

---

## 歷史、重組及公司架構

---

### 歷史及發展

#### 概覽

我們的歷史可追溯至2000年，當時本公司根據適用中國法律於2000年11月2日成立為有限公司，初始註冊資本為人民幣0.5百萬元。於成立時，本公司由榮盛房地產發展及香河萬利通實業有限公司（「香河萬利通」，前稱廊坊開發區榮盛實業有限公司）分別直接擁有70%及30%。我們自成立起一直在中國提供物業管理服務及其他相關增值服務。

通過20年的經營及行業經驗，我們已經發展成為一家在環渤海地區處於領先地位、在長三角地區、粵港澳大灣區等重點區域已經建立全國性戰略佈局的綜合性物業管理服務提供商。從2012年開始，我們為中指院根據綜合實力排名的中國物業服務百強企業之一，排名從2012年的第86位快速攀升至2020年的第19位。截至2019年12月31日，我們訂約管理351個物業管理項目，總合約建築面積約為75.6百萬平方米，覆蓋中國19個省、市及自治區的52個城市。

#### 業務發展里程碑

下列事件載列業務發展主要里程碑：

年份	事件
2000年 . . . . .	我們開始管理首個項目南京方州花園。
2005年 . . . . .	我們獲得國家一級物業服務資質。
2007年 . . . . .	我們擴展至河北省滄州並開始管理滄州首個項目榮盛阿爾卡迪亞文承苑。
2009年 . . . . .	我們進一步擴展至江蘇省徐州並開始管理徐州首個項目徐州阿爾卡迪亞。
2012年 . . . . .	我們首次名列中指院根據綜合實力排名的中國物業服務百強企業之一，排名第86位。  我們獲認可為特色服務企業十五強之一。
2013年 . . . . .	我們其中一個在管項目滄州新儒苑獲頒河北省十佳綠色社區。
2015年 . . . . .	我們的在管建築面積超過10百萬平方米。

---

## 歷史、重組及公司架構

---

年份	事件
2018年 . . . . .	我們就質量管理、環境管理及職業健康及安全分別取得首次ISO9001、ISO14001及ISO18001證書。
2019年 . . . . .	我們名列中指院根據綜合實力排名的中國物業服務百強企業第20位。
2020年 . . . . .	我們名列中指院根據綜合實力排名的中國物業服務百強企業第19位。

### 我們的公司發展

本公司於業績紀錄期的主要公司發展及對我們表現屬重大的主要營運附屬公司載列如下。

#### 本公司

本公司於2000年11月2日於中國成立為有限公司，初始註冊資本為人民幣500,000元。於其成立時，本公司由榮盛房地產發展及香河萬利通分別擁有70%及30%，而兩者均由最終控股股東間接全資擁有。本公司（直接及通過其分支機構）自成立以來一直於中國從事提供物業管理服務及其他相關增值服務。

於2003年6月11日，一項股東決議案獲通過以批准註冊資本由人民幣500,000元增加至人民幣3,000,000元，當中榮盛房地產發展為新增註冊資本出資。於有關註冊資本增加完成後，本公司由榮盛房地產發展及香河萬利通分別擁有95%及5%。

於2004年4月1日，香河萬利通與本公司當時的經理張金海先生訂立股權轉讓協議，據此，香河萬利通以代價人民幣119,500元向張金海先生轉讓其於本公司的全部股權，代價乃經雙方參考本公司截至2003年12月31日的資產淨值後經公平磋商釐定。有關股權轉讓乃基於激勵張金海先生作為本集團高級管理人員而作出。有關轉讓完成後，本公司由榮盛房地產發展及張金海先生分別擁有95%及5%。

張金海先生已於2006年12月離職。彼離任後，於2006年12月8日，張金海先生與榮盛房地產發展訂立股權轉讓協議，據此，張金海先生以代價人民幣150,000元向榮盛房地產發展轉讓其於本公司的全部股權。代價乃經雙方參考本公司於有關轉讓時的註冊資本後經公平磋商釐定。有關轉讓完成後，本公司由榮盛房地產發展全資擁有。

