
歷史、重組及公司架構

歷史及發展

概覽

我們是一家於2015年9月成立的國有企業，經過8年的運營及發展，我們已發展成城市服務及營運提供商，提供物業管理服務、城市服務及商業運營服務等多種服務。有關我們主要從事的業務的詳情，請參閱本文件「業務」一節。截至2023年12月31日止年度，我們在管物業管理項目總數為68個，在管建築面積為11.1百萬平方米，城市服務板塊在管項目總數為157個；同期，商業運營服務板塊在管項目總數為50個，在管建築面積為76.6萬平方米。根據中指院的研究，於2023年，我們在中國物業服務百強企業中排名第49位。

業務發展及里程碑

下表載列我們集團公司的企業及業務發展的里程碑：

年份	事件
2003年	停車場公司（我們的主要營運公司之一）於中國成立為有限責任公司，並開始從事停車場運營業務
2013年	城投物業（我們的主要營運公司之一）承接西湖文化園公共區域物業服務，並開始涉足公共物業管理服務
2015年	本公司以先導物業的名稱於中國成立為有限責任公司，並繼續提供物業管理服務
2016年	我們自收購園林公司起開始園林綠化及工程服務

歷史、重組及公司架構

- 2017年
- 我們於收購寧鄉永佳物業（現稱為城發物業）後擁有物業管理一級資質證書
- 我們獲北京埃爾維質量認證中心頒授質量管理體系認證證書、環境管理體系認證證書及職業健康安全管理體系認證證書
- 城發商管（我們的主要運營子公司之一）於中國成立為有限公司，並開始從事商業管理服務
- 我們開始承接照明系統運營項目，擴大了我們的經營範圍
- 2018年
- 我們承接的長沙西中心物業管理服務項目獲湖南省房地產業協會評為「五星級物業服務項目」
- 我們獲中國金鑰匙評為「中國服務示範企業」。我們獲中國商務誠信公共服務平台及華夏眾誠（北京）國際信用評價有限公司頒授3A級企業信用等級證書。我們獲中國清潔行業標準化協會評為「全國物業管理服務優秀企業」
- 2019年
- 我們獲湖南省職業安全健康協會評為「安全生產標準化二級企業（商貿）」。我們獲長沙市物業管理辦公室評為「2018年度長沙市規模標桿物業服務企業」

歷史、重組及公司架構

2020年	我們獲上海易居房地產研究院中國房地產測評中心評選為「2020物業服務企業綜合實力500強」。我們獲中檢卓越國際認證(北京)有限公司頒發「生活垃圾分類服務能力認證證書八星級」
2021年	我們獲湖南省物業管理行業協會評為「優秀物業企業」
2022年	照明公司(我們的主要運營子公司之一)於中國成立為有限公司，並開始專門從事照明系統運營
2023年	我們於中指院評選的「2023中國物業服務百強企業」中排名第49位 我們獲中指院評為「2023中國智慧城市服務領先企業」、「2023中國特色物業服務領先企業」、「2023中國城市服務優秀物業品牌企業」、「2023值得資本市場關注的物業品牌」及「2023華中區域物業服務品牌企業」

重大公司發展

於往績記錄期間，本公司及對我們業績屬重要的主要運營子公司的重大公司發展載列如下。

本公司

本公司於2015年9月7日以先導物業的名稱在中國成立為有限責任公司，初始註冊資本為人民幣10.0百萬元(已由「先導投資」的前身長沙先導投資控股有限公司(「先導控股」)分別於2015年10月及2016年3月以現金繳足)。自其成立日期，本公司由先導控股全資擁有，先導控股於2019年10月30日成為城發集團公司的子公司。

歷史、重組及公司架構

於2019年3月，通過先導控股注資人民幣10.0百萬元（組織章程細則約定於2025年9月7日繳足），本公司的註冊資本從人民幣10.0百萬元增至人民幣20.0百萬元。

於2020年6月，城發集團公司與先導控股訂立股權轉讓協議，據此，先導控股將本公司100%的股權無償轉讓予城發集團公司。於有關轉讓在2020年6月29日依法完成後，本公司由城發集團公司直接全資擁有。於2020年8月21日，我們更名為長沙城市物業發展有限公司。

