
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1999年，當時卓越物業管理在中國成立為有限責任公司，並於2000年開始向卓越置業開發的物業提供管理服務。卓越置業（前稱Excellence Industrial (Shenzhen) Co. Ltd.）為一家由我們的最終控股股東李華先生連同其兄弟李曉平先生（我們的董事會主席兼執行董事）於1996年6月在中國成立的物業開發公司。自開業以來，李華先生從未參與我們的日常管理及業務運營。由於李華先生在物業開發行業積累豐富的經驗，彼目前擔任卓越置業董事會主席。就本集團的物業管理業務而言，李華先生已將其委託予其兄弟李曉平先生領導的管理團隊。鑒於本集團在董事及高級管理層帶領下取得的過往成就，李華先生無意擔任董事或高級管理層成員參與本集團的日常管理，而僅仍為我們的控股股東。有關更多詳情，請參閱「與控股股東的關係」。

我們自本集團成立起一直為商務物業、公共及工業物業及住宅物業提供物業管理服務，擁有良好的市場聲譽和優秀品牌。根據弗若斯特沙利文報告，於截至2019年12月31日止年度，按向商務物業提供基本物業管理服務所得收入計，我們在中國商務物業管理服務提供商中排名第四，在大灣區商務物業管理服務提供商中排名第二。此外，根據弗若斯特沙利文報告，於截至2019年12月31日止年度，按向高端商務物業提供基本物業管理服務的收益計，我們在中國商務物業管理服務提供商中排名第三，在大灣區商務物業管理服務提供商中排名第一。按綜合實力計，我們躋身中國房地產Top 10研究組2019中國物業服務百強企業第16名。

歷史、重組及公司架構

業務發展里程碑

以下事件載有我們業務發展歷史中的主要里程碑：

年份	事件
1999年	於廣東省深圳市成立卓越物業管理。
2004年	我們獲深圳特區報評為深圳十大最具影響力的品牌物業管理公司之一。
2005年	深圳蔚藍海岸獲住建部評為「全國物業管理示范小區」。
2006年	我們開始管理獨立第三方開發的物業。 我們開始管理卓越集團所開發首個商務項目深圳卓越大廈，涉足商務物業服務領域。 我們獲認可為中國物業管理嘉年華金榜題名之年度業主最滿意企業。
2008年	我們獲中國房地產Top 10研究組認可為中國物業服務百強企業之一。
2010年	我們獲中國房地產Top 10研究組認可為中國物業服務優秀品牌企業之一。
2011年	我們開始管理用作中國知名互聯網公司總部的首幢企業大樓，為客戶提供定制服務解決方案，並成為互聯網行業物業綜合服務的實踐典範。

歷史、重組及公司架構

年份	事件
2017年	我們推出「E+FM智慧雙平台」，為物業項目管理引進互聯網及物聯網解決方案。
2019年	我們推出嶄新業務服務計劃，並創立高端業務服務子品牌「卓品」。
	按綜合實力計，我們躋身中國房地產Top 10研究組2019中國物業服務百強企業第16名並獲認可為2019中國專租物業服務優秀企業－辦公物業管理之一。

主要經營附屬公司

我們透過中國多家附屬公司進行我們的業務。我們的主要經營附屬公司包括主要附屬公司，其於往績記錄期內為本集團的財務表現作出重大貢獻。主要公司發展（包括我們於中國主要經營附屬公司的主要股權變動）的詳情載列如下：

卓越物業管理

卓越物業管理於1999年10月27日在中國成立為有限責任公司，初步註冊資本為人民幣1.0百萬元，以現金悉數繳足。截至其成立日期，卓越物業管理由深圳市恒達實業有限公司（「恒達實業」）及卓越置業（均由我們的最終控股股東控制）擁有75%及25%。卓越物業管理為我們的主要經營附屬公司，主要在中國從事為商務及住宅物業提供物業管理服務。