於2007年11月，我們的註冊資本由人民幣3,000,000元增加至人民幣5,000,000元，並於2018年12月進一步增加至人民幣55,000,000元。

## 歷史、重組及公司架構

於2019年7月24日，榮盛房地產發展通過決議案批准中鴻凱盛額外出資人民幣98,960,000元（其中人民幣5,310,000元入賬至本公司的註冊資本，其餘人民幣93,650,000元入賬至本公司的資本公積）令本公司註冊資本由人民幣55,000,000元增加至人民幣60,310,000元。有關金額已於2019年7月29日以現金繳足。有關注資完成後，本公司由榮盛房地產發展及中鴻凱盛分別擁有91.20%及8.80%。有關中鴻凱盛的背景詳情，請參閱本節「-[編纂]前投資 - 中鴻凱盛進行投資」一段。

就著[編纂]，於2020年3月20日，我們的股東通過一項決議案，批准（其中包括）將本公司由有限公司改制為股份有限公司。根據榮盛房地產發展及中鴻凱盛訂立的發起人協議，所有發起人批准將本公司截至2019年7月31日的資產淨值按1:0.87725的比例轉換成258,267,000股股份。於2020年4月23日完成轉制後，本公司股本為人民幣258,267,000元（分為258,267,000股每股面值人民幣1.00元的股份），當中榮盛房地產發展及中鴻凱盛分別持有235,527,000股股份及22,740,000股份，分別佔股本約91.20%及8.80%。

於2020年5月22日，我們的股東通過一項決議案，批准將我們的股本由人民幣258,267,000元增加至人民幣282,000,000元。詳情請參閱本節「-4. 採納股份激勵計劃」一段。於有關股本增資完成後，本公司由榮盛房地產發展、盛繹德商務及中鴻凱盛分別擁有83.52%、8.42%及8.06%。

### 南京六合

南京六合於2001年3月15日於中國成立為有限公司，初始註冊資本為人民幣100,000元。其成立後，南京六合由榮盛控股擁有55%權益，並由南京榮盛農業科技開發有限公司（「南京榮盛」）擁有45%權益。南京榮盛為榮盛控股的全資附屬公司。自其成立以來，南京六合一直從事於江蘇省提供物業管理服務。

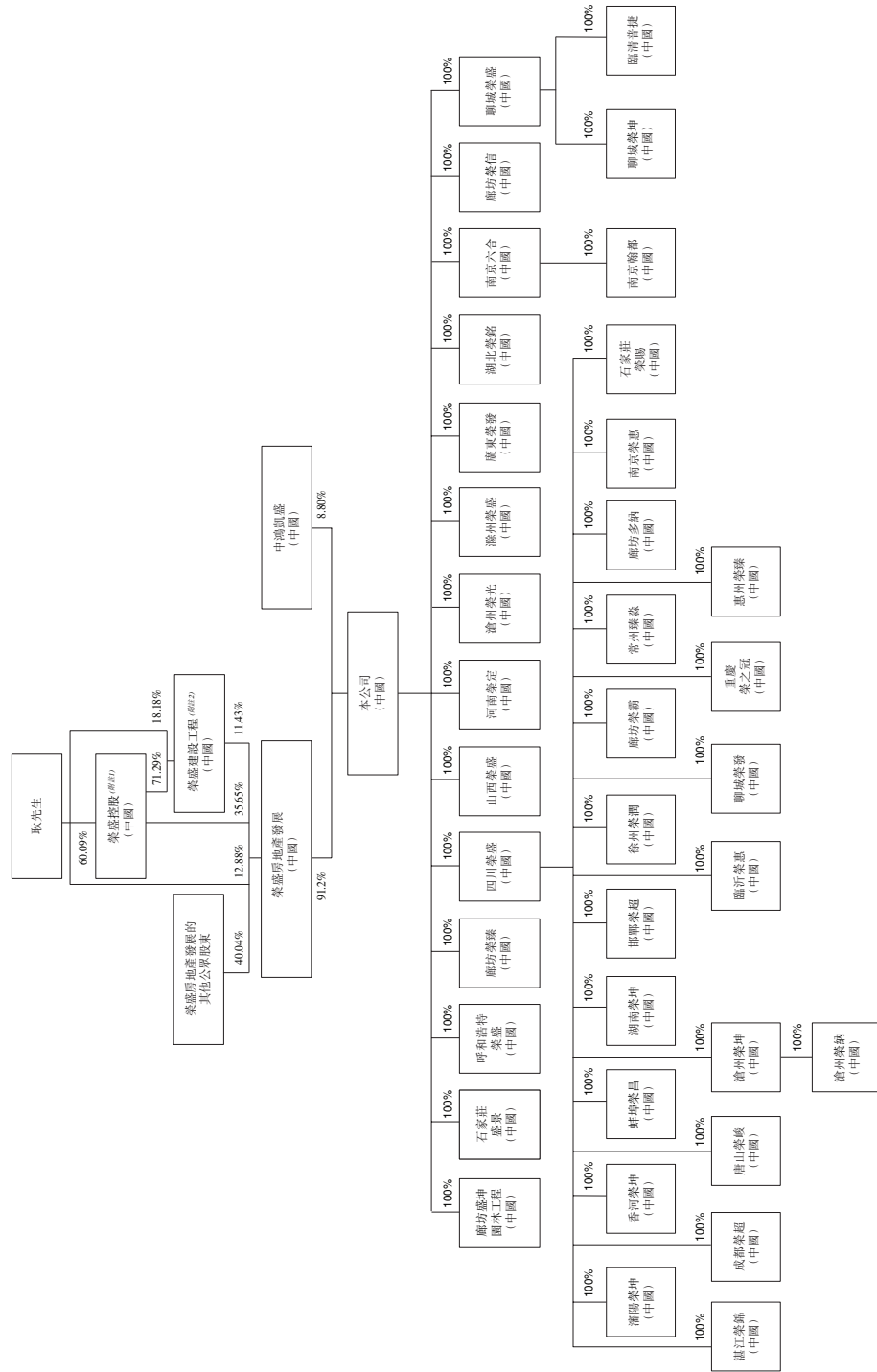
南京六合的註冊資本因本公司於2003年8月注資人民幣400,000元而由人民幣100,000元增至人民幣500,000元。南京六合的註冊資本因本公司於2008年6月注資人民幣2,500,000元而由人民幣500,000元進一步增至人民幣3,000,000元。上述增資完成後，南京六合由本公司、榮盛控股及南京榮盛分別擁有96.67%、1.83%及1.50%權益。

