

歷史、重組及公司架構

我們的歷史與發展

歷史

我們的歷史可追溯至2004年，當時一家物業開發公司（由沈先生投資）成立了我們的第一家經營附屬公司佳源服務。1995年，沈先生在浙江省嘉興市成立了其第一家全資物業開發項目公司，從而涉足房地產行業，此後，其一直專注於擴展物業開發業務。鑒於其物業開發項目需要配套物業管理服務，2004年，沈先生決定投資物業管理業務。沈先生於2012年通過其全資公司增加其於佳源服務的股份而成為佳源服務的控股股東，隨後於2014年成為佳源服務的唯一實益擁有人。有關詳情，請參閱本節「— 我們公司的發展 — 我們在中國的經營附屬公司 — 佳源服務」。考慮到進軍物業管理業務會使佳源國際的業務價值鏈的覆蓋範圍更加全面，2019年初，佳源國際自沈先生收購本集團（包括佳源服務及其附屬公司）。

2005年開始業務經營後，我們主要在浙江省提供物業管理服務，重點是住宅物業，隨後我們的服務範圍逐漸擴大到各類非住宅物業，包括購物中心、公共設施、辦公樓宇、工業園、學校及醫院等。我們的業務還擴大到長江三角洲地區，包括江蘇、安徽及上海。得益於與保留佳源集團及除外集團的互惠互補關係以及我們的優質服務，我們已成長為浙江省一家領先的綜合物業管理服務供應商。2017年，我們設立了投資發展部門，旨在擴大我們與獨立開發商的合作，為其開發的物業提供物業管理服務。憑藉我們在長江三角洲地區的成功，我們已率先實施全國擴張戰略，並擴展至湖南、遼寧及新疆等其他地區。我們因此成功地從一家區域性物業管理服務供應商發展為一家全國性的成熟綜合物業管理服務供應商。

截至2020年6月30日，我們的合約總建築面積約為40.3百萬平方米，涵蓋中國42個城市及16個省份，共有154個在管項目，在管總建築面積約27.6百萬平方米，涵蓋中國28個城市及十個省份。以「用心服務，共築美好」為理念，2018年11月，我們推出「佳優生活」服務系統，提供以需求為導向、定制化及菜單式的綜合服務，以適應不同的業主群體。根據中指院的排名，於2020年，我們在2020中國物業服務百強企業中排名第35及在2020中國物業服務百強企業成長性領先企業中排名第13。根據中國房地產協會及上海易居房地產研究院中國房地產測評中心的資料，於2018年，我們於2018中國物業管理企業綜合實力50強中排名第33。2019年，我們獲中指院認可為「2019嘉興市、泰興市、宿遷市物業服務市場地位領先企業」。

歷史、重組及公司架構

業務發展里程碑

下表列示我們在業務發展過程中的各個里程碑：

年份	里程碑
2005年	我們開始在浙江省提供物業管理服務。
2012年	我們首次被中國房地產業協會及上海易居房地產研究院中國房地產測評中心評為中國物業管理企業綜合實力100強。
2014年	我們就增長潛力被評為中國物業服務百強企業成長性Top10。
2017年	我們設立了投資發展部門，旨在擴大我們與獨立物業開發商的合作，為其開發的物業提供物業管理服務。
2018年	我們推出「佳優生活」服務系統。 根據中國房地產業協會及上海易居房地產研究院中國房地產測評中心的排名，就綜合實力而言，我們於2018中國物業管理企業綜合實力50強中排名第33。
2019年	我們被中指院評為2019年嘉興市、泰興市、宿遷市物業服務市場地位領先企業。 我們收購了湖南省的一家獨立物業管理公司的65%股權，截至2019年12月31日的在管總建築面積為2.7百萬平方米。
2020年	根據中指院的排名，我們在2020中國物業服務百強企業中排名第35。 根據中指院的排名，我們在2020中國物業服務百強企業成長性領先企業中排名第13。

歷史、重組及公司架構

我們公司的發展

本公司於2020年3月5日根據開曼群島公司法於開曼群島註冊成立為一家獲豁免有限公司，並於重組完成後成為本集團的控股公司及[編纂]主體。詳情請參閱下文「一重組」。

我們在中國的經營附屬公司

截至最後實際可行日期，我們的業務均由本集團在中國成立或收購的經營附屬公司經營。我們的主要公司發展，包括中國經營附屬公司股權的主要持股變動，載列如下：

浙江禾源

浙江禾源是本集團在中國的中間控股公司。浙江禾源於2018年11月26日在中國成立為有限公司，初始註冊資本人民幣30,000,000元將根據浙江禾源組織章程細則以現金全數繳足。自其成立之日起，其一直由本公司的間接全資附屬公司佳源香港全資擁有。

於2018年12月5日，浙江禾源的註冊資本增至人民幣300,000,000元，待佳源香港根據浙江禾源的組織章程細則以現金全數繳足。於2020年5月29日，浙江禾源註冊資本的面值變更為美元，此後浙江禾源的註冊資本為43,592,200美元。自此之後，浙江禾源的股權再無變動。