於2001年4月28日，卓越物業管理的註冊資本透過卓越置業及深圳市勝策投資有限公司（「勝策投資」）分別注資人民幣1.0百萬元及人民幣3.0百萬元，由人民幣1.0百萬元增加至人民幣5.0百萬元。勝策投資是一家在中國成立的有限責任公司，注資時由李華先生最終控制。該注資完成後，卓越物業管理分別由勝策投資、卓越置業及恒達實業擁有60%、25%及15%。

歷史、重組及公司架構

於2003年4月1日，恆達實業及勝策投資將彼等各自於卓越物業管理的15%及20%的股權轉讓予卓越置業，總代價人民幣1,750,000元，乃經參考卓越物業管理於轉讓時的實繳註冊資本後公平磋商而釐定。該股權轉讓完成後，卓越物業管理由卓越置業及勝策投資分別擁有60%及40%。

預期卓越物業管理向卓越置業提供的物業管理服務的需求將不斷增長及於2007年11月26日為精簡集團結構，勝策投資將其於卓越物業管理的全部股權轉讓予卓越置業，代價為人民幣2.0百萬元，乃經參考卓越物業管理於轉讓時的實繳註冊資本後公平磋商而釐定。該轉讓完成後，卓越物業管理由卓越置業直接全資擁有。

於2012年7月13日，卓越物業管理的註冊資本透過卓越置業注資人民幣25.0百萬元而由人民幣5.0百萬元增至人民幣30.0百萬元。

於2016年3月28日，卓越置業向元熙投資轉讓其於卓越物業管理的99.9%股權，及向嘉信實業轉讓0.1%的股權，總代價為人民幣56.0百萬元，該代價乃參考卓越物業管理於轉讓時的實繳註冊資本後公平磋商而釐定。元熙投資及嘉信實業各自為於中國成立的有限責任公司。於有關轉讓時，元熙投資由李華先生間接控制，而嘉信實業由李淵先生持有90%及由肖興萍女士持有10%。肖興萍女士為李淵先生的母親及李曉平先生（執行董事兼董事長）的配偶。該轉讓完成後，卓越物業管理由元熙投資擁有99.9%及由嘉信實業擁有0.1%。

於2016年4月1日，卓越物業管理的股東通過決議案批准（其中包括）將卓越物業管理由有限責任公司轉為股份有限公司。於2016年6月30日完成轉換後，卓越物業管理的股本為人民幣50.0百萬元，分為50.0百萬股面值為每股人民幣1.00元的股份，其中元熙投資及嘉信實業分別持有49.95百萬股及50,000股股份，分別佔卓越物業管理股本的99.9%及0.1%。

歷史、重組及公司架構

於2017年8月7日，卓越物業管理的股本透過元熙投資及嘉信實業分別注資人民幣74,925,000元及人民幣75,000元而由人民幣50.0百萬元增至人民幣125.0百萬元。於該注資完成後，卓越物業管理的股權結構保持不變。

於2020年1月10日，卓越物業管理的股東通過一項決議案批准（其中包括）將卓越物業管理由股份有限公司轉制為有限責任公司。於2020年1月19日完成轉制後，卓越物業管理的註冊資本為人民幣125.0百萬元，卓越物業管理的股權結構保持不變。

作為重組的一部分，卓越物業管理成為元熙投資的全資附屬公司。請參閱「一重組」。

盛恒達機電設備

盛恒達機電設備於2008年3月10日在中國成立為有限責任公司，初步註冊資本為人民幣1.0百萬元，以現金悉數繳足。截至其成立日期，盛恒達機電設備由李新女士（盛恒達機電設備的一名前任董事）及盛恒達電梯分別擁有5.0%及95.0%，而盛恒達電梯為一家當時由李新女士及一名獨立第三方分別擁有98.5%及1.5%股權的公司。盛恒達機電設備主要從事安裝、銷售及維護機電設備並自2008年3月開始營業。