於2009年9月20日，本公司、榮盛控股及南京榮盛訂立股權轉讓協議，據此，榮盛控股及南京榮盛向本公司轉讓其於南京六合的全部股權，代價分別為人民幣55,000元及人民幣45,000元。有關代價乃經訂約各方參考南京六合於轉讓當時的註冊資本後按公平原則磋商釐定。有關轉讓完成後，南京六合成為我們的全資附屬公司。

# 歷史、重組及公司架構

## 重組

下圖說明我們於重組前的股權架構。



---

## 歷史、重組及公司架構

---

1. 榮盛控股餘下的股權由執行董事耿建富先生擁有5.00%，獨立非執行董事金文輝先生擁有0.44%及其他獨立第三方股東擁有34.47%。耿建富先生為耿先生的胞弟。
2. 榮盛建設工程餘下的股權由執行董事耿建富先生擁有2.78%及其他獨立第三方股東擁有7.74%。

## 歷史、重組及公司架構

為籌備[編纂]，本集團進行了以下重組步驟：

### 1. 收購若干附屬公司

作為重組一部分，本公司從榮盛房地產發展的相關附屬公司收購以下公司的100%股權以精簡業務架構，並令[編纂]後本集團與控股股東之間有清晰的業務劃分。

被收購 公司名稱	主要業務	轉讓人	受讓人	股權轉讓 協議日期	將予 收購的權益	代價	代價基準
永清京台	物業管理， 主要為工業園	榮盛興城(永清)投 資有限公司	本公司	2019年 9月28日	100%	人民幣 1,884,599.11元	經參考永清京台當時資 產淨值進行公平磋商
張家口榮盛 京宣	物業管理， 主要為工業園	榮盛張家口宣化新 城開發有限公司	本公司	2019年 11月1日	100%	零	經參考張家口榮盛京宣 截至2019年8月31日 的財務狀況
唐山普捷	物業管理， 主要為住宅物業	唐山榮盛房地產開 發有限公司	本公司	2020年 4月9日	100%	零	經參考唐山普捷截至 2020年3月31日的財 務狀況
江蘇普捷	物業管理， 主要為住宅物業	南京華歐舜都置業 有限公司	本公司	2020年 4月13日	100%	零	經參考江蘇普捷截至 2020年3月31日的財 務狀況