佳源服務

佳源服務是本集團在中國的主要控股公司及我們業務運營的集中管理平台。佳源服務於2004年4月26日在中國成立為一家有限公司，初始註冊資本人民幣5,000,000元已以現金全數繳足。自其成立後，佳源服務由獨立第三方卓雄偉先生作為獨資經營者設立的獨資企業怡城物業管理公司（「怡城物業管理」）及嘉興市同盛房產置業有限公司（「嘉興同盛」）分別擁有60%及40%，而嘉興同盛則由上海五恒悅投資有限公司（「五恒悅投資」）及嘉興市錦海置業有限公司（「錦海置業」）分別擁有90%及10%。五恒悅投資由五位獨立第三方實益擁有，而錦海置業由沈先生及其配偶實益擁有。

於2005年9月23日，嘉興同盛因其專注於物業開發業務的業務計劃而以代價人民幣2,000,000元將其於佳源服務的40%股權轉讓給怡城物業管理。該代價經

歷史、重組及公司架構

公平磋商並參考佳源服務於相關轉讓進行時的實繳註冊資本而釐定。相關股權轉讓完成後，佳源服務由怡城物業管理全資擁有。

鑒於卓雄偉先生由於個人原因擬減少物業管理業務的投資，而沈先生出於物業管理業務的潛力而決定進軍該業務，於2012年10月22日，怡城物業管理以代價人民幣4,000,000元將其於佳源服務的80%股權轉讓給浙江佳源房地產，而後者由沈先生最終全資擁有。該代價經公平磋商並參考佳源服務於相關轉讓進行時的實繳註冊資本而釐定。相關股權轉讓完成後，佳源服務由浙江佳源房地產及怡城物業管理分別擁有80%及20%。

於2014年5月4日，怡城物業管理以代價人民幣1,000,000元將其於佳源服務的20%股權轉讓給當時沈先生直接全資擁有的公司錦江投資管理有限公司「**錦江投資**」。該代價經公平磋商並參考佳源服務於相關轉讓之時的實繳註冊資本而釐定。相關股權轉讓完成後，佳源服務由浙江佳源房地產及錦江投資分別擁有80%及20%。

於2017年5月25日，沈先生直接全資擁有的公司佳源創盛對佳源服務注資人民幣45,000,000元，佳源服務的註冊資本因此增至人民幣50,000,000元。註冊資本增資完成後，佳源服務由佳源創盛、浙江佳源房地產及錦江投資分別擁有90%、8%及2%。

於2017年7月21日，錦江投資以代價人民幣1,000,000元將其於佳源服務的2%股權轉讓給浙江佳源房地產。該代價經公平磋商並參考佳源服務於相關轉讓進行時的實繳註冊資本而釐定。相關股權轉讓完成後，佳源服務由佳源創盛及浙江佳源房地產分別擁有90%及10%。

於2018年12月5日，根據佳源國際收購沈先生物業管理業務的內部重組計劃，佳源創盛及浙江佳源房地產分別以代價人民幣270,000,000元及人民幣30,000,000元將其各自於佳源服務的90%及10%股權轉讓給浙江禾源。各自的代價經公平磋商並參考佳源服務的未來前景而釐定。相關股權轉讓完成後及截至最後實際可行日期，佳源服務由本公司的間接全資附屬公司浙江禾源全資擁有。

歷史、重組及公司架構

安徽崇源

安徽崇源主要從事物業管理服務業務。安徽崇源於2018年3月15日在中國成立為有限公司，初始註冊資本人民幣5,000,000元將根據安徽崇源的組織章程細則以現金全數繳足。自其成立之日起，其一直由本公司的間接全資附屬公司佳源服務全資擁有。

新疆佳源

新疆佳源主要從事物業管理服務業務。新疆佳源於2018年6月25日在中國成立為有限公司，初始註冊資本人民幣5,000,000元將根據新疆佳源的組織章程細則以現金全數繳足。自其成立之日起，其一直由本公司的間接全資附屬公司佳源服務全資擁有。

浙江美源

浙江美源主要從事社區增值服務業務。浙江美源於2017年5月17日在中國成立為有限公司，初始註冊資本人民幣10,000,000元將根據浙江美源的組織章程細則以現金全數繳足。自其成立之日起，其一直由本公司的間接全資附屬公司佳源服務全資擁有。

安徽佳源

安徽佳源的成立旨在從事物業管理服務業務。安徽佳源於2019年4月17日在中國成立為有限公司，初始註冊資本人民幣5,000,000元將根據安徽佳源的組織章程細則以現金全數繳足。自其成立之日起，其一直由本公司的間接全資附屬公司佳源服務全資擁有。

杭州佳源

杭州佳源的成立旨在從事物業管理服務業務。杭州佳源於2019年6月18日在中國成立為有限公司，初始註冊資本人民幣1,000,000元將根據杭州佳源的組織章程細則以現金全數繳足。自其成立之日起，其一直由本公司的間接全資附屬公司佳源服務全資擁有。

