

---

## 歷史、重組及公司架構

---

### 我們的歷史及發展

#### 概覽

我們成立於2006年，自此開始在山東省提供物業管理服務。經過15年多的經營和發展，我們的業務範圍已擴展至山東省幾乎所有地級市以及北京和哈爾濱。根據中指院的資料，以2020年增值服務收入佔比、純利、毛利、收入及在管建築面積計，我們在總部位於山東省的2021中國物業服務百強企業中分別排名第二、第六、第六、第六和第七。我們深深植根於山東省，截至2021年12月31日，我們已簽約管理82個物業，已簽約總建築面積超過26.2百萬平方米，覆蓋中國的12個城市，以及我們共有82個在管物業，在管總建築面積約22.9百萬平方米，其中75個已簽約物業（已簽約建築面積23.9百萬平方米）及75個在管物業（在管總建築面積約20.3百萬平方米）位於山東省，服務近80,000戶家庭和企業客戶。

#### 公司及業務里程碑

下表載列本集團的主要公司及業務發展里程碑：

年份	事件
2006	本公司成立。
2009	我們於北京成立分公司，業務擴展至北京區域。
2011	獲住建部頒授中華人民共和國物業服務企業一級資質證書。  被評為濟南市物業管理行業協會副會長單位及中國物業管理協會會員單位。  我們於哈爾濱成立分公司，業務擴展至東北區域。

---

## 歷史、重組及公司架構

---

年份	事件
2014	成為中國物業管理協會常務理事單位。  我們的物業管理項目魯商御龍灣項目被住建部授予「全國物業管理示範住宅小區」稱號。
2015	榮獲中國物業管理協會授予「2015物業服務特色企業(住宅物業)」稱號。
2016	獲北京中大華遠認證中心授予「環境管理體系認證證書」、「質量管理體系認證證書」、「職業健康安全管理體系認證證書」。
2017	獲山東省企業信用評價工作委員會及山東省企業聯合會授予「企業信譽等級證書AAA級」。
2018	榮獲「濟南市物業管理行業協會優秀會員單位」榮譽稱號。
2019	當選為「山東省物業管理協會副會長單位」。
2021	本公司由有限公司轉制為股份有限公司。

---

## 歷史、重組及公司架構

---

### 我們的公司發展

往績記錄期間內，本公司及對於我們履約屬重要的主要營運附屬公司的重大公司發展載列如下。

### 本公司的成立及發展

本公司於2006年3月24日在中國成立為有限責任公司，初始註冊資本為人民幣0.5百萬元，以現金悉數繳足。於其成立之日，本公司由山東銀座久信房地產開發有限公司（前稱濟南銀座久信房地產開發有限公司）（「銀座久信」，一家由山東銀座商城股份有限公司（「銀座商城」）控制的公司，而銀座商城最終由山東商業控制）擁有90%，及由銀座商城擁有10%。

自成立以來，本公司主要在中國從事提供物業管理服務、非業主增值服務及社區增值服務。

於2008年7月3日，銀座久信及銀座商城轉讓彼等各自於本公司的90%及10%股權予魯商置業，代價分別為人民幣475,020元及人民幣52,780元，乃參考本公司於2008年4月30日的資產淨值釐定。於同日，透過魯商置業的注資人民幣2.5百萬元（以現金悉數繳足），本公司的註冊資本由人民幣0.5百萬元增至人民幣3.0百萬元。於完成上述轉讓及注資後，本公司由魯商置業全資擁有。

於2010年9月21日，透過魯商置業的注資人民幣2.0百萬元（以現金悉數繳足），本公司的註冊資本由人民幣3.0百萬元增至人民幣5.0百萬元。

於2020年8月25日，魯商置業轉讓其於本公司的100%股權予魯商發展，代價為人民幣28,883,100元，乃參考本公司於2019年12月31日的資產淨值釐定，並以現金悉數結算。於完成上述轉讓後，本公司由魯商發展全資擁有。

