

## 歷史、重組及發展

### 概覽

我們的歷史可追溯至一九九五年，當時我們於中國的主要營運附屬公司宋都物業成立。我們自此擴充業務營運，於中國的物業管理服務行業擁有超過二十年經驗。

於二零二零年六月三十日，我們在中國的14個城市設有九間附屬公司及15間分公司(當中大多數位於浙江省)，向33項物業(包括16項住宅物業及17項非住宅物業)提供物業管理服務，在管總建築面積約為6.4百萬平方米。

根據中指院的數據，我們於二零一七年、二零一八年、二零一九年及二零二零年按物業管理綜合實力計在「中國物業服務百強企業」中分別排名第81、第71、第65及第56。此外，於二零一九年，在總部設在杭州及浙江省的物業服務百強企業中，我們按純利計分別排名第5及第7。我們於過往榮獲多項榮譽及獎項。於往績記錄期間，我們於二零一七年獲中企國質信(北京)信用評估中心評為「中國物業行業AAA級信用企業」、於二零一八年獲長風國際信用評價(集團)有限公司評為「AAA級誠信經營示範單位」及「AAA級質量服務信譽單位」及於二零一九年就「宋都時間國際」項目獲中指院評為「二零一九年中國五星級物業服務項目」。有關我們於往績記錄期間及直至最後可行日期所獲獎項的進一步詳情，請參閱本文件「業務—榮譽及獎項」一段。

### 業務發展里程碑

下表載列本集團自成立以來的主要業務發展及里程碑。

年份	事件
一九九五年	• 宋都物業於中國浙江省杭州成立
二零零八年	• 宋都物業的在管物業興業大廈獲杭州市房產管理局(現時稱為杭州市住房保障和房產管理局)頒授「2007年度杭州市物業管理優秀大廈」稱號
二零零九年	• 宋都物業獲浙江日報社及中國質量誠信企業協會頒授浙江省質量服務雙誠信單位稱號

## 歷史、重組及發展

年份	事件
二零一零年	<ul style="list-style-type: none"><li>宋都物業的在管物業杭州市采荷人家獲浙江省住房和城鄉建設廳頒授「全省物業管理示範住宅小區」稱號</li></ul>
二零一一年	<ul style="list-style-type: none"><li>宋都物業獲中華人民共和國住房和城鄉建設部頒授「物業服務企業資質證書一級」</li></ul>
二零一二年	<ul style="list-style-type: none"><li>宋都物業獲中國商報社、全國商報聯合會及中國商業聯合會頒授「中國浙江省最具價值得物業品牌」稱號</li></ul>
二零一六年	<ul style="list-style-type: none"><li>宋都物業的在管物業新城國際花園獲杭州市物業管理協會頒授「杭州市物業管理優秀住宅小區」稱號</li></ul>
二零一七年	<ul style="list-style-type: none"><li>根據中指院的數據，我們在「2017中國物業服務百強企業」中排名第81</li><li>宋都物業的在管物業采荷嘉業大廈獲杭州市物業管理協會頒授「杭州市物業管理優秀大廈」稱號</li><li>宋都物業獲中企國資信(北京)信用評估中心頒授「中國物業行業AAA級信用企業」稱號</li><li>宋都物業榮獲ISO14001:2015環境管理質量標準證書及OHSAS 18001:2007職業健康與安全管理系統標準證書</li></ul>

## 歷史、重組及發展

年份	事件
二零一八年	<ul style="list-style-type: none"><li>• 根據中指院的數據，我們在「2018中國物業服務百強企業」中排名第71</li><li>• 宋都物業獲長風國際信用(集團)有限公司頒授「AAA級誠信經營示範單位」及「AAA級質量服務信譽單位」稱號</li><li>• 宋都物業榮獲ISO 9001:2015質量管理質量標準證書</li><li>• 我們將物業管理服務及非業主增值服務業務擴展至廣西南寧</li></ul>
二零一九年	<ul style="list-style-type: none"><li>• 根據中指院的數據，我們在「2019中國物業服務百強企業」中排名第65</li><li>• 宋都物業就宋都時間國際項目榮獲「2019中國五星級物業服務項目」稱號</li></ul>
二零二零年	<ul style="list-style-type: none"><li>• 根據中指院的數據，我們在「2020中國物業服務百強企業」中排名第56</li></ul>

