
歷史、重組及公司架構

歷史及發展

概覽

本公司於2020年8月28日在開曼群島註冊成立為獲豁免有限公司，為本集團的控股公司。我們是一家紮根於四川省、於西部地區佔據穩固地位的知名物業管理公司，在全國各地開展業務。

我們的歷史可追溯至2002年，當時我們第一家經營附屬公司領悅物業服務由劉玉輝先生、劉山先生及領地集團成立，以為由領地控股集團開發的物業提供物業管理服務。領地控股集團在四川的物業開發商中具有領先的市場地位，業務遍及全國。領地控股集團主要在岸控股公司領地集團當時由劉玉奇先生、劉玉輝先生及劉山先生分別擁有約39.0%、30.5%及30.5%權益。劉玉輝先生、劉山先生及劉玉奇先生為兄弟。有關領悅物業服務的詳情，請參閱「一 企業發展」。

憑藉我們與領地控股集團的長期緊密合作，並受益於我們與獨立第三方物業開發商開展業務的能力，我們的業務規模取得顯著增長。我們主要管理住宅物業。我們亦管理商業物業以及公共及其他物業。我們管理的商業物業主要包括辦公樓、商場及購物中心。我們管理的公共及其他物業主要包括政府大樓、公共設施、公司大樓及學校。自2007年起，我們亦擴展服務範圍，並引入及升級為非業主增值服務，且自2011年起，我們開始向業主及住戶提供社區增值服務。截至2020年12月31日，我們已簽約管理234項物業，總簽約建築面積約為36.2百萬平方米，遍及九個省、一個自治區及一個市的31個城市，包括四川、廣東、新疆、吉林及其他，並擁有174項在管物業，總建築面積約為20.2百萬平方米。

作為鼓勵年輕一代繼承物業開發業務並參與非物業開發業務投資的家庭繼任計劃的一部分，2014年12月，劉山先生及劉玉奇先生分別將彼等各自於其投資實體之一的融量集團（其後用作持有彼等於領地集團及從事非物業開發業務的其他平台之權益，包括領悅物業服務）的全部股權贈予劉浩威先生（劉山先生之子）及劉策先生（劉玉奇先生之子）。由於劉浩威先生及劉策先生年紀尚輕，彼等並無房地產行業經驗及業務投資經驗或經驗有限，為確保順利過渡至下一代，劉山先生及劉玉奇先生繼續以股權代持方式分別為劉浩威先生及劉策先生持有該等於融量集團的股權，直至2019年8月當劉

歷史、重組及公司架構

浩威先生及劉策先生獲得足夠經驗，且劉山先生及劉玉奇先生的信託安排已告終止為止。因此，劉浩威先生及劉策先生成為融量集團的註冊股東，並各自分別從劉山先生及劉玉奇先生正式繼承本集團的業務。

自成立以來，創辦人之一劉玉輝先生在過去二十年一直引領我們的業務發展及擴展。有關劉玉輝先生履歷的進一步詳情，請參閱「董事及高級管理層」。於2021年1月29日，劉浩威先生、劉策先生、劉玉輝先生、王濤女士、龍一勤女士及侯三利女士簽署一致行動契據。有關詳情請參閱「與控股股東的關係——一致行動契據」。

業務發展里程碑

下列事件載列我們業務發展史的主要里程碑：

年份	事件
2002年	領悅物業服務於2002年1月21日於四川省眉山成立，我們開始提供物業管理服務。 我們開始為樂山時代廣場提供物業管理服務，並將我們的項目組合擴大至包括商業物業。
2007年	我們開始提供非業主增值服務。
2008年	我們將業務擴展至廣東省。
2010年	我們將業務擴展至四川省雅安。
2011年	我們開始為業主及住戶提供社區增值服務。
2012年	我們將業務擴展至新疆維吾爾自治區。
2013年	我們將業務擴展至吉林省。
2014年	我們首次獲中國指數研究院認可為中國物業服務百強企業之列。 我們將業務擴展至四川省成都市。

歷史、重組及公司架構

年份	事件
2016年	<p>我們成功取得ISO9001:2015質量管理體系認證、ISO14001:2015環境管理認證及OHSAS18001:2007國際職業健康與安全管理體系認證，以表彰我們的服務質量。</p> <p>我們開始為獨立第三方物業開發商提供物業管理服務。</p>
2018年	<p>我們收購眉山天富，並將我們的項目組合擴大至包括新型非住宅物業，例如公共物業。</p>
2019年	<p>我們簽約為成都市樓宇等級評定委員會認可的超甲級商務寫字樓成都領地中心提供物業管理服務。</p> <p>我們收購資陽佳美，以進一步擴大我們的項目組合至包括新型公共及其他物業，例如學校及醫療設施。</p>
2020年	<p>我們自2018年起連續三年獲億翰智庫評為「中國物業企業綜合實力百強」之列。</p> <p>根據中國指數研究院的資料，我們名列中國物業服務百強企業排名第59位。</p> <p>根據中國指數研究院的資料，我們名列中國西部物業服務五十強排名第12位。</p> <p>根據中國指數研究院的資料，我們所管理項目樂山領地國際公館獲認可為中國五星級物業服務項目之一。</p>

歷史、重組及公司架構

企業發展

我們通過若干中國附屬公司開展業務。於業績記錄期間，我們的大部分附屬公司並非本公司的全資附屬公司。附屬公司的大多數非控股股東為物業開發商、物業管理公司或我們認為有本地資源幫助我們發展業務的人士。有關進一步詳情請參閱「業務－物業管理服務－在管物業來源」。於業績記錄期間，我們的主要經營附屬公司由主要控股公司及／或為本集團帶來重大收益及利潤的附屬公司所組成。主要企業發展（包括中國主要經營附屬公司的股權變動）詳情如下：

