

歷史、發展及公司架構

概覽

我們是中國領先的社區、商企和城市空間服務提供商。本公司的歷史可以追溯到1990年，當時，萬科企業的物業服務業務部門作為引領者開始在中國提供住宅物業服務。本公司成立於2001年2月。截至2022年3月31日，(i)我們提供物業服務的住宅物業在管總建築面積約為670.2百萬平方米；及(ii)我們在中國內地及香港提供物業及設施管理服務，涵蓋1,650個項目，在管總建築面積超過135百萬平方米。

憑藉超過30年的經驗和能力，我們積極響應中國政府建設「智慧城市」的號召，並努力以高端技術和創新的管理解決方案來增強城市空間運營能力。截至2022年3月31日，我們擁有廣泛的項目組合，於32個城市擁有52個城市空間整合服務項目。

結合我們在社區、商企和城市空間服務方面的深厚專業功底及強大的技術能力，以及我們分享成功和接受變革的文化，我們與競爭對手的區別在於我們提供AIoT及BPaaS解決方案為企業及機構客戶提供有形價值並創造新增長動力的能力。我們開發科技基礎設施及系統的能力使我們能夠持續強化社區、商企和城市空間服務。

業務發展里程碑

下文載列我們的關鍵業務發展里程碑概述：

年份	里程碑
1990年	萬科企業的物業服務業務部門率先在中國深圳天景花園提供住宅物業服務。
1992年	深圳市萬科物業服務有限公司（「深圳萬科物業服務」，萬科企業當時的附屬公司）成立，並開始提供住宅物業服務。
1996年	萬科企業的物業管理業務部門在全國首次物業服務行業公開招標中一舉奪魁，贏得了深圳鹿丹村的物業服務項目。 萬科企業在中國物業服務行業的市場參與者中成為首家通過ISO9002國際認證的公司。
2001年	本公司成立。 我們是首批獲得住房和城鄉建設部頒發的《物業服務企業資質證書一級》的企業。
2011年	我們被中國物業管理協會評為全國物業服務企業綜合實力百強第一名。
2012年	「幸福驛站」在萬科藍山花園首次亮相，引入增值服務。

歷史、發展及公司架構

年份	里程碑
2013年	<p>我們專門供我們住戶和其他互聯網用戶（如業主、商戶及服務供應商）連接的社區手機應用程序「住這兒」上線。</p> <p>我們推出專有客戶關係管理系統和呼叫中心。</p>
2017年	<p>我們於2017年及2018年連續被中國房地產業協會和中國房地產測評中心評為中國物業管理企業品牌價值第一名。</p> <p>我們被國務院發展研究中心、清華大學房地產研究所及中指研究院評為中國物業服務質量領先品牌第一名。</p>
2018年	<p>我們公佈了「住宅商企•兩翼齊飛」的業務戰略。</p> <p>我們與珠海大橫琴集團有限公司（一家國有企業）合作推出中國首個城市管理生態系統「物業城市」。</p> <p>我們推出樸鄰，提供房屋銷售及租賃經紀服務。</p> <p>我們連續被中國房地產業協會和中國房地產測評中心評為中國物業服務企業品牌價值第一名。</p> <p>我們是中國第一家年收入超過人民幣100億元的物業服務公司。</p> <p>我們改制為股份有限公司。</p>
2020年	<p>我們與Cushman & Wakefield Pacific Holdings Limited（「戴德梁行」）合作推出了萬物梁行品牌。</p> <p>我們公佈了專注跨社區、商企和城市空間業務協同的增長模式的業務策略。</p> <p>我們創立了City Up，作為我們的城市空間運營品牌。</p>
2021年	<p>我們在中國武漢創立了數字運營中心，以進一步加強我們的遠程運營能力。</p>

歷史、發展及公司架構

主要公司發展

本公司

1. 本公司成立

本公司於2001年2月20日根據中國法律成立為有限公司，初始註冊資本為人民幣5百萬元。本公司成立時的股權結構如下：

股東名稱	於本公司的持股比例
萬科企業.....	90%
深圳市萬科財務顧問有限公司(「萬科財務顧問」).....	10%

自2011年3月萬科財務顧問向萬科企業轉讓本公司10%的股權後，我們成為萬科企業的全資附屬公司，隨後我們從2011年4月直至2014年9月經歷了一系列的注資，在上述注資完成後，我們仍然為萬科企業的全資附屬公司，註冊資本為人民幣419百萬元。

2. 員工持股計劃

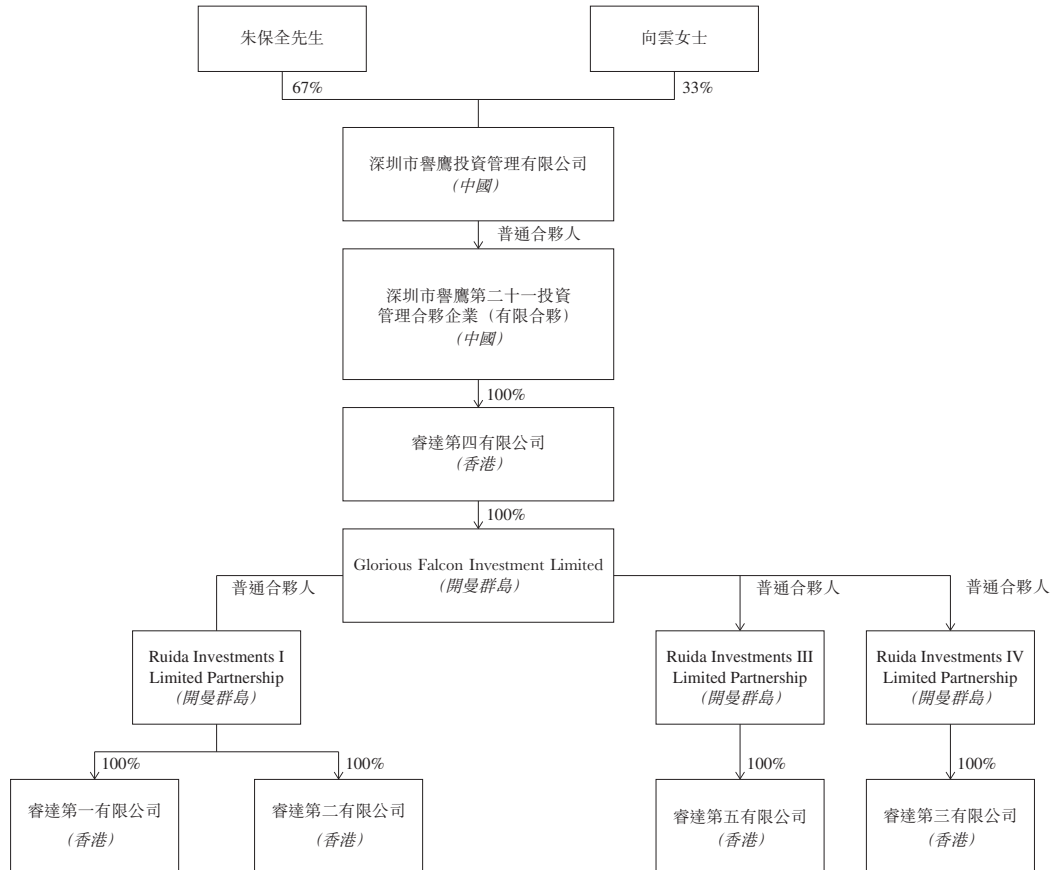
萬科企業於2015年6月為其從事物業服務業務(即本公司)的員工引入內部事業合夥人機制，以吸引和留住人才，增強本公司的競爭力，實現長期發展。截至最後實際可行日期，事業合夥人機制已經進一步修訂並合併為本公司的員工持股計劃(「員工持股計劃」)。我們設立睿達第一有限公司、睿達第二有限公司(前稱WkGrowth Limited)、睿達第三有限公司、睿達第四有限公司和睿達第五有限公司作為我們的境外員工持股平台。

