
歷史、重組及公司架構

歷史及發展

概覽

我們的歷史可以追溯至2003年，當時，我們首家營運附屬公司廈門世邦泰和開始為中國領先的大型綜合房地產開發商中駿集團所開發的物業提供住宅物業管理服務。繼中駿集團開始開發商業物業後，我們於2009年將服務範圍擴大至提供商業物業管理及運營服務。自成立以來，我們已經將業務覆蓋地域擴張至中國的不同區域。

截至最後實際可行日期，我們已簽約提供商業物業管理及運營服務，覆蓋中國12個省、市及自治區的27個城市，共涉及37個商業物業，總簽約建築面積約為4.8百萬平方米。就住宅物業管理服務而言，截至最後實際可行日期，我們已經簽約提供住宅物業管理服務，覆蓋中國17個省、市及自治區的47個城市，涉及181個項目，總建築面積約為34.6百萬平方米。

重要業務發展里程碑

以下事件闡述我們業務發展歷史的重要里程碑：

| 年份 | 事件 |
|-------|--|
| 2003年 | 我們首家營運附屬公司廈門世邦泰和開始提供住宅物業管理服務。 |
| 2009年 | 我們開始向首個在管商業綜合體北京CBD中駿世界城提供商業物業管理及運營服務。 |
| 2013年 | 我們開始在環渤海經濟區管理首個住宅項目。 |
| 2014年 | 我們開始在海峽西岸經濟區管理首個在管商業購物商場泉州世界城。 |

歷史、重組及公司架構

| 年份 | 事件 |
|-------|--|
| 2015年 | 我們首次獲授中國物業管理企業品牌價值50強的榮銜。 |
| 2016年 | 我們開始在粵港澳大灣區管理首個住宅項目。 |
| 2017年 | 我們獲中國房地產業協會及上海易居房地產研究院中國房地產測評中心授予中國物業管理企業品牌價值50強及獲中國房地產業協會及上海易居房地產研究院中國房地產測評中心授予中國物業管理企業綜合實力100強的榮銜以及獲中國房地產業協會授予2017金牌物業獎。 |
| 2018年 | 我們的在管建築面積超過10.0百萬平方米。 |
| 2019年 | 我們於2019年起連續兩年獲中指院授予中國物業服務百強企業的榮銜。 我們開始為商業物業提供開業前管理服務。 |
| 2020年 | 我們獲中指院授予2020中國商業地產公司品牌價值TOP10以及中國物業服務品質領先企業的榮銜。 我們推出我們的CRM會員營銷系統。 我們的簽約建築面積超過30.0百萬平方米。 |

歷史、重組及公司架構

企業發展

截至最後實際可行日期，本集團已成立或收購中國的營運附屬公司以進行業務。於往績記錄期，對我們表現有重大影響的附屬公司的主要企業發展載列如下：

廈門世邦泰和

廈門世邦泰和於2002年11月4日在中國成立，初始註冊資本為1.5百萬港元，乃為本集團住宅物業管理服務實體的在岸控股公司，主營業務為住宅物業管理。在其成立時，廈門世邦泰和由中駿集團控股的間接全資附屬公司中駿集團(香港)有限公司(「中駿集團(香港)」)全資擁有。

作為重組的一部分，於2021年1月13日，中駿集團(香港)將其於廈門世邦泰和的全部股權轉讓予中盛管理。該轉讓完成後，廈門世邦泰和成為本公司的間接全資附屬公司。詳情請參閱下文「一 重組 – 5. 自中駿集團收購住宅物業管理服務營運實體」。

福建世邦泰和

福建世邦泰和於2003年4月1日在中國成立，初始註冊資本為人民幣1.0百萬元，主要從事提供住宅物業管理服務。在其成立時，福建世邦泰和由我們創辦人之一及中駿集團控股執行董事兼董事會副主席陳元來先生擁有70%，及獨立第三方許少華先生擁有30%。

