

歷史、重組及公司架構

歷史及發展

歷史

我們的歷史可追溯至1999年，最初專注於為控股股東佳兆業控股提供配套物業管理支援，佳兆業控股為中國領先的綜合物業開發商。受惠於佳兆業控股豐富的行業經驗及迅速的業務增長，自2008年起我們的地理覆蓋迅速從最初在粵港澳大灣區的版圖擴展至中國其他地區。於2017年12月31日，我們的物業管理服務覆蓋中國12個省、市和自治區的36個城市，總在管建築面積達24.0百萬平方米。

憑藉我們的專業服務、先進技術及前瞻視野，我們定位為中國領先的先鋒物業管理服務供應商。於2013年，我們成立佳科智能以提供智能解決方案，證明我們建立智能社區及提升業主及住戶生活體驗的持續努力。於2014年，我們採用齊家技術開發的「小區管家」作為第一個智能社區移動應用程式，以應對在管物業業主及住戶瞬息萬變的日常及生活需要。我們於2017年11月收購齊家科技及於2018年推出一佔式服務平台「K生活」及「K服務」移動應用程式，進一步加快綜合及升級社區增值服務的發展。

業務發展里程碑

以下載列我們業務發展歷史的重大里程碑：

年份	事件
1999年	• 佳兆業物業(深圳)成立，2001年開始為佳兆業集團在廣東省深圳開發的房地產項目提供住宅物業管理服務
2004年	• 我們管理的住宅項目桂芳園獲廣東省建設廳頒發廣東省物業管理示範住宅社區
2005年	• 佳兆業物業(深圳)獲ISO9001優質管理系統認證
2008年	• 我們在中國(包括成都)擴展住宅物業管理服務。此外，我們亦擴展物業管理服務至非住宅物業，包括商用物業及寫字樓
2009年	• 我們獲中華人民共和國住房和城鄉建設部頒發國家一級物業管理資質

歷史、重組及公司架構

年份	事件
2010年	<ul style="list-style-type: none">我們獲選為中國物業管理協會常務理事單位
2013年	<ul style="list-style-type: none">我們開始為深圳世界大學生運動會體育中心提供物業管理服務，其為我們所管理的第一個表演場地和體育館項目我們成立佳科智能及開始提供智能解決方案
2014年	<ul style="list-style-type: none">我們投資於齊家科技，並首次採用齊家技術開發的智能社區移動應用程式「小區管家」，作為社區產品及服務的線上門戶
2017年	<ul style="list-style-type: none">我們獲中國指數研究院頒發中國物業服務專業化運營領先品牌企業我們增持齊家科技以加強移動平台開發能力
2018年	<ul style="list-style-type: none">我們推出「K生活」及「K服務」移動以提供一站式服務，為客戶提供更切合所需的綜合解決方案服務

我們的主要附屬公司

佳兆業物業(深圳)

佳兆業物業(深圳)為於1999年10月20日在中國成立的有限責任公司，初始註冊資本為人民幣500,000元，由佳兆業地產(深圳)有限公司「佳兆業地產(深圳)」(佳兆業控股的間接全資附屬公司)及陳耿賢先生分別持有90%及10%權益。陳耿賢先生於2002年全數出售其所持佳兆業物業(深圳)股權(進一步定義見下文)，並於2009年11月17日至2014年4月4日期間擔任佳兆業控股的執行董事。佳兆業物業(深圳)及其附屬公司、分公司自成立起一直於粵港澳大灣區、長三角地區、華西、華中及環渤海經濟圈從事提供物業管理服務。

於2002年5月10日，佳兆業地產(深圳)及陳耿賢先生與佳兆業集團有限公司「佳兆業控股(香港)」(佳兆業控股的間接全資附屬公司)訂立股權轉讓協議，據此，佳兆業地產(深圳)與陳耿賢先生向佳兆業控股(香港)轉讓其於佳兆業物業(深圳)的全部股本權益，代價分別為150,000港元及20,000港元。代價乃經公平磋商及參考佳兆業物業(深圳)當時的繳足註冊資本釐定。完成該轉讓後，佳兆業物業(深圳)成為佳兆業控股(香港)的全資附屬公司並轉變為外商獨資企業。

