
歷史、重組及公司架構

我們的歷史及發展

概覽

本公司於2020年10月22日在開曼群島註冊成立為獲豁免有限公司，並成為本集團的控股公司。我們為一家中國綜合物業管理服務提供商。

歷史

我們的歷史可追溯至2001年，彼時我們的控股股東胡先生開始通過其全資擁有的公司德清縣中房物業管理有限公司從事物業管理服務業務。於2006年，德清縣中房物業管理有限公司與盛全物業（我們於中國的主要運營附屬公司之一）合併，旨在以精簡的架構於物業管理行業進一步發展業務。德信中國是由胡先生控制的中國大型物業開發商，多年來我們一直保持著合作關係。憑藉我們與德信中國的關係，我們成功為由德信集團及其合營企業及聯營公司開發的項目提供各類物業管理服務，並進一步將我們的服務擴展至獨立第三方項目。為進一步拓展物業管理服務，我們於2013年開啟非業主增值服務以及面向業主及住戶的社區增值服務。

截至2020年9月30日，我們的在管住宅及非住宅項目總數為163個，覆蓋中國9個省的26座城市，在管總建築面積約為23.1百萬平方米。我們積極獲取獨立第三方物業開發商所開發物業的物業管理服務協議，從而進行擴張。截至2020年9月30日，我們於獨立第三方物業開發商所開發項目中的在管建築面積為15.2百萬平方米，約佔我們在管總建築面積的66.0%。

經過逾16年的經營，我們已建立了品牌價值並成為於長江三角洲地區備受認可、在浙江省處於領先地位的綜合物業管理服務提供商。根據中指院的資料，於2020年，我們在總部位於浙江省的中國物業服務百強企業中按在管建築面積計排名第五，按收入計排名第四。

歷史、重組及公司架構

業務發展里程碑

以下事件載列我們業務發展歷史的主要里程碑：

年份	事件
2004年	我們的主要經營附屬公司之一盛全物業成立並提供物業管理服務。
2005年	盛全物業的合肥分公司成立並於安徽省提供物業管理服務。
2007年	盛全物業獲頒發國家物業服務企業二級資質。
2008年	盛全物業獲頒發國家物業服務企業一級資質。
2011年	我們管理的項目之一山水名城被授予「2011年度全省物業示範住宅小區」。
2012年	盛全物業的上海分公司成立並於上海市提供物業管理服務。
2013年	我們開始為醫院等非住宅物業提供物業管理服務。
2014年	自2014年起連續七年，我們獲中指院評為中國物業服務百強企業之一。 盛全物業被任命為中國物業管理協會第四屆理事會常務理事。
2015年	盛全物業於全國中小企業股份轉讓系統掛牌。
2018年	我們被中指院評為中國物業百強企業綜合實力第28位。
2019年	我們被中指院評為「中國物業服務市場化營運領先品牌企業」。 我們獲頒發「中國物業服務特色品牌企業(中國溫情社區美好生活服務商)」稱號。

歷史、重組及公司架構

年份	事件
2020年	我們被中指院評為中國物業服務百強企業綜合實力第27位。 我們被經濟觀察報評為「藍籌物業百強企業」和「區域價值領先企業」。

我們的公司發展

本公司於2020年10月22日根據開曼群島公司法在開曼群島註冊成立為獲豁免有限公司，經重組完成後，成為本集團的控股公司及[編纂]主體。有關更多詳情請參閱下文「一重組」。

中國主要經營附屬公司

於往績記錄期間及截至最後實際可行日期，我們的業務經營由本集團在中國成立或收購的經營附屬公司進行。主要經營附屬公司包括於往績記錄期間對本集團的收入及利潤有重大貢獻的主要控股公司及／或附屬公司。下文載列往績記錄期間內的主要公司發展，包括我們的中國主要經營附屬公司股權的主要變動：

盛全物業

盛全物業於2004年3月29日在中國成立為有限公司，初始註冊及實繳資本為人民幣1,000,000元。截至其成立日期，盛全物業分別由德信控股和杭州互豐置業諮詢有限公司（「杭州互豐」，一名獨立第三方）擁有51%及49%。

於2004年3月29日至2014年4月24日期間，隨一系列股權轉讓及註冊資本增加後，盛全物業由胡先生控制。於2014年4月25日，德信控股將其於盛全物業的全部股權以代價人民幣50,800,000元轉讓予盛全控股，有關代價乃由雙方參考當時實繳註冊資本經公平磋商後釐定，並已悉數結清。有關股權轉讓完成後，盛全物業由盛全控股全資擁有。

2015年4月，盛全物業採取僱員股份激勵計劃以挽留人才，促進本集團長期可持續發展以及實現盛全物業、其僱員及其股東的共贏。為實施所採取的僱員股份激勵計劃，於2015年4月23日，盛全控股將其於盛全物業20%的股權以代價人民幣11,684,000

歷史、重組及公司架構

元轉讓予德清凱邦，有關代價乃參考當時盛全物業的實繳註冊資本由雙方經公平磋商後釐定。德清凱邦於2014年7月註冊成立，重組之前，由杭州恒益股權投資合夥企業（有限合夥）（為普通合夥人，並分別由胡先生和魏女士控制約91.61%及8.39%）、朱曉莉女士（執行董事）、劉義兵先生、陳昕先生、趙麗湘女士（彼等均為高級管理人員）及盛全物業的九名僱員分別擁有約63.57%、1.70%、4.50%、1.25%、1.50%及27.48%。有關股權轉讓完成後，盛全物業分別由盛全控股和德清凱邦擁有80%和20%。

考慮到於全國中小企業股份轉讓系統掛牌，於2015年6月29日，盛全物業轉制為一家股份有限公司，於2015年10月19日，盛全物業於全國中小企業股份轉讓系統掛牌，實繳註冊資本人民幣50,800,000元。於2016年4月12日，盛全物業的註冊資本增至人民幣55,800,000元，其中盛全控股出資人民幣5,000,000元。

於2018年12月19日盛全物業於全國中小企業股份轉讓系統摘牌。摘牌後，盛全物業註冊資本仍為人民幣55,800,000元。考慮到下列因素，董事認為盛全物業於全國中小企業股份轉讓系統摘牌並於香港申請[編纂]符合本公司及股東最佳利益。

