

## 歷史、重組及企業架構

### 歷史及發展

#### 概覽

本集團歷史可追溯至1994年，當時華潤集團投資北京市華遠房地產股份有限公司（華潤置地前身）並開展物業開發、投資及管理業務，其後重組成為華潤置地。自此以來，我們作為華潤置地的一部分，一直為華潤置地（中國領先的大型住宅及商業房地產開發商及香港上市公司）所開發及／或擁有的物業提供配套物業管理服務。

本集團初期專注於提供住宅物業管理服務，以補充及配合華潤置地的物業發展及開發業務。本集團的業務規模與華潤置地的物業發展及開發業務一起顯著增長。得益於我們與我們控股股東的互惠互補關係，我們已成為中國領先的物業管理及商業運營服務供應商，並迅速將業務地域覆蓋範圍擴展至主要地區。

迄今，我們提供的服務包括住宅物業管理服務，以及商業運營及物業管理服務。根據弗若斯特沙利文的資料，按2019年物業管理服務的收入計算，我們在中國所有的物業管理公司中排名第五位，按2019年購物中心物業管理服務收入計算，我們在中國所有的購物中心運營服務供應商中排名第二位。

#### 發展里程碑

下表載列我們業務發展的主要里程碑：

年度	事件
1994年	<ul style="list-style-type: none"><li>華潤集團投資華潤置地的前身，其物業管理服務業務亦同步展開，主要提供住宅物管服務</li></ul>
2000年	<ul style="list-style-type: none"><li>開始開發及建設第一個「萬象城」購物中心項目：深圳萬象城</li><li>展開籌備以「萬象」品牌提供商業運營管理服務</li></ul>
2004年	<ul style="list-style-type: none"><li>深圳萬象城（第一個「萬象城」購物中心項目）開業</li><li>確立以「萬象」品牌提供商業運營管理服務</li></ul>
2005年	<ul style="list-style-type: none"><li>華潤置地收購華潤集團若干物業，包括北京華潤大廈、上海華潤時代廣場及深圳華潤中心，讓本集團展開其寫字樓物業管理服務</li></ul>

## 歷史、重組及企業架構

年度	事件
2009年	<ul style="list-style-type: none"><li>華潤置地發佈「高品質」品牌戰略，其中包括本集團之物業管理服務業務</li></ul>
2014年	<ul style="list-style-type: none"><li>深圳萬象城開幕十週年，華潤置地確立「中國商業地產領導者」的定位並強化本集團向商業物業提供服務之戰略</li></ul>
2017年	<ul style="list-style-type: none"><li>本公司正式成立</li></ul>
2019年	<ul style="list-style-type: none"><li>本集團的住宅和商業物業在管建築面積超過100百萬平方米</li></ul>

### 本公司的主要股權變動

#### 本公司註冊成立及重組

本公司於2017年5月18日在開曼群島註冊成立為有限公司，法定股本50,000美元，分為50,000股每股面值1美元的股份。

註冊成立後，本公司向Vistra (Cayman) Limited發行一股股份，該股股份於2017年6月30日轉讓予華潤置地。2017年6月30日，本公司向華潤置地發行12,999股股份。緊隨此次配發後，本公司由華潤置地全資擁有。

2020年7月18日，作為重組一部份，本公司向華潤置地按面值發行一股股份。

#### 股份拆細及資本化發行

2020年[●]，我們的唯一股東決議(除其他事項外)將當時每股面值1美元的已發行及未發行普通股分拆為[編纂]股每股面值[編纂]美元的股份(「股份拆細」)。因此，緊隨股份拆細後，華潤置地將持有[編纂]股每股面值[編纂]美元的股份。

我們的唯一股東亦決議，在因根據[編纂]發行[編纂]而有所進賬後，董事獲授權向於緊接於[編纂]之前的營業日營業時間結束時名列本公司股東名冊的唯一股東華潤置地，按面值配發及發行合共[編纂]股於[編纂]入賬列作繳足股款的股份(「資本化發行」)。