睿達第一有限公司同意以注資方式認購本公司註冊資本人民幣23,277,778元，對價相當於人民幣113,806,070.42元。在該認購於2016年1月25日完成後，睿達第一有限公司成為本公司股東，並且本公司改制為中外合資公司。

睿達第二有限公司、睿達第三有限公司、睿達第四有限公司及睿達第五有限公司均同意通過注資方式合共認購本公司的註冊資本人民幣23,277,778元，對價相當於人民幣137,106,112.00元，有關認購於2016年3月完成。

歷史、發展及公司架構

根據員工持股計劃，各合資格參與者將作為有限合夥人身份獲得各員工激勵平台（即各境外員工持股平台的持股合夥平台）的合夥權益。境外員工持股平台的簡化結構載列如下：



深圳市譽鷹投資管理有限公司為深圳市譽鷹第二十一投資管理合夥企業（有限合夥）的普通合夥人，因此間接控制境外員工持股平台。朱保全先生（本公司董事長、執行董事兼總經理）持有深圳市譽鷹投資管理有限公司67%的權益，向雲女士（本公司監事會主席）持有餘下權益。有關員工持股計劃的詳情，請參閱「附錄六－法定及一般資料－5.員工持股計劃」分節。有關境外員工持股平台於截至最後實際可行日期的持股詳情，請參閱「一本公司的股權架構」分節。

歷史、發展及公司架構

3. 2017年投資

根據(i)本公司與Radiant Sunbeam Limited於2017年2月6日簽訂的增資協議，Radiant Sunbeam Limited同意認購本公司註冊資本人民幣155,185,185元；及(ii)本公司、Radiant Sunbeam Limited及Dream Landing Holdings Limited於2017年2月24日簽訂的增資協議，Radiant Sunbeam Limited及Dream Landing Holdings Limited分別同意認購本公司註冊資本人民幣11,084,656元及人民幣33,253,968元。於上述認購完成後，本公司的註冊資本於2017年3月20日增至人民幣665,079,365元（統稱「2017年投資」）。Radiant Sunbeam Limited及Dream Landing Holdings Limited各自為獨立第三方。

在2017年投資中，[編纂]前投資者各自的認購金額和認購者支付的對價詳情如下：

股東名稱	認購註冊資金額 (人民幣元)	合計對價	2017年投資 完成後在本公司 的持股比例
Radiant Sunbeam Limited	155,185,185	人民幣1,400,000,000元 或等值美元	25%
	11,084,656	人民幣100,000,000元或 等值美元	
Dream Landing Holdings Limited	33,253,968	人民幣300,000,000元或 等值美元	5%

4. 改制為股份有限公司

隨著本集團業務的發展，於2018年1月，萬科企業將其在本公司合共3%的股本權益平均轉讓予萬頃、萬斛、萬馬爭先、盈達投資基金、萬殊之妙及萬斛泉源（均為萬科企業的全資附屬公司），佔本公司合共註冊資本中的人民幣19,952,382元。

於2018年1月，董事會通過決議，批准本公司由有限公司改制為股份有限公司，並更名為萬科物業發展股份有限公司。董事會批准將本公司截至2017年6月30日的資產淨值轉換為1,000,000,000股股份，餘下資產淨值人民幣2,237,944,035元計入本公司的資本儲備。於2018年1月26日，本公司的發起人召開首次股東大會，並批准本公司改制為股份有限公司。

歷史、發展及公司架構

於2018年3月20日改制完成後，本公司的註冊資本變為人民幣1,000,000,000元，分為每股面值人民幣1.00元的1,000,000,000股股份（由當時的全體股東於改制前按其各自於本公司的股本權益比例進行認購）。

5. 收購陽光智博

有關收購陽光智博的詳情，請參閱下文「一 於往績記錄期間的主要收購、處置及合併 — 收購陽光智博」分節。

6. 2021年10月轉讓

於2021年10月29日，根據(i) 2021年陽光投資協議（定義見下文）的補充協議；及(ii)海南慧優投資有限公司（「海南慧優」）和深圳譽鷹簽訂的股份轉讓協議，海南慧優同意根據2021年陽光收購協議（定義見下文）及其補充協議以人民幣3,053,141,111元的對價向深圳譽鷹（截至最後實際可行日期，其並未持有我們的任何股份）轉讓30,602,000股股份，且對價乃據此進行估值釐定。相關轉讓乃歸因於雙方基於公平磋商調整了陽光收購（定義見下文）的對價。詳情請參閱下文「一 於往績記錄期間的主要收購、處置及合併 — 收購陽光智博」。股份轉讓於2021年10月29日完成。

於2021年10月29日轉讓完成後，根據深圳譽鷹與萬斛泉源簽訂的日期為2021年11月3日的股份轉讓協議，深圳譽鷹同意以人民幣3,054,079,600元的對價向萬斛泉源轉讓30,602,000股股份，且股份轉讓於同日完成（「第二輪2021年10月轉讓」）。

萬斛泉源為我們的控股股東集團的成員公司萬科企業的全資附屬公司。有關萬科企業的詳情，請參閱本文件「與控股股東的關係」一節。萬斛泉源增加持股體現了控股股東對本集團長遠發展的信心。

歷史、發展及公司架構

7. 2021年11月轉讓

於2021年11月26日，Radiant Sunbeam Limited與下列各方訂立多份股份轉讓協議，本公司的相關股權轉讓詳情載列如下：

轉讓人	承讓人	轉讓註冊資本	對價
Radiant Sunbeam Limited	香港瑞軒企業管理有限公司(「瑞軒」)	人民幣30,000,000元	人民幣2,994,000,000元
	睿達第三有限公司	人民幣20,000,000元	人民幣1,996,000,000元
	珠海達豐瑞翔股權投資合夥企業(有限合夥)(「珠海達豐」)	人民幣20,000,000元	人民幣1,996,000,000元

上述股份轉讓已於2021年12月13日完成。此外，睿達第三有限公司進一步收購本公司的股權，以用於投資。

8. 2021年12月轉讓

於2021年12月31日，根據Dream Landing Holdings Limited、海南雲勝投資合夥企業(有限合夥)(「海南雲勝」)與本公司訂立的股份轉讓協議，Dream Landing Holdings Limited同意轉讓且海南雲勝同意收購19,958,000股股份，對價為人民幣1,991,200,000元或等值美元。

於同日，根據海南慧優與海南雲勝訂立的股份轉讓協議，海南慧優同意向海南雲勝轉讓1,155,000股股份作為實繳出資，而該1,155,000股股份的價值被約定為相當於人民幣115,280,000元，乃經雙方參考根據陽光收購進行的估值後公平磋商釐定。上述股份轉讓已於2022年1月4日完成。

歷史、發展及公司架構

據中國法律顧問告知，上述我們的註冊資本及股權的所有變化已根據適用的中國法律、法規及規則正式完成，並且根據適用的中國法律、法規及規則屬合法有效。

我們的主要附屬公司

截至2022年3月31日，本集團由本公司和主要在中國60多個城市成立及運營的400多家附屬公司組成。我們採用了相對複雜的集團架構，擁有大量的附屬公司，以達至業務活動分工明確及促進我們的業務運營。我們相信，採用這種架構將使本集團能夠更好地管理和監測我們的業務運營，並在運營、合規和風險管理方面實現靈活和有效控制。

