
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2004年，當時我們開始為合景泰富集團開發的物業提供住宅物業管理服務。中國大型房地產發展商合景泰富為我們於分拆完成前的控股股東。於2006年，我們將服務範圍擴展至為合景泰富集團開發的物業提供商業物業管理營運服務。得益於合景泰富集團與我們之間互惠互利、相輔相成的關係，我們成為中國的綜合物業管理服務供應商之一，在大灣區建立穩健業務，截至2020年4月30日，已擴展至38個城市及自治縣，包括北京、上海、成都及蘇州等大城市。我們於2019年亦開始為第三方物業發展商開發的物業提供住宅物業管理及商業物業管理營運服務。根據中國指數研究院資料顯示，按綜合實力計算，我們於2019年及2020年中國物業服務百強企業中分別排行18及17。截至2020年4月30日，我們已訂約為遍佈中國38個城市及自治縣合共195個項目提供住宅物業管理及商業物業管理營運服務，總合約建築面積約為34.4百萬平方米。

業務發展里程碑

下表載列本集團主要業務發展里程碑概要：

年份	里程碑
2004年	我們在廣州地區開始提供住宅物業管理服務
2006年	我們將其服務範圍擴展至提供商業物業管理營運服務
2009年至2011年	我們開始擴展至廣州以外的其他中國地區，包括北京、成都及蘇州
2017年	我們自2017年起連續四年獲中國指數研究院評為中國物業服務百強企業之一
2018年	我們自2018年起連續三年獲中國指數研究院評為中國特色物業服務領先企業

歷史、重組及公司架構

年份	里程碑
2019年	成立冠力置業後，我們開始為新開發的住宅物業向物業發展商提供物業代理服務 我們獲廣州市物業管理行業協會評為2019年度智能化應用優秀企業
2020年	我們獲聯商網頒發2019年度高成長商業地產企業獎

我們的企業發展

本公司於2019年9月11日在開曼群島根據開曼群島公司法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]實體。詳情請參閱下文「重組」一段。

中國的營運附屬公司

往績記錄期內及截至最後實際可行日期，我們透過本集團在中國成立或收購的營運附屬公司進行業務營運。下文載列往績記錄期內我們中國營運附屬公司的主要企業發展(包括主要股權變動)：

寧駿物業

寧駿物業主要從事提供住宅物業管理服務及商業物業管理服務的業務。寧駿物業於2004年5月13日在中國成立為有限公司，初始註冊資本為人民幣0.8百萬元(以現金繳足)，於其成立日期分別由廣州市天建房地產開發有限公司(「天建房地產」)及廣州市富暉物業發展有限公司(「富暉物業」)擁有90%及10%。於寧駿物業成立時，天建房地產及富暉物業各自由孔健岷先生實益擁有100%權益。

於2005年5月9日，天建房地產轉讓寧駿物業的90%股權予廣州市天建控股有限公司(「天建控股」)，代價為人民幣720,000元，乃經參考寧駿物業於轉讓時的註冊資本後按公平磋商釐定。於轉讓時，天建控股由孔健岷先生實益擁有100%。於2006年7月12日，孔健岷先生、孔健濤先生及孔健楠先生自天建控股及富暉物業收購寧駿物業的76.5%、15%及8.5%股權，代價分別為人民幣612,000元、人民幣120,000元及人民幣68,000元。代價乃經參考寧駿物業於收購時的註冊資本後按公平磋商釐定。

歷史、重組及公司架構

根據2006年為籌備合景泰富股份於聯交所[編纂]進行的重組，於2006年7月24日，孔健岷先生、孔健濤先生及孔健楠先生轉讓各自於寧駿物業的76.5%、15%及8.5%股權予合景泰富的間接全資附屬公司迅擇，總代價為80,000美元，乃經由訂約方公平磋商釐定。上述轉讓完成後，寧駿物業成為迅擇的全資附屬公司。

於2007年7月26日，寧駿物業的註冊資本透過迅擇注資人民幣6.2百萬元而增至人民幣7百萬元。於2008年1月31日，為進行內部重組，迅擇轉讓寧駿物業的全部股權予合景泰富的間接全資附屬公司皓凱，代價為人民幣7百萬元，乃經參考寧駿物業於轉讓時的註冊資本後按公平磋商釐定。於該轉讓完成後，寧駿物業成為皓凱的全資附屬公司。

作為重組的一部分，合景悠活於2020年3月5日注資人民幣63百萬元作為寧駿物業的額外註冊資本，相當於寧駿物業經擴大註冊資本90%，並於2020年3月24日以代價人民幣34.55百萬元向皓凱收購寧駿物業餘下10%股權。詳情請參閱下文「重組」一段。注資及股權轉讓完成後，寧駿物業由合景悠活全資擁有。於最後實際可行日期，寧駿物業由合景悠活全資擁有，並為本公司的間接全資附屬公司。

利恒商業

利恒商業主要從事提供商業物業管理營運服務的業務。該公司為於2019年6月20日在中國成立的有限公司，初始註冊資本為人民幣100百萬元，將根據其公司章程繳足，於其成立日期由寧駿物業全資擁有。

作為重組的一部分，於2020年1月7日，寧駿物業轉讓其於利恒商業的全部股權予合景悠活。詳情請參閱下文「重組」一段。該轉讓完成後及截至最後實際可行日期，利恒商業由合景悠活全資擁有，並為本公司的間接全資附屬公司。