歷史、重組及公司架構

於2002年8月，佳兆業物業(深圳)的註冊資本從人民幣500,000元增至人民幣2,000,000元，並於2004年2月進一步從人民幣2,000,000元增至人民幣3,000,000元，其後再於2006年2月增至人民幣5,000,000元。

於2010年11月1日，佳兆業物業(深圳)與廣州金貿物業管理有限公司(「廣州金貿」)(一間主要於廣州從事提供物業管理服務的公司)訂立協議，據此，佳兆業物業(深圳)吸收合併廣州金貿。完成吸收合併後，佳兆業物業(深圳)的註冊資本從人民幣5,000,000元增至人民幣10,000,000元，由佳兆業控股(香港)及佳兆業控股的間接全資附屬公司可域酒店管理(深圳)有限公司分別持有52.3%及47.7%權益。

於2013年4月27日，佳兆業控股(香港)及可域酒店管理(深圳)有限公司與佳兆業物業訂立股權轉讓協議，據此，佳兆業物業以總代價人民幣10,000,000元收購佳兆業物業(深圳)的全部股權，代價乃經公平磋商及參考佳兆業物業(深圳)當時的繳足註冊資本後釐定。完成該轉讓後，佳兆業物業(深圳)成為佳兆業物業的全資附屬公司。

於2014年11月，佳兆業物業(深圳)的註冊資本進一步從人民幣10,000,000元增至人民幣310,000,000元，當中(i)人民幣10,000,000元已於最後實際可行日期繳足；及(ii)餘下人民幣300,000,000元須根據佳兆業物業(深圳)組織章程細則於2022年12月或之前繳足。

佳兆業物業(成都)

佳兆業物業(成都)為於2008年1月30日在中國成立之有限責任公司，初始註冊資本為人民幣3,000,000元，由佳兆業物業(深圳)全資擁有。佳兆業物業(成都)自成立起一直於成都從事提供物業管理服務。

於2017年11月，佳兆業物業(成都)的註冊資本從人民幣3,000,000元增至人民幣30,000,000元，當中(i)人民幣3,000,000元已於最後實際可行日期繳足；及(ii)餘下人民幣27,000,000元須根據佳兆業物業(成都)有關該次註冊資本增加的權益持有人決議案於2037年12月或之前繳足。