於往績記錄期間，對我們的業績有重大影響的附屬公司的主要公司發展情況列示如下：

	附屬公司名稱	主要業務活動	成立及開業日期
1.	深圳萬科物業服務	提供物業服務	1992年1月16日
2.	北京萬科物業服務有限公司 (「北京萬物」)	提供物業服務	1998年4月8日
3.	成都萬科物業服務有限公司 (「成都萬物」)	提供物業服務	2000年10月16日
4.	廣州市萬科物業服務有限公司 (「廣州萬物」)	提供物業服務	2004年11月17日
5.	江蘇蘇南萬科物業服務有限公司 (「蘇南萬物」)	提供物業服務	2003年10月14日
6.	南京萬科物業管理有限公司 (「南京萬物」)	提供物業服務	2007年5月30日
7.	上海萬科物業服務有限公司 (「上海萬物」)	提供物業服務	1993年11月25日
8.	深圳市萬睿智能科技有限公司 (「深圳萬睿」)	提供AIoT解決方案服務	2013年1月30日
9.	深圳市萬物雲科技有限公司 (「深圳萬物雲科技」)	提供信息技術服務	2017年10月11日
10.	深圳譽鷹	提供物業服務	2014年10月9日
11.	深圳萬物商企物業服務有限公司 (「深圳萬物商企」)	提供物業及設施管理服務	1999年10月10日

歷史、發展及公司架構

	附屬公司名稱	主要業務活動	成立及開業日期
12.	瀋陽萬科物業服務有限公司 (「瀋陽萬物」)	提供物業服務	1995年12月19日
13.	萬科物業服務(香港)有限公司 (「萬物香港」)	提供物業服務	2017年8月28日
14.	武漢市萬科物業服務有限公司 (「武漢萬物」)	提供物業服務	1992年11月20日

1. 深圳萬科物業服務

深圳萬科物業服務於1992年1月16日在中國成立，初始註冊資本為人民幣0.4百萬元。其主要從事物業服務。截至2019年1月1日，深圳萬科物業服務由本公司全資擁有，註冊資本為人民幣50百萬元。於2020年12月28日，為精簡本集團架構，本公司將於深圳萬科物業服務的全部股本權益轉讓予我們的全資附屬公司深圳市萬科物業控股有限公司(「深圳市萬物控股」)。

2. 北京萬物

北京萬物於1998年4月8日在中國成立，初始註冊資本為人民幣1百萬元。其主要從事物業服務。截至2019年1月1日，北京萬物由本公司全資擁有。於2019年12月18日，北京萬物的註冊資本由人民幣22百萬元增至人民幣50百萬元。於2020年12月31日，為精簡本集團架構，本公司將於北京萬物的全部股本權益轉讓予深圳市萬物控股。

3. 成都萬物

成都萬物於2000年10月16日在中國成立，初始註冊資本為人民幣2百萬元。其主要從事物業服務。截至2019年1月1日，成都萬物由本公司全資擁有。於2019年4月16日，成都萬物的註冊資本由人民幣15百萬元增至人民幣50百萬元。於2020年12月31日，為精簡本集團架構，本公司將於成都萬物的全部股本權益轉讓予深圳市萬物控股。於2021年8月19日，成都萬物的註冊資本由人民幣50百萬元進一步增至人民幣100百萬元。

歷史、發展及公司架構

4. 廣州萬物

廣州萬物於2004年11月17日在中國成立，初始註冊資本為人民幣2百萬元。其主要從事物業服務。截至2019年1月1日，廣州萬物由本公司全資擁有，註冊資本為人民幣5百萬元。於2020年12月30日，為精簡本集團架構，本公司將於廣州萬物的全部股本權益轉讓予深圳市萬物控股。

5. 蘇南萬物

蘇南萬物於2003年10月14日在中國成立，初始註冊資本為人民幣0.5百萬元。其主要從事物業服務。截至2019年1月1日，蘇南萬物由本公司全資擁有，註冊資本為人民幣10.58百萬元。於2021年1月5日，為精簡本集團架構，本公司將於蘇南萬物的全部股本權益轉讓予深圳市萬物控股。

6. 南京萬物

南京萬物於2007年5月30日在中國成立，初始註冊資本為人民幣3百萬元。其主要從事物業服務。截至2019年1月1日，南京萬物由本公司全資擁有，註冊資本為人民幣12百萬元。於2021年1月12日，為精簡本集團架構，本公司將於南京萬物的全部股本權益轉讓予深圳市萬物控股。

7. 上海萬物

上海萬物於1993年11月25日在中國成立，初始註冊資本為人民幣1百萬元。其主要從事物業服務。截至2019年1月1日，上海萬物由本公司全資擁有，註冊資本為人民幣12.26百萬元。於2021年1月4日，為精簡本集團架構，本公司將於上海萬物的全部股本權益轉讓予深圳市萬物控股。

8. 深圳萬睿

深圳萬睿於2013年1月30日在中國成立，初始註冊資本為人民幣10百萬元。其主要從事AIoT解決方案服務。深圳萬睿成立後一直由本公司擁有。於2019年7月30日，深圳萬睿的註冊資本由人民幣10百萬元增至人民幣100百萬元。

歷史、發展及公司架構

9. 深圳萬物雲科技

深圳萬物雲科技於2017年10月11日在中國成立，初始註冊資本為人民幣1,000百萬元。其主要從事信息技術服務。自其成立以來，深圳萬物雲科技由本公司全資擁有，且此後深圳萬物雲科技的股權及註冊資本均未發生變化。

10. 深圳譽鷹

深圳譽鷹於2014年10月9日在中國成立，初始註冊資本為人民幣100百萬元。其主要從事物業服務。截至2019年1月1日及直至最後實際可行日期，深圳譽鷹由本公司全資擁有，註冊資本為人民幣100百萬元。

11. 深圳萬物商企

深圳萬物商企於1999年10月10日在中國成立，註冊資本為0.12百萬美元（相當於人民幣0.996百萬元）。其主要從事物業及設施管理服務。截至2019年1月1日，深圳萬物商企由深圳譽鷹全資擁有，註冊資本為人民幣11.58百萬元。於2019年8月9日，Rugby Cayman Limited通過其附屬公司同意從深圳譽鷹收購深圳萬物商企35%的股本權益，且該股權轉讓已於2019年10月15日完成。根據日期為2020年1月6日的股權轉讓協議，深圳萬物商企通過深圳譽鷹轉讓餘下權益，成為Rugby Cayman Limited的間接全資附屬公司，且該股權轉讓已於2020年1月9日完成。上述轉讓完成後及截至最後實際可行日期，深圳萬物商企仍為我們的附屬公司。

有關成立萬物梁行及Rugby Cayman Limited的詳情，請參閱下文「— 主要收購、處置及合併 — 成立萬物梁行」分節。

12. 瀋陽萬物

瀋陽萬物於1995年12月19日在中國成立，初始註冊資本為人民幣0.5百萬元。其主要從事物業服務。截至2019年1月1日，瀋陽萬物由本公司全資擁有，註冊資本為人民幣10百萬元。於2020年12月30日，為精簡本集團架構，本公司將於瀋陽萬物的全部股本權益轉讓予深圳市萬物控股。

