
歷史、重組及公司架構

概覽

我們於2010年開始提供物業管理服務，當時本公司的主要營運附屬公司之一新希望服務成立，後來成為我們在中國運營附屬公司的中間控股公司及我們運營的集中管理平台。我們的業務運營起步於成渝城市群，隨後將地域覆蓋擴張至上海、蘇州、溫州、大連及全國的其他一線城市、新一線城市及二線城市。

於過往10年中，我們大幅擴張業務運營。時至今日，我們提供全方位服務，範圍包括物業管理服務、非業主增值服務、商業運營服務及民生服務。我們在億翰智庫發佈的2020年中國物業企業綜合實力百強中排名第39位。截至2020年12月31日，我們為中國65個物業項目（包括住宅及非住宅物業，總在管樓面面積約為10.2百萬平方米）提供物業管理服務。

多年來，我們的最終控股股東劉先生及劉暢女士並無擔任本公司或本集團任何成員公司的董事，亦無參與本集團的日常運營和管理。鑑於過往在我們營運管理取得的良好成就，我們的最終控股股東將本集團的業務管理委託給我們的董事及高級管理層。據董事所知，並無任何可能導致我們的最終控股股東不適合擔任董事的事項及情況。除本集團的業務外，我們的最終控股股東還投資多種行業，包括飼料生產、乳製品生產及銷售、環保、醫藥及保健、銀行服務及物業開發，而我們的最終控股股東於上述業務擔任多個董事職務。詳情請參閱「與控股股東的關係－業務劃分」。

主要里程碑

下列事件列出我們業務開發歷史的主要里程碑：

年份	事件
2010年	新希望服務（前稱四川鼎晟物業服務集團有限公司）成立，且獲提名為四川省房地產業協會的常務理事。 我們開始在成都為新希望房地產集團開發的物業提供物業管理服務。

歷史、重組及公司架構

年份	事件
2014年	<p>我們的寫字樓及住宅物業獲得ISO9001品質管理系統認證。</p> <p>我們擴張業務，為住宅及非住宅物業提供標準化及專業的物業管理服務。</p> <p>我們在溫州建立了業務。</p>
2016年	<p>我們開始在上海等一線城市提供物業管理服務，以分別在華東地區及華北地區獲得市場份額。</p>
2017年	<p>成立新希望商業以提供商業運營服務。</p>
2019年	<p>我們採用新品牌「新希望服務」。</p> <p>我們開始為我們的第一個購物中心項目溫州新希望•立體城提供商業運營服務。</p> <p>我們獲中國金鑰匙頒發2019中國服務示範企業獎。</p> <p>我們獲中國物業管理協會及上海易居房地產研究院中國房地產測評中心聯合確認為2019物業服務企業潛力獨角獸。</p>
2020年	<p>我們在億翰智庫發佈的2020年中國物業企業綜合實力百強中排名第39位。</p> <p>總在管樓面面積達10百萬平方米。</p>

歷史、重組及公司架構

我們的企業發展

本公司於2020年11月5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。有關詳情請參閱下文「一重組」。

我們的主要中國營運附屬公司

我們通過多家中國附屬公司開展業務。我們的主要營運附屬公司包括於往績記錄期對本集團收入及利潤作出重大貢獻的主要控股公司及／或附屬公司。有關主要企業發展(包括我們的主要中國營運附屬公司的重大股權變動)的詳情載於下文。

新希望服務

新希望服務(前稱四川鼎晟物業服務集團有限公司)於2010年1月26日在中國成立為有限責任公司，初步註冊資本為人民幣5百萬元。截至其成立日期，新希望服務由四川新希望南方房地產開發有限公司(新希望房地產當時的全資附屬公司)擁有80%權益及由新希望房地產擁有20%權益。新希望服務主要從事提供物業管理服務。

於2011年1月7日，新希望房地產向四川新希望南方房地產開發有限公司收購新希望服務80%股權，代價為人民幣4百萬元，有關代價乃經參考新希望服務當時實繳註冊資本後按公平原則磋商釐定。有關股權轉讓完成後，新希望服務由新希望房地產全資擁有。

