

---

## 歷史、重組及公司架構

---

### 歷史及發展

#### 歷史

我們的歷史可追溯至1997年，最初專注於為遠洋集團（中國領先的綜合性物業開發商）所開發的物業提供物業管理服務。受益於控股股東遠洋的品牌效應以及遠洋集團豐富的行業經驗及迅速的業務增長，自2011年以來，我們的業務涵蓋區域已自最初的北京迅速擴展至環渤海地區及中國其他地區。我們於2009年開始管理由第三方物業開發商所開發的物業。截至2020年6月30日，我們的總合約建築面積達61.9百萬平方米，覆蓋中國24個省、直轄市及自治區的54個城市，我們在中國管理210個物業，總在管建築面積為42.3百萬平方米。

除常規的物業管理服務以外，我們亦提供非業主增值服務及社區增值服務。我們將自身定位為可使客戶物業保值增值的綜合性且發展迅速的物業管理服務提供商。根據中國指數研究院的資料，憑借我們在提供物業管理服務方面逾20年的經驗，我們已樹立品牌價值並被公認為發展最快的物業管理公司之一。根據中國指數研究院的資料，按2019年綜合實力及增長潛力計，我們在中國物業服務百強企業中分別位列第13名及第11名。

本集團旗艦公司遠洋億家於1999年9月9日在中國成立，最初專注於為遠洋集團於北京開發的房地產項目提供物業管理服務。自此，隨著我們的業務經過多年的持續增長及發展，遠洋億家的股份於2016年5月9日在全國中小企業股份轉讓系統上市，見證我們品牌的成功及地位。其後，考慮於聯交所[編纂]可以提高我們的品牌知名度、提升我們的企業形象並加強我們的企業管治，我們於2018年3月2日完成遠洋億家自全國中小企業股份轉讓系統自願終止挂牌。有關遠洋億家的進一步詳情，請參閱下文「—我們的主要附屬公司—遠洋億家」及「—遠洋億家先前於全國中小企業股份轉讓系統上市及隨後終止挂牌」各節。

---

## 歷史、重組及公司架構

---

### 業務發展里程碑

以下事項闡明我們業務發展歷史上的重要里程碑：

年份	事項
1997年	<ul style="list-style-type: none"><li>隨著中遠酒店的成立，我們開始着手為商寫物業（如辦公樓宇）提供物業管理相關服務。</li></ul>
1999年	<ul style="list-style-type: none"><li>成立遠洋億家，並開始着手為遠洋在北京開發的住宅物業提供物業管理服務。</li></ul>
2002年	<ul style="list-style-type: none"><li>我們獲得ISO9001:2000質量管理體系認證。</li></ul>
2004年	<ul style="list-style-type: none"><li>我們獲得ISO14001:2004環境管理體系認證及OHSAS 18001職業健康安全管理体系認證。</li></ul>
2005年	<ul style="list-style-type: none"><li>我們自中國住房和城鄉建設部獲得一級物業管理資質。</li></ul>
2011年	<ul style="list-style-type: none"><li>我們已擴展環渤海地區、華東、華中及華南等中國其他地區。</li></ul>
2012年	<ul style="list-style-type: none"><li>我們管理的北京遠洋大廈獲BOMA中國分會頒發國際商業地產運營管理卓越認證。</li></ul>
2016年至2018年	<ul style="list-style-type: none"><li>遠洋億家的股份已在全國中小企業股份轉讓系統上市。</li></ul>
2018年	<ul style="list-style-type: none"><li>按整體實力計，我們在中國指數研究院評選的中國物業服務百強企業中排名第14名。</li><li>我們管理的北京遠洋國際中心A座榮獲美國綠色建築協會頒發的LEED綠色建築評估體系運營維護鉑金認證。</li></ul>

## 歷史、重組及公司架構

年份	事項
2019年	<ul style="list-style-type: none"><li>我們管理的上海遠洋萬和四季10號樓獲國際WELL建築研究院金級認證。</li></ul>
2020年	<ul style="list-style-type: none"><li>按2019年綜合實力及增長潛力計，我們在中國指數研究院評選的中國物業服務百強企業中分別排名第13名及第11名。我們亦獲中國指數研究院評為「2020中國商業物業管理優秀企業」。</li></ul>

### 我們的主要附屬公司

我們通過於中國的多家附屬公司開展業務。我們的主要運營附屬公司包括遠洋億家及中遠酒店，該等附屬公司於往績記錄期間為本集團貢獻可觀的收入及利潤。其重大股權變動等主要企業發展詳情載列如下。

#### 遠洋億家

遠洋億家為一間於1999年9月9日在中國成立的有限公司，初始註冊資本為人民幣1,100,000元，由遠洋（中國）及獨立第三方北京中坤科工貿集團悉數繳足並分別持有80%及20%。經過數輪注資及內部重組後，於2015年11月30日，遠洋億家的註冊資本為人民幣100,000,000元，由北京遠坤持有70%及北京遠景持有30%，兩者均為遠洋的間接全資附屬公司。於2017年4月14日，北京遠坤向遠洋億家註冊資本額外注資人民幣4,000,000元，其後遠洋億家由北京遠坤及北京遠景分別持有71.15%（人民幣74,000,000元）及28.85%（人民幣30,000,000元）。有關遠洋億家股權的其後轉讓詳情，請參閱「一 重組 – 3. 轉讓北京遠坤及北京遠景持有的遠洋億家的全部股權」一節。遠洋億家主要從事提供物業管理服務。

## 歷史、重組及公司架構

### 中遠酒店

中遠酒店為一間於1997年3月31日在中國成立的有限公司，初始註冊資本為人民幣5,000,000元，由遠洋（中國）當時股東中國遠洋運輸（集團）總公司、遠洋（中國）及獨立第三方中遠國際旅行社悉數繳足並分別持有51%、25%及24%。經過數輪注資及股份轉讓後，於往績記錄期間初，中遠酒店的註冊股本為人民幣12,666,667元，並由遠洋億家持有100%。中遠酒店主要從事提供物業管理服務。