冠力置業

冠力置業主要從事提供物業代理服務的業務。該公司為於2019年3月7日在中國成立的有限公司，初始註冊資本為人民幣1百萬元，將根據其公司章程繳足，於其成立日期由寧駿物業全資擁有。

作為重組的一部分，於2020年1月10日，寧駿物業轉讓其於冠力置業的全部股權予合景悠活。詳情請參閱下文「重組」一段。該轉讓完成後及截至最後實際可行日期，冠力置業由合景悠活全資擁有，並為本公司的間接全資附屬公司。

歷史、重組及公司架構

江天樾物業

江天樾物業主要從事提供住宅物業管理服務的業務。該公司為於2019年10月17日在中國成立的有限公司，初始註冊資本為人民幣5百萬元，將根據其公司章程繳足，自其成立起由寧駿物業全資擁有。

富馨物業

富馨物業主要從事提供住宅物業管理服務的業務。該公司為於2003年6月23日在中國成立的有限公司，初始註冊資本為人民幣0.8百萬元(以現金繳足)，於其成立日期由莫亦斌女士及梁彩茶女士分別擁有70%及30%。莫亦斌女士為孔健楠先生的配偶，而梁彩茶女士為孔健楠先生的岳母。於其成立日期，莫亦斌女士及梁彩茶女士各自為行政方便以信託形式代孔健岷先生持有富馨物業的股權。

連串股權轉讓後及作為2006年籌備合景泰富股份於聯交所上市而進行重組的一環，於2006年7月12日，孔健岷先生、孔健濤先生及孔健楠先生向梁兵先生及王少媚女士收購富馨物業的76.5%、15%及8.5%股權，代價分別為人民幣612,000元、人民幣120,000元及人民幣68,000元。代價乃經參考富馨物業於轉讓時的註冊資本後按公平磋商釐定。根據上述重組，於2006年7月24日，孔健岷先生、孔健濤先生及孔健楠先生轉讓富馨物業的76.5%、15%及8.5%股權予合景泰富的全資附屬公司傑駿國際有限公司(「傑駿」)，總代價為120,000美元，乃經訂約方公平磋商釐定。

於2007年7月26日，富馨物業的註冊資本透過傑駿注資人民幣6.2百萬元而增至人民幣7百萬元。於2008年1月24日，為進行內部重組，傑駿轉讓富馨物業的全部股權予合景泰富的全資附屬公司瑞晉投資有限公司(「瑞晉」)，代價為人民幣7百萬元，乃經參考富馨物業於轉讓時的註冊資本後按公平磋商釐定。於2016年4月29日，為進行內部重組，瑞晉轉讓富馨物業的全部股權予寧駿物業，代價為人民幣7百萬元，乃經參考富馨物業於轉讓時的註冊資本後按公平磋商釐定。於轉讓完成後及截至最後實際可行日期，富馨物業由寧駿物業全資擁有，並為本公司的間接全資附屬公司。

歷史、重組及公司架構

宜家創生

宜家創生主要從事提供住宅物業管理服務及商業物業管理服務的業務。該公司為於2000年7月13日在中國成立的有限公司，初始註冊資本為人民幣1百萬元(以現金繳足)，於其成立日期由朱克寧先生、鍾環聲先生及陳旭先生分別擁有70%、25%及5%。朱克寧先生、鍾環聲先生及陳旭先生各自於有關時刻為獨立第三方。

經過2001年12月至2016年1月期間的一連串股權轉讓及注資後，宜家創生由章國柱先生及車強謀先生(均為獨立第三方)分別擁有99%及1%，註冊資本為人民幣20百萬元。於2019年1月28日，章國柱先生及車強謀先生轉讓宜家創生的99%及1%股權予昱昱企業，代價分別為人民幣19.8百萬元及人民幣0.2百萬元，乃經參考轉讓時宜家創生的註冊資本釐定。該等轉讓完成後及截至最後實際可行日期，宜家創生由昱昱企業全資擁有，並為本公司的間接全資附屬公司。

星譽物業

星譽物業主要從事提供住宅物業管理服務的業務。該公司為於2008年12月3日在中國成立的有限公司，初始註冊資本為人民幣0.5百萬元(以現金繳足)，於其成立日期由張金萍女士、葉漢聰先生、鍾小平先生及陳偉榮先生分別擁有40%、30%、15%及15%。張金萍女士、葉漢聰先生、鍾小平先生及陳偉榮先生各自於有關時刻為獨立第三方。

於緊接我們收購昱昱企業前，星譽物業由宜家創生及獨立第三方(其於星譽物業的權益除外)佛山市星富投資有限公司分別擁有60%及40%。有關收購昱昱企業的詳情，請參閱本節「往績記錄期的收購事項」。於完成收購昱昱企業後及直至最後實際可行日期，星譽物業為本公司的間接非全資附屬公司。

歷史、重組及公司架構

往績記錄期的收購事項

收購恒昌及昱昱企業的全部股權

昱昱企業為投資控股公司。其與中國任何物業發展商並無聯屬關係。自2019年1月28日起，其持有宜家創生的全部股權，而宜家創生則持有星譽物業的60%股權。我們收購昱昱企業前，其由上海勁兆企業管理合夥企業(有限合夥)(「上海勁兆」)、上海偉神商務諮詢合夥企業(有限合夥)(「上海偉神」)、上海勁毅商務諮詢合夥企業(有限合夥)(「上海勁毅」)及盛昌分別擁有10%、20%、20%及50%。上海勁兆、上海偉神及上海勁毅各自於有關時刻為獨立第三方。盛昌為恒昌全資擁有的投資控股公司，而恒昌於有關時刻為獨立第三方章麗勤女士全資擁有的投資控股公司。

