
歷史及重組

概覽

張雷先生(為房地產的業內資深人士，自1995年起於相關行業工作)於1999年12月成立北京當代物業管理有限責任公司(「北京當代」)(第一物業的前身之一)，及該公司自2001年起開始於北京向當代置業集團提供物業管理服務。在於2007年加入本集團的非執行董事兼董事長張鵬先生的領導下，第一物業穩定增長並成為中國物業管理服務行業聲譽卓著的市場參與者。張雷先生於2014年12月成立第一摩碼人居環境科技(北京)有限公司(第一人居的前身)。

於2020年2月28日，為提升我們作為涵蓋全物業生命週期的綠色物業管理服務及綠色人居解決方案提供商的競爭優勢及充分利用第一物業與第一人居合作產生的協同效應，我們透過以第一物業收購第一人居的72.1%股權合併兩間公司。有關更多資料，請參閱本節「一重組－3. 國內重組－第一人居－自新三板終止掛牌及被第一物業收購」。

業務發展里程碑

以下為我們的業務發展里程碑概要：

年份	事件
1999年12月	第一物業的前身之一北京當代於北京成立。
2013年6月	我們的當代MOMA項目獲住建部授予「三星級綠色建築標識證書」。
2014年12月	第一摩碼人居環境科技(北京)有限公司(第一人居的前身)於北京成立。

歷史及重組

年份	事件
2015年6月	我們獲中指院評為「2015中國特色物業服務領先企業－中國最專業綠色物業管理」。
2015年9月	我們的當代MOMA項目獲(其中包括)北京市住房和城鄉建設委員會授予「北京市五星級物業管理示範項目」稱號。
2016年5月	第一物業於新三板掛牌。
2016年6月	我們於「2016中國物業服務百強企業」中排名第51位並獲中指院授予「中國領先綠色科技物業上市企業」稱號。
2016年10月	恐龍1號獲中國精銳科學技術獎勵委員會頒發中國精瑞科學技術獎領先產品獎。
2016年12月	第一人居獲(其中包括)北京市科學技術委員會認證為國家級「高新技術企業」，為期三年。
2017年3月	我們自住建部獲頒中華人民共和國物業服務企業一級資質證書。
2017年6月	我們於中指院的「2017中國物業服務百強企業」中排名第46位。

歷史及重組

年份	事件
2017年7月	第一物業自投資者(包括杭州鼎暉)取得人民幣100,000,000元的投資。
2017年9月	我們的當代MOMA項目再一次獲住建部授予「三星級綠色建築標識證書」。
2018年3月	第一人居於新三板掛牌。
2018年6月	我們於「2018中國物業服務百強企業」排名第40名及獲中指院評為「2018中國物業服務百強服務質量領先企業」。我們亦獲評為「新三板優秀房地產服務商」。
2019年5月	我們推出恐龍3號，並獲Active House國際聯盟頒發ACTIVE HOUSE科技創新獎。 我們於中指院的「2019中國物業服務百強企業」中排名第35位。

集團架構

本公司

本公司於2020年1月20日於開曼群島註冊成立為獲豁免有限公司。於本公司註冊成立日期，本公司擁有法定股本50,000美元，分為50,000股每股面值1美元的股份。其為本集團的投資控股公司。

歷史及重組

附屬公司

於最後實際可行日期，為向客戶於不同地理區域提供綜合物業管理服務、綠色人居解決方案及增值服務並降低我們的運營風險，我們合共擁有57間附屬公司。基於對本集團的財務貢獻作出篩選的主要附屬公司詳情載列如下：

編號	附屬公司的名稱及 註冊成立日期	註冊成立 地點	於本文件 日期的 所有權	主要業務	於往績記錄期間及 直至最後實際可行 日期的股權變動
1.	第一物業 ⁽¹⁾ 1999年12月6日	中國	100%	提供物業管理服務	請參閱本節「－集團架構－第一物業的歷史及股權變動－於新三板掛牌」及「－重組－3.國內重組－第一人居－自新三板終止掛牌及轉讓股權」
2.	第一人居 ⁽²⁾ 2014年12月3日	中國	72.1%	提供綠色人居解決方案	請參閱本節「－集團架構－第一人居的歷史及股權變動」及「－重組－3.國內重組－第一人居－自新三板終止掛牌及被第一物業收購」
3.	山西第一物業服務有限公司 2008年11月25日	中國	100%	提供物業管理服務	無
4.	湖南第一物業服務有限公司 2008年1月25日	中國	100%	提供物業管理服務	無
5.	江西第一物業服務 有限公司 2010年5月14日	中國	100%	提供物業管理服務	無

附註：

- (1) 第一物業為本公司的全資附屬公司。
- (2) 第一人居由第一物業、新動力(北京)建築科技有限公司、張雷先生、張鵬先生、賈岩先生、智慧鴻業投資(北京)有限公司、潘鳳偉先生及24名自然人股東分別擁有72.1%、5.7%、3.8%、3.8%、3.5%、2.4%、1.9%及6.8%權益。新動力(北京)建築科技有限公司及智慧鴻業投資(北京)有限公司由當代置業分別間接擁有100.0%及98.0%，而當代置業為一間於聯交所上市的公司(股份代號：1107)及由張雷先生擁有65.95%。張鵬先生為我們的控股股東及董事。賈岩先生為我們的董事，因此為我們的關連人士。潘鳳偉先生為我們的高級管理層成員兼第一人居的董事，則因此為我們的關連人士。24名自然人股東為獨立第三方或第一人居或當代置業集團的僱員(彼等並非我們的關連人士)，及該等自然人股東各自持有第一人居股權不超過2%。

歷史及重組

第一物業的歷史及股權變動

註冊成立

張雷先生於1999年12月6日成立北京當代(第一物業的前身之一)。北京當代主要從事提供綜合物業管理服務，專注於環保節能。於成立時，北京當代由北京天行興業經貿發展有限公司及北京中龍房地產開發諮詢有限公司分別擁有80%及20%權益。北京當代的兩名初始股東均由張雷先生及其女兒張心雨女士最終擁有的投資控股公司。

於2007年6月，經過七輪股權轉讓及一次注資後，北京當代由當代勝地資產運營(北京)有限公司(一間由張雷先生及其女兒張心雨女士最終擁有的投資控股公司)及張鵬先生分別擁有80%及20%權益。此股權安排一直未變，直至北京當代合併及更改名稱。

北京當代合併及更名為第一物業服務(北京)有限公司

於2009年1月15日，北京當代及另一公司第一物業管理(北京)有限公司通過其各自的股東決議案，批准合併，成為一間公司。於2009年1月31日，兩間公司簽訂合併協議，據此，北京當代繼續其業務並承擔第一物業管理(北京)有限公司的全部資產及負債，而第一物業管理(北京)有限公司終止其業務並註銷。北京當代隨後更名為第一物業服務(北京)有限公司。