歷史、發展及公司架構

13. 萬物香港

萬物香港於2017年8月28日在香港註冊成立，其主要從事物業服務。自其成立以來，萬物香港為本公司全資擁有且此後其股權及股本均未發生變化。

14. 武漢萬物

武漢萬物於1992年11月20日在中國成立，初始註冊資本為人民幣2百萬元。其主要從事物業服務。截至2019年1月1日，武漢萬物由本公司全資擁有，註冊資本為人民幣12百萬元。於2020年12月30日，為精簡本集團架構，本公司將於武漢萬物的全部股本權益轉讓予深圳市萬物控股。

於往績記錄期間的主要收購、處置及合併

成立萬物梁行

於2019年12月12日，我們公佈與戴德梁行形成戰略夥伴關係的計劃，合併及鞏固雙方在品牌、人才管理和提供物業及設施管理服務方面的優勢。通過合併我們以及戴德梁行的物業及設施管理服務以促進萬物梁行的成立，我們進行了一系列的資產整合，涉及(其中包括)出售浙江耀江物業管理有限公司、深圳萬物商企及北京萬物商企物業服務有限公司各35%的股本權益，詳情如下：

轉讓日期	目標公司	承讓人
2019年9月29日	浙江耀江物業管理有限公司	資產整合完成後Rugby Cayman Limited 的附屬公司萬物梁行 投資(雲龍)有限公司 (「萬物梁行雲龍」)
2019年10月15日	深圳萬物商企	萬物梁行雲龍
2019年10月16日	北京萬物商企物業服務有限公司	萬物梁行雲龍

隨著上述出售及資產整合完成後，戴德梁行當時的附屬公司Rugby Cayman Limited (現稱CWVS Holding Limited) 於2020年1月6日由譽鷹有限公司(我們的全資附屬公司)及戴德梁行(一家獨立第三方(除為Rugby Cayman Limited的主要股東外))分別擁有65%及35%的股權。

歷史、發展及公司架構

自此之後，Rugby Cayman Limited及其附屬公司（包括北京戴德梁行物業管理有限公司、戴德梁行物業諮詢（上海）有限公司及戴德梁行物業管理有限公司）已合併成為我們的附屬公司。於2020年7月，我們推出萬物梁行品牌，並於2021年3月16日，Rugby Cayman Limited改名為CWVS Holding Limited。

下文載列本集團與戴德梁行之間生效的戰略合作安排的主要條款：

合作方	:	(i) 本集團（為持有CWVS Holding Limited 65%權益的股東）；及 (ii) 戴德梁行（為持有CWVS Holding Limited 35%權益的股東）
戰略合作的目的	:	(i) 整合並鞏固雙方在品牌、人才管理和提供物業及設施管理服務方面的優勢；及 (ii) 對本集團在大中華地區的本土洞察力和現有競爭優勢與戴德梁行的全球性視野、頂尖人才和品牌傳承進行有效整合。
服務範圍	:	萬物梁行主要涉足商企物業服務、綜合設施管理服務及其他增值服務。
CWVS Holding Limited的管理層	:	根據CWVS Holding Limited的組織章程細則和股東協議（經不時修訂和補充）所列條款，CWVS Holding Limited董事會應至多由五名董事組成，其中(i)三名董事應由本集團任命；及(ii)兩名董事應由戴德梁行任命。
CWVS Holding Limited權益轉讓的限制	:	除根據CWVS Holding Limited的組織章程細則和股東協議（經不時修訂和補充）所列條款外，未經其他股東事先書面同意，任何股東不得轉讓於CWVS Holding Limited的任何權益。

於往績記錄期間，我們主要通過我們的品牌萬物梁行提供我們的物業及設施管理服務，服務於知名房地產開發商以及企業及機構客戶。有關我們品牌萬物梁行的詳情，請參閱本文件「業務－我們的商業模式－商企和城市空間綜合服務－物業及設施管理服務」一節。在成立萬物梁行之前，於2018年，我們通過與戴德梁行（紐交所代碼：CWK）在紐交所首次公開發售及上市同時進行的私人配售，以每股17.00美元的價格認購了戴德梁行4.9%的普通股，這符合我們為中國優質企業及機構客戶開發物業服務的長期戰略願景。詳情請參閱「財務資料－合併財務狀況表若干組成部分說明－指定為以公允價值計量且其變動計入其他全面收益的股權投資」。

歷史、發展及公司架構

收購伯恩物業

伯恩物業為一家於2005年7月25日根據中國法律成立的有限公司，主要從事物業服務。根據由(其中包括)深圳譽鷹及伯恩物業當時的股東簽訂的日期為2021年6月11日的投資框架協議，深圳譽鷹同意收購伯恩物業的全部股本權益。對價的支付分為兩個階段，首個階段對價為人民幣1,612,800,000元，於2021年9月18日結算，第二個階段對價乃參考2021年伯恩物業的經審計利潤淨額釐定。該對價安排乃經雙方參考2021年伯恩物業的預期估值後公平磋商釐定，因此，可根據2021年伯恩物業的經審計利潤淨額結果進行調整。在有關收購之前，伯恩物業曾由福建家門口投資有限公司、廈門市伯盛投資合夥企業(有限合夥)、上海第豐投資管理中心(有限合夥)、平潭泰瑞豐投資有限公司、Royal Wind Limited及漳州科百匯企業管理諮詢有限公司共同持有，據董事所知以上各方均為獨立第三方，所持有的股權分別為75.82%、9.66%、5.77%、5.20%、2.79%及0.76%。有關收購於2021年9月28日完成後，伯恩物業由深圳譽鷹全資擁有並成為我們的附屬公司。

收購伯恩物業有助於(i)通過擴大市場份額(特別是在福建省)，部署我們的「萬物雲街道」模式；(ii)通過地理上互補的物業服務項目組合實現協同效應；及(iii)擴大我們增值服務的市場覆蓋範圍。

收購陽光智博

陽光收購

根據(其中包括)本公司、陽光城集團股份有限公司(「**陽光城集團**」)、福建陽光房地產開發有限公司、龍淨實業投資集團有限公司、陽光健康產業有限公司、福州經濟技術開發區陽光智博企業管理諮詢合夥企業(有限合夥)(「**福州智博**」)、福州經濟技術開發區陽光慧優企業管理諮詢合夥企業(有限合夥)(「**陽光慧優**」)及福州經濟技術開發區陽光慧佳企業管理諮詢合夥企業(有限合夥)(「**陽光慧佳**」)(統稱「**原始陽光智博股東**」)訂立的日期為2021年9月22日的投資框架協議(「**2021年陽光收購協議**」)，(i)本公

歷史、發展及公司架構

司同意收購及原始陽光智博股東（於陽光智博收購前，除陽光智博的董事林騰蛟先生外，各為獨立第三方）均同意轉讓陽光智博的全部股本權益（「**陽光收購**」），其對價為本公司4.80%的股本權益（「**對價股份**」），相當於本公司註冊資本人民幣50,420,000元；及(ii)本公司應向陽光集團支付金額為人民幣3,000百萬元之可退還按金（「**按金**」）。對價股份乃參考獨立估值師所作出的估值釐定。

在陽光收購完成之前，原始陽光智博股東將其股權結構精簡為四家控股公司，即海南慧優、海南智博投資有限公司（「**海南智博**」）、海南慧佳投資有限公司（「**海南慧佳**」）及海南瑞鴻投資有限公司（「**海南瑞鴻**」）（統稱「**陽光海南主體**」），這四家公司各自分別持有陽光智博72.38%、10.19%、14.41%及3.02%的股權。我們於2021年9月27日自陽光海南主體收購了陽光智博的全部股本權益。根據2021年陽光收購協議，陽光海南主體收購了對價股份（即上述本公司4.80%的股本權益），該等對價股份根據本公司可行使的陽光價格調整機制（定義見下文）可予潛在調整。鑒於陽光收購且根據本公司日期為2021年9月17日的股東決議，本公司的註冊資本由人民幣1,000,000,000元增至人民幣1,050,420,000元。於2021年10月1日，陽光智博的財務報表併入本公司的財務報表中，陽光智博自此成為本公司的全資附屬公司。

