

歷史及發展

我們的歷史

本公司於1996年6月26日根據適用的中國法律成立為有限責任公司，註冊資本為人民幣3百萬元。於成立時，本公司名為「廣州合利物業發展有限公司」，並由保利發展控股及保利南方分別直接擁有80%及20%權益。保利發展控股專注於房地產開發經營，構建了以不動產投資開發為主，以綜合服務及不動產金融為兩翼的不動產生態發展平台。保利南方主要從事房地產開發及運營、物業管理、房地產中介服務及自有資金投資及管理。自成立以來，我們進行數次增資及股權轉讓。有關上述增資及股權轉讓的詳情，請參閱本節「增資及股權轉讓」分節。

為籌備於全國中小企業股份轉讓系統掛牌，本公司於2016年10月25日在廣州市市場監督管理局(前稱為廣州市工商行政管理局)登記後，由有限責任公司改制為股份有限公司。有關上述改制的詳情，請參閱本節「改制為股份有限公司」分節。

本公司於2017年8月29日在全國中小企業股份轉讓系統掛牌。之後，本公司自願申請本公司股份於2019年4月11日在全國中小企業股份轉讓系統終止掛牌。緊接我們當時已發行的股份在全國中小企業股份轉讓系統終止掛牌前，由於我們當時已發行的股份概無於全國中小企業股份轉讓系統市場買賣，因此並無交易價格亦無錄得市值。有關上述之前在全國中小企業股份轉讓系統掛牌及終止掛牌的詳情，請參閱本節「本公司之前在全國中小企業股份轉讓系統掛牌及其後終止掛牌」分節。

里程碑

以下載列本集團創辦及發展過程中的重要里程碑：

年份	里程碑
1996年	本公司成立
2003年	本集團物業管理項目廣州保利花園獲住房和城鄉建設部授予「全國物業管理示範住宅小區」
2005年	本集團開展全國佈署，並擴大佈局，設立上海分公司，以承接上海保利十二橡樹園莊的物業管理 本集團自住房和城鄉建設部獲得「一級資質物業服務企業」
2009年	本集團獲中國質量認證中心授予ISO14001環境管理體系認證

歷史及發展

	本集團獲中國質量認證中心授予ISO9001質量管理體系認證
2010年	本集團發佈「親情和院」特色物業服務品牌
2011年至2019年	本集團連續九年獲中指院評為「中國領先服務提供商」
2014年至2019年	按綜合實力計，本集團連續六年獲中指院評為中國物業服務百強企業前五
2016年	本公司由有限責任公司改制為股份有限公司
	本集團獲中國質量認證中心授予OHSAS18001職業健康安全管理體系認證
2017年	根據中指院的估值，本集團2016年度品牌價值人民幣48億元
2017年至2019年	本公司股份於全國中小企業股份轉讓系統掛牌
2018年	本集團透過收購湖南保利天創開始打造全國化的校園物業管理平台
	根據中指院資料，本集團成為業內相對較早涉足鄉鎮公共治理的企業，並發佈「鎮興中國」品牌戰略
	本集團獲中國質量認證中心授予ISO55001資產管理體系認證、ISO/IEC 27001信息安全管理體系認證
	根據中指院的估值，本集團2017年度品牌價值人民幣65億元
2019年	根據中指院的估值，本集團2018年度品牌價值超過人民幣90億元

