
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2004年。我們於2004年分別在中國天津及重慶成立了物業管理公司，並於當年開始提供物業管理服務。我們已與我們的控股股東融創中國（中國領先的房地產開發商）維持了多年的合作關係。憑藉與融創集團的良好關係，我們已成功向融創集團及其合營企業及聯營公司開發的項目提供多種物業管理服務，並進一步將我們的服務拓展至第三方項目。

於2020年5月，我們完成對開元物業管理（一家多業態、綜合性物業管理服務商，其在管物業多由獨立第三方房地產開發商開發）控制性權益的收購。

於2020年5月31日，我們的合約建築面積增至226.8百萬平方米，覆蓋中國29個省、自治區及直轄市的126個城市。於同日，我們管理的物業項目共計達635處，包括405處住宅物業及230處非住宅物業，在管建築面積總量100.6百萬平方米，覆蓋中國26個省、自治區及直轄市的78個城市。

我們經營業務逾16年，已建立自有品牌價值，並獲認可為中國增長最快的大型領先物業管理服務商。根據中國指數研究院的資料，2019年我們的整體增長率（按在管建築面積、收入及利潤的平均年增長率計算）為104.5%，與2019年大型物業服務百強企業相比，排名第一。

業務發展里程碑

以下事件列示我們業務發展歷史的主要里程碑：

年份	事件
2004年	融創物業服務（前稱為天津融創物業管理有限公司）在中國成立，並開始提供物業管理服務。
2012年	形成「京津滬渝杭」五大核心城市區域佈局。

歷史、重組及公司架構

年份	事件
2015年	實施集團獨立化管理架構，加強體系化管理、提高服務品質、提升市場競爭力。
2017年	形成全國八大區域佈局。
2018年	推出「至善·致美」服務理念。
2019年	客戶滿意度90分，達成行業標桿；戰略升級，開始外拓及收購業務。
2020年	成功收購開元物業管理，整合成都環球世紀，進一步完善多元化佈局。

我們的主要附屬公司

下文列示了於業績記錄期間對我們的表現有重要影響的附屬公司的主要企業發展歷程：

融創物業服務

融創物業服務於2004年1月16日在中國成立，初始註冊資本為人民幣1,000,000元，由天津融創投資有限公司、融創房地產及天津融創奧城投資有限公司（均為融創中國的間接全資附屬公司）分別持有40%、30%及30%。自成立以來，融創物業服務一直致力於提供物業管理服務、非業主增值服務及社區增值服務。

於2004年2月19日至2016年3月16日，經過一系列股權轉讓及註冊資本增加後，融創物業服務註冊資本增加至人民幣100,000,000元，由融創房地產全資持有。

歷史、重組及公司架構

作為重組之部分，於2019年5月6日，融創房地產向天津融嘉轉讓其持有的全部融創物業服務股權。前述轉讓完成後，融創物業服務由本公司間接全資持有。詳情請參閱本節「一重組」。

於2019年11月25日，融創物業服務的註冊資本增加至人民幣300,000,000元。

重慶融創

重慶融創於2004年9月10日在中國成立，初始註冊資本為人民幣5,000,000元，由重慶奧林匹克花園置業有限公司（現稱融創西南房地產開發（集團）有限公司（「融創西南集團」））及重慶融創置地有限公司（均為融創中國的間接全資附屬公司）分別持有90%及10%。自成立以來，重慶融創一直致力於提供物業管理服務、非業主增值服務及社區增值服務。

於2007年7月至2008年4月，經過一系列股權轉讓後，重慶融創由融創物業服務全資持有。

成都環球世紀

成都環球世紀於2005年3月7日在中國成立，初始註冊資本為人民幣5,000,000元，由成都世紀城新國際會展中心有限公司（現稱環球融創會展文旅集團有限公司（「環球融創」））及成都國際會議展覽中心有限公司分別持有95%及5%（於關鍵時間均為獨立第三方）。自成立以來，成都環球世紀即致力於提供物業管理服務、非業主增值服務及社區增值服務。