- (i) 全國中小企業股份轉讓系統採用莊家市場、協商轉讓或投資者轉讓交易機制而非連續拍賣機制，大幅限制尋覓投資者及訂單執行；
- (ii) [編纂]將有利於本集團未來的業務發展，鑒於聯交所作為國際金融市場的領導者，能使我們直接進入國際資本市場，強化我們的籌資能力及渠道並拓寬股東基礎，將符合我們及股東整體利益；
- (iii) 於聯交所[編纂]將進一步提升我們的業務形象並因此加強吸引新客戶、業務夥伴及戰略投資者的能力，以及為本集團招聘、激勵及挽留關鍵管理人員；及
- (iv) 在聯交所及全國中小企業股份轉讓系統同時[編纂]會給我們施加額外的行政、會計及融資負擔影響。

歷史、重組及公司架構

據我們中國法律顧問確認，盛全物業於全國中小企業股份轉讓系統摘牌已完成，必要批准已獲得。董事確認(i)盛全物業的股份於全國中小企業股份轉讓系統掛牌期間，盛全物業、其附屬公司及其董事並無任何涉及對全國中小企業股份轉讓系統適用規則及規定的重大違反或涉嫌違反；及(ii)有關盛全物業於全國中小企業股份轉讓系統掛牌概無任何事項需提請香港監管者及投資者注意。

於全國中小企業股份轉讓系統摘牌完成後，盛全物業分別由盛全控股、德清凱邦及若干獨立股東擁有約76.82%、18.21%及4.97%。於2019年2月25日至2020年3月13日期間，隨一系列股權轉讓及註冊資本增加，盛全物業分別由盛全控股及德清凱邦擁有約81.79%及18.21%。

為準備[編纂]，於2020年9月2日，盛全物業由股份有限公司轉制為有限責任公司。

由於重組，盛全物業成為本公司的間接全資附屬公司。有關更多詳情參見下文「一重組」。截至最後實際可行日期，盛全物業主要從事於中國提供物業管理服務。

杭州駿德

杭州駿德於2019年5月16日在中國成立為有限責任公司，初始註冊資本為人民幣10,000,000元。自成立時起，杭州駿德已由盛全物業全資擁有。截至最後實際可行日期，杭州駿德為本公司的間接全資附屬公司，主要從事向住戶提供美居服務、物業銷售及協銷服務。

悉爾科技

悉爾科技於2015年9月24日在中國成立為有限責任公司，初始註冊資本人民幣5,000,000元。截至其成立日期，悉爾科技分別由盛全控股和北京邁格威科技有限公司（前稱為北京小孔科技有限公司，「北京邁格威」，一名獨立第三方）擁有60%和40%。

歷史、重組及公司架構

於2017年4月28日，德清悉望投資管理合夥企業(有限合夥)(「德清悉望」)(於中國成立的有限合夥企業，據董事深知、盡悉及確信，於關鍵時期其普通合夥人及有限合夥人為獨立第三方)同意注入人民幣5,000,000元作為其對悉爾科技註冊資本的出資。於相關時間，盛全控股與德清悉望互相都認為於投資完成後，盛全控股可通過委託表決權繼續維持對悉爾科技的控制。因此，盛全控股與德清悉望達成協議，德清悉望將其於悉爾科技50%股權所附表決權委託予盛全控股且有關安排隨後已獲雙方通過表決權委託協議進行確認。我們中國法律顧問認為該表決權安排符合相關中國法律及法規。於2017年4月28日，悉爾科技的註冊資本由人民幣5,000,000元增至人民幣10,000,000元，而人民幣5,000,000元註冊資本出資承諾中的人民幣2,000,000元已由德清悉望繳足。有關注資完成後，悉爾科技分別由德清悉望、盛全控股及北京邁格威擁有50%、30%及20%。

出於德清悉望旨在剝離其於悉爾科技的權益之商業緣由，於2018年1月24日，德清悉望與德信雲創簽訂了股權轉讓協議，德清悉望同意將其於悉爾科技50%的股權(包括根據悉爾科技當時組織章程細則實繳註冊資本出資承諾人民幣3,000,000元)以代價人民幣2,000,000元轉讓予德信雲創，有關代價乃由雙方參考德清悉望於有關時間向悉爾科技實繳註冊資本經公平磋商後釐定，並已悉數結清。2018年7月12日，悉爾科技的註冊資本進一步增至人民幣31,272,111元，其中人民幣16,000,000元在悉爾科技欠付盛全控股的貸款轉為股權之後由盛全控股出資及人民幣5,272,111元在悉爾科技欠付北京邁格威的貸款轉為股權之後由北京邁格威出資。有關股權轉讓及註冊資本增加完成後，悉爾科技分別由盛全控股、北京邁格威及德信雲創擁有約60.76%、23.25%及15.99%。

於2019年2月21日，為了剝離其於悉爾科技的權益，北京邁格威將其於悉爾科技約23.25%的股權以代價人民幣800,000元轉讓予德清悉優企業管理合夥企業(有限合夥)(「德清悉優」)(於中國成立的有限合夥企業，據董事深知及深信，於關鍵時期其普通合夥人(即沈新根先生)及有限合夥人(即林建送先生)為獨立第三方)，有關代價

歷史、重組及公司架構

乃由雙方計及悉爾科技於有關轉讓時的財務狀況經公平磋商後釐定，並已悉數結清。於最後實際可行日期，林建送先生及沈新根先生均為悉爾科技的高級管理人員。有關股權轉讓完成後，悉爾科技分別由盛全控股、德清悉優及德信雲創擁有約60.76%、23.25%及15.99%。

為於相關時間對悉爾科技進行投資，以伺機進軍智能社區解決方案行業，杭州豐棠在就盛全控股將於投資完成後通過控制投票決繼續控制悉爾科技達成共識及相互理解的基礎上，同意對悉爾科技進行投資。因此，盛全控股與杭州豐棠達成協議，杭州豐棠將其於悉爾科技附有表決權的30%的股權委託予盛全控股且有關安排隨後已獲雙方通過表決權委託協議進行確認。因此，於2019年4月29日，盛全控股將其於悉爾科技30%的股權以代價人民幣9,381,633.3元轉讓予杭州豐棠，有關代價乃由雙方參考悉爾科技當時實繳註冊資本經公平磋商後釐定。有關股權轉讓完成後，悉爾科技分別由盛全控股、杭州豐棠、德清悉優及德信雲創擁有約30.76%、30%、23.25%及15.99%。我們中國法律顧問認為該投票權安排符合相關中國法律及法規。