由於股份拆細及資本化發行，緊接[編纂]完成前，本公司股本將為50,000美元，分為[編纂]股每股面值[編纂]美元的普通股，其中[編纂]股為已發行及繳足。

## 歷史、重組及企業架構

### 重組

為籌備建議分拆[編纂]而進行的架構調整和重組(「重組」)旨在將營運本集團相關業務的各實體進行整合，以建立統一的股權及管理結構。本集團的業務主要包括(1)住宅物業管理服務；及(2)商業運營及物業管理服務，重組將採取以下步驟將各營運主體整合至本集團。

#### 1. 間接轉讓華潤萬象深圳

華潤萬象深圳(於中國註冊成立的公司)合併及持有提供商業運營服務的業務。

重組前，華潤萬象深圳由Golden Key Resources Limited(於英屬處女群島註冊成立的有限公司)間接持有全部股權，而Golden Key Resources Limited則由Day Champion Holdings Limited(於開曼群島註冊成立的有限公司及華潤置地的直接全資附屬公司)持有全部股權。作為重組的一部分，華潤置地首先從Day Champion Holdings Limited收購Golden Key Resources Limited的全部股份，其後於2020年7月17日與本公司訂立股份轉讓協議，將Golden Key Resources Limited的全部已發行股本轉讓予本公司，而本公司向華潤置地發行及配發一股股份作為轉讓Golden Key Resources Limited的代價，轉讓於2020年7月18日完成。

#### 2. 轉讓歡樂頌香港

歡樂頌香港是於香港註冊成立的有限公司，由華潤(集團)透過Ting Cao (C.I.) Holding Corp.間接持有。歡樂頌香港持有華潤潤欣商業管理(深圳)有限公司(於中國註冊成立的公司)100%權益，為深圳布吉萬象匯管理及提供商業分租服務。作為重組的一部分，創潤(本公司於香港註冊成立的全資附屬公司)與Ting Cao (C.I.) Holding Corp.(於開曼群島註冊成立的公司，為華潤(集團)的間接全資附屬公司)於2020年6月22日訂立買賣協議，創潤同意收購歡樂頌香港全部已發行股本，代價約為人民幣523百萬元，由創潤與Ting Cao (C.I.) Holding Corp.參考獨立估值師的估值公平磋商釐定。

歡樂頌香港全部股份轉讓將於[編纂]前完成。就董事所知，完成轉讓並無重大障礙。

#### 3. 轉讓瀘州華潤置地

瀘州華潤置地為一家於中國註冊成立的公司，管理瀘州萬象匯並向其提供商業分租服務。作為重組的一部分，華潤萬象深圳與華潤置地(成都)有限公司(於中國註冊成立的公

## 歷史、重組及企業架構

司，為華潤置地的全資附屬公司)於2020年7月24日訂立股權轉讓協議，華潤萬象深圳同意收購華潤置地(成都)有限公司所持瀘州華潤置地全部股權，代價約為人民幣22百萬元，乃由各方公平磋商釐定。瀘州華潤置地於2020年8月12日完成轉讓。

#### 4. 轉讓潤聯

潤聯是在中國註冊成立並主要在湖北省擁有多個物業管理項目的公司。作為重組的一部分，華潤置地(武漢)物業管理有限公司(於中國註冊成立的公司，為本公司的間接全資附屬公司)與中國華潤有限公司於2020年8月26日訂立股權轉讓協議，華潤置地(武漢)物業管理有限公司同意收購中國華潤有限公司所持潤聯全部股權，代價約為人民幣47百萬元，乃由各方公平磋商釐定。