### 其他附屬公司

除遠洋億家及中遠酒店外，下表載列我們其他附屬公司於最後實際可行日期的詳細資料：

序號	附屬公司名稱	成立地點	成立日期	於最後實際 可行日期的 註冊資本	本集團的 持股情況	主要 業務活動
1.	長春遠洋基業物業 服務有限公司	中國	2011年5月4日	人民幣 500,000元	由遠洋億家 全資擁有	物業管理
2.	中山遠見物業服務 有限公司	中國	2019年10月12日	人民幣 500,000元	由遠洋億家 全資擁有	物業管理
3.	中山遠洋物業服務 有限公司	中國	2007年8月20日	人民幣 3,000,000元	由遠洋億家 全資擁有	物業管理
4.	中山遠昇物業服務 有限公司	中國	2019年10月12日	人民幣 100,000元	由遠洋億家 全資擁有	物業管理
5.	億雲智慧	中國	2018年1月26日	人民幣 5,000,000元	由遠洋億家 全資擁有	信息技術

## 歷史、重組及公司架構

序號	附屬公司名稱	成立地點	成立日期	於最後實際 可行日期的 註冊資本	本集團的 持股情況	主要 業務活動
6.	大連遠發物業服務 有限公司	中國	2019年8月24日	人民幣 100,000元	由遠洋億家 全資擁有	物業管理
7.	大連遠洋基業物業 管理有限公司	中國	2001年6月8日	人民幣 5,000,000元	由遠洋億家 全資擁有	物業管理
8.	大連遠盛物業服務 有限公司	中國	2019年8月24日	人民幣 100,000元	由遠洋億家 全資擁有	物業管理
9.	大連遠興物業服務 有限公司	中國	2019年8月24日	人民幣 3,000,000元	由遠洋億家 全資擁有	物業管理
10.	大連遠榮物業服務 有限公司	中國	2019年8月24日	人民幣 100,000元	由遠洋億家 全資擁有	物業管理
11.	瀋陽遠洋基業物業 管理有限公司	中國	2011年5月17日	人民幣 3,000,000元	由遠洋億家 全資擁有	物業管理
12.	北京億空間	中國	2015年8月31日	人民幣 10,000,000元	由遠洋億家 全資擁有	物業管理
13.	北京億洋	中國	2015年9月17日	人民幣 50,000,000元	由遠洋億家 全資擁有	工程及 維修服務
14.	北京億雲物業服務 有限公司	中國	2019年6月5日	人民幣 5,000,000元	由遠洋億家 全資擁有	物業管理
15.	武漢遠洋基業物 業管理有限公司	中國	2010年12月28日	人民幣 500,000元	由遠洋億家 全資擁有	物業管理
16.	上海遠基物業管理 有限公司	中國	2011年9月20日	人民幣 3,000,000元	由遠洋億家 全資擁有	物業管理

## 歷史、重組及公司架構

序號	附屬公司名稱	成立地點	成立日期	於最後實際 可行日期的 註冊資本	本集團的 持股情況	主要 業務活動
17.	青島遠基物業管理有限公司	中國	2011年4月26日	人民幣 500,000元	由遠洋億家 全資擁有	物業管理
18.	北京遠和	中國	2017年9月1日	人民幣 10,000,000元	由遠洋億家 全資擁有	增值服務
19.	北京億馳物業服務有限公司	中國	2020年4月24日	人民幣 1,000,000元	由遠洋億家 全資擁有	物業管理
20.	北京億恒物業服務有限公司	中國	2020年4月24日	人民幣 1,000,000元	由遠洋億家 全資擁有	物業管理
21.	山東聯泰	中國	1999年3月4日	人民幣 5,000,000元	由遠洋億家 擁有80% (附註1)	物業管理
22.	青島藍山灣物業管理服務有限公司	中國	2008年3月4日	人民幣 1,000,000元	由山東聯泰 全資擁有	物業管理
23.	臨沂太谷物業管理有限公司	中國	2008年3月22日	人民幣 500,000元	由山東聯泰 全資擁有	物業管理
24.	遠洋南通	中國	2008年3月27日	人民幣 3,000,000元	由遠洋億家 擁有60% (附註2)	物業管理
25.	長沙相成	中國	2006年6月12日	人民幣 5,000,000元	由遠洋億家 擁有60% (附註3)	物業管理
26.	杭州新時代	中國	1999年4月29日	人民幣 3,000,000元	由遠洋億家 擁有60% (附註4)	物業管理
27.	北京九一七	中國	2015年10月22日	人民幣 5,000,000元	由遠洋億家 全資擁有	物業 經紀服務

