

香港聯合交易所有限公司及證券及期貨事務監察委員會對本聆訊後資料集的內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並表明概不就因本聆訊後資料集全部或任何部分內容而產生或依賴該等內容而引致的任何損失承擔任何責任。

聆訊後資料集



**Zhong Ao Home Group Limited**  
**中奧到家集團有限公司**  
(於開曼群島註冊成立的有限公司)

**警告**

本聆訊後資料集(「聆訊後資料集」)乃根據香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)／證券及期貨事務監察委員會(「證監會」)的要求而刊發，僅用作向香港公眾人士提供資料。

本聆訊後資料集為草擬本，其所載資料並不完整，亦可能會作出重大變動。閣下閱覽本文件，即表示閣下知悉、接納並向中奧到家集團有限公司(「本公司」)、其保薦人、顧問或包銷團成員表示同意：

- (a) 本文件僅為向香港公眾人士提供有關本公司的資料，概無任何其他目的。投資者不應根據本文件所載資料作出投資決定；
- (b) 在聯交所網站登載本文件或其補充、修訂或更換附頁，並不會引致本公司、其保薦人、顧問或包銷團成員須於香港或任何其他司法權區進行發售活動的責任。本公司最終會否進行發售仍屬未知之數；
- (c) 本文件或其補充、修訂或更換附頁的內容未必會全部或部分轉載於最終正式上市文件；
- (d) 本文件並非最終上市文件，本公司可能會不時根據上市規則作出更新或修訂；
- (e) 本文件並非向任何司法權區的公眾人士提呈出售任何證券的招股章程、發售通函、通知、通函、小冊子或廣告，亦非邀請公眾人士提呈認購或購買任何證券的要約，且並非旨在邀請公眾人士提呈認購或購買任何證券的要約；
- (f) 本文件不應被視為勸誘認購或購買任何證券，亦不擬構成該等勸誘；
- (g) 本公司或其任何聯屬人士、保薦人、顧問或包銷團成員概無透過刊發本文件而於任何司法權區發售任何證券或徵求購買任何證券；
- (h) 本文件所述的證券並非供任何人士申請認購，即使提出申請亦不獲接納；
- (i) 本公司不曾亦不會根據1933年美國證券法(經修訂)或美國任何州證券法登記本文件所述的證券；
- (j) 由於本文件的派發或本文件所載任何資料的發佈可能受到法律限制，閣下同意自行了解並且遵守任何該等適用於閣下的限制；及
- (k) 本文件所涉及的上市申請並未獲批准，聯交所及證監會或會接納、發回或拒絕有關的公開發售及／或上市申請。

本聆訊後資料集不會向位於美國的人士刊發或分發，當中所述證券並無亦不會根據美國證券法登記，且根據美國證券法辦理登記手續或取得豁免前不得於美國發售、出售或交付。不會於美國公開發售證券。

本聆訊後資料集及當中所載資料均非於美國或其他禁止進行有關要約或銷售的司法權區出售或招攬購買證券的要約。本聆訊後資料集並非於禁止其分發或發送之司法權區編製，亦不會於該地分發或發送。

倘在適當時候向香港公眾人士提出要約或邀請，有意投資者務請僅依據向香港公司註冊處處長註冊的本公司招股章程作出投資決定。該文件的文本將於發售期內向公眾人士派發。

## 重要提示

倘閣下對本文件的內容有任何疑問，應諮詢獨立專業意見。



# Zhong Ao Home Group Limited 中奧到家集團有限公司

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

### [編纂]

[編纂]的[編纂]數目：[編纂]股股份(包括[編纂]股新股份及[編纂]股銷售股份)(視乎[編纂]行使與否而定)

[編纂]數目：[編纂]股股份(包括[編纂]股新股份及[編纂]股銷售股份)(可予調整及視乎[編纂]行使與否而定)

[編纂]數目：[編纂]股新股份(可予調整)

最高[編纂]：每股[編纂][編纂]港元，另加1%  
經紀佣金、0.0027%證監會交易徵費及  
0.005%聯交所交易費(須於申請時以港元  
繳足並可予退還)

面值：每股股份0.01港元

[編纂]：[編纂]

獨家保薦人



MACQUARIE  
麥格理

[編纂]

[編纂]

[編纂]

香港交易及結算所有限公司、香港聯合交易所有限公司及香港中央結算有限公司對本文件的內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示不會就因本文件全部或任何部分內容而產生或因倚賴該等內容而引致的任何損失承擔任何責任。

本文件連同本文件附錄五「送呈公司註冊處處長及備查文件」一段所指明文件，已根據香港法例第32章香港公司(清盤及雜項條文)條例第342C條規定送呈香港公司註冊處處長登記。證券及期貨事務監察委員會及香港公司註冊處處長對本文件或上述任何其他文件的內容概不負責。

預期[編纂]將由本公司(為其本身及代表售股股東)與[[編纂]](代表包銷商)於[編纂]或本公司(為其本身及代表售股股東)與[編纂](代表包銷商)可能協定的較後日期以協議方式釐定，惟無論如何不遲於[編纂]。[編纂]將不超過每股[編纂][編纂]港元，且現時預期不低於每股[編纂][編纂]港元，惟另行公佈者除外。[編纂]的申請人須於申請時支付最高[編纂]每股[編纂][編纂]港元，另加1%經紀佣金、0.0027%證監會交易徵費及0.005%聯交所交易費。倘[編纂]低於[編纂]港元，多收款項可予退還。

[[編纂]](代表包銷商)經本公司同意後可在遞交[編纂]認購申請截止日期上午前隨時將[編纂]項下提呈發售的[編纂]數目及/或本文件所述的指示性[編纂]範圍調低。在此情況下，本公司將於不遲於遞交[編纂]認購申請截止日期上午，安排於[[南華早報]](以英文)及[[香港經濟日報]](以中文)刊發調低[編纂]數目及/或指示性[編纂]範圍的通知。有關通知亦將於聯交所網站www.hkex.com.hk及本公司網站www.gdzawy.com刊載。倘[編纂]之認購申請已於遞交[編纂]申請之截至日期當日前提交，則即使[編纂]之數目及/或指示性[編纂]範圍按此調低，隨後亦可撤回該等申請。本公司屆時將在切實可行的情況下盡快公佈有關安排的詳情。進一步詳情載於本文件「[編纂]」及「如何申請[編纂]」兩節內。

倘本公司(為其本身及代表售股股東)與[[編纂]](代表包銷商)因任何原因而未能於[編纂]或之前協定[編纂]，則[編纂](包括[編纂])將不會進行，並告失效。

作出投資決定前，有意投資者應仔細考慮本文件所載全部資料，包括本文件「風險因素」一節所述的風險因素。根據包銷協議，[[編纂]](代表包銷商)有權在若干情況下，於[編纂]上午八時正(香港時間)前隨時根據包銷協議終止包銷商的責任。有關該等情況的進一步詳情載於本文件「[包銷]」一節。

[編纂]並無亦將不會根據美國證券法或美國任何州份的證券法登記，且不可於美國境內發售、銷售、質押或轉讓，惟[編纂]可在第144A條的限制下或依據美國證券法登記規定的其他豁免或透過不受美國證券法登記規定的交易在美國境內向合資格機構買家發售、銷售或交付以及根據S規例透過離岸交易在美國境外發售、銷售或交付。

2015年[編纂]

## 預期時間表<sup>(1)</sup>

---

[編纂]

## 預期時間表<sup>(1)</sup>

---

[編纂]

## 預期時間表<sup>(1)</sup>

---

[編纂]

## 目 錄

### 致投資者的重要告示

中奧到家集團有限公司僅就[編纂]及[編纂]刊發本文件，並不構成銷售或招攬購買本文件根據[編纂]提呈發售的[編纂]以外任何證券的要約。本文件不得用作亦不構成在任何其他司法權區或在任何其他情況下的要約或招攬。本公司並無採取任何行動准許在香港以外任何司法權區公開提呈發售[編纂]或派發本文件。在其他司法權區派發本文件以及提呈發售及銷售[編纂]須受限制，而除非在有關司法權區適用的證券法准許的情況下向有關證券監管機關進行登記或獲其授權或豁免，否則不得進行上述事宜。

閣下應僅依賴本文件及[編纂]所載資料作出投資決定。我們並無授權任何人士向閣下提供有別於本文件所載內容的資料。對於本文件並無載述的任何資料或陳述，閣下不應視為已獲我們、[編纂]、[編纂]、[編纂]、[編纂]、[編纂]、我們或彼等各自的任何董事，或參與[編纂]的任何其他人士或各方授權而加以依賴。

	頁次
預期時間表.....	i
目錄.....	iv
概要.....	1
釋義.....	17
技術詞彙.....	30
前瞻性陳述.....	32
風險因素.....	34
豁免嚴格遵守上市規則及公司(清盤及雜項條文)條例.....	61
有關本文件及[編纂]的資料.....	66
董事及參與[編纂]的各方.....	69
公司資料.....	74

## 目 錄

	頁次
行業概覽.....	76
法規.....	90
歷史、重組及企業架構.....	102
業務.....	126
關連交易.....	188
與控股股東的關係.....	189
董事、高級管理層及僱員.....	194
股本.....	206
主要股東.....	210
財務資料.....	212
未來計劃及所得款項用途.....	278
包銷.....	280
[編纂]的架構.....	292
如何申請[編纂].....	302
附錄一 — 會計師報告.....	I-1
附錄二 — 未經審核備考財務資料.....	II-1
附錄三 — 本公司組織章程及開曼群島公司法概要.....	III-1
附錄四 — 法定及一般資料.....	IV-1
附錄五 — 送呈公司註冊處處長及備查文件.....	V-1

## 概 要

本概要旨在向閣下提供本文件所載資料的概況。由於僅屬概要，故並無包括所有對閣下而言可能屬重要的資料，閣下應與本文件全文一併閱讀，以保證其完整性。我們網站www.gdzawy.com所載資料並不構成本文件之一部分。閣下決定投資於我們的[編纂]之前，應閱覽整份[編纂]，包括本文件的附錄。任何投資均涉及風險。有關投資於我們的[編纂]的若干特定風險概列於本文件「風險因素」一節，閣下決定投資於我們的[編纂]之前應細閱該節。

### 概 覽

於2014年12月31日，我們是中國的領先獨立物業管理公司<sup>1</sup>。根據中國指數研究院，我們以綜合實力位列中國獨立物業管理公司第三位，並名列中國房地產Top 10研究組及中國指數研究院編製的2014年「中國物業服務百強企業」排名的第九位<sup>2</sup>。此外，我們最近開發的O2O平台亦為我們的策略重點範疇之一，預期其將成為我們未來增長的主要源動力。於2015年5月31日，我們的總合約管理建築面積為33.0百萬平方米，涉及159項物業，其中包括未交付建築面積10.8百萬平方米。往績記錄期，我們透過提供我們兩條業務線下的物業管理服務及協銷服務產生收益。下表載列我們的業務線詳情。

**物業管理業務線** 在此業務線之下，我們主要為物業發展商及業主提供多元化的物業管理服務(通常為住宅物業)。我們在此業務線提供的服務包括標準物業管理服務、配套服務及諮詢服務。

**協銷業務線** 在此業務線之下，我們為物業發展商的示範單位及銷售中心提供清潔、保安及保養，並提供一般支援以促進物業的銷售過程。

往績記錄期，我們的收益及淨利潤大幅上升。我們的收益由2012年的人民幣197.4百萬元增至2013年的人民幣290.3百萬元，並於2014年進一步增至人民幣361.2百萬元，2012年至2014年的複合年增長率為35.3%。我們的淨利潤總額亦由2012年的人民幣12.8百萬元增至2013年的人民幣33.1百萬元，並於2014年進一步增至人民幣55.9百萬元，2012年至2014年的複合年增長率為109.0%。截至2015年5月31日止五個月，我們的收益

1. 根據中國指數研究院，於2014年12月31日，我們的總合約管理建築面積為31.4百萬平方米，相比「中國物業服務百強企業」名單中十大獨立物業管理公司之平均數則為25.0百萬平方米。

2. 中國指數研究院每年編製「中國物業服務百強企業」名單的排名，乃基於各物業管理公司自願提供的上一年度數據。於2015年，我們並無向中國指數研究院提供2014年數據，因此，我們未獲計入2015年的排名。據中國指數研究院所示，按綜合實力計，獨立物業管理公司數目佔物業服務百強企業的百分比於2012年、2013年、2014年及2015年分別穩定維持於18%、19%、20%及19%。



## 概 要

由截至2014年5月31日止五個月的人民幣138.1百萬元增加人民幣30.4百萬元至人民幣168.5百萬元，增幅為22.0%。下表載列我們於往績記錄期的收益明細。

	截至12月31日止年度						截至5月31日止五個月			
	2012年		2013年		2014年		2014年		2015年	
	(人民幣千元)	(%)	(人民幣千元)	(%)	(人民幣千元)	(%)	(人民幣千元)	(%)	(人民幣千元)	(%)
物業管理業務線	162,710	82.4	238,556	82.2	292,860	81.1	114,459	82.9	140,507	83.4
物業管理服務	148,869	75.4	223,563	77.0	268,783	74.4	106,994	77.5	130,876	77.7
包幹制物業管理服務	148,869	75.4	223,082	76.9	268,421	74.3	106,783	77.3	130,876	77.7
酬金制物業管理服務	—	—	481	0.2	362	0.1	211	0.2	—	—
配套服務	12,463	6.3	14,405	5.0	23,410	6.5	7,369	5.3	9,584	5.7
諮詢服務	1,378	0.7	588	0.2	667	0.2	96	0.1	47	0.0
協銷業務線	34,739	17.6	51,720	17.8	68,342	18.9	23,650	17.1	28,026	16.6
總計	197,449	100.0	290,276	100.0	361,202	100.0	138,109	100.0	168,533	100.0

下表載列我們於所示期間按業務線劃分的毛利及毛利率：

	截至12月31日止年度						截至5月31日止五個月			
	2012年		2013年		2014年		2014年		2015年	
	(人民幣千元)	(佔收益%)	(人民幣千元)	(佔收益%)	(人民幣千元)	(佔收益%)	(人民幣千元)	(佔收益%)	(人民幣千元)	(佔收益%)
物業管理業務線	26,112	16.0	53,848	22.6	89,978	30.7	36,589	32.0	48,282	34.4
協銷業務線	11,460	33.0	24,076	46.6	30,733	45.0	10,732	45.4	12,884	46.0
總計	37,572	19.0	77,924	26.8	120,711	33.4	47,321	34.3	61,166	36.3

我們的業務自2005年開展以來，由廣州單一城市擴展至中國11個省份28個城市，於2015年5月31日，我們已訂約管理159項物業。我們策略性選擇進軍市場，專注於經濟更為發達且人均國內生產總值相對較高的市場。我們在新城市立足後，會力圖拓展同一城市或鄰近城市內的業務，務求發揮最大的規模經濟效益。有關不同地區的收益明細，請見本文件第139頁「業務—我們的業務—地理分佈」一節。

### 物業管理業務線

我們主要向住宅物業提供物業管理服務，偶爾亦會向非住宅物業提供物業管理服務。在管理此業務線時，我們為物業發展商及業主提供多元化物業管理服務，例如清潔、園藝、保安、維修及保養及管家服務等。透過管家服務，我們訓練有素的駐場管家會為住戶提供切合個人需要之優質物業管理服務。我們的主要及長期業務重點為住宅物業市場，我們亦會向非住宅物業提供我們的服務(包括獨立非住宅物業及住宅物業附屬物業)，如學校及商業大樓。詳情請參閱本文件第137頁開始的「業務—物業管理業務線—服務範圍」一節。

往績記錄期，物業管理業務線下的總合約管理建築面積大幅增長。於2012年、2013年及2014年12月31日及2015年5月31日，我們分別有128項、143項、149項及159項訂約物業。下表載列我們於所示日期的總合約管理建築面積、計算收益建築面積、未交付建築面積及公共空間建築面積。

## 概 要

	於12月31日			於5月31日
	2012年	2013年	2014年	2015年
	(千平方米)			
計算收益建築面積 <sup>(1)</sup>	7,719	9,939	12,601	13,405
未交付建築面積 <sup>(2)</sup>	9,855	10,376	10,051	10,784
公共空間建築面積	8,072	8,856	8,737	8,770
<b>合約管理建築面積</b>	<b>25,646</b>	<b>29,171</b>	<b>31,389</b>	<b>32,959</b>

附註：

- (1) 計算收益建築面積指在物業經已交付或準備交付時，開始收取物業管理費的相關合約管理建築面積(此情況在該物業首批業主接獲交付通知後發生)。
- (2) 未交付建築面積指因有關物業尚未準備交付而並未開始收取物業管理費，且我們並未開始提供任何管理服務的相關合約管理建築面積。

往績記錄期，我們主要透過取得新服務委聘以內涵式增長擴充業務。為加快我們的擴張步伐，我們計劃按照一組嚴謹的準則，加強注重選擇性地物色物業管理公司的收購機會。於最後實際可行日期，我們並無物色任何收購目標。詳情請參閱本文件第162頁開始的「業務－收購」一節。

### 業務模式

往績記錄期，我們的物業管理業務線的收益大部分源自我們按包幹制收費的物業管理服務，包幹制為中國盛行的模式。根據包幹制合約，我們每月向所有單位收取預先釐定的每建築面積物業管理價格，該價格代表我們團隊及分包商所提供全部物業管理服務的「全包」費用，而我們有權將全數自業主及物業發展商收取的物業管理費保留及入賬為收益。我們亦確認就提供服務所產生的成本。我們自物業管理費中支付與提供物業管理服務相關的開支。因此，相關成本(包括勞工成本)確認為我們的銷售及服務成本。尤其是，往績記錄期，我們依賴派遣代理及分包商向我們提供員工從事物業管理服務之業務。往績記錄期，我們亦按酬金制收取兩個項目所產生的小額收益，我們透過收購將該等項目納入我們的管理。在酬金制模式下，我們確認佔物業管理費百分之十的物業管理酬金為我們的收益。根據酬金制合約，我們的物業管理費收入(不包括清潔、垃圾處理、園藝及景觀、保安等服務)僅包括業主或物業發展商應付管理費總額的特定百分比，而該等管理費的餘額將用於促使其他服務供應商向物業提供服務。在兩種收益模式下，物業管理費須按照物業的不同性質及特徵，受到適用政府指引價格或市場調節價格所規管。此外，管理費的任何調升均須經物業發展商或業主的批准。詳情請參閱本文件第137頁開始的「業務－物業管理業務線」一節。

## 概 要

### 我們的管家服務

作為我們在物業管理公司中脫穎而出的策略之一環，並在中國優質物業管理服務中建立市場標準，我們由2007年起向特選物業提供管家服務。我們的管家服務在市場備受認可，有助我們於2012年及2014年躋身中國指數研究院編製的「中國特色物業服務領先企業」名單之中。於2015年5月31日，我們有760名管家，為我們絕大部分在管物業提供服務。

### 物業管理合約屆滿時間表

於2015年5月31日，我們訂約管理159項物業。下表載列截至2015年5月31日未完成的相關物業管理合約根據其合約條款的屆滿時間表。

	物業數目及相應 合約管理建築面積		佔總合約 管理建築 面積百分比
	(數目)	(千平方米)	(%)
於下列期間屆滿的物業管理合約：			
截至2015年12月31日止年度	12	2,594	7.9
截至2016年12月31日止年度	7	1,412	4.3
截至2017年12月31日止年度及之後	8	1,914	5.8
並無屆滿日期的物業管理合約	132	27,039	82.0
總計	159	32,959	100

### 協銷業務線

我們向物業發展商提供協銷服務，派遣駐場員工到銷售中心維持中心狀況，並及時在銷售過程中的各個方面提供協助。於2012年、2013年及2014年及截至2015年5月31日止五個月，我們分別就82個、80個、85個及63個項目提供協銷服務。一般情況下，我們在取得協銷合約時，於協銷合約屆滿後透過與物業發展商訂立初步物業管理合約，繼續向物業發展商客戶提供服務，此方式為我們物業管理業務線取得業務的重要來源。

### 我們的O2O平台

隨著住宅社區O2O市場急速增長，我們於2015年6月透過愛到家手機應用程式在特選物業推出現時模式的住宅社區O2O平台。憑藉現存線下基礎建設，我們相信O2O模式受惠於若干關鍵優勢作進一步發展，例如我們的管家服務模式、富經驗的團隊、住戶人口結構及戰略合夥等。於2015年9月30日，由我們管理之物業約有126,000個單位，即為我們目標客戶之核心部分，亦為較純O2O業者優勝的另一優勢。往績記錄期，我們並無從O2O業務獲取任何收益，原因為該業務處於增長期，我們專注於用戶基礎的增長以及用戶教育，而非產生收益。2015年將產生的O2O發展成本估計為人民幣8.1百萬元。

## 概 要

我們透過O2O平台向住戶提供多元化的服務及產品，同時改進我們現有的物業管理服務。舉例而言，住戶可自我們的平台購買若干日用必需品，而該等產品將會經由我們的管家配送到戶。日後，我們的住戶亦可在線上查閱管理費賬單，並經第三方支付供應商支付賬單。我們的O2O平台會與我們的管家服務模式緊密結合一起，提供該等服務及產品。

為了使我們的O2O平台快速增長，我們與主要線上領域的數個領先者訂立戰略合作協議，包括領先房地產相關服務供應商易居及房多多，以及領先線上超市一號店的營運商紐海電子商務。我們能夠利用易居及房多多的業務網絡引薦至物業發展商，從而提高O2O平台涵蓋的物業數目。一號店將成為我們O2O平台的產品供應商，有助我們擴大產品範圍並保持產品的質量水平。透過利用該等合作夥伴的優勢，我們相信我們具備優厚條件發展O2O業務。

### 我們的競爭優勢

往績記錄期，我們的收益及淨利潤大幅增長，主要因強勁的內涵式增長及有效的成本控制措施所致。我們相信下列各項優勢促使我們達致持續強勢的增長：

- 我們是領先的獨立物業管理公司，過往增長強勁；
- 我們在挑選及管理物業方面的專業知識以及高水平的標準化、集約化及自動化提升我們的盈利能力；
- 我們以中至高端住宅分部為目標，藉由獨有的管家服務模式提高服務質素；
- 我們的業務模式、團隊及戰略夥伴為開發O2O業務奠定堅實基礎；及
- 我們的管理層團隊經驗豐富、高瞻遠矚且往績卓著，彼等擁有卓越的執行能力及對行業的深入知識，且獲得專業戰略投資者的寶貴支持。

### 我們的業務策略

我們長遠之目標為成為領先的物業管理公司，在中國提供一體化及全面的線下及線上服務。我們擬透過實施以下策略達成目標：

- 透過收購物業管理公司加快業務增長；
- 透過鞏固現有客戶關係及發展新關係維持內涵式增長；
- 繼續提升我們用戶的體驗及平台覆蓋，提高我們住戶及本地商戶之O2O平台使用量；及
- 培訓並吸引出眾的人才支持增長。

## 概 要

### 供應商

我們的主要供應商乃為我們物業管理及協銷業務線提供相關服務的派遣代理及分包商。截至2012年、2013年及2014年12月31日止年度及截至2015年5月31日止五個月，我們五大供應商分別佔我們總採購量約73.5%、76.1%、79.5%及80.8%，而我們的最大供應商分別佔我們總採購量的64.3%、48.1%、66.4%及62.5%。「採購總額」之定義包括派遣成本及分包成本。詳情請見本文件第159頁開始的「業務—我們的供應商」一節。

### 派遣代理

基於我們的業務屬勞工密集型，於2012年、2013年及2014年，我們聘用大量派遣工人以減低成本及提高效率。於2014年12月31日，我們有3,536名派遣工人主要負責提供基本物業管理服務。於往績記錄期任何時間，我們僅與一名派遣代理維持合約關係。根據中國人力資源和社會保障部於2014年1月24日頒佈及於2014年3月1日施行的勞務派遣暫行規定，僱主所用的派遣工人數目不得超過其僱員及派遣工人總數的10%。2015年，我們已終止與有關派遣代理的派遣安排，並採納分包安排，成功於兩年過渡期內符合暫行規定之要求。於2015年5月31日，我們並無任何派遣工人。據中國法律顧問的意見，我們就往績記錄期聘用派遣工人而根據中國相關法律法規被處罰之風險極低，而勞務派遣暫行規定並無指明超出10%之特定上限須接受任何懲處。請參閱本文件第34頁開始的「風險因素—與我們的業務及行業有關的風險—我們依賴派遣代理及依賴第三方分包商履行若干物業管理服務」一節。

### 分包

為更有效動用我們的員工團隊，我們委聘合資格第三方分包商提供若干物業管理服務，如清潔、園藝服務及保安服務等，就我們所深知及確信，該等第三方分包商均為獨立第三方。我們持續監察及評估第三方分包商的能力是否達到我們的要求及標準。詳情請參閱本文件第167頁開始之「業務—質量控制—第三方分包商的質量控制」一節。我們亦協調不同第三方分包商之間的不同服務。於最後實際可行日期，我們極倚賴分包商，並預計分包商將佔我們勞動力之絕大部分。有關我們對分包商的倚賴的詳情，請參閱本文件第34頁開始之「風險因素—與我們業務及行業有關的風險—我們依賴派遣代理及依賴第三方分包商履行若干物業管理服務」一節。

由於派遣合約已於2014年末終止並採納分包安排以遵守中國監管規定，我們預期成本架構將改變，其中會降低勞工成本(包括員工成本及派遣成本)及增加分包成本。我們截至2014年5月31日止五個月的派遣成本為人民幣37.6百萬元，而截至2015年5月31日止五個月的派遣成本則減至零。我們的外包成本由截至2014年5月31日止五個月的人民幣18.3百萬元大幅增加至截至2015年5月31日止五個月的人民幣70.1百萬元。由於分包安排成本輕微多於派遣安排的成本，我們預期與勞工相關成本(包括勞工成本及分包成本)將於不久將來增加。

## 概 要

### 我們的客戶

我們物業管理業務線的主要客戶包括物業發展商、業主及業主協會，而我們協銷業務線的主要客戶包括物業發展商。我們已與大部分主要客戶建立長期的業務關係。於2012年、2013年及2014年及截至2015年5月31日止五個月，我們五大客戶分別佔收益約8.1%、6.6%、6.1%及6.7%，而我們最大客戶則分別佔收益的2.9%、2.2%、1.9%及2.1%。

### 營銷

我們有營銷團隊留駐總部及多個地方，包括浙江、江蘇、海南及廣東，負責計劃及實行整體營銷策略、進行市場研究、與現有客戶維持關係，以及探索優質新客戶及項目。我們一般透過多個渠道及營銷活動獲取新項目，包括：(i)現有客戶進行的新物業發展項目；(ii)房地產代理公司介紹的商機；(iii)地方機關網站刊登與土地發展或競標有關的資料；及(iv)向我們尚未有業務營運的多個地區的新客戶推廣我們的服務及品牌。詳情請參閱本文件第158頁開始的「業務－營銷」一節。

### 收購

我們計劃透過收購住宅物業管理公司擴充業務。我們積極物色潛在目標，但截至最後實際可行日期，並未識別任何特定收購目標。詳情請參閱本文件第162頁開始的「業務－收購」一節。

## 概 要

### 財務資料概要

#### 綜合損益及其他全面收益表摘要

	截至12月31日止年度			截至5月31日止五個月	
	2012年	2013年	2014年	2014年	2015年
	(未經審核)				
	(人民幣千元)				
收益	197,449	290,276	361,202	138,109	168,533
銷售及服務成本	(159,877)	(212,352)	(240,491)	(90,788)	(107,367)
毛利	37,572	77,924	120,711	47,321	61,166
其他收入	4,494	1,481	3,155	1,280	112
其他收益及虧損 <sup>(1)</sup>	(6,172)	(9,381)	(16,328)	(9,257)	(7,603)
行政開支	(14,344)	(19,852)	(21,472)	(8,277)	(12,326)
[編纂]開支	—	—	[編纂]	[編纂]	[編纂]
銷售及分銷開支	(2,438)	(3,413)	(3,765)	(1,591)	(2,010)
應佔聯營公司的業績	—	(424)	(670)	(602)	—
應佔合營企業的業績	—	—	(98)	(74)	(5)
融資成本	—	—	(5)	—	(2,591)
除稅前利潤	19,112	46,335	77,548	27,874	28,089
所得稅開支	(6,316)	(13,265)	(21,650)	(7,905)	(11,203)
本公司擁有人應佔年度／期間利潤及 全面收益總額	12,796	33,070	56,031	19,969	17,016
非控股權益應佔年度／期間利潤及 全面收益總額	—	—	(133)	—	(130)
年度／期間利潤及全面收益總額	<u>12,796</u>	<u>33,070</u>	<u>55,898</u>	<u>19,969</u>	<u>16,886</u>

附註：

- (1) 我們的「其他虧損」在2012年至2014年間增加，主要由於(i)就貿易應收款項及其他應收款項確認的減值虧損增加；(ii)有關出售於廣州到家5%股權的出售一間合營企業部分權益的虧損；(iii)主要由於出售我們於中奧建設全部股權及於中奧酒店的90%股權而產生的出售一間附屬公司虧損；及(iv)其他項目，包括收購一家合營企業額外權益的虧損及罰款開支。

## 概 要

### 綜合財務狀況表概要

	於12月31日			於5月31日
	2012年	2013年	2014年	2015年
	(人民幣千元)			
非流動資產	14,347	29,830	73,391	74,513
流動資產	99,585	167,788	205,653	368,995
流動負債	95,011	144,627	173,766	221,767
總資產減流動負債	18,921	52,991	105,278	221,741
非流動負債	—	—	9,639	204,420
資產淨值	18,921	51,991	95,639	17,321

### 綜合現金流量表概要

	截至12月31日止年度			截至5月31日止五個月	
	2012年	2013年	2014年	2014年	2015年
	(未經審核)				
	(人民幣千元)				
經營活動所得／(所用)現金淨額	16,147	60,272	75,037	17,563	(17,368)
投資活動(所用)／所得現金淨額	(8,181)	(22,673)	(52,390)	(43,652)	616
融資活動(所用)／所得現金淨額	(16,524)	962	(1,775)	—	176,575
現金及現金等價物(減少)／增加淨額	(8,558)	38,561	20,872	(26,089)	159,823
匯率變動的影響	—	—	—	—	(1,161)
年／期初現金及現金等價物	14,743	6,185	44,746	44,746	65,618
年／期末現金及現金等價物	6,185	44,746	65,618	18,657	224,280

截至2015年5月31日止五個月，我們的經營活動現金流出淨額為人民幣17.4百萬元，主要來自(i)於2015年5月31日的貿易應收款項較於2014年12月31日增加人民幣47.6百萬元，主要由於業主傾向臨近年尾清償管理費結餘所呈的季節性變化；及(ii)額外稅項付款人民幣4.1百萬元。



## 概 要

### 主要財務指標

	於及截至12月31日止年度			於及截至 2015年 5月31日 止五個月
	2012年	2013年	2014年	
	(%)			
股權回報	67.6	63.6	58.7	239.9
總資產回報	11.2	16.7	20.1	9.2
流動比率	104.8	116.0	118.4	166.4
資產負債比率	6.9	2.4	12.5	1,243.4
淨債務對股權比率	淨現金	淨現金	淨現金	淨現金
毛利率	19.0	26.8	33.4	36.3
淨利潤率	6.5	11.4	15.5	10.0

有關計算財務指標的公式詳情，請見本文件第273頁「財務資料 — 主要財務指標」一節。

### 我們物業管理服務的定價

下表載列於所示日期我們生效合約的平均價格。

	於12月31日			於5月31日
	2012年	2013年	2014年	2015年
	(人民幣/平方米/月)			
每住宅計算收益建築面積的 物業管理平均價格 <sup>(1)</sup>	1.70	1.79	1.77	1.82
每合約管理建築面積的物業管理 平均價格(僅限住宅物業) <sup>(2)</sup>	1.88	1.98	2.01	2.02

附註：

- (1) 平均合約管理價格乃按於各相關期末仍產生收益的合約訂明的所有價格及費用的加權平均值計算。價格不包括停車場的管理費。
- (2) 平均合約管理價格乃按於各相關期末現行有效合約訂明的所有價格及費用的加權平均值計算。價格不包括停車場的管理費用。

### 貿易應收款項週轉天數

截至2012年、2013年及2014年12月31日止年度及截至2014年及2015年5月31日止五個月，我們的貿易應收款項週轉天數分別為50天、53天、56天、75天及74天。貿易應收款項週轉天數由2012年的50天增加至2014年的56天，主要由於物業管理服務增長。截

## 概 要

至2015年5月31日止五個月的有關天數增加至74天，主要由於業主傾向臨近年尾清償管理費結餘所呈的季節性變化。於2012年、2013年及2014年12月31日及2015年5月31日，賬面總值分別為人民幣12.2百萬元、人民幣34.2百萬元、人民幣38.1百萬元及人民幣67.7百萬元的應收款項已計入我們的貿易應收款項結餘，該等應收賬款於報告期末已逾期，而我們並未就減值虧損作出撥備。有關詳情，請參閱本文件第35頁「風險因素 — 與我們的業務及行業有關的風險 — 我們未必能夠成功向業主及物業發展商收取費用，如此可能會產生應收款項減值虧損」以及本文件第49頁「風險因素 — 與我們的業務及行業有關的風險 — 收回貿易應收款項受季節性波動影響，無法管理該等季節性波動可能會對我們的財務業績帶來重大不利影響」各節。

## 近期發展

### 營運及財務表現

於2015年9月30日，我們的業務拓展至中國28個城市，訂約管理164項住宅物業或非住宅物業，總合約管理建築面積為33.7百萬平方米，包括計算收益建築面積14.2百萬平方米。於2015年9月30日，我們訂約在72個項目中提供協銷服務。自2014年12月31日起，我們的平均物業管理價格輕微上升。按照我們的未經審核管理賬目，截至2015年9月30日止九個月的收益較截至2014年9月30日止九個月有所增加；而同期的毛利較2014年同期有所增加；相應期間的毛利率則維持穩定。截至2015年12月31日止年度，我們估計將產生與授出[編纂]有關的[編纂]開支[編纂]，與將[編纂]投資者持有的認沽期權由金融負債重新分類至權益有關的指定為按公平值計入損益的金融負債公平值增加[編纂]，以及[編纂]開支[編纂]元。我們進一步估計，我們於截至2015年12月31日止年度將確認員工開支人民幣5.4百萬元，再於截至2018年12月31日止三個年度就向O2O團隊授出股權激勵產生額外開支人民幣17.1百萬元。董事預期有關開支各自會對我們2015年的經營業績造成重大影響。此外，我們截至2015年12月31日止年度的淨利潤或會因該等一次性開支及指定為按公平值計入損益的金融負債公平值增加而大幅下跌。董事確認，自2015年5月31日起直至本文件日期概無重大資產變動。直至本文件日期，據我們所知，物業管理行業及住宅O2O行業的整體經濟及市況自2015年5月31日起並無出現任何會對我們的業務營運及財務狀況構成重大不利影響的變動。請參閱本文件第127頁「業務 — 近期發展」一節。

### O2O平台的發展

自2015年6月起，我們透過全資附屬公司杭州壹到推出愛到家手機應用程式，提供時尚生活服務。於2015年9月30日，我們的合作夥伴有715名商戶。同日，愛到家應用程式覆蓋99個住宅物業，其中94個為第三方物業管理公司管理的物業。於2015年9月30日，註冊用戶數目約為36,200名，其中約83%曾於2015年9月份登入愛到家應用程式。於2015年9月份，我們平均每日有約18%的註冊用戶登入應用程式。此外，於2015年9月份，我們收到及處理超過36,000份訂單(包括含推廣優惠的訂單)。36,200名註冊用戶中，約12,900名曾於2015年9月於O2O平台訂購，約58%曾於O2O平台訂購的用戶於截至2015年9月30日至少曾訂購兩次(不包括含推廣優惠的訂單)。透過O2O平台，我們利用愛到家向住戶轉售產品或服務以產生收益。自2015年6月1日至2015年9月30日，我們自O2O平台產生約人民幣342,000元的收益。請參閱本文件第[153]頁「業務 — 我們的O2O平台 — 我們的O2O平台及發展里程碑」一節。

## 概 要

於2015年10月，我們終止與廣州邁越、劉先生及趙女士的結構性合同，因此不再擁有廣州邁越的控制權，有效處置我們於該實體的權益。廣州邁越原先乃為協助本集團在廣東省發展其O2O業務而成立。由於我們的重心轉移至發展及擴展透過愛到家應用程式提供的服務，以及延伸其覆蓋至中國其他城市(包括廣東省)作為中期業務計劃，我們決定終止結構性合同，不再持有廣州邁越任何權益。我們的董事認為該等處置對我們的經營及財務影響不大，皆因(i)廣州邁越自成立起並無產生任何收益，且廣州邁越開發的手機應用程式的營運模式已被愛到家模式的營運模式取代，及(ii)我們因該實體的業務仍屬初期而並無作出任何重大投資。此外，我們並無就訂立該等結構性合同支付任何代價，因此終止合同並無對現金流量造成任何損失或影響。根據廣州邁越截至2015年9月30日的管理賬目，我們估計我們的資產淨值將會因該等處置而輕微減少約人民幣121,000元。請參閱本文件第110頁開始的「歷史、重組及企業架構 — 企業發展 — 於往績記錄期後處置廣州邁越」一節。

### [編纂]投資認沽期權

於2015年2月3日，劉先生、陳女士、梁先生、龍先生、本公司及啟昌就發行及配發股份予Central Oscar及Decision Holdings(其中包括)訂立VKC購股協議及與[編纂]投資者訂立恒璣購股協議(「Central Oscar及Decision Holdings認購股份」)。請參閱本文件第114頁開始的「歷史、重組及企業架構」一節。

根據該等協議，我們已各自向Central Oscar及Decision Holdings授出認沽期權，倘本公司股份如該等協議所載進行[編纂]([編纂])並無於自2015年4月17日當日起五年內完成，或發生該等協議內訂明之提前認沽期權觸發事件，則Central Oscar及Decision Holdings將有權要求啟昌購買當時由Central Oscar及Decision Holdings持有的全數(而非部分)Central Oscar及Decision Holdings認購股份。

我們已將Central Oscar及Decision Holdings認購股份及認沽期權整體呈列為指定為按公平值計入損益的金融負債。倘我們於2015年4月17日當日起五年內完成[編纂]，認沽期權將告失效而Central Oscar及Decision Holdings認購股份將重新分類為本公司股本，而Central Oscar及Decision Holdings認購股份面值與當時Central Oscar及Decision Holdings認購股份公平值之間的差額則計入本公司股份溢價中。董事認為，於初始確認日期至2015年5月31日期間，指定為按公平值計入損益的金融負債的公平值並無重大變動。

於2015年6月29日，劉先生、陳女士、梁先生、龍先生、本公司及啟昌與[編纂]投資者(其中包括)訂立股東協議修訂(「修訂」)，本公司與若干我們附屬公司以及我們的合營企業不再共同及個別地承擔啟昌的責任。因此，Central Oscar及Decision Holdings認購股份重新分類為本公司於2015年6月29日按公平值為人民幣199.0百萬元的股權。指定為按公平值計入損益的金融負債的公平值於初始確認日期至2015年6月29日之間增加人民幣6.3百萬元，已在修訂簽立後於損益確認。請見本文件第264頁「財務資料 — 財務狀況表若干項目的說明 — 指定為按公平值計入損益的金融負債」一節。

## 概 要

### 董事確認並無重大不利變動

董事確認，彼等已進行充分盡職審查，以確保直至本文件日期，本公司自2015年5月31日(即編製本公司最近期綜合經審核財務業績的日期)以來的財務狀況或前景概無重大不利變動，並且自2015年5月31日以來並無事件將會對本文件附錄一所載會計師報告所示的資料造成重大影響。

### [編纂]開支

與[編纂]有關的[編纂]開支、佣金及最高獎勵費(如有)，連同證監會交易徵費及聯交所交易費的總額將由我們承擔，估計約為[編纂](基於[編纂]指示性[編纂]範圍的中位數)，其中約[編纂]乃直接來自[編纂]，並預期將於[編纂]後資本化。餘下的[編纂]開支金額約[編纂]預期將自我們的綜合損益及其他全面收益表內扣除。2014年，我們已支付[編纂]開支約[編纂]，而[編纂]開支約[編纂]已於我們的綜合收益表內反映。由於截至2015年12月31日止年度將產生的[編纂]開支估計為[編纂]，而截至2014年12月31日止年度的淨利潤為人民幣55.9百萬元，故董事預期有關開支對我們2015年的經營業績造成重大影響。

### 所得款項用途

假設[編纂]每股股份[編纂]港元(即估計[編纂]範圍之中位數)，我們估計經扣除估計包銷費用、佣金及本公司應付有關[編纂]的開支後，將收取[編纂]所得款項淨額約[編纂]港元。

我們擬動用是次[編纂]將獲得的所得款項淨額作下列用途：

- 所得款項淨額約[編纂](約[編纂]港元)將用於收購物業管理公司。詳情請見本文件第162頁開始的「業務—收購」一節。於最後實際可行日期，我們並無確定任何特定收購目標；
- 所得款項淨額約[編纂](約[編纂]港元)將用於開發O2O平台。我們擬投資此部分所得款項淨額作杭州壹到發展O2O業務之用。詳情請見本文件第155頁開始的「業務—我們的O2O平台—我們的O2O平台發展計劃」一節；
- 所得款項淨額約[編纂](約[編纂]港元)將用於實行招聘及培訓計劃；及
- 所得款項淨額約[編纂](約[編纂]港元)將用於營運資金及一般企業用途。

倘我們的所得款項淨額多於或少於預期，我們將按比例調整分配作上述用途的所得款項淨額。

## 概 要

倘若[編纂]的所得款項淨額並未即時用作上述用途，所得款項淨額將存放作短期活期存款及／或貨幣市場工具。

我們估計，售股股東出售銷售股份所得款項淨額(扣除售股股東就[編纂]應付的包銷佣金及估計開支)將約為[編纂]港元(將於[編纂]時收取並假設[編纂]定於指示性[編纂]範圍之中位數)。本公司不會收取[編纂]中出售銷售股份所得的任何款項。

詳情請參閱本文件第281頁開始的「未來計劃及所得款項用途」一節。

### 股息政策

於[編纂]前，董事有權決定是否就任何年度宣派任何股息，並在決定宣派股息的情況下決定宣派股息的金額。往績記錄期，本公司並無派付或建議派付任何股息。中奧物業於截至2012年、2013年及2014年12月31日止年度，分別向其當時股東派付股息人民幣10.0百萬元、零及人民幣12.5百萬元。其後於2015年2月宣派股息人民幣20.0百萬元，且於同月全數派付人民幣20.0百萬元。於2015年4月再宣派股息人民幣67.6百萬元，並且已於2015年6月全數派付人民幣67.6百萬元，抵銷應收董事款項人民幣54.1百萬元。支付該等股息均以經營活動所得現金撥付。

[編纂]後，董事將酌情向現有及新股東派付股息，並視乎我們日後的營運及盈利、收購事項、資本要求及盈餘、整體財務狀況、合約限制及董事視為相關的其他因素作出。概不保證我們將有能力於任何年度分派任何金額的股息，甚至能否分派任何股息。

我們現擬保留大部分(如非全部)備用資金及未來盈利，以經營及拓展業務。董事會將按年審閱股息政策。展望未來，我們將會依據自身財務狀況及當時的經濟環境對股息政策作重新評估。派付股息亦可能受法律限制以及我們日後可能訂立的融資協議所約束。我們過往所宣派及作出的股息金額，不應被視為日後可能派付的股息(如有)的指標。詳情請見本文件第278頁「財務資料—股息及可供分派儲備」一節。

### [編纂]統計數據

表中所有數據乃假設並無行使[編纂]。

	按[編纂] 每股[編纂] [編纂]港元計算	按[編纂] 每股[編纂] [編纂]港元計算
[編纂]數目	[編纂]	[編纂]
市值 <sup>(1)</sup>	[編纂]	[編纂]
[編纂]	[編纂]	[編纂]
[編纂]	[編纂]	[編纂]

## 概 要

附註：

- (1) 市值乃根據預期[編纂]後將予發行在外的[編纂]計算。
- (2) [編纂]

### 我們的股東

#### 控股股東

緊隨[編纂]完成後(假設[編纂]及根據[編纂]已經授出及根據購股權計劃可能授出的任何購股權不獲行使)，劉先生、旭基及啟昌將持有本公司經擴大已發行股本約[編纂]，故此就上市規則而言將繼續為我們的控股股東。

#### 其他投資者

作為我們重組的一環，我們引入了多名[編纂]投資者，即易居及VKC。該等投資者合共於緊隨[編纂]完成後(假設並無行使[編纂]或根據[編纂]已經授出或根據購股權計劃可能授出的任何購股權)將持有本公司經擴大已發行股本約[編纂]。

### 僱員獎勵計劃

#### [編纂]

我們採納[編纂]，藉以激勵我們的董事及僱員日後盡力為本集團作出貢獻，及／或作為對彼等過往貢獻的獎勵，以吸引及挽留或以其他方式與該等對本集團的表現、增長或成功而言屬重要或其貢獻對本集團的表現、增長或成功而言有利的參與者持續保持關係。此計劃的主要條款概述於本文件附錄四「法定及一般資料—[編纂]」一節。於本文件日期，合共380名合資格參與者獲授可認購總共[編纂]之[編纂]。

#### 購股權計劃

我們亦有條件採納購股權計劃，藉以激勵有關參與者日後盡力為本集團作出貢獻，以吸引、挽留及與該等對本集團的表現、增長或成功而言屬重要或其貢獻對本集團的表現、增長或成功而言有利的參與者持續保持關係。此計劃的主要條款概述於本文件附錄四「法定及一般資料—購股權計劃」一節。

## 概 要

---

### 風險因素

投資於我們的[編纂]涉及重大風險，而我們成功經營業務的能力受多項風險影響，包括一般與於中國經營相關的風險。例如倘我們未能就其包幹制物業管理服務表現增加我們的收益或控制成本，我們可能出現虧損或降低利潤率。倘我們未能成功向業主及物業發展商收取費用，可能因而產生應收款項減值虧損。我們依賴派遣代理及依賴第三方分包商進行若干物業管理服務。我們的未來增長可能未能按計劃實現，且無法有效管理任何未來增長，因而可能對我們的業務、財務狀況及經營業績構成重大不利影響。我們日後作出的收購未必成功，將已收購的營運業務與我們現有業務整合或會出現困難。我們O2O業務的增長可能不如預期，而我們於O2O平台的投資涉及若干風險。閣下決定是否投資於我們的[編纂]時，應仔細考慮本文件載列的所有資料，且尤其應評估本文件「風險因素」一節載列的特定因素。

## 釋 義

於本文件內，除文義另有所指外，以下詞彙具備下列涵義。

「愛到家」	指	本公司的間接全資附屬公司杭州壹到開發的手機應用程式愛到家
[編纂]		
「組織章程細則」或「細則」	指	本公司於2015年1月5日採納並不時修訂的組織章程細則，其概要載於本文件「附錄三—本公司組織章程及開曼群島公司法概要」
「聯繫人」	指	具上市規則所賦予的涵義
「董事會」	指	本公司董事會
「營業日」	指	香港銀行一般向公眾開門營業之日，星期六、星期日或香港公眾假期除外
「英屬處女群島」	指	英屬處女群島
「複合年增長率」	指	複合年增長率
「資本化發行」	指	本文件附錄四「1.其他資料—C.股東於2015年11月5日通過的書面決議案」一段所述，將本公司股份溢價賬中的若干進賬額撥充資本而發行[編纂]
「目錄」	指	商務部與中華人民共和國國家發展和改革委員會於2015年3月10日聯合頒佈且自2015年4月10日起生效的《外商投資產業指導目錄(2015)》(經不時修訂)
「中央結算系統」	指	由香港結算設立並操作的中央結算及交收系統
「中央結算系統結算參與者」	指	獲准作為直接結算參與者或全面結算參與者參與中央結算系統的人士



## 釋 義

「中央結算系統託管商參與者」	指	獲准作為託管商參與者參與中央結算系統的人士
「中央結算系統投資者戶口持有人」	指	獲准作為投資者戶口持有人參與中央結算系統的人士，可屬個別人士、聯名個別人士或公司
「中央結算系統參與者」	指	中央結算系統結算參與者、中央結算系統託管商參與者或中央結算系統投資者戶口持有人
「Central Oscar」	指	Central Oscar Holdings Limited，為VKC的全資附屬公司
「中國」或「國家」	指	中華人民共和國，但僅就本文件及作地理參考而言，除文義另有所指，本文件對於「中國」的提述並不包括香港、澳門及台灣
「中國指數研究院」	指	中國指數研究院，為中國物業研究機構
「公司法」或「開曼群島公司法」	指	開曼群島法例第22章公司法(1961年第3號法例，經綜合及修訂)
「公司條例」	指	香港法例第622章公司條例(經不時修訂、補充或以其他方式修改)
「公司(清盤及雜項條文)條例」	指	香港法例第32章公司(清盤及雜項條文)條例，經不時修訂、補充或以其他方式修改
「本公司」	指	中奧到家集團有限公司(前稱為中奧服務集團有限公司)，一間於2015年1月5日根據開曼群島法例註冊成立的有限責任公司，除文義另有所指外均包括其前身
「關連人士」	指	具上市規則所賦予的涵義
「關連交易」	指	具上市規則所賦予的涵義
「控股股東」	指	具有上市規則所賦予之涵義及除文義另有所指外，指劉先生、旭基及啟昌，各為控股股東

## 釋 義

「中國證監會」	指	中國證券監督管理委員會
「旭基」	指	旭基有限公司，一間於2014年11月4日根據英屬處女群島法例註冊成立的商業有限責任公司，並為我們的控股股東，其全部已發行股本由Hilton Assets (PTC) Limited以劉氏家族信託信託人的身份持有85%及由劉先生持有15%
「不競爭契據」	指	各控股股東以本公司為受益人訂立日期為2015年11月5日的不競爭承諾契據，更多詳情載於本文件「與控股股東的關係」一節
「Decision Holdings」	指	Decision Holdings Limited，為恒璣的全資附屬公司
「董事」	指	本公司董事
「企業所得稅法」	指	中華人民共和國企業所得稅法，由全國人大於2007年3月16日制定並於2008年1月1日生效，經不時修訂、補充或以其他方式修改
「易居」	指	易居(中國)控股有限公司，透過其附屬公司管理的投資基金間接控制我們的[編纂]投資者Decision Holdings
「房多多」	指	深圳市房多多網絡科技有限公司
「外商投資電信企業管理規定」	指	由中國國務院頒佈的《外商投資電信企業管理規定》
「佛山鉅隆」	指	佛山市南海鉅隆物業管理有限公司，一間於2005年9月19日在中國成立的有限責任公司，重組前為中奧物業之全資附屬公司並於2012年8月1日不再為本集團的成員公司
「廣東省通訊管理局」	指	廣東省通訊管理局

## 釋 義

### [編纂]

「本集團」	指	本公司及我們所有附屬公司，或如文義另有所指，就本公司成為其現時附屬公司的控股公司前的期間而言，指有關附屬公司或彼等前身(視乎情況而定)經營的業務
「廣州白金管家」	指	廣州白金管家酒店物業管理有限公司(前稱為廣州白金管家諮詢服務有限公司)，一間於2009年3月2日在中國成立的有限責任公司，並為本公司間接全資附屬公司
「廣州到家」	指	廣州到家信息科技有限公司，一間於2014年3月14日在中國成立的有限責任公司，由本公司間接擁有75%權益及由一名獨立第三方擁有25%權益
「廣州邁越」	指	廣州邁越信息科技有限公司，一間於2014年9月26日在中國成立的有限責任公司，並由執行董事劉先生擁有75%權益及由趙女士擁有25%權益
「廣州穗雅」	指	廣州穗雅信息科技有限公司，一間於2015年3月31日在中國成立的有限責任公司，為本公司的間接全資附屬公司
「廣州旭基」	指	廣州旭基物業服務有限公司，一間於2015年3月23日在中國成立的有限責任公司，為本公司的間接全資附屬公司
「杭州華昌」	指	杭州華昌物業管理有限公司，一間於2012年2月20日在中國成立的有限責任公司，為本公司的間接全資附屬公司

## 釋 義

「杭州綠都」	指	杭州綠都湖濱花園物業服務有限公司(前稱為杭州綠都湖濱花園物業管理有限公司)，一間於2006年3月21日在中國成立的有限責任公司，為本公司的間接全資附屬公司
「杭州壹到」	指	杭州壹到信息科技有限公司，一間於2015年2月3日在中國成立的有限責任公司，為本公司的間接全資附屬公司
「杭州卓敖」	指	杭州卓敖資產管理有限公司，一間於2015年3月5日在中國成立的有限責任公司，為本公司的間接全資附屬公司
「恒璣」	指	上海恒璣資產管理中心(有限合夥)
「港元」	指	香港法定貨幣港元
「香港財務報告準則」	指	香港會計師公會頒佈之香港財務報告準則
「香港會計師公會」	指	香港會計師公會
「香港品質保證局」	指	香港品質保證局
「香港結算」	指	香港中央結算有限公司，為香港交易及結算所有有限公司的全資附屬公司
「香港結算代理人」	指	香港中央結算(代理人)有限公司，為香港結算的全資附屬公司
「香港」	指	中國香港特別行政區
[編纂]		
「香港證券登記處」	指	香港中央證券登記有限公司

## 釋 義

---

[編纂]

「ICP許可證」 指 工業和信息化部或其省級機關出具及管理的中華人民共和國電信與信息服務業務經營許可證，以提供互聯網信息服務

「獨立第三方」 指 與本公司的任何董事、主要行政人員、主要股東、彼等各自的附屬公司或彼等各自的任何聯繫人概無關連的一方或多方(定義見上市規則)

[編纂]

「艾瑞諮詢集團」 指 艾瑞諮詢集團，一家專注中國互聯網行業深入研究(包括電子商貿)的中國機構

## 釋 義

[編纂]

「最後實際可行日期」 指 2015年11月6日，即本文件付印前就確定其中所載若干資料的最後實際可行日期

「鄰里生活」 指 廣州邁越開發的手機應用程式鄰里生活

[編纂]

「上市委員會」 指 聯交所董事會上市小組委員會

[編纂]

「上市規則」 指 香港聯合交易所有限公司證券上市規則(經不時修訂或補充)

「劉氏家族信託」 指 由劉先生創立的酌情信託，劉先生及其家屬為受益人

「併購規定」 指 商務部、國有資產監督管理委員會、國家稅務總局、國家工商行政管理總局、中國證監會與國家外匯管理局於2006年8月8日聯合頒佈、於2006年9月8日生效且其後於2009年6月22日修訂的《關於外國投資者併購境內企業的規定》(經不時修訂、補充或以其他方式修改)

「澳門」 指 中國澳門特別行政區

「主板」 指 聯交所營運的證券交易所(不包括期權市場)，獨立於聯交所創業板及與其並行運作。為免生疑問，主板不包括創業板

「中至高端分部」 指 根據中國指數研究院所示，支付高於地區市場平均物業管理費的物業管理市場分部

「工業和信息化部」 指 中華人民共和國國家工業和信息化部

## 釋 義

「手機應用程式」	指	設計為於智能手機、平板電腦及其他行動裝置上運作的軟件應用程式，透過應用程式經銷平台(一般由行動營運系統的持有人所營運)供應
「商務部」	指	中華人民共和國商務部
「住房和城鄉建設部」	指	中華人民共和國住房和城鄉建設部，包括其前身中國人民共和國建設部
「梁先生」	指	梁兵先生，為我們的執行董事
「劉先生」	指	劉建先生，為我們的控股股東及執行董事
「龍先生」	指	龍為民先生，為我們的執行董事
「陳女士」	指	陳卓女士，為我們的執行董事
「趙女士」	指	趙斯娜女士，為廣州到家董事
「新股份」	指	本公司根據[編纂]將發行及提呈發售的[編纂]股新股份(假設[編纂]未獲行使)；及本公司因[編纂]獲行使而發行及提呈發售的[編纂]股額外股份
「寧波迪賽」	指	寧波市迪賽酒店物業服務有限公司，一間於2009年7月23日在中國成立的有限責任公司，由本公司間接擁有60%權益及由一名獨立第三方擁有40%權益
「紐海電子商務」	指	紐海電子商務(上海)有限公司
「全國人大」或 「全國人民代表大會」	指	中華人民共和國全國人民代表大會
[編纂]		
「安順」	指	安順有限公司，一間根據英屬處女群島法例於2014年11月12日註冊成立的商業有限責任公司，由龍先生全資擁有

## 釋 義

---

[編纂]

「中國人民銀行」 指 中國人民銀行，為中國中央銀行

「中國法律顧問」 指 競天公誠律師事務所，一家合資格中國律師事務所，擔任本公司申請[編纂]的中國法律顧問

「[編纂]投資者」 指 Central Oscar及Decision Holdings，以及彼等各自的控制方(即VKC及易居)

[編纂]



## 釋 義

「啟昌」	指	啟昌國際有限公司，一間根據英屬處女群島法例於2014年10月21日註冊成立的有限責任公司，並為我們的控股股東，其由旭基、穗雅、得兆及安順分別擁有40%、20%、20%及20%股權
「S規例」	指	美國證券法S規例
「人民幣」	指	中國法定貨幣
「重組」	指	本集團為籌備[編纂]而進行的企業重組，詳情載於本文件「歷史、重組及企業架構」一節
「國家外匯管理局」	指	中華人民共和國國家外匯管理局
「國家工商行政管理總局」	指	中華人民共和國國家工商行政管理總局
「銷售股份」	指	售股股東於[編纂]提呈發售的[編纂]股股份
「國家稅務總局」	指	國家稅務總局
「人大常委會」	指	中華人民共和國全國人民代表大會常務委員會
「售股股東」	指	啟昌
「證監會」	指	香港證券及期貨事務監察委員會
「證券及期貨條例」	指	香港法例第571章證券及期貨條例(經不時修訂、補充或以其他方式修改)
[編纂]		
「購股權計劃」	指	本公司於2015年11月5日有條件採納之購股權計劃，其主要條款概要載於本文件附錄四「9.購股權計劃」一段

## 釋 義

「股東」	指	股份持有人
「得兆」	指	得兆有限公司，一間根據英屬處女群島法例於2014年11月5日註冊成立的商業有限責任公司，由梁先生全資擁有
「獨家保薦人」	指	麥格理資本證券股份有限公司
「平方米」	指	平方米
[編纂]		
「借股協議」	指	預期啟昌與[編纂]將訂立的借股協議
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司，為香港交易及結算所有有限公司的全資附屬公司
「戰略合作協議」	指	由中奧物業與恒璣訂立日期為2015年2月3日的戰略合作協議
「附屬公司」	指	具有公司條例第15條所賦予的涵義
「主要股東」	指	具有上市規則所賦予的涵義
「穗雅」	指	穗雅投資有限公司，一間根據英屬處女群島法例於2014年7月3日註冊成立的商業有限責任公司，由陳女士全資擁有
「收購守則」	指	證監會頒佈的公司收購、合併及股份購回守則(經不時修訂、補充或以其他方式修改)
「往績記錄期」	指	包括截至2012年、2013年及2014年12月31日止三個財政年度及截至2015年5月31日止五個月的期間
「美國」	指	美利堅合眾國、其領土、屬地及受其司法管轄的所有地區
「美籍人士」	指	S規例界定的美籍人士
「美國證券法」	指	1933年美國證券法(經修訂)，以及據此頒佈的規則及規例
「包銷商」	指	香港包銷商及國際包銷商

## 釋 義

「包銷協議」	指	香港包銷協議及國際包銷協議
「VKC」	指	Vision Knight Capital (China) GP II, L.P.，為一間開曼群島獲豁免有限合伙
「保證人」	指	控股股東、陳女士、梁先生、龍先生、穗雅、得兆及安順
「我們」	指	本公司或本集團，視乎文義所指
[編纂]		
「易德臻」	指	上海易德臻投資管理中心(有限合伙)，為根據中國法律註冊的有限合伙
「一號店」	指	中國電子商貿平台及領先線上超商一號店
「譽鉞」	指	上海譽鉞投資管理有限公司，一間於中國成立的有限責任公司，為易居的間接附屬公司
「中奧建設」	指	廣州中奧建設投資有限公司，一間於2013年6月7日在中國成立的有限責任公司，為中奧物業於重組前的全資附屬公司，其於2014年12月3日不再為本集團成員公司
「中奧香港」	指	中奧物業服務(香港)有限公司，一間根據香港法例於2015年1月15日註冊成立的有限責任公司，為本公司間接全資附屬公司
「中奧控股」	指	中奧控股有限公司，一間根據英屬處女群島法例於2014年11月24日註冊成立的商業有限責任公司，為本公司直接全資附屬公司

## 釋 義

「中奧酒店」	指	廣州中奧酒店投資有限公司，一間於2013年12月25日在中國成立的有限責任公司，為中奧物業於重組前的附屬公司，其於2015年1月7日不再為本集團成員公司
「中奧物業」	指	廣東中奧物業管理有限公司，一間於2005年9月26日在中國成立的有限責任公司，為本公司間接全資附屬公司

於本文件內，除非另有指明：

- 所有日期及時間均指香港日期及時間。
- 於本文件以港元及美元計值之金額均已按1港元兌人民幣0.8188元及1美元兌人民幣6.3459元之匯率(為2015年11月6日(即最後實際可行日期)的現行中國人民銀行匯率)換算為人民幣，反之亦然，僅供說明之用。概不表示任何以人民幣、港元及美元計值之金額能夠或應可於有關日期按上述匯率或任何其他匯率換算或必定能換算。
- 本文件內列出之中國公民、實體、企業、政府機關、部門、設施、證書、頭銜、法律及規則之名稱之英文譯名及／或譯音均僅供識別。倘英文翻譯及／或譯音與中文版本有任何歧義，概以中文版本為準。
- 本文件所載的若干金額及百分比已約整。
- 任何表格所列示的總數與當中所列數額的總和之間的任何差異，均因約整所致。
- 所有對本公司於[編纂]完成後的任何持股量的提述，均假設[編纂]不獲行使。

## 技術詞彙

本技術詞彙載有本文件所採用有關本集團業務的詞彙。因此，該等詞彙及其含義未必與業內標準定義或用法一致。

「管家服務」	指	由我們的受訓僱員、派遣工人及分包商為住戶提供的個人化服務
「主席信箱」	指	我們為提高服務質素而設立的電子郵箱，本公司的客戶及僱員可藉此直接向本公司主席發送郵件
「商業用途物業」	指	主要作商業用途的物業
「酬金制」	指	物業管理業務線的收益產生模式，據此，我們的物業管理費收入僅包括業主或物業發展商應付管理費總額的特定百分比，而有關管理費的餘下金額將用於促使其他服務供應商向物業提供服務
「公共空間」	指	住宅物業的公共空間，包括停車場、游泳池、廣告宣傳板及會所
「合約管理建築面積」	指	於有關日期生效的物業管理合約項下訂明由我們管理或將由我們管理的建築面積
「企業資源規劃」	指	企業資源規劃，一種包含一套公司綜合應用的業務管理軟件，用以收集、儲存、管理及詮釋其業務活動數據
「建築面積」	指	建築面積
「獨立物業管理公司」	指	與物業發展商並無關聯的物業管理公司
「關鍵績效指標」	指	關鍵績效指標，一種用以評價某方或某人參與特定活動成績的績效計量方式
「配送到戶」	指	用於電子商貿派送網絡的詞彙，以描述貨物由運輸樞紐運往客戶家中或營業地點的流動情況

## 技術詞彙

「包幹制」	指	物業管理業務線的收益產生模式，據此，我們每月向所有單位(不論已售或待售)收取預先釐定的每建築面積物業管理價格，該價格代表我們團隊及分包商所提供全部物業管理服務的「全包」費用。根據包幹制，業主及物業發展商將分別負責每月向我們支付已售及待售單位的管理費
「O2O業務」	指	由我們開發的線上到線下營運，旨在提升向住戶提供的物業管理服務，亦為向住戶提供產品及服務設立電子商貿門戶
「住宅社區」或「住宅物業」	指	單純作為住宅用途的物業或綜合用途物業(包含住宅單位及非住宅性質的配套設施，例如商業或辦公室單位)，但不包括單純商業用途物業
「計算收益建築面積」	指	已交付或於該等物業首批業主接獲交付通知後準備交付的物業的合約管理建築面積，於有關日期已開始就該等建築面積收取物業管理費
「物業服務百強企業」	指	根據中國指數研究院及中國房地產Top 10研究組進行的年度研究，基於多項因素(包括營運規模、財務表現、服務質素、增長潛力及社會責任等)評定的物業服務百強企業
「未交付建築面積」	指	尚未準備交付物業的合約管理建築面積，於有關日期並未開始就該等建築面積收取物業管理費及提供管理服務
「微信平台」	指	我們在微信註冊的公開賬戶，我們在管物業的住戶可訂閱該賬號，為我們向訂閱人士發放信息的途徑
「400服務熱線」	指	我們提供的客戶服務熱線以促進我們與在管物業住戶之溝通

## 前 瞻 性 陳 述

本文件載有關於本公司及本公司附屬公司的若干前瞻性陳述及信息。該等陳述及信息乃基於本公司管理層的信念、本公司管理層所作出的假設及現時所掌握的信息作出。於本文件中，「旨在」、「預計」、「相信」、「能夠」、「預期」、「今後」、「有意」、「或會」、「必須」、「計劃」、「預料」、「尋求」、「應該」、「將會」、「可能」及相反的詞彙及其他類似表達，在與本集團或本公司管理層相關的情況下，均用於表達前瞻性陳述。該等陳述反映出本公司管理層對未來事件、營運、流動性及資金來源的當前觀點，其中若干觀點可能不會實現或可能會改變。該等陳述受若干風險、不明朗因素及假設的影響，包括本文件中所述的其他風險因素。閣下應審慎考慮，依賴任何前瞻性陳述涉及已知及未知風險和不明朗因素。本公司面對的該等風險及不明朗因素可能會影響前瞻性陳述的準確程度，包括(但不限於)下列方面：

- 我們的業務前景；
- 我們營運所在行業及市場的未來發展、趨勢及環境；
- 我們的策略、計劃、宗旨及目標及使之成功實現的能力；
- 我們O2O平台的發展及業務；
- 我們持續保持於物業管理行業領先地位的能力；
- 我們控制成本的能力；
- 我們識別及整合適當收購目標的能力；
- 普遍經濟環境；
- 我們經營的行業及市場的監管及經營環境的轉變；
- 我們預計及適應有關海外司法權區監管發展的能力；
- 我們的股息政策；
- 我們的業務未來發展的數量及性質及潛力；
- 我們面對的外幣匯率波動風險；
- 資本市場發展；
- 我們的競爭者的行動及發展；

---

## 前瞻性陳述

---

- 於本文件「財務資料」一節有關價格、經營、利潤率、整體市場趨勢、風險管理及匯率的若干陳述；及
- 本文件歷史事實外的其他陳述。

根據適用法律、規則及規例的規定，不論是否出現新資訊、未來事件或其他情況，本公司概無任何責任或須承擔責任更新或修改本文件的前瞻性陳述。由於這些及其他風險、不確定因素及假設，本文件所論述的前瞻性事件及情況未必如本公司預期般發生。因此，閣下不應過分依賴任何前瞻性資料。本節所載的警告聲明適用於本文件所載的所有前瞻性陳述。

於本文件內，關於本集團意向或董事任何意向的陳述及提述僅截至本文件日期而作出。任何該等資料或會因應未來發展而改變。



## 風險因素

閣下在投資我們的股份前，應審慎考慮本文件中的所有資料，包括下文所述的風險及不明朗因素。任何該等風險及不明朗因素均可能對我們的業務、財務狀況及經營業績造成重大不利影響。我們股份的買賣價可能會因任何該等風險而下跌，閣下或會因此損失全部或部分投資。

我們的營運涉及若干風險，當中大部分風險非我們所能控制。該等風險可分為以下各類：(i)與我們的業務及行業有關的風險；(ii)與在中國進行業務有關的風險；及(iii)與[編纂]有關的風險。我們目前尚未知悉或我們現時認為不重要的其他風險及不明朗因素，或會演變成重大風險因素，從而損害我們的業務、財務狀況及經營業績。

### 與我們的業務及行業有關的風險

倘我們未能增加收益或控制與履行包幹制物業管理服務有關的成本，我們或會蒙受損失或使利潤率降低

往績記錄期，我們物業管理業務線的收益主要來自按包幹制收費的物業管理服務。根據包幹制，我們產生的物業管理成本並無因實際金額而變動，我們就服務獲支付固定管理費。我們將向業主或物業發展商收取的物業管理費金額全數確認為收益，並將就履行服務而產生的成本確認為銷售成本。我們按預先釐定的每建築面積物業管理價格每月收取物業管理費，為涵蓋所提供的全部物業管理服務的「全包」費用。詳情請見本文件「業務—物業管理業務線—物業管理業務線的收益模式—按包幹制收取的物業管理費」一節。

往績記錄期，我們遭遇各項成本上漲，其中包括原材料成本、水電費成本，尤以勞工成本及分包成本更甚。截至2012年、2013年及2014年12月31日止年度及截至2015年5月31日止五個月，員工成本、派遣成本及分包成本總額分別佔我們有關年度銷售及服務成本總額的89.8%、88.7%、87.9%及83.9%。我們面臨多方面員工成本、派遣成本及分包成本上漲的壓力，包括但不限於：

- 平均工資增加。近年，我們主要營運市區的平均工資大幅上升，直接影響我們的直接勞工成本以及我們支付予第三方分包商的費用。有關平均工資的進一步資料，請參閱「行業概覽—中國物業管理行業—中國物業管理行業的趨勢—日漸重視服務質素及成本控制」一節；及

## 風險因素

- **員工數目增加。**由於我們正擴展業務，銷售及營銷以及行政員工數目將持續增加。

倘我們收取的物業管理費金額不足以彌補包幹制合約項下自提供管理服務產生的全部成本，我們無權向物業發展商或業主收取有關不足額。包幹制合約截至2012年、2013年及2014年12月31日止年度及截至2015年5月31日止五個月產生的收益分別為人民幣13.0百萬元、人民幣6.8百萬元、人民幣1.2百萬元及人民幣1.3百萬元，其中所收取的物業管理費並不足以涵蓋我們所涉的成本，而有關合約所產生的收益分別佔截至2012年、2013年及2014年12月31日止年度及截至2015年5月31日止五個月總收益的6.6%、2.3%、0.3%及0.8%。實際上，儘管我們試圖與物業發展商、業主協會或相關對手方磋商調高物業管理費，以彌補不足額，我們獲中國法律顧問告知，為調高管理費，我們須履行若干行政程序，包括舉辦業主大會。倘相當於(i)單位總數50%以上；及(ii)該社區總專有建築面積50%以上的業主批准動議，方可在適用政府指導價的規限下調高費用。然而，據我們的經驗，業主一般不願意增加物業管理費。倘我們無法調高物業管理費，而扣除物業管理成本後出現營運資金不足，我們將尋求減省成本，以減低未來物業管理費的不足額，而這可能會對物業管理服務的質素造成負面影響，繼而進一步降低業主按時繳費的意欲。此外，我們大部分物業管理合約的年期較長，而地方政府對我們的物業管理費施以限制，限制了我們因應經營成本上升而上調定價的靈活性。倘我們未能與物業發展商或業主協會磋商增加物業管理費以彌補不足額，我們或會蒙受損失，從而可能對我們的盈利能力、財務狀況及經營業績造成重大不利影響。

**我們未必能夠成功向業主及物業發展商收取費用，如此可能會產生應收款項減值虧損**

我們在空置率較高或住戶習慣在物業管理費到期後一年方支付費用的若干物業遭到收取物業管理費的困難。即使我們透過多種收款措施向有關對手方收回逾期物業管理費，包括家訪及文字短訊，我們無法向閣下保證該等措施將行之有效。此外，接受與現有物業的委任前，我們會評核該等物業管理費過往的收回率。然而，概不能保證該評核可使我們準確預測我們日後的收款情況。

截至2012年、2013年及2014年12月31日止年度及截至2015年5月31日止五個月，逾期超過180天的款項分別為人民幣1.8百萬元、人民幣14.8百萬元、人民幣19.4百萬元及人民幣24.5百萬元，而截至2012年、2013年及2014年12月31日止年度及截至2014年及2015年5月31日止五個月，我們平均貿易應收款項週轉天數分別為50天、53天、56天、75天及74天。就管理層相信可能無法於合理時間內收回的結餘而言，我們於2012年、2013年

## 風險因素

及2014年12月31日及2015年5月31日就貿易應收款項的呆賬撥備分別為人民幣8.7百萬元、人民幣15.3百萬元、人民幣29.1百萬元及人民幣35.6百萬元。儘管我們已根據現時可得資料作出管理層估計或相關假設，倘知悉新資料，則可能需對該等估計或假設作出調整。倘實際可收回性低於預期，或新資料導致我們過往就貿易應收款項作出的呆賬撥備不足，我們或需計提更多有關呆賬撥備，從而可能對我們的業務、財務狀況及經營業績造成重大不利影響。截至2012年、2013年及2014年12月31日止年度及截至2015年5月31日止五個月，就貿易應收款項確認的減值虧損分別為人民幣5.9百萬元、人民幣6.5百萬元、人民幣13.9百萬元及人民幣6.5百萬元。詳情請參閱「財務資料 — 財務狀況表若干項目的說明 — 貿易及其他應收款項」一節。

另外，於2012年、2013年及2014年12月31日及2015年5月31日，我們代表住戶產生的預付款項分別為人民幣6.0百萬元、人民幣8.4百萬元、人民幣10.3百萬元及人民幣13.3百萬元。該結餘指代表社區住戶向水電供應商支付水電費的付款，並已代表住戶支付。概不保證我們可維持或改善代表住戶付款的收回率，亦不保證代表住戶付款日後將不會增加，尤其是隨著我們發展並擴展地域覆蓋範圍而增加。代表住戶付款及其減值虧損大幅增加可能對我們的業務、財務狀況及經營業績造成重大不利影響。

### 我們依賴派遣代理及依賴第三方分包商履行若干物業管理服務

往績記錄期，我們非常依賴派遣工人向我們的物業提供服務。於2014年12月31日，我們有821名僱員及3,536名派遣工人。此外，我們於2012年、2013年及2014年的派遣工人成本分別佔我們銷售及服務成本總額39.1%、46.7%及47.7%。往績記錄期，我們於任何特定時間僅與一間主要派遣代理合作。

根據2014年3月1日生效的《勞務派遣規定》（「暫行規定」），僱主所用的派遣工人數目不得超過其員工總數的10%。暫行規定允許公司兩年的過渡期，以減少使用派遣工人，從而符合10%的規定。詳情請見「法規 — 對中國勞工權益保障的法律規管」一節。因此，我們於2015年初終止派遣工人安排並採納分包安排，降低我們委聘派遣工人的百分比以符合暫行規定的水平。考慮到《暫行規定》，我們將委聘更多第三方分包商進行物業管理服務，因為我們將愈趨倚賴分包商作為我們員工的供應商。然而，我們或未能如自有服務般直接及有效監察彼等的服務。彼等可能採取違背我們的指引或要求的行動，或未能履行彼等的責任。因此，我們與分包商可能會出現爭議，甚或須對彼等的行為承擔責任，兩者皆會使我們聲譽受損、產生額外成本及干擾業務營運及可能為我們招

## 風險因素

致訴訟及損害申索。此外，由於我們於最後實際可行日期依賴單一分包商(為獨立第三方)向我們提供超過3,500名工人以向我們管理的物業提供服務，倘該第三方分包商未能維持合資格員工團隊穩定，或不能獲得合資格員工的穩定供應，營運或會中斷，服務的質素的一致性或會轉差。再者，我們並無與該分包商訂立長期協議，而我們與該分包商訂有的協議僅為期兩年，至2016年12月31日屆滿。詳情請參閱「業務 — 我們的供應商」一節。任何第三方分包商服務提供中斷均可能導致我們違反與客戶簽訂的合約。此外，由於我們預計繼續倚賴一名分包商以提供我們過往透過派遣工人進行的服務，我們預測有關該分包商之成本繼續將佔我們日後銷售及服務成本總額之大部分。任何有關此分包商的費用上升可對我們的營運構成重大不利影響。概不保證我們能夠經常及時按我們可接受的條款覓得適合分包商或重續與現有分包商的關係，甚至根本無法覓得適合分包商或重續現有分包商關係。倘我們減少倚賴分包商向我們提供員工而增聘員工，我們可能產生額外成本。任何此等情況皆會對我們的服務質素、聲譽以及業務、財務狀況及經營業績造成重大不利影響。

**我們未必能按計劃達成未來增長，而無法有效管理未來增長，或會對我們的業務、財務狀況及經營業績造成重大不利影響**

近年來，我們一直主要透過內涵式增長擴充業務，並打算透過收購地區物業管理公司進一步延伸我們於中國全國的業務覆蓋。於2012年、2013年及2014年12月31日及2015年5月31日，我們訂約管理的物業所佔總建築面積分別約為25.6百萬平方米、29.2百萬平方米、31.4百萬平方米及33.0百萬平方米，2012年12月31日至2015年5月31日的增長達28.5%。於2012年、2013年及2014年12月31日及2015年5月31日，我們分別訂約管理128項、143項、149項及159項物業，2012年12月31日至2015年5月31日的增長率為24.2%。我們力圖透過擴充現有市場及探索新市場以增加訂約管理物業的總合約管理建築面積及數目。然而，概不保證我們能繼續訂立新合約或於現有合約屆滿時重續合約。我們的拓展乃基於對市場前景的前瞻性評估。概不保證我們的評估將一直準確或我們能按計劃拓展業務。我們的擴展計劃可能受到多項我們控制範圍以外的因素影響。該等因素包括中國整體經濟狀況的變動(特別是房地產市場)、政府法規、我們服務的供需變動、相關合夥人不履行戰略合作協議，以及我們取得充足融資支持業務擴展的能力。此外，在我們合約管理的物業當中，我們僅就向可供交付物業提供的管理服務收費，乃由向有關物業的住宅單位之首批業主發出的交付通知書所標示。倘物業發展商未能根據預先協定合約條款交付物業，我們或會無法達致預期收入及收回籌備工作所產生的成本。

## 風險因素

我們對當地物業管理服務市場的了解可能有限，或於我們將擴展的新市場僅有少量業務經驗或毫無經驗。此外，新市場可能與我們已立足的市場在行政、監管及稅務環境方面存在重大差異，而我們在適應新市場方面或會面臨困難。我們未必同樣熟悉新市場的當地商業慣例，與當地商戶、第三方分包商、供應商及其他業務夥伴的關係亦未必與已立足的市場同樣密切。我們在新市場上發揮品牌效應的能力較在已立足的市場受到更多限制，我們亦可能會面對來自該等新市場上知名物業管理公司的更激烈競爭。

此外，未來增長視乎我們的管理層改善管理、技術、營運及財務基建的能力。為了在業務擴展上取得成功，我們須招聘及培訓新管理人員、管家及其他僱員、挑選合資格第三方分包商及供應商、繼續建設業務及聲譽，以及進行市場研究以了解新市場住戶的需求及喜好。此外，隨著我們的業務規模擴大，我們或會在管理業務方面遭到多種困難，如內部產生足夠流動資金或對外取得融資應付資本需求、複製商業模式、調配人力資源及管理我們與日益增加的客戶、供應商及其他業務夥伴的關係。概不保證我們將實現未來增長及能有效地管理未來增長，倘無法達此目標，我們的業務、財務狀況及經營業績將受到重大不利影響。

### 未來收購不一定會成功，在將收購業務與我們現有業務整合時或會遇上困難

我們計劃繼續評估機會，以收購地區物業管理公司，將其業務與我們的業務整合。然而，概不保證我們將能覓得適當機遇。即使能覓得適當機遇，基於監管或財務限制，我們不一定能及時或按照我們所能接受的條款完成收購，或根本無法完成。無法覓得適當收購目標或完成收購，可能對我們的競爭力及增長前景造成重大不利影響。完成收購後，我們亦面對若干收購相關的不明確因素及風險，包括但不限於：

- 潛在持續財務責任及不能預見或隱藏的負債；
- 無法於收購目標應用我們的商業模式或標準化業務程序；
- 未能挽留收購目標的僱員；
- 未能達到擬定目標、利益或提高收益的機會；及
- 分散資源及管理層的注意力。

## 風險因素

此外，將所收購業務與我們現有業務互相整合，特別是將我們於地區物業管理的現有人力與我們可能收購的公司整合時，我們或會面對各種困難，而該等困難可能會干擾我們業務的持續進行、分散管理層及僱員的注意力或增加成本，任何一項將對我們的業務、財務狀況及經營業績造成重大不利影響。

### 我們的O2O業務增長可能未如預期，而我們於O2O平台的投資涉及若干風險

我們計劃透過擴展我們平台的服務覆蓋範圍、進一步開發O2O平台，以及將O2O平台與管家服務結合，從而專注於發展O2O平台。我們旨在擴展O2O平台及其手機應用程式的功能性，以提升普及程度、改善用戶體驗。我們在2015年6月開始於特選物業推行現時的O2O平台模式。詳情請參閱「業務 — 我們的O2O平台」一節。然而，概不保證我們能按照計劃發展O2O業務。例如，我們可能基於各種非我們所能控制的原因無法產生可持續的收益。特別是，概不保證住戶將應用我們的O2O平台，以在平台上透過管家及商戶獲取額外服務及產品。我們不一定能夠吸引商戶在我們的平台上提供產品及服務。此外，我們亦可能遇到技術問題及保安問題，使平台無法正常運作，亦使用戶無法獲得最佳體驗。根據中國相關法律及法規，我們可能因在平台上轉售產品或服務而須進一步承擔產品責任。倘我們未能及時解決有關問題，甚至無法解決問題，我們或會失去現有用戶或面臨用戶投入度下跌的問題。此外，我們亦可能無法招聘足夠合資格人員支持O2O平台的發展。再者，住戶需求及市場趨勢的改變或會對我們的現有計劃造成不利影響，或妨礙我們提供若干產品或服務，而所產生的相關成本或會無法收回。因此，儘管我們計劃利用[編纂]所籌得所得款項淨額的[編纂]發展O2O業務，我們無法向閣下保證我們於O2O業務的投資能夠及時收回或完全可以收回或我們的回報能夠與其他公司相比。此外，我們O2O業務的未來發展及投資可能受限於中國監管許可證批准及續期的法律及法規。概不能保證我們可經常及時取得或重續我們的許可證，或完全未能取得或重續我們的許可證。上述任何各項均可能對我們的聲譽、業務、財務狀況及經營業績造成不利影響。

### 我們的O2O業務受第三方處理付款相關風險所限

我們接受多個付款方式，包括透過第三方網上付款平台，如支付寶及財付通作出付款，未來可能包括利用中國主要銀行發行的信用卡及借記卡作出網上付款及貨到付款。就若干付款方法而言(包括信用卡及借記卡)，我們支付交換及其他費用，該等費用可能隨時間增加及提高我們的經營成本，減低我們的利潤。我們亦受與我們提供的多個付款方式(包括網上付款及貨到付款)有關的欺詐和其他非法活動所限。我們亦受限於若干監管或其他方面的規則、法規及規定以規管電子資金轉賬，其可經改變或獲重新詮釋使我們難以或無法遵守。倘我們未能遵守該等規則或規定，我們可能須支付罰款及承擔較高的交易費用，並失去接受消費者信用卡及借記卡付款、處理電子資金

## 風險因素

轉賬或實施其他類型網上付款的能力，且我們的業務、財務狀況及經營業績可受到重大不利影響。

### 我們過往的業績可能無法反映未來前景及營運業績

我們的目標是開發我們的O2O平台，藉以向我們所管理的物業提供服務及產品。詳情請見「業務 — 我們的O2O平台」一節。往績記錄期，我們主要透過包括標準服務、管家服務、配套服務及諮詢服務的物業管理服務產生收益。在管理O2O業務營運時，我們計劃自轉售貨品(我們向其他第三方商戶採購)產生收益。此外，平台涉及多項不確定因素，並將需要大額投資進行開發。我們的O2O業務開始產生利潤前，由2015年起的營運業績可能受到開發O2O平台所涉投資及開支的負面影響。隨著O2O模式的加入，我們過往的業績可能無法反映我們的未來前景及營運業績。

### 大量住宅物業的物業管理服務遭終止或不獲重續可能對我們的業務、財務狀況及經營業績造成重大不利影響

我們的大部分收益來自物業管理服務。截至2012年、2013年及2014年12月31日止年度及截至2015年5月31日止五個月，物業管理服務所產生的收益分別佔我們總收益的82.4%、82.2%、81.1%及83.4%。該等物業管理合約可於在管物業成立業主協會時予以終止。倘該情況發生，我們不一定能以優惠條款與業主協會簽訂新物業管理合約，甚至無法簽訂新合約。儘管根據中國法律，成立業主協會受若干限制，我們無法向閣下保證，成立業主協會的有關限制日後不會消除。此外，儘管業主一般無意成立業主協會，惟我們無法向閣下保證業主日後不會變得主動團結，一同成立業主協會。詳情請見「業務 — 物業管理業務線 — 物業管理業務線下的主要合約 — 與物業發展商所訂合約的特定條款」一節。

一般情況下，與物業發展商訂立的物業管理合約並無列明屆滿日期且將於成立業主協會時終止，而我們與業主協會訂立的物業管理合約一般為期約一至五年。於2015年5月31日，我們159份物業管理合約中，有132份並無註明屆滿日期，總合約管理建築面積為27.0百萬平方米，而我們159份物業管理合約中，有27份註明屆滿日期，總合約管理建築面積為5.9百萬平方米。詳情請見「業務 — 物業管理業務線 — 物業管理合約屆滿時間表」一節。概不保證任何該等合約將不會於屆滿前被終止或於其年期屆滿時獲

## 風險因素

重續。大量管理合約遭終止或不獲重續會降低我們來自物業管理服務的收益，可能對我們的業務、財務狀況及經營業績造成重大不利影響。

我們資訊科技系統的干擾及保安風險，包括出現保安漏洞及個人資料遭盜竊，可能造成營運中斷，以及使用戶減少選用我們的應用程式，我們亦可能面臨訴訟風險，繼而對我們的業務、財務狀況、經營業績及聲譽造成重大不利影響

我們以完備的內部管理系統營運，有關人力資源及財務的資料可經自動處理。倘我們無法偵測到任何系統錯誤、繼續有效地升級資訊科技系統及網絡基建，並採取其他措施以改良我們資訊科技系統的效率，則系統可能會受到干擾或延誤，我們的經營業績可能因而受到不利影響。此外，我們可能遭遇偶發性系統干擾及O2O平台或客戶服務系統延誤，使我們的應用程式服務無法使用或難以進入，亦使我們無法迅速回應或向客戶提供服務，如此或會使我們應用程式的吸引力驟減，甚至令客戶蒙受損失，並可能對我們採取法律訴訟。此外，我們的O2O業務及客戶數據庫面臨保安風險，包括洩露機密資料或數據、保安漏洞及個人資料遭盜竊。假如發生洩露機密資料或數據、網絡保安遭入侵或出現個人資料的其他盜用或誤用情況，可能會使我們的業務營運中斷，使我們承受更高昂成本、訴訟及其他責任，繼而對我們的業務、財務狀況、經營業績及聲譽造成重大不利影響。

倘我們依賴網絡操作中心的標準化及集約化的業務中斷，可能對我們的業務、財務狀況及經營業績造成重大不利影響

於自動化裝置及位於總部的網絡操作中心的協助下，透過遙距監控攝錄機指揮及監督駐場服務團隊，並透過400服務熱線收集住戶的要求及反饋，我們的總部將若干標準化服務集約化。

集約化遙距系統及400服務熱線可因電力供應中斷及設備損壞等多項因素中斷。倘我們遇到任何電力供應中斷，作為遙距監控系統核心設備的電腦系統或不能正常運作。我們的設備可能因不可預見的事件及不可預計的自然災害，如地震、火災或水災、或其他類似事件而損毀。倘我們的集約化業務營運中斷，我們的業務、財務狀況及經營業績可能受到重大不利影響。

我們的業務與芸芸競爭對手激烈競爭，倘我們未能成功與現有及新競爭對手競爭，我們的業務、財務狀況、經營業績及前景可能受到重大不利影響

中國住宅物業管理行業競爭非常激烈且分散。詳情請見「行業概覽—中國物業管理行業—中國物業管理業的競爭格局」一節。我們的主要競爭對手包括大型國家級、區域及地方住宅物業管理公司，以及最近入行的新晉公司。隨著競爭對手將產品或服務組合延伸至我們現有或新市場，或有新競爭對手進軍我們現有或新市場，競爭或愈



## 風險因素

演愈烈。我們的競爭對手可能擁有更佳的往績記錄、更悠久的經營歷史、更廣泛的知名度及更廣闊的客戶基礎，或可投放更多資源，以開拓、宣傳、銷售及支援彼等的服務。我們相信，我們現時的成功，部分有賴我們在提供物業管理服務方面實施標準化營運方針，而我們計劃提升服務質量及效率，同時控制成本。假若我們無法繼續改進標準化，或我們的競爭對手成功仿效我們的業務模式，我們可能失去從其他競爭對手中脫穎而出的競爭優勢。倘我們未能成功與現有及新競爭對手競爭，我們或會無法於現有合約屆滿時重續合約或無法在競標中贏得新項目，從而使我們的業務、財務狀況、經營業績及前景進一步受到重大不利影響。

此外，與附屬於物業發展商的若干競爭者相比，我們缺少物業發展背景或會使我們處於劣勢。我們部分競爭對手擁有獨立的物業發展業務部門，而此等物業發展業務部門擔當該等物業管理公司的固定客戶。該等固定客戶為我們的競爭對手提供穩定的收益來源。相反，我們並無上述物業發展業務部門，而我們的經營業績或會因為缺少穩定收益來源而承受較大波動。

此外，我們或會失去拓展物業管理業務的物業發展商客戶，如此亦會加劇市場的競爭。我們依賴中小型物業發展商作為我們的客戶，而該等客戶或會發展其自身的物業管理業務，自行提供物業管理服務。在此情況下，我們或會喪失開拓該物業管理業務的物業發展商的未來業務，而我們業務、經營業績及財務狀況可能會受到重大不利影響。

在O2O業務上，我們於市場上面對激烈競爭，以爭取顧客、商戶及供應商，而我們預期競爭將於日後持續加劇。特別是，當我們試圖將其O2O業務拓展至由物業管理服務能力發展成熟的發展商管理的物業，或假若該等發展商本身擁有O2O平台，我們於彼等有強大影響力的市場尋求機會時，我們可能遇到來自該等發展商更激烈的競爭。物業管理行業及O2O行業競爭加劇或會導致我們服務價格下調，市場份額減少，其中任何各項可對我們保留現有客戶及吸引新客戶的能力、我們日後的財務業績，以及我們業務增長的能力構成負面影響。

任何自然災害、住戶刻意或非刻意行為或其他事件對我們所管理物業的公共空間造成損毀，可能對我們的業務、經營業績及財務狀況造成不利影響

我們所管理物業的公共空間可能受到多種非我們所能控制的損毀，當中包括但不限於自然災害或住戶刻意或非刻意行為。例如，倘發生自然災害，如地震、颱風及水災，而我們未能察覺或採取必要的預防行動或補救措施，公共空間內的物業或車輛可能受

## 風險因素

到重大破壞，而我們或須為此負責。倘任何人士蓄意或罔顧後果，於單位或公共空間縱火或造成水災，樓宇外部、走廊及梯間可能受到破壞；或倘有人於住宅物業內進行或涉嫌進行犯罪活動，我們須分配額外資源協助警方及其他政府機關調查。倘我們訂有合約性或法定職責維護公共空間，我們可能須就上述任何情況承擔法律責任。倘公共空間受到任何損毀的影響，我們的現有住戶可能受到影響，從而對我們的聲譽造成不利影響，並進一步損害我們招攬新客戶的能力。

隨著我們業務增長及擴展地域覆蓋範圍，公共空間損毀所產生的額外成本可能隨之上升。例如，我們營運所在的若干地區可能位於地震帶或經常受颱風吹襲。我們的資產、業務、經營業績及財務狀況於往績記錄期並未受到重大影響。然而，我們仍然承受大量物業因各種如自然災害及住戶刻意或非刻意行為等原因而可能受到破壞的風險。

概不保證我們日後能夠避免公共空間受到破壞，如公共空間受到破壞，我們保險的保障範圍或不足以涵蓋我們可能遭受的損失及責任。詳情請參閱「我們保險的保障範圍或不足以涵蓋或完全無法涵蓋我們可能遭受的損失及責任」分節。任何上述情況均可能對我們的聲譽、業務、財務狀況及經營業績造成不利影響。

### 於我們所管理物業中發生的意外可能使我們招致責任及危害我們的聲譽

業務過程中或會發生意外。我們透過僱員或第三方分包商為物業發展商及住宅物業提供維修及保養服務。電梯保養等維修及保養服務涉及重型機械的運作，因而一般蘊含若干意外風險。發生該等意外可能對物業造成損害或破壞，或對在管物業內的人士造成人身傷亡。除此之外，我們或面臨由於僱員或第三方分包商於執行公共空間管理服務時疏忽或魯莽而可能引起的申索，如我們所管理的物業之公共空間(包括游泳池或訪客停車場)出現人身傷亡。往績記錄期，我們管理的物業發生兩宗致命意外，分別導致罰款及訴訟。我們可能不時捲入該等意外。詳情請見「業務 — 法律訴訟及合規」分節。於危險環境工作為我們的僱員及第三方分包商帶來風險。我們或須對僱員及分包商的傷亡負上責任。

此外，由於物業管理業務在中國受到高度規管，我們亦可能會由於政府調查或於意外發生時實施安全措施而遭遇業務中斷，或可能須改變我們營運的方式。

## 風險因素

概不保證我們日後能夠避免任何該等意外發生，如發生該等意外，我們保險的保障範圍或不足以涵蓋我們可能遭受的損失及責任。詳情請參閱「—我們保險的保障範圍或不足以涵蓋或完全無法涵蓋我們可能遭受的損失及責任」分節。任何上述情況均可能對我們的聲譽、業務、財務狀況及經營業績造成不利影響。

**有關我們、我們品牌、管理層、我們O2O平台的商戶及產品供應的負面報導(包括互聯網的不利消息)可對我們的業務、聲譽及股份的買賣價造成重大不利影響**

有關我們、我們品牌、管理層、我們O2O平台的商戶及產品供應之負面報導時有產生。有關我們所管理物業、我們O2O平台所供應的產品、我們的業務營運及管理層的負面評價可能不時於互聯網貼文及其他媒體來源出現，我們不能向閣下保證日後將不會產生其他類型性質更嚴重的負面報導。舉例而言，倘我們的O2O平台未能滿足顧客的需要，我們的顧客或有所不滿及散佈有關我們O2O服務的負面評論。此外，我們O2O平台上的商戶合作夥伴亦可能因多項原因受負面報導影響，如顧客有關其產品及相關服務質量的投訴、該等商戶其他公關事件，可對該等商戶於我們營運的O2O平台產品銷售構成不利影響，並間接影響我們的聲譽。再者，有關中國物業管理服務其他O2O平台或電子商貿服務供應商的負面報導時有產生，可導致客戶對我們供應的產品及服務失去信心。任何該等負面報導，不論是否屬實，可對我們的業務、聲譽及股份的買賣價造成重大不利影響。

**我們未必能偵查及避免僱員或第三方進行欺詐或其他不當操守行為**

我們面臨僱員、代理、客戶或其他第三方進行欺詐或其他不當操守行為的風險，我們可能會因此蒙受財務損失及被政府機關施加制裁，更會嚴重損害我們的聲譽。例如，如我們被指疏忽或魯莽，我們或需為第三方盜竊作出補償，使我們在市場上的聲譽受損。此外，就管理我們的O2O業務而言，我們倚賴第三方配送服務供應商運送產品至住戶，該等第三方配送服務有任何重大干擾或中斷可妨礙及時或成功交付相關貨品。該等干擾或因我們未能控制或該等第三方配送公司未能控制之不可預見事件所產生，如惡劣天氣、自然災害、運輸中斷、勞工動亂或短缺。倘購買的貨品未能及時送達或交付時處於損壞狀態，消費者可拒絕接收貨品並可向我們或我們O2O平台的商戶申索退款，而我們O2O平台的商戶可能對我們服務的信心減少。因此，我們可能失去我們O2O平台的商戶，而我們的財務狀況及聲譽可能蒙受損失。

我們的資訊管理系統及內部控制程序旨在監察我們的營運及整體合規情況。然而，該等系統及程序或不足以及時識別不合規事宜及／或可疑交易，甚至完全無法識別。此外，要完全偵查及避免欺詐及其他不當操守行為是不可能的，而我們為避免及偵查

## 風險因素

該等活動而採取的預防措施亦未必湊效。因此，發生欺詐及其他不當操守行為的風險依然存在，包括隨之造成的負面形象，如此或會對我們的業務聲譽、財務狀況及經營業績造成不利影響。

### 我們受影響中國物業管理行業的規管環境及措施所規限

我們的業務受影響中國物業管理行業的監管環境及措施所影響，並預期將繼續受其影響。物業管理公司就物業管理服務可能收取的費用受相關中國機關嚴格監管及監督。國務院相關價格管理部門及建設管理部門共同負責監督及管理有關物業管理服務的收費，該等費用或須遵守政府指導價。詳情請參閱「法規 — 物業管理企業的收費」一節。政府對費用所施加的限制，加上不斷上漲的勞工及其他經營成本，可能對物業管理公司的盈利造成負面影響，從而使物業管理業務的利潤率進一步下降。此外，地方政府亦對就餘下未出售單位收取的物業管理費施以限制，有關費用可能更低。物業管理公司可能因此被逼從其他來源減省開支。我們不能向閣下保證中國有關物業管理業務的監管環境將保持穩定，亦不保證中國政府對費用及其他與我們行業有關事宜的法規將不會繼續對我們的業務、財務狀況及經營業績造成不利影響。

### 本集團業務受中國房地產市場的表現所影響

往績記錄期，我們從物業管理業務線及協銷業務線產生收益。物業管理業務線及協銷業務線的表現乃主要視乎新發展物業的數目、新物業的交付情況及我們所管理住宅物業的總合約管理建築面積及數目而定。

於2015年5月31日，本集團在28個城市內簽訂合同管理159項物業，故受中國房地產市場表現所影響，尤其是華南及華東。中國或我們經營所在地區的房地產市場整體衰退，可能對其業務、經營業績及財務狀況造成重大不利影響。近年來，由於整體房地產市場供應大幅超逾需求，加上近期中國經濟衰退，中國的房地產市場(特別是我們大部分業務所在的二、三線城市)或會陷入嚴重低迷及長期業務中斷。儘管中國政府在此板塊施行多項政策(如利率下調)穩定市況，房地產市場的前景仍存在不明朗因素。倘中國房地產市場表現持續疲弱，二、三線城市缺乏新發展物業且空置率高，將嚴重損害我們的盈利能力、我們的業務、財務狀況及經營業績。

## 風險因素

### 我們的業務受影響物業管理行業及整體經濟狀況的各種因素大幅影響

我們的業務、財務狀況及經營業績現時並將繼續取決於多項影響物業管理行業及整體經濟狀況的因素，而且該等因素大部分超出我們控制範圍。例如，在收取物業管理費的彈性受限制的情況下，倘勞工成本日益上漲，可對我們的利潤率造成不利影響。此外，任何經濟放緩、衰退或中國社會、政治、經濟或法律環境的其他發展，可導致新物業發展項目減少或我們所管理的物業的住戶購買能力下降，導致對我們服務的需求減少，亦會削減我們的收益及收入貢獻。如此，我們的業務、財務狀況及經營業績將受到重大不利影響。

### 我們的成功取決於高級管理層會否留任以及我們能否吸引及挽留合資格且經驗豐富的僱員，而任何我們高級管理層成員的離任將會影響業務營運

我們持續成功發展業務，在很大程度上取決於我們執行董事的努力，彼等均於物業管理行業及款待行業累積平均約15年的豐富經驗。假若彼等當中任何一人或任何其他要員離職，且我們無法隨即聘用及招納合資格替代人選，則會對我們的業務、財務狀況及經營業績造成重大不利影響。詳情請見「董事、高級管理層及僱員」一節。另外，日後業務增長將部分取決於我們能否在各業務領域吸引及挽留合資格人員，包括企業管理及物業管理人員。由於市場競爭激烈，概不保證我們將能及時招聘足夠數量的合資格僱員，以支持發展計劃。假若我們無法吸引及挽留該等合資格人員，我們的增長或會受到限制，更會對我們的業務、財務狀況及經營業績造成重大不利影響。

### 我們保險的保障範圍或不足以涵蓋或完全無法涵蓋我們可能遭受的損失及責任

我們已就大部分所管理物業投購公共責任險及為我們現場工作人員投購僱主責任險。然而，概不保證保險的保障範圍將充分或可涵蓋我們在業務過程中可能產生的損害賠償、責任或損失。此外，中國存在不能按商業上切實可行條款投保的若干損失，例如因業務中斷、地震、颱風、水災、戰爭或內亂而遭受的虧損。假若我們因保險的保障範圍不足或不能投保而須就任何有關損害賠償、責任或損失負責，則會對我們的業務、財務狀況及經營業績造成重大不利影響。詳情請見「業務—保險」一節。

## 風險因素

### 我們或會不時捲入因業務營運而產生的法律及其他爭議及申索

我們或會不時與我們向其提供物業管理服務的物業發展商或業主發生爭議，並遭到申索。假如彼等對我們的服務感到不滿，亦可能出現爭議。假如業主認為我們的服務與向其所作出聲明及保證內載列的服務標準不符，該業主可能會採取法律行動。再者，我們不時會捲入與參與我們業務的其他各方的爭議及申索，當中包括我們的第三方分包商、供應商及僱員，或可能於到訪我們管理的物業時受傷或遭受損害的其他第三方。詳情另見「業務 — 法律訴訟及合規」一節。所有此等爭議及申索可能會招致法律或其他訴訟或對我們造成負面公眾形象，從而可能令我們聲譽受損、產生巨額成本，以及分散資源及管理層對業務活動的注意力。任何有關爭議、申索或訴訟皆可能對我們的業務、財務狀況及經營業績造成重大不利影響。

### 我們的風險管理及內部監控系統未必對我們業務固有的各種風險提供全面保障

我們已設立風險管理及內部監控系統，包括相關組織框架政策、風險管理政策及風險控制程序，以識別、評估及管理我們營運中產生的風險。由於我們的風險管理及內部監控系統取決於僱員落實有關系統的情況，我們無法向閣下保證全體僱員均會遵從有關政策及程序，而落實有關政策及程序或會涉及人為過犯或錯失。再者，隨著我們業務發展，我們的增長及拓展或會影響我們落實嚴格風險管理及內部監控政策和程序的能力。倘我們未能及時採納、執行及修正(視適用情況而定)風險管理及內部監控政策和程序，則我們的業務、財務狀況及經營業績可能受到重大不利影響。

### 我們可能因未能代表部分僱員就社會保障及住房公積金登記及／或供款而遭受罰款

於往績記錄期，我們部分中國附屬公司並無為彼等的僱員就若干社會保障基金及住房公積金登記及／或全數供款。於2015年5月31日，該筆未償付的供款合共約為人民幣10.5百萬元，而我們已分別截至2012年、2013年及2014年12月31日止年度及截至2015年5月31日止五個月的綜合損益及其他全面收益表內計入人民幣3.9百萬元、人民幣2.9百萬元、人民幣3.6百萬元及人民幣0.1百萬元。

儘管我們並不知悉任何僱員就該等供款提出投訴或付款要求，就我們的中國法律顧問所告知，相關中國機關可能通知我們須於規定的限期內完成登記及／或支付未償付的供款。就往績記錄期內及其後累計的未償付社會保障供款而言，我們可能須承擔相等於自相關保障公積金到期支付的日期起每天以未償付金額的0.05%計算的滯納金，

## 風險因素

倘我們未能支付該結欠款項，我們可能須承擔未償付供款金額介乎一至三倍的罰款。倘我們無法於該限期屆滿前完成住房公積金的登記及開立住房公積金賬戶，我們可能被處以介乎人民幣10,000元至人民幣50,000元的罰款。倘我們無法於該限期屆滿前支付未償付住房公積金供款，我們可能被相關人民法院責令支付該款項。