歷史、重組及公司架構

嘉興佳源智想

嘉興佳源智想的成立旨在從事物業管理服務業務。嘉興佳源智想於2019年8月7日在中國成立為有限公司，初始註冊資本人民幣1,000,000元將根據嘉興佳源智想的組織章程細則以現金全數繳足。自其成立之日起，其一直由本公司的間接全資附屬公司佳源服務全資擁有。

揚州盛源

揚州盛源的成立旨在從事物業管理服務業務。揚州盛源於2019年4月15日在中國成立為有限公司，初始註冊資本人民幣1,000,000元將根據揚州盛源的組織章程細則以現金全數繳足。自其成立之日起，其一直由本公司的間接全資附屬公司佳源服務全資擁有。

湖南佳源

湖南佳源的成立旨在從事物業管理服務業務。湖南佳源於2020年2月26日在中國成立為有限公司，初始註冊資本人民幣5,000,000元將根據湖南佳源的組織章程細則以現金全數繳足。自其成立之日起，其一直由本公司的間接全資附屬公司佳源服務全資擁有。

貴州華泓

貴州華泓的成立旨在從事物業管理服務業務。貴州華泓於2020年4月20日在中國成立為有限公司，初始註冊資本人民幣5,000,000元將根據貴州華泓的組織章程細則以現金全數繳足。自其成立之日起，其一直由湖南華冠及鄧雄先生（除作為貴州華泓的主要股東外，其為獨立第三方）分別擁有70%及30%。

吉林佳源

吉林佳源的成立旨在從事物業管理服務業務。吉林佳源於2020年6月12日在中國成立為有限公司，初始註冊資本人民幣5,000,000元將根據吉林佳源的組織章程細則以現金全數繳足。自其成立之日起，其一直由佳源服務及吉林省中北聯投企業管理有限公司（除作為吉林佳源的主要股東外，其為獨立第三方）分別擁有57%及43%。

歷史、重組及公司架構

嘉興佳源律動

嘉興佳源律動的成立旨在從事物業管理服務業務。嘉興佳源律動於2020年9月7日在中國成立為有限公司，初始註冊資本人民幣1,000,000元將根據嘉興佳源律動的組織章程細則以現金全數繳足。自其成立之日起，其一直由本公司的間接全資附屬公司佳源服務全資擁有。

貴州佳致

貴州佳致的成立旨在從事物業管理服務業務。貴州佳致於2020年9月18日在中國成立為有限公司，初始註冊資本人民幣10,000,000元將根據貴州佳致的組織章程細則以現金全數繳足。自其成立之日起，其一直由佳源服務及貴州致合物業管理有限公司(除作為貴州佳致的主要股東外，其為獨立第三方)分別擁有51%及49%。

重慶及第有佳

重慶及第有佳的成立旨在從事房地產經紀及諮詢服務業務。重慶及第有佳於2020年7月20日在中國成立為有限公司，初始註冊資本人民幣1,000,000元將根據重慶及第有佳的組織章程細則以現金全數繳足。自其成立之日起，其一直由本公司的間接全資附屬公司浙江美源全資擁有。

桐鄉佳源

桐鄉佳源的成立旨在從事物業管理服務業務。桐鄉佳源於2020年10月23日在中國成立為有限公司，初始註冊資本人民幣1,000,000元將根據桐鄉佳源的組織章程細則以現金全數繳足。自其成立之日起，其一直由本公司的間接全資附屬公司佳源服務全資擁有。

歷史、重組及公司架構

於業績紀錄期的收購

嘉興星洲

嘉興星洲於2003年7月11日在中國成立為有限公司，主要從事物業管理服務業務。緊接嘉興星洲的全部股權收購完成前，嘉興星洲由獨立第三方嘉興市九龍城置業有限公司（「嘉興九龍」）及獨立第三方平湖星洲置業有限公司（「平湖星洲」）分別擁有60%及40%。在本集團收購嘉興星洲前，嘉興星洲於浙江省嘉興管理四個住宅項目。為在浙江省嘉興平湖擴展物業管理業務，於2018年12月18日，嘉興九龍、平湖星洲和佳源服務達成協議，規定佳源服務有權在簽署相關轉讓正式協議前委任負責人接管嘉興星洲。於2019年1月1日，佳源服務指定並委任三名董事和一名總經理並接管嘉興星洲。於2019年8月12日，嘉興九龍、平湖星洲和佳源服務隨後就該等轉讓訂立正式協議，以最終確認及釐定協議的若干條款，包括該等轉讓的代價。代價人民幣618,700元（相當於嘉興星洲2018年淨利潤的約1.8倍）經公平磋商並參考(i)截至2018年12月31日嘉興星洲的資產淨值；(ii)按緊接收購前嘉興星洲在管建築面積計算的代價金額約每平方米人民幣1.6元；(iii)嘉興星洲的盈利能力，經計及預期月平均物業管理費約每平方米人民幣1.5元；及(iv)嘉興星洲截至2018年12月31日止年度的收入及淨利潤分別約人民幣11.7百萬元及約人民幣0.4百萬元而釐定。代價人民幣333,300元於2019年8月15日以現金結清，剩餘的代價人民幣285,400元將根據股權轉讓協議的條款結清。於該等股權轉讓完成後，嘉興星洲成為本公司的間接全資附屬公司。

