

歷史、重組及集團架構

一般資料

雅居於2001年註冊成立。鑑於政府自2000年起有關私營機構更多參與公共屋邨管理的政策，雅居於2002年開展物業管理服務、保安服務、小型維修保養服務及維修保養項目管理服務業務。藉著政府推出政策將公共屋邨管理分判予私營機構的機會，鄧先生、何迪威先生、姚先生、其他三名股東（「三名前股東」，即Leung Kai Pong先生、Fan Wing Chuen先生及Yip Kam Chuen）及宜居物業管理有限公司（現稱為宜居顧問服務有限公司）（彼等均為獨立第三方）於2001年11月成立雅居。鄧先生、何迪威先生、姚先生、Leung Kai Pong先生、Fan Wing Chuen先生及Yip Kam Chuen均為房屋署前僱員，而宜居物業管理有限公司為香港一間上市物業發展集團（「物業集團」）的聯營公司。宜居物業管理有限公司其後於同月向Sheen Choice Limited轉讓其於雅居的全部權益，而Sheen Choice Limited為物業集團的另一聯營公司。

於2007年，Sheen Choice Limited決定專注於其自身業務發展，故出售其於雅居的全部權益予譚女士、何柱明先生、楊女士及Li Yuk Ching先生（彼於2013年不再為雅居股東），而譚女士成為雅居的單一最大股東，持有雅居當時已發行股本25%。於業績記錄期間前，三名前股東向我們部分股東出售彼等於雅居的全部權益。雅居的股權於業績記錄期間之前及期間亦有若干其他變動。該等股權變動的主要原因為使雅居與其部分主要僱員的利息一致並引入其他專業人士（如會計及內部控制）以提升雅居的業務經營。譚女士一直為雅居的最大股東，其權益由2007年的25%增加至雅居於緊接重組前當時已發行股本的約45%。雅居的重大重要股權變動詳述於本節下文「公司架構—雅居」一段。

作為重組的一部分，譚女士、宋先生、何柱明先生、鄧先生、何迪威先生及姚先生作為一組控股股東，透過R5A Group Limited持有彼等各自於雅居的權益。

本集團的業務於多年來一直發展，2016年財政年度的年度營業額達至約344.5百萬港元。於最後實際可行日期，本集團向香港28個公共屋邨提供物業管理服務（包括屋邨管理服務、保安服務及潔淨服務），並就業務營運僱用約2,270名僱員。

業務里程碑

- | | |
|-------|-------------------------------------|
| 2002年 | 雅居獲授房委會首份物業管理服務合同，並開始為香港廣福邨提供物業管理服務 |
| 2004年 | 雅居獲納入房委會於同年推出的房委會物業服務代理名單，以管理公屋屋邨 |

歷史、重組及集團架構

2009年	雅居開始為香港天耀(一)邨及天耀(二)邨提供清潔服務 ^(附註)
2011年	雅居首次獲得ISO 9001:2008、ISO 10002:2014、ISO 14001:2004及OHSAS 18001:2007認證
2012年	雅居獲納入房委會潔淨服務承辦商名單及房委會保安服務承辦商名單
2014年	雅居於2014年成功獲得三份物業管理服務合同(合共40,488個實際單位)。截至2014年年底，雅居承接的實際單位總數增至66,116個單位
2015年	雅居獲房委會頒發「2014屋邨管理服務承辦商大獎」的「最佳物業服務公司(公共屋邨)銀獎」
2016年	雅居獲房委會頒發「2015屋邨管理服務承辦商大獎」的「最佳物業服務公司(公共屋邨)銅獎」
2017年	雅居獲房委會頒發「2016屋邨管理服務承辦商大獎」的「2016最佳物業服務公司(租者置其屋計劃)」 雅居獲房委會頒發「2016屋邨管理服務承辦商大獎」的「最佳物業服務公司(公共屋邨)銀獎」

附註：由於雅居由其自身員工提供清潔服務而並非外判清潔服務，雅居毋須納入房委會潔淨服務承辦商名單。

公司架構

以下載列本集團各成員公司自其各自註冊成立日期以來的公司發展狀況。

本公司

本公司於2017年6月26日根據公司法在開曼群島註冊成立為獲豁免有限公司，其法定股本為380,000港元，分為38,000,000股0.01港元的股份，其中一股繳足股份已按面值配發及發行予初始代名認購人Reid Services Limited。於2017年6月26日，初始代名認購人所持的一股股份已轉讓予R5A Group Limited。