**倘我們無法保護我們的知識產權或防止侵犯其他方的知識產權，可能對業務及競爭優勢造成負面影響**

我們視知識產權(尤其是O2O平台及程式編碼的版權)為重要業務資產、客戶忠誠的關鍵及未來增長的要素。我們業務的成功很大程度上視乎我們持續利用品牌、商號及商標以及O2O平台提升品牌知名度及進一步發展品牌的能力。於最後實際可行日期，我們已於中國註冊11項商標，並正申請於中國註冊三項商標，香港註冊九項商標。我們亦註冊了九個域名。詳情請見本文件附錄四「法定及一般資料—5.有關我們的業務的其他資料—B.我們的知識產權」一節。未經授權複製及中斷使用我們的商標或域名可能降低我們的品牌價值、市場聲譽及競爭優勢。另一方面，我們可能不時未能註冊知識產權或在不知情的情況下侵犯其他方之產權。在該等情況下，我們可能面臨訴訟風險及可能不可繼續享有與該等知識產權有關的利益。概不能保證我們並無及將不會侵犯其他人的知識產權。因此，我們的聲譽可能因該等行為被貶及受損害，且我們的業務、經營業績及財務狀況可能受到重大不利影響。詳情請見「業務—知識產權」一節。

我們依賴商標、商業秘密、保密程序及合約條文保護我們的知識產權。然而，該等措施只給予有限保障及規管。未經授權使用專利資料存在困難及費用高昂。此外，中國規管知識產權的法律的強制執行性、涵蓋範圍及法律效力存有不明朗因素且仍在發展，可能使我們承受重大風險。就我們所知，中國相關機關過往並無提供與大部分發達國家程度相同的知識產權保障。倘我們無法偵查未經授權使用或採取適當措施加強我們的知識產權，可能對我們的業務、經營業績及財務狀況造成重大不利影響。

**我們租賃若干物業的權利可能受到質疑，從而妨礙我們繼續佔用受影響物業**

我們租用作辦公室空間(總樓面面積252.23平方米)的若干物業的出租人並未取得相關物業所有權證。由於未有遵守有關中國法律，倘任何租約被第三方或有關機關質疑，我們或無法繼續佔用有關物業。倘第三方聲稱為任何該等物業的正式業主，或倘有關政府機關不發出物業所有權證，並要求遷離物業，我們或須將辦公室遷移至其他地方，並須承擔相關搬遷成本。此外，我們所有租賃物業的出租人未有向中國政府機

## 風險因素

關登記相關租賃協議。倘有關機關要求我們修正有關缺失，而我們未能於特定時限內作出修正，我們或會就每份租賃協議被罰款人民幣1,000元至人民幣10,000元。詳情請見「業務—法律訴訟及合規—不合規記錄」一節。

**收回貿易應收款項受季節性波動影響，無法管理該等季節性波動可能會對我們的財務業績帶來重大不利影響**

我們過往曾經歷並預計會繼續經歷收回貿易應收款項的季節性波動。業主傾向年底方繳付管理費。因此，一般而言，我們於年度內的貿易應收款項會持續增加，當住戶於年底結清未償還金額後，年底的貿易應收款項會大幅下降。相比於2014年12月31日的人民幣57.9百萬元，我們於2015年5月31日的貿易應收款項為人民幣105.5百萬元。截至2014年12月31日止年度，我們的貿易應收款項週轉天數為56天，而截至2014年5月31日止五個月則為75天，與截至2015年5月31日止五個月的74天相近。因此，比較單一財政年度內的不同時間點之間的未償還貿易應收款項以及比較中期期間及完整財政年度的貿易應收款項轉移日可能並無意義，亦不應依賴其作為我們財務業績的指標。此外，貿易應收款項的季節性波動使我們須謹慎管理我們的流動資金，以為我們的業務提供足夠現金作營運。我們無法肯定有足夠的流動資金，可能會為我們帶來高融資成本以及削弱我們擴張及發展營運的能力，因而可能對我們的業務、財務狀況及經營業績帶來重大及不利影響。

**截至2015年5月31日止五個月，我們錄得經營活動所用現金淨額人民幣17.4百萬元，倘我們未來有經營活動的現金流出，我們的流動資金及財務狀況可能受重大不利影響**

截至2015年5月31日止五個月，我們錄得經營活動所用現金淨額人民幣17.4百萬元，主要由於2015年5月31日的貿易應收款項較2014年12月31日增加人民幣47.6百萬元，原因是住戶繳付管理費結餘的季節性，以及額外稅項付款人民幣4.1百萬元。詳情請參閱「財務資料—流動資金及資本資源」一節。

倘我們無力產生足夠現金流量作營運，或無力為我們的業務取得足夠資金，我們的流動資金及財務狀況可能會受重大不利影響。我們無法保證我們將能從其他來源獲得足夠現金以為我們的營運提供資金。倘我們訴諸其他融資活動以帶來額外現金，我們將產生額外融資成本，以及我們無法保證將能按我們所能接受的條款獲取融資，或根本無法獲取融資。



## 風險因素

### 與在中國進行業務有關的風險

中國的經濟、政治及社會狀況以及政府政策可能對我們的業務造成影響

中國經濟在許多方面與大部分發達國家的經濟存有差異，包括但不限於：

- 結構；
- 政府參與程度；
- 發展水平；
- 增長率；
- 外匯監控；及
- 資源分配。

儘管中國經濟自1970年代末經濟改革開始以來一直顯著增長，但就不同地域及經濟體中各行業而言，增長的分佈並不平均。中國政府已實施多項措施鼓勵經濟增長及引導資源分配，部分措施雖有利於中國的整體經濟，但亦可能對我們的營運造成負面影響。例如，中國政府對資本投資的控制或對我們適用之稅務法規或外匯管制作出的任何變動，均有可能對我們的財務狀況及經營業績造成不利影響。

中國經濟由計劃經濟過渡為以市場為本的經濟。近三十年來，中國政府實施多項經濟改革措施，強調利用市場因素推動中國經濟發展。中國經濟近數十年來大幅增長，惟概不保證該增長將會持續或以同等速度持續。此外，對我們服務的需求及我們的業務、財務狀況及經營業績可能受下列各項的不利影響：

- 中國政治不穩或社會狀況變動；
- 法律、法規或政策或法律、法規或政策詮釋的變動；
- 可能推出控制通脹或通縮的措施；
- 稅率或稅法變動；及
- 施加對貨幣換算及海外匯款的額外限制。

## 風險因素

### 政府對貨幣兌換的管制或會限制我們有效利用資金的能力

中國政府對人民幣與外幣的兌換實施管制。詳情請參閱「法規 — 中國外匯法規」一節。我們獲得的收益絕大部分以人民幣計值。按我們現時的架構，我們的收入主要源自中國附屬公司派付的股息。外幣供應不足或會限制我們中國附屬公司匯出足夠外幣以向我們派付股息或作其他付款的能力，或彼等償還以外幣計值的債務(如有)的能力。倘外匯管制制度導致我們無法取得足夠外幣以滿足我們的貨幣需求，我們可能無法以外幣向我們的股東派付股息。

根據中國現行的外匯法規，部分經常項目可於遵守若干法定規定的情況下以外幣支付，而毋須事先獲得國家外匯管理局地方分局的批准。中國政府日後亦有可能酌情限制使用外幣進行經常項目交易。然而，若人民幣須兌換為外幣並匯出中國以支付資本開支，如償還以外幣計值的債項等，則須經過相關政府機關的批准。對資本賬下外匯交易的限制亦可能影響我們附屬公司透過債務或股本融資(包括來自我們的貸款或出資)取得外匯的能力。

根據企業所得稅法，我們或被視為「居民企業」，而我們非居民企業股東收取之股息或出售股份所得收益可能須繳納預扣稅

本公司於開曼群島註冊成立，透過中國營運附屬公司經營業務。

根據企業所得稅法，按境外國家或地區法律成立，但「實際管理機構」位於中國境內的企業，被視為「居民企業」，因而一般須就其全球收入按稅率25%繳納企業所得稅。於2007年12月6日，國務院採納於2008年1月1日生效的企業所得稅法實施條例，該條例將「實際管理機構」一詞界定為「對企業的業務營運、僱員、賬目及資產大致上具有全面管理及控制權的機構」。我們的管理層現駐居中國，日後可能繼續駐居中國。於2009年4月，中國國家稅務總局頒佈通知，釐清於海外註冊成立且控股股東為中國境內企業或企業集團的「實際管理機構」的定義。然而，尚未明確界定稅務機關對於由另一海外企業投資或控制，且由中國個別居民最終控制的海外企業的處理方法，而我們正屬於此類情況。

假若我們被視為中國居民企業，我們須就全球收入按稅率25%繳納企業所得稅，而我們非居民企業股東收取的任何股息或股份銷售收益或須按10%至20%的稅率繳納預扣稅。此外，儘管企業所得稅法規定合資格中國居民企業之間的股息付款可獲豁免

## 風險因素

繳納企業所得稅，然而尚未明確界定該豁免的詳細資格要求，亦未知悉假若我們就此被視為中國居民企業，我們中國營運附屬公司向我們派付的股息付款能否達到該資格要求。假若我們的全球收入須根據企業所得稅法繳稅，則我們的財務狀況及經營業績將受到重大不利影響。

根據企業所得稅法及其實施條例，中國附屬公司派付予其外國股東(假若根據企業所得稅法，外國股東不會被視為中國稅務居民企業)的股息，須按稅率10%繳納預扣稅，惟該外國股東所在司法權區與中國訂有稅務條約或類似安排，且外國股東就申請該稅務條約或類似安排取得地方主管稅務機關批准則作別論。我們透過於香港註冊成立的公司中奧香港投資我們的中國營運附屬公司。根據《內地和香港特別行政區關於對所得避免雙重徵稅和防止偷漏稅的安排》(「香港稅務條約」)，倘中奧香港獲批／確認為該等股息的實益擁有人，且稅務條約申請由主管稅務機關批准，中奧香港須就從我們中國營運附屬公司收取的股息按稅率5%繳納預扣稅。國家稅務總局於2009年10月27日頒佈通知(「國稅函601號」)，規定無實質業務的「導管」或空殼公司不能享有稅務條約優惠，並會按照「實質重於形式」原則，採用實益擁有權分析，決定是否向「導管」公司授出稅務條約優惠。根據國稅函601號，中奧香港不大可能會被視為任何有關股息的「實益擁有人」，因此有關股息將根據香港稅務條約按稅率10%繳納預扣所得稅，而非適用的優惠稅率5%。

### 我們進入信貸及資本市場的能力可能因我們未能控制的因素而受到不利影響

中國人民銀行提高息率、或如美國、歐盟及其他國家或地區近期所面對般的市場干擾，均可能增加我們的借款成本或使我們取得流動資金來源的能力受到不利影響，我們依賴該等流動資金來源為我們的業務提供資金及於債務到期時償付款項。我們擬繼續投資以支持業務發展，並可能需要額外資金應付業務挑戰。概不保證預計來自經營現金流量將足以滿足我們所有現金需求，或我們將能以具競爭力利率獲得額外融資，或甚至未能獲得融資。任何該等情況可能對我們為業務提供資金、償還債務或實施增長策略的能力造成不利影響。

國家外匯管理局的法規可能會限制我們將[編纂]所得款項淨額有效為中國附屬公司提供資金的能力，而此可能影響閣下投資的價值，並可能令我們更難透過收購達致增長

我們計劃透過海外股東貸款或額外出資，以[編纂]所得款項淨額為我們的控股中國附屬公司提供資金，而須向中國政府機關登記或取得其批文。任何海外股東向我們的中國附屬公司提供貸款，程序上必須向國家外匯管理局地方分局登記，而此等貸款不得超出根據相關中國法律所批准投資於中國附屬公司的總額與彼等各自的註冊資

## 風險因素

本的差額。此外，出資金額須獲得中國商務部或其地方分支機構批准。我們無法向閣下保證我們日後以[編纂]所得款項淨額向其中國附屬公司提供的貸款或出資，可按時完成必要的政府登記或獲得必要的政府批准，或可能根本無法完成該等政府登記或獲得政府批准。倘我們未能完成該等登記或獲得該等批准，我們通過額外出資為其中國業務提供資金的能力或會受到負面影響，繼而可能對我們的流動資金、融資能力以及擴展業務的能力構成重大不利影響。

### 人民幣幣值波動或會對我們的業務構成重大不利影響

我們以人民幣進行絕大部分業務。然而，於[編纂]後，我們或會以港元持有大部分[編纂]所得的款項，以用作將來投入我們的中國業務。人民幣兌美元、港元及其他貨幣的幣值或會因中國政策及國際經濟及政治發展變動而受到影響。於2005年7月21日，中國政府改變人民幣幣值與美元掛鈎的政策。根據新政策，人民幣兌一籃子若干外幣的匯率允許在有管理的區間內窄幅波動。自2007年5月21日起，中國人民銀行擴大人民幣兌美元在銀行同業外匯市場的交易價格浮動區間，由中央平價的0.3%調至0.5%，令人民幣兌美元的波動可較中國人民銀行頒佈的中央平價高出或低出最多0.5%。於2010年6月19日，中國人民銀行宣佈，中國政府將對人民幣匯率體系進行改革並增加匯率的靈活性。浮動區間於2012年4月16日進一步擴大至1%，並於2014年3月17日擴大至2%。根據現行政策，人民幣與中國人民銀行釐定的一籃子貨幣掛鈎，而人民幣兌有關貨幣的升跌每天可介乎訂定範圍。該等貨幣政策變動導致人民幣兌美元由2005年7月21日至2015年6月12日升值約33.4%。基於上述因素及貨幣政策的任何未來變動，匯率可能會出現大幅波動，人民幣兌美元或其他貨幣可能再度升值，或人民幣可能獲准完全自由波動或有限制波動，均有可能導致人民幣兌美元或其他貨幣升值或貶值。匯率波動可能對我們換算或兌換為美元或港元(與美元掛鈎)後的現金流量、收益、盈利及財務狀況，以及對我們中國附屬公司應付我們之股息及其價值造成不利影響。例如，若人民幣兌美元或港元升值，我們以人民幣計值的任何新投資或開支(倘我們須就此將美元或港元兌換為人民幣)的成本亦會上升。

### 中國法制的不明朗因素可能對我們造成不利影響及可能限制可向閣下提供的法律保障

由於我們的業務在中國進行，而我們的資產位於中國，故我們的營運主要受中國法律及法規監管。中國的法制以成文法為依據，而法院判決先例僅可用作參考。自

## 風險因素

1979年起，中國政府為發展一套全面的商業法制度，頒佈了有關如外商投資、企業組織及管治、商業、稅項、金融、外匯及貿易等經濟事項的法律及法規。然而，中國尚未制定一套完備的法制，而近期制定的法律及法規未必足以涵蓋中國一切經濟活動範疇，或可能不清晰或不一致。具體而言，由於中國物業管理服務行業仍處於發展早期，有關此行業的法律及法規仍不確定及不全面。由於已公佈的判決有限及其無約束力的性質，因此中國法律及法規的詮釋及執行仍然不明確且可能不一致。即使中國具備足夠法律，基於現有法律執行現有法律或合約仍存有不明朗因素或不穩定性，且可能難以果斷公正地執行中國法院的判決。此外，中國法制乃部分根據政府政策及內部規則（部分未有及時公佈或根本沒有公佈）而定，故此可能有追溯力。因此，我們可能在觸犯該等政策及規則後一段時間才知悉有關觸犯。最後，任何於中國的訴訟皆可能拖延甚久，以致產生大筆開支及分散資源及管理層的注意力。倘所有或任何該等不明朗因素實現，則可能對我們的財務狀況及經營業績造成重大不利影響。

### 向在中國居住的董事或行政人員送達法律程序文件或在中國向我們或彼等強制執行非中國法院的任何裁決可能存在困難

我們的大部分高級管理層成員均居住在中國，而彼等及本集團的絕大部分資產均位於中國境內。因此，投資者在中國向該等人士送達法律程序文件或在中國向我們或彼等強制執行非中國法院的任何裁決可能存在困難。中國並無與開曼群島、美國、英國、日本及其他大部分發達國家簽訂有關相互承認和執行法院判決的條約。因此，在中國確認及執行任何該等司法權區的法院作出的判決可能存在困難或甚至不可行。

### 天災、戰爭、爆發傳染病，以及其他災難可能影響我們的業務及中國的全國及地區經濟

我們的業務乃受中國整體經濟及社會狀況所影響。自然災害、如人類豬型流感（亦名為甲型流感(H1N1)）、H5N1禽流感或嚴重急性呼吸系統綜合症（「沙士」）或伊波拉病毒等傳染病，以及我們無法控制的其他自然災害，可能對中國經濟、基建及民生造成不利影響。中國部分地區（包括我們營運所在的若干城市）正遭受水災、地震、沙塵暴、暴風雪、火災、旱災或傳染病的威脅。倘發生自然災害或其他該等事件，我們的業務、財務狀況及經營業績可能會受到重大不利影響。

例如，中國在2003年報告多宗沙士個案。自2004年爆發禽流感以來，中國多個地區均曾報告出現禽流感，包括幾宗已確認人類感染個案及死亡。2008年5月四川省發生嚴重地震和接連不斷的餘震，造成該地區重大人命傷亡和財產損毀。此外，於2009年，世界若干地區（包括我們業務營運所在的中國）報告出現H1N1流感個案。於2014年及2015年，伊波拉病毒及中東呼吸綜合症(MERS)爆發，疫情目前尚未完全遏制。未來爆發任何沙士、禽流感或其他類似不利傳染病可（其中包括）嚴重干擾我們的業務。爆發傳染病亦

## 風險因素

可能嚴重限制受影響地區的經濟活動水平，從而可能對我們的業務、財務狀況及經營業績造成重大不利影響。

### 與[編纂]有關的風險

[編纂]股份的買家可能面臨即時攤薄，而倘我們日後發行額外[編纂]，彼等可能面臨進一步攤薄

我們[編纂]的[編纂]高於緊接[編纂]前每股[編纂]綜合有形資產淨值。因此，按最高[編纂]每股綜合[編纂][編纂]港元計算，[編纂][編纂]的買家每股[編纂]的[編纂]將即時攤薄[編纂]港元。

為擴充業務，我們可能考慮於日後發售及發行額外[編纂]。我們亦可能根據購股權計劃發行額外[編纂]。倘我們於日後發行的額外[編纂]價格比發行該等額外[編纂]前的每股[編纂]有形資產淨值為低，股份的買家可能就彼等於股份的投資面臨每股[編纂]有形資產賬面淨值的攤薄。

我們的股份過往並無公開市場，概不保證將形成交投活躍的市場

我們的[編纂]於[編纂]前並無公開市場。[編纂]的[編纂]由我們與[編纂](代表包銷商)協定，而[編纂]可能大幅有別於[編纂]後[編纂]的市價。我們已申請股份於聯交所[編纂]及買賣。然而，在聯交所[編纂]並不保證[編纂]將會形成交易活躍的市場，或即使形成活躍市場，也不能保證其在[編纂]後持續活躍，亦不保證在[編纂]後[編纂]的市價將不會下跌。

我們[編纂]流通量和市價或會有波動，從而可能使根據[編纂]認購或購買[編纂]的投資者蒙受重大虧損

我們[編纂]的價格及成交量可能因下列因素及其他因素(於本「風險因素」一節或本文件其他章節所討論)出現波動，其中若干因素並非我們所能控制：

- 經營業績實際或預期的波動(包括匯率波動引致的變動)；
- 有關我們或我們的競爭對手招募或流失主要人員的消息；
- 公佈業內競爭局勢發展、收購或策略聯盟；
- 財務分析師的盈利估計或推薦意見的變動；
- 潛在訴訟或監管調查；

## 風險因素

- 影響我們或行業整體經濟狀況或其他事態發展的變動；
- 國際股市的價格變動、其他公司及其他行業的經營及股價表現，以及我們不能控制的其他事件或因素；及
- 我們已發行[編纂]的禁售或其他轉讓限制解除，或我們、控股股東或其他股東出售或預期出售額外[編纂]。

此外，證券市場不時出現重大的價格和成交量波動，而與特定公司的經營表現無關或不成比例。例如，於2008年中出現全球經濟低迷及金融市場危機，世界各地股票市場股價急挫，出現前所未有的拋售壓力。多隻股份價格由2007年高位暴跌。由於若干近期不利的金融事態發展影響全球證券及金融市場，2011年下半年亦曾出現類似的股價變動。該等事態發展包括全球整體經濟衰退、股票證券市場的大幅波動及信貸市場內的流動資金的波動及緊縮。難以預測上述狀況將持續多久，而上述狀況長遠可能繼續帶來銀行借貸利息開支的或降低我們現時可得銀行融資金額的風險。倘經濟繼續衰退，或會對我們的業務、經營業績及財務狀況有重大不利影響。此外，市場波動亦可能對我們[編纂]的市價造成重大不利影響。

### 日後發行、發售或銷售[編纂]可能對[編纂]當時的市價造成不利影響

本公司日後發行[編纂]或我們的任何股東出售[編纂]，或預期可能進行有關發行或銷售，均可能對股份當時的市價造成負面影響。此外，日後於公開市場大額拋售或被視作大額拋售[編纂]或其他與我們[編纂]有關的證券，可能使我們的[編纂]市價下跌，或可能會削弱我們日後在認為合適的時間以合適價格集資的能力。倘我們在未來透過發售方式增發證券，股東可能會面臨股權攤薄。

保證人持有的[編纂]須遵守為期最多達[編纂]起計六個月的若干禁售承諾。詳情請見「包銷—根據香港包銷協議作出的承諾—保證人作出的承諾」一節。該等限制失效後，我們[編纂]的市價或因我們[編纂]或與我們股份有關的其他證券日後於公開市場之大額銷售、發行新[編纂]或與我們[編纂]有關的其他證券或認為該等銷售或發行可能發生而有所下跌。此將對我們日後以我們認為適合的時間和價格籌措資金的能力構成重大不利影響。

## 風險因素

### 根據[編纂]及購股權計劃授出股份，或會對股東造成攤薄效應

我們已根據[編纂]授出及根據購股權計劃可能授出購股權，而該等股份獎勵計劃的參與者將有權於若干情況下收取[編纂]。截至2015年12月31日止年度將產生的以股份支付薪酬開支估計為[編纂]。[編纂]於2015年4月設立，本公司於2015年7月10日授出約[編纂]購股權。本公司授出的購股權佔本公司經擴大已發行股本的[編纂]。假設悉數行使尚未行使[編纂]，股東於緊隨[編纂]後的持股量將攤薄約9.1%（以[編纂]股股份為基準計算）。有關[編纂]及購股權計劃的進一步資料，請見「附錄四 — 法定及一般資料 — 8.[編纂]」及「附錄四 — 法定及一般資料 — 9.購股權計劃」等附錄。行使購股權將會導致我們的已發行股本增加，從而攤薄我們股東於本公司的持股權益及減少[編纂]盈利。

### 我們可能需要額外資金，而出售或發行額外股份或其他股本證券可引致股東面臨進一步攤薄

我們相信，本集團目前的現金及現金等價物、預期經營所得現金流量及[編纂]所得款項淨額將足以應付本集團於不久將來的預期現金所需。然而，我們可能需要額外現金資源，為本集團的持續增長或其他未來發展提供資金，包括本集團可能決定尋求的任何投資或收購。該等額外融資需要的款額及時間會有所不同。如資源不足以應付現金要求，我們可能通過出售額外股本或債務證券或取得信貸安排尋求額外融資。出售額外股本證券可引致股東遭受額外攤薄。此外，我們或會發行股份，使股東於本公司的權益進一步攤薄。債務的產生會導致債務償還責任增加，且可引致可能（其中包括）限制我們經營或分派股息能力的經營及融資契約。履行該等債務責任亦可能為我們經營帶來沉重負擔。倘我們無法履行該等債務責任，或無法符合該等債務契約，則可能在有關債務責任下拖欠債項，流動資金及財政狀況可能因而受重大不利影響。

我們以可接受條件取得額外資金的能力受不確定因素影響，包括：

- 投資者對我們服務的看法及需求；
- 香港及我們可能在其尋求集資的其他資本市場的狀況；
- 我們日後的經營業績、財政狀況及現金流量；
- 中國政府對中國物業管理行業外商投資的規管；



## 風險因素

- 中國的經濟、政治及其他狀況；及
- 中國政府有關外幣借貸的政策。

我們無法向閣下保證融資的可用金額或條件乃我們所接受，甚至可能無法取得融資。倘本集團無法籌集額外資金，我們可能需要出售債務或額外股本證券，或將增長減少至現金流量可支持的水平，又或將已計劃開支押後。

買賣開始時的股份市價可能因(其中包括)不利市況或於出售至買賣開始期間可能出現的其他不利事態發展而低於[編纂]

[編纂]將於[編纂]釐定。然而，[編纂]將在交付後方於聯交所開始買賣，預期為[編纂]後第五個營業日。因此，投資者可能未必可在該期間出售或以其他方式買賣[編纂]。因此，[編纂]持有人須承受買賣開始時[編纂]的價格可能因不利市況或於出售至買賣開始期間可能出現的其他不利事態發展而低於[編纂]的風險。

**我們的控股股東擁有本公司的主要控制權，其利益未必與其他股東的利益一致**

緊接[編纂]完成之前及之後，我們的控股股東將繼續對本公司已發行股本的權益擁有主要控制權。在組織章程細則及公司法以及上市規則的規限下，控股股東(憑藉其對本公司股本的實益控制擁有權)將可透過於股東大會及董事會會議上投票，對我們業務或其他對我們及其他股東而言屬重大的事宜行使重大控制權及施加重大影響。控股股東的利益可能不同於其他股東的利益，而彼等可按彼等的利益自由行使投票權。倘控股股東的利益與其他股東的利益有所衝突，其他股東的利益可能受到不利影響及損害。

**本文件內有關中國、中國經濟、中國物業管理行業及中國電子商貿行業的若干事實及其他統計數字乃摘錄自多個官方政府來源及第三方來源，且未必可靠**

本文件內有關中國、中國經濟、中國物業管理行業及中國電子商貿行業的若干事實及其他統計數字乃摘錄自多份官方政府刊物、中國指數研究院的數據、艾瑞諮詢集團，以及公開來源。然而，我們無法保證該等來源的質量或可靠性。該等資料並非由我們或我們的任何聯屬人士或顧問編製或獨立核實，因此我們不會對該等事實及統計數字的準確性作出聲明。由於蒐集方法可能有誤或未必有效，或公佈的資料與市場慣

## 風險因素

例之間存在差別及其他問題，本文件載列的事實及統計數字可能並不準確，或不能與其他經濟體所編製的事實及統計數字作比較。因此，有意投資者應審慎考慮對該等事實或統計數字的信賴程度或重視程度。

投資者應細閱整份[編纂]，並不應在無審慎考慮本文件所載風險及其他資料的情況下考慮媒體報告、報章報導或研究分析師報告中刊登的任何特定陳述

媒體可能就[編纂]及我們的業務經營作出報導。在刊發本文件前曾出現(且於本文件日期後但[編纂]完成前或會出現)報章及媒體有關我們及[編纂]的報導，當中載有(其中包括)有關我們及[編纂]的若干財務資料、預測、估值及其他前瞻性資料。我們不會就該等資料的準確性或完整性承擔任何責任，且概不就任何媒體發佈的資料的恰當性、準確性、完整性或可靠性發表任何聲明。媒體上任何資料如與本文件所載者有矛盾或衝突，我們概不會承擔任何責任。因此，有意投資者應細閱整份文件，不應依賴報章文章或其他媒體報導的任何資料。有意投資者應僅依賴本文件及[編纂]所載的資料以決定是否向我們作出投資。

### 前瞻性資料可能被證實為不準確

本文件載有有關我們及我們業務經營及前景的前瞻性陳述及資料，該等陳述及資料乃基於我們現時的信念及假設以及我們現時可得的資料而作出。本文件內所用「預料」、「相信」、「估計」、「預期」、「計劃」、「前景」、「日後」、「擬」等字眼及類似措辭，當與我們或我們的業務有關時，乃用於識別前瞻性陳述。該等陳述反映我們現時就未來事件的看法，並受限於各種風險、不明朗因素及假設，包括本文件所述的風險因素。倘一項或多項該等風險或不明朗因素實現，或倘任何相關假設證實為不正確，實際業績可能與本文件所載之前瞻性陳述出現重大分歧。實際結果是否將會符合我們的預期及預測，須視乎多項風險及不明朗因素而定，當中很多在我們控制範圍以外，並反映未來業務決策，而此等決策可能會出現變動。鑑於該等及其他不明朗因素，包含在本文件的前瞻性陳述不應該視為我們的計劃或目標將獲達成的聲明，投資者亦不應該過份依賴該等前瞻性陳述。本節所載之警告陳述適用於本文件所有前瞻性陳述。除根據上市規則或聯交所的其他規定的持續披露責任外，我們無意更新該等前瞻性陳述。

### 開曼群島法例或未能就 閣下的股東權益提供與香港法例下的相同保障

我們的企業事務由我們的組織章程大綱及組織章程細則、公司法及開曼群島普通法所規管。根據開曼群島法例，股東對董事採取行動的權利、少數股東進行訴訟的權利及董事對我們的受信責任，很大程度上受開曼群島普通法規管。開曼群島普通法部

## 風險因素

分是由開曼群島比較有限之司法先例及英國普通法衍生，英國普通法於開曼群島法院具有說服力但無約束力。根據開曼群島法例，股東之權利及董事之受信責任可能與香港的法規或司法先例所訂明者不同。特別是開曼群島之證券法與香港不同，故未必能向投資者提供同樣保障。此外，開曼群島公司股東或不能於香港法院提出股東衍生訴訟。

### 我們為一間控股公司，倚賴我們附屬公司派付股息以提供資金

我們為於開曼群島註冊成立的控股公司，透過我們在中國的營運附屬公司經營業務。因此，我們能否取得資金向股東支付股息及履行債務責任，取決於自該等中國附屬公司收取的股息。根據中國法規，該等附屬公司可向我們分派其除稅後利潤，有關利潤金額按中國會計規則及法規釐定，而中國會計規則及法規與其他司法權區的公認會計準則(包括香港財務報告準則)於眾多方面均存在差異。此外，我們的中國營運附屬公司僅在按相當於其年度純利至少10%的比率預留相關法定儲備金直至該儲備金達到其註冊資本的50%後，方可向我們分派其除稅後利潤。該等法定儲備金不可用作分派現金股息。此外，我們日後可能訂立的銀行信貸融資限制性契約或其他協議，均有可能限制我們中國營運附屬公司向我們派付股息及我們向彼等收取分派的能力。該等限制可能會減少我們從附屬公司收取分派的金額，從而限制我們的現金流量，以及派付股息及履行債務責任的能力。

### 我們或未能於未來就股份宣派或派付股息

我們於往績記錄期已宣派及派付多項股息。最近，我們於2015年2月宣派股息人民幣20.0百萬元，並全數派付有關金額人民幣20.0百萬元。其後，我們於2015年4月再宣派股息人民幣67.6百萬元，並於2015年6月已全數派付有關股息人民幣67.6百萬元，部分由應收董事款項人民幣54.1百萬元抵銷。派付該等股息均以經營活動所得現金撥付。概不保證日後將會宣派或分派任何金額的股息。實際分派予股東的股息金額將視乎我們的盈利及財務狀況、經營及資本需要以及董事可能認為相關的任何其他條件而定，並須待股東批准。概不保證任何金額的股息將於任何年度宣派或派付。

## 豁免嚴格遵守上市規則及公司（清盤及雜項條文）條例

為籌備[編纂]，我們已就下列事項尋求豁免嚴格遵守上市規則的相關條文：

### 管理層留駐香港

根據上市規則第8.12條的規定，發行人須有足夠的管理層人員在香港且發行人須至少有兩名執行董事通常居於香港。鑒於我們的總部及主要營運位於中國，我們並未且在可預見將來將不會有充足管理層人員在香港，以嚴格遵守上市規則第8.12條的一般規定。目前，概無執行董事為香港居民。我們的執行董事均為中國居民，並將多數時間用於照料本集團在中國的主要業務及營運。就本集團的管理及經營而言，額外委任身為常住香港的居民為執行董事不但會增加行政費用，亦會減低董事會為本集團作出決策時的成效，尤其是當要在短時間內作出業務決定之時。董事認為，純粹為符合上市規則第8.12條而委任常住香港的執行董事或委派本公司屬中國居民的執行董事常住香港實行上有困難及對本公司而言在商業上不可行。因此，我們已向聯交所申請，而聯交所已向我們授出豁免嚴格遵守上市規則第8.12條的規定。

本公司已作出以下安排，以維持聯交所與我們之間的定期及有效溝通：

- 本公司已根據上市規則第3.05條委任執行董事陳卓女士及公司秘書余浩銘先生擔任授權代表。陳卓女士及余浩銘先生將代表本公司作為與聯交所的主要溝通渠道，並將可隨時通過電話、傳真及電郵保持聯絡，且如有要求，將可與聯交所會面，討論與本公司有關的任何事宜；
- 根據上市規則第3.06(2)條將予委任的陳卓女士及余浩銘先生或其可替任人士已經或將向聯交所提供其手機及辦公電話號碼及傳真號碼；
- 倘聯交所就任何事宜欲與任何董事聯絡時，陳卓女士及余浩銘先生均可適時與所有其他董事(包括獨立非執行董事)聯絡；
- 各董事及公司秘書已向聯交所提供彼等各自的辦公電話號碼、手機號碼、傳真號碼及電郵地址；
- 我們並非通常居於香港的各董事擁有或能夠申請有效旅遊證件到訪香港，並能夠在合理期間內與聯交所會面；

## 豁免嚴格遵守上市規則及公司(清盤及雜項條文)條例

- 倘情況有所規定，董事會會議可按本公司組織章程細則許可的方式以短期通知召開及舉行，以討論及處理聯交所關注的任何事宜；
- 根據上市規則第3A.19條，本公司已同意委任興業金融融資有限公司由[編纂]起至緊隨[編纂]後向股東分派首份整個財政年度的年報當日止期間出任本公司的合規顧問，彼將作為本公司與聯交所之間的另一溝通渠道；
- 本公司將確保於合規顧問委聘期內，合規顧問可於任何時間適時聯絡本公司的授權代表、董事及其他高級人員，而彼等將會向合規顧問提供合規顧問就履行合規顧問的職務而可能合理要求的資料及協助；
- 倘合規顧問於其委聘期內辭任或終止職務，本公司承諾會根據上市規則第3A.27條於辭任或終止職務(視情況而定)的生效日期起計三個月內委任替代合規顧問；
- 聯交所可透過本公司授權代表或合規顧問安排或直接與我們的董事於合理時間內會面的方式進行會談。倘本公司的授權代表或合規顧問有任何更替，本公司會立即知會聯交所；及
- 本公司亦將於[編纂]後在有需要時委任其他專業顧問(包括其香港法律顧問)以協助本公司處理聯交所可能提出的任何問題，並確保與聯交所進行即時有效的溝通。

### 有關[編纂]之豁免

根據上市規則第17.02(1)(b)條、上市規則附錄1A第27段以及公司(清盤及雜項條文)條例附表三第I部第10段，本文件須載入(其中包括)任何人士擁有或獲授購股權以認購我們任何股份之數目、描述及金額詳情，連同每份購股權若干細節，即可行使期限、根據購股權認購股份之價格、就購股權或其權利已付或將予支付之代價(如有)、獲授購股權人士之姓名與地址，所有未行使購股權之全部資料以及於[編纂]後其對股權之潛在攤薄效應及因根據[編纂]下未行使購股權獲行使對[編纂]盈利之影響。

## 豁免嚴格遵守上市規則及公司(清盤及雜項條文)條例

根據公司(清盤及雜項條文)條例第342A條，如就有關情況而言，證監會認為授出豁免不會損害投資公眾者的利益，且遵守任何或一切有關規定乃無關或負擔過重或非必要或不合適，則證監會可在其認為合適的條件(如有)的規限下發出豁免書，豁免遵守公司(清盤及雜項條文條例)的有關規定。

我們已根據「附錄四 — 法定及一般資料 — 8. [編纂]」一節所載條款，向380名合資格參與者(「承授人」)授出可認購[編纂]之[編纂]。其中包括六名身為董事之承授人、兩名身為我們高級管理層成員之承授人及兩名身為我們附屬公司董事(即本公司關連人士)之承授人及餘下370名身為本集團其他僱員之承授人，與本集團並無關連(「其他承授人」)。

本公司已申請(i)豁免嚴格遵守上市規則第17.02(1)(b)條及上市規則附錄1A第27段項下之規定及(ii)豁免嚴格遵守公司(清盤及雜項條文)條例附表三第I部第10(d)段有關[編纂]之若干細節及[編纂]下之若干承授人之披露。鑒於上文所述相關法規下之規定，本公司已向聯交所及證監會送呈以下文件：

- (i) 已授予合共六名董事、兩名身為我們附屬公司董事(即本公司之關連人士)及兩名身為我們高級管理層成員及370名其他承授人之[編纂]。本公司董事認為，於本文件披露本公司授出之所有[編纂]之全部詳情，將帶來繁重負擔，因其需要在本文件中加入超過40頁之內容，從而會大幅增加編纂資料、[編纂]編製及印刷之成本及時間；
- (ii) 我們董事、我們附屬公司董事、高級管理層成員及其他承授人獲授[編纂]之主要資料已於「附錄四 — 法定及一般資料 — 8. [編纂]」一節披露，有關資料足以令潛在投資者在作出投資決策過程中可對[編纂]對每股盈利造成之潛在攤薄效應及影響作出知情評估；
- (iii) 於本文件中個別披露本公司向我們董事、我們附屬公司董事(為我們的關連人士)、本公司高級管理層成員及已獲授[編纂]以認購[編纂]或以上股份的其他14名承授人授出的[編纂]詳情，其中包括上市規則第17.02(1)(b)條、上市規則附錄1A第27段及公司(清盤及雜項條文)條例附表三第I部第10段所規定的一切詳情；

## 豁免嚴格遵守上市規則及公司(清盤及雜項條文)條例

- (iv) 就餘下其他承授人而言，將會對授予彼等的所有[編纂]的全部詳情作出整體披露，包括：(a)其他承授人的總人數；(b)[編纂]所涉及的股份數目；(c)就[編纂]支付的代價或合適之否定聲明；(d)各份[編纂]的行使期；及(e)[編纂]的行使價；及
- (v) 就[編纂]豁免遵守上市規則及公司(清盤及雜項條文)條例下之適用披露規定將不會妨礙潛在投資者對我們之業務活動、資產及負債、財務狀況、管理及前景作出知情評估且投資公眾之權益將不會受到損害。

聯交所已向我們授出相關豁免，惟須待以下條件達成後方可落實：

- (i) 證監會發出豁免嚴格遵守公司(清盤及雜項條文)條例有關規定的證明；
- (ii) 在本文件披露[編纂]的概要；
- (iii) 在本文件披露未行使[編纂]的相關[編纂]總數及有關數目所佔本公司已發行股本之百分比；
- (iv) 在本文件披露全面行使[編纂]的攤薄效果及對[編纂]盈利的影響；
- (v) 在本文件個別披露本公司授予董事、我們附屬公司董事、我們高級管理層成員及獲授[編纂]認購[編纂]股或以上股份之14名其他承授人的[編纂]的所有詳情，包括上市規則第17.02(1)(b)條、上市規則附錄1A第27段及公司(清盤及雜項條文)條例附表三第I部第10段要求的所有細節；
- (vi) 就餘下其他承授人而言，在本文件整體對授予彼等的所有[編纂]作出完整披露，包括：(a)該等承授人的總人數；(b)[編纂]的相關股份數目；(c)就[編纂]支付的代價或適當否定聲明；(d)[編纂]的行使期；及(e)[編纂]的行使價；及
- (vii) 所有已獲授[編纂]的承授人(包括其他承授人)的完整名單(當中載有上市規則第17.02(1)(b)條、上市規則附錄1A第27段及公司(清盤及雜項條文)條例附表三第I部第10段規定的所有資料)可根據本文件「附錄五—送呈公司註冊處處長及備查文件」供公眾查閱。

## 豁免嚴格遵守上市規則及公司(清盤及雜項條文)條例

證監會已根據公司(清盤及雜項條文)條例第342A條發出一份豁免證書，令本公司得以豁免嚴格遵守公司(清盤及雜項條文)條例附表三第I部第10(d)段所載規定，惟須待以下條件達成後方可作實：

- (i) 在本文件個別披露本公司授予董事、我們附屬公司董事、我們高級管理層成員及獲授[編纂]認購888,000股或以上股份之14名其他承授人的[編纂]的所有詳情，包括公司(清盤及雜項條文)條例附表三第I部第10段要求的所有細節；
- (ii) 就餘下其他承授人而言，在本文件整體對授予彼等的所有[編纂]作出完整披露，包括：(a)該等承授人的總人數；(b)[編纂]的相關股份數目；(c)就[編纂]支付的代價或適當否定聲明；(d)[編纂]的行使期；及(e)[編纂]的行使價；
- (iii) 所有已獲授[編纂]的承授人(包括其他承授人)的完整名單(當中載有公司(清盤及雜項條文)條例附表三第I部第10段規定的所有資料)可根據本文件「附錄五一送呈公司註冊處處長及備查文件」供公眾查閱；及
- (iv) 本文件載列豁免詳情。

有關[編纂]之進一步詳情載於本文件「附錄四—法定及一般資料—8.[編纂]」一節。



## 有關本文件及[編纂]的資料

---

[編纂]

## 有關本文件及[編纂]的資料

---

[編纂]

## 有關本文件及[編纂]的資料

---

[編纂]

## 董事及參與[編纂]的各方

### 董事

姓名	住址	國籍
----	----	----

#### 執行董事

劉建先生	中國 廣東省廣州市番禺區 鍾村街漢溪大道 南國奧林匹克花園 悉奧路1區 1座1602房	中國
------	--	----

陳卓女士	中國 廣東省廣州市番禺區 鍾村街漢溪大道 南國奧林匹克花園 北奧二路3區 6座102房	中國
------	--	----

梁兵先生	中國 廣東省廣州市天河區 花城大道10號1602室	中國
------	---------------------------------	----

龍為民先生	中國 廣東省廣州市番禺區 漢溪大道東100號 北奧一路3區 7座1樓401房	中國
-------	--	----

#### 非執行董事

衛哲先生	中國 上海市浦東新區龍東大道1號 湯臣高爾夫球場N51棟	中國
------	------------------------------------	----

吳綺敏女士	中國 上海市楊浦區 周家牌路 75弄6號	中國
-------	-------------------------------	----

林曉波先生	香港 新界 將軍澳維景灣畔 3座8樓D室	中國
-------	-------------------------------	----

## 董事及參與[編纂]的各方

姓名	住址	國籍
<b>獨立非執行董事</b>		
張維倫先生	中國 廣東省廣州市番禺區 南國奧林匹克花園 [洛1區] 4座201房	中國
李國棟先生	香港 太康街38號 嘉亨灣 1座16樓B室	中國
袁伯銀先生	中國 上海市浦東新區 龍東大道 4288弄45號	中國
吳海兵先生	中國 上海市虹口區 水電路386弄 14號602室	中國

有關董事的進一步資料，載於本文件「董事、高級管理層及僱員」一節。

### 參與各方

獨家保薦人	麥格理資本證券股份有限公司 香港 中環港景街1號 國際金融中心一期18樓
-------	---

### [編纂]

## 董事及參與[編纂]的各方

---

[編纂]

---

## 董事及參與[編纂]的各方

---

### 本公司法律顧問

有關香港法律：  
史蒂文生黃律師事務所  
香港  
皇后大道中28號  
中匯大廈4樓、5樓及1602室

有關中國法律：  
競天公誠律師事務所  
中國  
北京市朝陽區  
建國路77號  
華貿中心  
3號寫字樓34層  
郵編：100025

有關美國法律：  
盛德律師事務所  
香港  
中環  
金融街8號  
國際金融中心二期39樓

有關開曼群島法律：  
**Conyers Dill & Pearman**  
Cricket Square  
Hutchins Drive  
P.O. Box 2681  
Grand Cayman, KY1-1111  
Cayman Islands

### [編纂]法律顧問

有關香港及美國法律：  
高偉紳律師行  
香港  
中環  
康樂廣場1號  
怡和大廈27樓

有關中國法律：  
通商律師事務所  
中國  
北京市朝陽區  
建國門外大街甲12號  
新華保險大廈6層

---

## 董事及參與[編纂]的各方

---

核數師及申報會計師

德勤•關黃陳方會計師行  
執業會計師  
香港  
金鐘道88號  
太古廣場一期35樓

行業顧問

有關物業管理行業：  
中國指數研究院  
中國  
廣東省廣州市海珠區  
赤崗北路118號5層

有關中國住宅社區O2O行業：  
艾瑞諮詢集團  
中國  
北京市朝陽區  
光華路9號  
SOHO二期B座3層

合規顧問

興業金融融資有限公司  
香港  
中環  
德輔道中19號  
環球大廈12樓

[編纂]

售股股東

啟昌國際有限公司  
P.O. Box 957  
Offshore Incorporation Centre  
Road Town, Tortola  
British Virgin Islands



---

## 公司資料

---

註冊辦事處	<b>Codan Trust Company (Cayman) Limited</b> Cricket Square, Hutchins Drive, P.O. Box 2681 Grand Cayman, KY1-1111, Cayman Islands
中國總部	中國 廣東省廣州市番禺區鍾村街 漢溪大道南國奧林匹克花園 5座2層12號
香港主要營業地點	香港 尖沙咀廣東道33號 中港城第2座 9樓5及6號室
網址	<a href="http://www.gdzawy.com">www.gdzawy.com</a> <sup>(1)</sup>
公司秘書	余浩銘先生(香港會計師公會會員) 香港 九龍藍田 興田邨彩田樓 25樓16室
授權代表	陳卓女士 中國 廣東省廣州市番禺區 鍾村街漢溪大道 南國奧林匹克花園 北奧二路3區 6座102房  余浩銘先生 香港 九龍藍田 興田邨彩田樓 25樓16室
審核委員會	李國棟先生(主席) 張維倫先生 袁伯銀先生 吳海兵先生
薪酬委員會	張維倫先生(主席) 李國棟先生 袁伯銀先生 吳海兵先生 陳卓女士

## 公司資料

---

提名委員會	劉建先生(主席) 李國棟先生 張維倫先生 袁伯銀先生 吳海兵先生
開曼群島證券登記總處	[編纂]
香港證券登記處	[編纂]
主要往來銀行	中國銀行(香港)有限公司 香港 花園道1號  中國工商銀行股份有限公司 中國 廣東省番禺區鍾村街 番禺支行

---

附註：

- (1) 本公司網站所載資料並不構成本文件的一部分。

## 行業概覽

投資者須注意，本行業概覽一節載有轉載自政府官方刊物的資料及統計數據、我們從中國指數研究院及艾瑞諮詢集團購入的數據及公開可得數據。

我們相信政府官方刊物以及中國指數研究院及艾瑞諮詢集團所用的資料來源恰當，且已合理審慎摘錄並轉載有關資料。轉載自中國指數研究院及艾瑞諮詢集團的資料及數據並非由我們、[編纂]、[編纂]、[編纂]、[編纂]或包銷商委託編製，而中國指數研究院及艾瑞諮詢集團的資料及數據可由其所有認購人存取。我們並無理由相信該等資料屬虛假或含誤導成份，或遺漏任何事實致使該等資料屬虛假或含誤導成份。我們或我們任何的聯屬人士及顧問、[編纂]、[編纂]、[編纂]、[編纂]、包銷商或彼等各自的董事及顧問或任何其他參與[編纂]的人士或各方概無獨立核實摘錄自政府官方刊物的資料、向中國指數研究院及艾瑞諮詢集團購入的數據及摘錄自公開可得來源數據。該等資料未必與中國境內或境外其他來源的其他可得資料一致。我們、我們的聯屬人士或顧問、[編纂]、[編纂]、[編纂]、[編纂]、包銷商或彼等各自的董事、聯屬人士或顧問，或任何參與[編纂]的各方概不就該等資料的準確性、完整性或公平性發表任何聲明，因此，閣下不應過份依賴該等資料。

### 中國物業管理行業

#### 中國指數研究院及其研究方法

我們以總成本約人民幣28萬元購入使用及引用中國指數研究院刊物中多項數據的權利。中國指數研究院於1994年成立，是中國房地產專業研究機構，擁有逾500個分析師，研究範圍覆蓋中國300多個城市。中國指數研究院擁有研究及追蹤中國物業管理行業的豐富經驗，並自2008年起已就中國物業服務百強企業進行研究。

中國指數研究院的研究主要考慮於過往三年內至少管理五項物業或建築面積100,000平方米的物業管理公司。中國指數研究院透過自多個一手及二手來源收集數據使用研究參數及假設，包括物業管理公司的數據(包括申報統計數字、網站及市場資料的數據)、中國指數研究院進行的調查、中國房地產指數系統(「中國房地產指數系統」)收集的數據、中國房地產統計年鑑、政府機關的公開資料及中國指數研究院為過往刊發的報告所收集的數據。中國指數研究院評估各物業管理公司的經營規模、財務表現、服務質量、增長潛力及社會責任，為物業管理公司的整體實力釐定排名。本節中的數

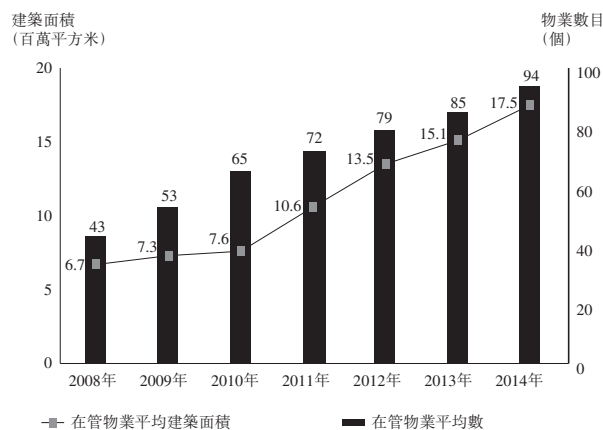
## 行業概覽

據分析主要根據中國指數研究院按上述因素排名的物業服務百強企業（「中國物業服務百強企業」）而進行。中國指數研究院乃按若干物業管理公司自願提供前一年數據而得出各年「中國物業服務百強企業」之排名。於2015年，我們並無向中國指數研究院提供2014年數據，故此我們並無計入2015年排名之內。

就為中國地產及物業管理行業提供獨立研究的範疇上，董事認為中國指數研究院為一間得到廣泛認同的機構。據中國指數研究院所示，中國的物業管理業極為分散。「整體實力」為中國指數研究院其中一項最重要的測量，用作釐定物業管理公司的市場定位，其亦考慮不同因素，包括管理物業的數目、總合約管理建築面積、營運城市的數目、收益、毛利率、顧客滿意度及收益增長率，全部皆為該評估的相關因素。基於上述種種因素，「整體實力」按已有資料釐定我們的市場定位，董事或獨家保薦人並無發現任何事項令彼等相信其並非一個公平而客觀的參數。此外，根據中國指數研究院，按整體實力計的物業服務百強企業之分析於中國物業管理行業具代表性。董事或獨家保薦人並無發現任何事項令彼等相信該分析不具代表性，原因是普遍認為中國指數研究院在蒐集數據的完善性方面為領先的機構，而物業服務百強企業包括於中國物業管理行業中營運規模龐大的公司，此乃結合行業綜合資產總規模、管理物業數目、合約管理建築面積規模及營運城市的數目作評估。

### 中國物業管理行業概覽

根據中國指數研究院的資料，自1980年代起，中國物業管理行業不斷發展。該行業目前非常分散。根據中國指數研究院的資料，有超過70,000家物業管理公司。自2008年至2014年，物業服務百強企業所管理的平均建築面積由約6.7百萬平方米增加至2014年約17.5百萬平方米，複合年增長率約為17.4%。該行業聘用超過8百萬人，在管建築面積超過120億平方米。下圖載列2008年至2014年，物業服務百強企業的在管物業平均建築面積及平均數。



資料來源：中國指數研究院

## 行業概覽

就地域覆蓋而言，2008年以來，各家中國物業服務百強企業所建立的據點持續增加，截至2014年底佈點城市平均數達24個，在管物業平均數達94個，2008年至2014年的複合年增長率分別是13.9%和13.7%。在經過前幾年快速擴張後，百強企業正將開拓重點轉向對已建立據點的城市進一步開展業務，彼等發展策略的變化將幫助該等公司鞏固已佈局城市，進一步有效節約成本，推動業務積極增長。在此過程中，多個經濟區內的商機甚為關鍵，如以北京為核心的京津冀經濟圈及圍繞上海的長三角經濟圈。根據中國指數研究院的資料，於2008年、2009年、2010年、2011年、2012年、2013年及2014年，物業服務百強企業的平均純利率分別為5.5%、6.2%、6.8%、7.4%、8.0%、8.3%及8.9%。

### 物業管理行業的業務模式

根據中國政府頒布的《物業管理企業收費辦法》第九條，物業管理費時可以採取包幹制或者酬金制兩種價格制度約定。在國內，多數小區物業採納按包幹制收費的物業管理合約。

包幹制價格的構成包括銷售及服務成本、法定稅費及物業管理公司的利潤。包幹制定價主要由市場釐定，而由於物業管理公司的利潤相當於其收取的費用扣除為物業提供所有服務的經營成本。根據此模式營運的公司有較強的成本意識。按照標準酬金制合約，應付物業經理的酬金費用為物業發展商或業主協會在委聘服務供應商以為物業提供所有服務的全部成本及開支(或佔其一定百分比)以外悉數承擔的額外費用。作為一個成本定價系統，酬金制模式要求業主行使其決策權力，自行控制成本，令業主須付出額外的監督管理力度。採納酬金制定價模式的公司一般在尋求大多數業主批准預算及採購開支時會遇到極大困難。由於業主人數眾多，難以統一業主分歧的意見，並於業主會議上取得批准有關成本及預算的必要法定人數或票數。

### 獨立物業管理公司的優勢

獨立物業管理公司擁有勝過物業發展商的聯屬物業管理公司的關鍵優勢。按整體實力計，於2012年、2013年、2014年及2015年，獨立物業管理公司的數目在物業服務百強企業的排名佔比分別穩定維持於18%、19%、20%及19%。獨立物業管理公司一直不斷有效地與聯屬物業管理公司競爭。根據中國指數研究所的資料，由於該等公司僅專

## 行業概覽

注於物業管理，通常有更多資源提供服務，較聯屬公司的表現更佳。獨立物業管理公司亦毋需面對聯屬公司一般面臨的利益衝突問題，因此能承接更大範圍的項目及與更多客戶合作。中國指數研究院認為，獨立物業管理公司的整體管理及營運效率更勝一籌，使彼等能脫穎而出，而彼等的崛起成為物業管理行業的趨勢。

### 行業增長推動力

根據中國指數研究院的資料，中國的城鎮化及人均可支配收入顯著增長，成為中國的房地產行業主要增長原動力。下表載列截至2008年12月31日止年度至截至2014年12月31日止年度間中國的城鎮化水平及城鎮居民家庭人均可支配收入的數字摘要。

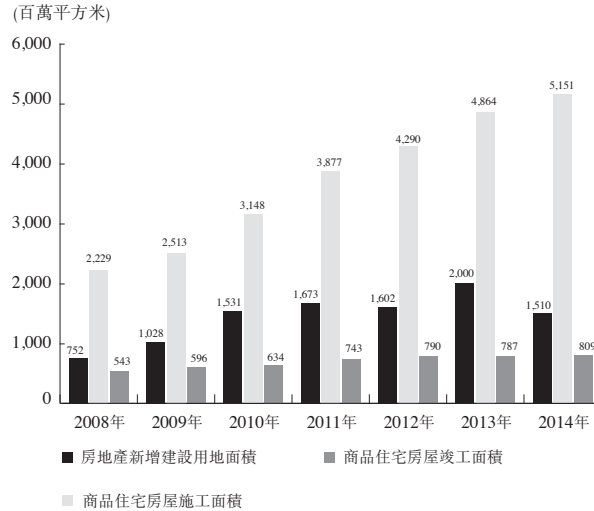
	2008年	2009年	2010年	2011年	2012年	2013年	2014年
城鎮人口(百萬)	624.0	645.1	669.8	690.8	711.8	731.1	749.2
總人口(百萬)	1,328.0	1,334.5	1,340.9	1,347.4	1,354.0	1,360.7	1,367.8
城鎮化比率(%)	47.0	48.3	49.9	51.3	52.6	53.7	54.8
人均可支配年收入 (人民幣元)	15,781	17,175	19,109	21,810	24,565	26,955	28,844

資料來源：中國國家統計局

### 新住宅物業穩定增長

隨著急速的城鎮化及人均可支配收入不斷增加，中國政府過去數年增加土地供應。根據中國指數研究院的資料，房地產新增建設用地面積由2008年約752.2百萬平方米增加至2014年約1,510.0百萬平方米，複合年增長率約為12.3%。同期，商品住宅施工面積亦由2008年約2,228.9百萬平方米增加至2014年約5,151.0百萬平方米，複合年增長率約為15.0%。同期，商品住宅竣工面積亦由2008年約543.3百萬平方米增加至2014年約808.7百萬平方米，複合年增長率約為6.9%。下圖載列自2008年至2014年房地產新增建設用地面積、商品住宅施工面積及商品住宅竣工面積的數據。

## 行業概覽



資料來源：中國國家統計局；國土資源部

自2014年下半年起，中國政府頒佈多項刺激政策提振不斷放緩的房地產市場。於2014年9月，政府公佈第二套住房的購房者可享優惠房貸利率，前提是彼等首套房經已清還所有按揭。政府及相關機關亦公佈調減銷售住宅物業的營業稅。同樣，中國人民銀行於2014年年底及2015年年初多次下調息率，進一步支持房地產市場。

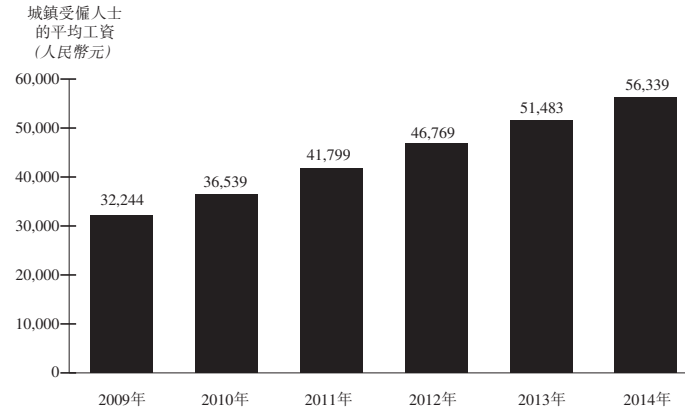
### 中國物業管理行業的趨勢

#### 日漸重視服務質素及成本控制

根據中國指數研究院的資料，中國物業管理行業基本上並無統一的標準主導服務質量。因此，不同物業管理公司所提供的服務質量可能存在極大的差別。由於勞工成本上升，一些物業管理公司的服務質量降低，導致住戶滿意度下跌。業主對於物業管理服務的期望也越來越高。預期政府會推出措施推進服務質量標準化，物業管理公司也將相應集中與分配資源，達致服務質量標準化。

自2011年起，中國地方政府以支持改善物業管理服務質量為重要政策目標。根據中國指數研究院的資料，物業管理公司一般進行內部評估並改善自身的服務質量，回應政府政策，許多公司亦透過外包方式提高服務質量。物業服務百強企業通過將勞動密集業務外包的形式日益提升專業化管理程度，提高服務水平，降低經營成本(尤其是在勞工成本持續上升的情況下)。下圖載列2009年至2014年的城鎮受僱人士的平均工資。

## 行業概覽



資料來源：中國國家統計局

物業服務百強企業於2009年至2014年在自動化科技方面的投資持續增長。物業管理提升自動化可降低勞動密集程度、提升企業管理水平、有效節省勞動成本、推動物業管理的標準化運作、提升服務質量和改善業主滿意度。

### 互聯網及「大數據」帶動多元化服務的新機會

根據中國指數研究院的資料，住戶對物業管理公司改善現有服務質量及提供多元化服務的需求日益增加。有關需求加上整體成本上升令物業管理公司面對日漸增加的營運壓力，需要調整其傳統業務模式重點及將業務轉型以實現可持續盈利增長。

物業管理公司抓緊與住戶需求有關的商機。覓得新收益來源的需要推動更多物業管理公司在主要物業管理業務線的背後，開始調整其業務模式及採取服務多元化的策略，以確保利潤增長得以持續。根據中國指數研究院，多元化服務發展迅速，連續四年增幅遠遠超過物業服務業務，有效作為物業服務百強企業盈利能力持續上升的主要推動力。資訊科技及互聯網帶動物業管理行業的服務多元化。移動互聯技術的蓬勃發展，亦為物業服務公司提供了創新的發展機會。在大數據背景下，客戶信息成為最具價值的商業資源，而出現O2O平台正是該趨勢直接帶動的結果。

### 收購機會及板塊整合

根據中國指數研究院的資料，自2012年起，物業管理公司透過併購進入新市場，擴展業務。物業管理公司利用以下三種方式實現併購：(1)通過兩家公司之間的協同效應，實現規模經濟；(2)收購另一個地區的公司，進軍新市場；及(3)以收購外國公司實現國



## 行業概覽

際化發展，得以進軍海外市場，同時獲得高端物業管理知識，提升企業管理水平和加強核心競爭力。

此擴充力度有助物業管理公司擴展新市場，節省成本及時間，提升彼等的地域市場覆蓋，亦提高了資源的使用效率，從而改善市場資源分配，達致資源共享及組成更強的業務合夥關係。然而，收購可能面臨若干困難，如收購目標的估值、人力資源及公司文化難以整合及其他問題。根據中國指數研究院，併購將為物業管理公司達致增長的最重要帶動因素之一。

### 中國物業管理業的競爭格局

#### 准入門檻

中國指數研究院的結論為本行業並無高的准入門檻，導致競爭激烈。新入行的業者只須符合中國法律及法規下的若干資格準則，主要為(其中包括)註冊資本最低限額及最小員工數。

#### 競爭格局

我們主要在規模、品牌知名度、財務資源、定價、服務質量及其他因素與主要競爭對手競爭。於2013年12月31日，合約管理建築面積超過20,000,000平方米的物業管理公司約有20家。下表載列我們及主要競爭對手(一般為獨立物業管理公司，為住宅及商用物業提供物業管理服務)於2013年12月31日的合約管理建築面積。

公司	總合約管理建築面積(平方米)
----	----------------

A公司	超過50,000,000
B公司	超過30,000,000
C公司	超過30,000,000
中奧到家集團有限公司	超過25,000,000

下表載列於2013年12月31日我們與主要競爭對手相比每項物業平均合約管理建築面積：

公司	平均合約管理建築面積(平方米)
----	-----------------

中奧到家集團有限公司	超過200,000
A公司	超過180,000
B公司	超過160,000
C公司	超過100,000

根據中國指數研究院，於2013年12月31日，在獨立物業管理公司中，我們的整體實力位列第三，並成為獨立物業管理公司中員工人均合約管理建築面積最大的公司。於

## 行業概覽

2013年12月31日，我們有143項訂約物業，較物業服務百強企業的平均值高出約68%。中國指數研究院認為我們就服務質量及增長潛力而言均處於領先位置。根據中國指數研究院，基於2014年的財務資料，十大物業管理公司的平均收益為物業服務百強企業平均收益約5.6%，而本公司的收益為物業服務百強企業平均收益約1.0%。

由於中國物業管理市場高度分散以及很多物業管理公司為私人公司，彼等的可靠數據無法取用。根據中國指數研究院，概無完善的行內總合約管理建築面積數據及估算可用。因此，研究我們亦無法提供我們按總合約管理建築面積計的市場份額資料。

### 中國住宅社區O2O行業

#### 艾瑞諮詢集團及其研究方法

我們以總成本約人民幣70萬元向艾瑞諮詢集團收購使用及引用其出版刊物多種數據的權利。艾瑞諮詢集團成立於2002年，旗下有超過400名專家，專注中國互聯網行業的深入研究，包括電子商貿。自成立以來，艾瑞諮詢集團已累積到研究及觀察中國互聯網行業發展的豐富經驗。有關社區O2O市場規模及預測的數據，主要透過行業相關訪談、市場調查、二手資料來源及其他研究方式取得，其中若干方式未經相關營運商直接確認。本報告刊載的若干數據乃以抽樣方式(即透過艾瑞的網上調查社區iClick)取得，因此受樣本架構所影響。鑑於研究方法、樣本多寡及收集數據範圍等均存在限制，部分數據未必準確反映市場實況。

### 中國住宅社區O2O行業概覽

艾瑞諮詢集團將住宅社區O2O行業界定為離線享用服務或產品，但與其客戶交易過程中包含在線元素或程序的業務，有關產品或服務一般會直接交付至住宅社區。就本文件而言，住宅社區O2O行業範圍不包括在住宅物業以外享用服務及產品的情況，例如在線預約在商戶門店提供的服務。O2O產品及服務範圍一般覆蓋餐飲外賣、家政服務、上門美護、送洗服務及商超宅配服務。

#### 行業生態及營運模式

住宅社區O2O業務一般按兩個層面分類為四種不同的業務模式：產品／服務範疇，及收益模式。多元營運商合共提供各類範疇的產品及服務，充當為住宅社區提供多元化產品服務的一站式商店，而專門營運商則專注於特定或狹窄的產品或服務。就收益模式而言，產品經銷商或服務供應商會自行調配資源(如客戶服務團隊及實體商業辦

## 行業概覽

公空間)以提供產品及服務，並自轉售產品或提供服務產生收益。相反，平台模式充當當地企業的市場，並透過收取交易佣金及平台使用費產生收益。物業管理公司一般會採用多元供應商模式。

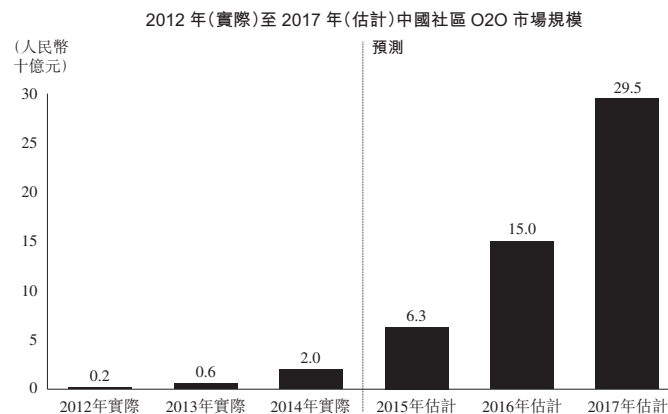
下圖闡述O2O生態系統內不同業者的關係：



資料來源：艾瑞諮詢集團

## 行業規模

根據艾瑞諮詢集團，2014年住宅社區O2O行業的規模為人民幣20億元。2012年至2014年市場按複合年增長率約246.6%增長，並預期於2014年至2017年按年復合增長率約143.9%增長。下圖載列住宅社區O2O市場的規模。



資料來源：艾瑞諮詢集團

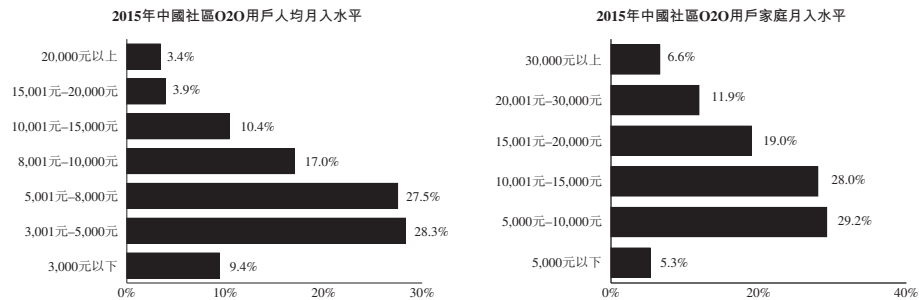
## 行業概覽

### 物業管理公司主要優勢

物業管理公司較純O2O平台業者擁有數項重要優勢，包括：(i)可取得住戶的詳盡資料；(ii)可時常與住戶及物業管理公司接觸，建立關係；(iii)可控制物業內的公共空間及商用單位；(iv)可離線存取物業基礎建設作不同用途，例如存放產品及服務提供的場地；及(v)執勤員工可宣傳及發展平台並提供或促進產品及服務送遞。自行營運O2O平台的物業管理公司可以達到較高客戶滿意度、較低的接觸客戶成本、較多的購買頻次、較高的產品及服務質量監控，以及較低的送遞成本。

艾瑞諮詢集團亦總結，強大的品牌效應為在O2O行業競爭帶來好處。中至高端物業管理費及較高住戶平均收入的住宅物業有較高的O2O使用率，該等物業一般由頂尖物業公司管理，品牌效應強勁。

下表列載O2O用戶人均月入明細及O2O用戶家庭平均月入明細。



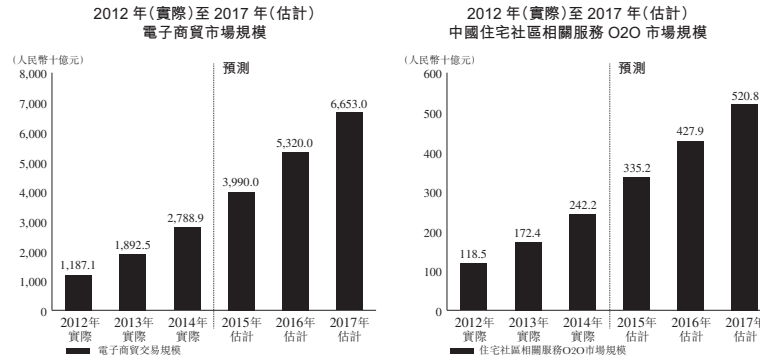
資料來源：艾瑞諮詢集團；由艾瑞諮詢集團於2015年3月進行調查

### 行內增長推動力

#### 電子商貿增長

經過十餘年的發展，2014年中國電子商貿整體規模已突破人民幣10萬億元，其中在線購物市場規模達到人民幣2.8萬億元。隨著互聯網用量增長及技術進步，服務供應商開始在網上售賣服務，尤其是O2O平台普及。2014年住宅社區相關服務O2O市場規模為人民幣2,422億元，預計到2017年市場規模將達人民幣5,208億元，複合年增長率約為29%。下圖載列中國電子商貿交易及住宅社區相關服務O2O市場的增長情況。

## 行業概覽

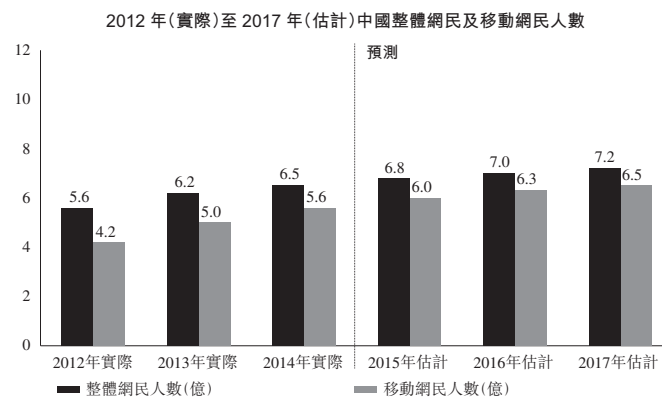


資料來源：艾瑞諮詢集團

附註：住宅社區相關服務 O2O 市場包括餐飲、婚禮策劃、娛樂、兒童保健、美容和頭髮護理及接待服務等 O2O 組成部分。

### 互聯網滲透率更高

根據艾瑞諮詢集團，於2014年12月31日的中國整體網民規模達到約6.5億人，其中移動網民為約5.6億人，滲透率超過86%。艾瑞諮詢集團數據顯示，2014年4月以來，手機應用程式的月度使用時長已經超過了個人電腦使用，且差距進一步拉大。截至2014年12月，手機應用程式的月度使用時長達到125億小時，個人電腦則為105億小時。下圖載列網民及移動網民的人數。



資料來源：中國互聯網絡信息中心；艾瑞諮詢集團

### 住宅社區相關服務增長率高

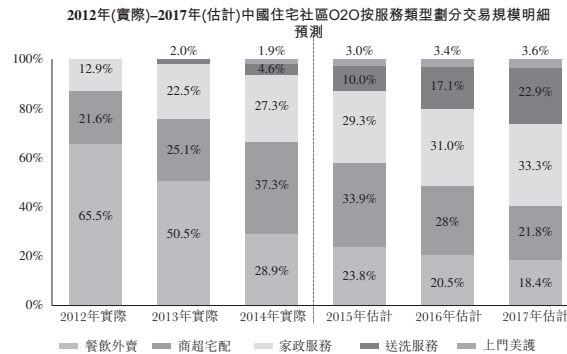
2012年至2013年中國住宅社區相關服務板塊增長快速，根據艾瑞諮詢集團，送洗服務行業增長16.7%及住宅清潔(家政服務)服務業增長20.0%。艾瑞諮詢集團總結，住宅社區相關服務業板塊未來仍會有極大增長潛力。

## 行業概覽

### 行業趨勢

#### 擴大產品範圍，涉足更多服務

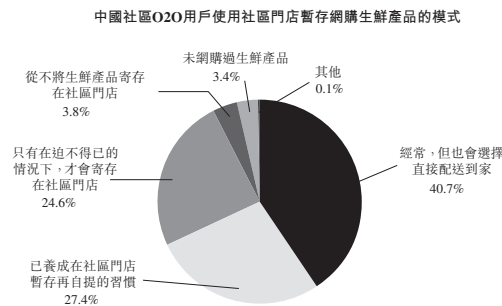
O2O業者以擴大服務和產品範圍及服務渠道為目標，以包括服務物業周邊地方商戶所提供的服務及產品，特別是購買頻次高但價格低的服務及產品，以及創新增值服務如出租、共享商業空間及社區社交活動。市場走勢開始趨新型服務，例如家政服務及商超宅配服務。根據艾瑞諮詢集團，商超宅配服務的增長率較餐飲外賣服務快相當多，到2014年，商超宅配服務已成為住宅社區O2O市場的最大類別，佔市場37.3%。下圖載列按服務類型劃分的O2O交易詳細明細。



資料來源：艾瑞諮詢集團

#### 「配送到戶」越發重要

艾瑞諮詢集團定論，配送到戶式的送遞服務仍是O2O行業的門檻之一。行內開始出現配送到戶這一門檻的創意解決方法，例如集中於住宅社區內某地點或門店提貨。業者若能夠改良配送到戶的成本效益，將能擴展服務及產品範圍，增加盈利潛能。下圖載列O2O用戶使用集中化社區門店暫存網購生鮮產品的模式。

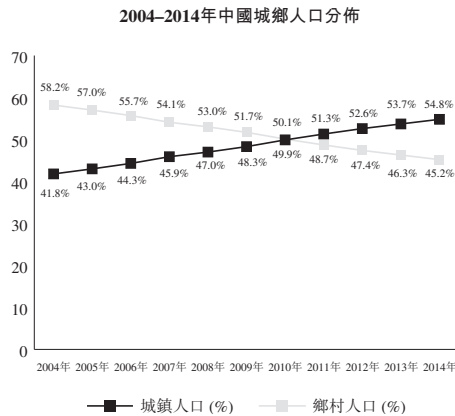


資料來源：艾瑞諮詢集團；由艾瑞諮詢集團於2015年3月進行調查

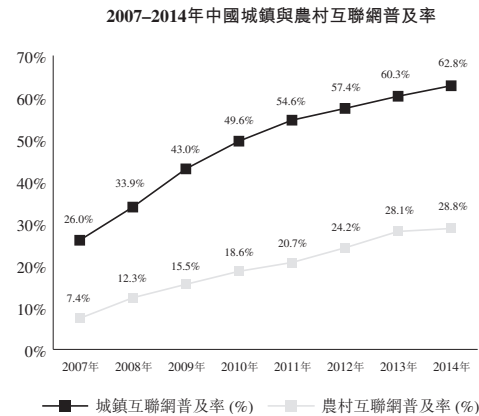
## 行業概覽

### 二線及三線城市普及程度更高

艾瑞諮詢集團總結，隨著互聯網存取越趨普及，O2O平台在二線及三線城市的普及率會相應提高，主要由於該等城市的人口更加富裕所致。下圖載列城鄉人口分佈，以及城鎮與農村的互聯網普及率。



資料來源：中國國家統計局



資料來源：中國互聯網絡信息中心

### 中國住宅社區O2O行業的競爭格局

現階段住宅社區O2O仍處在發展初期。市場非常分散，不同O2O平台競爭激烈，也表現出行業欠缺統一標準、市場有待足夠教育。因此，未出現明顯的行業領先者及領先標準。根據艾瑞諮詢集團，在社區O2O行業的主要競爭對手包括彩生活、萬科、保利、阿姨來了、雲家政及社區001。具體而言，彩生活、萬科及保利為物業管理公司。另一方面，阿姨來了、雲家政及社區001為純O2O企業。由於純O2O企業直接與物業管理公司競爭在管物業，亦能服務並非居住在上述在管物業的客戶，故其地域覆蓋一般較大。彼等的規模較大，能夠與國內知名品牌維持合作關係，提供多元化的產品及服務。在純O2O公司之中，專門營運商(如阿姨來了)所提供的產品及服務範圍較平台營運商小，但彼等在其特定市場內專注於自身的核心能力及所提供服務或產品的質量控制，成為其競爭優勢之一。在行業發展增長階段，物業管理公司會有較佳的定位，可與純O2O對手競爭。見「一物業管理公司主要優勢」分節討論。

此外，在更廣義的電子商貿行業裡的公司或會引發住宅社區O2O行業範圍外的進一步競爭。該等公司包括提供多元化產品及服務的既有電子商貿平台(如阿里巴巴及京東)，以及擁有自身線上渠道的線下服務及產品供應商。然而，根據艾瑞諮詢集團的資料，與住宅社區O2O行業相比，該等電子商貿公司仍處於完全整合其線上線下產品及能力的階段，使住宅社區O2O公司可定位為該等業務的互補合作夥伴，而非直接競爭對手。

## 行業概覽

---

### 董事確認

於最後實際可行日期，董事採取合理步驟後確認，自本節所載各項數據的相關日期以來，市場資料並無大幅或重大不利變動可能限制、抵觸或影響本文件所載資料。



## 法 規

我們的業務營運受中國政府廣泛監督及規管。本節載列我們必須遵守的主要法律、法規及政策的概要。

### 外商投資指引

根據《指導外商投資方向規定》(國務院令第346號)(「外商投資方向規定」)(由國務院於2002年2月11日頒佈，並於2002年4月1日施行)，外商投資項目應分為四個類別，即鼓勵、允許、限制及禁止四類。鼓勵、限制及禁止外商投資項目應載列於目錄，而任何不載列於目錄的項目被視作允許外商投資的項目。

根據目錄(由發改委及商務部於2015年3月共同修訂，並於2015年4月10日施行)，物業管理行業、房地產代理行業及網上銷售屬允許外商投資的行業類別。根據自2010年8月19日起施行的《商務部辦公廳關於外商投資互聯網、自動售貨機方式銷售項目審批管理有關問題的通知》，互聯網銷售是企業銷售行為在互聯網上的延伸，經依法批准、註冊登記的外商投資生產性企業、商業企業可以直接從事網上銷售業務；企業利用自身網路平台直接從事商品銷售的，應向電信管理部門備案。

### 中國物業管理板塊的法律監管

#### 物業管理企業的資質

根據《物業管理條例》(國務院令第379號)(由國務院於2003年6月8日頒佈，並於2003年9月1日施行，並於2007年8月26日修訂)，為從事物業管理活動的企業而設的資質管理制度已獲採納。根據《物業管理企業資質管理辦法》(住房和城鄉建設部令第125號)(「物業管理企業資質辦法」)(由住房和城鄉建設部於2004年3月17日頒佈，並於2004年5月1日施行，並於2007年11月26日修訂)，新設立的物業管理企業應當自領取其營業執照之日起30天內，向工商註冊所在地直轄市(直屬中央政府)、設區的市的人民政府房地產主管部門申請物業管理資質。資質審批部門應當對符合相應資質等級條件的物業管理企業核發物業管理資質證書。

根據物業管理企業資質辦法，物業管理企業的資質應分為一級、二級及三級。就各個不同等級的資質，物業管理企業資質辦法已為各等級訂立特定的準則。申請者需

## 法 規

符合以下方面的詳細規定：(i)其註冊資本；(ii)其專業人員的數目；(iii)其管理的物業類型；及(iv)其管理的不同類型物業的面積。國務院建設主管部門負責一級物業管理企業資質證書的頒發和管理；省、自治區人民政府建設主管部門負責二級物業管理企業資質證書，而直轄市(直屬中央政府)人民政府建設主管部門負責二級和三級物業管理企業資質證書的頒發和管理。設區的市的人民政府建設主管部門負責三級物業管理企業資質證書的頒發和管理。

一級資質物業服務企業可以承接各種物業管理項目。二級資質物業服務企業可以承接300,000平方米以下的住宅項目及80,000平方米以下的非住宅項目的物業管理業務。三級資質的物業服務企業可以承接200,000平方米以下的住宅項目及50,000平方米以下的非住宅項目的物業管理業務。物業管理企業須進行每年審查，以保持資質。

倘物業管理企業並無取得物業管理企業資質證書，或倘其承接的項目超出資質等級的營運範圍，物業管理企業可能被勒令交出自該等業務賺取的任何非法收入及支付罰款。

### 物業管理從業人員的資質

根據《物業管理條例》(國務院令第379號)(由國務院於2003年6月8日頒佈，並於2003年9月1日施行，並於2007年8月26日修訂)，從事物業管理人員應當按照國家有關規定，取得相關職業資格證書。然而，從事物業管理人員的相關職業資格證書，不同地區有不同詮釋。

根據《物業管理師制度暫行規定》(於2005年11月16日施行)，物業管理師，是指經全國統一考試，取得《中華人民共和國物業管理師資格證書》(以下簡稱「資格證書」)，並依法註冊取得《中華人民共和國物業管理師註冊證》(以下簡稱「註冊證」)，從事物業管理工作的專業管理人員。然而，根據《國務院關於取消和調整一批行政審批項目等事項的決定》(國發(2015)11號)(於2015年2月施行)，物業管理師註冊制度已經取消，物業管理師不再需要註冊證。

## 法 規

根據《關於物業服務企業資質許可中人員崗位證書標準等有關問題的通知》(粵建房函(2010)700號)(由廣東省住房和城鄉建設廳頒佈，於2010年12月24日施行)，「物業服務企業的物業管理專業人員須取得相關職業資格證書」，指物業管理師應取得人事部及建設部發出的《中華人民共和國物業管理師資格證書》，或建設部、廣東省建設廳、廣東省物業管理行業協會頒發的物業管理企業經理、部門經理、項目經理和管理員崗位合格證書。根據中國住房和城鄉建設部於2011年1月26日發出的法規文件，物業管理企業經理、部門經理、項目經理需要培訓再取得證書的規定已經取消。

### 物業管理企業的委任

根據《物權法》(中國國家主席令第62號)(由全國人大於2007年3月16日頒佈，並於2007年10月1日施行)，業主可自行管理建築物及其附屬設施或委託物業管理企業或其他管理人管理。根據法律，業主有權替換由建設單位選聘的物業管理企業或其他管理人。物業管理企業或其他管理人根據業主的委託管理建築區劃內的建築物及其附屬設施，並接受業主的監管。

根據《物業管理條例》，於業主大會上，倘擁有樓宇總建築面積過半數業權的業主及業主總數中過半數業主投下贊成票，即可選聘或解聘物業管理企業。於業主大會正式聘用物業管理企業前，建設單位(如物業發展企業)與物業管理企業須簽訂書面前期服務合約。物業管理合約載列條款，據此，物業管理企業承擔相關建築物及附屬範圍內所有安裝及設備的維修、保養及管理。一旦業主協會與物業管理企業簽訂物業管理合約，前期服務合約即告終止。

根據《前期物業管理招標投標管理暫行辦法》(建住房(2003)130號)(由住房和城鄉建設部於2003年6月26日頒佈，並於2003年9月1日施行)，於業主及業主協會聘用任何物業管理企業前，前期物業管理服務應由建設單位選聘的物業管理企業進行。住宅及同一物業管理區域內及非住宅的建設單位，應當通過招投標的方式選聘具有相同及相應資質的物業管理企業。建設單位應成立評標委員會，當中包括五名或以上單數的成員，最少三分之二成員應為物業管理專家，且非投標建設單位的代表。物業管理專家應從

## 法 規

當地房地產行政部門編製的專家名單中隨機選取。倘只有少於三名投標人或住宅規模較小的，經物業所在的區、縣人民政府房地產行政主管部門批准，物業建設單位可直接透過合約選聘物業管理企業。

### 物業管理企業的收費

據《物業服務收費管理辦法》（發改價格(2003)1864號）（由發改委及住房和城鄉建設部於2003年11月13日聯合頒佈，並於2004年1月1日施行），物業管理企業獲准根據相關物業管理合約就房屋及配套的設施設備及相關場地的維修、養護及管理，維護相關區域內的及環境衛生及秩序，向業主收取費用。

國務院價格相關行政部門會同建設主管部門負責監督及管理全國物業管理企業的收費。縣級以上地方政府價格相關行政部門會同同級房地產相關行政部門於各自的行政區域負責監督及管理物業管理企業的收費。

物業管理企業的收費應根據不同類型物業的不同性質及特點以政府指導價及市場調節價釐定。具體定價形式由省、自治區、直轄市（直屬中央政府）人民政府價格主管部門會同房地產行政主管部門確定。

業主與物業管理企業可以採取包幹制（由業主向物業管理企業支付固定物業服務費用，盈餘或者虧損均由物業管理企業享有或者承擔）或者酬金制（在預收的物業服務資金中按約定比例或者約定數額提取酬金支付給物業管理企業，其餘全部用於物業服務合同約定的支出，結餘或者不足均由業主享有或者承擔）約定物業服務費用。

物業管理企業應當按照政府主管價格行政部門的規定實行明碼標價，在管理區域的顯著位置，將服務內容、服務標準、收費項目、收費標準等有關情況進行公示。

根據《物業服務收費明碼標價規定》（發改價檢(2004)1428號）（由發改委及住房和城鄉建設部於2004年7月19日頒佈，並於2004年10月1日施行），物業管理企業於向業主提供服務（包括物業管理合約規定提供物業服務以及根據業主委託要求提供其他服務）應

## 法 規

實行明碼標價服務費，標明服務項目、收費標準等有關情況。倘收費標準有任何改變，物業管理企業應當在執行新標準前一個月調整所標示的相關內容，並標示新標準開始實行日期。

倘物業管理企業未能根據地方法規採用政府指導價，其可能被勒令交出自該等業務賺取的任何非法收入、支付罰款、甚或於更嚴重的情況下可能被勒令終止經營業務，直至彼等的不合規情況獲糾正為止。

### 停車場服務費規定

根據《關於城市停車設施規劃建設及管理的指導意見》（建城(2010)74號）（由住房和城鄉建設部、公安部及發改委共同頒佈，並於2010年5月19日施行），包含市場准入和退出標準的特許經營管理制度須由以公開、公平及公正方式選取的城市專業停車服務經營單位所實行。根據《機動車停放服務收費管理辦法》（計價格(2000)933號）（由發改委於2000年7月14日頒佈，並於2000年9月1日施行），縣級以上地方政府價格主管部門負責機動車停放服務收費的管理工作。

機動車停放服務收費根據三項基本定價準則（包括市場調節價、政府指導價及政府定價）而釐定。具體定價應由各省、自治區、直轄市（直屬中央政府）人民政府價格部門按各自行政區域的機動車保有量及停放服務供求關係確定。住宅區的露天停車場及地下停車場應實行政府指導價及政府定價，而酒店及寫字樓的停車場應實行市場調節價。

實行政府指導價或政府定價而制定或調整的機動車停放服務收費標準應由停車場的經營者應用，報地方政府相關價格主管部門批准。

機動車停放服務收費應實行明碼標價。經營者應於機動車停放場所及收費地點醒目位置設置明碼標價牌，標明車輛類型、服務項目、計費單位、收費標準和投訴及資訊電話，接受社會監督。

### 司法解釋

《關於審理物業服務糾紛案件具體應用法律若干問題的解釋》（法釋(2009)8號）（由最高人民法院於2009年5月15日頒佈，並於2009年10月1日施行）訂定法院於業主與物業管理企業就特定議題的爭議的聆訊上所採用的解釋原則。在《關於審理物業服務糾紛案

## 法 規

件具體應用法律若干問題的解釋》規限下，物業發展商或業主協會代表業主根據相關法規訂立的物業管理合約對業主具有法律約束力，而倘若業主以並非訂約方為由提出抗辯，法院不予支持。此外，倘業主協會或業主向法院上訴，請求確認免除物業管理企業責任、加重業主協會或業主責任或排除其權利的物業管理合約條款無效，法院應予支持。

根據《商品房屋租賃管理辦法》，房屋租賃合同訂立後三十日內，房屋租賃當事人應當到租賃房屋所在地直轄市(直屬中央政府)、市、縣人民政府建設(房地產)主管部門辦理房屋租賃登記備案。違反本辦法規定的，由直轄市(直屬中央政府)、市、縣人民政府建設(房地產)部門責令限期改正；個人逾期不改正的，處以人民幣1,000元以下罰款；單位逾期不改正的，處以人民幣1,000元以上人民幣10,000元以下罰款。

### 對中國從事維修及保養服務的企業的監管

從事電梯等機電類特種設備的安裝、改造、維修及日常維護保養的企業須取得特種設備安裝改造維修許可證，而從事電梯日常維護保養的企業則須取得電梯維修的資格許可。《機電類特種設備安裝改造維修許可規則(試行)》(「許可規則」)規定許可證申請者的特定要求及有關申請、受理、評審及發證的詳細程序。符合所有要求的申請者可向省級或市級特種設備安全監察機構遞交申請，並可於主管評審機構受理批准及審查後獲取相關許可證。企業應按照許可規則訂明的規定經營業務，並於出現任何違規行為時按該規則受行政處分。

根據《廣東省安全技術防範管理條例》(「安全技術條例」)及其實施辦法，主管公安機關應按照(i)於過往三年完成的安全技術防範系統數目、(ii)管理團隊、(iii)技術員工、(iv)持有安全技術防範系統資格證書的員工數量及(v)企業的註冊資本將從事安全技術防範系統設計、施工及維修的企業分類為四個等級中的其中一級。建設項目安全技術系統的設計方案及為現有建築物改建的有線或無線安全技術防範系統的設計方案須經縣級以上的公安機關主管安全技術防範部門核准，而該等安全技術防範系統須於開始

## 法 規

試行一個月後及任何有關安全技術防範系統全面運作前經政府當局驗收。安全技術防範及其實施辦法的規定亦載列，倘違反任何有關規定，從事安全技術防範系統設計、施工及維修的企業應承擔的法律責任。

### 對中國知識產權的法律監管

#### 著作權

根據於2010年修訂，並於2010年4月1日起施行的《中華人民共和國著作權法》(「**著作權法**」)，著作權包括如發表權和署名權等著作人身權及如製作權和發行權等著作財產權。除非著作權法律另有規定，否則未經著作權人許可，複製、發行、表演、放映、廣播或滙編作品或通過信息網絡傳播予公眾將構成侵犯著作權之行為。侵權人應根據案件的情況承諾停止侵權、採取補救措施並道歉並賠償損失。

#### 商標

根據於2013年8月30日修訂，並於2014年5月1日起施行的《中華人民共和國商標法》(「**商標法**」)，註冊商標的專用權應限於已審定註冊之商標及已核准使用商標的貨品。註冊商標的有效期為十年，自核准註冊之日起計算。根據商標法，未經該註冊商標持有人授權，在相同商品或類似商品上使用與該註冊商標相同或類似的商標構成侵犯註冊商標的專用權。侵權人應按法規承諾停止侵權、採取補救措施並賠償損失等。

#### 專利

根據於2008年12月27日修訂，並於2009年10月1日起施行的《中華人民共和國專利法》(「**專利法**」)，創造或實用新型已獲授專利權後，除專利法另有規定，否則任何單位或個人未經專利權人許可，都不得實施其專利，即為生產經營目的，製造、使用、許諾銷售、銷售或進口該專利產品；或使用專利方法；或使用、許諾銷售、銷售或進口使用專利方法直接產生之任何產品。外觀設計已獲授專利權後，任何單位或個人未經專利權人許可，都不得實施其專利，即為生產經營目的，製造、許諾銷售、銷售或進口附有該項專利外觀設計的任何產品。一經確定侵犯專利權，侵權人應按法規承諾停止侵權、採取補救措施並賠償損失等。

## 法 規

### 域名

根據於2004年11月5日頒佈，並於2004年12月20日施行的《中國互聯網域名管理辦法》，「域名」是指互聯網絡上識別和定位計算機的層次結構式的字符標誌，與該計算機的互聯網協定(IP)地址相對應。域名註冊服務遵循「先申請先註冊」原則。完成域名註冊後，申請人成為其註冊域名之持有者。此外，持有者應按期就其註冊繳納域名運行費用。倘域名持有者未按照規定繳納相應費用，原域名註冊服務機構將註銷域名，並以書面方式通知域名持有者。

### 對中國勞工權益保障的法律規管

根據《中華人民共和國勞動法》(國家主席令第28號)(「**勞動法**」)(由全國人大常務委員會於1994年7月5日頒佈，並於1995年1月1日施行，並於2009年8月27日修訂)，用人單位應當建立和完善規章制度，保障勞動者享有權利。用人單位必須建立、健全勞動安全衛生制度，嚴格執行國家勞動安全衛生規程和標準，對勞動者進行勞動安全衛生教育，防止勞動過程中的事故，減少職業危害。用人單位必須為勞動者提供符合國家規定的勞動安全衛生條件和必要的勞動防護用品，對從事有職業危害作業的勞動者應當定期進行健康檢查。從事特種作業的勞動者必須經過專門培訓並取得特種作業資格。用人單位應當建立職業培訓制度，按照國家規定提取和使用職業培訓經費，根據本單位實際，有計劃地對勞動者進行職業培訓。

《勞動合同法》(國家主席令第65號)(由全國人大常委於2007年6月29日頒佈，並於2008年1月1日施行，並於2012年12月28日修訂)及《勞動合同法實施條例》(國務院令第535號)(於2008年9月18日頒佈，並於同日施行)透過勞動合同規定雙方(即用人單位及勞動者)及包含涉及勞動合同條款的特別規定。根據《勞動合同法》及《勞動合同法實施條例》的規定，應當訂立書面勞動合同。用人單位與勞動者協商一致，可以訂立固定期限勞動合同、無固定期限勞動合同，或以完成一定工作任務為期限的勞動合同。用人單位與勞動者協商一致或在符合法定條件的情況下，用人單位可依法終止勞動合同，並遣散其勞動者。本法施行前已依法訂立且在本法施行之日存續的勞動合同，繼續履行。本法施行前已建立勞動關係，尚未訂立書面勞動合同的，應當自《勞動合同法》施行之日起一個月內訂立。



## 法 規

根據《勞務派遣暫行規定》（於2014年1月24日頒佈，於2014年3月1日施行），用工單位只能在臨時性、輔助性或者替代性的工作崗位上使用被派遣勞動者。用工單位應當嚴格控制勞務派遣用工數量，使用的被派遣勞動者數量不得超過其用工總量的10%。就計算而言，用工總量是指用工單位訂立勞動合同人數與使用的被派遣勞動者人數之和。用工單位在本規定施行前使用被派遣勞動者數量超過其用工總量10%的，應當制定調整用工方案，於《勞務派遣暫行規定》施行之日起2年內降至規定比例。用工單位未將本規定施行前使用的被派遣勞動者數量降至符合規定比例之前，不得新用被派遣勞動者。

根據《社會保險費徵繳暫行條例》、《工傷保險條例》、《失業保險條例》及《企業職工生育保險試行辦法》，於中國的企業應為其職工提供包括基本養老保險、失業保險、生育保險、工傷保險及基本醫療保險的福利計劃。企業必須向當地社會保險經辦機構辦理社會保險登記，提供社會保險，並為職工繳納或代扣代繳相關社會保險費。《社會保險法》（國家主席令第35號）（於2010年10月28日頒佈，並於2011年7月1日施行）結合基本養老保險、失業保險、生育保險、工傷保險和基本醫療保險的相關規定，並詳細地闡述違反相關社會保險法律及法規的用人單位的法律義務及責任。

根據《住房公積金管理條例》（國務院令第262號）（於1999年4月3日頒佈及施行，並於2002年3月24日修訂），職工個人繳存的住房公積金和職工所在單位為職工繳存的住房公積金，屬於職工個人所有。

僱主須按時悉數支付及繳存住房公積金，不得逾期或付款不足。僱主應向住房公積金管理中心辦理支付住房公積金繳存登記。違反本條例的規定，單位不辦理住房公積金繳存登記或者不為本單位職工辦理住房公積金賬戶設立手續的，由住房公積金管理中心責令限期辦理；逾期不辦理的，處人民幣10,000元以上人民幣50,000元以下的罰款。違反本條例的規定，單位逾期不繳或者少繳住房公積金的，由住房公積金管理中心責令限期繳存；逾期仍不繳存的，可以申請人民法院強制執行。

## 法 規

### 稅務法規

#### 所得稅

根據於2007年3月16日頒佈，並於2008年1月1日施行的《中華人民共和國企業所得稅法》（「**企業所得稅法**」）及國務院於2007年12月6日頒佈，並於2008年1月1日施行的《中華人民共和國企業所得稅法實施條例》（「**實施條例**」），企業分為居民企業和非居民企業。居民企業應當就其於中國境內、境外所得繳納企業所得稅，企業所得稅稅率為25%。非居民企業在中國境內設立機構、場所的，應當就其所設機構、場所取得的來源於中國境內的所得，以及發生在中國境外但與其所設機構、場所有實際聯繫的所得，繳納企業所得稅。非居民企業在中國境內未設立機構、場所的，或者雖設立機構、場所但取得的所得與其所設機構、場所沒有實際聯繫的，應當就其來源於中國境內的所得繳納企業所得稅，企業所得稅稅率減至10%。

#### 有關股息分派的所得稅

中國與香港政府於2006年8月21日訂立《內地和香港特別行政區關於對所得稅避免雙重徵稅和防止偷漏稅的安排》（「**安排**」）。根據安排，倘香港居民直接持有中國公司不少於25%的股權，則中國公司向該香港居民派付股息的適用預提稅率為5%。倘中國公司向持有其股權不足25%的香港居民派付股息，則適用預提稅率為10%。

根據由中華人民共和國國家稅務總局（「**國家稅務總局**」）頒佈，並於2009年2月2日施行的《國家稅務總局關於執行稅收協定股息條款有關問題的通知》，中國居民公司向稅收協定締約對方的稅收居民支付股息時，該稅收居民取得的股息可按稅收協定規定稅率納稅，惟須符合下列所有規定：(i)取得股息的稅收居民根據稅收協定規定應限於公司；(ii)在該中國居民公司的全部所有者權益和有表決權股份中，該對方稅收居民直接擁有的比例均符合規定比例；及(iii)該對方稅收居民直接擁有該中國居民公司的資本比例，在取得股息前連續十二個月以內任何時候均符合稅收協定規定的比例。

根據於2009年10月1日施行的《非居民享受稅收協定待遇管理辦法（試行）》（「**管理辦法**」），自中國居民企業收取股息的非居民企業（中國稅法所定義者）須先向主管稅務機構提請審批方可根據稅收協定享有稅項優惠。不予受理的非居民企業可能無法享有稅

## 法 規

收協定提供的稅項優惠。根據《關於國稅發(1993)45號有關文件廢止後個人所得稅徵管問題的通知》，於香港上市的境內非外資投資企業派發股息及額外紅利時，一般可按10%稅率扣繳個人所得稅，而境外居民個人股東無需辦理申請事宜。

### 營業稅

根據《營業稅暫行條例》(國務院令第136號)(國務院於1993年12月13日頒佈，並於1994年1月1日施行，並於2008年11月10日修訂)以及《營業稅暫行條例實施細則》(財政部及國家稅務總局於1993年12月25日頒佈及施行，並於1997年5月22日及2008年12月15日修訂，並於2011年10月28日進一步修訂)，提供規定的勞務及轉讓不動產或無形資產所得收入須視乎勞務而定，按介乎3%至20%的稅率繳納營業稅。

### 增值稅

根據《增值稅暫行條例》(國務院令第538號)(國務院於1993年12月13日頒佈，並於1994年1月1日施行，並於2008年11月10日修訂)及《增值稅暫行條例實施細則》(財政部令第65號)(財政部於1993年12月25日頒佈及施行，並於2008年12月15日及2011年10月28日修訂)，於中國境內銷售貨物或者提供加工、修理修配勞務以及進口貨物的納稅人均應繳納增值稅。除另行規定外，一般納稅人銷售或進口各類貨物的稅率為17%；提供加工、修理修配勞務的納稅人的稅率為17%；出口貨物的納稅人適用稅率為零。

此外，根據財政部及國家稅務總局頒佈的《營業稅改徵增值稅試點方案》(財稅(2011)110號)，國家自2012年1月1日起開始逐步推動稅務改革，於經濟發展正面效應明顯、改革示範作用較強的地區開展試點，從交通運輸業、部分現代服務業等生產性服務業開展試點，逐步推廣營業稅改徵增值稅。

### 中國外匯法規

監管中國外匯的主要法規為《中華人民共和國外匯管理條例》(「外匯管理條例」)，由中國國務院於1996年1月29日頒佈，自1996年4月1日起施行，並於1997年1月14日及2008年8月1日作出修訂。根據該等規則，人民幣一般可自由兌換以支付經常項目(如與

## 法 規

貿易及服務有關的外匯交易及股息付款)，惟除非事先取得外匯管理主管部門批准，否則不可就資本項目(如資本轉移、直接投資、證券投資、衍生產品或貸款)自由兌換。

根據外匯管理條例，中國外商投資企業在提供若干證明文件(董事會決議案、納稅證明等)或(就貿易及服務有關的外匯交易而言)證明有關交易的商業文件的情況下，可毋須取得國家外匯管理局的批准而購匯支付股息。該等企業亦獲准保留外匯(不得超越國家外匯管理局批准的上限)以償還外債。此外，向境外直接投資或從事境外投資及買賣證券及衍生產品的外匯交易，須向管理外匯的主管機關登記，並獲相關政府機關批准或備案(如必要)。

根據於2014年7月14日發佈並於同日施行的《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》(匯發[2014]37號)(「**37號文**」)，境內居民以其境內外合法資產或權益向特殊目的公司出資前，應向國家外匯管理局當地分局申請辦理境外投資外匯登記手續。已登記境外特殊目的公司發生境內居民個人股東、名稱及經營期限之基本信息變更，或發生境內居民個人增資、減資、股權轉讓或置換、合併或分立等重要事項變更後，應及時辦理境外投資外匯變更登記手續。「特殊目的公司」指「境內居民(含境內機構和境內居民個人)以投融資為目的，以其合法持有的境內企業資產或權益，或者以其合法持有的境外資產或權益，在境外直接設立或間接控制的境外企業」。「返程投資」指「境內居民直接或間接通過特殊目的公司開展的直接投資活動，即通過新設、併購等方式在境內設立外商投資企業或項目，並取得所有權、控制權、經營管理權等權益的行為」。此外，根據37號文操作指引附件，審核原則變更為「境內居民個人只為直接設立或控制的(第一層)特殊目的公司辦理登記」。

## 歷史、重組及企業架構

### 歷史概覽

根據中國指數研究院的資料，按2013年12月31日的總合約管理建築面積計算，我們是中國領先獨立物業管理公司。

本集團歷史可追溯至2005年9月，當時本集團創辦人劉先生及陳女士憑藉過往彼等各自於業內的經驗，利用自身的財務資源展開名為中奧物業的物業管理業務。為促進業務拓展，我們分別於2005年9月及2008年6月邀請梁先生及龍先生加入我們的核心管理團隊，彼等後來於2011年11月成為中奧物業主要股東。有關劉先生、陳女士、梁先生及龍先生的履歷詳情，請參閱本文件「董事、高級管理層及僱員」一節。

中奧物業為我們物業管理業務主要經營的附屬公司，自成立以來一直於中國多個地區內部拓展營運，方法是於中國廣東及其他省份的主要城市設立分行辦事處，或透過收購地區物業管理公司。此外，中奧物業分別於2012年、2013年及2014年收購杭州綠都、杭州華昌及寧波迪賽的股權。截至2015年5月31日，透過中奧物業以及其分行辦事處及附屬公司，我們的物業管理業務覆蓋中國28個城市，並向超過159項物業提供服務。有關我們經營業務地區以及我們所管理社區的進一步資料，請參閱「業務 — 我們的競爭優勢」一節。

為成立我們的O2O平台，杭州壹到2015年2月成立。我們的高級管理團隊有對電子商貿營運具豐富經驗的管理人員，負責我們O2O平台的開發及營運，並由羅濤先生帶領。非執行董事衛哲先生(彼為阿里巴巴網絡有限公司前首席執行官)亦會擔任開發O2O平台的顧問，參與O2O業務線的戰略規劃。有關羅濤先生及衛哲先生的履歷詳情，請參閱本文件「董事、高級管理層及僱員」一節。

