
歷史及發展

我們的歷史及發展

概覽

我們於2003年成立並於2004年開始為源自迪馬集團的物業項目提供物業管理服務。迪馬集團主要於中國從事住宅物業開發、各類用途的車輛生產及物業管理以及其相關服務。迪馬的物業開發業務主要集中在華中地區（例如武漢及長沙）、中國西南地區（例如重慶、綿陽及成都）及華東地區（例如上海及杭州）。我們透過附屬公司（包括重慶東原、四川東原、武漢中行世嘉及上海澄方）提供有關物業管理服務。自本公司於2015年成立以來，我們進行數次增資及股權轉讓。有關本公司股本變動的詳情，請參閱下文「我們的企業發展」一段。於2020年12月13日，本公司當時股權持有人（亦為發起人）訂立發起人協議，據此，彼等同意將本公司轉制為股份有限公司，註冊資本為人民幣50百萬元，分為50百萬股每股面值人民幣1.00元的股份。於2020年12月30日，本公司將其名稱由重慶東原仁知實業集團股份有限公司更改為東原仁知城市運營服務集團股份有限公司。

憑藉我們與迪馬集團的長期合作並且受益於迪馬集團的擴張，我們已將旗下業務於中國各地擴張，尤其在中國西南及華東地區。通過有機增長及收購以及多年來的經營，我們已(i)拓展物業組合，涵蓋住宅物業及非住宅物業，包括商業物業、醫院、政府樓宇及學校；及(ii)擴大服務組合，涵蓋非業主增值服務及社區增值服務。自2016年起，我們亦已將旗下服務擴展至源自獨立第三方的物業項目。

於2021年12月31日，我們主要在中國西南及華東地區的城市經營，我們管理51座城市總在管建築面積約28.2百萬平方米的325個物業項目，訂約管理68座城市總建築面積42.9百萬平方米的416個物業項目。

業務里程碑

以下載列我們的業務發展里程碑：

- | | | |
|-------|---|--|
| 2003年 | — | 我們的主要經營附屬公司之一重慶東原成立 |
| 2004年 | — | 我們開始向重慶源自迪馬集團的物業項目提供物業管理服務 |
| 2009年 | — | 我們首次獲得GB/T 19001-2008/ISO9001:2008質量管理體系認證 |

歷史及發展

- | | | |
|-------|---|---|
| 2010年 | — | 我們首次獲中指研究院評為中國物業服務百強企業之一 |
| 2012年 | — | 我們開始於武漢提供物業管理服務，並擴大我們於華中地區的業務版圖 |
| 2014年 | — | 我們自中華人民共和國住房與城鄉建設部獲得一級物業管理企業資質 |
| 2015年 | — | 本公司成立 |
| | — | 我們開始提供社區增值服務 |
| | — | 引入我們的「東御」品牌 |
| | — | 我們擴大於上海的業務版圖 |
| 2016年 | — | 我們開始管理源自獨立第三方的物業項目 |
| 2017年 | — | 我們首次獲得GB/T 24001-2016/ISO14001:2015環境管理體系認證及OHSAS18001:2007/GB/T 28001-2011職業健康安全體系認證 |
| 2019年 | — | 我們透過收購重慶盛都的全部股權擴大非住宅物業的物業組合 |
| | — | 我們獲中指研究院評為2019中國物業服務百強企業第30位 |
| | — | 我們透過收購綿陽瑞升50%股權擴大我們於中國西南地區的業務版圖 |
| | — | 我們透過收購湖北中禾的全部股權進一步於華中地區擴張非住宅物業組合 |
| | — | 我們透過收購原集文化的全部股權，以進一步擴大我們社區增值服務組合 |

歷史及發展

- 2020年
- 根據中指研究院的資料，在綜合實力¹方面，我們名列「2020中國物業服務百強企業」第23名。根據中指研究院的資料，就綜合實力¹而言，我們亦分別於總部位於中國西南地區及長三角地區的「2020物業服務百強企業」中位列第5名及第11名
 - 我們透過收購瀘州跨越的全部股權擴大我們的住宅物業組合
 - 我們透過收購皆斯內集團的全部股權擴大我們的非住宅物業組合，以納入跨國公司及政府組織
 - 我們透過收購盛康集團的51%股權擴大我們的非住宅物業組合，以納入醫院及醫療綜合體
 - 我們通過在台州市及蘇州管理源自獨立第三方物業開發商的物業項目，以進一步擴展我們的地理覆蓋範圍及客戶群
 - 我們開始就位於雲南省滇中新區的物業項目提供物業管理服務
- 2021年
- 根據中指研究院的資料，就綜合實力¹而言，我們於「2021中國物業服務百強企業」中位列第20名。根據中指研究院的資料，就綜合實力¹而言，我們亦分別於總部位於中國西南地區及長三角地區的「2021物業服務百強企業」中位列第5名及第9名。根據中指研究院的資料，就於2020年中國產生的總收益及於2020年中國的總在管建築面積而言，我們亦分別名列「2021中國物業服務百強企業」第52名及第53名。

1. 中指研究院每年根據綜合實力公佈「中國物業服務百強企業」，而綜合實力乃基於過往五年關鍵因素（如（其中包括）物業管理公司的管理規模、經營績效、服務質量、社會責任及未來三年的發展潛力）的數據。

歷史及發展

我們的企業發展

本公司註冊成立

本公司於2015年1月13日在中國成立為有限公司。我們成立時，本公司由迪馬直接全資擁有，註冊資本為人民幣10.0百萬元，主要從事物業管理。自我們成立以來，我們進行了以下增資及股權轉讓：

[編纂]股份獎勵計劃

為了(i)認可本集團若干員工所作的貢獻；(ii)鼓勵及挽留該等員工於本集團任職；及(iii)透過於天津合夥所持股權而間接擁有本公司股權使相關員工利益直接與本公司股東利益一致，我們於2019年12月26日採納[編纂]股份獎勵計劃。截至2019年12月31日止年度，已確認與根據[編纂]股份獎勵計劃授出的股份有關的一次性以股份為基礎的付款開支約人民幣23.5百萬元。有關我們的[編纂]股份獎勵計劃的詳情，請參閱本文件附錄六「有關董事、監事及股東之進一步資料 – 13.[編纂]股份獎勵計劃」一節。

本公司企業發展

於2017年11月27日，迪馬向東原房地產（迪馬集團成員公司及本公司關連人士）轉讓其於本公司的全部股權，代價人民幣10.0百萬元乃參考本公司當時的註冊資本釐定。

於2020年1月2日，本公司註冊資本由人民幣10百萬元增至人民幣11.9947百萬元，悉數繳足。額外資本乃由天津合夥以現金注入。該增資完成後，本公司由東原房地產及天津合夥分別持有約83.37%及16.63%。

歷史及發展

於2020年2月12日，本公司註冊資本由人民幣11.9947百萬元增至人民幣12.1947百萬元，悉數繳足。額外資本乃由東原房地產以現金注入。該增資完成後，本公司所持股權如下：