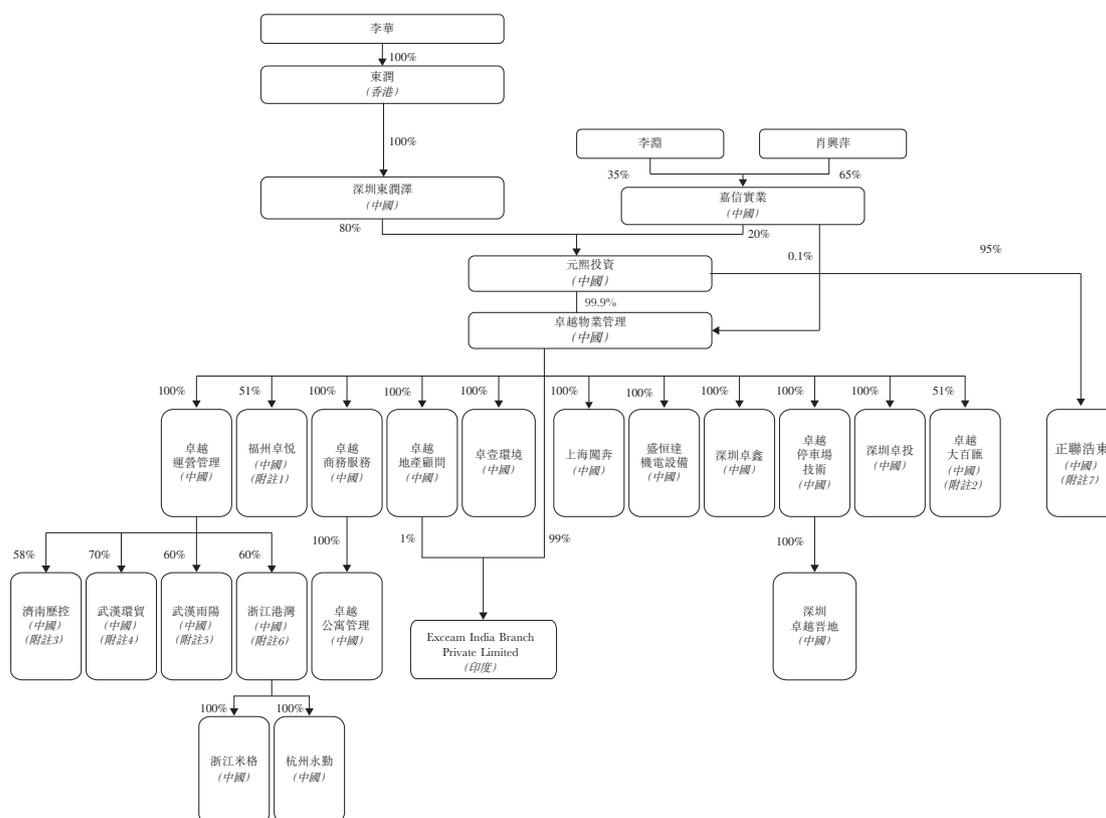
於2014年1月17日，盛恒達機電設備的註冊資本透過盛恒達電梯注資人民幣49.0百萬元而由人民幣1.0百萬元增至人民幣50.0百萬元。該注資完成後，盛恒達機電設備由盛恒達電梯及李新女士分別擁有99.9%及0.1%。

於2016年4月7日，盛恒達電梯及李新女士將彼等各自於盛恒達機電設備的99.9%及0.1%的股權轉讓予卓越物業管理，總代價為人民幣54,125,000元，其乃參考轉讓時盛恒達機電設備的實繳註冊資本後公平磋商而釐定。該轉讓完成後，盛恒達機電設備由卓越物業管理全資擁有。