於2018年5月21日，新希望服務的註冊資本增至人民幣50百萬元。

為激勵員工及認可核心僱員的價值，新希望服務的股東於2018年10月批准了一項僱員福利計劃。為方便僱員福利計劃的實施，成都雲璟觀瀾企業管理有限公司(「雲璟觀瀾」)於2019年11月4日成立。截至最後實際可行日期，雲璟觀瀾分別由張明貴先生擁有32%、陳靜女士擁有24%、武敏女士擁有19%、姜孟軍先生擁有12.5%及黃坤女士擁有12.5%。根據僱員福利計劃，雲璟觀瀾於2020年5月9日以注資約人民幣7.4百萬元(其中人民幣3.3百萬元計入新希望服務的註冊資本，人民幣4.1百萬元計入資本儲備)的方式持有新希望服務的6.2%股權。注資金額乃經參考新希望服務截至2018年6月

歷史、重組及公司架構

30日的資產淨值約人民幣70.6百萬元，並經考慮新希望服務的業務發展前景後釐定。該代價已於2020年12月15日悉數償付。據董事所知、所悉及所信，該代價由張明貴先生、陳靜女士、武敏女士、姜孟軍先生及黃坤女士按其各自在雲璟觀瀾的股權比例以自有資金出資。注資完成後，新希望服務的註冊資本由人民幣50.0百萬元增加至約人民幣53.3百萬元，新希望服務由新希望房地產擁有93.8%及雲璟觀瀾擁有6.2%。

於2020年5月25日，新希望房地產將新希望服務的3%股權轉讓予Tidal Investment，代價為359,200美元。該代價乃經參考獨立估值師評估新希望服務截至2020年4月30日的估值後按公平原則磋商釐定，並已於2020年12月25日悉數償付。有關轉讓完成後，新希望服務由新希望房地產、雲璟觀瀾及Tidal Investment分別擁有90.8%、6.2%及3%。有關詳情，請參閱下文「-[編纂]前投資」。

新希望商業

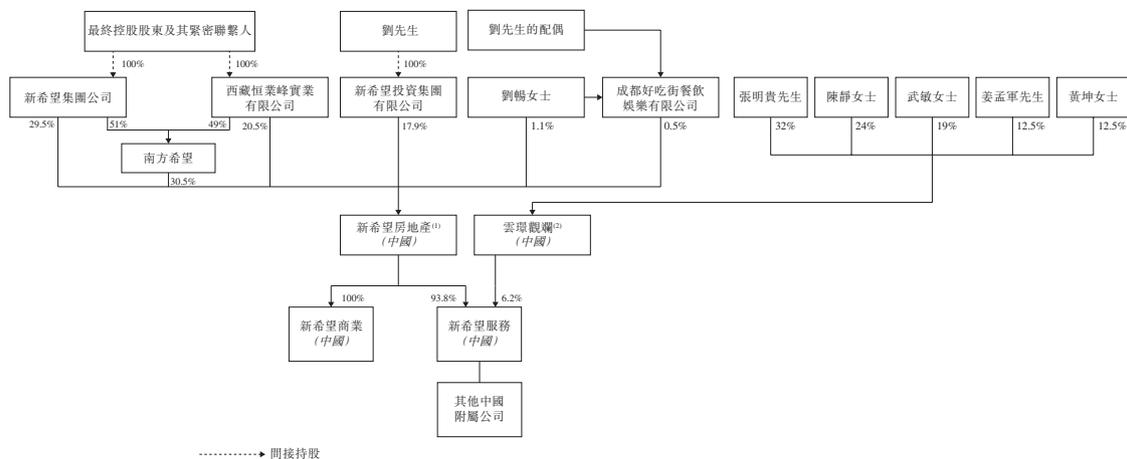
新希望商業於2017年3月1日在中國成立為有限公司，初步註冊資本為人民幣2百萬元。截至其成立日期，新希望商業由新希望房地產全資擁有。新希望商業主要從事提供商業運營服務。

作為重組的一部分，於2020年8月31日，新希望房地產同意將其於新希望商業的全部股權轉讓予新希望服務，代價約為人民幣79.35百萬元，有關代價乃經參考獨立估值師評估新希望商業截至2020年7月31日的估值後按公平原則磋商釐定。有關股權轉讓完成後，新希望商業由新希望服務全資擁有。有關詳情，請參閱下文「-重組-3.中國附屬公司重組」。