佳科智能

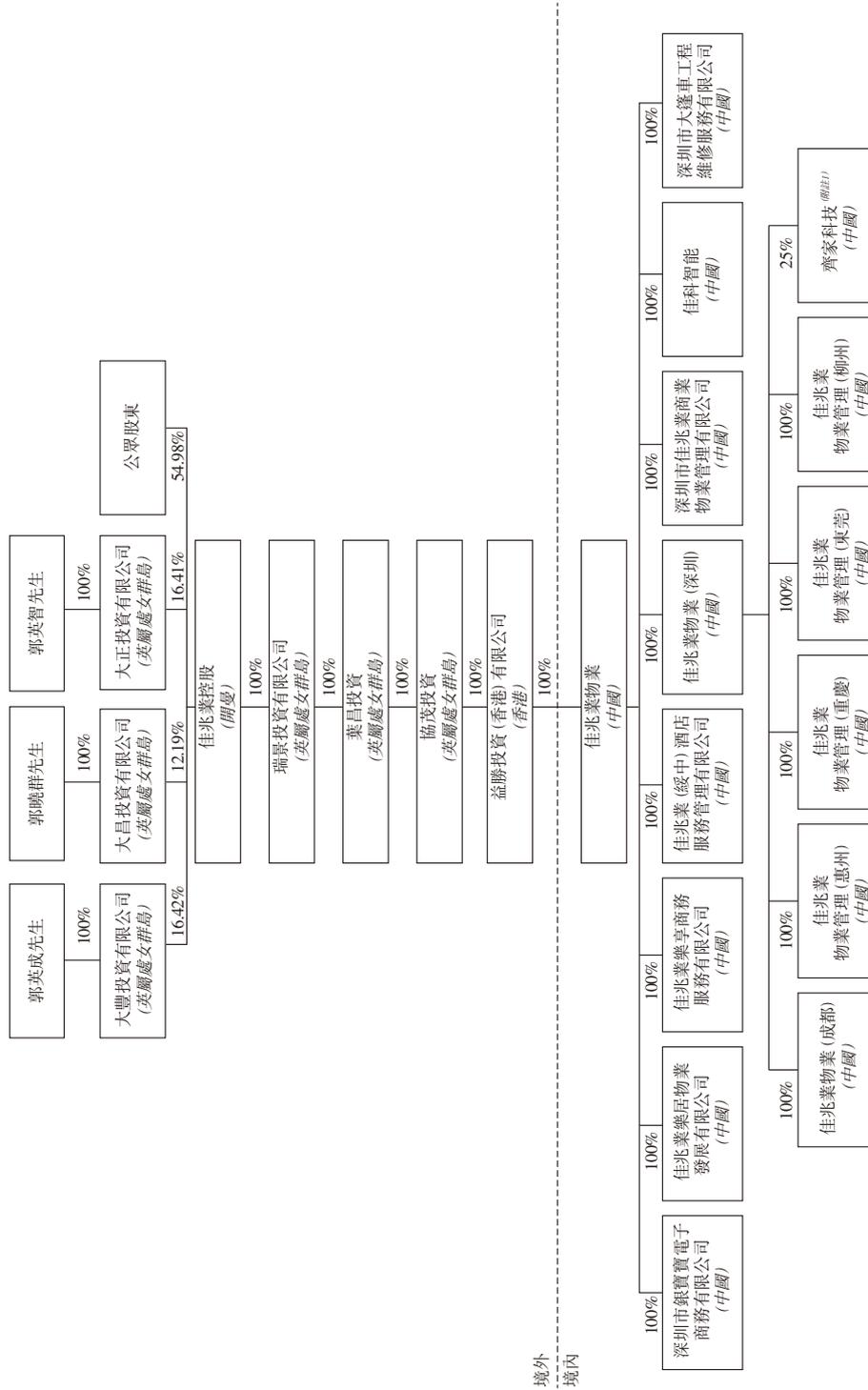
佳科智能為於2013年12月23日在中國成立之有限責任公司，初始註冊資本為人民幣5,000,000元，由佳兆業物業全資擁有。佳科智能自成立起一直從事提供安裝設備服務。

於2016年11月，佳科智能的註冊資本從人民幣5,000,000元增至人民幣20,000,000元，當中(i)人民幣5,000,000元已於最後實際可行日期繳足；及(ii)餘下人民幣15,000,000元須根據佳科智能組織章程細則於2019年11月或之前繳足。

歷史、重組及公司架構

重組

下圖顯示了我們重組前的股權架構：



附註：

1. 餘下約 43.51%、10.00%、9.32%、7.24%、4.43% 及 0.50% 股本權益分別由林義平先生及五名獨立第三方擁有。

歷史、重組及公司架構

為準備[編纂]，我們採取以下步驟建立本集團：

1. 出售佳兆業(綏中)酒店服務管理有限公司(「佳兆業綏中」)

於2013年8月29日，佳兆業物業就提供酒店管理服務而註冊成立佳兆業綏中。由於佳兆業綏中並不合乎本集團的業務，為將資源集中於物業管理業務，於2017年6月19日，其唯一股東佳兆業物業以人民幣500,000元的代價將佳兆業綏中全部股權轉讓予佳兆業旅遊開發有限公司(佳兆業控股的間接全資附屬公司)，代價乃經公平磋商及參考佳兆業綏中的繳足註冊資本釐定。代價已於2017年12月20日以現金結清。完成轉讓後，佳兆業綏中不再為佳兆業物業的附屬公司。

