

## 歷史、重組及公司架構

### 歷史及發展

#### 歷史

我們的歷史可追溯至1993年，當時我們成立首間運營附屬公司廈門華能物業管理，向控股股東寶龍控股(中國一家領先的大型多業態商業房地產開發商)提供輔助物業管理支持。寶龍控股開展零售商業物業發展後，我們於2007年將服務擴展至提供商業運營服務。受惠於寶龍控股與我們的互惠配合關係，我們於是成為中國一家全方位商業運營及物業管理服務供應商，並迅速將業務版圖擴大至長三角地區及中國其他主要地區。我們亦於2014年開始為獨立第三方開發的物業提供商業運營服務。根據弗若斯特沙利文的資料，根據弗若斯特沙利文的資料以在管建築面積(不包括停車場)而言，我們於2018年位居長三角商業運營服務公司第四名。

於2019年4月30日，我們向33個城市合共55項運營中的零售商業物業提供商業運營服務，總合約建築面積約為7.4百萬平方米，其中總在管建築面積約6.4百萬平方米的45項零售商業物業已開業及營運。我們自1993年開展物業管理業務以來，截至2019年4月30日已在七個省份34個城市及三個直轄市訂約提供物業管理服務。同日，我們管理合共43個物業，總在管建築面積為約9.8百萬平方米。

#### 業務發展里程碑

下表載列我們的主要業務發展里程碑：

年份	事件
1993年	我們成立廈門華龍物業管理以開始提供物業管理服務
2007年	我們成立上海寶龍商業，開始提供商業運營服務，而我們於福州的首個管理零售商業物業開始營運
2013年	我們於上海的首個管理零售商業物業開始營運
2014年	我們開始向獨立第三方開發的物業提供商業運營服務及我們於杭州的首個管理零售商業物業開始營運
2015年	我們推出設計成供消費者使用的第一代數字平台「寶龍滴滴卡」移動應用程式
2016年	我們「寶龍城」品牌下的兩項在管零售商業物業開始營運

## 歷史、重組及公司架構

- |       |   |
|-------|---|
| 2018年 | 我們「寶龍一城」品牌下的首間在管零售商業物業開始營運。我們建立「創想實驗室」，用於創新、實驗及實行數字化工作。我們與騰聞組建戰略關係，發揮其強勁的技術專業知識及支持，讓我們向客戶提供更佳的綜合線上及線下服務 |
| 2019年 | 我們獲商業地產金座標獎評選委員會及贏商網授予2018-2019年度商業地產卓越企業   |

### 企業發展

本公司於2019年3月25日在開曼群島註冊成立為獲豁免有限公司。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港元的普通股，其中一股已繳足股份已按面值發行予初始認購人，其為一名獨立第三方，該股份其後於同日按面值轉讓予寶龍維京控股。

### 主要運營附屬公司

我們在中國透過多家附屬公司經營業務。我們的主要運營附屬公司包括主要控股公司及／或於往績記錄期內對本集團收入及利潤有重大貢獻的附屬公司。有關主要中國運營附屬公司主要企業發展(包括主要股權變動)載列如下。

#### 上海商盛

上海商盛於2010年12月15日在中國成立為有限公司，初始註冊資本為3,000,000美元，已以現金繳足。自成立日期以來，其已由本公司的間接全資附屬公司寶龍商業香港全資擁有。

上海商盛及其附屬公司自成立以來，主要在長三角、中國東南部、中國中西部及環渤海經濟圈提供商業運營及物業管理服務。

#### 上海寶龍商業

上海寶龍商業於2007年6月29日在中國成立為有限公司，初始註冊資本為人民幣1,000,000元，已以現金繳足，由寶龍控股的間接全資附屬公司福州寶龍房地產發展有限公司(「福州房地產」)及洪群峰先生(本公司設於中國的若干附屬公司的監事)分別擁有71%及29%。

於2007年12月24日，洪群峰先生向福州房地產轉讓其於上海寶龍商業的全部股權，代價為人民幣290,000元。該代價乃經參考上海寶龍商業當時的繳足註冊股本後公平磋商釐定。於同日，上海寶龍商業的註冊股本透過福州房地產注資人民幣4,000,000元增加至人民幣5,000,000元。於完成有關股權轉讓及註冊股本增加後，上海寶龍商業由福州房地產全資擁有。