歷史及重組

成立股份有限公司

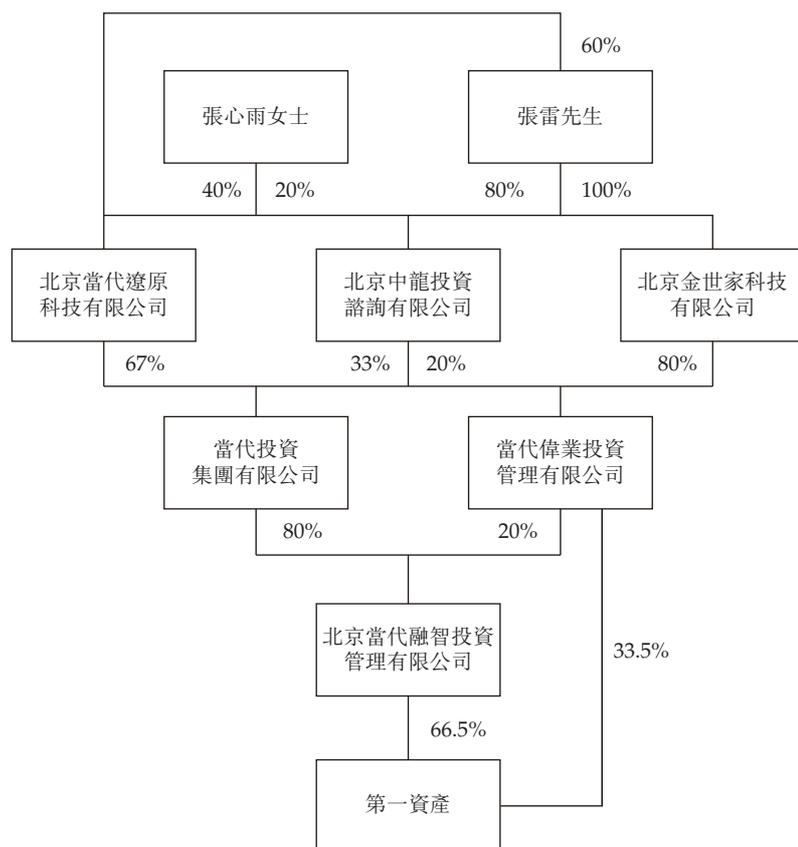
為籌備於新三板掛牌，於2015年12月31日，第一物業通過一項股東決議案，批准(其中包括)將第一物業由有限責任公司轉制為股份有限公司，並將其名稱自第一物業服務(北京)有限公司變更為第一物業(北京)股份有限公司。經過一系列股權轉讓及一輪增資，第一物業緊隨轉制為股份有限公司後的股權如下：

股東名稱／姓名	股權百分比	所擁有 股本總額
	(%)	(人民幣)
第一資產 ⁽¹⁾	46.0	4,800,000
張鵬先生 ⁽²⁾	26.0	2,713,000
張雷先生	6.0	626,100
其他11名自然人股東 ⁽³⁾	22.0	2,295,600

附註：

- (1) 第一資產為一間投資控股公司，由張雷先生於2002年9月20日成立，持有(其中包括)第一物業及第一人居的股權。第一資產最終由張雷先生及其女兒張心雨女士擁有。張心雨女士已確認，作為家族理財安排的一部分，於重組完成後，其於重組前透過第一資產擁有的所有第一物業股權將由其父親張雷先生於本公司擁有。下圖說明第一資產自2016年4月起及直至重組完成的股權：

歷史及重組



- (2) 張鵬先生為我們的股東及董事。
- (3) 於11名自然人股東中，劉培慶先生及龍晗先生為我們的董事，因此為我們的關連人士。賈瑞明先生為我們的附屬公司第一物業的董事，因此為我們的關連人士。王晶麗女士、張世紅先生、殷俊岩先生、倪群亮先生、李瑩先生及喬廷夫先生目前／曾經為張雷先生控制的公司的僱員，但並非為我們的關連人士。11名自然人股東當時各自持有第一物業不超過5%股權。

於新三板掛牌

於2016年5月18日，第一物業於新三板掛牌（股票代碼：837498）。於2016年12月15日，第一物業按每股股份人民幣12.00元的價格向十名投資者發行1,005,000股新股份。發行價乃經考慮行業前景、第一物業的發展趨勢、潛在增長及其他因素後由投資者公平磋商釐定。於完成該股份發行後，第一物業的股本由人民幣10,434,700元增至人民幣11,439,700元。

於2017年5月16日，第一物業通過一項股東決議案，利用其資本儲備向其現有股東按每持有十股股份發行17.972762股紅股。於完成該股份發行後，第一物業的股本由人民幣11,439,700元增至人民幣32,000,000元。

歷史及重組

於2017年6月28日，第一物業按每股人民幣12.50元的價格向32名投資者（包括其現有股東中的六名、第一物業的19名僱員、一名機構投資者及具有做市資格的六間證券公司）發行8,000,000股新股份。發行價乃經考慮行業前景、第一物業的發展趨勢、潛在增長、摘錄自經審核財務報表的每股資產淨值、市盈率及其他因素後由投資者公平磋商釐定。於完成該股份發行後，第一物業的股本由人民幣32,000,000元增至人民幣40,000,000元。

於2018年1月2日，第一物業按每股人民幣20.00元的價格向九名投資者（包括其中一名現有股東、第一物業的一名僱員、三名個人投資者及四名機構投資者）發行1,307,500股新股份。發行價乃經考慮宏觀經濟形勢、行業前景、第一物業的發展趨勢、潛在增長、經審核每股資產淨值、市盈率及其他因素後釐定。於完成該股份發行後，第一物業的股本由人民幣40,000,000元增至人民幣41,307,500元。

於2019年9月24日，第一物業按每股人民幣28.76元的價格向一名機構投資者發行347,706股新股份。所得款項人民幣10,000,025元被用於補充第一物業的現金流量。發行價乃經考慮行業前景、第一物業的發展趨勢、潛在增長、市盈率、市淨率、先前發行、於二級市場的交易及其他因素後由投資者公平磋商釐定。於完成該股份發行後，第一物業的股本由人民幣41,307,500元增至人民幣41,655,206元。

歷史及重組

除上文所披露者及股東之間於新三板平台上進行的股份轉讓外，於第一物業於新三板掛牌期間，第一物業的股本概無其他重大變動。張雷先生及張鵬先生作為控股股東，於第一物業於新三板掛牌的整個期間親身及透過第一資產持有第一物業不少於50%股權。於第一物業在新三板掛牌時認購第一物業股份以及於第一物業自新三板終止掛牌後持有第一物業股份之機構投資者載列如下：

機構投資者名稱	認購日期
杭州鼎暉 ⁽¹⁾	2017年7月5日
長江證券 ⁽²⁾	2017年7月5日
中金公司 ⁽³⁾	2017年7月5日
德豐傑壹號 ⁽⁴⁾	2018年1月15日
德豐傑貳號 ⁽⁴⁾	2018年1月12日
德豐傑參號 ⁽⁴⁾	2018年1月15日
新龍脈壹號 ⁽⁵⁾	2018年1月15日
眾咖投資管理 ⁽⁶⁾	2019年9月26日

附註：

- (1) 杭州鼎暉新趨勢股權投資合夥企業(有限合夥)(「杭州鼎暉」)為在中國成立的有限合夥，其普通合夥人為鼎暉股權投資管理(天津)有限公司(「鼎暉股權投資」)。鼎暉股權投資由天津泰鼎投資有限公司(「天津泰鼎」)及獨立第三方中國投融資擔保股份有限公司分別擁有85.4%及14.6%，主要從事擔保業務及於新三板掛牌(股票代碼：834777)。天津泰鼎由CDH Griffin Holdings Company Limited(「CDH Griffin」)擁有85%。CDH Griffin由吳尚志先生及焦樹閣先生最終控制。
- (2) 長江證券股份有限公司(「長江證券」)為一間於深圳證券交易所上市的證券公司(股票代碼：000783)，並為獨立第三方。
- (3) 中國國際金融股份有限公司(「中金公司」)為一間於聯交所上市的投資銀行(股份代號：3908)，並為獨立第三方。
- (4) 深圳德豐傑壹號產業基金合夥企業(有限合夥)(「德豐傑壹號」)、深圳德豐傑貳號產業基金合夥企業(有限合夥)(「德豐傑貳號」)及深圳德豐傑參號產業基金合夥企業(有限合夥)(「德豐傑參號」)均為在中國成立的有限合夥企業。德豐傑壹號的普通合夥人為北京新龍脈聯合資本管理有限公司(「新龍脈聯合」)。德豐傑貳號的普通合夥人為北京新龍脈紀元投資管理中心(有限合夥)(「新龍脈紀元」)。德豐傑參號的普通合夥人為北京新龍脈卓越投資管理中心(有限合夥)(「新龍脈卓越」)。新龍脈聯合、新龍脈紀元及新龍脈卓越由曲敬東先生、肖蕾女士及王雨菽女士最終控制，彼等均為獨立第三方。
- (5) 北京新龍脈壹號投資基金管理中心(有限合夥)(「新龍脈壹號」)為在中國成立的有限合夥企業，其普通合夥人為新龍脈聯合。有關新龍脈聯合的詳情，請參閱上文附註4。
- (6) 寧波梅山保稅港區眾咖投資管理合夥企業(有限合夥)(「眾咖投資管理」)為在中國成立的有限合夥企業，其普通合夥人為寧波梅山保稅港區大咖聯盟投資管理有限公司，而寧波梅山保稅港區大咖聯盟投資管理有限公司由任振泉先生及劉昊先生分別擁有99%及1%，兩人均為獨立第三方。

