

---

## 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，以為正榮集團所開發住宅物業項目提供物業管理服務。我們於2004年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，我們在為中國住宅物業提供優質物業管理服務方面已積累豐富經驗。除為正榮地產集團的住宅物業項目提供物業管理服務外，我們於2017年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納入其他類型的物業。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住戶社區增值服務。

我們以作為能夠讓客戶物業保值增值的全國佈局、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12月31日，我們的地理分佈跨越中國34座城市及覆蓋四大區域。我們的在管項目數目由截至2017年12月31日的89個（總建築面積約9.4百萬平方米）增加至截至2019年12月31日21座城市的149個（總建築面積22.9百萬平方米）。我們簽約管理的項目總數由截至2017年12月31日的117個（總簽約建築面積約16.2百萬平方米）增加至截至2019年12月31日的232個（總簽約建築面積37.0百萬平方米）。根據中指院的資料，於2019年及2020年，我們在綜合實力方面於中國物業服務百強企業中分別排名第22位及第19位。

多年來，歐宗榮先生及歐國強先生並無曾擔任本公司或本集團任何成員公司的董事，亦無參與本集團的日常營運及管理。本集團的營運及管理一直交由執行董事黃亮先生及黃聖先生領導的管理團隊執行。據董事經作出一切合理查詢後所知、所悉及所信，概無事實及情況導致歐宗榮先生及歐國強先生不適合擔任董事。

---

## 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項目提供物業管理服務。
2006年	我們的其中一個在管項目正榮•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	我們開始提供非業主增值服務。
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	我們完成江蘇愛濤的收購並將項目組合擴展至納入若干新型非住宅物業(如政府公建)。

---

## 歷史、重組及公司架構

---

年份	里程碑
	<p>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。</p> <p>我們通過向住戶提供家居生活服務豐富社區增值服務組合。</p>
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	<p>我們完成江蘇蘇鐵的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。</p> <p>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。</p> <p>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」。</p> <p>我們獲億翰智庫評選為2019中國社區服務商第17名。</p>
2020年	根據中指院的資料，按綜合實力計，我們位列2020中國物業服務百強企業第19名。

### 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公司，並於重組完成後成為本集團的控股公司及[編纂]主體。請參閱本節下文「重組」。

---

## 歷史、重組及公司架構

---

### 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：

#### 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。其於2013年3月8日在中國成立為有限公司，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日將其於福建正榮的95%股權轉讓予福州匯華。請參閱本節下文「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。

---

## 歷史、重組及公司架構

---

### 宜春首維達

宜春首維達乃設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。

### 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一直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，截至其成立日期，其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，福州正榮自此一直由福建正榮全資擁有。

---

## 歷史、重組及公司架構

---

### 長沙愛濤

長沙愛濤乃為從事提供物業管理服務而成立。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。

### 廈門正榮

廈門正榮乃為從事提供物業管理服務而成立。其於2020年6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，將根據廈門正榮的組織章程細則悉數繳足。廈門正榮自其成立起一直由福州正榮全資擁有。

### 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公建）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（「首次收購」），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2018年底，本集團與江蘇蘇鐵董事兼股東黎文德和唐偉兵就收購江蘇蘇鐵的大部分股權展開磋商。於2018年12月，雙方達成一致，福建正榮將會收購江蘇蘇鐵70%股權，總代價

## 歷史、重組及公司架構

為人民幣70,000,000元（參考江蘇蘇鐵當時的資產淨值以及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），僅須待正式轉讓文件編製及該轉讓的行政程序完成後方可作實。雙方達成協議的過程中，已經計及雙方同意的絕大部分商業條款，協定福建正榮將會(i)通過委任大多數江蘇蘇鐵董事會成員行使對江蘇蘇鐵管理層的控制權；及(ii)有權在有任何分派的情況下取得其自2019年1月1日起至收購完成止的部分經濟利益。在確定最終股權轉讓協議的條款及完成若干行政程序後，於2019年6月15日，福建正榮、黎文德及唐偉兵訂立股權轉讓協議。該項收購於2019年6月完成，隨後，福建正榮成為江蘇蘇鐵的登記股東。經協定，該項收購的代價將分三期支付：