截至最後實際可行日期，上述所有收購均已妥善及合法完成及結算，並取得所有適用監管批准。

### 2. 處置廊坊盛坤園林工程全部股權

廊坊盛坤園林工程乃為提供園林建設、園林綠化及花卉栽種服務而於2014年成立，且一直提供該等服務。為專注於我們核心業務的發展，並在本集團與控股股東進行的業務之間實現清晰的業務劃分，於2019年9月29日，本公司與廊坊市盛坤商業管理有限公司（「**廊坊盛坤商業管理**」）（榮盛房地產發展的全資附屬公司）訂立股權轉讓協議，據此，本公司無償（參考廊坊盛坤園林工程於轉讓時的過往財務表現後釐定）向廊坊盛坤商業管理轉讓本公司於廊坊盛坤園林工程的全部股權。有關轉讓完成後，廊坊盛坤園林工程不再為我們的附屬公司。

---

## 歷史、重組及公司架構

---

據我們董事所確認，廊坊盛坤園林工程已在各重大方面遵守適用法律及法規，且於其出售前並無涉及任何重大法律、監管、仲裁或行政程序、調查或申索。據我們的中國法律顧問所確認，廊坊盛坤園林工程於其出售前已在各重大方面遵守相關及適用中國法律及法規。

### 3. 轉制為股份有限公司

於2020年4月23日，本公司由有限公司轉制為股份有限公司。詳情請參閱本節「我們的公司發展—本公司」一段。

### 4. 採納股份激勵計劃

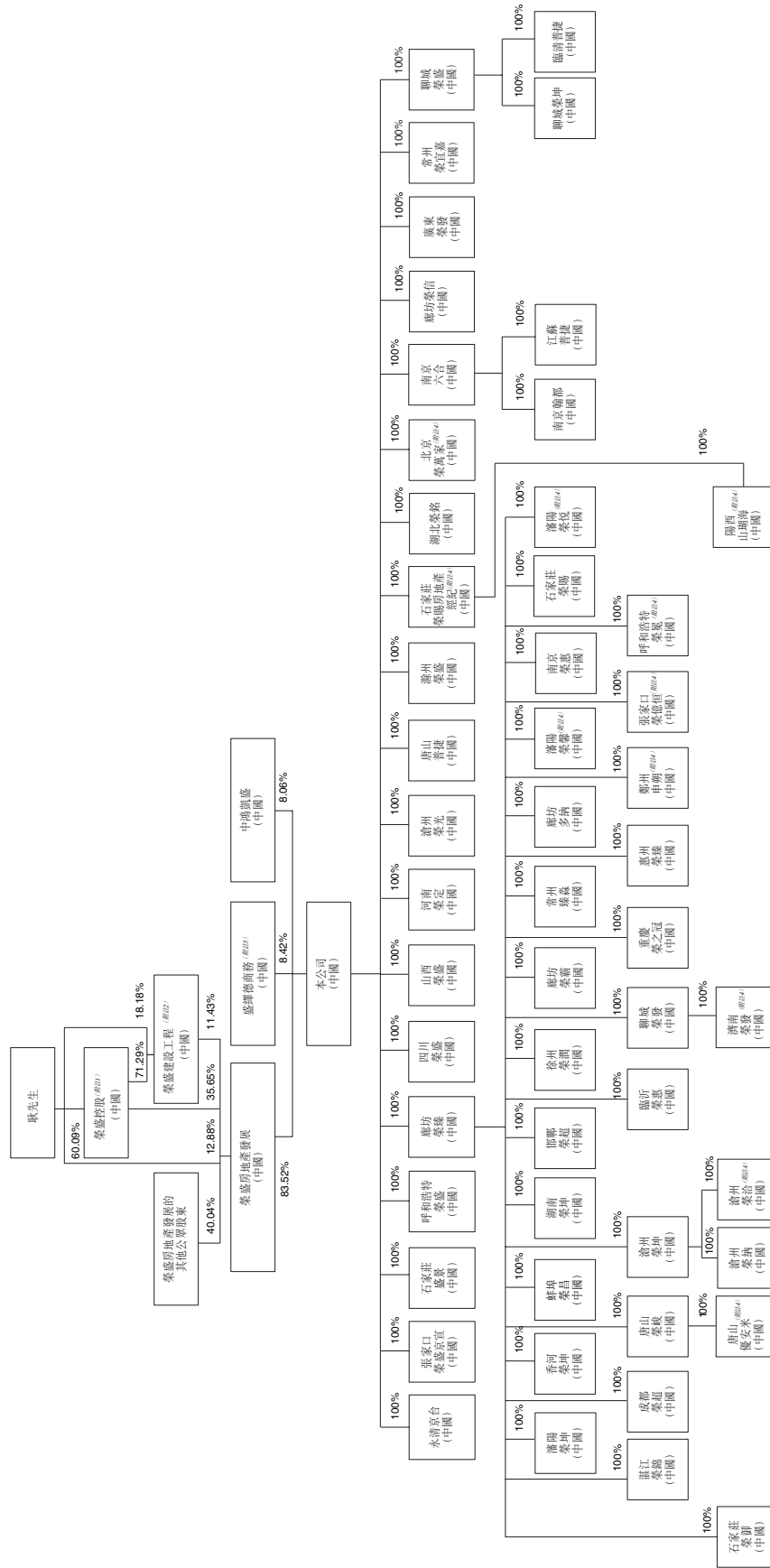
為留住人才以實現我們的戰略和運營目標，於2020年5月22日，我們的股東通過決議案批准採納股份激勵計劃。為實施該計劃，香河盛繹德商務信息諮詢中心(有限合夥)(「盛繹德商務」)經成立，且盛繹德商務於2020年5月22日額外出資人民幣104,757,700元令本公司股本由人民幣258,267,000元增加至人民幣282,000,000元。該注資中人民幣23,733,000元入賬至本公司的註冊股本，其餘人民幣81,024,700元入賬至本公司的資本公積金。該注資金額已於2020年5月22日以現金繳足。增資完成後，本公司由榮盛房地產發展擁有約83.52%、由中鴻凱盛擁有約8.06%及由盛繹德商務擁有約8.42%。有關盛繹德商務的背景資料，請參閱本節「-[編纂]前投資—盛繹德商務進行投資」一段。