緊接我們收購昱昱企業前，宜家創生及星譽物業主要從事提供住宅物業管理服務及商業物業管理服務的業務，並擁有下列在管項目：

	項目數目	地點	在管建築面積 (千平方米)
住宅物業	23	廣東	4,075
非住宅物業	6	廣東	715
總計	29	—	4,790

該29個項目當中，除一個在管建築面積約200,000平方米的住宅物業由合景泰富集團開發外，其他28個項目均由獨立第三方物業發展商開發。

歷史、重組及公司架構

於2018年，昱昱企業及其附屬公司合計五大客戶之詳情載列如下：

編號	客戶	背景及主要業務	收入 (人民幣千元)	佔昱昱企業及其附屬公司 總收入百分比 (%)
1	客戶AA	廣東當地物業諮詢服務供應商	5,506	5.2
2	客戶BB	廣東當地物業發展商	3,989	3.7
3	客戶CC	廣東當地物業發展商	2,500	2.3
4	客戶DD	廣東當地物業發展商	2,093	2.0
5	客戶EE	廣東當地物業發展商	1,770	1.7
總計			15,858	14.9

為擴展我們的項目組合及減少對合景泰富集團的依賴，我們透過下列交易收購昱昱企業的全部股權，從而間接收購宜家創生的全部股權及星譽物業的60%股權。

於2019年1月31日，昇濤向章麗勤女士收購恒昌(間接持有昱昱企業的50%權益)的全部已發行股本，代價為人民幣97,465,943元。於2019年2月2日，富愉物業向上海勁兆、上海偉神及上海勁毅收購昱昱企業的10%、20%及20%股權，代價分別為人民幣20百萬元、人民幣40百萬元及人民幣40百萬元。總代價為人民幣197,465,943元(相當於昱昱企業2018年稅前淨利潤約9.1倍)，乃經公平磋商後參考以下各項釐定(i)昱昱企業及其附屬公司於2019年1月31日經獨立估值師評估的總權益公允價值人民幣197,465,943元；(ii)根據緊接收購之前宜家創生及星譽物業的在管建築面積計算的代價約每平方米人民幣41.2元；(iii)宜家創生及星譽物業的盈利能力，其中已考慮預計分別就住宅物業及商業物業收取的平均物業管理費約每月每平方米人民幣1.9元及人民幣5.7元；及(iv)昱昱企業截至2018年12月31日止年度收入人民幣96.3百萬元及稅前淨利潤人民幣21.7百萬元。有關代價已於2020年1月悉數結清。

歷史、重組及公司架構

作為重組的一部分，昇濤於2019年12月23日轉讓恒昌的全部已發行股本予建利，而皓凱於2020年3月6日將富愉物業的全部股權轉讓予合景悠活。詳情請參閱下文「重組」一段。於該等轉讓完成後，恒昌及昱昱企業由本公司間接全資擁有。

董事確認，上述恒昌及昱昱企業收購事項於上市規則項下的適用百分比率總計而言概無超過25%。因此，根據上市規則第4.05A條，毋須披露恒昌及昱昱企業的相關收購前財務資料。