於2020年10月12日，透過魯商發展的注資人民幣95.0百萬元（以現金悉數繳足），本公司的註冊資本由人民幣5.0百萬元增至人民幣100.0百萬元。

---

## 歷史、重組及公司架構

---

於2021年1月29日，魯商發展轉讓其於本公司的4.9%股權予魯商發展的全資附屬公司魯商創新，代價為人民幣9,116,500元，乃參考本公司於2019年12月31日的資產淨值（經審核）及本公司截至2020年12月31日止年度的純利（未經審核）釐定，並以現金悉數結算。於完成上述轉讓後，本公司由魯商發展及魯商創新分別擁有95.1%及4.9%的股權。

於2021年3月12日，考慮到[編纂]，本公司由有限責任公司轉制為股份有限公司。於完成轉制後，本公司的股本為人民幣100.0百萬元，分為100,000,000股每股面值人民幣1.0元的股份，由魯商發展及魯商創新分別持有95,100,000股股份及4,900,000股股份，分別佔我們股本的95.1%及4.9%。

### 我們的主要營運附屬公司

#### 藍岸園林

藍岸園林於2008年12月11日在中國成立，初始註冊資本為人民幣20.0百萬元，以現金悉數繳足。於其成立後，藍岸園林由魯商置業全資擁有。於2021年1月22日，作為重組的一部分，魯商置業轉讓其於藍岸園林的全部股權予本公司，代價為人民幣19,710,000元，乃參考藍岸園林於2019年12月31日的資產淨值（經審核）及其截至2020年12月31日止年度的純利（未經審核）釐定，並以現金悉數結算。於完成上述轉讓後及截至最後可行日期，藍岸園林為本公司的全資附屬公司。藍岸園林主要從事提供景觀美化服務。