於2019年11月27日，融創西南集團（融創中國的間接全資附屬公司）收購環球融創的51%股權。該轉讓完成後，成都環球世紀成為融創西南集團的附屬公司。

作為重組之部分，於2020年4月3日，環球融創向成都環融轉讓其持有的成都環球世紀95%股權。前述轉讓完成後，成都環融（本集團的間接附屬公司）持有成都環球世紀95%權益。詳情請參閱本節「一重組」。

歷史、重組及公司架構

收購開元物業管理

為擴大我們的物業管理組合，我們通過以下交易完成對開元物業管理的控制性權益的收購（「開元收購」）。

於2020年4月25日，天津融悅與杭州開元物產集團有限公司（前稱杭州開元房地產開發有限公司）（「開元物產」）（一家由獨立第三方陳妙林先生最終控制的公司）訂立了首份股份轉讓協議（「首份開元購股協議」）。根據首份開元購股協議，天津融悅同意以對價人民幣819,088,319元收購，而開元物產同意轉讓開元物業管理的22,425,000股股份，約佔屆時開元物業管理股本總額的54.61%。該對價已於2020年5月通過我們的自有資金結清。

同日，天津融悅亦與杭州君健晟陽投資管理合夥企業（有限合夥）（「杭州君健」）及謝建軍先生（於當時為開元物業管理的總經理，現時為本集團的副總裁）訂立了第二份股份轉讓協議（「第二份開元購股協議」）。根據第二份開元購股協議的約定，天津融悅以對價總額人民幣605,413,105元收購杭州君健及謝建軍先生持有的開元物業管理的共計16,575,000股股份，約佔屆時開元物業管理股本總額的40.36%。對價將分期支付。於最後實際可行日期，已通過我們的自有資金支付對價約人民幣181.6百萬元。剩餘對價預計將待第二份開元購股協議所載先決條件達成後（並受其規限）於2022年結清。

於2020年5月14日，天津融悅與開元控股集團有限公司（「開元控股」）（一家由陳妙林先生控制的公司）訂立了第三份股份轉讓協議（「第三份開元購股協議」），以對價人民幣63,050,625元進一步收購開元物業管理的1,726,200股股份，約佔屆時開元物業管理股本總額的4.20%。該對價已於2020年6月通過我們的自有資金結清。

開元收購的對價是在考慮開元物業管理的財務表現、業務及運營狀況後經公平磋商確定。

鑒於謝建軍先生轉讓開元物業管理的股份受到中國相關法律法規的限制（限制其可轉讓股份的數目），謝建軍先生與天津融悅於2020年5月8日訂立了股份委託安排，據此謝建軍先生將於其根據第二份開元購股協議的約定向天津融悅轉讓完畢其持有的開元物業管理約14.25%股份之前，代天津融悅持有該等股份。如中國法律顧問所告知，謝建軍先生擔任開元物業管理董事及高級管理人員期間各年轉讓的開元物業管理股份不得超過其所持股份總數的四分之一，且在於開元物業管理任職終止後六個月內

歷史、重組及公司架構

不得出售開元物業管理股份。根據第二份開元購股協議，謝建軍先生須於上述監管限制屆滿後30日內轉讓完畢其所持有的開元物業管理剩餘股份。

據中國法律顧問所告知，前述股份委託協議有效且對訂約方具法律約束力。

歷史、重組及公司架構

前述開元收購完成後，開元物業管理於2020年5月成為本公司的間接附屬公司。於最後實際可行日期，開元物業管理由天津融悅持有84.92%、謝建軍先生根據上述股份委託安排代天津融悅持有14.25%及獨立第三方股東（包括開元控股）持有0.83%。

盈利保證及經調整對價

根據第二份開元購股協議，倘開元物業管理於截至2020年及2021年12月31日止各財政年度的經營淨利潤分別少於人民幣100百萬元及人民幣115百萬元，天津融悅有權基於經協定的公式調整應付杭州君健及謝建軍先生的對價。

上述盈利保證不構成上市規則第11.16至11.19條項下開元物業管理的盈利預測，且盈利保證金額不應以任何方式視為開元物業管理於相關財政年度的預測盈利的指標。

開元物業管理的背景及企業發展

開元物業管理於2001年6月26日在中國成立，初始註冊資本為人民幣1,000,000元，由開元物產及浙江蕭山開元投資置業有限公司（均受獨立第三方陳妙林先生最終控制）分別持有60%及40%。開元物業管理自成立以來一直致力於提供物業管理服務及其他相關增值服務。