杭州民安

杭州民安於2000年3月30日在中國成立為有限公司，主要從事物業管理服務業務。在本集團收購杭州民安前，杭州民安於浙江省杭州市管理七個住宅項目及一個非住宅項目。為於浙江省杭州市擴展其物業管理業務，佳源服務於2018年11月9日自獨立第三方朱建華先生及獨立第三方浙江貝利房地產集團有限公司

歷史、重組及公司架構

(「浙江貝利」)分別以人民幣4,707,329元及人民幣308,991元的代價收購彼等於杭州民安93.33%及6.67%的股權。有關代價經公平磋商並參考(i)杭州民安截至2018年9月30日的資產淨值；(ii)按緊接收購前杭州民安在管建築面積計算的代價金額約每平方米人民幣5.1元；(iii)杭州民安的盈利能力，經計及預期月平均物業管理費約每平方米人民幣1.6元；及(iv)杭州民安截至2017年12月31日止年度的收入及淨虧損分別約人民幣17.4百萬元及約人民幣0.1百萬元而釐定。有關代價已於2020年8月10日以現金結清。相關股權轉讓完成後，杭州民安由佳源服務全資擁有並成為本公司的間接全資附屬公司。

重慶中農國信

重慶中農國信於2010年3月29日在中國成立為有限公司，主要從事物業管理服務業務。在本集團收購重慶中農國信前，重慶中農國信於重慶市管理一個住宅項目。為於重慶市擴展其物業管理業務，佳源服務於2017年11月8日與重慶中農國信置業有限公司(「國信置業」)(該公司約45.9%由浙江佳源房地產實益擁有，而浙江佳源房地產則由沈先生最終全資擁有及約54.1%由其他獨立第三方擁有)訂立股權轉讓協議，以人民幣500,000元的代價收購重慶中農國信的全部股權。有關代價經公平磋商並參考(i)重慶中農國信當時的實繳註冊資本；(ii)按緊接收購前重慶中農國信在管建築面積計算的代價金額約每平方米人民幣4.8元；(iii)重慶中農國信的盈利能力，經計及預期月平均物業管理費約每平方米人民幣1.7元；及(iv)重慶中農國信截至2016年12月31日止年度的淨虧損約人民幣700元而釐定。有關代價已於2017年11月15日以現金結清。相關股權轉讓完成後，重慶中農國信由佳源服務全資擁有並成為本公司的間接全資附屬公司。

湖南華冠

湖南華冠於2010年5月17日在中國成立為有限公司，主要從事物業管理服務業務。緊接我們收購湖南華冠65%的股權完成前，湖南華冠由獨立第三方湖南建鴻達實業集團有限公司(「建鴻達實業」)及獨立第三方(除作為湖南華冠的主要股東外)湖南建鴻達(建鴻達實業的非全資附屬公司)分別擁有30%及70%的股

歷史、重組及公司架構

權。此外，在本集團收購湖南華冠65%的股權前，湖南華冠管理13個住宅項目及四個非住宅項目，該等物業大部分位於湖南省長沙市。為在湖南省擴展物業管理業務，於2019年12月31日，佳源服務與建鴻達實業和湖南建鴻達訂立股權轉讓協議，據此，佳源服務從湖南建鴻達收購湖南華冠65%的股權，代價為人民幣33,722,000元（相當於湖南華冠2019年淨利潤的約7.6倍）。有關代價經公平磋商並參考本公司管理層基於(i)投資回收期；(ii)按緊接收購前湖南華冠在管建築面積計算的代價金額約每平方米人民幣12.5元；(iii)湖南華冠的盈利能力，經計及預期月平均物業管理費約每平方米人民幣1.6元；及(iv)湖南華冠截至2019年12月31日止年度的收入及淨利潤分別約人民幣69.1百萬元及約人民幣6.8百萬元對湖南華冠的估值而釐定。有關代價於2020年2月27日以現金結清。建鴻達實業和湖南建鴻達亦同意佳源服務有權委任負責人接管湖南華冠。於2019年12月31日，佳源服務指定並委任兩名董事和一名經理並接管湖南華冠。於該等股權轉讓完成後，湖南華冠由佳源服務及建鴻達實業分別擁有65%及35%。於2020年4月2日，建鴻達實業將其於湖南華冠的35%股權轉讓給湖南建鴻達，並於該股權轉讓完成後及截至最後實際可行日期，湖南華冠由佳源服務及湖南建鴻達分別擁有65%及35%，且湖南華冠為本公司的間接非全資附屬公司。