歷史、重組及公司架構

重組前的公司架構

下圖闡述重組前我們的股權架構：



附註：

1. 餘下股權由獨立第三方福州聚融鋒飛實業有限公司（除身為福州卓悅的主要股東外）持有。
2. 餘下股權由獨立第三方大百匯實業集團有限公司（除身為卓越大百匯的主要股東外）持有。
3. 餘下股權由獨立第三方濟南歷城控股產業投資集團有限公司（除身為濟南歷控的主要股東外）持有。
4. 餘下股權由獨立第三方武漢怡景地產有限公司（「**武漢怡景**」）（除身為武漢環貿的主要股東外）持有。
5. 餘下股權由獨立第三方武漢德賢匯行人力資源服務有限公司（「**武漢德賢**」）（除身為武漢雨陽的主要股東外）持有。
6. 餘下股權由獨立第三方杭州新常態投資管理合夥企業（有限合夥）（除身為浙江港灣的主要股東外）持有。
7. 餘下股權由深圳世紀卓宏股權投資合夥企業（有限合夥）（「**世紀卓宏**」）（卓越置業間接控制的公司）持有。

歷史、重組及公司架構

重組

為籌備[編纂]，我們已進行以下主要重組步驟：

本公司註冊成立

於2020年1月13日，本公司於開曼群島註冊成立為獲豁免有限責任公司。截至註冊成立日期，本公司的法定股本為380,000港元，分為38,000,000股每股0.01港元的普通股。註冊成立後，一股悉數繳足股份按面值獲配發及發行予初步認購人（一名獨立第三方）。於同日一股股份按面值轉讓予Urban Hero（一家由李華先生透過東潤間接全資擁有的英屬處女群島公司），其後99股股份獲配發及發行予Urban Hero。李華先生為我們的最終控股股東。於2020年5月21日，70股股份獲配發及發行予Autumn Riches（一家由李淵先生全資擁有的英屬處女群島公司）及131股股份獲配發及發行予Ever Rainbow（一家由肖興萍女士全資擁有的英屬處女群島公司）。李淵先生為肖興萍女士的兒子。有關配發及發行完成後，本公司由Urban Hero、Autumn Riches及Ever Rainbow分別擁有79.9%、7.0%及13.1%。

離岸中間控股附屬公司註冊成立

Excellence BVI於2020年1月17日在英屬處女群島註冊成立為有限責任公司。Excellence BVI獲授權發行最多達50,000股每股面值1.00美元的股份，及100股普通股於註冊成立日期按面值獲發行及配發予本公司。於有關配發及發行完成後，Excellence BVI由本公司直接全資擁有。

卓越香港於2020年3月6日在香港註冊成立為有限責任公司。同日，卓越香港的10,000股股份按認購價10,000港元獲配發及發行予Excellence BVI。於有關配發及發行完成後，卓越香港由Excellence BVI直接全資擁有。

嘉信實業削減卓越物業管理及元熙投資註冊資本

作為重組的一部分，於2020年5月18日，透過購回嘉信實業所持全部權益及購回元熙投資所持股權約人民幣74.9百萬元的方式，使卓越物業管理的註冊資本由人民幣125.0百萬元減至人民幣49.95百萬元。緊隨購回權益後，卓越物業管理由元熙投資直接全資擁有。

歷史、重組及公司架構

於2020年5月19日，透過購回嘉信實業所持元熙投資的全部權益的方式，使元熙投資的註冊資本由人民幣60.0百萬元減至人民幣48.0百萬元。緊隨購回權益後，元熙投資由深圳東潤澤直接全資擁有。

轉讓深圳東潤澤

深圳東潤澤於2008年10月15日在中國成立為有限責任公司。於其成立時，由東潤（一家在香港註冊成立的有限公司，由李華先生全資擁有）全資擁有。深圳東潤澤為一家控股公司，持有本集團在中國及印度的所有業務。

於2020年5月19日，Urban Hero自東潤收購深圳東潤澤的全部股權，透過Urban Hero於2020年5月19日向東潤發行及配發100股股份而結清。有關轉讓完成後，深圳東潤澤由Urban Hero直接全資擁有。

於2020年5月19日，本公司自Urban Hero收購深圳東潤澤的全部權益，透過本公司於2020年5月19日向Urban Hero發行及配發699股股份而結清。有關轉讓完成後，深圳東潤澤由本公司直接全資擁有。

於2020年5月21日，Excellence BVI自本公司收購深圳東潤澤的全部股權，透過Excellence BVI於2020年5月21日向本公司配發及發行100股股份而結清。有關轉讓完成後，深圳東潤澤由Excellence BVI直接全資擁有。