歷史及發展

增資及股權轉讓

本公司經歷以下幾輪增資及股權轉讓。

下表載列該等增資及股權轉讓的詳情：

年份／月份	事件
2003年5月	<p>根據本公司日期為2003年3月21日的股東決議案，保利南方與保利發展控股訂立股權轉讓協議，據此，保利南方將本公司10%股權轉讓予保利發展控股，代價為人民幣300,000元。</p> <p>於2003年5月6日，保利南方與廣州富利建築設計有限公司(「富利設計」)訂立股權轉讓協議，據此，保利南方將本公司10%股權轉讓予富利設計，代價為人民幣300,000元。此後，保利南方不再為本公司直接股東。</p> <p>於2003年5月21日，本公司註冊資本由人民幣3百萬元增至人民幣5百萬元。新增資本由保利發展控股及富利設計按彼等各自當時於本公司的股權以現金出資。上述增資已於2003年5月6日悉數繳足。</p> <p>於上述股權轉讓及增資完成後，本公司由保利發展控股及富利設計分別持有90%及10%權益。</p>
2009年4月	<p>根據本公司日期為2009年4月1日的股東決議案，保利發展控股與富利設計訂立股權轉讓協議，據此，富利設計將本公司10%股權轉讓予保利發展控股，代價為人民幣500,000元。</p> <p>於上述股權轉讓完成後，本公司由保利發展控股全資擁有。</p>
2011年5月	<p>於2011年5月19日，本公司註冊資本由人民幣5百萬元增至人民幣50百萬元。新增資本由保利發展控股以現金出資，並已於2011年5月3日悉數繳足。</p>

歷史及發展

- 2016年5月
- 於2016年5月26日，本公司註冊資本由人民幣50百萬元增至人民幣52,631,579元。新增資本由西藏贏悅以現金出資，並已於2016年5月25日悉數繳足。
- 於上述出資完成後，本公司由保利發展控股及西藏贏悅分別擁有95%及5%權益。
- 2016年10月
- 於2016年9月26日，本公司股東同意將本公司改制為股份有限公司，註冊資本為人民幣100百萬元，分為100,000,000股每股面值人民幣1.00元的內資股。改制於2016年10月25日完成。
- 2019年5月
- 於2019年5月10日，透過將資本儲備人民幣80百萬元及未分配溢利人民幣220百萬元按當時股東的持股比例予以資本化，本公司註冊資本由人民幣100百萬元增至人民幣400百萬元。增資完成後，本公司的已發行股份總數由100,000,000股內資股增至400,000,000股內資股；且本公司仍由保利發展控股及西藏贏悅分別擁有95%及5%權益。

改制為股份有限公司

於2016年9月26日，本公司股東(亦為發起人)訂立發起人協議，據此，彼等同意將本公司改制為股份有限公司，註冊資本為人民幣100百萬元，分為100,000,000股每股面值人民幣1.00元的內資股，乃參考本公司於2016年5月31日的資產淨值人民幣183,962,024.98元(經獨立會計師評估及核證)釐定，剩餘金額人民幣83,962,024.98元則確認為資本儲備。

於2016年10月25日上述改制完成後，本公司改制為股份有限公司，並以保利物業發展股份有限公司之名稱註冊成立。緊接本公司改制為股份有限公司之前及緊隨改制之後，當時的股東及彼等各自於本公司的股權保持不變。

歷史及發展

重大收購及建議投資

收購湖南保利天創

於2018年6月29日，我們就以總代價人民幣78.0百萬元(乃經公平磋商後釐定)收購湖南保利天創合共60%的總股權分別與易帥先生及羅贊先生(均為獨立第三方)訂立買賣協議。湖南保利天創主要從事提供物業管理及其他社區服務。該收購旨在打造校園物業管理平台；且與此同時擴大現有經營規模及擴大我們市場的地理覆蓋範圍。

於該收購完成後，湖南保利天創由我們及獨立第三方分別擁有60%及40%權益。

收購保利暉創重慶

於2019年4月11日，我們就以代價人民幣4.08百萬元(乃經公平磋商後釐定)收購保利暉創重慶51%的總股權與重慶世紀恒潤實業有限公司及重慶祥瑞控股集團有限公司(前稱為重慶祥瑞房地產集團有限公司)(均為獨立第三方)訂立買賣協議。保利暉創重慶主要從事提供物業管理及其他社區服務。該收購旨在擴大我們的現有經營規模及擴大我們市場的地理覆蓋範圍。