領悅物業服務

領悅物業服務主要從事提供物業管理服務，亦為本集團主要境內控股公司及物業管理服務業務營運的集中管理平台。領悅物業服務於2002年1月21日在中國成立為有限公司，初始註冊資本為人民幣3.3百萬元（以現金繳足）。截至成立日期，領悅物業服務由領地集團、劉玉輝先生及劉山先生分別擁有約63.64%、18.18%及18.18%權益。領地集團當時由劉玉奇先生、劉玉輝先生及劉山先生分別擁有約39.0%、30.5%及30.5%權益。

繼2006年11月至2013年7月間進行一系列股權轉讓及注資後，截至2013年7月24日，領悅物業服務由領地集團全資擁有，註冊及繳足資本為人民幣5.3百萬元。於2018年1月22日，融量集團注資人民幣44.7百萬元，使領悅物業服務的註冊資本增至人民幣50百萬元（以現金繳足）。注資完成後，領悅物業服務由融量集團（由劉玉輝先生、劉山先生及劉玉奇先生於2006年5月成立的公司，於重組前自2018年1月起主要用作我們物業管理業務的投資控股實體）及領地集團分別擁有89.40%及10.60%權益。

於2019年7月15日，領地集團將其於領悅物業服務的全部10.60%股權轉讓予融量集團，代價為人民幣5.3百萬元，乃參考領悅物業服務當時的註冊資本後經公平協商釐定，並於2020年2月11日以現金悉數結付。股權轉讓完成後，領悅物業服務由融量集團全資擁有。於2020年10月23日，領悅物業服務的註冊資本進一步增加至人民幣60百萬元，而其中人民幣10百萬元來自法定盈餘儲備。

歷史、重組及公司架構

為進行重組，領悅物業服務的註冊資本增至人民幣60,606,100元，並由成都融悅景匯及Duyue Capital分別擁有約99%及1%權益。有關詳情，請參閱本節下文「一重組」。領悅物業服務的股權自此並無變動。截至最後可行日期，領悅物業服務為本公司間接全資附屬公司。

吉林君逸

吉林君逸主要從事提供物業管理服務，於2013年1月29日在中國成立為有限公司，初始註冊資本為人民幣0.5百萬元（以現金繳足）。截至成立日期，吉林君逸由吉林省領地房地產開發有限公司（「吉林領地房地產」）全資擁有，後者當時由領地控股的間接全資控股附屬公司領地集團及獨立第三方長春市上源房地產開發有限公司分別擁有55%及45%權益。

為籌備重組及領地控股的股份於聯交所上市，鑒於吉林君逸從事提供物業管理相關服務，與領地控股集團的核心業務不相關，於2019年7月2日，吉林領地房地產將其於吉林君逸的55%及45%股權分別轉讓予本公司的間接全資附屬公司四川領匯及獨立第三方諾睿德投資控股集團有限公司（「諾瑞德投資」）（除作為吉林君逸的主要股東外），代價分別約為人民幣0.43百萬元及人民幣0.35百萬元。代價乃參考吉林君逸截至2019年6月30日未經審核資產淨值後經公平協商釐定，並於2019年11月18日以現金悉數結付。股權轉讓完成後，吉林君逸由四川領匯及諾瑞德投資分別擁有55%及45%權益。吉林君逸的股權自此並無變動。截至最後可行日期，吉林君逸為本公司間接非全資附屬公司。

業績記錄期間收購事項

眉山天富

眉山天富於2010年3月25日在中國成立為有限公司，主要從事提供物業管理服務。緊接我們完成收購眉山天富51%股權前，眉山天富由獨立第三方眉山天富勞務分包有限公司（「眉山天富勞務」）（除作為眉山天富的主要股東外）全資擁有，其向位於四川省眉山市的11個住宅物業項目以及含公共及其他物業在內的五個非住宅物業項目提

歷史、重組及公司架構

供物業管理服務，在管總建築面積約為1.5百萬平方米，而簽約建築面積合共約為1.6百萬平方米。為擴展我們在四川省眉山市的物業管理業務及將項目組合擴大至包括公共及其他物業，於2018年8月22日，本公司的間接全資附屬公司四川領匯完成向眉山天富勞務收購眉山天富約51%股權，代價約為人民幣10.2百萬元。代價乃基於收購前進行的盡職調查工作，參考眉山天富的估計未來盈利能力及前景後經公平協商釐定。該代價於2019年10月8日以現金悉數結付。於2018年9月30日，眉山天富勞務將其於眉山天富的49%股權質押予領悅物業服務，作為違反我們與眉山天富勞務就收購簽訂的股權轉讓協議可能產生的責任、眉山天富於收購完成前或因收購完成前發生的事件而可能蒙受或招致的任何負債及於收購完成前眉山天富的當時最終實益擁有人李雲輝女士招致的負債的抵押品。履行眉山天富勞務於股權轉讓協議項下的義務及結算相關負債後，有關質押已於2020年11月2日解除。在收購眉山天富的商議階段內，考慮到眉山天富的增長前景及潛在財務表現，李雲輝女士選擇不出售其通過眉山天富勞務於眉山天富持有的全部49%股權，而是保留有關股權以作投資目的。

股權轉讓完成後，眉山天富由四川領匯及眉山天富勞務分別擁有51%及49%權益，並成為本公司的附屬公司。眉山天富的股權自此並無變動。截至最後可行日期，眉山天富為本公司間接非全資附屬公司。