## 歷史、重組及企業架構

下表為我們業務發展重大里程碑的梗概：

年份	事件
2005年	中奧物業於2005年9月26日在中國廣州成立並展開營運。
2006年	中奧物業開始於中國廣州以外地區設立分行辦事處，拓展其業務。  中奧物業獲中國物業管理企業促進會、中國房地產開發商協會、中國房地產年會組織委員會及中國物業管理高峰論壇組織委員會認可為「中國綜合實力百強企業」及「中國最佳誠信品牌企業」。
2007年	我們發展管家服務作為物業管理服務的中至高端分部。中奧物業獲第四屆中國物業人氣榜組委會認可為「廣州最受業主信賴十大物業管理品牌」。
2008年	中奧物業獲中華人民共和國住房和城鄉建設部頒發物業服務一級資質證書。
2009年	中奧物業在物業管理營運的質量及環境管理方面，分別獲ISO9001及ISO14001認證，而在物業管理營運的職業健康及安全管理方面，亦獲OHSAS18001認證。
2011年	中奧物業聯同廣東理工職業學院合作籌辦「廣東理工職業學院中奧物業管理學院」的計劃。  中奧物業於中國物業管理協會的「物業管理改革發展三十週年綜合實力百強企業」排名第24位。
2012年	中奧物業於中國房地產Top 10研究組的「中國物業服務百強企業」排名第15位。
2013年	中奧物業於中國物業管理協會的「管理規模Top 100企業」排名第4位及「管理綜合實力Top 200企業」排名第10位。

## 歷史、重組及企業架構

年份	事件
2014年	中奧物業於中國房地產Top 10研究組的「中國物業服務百強滿意度領先企業」排名第9位。
2015年	中奧物業與[編纂]投資者訂立購股協議，內容有關彼等於本公司的投資額合共32,000,000美元。  中奧物業與一名[編纂]投資者恒璣訂立戰略合作協議。  於2015年6月，我們發展我們的O2O手機應用程式「愛到家」，透過我們管理之杭州特選物業之管家服務擴展我們的生活服務。

### 企業發展

下文概述我們各業務線的附屬公司。

附屬公司名稱	註冊成立日期及地點	收購／成立詳情	參考
<b>中國控股公司</b>			
<b>物業管理相關服務</b>			
廣州旭基	2015年3月23日，中國	中奧香港於2015年3月23日成立廣州旭基。	請參閱「一重組—成立廣州穗雅及廣州旭基」一節
杭州卓敖	2015年3月5日，中國	中奧物業於2015年3月5日成立杭州卓敖	請參閱「一重組—成立廣州穗雅及廣州旭基」一節
<b>O2O平台</b>			
廣州穗雅	2015年3月31日，中國	中奧香港於2015年3月31日成立廣州穗雅。	請參閱「一重組—成立廣州穗雅及廣州旭基」一節

## 歷史、重組及企業架構

附屬公司名稱	註冊成立日期及地點	收購／成立詳情	參考
<b>經營附屬公司</b>			
<b>物業管理相關服務</b>			
中奧物業	2005年9月26日， 中國	劉先生及陳女士於2005年9月26日成立中奧物業。	請參閱「物業管理相關服務—中奧物業」一節
杭州綠都	2006年3月21日， 中國	中奧物業於2012年12月27日收購杭州綠都。	請參閱「物業管理相關服務—杭州綠都」一節
廣州白金管家	2009年3月2日， 中國	中奧物業於2012年6月5日收購廣州白金管家。	請參閱「物業管理相關服務—廣州白金管家」一節
寧波迪賽	2009年7月23日， 中國	中奧物業於2014年7月4日及2014年10月9日分別收購寧波迪賽50%及10%的股權。	請參閱「物業管理相關服務—寧波迪賽」一節
杭州華昌	2012年2月20日， 中國	中奧物業於2013年8月12日收購杭州華昌。	請參閱「物業管理相關服務—杭州華昌」一節
<b>O2O平台</b>			
廣州到家	2014年3月14日， 中國	中奧物業成立廣州到家，中奧物業於2014年3月14日持有廣州到家60%之股權，其後於2014年12月4日持有75%之股權。	請參閱「O2O平台—廣州到家」一節
杭州壹到	2015年2月3日， 中國	中奧物業於2015年2月3日成立杭州壹到。	請參閱「O2O平台—杭州壹到」一節



## 歷史、重組及企業架構

作為企業發展的一部分，我們透過以下步驟成立及收購附屬公司：

### 物業管理相關服務

#### 中奧物業

中奧物業主要從事物業管理服務，於2005年9月26日在中國廣州成立，初步註冊資本為人民幣500,000元。於成立日期，中奧物業由劉先生及陳女士分別擁有80%及20%。

中奧物業的註冊資本於2005年11月23日由人民幣500,000元增至人民幣5,100,000元，再於2007年8月6日進一步增至人民幣10,000,000元，據此，中奧物業繼續由劉先生及陳女士分別擁有80%及20%。

2011年11月8日，劉先生與梁先生訂立股權轉讓協議，據此，劉先生同意向梁先生轉讓中奧物業20%的股權，代價為人民幣2,000,000元。

2011年11月8日，劉先生與龍先生訂立股權轉讓協議，據此，劉先生同意向龍先生轉讓中奧物業20%的股權，代價為人民幣2,000,000元。

劉先生向梁先生及龍先生各自轉讓股權的代價乃由訂約各方磋商釐定，相當於所轉讓股權應佔的注資金額。2011年11月29日的更新業務牌照反映上述轉讓已獲相關中國機關批准。上述轉讓完成後，中奧物業由劉先生、陳女士、梁先生及龍先生分別擁有40%、20%、20%及20%。

於2012年3月31日，陳女士與其父親陳興華先生訂立一項股權信託協議，據此，陳興華先生同意以信託方式代陳女士持有陳女士於中奧物業的20%股權，並進一步同意擔任根據陳女士不時指示行事的名義股東，促使有關股權根據陳女士的指示轉讓並以其名義登記。根據有關協議，陳女士於2012年3月31日轉讓其於中奧物業的20%股權予陳興華先生。於重組期間，陳興華先生於2014年11月19日，按照信託安排之下陳女士的指示將該等於中奧物業的股權轉讓回予陳女士。

## 歷史、重組及企業架構

### 中奧物業分行辦事處

截至最後實際可行日期，中奧集團已於中國成立50間分行辦事處，以助於中國不同地區大幅發展其業務營運。有關我們透過中奧物業及其分行辦事處經營業務的地點詳情，請參閱「業務—我們的業務—地理分佈」一節。

### 杭州綠都

杭州綠都主要從事物業管理，由獨立第三方浙江綠都房地產開發有限公司（「綠都房地產」）於2006年3月21日在中國杭州成立，初步註冊資本為人民幣500,000元。2011年4月28日，杭州綠都的註冊資本增至人民幣2,500,000元。

2012年12月27日，中奧物業向綠都房地產收購杭州綠都全部股權，代價為人民幣1元，乃訂約各方經公平磋商釐定，並經參考杭州綠都的資產淨值。上述轉讓完成後，杭州綠都成為中奧物業的全資附屬公司。

### 杭州華昌

杭州華昌主要從事物業管理，由兩名獨立第三方個人於2012年2月20日在中國杭州成立，初步註冊資本為人民幣1,000,000元。2013年8月1日，中奧物業向該等獨立第三方收購杭州華昌全部股權，總代價為人民幣1,000,000元，乃訂約各方經公平磋商釐定，相等於杭州華昌當時的註冊資本。上述轉讓完成後，杭州華昌成為中奧物業的全資附屬公司。

杭州華昌於2013年6月5日在中國海寧成立分行辦事處。

### 廣州白金管家

廣州白金管家主要從事向物業發展商及物業管理公司提供諮詢服務，於2009年3月2日在中國廣州成立，初步註冊資本為人民幣5,000,000元。

廣州白金管家自成立以來一直由劉先生、陳女士、梁先生及龍先生分別實益擁有40%、20%、20%及20%，直至2012年6月1日中奧物業收購廣州白金管家全部股權，總代價為人民幣5,000,000元，相等於廣州白金管家當時的註冊資本。2012年6月5日的更新業務牌照反映上述轉讓已獲相關中國機關批准。上述轉讓完成後，廣州白金管家成為中奧物業的全資附屬公司。

## 歷史、重組及企業架構

### 寧波迪賽

寧波迪賽主要從事酒店物業管理，由獨立第三方寧波市迪賽房地產投資諮詢有限公司於2009年7月23日在中國寧波成立，初步註冊資本為人民幣1,500,000元。

自成立日期以來，寧波迪賽已進行一連串股權轉讓，其後寧波迪賽因而由寧波市迪賽控股集團有限公司（「迪賽控股」）擁有50%及由寧波百隆房地產有限公司（「寧波百隆」）擁有50%。迪賽控股及寧波百隆均為獨立第三方。

2014年7月4日，中奧物業與寧波百隆訂立股權轉讓協議，據此，中奧物業向寧波百隆收購寧波迪賽50%的股權，代價為人民幣750,000元，乃訂約各方經公平磋商釐定，相等於寧波迪賽當時的註冊資本。2014年7月4日的更新業務牌照反映上述收購已獲相關中國機關批准。上述轉讓完成後，寧波迪賽由中奧物業擁有50%及由迪賽控股擁有50%。

2014年9月18日，中奧物業與迪賽控股訂立股權轉讓協議，據此，中奧物業向迪賽控股收購寧波迪賽10%的股權，代價為人民幣150,000元，乃訂約各方經公平磋商釐定，相當於寧波迪賽當時的註冊股本。2014年10月9日的更新業務牌照反映上述收購已獲相關中國機關批准。上述轉讓完成後，寧波迪賽由中奧物業擁有60%及由迪賽控股擁有40%。

### O2O平台

#### 廣州到家

廣州到家主營業務為提供軟件及資訊科技服務，由中奧物業與獨立第三方廣州久盛電腦軟體有限公司（「久盛」）及金果創新（北京）科技有限公司（「金果」）於2014年3月14日在中國廣州成立，初步註冊資本為人民幣1,000,000元。於成立日期，廣州到家分別由中奧物業、久盛及金果擁有60%、20%及20%。我們成立廣州到家作為從事O2O業務的潛在平台之一，但於往績記錄期及直至最後實際可行日期，廣州到家並無進行任何O2O營運。

## 歷史、重組及企業架構

於2014年，廣州到家按其股東協定進行連串的重組，就此，金果退出對廣州到家的投資，而中奧物業及久盛持有廣州到家的股權分別調整至75%及25%。有關上述重組的詳情如下：

- (i) 2014年10月13日，中奧物業與金果訂立股權轉讓協議，據此，中奧物業向金果收購廣州到家20%的股權，代價為人民幣300,000元，乃訂約各方經公平磋商釐定。2014年11月17日，已向相關中國機關完成登記廣州到家擁有權的變動以反映上述提出的收購。上述轉讓完成後，廣州到家由中奧物業擁有80%及由久盛擁有20%；及
- (ii) 2014年11月29日，中奧物業與久盛訂立股權轉讓協議，據此，久盛向中奧物業收購廣州到家5%的股權，代價為人民幣19,264元，乃訂約各方經公平磋商釐定。2014年12月9日，已向相關中國機關完成登記廣州到家擁有權的變動以反映上述轉讓。上述轉讓完成後，廣州到家由中奧物業擁有75%及由久盛擁有25%。

### 杭州壹到

杭州壹到主營業務為提供軟件及資訊科技服務，由中奧物業於2015年2月3日在中國杭州成立，初步註冊資本為人民幣1,000,000元。於成立日期及最後實際可行日期，杭州壹到由中奧物業全資擁有。杭州壹到是我們愛到家應用程式的開發商及營運商，我們現時通過愛到家手機應用程式經營O2O業務。

### 往績記錄期已出售的附屬公司

佛山鉅隆主營業務為提供物業管理服務，由獨立第三方陳麗瓊及張志泰於2005年9月19日在中國佛山成立，初步註冊資本為人民幣500,000元。佛山鉅隆的註冊資本於2008年8月15日增至人民幣3,000,000元，再於2009年11月3日進一步增至人民幣5,010,000元。

為收購佛山鉅隆所經營的物業管理業務，中奧物業於2011年11月28日分別與陳麗瓊及張志泰訂立股權轉讓協議，據此，中奧物業向陳麗瓊及張志泰收購佛山鉅隆全部股權，總代價為人民幣4元，乃訂約各方經公平磋商釐定，並經參考佛山鉅隆當時的資產淨值。2011年12月26日的更新業務牌照反映上述轉讓已獲相關中國機關批准。上述轉讓完成後，佛山鉅隆成為中奧物業的全資附屬公司。

## 歷史、重組及企業架構

中奧物業收購佛山鉅隆後，發現佛山鉅隆業務存在若干欠妥之處，我們認為違背陳麗瓊及張志泰所作聲明及保證。因此，訂約各方協定，佛山鉅隆於2012年7月按成本轉讓回賣方，總代價為人民幣4元，乃相等於中奧物業於2011年收購佛山鉅隆已付代價。有關交易於2012年8月1日完成後，佛山鉅隆不再為中奧物業附屬公司及本集團成員公司。於2012年12月31日，佛山鉅隆錄得淨負債人民幣41,000元。

### 於往績記錄期後處置廣州邁越

廣州邁越主要經營通過其開發名為鄰里生活的手機應用程式提供資訊服務及社交網絡服務，並於2015年3月開始投入服務，並擁有ICP許可證。廣州邁越於2014年9月26日在中國廣州成立，註冊資本為人民幣1,000,000元，由劉先生及趙女士繳付。自成立起，廣州邁越由劉先生及趙女士分別持有75%及25%股權。除身為廣州到家的董事身份外，趙女士為獨立第三方。

廣州邁越擁有ICP許可證，且由於受中國對提供有限制商業互聯網信息服務的外資業務的監管限制，因此我們的附屬公司廣州穗雅與廣州邁越、劉先生及趙女士於2015年4月15日訂立結構性合同(此後經修訂及補充)。我們的中國法律顧問指，根據中國法律，「商業互聯網信息服務」指包括通過互聯網向網上訂閱者提供收費資訊(例如於互聯網刊登廣告及推廣資訊，並須持有ICP許可證(一種增值電信服務許可證))的服務活動。通過此等結構性合同，我們能監督及控制廣州邁越的業務經營，及此等合同因而讓廣州邁越的的業績及財務經營狀況於本集團綜合入賬，猶如其為我們的附屬公司。於廣州邁越視作本公司附屬公司的期間，彼並無產生任何收益。

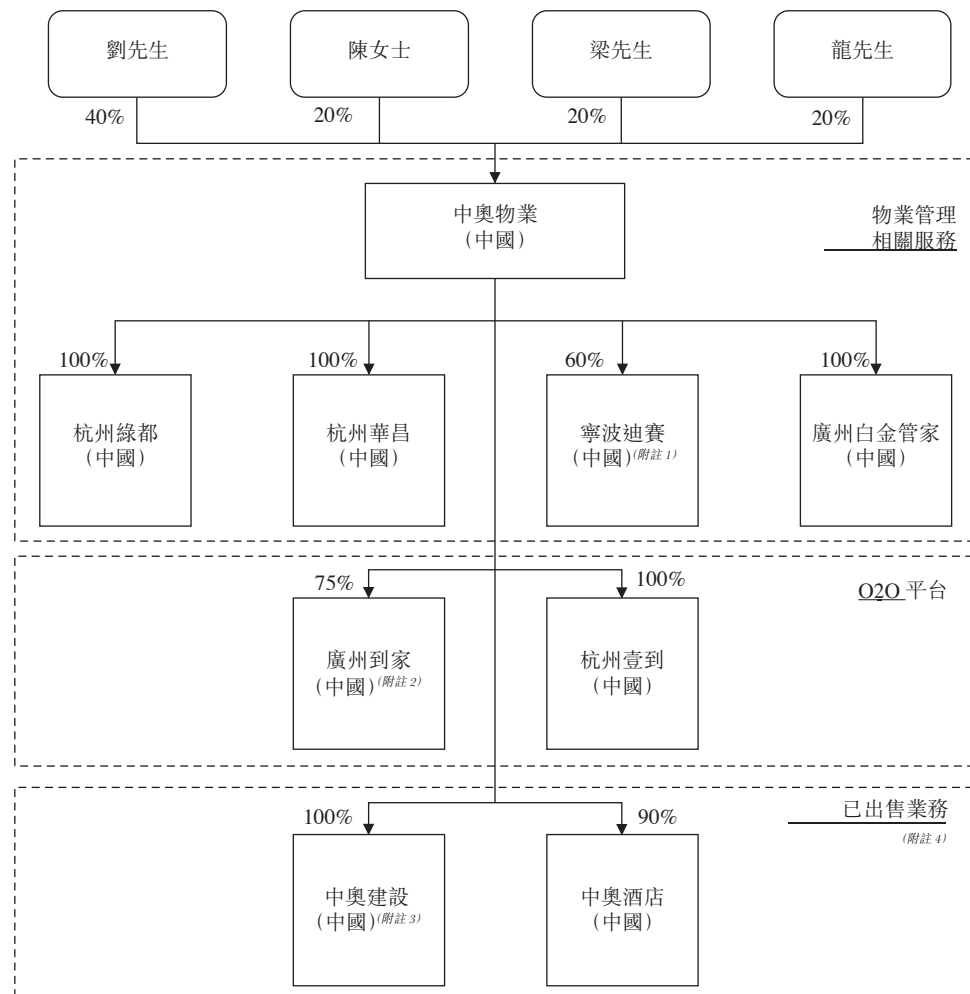
於2015年10月26日，我們終止了與廣州邁越、劉先生及趙女士訂立的結構性合同，並因此不再對廣州邁越有任何控制權，實際處置我們於該實體的權益。終止結構性合同並不涉及任何代價，且廣州穗雅、廣州邁越、劉先生及趙女士各自皆確認自終止日期起，並無結構性合同項下的未行使權利或未履行義務，而各方獲解除及免除一切結構性合同項下的義務及責任。廣州邁越初始成立旨在協助本集團在廣東省發展O2O業務。由於鄰里生活應用程式的經營模式已被淘汰，並被愛到家應用程式在客戶喜好及產生收益的能力方面超越，因此我們的中期業務計劃考慮通過愛到家應用程式專注發展及擴充服務，並將覆蓋範圍延伸至包括廣東省在內的其他中國城市。因此，為減少維持結構性合同及遵守中國相關監管規定的負擔及所需的資源，我們決定終止該等結構性合同並不再擁有廣州邁越的任何權益。我們的董事認為該等處置對我們的經營及財務

## 歷史、重組及企業架構

影響不大，皆因(i)廣州邁越自成立起並無產生任何收益，且(ii)我們因該實體的業務仍屬初期而並無作出任何重大投資。此外，我們並無就訂立該等結構性合同支付任何代價，因此終止合同並無對現金流造成任何損失或影響。根據廣州邁越截至2015年9月30日的管理賬目，我們估計我們的資產淨值將會因該等處置而輕微減少約人民幣121,000元。在此人民幣121,000元的資產淨值減幅當中，本公司擁有人應佔權益會減少人民幣121,000元的75%，而非控股權益會減少該金額的25%。資產淨值減幅主要為廣州邁越抵銷其累計損失後的註冊資本。

### 重組

下圖說明我們於重組前的企業架構。



附註：

- (1) 餘下於寧波迪賽的40%股權由迪賽控股擁有(除為寧波迪賽的股東外，為寧波迪賽的創辦人及獨立第三方)；

## 歷史、重組及企業架構

- (2) 餘下於廣州到家的25%股權由久盛擁有(除作為廣州到家的股東外，為廣州到家的創辦人及獨立第三方)；及
- (3) 中奧酒店由兩名人士厲心及鄭東(除作為中奧酒店的股東外，均為獨立第三方)各自擁有5%；及
- (4) 有關中奧建設及中奧酒店的詳情，請參閱「已出售業務」分節。

### 已出售業務

2013年，本集團擬拓展其業務，向房地產發展商及酒店提供各種商業服務。故此，本集團於2013年成立中奧建設及中奧酒店，業務範疇包括提供商業服務。

為精簡我們的營運並專注於物業管理服務業務，中奧建設及中奧酒店已於重組期間出售，不再為本集團成員公司。

### 中奧建設

中奧建設由中奧物業於2013年6月7日在中國廣州成立，初步註冊資本為人民幣10,000,000元。於成立日期，中奧建設由中奧物業全資擁有。

自2014年5月6日起，中奧建設於廣州奧業體育有限公司(「廣州奧業」)持有40%股權，該公司為一間於中國廣州成立的有限責任公司，主要從事營運高爾夫球訓練課程及銷售高爾夫球設備，廣州奧業的註冊資本為人民幣7,000,000元。

鑑於中奧建設的業務範疇與本集團業務不符，我們決定於重組期間出售中奧建設。2014年12月1日，中奧物業與獨立第三方王紅衛訂立股權轉讓協議，據此，中奧集團向王紅衛出售中奧建設全部股權，代價為人民幣10,000,000元，乃訂約各方經公平磋商釐定，相當於中奧建設的註冊資本。上述出售於2014年12月3日完成，此後中奧建設不再為中奧物業附屬公司及本集團成員公司。

### 中奧酒店

中奧酒店於2013年12月25日在中國廣州成立，初步註冊資本為人民幣10,000,000元。於成立日期，中奧酒店由中奧物業擁有90%，並由兩名人士厲心及鄭東(除作為中奧酒店的股東外，均為獨立第三方)各自擁有5%。

鑑於中奧酒店的業務範疇與本集團有所出入，我們決定於重組期間出售中奧酒店。2014年12月28日，中奧物業與王紅衛訂立股權轉讓協議，據此，中奧集團向王紅衛出售其所持中奧酒店90%的股權，代價為人民幣9,000,000元，乃訂約各方經參考中奧酒店

## 歷史、重組及企業架構

的註冊資本後公平磋商釐定。上述出售於2015年1月7日完成，此後中奧酒店不再為中奧物業附屬公司及本集團成員公司。

於出售中奧酒店及中奧建設前，我們欠該等附屬公司款項合共為人民幣15,969,000元。應付附屬公司的有關款項人民幣15,969,000元已於出售時獲抵銷，而我們的應收代價則減少人民幣15,969,000元，故我們的應收代價餘款為人民幣3,031,000元。由於中奧建設及中奧酒店自成立以來並無業務經營，故彼等並無產生任何收益或利潤。截至2014年12月31日止年度，中奧建設及中奧酒店分別錄得資產淨值人民幣2,823,000元及人民幣42,000元，及淨虧損約人民幣1,154,000元及人民幣2,000元。

董事認為中奧建設及中奧酒店並非為主要業務線或處於主要營運地域，因此，該等出售事項將不會視作符合香港財務報告準則第5號項下的終止經營業務之定義。

### 本公司及離岸附屬公司註冊成立

本公司於2015年1月5日在開曼群島註冊成立為獲豁免有限公司，為於聯交所[編纂]而作為本集團的控股公司。本公司初步法定股本為380,000港元，分為38,000,000股每股面值0.01港元的股份。2015年1月5日，初始認購人獲發行及配發一股認購人股份，並於同日轉讓該一股股份予控股股東啟昌。

中奧控股於2014年11月24日在英屬處女群島註冊成立，獲准發行50,000股每股面值1.00美元的股份。2015年1月9日，中奧控股向本公司配發一股認購人股份，據此，中奧控股成為本公司的全資附屬公司。

中奧香港於2015年1月15日根據香港法例註冊成立為有限公司。同日，中奧香港向中奧控股配發一股認購人股份，據此，中奧香港成為中奧控股的全資附屬公司。

### 成立廣州穗雅及廣州旭基

廣州穗雅為我們的中國控股公司，由中奧香港於2015年3月31日在中國廣州成立，初步註冊資本為1,000,000港元。於成立日期，廣州穗雅由中奧香港全資擁有。

廣州旭基為我們的中國控股公司，由中奧香港於2015年3月23日在中國廣州成立，初步註冊資本為1,000,000港元。於成立日期，廣州旭基由中奧香港全資擁有。

於2015年5月20日，廣州旭基的註冊資本由1,000,000港元增至77,500,000港元。



## 歷史、重組及企業架構

作為就識別及收購地區物業管理公司目的而言的投資控股公司，中奧物業於2015年3月5日在中國杭州成立杭州卓敖，初始註冊資本為人民幣1,000,000元。於成立日期，杭州卓敖由中奧物業全資擁有。

### 收購中奧物業

2015年4月10日，廣州旭基與劉先生、陳女士、梁先生及龍先生訂立股權轉讓協議，據此，廣州旭基收購中奧物業全部股權，總代價為人民幣10,000,000元，相等於中奧物業當時的註冊資本。上述收購已於2015年4月13日合法地妥為完成及結清，此後中奧物業成為本公司間接全資附屬公司。

### 成立劉氏家族信託

2014年12月22日，劉先生(作為創立人)成立全權信託劉氏家族信託。劉氏家族信託的受益人為劉先生及其直系親屬。劉氏家族信託的唯一資產為旭基的85%已發行股本，而旭基擁有啟昌40%的股權。Hilton Assets (PTC) Limited為劉氏家族信託的受託人。於最後實際可行日期，旭基由劉氏家族擁有85%及由劉先生擁有15%。

### [編纂]投資

兩名[編纂]投資者VKC和易居考慮到本集團的業務前景，決定向本公司作出[編纂]投資。

### VKC的投資

VKC為一家開曼群島獲豁免有限合夥，業務性質一般為收購、持有、銷售及以其他方式出售證券。VKC由VKC (China) GP II Ltd.(開曼群島獲豁免有限公司)管理，VKC (China) GP II Ltd.由VKC Cayman II Ltd全資擁有。

有限公司Central Oscar(分別由Vision Knight Capital (China) Fund II L.P.及Vision Knight Capital (China) Entrepreneur Fund II L.P.持有約95.5%及4.5%，而兩者均由VKC管理)按VKC指示於2015年2月3日與(其中包括)本公司、劉先生、陳女士、龍先生及梁先生訂立購股協議(「VKC購股協議」)，據此，Central Oscar(受限於慣常條件)同意認購150股股份，總代價為20,000,000美元。有關代價乃經考慮本集團財務狀況及經營業績後公平磋商釐定。認購於2015年4月17日完成且於2015年4月18日合法不可撤回地妥為結清。

## 歷史、重組及企業架構

### 易居的投資

恒璣為一家根據中國法律成立的有限合夥，首要目標是主要透過進行公司股權及股權相關投資產生資本回報。恒璣由易德臻管理，而上海易德臻投資管理中心(有限合夥)則由易居間接附屬公司上海譽鉅投資管理有限公司管理。易居為一家根據開曼群島法律註冊成立的有限公司，其股份於紐約證券交易所上市(紐約證券交易所股份代號：EJ)。

於2015年2月3日，恒璣與(其中包括)本公司、劉先生、陳女士、龍先生及梁先生訂立一項購股協議，其後指定Decision Holdings(為恒璣的全資附屬公司)於2015年4月17日與上述各方訂立一項更替協議，承擔恒璣於股份購買協議項下之一切權利及責任(統稱「恒璣購股協議」)。根據恒璣購股協議，Decision Holdings(受限於慣常條件)同意認購90股股份，總代價為12,000,000美元。有關代價乃經考慮本集團財務狀況及經營業績後公平磋商釐定。認購於2015年4月17日完成且於2015年4月27日合法不可撤回地妥為結清。

恒璣購股協議完成後，本公司已發行股本分別由啟昌、Central Oscar及Decision Holdings擁有76%、15%及9%。上述股份認購所得款項用於重組及營運資金。於2015年5月31日，作為重組的一部分，我們已動用約人民幣78,500,000元注資我們的附屬公司，以及藉由廣州旭基收購中奧物業。本公司已動用股份認購的部分所得款項作收購中奧物業用(作為重組一部分)，餘下所得款項則作營運資金用。

鑒於[編纂]投資者於線上業務營運的經驗，我們相信[編纂]投資者將可就本公司的管理及營運方面提供戰略投入，由改進財務內部控制及一般企業管治常規至分享結合線上線下營運及開發O2O平台的專業知識，以及與可能對我們業務發揮協同效應的企業結盟的潛在機會。

### [編纂]投資的主要條款

下表概述VKC購股協議及恒璣購股協議以及本公司日期為2015年2月3日及於2015年6月29日修訂的附帶股東協議(「[編纂]股東協議」)的主要條款。

	Central Oscar Holdings Limited	Decision Holdings Limited
[編纂]投資者名稱		
[編纂]投資完成日期	2015年4月17日	2015年4月17日
所購股份數目	150	90

## 歷史、重組及企業架構

	Central Oscar Holdings Limited	Decision Holdings Limited
[編纂]投資者名稱		
就購買股份所付代價金額	20,000,000 美元	12,000,000 美元
支付代價日期	2015 年 4 月 18 日	2015 年 4 月 27 日
[編纂]後[編纂]投資者 所持股份數目	90,000,000	54,000,000
[編纂]投資者所付每股[編纂]成本 (經計及[編纂])	1.72 港元	1.72 港元
[編纂]範圍中位數折讓(經計及[編纂])	[編纂]	[編纂]
[編纂]投資完成後於本公司的股權	15%	9%
[編纂]後於本公司的股權(假設[編纂] 未獲行使，且無計及任何因根據[編纂] 及購股權計劃授出或可能授出的購股權 獲行使而將予發行的股份)	[編纂]	[編纂]

### 禁售期

根據 Central Oscar 及 Decision Holdings 以本公司及[編纂]為受益人作出的承諾，彼等根據[編纂]投資持有的股份受禁售期限制所規限，當中包括限制 Central Oscar 及 Decision Holdings 於[編纂]起六個月內提呈發售、質押、押記、銷售或以其他方式轉讓或處置該等[編纂]。該等限制不適用於以下情況(i)上述交易乃政府機關、法院、仲裁庭的要求或任何適用法律規定而訂立、進行或完成；(ii)就真誠商業貸款或其他融資或風險管理安排而按揭、質押或押記任何禁售[編纂]；或(iii)Central Oscar 及 Decision Holdings 出售於[編纂]後在市場上收購的任何[編纂]。

## 歷史、重組及企業架構

### 特權

根據本公司、啟昌及[編纂]投資者訂立的[編纂]股東協議，[編纂]投資者已獲授下列特權：

- 委任董事及參與董事會權利。各[編纂]投資者均有權委任一名董事會成員及委任至少一名人士列席董事會及本集團任何成員公司各董事會的會議。<sup>(附註1)</sup>
- 否決權。本公司若干企業行動須經[編纂]投資者及彼等所委任的董事批准。該等行動其中包括：
  - (i) 進行或參與本集團正常業務以外的任何業務或交易；
  - (ii) 修訂本集團任何成員公司的章程文件；
  - (iii) 更改本集團任何成員公司董事會的董事數目或委任方式；
  - (iv) 本集團任何成員公司解散、清盤、結束或重組；
  - (v) 本公司配發及發行新證券或購回自身的股本證券；
  - (vi) 本公司採納任何週期業務計劃或財政預算或對週期業務計劃或財政預算有任何重大修訂；
  - (vii) 本集團任何成員公司宣派、作出或派付任何股息、分派或轉讓；
  - (viii) 本集團任何成員公司與第三方合併或整合或收購第三方的權益、重大資產或業務；
  - (ix) 本公司訂立、重大修改或終止任何高級管理層成員的聘用協議；
  - (x) 批准任何僱員福利計劃；
  - (xi) 對本集團任何成員公司的會計方法作出任何重大變動；
  - (xii) 甄選或更換本公司核數師；及

## 歷史、重組及企業架構

(xiii) 委任或罷免本集團任何成員公司的首席執行官、財務總監及法定代表。

- 優先購買權。[編纂]投資者享有優先購買權，最多可按股份比例購買本公司不時發行的任何新證券，惟不包括若干除外發行(例如根據僱員持股計劃及[編纂]發行新證券)。
- 反攤薄作用。倘本公司無代價發行任何新證券或每股股份發行價低於[編纂]投資者所付的每股認購價，則[編纂]投資者有權獲本公司發行紅股作為賠償。
- 優先權。倘啟昌或任何其他受限制人士建議轉讓任何股份(「**提呈股份**」)，[編纂]投資者有優先權，按轉讓人發出的轉讓通知中所載相同條款及條件，並根據彼等各自的股權比例購買[編纂]。
- 隨售權。倘[編纂]投資者並無對[編纂]行使彼等各自的優先權，則彼等有權按轉讓人發出的轉讓通知中所載相同條款及條件參與向上述通知指定的受讓人出售。
- 認沽期權。按照聯交所的意見及其他有關因素合理釐定[編纂]不大可能完成前，[編纂]投資者不應行使認沽期權。[編纂]投資者將自[編纂]投資完成日期起計五年後有權向啟昌出售其當時持有的所有股份，惟該五年內不得進行合資格首次公開發售<sup>(附註2)</sup>。
- 轉換權。倘[編纂]投資完成後兩年內並無完成合資格首次公開發售<sup>(附註2)</sup>，則各[編纂]投資者有權轉換其當時持有的所有股份為本公司將予發行的可換股可贖回優先股。
- 知情、查閱及審核權。[編纂]投資者有權獲取本集團的財務及營運資料、本集團董事會會議記錄或文件、查閱本集團各成員公司的物業、記錄及賬冊，以及就本集團任何成員公司的賬冊及記錄進行審核。

## 歷史、重組及企業架構

- 終止。[編纂]股東協議(包括於上文載述的特別權利)於[編纂]後終止。

### 附註：

1. 衛哲先生及吳綺敏女士由[編纂]投資者指派並獲本公司於2015年4月17日委任為非執行董事，彼等須遵守組織章程細則有關退任及連任的規定。
2. 「合資格首次公開發售」指本公司於認可證券交易所(包括聯交所)進行經包銷公開發售其股份，於緊接該發售完成及[編纂]構成合資格首次公開發售前市值不得少於1,085,000,000港元。

### 與易居訂立戰略合作

2015年2月3日，中奧物業與[編纂]投資者恒璣訂立戰略合作協議，據此，恒璣憑藉其與易居(中國)控股有限公司的連繫，同意向我們提供下列支援服務：

- (i) 提供數據處理支援服務，以提升整體營運效益及節省成本；
- (ii) 支援我們拓展離線業務，並為我們引入與若干電子商貿平台合作的機會；
- (iii) 就物業發展商所發展物業的物業管理服務，為我們引入與有關發展商合作的機會；
- (iv) 協助整合O2O平台的資源；及
- (v) 協助物色潛在收購對象。

戰略合作協議為一份初步框架協議，我們將與相關業務夥伴協定詳細的合作協議作為補充。

### 獨家保薦人的確認

獨家保薦人不知悉任何特別情況或事件可能導致其相信上述[編纂]投資並無遵守上市委員會於2010年10月13日頒佈的[編纂]投資臨時指引(於2012年1月16日經修訂及更新)以及指引函件HKEx-GL43-12(於2012年10月25日刊發並於2013年7月更新)之規定(以適用者為限)。

## 歷史、重組及企業架構

### 杭州壹到僱員的股權激勵

於2015年7月17日，杭州壹到、中奧物業與羅濤先生訂立一項合作協議。中奧物業為杭州壹到的唯一股東，而羅濤先生為於杭州壹到負責開發及營運O2O平台的杭州壹到僱員代表（「杭州O2O團隊」）。該項協議的主要條款包括：

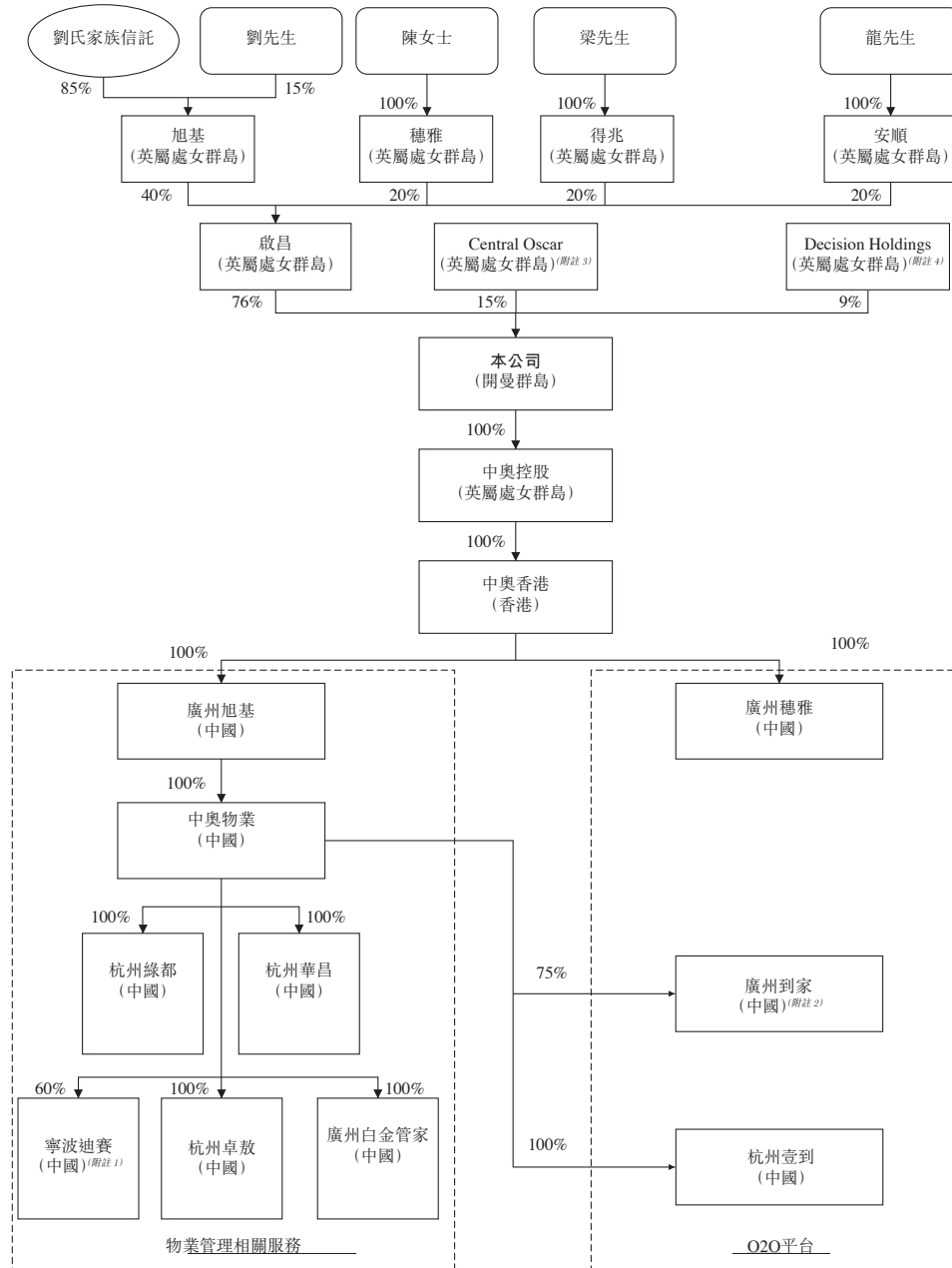
1. 投資於杭州壹到。中奧物業承諾於2017年7月31日前於杭州壹到作出的投資金額須達人民幣50百萬元；
2. 股權激勵。為滿足杭州壹到於2018年4月30日前達成協定績效目標的程度，杭州O2O團隊有權自中奧物業轉讓杭州壹到高達33%的股權至杭州O2O團隊，協定績效目標如下：
  - a. 由杭州壹到開發的O2O申請須覆蓋最少300個住宅社區，每個住宅社區有超過200名已激活用戶；
  - b. 由杭州壹到開發的O2O申請總認購者須多於800,000名，每月最少登入帳戶一次的住宅每月活躍用戶不少於250,000名；及
  - c. 透過由杭州壹到開發的O2O申請所支付的每季總貨量不得少於人民幣3,500,000元；
3. 購回。為滿足上文所載的績效目標，以及杭州O2O團隊已向中奧物業收購杭州壹到的33%股權，於2019年4月30日或之前，杭州O2O團隊有權要求中奧物業購回彼等根據合作協議收取於杭州壹到的全數33%股權，總代價為人民幣22百萬元；
4. 杭州壹到董事會的組成。杭州壹到的董事會須由四名董事組成，全部均由中奧物業指派；及
5. 總經理及首席執行官。杭州壹到的總經理須自其董事選出，並負責杭州壹到的日常管理及營運。杭州壹到的首席執行官須向總經理匯報，而總經理則須向杭州壹到的董事會匯報。

於最後實際可行日期，中奧物業已投資約人民幣6.1百萬元於杭州壹到。我們有意根據上述投資承擔，以部分用途為開發O2O平台之[編纂]所得款項淨額，為未來於杭州壹到的投資提供資金。

我們估計截至2015年12月31日止年度，我們將確認的員工費用為人民幣5.4百萬元，以及將確認其後截至2018年12月31日止三個年度就上述杭州O2O團隊中奧物業有權轉讓於杭州壹到多達33%股權的數額之進一步費用為人民幣17.1百萬元。

## 歷史、重組及企業架構

### 重組及[編纂]投資後的企業架構



#### 附註：

- (1) 餘下於寧波迪賽的40%股權由迪賽控股擁有(除為寧波迪賽的股東外，為寧波迪賽的創辦人及獨立第三方)；
- (2) 餘下於廣州到家的25%股權由久盛擁有(除作為廣州到家的股東外，為廣州到家的創辦人及獨立第三方)；



---

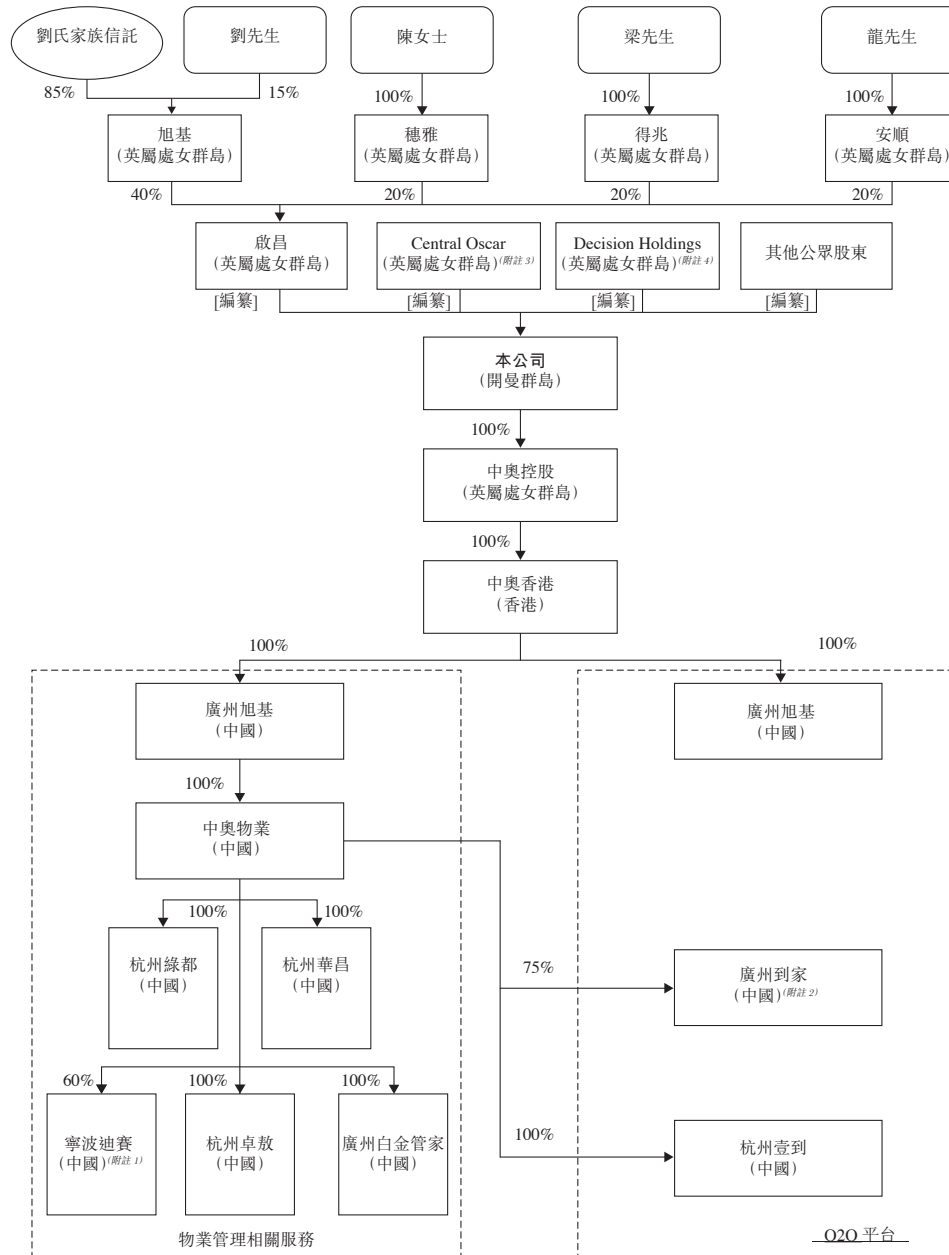
## 歷史、重組及企業架構

---

- (3) Central Oscar分別由Vision Knight Capital (China) Fund II L.P.及Vision Knight Capital (China) Entrepreneur Fund II L.P.持有約95.5%及4.5%，而兩者均由VKC(為根據開曼群島法律註冊的獲豁免有限責任合夥企業)管理，其一般合夥人為VKC (China) GP II Ltd, VKC (China) GP II Ltd.乃由VKC Cayman II Ltd.全資擁有。VKC (China) GP II Ltd及VKC Cayman II Ltd為根據開曼群島法律註冊成立的有限公司。VKC Cayman II Ltd由衛哲先生擁有50%股權及由Zhu Daming先生擁有50%股權；及
- (4) Decision Holdings由恒璣(為根據中國法律註冊的有限合夥)全資擁有，其一般合夥人為易德臻(亦為根據中國法律註冊的有限合夥)。易德臻由一間在中國成立的有限責任公司譽鉅管理，該公司為易居的間接附屬公司。

## 歷史、重組及企業架構

### 緊隨[編纂]完成後的企業架構



#### 附註：

- (1) 餘下於寧波迪賽的40%股權由迪賽控股擁有(除為寧波迪賽的股東外，為寧波迪賽的創辦人及獨立第三方)；
- (2) 餘下於廣州到家的25%股權由久盛擁有(除作為廣州到家的股東外，為廣州到家的創辦人及獨立第三方)；

---

## 歷史、重組及企業架構

---

- (3) Central Oscar分別由Vision Knight Capital (China) Fund II L.P.及Vision Knight Capital (China) Entrepreneur Fund II L.P.持有約95.5%及4.5%，而兩者均由VKC(為根據開曼群島法律註冊的獲豁免有限責任合夥企業)管理，其一般合夥人為VKC (China) GP II Ltd, VKC (China) GP II Ltd. 乃由VKC Cayman II Ltd.全資擁有。VKC (China) GP II Ltd及VKC Cayman II Ltd為根據開曼群島法律註冊成立的有限公司。VKC Cayman II Ltd由衛哲先生擁有50%股權及由Zhu Daming先生擁有50%股權；及
- (4) Decision Holdings由恒璣(為根據中國法律註冊的有限合夥)全資擁有，其一般合夥人為易德臻(亦為根據中國法律註冊的有限合夥)。易德臻由一間在中國成立的有限責任公司譽鉅管理，該公司為易居的間接附屬公司。

## 歷史、重組及企業架構

### 遵守中國法律

#### 遵守併購規定

根據併購規定，當(i)外國投資者收購一家境內非外商投資企業的股本，使該境內企業轉變為外商投資企業，或透過增加註冊資本以認購一家境內企業的新股本，從而令該境內企業轉變為外商投資企業；或(ii)外國投資者成立一家外商投資企業，通過該企業購買並經營一家境內企業的資產，或購買一家境內企業的資產並將該等資產投資成立一家外商投資企業時，外國投資者須取得必要的批文。根據併購規定第11條，倘境內公司或企業，或境內自然人以其在境外設立或控制的公司併購與其有關連關係的境內公司，應報商務部批准。

我們的中國法律顧問表示，廣州旭基向劉先生、陳女士、梁先生及龍先生收購中奧物業全部股權無需報商務部及中國證監會批准，原因如下：

- (i) 劉先生已成為岡比亞共和國永久居民，其中國戶籍登記於收購時已撤銷，根據併購規定，彼並非境內自然人，因此上述收購並不構成併購規定項下的關連收購；及
- (ii) 根據併購規定，陳女士、梁先生及龍先生均為中國境內自然人，惟彼等並不控制廣州旭基及其股東中奧香港，因此上述收購並不屬併購規定第11條所載情況。

#### 遵守第37號文

根據國家外匯管理局頒佈的第37號文，如果境內居民希望以其合法持有的境內外資產及權益注資於特殊目的公司，該境內居民須向國家外匯管理局當地分支機構辦理海外投資外匯登記。劉先生、陳女士、梁先生、龍先生及劉氏家族信託受益人均須遵守第37號文的規定。中國法律顧問確認，根據國家外匯管理局第37號文須向地方外匯機關進行的一切必要外匯登記，於2015年3月20日均已完成。

我們的中國法律顧問進一步確認，經已就重組取得中國法律及法規項下規定的一切必要批准、許可及執照，且重組符合中國一切適用法律及法規。

於最後實際可行日期，本集團各中國公司的註冊資本均已遵照適用中國法律繳足。

## 業 務

### 概 覽

於2014年12月31日，我們是中國領先獨立物業管理公司<sup>1</sup>。根據中國指數研究院，我們以綜合實力位列中國獨立物業管理公司第三位，並名列中國房地產Top 10研究組及中國指數研究院編製2014年「中國物業服務百強企業」的第9位<sup>2</sup>。此外，我們最近開發的O2O平台亦為我們的策略重點範疇之一，預期其將成為我們未來增長的主要原動力。往績記錄期，我們由兩大業務主線產生收益：

- 物業管理業務線，據此，我們主要向物業發展商及業主提供多元化的物業管理服務，大部分為住宅物業，包括物業管理服務、配套服務及諮詢服務；及
- 協銷業務線，據此，我們透過調配駐場員工至銷售中心向物業發展商提供協銷服務，維持有關物業的狀況，並就銷售過程的各方面提供及時協助。

在物業管理業務線方面，我們作為獨立物業管理公司乃以服務質素競爭，藉由我們獨有的管家服務模式提供較高服務質素。我們以中至高端市場分部為目標，憑藉管家服務模式從眾多競爭對手中脫穎而出。在持續擴展業務的同時，我們採納嚴格有序的方式控制成本及提高勞工使用效率，務求提高我們的利潤率。展望未來，我們計劃透過收購策略加快增長。

在協銷業務線方面，我們在物業發展商的銷售過程中向彼等提供物業管理服務，得助於我們提供優質協銷服務的能力，我們可藉此取得物業發展商有關物業的物業管理合約。

為進一步提高我們的服務質素，我們在2015年6月於特選物業推出我們目前的住宅社區O2O平台。我們致力透過該平台向住戶提供本地化及個人化的產品及服務，並藉着管家服務模式向住戶交付產品或促進服務。我們計劃於2016年底前覆蓋適合我們O2O平台的所有在管物業，並在日後自平台產生更多收益。此外，我們現正於第三方住宅社區推出O2O平台。根據中國指數研究院，由於我們當場設有物業管理員工進行銷售及營銷活動，並提供離線支援以促進來自商戶及全國品牌的服務及產品，作為物業管理公司，我們於O2O行業競爭方面處於有利的位置。

1. 根據中國指數研究院，於2014年12月31日，我們的總合約管理建築面積為31.4百萬平方米，相比「中國物業服務百強企業」名單中十大獨立物業管理公司之平均數則為25.0百萬平方米。

2. 中國指數研究院每年編製「中國物業服務百強企業」名單的排名，乃基於各物業管理公司自願提供的上一年度數據。於2015年，我們並無向中國指數研究院提供2014年數據，因此，我們未獲計入2015年的排名。據中國指數研究院所示，按綜合實力計，獨立物業管理公司數目佔物業服務百強企業的百分比於2012年、2013年、2014年及2015年分別穩定維持於18%、19%、20%及19%。

## 業 務

往績記錄期，我們在收益及淨利潤方面經歷重大增長。我們的收益由2012年的人民幣197.4百萬元增至2013年的人民幣290.3百萬元，並於2014年進一步增至人民幣361.2百萬元，2012年至2014年的複合年增長率為35.3%。截至2015年5月31日止五個月，我們的收益由截至2014年5月31日止五個月的人民幣138.1百萬元增至人民幣168.5百萬元，同期可比增幅為22.0%。我們的淨利潤總額亦由2012年的人民幣12.8百萬元增至2013年的人民幣33.1百萬元，並進一步增至2014年的人民幣55.9百萬元，2012年至2014年的複合年增長率為109.0%。截至2015年5月31日止五個月，我們的淨利潤總額由截至2014年5月31日止五個月的人民幣20.0百萬元減至人民幣16.9百萬元，同期可比跌幅為15.5%。

### 近期發展

於2015年9月30日，我們的業務拓展至中國28個城市，訂約管理164項住宅物業或非住宅物業，總合約管理建築面積為33.7百萬平方米，包括計算收益建築面積14.2百萬平方米。於2015年9月30日，我們訂約在72個項目中提供協銷服務。自2014年12月31日起，我們的平均物業管理價格輕微上升。按照我們的未經審核管理賬目，截至2015年9月30日止九個月的收益較截至2014年9月30日止九個月有所增加；而同期的毛利較2014年同期有所增加；相應期間的毛利率則維持穩定。截至2015年12月31日止年度，我們估計將產生與授出[編纂]有關的[編纂][編纂]、與將[編纂]投資者持有的認沽期權由金融負債重新分類至權益有關的指定為按公平值計入損益的金融負債公平值增加[編纂]，以及[編纂]開支[編纂]。我們進一步估計，我們於截至2015年12月31日止年度將確認員工開支人民幣5.4百萬元，再於截至2018年12月31日止三個年度就向O2O團隊授出股權激勵產生額外開支人民幣17.1百萬元。董事預期有關開支各自會對我們2015年的經營業績造成重大影響。此外，我們截至2015年12月31日止年度的淨利潤或會因該等一次性開支及指定為按公平值計入損益的金融負債公平值增加而大幅下跌。董事確認，自2015年5月31日起直至本文件日期概無重大資產變動。直至本文件日期，據我們所知，物業管理行業及住宅O2O行業的整體經濟及市況自2015年5月31日起並無出現任何會對我們的業務營運及財務狀況構成重大不利影響的變動。

### 我們的競爭優勢

我們相信，以下競爭優勢使我們能雄踞中國物業管理行業，自競爭對手中脫穎而出：

#### 我們是領先的獨立物業管理公司，過往增長強勁

據中國指數研究院資料顯示，按截至2013年12月31日的總合約管理建築面積計算，我們是中國首屈一指的獨立物業管理公司，而據相同報告，我們為2013年第三大最有綜合實力的獨立物業管理公司。於2015年5月31日，我們物業管理業務線下所涵蓋的

## 業 務

159個物業的總合約管理建築面積為33.0百萬平方米。我們的市場領導地位備受認可，往績彪炳，屢獲殊榮。舉例而言，據中國房地產Top 10研究組及中國指數研究院所示，我們在「中國物業服務百強企業」中由2010年排行第26位躍升至2014年的第9位。我們自2009年起已連續六年名列「中國物業服務百強企業」。進一步詳情請參閱「一 榮譽及獎項」分節。

身為獨立物業管理公司，我們不依賴任何單一物業發展商壯大業務，而我們需要以服務質素及營運效率在市場競爭。我們的爭競實力及服務質素得到彰顯，創下彪炳往績，達致歷史增長。於2015年5月31日，我們的計算收益建築面積為13.4百萬平方米，較2012年12月31日的7.7百萬平方米上升5.7百萬平方米。我們相信，基於我們的專業服務及專長，且並無眾多聯屬物業管理公司面臨潛在利益衝突的妨礙，我們得以利用身為市場獨立物業管理公司的優勢，爭取由並無物業管理服務附屬公司或聯屬公司的物業發展商所管理的項目。自我們於2005年展開業務營運以來，我們於2015年5月31日已將業務擴展至中國11個省份28個城市。

我們的客戶基礎非常多樣化，於往績記錄期物業發展商的客戶各式各樣。我們的服務質素良好，與全國物業發展商建立長期客戶關係，例如首創置業、臥龍地產集團、保利房地產及魯能置業集團等。

此外，我們致力與各地區的領先物業發展商建立穩固的合作關係。基於該等物業發展商在其各自地區的強大地位，該等地區物業發展商在彼等各自擔當市場領導者的地區內，能持續提供潛在新發展項目。由於中國的物業管理市場非常零散，隨著市場進行整合，我們作為市場領導，具備良好條件以我們的品牌抓緊市場增長。

**我們在挑選及管理物業方面的專業知識以及高水平的標準化、集約化及自動化提升我們的盈利能力**

我們相信管理層透過嚴格的項目篩選過程及一套嚴謹的成本控制措施，有效提高我們的利潤率。我們的淨利潤率由2012年的6.5%增加至2014年的15.5%。根據中國指數研究院所示，中國物業服務百強企業的2014年平均淨利潤率為8.9%，而我們同年的淨利潤率為15.5%。我們的淨利潤率由截至2014年5月31日止五個月的14.5%減至截至2015年5月31日止五個月的10.0%，主要由於2015年產生的一次性[編纂]開支。

我們可以嚴格方式進行物業篩選及管理，繼而提高我們的利潤率。我們訂有一套嚴格的物業篩選過程準則，以確保盈利能力。舉例而言，我們主要接受整體保養成本較低的新發展物業，以及總建築面積超過100,000平方米的物業，此乃由於較大型物業一般享有較大的規模經濟效益；至於屬中至高端分部的物業，我們則可能收取較高價

## 業 務

格。我們每住宅計算收益建築面積的每月物業管理價格由2012年每平方米人民幣1.70元增至2014年每平方米人民幣1.77元，並進一步於截至2015年5月31日止五個月增至每平方米人民幣1.82元。此外，我們在定價及接受某一項目前，對項目進行透徹的財務預測，以確保我們所接受的項目具備高盈利能力。透過此等努力，我們可持續確保我們所接受的新物業將繼續促進我們的盈利能力。

我們認為成功實施標準化、集約化及自動化策略，為我們成功控制成本及維持利潤率的關鍵。我們採納此等質量保證措施，並以若干最新科技輔助及提升。就質量保證而言，往績記錄期，我們於我們管理的物業採取標準化物業管理服務，以更有效的方式提供相關服務。此外，我們聘請外部第三方進行客戶調查，以瞭解我們所提供服務質量的不足。

為有效管理遍佈中國多個城市的大量僱員，我們不斷努力透過給予各地支行足夠自主權釐定自身的資源分配以提高效益，同時亦著重精簡中央管理架構，以直接在必要時命令及監督駐場員工。為達致此目標，我們採用由第三方技術及專有軟件輔助的多項舉措及策略。我們透過資訊科技系統遙距管理駐場員工，因此，我們可利用較少行政員工管理較多空間。根據中國指數研究院所示，就每名僱員的建築面積而言，我們於2013年的獨立物業管理公司中排名第一位。此外，我們已採用軟件，藉此將所有僱員的記錄電子化，便於管理及監察。例如，我們的僱員需透過軟件利用面部識別於上班時報到，而我們可遙距監督僱員、向彼等發出指示，以及將若干程序(如薪金計算及績效檢討)自動化。我們的成本控制措施使毛利率由2012年的19.0%大幅提升至2014年的33.4%。截至2015年5月31日止五個月，我們的毛利率由截至2014年5月31日止五個月的34.3%進一步增至36.3%。

### 我們以中至高端住宅分部為目標，藉由獨有的管家服務模式提高服務質素

我們為首批公司積極向市場教育有關管家服務的概念，藉由優質服務品牌策略性地以中國的中高端住宅物業為目標，因為我們相信中至高端市場分部較願意僱用較優質的物業管理服務。藉由在物業管理服務方面的專業知識及經驗，我們迅速開拓市場，並成功將「中奧物業管理」品牌立足於中至高端市場分部。舉例而言，根據中國指數研究院所示，我們向住戶收取的平均費用按當地機關頒佈的政府指引價格而言，高於廣州市場的中檔價位。我們在多年來建立強大的品牌名稱，在廣州尤其享負盛名。憑藉我們的高品牌價值、卓著的市場聲譽及單一專注於物業管理，我們能收取屬廣州上層



## 業 務

價格範圍的物業管理費。我們的創辦人在服務業擁有經年累月的管理經驗，並將服務業中所見的服務水平引入物業管理行業，旨在透過訓練有素的管家與住戶建立更緊密的關係。管家對住戶瞭解透徹，關係密切，積極提供多元化的服務，以嚮住戶需求。

管家擔當我們與客戶的主要接觸點，以駐場資源提供個人化的服務，配合我們的發展策略。我們的管家服務程度可視乎物業類型而有所不同。往績記錄期，我們的管家服務覆蓋我們幾乎所有物業。管家有權調配駐場資源，以為住戶提供即時照顧及多元化的服務。彼等負責監察其他僱員向有關樓宇提供的物業管理服務的質素，並與其他部門或第三方服務供應商聯繫，以為住戶提供其所需服務，如郵遞服務、交付服務及個人購物服務等。我們的管家亦擔當在管物業的線下實體切入點，我們可利用其與住戶之間的深厚關係，促進O2O平台的調配，以減低獲得客戶的成本。進一步詳情請參閱「物業管理業務線—管家服務」分節。

我們的管家服務模式主要在三方面別樹一幟，分別為超乎簡單接待服務水平的禮賓服務水平、24小時服務及主動提供客戶服務。我們相信獨特的服務及高度的住戶參與能確保客戶滿意度及客戶忠誠度增長，從而提升我們的聲譽，幫助我們更新現有合約及自競爭者手中贏得新項目。因此，儘管服務水平變得更全面及進步，我們仍然以嚴格及創新的方式監控成本，利潤日見增長。

為確保良好服務質量，我們極為重視員工質素，要求員工進行管家培訓及取得認證，並符合最低教育水平。於2015年5月31日，我們有超過700名管家覆蓋絕大部分物業，其中415名管家為我們全職僱員。鑒於我們有大量管家員工，我們設立了全面的培訓課程、一系列關鍵績效指標及高效的檢討系統，以管理及確保服務質素。例如，我們與廣東理工職業學院合作成立名為「廣東理工職業學院—中奧物業管理學院」的課程，並為校內學生提供兩年的補充培訓及一年的實習機會，學生可於畢業後加入我們擔任管家職位。我們亦與廣東省電子職業技術學校合作，為我們的僱員提供持續教育，助其取得大專學位。我們亦為現有管家進行季度培訓，而我們計劃日後與學校夥伴合作，透過推行結構化的教育課程加大為管家而設的培訓力度，並酌情頒授有關學位。

### 我們的業務模式、團隊及戰略夥伴為開發O2O業務奠定堅實基礎

於2015年6月，我們於特選物業正式推出試行程式以測試O2O平台目前的營運模式。O2O平台擔當住戶採購產品或服務的線上移動門戶，我們會直接配送或促進提供有關

## 業 務

服務到住戶家中。該平台亦作為一個資訊性平台、檢查及支付物業管理賬單的實用工具，以及住戶接觸管家的溝通工具。進一步詳情請見「我們的O2O平台」分節。

根據艾瑞諮詢集團所示，O2O行業現正迅速發展，2012年至2014年間的複合年增長率為246.6%。此外，物業管理公司具備良好條件進入住宅社區的O2O行業，乃由於彼等可即時接觸住戶及彼等的線下基礎建設。物業管理公司具備現場駐廈員工及控制整個物業的天然優勢。詳情請見「行業概覽 — 中國住宅社區O2O行業」一節。儘管我們不過近期方推出O2O平台，與其他O2O競爭者相比，我們具備良好條件發展此平台並將其覆蓋擴展至我們所有物業。我們相信以下幾點將促使其發展成功：

- **管家服務模式。**我們於開發O2O平台的最大優勢為我們的管家服務模式。透過線下實體基建，我們將減低建立線下網絡及提供線下服務的實地員工團隊成本。此外，由於管家派駐於我們絕大部分物業，且現時與住戶的關係牢固，管家模式將減低取得客戶的成本，有助我們推廣採納應用。管家亦可就平台提供的產品及服務作出推薦意見，繼而提高平台上的銷售額。更重要的是，彼等提供的配送到戶方便住戶，並減低商戶及住戶的成本。最後，管家亦可協助收集用戶喜好及行為資料，有助完善我們的業務模式並提供更具針對性的市場營銷。
- **我們的團隊。**為實施我們就O2O平台制定的策略，我們已合組一支強大且經驗豐富的團隊，該團隊在互聯網業務方面擁有廣泛的經驗。彼等均具備制定及實行成功業務模式及營運模式的卓著往績，並就線上市場設立正確的基調及機制。前任阿里巴巴網絡有限公司首席執行官的衛哲先生將會就O2O平台提供戰略方向，在成立O2O團隊方面發揮重要作用，並按其於中國電子商貿業的豐富經驗提供建議。該團隊由羅濤先生領導，彼曾於阿里巴巴附屬公司天貓任職營運專家及於網易公司擔任高級業務經理。此外，該團隊主要由20多歲至30多歲的成員組成，大部分成員曾於阿里巴巴或網易任職。根據[編纂]，我們向衛先生及羅先生授出購股權。詳情請見「法定及一般資料 — 8.[編纂]」一節。
- **住戶人口結構。**我們的在管物業住戶主要屬於中至高端分部，我們相信有關住戶的消費意慾較高，且會展現使用線上渠道採購所需產品的消費者行為模式。我們抓緊的這群受眾成為我們堅實的核心客戶基礎，而我們的平台則建於這個基礎之上。鑑於我們客戶的人口結構有強勁購買力，我們亦可吸引更多商戶加盟我們的平台。因此，我們的議價能力可進一步招徠優質商戶，令我們更能迎合中至高端分部的需要。

## 業 務

- **合作夥伴。**為了使我們的O2O平台快速增長，我們與主要線上領域的數個領先者訂立戰略合作協議，包括領先房地產相關服務供應商易居及房多多，以及領先線上超市一號店的營運商紐海電子商務。我們能夠利用易居及房多多的業務網絡引薦至物業發展商，因而增加O2O平台涵蓋的物業數目。一號店將成為O2O平台的產品供應商，有助我們擴大產品範圍並加強產品的質量。透過利用該等合作夥伴的優勢，我們相信我們具備優厚條件發展O2O業務。

我們的管理層團隊經驗豐富、高瞻遠矚且往績卓著，彼等擁有卓越的執行能力及對行業的深入知識，且獲得專業戰略投資者的寶貴支持

我們的管理層團隊由學識淵博及饒富經驗的專業人士組成，彼等於物業管理行業往績彪炳，亦在服務業積累了豐富經驗，對我們發展中至高端市場分部業務極為寶貴。我們的執行董事兼行政總裁劉先生、我們的執行董事兼副總裁陳女士、我們的執行董事兼副總裁龍先生以及我們的執行董事兼副總裁梁先生於物業管理及相關行業平均積累約15年經驗，並曾於多間物業管理公司及服務業場所出任高級管理職位。此外，大部分高級管理層團隊成員自本集團創辦以來已任職本集團，並各自於物業管理業務的多個範疇積累豐富經驗。

我們管理層團隊的貢獻及執行能力推動我們的業務營運及未來發展計劃。此外，彼等於物業管理行業的豐富經驗及深入知識對我們發展業務模式至關重要，而我們相信這令我們可從競爭對手中脫穎而出，並為我們帶來快速增長。尤其是，彼等的服務業經驗有助我們提升服務水平，成功在幾乎所有物業推行管家服務。更多詳情請參閱本文件「董事、高級管理層及僱員」一節。我們相信管理層團隊將繼續為我們未來業務發展的關鍵因素。

除強勁的管理團隊外，我們的戰略投資者有助我們獲得不同商機，並與服務及產品商戶建立穩健的合作關係。例如，我們的戰略投資者之一易居(於紐約證券交易所上市的領先線上到線下房地產服務公司)與我們訂立戰略合作協議。由於易居主要從事一級房地產市場代理服務，其主要客戶為物業發展商。因此，與易居的合夥關係預計使我們向客戶及物業發展商的曝光率增加，能夠向更廣闊的客戶基礎營銷我們的服務。此舉將使我們接觸到大量新客戶及眾多互聯網公司，以尋求潛在合作商機。此外，我們的[編纂]投資者VKC乃由阿里巴巴網絡有限公司前首席執行官衛哲先生創立，帶來額外資源及經驗，加快我們的業務增長及O2O發展。VKC多年來專注投資於互聯網相關業務的經驗，以及其廣闊的行業合約網絡均能支持我們的增長。該等業務關係使我們能進一步擴展線上業務，迅速汲取發展線上到線下業務的專有技術及知識。

## 業 務

憑藉我們的戰略性合夥、管理層經驗及強大的執行能力，我們相信其已具備優厚的條件作進一步增長，在日後把握市場的重大機遇。

### 我們的業務策略

我們計劃成為領先的物業管理公司，在中國提供一體化及全面的線上及線下服務。我們擬透過實施以下策略達成目標：

#### 透過收購物業管理公司加快業務增長

我們計劃透過收購物業管理公司加快業務增長。根據中國指數研究院所示，物業管理市場非常零散，行業出現一股整合趨勢。我們透過收購可加強市場地位、擴展地域覆蓋及獲得新產能。往績記錄期。我們作出兩項收購，並成功透過我們的營運倍化杭州綠都的毛利，由2012年的人民幣0.4百萬元增至2013年的人民幣1.3百萬元。作為[編纂]的一部分，我們分配約[編纂]的所得款項用於收購。詳情請見「未來計劃及所得款項用途」一節。就與物業發展商轄下的關聯物業管理公司而言，我們一般以因管理不善而利潤較低或出現虧損的公司為目標。另一方面，我們亦以財務穩健的獨立物業管理公司為目標。有關甄選目標的進一步資料，請見「一收購」分節。

我們擬繼續於獲收購業務應用我們的營運模式及自動化、標準化及集約化措施，作為我們整合的一部分。我們的標準營運模式及程序有助我們有效管理日漸複雜的擴展業務。透過規模經濟減省成本及提升效率，使我們可騰出更多財務資源及管理層的時間，自然擴展或探求各種收購機遇。我們積極物色潛在目標，但於最後實際可行日期，我們並無確定任何特定收購目標。

#### 透過鞏固現有客戶關係及發展新關係維持內涵式增長

我們計劃透過取得新客戶及與彼等發展穩固的業務關係，維持內涵式增長。我們主要向並無自身物業管理業務的小型及中型物業發展商新客戶進行營銷工作，而我們計劃沿用該策略。吸納新客戶時，我們亦會選擇性評估於經濟發達區域中人口較多城市的商機，例如省會、第二及第三線城市及圍繞我們現有所管理物業地點的其他地區，務求將規模經濟效益最大化。我們的協銷服務亦作為取得新物業管理服務合約的切入點。

## 業 務

除傳統的銷售工作外，我們計劃進一步透過與易居及房多多的合夥關係(我們雙方已訂立戰略合作協議)擴展新客戶轉介渠道。根據該等協議，易居及房多多會藉其廣大的合約及客戶網絡，向我們引薦各類物業發展商，以支持我們的增長。

我們亦計劃透過提升服務質素及提高客戶的滿意度，鞏固我們固有的關係。我們計劃持續在培訓管家方面所作的努力，並向住戶提供個人化的服務。我們亦計劃向該等現有物業推出我們的O2O平台，改進我們的服務。我們希望藉由此等措施挽留現有客戶，並成為現有物業發展商客戶的首選合作夥伴。

### 繼續提升我們用戶的體驗及平台覆蓋，提高我們住戶及本地商戶之O2O平台使用量

我們計劃撥付[編纂]所得款項約[編纂]，透過增加用戶數目及提升使用頻率，進一步開發我們的社區O2O平台。在此過程中，我們計劃採取三個策略：

- **擴展服務及產品的範圍。**我們計劃投放更多資源識別有能力向住戶提供多種產品及服務的合資格商戶。在發展初期，我們專注於招攬在管物業鄰近地區的商戶至平台。日後，我們計劃與全國供應商合作，以我們的平台作為分銷渠道，直接向住戶提供產品及服務。就此，我們經已與領先網上超市一號店的營運商紐海電子商務訂立戰略合作協議，一號店會擔任我們的供應商，並向住戶提供多元化的產品。我們亦與房多多訂立戰略合作協議，並計劃將我們的O2O平台與其線上市場連接，使住戶可在線上銷售或租賃彼等的物業。我們計劃進一步向於平台購物的住戶提供折扣，預期有關折扣將加快住戶採用我們的平台，並推動我們平台的商品及服務銷售。我們會因應用戶行為數據及從龐大資料庫中摘取的觀察所得制定我們在擴展產品及服務方面的策略。
- **提高在管物業的覆蓋範圍。**我們計劃擴展平台的覆蓋範圍至更多在管住宅社區，以期讓更多住戶能夠利用我們的線上平台使用社區資訊、服務及產品。於2015年9月30日，我們O2O平台目前的營運模式覆蓋杭州99個物業，其中94個為第三方物業管理公司管理的物業。在推出平台後的首年，我們打算持續完善O2O業務模式。於2015年底至2016年初，我們計劃擴大有關覆蓋範圍至更多住宅社區，而於2016年底，我們計劃覆蓋所有適合O2O平台的在管物業(視乎商業可行性評估而定)。由於各種原因，若干物業未必適合作O2O覆蓋，例如物業附近缺乏商戶及別墅型物業屬低密度，住戶較少。

## 業 務

- 提高第三方物業管理公司的採用比率。我們計劃向中國第三方物業管理公司提供O2O平台解決方案(當中包括我們的管家服務模式)，以進一步增加我們在O2O市場的份額。我們相信，一旦我們成功在平台引入某一在管物業周遭達關鍵數量的商戶，該在管物業附近的第三方物業管理公司亦會受到激勵，採用平台向其住戶提供更佳服務。長遠而言，我們可能會透過與香港或海外的物業管理公司或發展商合作，開拓商機，加緊擴展中國境外的業務。

在此等策略的配合下，我們旨在創立一個平台，為快速增長的住戶數目提供來自廣大商戶的多元化服務及產品。

### 培訓並吸引出眾的人才支持增長

我們的業務策略預視到總合約管理建築面積及在管住宅社區數目將進一步增長。為支持有關增長，我們預期須培訓及吸引適合不同職位及職能的人才。由於人力資源在本行業的重要性，我們計劃使用[編纂]所得款項約[編纂]於招聘及培訓計劃。

與過往做法一致，我們預期會通過內部培訓、與專業學院合作、橫向招聘及於所收購的公司選擇性挽留員工，培育充足人力資源。為確保我們有健全的管家供應，我們目前與兩所專業學院訂立合作協議，向其學生提供培訓及課程。我們計劃日後將進一步擴展相關的正式培訓課程，透過進一步與我們現有的學校夥伴或其他教育機構合作，開辦我們品牌名下的管家培訓學院。我們亦視內部晉升為培訓及挽留人才的重要方法，我們計劃進一步教育及培訓非管家職系的僱員，擢升合資格僱員擔任管家職務。此外，就現有管家而言，我們擁有全面的內部員工培訓系統，據此我們定期提供培訓。我們計劃引入正規的教育課程，讓我們的管家獲授更高程度的教育學位。我們預期培訓制度和各教育計劃將繼續培育足夠的中級管理人才，以滿足我們的人力資源需求。

此外，我們亦於有需要時向外招聘人才，補充人手。由於我們計劃進行更多收購行動，我們亦將於所收購公司的員工中選擇性挽留合適人才。我們相信，擁有充足人才乃支持我們業務增長計劃及維持服務質量的關鍵。

## 業 務

### 我們的業務

往績記錄期，我們主要透過兩條業務線提供物業管理服務及協銷服務以產生收益。下表載列我們業務線的詳情。

**物業管理業務線** 在此業務線，我們主要為物業發展商及業主提供多元化的物業管理服務(通常為住宅物業)。我們在此業務線提供的服務包括物業管理服務、配套服務及諮詢服務。

**協銷業務線** 在此業務線，我們為物業發展商提供示範單位及銷售中心的清潔、保安及保養，以及提供一般援助以促進物業的銷售過程。

此外，我們現正發展我們的O2O業務以擴展我們的物業管理業務線。往績記錄期，我們並無自O2O業務產生任何收益。

下表載列我們於往績記錄期的收益明細。

	截至12月31日止年度						截至5月31日止五個月			
	2012年		2013年		2014年		2014年		2015年	
	(人民幣千元)	(%)	(人民幣千元)	(%)	(人民幣千元)	(%)	(未經審核)(人民幣千元)	(%)	(人民幣千元)	(%)
物業管理業務線	162,710	82.4	238,556	82.2	292,860	81.1	114,459	82.9	140,507	83.4
物業管理服務	148,869	75.4	223,563	77.0	268,783	74.4	106,994	77.5	130,876	77.7
配套服務	12,463	6.3	14,405	5.0	23,410	6.5	7,369	5.3	9,584	5.7
諮詢服務	1,378	0.7	588	0.2	667	0.2	96	0.1	47	0.0
協銷業務線	34,739	17.6	51,720	17.8	68,342	18.9	23,650	17.1	28,026	16.6
<b>總計</b>	<b>197,449</b>	<b>100.0</b>	<b>290,276</b>	<b>100.0</b>	<b>361,202</b>	<b>100.0</b>	<b>138,109</b>	<b>100.0</b>	<b>168,533</b>	<b>100.0</b>

## 業 務

### 物業管理業務線

下表載列我們於往績記錄期的物業管理業務線收益明細。

	截至12月31日止年度						截至5月31日止五個月			
	2012年		2013年		2014年		2014年		2015年	
	(人民幣千元)	(%)	(人民幣千元)	(%)	(人民幣千元)	(%)	(未經審核) (人民幣千元)	(%)	(人民幣千元)	(%)
物業管理業務線 包幹制物業管 理服務	148,869	91.5	223,563	93.7	268,783	91.8	106,994	93.5	130,876	93.2
酬金制物業管 理服務	148,869	91.5	223,082	93.5	268,421	91.7	106,783	93.3	130,876	93.2
配套服務	—	—	481	0.2	362	0.1	211	0.2	—	—
諮詢服務	12,463	7.7	14,405	6.0	23,410	8.0	7,369	6.4	9,584	6.8
	1,378	0.8	588	0.3	667	0.2	96	0.1	47	0.0
<b>總計</b>	<b>162,710</b>	<b>100.0</b>	<b>238,556</b>	<b>100.0</b>	<b>292,860</b>	<b>100.0</b>	<b>114,459</b>	<b>100.0</b>	<b>140,507</b>	<b>100.0</b>

提供物業管理服務所產生的收益包括我們在管物業的業主及物業發展商根據物業管理合約支付的管理費。業主及物業發展商的收益貢獻於2012年分別約為82.2%及17.8%；於2013年為80.7%及19.3%；於2014年為83.9%及16.1%；於截至2015年9月30日止九個月為85.1%及14.9%。基於服務的性質，配套服務收益主要來自業主及公共空間的其他用戶，而諮詢服務的收益主要來自物業發展商。

### 服務範圍

在管理此業務線時，我們向物業發展商及業主提供多元化的服務。儘管我們的首要及長遠業務重點為住宅物業市場，我們亦向非住宅物業提供服務，包括獨立及附屬物業，如學校及商業大樓。

### 物業管理服務

#### 標準服務

我們為我們所管理的物業提供一般清潔、滅蟲及景觀保養服務。我們亦力求透過持續僱員培訓及相關設備升級，提高保安服務質素。日常保安服務包括巡邏、進出控制、訪客登記及緊急情況處理。詳情請參閱「我們的供應商—分包商」分節。

我們一般會就以下項目親身或通過委聘合資格第三方服務供應商提供維修及保養服務：(i)公共空間設施，如升降機及電梯；(ii)消防安全設施，如滅火筒及火警警報系統；(iii)保安設施，如大閘入口控制及監控攝錄機；及(iv)公用設施，如發電機、水泵及水箱。



## 業 務

### 管家服務

為在物業管理公司中脫穎而出，並在中國高端物業管理服務中建立市場標準，我們積極設法對住戶的需要取得更全面深入的理解，早著先機知道他們的需求。我們是第一批積極教育中國市場有關白金管家服務概念的公司，於2007年向特選物業提供該服務。我們的管家服務在市場備受認可，有助我們於2012年取得中國指數研究院以及於2013年及2014年取得中國房地產Top 10研究組選出的中國特色物業服務領先企業獎項。

在提供我們的管家服務方面，我們派遣駐場管家提供全面的物業管理服務，毋須徵收額外物業管理費。於2012年、2013年及2014年12月31日及2015年5月31日，我們有665名、737名、731名及760名員工提供管家服務，其中大多為我們通過派遣代理及分包代理委聘的員工。彼等負責監察由其他僱員向有關樓宇提供的物業管理服務質量，並與其他部門或第三方服務供應商聯絡交付住戶要求服務。有別於傳統物業管理服務，我們的管家採取積極態度接觸住戶，早著先機了解彼等需要。我們的管家服務24小時全天候照料客戶的要求，並務求與客戶頻密聯繫，與他們建立互信的關係。所有與該等物業有關的物業管理問題會向管家匯報，而管家將調動我們的現場資源解決有關問題。基於我們分析客戶需求超乎標準物業管理服務，我們提供超過180種增值服務，專為住戶的特別需要而設，包括購買生活用品，活動規劃、旅遊安排、郵寄服務等，與服務業所提供的服務類似，而我們亦有計劃在日後擴闊我們的服務範圍。利用我們的充沛資源及管家服務專業，我們能夠以與傳統物業管理服務同等的成本提供更優質的服務水平，透過具吸引力的定價提升我們的競爭力。

我們致力聘用及挽留高質素員工以提供管家服務，此點實為成功實施我們的策略的關鍵因素，對提升客戶滿意度亦相當重要，有可能大大影響我們的盈利能力。我們按季度為我們的管家安排四日的培訓環節，就管家服務各方面進行培訓。培訓環節亦包含能力評估，其結果將存於僱員的個人檔案。我們有全面的計劃招聘及培訓新學員，並向現有管家提供進一步教育。2011年，我們與廣東理工職業學校合作，成立名為「廣東理工職業學院—中奧物業管理學院」的課程，為準備投身物業管理行業的學生提供職業訓練，進行教育培訓。學院課程由兩年教育及一年物業管理公司實習所組成。該學院將會向我們提供持續的準管家供應。此外，我們與宿州學院訂立協議，為學院學生提供合作實習機會，讓學生從擔任管家當中獲得工作經驗。此外，我們承擔部分僱員及管家的持續進修教育費用，透過廣東省電子職業技術學校取得大專學歷。我們計

## 業 務

劃進一步與現有的學校夥伴或其他教育機構合作，在我們的品牌名下成立管家訓練學校。我們相信該等措施有助我們招聘及挽留管家，並提高我們管家服務的質素，供應具備專業技能的合資格管家，支持我們的管家服務發展。

於2015年5月31日，我們擁有超過700名員工提供管家服務，覆蓋我們管理的絕大部分物業。為確保管家的質素，於每一個受管家服務覆蓋之物業，我們派遣至少一名高級管家。高級管家通常由管家做起，經數年的優良表現後晉升至該職位。高級管家監督及管理屬於同一個物業的其他管家，並確保服務質素標準。因此，縱使大部分管家為派遣工人，我們仍可確保管家服務的質素。我們的高級管理層，尤其是執行董事，在服務業高檔分部擁有豐富經驗，令我們可預測市場走勢，利用市場機遇，制訂穩妥的業務策略，以及提升我們的整體利潤。

### 配套服務

在經營物業管理業務線時，我們可管理有關公共空間，包括訪客停車場、游泳池、廣告宣傳板及會所等的服務，作為標準服務的附屬部分。舉例而言，我們可就在管物業向訪客收取泊車費；我們亦可能就使用廣告宣傳板收取費用。詳情請見「物業管理業務線—物業管理業務線的收益模式—配套服務的收益」分節。

### 諮詢服務

我們為物業發展商就營運的各個方面提供諮詢及意見。我們一般獲邀就可能於其後影響住戶所獲物業管理服務質素的物業各個方面(包括一般結構、升降機或路面規劃等)提供意見。

### 地理分佈

自我們於2005年展開業務以來，我們由廣州拓展至中國11個省份的28個城市，於2015年5月31日，我們在有關城市訂約管理159個物業。我們策略性地選擇進駐的市場，尤其著重經濟較發達且人均國內生產總值較高的市場。我們在新城市立足後，會力圖拓展同一城市或鄰近城市內的業務，以發揮最大的規模經濟效益。我們主要向住宅物業提供多元化的物業管理服務，偶爾亦會為非住宅物業提供物業管理服務。

下表載列於所示期間我們據點所在的不同地區的收益明細。

	截至12月31日止年度						截至5月31日止五個月			
	2012年		2013年		2014年		2014年		2015年	
	(人民幣千元)	(%)	(人民幣千元)	(%)	(人民幣千元)	(%)	(未經審核) (人民幣千元)	(%)	(人民幣千元)	(%)
華東及華中	102,902	52.1	148,372	51.1	178,291	49.4	70,121	50.8	85,912	51.0
華南	80,842	41.0	124,226	42.8	158,981	44.0	60,269	43.6	72,703	43.1
華北	13,705	6.9	17,678	6.1	23,930	6.6	7,719	5.6	9,918	5.9
總計	197,449	100.0	290,276	100.0	361,202	100.0	138,109	100.0	168,533	100.0

## 業 務

下圖說明於2015年5月31日我們訂約管理的物業的所在城市及各城市的项目數目。



### ■ 華南

1. 佛山(15)
2. 廣州(4)
3. 桂林(2)
4. 海口(3)
5. 江門(1)
6. 南寧(17)
7. 清遠(2)
8. 三亞(6)
9. 肇慶(2)
10. 中山(2)
11. 珠海(1)

### ■ 華東及華中

12. 重慶(1)
13. 杭州(26)
14. 湖州(3)
15. 嘉興(4)
16. 南昌(1)
17. 南通(5)
18. 寧波(11)
19. 衢州(2)
20. 上海(1)
21. 紹興(20)
22. 蘇州(7)
23. 無錫(14)
24. 宣城(3)
25. 鎮江(1)

### ■ 華北

26. 包頭(2)
27. 大連(1)
28. 鄂爾多斯(2)

附註： 括號內的數字指訂約項目數目。

## 業 務

往績記錄期，我們的總合約管理建築面積錄得大幅增長。於2015年5月31日，物業總合約管理建築面積約為33.0百萬平方米，當中包括未交付建築面積10.8百萬平方米。基於我們從建築面積產生費用的方式、物業交付狀況及不同類型物業的性質，我們將我們的總合約管理建築面積分為三大類，其詳情載列如下。

<b>計算收益建築面積</b>	已交付物業的建築面積，或將在該物業首批業主接獲交付通知後準備交付的建築面積，我們根據有關物業管理服務協議就該等建築面積向客戶收取物業管理費。
<b>未交付建築面積</b>	尚未準備交付物業的建築面積，我們並未為該等建築面積開始提供任何管理服務或收取物業管理費。
<b>公共空間建築面積</b>	在管物業的公共空間建築面積，包括小徑、花園、停車場、游泳池、廣告宣傳板及會所等，我們按照用途就部分設施收取相關服務的費用。此建築面積包括已交付物業的建築面積及未交付物業的建築面積。

下表載列於所示日期在中國不同地區的住宅物業及非住宅物業的總合約管理建築面積及數目，以及計算收益建築面積、未交付建築面積及公共空間建築面積。

	於12月31日						於5月31日		
	2012年		2013年		2014年		2015年		
	(千平方 米)	(數目)	(千平方 米)	(數目)	(千平方 米)	(數目)	(千平方 米)	(數目)	
<b>總合約管理 建築面積<sup>(4)</sup></b>									
<b>住宅物業</b>									
華東及華中 <sup>(1)</sup>	12,634	77	14,458	84	15,997	88	17,377	94	
華南 <sup>(2)</sup>	10,770	40	12,286	46	13,028	49	13,386	53	
華北 <sup>(3)</sup>	1,870	6	1,870	6	1,870	6	1,249	5	
小計	25,274	123	28,614	136	30,895	143	32,012	152	
非住宅物業	372	5	557	7	494	6	947	7	
<b>總計</b>	<u>25,646</u>	<u>128</u>	<u>29,171</u>	<u>143</u>	<u>31,389</u>	<u>149</u>	<u>32,959</u>	<u>159</u>	

## 業 務

	於12月31日			於5月31日
	2012年	2013年	2014年	2015年
	(千平方米)			
<b>計算收益建築面積<sup>(5)</sup></b>				
<i>住宅物業</i>				
華東及華中 <sup>(1)</sup>	4,680	5,688	6,646	7,312
華南 <sup>(2)</sup>	2,765	3,845	5,249	5,439
華北 <sup>(3)</sup>	238	254	568	541
小計	7,683	9,787	12,463	13,292
非住宅物業	36	152	138	113
<b>總計</b>	<b>7,719</b>	<b>9,939</b>	<b>12,601</b>	<b>13,405</b>
<b>未交付建築面積<sup>(6)</sup></b>				
<i>住宅物業</i>				
華東及華中 <sup>(1)</sup>	5,226	5,416	5,651	5,872
華南 <sup>(2)</sup>	3,726	4,056	3,849	3,961
華北 <sup>(3)</sup>	663	647	333	256
小計	9,615	10,119	9,833	10,089
非住宅物業	240	257	218	695
<b>總計</b>	<b>9,855</b>	<b>10,376</b>	<b>10,051</b>	<b>10,784</b>
<b>公共空間建築面積</b>	<b>8,072</b>	<b>8,856</b>	<b>8,737</b>	<b>8,770</b>

附註：

- (1) 包括重慶、杭州、湖州、嘉慶、南昌、南通、寧波、衢州、紹興、蘇州、無錫、宣城、鎮江。
- (2) 包括佛山、廣州、桂林、海口、江門、南寧、清遠、三亞、重慶、中山、珠海。
- (3) 包括包頭、大連、鄂爾多斯、唐山。
- (4) 總合約管理建築面積相等於計算收益建築面積、未交付建築面積及公共空間建築面積(其包括小徑、花園、停車場、游泳池、廣告宣傳板及會所)之總和。

## 業 務

- (5) 計算收益建築面積指物業管理費於物業交付或準備交付後開始收取的合約管理建築面積(此乃於交付通知交予首批業主時發生)。物業發展商會於物業交付或準備交付後(此乃於交付通知交予首批業主時發生)就待售單位支付物業管理費，直至該等單位售出為止。於2012年、2013年及2014年12月31日及2015年5月31日，有關該等待售單位的建築面積分別約為465,000平方米、891,000平方米、1,064,000平方米及1,294,000平方米。
- (6) 未交付建築面積指並未開始收取物業管理費的合約管理建築面積，乃由於有關物業尚未準備交付。

下表載列往績記錄期我們訂約管理的物業總合約管理建築面積及數目的變動。

	截至12月31日止年度						截至5月31日止五個月	
	2012年		2013年		2014年		2015年	
	總合約管理 建築面積 (千平方米)	物業數目	總合約管理 建築面積 (千平方米)	物業數目	總合約管理 建築面積 (千平方米)	物業數目	總合約管理 建築面積 (千平方米)	物業數目
期初	20,167	102	25,645	128	29,171	143	31,389	149
新委聘 <sup>(1)</sup>	6,619	30	5,005	25	5,005	18	2,977	16
收購	361	1	56	1	—	—	—	—
終止 <sup>(2)</sup>	(1,502)	(5)	(1,535)	(11)	(2,787)	(12)	(1,407)	(6)
期末	<u>25,645</u>	<u>128</u>	<u>29,171</u>	<u>143</u>	<u>31,389</u>	<u>149</u>	<u>32,959</u>	<u>159</u>

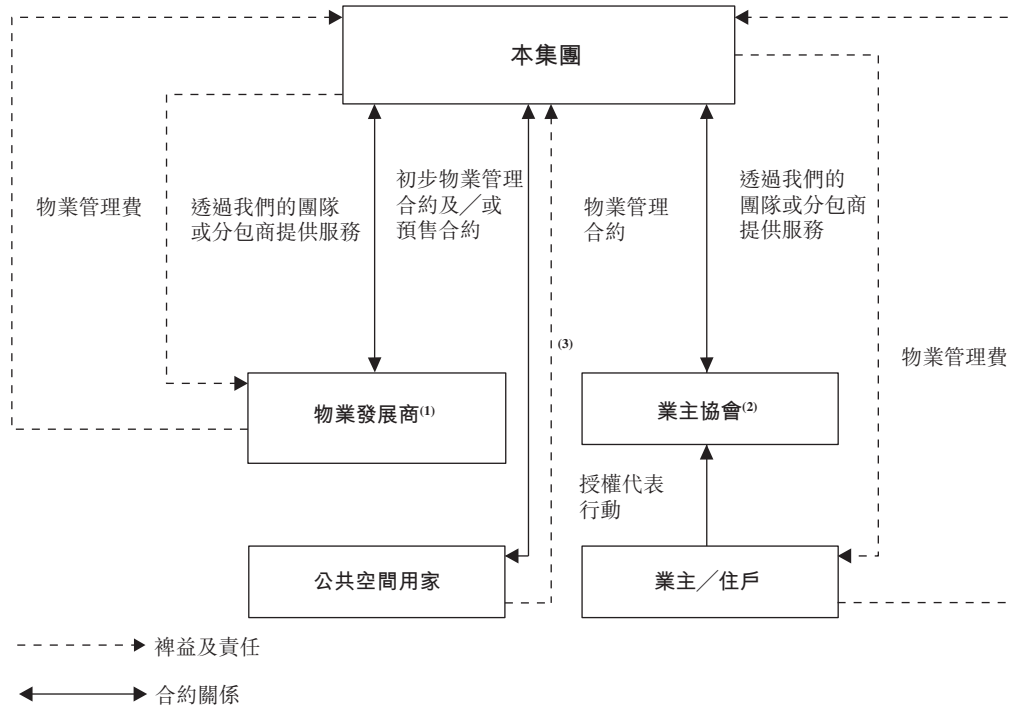
附註：

- (1) 就我們所管理的物業而言，新委聘主要包括物業發展商興建的新物業發展項目的服務委聘，而較小部分則為更換前任物業管理公司的住宅物業的服務委聘。
- (2) 包括我們主要因不重續若干物業管理合約及基於商業理由於屆滿前相互終止而不再管理的物業合約管理建築面積及數目。

## 業 務

### 物業管理業務線的收益模式

我們物業管理業務線的收益主要來自按包幹制收取費用的物業管理服務。我們亦有少量收益按酬金制收取。下表說明我們提供物業管理服務時與各方的關係。



附註：

- (1) 物業發展商可代表業主訂立初步物業管理合約，而該等合約對業主具備法律約束力。物業發展商就物業內已交付或準備交付的待售單位支付物業管理費，直至該等單位售出為止。
- (2) 業主協會可代表業主訂立物業管理合約，而該等合約對業主具備法律約束力。業主就已售單位支付物業管理費。
- (3) 我們就停車場、游泳池、廣告宣傳板及會所等公共空間進行管理服務產生的收益。

### 按包幹制收取的物業管理費

往績記錄期，我們的物業管理服務的收益主要源自按包幹制收費的物業管理服務，包幹制為中國盛行的模式。根據包幹制合約，我們每月向所有單位收取預先釐定的每建築面積物業管理價格，該價格代表我們團隊及分包商所提供全部物業管理服務的「全包」費用，而我們有權將全數自業主及物業發展商收取的包幹制物業管理費保留。我們自物業管理費中支付與(其中包括)員工、清潔、垃圾處理、園藝及景觀、保安及涵蓋

## 業 務

物業一般費用相關的開支。倘若我們能夠成功採取多項降低銷售及服務成本的措施，我們能夠就包幹制合約賺取更大利潤。此外，根據包幹制的合約，我們獲授權全權負責物業管理，使我們能靈活地全面實施我們的管理體制，並給予動力令我們可提供更高級的服務。有關措施令我們可達至高客戶滿意度，讓我們可收取較高的物業管理費，及在未來取得新項目。就在管物業的計算收益建築面積而言，物業發展商為待售單位(包括已向首批業主發出交付通知的物業中已準備交付的單位)支付管理費，而業主為已售單位支付管理費。因此，由於我們的在管物業已交付，或於交付通知交予該等物業的首批業主後準備交付，不論單位是否已出售，我們仍然產生收益。於2015年5月31日及2015年9月30日，在我們在管住宅物業的計算收益建築面積當中，分別約90%及91%為已售單位，約10%及9%為待售單位。

我們於物業已交付或準備交付予首批業主時開始為在管物業提供管理服務，我們會調配團隊及資源提供各種服務，猶如物業內所有住宅單位已售出(即不論已售出的單位數目)。此乃由於我們希望提供高質素服務，且單位將持續銷售，日後物業將有越來越多住戶入伙，物業發展商要求及預期我們提供此水平的服務。因此，我們於開始時就向某一物業提供全面服務而產生成本，此情況與我們的收益模式相符，根據該模式，我們於物業的建築面積成為計算收益建築面積後(不論單位是否已出售)，即開始每月向所有單位收取管理費。因此，總體而言，我們向物業提供物業管理服務的成本不會隨著往後越來越多單位售出而上升。此外，由於我們並無為單位的內部空間(並非我們物業管理服務範圍內的公共空間)提供保養服務，單位是否已出售並不影響我們的成本。

根據包幹制模式，減省向物業提供管理服務的成本將與我們的盈利能力直接相關。儘管我們致力實行嚴格的成本管理措施，並於為新項目定價時考慮預期成本上漲，於合約年期內，倘我們收回的物業管理費不足以填補所有產生的開支，我們一般無權要求業主或物業發展商向我們支付不足額。詳情請參閱「風險因素 — 與我們的業務及行業有關的風險 — 倘我們未能增加收益或控制與履行包幹制物業管理服務有關的成本，我們或會蒙受損失或使利潤率降低」一節。我們已設立多項內部措施防止或消除有關不足額。在訂立新的包幹制物業管理合約前，我們一般會就多項因素(如潛在項目的預計盈利能力)按整體基準進行可行性分析。我們亦會實地訪問，評估該等物業的實際情況。在簽立新訂包幹制合約後，我們會訂立財務預算及關鍵績效指標，例如預計來自物業管理業務線的收入淨額，並通過該等目標按月衡量各項物業的進展狀況。我們會



## 業 務

落實標準化、集約化及自動化措施降低成本。此外，我們會在適當時候及續訂合約時，就提高物業管理費填補不足金額與物業發展商、業主協會或有關對手方進行磋商。我們亦會自其後期間所得多餘營運資金填補不足金額，而我們旨在通過改善物業管理費的收款及在物業層面降低成本以產生多餘營運資金。我們已採納以下內部監控措施，以改善物業管理費的收款：

- 審閱每月應收物業管理費的賬齡分析；
- 通過家訪、文字訊息或電話，聯絡有尚未支付物業管理費的住戶或業主。倘有關常用收款措施並不奏效，我們將委聘律師對業主採取法律行動，以追討未支付的款項；
- 評估現場員工有關物業收款率的績效表現，該表現與彼等的花紅相關；及
- 檢討收款方法的成效，並討論任何額外措施，以進一步改善每月的收款率。

根據包幹制，我們將向業主或物業發展商收取的全數物業管理費確認為收益，並確認就提供服務所產生的成本。因此，相關成本(特別是有關勞工成本)確認為我們的銷售及服務成本。

### **按酬金制收取的物業管理費**

往績記錄期，我們透過一項收購事項自兩項酬金制物業管理合約產生收益。於2012年、2013年及2014年及截至2015年5月31日止五個月，該等酬金制物業管理合約所貢獻的收益分別佔物業管理業務線總收益的零、0.2%、0.1%及零。根據該兩份酬金制合約，我們確認固定物業管理酬金費用為收益，相當於物業管理費的百分之十。根據酬金制合約，我們的物業管理費收入(不包括清潔、垃圾處理、園藝及景觀及保安等服務)僅包括業主及物業發展商應付管理費總額的特定百分比，而該等管理費的餘額將用於促進其他服務供應商向物業提供服務。根據此模式，我們無權享有業主及物業發展商已付的管理費(經扣除我們擔當物業管理員應收的費用後)超出用於促使向物業提供服務的成本及開支的部分。另請見「行業概覽—中國物業管理行業—中國物業管理行業概覽—物業管理行業的業務模式」一節。截至最後實際可行日期，我們並無按酬金制訂立任何其他物業管理合約。

## 業 務

### 配套服務的收益

作為物業管理服務的附屬部分，我們可(如適用)就使用訪客停車場、游泳池、廣告宣傳板及會所等公共空間提供管理服務。根據若干物業管理合約，我們獲授權管理公共空間及向用戶收取服務費用作為收益。

### 諮詢服務的收益

我們就諮詢服務收取固定諮詢費用，而與履行諮詢服務有關的所有成本由客戶承擔。我們一般於提供服務前收取諮詢費用。

### 物業的篩選準則

我們實施一套嚴格準則，以戰略性判斷是否參與某特定物業以提高我們的利潤率。我們對目標客戶的財務狀況、利潤及現金流量預測以及過往的任何不付款記錄作可行性分析。收集目標物業的所有資料後，我們進行數據分析，以挑選具較吸引利潤率、較高知名度及較大規模項目發展的項目。我們競投新物業管理合約時，會考慮透過本集團內進一步標準化、集約化及自動化可實現的潛在節約成本，有關節約成本有助降低投標中的建議物業管理費。

### 物業管理業務線下的主要合約

我們一般透過根據相關中國法規進行的競標獲委聘為物業管理公司，以為物業提供服務。招標一般由物業發展商為在建物業或由業主協會為希望更換現任住宅物業管理公司的已竣工住宅物業提出。

### 主要合約條款

我們與物業發展商及業主協會的物業管理合約訂明我們所提供服務的範圍。根據此等合約，我們一般負責的工程包括清潔、園藝、保安服務、維修及保養服務以及管家服務。根據部分合約，我們亦負責進行有關公共空間(包括停車場、游泳池、廣告宣傳板及會所等)管理服務的配套服務。設立年度預算、服務計劃及終期財務報告偶爾亦屬我們的責任。儘管我們未必會將整份合約分派予第三方處理，我們一般獲准將保安、清潔或維修及保養服務等部分服務分包予第三方。該等合約一般規定我們符合國際標準化組織、相關中國國家級、省級或市級政府機關或物業管理協會頒佈的若干質量標準。詳情請參閱「我們的供應商—分包商」分節。

## 業 務

就透過包幹制合約管理的物業而言，每建築面積的物業管理價格一般於整個物業管理合約存續期間固定不變。因此，我們一般負責因收回管理費不足以填補所產生物業管理開支而導致的任何不足額。物業管理合約一般不會訂明彌補不足額的具體機制。詳情請參閱「風險因素 — 與我們的業務及行業有關的風險 — 倘我們未能增加收益或控制與履行包幹制物業管理服務有關的成本，我們或會蒙受損失或使利潤率降低」一節。然而，根據若干協議（佔我們於2015年5月31日的159份合約中的27份），於該等協議期滿時，我們有機會與業主協會磋商上調續訂年期的物業管理費，一般介乎10%至30%。此外，根據我們其中兩份與物業發展商訂立的協議，我們的物業管理費將基於由相關地方機關發佈的最低工資及本地物價水平上升按年作出調整。此外，倘我們於項目蒙受虧損，我們可在雙方同意的基礎下選擇在該等合約屆滿前終止合約。然而，根據我們的中國法律顧問，倘對手方拒絕同意提早終止合約，則我們未必能在合約屆滿日期前終止合約。在該等情況下，我們可能需要全面履行該等合約。

### 與物業發展商所訂合約的特定條款

就新物業的服務委聘而言，我們一般於相關物業交付予業主前與物業發展商訂立初步物業管理合約。根據與物業發展商的物業管理合約，我們提供物業管理服務的物業一般為大型新物業，可在毋須產生額外成本的情況下增加我們的利潤。該等合約的條款一般包括以下各項：

- **物業發展商的權利及責任。**我們與物業發展商共同按中國相關法規驗收物業的設施及公共空間。物業發展商負責物業建築質量、提供空間予我們作為管理處、向我們提供物業藍圖、設計相關文件及完成檢驗資料等材料。
- **業主的權利及責任。**按照中國相關法律及法規，於業主協會成立前物業發展商與物業管理公司簽訂的合約，以及有關合約所列的多項業主法律權利及責任均對隨後業主有效及具法律約束力，即使彼等並非有關合約的訂約方。