歷史及重組

第一人居的歷史及股權變動

註冊成立

張雷先生於2014年12月3日成立第一摩碼人居環境科技(北京)有限公司(第一人居的前身)。第一人居主要從事提供綠色人居解決方案。

成立股份有限公司

為進一步擴張及取得更多資金投資產品及技術研發，第一人居竭力透過尋求於新三板掛牌進入資本市場。為籌備新三板掛牌，於2017年5月3日，第一人居通過一項股東決議案，批准(其中包括)將第一人居由有限責任公司轉制為股份有限公司，並將其名稱自第一摩碼人居環境科技(北京)有限公司變更為第一摩碼人居環境科技(北京)股份有限公司。經過一系列股權轉讓及多輪增資，第一人居於緊隨轉制為股份有限公司後的股權如下：

股東名稱／姓名	於配發後的 股權百分比 (%)	所擁有 股本總額 (人民幣)
第一資產 ⁽¹⁾	50.1	5,008,612
新動力(北京)建築科技有限公司 ⁽²⁾	7.6	759,428
賈岩先生 ⁽³⁾	6.3	626,959
張鵬先生 ⁽³⁾	5.0	500,000
張雷先生	5.0	500,000
智慧鴻業投資(北京)有限公司 ⁽²⁾	3.2	320,141
潘鳳偉先生 ⁽³⁾	3.1	313,480
奇浪商務諮詢(上海)有限公司 ⁽⁴⁾	3.0	300,059
北京長天資產管理有限公司 ⁽⁵⁾	0.7	68,574
其他37名自然人股東 ⁽⁶⁾	16.0	1,602,747

附註：

- (1) 有關第一資產的更多資料，請參閱本節「一集團架構－第一物業的歷史及股權變動－成立股份有限公司」。
- (2) 有關新動力(北京)建築科技有限公司及智慧鴻業投資(北京)有限公司的更多資料，請參閱本節「一集團架構－附屬公司」附註(2)。
- (3) 張鵬先生為我們的控股股東及董事。賈岩先生及潘鳳偉先生為我們的董事及／或我們的附屬公司的董事，因此為我們的關連人士。

歷史及重組

- (4) 奇浪商務諮詢(上海)有限公司為獨立第三方Alpha General Limited的全資附屬公司，並自2019年12月31日起不再為第一人居的股東。
- (5) 北京長天資產管理有限公司由獨立第三方京東數字科技控股有限公司全資擁有，及自2019年12月31日起不再為第一人居的股東。
- (6) 其他37名自然人股東為獨立第三方或第一人居、第一資產或當代置業集團的僱員，彼等當時各自持有第一人居不超過3.3%股權。

於新三板掛牌

於2018年3月6日，第一人居於新三板掛牌(股份代號：872701)。於2018年7月26日，第一人居按每股人民幣9.63元的價格向十名投資者發行2,897,752股新股份。所得款項人民幣27,905,369元被用於付清建築合約的款項、向僱員支付薪金及補充第一人居的營運資金，以確保第一人居的成長。發行價乃經考慮宏觀經濟環境、行業前景、第一人居的發展趨勢、資產淨值及每股盈利後釐定。於完成該股份發行後，第一人居的股本由人民幣10,386,016元增至人民幣13,283,768元。

於2018年10月31日，第一人居通過股東決議案使用其資本儲備向其當時的現有股東按每持有每十股股份發行16.347946股紅股。完成有關股份發行後，第一人居的股本由人民幣13,283,768元增加至人民幣35,000,000元。除上文所披露者及股東之間於新三板平台上進行的股份轉讓外，於第一人居於新三板掛牌期間，第一人居的股本概無其他重大變動。張雷先生及張鵬先生作為控股股東，於第一人居於新三板掛牌的整個期間直接及間接持有第一人居不少於50%股權。

新三板合規記錄及終止掛牌的原因

董事確認，據其所深知，於第一物業及第一人居於新三板掛牌期間：

- (1) 第一物業及第一人居各自的營運於所有重大方面遵守新三板的所有適用規定；
- (2) 第一物業及第一人居各自並無遭任何相關執法機構處以任何重大行政罰款；及
- (3) 並無有關第一物業及第一人居之前於新三板掛牌的其他事宜須提請聯交所及股東垂注。

歷史及重組

董事認為，新三板終止掛牌及於聯交所上市將符合本集團及我們股東的整體利益，原因如下：(i)新三板市場由於其交易機制及低成交量難以反映第一物業及第一人居的實際價值。新三板僅對合資格投資者開放，大大限制我們的市場曝光。此外，新三板採取做市商、協商轉讓或投資者競爭性轉讓交易機制，而不是持續的競價機制，使交易執行更複雜且可能對成交量造成負面影響；(2)相反，聯交所作為全球金融市場的主要參與者之一，將讓本集團能更全面接觸各色各樣全球投資者，提高我們的集資能力及增加集資渠道；及(3)於聯交所上市將進一步提升我們的企業形象及全球地位，從而便於為本集團業務吸引新客戶、業務夥伴及戰略投資者以及招募、激勵及挽留主要管理人員。

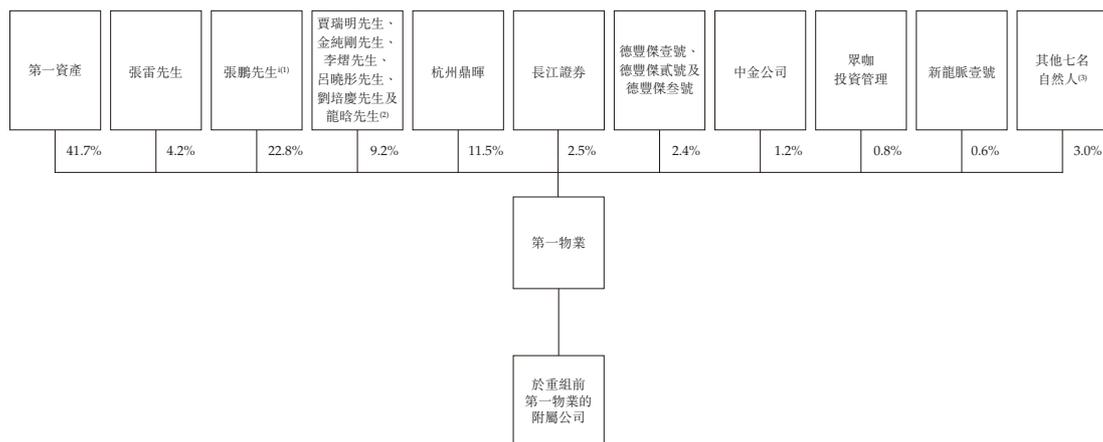
第一物業與第一人居合併

於2020年2月28日，為提升我們作為囊括全物業生命週期的綠色物業管理服務及綠色人居解決方案提供商的競爭優勢並充分利用第一物業與第一人居合作產生的協同效應，我們以第一物業收購第一人居的72.1%股權合併兩間公司。有關更多資料，請參閱本節「重組－3.國內重組－第一人居－自新三板終止掛牌及被第一物業收購」。