### 公司歷史

於最後可行日期，本集團包括本公司、匯都、榮都以及我們於中國的附屬公司杭州興潤、宋都物業、頌都會展、宋都嘉和、宋都房產代理、綠宋物業、鴻都信息、杭州和瑞及吉林宋都。於最後可行日期，宋都物業亦設有15間分公司。

以下為我們中國附屬公司的公司歷史概要。

#### 宋都物業

宋都物業為我們的主要中國營運附屬公司，主要從事(i)物業管理；(ii)非業主增值服務；及(iii)社區增值服務。

## 歷史、重組及發展

宋都物業於一九九五年一月八日在中國成立為有限公司，註冊資本為人民幣0.3百萬元，由杭州市江幹區房屋建設開發總公司宋都分公司及杭州宋都裝飾裝璜建材有限公司分別擁有約66.7%及約33.3%。

自其成立以來，宋都物業已進行一系列股權轉讓及增資。於二零一零年二月五日，宋都物業的註冊資本為人民幣5百萬元，由宋都地產全資擁有。

於二零一六年十二月二十九日，宋都地產以代價約人民幣26.7百萬元將其於宋都物業的全部股權轉讓予宋都控股(一間由俞先生全資擁有的公司)。代價經參考獨立估值師就宋都物業於二零一六年十月三十一日的資產淨值作出的估值釐定。完成後，宋都物業由宋都控股全資擁有。

於二零一七年九月二十六日，宋都控股增加宋都物業的註冊資本至人民幣51百萬元。上述註冊資本增加後的詳情，請參閱本節下文「—重組」一段。

### 宋都物業的分公司

為於中國不同地區推動業務發展，宋都物業已於桐廬、合肥、舟山、寧波、溧陽、淮安、衢州、富陽、南寧、建德、南京、上海、昆山及新昌成立15間分公司。

### 頌都會展

頌都會展主要從事物業維修與養護以及裝修裝飾服務。

頌都會展於二零一六年六月十五日在中國成立為有限公司，註冊資本為人民幣1百萬元，由宋都地產全資擁有。

於二零一七年五月三日，宋都地產以零代價將其於頌都會展的全部股權轉讓予宋都物業。代價經參考頌都會展當時並無開展業務且並無繳入註冊資本的情況而釐定。

### 宋都嘉和

宋都嘉和主要從事酒店業務及長租公寓業務。

宋都嘉和於二零一七年一月二十四日在中國成立為有限公司，註冊資本為人民幣10百萬元，由宋都物業全資擁有。自成立以來，宋都嘉和的股權架構概無變動。

## 歷史、重組及發展

### 宋都房產代理

於最後可行日期，宋都房產代理尚未開展業務。宋都房產代理於二零一七年三月七日在中國成立為有限公司，註冊資本為人民幣1百萬元，由宋都物業全資擁有。自成立以來，宋都房產代理的股權架構概無變動。

### 綠宋物業

綠宋物業主要從事杭州市一處在建地標建築的物業管理。

綠宋物業於二零一九年五月六日在中國成立為有限公司，其註冊資本為人民幣1百萬元，由宋都物業及綠地物業服務(一名獨立第三方)分別擁有50%及50%。自成立以來，綠宋物業的股權架構概無變動。

### 鴻都信息

鴻都信息主要從事智能設備翻新及建設，以及弱電系統維護。

鴻都信息於二零一九年八月二十日在中國成立為有限公司，註冊資本為人民幣10百萬元，由宋都物業全資擁有。自成立以來，鴻都信息的股權結構概無變動。

### 杭州和瑞

杭州和瑞主要從事物業管理及社區增值服務。

杭州和瑞於二零一九年十一月七日在中國成立為有限公司，註冊資本為人民幣10百萬元，由宋都物業全資擁有。自成立以來，杭州和瑞的股權架構概無變動。

### 吉林宋都

於最後可行日期，吉林宋都尚未開展業務。吉林宋都於二零二零年六月二十三日在中國成立為有限公司，註冊資本為人民幣1百萬元，由宋都物業及遼源現代分別擁有51%及49%權益。自成立以來，吉林宋都的股權架構概無變動。

