

---

## 歷史、重組及公司架構

---

### 歷史及發展

#### 概覽

我們的歷史可追溯至1997年開始向控股股東兼中國領先物業開發公司中國恒大集團所開發的物業提供物業管理服務。憑藉與中國恒大集團長期緊密的合作，並受惠於中國恒大集團急速擴展，我們的業務規模經歷重大增長。我們亦為獨立第三方物業開發商開發的物業提供物業管理服務。

我們亦擴充所提供的服務，並推出及提升社區增值服務以及非業主增值服務。我們的服務質量獲下列不同獎項及排名認證。截至2020年6月30日，我們已訂約為1,354個項目提供物業管理服務、非業主增值服務及／或社區增值服務，覆蓋22個省、五個自治區、四個直轄市及香港逾280個城市，總在管面積約為254.0百萬平方米而簽約面積為513.3百萬平方米，服務近二百萬個家庭。

#### 主要業務發展里程碑

以下事件載列我們業務發展歷史的主要里程碑：

年份	事件
1997年	金碧物業成立為廣州市金碧物業管理有限公司，我們開始提供物業管理服務。
2004年	隨著業務規模擴充，我們更名為廣州市金碧物業集團有限公司。
2007年	我們更名為金碧物業有限公司。
	我們獲得OHSAS18001：2007國際職業健康與安全管理體系認證以認可我們的服務質量。

## 歷史、重組及公司架構

年份	事件
2015年	我們獲得ISO9001：2015標準，並於2017年成功續新。我們亦獲得ISO14001：2015環境管理認證。
2016年	我們的在管面積逾100百萬平方米。
2017年	我們開始推出一系列智慧社區計劃，以開發一系列智慧社區解決方案。
2019年	<p>我們的在管面積逾200百萬平方米。</p> <p>根據中指研究院的研究，以綜合實力計，我們在物業服務百強企業中排名第5。</p> <p>我們獲中國物業管理協會排名為物業服務企業品牌價值50強之一。</p> <p>我們在中國物業管理協會及上海易居房地產研究院中國房地產測評中心的物業服務企業綜合實力500強中排名第5。</p> <p>我們於2019年名列中國房地產業協會及上海易居房地產研究院中國房地產測評中心的中國房地產開發企業500強首選物業管理公司10強。</p>
2020年	<p>自COVID-19疫情爆發以來，我們的員工一直在為中國逾280個城市的業主及住戶提供7*24小時物業管理服務。除加班費外，中國恒大集團亦向在COVID-19疫情期間在一線工作的員工授予「重大嘉獎令」。</p> <p>我們引入紅杉資本中國增長基金、中信資本控股有限公司、雲峰基金有限公司及騰訊控股有限公司等一批戰略投資者，總代價為235億港元。</p>

---

## 歷史、重組及公司架構

---

### 企業發展

對我們於往績記錄期表現的屬重要的子公司主要企業發展載列如下：

#### 金碧物業

金碧物業於1997年9月10日在中國成立，初始註冊資本為人民幣1,000,000元。其從事提供物業管理服務及相關增值服務。金碧物業為本公司在中國的主要運營子公司。金碧物業成立後，由廣州恒大實業集團有限公司（許博士配偶許太太全資擁有的公司）擁有80%及由廣州市凱隆置業有限公司（中國恒大集團間接全資子公司）擁有20%。

