

香港交易及結算所有限公司、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，並明確表示概不就因本聆訊後資料集全部或任何部分內容而產生或因依賴該等內容而引致的任何損失承擔任何責任。



中海物業

CHINA OVERSEAS PROPERTY

CHINA OVERSEAS PROPERTY HOLDINGS LIMITED

中海物業集團有限公司

(「本公司」)

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

聆訊後資料集

警告

本聆訊後資料集乃根據香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)以及證券及期貨事務監察委員會(「委員會」)的要求而刊發，僅用作提供資訊予香港公眾人士。

本聆訊後資料集為草擬本。當中所載資料並不完整，亦可能會作出重大變動。閣下閱覽本文件，即表示閣下知悉、接納並向本公司、其保薦人或顧問表示同意：

- (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補充、修訂或更換附頁，並不會引致本公司、其保薦人或顧問須於香港或任何其他司法權區進行上市的任何責任。概無保證本公司最終將進行任何上市；
- (c) 本文件或其補充、修訂或更換附頁的內容可能但不一定會全部或部分轉載在最終上市文件；
- (d) 聆訊後資料集並非最終上市文件，本公司可能會不時根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則作出更新或修訂；
- (e) 本文件並不構成向任何司法權區的公眾人士提呈出售任何證券的章程、發售通函、通知、通函、小冊子或廣告，且並非邀請公眾人士提出認購或購買任何證券的要約，亦不會為被視為邀請公眾人士提出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、保薦人或顧問概無通過刊發本文件而於任何司法權區發售任何證券或遊說購買任何證券的要約；
- (h) 本文件所述的證券並非供任何人士申請認購，即使提出申請亦不會獲得接納；
- (i) 本公司並未亦不會將本文件所指的證券按一九三三年美國證券法(經修訂)或美國任何州證券法律辦理登記；
- (j) 由於本文件的派發或本文件所載任何資訊的發佈可能受到法律限制，閣下同意自行了解並遵守任何該等適用於閣下的限制；
- (k) 本文件所涉及的上市申請並未獲批准，聯交所以及委員會或會接納、發回或拒絕有關的上市申請；及
- (l) 閣下確認閣下乃從美國境外取閱本聆訊後資料集。

本聆訊後資料集不會向位於美國的人士刊發或派發。本聆訊後資料集內所述任何證券未曾亦不會根據一九三三年美國證券法(經修訂)辦理登記，亦不得在未根據美國證券法登記或未取得美國證券法適用豁免的情況下提呈發售或出售。證券將不會於美國境內進行公開發售。

本聆訊後資料集及其所載任何資料並不構成在香港、美國或任何其他司法權區提呈出售或遊說購買任何證券的要約。本申請版本不在美國或任何派發本申請版本可能違反當地證券法律之司法權區提供，亦不得派發或發送到當地。

重要提示

閣下如對本上市文件的內容有任何疑問，應諮詢獨立專業意見。



中海物業

CHINA OVERSEAS PROPERTY

CHINA OVERSEAS PROPERTY HOLDINGS LIMITED

中海物業集團有限公司

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

本公司全部已發行股本
以介紹方式
在香港聯合交易所有限公司
主板上市

股份代號：[編纂]

聯席保薦人
(按字母順序排列)

BofA Merrill Lynch

HSBC  **滙豐**

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上市文件的內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表聲明，並表明概不就因本上市文件全部或任何部分內容所導致或因依賴該等內容而產生的任何損失承擔任何責任。

本上市文件乃就上市而刊發，並載有遵照香港法例第571V章證券及期貨(於證券市場上市)規則及上市規則僅為提供有關本集團的資料而提供的資料。

本上市文件並不構成本公司股份或其他證券之要約，且並非旨在邀請他人就任何該等股份或其他證券提出要約，亦無配發或發行任何該等股份或其他證券以向公眾人士提呈出售或供其認購。本公司概不會就或根據本上市文件配發或發行股份。

我們的股份並無根據美國證券法或美國任何州分的法例登記，且不會於未有根據美國證券法及適用州分法例作出登記或獲豁免遵守有關登記規定之情況下，於美國境內提呈或出售。有關證券概不會於美國境內進行公開發售。美國證券交易委員會或任何其他美國聯邦或州證券委員會或監管機構概無就我們的股份作出批准或否決，亦概無就本上市文件的內容是否充足作出意見。違反任何聲明在美國屬刑事罪行。

本上市文件或其任何副本不得直接或間接於美國、中國或任何其他發佈或分發有關文件屬違法的司法權區內發佈、轉發或分發。

位於或居於香港以外司法權區的中國海外發展股東及實益中國海外發展股東，包括但不限於在美國及中國之股東，應當參閱「中國海外發展分派及分拆上市 — 中國海外發展分派 — 不合資格中國海外發展股東」所載的重要資料。

閣下務請垂注「風險因素」。有關於分拆上市完成後買賣我們的股份及相關交收方面的資料載於「中國海外發展分派及分拆上市」。

[編纂]

預期時間表 (1)

[編纂]

目 錄

重要通知

我們並無授權任何人士向閣下提供與本上市文件所載內容不同的資料。對於並非載於本上市文件的任何資料或聲明，閣下不應視之為已獲我們、中國海外發展、聯席保薦人、我們或彼等各自的任何董事、高級職員、僱員、代理或代表或參與分拆上市的任何其他人士授權而加以依賴。

	<u>頁次</u>
預期時間表.....	i
目錄.....	ii
概要.....	1
釋義及專用詞匯.....	15
中國海外發展分派及分拆上市.....	30
責任聲明.....	37
前瞻性陳述.....	38
風險因素.....	39
董事及參與分拆上市的各方.....	62
公司資料.....	65
歷史及公司架構.....	67
行業概覽.....	74
業務.....	86
財務資料.....	143
股本.....	197
主要股東.....	198
與我們的控股股東的關係.....	199
關連交易.....	219
董事及高級管理層.....	239

目 錄

	<u>頁次</u>
附錄一 — 會計師報告	I-1
附錄二 — 未經審計備考財務資料	II-1
附錄三 — 監管概覽	III-1
附錄四 — 本公司憲章文件及開曼群島公司法概要	IV-1
附錄五 — 稅項	V-1
附錄六 — 一般資料	VI-1
附錄七 — 備查文件	VII-1

概 要

本概要旨在向閣下提供本上市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。務請閣下細閱本上市文件的全部內容。

概 覽

我們的業務

根據中國指數研究院，我們是中國領先的物業管理公司之一¹，業務亦覆蓋香港及澳門。我們擁有兩個主要業務分部：

- 物業管理服務，主要包括：(i) 為中高端住宅社區(包括綜合用途物業)、商用物業及政府物業提供的服務，如保安、維修及保養、清潔及綠化等；及(ii) 為其他企業提供的服務，如(為物業發展商提供)交付前服務、協助入伙服務、交付查驗服務及工程服務質量監控以及(為其他物業管理公司提供)諮詢服務；和
- 增值服務，主要包括：(i) 工程服務，包括(為物業發展商提供)自動化諮詢和工程產品銷售服務，以及(為物業管理公司提供)檢查、維修及保養及設備升級改造服務；和(ii) 社區租賃、銷售及其他服務，透過O2O平台為我們所管理物業的住戶及租戶提供不同類型的線下服務(包括公共空間租賃協助、購物協助以及就發展商已向業主交付的物業提供租賃協助和居家服務協助)及線上服務。

在物業管理服務分部方面，視乎不同情況，根據當地監管規定、物業發展商或業主委員會的要求及獨立物業的性質和要求，我們按包幹制或酬金制收取物業管理費用。

就我們大部分以包幹制收取物業管理費用的物業管理服務而言，我們將所收取的物業管理費用的全數入賬列作收益。我們承擔以包幹制管理物業的成本，並確認有關成本為我們的直接經營開支。如我們收取的物業管理費用金額不足以覆蓋某一特定物業的所有已發生開支，我們無權要求業主向我們支付此差額。因此，於往績記錄期內，

⁽¹⁾ 按營運規模、經營表現及效率、服務質素、發展潛力及社會責任等其他因素釐定。

概 要

我們有若干按包幹制管理之獨立物業錄得虧損。詳情請參閱「業務—我們的物業管理服務—物業管理服務的收益模式—按包幹制收取物業管理費」。儘管若干以包幹制管理的物業產生虧損，於往績記錄期內，我們按包幹制管理的物業的毛利率整體上升。

至於我們按酬金制收費的大部分物業管理服務，我們將所收取的物業管理費用的一個預先釐定百分比入賬列作收益。物業管理費用餘額經扣除我們預先釐定的百分比後用作物業管理營運資金以支付物業管理開支。與我們提供物業管理服務相關的成本，由我們按酬金制所管理物業的住客和租戶承擔，並且不確認為我們的開支。

按包幹制管理物業及按酬金制管理物業的業主一般均獲提供相似的信貸條款，並擁有相似的信貸風險狀況，此乃由於在兩個情況下均自業主收取費用。管理處由我們的分支機構設立，作為我們營運的一部分，向我們的客戶提供物業管理服務。於往績記錄期內，我們在特定情況下代業主作出按酬金制管理物業的若干付款。由於按酬金制管理的物業之營運資金視作為業主所有，並且由管理處代業主管理，故該等代業主支付的款項乃透過我們的管理處向業主收回。更多有關我們支付該等款項的情況及我們採取的內部控制措施，請參閱「業務—我們的物業管理服務—物業管理服務的收益模式—按酬金制收取物業管理費」及「財務資料—財務狀況表若干項目的說明—貿易及其他應收款—其他應收款」。

我們管理的物業包括：

- 在中國：多項地標物業、甲級寫字樓(租戶包括財富500強企業及領事館辦事處)及眾多豪華住宅物業；及
- 在香港及澳門：多項政府物業及屋邨、高端住宅社區，包括多個位於香港島南區的高端豪華住宅物業。

我們向物業發展商及其他物業管理公司提供其他服務而收取費用，如按每項交易計算的交付前服務的費用，該等服務包括關於物業適合入住前的保安、清潔以及保養及維修服務，以及諮詢服務費。

我們向物業發展商、其他物業管理公司及由我們透過指定工程服務營運附屬公司管理的物業提供工程服務。我們的工程服務主要包括(i)自動化諮詢及工程產品銷售；(ii)維修及保養服務；及(iii)自動化及其他設備升級服務。

概 要

我們向客戶提供社區租賃、銷售及其他服務，以補足我們的物業管理服務及針對客戶所需提供更佳服務。利用我們管理中高端物業的專長，我們致力向客戶提供範圍廣泛的服務，我們相信該等客戶願意就高質素服務支付溢價。我們最近推出線上O2O服務平台，於平台上客戶可便捷地搜尋及享受本地產品及服務。我們目前主要透過管理處或電話服務熱線提供社區租賃、銷售及其他服務。此外，視乎多項因素，包括當地商業環境及客戶的特定需求，於不同物業提供的社區租賃、銷售及其他服務或會有所不同。

我們的供應商主要包括我們的原材料供應商和向我們所管理的物業提供清潔及綠化服務的分包商。

我們的客戶主要包括物業發展商、業主及我們所管理的物業的住客及租客。

我們的競爭優勢

我們認為以下競爭優勢可讓我們在所經營的物業管理市場中有效競爭：

- 我們是具有可靠業績記錄的中國領先物業管理公司之一
- 我們強大的質量控制措施幫助我們確保良好的品牌識別度
- 我們在中國、香港和澳門擁有多元化的物業管理業務
- 我們擴展線下及O2O平台，為客戶提供創新的服務和產品，拓寬收入來源
- 我們的管理團隊經驗豐富、人員穩定，執行能力強，對行業有著深入瞭解

更多詳情請參見「業務－我們的競爭優勢」。

我們的業務戰略

客戶需求是推動我們企業發展的源動力，我們專注於向中高端物業提供優質的物業管理服務，憑藉良好口碑持續發展物業市場。我們擬通過以下主要業務戰略達到我們的目標：

- 繼續利用我們領先的「中海物業」品牌拓展我們的業務範疇
- 通過整合先進的物業管理技術進一步拓展我們的業務領域

概 要

- 繼續開發我們O2O平台以優化服務體驗
- 進一步提高我們的服務質量的同時最大程度降低成本
- 吸引、培養和留住人才用以支持我們的業務發展

更多詳情請參見「業務－我們的業務戰略」。

中國海外發展分派及分拆上市

於二零一五年[十月九日]，中國海外發展董事會宣佈向合資格中國海外發展股東(即於記錄日期名列中國海外發展股東名冊的中國海外發展股份登記持有人)宣派中國海外發展分派。

中國海外發展分派將完全以實物分派方式向合資格中國海外發展股東按彼等於記錄日期於中國海外發展的股權比例撥付合共**3,286,860,460**股股份，相當於本公司全部已發行股本。根據中國海外發展分派，合資格中國海外發展股東將有權就於記錄日期每持有三股中國海外發展股份獲取一股股份。中國海外發展分派項下合資格中國海外發展股東之就我們的股份的碎股將不作處理，其將由中國海外發展彙集並在市場上出售，而有關出售合計所得款項(經扣除開支及稅項)將由中國海外發展保留並撥歸其所有。

中國海外發展分派須待上市委員會批准股份透過介紹方式在聯交所主板上市及買賣後，且有關批准於分拆上市完成前並無被撤回，方可作實。倘此項條件未能達成，則中國海外發展分派不會進行及分拆上市將不會發生。

由於分拆上市乃單獨以中國海外發展分派形式進行，故分拆上市對中國海外發展而言不會構成上市規則第十四章項下之交易，因此，中國海外發展將毋須遵守上市規則第十四章有關通告或股東批准之規定。

主要風險及不確定因素

我們的業務及行業須受多項風險及不確定因素影響，影響業務的部分主要風險摘要如下：

- 我們維持及提高現時盈利能力水平的的能力取決於我們控制經營成本(尤其為勞工成本)的能力，而我們的勞工成本或其他經營成本上升可能對我們的利潤及經營業績造成重大不利影響
- 概無保證我們能取得新物業管理服務合約

概 要

- 我們未必能按計劃達成未來增長，及無法有效管理未來增長，可能會對我們的業務及經營業績造成重大不利影響

由於不同投資者對風險的重大程度的界定可能有不同的詮釋及標準，閣下務須審慎考慮本上市文件中所載全部資料，包括「風險因素」中所述風險及不確定因素。

重組

以下是本公司為上市而作的主要重組安排：

內部轉讓

根據內部轉讓，本集團已收購中國海外集團所有的物業管理業務及相關集團公司——即淄博親頤物業(即中國海外被收購公司)以及中建股份集團所有的物業管理業務及相關集團公司——北京中建物業及重慶海投物業(即中建股份被收購公司)，中建股份保留運作除外，其詳情載於「與我們的控股股東的關係——本集團業務與控股股東及同系聯營公司的劃分——中建股份保留運作」。

中海宏洋物業收購

根據中海宏洋物業收購，我們的全資附屬公司中海物業(內地)向中海宏洋的全資附屬公司中海宏洋地產收購中海宏洋物業(主要從事房地產管理)全部股權。中海物業(內地)自二零一五年三月三十一日起承擔中海宏洋被收購公司的溢利及虧損。

有關詳情請參閱「歷史及公司架構——重組」。

與我們的控股股東的關係

分拆上市完成後，本公司會成為中國海外的非全資附屬公司。我們的營運將獨立於餘下中國海外發展集團、我們的控股股東(即中建總、中建股份及中國海外)，以及彼等之緊密聯繫人士。除中建總保留運作及中建股份保留運作外，各控股股東及同系聯營公司從事獨立業務領域，並不與本集團物業管理業務重疊。

中建總保留運作由中建總全資擁有的兩個附屬單位營運。中建股份保留運作由中建股份獨立營運的附屬公司(包括各工程局及設計院)營運，當中包括向中建股份多間附屬公司(包括各工程局及設計院)持有的物業開發項目或物業，或向彼等不時管理的公共與私營合作項目提供的物業管理服務。有別於本集團集中管理中高端住宅社區(包括綜合用途物業)、商用物業及政府物業，中建總保留運作或中建股份保留運作均無專注於管理特定的物業。

概 要

基於中建總保留運作及中建股份保留運作的性質、範疇及規模不大，中建總及中建股份均無計劃將全部或部分中建總保留運作及中建股份保留運作納入本集團。有關中建總保留運作及中建股份保留運作之更多詳情載於「與我們的控股股東的關係—本集團業務與控股股東及同系聯營公司的劃分」。根據上述資料和原因，本公司董事不認為本集團業務與中建總保留運作或中建股份保留運作之間有激烈的競爭(如有)。我們的業務為擁有品牌和優質物業管理服務的供應商，與中建總保留運作和中建股份保留運作的差異明顯可見，而且兩者屬不同範疇。

為確保明確劃分分拆上市完成後的本集團物業管理業務(一方)及中建總及中建股份(另一方)，中建總及中建股份已以本集團為受益人而訂立不競爭契據。本公司已採取措施，以處理(如有任何)本集團與中建總或中建股份之間的潛在競爭引起的利益衝突，並以保障股東的權益為首要目的。

儘管本集團管理的接近**90%**總建築面積為我們的控股股東及同系聯營公司(包括餘下中國海外發展集團)開發的物業，我們的大部分客戶為我們的控股股東及同系聯營公司(包括餘下中國海外發展集團)外的業主。本集團截至二零一四年十二月三十一日止財政年度有超過**80%**收益由控股股東及同系聯營公司(包括餘下中國海外發展集團)以外的客戶產生。

由於本集團將獨立於控股股東及同系聯營公司經營，而本集團(一方)與控股股東及同系聯營公司(另一方)將於上市後進行持續交易。該等交易包括(其中包括)(a)向餘下中國海外發展集團提供物業管理服務，(b)向餘下中國海外發展集團提供工程服務；(c)租賃餘下中國海外發展集團之物業；(d)向中國建築國際集團提供保安服務；(e)向中海宏洋集團提供物業管理服務；及(f)向中建股份集團提供物業管理服務。有關該等交易之詳情，請參閱「關連交易」。

概 要

經選定財務資料概要

根據中海宏洋股權轉讓協議，我們收購中海宏洋被收購公司，有關公司的財務資料僅反映於我們於二零一五年五月三十一日及截至該日止五個月的財務資料中。因此，我們於二零一五年五月三十一日及截至該日止五個月的財務資料或不能與我們於二零一二年、二零一三年及二零一四年十二月三十一日及截至該日止年度以及截至二零一四年五月三十一日止五個月的財務資料比較。

綜合收益表概要

下表載列於往績記錄期內，本集團綜合收益表中經選定財務資料，並應與附錄一所在財務資料一併閱讀：

	截至十二月三十一日止年度			截至五月三十一日止五個月	
	二零一二年	二零一三年	二零一四年	二零一四年	二零一五年
	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元
收益	1,444,850	1,844,067	2,163,724	807,543	932,658 ⁽¹⁾
直接經營成本.....	(1,215,755)	(1,501,155)	(1,750,598)	(652,420)	(753,724)
	229,095	342,912	413,126	155,123	178,934
行政費用.....	(159,122)	(247,062)	(304,344)	(119,419)	(131,620)
本公司股東應佔					
本年／期內溢利.....	<u>61,549</u>	<u>85,528</u>	<u>97,088</u>	<u>32,885</u>	<u>41,062⁽²⁾</u>

附註：

- (1) 於二零一五年三月三十一日(即根據中海宏洋股權轉讓協議，中海物業(內地)開始承擔中海宏洋被收購公司的溢利及虧損之日)至二零一五年五月三十一日止期間，中海宏洋被收購公司為本集團的收益貢獻約港幣9,168,000元。
- (2) 於二零一五年三月三十一日(即根據中海宏洋股權轉讓協議，中海物業(內地)開始承擔中海宏洋被收購公司的溢利及虧損之日)至二零一五年五月三十一日止期間，中海宏洋被收購公司為本公司股東應佔溢利貢獻約港幣2,486,000元。

包幹制物業管理服務的毛利率受我們對物業管理費的定價及成本管理措施所影響。我們的收益受我們收取的物業管理費影響(受限於適用政府法規)。舉例來說，於往績記錄期內，中國政府對我們收取更高物業管理費實施若干限制。展望未來，我們預期，根據於二零一四年十二月十七日頒佈的《國家發展改革委關於放開部分服務價格意見的通知》(發改價格[2014]2755號)，該等政府價格控制將會得到放鬆。有關更多資料，請參閱「附錄三一監管概覽—中國監管概覽—對從事物業管理服務的企業的法律監管」。我們相信落實該通知，將可讓我們於定價時更加靈活。然而，我們預期我們的盈利能力將繼續一定程度上受適用的政府法規影響。於往績記錄期內，影響我們的總直接經營成本的主要因素為勞工成本、分包成本(主要為支付予清潔及綠化服務的外部

概 要

供應商的款項)、設備維修及保養成本及公用服務成本。截至二零一二年、二零一三年及二零一四年十二月三十一日止年度以及截至二零一四年及二零一五年五月三十一日止五個月，我們直接經營成本下的勞工成本及分包成本的總額分別為港幣839.7百萬元、港幣1,000.0百萬元、港幣1,193.9百萬元、港幣448.6百萬元及港幣530.0百萬元，分別佔直接經營成本的69.1%、66.6%、68.2%、68.8%及70.3%。勞工成本及分包成本的金額主要受員工人數(由於我們的管理建築面積增加)以及所支付的平均薪酬金額(由於最低工資及勞工的市場價格增加)影響。於往績記錄期，為提升我們的盈利能力，我們落實執行多項成本管理措施，如採用遠程監控系統減少勞工成本，並採取節能措施降低公用服務成本。

總括而言，我們並未就來自酬金制物業管理服務的收益產生任何直接經營成本。因此，酬金制物業管理服務的毛利率一般為100.0%。

我們增值服務的毛利率受我們的產品組合及就進一步擴展業務所進行的若干業務重組行動所影響。由於組織性變動，該等行動對所進行的業務活動水平及成本架構造造成影響。

下表載列於所示期間按各業務分部主要產品線劃分的收益明細：

	截至十二月三十一日止年度						截至五月三十一日止五個月			
	二零一二年		二零一三年		二零一四年		二零一四年		二零一五年	
	港幣千元	佔收益%	港幣千元	佔收益%	港幣千元	佔收益%	港幣千元	佔收益%	港幣千元	佔收益%
包幹制物業管理服務.....	1,224,414	84.7	1,524,845	82.7	1,764,267	81.5	706,493	87.5	801,397	85.9
酬金制物業管理服務.....	46,002	3.2	58,667	3.2	83,114	3.8	33,029	4.1	35,557	3.8
其他服務 ²	121,050	8.4	157,760	8.5	188,089	8.7	36,176	4.5	51,713	5.6
物業管理服務總額.....	1,391,466	96.3	1,741,272	94.4	2,035,470	94.0	775,698	96.1	888,667	95.3
工程服務	30,171	2.1	53,618	2.9	81,531	3.8	16,149	2.0	20,615	2.2
社區租賃、銷售及 其他服務.....	23,213	1.6	49,177	2.7	46,723	2.2	15,696	1.9	23,376	2.5
增值服務總額.....	53,384	3.7	102,795	5.6	128,254	6.0	31,845	3.9	43,991	4.7
總收益.....	1,444,850	100.0	1,844,067	100.0	2,163,724	100.0	807,543	100.0	932,658	100.0

² 包含為其他企業提供的服務，如(為物業發展商提供)交付前服務、協助入伙服務、交付查驗服務及工程服務質量監控以及(為其他物業管理公司提供)諮詢服務。

概 要

下表載列我們於所示期間按各業務分部主要產品線劃分的毛利及毛利率：

	截至十二月三十一日止年度						截至五月三十一日止五個月			
	二零一二年		二零一三年		二零一四年		二零一四年		二零一五年	
	毛利 (港幣千元)	毛利率 (%)	毛利 (港幣千元)	毛利率 (%)	毛利 (港幣千元)	毛利率 (%)	毛利 (港幣千元) (未經審計)	毛利率 (%)	毛利 (港幣千元)	毛利率 (%)
包幹制物業管理服務	114,722	9.4	185,316	12.2	224,098	12.7	98,260	13.9	108,603	13.6
酬金制物業管理服務	46,002	100.0	58,667	100.0	83,114	100.0	33,029	100.0	35,557	100.0
其他服務 ²	37,697	31.1	53,409	33.9	57,960	30.8	9,974	27.6	16,027	31.0
物業管理服務總額	198,421	14.3	297,392	17.1	365,172	17.9	141,263	18.2	160,187	18.0
工程服務	10,779	35.7	6,887	12.8	17,962	22.0	4,406	27.3	5,360	26.0
社區租賃、銷售及 其他服務	19,895	85.7	38,633	78.6	29,992	64.2	9,454	60.2	13,387	57.3
增值服務總額	30,674	57.5	45,520	44.3	47,954	37.4	13,860	43.5	18,747	42.6
總計	229,095	15.9	342,912	18.6	413,126	19.1	155,123	19.2	178,934	19.2

於往績記錄期，按地區劃分我們營運的收益貢獻載於下表：

	截至十二月三十一日止年度			截至五月三十一日止五個月	
	二零一二年	二零一三年	二零一四年	二零一四年	二零一五年
	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元 (未經審計)	港幣千元
華南區 ⁽¹⁾	341,470	392,917	442,113	157,872	183,152
華東區 ⁽²⁾	222,734	290,115	348,780	133,519	158,531
華北區 ⁽³⁾	281,168	373,667	427,144	162,505	179,054
北方區 ⁽⁴⁾	114,538	168,538	219,081	75,700	79,865
西部區 ⁽⁵⁾	247,309	355,834	430,597	167,587	198,809
香港及澳門	237,631	262,996	296,009	110,360	133,247
總計⁽⁶⁾	1,444,850	1,844,067	2,163,724	807,543	932,658

附註：

- (1) 包括長沙、佛山、贛州、廣州、桂林、南寧、汕頭、深圳、武漢、廈門、中山及珠海(於二零一五年五月三十一日)。
- (2) 包括常州、杭州、合肥、上海、南昌、南京、南通、寧波、蘇州、無錫、鹽城及揚州(於二零一五年五月三十一日)。
- (3) 包括北京、呼和浩特、濟南、天津及濰坊(於二零一五年五月三十一日)。
- (4) 包括長春、大連、哈爾濱、吉林、青島、瀋陽、煙臺及淄博(於二零一五年五月三十一日)。
- (5) 包括成都、重慶、昆明、蘭州、烏魯木齊、西安及銀川(於二零一五年五月三十一日)。
- (6) 以上分類乃根據我們的內部政策作出，因而未必能與其他公司的類似用詞作出比較。

概 要

下表載列於所示日期我們所管理的總建築面積：

	於十二月三十一日						於二零一五年 五月三十一日 ⁽³⁾	
	二零一二年		二零一三年		二零一四年		(千平方米)	%
	(千平方米)	%	(千平方米)	%	(千平方米)	%		
按包幹制管理的 建築面積.....	24,996	73.3	32,222	70.2	36,717	65.1	40,075	59.3
按酬金制管理的 建築面積.....	9,094	26.7	13,678	29.8	19,667	34.9	27,547	40.7
所管理的總建築 面積⁽¹⁾⁽²⁾.....	34,090	100.0	45,900	100.0	56,384	100.0	67,622	100.0

附註：

- (1) 我們所管理的建築面積一詞未必能與其他公司類似用詞作出比較。
- (2) 於香港及澳門由我們管理的物業的建築面積與我們就該等物業的收費面積相同。
- (3) 中海宏洋被收購公司(於二零一五年五月二十八日根據中海宏洋物業收購購入)為我們於二零一五年五月三十一日所管理建築面積貢獻7,807,400平方米，其中2,268,500平方米為按包幹制管理，另5,538,900平方米則為按酬金制管理。

綜合財務狀況表概要

下表載列於所示日期，本集團綜合財務狀況表之概要：

	於十二月三十一日			於二零一五年 五月三十一日 ⁽¹⁾
	二零一二年	二零一三年	二零一四年	港幣千元
	港幣千元	港幣千元	港幣千元	
非流動資產.....	100,430	114,898	123,087	124,827
流動資產.....	1,209,800	1,600,367	1,818,036	1,702,716
流動負債.....	998,867	1,276,111	1,408,234	1,266,631
流動資產淨值.....	210,933	324,256	409,802	436,085
總資產減流動負債.....	311,363	439,154	532,889	560,912
非流動負債.....	7,164	8,306	6,556	6,483
本公司股東應佔權益總額	304,199	430,848	526,333	554,429

概 要

附註：

- (1) 於二零一五年五月二十八日，我們以約人民幣50.0百萬元(相當於約港幣63.2百萬元)的現金代價收購中海宏洋被收購公司。因中海宏洋物業收購所購入的資產及承擔的負債總額的公允價值如下：

	港幣千元
物業、廠房及設備	526
存貨	100
貿易及其他應收款及預付款	421
應收一間關連公司款	66,923
現金及現金等額項目	29,535
貿易及其他應付款	(26,436)
預收款及按金	(7,390)
稅項負債	(518)
	63,161
已付現金代價	(63,161)
	—

現金流量

下表概述往績記錄期內的綜合現金流量表：

	截至十二月三十一日止年度			截至五月三十一日止五個月	
	二零一二年	二零一三年	二零一四年	二零一四年	二零一五年
	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元 (未經審計)	港幣千元
來自/(用於)經營業務的					
現金淨額	201,141	274,824	123,152	(152,640)	(102,691)
(用於)/來自投資業務的					
現金淨額	(11,995)	(6,827)	(133,445)	(127,320)	374,672
來自/(用於)融資業務的					
現金淨額	8,971	35,201	20,438	5,740	(73,745)
現金及現金等額項目					
增加/(減少)淨額	198,117	303,198	10,145	(274,220)	198,236
年/期初現金及現金					
等額項目	553,767	751,632	1,081,914	1,081,914	1,088,601
外幣匯率轉變之影響	(252)	27,084	(3,458)	(9,943)	(313)
年/期末現金及現金					
等額項目	751,632	1,081,914	1,088,601	797,751	1,286,524

概 要

主要財務指標

下表載列於往績記錄期內的主要財務指標概要：

財務指標	公式	截至十二月三十一日止年度			截至二零一五年 五月三十一日
		二零一二年	二零一三年	二零一四年	止五個月
回報率：					
股權回報.....	本公司股東應佔本年／ 期內溢利除以於所示 日期本公司股東應佔 權益總額x100%	20.2%	19.9%	18.4%	7.4%
					(按年： 17.8%) ⁽¹⁾
總資產回報...	本公司股東應佔本年／ 期內溢利除以於所示 日期總資產x100%	4.7%	5.0%	5.0%	2.2%
					(按年： 5.4%) ⁽¹⁾
流動資金：					
流動比率.....	流動資產除以流動負債	1.2	1.3	1.3	1.3
資產負債：					
資產負債比率 ⁽²⁾	總借貸除以本公司股東 應佔權益總額	不適用	不適用	不適用	29.6%

附註：

(1) 按年比率乃將相關比率乘以12再除以5計算。

(2) 於二零一二年、二零一三年及二零一四年十二月三十一日及二零一五年五月三十一日，本集團處於淨現金狀況。

未經審計備考財務資料

[編纂]

股息政策

本公司於往績記錄期內並無派付或擬派任何股息。

概 要

我們目前並無制定股息政策。董事會可酌情決定是否就任何年度宣派任何股息，倘其決定宣派股息，則有權決定宣派的股息數目。日後將予宣派或派付的任何股息金額將取決於(其中包括)我們的經營業績、現金流量及財務狀況、營運及資金需要以及其他適用的法律和法規與其他因素。

董事會擁有酌情權宣派股息，惟須受開曼群島公司法及我們的組織章程細則所規限。我們的組織章程細則訂明可自溢利(已變現或未變現)或以溢利撥付而董事會認為可根據開曼群島公司法不時可供分配的儲備宣派及支付股息。在以一項董事會決議案取得授權後，亦可自股份溢價賬或根據開曼群島公司法及我們的組織章程細則獲准作該用途的任何其他資金或賬戶中宣派及支付。

近期發展

我們主要在中國使用人民幣經營業務，在香港使用港元經營業務。於二零一五年八月，中國人民銀行多次公佈調低人民幣的價值，將其匯率中間價由二零一五年八月十日1美元兌人民幣6.1162元的高位降至二零一五年八月十三日1美元兌人民幣6.4010元的低位。由於我們各集團公司並無除集團公司各功能貨幣以外的重大外幣交易或結餘，儘管人民幣貶值，我們並無重大匯率風險。我們在中國的業務的收益及開支主要以人民幣產生及結算，並將於合併後換算為港元，而我們在香港的業務的收益及開支主要以港元產生及結算。因此，人民幣或港元(與美元掛鈎)的匯率波動不會對我們的綜合收益表構成重大外匯收益或虧損，同時，匯率波動可能因合併後的貨幣換算而影響我們的資產淨值。倘人民幣兌港元升值/貶值，我們將錄得資產淨值上升/下跌。我們並無訂立或買賣金融工具，包括衍生金融工具，以作對沖或投機用途。故此，除上述換算貨幣的影響外，我們沒有遭遇或不預期我們的業務、營運及財務業績並未因人民幣貶值出現任何重大不利影響。

本公司預期產生總額約港幣30.0百萬元的上市開支，其中約港幣8.5百萬元已於往績記錄期內產生並確認為行政開支。此外，我們將於截至二零一五年十二月三十一日止年度之綜合收益表中確認餘下約港幣21.5百萬元的預計上市開支，導致我們截至二零一五年十二月三十一日止年度之行政開支預期增加。我們的董事確認，就彼等所深知，除上文所述及下文「上市開支」所披露之上市開支之影響外，自二零一五年五月三十一日起及截至最後實際可行日期，我們的財務或貿易狀況或整體經濟及市場環境或我們經營所在的司法權區或行業的法制或監管制度均並無出現重大變動，並因而對本集團的業務、營運或財務狀況造成重大不利變動。

概 要

上市開支

就上市而言，本公司預期產生上市開支合共約港幣**30.0**百萬元。於及當上市開支產生時會於我們的綜合收益表確認。於往績記錄期，本公司產生上市開支金額約為港幣**8.5**百萬元。於二零一五年五月三十一日，該等上市開支並未由本集團支付，而入賬為其他應付款。我們預期會於二零一五年內產生其餘港幣**21.5**百萬元的預計上市開支。於二零一五年七月二十七日，一項董事決議獲中國海外發展通過，決定所有與上市有關的上市開支將由中國海外發展支付。中國海外發展支付該等上市開支及上述中國海外發展決議於二零一五年七月二十七日生效後，我們將以權益入賬的方式記錄一筆來自中國海外發展的資本投入。

釋義及專用詞匯

於本上市文件內，除文義另有所指外，下列詞匯具有以下涵義。本節亦載有就本集團及我們的業務在本上市文件使用之若干詞匯之闡釋。該等詞匯及其涵義未必與標準行業涵義或用法相同。

「被收購公司」	指	中建股份被收購公司、中國海外被收購公司及中海宏洋被收購公司
「細則」或 「組織章程細則」	指	唯一股東二零一五年[十月九日]以特別決議案採納並於上市日期生效之本公司經修訂及重列組織章程細則(以不時經修訂者為準)，其概要載於「附錄四—本公司憲章文件及開曼群島公司法概要」
「資產注入」	指	根據中建股份集團與中國海外發展集團於二零一五年三月二十四日之協議進行的收購。據此，中國海外發展集團同意收購中建股份集團物業開發業務當時之控股公司天宇及有關集團公司
「北京股權轉讓協議」	指	中建國際(作為賣方)與中海物業(內地)(作為買方)訂立日期為二零一五年五月十五日之協議。據此，中建國際同意以人民幣11,748,000元之代價向中海物業(內地)轉讓北京中建物業全部股本權益
「實益中國海外發展股東」	指	中國海外發展股份的實益擁有人，其中國海外發展股份以登記中國海外發展股東名義登記
「董事會」	指	董事會
「營業日」	指	香港的銀行一般向公眾開門經營日常銀行業務的任何日子(星期六、星期日或香港公眾假期除外)
「英屬維爾京群島」	指	英屬維爾京群島
「複合年增長率」	指	複合年增長率
「開曼群島公司法」或 「公司法」	指	開曼群島法例第22章公司法(一九六一年第三號法例(經綜合及修訂))，經不時修訂、補充或以其他方式修改

釋義及專用詞匯

「中央結算系統」	指	由香港結算成立及營運的中央結算及交收系統
「中央結算系統投資者戶口持有人」	指	獲接納作為投資者戶口持有人參與中央結算系統的人士，可為個人或聯名人士或公司
「中央結算系統參與者」	指	中央結算系統結算參與者或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
「天宇」	指	天宇投資有限公司，一家於二零一二年一月三日在英屬維爾京群島註冊成立的公司，於資產注入完成後為中國海外發展的全資附屬公司
「中國結算」	指	中國證券登記結算有限公司
「中國政府」	指	中國中央政府，包括所有政府分支機構(包括省級、市級及其他地區或地方政府實體)及其執行機構，或如文義有所指定，則為上述任何機構
「重慶股權轉讓協議」	指	重慶中海興業實業(作為賣方)與北京中建物業(作為買方)訂立日期為二零一五年五月十五日之協議。據此，重慶中海興業實業同意以人民幣1元之代價向北京中建物業轉讓重慶海投物業全部股本權益
「中海宏洋」	指	中國海外宏洋集團有限公司，一家於一九七零年九月二十五日在香港註冊成立的公司，其股份於聯交所主板上市(股份代號：81)，其中中國海外發展為間接控股股東
「中海宏洋被收購公司」	指	中海宏洋物業及其附屬公司廣州光大花園及呼市中海物業，即中海宏洋集團一切物業管理業務的集團公司(已被本集團根據中海宏洋物業收購所收購)
「中海宏洋物業收購」	指	根據中海宏洋股權轉讓協議收購中海宏洋被收購公司，收購已於二零一五年五月二十八日完成

釋義及專用詞匯

「中海宏洋股權轉讓協議」	指	中海宏洋地產(作為賣方)與中海物業(內地)(作為買方)訂立日期為二零一五年五月十八日之協議。據此，中海宏洋地產同意以約人民幣50.0百萬元之代價向中海物業(內地)轉讓中海宏洋物業全部股本權益
「中海宏洋集團」	指	中海宏洋及其不時的附屬公司
「廣州光大花園」	指	廣州市光大花園物業管理有限公司，一家於二零零零年二月十五日在中國成立的公司，於中海宏洋物業收購前為中海宏洋的全資附屬公司及於中海宏洋物業收購完成後為本公司的全資附屬公司
「中海宏洋物業」	指	中海宏洋物業管理有限公司(前稱(光大物業管理有限公司)，一家於一九九八年十月八日在中國成立的公司，於中海宏洋物業收購前為中海宏洋的全資附屬公司及於中海宏洋物業收購完成後為本公司的全資附屬公司
「呼市中海物業」	指	呼和浩特市中海物業服務有限公司，一家於二零一零年六月十三日在中國成立的公司，於中海宏洋物業收購前為中海宏洋的全資附屬公司及於中海宏洋物業收購完成後為本公司的全資附屬公司
「中海宏洋地產」	指	中海宏洋地產集團有限公司，一家於一九八五年十一月二十二日在中國成立的公司及中海宏洋的全資附屬公司
「中國海外」	指	中國海外集團有限公司，一家於一九八九年九月二十九日在香港註冊成立的公司及中國海外發展與(完成分拆上市後)本公司的直接控股股東
「中國海外集團」	指	中國海外及其不時的附屬公司(不包括本集團)
「淄博中海投資」	指	淄博中海投資有限公司，一家於二零一零年八月二十六日在中國成立的公司及中國海外的全資附屬公司

釋義及專用詞匯

「中國海外發展」	指	中國海外發展有限公司，一家於一九七九年六月一日在香港註冊成立的公司，其股份於聯交所主板上市(股份代號：688)
「中建國際」	指	中建國際建設有限公司，一家於一九九三年二月十九日在中國成立的公司及於資產注入完成後為中國海外發展的全資附屬公司
「中國海外發展董事會」	指	中國海外發展的董事會
「重慶中海興業實業」	指	重慶中海興業實業有限公司，一家於二零一零年五月十八日在中國成立的公司及於資產注入完成後為中國海外發展的全資附屬公司
「中國海外發展分派」	指	中國海外發展於二零一五年[十月九日]宣派的有條件中期特別股息，以實物分派方式向合資格中國海外發展股東撥付合共 3,286,860,460 股股份，惟須待「中國海外發展分派及分拆上市」所述之條件達成方可作實
「中國海外發展集團」	指	中國海外發展及其不時的附屬公司
「中國海外發展海外股東」	指	於記錄日期中國海外發展股東名冊所示其地址為香港以外任何司法權區的中國海外發展股東
「中國海外發展滬港通中國投資者」	指	透過中國結算(以代名人身份)持有中國海外發展股份經滬港通南下投資的中國投資者
「中海地產集團」	指	中海地產集團有限公司，一家於一九八八年九月八日在中國成立的公司及中國海外發展的全資附屬公司
「中海地產集團之商標轉讓」	指	中海地產集團(作為轉讓人及特許授予人)與中海物業商標(作為承讓人及特許持有人)之間訂立日期為二零一五年六月九日的轉讓，據此中海地產集團同意以港幣 10 元之代價向中海物業商標轉讓及以零代價授權使用其擁有的商標(載列於「附錄六一一般資料—B.有關本公司業務的進一步資料—2.本集團的知識產權」)

釋義及專用詞匯

「中國海外發展股東」	指	中國海外發展股份的持有人
「中國海外發展股份」	指	中國海外發展已發行股本中的普通股
「中國海外發展商標」	指	中國海外集團商標有限公司，一家於一九九七年十月十三日在香港註冊成立的公司及中國海外發展的全資附屬公司
「中國海外發展商標之商標轉讓」	指	中國海外發展商標(作為轉讓人及特許授予人)與中海物業商標(作為承讓人及特許持有人)之間訂立日期為二零一五年六月九日的轉讓，據此中國海外發展商標同意以港幣10元之代價向中海物業商標轉讓及以零代價授權使用其擁有的商標(載列於「附錄六 — 一般資料 — B. 有關本公司業務的進一步資料 — 2. 本集團的知識產權」)
「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
「本公司」	指	中海物業集團有限公司(前稱中國海外管理服務(國際)有限公司)，一家於二零零六年六月二十六日在開曼群島註冊成立為獲豁免公司的公司
「控股股東」或 「我們的控股股東」	指	本公司控股股東，即中國海外、中建股份及中建總
「控股股東及同系聯營公司」或 「我們的控股股東及同系聯營公司」	指	具「與我們的控股股東的關係」賦予該詞的涵義
「北京中海物業」	指	北京中海物業管理有限公司，一家於一九九九年一月二十一日在中國成立的公司及本公司的全資附屬公司
「深圳樓宇科技」	指	深圳市中海樓宇科技有限公司(前稱深圳市中海樓宇機電設備維修保養有限公司)，一家於一九九八年六月二十九日在中國成立的公司及本公司的全資附屬公司

釋義及專用詞匯

「中海大廈管理」	指	中國海外大廈管理有限公司(前稱 Whole Kind Limited)，一家於一九九一年五月十六日在香港註冊成立的公司及本公司的全資附屬公司
「長春中海物業」	指	長春中海物業管理有限公司，一家於二零零三年十一月十四日在中國成立的公司及本公司的全資附屬公司
「成都中海物業」	指	成都中海物業管理有限公司，一家於二零零一年五月二十五日在中國成立的公司及本公司的全資附屬公司
「深圳電梯工程」	指	深圳市中海電梯工程有限公司，一家於一九九八年十二月二十八日在中國成立的公司及本公司的全資附屬公司
「廣州中海物業」	指	中海物業管理廣州有限公司，一家於一九九五年八月二十八日在中國成立的公司及本公司的全資附屬公司
「中海物業(香港)」	指	中國海外物業服務有限公司(前稱中國海外建築(地產管理)有限公司，中海物業管理有限公司)，一家於一九八六年十二月二十三日在香港註冊成立的公司及本公司的全資附屬公司
「中海物業(澳門)」	指	中海(澳門)物業服務有限公司(Companhia de Serviços de Propriedades Gold Court (Macau) Limitada)，一家於二零零五年九月八日在澳門註冊成立的公司及本公司的全資附屬公司
「廣州機電工程」	指	廣州中海機電工程有限公司(前稱廣州海信工程諮詢有限公司)，一家於一九九八年十二月二十三日在中國成立的公司及本公司的全資附屬公司

釋義及專用詞匯

「美博」	指	美博服務有限公司，一家於一九八九年五月三十日在香港註冊成立的公司及本公司的全資附屬公司
「深圳海惠萬家」	指	深圳市海惠萬家網絡信息技術有限公司(前稱深圳市中海社區環境工程有限公司)，一家於一九九八年八月十四日在中國成立的公司及本公司的全資附屬公司
「中海物業(內地)」	指	中海物業管理有限公司(前稱中海物業管理(深圳)有限公司及深圳市中海物業管理有限公司)，一家於一九九五年四月七日在中國成立的公司及本公司的全資附屬公司
「中海保安」	指	中國海外保安有限公司，一家於二零零三年五月二十八日在香港註冊成立的公司及本公司的全資附屬公司
「上海中海物業」	指	上海中海物業管理有限公司(前稱中海物業管理(上海)有限公司)，一家於一九九五年六月二十六日在中國成立的公司及本公司的全資附屬公司
「中海物業商標」	指	中海物業管理商標有限公司(前稱祥奧有限公司)，一家於二零一五年四月十日在香港註冊成立的公司及本公司的全資附屬公司
「寶松苑」	指	寶松苑物業管理有限公司，一家於一九九七年一月六日在香港註冊成立的公司，25%由本集團擁有，75%由獨立第三方擁有
「中建總」	指	中國建築工程總公司，一家於一九八三年三月二十四日成立的國有企業，乃根據中國法律組織及存在，透過中建股份的權益成為本公司最終控股股東

釋義及專用詞匯

「中建總不競爭契據」	指	中建總與本公司就「與我們的控股股東的關係 — 不競爭承諾」所述由中建總作出的承諾所訂立日期為二零一五年[十月九日]的不競爭契據
「中建總集團」	指	中建總及其不時的附屬公司(不包括中建股份集團、中國海外集團及本集團)
「中建總保留運作」	指	具「與我們的控股股東的關係 — 本集團業務與控股股東及同系聯營公司的劃分 — 保留運作」賦予該詞的涵義
「中建股份」	指	中國建築股份有限公司，一家於二零零七年十二月十日在中國成立的公司，其股份於上海證券交易所上市(股份代號：601668)，並透過其於中國海外的權益成為本公司的控股股東
「中建股份被收購公司」	指	北京中建物業及重慶海投物業
「中建股份不競爭契據」	指	中建股份與本公司就「與我們的控股股東的關係 — 不競爭承諾」所述由中建股份作出的承諾所訂立日期為二零一五年[十月九日]的不競爭契據
「中建股份集團」	指	中建股份及其不時的附屬公司(不包括中國海外集團及本集團)
「中建股份保留運作」	指	具「與我們的控股股東的關係 — 本集團業務與控股股東及同系聯營公司的劃分 — 保留運作」賦予該詞的涵義
「中國建築國際」	指	中國建築國際集團有限公司，一家於二零零四年三月二十五日在開曼群島註冊成立的獲豁免公司，其股份於聯交所主板上市(股份代號：3311)，為本公司的關連人士
「中國建築國際集團」	指	中國建築國際及其不時的附屬公司

釋義及專用詞匯

「北京中建物業」	指	北京中建物業管理有限公司(前稱北京勅濤物業管理有限責任公司及北京鼎博雄物業管理有限責任公司)，一家於二零零三年八月二十三日在中國成立的公司，於內部轉讓前為中國海外發展的全資附屬公司，於內部轉讓完成後為本公司的全資附屬公司
「重慶海投物業」	指	重慶海投物業管理有限公司，一家於二零一二年九月二十一日在中國成立的公司，於內部轉讓前為中國海外發展的全資附屬公司，於內部轉讓完成後為本公司的全資附屬公司
「淄博親頤物業」或 「中國海外被收購公司」	指	淄博中海親頤物業服務有限公司，一家於二零一三年一月十八日在中國成立的公司，於內部轉讓前為中國海外的全資附屬公司，於內部轉讓完成後為本公司的全資附屬公司
「彌償契據」	指	中國海外以本集團為受益人於二零一五年[十月九日]訂立之彌償契據，當中載有「附錄六一 一般資料 — E. 其他資料 — 2. 稅項及其他彌償保證」所指之彌償保證
「不競爭契據」	指	中建總不競爭契據及中建股份不競爭契據
「董事」	指	本公司的董事
「企業所得稅法」	指	《中華人民共和國企業所得稅法》，於二零零八年一月一日生效

釋義及專用詞匯

「除外司法權區」	指	香港以外的司法權區，而中國海外發展董事會及董事會認為鑒於該司法權區的適用法律的法律限制及／或該等司法權區的相關監管機構或證券交易所的規定，不根據中國海外發展分派向位於或居於該等司法權區的中國海外發展股東或實益中國海外發展股東撥付股份屬必要或合宜。參考中國海外發展的股東登記冊，於最後實際可行日期，除外司法權區包括加拿大及美國
「執行董事」	指	本公司的執行董事
「收費面積」	指	業主私人持有的個別單位的總建築面積
「管理建築面積」	指	收費面積及公共空間的建築面積的總和
「本集團」或「我們」	指	即： (a) 重組完成後的本公司及我們的附屬公司；或 (b) (視乎文意，於中海宏洋物業收購完成前)本公司及其附屬公司(不包括中海宏洋被收購公司)
「港元」及「港幣」	指	香港的法定貨幣港元
「香港會計準則」	指	香港會計準則
「香港財務報告準則」	指	香港財務報告準則
「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」	指	中國香港特別行政區
「股份過戶登記香港分處」	指	[編纂]
「香港稅收協定」	指	《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》

釋義及專用詞匯

「獨立非執行董事」	指	本公司的獨立非執行董事
「獨立第三方」	指	與本公司或其任何附屬公司的任何董事、行政總裁或主要股東或彼等各自任何聯繫人概無關連的任何人士(定義見上市規則)
「內部轉讓」	指	中建股份被收購公司及中國海外被收購公司根據北京股權轉讓協議、重慶股權轉讓協議及淄博股權轉讓協議進行的收購，全部均於二零一五年五月二十八日完成
「聯席保薦人」	指	美林遠東有限公司及HSBC Corporate Finance (Hong Kong) Limited
「最後實際可行日期」	指	二零一五年[十月九日]，即本上市文件刊發前為確定其中所載若干資料的最後實際可行日期
「上市」	指	我們的股份於聯交所主板上市
「上市日期」	指	我們的股份首次上市及自此在聯交所主板開始買賣的日期，預期為[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、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	由聯交所營運之股票市場(不包括期權市場)，獨立於聯交所創業板，並與聯交所創業板一同營運
「大綱」或 「組織章程大綱」	指	於二零一五年[十月九日]以唯一股東特別決議案採納並於上市日期生效之本公司經修訂及重列之組織章程大綱(以不時經修訂者為準)，其概要載於「附錄四—本公司憲章文件及開曼群島公司法概要」

釋義及專用詞匯

「綜合用途物業」	指	附有住宅單位及商業或辦公室單位等非住宅性質配套設施的純住宅物業或綜合用途的物業，惟不包括純商用物業
「手機應用程式平台」	指	手機應用程式平台，是特別開發以用於智能手機及平板電腦等移動裝置的軟件應用程式
「財政部」	指	中華人民共和國財政部
「住房和城鄉建設部」	指	中華人民共和國住房和城鄉建設部或其前身中國建設部
「非執行董事」	指	本公司的非執行董事
「不合資格中國海外發展股東」	指	在中國海外發展董事會及董事會考慮到中國海外發展海外股東及其他人士所在或居住的有關司法權區的法律限制及／或該等司法權區有關監管機構或證券交易所的規定後，認為將彼等排除在收取股份之外屬必要或合宜之該等中國海外發展海外股東及其他人士，彼等屆時將不會根據中國海外發展分派收取股份，但倘彼等為合資格中國海外發展股東，則將收取出售其根據中國海外發展分派原可收取的股份的所得款項淨額以充分清償其對相關股份享有之權利
「O2O平台」	指	一個線上線下平台，就我們的業務而言，即透過線上渠道(透過我們的手機應用程式平台進入)將住戶及租戶與我們的產品及服務連結。有關詳情，請參閱「業務 — 我們的增值服務 — 我們的線下及O2O平台」
「中國人民銀行」	指	中國人民銀行，中國的中央銀行
「中國」	指	中華人民共和國，就本上市文件而言，不包括香港、澳門及臺灣
「業主委員會」	指	中國的業主委員會及／或(按文義所指)在香港的業主立案法團及／或澳門的分層建築物之所有人大會
「合資格中國海外發展股東」	指	於記錄日期名列中國海外發展股東名冊的中國海外發展股東

釋義及專用詞匯

「記錄日期」	指	[編纂]，即為決定中國海外發展股東獲得中國海外發展分派權利的記錄日期
「登記中國海外發展股東」	指	就實益中國海外發展股東而言，其姓名在中國海外發展股東名冊中登記為中國海外發展股份(實益中國海外發展股東在其中擁有實益權益)持有人的任何代名人、受託人、存管處或任何其他認可託管商或第三方
「餘下中國海外發展集團」	指	中國海外發展及其附屬公司(不包括本集團)
「重組」	指	本集團為籌備上市進行的重組(包括內部轉讓及中海宏洋物業收購)，詳情載列於「歷史及公司架構—重組」
「住宅社區」	指	純住宅物業及綜合用途物業(定義見上文)，但不包括純商用物業
「人民幣」	指	中國法定貨幣
「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
「股份」	指	本公司股本中每股面值港幣0.001元的普通股
「股東」	指	股份持有人
「分拆上市」	指	建議透過中國海外發展分派的方式分拆本公司及透過介紹方式令股份在聯交所主板獨立上市
「平方米」	指	平方米
「國務院」	指	中華人民共和國國務院
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「往績記錄期」	指	包括截至二零一四年十二月三十一日止三個年度以及截至二零一五年五月三十一日止五個月之期間

釋義及專用詞匯

「商標轉讓」	指	中國海外發展商標之商標轉讓及中海地產集團之商標轉讓
「商標」	指	本集團根據商標轉讓使用的商標(載列於「附錄六一一般資料—B.有關本公司業務的進一步資料—2.本集團的知識產權」)
「過渡性商標特許安排」	指	各中國海外發展商標及中海地產集團(作為特許授予人)根據商標轉讓同意按零代價向本集團(作為特許持有人)批予使用商標的獨家權利的過渡性安排，直至完成登記中海物業商標作為商標的持有人
「美國」	指	美利堅合眾國，其領地及屬地、美國的任何州分及哥倫比亞特區
「美元」	指	美國法定貨幣美元
「美國證券法」	指	一九三三年美國證券法(經修訂)
「淄博股權轉讓協議」	指	淄博中海投資(作為賣方)與北京中建物業(作為買方)於二零一五年五月十五日訂立之協議。據此，淄博中海投資同意以人民幣1元之代價向北京中建物業轉讓淄博親頤物業全部股本權益

於本上市文件內，除文義另有所指外：

- (a) 「聯繫人」、「緊密聯繫人」、「關連人士」、「核心關連人士」、「關連交易」、「附屬公司」及「主要股東」等詞匯具有上市規則內賦予該等詞匯的涵義；及
- (b) 有關「二零一二年」、「二零一三年」及「二零一四年」的提述乃指截至該年度十二月三十一日止的財政年度。

倘於本上市文件所提及的中國法律或規例或中國政府機構或中國實體的官方中文名稱與其英文翻譯有任何不一致之處，概以中文版本為準。中文官方名稱的英文翻譯僅供識別。

本上市文件所載若干數額及百分比數字已作出約數調整。因此，若干圖表內列作總數的數字未必是其上列數字的算術總和。

釋義及專用詞匯

本上市文件的若干數據與公開可得數據可能存在若干差異，此乃由於不同計算方法、呈列或其他因素所致。

除另有說明外，若干以人民幣及美元列值的金額已按下列匯率換算為港元：

人民幣 1.00 = 港幣 1.27 元

1.00 美元 = 港幣 7.80 元

上述匯率僅供說明。相關換算並不被詮釋為人民幣及美元金額已經或可能按該等匯率或任何其他匯率兌換為港元之陳述。

除另有注明外，凡提及本公司股權，概指緊隨分拆上市完成後的該等股權。

中國海外發展分派及分拆上市

中國海外發展分派

有關中國海外發展分派的資料

於二零一五年[十月九日]，中國海外發展董事會宣佈向合資格中國海外發展股東(即於記錄日期名列中國海外發展股東名冊的中國海外發展股份登記持有人)宣派中國海外發展分派。

中國海外發展分派將完全以實物分派方式向合資格中國海外發展股東按彼等於記錄日期於中國海外發展的股權比例撥付合共**3,286,860,460**股股份，相當於本公司全部已發行股本。根據中國海外發展分派，合資格中國海外發展股東將有權就於記錄日期每持有三股中國海外發展股份獲取一股股份。中國海外發展分派項下合資格中國海外發展股東之就我們的股份的碎股將不作處理，其將由中國海外發展彙集並在市場上出售，而有關出售合計所得款項(經扣除開支及稅項)將由中國海外發展保留並撥歸其所有。

於二零一五年七月六日，中國海外發展宣佈，由於分拆上市乃僅以中國海外發展分派形式進行，故分拆上市對中國海外發展而言不會構成上市規則第十四章項下之交易，因此，將毋須中國海外發展遵守上市規則第十四章有關通告或股東批准之規定。

中國海外發展分派的條件

中國海外發展分派須待上市委員會批准股份透過介紹方式在聯交所主板上市及買賣後，且有關批准於分拆上市完成前並無被撤回，方可作實。倘此項條件未能達成，則中國海外發展分派不會進行及分拆上市將不會發生。

不合資格中國海外發展股東

根據中國海外發展分派向若干中國海外發展股東作出的股份分派可能會受香港以外的司法權區之法例所規限。居住於香港以外司法權區的中國海外發展股東應自行瞭解及遵守所有適用於彼等之法例及監管規定。中國海外發展股東及實益中國海外發展股東有責任令其本人信納其已全面遵守就中國海外發展分派而適用於彼等的相關司法權區之法例，包括取得任何所需的政府、外匯管制或其他同意，或遵守該等司法權區之所有其他所需正式手續及支付任何股份發行、股份轉讓或其他應繳稅款。

中國海外發展海外股東及實益中國海外發展股東如對下列問題有任何疑問，敬請諮詢其各自的專業顧問：任何司法權區、地區或地方的任何法律或法規條文或任何司法或監管裁定或解釋的潛在適用性或後果，尤其是在股份的收取、購買、留存、出售或其他方面是否有任何限制或禁令。謹此強調，中國海外發展、本公司、聯席保薦人、彼等各自的任何董事、高級人員、僱員、代理或代表或任何涉及分拆上市的其他人士均不就上述內容承擔任何責任。

中國海外發展分派及分拆上市

不合資格中國海外發展股東即為那些於記錄日期時，註冊地址位於香港以外司法權區的中國海外發展股東，或據中國海外發展所知為居於或身處香港以外司法權區的中國海外發展股東或實益中國海外發展股東，且中國海外發展董事會及董事會根據其所作詢問後，認為中國海外發展股東或實益中國海外發展股東居於或身處的相關司法權區適用法律的法律限制及／或於該等司法權區的相關監管機構或證券交易所的規定剔除該等股東根據中國海外發展分派收取股份之舉實屬必要及合宜。有關不合資格中國海外發展股東將不會收取任何股份。

不合資格中國海外發展股東原應根據中國海外發展分派收取的股份，將由中國海外發展代表彼等於股份開始於聯交所買賣後在合理切實可行的情況下儘快將其市場出售，而該等出售之所得款項總額(扣除開支及稅款)將以港幣支付予相關不合資格中國海外發展股東(根據彼等於記錄日期在中國海外發展之持股比例)，以充分清償該等股東根據中國海外發展分派原可收取的有關股份，如不合資格中國海外發展股東應收取的金額少於港幣50元，有關金額將撥歸中國海外發展所有。向不合資格中國海外發展股東支付的淨所得款項預期將於[編纂]或前後作出。

於最後實際可行日期，根據中國海外發展所提供資料，中國海外發展股東名冊上有20名中國海外發展股東的登記地址位於香港境外，即加拿大、澳門、馬來西亞、日本、菲律賓、中國、臺灣、泰國、英國及美國。

根據所獲法律意見及在相關的情況下，計入截至最後實際可行日期相關司法權區的中國海外發展海外股東數目及／或其當時持有的中國海外發展股份數目，並假定相關法律規定維持不變，除外司法權區預期為：

- (i) 加拿大；及
- (ii) 美國，

故於該等除外司法權區的中國海外發展海外股東預期為不合資格中國海外發展股東。

就除外司法權區而言，中國海外發展將向中央結算系統參與者(中央結算系統投資者戶口持有人除外)發函，通知其根據除外司法權區的適用法律及法規，倘彼等代表地址位於任何除外司法權區的任何實益中國海外發展股東持有任何中國海外發展股份，則彼等應代表任何中國海外發展海外股東出售彼等根據中國海外發展分派獲取的股份，並將有關出售所得款項淨額支付予該等實益中國海外發展股東。中國海外發展、本公司、聯席保薦人、我們或彼等各自的任何董事、高級人員、僱員、代理或代表或任何涉及分拆上市的其他人士概不就出售有關股份或向相關實益中國海外發展股東支付出售有關股份所得款項淨額承擔任何責任。

中國海外發展分派及分拆上市

倘任何中國海外發展股東於記錄日期在中國海外發展股東名冊所示的地址位於，或中國海外發展得悉於記錄日期任何中國海外發展股東或實益中國海外發展股東位於或居於，香港以外且並非上文所述的任何其他司法權區，且在中國海外發展董事會及董事會作出有關諮詢及考慮有關情況後認為，按照有關司法權區適用法例項下法律限制或有關司法權區相關監管機構或證券交易所之規定，有關中國海外發展股東不應獲發中國海外發展分派項下股份，本公司將另行公告。