於該收購完成後，保利暉創重慶由我們及上述獨立第三方分別擁有51%及49%權益。

建議投資

背景

於2016年初，保利發展控股獲悉一個與五家獨立第三方投資成立一間從事證券相關業務的公司(「建議投資」)之機會。基於證券牌照數目相對有限，且鑒於本公司於2016年相關時間為保利發展控股的全資附屬公司，保利發展控股指定本公司接納此投資機會。

建議投資

本公司於2016年5月23日與廣東粵財投資控股有限公司等五名獨立第三方(統稱「發起人」)共同簽署《粵港證券股份有限公司發起人協議》(「發起人協議」)。根據該協議，本公司同意以現金認購方式共同發起設立粵港證券，以每股人民幣1.00元認購350,000,000股，出資金額為人民幣350百萬元，佔粵港證券10%股權。

擬成立的粵港證券的經營範圍主要包括證券經紀、證券承銷與保薦及證券資產管理業務。

歷史及發展

發起人協議的主要條款載列如下：

- 訂約方：
- 廣東粵財投資控股有限公司（「廣東粵財」）；
 - 深圳市泓景投資有限公司；
 - 本公司；
 - 高信證券有限公司；
 - 恒明珠證券有限公司；及
 - 偉祿美林證券有限公司

發起人	主營業務	投資金額 (人民幣百萬元)	於粵港證券的 建議持股比例 (附註)
發起人於粵港 證券的建議 投資金額及 持股比例：			
廣東粵財	資本運營管理、資產受託管理、投資項目的管理、科技風險投資、實業投資、企業重組、併購諮詢服務、互聯網信息服務及網絡科技諮詢服務	1,400	40%
深圳市泓景 投資有限公司	投資興辦實業	700	20%
本公司	有關我們的主營業務，請參閱本文 件「業務」一節	350	10%
高信證券 有限公司	證券交易及資產管理	350	10%
恒明珠證券 有限公司	證券交易及期貨合約交易業務	350	10%
偉祿美林證券 有限公司	證券交易	350	10%
總計：		3,500	100%

附註：最終持股比例須待中國證監會批准。

歷史及發展

發起人的權利及義務：

待中國證監會批准後，發起人將：

- (i) 根據中國證監會規定籌備設立粵港證券，包括但不限於註冊及取得營業執照等；及
- (ii) 於接獲籌備設立辦事處的書面通知後十日內全額作出資本承擔供款。

倘中國證監會拒絕有關申請或終止審閱有關申請或發起人協議的任何訂約方不符合成為證券公司股東的資格要求，則發起人協議將自動終止，而發起人概毋須就此承擔任何責任。

於2016年6月，發起人向中國證監會申請成立粵港證券。發起人已收到中國證監會就申請提出的意見，並已就此作出回覆。截至最後實際可行日期，尚未獲得中國證監會有關批准。董事在作出合理查詢後確認，就其所知及確信，成立粵港證券的預期時間表及經營規模具有不確定性。中國證監會最終批准後，本公司將以本公司及其股東整體最佳利益作出適當安排，並遵守相關規則及法規。

融資計劃

誠如上文解釋，在2016年我們簽訂發起人協議的有關時間，本公司為保利發展控股的全資附屬公司，且尚未在全國中小企業股份轉讓系統掛牌。經考慮我們當時的財務狀況以及我們與保利發展控股的全資控股關係，於有關時間預期建議投資將由保利發展控股以股東貸款的方式提供資金。

鑒於：(i) 中國證監會的審批仍在進行中，發起人協議並無有關發起人在獲得中國證監會的最終審批前明確退出的機制；及(ii) 本公司將成為一家[編纂]公司，並獨立於控股股東，倘若我們獲得中國證監會的最終審批，我們計劃通過我們的自有資金及／或其他融資渠道為建議投資提供資金。在釐定融資渠道時，倘符合本公司及股東的整體最佳利益，我們亦會考慮保利發展控股提供的股東貸款。倘建議投資將全部由保利發展控股提供的股東貸款撥付資金，則我們於2019年6月30日的負債與資產比率(按負債總額除以資產總值計算)將由約71.09%增至約74.11%。我們將在適當及必要時遵守上市規則的相關規定。