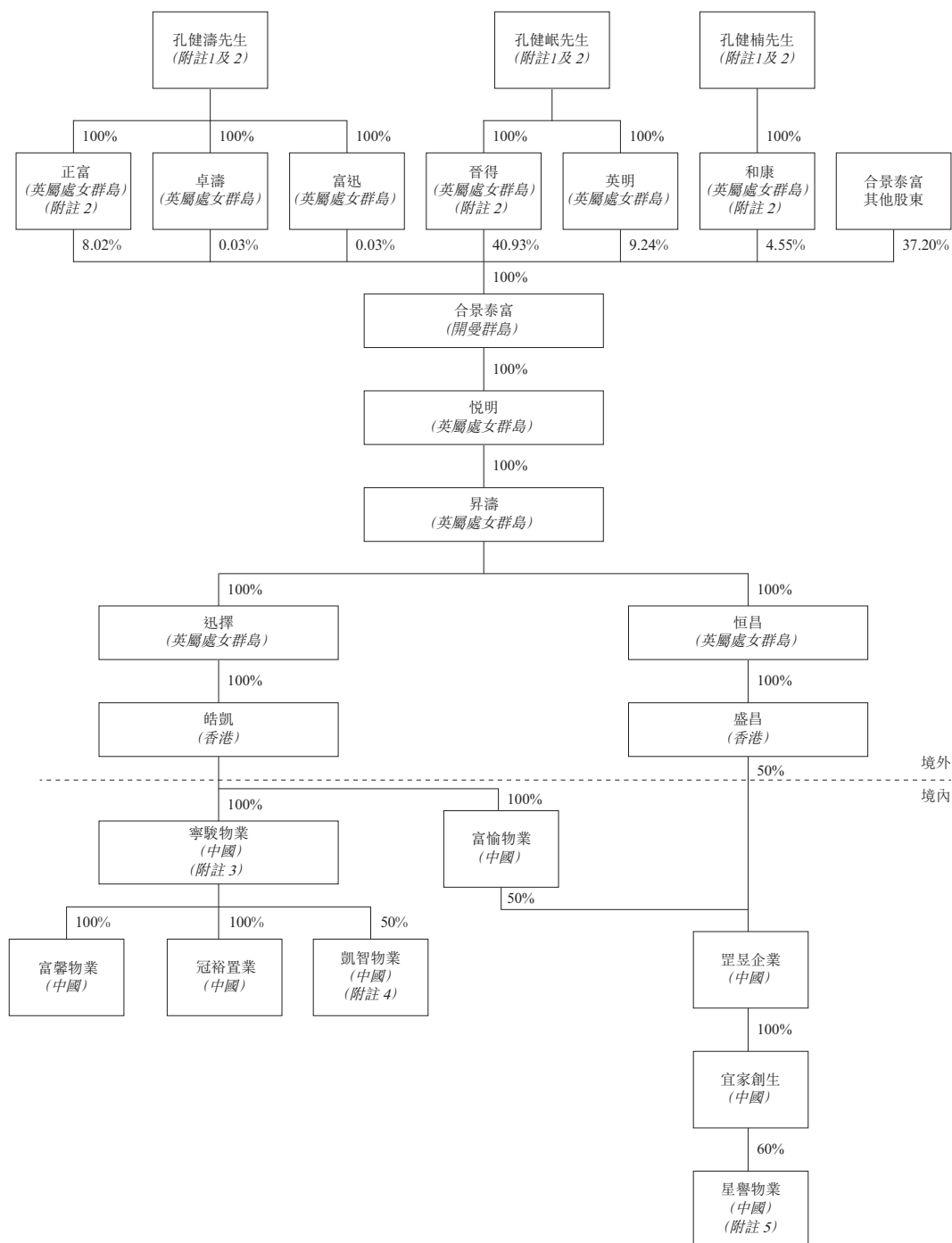
除我們透過收購昱昱企業所取得由宜家創生及星譽物業管理的29個項目外，於收購昱昱企業完成後及截至2020年4月30日，我們自新獨立客戶取得六個其他物業管理項目，總合約建築面積約為0.6百萬平方米。

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]實體，而我們的中國業務已轉讓予本公司。

歷史、重組及公司架構

下表載列我們於緊接重組前的股權架構：



歷史、重組及公司架構

附註：

1. 孔健岷先生、孔健濤先生及孔健楠先生為兄弟。
2. 於2018年12月30日，晉得、正富及和康訂立股東協議，以規管彼等於合景泰富股份的交易。因此，根據證券及期貨條例第317(1)(a)條，晉得、正富及和康各自根據有關股東協議被視為於其他訂約方持有的股份及／或相關股份中擁有權益。因此，緊接重組前，孔健岷先生、孔健濤先生及孔健楠先生被視為於合景泰富已發行股本中分別擁有約62.74%、53.56%及53.50%權益。
3. 寧駿物業營運若干分公司。
4. 凱智物業的餘下50%股權由獨立第三方浙江菜根信息科技有限公司擁有。
5. 星譽物業的餘下40%股權由獨立第三方(於星譽物業的權益除外)佛山市星富投資有限公司擁有。

本公司註冊成立

本公司於2019年9月11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]實體。於其註冊成立日期，本公司的法定股本為380,000港元，分為38,000,000股每股面值0.01港元的股份。於其註冊成立日期，本公司按面值發行及配發一股繳足股份予初始認購人(為獨立第三方)，該股份於同日按面值轉讓予美和。

建利註冊成立

建利於2019年7月2日在英屬處女群島註冊成立為有限公司，作為本集團於英屬處女群島的中間控股公司。於其註冊成立日期，建利獲授權發行最多50,000股每股面值1美元的股份。於2019年10月14日，建利按面值發行及配發一股繳足股份予本公司，隨後建利由本公司全資擁有。

永譽註冊成立

永譽於2019年7月30日在英屬處女群島註冊成立為有限公司，作為本集團於英屬處女群島的中間控股公司。於其註冊成立日期，永譽獲授權發行最多50,000股每股面值1美元的股份。於2019年10月14日，永譽按面值發行及配發一股繳足股份予建利，隨後永譽由建利全資擁有。

合景悠活(香港)註冊成立

合景悠活(香港)於2019年9月12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，合景悠活(香港)按認購價1港元發行及配發一股股份予初始認購人(為獨立第三方)。於2019年10月14日，該股份按1港元的代價轉讓予永譽，隨後合景悠活(香港)由永譽全資擁有。

歷史、重組及公司架構

成立合景悠活

合景悠活於2019年10月17日在中國成立為有限公司，作為我們在中國的中間控股公司。於其成立日期，其初始註冊資本為人民幣50百萬元，將按照其組織章程細則悉數繳足，並由皓凱全資擁有。作為重組的一部分，於2020年3月4日，皓凱轉讓其於合景悠活的全部股權予合景悠活(香港)。詳情請參閱下文「收購中國附屬公司」一段。

成立中國營運附屬公司

為改進我們的公司架構及不同分部的業務，作為重組的一部分，我們成立下列中國營運附屬公司。

利恒商業

利恒商業於2019年6月20日在中國成立為有限公司，作為主要負責提供商業物業管理營運服務的營運附屬公司。詳情請參閱上文「中國的營運附屬公司」一段。

冠力置業

冠力置業於2019年3月7日在中國成立為有限公司，作為主要負責提供物業代理服務的營運附屬公司。詳情請參閱上文「中國的營運附屬公司」一段。

收購中國附屬公司

我們收購下列中國附屬公司，作為重組的一部分。

合景悠活

於2020年3月4日，皓凱無償轉讓其於合景悠活的全部股權予合景悠活(香港)，因為於該轉讓時合景悠活的註冊資本仍未繳足。該轉讓完成後及截至最後實際可行日期，合景悠活由合景悠活(香港)全資擁有，並為本公司的間接全資附屬公司。