在連串股權轉讓後，福建世邦泰和於2008年8月4日由廈門世邦泰和全資擁有。

繼連串註冊資本變動後，截至2011年9月26日，福建世邦泰和的註冊資本已增至人民幣5.0百萬元。

於2019年8月22日，福建世邦泰和的註冊資本已增至人民幣10.0百萬元。

於往績記錄期，福建世邦泰和由中駿集團最終控制。

歷史、重組及公司架構

上海中駿商管

上海中駿商管於2013年11月18日在中國成立，初始註冊資本為人民幣10.0百萬元。上海中駿商管為本集團商業物業管理及運營服務實體的在岸控股公司，主營業務為商業物業管理及運營服務。在其成立時，上海中駿商管由中駿集團控股的間接全資附屬公司廈門中駿集團有限公司（「廈門中駿」）全資擁有。

於2017年8月7日，廈門中駿將其於上海中駿商管的全部股權轉讓予廈門中駿的全資附屬公司上海中駿置業有限公司（「上海中駿置業」），代價為人民幣10.0百萬元，乃經參考上海中駿商管於轉讓當日的繳足資本按公平磋商釐定。該轉讓完成後，上海中駿商管由上海中駿置業全資擁有。

於2019年12月19日，上海中駿置業將其於上海中駿商管的全部股權轉讓予本公司的間接全資附屬公司輝信管理有限公司（「輝信」），代價為人民幣10.0百萬元，乃經參考上海中駿商管於轉讓當日的繳足資本按公平磋商釐定。該轉讓完成後，上海中駿商管由輝信全資擁有。

於2020年12月進行一系列注資及股權轉讓後，上海中駿商管的註冊資本為人民幣12.2百萬元，並仍然由輝信全資擁有。

北京世界城

北京世界城於2007年6月27日在中國成立，初始註冊資本為人民幣50.0百萬元，主要從事提供商業物業管理及運營服務。在其成立時，北京世界城由中駿集團控股的間接全資附屬公司盛新投資有限公司（「盛新投資」）全資擁有。

作為重組的一部分，於2021年1月19日，盛新投資將其於北京世界城的全部股權轉讓予上海中駿商管。該轉讓完成後，北京世界城由本公司間接全資擁有。詳情請參閱下文「一 重組 – 3. 自中駿集團收購商業物業管理及運營服務營運實體」。

歷史、重組及公司架構

對董事及僱員的股份激勵

根據一項為回饋本集團若干董事及僱員所作貢獻而採納的僱員股份激勵計劃，於2020年3月2日，向揚帆企業有限公司（「揚帆」）、溢星國際有限公司（「溢星」）、志潤控股有限公司（「志潤」）、雅陽有限公司（「雅陽」）及金藝投資有限公司（「金藝」）配發及發行分別55股股份、20股股份、50股股份、75股股份及50股股份。同日，額外650股股份則配發及發行予原來唯一股東裕威（中駿集團控股的直接全資附屬公司）。完成上述配發及發行後，本公司由裕威擁有75.0%、揚帆擁有5.5%、溢星擁有2.0%、志潤擁有5.0%、雅陽擁有7.5%及金藝擁有5.0%。截至最後實際可行日期，上述股份配發的代價已支付。揚帆、溢星、志潤、雅陽及金藝（各為「僱員控股公司」）各股東詳情及其根據上述激勵計劃的認購如下：

| 僱員 控股公司 | 認購價 (附註1) | 認購價釐定基準 | [編纂] 折讓率 (附註2) | 僱員控股公司的 最終實益擁有人 | 本集團最終實益 擁有人職位 |
|------------|--------------|--|----------------------|---|--|
| 揚帆 | 6,105,000港元 | 經考慮所認購股份的 公平值並計及各相 關董事／僱員所作 貢獻經公平磋商釐 定 | [編纂]% | 黃倫先生、黃攸權先 生、鄭全樓先生及 王勳先生各擁有約 18.2%，以及庫衛 紅女士、湯筱娟女 士及彭飛先生各擁 有約9.1% | 黃倫先生、黃攸權先生、鄭全 樓先生及庫衛紅女士各自為 我們的董事會成員。有關彼 等的背景，請參閱「董事及 高級管理層」。 王勳先生為上海中駿商管的副 總經理，主要負責監督租戶 的獲取及管理。 湯筱娟女士為廈門世邦泰和的 副總經理，主要負責監督我 們的行政及信息技術管理。 彭飛先生為上海中駿商管的營 銷總監，主要負責監督項目 管理及營銷管理。 |
| 溢星 | 2,220,000港元 | | [編纂]% | 孫強先生 | 孫強先生為我們的董事會成 員。有關其背景，請參閱 「董事及高級管理層」。 |
| 志潤 | 5,550,000港元 | | [編纂]% | 黃祥德先生 | 黃祥德先生為上海中駿商管 的副總經理，主要負責就 市場研究提供指引。 |