於一系列增加註冊資本及股權轉讓後，金碧物業於2007年10月27日由雅立全資擁有。

截至2017年1月1日，在一系列註冊資本變動後，金碧物業由雅立全資擁有，註冊資本為人民幣177,600,000元。

#### 恒運體育

恒運體育於2017年12月8日在中國成立，初始註冊資本為人民幣50,000,000元。其主要從事提供運動文娛運營管理服務。恒運體育自成立以來由金碧物業全資擁有。

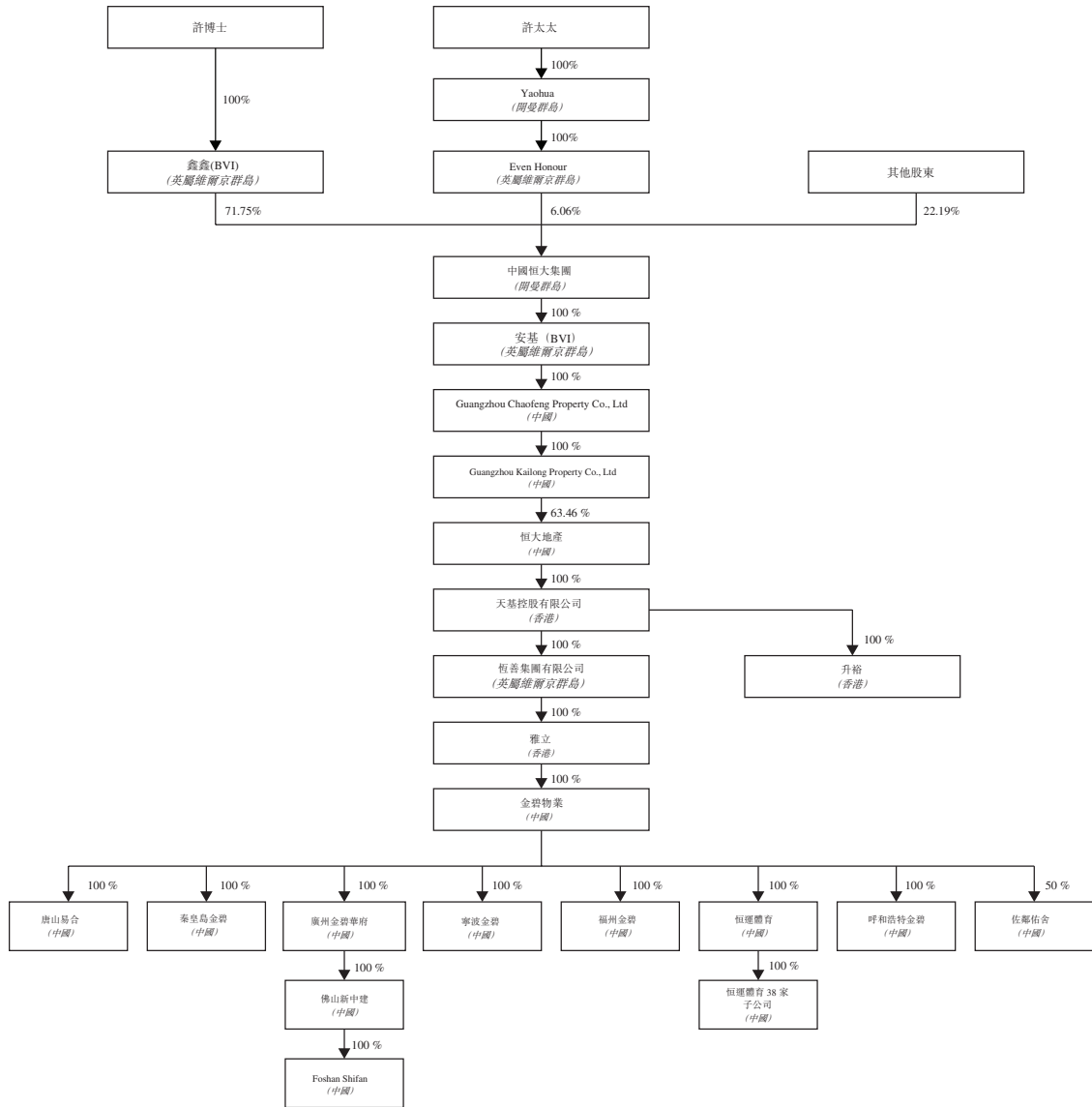
### 往績記錄期後收購

自往績記錄期完結起，為擴展我們的業務，本集團已訂立協議以收購若干物業管理公司的股權。預期有關收購將拓寬我們的管理組合，並就有關獨立第三方物業開發商所開發物業提供的服務而言擴展我們的業務。詳情請參閱「豁免嚴格遵守上市規則－往績記錄期後所收購股權」。

## 歷史、重組及公司架構

### 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

---

為籌備[編纂]，已實行以下步驟成立本集團：

### 1. 本公司註冊成立

於2020年3月13日，本公司根據公司法在開曼群島註冊成立為獲豁免有限公司，法定股本為50,000美元，分為5,000,000股每股0.01美元的普通股。註冊成立後，向初始認購人（獨立第三方）按面值發行一股股份，有關股份已於2020年7月20日以代價0.01美元轉讓予CEG Holdings。

於2020年7月27日，我們每股0.01美元的已發行及未發行股份各自分拆為100股每股0.0001美元的股份。因此，CEG Holdings所持本公司0.01美元的一股已發行股份已分拆為100股每股0.0001美元的股份。同日，向CEG Holdings按面值發行額外9,999,900股每股0.0001美元的股份。

### 2. Eagle Investment註冊成立

於2020年7月20日，Eagle Investment在英屬維爾京群島註冊成立為有限公司，獲授權發行最多50,000股不具面值的單一類別普通股。截至註冊成立日期，向本公司按認購價1.00美元發行一股股份。

### 3. 收購雅立

於2020年8月6日，恆善集團有限公司間接子公司Flying Bloom Investments Limited（「Flying Bloom」）全資擁有的Knight Honour向恆善集團有限公司收購雅立全部已發行股本。基於該收購，Knight Honour向Flying Bloom發行兩股股份。收購完成後，雅立由Knight Honour全資擁有。

### 4. 收購升裕

於2020年8月6日，Eagle Investment全資子公司東欣向恒大地產全資子公司天基控股有限公司收購升裕全部已發行股本，代價為9,939,000港元，乃經公平磋商並參考升裕截至2020年6月30日的資產淨值而釐定。有關代價已於2020年9月25日全部結清。有關轉讓完成後，升裕由東欣全資擁有。

## 歷史、重組及公司架構

### 5. 轉讓Knight Honour

於2020年8月18日，Flying Bloom向中國恒大集團間接全資子公司盛建(BVI)轉讓Knight Honour全部已發行股本，換取Grandday Group Limited全部已發行股本，其評估價值大約相等於Knight Honour唯一投資控股雅立的評估價值。股份交換完成後，Knight Honour由盛建(BVI)全資擁有。

同日，盛建(BVI)向Eagle Investment轉讓Knight Honour全部已發行股本，代價為向盛建(BVI)發行CEG Holdings一股股份。有關轉讓完成後，Knight Honour由Eagle Investment全資擁有，而CEG Holdings由中國恒大集團擁有50%及由盛建(BVI)擁有50%。

### 6. 金碧物業重組

為將我們業務的所有物業管理運營實體併入本集團，下列交易已生效。

實體名稱	完成日期	標的事項 <sup>(1)</sup>	轉讓人	承讓人	股權轉讓代價
四川忠信	2020年6月16日	轉讓100%權益	都信有限公司 <sup>(2)</sup>	金碧物業	人民幣4.69百萬元(經參考獨立第三方估值師對目標公司的估值後釐定)
貴陽中渝	2020年5月28日	轉讓100%權益	貴陽中渝置地房地產開發有限公司 <sup>(2)</sup>	金碧物業	人民幣1元(經參考目標公司截至2020年4月30日的資產淨值釐定)