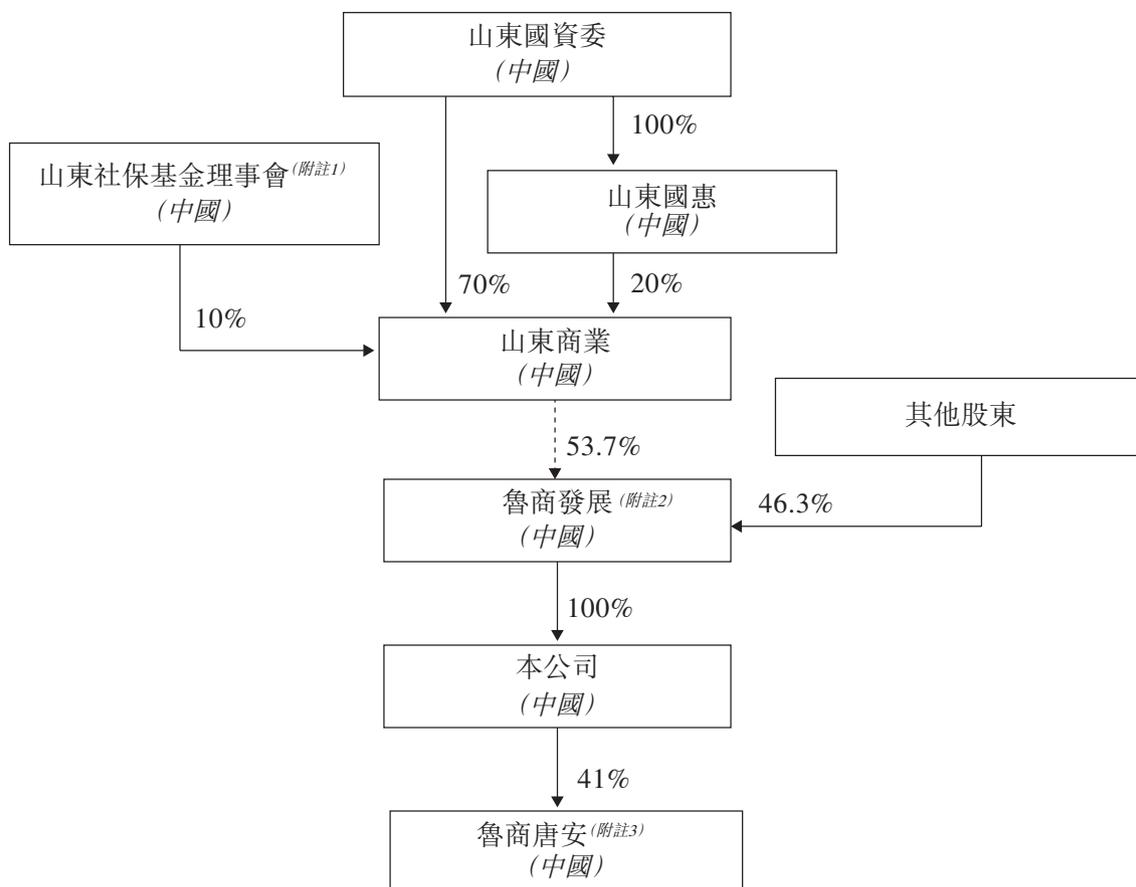
#### 魯商設計

魯商設計於2011年5月9日在中國成立，初始註冊資本為人民幣5.0百萬元，以現金悉數繳足。於其成立後，魯商設計由魯商置業全資擁有。於2021年1月27日，作為重組的一部分，魯商置業轉讓其於魯商設計的全部股權予本公司，代價為人民幣18,140,000元，乃參考魯商設計於2019年12月31日的資產淨值（經審核）及其截至2020年12月31日止年度的純利（未經審核）釐定，並以現金悉數結算。於完成上述轉讓後及截至最後可行日期，魯商設計為本公司的全資附屬公司。魯商設計主要從事提供建築設計服務。

## 歷史、重組及公司架構

### 重組

下圖說明我們在重組前的簡要股權架構：



附註：

1. 山東社保基金理事會是一家由山東省人民政府最終擁有的省級政府機構，負責山東省社會保障基金資產的管理及運作。
2. 魯商發展由山東商業擁有約52%、由魯商集團擁有1.7%及由其他股東擁有46.3%。魯商集團由山東商業擁有約68.2%及由山東世界貿易中心（獨立第三方）擁有31.8%。
3. 魯商唐安的餘下49%及10%股權分別由獨立第三方濟南唐安恆業控股有限責任公司（「唐安恆業」）及我們的僱員持股平台濟南尚信投資合夥企業（有限合夥）（「濟南尚信」）持有。根據唐安恆業、濟南尚信及本公司訂立的合作協議，本公司有權通過我們於魯商唐安的41%直接持股及我們受濟南尚信委託行使10%投票權，行使魯商唐安註冊資本總額51%的投票權。

---

## 歷史、重組及公司架構

---

為籌備[編纂]，我們實施以下重組步驟以組建本集團的公司架構：

### 1. 收購若干附屬公司

作為重組的一部分，本公司向魯商置業分別收購藍岸園林的100%股權及魯商設計的100%股權。有關詳情，請參閱「我們的公司發展－我們的主要營運附屬公司」一段。

### 2. 本公司的股權轉讓

根據《中華人民共和國公司法》，股份有限公司應由至少兩名發起人註冊成立。在將本公司轉制為股份有限公司的籌備過程中，於2021年1月29日，魯商發展轉讓其於本公司的4.9%股權予魯商創新，轉讓完成後，本公司由魯商發展持有95.1%及由魯商創新持有4.9%的股權。有關詳情，請參閱本節「我們的公司發展－本公司的成立及發展」一段。