於2020年1月19日，由於盛全控股注資人民幣1,645,900.6元（已由盛全控股悉數繳足），悉爾科技的註冊資本增加至人民幣32,918,011.6元。於有關注資完成後，悉爾科技分別由盛全控股、德清悉優、杭州豐棠及德信雲創擁有約34.22%、22.09%、28.5%及15.19%。

鑒於悉爾科技一直以來的虧損狀況，於2020年1月22日，杭州豐棠與盛全控股訂立股權轉讓協議，據此，杭州豐棠同意將其於悉爾科技28.5%的股權以代價人民幣9,381,633.3元轉讓予盛全控股，有關代價乃由雙方參考悉爾科技當時的實繳註冊資本經公平磋商後釐定。有關轉讓完成後，悉爾科技分別由盛全控股、德清悉優及德信雲創擁有約62.72%、22.09%及15.19%。

作為重組的一部分，於2020年9月27日，盛全控股將其於悉爾科技51%的權益以代價人民幣63,092,069元轉讓予盛全物業，有關代價由雙方參考由一名獨立估值師評估的悉爾科技截至2020年8月31日的資產淨值經公平磋商後釐定，並已悉數結清。

歷史、重組及公司架構

為了實現其於悉爾科技的投資，於2020年9月25日，盛全控股與德信雲創均與德清虹祥企業管理合夥企業(有限合夥)(「德清虹祥」)訂立協議，據此，盛全控股與德信雲創同意將彼等各自於悉爾科技約11.72%及15.19%的股權分別以代價人民幣14,498,805元及人民幣15,791,540元轉讓予德清虹祥。德清虹祥為在中國成立的有限合夥企業，據董事所深知及盡信，其普通合夥人張嫻瑛女士與有限合夥人賴海萍女士均為獨立第三方。有關代價乃由雙方參考由一名獨立估值師評估的悉爾科技截至2020年8月31日的資產淨值經公平磋商後釐定，並已悉數結清。有關轉讓完成後，悉爾科技分別由盛全物業、德清悉優及德清虹祥擁有約51.00%、22.09%及26.91%。

於最後實際可行日期，悉爾科技為本公司的間接非全資附屬公司，主要在中國從事智能社區解決方案服務的提供。

於往績記錄期間的出售

舟山盛全中順物業服務有限公司(「舟山盛全」)

舟山盛全於2011年11月30日在中國成立為有限公司，初始註冊資本為人民幣500,000元。舟山盛全自成立以來一直從事物業管理服務。根據舟山盛全的未經審核管理賬目，截至2019年12月31日止年度，舟山盛全的收益及利潤分別約為人民幣1.1百萬元及人民幣0.05百萬元。由於舟山盛全無法達到最初由股東設立的財務業績目標，作為股東之一的盛全物業決定撤股並出售舟山盛全，於出售前，舟山盛全由盛全物業擁有65%及浙江大業控股集團有限公司擁有35%。於2020年8月19日，盛全物業與獨立第三舟山市普陀區東港吉泰物業管理有限公司(「普陀東泰」)訂立股權轉讓協議，據此，盛全物業同意將其於舟山盛全65%的股權以代價人民幣92,113.40元轉讓予普陀東港，有關代價乃由雙方參考盛全物業於2013年收購舟山盛全65%的股權時的投資成本經公平磋商後釐定，並已悉數結清。有關轉讓完成後，舟山盛全不再是我們的附屬公司。

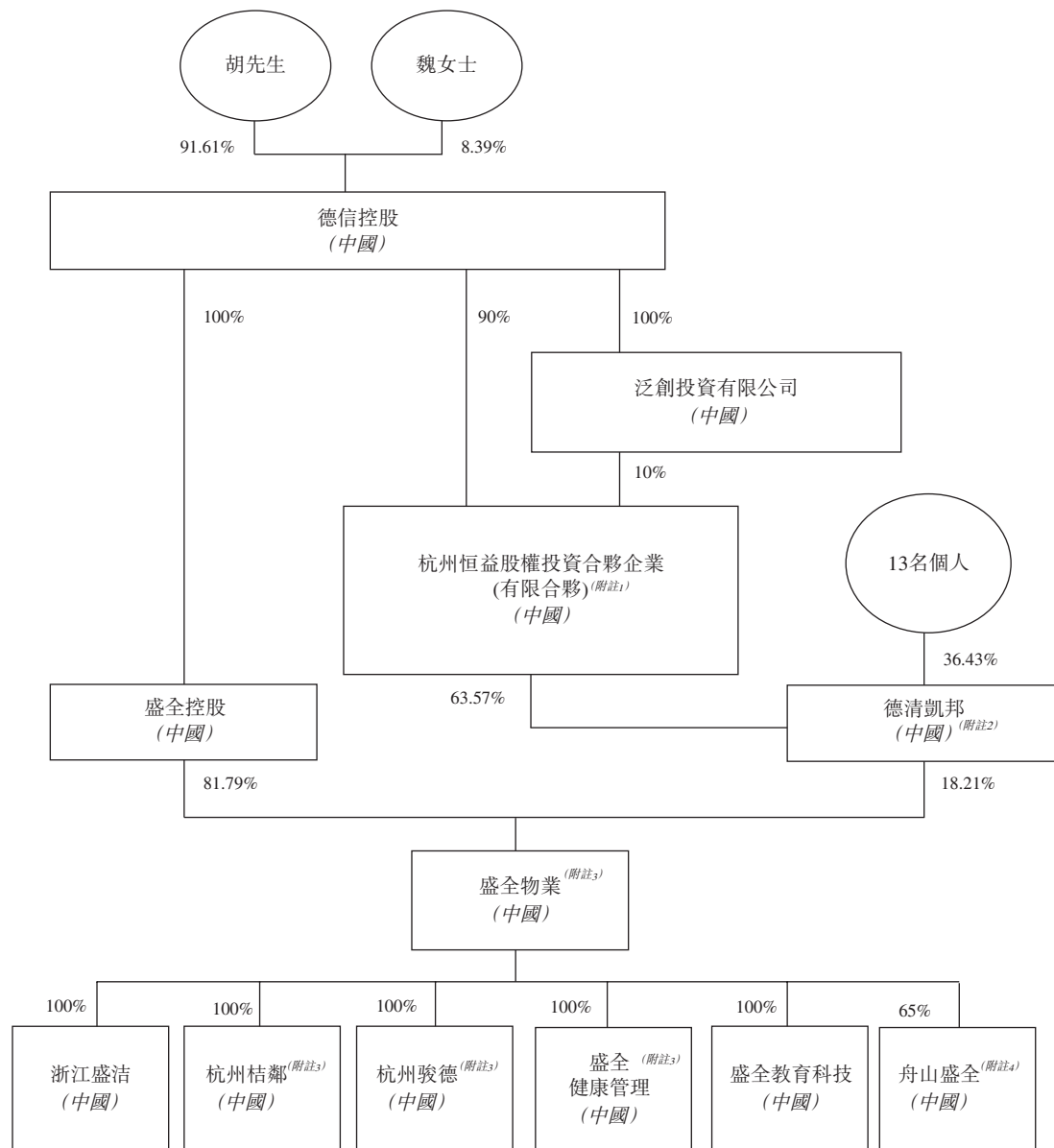
經董事確認，在出售前的往績記錄期間內，舟山盛全並無因重大違反中國相關及適用法律法規而受到任何行政處罰。