歷史及發展

本公司之前在全國中小企業股份轉讓系統掛牌及其後終止掛牌

本公司股份之前在全國中小企業股份轉讓系統掛牌

於2017年7月25日，本公司獲批准股份在中國全國中小企業股份轉讓系統掛牌(股票代碼：871893)。我們的股份於2017年8月29日開始在全國中小企業股份轉讓系統交易。

本公司股份在全國中小企業股份轉讓系統終止掛牌及尋求在香港聯交所[編纂]的理由

經計及下文所述尋求於香港聯交所[編纂]的理由，本公司決議自願將我們的股份從全國中小企業股份轉讓系統終止掛牌。我們從全國中小企業股份轉讓系統終止掛牌乃於2019年4月11日完成。

董事認為，[編纂]將有利於本集團的業務發展策略，並符合本公司及本公司股東之整體利益，原因如下：

- (1) 作為國際金融市場的領先參與者，香港聯交所為本公司提供直接進入國際資本市場的途徑，從而提升我們的融資能力、擴大我們的融資渠道及股東基礎，並加強我們的企業管治；
- (2) [編纂]將為我們的業務發展提供更佳平台；及
- (3) 於香港聯交所[編纂]將進一步提升我們業務組合的品牌知名度，因此提升我們的企業形象，並吸引新客戶、業務夥伴及戰略投資者，以及為本集團業務聘用、激勵並挽留主要管理人員。

在全國中小企業股份轉讓系統掛牌期間合規

誠如我們的中國法律顧問所告知，就董事及聯席保薦人所知及所信，確認：

- (i) 於本公司在全國中小企業股份轉讓系統掛牌期間：
 - (a) 本公司及我們的董事在各重大方面均符合所有適用的法律及法規以及全國中小企業股份轉讓系統的規則及法規；及
 - (b) 彼並無受到全國中小企業股份轉讓系統及／或任何相關執法機關或監管機構的任何紀律調查及／或處分；及
- (ii) 概無其他有關本公司之前在全國中小企業股份轉讓系統掛牌的事項須提請香港聯交所或股東垂注。

歷史及發展

我們的附屬公司

截至2019年6月30日，我們在中國有32家附屬公司。下表載列該等附屬公司之詳情：

編號	附屬公司名稱	成立地點	成立日期	於最後實際 可行日期的 註冊資本 人民幣千元	本公司持股	主要業務活動
1.	湖南保利物業管理有限公司	中國	2003年8月22日	5,000	100%	物業管理
2.	保利物業管理(北京)有限公司	中國	2003年12月15日	20,000	100%	物業管理
3.	保利(武漢)物業管理有限公司	中國	2004年5月8日	5,080	100%	物業管理
4.	遼寧保利物業管理有限公司	中國	2004年7月19日	5,000	100%	物業管理
5.	保利重慶物業管理有限公司	中國	2005年10月31日	10,010	100%	物業管理
6.	保利(長春)物業服務有限公司	中國	2008年2月1日	3,000	50%	物業管理 (附註1)
7.	保利(佛山)物業服務有限公司	中國	2009年12月24日	5,000	100%	物業管理
8.	浙江保利物業管理有限公司	中國	2010年7月12日	5,000	100%	物業管理
9.	江西保利物業管理有限公司	中國	2011年3月31日	3,000	100%	物業管理
10.	保利(廈門)物業管理有限公司	中國	2011年6月3日	1,000	100%	物業管理