---

## 歷史、重組及公司架構

---

於2011年9月26日，福州房地產向本公司的間接全資附屬公司上海商盛轉讓其於上海寶龍商業的全部股權，代價為人民幣5,000,000元。該代價乃經參考上海寶龍商業當時的繳足註冊股本後釐定。於完成有關股權轉讓後，上海寶龍商業由上海商盛全資擁有。

上海寶龍商業、其附屬公司及分公司自成立以來，主要在長三角、中國東南部、中國中西部及環渤海經濟圈提供商業運營及物業管理服務。

### 上海寶龍物業管理

上海寶龍物業管理於2007年4月5日在中國成立為有限公司，初始註冊資本為人民幣500,000元，已以現金繳足，並由控股股東之一許健康先生控制的公司寶龍集團發展全資擁有。

於2007年8月29日，寶龍集團發展向廈門華龍物業管理轉讓其於本公司的間接全資附屬公司上海寶龍物業管理的全部股權，代價為人民幣500,000元。該代價乃經參考上海寶龍物業管理當時的繳足註冊股本後釐定。於完成有關股權轉讓後，上海寶龍物業管理由廈門華龍物業管理全資擁有。

於透過廈門華龍物業管理增資合共人民幣4,500,000元進行上海寶龍物業管理的一系列註冊股本增加後，上海寶龍物業管理的註冊股本增加至人民幣5,000,000元。

上海寶龍物業管理自成立以來，主要在長三角、中國東南部、中國中西部及環渤海經濟圈提供物業管理服務。

### 福州寶龍商業

福州寶龍商業於2005年4月28日在中國成立為有限公司，初始註冊資本為人民幣1,000,000元，已以現金繳足，並由寶龍集團發展；廈門寶龍信息產業發展有限公司（「廈門寶龍信息」，由控股股東之一許健康先生全資擁有的公司）；獨立第三方蔡長質先生；獨立第三方高力峰先生；獨立第三方陳強韜先生；及許健康先生的胞妹許健滿女士，分別擁有78.05%、15.00%、2.25%、2.00%、1.35%及1.35%。於2016年1月1日，福州寶龍商業由本公司間接全資附屬公司上海寶龍商業全資擁有。

於2007年8月30日，寶龍集團發展、廈門寶龍信息、蔡長質先生、高力峰先生、陳強韜先生及許健滿女士分別向本公司的間接全資附屬公司上海寶龍商業轉讓彼等各自於福州寶龍商業的股權，總代價為人民幣1,000,000元。該代價乃經參考福州寶龍商業當時的繳足註冊股本後公平磋商釐定。於完成有關股權轉讓後，福州寶龍商業由上海寶龍商業全資擁有。

---

## 歷史、重組及公司架構

---

於2008年12月24日，福州寶龍商業的註冊股本透過上海寶龍商業注資人民幣9,000,000元增加至人民幣10,000,000元。

作為重組的一部分，於2019年5月10日福州寶龍商業的全部股權獲轉讓予寶龍控股的間接全資附屬公司廈門聯商。有關詳情見「一重組」。

福州寶龍商業自成立以來及於轉讓悉數股權予廈門前，主要在福州提供商業運營及物業管理服務。

### 無錫寶龍商業

無錫寶龍商業於2008年4月8日在中國成立為有限公司，初始註冊資本為人民幣500,000元，已以現金繳足。自成立以來其一直由本公司的間接全資附屬公司上海寶龍商業全資擁有。

於2012年8月28日，無錫寶龍商業的註冊股本透過上海寶龍商業注資人民幣9,500,000元增加至人民幣10,000,000元。

無錫寶龍商業自成立以來至其取消註冊前，主要在無錫提供商業運營及物業管理服務。

### 杭州駿龍

杭州駿龍於2014年7月23日在中國成立為有限公司，初始註冊資本為人民幣1,000,000元，已以現金繳足。自成立以來其一直由本公司的間接全資附屬公司上海寶龍商業全資擁有。