歷史、重組及公司架構

重組

為籌備[編纂]，我們進行重組，據此，本公司成為本集團的[編纂]主體及控股公司且我們的中國業務經營已轉移至本集團。

下圖載列緊接重組前的股權架構：



附註：

- (1) 杭州恒益股權投資合夥企業(有限合夥)的普通合夥人為德信控股的全資附屬公司泛創投資有限公司，而有限合夥人為德信控股。

歷史、重組及公司架構

- (2) 德清凱邦由杭州恒益股權投資合夥企業(有限合夥)(德清凱邦的普通合夥人，一家由胡先生實益擁有的公司)擁有約63.57%，並分別由朱曉莉女士(執行董事)、劉義兵先生、陳昕先生、趙麗湘女士(彼等均為高級管理層成員)及盛全物業九名僱員擁有約1.70%、4.50%、1.25%、1.50%及27.48%。其餘股東為德清凱邦的有限合夥人。
- (3) 盛全物業、杭州桔鄰、杭州駿德及盛全健康管理各設有若干分公司。
- (4) 舟山盛全的剩餘35%股權由獨立第三方浙江大業控股集團有限公司擁有。

1. 收購若干中國附屬公司

為消除控股股東與本集團之間的競爭，作為重組的一部分，我們收購下列中國附屬公司，作為重組的一部分。

德信物業

於2020年8月13日，盛全控股將其於德信物業的全部股權以零代價轉讓予盛全物業，經計及德信物業於有關轉讓時尚未繳足之註冊資本。有關股權轉讓完成後，德信物業由盛全物業全資擁有。截至最後實際可行日期，德信物業為本公司的間接全資附屬公司，主要從事提供物業管理及諮詢服務。

杭州融運

於2020年9月15日，德信控股將其於杭州融運的全部股權以代價人民幣967,900元轉讓予盛全物業，有關代價乃由雙方參考獨立估值師評估的杭州融運截至2020年8月31日的資產淨值經公平磋商後釐定，並已悉數結清。有關轉讓完成後，杭州融運由盛全物業全資擁有。截至最後實際可行日期，杭州融運為本公司的間接全資附屬公司，主要從事提供會所服務。

盛全保安

於2020年9月22日，盛全控股將其於盛全保安的全部股權以代價人民幣8,604,892.13元轉讓予盛全物業，有關代價乃由雙方參考基於盛全保安未經審核管理賬目的盛全保安截至2020年8月31日的資產淨值經公平磋商後釐定，並已悉數結清。有關轉讓完成後，盛全保安由盛全物業全資擁有。截至最後實際可行日期，盛全保安為本公司的間接全資附屬公司，主要從事向中國的住宅物業及公共建設項目提供保安服務。

歷史、重組及公司架構

悉爾科技

於2020年9月27日，盛全控股將其於悉爾科技51%的股權以代價人民幣63,092,069元轉讓予盛全物業，有關代價乃由雙方參考由一名獨立估值師評估的悉爾科技截至2020年8月31日的資產淨值經公平磋商後釐定。有關轉讓完成後，悉爾科技分別由盛全物業、德清虹祥及德清悉優擁有約51%、26.91%及22.09%。

2. 出售若干中國公司

為了集中發展我們的核心業務並精簡公司架構，我們出售以下公司，作為重組的一部分。

杭州盛全健康管理有限公司(「盛全健康管理」)

盛全健康管理(於2014年5月23日在中國成立的有限公司)之成立乃為提供非醫療健康諮詢，自成立以來並未開展任何業務。於2020年9月22日，盛全物業將其於盛全健康管理的全部股權以代價人民幣4,465,084.88元轉讓予盛全控股，有關代價乃由雙方參考基於盛全健康管理未經審核管理賬目的盛全健康管理截至2020年8月31日的資產淨值經公平磋商後釐定，並已悉數結清。有關轉讓完成後，盛全健康管理不再是我們的附屬公司。

杭州盛全教育科技有限公司(「盛全教育科技」)

盛全教育科技(於2014年5月23日在中國成立的有限公司)之成立乃為物業管理從業者提供職業培訓，自成立以來並未開展任何業務。於2020年9月22日，盛全物業將其於盛全教育科技的全部股權以代價人民幣3,131,262.52元轉讓予盛全控股，有關代價乃由雙方參考基於盛全教育科技未經審核管理賬目的盛全教育科技截至2020年8月31日的資產淨值經公平磋商後釐定，並已悉數結清。有關轉讓完成後，盛全教育科技不再是我們的附屬公司。

據董事所確認，於往績記錄期間，於出售前，盛全健康管理及盛全教育科技無遭受涉及嚴重違反相關適用中國法律法規的任何行政罰款。

歷史、重組及公司架構

3. 美好控股收購於盛全物業7.5%的股權

於2020年10月21日，盛全控股將其於盛全物業7.5%的股權以代價人民幣11,250,000元轉讓予美好控股，有關代價乃由雙方參考由一名獨立估值師評估的盛全物業截至2020年9月30日的資產淨值經公平磋商後釐定。美好控股為於中國成立的有限責任公司，分別由杭州東穎投資諮詢有限公司（由沈月華女士全資擁有）及金糧先生（沈月華女士之配偶）擁有約93.97%及6.03%。有關代價已於2020年10月19日悉數結清。有關轉讓完成後，盛全物業分別由盛全控股、德清凱邦¹及美好控股擁有約74.29%、18.21%及7.5%。有關詳情，請參閱本節「[編纂]前投資」。