資陽佳美

資陽佳美於2004年3月3日在中國成立為有限公司，主要從事提供物業管理服務。緊接我們完成收購資陽佳美約53.69%股權前，資陽佳美由汝州市佳盛企業管理諮詢中心（有限合夥）（「汝州佳盛」）及獨立第三方李雁鄂先生（除作為資陽佳美的主要股東外）分別擁有約53.69%及46.31%權益，而汝州佳盛則分別由李雁鄂先生及獨立第三方羅強先生擁有92%及8%權益，資陽佳美向位於四川省資陽市的14個住宅物業項目、一個商業物業項目以及含公共及其他物業在內的88個項目提供物業管理服務，在管總建築面積約為6.3百萬平方米，而簽約建築面積合共約為6.3百萬平方米。為擴展我們在四川省資陽市的物業管理業務及將項目組合擴大至包括公共及其他物業，於2019年7月12日，本公司的間接全資附屬公司四川領匯完成向汝州佳盛收購資陽佳美約53.69%股權，代價約為人民幣18.9百萬元。代價乃基於收購前進行的盡職調查工作，參考資陽佳美的估計未來盈利能力及前景後經公平協商釐定。該代價於2020年9月15日以現金悉

歷史、重組及公司架構

數結付。在收購資陽佳美的商議階段內，我們得悉資陽佳美的最終實益擁有人李雁鄂先生在物業管理行業擁有多年經驗，並且為四川省物業管理協會的資深專家，在取得並擴展我們在資陽的客戶群及市場份額方面能夠發揮積極作用。我們相信我們與李雁鄂先生合作共同投資資陽佳美，有利本集團從其他物業開發商取得及發掘商機。

股權轉讓完成後，資陽佳美由四川領匯及李雁鄂先生分別擁有約53.69%及46.31%權益，並成為本公司的附屬公司。資陽佳美的股權自此並無變動。截至最後可行日期，資陽佳美為本公司間接非全資附屬公司。

成都新地

成都新地於2006年7月7日在中國成立為有限公司，主要從事提供物業管理服務。緊接我們完成收購成都新地100%股權前，成都新地由獨立第三方翁玄芝女士全資擁有，其向位於四川省成都市的兩個住宅物業項目提供物業管理服務，在管總建築面積約為0.3百萬平方米，而總簽約建築面積約為0.6百萬平方米。為擴展我們在四川省成都市的物業管理業務，本公司間接全資附屬公司四川領匯於2020年8月5日完成向翁玄芝女士收購成都新地的100%股權，代價為人民幣9百萬元。代價乃參考截至2019年12月31日成都新地總股權的公平值約人民幣5.9百萬元（由獨立估值師評估），以及基於收購前進行的盡職調查工作，成都新地的估計未來盈利能力及前景後經公平協商釐定。該代價於2020年7月17日以現金悉數結付。

股權轉讓完成後，成都新地由四川領匯及本公司全資附屬公司全資擁有。成都新地的股權自此並無變動。截至最後可行日期，成都新地為本公司間接全資附屬公司。

歷史、重組及公司架構

下表載列上述被收購附屬公司若干收購前財務及經營數據以及因收購產生的商譽：

被收購附屬 公司名稱	截至收購日期	緊接完成收購		緊接完成收購前		緊接完成	所錄得 商譽 ^(附註3) (人民幣千元)
	按在管建築面積 計算的每平方米 代價金額 (人民幣元/平方米)	緊接完成收購前 每月每平方米 平均物業管理費 (人民幣元/平方米)	完成當月前 截至月底的 資產淨值 ^(附註1) (人民幣千元)	緊接 完成收購前 財政年度 收益 ^(附註2) (人民幣千元)	緊接 收購前 財政年度 除稅前 淨利潤 ^(附註2) (人民幣千元)	緊接完成 收購前 財政年度 毛利率 ^(附註2) (人民幣千元)	
眉山天富	6.60	住宅物業：約1.35	11,565	14,200	3,032	31%	4,302
資陽佳美	3.02	住宅物業：約1.22 商業物業：約1.20	8,023	54,163	7,571	13%	14,553
成都新地	32.12	住宅物業：約1.01	5,083	3,393	977	45%	3,917

附註：

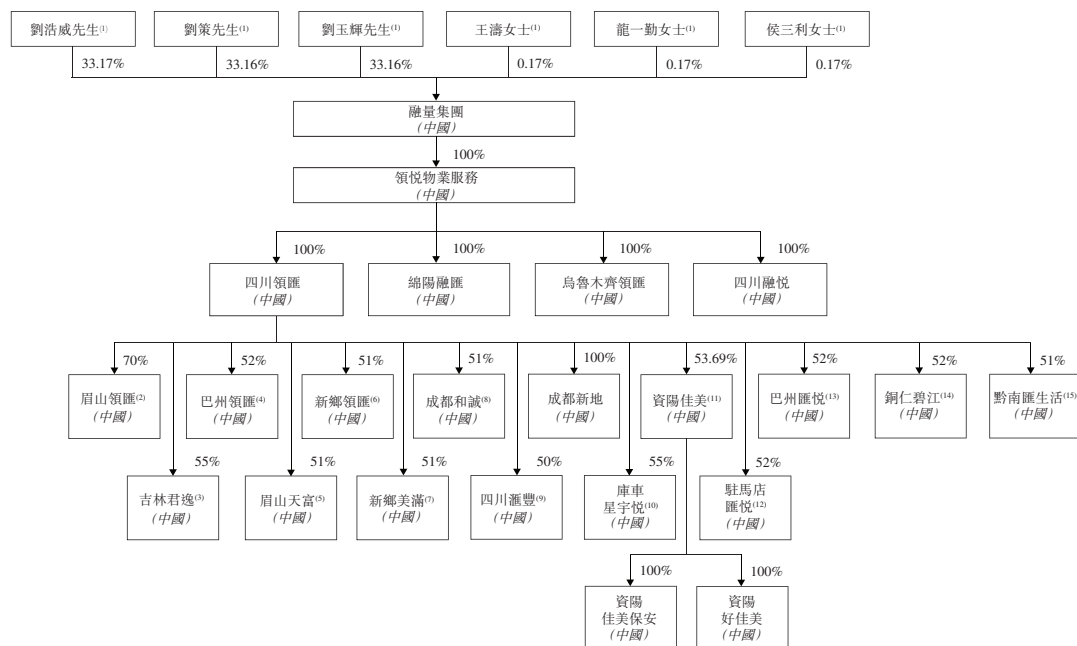
- 有關詳情請參閱本文件附錄一所載會計師報告附註30。
- 數據乃基於獨立會計師事務所於完成收購前編製的財務盡職調查報告。
- 有關因收購產生的商譽更多詳情，請參閱「財務資料－若干匯總資產負債表項目的說明－商譽」及本文件附錄一所載會計師報告附註15。