向中國海外發展海外股東提供的資料

居於或位於美國的中國海外發展海外股東

概無股份將作為中國海外發展分派一部分而分派至美國。我們的股份並未根據美國證券法或美國任何州份的法律登記，亦不會於未作登記或未獲豁免遵守美國證券法及適用州份法律的登記規定的情況下於美國境內發售或出售。證券不會於美國境內公開發售。美國證交會及任何其他美國聯邦或州證券委員會或監管機構概無批准或否決我們的股份，亦概無通過有關本文件內容是否充分的意見。違反聲明在美國乃屬刑事罪行。

居於或位於中國的中國海外發展海外股東

考慮到難以確定在中國的中國海外發展股東是否已遵守中國的相關法律程序，我們的中國法律顧問向中國海外發展董事會及我們的董事會作出建議，上市文件不應在中國境內派發。

中國海外發展滬港通中國投資者

根據聯交所網站(www.hkexnews.hk)提供的「中央結算系統持股紀錄查詢服務」，於最後實際可行日期，中國結算持有2,609,000股中國海外發展股份，相當於全部已發行中國海外發展股份約0.03%。中國結算為香港中央結算(代理人)有限公司的中央結算系統參與者。

中國海外發展董事會及我們的董事會已作出相關查詢，並已獲中國法律顧問告知，指中國海外發展滬港通中國投資者可通過中國結算根據中國海外發展分派收取股份。此外，根據中國法律顧問告知及滬港通的《常問問題系列29》，在中國結算開設的股票賬戶存入我們股份的中國海外發展滬港通中國投資者(或相關中國結算參與者(視情況而定))，可根據滬港通於聯交所出售有關股份，惟不可購買我們的股份，因我們的股份並非滬港通下的合資格證券。

中國海外發展滬港通中國投資者應諮詢其中介人(包括股票經紀、託管人、代理人或中國結算參與者)及/或其他專業顧問的意見，以取得有關中國結算所規定的後勤安排的詳情。

中國海外發展分派及分拆上市

向居於或位於台灣的中國海外發展海外股東提供的資料

本文件所述以中國海外發展分派方式發行及轉讓股份未經亦將不會按照證券法例及法規向臺灣金融監督管理委員會(「金管會」)登記，而股份不得在臺灣透過公開發售或構成臺灣證券交易法定義下的發售之情況下發售或出售，其須向臺灣金管會登記或取得批准。概無任何臺灣人士或實體獲授權於臺灣發售或出售股份。

分拆上市

倘分拆上市得以進行，將在符合上市規則的情況下落實。分拆上市將透過股份以介紹方式上市及中國海外發展分派落實，合資格中國海外發展股東將據此獲得相關股份。分拆上市並無涉及股份或任何其他本公司證券的購買或認購要約，且概不會與分拆上市一併籌集資金。

進行分拆上市的理由及得益

中國海外發展認為分拆上市符合中國海外發展集團(包括本集團)以及中國海外發展股東之整體利益，及分拆上市將改善中國海外發展集團及本集團各自的業務及令雙方受益良多：

(a) 釋放本集團的潛在價值

中國海外發展董事相信，本集團物業管理業務的獨立上市將釋放其對中國海外發展股東的潛在價值，並可識別及確立本集團物業管理業務的公允價值。中國海外發展董事預計此價值將大幅提升中國海外發展集團的現有價值，使中國海外發展股東受益。

(b) 專注並清晰業務

分拆上市將令中國海外發展集團及本集團各自的管理團隊可以更有效地專注彼等各自截然不同的業務，使兩者的業務有更專注的策略及有效的資源分配。此亦將促進管理層全力專注於本集團的進一步發展及抓緊任何於物業管理行業(尤其是在中國)產生的商機。

(c) 建立本集團獨立投資者基礎

分拆上市將導致本集團能按獨立基準估值，從而向投資者提供更多本集團經營業績的資料。分拆上市亦有助本集團建立新的投資者基礎，因為這將能吸引側重於物業管理行業的新投資者。

中國海外發展分派及分拆上市

(d) 提升集資的靈活性

由於分拆上市，本集團將在股本及債務資本市場擁有獨立的集資平台，這將增加融資靈活性。本集團業務獨立上市亦將可釐清本集團的信貸狀況，讓金融機構可清晰地對本集團業務的信貸評級進行分析並依據其作出借貸。

(e) 管理層激勵

本公司的股價表現可作為公眾評估本集團表現的獨立基準，此可進而作為管理層就本集團業務尋求進步及提升效率的誘因。

[編纂]

中國海外發展分派及分拆上市

[編纂]

有關出售股份碎股的安排

希望出售根據中國海外發展分派接收到的碎股之股東應該聯絡其本身的經紀。

此外，中國海外發展已委託[編纂]（「碎股交易商」）於上市日期起（包括當日）60天期間（「對盤期」），盡最大努力提供服務以匹配股份碎股的買賣（「對盤服務」）。

中國海外發展分派及分拆上市

倘若根據中國海外發展分派接收到股份的股份持有人並無碎股交易商的現有股票交易賬戶，有關股東須完成符合碎股交易商規定的開戶手續方可獲提供對盤服務。任何股東希望於對盤期使用對盤服務可於該期間聯絡[編纂]。

根據中國海外發展分派接收到股份的股份持有人應注意，概無擔保上述碎股股份能成功對盤，倘成功對盤，有關股東將被徵收碎股交易商的標準經紀費。股東如對任何該等安排有疑問，我們建議股東應諮詢其本身的專業顧問。

本文件為草擬本，所載資料並不完整，並可能會作出修訂。閱覽資料時須一併細閱本文件封面「警告」一節。

責 任 聲 明

[編纂]

前 瞻 性 陳 述

本上市文件載有前瞻性陳述。除過往事實的陳述外，本上市文件中載列的所有陳述包括(但不限於)下列各項：

- (a) 有關我們未來營運、銷售、利潤、盈利能力、流動資金及資本資源之業務策略、目標及預期的探討；
- (b) 我們當前或擬從事業務所在國家的物業管理行業及整體經濟的未來發展、趨勢及狀況；
- (c) 我們的成本控制能力；
- (d) 我們的業務性質、潛力及未來發展；及
- (e) 之前、之後及其中含有例如「預期」、「相信」、「計劃」、「擬」、「估計」、「預測」、「推測」、「預計」、「尋求」、「或會」、「將會」、「應當」、「會」、「應該」及「可能」等詞匯及措辭的任何陳述或同類字眼或陳述，在與本集團或我們管理層有關的情況下，均視為前瞻性陳述。

該等陳述乃根據有關我們現有及日後業務、業務策略以及日後營商環境的假設而作出。該等前瞻性陳述反映我們目前對日後事件的看法，並非未來業績的保證。前瞻性陳述須受若干可知及不可知風險、不明朗因素及假設所規限，當中包括「風險因素」所述的風險因素，可能令我們的實際業績、績效或成果與該等前瞻性陳述所述或所指的任何未來業績、表現或成果有重大差異。

在相關法律、規則及規例約束下，無論是由於新增數據、未來事件或發展還是其他因素，我們均無且不承擔任何更新或以其他方式修訂本上市文件所載前瞻性陳述的義務。由於上述及其他風險、不確定因素及假設，本上市文件所討論的前瞻性事件及情況未必會按我們預期般發生或根本不會發生。因此，閣下不應過份依賴任何前瞻性資料。本節所載警告聲明適用於本上市文件所載所有前瞻性陳述。

本上市文件中，有關我們或任何董事意向的陳述或提述均於本上市文件刊發日期作出。任何該等意向可能會因應未來發展而改變。

風險因素

閣下應審慎考慮本上市文件所載的資料，尤其為下文所述的風險及不確定因素。

發生下列任何事件均會對我們的業務、財務狀況、經營業績或前景造成重大不利影響。倘發生任何該等事件，我們的股份的買賣價將會下跌，閣下的投資可能會因此蒙受部分或全盤損失。

與我們業務及行業相關的風險

我們維持及提高現時盈利能力水平的的能力取決於我們控制經營成本(尤其為勞工成本)的能力，而我們的勞工成本或其他經營成本上升可能對我們的利潤及經營業績造成重大不利影響

物業管理行業為勞工密集行業。截至二零一二年、二零一三年及二零一四年十二月三十一日止年度及截至二零一四年及二零一五年五月三十一日止五個月，我們自身僱員的勞工成本及分包成本分別佔我們直接經營開支總額的69.1%、66.6%、68.2%、68.8%及70.3%。為維持及提高利潤，我們必須有效控制及減低勞工成本及其他經營成本。導致勞工成本上升的因素眾多，包括(但不限於)：

- 最低工資上升。中國各地的最低工資大致根據相關省市及自治區政府釐定的標準以區域或地區水平制定。近年，我們營運所在區域及地區的最低工資大幅上升，對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造成影響。有關最低工資的進一步資料，請參閱「行業概覽－中國、香港及澳門物業管理行業的概覽－傳統勞工密集的物業管理服務」；及
- 員工數目增加。由於我們在往績記錄期擴展業務及成立城市管理中心，我們的員工數目持續增加。除我們的勞工成本外，員工數目增加亦拉高其他相關成本，如與培訓、社會保險供款及質量控制措施有關的成本。我們亦需要挽留並持續招聘合資格僱員，以滿足我們需要更多人才的需求，此舉會令我們的員工總數進一步上升。

我們維持及提高現時盈利能力水平的的能力，取決於我們能否在業務擴張的同時有效控制及減低勞工及其他經營成本以及我們能否在不同情況下複製相同成本模式。我們未必能透過我們的自動化及標準化策略成功降低我們對人力的依賴。此外，儘管我們已與多間能源效益公司合作採取節能措施，以降低我們的能源成本，但無法保證有

風險因素

關措施將能成功降低我們的能源成本。概無保證我們能持續控制或降低經營成本或改善成本效益。倘我們未能達成上述各項，我們的業務、財務狀況及經營業績可能受到重大不利影響。

概無保證我們能取得新物業管理服務合約

於往績記錄期，我們一般透過招標程序爭取新物業管理服務合約。於新發展物業交付前階段，其時物業單位尚未出售或佔用，亦未成立業主委員會，初期物業管理服務供應商一般由物業發展商通過招標程序選定。選定物業管理公司視乎多個因素，包括但不限於所提供服務的質素、定價水平及物業管理公司的營運歷史。概無保證我們日後將能取得新物業管理服務合約。

此外，於分拆上市前，我們的物業管理服務合約大部分與控股股東及同系聯營公司發展的物業有關。於二零一二年、二零一三年及二零一四年十二月三十一日及二零一五年五月三十一日，控股股東及同系聯營公司發展的物業分別佔我們管理的總建築面積的**87.5%**、**90.7%**、**89.3%**及**90.5%**。基於有關集中情況，倘控股股東及同系聯營公司的營運或發展新物業的能力有任何不利發展，將可能對我們取得新物業管理服務合約的能力造成影響。倘我們無法彌補管理控股股東及同系聯營公司所發展物業與管理獨立第三方發展商所發展物業的差距，我們的增長前景可能受到重大不利影響。

我們未必能按計劃達成未來增長，及無法有效管理未來增長，可能會對我們的業務及經營業績造成重大不利影響

我們於近年一直主要透過內生增長及收購方式擴充業務。於二零一二年、二零一三年及二零一四年十二月三十一日及二零一五年五月三十一日，我們已訂約管理的物業的管理總建築面積分別為**34.1**百萬平方米、**45.9**百萬平方米、**56.4**百萬平方米及**67.6**百萬平方米。我們尋求繼續增加在現有及新市場內已訂約管理的物業的管理總建築面積及數目，從而擴展業務。然而，我們乃基於對市場前景的前瞻性評估進行擴展。我們無法向閣下保證我們的評估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非我們所能控制的因素影響。該等因素包括中國整體的經濟狀況的變動(尤其是房地產市場)、政府法規、我們服務的供需變化、合適物業經理及第三方分包商的可用性以及我們取得充足資源支持業務擴展的能力。

風險因素

我們對當地物業管理服務市場的認識可能有限，或對我們將進軍的新市場只有有限的商業經驗。此外，新市場的行政、監管及稅務環境與我們已立足的市場可能存在重大差異，我們在適應時或會出現困難。與我們已立足的市場相比，我們未必同樣熟悉新市場當地的商業慣例，與當地供應商、第三方分包商、供應商及其他業務夥伴的關係亦有所不同。我們在新市場上，能夠如在已立足的市場般借助品牌名稱的能力有限，更可能會面對來自該等新市場上的知名住宅物業管理公司或管理自有物業的物業發展商的更激烈競爭。

此外，我們的未來增長取決於我們管理層於改善管理、技術、營運及財務基礎方面的能力。我們的增長能力亦取決於我們能否成功僱用、挽留、培訓、監督及管理更多高級職員及僱員、於內部產生足夠流動資金或對外取得融資應付資本需求、複製業務模式、調配人力資源及管理我們與日俱增的客戶、供應商及其他業務夥伴間的關係，而不犧牲我們的質量標準。概不保證我們將實現未來增長或能有效地管理未來增長，倘我們無法實現或管理任何日後增長，則可能會對我們的業務及經營業績造成重大不利影響。

我們的社區租賃、銷售及其他服務業務或未能實現預期收益

我們計劃透過擴大服務平台的覆蓋、改善線上及綫下服務的整合度，以及進一步發展我們的O2O平台，發展我們的社區租賃、銷售及其他服務業務。由於我們於透過綫上平台提供增值服務並無與我們在物業管理服務業務方面相同水平的經驗，我們於發展此業務分部未必能同樣成功。因此，概無保證我們能按計劃發展社區租賃、銷售及其他服務業務。

鑒於市場競爭激烈，概無保證我們將能招聘足夠數量的合資格僱員支持我們的發展計劃。此外，社區租賃、銷售及其他服務業務的發展十分依賴我們為服務平台物色合適產品營銷的能力，以及我們制定有效之市場策略提高市場滲透率的能力。請參閱下文「我們的O2O平台是一個發展中的平台，可能無法吸引及保持住戶或當地商戶的興趣」。

此外，為發展社區租賃、銷售及其他服務業務，我們需要尋找能滿足我們業務需要的合適軟件公司。概無保證我們將能以合理成本委聘或根本無法委聘合適的軟件公司。建設我們的綫上平台亦須在軟件方面投入大量資源，這可能導致我們的收益出現波動。

風險因素

此外，我們的目標是透過手機應用程式平台擴展O2O平台的功能，使其便於用戶訪問、用戶體驗提升及服務組合擴展。由於我們的O2O平台處於較初期階段，我們計劃提供的若干社區租賃、銷售及其他業務可能因住戶需求及市場走勢變動而未能按計劃推出，因而或未能收回所產生的相關成本。

我們的O2O平台是一個發展中的平台，可能無法吸引及保持住戶或當地商戶的興趣

我們相信，我們的O2O平台對未來增長至關重要。我們計劃吸引居於由我們管理的物業的住戶及該等物業附近的當地供應商更多使用我們的平台。有關我們計劃提升我們O2O平台使用率的進一步資料，請參閱「業務－我們的業務戰略－繼續開發O2O平台以優化服務體驗」。然而，我們的O2O平台是一個相對較新的平台，正處於不斷蛻變的階段。我們定期透過O2O平台介紹當地供應商的不同產品及服務。由於我們對有關新產品及服務的經驗有限，不能保證有關產品及服務將得到住戶的正面回應。此外，我們會不時推出新的平台功能，當中可能會帶來前所未見的重大技術及營運方面的挑戰。假若我們的O2O平台無法按計劃吸引或保持住戶或當地供應商的興趣，則彼等可能不再使用我們的平台或轉用競爭對手的平台。在此情況下，我們將不能成功透過我們的O2O平台發展社區租賃、銷售及其他服務業務，亦不能在我們的O2O平台推出可帶來收益的社區租賃、銷售及其他服務業務，我們的業務及經營業績因而會受到重大不利影響。

我們的質量控制受從事相關物業管理及工程服務的第三方分包商的影響

我們將若干物業管理服務(例如清潔服務、綠化服務以及電梯維修及保養服務)委託予第三方分包商進行。於截至二零一二年、二零一三年及二零一四年十二月三十一日止年度以及截至二零一四年及二零一五年五月三十一日止五個月，我們向第三方分包商支付的分包費分別佔我們的直接經營開支總額的14.1%、14.9%、14.6%、13.9%及14.3%。我們或未能如監察自身僱員般直接及有效地監察彼等的服務。彼等可能採取違背我們的指示或要求的行動，又或未能或不願意履行彼等的責任。因此，我們可能會與分包商產生糾紛，收到有關彼等所提供服務的投訴或可能須對彼等的行為承擔責任，而任何有關情況皆會令我們的聲譽受損、產生額外開支及對業務造成干擾，並可能令我們面臨訴訟及損害申索。於我們與現有第三方分包商訂立的協議屆滿時，並無保證我們將適時以我們可接受的條款重續有關協議或物色到其他合適的替代人選，或完全無法重續協議或物色替代人選。此外，倘第三方分包商未能維持一支穩定的合資格勞動力團隊，或不能取得穩定的合資格勞動力供應，則彼等工作進度可能會中斷。任何第三方分包商的工作進度出現中斷均可能導致我們違反與客戶簽訂的合約。該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。

風險因素

我們或未能收回代業主支付按酬金制管理物業的款項

於往績記錄期，本集團在以下特定情況下就我們按酬金制管理的物業代業主作出付款，例如：(i) 於所管理物業(通常是新發展物業)的管理處設立銀行戶口的申請處理時間(通常為一星期)；(ii) 就本集團所綜合及支付的薪金、社會保障付款及社會福利付款；(iii) 就本集團綜合及支付的公用事業成本；(iv) 就中央採購成本；(v) 就交付業主前我們所管理的物業；及(vi) 於業主因非經常性樓宇維修成本、設備安裝成本或對法規變動(如最低工資增加)採取行動遭遇暫時性營運資金需求時的過渡性安排。更多資料請參閱「財務資料—財務狀況表若干項目的說明—貿易及其他應收款—其他應收款」。

在決定管理處能否代業主支付按酬金制管理物業的該等付款時須作出管理判斷。我們考慮多項指標後釐定代業主支付按酬金制管理物業的款項是否有減值虧損的客觀證據，該等指標包括(其中包括)：(i) 代業主付款的其後結付情況；(ii) 代業主付款的過往撇銷經驗；(iii) 有關物業的財務表現(如盈利能力趨勢、各管理處於各報告期收取住戶的現金及結付管理處應付賬款的現金付款)；及(iv) 於估計該等物業未來現金流量時的物業管理費用收款比率。就管理層相信可能無法於合理時間內收回的結餘而言，我們已作出應收賬款減值撥備。有關代業主支付按酬金制管理物業的款項的減值的進一步資料，請參閱「財務資料—重大會計政策、估計及判斷—代業主支付按酬金制管理物業的款項的減值」。儘管我們的管理層已根據現時可得資料作出管理層估計相關假設，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作出的減值撥備不足，我們或需計提更多減值撥備，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。

於往績記錄期，我們代業主支付按酬金制管理物業的款項的淨額增加，此乃由於我們按酬金制管理的建築面積增加所致。此外，由於我們中國客戶的付款行為模式，於年內首六個月我們經歷較低的付款收回率。概無保證我們將可透過收款政策維持或改善代業主付款的收回率，或物業的財務表現將會維持或改善，亦無保證代業主付款

風險因素

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。代業主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。

我們按包幹制就我們所管理的若干物業收取管理費，可能令我們蒙受損失

於二零一二年、二零一三年及二零一四年十二月三十一日以及二零一五年五月三十一日，按包幹制管理的物業分別構成我們管理的總建築面積的**73.3%**、**70.2%**、**65.1%**及**59.3%**。在包幹制下，我們一般會就我們的服務獲支付管理費，有關費用與我們實際產生的物業管理開支無關。倘我們收取的物業管理費金額不足以彌補所有產生的管理開支，我們無權向相關業主委員會或業主收取有關不足額。因此，我們可能會蒙受損失，從而可能對我們的盈利能力、財務狀況及經營業績造成不利影響。截至二零一二年、二零一三年及二零一四年十二月三十一日止年度以及截至二零一五年五月三十一日止五個月，我們分別因**51**、**52**、**51**及**43**幢按包幹制管理的獨立物業而蒙受損失。截至二零一二年、二零一三年及二零一四年十二月三十一日止年度以及截至二零一五年五月三十一日止五個月，該等物業引致的損失分別為港幣**44.4**百萬元、港幣**52.3**百萬元、港幣**42.2**百萬元及港幣**21.3**百萬元，而該等物業產生的收益分別佔相關期間按包幹制管理的物業產生的總收益之**25.6%**、**21.2%**、**17.3%**及**17.7%**。此外，我們透過成本節約措施(如利用自動化措施降低勞工成本及能源節約措施降低能源成本)未必能取得成功。

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、香港及澳門物業管理行業競爭非常激烈且分散。請參閱「行業概覽—競爭」。我們的主要競爭對手包括大型國家級、區域及地方物業管理公司。隨著競爭對手擴充產品或服務組合，或有新競爭對手進軍我們現有或新市場，競爭或愈演愈烈。我們相信，我們主要在規模、品牌知名度、財務資源及服務質量等種種因素方面與競爭對手競爭。此外，我們的工程服務亦需要面臨其他物業管理公司以及提供類似服務的工程公司的挑戰。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、更加雄厚的財務、技術、銷售、市場推廣、分銷及其他資源、更廣泛的知名度及更廣闊的客戶基礎，因此，該等競爭對手因而可投放更多資源，以開拓、宣傳、銷售及支援彼等的服務。除面對來自該等知名公司的競爭外，新晉同業亦可能進入我們現有或新市場。概不能保證我們將能繼續有效競爭，或維持或提高市場份額，假若未能達此目標，將會對我們的業務、財務狀況及經營業績構成重大不利影響。

風險因素

我們相信，我們現時的成功，部分有賴我們在營運上的自動化措施。我們計劃進一步改進服務自動化及標準化措施，以提高服務品質與一貫性、改善駐場服務團隊的效率，同時節省成本。假若我們無法繼續透過自動化及標準化等措施改進業務流程，我們的競爭對手可能會仿效我們的業務模式，令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，我們的業務、財務狀況、經營業績及前景可能受到重大不利影響。

我們的物業管理服務遭大量終止或不予重續會對我們的業務、財務狀況及經營業績造成重大不利影響

我們的收入大部分來自物業管理服務。於截至二零一二年、二零一三年及二零一四年十二月三十一日止年度以及截至二零一四年及二零一五年五月三十一日止五個月，物業管理服務所產生的收入分別佔我們總收入的**96.3%**、**94.4%**、**94.1%**、**96.1%**及**95.3%**。我們與物業發展商、業主委員會或個別業主訂立的物業管理合約可基於某些原因而被終止。此外，我們將於二零一五年、二零一六年及二零一七年屆滿的物業管理服務合約佔截至二零一五年五月三十一日我們管理的總建築面積的**39.8%**。請參閱「業務 — 我們的物業管理服務範圍 — 物業管理服務合約屆滿時間表」。概無保證任何該等合約將不會於屆滿前被終止或將於其屆滿時獲重續。大量物業管理服務合約遭終止或不獲重續可對我們來自物業管理服務的收入造成重大不利影響。

此外，於往績記錄期，儘管相關物業管理服務合約經已屆滿，我們一般繼續為若干物業提供服務。於二零一五年五月三十一日，我們根據有關安排向**44**個物業提供服務，佔我們管理建築面積的**8.9**百萬平方米或**13.2%**。由於此類工作關係可由任何一方單方面終止，概無保證我們能藉維持現時的工作關係或透過訂立正式合約繼續提供服務，並從該等物業產生收益。終止向大部分該等物業提供物業管理服務會對我們來自物業管理服務的收入造成重大不利影響。

此外，向由我們管理的物業提供增值服務的表現及發展，受由我們管理的物業的管理建築面積及數目重大影響。因此，未能重續物業管理服務合約或該等合約被終止亦可對我們增值服務分部的表現造成不利影響。

因此，大量我們管理的物業終止我們的物業管理服務合約或不予重續會對我們的業務、財務狀況及經營業績造成重大不利影響。

風險因素

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用區域造成損毀，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用區域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、住戶刻意或非刻意行為，以及疫症(如中東呼吸綜合症(MERS)或非典型肺炎(SARS))。例如，倘發生自然災害，如地震、颱風及水災，公用區域可能受到重大破壞。儘管住戶維修特備基金可補足所有或部分成本，但概無保證該資金將為足夠。倘任何人士蓄意或罔顧後果，於單位或公用區域縱火或造成水災，樓宇外部、走廊及梯間可能受到破壞；或倘有人於我們所管理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。倘我們所管理物業的公用區域受到任何損毀，我們或須產生額外成本以修復損毀。

隨著我們業務增長及擴展地域覆蓋範圍，公用區域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。

業務中的意外可能令我們招致責任及危害我們的聲譽

日常業務過程中或會發生意外。我們透過僱員及第三方分包商為地產發展商及我們所管理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。發生該等風險可能對物業造成損害或破壞、人身傷亡及招致法律責任。於危險環境工作為我們的僱員及第三方分包商帶來風險。除此之外，我們面臨由於僱員或第三方分包商於執行維修及保養服務時疏忽或大意而可能引起的申索。我們或須對僱員、分包商或住戶的傷亡負上責任。一旦發生意外，我們的業務亦可能因政府調查或推行安全措施而中斷及可能須改變經營模式。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重大不利影響。

自動化及標準化的業務中斷可能對我們的業務及經營業績造成不利影響

我們使用各種自動化設備，例如遠程視頻監控攝錄機、建築物進出系統及停車場保安系統。集約化遠程系統及其他自動化設備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，作為遠程視頻監控系統核心組件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、

風險因素

火災或水災、或其他類似事件而損毀。倘我們的自動化業務營運中斷，我們的業務、財務狀況及經營業績可能受到重大不利影響。

我們受物業管理行業的規管環境及措施所規限

我們的業務受物業管理行業的規管環境及措施所影響。具體而言，物業管理公司可能就物業管理服務收取的費用受相關監管機關嚴格規管及監管。例如，就我們的中國業務而言，國務院相關價格行政部門及建設行政部門共同負責監管及管理有關物業管理服務的收費，該等費用或須遵守中國政府指導價。儘管根據於二零一四年十二月十七日發佈的《國家發展改革委關於放開部分服務價格意見的通知》(發改價格[2014]2755號)，政府對物業管理費施加的價格控制隨著時間的推移可能放鬆，但直至實施該通知的當地法規獲通過前我們的物業管理費繼續受到價格控制。更多資料請參閱「附錄三一監管概覽—中國監管概覽—對從事物業管理服務的企業的法律監管」。我們相信該項措施的實施細則未來將會使我們的定價更加靈活。政府對費用所施加的限制，加上不斷上漲的勞動及其他經營成本，可能對物業管理公司的盈利造成負面影響。倘若以包幹制方式管理物業，物業管理公司可能會面臨利潤率下跌。倘若以酬金制方式管理物業，假如所收取的費用於扣除酬金後仍不足以補足物業管理開支，業主有法律責任補足有關不足額。然而，概不保證我們將能補足代表按酬金制管理物業的業主作出的任何付款。概不能向閣下保證政府對費用及其他與物業管理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重大不利影響。

我們受政府有關房地產行業的法規所影響，該等法規可能會限制我們的業務增長

往績記錄期內，我們從物業管理服務分部產生大部分收入。物業管理服務分部的表現乃主要視乎由我們管理的物業的管理總建築面積及數目而定。因此，我們物業管理服務分部的增長受政府有關房地產行業的法規所影響，並很可能將繼續如是。有關適用於我們業務的法律及法規的進一步資料，請參閱「附錄三一監管概覽—中國監管概覽」。

風險因素

舉例來說，中國政府已實施多項限制措施，以調控經濟增長及抑止過往房地產市場的投機行為。中國政府透過施行多項行業政策及其他經濟舉措，例如，對於物業發展的土地供應加以控制、對外匯、物業融資、稅項及外國投資加以控制，直接或間接影響中國房地產市場的發展。藉由此等政策及舉措，中國政府可限制或減少物業發展活動、對商業銀行向物業買家授出貸款的能力施以限制、對物業銷售徵收額外稅項及徵費，及影響我們所服務物業的交付時間及入住率。倘中國政府推行任何限制規例及措施，可能會影響中國房地產行業，繼而限制我們的業務增長，導致對我們的業務、財務狀況及經營業績受到重大不利影響。

系統中斷及保安風險(包括保安漏洞及個人資料被盜)可能會導致客戶減少使用我們的O2O平台，並令我們面臨訴訟風險，有關情況可對我們的財務及經營業績造成負面影響，並令我們的聲譽受損

我們的系統可能會偶爾出現中斷及延誤的情況，導致我們的O2O平台及其服務無法或難以使用，令我們無法即時回應客戶或向其提供服務，降低我們O2O平台的吸引力。假如我們未能繼續有效地提升系統及網絡基建，並採取其他步驟改善我們系統的效益，則系統可能會出現中斷或延誤，對我們的經營業績造成不利影響。此外，我們的電子商務業務亦面對保安風險，包括保安漏洞及個人資料被盜。電子商務業務如要取得成功，我們必需能夠提供在公眾網絡上安全傳輸保密資料的方法。假如網絡保安遭入侵或個人資料遭其他人士挪用或被誤用，可能會令我們的業務營運中斷，令我們面對更高昂的成本、訴訟及其他責任，可對我們的財務及經營業績造成重大不利影響，並令我們的聲譽受損。

我們的業務很大程度上受到物業管理行業及整體經濟狀況等各種因素的影響

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，倘勞工成本上漲，物業管理費的定價彈性受限制，可對我們的利潤率造成不利影響。此外，任何中國、香港或澳門的經濟放緩、衰退或社會、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或租戶購買能力下降，導致對我們服務的需求減少，亦會削減我們的收入。因此，我們的業務、財務狀況及經營業績可能受到重大不利影響。

風險因素

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

我們持續成功發展業務，很大程度上取決於我們執行董事及其他要員的努力。假若任何要員離職，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。有關我們高級管理層的進一步資料，請參閱「董事及高級管理層」。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才。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虧損及負債

概不能保證保險的保障範圍將屬充分或可涵蓋我們在業務過程中可能產生的損害賠償、負債或虧損。此外，中國存在不能按商業上切實可行條款投保的若干虧損，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需就任何有關損害賠償、負債或虧損負責，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。請參閱「業務一保險」。

業務拓展可能令我們就不符合多個省份及地方政府頒佈的規則及法規而面對的風險日益增加

由於我們擴展業務營運至新的地理區域及擴闊我們提供的服務範圍，我們須遵守更多省份及地方的規則及法規。此外，由於我們業務的規模及範疇於往績記錄期擴大，確認是否遵守各項當地物業管理法規變得更加困難，不合規事宜可能導致的虧損亦增加。倘我們無法遵守有關的地方法規，我們可能受主管機關處罰。適用於我們的業務的法律及法規，不論是國家、省級或地方法律及法規亦可能發生變動，使合規成本會大幅增加，而倘未能遵守法律及法規，可能引致重大財務處罰，此可能對我們的業務、財務狀況及經營業績造成重大不利影響。

我們或會不時牽涉因業務營運而產生的法律、勞工及其他爭議及申索

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，則可能出現爭議。請參閱「業務一質量控制—物業管理服務的質量控制」。此外，假如業主認為我們的服務與向有關業主所作出聲明及保證內載列的服務標準不符，業主可能會採取法律行動。再者，我們不時會牽涉參與業務其他各方的爭議及申索，當中包括第三方分包商、供應商及僱員，或於到訪我們管理的物業時受傷或遭受損害的其他第三方，而所有此等爭議及申索可能會招

風險因素

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，及分散資源及管理層對業務活動的注意力。有關資料請參閱「業務 — 法律及規管程序」。任何爭議、申索或訴訟皆可能會對我們的業務、財務狀況及經營業績造成重大不利影響。

我們並無就產品責任購買保險，且可能就涉及在我們的O2O平台買賣的產品及服務的爭議而面臨責任

我們與所管理的物業附近的當地供應商合作，透過我們的O2O平台提供其產品及服務。我們可能因此成為或可能被列為該等產品及服務買家、政府機關或其他第三方控告相關當地供應商的訴訟或行政程序中的被告。該等行動涉及下列申索指控，其中包括：

- (1) 當地供應商所售的產品的質量未能符合規定的產品質量；
- (2) 於我們的O2O平台提供有關該等當地供應商的產品或服務的資料屬虛假、欺詐、誤導、誹謗、傷害公眾利益或以任何形式具侵犯性；
- (3) 於我們的平台買賣的該等當地供應商的產品或服務有缺陷或具傷害性及可能對他人有害；及
- (4) 該等當地供應商的營銷、通訊或廣告侵犯第三方的知識產權。

此外，倘透過我們出售的產品被中國、香港或澳門政府機關視為分別無法符合中國、香港或澳門產品質量及人身安全的規定，則我們可能被採取監管行動。我們出售的第三方產品違反產品質量及安全的規定，可能遭沒收相關收益、施加懲罰、命令終止出售違反規定的產品或終止營運，以待糾正。倘該違規事宜被視為嚴重，我們銷售該等產品的營業執照可能會被暫時吊銷，而我們可能根據刑事法而遭調查及檢控。

我們目前並無就產品責任購買保險。任何產品責任申索或政府機關監管行動可能費用高昂且耗時。我們或須因該等申索或行動支付大額賠償。透過我們的O2O平台提供的其他各方產品的設計、生產或質量出現重大故障、安全問題或嚴格的監管審查，均可導致召回產品及產品責任申索增加。此外，客戶可能並無根據產品使用指示使用

風險因素

透過我們的O2O平台提供的產品，有可能導致客戶受傷。所有該等事件可能對我們的品牌及聲譽以及產品的銷路造成重大損害，並會分散管理層的注意力，並對我們的業務、財務狀況及經營業績造成重大不利影響。

我們的業務及聲譽可能受有關我們控股股東及同系聯營公司的負面媒體報導(包括二零一五年的鉛水污染調查)影響

醜聞或其他有關反映對我們控股股東及同系聯營公司一般聲譽的質疑的媒體報導(如有)可能影響公眾對其營運質素或安全的看法。於二零一五年七月，香港媒體廣泛報導香港多個公共屋邨的水質樣本含鉛量超標。根據公開可得資訊，截至二零一五年八月二十日，四十七個公共屋邨的水質樣本中，有十個含鉛量超標。其中兩個水質樣本受鉛水污染的公共屋邨由中國建築國際集團(我們的控股股東及同系聯營公司之一)的附屬公司中國建築工程(香港)有限公司承建。於二零一五年八月十三日，香港政府委任食水含鉛超標調查委員會(「調查委員會」)，以(a)確立公共租住房屋項目食水含鉛超標的原因；(b)檢討及評定香港食水現行的規管及監察制度是否適當；(c)就香港食水安全提出建議。儘管調查委員會仍未確定鉛水污染的原因，有關調查備受廣大媒體關注。儘管我們維持獨立於中國建築國際集團的營運、品牌名稱及註冊商標，倘不當處理該媒體報導，由於我們與中國建築國際集團的聯繫，可能亦破壞本集團的聲譽。有關鉛水污染調查的該負面媒體報導，牽涉中國建築國際集團的一間附屬公司，可能對我們的聲譽、品牌及商譽構成重大不利影響。若對我們控股股東及同系聯營公司的負面媒體報導導致客戶信心下降，我們的業務、財務狀況及營運業績可能受到重大不利影響。

我們的聲譽可能受有關本集團提供之服務的客戶投訴影響，即使該等投訴不值一提或是無理取鬧

我們的客戶可能就我們的服務向本集團作出投訴或索償。我們大部分客戶為個別業主及住戶，而我們的業務是向彼等提供物業管理服務，包括解決彼等家居及彼等家庭之日常需要。儘管該等業主及住戶居住於我們管理的同一物業，彼等來自社會各界，對如何管理彼等之物業及鄰舍可能有不同期望。因此，在我們的日常業務過程中，我們須在不同業主及住戶的各種期望之間取得平衡。

儘管我們已設立程序監控服務質素及建立溝通渠道(例如透過駐場管理處、電話、我們的網站或我們進行的客戶滿意度調查)供客戶回饋(包括投訴)，概不保證能及時有效地解決所有業主及住戶的期望及要求。有關我們監控服務質素及處理接獲投訴的

風險因素

程序的進一步詳情，請參閱「業務 — 質量控制 — 物業管理服務的質量控制」一節。概不保證若干個別業主及住戶及／或我們管理的物業的業主及住戶群體不會有超出我們日常營運過程所能滿足的特定要求及期望。此外，概不保證該等業主及住戶為了迫使我們滿足該等要求，不會以超出我們控制的方式(如透過作出不值一提或是無理取鬧的投訴)對本集團施壓。

於往績記錄期間及截至最後實際可行日期，我們並未接獲任何可能對我們的營運及財務狀況構成重大不利影響的客戶投訴。然而，我們的董事不能保證本集團不會接獲可能影響我們的聲譽的客戶投訴，即使該等投訴不值一提或是無理取鬧。

根據企業所得稅法，我們或被視為「居民企業」，而我們就從中國營運附屬公司收取股息應繳的所得稅可能增加

本公司於開曼群島註冊成立，透過中國營運附屬公司經營大部分業務。

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」，因而須就其全球收入按稅率**25%**繳納企業所得稅。於二零零七年十二月六日，國務院採納於二零零八年一月一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、賬目及資產具有全面管理及控制權的機構」。於二零零九年四月，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。

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最多**10%**的稅率繳納預提稅。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，則財務狀況及經營業績將受到重大不利影響。

風險因素

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%**繳納預提稅，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。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**」)，香港稅務居民須就從我們中國營運附屬公司收取的股息按稅率**5%**繳納預提稅。根據香港稅收協定，在若干條件規限下，自中國實體收取的股息可採用較低的預提稅稅率，惟收取股息的人士需能夠證明其為香港居民及為股息的實益擁有人。本公司擬向香港稅務局申請香港居民證明，但概無保證將獲授有關證明或可享有較低的預提稅稅率。在此情況下，我們的財務狀況及經營業績將受到重大不利影響。

倘我們無法保護我們的知識產權，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「中海物業」標誌的商標)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、商號及商標提升品牌知名度及進一步發展品牌的能力。未經授權使用我們的商號或商標可能降低我們的品牌價值、市場聲譽及競爭優勢。請參閱「業務—知識產權」。

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，且監督未經授權使用專利資料存在困難及費用高昂。此外，中國管治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不斷轉變，我們可能涉及重大風險。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相同程度的知識產權保障。倘我們無法發現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。

我們可能因未代表部分僱員登記或向社會保險及住房公積金供款而招致罰款

根據中國國家勞動法律及法規，我們須向若干社會保險及住房公積金供款。於往績記錄期，我們部分中國分公司未為若干僱員登記及／或全額繳付社會保險及住房公積金。該等分公司對社會保險及住房公積金的逾期供款及就此可能遭受的最高罰款合

風險因素

共估計約為人民幣9.6百萬元。中國海外已同意就本集團因「業務一不合規」所述的不合規事件而產生或蒙受的任何責任、罰金、損失或損害賠償(包括該等逾期供款)而向本集團提供彌償保證。請參閱「業務一不合規」。

我們的中國法律顧問已告知我們，中國有關部門可能通知並要求我們於規定時限內完成登記及／或支付未繳付供款。根據《中華人民共和國社會保險法》，對於我們未於規定時限內支付而累計的未繳付社會保險供款，我們可能須自有關供款應繳付之日起每日按0.05%的複合比率繳納罰款。若未於規定時限內作出付款，我們可能須繳納未供款金額一至三倍的罰款。根據《住房公積金管理條例》，(i)若我們未於規定時限前完成住房公積金登記，我們可能被處以每次人民幣10,000元至人民幣50,000元不等的罰款；及(ii)若我們未於規定時限內繳納住房公積金供款，我們可能須按照有關人民法院的判令作出有關付款。

未能遵守環保責任可能令我們擔責

我們須遵守廣泛及日益嚴格的環保法律、法規及法令，違反該等法律、法規及法令會招致罰款。此外，隨著對環境問題的認知不斷增強，我們有時可能被預期會滿足高於現行環境法律及法規要求的標準。此外，概不保證日後不會實施更嚴格的環保規定。若我們不能遵守現有或未來的環境法律及法規，或不能滿足公眾對環境事宜的預期，我們的聲譽或受損，或我們可能須繳納罰款或罰金或採取補救措施，且我們的營運可能被中斷，這均可能對我們的業務、財務狀況、經營業績及增長前景造成重大不利影響。

與在中國、香港及澳門境內營業有關的風險

中國的經濟、政治及社會狀況和政府政策可能影響我們的業務

中國一直並將繼續是我們的主要經營基地及市場。中國政府自一九七八年以來，一直進行經濟改革，由計劃經濟變更為市場經濟，但中國經濟仍有大部分是按政府的多種控制手段下運行。中國政府通過實施行業政策及其他經濟措施，例如外匯管制、稅務及外商投資，直接或間接影響中國經濟發展。中國政府作出的許多經濟改革均屬史無前例，或屬實驗性質，預期將隨著時間改良完善。其他政治、經濟及社會因素，有可能導致改革措施進一步調整，而改良及調整過程，可能對於我們的業務、財務狀況、經營業績及增長前景造成重大不利影響。

風險因素

中國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，並在若干情況下控制向中國境外匯款。請參閱「附錄三一監管概覽—中國監管概覽—中國外匯法規」。我們獲得的收入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貨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。

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。根據中國現行的外匯法規，部分經常賬項目可於遵守若干程序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。然而，若人民幣需兌換為外幣並匯出中國以支付資本開支，例如償還以外幣計值的債項等，則須經過相關政府部門的批准。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。

我們進入信貸及資本市場的能力可能因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對我們取得流動資金來源的能力造成不利影響，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，並可能須額外資金應付業務挑戰。概無保證預計的來自經營現金流量將足以滿足我們所有的現金需求，或我們將能以具競爭力匯率獲得額外融資，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。

人民幣幣值波動或會對我們的業務構成重大不利影響

我們以人民幣進行大部分業務。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。於二零零五年七月二十一日，中國政府改變人民幣幣值與美元掛鈎的政策。根據新政策，人民幣獲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。自二零零七年五月二十一日起，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波動限制，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%。於二零一零年六月十九日，中國人民銀行宣佈，中國政府將對人民幣匯率體系進行改

風險因素

革並增加匯率的靈活性。浮動區間於二零一二年四月十六日進一步擴大至1%，並於二零一四年三月十七日擴大至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二零零五年七月二十一日至二零一四年六月六日升值約34.3%。於二零一五年八月，中國人民銀行公佈多輪調低人民幣的價值，將其匯率中間價由二零一五年八月十日1美元兌人民幣6.1162元的高位降至二零一五年八月十三日1美元兌人民幣6.4010元的低位。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、收入、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。相反地，倘本公司持有重大人民幣貨幣資產或我們中國附屬公司在個別公司層面基礎分別持有重大非人民幣(兌人民幣升值)的貨幣負債，人民幣兌美元或港元的任何重大貶值可能導致重大匯率虧損。

中國法制的不明朗因素可能對我們造成不利影響，並可能令閣下可獲得的法律保障受限

由於我們的大部分業務在中國進行，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。自一九七九年起，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，由於中國物業管理行業仍處於發展早期，有關此行業的法律及規例仍不確定及不全面。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。即使中國存在足夠法律，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，且可能難以快速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

風險因素

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，並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。

我們的前景或會因嚴重急性呼吸系統綜合症(SARS)重臨、爆發其他傳染病(例如中東呼吸綜合症(MERS)、甲型流感(H1N1)或H5N1禽流感)、天災或戰爭或恐怖行為而受到不利影響

嚴重急性呼吸系統綜合症(SARS)重臨或我們經營所在之地區爆發任何其他傳染病(例如MERS、甲型流感(H1N1)或H5N1禽流感)，可能會對我們及我們租戶之業務造成重大干擾。

影響我們經營所在地區之天災、戰爭或恐怖行為或其他災難性事件，如地震、洪水、惡劣之天氣狀況、武裝敵對行為或恐怖主義行為，視乎其程度而定，可能會嚴重干擾我們之業務經營或引致受影響地區之經濟嚴重下滑，繼而可能會對我們之業務、營運業績及財務狀況造成重大不利影響。例如，中國及若干其他國家近年經歷嚴重地震，導致大規模物業損毀及人命傷亡。無法保證本集團經營所在地區將不會發生地震、其他自然災害或戰爭或恐怖主義行為，及對本集團營運造成嚴重損毀。

上述事件如有發生或會對本集團的業務、財政狀況、營運業績及增長前景造成重大不利影響。

中國政府對中國的海外投資政策的改變可能對我們的業務及經營業績造成不利影響

根據於二零一五年三月十三日發佈的最新版本《外商投資產業指導目錄》，我們的業務並不屬禁止或受限制類別。由於《外商投資產業指導目錄》每數年更新，我們不能向閣下保證中國政府不會改變政策，使我們的全部或部分業務被列入受限制或禁止

風險因素

類別。倘我們無法就從事禁止或限制外國投資者參與的業務向相關部門獲得批准，我們可能被迫出售或重組限制或禁止外資參與的業務。倘我們因政府外資政策變動而被迫調整公司架構或業務綫，我們的業務、財務狀況及經營業績可能受到重大不利影響。

我們的業務受香港及澳門的經濟及政治風險影響

我們的部分業務於香港及澳門進行，且我們的部分資產位於香港及澳門。於香港及澳門進行業務涉及若干通常與在中國營運無關的風險，包括與香港及澳門的政治、經濟及社會狀況變動、香港及澳門政府政策變動、香港及澳門法律或法規或其詮釋變動、外匯管制規例變動、利率變動以及稅率或徵稅方法變動有關的風險。我們於香港及澳門的營運受監管分別於香港及澳門營運的公司的法律及政策變動的風險影響。此外，澳門所採納的法律及司法制度與中國及香港所採納的有重大差別，而中國及香港公司根據中國或香港法律所預期的權利及保障於澳門未必存在。

與上市及分拆上市有關的風險

股東於本公司股本的權益日後或會被攤薄

為擴充我們的業務，我們或會考慮於日後提呈發售及發行額外股份或股權掛鈎證券，而這些發售及發行可能導致我們的有形賬面值淨額或每股股份盈利被攤薄。如「附錄六——一般資料——A. 有關本公司的其他資料」所述，董事會已獲授一般授權，以發行總面值不超過緊隨分拆上市事項完成後普通股股本面值20.0%的股份。

我們的股份現時並無公開市場，故其流通性及市價或會波動

在上市前，我們的股份並無公開市場，亦無既定價格。本公司已向聯交所申請我們的股份上市及買賣。然而，上市不保證我們的股份將會形成交投活躍的買賣市場，而即使形成交投活躍股份市場，亦不保證於上市後將會持續，且不保證股份市價於上市完成後不會波動。此外，我們不能向閣下保證上市將為我們的股份形成一個交投活躍及且流通的公開買賣市場。再者，我們的股份價格及成交量或會出現波動。下列因素或會影響我們的股份的成交量及成交價：

- 我們的經營業績的實際或預計波動情況；
- 有關我們或競爭對手招聘或流失主要人員的消息；
- 有關我們所在行業具競爭性發展項目、收購項目或策略聯盟的公告；

風險因素

- 財務分析員的盈利估計或推薦建議有所變動；
- 潛在訴訟或規管性調查；
- 影響我們或我們所在行業的整體經濟、市場或規管環境或其他發展情況；
- 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
- 解除對我們的發行在外股份的禁售或其他轉讓限制或由本公司或其他股東出售或預期出售額外股份。

閣下務請注意，從事物業行業的公司的股價曾經歷大幅波動。市場大幅波動可能會對我們的股份的市價造成不利影響。此外，證券市場不時面對價格和成交量大幅波動，而與相關公司的經營表現並無關係。該等市場波動亦可能對我們的股份的市價造成重大不利影響。

日後發行、發售或銷售股份可能對我們的股份當時的市價造成不利影響

本公司日後發行股份或我們的任何股東出售股份，或預期可能進行有關發行或銷售，均可能對我們的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股份或其他與股份有關的證券，可能使我們的股份市價下跌，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。控股股東持有的股份須遵守為期最多達上市日期起計六個月的若干禁售承諾。有關禁售承諾的詳情於「附錄六一一般資料—D. 根據上市規則向聯交所作出的承諾」載列。我們概不保證我們的控股股東將不會出售彼等目前或將來擁有的股份。

我們的控股股東擁有本公司的主要控制權，彼等的利益未必與其他股東的利益一致

緊隨上市，我們的控股股東將繼續擁有本公司的主要控制權。在組織章程細則、組織章程大綱及上市規則的規限下，控股股東(憑藉彼等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。

風險因素

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

我們的企業事務受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，我們的股東對我們董事採取行動的權利、少數股東進行訴訟的權利及本公司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。開曼群島普通法部分由開曼群島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。

我們或未能於未來就股份宣派股息

於往績記錄期內，我們並無宣派任何股息。實際派付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。概無保證任何金額的股息將於任何年度宣派或派付。

本上市文件所載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

本上市文件內包括與中國、中國經濟、中國物業管理行業及中國電子商務行業有關的若干事實及其他統計數字乃摘錄自多份官方政府刊物、中國指數研究院及艾瑞諮詢集團以及公開來源的數據。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。由於收集方法可能有誤或未必有效，或公佈的資料與市場慣例之間存在差別及其他問題，本上市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。此外，我們不能向 閣下保證此等事實及統計數字乃按與其他司法權區相同之基準或相同準確程度(視屬何情況而定)而呈列或編撰。因此， 閣下不應過份依賴本上市文件所載之此等事實及統計數字。

風險因素

閣下應細閱整份上市文件，並不應在並無審慎考慮本上市文件所載風險及其他資料的情況下考慮報章報導、媒體及／或研究報告中所載有關我們、我們的業務及／或我們的行業的任何特定陳述或任何資料

報章、媒體及／或研究分析師可能就本集團、我們的業務、我們的行業及分拆上市作出報導。在刊發本上市文件前曾出現(且於本上市文件日期後但分拆上市完成前或會出現)報章、媒體及／或研究分析師有關本集團、我們的業務及分拆上市的報導，當中載有(其中包括)有關我們及上市的若干財務資料、預測、估值及其他前瞻性資料。我們概不就任何該等報章或媒體報導或該等資料的準確性或完整性承擔任何責任。我們並無就任何該等資料或公佈是否適當、準確、完整或可靠作出任何聲明。倘於本上市文件以外的媒體或公佈所載的任何資料與本上市文件所載資料不一致或存在抵觸情況，我們概不承擔責任。因此，閣下應細閱整份上市文件，不應依賴報章文章或其他媒體報導的任何資料。閣下應僅依賴本上市文件所載的資料，決定是否向我們作出投資。

董事及參與分拆上市的各方

參與分拆上市的董事

董事會成員如下：

姓名	地址	國籍
主席兼非執行董事		
郝建民先生	香港灣仔 進教圍8號 海華苑5座 12樓C室	中國
副主席、執行董事兼行政總裁		
王琦女士	中國廣東省 深圳市福田區 民田路89號 中海華庭華景台2座11D室	中國
執行董事兼副總裁		
羅肖先生	中國廣東省深圳市 福田區潤田路 中旅國際公館2期 26座22C室	中國
史勇先生	中國廣東省深圳市 福田區新沙路 國都高爾夫花園 2期綠怡軒19樓D1室	中國
楊鷗先生	香港九龍黃大仙 睦鄰街8號 現崇山3A座 16樓D室	中國
執行董事兼副財務總監		
甘沃輝先生	香港九龍 斧山道185號 宏景花園5座 32樓B室	中國

董事及參與分拆上市的各方

姓名	地址	國籍
獨立非執行董事		
林雲峯先生	香港灣仔 港灣道1號 會景閣3612室	中國
孫國林先生	香港南區 貝沙灣道28號貝沙灣 5座30樓B室	中國
容永祺先生	香港大潭 紅山半島 棕櫚徑4號	中國

有關董事會各成員的進一步詳情，請參閱「董事及高級管理層」。

參與分拆上市的各方

聯席保薦人	美林遠東有限公司 香港中環 皇后大道中2號 長江集團中心55樓
	HSBC Corporate Finance (Hong Kong) Limited 香港 皇后大道中1號
本公司的法律顧問	有關香港及美國法律： 孖士打律師行 香港中環 遮打道10號 太子大廈16-19樓

董事及參與分拆上市的各方

有關中國法律：

競天公誠律師事務所
中國北京市
建國路77號
華貿中心
3號寫字樓34層
郵編：100025

有關開曼群島法律：

Conyers Dill & Pearman
Cricket Square
PO Box 2681
Grand Cayman KY1-1111
Cayman Islands

有關澳門法律：

Rato, Ling, Lei & Cortés — Advogados
澳門特別行政區
友誼大馬路555號
澳門置地廣場
23樓2301至2302室

聯席保薦人的法律顧問

有關香港及美國法律：

富而德律師事務所
香港中環
交易廣場2期11樓

有關中國法律：

金杜律師事務所
中國深圳市
福田區
金田路4028號
榮超經貿中心28樓
郵編：518035

申報會計師及核數師

羅兵咸永道會計師事務所
執業會計師
香港中環
太子大廈22樓

公司資料

註冊辦事處	Cricket Square Hutchins Drive P.O. Box 2681 Grand Cayman KY1-1111 Cayman Islands
總部及香港主要營業地點	香港灣仔 軒尼詩道139號 及駱克道138號 中國海外大廈19樓
合規顧問	新百利融資有限公司 香港中環 皇后大道中29號 華人行20樓
公司秘書	高曉峰先生 <i>LLB</i> 、 <i>LLM</i> 、大律師 香港新界 青山公路青龍頭段100號 豪景花園18座 9樓A室
授權代表	郝建民先生 (羅肖先生為其替代代表) 香港灣仔 進教圍8號 海華苑5座 12樓C室 王琦女士 (甘沃輝先生為其替代代表) 中國廣東省 深圳市福田區 民田路89號 中海華庭華景台2座11D室
審核委員會	容永祺先生(主席) 林雲峯先生 孫國林先生
薪酬委員會	孫國林先生(主席) 郝建民先生 林雲峯先生 容永祺先生

公司資料

提名委員會

郝建民先生(主席)
林雲峯先生
孫國林先生
容永祺先生

開曼群島主要股份過戶登記處

[編纂]

股份過戶登記香港分處

[編纂]

主要往來銀行

香港上海滙豐銀行有限公司
香港
皇后大道中1號

中國建設銀行股份有限公司深圳市分行
中國廣東省
深圳市福田區
益田路6003號
榮超商務中心B座1樓

公司網站

www.copl.com.hk

(本上市文件可於本公司網站索閱。除本上市文件內所載資料，概無其他載於本公司網站的資料構成本上市文件的一部分)

歷史及公司架構

歷史及發展

歷史及發展

最初發展及早期增長(一九八六年至一九九五年)

我們的物業管理業務可追溯至一九八六年，當時中海物業(香港)成立，開始在香港提供物業管理服務，輔助並戰略性配合中國海外發展在香港的房地產發展業務。

於一九九五年，中海物業(內地)、廣州中海物業和上海中海物業在中國成立，利用中海物業(香港)在香港市場的經驗開展了我們在中國的物業管理業務。

擴展服務範疇和營運規模(一九九六年至二零零六年)

我們的業務在此期間迅速擴展，所管理的總建築面積增長強勁，而且我們的物業管理服務擴展至居住在多個中國省份和特別行政區，以及中國主要的一線及二線城市和地區的客戶。

在一九九八年，我們成立了深圳樓宇科技、深圳電梯工程及深圳海惠萬家，將我們的服務範疇擴展至樓宇智能化、電梯維保等專業領域。

地區業務整合(二零零七年至二零一零年)

在此期間，及作為質素基準標準化和資源整合戰略行動的一環，中國海外發展為物業管理業務成立了一個集中式品質控制部門，主要負責中國物業管理業務的資源規劃和品質控制。我們於6個主要地區(即華南區、華東區、華北區、北方區、西部區以及香港及澳門)開設區域總部，各自監督彼等地區內的中央管理的執行以及業務過程及物業管理服務質素標準化。

未來發展的基石(二零一一年起)

自二零一一年起，為更好地協調我們經擴展的服務範疇和規模，我們對管理模式作進一步優化。透過將中國海外發展的集中式品質控制部門模式應用於物業管理業務，並整合在中海物業(內地)旗下，以及在6個區域總部下成立12個城市管理中心，並令我們能更好地管理不同地區和服務的業務。截至二零一五年五月三十一日，我們向中國48個城市多個地點、香港和澳門的客戶提供物業管理服務，所管理的總建築面積約為67.6百萬平方米。

歷史及公司架構

主要里程碑

以下事件為本集團自成立以來主要的業務里程碑：

年份	事件
一九八六年.....	我們首間附屬公司中海物業(香港)在香港註冊成立。
一九九二年.....	我們自一九九二年十二月起在中國開展物業管理業務。
一九九六年.....	中海物業(內地)因其物業管理服務質素而首次獲得ISO 9001證書。
一九九九年.....	中海物業(內地)因其物業管理服務質素而首次獲得ISO 14001證書。
二零零六年.....	我們公司於二零零六年六月二十六日註冊成立。
二零零八年.....	中海物業(香港)、美博及中海保安因其(其中包括)物業和設施管理服務的設計及供應之質素管理系統而獲得多個ISO認證。
二零一一年.....	中海物業(澳門)因其物業和設施管理服務設計及供應之質素管理系統而獲得ISO 9001:2008認證。
二零一四年.....	中海物業(內地)試推手機應用程式，設計該應用程式之目的為方便住戶的日常生活。
二零一五年.....	我們根據內部轉讓及中海宏洋物業收購收購了北京中建物業、重慶海投物業、淄博親頤物業、中海宏洋物業、呼市中海物業及廣州光大花園。

重組

以下是本公司為上市而作的重組安排：

內部轉讓

根據下列內部轉讓，本集團已收購中國海外所有的物業管理業務及相關集團公司一即淄博親頤物業(即中國海外被收購公司)以及中建股份集團所有的物業管理業務及相關集團公司一北京中建物業及重慶海投物業(即中建股份被收購公司)，中建股份保留運作除外，其詳情載於「與我們的控股股東的關係一 本集團業務與控股股東及同系聯營公司的劃分一 中建股份保留運作」。

歷史及公司架構

於二零一五年五月十五日，中國海外全資附屬公司淄博中海投資(作為賣方)，與當時的中國海外發展全資附屬公司北京中建物業(作為買方)訂立淄博股權轉讓協議，據此，淄博中海投資同意向北京中建物業轉讓淄博親頤物業(主要從事房地產管理)全部股權，鑒於淄博親頤物業的負資產淨值經中國估值師評定為人民幣**282,700**元(截至二零一五年三月三十一日)，轉讓現金代價定為人民幣**1**元。代價於二零一五年五月二十七日以現金支付，而上述交易已於二零一五年五月二十八日正式並合法完成。

於二零一五年五月十五日，資產注入後的中國海外發展全資附屬公司重慶中海興業實業(作為賣方)，與北京中建物業(作為買方)訂立重慶股權轉讓協議，據此，重慶中海興業實業同意向北京中建物業轉讓重慶海投物業(主要從事房地產管理)全部股權，鑒於重慶海投物業的負資產淨值經中國估值師評定為人民幣**5,430,900**元(截至二零一五年一月三十一日)，轉讓現金代價定為人民幣**1**元。代價於二零一五年五月二十七日以現金支付，而上述交易已於二零一五年五月二十八日正式並合法完成。

於二零一五年五月十五日，資產注入後的中國海外發展全資附屬公司中建國際(作為賣方)，與中海物業(內地)(作為買方)訂立北京股權轉讓協議，據此，中建國際同意向中海物業(內地)轉讓北京中建物業全部股權，鑒於北京中建物業的資產淨值經中國估值師評定為人民幣**11,748,000**元(截至二零一五年一月三十一日)，轉讓現金代價定為人民幣**11,748,000**元。代價於二零一五年五月二十七日以現金支付，而上述交易已於二零一五年五月二十八日正式並合法完成。

經我們的中國法律顧問確認，我們已獲取有關內部轉讓之所有必須的中國監管批准。

中海宏洋物業收購

於二零一五年五月十八日，中海宏洋全資附屬公司中海宏洋地產(作為賣方)，與中海物業(內地)(作為買方)訂立中海宏洋股權轉讓協議，據此，中海宏洋地產同意向中海物業(內地)轉讓中海宏洋物業(主要從事房地產管理)全部股權。根據中海宏洋地產和中海物業(內地)共同任命之估值師的評定報告，中海宏洋物業的資產淨值約為人民幣**50,000,000**元，經訂約雙方按公平原則據此評定價值協商後，轉讓現金代價約為人民幣**50,000,000**元。代價於二零一五年五月二十七日以現金支付，而上述交易已於二零一五年五月二十八日正式並合法完成。根據中海宏洋股權轉讓協議，中海物業(內地)自二零一五年三月三十一日起承擔中海宏洋被收購公司的溢利及虧損。

根據上述收購，本集團已收購中海宏洋集團所有的物業管理業務及相關集團公司(即中海宏洋被收購公司)。經我們的中國法律顧問確認，我們已獲取有關中海宏洋物業收購之所有必須的中國監管批准。