股東名稱	注資 (人民幣百萬元)	相關增資 完成後 所持股權 %
東原房地產(附註)	10.2	83.64
天津合夥	1.9947	16.36
總計	12.1947	100.00

附註：迪馬集團成員公司及本公司關連人士。

於2020年4月23日，本公司註冊資本由人民幣12.1947百萬元增至人民幣19.9947百萬元，悉數繳足。額外資本乃由天津澄方(迪馬集團成員公司及本公司關連人士)以現金注入。該增資完成後，本公司所持股權如下：

股東名稱	注資 (人民幣百萬元)	相關增資 完成後 所持股權 %
東原房地產(附註)	10.2	51.01
天津澄方(附註)	7.8	39.01
天津合夥	1.9947	9.98
總計	19.9947	100.00

附註：迪馬集團成員公司及本公司關連人士

歷史及發展

於2020年8月3日，東原房地產與栢天（除持有本公司股權外，為獨立第三方）訂立股權轉讓協議，據此，東原房地產向栢天轉讓所持本公司約25.41%股權，代價為人民幣65.0百萬元。有關上述股權轉讓的詳情，請參閱本節下文「[編纂]投資」一段。相關股權轉讓完成後，本公司所持股權如下：

股東名稱	注資 (人民幣百萬元)	相關股權轉讓 完成後 所持股權 %
天津澄方(附註)	7.8	39.01
東原房地產(附註)	5.1193	25.60
栢天	5.0807	25.41
天津合夥	1.9947	9.98
總計	19.9947	100.00

附註：迪馬集團成員公司及本公司關連人士

於2020年10月19日，東原房地產分別與(i)嘉實物業（除持有本公司股權外，為獨立第三方）訂立股權轉讓協議，據此，東原房地產向嘉實物業轉讓所持本公司約13.57%股權，代價為人民幣34.7百萬元；及(ii)與天津澄方訂立股權轉讓協議，據此，東原房地產向天津澄方轉讓所持本公司約12.03%股權，代價約為人民幣30.8百萬元。有關上述股權轉讓予嘉實物業的詳情，請參閱本節下文「[編纂]投資」一段。相關股權轉讓完成後，本公司所持股權如下：

股東名稱	注資 (人民幣百萬元)	相關股權轉讓 完成後 所持股權 %
天津澄方(附註)	10.206	51.04
栢天	5.0807	25.41
嘉實物業	2.7133	13.57
天津合夥	1.9947	9.98
總計	19.9947	100.00

附註：迪馬集團成員公司及本公司關連人士

歷史及發展

於2020年12月13日，本公司當時股權持有人（亦為發起人）訂立發起人協議，據此，彼等同意將本公司轉制為股份有限公司，註冊資本為人民幣50百萬元，分為50百萬股每股面值人民幣1.00元的股份，乃參考經獨立會計師評核的本公司於2020年10月31日的資產淨值約人民幣52.8百萬元釐定，而餘額約人民幣2.8百萬元被確認為資本儲備。所有股份乃以將於2020年10月31日的經審核資產淨值轉換為股份的形式全數繳足。經我們中國法律顧問確認，關於本公司轉制為股份有限公司，本公司已按照中國相關法律法規項下的規定取得主管部門的所有必要批准並遵守適用程序。

於2020年12月17日，本公司轉制為股份有限公司，並於2020年12月30日更名為「東原仁知城市運營服務集團股份有限公司」。當時的股權持有人及彼等各自於本公司的股權於本公司轉制為股份有限公司前後保持不變。有關轉制後，本公司的註冊資本為人民幣50百萬元，而我們股東及彼等各自之股權如下：

股東名稱	股份數目 (及緊接[編纂]前的 所持股權百分比)	
		%
天津澄方(附註)	25,520,000	51.04
栢天	12,705,000	25.41
嘉實物業	6,785,000	13.57
天津合夥	4,990,000	9.98
	<u>50,000,000</u>	<u>100.00</u>

有關本公司股本變動的更多詳情，請參閱本文件附錄六「有關本集團之進一步資料－2.本公司股本變動」一段。

我們的[編纂]構成自迪馬[編纂]。有關該[編纂]的詳情，請參閱本文件「與控股股東的關係－概覽」一節。

歷史及發展

[編纂]的理由

根據中國相關法規以及根據企業架構及本公司所有權，[編纂]將構成自迪馬集團[編纂]。

鑒於近年來投資者對上市物業管理公司日漸濃厚的興趣，物業開發商[編纂]其物業管理業務的趨勢有所上升，迪馬董事會（「迪馬董事會」）認為物業管理公司因獨立[編纂]地位而受益並因獨立[編纂]增長迅速，於2019年末，迪馬集團開始探討務求建議[編纂]的可行性。於2020年初，計及我們業務的快速增長，源自獨立第三方物業項目數目的不斷增加，迪馬董事會認為，此時為本集團尋求獨立[編纂]地位的合適時機，同時於[編纂]完成後通過採納保留對本集團的控制權的垂直架構，資本化於往績記錄期間我們收購公司（於本節下文「往績記錄期間的收購」一段載述）所得利益。因此，迪馬於2020年12月24日通過股東決議案批准[編纂]，有效期為自決議案日期起18個月。此外，迪馬集團認為，落實[編纂]存在商業裨益並符合迪馬集團股東的利益，因為預期[編纂]將為迪馬集團及其股東整體創造更大價值，原因如下：

- (a) [編纂]將讓迪馬集團及其股東抓住機會於我們業務的單獨、獨立平台變現於本集團的投資價值；
- (b) [編纂]將讓本集團能夠作為獨立[編纂]集團建立我們的知名度、擁有獨立籌資平台並通過[編纂]擴大我們的投資者基礎。[編纂]將讓本集團直接進入資本市場進行權益及／或債務融資，以在不依賴迪馬集團的情況下撥付我們現有營運及未來擴張，進而提高經營及財務管理效率；
- (c) [編纂]將使本集團提升企業形象，因而增強我們吸引能向本集團提供協同效應的戰略投資者的能力，以對本集團進行投資及與本集團直接形成戰略合夥關係；及

歷史及發展

- (d) [編纂]將讓迪馬集團（不包括本集團）及本集團更集中發展各自業務、就此作出戰略規劃並更好地分配資源。迪馬集團（不包括本集團）及本集團將在獨立管理架構從高效決策程序中受益，以牢抓新興業務機會，特別是本集團配備一支敬業管理團隊以專注我們發展。

於最後實際可行日期，我們並無任何就轉化全部非上市外資股為H股而申請H股[編纂]之計劃。經參考有關因素，包括市況、監管規定、及[編纂]後股東之意見，我們會考慮是否申請H股[編纂]。若我們設想於將來申請H股[編纂]，我們會恰當遵守適用監管及內部規定。

[編纂]投資

於2020年下半年，嘉實物業及栢天各自與東原房地產訂立股權轉讓協議，據此，[編纂]投資者同意收購東原房地產所持本公司合共約38.98%股權，總代價為人民幣99.7百萬元。[編纂]投資概述如下：