4. 本公司、盛平國際、盛全香港及盛全科技的註冊成立

本公司的註冊成立

本公司於2020年10月22日在開曼群島註冊成立為一家獲豁免有限責任公司，作為本集團的控股公司及[編纂]公司行事。截至本公司註冊成立日期，本公司的法定股本為380,000港元，分為38,000,000股每股面值0.01港元的股份。於本公司註冊成立日期，1股股份已配發及發行予一名初始認購人，其為一名獨立第三方，該股份其後轉讓予盛富國際。於同日，742股、182股及75股其後繳足股份分別獲進一步配發及發行予盛富國際、凱邦國際及香港美侖。此後，本公司分別由盛富國際、凱邦國際及香港美侖擁有約74.3%、18.2%及7.5%。

1 2020年9月1日，為實施盛全物業所採取的僱員股份激勵計劃，杭州恒益股權投資合夥企業（有限合夥）將德清凱邦總計約63.52%的權益轉讓予盛全物業的五名僱員，總代價為人民幣16,132,896元，其乃經雙方公平磋商後釐定。有關代價已於2020年9月16日悉數結清。有關轉讓完成後，德清凱邦分別由杭州恒益股權投資合夥企業（有限合夥）（德清凱邦的普通合夥人，一家由胡先生實益擁有約91.61%的公司）、唐俊杰先生、朱曉莉女士（彼等均為執行董事）、劉義兵先生、陳昕先生、趙麗湘女士、鄭明軍先生（彼等均為本公司高級管理層）及盛全物業十名僱員擁有約0.06%、10.60%、1.70%、4.50%、1.25%、1.50%、1.20%及79.19%。其餘股東為德清凱邦的有限合夥人。

歷史、重組及公司架構

盛平國際的註冊成立

於2020年10月26日，盛平國際在英屬維爾京群島註冊成立為一家英屬維爾京群島商業公司，其擔任本集團於英屬維爾京群島的中介控股公司。於註冊成立日期，盛平國際的1股股份已配發及發行予本公司，盛平國際隨後成為本公司直接全資附屬公司。

盛全香港的註冊成立

於2020年11月2日，盛全香港在香港註冊成立為有限責任公司，其擔任本集團於香港的中介控股公司。於其註冊成立日期，盛全香港的10,000股股份已配發及發行予盛平國際，盛全香港隨後成為本公司的間接全資附屬公司。

盛全科技的成立

於2020年11月16日，盛全科技於中國成立為有限責任公司，其擔任本集團於中國的中介控股公司。自其成立時起，盛全科技已由盛全香港全資擁有且為本公司的間接全資附屬公司。

5. 智大曉瑞向盛全物業增加註冊資本

於2020年11月1日，盛全控股、德清凱邦、美好控股及智大曉瑞（一家由陳躍先生及[編纂]前投資者之一間接全資擁有的公司）訂立合資協議，據此，盛全物業的註冊資本由智大曉瑞注資8,900,000港元（於注資時相當於約人民幣7,507,500元）後增加至人民幣58,740,000元，其中人民幣2,940,000元已投入盛全物業的註冊資本，而剩餘人民幣4,567,500元已注入盛全物業的資本儲備。有關注資已於2020年11月20日完成。注資完成後，盛全物業分別由盛全控股、德清凱邦、美好控股及智大曉瑞擁有約70.57%、17.3%、7.13%及5.00%。有關詳情，請參閱本節「[編纂]前投資」。

歷史、重組及公司架構

6. 盛全科技收購於盛全物業約95.0%的股權

於2020年11月16日，盛全科技與盛全控股、德清凱邦及美好控股訂立一份股權轉讓協議，據此，盛全控股、德清凱邦及美好控股各自同意將其於盛全物業分別約70.57%、17.3%及7.13%的股權以總代價人民幣55,800,000元轉讓予盛全科技。有關代價乃由各方參考盛全物業實繳註冊資本經公平磋商後釐定並於2020年12月16日悉數結清。有關收購完成後，盛全物業由盛全科技及智大曉瑞分別擁有約95.0%及5.0%。

7. 配股及收購智瑞國際

於2020年12月30日，創智與本公司訂立一份換股協議，據此，創智向本公司轉讓一股智瑞國際的股份，有關股份以向創智配發及發行53股股份的方式結算。有關股份轉讓及股份配發完成後，智瑞國際成為本公司的直接全資附屬公司，而本公司分別由盛富國際、香港美侖、凱邦國際及創智擁有約70.56%、7.13%、17.28%及5.03%。

我們的中國法律顧問確認，完成上述境內重組所需的所有必要同意、批文、授權或備案均已做出或自有關主管監管部門取得，且有關境內重組符合適用的中國法律法規。

[編纂]前投資

香港美侖作出的投資

於2020年10月21日，美好控股以代價人民幣11,250,000元自盛全控股收購盛全物業7.5%的股權，有關代價乃由雙方參考由一名獨立估值師評估的盛全物業截至2020年9月30日的資產淨值經公平磋商後釐定。有關代價於2020年10月19日獲悉數支付。

截至2020年10月21日，美好控股分別由沈月華女士全資擁有的杭州東穎投資諮詢有限公司及沈月華女士的配偶金糧先生擁有約93.97%及6.03%。

於2020年10月22日，75股入賬列作繳足股份獲配發及發行予沈月華女士及金糧先生全資擁有的香港美侖。

歷史、重組及公司架構

有關香港美侖的投資詳情（「香港美侖[編纂]前投資」）載列如下：

[編纂]前投資者名稱：	香港美侖
協議日期：	2020年10月15日
支付代價金額：	人民幣11,250,000元（相當於13,479,511港元）
釐定代價的基礎：	雙方參考由一名獨立估值師評估的盛全物業截至2020年9月30日的資產淨值經公平協商釐定
代價支付日期：	2020年10月19日
每股成本 ⁽¹⁾ ：	[編纂]港元
較[編纂]中位數的折讓 ⁽¹⁾ ：	[編纂]%
所得款項用途：	由於香港美侖[編纂]前投資通過美好控股與盛全控股之間的股權轉讓進行，因此有關代價支付予盛全控股，本集團未收到所得款項
緊隨[編纂]前投資 （定義見下文）完成後 於本公司的股權 ⁽¹⁾ ：	約7.13%
緊隨[編纂]完成後於本公司 的股權 ^{(1)、(2)} ：	約[編纂]%
對本集團的戰略性裨益：	加強我們的股東基礎，並通過與投資者的業務聯繫為本公司帶來潛在的協同效應
特別權利：	香港美侖未獲賦予香港美侖[編纂]前投資項下的任何特別權利