歷史及公司架構

本公司的股本重組

於二零一五年[十月九日]：

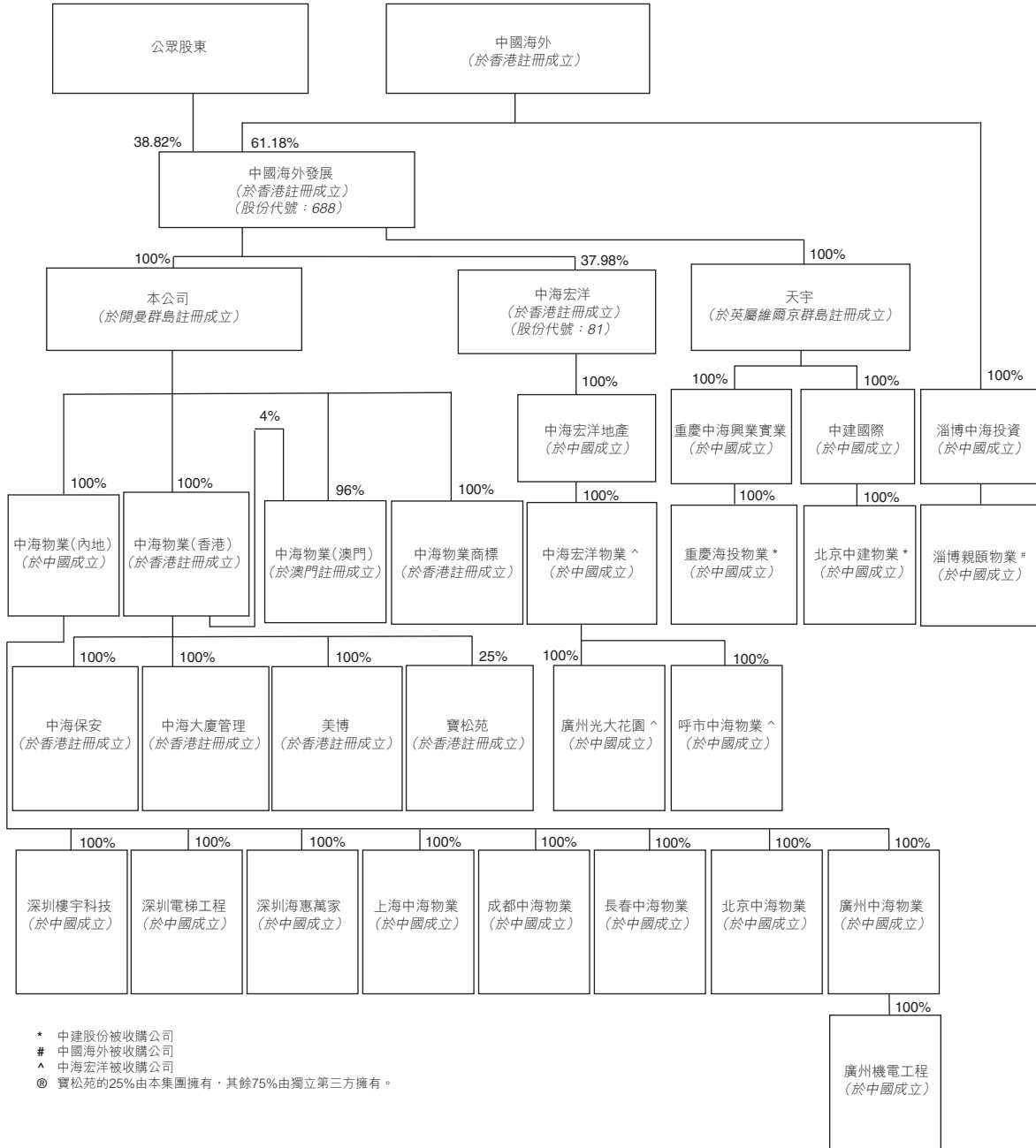
- (a) 本公司已發行及未發行之每股面值港幣**0.10**元的股本拆細為**100**股每股面值港幣**0.001**元的股份(「**股份拆細**」)，因此，緊隨股份拆細後，本公司港幣**300**百萬元之法定股本拆分成**3,000**億股股份，每股面值港幣**0.001**元，其中**100**股股份向中國海外發展發行。
- (b) 股份拆細後，本公司法定而未發行之股本減少，該減少是由於本公司法定股本中的**2,700**億股未發行股份被撤銷所致(「**法定股本減少**」)。法定股本減少後，本公司港幣**30**百萬元之法定股本拆分成**300**億股股份；及
- (c) 法定股本減少後，本公司以面值配發及發行**3,286,860,360**股股份予中國海外發展，總認購價格為港幣**3,286,860.36**元，中國海外發展以現金支付本公司(「**現金資本化**」)。緊隨現金資本化後，中國海外發展持有**3,286,860,460**股股份，相等於本公司所有已發行股本。

本公司擬動用現金資本化所得款項淨額港幣**3,286,860.36**元作為本集團的一般營運資金。

歷史及公司架構

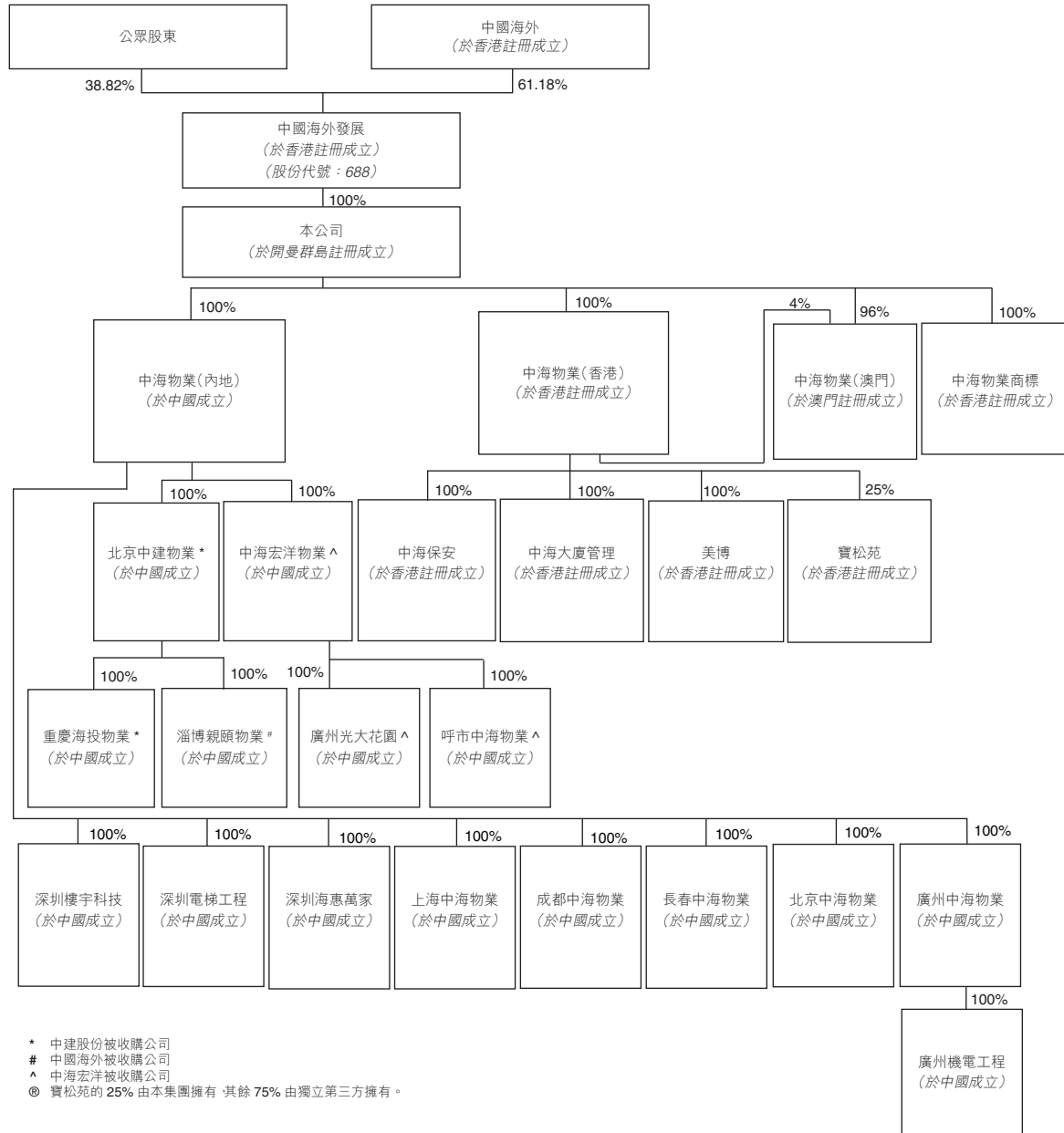
公司架構

以下為簡化圖表，載列本集團於緊接重組前的企業及股權架構：



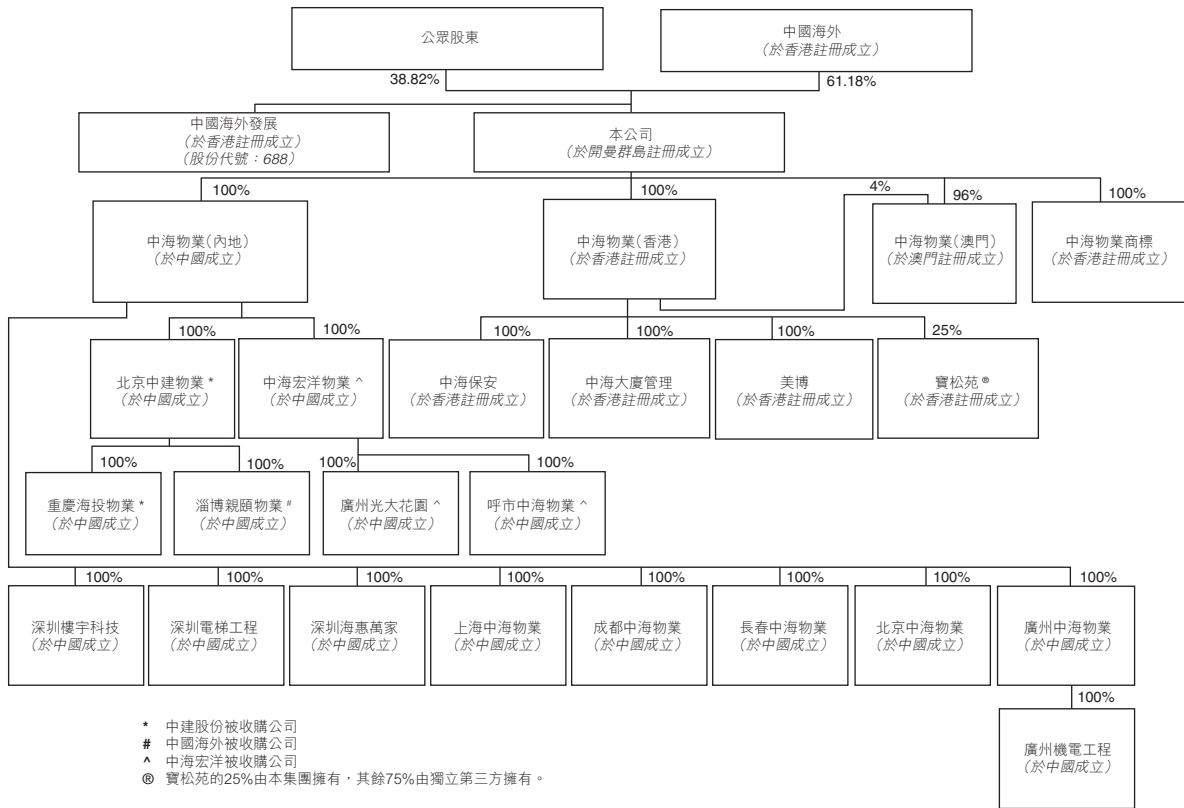
歷史及公司架構

以下為簡化圖表，載列本集團於緊隨重組完成後但完成分拆上市前的企業和股權架構：



歷史及公司架構

以下為簡化圖表，載列本集團於緊隨完成分拆上市後的企業和股權架構：



行業概覽

本行業概覽一節載有轉載自政府刊物的資料及統計資料，我們從中國指數研究院及艾瑞諮詢集團購入的資料及公開可得資料。

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、我們的關連人士或聯繫人或聯席保薦人委託編製，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訂閱人士取得。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、中國海外發展、聯席保薦人、我們或彼等各自的董事、高級職員、僱員、代理、代表或任何參與分拆上市的其他人士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資料及摘錄自公開可得來源資料。該等資料未必與中國、香港或澳門境內或境外其他來源的其他可得資料一致。我們、中國海外發展、聯席保薦人、我們或彼等各自的董事、高級職員、僱員、代理、代表或任何參與分拆上市的其他人士概不就該等資料的準確性、完整性或公平性發變表任何聲明，因此，閣下不應過份依賴該等資料。

經調查核實，董事確認自上述來源的刊登日期以來，市場資料並無任何重大不利變動，以致本節所載的資料遭限制、被否定或受到不利影響。

研究機構的背景以及所採用的方法和假設

中國指數研究院

我們向中國指數研究院購入使用及引述的其資料的權利，總成本約為人民幣0.4百萬元，並以自公開來源獲取的資料助證。中國指數研究院整合中國房地產指數系統、搜房研究院、中國別墅指數系統、中國房地產TOP10研究組等研究資源，是由國內外的專家共建的研究機構。中國指數研究院覆蓋華北、華東、華中、華南、西南五大區域，分支機構遍佈全國75個大中城市。研究院擁有500多位專業分析師團隊，是中國主要的房地產專業研究機構。自二零零八年以來，中國指數研究院一直在進行「中國物業服務百強企業研究」。中國指數研究院透過評估每所物業管理公司的業務規模、營運表現及效率、服務質素、發展潛力及社會責任等因素，列出物業管理公司的綜合實力排名。中國指數研究院於編撰於刊物時所使用的參數及假設均以其內部標準為準。

行業概覽

艾瑞諮詢集團

我們亦有向艾瑞諮詢集團購入使用及引述的其多項資料的權利，總成本約為人民幣0.2百萬元，並以自公開來源獲取的資料助證。艾瑞諮詢集團成立於二零零二年，擁有員工超過400名，是一家網路行銷、電子商務、移動互聯網、重要資料和互聯網金融領域研究的市場領頭人。艾瑞諮詢集團透過其網上問卷，其與業界專家及參與者的訪問、公開資料及其研究收集資料。艾瑞諮詢集團於編撰於刊物時所使用的參數及假設均以其內部標準為準。

中國、香港及澳門物業管理行業概況

中國、香港及澳門物業管理行業的歷史

中國：深圳經濟特區於一九八零年成立，中國物業管理行業的歷史始自一九八一年，當時中國首家物業管理公司於深圳成立。深圳物業管理行業隨之為中國其他地區所仿效，該行業自此迅速增長。

香港：香港的物業管理始於上世紀50年代。一九五三年九龍石峽尾區一場大火使5萬多人失去家園，香港政府為了解決災民的基本住屋要求，大力推行公共房屋計劃，並採用英國物業管理的概念，要求公共房屋的發展商在房屋建成後提供管理服務，香港的物業管理公司應運而生。

澳門：上世紀80年代，澳門大部分建築物都是七層或以下的低層樓宇。這類型的樓宇只有範圍很小的公共區域，缺乏共用設備如升降機、上水泵、消防系統與緊急照明等，亦沒有管理處，因此當時澳門的物業管理行業仍然相當落後。上世紀80年代後期，隨著澳門經濟急速發展，平均收入水準上升，對居住樓宇的需求大增，大量樓宇相繼興建。此外，當時澳門政府以興建市民可負擔的公共房屋為首要政策，以照顧低收入居民的需要。因此，高層樓宇迅速發展，澳門物業管理行業開始應運而生。

行業參與者概覽

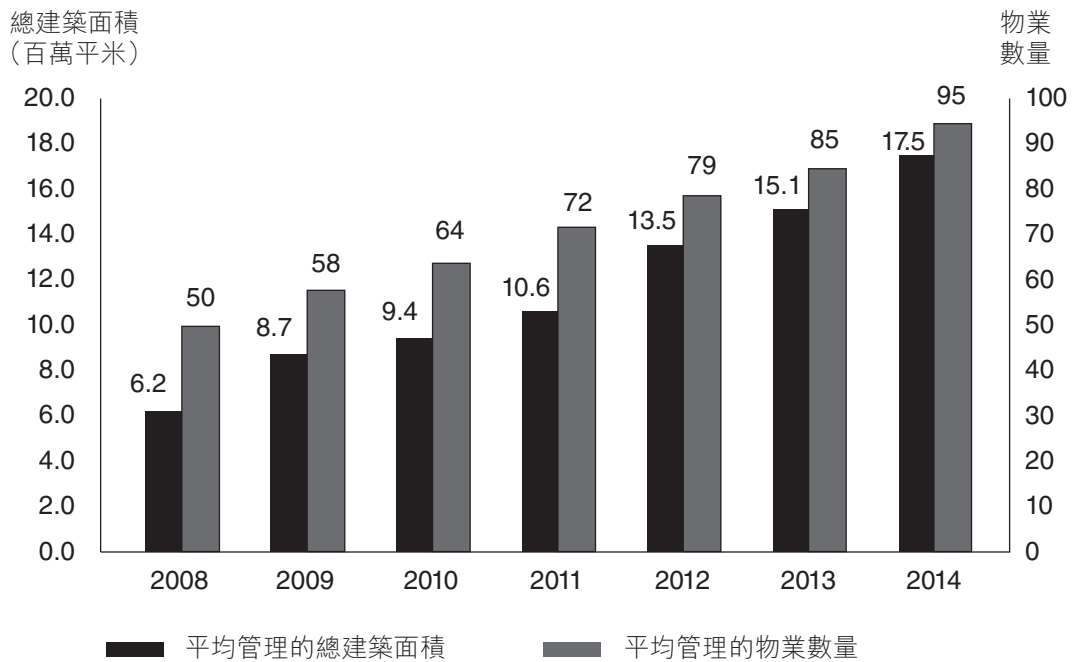
根據中國指數研究院資料，中國的物業管理行業為高度分散。

二零零八年至二零一四年期間，物業管理百強企業所管理的平均總建築面積由6.2百萬平方米增加至17.5百萬平方米，即複合年增長率約為18.9%。於二零一二年，中國

行業概覽

政府隨著實施多項限制措施，以遏制房地產行業的快速增長，但物業管理服務百強企業憑藉良好的品牌知名度及優質的服務，繼續保持了穩健的回報。至二零一四年底，物業管理百強企業的在管物業平均數為95個，即自二零零八年起複合年增長率約為11.3%。二零一五年前半年，中國政府又對房地產市場實施了新的刺激性措施，預計中國房地產行業將有所復蘇。下圖載列於二零零八年至二零一四年間物業管理百強企業的在管物業平均建築面積及平均數：

二零零八年至二零一四年間物業管理百強企業
管理的物業平均總建築面積及平均數



來源：中國指數研究院

就地理覆蓋而言，物業管理百強企業已在越來越多地點建立據點，於二零一四年平均數達24個城市。

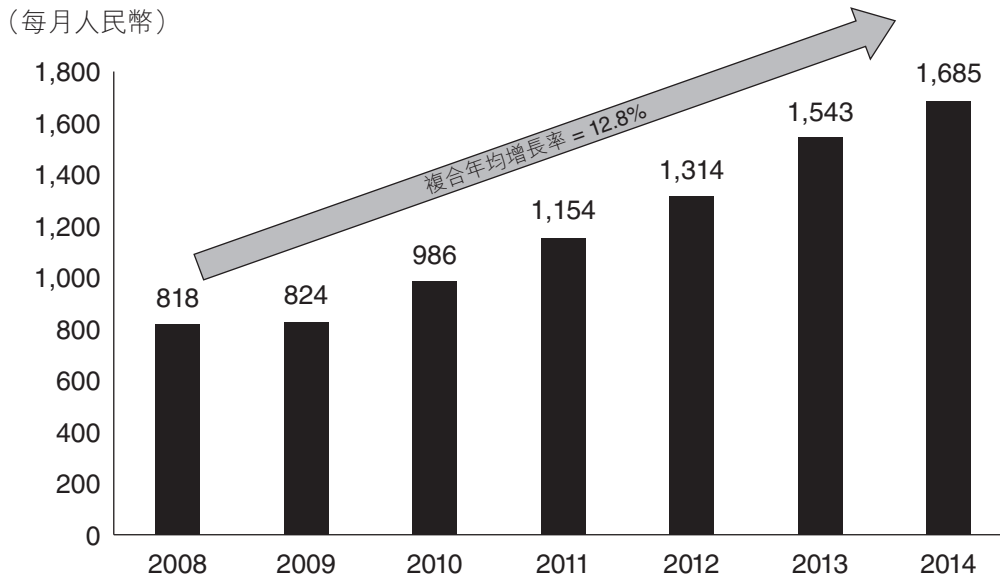
物業管理百強企業透過增加於已建立據點的城市的管理物業數目，已成功擴展其本地的業務規模。另外，部分物業管理百強企業正在通過收購等方式，由區域性企業轉型為全國性企業。

行業概覽

勞動密集的物業管理服務

中國物業管理行業涉及提供傳統物業管理服務的勞動密集程序，例如保安、清潔、園藝、景觀美化，以及維修及保養等服務。除勞動工人外，行業亦對技術及管理專業人員有著強烈需求，這些人員對改善經營業績、服務品質及未來增長非常重要。因近年通脹而上升的勞工成本、公用服務成本及物料成本令物業管理服務成本增加。下列圖表顯示主要城市(北京、上海、深圳和廣州)的平均每月最低工資：

二零零八年至二零一四年主要城市(北京、上海、深圳和廣州)
的平均每月最低工資



來源：中國指數研究院

低標準化率

根據中國指數研究院資料，中國物業管理行業缺乏標準主導服務品質。因此，不同物業管理公司所提供的服務品質可能存在極大差別。為盡力解決勞工成本上升，部分物業管理公司因採取多項減低成本措施令服務質素下降，導致客戶滿意度下跌。雖然行內標準化較低，越來越高的城市發展水平令住戶對於物業管理服務的期望也越見增長，並且期望獲得更多增值服務。同樣，預期物業管理公司於不久將來會投入更多資源以實行傳統物業管理服務質素的標準化和增值業務的多樣化，滿足客戶需求。

行業概覽

物業管理公司的盈利性

二零一四年，物業管理百強企業淨利潤均值增加至人民幣**31.9**百萬元，即同比增長約**31.6%**。此增長主要由於傳統物業管理服務的穩步增長和社區租賃、銷售及其他服務的加速發展。由於物業管理公司致力透過實行自動化、標準化和集中化的措施提升營業效率，傳統物業管理服務的平均淨利潤由二零一三年同比增加約**18.4%**，至二零一四年的人民幣**11.0**百萬元。社區租賃、銷售及其他服務的平均利潤增加至二零一四年的人民幣**21.0**百萬元，同比增長約**39.8%**。物業管理百強企業透過增加創新科技的運用、雲端服務、網上交流平台和手機應用程式平台發展增值服務改善業績，創造多元收入模式。

物業管理百強企業透過拓展業務範圍，逐步轉型為物業管理服務為核心業務、社區租賃、銷售及其他服務相輔相成的可持續業務模式。此業務模式透過優化並整合內部資源以控制經營成本，提升利潤率，有助物業管理百強企業達致穩定的增進比率。根據中國指數研究院的資料，物業管理百強企業的平均淨利率由二零零八年的**5.5%**上升至二零一四年**8.9%**。

影響物業管理行業的市場狀況

增長中的城鎮化水平和人均可支配收入提高

中國的城鎮化水準及人均可支配收入均在近年顯著增長，我們相信這推動了中國的房地產行業增長。下表載列自二零零八年至二零一四年間中國的城鎮化水準及人均可支配收入的摘要：

	二零零八年	二零零九年	二零一零年	二零一一年	二零一二年	二零一三年	二零一四年
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
城鎮人口(百萬).....	624.0	645.1	669.8	690.8	711.8	731.1	749.2
城鎮化率(%).....	47.0%	48.3%	50.0%	51.3%	52.6%	53.7%	54.8%
年均城鎮人均可支配 收入(人民幣元).....	15,781	17,175	19,109	21,810	24,565	26,955	28,844

來源：中國國家統計局

土地供應增加

隨著城鎮化水平及人均可支配收入高速增長，中國政府過去數年增加土地供應。作物業用途的新土地供應(地盤面積)由二零零八年約**752.2**百萬平方米增加至二零一三年約**2,000.0**百萬平方米，即複合年增長率約為**21.6%**。中國在建住宅物業總建築

行業概覽

面積由二零零八年約22.0億平方米增加至二零一四年約52.0億平方米，即複合年增長率約為15.0%。同期，已竣工住宅物業建築面積亦由二零零八年約543.3百萬平方米增加至二零一四年約808.7百萬平方米，即複合年增長率約為6.9%。

下表載列二零零八年至二零一四年中國作物業開發用途的新土地供應(地盤面積)、在建住宅物業建築面積及已竣工住宅物業建築面積的資料：

	二零零八年	二零零九年	二零一零年	二零一一年	二零一二年	二零一三年	二零一四年	二零零八年至 二零一四年間 複合年均 增長率
作物業開發用途的新 土地供應 (百萬平方米)	752.2	1,028.4	1,531.2	1,673.0	1,602.0	2,000.0	不適用	不適用
在建住宅物業建築面積 (百萬平方米)	2,228.9	2,513.3	3,147.6	3,877.1	4,289.6	4,863.5	5,151.0	15.0%
已竣工住宅物業建築面積 (百萬平方米)	543.3	596.3	634.4	743.2	790.4	787.4	808.7	6.9%

來源：中國國家統計局及國土資源部

物業管理行業的趨勢

勞動密集物業管理服務的成本壓力日益增加

自一九八零年代中國物業管理服務興起以來，行業涉及傳統服務中的勞動密集過程，包括保安、清潔、園藝以及維修及保養服務。

根據中國指數研究院的資料，主要依賴該等傳統服務的物業管理公司面臨若干經營困難。人力成本增長而導致經營成本上升，而物業管理費卻未能跟上增長幅度，導致盈利能力減弱。此外，物業管理公司無法再單靠拓展傳統的物業管理服務產生相應的盈利增長。在該情況下，許多物業管理公司被迫放棄維持服務品質以保持盈利能力，亦被迫放棄新的商業機會以維持現有運作。

提高標準化和自動化程度

標準化不僅是物業管理公司提高服務品質的重要手段，同時也是業務跨區發展的重要基礎。物業管理百強企業持續細化及提升其服務水準，以改善物業管理服務質素，並透過此策略計劃區域擴展。

行業概覽

近年來，互聯網和信息技術在物業管理服務的角色越來越重要。物業管理公司非常重視採用新的科技，以便透過不斷創新保持本身領先市場的地位。物業管理百強企業不斷增加對科技的投資水準，大幅改善服務質素，同時成功控制人工成本。

多元化和創新服務產生新機遇

根據中國指數研究院資料顯示，住戶愈趨要求物業管理公司提供高質素的傳統物業管理服務和新穎而多元化服務。此等要求加上成本上升的壓力導致物業管理公司調整其傳統商業模式、整合其資源，並進行業務轉型以實現可持續性利潤增長。尤其是物業管理公司清楚明白到，公司最大的資產為居住在其所管理之物業內的住戶，及住戶的要求相等於最珍貴的商業機會。

社區租賃、銷售及其他服務不只是額外盈利來源，亦為傳統物業管理服務提供支援。物業管理百強企業通過房屋中介及資產管理服務、電子商務、諮詢服務以及專業技術服務等，提供全方位服務，而且非常著重服務質素。在未來，物業管理行業會面臨重大整合。除了某些大型平台公司外，大多數物業管理公司會縮減規模，並專注於細分領域，而物業管理服務在專業細分上會更加精細。

行業整合加速

中國物業管理行業經過三十多年的發展，現有公司數量超過十萬家，其中大量的中小物業服務企業過度分散。近幾年，部分物業管理百強企業開始對中小物業公司進行收購併購，完善其戰略佈局。第一，該等公司通過收購併購迅速壯大在管項目規模，並優化可共用的資源，實現規模經濟，提升市場地位。第二，該等公司通過區域性收購併購降低市場進入門檻，有效規避跨區域經營風險，成功地高效完成本土化進程。第三，以收購併購向全球擴展。根據中國指數研究院資料顯示，收購併購是物業管理公司達致增長的其中一個主要方法。

行業概覽

頂尖物業管理公司的服務品質

不斷加強服務品質，物業服務滿意度持續保持高位

由二零一四年三月至二零一四年五月，物業管理百強企業的整體客戶滿意度約為**84.9%**，各個服務範圍滿意度均超過**80%**。滿意度較高的項目例如綠化、清潔、節能、消防安全管理、社區安保秩序及電梯維護等基本物業服務項目滿意度都超過了**85%**。這些高分項目表明基本物業服務有著高水準質素。此外，住戶比二零一三年時更關注有償服務和社區文化活動，尤其是對社區文化活動的關注度增長了**20**多個百分點。為建設更和諧住戶社區，物業管理百強企業經常組織豐富的社區文化活動，有效增進業主與物業公司的交流。

較高水準的整體滿意度促使住戶準時繳交物業管理費用，物業管理服務費收繳率和服務續約率持續保持高位

在二零一三年，物業管理百強企業在住戶間成功建立了品牌知名度和客戶忠誠度，物業管理服務費收繳率和服務續約率都保持在水準。在二零一三年，物業管理百強企業積極發展社區租賃、銷售及其他服務(包括社區網路、社區商務和社區金融)，補助傳統物業管理服務，並滿足了住戶對社區便利性服務日漸提高的需求。為提升品牌形象，部分百強企業主動減少與低質項目的續約合同，導致項目續約率出現下降，但該等下降提升了整體盈利水準以及品牌價值。

物業管理百強企業的高質服務有助項目保值及增值

物業管理百強企業通過對硬件設施設備的維修維護及對軟件運營服務的專業支持，幫助業主把物業價值最大化。在二零一三年，中國指數研究院對中國主要城市進行的抽樣調查顯示，百強企業的在管二手房平均價格的平均增長率較行業平均水平高出**0.6%**至**5.4%**，說明企業的優質物業管理服務有助提升二手房的價格。同樣，在租賃市場，租戶會為優質服務支付溢價，年均租金較行業平均水平高出**0.3%**至**2.2%**。

競爭

競爭局面

我們與主要競爭對手在規模、品牌、盈利能力及服務質素等方面競爭。截至二零一四年十二月三十一日，少於**20**家物業管理公司的在管總建築面積超過**50**百萬平方米。

行業概覽

根據中國指數研究院，按收益計算，於二零一四年，物業管理十強企業的平均市場份額約為5.6%⁽¹⁾，而本公司的市場份額約為6.4%⁽¹⁾。該等公司一般向住宅及商用物業提供物業管理服務。當中若干公司亦提供增值服務。

中國指數研究院於二零一五年進行的研究顯示，按收益計算，截至二零一四年十二月三十一日，我們在國有物業管理企業中排行第一，業務覆蓋中國、香港及澳門。本公司管理的總建築面積亦於二零一四年在物業管理百強企業中排行第九。

我們的穩定增長幫助我們屢獲殊榮，例如「二零一五年值得資本市場關注物業服務企業第1名」及「二零一五年中國物業服務百強社會責任感企業頭10名之第4名」。

我們的增值服務面對其他物業管理公司及提供類似服務的工程公司及O2O公司的競爭。例如我們的增值服務可能在銷售食品及雜貨方面面對供應商及電子商務的競爭，在銷售及租賃服務方面面對其他物業代理的競爭，在廣告服務方面面對廣告公司的競爭。

進入市場的門檻

新入行者必須符合中華人民共和國法律法規的指定資格標準。請參閱「附錄三 — 監管概覽 — 中國監管概覽 — 對從事物業管理服務的企業的法律監管」。我們並不認為，此行業有高門檻，因此行內競爭激烈。

本公司的競爭優勢

本公司是最早進入行業的公司之一，因此享有先行者優勢，擁有高品牌知名度和客戶忠誠度。我們起源於中國領先的物業發展商中國海外發展集團，使我們可以利用中國海外的品牌來確保作為富經驗物業管理服務提供者為中高端物業提供服務的地位。我們亦著眼於實施自動化和標準化策略，改善服務質素同時減少依賴人工勞動力。另外，我們計劃投放更多資源到增值服務業務，更好地滿足客戶並創造收入增長的潛力。更多資料，請參閱「業務 — 我們的競爭優勢」及「業務 — 我們的業務戰略」。

附註：

(1) 作為物業管理百強企業總收益之百分比

行業概覽

物業管理的電子商務機遇

互聯網滲透及電子商務市場的規模

根據中國互聯網絡信息中心(中國工業和信息化部屬下負責互聯網事務的行政機關)的資料，近年中國互聯網的使用者數目和普及率穩定增加。下表顯示二零零八年至二零一四年中國互聯網的普及率和使用者數目：

	二零零八年	二零零九年	二零一零年	二零一一年	二零一二年	二零一三年	二零一四年
中國互聯網							
使用者數目(百萬人).....	298.0	384.0	457.3	513.1	564.0	617.6	649.0
互聯網普及率.....	22.6%	28.9%	34.3%	38.3%	42.1%	45.8%	47.9%

來源：中國互聯網絡信息中心

電子商務和市場的增長與未來發展

根據艾瑞諮詢集團的資料，中國於二零一四年的電子商務交易價值達人民幣13.3萬億元，未來還會持續增加儘管增長率會略有下降。具體資料如下表所示：

	二零一三年	二零一四年	二零一五年 預測	二零一六年 預測	二零一七年 預測	二零一八年 預測
電子商務交易規模						
(人民幣萬億元).....	10.4	13.3	16.6	20.1	23.9	27.7
增長率.....	28.8%	27.2%	24.5%	21.6%	18.7%	16.2%

來源：艾瑞諮詢集團

根據艾瑞諮詢集團的資料，中國線上購物交易價值於二零一四年達到人民幣2.8萬億元，佔社會消費品零售總額的比例大概是10.6%。基於中國網民數量的增加和其消費行為的改變，以及更高的透明度及更安全的線上購物環境，這個比例於未來四年會每年增加大約2.0%。具體資料如下表所示：

	二零一三年	二零一四年	二零一五年 預測	二零一六年 預測	二零一七年 預測	二零一八年 預測
網路購物交易規模						
(人民幣十億元).....	1,892.5	2,788.9	3,990.0	5,320.0	6,653.0	7,785.0
增長率.....	59.4%	47.4%	43.1%	33.3%	25.1%	17.0%
線上購物佔零售消費品						
總額百分比.....	8.0%	10.6%	13.5%	16.2%	18.5%	20.0%

來源：艾瑞諮詢集團

行業概覽

本地生活服務O2O市場²

中國的本地生活服務O2O市場(包括線上餐飲及線上休閒以及娛樂等服務)於二零一零年後出現。中國若干主要互聯網公司的表現促進了本地生活服務O2O行業的整體發展。隨著互聯網於中國國內經濟的不斷滲透，本地生活服務O2O行業預期成為該滲透的下一個焦點。互聯網用戶人口的持續快速增長，尤其是移動互聯網用戶人口的快速增長，有可能對中國本地生活服務O2O市場的發展提供強勁基礎。

中國本地生活服務O2O行業的發展面對如透過線上渠道提供線下服務的商戶的低資訊水平、線上互聯網公司的發展模式與線下商戶的需要脫節以及整合線上線下平台及用戶的成本高等的挑戰。

展望將來，移動平台有可能將成為本地生活服務O2O行業的最重要發展方向，而本地生活服務O2O市場可能經歷垂直整合，並以社交營銷形式成為本地生活服務O2O公司的其中一項主要策略。

本地生活服務O2O市場分析及其對物業管理行業的影響

O2O業務對傳統物業行業的未來發展至關重要，除了透過便捷的平台連系物業管理公司和住戶，亦會向住戶提供令其生活更方便的服務，增加業主滿意度。尤其是線上餐飲和線上休閒娛樂將成為佔O2O行業比例最大的細分領域。下表列載O2O行業的細分：

	二零一三年	二零一四年	二零一五年 預測	二零一六年 預測	二零一七年 預測	二零一八年 預測
線上餐飲.....	36.8%	40.2%	42.4%	42.3%	41.7%	41.3%
線上休閒娛樂.....	28.4%	27.2%	25.8%	25.4%	25.3%	24.9%
線上酒店.....	28.7%	26.1%	25.4%	25.5%	25.9%	25.9%
線上婚慶.....	1.4%	1.9%	2.5%	2.9%	3.3%	4.2%
線上親子.....	2.5%	2.3%	2.1%	2.2%	2.2%	2.3%
線上美容護膚.....	2.2%	2.3%	1.8%	1.7%	1.6%	1.4%

來源：艾瑞諮詢集團

2 根據艾瑞諮詢集團的資料，O2O市場按照不同種類的交易貨品分為兩個類別：實體貨品O2O及本地生活服務O2O。本節的O2O市場數據及資料主要指本地生活服務O2O行業，並來自艾瑞諮詢集團。

行業概覽

就市場規模及發展趨勢作市場預測準備時，艾瑞諮詢集團使用了中國國家統計局公佈的社會消費零售總額、中國海關總署公佈的進出口資料、中國互聯網網絡信息中心公佈的線上購物客戶資料、行業協會公佈的行業資料及艾瑞諮詢集團本身的資料作為依據，及根據就宏觀經濟趨勢採訪行業專家及深入採訪行家作出的假設。就本地生活服務O2O市場資料而言，整體本地生活服務O2O市場規模為上表所列每個類別規模之總和。鑒於此基準，董事對所披露的未來預測無存有偏見或誤會而感到滿意。

業 務

概 覽

根據中國指數研究院，我們是中國領先的物業管理公司之一¹，業務亦覆蓋香港及澳門。於二零一五年五月三十一日，我們管理的物業類型包括住宅社區、商用物業和政府物業，所管理的建築面積達67.6百萬平方米。我們管理中高端物業，致力透過為客戶提供高質素及高水平的服務，提高客戶的滿意度，為我們所管理的物業保值增值。

我們擁有兩個主要業務分部：

- 物業管理服務，主要包括：(i) 為中高端住宅社區(包括綜合用途物業)、商用物業及政府物業提供的服務，如保安、維修及保養、清潔及綠化等；及(ii) 為其他企業提供的服務，如(為物業發展商提供)交付前服務、協助入伙服務、交付查驗服務及工程服務質量監控以及(為其他物業管理公司提供)諮詢服務；和
- 增值服務，主要包括：(i) 工程服務，包括(為物業發展商提供)自動化諮詢和工程產品銷售服務，以及(為物業管理公司提供)檢查、維修及保養及設備升級改造服務；和(ii) 社區租賃、銷售及其他服務，透過O2O平台為我們所管理物業的住戶及租戶提供不同類型的線下服務(包括公共空間租賃協助、購物協助以及就發展商已向業主交付的物業提供租賃協助和居家服務協助)及線上服務。

我們致力透過自動化、標準化及專業化的程序為客戶提供高質素及高水平的服務，提高經營效率及有效控制成本。透過綜合服務平台，我們致力於提供迎合客戶需要的服務，以豐富我們的收入來源並進一步提升我們的市場競爭地位。

在物業管理服務分部方面，我們按包幹制或酬金制收取物業管理費用。就我們大部分以包幹制收取物業管理費用的物業管理服務而言，我們將物業管理費用的全額錄作收益。我們承擔以包幹制管理物業的成本，並確認有關成本為我們的直接經營開支。至於我們按酬金制收費的大部分物業管理服務，我們將物業管理費用按一個預先釐定的百分比率錄作收益。於扣除預先釐定百分比後餘下的物業管理費用用作物業管理的

¹ 按營運規模、經營表現及效率、服務質素、發展潛力及社會責任等其他因素釐定。

業 務

營運資金，以支付物業管理開支。與我們提供物業管理服務相關的成本，由我們按酬金制所管理物業的業主承擔，並且不確認為我們的開支。

我們的收益由截至二零一二年十二月三十一日止年度的港幣**1,444.9**百萬元增至截至二零一三年十二月三十一日止年度的港幣**1,844.1**百萬元，並於截至二零一四年十二月三十一日止年度進一步增至港幣**2,163.7**百萬元，即二零一二年十二月三十一日至二零一四年十二月三十一日的複合年增長率為**22.4%**。我們的收益由截至二零一四年五月三十一日止五個月的港幣**807.5**百萬元增至截至二零一五年五月三十一日止五個月的港幣**932.7**百萬元，即增長**15.5%**。本公司股東應佔我們的溢利由截至二零一二年十二月三十一日止年度的港幣**61.5**百萬元增至截至二零一三年十二月三十一日止年度的港幣**85.5**百萬元，並於截至二零一四年十二月三十一日止年度進一步增至港幣**97.1**百萬元，即二零一二年至二零一四年的複合年增長率為**25.7%**。本公司股東應佔我們的溢利由截至二零一四年五月三十一日止五個月的港幣**32.9**百萬元增至截至二零一五年五月三十一日止五個月的港幣**41.1**百萬元，即增長**24.9%**。

我們的競爭優勢

我們認為以下競爭優勢可讓我們在所經營的物業管理市場中有效競爭：

我們是具有可靠業績記錄的中國領先物業管理公司之一

根據中國指數研究院，我們是中國領先的物業管理公司之一，業務亦覆蓋香港及澳門。作為中國物業管理行業的先驅，我們感到非常自豪，並且相信，二十九年的悠久經驗讓我們搶佔了先機。我們的物業品牌與高質素物業管理服務形象緊密相連，我們豐富的行業經驗助我們取得高客戶滿意度及低終止合約率。

我們一直努力拓展營運業務，成功地在往績記錄期內促使管理建築面積和物業數量增長。我們管理的建築面積從二零一二年十二月三十一日的**34.1**百萬平方米，到二零一三年十二月三十一日增長到**45.9**百萬平方米，二零一四年十二月三十一日增長到**56.4**百萬平方米，二零一五年五月三十一日進一步增長到**67.6**百萬平方米。我們所管理的物業數量，包括住宅社區、商用物業和政府物業，從二零一二年十二月三十一日的**249**個，增加到二零一五年五月三十一日的**384**個。

我們起源於中國領先的物業發展商中國海外發展集團，該歷史使我們能夠確保作為富經驗物業管理服務提供者的地位。透過滿足客戶對高質素服務需求的往績記錄，我們與競爭對手得以區分並有助我們成為管理中高端物業的專家。我們相信我們於管理中高端物業的專長，使我們較管理與我們所管理物業相鄰社區物業的競爭對手在調整物業管理費方面具備更強的能力。此外，於往績記錄期內，我們於延續**130**項物業的

業 務

合約時，成功提高所管理物業的物業管理費。我們於往績記錄期內得以提高我們所管理物業的管理費，證明我們為客戶提供的價值。

我們強大的質量控制措施幫助我們確保良好的品牌識別度

通過利用我們自香港物業管理業務獲得的專長及我們對中國本土市場的深厚認識以及通過向客戶提供定制化的高質素物業管理服務，我們已於中國物業管理行業建立強勁品牌。我們為(i)使用國際標準(例如國際標準化組織認證)及(ii)根據於香港及中國物業管理行業獲得的專門技能推出管理系統及標準的首批中國物業管理服務提供者之一。我們相信，這些讓我們的品牌及服務質素在中高端物業管理方面獲得認可。我們旨在繼續利用我們良好的品牌聲譽，進一步深入中國、香港及澳門市場，拓展我們的業務及增強我們的盈利能力。

作為對我們高質素服務及產品的認可，我們獲得了各類榮譽及獎項，例如中國指數研究院和中國房地產首10研究組合辦的「二零一五年值得資本市場關注物業服務企業」，以及中國房地產研究會、中國房地產業委員會與中國房地產測評中心授予的二零一四年中國物業管理企業品牌價值首10。有關頒授我們業務的榮譽及獎項詳情，請參閱「一榮譽及獎項」。我們相信我們公認的市場領導地位及於中國物業管理的豐富經驗使我們奪取增長中的中國物業管理行業更多市場份額並處於有利位置。

我們通過嚴格的質量控制系統，確保提供的產品和服務質量卓越、安全、高效，從而努力維護良好的品牌聲譽。我們取得了由國際標準化組織頒發的ISO 9001:2008, ISO 10002:2004以及ISO 14001:2004質量標準認證，同時，我們的職業安全健康管理系統獲得了職業健康安全體系OHSAS 18001:2007標準認證。這些認證說明我們確保服務質量和流程達到國際標準。此外，我們建立了一支團隊，專責與我們所管理物業的住戶及租戶維繫緊密關係，並積極尋求反饋。我們相信透過瞭解客戶需要，有助我們更有效為彼等服務，及物色新商機。

為確保我們的分包商維持嚴格標準，將預先篩選分包商列入合資格分包商官方列表前，我們謹慎評估預先篩選分包商與我們首次訂立合約的表現。我們相信，通過不斷提供高質量的服務，可以鞏固我們的品牌口碑，我們在物業管理行業可建立強大的增長基礎。

業 務

往績記錄期內，我們的物業管理服務合約並未出現任何非自願終止的情況，證明我們客戶的高滿意度。我們相信，我們全面的質量控制流程有助我們維持客戶的高滿意度。

我們在中國、香港和澳門擁有多元化的物業管理業務

我們的營運於一九八六年從香港起步，並策略性地拓展業務至國內和澳門。於二零一五年五月三十一日，我們為全中國共**48**個城市以及香港和澳門的客戶提供物業管理服務。業務分佈於中國大部分省會及經濟發展強勁、人口稠密、與物業管理服務密切度高及監管環境有利的城市。我們相信，我們是少數跨越中國、香港及澳門且服務遍及不同種類物業的大型物業管理公司之一。於二零一五年五月三十一日，我們管理的住宅社區數量達**341**個，商用物業數量達**31**個，政府物業**12**個，合計管理建築面積約**67.6**百萬平方米。

我們的業務收入來源多元化，其中物業管理業務為我們帶來越來越強勁的收入來源。我們在大部分一、二線城市均有業務運營，從而幫助我們在中高端物業管理方面獲得了良好的品牌認可度。通過中海宏洋物業收購，我們將業務進一步拓展至我們相信擁有重大增長潛力的三線城市的中高端物業。

我們擴展線下及O2O平台，為客戶提供創新的服務和產品，拓寬收入來源

基於對客戶需求的瞭解，我們成功地擴展線下及O2O平台，為特定地區的客戶提供全方位的服務和產品，如洗衣服務和管家服務。我們根據產品或服務的質素及售後交付能力精心選擇商家，並持續評估其表現，確保我們向客戶提供高質素服務及良好體驗。

憑藉我們專注於中高端物業項目管理的專業經驗，而我們的住戶和租戶均擁有高消費能力。我們透過提供多種租賃及銷售協助、家政、健康管理及其他聚焦特定客戶細分類別的服務(如商用物業租戶或新住戶)，從而更好地利用我們客戶群體的高消費能力。

我們近日推出線上平台，為特定地區的客戶提供更方便的途徑獲得我們的服務，拓寬收入來源。透過我們的線上線下平台，我們相信能提升客戶的高滿意度，拓寬收入來源及進一步鞏固管理中高端物業的核心能力。

業 務

我們的管理團隊經驗豐富、人員穩定，執行能力強，對行業有著深入瞭解

本集團在物業管理行業已歷經29年發展，積累了豐富的行業管理經驗，而我們的高級管理團隊全屬平均擁有超過10年業內經驗。我們的團隊在物業管理行業積累的豐富知識及執行能力，有助於推動我們發展成為具領先地位的物業管理公司。

我們重視培訓及員工事業發展，有助於培養具凝聚力的企業文化，確保服務達到高品質標準。我們的管理層在本集團服務多年的歷史有助我們培養出以滿足客戶需求為追求的團隊文化，使我們區別於其他競爭者。有關更多資料，請參閱「董事及高級管理層」。我們相信，我們強大的管理團隊對於增強我們的市場地位以及開發我們的業務起著至關重要的作用。

我們的業務戰略

客戶需求是推動我們企業發展的源動力，我們專注於向中高端物業提供優質的物業管理服務，憑藉良好口碑持續發展物業市場。我們擬通過以下主要業務戰略達到我們的目標：

繼續利用我們領先的「中海物業」品牌拓展我們的業務範疇

我們希望通過專注於在中國主要城市、香港和澳門的中高端物業管理的核心競爭力，穩固我們作為中高端物業管理服務供應商的品牌知名度。鑒於我們已經在50個城市經營業務，我們計劃通過擴大業務範疇為中高端客戶提供更完善的服務，從而進一步拓展這些市場，同時，借助我們在香港的高端物業管理經驗，積極拓展中國及海外高端物業及綜合用途物業管理市場，以實現此目標。

為繼續善用我們在中高端物業管理方面的專長，我們計劃拓展與符合我們品牌形象和市場定位的物業發展商合作。特別是，我們計劃透過這些發展商擴大商用物業的物業管理服務。此外，為擴大我們的業務範圍，我們計劃在適當商機出現時，探尋在中國與其他物業管理公司合作或收購其他物業管理公司的可行性。

通過整合先進的物業管理技術進一步拓展我們的業務領域

我們將利用管理中高端物業方面的豐富經驗，持續擴展顧問諮詢服務。我們將提供切合客戶要求的定制服務，包括規劃設計評審、工程諮詢及設備選型服務，以達到

業 務

降低開發成本及優化物業功能的目標。我們提供的管理專業技能包括物業管理方案設計及現代化品質管控技術，以協助提升管理效率及降低物業管理成本。

繼續開發我們O2O平台以優化服務體驗

我們相信，我們的O2O平台在增加我們的業務日後帶來新機遇方面起著關鍵的作用。我們始終致力於開發O2O平台並且會繼續為其增添更多的額外資源，提供傳統物業管理服務範圍以外的社區租賃、銷售及其他服務，為客戶創造價值。我們有意透過更有效地整合線上線下服務協助客戶由線下服務轉移至線上服務，進一步推廣我們的線上服務平台。我們亦將投資更多資源於推廣我們的O2O平台，增加客戶對我們服務的關注，提高技術能力以支援平台運作。

我們計劃尋找機會與電子商務、金融及社區建設的潛在合作夥伴進行合作，拓展我們O2O平台的新服務及吸引更多用戶，更多資訊請參閱「我們的增值服務—社區租賃、銷售及其他服務—我們的線下及O2O平台」。

進一步提高我們的服務質量的同時最大程度降低成本

我們密切關注客戶的需要，通過技術創新，保證有效監控服務品質、提升管理效率，提高物業管理服務的核心競爭力。

自動化和標準化是我們提高成本效率和改善服務品質的戰略的重要因素。我們打算在管理過程中繼續貫徹實施自動化措施，並且在日常操作中加強標準化管理。自動化和標準化使我們更好地利用我們的內部控制系統，以更有效的控制我們在中國、香港和澳門的業務運作。例如，我們計劃採用更多自動化措施，如實行現場質量監控系統、遠程視頻監控系統、智能訪客進入系統及停車場管理系統。

我們與高質素供應商和分包商保持緊密的聯繫，以確保高質量服務的一致性和可靠性，同時通過批量採購或規模經濟來控制成本。我們強調通過提高服務質量和可靠性，使我們從眾多競爭對手中脫穎而出。我們對所管理的物業進行規範性及標準性管理，使得物業保值增值。

吸引、培養和留住人才用以支持我們的業務發展

鑒於我們的業務進入迅速增長階段，為支持這一增長的需求，我們已經採取一系列的人力資源策略吸引、培養和留住人才，為業務增長提供人才保障。我們的管理人員立足於自身培養為主，並通過吸納行業優秀人才，引入更多與公司發展戰略及企業文化相符的優質人才。

業 務

我們向各級管理人員(由基層員工至高管)制定培訓計劃，以應對彼等對不同技能的需要。為輔助我們的招聘及培訓工作，我們將繼續與專業院校、行業機構建立長期合作關係，進行戰略規劃及建設不同的訓練營，並通過網路進修學院為員工提供及時且具有吸引力的學習機會。此外，我們已實施多項員工嘉許及獎賞措施，如星級評定，藉此進一步改進彼等的服務表現及工作經驗。

我們設計具備競爭力的薪酬及考核制度，通過定期的薪酬檢討、特殊崗位津貼、關鍵工作獎勵金、計件承包等多種方式，激勵員工多勞多得、提高員工的工作積極性、提升用工效率。此外持續實施內部公開招聘，提供更豐富的長遠職業發展，為人才的長期服務增添保障。

我們的物業管理服務

地理覆蓋

截至二零一五年五月三十一日，我們所管理的物業位於下圖所列城市：



業 務

僅在中海宏洋物業收購前，我們的業務跨越中國34個城市以及香港和澳門。透過中海宏洋物業收購，我們的業務覆蓋範圍增加14個城市，達至50個城市，遍佈以下地區：

華南區：

- 長沙
- 佛山
- 福州
- 贛州*
- 廣州
- 桂林*
- 南寧*
- 汕頭*
- 深圳
- 武漢
- 廈門
- 中山
- 珠海

華東區：

- 常州*
- 杭州
- 合肥*
- 上海
- 南昌
- 南京
- 南通*
- 寧波
- 紹興*
- 蘇州
- 無錫
- 鹽城*
- 揚州*

華北區：

- 北京
- 呼和浩特*
- 濟南
- 太原
- 天津
- 濰坊
- 鄭州

北方區：

- 長春
- 大連
- 哈爾濱
- 吉林*
- 青島
- 瀋陽
- 煙臺
- 淄博

西部區：

- 成都
- 重慶
- 昆明
- 蘭州*
- 烏魯木齊
- 西安
- 銀川*

香港及澳門：

- 香港
- 澳門

* 中海宏洋物業收購後新增的地區

下表載列於所示日期在中國不同地區、香港及澳門由我們管理的總建築面積：

	於十二月三十一日						於五月三十一日	
	二零一二年		二零一三年		二零一四年		二零一五年	
	(千平方米)	%	(千平方米)	%	(千平方米)	%	(千平方米)	%
華南區	9,404	27.6	11,279	24.6	12,822	22.7	16,125	23.9
華東區	5,579	16.4	8,303	18.1	9,820	17.4	11,832	17.5
華北區	4,722	13.9	6,288	13.7	7,650	13.6	10,207	15.1
北方區	4,552	13.3	6,885	15.0	9,163	16.3	10,827	16.0
西部區	6,411	18.8	9,418	20.5	11,505	20.4	12,790	18.9
香港和澳門.....	3,422	10.0	3,727	8.1	5,424	9.6	5,841	8.6
合計	34,090	100.0	45,900	100.0	56,384	100.0	67,622	100.0

業 務

下表載列於所示日期由我們管理按物業類別劃分的總建築面積：

	於十二月三十一日						於五月三十一日	
	二零一二年		二零一三年		二零一四年		二零一五年	
	(千平方米)	%	(千平方米)	%	(千平方米)	%	(千平方米)	%
住宅社區.....	31,669	92.9	43,169	94.1	53,107	94.2	63,986	94.6
商用物業.....	1,737	5.1	1,978	4.3	2,516	4.5	2,828	4.2
政府物業.....	684	2.0	753	1.6	761	1.3	808	1.2
合計	34,090	100.0	45,900	100.0	56,384	100.0	67,622	100.0

下表載列於所示日期我們按包幹制管理之物業及我們按酬金制管理之物業的物業類別明細：

	於十二月三十一日						於五月三十一日	
	二零一二年		二零一三年		二零一四年		二零一五年	
	物業數目	(千平方米)	物業數目	(千平方米)	物業數目	(千平方米)	物業數目	(千平方米)
按包幹制管理物業：								
住宅物業.....	121	23,045	132	29,924	152	34,401	170	37,566
商用物業.....	16	1,267	18	1,545	18	1,555	20	1,701
政府物業.....	7	684	8	753	10	761	12	808
物業總數／按包幹制								
管理建築面積.....	144	24,996	158	32,222	180	36,717	202	40,075
按酬金制管理物業：								
住宅物業.....	97	8,624	127	13,245	139	18,706	171	26,420
商用物業.....	8	470	8	433	10	961	11	1,127
政府物業.....	—	—	—	—	—	—	—	—
物業總數／按酬金制								
管理建築面積.....	105	9,094	135	13,678	149	19,667	182	27,547
合計	249	34,090	293	45,900	329	56,384	384	67,622

業 務

於二零一五年五月三十一日，我們在中國48個城市以及香港和澳門已訂約管理341個住宅社區、31個商用物業及12個政府物業，管理建築面積合共約為67.6百萬平方米。於往績記錄期內，我們主要透過取得新服務委聘擴展業務。下表載列由我們管理的總建築面積於往績記錄期內的變動：

	於十二月三十一日			於五月三十一日
	二零一二年 (千平方米)	二零一三年 (千平方米)	二零一四年 (千平方米)	二零一五年 (千平方米)
期初	28,789	34,090	45,900	56,384
新委聘	5,301	12,517	10,485	11,427
自願取消.....	—	(707)	(1)	(189)
期末	34,090	45,900	56,384	67,622

於往績記錄期內，我們建立了若干城市管理中心，以促進我們業務的地理範圍擴展，同時盡量減少並控制我們管理的不同物業之間服務質素的差異。我們相信，建立該等城市管理中心，將有助我們為未來業務擴張作好準備，並使我們能夠通過未來擴張更好地利用規模經濟產生效益。

我們的物業管理服務範圍

我們專注於：(i)為中高端住宅社區(包括綜合用途物業)、商用物業及政府物業提供的服務，如保安、維修及保養、清潔及綠化等；及(ii)為其他企業提供的服務，如(為物業發展商提供的)物業交付前服務、協助入伙服務、入伙檢查服務、工程服務質量監控及(為其他物業管理公司提供)諮詢服務。

我們集中為中高端住宅社區(包括綜合用途物業)、商用物業及政府物業提供物業管理服務。我們管理的物業包括：

- 在中國：多項地標物業、甲級寫字樓(租戶包括財富500強企業及領事館辦事處)及眾多豪華住宅物業；及
- 在香港及澳門：多項政府物業及屋邨、高端住宅社區，包括多個位於香港島南區的高端豪華住宅物業。

業 務

我們所提供的物業管理服務可分為以下類別：

- **保安服務**

我們致力透過提供優質保安服務，確保由我們管理的物業的住戶和租戶得到良好保護。我們力求透過設備升級及推行自動化措施(如使用遙控監控系統、樓宇進入系統、電子巡更系統、電閘及停車場安全系統)，以及防火演習及天災疏散演習等員工培訓，提升保安服務的質素。我們提供的日常保安服務包括社區專職保安人員24小時巡邏值班、人員進出控制、訪客接待和登記，以及緊急情況處理。

- **維修及保養服務**

我們駐於管理處的駐場人員為由我們管理的若干物業提供有關設備和物業正常損耗的維修及保養服務。我們亦於單位交付業主前進行驗收，以收取查驗費用。具體而言，我們一般負責以下項目的保養：(i) 公共空間設施，如升降機、電梯及中央空調設施；(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。我們已制定設備定期保養時間表並運用諮詢平台，令管理層能監察每項物業的保養狀況。我們除自行提供維修及保養服務外，亦透過第三方分包商提供同樣服務，如升降機和防火設備的維修及保養。有關分包的詳情，請參閱「一分包」。

- **清潔及綠化服務**

我們為由我們管理的社區提供一般清潔、滅蟲及綠化服務。我們委託第三方分包商提供清潔服務。有關分包的詳情，請參閱「一分包」。

業 務

物業管理服務的收益模式

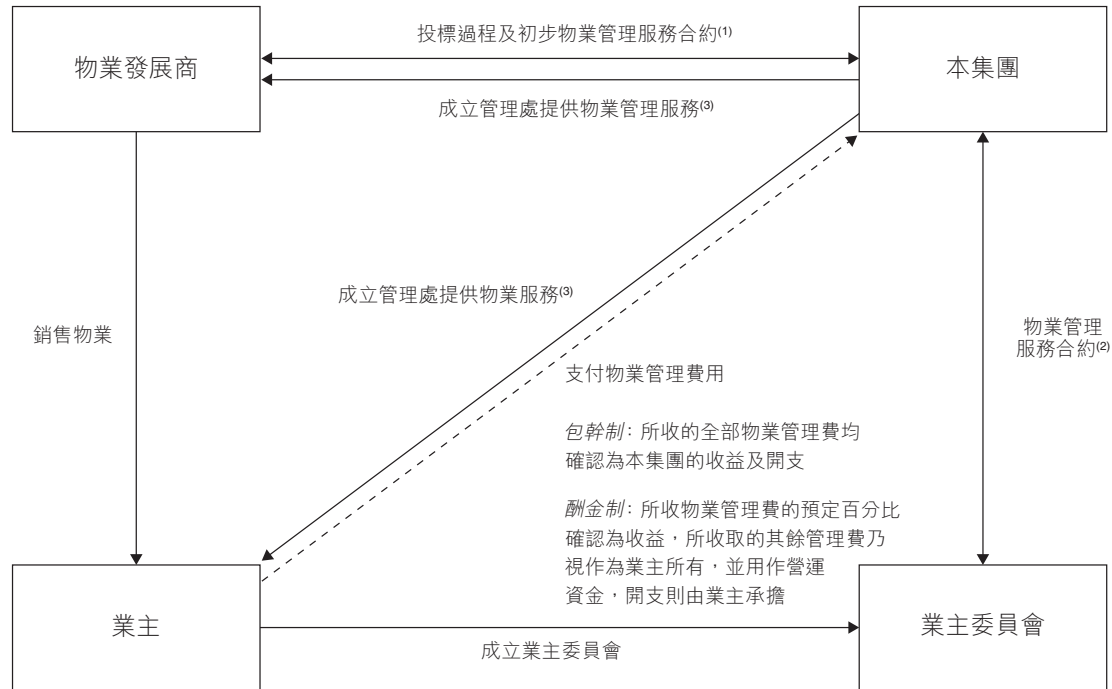
我們的物業管理服務的收入來自以下三種服務：

	截至十二月三十一日止年度						截至五月三十一日止五個月			
	二零一二年		二零一三年		二零一四年		二零一四年		二零一五年	
	港幣千元	%	港幣千元	%	港幣千元	%	港幣千元	%	港幣千元	%
按包幹制提供的										
物業管理服務.....	1,224,414	88.0	1,524,845	87.6	1,764,267	86.7	706,493	91.0	801,397	90.2
按酬金制提供的										
物業管理服務.....	46,002	3.3	58,667	3.4	83,114	4.1	33,029	4.3	35,557	4.0
其他服務.....	121,050	8.7	157,760	9.1	188,089	9.2	36,176	4.7	51,713	5.8
物業管理服務費合計.....	<u>1,391,466</u>	<u>100.0</u>	<u>1,741,272</u>	<u>100.0</u>	<u>2,035,470</u>	<u>100.0</u>	<u>775,698</u>	<u>100.0</u>	<u>888,667</u>	<u>100.0</u>