重組

下圖列示我們緊隨第一物業及第一人居從新三板終止掛牌後及緊接實施重組前的公司及股權架構：

第一物業

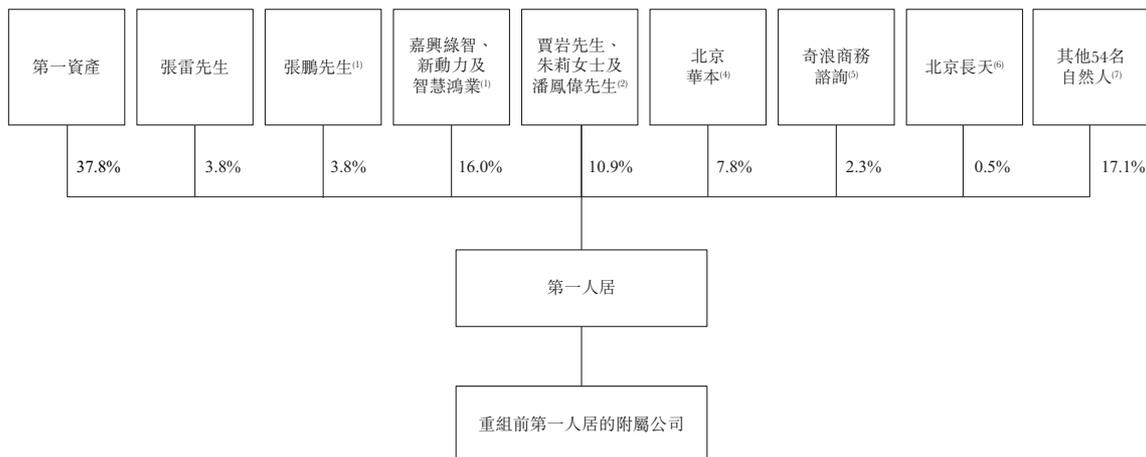


歷史及重組

附註：

- (1) 張鵬先生為我們的控股股東及董事。
- (2) 賈瑞明先生、金純剛先生、李熠先生、呂曉彤先生、劉培慶先生及龍晗先生分別持有第一物業約1.4%、0.1%、2.8%、2.1%、1.4%及1.4%權益。金純剛先生、劉培慶先生及龍晗先生為董事，因此為我們的關連人士。賈瑞明先生為我們附屬公司第一物業的董事，因此為我們的關連人士。李熠先生及呂曉彤先生於過去12個月為我們附屬公司的董事，因此為我們的關連人士。
- (3) 其他七名自然人為王晶麗女士、張世紅先生、喬廷夫先生及趙亮先生（彼等現為／曾為張雷先生控制的公司的僱員但並非我們的關連人士）、李慶昌先生（我們的高級管理層成員及附屬公司董事）、牛嬌女士（我們的高級管理層成員）及劉政先生（我們附屬公司的僱員但並非我們的關連人士）分別持有第一物業約1.4%、1.1%、0.2%、0.1%、0.1%、0.03%及0.03%股權。

第一人居



附註：

- (1) 張鵬先生為我們的控股股東及董事。
- (2) 嘉興綠智股權投資基金合夥企業（有限合夥）（「嘉興綠智」）、新動力（北京）建築科技有限公司（「新動力」）及智慧鴻業投資（北京）有限公司（「智慧鴻業」）分別持有第一人居7.9%、5.7%及2.4%股權。嘉興綠智由張雷先生最終控制。有關新動力（北京）建築科技有限公司及智慧鴻業投資（北京）有限公司的更多資料，請參閱本節「一集團架構－附屬公司」附註2。
- (3) 賈岩先生、朱莉女士及潘鳳偉先生分別持有第一人居約7.0%、0.2%及3.7%股權。賈岩先生及朱莉女士為我們的董事，因此為我們的關連人士。潘鳳偉先生為本公司的高級管理層人員及第一人居的董事，因此為我們的關連人士。
- (4) 北京華本聯合仁達投資中心（有限合夥）（「北京華本」）自2019年12月31日起不再為第一人居的股東，其普通合夥人為獨立第三方北京華本聯合投資管理有限公司。
- (5) 奇浪商務諮詢（上海）有限公司（「奇浪商務諮詢」）自2019年12月31日起不再為第一人居的股東，為獨立第三方Alpha General Limited的全資附屬公司。

歷史及重組

- (6) 北京長天資產管理有限公司（「北京長天」）由獨立第三方京東數字科技控股有限公司全資擁有，且自2019年12月31日起不再為第一人居的股東。
- (7) 54名自然人股東為獨立第三方或第一人居、第一資產或當代置業集團的僱員（並非我們的關連人士），彼等各自持有第一人居不超過3.9%股權。

為籌備上市，我們進行重組，據此，本公司成為本集團的控股公司及上市工具。

1. 離岸重組

成立本公司

本公司於2020年1月20日在開曼群島註冊成立，法定股本為50,000美元，分為50,000股每股面值1.00美元的股份。

成立第一綠色服務

第一綠色服務於2020年2月20日在英屬處女群島註冊成立為本公司的直接全資附屬公司，法定股本為50,000美元，分為50,000股每股面值1.00美元的股份。同日，100股第一綠色服務股份以面值獲發行及配發予本公司。

成立第一服務控股(香港)

第一服務控股(香港)於2020年3月2日在香港註冊成立，為第一綠色服務的直接全資附屬公司，股本為10,000港元，分為10,000股股份。同日，第一服務控股(香港)的10,000股股份獲發行及配發予第一綠色服務。

2. 第一物業的股權於本公司的反映

於2020年1月20日，一股認購人股份獲配發及發行予初始認購人，隨後於同日轉讓予世家集團。

於2020年2月25日，本公司分別向世家集團及雪松集團配發及發行40.7326股及8.5043股每股面值1.00美元的股份；

於2020年4月10日，本公司向世家集團配發及發行2.5043股每股面值1.00美元的股份。

歷史及重組

於2020年5月29日，本公司分別向皓峰、志遠環球、龍哈管理、劉培慶管理、庭子天顧問諮詢、上海鼎暉耀家、上海鷗堤藹、曉彤集團、CICC Global及上海蠡源配發及發行22.7703股、2.8006股、1.4015股、1.4015股、0.2102股、11.5232股、3.0008股、2.0773股、1.2387股及0.8347股每股面值1.00美元的股份。有關股東的更多資料，參閱本節「一公司及股權架構」。

3. 國內重組

第一物業－自新三板終止掛牌及轉讓股權

於2019年11月20日，第一物業通過股東決議案，批准(其中包括)將第一物業自新三板終止掛牌。於2019年12月24日，第一物業自新三板終止掛牌，及於2019年12月25日，第一物業由一間股份有限公司轉制為一間有限責任公司。