於2022年8月17日，城發集團公司與其全資子公司城投集團訂立股權轉讓協議，據此，城發集團公司將本公司5%的股權無償轉讓予城投集團。有關轉讓已於2022年8月25日依法完成。於2022年8月26日，城投集團與城投集團的全資子公司岳麓山公司訂立股權轉讓協議，據此，城投集團將本公司5%的股權無償轉讓予岳麓山公司。於2022年8月26日完成轉讓的法定程序後，本公司分別由城發集團公司及岳麓山公司擁有95%及5%。

本公司於2022年11月14日，將留存收益人民幣10百萬元，以股東分配利潤的方式劃轉至實繳資本。

於2022年12月22日，本公司由有限責任公司改制為股份有限公司。於依法完成改制後，本公司的股本為人民幣120.0百萬元，分為120,000,000股每股面值人民幣1.0元的股份，其中城發集團公司及岳麓山公司（作為本公司發起人）擁有114,000,000股股份及6,000,000股股份，分別佔我們股本的95%及5%。同時，本公司名稱變更為湖南泓盈城市運營服務集團股份有限公司。

於2023年5月16日，經長沙市市場監督管理局批准，本公司名稱進一步變更為泓盈城市運營服務集團股份有限公司。

歷史、重組及公司架構

我們的主要運營子公司

城發物業

城發物業的前身寧鄉永佳物業於2005年11月11日在中國成立，初始註冊資本為人民幣0.58百萬元（已以現金繳足）。成立時，寧鄉永佳物業分別由寧鄉經濟技術開發區建設投資有限公司及寧鄉經濟技術開發區管理委員會機關工會擁有51%及49%。於2011年12月31日至2015年12月28日，寧鄉永佳物業已進行三輪股權轉讓。於2011年12月31日依法完成第一輪股權轉讓後，寧鄉永佳物業由一名個人（為獨立第三方）全資擁有。於2012年3月13日依法完成第二輪股權轉讓後，寧鄉永佳物業由兩名個人（為獨立第三方）全資擁有。於2015年12月28日依法完成第三輪股權轉讓後，寧鄉永佳物業由兩名個人（為獨立第三方）全資擁有。為取得一級物業管理資質，於2016年9月28日，本公司以約人民幣2.4百萬元的代價（經參考估值基準日為2016年6月30日的估值報告釐定）向兩位自然人收購寧鄉永佳物業71%及29%的股權。有關轉讓已於2017年3月21日依法完成，及同日寧鄉永佳物業再次更名為長沙先導佳永物業管理有限公司（「先導佳永物業」）。於2023年2月9日，先導佳永物業更名為城發物業。截至最後實際可行日期，城發物業為本公司的全資子公司。城發物業主要從事物業管理服務。

城投物業

城投物業於2013年11月7日在中國成立，初始註冊資本為人民幣0.5百萬元（已以現金繳足）。城投物業於成立後至2017年1月17日由停車場公司全資擁有。於2017年1月17日，停車場公司以人民幣0.5百萬元的代價將城投物業100%的股權轉讓予長沙城投河西投資開發有限公司（「城投河西」，城投集團的子公司之一）。在有關轉讓於2017年1月18日依法完成後，城投物業成為城投河西的全資子公司。於2018年8月27日，由於岳麓山公司和城投河西合併，城投物業成為合併後存續公司岳麓山公司的全資子公司。於2020年6月29日，由於城發集團內部重組，岳麓山公司將城投物業的全部股權無償轉讓予本公司。在有關轉讓於2020年6月30日依法完成後及截至最後實際可行日期，城投物業為本公司的全資子公司。城投物業主要從事物業管理業務。

