
歷史、重組及公司架構

歷史

概覽

我們是一家位於四川省成都市的物業管理服務和商業運營一體化服務提供商。我們致力於為中高端住宅物業、商業物業提供物業管理服務和商業運營服務。我們的商業運營服務包括向開發商及租戶提供市場調研服務、招商服務及街區管理服務。我們的歷史追溯到2010年，當時我們的主要創始成員鄒康先生及鄒健女士在中國成立成都德商（成立時原稱成都德商投資管理有限公司）。成都德商自成立以來一直由鄒康先生及鄒健女士兩姐弟控制，兩人於2015年已訂立一致行動人士協議（隨後於2021年訂立一致行動人士確認契據），據此同意（其中包括）就成都德商的運營及發展達成一致意見。成都德商於2016年8月2日在新三板掛牌及其後於2020年5月7日在新三板自願摘牌。根據弗若斯特沙利文的資料，2020年，以在成都產生的收益計，在成都市提供商業運營服務的所有物業管理服務公司中，我們排名第五。業務擴張及實現增長是我們主要的公司發展目標。於完成收購中能集團後，我們擴大了物業管理服務的規模、服務種類範圍及地理覆蓋範圍。有關收購中能集團的進一步詳情，請參閱本文件「業務－收購中能集團」一段。

本公司於2020年12月10日在開曼群島註冊成立為一家獲豁免有限公司。有關企業發展及重組的進一步詳情，請參閱本節下文「企業發展」一段。

主要公司里程碑

下表載列本集團業務發展的里程碑概要：

日期	事件
2010年	我們通過成都德商建立業務。於初始階段，我們主要專注於向工業產業園提供物業管理服務。
2013年	我們將業務擴展至涵蓋向住宅物業提供物業管理服務。

歷史、重組及公司架構

日期	事件
2016年	8月，成都德商的股份在新三板掛牌（股票代碼：837976）。
2018年	我們被成都市物業管理協會評為「2018成都市物業服務企業綜合實力50強」。 我們被授予「2018四川品質物業獎」。我們榮獲華西都市報頒發的「2018四川和諧幸福服務社區獎：德商－華府天驕」。
2019年	我們被成都物業協會評為「成都市物業服務企業綜合實力50強」。 我們被中國指數研究院評為「2019年中國物業服務百強企業」。 我們被中國指數研究院評為「成都物業服務優秀企業TOP10」。
2020年	我們於8月收購中能集團，將業務實力擴展至涵蓋提供商業運營及管理服務。
2021年	我們被中國指數研究院評為「2021中國物業服務百強企業」。

本公司

本公司於2020年12月10日根據開曼群島法律註冊成立為一家獲豁免有限公司，法定股本為50,000美元，分為500,000,000股每股面值0.0001美元的股份。於重組完成後，本公司成為本集團的控股公司，詳情載於本節下文「重組」一段。

歷史、重組及公司架構

企業發展

成都德商

於往績記錄期，成都德商為我們的主要營運附屬公司，我們的大部分收益來自該公司。

成都德商（成立時原稱成都德商投資管理有限公司）於中國成立，初始註冊資本為人民幣500,000元，分別由鄒康先生、鄒健女士、鍾馨先生、楊彬先生及周洪波先生持有43.5%、44%、5%、5%及2.5%。於2011年4月2日，成都德商更名為成都德商物業服務有限公司。自其成立起，根據成都德商的資本需要進行了幾輪注資及企業重組。

之前於新三板掛牌及其後摘牌

2016年，為籌備本集團在新三板掛牌，成都德商召開臨時股東大會，將其由有限公司改制為股份有限公司並更名為成都德商物業服務股份有限公司。於改制後及緊接在新三板掛牌前，成都德商的股本為人民幣10百萬元，分為10,000,000股每股面值人民幣1.00元的股份，而當時的股權架構概述如下：

序號	股東姓名／名稱	持股數量 (股)	股權 (%)
1	鄒康	5,100,000	51.0
2	四川德商財富投資管理 有限公司 (附註)	3,000,000	30.0
3	鄒健	1,060,000	10.6
4	楊彬	350,000	3.5
5	鍾馨	350,000	3.5
6	周洪波	140,000	1.4
總計		10,000,000	100.0

附註：四川德商財富投資管理有限公司（現稱四川德商財富投資管理集團有限公司），當時(i)由鄒康先生擁有約80.64%；(ii)由鄒健女士擁有約3.69%；(iii)由楊彬先生擁有約4.80%；(iv)由鍾馨先生擁有約4.80%；(v)由周洪波先生擁有約1.92%；及(vi)由李世亮、石波、陳謙及王美榮（均為獨立第三方）合共擁有約4.15%。

歷史、重組及公司架構

於2016年7月8日，成都德商收到其股份於中國新三板掛牌的批准。成都德商於2016年8月2日在新三板掛牌（股票代碼：837976）。

於2016年10月，成都德商更名為成都德商產投物業服務股份有限公司。

於2020年4月8日，成都德商當時的股東議決自願將成都德商的股份在新三板摘牌（「**新三板摘牌**」）。新三板摘牌經成都德商當時的所有相關股東批准。於2020年4月30日，成都德商收到新三板摘牌的監管批准。新三板摘牌於2020年5月7日完成。新三板摘牌乃作為公司發展戰略的一環而作出的決策。

緊隨新三板摘牌後，成都德商由鄒康先生、鄒健女士、楊彬先生、鍾馨先生及周洪波先生分別擁有約83.45%、10.60%、3.50%、1.05%及1.40%。

於新三板掛牌期間的合規情況

董事確認，就彼等所深知及確信：

- (a) 除本文件「業務－法律程序與合規」一段所披露外，於本公司在新三板掛牌期間：
 - (i) 其已在所有重大方面遵守所有適用中國法律及法規；
 - (ii) 其並無遭受任何相關執法機構或監管機構的任何紀律處分；及
- (b) 概無有關本公司過往掛牌的其他事宜須提請聯交所或股東垂注。