歷史、重組及公司架構

| 僱員 控股公司 | 認購價 (附註1) | 認購價釐定基準 | [編纂] 折讓率 (附註2) | 僱員控股公司的 最終實益擁有人 | 本集團最終實益 擁有人職位 |
|------------|--------------|---------|----------------------|---------------------------------|---|
| 雅陽 | 8,325,000港元 | | [編纂]% | 牛偉先生 | 牛偉先生為我們的董事會成員。有關其背景，請參閱「董事及高級管理層」。 |
| 金藝 | 5,550,000港元 | | [編纂]% | 王躍先生及張偉先生各擁有10.0%，及庫衛紅女士擁有80.0% | 庫衛紅女士為我們的董事會成員。有關其背景，請參閱「董事及高級管理層」。 王躍先生為上海中駿商管的設計總監，主要負責就設計諮詢提供指引。 張偉先生為上海中駿商管的副總經理，主要負責就市場定位提供指引。 |

附註：

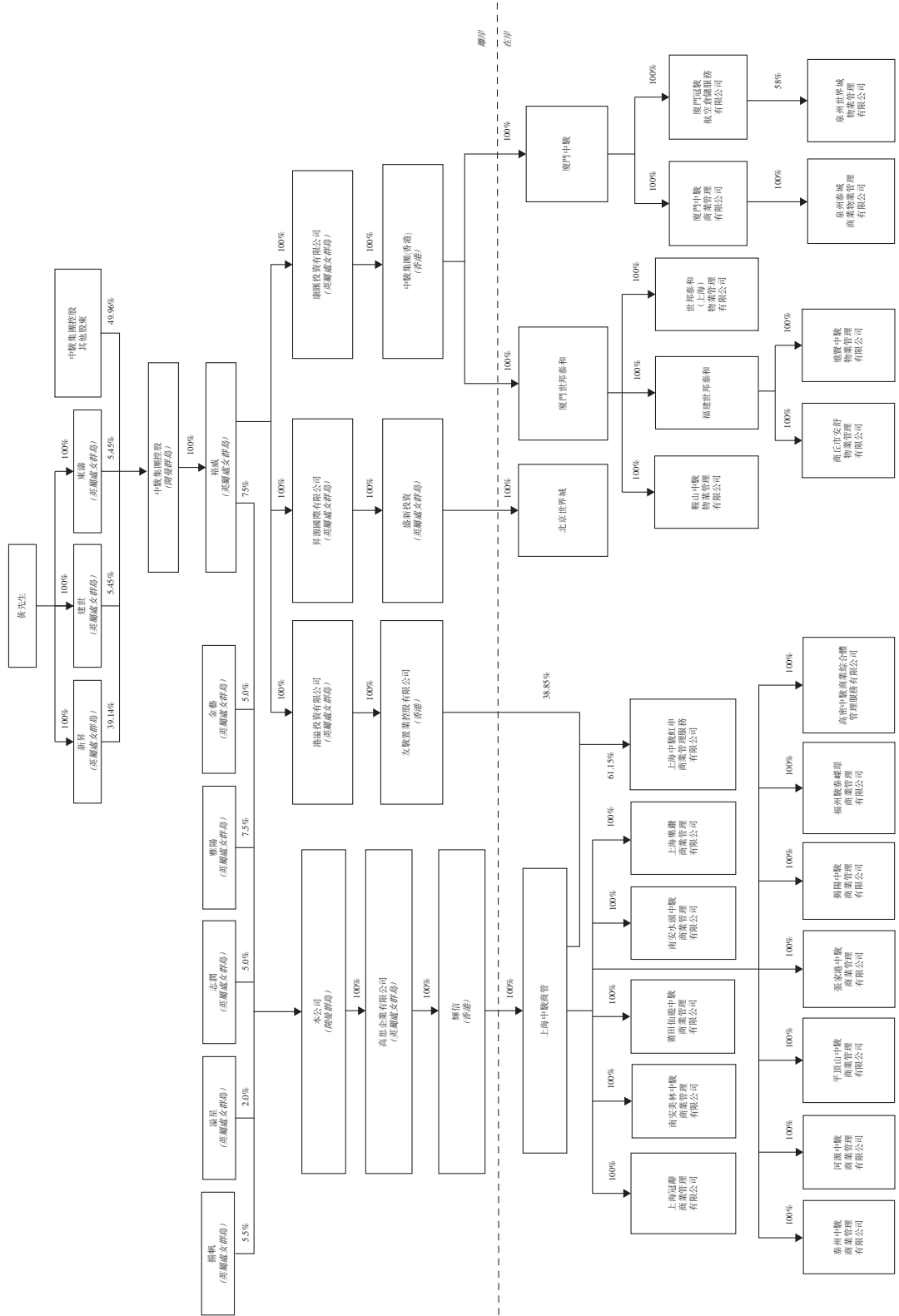
- (1) 有關董事及僱員將彼等各自的個人資金用於股份認購。
- (2) [編纂]折讓率乃按照每股股份概約成本(即已付代價金額除以[編纂]後將持有的股份數目(假設[編纂]未獲行使)所得金額)計算並假設[編纂]為每股股份[編纂]港元(即指示性[編纂]範圍[編纂]港元至[編纂]港元的中位數)。