於往績記錄期內，我們(i)按酬金制或包幹制收取物業管理費(視乎不同情況，根據當地監管規定、物業發展商或業主委員會的要求及個別物業的性質及要求而定)；及(ii)向物業發展商及其他物業管理公司提供其他服務而收取費用，如按每項交易計算的交付前服務的費用，該等服務包括關於物業適合入住前的保安、清潔以及保養及維修服務，以及諮詢服務費。我們會根據自潛在客戶收取的建議書透過評估管理該物業的估計成本、賬款回收率、預測盈利能力以及重續合約時該物業先前是按包幹制或酬金制管理等主要因素進行財務評估。評估結果有助我們釐定是否接納建議書及接受委聘為其物業管理服務供應商，包括按包幹制或酬金制管理物業。

業 務

下圖說明按包幹制管理物業及按酬金制管理物業的主要分別：



----- 差別
 ————— 相似

附註：

- (1) 物業發展商可代表業主訂立初步物業管理服務合約，而該等合約對業主具法律約束力。
- (2) 業主委員會可代表業主訂立物業管理服務合約，而該等合約對業主具法律約束力。
- (3) 我們的分支機構設立的管理處作為我們營運的一部分向物業發展商及業主提供物業管理服務。

包幹制及酬金制之間的分別詳情載列如下：

- **按包幹制收取物業管理費**

就我們根據包幹制管理的大部分物業而言，我們有權將已收取的物業管理費全數保留。我們承擔以包幹制管理物業的成本，並確認有關成本為我們的直接經營開支。該等開支包括員工、清潔、垃圾處理、綠化、保安及涵蓋公共空間一般費用相關的開支。

業 務

於物業管理合約年期內，倘我們收取的物業管理費不足以填補某一特定物業所產生的所有開支，我們無權要求業主向我們支付不足額。因此，於往績記錄期內，我們實施了若干成本管理方案，例如推行自動化措施(包括遠程視頻監控)以降低勞動成本、轉用LED燈具和實行節水措施以減輕公用服務成本，以及就我們提供的服務作出適當調整。上述措施有助我們於往績記錄期內自包幹制收費的合約整體上獲得毛利。

截至二零一二年、二零一三年及二零一四年十二月三十一日止年度以及截至二零一五年五月三十一日止五個月，我們分別因51、52、51及43幢按包幹制管理的獨立物業而蒙受損失。截至二零一二年、二零一三年及二零一四年十二月三十一日止年度以及截至二零一五年五月三十一日止五個月，該等物業引致的損失分別為港幣44.4百萬元、港幣52.3百萬元、港幣42.2百萬元及港幣21.3百萬元，而該等物業產生的收益分別佔相關期間按包幹制管理的物業產生的總收益之25.6%、21.2%、17.3%及17.7%。

下表載列相關物業截至二零一五年五月三十一日產生虧損之年限：

	物業數目
一年或以下.....	20
一至兩年.....	5
兩至三年.....	7
三至四年.....	11
總計.....	<u>43</u>

即使若干按包幹制管理的物業產生虧損，我們按包幹制的物業管理服務之毛利率於往績記錄期間仍獲得整體上升，基於此於往績記錄期間無須作出撥備。

繼續管理產生虧損的物業的理由及減少虧損的措施

倘按包幹制管理產生虧損的物業有助提升我們的市場地位、為我們提供機會向物業引進社區租賃、銷售及其他服務，或展望可減少該物業管理服務合約的虧損，即時退出或終止其物業管理服務合約並非我們的政策。

我們繼續根據包幹制管理產生虧損的該等物業，包括產生虧損逾一年的物業，原因是透過在保持物業所處地區的當地市場佔有率，我們的整體市場地位及品牌

業 務

識別度得以提升，管理該等物業為我們提供機會向物業引進社區租賃、銷售及其他服務，以使我們自該等物業所產生的收入多元化，及／或實施下列措施整體上能有效減少該等獨立物業的虧損：

- (i) 調高我們向住戶或租戶徵收的物業管理費；
- (ii) 實施成本控制措施，例如實施自動化措施減低勞工成本及採用節能及節水措施以減低公用服務成本；及／或
- (iii) 運用根據住房和城鄉建設部及財政部共同頒佈之《住宅專項維修資金管理辦法》（住房和城鄉建設部及財政部令第165號）成立的住宅專項維修資金（「專項資金」），彌補維修及維護該等物業公用範圍的費用。進一步詳情請參閱「一專項資金」。

惟倘若管理該等物業未能有效提升我們的市場地位、令收入來源多元化或實施上述措施未能改善物業的盈利能力，我們通常會尋求終止產生虧損的相關物業管理服務合約。於往績記錄期，由於未能有效提升我們的市場地位、令收入來源多元化或實施上述措施未能提升其盈利能力，加上該等物業預計日後虧損及低費用收繳率，我們自願退出按包幹制管理的五項物業。有關我們終止物業管理服務合約的權利，請參閱「一物業管理服務的合約種類」。

按包幹制管理的產生虧損的物業所產生的成本於產生期間確認為開支。我們的董事定期評估是否須就按包幹制管理的持續產生虧損的物業作撥備，並認為於往績記錄期間無須作出撥備。進一步詳情請參閱下文「一無須就產生虧損的物業作出撥備的基準」一節。

無須就產生虧損的物業作出撥備的基準

於往績記錄期的各財政期間按包幹制管理的物業所產生的所有虧損已於本上市文件附錄一的會計師報告中妥為反映。

業 務

我們認為基於下列理由，無須就規管按包幹制管理的該43處產生虧損的物業的相關物業管理服務合約進一步作出撥備：

- (i) 我們已落實具體措施改善該等物業管理合約的盈利能力。其中包括實施成本控制措施、建議調高我們向住戶或租戶徵收的物業管理費及使我們自該等物業所得的收入來源多元化的提議等；
- (ii) 鑒於我們的未來業務計劃及策略及相關物業管理合約的預計業務環境及經營狀況，我們的評估是該等物業管理合約整體很大可能轉虧為盈，並在不久將來錄得與過往年度一樣高的溢利；
- (iii) 無論如何，相關產生虧損的物業管理服務合約不是已到期就是並無特定到期日，因此並非香港會計準則第37號須作撥備之「有虧損性合約」。該等物業一般按獨立物業管理服務合約管理，其特定條款容許我們作出三個月通知即可自願退出合約而無需支付違約金。

我們一般就每一項單獨的物業訂立一份物業管理服務合約。然而香港政府或公共機構就管理多個公共屋邨與我們訂立一份物業管理服務合約(如捆綁式物業管理服務合約)乃屬常見情況。上述43處產生虧損的物業中，僅8處為按捆綁式物業管理服務合約管理的公共屋邨。由於各捆綁式物業管理服務合約包涵多於一處物業的組合，而該等合約均錄得整體盈利，即使組合內的相關物業產生虧損，我們無須就相關捆綁式物業管理服務合約作出撥備。

專項資金

根據相關中國法律及法規，專項資金的指定使用目的為替住宅物業的公共空間、設施及設備進行保修期後保養、改建及翻新。業主須根據所擁有的物業建築面積向專項資金交存資金。首次交存專項資金的金額應為當地住宅物業每平方米的建築安裝成本的5%至8%。

專項資金的限制及規定

專項資金須存入指定銀行賬戶，根據業主(或業主大會(視乎情況))的決定用作指定目的並受政府監管。

業 務

在業主大會開立指定銀行賬戶及完成相關行政手續前，專項資金交由相關物業所在地區的當地房地產機關託管。在開立該指定銀行賬戶及完成相關行政手續後，當地相關房地產機關會將專項資金之結餘轉賬至指定銀行賬戶及將相關賬目及記錄轉交業主委員會。

物業管理服務供應商並未持有或控制專項資金。倘物業出現任何視為必需的維修及保養工作，須根據指定程序提出申請。根據下文所載之申請及審核程序，專項資金須由指定銀行賬戶直接過戶至維修及保養服務供應商，而非物業管理服務供應商。

使用專項資金的申請及審核程序

在專項資金交由當地房地產機關託管時，專項資金的申請及審核程序如下：

- (i) 物業管理服務供應商提交使用專項資金的建議書(「**建議書**」)；
- (ii) 建議書須獲專有部分佔樓宇總建築面積三分之二以上且佔總人數三分之二以上的業主同意；
- (iii) 若取得所需同意，建議書須由物業管理服務供應商或相關業主實施；
- (iv) 物業管理服務供應商或相關業主將專項資金轉賬之申請連同補充文件呈交當地相關房地產機關；
- (v) 倘當地相關房地產機關批准專項資金轉賬之申請，將向保管指定銀行賬戶的相關銀行寄發轉賬通知；及
- (vi) 專項資金將由銀行直接過戶至維修及保養服務供應商。

在專項資金轉賬至業主大會管理的指定銀行賬戶後，專項資金的申請及審核程序如下：

- (i) 物業管理服務供應商提交建議書；

業 務

- (ii) 業主大會根據適用的中國法律的相關規定批准建議書(包括取得專有部分佔樓宇總建築面積三分之二以上且佔總人數三分之二以上的業主同意)；
- (iii) 若取得所需批准，建議書須由物業管理服務供應商實施；
- (iv) 物業管理服務供應商將專項資金轉賬之申請連同補充文件呈交業主委員會；
- (v) 倘業主委員會批准專項資金轉賬申請，須向當地相關房地產機關作相關存檔；
- (vi) 業主委員會連同主管專項資金的當地相關房地產機關將向保管指定銀行賬戶的相關銀行寄發轉賬通知；及
- (vii) 專項資金將由銀行直接過戶至維修及保養服務供應商。

使用專項資金

我們已遵守如上所詳載有關使用專項資金的所有法律規定及程序，而且並未持有或控制專項資金。下表載列往績記錄期間使用專項資金的相關詳情。

年度／期間	我們管理物業的位置	使用專項資金的總金額 人民幣千元
截至二零一二年 十二月三十一日止年度	北京、廣州、上海及深圳	11,627
截至二零一三年 十二月三十一日止年度	成都、廣州、上海、深圳、蘇州、 西安及中山	14,679
截至二零一四年 十二月三十一日止年度	北京、成都、重慶、廣州、寧波、 上海、深圳、蘇州及西安	14,569
截至二零一五年 五月三十一日止五個月	北京、佛山、廣州、上海、深圳 及蘇州	5,605

使用上述專項資金之主要目的為保修期後維修及保養(i)公共空間設施(如升降機、電梯及中央空調設施)、(ii)消防及安全設施及(iii)公用設施(如水泵及水缸)。

業 務

有關專項資金的詳情，請參閱「附錄三一中國監管概覽—對從事物業管理服務的企業的法律監管—住宅專項維修資金的管理」。

下表載列產生虧損的該等物業於二零一五年五月三十一日之剩餘合約年期及未完成合約金額：

	物業數目	於二零一五年 五月三十一日的 未完成合約金額 (港幣千元)
到期屆滿的合約.....	3	不適用
我們於合約到期後提供服務的物業.....	12	不適用
截至二零一五年十二月三十一日 止年度到期的合約.....	1	414
截至二零一六年十二月三十一日 止年度到期的合約.....	2	25,277
截至二零一七年十二月三十一日 止年度到期的合約.....	7	135,331
截至二零一八年十二月三十一日 止年度到期的合約.....	2	26,445
無指定到期日.....	16	不適用
總計	43	187,467

我們的物業管理服務合約現時並無提供在成本較預期為高時調整價格的機制。然而，於往績記錄期內，我們與業主委員會商討更新若干合約時，曾成功上調管理費用，亦曾根據地方法例取得所需數目的業主同意而上調管理費用。然而，概不保證我們日後可成功上調管理費。請參閱「風險因素—與我們業務及行業相關的風險—我們按包幹制就我們所管理的若干物業收取管理費，可能令我們蒙受損失」。

就我們根據包幹制提供管理服務的大部分物業而言，我們向業主收取的物業管理費全數確認為收益，並確認我們就提供服務所產生的開支。因此，相關成本確認為我們的直接經營成本。

• 按酬金制收取物業管理費

對於以酬金制管理的大部分物業，我們首先將我們向業主收取的物業管理費的預定百分比(在中國一般為10%)確認為我們的收益及毛利，餘下的管理費則用作物業管理的營運資金，以支付與提供物業管理服務有關的物業管理開支。

業 務

按酬金制管理物業時，我們實質作為業主的代理行事。儘管我們一般與駐場員工訂立僱傭合約，且我們為分包安排的訂約方，但駐場員工及分包安排的相關成本一般由我們根據酬金制管理的住戶和業主承擔。因此，我們一般不會就按酬金制收取費用的物業管理服務合約產生任何直接成本。

倘扣除相關物業管理開支後營運資金出現盈餘，有關盈餘一般會計入下個年度期間。倘營運資金暫時不足以支付相關物業管理開支，我們可能需要代業主補貼暫時不足金額及作出若干付款，其後再向業主收回有關款項。有關代按酬金制管理物業的業主支付的款項於我們的綜合財務狀況報表內記錄為其他應收款。我們的中國法律顧問已確認，根據《物業服務收費管理辦法》(發改價格(2003)1864號)，我們有合法權利要求我們按酬金制管理的物業的業主填補不足的營運資金數額，惟須限於地方主管機關規定的範圍內。不足的營運資金數額通常會於下個年度期間首月向業主收取，而各業主佔不足金額的份額一般與業主佔該物業總收費面積的份額成正比。截至二零一二年、二零一三年及二零一四年十二月三十一日及二零一五年五月三十一日，扣除減值撥備後，代業主作出按酬金制管理物業的付款分別為港幣3.3百萬元、港幣9.3百萬元、港幣29.0百萬元及港幣62.6百萬元。經計及就代業主作出按酬金制管理物業的適用付款所作出的減值撥備，於往績記錄期，四項單幢物業一直出現淨虧損。截至二零一五年五月三十一日，我們按酬金制管理182項物業。截至二零一二年、二零一三年及二零一四年十二月三十一日止各年度以及截至二零一五年五月三十一日止五個月，該四項物業產生的收益分別佔按酬金制管理物業的總收益2.8%、4.4%、3.1%及2.0%。我們預期於期後代業主收回該四項物業所有款項。於往績記錄期，我們自願退出按酬金制管理的五項物業。我們退出該等物業的決定乃主要由於業主拒絕提高物業管理費令營運資金不足以覆蓋管理該等物業的成本。

為了確保代業主支付按酬金制管理物業的款項獲得高回收率，本公司採取下列措施：

- 確保早已為管理處設立銀行賬戶；

業 務

- 每月透過管理處向業主結清應收款；
- 按時迅速收取物業管理費，以提高我們所管理物業的資金流動性；
- 通過成本管理舉措，如使用節能措施及適時調整物業管理費，以提高我們所管理物業的資金流動性；
- 透過有償出租公共空間以加強我們所管理物業的流動性；及
- 根據物業的預期現金流量代業主設定付款信貸限額，並且考慮在有關限額被超越時終止物業管理服務。

有關進一步資料，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」。

- **其他服務**

我們可能於物業發展初期獲物業發展商委任為物業管理服務供應商。我們向物業發展商提供交付前服務，如發展中物業示範單位的清潔、保安以及維修及保養，並根據我們收取的費用確認收益，而有關費用乃按我們的預計開支計算。我們亦提供服務以協助入伙、發展商向業主交付單位前查驗服務，以及工程質量監管配合服務。我們將所產生的相關勞工成本確認為就提供服務的**直接經營成本**。

我們亦就不同營運範疇(包括物業管理、工程、個人培訓、營銷策略及人力資源管理)向其他物業管理公司提供諮詢服務，利用我們的經驗及平台改善彼等各自業務的標準及改善彼等的經營成本效能。

於二零一二年、二零一三年、二零一四年十二月三十一日及二零一五年五月三十一日，按包幹制收取費用的物業分別佔我們管理總建築面積的**73.3%**、**70.2%**、**65.1%**及**59.3%**，而按酬金制收取費用的物業則分別佔我們管理總建築面積的**26.7%**、**29.8%**、**34.9%**及**40.7%**。截至二零一二年、二零一三年及二零一四年十二月三十一日止年度及截至二零一四年及二零一五年五月三十一日止五個月，按酬金制收費的物業管理服務的**毛利率為100.0%**。於相同期間，按包幹制收費的

業 務

物業管理服務的毛利率則分別為9.4%、12.2%、12.7%、13.9%及13.6%。其他服務的毛利率分別為31.1%、33.9%、30.8%、27.6%及31.0%。組合內如出現酬金制與包幹制之間的變動，將會對我們的毛利率造成影響，請參閱「財務資料 — 影響經營業績的主要因素 — 業務組合」。

我們的現金管理政策

我們所管理物業的各管理處均為其日常營運而維護一個獨立的銀行賬戶。我們的現金管理政策旨在限制以現金清償的交易，並鼓勵以銀行轉賬或支票清償的交易，以協助保存健全記錄。例如，所有管理處一般均禁止就日常營運維持超過人民幣5,000元的現金結餘。此外，我們定期檢視管理處銀行賬戶的結餘。我們的政策對現金付款的恰當存檔及記錄設有指示。

就按包幹制管理的物業而言，管理處向業主收取費用，並保留所收取費用的全額，以用於我們所提供的物業管理服務有關的開支。

就按酬金制管理的物業而言，於向業主收取費用後，管理處向本集團轉移入賬為我們的收益的已釐定百分比（於中國通常為10%）。所收取費用的餘額保留於管理處銀行賬戶作為營運資本。由於管理處維持的營運資本被視為業主所有，管理處定期公佈其各自的財務記錄，以供業主查閱。我們在綜合財務狀況表中將(a)代業主支付按酬金制管理物業的金額入賬為其他應收款項；及(b)來自按酬金制管理物業的臨時收款入賬為其他應付款項，確保將本集團與管理處的現金分開處理。

我們的現金處理程序

下表載列我們對不同交易的現金處理程序：

現金流量交易	適用物業	現金處理政策及 內部監控措施
住戶及業主支付物業 管理費予管理處	按包幹制及酬金制管理的 物業	<ul style="list-style-type: none">現金付款存入管理處開設的銀行賬戶⁽¹⁾；所有付款以現金或銀行轉賬支付予管理處開設的銀行賬戶

附註：

(1) 每個管理處均開設獨立的銀行賬戶。

業 務

現金流量交易	適用物業	現金處理政策及 內部監控措施
本集團自管理處收取管理費	按酬金制管理的物業	<ul style="list-style-type: none">按預先釐定百分比轉賬業主繳納的物業管理費至本集團集中的銀行賬戶，並記錄為收益
管理處銀行賬戶轉賬至本集團集中的銀行賬戶	按包幹制管理的物業	<ul style="list-style-type: none">定期監察及檢視管理處銀行結餘及物業的營運資金需求管理處銀行賬戶轉賬資金至本集團集中的銀行賬戶的申請由各級管理層檢視及批准
支付予管理處的供應商、服務供應商及分包商的款項	按包幹制及酬金制管理的物業	<ul style="list-style-type: none">經過各級管理層檢視及批准後直接從管理處的銀行賬戶付款我們定期監察及檢視管理處銀行結餘及現金存款要求管理處提供對賬，以釐清我們的會計系統與管理處記錄之間的賬務往來差異由各級管理層檢視及處理付款要求，並僅於符合我們規定的付款要求並獲適當授權後方可支付

業 務

我們的定價政策

在中國，我們一般透過投標過程，獲委任為物業管理公司向物業提供物業管理服務。有關更多資料，請參閱「附錄三一監管概覽—中國監管概覽—對從事物業管理服務的企業的法律監管」。我們入標競投一項新委聘工作時，一般會根據多項因素為服務定價，包括(i)基於擬定服務範圍及質素等因素所預測的開支；(ii)物業定位、種類及位置；(iii)可資比較物業的定價；(iv)當地政府有關物業管理費的價格指引(如有)；及(v)對競爭對手定價的估計。我們的定價會因應我們向所管理物業提供的服務程度而變化，此乃按照客戶選取的若干預設物業管理服務計劃而定。此外，我們會考慮可透過自動化及其他設備升級服務實現的潛在節約成本機會，讓我們可提高投標中的競爭力。

於往績記錄期內，由於我們對為我們的控股股東及同系聯營公司管理物業已有豐富經驗，競投該等物業競爭的對手數目相對較少，故我們向控股股東及同系聯營公司發展的物業所提交的投標獲授予**100.0%**的合約。我們在管理中高檔物業的經驗使我們成為我們控股股東及同系聯營公司所發展的物業(一般為中高檔物業)的理想拍檔，有助我們就該等物業取得更高投標成功率。於截至二零一二年、二零一三年及二零一四年十二月三十一日止年度以及截至二零一五年五月三十一日止五個月，就我們向獨立第三方發展的物業所提交的投標而言，我們分別獲授予**35.3%**、**50.0%**、**33.3%**及**31.0%**的合約。就獨立第三方開發的物業遞交投標書時，我們傾向以更著名的物業為目標，而該等物業通常吸引更多競爭對手，投標成功率因而較低。

當物業達致交付階段時，我們按單位面積及物業範圍性質(如住宅範圍、零售商舖範圍或停車場)收取物業管理費。除非在若干地區由政府機構規定就未售出單位給予發展商物業管理費折扣優惠(一般介乎**10%**至**50%**)，否則我們一般就已售出及未售出單位收取相同的物業管理費。

物業管理公司可就物業管理服務收取的費用受相關監管機關的規管及監督規限。舉例來說，就我們於中國的業務而言，國務院轄下相關價格管理部及建設管理部共同負責監督及管理物業管理服務的收費，而該等收費可能需要依從中國政府指導價格。請參閱「附錄三一監管概覽—中國監管概覽—對從事物業管理服務的企業的法律監管」。請參閱「風險因素—與我們業務及行業相關的風險—我們受物業管理行業的規管環境及措施所規限」一節。然而，我們預期政府對物業管理費實行的價格管制將根

業 務

據於二零一四年十二月十七日頒佈的《國家發展改革委關於放開部分服務價格意見的通知》(發改價格[2014]2755號)在隨後時間放寬。我們相信，此項通知的實施條例將可令我們日後定價享有更大靈活性。有關更多資料，請參閱「附錄三 — 監管概覽 — 中國監管概覽 — 對從事物業管理服務的企業的法律監管」。

在香港，我們一般遵照不同的發展項目的大廈公契所載條款制定建議管理服務範圍，根據有關服務範圍釐定收費。就公共屋邨及其他政府物業的管理服務而言，我們一般通過投標程序取得相關合約。我們在設定投標價時，一般會考慮相關服務範圍及市場狀況。

付款期限

我們一般按月收取物業管理服務的物業管理費，而物業適合入住前的交付前服務則按每項交易收取費用。就我們管理的住宅及商用物業，我們一般於各個月初提前寄發下一個月費的發票。就我們管理的政府物業而言，我們一般就過去一個月的物業管理費用於各個月初寄發發票。就按酬金制收取的物業管理費而言，於年末時的任何營運資金盈餘將撥入下個年度期間，而營運資金的任何不足金額將於下個年度期間首月向業主收取(各業主佔不足金額的份額一般與業主佔總收費面積的份額成正比)。我們根據提供每項交易所需的特定服務的估計成本計算就交付前服務收取的費用。

在中國，物業管理服務的收益乃按照相關物業管理服務合約的條款而收取。業主須於發出收款通知書時到期支付物業管理服務的收益。我們一般於向業主發出收款通知書後30日至一年內收取物業管理服務款項，根據公開可得資料，此做法與我們的主要競爭對手保持一致，彼等於中國提供物業管理服務後的30日至90日內收取款項，並向有良好信貸記錄的客戶選擇性地延長期限至一年。在我們營運所在的若干地區，客戶習慣於下半年付款。因此，我們於下半年的現金收回率相對較高，而於農曆新年或其前後的現金收回率則較低。

在香港，物業的物業管理服務收入平均信用期為60日或以下，根據公開可得資料，此做法與我們的主要競爭對手保持一致，彼等於香港提供物業管理服務，應收賬款的信貸期一般介乎30日至60日。

業 務

按包幹制管理物業及按酬金制管理物業的業主一般均獲提供相似的信貸條款，並擁有相似的信貸風險狀況，此乃由於在兩個情況下均自業主收取費用。管理處由我們的分支機構設立為我們營運的一部分，向客戶提供物業管理服務。於往績記錄期內，我們在特定情況下代業主作出按酬金制管理物業的若干付款。由於按酬金制管理的物業之營運資金視作為業主所有，並且由管理處代表業主管理，故該等代業主支付的款項乃透過我們的管理處向業主收回。更多有關我們支付該等款項的情況及我們採取的內部控制措施，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—其他應收款」。

為了更準時收取物業管理費及其他付款，我們已針對加強我們收取貿易及其他應收款的能力採取了其他措施。我們透過家訪、向業主郵寄繳款提示、寄發付款狀況通知書、電郵繳款提示及通過我們的手機應用程式平台等措施，積極收取我們的應收款。

自動化及標準化

物業管理屬於高度勞動力密集的行業。加強我們的競爭地位並減低對勞動人手的依賴，我們專注實施服務自動化及標準化。我們會對物業管理服務進行評估並制定服務流程，以能紓緩勞工成本不斷上升壓力的方式提供該等服務。

我們已實施各種自動化與標準化措施，包括採用停車場保安系統、訪客系統、綠化系統、樓宇進入及保安系統、視像監控攝錄機、機房遠程監控系統、清潔自動化工具等，以減低對工程員、保安員及清潔員等勞動人手的依賴。有關自動化的更多詳情，請參閱「我們的增值服務—工程服務」。該等自動化措施有助我們提供標準化服務，確保服務質素的一致性及盡可能減少人為失誤，從而鞏固我們的品牌及聲譽。我們相信自動化及標準化可讓我們在不影響服務質素的情況下，有效率地擴大業務及複製相同的業務模式，從而有助我們擴展業務。

此外，我們相信自動化及標準化可減低我們對密集勞動力的依賴及控制員工數目，同時透過減低人為錯誤以維持我們管理物業的高保安水平，於改善成本效益方面擔當關鍵角色。我們的自動化及標準化措施可讓我們的總部更好地監察和評估我們的運作。例如透過採用能遠程控制的監控攝錄機及入侵偵測系統，我們可僱用相對較少的駐場保安員看守住宅社區及停車場的主要閘口。

業 務

物業管理服務的合約種類

我們在中國一般訂立兩類物業管理合約：(i)於個別物業交付予業主前與物業發展商訂立初步物業管理合約；及(ii)於個別物業交付予業主後及成立業主委員會後與業主委員會訂立合約。

就物業管理服務與物業發展商訂立的合約

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服務合約。根據該等合約，我們負責指定區域的禮賓服務、保安及一般清潔。我們與物業發展商共同按相關法規(如適用)驗收物業的公共空間及設施。物業發展商一般負責物業建築質量、提供空間供我們用作管理處及竣工驗收資料。訂約方一般須首先透過磋商解決任何合約糾紛，倘未能透過磋商解決，則有關糾紛將透過調解或法院訴訟程序解決。

誠如中國法律顧問告知，根據《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)(由最高人民法院於二零零九年五月二十五日公佈，並於二零零九年十月一日生效)，就物業發展商與物業管理公司於業主委員會成立前所簽訂的合約，以及有關合約所列明業主的各項法律權利及責任而言，對彼等均屬有效及具法律約束力。

該等初步合約一般為期不超過三年，並於業主委員會訂立新物業管理服務合約時自動終止。倘於合約初始年期屆滿後，業主委員會尚未成立或新物業管理合約尚未訂立，則(i)倘相關合約訂有自動重續條文，則初步合約將自動重續，直至業主委員會訂立新物業管理合約為止；或(ii)我們可選擇以不正式續約方式延長我們的服務，在該情況下，任何一方可單方面終止合作關係而毋須承擔責任。於合約期內，倘我們決定透過以不續約方式終止合約，我們將知會對方，並繼續提供服務直至合約屆滿為止。誠如我們中國法律顧問告知，倘我們向對方支付補償費用，我們一般有選擇權在合約屆滿前單方面終止物業管理合約，並不再提供服務。倘基於法律或合約理由單方面終止合約，如對方不履行其重大責任，則我們亦可在毋須支付補償費用的情況下在合約屆

業 務

滿前單方面終止合約，並不再提供服務。此外，雙方均可基於相互協定而同意提早終止合約。倘我們日後選擇單方面終止任何物業管理合約，我們擬與對方磋商，以使合約可基於相互協定而終止而減低法律風險。

與業主委員會就物業管理服務訂立的合約

我們與各相關業主委員會訂立物業管理服務合約，以取代與物業發展商訂立的初始物業管理服務合約，或置換前任物業管理公司。誠如中國法律顧問告知，就業主委員會與物業管理公司訂立的該等合約而言，即使業主並非有關合約的訂約方，該等合約(包括物主於該等合約項下的多項法律權利及責任)亦對由各業主委員會所代表的業主均屬有效及具法律約束力。在出售的情況下，目前及未來業主可自由就承擔相關物業管理合約項下各項法律權利及責任與對方訂立合約。根據《物權法》(中國主席令第62號)，業主委員會由業主選舉，並在有關物業管理的事宜上代表業主的利益，而委員會的決定對業主具約束力。我們因而就結欠的物業管理費向業主提出具法律執行效力的申索。

該等合約一般為期一至五年，而條款與初步合約大致相同。該等合約可透過下列形式延長：(i)正式續約；或(ii)按慣例延續服務，而在此情況下，任何一方均可單方面終止合作關係而毋須承擔責任。於合約期內，倘我們決定透過以不續約方式終止合約，我們將提前知會對方，並繼續提供服務直至合約屆滿為止。誠如我們中國法律顧問告知，倘我們向對方支付補償費用，我們一般有選擇權在合約屆滿前單方面終止物業管理合約，並不再提供服務。倘基於法律或合約理由單方面終止合約，如對方不履行其重大責任，則我們亦可在毋須支付補償費用的情況下在合約屆滿前單方面終止合約，並不再提供服務。此外，雙方均可基於相互協定而同意提早終止合約。

按照中國法律及法規，具一定規模的住宅物業的業主委員會有權依據若干程序更換物業管理公司。有關更多資料，請參閱「附錄三一監管概覽—中國監管概覽—對從事物業管理服務的企業的法律監管」。倘物業管理服務合約遭終止或不獲重續，我們可能會受到不利影響。請參閱「風險因素—與我們業務及行業相關的風險—我們的物業管理服務遭大量終止或不予重續會對我們的業務、財務狀況及經營業績造成重大不利影響」。

我們與物業發展商及業主委員會訂立的物業管理服務合約界定我們將提供服務的範圍，服務範圍一般包括我們所管理物業內公共空間設施的保安、清潔、綠化、維修

業 務

及保養。儘管我們不可將整份合約分包予第三方，我們一般獲准將清潔或升降機維修及保養服務等部分服務分包予第三方。此外，該等合約授權我們或與我們合作的第三方向住戶或業主提供社區租賃、銷售及其他服務。該等合約一般規定我們符合若干質量標準，如相關監管機構頒佈的質量標準。有關與第三方分包商之間的安排，請參閱「一分包」一節。

就按酬金制管理的物業而言，根據《物業服務收費管理辦法》（發改價格(2003)1864號），我們的中國法律顧問確認我們有合法權利要求由我們所管理物業按酬金制提供業主填補不足的營運資金數額，惟須於地方主管機關規定的範圍內。

倘出現成本較預期為高，我們的物業管理服務合約現時並無提供價格調整機制。我們已獲中國法律顧問告知，如要上調我們的物業管理費，我們須進行若干行政程序，包括舉行業主大會。管理費只可在動議獲代表(i)總單位數目50%以上的業主；及(ii)該物業的總專有建築面積50%以上的業主批准下方可上調，並須受適用的政府指導價的規限。訂約方一般須首先透過磋商解決任何合約糾紛，倘未能透過磋商解決，則有關糾紛將透過調解或法院訴訟程序解決。

在香港及澳門的物業管理服務合約

在香港，我們與政府機構及業主立案法團訂立物業管理服務合約。我們按照該等合約向私人或公營房屋及政府設施提供一般物業管理服務，如清潔、保安以及維修及保養服務。與政府機構訂立的合約年期一般為三年，並可續期一至兩年，而與業主立案法團訂立的合約則由一至三年不等。我們視乎所提供的服務性質，收取一次性費用或固定用費。

在澳門，我們一般與政府機構、物業發展商及個別業主訂立物業管理服務合約。

業 務

物業管理服務合約屆滿時間表

截至二零一五年五月三十一日，我們管理341個住宅社區、31個商用物業及12個政府物業。下表載列截至二零一五年五月三十一日，根據按包幹制管理的物業及按酬金制管理的物業所管理的總建築面積，相關物業管理服務合約按其合約條款呈列的屆滿時間表。

	按包幹制 管理的物業 (千平方米)	按酬金制 管理的物業 (千平方米)	總計 (千平方米)	於二零一五年 五月三十一日 的未完成 合約總額 (港幣千元)
我們提供服務至合約到期過後的物業	6,721	2,203	8,924	不適用
合約於截至二零一五年 十二月三十一日止年度到期	4,018	2,092	6,110	88,631
合約於截至二零一六年 十二月三十一日止年度到期	4,396	7,756	12,151	356,558
合約於截至二零一七年 十二月三十一日止年度到期	5,413	3,232	8,645	453,094
合約於截至二零一八年 十二月三十一日止年度及之後到期..	2,372	1,469	3,842	434,653
無指定到期日 ⁽¹⁾	17,155	10,795	27,950	不適用
總計	40,075	27,547	67,622	1,332,936

附註：

⁽¹⁾ 上述物業管理服務合約大部分均與物業發展商訂立，並且將於各自的業主委員會組成之時到期及訂立新物業管理服務合約，而餘下合約則無指定到期日。根據我們於成都、上海及深圳為住宅社區(約500名住客)設立業主委員會的經驗，設立業主委員會過程一般需要四至六個月。然而，由於此過程不受我們控制，並視乎適用的政府政策、業主意向及住宅社區大小等因素，我們未能擔保或保證就我們所管理的某物業成立業主委員會所需的時間。

透過發展物業管理服務進行拓展的決定

我們通常透過投標程序獲委任為物業管理公司，為物業提供服務。投標程序一般由發展中物業的發展商或有意置換現有物業管理服務供應商的已落成住宅社區的業主委員會或商用物業的業主提出。

我們的整體政策為透過與物業發展商或業主委員會訂立新委聘工作，以內生增長方式發展物業管理服務，藉以拓展我們的業務。我們旨在繼續專注於一線及二線城市管理中高端住宅及商用物業。我們現時於中國大部分省會以及香港和澳門均有業務。

業 務

透過中海宏洋物業收購，我們亦已擴充我們的業務至中國發展中的三線城市，以進一步擴張我們的業務及客戶群。我們有意繼續尋求管理發展中三線城市的中高端物業。就香港的營運而言，我們擬專注於透過取得政府的物業管理服務合約發展我們的業務。

我們的目標是進一步提高於各現有地點的市場滲透率，爭取最大的規模經濟效益。此外，我們有意於出現合適機會時探尋與中國其他物業管理公司合作，或對其進行收購的機會。倘我們拓展地域覆蓋範圍，我們將基於下列準則選擇性評估不同城市的機會：(i) 人口規模、(ii) 經濟發展水平、(iii) 文化氣氛、(iv) 對物業管理服務的傾向；及(v) 當地是否有利好提供物業管理服務的規例。

我們的增值服務

我們的增值服務分部包括：(i) 工程服務，包括(為物業發展商提供的)自動化諮詢和工程產品銷售服務，以及(為物業管理公司提供的)檢查、維修及保養及設備升級改造；和(ii) 社區租賃、銷售及其他服務，透過我們的線下及O2O平台為我們所管理物業的住戶及租戶提供不同類型的線上線下服務(包括就發展商向業主交付的物業提供公共空間租賃協助、購物協助和租賃協助，以及居家服務協助)。下表載列我們來自增值服務的收益按服務種類劃分的明細：

	截至十二月三十一日止年度						截至五月三十一日止五個月			
	二零一二年		二零一三年		二零一四年		二零一四年		二零一五年	
	估增值服務		估增值服務		估增值服務		估增值服務		估增值服務	
	港幣千元	收益的%	港幣千元	收益的%	港幣千元	收益的%	港幣千元	收益的%	港幣千元	收益的%
工程服務.....	30,171	56.5	53,618	52.2	81,531	63.6	16,149	50.7	20,615	46.9
社區租賃、銷售及其他服務.....	23,213	43.5	49,177	47.8	46,723	36.4	15,696	49.3	23,376	53.1
總計	53,384	100.0	102,795	100.0	128,254	100.0	31,845	100.0	43,991	100.0

工程服務

我們向物業發展商、其他物業管理公司及由我們透過指定工程服務營運附屬公司管理的物業提供工程服務。我們的工程服務主要包括(i) 自動化諮詢及工程產品銷售；(ii) 維修及保養服務；及(iii) 自動化及其他設備升級服務。

業 務

我們於交付前階段向物業發展商提供自動化措施及產品，如訪客系統及遠程視頻監控系統。該等服務一般涉及保安監控系統、對講設備、警報器、保安巡更系統、停車場管理系統及電力供應系統等裝置的採購及設計。我們亦向物業管理公司及我們管理的物業提供設備升級服務、維修及保養服務、自動化服務及其他工程設備。我們的設備升級服務包括實行節能及節水措施，包括替換附有LED燈等設備的現有硬件、能源效益空調及再用水循環系統。我們與多間公司建立夥伴關係，確保物料有可靠供應，並透過批量採購盡量降低單位成本。

我們擁有專門致力於研究及開發工程產品(如遠程視頻監控設備)的人員。我們的自動化設備包括停車場保安巡更系統、設於無人看管出入口的自動倒閘收費系統、機房遠程監控系統及高清監控攝錄機。此等自動化措施有助減少提供物業管理服務方的人員投入。例如透過我們的停車場管理系統及「雲瞳」遠程監控管理系統，我們可遠程監控所管理物業的情況，希望能藉此降減物業管理服務的成本。

社區租賃、銷售及其他服務

我們的社區租賃、銷售及其他服務分部主要提供公共空間租賃協助、購物協助、租賃協助及居家服務協助(如家政服務)。

我們向客戶提供社區租賃、銷售及其他服務，以補足我們的物業管理服務及針對客戶所需提供更佳服務。利用我們管理中高端物業的專長，我們致力向客戶提供範圍廣泛的服務，我們相信該等客戶願意就高質素服務支付溢價。我們最近推出線上O2O服務平台，於平台上客戶可便捷地搜尋及享受本地產品及服務。我們目前主要透過管理處或電話服務熱線提供社區租賃、銷售及其他服務。此外，視乎多項因素，包括當地商業環境及客戶的特定需求，於不同物業提供的社區租賃、銷售及其他服務或會有所不同。

我們的主要社區租賃、銷售及其他服務可分類為下列主要類別：

(1) 公共空間租賃協助

公共空間為所有業主作為一整體(可能包括作為未出售單位業主之一之物業發展商)的財產。我們協助彼等出租該等公共空間，此舉可為按酬金制及包幹制管理物業之整體業主產生收益，並從而改善該等物業的資金流動性。本集團就提供公共空間租賃協助服務收取酬金作為回報，而公共空間的租金收入(扣除佣金後)

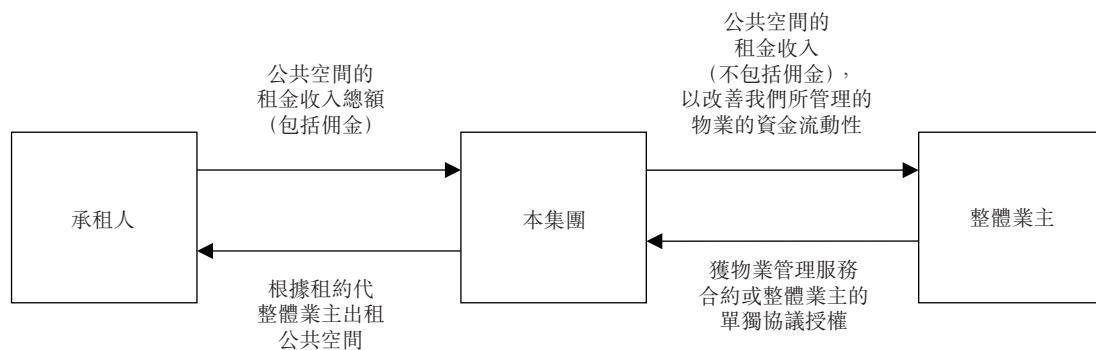
業 務

歸於整體業主。我們一般將該等公共空間租予我們相信將會為住戶及租戶提供價值服務的商戶，如生活超市及汽車美容店。

一般而言，我們在物業管理服務合約或整體業主的單獨協議下獲授權代業主出租公共空間，該等合約／協議亦將規管公共空間租賃協助服務的酬金水平等條款。

我們其後代整體業主與承租人訂立租約以出租公共空間。該等租約將規管租金收入水平及付款條款等條款。該等租約一般於一年後到期，並可按承租人與我們的雙方協定重續。

下表概略說明我們的公共空間租賃協助服務的服務流程：



(2) 購物協助

視乎產品或服務類別，居住於獲我們提供購物協助服務的物業的住戶及租戶，可於我們的駐場管理處、透過電話或手機應用程式平台下達訂單，有關平台最近於二零一四年十一月啟用。住戶可選擇貨到付現或以預付方式付款。我們計劃於將來推出網上支付服務。

(3) 租賃協助

我們向希望在我們所管理物業出租或放售單位的業主(可能包括作為未出售單位業主之一之物業發展商)提供租賃協助服務。我們於物業獲承租或出售時收取酬金。

業 務

(4) 居家服務協助

我們協助住戶及租戶連繫居家協助服務(如家政服務及翻新設計)的提供商，並且於交易完成時收取費用。

我們的線下及O2O平台

現況

我們現時透過線下平台提供社區租賃、銷售及其他服務，住戶及租戶可於駐場管理處或透過電話下達訂單。

我們的線下服務包括向當地零售商取得特別折扣售後服務、旅遊代理服務、家政服務、洗衣服務、物業代理服務。此外，我們亦作為線下產品平台，售賣家居產品、日常生活用品、新屋入伙產品。

我們的O2O平台最近於二零一四年十一月啟用，可透過我們在中海物業(內地)及深圳海惠萬家之下運作的手機應用程式平台平台使用有關服務。我們的O2O平台作為一個為線下服務運作的線上資訊平台。居於由我們管理物業的各住戶及租戶均合資格註冊一個賬戶接入我們的手機應用程式平台(如該社區有提供服務)。我們的手機應用程式平台服務涵蓋三個類別，並將有助我們的產品供應，及社區租賃、銷售及其他服務業務的營銷渠道變得更多元化：(i)基本服務，包括信息及當地新聞諮詢查詢平台、電子收據、投票服務及使用者回饋系統；(ii)「智能」服務，如訪客預約及停車場空位查詢系統；及(iii)其他服務，如購水、團購、物業租售信息發佈及租賃服務、家居協助服務及客戶服務意見搜尋。由於該平台的推出旨在使我們的住戶及租戶熟悉我們的手機應用程式平台，並提供額外的溝通渠道供客戶維修、投訴以及繳交公用服務費及物業管理費用，我們並無就該等服務收取費用，O2O平台於往績記錄期內亦無為我們產生任何收益。

由於不同物業的位置、物業附近的業務及住戶以及租戶的需求均有差異，因而不同物業提供不同類型的產品及服務，故我們的O2O平台是以地區為本的平台。住戶及租戶透過我們的手機應用程式平台瀏覽提供的商品及服務，並進入當地賣家的平台。住戶及租戶直接跟賣家下訂單，並可視乎所訂購產品的類別而選擇不同的取貨方法。當地供應商可視乎所提供服務或產品的類別，提供送貨上門或於指定地點提供服務或產品。住戶及租戶可透過於送貨時以現金支付或以預付款形式支付其購買的產品及服務。

業 務

於二零一四年十一月，O2O平台只作為手機應用程式平台試用版，限於10個在管物業使用而推出。截至二零一四年十二月三十一日，我們的手機應用程式平台有7,411名註冊用戶，點擊量達78,161次。截至二零一五年五月三十一日，我們的手機應用程式平台可供44個在管物業使用，註冊用戶增加至21,386名，點擊量達303,422次。我們相信，我們的O2O平台之強大增長潛力將有助我們接通在管中高檔物業住戶及租戶構成的客戶網絡的強勁購買力。

未來發展

展望未來，我們有意開拓與電子商務及金融的潛在夥伴合作以及社區建設活動的商機，擴大透過我們的手機應用程式平台買賣的商品及服務。我們旨在透過向賣家根據我們的手機應用程式平台用戶購買商品及服務之交易金額收取某個百分比的酬金而產生收益，該等手機應用程式平台用戶透過我們的手機應用程式平台進入賣家平台。

- 電子商務

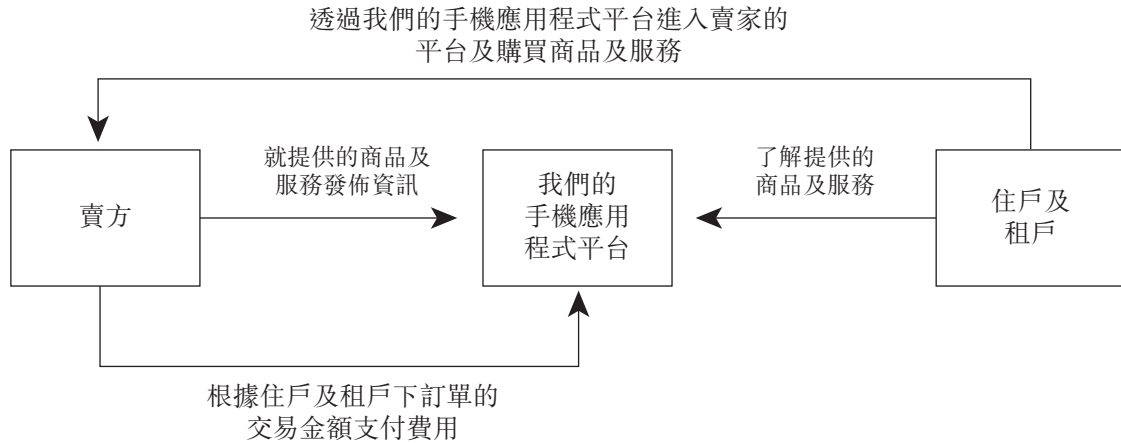
例如，潛在電子商務夥伴可以透過我們的手機應用程式平台提供相關資料向用戶提供旅遊中介服務及洗衣服務。我們的住戶及租戶能在我們的手機應用程式平台瀏覽該等產品，並在電子商務業務下訂單，電子商務業務會追蹤通過我們的手機應用程式進入其相關平台的買家。我們有意根據交易數量就完成的交易自電子商務業務收取酬金。我們亦有意提供短期的停車場車位轉租賃服務，住戶及租戶可藉此短期轉租賃其停車場車位。例如，住戶及租戶可能期望於假期時其停車場車位有短期空置。他們可能於我們的手機應用程式平台就期望短期轉租賃的空位發佈資訊，而我們會就透過我們的手機應用程式平台成功轉租賃的停車場空位收取酬金。

- 金融

同樣地，金融機構可以推廣不同金融及相關商品予我們的手機應用程式平台用戶。我們有意向透過我們的手機應用程式平台進入金融機構平台的用戶購買的金融商品收取費用。

業 務

下圖顯示我們的手機應用程式平台如何通過賣家及用戶來運作：



- 社區建設

我們亦有意在O2O平台擴展有關社區建設活動(如興趣小組活動)的服務。我們旨在透過此等社區建設活動，吸引更多人留意我們的手機應用程式平台，及增加其使用流量，而不計劃就該等服務收取費用。

預期投資成本

我們預期未來有關發展O2O平台由二零一五年六月一日至二零一六年五月三十一日期間的投資成本約為人民幣7.9百萬元，作初步建立O2O平台之用。我們預期營運O2O平台的成本於初步建立O2O平台後會相對較低。下表提供我們預期的投資成本明細：

	預期成本
	人民幣千元
	(約數)
硬件成本.....	510
平台軟件成本.....	3,750
宣傳開支.....	1,000
勞工成本.....	2,500
建立生產線成本.....	100
總計	7,860

遵照中國法律及法規

相關中國法律及法規

根據《中華人民共和國電信條例》，電信服務供應商需要就營運增值電信服務(「增

業 務

值電信服務」)領取經營許可證(「增值電信證」)。根據《外商投資電信企業管理規定》(「外資電信企業規定」)，外商投資者嚴禁在經營增值電信服務的企業中持有超過50%股權。

經營性互聯網信息服務

根據於二零零零年九月二十五日頒佈實施的《互聯網信息服務管理辦法》，提供經營性互聯網信息服務(「經營性互聯網信息服務」)須遵守增值電信服務下的條文，因此須領取增值電信證。經營性互聯網信息服務指以有償方式透過互聯網向互聯網用戶提供信息或網頁製作服務。

中國主管法律機關的確認

我們的中國法律顧問已進一步與中華人民共和國工業和信息化部(「工信部」)確認，僅營運手機程式平台(而並非透過任何網站)不論有償或無償地提供互聯網服務並不屬於中國法律及法規下的經營性互聯網信息服務或增值電信服務範圍之內，因此無需領取增值電信證。

我們的中國法律顧問亦與廣東省通信管理局確認，上述法規只針對提供有償互聯網服務的網站，並不針對營運手機應用程式平台。雖然營運網站以提供有償互聯網服務將被視作為經營性互聯網信息服務，惟僅營運手機應用程式平台(並非透過任何網站)提供互聯網服務(不論有償或無償)概不屬於經營性互聯網信息服務範圍之內，且將不受上述法規所規管。

上述確認乃我們的中國法律顧問分別於二零一五年八月二十四日與工信部及於二零一五年六月八日及二零一五年七月二十九日與廣東省通信管理局通過會談取得的口頭確認，而以上兩個機關均經我們的中國法律顧問確認為中國主管法律機關。與工信部的會談乃透過工信部網站及中國中央人民政府網站上就處理有關基本電訊服務及跨區增值電訊服務的牌照事宜公佈的指定官方諮詢熱線進行，與廣東省通信管理局的會談乃透過廣東省通信管理局網站上就處理有關經營性互聯網信息服務的牌照事宜公佈的指定官方諮詢熱線進行。基於諮詢熱線由中國政府特別設立，以為公眾提供官方及正式資訊、指引、意見及詮釋，我們的中國法律顧問認為，儘管未能確認有關官員的特定職位，他們有資格透過該等指定諮詢熱線作出口頭確認。

業 務

非經營性互聯網信息服務

至於營運非經營性互聯網信息服務(「非經營性互聯網信息服務」)，只需進行相關網站備案，而無需申請增值電信證。非經營性互聯網信息服務指透過互聯網向互聯網用戶無償地提供公開及可分享信息。

本集團的網站

本集團設立的所有網站均以向公眾提供免費信息(包括公司資料、新聞發佈及更新、我們管理的物業及我們提供的物業管理服務概況、近期社區活動以及供客戶查詢及回應的渠道)的方式營運。該等網站並不屬於我們的O2O平台一部分，而其營運並非旨在透過互聯網向互聯網用戶提供有償的信息或網頁製作服務。我們的官方網站已按所有必須之監管規定作出所有必要的備案。

由於我們的網站透過互聯網向互聯網用戶無償地提供公開及可分享信息，並非旨在透過互聯網向互聯網用戶提供有償的信息或網頁製作服務，我們的中國法律顧問已告知我們，我們的網站僅構成營運非經營性互聯網信息服務，並不構成增值電信服務。本集團及我們的網站無需申請增值電信證，而外資電信企業規定下的限制亦不適用於本集團及我們的網站。

我們的O2O平台

誠如本節「一 現況」及「一 未來發展」所述，我們的O2O平台現時且預期未來將僅透過我們的手機應用程式平台營運，而不會透過任何網站營運。

誠如上文所述，中國法律顧問已與工信部及廣東省通信管理局確認，僅僅營運手機應用程式平台(而並非透過任何網站)不論有償或無償地提供互聯網服務並不視為中國法律及法規下的經營性互聯網信息服務。由於我們的O2O平台現時並將會僅透過我們的手機應用程式平台(而並非透過任何網站)營運，故營運我們的O2O平台將不會構成經營性互聯網信息服務，因此將不會構成增值電信服務。故此，領取增值電信證的規定及外資電信企業規定下的限制概不適用於本集團及我們的O2O平台。

有關增值電信證、外資電信企業規定及其他相關中國法律法規的詳情，請參閱「附錄三一 監管概覽—中國監管概覽—對我們O2O平台的法律規管」。

本集團保證我們的業務會不時遵守相關中國法律法規。

業 務

與當地供應商的夥伴關係

我們在O2O平台上主要登載圍繞物業當地供應商的宣傳廣告，而我們相信這將有助當地供應商對準最具潛力的相關市場分部，同時亦方便搜尋最相關的產品及服務。我們的駐場團隊積極聯繫我們所管理物業附近的供應商，並邀請彼等於我們的O2O平台推廣其產品及服務。為了確保透過我們的O2O平台買賣的產品及服務之質素及安全，我們仔細評估及監察與我們合作的當地供應商，並設有程序處理及糾正任何收到的投訴。請參閱「[質量控制—供應商的質量控制](#)」。

分包

我們委聘合資格分包商提供若干業務，如清潔、綠化以及升降機維修及保養，而就我們所深知及深信，該等分包商均為獨立第三方。

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，包括彼等的(i)業務表現、(ii)於相關行業的經驗、(iii)業內聲望、(iv)符合監管許可規定之程度及(v)報價的價格競爭力。我們將合資格分包商加入我們的官方名單之前，會仔細監督預先挑選的分包商在與本公司首次訂立的合約中的表現。

我們通過招標程序挑選清潔及綠化分包商，定期監察及評估該等分包商的能力是否達到我們的要求及標準。至於我們的升降機維修及保養服務，我們已與具領先地位的升降機製造及維修公司結成夥伴。合作夥伴方式讓我們可以合理成本取得維修及保養服務與材料，就該等服務及材料建立採購程序，以及預定保養期間，更相信藉此可讓我們達到有關服務的質量一致，減少短缺風險，以及通過批量訂購節省成本。

分包商與我們訂立的一般分包協議大致包括以下重大條款：

- 工作範圍及分包價格，包括將由分包商產生的勞工成本及雜項開支；
- 訂約各方的權利及責任，如由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完成日期前完工，分包商須賠償損失；

業 務

- 我們有權保留一筆保證金，而倘工作質素達到必要標準，保證金將於保證期屆滿後發放予分包商；
- 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。

我們一般就相關服務每年與分包商簽約。於往績記錄期內，我們的分包安排未曾受到任何重大干擾以致對我們業務造成重大影響。合約訂明清潔及垃圾清理等工作範圍以及服務頻次。第三方分包商須管理彼等本身的員工，並就彼等的業務承擔責任。於往績記錄期內，我們一般在我們的物業管理及工程服務第三方分包商獲得的**30至60日**的信用期內，主要以銀行轉賬及支票結算付款。

截至最後實際可行日期，概無董事、彼等的緊密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超過三年的業務關係。

我們的供應商

我們的供應商主要包括我們的原材料供應商向我們所管理的物業提供清潔及綠化服務的分包商。我們已與大部分主要供應商建立超過五年的業務關係。於截至二零一二年、二零一三年及二零一四年十二月三十一日止年度及截至二零一五年五月三十一日止五個月，我們的五大分包商分別佔我們的分包成本、設備維修及保養成本以及確認為開支的存貨成本總計約**11.3%**、**10.1%**、**14.4%**及**12.1%**，而我們的最大供應商則分別佔我們的分包成本、設備維修及保養成本以及確認為開支的存貨成本總計約**3.0%**、**2.9%**、**5.2%**及**3.4%**。於往績記錄期內，我們在從供應商獲得產品或服務方面並無遇到任何重大延誤。另請參閱「**風險因素—與我們業務及行業相關的風險—我們的質量控制受從事相關物業管理及工程服務的第三方分包商的影響**」一節。

於往績記錄期內，我們概無與社區租賃、銷售及其他服務供應商訂立任何重大合約。

截至最後實際可行日期，概無董事、彼等的緊密聯繫人或據董事所知擁有本公司**5%**以上已發行股本的任何股東於任何五大供應商中擁有任何權益。

業 務

我們的客戶

我們的客戶主要包括物業發展商、業主及我們所管理的物業的住客及租客。大部分獲得我們所提供物業管理服務的主要客戶已與我們建立超過十年的業務關係。於截至二零一二年、二零一三年及二零一四年十二月三十一日止年度及截至二零一五年五月三十一日止五個月，五大客戶分別佔我們的收益約**28.3%**、**27.6%**、**23.0%**及**16.7%**，而最大客戶則分別佔我們的總收益約**16.8%**、**17.7%**、**13.8%**及**7.0%**。

物業管理服務費乃根據相關物業管理服務合約的條款收取，一般於收款通知書發出後到期以現金及銀行轉賬支付。至於在中國的物業管理服務，我們通常於發出收款通知書後**30日**至一年內收取物業管理服務付款。至於在香港的物業管理服務，我們通常授出的平均信貸款為不超過**60日**。

我們根據相關合約條款收取主要以銀行轉賬結算的工程服務費，一般在發出付款要求後**60日**內收到。社區租賃、銷售及其他服務收入於收款通知書發出後到期支付。我們將新客戶加入增值服務分部前，會就潛在客戶的信貸質素及各客戶的界定信貸評級限額進行評估，並且每年檢討對各客戶給予的信貸評級限額。

中國海外發展集團及中國建築國際集團為我們於往績記錄期內的五大客戶。截至二零一二年、二零一三年及二零一四年十二月三十一日止年度及截至二零一五年五月三十一日止五個月，我們自(i)與中國海外發展集團進行的交易所得的收益分別佔總收益約**16.8%**、**17.7%**、**13.8%**及**6.6%**；(ii)與中國建築國際集團的交易所得的收益分別佔總收益約**1.6%**、**1.1%**、**0.8%**及**0.7%**。

除中國海外發展集團及中國建築國際集團外，於最後實際可行日期，概無董事、彼等的緊密聯繫人或就董事所知，擁有本公司**5%**以上已發行股本的任何股東於我們五大客戶中擁有任何權益。

質量控制

於二零一五年五月三十一日，我們的質量控制部共有一百零六名員工，主要專注於(其中包括)建立及維持我們的內部質量標準、就客戶投訴及客戶滿意度調查及分析作中央管理以及審閱並批准有關質量管理及規格的合約條款標準形式。我們的質量控制團隊平均擁有四年相關行業經驗，並且擁有進行品質認證評估(如**ISO**及**OHSAS**標準認證)的資格，而總部則由五名平均擁有十二年相關行業經驗的員工組成。

業 務

物業管理服務的質量控制

我們的服務質量及內部管理分別就質量管理、客戶滿意度、環境管理及職業健康與安全管理獲ISO 9001:2008、ISO 10002:2004、ISO 14001:2004及職業健康安全管理体系OHSAS 18001:2007標準認證。本公司採取嚴格質量監控措施以確保達致質量標準。我們已設立一個多級別檢測系統，按三個級別進行：總部、分支機構及物業管理處。於往績記錄期內，我們建立了若干城市管理中心，以促進我們業務的擴展，同時盡量減少並控制我們管理的同級別物業之間服務質素的差異。檢測均可透過預定及突擊到訪形式進行。總部級別的品质檢測每年進行，將對各城市示範項目及體系認證項目全面覆蓋。分支級別的品质檢測每季進行，將針對新或特別項目作更頻繁檢測。物業管理處級別的檢測按每日、每星期及每月基準由管理處進行。

我們相信質量控制乃業務的關鍵，並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。根據ISO 10002:2004規定，我們確定和解決住戶的需要和意見。我們的住戶及租戶可通過我們的駐場管理處、電話及我們的網站提供意見。我們調查住戶的滿意度，亦定期檢討我們的投訴處理過程以進一步提升服務質素。

下列為我們在國際標準機構之標準下獲得的認證概要：



自二零零八年九月一日起：

- (i) 中海物業(香港)就其設計與提供物業管理和設施管理服務之質素管理系統獲得ISO 9001:2008認證；
- (ii) 美博就其樓宇保養、維修和改善工程之質素管理系統獲得ISO 9001:2008認證；及
- (iii) 中海保安就其提供專業保安服務之質素管理系統獲得ISO 9001:2008認證。

業 務

以上認證由通用公證行頒發，通用公證行為全球領先的檢驗、鑒定、測試和認證機構。獲得ISO 9001認證顯示我們相關附屬公司已提升其服務水平至通用的國際標準，並展示了其實力，持續提供滿足客戶及符合法定和監管要求的服務。



自二零零八年九月一日起，中海物業(香港)就其設計與提供物業管理和設施管理服務獲通用公證行頒發ISO 10002:2004認證。ISO 10002:2004代表處理一個組織的商品和服務的相關投訴之國際標準，包括計劃、設計、營運、保養及改善。投訴處理過程適合作為整個質量管理體系的過程之一，強調下列範疇的投訴處理：

- 通過建立包括投訴等反饋在內的以顧客為關注焦點的開放環境和解決所收到的所有投訴，以及增強組織改進其產品和顧客服務的能力，提高顧客滿意程度；
- 最高管理層應通過資源的充分配置和拓展(包括人員培訓)來參與和履行義務；
- 識別並重視投訴者的需要和期望；
- 為投訴者提供公開、開放、有效和便於使用的投訴過程；
- 分析和評價投訴內容，以便改進產品和顧客服務質量；
- 審計投訴處理過程；及
- 評審投訴處理過程的有效性和效率。