歷史、重組及集團架構

於2017年7月10日，根據雅居投資(作為買方)、譚女士、宋先生、何柱明先生、鄧先生、楊女士、何迪威先生、姚先生、駱女士、殷先生及何景東先生(統稱為賣方)、R5A Group Limited及本公司訂立日期為2017年7月10日的協議，本公司分別向R5A Group Limited、楊女士、駱女士、殷先生及何景東先生配發及發行1,719股、200股、120股、40股及20股股份(全部列賬為繳足)，作為雅居投資收購雅居全部已發行股本的代價，而有關股份配發及發行已於同日完成。

我們的附屬公司

於最後實際可行日期，本公司有兩間附屬公司，即雅居投資及雅居，其詳情載列如下。

雅居投資

雅居投資於2017年6月27日在英屬處女群島註冊成立為有限公司。此為一間投資控股公司。雅居獲授權發行最多50,000股每股面值1.00美元的股份，其中一股繳足股份已配發及發行予本公司，而有關股份配發及發行已於同日合法完成。

於最後實際可行日期，雅居投資為中間控股公司，並持有雅居全部已發行股本。

雅居

雅居於2001年10月17日在香港註冊成立。此乃我們唯一營運的附屬公司，主要從事提供物業管理服務。鄧先生、姚先生及何迪威先生為雅居的其中三名創始股東。

於業績記錄期間之前，雅居的重大股權變動如下：

日期	涉及訂約方	股權變動詳情
2002年7月23日	Leung Kai Pong先生(三名前股東之一)及Fan Wing Chuen先生、鄧先生、姚先生、Yip Kam Chuen先生及何迪威先生	Leung Kai Pong先生分別向Fan Wing Chuen先生、鄧先生、姚先生、Yip Kam Chuen先生及何迪威先生出售20,000股股份，各佔雅居當時已發行股本總額的4%，各自的代價為20,000港元，乃經參考該等股份的面值而釐定。於有關股份轉讓後，Leung Kai Pong先生不再為雅居的股東。

歷史、重組及集團架構

日期	涉及訂約方	股權變動詳情
2007年4月30日	Sheen Choice Limited及譚女士、楊女士、何柱明先生及Li Yuk Ching先生(彼於2013年不再為雅居股東)	Sheen Choice Limited分別向譚女士、楊女士、何柱明先生及Li Yuk Ching先生出售雅居的125,000股、90,000股、15,000股及15,000股股份，分別佔雅居當時已發行股本總額的25%、18%、3%及3%，代價分別為3,754,237港元、2,703,052港元、450,509港元及450,509港元，乃經參考以下因素，包括上一年度雅居的資產淨值及有關雅居業務前景的溢價而釐定。於有關股份轉讓後，譚女士、楊女士、何柱明先生及Li Yuk Ching先生成為雅居的股東，同時Sheen Choice Limited不再為雅居的股東。
2010年8月16日	Fan Wing Chuen先生(三名前股東之一)及殷先生	Fan Wing Chuen先生向殷先生出售雅居的5,000股股份，佔雅居當時已發行股本總額的1%，代價為143,600港元，乃經參考上一年度雅居的資產淨值而釐定。於有關股份轉讓後，殷先生成為雅居的股東。
2013年2月7日	Yip Kam Chuen(三名前股東之一)及譚女士	Yip Kam Chuen先生向譚女士出售350,000股股份，佔雅居當時已發行股本總額的3.5%，代價為793,068.50港元，乃經參考上一年度雅居的資產淨值而釐定。於有關股份轉讓後，Yip Kam Chuen先生不再為雅居的股東。
2013年11月6日	Fan Wing Chuen先生(三名前股東之一)及宋先生	Fan Wing Chuen先生向宋先生出售雅居的400,000股股份，佔雅居當時已發行股本總額的4%，代價為1,056,480港元，乃經參考上一年度雅居的資產淨值而釐定。於有關股份轉讓後，宋先生成為雅居的股東。Fan Wing Chuen先生不再為雅居的股東。
2014年10月6日	何景東先生及雅居	待雅居於2011年8月10日授予何景東先生的購股權獲行使後，雅居向彼配發及發行100,000股股份，佔雅居當時已發行股本總額的0.488%，代價為192,000港元。於有關配發後，何景東先生成為雅居的股東。