歷史、重組及公司架構

園林公司

園林公司的前身湖南園林於2001年2月2日在中國成立，初始註冊資本為人民幣2.46百萬元（已以現金繳足）。成立時，湖南園林分別由湖南省農業產業發展中心及22位自然人擁有約8.13%及91.87%。自其成立起至2016年3月31日，園林公司已進行六輪股權轉讓。於2003年6月2日依法完成第一輪股權轉讓後，湖南園林由19名獨立第三方全資擁有。於2006年10月23日依法完成第二輪股權轉讓後，湖南園林由11名獨立第三方全資擁有。於2007年10月24日依法完成第三輪股權轉讓後，湖南園林由12名獨立第三方全資擁有。於2009年5月14日依法完成第四輪股權轉讓後，湖南園林由9名獨立第三方全資擁有。於2011年12月14日依法完成第五輪股權轉讓後，湖南園林由7名獨立第三方全資擁有。於2016年4月7日依法完成第六輪股權轉讓後，湖南園林由兩名獨立第三方全資擁有。為取得與園林綠化有關的資質，於2016年6月21日，本公司以約人民幣7.2百萬元的代價（經參考估值基準日為2016年4月30日的估值報告釐定）向兩位自然人收購湖南園林60%及10%的股權，並隨後將湖南園林更名為園林公司。在轉讓於2016年7月22日依法完成後，園林公司分別由先導物業（本公司的前身）及自然人擁有70%及30%。於2019年10月30日，城發集團其中一家子公司長沙先導城市建設投資有限公司（「先導城投」）以人民幣4.7百萬元的代價收購園林公司30%的股權。於2020年12月18日，本公司與先導城投訂立股權轉讓協議，以約人民幣4.7百萬元的代價（參考截至2020年10月31日的審計報告）收購園林公司餘下30%的股權。在有關收購於2020年12月24日依法完成後及截至最後實際可行日期，園林公司由本公司全資擁有。園林公司主要從事園林綠化及工程服務。

停車場公司

停車場公司於2003年9月27日在中國成立，初始註冊資本為人民幣1.0百萬元（已以現金繳足）。成立時，停車場公司由城投集團全資擁有。於2013年1月5日，透過城投集團注資人民幣5.0百萬元（已於2012年12月25日繳足），停車場公司的註冊資本由人民幣1.0百萬元增至人民幣6.0百萬元。於2020年6月28日，由於城發集團內部重組，

歷史、重組及公司架構

城投集團將停車場公司100%的股權無償轉讓予長沙先導快線科技發展有限公司（城發集團的子公司，其後更名為城發智慧出行公司。於2022年8月19日，作為重組的一部分，城發智慧出行公司以約人民幣9.9百萬元的代價（根據截至2022年5月25日的經審核資產淨值釐定）將停車場公司的全部股權轉讓予本公司。在有關轉讓於2022年8月29日依法完成後及截至最後實際可行日期，停車場公司為本公司的全資子公司。停車場公司主要從事停車場運營及管理服務。

照明公司

照明公司於2022年3月29日在中國成立，初始註冊資本為人民幣10.0百萬元，其中一半已於2022年8月18日以現金繳足。根據照明公司的組織章程細則，註冊資本將於2035年12月31日前以現金繳足。成立時，照明公司由本公司全資擁有。照明公司主要從事照明系統運營及維護服務。

城發商管

城發商管的前身恒通商業管理於2017年4月5日在中國成立，初始註冊資本為人民幣20.0百萬元（已以現金繳足）。恒通商業管理從其成立時至2020年6月28日由先導控股全資擁有。於2020年6月30日，城發集團公司與先導控股訂立股權轉讓協議，據此，先導控股將恒通商業管理100%的股權無償轉讓予城發集團公司。在轉讓於2020年6月30日依法完成後，恒通商業管理由城發集團公司全資擁有。恒通商業管理於2020年8月13日更名為城發商管。於2022年8月19日，作為重組的一部分，城發集團公司將其於城發商管的全部股權無償轉讓予本公司，以整合商業資產的經營管理。有關重組步驟的詳情，請參閱本節「一 重組」一段。在有關轉讓於2022年8月29日依法完成後，城發商管成為本公司的全資子公司。城發商管主要從事商業運營服務。

城發星家

城發星家的前身先導洋湖於2017年2月20日在中國成立，初始註冊資本為人民幣10.0百萬元。先導洋湖從其成立時至2019年5月27日由長沙先導洋湖建設投資有限公司（「洋湖建設」）全資擁有。於2019年5月15日，洋湖建設以約人民幣0.96百萬元的代價（根據2019年3月25日的賬面淨值）將城發星家100%的股權轉讓予恒通商業管理。在有關轉讓於2019年5月27日依法完成後，先導洋湖成為恒通商業管理的全資子公司。於2021年6月4日，先導洋湖更名為城發星家。城發星家主要從事商業運營服務。