寧駿物業

於2020年3月5日，合景悠活注資人民幣63百萬元作為寧駿物業的額外註冊資本，佔寧駿物業經擴大註冊資本的90%，已於2020年3月19日悉數繳足。該注資完成後，寧駿物業分別由合景悠活及皓凱擁有90%及10%。於2020年3月24日，皓凱轉讓寧駿物業的餘下10%股權予合景悠活，代價為人民幣34.55百萬元，乃經參考寧駿物業於2020年3月20日的資產淨值的10%而釐定，已於2020年5月悉數償付。該交易完成後及截至最後實際可行日期，寧駿物業由合景悠活全資擁有，並為本公司的間接全資附屬公司。

歷史、重組及公司架構

利恒商業

於2020年1月7日，寧駿物業無償轉讓其於利恒商業的全部股權予合景悠活，原因為於該轉讓時利恒商業的註冊資本尚未繳足。該轉讓完成後及截至最後實際可行日期，利恒商業由合景悠活全資擁有，並為本公司的間接全資附屬公司。

冠力置業

於2020年1月10日，寧駿物業無償轉讓其於冠力置業的全部股權予合景悠活，原因為於該轉讓時冠力置業的註冊資本尚未繳足。該轉讓完成後及截至最後實際可行日期，冠力置業由合景悠活全資擁有，並為本公司的間接全資附屬公司。

利雋物業

於2020年1月7日，寧駿物業無償轉讓其於利雋物業的全部股權予合景悠活，原因為於該轉讓時利雋物業的註冊資本尚未繳足。該轉讓完成後及截至最後實際可行日期，利雋物業由合景悠活全資擁有，並為本公司的間接全資附屬公司。

富愉物業

於2020年3月6日，皓凱無償轉讓其於富愉物業的全部股權予合景悠活，原因為於該轉讓時富愉物業的註冊資本尚未繳足。該轉讓完成後及截至最後實際可行日期，富愉物業由合景悠活全資擁有，並為本公司的間接全資附屬公司。

出售及撤銷註冊暫無營業的中國公司

為精簡我們的公司架構，我們已出售或撤銷註冊下列公司，作為重組的一部分。

冠裕置業

冠裕置業暫無營業，且自成立以來並無展開任何業務。於2019年12月25日，寧駿物業無償出售其於冠裕置業的全部股權予合景泰富集團的全資附屬公司廣州市君兆物業經營有限公司，原因為冠裕置業的註冊資本於轉讓時尚未繳足。我們的中國法律顧問確認，於2017年1月1日（往績記錄期的開始日期）至該出售完成日期期間，冠裕置業並無嚴重違反任何適用中國法律及法規，亦無面臨任何可能對本集團的業務營運造成重大不利影響的重大申索、訴訟或法律程序。

歷史、重組及公司架構

凱智物業

凱智物業暫無營業，且自成立以來並無展開任何業務。於2020年5月11日，其撤銷註冊。我們的中國法律顧問確認，於2017年1月1日(往績記錄期的開始日期)至其撤銷註冊完成日期期間，凱智物業並無嚴重違反任何適用中國法律及法規，亦無面臨任何可能對本集團的業務營運造成重大不利影響的重大申索、訴訟或法律程序。

授予我們的僱員的股份獎勵

於2020年6月24日，本集團採納僱員股份獎勵計劃，詳情載列如下：

生效日期：	自2020年6月24日起至本公司[編纂]聆訊當日前第五個完整營業日
合資格僱員：	能達成本公司不時規定僱員股份獎勵計劃的若干條件之董事、本公司附屬公司董事、本集團僱員及獲董事會選定的本集團其他人員
合資格僱員將認購的股份數目及價格：	合資格僱員將認購的股份數目及價格將由本公司釐定，本公司將以書面通知形式告知有關的合資格僱員
終止僱傭關係：	如合資格僱員因其過失而被解僱，該合資格僱員認購的股份須轉讓予董事會指定的人士
稅務：	合資格僱員須負責繳付有關獲授股份認購權、行使有關認購權及／或股份股息收入的稅項(如有)

作為僱員股份獎勵計劃的一部分，於2020年6月24日，合景泰富按面值認購35股本公司股份。認購完成後，本公司由合景泰富及美和擁有約97.22%及2.78%。

緊隨上述認購完成後，於2020年6月24日，為獎勵本集團投資部總經理及高級顧問徐錦添先生(「徐先生」)對本集團的貢獻、提升其士氣及對本集團的忠誠，美和(持有本公司一股股份)當時之唯一股東合景泰富的董事會批准將美和的全部已發行股本轉讓予徐先生，代價為6,075,000美元，金額經參照美和於2020年5月31日持有股份的公允價值，再考慮徐先生對本集團所作貢獻而定。股份轉讓經已完成及代價已於2020年6月24日由控股股東之一孔健岷先生提供的貸款清付。