於終止掛牌後第一物業的股權轉讓列示如下：

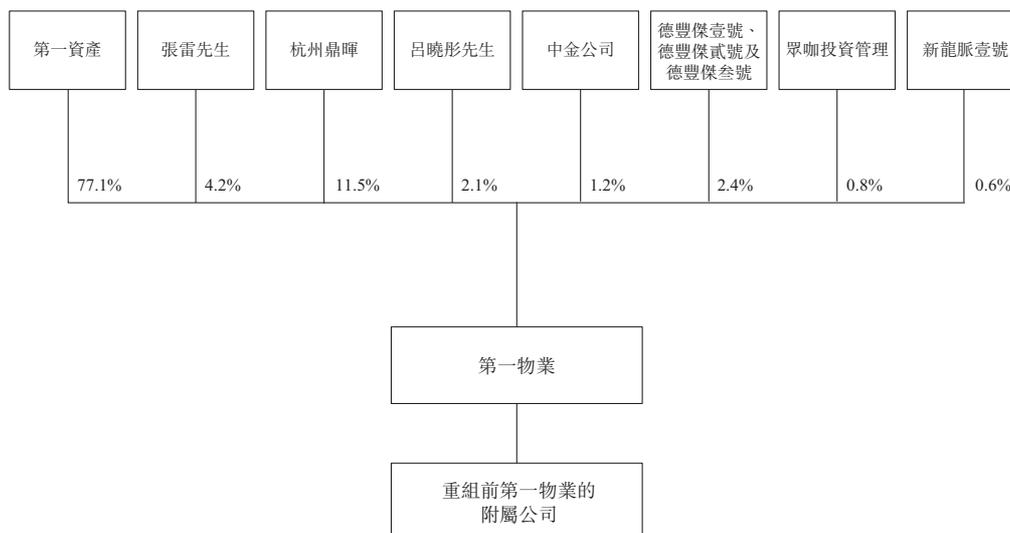
於2019年12月24日，張鵬先生、李熠先生、王晶麗女士、龍哈先生、賈瑞明先生、劉培慶先生、張世紅先生、李慶昌先生、金純剛先生、趙亮先生、牛嬌女士及劉政先生分別將於第一物業的22.8%、2.8%、1.4%、1.4%、1.4%、1.4%、1.1%、0.1%、0.1%、0.1%、0.03%及0.03%股權轉讓予第一資產，代價合共為人民幣13,920,000元。代價由各方經公平磋商後釐定，於2019年12月28日悉數結付。

於2020年1月17日，喬廷夫先生轉讓於第一物業的0.2%股權予第一資產，代價為人民幣87,600元，代價乃基於第一物業的當時註冊資本釐定並於2020年1月19日悉數結付。

於2020年4月8日，長江證券轉讓於第一物業的2.5%股權予第一資產，代價為人民幣15.0百萬元，代價由各方經公平磋商釐定並於2020年4月30日悉數結付。

歷史及重組

下圖列示緊隨上述股權轉讓後第一物業的公司及股權架構：



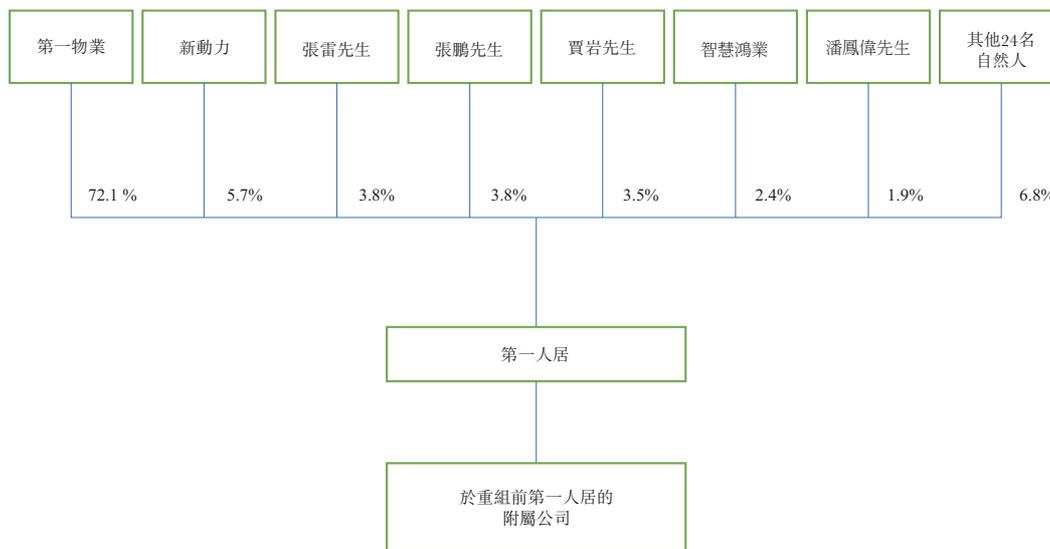
第一人居 – 自新三板終止掛牌及被第一物業收購

於2019年11月15日，考慮到第一人居及第一物業的合併，第一人居通過股東決議案，批准(其中包括)第一人居自新三板終止掛牌。於2019年12月27日，第一人居自新三板終止掛牌，及於2020年1月15日，第一人居由股份有限公司轉制為有限責任公司。

於第一人居終止掛牌後，第一資產及張雷先生直接及間接自當時現有股東合共收購第一人居34.3%的實益權益，代價合共為人民幣37,484,000元。代價由訂約方經公平磋商後釐定，以及於2020年5月12日悉數結付。因此，張雷先生及其控制的公司合共擁有第一人居84.0%的實益權益。於2020年2月28日，第一資產及張雷先生轉讓於第一人居72.1%的實益權益予第一物業，代價為人民幣180,291,500元及於2020年5月9日悉數結付。代價由各方經公平磋商並考慮未經分派的累計溢利及其他權益後而釐定。

歷史及重組

下圖列示於緊隨股權轉讓及收購後第一人居的公司及股權架構：



附註：

參閱第110頁的附註2。

第一服務控股(香港)收購第一物業

於2020年4月8日，第一資產及張雷先生分別將於第一物業的64.6%及4.2%股權轉讓予第一服務控股(香港)，代價合共為人民幣71,203,772元，將根據協議的條款結付。代價基於獨立估值由各方經公平磋商後釐定。

於2020年5月21日至2020年5月29日，呂曉彤先生、杭州鼎暉、中金公司、德豐傑壹號、德豐傑貳號、德豐傑叁號、新龍脈壹號及眾咖投資管理向第一資產轉讓第一物業18.7%股權，代價合共為人民幣104,327,734元，將根據協議的條款結付。代價由各方經公平磋商後釐定。

於2020年5月29日，第一資產向第一服務控股(香港)轉讓第一物業31.2%股權，代價合共為人民幣32,358,653元，將根據協議的條款結付。代價基於獨立估值由各方經公平磋商後釐定。

歷史及重組

[編纂]前投資

於第一物業於新三板掛牌期間，其經歷多輪增資及發行股份予(其中包括)杭州鼎暉、中金公司、德豐傑壹號、德豐傑貳號、德豐傑叁號、新龍脈壹號及眾咖投資管理(「[編纂]前投資」)。有關增資及該等投資者背景的詳情，請參閱本節「一集團架構—第一物業的歷史及股權變動—於新三板掛牌」。

作為重組的一部分，本公司於緊接重組前按於第一物業的股權比例向(i)杭州鼎暉的境外聯屬人士上海鼎暉耀家，(ii)中金公司的境外聯屬人士CICC Global，(iii)德豐傑壹號、德豐傑貳號、德豐傑叁號及新龍脈壹號的境外聯屬人士上海鷗堤藹，及(iv)眾咖投資管理的境外聯屬人士上海蠶源配發及發行股份。於2020年5月29日，上海鼎暉耀家、CICC Global、上海鷗堤藹、上海蠶源及控股股東訂立股東協議(「股東協議」)，反映投資者與彼等於第一物業的股權有關的先前權利。

除股東協議外，控股股東還與上海鼎暉耀家、CICC Global及上海蠶源各自另外訂立協議，以反映控股股東就投資者於第一物業的股權向其授出的若干其他先前權利。

下表載列[編纂]前投資的主要條款：

	上海鼎暉耀家	CICC Global	上海鷗堤藹	上海蠶源
出資日期(由相關境內聯屬人士作出)	2017年7月5日	2017年7月5日	2018年1月15日	2019年9月26日
已付代價總額(由相關境內聯屬人士作出)	人民幣60.0百萬元	人民幣8.5百萬元	人民幣25.0百萬元	人民幣10.0百萬元
代價基準	出資的歷史代價經公平磋商、考慮一系列因素而釐定。有關詳情，請參閱本節「一集團架構—第一物業的股權變動—於新三板掛牌」。			