除本文件「業務－法律程序與合規」一段所披露外，我們的董事確認，獨家保薦人亦同意，(i)本公司、本集團成員公司或我們的董事均未遭受因不遵守新三板的適用監管規定而導致的任何紀律處分或行政處罰；(ii)概無有關本集團過往掛牌的其他事宜須提請聯交所或股東垂注；(iii)本集團已在所有重大方面遵守所有適用中國法律及法規；及(iv)本集團並無遭受任何相關執法機構或監管機構的任何紀律處分。

歷史、重組及公司架構

新三板摘牌及於聯交所[編纂]的理由

董事認為且當時股東隨後認可，香港為適合我們業務[編纂]的地點。我們認為新三板摘牌對本公司有利，原因如下：(i)新三板為中國僅向合資格投資者開放的市場，其採取做市商、協商轉讓或投資者競爭性轉讓交易機制，而非持續的競價機制，其極大地限制了投資者的發現及命令執行；(ii)香港是中國與國際市場之間的門戶，因此可令我們更方便地接觸國際投資者及全球市場；因此，[編纂]將可為我們提供切實可行的資金來源以支持我們的業務發展；及(iii)股份將於一個信譽悠久並具競爭力且成熟的交易所[編纂]，該交易所是全球領先證券交易所之一，從而將提升我們的聲譽、信譽及競爭力。鑒於該等理由，董事認為，新三板摘牌及本公司股份於聯交所[編纂]符合本集團及本公司的整體利益。

由股份公司改制為有限公司

於2020年11月16日，成都德商由股份公司改制為有限公司，並更名為成都德商產投物業服務有限公司。於改制前，成都德商的股東之間進行了幾次股份轉讓：(i)鄒康先生向楊彬先生轉讓約0.70%股權；(ii)鄒健女士向張志成先生、周洪波先生及楊彬先生分別轉讓約5.00%、0.36%及0.40%股權；及(iii)鍾馨先生向周洪波先生轉讓約0.08%股權。詳情請參閱本節下文「[編纂]投資」一段。

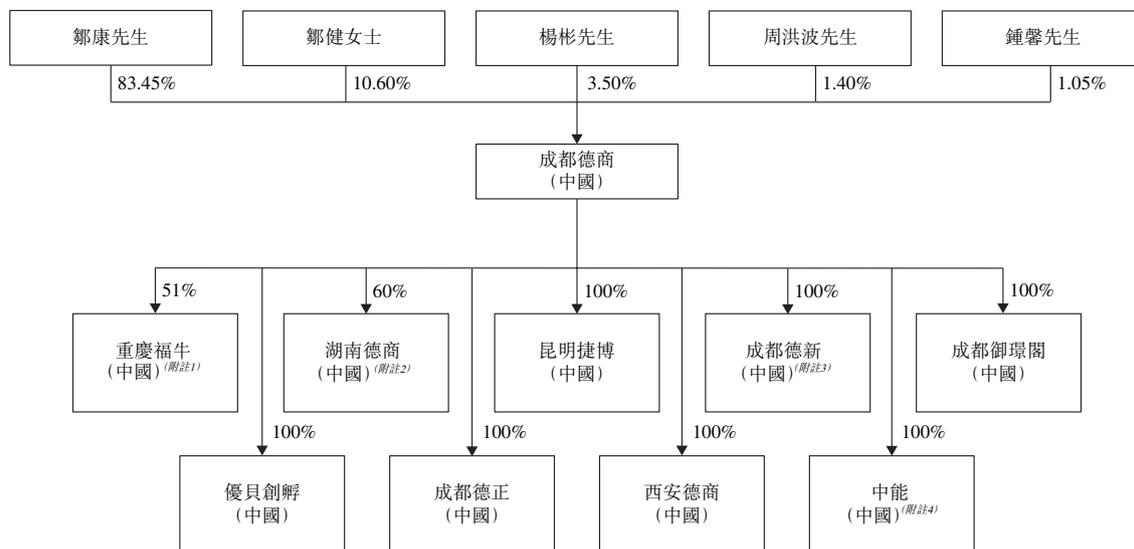
上述股份轉讓完成及改制為有限公司後，成都德商的註冊資本為人民幣10百萬元，由鄒康先生、鄒健女士、楊彬先生、張志成先生、周洪波先生及鍾馨先生分別擁有約82.75%、4.84%、4.60%、5.00%、1.84%及0.97%。

重組完成後，成都德商成為本公司的間接全資附屬公司。詳情請參閱本節下文「重組」一段。

歷史、重組及公司架構

重組

於重組前及緊接成都德商由股份公司改制為有限公司前，本集團的架構如下：



附註：

1. 就重慶福牛的餘下49%股權而言，重慶福牛的29.4%及19.6%股權分別由重慶新犇牛物業管理有限公司及重慶追夢一號企業管理諮詢中心（有限合夥）（均為獨立第三方）擁有。
2. 湖南德商的餘下40%股權由獨立第三方湖南舒樂康物聯網科技有限公司擁有。
3. 成都德新持有本集團合營企業成都福朗的51%股權。成都福朗的餘下49%股權由獨立第三方南京朗拓物業管理有限公司持有。
4. 緊接重組前，中能持有成都金捷的全部股權，而成都金捷持有成都栢悅嘉誠商業管理有限公司（「成都栢悅嘉誠」）全部股權中的50%。成都栢悅嘉誠的餘下50%股權當時由獨立第三方四川中誠新佳商業管理有限公司（「中誠新佳」）持有。其後於2020年12月24日，成都金捷根據一份股權轉讓協議向中誠新佳收購成都栢悅嘉誠該50%股權，代價為人民幣500,000元（即中誠新佳當時實際認繳的註冊資本金額）。上述轉讓完成後，成都栢悅嘉誠成為本公司的間接全資附屬公司。有關進一步詳情，請參閱本節下文「於往績記錄期的收購事項」各段。