### 3. 轉制為股份有限公司

本公司於2021年3月12日由有限責任公司轉制為股份有限公司。有關詳情，請參閱本節「我們的公司發展－本公司的成立及發展」一段。

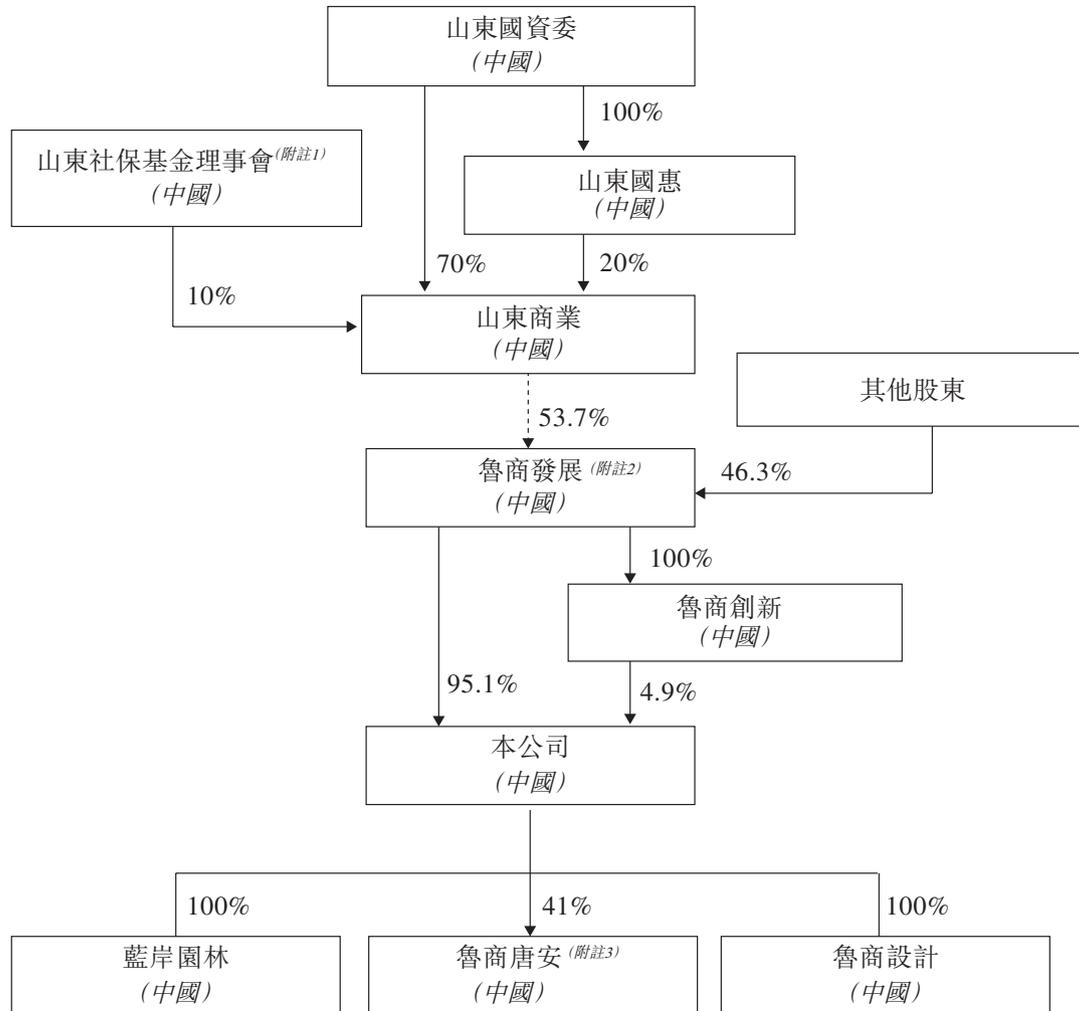
## 中國監管規定

我們的中國法律顧問確認，「一重組」所述的所有收購及股權轉讓均已妥善合法地完成，並已自中國有關部門取得及完成所有必要批准、備案和登記。

## 歷史、重組及公司架構

### 重組完成後及緊接[編纂]完成前的公司架構

下圖闡釋我們於重組完成後及緊接[編纂]完成前的簡要持股及公司架構：



附註：

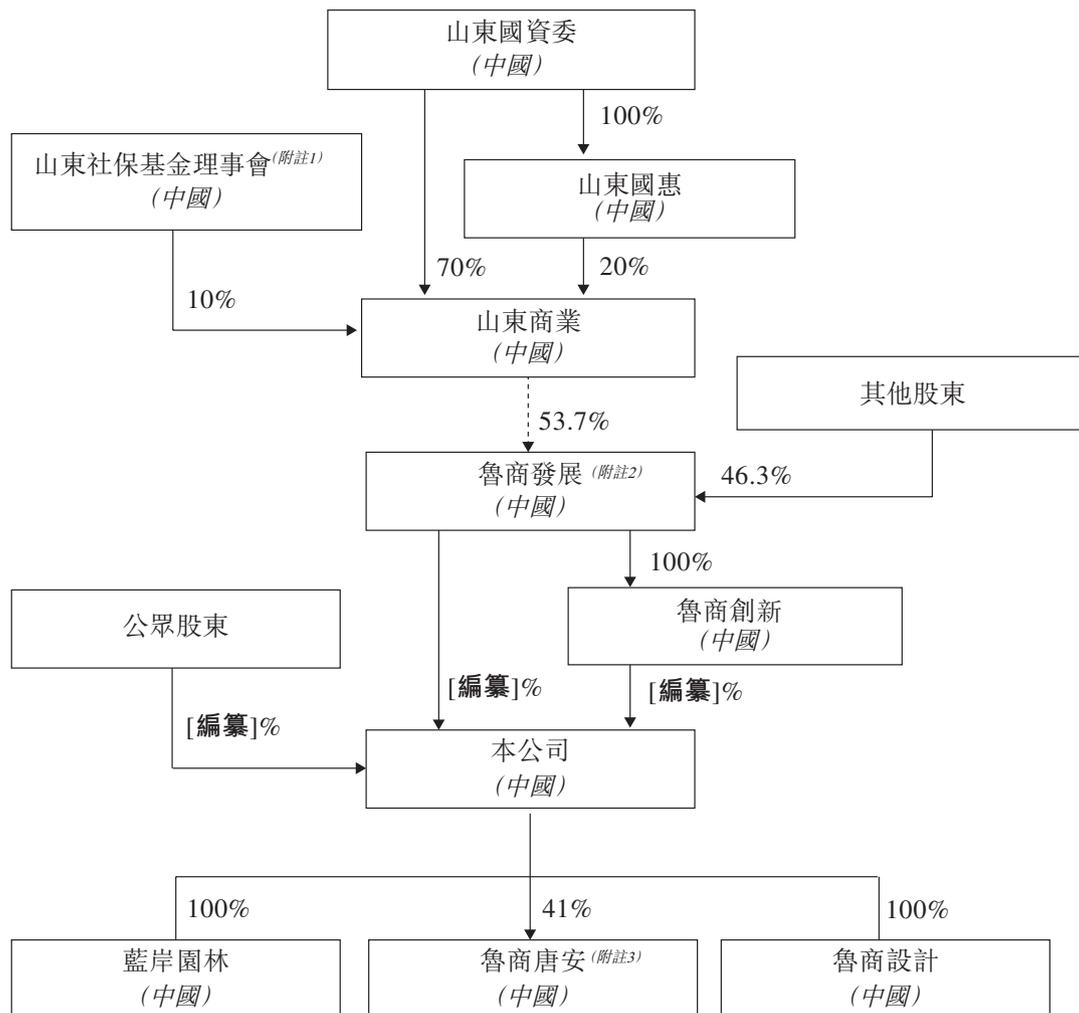
1. 山東社保基金理事會是一家由山東省人民政府最終擁有的省級政府機構，負責山東省社會保障基金資產的管理及運作。

## 歷史、重組及公司架構

- 截至最後可行日期，魯商發展由山東商業擁有約52%、由魯商集團擁有1.7%及由其他股東擁有46.3%。魯商集團由山東商業擁有約68.2%及由山東世界貿易中心（獨立第三方）擁有31.8%。
- 截至最後可行日期，魯商唐安的餘下49%及10%股權分別由獨立第三方唐安恆業及我們的僱員持股平台濟南尚信持有。根據唐安恆業、濟南尚信及本公司訂立的合作協議，本公司有權通過我們於魯商唐安的41%直接持股及我們受濟南尚信委託行使10%投票權，行使魯商唐安註冊資本總額51%的投票權。

### [編纂]完成後的公司架構

下圖闡釋我們於緊隨[編纂]完成後的持股及公司架構（假設[編纂]未獲行使）：



---

## 歷史、重組及公司架構

---

附註：

請參閱「一 重組完成後及緊接[編纂]完成前的公司架構」的附註。

除[編纂]完成後公眾股東將持有的H股外，我們的境內股東所持有的股份不被視為公眾持股量的一部分，因為有關股份為內資股，而我們並未申請將其轉換為H股，且有關股份不會於緊隨[編纂]完成後[編纂]。