於2020年5月21日，卓越香港自Excellence BVI收購深圳東潤澤的全部股權，透過卓越香港於2020年5月21日向Excellence BVI配發及發行100股股份而結清。有關轉讓完成後，深圳東潤澤由卓越香港直接全資擁有。

出售正聯浩東

正聯浩東於2015年6月11日在中國成立為有限責任公司，於出售前由元熙投資及世紀卓宏（一家由卓越置業間接控制的公司）分別擁有95.0%及5.0%。正聯浩東主要從事提供軟件開發及技術支援。

歷史、重組及公司架構

考慮到正聯浩東的業務與我們的業務發展戰略不符，且與本集團的核心業務不相關，於2020年4月28日，元熙投資向深圳世紀匯通貿易有限公司（一家由卓越置業全資擁有的公司）轉讓其於正聯浩東的95.0%股權，代價人民幣9.5百萬元，乃參考獨立估值師出具的估值報告後公平磋商而釐定，並於2020年4月30日結清。有關轉讓完成後，元熙投資不再持有正聯浩東的任何股權。

董事確認，出售正聯浩東在所有重大方面均符合適用的法律及法規，且正聯浩東於出售事項之前並無涉及任何重大法律、監管、仲裁或行政程序、調查或索賠。經我們的中國法律顧問確認，上述出售事項所涉及的相關國家工商總局程序及步驟均已依法妥為完成。