- (1) 於2019年7月4日支付首筆款項人民幣49,000,000元；
- (2) 於2020年6月17日支付第二筆款項人民幣14,000,000元；及
- (3) 於江蘇蘇鐵發佈2020年經審核報告後15天內支付餘下款項人民幣7,000,000元（董事預計不遲於2021年6月15日支付），前提是(a)倘股權轉讓協議的任何條款遭違反，則第三筆付款的實際金額由雙方協商；(b)中國政府相關部門未提出任何禁止或限制江蘇蘇鐵完成收購或經營的行動或訴訟；及(c)股權轉讓協議項下的聲明及保證仍然真實準確。

董事相信，訂約各方經公平磋商後協定的結算安排有助於保障本集團利益及使本集團得以確保在相關分期付款前滿足該等先決條件，從而使本集團能夠更好地管理收購風險。董事確認，據其所知及所信，截至最後實際可行日期，江蘇蘇鐵董事及高級管理層的變動已完成並向中國相關政府部門登記，且彼等並無獲悉任何情形可能會阻止在結清相關分期付款前履行前提條件。於2019年6月收購完成後，江蘇蘇鐵由福建正榮、黎文德及唐偉兵分別擁有70%、15%及15%股權。

董事確認，上述各項收購概無上市規則界定的任何適用百分比率超過25%。因此，毋須根據上市規則第4.05A條披露江蘇愛濤或江蘇蘇鐵於收購前的相關財務資料。

## 歷史、重組及公司架構

### 於聯營公司的投資

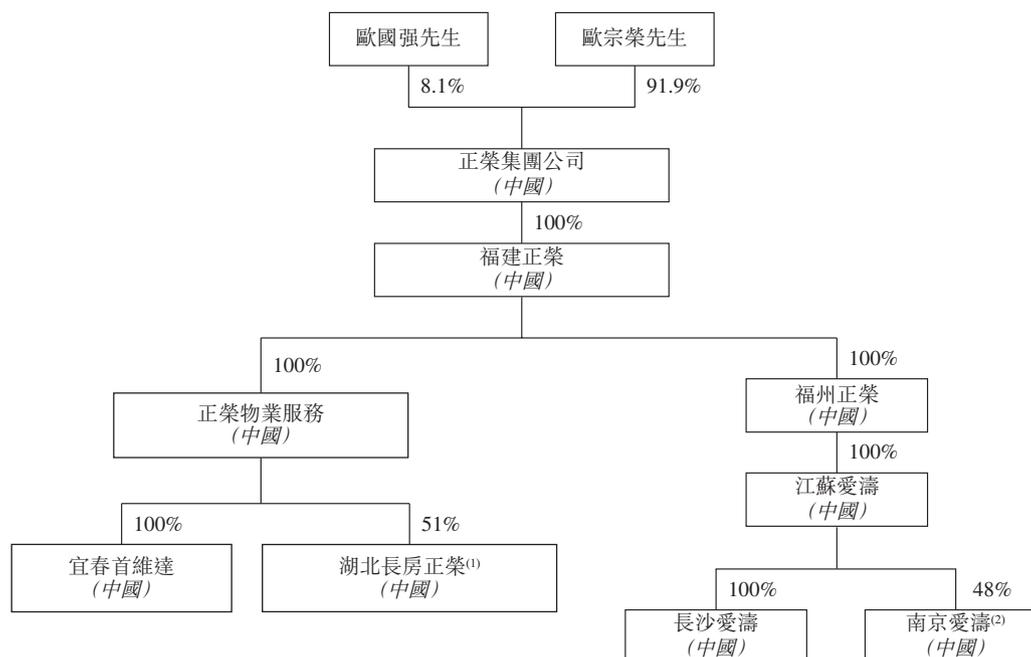
#### 南京愛濤

南京愛濤於2003年4月22日在中國成立為有限責任公司，註冊資本為人民幣500,000元，以現金繳足，主要從事提供物業管理服務。南京愛濤自成立以來，分別由南京豐匯房地產開發有限公司（獨立第三方）及江蘇愛濤擁有52%及48%。根據南京愛濤的組織章程細則，南京愛濤的可分派利潤乃按其股東各自的持股量作出分派。由於本集團收購江蘇愛濤，南京愛濤成為我們的聯營公司。請參閱本節上文「一往績記錄期的收購—江蘇愛濤」。