經一系列註冊資本增加及2003年12月至2013年8月期間的股權轉讓後，開元物業管理的註冊資本增加至人民幣10,000,000元，開元物產及謝建軍先生（於當時為開元物業管理的總經理，現時為本集團的副總裁）分別持有80%及20%。因彼時擬於全國中小企業股份轉讓系統（「新三板」）上市，開元物業管理的股東於2014年6月12日通過一項決議案，批准其自有限責任公司改制為股份有限公司。改制完成後，開元物業管理的股本為人民幣10,000,000元，分為10,000,000股，每股面值人民幣1.00元的股份，其中開元物產持有8,000,000股股份及謝建軍先生持有2,000,000股股份，分別佔開元物業管理股本的80%及20%。於2015年2月10日，開元物業管理的股份開始於新三板上市。

歷史、重組及公司架構

於新三板掛牌期間經一系列股份轉讓及註冊資本增加後，開元物業管理的註冊資本增加至人民幣41,067,000元，由開元物產持有54.61%、杭州君健持有21.37%、謝建軍先生持有18.99%及由其他獨立第三方股東持有5.03%。杭州君健是一家為激勵僱員而成立的有限合夥企業，其普通合夥人由陳妙林先生最終控制，其有限合夥人為開元物業管理的僱員。

開元物業管理於2018年12月向深圳證券交易所創業板提交上市申請（「創業板申請」）。於2019年12月，開元物業管理因調整業務戰略方向等商業原因自願撤銷創業板申請。

歷史、重組及公司架構

基於公司戰略規劃，開元物業管理於2020年3月24日自新三板摘牌（「**新三板摘牌**」）。董事確認，據彼等經作出一切合理查詢後所知、所悉及所信，開元物業管理於在新三板掛牌期間未涉及任何嚴重違反新三板相關規則的行為，亦無有關上文所述開元物業管理在新三板掛牌及摘牌的事宜須提請聯交所及投資者垂注。作為新三板摘牌的一部分，開元控股（作為開元物業管理當時控股股東開元物產的指定實體）承諾於新三板摘牌後90天內，將會應異議股東或棄權股東的要求按協定購回價購回其任何股份。作為開元收購的一部分，在已購回股份中，開元控股於2020年5月根據第三份開元購股協議的約定將1,726,200股股份（相當於開元物業管理當時全部已發行股本的約4.20%）轉讓予天津融悅。