## 業 務

- **支付管理費。**只要物業內的單位未準備交付予業主，整個物業仍被視為未交付，而有關物業的物業發展商或其任何業主毋須支付任何物業管理費。在首批業主接獲彼等於該物業內住宅單位的交付通知後，整個物業則被視為準備交付。在該情況下，該等初步業主須負責就其單位支付物業管理費，而物業發展商則負責支付該物業內未出售單位或未準備交付單位的物業管理費。物業發展商可能會就其負責的物業管理費部分獲贈小額折扣。總括而言，物業內的住宅單位交付予業主後，業主一般有責任直接向我們支付管理費，而我們絕大部分管理合約按包幹制收費，由物業發展商及業主每月支付。該等合約一般並無訂明我們可以何等方式尋求收回逾期費用。我們通常透過家訪、文字訊息、電郵、電話及警告通知持續聯絡有尚未支付物業管理費的住戶或業主。倘該等常用收款措施並不奏效，我們將對有關業主採取法律行動，以收回尚未支付的款項。
- **條款及終止。**該等初步合約一般無固定年期，並且為我們提供長期的穩定及經常性收益來源。於合約存續期間，雙方均可基於雙方同意提早終止合約。初步合約會於業主協會訂立新物業管理合約時自動終止。然而，根據中國法律，成立業主協會須遵守若干限制，包括物業建築面積超過50%乃已出售及交付，或已遷至物業的業主佔總數最少30%。於2015年5月31日，在我們訂約管理的152個住宅物業當中，112個物業已交付或準備交付。而在該112個物業當中，我們估計約108個物業已達到成立業主協會的門檻，而當中13個物業已成立業主協會。我們相信，由於所需投放的時間，業主通常不傾向主動合力成立業主協會。於往績記錄期及直至最後實際可行日期，我們不曾遭遇物業管理合約在由與業主協會訂立的合約取替前被單方面終止的情況，從而對我們的業務、財務狀況及經營業績造成重大不利影響。倘我們日後選擇終止合約，我們擬與對手方磋商，基於雙方同意終止合約，以減低法律風險。訂約方一般須首先透過磋商解決任何合約糾紛，而倘未能解決，則有關糾紛將透過仲裁或法院訴訟程序解決。

## 業 務

### 與業主協會所訂合約的特定條款

我們與各業主協會訂立物業管理合約，以取代與物業發展商訂立的初步物業管理合約，或取代前任物業管理公司。

- **業主的權利及責任。**誠如中國法律顧問告知，業主協會與物業管理公司訂立的合約，包括該等合約項下的多項業主法律權利及責任，亦對各業主協會所代表的業主有效及具有法律約束力，即使業主並非有關合約的訂約方。

按照中國相關法律及法規，業主協會由業主選舉，並在有關物業管理的事宜上代表業主的利益，且業主協會的決定對業主具約束力。因此，我們可就結欠的物業管理費向業主提出法律申索。

- **條款及終止。**該等合約一般為期一至五年，而條款與跟物業發展商訂立的初步合約大致相若。該等合約於屆滿時可透過下列形式予以延長：(i)正式續約形式或(ii)倘有訂明，則透過自動續約形式。於合約期內，倘我們決定透過不續約終止合約，我們將事先知會對手方，並繼續提供服務直至合約屆滿為止。雙方均可基於雙方同意提早終止合約。於往績記錄期及直至最後實際可行日期，我們不曾在合約屆滿前單方面終止與業主協會的任何物業管理合約。我們日後擬與對手方磋商，基於雙方同意終止合約，以減低法律風險。
- **更換物業管理公司的權利。**按照中國法律及法規，具有一定規模的住宅物業的業主協會有權依據其作出之決議案更換物業管理公司，惟須經代表(i)超過單位總數50%及(ii)超過該物業專有總建築面積50%的擁有人批准。有關更多詳情，請參閱「法規—中國物業管理板塊的法律監管—物業管理企業的委任」一節。倘物業管理合約遭終止或不獲重續，我們的業務可能受到不利影響。請參閱「風險因素—大量住宅物業的物業管理服務遭終止或不獲重續可能對我們的業務、財務狀況及經營業績造成重大不利影響」一節。
- **糾紛調解。**訂約方通常須首先透過磋商解決任何合約糾紛，如未能解決，有關糾紛將透過仲裁或法院訴訟程序解決。

## 業 務

### 物業管理合約屆滿時間表

於2015年5月31日，我們訂約管理合共159個住宅及非住宅物業。下表載列截至2015年5月31日相關物業管理合約根據其合約條款的屆滿時間表。

	物業數目及相應合約管理 建築面積		佔總合約管 理建築面積
	(數目)	(千平方米)	百分比 (%)
於下列期間屆滿的物業管理合約：			
截至2015年12月31日止年度	12	2,594	7.9
截至2016年12月31日止年度	7	1,412	4.3
截至2017年12月31日止年度及之後	8	1,914	5.8
並無屆滿日期的物業管理合約	132	27,039	82.0
總計	159	32,959	100

全部並無屆滿日期的物業管理合約乃與物業發展商訂立，並將於業主協會訂立新物業管理合約時終止。然而，根據中國指數研究院所示，住戶成立業主協會的門檻實際上相當高，須取得擁有有關物業逾半總建築面積的業主批准，並經由該物業逾半住戶批准。此外，我們相信，由於所需投放的時間，除非業主有意更換物業管理公司，否則通常不傾向主動合力成立業主協會。鑒於此等原因，多座物業在交付後多年仍未組成業主協會，而物業發展商與物業管理公司訂立不設有期限的初步合約則成為慣常做法，以應對可能長期不會成立業主協會的可能性。基於此原因，我們大部分物業管理合約乃與物業發展商訂立。於2015年5月31日及9月30日，無屆滿日期的物業管理合約平均已分別存續約2.7年及3.0年(參考已交付或準備交付的物業及我們開始向該等物業提供物業管理服務的時間後計算得出)。於2012年、2013年及2014年12月31日以及2015年9月30日，我們與業主協會訂立的物業管理合約自管理服務開始起計平均已分別存續約3.9年、3.7年、3.6年及3.4年。一般而言，就我們與物業發展商訂立的物業管理合約而言，在物業仍在建設期間，合約簽署日期與合約的服務開始日期之間相隔一至三年。因此，於2015年9月30日，我們與物業發展商的物業管理合約自簽署日期起計的平均年期為4.8年。

## 業 務

### 協銷業務線

我們向物業發展商提供示範單位及銷售中心的清潔、保安及保養，以及提供一般援助以促進物業的銷售過程。協銷服務合約一般為期六至18個月，且在全部陳列單位售出的情況下，可在屆滿日期前終止。於2012年、2013年及2014年及截至2015年5月31日止五個月，我們分別向82個、80個、85個及63個物業提供協銷服務。倘我們於協銷服務合約期間的優質服務質素及專業知識，有助我們透過訂立新物業管理合約挽留大部分的物業發展商客戶，我們擬自我們的協銷業務線取得更多業務。

### 協銷服務範圍

管理此業務線時，我們派遣駐場員工到銷售中心維持中心狀況，並及時在銷售過程中的基本方面提供協助。我們的駐場員工協助物業發展商的銷售活動，負責(其中包括)銷售中心接待處、解答潛在客戶的疑問、提供小食、清潔、維持銷售中心及陳列單位的保安及秩序，以及向物業發展商的銷售員提供有關物業管理的培訓，上述部分工作分包予第三方。更多資料請參閱「我們的供應商—分包商」分節。

### 協銷業務線的收益模式

我們不時向物業發展商提供協銷服務，而我們就所提供的服務收取固定費用，當中包括佣金及勞工成本。我們主要以此等費用支付與駐場員工有關的勞工成本。因此，我們將就提供協銷服務收取的費用全數確認為收益，並確認我們就履行服務產生的成本。為協銷服務合約定價時，我們按照人數及其他開支估計我們的成本，並包括10%至15%來自項目的預計淨利潤。根據若干協銷服務合約，倘我們的服務超逾合約內所協定的範圍，或我們須派遣額外駐場員工，我們有權根據相關合約條款就額外佣金及成本作出申索。

### 協銷業務線的合約

我們不時於物業發展的早期階段獲物業發展商委任為物業管理公司。物業發展商負責提供辦公室、辦公室設施及其他必要支援。協銷服務合約屆滿後，我們一般與物業發展商訂立初步物業管理合約，繼續獲委任為物業管理公司。如發生合約紛爭，訂約方通常須首先透過磋商解決，如未能解決，有關糾紛將透過法院訴訟程序解決。

## 業 務

### 我們的O2O平台

#### 概覽

我們透過開發O2O平台涉足住宅社區O2O業務，O2O平台將我們在管物業的住戶與我們的管家連接一起，更讓住戶可向我們購買服務及產品(購自當地商戶)，所購貨品及服務將直接由我們的管家配送到住戶家中。於2015年9月30日，我們在管的約126,000個物業單位是我們目標客戶的核心組成部分，亦是我們較純O2O對手所享有的另一優勢。

作為領先獨立物業管理公司之一，我們相信憑藉我們獨特的管家服務，O2O模式擁有勝過專門供應商及其他獨立於物業管理公司的O2O平台營運的關鍵優勢。有別於專門供應商及其他平台，我們的手機應用程式提供各式產品及服務，讓服務得以多元化擴展。與跟物業管理公司並無關聯的純O2O對手相反，我們有物業駐場員工進行銷售及營銷活動及提供線下支援，為我們服務多年且已建立互信的客戶提供服務。

於往績記錄期，由於我們主要專注於用戶基礎的增長以及用戶教育而非產生收益，故此並未開始從O2O業務獲取任何收益。董事認為由於O2O業務處於開發的初始階段，因此截至最後實際可行日期，並不會對我們的業務重點、成本架構、利潤率及風險狀況造成重大變動。據我們的中國法律顧問所建議，截至最後實際可行日期，我們已取得所有進行O2O業務(包含升級物業管理服務、產品及服務購買服務，以及社區社交網絡服務)必須的相關牌照及許可證，其詳情載於下文「我們O2O平台的關鍵特性」分節。亦請見「風險因素 — 我們的O2O業務增長可能未如預期，而我們於O2O平台的投資涉及若干風險」一節。

#### 我們的O2O平台及發展里程碑

就O2O平台目前的營運模式而言，我們已透過我們的全資附屬公司杭州壹到於2015年6月開發一個O2O手機應用程式愛到家，在顧客對貨品及服務喜好大相徑庭的不同物業進行試點測試。我們的愛到家應用程式提供生活服務，而我們透過住戶、管家及商戶各自使用的應用程式版本，將三方連接到我們的O2O平台。管家及商戶可取得資料，例如下訂單及銷量，並僅向彼等提供該等資料。於2015年8月31日及9月30日，我們的合作夥伴分別包含225名及715名商戶。於2015年8月31日及9月30日，愛到家應用程式分別覆蓋12個及99個住宅物業，其中七個及94個為第三方物業管理公司管理的物業。於2015年8月31日及9月30日，愛到家應用程式的註冊用戶數目分別約為7,600名及36,200名，其中分別約86%及83%曾於2015年8月及9月登入應用程式。於2015年8月及9月，分別約18%及18%註冊用戶曾每日登入應用程式。此外，於2015年8月份及9月份，



## 業 務

我們透過愛到家應用程式分別收到及處理超過13,600份及36,000份訂單(包括含推廣優惠的訂單)。於7,600名註冊用戶當中，約4,700名曾於2015年8月在我們O2O平台訂購。於36,200名註冊用戶當中，約12,900名曾於2015年9月在我們O2O平台訂購。約68%及58%的用戶曾於截至2015年8月31日及9月30日在我們的O2O平台訂購至少兩次(不包括含推廣優惠的訂單)。

### 我們O2O平台的關鍵特性

我們透過管家與住戶的頻繁接觸瞭解住戶的習慣和喜好，並按此挑選我們手機應用程式的功能，從而提高用戶的參與程度。我們計劃隨著時間過去拓展服務，涵蓋範圍更廣泛的產品及服務。於最後實際可行日期，我們已向住戶提供或測試下列部分功能，並計劃在日後推出其他功能：

- 升級物業管理服務。我們在手機應用程式中提供與管家溝通的功能；及
- 產品及服務購買服務。我們提供有關當地商戶及服務供應商的資料，令住戶可向我們購買多種產品及服務的代用券(購自經我們篩選的當地供應商)，日後更會在O2O平台上直接提供全國認可品牌的產品或服務，而實物將由我們的管家配送。

### O2O平台的收益模式

於最後實際可行日期，我們透過愛到家應用程式向住戶轉售產品或服務以產生收益。根據此營運模式，我們與供應商直接結清付款，而我們會分別與顧客結清款項。我們O2O平台目前提供的產品及服務集中於住戶的日常需要，包括向住戶配送每日鮮果、服務到家(包含送水服務)、客房服務、家電保養維修，以及本地商戶資訊。我們透過O2O平台接納住戶的產品訂單或服務代用券，住戶將向我們支付相關金額，而我們將該金額確認為收益。自2015年6月1日起至2015年9月30日，我們自O2O平台產生約人民幣342,000元的收益。

在此基礎上，我們的中國法律顧問建議，由於我們O2O平台的經營模式僅涉及向住戶轉售我們購自第三方的貨品及服務，我們自2015年6月1日起至2015年9月30日止期間就O2O平台訂單向住戶收取的款項及O2O平台產生的收益乃來自透過互聯網銷售貨品，而非銷售信息。所有在上述活動中透過互聯網提供的信息乃公開、可分享及免費。因此，O2O平台的營運模式僅被視為「非商業互聯網信息服務」，故毋須取得ICP許可證。

## 業 務

### 價值定位

我們相信我們的O2O平台向生態系統參與者提供具吸引力的價值定位：

- **住戶**。我們的住戶可享(1)我們O2O平台帶來的便捷靈活、(2)經我們團隊篩選的商戶提供定制且價值更高的產品服務，以及(3)由我們管家配送到戶，相當安全；
- **商戶**。我們的商戶合作夥伴受惠於配送到戶問題的解決方案，以及銷售額隨拓展以鄰近區域為目標的營銷渠道而上升；
- **管家**。管家透過推動O2O平台上的銷售額賺取花紅，就其工作獲取更大的財務誘因，並就彼等豐富的工作職責取得更大的工作滿足感；及
- **物業管理公司**。我們將提高物業管理公司的服務質素，令彼等取得更高水平的客戶滿意程度。

### 我們的O2O平台發展計劃

作為我們未來O2O平台發展計劃的一部分，我們計劃擴展產品及服務範圍至高增值服務，並延伸O2O平台的覆蓋至多個物業。我們的長期計劃為將O2O平台覆蓋中國大部分城市。於2015年剩下時間，我們計劃首先專注於增加愛到家應用程式在杭州覆蓋的物業數目。於2015年9月30日，我們的O2O平台已覆蓋99個位於杭州的物業，而我們計劃於2016年初覆蓋合共約600個物業，大部分物業位於杭州。我們打算於2016年上半年延伸O2O平台至廣東。隨著延伸地理覆蓋範圍，我們相信，憑藉我們良好的市場聲譽及在廣東(我們的總部所在地)管理的多個物業，我們將能夠更輕易及迅速向廣東的住戶引入O2O平台及其產品及服務。為達致廣東的擴展計劃，我們打算採納我們於杭州推行的類似推廣活動及銷售和營銷策略，在適當情況下調整手法以配合當地用戶偏好。於2016年，我們亦計劃進一步延伸O2O平台的覆蓋至更多華中及華南另外五個城市由我們或第三方管理的物業。在各個城市的物業覆蓋規模將視乎各城市的特徵及環境，而我們現時的覆蓋目標大致與2015年底預期於杭州達致的覆蓋相符。我們相信，此擴展計劃屬可行，因為我們在每個城市採取靈活及可複製的擴展策略，可透過在物業附近設置廣告及展覽攤位，有效向潛在物業的住戶引入及營銷O2O應用程式。我們部分[編纂]所得款項淨額將用於向該等物業配置O2O平台以及相關銷售及營銷活動，亦用作手機應用程式的相關研發成本。我們擬花五年以上時間投資該部分所得款項淨額。約[編纂]的指定所得款項淨額將用於銷售及營銷活動，以擴展O2O平台至其他物業，

## 業 務

有關活動包括宣傳攤位、活動及派發單張等。該等成本亦將包括宣傳及招攬新商戶及物業的銷售人員薪金。有關指定所得款項淨額約[編纂]預期用作O2O團隊進一步研發應用程式及服務的薪酬，指定所得款項淨額約[編纂]預期用於支付鼓勵管家參與O2O相關服務的花紅。預期有關所得款項淨額的結餘將彌補其他行政開支，如辦公室租金開支。我們預期，我們的O2O投資於未來五年將每年增加我們的整體成本及開支約人民幣20.0百萬元，該估算視乎我們O2O平台發展的實際進度。我們預期2015年不會資本化任何O2O相關開支。

約[編纂]的[編纂]所得款項淨額將用於O2O平台發展。此部分所得款項淨額將投資於杭州壹到以將O2O服務拓展至中國其他地方。鑒於廣州到家並無亦不會有任何營運，我們不擬將任何所得款項淨額投資於廣州到家。

### 標準化、集約化及自動化

為減低我們對人力的依賴及加強競爭力，我們相當注重實施服務標準化、集約化及自動化。我們對物業管理服務進行評估，並制定流程以旨在讓我們更有效管理不斷上升的勞工成本的方式提供該等服務。

我們相信，標準化使我們一致及有效地在所管理的新住宅物業套用我們的服務模式。標準化及集約化為駐場團隊提供來自總部資源的技術及其他支援，並使總部得以密切監察及追蹤實地工作狀況，我們相信此舉將提升營運效率，確保提供一致及高質量的服務。此外，標準化讓我們在本集團內建立精簡的管理體制及工作流程，並整合我們賴以進一步透過收購將業務拓展至全國的營運，令新購入的公司可在我們的體制下運作順暢。

除此之外，我們相信集約化及自動化有助降低我們對密集勞工的依賴，助我們有效控制員工人數，對我們的業務擴張至關重要。舉例而言，我們可透過使用監控攝像機及入侵偵測系統，調配較少駐場保安人員監察住宅物業的主要出入閘門及訪客停車場，而該等儀器設備則由我們總部的中央網絡營運中心遙距控制及監察。下表載列用作推行服務標準化、集約化及自動化的節選舉措。

年份	舉措
2008年	我們實施辦公室自動化系統及Gold Abacus財務管理軟件
2009年	我們自SGS取得ISO9001質量管理系統、ISO14001環境管理系統及OHSAS18001職業健康安全控制系統的綜合認證

## 業 務

年份	舉措
2010年	我們採用名為「New Windows」的新系統(為物業管理行業的領先軟件供應商)，透過此系統審閱及批准僱員的工作(ERP)
2010年	我們設立400服務熱線平台及主席信箱
2010年	我們全面實工作管理手冊，載列每日、每月、每季及每半年須強制完成的任務
2012年	我們進一步改善及升級有關ISO9001、ISO14001及OHSAS18001標準的內部政策及手冊，進一步改善我們的服務流程，提升我們的服務水平
2015年	我們開始透過「New Windows」的自動化管理處理行政事宜，如出席記錄、員工編班安排及年假申請等，並遙距管理僱員薪金

### 我們的客戶

下表載列我們分別於兩條業務線的主要客戶類型。

業務線	主要客戶
物業管理業務線	物業發展商、業主及業主協會
協銷業務線	物業發展商

我們已與大部分主要客戶建立約兩年至五年的業務關係。於2012年、2013年及2014年及截至2015年5月31日止五個月，我們五大客戶分別佔收益約8.1%、6.6%、6.1%及6.7%，而我們最大客戶則分別佔收益的2.9%、2.2%、1.9%及2.1%。

我們於物業交付前向物業發展商提供物業管理服務，並於物業交付後向業主協會提供有關服務。作為領先的獨立第三方物業管理公司，我們向各類型的物業提供物業管理服務，包括高端住宅物業、別墅、寫字樓、服務式公寓、商用物業、學校及科技工業園。往績記錄期，我們向客戶(包括具聲譽的國家物業發展商，當中包括首創置業、臥龍地產集團、保利房地產及魯能置業集團)提供服務。下表載列截至2012年、2013年及2014年12月31日止年度及截至2015年5月31日止五個月向有關物業發展商銷售所得之收益及收益百分比。

## 業 務

	截至12月31日止年度						截至5月31日止五個月	
	2012年		2013年		2014年		2015年	
	(人民幣千元)	(佔總收益%)	(人民幣千元)	(佔總收益%)	(人民幣千元)	(佔總收益%)	(人民幣千元)	(佔總收益%)
首創置業	256	0.1%	677	0.2%	436	0.1%	340	0.2%
臥龍地產集團	64	0.0%	850	0.3%	781	0.2%	299	0.2%
保利房地產	16	0.0%	2,016	0.7%	1,305	0.4%	937	0.6%
魯能置業 集團 <sup>(1)</sup>	709	0.4%	3,381	1.2%	6,037	1.7%	3,417	2.0%

附註：

(1) 為截至2013年及2014年12月31日止年度及截至2015年5月31日止五個月我們五大客戶之一。

於最後實際可行日期，概無董事、彼等的聯繫人或據董事所知擁有我們5%以上股本的任何股東於任何五大客戶中擁有任何權益。

## 營 銷

我們有營銷團隊留駐總部及多個地區，包括浙江、江蘇、海南及廣東，負責計劃及實行整體營銷策略、進行市場研究、與現有客戶維持關係，以及探索優質新客戶及項目。我們一般透過多個渠道贏得新項目，包括(i)現有客戶進行的新物業發展項目；(ii)房地產公司介紹的商機；(iii)地方機關網站刊登與土地發展或競標有關的資料；及(iv)向新客戶及新市場推廣我們的服務及品牌。我們的公司研發中心監督各地區營銷團隊，從而監管駐場員工進行的營銷活動。

為進一步擴展客戶基礎，我們與易居(為於紐約證券交易所上市的領先線上到線下房地產服務公司)簽訂無法律約束力的戰略合作協議。根據協議，易居同意藉由介紹與其他物業發展商合作的業務機會，協助我們擴展客戶基礎。基於其龐大的網絡及於房地產電子商貿市場的良好聲譽，易居同意協助我們整合資源，並促進我們與物業發展商的合作，從而進一步發展及推廣我們的業務。此外，易居亦同意協助我們物色潛在收購目標。我們相信，我們與易居的戰略合作關係將使我們接觸到大量新客戶，為我們於全中國發展業務帶來重大貢獻。

我們亦與房多多訂立戰略合作協議。根據該項協議，雙方同意共享有關營銷、產品及服務、客戶、潛在項目及競標，以及競爭對手的資訊，我們預期其將為我們提供贏得新發展物業合約的優勢。

## 業 務

我們相信，我們的營銷工作使現有客戶對我們品牌及服務能力更熟悉，使我們在爭取新項目時更為有利。此外，戰略性合夥、與房地產公司的關係以及自我推廣有助我們獲取新客戶。我們計劃日後利用我們的O2O平台營銷我們的物業管理服務，並改進我們可提供的價值定位。由於我們正設法於現有的市場擴展業務覆蓋範圍並進駐新市場，我們計劃擴大營銷團隊以應付不同業務分部的業務需要。

### 我們的供應商

下表載列我們分別於兩條業務線的主要供應商。

業務線	主要供應商
物業管理業務線	派遣代理及為我們所管理的住宅物業提供清潔、園藝及景觀等服務的分包商
協銷業務線	向銷售中心及銷售物業提供服務的分包商(包括清潔及維持保安服務)

我們的主要供應商為派遣代理及為我們物業管理及協銷業務線提供相關服務的分包商(請見「業務 — 僱員」)。我們與大部分主要供應商已建立兩至三年的業務關係。於2012年、2013年及2014年及截至2015年5月31日止五個月，我們五大供應商分別佔我們總採購量約73.5%、76.1%、79.5%及80.8%，而我們的最大供應商分別佔我們總採購量的64.3%、48.1%、66.4%及62.5%。「總採購量」定義為包括派遣成本及分包成本。於2012年至2014年，我們最大供應商為派遣代理。然而，由於近期對派遣工人百分比的監管限制，截至2015年5月31日止五個月，我們的最大供應商為分包商。往績記錄期，我們自供應商收取產品或服務並無出現任何重大延誤，亦無與供應商出現任何重大紛爭。詳情請參閱「風險因素 — 與我們的業務及行業有關的風險 — 我們依賴派遣代理及依賴第三方分包商履行若干物業管理服務」一節。

於最後實際可行日期，概無董事、彼等的聯繫人或據董事所知擁有我們5%以上股本的任何股東於任何五大供應商中擁有任何權益。

## 業 務

### 派遣代理

往績記錄期，我們調配大量派遣工人以減低成本及提高效率。於2014年12月31日，我們有3,536名派遣工人主要負責提供基本物業管理服務。往績記錄期的任何時間，我們僅與一名派遣工人代理維持合約關係。我們相信其將不會對我們業務構成重大風險，此乃由於我們與該等派遣代理透過訂立合約而擁有一定的法律保障。此外，我們相信與該代理的合作關係對雙方有利且授予數項裨益，包括透過我們更強大的議價能力以及穩定的業務關係得到較低的成本，以確保服務的持續性及質素。由於勞動市場有大量派遣代理及分包商，且我們的需求量大，我們相信，我們將可輕易確保取得不同的派遣代理或分包商，因此，終止與派遣工人代理及分包商的合約不會對我們的業務帶來重大影響。舉例而言，於2013年，我們曾更換派遣工人代理，惟過渡期內與兩家派遣代理緊密合作，相應轉移派遣工人的僱傭合約，成功挽留約67%派遣工人效力本公司。於2014年末，我們按照法規規定已終止與有關代理訂立的派遣安排並與同一名單一承包商採納分包安排，同時成功挽留約74%派遣工人效力本公司。該新分包協議有效期為兩年，直至2016年12月31日止，分包商應向我們提供足夠數目有相關經驗及受到正式培訓的員工。於2015年5月31日，我們並無僱用任何派遣工人。我們日後不擬與第三方代理訂立派遣工人安排，惟選擇利用分包安排，以提升工作效率。

### 分包商

為減低成本及提高工作效率，我們外判高標準及勞工密集的工程予專業的第三方公司，此舉有助我們專注更多資源開發增值服務。我們於往績記錄期委聘合資格第三方分包商提供若干物業管理服務，如清潔、園藝服務、保安服務，就我們所深知及確信，該等第三方分包商均為獨立第三方。於2012年、2013年及2014年及截至2015年5月31日止五個月，我們支付第三方分包商的分包費用分別佔我們銷售及服務成本21.7%、23.0%、24.1%及65.3%。我們持續監察及評估第三方分包商的能力是否達到我們的要求及標準。我們亦協調不同第三方分包商之間的不同服務。我們旨在建立及維持一套有效全面的分包商管理系統。

為確保工程的整體質素，我們已編製第三方分包商名單，有關分包商乃根據多項因素挑選，包括彼等持有必要牌照、過往工作參考、業內聲譽、往績記錄、價格競爭力，以及實地視察的評核結果。更多資料請參閱「—質量控制—第三方分包商的質量控制」分節。

## 業 務

分包商與我們訂立的一般分包協議為期一至兩年，大致包括以下重大條款：

- 工作範圍及分包率；
- 訂約各方的權利及責任，如何方負責投購適用保險的安排及分包商遵從我們指示的責任。分包商通常負責投購適用保險；
- 禁止分包商於未經批准前轉讓或進一步分包其工作；
- 倘分包商未能於指定合約期內履行合約責任，分包商須支付損害賠償；
- 信貸期為10至15天；
- 符合有關工程的相關安全規則及法規；及
- 分包商承諾就其任何違約、不遵約或不履約事件，或其任何導致客戶責任申索的行為或不作為等若干情況，向我們提供彌償保證。

就下列各方面而言，分包安排通常有別於派遣安排：

- **對工人的權限。**根據分包安排，我們與分包商就將由工人履行的規定工作溝通，例如清潔、園藝及保安服務等，而分包商會分配及指派工作予其工人。分包商對其工人有直接監督及管理權限。而根據派遣安排，我們有權監督及管理派遣工人，而我們會直接向派遣工人分派工作。派遣工人一般需遵守我們的內部規定及勞動紀律。
- **付款標準及風險。**根據分包安排，只要分包商按照合約完成規定的工作，我們有責任向分包商支付合約訂明的款項，而分包商自行釐定調派完成工作的所需人手。而根據派遣安排，我們主要基於調派往我們工作場地的工人數目向派遣代理付款，而不論派遣工人完成的工作量。

我們相信物業管理服務供應商委聘分包商及／或派遣代理以為其營運聘用員工乃中國行業慣例。



## 業 務

展望未來，我們或選擇於適當時候減低對分包商的倚賴，以對我們的服務質素有更佳的控制，同時控制相關成本，措施如下：直接聘用更多合適僱員、檢查更多候選分包商的報價及改善我們的管理以減低我們進行有關工作所需之員工數目。

於最後實際可行日期，概無董事、彼等的聯繫人或據董事所知擁有我們5%以上股本的任何股東於任何五大分包商中擁有任何權益。我們已與大部分主要供應商建立業務關係兩至三年。

### 收購

我們透過內涵式增長及收購地區住宅物業管理公司而擴充業務。下表載列我們於往績記錄期收購的物業管理公司(包括彼等各自的附屬公司)的若干資料。

已收購公司名稱	截止日期 <sup>(1)</sup>	已收購股本		地理位置	合約管理		
		權益	代價		建築面積 <sup>(2)</sup>	物業數目 <sup>(2)</sup>	物業類型 <sup>(2)</sup>
			(人民幣千元)		(千平方米)		
<b>截至2012年12月31日止年度</b>							
杭州綠都	2012年8月1日	100%	0.001	杭州蕭山	361	1	住宅
<b>截至2013年12月31日止年度</b>							
杭州華昌	2013年8月1日	100%	1,000	杭州餘杭	56	1	住宅

附註：

(1) 截止日期指財務報表中就會計處理所用的收購日期。請參閱本文件附錄一的會計師報告附註35。

(2) 於上述各自的收購日期。

### 目標識別及評估

我們憑藉對行業格局的熟悉程度識別潛在收購目標。我們擬尋求能符合下列條件的目標：

- 合約管理建築面積超過100,000平方米(就住宅物業項目)或30,000平方米(就非住宅物業項目)；
- 訂約管理新開發及大型物業，並收取較高的物業管理費；
- 管理狀況良好、地域集中且適合推行我們的業務模式及策略的物業；及
- 並無重大法律缺陷或障礙。

## 業 務

為了可以較低成本擴展我們業務範圍至新區域，我們亦計劃收購物業發展商附屬但盈利能力欠佳的物業管理公司連同其一切項目。

於高級管理層作出收購決定前，我們的盡職審查及內部審核程序須包括審閱相關法律、財務及營運文件，包括但不限於下列各項：

- 目標的財政狀況、財務及稅務影響、利潤及現金流量預測以及收購成本等因素的可行性分析；
- 營業執照及資質證書；
- 管理賬目及經審核財務報表；
- 債項；及
- 詳列目標物業管理費安排的文件。

我們亦委聘獨立第三方會計師行對收購目標進行財務盡職審查及審核。此外，我們進行實地探訪，以評估目標的營運表現及釐定我們是否有改善空間。我們打算繼續進行選擇性收購，以加快我們的業務發展。我們一直積極物色潛在收購目標，但於最後實際可行日期，我們並未識別任何特定收購目標。

### 收購後的評核

於收購地區住宅物業管理公司後，我們就其管理的各項物業設立須於指定時間內完成的財務及營運目標，包括：

- 訂立財政預算及關鍵績效指標，如預計來自新收購目標物業管理業務線的收入淨額；
- 人員編製計劃；及
- 實施標準化、集約化及自動化措施。

我們按月評核各物業達至該等目標的進度，並於發現不足時推行補救措施。

### 競爭

中國物業管理行業非常零散。我們的主要競爭對手包括大型國家級、地區及地方住宅物業管理公司，部分公司可能較我們擁有較長的往績記錄及更雄厚的財務及其他資源、更廣泛的品牌知名度及更強大的規模經濟效益。我們與主要競爭對手的競爭牽

## 業 務

涉多項因素，主要包括規模、品牌認知度、財務資源、價格及服務質量。此外，由於當地商戶於我們的服務平台作廣告宣傳，我們亦面臨電子商貿等其他廣告平台的競爭。

我們相信物業管理業務模式實施標準化、集約化及自動化有助減低成本及提高駐場員工的效率。有關更多資料，請參閱「風險因素 — 與我們的業務及行業有關的風險 — 我們的業務與芸芸競爭對手激烈競爭，倘我們未能成功與現有及新競爭對手競爭，我們的業務、財務狀況、經營業績及前景可能受到重大不利影響」及「行業概覽 — 中國物業管理行業 — 中國物業管理業的競爭格局」各節。

根據中國指數研究院的資料，入行門檻並不高，我們相信，根據中國相關法律及法規成為物業管理公司的資格準則，尤其是有關一級物業管理公司的資格準則，是有意踏足物業管理行業的公司的阻礙。於最後實際可行日期，我們獲得中國相關法律及法規項下的一級物業管理公司的資格，而我們有兩間營運附屬公司獲得三級物業管理公司的資格。有關不同級別物業管理公司的分類，請參閱「法規 — 中國物業管理板块的法律監管 — 物業管理企業的資質」一節。

根據艾瑞諮詢集團的資料，住宅社區O2O行業非常零散，且目前處於早期開發階段。業者提供多元化的O2O平台，但亦表示此行業仍然缺乏適當的標準及充足的市場教育。據艾瑞諮詢集團的資料，目前並未有明確的市場領導者或領導標準。在此行業的增長階段，物業管理公司具備良好條件與其他純O2O對手競爭。詳情請見「行業概覽 — 中國住宅社區O2O行業的競爭格局」一節。

## 資訊科技

於最後實際可行日期，我們的資訊科技部門有12名員工，負責辦公室管理系統(用於集約化管理我們的物業管理業務線)的維護及更新、我們網站的維修及保養，以及我們ERP系統的建立及運作。

我們亦設有一支由15名僱員組成的研發團隊，以發展O2O平台。更多資料請見「我們的O2O平台」分節。

我們已設立具備面部識別及指紋識別功能的人力資源管理系統，使我們能更有效管理出席記錄、人事變動及薪金計算等功能。我們日後將研究增加投資以開發客戶關係管理系統及遙距監視系統，進一步精簡我們的標準化、集約化及自動化業務模式。

## 業 務

### 知識產權

知識產權乃我們強大品牌認受性的關鍵要素，亦為我們業務不可或缺的一部分。我們認為知識產權（特別是我們O2O平台及程式編碼的版權）為重要業務資產、建立客戶忠誠度的關鍵，以及達致未來增長的要素。於最後實際可行日期，我們已於中國註冊11項商標及於香港註冊六項商標，並正在於中國申請三項及於香港申請兩項商標註冊。我們亦已註冊十四個域名。詳情請見本文件附錄四「法定及一般資料—5.有關我們的業務的其他資料—B.我們的知識產權」一節。

於最後實際可行日期，我們概不知悉任何有關以下各項的重大侵權事件：(i)我們侵害第三方擁有的任何知識產權；或(ii)任何第三方侵害我們擁有的任何知識產權。

### 僱員

於2015年5月31日，我們聘有1,337名全職僱員。於2014年12月31日，我們有3,536名主要負責提供基本物業管理服務的派遣工人，而我們於2015年5月31日並無派遣工人。我們亦將提供保安服務、清潔及園藝等部分勞工密集及標準化的工作外包予第三方分包商。於2015年5月31日按職能劃分的僱員明細載列如下。

職能	僱員數目
保安、清潔及其他服務	189
管家	415
工程及技術	262
營運	153
銷售及營銷	39
質量控制	6
客戶服務	19
法律及會計	121
行政	131
內部控制	2
總計	<u><u>1,337</u></u>

## 業 務

於2015年5月31日按地理位置劃分的僱員明細載列如下。

	總部及地區辦事處	駐場員工
華南	111	472
華東及華中	59	652
華北	6	37
總計	176	1,161

我們與僱員訂立個人僱傭合約，內容包括工作地點、工作範圍、工時、工資、僱員福利、工作場所的安全、保密責任及終止理由等事宜。該等僱傭合約並無固定期限，或倘有固定期限，則一般為期不多於兩年。

我們所有全職僱員均獲發固定薪金，並可能會按職位而獲授其他津貼。此外，僱員亦可能按僱員表現獲授酌情花紅。我們定期進行表現評核，確保僱員就彼等的表現獲得反饋意見。

往績記錄期，我們一般就派遣工人的服務與派遣代理訂立少於兩年的協議。有關協議訂明派遣工人的服務費、服務範圍、服務地點及服務期限。根據相關協議，我們必須為派遣工人提供安全的工作環境以及防護及安全設備，而倘派遣工人未能符合我們要求的標準，我們保留權利要求替換任何派遣工人。派遣工人與相關派遣代理訂立勞工合約，我們並無與派遣工人訂立任何勞工合約。派遣代理負責派遣工人的社會保險或僱員福利的相關成本。根據往績記錄期訂立的協議，以及中國有關機關的確認書，儘管我們並無法定責任就派遣工人作出社會保險供款，惟倘派遣代理未有作出供款而派遣工人提出任何申索，我們或須負上共同責任。然而，我們有權在有關情況下向派遣代理尋求彌償保證。

根據中國人力資源和社會保障部於2014年1月24日頒佈及於2014年3月1日施行的暫行規定，僱主所用的派遣工人數目不得超過其僱員及派遣工人總數的10%。因此，於2014年12月31日，我們僱用3,101名派遣工人，超出10%的規定。儘管如此，暫行規定授予公司兩年過渡期，以減少使用派遣工人，遵守10%的規定。2015年，我們已終止與有關代理進行派遣安排，並採納分包安排，成功將派遣工人的百分比控制在低於暫行

## 業 務

規定所規定的水平。據中國法律顧問的意見，我們於往績記錄期聘用派遣工人而根據中國相關法律法規被處罰之風險極低，而暫行規定並無指明超出10%之特定上限的懲罰。詳情請參閱「風險因素—有關我們業務及行業的風險—我們依賴派遣代理及依賴第三方分包商履行若干物業管理服務」一節。

我們一直與僱員保持良好工作關係。我們的僱員並無通過任何工會或以任何集體談判協議方式磋商僱傭條款。於往績記錄期，概無發生已經或有可能對我們業務造成不利影響的重大勞資糾紛。

### 質量控制

我們相信，服務質量為我們建立穩固業務基礎的優勢之一。我們定期進行內部視察及外部視察，以維持服務水平。於2015年5月31日，我們的質量控制委員會共有七名員工，主要專注於(其中包括)訂立質量標準、工作流程表及視察時間表、展開質量檢測及控制，以及監督及檢討表現。我們的質量控制委員會由本公司董事會直接領導，由董事辦公室、審核管理中心、財務管理中心、人力資員行政中心及質量控制中心組成。我們的質量控制團隊平均有十年相關行業經驗。

### 工作管理手冊

我們已開發及完全施行一套工作管理手冊，該手冊已按照本集團內各類關鍵職位的職責特別編製。工作管理手冊訂明每日、每月、每季及每半年必須完成的任務，指引僱員於科學性的時限內完成高質量工作。該等手冊亦為各類別僱員訂立一致標準，以促進質量控制系統。此外，按照工作管理手冊評估的表現結果影響僱員於年終收取的花紅金額，激勵本公司持續改善服務質素。

### 物業管理服務的質量控制

我們要求僱員及我們委聘的第三方分包商嚴格遵守我們的質量標準。我們物業管理服務的質量獲ISO 9001認證。我們的總部設有400服務熱線、微信平台及主席信箱以回應住戶的疑慮及投訴，該等疑慮及投訴其後會透過我們的中央匯報及質量控制系統處理。我們重視及積極尋求住戶對我們服務的反饋意見及評價。駐場員工亦積極邀請住戶提出反饋意見，並定期檢查住宅物業的樓宇結構及硬件，以識別潛在問題。

### 第三方分包商的質量控制

我們按國際標準化組織頒佈的若干質量標準(如ISO 9001)，對第三方分包商進行質量控制程序。分包乃透過遵照完善競標指引及步驟進行的競標程序授出。

## 業 務

我們委聘相關分包商後，會就我們各主要服務(如清潔及園藝)制定詳盡日程表、工作流程圖及質量標準，以供彼等遵從。例如，就清潔服務而言，我們的日程表會列明具體服務進行時間、將予清潔的地點及將予進行的工作。我們與第三方分包商的主管人進行多級視察，包括每日、每週及每月視察，以確保第三方分包商進行的清潔工作質量。按照我們的清潔工作流程圖，合約工人須於指定時間到達指定地點，而清潔工作須按照我們的質量標準進行。

我們定期按多項因素為第三方分包商評分，該等因素包括彼等的工作表現、質量、準時情況及我們接獲的投訴數字。倘第三方分包商的評分屬低水平，我們有權減少向彼等支付的款項，而倘評分持續處於低水平，則我們有權終止合約。

由於我們部分管家屬第三方分包商，而我們管家服務的質素對我們的客戶滿意度至關重要，我們就管家對分包商實行一套嚴格的責任標準。於我們與分包商訂立的協議中，我們概述管家在三個不同級別的主要標準及準則。管家需要符合多個準則，例如中至高級管家的最低教育程度為大專學位、相關行業經驗、高級管家須具備五年以上的物業管理經驗、對行業有深入的認識理解、團隊協作能力強及其他軟性技巧。倘分包商的員工無法符合上述標準，我們可能發出通知要求修正不足之處，而倘分包商拒絕或未能矯正，我們有權從分包商費用扣除相關金額。我們可透過此合約安排，確保第三方承包商管家的質素。此外，我們為我們的管家提供廣泛的培訓，進一步提高我們的服務質素。詳情請見「物業管理業務線 — 服務範圍 — 物業管理服務 — 管家服務」分節。

### 投訴管理的內部規例

我們於日常業務過程中不時收到在管物業住戶的投訴。我們已設立詳細的投訴管理系統，以及時處理所有投訴。接獲投訴後，我們的僱員須向投訴人了解狀況並解決問題。如有必要，有關僱員將到訪有關地點解決問題。

於往績記錄期及於最後實際可行日期，我們並無接獲可能對我們營運造成重大不利影響的任何在管物業住戶投訴。詳情請參閱「風險因素 — 與我們的業務及行業有關的風險 — 我們或會不時捲入因業務營運而產生的法律及其他爭議及申索」一節。

### 中央匯報及質量控制系統

區域經理向質量控制委員會匯報重要問題。質量控制委員會每日舉行營運會議，以討論問題的狀況及解決方案。重要問題會於每日的營運會議中定期跟進。此中央匯報及質量控制系統旨在保持服務質量水平。

## 業 務

我們已開發供內部使用的手機應用程式促進本集團內不同層級人員之間的匯報及溝通。此手機應用程式容許總部由上而下的通信，以向衛星辦公室分派質量控制任務及項目。該系統亦容許由下而上的通信，駐場員工或衛星辦公室可藉此及時向總部報告完工狀況。

### 區域員工定期實地視察

我們派遣駐場物業管理員定期進行實地視察，作為確保按照標準清單提供物業管理服務的控制措施。實地視察涵蓋(i)保安員工的表現；(ii)公共地區的情況；(iii)收集每月物業管理費的狀況；及(iv)維修工程的進度及安全(如適用)。此外，主管區域經理再次確認物業情況及跟進重要問題。

我們採用多組內部質量標準促進場地管理。就質量控制目的而言，有關質量標準批准對場地進行視察。

### 主動尋求客戶對我們服務的反饋意見及評價

客戶的反饋意見及評價對我們改善服務質量而言至關重要。我們定期到訪特選物業發展商及住戶，以尋求彼等對我們工作的意見。為了解住戶需要，我們亦頻繁與彼等舉行會議。此外，我們就物業發展商對我們整體服務的滿意度進行調查。然後，我們將總結及分析影響客戶的主要問題及想出解決方案。

### 400服務熱線

為提供更佳客戶體驗及改善客戶服務，我們向我們所管理的住宅物業住戶提供400服務熱線。透過熱線，客戶能向我們查詢服務、作出投訴及反饋，以及訂購我們服務平台宣傳的產品。住戶亦可致電熱線，要求家居維修服務。

### 微信平台及主席信箱

我們額外設立微信平台及主席信箱，作為額外溝通渠道，以及為客戶帶來更佳服務。我們的客戶及僱員可直接致函本公司主席，以向高級管理層傳達其投訴及建議，而高級管理層將密切關注並跟進有關問題。



## 業 務

### 榮譽及獎項

我們獲中國多個單位頒發榮譽及獎項，以表揚(其中包括)我們的財務實力、發展狀況、客戶滿意度、對社會責任的關注及於中國住宅物業管理行業的整體聲譽。下表載列我們的主要獎項。

年份	獎項／認可	頒獎單位
2009年至2014年	中國物業服務百強企業；於 2014年排行第九	中國指數研究院  中國房地產Top 10研究組
2011年、2014年	2011年及2014年中國物業 服務百強滿意度領先企業	中國房地產Top 10研究組
2012年至2014年	2012年至2014年中國特色 物業服務領先企業	中國指數研究院(2012年)  中國房地產Top 10研究組 (2013年至2014年)
2011年	2011年物業管理改革發展 三十週年綜合實力百強 企業	中國物業管理協會
2013年	2013年物業管理綜合實力 Top 200企業第十位	中國物業管理協會
2013年	2013年管理規模Top 100企 業排名第四位	中國物業管理協會
2013年	2013年中國物業服務行業市 場化運營領先企業	中國房地產Top 10研究組
2012年、2013年	2012及2013年中國物業服務 百強企業成長性十強	中國指數研究院(2012年)  中國房地產Top 10研究組(2013年)

## 業 務

中國指數研究院及中國房地產Top 10研究組根據營運規模、總資產、管理物業數目、管理總面積、業務網絡覆蓋、財務表現、服務質素、發展潛力及社會責任等若干因素，對物業管理公司整體實力進行審閱。有關審閱方法詳情，請參閱「行業概覽—中國物業管理行業—中國指數研究院及其研究方法」一節。

### 保險

我們已就我們所管理的絕大部分物業購買公共責任險並為駐守物業的員工投購僱主責任險。我們一般要求分包商為僱員購買相關保險，或為僱員於我們場地履行職務時的任何工傷承擔責任。我們相信，我們的投保範圍與中國行業慣例一致，且我們於往績記錄期概無遇到任何重大保險索賠。然而，我們的投保範圍可能不足以保障我們免受若干營運風險及其他災害，如此可能會對我們的業務造成不利影響。詳情請參閱「風險因素—與我們的業務及行業有關的風險—我們保險的保障範圍或不足以涵蓋或完全無法涵蓋我們可能遭受的損失及責任」一節。

### 社會、健康及安全問題

我們須遵守中國有關勞工、健康、安全、保險及意外事故的多項法律及法規，包括《勞動法》、《勞動合同法》、《勞動合同法實施條例》、《社會保險費徵繳暫行條例》、《工傷保險條例》、《失業保險條例》、《企業職工生育保險試行辦法》、《社會保險法》、《住房公積金管理條例》及其他由相關政府機關不時頒佈的相關法律、法規、規則及條文。

我們遵照相關法律及法規，為僱員福利參與多項社會福利計劃。我們的人力資源部人員負責處理社會、健康及安全事宜。彼等管理僱傭及相關事項，並了解該範疇最新法律發展及我們遵照相關規定的情況。此外，我們已制定內部政策，旨在透過如進行安全培訓等措施推廣工作安全，並設定安全目標，以推廣安全工作環境及盡量減低工傷。於往績記錄期，我們部分附屬公司並無嚴格遵守監管社會保險供款的法律及法規。此外，我們部分附屬公司並無按照住房公積金管理條例，為中國的僱員就若干住房公積金開設戶口、存款或支付所需金額。詳情請參閱「—法律訴訟及合規—不合規記錄」分節。

於往績記錄期及直至最後實際可行日期，概無導致我們任何當值僱員身故或承受重大人身傷害的意外申報。

## 業 務

### 資格及執照

我們就物業管理服務持有多項資格及執照。於最後實際可行日期，我們就物業管理服務持有以下資格及執照。

接收人	資格／證書／執照	授出機構或機關	有效期
中奧物業	ISO 9001：2008質量管理系統	香港品質保證局	由2015年5月28日至 2018年5月27日
中奧物業	ISO 14001環境管理系統	香港品質保證局	由2015年5月28日至 2018年5月27日
中奧物業	OHSAS18001職業健康及安全 管理系統	香港品質保證局	由2015年5月28日至 2018年5月27日
中奧物業	物業管理資格證(第一級)	中國住房和城鄉 建設部	不適用
中奧物業	房地產經紀人資格	廣州市國土資源和 房屋管理局	由2015年1月1日 至2015年12月31日
杭州綠都	物業管理資格證(第三級)	杭州市住房保障和 房產管理局	由2015年5月8日至 2016年5月8日

杭州市住房保障和房產管理局向杭州華昌發出的物業管理資格證(第三級)已於2015年9月20日屆滿。杭州華昌現正向餘杭區住房和城鄉建設局更新其物業管理資格證。經考慮下列各項因素後，中國法律顧問認為概無任何可預見的法律障礙妨礙重續杭州華昌的物業管理資格證，而中奧物業的房地產經紀人資格證則將於2015年12月31日到期：

- (a) 杭州華昌透過其海寧分支進行物業管理活動，而有關海寧分支的主管機關已於2015年5月發出確認書，確認該機關將不會就過往任何有關物業管理活動的不合規事宜作出追究及實施懲處。除過往不合規事宜外，概無其他有關杭州華昌海寧分支所進行的物業管理活動的違規情況、調查或懲處。
- (b) 根據餘杭區住房和城鄉建設局於2015年11月3日發出的書面確認，杭州華昌於其物業管理資格證屆滿後，概無違反任何與物業管理活動有關的適用法律、法規及規則。我們的中國法律顧問告知，經更新資格證不會自前資格證屆滿日期起產生追溯效用。

## 業 務

- (c) 中奧物業確認，於最後實際可行日期，其並未進行任何房地產經紀人活動，故此方面的任何適用法律而言並無涉及違規情況。
- (d) 概無法定時限規定中奧物業須在其房地產經紀人資格證到期前提交重續申請。然而，中奧物業承諾會適時更新其房地產經紀人資格證。

截至2014年12月31日止年度，杭州華昌貢獻的收益及淨利潤分別為人民幣1.1百萬元及人民幣0.2百萬元，佔我們總收益的0.3%及淨利潤總額的0.4%。倘我們未能重續杭州華昌的物業管理資格證(其已於2015年9月20日到期)，我們預期並不會對我們的經營業績及財務狀況造成重大不利影響。

中奧物業於最後實際可行日期並未進行任何房地產經紀人活動。因此，倘我們未能重續其房地產經紀人資格證，我們預期並不會對我們的經營業績或財務狀況造成任何影響。

## 物業

於最後實際可行日期，我們於浙江杭州擁有兩項物業，樓面面積約為457平方米，用作僱員宿舍或註冊辦事處。下表載列我們自置物業的詳情。

編號	自置物業	建築面積 (平方米)
1.	浙江省杭州市蕭山區聞堰鎮戈雅公寓 夏風園4幢4單元2901室	292
2.	浙江省杭州市蕭山區蕭山經濟技術開發區 大成名座3幢1單元2202號	165

我們的中國法律顧問確認，我們已取得該等物業的業權證明。

於2014年8月15日，我們與獨立物業發展商寧波江東百隆房地產有限公司就四項位於中國寧波同一地址的物業訂立四項買賣協議(「寧波買賣協議」)，總代價為人民幣

## 業 務

44.0百萬元，於最後實際可行日期已悉數支付。我們擬將該等物業用作我們的辦公室，將分別產生年度折舊開支人民幣1.3百萬元。下表載列四項物業的詳情。

編號	物業	建築面積 (平方米)
1.	浙江省寧波市江東區驚駕橋北側濱江大道東側 江東北路西側1座10-1室	690
2.	浙江省寧波市江東區驚駕橋北側濱江大道東側 江東北路西側1座10-2室	690
3.	浙江省寧波市江東區驚駕橋北側濱江大道東側 江東北路西側1座10-3室	691
4.	浙江省寧波市江東區驚駕橋北側濱江大道東側 江東北路西側1座10-4室	690

於2015年8月18日，我們與獨立物業發展商杭州海威房地產開發有限公司就四項位於中國杭州同一地址的物業訂立四項買賣協議(「杭州買賣協議」)，總代價約為人民幣17.6百萬元，於最後實際可行日期我們已支付約人民幣8.8百萬元。我們擬將該等物業用作我們的辦公室，將分別產生年度折舊開支人民幣0.4百萬元。下表載列四項物業的詳情。

編號	物業	建築面積 (平方米)
1.	浙江省杭州市濱江區長河街道科技館街1600號 銀泰國際商務中心1901室	388
2.	浙江省杭州市濱江區長河街道科技館街1600號 銀泰國際商務中心1902室	144
3.	浙江省杭州市濱江區長河街道科技館街1600號 銀泰國際商務中心1903室	288
4.	浙江省杭州市濱江區長河街道科技館街1600號 銀泰國際商務中心1904室	225

於最後實際可行日期，寧波買賣協議及杭州買賣協議的完成受限於(其中包括)經由有關中國機關檢驗該等物業，並發出根據中國法律及法規所需的安全及環境牌照及認證。我們預期，寧波買賣協議將於2015年12月底前完成。

## 業 務

於最後實際可行日期，我們亦於中國租用89項物業，總樓面面積約為15,910平方米，其中75項總樓面面積約14,398平方米的租用物業作員工宿舍之用；而14項總樓面面積1,512平方米的租用物業作地方辦事處之用。截至2012年、2013年及2014年12月31日止年度及截至2015年5月31日止五個月，總租賃成本分別為人民幣0.7百萬元、人民幣1.1百萬元、人民幣1.2百萬元及人民幣0.9百萬元，分別佔我們的銷售及服務成本及行政開支總額約0.4%、0.5%、0.4%及0.7%。

我們所有租賃協議尚未向中國有關政府機關註冊登記，而我們89項租用物業中有72項之出租人的業權證未經驗證。據我們中國法律顧問之意見，註冊登記租賃協議屬該等方的責任。租賃物業的業權證未獲查證及尚未註冊登記有關租賃協議主要由於出租人無法提供業權文件。我們相信，無法提供業權文件之理由包括物業發展商延後將整體土地業權證分為個別土地業權證，故此無法轉授予各土地擁有人。

據中國法律顧問所建議，未有註冊登記我們的租賃協議或阻礙我們向第三方強制執行租賃協議。如我們基於該風險或出租人對該等物業持有未獲查證之業權而須搬遷有關物業，鑑於租賃物業乃主要作員工宿舍用途，我們相信將能夠在鄰近地點覓得替代地方而不會遇到任何重大阻擾。儘管我們可能因此產生額外搬遷成本，其將不會對我們的業務或財務狀況造成重大影響。

此外，基於我們租賃物業之用途，董事認為，72項業權未獲查證物業的租金成本與出租人提供可證明其業權之正式證書不會有重大差異。

就未註冊登記的租賃協議而言，倘有關機關要求我們修正有關事宜，而我們未能於特定時限內作出修正，我們或會就每份租賃協議被罰款人民幣1,000元至人民幣10,000元，或有關地方政府機關可能釐定的其他罰款。

董事認為，上述租賃協議及租用物業的缺陷個別或集體而言不會對我們的業務或營運造成任何重大不利影響，因為(i)我們的中國法律顧問確認，我們能夠根據中國法律起訴各相關違約出租人，以收回因業權未獲查證而產生及蒙受的成本及損失；(ii)於最後實際可行日期，我們並無因該等租用物業的業權未獲查證而產生任何重大損失或遭遇任何重大不利變動；(iii)該等租用物業並非用作重要業務功能；(iv)整體租賃成本並不重大；及(v)我們相信我們能夠及時以最低開支搬遷。

### 法律訴訟及合規

據我們中國法律顧問的意見，除「過往稅務申報」及「不合規記錄」分節所披露者外，我們於往績記錄期一直於各重大方面遵守中國適用法律及法規。此外，經諮詢我們中國法律顧問後，我們相信其並無因不遵守有關我們業務的任何中國法律及法規而面對

## 業 務

重大罰金或法律訴訟。除「不合規記錄」分節披露者外，我們已就業務向相關政府機關取得所有重大批文、許可、牌照及證書，所有該等批文、許可、牌照及證書均為有效及通用。

我們在日常業務過程中可能不時涉及法律訴訟或糾紛，包括與我們客戶及供應商的合約糾紛。

於最後實際可行日期，我們涉入下列重大法律或仲裁訴訟：

- 於2014年，我們因一宗致命的意外涉及一項民事法律訴訟，當中原告人基於我們疏忽管理有關設施而指稱我們須為導致一名人士身亡負上共同責任，向我們申索人民幣3.0百萬元。於最後實際可行日期，該法律訴訟仍在進行法院程序。董事認為我們將毋須為該申索負責，鑑於其為一名非住戶之自殺事件。
- 2015年，我們涉及一宗有關工地受傷糾紛的勞工仲裁，申請人(我們派遣工人之一)指稱有關派遣代理及我們應共同向申索人賠償合共人民幣645,289元。於2015年7月9日，我們在不承認任何責任的情況下向申索人支付人民幣200,000元，解決與申索人的爭議。
- 於2015年，我們就一宗交通意外涉入一項民事法律訴訟，原告人申訴我們及五名其他方須負上連帶責任賠償人民幣0.7百萬元。

此外，於2014年，我們接獲兩宗有關嚴重意外的法律訴訟判決。我們於其中一項訴訟有責任向原訴人賠償人民幣20,000元之金額，該訴訟涉及在我們在管物業其中一戶發生的自殺案，並於另一項訴訟有共同責任向原訴人賠償人民幣74,611元之金額，該訴訟涉及在我們在管設施中意外溺水(就此我們有權向身為我們分包商之其他被告反申索)。我們的管理層定期進行審閱及分析以識別及糾正我們保安政策及程序的不足之處。我們已落實下列措施防止未來發生人身傷害及致命意外：

- (i) 改善在管社區門衛管理，以進一步控制非住戶人士的未經許可進入情況；
- (ii) 在較高樓層及其他高風險公共空間進行更頻密的巡邏，以及妥善記錄個別的巡邏情況；
- (iii) 加強天台及高層建築的平台的監控系統；及
- (iv) 改進向員工提供的定期安全及災難識別培訓及緊急事故演習。

## 業 務

經諮詢我們的中國法律顧問後，董事相信，該等法律訴訟或爭議將不會對我們的財務狀況或經營業績造成重大不利影響。另見「風險因素 — 我們或會不時捲入因業務營運而產生的法律及其他爭議及申索」一節。除本文件另有披露者外，於最後實際可行日期，概無任何針對我們或任何董事的待決或面臨威脅的法律訴訟、仲裁程序或行政程序，而將對我們的財務狀況或經營業績造成重大不利影響。

### 過往稅務申報

於往績記錄期，本集團若干附屬公司及分支機構已基於所收取管理費金額，就計算所得稅及／或營業稅目的向中國稅務機關就彼等各自賬目備案（「監管備案」），並無嚴格遵守企業所得稅法及營業稅暫行條例及實施細則的必要規定，主要原因為按照我們於業內的經驗，根據所收取金額申報稅項為慣常做法，由於可輕易向相關稅務機關提供文件證明，故此做法極為方便。我們的中國法律顧問告知，根據有關規定，就(i)計算所得稅目的而將進行備案之賬目而言，該等賬目在原則上須基於向顧客交付貨品或提供服務時所賺取的收益（「應計基準」）（不論付款時間或收款時間）而釐定；而(ii)就計算營業稅目的而言，則須按照應課稅活動出現的基準，以及本集團接獲付款或本集團經已實現相關基準（本集團於該基準下有權收取有關付款）之較早發生者而釐定。按照應計基準計算稅項及按照所收取管理費金額計算稅項，其差異主要為時間差異，應大致相等於貿易應收款項週轉天數。有關我們貿易應收款項週轉天數的更多詳情，請見「財務資料 — 財務狀況表若干項目的說明 — 貿易應收款項」一節。

自發現此項事宜起，我們於2015年更改編製我們中國附屬公司及分支機構2014年稅務申報所採納的會計政策。我們將此改變追溯應用至2012年及2013年年度，並作出額外稅務付款總額人民幣4.1百萬元。我們認為過往在編製監管備案時採用的不同方法並無對本集團構成重大問題或面臨重大風險，乃基於(i)有關稅務機關知悉我們所作的額外稅務付款乃由於編製監管備案的收益確認會計基準變動所致；(ii)中國公司通常就編製監管備案而採納所收取金額作為收益確認基準；(iii)毋需在我們的綜合財務報表中作出任何額外撥備，因為我們已自願作出額外稅務付款；及(iv)已於作出額外稅務付款後取得對中奧物業分支機構有司法管轄權的多個稅務機關發出的確認書，確認概無重大稅務違規及／或稅務懲處記錄。2013年及2014年內因按應計基準及按所收取管理費金額基準計算稅項而出現的約90%稅項差異總額乃源自若干分支，由於我們已就該等分支收到確認書，故我們認為覆蓋範圍屬足夠。據我們的中國法律顧問所建議，有關稅務機關為提供有關確認書的主管機關，乃基於該等稅務機關為該等分支機構的直接管轄機關。

儘管如此，控股股東已同意彌償本集團因上述過往稅務申報而產生的一切申索、成本、開支及虧損。



## 不合規記錄

除下文及「過往稅務申報」分節所披露者外，於往績記錄期及直至最後實際可行日期，我們已於各重大方面遵守適用於我們的法律及法規。下表載列於往績記錄期若干過往不遵守適用法規的事件概要。董事認為該等不合規事件(不論為個別或集體事件)均不會對我們的業務、營運及財務狀況造成重大不利影響。此外，控股股東已同意彌償本集團就下列不合規事宜而招致的一切申索、成本、開支及虧損。

過往不合規事件	不合規原因	法律後果及潛在最高及其他負債	已採取的糾正行動、撥備及最新狀況
往績記錄期，我們並無按中國法律規定作出全額社會保險基金及住房公積金供款。我們估計，於2012年、2013年、2014年及截至2015年5月31日止五個月的額外社會保險基金及住房公積金供款(連同有關逾期罰款)分別為約人民幣3.9百萬元、人民幣2.9百萬元、人民幣3.6百萬元及人民幣0.1百萬元。	於有關時間，我們中國附屬公司的人力資源經理負責管理本集團中國僱員的社會保險基金及住房公積金供款，但彼等不熟悉相關規定。	根據中國法律及法規，就往績記錄期內及其後累計的未償付社會保險供款而言，我們可能須承擔相等於自相關保險基金到期繳付的日期起每天以未償付金額的0.05%計算的逾期罰款，倘我們被要求而未能支付該項款項，我們可能須承擔未償付供款金額介乎一至三倍的罰款。	我們已在可行的情況下分別自2015年3月及2015年6月起，安排根據相關中國法律及法規支付有關向僱員所付薪金的社會保險基金及住房公積金供款。
		根據中國相關法律法規，有關住房機關可令本集團於規定時限內支付未付的住房公積金供款。倘未能於規定時限內支付住房公積金供款，我們或受相關人民法院責令作出有關付款。	我們亦已為若干中興物業分支辦事處及我們附屬公司取得有關地方機關的確認，指(i)我們不會被施以行政處分；及/或(ii)於2012年、2013年及2014年就上述分支機構/公司支付的社會保險基金及住房公積金供款金額符合有關社會保險及住房公積金供款的各項法律及法規。
		我們未能支付社會保險和住房公積金供款之最高負債將為按上文釐定的未付供款及相關款項或罰款的金額。	我們的中國法律顧問認為，有關書面確認乃由主管機關發出，該確認書被更高級機關質疑或推翻的可能性不大，而本集團就往績記錄期的過往不合規情況而遭追究或懲處的風險甚微。
		於最後實際可行日期，我們並無收到中國有關機關的任何通知，指稱我們未作出全額社會保險基金或住房公積金供款及要求支付該款項或施加任何懲罰。倘我們接獲有關機關的要求，我們擬即時支付未付社會保險基金及住房公積金供款及/或任何逾期款項及/或有關機關徵收的相應罰金。	我們已於2012年、2013年、2014年及截至2015年5月31日止五個月的財務報表中就額外供款及相關逾期罰款總額分別人民幣3.9百萬元、人民幣2.9百萬元、人民幣3.6百萬元及人民幣0.1百萬元作出潛在負債之撥備。

## 業 務

過往不合規事件	不合規原因	法律後果及潛在最高及其他負債	已採取的糾正行動、撥備及最新狀況
<p>往績記錄期，杭州綠都曾在並無持有有效企業物業管理資格證的情況下從事物業管理活動。</p> <p>據我們的中國法律顧問所建議，物業管理企業應持有由住房和城乡建设部及其地方機關頒授的相關物業管理資格證進行物業管理活動。有關相關法律及法規的詳情，請見「法規——中國物業管理企業的法律監管——物業管理企業的資質」一節。</p>	<p>由於杭州綠都在2012年12月被本集團收購前，並無擁有必要的物業管理資格證，此乃屬於歷史遺留的問題。</p>	<p>根據有關中國法律及法規，相關的房地產行政機關可責令杭州綠都(i)交出自有關活動衍生的收入；(ii)支付不少於人民幣50,000元但不多於人民幣200,000元的罰款；及(iii)向業主賠償所造成的任何損失(如有)。杭州綠都的收益貢獻為微不足道，金額佔本集團於2013年、2014年及截至2015年5月31日止五個月的總收益約2%。</p>	<p>於2015年5月，杭州綠都已透過取得必要企業物業管理資格證糾正有關情況。杭州綠都已取得由有關當地房地產行政管理機關發出的確證書，確認該機關將不會就過往任何有關物業管理活動的不合規事宜追究責任及處以罰款；及除過往不合規事宜外，並無其他有關物業管理活動的違規情況、調查或懲處。</p> <p>於最後實際可行日期，杭州綠都概無因在並無持有企業物業管理資格證的情況下從事物業管理活動而遭受任何懲處。</p> <p>基於上述各項，我們的中國法律顧問認為，鑑於有關確證書由主管機關發出，該確證書被更高級機關質疑或推翻的可能性甚微，以及杭州綠都就於往績記錄期的過往不合規情況而遭追究或懲處的風險甚微。</p>

## 業 務

過往不合規事件	不合規原因	法律後果及潛在最高及其他負債	已採取的糾正行動、撥備及最新狀況
<p>往績記錄期，中奧物業及其30個分支辦事處、杭州綠都及杭州華昌(海寧分支)曾指派並無必要的認可資格證書的物業管理項目負責人進行物業管理活動。</p>	<p>於有關時間，認可資格的監管規定出現多項發展，該等規定並不容易理解，亦因應不同的地方機關而出現差異。整體而言，本集團均會認真對待所有地方協會資格的人士(由於行業資格獲廣州(本集團總部所在地)機關所認可)。</p>	<p>根據中國法律及法規，相關的房地產行政機關可責令有關分支辦事處及實體(i)停止由不合資格人士進行物業管理活動；(ii)每所分支辦事處支付不少於人民幣50,000元但不多於人民幣200,000元的罰款；及(iii)就於各違規實體或分支辦事處而言，向業主賠償所造成的任何損失。</p>	<p>有關分支辦事處及實體已透過重新派遣具備適當當地機關認可資格的人士擔任有關項目的負責人及/或就有關人事變動向有關機關備案。</p>
<p>據我們的中國法律顧問所建議，物業管理企業應聘請具備由住房和城鄉建設部及其地方機關頒授的工業物業管理專業資格證書的人士進行物業管理活動。</p>	<p>除有關中奧物業管理的天津鐵路項目及中奧物業的太倉分支外，有關分支辦事處及實體已取得(1)有關當地房地產行政機關發出的確切證書，確認(i)該機關將不會對任何有關物業管理活動的過往不合規情況追究及施以處罰；及(ii)除過往不合規事宜外，並無其他有關物業管理活動的違規情況、調查或懲處；或(2)當地房地產行政機關發出的確切證書，確認我們一般合規(於該等情況下，有關分支辦事處/實體已向有關機關報告該人事變動)。基於上述各項，我們的中國法律顧問認為，鑑於有關確切證書由主管機關發出，該確切書被更高級機關質疑或推翻的可能性甚微，以及本集團就該等辦事處及實體於往績記錄期的過往不合規情況而遭追究或懲處的風險甚微。</p>	<p>於最後實際可行日期，有關分支辦事處及實體(包括中奧物業管理的天津鐵路項目及中奧物業的太倉分支)概無面臨任何懲處、調查或來自業主的賠償申索。</p>	<p>就中奧物業管理的天津鐵路項目而言，我們的人事變動經已生效，且已就該變動諮詢有關房地產機關。鑒於中國法律顧問的意見及最高罰款金額為人民幣200,000元屬微不足道，而其並無面臨來自任何機關或業主提出的調查或申索，董事認為其並無必要就有關金額於財務報表中作出撥備，且即使落實該等處罰亦不會對本集團的業務、營運或財務狀況造成任何重大不利影響。</p>

## 業 務

過往不合規事件	不合規原因	法律後果及潛在最高及其他負債	已採取的糾正行動、撥備及最新狀況
<p>往績記錄期，中奧物業五個分支辦事處並無必要許可證的情況下提供收費停車服務。</p> <p>據我們的中國法律顧問所建議，任何從事收費停車場營運的企業須取得當地法規可能規定的有關許可證。舉例而言，若干省份及城市規定須於營業執照的經營範圍中加入「管理停車服務」，而其他省份規定就營運公共停車場取得額外特別牌照。</p> <p>有關相關法律及法規的詳情，請見「法規——中國物業管理板块的法律監管——停車場服務費規定」一節。</p>	<p>於有關時間，我們行政部經理負責本集團許可證之管理，惟彼等不熟悉各該地區及監管規定，乃由於不同地區的規定各異，且部分地區就向住戶(不一定需要獲發許可證)及非住戶提供收費停車服務有所區分所致。應如何提供停車服務的具體情況令本集團難以對該等規定作出確切充分的評估。</p>	<p>根據有關中國法律及法規，當地工商機關可責令交出無牌經營停車服務所賺取的任何收入，並對中奧物業各五個違規的分支辦事處施以不多於人民幣500,000元的罰款。</p> <p>於往績記錄期，我們於2012年、2013年及2014年及截至2015年5月31日止五個月自提供收費停車服務產生的收入少於我們總收益的2%。</p>	<p>於最後實際可行日期，各違規的中奧物業分支辦事處已糾正有關情況並取得經營收費停車服務的許可證，或續訂營業執照，於業務經營範圍中加入「管理停車服務」(視乎情況而定)。</p> <p>於最後實際可行日期，中奧物業有關分支辦事處概無因於往績記錄期欠缺停車服務許可證而遭懲處。</p> <p>基於上述各項，我們的中國法律顧問認為，中奧物業有關分支辦事處就於往績記錄期欠缺停車服務許可證而遭追究或懲處的風險甚微。</p>
<p>往績記錄期，中奧物業於廣東省九個分支辦事處於並無必要認證的情況下從事安全系統保養。</p> <p>有關相關法律及法規的詳情，請見「法規——對中國從事維修及保養服務的企業的監管」一節。</p>	<p>於有關時間，我們行政部經理負責本集團許可證之管理，惟彼等不熟悉相關法律及監管規定。</p>	<p>根據有關中國法律及法規，有關的當地公安機關可責令交出無牌經營所賺取的任何收入，並對各違規實體及該九所分支辦事處施以不少於人民幣10,000元，但不多於人民幣30,000元的罰款。於往績記錄期，我們並無自提供安全系統保養服務產生任何具體收入。</p>	<p>各並無安全技術認證的中奧物業分支辦事處已停止其有關安全技術系統及保安服務的營運，而中奧物業已將有關服務外包予合格第三方分包商，而我們所涉的額外年度承包費用為微不足道。</p> <p>有關分包的詳情，請見「我們的供應商——分包商」分節。</p> <p>於最後實際可行日期，中奧物業有關分支辦事處概無因於往績記錄期欠缺從事安全技術系統保養的認證而遭懲處。</p> <p>鑒於各相關分支面臨的最高罰款金額為人民幣30,000元屬微不足道，而彼等並無面臨來自任何行政機關的調查或申索，董事認為其並無必要就有關金額於財務報表中作出撥備，且即使落實該等處罰亦不會對本集團的業務、營運或財務狀況造成任何重大負面影響。</p>

## 業 務

過往不合規事件	不合規原因	法律後果及潛在最高及其他負債	已採取的糾正行動、撥備及最新狀況
<p>我們於中國的租用物業之77份租賃協議全部未有向中國有關政府機構註冊登記。</p>	<p>出租人並無合作完成辦理租賃登記程序或出租人尚未出示可證明業權的正式業權證。</p>	<p>據中國有關法律法規，如出租人及我們無法於有關機關規定的時限內修正不合規情況，有關機構可就每份未登記之租賃協議徵收不少於人民幣1,000元及最多人民幣10,000元的罰款。</p>	<p>鑒於該等租用物業主要作員工宿舍之用，倘有關機構要求我們糾正有關租賃登記手續之不合規事宜，我們擬遷往鄰近替代地點，不會造成重大阻礙。儘管我們可能招致額外的搬遷成本，董事相信不會對我們的業務、營運或財務狀況構成重大影響。</p>
<p>有關我們租用物業的詳情請見「業務—物業」一節。</p>			<p>我們將提醒有關租用物業的出租人，要求他們完成辦理存檔及登記手續；然而，由於我們對出租人不具控制權，我們無法估計出租人完成辦理存檔及登記手續的時間。</p>
			<p>鑒於潛在最高罰款屬微不足道，且據我們的中國法律顧問之意見，我們將有權就違規出租人提出訴訟，以追討我們的損失，我們的事務認為毋需於財務報表內計提撥備，以反映該等潛在負債。</p>

## 業 務

### 內部控制、風險管理及企業管治

為籌備[編纂]，我們已一如慣常情況委聘外部內部控制顧問公司根據協定工作範圍進行檢討，包括(i)實體層面之控制及對財務結算及申報、銷售、採購、庫務及一般資訊科技控制之業務流程控制；及(ii)向本公司匯報所發現之事實及就改善上述流程及程序的內部控制提出推薦建議。

外部顧問公司就上述流程及程序的內部監控改進所提出的主要發現及推薦建議涉及(其中包括)(i)制定上述流程及程序的若干政策及程序；及(ii)設立及實施獨立檢討及／或批准採購、有關存貨之交易及財務結算及申報。其後，同一間外部顧問公司亦就我們的管理層設計及落實的行動計劃作出跟進檢討，補救所發現的事項。跟進檢討的結果反映本公司於最後實際可行日期經已落實所有管理行動計劃，且並無於該跟進檢討中進一步得出重大發現。

此外，自2015年6月起，我們已採取有效記錄及監察開支及付款的政策及措施，包括下列各項：

- 我們已就簽署合約或採購訂單制定內部審批政策。倘付款符合相關合約、採購訂單，或稅務單據以及貨物或服務發票，將按照我們的內部審批政策授出付款授權；
- 稅務單據及發票由指定部門保存，而我們已制定記錄保存系統及相關程序以加強收集稅務單據及發票。倘供應商無法提供稅務單據或發票，我們將於我們的稅務發票登記冊作出相應的記錄，而我們的出納部門以及財務及業務經理負責跟進單據或發票的收集；及
- 我們的開支將按累計基準計入賬目記錄，而我們將於每年稅務申報前審查會計記錄及結算應付款項及應計款項。

自2015年6月起，我們已訂立一系列風險管理政策及措施，以識別、評估及管理來自營運的風險(我們於2015年11月成立的審核委員會除外)。我們風險管理政策的主要特徵包括以下各項：

- 我們已採取嚴格的質量控制及監督措施和程序，以預防與物業管理業務線有關的風險。詳情請見「一質量控制」分節；

## 業 務

- 我們的人力資源部門負責監察僱員遵守內部規則及手冊的情況，確保我們遵從相關監管規定及適用法律，以減低法律風險；
- 我們已制定內部程序處理住戶投訴。各投訴人將由前枱顧客服務職員接待，而該投訴將劃分為不同類別，視乎其性質及重要程度而定。相關負責員工將調查投訴及與住戶跟進事件，整個過程將被入檔及記錄作內部審查及改進用途；
- 我們的內部審核部門負責監察內部控制措施的執行情況，詳情載列如下；
- 我們亦成立由四名獨立非執行董事組成的審核委員會，作為我們改善風險管理及企業管治措施的一環。審核委員會的主要職責為向董事提供對本集團財務報告程序、內控及風險管理制度成效之獨立檢討、監督審核程序以及履行董事委派的其他職責。我們計劃持續加強我們的風險管理政策、確保管理層定期檢討有關企業管治措施以及各附屬公司和相關部門之實行。有關審核委員會成員的履歷，請見本文件「董事、高級管理層及僱員」一節；
- 我們已就本集團委聘分包商及派遣工人代理(如有)設立監察系統，包括篩選標準及檢討制度，以處理有關分包商及派遣工人代理(如有)及其人員的任何投訴／疏忽；
- 我們已委聘且將繼續委聘外聘核數師，以評核報稅有否按照相關會計政策及稅務規則及規例作出或委聘內部監控顧問以檢討報稅程序，如發現不足之處，向審核委員會匯報；及
- 我們[編纂]後將繼續委聘獨立內部監控顧問，為期三年，負責對本公司內部監控政策及程序(包括遵行適用海關規定之內部監控措施)進行年檢，並就檢討過程中發現的監控不足之處提出推薦建議。檢討範圍將包括(其中包括)合規功能、稅務匯報及管理、反欺詐管理程序、法律及監管合規情況以及確保董事會獨立判斷所採納的措施。

## 業 務

自2015年6月起，我們已採納一系列內部控制政策、程序及計劃，旨在合理保證有效及高效營運、可靠財務匯報及遵從適用法律及法規。為確保有效實施該等內部控制政策，我們已採納多項持續措施，包括以下各項：

- 我們向董事、高級管理層及主要風險管理人員提供有關內部控制政策的培訓，並預期在有需要時提供持續培訓；
- 我們的內部審核部門將透過定期審核及視察評核及監察內部控制政策的實施情況，並向管理團隊匯報任何觀察到的偏離情況；
- 我們將持續向僱員提供內部控制培訓；
- 我們已挽留外部中國法律顧問檢討我們遵從對我們中國業務營運而言屬重大的相關中國法律及法規的情況，並給予意見，包括但不限於遵行必要許可證及專業證書規定；
- 我們將定期審閱不合規事宜並向董事會匯報；
- 我們已設立系統，以提高僱員對內部控制及法律合規事宜的問責性；
- 為進一步確保符合有關法定規定，我們將委聘外部專業顧問(如公司秘書服務供應商、顧問公司、核數師及外部法律顧問)提供專業意見，以遵行不時適用於本集團的法定規定，包括中國及香港之適用法律法規以及上市規則；
- 我們已委任興業金融融資有限公司擔任其[編纂]後之合規顧問，按照上市規則第3A.19條就合規事宜向本公司提供意見；及
- 董事於2015年5月出席由我們香港法律顧問籌辦的培訓課程，內容包括股份於聯交所上市公司按照適用法律、法規及規例(包括但不限於上市規則)之持續責任、一般企業管治要求、董事的責任及職責。董事已書面確認其瞭解上市規則及其他適用法律法規項下的責任。



## 業 務

為避免在往績記錄期發生的若干不合規事宜再次發生，並進一步加強我們的內部控制系統，自2015年6月起，我們已採納以下特定內部控制措施。

不合規事宜	內部控制措施
1. 社保及住房公積金供款不足	(i) 我們已更新其內部政策，以確保社保及住房公積金供款符合中國適用法律法規；及 (ii) 我們將就不時有關社保及住房公積金的法律及法規規定定期向其人力資源經理提供培訓和最新資料。
2. 我們部分僱員及附屬公司欠缺物業管理專業資格證書	(i) 我們將就不時適用的法律及法規規定定期向其人力資源經理提供培訓和最新資料； (ii) 我們將制定招聘程序，以評核人選的資格狀況，包括制定人選必須符合的要求清單；及 (iii) 如有需要，我們將於適當時候尋求中國法律意見。
3. 我們的部分收費停車服務業務欠缺必要的牌照；及	(i) 我們將就不時適用的中國法律及法規規定定期向其行政部經理提供培訓和最新資料；及 (ii) 我們將於適當時候就其現有、新成立或收購之附屬公司任何新業務之牌照事宜尋求中國法律意見。

## 業 務

不合規事宜	內部控制措施
4. 我們安全技術系統保養之業務欠缺必要的證書	<p>(i) 我們已外判有關安全技術系統保養之經營予第三方分包商；</p> <p>(ii) 我們將就不時適用的中國法律及法規規定定期向其行政部經理提供培訓和最新資料；及</p> <p>(iii) 我們將於適當時候就其現有、新成立或收購之附屬公司任何新業務之牌照事宜尋求中國法律意見。</p>
5. 未能登記租賃協議及欠缺租賃物業的出租人業權證明	<p>(i) 我們日後將於與出租人訂立的任何重大租賃協議中包括若干條件，例如出租人提供業權文件，或該等租賃協議僅於租賃協議正式向有關當局登記後或具備證明已遞交登記該租賃協議的文件後，方始生效；</p> <p>(ii) 我們將指派我們的僱員或物業代理檢查已簽立租賃協議的登記狀況，倘租賃協議並無登記則會與相關各方跟進；及</p> <p>(iii) 如有必要，我們將於適當時候尋求中國法律意見。</p>

鑒於不合規的規模及性質及理由，及基於所採取補救行動及中國法律顧問的意見，以及鑒於本集團已採取一系列內部控制措施以提升內部監控及風險管理力度(包括專門針對過往不合規事宜的措施)，董事相信(a)已提升的內部控制措施足以有效針對上述所載之不合規事宜；及(b)不合規事件並無對上市規則第3.08、3.09及8.15條項下的董事合適性及上市規則第8.04條項下的本公司合適性構成任何重大不利影響。獨家保薦人並不知悉任何重大問題引起對上述內部控制措施的充足性或有效性、或董事或本公司[編纂]合適性的疑慮。

## 關連交易

### 概覽

我們與各方關連人士訂立若干交易，而該等交易將於[編纂]後繼續進行，因此將構成上市規則第14A章項下本集團的持續關連交易。

### 獲豁免持續關連交易

下文載列我們獲全面豁免遵守上市規則第14A章有關報告、公告及獨立股東批准規定的持續關連交易。董事確認，該等交易乃於本集團正常及一般業務過程中按正常商業條款訂立，屬公平合理，符合本公司及股東整體利益。

#### 廣州到家與陳女士訂立的租賃協議

根據廣州到家與陳女士於2015年10月1日訂立的租賃協議（「陳女士租賃協議」），陳女士向廣州到家出租位於中國廣東省廣州市番禺南村捷順路9號第3座第1716室之辦公室物業（「陳女士物業」），總樓面面積為49.75平方米，月租為人民幣1,000元。執行董事陳女士擁有陳女士物業。陳女士租賃協議將於2016年9月30日屆滿。

陳女士租賃協議的條款（包括陳女士物業的租金）經廣州到家與陳女士參照當時市場租金及公平磋商後協定。鑒於陳女士租賃協議項下交易的各適用百分比率按年計低於0.1%，該交易按照上市規則第14A.76(1)條構成符合最低豁免水平的持續關連交易，將獲全面豁免遵守有關報告、公告及獨立股東批准規定。

## 與控股股東的關係

### 獨立於我們的控股股東

緊隨[編纂]及[編纂]完成後，劉先生、旭基及啟昌將控制本公司超過[編纂]的已發行股本(假設[編纂]及根據[編纂]已授出的任何購股權及根據購股權計劃可能授出的任何購股權不獲行使)，因此，就上市規則而言，將繼續為我們的控股股東。於最後實際可行日期，劉先生為劉氏家族信託的創立人，劉先生及劉氏家族信託共同持有旭基全部已發行股本，而旭基擁有啟昌的40%權益。旭基及啟昌均為投資控股公司，僅用作於本公司股本中持有權益。有關控股股東的持股詳情，請參閱本文件「主要股東」一節。

自往績記錄期初至2015年4月，陳女士、梁先生及龍先生各持有本集團20%的股權，而自重組及[編纂]投資者的投資完成起，彼等各自間接持有我們的控股股東啟昌20%的權益。陳女士、梁先生及龍先生不被視為本公司控股股東，原因是(i)彼等各自於啟昌持有的權益少於30%，並且非為啟昌的單一最大股東；(ii)作為本集團的投資者，彼等各自獨立地於本集團作投資及獨立地行使彼等各自於啟昌股份中的投票權；及(iii)彼等並非與對方或與劉先生作一致行動的人士，亦無為此而訂立任何一致行動人士協議。

除本文件「董事、高級管理層及僱員 — 潛在競爭利益」一節所披露者外，我們的控股股東及董事確認，除本集團業務以外，彼等並無於與我們的業務直接或間接構成競爭或可能構成競爭的任何業務中擁有任何根據上市規則第8.10條須予以披露之權益。往績記錄期，中奧物業向王紅衛先生(為獨立第三方)分別出售中奧建設及中奧酒店(兩者主要分別向房地產發展商及酒店提供商業服務)。中奧建設及中奧酒店概無從事與我們業務競爭的任何業務。

經考慮下列因素後，董事信納[編纂]後，我們的業務經營能與控股股東及其各自之聯繫人完全獨立。

### 管理獨立性

董事會由四名執行董事、三名非執行董事及四名獨立非執行董事組成。各董事均知悉其作為董事的受信責任，即要求(其中包括)其必須為本公司的利益及最佳利益行事，而不得使其身為董事的職責與其個人利益之間出現任何衝突。董事不得就批准其或其任何聯繫人擁有重大權益的任何合約或安排或任何其他建議的任何董事會決議案表決。

## 與控股股東的關係

儘管我們的控股股東兼執行董事劉先生亦於啟昌(為我們的控股股東)的董事會中擔任董事一職，我們董事會獨立於啟昌及除本公司投資以外劉先生可能擁有的從事私人投資的其他公司的董事會履職。由於啟昌為一間投資控股公司且並無經營業務，劉先生亦未從事與我們的業務競爭的任何其他業務，我們的董事相信，本集團管理的獨立性將不會因劉先生於我們董事會的雙重身份以及其於啟昌及其他私人投資的權益而受到影響或損害。倘我們的執行董事因潛在利益衝突而須就董事會決議案放棄投票，我們的獨立非執行董事將行使彼等的營商判斷作出董事會決定。鑒於我們的獨立非執行董事的經驗(詳情載於本文件「董事、高級管理層及僱員」一節)，我們相信，即使我們的執行董事須放棄投票，董事會餘下成員仍能恰當履職。

基於上述因素，我們的董事信納，董事會整體連同高級管理層團隊能夠獨立履行本集團的管理職責。

### 經營獨立

我們的所有經營附屬公司均以其本身名義持有對我們的業務經營而言屬重要的一切相關執照、商標及版權。我們擁有足夠的營運能力，包括資金及僱員，以獨立經營我們的業務。我們亦擁有獨立的供應商、分包商及客戶渠道以及獨立的管理團隊，以處理我們的日常經營。

我們由在物業管理行業擁有豐富經驗的管理層團隊所領導。我們的主席兼行政總裁劉先生及副總裁陳女士均為本集團的創辦人，而梁先生及龍先生均為我們的副總裁，分別於2005年及2008年加入本集團。進一步詳情請參閱本文件「董事、高級管理層及僱員」一節。

基於上述因素，我們的董事信納，我們於往績記錄期內一直獨立於控股股東經營業務，並將於[編纂]後繼續獨立經營業務。

### 財務獨立

截至最後實際可行日期，我們已悉數償還控股股東或其任何各自的聯繫人向我們授出的貸款，而控股股東或其任何各自的聯繫人並無為我們提供任何擔保。我們擁有充裕的資金及銀行融資獨立經營業務。

我們擁有自身的會計制度、會計及財務部、處理現金收支的獨立財務部門，並根據自身的業務需求作出財務決策。我們的董事相信，我們有能力不依賴控股股東而從外部資源取得融資。

## 與控股股東的關係

基於上述因素，我們的董事相信，我們能夠於[編纂]後在財務方面獨立於控股股東。

### 不競爭承諾

我們的控股股東(統稱「契諾人」)已各自根據不競爭契據以本公司為受益人(為其本身及作為我們各附屬公司的受託人)作出若干不競爭承諾，據此，契諾人各自共同及個別地向本公司保證及承諾，自[編纂]起至以下較早發生者為止：

- (a) 各契諾人及其聯繫人及／或繼承人個別及／或共同地不再直接或間接擁有本公司當時已發行股本的30%(或收購守則不時指定可觸發強制性全面收購建議的該等百分比)或以上時，或不再被視為控股股東；或
- (b) 股份不再於聯交所上市(因任何原因導致股份暫停買賣除外)，

其將不會，並將促使其聯繫人(包括廣州邁越)以及其直接或間接控制的任何公司(就不競爭契據而言，不包括本集團任何成員公司)不會單獨或連同任何法團、合夥、合營或通過其他合約協議，直接或間接(無論是否為圖利)進行、參與、持有、從事、收購或經營，或向任何人士、商號或公司(本集團成員公司除外)提供任何形式的資助，以進行任何直接或間接與本公司或我們的任何附屬公司當前進行的業務，或在不競爭契據期間，本公司或我們的任何附屬公司不時在香港或中國及本公司或我們的任何附屬公司可能不時開展或從事業務的其他地方的任何其他業務構成競爭或可能構成競爭的任何業務，包括但不限於提供物業管理服務、住宅社區O2O業務及其他相關服務(「**受限制業務**」)。就劉先生現有對經營名為鄰里生活的手機應用程式之廣州邁越的投資，如廣州邁越繼續經營及發展鄰里生活或其他性質類似的手機應用程式，廣州邁越的業務或與我們O2O業務競爭。劉先生進一步承諾，其將促使廣州邁越於[編纂]前終止經營鄰里生活。

上述不競爭承諾不適用於：

- (i) 持有由本公司或我們的任何附屬公司不時發行的股份或其他證券；
- (ii) 持有任何一家從事受限制業務的公司的股份或其他證券，惟該等股份或證券須於認可證券交易所上市且契諾人及其聯繫人的權益(「**權益**」按證券及期貨條例第XV部所載條文詮釋)合共不超過該公司相關股本的5%；

## 與控股股東的關係

- (iii) 本集團與契諾人及／或其聯繫人訂立的合約及其他協議；及
- (iv) 經我們的獨立非執行董事決定容許有關介入、參與或從事後，契諾人及／或其聯繫人介入、參與或從事本公司已書面同意介入、參與或從事的受限制業務，惟須遵守獨立非執行董事可能施加的任何條件。

### 新商機

契諾人進一步承諾，倘任何契諾人及／或任何其各自的聯繫人(包括廣州邁越但本集團成員公司除外) (「要約人」)發現或獲提供與受限制業務有關的任何業務投資或其他商業機會(「新商機」)，彼等會促使按下列方式首先轉介予我們：

- (a) 契諾人須，及須促使其各自的聯繫人(本集團成員公司除外)向我們轉介或促使向我們轉介新商機，且須就任何新商機向我們發出書面通知，當中提供一切合理所需資料，包括但不限於新商機的性質以及投資或收購成本的詳情(「轉介通知」)，以便我們考慮(i)該新商機是否與我們的核心業務及／或任何其他本集團可能於相關期間進行的新業務構成競爭，及(ii)把握該新商機是否符合本集團的利益；及
- (b) 倘新商機的主要條款並不較優於本公司可選擇的其他商機以及在以下情況下，要約人方有權接納新商機：(i)要約人獲我們書面通知拒絕新商機及確認該新商機不獲接納及／或不會與我們的核心業務構成競爭，或(ii)要約人於我們接獲轉介通知後15個營業日內未收到任何拒絕及確認通知。倘要約人所接納新商機的條款及條件有任何重大改動，則要約人須按上述方式將經修改的新商機轉介予我們。

於接獲轉介通知後，我們會向由於標的事宜中概無涉及重大利益的董事所組成的董事委員會(「獨立董事委員會」)尋求意見，以決定(a)有關新商機會否與我們的核心業務構成競爭；及(b)接納新商機是否符合本公司及股東的整體利益。

### 受限制業務購買權

承諾人授予本公司一項購買權，據此，本公司(或其附屬公司)有權以公平合理代價(以公平市值釐定)收購彼等於任何受限制業務之權益(包括廣州邁越的股權)，惟須受不競爭契據的條款所限，而倘承諾人及／或其任何各自的聯繫人向第三方收購該等

## 與控股股東的關係

權益，須按不遜於該等第三方向彼等提供的條款收購。承諾人亦授予本公司優先購買權，條件為承諾人或任何彼等的聯繫人欲將彼等於任何受限制業務的全部或任何部分權益出售予任何第三方。

倘董事(包括全體獨立非執行董事，但不包括有利益衝突的董事)就本集團的未來發展認為行使購買權符合本公司及股東的整體最佳利益，則本公司須行使購買權及優先購買權，向承諾人收購任何受限制業務之權益。任何行使該等購買權或優先購買權的決定均須由我們的獨立非執行董事批准且經獨立股東批准。倘本公司決定行使或不行使有關購買權或優先購買權，根據上市規則，本公司將必須於公佈中披露有關決定，列載根據上市規則規定所需的詳情。

當承諾人不再於不競爭契據下擁有任何責任時，購買權亦將無效。

承諾人承諾不時提供有關其於任何受限制業務的權益(如有)之相關資料，讓獨立非執行董事就是否應該行使收購受限制業務之任何部份之購買權作出評估。

### 一般承諾

為確保履行根據不競爭契據作出的不競爭承諾，各契諾人須，其中包括：

- (a) 按照本公司要求向獨立非執行董事提供就不競爭契據條款的遵守及其執行情況作出年度審核所需的一切資料；及
- (b) 倘若獨立非執行董事已拒絕上文所規定由要約人轉介予我們的新商機(無論要約人此後是否將投資或參與該新商機)，促使本公司於本公司年報或中期報告或公佈向公眾披露獨立董事委員會就新商機所作決定及有關基準。

就有關上述承諾而言，本公司確認，倘若獨立非執行董事已拒絕上文所規定由要約人轉介予我們的新商機(無論要約人此後是否將投資或參與該新商機)，本公司將於本公司年報或中期報告或公佈向公眾披露獨立非執行董事就新商機所作決定及有關基準。



## 董事、高級管理層及僱員

### 董事會

董事會由11名董事組成，包括四名執行董事、三名非執行董事及四名獨立非執行董事。董事初步任期為三年，其後可重選連任。董事職權及職責包括：

- (i) 召開股東大會，並於股東大會上匯報董事會的工作；
- (ii) 落實於股東大會通過的決議案；
- (iii) 釐定業務規劃及投資計劃；
- (iv) 制定年度預算及最終賬目；
- (v) 制定利潤分派以及註冊資本增減的方案；及
- (vi) 行使組織章程細則賦予的其他權力、職能及職責。

下表載列有關董事會成員的若干資料：

姓名	年齡	於本公司的 職位／職銜	加入 本集團日期	委任日期	於本集團的 角色及職責
劉建先生	48	主席、總裁、行政 總裁及執行董事	2005年9月	2015年1月5日	監督整體營運及管理、 戰略規劃以及業務發展  提名委員會主席
陳卓女士	38	副總裁 兼執行董事	2005年9月	2015年1月5日	監督財務及會計管理  薪酬委員會成員
龍為民先生	52	副總裁 兼執行董事	2008年6月	2015年1月5日	監督審計、質量控制 及人力資源管理
梁兵先生	43	副總裁 兼執行董事	2005年9月	2015年1月5日	監督日常營運及業務發展
衛哲先生	44	非執行董事	2015年 4月17日	2015年4月17日	作為O2O業務顧問提供意見、 監督整體管理及戰略規劃
吳綺敏女士	45	非執行董事	2015年 4月17日	2015年4月17日	就O2O業務及關係發展提供意見、 監督整體管理及戰略規劃
林曉波先生	39	非執行董事	2015年 4月17日	2015年4月17日	監督整體管理及戰略規劃

## 董事、高級管理層及僱員

姓名	年齡	於本公司的 職位／職銜	加入 本集團日期	委任日期	於本集團的 角色及職責
李國棟先生	47	獨立非執行董事	2015年 11月5日	2015年 11月5日	監督董事會並向其提供獨立 判斷意見審核委員會主席、 薪酬委員會及提名委員會成員
袁伯銀先生	50	獨立非執行董事	2015年 11月5日	2015年 11月5日	監督董事會並向其提供獨立 判斷意見薪酬委員會、 審核委員會及提名委員會成員
吳海兵先生	43	獨立非執行董事	2015年 11月5日	2015年 11月5日	監督董事會並向其提供獨立 判斷意見審核委員會、 薪酬委員會及提名委員會成員
張維倫先生	43	獨立非執行董事	2015年 11月5日	2015年 11月5日	監督董事會並向其提供獨立 判斷意見薪酬委員會主席、 審核委員會及提名委員會成員

附註：各董事與任何其他董事及任何高級管理層成員之間概無關係。

### 執行董事

劉建先生，48歲，為本公司主席、總裁兼行政總裁，於2015年1月5日獲委任為本公司執行董事。作為本集團創辦人，劉先生亦為中奧控股、中奧香港、廣州穗雅、中奧物業、寧波迪賽、杭州華昌、杭州綠都及廣州到家之董事。身為本集團的始創成員之一，劉先生與陳女士與2005年9月創立中奧物業。劉先生於2005年9月獲委任為中奧物業的唯一董事，主要負責整體營運及管理、戰略規劃及業務發展。劉先生在我們的業務發展中擔當關鍵角色，帶領我們的業務走出廣東省，擴展至中國其他地方。加入本集團前，劉先生曾於1990年5月至1994年8月任職桂林桂湖飯店有限公司，最後職位為經理。1994年9月至1999年3月，彼於桂林帝苑酒店有限公司任職，最後職位為經理。自1999年至2003年12月，劉先生擔任廣州奧林匹克花園物業公司總經理；2004年2月至2005年6月擔任南國奧園物業公司總經理，上述兩家公司均為廣東雅博物業服務有限公司（「廣東雅博」）之附屬公司。劉先生於1988年在華中理工大學畢業，獲經濟學學士學位。2008年，劉先生獲亞洲（澳門）國際公開大學頒授工商管理碩士學位。

## 董事、高級管理層及僱員

陳卓女士，38歲，為本公司副總裁，於2015年1月5日獲委任為本公司執行董事。陳女士亦為中奧控股、中奧香港、廣州穗雅、中奧物業、寧波迪賽及廣州到家之董事。陳女士於2005年9月中奧物業成立之時加入本集團，並擔任副總裁一職。身為本集團創辦人之一兼核心管理團隊成員，主要負責整體營運及管理、戰略規劃以及業務發展。陳女士於1999年獲中山大學頒授大學學位，主修企業管理。陳女士於2000年獲中國建設部頒授物業服務經理的資格證書。

龍為民先生，52歲，為本公司副總裁，於2015年1月5日獲委任為本公司執行董事。龍先生亦為中奧控股、中奧香港及中奧物業之董事。龍先生於2008年6月加入本集團，並擔任副總裁一職。身為核心管理團隊成員，彼主要負責整體營運及管理、戰略規劃以及業務發展。龍先生於酒店業積累14年經驗。加入本集團前，龍先生曾於2001年11月至2004年1月在廣西南寧鳳凰賓館出任副總經理，並於2003年至2007年在普瑞溫泉酒店出任副總經理，以及於2007年至2008年在洛陽鉅都國際飯店有限公司出任總經理職務。龍先生於1982年在廣西廣播電視大學畢業，獲文憑資格。

梁兵先生，43歲，為本公司副總裁，於2015年1月5日獲委任為本公司執行董事。梁先生亦為中奧控股、中奧香港、中奧物業及廣州到家之董事。梁先生於2005年9月加入本集團擔任副總裁一職。身為核心管理團隊成員，主要負責整體營運及管理、戰略規劃以及業務發展。梁先生於2002年5月至2005年6月在廣東雅博出任副總經理。梁先生於1996年7月在中國湖南的湖南大學畢業，獲授環境工程學學士學位。彼於1997年6月取得廣州市工商行政管理局總代理資格。其後彼於2013年取得中山大學高級管理人員工商管理碩士學位。

概無執行董事於本文件日期前三年內出任任何上市公司的董事職務。

### 非執行董事

衛哲先生，44歲，於2015年4月17日加入本公司並獲委任為本公司非執行董事。衛先生亦為中奧物業之董事。衛先生在中國有超過20年投資及營運管理經驗。加入本集團前，衛先生曾於1995年至1998年間於Coopers & Lybrand(現屬普華永道旗下)擔任企業融資部經理的職務，並於1998年至2000年擔任東方證券股份有限公司董事總經理兼投行業務的主管。衛先生於2002年至2006年擔任中國連鎖經營協會的副會長，並於2007年至2011年擔任顧問職務。2003年至2006年，衛先生亦為翠豐集團之中國採購辦事處翠豐亞洲有限公司的首席代表。衛先生曾於2006年11月至2007年1月擔任阿里巴巴集

## 董事、高級管理層及僱員

團的B2B部門的高級副總裁，並於2007年2月至2011年2月間擔任阿里巴巴集團B2B部門的總裁兼執行副總裁。彼於2007年10月至2011年2月擔任全球領先B2B電子商貿公司阿里巴巴網絡有限公司(於2007年在聯交所上市)首席執行官。彼獲《金融亞洲》雜誌票選為2010年度「中國區最佳CEO」之一。彼自2011年6月起擔任私募股本投資基金Vision Knight Capital General Partners Ltd.的董事。衛先生於1993年7月自上海外國語學院畢業，並獲授國際商業管理學士學位。彼亦於1998年6月完成倫敦商學院(上海校舍)行政人員工商管理碩士課程企業融資課程。

衛先生曾分別於2007年4月至2011年2月及於2008年1月至2011年2月，出任滙豐銀行(中國)有限公司及香港上海滙豐銀行有限公司的非執行董事。彼亦於2007年10月至2011年2月擔任阿里巴巴網絡有限公司的執行董事。彼於2011年11月至2012年5月擔任聯交所主板上市公司電訊盈科有限公司(股份代號：00008)的獨立非執行董事，並於2012年5月調任非執行董事一職。彼現時為電訊盈科有限公司的非執行董事。

吳綺敏女士，45歲，於2015年4月17日加入本公司並獲委任為本公司非執行董事。吳女士亦為中奧物業之董事。吳女士於2008年加入易居資本，現時擔任上海易德信股權投資管理有限公司的總經理。吳女士於1992年在上海城市建設學院畢業，獲土木工程學學士學位。其後彼再於1999年獲同濟大學頒授建築經濟與管理學碩士學位。彼現時為上海證券交易所主板上市公司上海全築建築裝飾集團股份有限公司(證券代碼：603030)的董事。

林曉波先生，39歲，於2015年4月17日加入本公司並獲委任為本公司非執行董事。林先生亦為中奧物業之董事。林先生於財務會計有超過16年經驗。2013年11月18日，林先生加盟利海資源國際控股有限公司(股份代號：00195)，現時擔任利海資源國際控股有限公司副總裁兼財務總監的職務。林先生於1997年11月在香港理工大學畢業，獲會計學士學位。彼亦為英國特許公認會計師公會會員、香港會計師公會執業會計師、特許金融分析師協會特許金融分析師以及香港特許秘書公司及英國特許秘書及行政人員公會會員。

林先生現為日成控股有限公司(股份代號：03708)獨立非執行董事，以及於2012年6月至2014年2月期間出任國銳地產有限公司(股份代號：00108)獨立非執行董事，兩間公司均於聯交所上市。

## 董事、高級管理層及僱員

### 獨立非執行董事

李國棟先生，47歲，於2015年11月5日加入本公司並獲委任為本公司獨立非執行董事。李先生自1993年起於非上市集團、上市集團及專業事務所積累超過22年的財務、會計及審計經驗。加入本集團前，他曾於1993年至1999年間在國際執業會計師事務所德勤•關黃陳方會計師行任職，最後職位為高級會計師。1999年10月至2003年5月，李先生於萬利豐企業財務有限公司任職，最後職位為總監。2003年5月至2008年6月，李先生在德勤•關黃陳方會計師行任職，最後職位為高級經理。李先生其後於2008年7月至2010年6月期間擔任美維控股有限公司(先前於聯交所主板上市之公司，於2010年獲私有化及自願除牌)副總裁一職。李先生自2010年9月起擔任龍銘礦業有限公司財務總監。李先生於1993年4月畢業於澳洲麥考瑞大學畢業，並獲授經濟學學士學位。李先生自1999年10月起為香港會計師公會執業會計師及自1996年6月起為澳洲會計師公會執業會計師。