## 歷史、重組及公司架構

實體名稱	完成日期	標的事項 <sup>(1)</sup>	轉讓人	承讓人	股權轉讓代價
成都樂居	2020年6月18日	轉讓100%權益	毅富投資有限公司 <sup>(2)</sup>	金碧物業	人民幣4.15百萬元(經參考獨立第三方估值師對目標公司的估值後釐定)
武漢金碧嘉園	2020年5月29日	轉讓100%權益	武漢恒大金碧房地產開發有限公司 <sup>(3)</sup>	金碧物業	人民幣3.56百萬元(經參考目標公司截至2020年4月30日的資產淨值釐定)
西安鴻澤	2020年5月25日	轉讓100%權益	西安中渝置地有限公司 <sup>(2)</sup>	金碧物業	人民幣1元(經參考目標公司截至2020年4月30日的資產淨值釐定)
海南陵水	2020年5月29日	轉讓100%權益	海南陵水棕櫚泉置業有限公司 <sup>(2)</sup>	金碧物業	人民幣0.95百萬元(經參考目標公司截至2020年4月30日的資產淨值釐定)
深圳建設家園	2020年5月21日	轉讓100%權益	恒大地產集團(深圳)有限公司 <sup>(2)</sup>	金碧物業	人民幣1元(經參考目標公司截至2020年4月30日的資產淨值釐定)
廣州金碧世家	2020年5月27日	轉讓100%權益	恒大地產	金碧物業	人民幣8.78百萬元(經參考目標公司截至2020年4月30日的資產淨值釐定)

## 歷史、重組及公司架構

實體名稱	完成日期	標的事項 <sup>(1)</sup>	轉讓人	承讓人	股權轉讓代價
廣州金碧恒盈	2020年6月5日	轉讓100%權益	恒大地產	金碧物業	人民幣5.48百萬元(經參考目標公司截至2020年4月30日的資產淨值釐定)
成都金碧	2020年5月25日	轉讓100%權益	恒大地產集團成都有限公司 <sup>(2)</sup>	金碧物業	人民幣4.23百萬元(經參考獨立第三方估值師對目標公司的估值後釐定)
重慶同景	2020年5月25日	轉讓100%權益	重慶同景置業有限公司 <sup>(2)</sup>	金碧物業	人民幣5.10百萬元(經參考目標公司截至2020年4月30日的資產淨值釐定)
仙居大衛	2020年6月22日	轉讓100%權益	浙江大衛房地產開發有限公司 <sup>(2)</sup>	金碧物業	人民幣1元(經參考目標公司截至2020年4月30日的資產淨值釐定)
貴陽新生活	2020年5月27日	轉讓100%權益	貴陽新世界房地產有限公司 <sup>(2)</sup>	金碧物業	人民幣1元(經參考目標公司截至2020年4月30日的資產淨值釐定)
武漢金碧	2020年5月21日	轉讓100%權益	武漢巴登城投資有限公司 <sup>(4)</sup>	金碧物業	人民幣1元(經參考目標公司截至2020年4月30日的資產淨值釐定)



## 歷史、重組及公司架構

實體名稱	完成日期	標的事項 <sup>(1)</sup>	轉讓人	承讓人	股權轉讓代價
四川眾嘉	2020年6月18日	轉讓100%權益	四川德勝集團 文化旅遊投 資發展有限 公司 <sup>(2)</sup>	金碧物業	人民幣1元(經參考目標公司 截至2020年4月30日的資 產淨值釐定)
昆明嘉麗澤	2020年9月14日	轉讓100%權益	昆明嘉麗澤旅 遊文化有限 公司 <sup>(5)</sup>	金碧物業	人民幣0.68百萬元(經參考 獨立第三方估值師對目標 公司的估值後釐定)
恒大恒康	2020年9月14日	轉讓100%權益	廣州恒澤養生 服務有限 公司 <sup>(6)</sup>	金碧物業	人民幣46.86百萬元(經參考 獨立第三方估值師對目標 公司的估值後釐定)

### 附註：

1. 截至最後實際可行日期，上述所有股權轉讓均已結清。
2. 都信有限公司、貴陽中渝置地房地產開發有限公司、毅富投資有限公司、西安中渝置地有限公司、海南陵水棕櫚泉置業有限公司、恒大地產集團(深圳)有限公司、恒大地產集團成都有限公司、重慶同景置業有限公司、浙江大衛房地產開發有限公司、貴陽新世界房地產有限公司及四川德勝集團文化旅遊投資發展有限公司各自為恒大地產的全資子公司。
3. 武漢恒大金碧房地產開發有限公司由恒大地產全資子公司恒大地產集團武漢有限公司擁有約67.1%及由五名獨立第三方擁有32.9%。
4. 武漢巴登城投資有限公司為中國恒大集團間接全資子公司。
5. 昆明嘉麗澤旅遊文化有限公司由恒大汽車擁有80%及由兩名獨立第三方擁有20%。
6. 廣州恒澤養生服務有限公司為恒大汽車間接全資子公司。