根據僱員股份激勵計劃的條款，揚帆、溢星、志潤、雅陽及金藝的最終實益擁有人(「**最終實益擁有人**」)須自配發及發行股份日期起五年期間(「**禁售期**」)內一直受僱於本集團，而相關股份於此期間不可轉讓。該等股份與其他股東持有的本公司其他股份享有同等權益，並具有相同表決權及股息權。在禁售期內宣派及派付的任何股息須按有關僱員股份激勵計劃的條款存入董事會指定的銀行賬戶，並在禁售期屆滿後支付予最終實益擁有人。如任何最終實益擁有人在禁售期內因任何原因辭職、退休或終止與本集團的僱傭關係，則有關最終實益擁有人持有的相關股份須按原認購價轉讓予董事會指定的另一名人士(作為未來承授人的受託人)。

緊隨[編纂]完成後，揚帆、溢星、雅陽及金藝各自所持股份合共將佔本公司已發行股份約[編纂]%(假設[編纂]未獲行使)且於[編纂]後不會計入本公司的公眾持股量。

歷史、重組及公司架構

下圖列示我們重組前的股權架構：



歷史、重組及公司架構

為籌備[編纂]，我們進行重組，據此，本公司成為本集團控股公司及[編纂]實體，且我們的中國經營業務轉讓予本公司：

1. 本公司的名稱及股本變動

本公司於2019年8月20日在開曼群島註冊成立為獲豁免有限公司，擔任本集團控股公司及[編纂]實體。截至其註冊成立日期，本公司法定股本為50,000美元，分為50,000股每股面值1.00美元的普通股。註冊成立後，我們向一名初始認購人(獨立第三方)按面值發行一股股份，而該股份同日以代價1.00美元轉讓予裕威。同日，裕威獲配發及發行額外99股股份，而完成有關配發及發行後，本公司仍然由裕威全資擁有。