李先生目前為中廣核礦業有限公司(聯交所主板上市公司，股份代號：01164)獨立非執行董事，以及聯交所創業板上市公司惠陶集團(控股)有限公司(股份代號：08238)的獨立非執行董事。

張維倫先生，43歲，於2015年11月5日加入本公司並獲委任為本公司獨立非執行董事。加入本集團前，彼於1996年6月至1997年11月及1997年12月至1998年5月分別擔任日本清水建設株式會社擔任助理項目經理及項目經理。於1999年至2004年期間，彼先後出任南國奧林匹克花園的總經理、上海證券交易所上市公司武漢誠成文化投資集團股份有限公司(其後更名為武漢奧園城市發展股份有限公司，再更名為武漢萬鴻集團股份有限公司)(證券代碼：600681)的總裁、副主席及董事，以及奧園集團有限公司的執行副總裁及董事。自2005年起，張先生擔任廣州維森置業有限公司主席兼總經理。張先生於1993年在武漢水利電力大學畢業，獲土木工程學學士學位。

張先生於本文件日期前三年內概無出任任何上市公司的董事職務。

袁伯銀先生，50歲，於2015年11月5日加入本公司並獲委任為本公司獨立非執行董事。加入本集團前，袁先生於1997年7月至2000年10月擔任華潤超級市場(蘇州)有限公司董事總經理一職。由2000年11月至2007年5月，彼受僱於百安居(中國)投資有限公司，曾擔任副總裁(營運)、副總裁(採購)、執行副總裁(商務)及執行副總裁(B2B)多個管理職位。由2007年6月至2011年8月，彼出任萬科企業股份有限公司多個管理職務，分別

## 董事、高級管理層及僱員

為集團副總裁兼上海萬科公司總經理。彼於2011年8月至2012年12月出任紅星美凱龍家居集團股份有限公司總裁。由2013年1月至2013年8月，彼擔任上海紅星美凱龍投資有限公司的首席執行官。袁先生於1985年在復旦大學畢業，獲理學學士學位。其後彼再於1987年獲清華大學頒授工程學碩士學位。袁先生於2013年11月至2014年2月擔任新加坡證券交易所上市公司Scintronix Corporation Ltd.的董事及執行主席。

吳海兵先生，43歲，於2015年11月5日加入本公司並獲委任為本公司獨立非執行董事。吳先生於金融界積逾15年經驗。吳先生曾於2000年5月至2006年2月在美國的PricewaterhouseCoopers任職。彼其後於2006年2月至2007年11月擔任普華永道中天會計師事務所有限公司保證部的高級經理。自2007年10月起，彼曾擔任鉅濤酒店集團(前稱為7天連鎖酒店集團)的首席財務官。吳先生於1994年7月畢業於上海交通大學，獲授經濟學學士學位，並於2000年5月獲密西根州立大學頒授工商管理碩士學位。吳先生現時擔任紐約證券交易所上市公司鄉村基(中國)餐飲管理有限公司的董事，以及聯交所主板上市公司東鵬控股股份有限公司(股份代號：03386)的獨立非執行董事。

除本文件披露者外，就我們的董事經一切合理查詢後所知、所悉及所信，概無與委任董事相關的其他事宜須提請股東注意，亦無與我們的董事相關的任何資料須根據上市規則第13.51(2)條的規定作出披露，包括與董事於緊接本文件日期前三年內在任其證券於香港或海外證券市場上市之上市公司擔任任何董事職務有關的事宜。

### 高級管理層

除上列執行董事外，本集團高級管理層團隊亦包括以下人士：

姓名	年齡	加入本集團日期	委任日期	職位／職銜及職責
陳剛先生	66	2008年4月25日	2008年4月25日	首席管家，負責管家服務的管理及營運
羅濤先生	28	2015年4月1日	2015年4月1日	杭州壹到的首席執行官，負責監督我們O2O平台的開發及營運

附註：高級管理層成員與任何董事及任何其他高級管理層成員之間概無關係。

## 董事、高級管理層及僱員

陳剛先生，66歲，於2008年4月加入本集團出任副總裁一職。加入本集團前，彼於1987年2月至1988年2月期間出任瀝苑賓館行政管家。1988年2月至2002年1月期間，陳先生於澳門中旅(國際)酒店管理有限公司工作，於1988年加入時出任項目統籌一職，其後調派至桂林環球大酒店出任行政管家。隨後彼獲擢升出任桂林環球大酒店總經理，以及澳門京都酒店及西安東方濠璟酒店總經理。2003年至2004年期間，彼曾任東莞文華大酒店經理。

陳先生於本文件日期前三年內概無出任任何上市公司的董事職務。

羅濤先生，28歲，於2015年4月加入本集團，並於2015年4月1日獲委任為杭州壹到首席執行官，負責監督我們O2O平台的開發及營運。加入本集團前，彼於2009年6月至2011年5月擔任網易杭州研究院的高級業務發展經理。彼於2011年5月加入浙江天貓技術有限公司(為阿里巴巴集團控股有限公司的附屬公司)，並擔任營運專家一職至2015年5月止。羅先生於2009年7月畢業於華中科技大學，獲授互聯網通信學士學位。

羅先生於本文件日期前三年內概無出任任何上市公司的董事職務。

### 公司秘書

余浩銘先生(前稱為余鎮航)，38歲，於2015年4月10日獲委任為本公司之財務主管及公司秘書。彼主要負責本集團的會計、財務管理及公司秘書事務。余先生於審計、會計諮詢及財務管理方面積逾14年經驗。余先生於2006年3月加入嘉利產品有限公司(「嘉利」)(為於聯交所主板上市的嘉利國際控股有限公司(股份代號：1050)的附屬公司)，並於2012年2月離職時為嘉利的高級會計師。2013年12月至2014年7月，彼擔任富億利有限公司的首席財務官。余先生為香港會計師公會會員及英國特許公認會計師公會會員。彼於2001年自香港樹仁學院(現稱為香港樹仁大學)取得會計榮譽文憑，並於2002年取得上愛荷華大學(香港分校)的理學士學位。彼於2013年獲香港大學專業進修學院頒授投資管理的深造文憑。

## 董事、高級管理層及僱員

### 董事委員會

我們已設立以下三個董事委員會：審核委員會、薪酬委員會及提名委員會。該等委員會按董事會所訂職權範圍運作。

### 審核委員會

本公司已遵照上市規則第3.21條以及上市規則附錄14所載的企業管治守則及企業管治報告成立審核委員會，並釐定其書面職權範圍。審核委員會由四位成員組成，分別為李國棟先生、張維倫先生、袁伯銀先生及吳海兵先生，彼等均為獨立非執行董事。李國棟先生已獲委任為審核委員會主席，彼為具備適當專業資格的獨立非執行董事。審核委員會的主要職責是審閱並監督本集團的財務報告過程及內部控制體系、監督審計過程以及履行董事會指派的其他職務及職責。

### 薪酬委員會

本公司已遵照上市規則第3.25條以及上市規則附錄14所載的企業管治守則及企業管治報告成立薪酬委員會，並釐定其書面職權範圍。薪酬委員會由五位成員組成，分別為李國棟先生、張維倫先生、袁伯銀先生、吳海兵先生及陳女士。張維倫先生已獲委任為薪酬委員會主席。薪酬委員會的主要職責是訂立並審閱董事及高級管理層的薪酬政策及架構，並批准就管理層薪酬提出的建議。

### 提名委員會

本公司已遵照上市規則附錄14所載的企業管治守則及企業管治報告成立提名委員會，並釐定其書面職權範圍。提名委員會由五位成員組成，分別為李國棟先生、張維倫先生、袁伯銀先生、吳海兵先生及劉先生。劉先生已獲委任為提名委員會主席。提名委員會的主要職責是審閱董事會的架構、人數及組成，並就本公司董事的委任向董事會提供建議。

### 企業管治

本公司擬於[編纂]後遵守上市規則附錄14良好管治守則、守則條文及建議最佳常規（「守則」）的所有守則條文，惟守則第A.2.1條除外，其訂明主席及行政總裁的角色應予以分開，並且不應由同一位人士擔任。本公司自註冊成立以來，主席及行政總裁的角色一直均由劉先生擔任。我們認為，劉先生同時擔任主席及行政總裁將為本集團提



## 董事、高級管理層及僱員

供強勁而貫徹之領導，令本集團之策略規劃及管理更為有效。另外，鑒於劉先生的行業經驗、個人履歷及於本集團的角色以及本文件「歷史、重組及企業架構」一節所述本集團的過往發展，我們認為，於[編纂]後劉先生繼續擔任主席及行政總裁對本集團業務前景有利。因此，本公司現時無意分開主席及行政總裁的職能。

董事會負責履行守則第D.3.1條職權範圍所載的企業管治職務。

### 董事及高級管理層的薪酬

在適用法律、法規及規則的規限下，我們的董事及高級管理層收取的薪酬形式包括薪金、津貼、酌情花紅、購股權、退休福利計劃供款及其他實物利益。截至2014年12月31日止三個年度以及截至2015年5月31日止五個月，支付予董事的薪酬(包括薪金、津貼、酌情花紅、退休福利計劃供款及其他實物利益)總額分別為人民幣1,068,000元、人民幣1,116,000元、人民幣1,137,000元及人民幣1,373,000元。截至2014年12月31日止三個年度以及截至2015年5月31日止五個月，支付予本集團五名最高薪人士(包括董事)的薪酬及福利總額分別為人民幣1,301,000元、人民幣1,638,000元、人民幣1,538,000元及人民幣1,215,000元。

根據現時生效之安排，董事截至2015年12月31日止年度的估計薪金總額(不包括酌情花紅及以股份支付的付款開支(如有))為約人民幣3,930,000元。

獨立非執行董事向本公司收取袍金。所有董事均獲本公司償付有關向本公司提供服務或執行與本公司營運相關的事宜所必需及合理產生的開支，該等袍金(如有)將自本公司資金以彼等作為董事提供服務的袍金方式支付，該等金額由董事不時釐定，但總額不得超過全年總額(不包括其他應付款項，如列作僱用酬金的開支)或本公司通過普通決議案可能釐定的較高金額。除本節上文所披露者外，董事無權從本公司收取任何其他特別福利。董事的薪酬由董事會釐定，在[編纂]後董事會亦會聽取薪酬委員會的建議，而薪酬委員會的建議將計及適用法律、法規及規則的規定。

本集團概無向董事或五名最高薪人士支付酬金，作為加入本集團或加入本集團後的獎勵。往績記錄期，概無向董事或前任董事支付任何款項，作為彼等失去本集團任何成員公司董事職位或有關管理本集團任何成員公司事務的任何其他職位的補償。同期，概無董事放棄任何薪金。

## 董事、高級管理層及僱員

我們已根據[編纂]向若干董事、高級管理層及其他僱員授出購股權並已採納購股權計劃。詳情請參閱本文件附錄四「法定及一般資料 — 8.[編纂]」及「法定及一般資料 — 9.購股權計劃」等節。

### 合規顧問

我們已根據上市規則第3A.19條委任興業金融融資有限公司為我們的合規顧問。根據上市規則第3A.23條，合規顧問將於以下情況下向我們提供意見：

- 刊發任何規管公告、通函或財務報告前；
- 擬進行任何可能屬須予公佈或關連交易的交易(包括股份發行及股份購回)時；
- 我們擬將[編纂]所得款項用作有別於本文件詳述的用途，或我們的業務活動、發展或業績偏離本文件所述任何估計或其他資料；及
- 聯交所就我們股份價格或成交量的不尋常波動向我們作出查詢時。

委任任期應自[編纂]開始至我們派發[編纂]後開始的首個完整財政年度財務業績的年報當日結束，而該委任可通過相互協議延長。

### 潛在競爭利益

於最後實際可行日期，根據上市規則第8.10(2)條，以下載列我們董事於業務的權益，其中可能與我們的業務構成競爭。

董事姓名	公司名稱	業務性質	權益性質
梁先生	廣州市考拉先生 網絡科技有限公司 (「考拉」)	營運社區O2O平台	於考拉擁有9.6% 股權的股東
劉先生	廣州邁越	提供資訊服務及 社交網絡服務	於廣州邁越擁有75% 股權的股東

## 董事、高級管理層及僱員

### 梁先生持有考拉的權益

梁先生為考拉的少數股東，擁有考拉9.6%權益。由2014年5月7日至2015年9月7日，梁先生獲委任為考拉董事。考拉為一間根據中國法律於2014年5月7日成立的信息科技初創公司，註冊資本為人民幣4,210,000元，主要從事營運社區O2O平台，物業管理公司可將該平台用作與住戶的通訊渠道，或通過多間線上到線下營運商作為向住戶提供產品或服務的線上平台。由於我們開發O2O平台，以我們提供物業管理服務所屬社區住戶為目標，考拉日後可能與我們構成潛在競爭。然而，鑒於以下各項因素，我們認為該潛在競爭並非且不大可能屬重大：

- a. 梁先生於考拉擁有少於10%權益，為被動投資者及少數股東；
- b. 梁先生並非考拉的董事，且無參與考拉的日常管理或營運，考拉設有一支獨立於梁先生的管理團隊；
- c. 梁先生為我們的執行董事兼副總裁及已加入本集團近十年，投放大部分時間履行本集團有關管理及業務的職責；
- d. 梁先生間接持有我們控股股東啟昌的20%權益，而啟昌則持有本公司[編纂]後已發行股本約[編纂]。該持股並無給予梁先生對本公司的有效控制權，以為考拉的利益影響其業務；及
- e. 就梁先生對於本集團作為間接股東的權益及其作為若干[編纂]持有人，本公司相信，此等將有助梁先生的經濟利益與本集團權益達成一致。

據董事所知，就截至2014年12月31日止年度收益及利潤而言，與本集團的規模相比，考拉的規模相對較小，而考拉為獨立第三方。自考拉與2014年5月成立以來，我們並無與考拉訂立任何合作或其他交易。

下列措施已獲採納以進一步緩解任何潛在競爭及自梁先生於考拉的持股權益可能產生的利益衝突：

- (i) 梁先生將就本集團與考拉之間產生利益衝突的交易中投棄權票；
- (ii) 梁先生已向本公司承諾(a)彼未來將不會增加其於考拉的投資及持股量及(b)彼將不會出任考拉的董事會成員或管理層團隊職務，並將不會以其他方式參與考拉的管理及營運；

## 董事、高級管理層及僱員

- (iii) 獨立非執行董事將會按年審閱梁先生作出的上述承諾，以確保彼遵守有關承諾；及
- (iv) 倘在年度審閱中發現梁先生所作承諾中出現任何不合規情況，本公司將披露獨立非執行董事的有關結果。

### 劉先生持有廣州邁越的權益

如本文件「歷史、重組及企業架構」一節「於往績記錄期後處置廣州邁越」一段所披露，廣州穗雅、廣州邁越、劉先生及趙女士訂立的結構性合約已於2015年10月終止，終止之時，我們不再持有廣州邁越的任何權益，而廣州邁越也不再被視為本集團的成員公司。

廣州邁越的主營業務為通過其開發的手機應用程式(即鄰里生活)提供資訊服務及社交網絡服務，於2015年3月開始營運，而廣州邁越為ICP許可證的持有人。我們不再持有廣州邁越的任何權益後，估計我們的資產淨值將輕微減少。然而，董事認為，上述出售事項對我們的經營及財務影響不大，因為(i)廣州邁越自其成立以來並無產生任何收益；及(ii)我們尚未對該實體作出任何投資，其業務仍處於起步階段。

劉先生合法實益擁有廣州邁越之75%股權。劉先生持有廣州邁越之權益及廣州邁越經營的業務須受劉先生就若干受限制業務以本公司為受益人作出的不競爭承諾、購買權及優先權所限，詳情載於「與控股股東的關係—不競爭承諾」一節。由於廣州邁越的主營業務為通過其開發的手機應用程式(即鄰里生活)提供資訊服務及社交網絡服務，於2015年3月開始營運，如其繼續經營及發展鄰里生活或其他性質類似的手機應用程式，廣州邁越或與我們O2O業務競爭。根據不競爭契據等，劉先生向我們承諾，其將促使廣州邁越於[編纂]前終止經營鄰里生活。

除於本文件本節所披露者外，各董事並無與任何與我們的業務直接或間接構成競爭或可能構成競爭的業務中擁有權益。本公司應根據上市規則第8.10(2)(a)條，於[編纂]後在年報中顯眼處披露任何董事於有關競爭業務中擁有權益的資料(包括[編纂]後收購的任何權益)。

## 股本

假設[編纂]未獲行使及不計及因根據[編纂]或根據購股權計劃授出的任何購股權獲行使而可予發行的任何股份，本公司於[編纂]完成後的股本如下：

	股份數目	面值 (港元)
	8,000,000,000股	
	每股面值0.01	
法定股本	港元之股份	80,000,000
已發行或將予發行、已繳足或入賬 列作繳足的股份：		
於本文件日期的已發行股份	1,000	10
根據[編纂]將予發行的股份	[編纂]	[編纂]
根據[編纂]將予發行的股份	[編纂]	[編纂]
於[編纂]完成時的已發行股份總數	[編纂]	[編纂]

### 假設

上表假設[編纂]成為無條件，且股份如本文件所述據此發行，並未計及因行使根據[編纂]授出或根據購股權計劃將予授出之任何購股權而可能配發及發行之任何股份或本公司根據本節「發行股份之一般授權」及「購回股份之一般授權」等段所述授予董事之配發及發行或購回股份之一般授權而可能配發及發行或購回之任何股份。

### 地位

[編纂]連同因行使根據[編纂]授出或根據購股權計劃將予授出之任何購股權而可能發行之股份與本文件所述之已發行或將予發行之所有股份在各方面享有同等地位，並將合資格享有於本文件日期後宣派、作出或派付之所有股息或其他分派，惟[編纂]項下之權利除外。

## 股本

### [編纂]

根據股東於2015年11月5日通過的書面決議案，待本公司股份溢價賬因[編纂]而取得進賬後，董事獲授權通過將本公司股份溢價賬之進賬額[編纂]港元資本化，以配發及發行合共[編纂]股按面值入賬列為繳足的股份，而根據該決議案將予配發及發行的股份與現有已發行股份在各方面均享有同地位。

### 需要召開股東大會及類別股東大會的情況

根據公司法及本公司組織章程大綱及細則條款，本公司可不時透過普通股東決議案(i)增加股本；(ii)將股本合併及分拆為面值較高的股份；(iii)將股份拆為多類股份；(iv)將股份拆細為面值較低的股份；及(v)註銷任何無人認購的股份。此外，本公司可透過股東特別決議案削減或贖回股本。詳情請參閱本文件附錄三「本公司組織章程及開曼群島公司法概要—2.組織章程細則—(c)股本變更」。

此外，股份或任何類別股份附有的全部或任何特別權利，可經由不少於該類別已發行股份面值四分之三的持有人書面同意，或經由該類別股份持有人在另行召開的股東大會上通過的特別決議案批准而更改、修訂或廢除。詳情請參閱本文件附錄三「本公司組織章程及開曼群島公司法概要—2.組織章程細則—(d)更改現有股份或各類別股份附有的權利」。

### [編纂]

本公司已採納[編纂]。[編纂]之主要條款概述於本文件附錄四「8.[編纂]」一段。

### 購股權計劃

本公司已有條件採納購股權計劃。購股權計劃之主要條款概述於本文件附錄四「9.購股權計劃」一段。

### 發行股份之一般授權

於本文件「[編纂]的架構」一節所載列的條件獲達成後，董事已獲授一般無條件授權以配發、發行及處理股份，以及作出或授出要約、協議或購股權，而該等要約、協議或購股權或會規定該等將予配發及發行或處理之股份須符合以下規定，即就此將予配

## 股 本

發及發行或同意有條件或無條件將予配發及發行之股份面值總額(惟根據供股或以股代息計劃或類似安排或股東授出之特別授權所配發及發行者除外)不得超過：

- (a) 緊隨[編纂]及[編纂]完成後本公司已發行股本(不包括[編纂]及根據[編纂]授出或根據購股權計劃將予授出的任何購股權獲行使而可能發行的任何股份)面值總額20%；及
- (b) 根據本節「購回股份之一般授權」一段所述授予董事的授權所購回之本公司股本面值總額。

此項授權並不適用於根據供股或根據[編纂]授出或根據購股權計劃將予授出的購股權獲行使後而將予配發、發行或處理的股份。此項發行股份的一般授權將持續有效，直至以下最早發生者為止：

- (1) 本公司下屆股東週年大會結束；
- (2) 組織章程細則或開曼群島任何適用法例規定本公司須舉行下屆股東週年大會之期限屆滿；及
- (3) 本公司股東於股東大會上通過普通決議案撤回、修改或續新該授權。

有關該項一般授權之進一步詳情，請參閱本文件附錄四「1.其他資料 — 股東於2015年11月5日通過的書面決議案」一段。

### 購回股份之一般授權

於本文件「[編纂]的架構」一節所載列的條件獲達成後，董事獲授一般無條件授權以行使一切權力，購回面值總額不超過緊隨[編纂]及[編纂]完成後本公司已發行股本面值總額10%的股份(可能於聯交所或就此獲證監會及聯交所認可的任何其他證券交易所上市的股份，不包括[編纂]及根據[編纂]授出或根據購股權計劃將予授出的任何購股權獲行使而可能發行的任何股份)。

---

## 股 本

---

此項授權僅與在聯交所或股份可能上市的任何其他證券交易所(就此獲證監會及聯交所認可者)作出的購回有關，且根據所有適用法例及法規和上市規則的規定作出。相關上市規則的概要載於本文件附錄四「4.本公司購回其本身的證券」一段。

購回股份之一般授權將持續有效，直至以下最早發生者為止：

- (1) 本公司下屆股東週年大會結束；
- (2) 組織章程細則或開曼群島任何適用法例規定本公司須舉行下屆股東週年大會之期限屆滿；及
- (3) 本公司股東於股東大會上通過普通決議案撤回、修改或續新該授權。

有關該項一般授權之進一步詳情，請參閱本文件附錄四「1.其他資料 — 股東於2015年11月5日通過的書面決議案」一段。



## 主要股東

就本公司董事所知，緊隨[編纂]完成後，假設[編纂]未獲行使且不計入根據[編纂]授出或根據購股權計劃將予授出的購股權獲行使而可能發行的股份，以下人士將於股份中擁有須根據證券及期貨條例第XV部第2及第3分部條文向本公司及聯交所披露的權益或淡倉，或直接或間接擁有附帶權利可於任何情況下在本公司或本集團任何其他成員公司股東大會上投票的任何類別股本面值10%或以上的權益。

股東	權益性質	緊接[編纂]前		緊隨[編纂]完成後 (假設[編纂]不獲行使)	
		所持股份數目	佔本公司 股本總額 概約百分比	所持股份數目	佔本公司 股本總額 概約百分比
劉先生	全權信託的創立人、 受控法團權益(附註1)	456,000,000	76.00%	[編纂]	[編纂]
Hilton Assets (PTC) Limited	受託人(附註1)	456,000,000	76.00%	[編纂]	[編纂]
旭基	受控法團權益(附註2)	456,000,000	76.00%	[編纂]	[編纂]
啟昌	實益擁有人	456,000,000	76.00%	[編纂]	[編纂]
Central Oscar	實益擁有人	90,000,000	15.00%	[編纂]	[編纂]
VKC	受控法團權益(附註3)	90,000,000	15.00%	[編纂]	[編纂]
Decision Holdings	實益擁有人	54,000,000	9.00%	[編纂]	[編纂]
恒璣	受控法團權益(附註4)	54,000,000	9.00%	[編纂]	[編纂]

附註：

- (1) 旭基的已發行股本由劉先生持有15%及由Hilton Assets (PTC) Limited以劉氏家族信託受託人身份持有85%，該信託的創立人為劉先生，並根據開曼群島法律成立。劉氏家族信託的全權受益人包括劉先生及其直系家屬。
- (2) 旭基持有啟昌已發行股份的40%，就證券及期貨條例而言，被視為於啟昌所持所有股份中擁有權益。穗雅、得兆及安順分別為陳女士、梁先生及龍先生的全資投資控股公司，持有啟昌已發行股本的20%。

## 主要股東

- (3) Central Oscar分別由Vision Knight Capital (China) Fund II, L.P.及Vision Knight Capital (China) Entrepreneur Fund II, L.P.持有約95.5%及4.5%，而兩者均由VKC（為根據開曼群島法律註冊的獲豁免有限責任合夥企業）管理，其一般合夥人為VKC (China) GP II Ltd。VKC (China) GP II Ltd.乃由VKC Cayman II Ltd.全資擁有。VKC (China) GP II Ltd及VKC Cayman II Ltd為根據開曼群島法律註冊成立的有限公司。VKC Cayman II Ltd由衛哲先生擁有50%股權及由Zhu Daming先生擁有50%股權。根據證券及期貨條例，VKC、VKC (China) GP II Ltd、VKC Cayman II Ltd、衛哲先生及Zhu Daming先生各被視為於Central Oscar所持90,000,000股股份中擁有權益。
- (4) Decision Holdings由恒璣（為根據中國法律註冊的有限合夥）全資擁有，其一般合夥人為易德臻（亦為根據中國法律註冊的有限合夥）。易德臻由一間在中國成立的有限責任公司譽鉞管理，該公司為易居的間接附屬公司。根據證券及期貨條例，恒璣、易德臻及譽鉞各被視為於Decision Holdings所持54,000,000股股份中擁有權益。

倘超[編纂]獲悉數行使，啟昌、Central Oscar及Decision Holdings所持之股權將分別約為[編纂]、[編纂]及[編纂]。

除本文件所披露者外，就董事所知，緊隨[編纂]及[編纂]完成後，概無任何人士將於我們的股份或相關股份（假設[編纂]未獲行使且不計及因行使根據[編纂]授出或根據購股權計劃將授出的任何購股權而可能發行的任何股份）中擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及第3分部條文須向我們披露的權益或淡倉，或直接或間接擁有附有權利可於任何情況下在本集團任何其他成員公司的股東大會上投票的任何類別股本面值10%或以上的權益。

## 財務資料

下列有關我們業務、財務狀況及經營業績的討論及分析乃基於本文件「附錄一—會計師報告」所載我們於2012年、2013年及2014年12月31日及截至該日止年度各年，以及於2015年5月31日及截至該日止五個月的財務報表(包括隨附附註)及其他章節載列的其他財務資料，應與該等章節一併閱讀。

本討論載有前瞻性陳述，當中涉及風險及不明朗因素。閣下務請注意，我們的業務及財務表現受大量風險及不明朗因素(包括但不限於)本文件「風險因素」一節所載述的該等因素所影響。我們的未來業績可能與前瞻性陳述所預測者有重大差異。

### 概覽

於2014年12月31日，我們是中國的領先獨立物業管理公司<sup>1</sup>。根據中國指數研究院，我們以綜合實力位列中國獨立物業管理公司第三位，並名列中國房地產Top 10研究組及中國指數研究院於2014年編制「中國物業服務百強企業」的第九位<sup>2</sup>。此外，我們最近開發的O2O平台亦為其策略重點範疇之一，預期為成為我們未來增長的主要原動力。往績記錄期，我們自兩個主要業務線產生收益：

- **物業管理業務線**：在此業務線下，我們主要向物業發展商及業主(大部分乃住宅物業)提供一系列物業管理服務。我們於此業務線提供的服務包括物業管理服務、配套服務及諮詢服務；及
- **協銷業務線**：在此業務線下，我們向物業發展商提供協銷服務，透過派出人員駐守銷售中心以保持有關物業的狀況，並就銷售過程的多個方面提供及時支援。

往績記錄期，我們的收益及淨利潤錄得重大增長。我們的收益由2012年人民幣197.4百萬元增至2013年人民幣290.3百萬元，並進一步增加至2014年人民幣361.2百萬元，2012年至2014年的複合年增長率為35.3%。截至2015年5月31日止五個月，我們的收益由截至2014年5月31日止五個月的人民幣138.1百萬元增加人民幣30.4百萬元至人民幣168.5百萬元，增幅為22.0%。我們的淨利潤總額由2012年人民幣12.8百萬元增至2013年人民幣33.1百萬元，並進一步增加至2014年人民幣55.9百萬元，2012年至2014年的複合年增長率為109.0%。截至2015年5月31日止五個月，我們的淨利潤由截至2014年5月31

1. 根據中國指數研究院，於2014年12月31日，我們的總合約管理建築面積為31.4百萬平方米，相比「中國物業服務百強企業」名單中十大獨立物業管理公司之平均數則為25.0百萬平方米。

2. 中國指數研究院每年編製「中國物業服務百強企業」名單的排名，乃基於各物業管理公司自願提供的上一年度數據。於2015年，我們並無向中國指數研究院提供2014年數據，因此，我們未獲計入2015年的排名。據中國指數研究院所示，按綜合實力計，獨立物業管理公司數目佔物業服務百強企業的百分比於2012年、2013年、2014年及2015年分別穩定維持於18%、19%、20%及19%。

## 財務資料

日止五個月的人民幣20.0百萬元減至人民幣16.9百萬元，主要由於截至2015年5月31日止五個月產生的[編纂]開支[編纂]及融資成本人民幣2.6百萬元所致，而2014年同期的[編纂]開支則為[編纂]。

下表載列於往績記錄期我們自兩條業務線產生的收益明細。

	截至12月31日止年度						截至5月31日止五個月			
	2012年		2013年		2014年		2014年		2015年	
	(人民幣千元)	(%)	(人民幣千元)	(%)	(人民幣千元)	(%)	(人民幣千元)	(%)	(人民幣千元)	(%)
物業管理業務線	162,710	82.4	238,556	82.2	292,860	81.1	114,459	82.9	140,507	83.4
協銷業務線	34,739	17.6	51,720	17.8	68,342	18.9	23,650	17.1	28,026	16.6
合計	<u>197,449</u>	<u>100.0</u>	<u>290,276</u>	<u>100.0</u>	<u>361,202</u>	<u>100.0</u>	<u>138,109</u>	<u>100.0</u>	<u>168,533</u>	<u>100.0</u>

往績記錄期，我們並無自我們的O2O平台錄得任何收益，我們將繼續發展該平台，並計劃於日後自該平台提高收益。為發展該平台，我們將產生相關開支，將對我們的經營業績構成影響。

### 編製基準

重組經註冊成立中奧到家集團有限公司、中奧控股及中奧香港作為中奧物業及其附屬公司的控股公司後完成，而根據重組，本公司於2015年4月15日成為目前組成本公司及其附屬公司各公司的最終控股公司。重組產生的本集團被視為持續經營實體。組成本集團的所有實體於重組之前及之後均由劉建先生、陳卓女士、梁兵先生及龍為民先生擁有。

我們截至2012年、2013年及2014年12月31日止年度的綜合損益及其他全面收益表、綜合權益變動表及綜合現金流量表(包括我們的業績、權益變動及現金流量)乃假設重組後的現行集團架構於整個往績記錄期或自其各自的註冊成立/成立日期(以較短者為準)已存在而編製，惟於本文件附錄一會計師報告附註35及36所披露本集團於往績記錄期分別收購或出售的附屬公司除外。該等附屬公司自本集團收購日期起或直至本集團出售日期止計入本集團的財務資料(「財務資料」)之中。

我們編制於2012年、2013年及2014年12月31日之綜合財務狀況表旨在呈列本集團的資產及負債，猶如本集團於各報告日期已經存在。

## 財務資料

### 影響經營業績的主要因素

我們的經營業績受多項因素影響，當中很多可能超出我們的控制範圍，包括載列於本文件「風險因素」一節及下文所載列的該等因素。

#### 紓緩日益上升勞工成本的影響的能力

我們管理勞工成本顯著上升的能力，可能對我們的利潤率及盈利能力造成影響。勞工成本的金額主要受(i)我們直接聘請的僱員數目或透過僱傭代理聘用的派遣工人數目；及(ii)我們僱員的平均薪金及僱傭代理就每名派遣工人收取的費用所影響。勞工成本(包括僱員的員工成本及派遣工人的派遣成本)佔我們的銷售及服務成本的大部分，亦佔我們行政開支的重要部分，因為我們依賴人力資源提供服務及管理業務經營。我們主要透過按包幹制提供物業管理服務產生收益，按照包幹制，我們一般就提供相關服務收取固定金額的費用。於往績記錄期，由於業務拓展，加上最低工資及勞工市價上升，勞工成本大幅增加。截至2012年、2013年及2014年12月31日止年度及截至2015年5月31日止五個月，僱員及派遣工人的勞工成本分別為人民幣108.9百萬元、人民幣139.5百萬元、人民幣153.5百萬元及人民幣19.9百萬元，分別佔收益的55.1%、48.0%、42.5%及11.8%。由於我們的服務性質屬勞工密集型，我們相信分包成本佔勞工成本相當大部分，且將受工資上升所影響。截至2012年、2013年及2014年12月31日止年度及截至2015年5月31日止五個月，分包成本分別為人民幣34.8百萬元、人民幣48.8百萬元、人民幣58.0百萬元及人民幣70.1百萬元，分別佔總收益的17.6%、16.8%、16.1%及41.6%。自2015年1月起，根據一項有效期至2016年終之協議，我們一直倚賴單一分包商(乃獨立第三方)為我們提供約3,500名員工，以向我們的物業提供服務。我們預期有關此分包商的成本將佔我們銷售及服務成本之絕大部分。詳情請參閱「業務—我們的供應商」一節。勞工及分包成本於往績記錄期佔總收益的百分比持續下降，反映我們能夠透過更高效的管理及調配僱員，以及為僱員提供更佳培訓以紓緩日益上升的勞工成本。

截至2012年、2013年及2014年12月31日止年度及截至2015年5月31日止五個月，我們的毛利率分別為19.0%、26.8%、33.4%及36.3%，反映我們紓緩日益上升勞工成本的影響的能力。為提高我們紓緩日益上升的勞工成本的影響的能力，我們專注於標準化、集約化及自動化措施的實施，並打算持續改善有關實施情況。更多資料請見「風險因素—與我們的業務及行業有關的風險—倘我們未能增加收益或控制與履行包幹制物業管理服務有關的成本，我們或會蒙受損失或使利潤率降低」一節。

## 財務資料

### 我們的物業管理建築面積

於往績記錄期，我們主要自提供物業管理服務產生收益。我們的業務及經營業績取決於我們維持及增加合約管理建築面積的能力，而此受到我們透過內涵式增長或收購現有物業管理公司而取得新服務合約的能力所影響。

總合約管理建築面積包括計算收益建築面積、未交付建築面積及公共空間建築面積。計算收益建築面積為於物業已交付或向首批業主發出通知後準備交付時開始收取物業管理費之合約管理建築面積，其佔我們物業管理業務線收益的大部分。對於已交付或已向該等物業的首批業主發出交付通知後準備交付的物業，物業發展商於該等單位出售前將支付待售單位的物業管理費。未交付建築面積是並無產生管理服務費的總合約管理建築面積部分，此乃由於相關物業尚未可供交付，且尚未向首批業主發出相關交付通知。公共空間建築面積亦透過配套服務產生收益，但所產生的配套服務收益金額並非直接根據公共空間建築面積的大小而定。公共空間建築面積包括停車位，但向住客收取的停車費用入賬為物業管理服務收益，而向第三方用戶(如訪客)收取的停車費用則入賬於配套服務項下。此外，我們的公共空間建築面積包括已交付建築面積及未交付建築面積(即在建建築面積)。我們財務狀況及經營業績主要受到計算收益建築面積的大小所影響。下表載列於所示日期我們合約管理建築面積及其明細的詳情。

	於12月31日			於5月31日
	2012年	2013年	2014年	2015年
	(千平方米)			
計算收益建築面積	7,719	9,939	12,601	13,405
住宅計算收益建築面積	7,683	9,787	12,463	13,292
非住宅計算收益建築面積	36	152	138	113
未交付建築面積	9,855	10,376	10,051	10,784
公共空間建築面積 <sup>(1)</sup>	8,072	8,856	8,737	8,770
<b>總合約管理建築面積</b>	<b>25,646</b>	<b>29,171</b>	<b>31,389</b>	<b>32,959</b>

附註：

(1) 公共空間建築面積包括已交付建築面積及在建建築面積。

## 財務資料

### 協銷項目的平均規模

於往績記錄期，我們自協銷業務線產生收益。我們就此業務線的業務及經營業績受我們能否維持並擴大以平均收益計算的項目規模所影響。一般而言就規模較大的項目，我們可就項目調配更多人手而收取較高費用。下表列載於所示期間提供服務的合約項目數量及項目的平均收益詳情。

	截至12月31日止年度			截至5月31日止五個月	
	2012年	2013年	2014年	2014年	2015年
	項目總數 <sup>(1)</sup>	82	80	85	68
項目的平均收益(人民幣千元) <sup>(2)</sup>	423.6	646.5	804.0	347.8	444.9

附註：

- (1) 所示項目數目為我們於有關期間提供服務的項目數目；因此，若干延伸超過指定期間的項目將分別計入各個所提供服務的期間。
- (2) 項目的平均收益乃按協銷業務線收益除以同期的項目數目計算。

截至2014年及2015年5月31日止五個月的項目平均收益一般較截至2013年及2014年12月31日止年度者為低，由於我們大部分的項目期限為五個月以上，倘以全年收益入賬，我們預期項目的平均收益將會更高。舉例而言，截至2014年12月31日止年度的項目全年平均收益為人民幣0.8百萬元，較截至2014年5月31日止五個月的人民幣0.3百萬元為高。

### 物業管理服務定價

我們的收益受我們的物業管理服務價格影響，因為物業管理業務線分別佔我們截至2012年、2013年及2014年12月31日止年度及截至2015年5月31日止五個月總收益的82.4%、82.2%、81.1%及83.4%。單位價格上漲主要受新合約價格較高所帶動，而這點反映了我們的市場聲譽及定價能力有所提高，而舊合約則會一般受制於較低價格達三至五年之久。單位價格增加部分亦受我們在中至高端市場分部的滲透率較高所致。我們向所有在管物業提供管家服務，以鞏固在中至高端市場分部的營銷定位。然而，由於物業管理價格受中國相關部門嚴密監管監控，現時或日後有效的相關規例可能會影響或限制我們的價格，從而影響我們的財政狀況及經營業績。更多資料請見「法規 — 物業管理企業的收費」一節。

## 財務資料

下表載列於所示日期我們生效合約的平均價格。

	於12月31日			於5月31日
	2012年	2013年	2014年	2015年
	(人民幣/平方米/月)			
每住宅計算收益建築面積的 物業管理平均價格 <sup>(1)</sup>	1.70	1.79	1.77	1.82
每合約管理建築面積的物業管理 平均價格(僅限住宅物業) <sup>(2)</sup>	1.88	1.98	2.01	2.02

附註：

- (1) 平均合約管理價格乃按於各相關期末仍產生收益的合約訂明的所有價格及費用的加權平均值計算。價格不包括停車場的管理費。
- (2) 平均合約管理價格乃按於各相關期末現行有效合約訂明的所有價格及費用的加權平均值計算。價格不包括停車場的管理費用。

下表載列往績記錄期每住宅計算收益建築面積的物業管理平均價格(「平均單位價格」)之假設變動對我們除稅前利潤及年/期內利潤及全面收益總額影響之敏感度分析：

	截至12月31日止年度			截至5月31日止五個月	
	2012年	2013年	2014年	2014年	2015年
	(未經審核)				
	(人民幣千元)				
除稅前利潤	19,112	46,335	77,548	27,874	28,089
年/期內利潤及全面收益總額	12,796	33,070	55,898	19,969	16,886
假設平均單位價格上升5%：					
— 對除稅前利潤的影響	6,101	9,619	11,397	4,640	5,624
— 對年/期內利潤及 全面收益總額的影響	4,576	7,215	8,548	3,480	4,218
假設平均單位價格上升10%：					
— 對除稅前利潤的影響	12,202	19,239	22,794	9,279	11,247
— 對年/期內利潤及 全面收益總額的影響	9,151	14,429	17,095	6,959	8,436



## 財務資料

### 業務組合

我們的業務及經營業績受我們的業務組合影響。我們不同業務線的毛利率各不相同。截至2012年、2013年及2014年12月31日止年度及截至2015年5月31日止五個月，物業管理業務線的毛利率分別為16.0%、22.6%、30.7%及34.4%；而協銷業務線的毛利率分別為33.0%、46.6%、45.0%及46.0%。詳情請見「一節選損益表項目的說明—毛利」分節。

在管理我們的物業管理業務線方面，我們主要通過提供各種包幹制物業管理服務產生收益，而我們計劃日後繼續專注於包幹制物業管理服務。往績記錄期，下表載列按業務線劃分的收益貢獻。

	截至12月31日止年度						截至5月31日止五個月			
	2012年		2013年		2014年		2014年		2015年	
	(人民幣千元)	(%)	(人民幣千元)	(%)	(人民幣千元)	(%)	(人民幣千元)	(%)	(人民幣千元)	(%)
物業管理業務線	162,710	82.4	238,556	82.2	292,860	81.1	114,459	82.9	140,507	83.4
物業管理服務	148,869	75.4	223,563	77.0	268,783	74.4	106,994	77.5	130,876	77.7
包幹制物業管理服務 <sup>(1)</sup>	148,869	75.4	223,082	76.9	268,421	74.3	106,783	77.3	130,876	77.7
酬金制物業管理服務	—	—	481	0.2	362	0.1	211	0.2	[—]	[—]
配套服務	12,463	6.3	14,405	5.0	23,410	6.5	7,369	5.3	[9,584]	[5.7]
諮詢服務	1,378	0.7	588	0.2	667	0.2	96	0.1	[47]	[0.0]
協銷業務線	34,739	17.6	51,720	17.8	68,342	18.9	23,650	17.1	28,026	16.6
總計	197,449	100.0	290,276	100.0	361,202	100.0	138,109	100.0	[168,533]	100.0

附註：

- (1) 包括向住戶收取的停車場管理費分別人民幣8.0百萬元、人民幣12.3百萬元、人民幣20.6百萬元及人民幣10.7百萬元。更多資料請參閱「一影響經營業績的主要因素—我們的物業管理建築面積」一分節。

在物業管理業務線之下，我們有權保留(i)已收包幹制物業管理費全額及(ii)自配套服務產生的收入。然而，在上述兩個情況下，我們須承擔有關(其中包括)員工、清潔、園藝及景觀以及保安的開支。因此，我們的物業管理業務線之毛利率往往低於協銷業務線之毛利率，其中我們按照淨利潤率目標及開支評核訂出合約價格。詳情請見「業務—物業管理業務線」及「業務—協銷業務線」各節。

我們預期日後將繼續透過主要按包幹制提供物業管理服務產生大部分收益，而我們可能自酬金制物業管理服務產生微不足道的收益。另外，我們O2O平台的發展亦可能對我們的業務組合及物業管理業務線利潤率造成影響。此外，我們亦可能應要求及

## 財務資料

於我們認為適當時從事提供協銷服務。倘各業務線下的產品組合有任何變動，均導致及可能導致我們的整體利潤率產生相應影響。

### 我們應對物業發展業的監管及市場狀況的能力

我們的業務及經營業績受到我們自物業發展商取得其新物業發展項目的新服務委聘的能力、物業發展商能否按時交付物業，以及現有物業的空置率所影響。新物業發展項目的數量視乎中國房地產市場的表現，而市場表現則取決於中國整體經濟狀況、城鎮化速度及其導致的中國物業需求，以及中國的政府政策及措施。

經濟發展及城鎮化速度過往曾提高住宅物業的供應及需求。具體而言，由於我們管理的大部分物業位於中國二線或三線城市，這些城市的城鎮化比率對我們的業務發展特別重要。我們相信，此等因素將繼續對中國房地產業及物業管理行業造成重大影響。倘中國經濟低迷，尤其是我們經營所在的地區，可對我們的業務、經營業績及財務狀況造成不利影響。請見「風險因素 — 與我們的業務及行業有關的風險 — 我們的業務受影響物業管理行業及整體經濟狀況的各種因素大幅影響」一節。

中國的監管環境以及中國政府採取的政策及措施亦影響房地產市場的發展，從而影響我們的業務及經營業績。中國政府實施一系列措施收緊政策，控制經濟增長。具體而言，中國政府推出多項限制性措施，壓抑房地產市場炒賣活動。然而，自2014年起，中國政府又改變態度和政策，刺激住房市場。中國政府亦不時調整或推出宏觀經濟調控政策，透過規管(其中包括)批地、物業預售、銀行融資及稅務，鼓勵或限制私人物業板塊的物業發展。中國政府就控制貨幣供應、信貸額度及固定資產所採取的措施亦直接影響中國房地產市場的表現。中國政府政策的不確定性可對新物業的供應影響深遠。更多資料請見「風險因素 — 與在中國進行業務有關的風險」一節。

### 我們及時收回應收款項的能力

在業務過程中，我們產生龐大的應收款項數額。具體而言，於2012年、2013年及2014年12月31日及2015年5月31日，我們的貿易應收款項分別為人民幣31.5百萬元、人民幣53.3百萬元、人民幣57.9百萬元及人民幣105.5百萬元。我們截至2012年、2013年及2014年12月31日止年度及截至2015年5月31日止五個月分別確認貿易應收款項減值虧損人民幣5.9百萬元、人民幣6.5百萬元、人民幣13.9百萬元及人民幣6.5百萬元。截至2012年、2013年及2014年12月31日止年度及截至2015年5月31日止五個月，我們的貿易

## 財務資料

應收款項週轉天數分別為50天、53天、56天及74天。減值虧損增加主要由於我們的業務規模及貿易應收款項增加。我們已採取多項措施收回應收款項，如為預付款項或提前付款提供財務誘因、法律資源及到訪欠債人。該等措施的成效將繼續對我們的盈利能力、流動資金、財務狀況及增長構成影響。

### 我們收購及整合現有合適物業管理公司的能力

截至2012年、2013年及2014年12月31日止年度及截至2015年5月31日止五個月，我們透過收購取得的總合約管理建築面積分別約為0.3百萬平方米、0.06百萬平方米、零及零。我們的計算收益建築面積增加，使來自物業管理服務的收益增加。由於我們計劃動用[編纂]所得款項淨額的[編纂]進行收購，我們預期，未來業務擴展將依賴我們物色及收購合適物業管理公司的能力，該能力受多項因素影響，當中包括但不限於市場上合資格收購目標多寡、我們的融資能力及現金流量是否充足。我們的經營業績亦受到將新物業管理業務整合至現有業務及達致規模經濟效益的能力所影響。

### 我們提升服務質素及拓闊服務範圍的能力

我們的業務及經營業績取決於客戶滿意度及忠誠度，而有關因素則依賴我們提升服務質素及擴展所提供服務的範圍。標準化及集約化的措施有助我們提升給予客戶的服務質素，因為標準化有助提高服務質素的一致性，為各物業的服務質素提供保證，亦能使服務監察更為有效，尤其是我們涉足的在管物業幅員廣闊，遍佈中國。再者，我們正開發O2O平台以促進管家與住戶的溝通及服務提供，並擴大管家可提供的服務種類。有關O2O的更多資料，請見「業務 — 我們的O2O平台」一節。未能保持及提升服務質素及拓闊服務範圍，可能對我們收回應收款項、收益、成功重續合約及贏得新項目的能力造成不利影響，以上種種個別或整體而言均可對我們的經營業績及財務狀況造成影響。

### 貿易應收款項的季節性變化

鑒於我們住戶的付款模式(次數不頻密，可為一年一次)，我們預期在收集管理費及貿易應收款項時會出現季節性波動。我們會在向住戶提供服務時確認我們的物業管理服務收益。然而，業主傾向臨近年尾清償管理費結餘。有關季節性波動可見於我們的貿易應收款項，由2013年12月31日的人民幣68.6百萬元增加至2014年5月31日的人民幣105.9百萬元，及其後減少至2014年12月31日的人民幣87.1百萬元。同樣，我們的貿易應收款項週轉天數截至2014年5月31日止五個月為75天，而截至2014年12月31日止年度及截至2015年5月31日止五個月則分別為56天及74天。因此，我們於年內的貿易應收款項不斷增加，而我們的貿易應收款項亦於住戶結清未償還款項時急劇下跌。貿易應收款項的季節性變化可能對我們的財務狀況造成不利影響，突顯我們有需要有效管理我們的營運資金及資金流動性。

## 財務資料

### 重大會計政策

#### 收益確認

收益乃按已收或應收代價的公平值計量，代表於一般業務過程中提供的服務的應收款項，並扣除相關銷售稅項。

#### 包幹制物業管理服務及酬金制物業管理服務

我們就包幹制及酬金制物業管理服務收取物業管理費。收益於提供服務時確認。

就包幹制而言，我們有權保留已收取的物業管理費的全部金額。自物業管理費當中，我們須承擔涉及(其中包括)公共空間的員工、清潔、垃圾處理、園藝及景觀、保安及一般經常開支相關的費用。於合約期間，倘若我們所收取的物業管理費金額不足以支付所產生的一切開支，我們無權要求業主支付相關差額。

因此，就包幹制而言，我們於提供服務時將我們向業主收取的物業管理費的全部金額確認作收益，並將我們履行其服務所產生的服務成本確認作開支。

就酬金制而言，我們僅有權從業主須支付的物業管理費中收取預先釐定的百分比。管理費用餘下部分用作物業管理營運資金以彌補物業管理工作相關的物業管理開支。倘若扣除相關物業管理開支後出現營運資金盈餘，相關盈餘通常滾存至下個年度期間，且相關結餘於財務狀況表內計入代表住戶收款。倘若營運資金不足以支付相關物業管理開支，我們或需支付差額並先代表社區管理處支付，惟有權於其後向住戶收回。

就酬金制而言，我們實際上擔任業主的代理人，因此，我們僅於提供服務時確認物業管理費的預先釐定百分比為我們的收益。

#### 配套服務收入、諮詢服務收入及協銷服務收入

相關服務收入於提供相關服務時確認。

## 財務資料

### 利息收入

金融資產的利息收入於經濟利益很可能流向我們及收入金額能夠可靠計量時確認。利息收入乃經參考未償還本金額及適用實際利率後按時間基準累計，適用實際利率為將估計未來現金收入於金融資產的預計可使用年期內確實貼現至該資產的初始確認賬面淨值的利率。

### 物業、廠房及設備

持作生產或供應貨品或服務，或作行政用途的物業、廠房及設備乃以成本減去其後累計折舊及累計減值虧損(如有)後，於綜合財務狀況表列賬。

折舊乃以撇銷物業、廠房及設備項目的成本減去估計可使用年期的剩餘價值後，於下列期間以直線法確認。

租賃土地及樓宇	租賃期
租賃物業裝修	3至5年
傢俱、固定設施及設備	3至5年
汽車	5至10年

估計可使用年期、剩餘價值及折舊方法於各報告期末審閱，而任何估計變動的影響於日後入賬。

物業、廠房及設備項目於出售或預期不會因持續使用該資產於日後產生經濟利益時終止確認。因出售或報廢物業、廠房及設備項目所產生的任何收益或虧損將按資產銷售所得款項與賬面值的差額釐定，並於損益中確認。

### 商譽

收購業務產生的商譽按照成本減去任何累計減值虧損列賬，於綜合財務狀況表內分開呈列。

就減值測試而言，商譽乃分配至預期可從合併協同效應獲益的各相關現金產生單位(或現金產生單位組別)。

獲分配商譽的現金產生單位每年進行減值測試，或於單位出現可能減值跡象時進行更頻繁的測試。對於報告期內因收購產生的商譽，獲分配商譽的現金產生單位於報告期末前進行減值測試。倘現金產生單位的可收回金額低於其賬面值，則減值虧損將首先用以撇減分配到該單位任何商譽的賬面值，然後按單位內各項資產賬面值的比例分配至單位的其他資產。

## 財務資料

任何商譽減值虧損直接於綜合損益及其他全面收益表中的損益確認。就商譽確認的減值虧損不會於後續期間撥回。

就其後出售的相關現金產生單位而言，商譽應佔金額於出售時計入釐定損益的金額。

### 稅項

所得稅開支指即期應付稅項及遞延稅項之和。

即期應付稅項按年內應課稅利潤計算。應課稅利潤不包括其他年度的應課稅或可扣稅的收入或開支項目，亦不包括毋須課稅或不可扣稅之項目，故與綜合損益及其他全面收益表所呈列的除稅前利潤不同。我們的即期稅項負債按各報告期末已頒佈或實質頒佈的稅率計算。

遞延稅項乃按財務資料內資產及負債的賬面值與計算應課稅利潤時採用的相應稅基之間的暫時差額確認。所有應課稅暫時差額一般確認遞延稅項負債。倘可能有應課稅利潤可用於抵銷該等可扣減暫時差額，則一般就所有可扣減暫時差額確認遞延稅項資產。倘初步確認一項交易的其他資產及負債(業務合併除外)所產生的暫時差額不影響應課稅利潤或會計利潤，則有關資產及負債將不予確認。

遞延稅項負債乃按與於附屬公司及聯營公司，以及於共同安排的權益的投資有關的應課稅暫時差額確認，惟我們能控制暫時差額撥回及該暫時差額於可見將來很可能不會撥回則除外。與有關投資相關的可扣稅暫時差額所產生的遞延稅項資產，而投資僅於可能有足夠的應課稅利潤可供動用暫時差額的收益，且預期於可見將來撥回時方予確認。

遞延稅項資產的賬面值於各報告期末經審閱，並於不再可能有足夠應課稅利潤以收回全部或部分資產時作扣減。

遞延稅項資產及負債按報告期末已頒佈或實質頒佈的稅率(及稅法)，按預期於償還負債或變現資產期間適用的稅率計算。

遞延稅項負債及資產的計量反映按我們預期的方式於報告期末收回或償還其資產及負債賬面值所產生的稅務後果。

## 財務資料

### 業務合併所收購的無形資產

業務合併所收購的無形資產與商譽分開確認，並以其於收購日期的公平值(被視為其成本)初步確認。我們所收購的無形資產包含我們已收購附屬公司為訂約方的物業管理合約，有關合約由國際認可物業估值行以收益法估值。此方法估計物業管理合約日後應佔的直接經濟利益及成本。經濟利益及相關成本從而按剩餘可使用年期預測，剩餘可使用年期乃物業管理合約到期日前的剩餘合約年期，而倘物業管理合約並無指定到期日或於估值日前已屆滿，惟我們選擇繼續為該等社區提供物業管理服務，則被視為零。

於初步確認後，有限可使用年期的無形資產按成本減累計攤銷及任何累計減值虧損入賬。具有有限可使用年期的無形資產的攤銷於估計可使用年期以直線法確認。無形資產於出售時或預期概未能自使用或出售得到未來經濟利益時終止確認。自終止確認無形資產產生的收益或虧損(以出售所得款項淨額及該資產的賬面值之差額計量)於該資產終止確認時於損益確認。

### 財務工具

集團實體成為工具的合約條文的一方時，金融資產及金融負債於綜合財務狀況表中確認。

金融資產及金融負債初步按公平值計量。收購或發行金融資產及金融負債(按公平值計入損益(「按公平值計入損益」)的除外)直接應佔的交易成本乃於初步確認時計入金融資產的公平值(如適用)。收購按公平值計入損益的金融資產或金融負債直接應佔的交易成本即時於損益中確認。

### 金融資產

我們的金融資產一般分類為貸款及應收款項及按公平值計入損益的金融資產。分類取決於金融資產的性質及用途，並於初次確認時釐定。

#### 按公平值計入損益的金融資產

按公平值計入損益的金融資產指於初次確認時指定按公平值計入損益者。於下列情況下，金融資產可於初次確認時指定按公平值計入損益：

- 有關指定可消除或大幅減低原本出現的計量或確認不一致；

## 財務資料

- 金融資產屬於金融資產組合或金融負債組合或同時屬於兩者的一部分，根據我們的既定風險管理或投資策略，按公平值基準管理及評估表現，而分類資料乃由內部按上述基準提供；或
- 其屬於包含一項或多項嵌入式衍生工具的合約的一部分，而香港會計準則第39號允許將整份合併合約(資產或負債)指定為按公平值計入損益。

按公平值計入損益的金融資產乃以公平值計量，重新計量產生的公平值變動於產生期間於損益直接確認。於損益中確認的收益或虧損淨額包括金融資產的利息收入。

### 貸款及應收款項

貸款及應收款項為並非於活躍市場報價，而具有固定或可釐定付款的非衍生金融資產。於初步確認後，貸款及應收款項(包括貿易應收款項、應收董事款項、應收一名關連方款項以及銀行結餘及現金)乃採用實際利息法按攤銷成本扣除任何已識別減值虧損列賬(請參閱下文金融資產減值虧損會計政策)。

### 金融資產的實際利息法

實際利息法乃計算金融資產攤銷成本及於相關期間分配利息收入的方法。實際利率為於金融資產的預計使用年期或(如適用)較短期間內，將估計未來現金收入(包括構成實際利率、交易成本及其他溢價或折讓不可分割部分的所有已付或已收費用)準確折現至初步確認時賬面淨值的利率。

利息收入按實際利息法就債務工具確認。

### 金融資產減值

貸款及應收款項於各報告期末評估有否出現減值跡象。倘有客觀證據顯示貸款及應收款項的估計未來現金流量因於其初步確認後發生的一項或多項事件而受到影響，則貸款及應收款項被視為已減值。

減值的客觀證據包括：

- 發行人或交易對手出現重大財務困難；
- 違約，如拖欠或逾期支付利息及本金付款；或
- 借款人可能破產或進行財務重組。



## 財務資料

就若干類別的金融資產(例如貿易應收款項)而言，經評估不會單獨作出減值的資產將於其後按組合基準評估減值。應收款項組合減值的客觀證據可包括我們過往的收款經驗、組合內延遲付款次數的增加以及引致拖欠應收款項的國家或地方經濟狀況的可觀察改變。

按攤銷成本列賬的金融資產的已確認減值虧損金額乃按資產賬面值與按原實際利率貼現的估計未來現金流量現值之間的差額計算。

就所有金融資產而言，金融資產的賬面值直接按減值虧損扣減，惟貿易及其他應收款項除外，其賬面值乃透過使用撥備賬扣減。撥備賬的賬面值變動於損益確認。倘貿易及其他應收款項被視為不可收回，將於撥備賬撇銷。其後收回的過往已撇銷金額計入損益。

倘於往後期間，減值虧損金額減少，而該減幅可客觀地與確認減值虧損後發生的事件聯繫，則先前確認的減值虧損將透過損益撥回，惟僅限於並無確認減值的情況下原應有的攤銷成本。

### 金融負債及權益工具

集團實體發行的債務及權益工具乃根據合約安排的內容以及金融負債及權益工具的定義分類為金融負債或權益。

### 權益工具

權益工具為於扣除所有負債後顯示我們資產剩餘權益的任何合約。集團實體發行的權益工具按已收所得款項扣除直接發行成本入賬。

### 按公平值計入損益的金融負債

倘金融負債持作買賣或於首次確認時指定為按公平值計入損益之金融負債，則分類為按公平值計入損益。

倘若出現下列情況，則金融負債分類為持作買賣：

- 獲得之主要目的為於不久將來重購；或
- 於初步確認時，其為我們聯合管理之已識別財務工具組合之一部分，而近期實際具備短期獲利之模式；或
- 其為不指定及實際作為對沖工具之衍生工具。

## 財務資料

金融負債(持作買賣之金融負債除外)可於下列情況下於初步確認時指定為按公平值計入損益：

- 該指定消除或大幅減少可能會出現的計量或確認方面的一致性；或
- 該金融負債構成一組金融資產或金融負債或兩者的一部分，而根據本集團既定的風險管理或投資策略，該項金融負債的管理及績效乃以公平值基準進行評估，且有關分組之資料乃按該基準內部提供；或
- 其構成包含一項或多項嵌入式衍生工具的合約的一部分，而香港會計準則第39號允許將整個合併合約(資產或負債)指定為按公平值計入損益。

按公平值計入損益之金融負債按公平值計量，因重新計量產生的任何收益或虧損於損益表確認。於損益確認的損益淨額計入其他收益及虧損(不包括就金融負債支付的任何利息)。

### 其他金融負債

其他金融負債(包括貿易及其他應付款項、借貸及應付關連方及董事款項)乃採用實際利息法按攤銷成本計量。

### 金融負債的實際利息法

實際利息法乃計算金融負債攤銷成本及於相關期間分配利息開支的方法。實際利率為於金融負債的預計使用年期或(如適用)較短期間內，將估計未來現金付款(包括所有已付或已收取且構成實際利率、交易成本及其他溢價或折現一部分的費用)準確折現至初步確認時賬面淨值的利率。

利息開支乃按實際利率基準確認。

### 終止確認

我們僅於由資產獲取現金流量的合約權利屆滿，及當資產的絕大部分風險及回報轉讓至另一實體時終止確認該項金融資產。

於完全終止確認金融資產時，資產賬面值與已收及應收代價總和之間的差額於損益確認。

倘有關合約列明的責任已履行、取消或屆滿，則終止確認金融負債。獲終止確認金融負債的賬面值與已付及應付代價的差額於損益確認。

## 財務資料

### 重大會計判斷及估計

於應用會計政策時，我們的管理層須就從其他來源不顯而易見的資產及負債賬面值作出判斷、估計及假設。估計及相關假設乃以過往經驗及認為屬有關的其他因素為基礎。實際結果可能有別於該等估計。

估計及相關假設會持續檢討。倘會計估計修訂僅影響該期間，則有關修訂會於修訂估計的期間確認。倘有關修訂既影響當期亦影響未來期間，則將於修訂期間及未來期間確認。

以下為涉及未來的主要假設及於各報告期末造成估計不明朗因素的其他主要來源（具有導致下個財政年度的資產及負債賬面值出現重大調整的重大風險）。

### 貿易應收款項的估計減值

倘存在減值虧損的客觀證據，我們會計入未來現金流的估計。減值虧損的金額以資產賬面值及按金融資產原實際利率（即於首次確認時計算的實際利率）貼現的估計未來現金流量（不包括尚未產生的未來信貸虧損）現值兩者之間的差額計量。倘實際未來現金流量較預期為少，則可能出現重大減值虧損。於2012年、2013年及2014年12月31日及2015年5月31日，我們的貿易應收款項賬面值分別為人民幣31.5百萬元、人民幣53.3百萬元、人民幣57.9百萬元及人民幣105.5百萬元，分別扣除人民幣8.7百萬元、人民幣15.3百萬元、人民幣29.1百萬元及人民幣35.6百萬元的撥備。

### 物業、廠房及設備的可使用年期

我們就其物業、廠房及設備項目的可使用年期及相關折舊費用作出估計。該等估計乃基於性質及功能相似的物業、廠房及設備項目的實際可使用年期的過往經驗，並參考有關行業慣例而作出。該等估計日後可能出現變化，在可使用年期較之前估計為短的情況下，會增加折舊開支。於2012年、2013年及2014年12月31日及2015年5月31日，物業、廠房及設備的賬面值分別為人民幣11.9百萬元、人民幣16.0百萬元、人民幣21.1百萬元及人民幣20.7百萬元。

## 財務資料

### 節選損益表項目的說明

#### 綜合損益及其他全面收益表

	截至12月31日止年度			截至5月31日止五個月	
	2012年	2013年	2014年	2014年	2015年
				(未經審核)	
	(人民幣千元)				
收益	197,449	290,276	361,202	138,109	168,533
銷售及服務成本	<u>(159,877)</u>	<u>(212,352)</u>	<u>(240,491)</u>	<u>(90,788)</u>	<u>(107,367)</u>
毛利	37,572	77,924	120,711	47,321	61,166
其他收入	4,494	1,481	3,155	1,280	112
其他收益及虧損	(6,172)	(9,381)	(16,328)	(9,257)	(7,603)
行政開支	(14,344)	(19,852)	(21,472)	(8,277)	(12,326)
[編纂]開支	—	—	[編纂]	[編纂]	[編纂]
銷售及分銷開支	(2,438)	(3,413)	(3,765)	(1,591)	(2,010)
應佔聯營公司的業績	—	(424)	(670)	(602)	—
應佔合營企業的業績	—	—	(98)	(74)	(5)
融資成本	—	—	(5)	—	(2,591)
除稅前利潤	19,112	46,335	77,548	27,874	28,089
所得稅開支	<u>(6,316)</u>	<u>(13,265)</u>	<u>(21,650)</u>	<u>(7,905)</u>	<u>(11,203)</u>
本公司擁有人應佔年度/期間 利潤及全面收益總額	12,796	33,070	56,031	19,969	17,016
非控股權益應佔年度/期間 利潤及全面收益總額	—	—	(133)	—	(130)
年度/期間利潤及全面收益總額	<u>12,796</u>	<u>33,070</u>	<u>55,898</u>	<u>19,969</u>	<u>16,886</u>

#### 收益

於往績記錄期，我們分別透過兩條業務線提供下述服務，以產生收益：

- 物業管理業務線。在此業務線之下，我們透過提供物業管理服務、配套服務及諮詢服務產生收益；及

## 財務資料

- **協銷業務線。**在此業務線之下，我們透過向物業發展商提供示範單位及銷售中心的清潔、保安及保養，以及就促成物業銷售過程提供一般支援產生收益。

下表載列我們於所示期間的收益明細。

	截至12月31日止年度						截至5月31日止五個月			
	2012年		2013年		2014年		2014年		2015年	
	(人民幣千元)	(%)	(人民幣千元)	(%)	(人民幣千元)	(%)	(人民幣千元)	(%)	(人民幣千元)	(%)
							(未經審核)			
物業管理業務線	162,710	82.4	238,556	82.2	292,860	81.1	114,459	82.9	140,507	83.4
協銷業務線	34,739	17.6	51,720	17.8	68,342	18.9	23,650	17.1	28,026	16.6
<b>總計</b>	<b>197,449</b>	<b>100.0</b>	<b>290,276</b>	<b>100.0</b>	<b>361,202</b>	<b>100.0</b>	<b>138,109</b>	<b>100.0</b>	<b>168,533</b>	<b>100.0</b>

### 銷售及服務成本

我們的銷售及服務成本主要包括(i)派遣工人成本；(ii)分包成本，指付予分包商以取得物業管理業務線下多項服務的開支；(iii)員工成本；(iv)與提供服務時使用的設備及物業有關的折舊開支；及(v)其他，主要指原料成本、差旅開支及通訊開支。

下表載列我們於所示期間的銷售及服務成本明細。

	截至12月31日止年度						截至5月31日止五個月			
	2012年		2013年		2014年		2014年		2015年	
	(人民幣千元)	(%)	(人民幣千元)	(%)	(人民幣千元)	(%)	(人民幣千元)	(%)	(人民幣千元)	(%)
							(未經審核)			
派遣成本	62,466	39.1	99,078	46.7	114,690	47.7	37,581	41.4	—	—
分包成本	34,753	21.7	48,799	23.0	57,982	24.1	18,349	20.2	70,119	65.3
員工成本	46,409	29.0	40,457	19.0	38,829	16.1	20,133	22.2	19,937	18.6
折舊	1,317	0.8	2,747	1.3	3,150	1.3	767	0.8	1,131	1.1
其他	14,932	9.4	21,271	10.0	25,840	10.8	13,958	15.4	16,180	15.0
<b>總計</b>	<b>159,877</b>	<b>100.0</b>	<b>212,352</b>	<b>100.0</b>	<b>240,491</b>	<b>100.0</b>	<b>90,788</b>	<b>100.0</b>	<b>107,367</b>	<b>100.0</b>

於往績記錄期，影響我們總銷售及服務成本的主要因素為勞工成本(員工成本及派遣成本)及分包成本。分包成本的金額主要受在管物業的數目及分包價格所影響，而分包價格則受市場工資水平所影響。由於派遣合約已於2014年末終止並採納分包安排以遵守中國監管規定，我們預期成本架構會改變，其中會降低勞工成本(包括員工成本及派遣成本)及增加分包成本。我們截至2014年5月31日止五個月的派遣成本為人民幣37.6百萬元，而截至2015年5月31日止五個月的派遣成本則減至零。我們的分包成本由

## 財務資料

截至2014年5月31日止五個月的人民幣18.3百萬元大幅增加至截至2015年5月31日止五個月的人民幣70.1百萬元。由於分包安排成本輕微多於派遣安排的成本，我們預期與勞工相關成本(包括勞工成本及分包成本)將於不久將來增加。有關派遣及分包安排的詳情，請參閱本文件「業務—我們的供應商」一節。

下表載列往績記錄期勞工成本(包括派遣成本及員工成本)及分包成本總額之假設變動對我們除稅前利潤及年/期內利潤及全面收益總額影響之敏感度分析：

	截至12月31日止年度			截至5月31日止五個月	
	2012年	2013年	2014年	2014年	2015年
	(未經審核)				
	(人民幣千元)				
除稅前利潤	19,112	46,335	77,548	27,874	28,089
年/期內利潤及全面收益總額	12,796	33,070	55,898	19,969	16,886
假設勞工成本及分包成本總額上升10%：					
—對除稅前利潤的影響	(15,290)	(20,170)	(22,522)	(8,089)	(9,756)
—對年/期內利潤及全面收益總額的影響	(11,467)	(15,127)	(16,891)	(6,067)	(7,317)
假設勞工成本及分包成本總額上升20%：					
—對除稅前利潤的影響	(30,579)	(40,339)	(45,044)	(16,178)	(19,512)
—對年/期內利潤及全面收益總額的影響	(22,934)	(30,255)	(33,783)	(12,133)	(14,634)

下表載列我們於所示期間按業務線劃分的銷售及服務成本之明細：

	截至12月31日止年度						截至5月31日止五個月			
	2012年		2013年		2014年		2014年		2015年	
	(未經審核)									
	(人民幣千元)	(%)	(人民幣千元)	(%)	(人民幣千元)	(%)	(人民幣千元)	(%)	(人民幣千元)	(%)
物業管理業務線	136,598	85.4	184,708	87.0	202,882	84.4	77,870	85.8	92,225	85.9
協銷業務線	23,279	14.6	27,644	13.0	37,609	15.6	12,918	14.2	15,142	14.1
總計	<u>159,877</u>	<u>100.0</u>	<u>212,352</u>	<u>100.0</u>	<u>240,491</u>	<u>100.0</u>	<u>90,788</u>	<u>100.0</u>	<u>107,367</u>	<u>100.0</u>

## 財務資料

截至2012年、2013年及2014年12月31日止年度及截至2015年5月31日止五個月，銷售及服務成本分別為人民幣159.9百萬元、人民幣212.4百萬元、人民幣240.5百萬元及人民幣107.4百萬元。物業管理業務線的銷售及服務成本包括派遣成本、分包成本、員工成本、折舊及其他。協銷業務線的銷售及服務成本主要包括員工成本、分包成本及派遣成本。

我們按業務線編制銷售及服務成本明細時，我們按照(i)有關物業管理服務之協議；或(ii)有關協銷服務的協議所覆蓋的不同物業，並根據有關協議的條款及條件所委派僱員數目，將成本區分並編排為特定業務線之派遣成本、分包成本及員工成本之類別。此外，我們將折舊及其他類別項下所有成本歸入物業管理業務線，原因是按照協銷業務線項下協議，我們僅須就提供有關服務承擔與勞工有關的成本，並不會就折舊及公用設施成本等服務招致任何其他成本。有關各業務線項下協議的詳情，請見「業務 — 物業管理業務線」及「業務 — 協銷業務線」兩節。我們將會基於日後可能訂立的協議條款或其他情況，調整分配成本的方法。

### 毛利

截至2012年、2013年及2014年12月31日止年度及截至2015年5月31日止五個月，毛利分別為人民幣37.6百萬元、人民幣77.9百萬元、人民幣120.7百萬元及人民幣61.2百萬元，同期的毛利率分別為19.0%、26.8%、33.4%及36.3%。下表載列我們於所示期間按業務線劃分的毛利率：

	截至12月31日止年度						截至5月31日止五個月			
	2012年		2013年		2014年		2014年		2015年	
	(人民幣千元)	(佔收益的%)	(人民幣千元)	(佔收益的%)	(人民幣千元)	(佔收益的%)	(人民幣千元)	(佔收益的%)	(人民幣千元)	(佔收益的%)
物業管理業務線	26,112	16.0	53,848	22.6	89,978	30.7	36,589	32.0	48,282	34.4
協銷業務線	11,460	33.0	24,076	46.6	30,733	45.0	10,732	45.4	12,884	46.0
總計	<u>37,572</u>	19.0	<u>77,924</u>	26.8	<u>120,711</u>	33.4	<u>47,321</u>	34.3	<u>61,166</u>	36.3

## 財務資料

### 其他收入

下表載列我們於往績記錄期的其他收入詳情。

	截至12月31日止年度			截至5月31日止五個月	
	2012年	2013年	2014年	2014年	2015年
				(未經審核)	
				(人民幣千元)	
銀行利息收入	73	65	116	18	53
無條件政府補助	1,984	192	1,795	874	29
罰款收入	1,330	668	158	58	30
指定為按公平值計入損益的 金融資產的投資收入	1,107	556	1,086	330	—
<b>總計</b>	<b>4,494</b>	<b>1,481</b>	<b>3,155</b>	<b>1,280</b>	<b>112</b>

我們的其他收入包括(i)銀行利息收入，代表我們就銀行存款賺取的利息；(ii)我們在成功取得若干資格或獎項後獲政府授予的無條件補助；(iii)罰款收入，主要為我們因對手方違反合約而終止有關物業管理協議的所得補償收入；及(iv)指定為按公平值計入損益的金融資產的投資收入。有關指定為按公平值計入損益的金融資產的投資收入的更多資料，請見「一 財務狀況表若干項目的說明 — 指定為按公平值計入損益的金融資產」分節。

### 其他收益及虧損

下表載列我們於往績記錄期其他收益及虧損的詳情。

	截至12月31日止年度			截至5月31日止五個月	
	2012年	2013年	2014年	2014年	2015年
				(未經審核)	
				(人民幣千元)	
就貿易應收款項確認的減值虧損	(5,909)	(6,533)	(13,852)	(7,971)	(6,466)
就其他應收款項確認的減值虧損	(405)	(1,449)	(2,607)	(1,150)	—
出售物業、廠房及設備的虧損	(92)	(229)	(40)	—	—
出售於一間合營企業部分權益的虧損	—	—	(31)	—	—
出售附屬公司的(虧損)收益	(2)	—	1,166	—	—
匯兌虧損淨額	—	—	—	—	(17)
其他	236	(1,170)	(964)	(136)	(1,120)
<b>總計</b>	<b>(6,172)</b>	<b>(9,381)</b>	<b>(16,328)</b>	<b>(9,257)</b>	<b>(7,603)</b>



## 財務資料

我們的「其他虧損」包括就貿易應收款項確認及其他應收款項確認的減值虧損。詳情請見「一財務狀況表若干項目的說明—貿易及其他應收款項」分節。我們的「其他虧損」亦包括(i)出售於一間合營企業部分權益的虧損(與出售廣州到家5%股權有關)；(ii)出售一間附屬公司的虧損，主要來自出售我們於中奧建設的全部股權及於中奧酒店的90%股權；及(iii)其他項目，包括收購一家合營企業額外權益的虧損及罰款開支，主要指已向物業發展商支付的開支，以補償我們基於多種原因提前終止有關物業管理協議對彼等造成的損失，例如我們評估物業交付的可能性為低。

### 行政開支

行政開支包括行政員工的薪金、折舊及攤銷、差旅及膳食開支、銀行交易費、核數及其他專業費用、辦公室開支、培訓開支、股份付款開支以及其他。下表載列我們於所示期間的行政開支明細。

	截至12月31日止年度						截至5月31日止五個月			
	2012年		2013年		2014年		2014年		2015年	
	(人民幣千元)	(%)	(人民幣千元)	(%)	(人民幣千元)	(%)	(人民幣千元)	(%)	(人民幣千元)	(%)
行政員工的薪金	7,981	55.6	12,041	60.7	12,357	57.5	4,206	50.8	6,728	54.6
折舊及攤銷	759	5.3	961	4.8	1,987	9.3	1,047	12.6	1,107	9.0
差旅及膳食開支	1,844	12.9	2,099	10.6	1,985	9.2	1,157	14.0	1,252	10.1
銀行交易費	535	3.7	890	4.5	1,517	7.1	514	6.2	651	5.3
核數及其他專業費用	814	5.7	779	3.9	1,213	5.6	217	2.6	192	1.5
辦公室開支	1,434	10.0	1,378	6.9	1,108	5.2	865	10.5	899	7.3
培訓開支	155	1.1	734	3.7	411	1.9	224	2.7	39	0.3
股份付款開支	—	—	—	—	—	—	—	—	1,130	9.2
其他	822	5.7	970	4.9	894	4.2	47	0.6	328	2.7
<b>總計</b>	<b>14,344</b>	<b>100.0</b>	<b>19,852</b>	<b>100.0</b>	<b>21,472</b>	<b>100.0</b>	<b>8,277</b>	<b>100.0</b>	<b>12,326</b>	<b>100.0</b>

行政員工的薪金為付予行政員工的薪金及花紅。

差旅及膳食開支由員工在履行其公司職務時就此產生。辦公室開支指保養辦公室空間的租金及雜項開支，而折舊及攤銷為與總部使用的傢俱及辦公室設備之折舊開支，以及無形資產攤銷有關。

銀行交易費指我們就提供其他付款渠道(例如銀行過戶及信用卡)供我們管理物業的住客或物業發展商及我們的客戶支付管理及服務費以及水電賬單，而付予多間財務中介機構的費用。銀行交易費在往績記錄期穩步增加，主要由於我們的住客增加使用該等付款渠道。

核數及專業費用主要為強制收款的法律費用及法定審核的審核開支及諮詢開支。

## 財務資料

股份付款開支主要為[編纂]的經攤銷開支。

### [編纂]開支

[編纂]開支主要指就[編纂]向相關專業人士支付的款項。截至2012年、2013年及2014年12月31日止年度及截至2015年5月31日止五個月，我們的[編纂]開支分別為[編纂]、[編纂]、[編纂]及[編纂]。我們在2014年開始籌備[編纂]，在2014年及截至2015年5月31日止五個月產生的開支主要與審核費用及其他專業各方費用有關。

### 銷售及分銷開支

下表載列我們於所示期間的銷售及分銷開支明細。

	截至12月31日止年度						截至5月31日止五個月			
	2012年		2013年		2014年		2014年		2015年	
	(人民幣千元)	(%)	(人民幣千元)	(%)	(人民幣千元)	(%)	(未經審核) (人民幣千元)	(%)	(人民幣千元)	(%)
銷售員工的薪金	1,287	52.8	1,322	38.7	1,360	36.1	619	38.9	[776]	[38.6]
業務發展及營銷開支	785	32.2	1,456	42.7	1,602	42.5	539	33.9	[788]	[39.2]
差旅及膳食開支	208	8.5	318	9.3	327	8.7	151	9.5	[56]	[2.8]
其他	158	6.5	317	9.3	476	12.7	282	17.7	[390]	[19.4]
總計	<u>2,438</u>	<u>100.0</u>	<u>3,413</u>	<u>100.0</u>	<u>3,765</u>	<u>100.0</u>	<u>1,591</u>	<u>100.0</u>	<u>2,010</u>	<u>100.0</u>

銷售員工的薪金指銷售員工的工資、薪酬及花紅。業務發展及營銷開支主要與維持現有業務或取得新業務產生的開支。差旅及膳食開支乃於進行銷售及營銷活動過程中產生的該等開支。

### 分佔聯營公司的業績

往績記錄期，我們的聯營公司包括我們持有34%股權的恩施旅遊、我們持有34%股權的恩施開發，以及我們透過全資附屬公司中奧建設由2014年5月起持有40%股權的廣州奧業。

我們自2013年6月起至2014年9月止持有恩施旅遊及恩施開發的股權，該等聯營公司已終止營運及取消註冊。此外，我們於2014年12月出售全數中奧建設股權，據此廣州奧業不再確認為我們的聯營公司。我們分佔聯營公司的業績包括分佔恩施旅遊、恩施開發及廣州奧業的虧損。更多資料請參閱「歷史、重組及企業架構—重組」一節。

## 財務資料

### 分佔合營企業的業績

2014年，我們透過中奧物業投資於寧波迪賽的60%股權及投資於廣州到家的60%股權，同年隨後升至75%。我們截至2014年12月31日止年度分佔合營企業的業績為虧損人民幣0.1百萬元。於2014年11月，廣州到家的經修訂組織章程大綱獲採納，而中奧物業亦取得多數董事會席位的控制權。鑑於有關事實及情況，管理層認為，我們對廣州到家有控制權，因此，廣州到家自此分類為附屬公司。

### 融資成本

融資成本為2014年銀行借款人民幣12.0百萬元產生的利息開支人民幣5,000元。截至2015年5月31日止五個月，融資成本為人民幣2.6百萬元，其中包括銀行借款及指定按公平值計入損益的金融負債之利息開支。

### 所得稅開支

於往績記錄期，由於我們的收入並非於香港產生，亦非源自香港，故並無就香港利得稅作出撥備。

我們的所得稅開支主要包括我們於中國註冊成立的附屬公司按收入25%繳納的企業所得稅（「企業所得稅」）。

期內所得稅開支與除稅前利潤的對賬如下。

	截至12月31日止年度			截至5月31日止五個月	
	2012年	2013年	2014年	2014年	2015年
				(未經審核)	
			(人民幣千元)		
除稅前利潤	19,112	46,335	77,548	27,874	28,089
按25%中國企業所得稅率計算的稅項	4,778	11,584	19,387	6,969	7,022
分佔聯營公司業績的稅務影響	—	106	168	151	—
分佔合營企業業績的稅務影響	—	—	25	19	1
在稅務方面不可扣減的開支的稅務影響 <sup>(1)</sup>	1,437	1,532	1,464	477	3,243
未確認可扣減暫時差異的稅務影響	101	362	652	470	—
未確認稅務虧損的稅務影響	—	—	137	1	151
使用以往未確認的稅務虧損	—	(319)	(183)	(182)	—
中國附屬公司未分派盈利的遞延稅項	—	—	—	—	786
所得稅開支	6,316	13,265	21,650	7,905	11,203

## 財務資料

附註：

- (1) 截至2012年、2013年及2014年12月31日止年度及截至2015年5月31日止五個月，不可扣減的開支主要包括超出企業所得稅法項下稅務扣減限制的福利及酬酢開支以及上市開支。

截至2012年、2013年及2014年12月31日止年度及截至2015年5月31日止五個月，我們的實際稅率分別為33.0%、28.6%、27.9%及39.9%。

董事確認，根據相關中國及地方稅務機關就我們中國附屬公司發出的確認函，我們各間中國附屬公司已根據中國相關稅務法律及法規作出所有必要稅務申報，且並無收到地方稅務機關的任何處罰通知，其可能對我們的中國附屬公司造成重大不利影響。

### 經營業績

#### 截至2015年5月31日止五個月與截至2014年5月31日止五個月的比較

#### 收益

截至2015年5月31日止五個月，我們的收益為人民幣168.5百萬元，較截至2014年5月31日止五個月的人民幣138.1百萬元增加人民幣30.4百萬元或22.0%。我們的收益增加乃由於我們兩條業務線所反映的增加所致。

- **物業管理業務線。**截至2015年5月31日止五個月，物業管理服務收益為人民幣140.5百萬元，較截至2014年5月31日止五個月的人民幣114.5百萬元增加人民幣26.0百萬元或22.7%。物業管理業務線的收益增加主要由於(i)業務擴展帶動總計算收益建築面積增加；及(ii)我們就新在管物業收取的每個住宅計算收益建築面積之平均價格上升。
- **協銷業務線。**截至2015年5月31日止五個月，協銷業務線的收益為人民幣28.0百萬元，較截至2014年5月31日止五個月的人民幣23.7百萬元增加人民幣4.3百萬元或18.1%。協銷業務線的收益增加乃由於項目的平均收益由截至2014年5月31日止五個月的人民幣0.3百萬元增至截至2015年5月31日止五個月的人民幣0.4百萬元，其影響部分由同期項目數目下降所抵銷。

#### 銷售及服務成本

截至2015年5月31日止五個月，銷售及服務成本為人民幣107.4百萬元，較截至2014年5月31日止五個月的人民幣90.8百萬元增加人民幣16.6百萬元或18.3%。銷售及服務成本增加乃主要由於勞工成本及分包成本隨著我們業務增長而相應上升。勞工成本增

## 財務資料

加乃由於(i)我們直接聘用的僱員數目增加；及(ii)我們僱員的平均薪金上升所致。分包成本增加乃由於(i)我們擴展業務；及(ii)於2015年終止與派遣代理訂立派遣安排，並採納分包安排。然而，銷售及服務成本佔收益的百分比下降。請見下文討論的毛利率。

### 毛利及毛利率

我們截至2015年5月31日止五個月的毛利為人民幣61.2百萬元，較截至2014年5月31日止五個月的人民幣47.3百萬元增加人民幣13.9百萬元或29.4%。毛利率由截至2014年5月31日止五個月的34.3%升至截至2015年5月31日止五個月的36.3%。毛利率增加主要由於物業管理業務線的毛利率增加2.4個百分點，由32.0%增至34.4%。

- **物業管理業務線。**截至2015年5月31日止五個月，物業管理業務線的毛利為人民幣48.3百萬元，較截至2014年5月31日止五個月的人民幣36.6百萬元增加人民幣11.7百萬元或32.0%。我們的毛利率亦由截至2014年5月31日止五個月的32.0%增至截至2015年5月31日止五個月的34.4%。毛利率增加主要由於(i)相同物業的多個階段已交付，經濟規模效益隨之上升且開始計算收益，而物業的員工成本和派遣成本維持穩定；(ii)停止向若干盈利能力不符預期的住宅物業提供物業管理服務；(iii)經努力推行標準化及集約化使員工的使用率更具效益；及(iv)我們挑選及承接利潤較高的較新項目。
- **協銷業務線。**截至2015年5月31日止五個月，協銷業務線的毛利為人民幣12.9百萬元，較截至2014年5月31日止五個月的人民幣10.7百萬元增加人民幣2.2百萬元或20.6%。我們的毛利率亦由截至2014年5月31日止五個月的45.4%輕微增至截至2015年5月31日止五個月的46.0%。毛利率輕微上升，主要由於員工成本輕微下降。

### 其他收入

截至2015年5月31日止五個月，其他收入為人民幣0.1百萬元，較截至2014年5月31日止五個月的人民幣1.3百萬元下降人民幣1.2百萬元或92.3%。其他收入下降主要由於受2015年投資額下降拖累，無條件政府補助及指定為按公平值計入損益的金融資產的投資收入減少。

### 其他收益及虧損

截至2015年5月31日止五個月，其他收益及虧損為虧損人民幣7.6百萬元，較截至2014年5月31日止五個月的虧損人民幣9.3百萬元減少人民幣1.7百萬元或18.3%。我們的虧損下降乃主要由於(i)就貿易應收款項確認的減值虧損減少，由截至2014年5月31

## 財務資料

日止五個月的人民幣8.0百萬元減至截至2015年5月31日止五個月的人民幣6.5百萬元；(ii)就其他應收款項確認的減值虧損由截至2014年5月31日止五個月的人民幣1.2百萬元減至截至2015年5月31日止五個月的零元。

### 行政開支

截至2015年5月31日止五個月，行政開支為人民幣12.3百萬元，較截至2014年5月31日止五個月的人民幣8.3百萬元增加人民幣4.0百萬元或48.2%。行政開支增加主要由於(i)行政員工的薪金由人民幣4.2百萬元增至人民幣6.4百萬元；及(ii)與截至2015年5月31日止五個月授出[編纂]有關的[編纂]開支人民幣[編纂]所致。

### [編纂]開支

截至2015年5月31日止五個月，[編纂]開支為人民幣[編纂]，主要包括我們向就籌備[編纂]而委聘的核數師及其他專業各方支付的服務費。

### 銷售及分銷開支

截至2015年5月31日止五個月，銷售及分銷開支為人民幣2.0百萬元，較截至2014年5月31日止五個月的人民幣1.6百萬元增加人民幣0.4百萬元或25.0%。銷售及分銷開支增加主要由於我們為擴展業務而在新城市進行營銷工作，令我們的業務發展及營銷開支及其他開支因而增加。

### 分佔聯營公司的業績

截至2014年5月31日止五個月，我們分佔聯營公司的虧損人民幣0.6百萬元，而截至2015年5月31日止五個月則為零元。我們的聯營公司恩施旅遊及恩施開發於2014年9月撤銷註冊，而我們停止確認該等公司為聯營公司。我們亦於2014年12月出售於廣州奧業的全數股權。

### 分佔合營企業的業績

我們分佔合營企業的業績虧損由截至2014年5月31日止五個月的人民幣0.1百萬元，減至截至2015年5月31日止五個月的虧損人民幣5,000元。

### 融資成本

我們的融資成本由截至2014年5月31日止五個月的零元增至截至2015年5月31日止五個月的人民幣2.6百萬元，該增加主要由於指定按公平值計入損益的金融負債產生利息人民幣2.3百萬元及銀行借款產生的利息開支人民幣0.3百萬元所致。

## 財務資料

### 所得稅開支

截至2015年5月31日止五個月，所得稅開支為人民幣11.2百萬元，較截至2014年5月31日止五個月的人民幣7.9百萬元增加人民幣3.3百萬元或41.8%。我們的實際稅率由截至2014年5月31日止五個月的28.4%增至截至2015年5月31日止五個月的39.9%，主要由於不可扣稅開支佔除稅前利潤百分比的稅務影響增加。

### 本公司擁有人應佔期間利潤及全面收益總額

由於上述各項，截至2015年5月31日止五個月，本公司擁有人應佔期間利潤及全面收益總額為人民幣17.0百萬元，較截至2014年5月31日止五個月的人民幣20.0百萬元減少人民幣3.0百萬元或15.0%。

### 截至2014年12月31日止年度與截至2013年12月31日止年度的比較

#### 收益

截至2014年12月31日止年度，我們的收益為人民幣361.2百萬元，較截至2013年12月31日止年度的人民幣290.3百萬元增加人民幣70.9百萬元或24.4%。我們的收益增加乃由於我們的業務線所反映的增加所致。

- **物業管理業務線。**截至2014年12月31日止年度，物業管理服務收益為人民幣292.9百萬元，較截至2013年12月31日止年度的人民幣238.6百萬元增加人民幣54.3百萬元或22.8%。物業管理業務線收益增加主要由於(i)我們擴展業務，以致總計算收益建築面積增加；及(ii)配套服務主要受在管物業面積及數目上升帶動而增加。
- **協銷業務線。**截至2014年12月31日止年度，協銷業務線的收益為人民幣68.3百萬元，較截至2013年12月31日止年度的人民幣51.7百萬元增加人民幣16.6百萬元或32.1%。協銷業務線的收益增加乃由於(i)項目數量及委派的實地工人增加，我們於2014年就85個項目提供協銷服務，而2013年則為80個；及(ii)項目的平均收益由2013年的人民幣0.6百萬元增至2014年的人民幣0.8百萬元。

#### 銷售及服務成本

截至2014年12月31日止年度，銷售及服務成本為人民幣240.5百萬元，較截至2013年12月31日止年度的人民幣212.4百萬元增加人民幣28.1百萬元或13.2%。銷售及服務成本增加乃主要由於勞工成本隨著我們業務增長而相應增加。勞工成本增加乃由於(i)我

## 財務資料

們直接聘用的僱員數目或我們透過派遣代理聘請的派遣工人數目增加；及(ii)我們僱員的平均薪金或派遣代理就每名派遣工人收取的平均收費增加。然而，銷售及服務成本佔收益的百分比下降。請見下文討論的毛利率。

### 毛利及毛利率

我們截至2014年12月31日止年度的毛利為人民幣120.7百萬元，較截至2013年12月31日止年度的人民幣77.9百萬元增加42.8百萬元，或54.9%。毛利率由2013年的26.8%升至2014年的33.4%。毛利率增加主要由於(i)物業管理業務線的毛利率增加8.1個百分點，由22.6%增至30.7%；及(ii)業務組合變動，當中較大的收益百分比乃來自毛利率較高的協銷業務線。

- **物業管理業務線**：截至2014年12月31日止年度，物業管理業務線的毛利為人民幣90.0百萬元，較截至2013年12月31日止年度的人民幣53.8百萬元增加人民幣36.2百萬元或67.3%。我們的毛利率亦由2013年的22.6%增至2014年的30.7%。毛利率增加主要由於(i)相同物業的多個階段已交付，經濟規模效益隨之上升且開始計算收益，而物業的員工成本和派遣成本維持穩定；(ii)停止向若干盈利能力不符預期的住宅物業提供物業管理服務；(iii)經努力推行標準化及集約化使員工的使用率更具效益；及(iv)我們挑選及承接利潤較高的較新項目。
- **協銷業務線**：截至2014年12月31日止年度，協銷業務線的毛利為人民幣30.7百萬元，較截至2013年12月31日止年度的人民幣24.1百萬元增加人民幣6.6百萬元或27.4%。我們的毛利率亦由2013年的46.6%輕微減至2014年的45.0%。毛利率輕微下降，主要由於員工成本及派遣成本輕微上升。

### 其他收入

截至2014年12月31日止年度，其他收入為人民幣3.2百萬元，較截至2013年12月31日止年度的人民幣1.5百萬元增加人民幣1.7百萬元或113.0%。其他收入上升乃主要由於受2014年投資額上升推動，無條件政府補助及指定為按公平值計入損益的金融資產的投資收入上升。

### 其他收益及虧損

截至2014年12月31日止年度，其他收益及虧損為虧損人民幣16.3百萬元，較虧損人民幣9.4百萬元增加人民幣6.9百萬元或73.4%。我們的虧損增加乃主要由於就貿易應收款項確認的減值虧損受擴大業務規模帶動而增加，由2013年人民幣6.5百萬元增至2014



## 財務資料

年的人民幣13.9百萬元。就貿易應收款項確認的減值虧損佔收益的百分比相對仍為少，於2013年及2014年分別佔2.7%及4.6%。虧損的增加部分由就出售附屬公司所得收益增加所抵銷。

### 行政開支

截至2014年12月31日止年度，行政開支為人民幣21.5百萬元，較截至2013年12月31日止年度的人民幣19.9百萬元增加人民幣1.6百萬元或8.0%。行政開支增加乃主要由於(i)行政員工的薪金由人民幣12.0百萬元增加至人民幣12.4百萬元；(ii)折舊由人民幣1.0百萬元增加至人民幣2.0百萬元；(iii)銀行交易費由人民幣0.9百萬元增加至人民幣1.5百萬元；及(iv)審核及其他專業費用由人民幣0.8百萬元增加至人民幣1.2百萬元。行政員工的薪金增加主要反映管理更多物業及分支所需的員工增加，而折舊及攤銷增加則主要因為分支及辦公室傢私增加。增幅部分因差旅及膳食開支、辦公室開支及培訓開支減少而有所抵銷。然而，行政開支佔收益百分比由2013年的6.8%減至2014年的5.9%，我們相信，原因為管理效率及規模經濟提升。

### [編纂]開支

截至2014年12月31日止年度，[編纂]開支為人民幣[編纂]，主要包括我們向就籌備[編纂]而委聘的核數師及其他專業各方支付的服務費。

### 銷售及分銷開支

截至2014年12月31日止年度，銷售及分銷開支為人民幣3.8百萬元，較截至2013年12月31日止年度的人民幣3.4百萬元增加人民幣0.4百萬元或11.8%。銷售及分銷開支增加主要由於我們為擴展業務而在新城市進行營銷，令我們的業務發展及營銷開支及其他開支因而增加。

### 分佔聯營公司的業績

截至2014年12月31日止年度，我們分佔聯營公司的虧損為人民幣0.7百萬元，而截至2013年12月31日止年度則為人民幣0.4百萬元。我們的聯營公司恩施旅遊及恩施開發於2014年9月撤銷註冊，而我們停止確認該等公司為聯營公司。我們亦於2014年12月出售於廣州奧業的全數股權。

### 分佔合營企業的業績

截至2014年12月31日止年度，我們分佔合營企業的業績為人民幣0.1百萬元，而截至2013年12月31日止年度則為零。

## 財務資料

### 融資成本

截至2014年12月31日止年度，融資成本為人民幣5,000元，而截至2013年12月31日止年度則為零，該增加主要由於2014年12月銀行借款產生的利息所致。

### 所得稅開支

截至2014年12月31日止年度，所得稅開支為人民幣21.7百萬元，較截至2013年12月31日止年度的人民幣13.3百萬元增加人民幣8.4百萬元或63.2%，主要由於(i)收益增加；及(ii)其他應收款項減值虧損不合扣稅資格。我們的實際稅率相對維持穩定，於2013年為28.6%及於2014年為27.9%。

### 本公司擁有人應佔年度利潤及全面收益總額

由於上述各項，截至2014年12月31日止年度，本公司擁有人應佔年度利潤及全面收益總額為人民幣56.0百萬元，較截至2013年12月31日止年度的人民幣33.1百萬元增加人民幣22.9百萬元或69.2%。

### 截至2013年12月31日止年度與截至2012年12月31日止年度的比較

#### 收益

截至2013年12月31日止年度，我們的收益為人民幣290.3百萬元，較截至2012年12月31日止年度的人民幣197.4百萬元增加人民幣92.9百萬元或47.1%。我們的收益增加反映我們的業務線收益均有所上升。

- **物業管理業務線。**截至2013年12月31日止年度，物業管理業務線的收益為人民幣238.6百萬元，較截至2012年12月31日止年度的人民幣162.7百萬元增加人民幣75.9百萬元或46.7%。物業管理業務線收益增加主要由於(i)我們住宅計算收益建築面積增加，主要由於我們贏得新合約所致；及(ii)每住宅計算收益建築面積平均價格反映我們向新管理的物業收取較高的物業管理費。
- **協銷業務線。**截至2013年12月31日止年度，協銷業務線的收益為人民幣51.7百萬元，較截至2012年12月31日止年度的人民幣34.7百萬元增加人民幣17.0百萬元或50.0%，主要由於項目的平均規模增加，由2012年的人民幣0.4百萬元增至2013年的人民幣0.6百萬元。

## 財務資料

### 銷售及服務成本

截至2013年12月31日止年度，銷售及服務成本為人民幣212.4百萬元，較截至2012年12月31日止年度的人民幣159.9百萬元增加人民幣52.5百萬元或32.8%，2013年收益增長率較2012年為低。銷售及服務成本增加乃主要由於勞工成本(包括派遣成本及員工成本)由截至2012年12月31日止年度的人民幣108.9百萬元增加至截至2013年12月31日止年度的人民幣139.5百萬元，而勞工成本增加乃由於(i)我們的業務擴張；及(ii)我們僱員薪金增加及派遣代理就派遣工人收取我們的費用增加。

### 毛利及毛利率

我們截至2013年12月31日止年度的毛利為人民幣77.9百萬元，較截至2012年12月31日止年度的人民幣37.6百萬元增加40.3百萬元或107.2%。毛利率由2012年的19.0%升至2013年的26.8%。毛利率增加主要因為(i)物業管理業務線的毛利率增加6.6個百分點，由16.0%增至22.6%；及(ii)協銷業務線的毛利率增加13.6個百分點，由33.0%增至46.6%。

- **物業管理業務線。**截至2013年12月31日止年度，物業管理業務線的毛利為人民幣53.8百萬元，較截至2012年12月31日止年度的人民幣26.1百萬元增加人民幣27.7百萬元或106.1%。我們的毛利率由2012年的16.0%增至2013年的22.6%。毛利率增加主要由於(i)每住宅計算收益建築面積之平均價格上升；(ii)相同物業的多個階段已交付，經濟規模效益隨之上升且開始計算收益，而物業的員工成本維持穩定；(iii)停止向若干盈利能力不符預期的住宅物業提供物業管理服務；及(iv)經努力推行標準化及集約化使員工的使用率更具效益。
- **協銷業務線。**截至2013年12月31日止年度，協銷業務線的毛利為人民幣24.1百萬元，較截至2012年12月31日止年度的人民幣11.5百萬元增加人民幣12.6百萬元或109.6%。我們的毛利率由2012年的33.0%增至2013年的46.6%。毛利率增加主要由於我們項目的平均收益規模普遍增加，大型項目可享有規模經濟，因此有較高的利潤率。

### 其他收入

截至2013年12月31日止年度，其他收入為人民幣1.5百萬元，較截至2012年12月31日止年度的人民幣4.5百萬元減少人民幣3.0百萬元或66.7%。其他收入減少乃主要由於無條件政府補助及罰款收入減少。

## 財務資料

### 其他收益及虧損

截至2013年12月31日止年度，其他收益及虧損為虧損人民幣9.4百萬元，較截至2012年12月31日止年度的虧損人民幣6.2百萬元增加人民幣3.2百萬元或51.6%。其他虧損增加乃主要由於就貿易應收款項確認的虧損、就其他應收款項確認的減值虧損及罰款開支增加。截至2012年12月31日止年度，就其他應收款項確認的減值虧損由人民幣0.4百萬元增至截至2013年12月31日止年度的人民幣1.4百萬元，主要由於我們未能收取之前就參與若干投標報價流程已付的按金退款，原因是我們已付有關按金的發展商無力償債。

### 行政開支

截至2013年12月31日止年度，行政開支為人民幣19.9百萬元，較截至2012年12月31日止年度的人民幣14.3百萬元增加人民幣5.6百萬元或39.2%。行政開支增加乃主要由於(i)行政員工的薪金由截至2012年12月31日止年度的人民幣8.0百萬元增加至截至2013年12月31日止年度的人民幣12.0百萬元，主要由於我們擴大業務規模，增設五家分行以為更多物業提供管理服務；(ii)培訓開支由截至2012年12月31日止年度的人民幣0.2百萬元增加至截至2013年12月31日止年度的人民幣0.7百萬元，主要由於僱員人數增加及業務規模增加；及(iii)銀行交易費由截至2012年12月31日止年度的人民幣0.5百萬元增加至截至2013年12月31日止年度的人民幣0.9百萬元。行政開支佔收益百分比由2012年的7.3%減至2013年的6.8%，原因為更大的規模經濟效益。

### [編纂]開支

截至2013年及2012年12月31日止年度，[編纂]開支為[編纂]。

### 銷售及分銷開支

截至2013年12月31日止年度，銷售及分銷開支為人民幣3.4百萬元，較截至2012年12月31日止年度的人民幣2.4百萬元增加人民幣1.0百萬元或41.7%。銷售及分銷開支增加主要由於業務擴展帶動業務發展及營銷開支增加。

### 分佔聯營公司的業績

截至2013年12月31日止年度，我們就於恩施旅遊的34%股權及於恩施開發的34%股權而享有分佔聯營公司的業績人民幣0.4百萬元，截至2012年12月31日止年度則為零。

## 財務資料

### 分佔合營企業的業績

截至2013年及2012年12月31日止年度，我們分佔合營企業的業績為零。

### 融資成本

截至2013年及2012年12月31日止年度，融資成本為零。

### 所得稅開支

截至2013年12月31日止年度，所得稅開支為人民幣13.3百萬元，較截至2012年12月31日止年度的人民幣6.3百萬元增加人民幣7.0百萬元或111.0%，主要乃由於我們的除稅前利潤增加。我們的實際稅率由2012年的33.0%減至2013年的28.6%，主要由於不可扣稅開支佔除稅前利潤百分比的稅務影響減少。

### 本公司擁有人應佔年度利潤及全面收益總額

基於上述種種，截至2013年12月31日止年度，本公司擁有人應佔年度利潤及全面收益總額為人民幣33.1百萬元，較截至2012年12月31日止年度的人民幣12.8百萬元增加人民幣20.3百萬元或158.6%。

### 流動資產及流動負債

下表載列我們於所示日期的流動資產及流動負債。

	於12月31日			於5月31日	於9月30日
	2012年	2013年	2014年	2015年	2015年
					(未經審核)
					(人民幣千元)
<b>流動資產</b>					
貿易及其他應收款項	44,685	67,601	79,197	140,247	150,693
應收董事款項	25,085	54,326	59,838	3,468	6,549
應收一名關連方款項	550	1,115	1,000	1,000	193
指定為按公平值計入損益的 金融資產	23,080	—	—	—	—
已抵押銀行存款	—	—	—	—	32,000
銀行結餘及現金	6,185	44,746	65,618	224,280	172,128
	<u>99,585</u>	<u>167,788</u>	<u>205,653</u>	<u>368,995</u>	<u>361,563</u>

## 財務資料

	於12月31日			於5月31日	於9月30日
	2012年	2013年	2014年	2015年	2015年
					(未經審核)
					(人民幣千元)
<b>流動負債</b>					
貿易及其他應付款項	91,745	129,278	149,193	194,902	170,202
應付董事款項	—	—	—	9,361	—
應付關連方款項	1,398	1,513	72	13	13
一年內到期的借款	—	—	2,361	2,361	32,361
稅項負債	1,868	13,836	22,140	15,130	15,689
	<u>95,011</u>	<u>144,627</u>	<u>173,766</u>	<u>221,767</u>	<u>218,265</u>
<b>流動資產淨額</b>	<u>4,574</u>	<u>23,161</u>	<u>31,887</u>	<u>147,228</u>	<u>143,298</u>