---

## 歷史、重組及公司架構

---

### 7. 處置佛山新中建

佛山新中建於2001年9月11日在中國成立為有限公司，主要從事物業開發業務。其也在中國南海擁有一家學校。於下述處置前，佛山新中建由廣州金碧華府全資擁有。截至2019年12月31日止三個年度及截至2020年6月30日止六個月，佛山新中建淨虧損分別約為人民幣17.6百萬元、人民幣100.79百萬元、人民幣4.32百萬元及人民幣273.81百萬元。由於佛山新中建主要從事房地產開發，並不構成我們核心業務的一部份，於2020年7月30日，廣州金碧華府向恒大地產全資子公司恒大集團廣東房地產開發有限公司轉讓佛山新中建全部股權，代價為人民幣684百萬元。該代價乃經公平磋商並參考獨立第三方估值師對佛山新中建的估值後釐定，並已於2020年8月4日全部結清。有關轉讓完成後，廣州金碧華府不再擁有佛山新中建權益。

### 8. 處置佐鄰佑舍

佐鄰佑舍於2018年5月25日在中國成立為有限公司，設立目的是作為恒大集團保險業務的控股公司。於下述處置前，佐鄰佑舍尚未展開業務，並由金碧物業擁有50%及由中國恒大集團間接全資子公司恒大保險經紀有限公司（「恒大保險」）擁有50%。截至2019年12月31日止兩個年度以及截至2020年6月30日止六個月，佐鄰佑舍淨虧損分別為約人民幣0.13百萬元、人民幣0.05百萬元及人民幣0.07百萬元。由於左鄰佑舍為恒大保險的控股公司，而其業務與本集團核心業務並不相關，於2020年5月22日，金碧物業向恒大保險轉讓其所持有的佐鄰佑舍全部股權，象徵式代價為人民幣1元。該代價乃經公平磋商並參考佐鄰佑舍截至2020年4月30日的資產淨值後釐定，並已於2020年6月24日全部結清。有關股權轉讓完成後，金碧物業不再擁有佐鄰佑舍權益。

## 中國監管規定

我們的中國法律顧問已確認，有關上述中國公司股權轉讓及處置已作出或獲得所有須同意、批准、授權或備案，以完成股權轉讓及處置，而相關股權轉讓及處置乃根據適用中國法律法規作出。

---

## 歷史、重組及公司架構

---

### [編纂]前投資

#### 1. [編纂]前投資者的投資

於2020年8月13日，陳凱韻女士、華泰國際大灣區投資有限公司、SCC Growth VI 2020 B, L.P.、CC Eagle Investments Limited、YF Evergreat Property Limited、意像架構投資(香港)有限公司及Golden Fortune Holding Limited、China Dragon Limited、Tisé Opportunity Fund I LP、ABCI Global Opportunities SPC—ABCI China Rising Private Equity 3 Segregated Portfolio、Elite Explorer Limited、Advance Power International Limited、超智投資有限公司、Well Smart Developments Limited及Treasure Pitcher Limited(「[編纂]前投資者」)與CEG Holdings、中國恒大集團及本公司訂立投資協議(「投資協議」)，據此，CEG Holdings向[編纂]前投資者轉讓合共2,806,115股股份，佔本公司已發行股本28.061%，總代價為23,500百萬港元。該代價乃經CEG Holdings與各[編纂]前投資者按公平磋商及正常商業條款並考慮各種因素後釐定，包括整體考慮本集團及中國物業管理板塊增長前景、本集團截至2020年6月30日的財務表現及在中國從事物業管理業務的其他可資比較公司的市場價值。此外，[編纂]前投資者就投資未上市公司所承擔的投資風險以及預期由[編纂]前投資者帶給本集團的潛在貢獻及戰略利益亦為考慮因素。

## 歷史、圖組及公司架構

以下載列[編纂]前投資詳情：

	華泰國際 大灣區投資 有限公司		Sequoia Capital China Growth		CC Eagle Investments Limited		YF Evergreat Property Limited		Fortune Holding Limited		China Dragon Limited	
協議日期												
代價	4,500百萬港元	4,000百萬港元	3,450百萬港元	3,000百萬港元	1,500百萬港元	1,200百萬港元	1,000百萬港元					
代價結清日期	2020年8月20日	2020年8月20日	2020年8月19日	2020年8月20日	2020年8月20日	2020年8月20日	2020年8月20日					
資本化發行前已收購股份數目	537,342股	477,637股	411,962股	358,228股	179,114股	143,291股	119,409股					
每股概約成本 <sup>(1)</sup>				[編纂]港元								
較[編纂]折讓 <sup>(2)</sup>				[編纂]%								
所得款項用途												
緊隨[編纂]前投資完成後於本公司的股權	5.373%	4.776%	4.120%	3.582%	1.791%	1.433%	1.194%					
緊隨[編纂]完成後於本公司的股權 (假設[編纂]並無行使) <sup>(3)</sup>	[編纂]%	[編纂]%	[編纂]%	[編纂]%	[編纂]%	[編纂]%	[編纂]%	[編纂]%	[編纂]%	[編纂]%	[編纂]%	[編纂]%

由於[編纂]前投資以CEG Holdings銷售現有股份方式生效，本公司並無獲得所得款項。

我們的董事相信，本集團將受惠於結合[編纂]前投資者的資源及專業而產生的協同效應以及[編纂]前投資者作為著名戰略投資者可帶來的額外企業知名度。

## 歷史、重組及公司架構

ABC I Global Opportunities SPC – ABCI		China Rising Private Equity 3 Segregated Fund I LP		Elite Explorer Limited 及 CEL Odyssey Project Fund, L.P. <sup>(4)</sup>		Advance Power International Limited <sup>(5)</sup>		Well Smart Developments Limited		Treasure Pitcher Limited	
Tisé Opportunity Fund I LP											