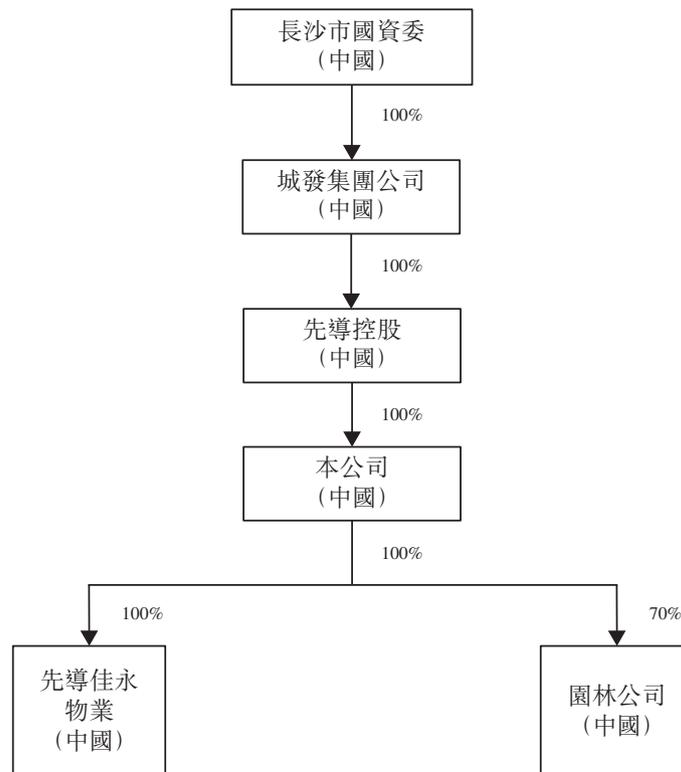
歷史、重組及公司架構

城投資產

城投資產於2011年6月1日在中國成立，初始註冊資本為人民幣3.0百萬元（已以現金繳足）。成立時，城投資產由城投集團全資擁有。為優化城投集團的資產結構，於2018年8月23日，城投資產與長沙市江閣經營有限責任公司（城投集團的全資公司）合併。於合併依法完成後，城投資產的註冊資本從人民幣3.0百萬元增至人民幣5.0百萬元，已以現金繳足。於2020年6月29日，由於城發集團內部重組，城投集團將其於城投資產的全部股權無償轉讓予恒通商業管理。在有關轉讓於2020年6月30日依法完成後及截至最後實際可行日期，城投資產為城發商管的全資子公司。城投資產主要從事商業運營服務。

重組

下圖說明我們於重組前的簡要持股架構：



為籌備[編纂]，已實施以下重組步驟以構建及精簡本集團的公司架構：

1. 本公司的第一次股權轉讓

為統籌管理物業業務，於2020年6月28日，先導控股將其持有的本公司100%股權無償轉讓給城發集團公司。於本次股權轉讓在2020年6月29日依法完成後，本公司成為城發集團公司的全資子公司。

歷史、重組及公司架構

2. 多家子公司重組

(a) 城投資產股權轉讓

為統籌管理商業資產，2020年6月29日，城投集團以零代價將其持有的城投資產100%股權無償轉讓給城發商管。於本次股權轉讓在2020年6月30日依法完成後，城發商管持有城投資產100%的股權。

(b) 城投物業股權轉讓

為統籌城發集團的物業管理服務資源，2020年6月29日，岳麓山公司將其持有的城投物業100%股權無償轉讓給本公司。本次股權轉讓依法完成後，本公司持有城投物業的全部股權。

(c) 園林公司股權轉讓

為將園林公司的全部股權納入我們公司，2020年12月18日，先導城投以人民幣約4.7百萬元的代價（參考2020年10月31日的審計報告）將其持有的園林公司30%的股權轉讓給本公司，本次股權轉讓後，本公司持有園林公司100%的股權。

(d) 長沙先導銀象文化傳媒有限公司（「先導銀象」）股權轉讓

為剝離非主業投資，2020年6月24日，城發商管按2019年12月31日賬面淨值將其持有的先導銀象40%的股權無償轉讓給長沙達美文化傳播有限公司。有關股權轉讓後，城發商管不再持有先導銀象的股權。

3. 出售物業

為專注於本公司的主要業務，於2022年7月7日，城投資產將其在上海的兩個房地產物業分別以代價約人民幣5.67百萬元（不含稅）及約人民幣5.46百萬元（不含稅）（經參考彼等於2021年12月31日的公允價值）轉讓予城投集團，出售有關房地產物業的相關登記程序已於2022年7月7日完成。