於2012年、2013年及2014年12月31日、2015年5月31日及2015年9月30日，我們的流動資產淨值分別為人民幣4.6百萬元、人民幣23.2百萬元、人民幣31.9百萬元、人民幣147.2百萬元及人民幣143.3百萬元。我們於2015年5月31日的流動資產主要組成部分包括貿易及其他應收款項人民幣140.2百萬元及銀行結餘及現金人民幣224.3百萬元。我們的流動資產淨額由2014年12月31日的人民幣31.9百萬元增加至2015年5月31日的人民幣147.2百萬元，主要由於來自[編纂]投資者所作投資的銀行結餘及現金增加以及業主傾向臨近年尾清償管理費結餘所呈的季節性變化令貿易應收款項增加。於2015年5月31日，我們的流動負債主要組成部分包括貿易及其他應付款項人民幣194.9百萬元、稅項負債人民幣15.1百萬元及應付董事款項人民幣9.4百萬元。於2015年9月30日，流動資產的主要組成部分包括貿易及其他應收款項人民幣150.7百萬元、已抵押銀行存款人民幣32.0百萬元及銀行結餘及現金人民幣172.1百萬元。於2015年9月30日，流動負債的主要組成部分包括貿易及其他應付款項人民幣170.2百萬元、一年內到期的借款人民幣32.4百萬元及稅項負債人民幣15.7百萬元。

## 財務資料

### 財務狀況表若干項目的說明

#### 綜合財務狀況表

	於12月31日			於5月31日
	2012年	2013年	2014年	2015年
	(人民幣千元)			
<b>非流動資產</b>				
物業、廠房及設備	11,863	15,993	21,121	20,654
收購物業已付按金	—	—	44,000	44,000
於聯營公司的權益	—	9,776	—	—
於合營企業的權益	—	—	802	797
商譽	41	41	41	41
無形資產	257	201	145	122
遞延稅項資產	2,186	3,819	7,282	8,899
	<u>14,347</u>	<u>29,830</u>	<u>73,391</u>	<u>74,513</u>
<b>流動資產</b>				
貿易及其他應收款項	44,685	67,601	79,197	140,247
應收董事款項	25,085	54,326	59,838	3,468
應收一名關連方款項	550	1,115	1,000	1,000
分類為按公平值計入 損益的金融資產	23,080	—	—	—
銀行結餘及現金	6,185	44,746	65,618	224,280
	<u>99,585</u>	<u>167,788</u>	<u>205,653</u>	<u>368,995</u>
<b>流動負債</b>				
貿易及其他應付款項	91,745	129,278	149,193	194,902
應付董事款項	—	—	—	9,361
應付關連方款項	1,398	1,513	72	13
稅項負債	1,868	13,836	22,140	15,130
一年內到期的借款	—	—	2,361	2,361
	<u>95,011</u>	<u>144,627</u>	<u>173,766</u>	<u>221,767</u>
<b>流動資產淨值</b>	<u>4,574</u>	<u>23,161</u>	<u>31,887</u>	<u>147,228</u>
<b>總資產減流動負債</b>	<u>18,921</u>	<u>52,991</u>	<u>105,278</u>	<u>221,741</u>

## 財務資料

	於12月31日			於5月31日
	2012年	2013年	2014年	2015年
	(人民幣千元)			
<b>非流動負債</b>				
遞延稅項負債	—	—	—	786
一年後到期的借款	—	—	9,639	8,655
指定為按公平值計入損益的 金融負債	—	—	—	194,979
	—	—	9,639	204,420
<b>資產淨值</b>	<u>18,921</u>	<u>52,991</u>	<u>95,639</u>	<u>17,321</u>
<b>資本及儲備</b>				
繳足股本	10,000	10,000	10,000	—
儲備	8,921	41,991	85,522	17,020
<b>以下人士應佔權益：</b>				
擁有人	18,921	51,991	95,522	17,020
非控股權益	—	1,000	117	301
<b>總權益</b>	<u>18,921</u>	<u>52,991</u>	<u>95,639</u>	<u>17,321</u>

### 貿易及其他應收款項

下表載列我們於所示日期的貿易及其他應收款項以及預付款項的明細。

	於12月31日			於5月31日
	2012年	2013年	2014年	2015年
	(人民幣千元)			
貿易應收款項	40,222	68,613	87,060	141,131
減：呆賬撥備	(8,742)	(15,275)	(29,127)	(35,593)
貿易應收款項總額	<u>31,480</u>	<u>53,338</u>	<u>57,933</u>	<u>105,538</u>
其他應收款項	17,457	19,964	29,572	43,017
減：呆賬撥備	(4,252)	(5,701)	(8,308)	(8,308)
其他應收款項總額	<u>13,205</u>	<u>14,263</u>	<u>21,264</u>	<u>34,709</u>
<b>貿易及其他應收款項總額</b>	<u>44,685</u>	<u>67,601</u>	<u>79,197</u>	<u>140,247</u>



## 財務資料

### 貿易應收款項

貿易應收款項主要來自物業管理業務線及協銷業務線的管理及服務收入。下表載列我們於所示日期按業務線劃分的貿易應收款項(未計壞賬撥備)明細。

	於12月31日			於5月31日
	2012年	2013年	2014年	2015年
	(人民幣千元)			
物業管理業務線	32,178	59,239	75,463	123,906
協銷業務線	8,044	9,374	11,597	17,225
<b>總計</b>	<b>40,222</b>	<b>68,613</b>	<b>87,060</b>	<b>141,131</b>

來自物業管理業務線的貿易應收款項(未計壞賬撥備)由2012年12月31日的人民幣32.2百萬元增加83.9%至2013年12月31日的人民幣59.2百萬元，主要由於業務規模擴張及物業管理業務線收益增加46.6%，以及2012年的推廣，即倘住戶繳付2012年的管理費，我們向住戶提供管理費折扣。來自物業管理業務線的貿易應收款項由2013年12月31日的人民幣59.2百萬元增加27.5%至2014年12月31日的人民幣75.5百萬元，主要由於收益增加22.8%。於2015年5月31日，來自物業管理業務線的貿易應收款項進一步由2014年12月31日的人民幣75.5百萬元增至人民幣123.9百萬元。於發出即期票據時，社區住戶須於45日內結清我們物業管理業務線的物業管理費用，而信貸期大部分介乎10至30天。然而，物業管理業務線收入的結算模式一般為向住戶發出即期票據後30至90日內，因此令往績記錄期的財政年度全年的貿易應收款項週轉天數介乎50至56天。

來自協銷業務線的貿易應收款項(未計壞賬撥備)由2012年12月31日的人民幣8.0百萬元增加至2013年12月31日的人民幣9.4百萬元，於2014年12月31日增至人民幣11.6百萬元，並於2015年5月31日進一步增至人民幣17.2百萬元，主要由於我們擴展業務。

於2012年、2013年及2014年12月31日及2015年5月31日，賬面總值分別為人民幣12.2百萬元、人民幣34.2百萬元、人民幣38.1百萬元及人民幣67.7百萬元的應收款項已計入我們的貿易應收款項結餘，該等應收賬款於報告期末已逾期，而我們並未就減值虧損作出撥備。我們並無就該等結餘持有任何抵押品。

## 財務資料

以下為於各報告期末(與各自的收益確認日期相若)按發票日期或即期票據日期呈列的貿易應收款項(計提呆賬撥備後)賬齡分析。

	於12月31日			於5月31日
	2012年	2013年	2014年	2015年
	(人民幣千元)			
0至30日	15,655	14,658	12,883	21,776
31至90日	9,051	11,249	13,629	31,999
91至180日	4,982	12,610	12,009	27,303
181至365日	1,792	12,233	15,524	14,581
1年以上	—	2,588	3,888	9,879
<b>總計</b>	<b>31,480</b>	<b>53,338</b>	<b>57,933</b>	<b>105,538</b>

於2012年、2013年及2014年12月31日及2015年5月31日，我們的貿易應收款項分別佔我們總流動資產的31.6%、31.8%、28.2%及28.6%。

在釐定貿易應收款項的可收回性時，我們考慮自初步授出信貸日期起至報告日期期間的貿易應收款項的信貸質量有否任何變動，並認為毋須就該等未逾期的結餘計提減值。例如，有關未交付且無可能完成的物業的貿易應收款項視在不可收回。

具體而言，在釐定物業管理業務線的貿易應收款項的可收回性時，我們估計於我們各個所管理社區的物業管理費的可收回金額。考慮到住戶居住於我們所管理的該等社區，且住戶的收款記錄及其後結付情況良好，董事認為，物業管理業務線的貿易應收款項的信貸質量良好，毋須就餘下未償付結餘計提減值撥備。我們用不同措施追收貿易應收款項及物業管理費。更多資料請見「業務—物業管理業務線—物業管理業務線下的主要合約—與物業發展商所訂合約的特定條款」一節。

由於業主傾向臨近年尾清償管理費結餘所呈的季節性變化，我們截至2015年5月31日止五個月的貿易應收款項較截至2012年、2013年及2014年12月31日止年度為高。然而，貿易應收款項由2014年5月31日的人民幣105.9百萬元減少至2014年12月31日的人民幣87.1百萬元，貿易應收款項與從往績記錄期觀察所得的過往歷史模式相符。

於2015年9月30日，我們其後收回截至2015年5月31日的未收回貿易應收款項(扣除撥備)人民幣40.6百萬元或38.4%。我們貿易應收款項的其後結算歷史模式顯示，由於業主傾向臨近年尾清償管理費結餘所呈的季節性變化，故年末的結算百分比上升。於

## 財務資料

2014年9月30日及2014年12月31日，在2014年5月31日的未償還貿易應收款項(扣除撥備)當中，分別人民幣32.9百萬元及人民幣68.4百萬元，或39.8%及82.7%已於其後結清。

下表載列我們於所示期間的貿易應收款項週轉天數。

	截至12月31日止年度			截至
				5月31日
	2012年	2013年	2014年	止五個月
貿易應收款項週轉天數 <sup>(1)</sup>	50	53	56	74

附註：

- (1) 乃按相關期間來自平均貿易應收款項(計提呆賬撥備後)除以該相關期間收益，再乘以相關期間的日數計算。

由2012年至2014年，我們的貿易應收款項週轉天數由50天至56天不等，其超出我們正常的信貸期。此乃主要由於來自業主的收益比例較來自物業發展商的收益比例為高，而與物業發展商的結算時間比較，業主一般需要較長時間向我們支付彼等之費用。我們大部分收益來自於獲准最高信貸期45天後付款的業主。

我們的貿易應收款項週轉天數由2012年至2014年間輕微上升，主要由於我們的收益由2012年至2014年間增長82.9%。2013年至2014年的上升亦由於來自業主的收益佔比較來自物業發展商的收益佔比輕微上升。

我們截至2015年5月31日止五個月的貿易應收款項周轉天數上升主要由於業主傾向臨近年尾清償管理費結餘所呈的季節性變化，即儘管我們每月向業主發出即期票據以收取管理費，不少業主延遲至年尾才向我們支付費用。我們觀察到相若的歷史模式，即截至2014年5月31日止五個月的貿易應收款項周轉天數為75天，而截至2013年12月31日及2014年12月31日止年度的貿易應收款項周轉天數則分別為53天及56天，此與截至2015年5月31日止五個月的貿易應收款項周轉天數74天相符。

### 其他應收款項

其他應收款項及預付款項主要指(i)就在管物業向水電供應商支付的按金；(ii)向員工墊款，即向現場員工墊付作緊急用途的臨時開支；(iii)為分包商使用的綠化及清潔材料向供應商預付款項；(iv)就水電供應商的水電費代住戶支付的代表住戶付款；(v)與銷售一家附屬公司的代價金額有關的應收代價；及(vi)其他預付款項，包括銀行承兌票據。

## 財務資料

下表載列我們於所示日期的其他應收款項。

	於12月31日			於5月31日
	2012年	2013年	2014年	2015年
	(人民幣千元)			
其他應收款項				
按金	1,771	2,514	2,841	2,330
向員工墊款	3,080	3,689	4,908	8,783
預付款項	4,702	4,032	7,235	12,679
代表住戶付款	6,039	8,375	10,323	13,324
出售一間附屬公司應收代價	—	—	3,031	3,031
其他可收回稅項	352	710	12	1,253
其他	1,513	644	1,222	1,617
	17,457	19,964	29,572	43,017
減：呆賬撥備	(4,252)	(5,701)	(8,308)	(8,308)
<b>其他應收款項總額</b>	<b>13,205</b>	<b>14,263</b>	<b>21,264</b>	<b>34,709</b>

其他應收款項由2012年12月31日的人民幣13.2百萬元增加人民幣1.1百萬元，或8.3%，至2013年12月31日的人民幣14.3百萬元，然後到2014年12月31日增加人民幣7.0百萬元，或49.0%，至人民幣21.3百萬元，其後於2015年5月31日增加人民幣13.4百萬元，或63.2%至人民幣34.7百萬元，主要因為我們管理的物業數目增加以及我們就出售一家附屬公司已支付的代價。

### 呆賬撥備

下表載列於所示日期的貿易及其他應收款項呆賬撥備。

	於及截至12月31日止年度			於及截至 5月31日 止五個月
	2012年	2013年	2014年	2015年
	(人民幣千元)			
報告期初結餘	6,680	12,994	20,976	37,435
就應收款項確認的減值虧損	6,314	7,982	16,459	6,466
報告期末結餘	12,994	20,976	37,435	43,901

## 財務資料

提供物業管理服務所得物業管理服務收入須由業主於即期票據發出日期起計45天內結算，而來自物業管理服務的物業管理服務收入一般於即期票據發出日期起一至三個月內結算。斷定物業管理服務貿易應收款項能否收回時，管理層會估算每項物業貿易應收款項之可收回金額，以考慮應否確認減值。經考慮隨後結算、每項物業貿易應收款項過往償還記錄、發出跟進即期票據及委派員工即場訪查後，會就未結算貿易應收款項之結餘計提撥備。在我們業務規模增長的帶動下，我們於往績記錄期就貿易應收款項確認的減值虧損持續上升。按收益的百分率佔比而言，就貿易應收賬款確認的減值虧損仍相對較小，分別佔截至2012年、2013年及2014年12月31日止年度及截至2015年5月31日止五個月的3.0%、2.2%、3.8%及3.8%。我們於往績記錄期就貿易應收款項確認的減值虧損增加，大致與我們的計算收益建築面積增加相符，尤其考慮到我們的增長及地理擴展兩方面。個別已減值貿易及其他應收款項結餘總額分別為人民幣13.0百萬元、人民幣21.0百萬元、人民幣37.4百萬元及人民幣43.9百萬元已計入呆賬撥備。我們對該等應收款項的歷史經驗顯示，該等應收款項可能無法收回。我們並無就該等結餘持有任何抵押品。

我們對單項金額重大的貿易及其他應收款項是否存在減值的客觀證據進行個別評估，或對單項金額不重大的應收款項是否存在減值的客觀證據進行集體評估。若且唯若因發生初步確認應收款項後且影響貿易及其他應收款項的估計未來現金流量(現金流量可被可靠估計)之事件而出現減值的客觀證據，則已被認為產生貿易及其他應收款項的減值虧損。有關評估乃依據香港會計準則第39號金融工具確認及計量的相關規定。

具體而言，我們估計各個我們所管理社區的物業管理費之可收回應收款項。根據我們對貿易及其他應收款項的減值虧損評估，以及我們貿易應收款項的其後結算及還款記錄，董事認為，往績記錄期內，就貿易及其他應收款項計提的呆賬撥備在重大方面屬足夠。

## 財務資料

我們已採納以下內部監控措施，藉改善物業管理費的收取方式，監察及追收貿易應收款項：

- 審閱每月應收物業管理費的賬齡分析；
- 通過家訪、文字訊息或電話，聯絡有尚未支付物業管理費的住戶或業主。倘有關常用收款措施並不奏效，我們將委聘律師對業主採取法律行動，以追討未支付的款項；
- 評估現場員工有關物業收款率的績效表現，該表現與彼等的花紅相關；
- 檢討收款方法的成效，並討論任何額外措施，以進一步改善每月的收款率；及
- 收集及保存相關證明文件(包括即期票據及提醒函)以提供向業主催繳費用的證明及根據該等文件執行我們的權利。

儘管我們的收益由2013年至2014年增加24.4%，基於我們能夠將於2013年12月31日及於2014年12月31日的貿易應收款項與收益之佔比維持平穩，董事認為，經提升的內部控制措施整體而言有效幫助我們監察及收回貿易應收款項。而2014年12月31日的貿易應收款項(計提呆賬撥備後)與收益佔比較2013年12月31日輕微下跌、2015年5月31日的貿易應收款項(計提呆賬撥備後)與收益佔比較2014年5月31日有更大跌幅以及2015年5月31日的貿易應收款項周轉天數(計提呆賬撥備後)較2014年5月31日輕微下跌，更進一步證明其有效性。獨家保薦人已考慮上述闡釋且概無事宜致使獨家保薦人相信上述經提升內部控制措施整體而言為無效。

### 應收董事款項

於2012年、2013年及2014年12月31日及2015年5月31日，應收董事款項分別為人民幣25.1百萬元、人民幣54.3百萬元、人民幣59.8百萬元及人民幣3.5百萬元。管理層確認，結餘將於本公司股份於聯交所[編纂]前結清。

### 應收一名關連方款項

於2012年、2013年及2014年12月31日及2015年5月31日，應收一名關連方廣州迅華的款項分別為人民幣0.6百萬元、人民幣1.1百萬元、人民幣1.0百萬元及人民幣1.0百萬元。應收一名關連方款項為非貿易性質，主要來自貸款予一名關連方。預期應收一名關連方款項將於[編纂]前結算。

## 財務資料

### 指定為按公平值計入損益的金融資產

於往績記錄期，我們並無就該等投資錄得任何虧損。該等產品的相關資產包括多間銀行發售的金融產品連同預計回報。

於2012年、2013年及2014年12月31日及2015年5月31日，分類為按公平值計入損益的金融資產分別為人民幣23.1百萬元、零、零及零。於2012年12月31日的金額人民幣23.1百萬元乃來自我們與銀行訂立若干架構存款的合約，作為我們現金管理以及投資政策的一部分，以便取得較我們在一般銀行存款為高的收益。有關銀行並不保證任何回報及本金。整份合併合約於初始確認時指定為指定為按公平值計入損益的金融資產。截至2012年、2013年及2014年12月31日止年度，合約訂明的預期回報率介乎每年2%至10%。於2015年5月31日，概無未到期金融資產。於最後實際可行日期，我們並無購買任何金融資產的未來計劃。

我們就購買金融資產制定一套投資策略及內部政策，包括：

- 檢討現金狀況及判別閒置現金作投資金融資產之用；
- 制定目標及每項投資的預期回報率；
- 投資經董事會審批；及
- 每月監察投資及表現。

於往績記錄期及直至最後實際可行日期，我們的行政總裁及財務總監負責管理及監察我們的庫務及投資活動，以及按月審閱我們的現金狀況及投資資產。有關行政總裁及財務總監的資格及履歷，請見「董事、高級管理層及僱員 — 執行董事」及「董事、高級管理層及僱員 — 公司秘書」兩節。截至2012年、2013年及2014年12月31日止年度及截至2015年5月31日止五個月，該等架構存款的實際回報或指定按公平值計入損益的金融資產的投資收入分別為人民幣1.1百萬元、人民幣0.6百萬元、人民幣1.1百萬元及零。

董事認為，架構存款於2012年12月31日的公平值與其本金額相若。截至2013年12月31日止年度，我們於2012年12月31日持有的所有架構存款已於其後按其本金額連同與預期回報相若的回報結付。

我們委聘多名第三方估值專家負責釐定公平值計量的適當估值技巧及輸入數據。該等專家使用貼現現金流量分析按攤銷成本估算我們的金融資產之公平值。據該等專家的意見，於財務資料中按攤銷成本入賬的金融資產及金融負債的賬面值與其公平值相若。

## 財務資料

### 銀行結餘及現金

於2012年、2013年及2014年12月31日及2015年5月31日，我們的銀行結餘及現金分別為人民幣6.2百萬元、人民幣44.7百萬元、人民幣65.6百萬元及人民幣224.3百萬元。銀行結餘主要指已收取及存放於有關銀行的物業管理費。銀行結餘分別按介乎0.4%至2.3%、0.4%至1.5%、0.4%至1.5%及0.01%至1.5%的現行年利率計息。我們的銀行結餘及現金在往績記錄期穩步上升，因為已收取的管理費及預收款項及代表住戶收款增加。具體而言，銀行結餘及現金由2012年12月31日的人民幣6.2百萬元增至2013年12月31日的人民幣44.7百萬元，主要因為我們擴展業務以及於2012年12月31日持有短期投資，相比2013年12月31日則無持有有關投資。銀行結餘及現金由2014年12月31日的人民幣65.6百萬元增至於2015年5月31日的人民幣224.3百萬元，主要由於我們的[編纂]投資者作出的[編纂]投資所致。

### 貿易及其他應付款項

下表載列我們於所示日期的貿易及其他應付款項明細。

	於12月31日			於5月31日
	2012年	2013年	2014年	2015年
		(人民幣千元)		
貿易應付款項	15,683	23,766	23,168	26,675
其他應付款項	76,062	105,512	126,025	168,227
總計	91,745	129,278	149,193	194,902

### 貿易應付款項

貿易應付款項主要指應付分包供應商的款項，以及向派遣代理支付的派遣費用。於往績記錄期，貿易應付款項增加，主要由於我們的業務營運規模增加。供應商向我們授予的信貸期介乎30至90日。下表載列我們於所示期間的貿易應付款項週轉天數。

	截至12月31日止年度			截至5月31日止五個月
	2012年	2013年	2014年	2015年
貿易應付款項週轉天數 <sup>(1)</sup>	29	34	36	35

附註：

(1) 乃按相關期間平均貿易應付款項除以該相關期間的銷售及服務成本，再乘以相關期間的日數計算。



## 財務資料

往績記錄期貿易應付款項週轉天數增加，主要由於我們與供應商及分包商的關係持續鞏固，購買量增加，令彼等願意接受較長的信貸期。

下表載列於所示日期按發票日期呈列的貿易應付款項賬齡分析。

	於12月31日			於5月31日
	2012年	2013年	2014年	2015年
	(人民幣千元)			
0至60日	14,786	22,170	18,703	17,480
61至180日	581	1,227	3,152	8,098
181至365日	104	138	804	748
1年以上	212	231	509	349
	<u>15,683</u>	<u>23,766</u>	<u>23,168</u>	<u>26,675</u>

於2015年9月30日，我們其後結付截至2015年5月31日未償還貿易應付款項的人民幣25.3百萬元或95.0%。

### 其他應付款項

其他應付款項主要指(i)代表住戶收款、(ii)預收款項、(iii)已收按金、(iv)累計員工成本、(v)其他應付稅項、及(vi)其他。

下表列載所示日期的其他應付款項。

	於12月31日			於5月31日
	2012年	2013年	2014年	2015年
	(人民幣千元)			
其他應付款項				
代表住戶收款	19,298	32,412	37,064	38,148
預收款項	27,614	27,826	32,123	56,631
已收按金	13,392	23,423	23,773	24,728
累計[編纂]開支	—	—	—	[編纂]
累計員工成本	10,390	16,171	22,837	18,687
其他應付稅項	4,127	4,656	6,942	17,300
其他	1,241	1,024	3,286	4,335
	<u>76,062</u>	<u>105,512</u>	<u>126,025</u>	<u>168,227</u>
總計	<u>76,062</u>	<u>105,512</u>	<u>126,025</u>	<u>168,227</u>

## 財務資料

「代表住戶收款」指我們向住戶收取以結付其水電費的金額。代表住戶收款由2012年的人民幣19.3百萬元增加至2013年的人民幣32.4百萬元，於2014年增加至人民幣37.1百萬元，再進一步增至於2015年5月31日的人民幣38.1百萬元，主要由於我們擴展營運，以致所管理的建築面積增加。

「預收款項」指用於結付尚未到期管理服務費的住戶預付款項。預收款項由2012年12月31日的人民幣27.6百萬元增加至2013年12月31日的人民幣27.8百萬元，於2014年12月31日增加至人民幣32.1百萬元，再進一步增至於2015年5月31日的人民幣56.6百萬元，主要由於我們擴展物業管理業務線。客戶墊款於2012年至2013年12月31日間輕微增加，原因是本公司於2012年進行推廣，鼓勵業主繳付2012年的管理費。

「已收按金」主要包括我們向住戶收取的按金，主要有關住戶房屋裝修，以就建築工程造成的任何潛在損毀提供保險。已收按金由2012年12月31日的人民幣13.4百萬元增加人民幣10.0百萬元至2013年12月31日的人民幣23.4百萬元，主要因為移居我們管理物業的住戶數目增加。

「累計[編纂]開支」指就[編纂]所提供服務之未繳付開支。

「累計員工成本」指應付我們僱員的薪金，因為我們一般於新曆年後結清員工成本，如社保、12月份的薪金及花紅等。舉例而言，我們於下一年的農曆新年後分派年內應計的花紅。於往績記錄期，累計員工成本穩步增加主要由於我們擴展營運，以致僱員數目增加。

「其他應付稅項」主要包括應付相關部門的營業稅。我們的「其他」主要包括應計行政費用及銷售及分銷開支。

### 應付關連方款項

應付關連方款項包括與貸款有關應付廣東雅博物業服務有限公司的非貿易性質款項，以及就主要有關安裝燈具及閘門服務而應付廣州迅華電氣技術有限公司的貿易性質款項。

## 財務資料

下表載列我們於所示日期應付關連方款項的明細。

	於12月31日			於5月31日
	2012年	2013年	2014年	2015年
	(人民幣千元)			
<b>非貿易性質</b>				
廣東雅博 <sup>(1)</sup>	1,313	1,275	—	—
<b>貿易性質</b>				
廣州迅華 <sup>(2)</sup>	85	238	72	13
	<u>1,398</u>	<u>1,513</u>	<u>72</u>	<u>13</u>

附註：

- (1) 應付廣東雅博款項為無抵押、免息及須應要求償還。
- (2) 應付廣州迅華款項為貿易性質，獲授信貸期為發出發票起計90日。

廣東雅博由劉建先生控制，因此分類為關連方。於2014年11月13日，劉建先生出售其於廣東雅博的全部股權予一名獨立第三方，以避免因廣東雅博業務與我們核心業務之間的潛在競爭而可能出現的利益衝突，此後廣東雅博不再為關連方。我們預期，上述結餘將於[編纂]後結清。下表載列在廣東雅博納入本集團的情況下於往績記錄期的經調整淨利潤：

	截至12月31日止年度		
	2012年	2013年	2014年
	(人民幣千元)		
本集團淨利潤	12,796	33,070	55,898
廣東雅博的淨虧損	<u>(259)</u>	<u>(130)</u>	<u>(267)</u>
經調整的淨利潤	<u>12,537</u>	<u>32,940</u>	<u>55,631</u>

經調整的淨利潤為補充披露資料呈列，並非公認會計原則的計量，因為我們的管理層相信此計量廣泛用於衡量其他公司的業績表現，為投資者有用的補充資料。

## 財務資料

### 稅項負債

稅項負債由2012年12月31日的人民幣1.9百萬元增加至2013年12月31日的人民幣13.8百萬元，再進一步於2014年12月31日增加至人民幣22.1百萬元，主要原因為業務擴展使利潤增加，其後於2015年5月31日減至人民幣15.1百萬元。

### 指定為按公平值計入損益的金融負債

於2015年2月3日，劉先生、陳女士、梁先生、龍先生、本公司和啟昌與[編纂]投資者訂立(其中包括)VKC購股協議及恒璣購股協議。根據該等協議，我們同意向Central Oscar及Decision Holdings發行及配發，而Central Oscar及Decision Holdings同意分別按認購價20.0百萬美元及12.0百萬美元，認購150及90股普通股(「Central Oscar及Decision Holdings認購股份」)。請參閱本文件「歷史、重組及企業架構」一節。

根據該等協議，我們已各自向Central Oscar及Decision Holdings授出認沽期權，倘本公司股份如該等協議所載進行首次公開發售(「合資格首次公開發售」)並無於自2015年4月17日當日起五年內完成，或發生該等協議內訂明之提前認沽期權觸發事件，則Central Oscar及Decision Holdings將有權要求啟昌購買當時由Central Oscar及Decision Holdings持有的全數(而非部分)Central Oscar及Decision Holdings認購股份，並以相等於Central Oscar及Decision Holdings認購總數的金額支付，另加按每年10%計算的回報減去Central Oscar及Decision Holdings收取的任何股息或分派。有關認沽期權將於合資格首次公開發售結束時失效。劉先生、陳女士、龍先生、梁先生以及若干於英屬處女群島註冊成立且持有啟昌、我們若干附屬公司包括中奧控股、中奧香港、中奧物業、廣州白金管家、杭州華昌及杭州綠都的全數股權的公司，及本公司的合營企業包括寧波迪賽及廣州到家，會共同及個別地與啟昌就啟昌的責任承擔責任。

由於我們向Central Oscar及Decision Holdings還款的責任視乎是否發生我們控制以外的事件而定，而當彼等日後行使有關權利時，我們並無無條件權利避免付款。我們已將Central Oscar及Decision Holdings認購股份及認沽期權整體呈列為指定為按公平值計入損益的金融負債。倘我們於2015年4月17日當日起五年內完成合資格首次公開發售，認沽期權將告失效而Central Oscar及Decision Holdings認購股份將重新分類為本公司股本，而Central Oscar及Decision Holdings認購股份面值與當時Central Oscar及Decision Holdings認購股份公平值之間的差額則計入本公司股份溢價中。董事認為，於初始確認日期至2015年5月31日期間，指定為按公平值計入損益的金融負債的公平值並無重大變動。

## 財務資料

於2015年6月29日，劉先生、陳女士、梁先生、龍先生、本公司及啟昌與[編纂]投資者訂立(其中包括)股東協議修訂(「修訂」)，本公司與若干我們附屬公司(包括中奧控股、中奧香港、中奧物業、廣州白金管家、杭州華昌及杭州綠都)以及我們的合營企業(包括寧波迪賽及廣州到家)不再共同及個別地對啟昌的責任負責。因此，Central Oscar及Decision Holdings認購股份(起初分類為指定為按公平值計入損益的金融負債)其後重新分類為本公司於2015年6月29日按公平值為人民幣199.0百萬元的股權。指定為按公平值計入損益的金融負債的公平值於初始確認日期至2015年6月29日之間增加人民幣6.3百萬元，已在修訂簽立後於損益確認。

### 物業、廠房及設備

物業、廠房及設備主要包括租賃土地及樓宇、傢俱、固定設施及設備以及汽車，賬面值由2012年12月31日的人民幣11.9百萬元穩步增加至2013年12月31日的人民幣16.0百萬元，到2014年12月31日上升至人民幣21.1百萬元，並於2015年5月31日進一步增至人民幣20.7百萬元，主要由於業務規模增長，帶動傢俱、固定設施及設備增加。

### 商譽

商譽人民幣41,000元來自2012年收購杭州綠都。於2012年、2013年及2014年12月31日及2015年5月31日，該款項維持於人民幣41,000元。

### 無形資產

無形資產來自杭州綠都的物業管理合約。無形資產成本經過攤銷，由2012年12月31日的人民幣257,000元下跌至2013年12月31日的人民幣201,000元，到2014年12月31日下跌至人民幣145,000元，並於2015年5月31日進一步跌至人民幣122,000元。

### 流動資金及資本資源

#### 概覽

於往績記錄期，我們的流動資金需求主要為滿足營運資金要求所產生。於往績記錄期，內部產生的現金流量及銀行貸款是我們營運資金、資本開支及其他資本需求的主要資金來源。

## 財務資料

### 現金流量

下表載列我們於往績記錄期的綜合現金流量表。

	截至12月31日止年度			截至5月31日止五個月	
	2012年	2013年	2014年	2014年	2015年
				(未經審核)	
	(人民幣千元)				
經營活動所得／(所用)現金淨額	16,147	60,272	75,037	17,363	(17,368)
投資活動(所用)／所得現金淨額	(8,181)	(22,673)	(52,390)	(43,652)	616
融資活動(所用)／所得現金淨額	(16,524)	962	(1,775)	—	176,575
<b>現金及現金等價物(減少)／增加淨額</b>	<b>(8,558)</b>	<b>38,561</b>	<b>20,872</b>	<b>(26,089)</b>	<b>159,823</b>
匯率變動的影響	—	—	—	—	(1,161)
年／期初現金及現金等價物	14,743	6,185	44,746	44,746	65,618
年／期末現金及現金等價物	6,185	44,746	65,618	18,657	224,280

### 經營活動所得／(所用)現金淨額

截至2015年5月31日止五個月，經營活動所用現金淨額為人民幣17.4百萬元，主要來自(i)2015年5月31日的貿易應收款項較2014年12月31日增加人民幣47.6百萬元，主要由於業主傾向臨近年尾清償管理費結餘所呈的季節性變化；及(ii)期內額外稅項付款人民幣4.1百萬元，其影響部分由貿易及其他應付款項人民幣29.1百萬元所抵銷。有關會計政策的變動詳情，請參閱「業務 — 法律訴訟及合規 — 過往稅務申報」一節。我們的營運資金變動前的經營現金流人民幣40.2百萬元主要來自除稅前利潤人民幣28.1百萬元，其受(i)應收款項的已確認減值虧損人民幣6.5百萬元及(ii)物業、廠房及設備的折舊人民幣1.9百萬元正面影響，其影響部分由股份付款開支人民幣1.1百萬元所抵銷。

於2014年，經營活動所得現金淨額為人民幣75.0百萬元，主要來自未計營運資金變動前的經營現金流人民幣97.1百萬元，乃受到以下項目的負面影響：(i)我們業務營運擴展等以致貿易及其他應收款項增加人民幣25.0百萬元及(ii)已付所得稅人民幣16.8百萬元，影響部分由我們拓展物業管理業務線，以致貿易及其他應付款項增加人民幣

## 財務資料

19.9百萬元所抵銷。我們未計營運資金變動前的經營現金流人民幣97.1百萬元，主要歸因於除稅前利潤人民幣77.5百萬元，乃受(i)就應收款項確認減值虧損人民幣16.5百萬元；及(ii)物業、廠房及設備折舊人民幣4.6百萬元所正面影響，影響部分由出售附屬公司收益人民幣1.2百萬元所抵銷。

於2013年，經營活動所得現金淨額為人民幣60.3百萬元，主要來自未計營運資金變動前的經營現金流人民幣56.4百萬元，乃受到以下項目的正面影響：貿易及其他應付款項增加人民幣37.5百萬元，此影響部分由我們業務營運擴展等原因以致貿易及其他應收款項增加人民幣30.9百萬元，及已付所得稅人民幣2.9百萬元所抵銷。我們的貿易及其他應收款項以及貿易及其他應付款項於2013年大幅增加，主要因為物業管理業務線擴張。我們未計營運資金的變動前的經營現金流人民幣56.4百萬元主要歸因於除稅前利潤人民幣46.3百萬元，乃受(i)就應收款項確認減值虧損人民幣8.0百萬元；及(ii)物業、廠房及設備折舊人民幣2.0百萬元所正面影響。

於2012年，經營活動所得現金淨額為人民幣16.1百萬元，主要來自未計營運資金變動前的經營現金流人民幣26.0百萬元，乃受到以下項目的正面影響：(i)我們拓展物業管理業務線，以致貿易及其他應付款項增加人民幣11.3百萬元，此影響部分由(a)主要因我們業務營運擴展以致貿易及其他應收款項增加人民幣17.6百萬元；及(b)已付所得稅人民幣3.6百萬元所抵銷。我們未計營運資金變動前的經營現金流人民幣26.0百萬元主要歸因於除稅前利潤人民幣19.1百萬元，乃受(i)就應收款項確認減值虧損人民幣6.3百萬元；及(ii)物業、廠房及設備折舊人民幣1.6百萬元所正面影響。

### 投資活動(所用)／所得現金淨額

截至2015年5月31日止五個月，來自投資活動的現金淨額為人民幣0.6百萬元，主要來自應收董事款項還款人民幣25.4百萬元，其影響部分由向董事作出的墊款人民幣23.7百萬元所抵銷。

於2014年，投資活動所用現金淨額為人民幣52.4百萬元，主要由於(i)我們收購物業(於2014年12月31日未有交付)支付款項人民幣44.0百萬元；及(ii)主要因與五家新落成分行有關的辦公室擴張及裝潢以及租賃物業裝修而購置物業、廠房及設備人民幣10.0百萬元，其影響部分由我們在相關銀行贖回相關金融產品，帶來指定為按公平值計入損益的金融資產投資收入人民幣1.1百萬元，以及撤銷聯營公司權益人民幣9.1百萬元所抵銷。

於2013年，投資活動所用現金淨額為人民幣22.7百萬元，主要由於(i)向董事墊款人民幣35.2百萬元；及(ii)注資成立兩家聯營公司，其影響部分由我們於相關銀行贖回金融產品，帶來指定為按公平值計入損益的金融資產投資收入人民幣0.6百萬元所抵銷。

## 財務資料

於2012年，投資活動所用現金淨額為人民幣8.2百萬元，主要由於向董事墊款人民幣9.2百萬元，其影響部分由我們於相關銀行贖回金融產品，帶來指定為按公平值計入損益的金融資產投資收入人民幣1.1百萬元所抵銷。

### 融資活動(所用)／所得現金淨額

截至2015年5月31日止五個月，來自融資活動的現金淨額為人民幣176.6百萬元，主要來自發行分類為指定為按公平值計入損益的金融負債的可贖回股份人民幣196.9百萬元，其影響部分由已付股息人民幣20.0百萬元所抵銷。

於2014年，融資活動所用現金淨額為人民幣1.8百萬元，主要由於已付股息人民幣12.5百萬元，以及我們向關連方償還用作營運資金的人民幣1.3百萬元，其影響部分由新借款籌得款項人民幣12.0百萬元所抵銷。

於2013年，融資活動所得現金淨額為人民幣1.0百萬元，主要由於非控股權益注資人民幣1.0百萬元。

於2012年，融資活動所用現金淨額為人民幣16.5百萬元，主要由於已付股息人民幣10.0百萬元，以及我們向關連方償還用作營運資金的人民幣6.5百萬元。

### 債項

下表載列我們於2012年、2013年及2014年12月31日、2015年5月31日及2015年9月30日的未償還債務。

	於12月31日			於5月31日	於9月30日
	2012年	2013年	2014年	2015年	2015年
					(未經審核)
					(人民幣千元)
借貸	—	—	12,000	11,016	40,230
應付董事款項	—	—	—	9,361	—
應付一名關連方款項(非貿易性質)	1,313	1,275	—	—	—
指定為按公平值計入損益的 金融負債	—	—	—	194,979	—
	<u>1,313</u>	<u>1,275</u>	<u>12,000</u>	<u>215,356</u>	<u>40,230</u>



## 財務資料

	於12月31日			於5月31日	於9月30日
	2012年	2013年	2014年	2015年	2015年
					(未經審核)
	(人民幣千元)				
應償還賬面值：					
一年內	1,313	1,275	2,361	11,722	32,361
超過一年，但不超過兩年	—	—	2,361	2,361	2,361
超過兩年，但不超過五年	—	—	7,278	201,273	5,508
	<u>1,313</u>	<u>1,275</u>	<u>12,000</u>	<u>215,356</u>	<u>40,230</u>
減：流動負債項下所示					
於一年內到期的金額	<u>1,313</u>	<u>1,275</u>	<u>2,361</u>	<u>11,722</u>	<u>32,361</u>
非流動負債項下所示的金額	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>9,639</u>	<u>203,634</u>	<u>7,869</u>

下表載列銀行借貸的實際利率幅度(為訂約利率)。

	於12月31日			於5月31日	於9月30日
	2012年	2013年	2014年	2015年	2015年
	(%)				
浮息借貸					
基準借貸利率	不適用	不適用	6.0	5.5	4.9-5.3
實際利率	不適用	不適用	6.9	6.9	5.1-6.9

我們所有銀行借貸以人民幣計值。2014年的借貸(「2014年借貸」)合約利率為中國人民銀行標準借貸息率的115%，並將按最新的中國人民銀行標準借貸息率每年修訂。2014年借貸由獨立物業發展商(載於附錄一會計師報告附註18)及中奧物業提供擔保。

於2015年7月，我們取得循環信貸人民幣30.0百萬元(於2016年1月到期)。於2015年9月30日，我們已自其信貸額度提取銀行借款人民幣30.0百萬元。在此信貸額度提取的所有金額乃以中國銀行(香港)有限公司發出的備用信用證作支助。已提取金額的合約利率為中國人民銀行的標準借貸息率的105%。取得此信貸額度主要原因是撥資我們的營運資本要求。於2015年9月30日，我們並無任何未動用銀行融資。



## 財務資料

### 資本開支

下表載列於往績記錄期產生資本開支的金額：

	截至12月31日止年度			截至 5月31日 止五個月
	2012年	2013年	2014年	2015年
	(人民幣千元)			
就收購物業、廠房及設備的 資本開支	2,663	6,368	10,020	1,878

截至2015年12月31日止年度估計已產生及將產生的資本開支總額為人民幣50.4百萬元，來自杭州四項物業的收購事項(預期於2015年12月底前完成)。請參閱「業務—物業」一節。截至2015年12月31日止年度資本開支的資金來源主要為我們的營運現金流。

### [編纂]開支

估計就[編纂]所產生的總[編纂]開支(包括包銷佣金)將約為[編纂]。該等[編纂]開支主要包括向法律顧問、申報會計師及專業各方支付彼等就[編纂]及[編纂]所提供的服務的專業費用，以及獨家保薦人就[編纂]及[編纂]所提供的服務的保薦人費用(金額不多於[編纂])，其中約[編纂]與[編纂]直接相關並將予以資本化，而約[編纂]已經或預期將反映於綜合收益表。於2014年，[編纂]開支中約[編纂]於我們的綜合收益表中反映。董事預期，該等開支將對我們2015年的經營業績造成重大影響。

## 財務資料

### 經營租賃

#### 作為承租人

經營租賃付款指本集團就其辦公室物業應付的租金。租約乃經磋商後訂立，租金固定，年期為二至十年。下表概述我們於所示年度的經營租賃承擔。

截至12月31日止年度			截至5月31日止五個月	
2012年	2013年	2014年	2014年	2015年
(未經審核)				
(人民幣千元)				

根據經營租賃就年內租賃物業

已付的最低租賃付款	448	748	970	170	670
-----------	-----	-----	-----	-----	-----

於各報告期末，我們根據不可撤銷物業經營租賃的未來最低租賃付款承擔的到期日如下。

	於12月31日			於5月31日	
	2012年	2013年	2014年	2015年	
(人民幣千元)					
一年內	557	934	828	1,535	
一至五年	281	763	464	767	
五年以上	66	10	—	—	
合計	904	1,707	1,292	2,302	

### 或然負債

除本文件所披露者外，於2015年5月31日(為本聲明的最後實際可行日期)，我們並無捲入任何如被判敗訴預料會對我們的財務狀況或經營業績構成重大不利影響的重大法律、仲裁或行政程序，惟無法保證日後不會出現有關情況。

### 資產負債表外安排

往續記錄期後直至本文件日期，我們並無達成任何資產負債表外交易或安排，屬我們相信或合理範圍內可能對我們現時或將來的財務狀況、收益或開支、經營業績、流動資金、資本開支或資本資源造成重大影響。

## 財務資料

### 主要財務指標

下表載列我們於往績記錄期主要財務指標之概要。

財務指標	公式	於12月31日或截至該日止年度			於5月31日 或截至該 日止五個月
		2012年	2013年	2014年	2015年
		(%)			
<b>回報率：</b>					
股權回報	年/期內本公司擁有人應佔利潤及全面收益總額除以於年/期末本公司擁有人應佔總權益x100%	67.6	63.6	58.7	239.9 <sup>(3)</sup>
總資產回報	年/期內本公司擁有人應佔利潤及全面收益總額除以於年/期末總資產x100%	11.2	16.7	20.1	9.2 <sup>(3)</sup>
<b>流動資金：</b>					
資產負債比率	流動資產除以流動負債	104.8	116.0	118.4	166.4
<b>資本充足水平：</b>					
資產負債比率	於相關年/期末總債務 <sup>(1)</sup> 除以總權益	6.9	2.4	12.5	1,243.4
淨債務對股權比率	於相關年/期末淨債務 <sup>(2)</sup> 除以總權益	淨現金	淨現金	淨現金	淨現金

#### 附註：

- (1) 債務的定義為包括應付關連方及董事款項、借貸及指定為按公平值計入損益的金融負債。
- (2) 淨債務的定義為包括所有扣除現金及現金等價物的借貸。
- (3) 本公司擁有人應佔利潤及全面收益總額乃就計算財務指標目的而言進行年度化。

### 股權回報

我們的股權回報於截至2012年12月31日止年度至截至2014年12月31日止年度間下降。股權回報下降乃主要由於儲備增加的比率較淨利潤增加的為高。截至2015年5月31日止五個月，我們的股權回報增至239.9%，主要由於確認[編纂]開支人民幣[編纂]元及分派予權益持有人的股息人民幣87.6百萬元。

## 財務資料

### 總資產回報

我們的總資產回報於截至2012年12月31日止年度至截至2014年12月31日止年度間增加。總資產回報增加主要由於我們的盈利能力因收益普遍上升以及成本及開支佔收益比例下跌而有所提升。截至2015年5月31日止五個月，我們的總資產回報減至9.2%，主要由於確認[編纂]開支人民幣8.7百萬元及分派予權益持有人的股息人民幣87.6百萬元。

### 流動比率

我們的流動比率於往績記錄期增加。流動比率增加主要由於相比2014年、2013年及2012年12月31日，我們的銀行結餘及現金、貿易應收款項及應收董事款項於2015年5月31日上升。於2015年5月31日的銀行結餘及現金增加主要由於[編纂]投資。

### 資產負債比率

我們的資產負債比率由2012年12月31日的6.9%跌至2013年12月31日的2.4%，於2014年12月31日升至12.5%，並於2015年5月31日進一步增至1,243.4%。2012年至2013年資產負債比率下跌，主要由於權益總額增加所致，其後2014年的資產負債比率上升，主要由於2014年新造借貸人民幣12.0百萬元所致。比率於2015年5月31日進一步增至1,243.4%，乃由於已分派股息人民幣87.6百萬元予權益持有人所致。

### 淨債務對股權比率

於2012年、2013年及2014年12月31日及2015年5月31日，我們擁有淨現金狀況。

### 市場風險的定量及定性分析

市場風險乃與金融工具市場價格的不利變動(包括利率及匯率)有關的虧損風險。我們在日常業務過程中面臨各種市場風險，包括利率及匯率變動。我們以人民幣進行會計記錄及編製財務報表。

### 利率風險

由於我們之銀行結餘及浮息銀行借貸之適用市場利率波動，使我們須承受現金流量利率風險。我們目前並無使用任何衍生金融合約以對沖我們的銀行借貸所承受的利率風險。然而，我們將會考慮在必要時對沖重大利率風險。我們的現金流量利率風險集中於由中國人民銀行公佈之基準借貸利率之波動。

管理層認為就銀行結餘承受的利率風險並不重大。因此，我們的敏感度分析乃按浮息銀行借貸於報告期末所承受之利率風險而釐定。增加或減少50個基點乃於向內部

## 財務資料

主要管理人員報告及代表管理層對有關利率變動可能性之合理估計。在所有其他可變因素不變之情況下，若利率提高／降低50個基點，則截至2012年、2013年及2014年12月31日止年度及截至2015年5月31日止五個月的除稅後利潤將分別減少或增加約零、零、人民幣45,000元及人民幣17,000元。

### 其他價格風險

我們透過指定按公平值計入損益發行金融負債面臨股權價格風險。管理層認為該價格風險微不足道。

我們以相關實體的功能貨幣以外的外幣計值的貨幣資產及貨幣負債於各報告期末的賬面值列載如下：

	於12月31日			於5月31日
	2012年	2013年	2014年	2015年
	(人民幣千元)			
資產				
美元(「美元」)	—	—	—	192,359
港元(「港元」)	—	—	—	5,955
	<u>          </u>	<u>          </u>	<u>          </u>	<u>          </u>
負債				
美元	—	—	—	194,979
港元	—	—	—	1,800
	<u>          </u>	<u>          </u>	<u>          </u>	<u>          </u>

我們目前並無訂立任何衍生合約以減低外匯風險。然而，管理層將考慮於有需要時對沖重大外幣風險。

### 敏感性分析

下列敏感性分析乃按各自實體於往績記錄期之功能貨幣人民幣兌相關外幣之敏感度為增加／減少5%而釐定。5%為向主要管理層人員在內部報告外幣風險及管理層評估外匯匯率合理潛在變動時所使用之敏感度比率。敏感度分析僅包括以外幣計值之尚未支付貨幣項目，並於報告期末按5%之外幣匯率變動調整彼等之換算。敏感性分析包括銀行結餘及貿易及其他應付款項。

就各自以美元計值的貨幣資產而言，倘美元兌人民幣的匯率升值／減值5%，我們截至2012年、2013年及2014年12月31日止年度及截至2015年5月31日止五個月的利潤將分別減少／增加零、零、零及人民幣131,000元。

## 財務資料

於2012年、2013年及2014年12月31日及2015年5月31日，管理層認為本集團面臨的港元外匯風險甚微。因此，概無就此呈列任何外匯敏感性分析。

### 信貸風險

於各報告期末，因交易對手未能履行責任，導致我們產生財務虧損的最高信貸風險乃來自於各報告期末的綜合財務狀況表所列各項已確認金融資產的賬面值。

為盡量減低信貸風險，管理層已監察程序，以確保採取跟進行動收回逾期債務。此外，我們於各報告期末檢討各個別貿易債務的可收回金額，以確保就無法收回金額作出足夠的減值虧損。有鑑於此，管理層認為我們的信貸風險已顯著減低。

我們的貿易應收款項並無集中信貸風險，有關風險乃分散於多名客戶之中，即我們按包幹制管理的住宅社區住戶。然而，我們就應收董事款項及應收一名關連方款項的信貸風險集中。詳情於本文件附錄一會計師報告附註25及26披露。管理層認為，經考慮該等對手方的信貸質量及財務質量後，應收一名董事款項及應收一名關連方款項的信貸風險並不重大。我們流動資金的信貸風險有限，因為對手方為國內高信貸評級及信譽良好的銀行。

除存置於若干高信貸評級銀行的流動資金存在信貸集中風險外，我們並無任何其他重大信貸集中風險。

### 流動資金風險

就管理流動資金風險，我們管理層監察及維持管理層認為足以應付我們營運所需水平之現金及現金等價物，以及緩減現金流量波動之影響。

經營業務產生的現金流量過往是我們流動資金的主要來源。自從於2015年完成[編纂]投資後，來自有關投資的所得款項亦成為流動資金的重大來源。



## 財務資料

### 流動資金及利息風險表

下表詳述我們財務負債根據協定還款期的餘下合約到期日。下表乃根據金融負債的未貼現現金流量編製，該等金融負債乃根據我們可能須付款的最早日期分類。該表包括利息及本金現金流量。在利息流為浮動利率之前提下，未貼現金額乃來自各報告期末的利率曲線。倘各浮動利率之變動與於各報告期末釐定之利率估計有異，則以下所載有關金融負債浮動利率工具之金額會有所變動。

	加權平均 實際利率	按要求償還 (人民幣千元)	少於三個月 (人民幣千元)	三個月 至一年 (人民幣千元)	一至五年 (人民幣千元)	未貼現現 金流量總額 (人民幣千元)	賬面值 (人民幣千元)
<i>於2012年12月31日</i>							
貿易及其他應付款項	—	3,929	56,075	—	—	60,004	60,004
應付關連方款項	—	1,313	85	—	—	1,398	1,398
		<u>5,242</u>	<u>56,160</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>61,402</u>	<u>61,402</u>
<i>於2013年12月31日</i>							
貿易及其他應付款項	—	6,845	89,951	—	—	96,796	96,796
應付關連方款項	—	1,275	238	—	—	1,513	1,513
		<u>8,120</u>	<u>90,189</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>98,309</u>	<u>98,309</u>
<i>於2014年12月31日</i>							
貿易及其他應付款項	—	10,795	99,333	—	—	110,128	110,128
應付關連方款項	—	—	72	—	—	72	72
借款	6.9%	—	800	2,952	10,391	14,143	12,000
		<u>10,795</u>	<u>100,205</u>	<u>2,952</u>	<u>10,391</u>	<u>124,343</u>	<u>122,200</u>
<i>於2015年5月31日</i>							
貿易及其他應付款項	—	10,930	110,041	—	—	120,971	120,971
應付董事款項	—	9,361	—	—	—	9,361	9,361
應付關連方款項	—	—	13	—	—	13	13
借貸	6.9%	—	780	2,311	10,148	13,239	11,016
指定為按公平值計入 損益的金融負債	10%	—	—	—	315,381	315,381	194,979
		<u>20,291</u>	<u>110,834</u>	<u>2,311</u>	<u>325,529</u>	<u>458,965</u>	<u>336,340</u>

---

## 財務資料

---

### 股息及可供分派儲備

#### 股息

截至2012年、2013年及2014年12月31日止年度及截至2015年5月31日止五個月，中奧物業分別向其當時股東分派股息人民幣10.0百萬元、零、人民幣12.5百萬元及人民幣87.6百萬元。應收董事款項人民幣54.1百萬元由截至2015年5月31日止五個月的已分派股息所抵銷。支付該等股息均以經營活動所得現金撥付。我們目前擬保留絕大部分(如果不是全部的話)的可動用資金及未來盈利作營運及擴展業務用途。董事會將按年審閱股息政策。

#### 可供分派儲備

於2015年5月31日，我們已累計虧損人民幣4.6百萬元。

[編纂]

## 財務資料

---

[編纂]

---

## 財務資料

---

[編纂]

### 無重大不利變動

董事確認，彼等已進行充分盡職審查，以確保直至本文件日期，我們的財務狀況或前景自2015年5月31日(即本公司最近期綜合經審核財務業績的編製日期)並無任何重大不利變動，而自2015年5月31日起亦無發生任何事件，其可能對本文件附錄一會計師報告所載資料造成重大影響。

### 根據香港上市規則第13.13至13.19條作出披露

董事確認，於最後實際可行日期，並無根據香港上市規則第13.13至13.19條的規定須作出披露的情況。

## 未來計劃及所得款項用途

### 未來計劃

有關我們未來計劃的詳細描述，請參閱「業務 — 我們的業務策略」一節。

### 所得款項用途

假設[編纂]為每[編纂]港元，即估計[編纂]範圍的中位數，我們估計將收取[編纂]所得款項淨額(假設[編纂]為每股股份[編纂]港元，即估計[編纂]範圍的中位數)於扣除本公司應付有關[編纂]的包銷費用、佣金及估計開支後約為[編纂]港元。

我們擬動用是次[編纂]將獲得的所得款項淨額作下列用途：

- 我們的所得款項淨額約[編纂](約[編纂]港元)將用於收購物業管理公司。請見「業務 — 收購」一節。截至最後實際可行日期，我們尚未物色任何特定收購目標；
- 我們的所得款項淨額約[編纂](約[編纂]港元)將用於開發O2O平台。我們擬將指定用於O2O發展的此部分所得款項淨額投資於杭州壹到。請見「業務 — 我們的O2O平台 — 我們的O2O平台發展計劃」一節；
- 我們的所得款項淨額約[編纂](約[編纂]港元)將用於實行培訓及招聘計劃；及
- 我們的所得款項淨額約[編纂](約[編纂]港元)將用於營運資金及一般企業用途。

如[編纂]定為[編纂]港元(即估計[編纂]範圍之上限)，我們所得款項淨額將增加[編纂]港元。就此，我們將就上述目的按比例調整分配所得款項淨額總額之百分比。

如[編纂]定為[編纂]港元(即估計[編纂]範圍之下限)，我們所得款項淨額將減少[編纂]港元。就此，我們將就上述目的按比例調整分配所得款項淨額總額之百分比。

如悉數行使[編纂]並假設[編纂]為[編纂]港元(即估計[編纂]範圍之中位數)，我們所得款項淨額將增加[編纂]港元。就此，我們將就上述目的按比例調整分配所得款項淨額總額之百分比。

倘若[編纂]的所得款項淨額並未即時用作上述用途，所得款項淨額將存放作短期活期存款及/或貨幣市場工具。

---

## 未來計劃及所得款項用途

---

我們估計，售股股東出售銷售股份所得款項淨額(扣除售股股東就[編纂]應付的包銷費用、佣金及估計開支)將約為[編纂]港元(將於[編纂]時收取並假設[編纂]定於指示性[編纂]範圍之中位數)。本公司不會收取[編纂]中出售銷售股份所得的任何款項。

## 包 銷

### 香港包銷商

[編纂]

### 包銷安排及費用

[編纂]

### 香港包銷協議

根據香港包銷協議，本公司正根據本文件及[編纂]的條款及條件並在其規限下，按[編纂]初步提呈發售[編纂]股[編纂]以供香港公眾人士認購。待聯交所上市委員會批准根據本文件所述[編纂]將予提呈發售的股份(包括根據行使[編纂]而可能增發的任何股份)上市及買賣，以及香港包銷協議(預期將於本文件日期或前後簽訂)所載若干其他條件達成後，香港包銷商已各自而非共同同意按本文件、[編纂]及香港包銷協議的條款及條件並在其規限下，認購或促使認購人認購[編纂]項下將予提呈發售但未獲認購的[編纂]。香港包銷協議須待(其中包括)國際包銷協議簽訂並成為無條件，且根據其條款並無予以終止，方可作實。

其中一項條件為我們(為我們本身及代表售股股東)與[編纂](代表包銷商)必須就[編纂]達成協定。對在[編纂]中提出申請認購的申請人而言，本文件及[編纂]載有[編纂]的條款及條件。[編纂]預期將由[編纂]全數包銷。倘因任何理由，我們(為我們本身及代表售股股東)與[編纂](代表包銷商)未能就[編纂]達成協定，[編纂]將不會進行。

## 包 銷

---

[ 編 纂 ]



## 包 銷

---

[編纂]

## 包 銷

---

[ 編 纂 ]

## 包 銷

---

[ 編 纂 ]

## 包 銷

### 根據香港上市規則向聯交所承諾

#### 我們的承諾

我們預期向聯交所承諾，自[編纂]起計六個月內(不論有關股份或證券的發行會否自[編纂]起計六個月內完成)，不會再發行任何股份或可轉換為本公司證券的證券(不論該類證券是否已上市)，亦不會就發行任何該等股份或證券而訂立任何協議，惟上市規則第10.08條規定的若干情況或根據[編纂]所發行者除外。

#### 控股股東的承諾

根據上市規則第10.07條，在未得聯交所的事先書面同意前或除非符合上市規則適用規定，每名控股股東已向我們及聯交所承諾，除根據[編纂](包括根據[編纂]及借股協議)外，其不會且會促使任何其他註冊持有人(如有)不會進行下列事項：

- (i) 自在本招股章程內披露彼等各自持股狀況之參照日期起至上市日期起滿六個月當日止期間，出售本招股章程所列示由其實益擁有的本公司股份或證券；就該等由其實益擁有的股份或證券訂立任何協議出售該等股份或證券，或設立任何選擇權、權利、利益或產權負擔；
- (ii) 在上段所述的期限屆滿當日起計的6個月內，出售該段所述的任何本公司股份或證券，或就該等股份或證券訂立任何協議出售有關股份或證券，或設立任何選擇權、權利、利益或產權負擔，以致其在出售股份或證券、或行使或執行有關選擇權、權利、利益或產權負擔後不再成為本公司控股股東(定義見上市規則)。

根據上市規則第10.07(2)附註3，各控股股東另向我們及聯交所承諾，自最後實際可行日期起至上市日期起滿12個月當日，如出現以下情況，其會即時以書面形式通知我們及聯交所：

- (i) 如其就真正商業貸款將名下實益擁有的本公司任何股份或其他證券質押或押記予認可機構(定義見香港法例第155章銀行業條例)作受惠人，其將立即通知我們及聯交所該項質押或押記事宜以及所質押或押記的本公司股份或其他證券數目；及
- (ii) 如其接到承押人或承押記人的指示(不論是口頭或書面)，指任何該等用作質押或押記的本公司股份或證券將被沽售，其將立即將該等指示內容通知我們及聯交所。

## 包 銷

---

我們已同意且向聯交所承諾，只要我們得悉任何控股股東進行上述事宜(如有)，我們會盡快通知聯交所，並在可行的情況下盡快按照上市規則第2.07C條的刊發規定披露有關事宜。

根據香港包銷協議作出的承諾

[ 編 纂 ]

## 包 銷

---

[ 編 纂 ]

## 包 銷

---

[ 編 纂 ]

## 包 銷

---

[ 編 纂 ]

### 包銷

我們及保證人已同意就香港包銷商可能蒙受的若干損失向其作出彌償。這些損失包括香港包銷商履行其於香港包銷協議項下的責任及本公司或保證人分別違反香港包銷協議而引致的損失。



## 包 銷

---

### 香港包銷商於本公司的權益

除香港包銷協議項下的責任外，香港包銷商概無於本公司持有任何股權權益或可認購或提名他人認購本公司證券的任何權利或購股權(不論是否可依法強制執行)。

[編纂]完成後，包銷商及其聯屬公司可能因履行其於包銷協議項下的責任而持有若干部分股份。

[編纂]

### 保薦人的獨立性

獨家保薦人符合上市規則第3A.07條所載適用於保薦人的獨立性標準。

[編纂]

## 包 銷

---

[ 編 纂 ]

## [ 編纂 ] 的 架 構

---

[ 編 纂 ]

## [ 編纂 ] 的 架 構

---

[ 編 纂 ]

## [ 編纂 ] 的 架 構

---

[ 編 纂 ]

## [ 編纂 ] 的 架 構

---

[ 編 纂 ]

## [ 編纂 ] 的 架 構

---

[ 編 纂 ]

## [ 編纂 ] 的 架 構

---

[ 編 纂 ]



## [ 編纂 ] 的 架 構

---

[ 編 纂 ]

## [ 編纂 ] 的 架 構

---

[ 編 纂 ]

## [ 編纂 ] 的 架 構

---

[ 編 纂 ]

## [ 編纂 ] 的 架 構

---

[ 編 纂 ]

## 如何申請 [ 編纂 ]

---

[ 編纂 ]

## 如何申請 [ 編纂 ]

---

[ 編纂 ]

## 如何申請 [ 編纂 ]

---

[ 編纂 ]

## 如何申請 [ 編纂 ]

---

[ 編纂 ]



## 如何申請 [ 編纂 ]

---

[ 編纂 ]

## 如何申請 [ 編纂 ]

---

[ 編纂 ]

## 如何申請 [ 編纂 ]

---

[ 編纂 ]

## 如何申請 [ 編纂 ]

---

[ 編纂 ]

## 如何申請 [ 編纂 ]

---

[ 編纂 ]

## 如何申請 [ 編纂 ]

---

[ 編纂 ]

## 如何申請 [ 編纂 ]

---

[ 編纂 ]

## 如何申請 [ 編纂 ]

---

[ 編纂 ]



## 如何申請 [ 編纂 ]

---

[ 編纂 ]

## 如何申請 [ 編纂 ]

---

[ 編纂 ]

## 如何申請 [ 編纂 ]

---

[ 編纂 ]

## 如何申請 [ 編纂 ]

---

[ 編纂 ]

## 如何申請 [ 編纂 ]

---

[ 編纂 ]

## 如何申請 [ 編纂 ]

---

[ 編纂 ]

## 如何申請 [ 編纂 ]

---

[ 編纂 ]

## 如何申請 [ 編纂 ]

---

[ 編纂 ]



# Deloitte.

## 德勤

德勤·關黃陳方會計師行  
香港金鐘道88號  
太古廣場一座35樓

Deloitte Touche Tohmatsu  
35/F One Pacific Place  
88 Queensway  
Hong Kong

敬啟者：

吾等載列以下有關中奧到家集團有限公司(前稱為中奧服務集團有限公司)(「貴公司」)及其附屬公司(以下統稱「貴集團」)截至2014年12月31日止三個年度各年及截至2015年5月31日止五個月(「有關期間」)之財務資料(「財務資料」)，以供載入貴公司日期為[編纂]之[編纂](「[編纂]」)，內容有關貴公司股份首次於香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)主板[編纂]。

貴公司於2015年1月5日在開曼群島根據開曼群島公司法註冊成立及登記為獲豁免有限公司。貴公司為投資控股公司，自其註冊成立以來，除股本交易及籌備貴公司股份首次[編纂]外，並無進行任何業務。通過重組(「重組」，於[編纂]「歷史、重組及企業架構」一節已作出更詳盡解釋)，貴公司於2015年4月15日成為貴集團之控股公司。

於各報告期末及本報告日期，貴公司於下列附屬公司持有直接及間接權益。

公司名稱	註冊成立/ 成立地點	註冊成立/ 成立日期	已發行及 繳足股本/ 註冊資本	貴集團應佔股本權益					主要業務	法律形式
				於12月31日			於5月31日			
				2012年	2013年	2014年	2015年	於本報告日期		
				%	%	%	%	%		
直接持有：										
中奧控股有限公司(「中奧控股」)	英屬處女群島 (「英屬處女 群島」)	2014年 11月24日	1美元	—	—	100	100	100	投資控股	私人有限 公司
間接控制：										
中奧物業服務(香港)有限公司 (「中奧香港」)	香港	2015年 1月15日	1港元	—	—	—	100	100	投資控股	私人有限 公司
廣州旭基物業服務有限公司 (「廣州旭基」)	中華人民共和 國(「中國」)	2015年 3月23日	1,000,000港元	—	—	—	100	100	投資控股	有限責任 公司

附錄一

會計師報告

公司名稱	註冊成立/ 成立地點	註冊成立/ 成立日期	已發行及 繳足股本/ 註冊資本	貴集團應佔股本權益					主要業務	法律形式
				於12月31日			於5月	於本報告 日期		
				2012年	2013年	2014年	31日			
				%	%	%	2015年			
廣州穗雅信息科技有限公司 (「廣州穗雅」)	中國	2015年 3月31日	1,000,000港元	—	—	—	100	100	投資控股	有限責任 公司
廣東中奧物業管理有限公司 (「廣東中奧」)	中國	2005年 9月26日	人民幣 10,000,000元	100	100	100	100	100	提供物業 管理服務	有限責任 公司
廣州白金管家酒店物業管理 有限公司(「廣州白金」)	中國	2009年 3月2日	人民幣 5,000,000元	100	100	100	100	100	提供物業 管理諮詢 服務	有限責任 公司
佛山市南海鉅隆物業有限 公司(「佛山鉅隆」)	中國	2005年 9月19日	人民幣 5,010,000元	— (附註1)	—	—	—	—	提供物業 管理服務	有限責任 公司
杭州綠都湖濱花園物業服務 有限公司(「杭州綠都」)	中國	2006年 3月21日	人民幣 2,500,000元	100 (附註2)	100	100	100	100	提供物業 管理服務	有限責任 公司
杭州華昌物業管理有限公司 (「杭州華昌」)	中國	2012年 2月20日	人民幣 1,000,000元	—	100 (附註3)	100	100	100	提供物業 管理服務	有限責任 公司
廣州中奧建設投資有限公司 (「中奧建設」)	中國	2013年 6月7日	人民幣 10,000,000元	—	100	— (附註4)	—	—	暫無營業	有限責任 公司
廣州中奧酒店投資有限公司 (「中奧酒店」)	中國	2013年 12月25日	人民幣 10,000,000元	—	90	— (附註4)	—	—	暫無營業	有限責任 公司
廣州到家信息科技有限公司 (「廣州到家」)	中國	2014年 3月14日	人民幣 1,000,000元	—	—	75 (附註5)	75	75	暫無營業	有限責任 公司
杭州壹到科技信息有限公司 (「杭州壹到」)	中國	2015年 2月3日	人民幣 1,000,000元	—	—	—	100	100	暫無營業	有限責任 公司

附錄一

會計師報告

公司名稱	註冊成立/ 成立地點	註冊成立/ 成立日期	已發行及 繳足股本/ 註冊資本	貴集團應佔股本權益					主要業務	法律形式
				於12月31日			於5月	於本報告 日期		
				2012年	2013年	2014年	31日			
				%	%	%	2015年			
廣州邁越信息科技有限公司 (「廣州邁越」)	中國	2014年 9月26日	人民幣 2,000,000元	—	—	—	75 (附註6)	75	暫無營業	有限責任 公司
杭州卓歆資產管理有限公司 (「杭州卓歆」)	中國	2015年 3月5日	人民幣 1,000,000元	—	—	—	100	100	暫無營業	有限責任 公司

於各報告期末及本報告日期，貴公司於下列聯營公司持有權益。

公司名稱	註冊成立/ 成立地點	註冊成立/ 成立日期	已發行及 繳足股本/ 註冊資本	貴集團應佔股本權益					主要業務	法律形式
				於12月31日			於5月	於本報告 日期		
				2012年	2013年	2014年	31日			
				%	%	%	2015年			
恩施吉康國際文化旅遊養生產業基地開發有限公司 (「恩施旅遊」)	中國	2013年 6月7日	人民幣 20,000,000元	不適用	34	— (附註7)	—	—	提供旅遊 服務	有限責任 公司
恩施吉康連珠塔風景區開發有限公司 (「恩施開發」)	中國	2013年 6月7日	人民幣 10,000,000元	不適用	34	— (附註7)	—	—	提供旅遊 服務	有限責任 公司
廣州奧業體育有限公司 (「廣州奧業」)	中國	2014年 5月6日	人民幣 7,000,000元	不適用	不適用	— (附註8)	—	—	提供體育 相關服務	有限責任 公司

於各報告期末及本報告日期，貴公司於下列合營企業持有權益。

公司名稱	註冊成立/ 成立地點	註冊成立/ 成立日期	已發行及 繳足股本/ 註冊資本	貴集團應佔股本權益					主要業務	法律形式
				於12月31日			於5月	於本報告 日期		
				2012年	2013年	2014年	31日			
				%	%	%	2015年			
							%			
寧波市迪賽酒店物業服務有限公司(「寧波迪賽」)	中國	2009年 7月14日	人民幣 1,500,000元	—	—	60	60	60	暫無營業	有限責任公司
廣州到家信息科技有限公司(「廣州到家」)	中國	2014年 3月14日	人民幣 1,000,000元	不適用	不適用	— (附註5)	—	—	暫無營業	有限責任公司

附註：

- (1) 佛山鉅隆於2012年出售。詳情載於附註36。
- (2) 杭州綠都於2012年收購。詳情載於附註35。
- (3) 杭州華昌於2013年收購。詳情載於附註35。
- (4) 中奧建設及中奧酒店於2014年出售。詳情載於附註36。
- (5) 廣州到家成立時為 貴集團的合營企業，並由 貴公司全資附屬公司廣東中奧持有。 貴集團其後於2014年11月29日獲得對廣州到家的控制權，廣州到家自此視作 貴公司的附屬公司。詳情載於附註20。
- (6) 貴公司附屬公司廣州穗雅透過廣州穗雅、廣州邁越及其股東(劉建先生及一名獨立第三方)訂立的結構性合同於2015年4月15日合併廣州邁越。 貴公司股東兼董事劉建先生持有廣州邁越75%股權。詳情載於附註35。
- (7) 恩施旅遊及恩施開發於2014年撤銷註冊。詳情載於附註19。
- (8) 廣州奧業於2014年出售。詳情載於附註19。

貴公司及其附屬公司的財政年度結算日為12月31日。

由於 貴公司及中奧控股註冊成立所在司法權區並無法定審核要求，故自彼等各自註冊成立日期以來並無編制經審核法定財務報表。

由於中奧香港、廣州旭基、廣州穗雅、杭州卓敖、杭州壹到及廣州邁越於2015年註冊成立或成立，因此彼等並無達到刊發首套經審核財務報表的法定時間，故自彼等各自註冊成立或成立日期或經 貴集團於2015年整合以來並無編制經審核法定財務報表。

在中國成立的下列實體於有關期間或自各自成立日期以來(以較短者為準)的法定財務報表乃根據適用於在中國成立之企業的相關會計政策及財務法規編制，並經下列在中國註冊的執業會計師事務所審核。

公司名稱	涵蓋期間	核數師名稱
廣東中奧	截至2012年12月31日止年度	廣東正中珠江會計師事務所 (特殊普通合夥)
	截至2013年12月31日止年度	廣州惠建會計師事務所有限公司
	截至2014年12月31日止年度	廣東惠建會計師事務所有限公司
廣州白金	截至2012年12月31日止年度	廣東新華會計師事務所有限公司
	截至2013年12月31日止年度	廣州惠建會計師事務所有限公司
	截至2014年12月31日止年度	廣東惠建會計師事務所有限公司
杭州綠都	截至2012年12月31日止年度	杭州蕭然會計師事務所有限公司
	截至2013年12月31日止年度	杭州勤行會計師事務所有限公司
	截至2014年12月31日止年度	廣東惠建會計師事務所有限公司
杭州華昌	截至2013年12月31日止年度	廣州惠建會計師事務所有限公司
	截至2014年12月31日止年度	廣東惠建會計師事務所有限公司

公司名稱	涵蓋期間	核數師名稱
中奧建設	2013年6月7日(成立日期) 至2013年12月31日止期間	廣州惠建會計師事務所有限公司
中奧酒店	2013年12月25日(成立日期) 至2013年12月31日止期間	廣州惠建會計師事務所有限公司
廣州到家	2014年3月14日(成立日期) 至2014年12月31日止期間	廣東惠建會計師事務所有限公司

就本報告而言，貴公司的董事已根據符合香港會計師公會（「香港會計師公會」）頒佈之香港財務報告準則（「香港財務報告準則」）之會計政策編制有關期間之貴集團（當中包括貴公司及其附屬公司）的綜合財務報表（「相關財務報表」）。吾等已根據香港會計師公會頒佈之香港審計準則對相關財務報表進行獨立審核。吾等根據香港會計師公會建議之核數指引第3.340號「招股章程及申報會計師」審閱相關財務報表。

本報告所載之財務資料乃根據相關財務報表按下文A節附註2所載呈列基準編制。視為毋須就編制吾等報告以供載入本報告對相關財務報表作出任何調整。

編制相關財務報表為貴公司董事之責任，彼等亦為批准刊發相關財務報表的人士。貴公司董事亦須對包括本報告之[編纂]之內容負責。吾等之責任為自相關財務報表彙編本報告所載之財務資料，以就財務資料發出獨立意見，並向閣下報告。

吾等認為，根據下文A節附註2所載之呈報基準，就本報告而言，財務資料真實公平地反映貴集團於2012年、2013年及2014年12月31日及2015年5月31日及貴公司於2015年5月31日之財務狀況及貴集團於有關期間之財務表現及綜合現金流量。

貴集團截至2014年5月31日止五個月的比較綜合損益及其他全面收益表、綜合現金流量表及綜合權益變動表連同有關附註乃摘錄自 貴集團同期的未經審核綜合財務資料（「2014年5月財務資料」），有關財務資料由 貴公司董事僅就本報告而編制。吾等已根據香港會計師公會頒佈的香港審閱委聘準則第2410號「由實體的獨立核數師對中期財務資料進行審閱」審閱2014年5月財務資料。2014年5月財務資料的審閱工作包括主要向負責財務及會計事務的人員作出查詢，並進行分析及其他審閱程序。審閱的範圍遠不及根據香港審計準則進行的審核，故此吾等無法保證將知悉在審核過程中可能識別的所有重大事宜。因此，吾等並不就2014年5月財務資料發表審核意見。根據吾等的審閱，吾等並無發現任何事項致使吾等相信2014年5月財務資料在所有重大方面未有按照與編制財務資料所使用者一致且符合香港財務報告準則的會計政策編制。

附錄一

會計師報告

A. 財務資料

綜合損益及其他全面收益表

	附註	截至12月31日止年度			截至5月31日止期間	
		2012年	2013年	2014年	2014年	2015年
		人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
						(未經審核)
收益	8	197,449	290,276	361,202	138,109	168,533
銷售及服務成本		(159,877)	(212,352)	(240,491)	(90,788)	(107,367)
毛利		37,572	77,924	120,711	47,321	61,166
其他收入	9	4,494	1,481	3,155	1,280	112
其他收益及虧損	10	(6,172)	(9,381)	(16,328)	(9,257)	(7,603)
行政開支		(14,344)	(19,852)	(21,472)	(8,277)	(12,326)
銷售及分銷開支		(2,438)	(3,413)	(3,765)	(1,591)	(2,010)
[編纂]開支		—	—	[編纂]	[編纂]	[編纂]
應佔聯營公司業績		—	(424)	(670)	(602)	—
應佔合營企業業績		—	—	(98)	(74)	(5)
財務成本	11	—	—	(5)	—	(2,591)
除稅前利潤		19,112	46,335	77,548	27,874	28,089
所得稅開支	12	(6,316)	(13,265)	(21,650)	(7,905)	(11,203)
		<u>12,796</u>	<u>33,070</u>	<u>55,898</u>	<u>19,969</u>	<u>16,886</u>
以下人士應佔年／期內 利潤及全面 收益總額：						
— 貴公司擁有人	14	12,796	33,070	56,031	19,969	17,016
— 非控股權益		—	—	(133)	—	(130)
		<u>12,796</u>	<u>33,070</u>	<u>55,898</u>	<u>19,969</u>	<u>16,886</u>
每股盈利(人民幣元)	16					
— 基本		<u>0.028</u>	<u>0.073</u>	<u>0.123</u>	<u>0.044</u>	<u>0.034</u>
— 攤薄		<u>不適用</u>	<u>不適用</u>	<u>不適用</u>	<u>不適用</u>	<u>0.034</u>



附錄一

會計師報告

綜合財務狀況表

	附註	於12月31日			於5月31日
		2012年	2013年	2014年	2015年
		人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
<b>非流動資產</b>					
物業、廠房及設備	17	11,863	15,993	21,121	20,654
收購物業的付款	18	—	—	44,000	44,000
於聯營公司的權益	19	—	9,776	—	—
於合營企業的權益	20	—	—	802	797
商譽	21	41	41	41	41
無形資產	22	257	201	145	122
遞延稅項資產	23	2,186	3,819	7,282	8,899
		<u>14,347</u>	<u>29,830</u>	<u>73,391</u>	<u>74,513</u>
<b>流動資產</b>					
貿易及其他應收款項	24	44,685	67,601	79,197	140,247
應收董事款項	25	25,085	54,326	59,838	3,468
應收一名關聯方款項	26	550	1,115	1,000	1,000
指定按公平值計入損益的金融資產	27	23,080	—	—	—
銀行結餘及現金	28	6,185	44,746	65,618	224,280
		<u>99,585</u>	<u>167,788</u>	<u>205,653</u>	<u>368,995</u>
<b>流動負債</b>					
貿易及其他應付款項	29	91,745	129,278	149,193	194,902
應付董事款項	30	—	—	—	9,361
應付關聯方款項	31	1,398	1,513	72	13
稅項負債		1,868	13,836	22,140	15,130
於一年內到期的借款	32	—	—	2,361	2,361
		<u>95,011</u>	<u>144,627</u>	<u>173,766</u>	<u>221,767</u>
<b>流動資產淨值</b>		<u>4,574</u>	<u>23,161</u>	<u>31,887</u>	<u>147,228</u>
<b>總資產減流動負債</b>		<u>18,921</u>	<u>52,991</u>	<u>105,278</u>	<u>221,741</u>
<b>非流動負債</b>					
遞延稅項負債	23	—	—	—	786
於一年後到期的借款	32	—	—	9,639	8,655
指定為按公平值計入損益的金融負債	33	—	—	—	194,979
		<u>—</u>	<u>—</u>	<u>9,639</u>	<u>204,420</u>
<b>資產淨值</b>		<u>18,921</u>	<u>52,991</u>	<u>95,639</u>	<u>17,321</u>

附錄一

會計師報告

	附註	於12月31日			於5月31日
		2012年	2013年	2014年	2015年
		人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
資本及儲備					
實繳資本／股本	34	10,000	10,000	10,000	
儲備		8,921	41,991	85,522	
				17,020	
以下人士應佔權益：					
貴公司擁有人		18,921	51,991	95,522	
非控股權益		—	1,000	117	
				17,020	
				301	
權益總額		18,921	52,991	95,639	
				17,321	

綜合權益變動表

	貴公司擁有人應佔								
	實繳資本 ／股本	法定儲備	其他儲備	特別儲備	購股權 儲備	(累計虧損) 保留利潤	小計	非控股 權益	總計
	人民幣 千元 (附註a)	人民幣 千元 (附註b)	人民幣 千元 (附註c)	人民幣 千元	人民幣 千元 (附註e)	人民幣 千元	人民幣 千元	人民幣 千元	人民幣 千元
於2012年1月1日	10,000	998	14,000	—	—	(8,873)	16,125	—	16,125
年內利潤及全面收益總額	—	—	—	—	—	12,796	12,796	—	12,796
轉撥	—	827	—	—	—	(827)	—	—	—
分派(附註15)	—	—	—	—	—	(10,000)	(10,000)	—	(10,000)
於2012年12月31日	10,000	1,825	14,000	—	—	(6,904)	18,921	—	18,921
年內利潤及全面收益總額	—	—	—	—	—	33,070	33,070	—	33,070
轉撥	—	3,376	—	—	—	(3,376)	—	—	—
非控股權益注資	—	—	—	—	—	—	—	1,000	1,000
於2013年12月31日	10,000	5,201	14,000	—	—	22,790	51,991	1,000	52,991
年內利潤及全面收益總額	—	—	—	—	—	56,031	56,031	(133)	55,898
轉撥	—	304	—	—	—	(304)	—	—	—
分派(附註15)	—	—	—	—	—	(12,500)	(12,500)	—	(12,500)
視作收購一間非全資附屬 公司(附註35)	—	—	—	—	—	—	—	250	250
出售一間附屬公司(附註36)	—	—	—	—	—	—	—	(1,000)	(1,000)
於2014年12月31日	10,000	5,505	14,000	—	—	66,017	95,522	117	95,639
期內利潤及全面收入總額	—	—	—	—	—	17,016	17,016	(130)	16,886
視作向股東分派(附註d)	—	—	—	(10,000)	—	—	(10,000)	—	(10,000)
於重組時對銷(附註d)	(10,000)	—	—	10,000	—	—	—	—	—
分派(附註15)	—	—	—	—	—	(87,592)	(87,592)	—	(87,592)
確認以權益結算的股份付款 來自一間附屬公司股東的 注資(附註f)	—	—	—	—	1,130	—	1,130	—	1,130
於2015年5月31日	—	5,505	14,000	944	1,130	(4,559)	17,020	301	17,321
未經審核									
於2014年1月1日	10,000	5,201	14,000	—	—	22,790	51,991	1,000	52,991
期內利潤及全面收入總額	—	—	—	—	—	19,969	19,969	—	19,969
於2014年5月31日	10,000	5,201	14,000	—	—	42,759	71,960	1,000	72,960

附註：

- (a) 貴集團於2015年5月31日的股本少於人民幣1,000元(即 貴公司已發行及繳足股本)，詳情載於附註34。
- (b) 法定儲備不可分派，對該儲備的轉撥由在中國成立的相關附屬公司的董事會根據相關附屬公司的組織章程細則釐定，從其純利撥付。法定儲備可用作彌補 貴公司中國附屬公司的往年虧損或轉換為額外資本。
- (c) 2011年11月29日，廣東中奧控股股東劉建先生向龍為民先生及梁兵先生轉讓所持廣東中奧40%股權，代價各自為人民幣2,000,000元。龍為民先生及梁兵先生為廣東中奧僱員，所收取服務的公平值於權益轉讓日期釐定為人民幣18,000,000元，因此所收取服務公平值與僱員所支付代價之間的差額人民幣14,000,000元於損益支銷，而相應增加權益(其他儲備)。
- (d) 特別儲備指就廣州穗雅於重組時以代價人民幣10,000,000元收購廣東中奧，而被視作向其股東作出分派的款項人民幣10,000,000元(為廣東中奧的註冊資本)。此外，廣東中奧的資本於重組完成後轉撥人民幣10,000,000元至特別儲備。
- (e) 購股權儲備指根據 貴公司[編纂]作出的股份付款(定義見附註42)。
- (f) 特別儲備指劉建先生透過結構性合同以零代價於2015年4月就向 貴集團轉讓於廣州邁越的75%股權作出的注資，詳情載於附註35。

綜合現金流量表

	截至12月31日止年度			截至5月31日止期間	
	2012年	2013年	2014年	2014年	2015年
	人民幣 千元	人民幣 千元	人民幣 千元	人民幣 千元	人民幣 千元
<b>經營活動</b>					
除稅前利潤	19,112	46,335	77,548	27,874	28,089
就以下各項調整：					
物業、廠房及設備折舊	1,608	2,009	4,563	1,839	1,918
無形資產攤銷	23	56	56	23	23
就應收款項確認的 減值虧損	6,314	7,982	16,459	9,121	6,466
應佔合營企業業績	—	—	98	74	5
應佔聯營公司業績	—	424	670	602	—
匯兌虧損淨額	—	—	—	—	17
股份付款開支	—	—	—	—	1,130
出售物業、廠房及設備虧損	92	229	40	—	—
出售附屬公司虧損(收益)	2	—	(1,166)	—	—
出售於一間合營企業部分 權益的虧損	—	—	31	—	—
指定為按公平值計入損益的 金融資產的投資收入	(1,107)	(556)	(1,086)	(330)	—
銀行利息收入	(73)	(65)	(116)	(18)	(53)
財務成本	—	—	5	—	2,591
營運資金變動前的經營現金 流量	25,971	56,414	97,102	39,185	40,186
貿易及其他應收款項增加	(17,587)	(30,898)	(24,956)	(46,821)	(67,515)
貿易及其他應付款項增加	11,306	37,533	19,866	33,232	29,064
應付一名關聯方款項增加 (減少)	85	153	(166)	(166)	(59)
經營所得現金	19,775	63,202	91,846	25,430	1,676
已付所得稅	(3,628)	(2,930)	(16,809)	(7,867)	(19,044)
經營活動所得(所用)現金淨額	16,147	60,272	75,037	17,563	(17,368)

附錄一

會計師報告

附註	截至12月31日止年度			截至5月31日止期間	
	2012年	2013年	2014年	2014年	2015年
	人民幣 千元	人民幣 千元	人民幣 千元	人民幣 千元	人民幣 千元
<b>投資活動</b>					
向董事作出的墊款	(9,184)	(35,241)	(27,512)	(25,275)	(23,704)
向一名關聯方作出的墊款	(950)	(565)	—	—	—
購買物業、廠房及設備	(2,663)	(6,368)	(9,944)	(1,040)	(1,878)
購買指定為按公平值計入損益的金融資產	(41,000)	(115,000)	(159,190)	(87,240)	—
一名關聯方還款	3,546	—	115	—	—
董事還款	2,000	6,000	22,000	12,315	25,361
收購物業的付款	—	—	(44,000)	—	—
贖回指定為按公平值計入損益的金融資產	37,920	138,080	159,190	51,900	—
指定為按公平值計入損益的金融資產的投資收入	1,107	556	1,086	330	—
向聯營公司注資	—	(10,200)	(2,800)	—	—
撤銷註冊於聯營公司權益時收取的所得款項	—	—	9,106	5,770	—
向合營企業注資	—	—	(1,500)	(600)	—
購買於一間合營企業的額外權益	—	—	(300)	—	—
出售於一間合營企業部分權益的所得款項	—	—	19	—	—
已收利息	73	65	116	18	53
出售物業、廠房及設備的所得款項	—	—	289	170	443
收購/視為收購附屬公司	35	279	—	—	341
出售一間附屬公司的所得款項	36	—	(65)	—	—
非控股股東還款	—	691	—	—	—
<b>投資活動(所用)所得現金淨額</b>	<b>(8,181)</b>	<b>(22,673)</b>	<b>(52,390)</b>	<b>(43,652)</b>	<b>616</b>

附錄一

會計師報告

	截至12月31日止年度			截至5月31日止期間	
	2012年	2013年	2014年	2014年	2015年
	人民幣 千元	人民幣 千元	人民幣 千元	人民幣 千元	人民幣 千元
<b>融資活動</b>					
發行分類為指定為按公平值計入損益的金融負債的可贖回股份	—	—	—	—	196,892
償還關聯方款項	(6,524)	(38)	(1,275)	—	—
非控股權益注資	—	1,000	—	—	250
一間附屬公司股東作出的注資	—	—	—	—	750
已付分派	(10,000)	—	(12,500)	—	(20,000)
新籌借款	—	—	12,000	—	—
已付利息	—	—	—	—	(333)
償還銀行借款	—	—	—	—	(984)
<b>融資活動(所用)所得現金淨額</b>	<b>(16,524)</b>	<b>962</b>	<b>(1,775)</b>	<b>—</b>	<b>176,575</b>
<b>現金及現金等價物(減少)</b>					
增加淨額	(8,558)	38,561	20,872	(26,089)	159,823
匯率變動的影響	—	—	—	—	(1,161)
<b>於年初的現金及現金等價物</b>	<b>14,743</b>	<b>6,185</b>	<b>44,746</b>	<b>44,746</b>	<b>65,618</b>
<b>於年／期末的現金及現金等價物</b>					
即銀行結餘及現金	6,185	44,746	65,618	18,657	224,280

## 財務資料附註

### 1. 一般資料

貴公司於2015年1月5日根據開曼群島公司法在開曼群島註冊成立及登記為一間獲豁免有限公司。貴公司註冊辦事處及主要營業地點的地址載於[編纂]「公司資料」一節。

貴公司的主要活動為投資控股。其於中國成立的附屬公司主要從事提供物業管理服務及物業管理諮詢服務。

財務資料以人民幣(「人民幣」)呈列，其與貴公司及於中國成立附屬公司的功能貨幣相同。

### 2. 財務資料呈列基準

於重組前，廣東中奧及其附屬公司由劉建先生、陳卓女士、梁兵先生及龍為民先生持有。作為重組的一環，中奧控股、中奧香港、廣州旭基及廣州穗雅之投資控股公司及貴公司獲註冊成立／成立，並嵌入於最終個人股權擁有人與廣東中奧之間。自此，貴公司於2015年4月15日成為現時組成貴集團各公司的控股公司。由於重組，由貴公司及其附屬公司組成的貴集團被視為存續實體。於重組前後，組成貴集團的所有實體由劉建先生、陳卓女士、梁兵先生及龍為民先生所擁有。

貴集團於截至2012年、2013年及2014年12月31日止年度的綜合損益及其他全面收益表、綜合權益變動表及綜合現金流量表(包括組成貴集團各公司的業績、權益變動及現金流量)已經編制，猶如現有集團架構於整個有關期間或自其各自註冊成立／成立日期(以較短期間為準)起一直存續，惟附註35及36所分別披露貴集團於有關期間內所收購及出售的附屬公司除外，彼等自貴集團收購日期或出售日期起計入財務資料。

貴集團截至2012年、2013及2014年12月31日的綜合財務狀況表已獲編制，以呈列現時組成貴集團各公司的資產及負債(其於彼等各自報告期末一直存續)。



### 3. 應用香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)

就編制及呈列有關期間的財務資料而言，貴集團於整個有關期間一直貫徹應用由香港會計師公會頒佈的於2015年1月1日開始的貴集團年度會計期間生效的香港財務報告準則。

於本報告日期，香港會計師公會已頒佈下列新訂但尚未生效的準則及修訂。貴集團並無提早應用該等新準則及修訂。

香港財務報告準則第9號	金融工具 <sup>1</sup>
香港財務報告準則第14號	監管遞延賬戶 <sup>2</sup>
香港財務報告準則第15號	來自客戶合約的收益 <sup>3</sup>
香港財務報告準則第11號(修訂本)	收購合營業務權益的會計處理 <sup>4</sup>
香港會計準則第1號(修訂本)	披露主動性 <sup>4</sup>
香港會計準則第16號及香港會計準則第38號(修訂本)	折舊及攤銷可接受方法的澄清 <sup>4</sup>
香港會計準則第16號及香港會計準則第41號(修訂本)	農業：生產性植物 <sup>4</sup>
香港會計準則第27號(修訂本)	獨立財務報表的權益法 <sup>4</sup>
香港財務報告準則第10號及香港會計準則第28號(修訂本)	投資方與其聯營公司或合營企業之間的資產出售或注入 <sup>4</sup>
香港財務報告準則第10號、香港財務報告準則第12號及香港會計準則第28號(修訂本)	投資實體：應用綜合入賬的豁免 <sup>4</sup>
香港財務報告準則(修訂本)	香港財務報告準則2012年至2014年週期的年度改進 <sup>4</sup>

1 於2018年1月1日或之後開始的年度期間生效

2 對2016年1月1日或之後開始的首份年度香港財務報告準則財務報表生效

3 於2017年1月1日或之後開始的年度期間生效

4 於2016年1月1日或之後開始的年度期間生效

#### 香港財務報告準則第9號「金融工具」

於2009年頒佈的香港財務報告準則第9號引入針對金融資產分類及計量的新要求。香港財務報告準則第9號其後於2010年作出修訂以涵蓋針對金融負債分類及計量以及終止確認的要求，並於2013年作出進一步修訂以涵蓋一般對沖會計的新要求。於2014年，香港財務報告準則第9號再次修訂，主要包含a)金融資產的減值要求；及b)對於若干簡單債務工具引入「透過其他全面收益按公平值列賬」的分類及計量要求的有限修訂。

與貴集團相關的香港財務報告準則第9號的重要規定如下：

- 香港會計準則第39號「金融工具：確認和計量」範圍內的所有已確認金融資產其後須按攤銷成本或公平值計量。特別是，就以收取合約現金流為目的之業務模式持有的債務投資，及擁有純粹為支付尚未償還本金及本金利息的合約

現金流的債務投資，一般於其後會計期末按攤銷成本計量。於目的為同時收取合約現金流及出售金融資產的業務模式中持有的債務工具，以及金融資產合約條款令於特定日期產生的現金流純粹為支付尚未償還本金及本金之利息的債務工具，均按透過其他全面收益按公平值列賬之方式計量。所有其他債務投資及股本投資於其後會計期末按公平值計量。此外，根據香港財務報告準則第9號，實體可作出不可撤回選擇以於其他全面收益呈列股本投資(並非持作買賣)的其後公平值變動，而一般僅於損益內確認股息收入。

- 就金融資產減值而言，與香港會計準則第39號項下按已產生信貸虧損模式計算相反，香港財務報告準則第9號規定按預期信貸虧損模式計算。預期信貸虧損模式規定實體於各報告期末將預期信貸虧損及該等預期信貸虧損的變動入賬，以反映信貸風險自初始確認以來的變動。換言之，毋須再待發生信貸事件方確認信貸虧損。

貴集團管理層預期，於未來應用香港財務報告準則第9號或對就 貴集團的金融資產所呈報的金額有重大影響。然而，在 貴集團進行詳盡審查前，無法合理估計香港財務報告準則第9號之影響。

#### 香港財務報告準則第15號「來自客戶合約的收益」

香港財務報告準則第15號獲頒佈，其制定一項單一全面模式供實體用作將自客戶合約所產生的收益入賬。於香港財務報告準則第15號生效後，其將取代現時載於香港會計準則第18號「收益」、香港會計準則第11號「建築合約」及相關詮釋的收益確認指引。香港財務報告準則第15號的核心原則為實體所確認描述向客戶轉讓承諾貨品或服務的收益金額，應為能夠反映該實體預期就交換該等貨品及服務有權獲得的代價。具體而言，該準則引入確認收益的五步法：

- 第一步：識別與客戶訂立的合約
- 第二步：識別合約中的履約責任
- 第三步：釐定交易價
- 第四步：將交易價分配至合約中的履約責任
- 第五步：於實體完成履約責任時(或就此)確認收益

根據香港財務報告準則第15號，實體於完成履約責任時(或就此)確認收益，即於特定履約責任相關貨品或服務的「控制權」轉讓予客戶時。香港財務報告準則第15號已就特別情況的處理方法加入更明確的指引。此外，香港財務報告準則第15號要求更詳盡的披露。

貴集團管理層預期，於未來應用香港財務報告準則第15號可能會影響所呈報金額及有關披露資料。然而，於貴集團完成詳盡審查前無法合理估計有關香港財務報告準則第15號的影響。

除前述影響外，貴集團的管理層並無預期前述新準則及修訂本的應用將會對貴集團的財務資料造成任何重大影響。

#### 4. 重大會計政策

財務資料乃根據以下符合香港會計師公會所頒佈香港財務報告準則的會計政策編制。此外，財務資料載有香港聯合交易所有限公司證券上市規則及香港公司條例所規定的適用披露事項。

財務資料乃按歷史成本法編制，如下文會計政策所述按公平值計量的若干金融工具除外。歷史成本法一般基於交換貨品及服務所給予之代價的公平值。

公平值是於計量日期市場參與者於有秩序交易中出售資產可收取或轉讓負債須支付的價格，而不論該價格是否直接可觀察或可使用其他估值技巧估計。若市場參與者於計量日期對資產或負債定價時會考慮資產或負債的特點，則貴集團於估計資產或負債的公平值時會考慮該等特點。此等財務資料中作計量及／或披露用途的公平值乃按此基準釐定，惟香港財務報告準則第2號「股份付款」範圍內股份付款的交易，以及與公平值有部分相若之處但並非公平值的計量，譬如香港會計準則第2號「存貨」內的可變現淨值或香港會計準則第36號「資產減值」的使用價值除外。

此外，就財務報告而言，公平值計量根據公平值計量的輸入數據可觀察程度及公平值計量的輸入數據對其整體的重要性分類為第一級、第二級或第三級，詳情如下：

- 第一級輸入數據為實體於計量日期可以取得的相同資產或負債於活躍市場之報價(未經調整)；
- 第二級輸入數據為就資產或負債直接或間接地可觀察之輸入數據(第一級內包括的報價除外)；及
- 第三級輸入數據為資產或負債的不可觀察輸入數據。

主要會計政策載列如下。

## 綜合基準

財務資料包括 貴公司及 貴公司所控制實體(包括結構性實體)的財務資料。當 貴公司出現以下情況時，則實現控制：

- 可對被投資方行使權力；
- 因參與被投資方業務而承擔浮動回報之風險或享有權利；及
- 有能力使用權力影響其回報。

倘有事實及情況顯示上述三項控制權要素有一項或以上出現變動， 貴公司會重新評估其是否對被投資方擁有控制權。

當 貴公司獲得對一家附屬公司的控制權時開始對該附屬公司綜合入賬，而當 貴公司失去對該附屬公司的控制權時終止對該附屬公司綜合入賬。具體而言，於年／期內所購入或出售一家附屬公司的收入及開支由 貴公司獲得控制權當日起至 貴公司不再控制該附屬公司當日止計入綜合損益及其他全面收益表。

損益及其他全面收益各部分歸屬於 貴公司擁有人及非控股權益。附屬公司的全面收益總額撥歸 貴公司擁有人及非控股權益，即使導致非控股權益出現虧絀結餘。

如有需要，會調整附屬公司的財務資料，致令其會計政策與 貴集團其他成員公司所用者一致。

集團內公司間之所有資產與負債、權益、收入及開支，以及 貴集團成員公司間交易相關的現金流量乃於合併賬目時悉數抵銷。

於附屬公司之非控股權益與 貴集團之權益獨立呈列。

### 貴集團於現有附屬公司之擁有權權益之變動

貴集團於現有附屬公司所有權權益出現變動，但並無導致 貴集團失去對該等附屬公司的控制權，均以權益交易入賬。 貴集團之權益與非控股權益之賬面值均予以調整，以反映彼等於附屬公司之相關權益之變動。非控股權益所調整之款額與所付或所收代價之公平值之間的任何差額，均直接於權益確認並歸屬於 貴公司擁有人。

當 貴集團失去對一家附屬公司的控制權時，收益或虧損於損益確認，並按(i)已收代價公平值與任何保留權益公平值之和及(ii)附屬公司及任何非控股權益的資產(包括任何商譽)及負債之前的賬面值之間的差額計算。之前就該附屬公司於其他全面收益確認的全部金額，會按猶如 貴集團已直接出售該附屬公司的相關資產或負債入賬(即重新分類至損益或轉撥入適用香港財務報告準則規定／准許的另一權益類別)。於失去

控制當日於前附屬公司保留的任何投資的公平值，會根據香港會計準則第39號在其後入賬時被列為初步確認的公平值，或(如適用)初步確認於聯營公司或合營企業的投資成本。

### 業務合併

收購業務乃使用收購法入賬。業務合併的轉讓代價按 貴集團為交換被收購方的控制權而轉讓的資產、所欠負被收購方前擁有人的負債及所發行的股權於收購日期的總公平值計量。收購相關成本一般於產生時於損益確認。

於收購日期，所收購的可識別資產及所承擔負債乃按收購日期的公平值確認，惟：

- 遞延稅項資產或負債及與僱員福利安排有關的負債或資產，分別根據香港會計準則第12號*所得稅*及香港會計準則第19號*僱員福利*確認及計量；
- 有關訂立被收購方股份付款安排或 貴集團股份付款安排以取代被收購方股份付款安排之負債或股本工具乃據香港財務報告準則第2號「*股份付款*」於收購日期計量(見以下會計政策)；及
- 根據香港財務報告準則第5號*持作出售之非流動資產及已終止經營業務*分類為持作出售之資產(或出售組別)根據該準則計量。

商譽按轉讓代價、佔被收購方任何非控股權益的金額與收購方先前所持被收購方股權的公平值(如有)之總和超出所收購的可識別資產及所承擔負債的收購日期金額淨值的差額計算。如果於重新評估後，可識別資產及所承擔負債的收購日期金額淨值超過轉讓代價、佔被收購方任何非控股權益的金額與收購方先前所持被收購方股權的公平值(如有)之總和，超出部份立即於損益確認為議價購買收益。

屬現時所有權權益且賦予其持有人於清盤時按比例分佔實體資產淨值的非控股權益，可初步按公平值或非控股權益分佔被收購方可識別資產淨值之已確認金額的比例計量。計量基準的選擇乃按逐項交易基準作出。其他類別非控股權益按其公平值或(如適用)按另一準則規定的基準計量。

## 商譽

收購業務產生的商譽乃按成本減任何累計減值虧損入賬，並於綜合財務狀況表單獨呈列。

就減值測試而言，商譽會分配至預期可從合併之協同效益中獲益之各相關現金產生單位(或現金產生單位組別)。

獲分配商譽之現金產生單位會每年進行減值測試，或於有跡象顯示該單位可能出現減值時更頻繁進行減值測試。就於報告期間因收購產生之商譽而言，獲分配商譽之現金產生單位會於該報告期末前進行減值測試。倘現金產生單位之可收回數額少於其賬面值，則減值虧損會先用作減低任何分配至該單位之商譽之賬面值，其後則按該單位內各項資產賬面值之比例分配至該單位之其他資產。

任何商譽減值虧損直接於綜合損益及其他全面收益表內之損益中確認。商譽之已確認減值虧損不會於往後期間撥回。

於隨後出售相關現金產生單位時，商譽應佔金額於釐定出售之損益金額時計入在內。

## 於業務合併收購的無形資產

在業務合併中收購的無形資產與商譽分開確認，且按收購日期之公平值(視為其成本)初步確認。

於初步確認後，使用年期有限之無形資產按成本減累計攤銷及任何累計減值虧損列賬。有限使用年期之無形資產攤銷，按其估計可使用年期以直線法確認(見下文有關有形及無形資產減值的會計政策)。

無形資產於出售或當並無未來經濟利益預期來自使用或出售該等資產時取消確認。取消確認無形資產所產生損益乃按出售所得款項淨額與資產賬面值之差額計算，並於取消確認資產之期間於損益確認。

## 於聯營公司及合營企業的權益

聯營公司為 貴集團對其擁有重大影響力的實體。重大影響力指有權參與被投資方財務及經營政策決策但並非控制或共同控制該等政策。

合營企業指一項聯合安排，對安排擁有共同控制權的訂約方據此對聯合安排的資產淨值擁有權利。共同控制是指按照合約約定對某項安排所共有的控制，共同控制僅在當相關活動要求共同享有控制權的各方作出一致同意的決定時存在。

聯營公司及合營企業的業績及資產與負債使用權益會計法計入此財務資料。就權益會計法使用的聯營公司及合營企業財務報表，乃按與 貴集團對類似情況中類似交易及事件所用會計政策相符的會計政策而編制。根據權益法，於聯營公司或合營企業的投資初步按成本於綜合財務狀況表確認，並於其後就確認 貴集團應佔該聯營公司或合營企業的損益及其他全面收益而作出調整。當 貴集團應佔聯營公司或合營企業的虧損超出 貴集團於該聯營公司或合營企業的權益時(包括實質上組成 貴集團於該聯營公司或合營企業投資淨額一部分的任何長期權益)， 貴集團終止確認其所佔進一步虧損。僅於 貴集團已產生法律或推定責任，或已代表該聯營公司或合營企業支付款項的情況下，方會進一步確認虧損。