#### 重組

為籌備[編纂]，我們進行重組，據此，本公司成為本集團的控股公司及[編纂]主體且我們的中國業務經營已轉移至本公司。

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%。
- (2) 南京愛濤分別由南京豐匯房地產開發有限公司（獨立第三方）及江蘇愛濤擁有52%及48%。

## 歷史、重組及公司架構

### 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權益的控股公司。截至彼等註冊成立日期，偉正、偉耀及偉天均獲授權發行最多50,000股每股1美元的股份。於彼等註冊成立日期，偉正、偉耀及偉天各自的一股繳足股份按面值發行及配發予歐宗榮先生及偉正、偉耀及偉天當時各自由歐宗榮先生全資擁有。

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。截至其註冊成立日期，偉強獲授權發行最多50,000股每股1美元的股份。於其註冊成立日期，偉強的一股繳足股份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，作為本集團的控股公司及[編纂]主體。截至其註冊成立日期，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，本公司的一股繳足股份按面值發行及配發予初始認購人（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，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。

---

## 歷史、重組及公司架構

---

### 正榮服務中國的註冊成立

正榮服務中國於2018年12月19日在英屬維京群島註冊成立為有限公司，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，正榮服務中國獲授權發行最多50,000股每股1美元的股份。於其註冊成立日期，正榮服務中國的一股繳足股份按面值發行及配發予本公司，而正榮服務中國當時由本公司全資擁有。

### 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正榮服務中國，而正榮服務香港當時由正榮服務中國全資擁有。

### Future Prosperity (HK)收購福建正榮5%的股權

請參閱本節下文「-[編纂]投資 - Sky Bridge作出的投資」。於2019年1月29日完成收購後，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，福州匯華一直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50.5百萬元後釐定。該代價於2019年4月2日全數結清。於該股權轉讓完成後，福建正榮自此一直分別由福州匯華及Future Prosperity (HK)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），代價為向Sky Bridge發行50,000股每股1美元的本公司股份。該股份轉讓完成後，Future Prosperity (BVI)、Future Prosperity (HK)及福州正榮各自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	概約股權百分比
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，請參閱本節下文「—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，代價為人民幣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50.5百萬元後釐定
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> %
<b>[編纂]</b> ：	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 <b>[編纂]</b>
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：

董事認為，[編纂]投資將加強本公司的股東基礎。此外，Sky Bridge股東在房地產、工業、農業、林業、旅遊、技術、外貿及展會組織各行業的多家中國私營公司的投資中擁有廣泛的經驗。其亦投資在中國上市的股本證券，包括從事鋰鹽及稀土生產、林業開發及木材和纖維板的銷售、汽車配件製造以及製藥的公司。Sky Bridge於2017年8月參與正榮地產的首次公開發售前投資，其股東在多家中國私營地產開發商中擁有股權。此外，Sky Bridge股東擔任多家中國私營及上市公司的董事及高級管理層職務，在不同行業已建立業務網絡。詳情請參閱下文「有關[編纂]投資者的資料」及「[編纂]投資的背景」。考慮到Sky Bridge股東在資本市場的經驗，特別是其在中國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股東可在制定我們在多個區域市場的未來業務擴充及收購以及發展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，其為華博貿易有限公司的全資附屬公司，華博貿易有限公司為一家在香港註冊成立的公司，而華博貿易有限公司則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。