杭州駿龍自成立以來，主要在杭州提供商業運營及物業管理服務。

### 上海鑄新

上海鑄新於2014年9月18日在中國成立為有限公司，初始註冊資本為人民幣1,000,000元，已以現金繳足。自成立以來其一直由本公司的間接全資附屬公司上海寶龍商業全資擁有。

上海鑄新自成立以來，主要在上海提供商業運營及物業管理服務。

### 上海煦新

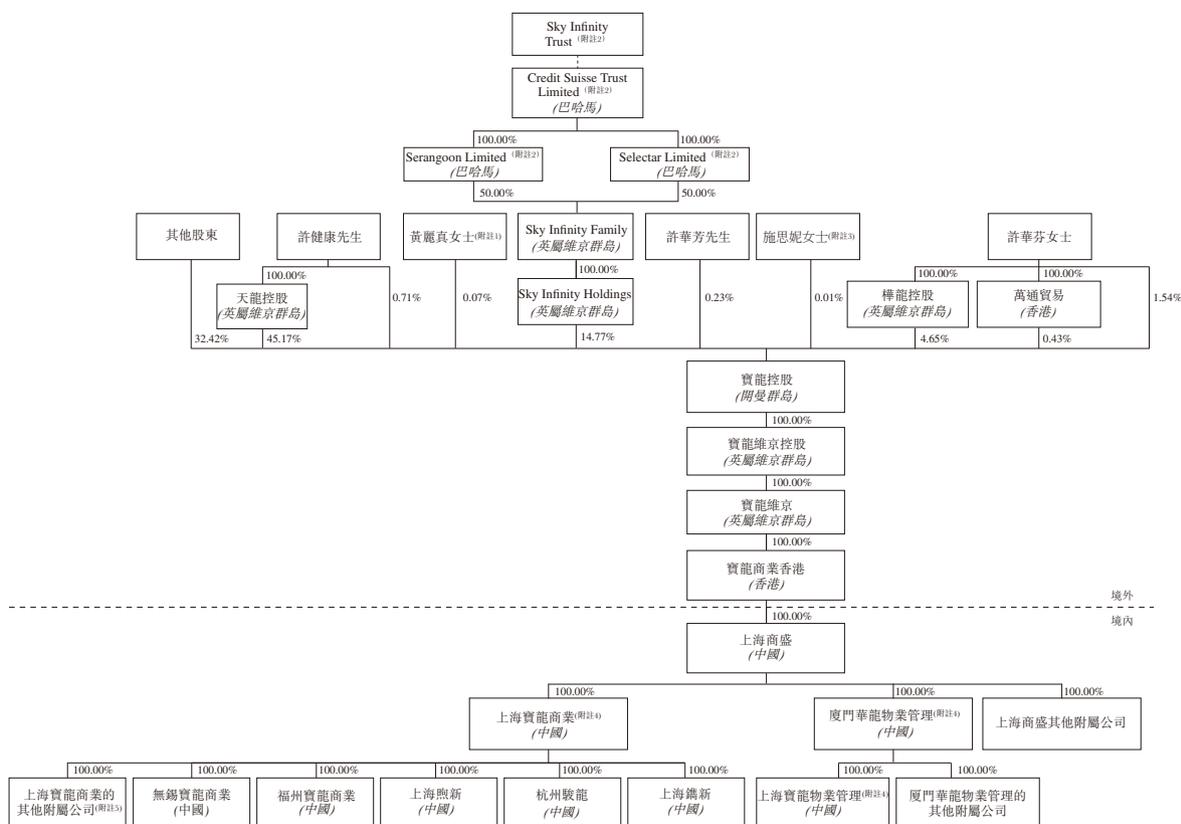
上海煦新於2014年9月26日在中國成立為有限公司，初始註冊資本為人民幣1,000,000元，已以現金繳足。自成立以來其一直由本公司的間接全資附屬公司上海寶龍商業全資擁有。