根據2021年陽光收購協議（經日期為2021年10月29日的補充合作協議補充），陽光城集團應不遲於2021年9月30日全額退還按金。根據雙方隨後的公平磋商，本公司及陽光城集團隨後同意，陽光收購的對價應部分由本公司支付的按金結算，因此，陽光海南主體應將其認購的對價股份部分轉讓予深圳譽鷹（本公司指定的全資附屬公司）。根據於2021年10月29日海南慧優與深圳譽鷹訂立的股份轉讓協議，海南慧優同意以總對價約人民幣3,053百萬元向深圳譽鷹轉讓30,602,000股股份（約佔本公司2.91%的股本權益），金額相當於按金及其應計利息。

為消除深圳譽鷹與本公司的股權架構交叉，進一步優化本集團架構，並鑒於我們的控股股東有意表明對我們長期發展的信心，於2021年11月3日，根據深圳譽鷹與萬斛泉源（萬科企業的全資附屬公司及控股股東）訂立的股份轉讓協議，深圳譽鷹同意以

歷史、發展及公司架構

人民幣3,054百萬元的對價向萬斛泉源轉讓30,602,000股股份，且於同日完成。亦請參閱上文「— 主要公司發展 — 本公司 — 6. 2021年10月轉讓」分節。

海南慧優、海南智博、海南慧佳及海南瑞鴻各自為根據中國法律成立的有限公司。截至最後實際可行日期，海南慧優、海南智博、海南慧佳及海南瑞鴻分別持有本公司約0.45%、0.49%、0.69%及0.15%的股本權益。

根據陽光收購的重大安排

與陽光收購（該收購不會於[編纂]前終止）有關的重大安排載列如下：

對價 : 通過發行對價股份（後續調整為部分對價股份及大部分現金）進行收購。

歸屬安排 : 根據2021年陽光收購協議，陽光慧佳（即陽光智博的員工持股平台，持有海南慧佳0.1%的權益）的合夥人直接或間接持有的任何股本權益，將參照該協議所載條款，受4年的歸屬安排規限。

陽光價格調整機制 : 根據2021年陽光收購協議，對陽光收購對價作出調整，如果截至2021年12月31日止年度的陽光智博經審計綜合稅後利潤淨值（根據2021年陽光收購協議的規定予以若干調整）少於人民幣300百萬元（「**陽光智博2021年的利潤**」），本公司有權要求陽光海南主體按名義對價或中國適用法律（「**陽光價格調整機制**」）允許範圍內的最低價，將本公司的股本權益轉讓予本公司或本公司指定主體（「**指定受讓人**」）。本公司及／或指定受讓人擬收購的股份數量應根據以下公式計算：

$$\text{「待轉讓的股份比例} = [1 - (\text{陽光智博2021年的利潤} / \text{人民幣300百萬元})] * 4.80\% \text{。}」$$

根據安永會計師事務所編製的會計師報告，陽光智博經審計綜合利潤淨額為人民幣224.8百萬元。經計及其上市開支後（如2021年陽光收購協議所規定），陽光智博股東應佔經調整綜合利潤淨額為人民幣253.7百萬元。於2022年3月29日，本公司以書面形式向陽光城集團及陽光海南主體發出通知，要求海南瑞鴻及海南慧佳向惠州樸鄰房地產經紀有限公司（本公司的全資附屬公司）轉讓合計7,781,500股股份（相當於本公司約0.7408%的股本權益）。截至最後實際可行日期，本公司與陽光城集團一直討論（其中包括）陽光價格調整機制的行使。

歷史、發展及公司架構

- 陽光海南主體承諾／擔保的履行情況** : 於2021年10月29日，根據陽光海南主體及深圳譽鷹訂立的股權質押協議，海南智博同意將5,042,016股股份質押予深圳譽鷹作為擔保權益，為原始陽光智博股東（連同其各自控股股東）的義務提供擔保，以履行2021年陽光收購協議及其補充協議所載（其中包括）其若干年內(i)就項目的留存率及擴展率作出的承諾；及(ii)與本公司的不競爭承諾。於2021年12月9日，根據海南慧優與陽光智博訂立的股權質押協議，海南慧優同意將4,736,344股股份質押予陽光智博作為擔保權益，以就海南慧優（連同其控股股東陽光城集團）主要為向陽光智博結算應付部分賬款的義務提供擔保。
- 陽光智博的管理** : 應由本集團任命董事會並應由陽光城集團任命一名監事。
- 合營企業建立** : 本集團與陽光城集團同意建立四家合營企業（統稱「合營企業」），通過提供(i)住宅物業服務；(ii)為學校及醫院提供的物業服務；(iii)商企物業服務；及(iv)為社區商企物業提供的物業服務，參與陽光城集團與其聯屬人士發起的新項目。截至最後實際可行日期，本集團及陽光城集團均最終持有各合營企業75%及25%的權益。根據2021年陽光收購協議，本集團與陽光城集團可建立合營企業以進一步認購其股本，而於滿足其中若干條件後，該等新建立的合營企業日後可在雙方同意的情況下將其於合營企業的股本權益轉換為本公司的股本權益。
- 合營企業管理** : 各合營企業的董事會應由五名董事組成，其中(i)三名董事應由本集團任命；及(ii)兩名董事應由陽光城集團任命。

陽光收購的原因及裨益

陽光智博於2020年7月29日根據中國法律成立為股份有限公司，主要從事物業服務。收購陽光智博有助於(i)通過擴大我們在華東（尤其是福建省）的市場份額，部署我們的「萬物雲街道」模式；(ii)通過地理互補的物業服務項目組合實現協同效應；及(iii)擴大我們增值服務的市場覆蓋範圍。詳情請參閱「業務－我們收購陽光智博」。

於收購伯恩物業及陽光智博後，我們開始從事若干源於伯恩物業及陽光智博所從事業務的商業運營服務。詳情請參閱「與控股股東的關係－業務劃分－商業運營服務」。

除上文所披露者外，於往績記錄期間，我們並無進行任何我們認為屬於重大的收購、處置或合併。

歷史、發展及公司架構

確認完成收購

董事確認，上文各收購已根據適用的法律法規妥為合法完成並結算。

往績記錄期間後收購

於往績記錄期間後我們收購了若干物業服務公司的股本權益。我們已就收購向聯交所申請，且聯交所[已授予]我們豁免嚴格遵守《上市規則》第4.04(2)及4.04(4)條的規定。請參閱「豁免嚴格遵守《上市規則》— 有關往績記錄期間後收購的豁免」。