董事已確認，就上述收購眉山天富、資陽佳美及成都新地而言，概無適用百分比率（定義見上市規則）超過25%。因此，無需根據上市規則第4.05A條披露眉山天富、資陽佳美及成都新地的相關收購前財務資料。

歷史、重組及公司架構

重組

下圖說明緊接重組前的公司及股權架構：



附註：

- (1) 劉浩威先生為王濤女士的兒子。劉策先生為侯三利女士的兒子。劉玉輝先生為龍一勤女士的配偶。
- (2) 眉山領匯的剩餘30%股權由眉山市物興物業管理有限公司持有15%及由眉山馬丁物業管理有限公司持有15%，兩者主要從事提供物業管理服務且皆為獨立第三方。
- (3) 吉林君逸的剩餘45%股權由物業開發商及獨立第三方諾睿德投資（除作為吉林君逸的主要股東外）持有。諾睿德投資是領地集團於一個物業開發項目的業務合作夥伴，而成立吉林君逸乃為管理該項目。
- (4) 巴州領匯的剩餘48%股權由獨立第三方邵清如先生持有。由於其為停運公司且並無任何業務營運，巴州領匯已於2020年10月29日取消註冊。
- (5) 眉山天富的剩餘49%股權由獨立第三方眉山天富勞務（主要從事提供物業管理服務及勞務分包）（除作為眉山天富的主要股東外）持有。眉山天富勞務由李雲輝女士全資擁有。

歷史、重組及公司架構

- (6) 新鄉領匯的剩餘49%股權由獨立第三方新鄉市鯤鵬物業管理有限公司（「**新鄉鯤鵬**」）（主要從事提供物業管理服務）持有。新鄉鯤鵬與位於新鄉一個住宅項目的物業開發商新鄉市鯤鵬恒豐置業有限公司（「**鯤鵬置業**」）有業務合作關係，而新鄉領匯正管理該項目的銷售處。
- (7) 新鄉美滿的剩餘49%股權由獨立第三方河南省美滿物業管理有限公司（「**河南省美滿**」）持有。由於新鄉美滿為停運公司且並無任何業務營運，四川領匯已於2020年12月17日將其於新鄉美滿的全部51%股權出售予河南省美滿。
- (8) 成都和誠的剩餘49%股權由媒體廣告公司及獨立第三方四川一和誠邦文化傳播有限公司（「**四川一和**」）持有。我們與四川一和共同成立成都和誠以從事物業管理業務。
- (9) 四川滙豐的剩餘50%股權由四川九鼎嘉盛企業管理有限公司（「**四川九鼎嘉盛**」）及四川省宏大川億集團有限公司（「**四川宏大川億**」）（均為物業開發商及獨立第三方）分別持有25%及25%。四川九鼎嘉盛及四川宏大川億曾參與位於眉山一個住宅物業項目的開發，該項目將由四川滙豐管理。根據(i)四川領匯與四川宏大川億訂立的一致行動協議，四川領匯有權行使四川滙豐註冊資本75%的投票權；及(ii)四川滙豐的組織章程細則，四川領匯有權任命四川滙豐之唯一董事。四川滙豐因此已作為我們的附屬公司入賬。
- (10) 庫車星宇悅的剩餘45%股權由獨立第三方王科偉先生持有，彼與我們位於新疆維吾爾自治區一個住宅物業項目的本地物業開發商有業務關係，該項目正由庫車星宇悅管理。
- (11) 資陽佳美的剩餘約46.31%股權由獨立第三方李雁鄂先生（除作為資陽佳美的主要股東外）持有。有關李雁鄂先生的進一步詳情請參閱上文「— 企業發展 — 業績記錄期間收購事項 — 資陽佳美」。
- (12) 駐馬店匯悅的剩餘48%股權由物業開發商及獨立第三方駐馬店建大房地產開發有限公司（「**駐馬店建大**」）持有。駐馬店建大是我們位於駐馬店一個住宅物業項目的本地物業開發商，該項目正由駐馬店建大管理。
- (13) 巴州匯悅的剩餘48%股權由獨立第三方李愷先生持有，彼與我們位於新疆維吾爾自治區一個住宅物業項目的本地物業開發商有業務關係，該項目正由巴州匯悅管理。
- (14) 銅仁碧江的剩餘48%股權由獨立第三方銅仁市天都物業服務有限公司持有。由於其為停運公司且並無任何業務營運，銅仁碧江已於2020年12月9日取消註冊。
- (15) 黔南匯生活的剩餘49%股權由龍里縣宇安物業服務有限公司持有，而後者則由唐松平先生及王麗陽女士（兩者均為獨立第三方）分別擁有70%及30%。四川領匯已於2020年1月9日將其於黔南匯生活的全部51%股權出售予獨立第三方申順林先生。
- (16) 百分比取捨至小數點後兩位。