附註：

- (1) 根據緊隨資本化發行完成後將由香港美侖持有的股份數目計算。
- (2) 假設[編纂]未獲行使且未計及根據購股權計劃可能授出的任何購股權獲行使時將發行的任何股份。

歷史、重組及公司架構

有關香港美侖的資料

香港美侖為於2014年5月3日在英屬維爾京群島註冊成立的有限責任公司(一家投資控股公司)，分別由沈月華女士及沈月華女士的配偶金糧先生擁有約93.9%及約6.1%。

美好控股於2001年3月在中國註冊成立。美好控股及其附屬公司(「美好控股集團」)一直主要從事於投資、房地產開發、教育及物業管理。美好控股集團不僅通過自身或合營企業投資物業開發項目，且為住宅及商業物業提供物業管理服務。沈月華女士及金糧先生為胡先生(我們的控股股東)個人及業務所熟知人士。經胡先生推薦的投資機會，加上考慮到本集團的良好往績以及對其前景充滿信心，故香港美侖通過香港美侖[編纂]前投資成為我們的股東。董事認為香港美侖[編纂]前投資將為本公司與美好控股集團帶來更多物業管理方面的未來商機。

創智作出的投資

於2020年11月4日，智大曉瑞向盛全物業作出8,900,000港元(於該投資時期相當於約人民幣7,507,500元)的注資。有關代價乃由雙方參考由一名獨立估值師評估的盛全物業截至2020年9月30日的資產淨值經公平磋商後釐定。有關代價於2020年11月20日)獲悉數支付。有關注資完成後，盛全物業分別由盛全控股、德清凱邦、美好控股及智大曉瑞擁有約70.57%、17.30%、7.13%及5.00%。

截至2020年11月1日，智大曉瑞為智瑞國際的直接全資附屬公司，而智瑞國際由創智全資擁有。

於2020年12月30日，創智與本公司訂立換股協議，據此，創智將其一股智瑞國際的股份(代表智瑞國際的全部已發行股本)以本公司發行予創智的每股面值0.01港元的53股股份的代價轉讓予本公司。

歷史、重組及公司架構

有關創智的投資詳情（「創智[編纂]前投資」，與香港美侖[編纂]前投資統稱「[編纂]前投資」）載列如下：

[編纂]前投資者名稱：	創智
協議日期：	2020年11月1日
支付代價金額：	8,900,000港元
釐定代價的基礎：	雙方參考由一名獨立估值師評估的盛全物業截至2020年9月30日的資產淨值經公平協商釐定
代價支付日期：	2020年11月20日
每股成本 ⁽¹⁾ ：	[編纂]港元
較[編纂]中位數的折讓 ⁽¹⁾ ：	[編纂]%
所得款項用途：	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股權 ⁽¹⁾ ：	約5.03%
緊隨[編纂]完成後於本公司的股權 ^{(1)、(2)} ：	約[編纂]%
對本集團的戰略性裨益：	加強我們的資本、股東基礎，並通過與投資者的業務聯繫為本公司帶來潛在的協同效應
特別權利：	創智未獲賦予創智[編纂]前投資項下的任何特別權利

附註：

- (1) 根據緊隨資本化發行完成後將由創智持有的股份數目計算。
- (2) 假設[編纂]未獲行使且未計及根據購股權計劃可能授出的任何購股權獲行使時將發行的任何股份。

歷史、重組及公司架構

有關創智的資料

創智為一家於2018年1月25日在英屬維爾京群島註冊成立的有限責任公司，其由陳躍先生(獨立第三方)全資擁有。創智是德信中國的財務投資者之一。於最後實際可行日期，創智持有德信中國約4.36%的股份。陳躍先生為上海極元金融信息服務(集團)股份有限公司(一家於上海股權交易所E板上市的第三方金融機構，主要從事於中國向中高淨值客戶提供理財及資產管理服務的業務)創始人及主席。陳先生亦任極元金融服務(香港)有限公司(一家主要從事提供金融、保險代理及物業投資服務及業務的綜合金融機構)主席。陳躍先生創辦了「理財周刊」(中國知名金融媒體)並現任《理財周刊》傳媒有限公司董事長。

陳躍先生一直為胡先生(我們的控股股東之一)個人及業務所熟知人士。經胡先生推薦的投資機會，加上考慮到本集團的良好往績以及對其前景充滿信心，故創智通過創智[編纂]前投資成為我們的股東。董事認為，通過陳躍先生在中國媒體行業的經驗，創智[編纂]前投資將提升本公司的整體營銷宣傳，陳躍先生在相關行業的經驗亦會增強我們的公司融資，例如項目融資及發現投資及收購機會。

禁售期及公眾持股量

鑒於[編纂]前投資者並非本公司核心關連人士，且[編纂]前投資並非由本公司任何核心關連人士直接或間接提供資金，香港美侖及創智各自所持股份於[編纂]後將計入公眾持股量。