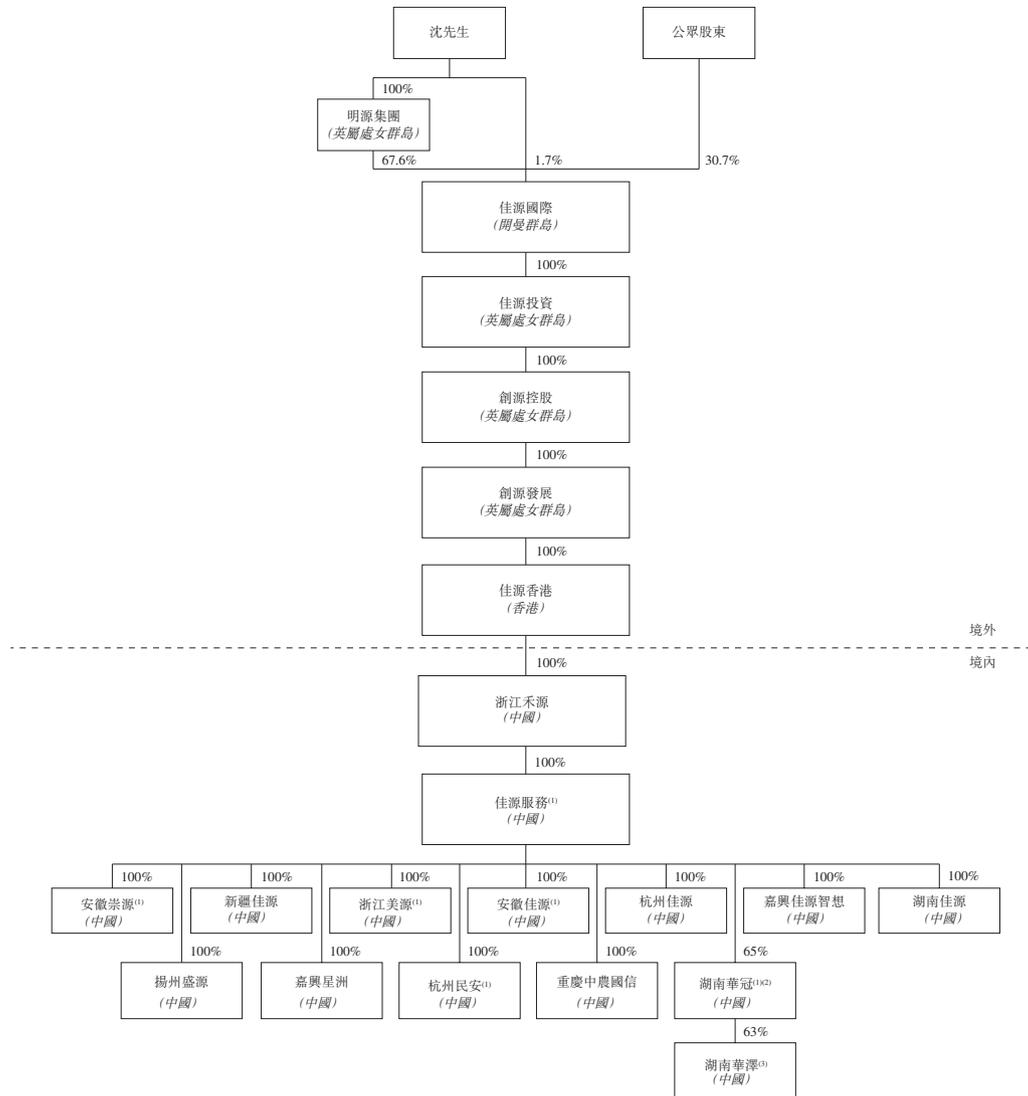
湖南華澤

湖南華澤於2019年8月21日在中國成立為有限公司，主要從事物業管理服務業務。自其成立之日起，其一直由湖南華冠及方佳女士（除作為湖南華澤的主要股東外，其為獨立第三方）分別擁有63%及37%。自其成立之日起，其一直為湖南華冠的非全資附屬公司。於湖南建鴻達向佳源服務轉讓湖南華冠股權（有關披露見上文「於業績紀錄期的收購－湖南華冠」一段）完成後，湖南華澤成為本公司的間接非全資附屬公司。

歷史、重組及公司架構

重組

以下圖表說明我們於重組前的股權架構：



附註：

1. 佳源服務、安徽崇源、浙江美源、安徽佳源、杭州民安及湖南華冠各自運營若干分公司。
2. 湖南華冠餘下35%的股權由湖南建鴻達（除作為湖南華冠的主要股東外，其為獨立第三方）持有。
3. 湖南華澤餘下37%的股權由方佳女士（除作為湖南華澤的主要股東外，其為獨立第三方）持有。