歷史及重組

	上海鼎暉耀家	CICC Global	上海鷗堤藹	上海蠡源
特別權利	<p>一名或以上投資者有權享有(其中包括)若干慣常特別權利，包括(i)定期接獲財務及其他資料的權利，(ii)[編纂]並無於若干日期進行的贖回權利，及(iii)反攤薄權利。鼎暉有權於上市前委任一名本公司董事會董事。該等特別權利將於上市時自動予以終止，條件為就上海鼎暉耀家而言，有關上市的公開發售需要合資格為「合資格首次公開發售」，指基於首次公開發售前估值不少於人民幣1,100.0百萬元，於聯交所或經董事會核准的其他國際認可證券交易所的股份(或存託憑證或其存託股份)的確認承諾包銷公開發售。[編纂]。</p> <p>此外，上海鼎暉耀家亦有權享有將於上市後存續的保證回報的權利。有關詳情，請參閱本節「—上海鼎暉耀家與控股股東的協議」。</p>			
[編纂]	[編纂]	[編纂]	[編纂]	[編纂]
已付每股成本	[編纂]港元	[編纂]港元	[編纂]港元	[編纂]港元
較[編纂]範圍的中位數[編纂]	[編纂]%	[編纂]%	[編纂]%	[編纂]%
於緊接[編纂]前於本公司的股權	11.5%	1.2%	3.0%	0.8%
於緊隨[編纂]後於本公司的股權 ⁽¹⁾	[編纂]%	[編纂]%	[編纂]%	[編纂]%
[編纂]前投資所得款項用途	所得款項已悉數用於業務擴充、資本開支及一般營運資金需求。			
戰略利益	董事認為本公司將受益於來自[編纂]前投資的額外資金及該等投資為本公司的優勢及前景提供強大的支持。			

附註：

(1) 假設[編纂]未獲行使且並未計及根據購股權計劃可能授出的購股權。

歷史及重組

上海鼎暉耀家與控股股東的協議

根據(其中包括)控股股東與上海鼎暉耀家訂立的協議，上海鼎暉耀家有權享有(其中包括)下文所載保證回報：

保證回報權

上海鼎暉耀家被保證享有固定利率的回報(「保證回報」)，即自2017年7月5日至2021年7月4日或出售日期(以較早者為準)年化複合回報率為19%的回報。然而，倘合資格首次公開發售未於2021年7月4日完成，該回報率須從2017年7月5日至2021年12月31日期間計算。該回報率基於總投資成本人民幣60.0百萬元計算。

倘於出售部分或全部上海鼎暉耀家持有的股份中，自出售該等股份的實際回報(已就將予或過往宣派的任何股份股息作出調整)與保證回報存在差額，控股股東或上海鼎暉耀家須就該等股份向另一方以現金支付相關所得款項不足的金額或超出的金額，以取得保證回報。然而，倘控股股東能夠以基本相似的條款取得以較高價格購買該等股份的替代要約，上海鼎暉耀家須接受該要約。此保證回報權將僅適用於上海鼎暉耀家於2022年12月31日或之前出售部分或所有相關股份。

推薦一名董事的權利

於上市後，倘上海鼎暉耀家持有本公司已發行股本總額不少於5%，上海鼎暉耀家可向控股股東提名一人加入董事會。控股股東須遵照上市規則的適用規定投票讚成該人士為董事。

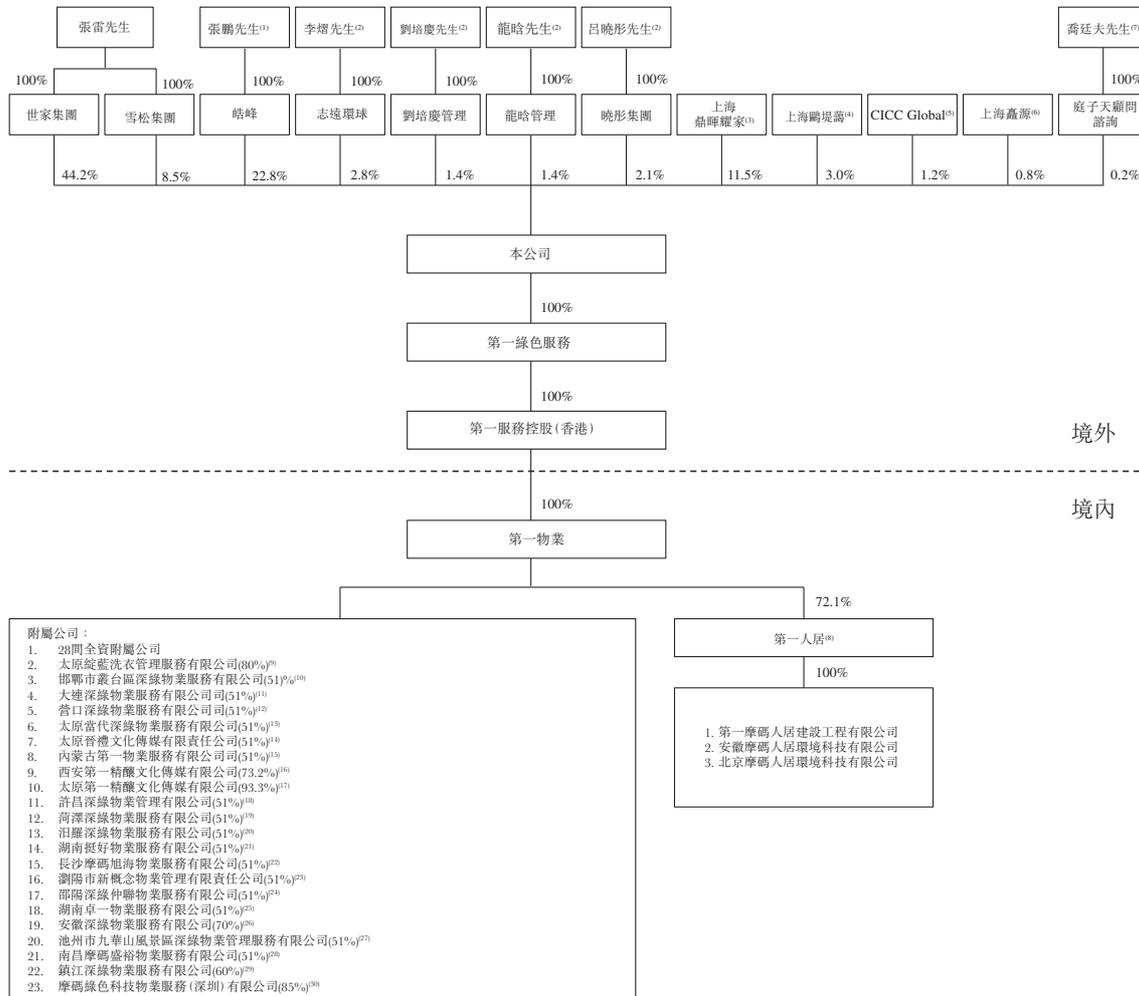
獨家保薦人的確認

獨家保薦人認為，[編纂]前投資的條款符合有關[編纂]前投資的臨時指引HKEX-GL29-12及指引信HKEX-GL43-12。

歷史及重組

公司及股權架構

下圖列示重組完成後及緊接[編纂]前的股權架構：



附註：

- 張鵬先生為我們的控股股東及董事。
- 劉培慶先生為執行董事及第一物業的董事。龍哈先生為非執行董事。李熠先生及呂曉彤先生於過去12個月為第一物業的董事。因此彼等均為我們的關連人士。
- 上海鼎暉耀家創業投資中心(有限合夥)為於中國成立的有限合夥企業，其普通合夥人為鼎暉股權投資管理(天津)有限公司。有關鼎暉股權投資管理(天津)有限公司的詳情，請參閱「—第一物業的歷史及股權變動—於新三板掛牌」附註(1)。