歷史、重組及公司架構

4. 註銷本公司子公司的分公司

城投資產杜甫江閣分公司（「杜甫江閣」）將其經營資產的權利無償劃轉給岳麓山公司，劃轉基準日為2021年12月31日，隨後杜甫江閣於2022年4月19日經長沙市天心區市場監督管理局批准後註銷。

5. 本公司的進一步股權轉讓

根據《中華人民共和國公司法》，股份有限公司應由不少於兩名但不超過200名發起人註冊成立。為籌備將本公司改制為股份有限公司及出於節稅考慮，城發集團公司決定分兩步向其發起人轉讓其於本公司的股權。於2022年8月17日，城發集團公司將本公司5%的股權無償轉讓予城投集團，轉讓已於2022年8月25日依法完成。於2022年8月26日，城投集團將本公司5%的股權無償轉讓予岳麓山公司。在有關轉讓於2022年8月26日依法完成後，本公司分別由城發集團公司及岳麓山公司擁有95%及5%。有關詳情，請參閱「—重大公司發展—本公司」一段。

6. 收購若干子公司

作為重組的一部分，本公司收購以下公司，旨在於[編纂]後消除潛在的競爭，並與城發集團實現明確的業務劃分。

(a) 城發商管

為整合城發集團的商業資產的經營管理，於2022年8月19日，城發集團公司將其於城發商管的全部股權無償轉讓予本公司。於2022年8月29日依法完成有關轉讓後，城發商管成為本公司的全資子公司。城發商管主要從事提供商業運營及管理服務。

(b) 停車場公司

為將停車場管理業務整合至城市服務，於2022年8月19日，城發集團子公司城發智慧出行公司以約人民幣9.8百萬元的代價將其於停車場公司的全部股權轉讓予本公司，代價乃根據2022年5月25日（審計基準日）的經審核資產淨值釐定。在有關轉讓於2022年8月29日依法完成後，停車場公司成為本公司的全資子公司。有關詳情，請參閱「—重大公司發展—我們的主要運營子公司」一段。