我們的中國法律顧問確認，截至最後實際可行日期，於相關中國機關有關重組的所有必需存檔及註冊已完成，並已獲得所有適用監管批准。

## 歷史、重組及公司架構

### 本集團於重組後的股權架構

下圖說明我們於重組後及緊接[編纂]前的股權架構：





---

## 歷史、重組及公司架構

---

1. 有關詳情，請參閱本節說明重組前股權架構的示意圖附註1。
2. 有關詳情，請參閱本節說明重組前股權架構的示意圖附註2。
3. 截至最後實際可行日期，盛澤德商務由我們的執行董事兼董事會秘書肖天馳先生、我們的執行董事兼總經理劉勇翌先生、我們的非執行董事張文革先生、我們的監事董慧女士、我們的監事劉紀鋒先生、我們的副總經理賴鴻飛先生、我們的副總經理孟慶斌先生、我們的財務總監許斌先生、我們的僱員及獨立第三方分別擁有11.20%、6.17%、7.07%、5.13%、5.18%、2.92%、5.18%、4.40%、33.45%及13.92%。劉紅霞女士（獨立第三方）為普通合夥人，而其餘合夥人為有限合夥人。
4. 該等附屬公司於2019年9月後成立，主要從事提供社區增值服務。



---

## 歷史、重組及公司架構

---

1. 有關詳情，請參閱本節說明重組前股權架構的示意圖附註1。
2. 有關詳情，請參閱本節說明重組前股權架構的示意圖附註2。
3. 有關詳情，請參閱本節說明緊隨重組後及緊接[編纂]前股權架構的示意圖附註3。
4. 有關詳情，請參閱本節說明緊隨重組後及緊接[編纂]前股權架構的示意圖附註4。

## 歷史、重組及公司架構

### [編纂]前投資

#### 中鴻凱盛進行投資

於2019年7月24日，我們的股東通過決議案批准透過中鴻凱盛注資人民幣98,960,000元，將註冊資本由人民幣55,000,000元增至人民幣60,310,000元。該注資中人民幣5,310,000元入賬至本公司的註冊資本，其餘人民幣93,650,000元入賬至本公司的資本公積。中鴻凱盛於2015年12月12日成立為股份有限公司，截至最後實際可行日期由耿凡超女士（耿先生的女兒及執行董事肖天馳先生的配偶）、耿先生的配偶、我們其中一名執行董事兼耿先生的胞弟耿建富先生、我們其中一名監事景中華先生及榮盛房地產發展集團的僱員及／或彼等的聯繫人分別擁有37.20%、2.0%、2.9%、0.17%及57.73%。