於被投資方成為一間聯營公司或合營企業當日，對聯營公司或合營企業的投資採用權益法入賬。於收購一間聯營公司或合營企業的投資時，投資成本超過 貴集團分佔該被投資方可識別資產及負債公平淨值的任何部分乃確認為商譽，並計入投資的賬面值。倘 貴集團所佔可識別資產及負債於重新評估後的公平淨值高於投資成本，則會於收購投資的期間即時在損益確認。

香港會計準則第39號的規定獲應用以釐定是否需要就 貴集團於聯營公司或合營企業的投資確認任何減值虧損。於有需要時，投資的全部賬面值(包括商譽)會根據香港會計準則第36號作為單一資產進行減值測試，方法為將可收回金額(即使用價值與公平值減出售成本的較高者)與其賬面值進行比較。任何已確認減值虧損構成投資賬面值的一部份。有關減值虧損的任何撥回於該項投資可收回金額其後增加時根據香港會計準則第36號確認。

貴集團將於一間聯營公司或一間合營企業投資結束當日，或當該投資(或其中部分)分類為持作出售時終止採用權益法。當 貴集團於前聯營公司或合營企業保留權益，而該保留權益列為金融資產， 貴集團會以當日之公平值計量該保留權益及該公平值根據香港會計準則第39號則被視為其於初步確認時之公平值。於終止採用權益法當日，該聯營公司或合營企業之賬面值與任何保留權益之公平值間之差額，及出售聯營公司或合營企業部分權益之任何所得款項會包括在釐定出售該聯營公司或合營企業之收益或虧損中。此外， 貴集團將先前於其他全面收益中就該聯營公司或合營企業確認之所有金額入賬，基準與倘該聯營公司或合營企業直接出售相關資產或負債時所規定者相同。因此，倘該聯營公司或合營企業過往於其他全面收益確認收益或虧損，而該收

益或虧損將重新分類至出售有關資產或負債之損益，則當權益法終止時，貴集團會將該收益或虧損從權益重新分類至損益(作為重新分類調整)。

倘一間集團實體與貴集團的聯營公司或合營企業進行交易(如出售或注入資產)，則與聯營公司或合營企業交易所產生損益僅於聯營公司或合營企業的權益與貴集團無關時，方於財務資料中確認。

### 物業、廠房及設備

持有作生產或供應貨品或服務，或作行政用途的物業、廠房及設備乃按成本扣除後續累計折舊及累計減值虧損(如有)後於綜合財務狀況表列賬。

物業、廠房及設備項目乃在扣除剩餘價值後，採用直線法在其估計使用年限撇銷其成本確認折舊。估計使用年限，剩餘價值和折舊方法會於各報告期末檢討，並提前將任何估計變動之影響入賬。

物業、廠房及設備項目於出售時或當繼續使用該資產預期不會產生任何日後經濟利益時取消確認。出售或報廢物業、廠房及設備項目產生的任何收益或虧損按出售所得款項與資產賬面值間的差額計算，並於損益內確認。

### 租賃

凡租賃條款將擁有權的絕大部分風險及回報轉移至承租人的租賃會歸類為融資租賃。所有其他租賃則歸類為經營租賃。

#### 貴集團作為承租人

經營租賃付款於有關租期以直線法確認為開支。

#### 租賃土地及樓宇

倘租賃包括土地及樓宇成分，則貴集團根據各成分擁有權所附帶的絕大部分風險及回報是否已轉移至貴集團的評估結果，決定將各成分分開歸類為融資或經營租賃，除非清楚顯示兩個成分均為經營租賃，於該情況下，整份租賃會歸類為經營租賃。

尤其是，最低租賃付款(包括任何一次性預付款)於租賃初期按租賃的土地成分及樓宇成分中租賃權益的相對公平值比例於土地與樓宇成分間分配。

倘租賃付款無法於土地及樓宇成分間可靠分配，則整份租賃一般會歸類為融資租賃並入賬列作物業、廠房及設備。



## 收益確認

收益乃按已收或應收代價的公平值計量，指於正常業務過程中就提供服務的應收款項(扣除銷售相關稅項)。

### 包幹制物業管理服務及酬金制物業管理服務

貴集團就包幹制及酬金制物業管理服務收取物業管理費。收益於提供服務時確認。

就包幹制而言，貴集團有權保留已收取的物業管理費的全部金額。自物業管理費當中，貴集團將承擔涉及(其中包括)負責公共區域的員工、清潔、垃圾處理、園藝及景觀、保安及一般經常開支相關的費用。於合約期間，倘若貴集團所收取的物業管理費金額不足以支付所產生的一切開支，貴集團並無權利要求業主支付相關差額。

因此，就包幹制而言，貴集團於提供服務時將貴集團向業主及物業發展商收取的物業管理費的全部金額確認作收益，並將貴集團履行其服務所產生的服務成本確認作開支。

就酬金制而言，貴集團僅有權向業主及物業發展商須支付的物業管理費中收取預先釐定的百分比。管理費用餘下部分用作物業管理營運資金以承擔物業管理工作相關的物業管理開支。倘若扣除相關物業管理開支後出現營運資金盈餘，相關盈餘通常滾存至下個年度期間，且相關結餘於財務狀況表內計入代表住戶收款。倘若支付相關物業管理開支的相關營運資金不足，貴集團或須為不足差額作出撥備並先代表社區管理處支付，惟有權於其後向住戶收回。

就酬金制而言，貴集團必然擔任業主及物業發展商的代理人，因此，貴集團僅於提供服務時收取物業管理費的預先釐定百分比確認作其收益。

### 配套服務收入、諮詢服務收入及協銷服務收入

相關服務收入於提供相關服務時確認。

### 利息收入

金融資產的利息收入於經濟利益將很可能流入貴集團且收入金額能可靠計量時確認。利息收入參考未償還本金以實際適用利率按時間基準累計，該利率乃將估計未來現金收入於金融資產的預計年期準確折現至初始確認時資產賬面淨值的利率。

## 外幣

於編制各個別集團實體的財務報表時，以該實體功能貨幣以外的貨幣(外幣)進行的交易均按交易日期的當前匯率換算為各自的功能貨幣(即該實體經營所在主要經濟環境的貨幣)記賬。於報告期末，以外幣計值的貨幣項目均按該日的當前匯率重新換算。以外幣按歷史成本計量的非貨幣項目並無換算。

結算貨幣項目和重新換算貨幣項目所引起的匯兌差額於產生期間在損益確認。

## 政府補貼

政府補貼須於能合理確定 貴集團將遵守附帶條件及將會收到補貼時方會確認。

政府補貼在期間內按照系統標準來確認為損益，作為 貴集團對確認為支出的相關成本的補償。

作為對已產生的支出或損失的補償、或是為 貴集團提供即時財務支持，而未來不會發生任何相關成本的應收政府補貼在其成為應收款項的期間確認為損益。

## 借款成本

因收購、興建或生產合資格資產(即需相當長時間方可作擬定用途或出售的資產)而直接產生的借款成本，計入該等資產的成本，直至該等資產實質可作擬定用途或出售時為止。

所有其他借款成本均於產生期間在損益確認。

## 退休福利成本

向國家管理之退休福利計劃作出之供款於僱員提供服務並有權享有該等供款時確認為開支。

## 稅項

所得稅開支代表當期應付的稅項與遞延稅項的總和。

當前應付的稅費以年/期內的應課稅利潤計算。應課稅利潤與綜合損益及其他全面收益表呈報的除稅前利潤不同，因為其排除在其他年度內應課稅或可抵扣的收入或支出項目，並進一步排除從不課稅或不可抵免的項目。 貴集團當期的稅項負債按照各報告期末已執行或實質上已執行的稅率計算。

遞延稅項按照財務資料內資產和負債的賬面值與計算應課稅利潤時使用的相應稅基之間的暫時性差異確認。遞延稅項負債通常按全部應課稅暫時性差異確認。遞延稅項資產通常在很可能取得應課稅利潤用以抵扣全部可抵免暫時性差異時確認。如果暫時性差異來自商譽或交易中其他資產和負債的初始確認(除業務合併外)，且該交易既不影響應課稅利潤，也不影響會計利潤，則該資產和負債不予以確認。

遞延稅項負債按附屬公司及聯營公司投資及於共同安排的權益相關的應課稅暫時性差異確認，除非 貴集團能夠控制該暫時性差異的轉回及該暫時性差異在可預見的未來很可能不會轉回。與該等投資及權益相關的可抵扣暫時性差異產生的遞延稅項資產只在能夠取得充足的應課稅利潤以抵扣暫時性差異且該暫時性差異預計在可預見的未來將轉回的情況下才予以確認。

遞延稅項資產的賬面值在各報告期末進行審查，在不再可能有充足應課稅利潤可供收回全部或部分資產的情況下扣減。

遞延稅項資產和負債按照預計適用於清償負債或變現資產期間的稅率，根據於報告期末已執行或實質上已執行的稅率(及稅法)為基礎計量。

遞延稅項負債和資產的計量反映 貴集團預期在報告期末回收或清償其資產和負債的賬面值的方式所導致的稅項後果。

當期及遞延稅項確認為損益。倘對業務合併進行初始會計處理而產生當期及遞延稅項，則稅務影響計入業務合併的會計處理內。

## 金融工具

當集團實體為金融工具合同條文當事方的時候，金融資產和金融負債在綜合財務狀況表中確認。

金融資產及金融負債初始按照公平值計量。除了按公平值計入損益(「按公平值計入損益」)的金融資產及金融負債外，收購或發行金融資產及金融負債(如適用)以其公平值加上或減去直接產生的交易成本進行初始確認。收購按公平值計入損益的金融資產或金融負債直接產生的交易成本立即於損益確認。

## 金融資產

貴集團的金融資產一般分類為貸款及應收款項及以公平值計入損益的金融資產。分類視乎金融資產之性質及目的而定，並於初始確認時釐定。

### 按公平值計入損益的金融資產

貴集團按公平值計入損益的金融資產指於初始確認時指定為按公平值計入損益的金融資產。倘存在以下情況，金融資產可於初始確認時指定為按公平值計入損益：

- 該指定消除或大幅減低倘無指定則會產生的計量或確認的不一致；或
- 該金融資產構成一組金融資產或金融負債或兩者的一部分，其管理及表現評估均根據 貴集團訂明的風險管理或投資策略按公平值基準進行，而有關編組的資料亦按該基準由內部提供；或
- 其構成含有一項或多項嵌入式衍生工具的合約的一部分，而香港會計準則第 39 號允許整份合併合約(資產或負債)指定為按公平值計入損益。

按公平值計入損益的金融資產以公平值計量，重新計量所產生的公平值變動直接於產生期間的損益中確認。於損益中確認的收益或虧損淨額不包括金融資產賺取的任何股息或利息。

### 貸款和應收款項

貸款和應收款項為非衍生性金融資產，其固定或可確定的付款額在活躍的市場中沒有報價。在初始確認後，貸款和應收款項(包括貿易及其他應收款項、應收董事款項、應付一名關聯方款項及銀行結餘及現金)使用實際利率法按攤銷成本減去可辨認的減值虧損列示(請參閱下文關於金融資產減值虧損的會計政策)。

### 實際利率法

實際利率法為計算金融資產攤銷成本及於有關期間內分配利息收入的方法。實際利率指將金融資產於整個預期年限或(倘適用)較短期間內的估計未來現金收入(包括已付或已收構成實際利率組成部分的所有費用、交易成本以及其他溢價或折讓)準確貼現至其初次確認時賬面淨值時採用的利率。

債務工具的利息收入按實際利率基準確認。

### 金融資產減值虧損

貸款和應收款項在各報告期末評估是否存在減值跡象。如有客觀證據顯示在貸款和應收款項初始確認後，發生了一項或多項事件導致估計未來現金流量受到影響，則貸款和應收款項發生減值。

客觀的減值證據可能包括：

- 發行人或交易對手發生重大財務困難；
- 違反合同，如違約或拖欠利息及本金付款；或
- 借款人很可能破產或進行財務重組。

對於某些類別的金融資產，如貿易應收款項，經單獨評估未發生減值的資產隨後按組合基礎進行減值評估。應收款項組合減值的客觀證據可包括 貴集團過去收取款項的經驗、組合中遞延付款次數的增加及與拖欠應收款項相關的國家或地方經濟狀況的可觀察的變化。

對於按照攤銷成本列示的金融資產，確認的減值虧損金額為資產賬面值與按照金融資產的初始實際利率貼現的估計未來現金流量的現值之間的差額。

金融資產賬面值的減幅為所有金融資產的直接減值虧損，惟透過使用備抵賬戶使賬面值減少的貿易及其他應收款項除外。備抵賬戶賬面金額的變動確認於損益。當認為不可收取貿易及其他應收款項時，則將其從備抵賬戶中減記。隨後收回先前撇銷的賬款則計入損益。

倘在後期減值虧損的金額減少且該減少可以客觀地歸因於減值虧損確認後發生的事件，則先前確認的減值虧損透過損益撥回，惟該撥回以未確認減值之攤銷成本為限。

### 金融負債及股本工具

由集團實體發行的債務及股本工具按合約安排以及金融負債及股本工具的定義分類為金融負債或股本。

#### 股本工具

股本工具為證明 貴集團資產剩餘權益(經扣除其所有負債)之任何合約。集團實體發行的股本工具按收取的所得款項(扣除直接發行成本)進行記錄。

### 指定為按公平值計入損益的金融負債

倘金融負債持作買賣或於首次確認時指定為按公平值計入損益的金融負債，則分類為按公平值計入損益。

倘若出現下列情況，則金融負債分類為持作買賣：

- 產生之主要目的為於不久將來重購；或
- 於初步確認時，其為本集團聯合管理之已識別財務工具組合之一部分，而近期實際具備短期獲利之模式；或
- 其為不指定及實際作為對沖工具之衍生工具。

金融負債(持作買賣的金融負債除外)可於下列情況下於初步確認時指定為按公平值計入損益：

- 該指定消除或大幅減低倘無指定則會產生的計量或確認的不一致性；或
- 該金融負債構成一組金融資產或金融負債或兩者的一部分，而根據貴集團制定的風險管理或投資策略，該項金融負債的管理及績效乃以公平值基準進行評估，且有關分組之資料乃按該基準向內部提供；或
- 其構成包含一項或多項嵌入式衍生工具的合約的一部分，而香港會計準則第39號允許將整個合併合約(資產或負債)指定為按公平值計入損益。

按公平值計入損益的金融負債按公平值計量，因重新計量產生的任何收益或虧損於損益表確認。於損益確認的損益淨額計入其他收益及虧損(不包括就金融負債支付的任何利息)。

### 其他金融負債

其他金融負債(包括貿易及其他應付款項、借款及應付關聯方及董事款項)乃採用實際利率法按攤銷成本計量。

### 實際利息法

實際利息法乃計算金融負債攤銷成本及於相關期間分配利息開支的方法。實際利率為於金融負債的預計使用年期或(如適用)較短期間內，將估計未來現金付款(包括所有已付或已收取且構成實際利率、交易成本及其他溢價或折現一部分的費用及點數)準確折現至初步確認時賬面淨值的利率。

利息開支乃按實際利率基準確認。

### 終止確認

貴集團僅於來自資產之現金流量之合約權利屆滿時以及其將資產之絕大部分風險及回報轉至另一實體時，方會終止確認該項金融資產。

一旦終止確認整項金融資產，該項資產的賬面值與已收及應收代價總額之間的差額會在損益中確認。

當相關合約訂明的責任已履行、被取消或屆滿時，則終止確認金融負債。終止確認的金融負債的賬面值與已付及應付的代價之間的差額會在損益中確認。

### 股份付款交易

#### 以權益結算的股份付款交易

#### 授予董事及合資格僱員的購股權

所獲服務的公平值(參考所授出購股權於授出日期的公平值釐定)乃於歸屬期以直線法為基準支銷，並於權益(購股權儲備)內作相應增加。

於報告期末，貴集團會修訂預期最終歸屬之購股權數目之估計。於歸屬期修訂原有估計之影響(如有)於損益中確認，以致累計開支反映修訂後之估計，並對購股權儲備作相應調整。

當購股權獲行使時，過往於購股權儲備中確認之金額將轉撥至股份溢價。倘購股權於歸屬日後被沒收或於期滿日仍未獲行使，則過往於購股權儲備中確認之金額將繼續保留於購股權儲備。

#### 有形及無形資產(商譽除外)減值(請參閱上文有關商譽的會計政策)

貴集團於報告期末審閱其可使用年期有限之有形及無形資產之賬面值，以釐定是否有任何跡象表明該等資產已出現任何減值虧損。如存在有關跡象，則會估計資產之可收回金額，以釐定減值虧損(如有)之程度。

當不可能估計個別資產的可收回金額時，貴集團估計該資產所屬的現金產生單位的可收回金額。當可識別合理及一致的分配基準，公司資產亦獲分配至個別現金產生單位，或以其他方式分配至最小組別的現金產生單位，以致可識別合理及一致的分配基準。

可收回金額為公平值減出售成本與使用價值兩者中的較高者。在評估使用價值時，估計未來現金流量乃按稅前折現率折現至現值計算，該稅前折現率反映貨幣時間價值之當前市場評估及未來現金流量估計未就此作出調整之資產特定風險。

倘估計資產(或現金產生單位)之可收回金額低於其賬面值，則有關資產(或現金產生單位)之賬面值將調低至其可收回金額。減值虧損即時於損益確認。倘減值虧損於其後撥回，則該資產之賬面值會增加至經修訂之估計可收回金額，惟增加後之賬面值不得超過該資產於過往年度並無確認減值虧損時應予釐定之賬面值。減值虧損之撥回即時確認為收入。

## 5. 估計不確定性的主要來源

在應用附註4載述的貴集團會計政策時，貴集團管理層須就未能明顯可從其他來源得知的資產及負債賬面值作出判斷、估計及假設。估計及相關假設乃根據以往經驗及其他被認為屬相關的因素作出。實際結果可能會與該等估計不同。

估計及相關假設會持續予以檢討。倘會計估計修訂僅影響對估計作出修訂之期間，則在該期間確認，倘修訂同時影響當前及未來期間，則會在修訂期間及未來期間確認。

### 估計不確定性的主要來源

以下為於各報告期末有關未來的重要假設及估計不確定性的其他主要來源，當中涉及重大風險可引致資產及負債的賬面值於下一個財政年度出現重大調整。

#### 貿易應收款項的估計減值

當有客觀證據顯示出現減值虧損時，貴集團考慮估計未來現金流量。減值虧損之金額乃按資產之賬面值與按金融資產原先實際利率(即於初步確認時計算之實際利率)貼現之估計未來現金流量(不包括並無產生之未來信貸虧損)之現值間之差額計量。倘實際未來現金流量少於預期，則可能產生重大減值虧損。於2012年、2013年、2014年12月31日及2015年5月31日，貴集團貿易應收款項之賬面值分別為人民幣31,480,000元、人民幣53,338,000元、人民幣57,933,000元及人民幣105,538,000元(已分別扣除撥備人民幣8,742,000元、人民幣15,275,000元、人民幣29,127,000元及人民幣35,593,000元)。

#### 物業、廠房及設備的可使用年期

貴集團估計其物業、廠房及設備項目的可使用年期及相關折舊費用。該等估計乃根據性質及功能相近的物業、機器及設備項目實際可使用年期的過往經驗並參考相關行業標準而作出。該等估計於日後可能有所變動，而倘可使用年期較先前所估計為短，則會增加折舊費用。於2012年、2013年及2014年12月31日及2015年5月31日，物業、廠



房及設備的賬面值分別為人民幣11,863,000元、人民幣15,993,000元、人民幣21,121,000元及人民幣20,654,000元。

#### 公平值計量及估值過程

貴集團部分資產及負債乃就財務報告目的而按公平值計量。貴公司的財務總監獲貴公司董事會指派，負責釐定公平值計量的合適估值技巧及輸入數據。貴集團使用的估值技巧包括並非基於可觀察數據之輸入數據，以估計若干類別金融工具的公平值。有關釐定各種資產及負債公平值所用的估值技術、輸入數據及重要假設的詳細資料載於附註7。

### 6. 資本風險管理

貴集團管理其資本以確保貴集團旗下實體可持續經營，同時透過優化債務與股本之間的平衡為股東帶來最大回報。貴集團之整體策略於整個有關期間維持不變。

貴集團之資本架構包括借款、應付關聯方及董事款項(扣除銀行結餘及現金)以及貴公司擁有人應佔權益(包括於財務資料披露之實繳資本/股本及儲備)。

貴集團管理層定期檢討資本架構。貴集團會考慮資本成本及與各類資本有關的風險，並會透過籌集新資本及支付分派以及發行新債或贖回現有債務以平衡其整體資本結構。

### 7. 金融工具

#### a. 金融工具類別

	貴集團			
	於12月31日		於5月31日	
	2012年	2013年	2014年	2015年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
<b>金融資產</b>				
貸款及應收款項(包括現金及現金等價物)	72,409	163,395	198,242	352,720
指定為按公平值計入損益的金融資產	<u>23,080</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>
<b>金融負債</b>				
攤銷成本	61,402	98,309	122,200	141,361
指定為按公平值計入損益的金融負債	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>194,979</u>

## b. 財務風險管理目標及政策

貴集團之金融工具包括貿易及其他應收款項、指定為按公平值計入損益的金融資產／負債、應收董事及一名關聯方款項、銀行結餘及現金、貿易及其他應付款項、借款及應付關聯方及董事款項。該等金融工具的詳情於相應附註披露。

貴集團管理層透過內部風險評估(即分析風險程度及幅度)監察及管理與貴集團經營相關的財務風險。該等風險包括：市場風險(包括利率風險、外匯風險及其他價格風險)、信貸風險及流動資金風險。有關如何減低該等風險的政策載於下文，且於整個相關期間並無變更。管理層對該等風險敞口進行管理及監察以確保能適時有效地採取適當措施。

### 市場風險

#### (i) 利率風險

貴集團承受因銀行結餘及浮息銀行借款之現行市場利率波動而產生之現金流量利率風險。

貴集團現時並無使用任何衍生合約以對沖其銀行借款的利率風險。然而，倘必要，管理層會考慮對沖重大利率風險。

有關貴集團所承受的金融負債利率風險詳情載於本附註流動資金風險管理一節。貴集團之現金流量利率風險集中於中國人民銀行貸款基準利率(「基準利率」)的波動。

### 敏感度分析

#### 銀行結餘

管理層認為銀行結餘之利率風險並不屬重大。

#### 浮息銀行借款

下文敏感度分析乃按浮息銀行借款於報告期末面對的利率風險而釐定。對內向主要管理人員匯報利率時，使用50個基點的增減，此乃管理層就利率的合理可能變動作出的評估。

倘利率上升／下跌50個基點，而其他所有變數維持不變，貴集團於截至2012年、2013年及2014年12月31日止年度及截至2015年5月31日止五個月的除稅後利潤分別減少／增加約零、零、人民幣45,000元及人民幣17,000元。

(ii) 外匯風險

貴集團面臨的外匯風險主要來自銀行結餘及其他應付款項，銀行結餘及其他應付款項以貴集團相關實體的外幣計值。

(iii) 其他價格風險

貴集團透過指定為按公平值計入損益發行金融負債面臨股權價格風險。管理層認為該價格風險微不足道。

貴集團以彼等相關實體的功能貨幣以外的外幣計值的貨幣資產及貨幣負債於各報告期末的賬面值列載如下：

	於12月31日			於5月31日
	2012年	2013年	2014年	2015年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
資產				
美元(「美元」)	—	—	—	192,359
港元(「港元」)	—	—	—	5,955
負債				
美元	—	—	—	194,979
港元	—	—	—	1,800

貴集團目前並無訂立任何衍生合約以減低外匯風險。然而，貴公司管理層將考慮於有需要時對沖重大外幣風險。

敏感性分析

下列敏感性分析乃按各自實體於有關期間之功能貨幣人民幣兌相關外幣之敏感度為增加／減少5%而釐定。5%為向主要管理層人員在內部報告外幣風險及管理層評核外匯匯率合理潛在變動時所使用之敏感度比率。敏感度分析僅包括以外幣計值之尚未支付貨幣項目，並於報告期末按5%之外幣匯率變動調整彼等之換算率。敏感性分析包括銀行結餘及貿易及其他應付款項。

就各自以美元計值的貨幣資產而言，倘美元兌人民幣的匯率升值／減值5%，貴集團截至2012年、2013年及2014年12月31日止年度及截至2015年5月31日止期間的利潤將分別減少／增加零、零、零及人民幣131,000元。

於2012年、2013年及2014年12月31日及2015年5月31日，貴集團管理層認為貴集團面臨的港元外匯風險甚微。因此，概無就此呈列任何外匯敏感性分析。

### 信貸風險

於各報告期末，貴集團承受的最大信貸風險將因交易對手方未能履行責任而導致貴集團出現財務虧損，乃源自於各報告期末綜合財務狀況表所載各項已確認金融資產的賬面值。

為盡量減低信貸風險，貴集團管理層設有監察程序，以確保採取跟進行動，收回過期債務。此外，貴集團於各報告期末審閱各個別貿易債項的可收回金額，以確保對不可收回金額作出足夠的減值虧損。就此而言，貴集團管理層認為貴集團的信貸風險已大大降低。

就貿易應收款項而言，其信貸風險分散於若干客戶身上，該等客戶為貴集團包幹管理的住宅區居民，故貴集團並無集中信貸風險。然而，貴集團就應收董事款項及應收一名關聯方款項面臨集中信貸風險。詳情分別披露於附註25及26。經考慮該等交易對手方的信貸質素及財務資源後，貴集團管理層認為應收董事款項及應收一名關聯方款項的信貸風險並不重大。

由於交易對手方為中國具有較高信貸評級且聲譽良好的銀行，故貴集團流動資金的信貸風險有限。

除存放於多間具較高信貸評級的銀行的流動資金具有集中信貸風險外，貴集團並無任何其他重大集中信貸風險。

### 流動資金風險

於管理流動資金風險方面，貴集團管理層監察及維持現金及現金等價物於管理層視為充足的水平，以為貴集團業務營運提供資金，並減少現金流量波動的影響。

### 流動資金及利率風險表

下表詳列貴集團基於協定償還條款的金融負債剩餘合約期。下表乃根據金融負債的未折現現金流量編制，而該等金融負債乃根據貴集團須予付款的最早日期分類。該表包括利息及本金現金流量。倘利息流量為浮動利率，則未折現金額乃由各報告期末的利率計算得出。

附錄一

會計師報告

貴集團

	加權平均 實際利率	須於要求 時償還	少於3個月	3個月至1年	1至5年	未折現現金 流量總額	賬面值
		人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
<i>於2012年12月31日</i>							
貿易及其他應付款項	—	3,929	56,075	—	—	60,004	60,004
應付關聯方款項	—	1,313	85	—	—	1,398	1,398
		<u>5,242</u>	<u>56,160</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>61,402</u>	<u>61,402</u>
<i>於2013年12月31日</i>							
貿易及其他應付款項	—	6,845	89,951	—	—	96,796	96,796
應付關聯方款項	—	1,275	238	—	—	1,513	1,513
		<u>8,120</u>	<u>90,189</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>98,309</u>	<u>98,309</u>
<i>於2014年12月31日</i>							
貿易及其他應付款項	—	10,795	99,333	—	—	110,128	110,128
應付關聯方款項	—	—	72	—	—	72	72
借款	6.9%	—	800	2,952	10,391	14,143	12,000
		<u>10,795</u>	<u>100,205</u>	<u>2,952</u>	<u>10,391</u>	<u>124,343</u>	<u>122,200</u>
<i>於2015年5月31日</i>							
貿易及其他應付款項	—	10,930	110,041	—	—	120,971	120,971
應付董事款項	—	9,361	—	—	—	9,361	9,361
應付關連方款項	—	—	13	—	—	13	13
借款	6.9%	—	780	2,311	10,148	13,239	11,016
指定為按公平值計入 損益的金融負債	10%	—	—	—	315,381	315,381	194,979
		<u>20,291</u>	<u>110,834</u>	<u>2,311</u>	<u>325,529</u>	<u>458,965</u>	<u>336,340</u>

倘浮息利率的變動有別於各報告期末釐定的估計利率變動，上述浮動利率金融負債的金額或會出現變動。

c. 公平值

按經常性基準以公平值計量的 貴集團金融資產及金融負債的公平值

下表提供有關金融資產及負債的公平值如何釐定(尤其是所用估值技巧及輸入數據)，以及公平值計量所屬公平值層級水平(第1至第3級)(根據公平值計量輸入數據之可觀察程度分類)的資料。

	於12月31日的公平值			於5月31日	公平值
	2012年	2013年	2014年	的公平值	層級
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	2015年	
指定為按公平值計入損益 的金融資產	<u>23,080</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	第三級
指定為按公平值計入損益 的金融負債	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>194,979</u>	第三級

就分類為指定為按公平值計入損益的金融資產的結構性存款的估值而言，該估值乃參考已折現現金流量進行。主要不可觀察輸入數據包括銀行所投資的債務工具及國債的預期收益率以及反映銀行信貸風險的折現率。

貴集團管理層認為債務工具及國債預期收益率波動對結構性存款公平值的影響並不重大，此乃由於該等存款屬短期性質，故並未呈列敏感度分析。

就分類為指定為按公平值計入損益的金融負債的附設認沽期權的Central Oscar及Decision Holdings認購股份(定義見附註33)的估值而言，估值乃參照折讓現金流得出預期將流出 貴集團的未來經濟利益的現值，而 貴公司股價及 貴公司股份的預期波動則為進行認沽期權估值的重要不可觀察輸入數據。

貴集團的管理層認為，於2015年5月31日的預期波動性增加1%，而其他因素維持不變，指定為按公平值計入損益的金融負債的賬面值則會增加人民幣437,000元。

#### *並非按經常性基準以公平值計量的 貴集團金融資產及金融負債的公平值*

貴集團管理層採用折現現金流量分析法估算其按攤銷成本計量的金融資產及金融負債的公平值。

貴集團管理層認為按攤銷成本記入財務資料的金融資產及金融負債的賬面值與其公平值相若。

## 8. 收益及分部資料

內部呈報的分部資料乃按於中國提供服務的地理區域分析，即華南地區、華東華中地區及華北地區，此舉與 貴集團管理層(主要營運決策者)為進行資源分配及表現評估而定期審閱的內部資料一致，亦為 貴集團的組織基礎，管理層已據此選擇按地區組織 貴集團。於達致 貴集團的可予呈報分部時，主要營運決策者確定的營運分部未經匯總計算。

- 華南地區包括廣州、南寧、順德、三亞、佛山、澄邁、中山、東莞、江門、清遠、肇慶、桂林及珠海。
- 華東華中地區包括杭州、上虞、蘇州、重慶、寧波、江陰、嘉興、南通、餘杭、紹興、崑山、海鹽、海寧、衢州、諸暨、南昌、張家港、常熟、上海、無錫、太倉、宜興、南京、靖港、建德、廣德、宣城、長興及福州。
- 華北地區包括包頭、鄂爾多斯、大連、唐山、青島、淄博、北京及瀋陽。

可予呈報及經營分部的會計政策與附註4所述 貴集團的會計政策相同。分部業績指各分部賺取的利潤，而並未分配中央行政成本、銀行利息收入、指定為按公平值計入損益的金融資產的投資收入、出售附屬公司收益(虧損)、分佔聯營公司及合營企業業績、匯兌虧損淨額、股份付款開支、上市開支及融資成本。此乃為進行資源分配及分部表現評估而呈報予主要營運決策者的計量方法。

未呈列分部資產及分部負債的分析乃由於該等資料並非定期提供予主要營運決策者審核。

附錄一

會計師報告

分部收益及業績

以下為按經營及可予呈報分部劃分的 貴集團的收益及業績分析。

	華南地區	華東華中 地區	華北地區	總計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
截至2012年12月31日止年度				
分部收益	<u>80,842</u>	<u>102,902</u>	<u>13,705</u>	<u>197,449</u>
分部業績	<u>12,894</u>	<u>15,709</u>	<u>1,994</u>	30,597
銀行利息收入				73
指定按公平值計入損益的金融資 產的投資收入				1,107
中央行政成本				(12,663)
出售一間附屬公司虧損				<u>(2)</u>
除稅前利潤				<u>19,112</u>
截至2013年12月31日止年度				
分部收益	<u>124,226</u>	<u>148,372</u>	<u>17,678</u>	<u>290,276</u>
分部業績	<u>28,736</u>	<u>31,036</u>	<u>3,159</u>	62,931
銀行利息收入				65
指定按公平值計入損益的金融資 產的投資收入				556
中央行政成本				(16,793)
分佔聯營公司業績				<u>(424)</u>
除稅前利潤				<u>46,335</u>



附錄一

會計師報告

	華東華中			總計
	華南地區	地區	華北地區	
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
截至2014年12月31日止年度				
分部收益	<u>158,981</u>	<u>178,291</u>	<u>23,930</u>	<u>361,202</u>
分部業績	<u>45,443</u>	<u>47,473</u>	<u>5,713</u>	98,629
銀行利息收入				116
指定按公平值計入損益的金融資產的投資收入				1,086
中央行政成本				(18,696)
出售附屬公司收益				1,166
分佔聯營公司業績				(670)
分佔合營企業業績				(98)
[編纂]開支				[編纂]
融資成本				(5)
除稅前利潤				<u>77,548</u>
	華南地區	華東華中地區	華北地區	總計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
截至2014年5月31日止期間 (未經審核)				
分部收益	<u>60,269</u>	<u>70,121</u>	<u>7,719</u>	<u>138,109</u>
分部業績	<u>16,154</u>	<u>17,584</u>	<u>1,872</u>	35,610
銀行利息收入				18
指定為按公平值計入損益的金融資產的投資收入				330
中央行政成本				(6,482)
應佔聯營公司業績				(602)
應佔合營企業業績				(74)
[編纂]開支				[編纂]
除稅前利潤				<u>27,874</u>

附錄一

會計師報告

	華東華中			總計
	華南地區	地區	華北地區	
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
截至2015年5月31日止期間				
分部收益	<u>72,703</u>	<u>85,912</u>	<u>9,918</u>	<u>168,533</u>
分部業績	<u>21,989</u>	<u>22,907</u>	<u>2,601</u>	47,497
銀行利息收入				53
匯兌虧損淨額				(17)
中央行政成本				(7,064)
[編纂]開支				[編纂]
股份付款開支				[編纂]
應佔合營企業業績				(5)
融資成本				<u>(2,591)</u>
除稅前利潤				<u>28,089</u>

其他分部資料

	華東華中			總計
	華南地區	地區	華北地區	
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
截至2012年12月31日止年度				
計入分部業績計量的分部資料：				
物業、廠房及設備折舊	1,048	450	110	1,608
無形資產攤銷	—	23	—	23
出售物業、廠房及設備虧損	70	20	2	92
就貿易應收款項確認的減值虧損	582	4,695	632	5,909
就其他應收款項確認的減值虧損	<u>405</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>405</u>

	華南地區	華東華中 地區	華北地區	總計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
截至2013年12月31日止年度				
計入分部業績計量的分部資料：				
物業、廠房及設備折舊	1,330	572	107	2,009
無形資產攤銷	—	56	—	56
出售物業、廠房及設備虧損	140	89	—	229
就貿易應收款項確認的減值虧損	814	4,813	906	6,533
就其他應收款項確認的減值虧損	1,053	396	—	1,449
截至2014年12月31日止年度				
計入分部業績計量的分部資料：				
物業、廠房及設備折舊	3,697	742	124	4,563
無形資產攤銷	—	56	—	56
出售物業、廠房及設備虧損	—	40	—	40
就貿易應收款項確認的減值虧損	5,061	7,013	1,778	13,852
就其他應收款項確認的減值虧損	1,247	814	546	2,607

附錄一

會計師報告

	華東華中			總計
	華南地區	地區	華北地區	
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
截至2014年5月31日止期間 (未經審核)				
計入分部業績或資產計量的 分部資料：				
物業、廠房及設備折舊	1,415	367	57	1,839
無形資產攤銷	—	23	—	23
就貿易應收款項確認的減值虧損	2,071	5,890	—	7,971
就其他應收款項確認的減值虧損	1,150	—	—	1,150
	<u>          </u>	<u>          </u>	<u>          </u>	<u>          </u>

截至2015年5月31日止期間  
計入分部業績或資產計量的  
分部資料：

物業、廠房及設備折舊	1,228	576	114	1,918
無形資產攤銷	—	23	—	23
就貿易應收款項確認的減值虧損	674	5,354	438	6,466
	<u>          </u>	<u>          </u>	<u>          </u>	<u>          </u>

主要服務收益

	截至12月31日止年度			截至5月31日止期間	
	2012年	2013年	2014年	2014年	2015年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
					(未經審核)
包幹制物業管理服務收入	148,869	223,082	268,421	106,783	130,876
酬金制物業管理服務收入	—	481	362	211	—
配套服務收入	12,463	14,405	23,410	7,369	9,584
諮詢服務收入	1,378	588	667	96	47
包幹制協銷服務收入(附註)	34,739	51,720	68,342	23,650	28,026
	<u>          </u>	<u>          </u>	<u>          </u>	<u>          </u>	<u>          </u>
	197,449	290,276	361,202	138,109	168,533

附註：金額代表來自物業發展商就其銷售中心之物業管理服務收入。

## 地區資料

貴集團外部客戶產生的收益僅來自其於中國的業務及所提供的服務，而按資產所在地劃分，貴集團的非流動資產位於中國。

## 有關主要客戶的資料

截至2012年、2013年及2014年12月31日止年度及截至2014年及2015年5月31日止期間，概無與單一外部客戶交易所產生的收益佔貴集團總收益的10%或以上。

## 9. 其他收入

	截至12月31日止年度			截至5月31日止期間	
	2012年	2013年	2014年	2014年	2015年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
				(未經審核)	
銀行利息收入	73	65	116	18	53
無條件政府補貼	1,984	192	1,795	874	29
罰款收入(附註)	1,330	668	158	58	30
指定為按公平值計入損益的金融資產 的投資收入	1,107	556	1,086	330	—
	<u>4,494</u>	<u>1,481</u>	<u>3,155</u>	<u>1,280</u>	<u>112</u>

附註：該金額主要指已收／應收物業開發商的罰款收入，以彌補終止合約產生的損失。

附錄一

會計師報告

10. 其他收益及虧損

	截至12月31日止年度			截至5月31日止期間	
	2012年	2013年	2014年	2014年	2015年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
					(未經審核)
就貿易應收款項確認的減值虧損	(5,909)	(6,533)	(13,852)	(7,971)	(6,466)
就其他應收款項確認的減值虧損	(405)	(1,449)	(2,607)	(1,150)	—
出售物業、廠房及設備虧損	(92)	(229)	(40)	—	—
出售於一間合營企業部分權益的虧損	—	—	(31)	—	—
出售附屬公司(虧損)收益(附註36)	(2)	—	1,166	—	—
匯兌虧損淨額	—	—	—	—	(17)
其他	236	(1,170)	(964)	(136)	(1,120)
	<u>(6,172)</u>	<u>(9,381)</u>	<u>(16,328)</u>	<u>(9,257)</u>	<u>(7,603)</u>

11. 融資成本

	截至12月31日止年度			截至5月31日止期間	
	2012年	2013年	2014年	2014年	2015年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
					(未經審核)
以下各項之利息					
— 須於五年內悉數償還的借貸	—	—	5	—	333
— 指定為按公平值計入損益的金融負債	—	—	—	—	2,258
	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>5</u>	<u>—</u>	<u>2,591</u>

12. 所得稅開支

	截至12月31日止年度			截至5月31日止期間	
	2012年	2013年	2014年	2014年	2015年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
					(未經審核)
即期稅項					
— 中國企業所得稅(「企業所得稅」)	7,794	14,898	25,113	9,898	12,034
遞延稅項(附註23)					
— 本年度	(1,478)	(1,633)	(3,463)	(1,993)	(831)
	<u>6,316</u>	<u>13,265</u>	<u>21,650</u>	<u>7,905</u>	<u>11,203</u>

附錄一

會計師報告

由於有關期間 貴集團概無收入產生於或源自香港，故未於財務資料中就香港利得稅作出撥備。

根據《中華人民共和國企業所得稅法》（「企業所得稅法」）及《企業所得稅法實施條例》，中國公司按25%的稅率繳稅。

年／期內所得稅開支可與除稅前利潤對賬如下：

	截至12月31日止年度			截至5月31日止期間	
	2012年	2013年	2014年	2014年	2015年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
除稅前利潤	<u>19,112</u>	<u>46,335</u>	<u>77,548</u>	<u>27,874</u>	<u>28,089</u>
按中國企業所得稅稅率25%計算的稅項	4,778	11,584	19,387	6,969	7,022
應佔聯營公司業績的稅項影響	—	106	168	151	—
應佔合營企業業績的稅項影響	—	—	25	19	1
不應課稅收入的稅務影響	—	—	—	—	—
不可就稅項目的扣減的開支的稅項影響(附註1)	1,437	1,532	1,464	477	3,243
未確認可扣減暫時差額的稅項影響	101	362	652	470	—
未確認稅項虧損的稅項影響	—	—	137	1	151
動用過往未確認的稅項虧損	—	(319)	(183)	(182)	—
中國附屬公司未分派盈利的遞延稅項(附註2)	—	—	—	—	786
所得稅開支	<u>6,316</u>	<u>13,265</u>	<u>21,650</u>	<u>7,905</u>	<u>11,203</u>

附註：

1. 截至2012年、2013年及2014年12月31日止年度及截至2014年及2015年5月31日止期間，不可扣減的開支主要包括超出企業所得稅法項下稅務扣減限制的福利及酬酢開支以及上市開支。
2. 根據適用的中國稅務法規，於中國成立的公司就2008年1月1日之後賺取的利潤向境外投資者分派股息通常須繳納10%的預扣稅。倘於香港註冊成立的境外投資者符合中國與香港訂立的避免雙重課稅安排項下的條件及規定，則相關預扣稅稅率將從10%降至5%。

### 13. 董事、最高行政人員及僱員薪酬

貴公司的執行董事於2015年1月5日獲委任，而貴公司的非執行董事則於2015年4月17日獲委任。於有關期間，已付／應付貴公司董事(包括在成為貴公司董事前就擔任集團實體的僱員所提供服務支付的薪酬)的薪酬詳情載列如下：

	截至12月31日止年度			截至5月31日止期間		
	2012年	2013年	2014年	2014年	2015年	
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	
董事袍金	—	—	—	—	150	
其他薪酬						
— 薪金及其他福利	888	888	897	370	634	
— 酌情花紅	156	200	212	88	—	
— 退休福利計劃供款	24	28	28	12	12	
— 股份付款	—	—	—	—	577	
	<u>1,068</u>	<u>1,116</u>	<u>1,137</u>	<u>470</u>	<u>1,373</u>	
	薪金及其他 袍金	薪金及其他 福利	退休福利計 酌情花紅	退休福利計 劃供款	股份付款	合計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元

截至2012年12月31日止年度

執行董事						
劉建先生	—	240	30	6	—	276
陳卓女士	—	216	42	6	—	264
梁兵先生	—	216	42	6	—	264
龍為民先生	—	216	42	6	—	264
	<u>—</u>	<u>888</u>	<u>156</u>	<u>24</u>	<u>—</u>	<u>1,068</u>



附錄一

會計師報告

	薪金及其他		退休福利計			合計
	袍金	福利	酌情花紅	劃供款	股份付款	
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
截至2013年12月31日止年度						
執行董事						
劉建先生	—	240	50	7	—	297
陳卓女士	—	216	50	7	—	273
梁兵先生	—	216	50	7	—	273
龍為民先生	—	216	50	7	—	273
	<u>—</u>	<u>888</u>	<u>200</u>	<u>28</u>	<u>—</u>	<u>1,116</u>
截至2014年12月31日止年度						
執行董事						
劉建先生	—	243	53	7	—	303
陳卓女士	—	218	53	7	—	278
梁兵先生	—	218	53	7	—	278
龍為民先生	—	218	53	7	—	278
	<u>—</u>	<u>897</u>	<u>212</u>	<u>28</u>	<u>—</u>	<u>1,137</u>
截至2014年5月31日止期間 (未經審核)						
執行董事						
劉建先生	—	100	22	3	—	125
陳卓女士	—	90	22	3	—	115
梁兵先生	—	90	22	3	—	115
龍為民先生	—	90	22	3	—	115
	<u>—</u>	<u>370</u>	<u>88</u>	<u>12</u>	<u>—</u>	<u>470</u>

附錄一

會計師報告

	薪金及其他		退休福利計			合計
	袍金	福利	酌情花紅	劃供款	股份付款	
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
截至2015年5月31日 止期間						
執行董事						
劉建先生	51	131	—	3	41	226
陳卓女士	25	115	—	3	41	184
梁兵先生	25	115	—	3	41	184
龍為民先生	25	115	—	3	41	184
非執行董事						
衛哲先生	12	—	—	—	366	378
吳綺敏女士	12	—	—	—	—	12
林曉波先生	—	158	—	—	47	205
	<u>150</u>	<u>634</u>	<u>—</u>	<u>12</u>	<u>577</u>	<u>1,373</u>

劉建先生為 貴集團最高行政人員及上文所披露彼之酬金包括彼於有關期間作為最高行政人員提供服務所得酬金。

酌情花紅乃根據廣東中奧於有關期間的財務業績釐定。

貴集團五名最高薪人士包括截至2012年、2013年及2014年12月31日止年度各年及截至2014年及2015年5月31日止期間的三名董事。截至2012年、2013年及2014年12月31日止年度及截至2014年及2015年5月31日止期間餘下兩名個人的薪酬按個別計算低於1,000,000港元，載列如下：

	截至12月31日止年度			截至5月31日止期間	
	2012年	2013年	2014年	2014年	2015年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
薪金及其他福利	401	681	555	277	334
酌情花紅	84	100	110	44	—
退休福利計劃供款	12	14	14	6	3
股份付款	—	—	—	—	69
	<u>497</u>	<u>795</u>	<u>679</u>	<u>327</u>	<u>406</u>

於有關期間，貴集團並無向任何董事或五名最高薪人士(包括董事及僱員)支付酬金作為其加入貴集團或加入貴集團後的獎勵或離職補償。此外，概無董事於有關期間放棄任何酬金。

#### 14. 年度／期間利潤

	截至12月31日止年度			截至5月31日止期間	
	2012年	2013年	2014年	2014年	2015年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
利潤經扣除以下各項而得出：					
董事酬金(附註13)	1,068	1,116	1,137	470	1,373
其他員工的薪金及其他福利	109,189	143,655	156,536	58,573	66,655
其他員工的退休福利計劃供款	7,911	7,992	9,244	3,919	4,137
股份付款開支(董事除外)	—	—	—	—	553
總員工成本	118,168	152,763	166,917	62,962	72,718
核數師薪酬	370	73	93	34	10
物業、廠房及設備折舊	1,608	2,009	4,563	1,839	1,918
無形資產攤銷	23	56	56	23	23

#### 15. 分派

廣東中奧於截至2012年、2013年及2014年12月31日止年度及截至2014年及2015年5月31日止期間向其當時權益持有人分別分派股息人民幣10,000,000元、零、人民幣12,500,000元、零(未經審核)及人民幣87,592,000元。

就截至2015年5月31日止期間宣派的股息而言，人民幣54,073,000元已被附註25所載的應收董事金額抵銷；人民幣20,000,000元以現金分派；而餘額則為就此預扣及支付的個別股息稅項。

派息率未予呈列，乃由於該等資料對本報告而並無意義。

#### 16. 每股盈利

於有關期間每股基本及攤薄盈利乃基於假設[編纂][歷史、重組及企業架構]及下文D部詳載的重組及資本化發行已於2012年1月1日生效而計算。

計算 貴公司擁有人應佔每股基本及攤薄盈利乃基於下列數據：

	截至12月31日止年度			截至5月31日止期間	
	2012年	2013年	2014年	2014年	2015年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
盈利					
計算每股基本及攤薄盈利之盈利 (如適用)(貴公司擁有人應佔 年度/期間利潤)	<u>12,796</u>	<u>33,070</u>	<u>56,031</u>	<u>19,969</u>	<u>17,016</u>
股份數目					
就計算以下各項所用普通股 加權平均數：					
— 每股基本盈利	<u>456,000,000</u>	<u>456,000,000</u>	<u>456,000,000</u>	<u>456,000,000</u>	<u>497,960,000</u>
— 每股攤薄盈利	<u>不適用</u>	<u>不適用</u>	<u>不適用</u>	<u>不適用</u>	<u>497,960,000</u>

截至2012年、2013年及2014年12月31日止年度各年及截至2014年5月31日止五個月期間並無潛在已發行普通股，故並無呈列該等年度/期間之每股攤薄盈利。

計算截至2015年5月31日止五個月期間的每股攤薄盈利並無假設 貴公司的購股權已獲行使，乃由於購股權的行使價高於該等股份於已發行在外期間的估計公平值；及並無計及Central Oscar及Decision Holdings認購股份的影響(定義見附註33)，乃由於其影響具反攤薄作用。

附錄一

會計師報告

17. 物業、廠房及設備

	租賃土地 及樓宇	租賃 物業裝修	傢俱、固定設施 及設備	汽車	合計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
<b>成本</b>					
於2012年1月1日	5,418	732	3,987	2,471	12,608
添置	—	—	1,048	1,615	2,663
收購附屬公司(附註35)	—	—	46	—	46
出售	—	—	(201)	—	(201)
於2012年12月31日	5,418	732	4,880	4,086	15,116
添置	—	265	5,182	921	6,368
出售	—	—	(43)	(213)	(256)
於2013年12月31日	5,418	997	10,019	4,794	21,228
添置	2,549	200	4,096	3,175	10,020
出售	—	—	(11)	(651)	(662)
於2014年12月31日	7,967	1,197	14,104	7,318	30,586
添置	76	—	1,140	662	1,878
收購附屬公司(附註35)	—	—	16	—	16
出售	—	—	(152)	(700)	(852)
於2015年5月31日	8,043	1,197	15,108	7,280	31,628
<b>折舊</b>					
於2012年1月1日	55	70	1,284	345	1,754
年度撥備	83	192	1,003	330	1,608
於出售時對銷	—	—	(109)	—	(109)
於2012年12月31日	138	262	2,178	675	3,253
年度撥備	114	192	1,234	469	2,009
於出售時對銷	—	—	(8)	(19)	(27)
於2013年12月31日	252	454	3,404	1,125	5,235
年度撥備	514	732	2,249	1,068	4,563
於出售時對銷	—	—	(3)	(330)	(333)
於2014年12月31日	766	1,186	5,650	1,863	9,465
期內撥備	215	11	1,036	656	1,918
於出售時對銷	—	—	(89)	(320)	(409)
於2015年5月31日	981	1,197	6,597	2,199	10,974
<b>賬面值</b>					
於2012年12月31日	5,280	470	2,702	3,411	11,863
於2013年12月31日	5,166	543	6,615	3,669	15,993
於2014年12月31日	7,201	11	8,454	5,455	21,121
於2015年5月31日	7,062	—	8,511	5,081	20,654

一棟於2014年購入的樓宇(於2014年12月31日及2015年5月31日的賬面值分別為人民幣429,000元及人民幣421,000元)的房產證尚在辦理取證手續，預期於截至2015年12月31日年度取得。

上述物業、廠房及設備項目乃以直線法按如下期間折舊：

租賃土地及樓宇	按20年租期
租賃物業裝修	3至5年
傢俱、固定設施及設備	3至5年
汽車	5至10年

租賃土地及樓宇位於香港境外，按長期租約租賃。

## 18. 收購物業的付款

截至2014年12月31日止年度，貴集團已就收購位於中國寧波的物業向一名獨立物業發展商作出付款人民幣44,000,000元。

於本報告日期，物業收購尚未完成。

## 19. 於聯營公司的權益

	於12月31日			於5月31日
	2012年	2013年	2014年	2015年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
投資成本，非上市	—	10,200	—	—
分佔收購後業績(扣除已收股息)	—	(424)	—	—
	—	9,776	—	—

貴集團於聯營公司的權益如下：

實體名稱	成立地點	成立日期	註冊資本 人民幣	所持擁有權權益比例					主要業務
				於12月31日			於5月31日	於本報告 日期	
				2012年	2013年	2014年	2015年		
				%	%	%	%		
恩施旅遊	中國	2013年6月7日	20,000	不適用	34 (附註a)	— (附註b)	—	—	提供旅遊服務
恩施開發	中國	2013年6月7日	10,000	不適用	34 (附註a)	— (附註b)	—	—	提供旅遊服務
廣州奧業	中國	2014年5月6日	7,000	不適用	不適用	— (附註c)	—	—	提供體育類服務

附註：

- (a) 於2013年6月，根據股東協議，貴集團擁有恩施旅遊及恩施開發34%股權並於各自股東大會上擁有34%投票權，股東大會為對重大影響恩施旅遊及恩施開發的回報的相關業務作出指示的監管機構。除貴集團外，恩施旅遊及恩施開發的其他兩名股東按於恩施旅遊及恩施開發的相同比例分別持有餘下46%及20%股權。相關業務須經股東過半數票批准。由於貴集團於該等股東大會中持有不超過半數投票權，恩施旅遊及恩施開發入賬列作貴集團的聯營公司。
- (b) 於2014年9月，恩施旅遊及恩施開發撤銷註冊及貴集團因此終止確認於恩施旅遊及恩施開發的股權。撤銷註冊並無錄得收益或虧損，因為撤銷註冊於聯營公司的權益時收取的所得款項與恩施旅遊及恩施開發於撤銷註冊日期的可辨認資產淨值的公平值之間並無差額。
- (c) 於2014年5月，根據股東協議，貴公司全資附屬公司中奧建設擁有廣州奧業40%股權並於其股東大會上擁有40%投票權，股東大會為對重大影響廣州奧業的回報的相關業務作出指示的監管機構。除貴集團外，廣州奧業有一名控股股東，其持有餘下60%股權及委任唯一董事。相關業務須經股東過半數票批准。由於貴集團於股東大會中持有不超過半數投票權，廣州奧業於注資日期入賬列作貴集團的聯營公司。於2014年12月，貴集團向一名獨立第三方出售其於中奧建設的全部股權，及廣州奧業因此亦於截至2014年12月31日止年度被出售。

根據香港財務報告準則所編制有關貴集團的重要聯營公司的財務資料概要載列如下：

#### 恩施旅遊

	於12月31日			於5月31日	
	2012年	2013年	2014年	2014年	2015年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
流動資產	—	19,692	—	—	—
總資產	—	19,692	—	—	—
貴集團分佔資產淨值	—	6,695	—	—	—
	截至12月31日止年度			截至5月31日止期間	
	2012年	2013年	2014年	2014年	2015年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
年/期內虧損	—	309	296	282	—
貴集團分佔虧損	—	105	101	96	—

於截至2014年12月31日止年度，恩施旅遊撤銷註冊。

附錄一

會計師報告

非重大聯營公司的財務資料載列如下：

	截至12月31日止年度			截至5月31日止期間	
	2012年	2013年	2014年	2014年	2015年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
非個別重大的聯營公司的 資料匯總					
貴集團分佔虧損	—	319	569	506	—

(未經審核)

20. 於合營企業的權益

	於12月31日			於5月31日	
	2012年	2013年	2014年	2015年	
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
投資成本，非上市	—	—	900	900	
分佔收購後業績(扣除已收股息)	—	—	(98)	(103)	
	—	—	802	797	

實體名稱	成立地點	成立日期	註冊資本 人民幣	所持擁有權權益比例					主要業務
				於12月31日			於5月31日		
				2012年	2013年	2014年	2015年	於本報告日期	
				%	%	%	%	%	
寧波迪賽	中國	2009年7月14日	1,500	—	—	60 (附註a)	60	60	暫無營業
廣州到家	中國	2014年3月14日	1,000	不適用	不適用	— (附註b)	—	—	暫無營業

附註：

- (a) 於截至2014年12月31日止年度，貴集團收購寧波迪賽60%股權，代價為人民幣900,000元，與其公平值相若，因為寧波迪賽僅持有銀行結餘及現金。根據寧波迪賽的公司章程，有關業務的決策規定須經權益持有人的一致同意及批准。寧波迪賽被視為貴公司的合營企業。
- (b) 廣州到家於2014年3月14日由廣東中奧(貴公司全資附屬公司)、金果創新(北京)科技有限公司(「北京金果」)及廣州久盛計算機軟件有限公司(「廣州久盛」)成立。貴集團及其他兩間合營企業分別持有60%、20%及20%股權。根據廣州到家的公司章程，董事會參與廣州到家的日常營運及管理，作出相關業務決策時須董事一致同意。各投資者不得在未經其他方一致同意情況下指導業務，且各方不得個別控制廣州到家，因此貴集團將於廣州到家的權益分類為於合營企業的權益(貴集團注資人民幣600,000元)。



2014年10月，廣東中奧從北京金果收購廣州到家額外20%股權，代價為人民幣300,000元。2014年11月，廣東中奧向廣州久盛出售廣州到家的5%股權，代價為人民幣19,000元。轉讓交易完成後，廣州到家由廣東中奧及廣州久盛分別持有75%及25%權益。

2014年11月，廣州到家經修訂公司章程獲採納並生效，其規定董事會由5名董事組成，其中4名董事由廣東中奧委任，餘下1名董事由廣州久盛委任，作出相關業務決策時須獲得董事過半數表決通過。考慮到有關事實及情況，貴集團管理層認為，貴集團對廣州到家有控制權，因此貴集團自此將廣州到家分類為附屬公司。

2014年11月，貴集團視作收購廣州到家一間附屬公司75%股權。詳情於附註35中披露。

	截至12月31日止年度			截至5月31日止期間	
	2012年	2013年	2014年	2014年	2015年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
非個別重大的合營企業的資料匯總				(未經審核)	
貴集團分佔虧損	—	—	98	74	5

## 21. 商譽

人民幣千元

### 成本及賬面值

於截至2012年12月31日止年度(附註35)、於2012年、2013年及

2014年12月31日及2015年5月31日因收購一間附屬公司而產生

41

為了進行減值測試，上述商譽已分配至杭州綠都的現金產生單位(「現金產生單位」)，杭州綠都在華東華中地區進行物業管理服務。

貴集團管理層釐定其包含商譽的現金產生單位於有關期間並無減值。

現金產生單位的可收回金額根據使用價值計算釐定。該計算使用根據經管理層批准涵蓋五年期間之財務預算及每年15%之貼現率作出之現金流量預測。五年期間後之現金流量乃使用2%之增長率推算。

預算期間現金產生單位的現金流量預測乃基於管理層對現金流入／流出的估計，包括收益、毛利、經營開支及營運資金需求。假設及估計基於現金產生單位的過往表現及管理層對市場發展之預期。

## 22. 無形資產

	<u>物業管理合同</u>
	人民幣千元
<b>成本</b>	
於截至2012年12月31日止年度、於2012年、2013年及 2014年12月31日及2015年5月31日因收購一間附屬公司而產生	<u>280</u>
<b>攤銷</b>	
截至2012年12月31日止年度及於2012年12月31日的支出	23
年內支出	<u>56</u>
於2013年12月31日	79
年內支出	<u>56</u>
於2014年12月31日	135
期內支出	<u>23</u>
於2015年5月31日	<u>158</u>
<b>賬面值</b>	
於2012年12月31日	<u><u>257</u></u>
於2013年12月31日	<u><u>201</u></u>
於2014年12月31日	<u><u>145</u></u>
於2015年5月31日	<u><u>122</u></u>

上述無形資產可使用年期有限。該等無形資產以直線法於5年內攤銷。

### 23. 遞延稅項

為於綜合財務狀況表呈列，在財務報告上的遞延稅項結餘分析如下：

	截至12月31日止年度			於2015年
	2012年	2013年	2014年	5月31日
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
遞延稅項資產	2,186	3,819	7,282	8,899
遞延稅項負債	—	—	—	(786)
	<u>2,186</u>	<u>3,819</u>	<u>7,282</u>	<u>8,113</u>

於有關期間確認的主要遞延稅項資產(負債)及其變動如下：

	就貿易應收款項呆賬作出的撥備	中國附屬公司的未分派盈利	總計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
於2012年1月1日	708	—	708
計入損益	<u>1,478</u>	<u>—</u>	<u>1,478</u>
於2012年12月31日	2,186	—	2,186
計入損益	<u>1,633</u>	<u>—</u>	<u>1,633</u>
於2013年12月31日	3,819	—	3,819
計入損益	<u>3,463</u>	<u>—</u>	<u>3,463</u>
於2014年12月31日	7,282	—	7,282
於利潤計入(扣除)	<u>1,617</u>	<u>(786)</u>	<u>831</u>
於2015年5月31日	<u>8,899</u>	<u>(786)</u>	<u>8,113</u>

於報告期末，截至2012年、2013年及2014年12月31日及2015年5月31日，貴集團分別有未動用稅項虧損人民幣2,007,000元、人民幣730,000元、人民幣548,000元及人民幣1,151,000元可用於抵銷未來利潤。由於未來利潤來源的不可預測性，並無就稅項虧損確認任何遞延稅項資產。根據中國相關法律法規，報告期末的未確認稅項虧損將於下列年度到期：

	<u>2012年</u>	<u>2013年</u>	<u>2014年</u>	<u>2015年</u> <u>5月31日</u>
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
2014年	697	—	—	—
2015年	455	—	—	—
2016年	855	730	—	—
2019年	—	—	548	548
2020年	—	—	—	603
	<u>2,007</u>	<u>730</u>	<u>548</u>	<u>1,151</u>

於2012年、2013年及2014年12月31日及2015年5月31日，貴集團有關其他應收款項減值虧損的可抵扣暫時差額分別為人民幣4,252,000元、人民幣5,701,000元、人民幣8,308,000元及人民幣8,308,000元。由於應課稅利潤不大可能用以抵銷可抵扣暫時差額，故並無就該等可抵扣暫時差額確認遞延稅項資產。

附錄一

會計師報告

24. 貿易及其他應收款項

	附註	於12月31日			於5月31日
		2012年	2013年	2014年	2015年
		人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
貿易應收款項		40,222	68,613	87,060	141,131
減：呆賬準備		(8,742)	(15,275)	(29,127)	(35,593)
貿易應收款項總額		<u>31,480</u>	<u>53,338</u>	<u>57,933</u>	<u>105,538</u>
其他應收款項：					
按金	(a)	1,771	2,514	2,841	2,330
向員工墊款		3,080	3,689	4,908	8,783
預付款項		4,702	4,032	7,235	12,679
代表住戶付款	(b)	6,039	8,375	10,323	13,324
與出售一間附屬公司 有關之應收代價 (附註36)		—	—	3,031	3,031
其他可收回稅項		352	710	12	1,253
其他		1,513	644	1,222	1,617
		<u>17,457</u>	<u>19,964</u>	<u>29,572</u>	<u>43,017</u>
減：呆賬準備		(4,252)	(5,701)	(8,308)	(8,308)
其他應收款項總額		<u>13,205</u>	<u>14,263</u>	<u>21,264</u>	<u>34,709</u>
總計		<u><u>44,685</u></u>	<u><u>67,601</u></u>	<u><u>79,197</u></u>	<u><u>140,247</u></u>

附註：

(a) 結餘指向社區住戶公用設備供應商支付的按金。

(b) 結餘指為結算公用設備供應商的公用設備賬單代表社區住戶所作出的付款。

貿易應收款項主要來自物業管理服務收入。

業主及物業發展商須於即期票據發出後45日內結算提供物業管理服務所產生的物業管理服務收入。來自物業管理服務的物業管理服務收入一般於向業主及物業發展商發出即期票據後30日至90日內結算。

## 附錄一

## 會計師報告

以下為於各報告期末按即期票據日期(與相關收益確認日期相若)呈列的貿易應收款項的賬齡分析：

	於12月31日			於5月31日
	2012年	2013年	2014年	2015年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
0至30日	15,655	14,658	12,883	21,776
31至90日	9,051	11,249	13,629	31,999
91至180日	4,982	12,610	12,009	27,303
181至365日	1,792	12,233	15,524	14,581
一年以上	—	2,588	3,888	9,879
	<u>31,480</u>	<u>53,338</u>	<u>57,933</u>	<u>105,538</u>

客戶獲授信貸限額每年覆核一次。在釐定貿易應收款項的可收回性時，貴集團考慮自初步授出信貸日期起至報告期末貿易應收款項的信貸質量有否任何變動，並認為毋須就該等既無逾期亦未減值且與貴集團有良好還款記錄的結餘計提減值。

於2012年、2013年及2014年12月31日及2015年5月31日總賬面值分別為人民幣12,204,000元、人民幣34,160,000元、人民幣38,142,000元及人民幣67,684,000元的應收賬款已計入貴集團貿易應收款項結餘，該等應收賬款於報告期末逾期，而貴集團並未就相關減值虧損作出撥備。貴集團並無就該等結餘持有任何抵押品。

在釐定物業管理服務的貿易應收款項的可收回性時，貴集團估計於貴集團所管理各個社區的貿易應收款項的可收回金額。考慮到各項貿易應收款項的其後結付情況，減值準備主要就位於華東華中地區及華南地區獲提供物業管理服務的若干社區而作出，貴集團管理層認為已就未償付貿易應收款項結餘提計所需的減值準備。

### 逾期但並無減值的貿易應收款項賬齡

	於12月31日			於5月31日
	2012年	2013年	2014年	2015年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
0至90日	5,430	6,729	6,721	15,921
91至180日	4,982	12,610	12,009	27,303
181至365日	1,792	12,233	15,524	14,581
一年以上	—	2,588	3,888	9,879
	<u>12,204</u>	<u>34,160</u>	<u>38,142</u>	<u>67,684</u>

附錄一

會計師報告

貿易及其他應收款項呆賬準備的變動

	於12月31日			於5月31日
	2012年	2013年	2014年	2015年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
報告期初的結餘	6,680	12,994	20,976	37,435
已確認應收款項減值虧損	6,314	7,982	16,459	6,466
報告期末的結餘	<u>12,994</u>	<u>20,976</u>	<u>37,435</u>	<u>43,901</u>

總結餘分別為人民幣12,994,000元、人民幣20,976,000元、人民幣37,435,000元及人民幣43,901,000元的個別已減值貿易及其他應收款項已計入應收賬款呆賬準備。參照該等應收賬款的過往收款經驗，該等結餘可能無法收回。貴集團並無就該等結餘持有任何抵押品。

25. 應收董事款項

應收董事款項詳情如下：

董事姓名	於1月1日	於12月31日		於5月31日	
	2012年	2012年	2013年	2014年	2015年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
劉建先生	14,261	22,285	50,424	47,347	3,468
梁兵先生	2,341	1,400	2,442	7,687	—
龍為民先生	1,879	1,400	1,460	4,486	—
陳卓女士	111	—	—	318	—
	<u>18,592</u>	<u>25,085</u>	<u>54,326</u>	<u>59,838</u>	<u>3,468</u>

款項乃屬非貿易性質、無抵押、免息及須按要求償還。

貴公司向其股東宣派及分派股息時，於截至2015年5月31日止期間的應收董事款項人民幣54,073,000元已被抵銷。

貴集團董事認為，於2015年5月31日的結餘將於 貴公司[編纂]於聯交所上市後結算。

附錄一

會計師報告

董事姓名	於下列期間最高未付金額			
	截至12月31日止年度			截至5月31日
	2012年	2013年	2014年	止期間
	2012年	2013年	2014年	2015年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
劉建先生	28,900	51,703	57,734	54,460
梁兵先生	2,341	2,442	8,524	12,722
龍為民先生	1,879	1,460	6,486	8,721
陳卓女士	111	—	351	7,639

26. 應收關聯方款項

應收一名關聯方款項詳情如下：

關聯方名稱	於1月1日	於12月31日			於5月31日
	2012年	2012年	2013年	2014年	2015年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
廣州迅華	3,146	550	1,115	1,000	1,000

廣州迅華	於下列期間最高未付金額			
	截至12月31日止年度			截至5月31日
	2012年	2013年	2014年	止期間
	2012年	2013年	2014年	2015年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
廣州迅華	950	1,115	1,048	1,000

應收廣州迅華電氣技術有限公司(「廣州迅華」)的款項乃屬非貿易性質、無抵押、免息及須按要求償還。



廣州迅華於中國成立，提供電氣照明服務。該公司由劉建先生控制，因此分類為貴集團的關聯方。

貴集團董事認為，應收廣州迅華結餘將於貴公司股份於聯交所[編纂]後結算。

## 27. 指定為按公平值計入損益的金融資產

於截至2012年、2013年及2014年12月31日止年度內，貴集團已與銀行訂立若干結構性存款合約。回報及本金額並未得到相關銀行的擔保。於初步確認時，全部合併合約已分類為指定為按公平值計入損益的金融資產。截至2012年、2013年及2014年12月31日止年度，合約所述預期回報率介乎每年2%至10%。於截至2015年5月31日止期間，概無與銀行訂立上述結構性存款合約。

由於有關合約於各自報告期末之前已悉數贖回，因此於2013年及2014年12月31日並無結餘。貴集團管理層認為，於2012年12月31日結構性存款的公平值與其本金額相若。貴集團於2012年12月31日持有的所有結構性存款隨後已於截至2013年12月31日止年度內按其本金額連同與預期回報相若的回報進行結算。

## 28. 銀行結餘及現金

於截至2012年、2013年及2014年12月31日止年度及截至2015年5月31日止期間，銀行結餘按現行市場利率計息，利率分別介乎每年0.4%至2.3%、每年0.4%至1.5%、每年0.4%至1.5%及每年0.01%至1.5%。

以原本貨幣計值的銀行結餘及現金如下：

	於12月31日			於5月31日
	2012年	2013年	2014年	2015年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
人民幣	6,185	44,746	65,618	26,522
美元	—	—	—	192,359
港元	—	—	—	5,399
	<u>6,185</u>	<u>44,746</u>	<u>65,618</u>	<u>224,280</u>

附錄一

會計師報告

29. 貿易及其他應付款項

	附註	於12月31日			於5月31日
		2012年	2013年	2014年	2015年
		人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
貿易應付款項		15,683	23,766	23,168	26,675
其他應付款項：					
代表住戶收款	(a)	19,298	32,412	37,064	38,148
預收款項	(b)	27,614	27,826	32,123	56,631
已收按金	(c)	13,392	23,423	23,773	24,728
累計員工成本		10,390	16,171	22,837	18,687
累計[編纂]開支		—	—	—	[編纂]
其他應付稅項		4,127	4,656	6,942	17,300
其他		1,241	1,024	3,286	4,335
其他應付款項總額		76,062	105,512	126,025	168,227
總計		91,745	129,278	149,193	194,902

附註：

- (a) 結餘指代表社區住戶收款以結算來自公用設備供應商的公用設備賬單。
- (b) 結餘指客戶為結算管理服務費作出的墊款。
- (c) 結餘指社區處於物業翻新期間時由社區住戶支付的按金。

於有關期間內，供應商向貴集團授出的信貸期介乎3日至90日。以下為於各報告期末按發票日期呈列的貿易應付款項的賬齡分析：

	於12月31日			於5月31日
	2012年	2013年	2014年	2015年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
0-60日	14,786	22,170	18,703	17,480
61-180日	581	1,227	3,152	8,098
181-365日	104	138	804	748
1年以上	212	231	509	349
	15,683	23,766	23,168	26,675

### 30. 應付董事款項

應付董事款項之詳情如下：

董事姓名	於12月31日			於5月31日
	2012年	2013年	2014年	2015年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
梁兵先生	—	—	—	92
龍為民先生	—	—	—	4,094
陳卓女士	—	—	—	5,175
	—	—	—	9,361

有關款項為非貿易性質、無擔保、不計息及應要求償還。

貴集團管理層認為，該等結餘將於 貴公司股份於聯交所[編纂]時結清。

### 31. 應付關聯方款項

應付關聯方款項詳情如下：

關聯方名稱	於12月31日			於5月31日
	2012年	2013年	2014年	2015年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
廣東雅博物業服務有限公司 (「廣東雅博」)	1,313	1,275	—	—
廣州迅華	85	238	72	13
	1,398	1,513	72	13

應付廣東雅博的款項乃屬非貿易性質、無抵押、免息及須按要求償還。

廣東雅博於中國成立，提供物業管理服務。該公司由劉建先生控制，因此於2014年11月13日之前分類為關聯方。劉建先生於2014年11月13日向一名獨立第三方出售其於廣東雅博的全部股權，此後廣東雅博不再為關聯方。

貴集團董事認為，於2015年5月31日的結餘將於 貴公司股份於聯交所[編纂]後結算。

應付廣州迅華款項乃屬貿易性質，獲授予由發出發票起計30日的信貸期，且於各報告期末按發票日期計算賬齡為30日內。

### 32. 借款

	於12月31日			於5月31日
	2012年	2013年	2014年	2015年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
無抵押及有擔保銀行借款	—	—	12,000	11,016
應償還賬面值				
一年內	—	—	2,361	2,361
超過一年，但不超過兩年	—	—	2,361	2,361
超過兩年，但不超過五年	—	—	7,278	6,294
	—	—	12,000	11,016
減：流動負債項下所列於				
一年內到期的金額	—	—	(2,361)	(2,361)
一年後到期的金額	—	—	9,639	8,655

到期金額以相關貸款協議載列的預定還款日期為基準。銀行借款以人民幣計值。於2014年12月31日及2015年5月31日，與貴集團借款有關的合同利率為基準利率的115%，實際利率為每年6.9%。財務擔保由獨立物業發展商（詳情見附註18）及廣東中奧提供。

### 33. 指定為按公平值計入損益的金融負債

於2015年2月3日，劉建先生、陳卓女士、梁兵先生、龍為民先生、貴公司和啟昌國際有限公司（「啟昌」）（為本公司的直接及最終控股公司）與兩名獨立第三方Central Oscar Holdings Limited（「Central Oscar」）及上海恒璣資產管理中心（有限合夥）（「上海恒璣」）訂立（其中包括）購股協議及股東協議（「股東協議」），其後指定上海恒璣的全資附屬公司Decision Holding Limited（「Decision Holdings」）於2015年4月17日訂立更替協議，以負起上

海恒璣於購股協議下的一切權利及責任。根據該等協議，貴公司同意向Central Oscar及Decision Holdings發行及配發，而Central Oscar及Decision Holdings同意分別按認購價20,000,000美元及12,000,000美元(相當於人民幣123,014,000元及人民幣73,878,000元)，認購150及90股普通股(「Central Oscar及Decision Holdings認購股份」)。該等股份於2015年4月17日發行。

根據股東協議，貴公司分別向Central Oscar及Decision Holdings授出期權(「認沽期權」)，倘貴公司股份的首始[編纂](如股東協議所載「合資格首次公開發售」)並無於自2015年4月17日當日起五年內完成(即2020年4月16日，到期日期)，或認沽期權提早出現引發股東協議內訂明的事件，則Central Oscar及Decision Holdings將有選擇權要求啟昌購買當時由Central Oscar及Decision Holdings持有的全數(而非部分)Central Oscar及Decision Holdings認購股份，並以相等於Central Oscar及Decision Holdings認購總數的美元金額支付，另加按每年10%計算的回報減去Central Oscar及Decision Holdings收取的任何股息或分派。有關認沽期權將於合資格首次公開發售結束時失效。

貴公司董事及股東劉建先生、陳卓女士、龍為民先生、梁兵先生，以及若干於英屬處女群島註冊成立且持有啟昌、本公司若干附屬公司(包括中奧控股、中奧香港、廣東中奧、廣州白金、杭州華昌、杭州綠都及廣州邁越)的全數股權的公司，以及本公司的合營企業(包括寧波迪賽及廣州到家)，會共同及個別地與啟昌就啟昌的責任承擔責任。

由於貴集團向Central Oscar及Decision Holdings還款的責任視乎貴集團控制以外的事件而定，而當彼等日後行使有關權利時貴集團並無權無條件避免付款。貴公司已將上述認購股份及認沽期權整體呈列為指定為按公平值計入損益的金融負債。倘貴公司於2015年4月17日當日起五年內完成合資格首次公開發售，認沽期權將告失效而Central Oscar及Decision Holdings認購股份將重新分類為貴公司股本，而Central Oscar及Decision Holdings認購股份面值與當時Central Oscar及Decision Holdings認購股份公平值之間的差額則計入貴公司股份溢價中。貴公司董事認為於初始確認日期至2015年5月31日期間，指定為按公平值計入損益的金融負債的公平值並無重大變動。

認購股份的合約利率為每年10%，而截至2015年5月31日止期間產生的利息成本人民幣2,258,000元已計入損益。

### 34. 實繳資本／股本

貴集團於2012年1月以及2012年及2013年12月31日的實繳股本乃指廣東中奧的已繳足註冊股本人民幣10,000,000元。貴集團於2014年12月31日的實繳股本包括廣東中奧的已繳足註冊股本人民幣10,000,000元及中奧控股的已發行股本1美元。

附錄一

會計師報告

貴集團於2015年5月31日的股本指 貴公司(於2015年1月5日註冊成立)已發行股本，內容如下。

	<u>股份數目</u>	<u>面值</u>
每股面值0.01港元的普通股：		
法定：		
於註冊成立日期及2015年5月31日	<u>38,000,000</u>	<u>380,000 港元</u>
已發行及繳足：		
於註冊成立日期(附註1)	100	1.0 港元
向[編纂]投資者發行新股份(附註2)	240	—
向直接及最終控股公司發行新股(附註3)	<u>660</u>	<u>6.6 港元</u>
	<u>1,000</u>	<u>7.6 港元</u>

附註：

- (1) 於註冊成立日期，100股每股面值0.01港元的股份獲配發及發行予其直接控股公司。
- (2) 誠如上文附註33所載，於2015年2月3日，貴公司同意向Central Oscar及Decision Holdings發行及配發，而Central Oscar及Decision Holdings同意分別按認購價20,000,000美元及12,000,000美元，認購貴公司150及90股普通股。有關股份已根據工具的條款列賬為指定為按公平值計入損益的金融負債。
- (3) 於2015年4月17日，貴公司660股每股面值0.01港元的額外股份獲進一步按6.6港元配發及發行予其直接及最終控股公司。
- (4) 有關股份發行及配發於2015年4月17日及2015年5月31日完成後，直接控股公司、Central Oscar及Decision Holdings分別持有貴公司760股股份、150股股份及90股股份。所有新股於各方面與當時現有股份享有同等權益。

### 35. 收購／視作收購附屬公司

#### (a) 收購業務

<u>已收購附屬公司名稱</u>	<u>成立地點</u>	<u>收購日期</u>	<u>已收購股權</u>	<u>代價</u>	<u>主要業務</u>
------------------	-------------	-------------	--------------	-----------	-------------

人民幣千元

截至2012年12月31日

止年度

杭州綠都	中國	2012年8月1日	100%	—	提供物業 (附註) 管理服務
------	----	-----------	------	---	-------------------

於截至2012年12月31日止年度，貴集團向獨立第三方收購杭州綠都的100%股本權益。杭州綠都從事提供物業管理服務，收購該公司旨在持續擴充貴集團的物業管理服務。

已轉讓代價

於2012年

12月31日

人民幣千元

已付現金代價

—

(附註)

附註：該代價低於人民幣1,000元。

收購相關成本極低且未計入收購成本內，而於產生期間在綜合損益及其他全面收益表「行政開支」項目內確認作開支。

附錄一

會計師報告

於收購日期確認的資產及負債

	於2012年
	12月31日
	人民幣千元
已收購負債淨額	
物業、廠房及設備	46
無形資產	280
貿易及其他應收款項	980
銀行結餘及現金	279
貿易及其他應付款項	(1,626)
	<u>(41)</u>

截至2012年12月31日止年度於收購日期所購入貿易及其他應收款項的公平值人民幣980,000元乃與合約金額人民幣980,000元相同。

收購事項所產生的商譽

	於2012年
	12月31日
	人民幣千元
已轉讓代價	—
加：已收購已識別負債淨額的公平值	41
收購事項所產生的商譽	<u>41</u>

於截至2012年12月31日止年度收購一家附屬公司時產生商譽，是因為收購事項包括被收購人的未來盈利能力以及收購事項預期產生的未來經營協同效益。

於截至2012年12月31日止年度收購事項所產生的商譽預期不會就稅項目的予以扣減。



收購事項產生的現金流入淨額

	<u>於2012年</u> <u>12月31日</u> 人民幣千元
已付現金代價	—
減：已取得銀行結餘及現金	<u>(279)</u>
	<u>(279)</u>

收購事項對 貴集團業績的影響

於收購年度載入財務資料的被收購人所產生的收益及利潤如下：

	<u>截至2012年</u> <u>12月31日</u> <u>止年度</u> 人民幣千元
收益	1,923
年度利潤	<u>639</u>

倘若前述收購事項已於2012年1月1日完成，貴集團於截至2012年12月31日止年度的收益及利潤將會如下：

	<u>截至2012年</u> <u>12月31日</u> <u>止年度</u> 人民幣千元
收益	201,295
年度利潤	<u>12,958</u>

備考資料僅作說明用途，未必表示倘若收購事項已於2012年1月1日完成 貴集團於截至2012年12月31日止年度實際達致的收益及業績，或(如適用)擬屬對未來業績的預測。

附錄一

會計師報告

(b) 透過收購附屬公司收購資產及負債

已收購附屬公司名稱	成立地點	收購日期	已收購股權	代價
				人民幣千元
截至2013年12月31日止年度				
杭州華昌	中國	2013年8月1日	100%	1,000
截至2014年12月31日止年度				
廣州到家	中國	2014年11月29日	75%	— (附註a)
截至2015年5月31日止期間				
廣州邁越	中國	2015年4月15日	75%	— (附註b)

附註：

- (a) 於2014年11月前，貴集團持有廣州到家的75%股權，並將廣州到家劃分為合營企業(詳情載於附註20)。於2014年11月，廣州到家的經修訂公司章程已獲採納及生效，當中規定董事會由5名董事組成，其中4名董事由廣東中奧委任及餘下1名董事由廣州久盛委任，且就相關業務活動作出決策時須過半數董事投票通過。於考慮有關事實及情況後，貴集團管理層認為，貴集團有權控制廣州到家，因此貴集團自此將廣州到家劃分作附屬公司(「視作收購事項」)。
- (b) 廣州邁越乃由貴公司股東兼董事劉建先生與獨立第三方於2014年9月26日成立，該公司自其成立日期起一直暫無營業。於2015年4月15日，廣州穗雅(貴公司附屬公司)、廣州邁越及其股東訂立一系列結構性合同。經考慮事實及各種情況，貴集團管理層得出的結論是貴集團對廣州邁越擁有控制權，故貴集團自2015年4月15日起將廣州邁越分類為附屬公司。

於收購日期確認的資產及負債

	於12月31日		於5月31日
	2013年	2014年	2015年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
已收購資產淨值			
物業、廠房及設備	—	76	16
貿易及其他應收款項	—	68	1
銀行結餘及現金	1,000	1,000	341
貿易及其他應付款項	—	(144)	(100)
	<u>1,000</u>	<u>1,000</u>	<u>258</u>

收購事項產生的現金流入淨額

	於12月31日		於5月31日
	2013年	2014年	2015年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
已付現金代價	1,000	—	—
減：已取得銀行結餘及現金	(1,000)	(1,000)	(341)
	—	(1,000)	(341)

36. 出售附屬公司

截至2012年12月31日止年度

於2012年7月，貴集團按代價人民幣4元向一名獨立第三方出售其於佛山鉅隆的全部100%股權。

於出售日期佛山鉅隆的資產淨值如下：

	人民幣千元
出售資產淨額	
其他應收款項	86
其他應付款項	(84)
	2
已確認出售一間附屬公司虧損	(2)
	—
按以下方式支付：	
現金代價(附註)	—

附註：該代價少於人民幣1,000元。

截至2014年12月31日止年度

於截至2014年12月31日止年度，貴集團出售中奧酒店的90%股權及中奧建設的全部股權予一名獨立第三方，總代價為人民幣19,000,000元。於出售時，貴集團結欠上述已出售附屬公司款項人民幣15,969,000元。應付已出售附屬公司的款項人民幣15,969,000元已抵銷，故應收代價減少人民幣15,969,000元。因此，餘下應收代價為人民幣3,031,000元。

於出售日期中奧酒店及中奧建設的資產淨值如下：

	人民幣千元
已出售資產淨額	
於聯營公司的權益	2,800
銀行結餘及現金	<u>65</u>
	<u>2,865</u>
應收代價(附註24)	3,031
已出售資產淨值	(2,865)
非控股權益	<u>1,000</u>
出售收益	<u>1,166</u>
出售產生現金流出淨額：	
已出售銀行結餘及現金	<u>65</u>

應收遞延代價為無抵押、免息且將由買方於2015年12月31日或之前以現金結算。

### 37. 主要非現金交易

於截至2015年5月31日止期間，應收董事款項人民幣54,073,000元經已以 貴公司宣派及分派予 貴公司董事及股東劉建先生、陳卓女士、龍為民先生及梁兵先生的股息結清。

### 38. 經營租賃

貴集團作為承租人

	截至12月31日止年度			截至5月31日止期間	
	2012年	2013年	2014年	2014年	2015年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
根據經營租約就年內租賃物業已付最低租金	<u>448</u>	<u>748</u>	<u>970</u>	<u>170</u>	<u>670</u>

於各報告期末，貴集團根據於以下期間到期的有關辦公室物業及員工宿舍的不可撤銷經營租約擁有的未來最低租金承擔如下：

	員工宿舍			
	於12月31日			於5月31日
	2012年	2013年	2014年	2015年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
一年內	557	934	828	1,535
第二至第五年(包括首尾兩年)	281	763	464	767
五年以上	66	10	—	—
	<u>904</u>	<u>1,707</u>	<u>1,292</u>	<u>2,302</u>

經營租賃付款指 貴集團就其辦公室物業應付租金。租約經磋商釐定及租金乃就兩至十年的租期而釐定。

### 39. 資本承擔

	於12月31日			於5月31日
	2012年	2013年	2014年	2015年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
	就已訂約但未於財務資料撥備的 購買物業、廠房及設備承擔代價	<u>2,947</u>	<u>2,440</u>	<u>313</u>

### 40. 退休福利計劃

中國實體的僱員為中國政府營辦的國家管理退休福利計劃成員。貴集團須按其目前僱員每月基本薪金總額的12%至20%向退休福利計劃供款以為該項福利撥資。貴集團有關退休福利計劃的僅有責任是作出規定的供款。

截至2012年、2013年及2014年12月31日止年度及截至2014年及2015年5月31日止期間計入損益總成本分別達人民幣7,935,000元、人民幣8,020,000元、人民幣9,272,000元、人民幣3,931,000元(未經審核)及人民幣4,149,000元。

## 41. 關聯方披露

### (a) 關聯方交易

於有關期間，貴集團與關聯方訂立以下重大交易：

關連方	關係	交易	截至12月31日止年度			截至5月31日止期間	
			2012年	2013年	2014年	2014年	2015年
			人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
							(未經審核)
廣州迅華	受 貴公司股東兼董事劉建先生控制的公司	向 貴集團提供服務	1,097	1,622	1,761	850	1,012
		購買物業、廠房及設備	262	320	19	—	—
陳卓女士	貴公司股東兼董事	向 貴集團提供租賃服務	—	—	4	—	5
劉建先生	貴公司股東兼董事	向 貴集團提供租賃服務	—	—	—	—	11

貴集團管理層認為，除與陳卓女士進行的交易於 貴公司股份在聯交所[編纂]後繼續進行外，所有交易預期將於 貴公司股份在聯交所[編纂]後終止。

### (b) 主要管理層人員薪酬

於有關期間主要管理人員薪酬如下：

	截至12月31日止年度			截至5月31日止五個月期間	
	2012年	2013年	2014年	2014年	2015年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
					(未經審核)
短期僱員福利	1,466	1,560	1,310	557	1,118
離職後福利	31	35	47	14	17
股份付款	—	—	—	—	648
	<u>1,497</u>	<u>1,595</u>	<u>1,357</u>	<u>571</u>	<u>1,783</u>

主要管理人員薪酬乃經參考個人表現及市場趨勢後釐定。

## 42. [編纂]

[編纂]（「計劃」）乃根據2015年4月20日通過的決議案採納，以向貴集團的董事及合資格僱員提供獎勵為目的，並將於2021年4月17日期滿。根據計劃，貴公司董事會獲授權授予董事及合資格僱員購股權，讓該等人士認購貴公司股份。計劃的主要條款概要載於本文件附錄四「[編纂]」一節。

根據計劃授出的詳情如下：

承授人類別	授出日期	每股 行使價	歸屬期	可予行使期間
董事	2015年4月20日	1.72港元	2015年4月20日至 2016年6月30日 2015年4月20日至 2017年6月30日 2015年4月20日至 2018年6月30日	2016年6月30日至 2021年4月17日 2017年6月30日至 2021年4月17日 2018年6月30日至 2021年4月17日
僱員	2015年4月20日	1.72港元	2015年4月20日至 2016年6月30日 2015年4月20日至 2017年6月30日 2015年4月20日至 2018年6月30日	2016年6月30日至 2021年4月17日 2017年6月30日至 2021年4月17日 2018年6月30日至 2021年4月17日

附錄一

會計師報告

下表披露於截至2015年5月31日止期間由董事及合資格僱員持有的購股權變動：

承授人類別	授出日期	歸屬期	於2015年		於2015年	
			1月1日 未行使	期內授出	期內已行使	5月31日 未行使
貴公司董事	2015年4月20日	2015年4月20日至2016年6月30日	—	15,695	—	15,695
		2015年4月20日至2017年6月30日	—	8,688	—	8,688
		2015年4月20日至2018年6月30日	—	917	—	917
			<u>—</u>	<u>25,300</u>	<u>—</u>	<u>25,300</u>
僱員	2015年4月20日	2015年4月20日至2016年6月30日	—	10,211	—	10,211
		2015年4月20日至2017年6月30日	—	9,894	—	9,894
		2015年4月20日至2018年6月30日	—	11,314	—	11,314
			<u>—</u>	<u>31,419</u>	<u>—</u>	<u>31,419</u>
總計			<u>—</u>	<u>56,719</u>	<u>—</u>	<u>56,719</u>
於期末可予行使						<u>—</u>

貴公司要求購股權的若干承授人符合 貴集團截至2015年12月31日止年度業務經營中若干特定的個人表現目標。

購股權已採用二項式期權定價模式估計其公平值。已授出購股權的估計公平值為人民幣21,638,000元。計算購股權的公平值時使用的變數及假設，乃根據 貴公司管理層最佳估計釐定。購股權的價值隨若干主觀假設的變數而改變。該模式的輸入數據如下：

股價	1.72 港元
行使價	1.72 港元
預期波幅	35.60%
預期有效年期	5 年
無風險利率	0.98%
預期股息率	1.60%

截至2015年5月31日止期間， 貴集團就 貴公司授出的購股權確認總開支人民幣[編纂]元。



43. 貴公司財務狀況表

	於2015年
	5月31日
	人民幣千元
<b>非流動資產</b>	
於一間附屬公司的投資(附註a)	—
<b>流動資產</b>	
其他應收款項	4,764
應收一間附屬公司款項	1,894
銀行結餘及現金	192,680
	199,338
<b>流動負債</b>	
其他應付款項	11,321
應付一間附屬公司款項	4,464
	15,785
<b>流動資產淨值</b>	183,553
<b>總資產減流動負債</b>	183,553
<b>非流動負債</b>	
指定為按公平值計入損益的金融負債	194,979
<b>負債淨額</b>	(11,426)
<b>資本及儲備</b>	
股本	—
購股權儲備(附註b)	1,131
期內虧損	(12,557)
	(11,426)

附註：

- (a) 投資成本指 貴公司於中奧控股認購的1股面值1美元普通股。
- (b) 該款項為 貴公司購股權計劃項下的股份付款。

## B. 直接及最終控股公司

於重組完成後及直至2015年5月31日，貴公司的直接及最終控股公司為啟昌。

## C. 董事酬金

根據目前生效的安排，截至2015年12月31日止年度的董事酬金的匯總金額(不包括酌情花紅及股份付款開支)估計約為人民幣3,930,000元。

## D. 期後事項

以下為2015年5月31日後發生的重大事項：

- (i) 於2015年6月29日，劉建先生、陳卓女士、梁兵先生、龍為民先生、貴公司及啟昌與Central Oscar及Decision Holdings訂立(其中包括)股東協議修訂(「修訂」)。根據修訂，貴公司與若干貴公司附屬公司(包括中奧控股、中奧香港、廣東中奧、廣州白金、杭州華昌、杭州綠都及廣州邁越)以及貴公司的合營企業(包括寧波迪賽及廣州到家)不再共同及個別地承擔啟昌的責任(起初根據股東協議須承擔責任(詳情見附註33))。因此，Central Oscar及Decision Holdings認購股份(起初分類為貴集團指定為按公平值計入損益的金融負債)其後重新分類為貴公司於2015年6月29日的股權；
- (ii) 於2015年7月10日，貴公司向董事及合資格僱員授出可認購合共23,281,000股貴公司普通股之購股權。該購股權計劃的主要條款概述於本文件附錄四「[編纂]」一節；
- (iii) 於2015年7月17日，杭州壹到、廣東中奧(杭州壹到的直接控股公司)及羅濤先生(杭州壹到的僱員代表)訂立協議(「股權激勵—杭州壹到協議」)。根據股權激勵—杭州壹到協議，倘達成杭州壹到若干績效目標，杭州壹到高達33%的股權將於2018年4月30日前以零代價自廣東中奧轉移至負責杭州壹到的發展及營運的杭州壹到僱員(「該等僱員」)。於2019年4月30日或之前，該等僱員有權要求廣東中奧購回其根據股權激勵—杭州壹到協議收取的杭州壹到的全部股權，現金代價總額為人民幣22,000,000元。

股權激勵—杭州壹到協議的主要條款概要載於本文件「歷史、重組及企業架構」一節；

- (iv) 如上文A節附註35所載，貴公司附屬公司廣州穗雅於2015年4月15日通過廣州穗雅、廣州邁越及其股東(劉建先生及一名獨立第三方)訂立的結構性合同併入廣州邁越。貴公司股東兼董事劉建先生持有廣州邁越的75%股權。於2015年10月26日，廣州穗雅、廣州邁越及其股東以零代價訂立結構性合同的終止協議，自此，結構性合同不再生效。貴集團管理層斷定，貴集團不再持有廣州邁越的控制權，而貴集團財務資料於2015年10月26日後終止併入廣州邁越的財務資料；及
- (v) 於2015年11月5日，貴公司全體股東通過批准[編纂]附錄四「1.其他資料—C.股東於2015年11月5日通過的書面決議案」一段所載事項的書面決議案。其議決(其中包括)：通過增設[編纂]股每股面值0.01港元的新股份，將貴公司的法定股本由380,000港元增至[編纂]港元；及緊隨(i)段所述法定股本變動及待貴公司股份溢價賬因貴公司根據[編纂]發行發售股份而進賬後，貴公司董事獲授權將貴公司股份溢價賬之進賬款額[編纂]港元撥充資本，即動用該等款項按面值繳足[編纂]股股份。有關股份將按於貴公司[編纂]前一日名列貴公司股東名冊的股東據他們於貴公司持股比例向彼等配發及發行；及根據本決議案因此配發及發行的股份將在所有方面與當時現有已發行股份享有相同地位且貴公司董事獲授權落實有關資本化。

#### E. 結算日後財務報表

貴公司或其任何附屬公司概無編制於2015年5月31日後任何期間的經審核財務報表。

此 致

中興到家集團有限公司

列位董事 台照

麥格理資本證券股份有限公司

德勤•關黃陳方會計師行

香港執業會計師

謹啟

[編纂]

[編纂]

[編纂]

[編纂]

[編纂]

[編纂]



[編纂]

以下為本公司的組織章程大綱及組織章程細則若干條文及開曼群島公司法若干方面的概要。

本公司於2015年1月5日根據開曼群島法律第22章《公司法》(1961年第3號法例，經綜合及修訂)（「公司法」）在開曼群島註冊成立為獲豁免有限公司。本公司的組織章程大綱（「大綱」）及組織章程細則（「細則」）構成本公司的組織章程。

## 1. 組織章程大綱

- (a) 大綱列明(其中包括)本公司股東的責任以其當時各自持有股份的未繳股款(如有)為限，本公司的成立宗旨並無限制(包括作為一家投資公司)，且根據公司法第27(2)條規定，本公司擁有並能夠行使作為一個具有充分行為能力的自然人所應有全部職責的能力，而不論是否符合公司利益，本公司作為獲豁免公司，除為促進在開曼群島以外地區的業務外，本公司將不會在開曼群島與任何人士、商行或法團進行業務來往。
- (b) 本公司可通過特別決議案就大綱中任何宗旨、權力或其他事項對大綱作出更改。

## 2. 組織章程細則

細則乃於2015年11月5日採納。細則的若干條文概述如下：

### (a) 董事

#### (i) 配發及發行股份及認股權證的權力

在公司法及大綱和細則的規定，及賦予任何股份或任何類別股份持有人的任何特權的規限下，本公司可通過普通決議案決定(如無該項決定或該項決定並無作出特別規定，則由董事會決定)發行或附有有關股息、投票權、歸還資本或其他方面的權利或限制的任何股份。在公司法、任何指定證券交易所(定義見細則)的規則及大綱與細則的規限下，本公司可發行任何股份，惟本公司或其持有人有權贖回該等股份。

董事會可發行認股權證，授權其持有人按董事會不時決定的條款認購本公司股本中任何類別的股份或證券。

在遵照公司法、細則及(如適用)任何指定證券交易所(定義見細則)的規定，且不影響任何股份或任何類別股份當時所附的任何特權或限制的情況下，本公司所有未發行的股份得由董事會處置，董事會可全權決定按其認為適當的時間、代價、條款及條件向其認為適當的人士提呈售股建議或配發股份或就此授出購股權或以其他方式出售股份，惟股份不得以折讓價發行。

在配發、提呈售股建議、授出購股權或出售股份時，本公司或董事會均毋須向登記地址位於董事會認為尚未辦理註冊聲明或其他特別手續而於當地進行配發、提呈售股建議、授出購股權或出售股份即屬違法或不可行的任何地區或多個地區的股東或其他人士作出上述行動。就任何方面而言，因前句而受影響的股東不應成為或被視為另一類別的股東。

*(ii) 出售本公司或任何附屬公司資產的權力*

細則並無載列關於出售本公司或其任何附屬公司資產的明確規定，惟董事可行使及執行本公司可行使、辦理或批准並非細則或公司法規定須由本公司於股東大會行使或辦理的一切權力及事宜。

*(iii) 對離職的補償或付款*

根據細則，凡向任何董事或前任董事支付款項，作為離職的補償或與其退任有關的付款(不包括董事根據合約規定可享有者)，須由本公司在股東大會上批准。

*(iv) 給予董事的貸款或貸款擔保*

細則有條文禁止給予董事貸款。

*(v) 披露與本公司或其任何附屬公司所訂立的合約中所擁有的權益*

董事可於在職期間兼任本公司任何其他有酬勞的職務或職位(惟不可擔任本公司核數師)，任期及(在細則規限下)條款由董事會決定，除任何其他細則指明或規定的任何酬金外，董事還可收取兼任其他職位的額外酬金(不論為薪金、佣金、分享溢利或其他方式)。董事可出任或擔任本公司創辦或擁有權益的任何其他公司的董事或其他高級職員職位，或於該等公司擁有權益，而毋須向本公司或股東交代其因出任該等其他公司的董事、高級職員或股東，或在該等其他公司擁有權益而收取的酬金、溢利或其他利益。除細則另有規定外，董事會亦可以其認為適當的各種方式行使本公司持有或擁有的任何其他公司

的股份所賦予的投票權(包括投票贊成任命董事為該等其他公司的董事或高級職員的決議案，或投票贊成或規定向該等其他公司的董事或高級職員支付的酬金)。

在公司法及細則的規限下，任何董事或建議委任或候任董事概不應因其董事職位而失去與本公司訂立有關其兼任有酬勞職位或職務的合約、或以賣方、買方或任何其他身份與本公司訂立合約的資格。該等合約或董事於其中以任何方式擁有利益關係的任何其他合約或安排亦不得因此撤銷，而參與訂約或有此利益關係的董事毋須因其董事職務或由此而建立的信託關係，向本公司或股東交代其由任何此等合約或安排所獲得的酬金、溢利或其他利益。董事若知悉其於與本公司所訂立或建議訂立的合約或安排中有任何直接或間接的利益關係，必須於首次考慮訂立該合約或安排的董事會會議上申明其利益性質。若董事其後方知其與該合約或安排有利益關係，或在任何其他情況下，則須於知悉此項利益關係後的首次董事會會議上申明其利益性質。

董事不得就批准其或其任何緊密聯繫人士(定義見細則)有重大利益關係的合約、安排或其他建議的董事會決議案投票(亦不得計入法定人數內)，惟此限制不適用於下列事項：

- (aa) 就應本公司或其任何附屬公司的要求或為本公司或其任何附屬公司的利益由其或其任何緊密聯繫人士借出的款項或其或其任何緊密聯繫人士招致或承擔的義務而向該董事或其緊密聯繫人士提供任何抵押或彌償保證的任何合約或安排；
- (bb) 就董事本身或其緊密聯繫人士本身根據一項擔保或彌償保證或透過提供擔保而承擔全部或部分責任(不論個別或共同承擔)的本公司或其任何附屬公司債務或業務而向第三方提供任何抵押或彌償保證的任何合約或安排；
- (cc) 有關發售本公司或本公司可能創辦或擁有其中權益的任何其他公司的股份或債權證或其他證券以供認購或購買而董事或其緊密聯繫人士因參與售股建議的包銷或分包銷而擁有權益的任何合約或安排；

- (dd) 董事或其緊密聯繫人士僅因其／彼等持有本公司的股份或債權證或其他證券的權益而與其他持有本公司的股份或債權證或其他證券的人士以相同方式擁有權益的任何合約或安排；或
- (ee) 任何有關採納、修訂或執行購股權計劃、養老金或退休、身故或傷殘福利計劃或本公司或任何附屬公司董事、其緊密聯繫人士及僱員而設的其他安排的建議或安排，而該等建議或安排並無授予董事或其緊密聯繫人士任何與該等計劃或基金有關的類別人士一般所無的特權或利益。

(vi) 酬金

本公司可不時於股東大會上釐定董事的一般酬金，該等酬金(除經投票通過的決議案另有規定外)將按董事會協議的比例及方式分派，如未能達成協議，則由各董事平分，惟任何董事任職時間短於任期者，僅可按其任職時間比例收取酬金。董事亦有權預支或報銷因出席本公司任何董事會會議、委員會會議或股東大會或類別股份或債權證的獨立會議或執行董事職務而合理預期支出或已支出的所有旅費、酒店費及其他額外開支。

倘任何董事應本公司的要求往海外公幹或駐守海外，或提供董事會認為超逾董事日常職責範圍的服務，董事會可決定向該董事支付額外酬金(可以薪金、佣金或分享溢利或其他方式支付)，作為一般董事酬金以外的額外報酬或代替該等一般酬金。執行董事獲委任為董事總經理、聯席董事總經理、副董事總經理或其他行政人員可收取董事會不時釐定的酬金(可以薪金、佣金、分享溢利、其他方式或上述全部或任何方式支付)、其他福利(包括養老金及／或恩恤金及／或其他退休福利)及津貼。上述酬金可作為董事酬金以外的額外報酬或代替董事酬金。

董事會可為本公司僱員(此詞在本段及下段均包括可能擔任或已擔任本公司或其任何附屬公司任何行政職位或任何受薪職務的現任董事或前任董事)及前任僱員及彼等供養的人士或上述任何一類或多類人士，設立或同意或聯

同其他公司(指本公司的附屬公司或與本公司有業務聯繫的公司)設立養老金、疾病津貼或撫恤金、人壽保險或其他福利的計劃或基金，並由本公司負責供款。

董事會可在須遵守或毋須遵守任何條款或條件的情況下支付或訂立協議支付或給予可撤回或不可撤回的養老金或其他福利予僱員及前任僱員及彼等供養的人士或上述任何人士，包括該等僱員或前任僱員或彼等供養的人士根據上段所述計劃或基金已經或可以享有者(如有)以外的養老金或其他福利。在董事會認為適當的情況下，上述養老金或福利可在僱員預期實際退休前、實際退休時或實際退休後任何時間授予僱員。