業 務



自二零零八年九月一日起：

- (i) 中海物業(香港)就其設計與提供物業管理和設施管理服務的環境管理系統獲通用公證行頒發ISO 14001:2004認證；及
- (ii) 美博就其樓宇保養、維修和改善工程的環境管理系統獲得ISO 14001:2004認證。

此認證顯示我們相關附屬公司已建立、實行、維持及改善其環境管理系統至通用的國際標準。



自二零零八年九月一日起：

- (i) 中海物業(香港)就其設計與提供物業管理和設施管理服務的職業健康和安全管理系統獲通用公證行頒發OHSAS 18001:2007認證；及
- (ii) 美博就其樓宇保養、維修和改善工程的職業健康和安全管理系統獲通用公證行頒發OHSAS 18001:2007認證。

此OHSAS 18001認證顯示我們相關附屬公司的職業健康和安全管理系統符合通用的國際標準。

業 務

供應商的質量控制

我們與我們所管理的物業附近的當地供應商合作，藉以提供若干社區租賃、銷售及其他服務，且我們亦制定質量控制系統，以預選並持續評估該等當地供應商的服務質量。我們總部的品質管理部負責推行質量控制系統，保存並定期更新符合我們系統的合資格當地供應商名單。我們僅與合資格的當地供應商訂立合約。

我們根據一系列準則預選我們所管理住宅社區附近的當地供應商，該等準則包括彼等的(i)業務表現、(ii)售後服務能力、(iii)技術能力、(iv)產品質量及(v)所達到的監管許可規定。我們會於認可該當地供應商後將其加入當地合資格供應商名單。我們按年檢討合資格當地供應商名單，並按(i)價格、(ii)產品質量、(iii)交付能力、(iv)對我們服務平台的支持、(v)於我們服務平台的銷售記錄及(vi)售後服務等多項因素，對各合資格當地供應商進行評估及評分。倘於業務交易中發現任何欺詐行為或其他不合規情況，我們可能會從名單剔除該等當地供應商。

品牌管理

我們的品質管理和市場策略團隊負責主導我們的品牌管理工作、策劃拓展市場，並組織針對我們旗下管理之物業住戶和租戶的宣傳活動。我們有意著眼於提供優質物業管理服務的核心競爭力，並已向我們的平台所提供的商品和服務之內部流程、分包商及銷售商實施有力的品質控制措施，以維持我們的高水準。更多詳情，請參閱「質量控制」。

競爭

中國、香港和澳門的物業管理行業高度分散。我們的主要競爭對手包括大型國家級、地區及地方物業管理公司。我們與主要競爭對手主要從規模、品牌、盈利能力及服務質量各方面競爭。我們的工程服務面對其他物業管理公司及提供類似服務的工程公司的競爭。

我們相信物業管理服務實施自動化及標準化能有助減低成本、提高員工效率及提升服務質素及一致性，從而加強我們的業務。我們致力繼續開發社區租賃、銷售及其他服務平台，以迎合住戶及業主對當地產品及服務的需求，從而提升我們於物業管理行業的競爭力。有關更多資料，請參閱「風險因素 — 與我們業務及行業相關的風險 — 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 — 競爭」。

業 務

知識產權

我們與中海地產集團及中國海外發展商標訂立日期為二零一五年六月九日的商標轉讓協議以進行「附錄六一一般資料—B.有關本公司業務的進一步資料—2.本集團的知識產權」一節所載的商標轉讓。我們亦與中海地產集團及中國海外發展商標訂立過渡商標特許安排，作為中海物業商標完成登記註冊成為本集團商標的註冊擁有人或受讓人前的使用若干商標的過渡安排。有關更多資料，請參閱「關連交易」。

截至最後實際可行日期，我們持有6個商標註冊及17個域名，並獲批予使用23個商標(其中一個現正申請註冊中)，該等商標及域名對我們的業務屬重大。有關該等知識產權的更多資料載出於「附錄六一一般資料—B.有關本公司業務的進一步資料—2.本集團的知識產權」一節。

截至最後實際可行日期，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

截至二零一五年五月三十一日，我們聘有約21,115名全職僱員。我們亦將清潔及綠化等部分勞工密集的工作外包予第三方分包商。我們僱員於二零一五年五月三十一日按職能劃分的明細載列如下：

職能	僱員數目		
	由我們承擔的勞工成本		按酬金制管理的物業承擔的勞工成本 ⁽¹⁾
	總部及地區辦事處	按包幹制管理的物業的駐場員工	
保安、清潔及綠化	—	6,456	5,290
工程	159	—	—
技術	248	2,059	1,489
營運	609	2,334	1,708
營銷策略.....	73	—	—
質量控制.....	106	—	—
法律及會計.....	147	—	—
其他 ⁽²⁾	102	207	128
總計	1,444	11,056	8,615

業 務

附註：

- (1) 按酬金制管理的物業的駐場員工勞工成本乃以代表該等物業管理的款項支付。因此，我們的財務報表並無確認彼等的勞工成本。
- (2) 包括司機、廚師、庫管及前台接待。

於二零一五年五月三十一日按地理位置劃分的僱員明細載列如下：

地區	僱員數目		
	由我們承擔的勞工成本		按酬金制管理的物業承擔的勞工成本 ⁽¹⁾
	總部及地區辦事處	按包幹制管理的物業的駐場員工	
華南區	674	1,910	2,746
華東區	243	2,777	813
華北區	135	1,618	1,695
北方區	137	1,034	1,398
西部區	220	2,525	1,228
香港及澳門	35	1,192	735
總計	1,444	11,056	8,615

附註：

- (1) 按酬金制管理的物業的駐場員工勞工成本乃以代表該等物業管理的款項支付。因此，我們的財務報表並無確認彼等的勞工成本。

我們一般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、工作場所的安全及衛生狀況、保密責任及終止理由等事宜。該等僱傭合約中，大部分有固定期限，一般為期不多於三年，少數無固定期限，而我們其後會根據表現考核評估是否續約。我們定期進行表現考核，確保僱員就彼等的表現獲得反饋意見，並且按僱員表現獲授酌情花紅。

我們的全方位培訓課程為員工提供課室及在線培訓，提高彼等的技術及服務知識，以及關於行業品質標準及工作場所安全標準的知識。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。於往績記錄期內，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。

業 務

榮譽及獎項

我們獲中國、香港和澳門多個單位頒發榮譽及獎項，以表揚(其中包括)我們的發展狀況、客戶滿意度、對社會責任的關注及於中國和香港物業管理行業的整體聲譽。

下表載列我們於往績記錄期內的主要獎項：

年份	榮譽／獎項	頒獎單位
二零一五年	2015年值得資本市場關注物業服務企業第1名	中國指數研究院；中國房地產TOP10研究組
二零一五年	2015物業服務百強社會責任感企業TOP10第4名	中國指數研究院；中國房地產TOP10研究組
二零一五年	2015中國物業百強服務規模TOP10第9名	中國指數研究院；中國房地產TOP10研究組
二零一四年	2014中國物業管理企業品牌價值10強	中國房地產研究會；中國房地產業協會與中國房地產測評中心
二零一四年	2013年度深圳市物業服務企業綜合實力50強第二名	深圳市物業管理協會
二零一四年	深圳市知名品牌	深圳市知名品牌評價委員會
二零一四年	屋邨管理服務承辦商大獎—最佳公共屋邨(物業服務)小型公共屋邨組別—常樂邨(銅獎)	香港房屋委員會
二零一四年	二零一四年度保安服務最佳培訓獎	職業訓練局及香港警務處防止罪案科

業 務

年份	榮譽／獎項	頒獎單位
二零一四年	屋邨管理服務承辦商大獎一 最佳物業管理服務供應商一 小型公共屋邨一長沙灣村 (金獎)	香港房屋委員會
二零一四年	屋邨管理服務承辦商大獎一 最佳物業管理服務公司一 安全管理	香港房屋委員會
二零一三年	全國物業服務企業TOP200 第六名	中國物業管理協會
二零一三年	2012年度深圳市物業服務企業 綜合實力50強(第二名)	深圳市物業管理協會
二零一三年	屋邨管理服務承辦商大獎一 最佳物業管理服務公司一 安全管理	香港房屋委員會
二零一二年	2012年中國物業服務百強企業 服務規模TOP10	中國房地產TOP10研究組

保險

我們已就多項我們所管理的物業購買公眾責任保險。我們一般要求第三方分包商為僱員購買意外保險，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、香港和澳門的行業慣例一致，且我們於往績記錄期內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，這可能會對業務造成不利影響。請參閱「風險因素 — 與我們業務及行業相關的風險 — 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虧損及負債」。

社會、健康及安全問題

我們須遵守中國、香港和澳門有關勞工、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

業 務

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，並瞭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。於往績記錄期內，我們個別分公司並無嚴格遵守監管社會保險供款的地方政策或按照住房公積金管理條例，為中國的僱員支付住房公積金若干所需金額。於往績記錄期內，並無根據香港及澳門法律有關社會、健康及安全事宜的不合規情況。請參閱「[一 不合規](#)」。

於往績記錄期內及直至最後實際可行日期，我們的業務營運過程中並無導致任何重大申索或賠償的意外事故。

企業社會責任

我們致力於高水平企業社會責任並旨在培養負責任的企業公民。本公司於此方面的參與主要包括針對其服務地區及受災與貧窮社區的社會福利工作。

我們舉辦並參與一系列社區活動，包括：

- 對弱勢社群及天然災害受害人進行物資及款項捐贈工作，包括對弱勢學校的輔導計劃及對二零零八年四川地震、二零一三年蘆山地震及二零一三年寧波水災受害人的捐贈活動；
- 定期捐血活動；
- 自閉症兒童關懷活動及義教機會；及
- 探訪及關懷安老院舍。

業 務

環境事務

我們致力於可持續發展並就我們所管理項目的能源節省及減低碳排放採取高準則，其中某些準則已獲美國綠色建築議會「領先能源與環境設計」的認證。於若干獲管理物業，我們利用技術專門知識及能力，組織並參與各項計劃，包括：

- 中水系統以減少水浪費及公用事業成本；
- 建築節能設備改造領域，如中央空調系統、再用水循環系統的變頻改造；
- 於若干數目的管理物業推行LED轉換項目，以轉移對煤能源的依賴及減少碳排放；及
- 一般環境活動，例如植樹、地球一小時及無汽車日。

我們遵守適用環境法例及法規的年度費用一般已計入本集團收取的物業管理費，而有關費用預期並不重大。

物業

截至最後實際可行日期，我們擁有約**35**項物業(大部分位於廣州、深圳及上海的住宅社區及商用物業)，總建築面積約**6,450**平方米。有關物業透過我們的中國附屬公司持有，而各物業的總建築面積介乎約**10**平方米至約**2,500**平方米。我們利用該等物業中的**15**項物業(總建築面積約為**150**平方米)作物業活動(定義見上市規則第**5.01(2)**條)，主要作為停車場租賃之用，而該等物業中有**20**項物業(總建築面積約為**6,300**平方米)作非物業活動(定義見上市規則第**5.01(2)**條)，主要作為員工宿舍之用。

於最後實際可行日期，我們租賃約**153**項物業(大部分位於廣東)，總建築面積約**18,000**平方米，用作上市規則第**5.01(2)**條定義下的非物業活動，主要作為員工宿舍及辦公空間。

除一項總建築面積約**120**平方米用作辦公空間的物業外，我們已就所擁有的全部物業取得房屋所有權證。我們現正申請相關房屋所有權證，而中國法律顧問已告知我們，並無重大法律障礙阻止我們就該物業取得相關房屋所有權證。

截至最後實際可行日期，約**77**項租賃物業(總建築面積約**6,000**平方米)的出租人並未取得或向我們交付相關房屋所有權證。中國法律顧問已告知我們，我們未能確定出租人是否擁有合法權利或所需授權出該等物業，該等物業是否附帶抵押或第三方權利，

業 務

或該等租賃是否受第三方所爭議。董事認為，由於大部分欠缺房屋所有權證的租賃物業均用作員工宿舍，不會影響我們的日常業務營運，而且隨時可覓得場所替代，故該等缺失將不會對我們整體業務或財務狀況構成重大不利影響。董事進一步確認，於有關租賃期間，彼等並無受任何第三方所爭議。

截至最後實際可行日期，約150項物業的租賃協議並未向相關中國機構登記。中國法律顧問已告知我們，根據由住房和城鄉建設部頒佈並於二零一一年二月一日生效的《住房與商品房屋租賃管理辦法》，可能就每項物業可能承擔的最高行政處罰為人民幣10,000元。我們的中國法律顧問認為，租賃物業未有登記將不會影響租賃協議的有效性，或對我們按照租賃協議及中國法律及法規管有及使用該等物業構成影響。

截至最後實際可行日期，我們租賃約兩項位於香港的物業，總建築面積約874平方米，用作上市規則第5.01(2)條定義下的非物業活動，主要作為辦公空間。

截至最後實際可行日期，我們租賃約五項位於澳門的物業，總建築面積約420平方米，用作上市規則第5.01(2)條定義下的非物業活動，主要作為員工宿舍及辦公空間。

截至二零一五年五月三十一日，(i) 並無構成我們物業業務一部分的物業權益的賬面值(定義見上市規則第五章)佔資產總值1%或以上及未估物業權益的賬面總值(定義見上市規則第五章)佔資產總值超過10%；及(ii) 並無構成非物業活動一部分的單一物業權益擁有賬面值(定義見上市規則第五章)15%或以上的總資產。因此，無須將物業估值納入本上市文件。

執照及許可

於往績記錄期及直至最後實際可行日期，我們已就我們於本身營運所在司法權區經營業務取得所有重要的執照及許可(包括由住房和城鄉建設部發出的物業管理資質證書(一級))。除我們在到期前已申請續期的廣州光大花園的物業管理資質證書(二級)外，該等執照及許可於往績記錄期內發出，現仍有效及生效。有關證書現正辦理續期，預期將於相關監管機構自更新若干監管程序而停止辦理資質證書續期程序後，恢復辦理續期之時獲得續期。續展該證書的預期時間表將取決於恢復辦理資質證書續期程序的時間，而該時間由相關監管機構決定。中國法律顧問已告知我們，(a) 相關監管機構已確認，廣州光大花園按照最新規章制度為該等證書續期前及恢復辦理資質證書續期

業 務

程序前之任何時間，(i)廣州光大花園可以繼續其正常業務運作；(ii)廣州光大花園將不會因其營運並無有效的資質證(二級)而被施加罰款；及(iii)不會影響廣州光大花園管理的物業項目；及(b)在恢復辦理資質證書續期後，有關證書的續期並無任何重大法律障礙。我們為業務營運申請任何重要執照或許可續期時，未曾遭受任何拒絕。

有關營運我們的業務所需的重要執照及許可之進一步資料，載於「附錄三一 監管概覽」。

法律及規管程序

我們於一般業務過程中不時可能涉及法律訴訟或糾紛。於往績記錄期內及截至最後實際可行日期，本集團之成員公司概無涉及任何重大訴訟、申索或仲裁，且據我們所知，亦無任何待決或對本集團任何成員公司構成威脅的重大訴訟、申索或仲裁。

不合規

除下文所披露者外，於往績記錄期內及直至最後實際可行日期，我們的業務已於各重大方面遵守相關法律及法規，且並無嚴重違反或觸犯適用於本集團的法律及法規，致使會對我們的業務或財務狀況整體造成重大不利影響。

社會保險及住房公積金全額供款

於往績記錄期內，我們部分附屬公司及分公司並無為若干僱員登記社會保險及住房公積金及／或為之作出全數供款。出現此類不合規行為的原因是，於往績記錄期內，(i)我們的部分僱員不情願參與我們的社會保險及住房公積金計劃；(ii)本集團所在位置與農民工所處不同位置之間的社會保險及住房公積金法規在供款方法及時間方面存在問題；及(iii)部分僱員未能完成其社會保險及住房公積金戶口的首次登記及申請，因此沒有相關賬戶資料，令我們無法作出供款。

根據《住房公積金管理條例》，(i)若我們未於規定時限前完成住房公積金登記，我們可能就各不合規附屬公司或分公司被處以人民幣10,000元至人民幣50,000元不等的罰款；及(ii)若我們未於規定時限內繳納住房公積金供款，我們可能須按照有關人民法院的判令作出有關付款。根據《中華人民共和國社會保險法》，對於我們未於規定時限

業 務

內全數支付而累計的未繳付社會保險供款，我們可能須自有關供款應交之日起每日按0.05%的複合比率繳納罰款。若未於規定時限內作出付款，我們可能須繳納未供款金額一至三倍的罰款。

我們對社會保險及住房公積金的逾期供款以及就此可能遭受的最高罰款合共估計約為人民幣9.6百萬元(當中約人民幣9.4百萬元為逾期供款)。於往績記錄期內，中海物業管理有限公司的一家分公司遭受行政處罰，並被責令繳納逾期社會保險供款人民幣751,827.8元。該款項已於二零一三年九月悉數繳付。我們的董事根據(i)其對多項因素的評估，包括不合規事件的性質及金額，以及我們的中國法律顧問就本集團被徵收罰款的風險給予的意見，認為毋須就社會保險及住房公積金之未繳付金額及逾期供款而可能產生的罰款作撥備；(ii)截至二零一二年、二零一三年及二零一四年十二月三十一日止年度各年的社會保險及住房公積金的逾期供款，按年計算分別為人民幣2.5百萬元、人民幣1.4百萬元及人民幣2.1百萬元，不會對本集團的財務狀況造成重大不利影響；及(iii)中國海外就不合規事件將向本集團出具相應彌償保證。

所採取的整改措施及最新狀況

不合規事件應於二零一五年八月三十一日當日或之前由本集團糾正，我們所有相關中國附屬公司／分公司及員工屆時將已為社會保險及住房公積金開設賬戶，及我們將已開始根據相關中國法律法規定期為社會保險及住房公積金供款。

我們已實施下列內部控制措施，確保本集團上市前遵守社會保險及住房強積金供款的相關規例：

- (a) 制定有關管理本公司僱員的社會保險及住房強積金之政策；
- (b) 有關社會保險及住房強積金的通告及培訓素材已傳送到本公司分公司的相關人事和行政部門；及
- (c) 內部審計小組已更新二零一五年內部審計計劃，將「社保和公積金員工繳納管理的合規性」納入審計範圍，以監督各級單位執行情況。

本公司已委聘一間獨立諮詢公司(「**內部控制顧問**」)於二零一五年四月作為本公司的內部控制顧問，以審閱本公司就此不合規事件作出的整改，包括有關政策、通告、培訓素材及內部審計計劃，且無更進一步建議。

業 務

內部控制審閱由內部控制顧問根據無保證委約及基於本公司提供的資料進行。

有關我們採用的內部控制措施之進一步資料，請參閱下文「一 內部控制」。

除上文所披露者外，誠如我們的中國法律顧問所告知，我們在所有重大方面遵從社會保險及住房公積金法律及法規。除上文所披露者外，於往績記錄期及直至最後實際可行日期，我們並未收到相關政府部門任何要求我們支付未繳納社會保險及住房公積金供款的要求。根據彌償契據，中國海外已承諾就上市日期前相關政府部門要求支付未繳納社會保險及住房公積金供款及／或任何因此施加的罰款向我們作出彌償。

考慮到中國海外提供的彌償保證，違反社會保險及住房公積金相關法律及法規不會對我們的財務狀況及營運造成重大不利影響。

內部控制

我們的董事會審核委員會負責制訂及檢討我們的內部控制措施及慣例。

為確保日後於上市後符合適用法律及法規(包括上市規則)，及避免上述過往不合規事件再次發生，除現有的內部控制制度外，我們已採納以下內部控制措施改善我們的企業管治及內部控制：

- (a) 於每月總經理辦公會將會討論有關本集團遵守適用法律及法規的任何更新或問題，而我們的審計部須負責監督及跟進任何新法律及法規要求，以及我們對該等要求的遵守情況；
- (b) 審計部和財務核崗對內控系統的有效性進行年度審閱。年度審閱將涵蓋所有重要的內部控制職能，包括有關財務、營運及合規事宜的內部控制，以及審閱所有營運部門是否遵守其契約責任及適用的法律及法規；
- (c) 我們已委任公司秘書識別上市規則、公司條例及證券期貨條例的相關規定，並且組織相關培訓課程；

業 務

- (d) 我們將採納有關營運、管理、採購、財務、人力資源、法律事宜及企業管治的經編纂內部控制手冊，當中載有僱員於上市前應盡快遵守的內部批准及審計程序；
- (e) 我們將於上市前盡快委聘中國法律顧問向我們提供法律意見，及確保我們未來符合中國法律及法規；
- (f) 我們的董事已於二零一五年六月參加由我們的香港法律顧問進行的培訓課程，內容有關(其中包括)聯交所上市公司董事的責任、持續企業管治要求及職責；
- (g) 我們的審核委員會由獨立非執行董事組成，將獨立評估我們的財務控制、內部控制及風險管理體系，以確保我們的管理層履行其建立有效內部控制體系的責任；及
- (h) 我們已委聘新百利融資有限公司為我們的合規顧問，以就上市規則相關合規事宜向我們提供意見。

中國海外的彌償保證

根據彌償契據，中國海外已同意就本集團因上述任何不合規事件而產生或遭受的任何成本、開支、申索、負債、罰款、虧損或損失對本集團作出彌償。

我們的董事相信中國海外擁有充足資源可根據彌償契據兌現其就上述不合規事件對本集團提供彌償的承諾。

我們董事及聯席保薦人的意見

誠如上文所述，我們已就過往該等不合規事件採取必要整改措施。

基於上文所述，經考慮上述事件的事實及成因，以及我們為防止再次發生所識別事件而採取更嚴謹的內部控制措施，董事認為，且聯席保薦人亦贊同，我們的內部控制系統足以有效地應付其目前的營運，並且認為不合規事件並無對董事根據上市規則第3.08條及第3.09條所述的合適性以及我們根據上市規則第8.04條所述的上市合適性構成任何重大影響。

財務資料

閣下在閱讀以下討論及分析時，應連同本上市文件附錄一會計師報告所載的經審計財務資料及隨附附註一併閱讀。經審計財務資料乃按根據香港財務報告準則編製，有關準則於若干重大方面可能有別於其他司法權區(包括美國)的公認會計原則。閣下應細閱本上市文件附錄一所載會計師報告全文，而不應僅依賴本節所載資料。

根據中海宏洋股權轉讓協議，我們收購中海宏洋被收購公司，有關公司的財務資料僅反映於我們於二零一五年五月三十一日及截至該日止年度的財務資料中。因此，我們於二零一五年五月三十一日及截至該日止五個月的財務資料或不能與我們於二零一二年、二零一三年及二零一四年十二月三十一日及截至該日止年度以及截至二零一四年五月三十一日止五個月的財務資料比較。

以下討論載有若干前瞻性陳述，當中涉及風險及不明朗因素。我們於未來期間報告的實際業績可能與下文所討論者大不相同。可能會導致或造成該等差異的因素包括本上市文件「風險因素」及「業務」以及其他章節所討論者。

除文義另有所指外，本節所述的財務資料乃按綜合基準概述。

概覽

根據中國指數研究院，我們是中國領先的物業管理公司之一¹，業務亦覆蓋香港及澳門。於二零一五年五月三十一日，我們管理的物業類型包括住宅社區、商用物業和政府物業，所管理的建築面積達67.6百萬平方米。我們管理的物業為中高端物業，並致力透過為客戶提供高質素及高水平的服務，提高客戶的滿意度，為我們所管理的物業保值增值。

我們擁有兩個主要業務分部：

- 物業管理服務，主要包括：(i) 為中高端住宅社區(包括綜合用途物業)、商用物業及政府物業提供服務，如保安、維修及保養、清潔及綠化等；及(ii) 為其他企業提供的服務，如(為物業發展商提供)交付前服務、協助入伙服務、交付查驗服務、工程服務質量監控及(為其他物業管理公司提供)諮詢服務；和

¹ 按營運規模、經營表現及效率、服務質素、發展潛力及社會責任等其他因素釐定。

財務資料

- **增值服務**，主要包括：(i) 工程服務，包括(為物業發展商提供)自動化諮詢和工程產品銷售服務，以及(為物業管理公司提供)檢查、維修及保養及設備升級改造；和(ii) 社區租賃、銷售及其他服務，透過O2O平台為我們所管理物業的住戶及租戶提供不同類型的線上線下服務(包括公共空間租賃協助、購物協助以及就發展商已向業主交付的物業提供租賃協助和居家服務協助)。

我們致力透過自動化、標準化及專業化的程序為客戶提供高質素及高水平的服務，提高經營效率及有效控制成本。透過綜合服務平台，我們致力於提供迎合客戶需要的服務，以豐富我們的收入來源並進一步提升我們的市場競爭地位。

我們的收益由截至二零一二年十二月三十一日止年度的港幣**1,444.9**百萬元增至截至二零一三年十二月三十一日止年度的港幣**1,844.1**百萬元，並於截至二零一四年十二月三十一日止年度進一步增至港幣**2,163.7**百萬元，即二零一二年至二零一四年的複合年增長率為**22.4%**。我們的收益由截至二零一四年五月三十一日止五個月的港幣**807.5**百萬元增至截至二零一五年五月三十一日止五個月的港幣**932.7**百萬元，即增長**15.5%**。本公司股東應佔我們的溢利由截至二零一二年十二月三十一日止年度的港幣**61.5**百萬元增至截至二零一三年十二月三十一日止年度的港幣**85.5**百萬元，並於截至二零一四年十二月三十一日止年度進一步增至港幣**97.1**百萬元，即二零一二年至二零一四年的複合年增長率為**25.6%**。本公司股東應佔我們的溢利由截至二零一四年五月三十一日止五個月的港幣**32.9**百萬元增至截至二零一五年五月三十一日止五個月的港幣**41.1**百萬元，即增長**24.9%**。

編製基準

本公司於二零零六年六月二十六日於開曼群島註冊成立為獲豁免有限公司。為籌備上市，我們已進行重組，詳情載列於「歷史及公司架構—重組」。重組後，本公司成為現時組成本集團的所有公司的控股公司。我們的財務資料乃假設本公司一直為本集團的控股公司(惟中海宏洋被收購公司除外，其財務資料自二零一五年三月三十一日起採用收購會計原則計入我們的財務資料中)，並採用合併會計法編製。

有關本上市文件所載財務資料的編製基準的進一步詳情，請參閱本上市文件附錄一會計師報告。

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「風險因素」及下文所載列的該等因素。

業務組合

我們的業務及經營業績受我們的業務組合影響。我們的利潤率可能視乎不同業務分部內提供的不同產品及服務以及合約安排而有所差別。

於往績記錄期內，下表載列按業務分部劃分的收益貢獻：

	截至十二月三十一日止年度						截至五月三十一日止五個月			
	二零一二年		二零一三年		二零一四年		二零一四年		二零一五年	
	港幣千元	佔收益%	港幣千元	佔收益%	港幣千元	佔收益%	港幣千元	佔收益%	港幣千元	佔收益%
包幹制物業管理服務	1,224,414	84.7	1,524,845	82.7	1,764,267	81.5	706,493	87.5	801,397	85.9
酬金制物業管理服務	46,002	3.2	58,667	3.2	83,114	3.8	33,029	4.1	35,557	3.8
其他服務	121,050	8.4	157,760	8.5	188,089	8.7	36,176	4.5	51,713	5.6
物業管理服務總額	1,391,466	96.3	1,741,272	94.4	2,035,470	94.0	775,698	96.1	888,667	95.3
工程服務	30,171	2.1	53,618	2.9	81,531	3.8	16,149	2.0	20,615	2.2
社區租賃、銷售及 其他服務	23,213	1.6	49,177	2.7	46,723	2.2	15,696	1.9	23,376	2.5
增值服務總額	53,384	3.7	102,795	5.6	128,254	6.0	31,845	3.9	43,991	4.7
總收益	1,444,850	100.0	1,844,067	100.0	2,163,724	100.0	807,543	100.0	932,658	100.0

下表載列我們於所示期間按業務分部劃分的毛利及毛利率：

	截至十二月三十一日止年度						截至五月三十一日止五個月			
	二零一二年		二零一三年		二零一四年		二零一四年		二零一五年	
	毛利 (港幣千元)	毛利率 (%)	毛利 (港幣千元)	毛利率 (%)	毛利 (港幣千元)	毛利率 (%)	毛利 (港幣千元)	毛利率 (%)	毛利 (港幣千元)	毛利率 (%)
包幹制物業管理服務	114,722	9.4	185,316	12.2	224,098	12.7	98,260	13.9	108,603	13.6
酬金制物業管理服務	46,002	100.0	58,667	100.0	83,114	100.0	33,029	100.0	35,557	100.0
其他服務	37,697	31.1	53,409	33.9	57,960	30.8	9,974	27.6	16,027	31.0
物業管理服務總額	198,421	14.3	297,392	17.1	365,172	17.9	141,263	18.2	160,187	18.0
工程服務	10,779	35.7	6,887	12.8	17,962	22.0	4,406	27.3	5,360	26.0
社區租賃、銷售及 其他服務	19,895	85.7	38,633	78.6	29,992	64.2	9,454	60.2	13,387	57.3
增值服務總額	30,674	57.5	45,520	44.3	47,954	37.4	13,860	43.5	18,747	42.6
總計	229,095	15.9	342,912	18.6	413,126	19.1	155,123	19.2	178,934	19.2

財務資料

我們的財務狀況受業務分部組合及產品組合影響。倘業務分部收益貢獻的結構或任何分部的利潤率有任何變動，均可能令我們的整體毛利率產生相應影響。

於各業務分部中，我們的產品線有不同的毛利率。因此，各生產線的收益貢獻的結構變動或某生產線的毛利率變動或會影響我們的營運業績。於往績記錄期內，我們按酬金制收費的物業管理服務合約的比例增加。於同一期間，我們主要透過若干減省成本措施(例如節能措施以減低公用服務成本及工序自動化以減低勞工成本)，提高了按包幹制收費的物業管理服務的毛利率。

我們的管理建築面積及收費面積

於往績記錄期內，我們自物業管理服務產生大部分收益。我們的業務及經營業績取決於我們維持及增加管理建築面積的能力，而此受到我們透過競投取得新服務合約的能力所影響。於往績記錄期內，我們成功透過擴展業務增加管理建築面積。下表載列於所示日期我們所管理的總建築面積：

	於十二月三十一日						於五月三十一日	
	二零一二年		二零一三年		二零一四年		二零一五年 ⁽³⁾	
	(千平方米)	%	(千平方米)	%	(千平方米)	%	(千平方米)	%
按包幹制管理的								
建築面積.....	24,996	73.3	32,222	70.2	36,717	65.1	40,075	59.3
按酬金制管理的								
建築面積.....	9,094	26.7	13,678	29.8	19,667	34.9	27,547	40.7
所管理的總建築								
面積 ⁽¹⁾⁽²⁾	34,090	100.0	45,900	100.0	56,384	100.0	67,622	100.0

附註：

- (1) 我們所管理的建築面積一詞未必能與其他公司的類似計量用詞作出比較。
- (2) 於香港及澳門由我們管理的物業的建築面積與我們就該等物業的收費面積相同。
- (3) 中海宏洋被收購公司(於二零一五年五月二十八日根據中海宏洋物業收購購入)為我們於二零一五年五月三十一日所管理建築面積貢獻7,807,400平方米，其中2,268,500平方米為按包幹制管理，另5,538,900平方米則為按酬金制管理。

財務資料

我們管理總建築面積中的一部份並無產生管理服務費，此乃由於相關物業與我們在管物業的公共空間有關。儘管我們的管理建築面積及收費面積大致符合比例，我們的財務狀況及營運業績亦受我們的收費面積影響。下表載列於所示日期我們的收費面積：

	於十二月三十一日						於五月三十一日	
	二零一二年		二零一三年		二零一四年		二零一五年 ⁽³⁾	
	(千平方米)	%	(千平方米)	%	(千平方米)	%	(千平方米)	%
包幹制下的								
收費面積.....	19,997	73.3	25,461	69.5	29,946	66.4	31,695	61.1
酬金制下的								
收費面積.....	7,269	26.7	11,187	30.5	15,152	33.6	20,177	38.9
收費面積總計⁽¹⁾⁽²⁾....	27,266	100.0	36,648	100.0	45,098	100.0	51,872	100.0

附註：

- (1) 我們的收費面積一詞未必能與其他公司類似計量用詞作出比較。
- (2) 於香港及澳門由我們管理的物業的建築面積與我們就該等物業的收費面積相同。
- (3) 中海宏洋被收購公司(於二零一五年五月二十八日透過中海宏洋物業收購購入)為我們於二零一五年五月三十一日的收費面積增加貢獻4,663,900平方米，其中674,500平方米為按包幹制管理，另3,989,400平方米則為按酬金制管理。

我們的物業管理服務合約的定價

於往績記錄期內，我們的收益主要來自透過由物業發展商或業主委員會舉行的競標中取得的物業管理服務合約。我們入標競投一項新委聘工作時，一般會根據多項因素為服務定價，包括(i)基於擬定服務範圍及質素等因素預測的開支；(ii)物業分類、種類及位置；(iii)可比較物業的定價；(iv)當地政府有關物業管理費的價格指引(如有)；及(v)對競爭對手定價的估計。我們的定價亦隨我們向在管物業提供的服務覆蓋級別變動，此乃根據由客戶選定的若干預設物業管理服務組合釐定。我們須於保持項目定價具有足夠競爭力與維持我們作為中高端物業管理服務供應商的品質形象並維持具吸引力的毛利率之間取得平衡。

定價對我們按包幹制收費的物業管理服務合約尤為重要，因為我們乃按服務收取管理費(不論該等合約實際產生的物業管理費實際金額)。於往績記錄期，我們按包幹制收費的物業管理合約業務整體持續產生毛利，毛利率由截至二零一二年十二月

財務資料

三十一日止年度的9.4%上升至截至二零一四年十二月三十一日止年度的12.7%，再於截至二零一五年五月三十一日止五個月上升至13.6%。倘合約提供的物業管理費不足以支付所有產生的物業管理開支，我們可能或就相關物業蒙受損失。有關進一步詳情，請參閱「風險因素—與我們業務及行業相關的風險—我們按包幹制就我們所管理的若干物業收取管理費，可能令我們蒙受損失」。

目前，若我們產生的成本高於預期，我們部分物業管理服務合約於訂約服務期間並無提供價格調整機制。然而，過去我們一直能夠於與業主委員會重續若干物業管理服務合約時或根據地方法規自業主獲取所需批准提高該等合約的物業管理費。有關進一步詳情，請參閱「業務—我們的物業管理服務—物業管理服務的合約種類—與業主委員會就物業管理服務訂立的合約」。倘我們未能在定價時於多項因素之間取得平衡，可對我們的財務狀況及經營業績構成重大及不利的影響。

勞工成本上升

物業管理業務為勞動密集型產業。我們大部分開支與勞工成本有關。截至二零一二年、二零一三年及二零一四年十二月三十一日止年度以及截至二零一四年及二零一五年五月三十一日止五個月，我們自身僱員的勞工成本及分包成本分別佔直接經營成本的69.1%、66.6%、68.2%、68.8%及70.3%。於同一期間，我們的僱員成本分別佔行政費用的67.7%、66.8%、74.7%、78.0%及75.4%。

於往績記錄期，由於(i)我們管理的建築面積增加導致的員工人數增加及(ii)最低工資及勞工市場格價增加，我們有關勞工成本的開支大幅增加。截至二零一二年、二零一三年及二零一四年十二月三十一日止年度以及截至二零一四年及二零一五年五月三十一日止五個月，我們直接經營成本下的勞工成本及分包成本的總額分別為港幣839.7百萬元、港幣1,000.0百萬元、港幣1,193.9百萬元、港幣448.6百萬元及港幣530.0百萬元。於同一期間，我們行政費用下的僱員成本的總額分別為港幣107.8百萬元、港幣165.0百萬元、港幣227.5百萬元、港幣93.1百萬元及港幣99.2百萬元。儘管勞工成本上漲，但我們落實若干成本節省的措施(如遠程監控系統及停車場管理系統)抵銷了有關成本的部分增幅。我們致力平衡在維持高質素服務及產品同時達到我們控制勞工成本的需要。我們的勞工成本上升或會繼續對我們的盈利能力造成影響。

中國城市化及中國法規

向住宅社區提供物業管理服務在我們業務中佔相當高的比重。於截至二零一二年、二零一三年及二零一四年十二月三十一日止年度及截至二零一五年五月三十一日止五個月，住宅社區佔我們管理的建築面積的92.9%、94.0%、94.2%及94.6%。我們的業

財務資料

務很大程度上視乎我們目前經營所在城市的住宅社區的數目和規模。中國的城市化程度將影響尋求物業管理服務的住宅社區數目的增長，從而影響我們增加管理建築面積的能力。中國城市化發展減速將對我們收益的未來增長構成不利影響。

此外，我們的收益受我們收取的物業管理費影響(受限於適用政府法規)。舉例來說，於往績記錄期內，中國政府對我們收取更高物業管理費實施若干限制。展望未來，我們預期，根據於二零一四年十二月十七日頒佈的《國家發展改革委關於放開部分服務價格意見的通知》(發改價格[2014]2755號)，有關政府價格控制將會得到放鬆。有關更多資料，請參閱「附錄三一監管概覽—中國監管概覽—對從事物業管理服務的企業的法律監管」。我們相信落實有關通知的實施細則，將可讓我們於定價時更加靈活。然而，我們預期我們的盈利能力將繼續一定程度上受適用的政府規例影響。

競爭

我們的行業競爭激烈而且高度分散。我們與其他物業管理服務供應商的競爭牽涉多項因素，包括規模、品牌價值、盈利能力及服務質素。根據中國指數研究院，於二零一四年十二月三十一日，在中國管理建築面積超過50百萬平方米的物業管理公司少於20間。我們的增值服務業務面對不同競爭對手的激烈競爭。我們的工程服務業務與其他物業管理公司及提供類似服務的工程公司競爭。就社區租賃、銷售及其他服務業務而言，我們與透過我們的平台以外的渠道向我們所管理的物業住戶及業主直接提供相同產品與服務的不同供應商競爭。亦請參閱「業務—我們的競爭優勢」及「行業概覽—競爭—競爭局面」。我們有效與競爭對手競爭及維持或改善市場地位的能力使本公司能透過確保提供高質素及一致的服務，在行業內於芸芸對手中突圍而出。此外，我們維持領先的中高端物業管理服務供應商的聲譽的能力將影響我們取得新的及重續現有物業管理服務合約及擴大管理建築面積的能力。倘我們無法取得新的及重續現有物業管理服務合約及擴大管理建築面積，可能有損我們業務的盈利能力。

財務資料可比較性

於二零一五年五月二十八日，我們以現金代價約人民幣50.0百萬元(相等於約港幣63.2百萬元)，收購中海宏洋被收購公司。與中海宏洋物業收購相關的成本已計入我們於截至二零一五年五月三十一日止五個月的行政費用。所收購淨資產的公允價值為港幣63.2百萬元。

財務資料

根據中海宏洋股權轉讓協議，我們自二零一五年三月三十一日起承擔中海宏洋被收購公司的溢利及虧損。於二零一五年三月三十一日及二零一五年五月三十一日止期間，中海宏洋被收購公司為本集團的收益貢獻約港幣9.2百萬元，及為本集團的溢利貢獻約港幣2.5百萬元。

由於中海宏洋物業收購乃採用收購會計法入賬，中海宏洋被收購公司的財務資料僅反映於我們於二零一五年五月三十一日及截至該日止年度的財務資料中。我們於二零一二年、二零一三年及二零一四年十二月三十一日及截至該日止年度的財務資料並無反映中海宏洋被收購公司的營運。因此，我們於二零一五年五月三十一日及截至該日止五個月的財務資料，未必能與我們於二零一二年、二零一三年及二零一四年十二月三十一日及截至該日止年度以及截至二零一四年五月三十一日止五個月的財務資料比較。

重大會計政策、估計及判斷

我們的經營業績及財務狀況的討論及分析乃基於按香港財務報告準則編製的經審計綜合財務報表。我們的經營業績及財務狀況容易受到會計方法、假設及估計影響。該等假設及估計乃基於行業經驗及多項因素，包括管理層認為合理的未來事件預測而作出。實際業績可能與該等估計及假設有所差異。

於審閱綜合財務報表時，重大會計政策的選擇、影響其他政策應用的估計、判斷及其他不確定因素，以及已呈報業績對條件及假設變動的敏感程度為須考慮的因素。我們的重大會計政策概列於本上市文件附錄一會計師報告附註5內。我們相信，下列重大會計政策涉及於編製綜合財務報表時採用的最重大估計及判斷。

於往績記錄期，編製財務報表所採用的會計政策、判斷及假設並無變動。此外，根據會計政策及管理層作出的若干主觀判斷及假設估計的財務表現，與我們的實際經營業績相比較並無出現重大不同的結果。展望未來，我們將繼續採用類似的會計政策、假設及主觀判斷就未來的營運業績及財務狀況作出報告。

收益確認

收益按已收或應收代價之公允價值計量，即於日常業務過程中就出售貨品及提供服務已收或應收之金額(扣除折扣)。

物業管理服務及增值服務

物業管理服務(同時按照包幹制及酬金制)及增值服務的收益乃於提供服務時確認。

財務資料

就本集團作為委託人來自按包幹制管理的物業的物業管理服務收入而言，本集團可按物業所收取的物業管理服務費價值取得有關收益。就本集團作為業主代理來自按酬金制管理物業的物業管理服務收入而言，本集團可按物業所收取的物業管理費的預設百分比取得有關收益。

應收呆賬撥備

我們根據應收款的可收回能力的評估就應收呆賬作出撥備。在出現應收款可能未能收回的事件或環境變動時向應收款作出撥備。應收呆賬的識別須運用判斷及估計。

為確定存在應收呆賬的任何客觀證據，我們的管理層參考若干指標，其中包括期後結付情況、過往撇銷經驗及住戶管理費收繳率，以估計來自應收款的未來現金流量。

當預期與原本估計有所出入，有關差額將影響貿易及其他應收款及估計出現變動的期內呆賬開支的面值。

代業主支付按酬金制管理物業的款項的減值

我們就物業管理服務業務中代業主作出按酬金制管理物業的付款產生應收款。主要有關向物業作出的墊款及集中支付並由該等物業攤分的成本。本集團須作出重大預計，釐定管理處是否有能力支付此等本集團代業主支付的應收款。

為確定是否存在任何減值虧損的客觀證據，我們的管理層參考若干指標，其中包括期後結付情況、過往撇銷經驗、有關物業的財務表現及物業的管理費收繳率，以估計來自物業的未來現金流量。

當預期與原本估計有所出入，有關差額將影響就按酬金制管理物業代業主付款及估計出現變動的期內呆賬開支的面值。

投資物業公允價值

於二零一二年、二零一三年、二零一四年十二月三十一日及二零一五年五月三十一日按公允價值列賬的投資物業分別約為港幣57.0百萬元、港幣65.4百萬元、港幣70.4百萬元及港幣72.6百萬元。該公允價值乃根據獨立專業評估公司以物業估值法

財務資料

對該等物業進行的估值計算，當中涉及若干市況假設。該等假設的有利或不利變動會改變投資物業的公允價值，並需對損益內確認的收益或虧損金額作相應調整。

物業、廠房及設備的可使用年期及減值評估

物業、廠房及設備雖較為耐用，但卻可能會遇上技術過時之問題。年度折舊開支受到我們的管理層估計各類物業、廠房及設備之可使用年期之影響。管理層會每年進行檢討，以評估其對有關估計可使用年期是否恰當。有關檢討已考慮技術變更、預期經濟使用率及有關資產之實際狀況。

管理層亦會定期檢討是否有任何減值迹象，倘資產面值超過其可收回金額(即淨售價或使用價值的較高者)，則會確認相關減值虧損。在釐定使用價值時，管理層會評估預期持續使用資產及於該資產的可使用年期完結時將之出售所產生的估計未來現金流量的現值。於釐定該等未來現金流量及折現率時會採用估算及判斷。管理層根據市場競爭及發展以及業務的預期增長等若干假設估計未來現金流量。

應收同級附屬公司及關連公司款的減值評估

為確定是否存在任何減值虧損的客觀證據，我們的管理層參考同級附屬公司及關連公司(基於中國海外發展的指導下各集團公司及關連公司管理層的規劃)產生的估計未來現金流量。當未來計劃或未來現金流量與原本估計有所出入，可能導致重大減值虧損。

當期稅項及遞延稅項

我們須遵守中國、香港和澳門的稅務規定。在釐定稅項撥備金額及繳付相關稅項的時間時，需要作出判斷。在一般業務過程中，有許多交易和計算所涉及的最終稅務都是不確定的。當有關事宜的最終稅務結果與原本記錄的金額有所出入，有關差額將影響作出有關決定期內的所得稅及遞延稅項撥備的面值。

如管理層認為日後可能有應課稅溢利以應用暫時差額或稅項虧損作抵銷，將確認有關若干暫時差額及稅項虧損之遞延稅項。倘預期與原本估計有所出入，有關差額將影響有關估計變動期間之遞延稅項資產及稅項確認。

財務資料

財務資料概要

綜合收益表及綜合全面收益表

綜合收益表

	截至十二月三十一日止年度			截至五月三十一日止五個月	
	二零一二年	二零一三年	二零一四年	二零一四年	二零一五年
	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元
				(未經審計)	
收益	1,444,850	1,844,067	2,163,724	807,543	932,658 ⁽¹⁾
直接經營成本	(1,215,755)	(1,501,155)	(1,750,598)	(652,420)	(753,724)
	229,095	342,912	413,126	155,123	178,934
其他淨收入及收益	10,555	16,463	18,350	5,319	7,525
投資物業之公允價值增加	3,279	6,516	5,177	3,304	2,253
行政費用	(159,122)	(247,062)	(304,344)	(119,419)	(131,620)
經營溢利	83,807	118,829	132,309	44,327	57,092
應佔聯營公司溢利	276	146	157	68	70
財務費用	—	—	—	—	(26)
除稅前溢利	84,083	118,975	132,466	44,395	57,136
所得稅費用	(22,534)	(33,447)	(35,378)	(11,510)	(16,074)
本公司股東應佔					
本年／期內溢利	<u>61,549</u>	<u>85,528</u>	<u>97,088</u>	<u>32,885</u>	<u>41,062⁽²⁾</u>
每股盈利(港仙)					
基本及攤薄	<u>1.88</u>	<u>2.61</u>	<u>2.96</u>	<u>1.00</u>	<u>1.25</u>
股息	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>

附註：

- (1) 於二零一五年三月三十一日(即根據中海宏洋股權轉讓協議，中海物業(內地)開始承擔中海宏洋被收購公司的溢利及虧損之日)至二零一五年五月三十一日止期間，中海宏洋被收購公司為本集團的收益貢獻約港幣9,168,000元。
- (2) 於二零一五年三月三十一日(即根據中海宏洋股權轉讓協議，中海物業(內地)開始承擔中海宏洋被收購公司的溢利及虧損之日)至二零一五年五月三十一日止期間，中海宏洋被收購公司為本公司股東應佔溢利貢獻約港幣2,486,000元。

財務資料

綜合全面收益表

	截至十二月三十一日止年度			截至五月三十一日止五個月	
	二零一二年 港幣千元	二零一三年 港幣千元	二零一四年 港幣千元	二零一四年 港幣千元 (未經審計)	二零一五年 港幣千元
本年／期溢利	61,549	85,528	97,088	32,885	41,062
其他全面收益					
將可能重分類到					
損益的項目					
換算本公司附屬公司之					
匯兌差額	(100)	14,896	(1,603)	(6,349)	1,918
本公司股東應佔					
本年／期					
全面收益總額	<u>61,449</u>	<u>100,424</u>	<u>95,485</u>	<u>26,536</u>	<u>42,980</u>

財務資料

綜合財務狀況表

	於十二月三十一日			於五月三十一日
	二零一二年	二零一三年	二零一四年	二零一五年 ⁽¹⁾
	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元
非流動資產				
投資物業.....	57,026	65,441	70,402	72,621
物業、廠房及設備.....	36,094	40,997	45,440	44,731
預付土地租金支出.....	5,313	5,020	4,545	4,352
聯營公司的權益.....	147	293	173	243
遞延稅項資產.....	1,850	3,147	2,527	2,880
	<u>100,430</u>	<u>114,898</u>	<u>123,087</u>	<u>124,827</u>
流動資產				
存貨.....	4,521	9,208	6,882	2,459
貿易及其他應收款.....	153,722	203,474	236,305	367,790
按金及預付款.....	6,164	6,263	12,198	18,193
預付土地租金支出.....	445	459	458	458
應收同級附屬公司欠款..	291,937	297,713	470,228	25,953
應收關連公司欠款.....	1,274	1,336	2,617	1,339
預付稅金.....	105	—	747	—
銀行結餘及現金.....	751,632	1,081,914	1,088,601	1,286,524
	<u>1,209,800</u>	<u>1,600,367</u>	<u>1,818,036</u>	<u>1,702,716</u>
流動負債				
貿易及其他應付款.....	398,879	608,754	679,542	633,600
預收款.....	153,575	194,079	219,779	215,050
按金.....	145,044	140,685	178,029	160,401
應付同級附屬公司欠款..	264,776	280,249	256,809	15,321
應付關連公司欠款.....	—	118	—	—
稅項債務.....	36,593	52,226	74,075	78,259
銀行借貸.....	—	—	—	164,000
	<u>998,867</u>	<u>1,276,111</u>	<u>1,408,234</u>	<u>1,266,631</u>
流動資產淨值.....	<u>210,933</u>	<u>324,256</u>	<u>409,802</u>	<u>436,085</u>
總資產減流動負債.....	<u>311,363</u>	<u>439,154</u>	<u>532,889</u>	<u>560,912</u>
資本及儲備				
股本.....	—	—	—	—
儲備.....	304,199	430,848	526,333	554,429
本公司股東應佔權益總額	<u>304,199</u>	<u>430,848</u>	<u>526,333</u>	<u>554,429</u>
非流動負債				
遞延稅項負債.....	7,164	8,306	6,556	6,483
	<u>311,363</u>	<u>439,154</u>	<u>532,889</u>	<u>560,912</u>

財務資料

附註：

- (1) 於二零一五年五月二十八日，我們以約人民幣50.0百萬元(相當於約港幣63.2百萬元)的現金代價收購中海宏洋被收購公司。因中海宏洋物業收購所購入的資產及承擔的負債總額的公允價值如下：

	港幣千元
物業、廠房及設備	526
存貨	100
貿易及其他應收款及預付款	421
應收關連公司款	66,923
現金及現金等額項目	29,535
貿易及其他應付款	(26,436)
預收款及按金	(7,390)
稅項債務	(518)
	63,161
已付現金代價	(63,161)
	—

有關我們財務資料的編製基準及其於綜合財務報表呈列的詳情，請參閱「編製基準」一節。

選定收益表項目的說明

收益

於往績記錄期內，我們的收益來自以下兩個業務分部：

- **物業管理服務**，主要包括：(i) 為中高端住宅社區(包括綜合用途物業)、商用物業及政府物業提供服務，如保安、維修及保養、清潔及綠化等；及(ii) 為其他企業提供的服務，如(為物業發展商提供)交付前服務、搬遷協助服務、交付檢查服務、工程服務質量監控及(為其他物業管理公司提供)諮詢服務；和
- **增值服務**，主要包括：(i) 工程服務，包括(為物業發展商提供)自動化諮詢和工程產品銷售服務，以及(為物業管理公司提供)檢查、維修及保養及設備升級改造；和(ii) 社區租賃、銷售及其他服務，透過O2O平台為我們所管理物業的住戶及租戶提供不同類型的線上線下服務(包括公共空間租賃協助、購物協助以及就發展商已向業主交付的物業提供租賃協助和居家服務協助)。

財務資料

下表載列於所示期間按各業務分部主要產品線劃分的收益明細：

	截至十二月三十一日止年度						截至五月三十一日止五個月			
	二零一二年		二零一三年		二零一四年		二零一四年		二零一五年	
	港幣千元	佔收益%	港幣千元	佔收益%	港幣千元	佔收益%	港幣千元	佔收益%	港幣千元	佔收益%
包幹制物業管理服務.....	1,224,414	84.7	1,524,845	82.7	1,764,267	81.5	706,493	87.5	801,397	85.9
酬金制物業管理服務.....	46,002	3.2	58,667	3.2	83,114	3.8	33,029	4.1	35,557	3.8
其他服務.....	121,050	8.4	157,760	8.5	188,089	8.7	36,176	4.5	51,713	5.6
物業管理服務總額.....	1,391,466	96.3	1,741,272	94.4	2,035,470	94.0	775,698	96.1	888,667	95.3
工程服務.....	30,171	2.1	53,618	2.9	81,531	3.8	16,149	2.0	20,615	2.2
社區租賃、銷售及其他服務...	23,213	1.6	49,177	2.7	46,723	2.2	15,696	1.9	23,376	2.5
增值服務總額.....	53,384	3.7	102,795	5.6	128,254	6.0	31,845	3.9	43,991	4.7
總收益.....	1,444,850	100.0	1,844,067	100.0	2,163,724	100.0	807,543	100.0	932,658	100.0

於往績記錄期，按地區劃分我們營運的收益貢獻載於下表：

	截至十二月三十一日止年度			截至五月三十一日止五個月	
	二零一二年	二零一三年	二零一四年	二零一四年	二零一五年
	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元
華南區 ⁽¹⁾	341,470	392,917	442,113	157,872	183,152
華東區 ⁽²⁾	222,734	290,115	348,780	133,519	158,531
華北區 ⁽³⁾	281,168	373,667	427,144	162,505	179,054
北方區 ⁽⁴⁾	114,538	168,538	219,081	75,700	79,865
西部區 ⁽⁵⁾	247,309	355,834	430,597	167,587	198,809
香港及澳門.....	237,631	262,996	296,009	110,360	133,247
總計⁽⁶⁾.....	1,444,850	1,844,067	2,163,724	807,543	932,658

附註：

- (1) 包括長沙、佛山、贛州、廣州、桂林、南寧、汕頭、深圳、武漢、廈門、中山及珠海(於二零一五年五月三十一日)。
- (2) 包括常州、杭州、合肥、上海、南昌、南京、南通、寧波、蘇州、無錫、鹽城及揚州(於二零一五年五月三十一日)。
- (3) 包括北京、呼和浩特、濟南、天津及濰坊(於二零一五年五月三十一日)。
- (4) 包括長春、大連、哈爾濱、吉林、青島、瀋陽、煙臺及淄博(於二零一五年五月三十一日)。
- (5) 包括成都、重慶、昆明、蘭州、烏魯木齊、西安及銀川(於二零一五年五月三十一日)。
- (6) 以上分類乃根據我們的內部政策作出，因而未必能與其他公司的類似用詞作出比較。

財務資料

至於大部分按包幹制管理的物業，我們將向業主收取的物業管理費的全數金額記賬為收益。至於大部分按酬金制收費的物業，我們將物業管理費的預設百分比(於中國一般為10%)確認為收益。於整個往績記錄期，我們增加了酬金制管理建築面積的比例。

下表載列於所示期間我們按包幹制管理物業及酬金制管理物業劃分的管理建築面積明細：

	於十二月三十一日						於五月三十一日	
	二零一二年		二零一三年		二零一四年		二零一五年 ⁽³⁾	
	(千平方米)	%	(千平方米)	%	(千平方米)	%	(千平方米)	%
按包幹制管理的								
建築面積.....	24,996	73.3	32,222	70.2	36,717	65.1	40,075	59.3
按酬金制管理的								
建築面積.....	9,094	26.7	13,678	29.8	19,667	34.9	27,547	40.7
所管理的總建築面積 ⁽¹⁾⁽²⁾ ..	<u>34,090</u>	<u>100.0</u>	<u>45,900</u>	<u>100.0</u>	<u>56,384</u>	<u>100.0</u>	<u>67,622</u>	<u>100.0</u>

附註：

- (1) 我們的所管理建築面積一詞未必能與其他公司的類似計量用詞作出比較。
- (2) 於香港及澳門由我們管理的物業的建築面積與我們就該等物業的收費面積相同。
- (3) 中海宏洋被收購公司(於二零一五年五月二十八日根據中海宏洋物業收購購入)為我們於二零一五年五月三十一日所管理建築面積貢獻7,807,400平方米，其中2,268,500平方米為按包幹制管理，另5,538,900平方米則為按酬金制管理。

在增值服務分部方面，我們已進行一系列工作，為進一步擴展業務作好準備。我們的工程業務於二零一二年暫停進行內部業務整合，並於二零一三年重新推出。在社區租賃、銷售及其他服務次級分部方面，我們於二零一三年推出一系列全新服務，讓業務得到進一步發展。其後於二零一四年，為進一步發展業務，我們成立一支專責小組，重新調整所提供的服務，並退出若干與我們擴展戰略不相配的非核心業務。

直接經營成本

我們的直接經營成本主要包括勞工成本、分包成本、設備維修及保養成本、公用服務成本、已確認為開支的存貨成本、營業稅及其他徵費及其他成本。

財務資料

下表載列於所示期間以主要組成部分劃分按實際開支以及佔總直接經營成本的百分比計算的營運開支的明細。

	截至十二月三十一日年度						截至五月三十一日止五個月			
	二零一二年		二零一三年		二零一四年		二零一四年		二零一五年	
	港幣千元	%	港幣千元	%	港幣千元	%	港幣千元	%	港幣千元	%
按組成部分劃分的成本：										
勞工成本.....	668,585	55.0	775,628	51.7	937,865	53.6	357,778	54.9	422,322	56.0
分包成本.....	171,069	14.1	224,402	14.9	256,045	14.6	90,792	13.9	107,637	14.3
設備維修及保養成本.....	105,533	8.7	138,869	9.3	168,564	9.6	61,418	9.4	64,713	8.6
公用服務成本.....	119,074	9.8	131,794	8.8	137,360	7.8	47,567	7.3	48,118	6.4
已確認為開支的存貨成本 ..	28,306	2.3	69,816	4.7	69,384	4.0	33,504	5.1	35,939	4.8
營業稅及其他徵費.....	65,210	5.4	86,620	5.8	96,839	5.5	36,509	5.6	42,031	5.6
社區社會活動規劃.....	7,807	0.6	13,797	0.9	18,508	1.1	3,359	0.5	3,797	0.5
折舊及攤銷.....	4,394	0.4	4,193	0.3	4,516	0.3	1,759	0.3	1,942	0.3
其他.....	45,777	3.7	56,036	3.6	61,517	3.5	19,734	3.0	27,225	3.5
總直接經營成本.....	<u>1,215,755</u>	<u>100.0</u>	<u>1,501,155</u>	<u>100.0</u>	<u>1,750,598</u>	<u>100.0</u>	<u>652,420</u>	<u>100.0</u>	<u>753,724</u>	<u>100.0</u>

於往績記錄期內，影響總直接經營成本的主要因素為勞工成本、分包成本(主要為已付外部清潔及綠化服務供應商的款項)、設備維修及保養成本及公用服務成本。勞工成本及分包成本的金額主要受員工人數(由於我們的管理建築面積增加)以及所支付的平均薪酬金額(由於最低工資及勞工的市場價格增加)影響。

截至二零一二年、二零一三年及二零一四年十二月三十一日止年度以及截至二零一四年及二零一五年五月三十一日止五個月，我們的勞工成本分別佔我們總直接經營成本的**55.0%**、**51.7%**、**53.6%**、**54.9%**及**56.0%**。我們勞工成本的一大組成部分包括我們物業管理服務的勞工成本，例如保安服務、維修及保養服務以及於我們管理物業中特定建築物的指定經理。

截至二零一二年、二零一三年及二零一四年十二月三十一日止年度以及截至二零一四年及二零一五年五月三十一日止五個月，我們的分包成本分別佔我們總直接經營成本的**14.1%**、**14.9%**、**14.6%**、**13.9%**及**14.3%**。我們的分包成本主要與提供清潔服務有關，亦包括我們物業管理服務下綠化的分包成本。

截至二零一二年、二零一三年及二零一四年十二月三十一日止年度以及截至二零一四年及二零一五年五月三十一日止五個月，我們的設備維修及保養成本分別佔我們總直接經營成本的**8.7%**、**9.3%**、**9.6%**、**9.4%**及**8.6%**。我們的設備維修及保養成本主要與我們所管理物業的樓宇硬件(例如電梯及水管)的維修及保養有關。

財務資料

截至二零一二年、二零一三年及二零一四年十二月三十一日止年度以及截至二零一四年及二零一五年五月三十一日止五個月，我們的公用服務成本分別佔我們總直接經營成本的9.8%、8.8%、7.8%、7.3%及6.4%。儘管公用服務成本仍為我們總直接經營成本的重大組成部分，彼等佔我們總直接經營成本的比例於往績記錄期下降，此乃由於如轉換至LED燈泡及執行節水措施等的節省成本措施的影響。

毛利及毛利率

物業管理服務分部的毛利率須視乎提供服務的合約安排。於往績記錄期內，我們按酬金制或包幹制收取物業管理費，視乎個別物業的性質及規定而定；按每項交易基準收取交付前服務費用，以及收取諮詢服務費。

就我們按包幹制管理的物業而言，我們將我們就履行服務所產生的成本確認為直接經營成本。就我們按酬金制管理的大部分物業而言，我們有權保留預設比例(於中國一般為10.0%)的業主應付管理費。餘下的物業管理費保留作為物業管理營運資金，以應付按酬金制管理的物業所涉及的開支。儘管我們一般會與在地員工訂立僱傭合約，且我們亦已訂立分包安排，與在地員工及分包安排有關的相關成本一般由我們按酬金制管理的物業的業主承擔。