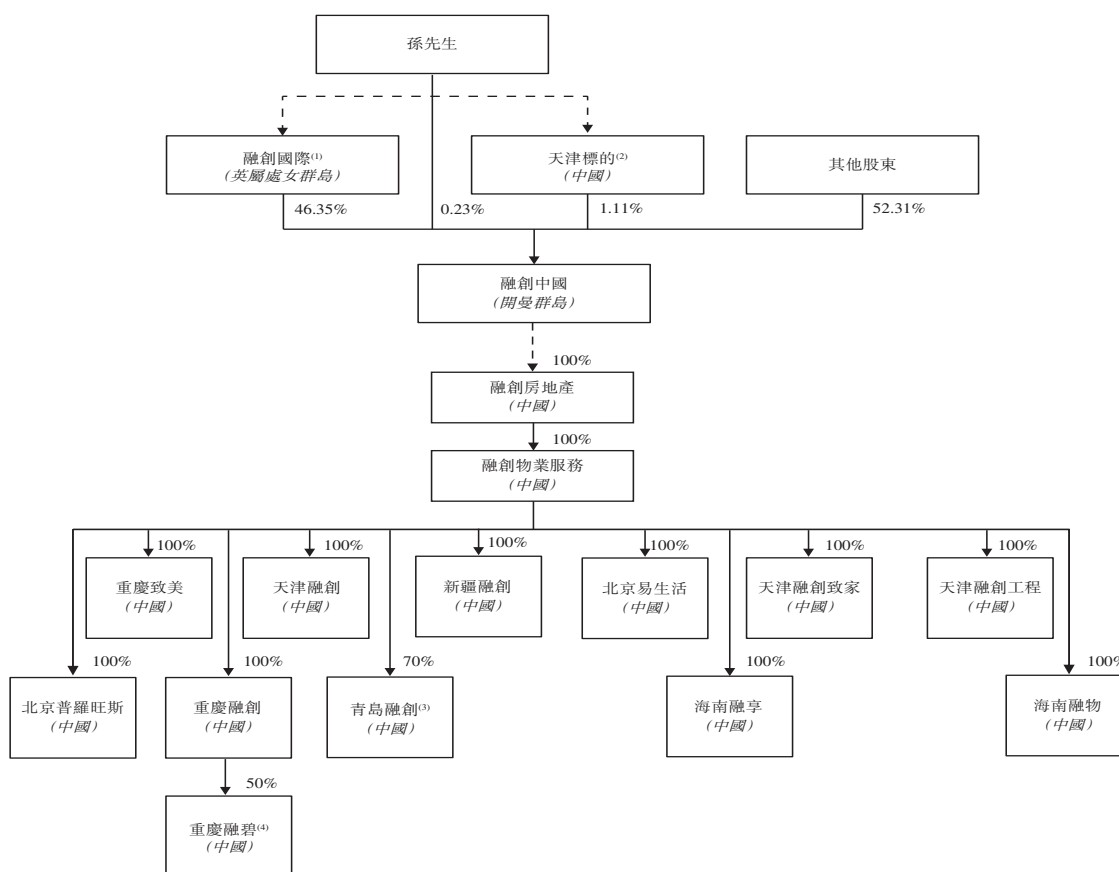
歷史、重組及公司架構

業績記錄期間後的收購事項

為擴展我們的業務，本集團於業績記錄期間後收購北京金泰合的全部股權及石家莊融弘的54%股權。有關詳情，請參閱「豁免嚴格遵守上市規則－D. 業績記錄期間後收購的股權」。

重組

下圖列示我們於重組前的股權架構：



附註：

1. 融創國際由孫氏家族信託全資持有，其中70%由孫先生於2018年12月設立的家族信託持有，剩餘30%由兩個分別於2018年5月及6月設立的家族信託持有。家族信託的受益人為孫先生及／或其家族成員。
2. 天津標的由孫先生間接全資持有。
3. 其餘股權由青島隆海集團物業管理有限公司持有，除於青島融創的股權外，其為獨立第三方。
4. 其餘股權由碧桂園生活服務集團股份有限公司（除其於重慶融碧的股權外，為一名獨立第三方）持有。

歷史、重組及公司架構

在籌備[編纂]的過程中，我們採取了以下步驟來成立本集團：

1. 註冊成立本公司

於2019年1月10日，本公司根據開曼公司法在開曼群島註冊成立為獲豁免有限公司。截至註冊成立日期，本公司法定股本為50,000美元，分為50,000股每股面值1.00美元的普通股，其中，一股繳足股份按面值發行予一名初始認購人（為獨立第三方）並於同日按面值轉讓予融創服務投資。

於2020年3月27日，本公司以對價人民幣1,200,000,000元向融創服務投資發行及配發9,999股股份。

2. 註冊成立離岸控股公司

於2019年1月8日，融創服務投資（一）根據英屬處女群島法律註冊成立為有限公司。於註冊成立日期，融創服務投資（一）獲授權發行最多50,000股每股面值1.00美元的股份。於2019年1月10日，本公司按面值獲發行一股股份。有關發行完成後，融創服務投資（一）由本公司直接全資持有。

於2019年1月11日，融創生活服務根據開曼公司法在開曼群島註冊成立為獲豁免有限公司。自其註冊成立以來，融創生活服務成為融創服務投資（一）的直接全資附屬公司。

於2019年1月8日，惠熙BVI根據英屬處女群島法例註冊成立。自2020年1月11日向融創生活服務首次發行一股股份起，惠熙BVI為融創生活服務的直接全資附屬公司。

於2019年2月4日，惠熙香港根據香港法例註冊成立。自其註冊成立以來，惠熙香港為惠熙BVI的直接全資附屬公司。

3. 成立天津融嘉及其收購融創物業服務

於2019年3月28日，天津融嘉在中國成立，企業類型為外商獨資企業，初始註冊資本為人民幣10,000,000元，由惠熙香港全資持有。

歷史、重組及公司架構

於2019年5月6日，天津融嘉自融創房地產收購了融創物業服務的全部股權，對價為人民幣50,000,000元，該等對價是參考融創物業服務當時的繳足註冊股本釐定。前述對價已於2020年4月悉數結清。