[編纂]前投資

1. 概覽

本公司按上文「— 主要股權變動」分節所述進行[編纂]前投資。

2. [編纂]前投資的主要條款

下表概述[編纂]前投資的主要條款：

	2017年投資	第二輪2021年10月轉讓 ⁽²⁾	2021年11月轉讓	2021年12月轉讓
已付對價金額	人民幣 1,800,000,000元	人民幣 3,054,079,600元	人民幣 6,986,000,000元	人民幣 2,106,480,000元
協議日期	2017年2月6日及 2017年2月24日	2021年11月3日	2021年11月26日	2021年12月31日
結算日期	2017年4月27日	2021年11月4日	2022年2月18日至 2022年3月2日	2022年2月23日
根據[編纂] 前投資已付每股 概約成本	人民幣 9.0215元	人民幣 99.8000元	人民幣 99.8000元	人民幣 99.7717元
[編纂]折讓 ⁽¹⁾ 對價釐定基準	[編纂]%	[編纂]%	[編纂]%	[編纂]%
禁售期	各輪[編纂]前投資的對價乃經參考投資時機以及我們業務及經營主體的規模、估值及公允價值後公平磋商釐定。			
[編纂]前 投資[編纂]用途	根據中國《公司法》，所有現任股東（包括[編纂]前投資者）須受限於自[編纂]後為期12個月的禁售期。			
[編纂]前 投資為本公司 帶來的戰略利益	我們將本公司獲得的[編纂]前投資所得款項用於（其中包括）一般營運資金用途。截至最後實際可行日期，已動用本公司自[編纂]前投資獲得的全部所得款項。			
	於[編纂]前投資之時，董事認為，本集團可受益於[編纂]前投資者投資本集團所提供的額外資金及[編纂]前投資者的知識及經驗，目的在於擴大我們的業務。			

歷史、發展及公司架構

附註：

- (1) [編纂]折讓乃根據[編纂]為每股[編纂]港元（即指示性[編纂]範圍[編纂]的中位數）的假設計算。
- (2) 有關萬斛泉源作為[編纂]前投資者的詳情，請參閱上文「— 主要公司發展 — 本公司 — 6. 2021年10月轉讓」及「與控股股東的關係」一節。

3. [編纂]前投資者的特別權利

[編纂]前投資者已根據各項協議獲授若干特別權利，包括（其中包括）：反攤薄權、贖回權、領售權、優先認購權、董事提名權及對某些公司行為的否決權。

根據(i)我們的組織章程細則；(ii)日期為2022年3月2日的股東決議案批准（其中包括）本公司進行[編纂]申請；及(iii)各[編纂]前投資者發出的確認函，為遵守聯交所發出的指引信HKEx-GL43-12，[編纂]前投資者獲授予的該等特別權利於[編纂]後將不會繼續存在，而根據[編纂]前投資授予的贖回權已於向聯交所遞交[編纂]申請前終止。

4. 聯席保薦人的確認

基於(i)[編纂]前投資的結算對價符合聯交所指引信要求；及(ii)授予[編纂]前投資者的特別權利將於[編纂]後終止，聯席保薦人確認[編纂]前投資符合於2012年1月發出（於2017年3月更新）的指引信HKEx-GL29-12及於2012年10月發出（於2013年7月及2017年3月更新）的指引信HKEX-GL43-12。因未發行可轉換工具，於2012年10月發出（於2017年3月更新）的指引信HKEx-GL44-12不適用於[編纂]前投資。

5. [編纂]前投資者的資料

我們已收到以下投資者的[編纂]前投資。我們所有的[編纂]前投資者的背景資料載列如下。

Radiant Sunbeam Limited

Radiant Sunbeam Limited為一家根據開曼群島法律註冊成立的獲豁免有限責任公司。其由Boyu Capital Fund III, L.P.間接全資擁有，其普通合夥人為Boyu Capital General Partner III, L.P.，且Boyu Capital Group Management Ltd.（「**Boyu Capital Group**」）擔任Boyu Capital Fund III, L.P.的管理公司。Boyu Capital

歷史、發展及公司架構

Group是一家專注於中國的領先另類資產管理公司。Boyu Capital Group擁有一支經驗豐富的投資隊伍和企業管理團隊，並通過與領先企業和企業家的長期合作夥伴關係，為企業提供成長性資本和戰略性支持。其投資組合覆蓋科技、醫療健康、消費品和零售，以及商業和金融服務行業。

Dream Landing Holdings Limited

Dream Landing Holdings Limited是一家在香港註冊成立的有限公司，及是Dream Warrior Inc.的全資附屬公司，後者是58.com Inc.（「58.com」）（其美國存託股份從2013年10月至2020年9月在紐交所上市（代碼：WUBA））的間接全資附屬公司。58.com是一個線上分類平台，讓本地商戶及消費者連接，共享資訊及開展業務。58.com由本公司非執行董事姚勁波先生最終控制。有關姚先生的履歷，請參閱「董事、監事及高級管理層」章節。

瑞軒

瑞軒是一家在香港註冊成立的有限公司，且是深圳市琳凱盈科技發展有限公司（一家根據中國法律註冊成立的公司，由深圳市琳珠投資控股（集團）有限公司（「琳珠集團」）及深圳市萬隆投資有限公司（「深圳萬隆」）分別擁有95%及5%的股權）的間接全資附屬公司。深圳萬隆是琳珠集團的附屬公司。琳珠集團由深圳市琳珠貿易有限公司及深圳市逸華豐建材有限公司分別擁有90%及10%的股權。深圳市琳珠貿易有限公司及深圳市逸華豐建材有限公司由獨立第三方陳坤明先生分別持股100%及40%。深圳市逸華豐建材有限公司其餘股權由獨立第三方李秀梅女士持有。琳珠集團主要從事房地產開發及經營、城市景觀建設、基礎設施建設及產業投資。

睿達第三有限公司

睿達第三有限公司是我們的境外員工持股平台之一。睿達第三有限公司由本公司董事長、執行董事兼總經理朱保全先生最終控制。詳情請參閱「7. 2021年11月轉讓」。

歷史、發展及公司架構

珠海達豐

珠海達豐是一家根據中國法律成立的私募股權投資基金。貴誠匯鑫股權投資有限公司（「**貴誠匯鑫**」）為珠海達豐的普通合夥人，持有0.01%的合夥權益，其餘合夥權益由華能貴誠信託有限公司（「**華能貴誠信託**」）持有。貴誠匯鑫是華能貴誠信託的全資附屬公司，華能貴誠信託是一家主要從事信託業務的中國龍頭企業，截至2021年末，其管理的尚未清付的信託資產達人民幣7,893億元，並自2018年起被《證券時報》評為「年度中國優秀信託公司」。華能貴誠信託由國資委最終控制。

海南雲勝

海南雲勝是一家根據中國法律成立的有限合夥企業，海南龍鼎啟威投資有限公司（「**海南龍鼎**」）是海南雲勝的普通合夥人，持有約0.03%的合夥權益，而北海航錦睿盈投資發展有限公司（「**北海航錦**」）及海南慧優是海南龍鼎的有限合夥人。北海航錦及海南慧優分別持有海南雲勝約93.72%及6.25%的合夥權益。海南龍鼎由獨立第三方劉奔先生及西安龍鼎投資管理有限公司（「**西安龍鼎**」）分別擁有85%及15%的權益。西安龍鼎由吳葉楠先生、北京兆恒財富資產管理有限公司、姚鵬先生及張一風先生分別擁有71%、14%、10%及5%的權益。北京兆恒財富資產管理有限公司由劉奔先生擁有77%的權益，剩下的10%、7%及6%的權益分別由程露嬌女士、張斌先生及張麗女士持有（各為獨立第三方）。北海航錦由樊雨先生及姚宇琨先生（各為獨立第三方）持有平等權益。