下表載列於所示期間按各業務分部主要產品線劃分的毛利及毛利率：

	截至十二月三十一日年度						截至五月三十一日止五個月			
	二零一二年		二零一三年		二零一四年		二零一四年		二零一五年	
	毛利 (港幣千元)	毛利率 (%)	毛利 (港幣千元)	毛利率 (%)	毛利 (港幣千元)	毛利率 (%)	毛利 (港幣千元) (未經審計)	毛利率 (%)	毛利 (港幣千元)	毛利率 (%)
包幹制物業管理服務...	114,722	9.4	185,316	12.2	224,098	12.7	98,260	13.9	108,603	13.6
酬金制物業管理服務...	46,002	100.0	58,667	100.0	83,114	100.0	33,029	100.0	35,557	100.0
其他服務.....	37,697	31.1	53,409	33.9	57,960	30.8	9,974	27.6	16,027	31.0
物業管理服務總額.....	198,421	14.3	297,392	17.1	365,172	17.9	141,263	18.2	160,187	18.0
工程服務.....	10,779	35.7	6,887	12.8	17,962	22.0	4,406	27.3	5,360	26.0
社區租賃、銷售及 其他服務.....	19,895	85.7	38,633	78.6	29,992	64.2	9,454	60.2	13,387	57.3
增值服務總額.....	30,674	57.5	45,520	44.3	47,954	37.4	13,860	43.5	18,747	42.6
總計.....	229,095	15.9	342,912	18.6	413,126	19.1	155,123	19.2	178,934	19.2

財務資料

包幹制物業管理服務的毛利率受我們對物業管理費的定價及成本管理措施所影響。於往績記錄期，為提升我們的盈利能力，我們落實執行多項成本管理措施，如採用遠程監控系統減少勞工成本，並採取節能措施降低公用服務成本。

總括而言，我們並未就來自酬金制物業管理服務的收益產生任何直接經營成本。因此，酬金制物業管理服務的毛利率一般為100.0%。

我們增值服務的毛利率受我們的產品組合及就進一步擴展業務所進行的若干業務重組行動所影響。由於組織性變動，該等行動對所進行的業務活動水平及成本架構造造成影響。

其他淨收入及收益

其他收入及收益主要包括(i)銀行存款利息收入、(ii)無條件政府補助及(iii)其他雜項收入。下表載列於所示期間其他淨收入及收益明細。

	截至十二月三十一日年度						截至五月三十一日止五個月			
	二零一二年		二零一三年		二零一四年		二零一四年		二零一五年	
	港幣千元	%	港幣千元	%	港幣千元	%	港幣千元	%	港幣千元	%
其他收入及收益包括：										
銀行存款利息										
收入.....	3,994	37.8	8,500	51.6	10,611	57.8	3,691	69.4	4,474	59.5
無條件政府補助...	4,369	41.4	5,556	33.7	5,935	32.3	1,161	21.8	2,042	27.1
其他.....	2,192	20.8	2,407	14.7	1,804	9.9	467	8.8	1,009	13.4
其他淨收入及										
收益總額.....	<u>10,555</u>	<u>100.0</u>	<u>16,463</u>	<u>100.0</u>	<u>18,350</u>	<u>100.0</u>	<u>5,319</u>	<u>100.0</u>	<u>7,525</u>	<u>100.0</u>

於往績記錄期內，銀行存款利息收入增加主要由於銀行存款增加，這主要由於我們來自按包幹制管理物業的物業管理費的現金增加。我們的若干營運附屬公司獲相關地方政府酌情批出非經常性政府補助，旨在加強地方物業管理行業的發展。

投資物業之公允價值增加

我們的投資物業主要包括停車位及一項辦公室物業。投資物業於各財務報表日期根據獨立物業估值師編製的估值按公允價值於綜合財務狀況表列值為非流動資產。我們投資物業的公允價值變動於綜合收益表確認。

行政費用

行政費用包括行政員工成本、辦事處開支、差旅費、租金成本、呆賬撥備、銀行費用、交際應酬費及其他。下表載列於所示期間行政費用的明細：

行政費用	截至十二月三十一日年度				截至五月三十一日止五個月						
	二零一二年		二零一三年		二零一四年		二零一五年				
	港幣千元	%	港幣千元	%	港幣千元	%	港幣千元	%			
員工成本	107,802	67.7	164,975	66.8	227,463	74.7	93,117	78.0	99,210	75.4	10.6
辦事處開支	12,635	7.9	18,244	7.4	20,815	6.8	7,443	6.2	6,967	5.3	0.7
差旅費	4,744	3.0	8,316	3.4	8,793	2.9	2,567	2.1	4,005	3.0	0.4
交際應酬費	2,905	1.8	3,460	1.4	2,698	0.9	945	0.8	632	0.5	0.1
租金成本	5,922	3.7	7,266	2.9	9,924	3.3	2,990	2.5	4,408	3.3	0.5
呆賬撥備	8,988	5.6	9,853	4.0	10,559	3.5	4,170	3.5	4,950	3.8	0.5
銀行費用	2,976	1.9	3,951	1.6	4,730	1.6	1,204	1.0	1,806	1.4	0.2
其他	13,150	8.4	30,997	12.5	19,362	6.3	6,983	5.9	9,642	7.3	1.1
總計	159,122	100.0	247,062	100.0	304,344	100.0	119,419	100.0	131,620	100.0	14.1
											14.8
											11.5
											0.9
											0.3
											0.1
											0.4
											0.5
											0.5
											0.2
											1.0
											5.9
											14.8
											14.1
											10.6

財務資料

財務資料

於往績記錄期，由於作為我們推動擴展及加強成本控制措施的業務戰略的一部分而成立城市管理中心，我們的員工成本及辦事處開支有所上升。由於在往績記錄期內成立城市管理中心系統已見效，我們相信我們已作好準備以進一步增加我們在全國範圍的管理建築面積時達到規模經濟。與此同時，我們亦有意借助我們的管理基礎設施更有效地推出成本管理及其他業務措施，以達致節約成本、加強質量控制及產生額外收益。

應佔聯營公司溢利

於往績記錄期內，我們應佔聯營公司的溢利包括應佔寶松苑(主要從事物業管理業務)的溢利，我們擁有寶松苑**25%**股本權益，而餘下的權益則由獨立第三方持有。

所得稅費用

所得稅費用主要由即期稅項組成。即期稅項主要由中國企業所得稅、香港利得稅及澳門補充所得稅組成。

根據中國企業所得稅法，我們的中國附屬公司須按法定企業所得稅率**25%**計提中國所得稅。於截至二零一二年、二零一三年及二零一四年十二月三十一日止年度及截至二零一四年及二零一五年五月三十一日止五個月，我們的中國企業所得稅費用為港幣**22.9**百萬元、港幣**32.6**百萬元、港幣**34.8**百萬元、港幣**11.0**百萬元及港幣**15.8**百萬元。

我們的香港附屬公司須繳納香港利得稅，香港利得稅按估計應課稅溢利以**16.5%**稅率計算。於截至二零一二年、二零一三年及二零一四年十二月三十一日止年度及截至二零一四年及二零一五年五月三十一日止五個月，我們的香港利得稅費用為港幣**0.7**百萬元、港幣**1.1**百萬元、港幣**1.6**百萬元、港幣**0.6**百萬元及港幣**0.7**百萬元。

我們的澳門附屬公司須按現行稅率**12%**繳納澳門補充所得稅。於截至二零一二年、二零一三年及二零一四年十二月三十一日止年度及截至二零一四年及二零一五年五月三十一日止五個月，我們的澳門補充所得稅費用為零、港幣**0.1**百萬元、港幣**0.1**百萬元、港幣**0.1**百萬元及零。

財務資料

各期間可對賬至除稅前溢利的所得稅費用如下：

	截至十二月三十一日年度			截至五月三十一日止五個月	
	二零一二年	二零一三年	二零一四年	二零一四年	二零一五年
	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元 (未經審計)	港幣千元
除稅前溢利.....	84,083	118,975	132,466	44,395	57,136
按適用稅率25%計算的					
稅項.....	21,021	29,744	33,117	11,099	14,284
應佔聯營公司					
業績的稅務影響.....	(69)	(36)	(39)	(17)	(17)
不可扣稅費用的稅務影響.....	986	949	1,346	135	1,139
非應稅收益的稅務影響...	(28)	(82)	(58)	(16)	(30)
在香港及澳門經營的					
附屬公司不同適用的					
稅率影響.....	(273)	(377)	(867)	(411)	(204)
優惠稅率的所得稅.....	(185)	(408)	(687)	(316)	(235)
未確認稅項虧損的稅務					
影響.....	1,983	4,217	3,349	3,003	2,403
動用之前未確認的稅項					
虧損.....	(268)	(1,107)	(263)	(2,117)	(1,202)
以前年度(超額撥備)/					
撥備不足.....	—	(4)	(2)	—	53
其他.....	(633)	551	(518)	150	(117)
本年/期所得稅費用.....	<u>22,534</u>	<u>33,447</u>	<u>35,378</u>	<u>11,510</u>	<u>16,074</u>

於截至二零一二年、二零一三年及二零一四年十二月三十一日止年度及截至二零一四年及二零一五年五月三十一日止五個月，我們的實際稅率分別為26.8%、28.1%、26.7%、25.9%及28.1%，均高於適用稅率，主要由於未被稅務確認的虧損的影響。

根據中國的企業所得稅法、國稅發[2008]28：國家稅務總局關於印發《跨地區經營匯總納稅企業所得稅徵收管理暫行辦法》的通知(於二零零九年一月一日至二零一二年十二月三十一日有效)、《國家稅務總局關於印發《跨地區經營匯總納稅企業所得稅

財務資料

徵收管理辦法》的公告》(國家稅務總局公告2012年第57號)(於二零一三年一月一日起生效)，居民企業的應課稅溢利及應付企業所得稅將根據其本身及其並不構成法定實體的管理組織的合併業績釐定。

按此基準，我們部分物業管理附屬公司於提交報稅表時，將由我們管理的若干物業的應課稅溢利及虧損合併。基於合併報稅安排，我們已動用若干錄得虧損的按酬金制所管理物業的稅務虧損。根據我們的政策，倘錄得虧損的按酬金制所管理物業於其後年度錄得盈利，並因而產生應課稅溢利，該物業的應課稅溢利將計入我們的合併報稅表中，而我們有責任代相關物業支付有關溢利所產生的稅款，直至相關企業全數收回過往被我們動用的稅項虧損或有關物業的稅務虧損屆滿為止。

在各報告期間提交報稅表時，我們的物業管理附屬公司提交合併報稅表，而根據該等合併報稅表，應課稅溢利包括物業管理公司的溢利或虧損，另加在酬金制下我們物業管理附屬公司所管理的物業的溢利或虧損。我們的物業管理附屬公司根據合併報稅的應課稅溢利支付企業所得稅，支付方式為扣減應課稅收入及計入銀行結餘。於往績記錄期，動用管理物業的稅項虧損及遞延支付本集團的企業所得稅撥備對我們的綜合損益並無影響。就財務會計處理而言，本集團已根據應課稅溢利按適用於我們物業管理附屬公司的稅率，透過扣減所得稅開支及計入應付所得稅作出相關撥備。

我們的董事確認本集團已根據中國、香港及澳門相關稅務法例及法規編製所有所需的稅務備案，按時支付所有所需的稅項，且並無自當地稅務機關接獲任何可能對本集團構成重大不利影響的刑罰通知。

經營業績

截至二零一五年五月三十一日止五個月與截至二零一四年五月三十一日止五個月的比較

收益

收益自截至二零一四年五月三十一日止五個月的港幣807.5百萬元增加15.5%至截至二零一五年五月三十一日止五個月的港幣932.7百萬元。收益的增加主要由於來自物業管理服務的收益增加，以及在較少程度上由於增值服務的收益增加。

- 物業管理服務。於截至二零一四年及二零一五年五月三十一日止五個月，物業管理服務收益分別佔我們總收益的96.1%及95.3%。物業管理服務收益自截至二零一四年五月三十一日止五個月的港幣775.7百萬元增加14.6%至截至二零一五年五月三十一日止五個月的港幣888.7百萬元，主要是由於我們管理的

財務資料

總建築面積增加，並輔以於重續合約或取得所需批准後提高若干物業的物業管理費費率。於截至二零一五年五月三十一日止五個月，我們的管理的總建築面積由**56.4**百萬平方米增至**67.6**百萬平方米，增加約**11.2**百萬平方米，當中**7.8**百萬平方米乃來自中海宏洋物業收購。

- **增值服務**。於截至二零一四年及二零一五年五月三十一日止五個月，增值服務收益分別佔我們總收益的**3.9%**及**4.7%**。增值服務收益自截至二零一四年五月三十一日止五個月的港幣**31.8**百萬元增加至截至二零一五年五月三十一日止五個月的港幣**44.0**百萬元，主要由於我們將社區租賃、銷售及其他服務業務擴展至新區域。

直接經營成本

直接經營成本自截至二零一四年五月三十一日止五個月的港幣**652.4**百萬元增加**15.5%**至截至二零一五年五月三十一日止五個月的港幣**753.7**百萬元。直接經營成本的增加乃主要由於(i)我們管理的建築面積增加及擴展社區租賃、銷售及其他服務業務至新區域令員工人數上升；及(ii)薪金及工資整體上升，導致我們自身僱員的勞工成本上升。

毛利及毛利率

我們的毛利自截至二零一四年五月三十一日止五個月的港幣**155.1**百萬元增加**15.3%**至截至二零一五年五月三十一日止五個月的港幣**178.9**百萬元。於截至二零一四年及二零一五年五月三十一日止五個月，我們的毛利率保持在**19.2%**相對穩定的水平。

- **物業管理服務**。於截至二零一四年及二零一五年五月三十一日止五個月，我們物業管理服務的毛利率分別為**18.2%**及**18.0%**，維持在相對穩定的水平。
- **增值服務**。於截至二零一四年及二零一五年五月三十一日止五個月，我們增值服務的毛利率分別為**43.5%**及**42.6%**，維持在相對穩定的水平。

其他淨收入及收益

其他收入及收益自截至二零一四年五月三十一日止五個月的港幣**5.3**百萬元增加至截至二零一五年五月三十一日止五個月的港幣**7.5**百萬元。增幅主要由於銀行存款利息收入及無條件政府補助增加。

投資物業之公允價值增加

投資物業之公允價值增加自截至二零一四年五月三十一日止五個月的港幣**3.3**百萬元減少至截至二零一五年五月三十一日止五個月的港幣**2.3**百萬元，乃主要由於截至二零一五年五月三十一日止五個月我們投資物業的市場價值的增速放緩。

財務資料

行政費用

行政費用自截至二零一四年五月三十一日止五個月的港幣119.4百萬元增加10.2%至截至二零一五年五月三十一日止五個月的港幣131.6百萬元。增幅主要由於(i)為支持業務擴展成立城市管理中心令員工人數上升；及(ii)薪金及工資整體上升。

應佔聯營公司溢利

於截至二零一四年及二零一五年五月三十一日止五個月，應佔聯營公司溢利維持於港幣0.1百萬元。

所得稅費用

所得稅費用自截至二零一四年五月三十一日止五個月的港幣11.5百萬元增加至截至二零一五年五月三十一日止五個月的港幣16.1百萬元，主要乃由於除稅前溢利增加。

本公司股東應佔期內溢利

基於前述各項，本公司股東應佔期內溢利自截至二零一四年五月三十一日止五個月的港幣32.9百萬元增加至截至二零一五年五月三十一日止五個月的港幣41.1百萬元。

截至二零一四年十二月三十一日止年度與截至二零一三年十二月三十一日止年度的比較

收益

收益自截至二零一三年十二月三十一日止年度的港幣1,844.1百萬元增加17.3%至截至二零一四年十二月三十一日止年度的港幣2,163.7百萬元。收益的增加主要由於來自物業管理服務的收益增加，以及在較少程度上由於增值服務的收益增加。

- **物業管理服務。**於截至二零一三年及二零一四年十二月三十一日止年度，物業管理服務收益分別佔我們總收益的94.4%及94.1%。物業管理服務收益自截至二零一三年十二月三十一日止年度的港幣1,741.3百萬元增加16.9%至截至二零一四年十二月三十一日止年度的港幣2,035.5百萬元，增幅主要是由於我們管理的總建築面積增加，並輔以於重續合約或取得所需批准後提高若干物業的物業管理費費率。於截至二零一四年十二月三十一日止年度，我們管理的總建築面積由45.9百萬平方米增加約10.5百萬平方米至56.4百萬平方米。
- **增值服務。**於截至二零一三年及二零一四年十二月三十一日止年度，增值服務收益分別佔我們總收益的5.6%及5.9%。增值服務收益自截至二零一三年十二月三十一日止年度的港幣102.8百萬元增加至截至二零一四年十二月

財務資料

三十一日止年度的港幣**128.3**百萬元，主要由於我們工程服務進一步擴展，但當中部分因重新調整所提供的服務令來自社區租賃、銷售及其他服務的收益減少所抵銷。

直接經營成本

直接經營成本自截至二零一三年十二月三十一日止年度的港幣**1,501.2**百萬元增加**16.6%**至截至二零一四年十二月三十一日止年度的港幣**1,750.6**百萬元。直接經營成本的增加乃主要由於(i)我們管理的建築面積增加帶來的員工人數上升；及(ii)薪金及工資整體上升。

毛利及毛利率

毛利自截至二零一三年十二月三十一日止年度的港幣**342.9**百萬元增加**20.5%**至截至二零一四年十二月三十一日止年度的港幣**413.1**百萬元。我們的毛利率於截至二零一三年十二月三十一日止年度的**18.6%**增加至截至二零一四年十二月三十一日止年度的**19.1%**。

- **物業管理服務**。物業管理服務的毛利率自截至二零一三年十二月三十一日止年度的**17.1%**增加至截至二零一四年十二月三十一日止年度的**17.9%**，主要是由於(i)我們包幹制物業管理服務的毛利率增加，此乃透過管理若干收費定價較高的新物業、調升若干現有合約的物業管理費及執行若干節省成本措施而達到及(ii)我們的產品組合改變以增加酬金制物業管理服務的比例。
- **增值服務**。增值服務的毛利率自截至二零一三年十二月三十一日止年度的**44.3%**下跌至截至二零一四年十二月三十一日止年度的**37.4%**，主要是由於於二零一四年成立專責小組令直接經營成本上升，從而令社區租賃、銷售及其他服務業務毛利率下降，當中部分因我們擴展中的工程業務的毛利率上升所抵銷。

其他淨收入及收益

其他收入及收益自截至二零一三年十二月三十一日止年度的港幣**16.5**百萬元增加至截至二零一四年十二月三十一日止年度的港幣**18.4**百萬元。增幅主要由於(i)銀行存款利息因收入自包幹制管理物業的物業管理費收取的現金增加而有所上升；及(ii)政府補助增加。

投資物業之公允價值增加

投資物業之公允價值增加自截至二零一三年十二月三十一日止年度的港幣**6.5**百萬元減少至截至二零一四年十二月三十一日止年度的港幣**5.2**百萬元，乃主要由於截至二零一四年十二月三十一日止年度我們投資物業的市場價值的增速放緩。

財務資料

行政費用

行政費用自截至二零一三年十二月三十一日止年度的港幣247.1百萬元增加23.1%至截至二零一四年十二月三十一日止年度的港幣304.3百萬元。增幅主要由於員工成本的增加，而員工成本的增加，主要源於兩方面：(i)為支持業務擴展而成立的城市管理中心導致員工人數上升；及(ii)薪酬及工資整體上升。

應佔聯營公司溢利

應佔聯營公司溢利自截至二零一三年十二月三十一日止年度的港幣0.1百萬元增加至截至二零一四年十二月三十一日止年度的港幣0.2百萬元，乃由於我們的聯營公司寶松苑的溢利增加所致。

所得稅費用

所得稅費用由截至二零一三年十二月三十一日止年度的港幣33.4百萬元增加至截至二零一四年十二月三十一日止年度的港幣35.4百萬元，主要乃由於除稅前溢利增加。

本公司股東應佔年內溢利

基於前述各項，本公司股東應佔年內溢利自截至二零一三年十二月三十一日止年度的港幣85.5百萬元增加至截至二零一四年十二月三十一日止年度的港幣97.1百萬元。

截至二零一三年十二月三十一日止年度與截至二零一二年十二月三十一日止年度的比較

收益

收益自截至二零一二年十二月三十一日止年度的港幣1,444.9百萬元增加27.6%至截至二零一三年十二月三十一日止年度的港幣1,844.1百萬元。收益的增加主要由於物業管理服務的收益增加，以及在較少程度上由於增值服務的收益增加。

- **物業管理服務。**於截至二零一二年及二零一三年十二月三十一日止年度，物業管理服務收益分別佔我們總收益的96.3%及94.4%。物業管理服務收益自截至二零一二年十二月三十一日止年度的港幣1,391.5百萬元增加25.1%至截至二零一三年十二月三十一日止年度的港幣1,741.3百萬元，主要是由於我們我們管理的總建築面積增加，並由於我們通過重續合約或取得所需批准提高了若干物業的物業管理費費率。於截至二零一三年十二月三十一日止年度，我們管理的總建築面積由34.1百萬平方米增加約11.8百萬平方米至45.9百萬平方米。
- **增值服務。**於截至二零一二年及二零一三年十二月三十一日止年度，增值服務收益分別佔我們總收益的3.7%及5.6%。增值服務收益自截至二零一二年十二月三十一日止年度的港幣53.4百萬元增加至截至二零一三年十二月

財務資料

三十一日止年度的港幣**102.8**百萬元，主要由於(i)於二零一二年因重組工程業務而暫停的若干工程服務再度啟動；及(ii)我們積極擴展並提供與社區租賃、銷售及其他服務次級分部相關的更多元化的產品。

直接經營成本

直接經營成本自截至二零一二年十二月三十一日止年度的港幣**1,215.8**百萬元增加**23.5%**至截至二零一三年十二月三十一日止年度的港幣**1,501.2**百萬元，增幅乃主要由於(i)我們管理的建築面積增加帶來的員工人數上升及(ii)薪酬及工資整體上升。

毛利及毛利率

毛利自截至二零一二年十二月三十一日止年度的港幣**229.1**百萬元增加**49.7%**至截至二零一三年十二月三十一日止年度的港幣**342.9**百萬元。我們的毛利率自截至二零一二年十二月三十一日止年度的**15.9%**增加至截至二零一三年十二月三十一日止年度的**18.6%**，主要由於我們物業管理服務分部的毛利率增加。

- **物業管理服務**。物業管理服務的毛利率自截至二零一二年十二月三十一日止年度的**14.3%**增加至截至二零一三年十二月三十一日止年度的**17.1%**，主要是由於我們通過建立成本控制管理平台、使用遠程監控系統降低勞工成本及轉換至**LED**照明降低公用服務成本等節省成本措施，輔以管理若干收費定價較高的新物業及調高現有合約下若干物業的管理費，令我們包幹制物業管理服務的毛利率由**9.4%**上升至**12.2%**。
- **增值服務**。增值服務的毛利率自截至二零一二年十二月三十一日止年度的**57.5%**下跌至截至二零一三年十二月三十一日止年度的**44.3%**，主要是由於設立專門負責工程服務的營運附屬公司使員工數目上升，令勞工成本上升，繼而導致工程服務次級分部的毛利率下降。

其他淨收入及收益

其他收入及收益自截至二零一二年十二月三十一日止年度的港幣**10.6**百萬元增加至截至二零一三年十二月三十一日止年度的港幣**16.5**百萬元。增幅主要由於銀行存款利息收入因自包幹制管理物業的物業管理費收取的現金增加而有所上升。

投資物業之公允價值增加

投資物業之公允價值增加自截至二零一二年十二月三十一日止年度的港幣**3.3**百萬元增加至截至二零一三年十二月三十一日止年度的港幣**6.5**百萬元，乃主要由於截至二零一三年十二月三十一日止年度我們投資物業的市場價值的增速加快。

財務資料

行政費用

行政費用自截至二零一二年十二月三十一日止年度的港幣159.1百萬元增加55.3%至截至二零一三年十二月三十一日止年度的港幣247.1百萬元。增幅主要由於因支持我們業務擴張而增加員工人數，以及薪酬及工資整體上升。

應佔聯營公司溢利

應佔聯營公司溢利自截至二零一二年十二月三十一日止年度的港幣0.3百萬元減少至截至二零一三年十二月三十一日止年度的港幣0.1百萬元，乃由於我們的聯營公司寶松苑的溢利下降。

所得稅費用

所得稅費用自截至二零一二年十二月三十一日止年度的港幣22.5百萬元增加至截至二零一三年十二月三十一日止年度的港幣33.4百萬元，主要由於除稅前溢利增加。

本公司股東應佔年內溢利

基於前述各項，本公司股東應佔年內溢利自截至二零一二年十二月三十一日止年度的港幣61.5百萬元增加至截至二零一三年十二月三十一日止年度的港幣85.5百萬元。

財務狀況表若干項目的說明

貿易及其他應收款

貿易應收款

我們的貿易應收款主要來自包幹制管理物業的應收物業管理費，另有較少部分來自增值服務分部的工程業務。下表載列於所示日期按業務分部劃分的貿易應收款明細：

	於十二月三十一日			於
	二零一二年	二零一三年	二零一四年	二零一五年
	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元
貿易應收款，扣除撥備				
物業管理服務.....	121,955	161,937	165,529	251,830
增值服務.....	5,805	6,330	15,206	15,768
	<u>127,760</u>	<u>168,267</u>	<u>180,735</u>	<u>267,598</u>

我們來自物業管理服務的貿易應收款由二零一二年十二月三十一日的港幣122.0百萬元增加至二零一四年十二月三十一日的港幣165.5百萬元，主要由於我們管理的

財務資料

建築面積增加。我們來自物業管理服務的貿易應收款由二零一四年十二月三十一日的港幣165.5百萬元增加至二零一五年五月三十一日的港幣251.8百萬元，主要由於中國住戶的付款模式導致我們於上半年的收款率較低。於若干我們經營業務的地區，客戶習慣於下半年作出付款。因此，我們於下半年的現金收回率相對較高，而於農曆新年或相近期間的現金收回率較低。

我們增值服務分部的貿易應收款主要為來自工程服務業務的貿易應收款。於二零一二年、二零一三年及二零一四年十二月三十一日及二零一五年五月三十一日，來自增值服務的貿易應收款分別為港幣5.8百萬元、港幣6.3百萬元、港幣15.2百萬元及港幣15.8百萬元。上述貿易應收款於往績記錄期增加乃主要由於我們擴展工程服務業務。

於中國來自按包幹制管理物業的物業管理服務收入乃根據相關物業管理服務合約的條款收取。來自物業管理服務的收入於發出即期票據時到期支付。

於香港來自按包幹制管理物業的物業管理服務收入平均信用期為60日或以下。

提供維修及保養、自動化及其他設備升級服務的收入乃根據相關合約安排的條款收取，一般為於發出付款通知起計60日內收取。

其他增值服務收入於發出催繳通知時到期支付。

於釐定物業管理服務貿易應收款的可收回性時，本集團在估計應收款的未來現金流時會考慮若干指標，包括(而不限於)期後還款情況、過往撇銷經驗及住戶管理費的收回率。

就提供維修及保養、自動化及其他設備升級和其他增值服務方面，於接納任何新客戶前，本集團將評估潛在客戶的信貸質量，並為各客戶設定信貸評級限額。客戶的信貸限額會每年評估一次。

於釐定來自提供維修及保養、自動化及其他設備升級和其他增值服務的貿易應收款的可收回性時，本集團會考慮貿易應收款由初次授出信貸起至報告日期止信貸質量的任何變動。

財務資料

為提高物業管理費及其他付款的準時付款率，我們已採取若干措施旨在加快收回貿易及其他應收款。我們積極透過家訪、向住戶郵寄付款提示、張貼付款狀況告示、電郵付款提示及透過我們的手機應用程式平台發出付款提示等收款措施收回應收款。於往績記錄期，我們實現了高水平的收回應收款成功率。下表載列我們貿易應收款的週轉天數：

	於十二月三十一日			於
	二零一二年	二零一三年	二零一四年	五月三十一日
貿易應收款週轉天數 ⁽¹⁾	32	33	30	二零一五年 43

附註：

(1) 按相關期間結束時的貿易應收款除以該相關期間的收益，再乘以相關期間的日數計算。

於截至二零一二年、二零一三年及二零一四年十二月三十一日止年度，我們的貿易應收款週轉天數保持相對平穩。貿易應收款週轉天數於截至二零一四年十二月三十一日止年度至截至二零一五年五月三十一日止五個月間有所上升，乃主要由於中國住戶的付款模式導致我們上半年度的收款率較低。

於往績記錄期間，我們若干貿易應收款項超過信貸期仍未償還，主要由於物業管理費用的逾期付款，此乃由以下各項導致(1)業主作出逾期付款，(2)業主購入各自單位作投資用途，並未居於物業，但該等業主一般於出售單位時支付所有未結清的物業管理費用，及(3)業主身於海外或已更改彼等聯絡資料，因此我們未能就未結清費用通知彼等。除以上所討論的收款措施外，我們的目標為透過與業主加強溝通(加強彼等對支付物業管理費用為法律義務的意識及整改可能導致延遲支付費用的有關我們服務質素的不滿地方)以改善物業管理費用的收回。儘管有以上努力，就仍未結清的物業管理費用而言，我們可能考慮採取法律行動以收回逾期款項。

財務資料

以下為於各報告期末貿易應收款按發票日期的賬齡分析：

	於十二月三十一日			五月三十一日
	二零一二年	二零一三年	二零一四年	二零一五年
	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元
貿易應收款，賬齡介乎				
0-30日	17,883	37,524	55,699	73,379
31-90日	39,861	45,044	38,319	92,081
91-365日	58,520	73,247	78,519	101,003
1-2年	20,476	24,757	22,532	17,570
2年以上	13,829	21,125	29,573	32,405
	<u>150,569</u>	<u>201,697</u>	<u>224,642</u>	<u>316,438</u>
減：減值撥備	(22,809)	(33,430)	(43,907)	(48,840)
	<u>127,760</u>	<u>168,267</u>	<u>180,735</u>	<u>267,598</u>

下表載列貿易應收款的減值撥備變動：

	於十二月三十一日			於 五月三十一日
	二零一二年	二零一三年	二零一四年	二零一五年
	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元
於報告期初.....	13,831	22,809	33,430	43,907
應收款減值撥備.....	13,395	15,486	18,451	9,097
撥回未動用金額.....	(4,407)	(5,633)	(7,892)	(4,147)
匯兌調整.....	(10)	768	(82)	(17)
於報告期末.....	<u>22,809</u>	<u>33,430</u>	<u>43,907</u>	<u>48,840</u>

於二零一二年、二零一三年及二零一四年十二月三十一日及二零一五年五月三十一日，本集團貿易應收款結餘包括應收款賬面值分別約港幣22.8百萬元、港幣33.4百萬元、港幣43.9百萬元及港幣48.8百萬元，並經悉數減值。我們並無於該些結餘持有任何抵押。

根據我們過往能夠收回的金額及管理層對我們客戶信貸質素的評估，我們相信管理層已就往績記錄期的貿易應收款計提了充足的減值撥備。於二零一五年五月三十一日，我們於二零一五年八月三十一日的貿易應收款港幣172.4百萬元經已結清。

財務資料

其他應收款

我們的其他應收款包括(i)代業主支付按酬金制管理物業的款項、(ii)代業主、分包商及員工支付按包幹制管理物業的款項，以及(iii)其他雜項按金(如零用現金)。下表載列我們於所示日期的其他應收款的明細：

	於十二月三十一日			於
	二零一二年	二零一三年	二零一四年	五月三十一日
	港幣千元	港幣千元	港幣千元	二零一五年 港幣千元
其他應收款				
代業主支付按酬金制				
管理物業的款項	25,285	31,991	51,572	85,168
減：應收款減值撥備	(22,003)	(22,691)	(22,614)	(22,602)
代業主支付按酬金制管理物				
業的款項，扣除撥備	3,282	9,300	28,958	62,566
代業主、分包商及				
員工支付按包幹制				
管理物業的款項	16,263	19,211	16,701	23,427
其他	6,417	6,696	9,911	14,199
	25,962	35,207	55,570	100,192

代業主支付按酬金制管理物業的款項

於往績記錄期，我們在下列特定情況代業主支付按酬金制管理物業的若干款項：

- 於所管理物業的管理處開設銀行賬戶的申請處理時間(通常為一星期)(一般指新開發物業)；
- 綜合計算並由本集團支付的薪酬、社會保障金及社會福利；
- 綜合計算並由本集團支付的公用服務成本；
- 集中採購成本；
- 於向業主交付前由我們管理的物業；或
- 於物業因非經常性樓宇維修成本、設備安裝成本或對法規變動(如最低工資增加)採取行動遭遇暫時性營運資金需求時的過渡性安排。

財務資料

我們將代業主支付按酬金制管理物業的款項入賬列作流動資產項下的其他應收款。

根據本集團的政策，視乎款項的性質，有關代業主支付按酬金制管理物業的款項必須於指定期間內結清。就由於本集團集中付款程序代業主支付的款項而言，有關款項一般於作出付款該月內結清。就於交付前階段代業主支付的款項而言，有關款項一般於單位交付予業主後三個月至一年內結清。

為確保代業主支付按酬金制管理物業的款項有高回收率，本公司實行下列措施：

- 確保提早為管理處設立銀行賬戶；
- 每月透過管理處向業主結清應收款；
- 按時迅速收取物業管理費，以提高我們所管理物業的資金流動性；
- 通過提高物業管理費及實施節約能源措施等成本管理方式改善盈利能力，從而提高我們所管理物業的資金流動性；
- 透過有償出租公共空間以加強我們所管理物業的資金流動性；及
- 根據物業的預期現金流量代業主設定付款信貸限額，並且考慮在有關限額被超越時終止物業管理服務。

財務資料

於往績記錄期，代業主支付按酬金制管理物業的款項上升乃主要由於我們按酬金制管理的建築面積擴展。於二零一四年十二月三十一日至二零一五年五月三十一日間有所上升，小部分程度亦由於我們為若干由我們管理的新開發物業的初步運作提供資金作出的墊款。總括而言，我們計劃為於開始營運後三個月至一年期間內收回該等墊款。與此同時，我們能夠收取現金款項以收回代業主支付的款項。代業主支付按酬金制管理物業的款項的變動如下：

	於十二月三十一日			於 二零一五年
	二零一二年	二零一三年	二零一四年	五月三十一日
	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元
代業主支付按酬金制 管理物業的款項的 期初結餘.....	22,739	25,285	31,991	51,572
代業主支付按酬金制管理 物業的額外款項.....	72,242	97,592	222,849	144,189
自按酬金制管理物業 收取的付款.....	(69,690)	(91,778)	(203,187)	(110,596)
匯兌調整.....	(6)	892	(81)	3
代業主支付按酬金制 管理物業的款項的 期末結餘.....	25,285	31,991	51,572	85,168
減值撥備.....	(22,003)	(22,691)	(22,614)	(22,602)
代業主支付按酬金制 管理物業的款項， 扣除撥備.....	3,282	9,300	28,958	62,566

以下為我們代業主支付按酬金制管理的物業付款於二零一五年五月三十一日的賬齡分析：

	於二零一五年 五月三十一日 港幣千元
於二零一五年產生.....	44,191
於二零一四年產生.....	37,336
於二零一三年產生.....	2,968
於二零一二年或之前產生.....	673
總計.....	85,168

於二零一五年八月三十一日，已清償於二零一五年五月三十一日代業主支付按酬金制管理物業的款項港幣47.0百萬元。

財務資料

釐定酬金制下代業主支付的款項的可收回性時，本集團考慮多項指標，其中包括期後結付情況、過往撇銷經驗、物業的財政表現及物業的管理費收繳率，以估計來自應收款的未來現金流量。

於二零一二年、二零一三年及二零一四年十二月三十一日及二零一五年五月三十一日，本集團代業主支付按酬金制管理物業的款項包括結餘賬面值分別約港幣22.0百萬元、港幣22.7百萬元、港幣22.6百萬元及港幣22.6百萬元，並經悉數減值。本集團並無於該些結餘持有任何抵押。於截至二零一二年、二零一三年及二零一四年十二月三十一日止年度及截至二零一四年及二零一五年五月三十一日止五個月，本集團並無就代業主支付按酬金制管理物業的款項的減值撥備作額外撥備或撥回。

代業主、分包商及員工支付按包幹制管理物業的款項

代業主、分包商及員工支付按包幹制管理物業的款項主要包括本集團綜合計算並且代業主就業主個人單位內所用的公用事業服務支付的公用事業費，代分包商就提供有關分包服務所用的水電支付的公用事業費，以及代員工支付的若干薪俸稅。有關費用於二零一二年十二月三十一日至二零一三年十二月三十一日期間有所上升，乃主要由於我們管理的建築面積擴大。有關費用於二零一三年十二月三十一日至二零一四年十二月三十一日止期間有所減少，乃主要由於我們加大力度收回款項。有關費用於二零一四年十二月三十一日至二零一五年五月三十一日止期間有所增加，乃主要由於我們管理的建築面積擴大。

按金及預付款

按金及預付款主要包括預付能耗費及工程費。於二零一二年、二零一三年及二零一四年十二月三十一日及二零一五年五月三十一日，按金及預付款分別為港幣6.2百萬元、港幣6.3百萬元、港幣12.2百萬元及港幣18.2百萬元。二零一二年十二月三十一日至二零一五年五月三十一日的上升主要由於管理建築面積擴展，導致預付能耗費增加。

財務資料

應收／應付同級附屬公司及關連公司款

下表載列我們應收／應付同級附屬公司及關連公司款的明細：

	於十二月三十一日			於
	二零一二年	二零一三年	二零一四年	二零一五年
	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元
應收同級附屬公司款：				
貿易性質.....	65,033	65,017	112,820	25,953
非貿易性質.....	226,904	232,696	357,408	—
	291,937	297,713	470,228	25,953
應收關連公司款：				
貿易性質.....	1,274	1,336	2,617	1,339
	1,274	1,336	2,617	1,339
應付同級附屬公司欠款：				
貿易性質.....	56,445	62,942	19,064	15,321
非貿易性質.....	208,331	217,307	237,745	—
	264,776	280,249	256,809	15,321
應付關連公司欠款：				
貿易性質.....	—	118	—	—
	—	118	—	—

應收或應付同級附屬公司欠款包括貿易性質的金額(例如業主首次取得物業單位擁有權時須向物業發展商支付的公用服務費用)及非貿易性質的金額(例如公司間的貸款)。有關金額為無抵押、免息，並按要求償還。應收及應付同級附屬公司欠款(非貿易性質)已於上市前結清。

貿易及其他應付款

貿易應付款主要為按包幹制管理物業的分包費所產生的應付款。於二零一二年、二零一三年及二零一四年十二月三十一日及二零一五年五月三十一日，我們的貿易應付款分別為港幣75.6百萬元、港幣131.5百萬元、港幣169.1百萬元及港幣173.2百萬元。於往績記錄期的增加是由於我們管理的建築面積擴大，導致對我們透過分包商提供的清潔服務及維修及保養服務的需求增加。

財務資料

我們的供應商及分包商授予我們的信用期一般為30至60日，根據公開可得資料，此做法與供應商及分包商授予我們的主要競爭對手的期限範圍保持一致。以下為根據發票所示日期的貿易應付款的賬齡分析：

	於十二月三十一日			於
	二零一二年	二零一三年	二零一四年	五月三十一日
	港幣千元	港幣千元	港幣千元	二零一五年 港幣千元
貿易應付款，賬齡				
0-30日	22,735	50,010	73,054	82,681
31-90日	22,697	22,904	22,291	24,001
90日以上	30,179	58,574	73,789	66,479
	75,611	131,488	169,134	173,161

於二零一五年八月三十一日，我們於二零一五年五月三十一日的貿易應付款港幣77.6百萬元經已結清。

下表載列於所示日期我們貿易應付款的週轉天數：

	於十二月三十一日			於
	二零一二年	二零一三年	二零一四年	五月三十一日
	二零一二年	二零一三年	二零一四年	二零一五年
貿易應付款週轉天數 ⁽¹⁾	91	111	125	126

附註：

- (1) 按相關期間結束時的貿易應付款除以該相關期間我們的分包成本、設備維護及保養成本以及已確認為開支之存貨成本的總和，再乘以相關期間的日數計算。

貿易應付款週轉天數於截至二零一二年十二月三十一日止年度至截至二零一四年十二月三十一日止年度間有所上升，乃主要由於(1)我們已強化的現金和收付管理程序，為支付予供應商的款項延長了時限；及(2)我們採購過程的集中化導致我們購買力增加及能延長供應商授予我們的信貸期。於截至二零一四年十二月三十一日止年度及截至二零一五年五月三十一日止五個月，我們的貿易應付款週轉天數保持相對平穩。

財務資料

下表載列我們於所示日期的其他應付款的明細：

	於十二月三十一日			於
	二零一二年	二零一三年	二零一四年	五月三十一日
	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元
其他應付款				
自按酬金制管理物業				
收取的臨時款項	55,150	77,439	76,600	82,995
應計員工成本	87,793	144,177	191,361	119,763
自按包幹制管理物業				
收取的臨時款項	106,822	159,035	157,652	159,391
就營業稅及其他徵費的				
應付款	17,467	20,682	24,942	22,738
其他應付款	56,036	75,933	59,853	75,552
	323,268	477,266	510,408	460,439

我們的其他應付款主要包括自按酬金制管理物業收取的臨時款項、應計員工成本、自按包幹制管理物業收取的臨時款項、就營業稅及其他徵費的應付款及應計雜費。二零一二年十二月三十一日至二零一三年十二月三十一日增長主要由於我們管理的建築面積擴大導致自按包幹制管理物業的應計員工成本及就業主的個別單位內使用公用設施的公用服務費用向業主收取的臨時款項增加所致。二零一三年十二月三十一日至二零一四年十二月三十一日增加主要由於我們管理的建築面積擴大導致應計員工成本增加，惟當中部分因物業完成開發後成立管理處後結清若干其他雜項付款被抵銷。有關款項於二零一四年十二月三十一日至二零一五年五月三十一日期間有所減少，乃主要由於二月為向員工發放花紅分發累計資金令應計員工成本減少所致。

投資物業

我們的投資物業主要包括作租賃用的停車位及辦公室空間的物業。於二零一二年、二零一三年及二零一四年十二月三十一日及二零一五年五月三十一日，我們的投資物業分別為港幣57.0百萬元、港幣65.4百萬元、港幣70.4百萬元及港幣72.6百萬元。增幅主要由於投資物業之公允價值增加。

預收款

預收款包括預收物業管理費，於二零一二年、二零一三年及二零一四年十二月三十一日及二零一五年五月三十一日分別為港幣153.6百萬元、港幣194.1百萬元、港幣219.8百萬元及港幣215.1百萬元。於二零一二年、二零一三年及二零一四年十二月三十一日均增加主要由於我們管理的建築面積擴大導致預收物業管理費增加。二零一四年十二月三十一日至二零一五年五月三十一日減少主要是由於中國居民的付款方式導致上半年付款水平下降。

財務資料

按金

按金主要包括住戶及租戶就翻新工程支付的按金及物業管理費按金，於二零一二年、二零一三年及二零一四年十二月三十一日及二零一五年五月三十一日分別為港幣145.0百萬元、港幣140.7百萬元、港幣178.0百萬元及港幣160.4百萬元。於整個往績記錄期出現該等波動主要由於我們在管物業的住戶及租戶開展及完成翻新工程存在時間差所致。

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：

	於十二月三十一日			於二零一五年 五月三十一日 ⁽¹⁾	於二零一五年 八月三十一日 ⁽¹⁾
	二零一二年	二零一三年	二零一四年		
	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元 (未經審核)
流動資產					
存貨	4,521	9,208	6,882	2,459	854
貿易及其他應收款	153,722	203,474	236,305	367,790	366,131
按金及預付款	6,164	6,263	12,198	18,193	19,035
預付土地租金支出	445	459	458	458	477
應收同級附屬公司款	291,937	297,713	470,228	25,953	29,296
應收關連公司款	1,274	1,336	2,617	1,339	1,170
預付稅金	105	—	747	—	—
銀行結餘及現金	751,632	1,081,914	1,088,601	1,286,524	1,316,688
	<u>1,209,800</u>	<u>1,600,367</u>	<u>1,818,036</u>	<u>1,702,716</u>	<u>1,733,651</u>
流動負債					
貿易及其他應付款	398,879	608,754	679,542	633,600	684,749
預收款	153,575	194,079	219,779	215,050	215,739
按金	145,044	140,685	178,029	160,401	143,852
應付同級附屬公司欠款	264,776	280,249	256,809	15,321	—
應付關連公司欠款	—	118	—	—	—
稅項債務	36,593	52,226	74,075	78,259	81,500
銀行借貸	—	—	—	164,000	174,000
	<u>998,867</u>	<u>1,276,111</u>	<u>1,408,234</u>	<u>1,266,631</u>	<u>1,299,840</u>
流動資產淨值	<u>210,933</u>	<u>324,256</u>	<u>409,802</u>	<u>436,085</u>	<u>433,811</u>

財務資料

附註：

- (1) 於二零一五年五月二十八日，我們以約人民幣50.0百萬元(相當於約港幣63.2百萬元)的現金代價收購中海宏洋被收購公司。因中海宏洋物業收購所購入的資產及承擔的負債總額的公允價值如下：

	港幣千元
存貨	100
貿易及其他應收款及預付款	421
應收一間關連公司款	66,923
現金及現金等額項目	29,535
貿易及其他應付款	(26,436)
預收款及按金	(7,390)
稅項負債	(518)
	<hr/>
	62,635
物業、廠房及設備	526
	<hr/>
	63,161
已付現金代價	(63,161)
	<hr/> <hr/>
	—

流動資產淨值

於二零一二年、二零一三年及二零一四年十二月三十一日、二零一五年五月三十一日及二零一五年八月三十一日，我們有港幣210.9百萬元、港幣324.3百萬元、港幣409.8百萬元、港幣436.1百萬元及港幣433.8百萬元的流動資產淨值。

二零一二年十二月三十一日至二零一三年十二月三十一日期間流動資產淨值有所增加，乃主要由於銀行結餘及現金增加，以及因我們管理的建築面積擴大令貿易及其他應收款增加，惟當中部分因我們管理的建築面積擴大令貿易及其他應付款增加所抵銷。

二零一三年十二月三十一日至二零一四年十二月三十一日期間流動資產淨值有所增加，乃主要由於本集團向同級附屬公司作出若干非貿易性質的貸款令應收同級附屬公司款增加，惟當中部分因我們管理的建築面積擴大令貿易及其他應付款增加所抵銷。

二零一四年十二月三十一日至二零一五年五月三十一日期間流動資產淨值有所增加，乃主要由於(i)貿易及其他應收款增加；及(ii)銀行結餘及現金增加。有關增加因上市前結清應收／應付同級附屬公司的非交易性質款項而有部分被抵銷。

於二零一五年五月三十一日，我們的流動資產主要組成部分包括銀行結餘及現金以及貿易及其他應收款。於同日，我們的流動負債的主要組成部分包括貿易及其他應付款及預付款。

於二零一五年六月一日至二零一五年八月三十一日期間流動資產淨值概無重大變動。

財務資料

債項

銀行借貸

截至二零一二年、二零一三年及二零一四年十二月三十一日止年度，本公司並無任何外部債項。於二零一五年五月三十一日，我們有一筆港幣200.0百萬元的循環銀行貸款融資，其中港幣164.0百萬元經已動用，主要為結清應付同級附屬公司的非交易性質款項。於二零一五年八月三十一日，用作營運資金的銀行借貸增加港幣10百萬元至港幣174百萬元。該貸款融資乃由我們的附屬公司中海物業(香港)訂立，並由本公司提供擔保。該貸款融資以港幣計值，並將每年按較香港銀行同業拆息上調1.7%的浮動利率計息。貸款融資包括若干契諾，要求本公司保持其於中海物業(香港)的100%股權。

下表載列截至所示日期我們的銀行借款：

	於十二月三十一日			於二零一五年	於二零一五年
	二零一二年	二零一三年	二零一四年	五月三十一日	八月三十一日
	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元
銀行貸款：					
無抵押且須於一年內償還...	—	—	—	164,000	174,000
	—	—	—	164,000	174,000

於二零一二年、二零一三年及二零一四年十二月三十一日、二零一五年五月三十一日及二零一五年八月三十一日，我們的銀行結餘及現金高於銀行借貸(如有)，故我們處於淨現金狀況。

履約保證及或然負債

於往績記錄期，於二零一二年、二零一三年及二零一四年十二月三十一日及二零一五年五月三十一日，我們於日常業務過程中就我們需要提供履約保證的若干物業管理服務合約作出的保證提供反彌償保證分別約港幣27.0百萬元、港幣31.5百萬元、港幣43.5百萬元及港幣39.4百萬元。有關金額上升乃主要由於在香港需要履約保證的物業管理服務合約累計增加。為保證服務供應商能滿意地完成物業管理服務合約，若干來自政府或公用事業組織的客戶可能會根據合約條款及條件，要求服務供應商提供由銀行或保險機構以客戶為受益人作出的履約保證。一般而言，各份物業管理服務合約所需的履約保證或擔保保證金額不會超過標價的10%。履約保證或擔保保證一般於項目完成後或相關合約訂明的時間屆滿。有關履約保證一般於合約工作妥為完成或於指定日期時解除。於往績記錄期，我們的客戶概無因我們未能履行任何項目而執行履約保證。於二零一五年八月三十一日，我們的反彌償保證增至港幣60.8百萬元。

財務資料

於二零一五年八月三十一日，除上文所披露外，我們並無重大或然負債或保證。我們目前並無涉及任何重大訴訟，我們亦並不知悉有任何待決或面臨威脅的重大訴訟。倘我們涉及任何有關重大訴訟，而我們就此可能蒙受的虧損能根據當時可得的資料合理估計，我們將就此錄得虧損或或然負債。

於二零一五年八月三十一日，除上市文件所披露者，以及除集團內公司間負債外，我們並無任何其他未償還的債務證券、定期貸款借貸、債務、承兌信貸、租購承擔、按揭、押記、債權證、借貸資本、銀行貸款及透支、融資租賃、承兌負債、承兌信貸、或然負債或保證。

我們確認，我們的債務及或然負債自二零一五年八月三十一日起至本上市文件日期止並無任何重大不利變動。

流動資金及資本資源

概覽

於往績記錄期內，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，內部產生的現金流量及來自同級附屬公司的墊款是我們營運資金、資本開支及其他資本需求的主要資金來源。我們擬利用自營運產生的現金、銀行借貸及資本市場活動籌集的資金(如需要)為未來資金需要提供資金。我們目前預期我們資本資源的組合及相關成本不會有任何重大變動。

財務資料

現金流量

下表概述所示期間的綜合現金流量表：

	截至十二月三十一日年度			截至五月三十一日止五個月	
	二零一二年	二零一三年	二零一四年	二零一四年	二零一五年
	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元 (未經審計)	港幣千元
來自／(用於)經營業務的					
現金淨額.....	201,141	274,824	123,152	(152,640)	(102,691)
(用於)／來自投資業務的					
現金淨額.....	(11,995)	(6,827)	(133,445)	(127,320)	374,672
來自／(用於)融資業務的					
現金淨額.....	8,971	35,201	20,438	5,740	(73,745)
現金及現金等額項目					
增加／(減少)淨額.....	198,117	303,198	10,145	(274,220)	198,236
本年／期初現金及現金					
等額項目.....	553,767	751,632	1,081,914	1,081,914	1,088,601
外幣匯率轉變之影響.....	(252)	27,084	(3,458)	(9,943)	(313)
本年／期末現金及現金					
等額項目.....	751,632	1,081,914	1,088,601	797,751	1,286,524

來自／(用於)經營業務的現金淨額

來自經營業務的現金主要反映我們所收取的物業管理費產生的現金淨額。在正常業務過程中，我們來自經營業務的現金流量可能受到我們收取貿易及其他應收款及支付貿易及其他應付款的時間等因素影響。

截至二零一五年五月三十一日止五個月，用於經營業務的現金淨額為港幣102.7百萬元。營運資金變動前的經營現金流入為港幣61.8百萬元，主要來自年度除稅前溢利港幣57.1百萬元，當中已就扣減貿易及其他應收款減值撥備港幣5.0百萬元及折舊及攤銷港幣6.5百萬元作出調整。營運資金變動導致現金流出港幣152.6百萬元，主要包括(i)貿易及其他應收款、按金及預付款增加港幣139.8百萬元，部分原因為中國住戶的付款模式導致上半年的現金付款較少；及(ii)貿易及其他應付款、預收款及按金減少港幣101.6百萬元，當中部分因應收同級附屬公司款(貿易性質)減少港幣86.7百萬元而被抵銷。期間已付所得稅為港幣12.0百萬元。

截至二零一四年五月三十一日止五個月，用於經營業務的現金淨額為港幣152.6百萬元。營運資金變動前的經營現金流入為港幣46.7百萬元，主要來自年度除稅前溢利港幣44.4百萬元，當中已就扣減貿易及其他應收款減值撥備港幣4.2百萬元及折舊

財務資料

及攤銷港幣5.2百萬元作出調整。營運資金變動導致現金流出港幣191.2百萬元，主要包括(i)貿易及其他應收款、按金及預付款增加港幣135.4百萬元，部分原因為中國住戶的付款模式導致上半年的現金付款較少；(ii)貿易及其他應付款、預收款及按金減少港幣53.9百萬元；及(iii)應付同級附屬公司欠款(貿易性質)減少港幣13.6百萬元，當中部分因應收同級附屬公司款(貿易性質)減少港幣12.3百萬元而被抵銷。期間已付所得稅為港幣8.1百萬元。

於截至二零一四年十二月三十一日止年度，來自經營業務的現金淨額為港幣123.2百萬元。營運資金變動前的經營現金流入為港幣142.0百萬元，主要由於年內的除稅前溢利港幣132.5百萬元，當中已就扣減貿易及其他應收款減值撥備港幣10.6百萬元及折舊及攤銷港幣14.7百萬元作出調整。營運資金變動導致現金流出港幣3.6百萬元，主要包括(i)貿易及其他應收款、按金及預付款增加港幣50.0百萬元；(ii)應收同級附屬公司款(貿易性質)增加港幣48.0百萬元；及(iii)應付同級附屬公司欠款(貿易性質)減少港幣43.6百萬元，因貿易及其他應付款、預收款及按金增加港幣137.0百萬元獲部分抵銷。期內已付所得稅為港幣15.2百萬元。

於截至二零一三年十二月三十一日止年度，來自經營業務的現金淨額為港幣274.8百萬元。營運資金變動前的經營現金流入為港幣127.1百萬元，主要由於年內的除稅前溢利港幣119.0百萬元，當中已就扣減貿易及其他應收款減值撥備港幣9.9百萬元及折舊及攤銷港幣13.3百萬元作出調整。營運資金變動導致現金流入港幣167.1百萬元，主要包括貿易及其他應付款、預收款及按金增加港幣218.7百萬元，當中部分被貿易及其他應收款、按金及預收款增加港幣53.8百萬元所抵銷。期內已付所得稅為港幣19.4百萬元。

於截至二零一二年十二月三十一日止年度，來自經營業務的現金淨額為港幣201.1百萬元。營運資金變動前的經營現金流入為港幣96.4百萬元，主要由於年內的除稅前溢利港幣84.1百萬元，當中已就扣減貿易及其他應收款減值撥備港幣9.0百萬元及折舊及攤銷港幣10.6百萬元作出調整。營運資金變動導致現金流入港幣108.6百萬元，主要包括(i)貿易及其他應付款、預收款及按金增加港幣166.1百萬元及(ii)應付同級附屬公司欠款(貿易性質)增加港幣12.9百萬元，部分被以下項目抵銷：(i)應收同級附屬公司款(貿易性質)增加港幣43.5百萬元及(ii)貿易及其他應收款、按金及預收款增加港幣23.1百萬元。期內已付所得稅為港幣3.8百萬元。

(用於)／來自投資業務的現金淨額

用於投資業務的現金主要反映墊付予同級附屬公司款項、購買物業、廠房及設備及收購附屬公司。用於投資業務的現金主要反映於上市前償付應收同級附屬公司及關連公司款項。

財務資料

於截至二零一五年五月三十一日止五個月，來自投資業務的現金淨額為港幣374.7百萬元，主要反映(i)同級附屬公司還款港幣356.9百萬元；及(ii)一間關連公司還款港幣66.9百萬元，當中部分因(i)我們收購附屬公司(扣除所取得現金及等額項目)港幣33.6百萬元；及(ii)我們就重組以港幣14.9百萬元收購中建股份被收購公司及中國海外被收購公司。

於截至二零一四年五月三十一日止五個月，用於投資業務的現金淨額為港幣127.3百萬元，主要反映向同級附屬公司墊款港幣126.7百萬元。

於截至二零一四年十二月三十一日止年度，用於投資業務的現金淨額為港幣133.4百萬元，主要反映(i)同級附屬公司墊款港幣125.3百萬元及(ii)購置物業、廠房及設備港幣19.2百萬元，主要用於傢俬、裝置及辦公室設備，當中部分被已收利息港幣10.6百萬元所抵銷。

於截至二零一三年十二月三十一日止年度，用於投資業務的現金淨額為港幣6.8百萬元，主要反映購置物業、廠房及設備港幣18.4百萬元，主要用於傢俬、裝置及辦公室設備，當中部分被(i)已收利息港幣8.5百萬元及(ii)出售物業、廠房及設備的所得款項淨額港幣1.6百萬元所抵銷。

於截至二零一二年十二月三十一日止年度，用於投資業務的現金淨額為港幣12.0百萬元，主要反映(i)購置物業、廠房及設備港幣12.5百萬元，主要用於傢俬、裝置及辦公室設備及(ii)同級附屬公司墊款港幣4.2百萬元，當中部分被已收利息港幣4.0百萬元所抵銷。

遵照中國法律及法規

我們的中國法律顧問告知我們，本集團向同系聯營公司或同系聯營公司向本集團支付的預付(「預付」)將被視作於一九九六年八月一日由中國人民銀行發出的貸款通則下之企業間的貸款(「貸款通則」)。根據貸款通則，中國人民銀行會就任何違例貸款或企業間之變相貸款，向任何放貸企業罰款，罰款額為非法所得收入之100%至500%不等。

根據中國財政部發出的企業國有資本與財務管理暫行辦法，所有類別的持有國家資本之非金融企業母公司需制定一套內部資金管理系統，以現金流量作為其核心焦點，作以下用途(i)為企業實施資金的集中管理；(ii)具體化資本分配的權力及程序；(iii)控制債務的比例及改善債務結構；及(iv)減少企業的資本成本。中國海外發展集團擁有自己的資金管理政策「中國海外發展有限公司資金管理制度」(「中國海外發展資金管理制度」)。中國海外發展資金管理制度的目的為集中管理、預付及分配中國海外發展集團所有公司資金，而中國海外發展集團所有企業的資金分配均由中國海外發展財務及資

財務資料

金部集中及策劃。由於本集團於上市前為中國海外發展的附屬公司，我們的現金已於往績記錄期根據中國海外發展資金管理制度獲管理、預付及分配。預付指由中國海外發展財務及資金部根據中國海外發展資金管理制度安排及策劃的資金活動。

我們的中國法律顧問告知我們，雖然預付可能被視為企業間的貸款，而且未必完全符合貸款通則，但本集團因為下列原因而不會招致不利的法律後果，而本集團遭受任何罰款的風險亦極低：

- (i) 預付根據中國海外發展資金管理制度相關要求作為本集團日常業務中的資金分配及資金活動；
- (ii) 所有預付均無利息，亦無為放貸人產生利息或其他收入；
- (iii) 預付的目的為減少企業的資本成本，而並非為放貸人產生利息收入；及
- (iv) 於二零一五年五月三十一日，所有預付已獲全數清算。

來自／(用於)融資業務的現金淨額

來自融資業務的現金主要反映前股東於重組前對中建股份被收購公司及中國海外被收購公司的注資及來自同級附屬公司給予的墊款。用於融資業務的現金主要反映我們於上市前償還應付同級附屬公司欠款。

於截至二零一五年五月三十一日止五個月，用於融資業務的現金淨額為港幣**73.7**百萬元，原因為向同級附屬公司還款港幣**237.7**百萬元，當中部分因新借銀行貸款港幣**164.0**百萬元所抵銷。

於截至二零一四年五月三十一日止五個月，來自融資業務的現金淨額為港幣**5.7**百萬元，原因為來自同級附屬公司給予的墊款港幣**5.7**百萬元。

於截至二零一四年十二月三十一日止年度，來自融資業務的現金淨額為港幣**20.4**百萬元，原因為來自同級附屬公司給予的墊款港幣**20.4**百萬元。

於截至二零一三年十二月三十一日止年度，來自融資業務的現金淨額為港幣**35.2**百萬元，主要反映前股東於重組前向中建股份被收購公司及中國海外被收購公司出資港幣**26.2**百萬元及來自同級附屬公司給予的墊款港幣**9.0**百萬元。

於截至二零一二年十二月三十一日止年度，來自融資業務的現金淨額為港幣**9.0**百萬元，主要反映來自同級附屬公司給予的墊款港幣**8.4**百萬元。

財務資料

資本開支

於往績記錄期內，我們主要的資本開支為物業、廠房及設備，旨在為協助擴展我們業務的地域範圍成立城市管理中心。於截至二零一二年、二零一三年及二零一四年十二月三十一日止年度及截至二零一四年及二零一五年五月三十一日止五個月，我們的資本開支(即購買物業、廠房及設備)分別為港幣12.5百萬元、港幣18.4百萬元、港幣19.2百萬元、港幣4.7百萬元及港幣5.2百萬元。

我們估計未來需要出資的資本開支將透過內部資源籌集。我們估計於截至二零一五年十二月三十一日止年度的資本開支(主要為購置物業、廠房及設備)約為港幣23.4百萬元。如有需要，我們可能按可以接受的條款籌集額外資金。我們目前有關未來資本開支的計劃可能受業務計劃實施的變動，包括市況及未來業務狀況展望影響。由於我們持續拓展，我們可能產生額外資本開支。

