
歷史、重組及公司架構

我們的歷史及發展

概覽

我們於本公司成立的1994年開始提供物業管理服務，並開始向蘇高新集團開發的物業提供住宅物業管理服務。於1996年，我們開始向蘇高新集團合營企業開發的物業提供商業物業管理服務。我們自2001年起開始提供商業物業管理服務，及自2006年起開始向獨立第三方物業開發商開發的物業提供住宅物業管理服務。除物業管理服務外，我們還提供城市服務。於2003年，我們開始向蘇州圖書館提供公建項目管理服務，自此，我們進一步將城市服務的客戶群擴大至包括地方政府及其他公共管理部門，及將服務組合多元化以包括市政基礎設施服務與垃圾集運中心的運營。經過過去20年的發展，我們的業務和運營得到長足發展，我們已成為深耕長三角地區，尤其是蘇州的領先的綜合性城市服務及物業管理服務提供商。

截至2022年4月30日，我們訂約為78個項目提供公建項目管理服務、住宅物業管理服務和商業物業管理服務，總合約建築面積為8.0百萬平方米，其中，77個項目的在管總建築面積超過6.8百萬平方米。截至同日，我們已訂約為13個項目提供市政基礎設施服務。截至最後實際可行日期，我們已在蘇州建設及運營兩個垃圾集運中心，最大產能為每天合共處理800噸生活垃圾及50噸大件垃圾。同時，我們也在蘇州建設另外一個垃圾集運中心，預期將於2023年初投入運營。該三個垃圾集運中心合共每天將能夠處理總計1,200噸的生活垃圾及50噸的大件垃圾。本着「您的滿意，我的追求」的品牌理念，自2016年起，我們已連續七年被中指院評為中國物業服務百強企業之一。

業務發展及里程碑

下列事項載列我們業務發展的主要里程碑：

- | | |
|-------|--------------------------------------|
| 1994年 | 本公司成立，並開始在蘇州提供住宅物業管理服務。 |
| 1996年 | 我們開始向新創大廈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。 |

歷史、重組及公司架構

- 1999年 我們取得ISO 9002:1994質量管理體系認證。
- 2003年 我們開始為蘇州圖書館提供公建項目管理服務。
我們被評為國家一級資質物業服務企業。
- 2004年 我們取得ISO 14001:1996環境管理認證。
- 2011年 我們獲得OHSAS 18001:2007國際職業健康與安全管理體系認證。
新港市政綠化於2011年4月13日成立及我們開始向城市道路及空間提供城市服務。
- 2015年 我們被中國物業管理協會評為中國物業綜合實力百強企業之一。
- 2018年 我們開始在蘇州建造第一個垃圾集運中心。
我們被中指院評為「中國物業服務專業化運營領先品牌企業」。
- 2020年 第一個垃圾集運中心投入運營。
- 2021年 我們被中指院評為「2021中國智慧城市服務領先企業」。
- 2022年 我們被中指院評為「2022值得資本市場關注的物業服務企業」。
我們被中指院評為「2022中國城市服務領先企業」。

歷史、重組及公司架構

我們的公司發展

於往績記錄期間，對我們表現影響深遠的本公司及主要營運附屬公司的主要公司發展載列如下。

本公司

本公司於1994年4月12日在中國成立為全民所有制企業，初始註冊資本為人民幣2.0百萬元且已以現金悉數繳足。截至其成立日期，本公司由蘇州高新區管理委員會下屬機構蘇州新區住宅建設管理辦公室（「蘇州住宅建設管理辦公室」）全資擁有。本公司自成立以來一直從事提供物業管理服務。

於2002年9月4日，蘇州住宅建設管理辦公室與蘇高新公司（國有公司及控股股東之一）訂立股權轉讓協議，據此，蘇州住宅建設管理辦公室將其於本公司的全部股權轉讓予蘇高新公司，總代價為人民幣1.25百萬元，此乃經參考有關轉讓時本公司的資產淨值並經公平磋商後釐定。

於2002年9月12日，本公司的註冊資本通過蘇高新公司注資人民幣3.0百萬元從人民幣2.0百萬元增至人民幣5.0百萬元。

於2003年9月5日，蘇高新公司與蘇州新區高新技術（一家在上海證券交易所上市的公司並由蘇高新公司控制）訂立股權轉讓協議，據此，蘇高新公司將其於本公司15%的股權轉讓予蘇州新區高新技術，代價為人民幣941,300元，此乃經參考由獨立估值師評估的本公司截至2003年3月31日的股權價值並經公平磋商後釐定。於有關轉讓完成後，本公司由蘇高新公司及蘇州新區高新技術分別擁有85%及15%權益。