歷史、重組及公司架構

為籌備[編纂]，我們在籌備[編纂]過程中採取以下重組步驟：

(1) 成都德商改制為有限公司及張志成先生、楊彬先生及周洪波先生收購成都德商的股權

於2020年11月16日，成都德商由股份公司改制為有限公司，並更名為成都德商產投物業服務有限公司。於改制前，成都德商的股東之間進行了幾次股份轉讓：(i)鄒康先生向楊彬先生轉讓約0.70%股權；(ii)鄒健女士向張志成先生、周洪波先生及楊彬先生分別轉讓約5.00%、0.36%及0.40%股權；及(iii)鍾馨先生向周洪波先生轉讓約0.08%股權。上述股權轉讓構成[編纂]投資，進一步詳情請參閱本節下文「[編纂]投資」一段。

認購完成及改制為有限公司後，成都德商的註冊資本為人民幣10百萬元，由鄒康先生、鄒健女士、楊彬先生、張志成先生、周洪波先生及鍾馨先生分別擁有約82.75%、4.84%、4.60%、5.00%、1.84%及0.97%。

(2) 註冊成立本公司的公司股東

(a) 註冊成立Sky Donna

Sky Donna於2020年12月4日根據英屬處女群島法例註冊成立為股份有限公司。其獲授權發行一類最多50,000股每股面值1.00美元的股份。於註冊成立日期，Sky Donna的一股股份以繳足股款的形式配發及發行予鄒康先生。

(b) 註冊成立Pengna Holding

Pengna Holding於2020年12月4日根據英屬處女群島法例註冊成立為股份有限公司。其獲授權發行一類最多50,000股每股面值1.00美元的股份。於註冊成立日期，Pengna Holding的一股股份以繳足股款的形式配發及發行予鄒健女士。

(c) 註冊成立Zhiyu Holding

Zhiyu Holding於2020年12月4日根據英屬處女群島法例註冊成立為股份有限公司。其獲授權發行一類最多50,000股每股面值1.00美元的股份。於註冊成立日期，Zhiyu Holding的一股股份以繳足股款的形式配發及發行予張志成先生。

歷史、重組及公司架構

(d) 註冊成立 *Binyang Holding*

*Binyang Holding*於2020年12月4日根據英屬處女群島法例註冊成立為股份有限公司。其獲授權發行一類最多50,000股每股面值1.00美元的股份。於註冊成立日期，*Binyang Holding*的一股股份以繳足股款的形式配發及發行予楊彬先生。

(e) 註冊成立 *Zhirui Holding*

*Zhirui Holding*於2020年12月4日根據英屬處女群島法例註冊成立為股份有限公司。其獲授權發行一類最多50,000股每股面值1.00美元的股份。於註冊成立日期，*Zhirui Holding*的一股股份以繳足股款的形式配發及發行予周洪波先生。

(f) 註冊成立 *Lvy Holding*

*Lvy Holding*於2020年12月4日根據英屬處女群島法例註冊成立為股份有限公司。其獲授權發行一類最多50,000股每股面值1.00美元的股份。於註冊成立日期，*Lvy Holding*的一股股份以繳足股款的形式配發及發行予鍾馨先生。

(3) 註冊成立本公司

本公司於2020年12月10日在開曼群島註冊成立為一家獲豁免有限公司，為於聯交所[編纂]而作為本集團的控股公司。本公司的初始法定股本為50,000美元，分為500,000,000股每股面值0.0001美元的股份。於註冊成立日期，一股股份獲發行予初始認購人，有關股份於同日轉讓予Sky Donna。於同日，本公司進一步配發及發行(i) 41,376股股份予Sky Donna；(ii) 2,420股股份予Pengna Holding；(iii) 2,500股股份予Zhiyu Holding；(iv) 2,300股股份予Binyang Holding；(v) 483股股份予Lvy Holding；及(vi) 920股股份予Zhirui Holding。於上述股份轉讓及配發後，本公司由Sky Donna、Pengna Holding、Zhiyu Holding、Binyang Holding、Lvy Holding及Zhirui Holding分別擁有約82.75%、4.84%、5.00%、4.60%、0.97%及1.84%。

(4) 註冊成立中間控股公司

(a) 註冊成立 *Desun Services*

*Desun Services*於2020年12月23日根據英屬處女群島法例註冊成立為股份有限公司。其獲授權發行一類最多50,000股每股面值1.00美元的股份。於註冊成立日期，*Desun Services*的一股股份以繳足股款的形式配發及發行予本公司。

歷史、重組及公司架構

(b) 註冊成立德商(香港)

德商(香港)於2021年1月18日根據香港法例註冊成立為有限公司。於註冊成立日期，德商(香港)的一股股份以繳足股款的形式配發及發行予Desun Services。

(c) 註冊成立成都福悅

成都福悅於2021年3月12日根據中國法律成立為有限公司，註冊成立時的註冊資本為人民幣20百萬元，由德商(香港)全資擁有。

(5) 成都德商的註冊資本擴增

於2021年3月9日，成都德商的註冊資本通過當時所有股東按比例出資的方式由人民幣10百萬元增至人民幣50百萬元。

(6) WeiYue Management收購成都德商的1.00%股權

於2021年3月11日，獨立第三方WeiYue Management根據一份股權轉讓協議向鄒健女士收購成都德商的1.00%股權，代價為1.1百萬港元。上述轉讓的代價經各方公平磋商協定及參考本集團於2020年12月31日的資產淨值釐定。上述轉讓完成後，成都德商由鄒康先生、張志成先生、楊彬先生、鄒健女士、周洪波先生、鍾馨先生及WeiYue Management分別擁有約82.75%、5.00%、4.60%、3.84%、1.84%、0.97%及1.00%。上述轉讓已完成並已結算。於交易時，WeiYue Management由一名個人(為一名香港居民及獨立第三方)(「WeiYue投資者」)最終持有。

(7) 成都福悅收購成都德商的99%股權

於2021年3月23日，作為重組的一部分，成都福悅按名義代價收購鄒康先生、鄒健女士、楊彬先生、張志成先生、周洪波先生及鍾馨先生所持成都德商的股權(佔成都德商的99%股權)。上述轉讓已完成並已結算。緊隨股權轉讓完成後，成都德商由成都福悅及WeiYue Management分別持有99%及1%。

(8) 本公司購回股份

於2021年5月11日，作為重組的一部分，為反映於[編纂]投資後但於[編纂]及[編纂]前的預期股權架構，本公司按面值自Pengna Holding購回1%的已發行股份。