承擔

經營租賃承擔

作為出租人

我們向租戶出租若干投資物業作辦公室用地，年期為四年，而租戶無權終止該等租約。下表載列於所示日期與我們訂立租約的租戶的未來最低租金：

	於十二月三十一日			於
	二零一二年	二零一三年	二零一四年	五月三十一日
	港幣千元	港幣千元	港幣千元	二零一五年 港幣千元
一年內	222	225	228	228
兩年以上但未超過五年 (包括首尾兩年)	593	375	152	57
	815	600	380	285

作為承租人

我們於往績記錄期內根據經營租賃安排租賃若干辦公室用地，租約年期通常為一年至五年。下表載列於所示日期我們根據不可撤銷經營租賃承擔的未來最低租金：

	於十二月三十一日			於
	二零一二年	二零一三年	二零一四年	五月三十一日
	港幣千元	港幣千元	港幣千元	二零一五年 港幣千元
一年內	5,144	6,517	11,822	12,778
兩年以上但未超過五年 (包括首尾兩年)	3,266	3,751	20,808	18,359
	8,410	10,268	32,630	31,137

財務資料

主要財務指標

下表載列於往績記錄期內的主要財務指標概要：

財務指標	公式	截至十二月三十一日止年度			截至 五月三十一日 止五個月
		二零一二年	二零一三年	二零一四年	二零一五年
回報率：					
股權回報.....	本公司股東應佔本年／ 期內溢利除以於所示 日期本公司股東應佔 權益總額x100%	20.2%	19.9%	18.4%	7.4%
					(按年： 17.8%) ⁽¹⁾
總資產回報...	本公司股東應佔本年／ 期內溢利除以於所示 日期總資產x100%	4.7%	5.0%	5.0%	2.2%
					(按年： 5.4%) ⁽¹⁾
流動資金：					
流動比率.....	流動資產除以流動負債	1.2	1.3	1.3	1.3
資產負債：					
資產負債 比率 ⁽²⁾	總借貸除以本公司股東 應佔權益總額	不適用	不適用	不適用	29.6%

附註：

(1) 按年比率乃將相關比率乘以十二再除以五計算。

(2) 於二零一二年、二零一三年及二零一四年十二月三十一日及二零一五年五月三十一日，本集團處於淨現金狀況。

權益回報率

截至二零一二年、二零一三年及二零一四年十二月三十一日止年度，我們的權益回報率分別為**20.2%**、**19.9%**及**18.4%**。截至二零一五年五月三十一日止五個月，我們的權益回報率為**7.4%**，即年化回報率為**17.8%**。儘管於往績記錄期，本公司股東應佔溢利按年上升，權益回報率仍輕微下降，主要原因為本公司股東來自保留盈利的應佔權益總額上升。

總資產回報率

截至二零一二年、二零一三年及二零一四年十二月三十一日止年度，我們的總資產回報率分別為**4.7%**、**5.0%**及**5.0%**，並因本公司股東應佔溢利跟隨總資產增長上升

財務資料

而保持穩定。截至二零一五年五月三十一日止五個月，我們的總資產回報率為2.2%，即年化回報率為5.4%。截至二零一五年五月三十一日止五個月的年化回報率5.4%輕微高於過往年度，主要原因為結清應收同級附屬公司款令總資產減少。

流動比率

於二零一二年、二零一三年及二零一四年十二月三十一日及二零一五年五月三十一日，流動比率保持相對穩定，分別為1.2、1.3、1.3及1.3。

資產負債比率

於二零一二年、二零一三年及二零一四年十二月三十一日，我們並無任何借貸。於二零一五年五月三十一日我們的資產負債比率為29.6%，此乃由於我們自港幣200.0百萬元的循環貸款融資中提用港幣164.0百萬元的無抵押短期銀行貸款。於二零一二年、二零一三年及二零一四年十二月三十一日及二零一五年五月三十一日，我們的銀行結餘及現金高於銀行借貸(如有)，故我們處於淨現金狀況。

市場風險

信貸風險

於各報告期末，因交易對手未能履行責任導致本集團產生財務虧損的最高信貸風險乃來自各報告期末財務資料所示相關已確認金融資產的賬面值。

為儘量減低信貸風險，管理層一直監察有關程序，確保採取跟進行動收回逾期債務。此外，本集團於各報告期末檢討各項貿易應收款結餘的可收回金額，以確保就無法收回的金額作出足夠的減值虧損。基於上述原因，董事認為本集團的信貸風險已顯著減低。

本集團並無就貿易應收款承受集中信貸風險，有關風險分散於多名客戶，即本集團按包幹制管理的物業內的住戶及我們增值服務的客戶。為提高物業管理費及其他付款的準時付款率，本集團已採取有效措施，希望加快收回貿易應收款。

由於交易對手為獲國際信貸評級機構評為高信貸評級的銀行或為中國的國有銀行，本集團流動資金的信貸風險有限。

有關更多資料，請參閱本上市文件附錄一會計師報告的附註8所載的更多詳情。

流動資金風險

於管理流動資金風險方面，本集團監察及維持管理層認為足以應付本集團營運所需水平的現金及現金等額項目，以及減低現金流量波動的影響。

財務資料

下表分析本集團根據由年結日至本集團及本公司可能須支付的最早日期的餘下期間，按相關到期類別劃分的財務負債的合約未折現現金流量。該表包括利息及本金現金流量。基於利率為浮動利率，未折現金額乃來自各報告期末於相關日期的利率曲線。

	一年內或 按要求	未折現現金 流量總額	賬面值
	港幣千元	港幣千元	港幣千元
於二零一二年十二月三十一日			
貿易及其他應付款.....	398,879	398,879	398,879
按金.....	145,044	145,044	145,044
應付同級附屬公司欠款.....	264,776	264,776	264,776
	808,699	808,699	808,699
於二零一三年十二月三十一日			
貿易及其他應付款.....	608,754	608,754	608,754
按金.....	140,685	140,685	140,685
應付同級附屬公司欠款.....	280,249	280,249	280,249
應付關連公司欠款.....	118	118	118
	1,029,806	1,029,806	1,029,806
於二零一四年十二月三十一日			
貿易及其他應付款.....	679,542	679,542	679,542
按金.....	178,029	178,029	178,029
應付同級附屬公司欠款.....	256,809	256,809	256,809
	1,114,380	1,114,380	1,114,380
於二零一五年五月三十一日			
貿易及其他應付款.....	633,600	633,600	633,600
按金.....	160,401	160,401	160,401
應付同級附屬公司欠款.....	15,321	15,321	15,321
銀行借貸.....	164,265	164,265	164,000
	973,587	973,587	973,322

財務資料

對沖風險

於往績記錄期，我們並無訂立任何對沖安排。

股息及可供分派儲備

股息

本公司於往績記錄期內並無派付或議派任何股息。

我們目前並無制定股息政策。董事會可酌情決定是否就任何年度宣派任何股息，倘其決定宣派股息，則有權決定宣派的股息數目。日後將予宣派或派付的任何股息金額將取決於(其中包括)我們的經營業績、現金流量及財務狀況、營運及資金需要以及其他適用的法律和法規與其他因素。

董事會擁有酌情權宣派股息，惟須受開曼群島公司法及我們的組織章程細則所規限。我們的章程細則訂明可自溢利(已變現或未變現)或以溢利撥付而董事會認為可根據開曼群島公司法不時可供分配的儲備宣派及支付股息。在以一項董事會決議案取得授權後，亦可自股份溢價賬或根據開曼群島公司法及我們的組織章程細則獲准作此用途的任何其他資金或賬戶中宣派及支付。

可供分派儲備

於二零一五年五月三十一日，本公司的可供分派儲備為港幣**4.4**百萬元。

營運資金

經計及我們可用的財務資源(包括我們內部產生的現金及可動用的信貸及融資額度)後，在並無不可預見的情況下，董事確認，我們有充足的營運資金應付自本上市文件日期起計未來最少**12**個月的需要。

董事確認，於往績記錄期，我們於支付應付款及應計費用、銀行借貸及其他債務融資責任方面並無出現任何重大違約情況，及/或有任何違反財務契約的情況。

關連人士交易

於往績記錄期內，本集團訂立若干關連人士交易，其詳情載列於本上市文件附錄一會計師報告附註**35**。董事確認該等關連人士交易按一般商業條款進行，並不會更動我們的往績記錄業績或令我們的過往業績無法反映未來表現。

結算日後安排

於往績記錄期及截至最後實際可行日期，我們並無重大結算日後安排。

財務資料

上市開支

就上市而言，本公司預期產生上市開支合共約港幣**30.0**百萬元。於及當上市開支產生時會於我們的綜合收益表確認。於往績記錄期，本公司產生上市開支金額約為港幣**8.5**百萬元。於二零一五年五月三十一日，該等上市開支並未由本集團支付，而入賬為其他應付款。我們預期會於二零一五年內產生其餘港幣**21.5**百萬元的預計上市開支。於二零一五年七月二十七日，一項董事決議獲中國海外發展通過，決定所有與上市有關的上市開支將由中國海外發展支付。中國海外發展支付該等上市開支及上述中國海外發展決議於二零一五年七月二十七日生效後，我們將以權益入賬的方式記錄一筆來自中國海外發展的資本投入。

無重大不利變動

於本上市文件日期，董事確認，自二零一五年五月三十一日(即我們編製最新經審計財務資料之日期)以來，本公司的財務或貿易狀況或前景並無重大不利變動。

根據上市規則須作出的披露

我們確認，於最後實際可行日期，我們並無任何根據上市規則第**13.13**條至第**13.19**條的規定須作出披露的情況。

近期發展

我們主要在中國使用人民幣經營業務，在香港使用港元經營業務。於二零一五年八月，中國人民銀行多次公佈調低人民幣的價值，將其匯率中間價由二零一五年八月十日**1**美元兌人民幣**6.1162**元的高位降至二零一五年八月十三日**1**美元兌人民幣**6.4010**元的低位。由於我們各集團公司並無除集團公司各功能貨幣以外的重大外幣交易或結餘，儘管人民幣貶值，我們並無重大匯率風險。我們在中國的業務的收益及開支主要以人民幣產生及結算，並將於合併後換算為港元，而我們在香港的業務的收益及開支主要以港元產生及結算。因此，人民幣或港元(與美元掛鈎)的匯率波動不會對我們的綜合收益表構成重大外匯收益或虧損，同時，匯率波動可能因合併後的貨幣換算而影響我們的資產淨值。倘人民幣兌港元升值/貶值，我們將錄得資產淨值上升/下跌。我們並無訂立或買賣金融工具，包括衍生金融工具，以作對沖或投機用途。故此，除上述換算貨幣的影響外，我們沒有遭遇或不預期我們的業務、營運及財務業績並未因人民幣貶值，出現任何重大不利影響。

財務資料

本公司預期產生總額約港幣30.0百萬元的上市開支，其中約港幣8.5百萬元於往績記錄期內產生並確認為行政開支。此外，我們將於截至二零一五年十二月三十一日止年度之綜合收益表中確認餘下約港幣21.5百萬元的預估上市開支，導致我們截至二零一五年十二月三十一日止年度之行政開支預期增加。我們的董事確認，就彼等所知，除上文所述及上文「上市開支」所披露之上市開支之影響外，自二零一五年五月三十一日起及截至最後實際可行日期，我們的財務或貿易狀況或整體經濟及市場環境或我們經營所在的司法權區或行業的法制或監管制度均並無出現重大變動，並因而對本集團的業務、營運或財務狀況造成重大不利變動。

未經審計備考財務資料

有關詳情，請參閱本上市文件附錄二。

股本

本公司的股本

本公司於本上市文件日期及緊隨上市完成後的法定及已發行股本的詳情如下。

法定股本	面值 (港幣元)
------	-------------

<u>30,000,000,000</u> 股於本上市文件日期的股份	<u>港幣 30,000,000 元</u>
------------------------------------	------------------------

已發行及將予發行、繳足或入賬列為繳足

<u>3,286,860,460</u> 股於本上市文件日期的已發行股份	<u>港幣 3,286,860.46 元</u>
--------------------------------------	--------------------------

本公司股本變動的詳情載列於「附錄六——一般資料——A. 有關本公司的其他資料」。

假設

上表假設上市將成為無條件，且未計及本公司根據下文所述授予董事發行或購回股份的一般授權而可能發行或購回的任何股份。

地位

股份為本公司股本中的普通股，將在各方面擁有同等地位，並將合資格享有本公司於上市後所宣派、作出或派付的所有股息及其他分派。

授予董事的一般授權

已授予董事配發及發行股份以及購回股份的一般授權，惟須待上市成為無條件後方可作實。有關一般授權的進一步資料，請參閱「附錄六——一般資料——A. 有關本公司的其他資料」。

主要股東

就任何董事或本公司行政總裁於最後實際可行日期所知，緊隨分拆上市完成後，下列人士(董事或本公司行政總裁除外)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分部的條文向本公司及聯交所披露的權益及／或淡倉，或於股份在聯交所上市後將直接或間接擁有附帶權利在本集團任何其他成員公司的股東大會上於任何情況下投票的任何類別股本面值10%或以上的權益：

於股份的權益及好倉

股東名稱	身份	所持或擁有權益的股份數目	所佔權益概約百分比(%)
銀樂發展有限公司 (「銀樂」)	實益擁有人	[編纂]	[編纂]
中國海外 ⁽¹⁾	實益擁有人	[編纂]	[編纂]
	受控制公司之權益	[編纂]	
中建股份 ⁽²⁾	受控制公司之權益	[編纂]	[編纂]
中建總 ⁽²⁾	受控制公司之權益	[編纂]	[編纂]
JP Morgan Chase & Co.	實益擁有人	[編纂]	[編纂]
	投資經理	[編纂]	
	託管人法團／核准 借出代理人	[編纂]	

附註：

(1) [編纂]

(2) [編纂]

除上文所披露以外，於最後實際可行日期，就董事或本公司行政總裁所知，概無任何其他人士(董事或本公司行政總裁除外)將於緊隨分拆上市完成後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分部的條文向本公司及聯交所披露的權益或淡倉，或將直接或間接擁有附帶權利在本集團任何其他成員公司的股東大會上於任何情況下投票的任何類別股本面值10%或以上權益。

與我們的控股股東的關係

控股股東及同系聯營公司

分拆上市完成前，本集團主要作為中國海外發展集團一間旗艦物業管理公司運作，並作為其一部分，而且，本集團包含收購公司(即根據內部轉讓從中國海外、中國海外發展及中海宏洋物業收購收購的物業管理公司)。

分拆上市完成後，本公司會成為中國海外的非全資附屬公司。我們的營運將獨立於餘下中國海外發展集團、及控股股東及其同系聯營公司(統稱「**控股股東及同系聯營公司**」)，有關詳情載列如下。控股股東及同系聯營公司經營獨立業務，並無互相重疊。

中建總

中國建築工程總公司(「**中建總**」)為一間根據中國法律組建及存在之國有企業，為我們的最終控股股東，是一間主要從事建築工程的投資控股公司，於最後實際可行日期持有中建股份約**56.20%**的股本權益，中建總及其附屬公司(不包括本集團)被稱為「**中建總集團**」。

中建股份

中國建築股份有限公司(「**中建股份**」)為一間於中國成立的股份有限公司，其股份於上海證券交易所上市(股份代號：**601668**)，主要從事建築工程、國際承包、房地產開發及投資、基建和投資、設計和勘探。中建股份及其附屬公司不時被稱為「**中建股份集團**」(不包括本集團)。

中國海外

中國海外集團有限公司(「**中國海外**」)為一間於香港註冊成立的公司，是中建股份的全資附屬公司，並且是中國海外發展的直接控股股東。分拆上市完成後，其亦將成為本公司的直接控股股東。中國海外主要從事投資控股。中國海外及其附屬公司被稱為「**中國海外集團**」(不包括本集團)。

中國海外發展

中國海外發展，一間於香港註冊成立的公司，股份於聯交所主板(股份代號：**688**)上市，於最後實際可行日期其大約**61.18%**由中國海外擁有。中國海外發展集團於分拆上市完成後主要從事物業開發及投資及其他營運業務。

與我們的控股股東的關係

中國建築國際

中國建築國際，一間於開曼群島註冊成立的有限公司，股份於聯交所主板(股份代號：3311)上市，於最後實際可行日期其大約57.59%由中國海外擁有。中國建築國際及其附屬公司主要從事建築工程、土木工程項目、基建投資及項目諮詢業務。

遠東環球

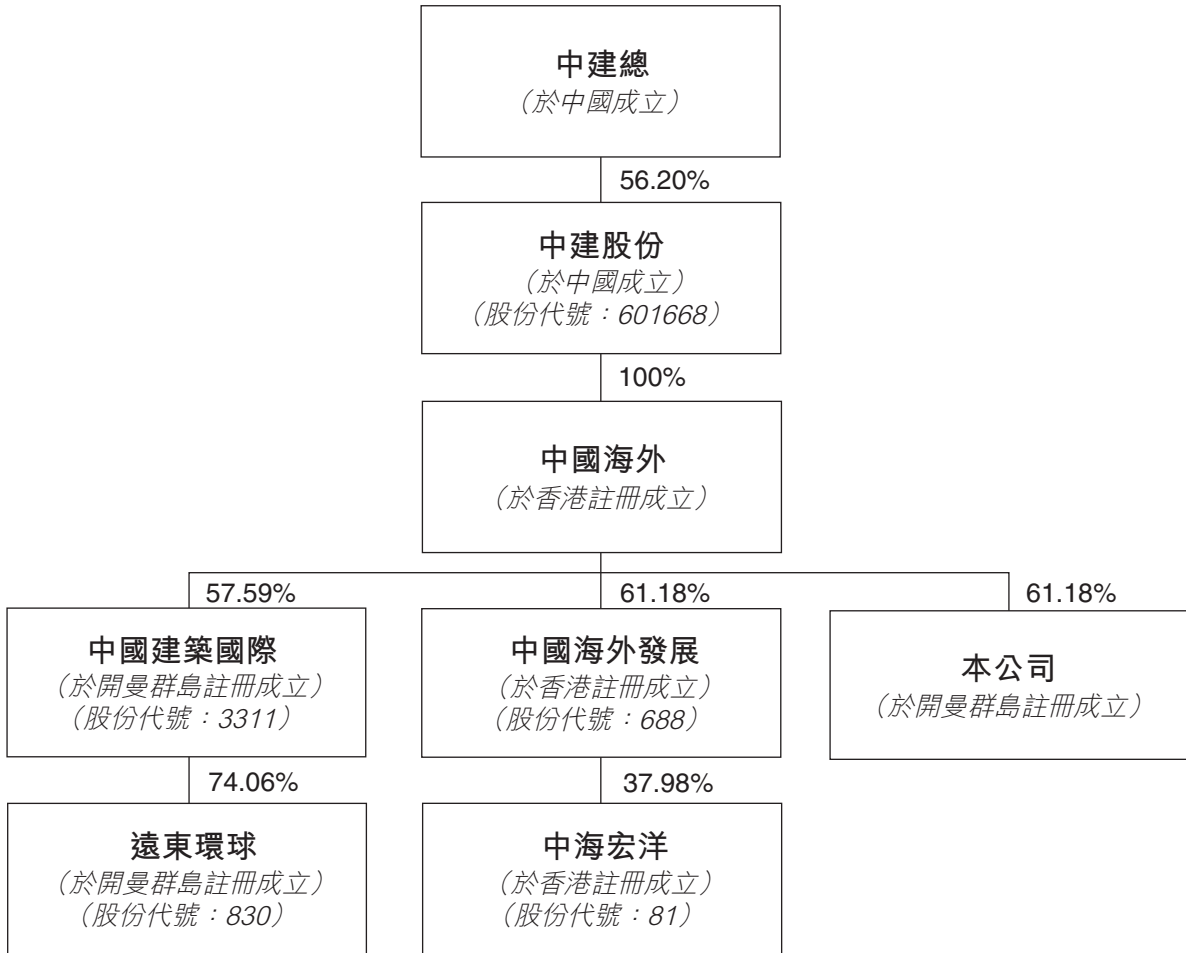
遠東環球集團有限公司(「遠東環球」)為一間於開曼群島註冊成立的有限公司，股份於聯交所主板(股份代號：830)上市，於最後實際可行日期其約74.06%由中國建築國際擁有。遠東環球及其附屬公司主要從事一般承包業務及外牆承包業務，包括設計、建造、製造及安裝主要以加工鋁覆層、不鏽鋼及玻璃製成的幕牆系統。

中海宏洋

中國海外宏洋集團有限公司「中海宏洋」為一間於香港註冊成立的有限公司，股份於聯交所主板(股份代號：81)上市，於最後實際可行日期其約37.98%由中國海外發展擁有。中海宏洋集團主要從事中國房地產開發及投資。

與我們的控股股東的關係

控股股東及同系聯營公司於分拆上市完成後的簡化公司結構載列如下。



本集團業務與控股股東及同系聯營公司的劃分

本集團業務

本集團一直並將繼續主要從事中國、香港及澳門的物業管理業務。本集團提供物業管理服務貢獻本集團截至二零一四年十二月三十一日止財政年度逾90%收益。本集團亦提供如工程服務及社區租賃、銷售及其他服務的增值服務。

各控股股東及同系聯營公司(包括餘下中國海外發展集團)從事獨立業務領域，並不與本集團物業管理業務重疊，除中建總保留運作(定義見下文)及中建股份保留運作(定義見下文)之外。具體而言，緊隨分拆上市完成後，餘下中國海外發展集團將不再從事物業管理業務，並將主要從事物業開發及投資及其他營運業務。

與我們的控股股東的關係

保留運作

誠如「歷史及公司架構—重組」所述，在切實可行的範圍內，物業管理業務與控股股東及同系聯營公司的相關集團公司，於上市前已被本集團收購，惟若干已保留於(i)中建總集團(「中建總保留運作」)及(ii)中建股份集團(「中建股份保留運作」)的獨立物業管理業務則除外。中建總保留運作及中建股份保留運作被稱為「保留運作」。基於保留運作的性質和範疇，中建總和中建股份均無意圖注入所有或部分中建總保留運作或中建股份保留運作到本集團。

不納入中建總保留運作及中建股份保留運作的原因

不納入中建總保留運作及中建股份保留運作在本集團內的原因如下：

1. 上市是自中國海外發展房地產業務分拆，而非自中建總及中建股份的業務分拆

上市是我們的物業管理業務的分拆上市，由中國海外發展集團實施，以將其物業管理業務從房地產業務中分拆。

儘管中建總及中建股份為中國海外發展及我們的控股股東，中國海外發展的房地產業務及我們的物業管理業務一直與中建總、中建股份的建築業務和附帶經營明確分開，而且中國海外發展及我們擁有與中建總及中建股份的建築業務及附帶經營迥異的業務線。將中建總及中建股份的業務納入本集團上市的一部分並不合理。

中建總集團及中建股份集團的建築業務及附帶經營包括於彼等各獨立經營的附屬公司／單位分散經營的物業管理業務。自中國海外發展及我們開始經營物業管理業務以來，前述分散經營的物業管理業務從未成為中國海外發展或我們的物業管理業務的一部分。由於本節「一 競爭(如有)並非激烈」及下文所載之原因，該等分散經營的物業管理業務與我們的物業管理業務不相兼容，對我們的物業管理業務亦不構成競爭。

納入保留運作並不合理，因此彼等一如以往不納入在本集團內。




2. 業務生存力及競爭力不可持續

本集團認為中建總保留運作及中建股份保留運作以現時模式未能取得可持續業務的生存力及競爭力，納入保留運作不利本集團未來發展。中建總保留運作及中建股份保留運作於往績記錄期內出現虧損的事實可證。該等營運一直以組織鬆散的方式獨立發展以應付及支援各獨立經營的附屬公司／單位的附帶需要，而且

與我們的控股股東的關係

未就產生收益而言被歸併、視為或組織成一個業務分部。本集團認為保留運作未能達到納入我們業務一部分的業務持續性及競爭力。

3. 獨特品牌業務線

中國海外發展在1992年上市的時候，中國海外發展和本集團尚未在中國開展其物業管理業務，因此與中建總保留運作及中建股份保留運作沒有任何競爭。多年來，雖然中建總及中建股份仍然持有其終極擁有權，但中國海外發展和本集團以「中國海外」的品牌及「」及「 中海物業」的註冊商標，已於多年來把自身塑造成與中建總及中建股份不同的獨特品牌業務綫，而中建總及中建股份使用中建股份的中國註冊商標「」經營業務。因此，保留運作為獨立、組織鬆散的支援運作，在建築企業集團中發展而成，附於建築業務(與房地產業務不同)，故保留運作不曾，本集團認為亦不會發展成為如現時「中國海外」般精細和獨立的房地產業務分支的一部分。納入保留運作在本集團內對我們妥善經營的品牌及業務造成不必要的疑惑或負擔。

有關分別不納入中建總保留運作及中建股份保留運作的詳細原因，請參閱本節「[中建總保留運作](#)」不納入中建總保留運作在本集團內的原因」及「[中建股份保留運作](#)」不納入中建股份保留運作在本集團內的原因」。

中建總保留運作

於最後實際可行日期，中建總保留運作由中建總全資擁有的兩個附屬單位營運，當中包括物業管理業務，而有關業務並無特別專注於任何特定類型的在管物業，包括住宅、辦公室及政府用途的一些單幢建築物。

根據中建總提供的資料及經董事合理查詢後，中建總保留運作的未經審計概約總收益及未經審計概約總溢利／虧損載列如下(由於中建總保留運作在財務或管理上並未被中建總組合或視作為一個業務分部，故所有數字乃未經審計)。

	截至十二月三十一日止年度		
	二零一二年	二零一三年	二零一四年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
未經審計總收益	15,230	14,970	17,790
未經審計溢利／(虧損)總額	(370)	450	(2,670)

與我們的控股股東的關係

於二零一四年十二月三十一日，根據中建總提供的資料及經董事合理查詢後，中建總保留運作共管理29個項目或物業，管理的建築面積合共約1,192,558平方米，在當中約83.43%為向第三方提供。中建總保留運作來自第三方的未經審計總收益載列如下：

	截至十二月三十一日止年度		
	二零一二年	二零一三年	二零一四年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
來自第三方的未經審計總收益	13,240	12,740	14,590

中建總保留運作於二零一四年十二月三十一日的詳情如下：

編號	中建總附屬單位	物業管理業務 所在城市	管理項目/ 物業
1.	中建物業管理公司	北京、鄭州及惠州	10
2.	蘭州昌欣物業管理有限責任公司	蘭州	19

不納入中建總保留運作在本集團內的原因

中建總保留運作於二零零九年中建股份在上海證券交易所上市時沒有被納入為中建股份一部分。中建總保留運作只由上列中建總兩個附屬單位負責的少量項目組成。該等被保留的物業管理業務均無專注於管理特定的物業。中建總保留運作於二零零九年中建股份上市時，因利潤水平和商業可持續性不足而未被納入中建股份的一部分。基於相同原因，該等業務並無被納入本集團一部分。

中建股份保留運作

於最後實際可行日期，中建股份透過其獨立營運的附屬公司(包括各工程局及設計院)，維持部分對中建股份建築及投資業務僅具附帶和輔助作用的獨立物業管理營運。中建股份保留運作包括向中建股份的附屬公司(包括各工程局及設計院)持有的物業開發項目或物業，或向彼等不時管理的公共與私營合作項目(包括住宅、辦公室及政府用途的建築物)提供的物業管理服務。中建股份保留運作向第三方提供的物業管理服務佔極小部分，其管理的建築面積於二零一四年僅佔中建股份保留運作的總管理的建築面積約6.55%。

與我們的控股股東的關係

支援性質和有限規模

中建股份保留運作並不構成中建股份內的單獨的業務單元，亦未被規劃成一個業務分部。該等業務被視為僅具附屬和輔助性質，已被獨立地發展作滿足相應附屬公司(包括各工程局及設計院)持有或管理的獨立物業發展項目的需要之用。

於最後實際可行日期，中建股份保留運作由中建股份獨立營運的**13**間附屬公司(包括各工程局及設計院)，跨越**15**個中國省份經營。該等中建股份附屬公司(包括各工程局及設計院)在中國各自主要地針對不同地理區域從事建築與投資業務及／或中國的建築行業細分領域。

根據中建股份提供的資料及經董事合理查詢後，中建股份保留運作的未經審計概約總收益及未經審計概約總虧損載列如下(由於中建股份保留運作在財務和管理上並未被中建股份組合或視作為一個業務分部，故所有數字乃未經審計)。

	截至十二月三十一日止年度		
	二零一二年	二零一三年	二零一四年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
未經審計總收益	141,420	165,990	249,860
未經審計總(虧損)	(25,810)	(26,270)	(11,750)

截至二零一四年十二月三十一日，根據中建股份提供的資料及經董事合理查詢後，中建股份保留運作管理的物業開發項目總數和在管建築面積分別為**268**個和**15,820,060**平方米。中建股份保留運作來自第三方的未經審計總收益載列如下：

	截至十二月三十一日止年度		
	二零一二年	二零一三年	二零一四年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
來自第三方的未經審計總收益	4,340	10,200	22,160

與我們的控股股東的關係

下列為截至二零一四年十二月三十一日中建股份保留運作的詳情：

中建股份附屬公司 編號（包括各工程局及設計院）	物業管理業務的 省份／城市	管理 項目數量
1. 中建一局	北京、江蘇省和石家莊	26
2. 中建二局	北京、洛陽、盤錦、唐山、上海、 淮北、平頂山、廊坊、重慶和深圳	46
3. 中建三局	武漢	16
4. 中建四局	安徽省、貴州省和遵義	4
5. 中建五局	湖南省	23
6. 中建六局	天津	64
7. 中建七局	鄭州和蕪湖	11
8. 中建八局	上海	5
9. 中建新疆建工	新疆	54
10. 中建西南院	成都	3
11. 中建西北院	陝西省	6
12. 中建發展	成都	1
13. 中建裝飾	深圳	9

與我們的控股股東的關係

獨立管理及營運

中建股份的獨立附屬公司(包括各工程局及設計院)的成立可追溯至上世紀八十至九十年代，當時該等實體大部分已設立，並開始其建築行業的業務。中建股份於二零零七年在中國設立，成為該等獨立實體的控股公司。因此，中建股份的附屬公司(包括各工程局及設計院)獨立組成，每個實體都各自在本身負責的中國地理區域及／或建築行業的細分領域管理和運作建築與投資業務。

由於該等實體隨著時間發展和進步，而且憑藉本身的管理模式、營運和負責之地理區域做到自負盈虧，該等實體仍保留獨立於中建股份的管理模式，且未有意圖改變。同樣，即使中建股份上市，中建股份旗下的該等實體仍保留其成立以來同樣的組織架構並繼續維持。

不納入中建股份保留運作在本集團內的原因

誠如「歷史及公司架構」所述，根據資產注入，中建股份的物業開發業務及相關集團公司已被中國海外發展集團收購。中建股份的附屬公司(包括各工程局及設計院)持有的部分物業開發項目已排除於資產注入之外，及並無被中國海外發展集團收購。因此，中建股份保留運作支援於該等物業開發項目的運作，已保留及將保留於中建股份集團。

此外，中建股份作為一間擁有自身管理團隊的上市公司，獨立於中國海外發展及本公司作出其自身業務決定及營運。因此，中建股份保留運作一直並會繼續分開及獨立於餘下中國海外發展集團及本集團進行，而中國海外發展及本公司不便於促使中建股份轉讓中建股份保留運作(支援中建股份根據資產注入所協定決定保留的物業開發項目之運作)。

競爭(如有)並非激烈

根據上述資料和原因，本公司董事不認為本集團業務與中建總保留運作或中建股份保留運作之間有激烈的競爭(如有)。中建總保留運作和中建股份保留運作均未有被規劃成中建總或中建股份的業務分部，而我們認為，該等保留運作現有的形式亦不會為其帶來可持續的業務生存能力和競爭力。該等業務更多被視為對中建總和中建股份僅具有附屬和輔助作用，已被獨立地發展來滿足相應附屬單位及附屬公司(包括各工程局及設計院)持有或管理的獨立建築及／或物業發展項目的需要，有別於本集團，其並無特別專注於任何特定類型的物業。

與我們的控股股東的關係

相比之下，我們的業務為擁有品牌和優質物業管理服務的供應商，與中建總保留運作和中建股份保留運作的差異明顯可見，而且兩者屬不同範疇。

中建總及中建股份各自無意擴展中建總保留運作及中建股份保留運作，亦無意承擔新物業管理項目。上市後，如新物業管理項目的商機出現，有關機會將須受中建總與中建股份根據不競爭契據分別授予本公司的優先選擇權所限。詳情請參閱本節「不競爭承諾—中建總的契據」及「不競爭承諾—中建股份的契據」。此外，由於規模相對較小、架構不全及性質獨立，以及上述中建總保留運作及中建股份保留運作業務有限度的生存能力和競爭力，董事認為，即使將來中建總保留運作及／或中建股份保留運作有任何可能的擴展，本集團業務與中建總保留運作及／或中建股份保留運作之間的競爭(如有)並非激烈。

以下詳情為我們的物業管理業務和保留運作之間的主要分別。

	本集團物業管理業務	中建股份保留運作	中建總保留運作
商業模式	擁有品牌和優質物業管理服務的供應商，提供多項服務，包括一般物業管理服務和增值服務	主要支援運作，未基於產生收益的目的被視為或組成一個業務分部	有限度及獨立運作，未基於產生收益的目的被視為或組成一個業務分部
業務目標	為我們的客戶提供優質服務及盡力滿足客戶，從而為我們管理的物業增值	為其樓宇建築及投資業務提供附屬及支援作用	維持中建總兩個獨立附屬單位自給自足

與我們的控股股東的關係

	本集團物業管理業務	中建股份保留運作	中建總保留運作
在管物業	中高端住宅社區(包括綜合用途物業)、商用物業及政府物業	物業開發項目或由中建股份多間附屬公司(包括各工程局及設計院)持有的物業，或不時由其管理的公共與私營合作項目(包括住宅、辦公室及政府用途的建築物)	無特別專注在管物業，包括數幢用作住宅、辦公室及政府用途的單幢建築物
主要客戶	物業發展商(如餘下中國海外發展集團)、居住我們所管理物業的住戶和租戶，及第三方(政府)	中建股份多間附屬公司(包括各工程局及設計院)及公共與私營合作項目的擁有着	無特別專注客戶，包括數幢用作住宅、辦公室及政府用途的單幢建築物的業主
競爭環境	主要與其他物業管理服務供應商在規模、品牌建設、盈利能力、價格和服務質素方面競爭	由於其為中建股份的建築業務提供支援作用，故無特定競爭環境	由於其為中建總兩個獨立附屬單位維持自給自足的業務，故無特定競爭環境
管理架構	由董事會及高級管理團隊通過六個地區總部及十二個城市管理中心作整體監督及管理	架構不全及由各附屬公司獨立管理，包括各工程局及設計院，以其本身的管理層、業務及負責的地區自給自足，一直保持獨立於中建股份的管理層	架構不全及由各附屬單位獨立管理，以其本身的管理層、業務及負責的地區自給自足，一直保持獨立於中建總的管理層

與我們的控股股東的關係

如上表所示及下列總結所得的理由，本集團業務與保留運作的差異明顯可見，而且兩者屬不同範疇。

保留運作為組織鬆散的及無法自行維持的物業管理業務

保留運作僅為組織鬆散的支援功能或營運，為若干附屬公司／單位所開展，而且並非自行維持的物業管理業務。保留運作已作出獨立發展，以組織鬆散的方式迎合及支援各間獨立附屬公司／單位的偶然需求。保留運作規模不大，一直被各間獨立附屬公司／單位分散地管理，未有被規劃成中建總或中建股份的業務分部，而我們認為，該等保留運作現有的形式亦不會為其帶來可持續的業務生存能力和競爭力。相反，我們的業務為擁有品牌和優質物業管理服務的供應商，具有可靠業績記錄及精密管理架構，與保留運作的差異明顯可見，而且兩者屬不同範疇。

本集團業務擁有獨特的品牌業務綫

中建總集團(連同中建股份集團)為一組龐大的公司群，有多達約1,169間附屬公司／單位，並擁有悠久歷史，而當中若干附屬公司／單位已早於二十世紀五十年代開始營運。其核心仍然為建築業務。

雖然中國海外發展三十年前在「中國海外」名下，作為中建總及中建股份之分支開始營運，現已憑自身實力在房地產界成為一個強大、穩固、享負盛名的品牌。作為恒生指數之成分股，中國海外發展於最後實際可行日期的市值超過港幣2,100億元，業務遍及中國45個主要城市。其商譽、品牌、市場信用及定位早已從中建總及中建股份的建設基礎上移離。

中國海外發展在「中國海外」名下，雖然中建總及中建股份仍然持有其終極擁有權，但其已於多年來把自身塑造成與中建總及中建股份不同的獨特品牌業務綫。分拆上市由「中國海外」，而非中建總或中建股份之業務範圍實行。

因此，保留運作為獨立、組織鬆散的支援運作，在建築企業集團中發展而成，附於建築業務(與房地產業務不同)，故保留運作不曾，本集團認為亦不會發展成為如現時「中國海外」般精細和獨立的房地產業務分支的一部分。保留運作與本集團的差異明顯可見。

即使本集團業務與中建總保留運作或中建股份保留運作之間產生競爭，本集團與中建總或中建股份之間有利益衝突的風險很低，因為相應的中建總或中建股份及其附屬公司(包括各工程局及設計院)的管理和營運是互不相干的。

與我們的控股股東的關係

有鑒於此，及考慮到與本集團相比，中建總保留運作或中建股份保留運作相對有限的規模、性質、範圍及業務生存能力，我們的董事認為，本公司業務與中建總保留運作或中建股份保留運作之間的競爭(如有)非激烈。

除以上所披露者外，控股股東及同系聯營公司並無於本集團業務外與本集團業務直接或間接競爭或可能競爭的業務中擁有權益。此外，中建總及中建股份已各自於二零一五年[十月九日]作出以本公司為受益人的不競爭承諾，詳情載列如下。

不競爭承諾

為確保明確劃分分拆上市後的本集團物業管理業務(一方)，中建總及中建股份(另一方)已與本集團簽訂以下不競爭契據(「**不競爭契據**」)。

中建總的契據

於二零一五年[十月九日]，中建總與本公司簽訂中建總不競爭契據，據此，其已不可撤回及無條件地向本公司承諾(其中包括)，於有關期間(定義見下文)任何時間：

- (i) 誠如「**業務一概覽**」所載，中建總不得及在其權力範圍內促使其緊密聯繫人(定義見下文)(本集團之成員除外)不會以其個人身份或與雙方或聯同或代表本公司任何人士直接或間接從事、投資、參與或嘗試參與中國、香港及澳門的物業管理業務(「**受限制業務**」)，惟除外業務(定義見下文)則除外；及
- (ii) 當中建總及／或其任何緊密聯繫人(定義見下文)(除本集團成員公司外)獲提供或知悉直接或間接從事受限制業務或於其中擁有權益的任何新業務機會，其(1)須迅速以書面知會本公司，將有關業務機會推介予本公司先作考慮，並提供本公司可能合理要求的資料以就有關業務機會作出知情評估及價值評估；及(2)不會並將促使其緊密聯繫人(定義見下文)(除本集團成員公司外)不會投資或參與任何有關業務機會，除非有關業務機會已被本公司放棄且其及／或其緊密聯繫人(定義見下文)(除本集團成員公司外)投資或參與有關業務機會的主要條款不優於給予本公司的條款(即優先選擇權，「**優先選擇權**」)。

與我們的控股股東的關係

為了上述目的：

- (i) 「**緊密聯繫人**」指營運會直接受中建總影響的緊密聯繫人(定義見上市規則)；
- (ii) 「**有關期間**」指由上市日期起至(a)中建總不再為本公司控股股東(定義見上市規則)；及(b)股份不再於聯交所上市當日止的期間(以較早者為準)；及
- (iii) 「**除外業務**」指緊接上市日期前現存之中建總保留運作及中建總上市附屬公司的業務(包括但不限於中建股份、中國海外發展，中國建築國際、遠東環球及中海宏洋以及彼等各自的附屬公司)。

中建股份的契據

於二零一五年[十月九日]，中建股份與本公司簽訂中建股份不競爭契據，據此，其已不可撤回及無條件地向本公司承諾(其中包括)，於有關期間(定義見下文)任何時間：

- (i) 中建股份不得及在其權力範圍內促使其緊密聯繫人(定義見下文)(本集團之成員除外)不會以其個人身份或與雙方或聯同或代表本公司任何人士直接或間接從事、投資、參與或嘗試參與受限制業務，惟下列不受上述契據約束者除外：**(1)**獨立營運聯繫人(定義見下文)；**(2)**緊接上市日期前現存的中建股份保留運作；及**(3)**自上市日期起進行的中建股份保留運作，惟須受優先選擇權約束(定義見下文)；及
- (ii) 當中建股份及／或其任何緊密聯繫人(定義見下文)(除本集團成員公司外)獲提供或知悉直接或間接從事受限制業務或於其中擁有權益的任何新業務機會，其**(1)**須迅速以書面知會本公司，將有關業務機會推介予本公司先作考慮，並提供本公司可能合理要求的資料以就有關業務機會作出知情評估及價值評估；及**(2)**不會並將促使其緊密聯繫人(定義見下文)(除本集團成員公司外)不會投資或參與任何有關業務機會，除非有關業務機會已被本公司放棄且其及／或其緊密聯繫人(定義見下文)(除本集團成員公司外)投資或參與有關業務機會的主要條款不優於給予本公司的條款(即優先選擇權，「**優先選擇權**」)。

與我們的控股股東的關係

作為一間上市公司，中建股份已同意制定內部政策管理未來可能出現對本集團的任何潛在競爭，而倘出現任何潛在競爭，中建股份與本集團須以本集團利益為前題的大原則下進行協商。

為了上述目的：

- (i) 「**緊密聯繫人**」指營運直接受中建股份影響的緊密聯繫人(定義見上市規則)，不包括獨立營運聯繫人；
- (ii) 「**獨立營運聯繫人**」指作為上市公司的中建股份緊密聯繫人(定義見上市規則)，包括但不限於中國海外發展、中國建築國際、遠東環球及中海宏洋及其相關附屬公司；及
- (iii) 「**有關期間**」指由上市日期起至(a)中建股份不再為本公司控股股東(定義見上市規則)；及(b)股份不再於聯交所上市當日止的期間(以較早者為準)；

其他承諾

為保障本公司及股東的利益，中建總和中建股份均承諾，倘任何實際或可能的利益衝突出現，彼等將就批准有關交易的任何股東決議案放棄表決。

此外，中建總和中建股份均已承諾向本公司提供執行不競爭契據項下承諾所需的一切資料，並在我們的年報內就遵守該契據作出年度申報。

企業管治措施

本公司已採取以下措施，以處理(如有任何)本集團與中建總或中建股份之間的潛在競爭引起的利益衝突，並以保障股東的權益為首要目的：

- (a) 獨立非執行董事將每年審閱不競爭契據(包括優先選擇權安排)；
- (b) 中建總和中建股份均承諾提供本公司所需的一切資料，以供獨立非執行董事進行年度審閱及強制執行不競爭契據；

與我們的控股股東的關係

- (c) 倘董事會須根據不競爭契據就是否按優先選擇權接受商機作決定，作該決定的董事應並無於該商機持有任何重大權益，亦無於中建總集團或中建股份集團(視情況而定)有任何現有職務；
- (d) 中建總和中建股份均將於本公司的年報內提供確認其遵守不競爭契據的承諾；
- (e) 本公司將在年報內及／或以公佈形式披露獨立非執行董事就不競爭契據(包括董事會須根據不競爭契據就是否按優先選擇權接受商機作出的任何決定)之遵從和執行事項所作之決定及／或審閱之事件；
- (f) 董事會將遵從組織章程細則的要求，有利害關係之董事不能在任何批准任何合約或安排或其他建議(他／她或其任何緊密聯繫人於當中有重大利害關係)之董事會決議案中投票(亦不得計入法定人數)；
- (g) 董事會(包括獨立非執行董事)將有權在合適情況下以本公司支出從外界尋求獨立專業意見；
- (h) 董事將(i)當發覺任何涉及中建總、中建股份及／或控股股東及同系聯營公司的任何衝突或潛在利益衝突時，於可行情況下，儘快向獨立非執行董事報告；(ii)舉行董事會會議，以審閱及評估有關衝突的影響及風險；(iii)監察任何重大不尋常業務活動。涉及衝突的董事不得參與討論涉及重大潛在利益衝突決議案的董事會會議；
- (i) 本公司將監察本集團及其關連人士之間的潛在或擬議交易，並確保遵守上市規則第十四A章，包括(如適用)公佈、報告、年度回顧及獨立股東的審批要求；
- (j) 本公司已委任新百利融資有限公司為合規顧問，就遵守適用法律及上市規則(包括有關董事職責及內部控制的各種規定)向本集團提供意見及指引；及
- (k) 本公司的審核委員會將每年就以上內部控制措施之效益進行檢討。

與我們的控股股東的關係

獨立於控股股東及同系聯營公司

經考慮上述事項及以下因素後，董事認為，本集團於分拆上市完成後可以獨立於控股股東及同系聯營公司進行業務運營：

業務及經營獨立性

鑒於以下所載原因，本集團將能夠獨立於控股股東及同系聯營公司(包括餘下中國海外發展集團)經營。

獨立業務經營

誠如上文「一本集團業務與控股股東及同系聯營公司的劃分」所解釋，本集團的業務經營分開及獨立於控股股東及同系聯營公司(包括餘下中國海外發展集團)的業務經營。除「關連交易」所載本集團於正常業務過程中的若干持續關連交易外，本集團之客戶、分包商及供應商為控股股東及同系聯營公司(包括餘下中國海外發展集團)外的各方。持續關連交易將根據本集團及控股股東及同系聯營公司(包括餘下中國海外發展集團)各自的定價政策按正常商業條款進行，並不損害彼等任何一方的利益。

大部分客戶為第三方業主

儘管本集團管理的接近90%總建築面積為控股股東及同系聯營公司(包括餘下中國海外發展集團)開發的物業，本集團的大部分客戶為控股股東及同系聯營公司(包括餘下中國海外發展集團)外的業主。本集團截至二零一四年十二月三十一日止財政年度有超過80%收益由控股股東及同系聯營公司(包括餘下中國海外發展集團)以外的客戶產生。

中國政府指示的標準投標過程

儘管本集團於中國管理的接近90%總建築面積為控股股東及同系聯營公司開發的物業開發項目，本集團並不享有獲委聘為初始物業管理服務供應商的優先權。

對初始物業管理服務的需求於物業開發項目適宜佔用前(即交付前階段)產生。本集團於中國主要透過由適用中國法律及法規監管的標準投標過程獲取初始物業管理服務委聘(「初始物業管理合約」)。此亦同樣適用於當該等委聘與控股股東及同系聯營公司(包括餘下中國海外發展集團)開發的中國物業開發項目有關時的情況。

與我們的控股股東的關係

該受政府監管的投標過程確保本集團於該過程並不享有任何優待，且不會只因其與控股股東及同系聯營公司(包括餘下中國海外發展集團)的控股關係獲授予初始物業管理合約，彼等之間的獨立性得以維持。本集團管理的大部分管理建築面積為控股股東及同系聯營公司(包括餘下中國海外發展集團)開發的物業開發項目的事實不應被視為本集團過份依賴控股股東及同系聯營公司(包括餘下中國海外發展集團)。相反，這反映本集團根據中國政府指示的投標過程中標為初始物業管理服務供應商的經驗及實力。

業主的選擇

於物業開發項目的交付後階段(物業單位以作全部或部分出售，並適宜由個別業主佔用)，業主委員會或該等物業單位的業主有權選擇(或替換)物業管理服務供應商。控股股東及同系聯營公司(包括餘下中國海外發展集團)對個別業主的物業管理服務供應商的選擇(或替換)並無任何影響。由於此等業主(即本集團客戶)的大部分為控股股東及同系聯營公司(包括餘下中國海外發展集團)以外的各方，就於交付後階段產生收益而言，本集團並無過份依賴控股股東及同系聯營公司(包括餘下中國海外發展集團)。

香港及澳門的第三方物業發展商

於二零一四年十二月三十一日，本集團於香港及澳門管理的接近90%建築面積由控股股東及同系聯營公司(包括餘下中國海外發展集團)以外的各方開發。因此，就於香港及澳門的物業管理業務(無論是否於交付前階段)而言，本集團並無依賴控股股東及同系聯營公司(包括餘下中國海外發展集團)。

服務質素

本集團相信服務質素為我們的成功關鍵。自其於中國的業務經營開始後，就控股股東及同系聯營公司(包括餘下中國海外發展集團)開發的物業開發項目而言，本集團作為中國物業管理服務供應商未曾於交付後階段被替換(除在一些情況下本集團因如低利潤率等因素主動發起終止服務外)。於香港及澳門，自其於香港及澳門的業務經營開始後，本集團於控股股東及同系聯營公司(包括餘下中國海外發展集團)開發的約四分之一物業開發項目曾被替換，乃由於在交付後階段的投標過程中，其投標價較競爭對手為高。然而，誠如以上所述，就香港及澳門而言，本集團主要就控股股東及同

與我們的控股股東的關係

系聯營公司(包括餘下中國海外發展集團)以外各方開發的物業開發項目提供物業管理服務，替換情況僅佔本集團業務的一小部分。以上反映高續期率，據此，大量第三方業主選擇於交付後階段繼續由本集團提供的物業管理服務。

基於上述者，有關其業務及經營，本集團並無過份依賴控股股東及同系聯營公司(包括餘下中國海外發展集團)，且本集團將能夠於上市後獨立於控股股東及同系聯營公司(包括餘下中國海外發展集團)經營。

財務獨立性

鑒於以下所載原因，本集團將能夠保持財務獨立於控股股東及同系聯營公司(包括餘下中國海外發展集團)：

概無在財務方面依賴控股股東及同系聯營公司(包括餘下中國海外發展集團)

於往績記錄期內，中國海外發展就發行債券(包括履約保證金、支付保證金及投標保證金)自一間銀行取得銀行融資高達港幣750百萬元，在中國海外發展發行的企業擔保所擔保下，其中本集團一間附屬公司可動用的次上限為港幣100百萬元。中國海外發展提供的企業擔保已由本公司提供的日期為二零一五年五月二十八日的企業擔保取代。在本公司發行的企業擔保所擔保下，本公司的這間附屬公司亦自同一間銀行於二零一五年五月二十八日取得港幣200百萬元的循環貸款融資。

於二零一五年五月三十一日，除產生自本集團與控股股東及同系聯營公司(包括餘下中國海外發展集團)之間的持續關連交易的公司間結餘外，本集團及控股股東及同系聯營公司(包括餘下中國海外發展集團)之間並無公司間貸款或結餘。

除上述銀行信貸的分限額外，本集團並無於截至二零一四年十二月三十一日止三個財政年度及截至二零一五年五月三十一日止五個月內取得任何貸款或銀行信貸。考慮到(i)上述有關銀行信貸的情況；(ii)不須要重大的資本支出的物業管理業務性質，我們的董事認為，本集團將能夠獨立地負擔其本身的營運及運作，而不須依賴控股股東及同系聯營公司(包括餘下中國海外發展集團)。

獨立財務系統

本集團將擁有其自身並獨立於控股股東及同系聯營公司(包括餘下中國海外發展集團)的財務及會計系統。本集團將獨立地並根據其自身業務需要及財務狀況進行會計職能及財務決策。

基於上述者，本集團將能夠獨立地為其自身經營及職能提供資金，毋須依賴控股股東及同系聯營公司(包括餘下中國海外發展集團)。

與我們的控股股東的關係

管理獨立性

董事會之組成

董事會由九名董事(五名執行董事、一名非執行董事及三名獨立非執行董事)組成。其中一名執行董事亦為本集團之行政總裁，而高級管理團隊成員不得於上市後在控股股東及同系聯營公司(包括餘下中國海外發展集團)出任任何董事會成員及高級管理層職務。

非執行董事郝建民先生亦為中國海外發展的執行董事、主席及行政總裁，並於控股股東及同系聯營公司(包括餘下中國海外發展集團)出任董事會成員及高級管理層職務。彼將於上市後於控股股東及同系聯營公司(包括餘下中國海外發展集團)維持現有職務。

董事會成員的角色

執行董事及行政總裁將向董事會報告，並將在本集團承擔專門責任及監督本集團的日常業務及管理。預期非執行董事於制定發展計劃時將擔當戰略角色，尤其是為了兩個集團的共同利益而發展本集團與控股股東及同系聯營公司(包括餘下中國海外發展集團)之間可能存在的進一步協同效應。

放棄投票

倘控股股東及同系聯營公司(包括餘下中國海外發展集團)與本集團之間出現任何實際或潛在利益衝突，則非執行董事(將繼續於控股股東及同系聯營公司(包括餘下中國海外發展集團)擁有角色)將於有關董事會決議案放棄投票，而其他董事將就相關事項投票及進行決策。

鑒於以上所述安排，董事相信各控股股東及同系聯營公司(包括餘下中國海外發展集團)與本集團互相獨立管理及經營，符合彼等各自股東的整體利益。

行政獨立性

於往績記錄期內，餘下中國海外發展集團為本集團提供特定企業管理、辦公室及其他行政用途(已於二零一五年六月一日停止使用)。更多詳情請參閱「[關連交易](#) — 已終止關連交易」。

臨近上市，本集團所有行政職能(例如賬目及財務、公司秘書、資訊科技、人力資源及投資者關係)將獨立進行，毋須控股股東及同系聯營公司(包括餘下中國海外發展集團)支持。本公司於一間向餘下中國海外發展集團租用的獨立辦公室經營。

關連交易

本集團與屬於分拆上市完成後會成為我們關連人士的訂約方訂立若干交易，而若干該等交易將於上市日期後繼續進行，因而構成上市規則下的關連交易。

與中國海外發展訂立的持續關連交易

我們與餘下中國海外發展集團的成員公司訂立多項交易。由於中國海外發展為我們的控股股東中國海外的附屬公司，於上市後，餘下中國海外發展集團的成員公司將成為本集團的關連人士。

中國海外發展物業管理服務總協議

(a) 交易詳情

餘下中國海外發展集團預期將繼續委聘本集團為餘下中國海外發展集團於中國、香港和澳門的住宅社區及商用物業提供物業管理服務。二零一五年[十月九日]，本公司與中國海外發展訂立一項框架協議(「中國海外發展物業管理服務總協議」)，據此，訂約方同意及確認本集團向餘下中國海外發展集團提供物業管理服務已經及將於二零一五年六月一日起至二零一八年五月三十一日止期間繼續按當中所載的條款進行。

根據中國海外發展物業管理服務總協議，有關提供物業管理服務的合約價格及條款須於日常業務過程中，經公平原則磋商後按一般商業條款釐定，且價格及條款不優於提供予屬獨立第三方的本集團客戶。

本集團於獲選擇及委任為餘下中國海外發展集團的服務供應商前須經過投標過程。本集團向餘下中國海外發展集團入標的價格及條款須根據本集團實行的標準系統性入標程序作出，有關程序同時適用於向關連人士及獨立第三方提交的標書，以確保本集團向餘下中國海外發展集團提交的建議標書內的價格及條款不優於向獨立第三方提交者。

(b) 過往交易金額

於截至二零一四年十二月三十一日止三個財政年度及截至二零一五年五月三十一日止五個月，餘下中國海外發展集團過往已付本集團的金額分別約為港幣188.1百萬元、港幣244.6百萬元、港幣298.2百萬元及港幣92.5百萬元。

關連交易

(c) 未來交易金額上限

於二零一五年六月一日至二零一五年十二月三十一日期間，餘下中國海外發展集團根據中國海外發展物業管理服務總協議已付及將可能支付本集團的最高總金額不得超過港幣**264.4**百萬元，於截至二零一七年十二月三十一日止兩個年度各年分別不得超過港幣**405.0**百萬元及港幣**462.5**百萬元，而於二零一八年一月一日至二零一八年五月三十一日期間則不得超過港幣**210.0**百萬元。

計算該等上限時已參考(i)餘下中國海外發展集團過往就提供物業管理服務向本集團支付的金額(包括於往績記錄期間按年度基準計算的過往數字的平均增長率約**24%**)；及(ii)餘下中國海外發展集團於二零一五年六月一日起至二零一八年五月三十一日止期間對物業管理服務的預期需求，當中已參考餘下中國海外發展集團預期發展的新物業項目(包括處於交付前階段的物業開發項目)的估計建築面積之**12%**至**15%**年增量、處於交付前階段的物業發展項目的估計數目、估計勞工成本之**5%**年增量及公用服務成本，以及預期相對穩定的未出售單位的估計數目。上限按年度基準計算的平均增長率約**12%**為合理保守預測，並已計及上述因素，特別是往績記錄期間過往數字的平均增長率及餘下中國海外發展集團於二零一五年六月一日起至二零一八年五月三十一日止期間對物業管理服務的預期需求的年增量。

中國海外發展物業管理服務總協議項下各上限由(其中包括)以下組成部分組成：(i) 示範單位的物業管理服務；(ii) 交付查驗服務；(iii) 住宅及商用物業的物業管理服務；(iv) 交付前服務；及(v) 顧問服務。

預期住宅物業的物業管理服務的金額及顧問服務的金額將於二零一五年六月一日至二零一八年五月三十一日期間維持相對穩定。

二零一五年六月一日至二零一五年十二月三十一日期間的上限乃經計及二零一五年六月的交易金額約港幣**52.0**百萬元釐定。此外，截至二零一五年十二月三十一日止年度之預期交易金額增加約港幣**59**百萬元，較截至二零一四年十二月三十一日止年度的過往金額，主要由於以下組成部分的金額增加：

- (i) 示範單位的物業管理服務增加：由於餘下中國海外發展集團將繼續增加其新物業發展項目的銷售，我們預期新銷售的示範單位將相應增加對我們的物業管理服務的需求。按餘下中國海外發展集團的銷售計劃、相關過往增長率及市場環境，示範單位的數量預期按約**12%**的年率增長。同時，勞工成本預期按

關連交易

約5%的年率增長。因此，示範單位的物業管理服務的金額預期錄得約17%的整體增長。截至二零一四年十二月三十一日止年度，示範單位的物業管理服務的金額預期為約港幣160.2百萬元。經計及上述整體增長率，示範單位的物業管理服務的金額預期增加約港幣26.3百萬元，並將於截至二零一五年十二月三十一日止年度達到約港幣186.5百萬元；

- (ii) 交付查驗服務增加：由於餘下中國海外發展集團將繼續增加其新物業發展項目，我們預期新項目將相應增加對我們的交付查驗服務的需求。按餘下中國海外發展集團的業務發展計劃、相關過往增長率及市場環境，待完成及交付的新物業發展項目的總樓面面積預期按約15%的年率增長。同時，勞工成本預期按約5%的年率增長。因此，交付查驗服務的金額預期錄得約20%的整體增長。截至二零一四年十二月三十一日止年度，交付查驗服務的金額為約港幣45.0百萬元。經計及上述整體增長率，交付查驗服務的金額預期增加約港幣8.8百萬元，並將於截至二零一五年十二月三十一日止年度達到約港幣53.8百萬元；
- (iii) 交付前服務增加：上述餘下中國海外發展集團的將新物業發展項目增加將推動對我們提供的交付前服務的需求。誠如上文所述，待完成及交付的新物業發展項目的總樓面面積預期按約15%的年率增長。因此，交付前服務的金額預期錄得約15%的整體增長。截至二零一四年十二月三十一日止年度，交付前服務的金額為約港幣26.9百萬元。經計及上述整體增長率，交付前服務預期增加約港幣3.9百萬元，並將於截至二零一五年十二月三十一日止年度達到約港幣30.8百萬元；及
- (iv) 商用物業的物業管理服務增加：若干位於北京、成都、吉林、上海、瀋陽及西安的商用物業的新物業管理服務增加約港幣18百萬元。

與截至二零一五年十二月三十一日止年度的預期交易金額比較，截至二零一六年十二月三十一日止年度的上限增加約港幣48百萬元主要由以下組成部分導致：

- (i) 示範單位的物業管理服務增加：按餘下中國海外發展集團的銷售計劃、相關過往增長率及市場環境，示範單位的數量預期按約12%的年率增長。同時，勞工成本預期按約5%的年率增長。因此，示範單位的物業管理服務的金額預期錄得約17%的整體增長。截至二零一五年十二月三十一日止年度，示範單位

關連交易

的物業管理服務的金額預期為約港幣**186.5**百萬元。經計及上述整體增長率，示範單位的物業管理服務的金額預期增加約港幣**32.3**百萬元，並將於截至二零一六年十二月三十一日止年度達到約港幣**218.8**百萬元；

- (ii) 交付查驗服務增加：按餘下中國海外發展集團的業務發展計劃、相關過往增長率及市場環境，待完成及交付的新物業發展項目的總樓面面積預期按約**15%**的年率增長。同時，勞工成本預期按約**5%**的年率增長。因此，交付查驗服務的金額預期錄得約**20%**的整體增長。截至二零一五年十二月三十一日止年度，交付查驗服務的金額預期為約港幣**53.8**百萬元。經計及上述整體增長率，交付查驗服務的金額預期增加約港幣**11.0**百萬元，並將於截至二零一六年十二月三十一日止年度達到約港幣**64.8**百萬元；及
- (iii) 交付前服務增加：誠如上文所述，待完成及交付的新物業發展項目的總樓面面積預期按約**15%**的年率增長。因此，交付前服務的金額預期錄得約**15%**的整體增長。截至二零一五年十二月三十一日止年度，交付前服務的金額預期為約港幣**30.8**百萬元。經計及上述整體增長率，交付前服務預期增加約港幣**4.3**百萬元，並將於截至二零一六年十二月三十一日止年度達到約港幣**35.2**百萬元。