## 歷史、重組及發展

### 於往績記錄期間的出售事項

#### 出售頌都建築

頌都建築於二零一九年八月二十日在中國成立為有限公司。成立後，頌都建築由宋都物業全資擁有且並無開展業務。

為精簡本集團的公司架構，於二零一九年九月四日，宋都物業以零代價將其於頌都建築的全部股權轉讓予杭州和業投資管理有限公司（「和業投資」）（一間由宋都控股擁有90%權益及由浙江盈通科技發展有限公司（其90%及10%權益分別由宋都控股及俞先生配偶郭軼娟女士（「郭女士」）擁有）擁有10%權益的公司）。代價經參考頌都建築當時並無開展業務且並無繳入註冊資本的情況而釐定。出售後，頌都建築不再為本集團的成員公司。

#### 出售於合都代理的50%股權

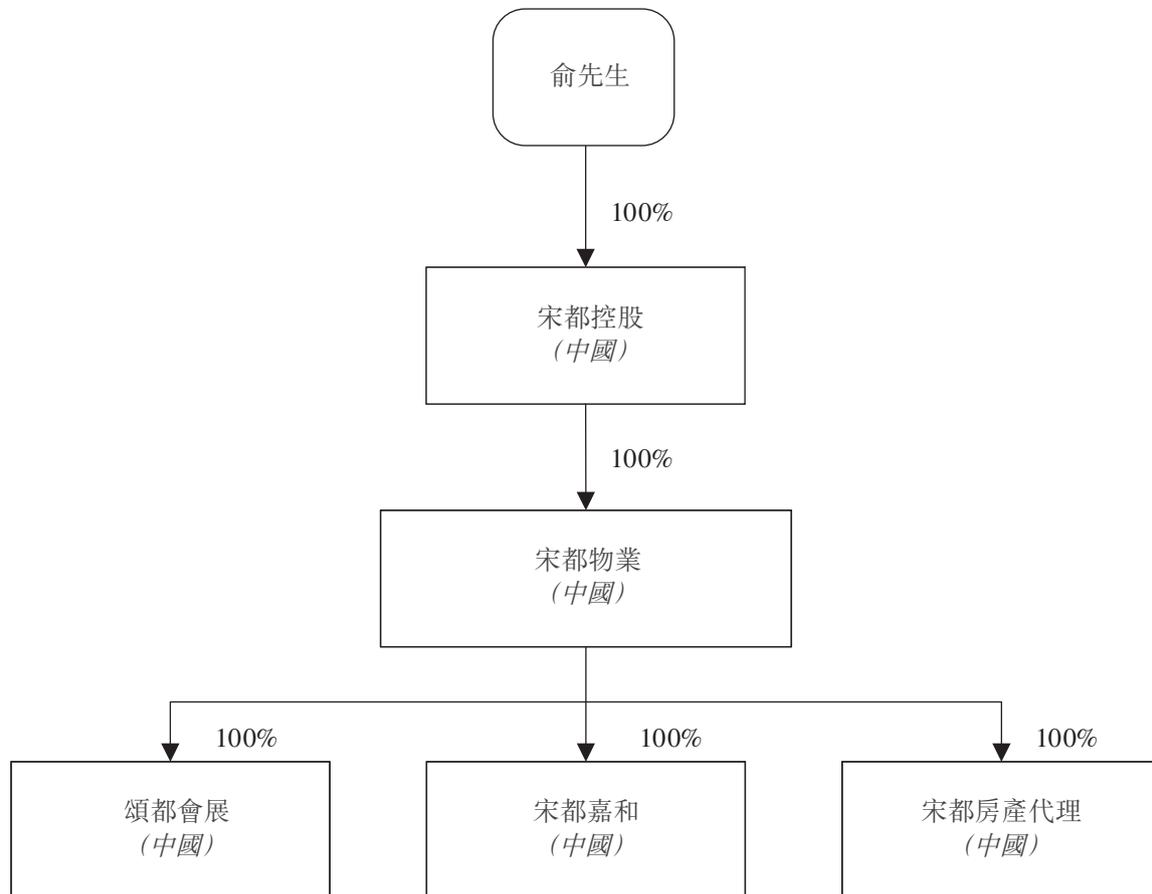
浙江合都房地產代理有限公司（「合都代理」）於二零一七年十二月二十五日在中國成立為有限公司。成立後，合都代理為我們的合營企業，由宋都物業及獨立第三方合富輝煌（中國）房地產顧問有限公司分別擁有50%及50%權益。