	栢天	嘉實物業
已付代價金額	人民幣65.0百萬元	人民幣34.7百萬元
協議日期	2020年8月3日	2020年10月19日
悉數結算代價之日	2020年10月10日	2020年12月8日
每股實際成本	約人民幣[編纂]元（相當於約[編纂]港元）	約人民幣[編纂]元（相當於約[編纂]港元）
較指示性[編纂]中位數折讓 ^(附註)	較指示性[編纂]中位數折讓約[編纂]%	較指示性[編纂]中位數折讓約[編纂]%

歷史及發展

	栢天	嘉實物業
代價基準	代價乃經參考獨立估值師採用收入法評估的本公司截至2019年12月31日的估值約人民幣255.8百萬元後公平磋商釐定。於釐定代價時考慮的其他因素包括(i)下文所披露[編纂]投資為本公司帶來的預期戰略裨益；及(ii)鑒於有關本公司於投資時能否成功[編纂]且並無任何退出或撤資以及預期[編纂]期的不確定性，[編纂]投資者於[編纂]投資中承受的投資風險。	
[編纂]投資 完成後本公司概約股權	25.41%	13.57%
[編纂]後本公司概約 實際股權	[編纂]%	[編纂]%
特權	概無授出特權。無權提名董事（根據細則各自作為股東的提名權除外，惟股東持有或合計持有超過5%的股份或會提名董事）。	
[編纂]期	根據相關《中國公司法》的規定，[編纂]投資者(i)於[編纂]完成前或自[編纂]起直至[編纂]後六個月期間不得根據股權轉讓協議；及(ii)自[編纂]起直至[編纂]後一年期間不得於任何時間直接或間接出售彼等所持有之任何股份。	
[編纂]	由於[編纂]投資乃通過[編纂]投資者與東原房地產之間的股權轉讓進行，故東原房地產獲支付代價，而本集團概無收取所得款項。	

歷史及發展

栢天

策略利益

董事認為，[編纂]投資將鞏固本公司的股東基礎。此外，栢天的最終股東王浩先生擁有管理中國多家私人公司的廣泛經驗。詳情請參閱下文「有關[編纂]投資者的資料」一段。經考慮中國物業管理市場的長期前景、本集團的競爭優勢、歷史財務表現及本集團業務的潛在增長，王浩先生決定通過栢天投資本集團。憑藉其在業務管理與投資方面的豐富經驗，加之其人脈，王浩先生亦能夠通過提供投融資推薦以支援我們未來的業務發展及擴大我們的在管物業項目組合，為本集團創造利益。於往績記錄期間，憑藉其個人業務網絡，王浩先生向我們引薦三個住宅物業管理項目，該等物業項目位於陝西省及四川省，總建築面積約為2.3百萬平方米及每月物業管理費介於約人民幣2.5元至人民幣4元。經考慮王浩先生於資本市場的經驗，尤其是其於房地產行業的投資及業務網絡，董事認為，來自栢天的[編纂]投資將有利於本集團的業務發展及日後擴張計劃。

嘉實物業

嘉實物業持有於中國、香港、新加坡等多個市場上市的股本證券以及從事(其中包括)金融服務及環保業務的公司的投資。詳情請參閱下文「有關[編纂]投資者的資料」一段。由於嘉實物業對中國物業管理行業持樂觀態度，亦有考慮中國物業管理市場的長期前景、本集團的歷史財務表現及潛在業務增長，嘉實物業決定投資本集團。鑒於嘉實物業於資本市場的聲譽及市場地位，董事認為本集團可從嘉實物業的投資中獲益，因為這表明了其對本集團的經營有信心，有助於我們擴大股東基礎及市場認可度。憑藉投資於不同市場上市的股本證券的經驗，嘉實物業為我們提供有關本集團企業管治、財務報告及內部控制的專業意見，該等專業意見對本集團[編纂]後的持續合規十分重要。董事亦認為嘉實物業股東可在制定我們日後的業務擴張以及收購及於各區域市場發展的策略時提供見解及推薦建議，並認為[編纂]投資將有利於本集團的業務發展。

歷史及發展

栢天

嘉實物業

[編纂]投資融資 來源

就董事所深知及確信，[編纂]投資者最終實益擁有人自彼等各自儲蓄及先前業務投資累計的個人融資資源。

附註：該百分比乃根據[編纂][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。本集團[編纂]時的估值高於本集團2019年12月31日的估值，原因如下：(i)本集團客戶群擴展至跨國企業及收購皆斯內集團推動非住宅物業物業管理業務的發展；(ii)將我們的物業管理服務擴展至醫院及我們收購盛康集團貢獻的醫療綜合體；(iii)皆斯內集團及盛康集團因收購而獲得經驗豐富的管理團隊；(iv)總部遷往上海，促進我們在華東地區的擴張；(v)我們的收益及淨利潤持續增長；及(vi)行業排名提升。

據我們的中國法律顧問告知，相關中國法律所規定有關本公司的[編纂]投資的所有必要股東批文、監管批文或登記均已獲得且[編纂]投資的進行乃符合所有適用法律法規。綜上所述，董事認為，於最後實際可行日期，[編纂]投資已完成，而股權轉讓資金已不可撤回地結清。

經考慮以下（包括但不限於）各項因素：(i)倘[編纂]未能進行，[編纂]投資者因[編纂]投資者並無按股權轉讓協議條款獲授任何退出或撤資的權利而承擔的投資風險以及[編纂]投資者投資於非上市公司所承擔的其他投資風險，包括（其中包括）[編纂]及[編纂]完成前我們H股缺乏流通量及公開[編纂][編纂]；(ii)上文所載[編纂]投資者應為本集團帶來的戰略利益；及(iii)各[編纂]投資者於[編纂]起計一年期間根據《中國公司法》規定轉讓非上市外資股的限制及各[編纂]投資者承受的始於[編纂]的六個月[編纂]期限限制，獨家保薦人認為，就[編纂]投資支付代價人民幣65百萬元及人民幣34.7百萬元乃經各方公平磋商後釐定。