上海煦新自成立以來，主要在上海提供商業運營及物業管理服務。

## 歷史、重組及公司架構

### 重組

下圖顯示重組前我們的股權架構：



#### 附註：

1. 黃麗真女士為許健康先生的配偶。
2. Sky Infinity Trust為許華芳先生(信託創立人)成立的全權家族信託。Credit Suisse Trust Limited為Sky Infinity Trust的受託人。Selectar Limited及Serangoon Limited為Credit Suisse Trust Limited之信託代理人。
3. 施思妮女士為許華芳先生的配偶。
4. 上海寶龍商業、廈門華龍物業管理及上海寶龍物業管理經營若干分公司。
5. 為梳理本集團結構，上海寶龍商業無活躍業務營運的若干附屬公司已取消註冊。經我們的中國法律顧問確認，於2016年1月1日(即往績記錄期間的開始日期)至各自完成取消註冊的日期內，該等公司概無任何重大的不符合中國適用法律法規的事件或有任何重大申索、訴訟或法律程序可能對本集團的財務狀況產生重大不利影響。

## 歷史、重組及公司架構

為籌備[編纂]，我們實行了下列重組步驟，以成立本集團：

### 1. 出售福州寶龍商業

福州寶龍商業於2005年4月28日成立，以提供商業運營服務。由於福州寶龍商業自2019年3月起並無活躍業務運營，於2019年5月10日，其唯一股東上海寶龍商業將其所持福州寶龍商業股權全數轉讓予寶龍控股的全資附屬公司廈門聯商，代價為人民幣10,100,000元。代價經參考獨立估值師於2019年3月31日評估的福州寶龍商業的資產淨值後公平磋商釐定，並已於2019年5月13日以現金結付。完成股權轉讓後，福州寶龍商業不再是上海寶龍商業的附屬公司。

### 2. 出售杭州富陽寶龍商業投資管理有限公司(「杭州富陽」)

杭州富陽於2014年12月15日成立，以提供商業運營服務。除提供商業運營服務外，其持有多個停車位(「停車位」)。由於本集團並無從事物業投資，且為使本集團與保留集團之間業務劃分更為清晰，於2019年7月10日，其唯一股東上海寶龍商業將其所持杭州富陽股權全數轉讓予寶龍控股的全資附屬公司廈門聯商，代價為人民幣1,054,880.02元。代價經參考杭州富陽於2019年5月31日的資產淨值後公平磋商釐定，並已於2019年8月2日以現金結付。完成股權轉讓後，杭州富陽不再是上海寶龍商業的附屬公司。由於杭州富陽提供商業運營服務，杭州富陽向本公司的間接附屬公司上海寶龍商業的分公司轉讓其全部業務(停車位除外)，而有關業務轉讓已於2019年7月31日完成。

### 3. 出售杭州皓龍企業管理有限公司(「杭州皓龍」)

杭州皓龍於2013年8月22日成立，以提供商業運營服務。由於杭州皓龍自2019年5月起並無活躍業務運營，於2019年7月18日，其唯一股東上海寶龍商業，將其所持杭州皓龍股權全數轉讓予寶龍控股的全資附屬公司廈門聯商，代價為人民幣5,000,000元。代價經參考杭州皓龍的繳足註冊資本後公平磋商釐定，並已於2019年8月2日以現金結付。完成股權轉讓後，杭州皓龍不再是上海寶龍商業的附屬公司。

### 4. 出售杭州蕭山御龍商業管理有限公司(「杭州蕭山」)

杭州蕭山於2014年9月17日成立，以提供商業運營服務。由於杭州蕭山自2019年5月起並無活躍業務運營，於2019年7月26日，其唯一股東上海寶龍商業，將其所持杭州蕭山股權全數轉讓予寶龍控股的全資附屬公司廈門聯商，代價為人民幣1,000,000元。代價經參考杭州蕭山的繳足註冊資本後公平磋商釐定，並已於2019年8月2日以現金結付。完成股權轉讓後，杭州蕭山不再是上海寶龍商業的附屬公司。