為精簡本集團的公司架構，於二零一九年十二月二十七日，宋都物業以代價人民幣2.5百萬元將其於合都代理的50%股權轉讓予獨立第三方杭州泰雄投資管理有限公司。代價經參考在相關時間繳足50%股權的註冊資本人民幣2.5百萬元而釐定。出售後，合都代理不再為我們的合營企業。

## 歷史、重組及發展

### 重組

以下載列緊接重組前本集團的公司架構。



附註：宋都物業隨後於二零一九年五月六日、二零一九年八月二十日、二零一九年十一月七日及二零二零年六月二十三日分別成立綠宋物業、鴻都信息、杭州和瑞及吉林宋都。

## 歷史、重組及發展

為籌備[編纂]，本集團已進行重組，當中涉及以下步驟：

### 1. 轉讓宋都物業的5%股權予源瑞

於二零一七年十二月二十九日，源瑞與宋都控股訂立轉讓協議，據此，源瑞同意以代價約人民幣1.9百萬元向宋都控股收購宋都物業的5%股權。代價經參考獨立估值師就宋都物業於二零一七年十月三十一日的公平市值作出的估值釐定。該轉讓已於二零一八年三月十九日完成，而[編纂]代價已於二零一八年六月十九日悉數償付。有關進一步詳情，請參閱本節「-[編纂]」一段。完成[編纂]後，宋都物業由宋都控股及源瑞分別擁有95%及5%權益。

### 2. 本公司以及其境外及境內中間附屬公司註冊成立及成立

#### (a) 本公司

本公司於二零一七年五月五日在開曼群島註冊成立為獲豁免有限公司。於其註冊成立日期，本公司的法定股本為500美元，分為500股每股面值1.00美元的股份。

於註冊成立日期，(i)按面值配發及發行一股股份予初始認購人，該股份其後按代價1.00美元轉讓予宋都和業；及(ii)分別向宋都和業及宋都興業按面值配發及發行299股及200股股份。宋都和業及宋都興業均由俞先生全資擁有。

於二零一七年十月二十五日，宋都興業按代價200美元向宋都和業轉讓200股股份。於二零一七年十二月二十九日，為與宋都物業的股權保持一致，宋都和業按代價25美元向源瑞轉讓25股股份。於該等轉讓後，本公司由宋都和業及源瑞分別擁有95%及5%權益。

#### (b) 匯都

匯都於二零一七年十月二十六日在英屬處女群島註冊成立為有限公司。匯都於其註冊成立日期獲准發行最多500股每股面值1.00美元的普通股。500股普通股已於註冊成立日期按面值配發及發行予本公司。匯都為一間投資控股公司。

#### (c) 榮都

榮都於二零一七年十一月二十日在香港註冊成立為有限公司。於註冊成立日期，10,000股普通股已按代價10,000港元配發及發行予匯都。榮都為一間投資控股公司。

## 歷史、重組及發展

### (d) 杭州興潤

杭州興潤於二零一七年十二月二十八日在中國成立為有限公司，其註冊資本為人民幣30百萬元，且由榮都全資擁有。於二零一八年十二月六日，其註冊資本增加至人民幣40百萬元。

### 3. 杭州興潤收購宋都物業的全部權益及本集團成員公司其後的公司變更

於二零一八年六月二十五日，杭州興潤分別與宋都控股及源瑞訂立兩份股權轉讓協議，據此，杭州興潤向宋都控股及源瑞收購宋都物業的95%及5%股權，代價分別為約人民幣36.8百萬元及約人民幣1.9百萬元。代價經參考獨立估值師就宋都物業於二零一七年十月三十一日的公平市值作出的估值釐定。於二零一八年六月二十六日，杭州興潤完成對宋都物業的收購。代價已於二零一九年十一月二十九日結清，有關詳情載於下文。

於二零一九年十一月二十五日，(i)本公司藉增設於所有方面與現有已發行股份享有同地位的額外49,500股每股面值1.00美元的股份，將其法定股本由500美元(分為500股每股面值1.00美元的股份)增加至50,000美元(分為50,000股每股面值1.00美元的股份)；及(ii)當時每股面值1.00美元的法定、已發行及未發行股份拆細為100,000股每股面值0.00001美元的股份。於完成增加法定股本及股份拆細後，本公司法定股本為50,000美元，分為5,000,000,000股每股面值0.00001美元的股份。而宋都和業及源瑞分別持有47,500,000股及2,500,000股已發行股份，分別相當於本公司已發行股本95%及5%。