歷史、重組及公司架構

(9) 惠宏投資投資及收購WYGL Holding

於WeiYue投資者收購成都德商的1%股權後，據董事所深知及盡悉，由於其本身的商業原因，WeiYue投資者透過其全資公司威悅管理向惠宏投資出售其所持的WYGL Holding (WeiYue Management的間接控股公司) 全部已發行股份，代價為1.2百萬港元，此乃參考WeiYue投資者收購成都德商的1%股權所支付的代價經公平磋商後釐定。上述轉讓已完成並已結算。上述股份轉讓完成後，惠宏投資成為WYGL Holding的控股公司。有關進一步詳情，請參閱本節下文「[編纂]投資」各段。

於2021年5月11日，本公司向惠宏投資收購WYGL Holding的全部已發行股份，作為代價，本公司向惠宏投資發行及配發1%的已發行股份（按悉數攤薄基準）。上述轉讓已完成並已結算。股份轉讓完成後，WYGL Holding成為本公司的全資附屬公司，間接持有成都德商1%股權。

於往績記錄期的收購事項

於往績記錄期，我們已完成下列收購事項，據中國法律顧問所告知，該等收購事項已依法妥善完成及結算。

收購中能集團

中能集團是一家位於四川省的物業管理集團，致力於為住宅和非住宅物業提供全面的物業管理和運營服務。中能於2006年5月16日成立。緊接本集團收購前，中能的註冊資本為人民幣5百萬元，由柳軍先生、邵家楨先生、閆震浩先生及肖琨先生（於收購前均為獨立第三方）分別擁有31.00%、23.00%、23.00%及23.00%。

2020年8月31日，本公司與柳軍先生、邵家楨先生、閆震浩先生及肖琨先生訂立股權轉讓協議，據此，本公司自上述各方收購中能集團的100%股權，總代價為人民幣15.0百萬元，其乃基於(i)獨立估值師出具的估值報告；(ii)中能集團的在管物業規模及組合；及(iii)中能集團的管理釐定。

歷史、重組及公司架構

中能集團（作為潛在收購目標）由周尤波先生（我們的高級管理層成員）推介予我們，周尤波先生與柳軍先生及邵家楨先生（於收購前為中能集團的股東）相識，彼等曾為任職四川藍光嘉寶服務集團股份有限公司的前同事。於收購磋商的初始階段，由於當時交易的不確定性及其他潛在買家的競爭，我們委託西藏德商投資有限公司（「西藏德商」）代表我們進行磋商。西藏德商為四川德商財富投資管理有限公司（「德商財富」，一家由非執行董事及控股股東鄒康先生控制的公司）的一家全資公司及投資工具，主要從事股權投資及擁有相關專業知識及人力資源。為促進及確保磋商的順利進行，我們亦委託西藏德商代表我們向賣方支付共計人民幣7.96百萬元的誠意金。該等誠意金隨後於結算時從收購的總代價人民幣15.0百萬元中扣除。隨著交易逐步落實，我們自行重啟與賣方的磋商，並在股權轉讓協議簽立前對中能集團進行了盡職審查。我們於2020年12月向西藏德商悉數償還了上述誠意金，並於2021年2月悉數結清了收購中能的餘下代價。

於有關收購事項完成後，中能集團成為本公司的全資附屬公司。我們收購中能集團，旨在擴大我們物業管理服務規模。此外，該收購使我們能夠擴大我們的服務供應和地理覆蓋範圍。有關收購中能集團的詳情，請參閱本文件「業務－物業管理服務－收購中能集團」一段。

有關中能集團的收購前財務資料詳情，請參閱本文件「財務資料－中能集團的財務資料」各段。

收購成都栢悅嘉誠的50%股權

於下文描述的收購事項前，成都栢悅嘉誠由成都金捷（我們的間接全資附屬公司）及中誠新佳（獨立第三方）分別擁有50%及50%權益。於2020年12月24日，成都金捷根據一份日期為2020年11月26日的股權轉讓協議向中誠新佳收購成都栢悅嘉誠的50%股權，代價為人民幣500,000元，即中誠新佳當時實際認繳的成都栢悅嘉誠註冊資本金額。各方亦同意成都栢悅嘉誠須向成都金捷及中誠新佳等額分派其於2020年10月31日的未分派利潤約人民幣0.3百萬元。收購事項完成後，成都栢悅嘉誠成為本公司的全資附屬公司。

歷史、重組及公司架構

本公司確認已獲得所有適用批准，上文所披露的收購事項已依法妥善完成及結算。

於往績記錄期及直至最後實際可行日期，除上文所披露外，我們並無任何重大收購、出售或合併。

[編纂]投資

(A) 張志成先生收購成都德商的股權

於2020年11月2日，張志成先生與鄒健女士訂立一份股權轉讓協議（經日期為2021年1月15日的補充協議補充），據此，其同意向鄒健女士認購成都德商的5.00%股權，代價為人民幣4.4百萬元。該代價由各方參考本集團於2020年12月31日的資產淨值經公平磋商後釐定。

緊隨上述股權轉讓完成後，張志成先生持有成都德商的5.00%股權。

(B) 楊彬先生收購成都德商的股權

於2020年11月2日，楊彬先生與鄒康先生訂立一份股權轉讓協議（經日期為2021年1月15日的補充協議補充），據此，其同意向鄒康先生認購成都德商的約0.70%股權，代價為人民幣612,480元。

同日，楊彬先生與鄒健女士訂立一份股權轉讓協議（經日期為2021年1月15日的補充協議補充），據此，其同意向鄒健女士認購成都德商的約0.40%股權，代價為人民幣355,520元。

上述股份轉讓的代價由各方參考本集團於2020年12月31日的資產淨值經公平磋商後釐定。

緊隨上述股權轉讓完成後，楊彬先生於成都德商的股權由3.50%升至4.60%。

(C) 周洪波先生收購成都德商的股權

於2020年11月2日，周洪波先生與鄒健女士訂立一份股權轉讓協議（經日期為2021年1月15日的補充協議補充），據此，其同意向鄒健女士認購成都德商的約0.36%股權，代價為人民幣313,280元。