## 歷史、重組及公司架構

### 5. 出售常州駿龍商業管理有限公司(「常州駿龍」)

常州駿龍於2013年2月5日成立，以提供商業運營服務。由於常州駿龍自2019年6月起並無活躍業務運營，於2019年6月13日，其唯一股東上海寶龍商業，將其所持常州駿龍股權全數轉讓予寶龍控股的全資附屬公司廈門聯商，代價為人民幣1,000,123.89元。代價經參考常州駿龍於2019年5月31日的資產淨值後公平磋商釐定，並已於2019年6月25日以現金結付。完成股權轉讓後，常州駿龍不再是上海寶龍商業的附屬公司。

### 6. 出售洛陽寶龍商業物業管理有限公司(「洛陽寶龍」)

洛陽寶龍於2007年9月30日成立，以提供商業運營服務，其已訂立若干擔保協議為保留集團提取的若干銀行借貸作擔保。其自2019年3月起並無活躍業務運營。由於洛陽寶龍並無活躍業務運營，並為了解除本集團有關該等擔保的義務，因該等擔保可能在[編纂]時構成持續關連交易，於2019年7月3日，其唯一股東上海寶龍商業，將其所持洛陽寶龍股權全數轉讓予寶龍控股的全資附屬公司廈門聯商，代價為人民幣10,000,000元。代價經參考洛陽寶龍的繳足註冊資本後公平磋商釐定，並已於2019年7月30日以現金結付。完成股權轉讓後，洛陽寶龍不再是上海寶龍商業的附屬公司。

### 7. 出售晉江御龍商業物業管理有限公司(「晉江御龍」)

晉江御龍於2011年11月18日成立，以提供商業運營服務，其已訂立若干擔保協議為保留集團提取的若干銀行借貸作擔保。其自2019年5月起並無活躍業務運營。由於晉江御龍並無活躍業務運營，並為了解除本集團有關該等擔保的義務，因該等擔保可能在[編纂]時構成持續關連交易，於2019年7月19日，其唯一股東上海寶龍商業，將其所持晉江御龍股權全數轉讓予寶龍控股的全資附屬公司廈門聯商，代價為人民幣1,000,000元。代價經參考晉江御龍的繳足註冊資本後公平磋商釐定，並已於2019年8月2日以現金結付。完成股權轉讓後，晉江御龍不再是上海寶龍商業的附屬公司。

### 8. 本公司註冊成立

本公司於2019年3月25日在開曼群島註冊成立為獲豁免有限公司。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港元的普通股，其中一股已繳足股份已按面值發行予初始認購人，其為一名獨立第三方，該股份其後於同日按面值轉讓予寶龍維京控股。於2019年4月11日，額外199股繳足股份已按面值發行予寶龍維京控股，隨後，本公司繼續為寶龍維京控股的直接全資附屬公司。

---

## 歷史、重組及公司架構

---

### 9. 本公司收購寶龍維京

於2019年7月19日，本公司從寶龍維京控股收購寶龍控股的間接全資附屬公司寶龍維京的全數已發行股份。該等收購事項的代價為本公司於同日向寶龍維京控股發行及配發78,800股股份。完成收購後，寶龍維京成為本公司的直接全資附屬公司。