歷史、重組及公司架構

該筆貸款的主要條款載列如下：

貸款本金：	47,260,000港元
貸款目的：	償付徐先生收購美和全部已發行股本的總代價6,075,000美元
抵押品及利率：	無抵押及免息
還款條款：	須按照徐先生根據僱員股份獎勵計劃透過美和實益持有股份的出售時間表分期償還，即徐先生每出售一股股份須償還1港元。如徐先生全數出售其實益持有的股份後預期仍有未償還的貸款，未償還部份須於徐先生出售最後一批股份時悉數償還

股份轉讓完成後，本公司由合景泰富擁有約97.22%及由徐先生通過美和擁有2.78%。徐先生間接持有的股份將佔緊隨分拆及[編纂]完成後本公司已發行股份約[編纂]，並於[編纂]後不會計入本公司的公眾持股量。

有關徐先生的背景資料

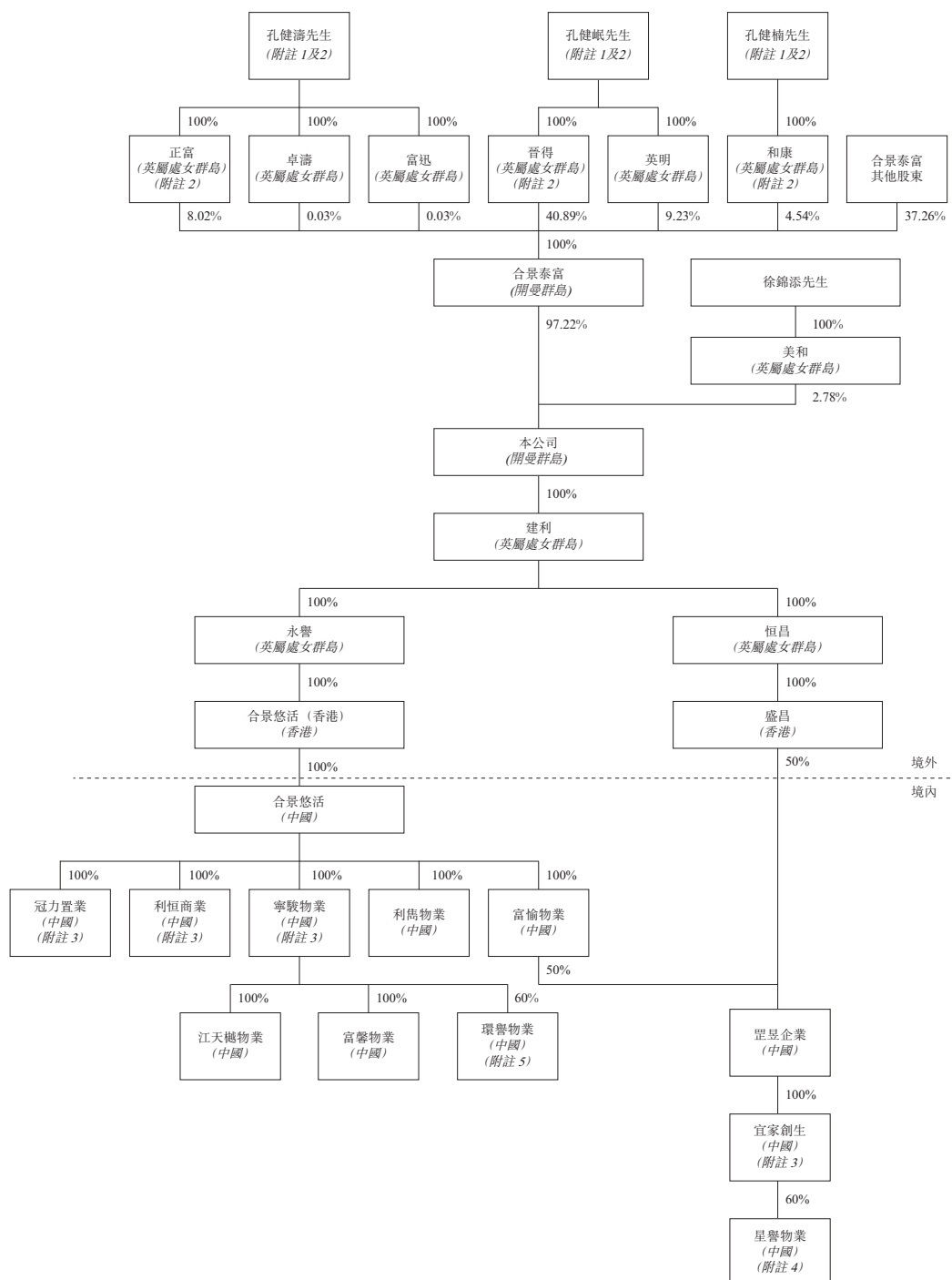
徐先生於2007年1月加盟合景泰富集團擔任首席財務官，於2007年11月至2019年8月獲委任為合景泰富的執行董事。徐先生於2019年8月辭任合景泰富集團執行董事一職後，其成為合景泰富集團高級顧問。徐先生效力合景泰富集團期間主要負責合景泰富集團及本集團（分拆前作為合景泰富集團的一部份）的財務管理及監督財務申報、企業融資、庫務、稅項、風險管理包括內部監控及其他財務相關事宜。此外，彼已加盟本集團擔任我們投資部門總經理兼我們的高級顧問，主要負責(i)管理我們投資部門，包括監督本文件「豁免嚴格遵守上市規則的規定 — 往績記錄期後收購事項」一節披露的收購事項；及(ii)就本集團財務相關事宜提供意見。