歷史及發展

有關[編纂]投資者的資料

嘉實物業

嘉實物業為於2020年10月15日在香港註冊成立的有限公司，由Harvest International Premium Value (Alternative Investments) Fund SPC 代表物業管理投資部（於開曼群島成立的獨立投資組合及獨立第三方）全資擁有。Harvest International Premium Value (Alternative Investments) Fund SPC代表物業管理投資部管理股份由嘉實國際投資有限公司（「嘉實投資」）全資擁有。嘉實投資為於香港註冊成立的有限公司，持牌進行證券及期貨條例項下第1類（證券交易）、第4類（就證券提供意見）及第9類（提供資產管理）受規管活動。嘉實投資主要從事資產管理及提供投資諮詢服務。嘉實投資由下述公司擁有：(i)中誠信託有限公司（由中國財政部最終實益擁有）；(ii)立信投資有限責任公司（由趙宏徵先生最終實益擁有）；及(iii)DWS Investments Singapore Limited（由於法蘭克福證券交易所及紐約證券交易所雙邊上市之德意志銀行最終實益擁有）。中誠信託有限公司，立信投資有限責任公司與DWS Investments Singapore Limited及彼等各自最終實益擁有人均為獨立第三方，而據我們所知及所信，其與本集團、我們之董事、股東或高級管理人員及任何彼等各自之聯繫人之間並無任何過往或現有業務、家族、融資、僱傭、信託、資金流動或其他關係（對本公司之[編纂]投資除外）。嘉實物業、其母公司及其最終實益擁有人主要從事股本投資、於中國及海外市場提供金融諮詢服務。Harvest International Premium Value (Alternative Investments) Fund SPC之獨立認購人為All Wealthy Investment Limited，其為一間於香港註冊成立之有限公司，最終由獨立第三方黃永雄先生最終擁有。黃永雄先生為Harvest International Premium Value (Alternative Investments) Fund SPC的被動認購人。彼亦為一名私人投資者，投資其他來自多個行業的中國上市公司，包括信息技術、化學、原材料、食品等行業。於成為一名私人投資者之前，黃永雄先生自2008年8月至2015年8月擔任珠海合進投資諮詢有限公司的經理。除對本公司之[編纂]投資外，All Wealthy Investment Limited、黃永雄先生與本公司及其附屬公司、董事及高級管理人員或彼等各自之緊密聯繫人之間並無任何過往或現有關係。嘉實物業通過市場資料獲得投資本集團的機遇。由於嘉實物業對中國物業管理行業持樂觀態度，同時亦考慮到中國物業管理市場的長期前景、本集團業務的歷史財務表現及增長潛力，嘉實物業決定投資本集團。

歷史及發展

栢天

栢天為於2019年12月20日在香港註冊成立的有限公司。除彼透過栢天於本公司的股權外，栢天由獨立第三方王浩先生間接全資持有。王浩先生通過迪馬主席羅韶穎女士的引薦與本集團相識。王浩先生為羅韶穎女士長江商學院的校友。

王浩先生擁有管理中國多家公司逾15年的經驗。2002年2月4日至2015年3月20日期間，王浩先生擔任中國電力清潔能源發展有限公司（其股份曾於聯交所主板上市（前股份代號：735）並於2019年8月通過私有化取消上市）的執行董事。2015年3月11日至2017年8月16日期間，王浩先生擔任中國智慧能源集團控股有限公司（其股份現於聯交所主板上市（股份代號：1004））的主席、行政總裁兼執行董事。自2018年9月起，王浩先生亦擔任瑞富資本集團有限公司（一家主要從事資產管理及項目投資的公司）的董事會主席。考慮到中國物業管理市場的長期前景、本集團的競爭優勢、本集團業務的歷史財務表現及增長潛力，王浩先生決定通過栢天投資本集團。

就董事所知及所信，除彼等各自透過相關[編纂]投資者於本公司的股權外，[編纂]投資者及彼等各自的最終實益擁有人均為獨立第三方且過往或現時概無與本公司及／或其任何關連人士有任何關係且並非控股股東、重慶東銀及彼等各自關連人士及聯繫人的一致行動人士。各[編纂]投資者收購本公司股權的各自資金來源來自於彼等的自有資源且並非通過本公司關連人士的直接或間接融資獲得。

董事認為，[編纂]投資者各自的投資彰顯彼等對本集團業務的信心。[編纂]投資者通過向本集團提供發展及擴大我們綜合物業管理業務方面的策略意見及業務營運使本集團得益。

[編纂]及[編纂]

於[編纂]後，各[編纂]投資者將成為本公司主要股東，因此就上市規則第8.08條而言[編纂]投資者作為本公司關連人士將不計入[編纂]後的[編纂]。

歷史及發展

各[編纂]投資者同意其不會於訂立相關股權轉讓協議之日起至[編纂]後滿六個月當日期間的任何時間出售其直接或間接持有的任何股份。根據相關《中國公司法》的規定，各[編纂]投資者不得於[編纂]起計一年內轉讓彼等持有的任何非上市外資股。

遵守臨時指引及指引信

獨家保薦人已確認[編纂]投資符合聯交所於2010年10月13日發佈並於2017年3月更新的[編纂]投資臨時指引、聯交所於2012年10月發出並於2013年7月及2017年3月更新的指引信HKEx-GL-43-12以及聯交所於2012年1月發出並於2017年3月更新的指引信HKEx-GL29-12。

主要經營附屬公司

於最後實際可行日期，我們的業務營運由本集團於中國成立或收購的經營附屬公司開展。以下載列主要企業發展（包括我們於往績記錄期間在中國的主要經營附屬公司股權的主要變動）：

重慶東原

重慶東原主要從事提供物業管理服務。其於2003年9月24日在中國成立為有限公司，初始註冊資本人民幣3百萬元（以現金悉數支付），並由東原房地產擁有40%的股權及由重慶東銀擁有60%的股權。

於一系列股權轉讓後，自2015年1月29日起，重慶東原由本公司全資擁有。於一系列註冊資本增加後，於2016年7月14日，重慶東原註冊資本增加至人民幣100百萬元（以現金悉數支付）。自該日起，重慶東原股權概無變動。

上海澄方

上海澄方主要從事提供物業管理服務。其於2015年5月13日在中國成立為有限公司，初始註冊資本人民幣3百萬元（以現金悉數支付）。上海澄方自成立起一直由本公司全資擁有。

歷史及發展

四川東原

四川東原主要從事提供物業管理服務。其於2010年5月12日在中國成立為有限公司，初始註冊資本人民幣3百萬元（以現金悉數支付），並由重慶東原全資擁有。於2016年7月14日，四川東原註冊資本增加至人民幣10百萬元（由重慶東原以現金悉數支付）。四川東原自成立起一直由重慶東原全資擁有。

武漢中行世嘉

武漢中行世嘉主要從事提供房地產經紀服務。其於2017年7月13日在中國成立為有限公司，初始註冊資本人民幣1百萬元。武漢中行世嘉自成立起一直由本公司全資擁有。

重慶東桂合

重慶東桂合主要從事提供物業管理服務。其於2017年10月20日在中國成立為有限公司，初始註冊資本人民幣1百萬元。重慶東桂合自成立起一直由重慶東原全資擁有。

附屬公司的主要公司變動

下列為緊接本文件日期前兩年內的主要企業變更及其他附屬公司股本變更：

於2020年5月26日，深圳市創匯銀建設發展有限公司（除其於貴州東原的股權之外，為獨立第三方）與都勻市穎創置業有限公司（「都勻穎創」（為獨立第三方）訂立股權轉讓協議，據此，都勻穎創收購深圳市創匯銀建設發展有限公司於貴州東原45%的股權，代價為零。於完成相關股權轉讓後，貴州東原由重慶東原擁有55%股權及由都勻穎創擁有45%股權。

於2020年11月18日，湖南湘衛醫院管理有限公司及李海惠女士（各自為一名獨立第三方）與廣西盛康及李崎勝先生（除其於廣西湘衛及廣西盛康的股權之外，為獨立第三方）訂立股權轉讓協議，據此(i)廣西盛康及李崎勝先生分別自湖南湘衛醫院管理有限公司收購廣西湘衛16%及44%的股權，代價為人民幣480,000元及人民幣1,320,000元；