---

## 歷史、重組及公司架構

---

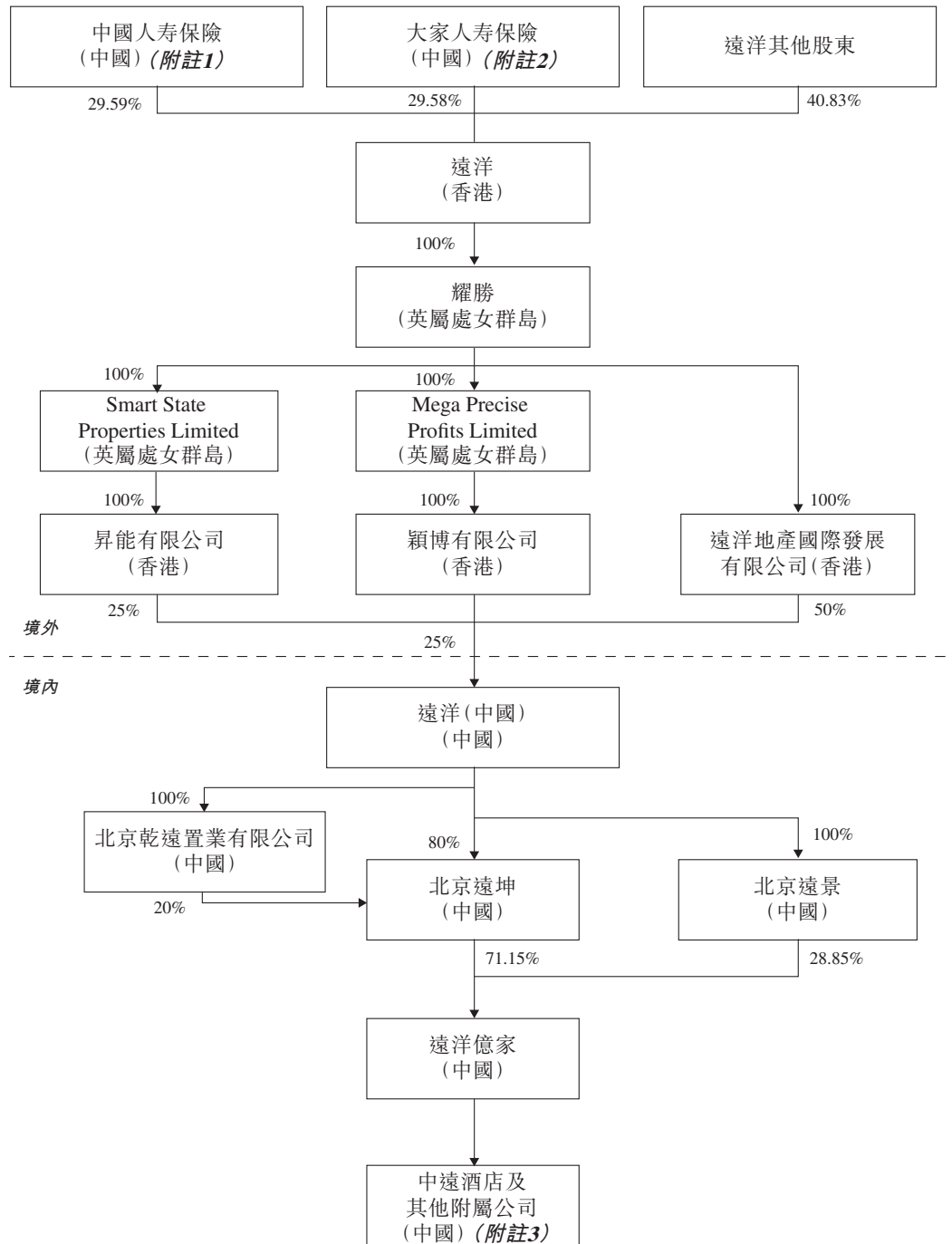
附註：

1. 除本公司於該附屬公司持有的股權外，該附屬公司由董延華先生擁有20%。除擔任該附屬公司的股東外，董延華先生為獨立第三方。
2. 除本公司於該附屬公司持有的股權外，該附屬公司由中航航空高科技股份有限公司擁有40%，除作為該附屬公司的股東外，該等公司為獨立第三方。
3. 除本公司於該附屬公司持有的股權外，該附屬公司由長沙相成的董事雍佩林先生擁有40%。除擔任該附屬公司的股東及董事外，雍佩林先生為獨立第三方。
4. 除本公司於該附屬公司持有的股權外，該附屬公司由杭州市房地產開發集團有限公司擁有40%，除作為該附屬公司的股東外，該等公司為獨立第三方。

## 歷史、重組及公司架構

### 重組

下圖闡述重組前我們的股權架構：



附註：

1. 股份乃以中國人壽保險的名義登記並實益擁有，中國人壽保險由中國人壽擁有68.37%。
2. 股份乃以大家人壽保險的名義登記並實益擁有，大家人壽保險由大家保險擁有99.98%。
3. 有關我們其他附屬公司的進一步詳情，請參閱上文「— 我們的主要附屬公司 — 其他附屬公司」一節。



---

## 歷史、重組及公司架構

---

為籌備[編纂]，本集團進行下文所載一系列重組步驟：

### 1. 本公司註冊成立

於2020年4月15日，根據《開曼群島公司法》，本公司於開曼群島註冊成立為獲豁免有限責任公司。於註冊成立日期，本公司的法定股本為380,000港元，分為3,800,000股每股面值0.10港元的普通股，其中一股股份按面值發行予獨立第三方，並於同一天轉讓予耀勝。

### 2. 中間控股公司註冊成立

豐添環球有限公司於2020年3月3日在英屬處女群島註冊成立為有限責任公司。於註冊成立之日，豐添環球有限公司獲授權最多發行50,000股每股面值1.00美元的一類股票。於2020年3月26日，豐添環球有限公司的一股股份按面值全額配發及發行予遠洋的全資附屬公司名得控股有限公司，名得控股有限公司其後於2020年4月22日將該股份按面值轉讓予本公司。

百星環球有限公司於2020年3月3日在英屬處女群島註冊成立為有限公司。於註冊成立之日，百星環球有限公司獲授權發行最多50,000股每股面值1.00美元的一類股票。於2020年3月26日，百星環球有限公司的一股股份按面值全額配發及發行予遠洋的全資附屬公司名得控股有限公司，名得控股有限公司其後於2020年4月22日將該股份按面值轉讓予本公司。

超裕投資有限公司於2020年3月2日在香港成立。超裕投資有限公司的初始已發行及繳足股本為一股每股面值1.00港元的股份。於2020年3月26日，其初始認購人(獨立第三方)以1.00港元的價格將超裕投資有限公司的一股普通股轉讓予豐添環球有限公司。因此，豐添環球有限公司成為超裕投資有限公司的唯一股東。

俊輝創建有限公司於2020年2月12日在香港成立。俊輝創建有限公司的初始已發行及繳足股本為一股每股面值1.00港元的股份。於2020年3月26日，其初始認購人(獨立第三方)以1.00港元的價格將俊輝創建有限公司的一般普通股轉讓予百星環球有限公司。因此，百星環球有限公司成為俊輝創建有限公司的唯一股東。