徐先生現為香港會計師公會之專業會員，加盟合景泰富集團前曾任職一間國際執業會計師事務所之高級經理。

歷史、重組及公司架構

緊隨重組完成後的公司架構

下表載列於緊隨重組完成後但於[編纂]及[編纂]完成前我們的公司及股權架構：



歷史、重組及公司架構

附註：

1. 孔健岷先生、孔健濤先生及孔健楠先生為兄弟。
2. 於2018年12月30日，晉得、正富及和康訂立股東協議，以規管彼等於合景泰富股份的交易。因此，根據證券及期貨條例第317(1)(a)條，晉得、正富及和康各自根據有關股東協議被視為於其他訂約方持有的股份及／或相關股份中擁有權益。因此，緊隨重組完成後但於[編纂]及[編纂]完成前，孔健岷先生、孔健濤先生及孔健楠先生被視為於合景泰富已發行股本中分別擁有約62.68%、53.51%及53.45%權益。
3. 寧駿物業、利恒商業、冠力置業及宜家創生各自營運若干分公司。
4. 星譽物業的餘下40%股權由獨立第三方(於星譽物業的權益除外)佛山市星富投資有限公司擁有。
5. 環譽物業於2020年9月17日在中國成立，以提供商業物業管理服務。環譽物業的餘下股權由獨立第三方廣州市萬基隆置業有限公司擁有26.8%(除其於環譽物業的權益外)，以及由獨立第三方廣州市微不至物業管理有限公司擁有13.2%(除其於環譽物業的權益外)。

增加法定股本

於2020年10月9日，我們透過增設額外9,962,000,000股股份，將法定股本由380,000港元分為38,000,000股每股面值0.01港元的股份增至100,000,000港元分為10,000,000,000股每股面值0.01港元的股份。

[編纂]

根據股東於2020年10月9日通過的書面決議案，待本公司股份溢價賬因[編纂]而錄得進賬額後，董事獲授權將本公司股份溢價賬的進賬額[編纂]撥充資本，以按面值繳足合共[編纂]，以按照於該等決議案獲通過當日名列本公司股東名冊的股份持有人當時各自於本公司的持股量按比例(不涉及碎股的最接近比例，以致不會發行及配發任何碎股)向彼等發行及配發該等股份。

分拆及[編纂]