2. 出售深圳市銀寶寶電子商務有限公司(「佳兆業電子商務」)

於2014年9月18日，佳兆業地產為提供電子商務服務而向獨立第三方深圳市豐盛隆金融投資控股有限公司全數收購佳兆業電子商務，代價為人民幣300,000,000元。該代價乃經公平磋商並經參考佳兆業電子商務的繳足註冊資本後釐定。由於佳兆業電子商務已不再營運且無任何業務，於2017年6月27日，其唯一股東佳兆業地產以人民幣300,000,000元的代價將佳兆業電子商務全部股權轉讓予佳兆業金融投資(深圳)有限公司(佳兆業控股的間接全資附屬公司)，代價乃經公平磋商及參考佳兆業電子商務的繳足註冊資本。代價於2017年9月24日結付。完成轉讓後，佳兆業電子商務不再為佳兆業地產的附屬公司。

3. 出售佳兆業樂享商務服務有限公司(「佳兆業樂享」)

佳兆業樂享於2014年11月5日由佳兆業地產註冊成立。由於佳兆業樂享已不再營運且無任何業務，於2017年7月3日，其唯一股東佳兆業地產以人民幣1.00元的名義代價將佳兆業樂享全部股權轉讓予佳兆業正漢置業(深圳)有限公司(佳兆業控股的間接全資附屬公司)，因其未繳付任何註冊資本以及佳兆業樂享緊接轉讓前並無資產。代價已於2017年10月20日以現金結清。完成該轉讓後，佳兆業樂享不再為佳兆業地產的附屬公司。

歷史、重組及公司架構

4. 出售佳兆業樂居物業發展有限公司(「佳兆業樂居」)

佳兆業地產於2014年9月15日為透過投資發展業務而註冊成立佳兆業樂居。由於佳兆業樂居自2015年已不再營運且無任何業務，於2017年7月7日，其唯一股東佳兆業物業以人民幣50,000,000的代價將佳兆業樂居全部股權轉讓予佳兆業城市更新集團(深圳)有限公司(佳兆業控股的間接全資附屬公司)，代價乃經公平磋商及參考[佳兆業樂居的繳足註冊資本]釐定。代價已於2017年9月24日結清。完成轉讓後，佳兆業樂居不再為佳兆業物業的附屬公司。

5. 收購齊家科技約67.26%的額外股權

齊家科技為於2012年7月25日在中國成立之有限責任公司，註冊資本為人民幣8,000,000元，自成立起一直從事開發與銷售電腦網絡。緊接重組前，佳兆業物業(深圳)持有齊家科技25%的股權，餘下約43.51%、10.00%、9.32%、7.24%、4.43%及0.50%股本權益分別由林義平先生及五名獨立第三方擁有。林義平先生於重組後繼續擔任齊家科技董事。齊家科技的業務詳情請參閱本文件「業務－社區增值服務－利用K生活移動應用程式」一節。

由於齊家科技為我們的K生活移動應用程式(安裝於行動電話，為客戶提供增值服務的應用程式)的服務供應商，為進一步加強K生活的發展，於2017年11月16日，佳兆業物業(深圳)以人民幣3,481,016元、人民幣800,000元、人民幣745,152元及人民幣354,432元的代價分別向林義平先生及另外三名獨立第三方收購齊家科技約43.51%、10.00%、9.32%及4.43%的股本權益，代價乃經公平磋商及參考包括(i)獨立估值師所評定齊家科技於2017年8月31日的初步估值；(ii)齊家科技的繳足註冊資本；(iii)齊家科技於2017年8月31日的資產淨值；及(iv)齊家科技的業務營運等因素釐定。代價已於2017年12月28日以現金結清。完成上述轉讓後，齊家科技成為本公司的間接非全資附屬公司。

6. 本公司註冊成立

於2017年10月13日，本公司於開曼群島根據開曼公司法註冊成立為獲豁免有限公司。於註冊成立之日，本公司之法定股本為380,000港元，分為38,000,000股每股面值0.01港元的普通股，其中一股未繳股款股份於同日按面值發行予一名獨立第三方後按面值轉讓予葉昌投資。