2020年11月10日，本公司名稱由「中駿商業控股有限公司」改為「中駿商管智慧服務控股有限公司」。

根據董事以及股東於2021年1月15日分別通過的書面決議案，股份面值已重新列值為港元，而本公司的法定股本轉為380,000港元，分為38,000,000股每股面值0.01港元的股份。該重新列值完成後，585,000股股份、42,900股股份、15,600股股份、39,000股股份、58,500股股份及39,000股股份已分別以當時股東(即裕威、揚帆、溢星、志潤、雅陽及金藝)名義發行及登記。各股東的股權百分比與上述變更後相同。

2. 離岸中間控股附屬公司的註冊成立

於2020年9月22日，輝華有限公司(「輝華」)在英屬處女群島註冊成立為有限公司，並獲授權發行最多單一類別50,000股每股面值1.00美元的普通股。於2020年11月5日，按認購價100美元向本公司發行100股股份。

於2020年11月5日，輝華收購於2020年8月20日在香港註冊成立的有限公司中盛管理的全部股權，乃按認購價1.00港元從其初始認購人收購。該收購完成後，中盛管理由輝華直接全資擁有，並為本公司的間接全資附屬公司。

歷史、重組及公司架構

3. 自中駿集團收購商業物業管理及運營服務營運實體

於2020年8月12日，上海中駿商管從中駿集團控股的間接全資附屬公司廈門中駿收購廈門中駿商業管理有限公司（「廈門中駿商管」）的全部股權，代價約為人民幣92.1百萬元。該代價參考廈門中駿商管截至2020年7月31日的資產淨值經公平磋商釐定，截至最後實際可行日期已全數清償。完成該收購後，廈門中駿商管成為本公司的間接全資附屬公司。廈門中駿商管主要從事提供商業物業管理及運營服務。

於2020年8月14日，上海中駿商管從中駿集團控股的間接全資附屬公司廈門冠駿航空倉儲服務有限公司收購泉州世界城物業管理有限公司（「泉州世界城」）的58%股權，代價為人民幣5.8百萬元。該代價參考泉州世界城的繳足註冊資本後經公平磋商釐定，截至最後實際可行日期已全數清償。完成該收購後，泉州世界城成為本公司的間接非全資附屬公司。泉州世界城主要從事提供商業物業管理及運營服務。於泉州世界城的餘下42%股權由獨立第三方蘇吉生、楊麗玲及陳加貧分別持有17%、15%及10%。

於2020年8月25日，上海中駿商管從中駿集團控股的間接全資附屬公司友駿置業控股有限公司收購上海中駿虹申商業管理服務有限公司（「上海中駿虹申」）的38.85%股權，而代價為零。該代價參考上海中駿虹申截至2020年7月31日的負債淨額經公平磋商釐定。完成該收購後，上海中駿虹申由上海中駿商管全資擁有及成為本公司的間接全資附屬公司。上海中駿虹申主要從事提供商業物業管理及運營服務。

於2021年1月19日，上海中駿商管從盛新投資收購北京世界城的全部股權，代價為人民幣50.0百萬元。該代價參考北京世界城截至2020年8月31日的資產淨值後經公平磋商釐定，預期將於2021年2月全數清償。完成該收購後，北京世界城成為本公司的間接全資附屬公司。北京世界城主要從事提供商業物業管理及運營服務。

歷史、重組及公司架構

4. 本公司的進一步股權變動

於2021年1月23日，作為中駿集團內部重組的部分，裕威將其於本公司持有的全部股份轉讓予其全資附屬公司樂景。該轉讓完成後，本公司成為樂景的直接非全資附屬公司，並維持為中駿集團控股的間接全資附屬公司。

5. 自中駿集團收購住宅物業管理服務營運實體

於2021年1月13日，中盛管理從中駿集團(香港)(裕威的間接全資附屬公司)收購廈門世邦泰和的全部股權，已由本公司藉向裕威的全資附屬公司樂景配發及發行382,980股股份清償。完成該收購後，廈門世邦泰和成為本公司的間接全資附屬公司。廈門世邦泰和是本集團的住宅物業管理服務實體的在岸控股公司，主營業務為住宅物業管理。