歷史、發展及公司架構

本公司的股權架構

截至最後實際可行日期，本公司的股權架構如下：

股東名稱	概約持股百分比
萬科企業.....	57.12%
萬斛泉源.....	3.39%
萬頃.....	0.48%
萬斛.....	0.48%
萬馬爭先.....	0.48%
盈達投資基金.....	0.48%
萬殊之妙.....	0.48%
Radiant Sunbeam Limited.....	17.14%
Dream Landing Holdings Limited.....	2.86%
睿達第一有限公司.....	3.33%
睿達第二有限公司.....	2.22%
睿達第三有限公司.....	2.20%
睿達第四有限公司.....	0.28%
睿達第五有限公司.....	0.54%
海南慧佳.....	0.69%
海南智博.....	0.49%
海南慧優.....	0.45%
海南瑞鴻.....	0.15%
瑞軒.....	2.86%
珠海達豐.....	1.90%
海南雲勝.....	2.01%
合計.....	<u>100.00%</u>

公眾持股量

[編纂]完成後（假設[編纂]未獲行使），控股股東集團的成員公司將繼續為我們的控股股東，持有[編纂]股股份，約佔我們經擴大股本總額的[編纂]%，且根據《上市規則》第8.08條，相關股份將不會被計入本公司的公眾持股量。Radiant Sunbeam Limited持有的[編纂]股非上市外資股、員工持股平台持有的合共[編纂]股非上市外資股及Dream Landing Holdings Limited持有的[編纂]股非上市外資股將不會計入本公司的公眾持股量，由於其由《上市規則》所界定的本公司核心關連人士持有或控制。

除上文所披露者外，概無其他股東（包括[編纂]前投資者）(i)為本公司的核心關連人士（定義見《上市規則》）；(ii)獲本公司核心關連人士直接或間接資助，以供認購股份；或(iii)慣於接受本公司核心關連人士的指示，以收購、出售、投票或其他方式處置以其名義登記或由其以其他方式持有的股份，而就《上市規則》第8.08條而言，該等股

歷史、發展及公司架構

東持有的所有H股將於[編纂]後計入本公司的公眾持股量。此外，緊隨[編纂]完成後，本公司股東（除控股股東集團外）持有的[編纂]股內資股及瑞軒持有的[編纂]股非上市外資股（尚未轉換成H股）將不會計入本公司的公眾持股量。

中國監管機構對[編纂]的要求

中國證監會於2004年7月21日頒佈《關於規範境內上市公司所屬企業到境外上市有關問題的通知》（以下簡稱「《分拆通知》」）。根據《分拆通知》，境內上市公司控制的附屬公司在境外上市應符合《分拆通知》規定的條件，並獲得中國證監會的批准。於2022年1月5日，中國證監會公佈《上市公司分拆規則（試行）》（以下簡稱「《分拆規則》」）及《分拆規則》實施前制定的《上市公司分拆規則（試行）起草說明》，規定上市公司的分拆方案已經股東大會審議及通過的，分拆應按照《分拆通知》的規定執行，否則按照《分拆規則》的規定執行。本公司的[編纂]構成萬科企業的[編纂]，並在《分拆規則》實施前已獲萬科企業股東在2021年11月26日舉行的臨時股東大會批准，因此，該[編纂]須經中國證監會批准，並應按照《分拆通知》的規定執行。本公司的[編纂]已獲(i)萬科企業股東於2021年11月26日的臨時股東大會批准；及(ii)中國證監會於其日期為2022年7月11日的批准函批准。據中國法律顧問告知，本公司已經在中國取得與[編纂]有關的必要批准及授權。

[編纂]理由

根據《上市規則》並依照本公司的公司架構及所有權，本公司[編纂]將構成萬科企業[編纂]。董事會認為，[編纂]符合萬科企業及其股東的整體利益，理由如下：

- (a) [編纂]將提供萬科企業及其股東在[編纂]業務的獨立平台上實現對本集團的[編纂]價值的機會；

歷史、發展及公司架構

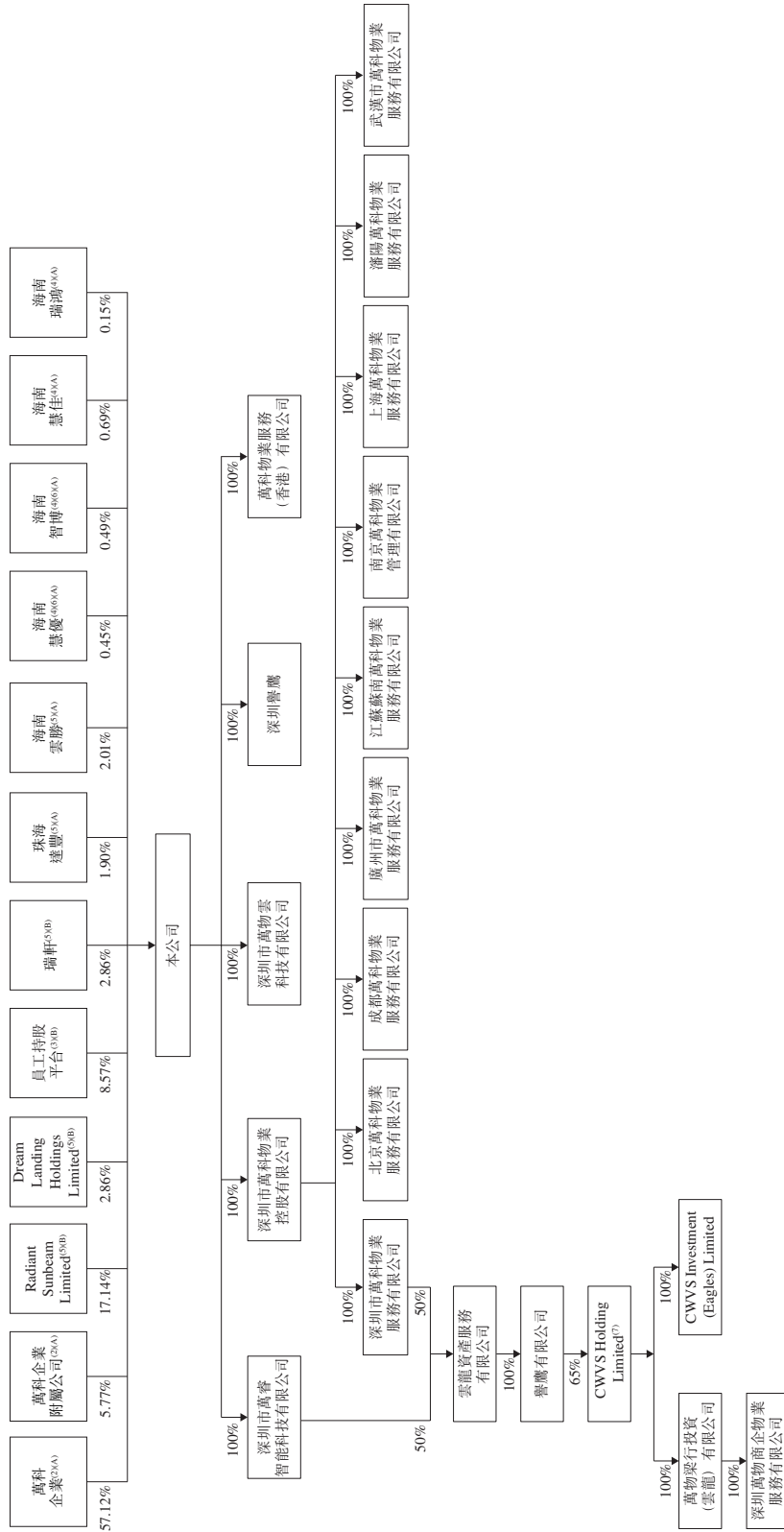
- (b) [編纂]將使本集團能夠確立作為獨立[編纂]集團的身份、擁有獨立的融資平台並通過[編纂]擴大其[編纂]基礎。[編纂]將可使本集團直接進入[編纂]進行股權及／或債務融資，在不依賴萬科企業的情況下為現有業務及未來擴張提供資金，從而提高其運營及財務管理效率；
- (c) [編纂]將使本集團能夠提升其企業形象，從而增強其吸引戰略[編纂]直接[編纂]於本集團並與之建立戰略合作關係的能力，從而為本集團帶來協同效應；
- (d) [編纂]將使萬科企業及本集團能就各自的業務進行更為集中的發展、戰略規劃並更好地分配資源。萬科企業及本集團均將受益於獨立管理架構下的高效決策程序；
- (e) 本集團獨立[編纂]將提升其聲譽，從而潛在改善經營業績及更好地實現其價值。有關價值增加將使萬科企業及其股東有機會在[編纂]業務的獨立平台上增加對本集團的[編纂]價值；及
- (f) [編纂]將提高本集團的運營及財務透明度，讓[編纂]能夠更好地獨立評估其經營業績及財務狀況，從而提高整體價值。