遠璟榮達於2020年4月20日在中國北京成立，為一家外資獨資企業，註冊資本為人民幣20百萬元。遠璟榮達由超裕投資有限公司全資擁有。根據於2020年4月30日通過的股東書面決議案，遠璟榮達的註冊資本增至人民幣132百萬元。

---

## 歷史、重組及公司架構

---

遠璟瑞達於2020年4月20日在中國北京成立，為一家外資獨資企業，註冊資本為人民幣20百萬元。遠璟瑞達由俊輝創建有限公司全資擁有。根據於2020年4月30日通過的股東書面決議案，遠璟瑞達的註冊資本增至人民幣53.80百萬元。

卓遠瑞通於2020年4月24日在中國北京成立，註冊資本為人民幣131.80百萬元。卓遠瑞通由遠璟瑞達全資擁有。

卓遠瑞合於2020年4月28日在中國北京成立，註冊資本為人民幣53.60百萬元。卓遠瑞合由遠璟瑞達全資擁有。

### 3. 轉讓北京遠坤及北京遠景持有的遠洋億家的全部股權

下列交易乃為將遠洋億家於本集團合併入賬。

考慮到從北京遠坤轉讓遠洋億家的股權，北京遠坤與北京碧城創業投資管理有限公司（「北京碧城」）簽訂了日期為2020年4月14日的股權轉讓協議及日期為2020年5月16日的股權轉讓協議補充協議，據此，北京遠坤同意以人民幣131百萬元的代價向北京碧城轉讓於遠洋億家71.15%的股權。該代價乃經參考遠洋億家於2020年3月31日的資產淨值後釐定，並已悉數結清。北京遠坤及北京碧城均為遠洋集團之間接全資附屬公司。

此後北京碧城與卓遠瑞通訂立日期為2020年4月28日的股權轉讓協議及日期為2020年5月16日的股權轉讓協議補充協議，據此，北京碧城同意以人民幣131.6百萬元的代價向卓遠瑞通轉讓於遠洋億家71.15%的股權。此代價乃參照北京碧城支付的收購成本而釐定，並已悉數結清。

此外，北京遠景與卓遠瑞合訂立日期為2020年4月28日的股權轉讓協議及日期為2020年5月16日的股權轉讓協議補充協議，據此，北京遠景同意以人民幣53.4百萬元的代價向卓遠瑞合轉讓於遠洋億家28.85%的股權。該代價乃經參考遠洋億家於2020年3月31日的資產淨值後釐定，並已悉數結清。

於上述轉讓完成後，遠洋億家由卓遠瑞通及卓遠瑞合分別擁有71.15%及28.85%。

---

## 歷史、重組及公司架構

---

### 4. 向耀勝及[編纂]投資者配發股份

作為重組的一部份，於2020年6月29日，99,999股股份以代價人民幣190,000,000元配發及發行予耀勝，且有關代價已悉數結清。同日，本公司與Smart Estate、Wealth Best及耀勝訂立一份認購協議，據此，於2020年7月30日，5,444股股份以代價人民幣67,446,260元獲配發及發行予Smart Estate，而5,556股股份以代價人民幣68,833,840元獲配發及發行予Wealth Best，其詳情載於下文「-[編纂]投資」一節。

### 5. 轉讓遠洋於兩家合營公司間接持有的50%股權

於2020年6月30日，本公司間接全資附屬公司北京億馳物業服務有限公司與遠洋聯營公司成都乾豪置業有限公司訂立股權轉讓協議，據此，成都乾豪置業有限公司向北京億馳物業服務有限公司轉讓於合營企業成都乾豪的50%股權，代價為人民幣7,829,288.49元。有關代價乃經參考成都乾豪截至2020年5月30日的資產淨值後釐定，並已悉數結清。

成都乾豪為一間於2014年2月18日在中國成立的有限公司，註冊資本為人民幣1,000,000元，從事提供物業管理服務。於上述轉讓完成後，成都乾豪由本集團擁有50%，及偉升有限公司（除其於成都乾豪的權益外，為獨立第三方）擁有50%，因此成都乾豪的財務業績將不會並入本集團的財務報表中。

於2020年6月30日，本公司間接全資附屬公司北京億恒物業服務有限公司與遠洋聯營公司北京麟聯置業有限公司訂立股權轉讓協議，據此，北京麟聯置業有限公司向北京億恒物業服務有限公司轉讓於合營企業北京頤堤港的50%股權，代價為人民幣250,000元。有關代價乃經參考北京頤堤港截至2020年5月30日的資產淨值後釐定，並已悉數結清。