根據上市規則及按照本公司的公司架構及擁有權，本公司[編纂]將構成合景泰富的分拆，將透過[編纂]及[編纂]的方式進行。詳情請參閱本文件「分拆及[編纂]」。

歷史、重組及公司架構

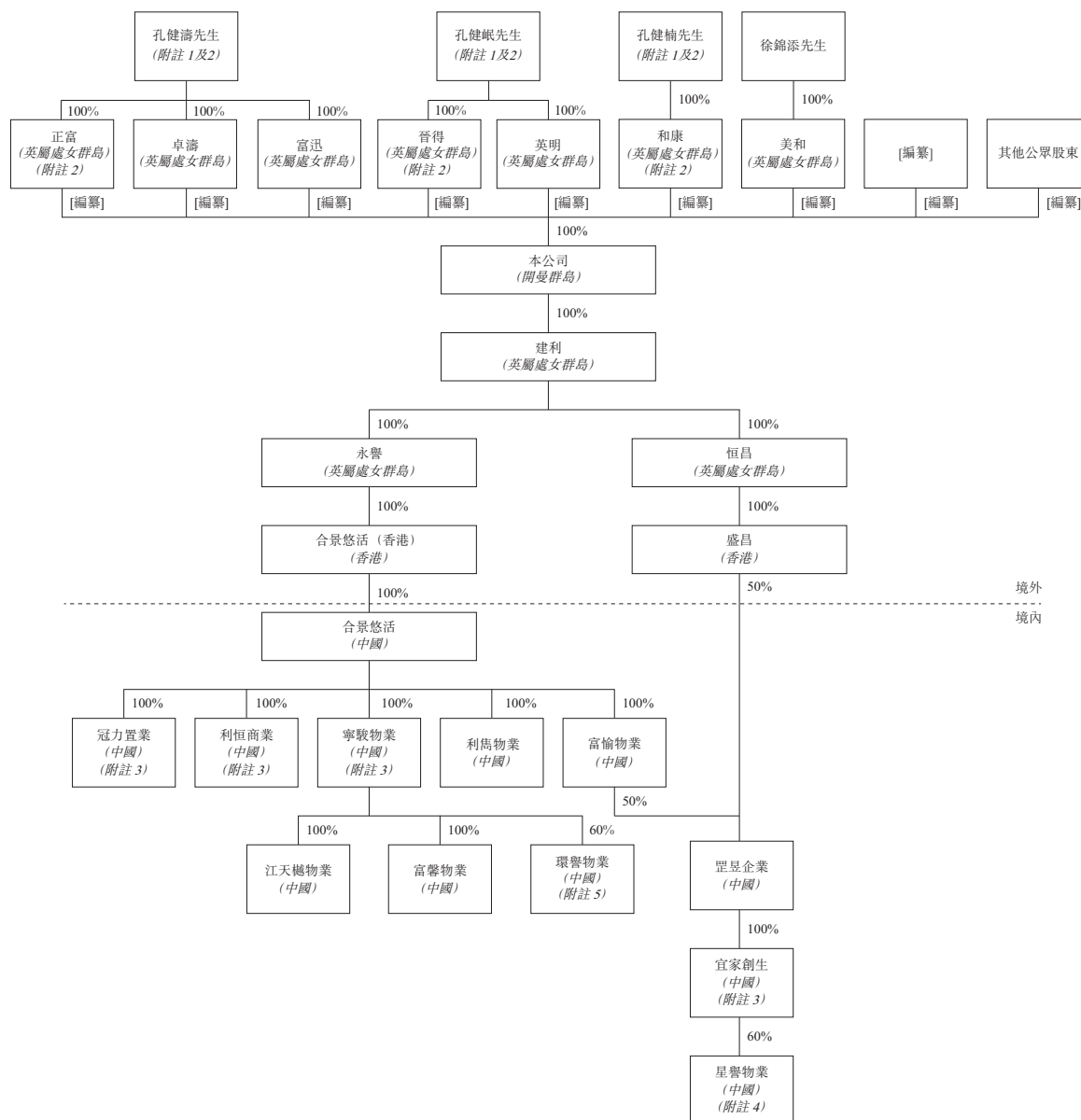
緊隨[編纂]、[編纂]及[編纂]完成後的公司架構

基於晉得、英明、正富、卓濤、富迅及和康於最後實際可行日期於合景泰富的持股量，彼等根據[編纂]將享有[編纂]股、[編纂]股、[編纂]股、[編纂]股、[編纂]股及[編纂]股股份，並將有權根據[編纂]分別申請[編纂]股、[編纂]股、[編纂]股、[編纂]股、[編纂]股及[編纂]股[編纂]，合共佔緊隨[編纂]、[編纂]及[編纂]完成後本公司已發行股本分別約[編纂]、[編纂]、[編纂]、[編纂]、[編纂]及[編纂]（假設[編纂]項下的[編纂]已獲[編纂]悉數承購，且[編纂]未獲行使）。

由於晉得、英明、正富、卓濤、富迅、和康、孔健岷先生、孔健濤先生及孔健楠先生將於[編纂]後成為我們的控股股東，故此屬本公司的關連人士，根據上市規則，彼等不被視為公眾人士。徐先生通過美和間接持有的股份將佔本公司緊隨分拆及[編纂]完成後已發行股份約[編纂]，而有關認購以我們控股股東之一孔健岷先生提供的貸款撥付。因此，上述股份於[編纂]後不會計入本公司公眾持股量。不計及彼等因[編纂]而享有的本公司股權及彼等可申請的任何[編纂]，預期本公司於[編纂]後的公眾持股量約為[編纂]（假設[編纂]項下的[編纂]已獲[編纂]悉數承購，且[編纂]未獲行使），符合上市規則第8.08條的公眾持股量規定。

歷史、重組及公司架構

下表載列於緊隨[編纂]、[編纂]及[編纂]完成後我們的公司及股權架構(假設[編纂]項下的[編纂]已獲[編纂]悉數承購，且[編纂]未獲行使)：



歷史、重組及公司架構

附註：

1. 孔健岷先生、孔健濤先生及孔健楠先生為兄弟。
2. 於2020年[•]，晉得、英明、正富、卓濤、富迅及和康訂立股東協議，據此，訂約各方須(其中包括)按照不時持有最多股份的該名訂約方的指示在本公司股東大會中投票。因此，根據證券及期貨條例第317(1)(a)條，晉得、英明、正富、卓濤、富迅及和康各自根據有關股東協議被視為於其他訂約方持有的股份及／或相關股份中擁有權益。因此，緊隨[編纂]、[編纂]及[編纂]完成後(假設[編纂]項下的[編纂]已獲[編纂]悉數承購，且[編纂]未獲行使)，孔健岷先生、孔健濤先生及孔健楠先生將被視為於本公司已發行股本中分別擁有約[編纂]、[編纂]及[編纂]權益。
3. 寧駿物業、利恒商業、冠力置業及宜家創生各自營運若干分公司。
4. 星譽物業的餘下40%股權由獨立第三方(於星譽物業的權益除外)佛山市星富投資有限公司擁有。
5. 環譽物業於2020年9月17日在中國成立，以提供商業物業管理服務。環譽物業的餘下股權由獨立第三方廣州市萬基隆置業有限公司擁有26.8%(除其於環譽物業的權益外)，以及由獨立第三方廣州市微不至物業管理有限公司擁有13.2%(除其於環譽物業的權益外)。

中國監管規定

根據併購規定，併購規定所稱「外國投資者併購境內企業」指外國投資者購買境內非外商投資企業(「境內公司」)股東股權或認購境內公司增資，使該境內公司變更為外商投資企業；或外國投資者設立外商投資企業，並通過該企業協議購買及運營境內企業資產，或外國投資者協議購買境內企業資產，並以該資產投資設立外商投資企業並營運該等資產。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，須報商務部審批。當事人不得以外商投資企業境內投資或其他方式規避前述要求。

董事確認，本集團的最終控股股東並非中國的境內個別人士。因此，我們的中國法律顧問告知，彼等毋須遵守併購規定的批准規定。

我們的中國法律顧問已確認，上文所述本集團中國公司的所有權益轉讓及額外註冊資本認購已取得所有必要政府批准及許可，所涉及的政府程序乃根據適用中國法律及法規進行。我們的中國法律顧問亦確認，我們已向相關中國監管機關取得實施重組所需的所有必要批准。