歷史、重組及公司架構

同日，周洪波先生與鍾馨先生訂立一份股權轉讓協議（經日期為2021年1月15日的補充協議修訂），據此，其同意向鍾馨先生認購成都德商的約0.08%股權，代價為人民幣73,920元。

上述股份轉讓的代價由各方參考本集團於2020年12月31日的資產淨值經公平磋商後釐定。上文股權轉讓完成後，周洪波先生於成都德商的股權由1.40%升至1.84%。

(D) 惠宏投資收購WYGL Holding的股權

於2021年5月11日，惠宏投資（獨立第三方）與威悅管理訂立一份股份轉讓協議，據此，惠宏投資同意購買，而威悅管理同意出售WYGL Holding（間接持有成都德商1%股權）的全部已發行股份，代價為1.2百萬港元。據董事所深知及盡悉，該代價乃由雙方參考WeiYue投資者就成都德商的1%股權所支付的代價經公平磋商後達致。緊隨股份轉讓完成後，惠宏投資間接持有成都德商1%股權。有關惠宏投資的進一步資料，請參閱本節下文「有關[編纂]投資者的資料」各段。

之後於同日，本公司向惠宏投資收購WYGL Holding的全部已發行股份，作為代價，本公司向惠宏投資配發及發行1%的已發行股份（按悉數攤薄基準）。緊隨上述股份配發後，惠宏投資持有1.00%的已發行股份。

下表載列[編纂]投資的概要：

投資者	張志成先生	楊彬先生		周洪波先生		惠宏投資
賣方	鄒健女士	鄒康先生	鄒健女士	鄒健女士	鍾馨先生	威悅管理
股權轉讓協議／股份轉讓協議日期	2020年11月2日 (經日期為2021年1月15日的補充協議修訂)	2020年11月2日 (經日期為2021年1月15日的補充協議修訂)	2020年11月2日 (經日期為2021年1月15日的補充協議修訂)	2020年11月2日 (經日期為2021年1月15日的補充協議修訂)	2020年11月2日 (經日期為2021年1月15日的補充協議修訂)	2021年5月11日

歷史、重組及公司架構

投資者	張志成先生	楊彬先生	楊彬先生	周洪波先生	周洪波先生	惠宏投資
代價金額	人民幣 4,400,000元	人民幣 612,480元	人民幣 355,520元	人民幣 313,280元	人民幣 73,920元	1,200,000 港元
悉數支付代價日期	2021年3月19日	2021年3月16日	2021年3月16日	2021年3月16日	2021年3月16日	2021年5月17日
就[編纂] 投資已付每股 概約成本	人民幣[編纂]元 (附註1)	人民幣[編纂]元 (附註2)	人民幣[編纂]元 (附註2)	人民幣[編纂]元 (附註3)	人民幣[編纂]元 (附註3)	[編纂]港元 (附註4)
較[編纂]折讓 (附註5)	[編纂]%	[編纂]%	[編纂]%	[編纂]%	[編纂]%	[編纂]%
[編纂] 投資所得款項用途	不適用。 代價已支付予 鄒健女士。	不適用。 代價已支付予 鄒康先生。	不適用。 代價已支付予 鄒健女士。	不適用。 代價已支付予 鄒健女士。	不適用。 代價已支付予 鍾馨先生。	不適用。 代價已支付予 威悅管理。
[編纂]投資 的裨益	張志成先生為本公司董事長兼執行董事，於房地產及物業管理行業有逾20年經驗。儘管對成都德商股權的收購乃由鄒健女士與張志成先生進行，但因張志成先生於本公司擁有股權，我們認為其利益與本集團的利益一致，張志成先生在房地產行業豐富的經驗及廣泛的業務聯繫將使本集團受益。	對成都德商股權的收購純粹為訂約方（均為成都德商的現有股東）之間釐定並達成的商業交易。			儘管股權收購乃由威悅管理與惠宏投資進行，但我們的董事認為，[編纂]投資(i)證明[編纂]投資者對我們的營運有信心，乃對我們表現及前景的認可；及(ii)將使我們受益於[編纂]投資者的承諾。	
特別權利	無特別權利。	無特別權利。	無特別權利。	無特別權利。	無特別權利。	無特別權利。

歷史、重組及公司架構

投資者	張志成先生	楊彬先生	周洪波先生	惠宏投資
於重組完成後但於 [編纂]前[編纂] 投資的已發行股份 概約百分比	5.00%	1.10%	0.44%	1.00%
[編纂]後[編纂] 投資的已發行 股份概約百分比 (假設[編纂]及 根據[編纂] 購股權計劃授出的 購股權並無獲行使)	[編纂]%	[編纂]%	[編纂]%	[編纂]%

附註：

1. 此乃基於[編纂]及[編纂]完成後[編纂]投資應佔的Zhiyu Holding（張志成先生全資擁有的公司）將持有的[編纂]股股份（並無計及因[編纂]及根據[編纂]購股權計劃授出的購股權獲行使而可能發行的任何股份）得出。
2. 此乃基於[編纂]及[編纂]完成後[編纂]投資應佔的Binyang Holding（楊彬先生全資擁有的公司）將持有的[編纂]股股份（並無計及因[編纂]及根據[編纂]購股權計劃授出的購股權獲行使而可能發行的任何股份）得出。
3. 此乃基於[編纂]及[編纂]完成後[編纂]投資應佔的Zhirui Holding（周洪波先生全資擁有的公司）將持有的[編纂]股股份（並無計及因[編纂]及根據[編纂]購股權計劃授出的購股權獲行使而可能發行的任何股份）得出。
4. 此乃基於[編纂]及[編纂]完成後[編纂]投資應佔的惠宏投資將持有的[編纂]股股份（並無計及因[編纂]及根據[編纂]購股權計劃授出的購股權獲行使而可能發行的任何股份）得出。
5. 較[編纂]折讓乃基於假設[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）計算。