歷史及發展

及(ii)李崎勝先生自李海惠女士收購廣西湘衛的5%股權，代價為人民幣150,000元。該代價乃經考慮廣西湘衛於轉讓時的註冊資本後公平磋商釐定。於相關股權轉讓後，廣西湘衛分別由廣西盛康擁有51%的股權及由李崎勝先生擁有49%的股權。

於2020年12月28日，李崎勝先生(除其於廣西湘衛及廣西盛康的股權之外，為獨立第三方)與廣西盛康訂立股權轉讓協議，據此，廣西盛康自李崎勝先生收購廣西湘衛的49%股權，代價為人民幣1.47百萬元。該代價乃經考慮廣西湘衛於轉讓時的註冊資本後公平磋商釐定。於最後實際可行日期，廣西湘衛由廣西盛康全資擁有。

於2021年1月7日，上海萌前的股權持有人通過一項股權持有人決議案，將上海萌前的註冊資本從人民幣10百萬元削減至人民幣1百萬元。有關註冊資本削減的所有相關程序於2021年3月3日完成。

除上述「附屬公司的主要公司變動」分段下各段所述外，緊接本文件日期前兩年內，我們任何附屬公司的股本概無變動。

有關本集團於合營企業及聯營公司的投資詳情，請參閱本文件附錄六「有關本集團之進一步資料－4.本集團於往績記錄期間之聯營公司及合營企業」一節。

往績記錄期間的收購

收購重慶盛都

於2019年3月11日，重慶東原與何貴先生及趙莉女士(均為獨立第三方)訂立股權轉讓協議，據此，重慶東原自何貴先生及趙莉女士收購重慶盛都的全部股權，總代價為人民幣1.2百萬元，已於2020年4月10日悉數結算。該代價乃經考慮重慶盛都的資產淨值及業務發展後公平磋商釐定。該收購完成後，重慶盛都成為重慶東原的全資附屬公司。重慶盛都從事提供非住宅物業的物業管理服務予非住宅物業。收購重慶盛都的機會乃透過重慶市物業管理協會分享的資料獲得。此次收購旨在通過擴張至非住宅物業來使我們的物業組合多元化，同時擴充現有經營規模。

歷史及發展

收購湖北中禾

於2019年4月2日，重慶東原與鍾玲英女士及寧守輝先生（均為獨立第三方）訂立股權轉讓協議，據此，重慶東原自鍾玲英女士及寧守輝先生收購湖北中禾的全部股權，總代價為人民幣1.35百萬元。於最後實際可行日期，人民幣0.85百萬元的代價已結算。於重慶東原自位於湖北省的住宅物業項目的物業開發商獲收啟動費用後十個營業日內，餘下代價預期將予支付。該代價乃經考慮湖北中禾的資產淨值及業務發展後公平磋商釐定。該收購完成後，湖北中禾成為重慶東原的全資附屬公司。湖北中禾從事提供物業管理服務。我們通過一名獨立第三方的引薦與鍾玲英女士及寧守輝先生相識。此次收購旨在在地域上擴大我們的市場地位及擴充現有經營規模。

收購綿陽瑞升

於2019年6月10日，重慶東原與獨立第三方曾建斌先生訂立股權轉讓協議，據此，重慶東原自曾建斌先生收購綿陽瑞升全部股權的50%，總代價為人民幣11.0百萬元，已於2019年9月17日悉數結算。該代價乃經考慮綿陽瑞升的資產淨值及業務發展後公平磋商釐定。該收購完成後，綿陽瑞升由重慶東原擁有50%股權及兩名獨立第三方（即曾建斌先生及曾素瓊女士）合共擁有50%股權。綿陽瑞升從事提供物業管理服務。我們通過本公司前董事俞尾銀先生的引薦與曾建斌先生相識。此次收購旨在在地域上擴大我們的市場地位及擴充現有經營規模。完成收購綿陽瑞升後，其成為我們的合營企業公司。

收購原集文化

於2019年12月31日，本公司與東原房地產訂立股權轉讓協議，據此，本公司收購原集文化的全部股權，總代價為人民幣1百萬元，已於2020年1月10日悉數結算。該收購完成後，原集文化成為本公司全資附屬公司。原集文化從事提供增值物業管理服務。此次收購旨在豐富我們的服務組合至社區增值服務，同時擴充現有經營規模。

歷史及發展

收購瀘州跨越

於2020年7月3日，重慶東原與韓路陽先生（為獨立第三方）訂立股權轉讓協議，據此，重慶東原收購瀘州跨越的全部股權，名義代價為人民幣1元，已於2020年7月3日悉數結算。該代價乃經考慮瀘州跨越於股權轉讓日期並無業務經營及其註冊資本並未繳足後公平磋商釐定。該收購完成後，瀘州跨越成為重慶東原的全資附屬公司。收購瀘州跨越的機會乃透過市場資料獲得。韓路陽先生為重慶跨越（集團）股份有限公司（「重慶跨越」）（為重慶住宅物業開發商）的董事。收購瀘州跨越為本集團與重慶跨越的合作。預期本集團將透過瀘州跨越向重慶跨越的住宅物業提供物業管理服務。此次收購旨在擴張我們的住宅物業組合、在地域上擴大我們的市場地位及擴充現有經營規模。

收購皆斯內集團

於2020年10月26日，重慶東原與皆斯內物業管理服務有限公司（「皆斯內物業」）及Andreas Ermann先生（均為獨立第三方）訂立股權轉讓協議，據此，重慶東原自皆斯內物業及Andreas Ermann先生收購各自所持皆斯內上海的86%及14%股權，初始總代價為人民幣88,935,164.52元，其可按如下概述之調整機制進行調整：

- (1) 倘以下任何情況發生，初始總代價應予以調整：
 - (a) 倘皆斯內上海的任何負債（其並未計入股權轉讓協議，或予以豁免，或並未由Andreas Ermann先生、皆斯內物業（統稱為「甲方」）及重慶東原（與甲方統稱為「訂約方」）預先確認，或其並非於皆斯內上海的日常業務過程中產生）包括但不限於應付賬款、已收客戶墊款、應付稅項、應付僱員薪酬及其他應付款項；
 - (b) 倘皆斯內上海自企業變更登記完成日期（「登記完成日期」）至訂約方完成股權轉讓協議所載的所有交割事項之日（「交割日期」）期間的賬目中錄得任何新資產或任何現金盈餘，該等款項應歸屬於重慶東原，並且初始總代價不得予以調整；