福建華閩是一家在中國成立的外貿公司，主要在福建省從事進出口產品，包括船舶、汽車配件、鞋、箱包、服裝、木製品、工藝品、農作物種子。福建華閩由獨立第三方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公司，投資於房地產業、工業、農業、林業、採礦、旅遊業、醫藥及科技等多個行業，其由劉平山先生和王志明先生分別擁有51%及49%股權。

福建華工及福建華會均為在中國成立的公司。福建華工由劉平山先生擁有約23.78%及由福建華閩的個人僱員（為獨立第三方）擁有76.22%。福建華會由劉平山先生擁有約8.10%及由福建華閩的個人僱員（獨立第三方）擁有91.90%。福建華工及福建華會均為投資控股公司，僅為福建華閩的僱員持有福建華閩的股權而成立。

福建蒼源為一家於中國成立的公司，主要從事展會組織，該公司由獨立第三方阮衛星先生及李儉先生分別擁有55%及45%股權。

福建華閩實業為一家於中國成立的公司，主要從事公共設施開發及外貿，由福建省人民政府國有資產監督管理委員會最終擁有。

## 歷史、重組及公司架構

劉平山先生為福建華閩的董事長，而王志明先生則為福建華閩的董事，二人均為獨立第三方。劉平山先生及王志明先生亦分別出任中福海峽(平潭)發展股份有限公司(該公司主要在中國從事林業開發及銷售木板和纖維板，其股份於深圳證券交易所上市(股份代號：000592))、華閩南配集團股份有限公司(該公司主要在中國從事汽車配件製造，其股份於全國中小企業股份轉讓系統買賣(股份代號：835582))及福建南方製藥股份有限公司(該公司為中國製藥企業、其股份於全國中小企業股份轉讓系統掛牌(股份代號：831207))的主席及董事。

阮衛星先生為福建蒼源主席兼董事，在展會組織方面擁有逾17年經驗。彼亦擔任福建省進出口商會會長。李儉先生為福建蒼源的主要股東。阮衛星先生及李儉先生皆為獨立第三方且亦擔任多家中國私營公司的高級管理層職務，該等私營公司主要從事展會組織及佈置、進出口貿易、物流及融資，且均為獨立第三方。

### [編纂]投資的背景

Sky Bridge由福建華閩間接全資擁有，劉平山先生和王志明先生則為福建華閩的董事。劉平山先生和王志明先生為正榮集團(正榮地產集團與本集團曾為正榮集團旗下公司)創始人兼我們的其中一名控股股東歐宗榮先生所熟知人士，且曾於資本市場(特別是中國房地產市場)參與多項投資。Sky Bridge亦曾於2017年8月參與正榮地產的[編纂]投資。Sky Bridge通過投資於正榮地產，熟識物業管理行業以及本集團業務及前景。經歐宗榮先生推介的投資機會，加上考慮到本集團的良好往績以及對其前景充滿信心，故Sky Bridge通過[編纂]投資成為我們的股東。

據董事所知及所信，截至最後實際可行日期，除上文所披露者外，Sky Bridge(及其最終實益擁有人)與本公司及我們的附屬公司、其股東、董事、高級管理層或彼等各自的任何聯繫人之間以往或目前概無其他關係(家族、僱傭、業務、財務或其他)。