歷史及重組

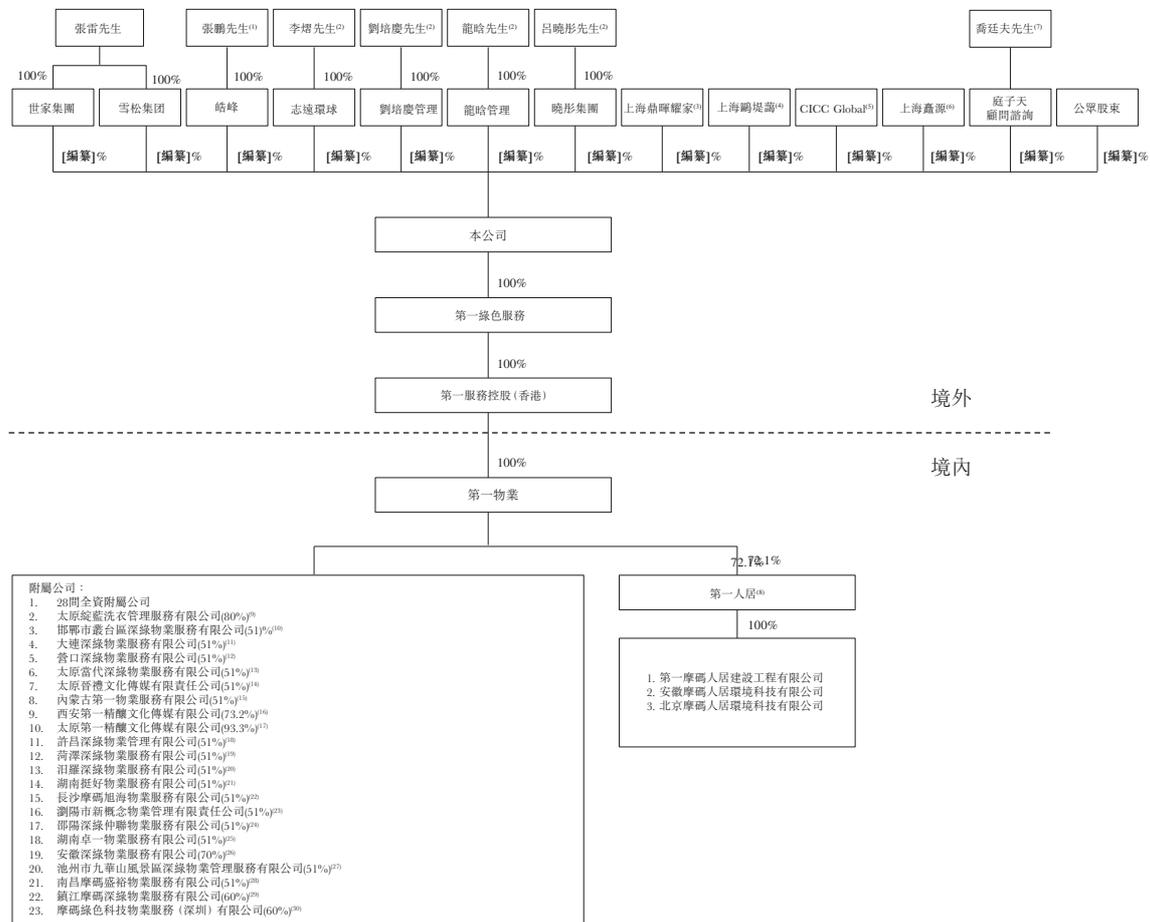
- (4) 上海鷗堤謫企業管理諮詢合夥企業(有限合夥)為於中國成立的有限合夥企業，其普通合夥人為北京新龍脈聯合資本管理有限公司。有關北京新龍脈聯合資本管理有限公司的詳情，請參閱「第一物業的歷史及股權變動－於新三板掛牌」附註(4)。
- (5) CICC Global Industry and Infrastructure Fund Limited為一間日於開曼群島註冊成立的獲豁免有限公司，為中金公司的間接全資附屬公司。有關中金公司的詳情，請參閱「第一物業的歷史及股權變動－於新三板掛牌」附註(3)。
- (6) 上海蠡源企業管理合夥企業(有限合夥)為於中國成立的有限合夥企業，其普通合夥人為寧波梅山保稅港區大咖聯盟投資管理有限公司。有關寧波梅山保稅港區大咖聯盟投資管理有限公司的詳情，請參閱「第一物業的歷史及股權變動－於新三板掛牌」附註(6)。
- (7) 喬廷夫先生為一名獨立第三方。
- (8) 有關第一人居的股權架構，請參閱本節「集團架構－附屬公司」。
- (9) 太原綻藍洗衣管理服務有限公司剩餘20%的股權由獨立第三方曹曼女士(除了為附屬公司的股東)擁有。
- (10) 邯鄲市叢台區深綠物業服務有限公司剩餘49%的股權由中榮和順置業(北京)有限公司擁有，一間主要從事物業開發及管理業務的公司，由北京中業聯合投資顧問有限公司全資擁有，其由獨立第三方王勇先生、賀麗芳女士、常瑞恒先生及邢獻平先生(除了為附屬公司的最終股東)擁有35%、35%、20%及10%權益。
- (11) 大連深綠物業服務有限公司剩餘49%的股權由獨立第三方傅春海先生(除了為附屬公司的股東)擁有。
- (12) 營口深綠物業服務有限公司剩餘49%的股權由遼寧林昌地產集團有限公司(一間主要從事房地產發展的公司，由湯林昌先生(湯洪昌先生的胞弟)及湯洪昌先生(附屬公司的董事)擁有50.7%及49.3%權益)擁有。
- (13) 太原當代深綠物業服務有限公司剩餘49%的股權由山西萬興集團有限公司(一間主要從事房地產發展的公司，由王東彪先生及梁婕女士擁有55.9%及44.1%權益，兩人均為獨立第三方(除了為附屬公司的最終股東)擁有。
- (14) 太原晉禮文化傳媒有限責任公司剩餘49%的股權李開宇先生(附屬公司的總經理)擁有。
- (15) 內蒙古第一物業服務有限公司剩餘49%的股權由孫建華先生(附屬公司的董事)擁有。
- (16) 西安第一精釀文化傳媒有限公司剩餘股權由肖釗鵬先生、劉培慶先生、呂曉彤先生、周賀先生及王松先生擁有9.8%、7.3%、4.9%、2.4%及2.4%。劉培慶先生為一名董事，及呂曉彤先生於過往12個月為附屬公司的董事，因此，彼等為關連人士。肖釗鵬先生為附屬公司的總經理。周賀先生及王松先生(並非我們的關連人士)為第一物業或第一資產的僱員。
- (17) 太原第一精釀文化傳媒有限公司由山西第一物業服務有限公司及西安第一精釀文化傳媒有限公司擁有75%及25%權益。
- (18) 許昌深綠物業管理有限公司剩餘股權由河南尚邦物業服務有限公司(一間主要從事物業管理服務的公司，由閔艷麗女士(附屬公司董事)全資擁有)擁有。