歷史、重組及公司架構

有關[編纂]投資者的資料

[編纂]投資者的背景載列如下：

- (i) 張志成先生為本公司董事長兼執行董事。考慮到張志成先生於物業服務及物業管理行業有逾20年經驗，我們於2020年9月邀請張志成先生加入本集團，期望其可為本集團帶來潛在利益及戰略建議，我們認為此可進一步推動本集團的發展。有關張志成先生背景的進一步資料，請參閱本文件「董事及高級管理層－董事」一段。張志成先生所作[編纂]投資僅為張志成先生與現有股東鄒健女士協商釐定並達成的商業交易。然而，據董事所深知及盡悉，張志成先生決定投資本集團乃由於其看好中國物業管理服務市場的前景及本集團的業務。
- (ii) 楊彬先生為成都德商的前執行董事。楊彬先生於2015年5月辭任上述職務，因此，其可投入更多時間在本集團之外的其他事務，包括履行其在德商集團旗下公司擔任董事及高級管理層職位的職責。於往績記錄期及直至最後實際可行日期，本集團與楊彬先生之間概無重大糾紛或意見分歧。楊彬先生所作[編纂]投資僅為楊彬先生與鄒康先生及鄒健女士（彼等均為現有股東）分別協商釐定並達成的商業交易。
- (iii) 周洪波先生為成都德商的副總裁。有關周洪波先生背景的進一步資料，請參閱本文件「董事及高級管理層－高級管理層」一段。周洪波先生所作[編纂]投資僅為周洪波先生與鄒健女士及鍾馨先生（彼等均為現有股東）分別協商釐定並達成的商業交易。
- (iv) 據董事所深知及盡悉，惠宏投資及蔡奎先生均為獨立第三方。惠宏投資所作[編纂]投資僅為惠宏投資與現有股東威悅管理協商釐定並達成的商業交易。蔡奎先生不受任何禁售限制規限。董事認為，惠宏投資決定投資本集團基於其投資決定。

歷史、重組及公司架構

上述張志成先生、楊彬先生及周洪波先生所作各項[編纂]投資的代價乃由相關各方之間參考本集團截至2020年12月31日的資產淨值經公平磋商後釐定。另一方面，惠宏投資所作[編纂]投資的代價乃參考威悅管理收購本集團股權的初始成本（而其乃經參考本集團截至2020年12月31日的資產淨值後釐定）後加上溢價釐定，此乃各方商業決策的結果。據董事所深知及盡悉，[編纂]投資的代價與[編纂]之間的差異主要源自本集團於[編纂]投資磋商時的[編纂]地位，而溢價已計入[編纂]以反映[編纂]地位，包括成功[編纂]後股份的流動性增加。

然而，據董事所深知及盡悉，就張志成先生所作[編纂]投資而言，除上述代價的定價基準外，鄒健女士亦考慮(i)張志成先生在物業服務及物業管理行業的豐富經驗及業務聯繫；(ii)張志成先生憑藉其在房地產行業的豐富經驗和業務網絡透過持有本公司股權將其自身利益與本集團保持一致而預期為本集團作出的貢獻，將為本集團及股東整體帶來長期利益；(iii)投資[編纂]公司的股權風險；(iv)[編纂]有條件且可能會或可能不會進行；及(v)[編纂]投資無撤資權利。

另一方面，就惠宏投資所作[編纂]投資而言，據董事所深知及盡悉，除上述定價基準外，訂約方亦已考慮以下因素：(i)投資於[編纂]公司的股權風險；(ii)[編纂]有條件且可能會或可能不會進行；及(iii)[編纂]投資並無撤資權。雖然[編纂]投資乃惠宏投資與威悅管理之間的私人商業安排，而本集團並未享有任何金錢利益，但董事相信，此證明[編纂]投資者對我們的營運有信心，乃對我們表現及前景的認可。董事認為我們可利用蔡先生在房地產行業的知識及經驗。

禁售及公眾持股量

張志成先生、Zhiyu Holding、楊彬先生、Binyang Holding、周洪波先生及Zhirui Holding（「契諾人」）均自願訂立禁售承諾，不會於[編纂]日期起首六個月期間出售透過[編纂]投資購入的股份。惠宏投資及其最終實益擁有人於[編纂]後毋須履行任何禁售義務。

歷史、重組及公司架構

根據契諾人以本公司為受益人訂立的禁售承諾，除非各契諾人已獲得本公司的事先書面同意或根據適用法律或法規規定，否則其不會及將促使其聯屬人士不會於[編纂]日期起至[編纂]後六個月期滿期間任何時間，(i)出售或訂約出售任何股份；或(ii)進行任何交易以直接或間接出售具有與任何上述交易相同的經濟效益及與任何股份相關的任何購股權、權利、利益或負擔。

於[編纂]及[編纂]完成後（假設[編纂]及根據[編纂]購股權計劃授出的購股權未獲行使），(i)由Zhiyu Holding（由執行董事張志成先生全資擁有）持有的約[編纂]%股份；(ii)由Sky Donna（由非執行董事兼控股股東鄒康先生全資擁有）持有的約[編纂]%股份；及(iii)由Pengna Holding（由鄒健女士全資擁有，鄒健女士為鄒康先生的一致行動人士，故為控股股東）持有的約[編纂]%股份不會計入公眾持股量。

除本節上文及本文件「主要股東」一節所披露外，據董事所深知，其餘[編纂]投資者及股東並非本公司的核心關連人士。因此，合計已發行股份總數的約[編纂]%（於[編纂]完成後，假設[編纂]未獲行使及根據[編纂]購股權計劃授出的購股權未獲行使）將計入公眾持股量。

獨家保薦人的確認

鑒於(i)[編纂]將不早於[編纂]投資完成後120個足日發生；及(ii)並無向[編纂]投資者授予將在[編纂]後存續的特別權利，獨家保薦人已確認，[編纂]投資乃符合臨時指引(HKEX-GL29-12)及指引信HKEX-GL43-12。

一致行動安排

於2015年12月17日，鄒康先生與鄒健女士（鄒康先生的姐姐）訂立一致行動協議，據此，彼等知悉並確認，於訂立該協議前，彼等於行使成都德商的股東權利時一直一致行動並同意未來繼續如此行事。於2021年5月11日，鄒康先生與鄒健女士進一步訂立一致行動人士確認契據，據此，彼等再次確認於一致行動人士確認契據日期前一直作為本集團的股東一致行動並於其後繼續如此行事。彼等承諾將直接或間接透過