歷史、重組及集團架構

於業績記錄期間開始時，雅居的已發行股本為21,460,000港元分為21,000,000股股份，其股權架構如下：

股東名稱	股東身份	股份所持 股份數目	股權百分比
譚女士	吳先生的配偶	8,600,000股股份	40.95%
宋先生	宋先生由譚女士、吳先生及何柱明先生介紹，協助雅居提升會計及內部控制系統	2,400,000股股份	11.43%
鄧先生	雅居自2001年起股東及雅居的董事，主要負責公共屋邨的維修管理及技術性事宜	2,200,000股股份	10.48%
楊女士	投資者	2,000,000股股份	9.52%
何柱明先生	雅居的助理總經理	1,800,000股股份	8.57%
Yuen Moon Chee先生	雅居的前僱員	1,200,000股股份	5.71%
姚先生	雅居自2001年起股東及雅居的董事，負責管理樓宇工程	600,000股股份	2.86%
Lau Chak Man先生	雅居的前僱員	600,000股股份	2.86%
Szeto Shuk Yee女士	雅居的前僱員	400,000股股份	1.91%
殷先生	雅居的董事，負責監察屋邨管理	400,000股股份	1.91%
何迪威先生	雅居自2001年起股東及雅居的僱員	400,000股股份	1.91%
Li Woon Fun Louis先生	雅居的前董事	200,000股股份	0.95%
何景東先生	雅居的僱員	200,000股股份	0.95%
		<u>21,000,000股股份</u>	<u>100.00%</u>

歷史、重組及集團架構

於業績記錄期間，雅居的股權變動如下：

日期	涉及訂約方	股權變動詳情
2015年12月3日	Li Woon Fun Louis先生及譚女士	Li Woon Fun Louis先生向譚女士出售雅居的100,000股股份，佔雅居當時已發行股本的0.48%，代價為242,200港元，乃經參考上一年度雅居的資產淨值而釐定。
2015年12月3日	Li Woon Fun Louis先生及何柱明先生	Li Woon Fun Louis先生向何柱明先生出售雅居的100,000股股份，佔雅居當時已發行股本的0.48%，代價為242,200港元，乃經參考上一年度雅居的資產淨值而釐定。於有關股份轉讓後，Li Woon Fun Louis先生不再為雅居的股東。
2015年12月3日	姚先生及何柱明先生	姚先生向何柱明先生出售雅居的500,000股股份，佔雅居當時已發行股本的2.38%，代價為1,136,000港元，乃經參考上一年度雅居的資產淨值而釐定。
2015年12月3日	何迪威先生及宋先生	何迪威先生向宋先生出售雅居的200,000股股份，佔雅居當時已發行股本的0.95%，代價為454,400港元，乃經參考上一年度雅居的資產淨值而釐定。
2015年12月3日	Lau Chak Man先生及宋先生	Lau Chak Man先生向宋先生出售雅居的200,000股股份，佔雅居當時已發行股本的0.95%，代價為454,400港元，乃經參考上一年度雅居的資產淨值而釐定。

歷史、重組及集團架構

日期	涉及訂約方	股權變動詳情
2015年12月3日	Lau Chak Man先生及譚女士	Lau Chak Man先生向譚女士出售雅居的400,000股股份，佔雅居當時已發行股本的1.91%，代價為908,800港元，乃經參考上一年度雅居的資產淨值而釐定。於有關股份轉讓後，Lau Chak Man先生不再為雅居的股東。
2015年12月3日	Yuen Moon Chee先生及駱女士	Yuen Moon Chee先生向駱女士出售雅居的1,200,000股股份，佔雅居當時已發行股本的5.71%，代價為2,726,400港元，乃經參考上一年度雅居的資產淨值而釐定。於有關股份轉讓後，Yuen Moon Chee先生不再為雅居的股東。
2016年10月3日	Szeto Shuk Yee女士及譚女士	Szeto Shuk Yee女士向譚女士出售雅居的400,000股股份，佔雅居當時已發行股本的1.91%，代價為968,800港元，乃經參考上一年度雅居的資產淨值而釐定。於有關股份轉讓後，Szeto Shuk Yee女士不再為雅居的股東。