歷史、重組及公司架構

為籌備[編纂]，我們實施以下重組步驟成立本集團：

1. 註冊成立本公司

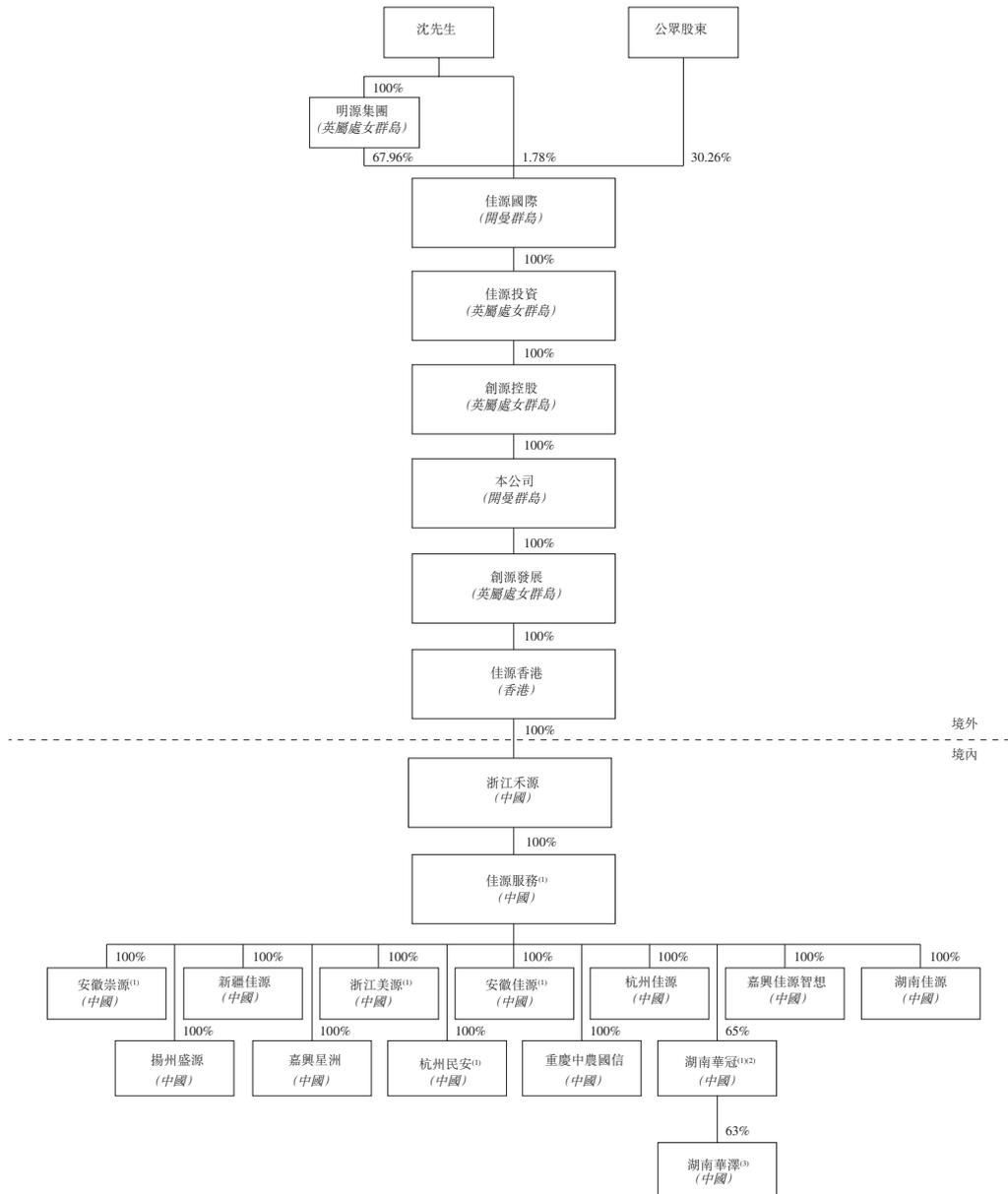
本公司於2020年3月5日根據開曼群島公司法於開曼群島註冊成立為獲豁免有限公司。截至註冊成立日期，本公司法定股本為390,000港元，分成39,000,000股每股面值0.01港元的普通股，其中1股繳足股份已按面值發行予獨立第三方初始認購人並已於同日按面值轉讓予創源控股。相關股份轉讓完成後，本公司由創源控股全資擁有。

2. 本公司收購創源發展

本公司於2020年4月9日收購創源發展的全部已發行股份，而後者是一家於英屬處女群島註冊成立的有限公司，由創源控股全資擁有。同日，本公司向創源控股發行及配發99股股份作為有關收購的代價。相關收購完成後，創源發展成為本公司的直接全資附屬公司。

歷史、重組及公司架構

以下圖表載列本集團於緊隨重組完成後、[編纂]及[編纂]完成前的股權架構：



附註：

1. 佳源服務、安徽崇源、浙江美源、安徽佳源、杭州民安及湖南華冠各自運營若干分公司。
2. 湖南華冠餘下35%的股權由湖南建鴻達（除作為湖南華冠的主要股東外，其為獨立第三方）持有。
3. 湖南華澤餘下37%的股權由方佳女士（除作為湖南華澤的主要股東外，其為獨立第三方）持有。