歷史及發展

- (c) 倘於交割日期，皆斯內上海持有其聯屬公司的任何未償還貸款（其已於2020年10月26日到期但仍未償還），則有關貸款的未償還金額應根據以下規則自初始總代價中扣除：(i)倘有關貸款乃於2019年產生，則有關債務的15倍金額應自初始總代價中扣除；(ii)倘有關貸款乃於其他年度產生，則有關債務未償還金額的等值金額應自初始總代價中扣除。倘非聯屬公司欠皆斯內上海的任何債務（包括但不限於應收賬款、超過會計期間的其他逾期應收款項、單證不符、長期無法收回及其他因素）於2020年10月26日並未償還，則應評估有關債務的可收回性，並應根據彼時由相關機構出具之評估結果做出壞賬撥備。倘有關未收回債務乃於2019年產生，則有關債務未償還金額的15倍金額將自初始總代價中扣除；倘債務乃於其他年度產生，則有關債務未償還金額（包括但不限於應收賬款、超過會計期間的其他逾期應收款項、單證不符、長期無法收回及其他因素）的等值金額應自初始總代價中扣除；
- (d) 物業管理服務協議或物業服務協議所得收益與初始總代價之間的調整機制如下：

下調金額 = (截至2020年終止的每月合約收益 - 於2020年新簽約的每月合約收益) x 12 - 2019年總收益 x 2% x 5.92% x 15

為免生疑，倘計算結果為零或負數，則不會調整初始總代價。

其中：

「截至2020年終止的每月合約收益」指皆斯內上海於2019年履行但終止於2020年1月1日至2020年12月31日期間（且因重新投標產生損失而並未重續或授予新協議）的有關物業管理服務協議項下的每月總收益；

「於2020年新簽約的每月合約收益」指於2020年1月1日至2020年12月31日期間新獲得的有關物業管理服務協議（不包括重續的物業管理服務協議）項下的每月總收益；

歷史及發展

「2019年總收益」為人民幣128,756,799.34元。

就以皆斯內物業的名義訂立的若干物業管理服務協議而言，

- (i) 於有關物業項目到期後，倘客戶並未與皆斯內上海訂立物業管理服務協議（而皆斯內上海已直接向客戶收取合約價格，則相關物業管理服務協議應被視為於2019年履行並終止於2020年1月1日至2020年12月31日期間的協議（「視作2019年已履行合約」），初始總代價將根據下列公式進行調整：

視作2019年已履行合約之平均月收益 x 12 x 5.92% x 15

- (ii) 就已預付截至2020年12月及2021年1月的物業管理費的若干物業管理服務協議而言，重慶東原有權扣除有關協議項下自登記完成日期至從確認溢利差額（定義見下文）中預付物業服務管理費的最後一個月期間的應收款項；
- (e) 根據截至交割日期的經審核資產負債表（「交割日期資產負債表」）及相關資產清單，倘通過存貨盤點發現任何資產減值虧損，有關虧損應入賬。倘有關虧損乃於2019年產生，則有關虧損的15倍等值金額應自初始總代價中扣除；倘有關虧損乃於其他年度產生，則有關虧損的等值金額應自確認溢利差額（定義見下文）中扣除；
- (f) 截至2021年12月31日，倘因皆斯內上海方面的原因延後結轉成本及開支而產生任何差額，則有關差額的15倍金額應自初始總代價中扣除（即有關成本及開支應該但並未計入2019年的年度成本及開支）或加上（即有關成本及開支不得但實際已計入2019年的年度成本及開支）（倘有關差額乃於2019年產生）；或有關差額的等值金額應自初始總代價中扣除或加上（倘有關差額乃於其他年度產生）；

歷史及發展

- (g) 截至2021年12月31日，倘皆斯內上海因於2020年10月26日之前並未根據相關監管要求繳納皆斯內上海應繳納的社保或公積金供款而被相關政府機關責令補繳不足付款或處罰，則皆斯內上海實際就此支付的金額應自初始總代價中扣除，惟甲方應充分知悉有關事項，且不足付款或處罰並非歸屬於重慶東原；
 - (h) 截至2021年12月31日，倘皆斯內上海因於2020年10月26日之前並未根據相關監管要求繳納企業所得稅而被政府主管機關責令繳納稅款或處罰，則皆斯內上海實際就此支付的金額應自初始總代價中扣除，惟甲方應充分知悉有關事項；
 - (i) 截至2021年12月31日，倘皆斯內上海因於2020年10月26日之前並未根據相關監管要求繳納皆斯內上海應繳納的殘疾人就業保障金而被政府主管機關責令補繳不足付款或處罰，則皆斯內上海實際就此支付的金額應自初始總代價中扣除，惟甲方應充分知悉有關事項；
 - (j) 交易價值調整的其他因素由訂約方協定且並未於重慶東原的盡職調查中發現；及
- (2) 交割日期資產負債表所載皆斯內上海的未分配溢利的賬面值減去截至2020年10月26日已派付的溢利（「**確認溢利差額**」）應加入初始總代價。

該代價乃經考慮(i)獨立估值師所評估於2020年12月31日的資產淨值約人民幣35百萬元；(ii)市場上同類市場參與者及類似收購交易的估值；(iii)皆斯內上海經驗豐富的管理團隊；及(iv)皆斯內集團的業務發展後公平磋商釐定，尤其是我們董事認為，皆斯內集團如下所載之客戶背景反映了皆斯內集團所提供物業管理服務之質量及標準。因此，收購皆斯內集團將促進我們的品牌建設。該代價已於2022年1月28日根據股權轉讓協議條款悉數結算。結算時，重慶東原的應付初始總代價並未作出調整。

歷史及發展

緊接我們收購皆斯內上海前，其主要從事提供非住宅物業（包括學校、外國大使館、辦公室及跨國企業的展廳）的物業管理服務。截至2020年12月31日，有關物業項目主要位於中國的一線城市，包括北京、上海、深圳及成都等，合約建築面積約2.0百萬平方米。根據獨立估值師出具的估值報告，皆斯內上海根據中國企業會計準則編製的截至2020年12月31日止三個年度的若干財務資料如下：

	截至12月31日止年度		
	2018年	2019年	2020年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
	(未經審核)	(未經審核)	(未經審核)
收益	115,791.9	126,239.5	131,160.5
毛利	16,483.3	19,162.6	22,822.9
純利	3,224.6	5,726.2	6,876.8
毛利率(%)	14.2	15.2	17.4

收購皆斯內集團的機會乃透過市場資料獲得。此次收購旨在(i)通過擴張至非住宅物業（包括學校、位於國內的外國大使館）來使物業組合多元化；及(ii)使客戶群多元化，以納入跨國公司及政府組織（包括許多外國總領事館），同時擴充現有經營規模及在地域上擴大我們的市場地位。除向本集團出售彼等各自於皆斯內上海的股權之外，皆斯內物業、Andreas Ermann先生與本集團以及據我們董事之所深知及所信，我們的董事、股東或高級管理層或彼等各自的任何聯繫人之間並無過往或現有業務、家族、融資、僱傭、信託、資金流動或其他關係。

收購盛康集團

於2020年12月12日，重慶東原與李崎勝先生（除其於廣西湘衛及廣西盛康的股權之外，為獨立第三方）訂立股權轉讓協議，據此，重慶東原自李崎勝先生收購廣西盛康的51%股權，初始總代價為人民幣20百萬元，其可按如下概述之調整機制進行調整：