協議日期

2020年8月13日

代價

1,000百萬港元

550百萬港元

500百萬港元

500百萬港元

代價結清日期

2020年8月20日

2020年8月20日

2020年8月20日

2020年8月19日

資本化發行前已收購股份數目

119,409股

95,527股

59,704股

59,704股

每股概約成本<sup>(1)</sup>

[編纂]港元

較[編纂]折讓<sup>(2)</sup>

[編纂]%

所得款項用途

由於[編纂]前投資以CEG Holdings銷售現有股份方式生效，本公司並無獲得所得款項。

緊隨[編纂]前投資完成後於本公司的股權

1.194%

0.955%

0.597%

0.597%

緊隨[編纂]完成後於本公司的股權

[編纂]%

[編纂]%

[編纂]%

[編纂]%

(假設[編纂]並無獲行使)<sup>(3)</sup>

對本公司的戰略利益

我們的董事相信，本集團將受惠於結合[編纂]前投資者的資源及專業而產生的協同效應以及[編纂]前投資者作為著名戰略投資者可帶來的額外企業知名度。

## 歷史、重組及公司架構

附註：

1. 每股概約成本乃按各[編纂]前投資者所付代價金額除以[編纂]後其將持有的股份數目（假設[編纂]並無獲行使）計算。
2. 較[編纂]折讓乃按[編纂]每股[編纂]港元（指示性[編纂]範圍[編纂]港元至[編纂]港元的中位數）的假設計算。
3. 概無計及屬於[編纂]的[編纂]前投資者可能承購的任何[編纂]。
4. 於2020年9月22日，Elite Explorer Limited以代價784,000,000港元向CEL Odyssey Project Fund, L.P.轉讓其初認購的95,527股股份當中的93,616股股份，當中每股成本相等於Elite Explorer Limited支付的每股成本。Elite Explorer Limited由中國光大控股有限公司全資擁有。CEL Odyssey Project Fund, L.P.由中國光大控股有限公司管理、提供意見及出資。於完成向Odyssey Project Fund L.P.的該轉讓後，Elite Explorer Limited持有1,911股股份。
5. 中國恒大集團董事會副主席兼行政總裁夏海鈞先生為Advance Power International Limited最終實益擁有人。

### 2. 特別權利

[編纂]前投資者獲授若干特別權利，包括（其中包括）隨售權、優先購買權、贖回權、信息權、反攤薄權及進行若干公司活動前的同意權，該等權利在[編纂]後均不再存在。

### 3. 禁售及公眾持股量

根據投資協議，[編纂]前投資者不得出售或轉讓其持有的任何股份，直至下列各期間最先發生者為止：(i)（如[編纂]於投資協議日期起計18個月內並未完成）投資協議日期起計18個月；或(ii)（如[編纂]於投資協議日期起計18個月內完成）[編纂]完成後六個月。

「[編纂]」指在聯交所的[編纂]及[編纂]，據此，[編纂]中每股股份價格將不低於[編纂]前投資者支付的每股股份成本。就投資協議而言，[編纂]構成[編纂]。

[編纂]完成後，所有[編纂]前投資者持有的股份將計入本公司的公眾持股量。

### 4. 有關[編纂]前投資者的資料

陳凱韻女士為華人置業集團（一家股份於聯交所上市的公司，股份代號：127）執行董事，持有多項物業及證券投資。據董事作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，陳女士為獨立第三方。

---

## 歷史、重組及公司架構

---

華泰國際大灣區投資有限公司為一家在英屬維爾京群島註冊成立的公司，其由一家根據開曼群島法律成立的獲豁免有限合夥企業華泰國際大灣區投資基金（前稱Huatai International Acquisition Fund I, L.P.）（「華泰基金」）全資擁有。華泰基金的基金經理是華泰金融控股（香港）有限公司，持有從事證券及期貨條例所載第1類（證券交易）、第2類（期貨合約交易）、第4類（就證券提供意見）、第6類（就機構融資提供意見）及第9類（提供資產管理）受規管活動的牌照。據董事作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，華泰國際大灣區投資有限公司、華泰基金及華泰金融控股（香港）有限公司各自為獨立第三方。

SCC Growth VI 2020 B, L.P.（「Sequoia Capital China Growth」）為一家根據開曼群島法律成立的獲豁免有限合夥企業，主要從事私人公司股權投資。SCC Growth VI 2020 B, L.P.的普通合夥人為SC China Growth VI Management L.P.控制，其普通合夥人為SC China Holding Limited，而SC China Holding Limited是SNP China Enterprises Limited的全資子公司，SNP China Enterprises Limited的唯一股東是沈南鵬先生。據董事作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，SCC Growth VI 2020 B, L.P.、SC China Growth VI Management L.P.、SC China Holding Limited、SNP China Enterprises Limited及沈南鵬先生各自為獨立第三方。

CC Eagle Investments Limited為一家在開曼群島註冊成立的公司，主要從事私人公司股權投資。其最終實益擁有人為CC Eagle (2020A) L.P.，CC Eagle (2020A) L.P.的普通合夥人為CC Eagle (2020A) GP Ltd.，而CC Eagle (2020A) GP Ltd.為中信資本控股有限公司（一家全球另類投資管理和諮詢公司）的聯營公司。據董事作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，CC Eagle Investments Limited、CC Eagle (2020A) L.P.、CC Eagle (2020A) GP Ltd.及其最終實益擁有人各自為獨立第三方。