### 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。

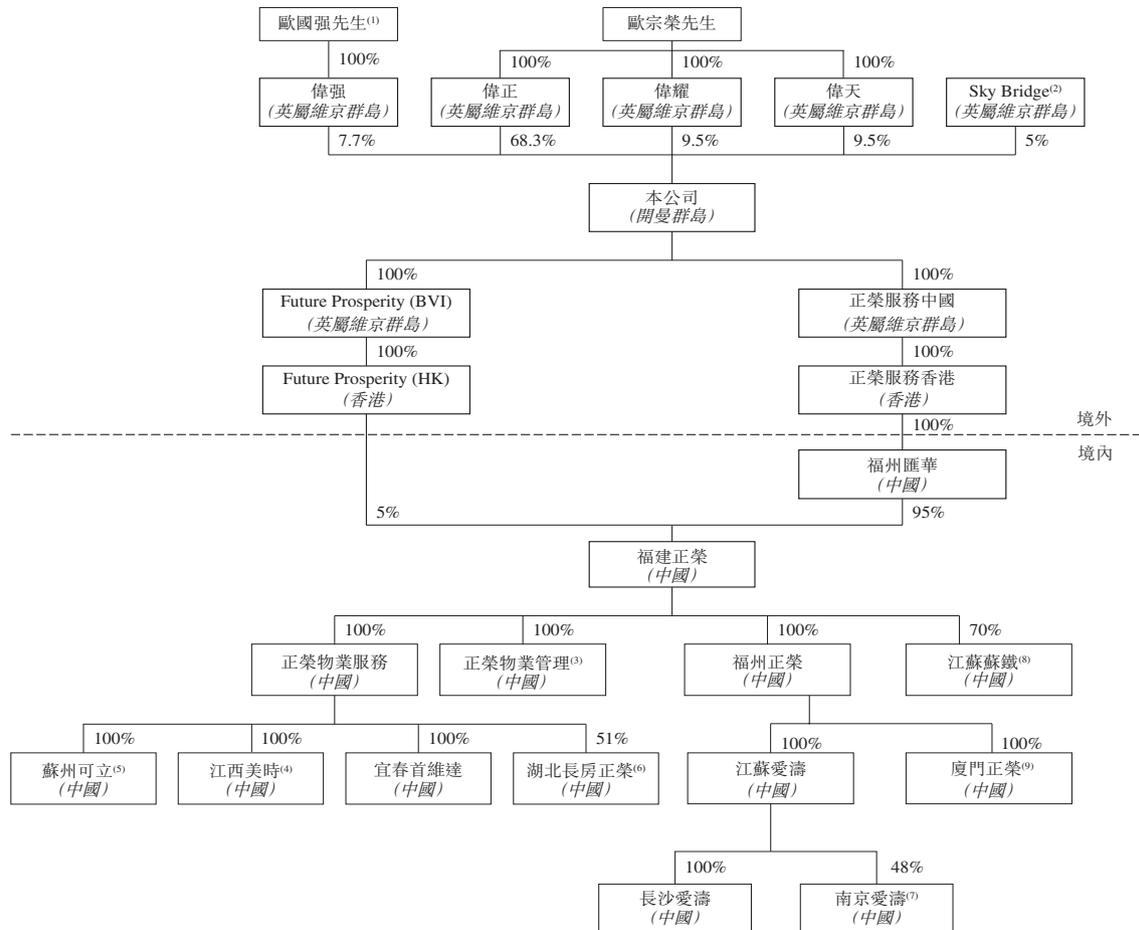
### 遵守臨時指引

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) 歐國強先生為歐宗榮先生的兒子。偉強持有的股份被視為公眾持股量的一部分。
- (2) Sky Bridge為[編纂]投資者。Sky Bridge持有的股份被視為公眾持股量的一部分。
- (3) 正榮物業管理於2019年4月24日在中國成立。
- (4) 江西美時於2019年6月6日在中國成立。

---

## 歷史、重組及公司架構

---

- (5) 蘇州可立於2019年7月10日在中國成立。
- (6) 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%。
- (7) 南京愛濤分別由南京豐匯房地產開發有限公司（獨立第三方）及江蘇愛濤擁有52%及48%。
- (8) 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%。
- (9) 廈門正榮於2020年6月17日在中國成立。

### 股份拆細及增加法定股本

於2020年6月15日，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。我們的法定股本透過額外增設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。