歷史、重組及公司架構

彼等各自全資擁有的公司繼續一致行動，並同意（其中包括）在所有股東大會上一致表決，提議召開股東大會前與對方協商一致並就業務運營、管治及須由股東決定的本公司其他主要事項一致行動。

[編纂]

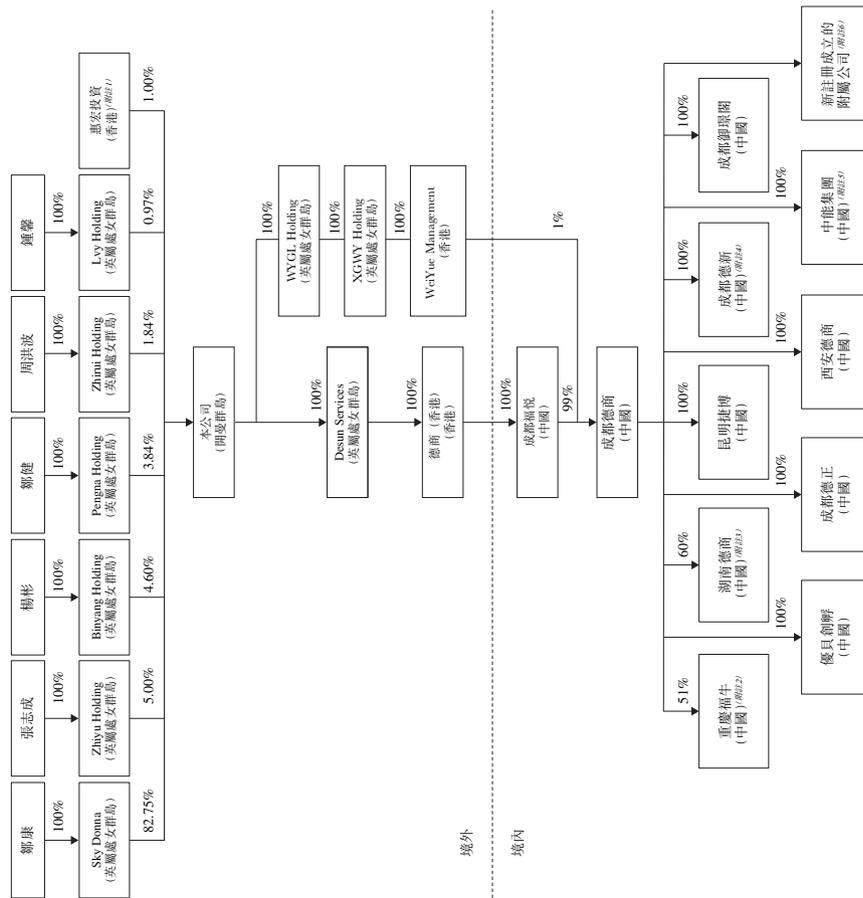
待本公司股份溢價賬具備充裕結餘或因[編纂]的[編纂]而取得進賬後，董事獲授權將本公司股份溢價賬的進賬金額[編纂]美元資本化，以按於緊接[編纂]成為無條件日期前一日（或按其可能指示）營業時間結束時名列本公司股東名冊的股東各自於本公司的持股比例（盡可能不涉及碎股），按面值向彼等配發及發行合共[編纂]股入賬列作繳足的股份。根據本決議案將配發及發行的股份，將與當時現有已發行股份在各方面均享有同等地位。