待完成上述配發及發行後，本公司分別由裕威擁有83.24%、揚帆擁有3.69%、溢星擁有1.34%、志潤擁有3.35%、雅陽擁有5.03%及金藝擁有3.35%。

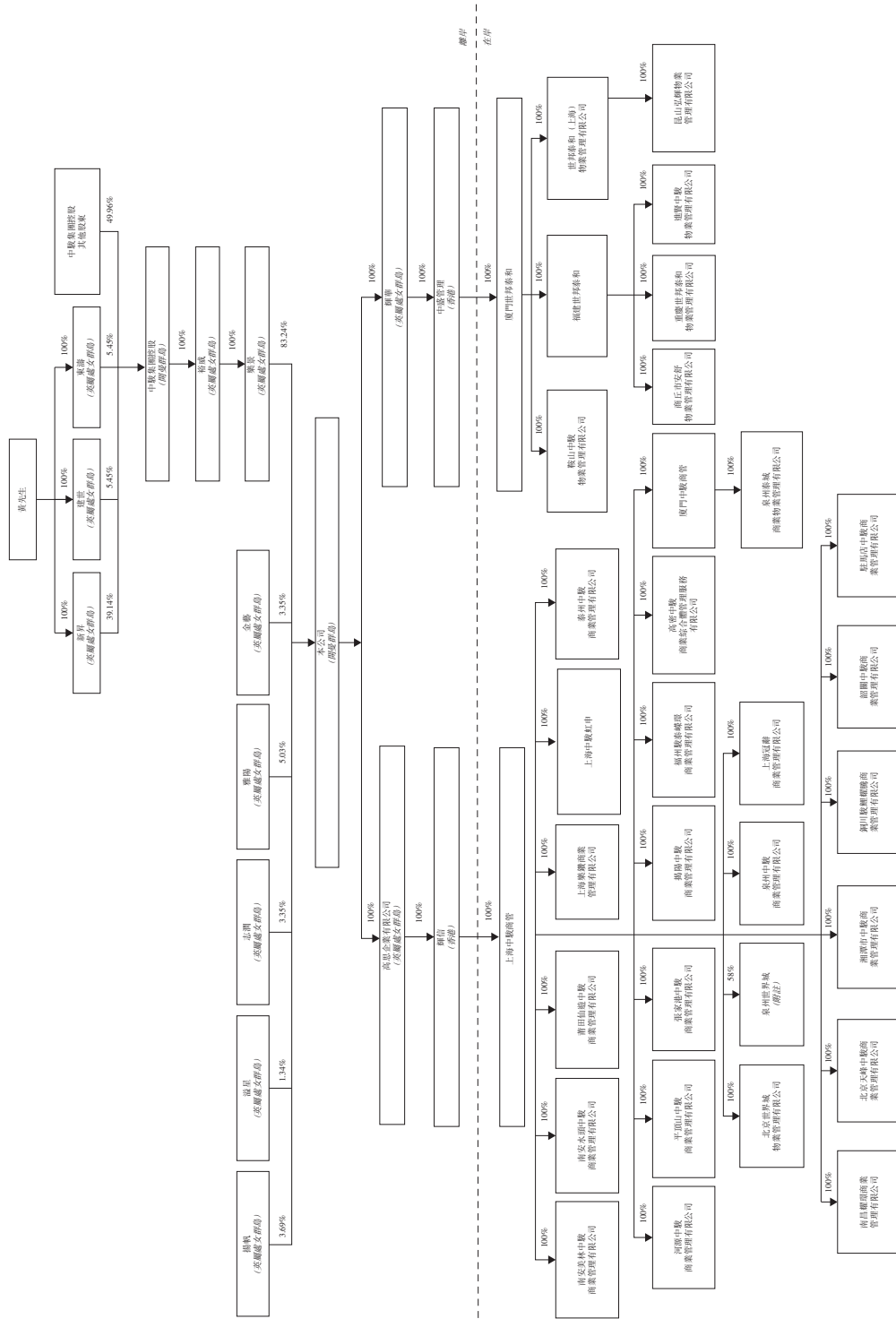
中國規管要求

我們的中國法律顧問確認，本公司已取得有關上文「重組」一節所述本集團中國公司的股權轉讓的所有適用監管批文，已按照相關股權轉讓協議合法完成股權轉讓，且已依照適用的中國法律法規進行有關程序。