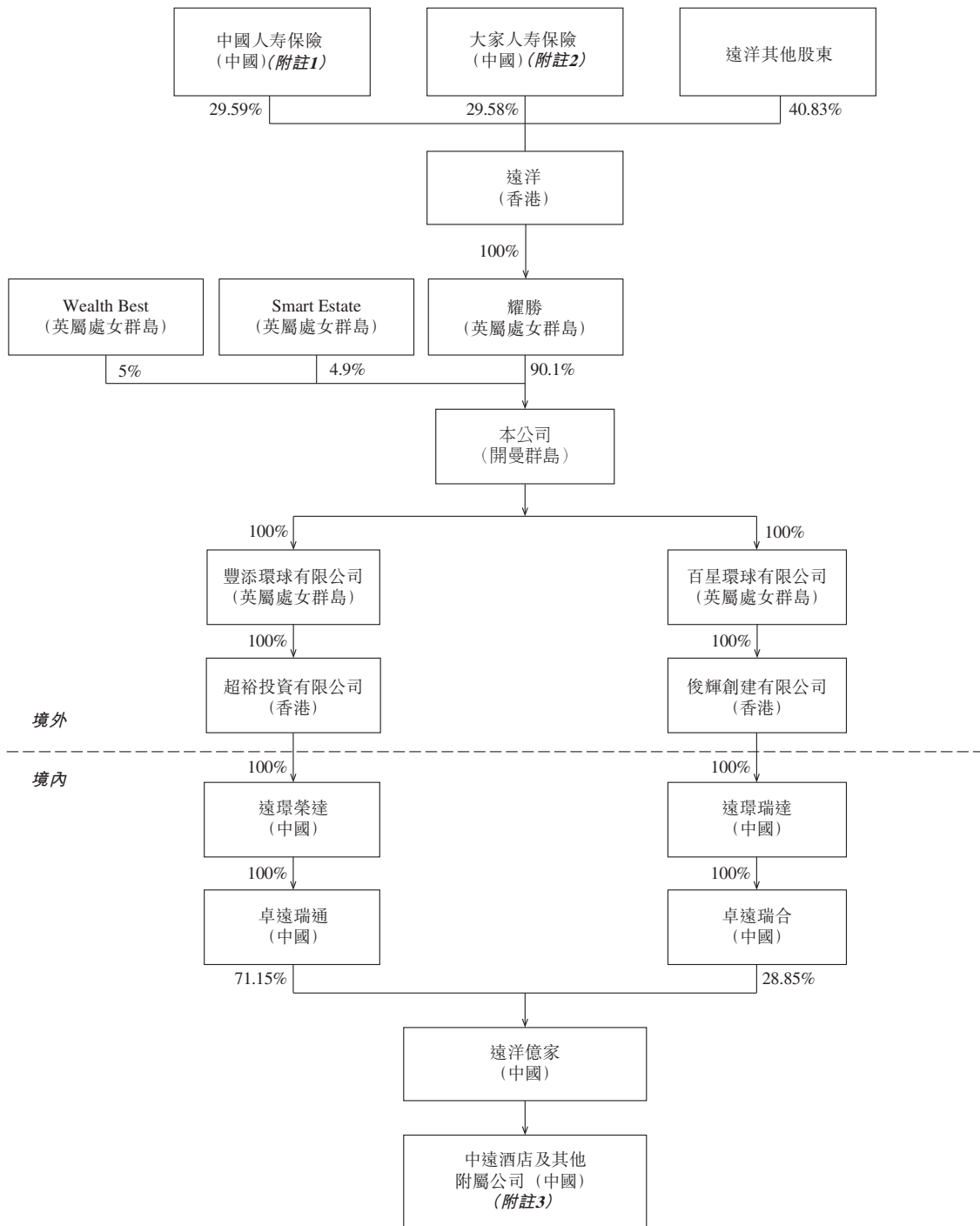
北京頤堤港為一間於2011年2月25日在中國成立的有限公司，註冊資本為人民幣500,000元，從事提供物業管理服務。於上述轉讓完成後，北京頤堤港由本集團擁有50%，及喬威有限公司（除其於北京頤堤港的權益外，為獨立第三方）擁有50%，因此北京頤堤港的財務業績將不會並入本集團的財務報表中。

我們的中國法律顧問已確認，本集團已就完成上述境內重組作出或取得所有必需的同意、批文、授權或備案，且有關境內重組符合相關中國法律、規則及法規。

## 歷史、重組及公司架構

### 本集團重組後的股權架構

下表闡明於重組完成後緊隨[編纂]和分拆完成前的股權結構：



附註：

1. 股份乃以中國人壽保險的名義登記並實益擁有，中國人壽保險由中國人壽擁有68.37%。
2. 股份乃以大家人壽保險的名義登記並實益擁有，大家人壽保險由大家保險擁有99.98%。
3. 有關我們其他附屬公司的進一步詳情，請參閱上文「— 我們的主要附屬公司 — 其他附屬公司」一節。

---

## 歷史、重組及公司架構

---

### 法定股本增加

於[●]，本公司增發每股面值為0.1港元的[編纂]股的額外股份，將其法定股本增至[編纂]港元。

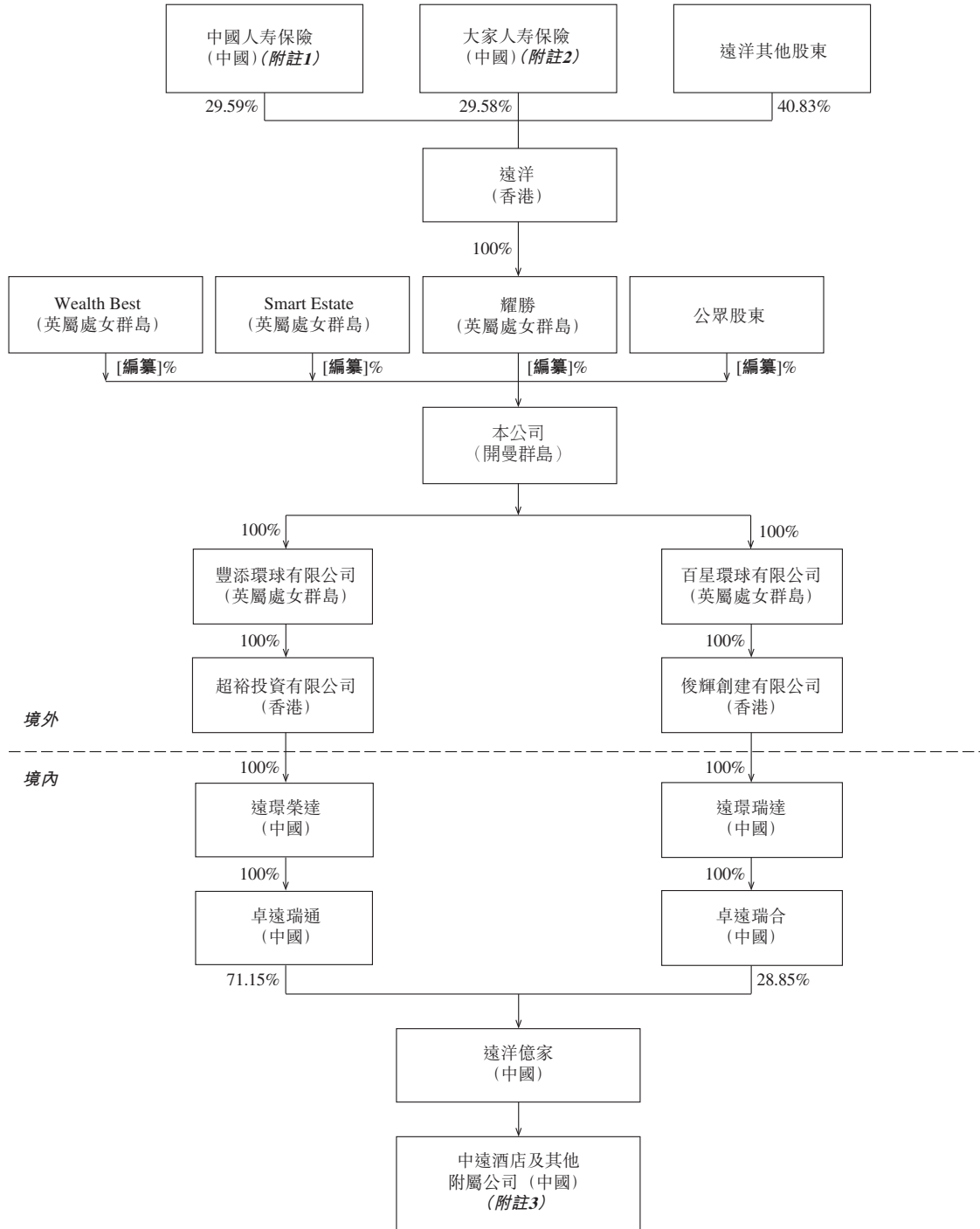
### [編纂]