於二零一九年十一月二十五日，匯都通過一項普通決議案，據此匯都獲授權發行最多50,000股每股面值1.00美元的普通股。

為就上述杭州興潤收購宋都物業的全部權益提供資金，本集團成員公司已增加或繳入股本，詳情如下：

- (i) 於二零一九年十一月二十五日，本公司以代價約42.6百萬港元及約2.2百萬港元分別向宋都和業及源瑞配發及發行47,500,000股及2,500,000股股份。經上述配發後，本公司股權維持不變，即宋都和業及源瑞分別持有95%及5%權益。
- (ii) 於二零一九年十一月二十五日，匯都以代價約44.8百萬港元向本公司配發及發行500股普通股。經上述配發後，匯都股權仍由本公司全資擁有。

## 歷史、重組及發展

- (iii) 於二零一九年十一月二十五日，榮都以代價約44.8百萬港元向匯都配發及發行10,000股普通股。經上述配發後，榮都股權仍由本公司全資擁有。
- (iv) 於二零一九年十一月二十六日，榮都已支付並償還杭州興潤資本承擔人民幣40百萬元。

#### 4. 成立家族信託

作為家族財富計劃的一部分，俞先生成立家族信託以持有彼於本公司的權益。於二零一九年十二月十一日，俞先生(作為財產授予人)及招商永隆信託有限公司(「招商永隆」)(作為受託人)成立俞建午信託。於二零一九年十二月二十日，俞先生為俞先生及其家族成員的利益將宋都和業的全部股權(透過其代名公司)轉讓予招商永隆。

#### [編纂]及[編纂]

待本公司股份溢價賬因[編纂][編纂]錄得進賬或具備充足結餘後，本公司股份溢價賬中為數[編纂]美元將撥充資本，用於按面值繳足合共[編纂]股股份以供於[編纂]或之前配發及發行予現有股東，即宋都和業及源瑞。

合共[編纂]股新股份將根據[編纂][編纂]認購，佔本公司緊隨重組及[編纂]完成後(不計及[編纂]或根據購股權計劃可能授出的任何購股權獲行使而可能發行的任何股份)已發行股本總額的[編纂]%

#### [編纂]

於二零一七年十月或前後，張裕光先生(「張先生」)通過其朋友武洪榮先生(「武先生」)介紹而結識我們的控股股東之一俞先生。武先生涉足中國醫療及化工行業，且其分別於二零一五年及二零一七年或前後通過先前進行上述行業的商業聚會而結識俞先生及張先生。

## 歷史、重組及發展

在通過武先生結識俞先生後，張先生總體上瞭解了本集團業務、我們與宋都股份集團的關係及本集團未來前景，從而對投資本集團產生初步興趣。於二零一七年或前後，武先生隨後向張先生介紹投資機會，並向其提供有關本集團的財務報表及材料。張先生審閱該等材料，並對本集團的財務表現、宋都物業所管理的物業、宋都股份所開發的物業及數間成功在聯交所上市的中國物業管理公司進行研究。經考慮上述材料後，張先生(i)對中國物業管理行業的前景持樂觀態度；(ii)認為本集團具備相對良好的未來增長潛力；及(iii)認為與本集團的潛在價值相比，是次提議的總投資金額不大，且以折價購買股份的機會將使其較有機會獲得投資回報。因此，張先生決定投資本集團。

於二零一七年十二月二十九日，宋都控股與源瑞訂立轉讓協議，據此，宋都控股將宋都物業的5%股權轉讓予源瑞，代價約為人民幣1.9百萬元。有關詳情，請參閱本節「一重組—1.轉讓宋都物業的5%股權予源瑞」一段。於同日，為與宋都物業的股權保持一致，宋都和業按名義代價向源瑞轉讓25股股份。因此，源瑞擁有本公司5%權益。於二零一八年六月十九日，[編纂]代價約人民幣1.9百萬元已悉數結清。

### 源瑞及張先生的背景

源瑞為一間於香港註冊成立的有限公司，其唯一股東為張先生。

張先生為居住於香港的投資者。彼確認其以自有資金來源撥付[編纂]。張先生擁有於高鵬礦業控股有限公司(股份代號：2212)上市前投資於該公司的經驗以及擁有於曠世控股有限公司(股份代號：1925)的首次公開發售前投資經驗，而該等公司隨後已於主板上市。