歷史、重組及公司架構

重組

下圖載列我們於重組前的簡明公司架構：



附註：

- 截至最後實際可行日期，新希望房地產分別由南方希望持有30.5%、新希望集團公司持有29.5%、西藏恒業峰實業有限公司持有20.5%、新希望投資集團有限公司擁有17.9%、劉暢女士擁有1.1%及成都好吃街餐飲娛樂有限公司擁有0.5%，其中(i)南方希望分別由新希望集團公司擁有51%及西藏恒業峰實業有限公司持有49%；(ii)新希望集團公司由最終控股股東及其緊密聯繫人直接及間接全資擁有；(iii)西藏恒業峰實業有限公司由最終控股股東及其緊密聯繫人間接全資擁有；(iv)新希望投資集團有限公司由劉先生間接全資擁有；及(v)成都好吃街餐飲娛樂有限公司由劉暢女士及劉先生的配偶擁有。
- 截至最後實際可行日期，雲環觀瀾分別由張明貴先生擁有32%、陳靜女士擁有24%、武敏女士擁有19%、姜孟軍先生擁有12.5%及黃坤女士擁有12.5%。

籌備[編纂]時已採取以下步驟成立本集團：

1. 註冊成立本公司

於2020年11月5日，本公司在開曼群島註冊成立為獲豁免有限公司。截至註冊成立日期，本公司法定股本為380,000港元，分為38,000,000股每股面值0.01港元的普通股。註冊成立後，初始認購人（獨立第三方）獲配發及發行一股股份。同日，該股股份

歷史、重組及公司架構

轉讓予Golden Rose，而本公司再向Golden Rose配發及發行99股股份，其後，本公司由Golden Rose全資擁有。Golden Rose由新晟全資擁有，而新晟由Cathaya Trust的受託人通過控股公司間接全資擁有。

於2021年1月8日，Golden Rose及新遠獲配發及發行8,980股股份及620股股份，代價分別相當於人民幣107,740,100元及人民幣7,356,700元。有關發行及配發完成後，本公司由Golden Rose及新遠擁有93.6%及6.4%。新遠由僱員福利信託的受託人達盟信託服務(香港)有限公司通過特殊目的控股公司全資擁有。僱員福利信託是一項全權信託，其最終受益人為張明貴先生、陳靜女士、武敏女士、姜孟軍先生及黃坤女士以及僱員福利信託諮詢委員會不時任命的任何僱員。截至最後實際可行日期，執行董事武敏女士以及非執行董事張明貴先生及黃坤女士為僱員福利信託諮詢委員會成員。向新遠發行及配發620股股份是我們重組的一部分，旨在反映僱員福利信託的受益人通過雲璟觀瀾所持有的新希望服務6.2%股權。僱員福利信託通過新遠持有的股份將不被視為公眾持股量的一部分。

2. 註冊成立境外控股公司

新輝發展有限公司(「新輝」)於2020年11月18日在英屬處女群島註冊成立為有限公司。註冊成立後，本公司獲配發及發行100股新輝股份。自有關發行及配發完成起，新輝成為本公司的全資附屬公司。

鼎晟發展有限公司(「鼎晟」)於2019年11月5日在香港註冊成立為有限公司。註冊成立後，新晟獲配發及發行10,000股鼎晟股份，其中390股及230股股份其後於2019年12月11日分別按面值轉讓予新啟力發展有限公司(「新啟力」)及新引力發展有限公司(「新引力」)。該等轉讓完成後，鼎晟由新晟擁有93.8%、新啟力擁有3.9%及新引力擁有2.3%權益。

於2020年11月24日，新晟、新啟力及新引力按面值向新輝轉讓彼等各自於鼎晟的權益。該等轉讓完成後，鼎晟由新輝全資擁有，並成為本公司的間接全資附屬公司。

歷史、重組及公司架構

3. 中國附屬公司重組

收購新希望商業

為精簡業務並將我們業務中所有物業管理營運實體及商業運營管理服務營運實體併入本集團，於2020年8月31日，新希望服務同意向新希望房地產收購新希望商業的全部股權，代價為人民幣79.35百萬元。代價乃經參考獨立估值師評估新希望商業截至2020年7月31日的估值後按公平原則磋商釐定並於2020年9月15日悉數償付。有關收購完成後，新希望商業由新希望服務全資擁有並成為本公司的間接全資附屬公司。