4. 重組融創物業服務

作為重組的一部分，為將從事相同業務的實體納入本集團，我們已進行以下交易：

- **收購浙江融創**

於2019年8月19日，融創物業服務自杭州融鑫恒投資有限公司（融創中國的間接全資附屬公司）收購了浙江融創的全部股權，對價為0，該等對價是參考浙江融創的當時註冊資本（轉讓時並未繳足）釐定。

- **成立成都環融以收購成都環球世紀**

於2020年4月3日，成都環融在中國成立，初始註冊資本為人民幣5,000,000元，融創物業服務、鄧鴻先生及劉楊先生（鄧鴻先生及劉楊先生均為成都環融之董事）分別持有70%、29%及1%。

於2020年4月3日，環球融創向成都環融轉讓其持有的成都環球世紀95%股權，對價為人民幣8,672,370.48元，是參考成都環球世紀的業務及財務表現釐定。前述對價已於2020年8月悉數結清。於前述轉讓完成後，成都環融持有成都環球世紀95%的權益，成都環融的董事鄧鴻先生控制的公司持有5%。

- **收購融創旅居置業**

於2020年4月9日，融創物業服務已自融創房地產收購融創旅居置業的全部股權，總對價為人民幣10,000,000元。前述對價是參考融創旅居置業當時的繳足註冊股本經公平磋商後釐定，已於2020年6月悉數結清。融創旅居置業從事旅遊度假項目的代理銷售業務。

歷史、重組及公司架構

5. 註冊成立融享

為獎勵和激勵本集團的核心管理人員以及為本集團發展作出貢獻的其他人員，本公司擬採納一項股份獎勵計劃。於2020年3月31日，融享作為一家特殊目的公司在英屬處女群島註冊成立，以持有根據上述股份獎勵計劃將向合資格承授人授出的股份。該股份獎勵計劃預計將於[編纂]後至少六個月採納。於融享註冊成立日期，融創中國按面值獲發行一股股份。於2020年5月18日，融享（作為融創服務股份獎勵計劃信託的受託人）獲本公司按面值發行及配發2,500股股份，此後本公司由融創服務投資及融享分別持有80%及20%權益。

在採納股份獎勵計劃之前或之後，融享將根據融創中國的指令或建議行使其作為受託人持有股份（包括根據股份獎勵計劃的條款尚未向獲授人授出的股份及已經授出但尚未歸屬予相關獲授人的股份）的投票權。於實際歸屬後，獲授人將有權行使已歸屬股份附有的投票權。我們將根據融創服務股份獎勵計劃信託成立諮詢委員會，其將於設立股份獎勵計劃後根據該計劃就授出股份獎勵作出決定。於最後實際可行日期，股份獎勵計劃的詳細條款及相關承授人尚未確定。

歷史、重組及公司架構

本集團於重組後的股權架構

下圖列示我們於重組後及緊接[編纂]、分派及[編纂]完成前的股權架構（假設融創中國的股權架構自最後實際可行日期起直至[編纂]不會變更）：



附註：

1. 融創國際由孫氏家族信託全資持有，其中70%由孫先生於2018年12月設立的家族信託持有，剩餘30%由兩個分別於2018年5月及6月設立的家族信託持有。家族信託的受益人為孫先生及／或其家族成員。
2. 天津標的由孫先生間接全資持有。
3. 深圳融創由融創物業服務於2019年12月12日在中國成立，初始註冊資本為人民幣30,000,000元。
4. 寧波融創由融創物業服務於2019年9月4日在中國成立，初始註冊資本為人民幣5,000,000元。
5. 石家莊融創由融創物業服務於2019年4月3日在中國成立，初始註冊資本為人民幣2,000,000元。
6. 其餘股權由鄧鴻先生及劉楊先生（均為成都環融之董事）分別持有29%及1%。