歷史及重組

- (19) 荷澤深綠物業服務有限公司剩餘49%的股權由奚宏昌先生(附屬公司的董事)擁有。
- (20) 汨羅深綠物業服務有限公司剩餘49%的股權由汨羅市羅江玖號置業有限公司(一間主要從事物業發展的公司，由萬里紅女士及王敏永女士擁有60%及40%權益，兩人均為獨立第三方(除了為附屬公司的最終股東))擁有。
- (21) 湖南挺好物業服務有限公司剩餘49%的股權由柳建先生(附屬公司的董事)擁有。
- (22) 長沙摩碼旭海物業服務有限公司剩餘49%的股權由及湖南旭海投資有限公司(一間主要從事房地產發展的公司，由李隧女士附屬公司董事及總經理及葛浩先生(附屬公司的董事的胞弟)擁有51%及49%權益)擁有。
- (23) 瀏陽市新概念物業管理有限責任公司剩餘49%的股權由湖南瀏陽禮花城房地產開發有限公司(一間主要從事房地產開發的公司，由劉佳榮先生、朱朝華先生及謝春英女士擁有51.8%、25.7%及22.5%權益，三人均為獨立第三方(除了為附屬公司的最終股東))擁有。
- (24) 邵陽深綠仲聯物業服務有限公司剩餘49%的股權由鄭平富先生及姚春花女士(兩人均為獨立第三方(除了為附屬公司的股東))擁有。
- (25) 湖南卓一物業服務有限公司剩餘49%的股權由湖南盛世海盟房地產開發有限公司(一間主要從事房地產開發的公司，由獨立第三方唐輝先生(除了為附屬公司的最終股東))全資擁有)擁有。
- (26) 安徽深綠物業服務有限公司剩餘30%的股權由安徽斌銳物業服務有限公司(一間主要從事物業管理及諮詢的公司，由王龍先生及吳巧女士擁有80%及20%權益，兩人均為獨立第三方(除了為附屬公司的最終股東))擁有。
- (27) 池州市九華山風景區深綠物業管理服務有限公司剩餘49%的股權由安徽九華山投資開發集團有限公司擁有，安徽九華山投資開發集團有限公司由(i)安徽嘉潤投資控股集團有限公司(由李森先生及栾立剛先生擁有93.9%及6.1%權益，兩人均為獨立第三方)(除了為附屬公司的最終股東)及(ii)安徽萬通高速公路管理有限公司(由均李野牧先生及高杰先生擁有60%及40%權益(除了為附屬公司的最終股東))擁有99.55%及0.45%權益。
- (28) 南昌摩碼盛裕物業服務有限公司剩餘49%的股權由江西盛裕物業管理有限公司擁有，江西盛裕物業管理有限公司由南昌縣城市建設投資發展有限公司及南昌市潔佳物業有限公司擁有51%及49%權益。南昌縣城市建設投資發展有限公司由南昌縣國有資產管理委員會(中國政府機關)、國開發基金有限公司(國家開發銀行的全資附屬公司)及中國農發重點建設基金有限公司(中國農業發展銀行的全資附屬公司)擁有97.6%、1.2%及1.1%權益。南昌市潔佳物業有限公司由碧桂園服務控股有限公司(一間於香港聯交所上市的公司，股份代號：06098，為獨立第三方(除了為附屬公司的最終股東))擁有。
- (29) 鎮江深綠物業服務有限公司剩餘40%的股權由鎮江致和物業管理有限公司(一間主要從事物業管理服務的公司，由游炎升先生及游小寅女士擁有70%及30%權益，兩人均為附屬公司的董事)擁有。
- (30) 摩碼綠色科技物業服務(深圳)有限公司剩餘的股權由賈瑞明先生、向春林先生、何勝先生、何慶慶先生及房愛琦女士擁有6%、5%、2%、1%及1%。賈瑞明先生為我們的附屬公司第一物業的董事，因此為我們的關連人士。向春林先生為第一物業的僱員(並非我們的關連人士)。何勝先生、何慶慶先生及房愛琦女士為第一物業的僱員(並非我們的關連人士)。

歷史及重組

下圖列示緊隨[編纂]、[編纂]及[編纂]完成後的股權架構（假設[編纂]未獲行使及未計及根據購股權計劃可能發行的任何股份）：



附註：

請參閱第127頁至第129頁附註(1)至(3)。

一致行動協議

於2020年5月8日，張雷先生及張鵬先生訂立一致行動協議，據此，彼等同意，於彼等仍為本公司控股股東期間，張鵬先生將提出張雷先生所建議及表達的有關決議案，以於本集團成員公司或彼等各自的前身的任何股東大會上通過。張鵬先生亦同意以張雷先生所建議及表達的相同方式投票。彼等亦確認，彼等自2016年5月18日起按該方式行事。

歷史及重組

國家外匯管理局第37號文

如「監管概覽－中國居民境外投資外匯登記」所披露，於2014年7月4日頒佈的《關於境內居民通過特殊目的公司境外投融資及返程投資外匯管理有關問題的通知》（「**第37號文**」）要求中國居民或實體在投資具有合法境內及境外資產或股權的境外特殊目的公司之前，須在當地的國家外匯管理局分支機構進行投資登記。第37號文進一步規定，初次登記後的中國居民或實體在境外特殊目的公司出現任何基本信息變更相關的重要事項時（包括相關中國公民或居民的變更、名稱、經營期限，投資金額增加或減少、股權轉讓或置換、合併或分立等）須更新彼等的國家外匯管理局登記資料。根據於2015年2月13日頒佈並於2015年6月1日生效的《國家外匯管理局關於進一步簡化和改進直接投資外匯管理政策的通知》（「**第13號文**」），中國居民或實體可就彼等成立或控制以海外投資或融資為目的而成立的實體在合資格銀行進行登記。國家外匯管理局及其分支機構通過合資格銀行間接對外匯登記進行監管。

我們的中國法律顧問確認，由於張雷先生並非中國居民，故彼毋須遵守第37號文的登記規定。張鵬先生及其他五名自然人以及作為中國公民的各相關投資資金的最終擁有人（即李熠先生、劉培慶先生、龍晗先生、呂曉彤先生及喬廷夫先生）均已於2020年4月15日根據第37號文及第13號文於妥善辦理登記。

中國監管規定

我們的中國法律顧問確認，就股份轉讓、收購及出售於上文「一重組」所述本集團的中國企業，本企業根據適用中國法律及法規取得所有監管批文。

商務部、國務院國有資產監督管理委員會、國家稅務總局、中國證監會、國家工商總局及國家外匯管理局於2006年8月8日聯合發佈的《關於外國投資者併購境內企業的規定》（「**併購規定**」）第11條（其於2006年9月8日生效並於2009年6月22日經修訂）要求，倘由中國境內企業或公民成立或控制的外商投資企業有意收購任何其他屬於中國境內企業或公民的中國境內企業的股權或資產，有關收購須遞交予商務部（而非地

歷史及重組

區監管機構)以獲批。此外，併購規定第40條要求境外特殊企業或境外特殊目的企業(為上市而組成並由中國企業或個人直接或間接控制)須於上市及於海外證券交易所買賣有關特殊目的企業的證券前(特別在特殊目的企業收購中國企業股份或股權以換取境外公司的股份的情況下)獲中國證監會批准。

我們的中國法律顧問告知，併購規定第11條及第40條並不適用於我們的重組，我們毋須就重組取得商務部批准或就股份上市及買賣取得中國證監會批准，惟張雷先生並非中國居民。

然而，概不保證商務部及中國證監會日後將不會頒佈任何與我們的中國法律顧問上述意見相反的規則或持有與我們的中國法律顧問上述意見相反的意見。請閱參本文件「風險因素－與在中國開展業務有關的風險－中國居民進行境外投資活動相關條例可能令我們遭受中國政府處罰或制裁，包括限制我們的中國附屬公司向我們支付股息或作出分派的能力及我們提高對我們中國附屬公司投資的能力」。