歷史、重組及公司架構

7. 收購協茂投資

於2017年12月19日，本公司以人民幣546,620,632.84元的代價向葉昌投資收購協茂投資100%的已發行股本，代價根據協茂投資於2017年10月30日的賬面值釐定。代價於2017年12月19日透過向葉昌投資配發及發行一股股份結清。

8. 首次[編纂]前投資

於2018年5月4日，本公司與陳丹彤女士、張英蕾女士及Chen Yanfang女士簽訂認購協議，據此，於2018年5月8日，陳丹彤女士、張英蕾女士及Chen Yanfang女士分別以代價4,989,500港元、969,500港元及1,041,000港元獲配發及發行9,979股、1,939股及2,082股股份。代價乃經公平磋商及參考包括本公司於2017年12月31日之未經審計淨資產等因素釐定。就首次[編纂]前投資而言，於2018年5月7日，有985,998股股份按面值配發及發行予葉昌投資。

因此，於首次[編纂]前投資完成時，本公司約98.6%、1%、0.2%及0.2%的股本權益分別由葉昌投資、陳丹彤女士、張英蕾女士及Chen Yanfang女士擁有。

陳丹彤女士、張英蕾女士及Chen Yanfang女士各自為私人投資者並通過其配偶認識本公司。張英蕾女士的配偶於2015年至2017年乃齊家科技的間接投資者，而陳丹彤女士及Chen Yanfang女士的有關配偶於佳兆業地產(深圳)2017年11月16日收購齊家科技約67.26%的額外股本權益當日乃齊家科技之股東。概無首次[編纂]前投資者為中國居民。於往績記錄期內，首次[編纂]前投資者的配偶透過與我們在齊家科技的業務合作，認識本公司並受本公司的業務合作中受本公司的業務發展及成長潛力吸引，建議首次[編纂]前投資者通過首次[編纂]前投資向本公司投資。各首次[編纂]前投資的資金來自各首次[編纂]前投資者的個人積蓄。

下表列載認購協議中關於首次[編纂]前投資的細節概要：

首次[編纂]前投資者名稱：

- (a) 陳丹彤女士；
- (b) 張英蕾女士；及
- (c) Chen Yanfang女士。

首次[編纂]前投資者(包括彼等各自的聯繫人)並非一致行動人士。

歷史、重組及公司架構

- 認購協議日期： 2018年5月4日
- 代價金額：
- (a) 陳丹彤女士—4,989,500港元；
 - (b) 張英蕾女士—969,500港元；及
 - (c) Chen Yanfang女士—1,041,000港元。
- 認購股份數量：
- (a) 陳丹彤女士—9,979股股份，相當於首次[編纂]前投資完成後但於資本化發行及[編纂]完成前本公司的經擴大股本約1%；
 - (b) 張英蕾女士—1,939股股份，相當於首次[編纂]前投資完成後但於資本化發行及[編纂]完成前本公司的經擴大股本約0.2%；及
 - (c) Chen Yanfang女士—2,082股股份，相當於首次[編纂]前投資完成後但於資本化發行及[編纂]完成前本公司的經擴大股本約0.2%。
- 代價的釐定基準： 經認購協議各方公平磋商及參考包括本公司於2017年12月31日之經審計淨資產等因素。
- 代價繳付日期： 2018年5月14日
- 每股投資成本及較[編纂]範圍中位數的[編纂]（假設並無行使[編纂]）： 約每股[編纂]港元，相當於[編纂]範圍[編纂]港元至[編纂]港元的中位數[編纂]約[編纂]%