歷史及發展

編號	附屬公司名稱	成立地點	成立日期	於最後實際 可行日期的 註冊資本 人民幣千元	本公司持股	主要業務活動
11.	保利(上海)城市建設服務有限公司 (前稱上海保利翰物業有限公司)	中國	2012年9月13日	100,000	100%	物業管理
12.	保利(大連)物業管理有限公司	中國	2013年6月28日	2,000	100%	物業管理
13.	湖南保利同元物業管理有限公司	中國	2015年11月17日	2,000	51% (附註2)	物業管理
14.	保利(廣州)物業發展有限公司	中國	2017年3月10日	10,000	100%	物業管理
15.	廣州保利商業物業發展有限公司	中國	2017年3月30日	10,000	100%	物業管理
16.	吉安市保利金物業服務有限公司	中國	2018年1月10日	5,000	51% (附註3)	物業管理
17.	廣州增城保利物業投資有限公司	中國	2018年7月19日	1,000	100%	物業管理
18.	保利觀瀾(武漢)物業服務有限公司	中國	2018年11月14日	1,000	80% (附註4)	物業管理
19.	保利中設(北京)物業管理有限公司	中國	2019年1月8日	15,000	60% (附註5)	物業管理
20.	湖南保利天創物業發展有限公司 (前稱為長沙市天創物業管理 有限責任公司)	中國	2008年1月17日	31,000	60% (附註6)	物業管理

歷史及發展

編號	附屬公司名稱	成立地點	成立日期	於最後實際 可行日期的 註冊資本 人民幣千元	本公司持股	主要業務活動
21.	保利暉創(重慶)城市綜合服務有限公司	中國	1995年4月20日	3,000	51% (附註7)	物業管理
22.	保利(包頭)物業服務有限公司	中國	2006年8月28日	3,000	77.5% (附註8)	物業管理
23.	陽江保利物業管理有限公司	中國	2009年12月11日	3,000	100%	物業管理
24.	天津保利大都會物業服務有限公司	中國	2010年6月21日	500	100%	物業管理
25.	天津鑫和健身服務有限公司	中國	2014年6月23日	100	100%	健身服務
26.	廣州保利和悅健康養老服務有限公司	中國	2018年2月1日	50,000	100%	老人及殘疾 護理服務
27.	廣州和創中味餐飲服務有限公司	中國	2018年11月15日	2,000	51% (附註9)	園林綠化服務、 餐飲管理
28.	保利保定物業服務有限公司	中國	2016年8月5日	1,000	51% (附註10)	物業管理
29.	河北保利物業服務有限公司	中國	2016年8月26日	5,000	100%	暫無營業
30.	和創愛奇(廣州)運營管理有限公司	中國	2019年4月19日	1,000	51% (附註11)	暫無營業
31.	湖南省星創城市運營管理有限公司	中國	2019年5月20日	3,000	51% (附註12)	暫無營業
32.	宜昌保和物業服務有限公司	中國	2019年5月27日	1,000	100%	暫無營業