據董事作出一切合理查詢後所深知、全悉及確信，除進行[編纂]外，張先生及源瑞均為獨立第三方，且與本集團、我們的其他股東、董事、高級管理層或任何彼等各自的聯繫人並無過往或現時的關係(家庭、僱傭、業務、融資或其他)。

## 歷史、重組及發展

以下載列[編纂]的進一步詳情：

投資者名稱	源瑞
協議日期	二零一七年十二月二十九日
代價	人民幣1,939,000元
釐定代價的基準	代價經訂約雙方參考獨立估值師就宋都物業於二零一七年十月三十一日的公平市值評定的估值報告後公平磋商釐定
代價支付日期	二零一八年六月十九日
已付每股成本	約人民幣[編纂]元(相當於約每股[編纂]港元)
較[編纂]中位數的折讓百分比	[編纂]%
緊接[編纂]及[編纂] 完成前於本公司的股權 (假設[編纂]未獲行使)	[5]%
緊隨[編纂]及[編纂] 完成後所持股份數目 (假設[編纂]未獲行使)	[編纂]
緊隨[編纂]及[編纂] 完成後於本公司的股權 (假設[編纂]未獲行使)	[編纂]%
禁售	[編纂]協議並無規定源瑞須作出任何禁售承諾。

## 歷史、重組及發展

### 公眾持股量

鑒於(a)於[編纂]後源瑞於本公司的股權將少於10%；及(b)其為獨立第三方，源瑞所持有股份於完成[編纂]後將列為本公司公眾持股量的一部分。

### [編纂]的

#### 戰略利益：

經計及張先生擁有在高鵬礦業控股有限公司(股份代號：2212)上市前參與該公司投資以及參與曠世控股有限公司(股份代號：1925)首次公開發售前投資的經驗(有關詳情載於上文)，張先生已從股東的角度就整體上市流程向董事提供有用資料及指引，例如董事可能遇到需要注意並妥善解決的事項。因此，董事認為，本集團可受益於其在香港上市流程的知識及經驗。

此外，張先生運用其個人商界人脈、資本市場知識及過往在香港的投資經驗，為董事提供有關香港資本市場(在香港獲得資本、資源及有意投資者方面)的見解及意見。董事亦認為，本集團在未來可能出現融資需求時可借助張先生的網絡及關係，並有可能獲得新商機。