歷史、重組及公司架構

重組完成後及緊接[編纂]及[編纂]完成前的公司架構

下圖列示我們於重組完成後及緊接[編纂]及[編纂]完成前的股權架構：



附註：其餘權益由獨立第三方蘇吉生、楊麗玲及陳加貧分別持有17%、15%及10%。

歷史、重組及公司架構

增加法定股本

於2021年[●]，本公司藉額外增設4,962,000,000股股份，將法定股本增至50,000,000港元。

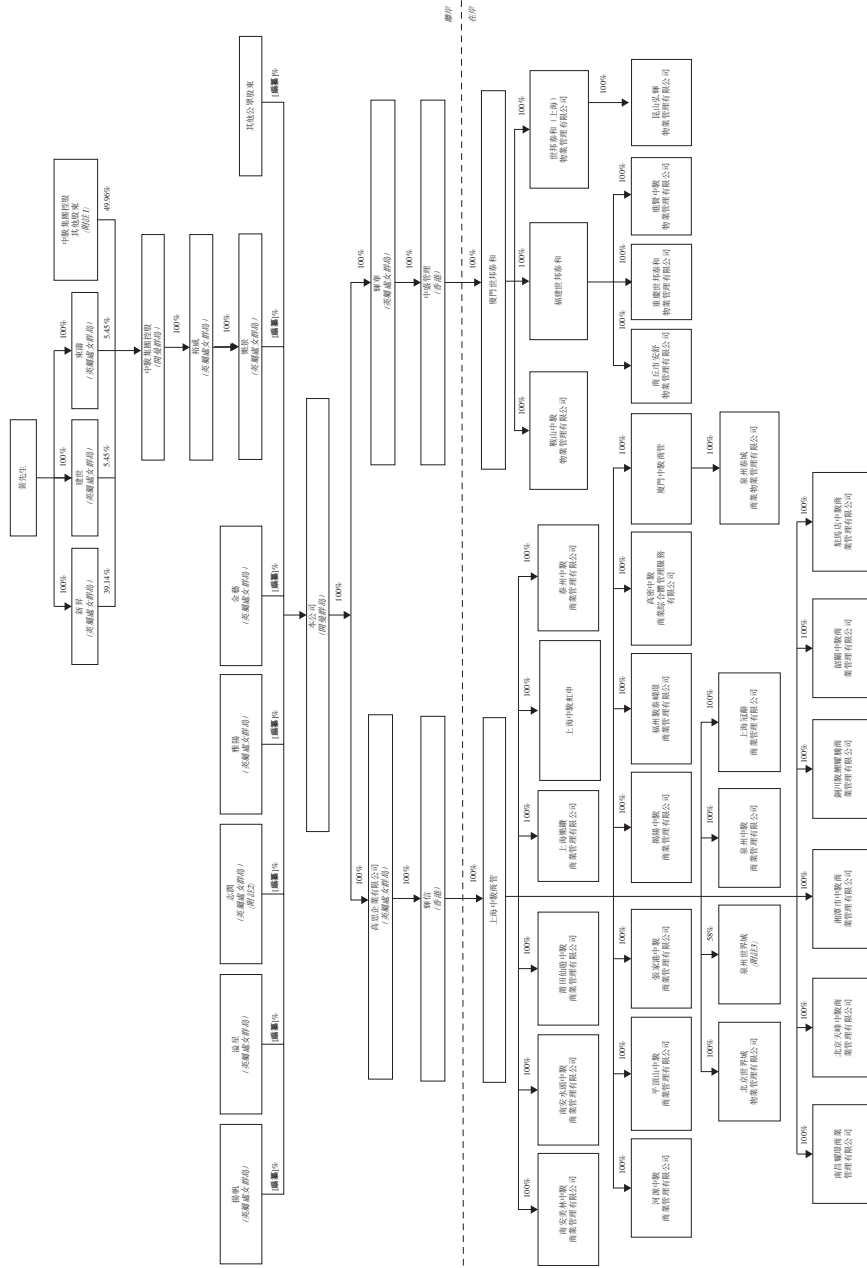
[編纂]