- (1) 倘盛康集團截至2020年12月31日止年度的淨利潤低於人民幣3百萬元，初始總代價將調整如下：

$$\text{下調金額} = (\text{人民幣3百萬元} - \text{盛康集團截至2020年12月31日止年度的淨利潤}) \times 13 \times 51\%$$

歷史及發展

- (2) 倘於交割日期，廣西盛康持有其聯屬公司的任何未償還貸款，則有關貸款的未償還金額應根據以下規則自初始總代價中扣除：(i)倘有關貸款乃於2020年產生，則有關債務的13倍金額應自初始總代價中扣除；(ii)倘有關貸款乃於其他年度產生，則有關債務未償還金額的等值金額應自初始總代價中扣除。倘非聯屬公司欠廣西盛康的任何債務（包括但不限於應收賬款、超過會計期間的其他逾期應收款項、單證不符、長期無法收回及其他因素）並未償還，則應評估有關債務的可收回性，並應根據彼時由相關機構出具之評估結果做出壞賬撥備。倘有關未收回債務乃於2020年產生，則有關債務未償還金額的13倍金額將自初始總代價中扣除；倘債務乃於其他年度產生，則有關債務未償還金額（包括但不限於應收賬款、超過會計期間的其他逾期應收款項、單證不符、長期無法收回及其他因素）的等值金額應自初始總代價中扣除；
- (3) 倘於交割日期，根據期末資產負債表，倘資產減值須計提，則有關減值金額應自初始總代價中扣除。倘有關減值金額乃於2020年產生，則有關債務金額的13倍金額將自初始總代價中扣除。倘有關減值乃於其他年度產生，則有關減值金額應自初始總代價中扣除；
- (4) 截至2021年12月31日，倘因廣西盛康方面的原因延後結轉成本及開支而產生任何差額，則有關差額的13倍金額應自初始總代價中扣除（即有關成本及開支應該但並未計入2020年的年度成本及開支）或加上（即有關成本及開支不得但實際已計入2020年的年度成本及開支）（倘有關差額乃於2020年產生）；或有關差額的等值金額應自初始總代價中扣除或加上（倘有關差額乃於其他年度產生）；
- (5) 倘存在廣西盛康未在股權轉讓協議中列明或未經股權轉讓協議各方事先確認的任何負債；及
- (6) 倘因任何訴訟、仲裁及其他合約安排或協議而產生任何付款。

歷史及發展

根據股權轉讓協議，李崎勝先生向重慶東原作出截至2024年12月31日止各財政年度的利潤保證。該代價乃經考慮(i)獨立估值師根據相關法律法規及資產評估標準使用資產基礎法評估截至2020年12月31日的可識別資產價值的公平值為約人民幣23.1百萬元，可識別負債或或然負債的公平值為約人民幣6.9百萬元；(ii)市場上同類市場參與者及類似收購交易的估值；(iii)盛康集團經驗豐富的管理團隊；及(iv)盛康集團的業務發展後公平磋商釐定，本集團多元化之物業組合包括醫院及醫療綜合體、向非業主提供之增值服務(包括增值服務)及客戶群。於最後實際可行日期，人民幣14百萬元的代價(稅前)已結算，餘下預計於審閱廣西盛康截至2024年12月31日止年度財務後並根據股權轉讓協議條款結算。

於最後實際可行日期，本公司基於對上述調整機制的評估，並未調整收購廣西盛康的初始總代價。因此，初始總代價的上述調整機制不會對我們的財務表現、狀況及現金流產生影響。然而，根據李崎勝先生作出的利潤保證，倘盛康集團未能符合利潤保證，本集團可享有8%保證利潤與實際利潤乘以相關財政年度淨利潤率之間的差額的賠償。該收購完成後，廣西盛康成為重慶東原的非全資附屬公司。廣西盛康從事提供醫院物業管理服務。

緊接我們收購盛康集團前，其主要從事提供醫院及醫療聯合體的物業管理服務。有關物業項目位於廣西省。根據盛康集團未經審核綜合管理賬目，且根據中國企業會計準則，盛康集團截至2020年12月31日止三個年度的若干財務資料如下：

	截至12月31日止年度		
	2018年	2019年	2020年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
	(未經審核)	(未經審核)	(未經審核)
收益	28,450.6	34,049.6	32,893.8
毛利	6,689.3	8,460.5	8,687.1
淨利潤	804.4	2,596.0	2,359.4
毛利率(%)	23.5	24.8	26.4

歷史及發展

收購盛康集團的機會乃透過市場資料獲得。該收購旨在豐富(i)物業組合(包括醫院及醫療綜合體)；(ii)非業主增值服務，包括向醫療相關組織提供增值服務，例如醫療衣服清洗及消毒服務及為醫院病人提供醫療相關必需品；及(iii)客戶群，同時擴大我們的現有業務規模。除出售彼於廣西盛康的股權予本集團及彼於廣西湘衛的股權之外，李崎勝先生與本集團以及據我們董事之所深知及所信，我們的董事、股東或高級管理層或彼等各自的任何聯繫人之間並無過往或現有業務、家族、融資、僱傭、信託、資金流動或其他關係。

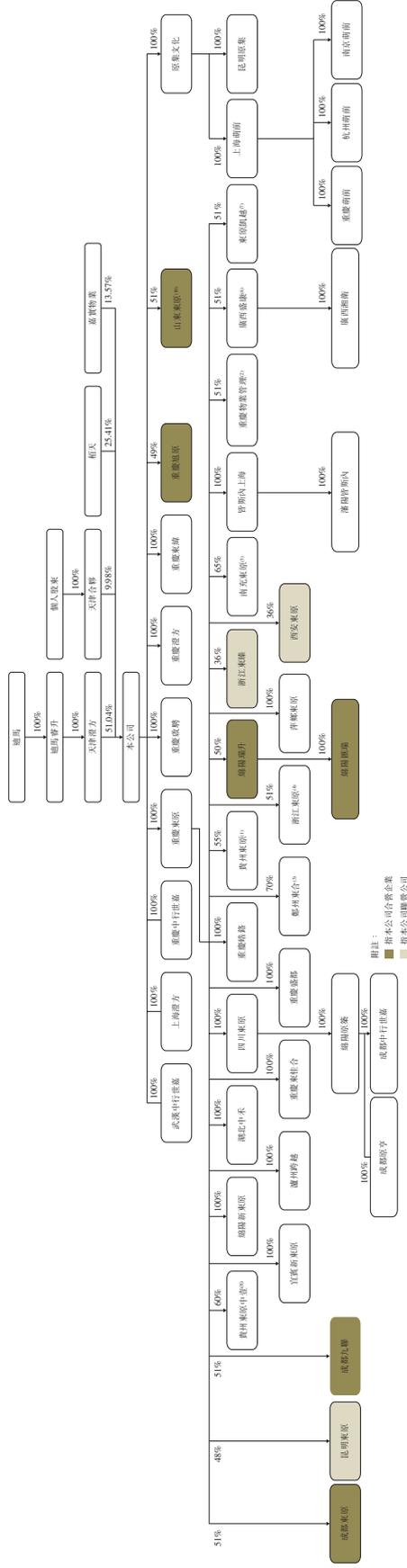
我們董事確認，上述任何收購有關的上市規則所界定適用百分比率概無超過25%，毋須按上市規則第4.05(A)條予以披露。除本節上文「往績記錄期間的收購」一段所披露者外，我們概無於往績記錄期間進行我們認為對本集團業務及表現屬重大的任何其他重大收購、出售或合併。