於2004年3月25日，本公司改制為有限責任公司。於2011年2月23日，我們的註冊資本從人民幣5.0百萬元增至人民幣10.0百萬元，並於2013年11月25日進一步增至人民幣20.0百萬元。

於2020年2月20日，由於以蘇高新公司向本公司轉讓若干物業資產的方式出資人民幣66,807,500元，使本公司註冊資本增加至人民幣43,662,200元（該注資人民幣23,662,200元計入本公司註冊資本，其餘人民幣43,145,300元計入本公司資本儲備）。於有關出資完成後，本公司由蘇高新公司及蘇州新區高新技術分別擁有約93.13%及6.87%的權益。

歷史、重組及公司架構

作為重組的一部份，於2020年12月14日，蘇州新區高新技術將其於本公司約6.87%的股權轉讓予蘇高新公司的全資附屬公司蘇高新城建。有關詳細資料，請參閱下文「重組」一段。於有關轉讓完成後，本公司由蘇高新公司及蘇高新城建分別擁有約93.13%及6.87%的權益。

於籌備[編纂]時，於2021年2月25日，本公司股東通過決議案，批准將本公司由有限公司改制為股份有限公司。有關改制於2021年4月23日完成後，本公司的股本為人民幣75百萬元，分為75,000,000股每股面值人民幣1.00元的股份，其中蘇高新公司及蘇高新城建分別持有69,846,825股及5,153,175股，分別約佔我們股本的93.13%及6.87%。

於往績記錄期間，本公司由蘇高新公司控制。

新港市政綠化

新港市政綠化由本公司於2011年4月13日在中國成立為有限公司，初始註冊資本為人民幣6.0百萬元。新港市政綠化自成立以來一直主要從事提供城市道路清潔、綠化及維持優質景觀服務業務。

於2014年4月23日，新港市政綠化的註冊資本增至人民幣12.0百萬元，且新港市政綠化的股權架構保持不變。

科尚物業服務

科尚物業服務於2014年12月31日在中國成立為有限公司，初始註冊資本為人民幣5.0百萬元。科尚物業服務自成立以來一直由本公司及獨立第三方（作為科尚物業服務的主要股東除外）蘇州科技城發展集團有限公司（由蘇州市虎丘區人民政府最終全資擁有）分別擁有80%及20%的股權。科尚物業服務自成立以來一直主要從事提供住宅物業管理服務。

蘇州金獅

蘇州金獅於1992年10月28日在中國成立為有限公司，初始註冊資本為8.0百萬美元。蘇州金獅於成立日期由蘇高新公司、中國新技術創業投資公司及中國新技術創業國際有限公司（均為獨立第三方）分別擁有40%、35%及25%權益。蘇州金獅最初從事金獅大廈的開發，及自1997年起開始提供商業物業管理服務。