萬科企業[編纂]符合《上市規則》第15項應用指引的規定。

歷史、發展及公司架構

緊接[編纂]完成前的公司架構

下圖載列緊接[編纂]完成前本公司的簡化公司及股權架構：



歷史、發展及公司架構

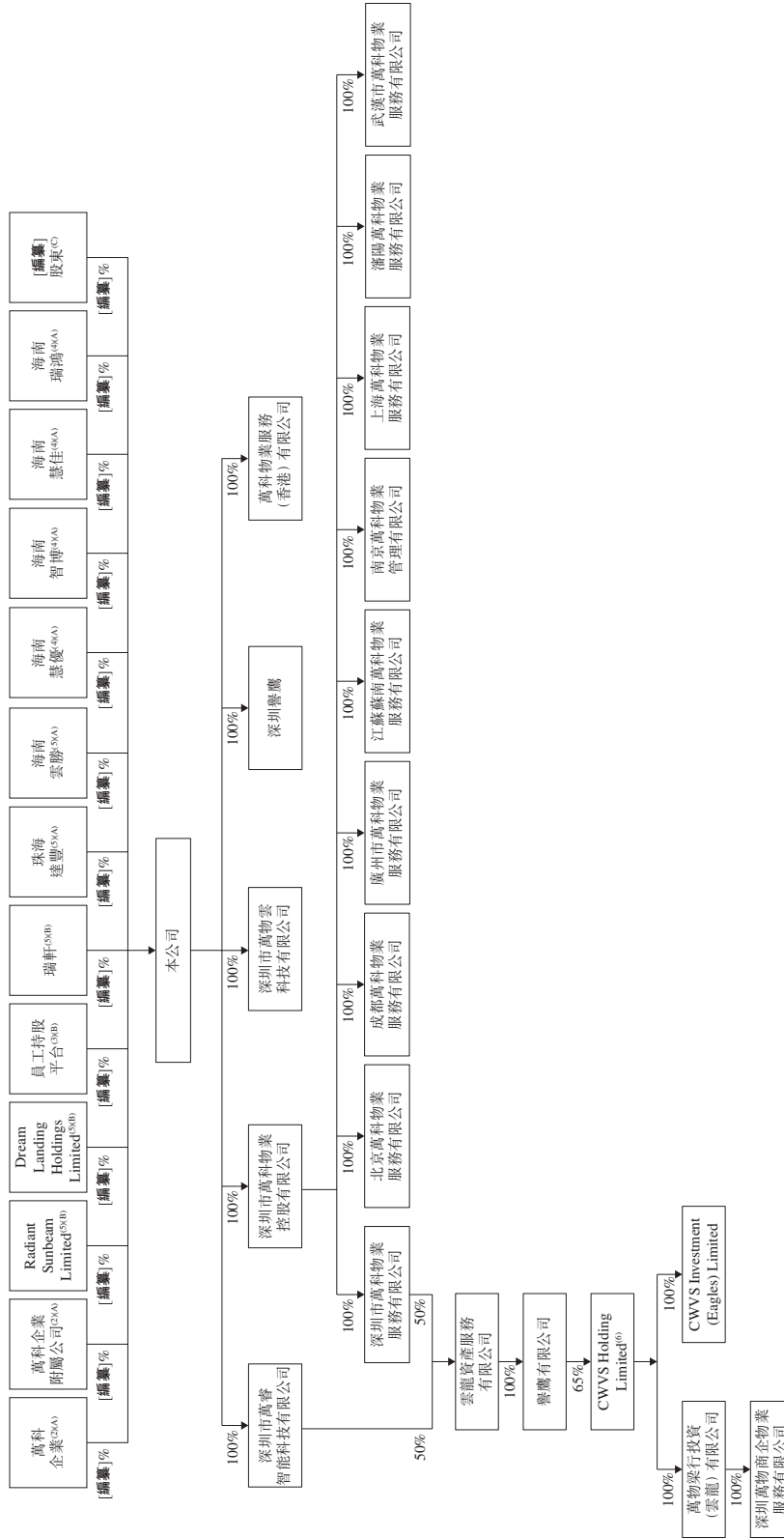
附註：

- (1) 上圖包括與我們的主要附屬公司的相關股權資料及詳情，請參閱上文「一 主要公司發展 — 我們的主要附屬公司」。
 - (2) 萬科企業及萬科企業附屬公司（包括萬殊之妙、萬頃、萬斛、萬斛泉源、萬馬爭先及盈達投資基金（均為萬科企業全資附屬公司））共同構成我們的控股股東集團。有關萬科企業及其背景的詳情，請參閱「與控股股東的關係 — 概覽」一節。
 - (3) 有關員工持股平台的詳情，請參閱上文「一 主要公司發展 — 本公司 — 2. 員工持股計劃」分節。
 - (4) 有關海南慧優、海南智博、海南慧佳及海南瑞鴻的詳情，請參閱上文「一 於往績記錄期間的主要收購、處置及合併 — 收購陽光智博」分節。
 - (5) 有關Radiant Sunbeam Limited、Dream Landing Holdings Limited、瑞軒、珠海達豐及海南雲勝的詳情，請參閱「一 [編纂]前投資 — 5. [編纂]前投資者的資料」分節。
 - (6) 截至最後實際可行日期，海南智博及海南慧優所持有的股份受限於股份質押安排，據此(i)於2021年10月29日，海南智博將5,042,016股股份質押予深圳譽鷹；及(ii)於2021年12月9日，海南慧優將4,736,344股股份質押予陽光智博。詳情請參閱上文「一 於往績記錄期間的主要收購、處置及合併 — 收購陽光智博」分節。
 - (7) 餘下35% CWVS Holding Limited的股權由戴德梁行持有。詳情請參閱上文「一 主要收購、處置及合併 — 成立萬物梁行」分節。
- (A) 該等股東所持有的股份為內資股。
- (B) 該等股東所持有的股份為非上市外資股。

歷史、發展及公司架構

緊隨[編纂]完成後的公司架構

下圖載列緊隨[編纂]完成後本公司的簡化公司及股權架構(假設[編纂]未獲行使)：



附註：

(1)-(7) 詳情請參閱上文「—緊接[編纂]完成前的公司架構」分節附註。

(A) 該等股東所持有的股份為內資股。

(B) 該等股東所持有的股份為非上市外資股。

(C) 該等股東所持有的股份為H股。