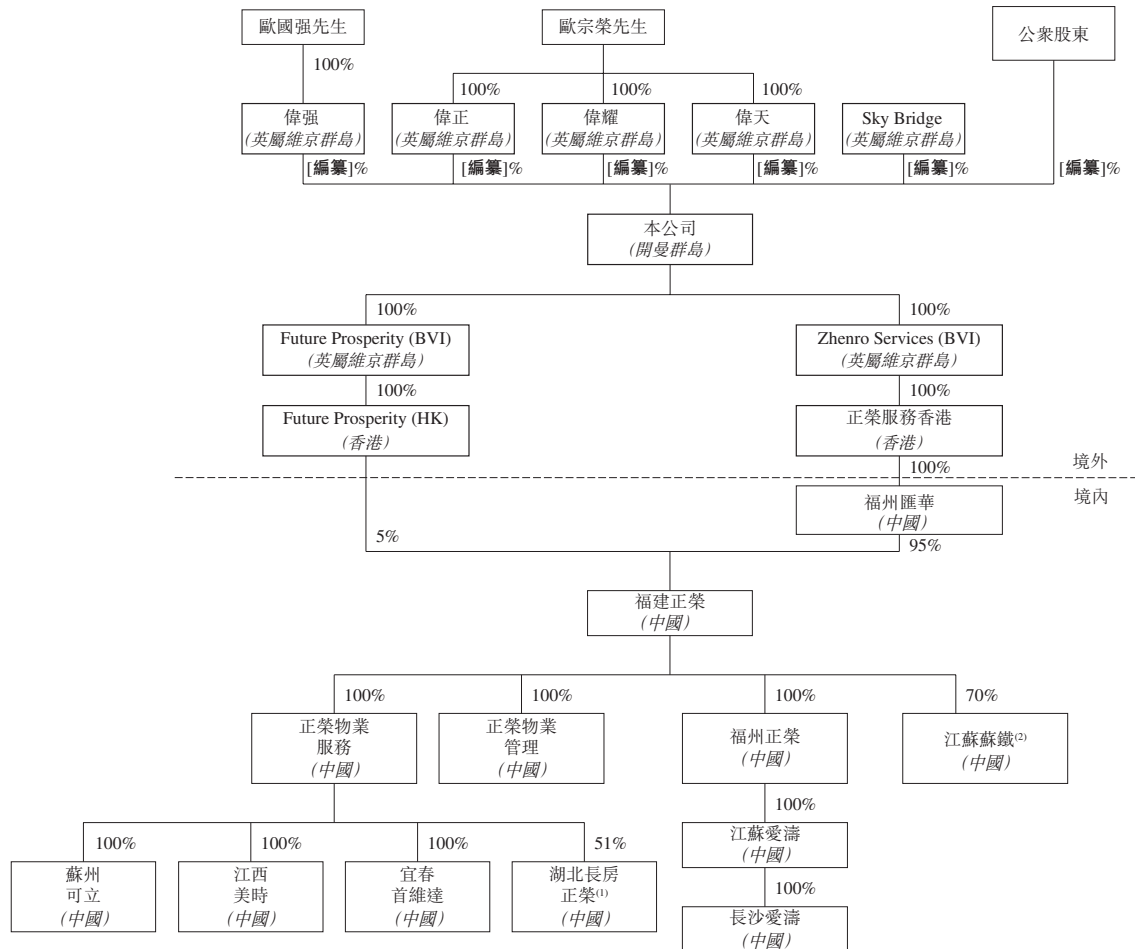
### [編纂]

根據股東於2020年〔●〕通過的書面決議案，待本公司股份溢價賬因[編纂]而錄得進賬後，董事獲授權將本公司股份溢價賬進賬金額[編纂]美元撥充資本，運用有關款項按面值悉數繳足合共[編纂]股股份，以就彼等於本公司的當時現有相關股權按比例發行及配發予於通過該等決議案日期名列本公司股東名冊的股份持有人（盡可能不涉及零碎部分，因此不得發行及配發任何份額的股份）。

## 歷史、重組及公司架構

### 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]完成後我們的公司及股權架構（假設[編纂]並無獲行使且計及因根據購股權計劃可能授出的任何購股權獲行使而發行的任何股份）：



附註：

- (1) 湖北長房正榮分別由正榮物業服務及湖北宏達物業管理有限公司（除為湖北長房正榮的主要股東外為一名獨立第三方）擁有51%及49%。
- (2) 江蘇蘇鐵由福建正榮、黎文德及唐偉兵（除為江蘇蘇鐵的主要股東及董事外均為獨立第三方）分別擁有70%、15%及15%。



---

## 歷史、重組及公司架構

---

### 中國監管規定

我們的中國法律顧問已告知，Future Prosperity (HK)向正榮集團公司收購福建正榮5%股權（「**第一項轉讓**」）須遵守併購規定及《外商投資企業設立及變更備案管理暫行辦法》（「**管理暫行辦法**」）。福建正榮已根據併購規定及管理暫行辦法就第一項轉讓取得外商投資企業設立備案回執及新營業執照。於第一項轉讓完成後，福建正榮成為中外合營企業。就福州匯華向正榮集團公司收購福建正榮的95%股權（「**第二項轉讓**」）而言，我們的中國法律顧問已告知，由於正榮集團公司是在福建正榮轉制為中外合營企業後向福州匯華轉讓福建正榮的95%股權，第二項轉讓為外商投資企業的股權轉讓，故併購規定不適用於第二項轉讓。與之相應的是，第二項轉讓須遵守《外商投資企業投資者股權變更的若干規定》（「**規定**」）及管理暫行辦法，福建正榮已根據規定及管理暫行辦法就第二項轉讓取得外商投資企業變更備案回執及新營業執照。我們的中國法律顧問認為，第一項轉讓已根據併購規定及管理暫行辦法完成，第二項轉讓已根據規定及管理暫行辦法完成，及第一項轉讓並非為規避併購規定。

我們的中國法律顧問已確認，上述本集團旗下中國公司有關的所有股權轉讓及增加註冊資本已取得所有必要的政府批文及許可，所涉及的政府手續符合適用的中國法律及法規。我們的中國法律顧問亦已確認，我們已向有關中國監管機關取得實施重組所需的所有必要批准。

誠如我們的中國法律顧問所告知，歐宗榮先生及歐國強先生已按第37號文及第13號文的規定於2019年1月16日完成註冊。