歷史、重組及公司架構

公司架構

我們於緊接[編纂]及[編纂]前的架構

下圖列示於最後實際可行日期及緊接[編纂]及[編纂]前我們的股權架構：



歷史、重組及公司架構

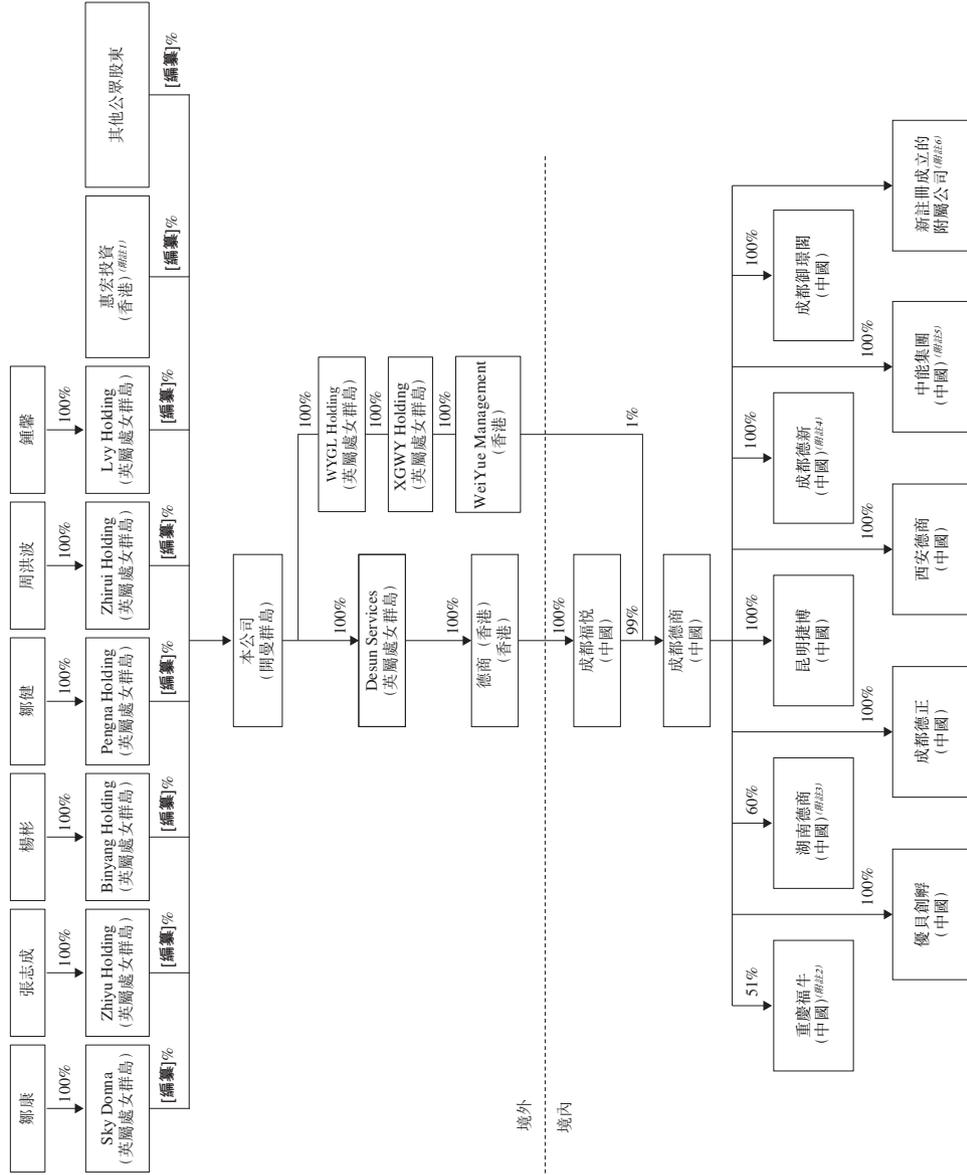
附註：

1. 惠宏投資為一家於香港註冊成立的有限公司。惠宏投資的全部已發行股份由一家族信託最終持有（信託的委託人為蔡奎先生）。蔡奎先生為龍湖集團控股有限公司（一家於聯交所主板上市的公司（股份代號：00960.HK））的主要股東（定義見上市規則）。
2. 於最後實際可行日期，就重慶福牛的餘下49%股權而言，重慶福牛的29.4%及19.6%股權分別由重慶新犄牛物業管理有限公司及重慶追夢一號企業管理諮詢中心（有限合夥）（均為獨立第三方）擁有。
3. 於最後實際可行日期，湖南德商的餘下40%股權由獨立第三方湖南舒樂康物聯網科技有限公司擁有。
4. 於最後實際可行日期，成都德新持有一間合營企業成都福朗，成都福朗的51%股權由成都德新持有及49%股權由獨立第三方南京朗拓物業管理有限公司持有。
5. 於最後實際可行日期，中能持有成都金捷的全部股權，而成都金捷持有成都栢悅嘉誠商業管理有限公司的全部股權。
6. 該等公司指於重組啟動後本公司於中國註冊成立且於往績記錄期並無對本集團作出重大貢獻的附屬公司，詳情如下：
 - (i) 成都璽悅居室內設計有限公司，一家於2020年12月14日在中國註冊成立的有限公司，於最後實際可行日期由成都德商及一名個人（獨立第三方）分別擁有70%及30%。
 - (ii) 上海捷德物業服務有限公司，一家於2021年1月21日在中國註冊成立的有限公司，於最後實際可行日期由成都德商全資擁有。
 - (iii) 成都德商啟銘物業服務有限公司，一家於2021年3月18日在中國註冊成立的有限公司，於最後實際可行日期由成都德商及成都啟銘聯行房地產行銷策劃有限公司（獨立第三方）分別擁有70%及30%。
 - (iv) 成都德商錦上美物業服務有限公司，一家於2021年4月30日在中國註冊成立的有限公司，於最後實際可行日期由成都德商及成都錦上美物業管理有限公司（獨立第三方）分別擁有60%及40%。
 - (v) 四川凱州德品物業管理有限公司，一家於2021年4月30日在中國註冊成立的有限公司，於最後實際可行日期由成都德商、德陽市凱州城市管理服務有限公司及四川一品天下投資管理有限公司分別擁有60%、25%及15%。德陽市凱州城市管理服務有限公司及四川一品天下投資管理有限公司均為獨立第三方。
 - (vi) 四川德商鑫江商業管理有限公司，一家於2021年7月7日在中國註冊成立的有限公司，於最後實際可行日期由成都德商及鑫江置業有限公司（獨立第三方）分別擁有70%及30%。
 - (vii) 成都德商理想產投物業服務有限公司，一家於2021年7月7日在中國註冊成立的有限公司，於最後實際可行日期由成都德商及成都理想時代物業管理有限公司（獨立第三方）分別擁有50%及50%。

歷史、重組及公司架構

我們於緊隨[編纂]及[編纂]完成後的架構

下圖列示緊隨[編纂]及[編纂]完成後（未計及因[編纂]及根據[編纂]購股權計劃授出的購股權行使而可能發行的任何股份）我們的股權架構。



歷史、重組及公司架構

附註(1)至(6)：請參閱本節「我們於緊接[編纂]及[編纂]前的架構」分節所載的附註。

國家外匯管理局37號文

根據國家外匯管理局頒佈的國家外匯管理局37號文，中國居民成立或控制境外的公司須向主管國家外匯管理局地方分局辦理登記手續。根據國家外匯管理局於2015年2月13日頒佈並於2015年6月1日起生效的《關於進一步簡化和改進直接投資外匯管理政策的通知》(或13號文)，上述登記由國家外匯管理局地方分局改為合資格銀行直接審核辦理。

經我們的中國法律顧問確認，鄒康先生、張志成先生、楊彬先生、鄒健女士、周洪波先生及鍾馨先生為國家外匯管理局37號文中的中國居民，已於2021年1月前完成首次登記程序。

中國監管要求

據中國法律顧問所告知，WeiYue Management向鄒健女士收購成都德商股權後，成都德商由境內有限公司改制為外商投資企業。由於WeiYue Management為境外獨立第三方，上述收購股權不屬於《關於外國投資者併購境內企業的規定》(「《併購規定》」)管轄的「外國投資者併購與其有關聯關係的中國境內公司」的情形。此外，由於如上文所述，成都德商改制為外商投資企業，因此德商(香港)其後於2021年3月通過成都福悅收購成都德商99%股權的行為並不屬於《併購規定》的適用範圍。