歷史、重組及公司架構

為籌備[編纂]，已採取以下重組步驟以組建本集團：

1. 出售若干公司

(a) 出售四川融悅

四川融悅於2019年8月12日在中國成立為有限公司，於出售事項前由領悅物業服務全資擁有。四川融悅（持有網絡內容服務商許可證（「ICP許可證」））主要從事開發營運線上平台以提供經營性互聯網信息服務。

考慮到本集團無意在未來進行需要ICP許可證的任何網絡增值服務，於2020年9月28日，領悅物業服務以面值人民幣1元向融量集團出售其於四川融悅的全部股權，此乃由於根據四川融悅的組織章程細則，四川融悅的註冊資本於有關出售發生時尚未到期。出售事項完成後，四川融悅不再為本公司的附屬公司，而本公司亦不再持有四川融悅的權益。

(b) 出售黔南匯生活

黔南匯生活於2017年12月21日在中國成立為有限公司，於出售事項前分別由本公司間接全資附屬公司四川領匯及龍里縣宇安物業服務有限公司（「龍里縣宇安」）擁有51%及49%股權，而龍里縣宇安則由唐松平先生及王麗陽女士（兩者均為獨立第三方）擁有分別為70%及30%。黔南匯生活主要從事提供物業管理服務。

由於本集團與龍里縣宇安對黔南匯生活的業務方向及發展戰略持不同意見，因此，四川領匯於2020年1月9日以代價人民幣561,000元向獨立第三方申順林先生出售其於黔南匯生活的全部51%股權，乃參考黔南匯生活當時已繳足的註冊資本及四川領匯的投資成本後經公平協商釐定，並於2020年1月17日悉數結付。出售事項完成後，黔南匯生活不再為本公司的附屬公司，而本公司亦不再持有黔南匯生活的權益。

董事確認，四川融悅、黔南匯生活及新鄉美滿各自已在所有重大方面遵守適用法律法規，且在出售事項前並無涉及任何重大法律、法規、仲裁或行政程

歷史、重組及公司架構

序、調查或索賠。中國法律顧問已確認，上述出售事項涉及的程序及步驟均已妥為合法完成。

2. 註冊成立本公司

於2020年8月28日，本公司於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。於本公司註冊成立後，一股股份配發及發行予屬獨立第三方的初始認購人，同日，該股份轉讓予Yuelai Holding。於2020年8月28日，9,999股額外股份以下列方式配發及發行：

- (a) 向劉浩威先生全資擁有的Tianyue Holding配發及發行3,317股股份；
- (b) 向劉策先生全資擁有的Linghui Holding配發及發行3,316股股份；
- (c) 向劉玉輝先生全資擁有的Yuelai Holding配發及發行3,315股股份；
- (d) 向王濤女士全資擁有的Tianyue Capital配發及發行17股股份；
- (e) 向龍一勤女士全資擁有的Fusheng Capital配發及發行17股股份；及
- (f) 向侯三利女士全資擁有的Linghui Capital配發及發行17股股份。

上述股份配發及發行完成後，本公司由Tianyue Holding、Linghui Holding、Yuelai Holding、Linghui Capital、Fusheng Capital及Tianyue Capital分別擁有約33.17%、33.16%、33.16%、0.17%、0.17%及0.17%股權。

3. 註冊成立Ling Yue Investment

於2020年9月18日，Ling Yue Investment於英屬維爾京群島註冊成立為有限公司。註冊成立後，Ling Yue Investment的一股股份配發及發行予本公司，Ling Yue Investment成為本公司的直接全資附屬公司。

4. 註冊成立Ling Yue Capital

於2020年10月8日，Ling Yue Capital於香港註冊成立為有限公司。註冊成立後，Ling Yue Capital的10,000股股份配發及發行予Ling Yue Investment，Ling Yue Capital成為本公司的間接全資附屬公司。

歷史、重組及公司架構

5. Duyue Capital向領悅物業服務注資

於2020年12月1日，Duyue Capital向領悅物業服務注資人民幣637,375元（其中約人民幣606,100元已投入領悅物業服務的註冊資本，其餘則投入其資本儲備）。注資完成後，領悅物業服務由融量集團及Duyue Capital分別擁有約99%及1%股權，轉換為中外合營企業。請參閱下文「-[編纂]前投資」。

6. 成立成都融悅景匯，由成都融悅景匯收購領悅物業服務約99%股權

於2020年12月11日，成都融悅景匯於中國成立為有限責任外商獨資企業，初始註冊資本為5.0百萬美元。成立後，成都融悅景匯由Ling Yue Capital全資擁有。

於2020年12月17日，融量集團將其於領悅物業服務約99%股權轉讓予成都融悅景匯，代價約為人民幣63.1百萬元，乃參考獨立專業估值師對股東於領悅物業服務所持股權截至2020年6月30日價值的評估後經公平協商釐定，並已於2021年2月2日悉數結付。股權轉讓完成後，領悅物業服務由成都融悅景匯及Duyue Capital分別擁有約99%及1%的股權。

7. 配發新股份及收購Duyue Investment

於2021年1月21日，本公司進一步向Tianyue Holding、Linghui Holding、Yuelai Holding、Tianyue Capital、Fusheng Capital及Linghui Capital分別配發及發行16,386股股份、16,381股股份、16,381股股份、84股股份、84股股份及84股股份。

於同日，Duyue Holding將Duyue Investment全部已發行股份轉讓予本公司，以換取本公司配發及發行600股股份予Duyue Holding。股權轉讓完成後，Duyue Investment、Duyue Capital及領悅物業服務各自成為本公司的全資附屬公司，而本公司由Tianyue Holding、Linghui Holding、Yuelai Holding、Tianyue Capital、Fusheng Capital、Linghui Capital及Duyue Holding分別擁有約32.83%、32.83%、32.83%、0.17%、0.17%、0.17%及1.00%股權。