中國法律合規

據我們的中國法律顧問告知，除上文「往績記錄期間的收購」一段所披露者外，本公司的成立及變更性質、本公司股權架構的各項變動及本集團各項收購乃屬合法妥善完成及處理，並符合所有中國適用法律、規則及法規。於最後實際可行日期，我們中國法律顧問確認，我們已就該等在所有重大方面的變動自中國有關部門獲得所有必要批文、許可、授權及同意，且該等批文、許可、授權及同意均屬有效、當前使用、持續有效且未被撤銷，本公司所持各附屬公司、合營企業及聯營公司的股權屬有效。

歷史及發展

於最後實際可行日期，本公司已發行50,000,000股股份，註冊股本為人民幣50,000,000元。於[編纂]後，假設[編纂]未獲行使，預期註冊資本將增至人民幣[編纂]元，包括50,000,000股非上市股份及[編纂]股H股。除本節上文所述的變更的性質外，本公司於[編纂]完成前未就[編纂]進行任何重組。以下載列本集團於緊接[編纂]前的股權及企業架構：



附註：

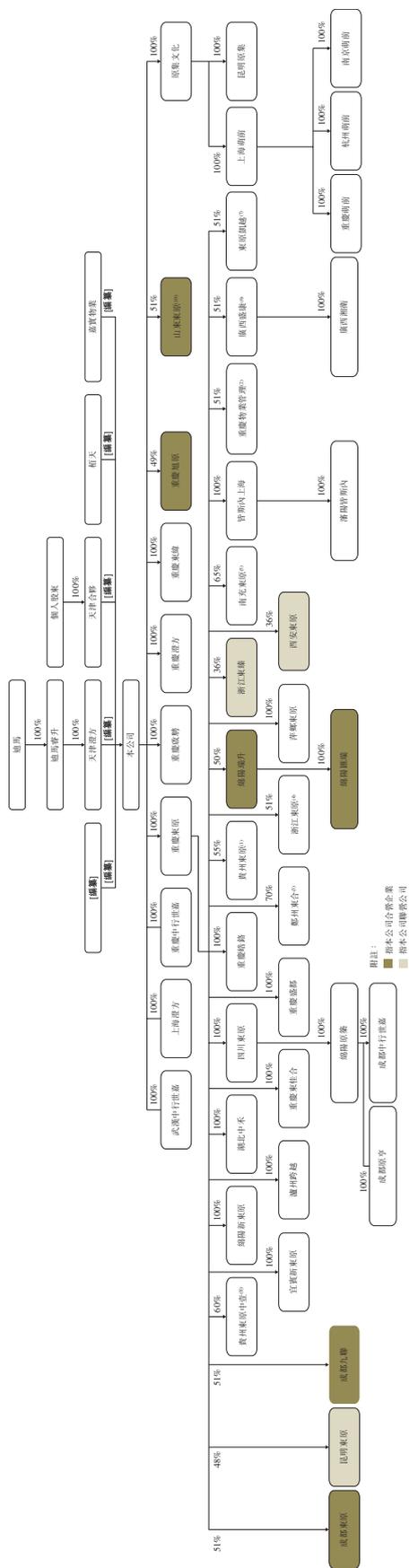
1. 該附屬公司由本公司直接全資附屬公司重慶東原擁有55%的股權及由獨立第三方都勻市穎創置業有限公司（除其於該附屬公司的股權之外）擁有45%的股權。
2. 該附屬公司由本公司直接全資附屬公司重慶東原擁有51%的股權及由獨立第三方重慶歐典物業服務有限公司（除其於該附屬公司的股權之外）擁有49%的股權。
3. 該附屬公司由本公司直接全資附屬公司重慶東原擁有70%的股權及由獨立第三方鄭州合歡物業管理有限公司（除其於該附屬公司的股權之外）擁有30%的股權。

歷史及發展

4. 該附屬公司由本公司直接全資附屬公司重慶東原擁有51%的股權及由獨立第三方台州市萬和物業管理服務有限公司（除其於該附屬公司的股權之外）擁有49%的股權。
5. 該附屬公司由本公司直接全資附屬公司重慶東原擁有65%的股權及由獨立第三方儀隴縣澤博商貿有限公司（除其於該附屬公司的股權之外）擁有35%的股權。
6. 該附屬公司由本公司直接全資附屬公司重慶東原擁有51%的股權及由獨立第三方李崎勝先生（除其於該附屬公司的股權之外）擁有49%的股權。
7. 該附屬公司由本公司直接全資附屬公司重慶東原擁有51%的股權及由獨立第三方四川大愛公共設施管理有限公司（除其於該附屬公司的股權之外）擁有49%的股權。
8. 該附屬公司由本公司直接全資附屬公司重慶東原擁有60%的股權及由獨立第三方貴州中壹物業管理有限公司（除其於該附屬公司的股權之外）擁有40%的股權。

歷史及發展

以下載列本集團於[編纂]完成後的股權架構（假設[編纂]未獲行使）：



附註：

1. 該附屬公司由本公司直接全資附屬公司重慶東原擁有55%的股權及由獨立第三方都勻市穎創置業有限公司（除其於該附屬公司的股權之外）擁有45%的股權。
2. 該附屬公司由本公司直接全資附屬公司重慶東原擁有51%的股權及由獨立第三方重慶歐典物業服務有限公司（除其於該附屬公司的股權之外）擁有49%的股權。
3. 該附屬公司由本公司直接全資附屬公司重慶東原擁有70%的股權及由獨立第三方鄭州合歡物業管理有限公司（除其於該附屬公司的股權之外）擁有30%的股權。
4. 該附屬公司由本公司直接全資附屬公司重慶東原擁有51%的股權及由獨立第三方台州市萬和物業管理服務有限公司（除其於該附屬公司的股權之外）擁有49%的股權。

歷史及發展

5. 該附屬公司由本公司直接全資附屬公司重慶東原擁有65%的股權及由獨立第三方儀隴縣澤博商貿有限公司（除其於該附屬公司的股權之外）擁有35%的股權。
6. 該附屬公司由本公司直接全資附屬公司重慶東原擁有51%的股權及由獨立第三方李崎勝先生（除其於該附屬公司的股權之外）擁有49%的股權。
7. 該附屬公司由本公司直接全資附屬公司重慶東原擁有51%的股權及由獨立第三方四川大愛公共設施管理有限公司（除其於該附屬公司的股權之外）擁有49%的股權。
8. 該附屬公司由本公司直接全資附屬公司重慶東原擁有60%的股權及由獨立第三方貴州中壹物業管理有限公司（除其於該附屬公司的股權之外）擁有40%的股權。