### 10. 註冊成立匯鴻管理並向匯鴻管理發行及配發股份

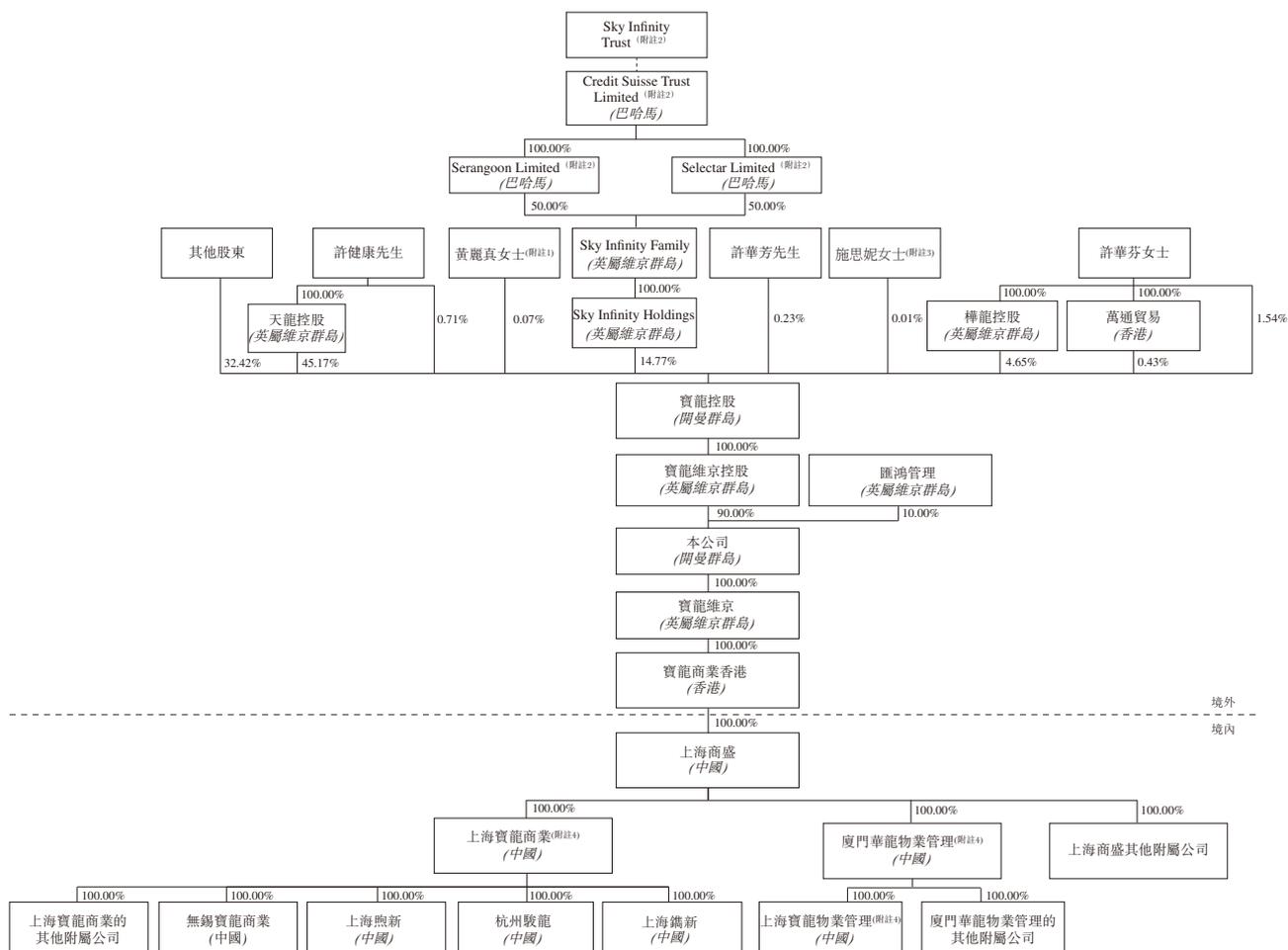
為實行股份獎勵計劃，以留聘人才、推動本集團的長期可持續發展，以及達成本公司、僱員與股東的相互利益，於2019年7月2日，匯鴻管理已在英屬維京群島註冊成立作為特殊目的公司，以此持有股份，以根據將於[編纂]後最少六個月採納的股份獎勵計劃授予合資格承授人。於註冊成立日期，已向執行董事許華芳先生發行100股股份。

於2019年7月19日，本公司按面值向匯鴻管理發行及配發8,778股繳足股份，此後，本公司由寶龍維京控股及匯鴻管理分別擁有90%及10%。

中國法律顧問已確認，上述所有有關本公司的中國附屬公司的股權轉讓已經依法辦理妥當，並已從中國相關部門取得及完成所有必要的批准及登記手續。中國法律顧問進一步確認，重組過程中出售的公司概無嚴重違反中國任何適用法律法規或遭受任何重大申索、訴訟或法律程序可對本集團自2016年1月1日(往績記錄期開始當日)至各出售日期止的財務狀況構成重大不利影響。