潤聯轉讓將於[編纂]前完成。就董事所知，完成轉讓並無重大障礙。

#### 中國法律合規

中國法律顧問確認，上文所述轉讓瀘州華潤置地已依法完成，已根據中國法律及法規取得辦理轉讓所需全部相關監管批文。中國法律顧問[亦確認，上文所述轉讓潤聯已依法完成，已根據中國法律及法規取得辦理轉讓所需全部相關監管批文。]

#### 我們的主要附屬公司

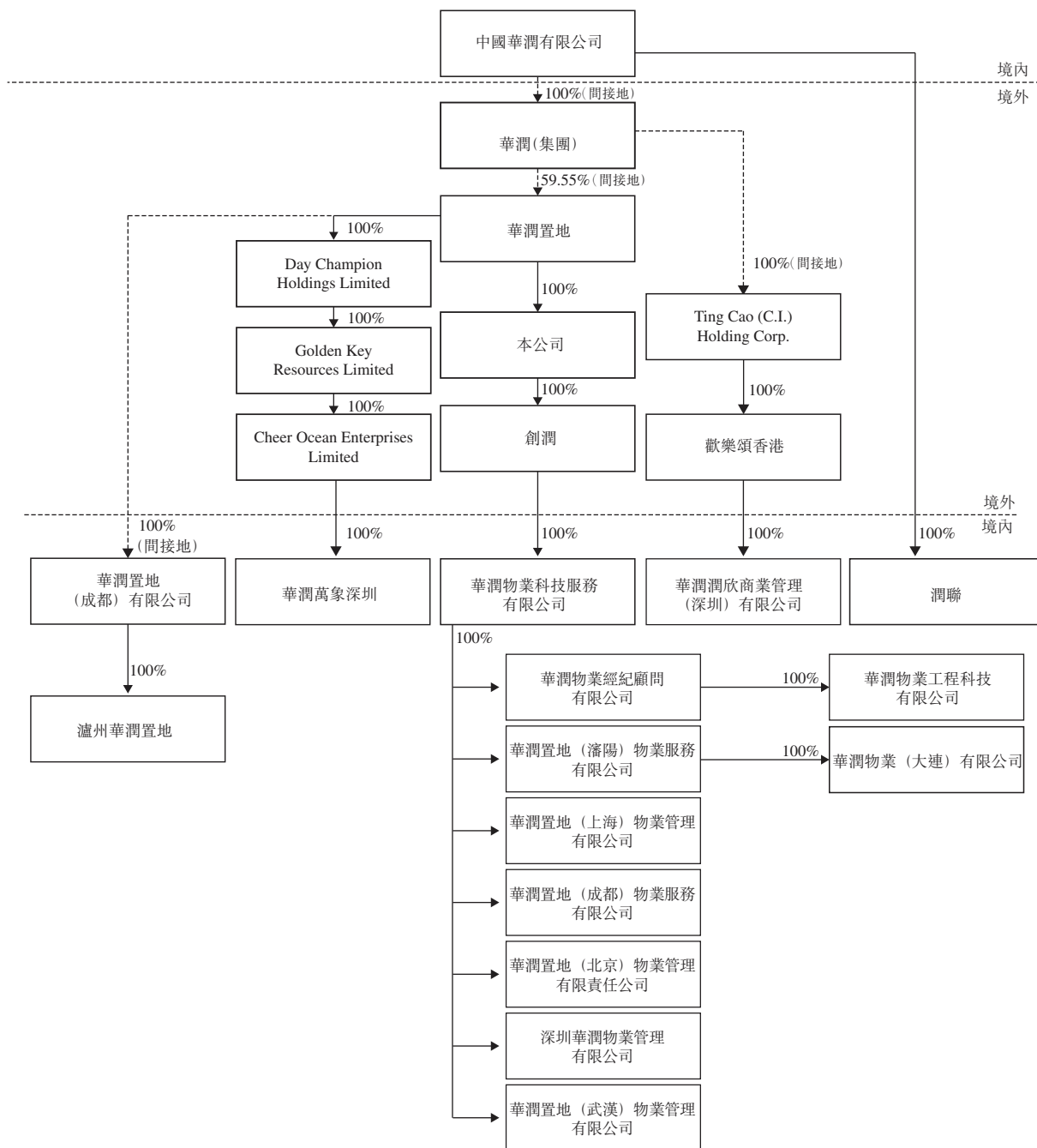
於最後實際可行日期，我們有三家主要附屬公司經營我們的主要業務。下表載列於最後實際可行日期主要附屬公司的詳情：