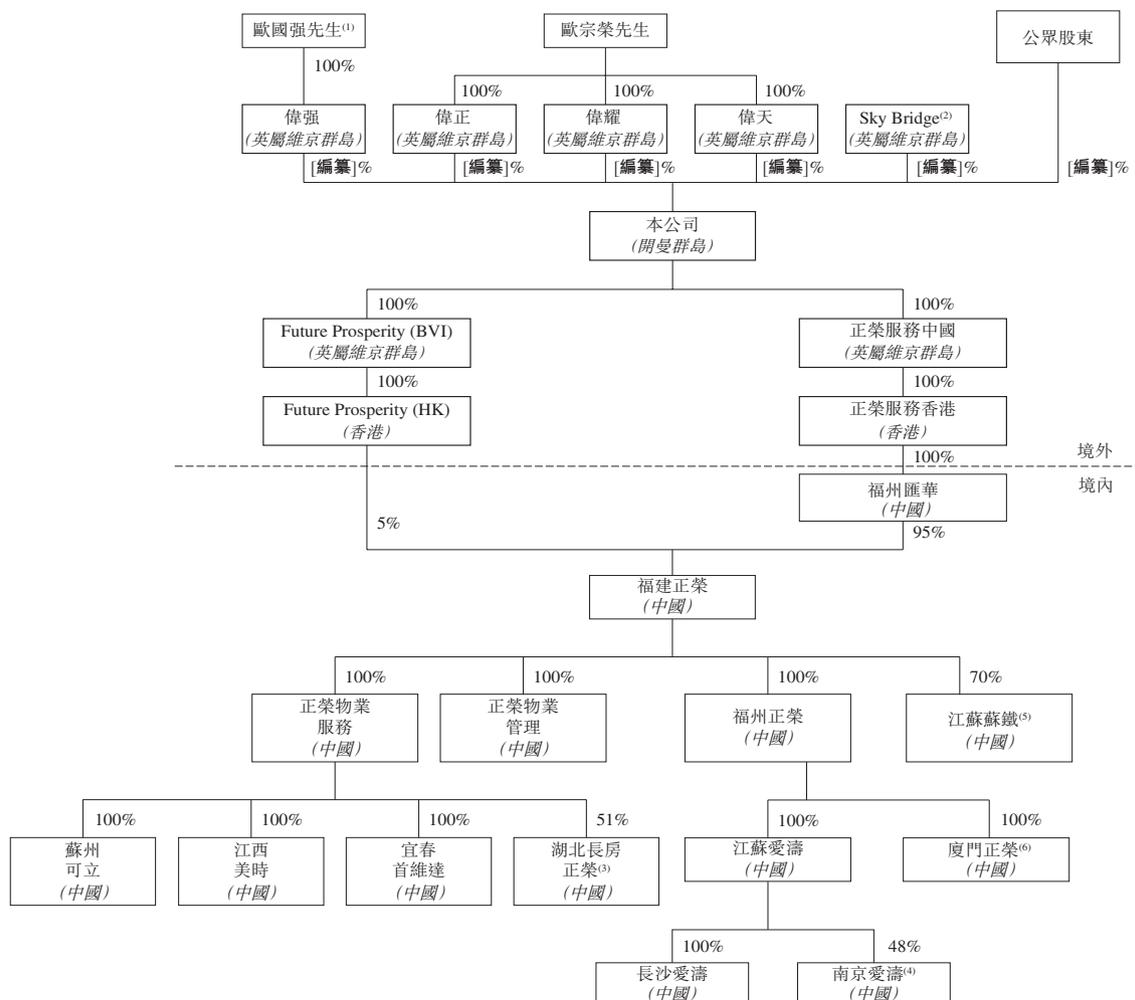
### [編纂]

根據股東於2020年6月15日通過的書面決議案，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)：



附註：

- (1) 歐國強先生為歐宗榮先生的兒子。偉強持有的股份被視為公眾持股量的一部分。
- (2) Sky Bridge為[編纂]投資者。Sky Bridge持有的股份被視為公眾持股量的一部分。
- (3) 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%。

## 歷史、重組及公司架構

- (4) 南京愛濤分別由南京豐匯房地產開發有限公司(獨立第三方)及江蘇愛濤擁有52%及48%。
- (5) 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%。
- (6) 廈門正榮於2020年6月17日在中國成立。

### 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，故第二項轉讓為外商投資企業的股權轉讓，因而併購規定不適用於第二項轉讓。相反，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。

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資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進行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37號文及13號文的規定於2019年1月16日完成註冊。