YF Evergreat Property Limited為一家在英屬維爾京群島註冊成立的公司，主要從事私人公司股權投資。其由YF Evergreat Fund, L.P.（一家根據開曼群島法律成立的有限合夥企業，普通合夥人為YF Evergreat Investment Limited）全資擁有，由Yunfeng Capital Limited管理。Yunfeng Capital Limited是一家知名的市場導向型的獨立運營專業投資機構，聚焦於大中華的投資機會。據董事作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，YF Evergreat Property Limited、YF Evergreat Fund, L.P.及YF Evergreat Investment Limited各自為獨立第三方。

---

## 歷史、重組及公司架構

---

意像架構投資(香港)有限公司為一家在香港註冊成立的公司，主要從事投資控股。其為騰訊控股有限公司的全資子公司。騰訊控股有限公司的股份在聯交所主板上市(股份代號：700)，為中國領先互聯網增值服務提供商，服務包括中國的通信及社交、數字內容、線上廣告、金融科技及商業服務。據董事作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，意像架構投資(香港)有限公司及騰訊控股有限公司各自為獨立第三方。

Golden Fortune Holding Limited為TPP Fund II, L.P.的全資子公司。TPP Fund II, L.P.為一家根據開曼群島法律成立的有限合夥企業，主要從事投資控股。TPP Fund II, L.P.的普通合夥人為TPP GP II, Ltd.，而TPP GP II, Ltd.是騰訊控股有限公司的子公司。據董事作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，Golden Fortune Holding Limited、TPP Fund II, L.P.及TPP GP II, Ltd.各自為獨立第三方。

China Dragon Limited為一家在英屬維爾京群島註冊成立的公司，主要從事投資控股。其最終由柯為湘先生全資擁有。柯為湘先生在香港、中國內地及澳門房地產發展、工業及金融投資業務積逾35年經驗，目前為九龍建業有限公司(一家股份於聯交所上市的公司，股份代號：34)董事會主席。據董事作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，China Dragon Limited及柯為湘先生各自為獨立第三方。

Tisé Opportunity Fund I LP為一家根據開曼群島法律成立的有限合夥企業，主要從事投資控股。Tisé Opportunity Fund I LP的普通合夥人是Tisé Capital Management Limited(一家由Bryant Yutao Zhang先生全資擁有的公司)。據董事作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，Tisé Opportunity Fund I LP、Bryant Yutao Zhang先生及Tisé Capital Management Limited各自為獨立第三方。

ABCI Global Opportunities SPC—ABCI China Rising Private Equity 3 Segregated Portfolio為一家根據開曼群島法律註冊成立的獨立投資組合公司。其投資管理人為農銀國際資產管理有限公司，農銀國際資產管理有限公司為農銀國際控股有限公司的全資子公司，而農銀國際控股有限公司為中國農業銀行有限公司的子公司。農銀國際資產管理有限公司持有從事證券及期貨條例所載第4類(就證券提供意見)及第9類(提供資產管理)受規管活動的牌照。據董事作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，ABCI Global Opportunities SPC—ABCI China Rising Private Equity 3 Segregated Portfolio、農銀國際資產管理有限公司、農銀國際控股有限公司及中國農業銀行有限公司各自為獨立第三方。



---

## 歷史、重組及公司架構

---

Elite Explorer Limited為一家在英屬維爾京群島註冊成立的公司，主要從事投資控股。CEL Odyssey Project Fund, L.P.為根據開曼群島法律組成的獲豁免有限合夥，主要從事投資控股。CEL Odyssey Project Fund, L.P.的普通合夥人為CEL Odyssey Project GP Ltd.。Elite Explorer Limited及CEL Odyssey Project GP Ltd各自由中國光大控股有限公司全資擁有，中國光大控股有限公司是一家金融服務公司，其股份在聯交所上市（股份代號：0165）。CEL Odyssey Project Fund, L.P. 由中國光大控股有限公司管理、提供意見及出資。據董事作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，Elite Explorer Limited、CEL Odyssey Project Fund, L.P.、CEL Odyssey Project GP Ltd及中國光大控股有限公司各自為獨立第三方。

Advance Power International Limited為一家在英屬維爾京群島註冊成立的公司，主要從事投資控股。其最終由中國恒大集團董事會副主席兼行政總裁夏海鈞先生全資擁有。

超智投資有限公司為一家在英屬維爾京群島註冊成立的公司，主要從事投資控股。其最終由戴永革先生連同其聯繫人全資擁有，戴永革先生為中國地利集團（一家股份於聯交所上市的公司，股份代號：1387）的控股股東。戴永革先生曾任中國地利集團主席兼執行董事，於2018年9月辭任。戴先生現為在中國及海外進行分散投資的企業家。彼擁有逾20年投資經驗，現時擁有和運營位於中國12個城市總建築面積1.3百萬平方米的22個地下商場的網絡。據董事作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，超智投資有限公司及戴永革先生各自為獨立第三方。

Well Smart Developments Limited為一家在英屬維爾京群島註冊成立的公司，主要從事投資控股。其由周大福代理人有限公司間接全資擁有，而周大福代理人有限公司由鄭家純博士及拿督鄭裕彤博士的其他家族成員最終控制。據董事作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，Well Smart Developments Limited及周大福代理人有限公司各自為獨立第三方。

Treasure Pitcher Limited為一家在英屬維爾京群島註冊成立的公司，主要從事投資控股。其最終由利福國際集團有限公司（一家股份於聯交所上市的公司，股份代號：1212）全資擁有。據董事作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，Treasure Pitcher Limited及利福國際集團有限公司各自為獨立第三方。