根據股東於[●]通過的決議案，待本公司的股份溢價賬因[編纂]而錄得進賬後，董事獲授權透過將本公司股份溢價賬的進賬款項[編纂]港元用以按面值繳足[編纂]股股份而撥充資本，藉此向於通過該決議案日期名列本公司股東名冊的股份持有人，按彼等當時各自於本公司的股權比例向彼等發行及配發股份（盡可能不涉及零碎股份，以免發行及配發零碎股份）。根據該決議案將予發行及配發的股份應在所有方面與現有已發行股份享有相同權利。

## 歷史、重組及公司架構

### 本集團[編纂]後的股權架構

本集團在完成重組、[編纂]及分拆後（假設[編纂]未獲行使）的股權結構如下：



附註：

1. 股份乃以中國人壽保險的名義登記並實益擁有，中國人壽保險由中國人壽擁有68.37%。
2. 股份乃以大家人壽保險的名義登記並實益擁有，大家人壽保險由大家保險擁有99.98%。
3. 有關我們其他附屬公司的進一步詳情，請參閱上文「— 我們的主要附屬公司 — 其他附屬公司」一節。

## 歷史、重組及公司架構

### [編纂]投資

#### Smart Estate及Wealth Best所作投資

於2020年6月29日，本公司與Smart Estate、Wealth Best及耀勝訂立一份認購協議，據此，於2020年7月30日分別向Smart Estate及Wealth Best配發及發行5,444股股份及5,556股股份，總代價為人民幣136,280,100元。

Smart Estate為一家於2020年4月28日在英屬處女群島註冊成立的有限責任公司，主要從事投資業務。其分別由彩帆環球有限公司（由胡英勇先生全資擁有）、盛泰創投有限公司（由張書峰先生全資擁有）及高希創投有限公司（由楊德勇先生全資擁有）擁有43%、43%及14%的權益。楊德勇先生為我們的執行董事，而胡英勇先生及張書峰先生為遠洋集團的高級業務管理成員。鑒於胡英勇先生及張書峰先生並非本集團的關連人士，且Smart Estate於[編纂]後將持有本公司全部已發行股本的[編纂]%（假設[編纂]未獲行使），則Smart Estate並非本公司的關連人士，而就上市規則第8.08條而言，Smart Estate持有的股份將於[編纂]後計入公眾持股量。

Wealth Best為一家於2020年5月21日在英屬處女群島註冊成立的有限責任公司，主要從事投資業務。其分別由世導環球有限公司（由朱曉星先生全資擁有）、置景環球有限公司（由劉旭先生全資擁有）、永198倍創投有限公司（由萬樂先生全資擁有）及喜傑環球有限公司（由翟森林先生全資擁有）擁有14%、36%、14%及36%的權益。朱曉星先生為我們的非執行董事，萬樂先生為遠洋附屬公司的董事，而劉旭先生及翟森林先生為遠洋集團的高級業務管理成員。鑒於劉旭先生及翟森林先生並非本集團的關連人士，且Wealth Best於[編纂]後將持有本公司全部已發行股本的[編纂]%（假設[編纂]未獲行使），則Wealth Best並非本公司的關連人士，而就上市規則第8.08條而言，Wealth Best持有的股份將於[編纂]後計入公眾持股量。

為(a)促進本公司有關[編纂]投資的磋商及溝通；及(b)使本公司盡量減少監控[編纂]投資者對所作禁售承諾的遵守情況方面的行政工作，相對於單獨直接擁有相關股份，上述人士（包括楊德勇先生及朱曉星先生）已選擇透過Smart Estate及Wealth Best（視情況而定，擔任[編纂]投資方面的特殊目的公司）間接投資於本公司。楊德勇先生及朱曉星先生概無對Smart Estate及Wealth Best擁有控制權。

## 歷史、重組及公司架構

下表概述[編纂]投資的主要條款：

	<u>Smart Estate</u>	<u>Wealth Best</u>
認購協議訂立日期：	2020年6月29日	2020年6月29日
認購股份數目：	5,444股股份	5,556股股份
已付代價金額：	人民幣67,446,260元	人民幣68,833,840元
代價基準：	代價乃雙方經參考獨立第三方估值師評估的本集團截至2019年12月31日的估值後公平磋商釐定。	
代價支付：	Smart Estate及Wealth Best已於2020年7月30日悉數結清應付代價。	
所認購股份之每股概約 投資成本：	人民幣12,389.1元（相當於約13,986.3港元）	
較[編纂]之折讓：	[編纂]%（根據[編纂]港元（即指示性[編纂][編纂]港元至[編纂]港元的中位數）計算）。	
禁售限制：	自[編纂]起六個月。	
特別權利：	倘於認購協議日期起計18個月內未有[編纂]，根據認購協議的條款，耀勝須以現金支付的方式自Smart Estate及Wealth Best贖回所認購股份，總額相等於已付認購價加上10%的年利率。授予[編纂]投資者的有關特別權利應於[編纂]後終止。	
所得款項用途：	本集團一般營運資金。	
	截至最後實際可行日期，本集團概無動用[編纂]投資的所得款項。	