編號	主要附屬公司名稱	註冊 成立地址	註冊成立日期	註冊股本	本集團 應佔權益	主要業務
1.	華潤萬象深圳	中國	2019年11月8日	人民幣 300,000,000元	100%	商業運營服務
2.	華潤物業科技服務 有限公司	中國	2017年8月15日	人民幣 600,000,000元	100%	物業管理
3.	華潤潤欣商業管理 (深圳)有限公司	中國	2017年3月9日	人民幣 10,000,000元	100%	商業分租服務

## 歷史、重組及企業架構

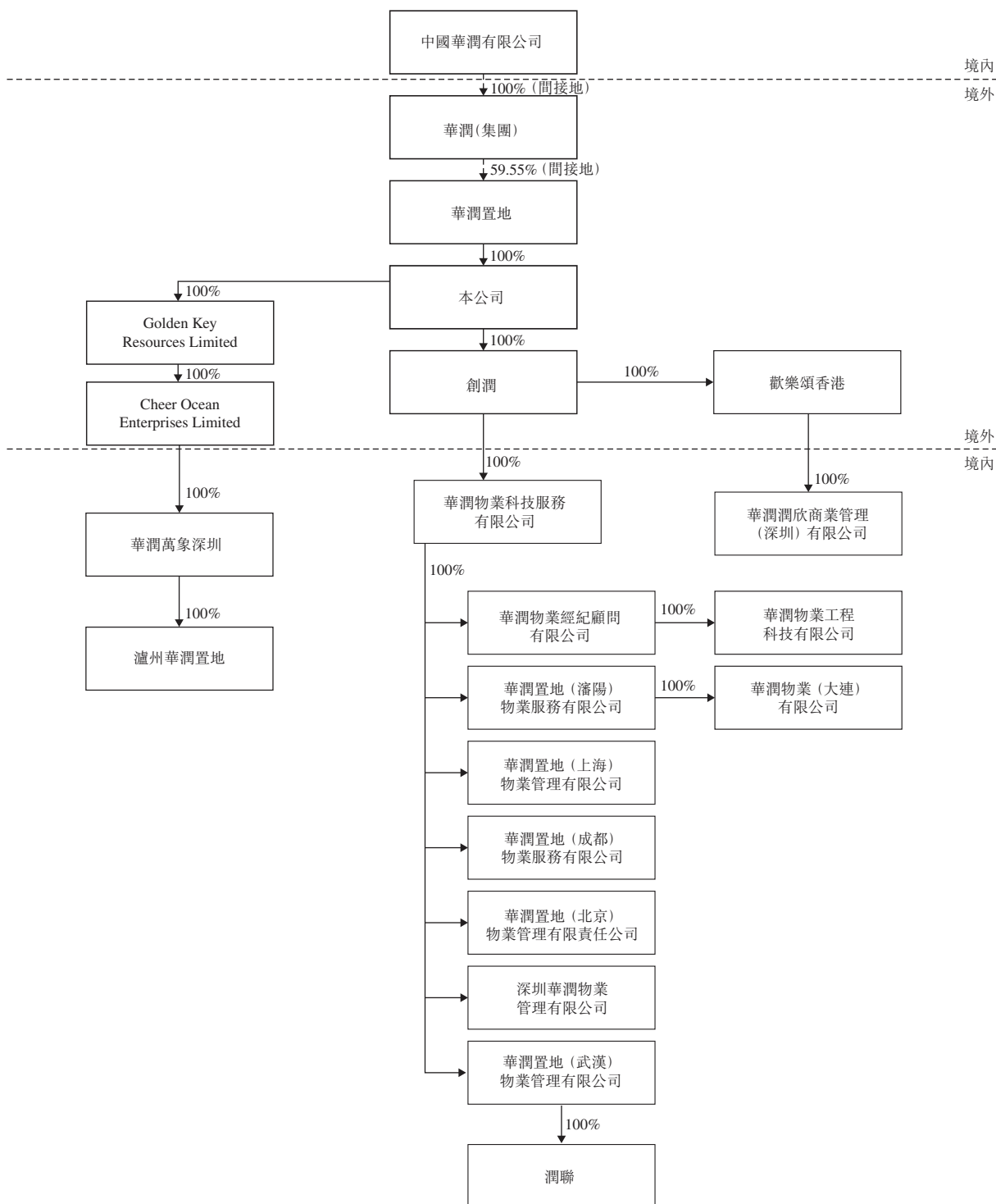
### 企業架構

下圖載列緊接重組前本集團的簡化企業架構：



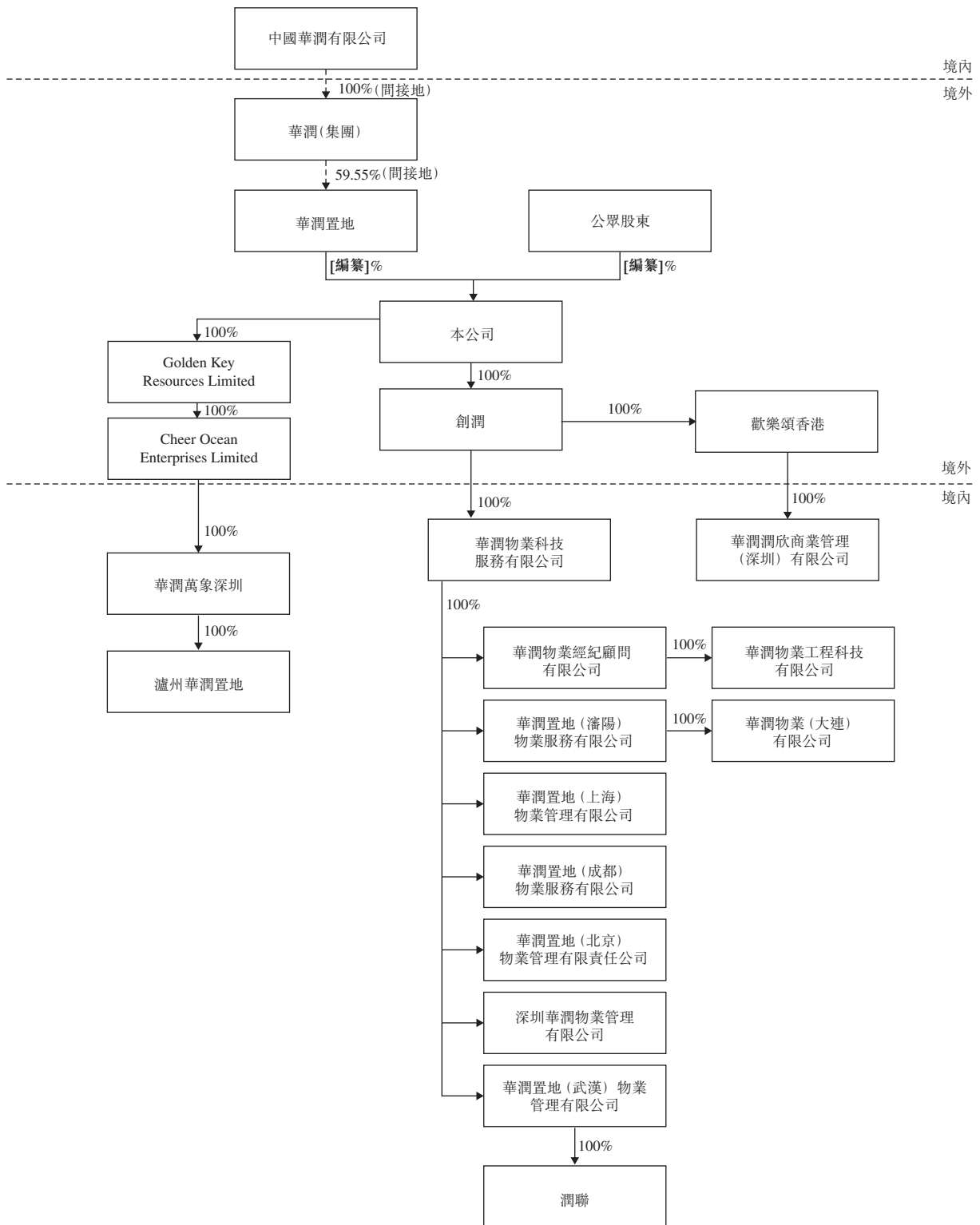
## 歷史、重組及企業架構

下圖載列緊接重組完成後但[編纂]前本集團的簡化企業架構：



## 歷史、重組及企業架構

下圖載列緊隨[編纂]後(假設[編纂]未獲行使)本集團的企業架構：