## 歷史、重組及公司架構

下圖載列緊隨重組完成後但緊接[編纂]及[編纂]完成前本集團的股權架構：



附註：

1. 黃麗真女士為許健康先生的配偶。
2. Sky Infinity Trust為許華芳先生(信託創立人)成立的全權家族信託。Credit Suisse Trust Limited為Sky Infinity Trust的受託人。Seletar Limited及Serangoon Limited為Credit Suisse Trust Limited之信託代理人。
3. 施思妮女士為許華芳先生的配偶。
4. 上海寶龍商業、廈門華龍物業管理及上海寶龍物業管理經營若干分公司。

### 法定股本增加

於2019年●月●日，本公司透過增設[1,962,000,000]股每股面值0.01港元額外股份，將法定股本增至20,000,000港元。



## 歷史、重組及公司架構

### 中國監管規定

中國法律顧問表示，重組毋須遵守併購規定及外商投資企業設立及變更備案管理暫行辦法。

根據國家外匯管理局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(「**第37號文**」)及其取替關於境內居民通過境外特殊目的公司融資及返程投資外匯管理有關問題的通知(「**第75號文**」)並於2014年7月14日生效，中國居民須就設立或控制境外公司進行登記。中國法律顧問確認，許健康先生及許華芳先生已按照國家外匯管理局的規定，辦妥登記手續。

### 進行分拆的原因

根據上市規則及根據本公司的企業架構及所有權，本公司[**編纂**]將構成寶龍控股分拆。

寶龍控股董事會認為，分拆符合寶龍控股及其股東的整體利益，原因為分拆預期將為彼等創造更大價值，原因如下：

- (a) 分拆可給予寶龍控股及其股東機會，透過一個個別的獨立業務平台，實現於本集團投資的價值；
- (b) 分拆可令本集團建立其作為獨立上市集團的身份，透過[**編纂**]，擁有獨立的集資平台，擴充其投資者基礎。誠如弗若斯特沙利文所告知，中國商業物業投資於近年來急劇增長，商業經營服務市場的消費潛力良好，發展前景廣闊。同時，由於中國商業經營服務市場蓬勃發展，商業經營服務供應商競爭日增。本集團經計及管理團隊、業務規模、財務狀況及盈利能力以及預期回報率後，擬收購或投資其他商業經營服務供應商，以進一步拓展我們的業務及市場知名度。鑒於潛在收購及業務合作需要大筆資金，而保留集團乃從事資本密集業務，本集團未必能單靠保留集團提供充足及時的財務支持，以捕捉潛在商機。分拆可讓本集團在毋須依賴寶龍控股的情況下，直接接觸資本市場以進行股本及／或債務融資，為其現有業務及未來擴充提供資金，從而改善其營運及財務管理效率；

---

## 歷史、重組及公司架構

---

- (c) 分拆將透過不斷改善及優化現有業務及服務機制，提升本集團的服務質量。本集團致力進一步開發供租戶及消費者使用的現有免費「微信小程序」，並豐富免費增值服務如已付會籍、會員積分及禮物卡，以更佳地推廣租戶，並可提高消費者的參與程度。目前，本集團正就開發商業運營服務的物聯網應用程式與一名知名中國軟件及資訊科技服務供應商合作，包括但不限於升級購物導航系統、服務台、智能終端機以及能源及電力系統。經考慮開發物聯網應用程式需要持續撥支，分拆可為本集團提供更佳平台取得資金，提升增值服務及開發物聯網應用程式相關的商業運營服務。有關提升及開發將導致本集團的服務質素得以提升，並為顧客提供提升的購物體驗；
- (d) 分拆可令本集團提升企業形象，繼而提升其吸引尋求投資於商業運營及物業管理行業的策略投資者(可為本集團製造協同效應)於本集團投資並與本集團直接成立戰略夥伴關係的能力；及
- (e) 分拆令保留集團與本集團能夠有更專注彼等之發展、戰略計劃及更有效地分配資源。保留集團及本集團將受益於區分管理層架構達致的決策過程更見效率的優勢，可爭取湧現的商機，其中，管理團隊克盡己任，令本集團專注業務發展。

寶龍控股進行分拆符合上市規則第15條應用指引的規定。