待上述股權轉讓於2015年12月3日及2016年10月3日完成後，雅居的股權架構如下：

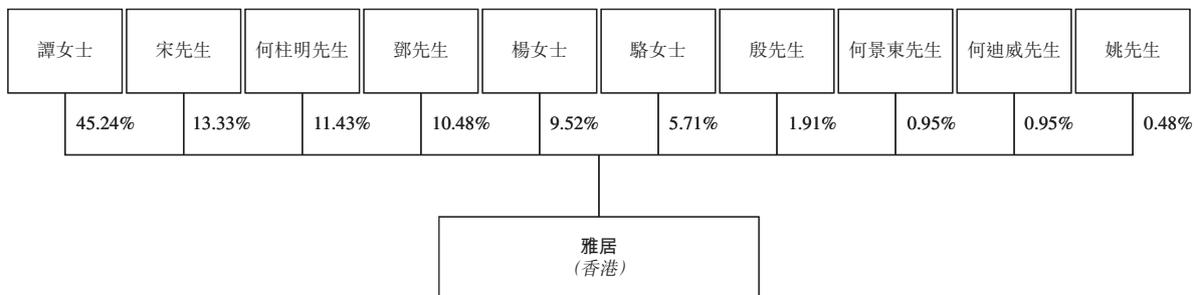
股東名稱	股東身份	股份	
		所持股份數目	股權百分比
譚女士	吳先生的配偶	9,500,000股股份	45.24%
宋先生	宋先生由譚女士、吳福華先生及何柱明先生介紹，協助雅居提升會計及內部控制系統	2,800,000股股份	13.33%
何柱明先生	雅居的助理總經理	2,400,000股股份	11.43%

歷史、重組及集團架構

股東名稱	股東身份	股份	
		所持股份數目	股權百分比
鄧先生	雅居自2001年起股東及雅居的董事主要負責公共屋邨的維修管理	2,200,000股股份	10.48%
楊女士	投資者	2,000,000股股份	9.52%
駱女士	雅居的僱員	1,200,000股股份	5.71%
殷先生	雅居的董事，負責監察屋邨管理	400,000股股份	1.91%
何迪威先生	雅居的創始股東及僱員	200,000股股份	0.95%
何景東先生	雅居的僱員	200,000股股份	0.95%
姚先生	雅居自2001年起股東及雅居的董事，負責管理樓宇工程	100,000股股份	0.48%
		<u>21,000,000股股份</u>	<u>100.00%</u>