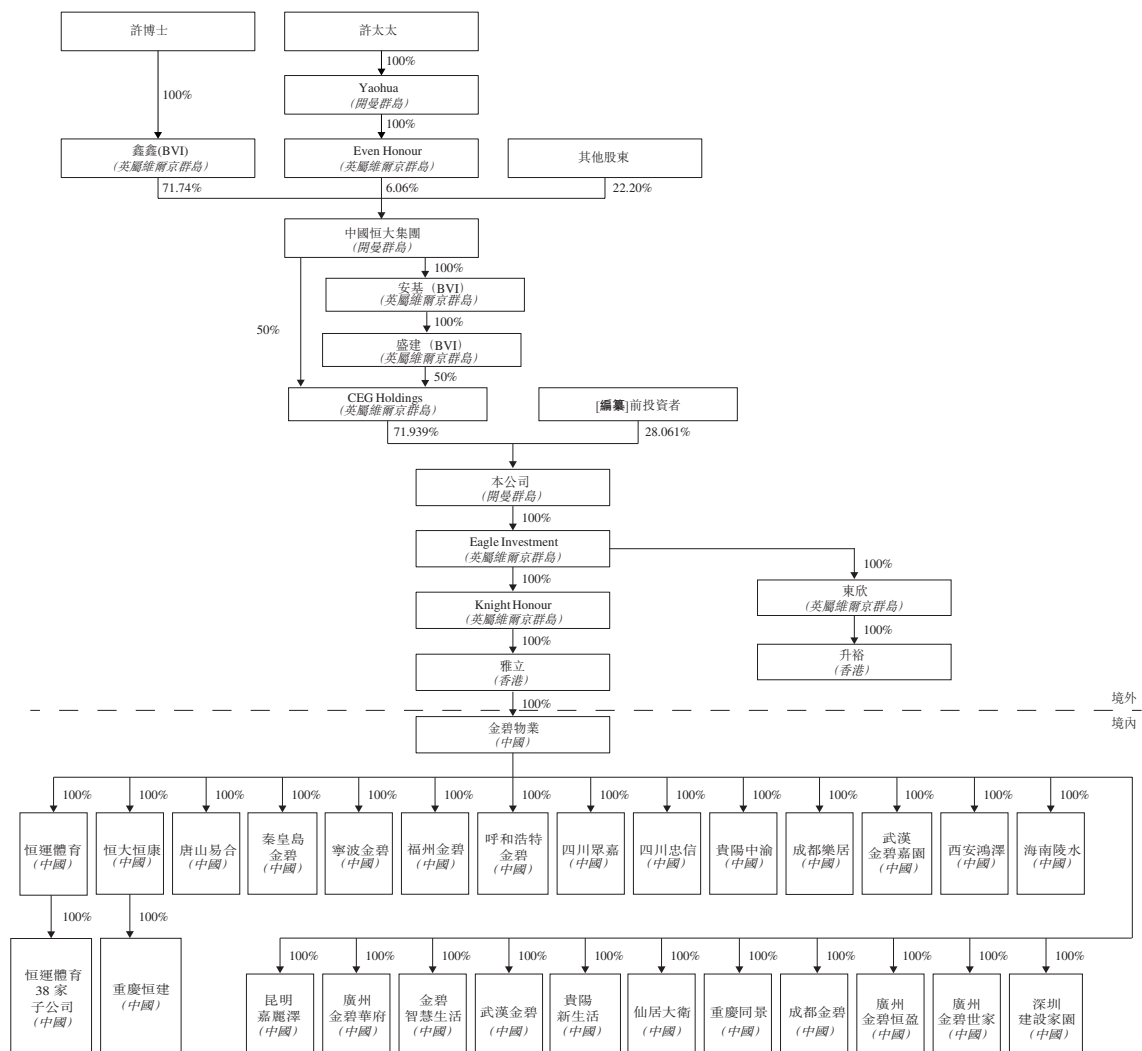
## 歷史、重組及公司架構

### 5. 聯席保薦人確認

聯席保薦人確認，[編纂]前投資已遵守聯交所於2012年1月發出並於2017年3月更新的指引信HKEx-GL29-12、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-GL43-12及聯交所於2012年10月發出並於2017年3月更新的指引信HKEx-GL44-12。