歷史、重組及公司架構

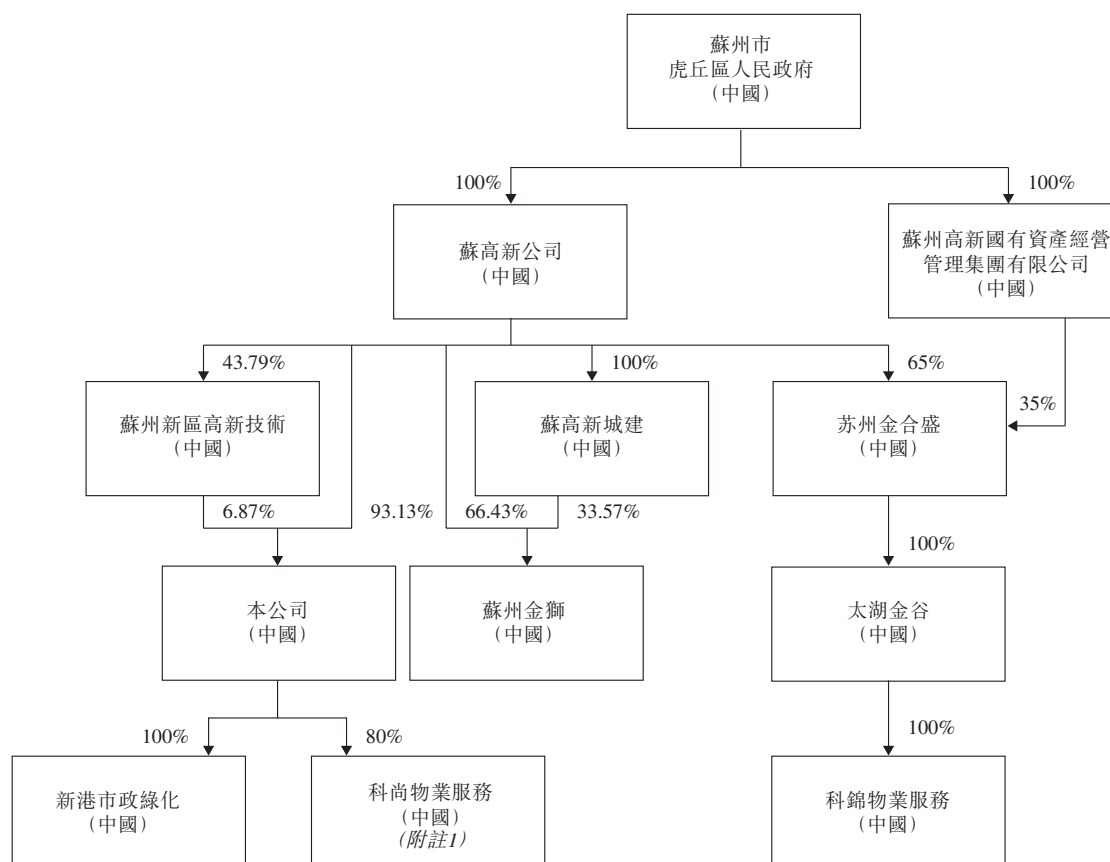
於1992年10月至2020年1月之間進行一系列股權轉讓及註冊資本增加後，蘇州金獅由蘇高新公司及蘇高新城建分別擁有約66.43%及33.57%的權益，註冊資本為人民幣104,271,300元。蘇州金獅目前從事提供商業物業管理服務。

作為重組的一部份，於2021年1月18日，蘇高新公司及蘇高新城建各自將其於蘇州金獅的全部股權轉讓予本公司。於有關轉讓完成後，蘇州金獅由本公司全資擁有。有關詳細資料，請參閱本節的「一重組」。

於往績記錄期間及直至重組完成時，蘇州金獅由蘇高新公司控制。於重組完成後，蘇州金獅由本公司全資擁有及自此由蘇高新公司通過本公司控制。

重組

下圖說明我們於重組前的股權架構：



歷史、重組及公司架構

附註：

1. 科尚物業服務餘下20%的股權由蘇州科技城發展集團有限公司(由蘇州市虎丘區人民政府最終全資擁有且為獨立第三方(作為科尚物業服務的主要股東除外))持有。

為籌備[編纂]，我們已進行以下主要重組步驟：

1. 本公司股權由蘇州新區高新技術轉讓予蘇高新城建

於2020年12月14日，蘇州新區高新技術將其於本公司持有的約6.87%的股權轉讓予蘇高新城建(蘇高新公司的全資附屬公司)，代價為人民幣10,276,700元。代價乃經參考由獨立估值師評估的本公司截至2020年6月30日的股權價值並經公平磋商後釐定。代價已於2020年12月17日以現金悉數清償。於有關轉讓完成後，本公司由蘇高新公司及蘇高新城建分別擁有約93.13%及6.87%的權益。

2. 收購某些附屬公司

作為重組的一部分，為在[編纂]後消除與我們之間的潛在競爭並令本集團與控股股東之間的業務劃分清晰，蘇高新集團將其於以下公司持有的國有股權無償劃轉予本公司。

(a) 蘇州金獅

於2021年1月18日，蘇高新公司與蘇高新城建將彼等各自於蘇州金獅約66.43%及33.57%的股權無償劃轉予本公司。於有關股權劃轉完成後，蘇州金獅成為我們的全資附屬公司。

(b) 科錦物業服務

科錦物業服務為2010年3月成立的有限公司，且自成立以來一直向辦公樓宇提供物業管理服務。於2021年2月8日，蘇州金合盛的全資附屬公司太湖金谷將其於科錦物業服務的全部股權無償劃轉予本公司。於有關股權劃轉完成後，科錦物業服務成為我們的全資附屬公司。