歷史、重組及公司架構

所得款項用途：	一般營運資金。
首次[編纂]前投資的裨益：	擴闊股東基礎及為本集團提供額外營運資金。
禁售限制：	自[編纂]起六個月。
特權：	並無特權。

於資本化發行及[編纂]後(假設並無行使[編纂])，陳丹彤女士、張英蕾女士及Chen Yanfang女士將分別持有本公司已發行股本約[編纂]%、[編纂]%及[編纂]%。除(i)首次[編纂]前投資；及(ii)陳丹彤女士的配偶林義平先生(其為齊家科技的董事)外，陳丹彤女士、張英蕾女士與Chen Yanfang女士各自為獨立第三方，與本集團、股東、董事、高級管理層人員或彼等各自之任何聯繫人及本公司的任何關連人士於過往及當前概無任何關係。因此，陳丹彤女士所持股份將不會，而張英蕾女士及Chen Yanfang女士所持股份將會被視為就上市規則第8.08條而言的公眾持股量的一部份。

截至最後實際可行日期，並無首次[編纂]前投資的所得款項已被動用。

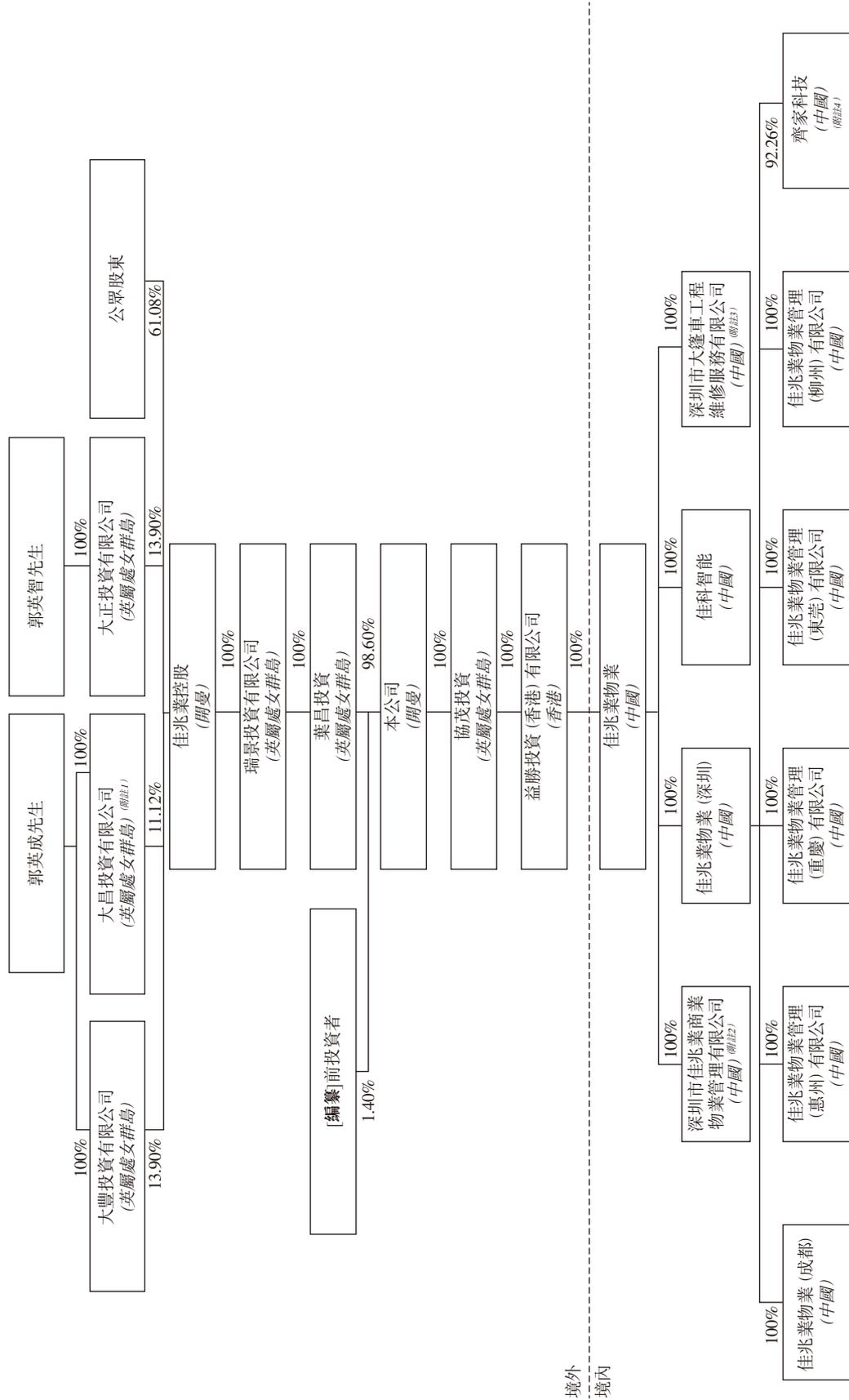
中國法律顧問已確認，本集團已就完成上述有關中國公司的重組作出或取得所有必需的同意、批文、授權或備案，且該等重組符合中國法律。