歷史、重組及公司架構

增加法定股本

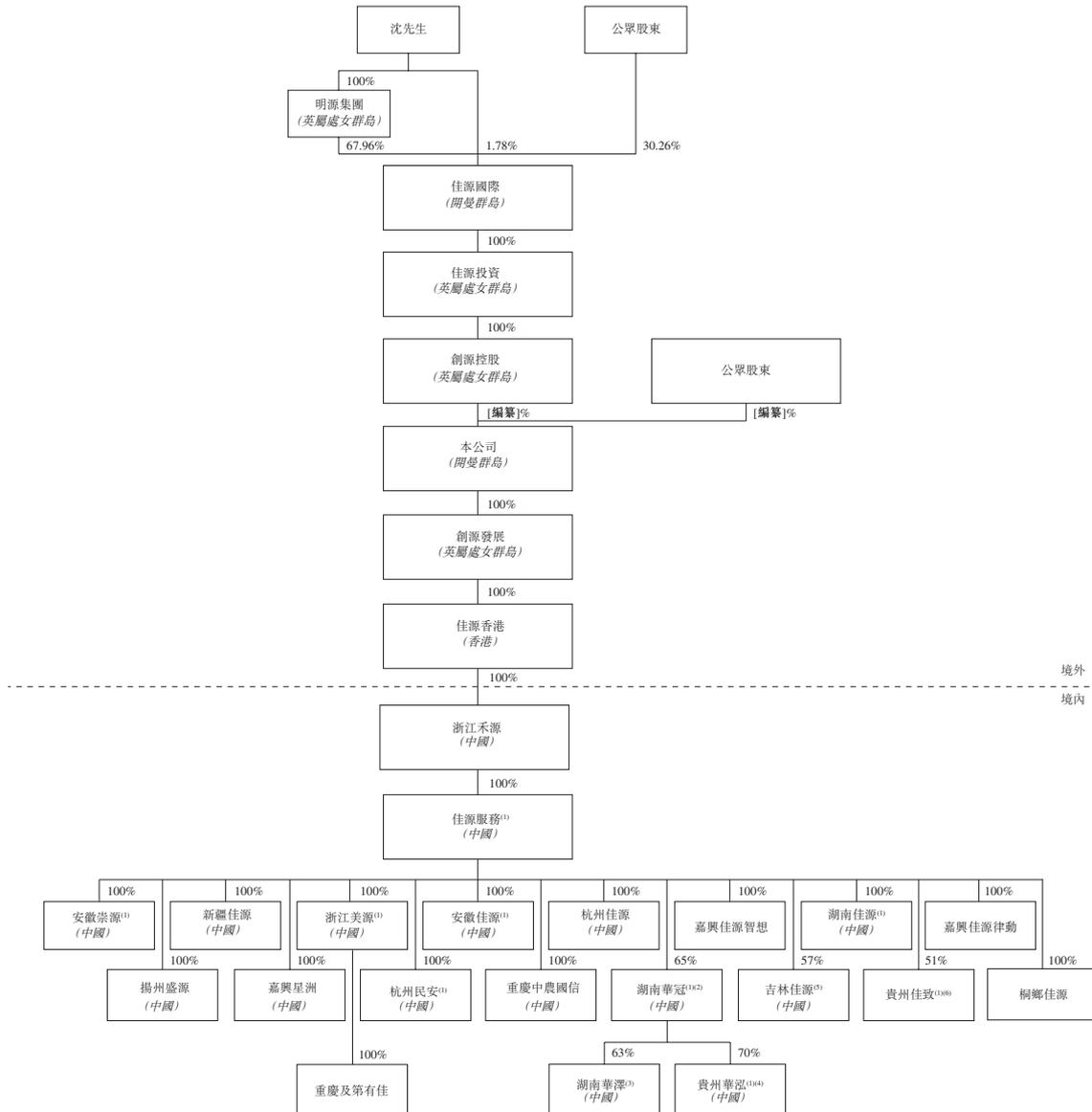
於2020年10月21日，本公司創設1,961,000,000股每股面值0.01港元的額外股份，以此將其法定股本增至20,000,000港元。

[編纂]

根據唯一股東於2020年10月21日通過的書面決議案，待本公司股份溢價賬因[編纂]錄得進賬後，董事獲授權將本公司股份溢價賬內的進賬[編纂]港元按面值繳足[編纂]股股份，並按該項決議案通過之日名列本公司股東名冊內的股份持有人當時各自於本公司已有的持股比例（盡可能不涉及零碎股份，以免發行及配發零碎股份）發行及配發予該等股份持有人，以此將該等金額資本化。根據該項決議案發行及配發的股份應在所有方面與現有已發行股份享有同等權利。

歷史、重組及公司架構

本集團緊隨重組、[編纂]及[編纂]（假設[編纂]並未行使）完成之後的股權架構載列如下：



附註：

1. 佳源服務、安徽崇源、浙江美源、安徽佳源、杭州民安、湖南佳源、貴州華泓、貴州佳致及湖南華冠各自運營若干分公司。
2. 湖南華冠餘下35%的股權由湖南建鴻達（除作為湖南華冠的主要股東外，其為獨立第三方）持有。
3. 湖南華澤餘下37%的股權由方佳女士（除作為湖南華澤的主要股東外，其為獨立第三方）持有。

歷史、重組及公司架構

4. 貴州華泓於2020年4月20日成立。貴州華泓餘下30%的股權由鄧雄先生（除作為貴州華泓的主要股東外，其為獨立第三方）持有。
5. 吉林佳源於2020年6月12日成立。吉林佳源餘下43%的股權由吉林省中北聯投企業管理有限公司（除作為吉林佳源的主要股東外，其為獨立第三方）持有。
6. 貴州佳致於2020年9月18日成立。貴州佳致餘下49%的股權由貴州致合物業管理有限公司（除作為貴州佳致的主要股東外，其為獨立第三方）持有。