根據我們股東於2021年[●]通過的書面決議案，待本公司股份溢價賬因[編纂]獲得進賬後，授權董事將本公司股份溢價賬中[編纂]港元的進賬額撥充資本，方法是動用該款項按面值悉數繳足合共[編纂]股股份，以按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各自於本公司的當時現有持股比例，向彼等發行及配發股份（盡可能不涉及零碎股權，以免發行及配發零碎股份）。

歷史、重組及公司架構

[編纂]及[編纂]完成後的公司架構

下圖載列我們於[編纂]及[編纂]完成後的公司及股權架構(假設[編纂]並無獲行使)：



附註：

1. 據我們所深知、盡悉及確信，截至最後實際可行日期，中駿集團控股的其他每位股東均為獨立第三方。
2. [編纂]後，志潤所持股份將計入本公司的公眾持股量。
3. 其餘權益由獨立第三方蘇吉生、楊麗玲及陳加貧分別持有17%、15%及10%。

歷史、重組及公司架構

中國國家外匯管理局登記

根據國家外匯管理局頒佈並於2014年7月4日生效的《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》(「**37號文**」)，中國居民(「**中國居民**」)就進行投融資而對該中國居民直接成立或控制的海外特殊目的公司境內資產或股權進行出資前，須向國家外匯管理局當地分支機構進行登記。

正如董事確認，截至最後實際可行日期，庫衛紅女士、鄭全樓先生、孫強先生、牛偉先生、王勳先生、湯筱娟女士、彭飛先生、王躍先生及張偉先生作為中國居民均已完成37號文規定的登記。

併購規定

於2006年8月8日，商務部、中國證監會及國家外匯管理局等六部委聯合頒佈《關於外國投資者併購境內企業的規定》(「**併購規定**」)，於2006年9月8日實施並由商務部於2009年6月22日修訂。

根據併購規定第2條，併購規定所述「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**」)股東的股權，或認購境內公司的增資，使該境內公司變更設立為外商投資企業；或外國投資者設立外商投資企業，並通過該企業協議購買境內企業資產且運營該資產，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且運營該資產。根據併購規定第11條，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，應報商務部審批。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。

正如我們的中國法律顧問指出，重組的相關步驟並不涉及外國投資者或外商投資企業購買境內公司，因此，該等步驟並不受併購規定項下批准規定規限。

歷史、重組及公司架構

建議[編纂]的理由

根據上市規則及按照本公司的公司架構及所有權，本公司的[編纂]將構成中駿集團控股的[編纂]。

中駿集團控股董事會認為，[編纂]符合中駿集團控股及中駿集團控股股東的整體利益，理由如下：

- (a) [編纂]將讓中駿集團控股及其股東有機會根據[編纂]業務的另行獨立平台將其於本集團的投資價值變現；
- (b) [編纂]將讓本集團打造獨立[編纂]集團的身份、擁有獨立集資平台，以及通過[編纂]擴大投資者基礎。[編纂]將為本集團的經營業績提供較大的透明度，並讓本集團可直接進入資本市場進行股權及／或債務融資，以為我們現有業務及未來擴張提供資金，而毋須倚賴中駿集團，從而提升我們的運營及財務管理效益；
- (c) [編纂]將提升本集團的企業形象及聲望，從而增強我們吸引戰略投資者的能力，憑藉戰略夥伴於本集團進行的投資以及他們與本集團形成的戰略夥伴關係，將可為本集團帶來協同效益；及
- (d) [編纂]將使中駿集團及本集團能夠更專注於各自業務的發展、戰略規劃及改進資源分配。中駿集團及本集團均將從獨立管理架構的更高效決策流程中獲益，把握湧現的商機，尤其是擁有一支專門服務本集團的管理團隊，聚焦於我們的發展，繼而改善本身的營運表現。

中駿集團控股的[編纂]符合上市規則第15項應用指引的規定。