出售溫州希望小鎮企業管理有限公司（「溫州希望」）

於2020年12月20日，新希望商業按代價人民幣1元出售溫州希望的全部股權予新希望房地產的全資附屬公司四川新致睿占實業有限公司。溫州希望於2018年11月20日在中國成立為有限責任公司。出售之前，溫州希望由新希望商業全資擁有，從事提供室內設施和兒童遊樂場，與本集團的核心業務無關，因此與本集團的戰略發展並不相符。

下表載列於所示年度溫州希望的若干財務資料，該等財務資料乃根據國際財務報告準則編製：

	截至12月31日止年度		
	2018年*	2019年**	2020年***
		(人民幣千元)	
收入	—	861	362
淨利潤／(虧損淨額)	—	(2,092)	(851)
資產淨值／(負債淨額)	—	(2,092)	(2,937)

附註：

* 溫州希望於2018年11月20日在中國成立為有限責任公司，直到2019年才開展其業務運營。

** 根據新希望服務2019年的經審核合併財務報表，溫州希望於該年度為其附屬公司之一。

*** 直至2020年12月20日，即出售日期。

歷史、重組及公司架構

出售的代價乃經考慮溫州希望截至出售日期為止仍錄得虧損後按公平原則磋商釐定。有關出售完成後，溫州希望不再為新希望商業的附屬公司，且新希望商業亦不再於溫州希望擁有任何權益。

據董事確認，出售溫州希望在所有重大方面已遵守適用法律及法規，及在其出售前，溫州希望並無牽涉任何重大法律、監管、仲裁或行政程序、調查或索賠。據中國法律顧問確認，上述出售涉及的相關國家工商總局程序及步驟均已依法妥為完成。

出售呼和浩特新希望物業服務有限責任公司（「呼和浩特新希望」）

於2018年4月4日，新希望服務同意按代價人民幣1元將其於呼和浩特新希望的100%股權轉讓予獨立第三方鞠勝杰先生。呼和浩特新希望於2005年4月15日在中國成立為有限責任公司。出售之前，呼和浩特新希望由新希望服務全資擁有，在內蒙古呼和浩特從事為新希望房地產集團開發的物業提供物業管理服務。然而，由於內蒙古不再是我們的業務發展重心，在呼和浩特提供服務不再符合本集團的戰略發展。

出售的代價乃經考慮呼和浩特新希望截至出售日期為止仍錄得虧損後按公平原則磋商釐定。有關出售完成後，呼和浩特新希望不再為新希望服務的附屬公司，且新希望服務亦不再於呼和浩特新希望擁有任何權益。

據董事確認，出售呼和浩特新希望在所有重大方面已遵守適用法律及法規，及在其出售前，呼和浩特新希望並無牽涉任何重大法律、監管、仲裁或行政程序、調查或索賠。據中國法律顧問確認，上述出售涉及的相關國家工商總局程序及步驟均已依法妥為完成。

歷史、重組及公司架構

4. 註冊成立外商獨資企業

於2020年12月22日，鑫晟鼎企業管理服務(成都)有限責任公司(「外商獨資企業」)在中國成立為外商獨資企業，初始註冊資本為20百萬美元。自其成立日期以來，外商獨資企業一直由鼎晟全資擁有。

於2021年1月6日，外商獨資企業分別向新希望房地產及雲璟觀瀾收購新希望服務的90.8%及6.2%股權，代價分別為人民幣107,740,100元及人民幣7,356,700元。代價乃經參考獨立估值師評估新希望服務截至2020年9月30日的估值後按公平原則磋商釐定，並已於2021年1月11日悉數償付。有關轉讓完成後，新希望服務由外商獨資企業及Tidal Investment分別擁有97%及3%。