本公司的股權架構

下圖說明本集團緊隨重組前的股權及公司架構：



歷史、重組及集團架構

重組

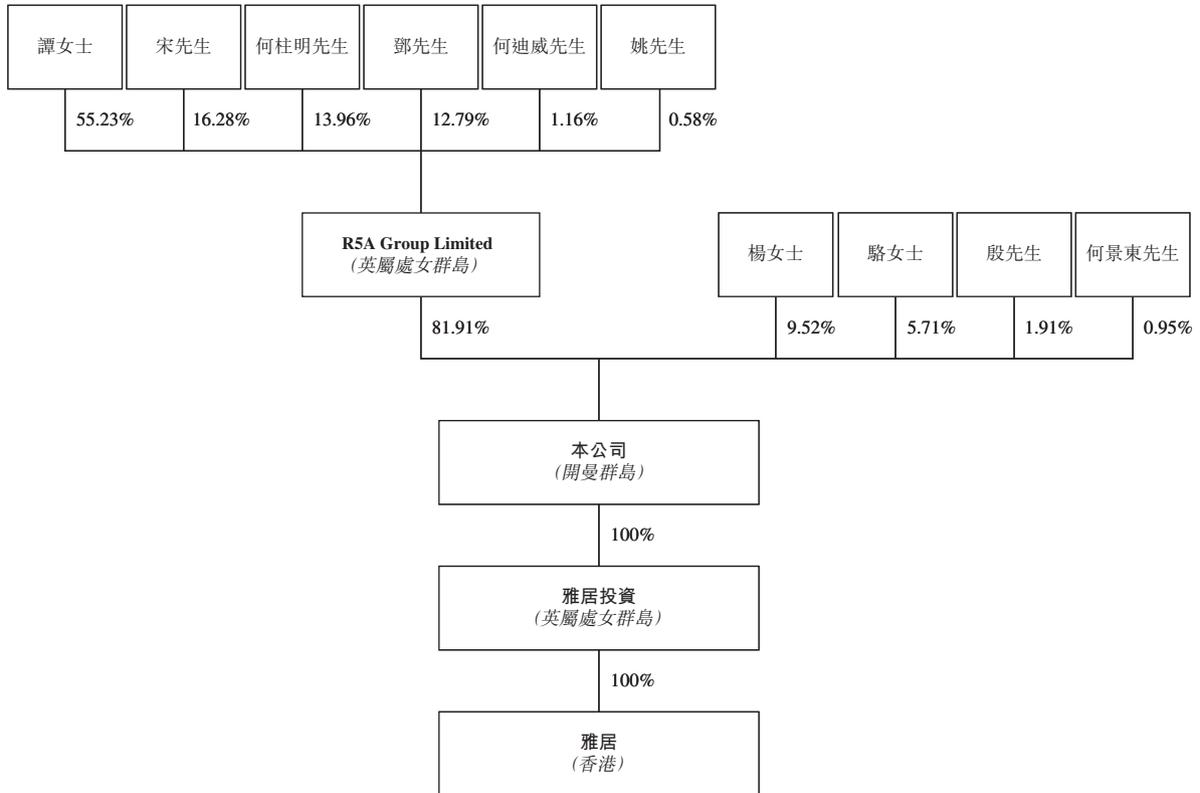
為籌備[編纂]，本公司在開曼群島註冊成立，而本集團已進行集團重組以整頓本集團架構。重組涉及以下步驟：

- (a) 於2017年6月23日，R5A Group Limited在英屬處女群島註冊成立為有限公司。R5A Group Limited獲授權發行最多50,000股每股面值1.00美元的股份，其中一股繳足股份已於註冊成立日期按面值配發及發行予宋先生。於2017年7月6日，R5A Group Limited的950股、279股、240股、220股、20股及10股的繳足股份已分別按面值配發及發行予譚女士、宋先生、何柱明先生、鄧先生、何迪威先生及姚先生。R5A Group Limited的成立旨在成為本公司的公司股東。
- (b) 於2017年6月26日，本公司在開曼群島註冊成立為獲豁免有限公司。於其註冊成立日期，本公司的法定股本為380,000港元，分為38,000,000股每股面值0.01港元的股份，其中一股繳足股份已按面值配發及發行予初始代名認購人。於2017年6月26日，初始代名認購人所持的一股股份已轉讓予R5A Group Limited。
- (c) 於2017年6月27日，雅居投資在英屬處女群島註冊成立為有限公司。雅居投資獲授權發行最多50,000股每股面值1.00美元的股份，其中一股繳足股份已按面值配發及發行予本公司。雅居投資的成立旨在成為中間控股公司，並持有雅居全部已發行股本。
- (d) 於2017年7月10日，根據雅居投資(作為買方)、譚女士、宋先生、何柱明先生、鄧先生、楊女士、何迪威先生、姚先生、駱女士、殷先生及何景東先生(統稱為賣方)、R5A Group Limited及本公司日期為2017年7月10日的協議，本公司分別向R5A Group Limited、楊女士、駱女士、殷先生及何景東先生配發及發行1,719股、200股、120股、40股及20股股份(全部列賬為繳足)，作為譚女士、宋先生、何柱明先生、鄧先生、楊女士、何迪威先生、姚先生、駱女士、殷先生及何景東先生向雅居投資轉讓雅居全部已發行股本的代價。

歷史、重組及集團架構

於最後實際可行日期，上述重組已按照所有相關法律及法規妥為合法完成。

下圖說明本集團緊隨重組後但資本化發行及[編纂]完成前的股權及公司架構：



歷史、重組及集團架構

下圖說明本集團緊隨資本化發行及[編纂]完成後的股權及公司架構(但不計及根據購股權計劃項下可能授出的任何購股權而可能發行的任何股份)：