歷史、重組及公司架構

[編纂]前投資

於2020年12月1日，Duyue Capital向領悅物業服務注資人民幣637,375元（其中約人民幣606,100元已投入領悅物業服務的註冊資本，其餘則投入其資本儲備）。Duyue Capital為於香港註冊成立的有限公司，由Duyue Investment全資擁有。注資時，Duyue Investment由Duyue Holding（於英屬維爾京群島註冊成立的有限公司）全資擁有，而Duyue Holding由魏悅先生（「魏先生」）全資擁有。注資完成後，Duyue Capital持有領悅物業服務約1%股權。於2021年1月21日，為進行重組，Duyue Holding將Duyue Investment全部已發行股份轉讓予本公司，以換取本公司配發及發行600股股份予Duyue Investment。上述魏先生投資詳情載列如下：

投資者名稱	:	Duyue Holding
已付現金代價金額	:	人民幣637,375元（相當於約763,323港元）
投資協議日期	:	2020年11月20日
釐定代價基準	:	根據獨立專業估值師（「估值師」）對股東於領悅物業服務所持股權截至2020年6月30日價值的評估後經本公司及Duyue Holding公平協商的
結算代價日期	:	2021年1月7日
已付每股股份成本 ⁽¹⁾	:	[編纂]港元
較[編纂]範圍中位數的折讓	:	約[編纂]%
[編纂]前 投資所得款項用途	:	[編纂]前投資所得款項將用作為本集團在管項目提供資金。截至最後可行日期，約89.0%已獲動用[編纂]前投資所得款項。預期將於2021年6月30日前悉數動用[編纂]前投資所得款項

歷史、重組及公司架構

- 緊隨[編纂]前
投資後所持本公司股權
- ： 1%
- 緊隨[編纂]後
所持本公司股權⁽²⁾
- ： [編纂]%
- 本公司戰略利益
- ： 董事認為，本集團可受益於[編纂]前投資，是由於這顯示[編纂]前投資者對本集團營運的信心，以及對本集團表現、實力及前景的認可，可幫助我們擴大股東基礎。此外，我們相信魏先生於澳大利亞及中國的國際佈局將為本集團帶來商業遠見。憑藉彼於房地產投資及物業管理領域的豐富經驗及廣泛人脈，我們相信魏先生亦將能夠透過介紹投資方式使本集團受益，並將提升本公司的形象價值。魏先生透過其個人網絡，協助我們物色與貴州省及四川省的若干當地物業開發商及當地物業管理公司開展業務合作的機遇。我們隨後獲簽約為部分當地物業提供物業管理服務。請見下文「－ [編纂]前投資－有關Duyue Holding及魏先生的資料」。
- 特別權利
- ： 魏先生及Duyue Holding概無享有[編纂]前投資項下的任何特別權利

附註：

- (1) 指緊隨[編纂]後，Duyue Holding所持每股股份的[編纂]前投資成本。
- (2) 並無計及因行使[編纂]或可能根據購股權計劃授出的購股權獲行使而將發行的任何股份。

歷史、重組及公司架構

[編纂]前投資的代價乃參考截至2020年6月30日股東於領悅物業服務所持股權價值約人民幣63.1百萬元（由估值師採用資產基礎法評估）後經公平協商釐定，此乃根據截至2020年6月30日領悅物業服務的資產及負債（包括可供出售金融資產、長期股權投資及固定資產等流動資產及非流動資產）的估值。根據由估值師編製的估值報告，截至2020年6月30日領悅物業服務的經估值總資產及總負債分別約為人民幣222.5百萬元及約為人民幣159.4百萬元。本公司及Duyue Holding亦已考慮本集團的未來前景，惟鑒於招標程序、物業交付時間表以及所涉物業項目的盈利能力存在不確定性，董事認為採用資產基礎法進行估值乃屬合理。

代價釐定亦有考慮其他因素，包括：(i)[編纂]前投資者根據[編纂]前投資協議的條款承擔的投資風險（倘[編纂]未能進行、成功[編纂]的不確定性，以及[編纂]前投資者投資未上市公司承擔的其他投資風險），包括（但不限於）缺少流動性及買賣股份的公開市場，且於[編纂]前投資完成至[編纂]完成後期間並無保證將獲派股息；(ii)誠如本節下文「—有關Duyue Holding及魏先生的資料」詳述的魏先生將為本集團帶來的戰略利益；(iii) Duyue Holding有[編纂]後六個月的禁售期。經考慮[編纂]前投資已於為[編纂]目的而釐定[編纂]及本公司市值前完成，且有關投資被視作長期投資，以及[編纂]前投資者承擔的上述風險及限制，本集團於[編纂]後的估計市值並非釐定[編纂]前投資代價的考慮因素。因此，本集團於[編纂]前投資時及於[編纂]完成後的估值並無差異，致使[編纂]範圍中位數折讓約[編纂]%。該折讓反映[編纂]前投資者與[編纂]投資者之間的地位差異。

中國法律顧問認為[編纂]前投資乃在符合全部適用法律法規的條件下進行。

有關Duyue Holding及魏先生的資料

Duyue Holding為於英屬維爾京群島註冊成立的投資控股有限公司，由魏先生全資擁有。魏先生是一位有多年澳大利亞房地產投資及物業管理領域經驗的企業家。魏先生持有多間從事住宅及商業物業開發、物業管理、房地產項目營銷、資產及財富管理業的澳大利亞私人公司的股權並擔任執行董事。彼亦已投資通過向投資者提供高質素及多元化的投資產品而提供投資移民服務的公司，與中國的高淨值個人已建立良好合作關係。魏先生約於2016年前後在澳大利亞的業務及社交活動與劉玉輝先生及龍一勤女士相識。2017年8月，魏先生與龍一勤女士成立Leading Group Development Pty Ltd，以在澳大利亞進行物業投資。魏先生與劉玉輝先生及龍一勤女士一直定期聯繫，