聯席保薦人的確認

聯席保薦人認為首次[編纂]前投資符合有關首次[編纂]前投資的臨時指引(HKEx-GL29-12)及有關首次[編纂]前投資的指引(HKEx-GL43-12)。

歷史、重組及公司架構

下圖顯示了本集團重組完成後及緊接資本化發行及[編纂]完成前的股權架構：



歷史、重組及公司架構

附註：

1. 自2017年7月起，郭英成先生成為大昌投資有限公司的唯一股東。
2. 深圳市佳兆業商業物業管理有限公司主要在深圳從事提供商業物業的物業管理服務。
3. 深圳市大篷車工程維修服務有限公司主要在深圳從事提供維護及維修服務。
4. 餘下約7.24%及0.50%股本權益分別由兩名獨立第三方擁有。

法定股本增加

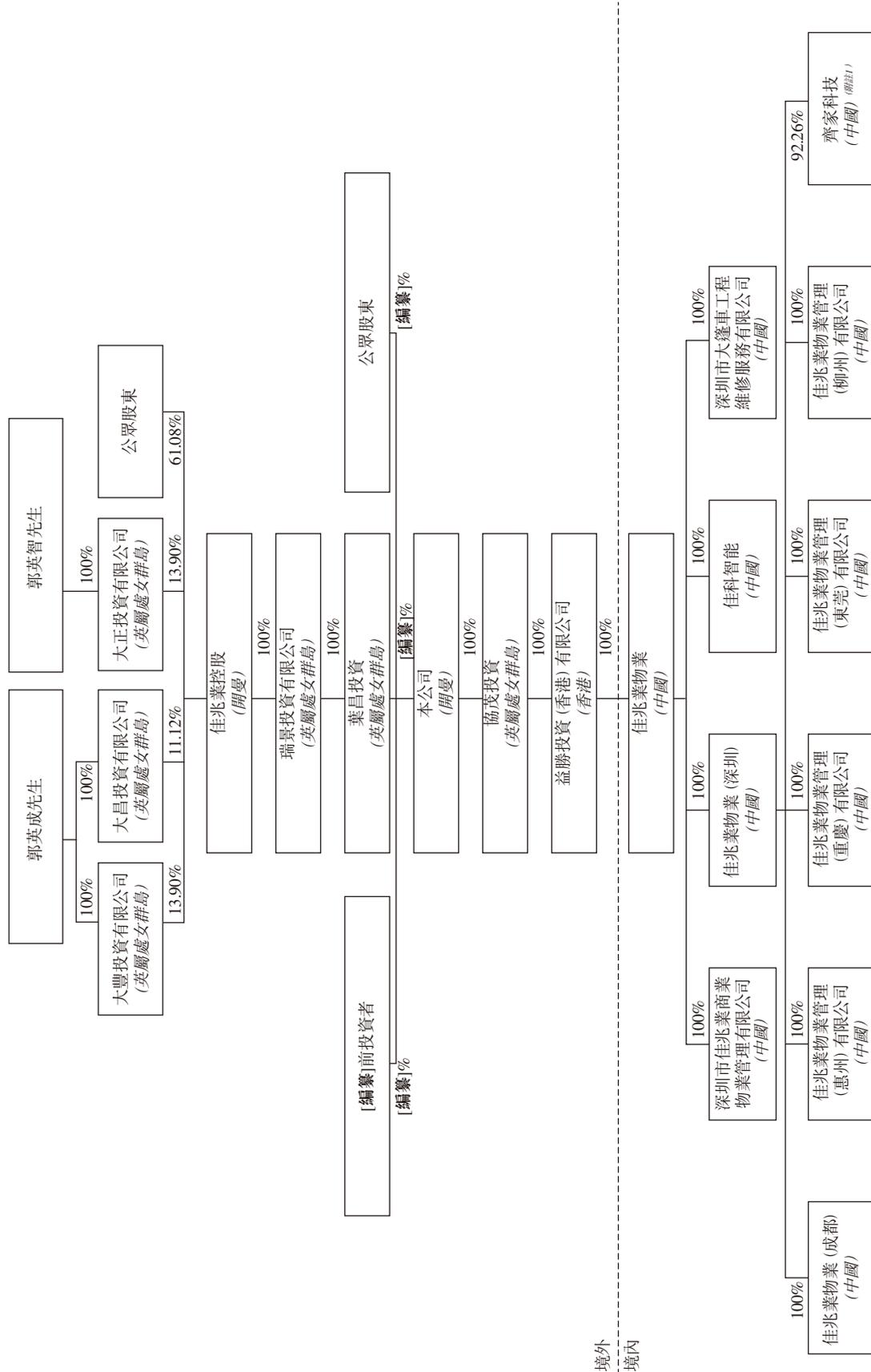
於●，本公司的法定股本通過增設449,620,000股每股面值0.01港元的股份增加至5,000,000港元。