## 歷史、重組及企業架構

### 建議分拆[編纂]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]將構成華潤置地分拆[編纂]。

華潤置地董事會認為，分拆[編纂]符合華潤置地及其股東的整體利益，原因如下：

- (a) 分拆[編纂]可給予華潤置地及其股東機會，透過一個獨立業務平台，實現於本集團投資的價值。投資者將獲得我們業務的經營業績的更多詳情並將有機會專門投資我們的業務。
- (b) 分拆[編纂]將為華潤置地及本集團設定更明確的業務重點。鑑於兩個集團的發展道路及業務策略有所不同，分拆[編纂]可為華潤置地及本集團的業務發展建立獨立平台。
- (c) 華潤置地及本集團業務所要求的專業知識及專業技能因各自業務的不同性質而有所差異，而分拆[編纂]將明確分離營運及管理。這將使得華潤置地及本集團的業務戰略更為集中且資源分配更為有效。
- (d) 股份獨立[編纂]令我們管理層的责任及職責更直接吻合本公司的營運及財務業績，亦可令本公司高級管理層與股東及投資者直接溝通。此舉將增強管理層的專注力，進而完善決策程序，迅速應對市場變化，以及提升營運效率。高級管理層團隊將直接受投資者之嚴格監督，該上市亦可將本公司與香港聯交所同類上市公司於股市之表現作出比較，更易於據此評價管理層之績效，並可將管理層之獎勵與該績效掛鉤，從而增強管理層的工作積極性及投入程度。
- (e) 分拆[編纂]可令本集團提升企業形象，繼而提升其吸引正於物業管理和商業運營服務尋求投資業務的策略投資者(可為本集團帶來協同效應)於本集團投資並與本集團直接建立戰略夥伴關係的能力。
- (f) 分拆[編纂]可令本集團進一步建立聲譽，洽商業務更具優勢，有利於爭取更多業務，尤其可令我們擴展至獨立第三方。



---

## 歷史、重組及企業架構

---

- (g) 分拆[編纂]可令本集團定位為獨立[編纂]集團，可直接進入債務及股本市場以為未來增長提供資金。分拆[編纂]可向根據經營我們業務的公司之信用評級作出分析或貸款之金融機構提供有關本集團信貸狀況的明確資料。

分拆[編纂]符合上市規則第15條應用指引的規定。分拆[編纂]將視作華潤置地出售本集團。由於分拆[編纂]的各項適用百分比率低於5%，從華潤置地角度來看，分拆[編纂]獲豁免遵守上市規則第十四章下的申報、公告及股東批准規定。