## 歷史、重組及公司架構

	Smart Estate	Wealth Best
策略優勢：	作出[編纂]投資時已考慮Smart Estate及Wealth Best的實益擁有人過往對本集團的貢獻，且旨在維持本集團管理團隊的穩定。	
[編纂]投資完成後及緊接[編纂]及[編纂]前於本公司的概約股權	4.9%	5%

### 37號文

根據37號文，(a)中國居民在以資產或股權向其以投融資為目的直接設立或控制的境外特殊目的公司（「境外特殊目的公司」）出資前，應向國家外匯管理局地方分局申請辦理登記；及(b)辦理初步登記後，如境外特殊目的公司發生中國居民個人股東、名稱、經營期限變更，或發生境內居民個人增資、減資、股權轉讓或置換、合併或分立等重要事項變更，中國居民應到國家外匯管理局地方分局辦理變更登記手續。根據37號文，未有遵守上述登記程序或會導致處罰，包括限制境外特殊目的公司的中國附屬公司向其境外母公司分派股息的能力。

據中國法律顧問所告知，中國居民胡英勇先生、張書峰先生、楊德勇先生、朱曉星先生、劉旭先生、萬樂先生及翟森林先生已於2020年7月2日根據37號文完成登記，且相關登記符合37號文所載條文。

### 聯席保薦人確認

聯席保薦人認為Smart Estate及Wealth Best所作的[編纂]投資乃符合[編纂]投資的臨時指引(HKEx-GL29-12)及[編纂]投資的指引(HKEx-GL43-12)。

---

## 歷史、重組及公司架構

---

### 於往績記錄期間的重大附屬公司收購

#### 收購杭州新時代60%的股權

於2017年9月22日，遠洋億家與杭州市房地產開發集團有限公司及杭州杭房租賃經營服務有限公司（均為獨立第三方）訂立股權轉讓協議，以人民幣5,550,000元的總代價收購杭州新時代合共60%的股權。該代價乃經公平磋商後參考杭州新時代截至2016年12月31日止財政年度的淨利潤（相當於上述淨利潤的約5.5倍）釐定，並已計及(i)杭州新時代的盈利能力（預計於2018年收取的平均物業管理費約為每月每平方米人民幣1.2元）；(ii)杭州新時代截至2016年12月31日止年度的收入約人民幣15.8百萬元及淨利潤約人民幣1.7百萬元；及(iii)杭州新時代於收購時的合約建築面積約0.8百萬平方米。收購代價亦相當於基於杭州新時代截至2017年12月31日的合約建築面積按每平方米約人民幣6.9元的代價計算的金額。於收購完成後，杭州新時代由遠洋億家及杭州市房地產開發集團有限公司分別擁有60%及40%，因此成為我們的非全資附屬公司。杭州新時代主要為中國浙江省杭州市的住宅物業提供物業管理服務。

#### 收購遠洋南通60%的股權

於2017年9月26日，遠洋億家與中航航空高科技股份有限公司（為獨立第三方）訂立股權轉讓協議，以人民幣2,686,480元的總代價收購遠洋南通60%的股權。該代價乃經公平磋商後參考遠洋南通截至2016年12月31日止財政年度的淨利潤（相當於上述淨利潤的約4.2倍）釐定，並已計及(i)遠洋南通的盈利能力（預計於2018年收取的平均物業管理費約為每月每平方米人民幣2.0元）；(ii)遠洋南通截至2016年12月31日止年度的收入約人民幣19.2百萬元及淨利潤約人民幣1.1百萬元；及(iii)遠洋南通於收購時的合約建築面積約0.8百萬平方米。收購代價亦相當於基於遠洋南通截至2017年12月31日的合約建築面積按每平方米約人民幣3.6元的代價計算的金額。於收購完成後，遠洋南通由遠洋億家及中航航空高科技股份有限公司分別擁有60%及40%，因此成為我們的非全資附屬公司。遠洋南通主要為中國江蘇省南通市的住宅物業提供物業管理服務。

---

## 歷史、重組及公司架構

---

### 收購山東聯泰80%的股權

於2017年12月22日，遠洋億家分別與董延華先生及崔立華先生（均為獨立第三方）訂立股權轉讓協議，以人民幣50,600,000元的總代價收購山東聯泰合共80%的股權。該代價乃經公平磋商後參考山東聯泰截至2018年12月31日止財政年度的估計淨利潤約人民幣5.5百萬元（相當於上述估計淨利潤的約11.5倍）釐定，並已計及(i)山東聯泰的盈利能力（預計於2018年收取的平均物業管理費約為每月每平方米人民幣2.0元）；(ii)山東聯泰截至2017年12月31日止年度的收入約人民幣42.3百萬元及虧損淨額約人民幣1.0百萬元；(iii)山東聯泰於收購時的合約建築面積約2.3百萬平方米；及(iv)2017年產生虧損淨額主要乃由於山東聯泰的高昂運營及管理成本所致，於收購後，我們預計山東聯泰將受益於本集團於數字化及運營管理系統的優勢以提高其運營及成本效益。鑒於山東聯泰於截至2018年12月31日止年度錄得淨利潤約人民幣6.1百萬元，該策略被證明屬有效。收購代價亦相當於基於山東聯泰截至2018年12月31日的合約建築面積按每平方米約人民幣21.7元的代價計算的金額。於收購完成後，山東聯泰由遠洋億家及董延華先生分別擁有80%及20%，因此成為我們的非全資附屬公司。山東聯泰主要為中國山東省青島市及臨沂市的住宅物業及公共服務設施提供物業管理服務。收購山東聯泰已增加公共服務設施於本集團物業管理組合中的比例。其亦將利用管理山東聯泰獲得的經驗，協助本集團為管理公共服務設施培養人才及就其他地區的公共服務設施獲得委聘，因此，預計收購將產生協同作用。因此，董事認為收購代價屬合理及公正。