7. 改制為股份有限公司

於2022年12月22日，本公司從有限責任公司改制為股份有限公司。有關詳情，請參閱本節「—重大公司發展—本公司」一段。

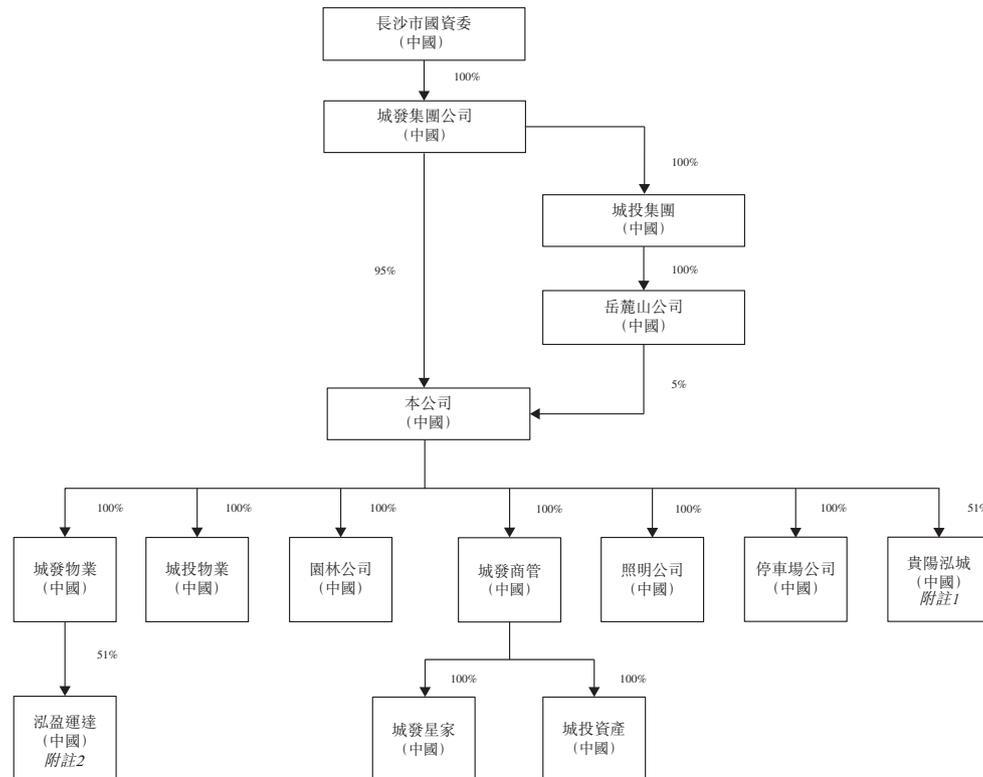
歷史、重組及公司架構

中國監管規定

我們的中國法律顧問確認，「重組」所述的所有收購及股權轉讓均已妥善合法地完成，並已自中國有關主管部門取得及完成所有必要批准、備案和登記。

重組完成後及緊接[編纂]完成前的公司架構

下圖闡釋我們於重組完成後及緊接[編纂]完成前的簡要股權及公司架構：



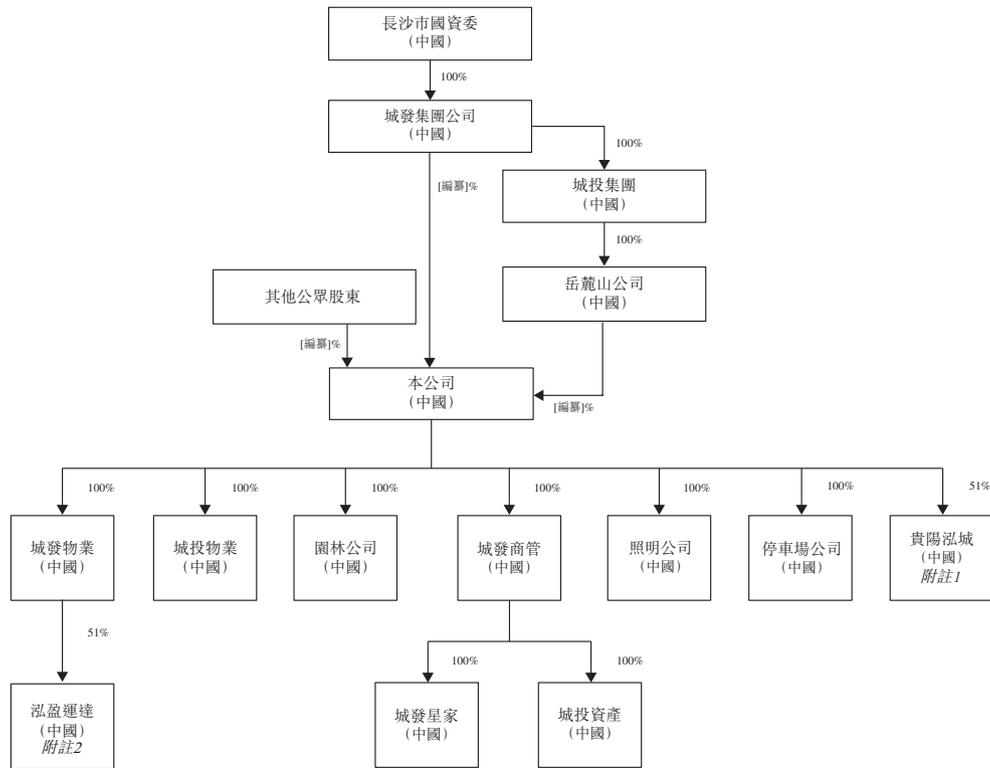
附註：

1. 貴陽泓城剩餘49%的股權由獨立第三方白雲城市發展持有。
2. 泓盈運達剩餘49%的股權由獨立第三方湖南水清木華持有。

歷史、重組及公司架構

[編纂]完成後的公司架構

下圖闡釋我們於緊隨[編纂]依法完成後的股權及公司架構（假設[編纂]未獲行使）：



附註：

1. 貴陽泓城剩餘49%的股權由獨立第三方白雲城市發展持有。
2. 泓盈運達剩餘49%的股權由獨立第三方湖南水清木華持有。

除[編纂]完成後[編纂]將持有的H股外，控股股東持有的非上市股份將不會被視為[編纂]的一部分，因為有關股份為非上市股份，其並未申請轉換為H股，不會於緊隨[編纂]完成後[編纂]。