我們的中國法律顧問確認，上述有關本公司中國附屬公司的所有股權轉讓及資本削減已經依法辦理妥當，並已從國家工商總局就重組取得及完成所有必要的批准、備案及登記手續。

於往績記錄期內的重重大收購事項

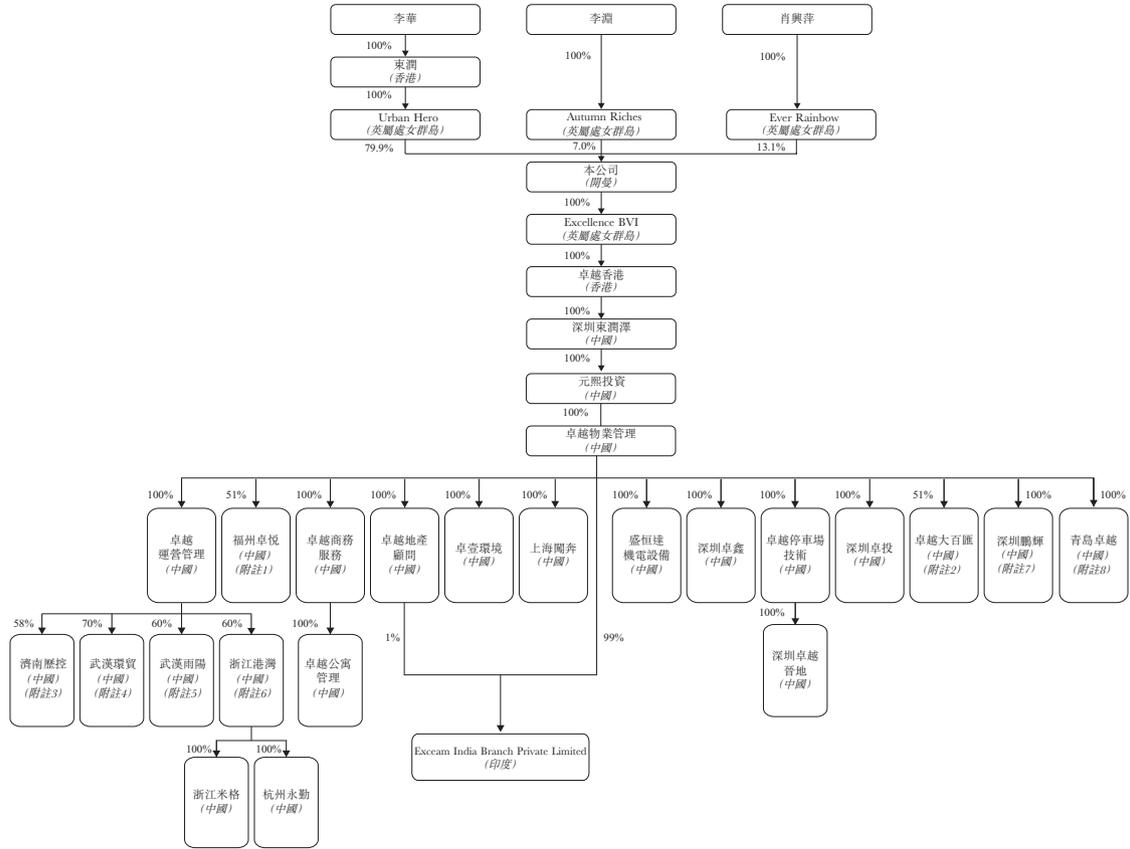
於往績記錄期，本集團已就擴張業務收購以下公司的股權：

目標公司名稱	收購日期	標的事項	轉讓人	承讓人	轉讓代價	代價基準	結算日期
浙江港灣	2019年 6月11日	60%股權	上海申奢企業管理 合夥企業 (有限合夥) (「上海申奢」)	卓越運營管理	人民幣 216.0百萬元	公平磋商 協定	2020年 8月21日
武漢雨陽	2019年 7月1日	60%股權	武漢德賢	卓越運營管理	人民幣 63.0百萬元	公平磋商 協定	截至最後實際 可行日期， 人民幣37.8 百萬元已結 清。餘下款 項將於滿足 若干條件後 結算。
武漢環貿	2019年 11月15日	70%股權	武漢怡景	卓越運營管理	人民幣 77.0百萬元	公平磋商 協定	截至最後實際 可行日期， 人民幣61.6 百萬元已結 清。餘下款 項將於滿足 若干條件後 結算。