歷史、重組及公司架構

對中國房地產行業產生興趣，因而對領地控股的表現及前景有信心，繼而於2019年11月參與領地控股的[編纂]前投資。魏先生通過投資領地控股而變得熟悉物業管理業及本集團的業務和前景。在劉玉輝先生介紹投資機會後，鑒於本集團的業績記錄並對我們的前景充滿信心，魏先生通過[編纂]前投資成為我們的股東。

憑借魏先生的房地產投資及物業管理領域背景及經驗以及其業務網絡，董事認為魏悅先生於有需要時可為本集團提供意見及建議，以制定我們未來業務擴展及收購的戰略。鑒於魏先生通過多年的業務活動以及與著名的開發商、銀行、教育機構、行業協會及大型金融機構建立的長期戰略合作關係，在其業務網絡建立起的關係及連繫，董事認為[編纂]前投資將為本集團的物業管理業務帶來協同效應。例如，自[編纂]前投資完成以來，魏先生與董事分享彼對中國物業管理行業觀點及前景的見解，以及基於彼在物業管理領域的多年經驗為中高端物業提供優質物業管理服務的寶貴建議，有助於董事制定更好的業務策略。此外，魏先生在商業物業開發及項目營銷方面的經驗使彼能夠為本集團提供見解，以使我們的物業管理投資組合更多樣化並加強我們的增值服務，我們已將其見解納入考慮。此外，依靠其個人網絡及人脈，魏先生能夠並將能夠提供有關投資及融資的建議以支持我們未來的業務擴展，並為本集團帶來裨益。魏先生通過其個人網絡已協助我們就分別位於貴州省及四川省的物業管理項目及當地物業管理公司，與不同的當地物業開發商探索業務合作的機遇。我們其後已訂約向部分位於當地的物業提供物業管理服務。除於本集團之股權外，Duyue Holding及魏先生均獨立於本集團。

禁售及公眾持股量

[編纂]後，Duyue Holding所持股份須禁售六個月。魏先生及Duyue Holding均非本公司核心關連人士，Duyue Holding所持股份將於[編纂]後計入公眾持股量。

遵守暫行指引

於(i)[編纂]前投資的代價於我們向聯交所首次遞交[編纂]申請日期前超過28個足日結清；及(ii)魏先生及Duyue Holding概無享有[編纂]前投資項下的任何特別權利，獨家保薦人確認Duyue Holding的[編纂]前投資條款符合(a)聯交所於2012年1月發佈並於2017年3月更新的指引信HKEx-GL-29-12；及(b)聯交所於2012年10月發佈並於2013年7月及2017年3月更新的指引信HKEx-GL43-12。

歷史、重組及公司架構

附註：

- (1) 劉浩威先生為王濤女士的兒子。劉策先生為侯三利女士的兒子。劉玉輝先生為龍一勤女士的配偶。
- (2) 眉山領匯的剩餘30%股權由眉山市物興物業管理有限公司持有15%及由眉山馬丁物業管理有限公司持有15%，兩者主要從事提供物業管理服務且皆為獨立第三方。
- (3) 吉林君逸的剩餘45%股權由物業開發商及獨立第三方諾睿德投資（除作為吉林君逸的主要股東外）持有。諾睿德投資是領地集團於一個物業開發項目的業務合作夥伴，而成立吉林君逸乃為管理該項目。
- (4) 眉山天富的剩餘49%股權由獨立第三方眉山天富勞務（主要從事提供物業管理服務及勞務分包）（除作為眉山天富的主要股東外）持有。於2021年3月8日，李雲輝女士將其於眉山天富勞務的80%及20%股權分別轉讓予李群英女士及趙萍女士，李群英女士及趙萍女士各自為李雲輝女士的聯繫人及本集團的獨立第三方。
- (5) 新鄉領匯的剩餘49%股權由獨立第三方新鄉市鯤鵬物業管理有限公司（「**新鄉鯤鵬**」）（主要從事提供物業管理服務）持有。新鄉鯤鵬與位於新鄉一個住宅項目的物業開發商新鄉市鯤鵬恒豐置業有限公司（「**鯤鵬置業**」）有業務合作關係，而新鄉領匯正管理該項目的銷售處。
- (6) 成都和誠的剩餘49%股權由媒體廣告公司及獨立第三方四川一和誠邦文化傳播有限公司（「**四川一和**」）持有。我們與四川一和共同成立成都和誠以從事物業管理業務。
- (7) 四川滙豐的剩餘50%股權由四川九鼎嘉盛及四川宏大川億分別持有25%及25%。於2021年4月27日，四川九鼎嘉盛及四川宏大川億將其於四川滙豐的全部股權分別轉讓予四川景邦物業服務有限公司（「**四川景邦**」）及四川省川億滙豐物業管理有限公司（「**四川川億**」），兩者均為獨立第三方。四川景邦及四川川億主要從事提供物業管理服務。根據(i)四川領匯與四川川億訂立的一致行動協議，四川領匯有權行使四川滙豐註冊資本75%的投票權；及(ii)四川滙豐的經更新組織章程細則，四川領匯有權任命四川滙豐之唯一董事。四川滙豐因此繼續為我們的附屬公司。
- (8) 庫車星宇悅的剩餘45%股權由獨立第三方王科偉先生持有，彼與我們位於新疆維吾爾自治區一個住宅物業項目的本地物業開發商有業務關係，該項目正由庫車星宇悅管理。
- (9) 資陽佳美的剩餘約46.31%股權由獨立第三方李雁鄂先生（除作為資陽佳美的主要股東外）持有。有關李雁鄂先生的進一步詳情請參閱上文「－ 企業發展 － 業績記錄期間收購事項 － 資陽佳美」。
- (10) 駐馬店匯悅的剩餘48%股權由物業開發商及獨立第三方駐馬店建大房地產開發有限公司（「**駐馬店建大**」）持有。駐馬店建大是我們位於駐馬店一個住宅物業項目的本地物業開發商，該項目正由駐馬店建大管理。