香港美侖及創智均已同意，自2021年1月11日及2020年12月30日起至[編纂]後六個月期間日期止的任何時間，不會出售由其直接或間接持有的任何股份。

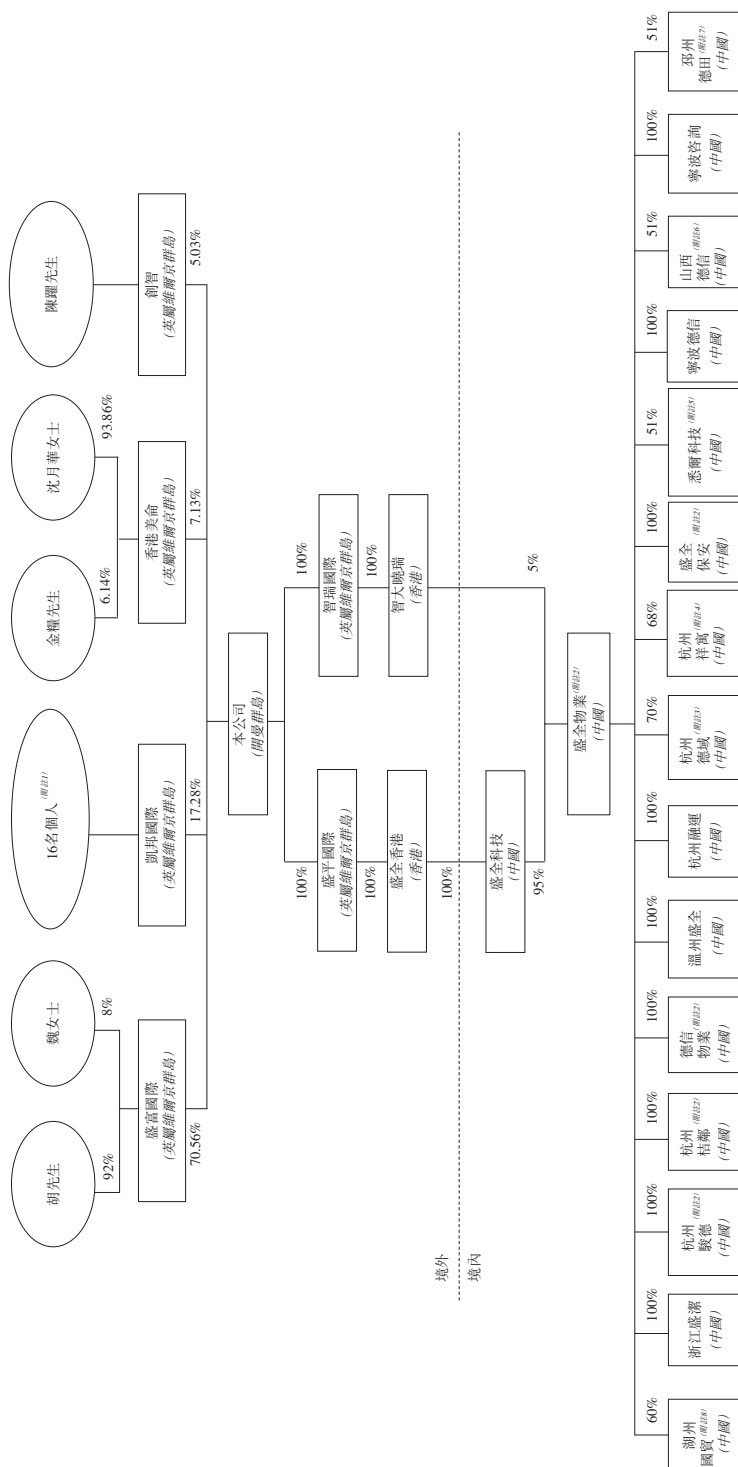
獨家保薦人的確認

獨家保薦人認為，由[編纂]前投資者作出的[編纂]前投資的條款符合(i)由聯交所於2012年1月發佈並於2017年3月更新的指引信HKEx-GL-29-12；及(ii)由聯交所於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

緊隨重組及[編纂]前投資完成後的公司架構

下表載列緊隨重組及[編纂]前投資完成後但於資本化發行及[編纂]完成前我們的公司及股權架構：



歷史、重組及公司架構

附註：

- (1) 凱邦國際分別由唐俊杰先生、朱曉莉女士（各為執行董事）、劉義兵先生、陳昕先生、趙麗湘女士、鄭明軍先生（彼等均為高級管理層成員）及盛全物業10名僱員擁有約10.61%、1.70%、4.50%、1.25%、1.50%、1.20%及79.24%。
- (2) 盛全物業、杭州桔鄰、杭州駿德、德信物業及盛全保安各設有若干分公司。
- (3) 杭州德域剩餘30%的股權由獨立第三方德清博瀚投資管理合夥企業（有限合夥）擁有。
- (4) 杭州祥寓剩餘股權分別由德清栩馳投資管理合夥企業（有限合夥）及德清寓庭投資管理合夥企業（有限合夥）（彼等均為獨立第三方）擁有24%及8%。
- (5) 悉爾科技剩餘股權分別由德清悉優及德清虹祥（彼等均為獨立第三方（除為悉爾科技的主要股東外））擁有約22.09%及26.91%。
- (6) 山西德信剩餘49%股權由趙峰先生（為獨立第三方）擁有，趙九林先生（為山西德信董事）擁有24.5%。
- (7) 邳州德田剩餘49%股權由獨立第三方邳州市隴海城鄉開發建設有限公司擁有。
- (8) 於2020年12月25日，盛全物業與湖州國貿及湖州旅投資產管理有限公司訂立注資協議，據此盛全物業同意向湖州國貿注資人民幣1,652,779.43元，其中人民幣750,000元納為註冊資本，人民幣902,779.43元計入湖州國貿資本公積。有關注資完成後，湖州國貿分別由盛全物業及湖州旅投資產管理有限公司擁有60%及40%。