5. 收購Step Viral

於2021年1月8日，August Mist將Step Viral全部已發行股份轉讓予本公司，換取本公司向August Mist配發及發行300股股份。有關收購完成後，Step Viral成為本公司的全資附屬公司，由Golden Rose、新遠及August Mist分別擁有90.8%、6.2%及3.0%權益。

我們的中國法律顧問已確認，已就上文所述本集團各中國公司的股權轉讓取得所有適用監管批文，並已按照相關股權轉讓協議依法完成股權轉讓及按照適用中國法律法規辦理所涉及手續。

歷史、重組及公司架構

[編纂]前投資

於2020年5月25日，Tidal Investment向新希望房地產收購新希望服務的3%股權，代價為359,200美元。於進行有關收購之時，Tidal Investment由Cui Donghong女士全資擁有，而Cui Donghong女士亦透過August Mist持有Step Viral的全部已發行股本。有關收購完成後，Tidal Investment擁有新希望服務的3%股權。於2020年12月24日，Cui Donghong女士按面值將Tidal Investment的全部已發行股本轉讓予Step Viral。作為重組的一部分，August Mist於2021年1月8日將其所持有的全部Step Viral已發行股份轉讓予本公司，換取向August Mist配發及發行300股本公司股份。August Mist的上述投資（「[編纂]前投資」）的詳情載列如下：

投資者名稱	:	August Mist
已付現金代價金額	:	359,200美元
代價釐定基準	:	按照獨立估值師採用基於資產的方法經各方按公平原則磋商後評估截至2020年4月30日新希望服務的股權估值約人民幣82.6百萬元
償付代價日期	:	2020年12月25日
每股成本 ⁽¹⁾	:	[編纂]
較指示性[編纂]範圍 中位數折讓	:	[編纂]
所得款項用途	:	[編纂]前投資的所得款項將用作本集團的一般營運資金
緊隨[編纂]前投資 後於本公司的股權	:	3.0%
緊隨[編纂]後於本公司 的股權 ⁽²⁾	:	[編纂]

歷史、重組及公司架構

- 對本公司的利益
- :
- 董事認為，本集團可從[編纂]前投資中獲益，因為這表明了[編纂]前投資者對本集團的經營有信心，也證明了本集團的表現、實力和前景得到認可，有助於我們擴大股東基礎。此外，我們認為，Cui Donghong女士在新加坡、香港及中國的國際業務佈局將使本集團業務洞燭先機。憑藉其在業務管理及投資的豐富經驗，輔以其人脈，通過提供投融資建議以支持我們的未來業務發展及擴大我們的在管物業組合，Cui Donghong女士亦將能夠使本集團受益。具體而言，Cui Donghong女士於2020年8月向我們的員工作了關於建立高效率團隊的演講。此外，彼亦向我們提供我們已考慮在內的戰略建議，其中包括：(a)在城市研究和分析上投入更多資源，以鞏固我們在目前運營所在地區的市場地位；及(b)積極收集有關其他當地領先的物業管理公司的信息，以擴大我們的收購目標基礎。
- 特別權利
- :
- Cui女士及August Mist均無權享有[編纂]前投資項下的任何特別權利

歷史、重組及公司架構

附註：

1. 為緊隨資本化發行後August Mist所持有的每股[編纂]前投資成本。
2. 假設[編纂]未獲行使。

釐定[編纂]前投資的代價時乃基於新希望服務股權截至2020年4月30日的估值約人民幣82.6百萬元，該估值由獨立估值師使用資產法經與各方公平磋商後而評估。在釐定代價時考慮的其他因素包括但不限於：(i)因[編纂]前投資協議的條款下並無授予[編纂]前投資者任何撤資權利而在[編纂]未能進行的情況下令[編纂]前投資者承擔的投資風險，以及[編纂]前投資者於投資非上市公司時所承擔的其他投資風險，包括[編纂]及[編纂]完成前股份交易缺乏流動性及公開市場以及於[編纂]前投資完成起至[編纂]完成止期間進一步宣派股息的計劃欠缺等；(ii)上表所詳述由Cui Donghong女士為本集團所帶來的戰略利益；及(iii)自[編纂]起August Mist承諾的六個月禁售期限限制。截至最後實際可行日期，並無動用來自[編纂]前投資者作出的[編纂]前投資的所得款項。