有關中鴻凱盛進行[編纂]前投資的詳情概要載列如下：

投資者名稱：	中鴻凱盛
注資金額：	人民幣98,960,000元
已認購股份數目：	22,740,000股（其於本公司改制為股份有限公司後所持股份）
釐定注資金額的基準：	基於本集團截至2018年12月31日經獨立估值師評估的公平值計算
注資完成日期：	2019年7月29日
每股投資成本及較[編纂]範圍中位數折讓（假設[編纂]並無獲行使）：	每股約人民幣[編纂]元（相等於每股約[編纂]港元），較[編纂]範圍[編纂]港元至[編纂]港元的中位數折讓約[編纂]
所得款項用途：	供補充本集團的營運資金
緊隨[編纂]前投資完成後於本公司的持股：	8.06%
緊隨[編纂]後於本公司的持股（假設[編纂]並無獲行使）：	[編纂]
戰略利益：	該投資將補充本公司的營運資金，並使本公司符合成立股份有限公司的最少發起人數目要求
禁售：	中鴻凱盛已承諾，其將不會於[編纂]後一年內出售其持有的任何股份
特殊權利：	中鴻凱盛並無根據[編纂]前投資享有任何特殊權利
公眾持股量：	中鴻凱盛持有的股份將不會被視為公眾持股量一部分，原因為股份為未上市內資股

截至最後實際可行日期，所有來自中鴻凱盛的[編纂]前投資所得款項均已動用。

## 歷史、重組及公司架構

### 盛繹德商務進行投資

於2020年5月22日，我們的股東通過決議案批准透過盛繹德商務注資人民幣104,757,700元，將股本由人民幣258,267,000元增至人民幣282,000,000元。該注資中人民幣[編纂]元入賬至本公司的註冊資本，其餘人民幣81,024,700元入賬至本公司的資本公積。盛繹德商務於2020年5月13日根據盛繹德商務合夥人簽署的有限合夥協議成立。截至最後實際可行日期，劉紅霞女士（榮盛房地產發展的僱員兼獨立第三方）為普通合夥人及我們的四名董事（即耿建富先生、肖天馳先生、劉勇罡先生及張文革先生）、兩名監事（即董慧女士及劉紀鋒先生）、三名高級管理層（即賴鴻飛先生、孟慶斌先生及許斌先生）、本集團23名僱員及榮盛房地產發展的13名僱員為盛繹德商務的有限合夥人。有關盛繹德商務股權架構詳情，請參閱本節說明[編纂]前股權架構的示意圖附註3。

有關盛繹德商務進行[編纂]前投資的詳情概要載列如下：

投資者名稱：	盛繹德商務
注資金額：	人民幣104,757,700元
已認購股份數目：	23,733,000股
釐定注資金額的基準：	基於獨立估值師所評估本集團截至2019年7月31日的公平值
注資完成日期：	2020年5月22日
每股投資成本及較[編纂]範圍中位數折讓（假設[編纂]並無獲行使）：	每股約人民幣[編纂]元（相等於每股約[編纂]港元），較[編纂]範圍[編纂]港元至[編纂]港元的中位數折讓約[編纂]
所得款項用途：	供補充本集團的營運資金
緊隨[編纂]前投資完成後於本公司的持股：	8.42%
緊隨[編纂]後於本公司的持股（假設[編纂]並無獲行使）：	[編纂]
戰略利益：	本集團若干僱員根據股份激勵計劃作出的投資將鼓舞參與者的士氣及增強彼等對本集團的忠誠度。盛繹德商務作出的投資將補充本公司的營運資金
禁售：	盛繹德商務已承諾，其將不會於[編纂]後一年內出售其持有的任何股份

---

## 歷史、重組及公司架構

---

特殊權利：	盛繹德商務並無根據[編纂]前投資享有任何特殊權利
公眾持股量：	盛繹德商務持有的股份將不會被視為公眾持股量一部分，原因為股份為未上市內資股

---

附註：

1. 人民幣52,378,100元乃由榮盛控股的附屬公司（我們其中一名控股股東）按一般商業條款向盛繹德商務合夥人墊付以作為注資付款。

截至最後實際可行日期，來自盛繹德商務的[編纂]前投資所得款項中有約15%已動用。

### 獨家保薦人的確認

基於(i)[編纂]前投資的代價已於我們向聯交所提交[編纂]申請前超過足28日結清；及(ii)中鴻凱盛及盛繹德商務於[編纂]前投資概無享有任何特殊權利，獨家保薦人已確認中鴻凱盛及盛繹德商務進行的[編纂]前投資的條款符合(i)聯交所於2012年1月發出並於2017年3月更新的指引信HKEx-GL29-12；及(ii)聯交所於2012年10月發出並於2013年7月及2017年3月更新的指引信HKEx-GL43-12。