資本化發行

根據本公司股東於●通過的決議，待本公司的股份溢價賬因[編纂]而獲得進賬後，董事獲授權透過將本公司股份溢價賬內[編纂]港元撥充資本，按面值以入賬列為繳足方式配發及發行共[編纂]股予於●(或董事指定的其他日期)營業時間結束時名列本公司股東名冊的股東，比例按彼等當時各自的持股比例，而根據此決議配發及發行的股份將於各方面與現有已發行股份享有同等地位。

歷史、重組及公司架構

下圖顯示了我們緊隨重組、資本化發行及[編纂]後的股權架構(假設並無行使[編纂])：



歷史、重組及公司架構

附註：

1. 餘下約7.24%及0.50%股本權益分別由兩名獨立第三方擁有。

建議分拆的理由

按照上市規則以及本公司架構和擁有權，本公司[編纂]將構成佳兆業控股的分拆（「建議分拆」）。

基於以下理由，佳兆業控股的董事會認為建議分拆符合佳兆業集團及其股東整體利益：

- (a) 建議分拆有助我們建立作為獨立上市集團之身份，並擁有獨立的融資平台；建議分拆可讓我們直接接觸資本市場以進行股本及／或債務融資，為其現有業務及未來擴充提供資金，從而有助我們加速拓展及改善營運與財務表現，繼而同時為餘下佳兆業集團以及本集團股東帶來最佳的財務回報；
- (b) 作為獨立上市集團，我們將能夠進一步提高知名度，在商議及招攬更多業務上享有更大優勢，而佳兆業集團繼而將能夠透過其於本集團之持股受惠於我們的增長；
- (c) 建議分拆將提升我們的公司形象，我們繼而更有能力吸引策略投資者投資及直接與我們組成策略性夥伴，而該等策略性投資者則可為我們創造協同效益；及
- (d) 建議分拆讓餘下佳兆業集團及本集團能夠更專注我們各自業務之發展、策略規劃及更有效地分配資源；保留集團及分拆集團將受惠於獨立管理架構下更具效率之決策過程，以便把握新商機，尤其是本集團設有專屬管理團隊專注於其發展。

佳兆業控股的建議分拆符合上市規則第15項應用指引的規定。