有關August Mist的資料

August Mist為於英屬處女群島註冊成立的投資控股公司，並由Cui Donghong女士全資擁有。Cui女士是新加坡中華總商會學術委員會成員。自2016年1月至2018年12月，彼擔任新加坡國立大學蘇州研究院的客座調查員，並於2010年8月至2012年11月擔任南洋理工大學人文社會科學院的客座助理教授。彼亦於2013年擔任南洋理工大學南洋公共管理研究生院客座教授。彼於過去10年頻繁到訪中國，就商業管理範疇為中國公司進行講課及開辦培訓課程並提供顧問服務。Cui女士於新加坡、中國及香港在雲端解決方案公司、造船公司、科技和生物技術行業方面擁有豐富投資經驗。Cui女士目前擔任Tessa Therapeutics Ltd. (一家新加坡生物科技公司)的副總裁，主要負責中國市場的業務拓展。Cui女士於一個商業論壇認識我們的最終控股股東。由於彼對中國及香港房地產行業持樂態度，同時還考慮了中國物業管理市場的長期前景、本集團業務歷史財務表現及增長潛力，Cui女士決定投資本集團。除於本集團的股權外，Cui女士及August Mist均獨立於本集團。

歷史、重組及公司架構

禁售期及公眾持股量

August Mist持有的股份於[編纂]後將受為期六個月的禁售期所限。由於Cui Donghong女士及August Mist均非本公司核心關連人士，故August Mist持有的股份於[編纂]後將計入公眾持股量。