### 收購長沙相成60%的股權

於2018年3月5日，遠洋億家分別與雍佩林先生及雍根林先生（均為獨立第三方）訂立股權轉讓協議，以人民幣40,320,000元的總代價收購長沙相成合共60%的股權。該代價乃經公平磋商後參考長沙相成截至2018年12月31日止財政年度的估計淨利潤（相當於上述估計淨利潤的約11.2倍）釐定，並已計及(i)長沙相成的盈利能力（預計於2018年收取的平均物業管理費約為每月每平方米人民幣0.8元）；(ii)長沙相成截至2017年12月31日止年度的收入約人民幣30.0百萬元及淨利潤約人民幣2.5百萬元；及(iii)長沙相成於收購時的合約建築面積約3.3百萬平方米。收購代價亦相當於基於長沙相成截至2018年12月31日的合約建築面積按每平方米約人民幣16.3元的代價計算的金額。於收購完成後，長沙相成由遠洋億家及雍佩林先生分別擁有60%及40%，因此成為我們的

---

## 歷史、重組及公司架構

---

非全資附屬公司。長沙相成主要為中國湖南省長沙市的住宅物業提供物業管理服務。收購長沙相成使本集團能夠策略性地進入長沙這一新市場，並提升本集團在湖南地區的市場份額，因此，預計收購將產生協同作用。因此，董事認為收購代價屬合理及公正。

據我們的中國法律顧問所告知，上文「於往績記錄期間的重大附屬公司收購」段落項下所述與我們中國附屬公司有關的所有股權轉讓及收購已獲相關中國政府機關批准及／或已向其登記，且各自已根據相關中國法律、規則及法規妥善及合法完成。

### 遠洋億家先前於全國中小企業股份轉讓系統上市及隨後終止掛牌

#### 遠洋億家的股份先前於全國中小企業股份轉讓系統上市

於2016年4月1日，遠洋億家獲得其股份於全國中小企業股份轉讓系統（股份代號：837149 NEEQ）上市的批准。遠洋億家的股份於2016年5月9日開始在全國中小企業股份轉讓系統進行交易。

#### 遠洋億家的股份於全國中小企業股份轉讓系統終止掛牌及尋求於聯交所[編纂]的原因

考慮到以下尋求在聯交所[編纂]的原因，遠洋億家決議自願將其股份從全國中小企業股份轉讓系統終止掛牌。全國中小企業股份轉讓系統的除牌工作已於2018年3月2日完成。

我們的董事認為，[編纂]符合本集團業務發展戰略，並對我們及我們的股東整體有利，原因如下：

- (1) 聯交所作為國際金融市場的領導者，可以為我們提供直接進入國際資本市場的渠道、增強我們的集資能力及拓寬我們的籌資渠道及股東基礎，以及加強我們的公司治理；
- (2) [編纂]將為我們的業務發展提供更好的平台；及

---

## 歷史、重組及公司架構

---

- (3) 在聯交所[編纂]將進一步提高我們的品牌知名度、業務形象，從而增強我們的企業形象以吸引新客戶、業務合作夥伴及戰略投資者，以及招募、激勵及挽留本集團業務的主要管理人員。

### 於全國中小企業股份轉讓系統上市期間的合規性

經我們的董事確認，就彼等所深知及確信：

- (i) 在遠洋億家於全國中小企業股份轉讓系統上市期間：
- (a) 就我們的中國法律顧問所告知，遠洋億家及其董事已在所有重大方面均遵守全國中小企業股份轉讓系統的所有適用法律、法規及規章制度；及
- (b) 遠洋億家及其董事並未受到全國中小企業股份轉讓系統及／或任何相關執法機構或監管機構的紀律調查及／或訴訟；及
- (ii) 概無與遠洋億家先前於全國中小企業股份轉讓系統上市有關的其他事項需敦請聯交所或我們的股東注意。

根據聯席保薦人進行的獨立盡職調查工作及中國法律顧問出具的意見，聯席保薦人並不知悉有任何事項致令彼等對董事有關遠洋億家於全國中小企業股份轉讓系統上市期間的合規記錄的上述意見產生異議。

### 分拆的理由

根據上市規則及本公司的公司架構及所有權，本公司[編纂]將構成遠洋的分拆。

遠洋董事局認為，分拆符合遠洋及遠洋股東的整體利益，理由如下：

- (a) 分拆將使我們成為一個單獨[編纂]的集團，並擁有一個獨立的集資平台；分拆將使我們能夠直接進入資本市場，進行股權及／或債務融資，為我們現有業務及未來擴張提供資金，進而加速我們的擴張，改善我們的運營及財務業績，從而將為遠洋集團及本集團股東帶來更好的財務回報；

---

## 歷史、重組及公司架構

---

- (b) 作為一個單獨[編纂]的集團，我們將能夠進一步擴大我們的聲譽，並有更好的條件來談判及爭取更多的業務，而遠洋也將能夠通過其在本集團的持股而從我們的增長中獲益；
- (c) 分拆將使我們能夠提升公司形象，從而提高我們吸引戰略投資者直接投資我們並與我們建立戰略夥伴關係的能力，這將為我們提供協同作用；及
- (d) 分拆將使遠洋集團及本集團在各自業務方面有更集中的發展、戰略規劃及更優的資源分配；遠洋集團及本集團均將受益於獨立管理結構下的高效決策過程，以抓住新興商機，尤其是在本集團擁有一支專注於發展的專門管理團隊的情況下。

遠洋公司的分拆符合上市規則第15項應用指引的規定。