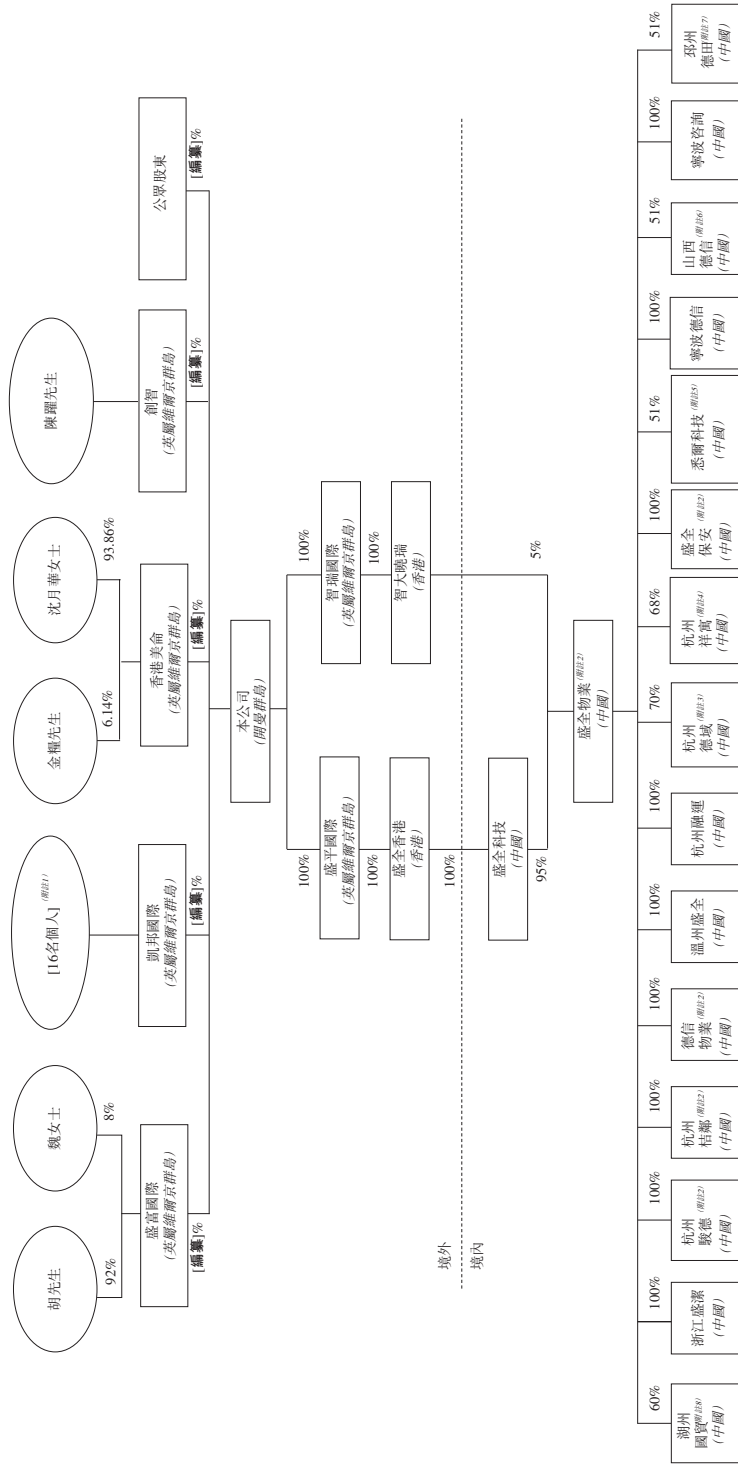
資本化發行

根據股東於2021年[●]通過的書面決議案，待本公司的股份溢價賬因[編纂]而錄得進賬後，董事獲授權通過將本公司股份溢價賬的進賬金額[編纂]港元用於按面值繳足合共[編纂]股股份而撥充資本，從而向於通過有關決議案日期名列本公司股東名冊的股份持有人，按彼等當時各自於本公司的股權比例向彼等配發及發行股份（盡可能不涉及零碎股份，以免發行及配發零碎股份）。

歷史、重組及公司架構

緊隨資本化發行及[編纂]完成後的公司架構

下表載列緊隨資本化發行及[編纂]完成後我們的公司及股權架構(假設[編纂]未獲行使)：



歷史、重組及公司架構

附註：

- (1) 凱邦國際分別由唐俊杰先生、朱曉莉女士（各為執行董事）、劉義兵先生、陳昕先生、趙麗湘女士、鄭明軍先生（彼等均為高級管理人員）及盛全物業10名僱員擁有約10.61%、1.70%、4.50%、1.25%、1.50%、1.20%及79.24%。
- (2) 盛全物業、杭州桔鄰、杭州駿德、德信物業及盛全保安各設有若干分公司。
- (3) 杭州德域剩餘30%的股權由獨立第三方德清博瀚投資管理合夥企業（有限合夥）持有。
- (4) 杭州祥寓剩餘股權分別由德清栩馳投資管理合夥企業（有限合夥）及德清寓庭投資管理合夥企業（有限合夥）（彼等均為獨立第三方）擁有24%及8%。
- (5) 悉爾科技剩餘股權分別由德清悉優及德清虹祥（彼等均為獨立第三方（除為悉爾科技的主要股東外））擁有約22.09%及26.91%。
- (6) 山西德信剩餘股權分別由趙峰先生（為獨立第三方）及趙九林先生（為山西德信董事）擁有24.5%及24.5%。
- (7) 邳州德田剩餘49%的股權由獨立第三方邳州市隴海城鄉開發建設有限公司擁有。
- (8) 湖州國貿剩餘40%的股權由獨立第三方湖州旅投資產管理有限公司擁有。

中國法規要求

中國法律顧問已確認，上文所述有關本集團中國公司的所有股權轉讓及增加註冊資本均已取得所有必要政府審批及許可，所涉及政府程序均遵守適用的中國法律法規。中國法律顧問亦已確認，就實施重組所規定，我們已取得相關中國監管部門的一切必要審批。

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。

歷史、重組及公司架構

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，對於外商投資者於中國直接或間接進行的投資活動，外商投資者或外商投資企業應根據該等辦法向商務部門提交投資信息。誠如中國法律顧問所告知，盛全物業已根據外商投資信息辦法於2020年11月就智大曉瑞的5%注資(「**首次增資**」)完成所需的報告程序並獲得新營業執照。

於首次增資完成後，盛全物業成為一家外商投資企業。就盛全科技收購盛全物業的約95%股權(「**第二次收購**」)而言，其於盛全物業改制為外商投資企業之後發生，被視為由於外商投資企業收購股權而導致股東變動。誠如中國法律顧問所告知，併購規定並不適用於由內資方向外資方轉讓一家已成立外商投資企業的股權，因此併購規定並不適用於第二次收購。取而代之，第二次收購應遵守外商投資信息辦法。盛全物業已於2020年11月完成所需的報告程序及新營業執照。

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**」)及《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**」)，倘中國居民個人以境內外合法資產或權益向境外特殊目的公司出資，則須向國家外匯管理局地方分局就其投資進行登記。國家外匯管理局37號文亦規定已登記境外特殊目的公司發生境內居民個人股東、名稱、經營期限等基本信息變更，或發生境內居民個人增資、減資、股份轉讓或置換、合併或分立等重要事項變更後，須辦理變更登記。

據中國法律顧問告知，胡先生、魏女士及身為凱邦國際股東的16名個人均已根據國家外匯管理局37號文及國家外匯管理局13號文的要求於2020年11月6日完成登記。