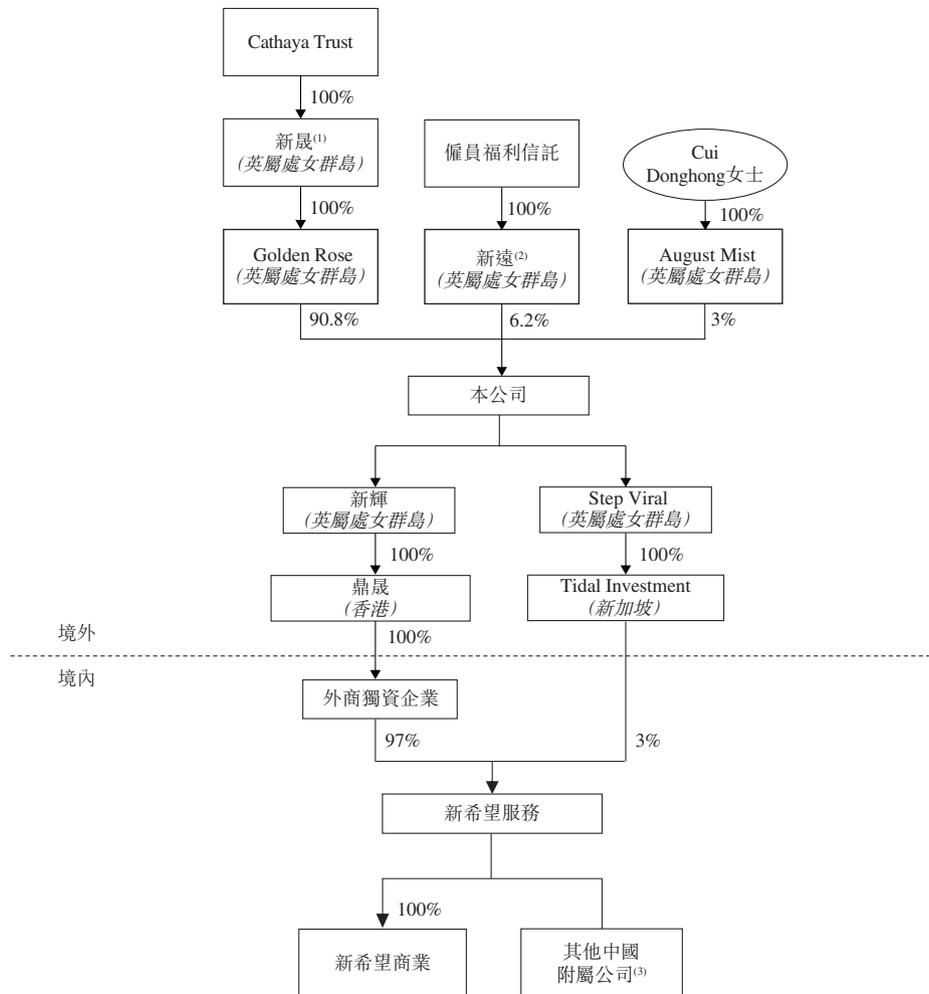
遵守臨時指引

根據有關[編纂]前投資的臨時指引(HKEx-GL29-12)，倘最後一次的[編纂]前投資的完成代價或撤回投資於首次呈交[編纂]申請表格之日前足28日內結清，聯交所一般會將交易首日押後至最後一次的[編纂]前投資完成或撤回投資(以較後者為準)後足120日。[編纂]前投資已於2020年12月25日完成。基於(i)[編纂]預期於[編纂]或之後進行及將為[編纂]前投資完成後足120日以上；及(ii)[編纂]後，[編纂]前投資者享有與公眾相同的知情權，獨家保薦人已確認，根據本公司提供有關[編纂]前投資的文件，[編纂]前投資遵守有關[編纂]前投資的臨時指引(HKEx-GL29-12)及有關[編纂]前投資的指引(HKEx-GL43-12)。

歷史、重組及公司架構

重組後及緊接資本化發行及[編纂]完成前的公司架構

下圖載列本集團於重組後但於資本化發行及[編纂]完成前的簡化公司架構：



附註：

- (1) 新晟由Sea Glory Developments Limited (由Cathaya Trust的受託人Vistra Trust (Singapore) Pte. Limited全資擁有的特殊目的控股公司) 全資擁有。
- (2) 新遠由New Range Development Limited (由僱員福利信託的受託人達盟信託服務(香港)有限公司全資擁有的特殊目的控股公司) 全資擁有。
- (3) 我們的附屬公司載列於本文件附錄一會計師報告附註1。

歷史、重組及公司架構

中國監管規定

《中國關於外國投資者併購境內企業的規定》

據我們的中國法律顧問告知，Tidal Investment向新希望房地產收購新希望服務3%股權（「第一次轉讓」）須遵守併購規定及《外商投資信息報告辦法》（「報告辦法」）。新希望服務已通過企業登記系統及國家企業信用信息公示系統提交投資信息並已根據併購規定及報告辦法就第一次轉讓取得新營業執照。第一次轉讓後，新希望服務成為一家中外合資企業。對於外商獨資企業向新希望房地產及雲璟觀瀾收購新希望服務合共97%股權（「第二次轉讓」），據我們的中國法律顧問告知，由於轉讓方各自向外商獨資企業轉讓新希望服務股權之前新希望服務已改制為一家中外合資企業，故第二次轉讓構成外資企業的股權轉讓，因此併購規定不適用於第二次轉讓。取而代之的是，第二次轉讓應遵守報告辦法，而新希望服務已通過企業登記系統及國家企業信用信息公示系統提交投資信息並已根據報告辦法就第二次轉讓辦理股東變更登記。我們的中國法律顧問認為，第一次轉讓已根據併購規定及報告辦法完成，而第二次轉讓則已根據報告辦法完成。

中國的國家外匯管理局登記

根據國家外匯管理局於2014年7月4日發佈的《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》（「國家外匯管理局37號文」）及國家外匯管理局於2015年2月13日發佈的《關於進一步簡化和改進直接投資外匯管理政策的通知》（「國家外匯管理局13號文」），倘中國個人居民以其合法持有的境內外資產或股權投資於境外特殊目的公司，其必須就有關投資在國家外匯管理局地方分支機構辦理登記手續。國家外匯管理局37號文亦規定，倘中國居民的境外特殊目的公司發生中國居住地、名稱及經營期限等基本信息變更，以及增資或減資、股權轉讓或置換、合併或分立等重要事項，則其須辦理境外投資外匯變更登記手續。

據我們的中國法律顧問所告知，劉先生、張明貴先生、陳靜女士、武敏女士、姜孟軍先生及黃坤女士各自已按照國家外匯管理局37號文的規定辦妥登記。