歷史及發展

附註：

1. 除本公司於該附屬公司的股權外，該附屬公司由長春市輕軌六合房地產開發有限公司(由保利發展控股持有80%權益)擁有50%權益。
2. 除本公司於該附屬公司的股權外，該附屬公司由湖南同元文化古鎮旅遊開發有限公司(除為該附屬公司股東外，為獨立第三方)擁有49%權益。
3. 該附屬公司由江西保利物業管理有限公司(本公司的直接全資附屬公司)擁有51%權益。
此外，該附屬公司由吉安市井岡山開發區金廬陵經濟發展有限公司及由吉安市鑫昱環保科技有限公司分別擁有39%權益及10%權益，除為該附屬公司股東外，該兩間公司均為獨立第三方。
4. 該附屬公司由本公司直接全資附屬公司保利(武漢)物業管理有限公司擁有80%權益，由武漢觀瀾物業服務有限公司(除為該附屬公司股東外，為獨立第三方)擁有20%權益。
5. 除本公司於該附屬公司的股權外，該附屬公司由中國機械設備工程股份有限公司(除為該附屬公司股東外，為獨立第三方)擁有40%權益。
6. 除本公司於該附屬公司的股權外，該附屬公司由易帥先生及羅贊先生分別擁有24%權益及16%權益，除為該附屬公司股東外，該兩名人士均為獨立第三方。
7. 除本公司於該附屬公司的股權外，該附屬公司由重慶世紀恒潤實業有限公司及重慶祥瑞控股集團有限公司(前稱為重慶祥瑞房地產集團有限公司)分別擁有39%權益及10%權益，除為該附屬公司股東外，該兩間公司均為獨立第三方。
8. 除本公司於該附屬公司的股權外，該附屬公司由包頭市神澤投資有限公司及包頭市成澤技術諮詢有限公司分別擁有約17.34%權益及約5.16%權益，除為該附屬公司股東外，該兩間公司均為獨立第三方。
9. 除本公司於該附屬公司的股權外，該附屬公司由廣州中味餐飲服務有限公司(除為該附屬公司股東外，為獨立第三方)擁有49%權益。
10. 該附屬公司由保利物業管理(北京)有限公司(本公司的直接全資附屬公司)擁有51%權益及由河北潤卓房地產開發有限公司(除為該附屬公司股東外，為獨立第三方)擁有49%權益。
11. 該附屬公司由廣州保利商業物業發展有限公司(本公司的直接全資附屬公司)擁有51%權益及由廣州愛奇文化體育發展有限公司(除為該附屬公司股東外，為獨立第三方)擁有49%權益。
12. 除本公司於該附屬公司的股權外，該附屬公司由廣州行盛集團有限公司(除為該附屬公司股東外，為獨立第三方)擁有49%權益。

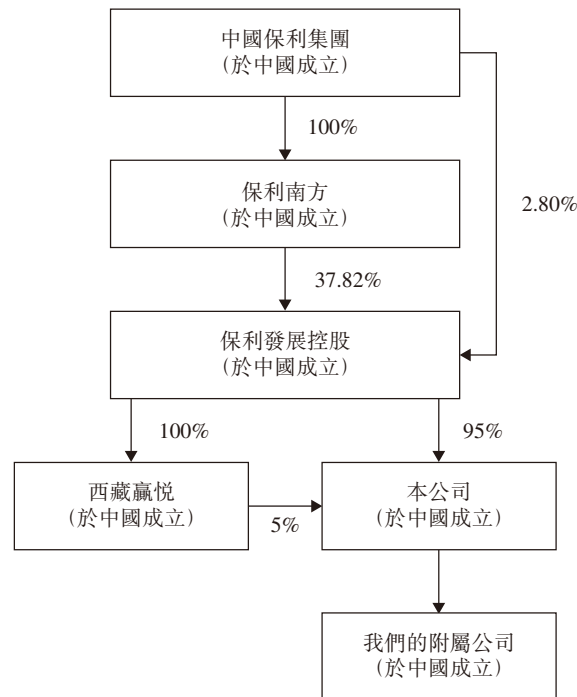
歷史及發展

中國法律合規

根據我們中國法律顧問的意見，本公司的成立及改制以及本公司股權架構的各次變動均已依法妥為完成及結算，並符合中國不時生效的所有適用法律、規則及法規。截至最後實際可行日期，我們已就各重大方面的有關變動向中國相關部門取得所有必要批准、許可、授權及同意，且該等批准、許可、授權及同意屬有效、當前、存續及並未被撤銷且本公司於各附屬公司所持股權有效。

[編纂]前及緊隨[編纂]完成後的股權架構

截至最後實際可行日期，本公司已發行400,000,000股內資股，註冊股本為人民幣400,000,000元。於[編纂]後，註冊資本預期將增至人民幣[編纂]元，包括[編纂]股內資股及[編纂]股H股(假設[編纂]未獲行使)。除本節「改制為股份有限公司」一段所釋的改制外，本公司於[編纂]完成前未就[編纂]進行任何重組。下圖載列我們於緊接[編纂]前的股權架構：



歷史及發展

下圖載列緊隨[編纂]完成後我們的股權架構(假設[編纂]並無獲行使及於最後實際可行日期後下列各股東的股權概無變動)：