歷史、重組及公司架構

- (11) 巴州匯悅的剩餘48%股權由獨立第三方李愷先生持有，彼與我們位於新疆維吾爾自治區一個住宅物業項目的本地物業開發商有業務關係，該項目正由巴州匯悅管理。
- (12) 鄭州匯悅是於2020年9月23日在中國成立的有限公司，為本公司的間接非全資附屬公司，由四川領匯及物業開發商及獨立第三方新鄉申能房地產開發有限公司（「新鄉申能」）分別擁有52%及48%權益。新鄉申能正開發位於新鄉的若干住宅項目，而成立鄭州匯悅乃旨在於通過適用招標及投標程序後為該等項目提供物業管理服務。
- (13) 四川領居是於2020年9月27日在中國成立的有限公司且為本公司的間接全資附屬公司。
- (14) 西昌融悅是於2020年12月7日在中國成立的有限公司且為本公司的間接全資附屬公司。
- (15) 喀什合創是於2020年12月25日在中國成立的有限公司且為本公司間接非全資附屬公司，由四川領匯擁有65%及獨立第三方喀什慧泰房地產開發有限公司（「喀什慧泰」）擁有35%。喀什慧泰是我們位於新疆維吾爾自治區一個在管住宅項目的本地物業開發商。
- (16) 四川領匯頤升是於2021年3月23日在中國成立的有限公司且為本公司的間接非全資附屬公司，由四川領匯擁有51%及獨立第三方四川頤升實業有限公司（「四川頤升」）擁有49%。四川頤升是位處貴州省一個住宅項目的地方物業開發商，四川領匯頤升正管理該項目的銷售處。
- (17) 資陽佳美清潔於2020年10月1日成為資陽佳美的直接全資附屬公司。
- (18) 資陽佳美服務於2020年10月1日成為資陽佳美的直接全資附屬公司。
- (19) 百分比取捨至小數點後兩位。

增加法定股本

於2021年6月22日，我們的法定股本藉增設額外562,000,000股股份由380,000港元增加至6,000,000港元，且於該增加後，本公司的法定股本為6,000,000港元，分為每股面值0.01港元的600,000,000股股份。

[編纂]

根據股東於2021年6月22日通過的書面決議案，待股份溢價賬因[編纂]而進賬後，董事獲授權將本公司股份溢價賬之進賬款額總計[編纂]港元撥充資本，並動用有關金額按面值繳足合共[編纂]股股份，以向通過有關決議案當日名列本公司股東名冊的股東按當時所持本公司股份數目比例配發及發行股份（盡可能接近整數以避免配發及發行零碎股份）。將根據有關決議案配發及發行的股份與已發行的現有股份在各方面均有相同權利。

歷史、重組及公司架構

中國監管規定

中國法律顧問已確認，已向相關中國部門取得有關本節上文「一 企業發展」中本集團中國公司的股權轉讓及註冊資本變動的一切必要政府批文及許可，所有相關程序已根據相關中國法律法規完成。中國法律顧問進一步表示，我們已向相關中國部門取得進行重組所需的一切必要批文。

中國關於外國投資者併購境內企業的規定

根據併購規定，倘境內公司、企業或自然人擬以其在境外合法設立或控制的公司名義收購與其有關聯關係的境內公司，則是項收購須報商務部審批，若境內公司或自然人通過境外特殊目的公司以股權支付收購價格而持有境內公司的股權，則該特殊目的公司於境外上市須經中國證監會批准。

根據《外商投資信息報告辦法》（「**外商投資信息辦法**」），自2020年1月1日起，外國投資者直接或間接在中國進行投資活動，應由外國投資者或者外商投資企業根據該辦法向商務主管部門報送投資信息。據中國法律顧問告知，就Duyue Capital向領悅物業服務注資1%（「**增資事項**」）而言，領悅物業服務已根據外商投資信息辦法通過商務部業務系統統一平台報送投資信息，並已於2020年12月取得新營業執照。

增資事項完成後，領悅物業服務成為外商投資企業。據中國法律顧問告知，就成都融悅景匯收購領悅物業服務99%股權（「**收購事項**」）而言，收購事項乃於領悅物業服務轉變為外商投資企業後發生，由於屬收購外商投資企業股權，因此第二次收購視為導致股東變更。併購規定不適用於境內人士向境外人士轉讓已設立外商投資企業股權的情況。因此，併購規定不適用於收購事項，收購事項反而須遵守外商投資信息辦法。領悅物業服務已根據外商投資信息辦法通過商務部業務系統統一平台報送投資信息，並已為收購事項完成股東變更登記，亦已於2020年12月取得新營業執照。

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於2014年7月4日頒佈的《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**」)，倘中國個人居民以境內外合法資產或股權投資境外特殊目的公司，則須就有關投資向國家外匯管理局的地方分支機構登記。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經歷重大事件，例如更改中國居所、名稱、經營期限等基本資料，以及進行增資、減資、股權轉讓或置換、合併或分立等，須辦理變更登記手續。

中國法律顧問表示，劉浩威先生、劉策先生、劉玉輝先生、王濤女士、龍一勤女士及侯三利女士已根據國家外匯管理局37號文於2020年11月完成登記。