歷史、重組及公司架構

7. 其餘股權由首金敏志(天津)置業發展有限公司(一名獨立第三方，其於湖北融首及河南融首的股權除外)持有。
8. 其餘股權由青島隆海集團物業管理有限公司持有，除於青島融創的股權外，其為獨立第三方。
9. 其餘股權由首金敏志(天津)置業發展有限公司(一名獨立第三方，其於湖北融首及河南融首的股權除外)持有。
10. 溫州融創由融創物業服務於2020年1月8日在中國成立，初始註冊資本為人民幣5,000,000元。
11. 其餘股權由北京陽光郡物業服務有限公司(一名獨立第三方，其於融創陽光郡的股權除外)持有。
12. 開元物業管理由天津融悅持有84.92%、由謝建軍先生根據有關天津融悅的股份委託安排持有14.25%(有關權益待轉讓予天津融悅)及由獨立第三方股東(包括開元控股)持有0.83%。
13. 其餘股權由鄧鴻先生(成都環融之董事)控制的公司持有。
14. 其餘股權由碧桂園生活服務集團股份有限公司(一名獨立第三方，其於重慶融碧的股權除外)持有。
15. 其餘股權由河北雙創平安投資有限公司(一名獨立第三方，其於石家莊融弘的股權除外)持有。
16. 請參閱本文件附錄一B所載開元物業管理的會計師報告附註14。

重訂股份幣值及增加本公司法定股本

於2020年[●]，通過增設38,000,000股每股面值0.01港元的股份，本公司的法定股本增加380,000港元。同日，本公司按面值向融創服務投資及融享分別配發及發行7,600,000股股份及1,900,000股股份。本公司之後按面值分別向融創服務投資及融享購回10,000股每股面值1.00美元的股份及2,500股每股面值1.00美元的股份，並在購回後將相關股份註銷。之後，本公司將本公司已授權但尚未發行的全部50,000股每股面值1.00美元的股份註銷。因上述行動，本公司的法定股本變為380,000港元(分為38,000,000股股份)。本公司的法定及已發行股本經上述變動後，股東股權百分比維持不變。