*(vii) 退任、委任及免職*

在每屆股東週年大會上，當時三分之一的董事(若其人數並非三的倍數，則以最接近但不少於三分之一的人數)須輪席退任，惟每位董事須最少每三年於股東週年大會上退任一次。輪席退任的董事包括任何欲退任且不再膺選連任的董事。如此退任的任何其他董事乃自上次獲選連任或委任以來任期最長的董事，但若多名董事上次於同一日履任或獲選連任，則以抽籤決定須退任的董事(除非彼等另有協定)。概無規定董事到達某一年齡上限時必須退任。

董事有權不時及隨時委任任何人士為董事以填補臨時董事會空缺或增添董事至現行董事會。獲委任填補臨時空缺的任何董事須一直擔任該職務，直至舉行其獲委任後的首屆股東週年大會為止，並可於該大會上膺選連任，而獲委任新加入現行董事會的任何董事，則須擔任該職務直至本公司舉行下屆股東週年大會為止，並於該大會上合資格膺選連任。董事及替任董事均毋須持有本公司任何股份以符合資格。

本公司可通過一項普通決議案將任何任期末屆滿的董事免職(惟此舉不影響該董事就其與本公司間的任何合約遭違反所造成的損失而提出索償的權利)，而股東可於該董事被免職之大會上通過普通決議案委任另一名人士出任其職位。除非本公司於股東大會上另有決定，否則董事人數不得少於兩名。董事人數並無上限。

董事職位在下列情況下出缺：

- (aa) 董事在本公司當時的註冊辦事處向本公司提交書面通知表示辭職或在董事會會議上呈辭；
- (bb) 精神失常或身故；
- (cc) 無特別理由而連續六(6)個月缺席董事會會議(除非其委任替任董事出席)且董事會議決解除其職務；
- (dd) 宣佈破產或收到接管令或暫停還債或與債權人達成還款安排協議；
- (ee) 根據法律不得出任董事；
- (ff) 因任何法律條文或根據細則被免除董事職務。

董事會可不時委任一名或多名成員出任本公司的董事總經理、聯席董事總經理或副董事總經理或擔任任何其他工作或行政職位，任期及條款由董事會釐定，而董事會可撤銷或終止任何此等委任。董事會可將其任何權力、職權及酌情權授予由董事會認為合適的一名或多名董事及其他人士所組成的委員會，並可不時就任何人士或事宜全部或部分撤回有關授權或撤回委任及解散任何有關委員會，惟全部以此方式成立的委員會在行使獲授予的權力、職權及酌情權時，須遵守董事會不時施行的任何規例。

#### (viii) 借貸權力

董事會可行使本公司的所有權力以籌集或借用款項，根據公司法規定將(現時和將來的)全部或任何部分業務、物業及資產和本公司已撤銷的資本，無保留地或作為本公司或任何第三方的債務、負債或義務的抵押擔保，進行抵押或質押以發行本公司債權證、債券和其他證券。

註：此等條文大致上與細則相同，可以本公司的特別決議案批准作出修訂。

(ix) 董事會議事程序

董事會可於其認為合適時舉行處理事務的會議、休會及制訂會議規章。在任何會議上提出的事項須由大多數票贊成決定。倘出現同票情況，會議主席擁有額外或決定票。

(x) 董事及高級人員的登記冊

公司法及細則規定本公司須在其註冊辦事處存置董事及高級人員的登記冊，惟公眾不得查閱。該登記冊副本須提交開曼群島公司註冊處處長備案，而任何變動須於三十(30)日內知會公司註冊處處長。

(b) 修訂組織章程文件

本公司可透過在股東大會上通過特別決議案廢除、更改或修訂細則。細則訂明，更改大綱條文、修訂細則或更改本公司的名稱均須以特別決議案進行。

(c) 股本變更

本公司根據公司法有關條文可不時透過普通決議案：

- (i) 增加其股本，增加的數額及所分拆的股份面值概由決議案規定；
- (ii) 將其全部或任何部分股本匯總及分拆為面值高於現有股份的股本；
- (iii) 按本公司股東大會或董事決定將股份分拆成多個類別，惟不得影響之前賦予現有股份持有人享有的任何優先、遞延、合資格或特別權利、特權、條件或限制的任何特權；
- (iv) 將全部或部分股份再分拆為面值少於當時大綱規定數額的股份，惟不得違反公司法的條文，且有關再分拆股份的決議案可決定再分拆股份持有人之間，其中一股或更多股份可較其他股份有優先或其他特別權利，或有遞延權利或限制，而該等優先或其他特別權利、遞延權利或限制為本公司可附加於未發行或新股份者；或



- (v) 註銷任何於通過決議案之日尚未獲任何人士認購或同意認購的股份，並按註銷股份的面額削減其股本。

在符合公司法條文的情況下，本公司可透過特別決議案削減股本或資本贖回儲備或其他不可分派儲備。

**(d) 更改現有股份或各類別股份附有的權利**

在公司法的規限下，股份或任何類別股份附有的全部或任何特權，可經由不少於該類別已發行股份面值四分之三的持有人書面同意，或經由該類別股份持有人在另行召開的大會上通過特別決議案批准而更改、修訂或廢除，除非該類別股份的發行條款另有規定。細則中關於股東大會的條文經作出必要修訂後，將適用於該等另行召開的股東大會，惟大會所需的法定人數(續會除外)為最少持有或由受委代表持有該類別已發行股份面值三分之一的兩名人士。而任何續會的法定人數為兩名親自或委派代表出席的股東(不論其所持股份數目)。該類別股份的每名持有人每持有一股可投一票。

賦予任何股份或任何類別股份持有人的特別權利將不會因設立或發行與其享有同等權益的額外股份而視為改變，除非該等股份的發行條款所附權利另有明確規定。

**(e) 特別決議案一須以大多數票通過**

根據細則，本公司的特別決議案須在股東大會上獲親身出席並有權投票的股東或(若股東為法團)正式授權代表或(若允許委任代表)受委代表以不少於四分之三的大多數票通過。有關股東大會須正式發出不少於足二十一(21)日通知及不少於足十(10)個營業日通知，並說明擬提呈的決議案為特別決議案。然而，倘獲指定證券交易所(定義見細則)准許，倘在非股東週年大會上，有權出席該會議及投票並合共持有賦予該項權利的股份面值不少於百分之九十五(95%)的大多數股東同意，或倘在股東週年大會上，所有有權出席及投票的股東同意，則可於發出少於足二十一(21)日通知及少於足十(10)個營業日通知的大會上提呈及通過特別決議案。

任何特別決議案的副本須於通過後十五(15)日內提交開曼群島公司註冊處處長。

根據細則所定義，普通決議案指在按細則召開的股東大會上獲親身出席並有權投票的股東或(若股東為法團)正式授權代表或(若允許委任代表)受委代表以簡單大多數票通過的決議案。

**(f) 表決權**

在細則中有關任何股份當時所附的任何表決特別權利或限制的規限下，於任何股東大會上如以投票方式表決，親自或委派代表出席的股東(或若股東為法團，則其正式授權代表)每人可就每持有一股繳足股份可投一票，惟於催繳股款或分期股款之前就股份繳付或入賬列為繳足的股款，就上述情況而言不得作繳足股款論。凡有權投一票以上的股東毋須盡投其票，亦毋須以同一方式盡投其票。

於任何股東大會上，任何提呈大會表決的決議案概以投票方式表決；惟大會主席可真誠允許純粹有關程序或行政事宜的決議案以舉手方式表決，而在此情況下親自(若股東為法團，則其正式授權代表)或委派代表出席的股東每人可投一票；但倘股東為結算所(或其代名人)而委派超過一名代表，舉手表決時每一名代表各有一票。

倘本公司股東為一家認可結算所(或其代名人)，則可授權其認為合適的一名或多名人士於本公司任何大會或任何類別的股東大會上擔任代表，惟倘就此授權超過一名人士，則該授權應列明獲授權人士所代表股份的數目及類別。根據該規定獲授權的人士應視作已獲正式授權而毋須出具其他有關證據，且應有權代表該認可結算所(或其代名人)行使相同權力，猶如其為該認可結算所(或其代名人)持有的本公司股份的登記持有人，包括(倘允許以舉手方式表決)以舉手方式個別表決的權利。

倘本公司得悉任何股東根據指定證券交易所(定義見細則)規則，須就本公司任何特定決議案放棄投票或被限制只能就特定決議案投贊成票或反對票，該名股東或其代表作出與該項規定或限制相抵觸的任何投票將不獲計算在內。

**(g) 股東週年大會的規定**

除採納細則當年外，本公司每年須舉行一次股東週年大會，舉行時間及地點由董事會決定，但舉行日期不得距離上屆股東週年大會超過十五(15)個月或採納

細則日期後十八(18)個月，除非較長的期間不違反任何指定證券交易所(定義見細則)的規則。

**(h) 賬目及審核**

董事會須安排保存真實賬目，其中載列本公司收支賬項、有關該等收支的事項、本公司的物業、資產、借貸及負債賬項，以及公司法所規定或真實、公平地反映本公司事務及解釋其交易所需的所有其他事項。

會計記錄須保存於註冊辦事處或董事會決定的其他一個或多個地點，並供董事隨時查閱。任何股東(董事除外)概無權查閱本公司任何會計記錄或賬冊或文件，除非該權利乃法例賦予或由董事會或本公司在股東大會上授權。然而，獲豁免公司須在稅務資訊局根據開曼群島《稅務資訊局法(2009年修訂本)》送達法令或通知後，以電子形式或任何其他媒介於其註冊辦事處提供須予提供的其賬簿副本或當中部分。

每份將於股東大會向本公司提呈的資產負債表及損益賬(包括法例規定須附上的所有文件)的副本，連同董事會報告的印刷本及核數師報告的副本，須於大會舉行日期不少於二十一(21)日前，於發出股東週年大會通告的同時，寄交每名按照細則規定有權收取本公司股東大會通告的人士；然而，在遵守所有適用法例(包括指定證券交易所(定義見細則)的規則)的前提下，本公司可以寄發摘錄自本公司年度賬目的財務報表概要及董事會報告予該等人士代替，惟該等人士可送達書面通知予本公司，要求本公司除財務報表概要以外，寄發一份本公司年度財務報表連同董事會報告的完整印刷本。

在任何時間委任核數師及釐定委任條款、任期及職責均須依照細則規定辦理。核數師酬金須由本公司於股東大會上釐定或按照股東所決定的方式釐定。

本公司的財務報表須由核數師按照公認審計準則進行審核。核數師須按照公認審計準則編撰有關報告書，並於股東大會上向股東提呈。本文件所指的公認審計準則，可為開曼群島以外國家或司法權區的審計準則。倘若如此，則財務報表及核數師報告內須披露此事實，並列明有關國家或司法權區的名稱。

(i) 會議通告及議程

召開股東週年大會須發出不少於足二十一(21)日及不少於足二十(20)個營業日的通告，為通過特別決議案而召開的任何股東特別大會(除上文第(e)分段所述者外)須發出最少足二十一(21)日及不少於足十(10)個營業日的通告。所有其他股東特別大會須發出最少足十四(14)日及不少於十(10)個營業日的通告。通告須註明舉行會議的時間及地點，倘有特別事項，則須註明有關事項的一般性質。此外，本公司須向所有股東(根據細則的規定或發行股東持有股份的條款無權獲得該等通告者除外)及本公司當時的核數師就每次股東大會發出通告。

倘獲指定證券交易所的規則允許本公司大會的通知時間較上述為短，然而在下述人士同意下，亦將視作已正式召開：

- (i) 股東週年大會上所有有權出席及在會上投票的本公司股東；及
- (ii) 任何其他會議上有權出席及在會上投票的大多數股東(即持有不少於賦予該權利的已發行股份面值百分之九十五(95%)的大多數股東)。

所有在股東特別大會上處理的事務一概視為特別事務，且除下列事項視為一般事務外，在股東週年大會處理的事務亦一概視為特別事務：

- (aa) 宣派及批准分派股息；
- (bb) 審議並通過賬目、資產負債表、董事會報告及核數師報告；
- (cc) 選舉董事替代退任的董事；
- (dd) 委任核數師及其他高級職員；
- (ee) 釐定董事及核數師的酬金；
- (ff) 給予董事任何授權或權限以提呈售股建議、配發、授出有關購股權或以其他方式出售佔本公司現已發行股本面值不超過百分之二十(20%)的未發行股份；及
- (gg) 給予董事任何授權或權限以購回本公司的證券。

(j) 股份轉讓

所有股份轉讓均可以一般或通用格式的或指定證券交易所(定義見細則)所訂明的其他格式的或董事會批准的任何其他格式的轉讓文據進行，並須親筆簽署。如轉讓人或承讓人為結算所或其代名人，則須親筆或以機印方式簽署或以董事會不時批准的其他方式簽署。任何轉讓文據均須由轉讓人及承讓人雙方或其代表簽署，惟董事會可在其認為適當的情況下酌情豁免承讓人簽署轉讓文據。在有關股份以承讓人名義登記於股東名冊前，轉讓人仍被視為股份的持有人。如轉讓人或承讓人提出要求，董事會可議決就一般情況或任何個別情況接納以機印簽署的轉讓文據。

在任何適用法律的許可下，董事會可全權決定隨時及不時將任何登記於股東名冊總冊的股份移往任何股東名冊分冊登記，或將任何登記於股東名冊分冊的股份移往股東名冊總冊或任何其他股東名冊分冊登記。

除非董事會另行同意，股東名冊總冊的股份概不得移往任何股東名冊分冊登記，而股東名冊分冊的股份亦不得移往股東名冊總冊或任何其他股東名冊分冊登記。一切轉讓文據及其他擁有權文件必須送交登記並作登記。倘股份在股東名冊分冊登記，則須在有關登記處辦理，倘股份在股東名冊總冊登記，則須在開曼群島的註冊辦事處或股東名冊總冊根據公司法存放的其他地點辦理。

董事會可全權決定拒絕就轉讓未繳足股份予其不批准之人士或轉讓根據任何僱員股份獎勵計劃而發行且對其轉讓之限制仍屬有效之任何股份辦理登記，而毋須給予任何理由，亦可拒絕登記超過四名聯名持有人之股份之轉讓或任何本公司擁有留置權的未繳足股份之轉讓。

除非已就轉讓文據之登記向本公司繳付任何指定證券交易所(定義見細則)不時釐定應付之最高款額或董事可能不時規定之較低款額，並且轉讓文據(如適用者)已正式繳付印花稅，且只涉及一類股份，並連同有關股票及董事會可合理要求以顯示轉讓人之轉讓權之其他證明(以及如轉讓文據由若干其他人士代其簽署，則該人士之授權證明)送交有關過戶登記處或註冊辦事處或存放股東名冊總冊之其他地點，否則董事會可拒絕承認任何轉讓文據。

在一份相關報章及(如適用)任何按指定證券交易所(定義見細則)的規定所指明的任何其他報章以廣告方式發出通告後，可暫停及停止辦理全部股份或任何類別股份的過戶登記，其時間及限期由董事會決定。在任何年度內，停止辦理股份過戶登記的期間合共不得超過三十(30)日。

**(k) 本公司購回本身股份的權力**

公司法及細則授權本公司在若干限制下購回本身股份，且董事會只可根據指定證券交易所(定義見細則)不時規定的任何適用規定而代表本公司行使該權力。

**(l) 本公司任何附屬公司擁有本公司股份的權力及購買本公司股份的財務資助**

細則並無關於附屬公司擁有本公司股份的規定。

以遵守指定證券交易所(定義見細則)及任何其他有關監管機構的規則及規例為前提，本公司方可為任何人士購買或計劃購買本公司任何股份或為相關目的提供財務資助。

**(m) 股息及其他分派方法**

在公司法的規限下，本公司可於股東大會以任何貨幣向股東宣派股息，惟所宣派的股息不得超過董事會建議宣派的數額。

細則規定股息可自本公司的溢利(已實現或未實現)或自任何從溢利撥出而董事認為不再需要的儲備中作出宣派及派付。經通過普通決議批准案後，股息亦可自根據公司法為此目的批准的股份溢價賬或任何其他基金或賬目作出宣派及派付。

除任何股份所附權利或發行條款另有規定者外，(i)一切股息須按派息股份的已繳股款金額宣派及派付，惟就此而言，凡在催繳前就股份所繳付的股款將不會視為股份的已繳股款及(ii)一切股息須按派付股息的任何部分期間的已繳股款比例分配及派付。如股東欠本公司催繳股款或其他款項，則董事可將所欠的全部數額(如有)自本公司應付予彼等的或有關任何股份的任何股息或其他款項中扣除。

董事會或本公司於股東大會上議決派付或宣派本公司股本的股息時，董事會可繼而議決(a)配發入賬列為繳足的股份以代替派發全部或部分股息，惟有權獲派股息的股東有權選擇收取現金或部分現金以代替配發股份，或(b)有權獲派股息的股東有權選擇獲配發入賬列為繳足的股份以代替全部或董事會認為適當部分的股息。本公司亦可根據董事會的建議通過普通決議案就本公司任何特定股息議決配發入賬列為繳足的股份作為全部股息，而不給予股東選擇收取現金股息以代替配發股份的權利。

本公司向股份持有人以現金派付的任何股息、利息或其他款項可以支票或股息單的形式支付，並郵寄往持有人的登記地址，或如屬聯名持有人，則寄往就股份名列本公司股東名冊首位的持有人的地址，或寄往持有人或聯名持有人以書面指示的人士的地址。除持有人或聯名持有人另有指示外，每張支票或股息單的抬頭人須為持有人，或如屬聯名持有人，則為名列本公司股東名冊首位的持有人，郵誤風險由彼等承擔，而銀行就有關支票或股息單付款後，本公司即已解除該項責任。兩名或以上聯名持有人其中任何一名人士可發出該等聯名持有人就所持股份應收的任何股息或其他款項或應予分配財產的有效收據。

如董事會或本公司於股東大會上議決派付或宣派股息，董事會可繼而議決以分派任何類別指定資產的方式支付全部或部分股息。

所有於宣派一年後未獲認領的股息或紅利，可由董事會用作投資或其他用途，收益撥歸本公司所有，直至獲認領為止，而本公司不會就此成為有關款項的受託人。所有於宣派六年內仍未獲認領的股息或紅利，可由董事會沒收，撥歸本公司所有。

本公司就或有關於任何股份應付的股息或其他款項概不計息。

#### **(n) 受委代表**

任何有權出席本公司大會及於會上投票的本公司股東，均有權委任他人作為代表，代其出席會議及投票。持有兩股或以上股份的股東可委任一名以上的代表代其出席本公司股東大會或任何類別大會及於會上代其投票。受委代表毋須為本公司股東，且應有權代表個人股東行使其代表的股東可行使的相同權力。此外，

受委代表有權代表法團股東行使其代表的股東可行使的相同權力(猶如其為個人股東)。股東可親自(若股東為法團，則其正式授權代表)或由受委代表投票。

**(o) 催繳股款及沒收股份**

董事會在遵守細則及配發條款的情況下，可不時向股東催繳有關彼等所持股份尚未繳付(無論按股份的面值或溢價)的任何款項。催繳股款可一次付清，亦可分期付款。倘任何催繳股款或分期股款在指定付款日期或之前尚未繳付，則欠款人士須按董事會協定的利率(不超過年息二十(20)厘)支付由指定付款日期至實際付款日期間有關款項的利息，但董事會可豁免繳付全部或部分利息。董事會如認為適當，可向任何願意預繳股款(以現金或現金等同項目繳付)的股東收取有關其持有股份的全部或任何部分未催繳及未繳股款或應付分期股款。本公司亦可就預繳的全部或部分款項按董事會釐定的利率(如有)支付利息。

若股東於指定付款日期未能支付任何催繳股款，董事會可向股東發出不少於足十四(14)日的通知，要求支付所欠的催繳股款，連同任何應計並可能累計至實際付款日期的利息，並聲明若在指定時間或之前仍未付款，則有關催繳股款的股份可被沒收。

若股東不依有關通知的要求辦理，則該通知有關的股份於其後而在通知所規定的款項未支付前，可隨時由董事會通過決議案予以沒收。沒收將包括有關被沒收股份的所有已宣派但於沒收前仍未實際派付的股息及紅利。

股份被沒收的人士將不再為有關被沒收股份的股東，惟仍有責任向本公司支付截至沒收日就該等股份應付本公司的全部款項，連同(倘董事會酌情決定要求)由沒收日至實際付款日期的有關利息，利率由董事會釐訂，惟不得超過年息二十(20)厘。

**(p) 查閱股東名冊**

除非根據細則而暫停辦理股份過戶登記，否則根據細則，股東名冊及股東分冊必須於營業時間在註冊辦事處或根據公司法存置股東名冊的其他地點免費供股東查閱最少兩(2)小時，而任何其他人士在繳付最高2.50港元的費用或董事會指明的較少款額後亦可查閱，倘在過戶登記處(定義見細則)查閱，則須先繳付最高1.00港元或董事會指明的較低金額的費用。



**(q) 大會及另行召開的各類別股東大會的法定人數**

任何股東大會在處理事項時如未達到法定人數，概不可處理任何事項，惟未達法定人數仍可委任大會主席。

除細則另有規定外，股東大會的法定人數為兩位親自出席且有投票權的股東(或若股東為法團，則為其正式授權代表)或其受委代表。為批准修訂某類別股份權利而另行召開的大會(續會除外)所需的法定人數為持有該類別已發行股份面值最少三分之一的兩位人士或其受委代表。

就細則而言，倘作為股東的法團由董事或該法團的其他管治團體通過決議案委任的正式授權代表為其代表出席本公司有關股東大會或本公司任何類別股東的有關股東大會，則該法團被視為親身出席該大會。

**(r) 少數股東遭欺詐或壓制時可行使的權利**

細則並無關於少數股東在遭欺詐或壓制時可行使的權利的規定。然而，開曼群島法律載有保障本公司股東的若干濟助規定，其概要載於本附錄第3(f)段。

**(s) 清盤程序**

有關本公司被法院頒令清盤或自動清盤的決議案須為特別決議案。

根據清盤當時任何類別股份所附有關可供分配剩餘資產的任何特別權利、特權或限制，(i)倘本公司清盤而可供分配予本公司股東的資產超過償還清盤開始時的全部已繳股本，則超額資產將根據該等股東分別所持已繳股份的數額按比例分配；及(ii)倘本公司清盤而可供分配予本公司股東的資產不足以償還全部已繳股本，則該等資產仍會分派，令損失盡可能根據本公司開始清盤時股東分別持有已繳或應已繳付股本按比例由股東承擔。

倘本公司清盤(不論為自動清盤或遭法院頒令清盤)，清盤人可在獲得特別決議案授權及公司法規定的任何其他批准的情況下，將本公司全部或任何部分資產以實物分派予股東，而不論該等資產為一類或多類不同的財產。清盤人可就前述分發的任何一類或多類財產釐定其認為公平的價值，並決定股東或不同類別股東

間的分派方式。清盤人可在獲得類似授權的情況下，將任何部分資產授予獲得類似授權的清盤人認為適當並以股東為受益人而設立的信託的受託人，惟不得強迫股東接受任何負有債務的股份或其他財產。

**(t) 未能聯絡的股東**

根據細則，倘若(i)應付予任何股份持有人現金股息的所有支票或股息單(總數不少於三張)在12年的期間內仍未兌現；(ii)在該12年期間屆滿時，本公司於該期間並無獲得任何消息顯示該股東的存在；及(iii)本公司以廣告形式，根據指定證券交易所(定義見細則)的規定發出通告，表示打算出售該等股份起三(3)個月(或經指定證券交易所(定義見細則)批准的較短期間)後，且已就上述意向知會指定證券交易所(定義見細則)，則本公司可出售該等無法聯絡的股東的股份。出售該等股份所得款項淨額將屬本公司所有，而本公司收到該筆款項後，即欠該本公司前股東一筆相同數額的款項。

**(u) 認購權儲備**

細則規定，如公司法未予禁止及在遵守公司法的情況下，如本公司已發行可認購股份的認股權證，而本公司採取的任何行動或進行的任何交易會導致該等認股權證的認購價降至低於股份面值，則須設立認購權儲備，用以繳足認股權證行使時認購價與股份面值的差額。

**3. 開曼群島公司法**

本公司在開曼群島根據公司法註冊成立，因此營運須受開曼群島法例約束。以下乃開曼群島公司法若干規定的概要，惟此概要並不表示包括所有適用的限定及例外情況，亦不表示全面評檢開曼群島公司法及稅務方面的所有事項(此等條文或與有利益關係的各方可能較熟悉的司法權區的同類條文有所不同)：

**(a) 營運**

作為獲豁免公司，本公司須主要在開曼群島以外地區經營業務。本公司須每年向開曼群島公司註冊處處長提交週年報表備案，並須按法定股本金額繳付費用。

**(b) 股本**

公司法規定，倘公司按溢價發行股份以換取現金或其他代價，則須將相當於該等股份的溢價總額的款項撥入名為「股份溢價賬」的賬目內。視乎公司選擇，該等規定或不適用於該公司根據考慮收購或註銷任何其他公司股份而配發的任何排而按溢價發行的股份溢價。公司法規定股份溢價賬可由公司根據(如有)組織章程大綱及細則的規定用於以下用途：(a)作出分派或派付股息予股東；(b)繳足將發行予公司股東以作為繳足紅股的未發行股份；(c)按公司法第37條的規定贖回及購回股份；(d)撤銷公司開辦費用；及(e)撤銷發行公司股份或債權證的費用或就此支付的佣金或給予的折扣。

除非於緊隨建議派付日期後，公司可償還日常業務過程中到期的債務，否則不得自股份溢價賬向股東作出任何分派或派付任何股息。

公司法規定，在開曼群島大法院(「法院」)確認後，如其組織章程細則許可，則擁有股本的股份有限公司或擔保有限公司可通過特別決議案以任何方式削減其股本。

細則載有若干規定保障特別類別股份的持有人，在修訂彼等的權利前須獲得彼等同意，即須獲得該類別特定比例的已發行股份持有人同意或由該等股份的持有人在另行召開的大會中通過決議案批准。

**(c) 購回公司本身或其控股公司股份的財務資助**

在所有適用法例的規限下，本公司可向本身、各附屬公司、其控股公司或該等控股公司的任何附屬公司的董事及僱員提供財務資助，購回本公司股份或任何附屬公司或控股公司的股份。此外，在所有適用法例的規限下，本公司可向受託人提供財務資助，以本公司、各附屬公司、本公司的任何控股公司或任何該等控股公司的任何附屬公司的僱員(包括受薪董事)為受益人，收購並持有本公司股份或任何該等附屬公司或控股公司的股份。

開曼群島法例並無明文限制公司向他人提供財務資助以購回或認購其本身或其控股公司的股份。因此，如公司董事乃審慎秉誠地履行職責，認為目的恰當且符合公司利益，公司可提供該等財務資助。有關資助須以公平方式進行。

**(d) 公司及其附屬公司購回股份及認股權證**

在公司法的規限下，擁有股本的股份有限公司或擔保有限公司，如其組織章程細則許可，可發行可由公司或股東選擇贖回或有責任贖回的股份，而公司法清楚規定，任何股份附有的權力變更乃屬合法，惟受公司組織章程細則所規限，以規定該等股份可被贖回或有責任贖回。此外，如其組織章程細則許可，該公司可購回本身的股份，包括任何可贖回股份。然而，倘若組織章程細則無批准購回的方式及條款，則未獲公司以普通決議案批准購回方式及條款前，公司不得購回本身的股份。公司只可贖回或購回本身的已繳足股份。如公司贖回或購回本身股份後除持有作為庫存股份的股份外再無任何公司已發行的股份，則不可贖回或購回本身股份。除非在緊隨擬付款之日後，公司仍有能力償還在日常業務過程中到期的債務，否則公司以其股本贖回或購回本身的股份乃屬違法。

公司購回的股份將作註銷處理，除非在公司組織章程大綱及細則規限下，於購回前，公司董事決議以公司名義持有該等股份作為庫存股份，則屬例外。倘公司的股份被持作庫存股份，公司須錄入股東名冊為持有該等股份，然而，儘管上文所述，不論就公司組織章程細則或公司法而言，該公司無論如何均不應被視作股東且不得就庫存股份行使任何權利，且有關權利的有意行使乃屬無效，而庫存股份不得在公司的大會上直接或間接投票，亦不得在釐定任何指定時間已發行股份總數時被計算在內。此外，公司不得就庫存股份宣派或派付任何股息或以現金或其他方式作出公司資產的其他分派(包括就清盤向股東的任何分派)。

公司並無被禁止購回本身的認股權證，故可根據有關認股權證文據或證明的條款及條件購回本身的認股權證。開曼群島法例並無規定公司的組織章程大綱或細則須載有允許該等購回的規定，公司董事可運用大綱賦予的一般權力買賣及處理一切類別的個人財產。

根據開曼群島法例，附屬公司可持有其控股公司的股份，而在若干情況下，亦可購買該等股份。

**(e) 股息及分派**

除公司法第34條外，並無有關派息的法例規定。根據英國案例法(於開曼群島具有說服力)，股息只可以從公司的溢利中派付。此外，公司法第34條規定，如具備償還能力且公司組織章程大綱及細則有所規定(如有)，則可由股份溢價賬支付股息及分派(其他詳情請參閱上文第2(m)段)。

**(f) 保障少數股東**

預期開曼群島的法院一般應會依從英國案例法的先例，允許少數股東就以下各項提出代表訴訟或以公司名義提出衍生訴訟：(a)超越公司權力或非法的行為，(b)欺詐少數股東的行為，而過失方為對公司有控制權的人士，及(c)須特定(或特別)大多數股東通過的決議案以違規方式通過。

如公司並非銀行且其股本已分拆為股份，則法院可根據持有公司已發行股份不少於五分之一的股東申請，委派調查員審查公司的事務並按法院指定的方式呈報結果。

公司的任何股東均可入稟法院，倘法院認為公司清盤乃屬公平公正，則可發出清盤令，或(作為清盤令之替代)發出(a)監管公司日後事務操守之指令，(b)要求公司停止進行或終止繼續進行遭入稟股東申訴之行為或作出入稟股東申訴其沒有達成行為之指令，(c)授權入稟股東按法院可能指示之有關條款以公司名義及代表公司提出民事訴訟之指令，或(d)規定其他股東或由公司本身購買公司任何股東之股份之指令，如由公司本身購買，則須相應削減公司股本。

一般而言，股東對公司的申索，須根據適用於開曼群島的一般合約或侵權法，或根據公司組織章程大綱及細則賦予股東的個別權利而提出。

**(g) 管理層**

公司法並無就董事出售公司資產的權力作出特別規限，然而，在一般法律上，公司各高級職員(包括董事、董事總經理及秘書)在行使本身權力及履行本身職責時，須為公司的最佳利益忠實秉誠行事，並以合理審慎的人士於類似情況下應有的謹慎、勤勉及技巧處事。

**(h) 會計及審核規定**

公司須促使妥為存置有關下述事項的賬冊：(i)公司所有收支款項及有關收支的事項；(ii)公司所有銷貨與購貨；及(iii)公司的資產與負債。

如賬冊不能真實公平地反映公司事務及解釋有關的交易，則不視為妥當保存的賬冊。

**(i) 外匯管制**

開曼群島並無外匯管制或貨幣限制。

**(j) 稅項**

根據開曼群島《稅務減免法(2011年修訂本)》第6條，本公司已獲得總督會同內閣承諾：

- (1) 開曼群島並無法例對本公司或其業務的所得溢利、收入、收益或增值徵稅；及
- (2) 毋須就本公司股份、債權證或其他義務繳納上述稅項或具遺產稅或承繼稅性質的稅項。

對本公司的承諾由2015年1月20日起有效期為二十年。

開曼群島現時對個人或公司的溢利、收入、收益或增值並不徵收任何稅項，且無具承繼稅或遺產稅性質的稅項。除不時可能因在開曼群島司法權區內訂立若干文據或將文據引入開曼群島而須支付的若干印花稅外，開曼群島政府不大可能對本公司徵收重大稅項。開曼群島為於2010年與英國訂立雙重徵稅條約之訂約方，此外並無訂立雙重徵稅條約。

**(k) 轉讓時的印花稅**

開曼群島對開曼群島公司股份轉讓並不徵收印花稅，惟轉讓在開曼群島擁有土地權益的公司的股份除外。

**(l) 貸款予董事**

公司法並無明確規定禁止公司向其任何董事提供貸款。

**(m) 查閱公司記錄**

本公司股東根據公司法並無查閱或獲得本公司股東名冊或公司記錄副本的一般權利，惟本公司的細則可能賦予該等權利。

獲豁免公司可在董事可能不時認為適當的開曼群島以內或以外的地點設立股東名冊總冊及任何分冊。分冊須按公司法要求或許可存置總冊之相同方式存置。須於存置公司名冊總冊之地點存置不時正式記錄的任何分冊副本。公司法並未規定獲豁免公司向開曼群島公司註冊處處長提交股東名單，因此股東姓名及地址並非公開資料，亦不供公眾查閱。然而，獲豁免公司須於稅務資訊局根據開曼群島《稅務資訊局法(2009年修訂本)》送達命令或通知後，按該命令或通知指示，在其註冊辦事處以電子形式或任何其他媒介提供股東名冊，包括任何股東名冊分冊。

**(n) 清盤**

公司可根據法院指令強制或在法院的監督下自動清盤。法院有權在若干特定情況下頒令清盤，包括在法院認為公司清盤乃屬公平公正。

如股東於股東大會上透過特別決議案議決，或倘公司為有限期公司，則在其大綱或細則規定的公司期限屆滿時，或倘出現大綱或細則所規定公司須解散的情況，或公司註冊成立起計一年並無開展業務(或暫緩業務一年)，或公司無力償債，則該公司可自動清盤。倘公司自動清盤，該公司須由自動清盤的決議案獲通過或於上述期間屆滿或由上述情況發生起停止營業。

為進行公司清盤及協助法院，可委任一名或多名人士為正式清盤人，而法院可以臨時或其他方式委任該名或該等合資格人士執行該職務，倘超過一名人士獲委任執行該職務，則法院須聲明所須要求授權正式清盤人採取的任何行動將由全部或任何一名或多於一名該等人士進行。法院亦可決定在正式清盤人出任時是否需要提供擔保及擔保的內容。倘並無委任正式清盤人或該職位出缺期間，則公司

的所有財產將由法院保管。倘一名人士就《破產清盤人員條例》而言妥為符合資格擔任正式清盤人，則符合資格接納獲委任為正式清盤人。海外執業者或會獲委任與合資格破產清盤人共同行事。

倘屬股東提出之自動清盤，公司須於股東大會上委任一名或多名清盤人以便結束公司之事務及分派其資產。破產聲明必須於清盤展開後二十八(28)日內由自動清盤公司全體董事簽署，否則清盤人必須向法院申請在法院監督下繼續進行清盤的命令。

待委任清盤人後，公司的事務將完全由清盤人負責，日後未得其批准不得實施任何行政措施。清盤人負責收集公司資產(包括出資人所欠(如有)的款項)、確定債權人名單，以及在優先及有抵押債權人的權利及任何後償協議或對銷或扣除申索權利的規限下，償還本公司所欠債權人的債務(如所餘資產不足償還全部債務則按比例償還)，並確定出資人(股東)的名單，根據彼等的股份所附權利分派剩餘資產(如有)。

待公司的事務完全結束後，清盤人即須編製有關清盤的賬目，顯示清盤的過程及售出的公司財產，並在其後召開公司股東大會以便向公司提呈賬目及加以闡釋。清盤人於最後股東大會前須按公司組織章程細則授權的形式，向各名出資人發出最少提前二十一(21)日的通知，列明會議時間、地點及目的，並於開曼群島憲報刊登。

#### **(o) 重組**

法例規定進行重組及合併須在為此而召開的股東或債權人大會(視情況而定)，獲得佔出席大會的股東或類別股東或債權人價值百分之七十五(75%)的大多數股東或類別股東或債權人(視情況而定)贊成，且其後須獲法院認可。雖然有異議的股東可向法院表示申請批准的交易對股東所持股份並無給予公平值，但如無證據顯示管理層有欺詐或不誠實，法院不大可能僅因上述理由而否決該項交易。

#### **(p) 強制收購**

如一家公司提出收購另一家公司的股份，且在提出收購建議後四(4)個月內，不少於百分之九十(90%)的被收購股份持有人接納收購，則收購人在上述四(4)個月期滿後的兩(2)個月內，可按規定方式發出通知，要求反對收購的股東按收購建議的條款轉讓其股份。反對收購的股東可在該通知發出後一(1)個月內向法院提出



反對轉讓。反對收購的股東須證明法院應行使其酌情權，惟法院一般不會行使其酌情權，除非有證據顯示收購人與接納收購建議的持有人之間有欺詐或不誠實或勾結，以不公平手法迫退少數股東。

**(q) 彌償保證**

開曼群島法例並不限制公司的組織章程細則規定的對高級職員及董事作出彌償保證的範圍，惟不包括法院認為違反公共政策的規定(例如表示對觸犯法律的後果作出彌償保證)。

**4. 一般事項**

本公司有關開曼群島法律的特別法律顧問Conyers Dill & Pearman已向本公司發出一份意見書，概述開曼群島公司法的若干方面。誠如本文件附錄五「備查文件」一段所述，該意見書連同公司法的文本可供查閱。任何人士如欲查閱開曼群島公司法的詳細概要，或欲瞭解該等法律與其較熟悉的任何其他司法權區法律間的差異，應諮詢獨立法律意見。

## 1. 其他資料

### A. 註冊成立

本公司於2015年1月5日根據公司法於開曼群島註冊成立為獲豁免公司。本公司的註冊辦事處位於Cricket Square, Hutchins Drive, P.O. Box 2681, Grand Cayman, KY1-1111, Cayman Islands。本公司已在香港設立主要營業地點，地址為尖沙咀廣東道33號中港城第2座9樓5及6號室。本公司於2015年5月28日根據公司條例第16部向香港公司註冊處處長註冊為非香港公司。余浩銘先生獲委任為本公司於香港接收法律程序文件的授權代表。本公司在香港接受法律程序文件的地址與上述其香港主要營業地點相同。

本公司於開曼群島註冊成立，須遵守公司法。其章程由組織章程大綱及組織章程細則組成。組織章程大綱及組織章程細則的各項條文及公司法有關方面概要載於本文件附錄三。

### B. 本公司股本變動

於本公司註冊成立日期，其法定股本為380,000港元，分為38,000,000股每股面值0.01港元的股份。下文載列本公司自註冊成立以來已發行股本的變動：

- (a) 於2015年1月5日，本公司向初步認購人以未繳股款方式配發及發行一股面值0.01港元認購人股份，且股份其後轉讓予啟昌；
- (b) 於2015年1月5日，本公司向啟昌以未繳股款方式配發及發行99股每股面值0.01港元股份；
- (c) 於2015年4月17日，啟昌已將100股未繳股份入賬列為繳足；
- (d) 於2015年4月17日，本公司分別向啟昌、Central Oscar及Decision Holdings配發及發行660、150及90股每股面值0.01港元股份，入賬列為繳足；及
- (e) 根據股東於2015年11月5日通過的書面決議案，本公司藉增設7,962,000,000股每股面值0.01港元的股份，將法定股本由380,000港元增至80,000,000港元。

本公司將以[編纂]的方式向公眾發售合共[編纂]股新股份。

待本公司的股份溢價賬自[編纂]所得款項獲得進賬後，股份溢價賬中的[編纂]港元將撥作資本及用以繳足於[編纂]時或之前將分別配發及發行予啟昌、Central Oscar及Decision Holdings的[編纂]股股份，以作為[編纂]的一部分。

緊隨[編纂]及[編纂]後(未計及根據[編纂]或根據[編纂]已授出及根據購股權計劃可能授出的購股權而可予配發及發行的任何股份)，本公司的已發行股本將為[編纂]港元，分為[編纂]股繳足或入賬列為繳足股份，而[編纂]股股份仍未發行。除因[編纂]或根據[編纂]已授出及根據購股權計劃可能授出的購股權獲行使外，我們的董事現時無意發行本公司任何法定但未發行股本，而未經本公司股東在股東大會上事先批准，亦不得進行會實際改變本公司控制權的股份發行。

除上述外，自其註冊成立以來，本公司股本並無任何變動。

### C. 股東於2015年11月5日通過的書面決議案

根據股東於2015年11月5日通過的書面決議案(其中包括)：

- (a) 本公司藉另外增設7,962,000,000股股份，將法定股本由380,000港元增至80,000,000港元；
- (b) 待本文件「[編纂]的架構」一節內所載條件獲達成後：
  - i. 批准[編纂]及[編纂]，並授權董事配發及發行[編纂]以及因[編纂]獲行使而可能須予配發及發行之股份；
  - ii. 待本公司的股份溢價賬因[編纂]獲得進賬後，我們的董事獲授權將本公司[編纂]港元之股份溢價賬進賬撥充資本，有關金額用於按面值繳足[編纂]股股份以按以下方式配發及發行予下述股東：

股東	將予配發 及發行之 股份數目
啟昌	[編纂]
Central Oscar	[編纂]
Decision Holdings	[編纂]
	<u>[編纂]</u>

- iii. 批准和採納購股權計劃規則並授權董事執行該計劃，根據該計劃授出購股權以認購股份，並執行配發、發行及處理股份；

- iv. 董事獲授一般無條件授權，以行使本公司一切權力配發、發行及處理面值總額不得超過(1)本公司緊隨[編纂]及[編纂]完成後已發行股本面值總額之20%(不計入因行使根據[編纂]授出之購股權及根據購股權計劃可能授出之購股權獲行使時可能配發及發行的任何股份)；及(2)本公司根據下文(v)段所述之購回授權所購入股份面值總額兩者之總和之股份，惟按供股或因本公司任何認股權證附有之任何認購權獲行使或根據購股權計劃或當時採納以向本公司及／或其任何附屬公司之高級職員及／或僱員授出或發行股份或購買股份權利之任何其他購股權計劃或類似安排可能授出之任何購股權獲行使而發行股份，或依照本公司組織章程細則或股東於股東大會上授出之特別授權配發及發行股份代替全部或部份股息之任何以股代息計劃或類似安排除外。該項授權將一直有效，直至下列各項中最早一項發生時止：
- (1) 本公司下屆股東週年大會結束；
  - (2) 組織章程細則或開曼群島任何適用法例規定本公司須舉行下屆股東週年大會之期限屆滿；或
  - (3) 本公司股東於股東大會上通過普通決議案撤回、修改或續新該授權；及
- v. 董事獲一般無條件授權，可行使本公司一切權力，在聯交所或本公司證券可能上市並就此獲證監會及聯交所認可之任何其他證券交易所，購回總面值最高為本公司於緊隨[編纂]及[編纂]完成後已發行股本面值總額10%之股份(不包括根據[編纂]授出的購股權以及根據購股權計劃可能授出的購股權獲行使而可能發行的任何股份)。該項授權將一直有效，直至下列最早期間屆滿為止：
- (1) 本公司下屆股東週年大會結束；
  - (2) 組織章程細則或開曼群島任何適用法例規定本公司須舉行下屆股東週年大會之期限屆滿；或
  - (3) 本公司股東於股東大會上通過普通決議案撤回、修改或續新該授權；及

- (c) 有條件批准及採納本公司的組織章程大綱及組織章程細則。

## 2. 本公司附屬公司的股本變動

本公司附屬公司載列於本文件附錄一會計師報告內。除本文件附錄一所述附屬公司外，本公司並無其他附屬公司。除下文所披露者外，於緊接本文件刊發日期前兩年內，本公司附屬公司各自的股本並無出現其他變動：

- (a) 中奧控股於2014年11月24日根據英屬處女群島法律註冊成立，並獲授權發行最多50,000股每股面值1.00美元的單一類別股份；
- (b) 中奧香港於2015年1月15日根據香港法例註冊成立，並獲授權發行最多10,000股的單一類別股份；
- (c) 廣州到家於2014年3月14日根據中國法律成立為一家有限責任公司，註冊資本為人民幣1,000,000元；
- (d) 杭州壹到於2015年2月3日根據中國法律成立為一家有限責任公司，註冊資本為人民幣1,000,000元；
- (e) 杭州卓敖於2015年3月5日根據中國法律成立為一家有限責任公司，註冊資本為人民幣1,000,000元；
- (f) 廣州旭基於2015年3月23日根據中國法律成立為一家外商獨資企業，註冊資本為人民幣1,000,000元；
- (g) 廣州旭基於2015年5月20日的註冊資本由人民幣1,000,000元增至人民幣77,500,000元；及
- (h) 廣州穗雅於2015年3月31日根據中國法律成立為一家外商獨資企業，註冊資本為人民幣1,000,000元。

## 3. 重組

為籌備[編纂]，我們進行重組，詳情載於本文件「歷史、重組及企業架構」一節。於重組後本公司成為本集團的控股公司。

本集團於重組後及緊隨[編纂]及[編纂]完成後的架構圖(假設[編纂]未獲行使及概無因根據[編纂]已經授出及根據購股權計劃可能授出的任何購股權獲行使而配發和發行任何[編纂])載於本文件「歷史、重組及企業架構」一節。

#### 4. 本公司購回其本身的證券

本段載列聯交所規定須在本文件中載列與本公司購回其本身的證券有關的資料。

##### (a) 上市規則條文

上市規則准許主要上市地在聯交所的公司在若干限制規限下於聯交所購回其證券，其中最為重要之限制概述如下：

##### (i) 股東批准

聯交所上市公司之所有證券(倘為股份，必須為繳足股份)購回建議，均須事先經股東於股東大會通過普通決議案以一般授權或就特定交易作出特定批准之方式批准。

根據股東於2015年11月5日通過之書面決議案，董事獲授一般授權，行使本公司一切權力，以在聯交所或本公司證券可能上市並就此獲證監會及聯交所認可之任何其他證券交易所購回最高本公司緊隨[編纂]及[編纂]完成後已發行股本面值總額10%之股份(不包括根據[編纂]授出的購股權以及根據購股權計劃可能授出的任何購股權獲行使而可能發行的任何股份)。該一般授權將於本公司下屆股東週年大會結束，或組織章程細則或任何開曼群島適用法例規定本公司須舉行下屆股東週年大會之期限，或股東在股東大會通過普通決議案撤回或修訂給予董事之授權(以最早者為準)(「購回授權」)。

##### (ii) 資金來源

本公司僅可動用根據組織章程大綱及組織章程細則、上市規則以及開曼群島任何不時生效的適用法律及法規的規定可合法撥作購回用途的資金進行購回。

##### (iii) 買賣限制

公司獲授權在聯交所或獲證監會及聯交所認可的任何其他證券交易所購回股份的總數，最多為該公司於通過有關授出購回授權決議案當日已發行股本總面值的10%，或可認購該公司股份的尚未行使認股權證總額的10%。在未經聯交所事先批准前，任何公司不得在緊隨其於聯交所或其他證券交易所購回證券後30天內發行或宣佈發行與已購回證券同類的新證券(惟因行使於進行該等購回前已發行但

尚未行使的認股權證、購股權或類似文據而令該公司須發行證券者除外)。倘購回證券將導致公眾人士持有的上市證券數目低於聯交所規定該公司須保持的有關最低百分比，則該公司不得在聯交所購回證券。倘購回價較之前股份於聯交所買賣的五個交易日的平均收市價高5%或以上，則本公司不得自聯交所購回其股份。

(iv) 購回證券的地位

所有購回證券的上市地位(不論在聯交所或其他證券交易所)均自動註銷，而該等證券的股票必須註銷及銷毀。根據開曼群島法律，公司購回的股份應持有作庫存股份或被視為已註銷論，倘公司以此種方式註銷股份，該公司已發行股本的金額將相應減少，減少金額相等於所購回股份的總面值，惟該公司的法定股本將不會減少。

(v) 暫停購回

當出現可能屬股價敏感情況或作出股價敏感決策時，任何證券購回計劃須暫停，直至股價敏感的資料已公佈為止。除特殊情況外，於緊接下列日期(以較早者為準)前一個月日期起至業績公告日期止期間：(a)舉行以批准上市公司之任何年度、半年、季度或任何其他中期期間業績(無論聯交所上市規則有否規定)之董事會會議日期(即根據上市規則初次知會聯交所之日期)及(b)上市公司根據上市規則刊發其任何年度或半年業績公告或季度或任何其他中期期間業績公告(無論上市規則有否規定)之最後期限，上市公司不得於聯交所購買其股份。此外，倘公司違反上市規則，則聯交所可禁止其於聯交所進行購回證券。

(vi) 呈報規定

在聯交所或循其他途徑購回證券後，必須不遲於下一個營業日上午九時正(香港時間)向聯交所匯報。此外，任何公司須於其年報和年度賬目披露回顧財政年度內有關購回證券的詳情，包括每月所購回證券數目(不論是在聯交所或循其他途徑購回)和每股股份購買價或就全部該等購回所支付的最高和最低價格，以及所付價格總額。董事會報告內亦須載列年內進行的購回以及董事進行該等購回的理由。公司須與代其進行購買的經紀作出安排，藉以確保彼等及時向公司提供所需有關購買的資料，使公司得以向聯交所作出匯報。

(vii) 關連方

根據上市規則，任何公司不得蓄意向關連人士(定義見上市規則)購回股份，而關連人士亦不得蓄意向公司出售其股份。

**(b) 行使購回授權**

根據緊隨[編纂]後已發行股份[編纂]股計算，全面行使購回授權可令本公司於購回授權有效期間內購回最多[編纂]股股份。按本文件所披露本集團現時的財務狀況且經計及本集團目前營運資金狀況後，董事認為，倘全面行使購回授權，或會對本集團的營運資金及／或資產負債狀況(與本文件披露的狀況比較)造成重大不利影響。然而，倘行使購回授權致使對本集團的營運資金需求或我們的董事認為不時適合本集團的資產負債水平造成重大不利影響，則我們的董事將不建議行使購回授權。

**(c) 購回理由**

董事僅會在彼等相信有關購回將有利於本公司及其股東方會進行。視乎當時市況及資金安排而定，而該等購回可提高資產淨值及／或每股盈利或兩者皆可得以提高。

**(d) 購回資金的來源**

於購回股份時，本公司僅可動用根據組織章程大綱及組織章程細則、上市規則以及開曼群島不時生效的適用法律及法規的規定可合法撥作購回用途的資金。上市公司不得以現金以外或聯交所不時買賣規則的付款方式以外的其他方式購回其本身於聯交所的證券。

根據開曼群島法例，本公司用作購回之資金僅可以本公司之溢利或自本公司股份溢價賬貸方結餘或就此新發行股份之所得款項支付，或倘獲本公司組織章程細則授權並遵照公司法之規定，則可以股本支付。倘須就購回支付任何溢價，則可從本公司之溢利或本公司之股份溢價賬貸方結餘撥付，或倘獲組織章程細則授權並遵照公司法之規定，則可以股本撥付。

**(e) 一般事項**

各董事(據董事作出一切合理查詢後所深知)或其任何聯繫人(定義見上市規則)目前均無意向本公司出售任何股份。



董事已向聯交所承諾，在上市規則、本公司組織章程大綱及細則及開曼群島適用法律適用時，會根據有關規定行使購回授權。

本公司關連人士(定義見上市規則)概無知會本公司，表示目前有意在購回授權獲行使時，向本公司出售股份，亦無承諾不會如此行事。

倘購回股份導致一名股東在本公司的投票權權益比例增加，就收購守則而言，該等增加將被視為一項收購。因此，一名或一群一致行動的股東可取得或聯合取得本公司的控制權(視乎所增加的股東權益水平而定)，並須按收購守則第26條提出強制性收購建議。除上文所述者外，據董事現時所悉，緊隨[編纂]後根據購回授權購回任何股份，概不會導致產生收購守則下的任何結果。

## 5. 有關我們的業務的其他資料

### A. 我們的重要合約概要

於緊接本文件刊發日期前兩年內，我們已訂立以下屬重大或可能屬重大的合約(並非在日常業務過程中訂立)：

- (a) 日期為2014年7月4日並由中奧物業與寧波百隆訂立的股權轉讓協議，內容有關由寧波百隆以代價人民幣750,000元轉讓寧波迪賽50%股權予中奧物業；
- (b) 日期為2014年9月18日並由中奧物業與迪賽控股訂立的股權轉讓協議，內容有關由迪賽控股以代價人民幣150,000元轉讓寧波迪賽10%股權予中奧物業；
- (c) 日期為2014年10月13日並由中奧物業與金果訂立的股權轉讓協議，內容有關由金果以代價人民幣300,000元轉讓廣州到家20%股權予中奧物業；
- (d) 日期為2014年11月29日並由中奧物業與久盛訂立的股權轉讓協議，內容有關由中奧物業以代價人民幣19,264元轉讓廣州到家5%股權予久盛；
- (e) 日期為2014年12月1日並由中奧物業與王紅衛訂立的股權轉讓協議，內容有關由中奧物業以代價人民幣10,000,000元轉讓中奧建設全數股權予王紅衛；
- (f) 日期為2014年12月28日並由中奧物業與王紅衛訂立的股權轉讓協議，內容有關由中奧物業以代價人民幣9,000,000元轉讓中奧酒店90%股權予王紅衛；


- (g) 日期為2015年4月10日並由廣州旭基、中奧物業、劉先生、陳女士、龍先生及梁先生訂立的股權轉讓協議，據此劉先生、陳女士、龍先生及梁先生同意向廣州旭基出售其於中奧物業的合共全部股權，總代價為人民幣10,000,000元；
- (h) 日期為2015年2月3日並由Central Oscar與(其中包括)本公司、控股股東、穗雅、安順、得兆、劉先生、陳女士、龍先生及梁先生、我們當時的附屬公司訂立的VKC購股協議，內容有關以總代價20,000,000美元認購150股股份。有關詳情載於「歷史、重組及企業架構—[編纂]投資」一節；
- (i) (i)日期為2015年2月3日並由恒璣與(其中包括)本公司、控股股東、穗雅、安順、得兆、陳女士、龍先生及梁先生及我們當時的附屬公司訂立的恒璣購股協議，內容有關以總代價12,000,000美元認購90股股份；及(ii)日期為2015年4月17日並由Decision Holdings與恒璣購股協議訂約方訂立的相關更替協議，據此，Decision Holdings(恒璣的全資附屬公司)將承擔恒璣於恒璣購股協議項下的所有權利及義務。有關詳情載於「歷史、重組及企業架構—[編纂]投資」一節；
- (j) (i)日期為2015年2月3日、於2015年6月29日經修訂並由本公司與控股股東、穗雅、安順、得兆、Central Oscar、恒璣、劉先生、陳女士、龍先生、梁先生及我們當時的附屬公司訂立的[編纂]股東協議；及(ii)日期為2015年4月17日並由Decision Holdings與[編纂]股東協議訂約方訂立的相關更替協議，據此，Decision Holdings(恒璣的全資附屬公司)將承擔恒璣於[編纂]股東協議項下的所有權利及義務。有關詳情載於「歷史、重組及企業架構—[編纂]投資」一節；
- (k) 日期為2015年7月17日並由杭州壹到、中奧物業及杭州O2O團隊代表羅濤訂立的合作協議，內容有關授予杭州壹到僱員的股權激勵；
- (l) 香港包銷協議；
- (m) 不競爭契據；及
- (n) 日期為2015年11月5日並由各控股股東以本公司(為其本身並為當中所列本公司附屬公司的受託人)為受益人而簽立的彌償契據，當中載有本附錄「10.其他資料—A.稅務及其他彌償保證」一段所詳述的彌償。

B. 我們的知識產權

(a) 商標


(i) 本集團擁有的註冊商標

於最後實際可行日期，我們已註冊以下對我們業務屬重大的商標：

商標	註冊地點	註冊編號	註冊人名稱	類別	屆滿日期
中奧行	中國	8147289	中奧物業	36	2022年4月13日
中物協	中國	8147298	中奧物業	36	2022年1月27日
中酒物联	中國	8135287	中奧物業	36	2021年4月20日
中酒物联	中國	8135297	中奧物業	43	2021年4月13日
中物行	中國	7955452	中奧物業	36	2021年3月20日
	中國	6943540	中奧物業	36	2021年3月13日
中奧物管	中國	12120547	中奧物業	43	2024年7月20日
中奧物管	中國	12120443	中奧物業	40	2024年8月20日
中奧物管	中國	12120338	中奧物業	36	2024年9月6日
中奧物管	中國	12120764	中奧物業	45	2024年7月20日
中奧物業	中國	12578932	中奧物業	36	2025年3月27日
Zhong Ao	香港	303379564	中奧香港	16, 35, 36, 45	2025年4月19日
A) 中奧	香港	303379573	中奧香港	16, 35, 36, 45	2025年4月19日
B) 中奧					

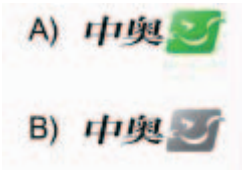
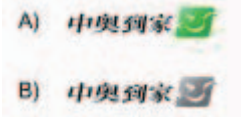

附錄四

法定及一般資料

商標	註冊地點	註冊編號	註冊人名稱	類別	屆滿日期
	香港	303379582	中奧香港	16, 35, 36, 45	2025年4月19日
<b>A) 中奧到家</b> <b>B) 中奧到家</b>	香港	303407643	中奧香港	16, 35, 36, 45	2025年5月13日
<b>Zhong Ao Home</b>	香港	303407652	中奧香港	16, 35, 36, 45	2025年5月13日
<b>ZhongAoHome</b>	香港	303407823	中奧香港	16, 35, 36, 45	2025年5月13日

(ii) 商標的註冊申請

於最後實際可行日期，我們已作以下商標註冊申請：

商標	註冊地點	申請編號	申請人名稱	類別	申請日期
	香港	303582973	本公司	16, 35, 36, 45	2015年11月2日
	香港	303583044	本公司	16, 35, 36, 45	2015年11月2日
<b>中奧物管</b>	中國	12120321	中奧物業	35	2013年1月29日
<b>爱到家</b>	中國	16533177	中奧物業	9, 35, 36, 38, 41, 42	2015年3月20日
	中國	14495343	廣州到家	9	2014年4月30日

## 附錄四

## 法定及一般資料

### (b) 版權

於最後實際可行日期，本集團為以下對我們業務屬重大的版權的註冊擁有人。

版權名稱	註冊地點	註冊編號	擁有人	註冊日期
白金管家商標	中國	00153908	中奧物業	2014年10月13日

### (c) 域名

於最後實際可行日期，本集團為以下對我們業務屬重大的域名的註冊擁有人：

域名	註冊人	註冊日期	屆滿日期
gdzawy.com <sup>(附註)</sup>	中奧物業	2008年6月6日	2017年6月6日
buckinghambutler.com <sup>(附註)</sup>	中奧物業	2009年1月12日	2016年1月12日
buckinghambutler.com.cn <sup>(附註)</sup>	中奧物業	2009年1月12日	2016年1月12日
中物行官網•商標	中奧物業	2015年5月12日	2025年5月5日
中奧行商城•商標 <sup>(附註)</sup>	中奧物業	2015年5月12日	2025年5月5日
中奧行•商標 <sup>(附註)</sup>	中奧物業	2015年5月12日	2025年5月5日
中奧物管•商標 <sup>(附註)</sup>	中奧物業	2015年1月19日	2024年12月11日
中國中物協•商標 <sup>(附註)</sup>	中奧物業	2015年1月19日	2024年12月11日
中國中物行•商標 <sup>(附註)</sup>	中奧物業	2015年3月7日	2025年1月31日
中國中奧行•商標 <sup>(附註)</sup>	中奧物業	2015年5月12日	2025年5月5日
中國中奧物管•商標 <sup>(附註)</sup>	中奧物業	2015年1月19日	2024年12月11日
中物協•商標 <sup>(附註)</sup>	中奧物業	2015年1月19日	2024年12月11日
中物行•商標 <sup>(附註)</sup>	中奧物業	2015年3月7日	2025年1月31日
中物行商城•商標 <sup>(附註)</sup>	中奧物業	2015年5月12日	2025年5月5日

附註：網頁所載資料不構成本文件一部分。

## 6. 有關董事及主要股東的其他資料

### A. 權益披露

#### (a) 董事及主要行政人員權益披露

據董事所知，緊隨[編纂]及[編纂]完成後(假設[編纂]未獲行使且並無計及根據[編纂]已授出及根據購股權計劃可能授出的購股權)，董事及本公司主要行政人員於本公司或其相聯法團(定義見證券及期貨條例第XV部)的股份、相關股份及債券中擁有根據證券及期貨條例第XV部第7及第8分部須於知會本公司及聯交所的權益及淡倉(包括彼等根據證券及期貨條例有關條文被當作或視為擁有的權益及淡倉)，或根據證券及期貨條例第352條的規定須記入該條所指的登記冊內的權益及淡倉如下。

董事／主要 行政人員姓名	公司／ 相關法團	身份／權益性質	股份數目	持股概約 百分比
本公司				
劉先生	本公司	全權信託創立人， 受控法團權益 <sup>(附註1)</sup>	[編纂]	[編纂]
衛哲先生	本公司	受控法團權益 <sup>(附註2)</sup>	[編纂]	[編纂]
相關法團				
劉先生	啟昌	全權信託創立人， 受控法團權益 <sup>(附註1)</sup>	[編纂]	[編纂]

附註：

- (1) 旭基持有啟昌已發行股本的40%，根據證券及期貨條例第XV部，旭基被視為於啟昌所有股份及啟昌所持所有股份中擁有權益。旭基的已發行股本由劉先生持有15%及由Hilton Assets (PTC) Limited以劉氏家族信託的受託人身份持有85%。根據證券及期貨條例第XV部，劉先生身為劉氏家族信託的創立人，被視為於劉氏家族信託擁有權益的所有股份中擁有權益；及
- (2) Central Oscar分別由Vision Knight Capital (China) Fund II, L.P.及Vision Knight Capital (China) Entrepreneur Fund II, L.P.持有約95.5%及4.5%，而兩者均由VKC(為根據開曼群島法律註冊的獲豁免有限責任合夥企業)管理，其一般合夥人為VKC (China) GP II Ltd。VKC (China) GP II Ltd.乃由VKC Cayman II Ltd.全資擁有。VKC (China) GP II Ltd及VKC Cayman II Ltd為根據開曼群島法律註冊成立的有限公司。VKC Cayman II Ltd由衛哲先生擁有50%股權及由Zhu Daming先生擁有50%股權。根據證券及期貨條例，VKC、VKC (China) GP II Ltd、VKC Cayman II Ltd、衛哲先生及Zhu Daming先生各被視為於Central Oscar所持[編纂]股股份中擁有權益。

(b) 主要股東的權益披露

就董事所知，於緊隨[編纂]及[編纂]完成後(假設[編纂]並無獲行使且並無計及根據[編纂]已授出及根據購股權計劃可能授出的購股權)，下列人士將於股份或相關股份中擁有須根據證券及期貨條例第XV部第2及第3分部的條文向我們及聯交所披露的權益或淡倉，或直接或間接擁有附帶權利可於任何情況下在本公司或本集團任何其他成員公司的股東大會上投票的任何類別股本面值10%或以上權益：

股東姓名／名稱	公司／ 相聯法團	身份／權益性質	股份數目	持股概約 百分比
本公司				
劉先生	本公司	全權信託的創立人， 受控法團權益 <sup>(附註1)</sup>	[編纂]	[編纂]
Hilton Assets (PTC) Limited	本公司	受託人 <sup>(附註1)</sup>	[編纂]	[編纂]
旭基	本公司	受控法團權益 <sup>(附註2)</sup>	[編纂]	[編纂]
啟昌	本公司	實益擁有人	[編纂]	[編纂]
Central Oscar	本公司	實益擁有人	[編纂]	[編纂]
VKC	本公司	受控法團權益 <sup>(附註3)</sup>	[編纂]	[編纂]
Decision Holdings	本公司	實益擁有人	[編纂]	[編纂]
恒璣	本公司	受控法團權益 <sup>(附註4)</sup>	[編纂]	[編纂]
相聯法團				
迪賽控股	寧波迪賽	實益擁有人	[編纂]	[編纂]
久盛	廣州到家	實益擁有人	[編纂]	[編纂]

附註：

- (1) 旭基的已發行股本由劉先生持有15%及由Hilton Assets (PTC) Limited以劉氏家族信託受託人身份持有85%，該信託的創立人為劉先生，並根據開曼群島法律成立。劉氏家族信託的全權受益人包括劉先生及其直系家屬。
- (2) 旭基持有啟昌已發行股份的40%，就證券及期貨條例第XV部而言，被視為於啟昌所持所有股份中擁有權益。各穗雅、得兆及安順分別為陳女士、梁先生及龍先生的全資投資控股公司，持有啟昌已發行股本的20%。
- (3) Central Oscar分別由Vision Knight Capital (China) Fund II, L.P.及Vision Knight Capital (China) Entrepreneur Fund II, L.P.持有約95.5%及4.5%，而兩者均由VKC（為根據開曼群島法律註冊的獲豁免有限責任合夥企業）管理，其一般合夥人為VKC (China) GP II Ltd。VKC (China) GP II Ltd.乃由VKC Cayman II Ltd.全資擁有。VKC (China) GP II Ltd及VKC Cayman II Ltd為根據開曼群島法律註冊成立的有限公司。VKC Cayman II Ltd由衛哲先生擁有50%股權及由Zhu Daming先生擁有50%股權。根據證券及期貨條例，VKC、VKC (China) GP II Ltd、VKC Cayman II Ltd、衛哲先生及Zhu Daming先生各被視為於Central Oscar所持[編纂]股股份中擁有權益。
- (4) Decision Holdings由恒璣（為根據中國法律註冊的有限合夥）全資擁有，其一般合夥人為易德臻（亦為根據中國法律註冊的有限合夥）。易德臻由一間在中國成立的有限責任公司譽鉅管理，該公司為易居的間接附屬公司。根據證券及期貨條例，恒璣、易德臻及譽鉅各被視為於Decision Holdings所持[編纂]股股份中擁有權益。

## B. 董事服務合約及委任函件詳情

### 執行董事

各執行董事均已與本公司訂立服務合約，自[編纂]起計初步為期三年，其後將自動續新，直至其中一方向另一方發出不少於三個月的書面通知予以終止為止，而該通知將於初步期限結束時或其後任何時間屆滿。自[編纂]起，本公司各執行董事有權獲取載於下文的初步年薪，該等薪金由董事會及本公司薪酬委員會每年進行檢討。此外，各執行董事亦有權獲取董事會及本公司薪酬委員會參考本集團綜合淨利潤（除稅及少數股東權益（但未扣除非經常性項目））可能批准的酌情管理層花紅，惟有關執行董事須就董事會批准釐定應付其年度薪金、管理層花紅和其他福利的任何決議案放棄投票，且不會被計入有關會議的法定人數。本公司的執行董事目前的基本年薪如下：

姓名	金額
劉先生	1,200,000 港元
陳女士	600,000 港元
梁先生	600,000 港元
龍先生	600,000 港元



#### 非執行董事

非執行董事已獲委任，自2015年4月17日起任期三年，直至本公司或相關董事發出不少於三個月的書面通知予以終止為止。衛哲先生及吳綺敏女士將獲得120,000港元的基本年薪。林曉波先生有權享有基本年薪1,200,000港元。

#### 獨立非執行董事

獨立非執行董事已獲委任，自2015年11月5日起任期三年，惟須於本公司股東週年大會上輪值告退及重選以及直至本公司或相關董事發出不少於三個月的書面通知予以終止為止。本公司擬每年向獨立非執行董事支付180,000港元董事袍金。除董事袍金外，預期任何獨立非執行董事將不會就其出任獨立非執行董事一職而收取任何其他酬金。

除上述者外，董事並無與本公司或其任何附屬公司訂立或建議訂立任何服務合約。

### C. 董事袍金

於往績記錄期，本集團於截至2014年12月31日止三個年度及截至2015年5月31日止五個月已付董事的袍金(包括薪金及津貼)及實物利益總額分別為約人民幣1,068,000元、人民幣1,116,000元、人民幣1,137,000元及人民幣1,373,000元。

根據現行安排，截至2015年12月31日止年度，本集團應付董事的酬金(酌情支付予董事的酌情花紅(如有)除外)及董事應收的實物利益總額估計約為人民幣3,930,000元。本公司於往績記錄期並無向董事或本集團任何成員公司任何前任董事支付任何款項(i)作為加入本公司或加入本公司後的獎勵或(ii)本集團任何成員公司董事的離職，或離開本集團任何成員公司有關管理事務的其他職務的補償。概無任何董事於往績記錄期放棄或同意放棄薪酬的安排。

**D. 免責聲明**

於最後實際可行日期，除本附錄所披露者外：

- (a) 在並無計及根據[編纂]可能獲認購或收購的任何股份，或因行使[編纂]或根據[編纂]及購股權計劃已授出或可能授出的任何購股權而可能配發及發行的任何股份後，董事並不知悉有任何人士於緊隨[編纂]及[編纂]完成後將於股份及相關股份中擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部條文須向本公司披露的權益或淡倉，或將直接或間接擁有附有權利可在任何情況下於本公司或本集團任何其他成員公司的股東大會上投票的任何類別股本面值10%或以上的權益；
- (b) 就證券及期貨條例第XV部第7及第8分部以及上市規則而言，概無董事及本公司主要行政人員於本公司或任何相聯法團(定義見證券及期貨條例)的股份、相關股份及債券中擁有或根據證券及期貨條例第XV部第7及第8分部被當作或視為擁有權益或淡倉，或須記錄於本公司根據證券及期貨條例第352條規定所存置的登記冊或於股份在聯交所上市後根據上市規則附錄10而須知會本公司及聯交所的任何權益；
- (c) 董事及本附錄「10.其他資料—G.專家資格」一段所列的專家概無直接或間接於本集團任何成員公司的發起或於該等公司在緊接本文件刊發前兩年內所收購或出售或租賃的任何資產中擁有權益，或於本集團任何成員公司擬收購或出售或租賃的資產中擁有權益；
- (d) 各董事及主要股東並無於本文件刊發日期仍然生效並對本集團業務屬重大的任何合約或安排中擁有重大權益或於我們的五大客戶及／或五大供應商擁有權益；及
- (e) 除包銷協議外，本附錄「10.其他資料—G.專家資格」一段所列的專家概無於本集團任何成員公司中擁有任何股權或任何可認購或提名他人認購本集團任何成員公司證券的權利(不論可否依法強制執行)。

## 8. [編纂]

以下為本公司股東於2015年4月20日批准的[編纂]主要條款的概要：

### A. 條款摘要

[編纂]的目的為一項股份獎勵計劃，設立該計劃旨在向本集團的僱員及顧問因其日後所作出的貢獻提供激勵及獎勵，並挽留本集團的主要及高級僱員。

除以下各項外，經股東於2015年4月20日通過的書面決議案批准的[編纂]的主要條款與購股權計劃的條款大致相同：

- (a) 行使期將自[編纂]後一週年及直至[編纂]滿五週年之日為止；
- (b) [編纂]項下的股份的認購價格（「認購價」）將定為1.72港元，乃經參考[編纂]投資者購入股份的每股股份成本釐定，惟可根據[編纂]項下擬定的方式作出任何調整；
- (c) 根據[編纂]可能授出的購股權所涉及的最高股份數目將不超過[編纂]股股份，相當於[編纂]完成後已發行股本的10%（不計及於行使根據購股權計劃可能授出的任何購股權時可能發行的任何股份）；
- (d) 受限於歸屬期及董事會可能釐定的表現目標，根據[編纂]授出的任何購股權可自購股權授出日期起五年內（「購股權期間」）任何時間行使。於各歸屬期完結時已授出但尚未行使的購股權可滾計至下一個歸屬期，並可於購股權期間內予以行使；及
- (e) [編纂]後不得進一步根據[編纂]授出購股權，惟就任何已授出購股權的行使而言，[編纂]的條文在所有其他方面將仍具有十足效力及作用。

### B. 根據[編纂]獲授的尚未行使購股權

於最後實際可行日期，本公司根據[編纂]按零代價授出可認購合共[編纂]股股份（相當於(i)緊隨[編纂]及[編纂]完成後本公司已發行股本總額約10%（假設[編纂]未獲行使且不計及於行使根據[編纂]已授出或根據購股權計劃可能授出的購股權時可能配發及發行的任何股份）；(ii)緊隨[編纂]完成後本公司已發行股本總額約9.09%（假設根據[編纂]

已授出的所有購股權同時獲行使並假設[編纂]未獲行使)；及(iii)緊隨[編纂]完成後本公司已發行股本總額約8.76%(假設根據[編纂]已授出的所有購股權同時獲行使並假設[編纂]獲悉數行使)。根據[編纂]已授予本集團僱員的購股權的詳情載於下文。

### C. 承授人摘要

於本文件日期，認購總計[編纂]股股份的[編纂]已根據[編纂]授予合共380名本公司合資格參與人士。

根據[編纂]購股權計劃向承授人授出的[編纂]的詳情載列如下：

承授人	職位	住址	悉數行使[編纂]後將予發行的股份數目	緊隨[編纂]完成後佔本公司已發行股本的概約百分比 <sup>(1)</sup>
本公司董事				
衛 哲	非執行董事	中國上海市浦東新區 龍東大道1號 湯臣高爾夫N51棟	[編纂]	[編纂]
林曉波	非執行董事	香港新界 將軍澳維景灣畔 3座8樓D室	[編纂]	[編纂]
劉 建	執行董事、 主席、總裁及 行政總裁	中國廣東省 廣州市番禺區 鍾村街漢溪大道 南國奧林匹克花園 悉奧路1區 1座1602房	[編纂]	[編纂]
陳 卓	執行董事及 副總裁	中國廣東省 廣州市番禺區 鍾村街漢溪大道 南國奧林匹克花園 北奧二路3區 6座102房	[編纂]	[編纂]
梁 兵	執行董事及 副總裁	中國廣東省 廣州市天河區 花城大道10號 1602室	[編纂]	[編纂]
龍為民	執行董事及 副總裁	中國廣東省 廣州市番禺區 漢溪大道東100號 北奧一路3區 7座1樓401房	[編纂]	[編纂]

附錄四

法定及一般資料

承授人	職位	住址	悉數行使[編纂]後將予發行的股份數目	緊隨[編纂]完成後佔本公司已發行股本的概約百分比 <sup>(1)</sup>
<i>附屬公司董事</i>				
趙樹廣	分行辦事處副總經理	中國江蘇省 淮安市漣水縣 北集辦事處北窯村 窯南組49號	[編纂]	[編纂]
王學林	採購經理	中國廣州市越秀區 北直街48號202房	[編纂]	[編纂]
<i>高級管理層</i>				
羅濤	杭州壹到首席執行	中國浙江省杭州市 餘杭區文一社區 大華西溪風情2幢 201室	[編纂]	[編纂]
陳剛	副總裁	香港新界 馬鞍山錦鞍苑 寶鞍閣7樓7室	[編纂]	[編纂]
<i>其他獲授[編纂]認購[編纂]股股份或以上的承授人</i>				
曾紅輝	分行辦事處總經理	中國湖北省麻城市 白果鎮曾家坑6號	[編纂]	[編纂]
李政雲	分行辦事處總經理	中國廣西省 興安縣嚴關鎮清水村委會 香爐山村0004號	[編纂]	[編纂]
梁奕民	高級經理	香港大角咀海輝道18號 一號銀海7座22A	[編纂]	[編纂]
魏維軍	分行辦事處總經理	中國浙江省 海鹽縣武原鎮 體育場路18棟1單元102室	[編纂]	[編纂]
項燕	研發中心地區主任	中國江西省 上饒市茶山路351號	[編纂]	[編纂]
熊猛	研發中心地區主任	中國河南省洛陽市 西工區道北路春都新村 12棟5門401號	[編纂]	[編纂]
劉海華	研發中心地區主任	中國安徽省安慶市 樅陽縣樅陽鎮 新華街859號	[編纂]	[編纂]

## 附錄四

## 法定及一般資料

承授人	職位	住址	悉數行使[編纂]後將予發行的股份數目	緊隨[編纂]完成後佔本公司已發行股本的概約百分比 <sup>(1)</sup>
黎木焱	財務管理中心主任	中國廣州市番禺區 鍾村鎮漢溪大道 南國奧林匹克花園 北奧一路3區 13座1梯603房	[編纂]	[編纂]
劉元章	分行辦事處副總經理	中國湖北省雲夢縣 曾店鎮雙合村西劉組001號	[編纂]	[編纂]
郭強生	分行辦事處總經理	中國廣西省懷集縣 懷城鎮城中文化居委會 國泰三巷126號	[編纂]	[編纂]
楊斌	分行辦事處總經理助理	中國四川省閬中市 龍泉鎮構溪村 4組18號	[編纂]	[編纂]
余浩銘	公司秘書	香港 九龍藍田 興田邨彩田樓 25樓16室	[編纂]	[編纂]
徐亞	總裁助理	中國安徽省 阜陽市潁東區 冉廟鄉所直屬冊 教育115號	[編纂]	[編纂]
陳霖	分行辦事處總經理	中國陝西省城固縣 大東街36號	[編纂]	[編纂]
餘下其他承授人			[編纂]	[編纂]
總計			[編纂]	[編纂]

附註：

- (1) 上述百分比僅供說明用途，並按緊隨[編纂]完成後的已發行股份數目計算，並假設概無[編纂]獲行使及假設[編纂]未獲行使。

下表載列根據[編纂]授予承授人的[編纂]之歸屬期。

承授人	歸屬期		
	2016年6月30日 之後獲許行使 購股權所佔 概約百分比	2017年6月30日 之後獲許行使 購股權所佔 概約百分比	2018年6月30日 之後獲許行使 購股權所佔 概約百分比
<i>董事</i>			
衛哲	50%	50%	
林曉波	22.22%	33.33%	44.44%
劉建	100%		
陳卓	100%		
梁兵	100%		
龍為民	100%		
<i>我們附屬公司董事</i>			
趙樹廣	26.23%	32.79%	40.98%
王學林	33.33%	33.33%	33.33%
<i>高級管理層</i>			
羅濤	33.33%	33.33%	33.33%
陳剛	100%		
<i>已獲授[編纂]可認購[編纂]股股份或以上的其他承授人</i>			
曾紅輝	26.23%	32.79%	40.98%
李政雲	26.23%	32.79%	40.98%
梁奕民	28.57%	34.29%	37.14%
魏維軍	26.23%	32.79%	40.98%
項燕	33.33%	33.33%	33.33%
熊猛	33.33%	33.33%	33.33%
劉海華	33.33%	33.33%	33.33%
黎木焱	33.33%	33.33%	33.33%
劉元章	26.23%	32.79%	40.98%
郭強生	26.23%	32.79%	40.98%
楊斌	26.23%	32.79%	40.98%
余浩銘	28.57%	33.33%	38.10%
徐亞	28.57%	33.33%	38.10%
陳霖	26.23%	32.79%	40.98%

除上表所列者外，概無其他購股權已或將予或已同意獲本公司根據[編纂]授出。[編纂]於[編纂]後生效及具效力，期後將不會再要約或授出購股權。

本公司董事已同意並承諾倘行使購股權，將導致本公司無法符合上市規則第8.08(1)條項下公眾持股量之規定，則彼等各自不會行使任何購股權。

#### D. 有關[編纂]項下將予發行股份的[編纂]

所有購股權已於2015年4月20日有條件授予承授人。本公司已向上市委員會申請批准可能因行使根據[編纂]已授出的購股權而可能將予發行的股份於聯交所[編纂]及買賣。

#### E. 豁免

本公司已(i)向聯交所申請豁免嚴格遵守上市規則第17.02(1)(b)條與附錄1A第27段之披露規定；及(ii)根據公司(清盤及雜項條文)條例第342A條向證監會申請豁免嚴格遵守公司(清盤及雜項條文)條例附表三第I部第10(d)段之披露規定並已獲批准。詳情請參閱本文件「豁免嚴格遵守上市規則及公司(清盤及雜項條文)條例—有關[編纂]之豁免」一節。

### 9. 購股權計劃

下文為我們股東於2015年11月5日有條件批准的購股權計劃的主要條款概要。

就本分節而言，除非文義另有所指外：

「董事會」	指	本公司不時的董事會或其正式授權委員會；
「合資格人士」	指	本公司或本集團任何成員公司之任何全職及兼職僱員，包括本集團任何執行董事、非執行董事、獨立非執行董事及顧問；
「購股權」	指	根據購股權計劃授出以認購股份的購股權；



「購股權期間」	指	就特定購股權而言，由董事會釐定及通知各參與人士的期間，有關期間可能於購股權根據購股權計劃獲接納或視為獲接納日期當日或之後開始，惟無論如何不得遲於自該日期起計滿十年結束；
「其他計劃」	指	本集團不時採納的任何其他購股權計劃，據此，可授出可認購股份的購股權；
「參與人士」	指	接納或被視為已接納根據購股權計劃條款授出的任何購股權的任何合資格人士，或(如文義許可)因原先參與人士身故而有權繼承任何有關購股權的人士；
「股東」	指	本公司不時的股東；
「附屬公司」	指	本公司當時及不時的附屬公司(定義見公司條例第15節)，不論是在香港或其他地方註冊成立；及
「交易日」	指	聯交所買賣股份的日期。

#### (a) 購股權計劃的目的

購股權計劃使本公司可向合資格人士授出購股權，作為彼等對本集團所作貢獻的獎勵或回報。

#### (b) 可參與人士

董事會可酌情邀請任何合資格人士按根據下文(d)分段所計算的價格接納購股權。於接納購股權後，合資格人士須支付1.00港元予本公司，作為獲授購股權的代價。購股權的接納期為授出購股權當日起計28日期間。

#### (c) 授出購股權

在知悉內幕消息後，不得授出購股權，直至該內幕消息根據上市規則規定作出公佈為止。尤其是，在緊接(a)舉行董事會會議以批准本公司的任何年度、半年、季度或任何其他中期(無論是否上市規則所規定者)業績的日期(即根據上市規則首次知會聯交所的日期)，及(b)本公司刊發任何年度、半年、季度或任何中期(無論是否上市規則所規定者)業績公佈的最後期限(以較早發生者為準)前一個月起至刊發業績公佈當日期間，概不能授出購股權。不可授出購股權的期間包括將延遲刊發業績公佈的期間。

於根據上市規則附錄10規定或本公司採納的任何相關守則或證券交易限制禁止上市發行人的董事買賣股份的期間或時間，董事不可向合資格人士授出任何購股權。

在任何12個月期間，根據購股權計劃及其他計劃授予參與人士的購股權(包括已行使及尚未行使購股權)獲行使後，已發行及將予發行的股份總數不得超過不時已發行股份的1%，惟倘股東在股東大會(有關參與人士及其聯繫人須放棄投票)批准後，本公司可向有關參與人士授出額外購股權(「額外授出」)，儘管額外授出會導致在截至及包括額外授出當日12個月期間，根據購股權計劃及其他計劃已授予及將授予有關參與人士的所有購股權(包括已行使、註銷及尚未行使購股權)獲行使後，已發行及將予發行股份總數相當於不時已發行股份的1%以上。就額外授出而言，本公司必須向股東寄發通函，披露相關參與人士的身份、將予授出購股權的數目及條款(及早前根據購股權計劃及其他計劃授予有關參與人士的購股權)及上市規則規定的資料。額外授出的購股權數目及條款(包括行使價)須在相關股東大會前釐定，而就提呈額外授出召開董事會會議的日期在計算相關認購價時被視為授出日期。

#### (d) 股份價格

受購股權規限的股份認購價將由董事會釐定，並知會各參與人士，價格須為下列各項的最高者：(i)於授出購股權日期(必須為交易日)聯交所每日報價表所載的股份收市價；(ii)於緊接授出購股權當日前五個交易日聯交所每日報價表所載的股份平均收市價；及(iii)股份面值。就計算認購價而言，倘在授出日期，本公司上市少於五個交易日，與該上市有關的股份首次公開發售項下每股股份新發行價須用作在[編纂]前期間任何交易日的收市價。

#### (e) 股份最高數目

- (i) 因根據購股權計劃及其他計劃將予授出的所有購股權獲行使而可發行的股份總數合共不得超過[編纂]已發行股份的10% (「計劃授權上限」)，惟根據購股權計劃或其他計劃的條款失效的購股權將不會計入計劃授權上限。按[編纂]已發行[編纂]股股份為基準計算，計劃授權上限將相等於[編纂]股股份，相當於[編纂]已發行股份的10%。
- (ii) 待股東在股東大會上批准後，本公司可更新計劃授權上限，而根據計劃授權上限(經更新)，因根據購股權計劃及其他計劃將予授出的所有購股權獲行使

而可發行的股份總數不得超過有關股東批准日期已發行股份的10%，惟早前根據購股權計劃及其他計劃授出的購股權(包括該等根據計劃條款尚未行使、已註銷、行使或失效者)將不會計入計劃授權上限(經更新)。就本(ii)段所述的股東批准而言，本公司須向股東寄發通函，當中載有上市規則規定的資料。

- (iii) 待股東在股東大會上批准後，本公司亦可授出超出計劃授權上限的購股權，惟在徵求有關股東批准前，超出計劃授權上限的購股權僅可授予本公司特別指定的合資格人士。就本(iii)段所述的股東批准而言，本公司須向其股東寄發通函，當中載有已指定合資格人士的一般資料，將授出購股權的數目及條款，授出購股權予已指定合資格人士的目的，有關購股權的條款如何達致擬定用途的解釋及上市規則規定的有關其他資料。
- (iv) 儘管有前述規定，倘因根據購股權計劃及其他計劃已授出及尚未行使的所有尚未行使購股權獲行使而可發行的股份數目超出不時已發行股份的30%，則本公司不可授出任何購股權。

#### (f) 行使購股權的時限

在董事會決定及通知各參與人士的期間內，可隨時根據購股權計劃的條款行使購股權，惟行使購股權的期間不得超出自授出購股權日期起計10年。購股權的行使須受董事會管理。董事會就購股權計劃或其詮釋或效力(除本文另有所指者外)所涉及的一切事宜所作出的決定為最終決定，並對購股權計劃的各方具有約束力。

#### (g) 權利屬承授人個人所有

購股權應屬於參與人士個人所有，故不得出讓或轉讓。參與人士不得就任何購股權，以任何方式向任何第三方出售、轉讓、押記、抵押、附帶產權負擔或增設任何權益(不論為法定或實益)。倘參與人士違反前述各項，本公司有權註銷任何購股權或授予有關參與人士的任何部分購股權(以尚未行使者為限)，而不會令本公司產生任何負債。

#### (h) 身故時的權利

倘參與人士在悉數行使購股權前身故，其遺產代理人可在該參與人士身故日期起計12個月期間悉數行使購股權(以身故日期可行使惟尚未行使者為限)，如不行則該等購股權將失效。

**(i) 資本架構的變動**

倘於購股權仍然可予行使期間，本公司資本結構有任何變動，而有關變動乃由溢利或儲備撥充資本、供股、本公司股本合併、重新分類、拆細或削減所致，則須對尚未行使購股權所涉及股份數目(不包括零碎股份)及／或認購價，作出相應改動(如有)。

除就資本化發行作出的調整、就購股權涉及股份數目及認購價作出的任何調整須經本公司核數師或本公司委任的獨立財務顧問向董事會書面確定外，調整的基準為在有關調整後，參與人士所擁有者於本公司已發行股本的比例須與其在有關調整前所擁有者相同。倘調整會導致將予發行的任何股份低於其面值或導致就悉數行使任何購股權應付的總金額增加，則概不會作出有關調整。

**(j) 收購時的權利**

倘向全體股東(除收購人及／或與收購人一致行動的任何人士以外)提出全面收購建議(無論是否透過收購要約、購回要約或安排計劃或其他類似方式)，收購全部或部分已發行股份，而該收購建議(根據適用法律及監管規定獲批准)成為或宣佈成為無條件，則參與人士有權於該收購建議成為或宣佈成為無條件當日起計14日內，行使全部或部分未行使購股權。就本分段而言，「一致行動」指收購守則賦予該詞的涵義。

**(k) 有關債務妥協或安排的權利**

- (i) 根據公司法或公司條例，倘就本公司與我們的債權人(或任何類別債權人)或本公司與我們的股東(或任何類別股東)的建議債務妥協或安排向法院作出申請(本公司自願清盤則除外)，參與人士可在有關申請日期後21日期間，向本公司發出書面通知，按通知所示行使全部或部分尚未行使購股權。於有關債務妥協或安排生效後，所有購股權均告失效(已行使者除外)。本公司將在切實可行的情況下，盡快向所有參與人士寄發該通知，告知本分段所描述的申請及其影響。
- (ii) 倘本公司向我們的股東發出召開股東大會通告，以批准在本公司有償債能力時自動清盤的決議案，則本公司須在向各股東發出有關通知當日或在切實可行情況下盡快向所有參與人士發出有關通知。各參與人士可隨時(惟不得遲於建議召開本公司股東大會日期前兩個營業日)向本公司發出書面通知行使全

部或部分尚未行使購股權，並隨附有關通知所涉及股份的全數總認購價付款。本公司屆時須在切實可行情況下盡快(惟無論如何不得遲於上文所述緊接建議召開股東大會日期前一個營業日)向該參與人士配發及發行入賬列作繳足股款的相關股份。

**(I) 購股權失效**

購股權將於下列最早發生日期失效，且不可行使(以尚未行使者為限)：

- (i) 董事會可能釐定的購股權屆滿當日；
- (ii) 受第(f)及(p)段所限，購股權期間的屆滿當日；
- (iii) 參與人士身故一週年當日；
- (iv) 本公司展開清盤；
- (v) 倘參與人士於獲授購股權當日為本集團任何成員公司的僱員或董事，則該日為本集團有關成員公司因參與人士行為不當、破產或無力償債或與其債權人訂立一般債務安排或重組債務，或觸犯涉及其誠信的任何刑事罪行而終止僱傭或辭退參與人士當日。董事會或本集團相關成員公司的董事會就是否因本分段所載的一項或多項理由而終止有關僱傭或委任的決議案為最終定案；
- (vi) 倘參與人士於獲授購股權當日為本集團任何成員公司的僱員或董事，當彼等因下列理由不再為本集團有關成員公司的僱員或董事當日起計三個月期間屆滿時：
  - (1) 達到正常退休年齡當日或之後退休，或就本分段而言獲董事會書面批准的較小退休年齡退休；
  - (2) 董事會就本分段以書面表明確認其健康情況不佳或不具行為能力；
  - (3) 其受僱為僱員及／或董事的公司(如非本公司)不再為本公司附屬公司；
  - (4) 其與本集團有關成員公司的僱傭合約到期或其任期屆滿，而有關合約或任期未能即時延長或續期；或
  - (5) 除身故或分段(v)或(vi)(1)至(4)項所述理由以外，董事會酌情釐定的任何其他理由；

(vii) 上文(k)段所述任何期間的屆滿日，惟在(k)(i)段的情況下，於建議債務妥協或安排生效後所有已授出的購股權均告失效；及

(viii) 參與人士違反(g)段的任何條文當日。

#### **(m) 股份的地位**

因購股權獲行使而已配發及發行的股份須受本公司不時修訂的組織章程細則規限，並將與於有關配發或發行當日已發行繳足或入賬列作繳足股份在各方面享有相同地位，故此，購股權將賦予持有人權利獲享於配發及發行日期當日或之後已派付或作出的所有股息或其他分派，惟倘記錄日期早於配發或發行日期，則不包括之前已宣佈或建議或議決派付或作出的任何股息或其他分派。

#### **(n) 註銷已授出的購股權**

註銷根據購股權計劃授出但未獲行使的購股權須由承授人以書面批准。倘董事會選擇註銷任何購股權並向同一承授人發行新購股權，則發行的該新購股權僅可來自計劃授權上限以內的未發行購股權(不包括已註銷購股權)。

#### **(o) 購股權計劃的期限**

購股權計劃在[編纂]起計十年期間有效及生效，其後概不會授出任何額外購股權，但購股權計劃的條文在所有其他方面仍有十足效力及生效，而在購股權計劃期限內授出的購股權可繼續根據其發行條款行使。

#### **(p) 修改及終止購股權計劃**

本公司可透過董事會決議案修改購股權計劃的任何內容，除(a)就上市規則第17章所載事宜，作出對參與人士或合資格人士(視乎情況而定)有利的修訂；及(b)購股權計劃的條款及條件作出任何屬重大性質的修訂或已授出購股權條款的任何變更(根據購股權計劃現有條款而自動生效的更改除外)須經股東在股東大會(合資格人士、參與人士及彼等的聯繫人須放棄投票)上事先批准外，惟建議修改對修改當日前已授出或同意將予授出的任何購股權產生不利影響，有關修改須進一步根據購股權計劃的條款獲得參與人士的同意或批准。

本公司可隨時在股東大會上以普通決議案在購股權計劃期限屆滿前終止購股權計劃。在此情況下，本公司概不會授出額外購股權，但就事先授出而在計劃終止時尚未行使的購股權而言，購股權計劃的條文在所有其他方面仍具有十足效力及生效，並可根據授出條款繼續行使。有關根據購股權計劃已授出購股權(包括已行使或尚未行使

的購股權)，以及(如適用)因終止而失效或不可行使的購股權的詳情，必須在寄發予股東以徵求其批准於該購股權終止後制定的新計劃的通函內披露。

**(q) 向本公司董事、最高行政人員或主要股東或彼等的任何聯繫人授出購股權**

倘建議將向本公司董事、最高行政人員或主要股東或彼等各自的任何聯繫人授出購股權，則必須獲所有獨立非執行董事(不包括其本身為購股權承授人的任何獨立非執行董事)批准。

倘向主要股東或獨立非執行董事或彼等各自的聯繫人授出購股權會導致截至及包括授出該購股權日期止任何12個月期間，因根據購股權計劃或其他計劃已授予或將授予該名人士的購股權獲行使(包括已行使、已註銷及尚未行使的購股權)而發行及將予發行的股份總數(i)合共佔不時已發行股份的0.1%(或聯交所不時規定的其他百分比)，及(ii)總值(根據授出購股權日期股份的收市價計算)超過5百萬港元，則建議授出購股權須獲股東批准。本公司所有關連人士均須在有關股東大會上放棄投票。通函必須載有上市規則第17.04(3)條規定的資料。此外，如上文所述，向身為主要股東、獨立非執行董事或任何彼等各自的聯繫人的合資格人士授出購股權的條款如有任何變更，亦須獲股東批准。

通函必須載有以下資料：

- (i) 將授予各合資格人士的購股權的數目及條款詳情(包括有關認購價)，該等詳情必須在有關股東大會前釐定，而就提呈額外授出購股權召開董事會會議的日期在計算認購價時被視為授出日期；
- (ii) 本公司的獨立非執行董事(不包括身為購股權建議承授人的任何獨立非執行董事)就投票向獨立股東提供的推薦建議；及
- (iii) 上市規則規定的所有其他資料。為免生疑問，倘合資格人士僅為候任董事或候任最高行政人員，則本(q)段所載向董事或最高行政人員(定義見上市規則)授出購股權的規定並不適用。

**(r) 表現目標**

購股權須待達致表現目標及/或董事會將予知會各參與人士之任何其他條件(董事會可全權酌情決定)後，方可行使。

(s) 購股權計劃的條件

購股權計劃須待(i)所有現有股東在股東大會上通過一項書面決議案採納購股權計劃；及(ii)聯交所批准因購股權獲行使而可能發行的股份[編纂]及買賣後方可作實。

於最後實際可行日期，本公司概無根據購股權計劃授出或同意授出任何購股權。

本公司已向聯交所提出申請以批准因根據購股權計劃授出的購股權獲行使而將予發行的股份上市及買賣。

10. 其他資料

A. 稅務及其他彌償保證

控股股東(「彌償保證人」)已經與及以本公司(為其本身及作為其各現有附屬公司的受託人)為受益人訂立彌償保證契據(即本附錄「5.有關我們的業務的其他資料—A.我們的重要合約概要」一段所述的重要合約)，以就(其中包括)以下各項共同及個別提供彌償保證：由於或有關[編纂]成為無條件當日或之前所賺取、應計或收取或被視為如此賺取、應計或收取的任何收入、利潤或收益，或於該日期或之前發生或被視為發生的任何事件、作為或不作為(無論是獨立發生或在任何時間與任何其他事件、作為、不作為或情況同時發生)而導致本集團任何成員公司承擔的任何稅項(無論該稅項是否可向任何其他人士、商號或公司徵收或屬彼等應佔的稅項，包括稅項罰款(如有))。

根據彌償保證契據，彌償保證人亦已向本集團承諾，其將就本集團任何成員公司因[編纂]或之前的社保及住屋公積金供款不合規事宜以及其他適用法律及法規不合規事宜而招致或產生的所有申索、訴訟、賠償、法律程序、裁決、損失、負債、損毀、成本、收費、費用、開支及罰款向本集團各成員公司作出彌償。

彌償保證契據並不涵蓋任何稅項索償，彌償保證人根據彌償保證契據毋須就以下任何稅項負上任何責任：

- (a) 截至2015年5月31日的本公司綜合經審核賬目或相關本集團成員公司的經審核賬目(「該等賬目」)內已就有關稅項作出撥備者；
- (b) 因法律的具追溯效力變更及/或稅率追溯上升在[編纂]成為無條件當日後生效，從而產生或招致稅項；



- (c) 如非因本集團任何成員公司在並無經彌償保證人事先書面同意或協議而自願進行的任何作為或不作為或交易(根據[編纂]成為無條件當日或之前所訂立具法律約束力的承諾除外)則不會產生稅項或負債的申索；或
- (d) 就該等賬目的稅項所作出的撥備或儲備確定為超額撥備或超額儲備。

董事獲悉，本公司或其任何附屬公司於開曼群島或英屬處女群島或香港(組成本集團一家或多家公司註冊成立所在的司法權區)不大可能承擔重大遺產稅責任。

## B. 訴訟

除本文件「業務 — 法律訴訟及合規」一節所披露者外，於最後實際可行日期，我們並無涉及任何重大訴訟、仲裁或行政程序。據董事所知，本集團任何公司成員概無待決或面臨有關重大訴訟、仲裁或行政程序。

## C. 獨家保薦人

獨家保薦人已代表本公司向聯交所上市委員會申請批准本文件所述已發行及將予發行的股份(包括[編纂]及因[編纂]及行使[編纂]或根據[編纂]及購股權計劃可能授出的任何購股權而可能配發及發行的任何股份)[編纂]及買賣。

獨家保薦人均符合上市規則第3A.07條所載的適用於保薦人的獨立標準。

本公司同意就獨家保薦人作為本公司[編纂]的保薦人向彼支付合共3,900,000港元的費用。該保薦人費用僅與獨家保薦人以保薦人的身份提供的服務(而非其可能提供的其他服務，包括但不限於累計投標、定價及包銷)有關。本公司進一步同意(i)上述我們支付保薦人費用的責任並非視全球發售成功與否或[編纂]的最終規模而定；及(ii)終止與獨家保薦人的協議將不會影響雙方的任何應計權利或責任，包括支付上述保薦人費用的責任。

## D. 合規顧問

遵照上市規則規定，本公司已委任興業金融融資有限公司擔任合規顧問，向本公司提供顧問服務，確保遵守上市規則，任期由[編纂]起至本公司就其[編纂]起計直至本公司遵守上市規則第13.46條有關上市日期後首個完整年度的財務業績當日或協議終止為止(以較早者為準)。

#### E. 開辦費用

本公司的估計開辦費用約為85,800港元，已由本公司支付。

#### F. 發起人

本公司並無發起人。

#### G. 專家資格

以下為於本文件內提供報告、函件或意見(視情況而定)的專家的資格(定義見上市規則)：

名稱	資格
麥格理資本證券股份有限公司	可根據證券及期貨條例進行第一類(證券交易)、第四類(就證券提供意見)、第六類(就機構融資提供意見)及第七類(提供自動化交易服務)受規管活動的持牌法團
德勤•關黃陳方會計師行	執業會計師
競天公誠律師事務所	中國法律顧問
Conyers Dill & Pearman	開曼群島律師事務所
中國指數研究院	行業顧問
艾瑞諮詢集團	行業顧問

#### H. 專家同意書

麥格理資本證券股份有限公司、德勤•關黃陳方會計師行、競天公誠律師事務所、Conyers Dill & Pearman、中國指數研究院及艾瑞諮詢集團已分別就本文件的刊發發出同意書，表示同意按本文件所載的形式及涵義載列其報告、函件、意見或意見概要(視情況而定)及引述彼等各自的名稱，且迄今並無撤回彼等各自的書面同意書。

#### I. 約束力

倘根據本文件提出申請，本文件即具效力，全部有關人士均受公司(清盤及雜項條文)條例第44A及44B條的所有適用條文(罰則除外)約束。

**J. 售股股東的詳情**

售股股東的詳情載列如下：

名稱：啟昌國際有限公司

註冊地址：P.O. Box 957  
Offshore Incorporation Centre  
Road Town, Tortola  
British Virgin Islands

將予銷售的銷售股份數目：[編纂]

**K. 其他事項**

- (a) 除「歷史、重組及企業架構」一節及本附錄所披露者外，於緊接本文件刊發日期前兩年內：
- (i) 概無發行或同意發行任何繳足或部分繳足股款的本公司或我們任何附屬公司股份或貸款資本以換取現金或現金以外的代價；及
  - (ii) 概無就發行或出售本公司或我們任何附屬公司的任何資本而授出任何佣金、折扣、經紀佣金或其他特別條款；
- (b) 本公司或我們任何附屬公司的股份或貸款資本概無附帶購股權或有條件或無條件同意附帶購股權；
- (c) 概無發行或同意發行本公司或我們任何附屬公司的創辦人、管理人員或遞延股份；
- (d) 董事確認，本集團的財務或貿易狀況或前景自2015年5月31日（即本集團最近期的經審核綜合財務報表的編製日）以來概無發生任何重大不利變動；
- (e) 本集團的業務於本文件刊發日期前24個月內並無出現任何中斷，以致對本集團的財務狀況構成重大不利影響；
- (f) 麥格理資本證券股份有限公司、德勤•關黃陳方會計師行、競天公誠律師事務所、Conyers Dill & Pearman、中國指數研究院及艾瑞諮詢集團概無：
- (i) 於本集團任何成員公司的任何股份中實益或非實益擁有權益；或
  - (ii) 擁有認購或提名人士認購本集團任何成員公司的任何股份的任何權利或購股權（不論可否依法強制執行）；

- (g) 本集團旗下任何公司目前概無於任何證券交易所上市或於任何交易系統交易；
- (h) 本公司並無任何尚未發行的可換股債務證券；及
- (i) 本公司已作出一切必要安排，以使股份獲納入中央結算系統供結算及交收。

#### **L. 關連方交易**

本集團於緊接本文件日期前兩年內訂立本文件附錄一「會計師報告」附註39(a)所述之關連方交易。

#### **M. 雙語招股章程**

根據上市規則第19.36(5)條及香港法例第32L章公司條例(豁免公司及招股章程遵從條文)公告第4條，本文件的英文版及中文版分開刊發，但公眾可同時於本公司分發或代本公司分發本文件的各地點取閱。

### 送呈公司註冊處處長文件

連同本文件副本送呈香港公司註冊處處長登記的文件為：

- (a) [編纂]各一份；
- (b) 本文件附錄四「法定及一般資料—10.其他資料—H.專家同意書」一段所述的同意書；
- (c) 本文件附錄四「法定及一般資料—5.有關我們的業務的其他資料—A.我們的重要合約概要」一段所述的各重要合約副本；及
- (d) 售股股東的名稱、描述及地址聲明副本。

### 備查文件

下列文件的副本自本文件刊發日期起計14日(包括該日)內的一般辦公時間內在史蒂文生黃律師事務所辦事處(地址為香港皇后大道中28號中匯大廈4樓)可供查閱：

- (a) 本公司的組織章程大綱及細則；
- (b) 德勤•關黃陳方會計師行編製的會計師報告，全文載於「附錄一—會計師報告」；
- (c) [編纂]
- (d) 本集團截至2014年12月31日止三個年度及截至2015年5月31日止五個月經審核綜合財務報表；
- (e) 中國法律顧問競天公誠律師事務所就本集團一般事項及物業權益而發出的中國法律意見；
- (f) 本文件附錄三所述由Conyers Dill & Pearman編製概述開曼群島公司法若干方面之函件；
- (g) 本文件附錄四「法定及一般資料—5.有關我們的業務的其他資料—A.我們的重要合約概要」一段所述的重要合同；
- (h) 本文件附錄四「法定及一般資料—10.其他資料—H.專家同意書」一段所述的同意書；

- (i) 本文件附錄四「法定及一般資料—6.[有關董事及主要股東的其他資料—B.董事服務合約及委任函件詳情]一段所述的服務合約及委任函；
- (j) 公司法；
- (k) [編纂]；
- (l) 購股權計劃；
- (m) [編纂]承授人的完整名單，包括公司(清盤及雜項條文)條例附表三第10段及上市規則附錄一A部第27段第17.02(1)(b)條項下規定有關每份購股權的所有詳情；及
- (n) 售股股東詳情聲明。