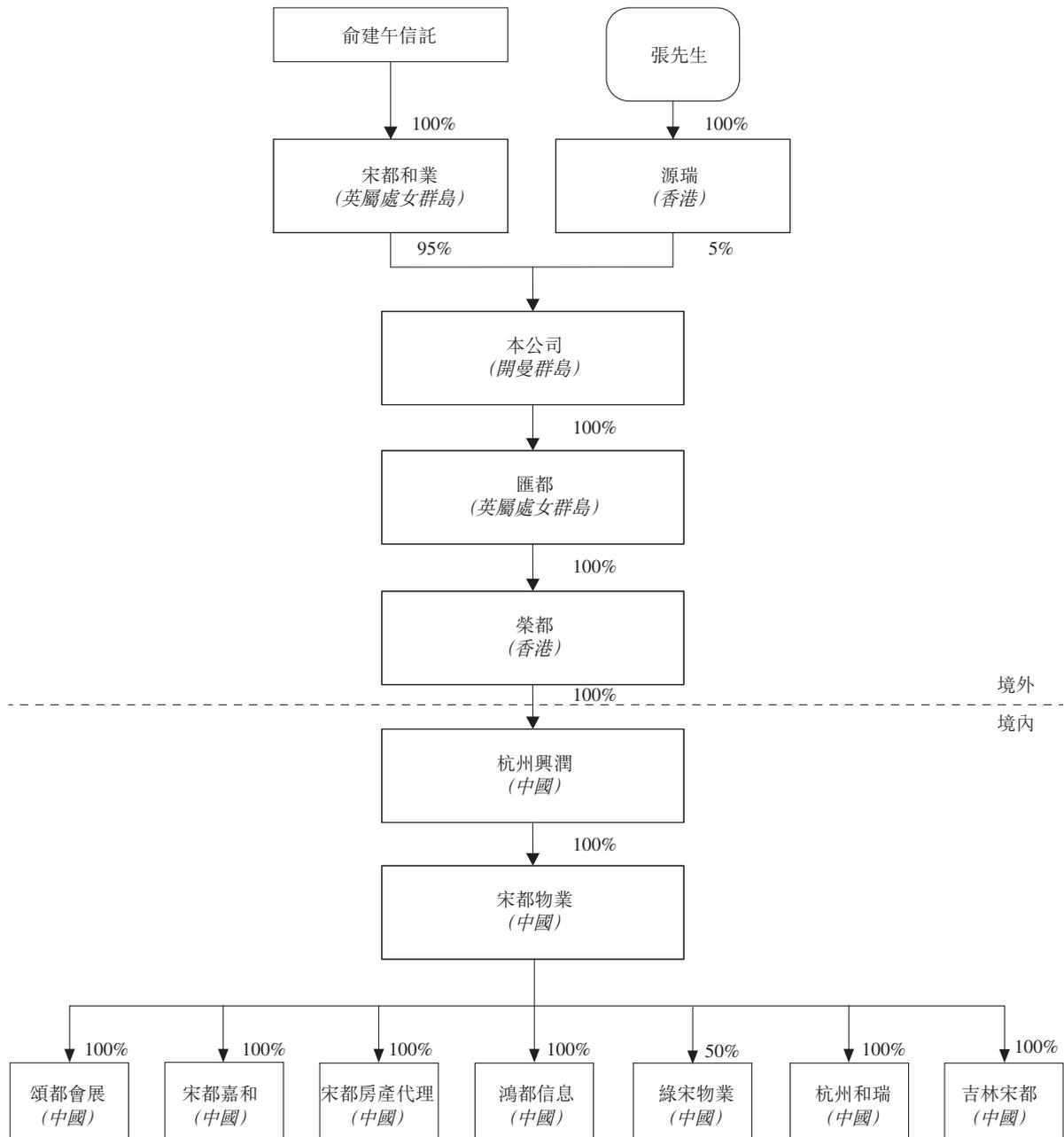
### 獨家保薦人確認

獨家保薦人已確認，上文詳述的張先生所作投資分別符合聯交所於二零一二年一月發布有關首次公開招股前投資的臨時指引(HKEX-GL29-12)、聯交所於二零一二年十月發布並於二零一三年七月更新有關首次公開招股前投資的指引(HKEX-GL43-12)以及聯交所於二零一二年十月發布有關首次公開招股前投資可換股工具的指引(HKEX-GL44-12)。