於[●]，本公司法定股本通過增設9,262,000,000股每股面值0.01港元的股份由380,000港元增加至93,000,000港元。

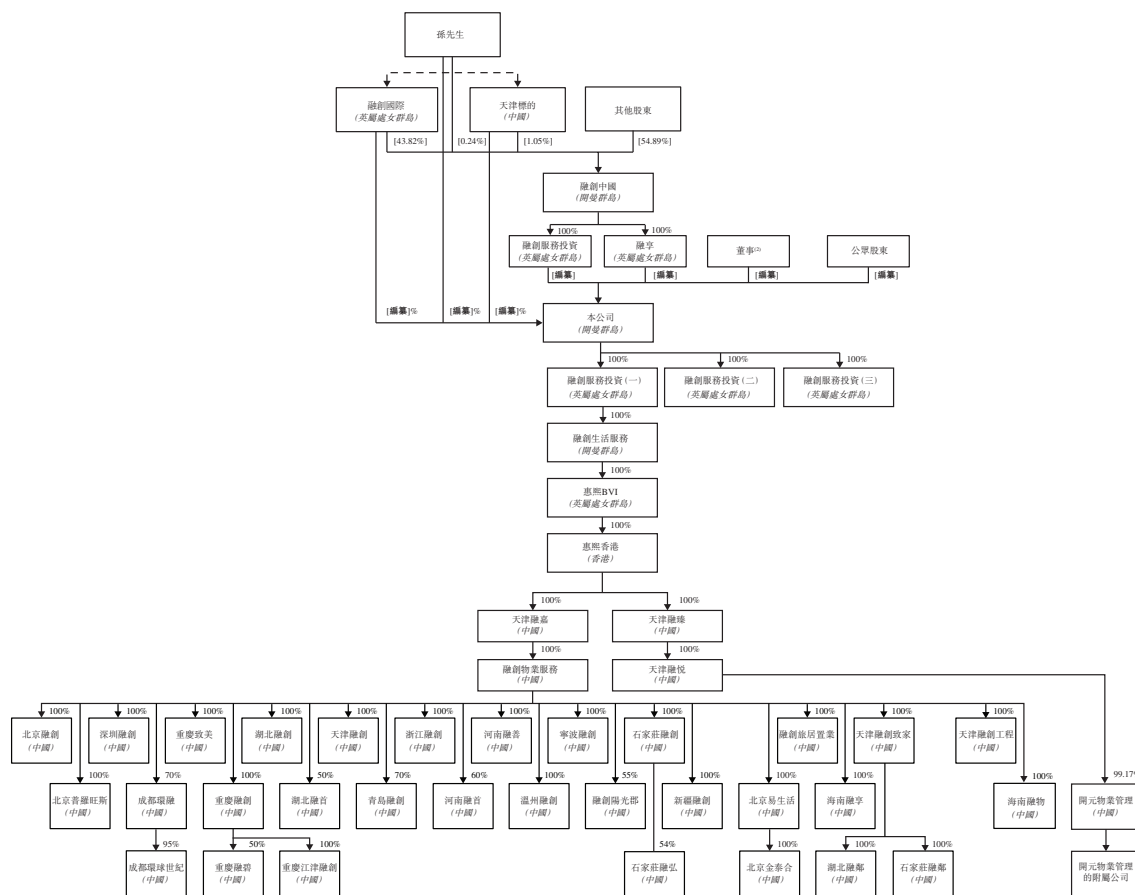
歷史、重組及公司架構

[編纂]

根據股東於[●]通過的決議案，待本公司的股份溢價賬因[編纂]而錄得進賬後，董事獲授權通過將本公司股份溢價賬的進賬金額[編纂]港元用於按面值繳足[編纂]股股份而撥充資本，藉此向於通過該決議案日期名列本公司股東名冊的股份持有人，按彼等當時各自於本公司的股權比例向彼等發行及配發股份（盡可能不涉及零碎股份，以免發行及配發零碎股份）。根據該決議案將予發行及配發的股份在各方面與現有的已發行股份享有同等權利。

本集團於[編纂]後的股權架構

緊隨[編纂]、分派及[編纂]完成後（假設[編纂]未獲行使及融創中國的股權架構自最後實際可行日期起直至[編纂]不會變更），本集團的股權架構列示如下：



附註：

1. 請參閱上文「本集團於重組後的股權架構」所載附註。
2. 假設[編纂]未獲行使，於[編纂]、分派及[編纂]完成後，包括(i)汪孟德先生（融創中國的執行董事及我們的非執行董事），彼將持有我們約[編纂]%的股份權益；(ii)曹鴻玲女士（我們的執行董事），彼將持有我們約[編纂]%的股份權益；及(iii)王勵弘女士（我們的獨立非執行董事），彼將持有我們約[編纂]%的股份權益。

歷史、重組及公司架構

中國監管規定

中國法律顧問已確認，上文所述有關本集團中國公司的股份轉讓及出售已取得所有必要批准，所牽涉的程序已根據其所適用的中國法律法規進行。中國法律顧問已確認，有關中國公司的股份轉讓已依法妥為完成。

分拆的理由

根據上市規則及本公司公司架構及所有權，本公司的[編纂]將構成融創中國的分拆。

融創中國的董事會認為，分拆符合融創中國及融創中國股東的整體利益，理由如下：

- (a) 融創中國看好物業服務行業未來的發展空間和潛力，分拆將使本集團能夠借力資本市場，有助於不斷提升本集團的市場競爭力；
- (b) 分拆將使本集團擁有獨立的融資平台以及通過[編纂]建立獨立而廣泛的投資者基礎。分拆將令本集團能獨立於融創中國直接進入資本市場進行股權及／或債務融資，為我們的未來發展提供資金，進一步促進業務發展，提高本集團的盈利能力；
- (c) 分拆將使融創集團及本集團在各自業務方面能夠實現更集中的發展、策略規劃及更好的資源分配，從而提升本集團的整體運營能力和市場競爭力；同時有助於本集團完善員工激勵機制，從而提升吸引、挽留及激勵人才的能力；及
- (d) 由於預期本集團於分拆完成後仍將為融創中國的附屬公司，融創中國將通過合併本集團的財務賬目及收取本集團的股息分紅，從本集團的未來發展中繼續受益。

融創中國分拆符合上市規則第15項應用指引的規定。