### 重組及[編纂]前投資完成後的公司架構

下圖載列我們於重組及[編纂]前投資完成後及緊接資本化發行及[編纂]前的公司及股權架構：



### 增加法定股本

於2020年[●]，本公司藉額外增設99,500,000,000股股份，將其法定股本增至10,000,000美元。

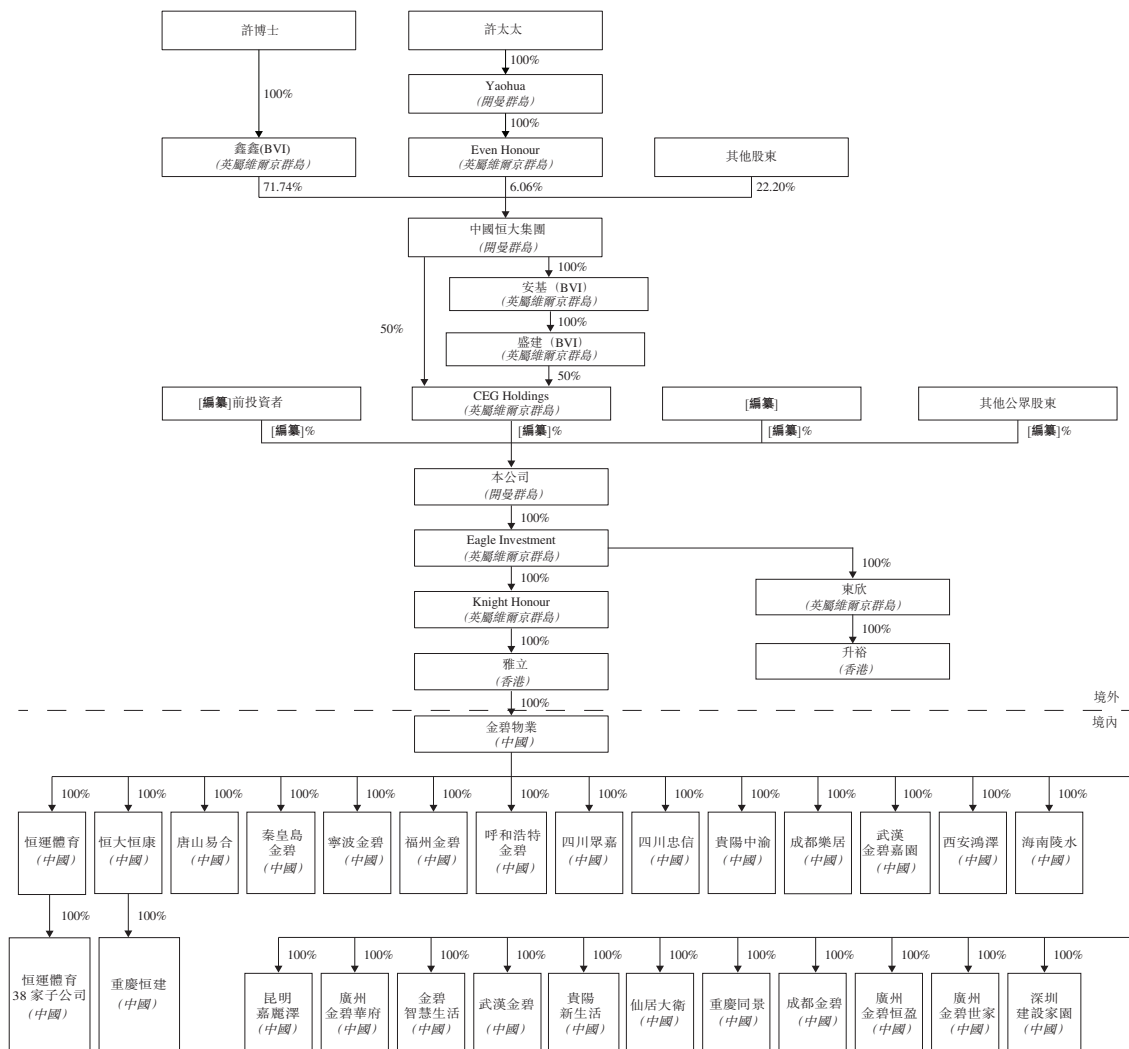
## 歷史、重組及公司架構

### 資本化發行

根據我們股東於2020年[●]通過的書面決議案，待本公司股份溢價賬因[編纂]獲得進賬後，授權董事將本公司股份溢價賬中[編纂]美元的進賬額撥充資本，方法是動用該款項按面值繳足合共[編纂]股股份，以按該等決議案獲通過當日名列本公司股東名冊的股份持有人各自於本公司的現有持股比例，向彼等發行及配發股份（盡可能不涉及零碎股權，以免發行及配發碎股）。

### 資本化發行及[編纂]完成後的公司架構

下圖載列我們於資本化發行及[編纂]完成後的公司及股權架構（假設[編纂]項下[編纂]獲[編纂]悉數認購及[編纂]並無獲行使）：



---

## 歷史、重組及公司架構

---

### 建議[編纂]的理由

根據上市規則及按照本公司的公司架構及所有權，本公司的[編纂]將構成中國恒大集團的[編纂]。

中國恒大集團董事局認為，[編纂]符合中國恒大集團及中國恒大集團股東的整體利益，理由如下：

- (a) [編纂]將讓中國恒大集團及其股東有機會根據[編纂]業務的另行獨立平台將其於本集團的投資價值變現；
- (b) [編纂]將讓本集團將我們的身份建立為獨立上市集團、擁有獨立集資平台，以及透過[編纂]擴大投資者基礎。[編纂]將讓我們可直接進入資本市場進行股權及／或債務融資，以為我們現有業務及未來擴充提供資金，而毋須倚賴恒大集團，從而提升我們的運營及財務管理效益；
- (c) [編纂]將提升我們的企業形象，從而增強我們的能力，吸引戰略投資者進行投資並直接與我們組成戰略夥伴關係，這可為本集團締造協同效應；
- (d) [編纂]將使中國恒大集團及本集團能夠更專注於各自業務的發展、戰略規劃及改進資源分配。中國恒大集團及本集團均將從獨立管理架構的高效決策流程中獲益；
- (e) 本集團獨立[編纂]將提高我們的聲譽，有助促進運營表現，實現更高價值。由此提高的價值將讓中國恒大集團及其股東有機會在本集團業務的另行獨立平台上增加本集團的投資價值；及
- (f) [編纂]將提高本公司運營及財務透明度，這讓投資者得以獨立地對本公司的經營業績及財務狀況作出更佳評估，從而可能提高整體價值。

中國恒大集團的[編纂]符合上市規則第15項應用指引的規定。[編纂]不須經中國恒大集團的股東批准。