中國監管規定

我們的中國法律顧問確認，上述有關本集團中國公司的所有股權轉讓與註冊資本增資已自政府取得全部必要批准及許可，並且所涉及的政府程序均遵守適用的中國法律法規。我們的中國法律顧問亦確認，鑒於重組過程中並無涉及中國公司的股權轉讓，因此實施重組不需要相關中國監管機構的批准。

外國投資者於中國併購境內企業的規定

根據併購規定，境內公司、企業或自然人擬以其合法設立或控制的境外公司名義收購與其有關聯關係的境內公司，須報商務部審批；若境內公司或自然人以股權作為支付手段透過境外特殊目的公司持有境內公司的股權，則該特殊目的公司於境外上市須經中國證監會批准。根據《外商投資信息報告辦法》（「《外商投資信息報告辦法》」），自2020年1月1日，對於直接或間接在中國境內進行投資活動的外國投資者，外國投資者或外商投資企業應當依照本辦法向商務主管部門提交投資信息。誠如中國法律顧問所告知，鑒於重組過程中並無涉及中國公司的股權轉讓，重組不受併購規定和《外商投資信息報告辦法》的約束。

中國國家外匯管理局登記

根據國家外匯管理局於2014年7月4日頒佈的《關於境內居民通過特殊目的公司境外投融資及返程投資外匯管理有關問題的通知》（「**國家外匯管理局37號文**」）及《關於進一步簡化和改進直接投資外匯管理政策的通知》（「**國家外匯管理局13號文**」），倘中國居民個人以境內外合法資產或權益向境外特殊目的公司出資，則須向國家外匯管理局地方分局就其投資進行登記。國家外匯管理局37號文亦規定已登記境外特殊目的公

歷史、重組及公司架構

司發生境內居民個人股東、名稱、經營期限等基本信息變更，或發生境內居民個人增資、減資、股份轉讓或置換、合併或分立等重要事項變更後，須辦理變更登記。中國法律顧問確認，由於沈先生為香港永久居民，因此其海外投資無須根據國家外匯管理局第37號通知及國家外匯管理局第13號通知進行外匯登記。

[編纂]的理由

根據上市規則的規定並基於本公司的公司架構與所有權情況，本公司的[編纂]將構成佳源國際的[編纂]。

於2018年9月，佳源國際與沈先生訂立買賣協議收購我們的業務（「收購」），有關詳情載於佳源國際日期為2018年9月19日的公告及佳源國際日期為2018年12月24日的通函（「通函」）內。誠如通函所披露，鑒於（其中包括）(i)進軍物業管理業務將使得佳源國際的業務價值鏈更為全面；(ii)收購可使佳源國際的收入來源多元化，使佳源國際獲得穩定的管理費來源；及(iii)合併上游物業開發業務及下游物業管理業務將使佳源國際能夠為業主提供一站式綜合服務，從而帶來更優的客戶體驗，因此佳源國際認為收購有益並符合佳源國際的利益。鑒於近年來投資者對上市物業管理公司的興趣不斷提高，許多物業開發商已分拆其物業管理業務，且佳源國際董事會（「佳源國際董事會」）認為該等物業管理公司因獨立上市而獲益並實現加速發展。因此，佳源國際於2019年8月底開始探索進行建議[編纂]的可行性。於2019年11月初，鑒於我們的業務發展迅速，獨立第三方開發商開發的物業數量不斷增加，佳源國際董事會認為，為我們的業務尋求獨立[編纂]，同時採用縱向結構（待[編纂]完成後保留對本集團的控股權）將上述收購所得利益資本化的時機恰當。此外，佳源國際認為[編纂]預期將為佳源國際及其股東整體創造更大的價值，因此促成[編纂]在商業上屬於有利且符合佳源國際股東的利益，理由如下：

- (a) [編纂]將使佳源國際及其股東有機會在我們業務的獨立平台上變現其對本集團的投資價值；

歷史、重組及公司架構

- (b) [編纂]將使本集團能夠通過[編纂]成為獨立的上市集團，並擁有獨立的融資平台，從而拓寬我們的投資者群體。[編纂]將使本集團能夠直接進入資本市場，為我們的現有業務及未來擴張進行股權及／或債權融資，而無需依賴佳源國際，因此可提高我們的經營及財務管理效率；
- (c) [編纂]將使本集團能夠改善我們的公司情況，因此可增強我們吸引能為本集團帶來協同效應的戰略投資者的能力，促使其直接對本集團進行投資並結成戰略夥伴關係；及
- (d) [編纂]將使保留佳源集團及本集團能夠更加專注於各自業務的發展、戰備規劃並更好地分配資源。在獨立的管理結構下，保留佳源集團及本集團均將能夠以高效的決策過程把握新興商業機會並從中受益，特別是本集團將擁有專業的管理團隊，專注於我們的發展。

佳源國際[編纂]符合上市規則第15項應用指引的規定。