歷史、重組及公司架構

重組後及緊接[編纂]及[編纂]完成前的公司架構

下圖載列重組後及緊接[編纂]及[編纂]完成前的股權架構：



附註：

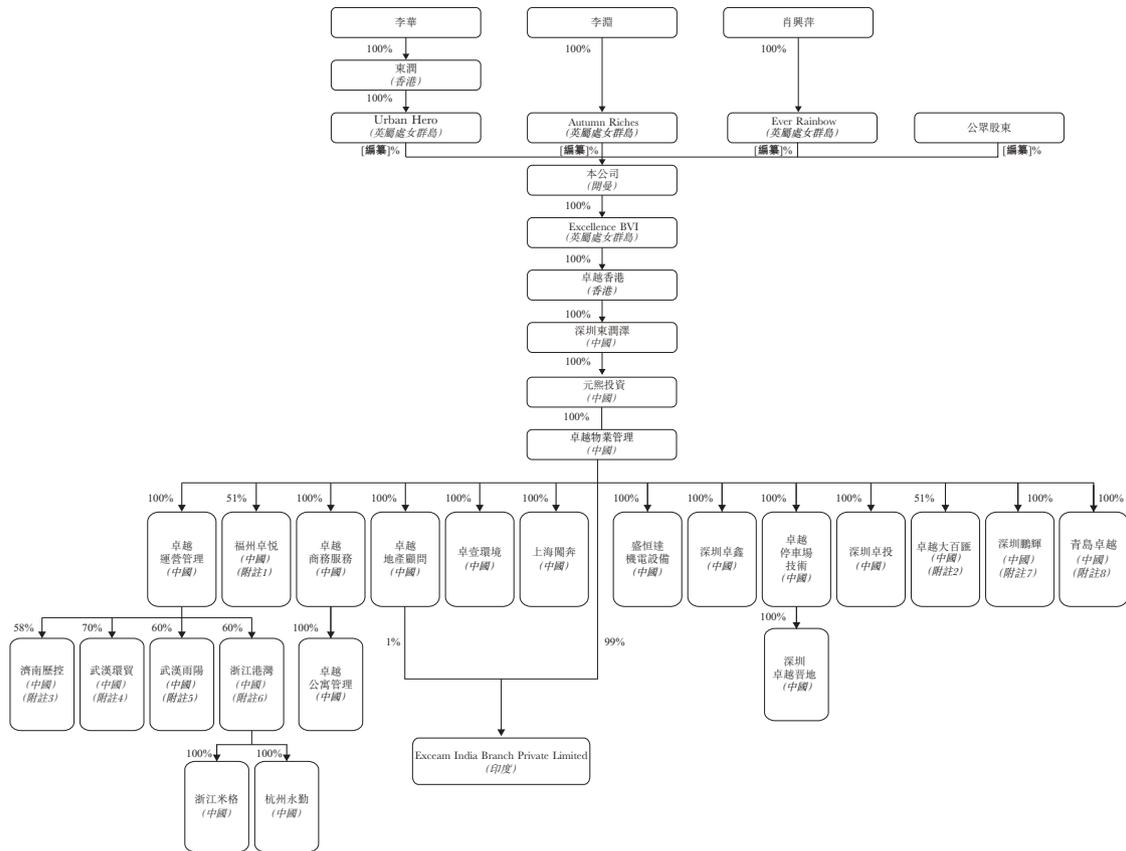
關於附註1至6，請參閱「一 重組前的公司架構」。

7. 本公司的間接全資附屬公司深圳鵬輝於2020年5月6日在中國成立為有限責任公司。
8. 本公司的間接全資附屬公司青島卓越於2020年4月16日在中國成立為有限責任公司。

歷史、重組及公司架構

[編纂]及[編纂]完成後的公司架構

下圖載列緊隨重組、[編纂]及[編纂]完成後（假設[編纂]及根據購股權計劃可能授出的購股權不獲行使）的股權架構：



附註：

請參閱「一重組後及緊接[編纂]及[編纂]完成前的公司架構」。

歷史、重組及公司架構

於中國進行的外匯管理局登記

根據外匯管理局於2014年7月4日發出的外匯管理局第37號文，如中國居民個人以其合法境內外資產或權益於境外特殊目的公司投資，則須於當地外匯管理局分局登記彼等的投資。外匯管理局第37號文亦規定，倘中國居民的境外特殊目的公司進行重大事項，如基本信息（包括中國住所、名稱及經營期限以及增資、減資、股份轉讓或置換、合併或分立）出現變更，其亦須辦理變更登記手續。

據我們的中國法律顧問告知，根據外匯管理局第37號文，肖興萍女士及李淵先生（作為中國居民）已於2020年4月9日完成境內居民海外投資的登記手續，而李華先生（身為香港永久居民）毋須辦理境外投資外匯登記手續。

併購規定

根據併購規定，於(i)外國投資者收購境內非外商投資企業的權益，使其轉變為外商投資企業，或透過增加境內非外商投資企業的註冊資本以認購境內非外商投資企業的新股權使其轉變為外商投資企業；或(ii)外國投資者成立一家外商投資企業，購買並經營一家境內非外商投資企業的資產，或購買一家境內非外商投資企業的資產以成立一家外商投資企業經營有關資產時，該外國投資者須取得必要批准。根據併購規定第11條，境內公司、企業或自然人以其在境外設立或控制的公司名義併購與其有關聯關係的境內非外商投資公司，應報商務部審批。根據併購規定第四章，特殊目的公司的境外上市須經中國證監會批准。特殊目的公司是指由中國境內公司或自然人直接或間接控制的境外公司，以實現該境內公司或自然人實際持有的境內公司的權益在海外上市。

我們已獲中國法律顧問告知，因為(i)李華先生並非併購規定項下的境內自然人；及(ii)深圳東潤澤以直接投資的方式註冊成立為外商獨資企業，而非通過以併購屬本公司實益擁有人的中國公司或個人擁有的中國境內公司的股權或資產（定義見併購規定）成立，我們毋須根據併購規定取得中國證監會或商務部的批准。