歷史、重組及公司架構

3. 改制為股份有限公司

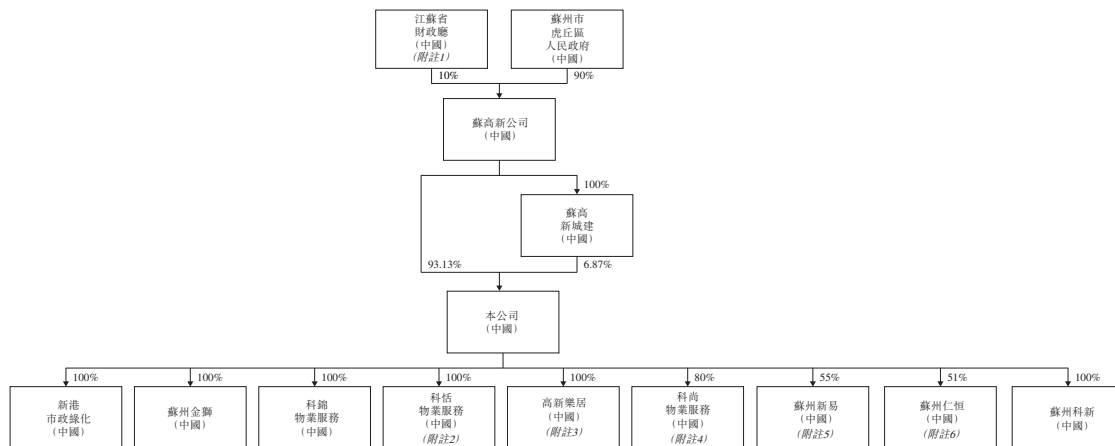
於2021年4月23日，本公司由有限公司改制為股份有限公司。有關詳情，請參閱本節「我們的公司發展－本公司」一段。

中國監管規定

我們的中國法律顧問已確認，截至最後實際可行日期，已就重組在中國有關部門完成所有必要備案及登記，並已獲得所有適用的監管批准。

重組完成後及緊接[編纂]前的公司架構

下圖說明我們於重組完成後及緊接[編纂]前的股權架構：



附註：

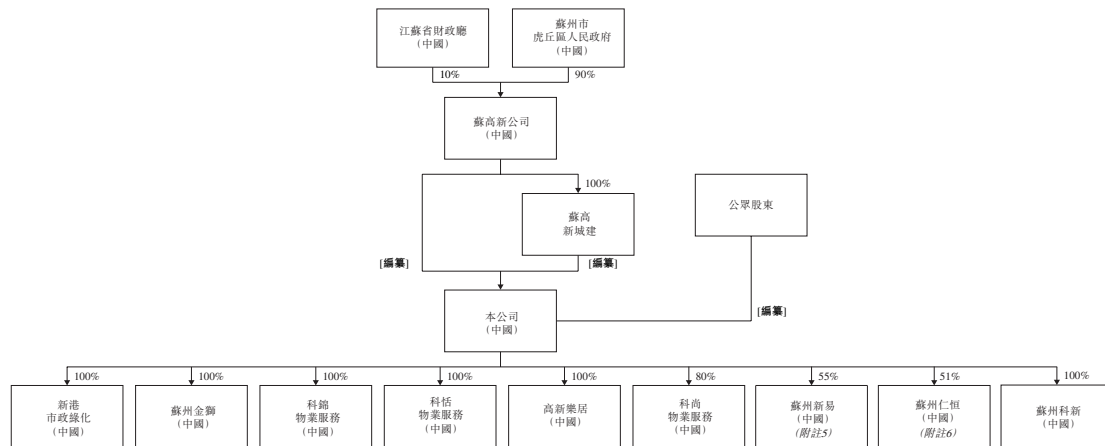
1. 2020年12月31日，蘇州市虎丘區人民政府將其持有的蘇高新公司10%的股權無償劃轉予江蘇省財政廳。
2. 科恬物業服務於2021年3月29日在中國成立為有限公司，為本公司的直接全資附屬公司，該公司成立旨在拓展我們於貴州省的商業物業管理服務業務。
3. 高新樂居於2021年4月1日在中國成立為有限公司，為本公司的直接全資附屬公司，其主要從事提供公寓租賃數據服務並預期於不久將來推出公寓運營服務。
4. 科尚物業服務餘下20%的股權由獨立第三方（作為科尚物業服務的主要股東除外）蘇州科技城發展集團有限公司（由蘇州市虎丘區人民政府最終全資擁有）持有。

歷史、重組及公司架構

- 蘇州新易餘下45%的股權由獨立第三方江蘇易生環保科技有限公司持有。
- 蘇州仁恒餘下49%的股權由獨立第三方南京仁恒物業管理有限公司持有。

[編纂]後的公司架構

下圖說明我們於緊隨[編纂]後的股權架構（假設[編纂]並無獲行使）：



附註：請參閱「重組完成後及緊接[編纂]前的公司架構」項下的附註。

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份，因為有關股份為內資股，其並未申請轉換為H股，不會於緊隨[編纂]完成後[編纂]。