## 歷史、重組及發展

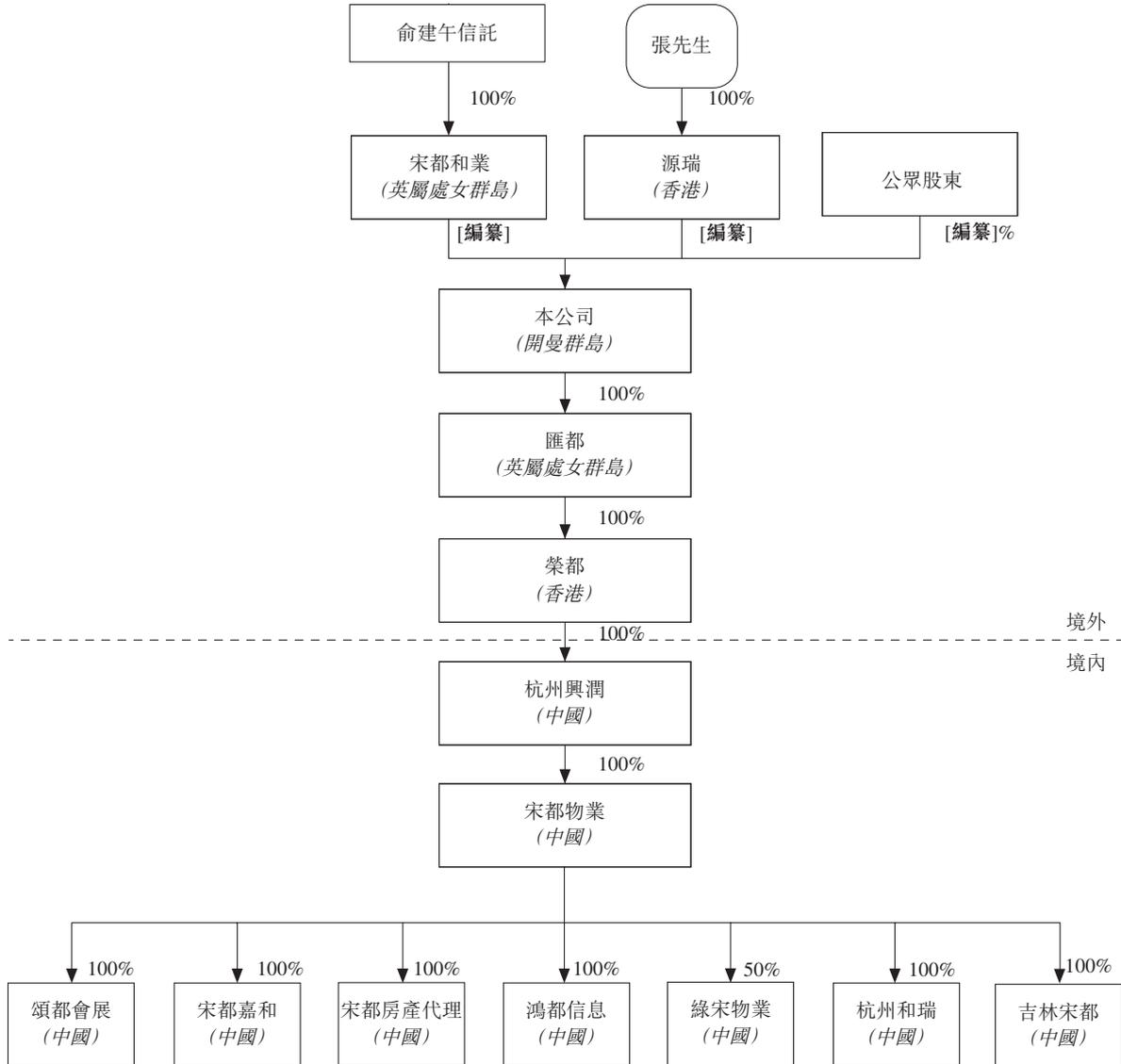
### 我們的公司架構

以下載列緊隨重組後本集團的公司架構。



## 歷史、重組及發展

以下載列緊隨[編纂]及[編纂]後本集團的公司架構。



### 中國法律合規

#### 一般資料

中國法律顧問確認已根據中國法律及法規取得有關重組及[編纂]的所有必要批准、准許及牌照，且重組及[編纂]已遵守所有中國適用法律及法規。

## 歷史、重組及發展

### 併購規定

由商務部、國有資產監督管理委員會、中國證監會、國家稅務總局、國家工商行政管理總局及國家外匯管理局頒布的併購規定於二零零六年九月八日生效、於二零零九年六月二十二日修訂，並在外國投資者收購中國企業的情況下適用。

我們的中國法律顧問告知，由於收購宋都物業全部股權(詳情載列於本節「一重組—3.杭州興潤收購宋都物業的全部權益及本集團成員公司其後的公司變更」一段)於宋都物業改制為中外合資企業後作出，故上述收購為對外資企業股權的收購，因此，併購規定並不適用且毋須獲商務部及／或中國證監會批准。

### 國家外匯管理局37號通知

於二零一四年七月四日，國家外匯管理局頒布國家外匯管理局37號通知，據此，(i)「特殊目的公司」指「境內居民(含境內機構及個人居民)以境外投融資為目的，以其合法持有的境內企業資產或權益，或者以其合法持有的境外資產或權益，直接設立或間接控制的境外企業」；(ii)境內居民以資產或權益向特殊目的公司出資的，應向國家外匯管理局辦理登記；及(iii)初步登記後，境外特殊目的公司發生境內居民股東、名稱、經營期限等任何重大變更，或發生境外特殊目的公司增資、減資、註冊資本、股權轉讓或置換、合併或分立或類似事項變更後，應及時到國家外匯管理局辦理登記手續，未能遵守國家外匯管理局37號通知的登記手續可能導致處罰。

我們的中國法律顧問告知，於二零一八年三月二十三日，俞先生已妥為遵守國家外匯管理局37號通知項下規定並完成其項下登記手續。