與截至二零一六年十二月三十一日止年度的上限比較，截至二零一七年十二月三十一日止年度的上限增加約港幣**58**百萬元主要由以下組成部分導致：

- (i) 示範單位的物業管理服務增加：按餘下中國海外發展集團的銷售計劃、相關過往增長率及市場環境，示範單位的數量預期按約**12%**的年率增長。同時，勞工成本預期按約**5%**的年率增長。因此，示範單位的物業管理服務的金額預期錄得約**17%**的整體增長。截至二零一六年十二月三十一日止年度，示範單位的物業管理服務的金額預期為約港幣**218.8**百萬元。經計及上述整體增長率，示範單位的物業管理服務的金額預期增加約港幣**38.5**百萬元，並將於截至二零一七年十二月三十一日止年度達到約港幣**257.3**百萬元；

關連交易

- (ii) 交付查驗服務增加：按餘下中國海外發展集團的業務發展計劃、相關過往增長率及市場環境，待完成及交付的新物業發展項目的總樓面面積預期按約**15%**的年率增長。同時，勞工成本預期按約**5%**的年率增長。因此，交付查驗服務的金額預期錄得約**20%**的整體增長。截至二零一六年十二月三十一日止年度，交付查驗服務的金額預期為約港幣**64.8**百萬元。經計及上述整體增長率，交付查驗服務的金額預期增加約港幣**13.4**百萬元，並將於截至二零一七年十二月三十一日止年度達到約港幣**78.3**百萬元；及
- (iii) 交付前服務增加：誠如上文所述，待完成及交付的新物業發展項目的總樓面面積預期按約**15%**的年率增長。因此，交付前服務的金額預期錄得約**15%**的整體增長。截至二零一六年十二月三十一日止年度，交付前服務的金額預期為約港幣**35.2**百萬元。經計及上述整體增長率，交付前服務預期增加約港幣**5.3**百萬元，並將於截至二零一七年十二月三十一日止年度達到約港幣**40.4**百萬元。

截至二零一八年五月三十一日止五個月的上限乃以與上述者相同之基準及增長率按比例預測。

(d) 上市規則之規定

由於有關中國海外發展物業管理服務總協議各個上限的適用百分比率(定義見上市規則)本身及按年率計為**5%**或以上，故於上市後，中國海外發展物業管理服務總協議項下擬進行的交易須按照下文「**關連交易 — 持續關連交易匯總**」所載之匯總方式，遵守上市規則第十四A章項下的年度審閱、報告、公告及獨立股東批准規定。經匯總後，上述持續關連交易於上市後須遵守上市規則第十四A章項下的年度審閱、報告、公告及獨立股東批准規定。

工程服務總協議

(a) 交易詳情

餘下中國海外發展集團預期將委聘本集團作為分包商不時為餘下中國海外發展集團於中國的住宅社區及商用物業提供工程服務，包括自動化項目、專項工程，以及設備及機械的維修及保養與升級工程。於二零一五年[十月九日]，本公司與中國海外發展訂立一項框架協議(「**工程服務總協議**」)，訂約方同意及確認本集團向餘下中國海外

關連交易

發展集團提供工程服務已經及將於二零一五年六月一日起至二零一八年五月三十一日止期間繼續按當中所載的條款進行。

根據工程服務總協議，有關工程服務的合約價格及條款須於日常業務過程中，經公平原則磋商後按一般商業條款釐定，且價格及條款不優於提供予屬獨立第三方的本集團客戶。

本集團於獲選擇及委任為餘下中國海外發展集團的服務供應商前須經過投標過程。本集團向餘下中國海外發展集團入標的價格及條款須根據本集團實行的標準系統性入標程序作出，有關程序同時適用於向關連人士及獨立第三方提交的標書，以確保本集團向餘下中國海外發展集團提交的建議標書內的價格及條款不優於向獨立第三方提交者。

(b) 過往交易金額

於截至二零一四年十二月三十一日止三個財政年度及截至二零一五年五月三十一日止五個月，餘下中國海外發展集團過往已付本集團的金額分別約為港幣7.9百萬元、港幣16.2百萬元、港幣24.3百萬元及港幣2.4百萬元。

(c) 未來交易金額上限

於二零一五年六月一日至二零一五年十二月三十一日期間，餘下中國海外發展集團根據工程服務總協議已付及將可能支付本集團的最高總金額不得超過港幣25.5百萬元，於截至二零一七年十二月三十一日止兩個年度各年不得超過港幣29.8百萬元及港幣31.6百萬元，而於二零一八年一月一日至二零一八年五月三十一日期間則不得超過港幣14.0百萬元。

計算該等上限時已參考(i)餘下中國海外發展集團過往就提供工程服務已付本集團的金額(包括於往績記錄期間按年度基準計算的過往數字的平均增長率約57%)；及(ii)餘下中國海外發展集團於二零一五年六月一日起至二零一八年五月三十一日止期間對工程服務的預期需求之6%年增量，當中已參考餘下中國海外發展集團預期發展的新物業項目的估計數目、自動化項目的估計數目及餘下中國海外發展集團對維修及保養與升級工程的需求。

一般而言，工程服務合約的投標於第二季期間進行，並於該年的第三季或之後履行有關合約。該季節性週期一般與物業發展的時間表吻合，當中工程通常於該年的春夏開始。因此，儘管截至二零一五年五月三十一日止五個月的過往數字僅代表截至二零一五年十二月三十一日止年度的預期總交易金額約8%(即(1)截至二零一五年五月三十一日止五個月的過往數字及(2)二零一五年六月一日起至二零一五年十二月

關連交易

三十一日止期間的上限的總數)，截至二零一五年十二月三十一日止年度的預期總交易金額與工程服務交易的整體趨勢一致。

上限按年度基準計算的平均增長率約**6%**為合理保守預測，並已計及上述因素，特別是往績記錄期間過往數字平均增長率及餘下中國海外發展集團於二零一五年六月一日起至二零一八年五月三十一日止期間對工程服務的預期需求的年增量。

(d) 上市規則之規定

由於有關工程服務總協議各個上限的適用百分比率(定義見上市規則)本身及按年率計為**0.1%**或以上但少於**5%**，故於上市後，工程服務總協議項下擬進行的交易須按照下文「**關連交易 — 持續關連交易匯總**」所載之匯總方式，遵守上市規則第十四A章項下的年度審閱、報告及公告規定，但獲豁免遵守獨立股東批准規定。經匯總後，上述持續關連交易於上市後須遵守上市規則第十四A章項下的年度審閱、報告、公告及獨立股東批准規定。

租賃總協議

(a) 交易詳情

本集團預期將繼續在日常業務過程中不時租賃由餘下中國海外發展集團擁有的物業。於二零一五年[十月九日]，本公司與中國海外發展訂立一項框架協議(「**租賃總協議**」)，據此，訂約方同意及確認本集團向餘下中國海外發展集團租用物業已經及將於二零一五年六月一日起至二零一八年五月三十一日止期間繼續按當中所載的條款進行。

本集團的成員公司可根據租賃總協議的條款自餘下中國海外發展集團的成員公司租用物業，惟須受載有各特定租賃物業的其他詳細條款及條件的租賃協議所規限，且須按不優於提供予獨立第三方的一般商業條款進行。

有關物業的租金將由餘下中國海外發展集團與本集團經參考租賃物業鄰近地區相似物業的當前市場租金水平釐定。

(b) 過往交易金額

於截至二零一四年十二月三十一日止三個財政年度及截至二零一五年五月三十一日止五個月，本集團過往已付餘下中國海外發展集團的租金總額分別約為港幣**4.0**百萬元、港幣**3.7**百萬元、港幣**4.5**百萬元及港幣**2.4**百萬元。

關連交易

(c) 未來交易金額上限

於二零一五年六月一日至二零一五年十二月三十一日期間，根據租賃總協議租賃物業的最高租金總額不得超過港幣3.9百萬元，於截至二零一七年十二月三十一日止兩個年度各年分別不得超過港幣6.6百萬元及港幣6.7百萬元，而於二零一八年一月一日至二零一八年五月三十一日期間則不得超過港幣2.9百萬元。

計算該等上限時已參考(i)餘下中國海外發展集團與本集團間現時訂立的租約數目(包括就租賃位於瀋陽、西安及濟南的辦公室於二零一四年及二零一五年訂立的新租約)；及(ii)通脹率(參考相關消費者物價指數)及本集團未來業務對租賃物業的預期需要。

(d) 上市規則之規定

由於有關租賃總協議各個上限的適用百分比率(定義見上市規則)本身及按年率計為0.1%或以上但少於5%，故於上市後，租賃總協議項下擬進行的交易須按照下文「關連交易 — 持續關連交易匯總」所載之匯總方式，遵守上市規則第十四A章項下的年度審閱、報告及公告規定，但獲豁免遵守獨立股東批准規定。經匯總後，上述持續關連交易於上市後須遵守上市規則第十四A章項下的年度審閱、報告及公告規定，但獲豁免遵守獨立股東批准規定。

過渡性商標特許安排

(a) 交易詳情

「附錄六一般資料 — B.有關本公司業務的進一步資料 — 2.本集團的知識產權」中所載本集團所使用的商標乃由餘下中國海外發展集團的成員公司中國海外發展商標及中海地產集團擁有。於二零一五年六月九日，本集團成員公司中海物業商標與中國海外發展商標訂立中國海外發展商標之商標轉讓及與中海地產集團訂立中海地產集團之商標轉讓，據此，中國海外發展商標及中海地產集團各自同意以象徵式代價向中海物業商標轉讓商標。

根據過渡性商標特許安排，中國海外發展商標及中海地產集團(各自作為特許授予人)同意根據商標轉讓以零代價向本集團(作為特許持有人)批予商標的獨家使用權。過渡性商標特許安排的期限將於中海物業商標註冊為商標的持有人完成時屆滿。

關連交易

(b) 上市規則之規定

由於本集團根據過渡性商標許安排已付的代價為零，而有關該等安排的適用百分比率(定義見上市規則)按年率計將少於0.1%，因此，過渡性商標特許安排將構成一項符合最低豁免水平的持續關連交易，獲豁免遵守上市規則第十四A章項下的申報、公告、年度審閱及獨立股東批准規定。

與中國建築國際訂立的持續關連交易

我們與中國建築國際集團的成員公司訂立多項交易。由於中國建築國際為我們的控股股東中國海外的附屬公司，於上市後，中國建築國際集團成員公司將成為本集團的關連人士。

保安服務總協議

(a) 交易詳情

中國建築國際集團預期將委聘本集團為中國建築國際集團於香港的工程地盤提供保安服務。於二零一五年六月二十六日，本公司與中國建築國際訂立一項框架協議(經二零一五年[十月九日]補充)(「保安服務總協議」)，規管本集團向中國建築國際集團提供保安服務，由二零一五年七月一日起至二零一八年六月三十日止。

本集團旗下持有相關牌照的成員公司可為中國建築國際集團於香港的工程地盤提供保安服務(「保安服務」)。倘本集團任何成員公司因標準及中國建築國際集團的獨立投標過程獲授任何合約，本集團有關成員公司可根據成功中標標書的條款出任中國建築國際集團於香港的工程地盤的保安服務供應商。

根據保安服務總協議，有關保安服務的合約價格及條款須於日常業務過程中，經公平原則磋商後按一般商業條款釐定，且價格及條款不優於提供予屬獨立第三方的本集團客戶。

本集團於獲選擇及委任為中國建築國際集團的保安服務供應商前須經過投標過程。本集團就保安服務向中國建築國際集團入標的價格及條款須根據本集團實行的標準系統性入標程序作出，有關程序同時適用於向關連人士及獨立第三方提交的標書，以確保本集團向中國建築國際集團提交的建議標書內的價格及條款不優於向獨立第三方提交者。

關連交易

(b) 過往交易金額

於截至二零一四年十二月三十一日止三個年度及截至二零一五年六月三十日止六個月，中國建築國際集團過往給予本集團的合約金額分別約為港幣**21.8**百萬元、港幣**16.2**百萬元、港幣**3.2**百萬元及港幣**2.2**百萬元。

(c) 未來交易金額上限

於二零一五年七月一日至二零一五年十二月三十一日期間，中國建築國際集團根據保安服務總協議可能給予本集團的最高合約總額不得超過港幣**10.0**百萬元，於截至二零一七年十二月三十一日止兩個年度各年分別不得超過港幣**20.0**百萬元及港幣**20.0**百萬元，而於二零一八年一月一日至二零一八年六月三十日期間則不得超過港幣**10.0**百萬元。

計算該等上限時已參考(i)我們於二零一五年七月一日起至二零一五年十二月三十一日止期間就保安服務已提交及預期將提交中國建築國際集團的相關合約總額約港幣**10**百萬元，當中約港幣**5**百萬元預期於二零一五年九月三十日前獲給予；(ii)中國建築國際集團過往給予本集團的合約總額(特別是二零一二年及二零一三年十二月三十一日止兩個年度的平均金額)；及(iii)於二零一六年一月一日起至二零一八年六月三十日止三年期間於香港為中國建築國際集團提供的保安服務合約估計總金額，其乃參考相同期間中國建築國際集團的未來增長及香港建設工程的擴展估計。

我們的董事認為截至二零一四年十二月三十一日止年度的交易額下跌並非一般交易水平的指標，主要由於期內一次性投標的成功率下跌。考慮到截至二零一二年及二零一三年十二月三十一日止兩個年度各年的合約金額及截至二零一五年十二月三十一日止年度的預期合約金額以及自二零一四年十二月三十一日起交易水平的上升趨勢，上限的計量方法與過往數字及我們對未來合約金額的合理估計一致。

(d) 上市規則之規定

由於有關保安服務總協議各個上限的適用百分比率(定義見上市規則)本身及按年率計為**0.1%**或以上但少於**5%**，故於上市後，保安服務總協議項下擬進行的交易須按照下文「**關連交易 — 持續關連交易匯總**」所載之匯總方式，遵守上市規則第十四A章項下的年度審閱、報告及公告規定，但獲豁免遵守獨立股東批准規定。經匯總後，上述持續關連交易於上市後須遵守上市規則第十四A章項下的年度審閱、報告、公告及獨立股東批准規定。

關連交易

保險及履約保證服務

(a) 交易詳情

本集團預期將不時繼續(i)於香港購買由中國建築國際集團提供的保險服務(包括(但不限於)財產全險及公眾責任保險)，並就此支付保費；及(ii)委聘中國建築國際集團提供履約保證，以向本集團的客戶(香港政府或公共機構)提供本集團於香港的物業管理服務合約的履約保證，當中會收取履約保證金的若干百分比作為服務費(統稱「**保險及履約保證服務**」)。本集團成員公司可不時與中國建築國際集團訂立進一步特定合約，以載列有關保險及履約保證服務的詳細條款。

本集團因以下理由已委聘中國建築國際集團提供於香港的履約保證服務：

- (i) 一如正常普通做法，若干客戶(香港政府或公共機構)要求本集團提供由銀行或保險公司作出的履約保證，以向本集團客戶保障及保證本集團於香港的物業管理服務合約能妥善和及時履約；
- (ii) 中國建築國際其中一間附屬公司獲授權從事在香港的保險業務，並已獲香港政府或公共機構接納作出該等履約保證；
- (iii) 考慮到中國建築國際集團的財務實力、專業、與本集團的悠久合作關係及具競爭力的定價及條款，中國建築國際集團作為一間履約保證服務供應商已滿足本集團基本要求。

作為回報，本集團將向中國建築國際集團支付若干百分比的履約保證金額作為服務費(即上述「**保險及履約保證服務—(a) 交易詳情**」中說明的持續關連交易)，該項交易符合日常業務及正常商業條款。

中國建築國際集團提供的擔保按正常商業條款進行，並無受到本集團資產保障。根據上市規則第14A.90條，該等擔保將完全獲豁免遵守上市規則第十四A章項下的報告、公告、年度審閱及獨立股東批准規定。

中國建築國際集團以對本集團而言屬吸引的定價及條款提供履約保證，以向本集團的客戶(香港政府或公共機構)提供本集團於香港的物業管理服務合約的履約保證，於二零一二年、二零一三年及二零一四年十二月三十一日以及二零一五年五月三十一日涉及的金額約為港幣23.7百萬元、港幣23.7百萬元、港幣37.1百萬元及港幣29.8百萬元。

關連交易

於往績記錄期內，除了委聘中國建築國際集團外，本集團亦委聘一間第三方銀行向我們的客戶(香港政府或公共機構)提供於香港的履約保證服務，於二零一二年、二零一三年及二零一四年十二月三十一日以及二零一五年五月三十一日涉及的金額約為港幣3.3百萬元、港幣7.8百萬元、港幣6.4百萬元及港幣9.6百萬元。於二零一五年五月三十一日，第三方銀行作出履約保證的最高信貸融資額為港幣100百萬元，故此，於二零一五年五月三十一日，未經動用的保證融資達港幣90.4百萬元。此為經證實的往績記錄，本集團能夠獨自獲得履約保證，而不需控股股東及同系聯營公司支援。鑒於本集團於往績記錄期已向第三方銀行投購履約保證，故董事認為本集團將能夠在將來有需要時獨自從第三方獲得履約保證。

當中的大原則為，保險及履約保證服務的合約價格及條款須於日常業務過程中，經公平原則磋商後按一般商業條款釐定，且價格及條款不優於向屬於獨立第三方的本集團保險公司所支付者。

本集團成員公司將向獨立保險機構(直接或間接透過獨立保險經紀)或銀行及中國建築國際集團索取報價。倘中國建築國際集團成員公司所提供的價格及條款相當於或優於獨立保險機構所提供之價格及條款，且在該保險公司亦符合所有其他必要規定(包括(但不限於)付款能力、財務實力、專業能力、過往關係及拒絕索償記錄)的情況下，有關本集團成員公司很有可能接受中國建築國際集團有關成員公司的報價。

(b) 過往交易金額

於截至二零一四年十二月三十一日止三個財政年度及截至二零一五年五月三十一日止五個月，本集團過往向中國建築國際集團支付的服務費分別約為港幣2.35百萬元、港幣781,000元、港幣315,000元及港幣97,000元。

(c) 估計未來交易金額

於二零一五年六月一日至二零一五年十二月三十一日期間，保險及履約保證服務的估計費用不會超過港幣472,000元，於截至二零一七年十二月三十一日止兩個年度各年分別不會超過港幣752,000元及港幣650,000元，而於二零一八年一月一日至二零一八年五月三十一日期間則應不會超過港幣550,000元。上述金額乃經參考過往交易金額及我們對保險及履約保證服務(特別是董事及高級職員責任保險)的預期未來需要而估計。

(d) 上市規則之規定

由於有關保險及履約保證服務的估計未來交易金額的適用百分比率(定義見上市規則)按年率計將少於0.1%，又或少於5%及少於港幣3.0百萬元，保險及履約保證服務

關連交易

將構成一項符合最低豁免水平的持續關連交易，獲豁免遵守上市規則第十四A章項下的申報、公告、年度審閱及獨立股東批准規定。

租賃中國建築國際物業

(a) 交易詳情

本集團預期將繼續在日常及一般業務過程中不時租賃由中國建築國際集團擁有的物業（「中國建築國際物業」）。

本集團的成員公司可自中國建築國際集團的成員公司租用物業，惟須受載有各特定租賃物業的其他詳細條款及條件的租賃協議所規限，且須按與提供予其他獨立第三方相同的一般商業條款進行。中國建築國際物業的租金將由中國建築國際集團與本集團經參考租賃中國建築國際物業鄰近地區相似物業的當前市場租金水平釐定。

(b) 過往交易金額

於截至二零一四年十二月三十一日止三個財政年度及截至二零一五年五月三十一日止五個月，本集團過往向中國建築國際集團支付的租金總額分別約為港幣47,000元、港幣47,000元、港幣47,000元及港幣19,000元。

(c) 未來交易的上限金額

於二零一五年六月一日至二零一五年十二月三十一日期間，租賃中國建築國際物業的估計租金總額不會超過港幣28,000元，於截至二零一七年十二月三十一日止兩個年度各年分別不會超過港幣48,000元及港幣50,000元，而於二零一八年一月一日至二零一八年五月三十一日期間則應不會超過港幣50,000元。上述金額乃經參考中國建築國際集團與本集團現時已訂立的租約數目加上因通漲所導致的輕微增幅而估計。

(d) 上市規則之規定

由於有關租賃中國建築國際物業的估計未來交易金額的適用百分比率（定義見上市規則）本身及按年率計將少於0.1%，又或少於5%及少於港幣3.0百萬元，租賃中國建築國際物業將構成一項符合最低豁免水平的持續關連交易，按照下文「關連交易—持續關連交易匯總」所載之匯總方式，獲豁免遵守上市規則第十四A章項下的申報、公告、年度審閱及獨立股東批准規定。經匯總後，上述持續關連交易於上市後須遵守上市規則第十四A章項下的年度審閱、報告及公告規定，但獲豁免遵守獨立股東批准規定。

關連交易

向中國建築國際集團提供物業管理服務

(a) 交易詳情

本集團預期將繼續在日常及一般業務過程中不時向中國建築國際集團於香港租賃的若干辦公室物業提供物業管理服務，其價格及條款乃根據規管的大廈公契及租賃協議為該等物業而規定的一般條款、條件及物業管理費以及根據與提供予其他獨立第三方相同的一段商業條款釐定。

(b) 過往交易金額

於截至二零一四年十二月三十一日止三個財政年度及截至二零一五年五月三十一日止五個月，中國建築國際集團過往向本集團支付的費用分別約為港幣117,000元、港幣125,000元、港幣125,000元及港幣52,000元。

(c) 估計未來交易金額

於二零一五年六月一日至二零一五年十二月三十一日期間，向中國建築國際集團提供物業管理服務的估計費用總額不會超過港幣81,000元，於截至二零一七年十二月三十一日止兩個年度各年分別不會超過港幣141,000元及港幣141,000元，而於二零一八年一月一日至二零一八年五月三十一日期間則應不會超過港幣59,000元。上述金額乃經參考過往交易金額加上因通漲所導致的輕微增幅而估計。

(d) 上市規則之規定

由於有關向中國建築國際集團提供物業管理服務的估計未來交易金額的適用百分比率(定義見上市規則)本身及按年率計將少於0.1%，又或少於5%及少於港幣3.0百萬元，向中國建築國際集團提供物業管理服務將構成一項符合最低豁免水平的持續關連交易，按照下文「關連交易 — 持續關連交易匯總」所載之匯總方式，獲豁免遵守上市規則第十四A章項下的申報、公告、年度審閱及獨立股東批准規定。經匯總後，上述持續關連交易於上市後須遵守上市規則第十四A章項下的年度審閱、報告、公告及獨立股東批准規定。

關連交易

與中海宏洋訂立的持續關連交易

我們與中海宏洋的成員公司訂立多項交易。由於中海宏洋為我們的控股股東中國海外的聯營公司，於上市後，中海宏洋集團的成員公司將成為本集團的關連人士。

中海宏洋物業管理服務總協議

(a) 交易詳情

於二零一五年六月一日，本公司與中海宏洋訂立一項框架協議（「中海宏洋物業管理服務總協議」），規管本集團向中海宏洋集團提供物業管理服務，由二零一五年六月一日起至二零一八年五月三十一日止。

本集團的成員公司可能就以下各項向中海宏洋集團的成員公司提供物業管理服務，(i) 於向買家交付前為中海宏洋集團開發的物業發展項目提供服務；(ii) 為中海宏洋集團所開發的物業發展項目的未售出部分或其持作投資的物業發展項目提供服務；及(iii) 為中海宏洋集團開發的物業發展項目的示範單位提供服務。倘本集團任何成員公司因標準及中海宏洋集團的獨立投標過程獲授任何合約，本集團有關成員公司可根據指定標書或物業管理服務合約的條款出任中海宏洋集團的物業管理服務供應商。

根據中海宏洋物業管理服務總協議，有關提供物業管理服務的合約價格及條款須於日常業務過程中，經公平原則磋商後按一般商業條款釐定，且價格及條款不優於提供予屬於獨立第三方的本集團客戶。

本集團於獲選擇及委任為中海宏洋集團的物業管理服務供應商前須經過投標過程或甄選過程。本集團向中海宏洋集團入標的價格及條款須根據本集團實行的標準系統性入標程序或提交報價程序作出，有關程序同時適用於向關連人士及獨立第三方提交的標書或報價，以確保本集團向中海宏洋集團提交的建議標書或報價內的價格及條款不優於向獨立第三方提交者。

(b) 過往交易金額

於截至二零一四年十二月三十一日止三個財政年度及截至二零一五年五月三十一日止五個月，中海宏洋集團過往向本集團已付的金額分別約為人民幣8,494,000元、人民幣6,041,000元、人民幣5,042,000元及人民幣14,208,000元。

關連交易

(c) 未來交易金額上限

於二零一五年六月一日至二零一五年十二月三十一日期間，中海宏洋集團根據中海宏洋物業管理服務總協議已付及將可能支付本集團的金額不得超過人民幣**30.0**百萬元，於截至二零一七年十二月三十一日止兩個年度各年分別不得超過人民幣**50.0**百萬元及人民幣**60.0**百萬元，而於二零一八年一月一日至二零一八年五月三十一日期間則不得超過人民幣**35.0**百萬元。

計算該等上限時已參考(i)中海宏洋集團過往已付本集團的金額，特別是截至二零一五年五月三十一日止五個月的過往數字，作為上限預測，並已年化作二零一五年六月一日至二零一五年十二月三十一日的估計；(ii)根據中海宏洋集團的未來物業發展計劃得出的約**20%**增長增量，當中已計及中海宏洋集團發展的物業主要為位於預期具重大增長潛力的中國新興三線城市的中高檔物業；及(iii)於二零一五年六月一日至二零一八年五月三十一日期間中海宏洋集團對物業管理服務的估計需求。

(d) 上市規則之規定

由於有關中海宏洋物業管理服務總協議各個上限的適用百分比率(定義見上市規則)本身及按年率計為**0.1%**或以上但少於**5%**，故於上市後，中海宏洋物業管理服務總協議項下擬進行的交易須按照下文「**關連交易 — 持續關連交易匯總**」所載之匯總方式，遵守上市規則第十四A章項下的年度審閱、報告及公告規定，但獲豁免遵守獨立股東批准規定。經匯總後，上述持續關連交易於上市後須遵守上市規則第十四A章項下的年度審閱、報告及公告規定，但獲豁免遵守獨立股東批准規定。

與中建股份訂立的持續關連交易

我們與中建股份集團的成員公司訂立多項交易。由於中建股份為我們的控股股東，於上市後，中建股份集團成員公司將成為本集團的關連人士。

向中建股份集團提供物業管理服務

(a) 交易詳情

本集團預期將繼續在日常及一般業務過程中不時向中建股份集團於中國擁有或租賃的若干辦公室物業提供物業管理服務，其價格及條款乃按根據規管的物業管理服務合約為該等物業而規定的一般條款、條件及物業管理費及根據與提供予獨立第三方相同的一般商業條款釐定。

關連交易

(b) 過往交易金額

於截至二零一四年十二月三十一日止三個財政年度及截至二零一五年五月三十一日止五個月，中建股份集團過往向本集團支付的費用分別約為港幣1,159,000元、港幣1,884,000元、港幣1,855,000元及港幣762,000元。

(c) 估計未來交易金額

於二零一五年六月一日至二零一五年十二月三十一日期間，向中建股份集團提供物業管理服務的估計費用總額應不會超過港幣2,124,000元，於截至二零一七年十二月三十一日止年度兩個年度各年分別不會超過港幣2,611,000元及港幣2,340,000元，而於二零一八年一月一日至二零一八年五月三十一日期間則應不會超過港幣975,000元。上述金額乃參考過往交易金額及中建股份集團與本集團訂立之現有物業管理合約估計，而接下來數年的估計未來交易金額的增幅主要是由於分別於二零一四年及二零一五年在深圳及成都訂立的兩項新物業管理合約。

(d) 上市規則之規定

由於有關向中建股份集團提供物業管理服務的估計未來交易金額的適用百分比率(定義見上市規則)本身及按年率計將少於0.1%，又或少於5%及少於港幣3.0百萬元，向中建股份集團提供物業管理服務將構成一項符合最低豁免水平的持續關連交易，按照下文「關連交易—持續關連交易匯總」所載之匯總方式，獲豁免遵守上市規則第十四A章項下的申報、公告、年度審閱及獨立股東批准規定。經匯總後，上述持續關連交易於上市後須遵守上市規則第十四A章項下的年度審閱、報告、公告及獨立股東批准規定。

與董事及其他個別人士進行的交易

我們已與董事及其他於上市後會成為本集團關連人士的個別人士訂立多項交易。

住宅服務

預期本集團將繼續於其日常及一般業務過程中按一般商業條款向住宅物業的業主、住戶或租戶(彼等為個人及於上市後為本集團的關連人士)提供物業管理服務(「住宅服務」)。該等個人包括(a)本集團董事及行政總裁；(b)本集團旗下中國附屬公司的監事、上文(a)及(b)段所述人士的聯繫人，以及上市規則第14A.21(1)及(2)條所述本集團的視作關連人士(「個別人士」)。

關連交易

由於住宅服務：

- (i) 一般由本集團就本身所需及個別人士的私人用途而提供；
- (ii) 並非由個別人士用於彼等的業務或擬進行的業務；
- (iii) 將由個別人士於其進行購買的相同國家中耗用或使用；及
- (iv) 乃按不優於向獨立第三方的條款向個別人士提供，

有關住宅服務將符合上市規則第14A.97條下的豁免，並將獲豁免遵守上市規則第十四A章項下的申報、公告、年度審閱及獨立股東批准規定。

已終止關連交易

行政及管理服務

於往績記錄期，餘下中國海外發展集團曾向本集團提供公司管理、辦公室及其他行政功能及服務。於截至二零一四年十二月三十一日止三個財政年度，本集團向餘下中國海外發展集團支付的過往金額分別約為港幣1.4百萬元、港幣1.9百萬元及港幣3.1百萬元。有關行政及管理服務已自二零一五年六月一日起終止，不再由餘下中國海外發展集團向本集團提供。

持續關連交易匯總

由於有關(i)租賃總協議；及(ii)上文「*關連交易 — 與中國建築國際訂立的持續關連交易 — 租賃中國建築國際物業*」項下所述交易的上限／估計未來交易金額的適用百分比率(定義見上市規則)合計將按年率計為超過0.1%但少於5%，故於上市後，該等持續關連交易將須遵守上市規則第十四A章項下的年度審閱、報告及公告規定，但獲豁免遵守獨立股東批准規定。我們的董事認為上述持續關連交易具相同性質，並由本集團與另一方有關連的當事人進行，因此應根據上市規則第14A.81及14A.82(1)條進行匯總。

由於有關(i)中國海外發展物業管理服務總協議；(ii)工程服務總協議；(iii)保安服務總協議；(iv)上文「*關連交易 — 與中國建築國際訂立的持續關連交易 — 向中國建築國際集團提供物業管理服務*」項下所述交易；(v)中海宏洋物業管理服務總協議的上限／估計未來交易金額的適用百分比率(定義見上市規則)合計將按年率計為5%或以上，故於上市後，該等持續關連交易將須遵守上市規則第十四A章項下的年度審閱、報告、

關連交易

公告及獨立股東批准規定。我們的董事認為上述持續關連交易具相同性質，並由本集團與另一方有關連的當事人進行，因此應根據上市規則第14A.81及14A.82(1)條進行匯總。

就不獲豁免持續關連交易申請豁免

就須遵守上市規則項下的申報、公告、年度審閱規定，但獲豁免遵守獨立股東批准規定的(i)租賃總協議；及(ii)「關連交易—與中國建築國際訂立的持續關連交易—租賃中國建築國際物業」項下所述的交易而言，我們預期上述各項將按持續基準進行，並將繼續一段時間。董事因此認為嚴格遵守上市規則項下的公告規定不切實際，且將造成不必要的繁重負擔，並會導致我們產生不必要的行政成本。我們已就(i)租賃總協議；及(ii)「關連交易—與中國建築國際訂立的持續關連交易—租賃中國建築國際物業」項下所述的交易向聯交所申請豁免嚴格遵守上市規則第14A.105條有關持續關連交易的公告規定，[且聯交所已授出有關豁免]。

就須遵守上市規則項下的申報、公告、年度審閱及獨立股東批准規定的(i)中國海外發展物業管理服務總協議；(ii)工程服務總協議；(iii)保安服務總協議；(iv)「關連交易—與中國建築國際訂立的持續關連交易—向中國建築國際集團提供物業管理服務」項下所述交易；(v)中海宏洋物業管理服務總協議；及(vi)「關連交易—與中建股份訂立的持續關連交易—向中建股份集團提供物業管理服務」項下所述交易而言，我們預期上述各項將按持續基準進行，並將繼續一段時間。董事因此認為嚴格遵守上市規則項下的公告及獨立股東批准規定不切實際，且將造成不必要的繁重負擔，並會導致我們產生不必要的行政成本。我們已就(i)中國海外發展物業管理服務總協議；(ii)工程服務總協議；(iii)保安服務總協議；(iv)「關連交易—與中國建築國際訂立的持續關連交易—向中國建築國際集團提供物業管理服務」項下所述交易；(v)中海宏洋物業管理服務總協議；及(vi)「關連交易—與中建股份訂立的持續關連交易—向中建股份集團提供物業管理服務」項下所述交易向聯交所申請豁免嚴格遵守上市規則第14A.105條有關持續關連交易的公告及獨立股東批准規定，[且聯交所已授出有關豁免]。

然而，我們將於所有時間就該等不獲豁免持續關連交易遵守上市規則第十四A章的其他適用條文。

關連交易

倘上市規則日後作出任何修訂對本節所述的持續關連交易實施較本上市文件日期更為嚴格的規定，我們將立即採取措施確保遵守該等新規定。

董事確認

董事(包括獨立非執行董事)認為，本節所述的持續關連交易乃於我們日常及一般業務過程中按一般商業條款進行。董事(包括獨立非執行董事)認為，本節所述的不獲豁免持續關連交易乃於及將於本集團日常及一般業務過程中按一般商業條款或更佳的條款進行、屬公平合理，並符合股東的整體利益，而本節所述的不獲豁免持續關連交易建議年度上限屬公平合理，並符合股東的整體利益。

聯席保薦人確認

聯席保薦人已審閱本公司就不獲豁免持續關連交易所編製及提供的相關資料及過往數字，並已透過與本公司討論不獲豁免持續關連交易進行盡職審查，以及已自本公司及本集團旗下其他成員公司取得的多項聲明。根據聯席保薦人的盡職審查，聯席保薦人認為，有關本節所述的不獲豁免持續關連交易乃於及將於本集團日常及一般業務過程中按一般商業條款或更佳的條款進行、屬公平合理，並符合股東的整體利益，而本節所述的不獲豁免持續關連交易建議年度上限屬公平合理，並符合股東的整體利益。

董事及高級管理層

董事會

董事會由九名董事組成，其中三名為獨立非執行董事。下表列示有關董事的若干資料：

姓名	年齡	職位	主要職責	獲委任為董事的日期	加入本集團或參與本集團業務的日期
郝建民先生	50	主席兼非執行董事	為本集團提供策略意見及制定發展計劃	二零一四年一月二日	二零零五年九月
王琦女士	49	副主席、執行董事兼行政總裁	本集團的整體策略方向及業務營運	二零一五年六月二十五日	二零一一年三月
羅肖先生	43	執行董事兼副總裁	本集團的監督、財務及資訊管理事宜	二零一五年六月二十五日	二零一一年五月
史勇先生	47	執行董事兼副總裁	本集團的人力資源及行政管理事宜	二零一五年六月二十五日	二零一五年五月
楊鷗先生	38	執行董事兼副總裁	本集團於中國的物業管理業務的營運及業務發展工作	二零一五年六月二十五日	二零零二年六月
甘沃輝先生	51	執行董事兼副財務總監	本集團的財務管理事宜	二零一五年六月二十五日	二零一五年五月
林雲峯先生	58	獨立非執行董事	就本集團的業務及營運提供獨立策略意見及指引	二零一五年[十月九日]	二零一五年[十月]
孫國林先生	68	獨立非執行董事	就本集團的業務及營運提供獨立策略意見及指引	二零一五年[十月九日]	二零一五年[十月]
容永祺先生	57	獨立非執行董事	就本集團的業務及營運提供獨立策略意見及指引	二零一五年[十月九日]	二零一五年[十月]

董事及高級管理層

本公司的高級管理層

行政總裁及本集團高級管理層成員連同執行董事將一併負責本集團的日常營運及業務管理工作。

除執行董事外，本集團高級管理層成員包括下列人士：

姓名	年齡	於本集團的職位	角色及職責	獲委任為高級管理層日期	加入本集團或參與本集團業務日期
黃繼生先生	59	高級副總裁	本集團於香港及澳門的物業管理業務的整體營運及業務發展工作	二零一五年六月二十五日	二零零五年一月
劉忠華先生	50	副總裁	本集團於香港及澳門的物業管理業務的營運工作	二零一五年六月二十五日	一九九五年十月
王知剛先生	42	助理總裁	本集團於中國的物業管理業務的營運工作	二零一五年六月二十五日	二零零一年九月
李曉華女士	40	助理總裁	本集團於中國的物業管理業務的人力資源及行政管理工作	二零一五年六月二十五日	二零一零年十二月

董事

主席及非執行董事

郝建民先生

主席兼非執行董事

郝建民，五十歲，持有分別於二零零一年七月和二零零三年五月獲取的中國哈爾濱工業大學建築及土木工程碩士學位及美國福德漢姆大學(Fordham University)工商管理碩士學位。彼於二零一五年六月二十五日獲委任本公司主席兼非執行董事，負責為本集團提供策略意見及制定發展計劃。

董事及高級管理層

於加入本集團前，郝先生於一九八七年加入中建總及於一九八九年獲派駐中國海外發展集團。彼於一九九七年獲委任為中國海外發展一間附屬公司的董事，並於其後獲委任為中國海外發展若干其他附屬公司的董事。郝先生於二零零五年九月獲委任為中國海外發展執行董事、於二零零六年十一月獲委任為中國海外發展副主席，並於二零零七年六月獲委任為中國海外發展行政總裁。彼於二零一三年八月獲委任為中國海外發展主席並繼續擔任行政總裁。

郝先生除擔任本公司主席兼非執行董事、中國海外發展執行董事、主席兼行政總裁、中國海外發展若干其他附屬公司的董事外，目前彼亦為中海宏洋的主席兼非執行董事及中國海外(本公司根據證券及期貨條例第XV部所指的主要股東)若干附屬公司的董事。

郝先生於建築及地產業務方面擁有約28年經驗。

執行董事

王琦女士

副主席、執行董事兼行政總裁

王琦，四十九歲，於二零一五年六月二十五日獲委任本公司副主席、執行董事兼行政總裁。彼負責本集團的整體策略方向及業務營運。王女士於建築設計、物業發展及物業管理行業擁有約27年經驗。

於加入本集團前，彼於一九八八年至一九九七年期間在機械部設計院任職結構設計工程師。王女士於一九九七年十月加入中國海外發展集團，歷任北京中海地產有限公司的經理、董事及副總經理至二零零六年九月。自二零零六年九月起至二零一一年三月期間，彼為中海發展(西安)有限公司的總經理，於二零一一年三月至二零一四年四月擔任中國海外發展助理總裁，於二零一一年三月起，王女士出任中海物業(內地)董事長，主要負責本集團於中國的物業管理業務。於二零一四年二月至二零一五年六月期間，彼為中海地產集團華南區的總經理，並擔任深圳中海地產有限公司、中海發展(廣州)有限公司、中海地產(佛山)有限公司、中山市中海房地產開發有限公司、長沙中海興業房地產有限公司、廈門中海地產有限公司及福州中海地產有限公司的董事長。於二零一四年四月至二零一五年六月期間，彼為中國海外發展的副總裁。王女士於一九八八年八月畢業於中國合肥工業大學土木工程系及自二零零六年九月起為合資格高級工程師。

董事及高級管理層

羅肖先生

執行董事兼副總裁

羅肖，四十三歲，於二零一五年六月二十五日獲委任本公司執行董事兼副總裁。彼負責本集團的監督、財務及資訊管理事宜。羅先生於財務、審計及企業管治方面擁有約19年經驗。於加入本集團前，彼於一九九六年八月至二零零一年八月期間在中建總審計局工作。於二零零一年八月至二零零六年十月期間，彼出任中國海外的監察審計部助理總經理及副總經理。於二零零六年十月至二零一二年二月期間，羅先生出任中國海外發展旗下一間附屬公司效能監察部總經理，以及中國海外發展效能管理部總經理，主要負責業務的監督及審計工作。於二零一二年二月至二零一三年十二月期間，羅先生為中國海外發展客戶關係部總經理，負責客戶關係的管理及發展工作。於二零一一年五月，羅先生為中海物業(內地)集團監事，並於二零一二年八月起擔任副董事長，負責監督本集團於中國的物業管理業務的財務及法律事宜。羅先生畢業於中國中南財經政法大學，於一九九六年七月及二零零九年六月分別獲得經濟學士(會計學)學位及工商管理碩士學位。彼自二零零六年十一月起為合資格高級會計師。

史勇先生

執行董事兼副總裁

史勇，四十七歲，自二零一五年六月二十五日獲委任本公司執行董事兼副總裁。彼負責本集團的人力資源及行政管理事宜。史先生於企業人力資源管理方面擁有約23年經驗。於加入本集團前，彼於一九九一年八月至二零零一年十一月期間在中建總人力資源部工作。於二零零一年十一月至二零一二年二月期間，彼於中國海外集團及中國海外發展集團出任多個職位，包括中海興業(西安)有限公司副總經理、深圳中海地產有限公司副總經理以及中山市中海房地產開發有限公司總經理。於二零一二年二月至二零一五年六月期間，史先生為中海宏洋綜合管理部總經理，並於二零一三年十二月至二零一五年六月擔任中海宏洋旗下一間附屬公司的董事。彼於二零一五年五月起，參與本集團人力資源事務。史先生於一九九一年七月畢業於中國天津大學，持有土木工程及技術經濟雙學士學位。彼於二零零三年九月起為合資格高級經濟師。

董事及高級管理層

楊鷗先生

執行董事兼副總裁

楊鷗，三十八歲，於二零一五年六月二十五日獲委任本公司執行董事兼副總裁。彼負責本集團於中國的物業管理業務的營運及業務發展工作。楊先生擁有逾13年房地產開發及物業管理行業經驗。於二零零二年六月至二零零八年十二月期間，彼為成都中海物業的董事及副總經理，於二零零八年九月至二零零九年三月，彼為中海興業(成都)發展有限公司的董事及助理總經理。於二零零九年三月至二零一二年二月期間，彼為中國海外發展客戶關係部總監及總經理。彼於二零一二年二月至二零一四年一月期間為中海物業(內地)總經理及中國海外發展物業管理部總經理，負責本集團中國業務的整體管理及營運工作。於二零一三年七月至二零一四年二月期間，彼為本集團三間從事增值服務的附屬公司的董事長，由二零一四年一月至二零一五年六月，彼為中海宏洋旗下一間從事房地產開發的附屬公司之總經理。楊先生於二零零零年六月畢業於中國南京理工大學，持有工學學士學位(材料科學)。彼於二零零六年十二月取得中國重慶大學建築及土木工程碩士學位，並於二零一一年六月取得新加坡國立大學(National University of Singapore)工商管理碩士學位。彼於二零零一年十二月取得證券從業資格，高級經濟師職稱(於二零零九年十二月取得工商管理專業高級經濟師職稱及於二零一一年六月取得材料科學及工程高級經濟師職稱)；及於二零一三年八月取得建築及土木工程高級工程師職稱。自二零一四年九月起楊先生為英國特許房屋經理學會中國學習中心講師；自二零一四年十二月起及二零一五年五月起，楊先生亦分別成為中國汕頭大學MBA教育中心及中國西南交通大學MBA教育中心的校外企業導師。

甘沃輝先生

執行董事兼副財務總監

甘沃輝，MBA、FCCA、CPA，五十一歲，於二零一五年六月二十五日獲委任本公司執行董事兼副財務總監。彼負責本集團的財務管理事宜。甘先生於會計、審計及財務領域擁有逾27年經驗。於二零一零年三月前，他曾出任多個不同的高級財務職位，於一九九七年至二零一零年期間曾任職於一間聯交所主板上市公司，而彼之最後職位為集團財務總監。二零一零年三月至二零一五年六月，彼在中海宏洋的最後職位為財務及資金部(香港)總經理。於二零零九年一月一日至二零一零年十二月三十一日期間，彼出任香港浸會大學持續教育學院商業及資訊科技課程諮詢委員會委員，現為香港非牟利組織香港版畫工作室有限公司的受託人。甘先生為合資格會計師，於一九九六年五月成為特許公認會計師公會資深會員，並於一九九五年七月成為香港會計師公會會

董事及高級管理層

員。彼於一九八六年十一月畢業於香港理工學院(現為香港理工大學)，持有會計專業文憑，並於二零零六年十一月取得英國斯克萊德大學(University of Strathclyde)工商管理碩士學位。

獨立非執行董事

林雲峯先生

獨立非執行董事

林雲峯，太平紳士、*PPHKIA*、*MHKIUD*，五十八歲，於二零一五年[十月九日]獲委任本公司獨立非執行董事。彼負責就本集團的業務及營運提供獨立策略意見及指引。自二零零一年二月起，林先生為*AD+RG*建築設計及研究所總監。彼為註冊建築師(香港)，並自一九八四年十一月起成為香港建築師學會會員、於一九八五年五月起成為認可人士(建築師名單)(香港)、於一九八五年三月起成為英國皇家建築師學會(*Royal Institute of British Architects*)會員、於二零零五年十二月起成為亞太經貿合作組織(*APEC*)建築師、於二零零七年八月取得中華人民共和國一級註冊建築師資格。彼於二零零八年獲香港政府委任為太平紳士，並於二零一二年九月成為深圳市註冊建築師協會會員。

彼於二零一三年二月成為中國人民政治協商會議第十二屆全國委員會委員及於二零零八年成為中國人民政治協商會議重慶市第三屆委員會委員；於二零一四年成為香港中文大學建築學院兼任教授；自二零一二年四月起成為香港房屋委員會委員、其建築小組委員會主席、其策略規劃小組及資助房屋小組委員、自二零一四年九月起成為教育局教育發展基金諮詢委員會成員、自二零一二年十一月起成為民政事務局南蓮園池諮詢委員會主席及自二零一四年十一月起成為香港中華總商會選任會董。林先生亦自二零一三年九月起成為香港房屋協會監事會一員及自二零零九年二月起成為環境局持續發展委員會會員。

彼於二零零四年至二零一零年期間為香港建築師學會會長、香港城市設計學會會長及發展局城市規劃委員會成員、於二零零五年至二零一零年期間為古物諮詢委員會成員、於二零零八年為廣東省註冊建築師協會顧問及於二零零四年至二零一零年為環境局能源諮詢委員會成員。

林先生於一九七九年十一月獲得香港大學建築學文學士學位(一級榮譽)、於一九八一年十一月獲得香港大學建築學士學位(優異)、於一九八五年十一月獲香港大學城市規劃理學碩士學位。

董事及高級管理層

孫國林先生

獨立非執行董事

孫國林，榮譽勳章、太平紳士、銅紫荊星章，六十八歲，於二零一五年[十月九日]獲委任本公司獨立非執行董事。彼負責就本集團的業務及營運提供獨立策略意見及指引。彼於物業管理方面擁有逾40年經驗，並於一九七零年至一九九七年期間服務於新昌地產管理有限公司，最後職位為董事兼總經理。孫先生於一九九七年加入聯交所主板上市公司恒基兆業地產有限公司(股份代號：12)，並由二零零二年一月起出任該公司執行董事。彼過往曾於一九九九年七月出任聯交所主板上市公司恒基兆業發展有限公司(股份代號：97)的執行董事，直至於二零一一年六月退任。孫先生為香港地產行政師學會副會長及於一九九九年一月成為香港地產建設商會個人會員。彼於二零零三年至二零零七年期間為香港物業管理公司協會會長。彼於二零零五年獲頒授榮譽勳章，並於二零一一年獲委任為太平紳士，以及於二零一五年獲香港政府頒授銅紫荊星章。彼為中國人民政治協商會議佛山市順德區第十三屆委員會委員及於二零零八年至二零一二年為中國人民政治協商會議長沙市第十屆委員會委員。彼亦為香港廣東社團總會會長及副主席。孫先生亦於二零零七年獲選為香港房屋經理學會授予榮譽會員。

容永祺先生

獨立非執行董事

容永祺先生，榮譽勳章、太平紳士、銀紫荊星章，五十七歲，於二零一五年[十月九日]獲委任本公司獨立非執行董事。彼負責就本集團的業務及營運提供獨立策略意見及指引。容先生於保險領域擁有逾33年經驗。彼現為友邦保險(國際)有限公司區域執行總監及華南城控股有限公司(於聯交所主板上市，股份代號：1668)的獨立非執行董事。彼自二零一四年十月十四日起擔任中國海外保險有限公司(「中海保險」)(中國建築國際的全資附屬公司)的獨立非執行董事，及自二零一四年十二月十五日起擔任中海保險的審核委員會會員。彼亦於一九九五年一月至二零一三年九月為聯交所主板上市公司權智(國際)有限公司(股份代號：601)(「權智」)的獨立非執行董事。彼於一九九九年三月至二零一三年九月是權智董事會的審核委員會委員，並於二零零四年至二零一三年九月出任權智董事會的審核委員會主席。容先生現時亦為中國人民政治協商會議全國委員會委員、香港專業及資深行政人員協會創會會長及民政事務局博彩

董事及高級管理層

及獎券事務委員會主席。容先生於一九九四年獲選為「十大傑出青年」。彼於二零零一年獲頒授榮譽勳章，並於二零零七年獲委任為太平紳士，以及於二零一一年獲香港政府頒授銀紫荊星章。彼亦曾為中國人民政治協商會議吉林省委員會常務委員、中華全國青年聯合會常委、香港策略發展委員會委員、中央政策組成員、香港青年聯會主席、傑出青年協會主席、國際人壽保險經理協會董事兼國際委員會主席、香港人壽保險從業員協會會長及香港人壽保險經理協會會長。彼獲香港科技大學頒授行政人員工商管理碩士(EMBA)學位，並擁有若干專業資格，包括認可財務策劃師、認證財務顧問師、特許財務策劃師、特許財務顧問經理及特許壽險營業經理。

考慮到容先生專業資格、在內部控制方面的經驗及審閱或分析香港上市公司已審計的財務報告之經驗，董事相信，就上市規則第3.10條而言，容先生有適當的會計或相關財務管理的專業知識。

除上文「董事及高級管理層 — 董事」及「附錄六 — 一般資料 — C. 有關董事及股東的進一步資料 — 1. 董事」所披露者外，概無董事於緊接本上市文件日期前三年於上市公司擔任其他董事職務，亦概無其他有關董事的資料須根據上市規則第13.51(2)條作出披露，或須提請股東垂注的任何其他事宜。

除本上市文件所披露者外，概無董事與任何其他董事、本公司高級管理層或主要股東或控股股東有任何關係。

除「附錄六 — 一般資料 — C. 有關董事及股東的進一步資料 — 1. 董事」所披露者外，概無董事與本公司或其任何附屬公司訂有或擬訂立任何服務合約(於一年內屆滿或可由本集團相關成員公司不付賠償(法定賠償除外)而終止的合約除外)。

高級管理層

黃繼生先生

高級副總裁

黃繼生，五十九歲，於二零一五年六月二十五日獲委任本公司高級副總裁。彼負責監督本集團於香港及澳門的物業管理業務的整體營運及業務發展工作。彼於香港物業管理領域擁有約25年經驗。於一九九零年至二零零五年期間，他曾出任多間香港物業管理公司的董事或集團經理等職位，包括第一太平戴維斯物業管理有限公司、威格斯中國有限公司及富城物業管理有限公司。黃先生於二零零五年一月加入中海物業(香

董事及高級管理層

港)，出任總經理一職，此後於該公司擔任董事及總經理職務。彼自一九八八年八月起為英國特許房屋經理學會會員，並自二零零一年一月起為香港房屋經理學會會員，自二零零三年四月起為註冊專業房屋經理。黃先生於一九八五年八月完成香港大學校外課程部房屋管理的文憑課程。

劉忠華先生

副總裁

劉忠華先生，五十歲，自二零一五年六月二十五日獲委任本公司副總裁。彼負責本集團於香港及澳門的物業管理業務的營運工作。劉先生於機電工程項目管理方面擁有約27年經驗，於香港物業管理方面擁有20年經驗。劉先生於一九八八年加入中建總，並於一九九五年十月起加入中海物業(香港)，出任助理總經理、董事及副總經理等職務。於二零零三年六月起，彼為中國海外保安董事。於二零零五年九月起及於二零零七年一月起，彼分別為中海物業(澳門)、中海大廈管理及美博的董事。彼於一九八八年七月畢業於中國重慶建築工程學院，持有工業電氣自動化學士學位，並於二零零二年五月畢業於澳洲南澳洲大學(University of South Australia)，持有工商管理碩士學位。彼亦於二零一零年六月取得中國南開大學高級管理人員工商管理碩士學位。劉先生於二零零五年一月被選為香港房屋經理學會聯繫會員，及於二零零零年三月成為香港地產行政師學會會員。彼於二零零二年七月起成為合資格高級機電工程師。

王知剛先生

助理總裁

王知剛，四十二歲，於二零一五年六月二十五日獲委任本公司助理總裁。彼負責本集團於中國的國內物業管理業務的營運工作。彼於中國物業管理方面擁有約19年經驗。彼於一九九六年七月加入中國海外發展集團，並獲中國海外發展旗下一間附屬公司聘用至二零零一年八月。於二零零一年九月至二零一二年二月期間，彼出任中海物業(內地)旗下多間附屬公司的不同職務，例如助理總經理及總經理。於二零一零年十月至二零一三年八月期間，彼亦為中海物業(內地)的商務物業分支中海物業(商用物業)管理公司的副總經理，及後成為總經理。彼自二零一三年八月起為中海物業(內地)副總經理。王先生於一九九六年七月畢業於中國同濟大學，持有物料科學的學士學位，並於二零零六年十二月取得中國華中科技大學建築管理及土木工程碩士學位。

董事及高級管理層

李曉華女士

助理總裁

李曉華，四十歲，於二零一五年六月二十五日獲委任本公司助理總裁。彼負責本集團於中國的物業管理業務的人力資源及行政管理工作。彼於中國人力資源方面擁有約16年經驗。彼於一九九九年加入中國海外發展集團，曾出任中國海外發展集團不同職務，包括於二零零七年九月至二零一零年十二月期間出任人力資源部助理總經理，及於二零一零年十二月至二零一二年九月期間出任物業管理部副總經理，負責監督中海物業(內地)及本集團其他中國附屬公司。李女士於二零一二年八月起成為中海物業(內地)的副總經理。彼於一九九七年十二月畢業於中國遼寧省委黨校，持有會計學位。

公司秘書

高曉峰先生

高曉峰先生，四十一歲，於二零一五年六月二十五日出任本公司公司秘書，負責本集團的公司秘書事宜。高先生持有威爾斯格拉摩根大學法律學士學位及香港大學法律碩士學位，並為香港、英格蘭及威爾斯的合資格大律師。高先生於法律專業擁有逾十七年經驗，並曾於香港多間上市公司擔任法律顧問和公司秘書。

董事會委員會

我們的董事會成立了審核委員會、薪酬委員會及提名委員會，並將若干職責轉授予各個委員會，協助我們的董事會履行職責及監察本集團活動的特定範圍。

審核委員會

我們已於二零一五年[十月九日]根據上市規則第3.21條及企業管治守則第C3段的規定成立審核委員會，並釐定書面職權範圍。審核委員會的職責包括(但不限於)(a)就委任、重新委任或罷免外聘核數師向董事會提出推薦意見、批准外聘核數師的薪酬及聘用條款及處理任何有關該外聘核數師辭職或辭退該外聘核數師的問題；(b)監察我們的財務報表、年報及賬目以及中期報告的完整性，並審計當中所載的重大財務申報判斷；及(c)檢討我們的財務監控、內部控制及風險管理系統。

我們的審核委員會由林雲峯先生、孫國林先生及容永祺先生組成。容永祺先生為審核委員會主席。

董事及高級管理層

薪酬委員會

我們已於二零一五年[十月九日]根據上市規則第3.25條及企業管治守則第B1段的規定成立薪酬委員會，並釐定書面職權範圍。按照董事不得參與訂定本身的酬金的原則，薪酬委員會的職責包括(但不限於)(a)就全體董事及高級管理層的薪酬政策、架構，及就設定正規而具透明度的程式制訂薪酬政策向董事會提出推薦意見；(b)就執行董事及高級管理層的薪酬待遇(包括實物利益、退休金權利及賠償金額(包括喪失或終止職務的任何應得賠償))，及就非執行董事的薪酬向董事會提出推薦意見；及(c)因應董事會所訂企業方針及目標檢討及批准管理層的薪酬建議。

我們的薪酬委員會由郝建民先生、林雲峯先生、孫國林先生及容永祺先生組成。孫國林先生為薪酬委員會主席。

提名委員會

我們已於二零一五年[十月九日]根據企業管治守則第A5段的規定成立提名委員會，並釐定書面職權範圍。提名委員會的職責包括(但不限於)(a)至少每年一次檢討董事會的架構、人數及組成(包括技能、知識及經驗方面)，並就任何為配合公司戰略而擬對董事會作出的任何變動提出推薦意見；(b)物色具備合適資格可擔任董事會成員的人士，並挑選提名有關人士出任董事職務或就此向董事會提出推薦意見；(c)評核獨立非執行董事的獨立性；及(d)就董事委任或重新委任以及董事(尤其是主席及行政總裁)繼任計劃向董事會提出推薦意見。

我們的提名委員會由郝建民先生、林雲峯先生、孫國林先生及容永祺先生組成。郝建民先生為提名委員會主席。

董事薪酬及五名最高薪人士

截至二零一二年、二零一三年及二零一四年十二月三十一日止年度以及截至二零一五年五月三十一日止五個月，我們概無向當時的董事支付的袍金、薪金、津貼、酌情付款、花紅及退休金計劃供款。本集團估計，根據現時生效的安排，於截至二零一五年十二月三十一日止年度應付董事的薪酬合共將約為港幣3,190,000元。本集團將根據企業管治守則第A.1.8段，維持為董事購買相關責任保險。

董事及高級管理層

於往績記錄期內，本集團五名最高薪人士並不包括本集團當時的任何董事。截至二零一二年、二零一三年及二零一四年十二月三十一日止年度以及截至二零一五年五月三十一日止五個月，我們已向本集團五名最高薪人士支付的袍金、薪金、津貼、酌情付款、花紅及退休金計劃供款總額分別約為港幣10,906,000元、港幣10,695,000元、港幣11,370,000元及港幣1,483,000元。

於往績記錄期內，本集團概無向我們當時的董事或本集團五名最高薪酬人士支付薪酬或該等人士向本集團應收薪酬，作為吸引其加入本集團或於加入本集團時的獎勵。該等人士於往績記錄期亦無獲付或應收任何酬金作為有關本集團任何成員公司管理事務職位方面的離職補償。

於往績記錄期內，我們當時的董事概無放棄任何薪酬及／或酬金。

除上文所披露者外，於往績記錄期概無支付或應付任何其他款項予當時的董事或本集團五名最高薪酬人士。

有關服務合約及本公司與董事之間所訂立的委任函件的資料載於「附錄六 — 一般資料 — C. 有關董事及股東的進一步資料 — 1. 董事」。

合規顧問

我們已根據上市規則第3A.19條委任新百利融資有限公司為合規顧問，為本公司提供諮詢服務。根據上市規則第3A.23條，在下列情況下，我們必須適時向合規顧問作出諮詢，並於有需要時尋求其意見：

- (a) 刊發任何監管公佈、通函或財務報告前，包括股份發行及股份購回；
- (b) 擬進行交易時(可為須予公佈的交易或關連交易)；
- (c) 本集團的業務活動、發展或業績偏離本上市文件內的任何預測、估計或其他資料時；及
- (d) 聯交所就股份價格或成交量的不尋常波動、股份可能出現虛假市場或任何其他事宜向本公司作出查詢時。

合規顧問的任期將由上市日期起，直至本公司發佈其上市日期後起計首個完整財政年度載有其財務業績的年報當日止。

以下為 貴公司申報會計師羅兵咸永道會計師事務所(香港執業會計師)發出的報告全文，以供收錄於本上市文件。此會計師報告乃按照香港會計師公會頒佈的核數指引3.340號「招股章程及申報會計師」的規定編製，並以 貴公司董事及聯席保薦人為收件人。

[羅兵咸永道會計師事務所信頭]

[編纂]

致中海物業集團有限公司

列位董事

美林遠東有限公司

HSBC Corporate Finance (Hong Kong) Limited

敬啟者：

本所(以下簡稱「我們」)謹此就中海物業集團有限公司(「貴公司」)及其附屬公司(統稱為「貴集團」)的財務資料作出報告，此等財務資料包括於二零一二年、二零一三年及二零一四年十二月三十一日和二零一五年五月三十一日的綜合財務狀況報表、於二零一二年、二零一三年及二零一四年十二月三十一日和二零一五年五月三十一日之 貴公司財務狀況表以及截至二零一二年、二零一三年及二零一四年十二月三十一日止年度各年及截至二零一五年五月三十一日止五個月(「有關期間」)的綜合收益表、綜合全面收益表、綜合權益變動表和綜合現金流量表，以及主要會計政策概要及其他附註解釋資料。此等財務資料由 貴公司董事編製以供收錄於 貴公司於[編纂]就 貴公司的股份在香港聯合交易所有限公司主板進行首次上市而刊發的上市文件(「上市文件」)附錄一第I至第III節內。

貴公司於二零零六年六月二十六日根據開曼群島法例第22章公司法(一九六一年第三號法例(經綜合及修訂))在開曼群島註冊成立為獲豁免有限公司。根據於二零一五年五月二十八日完成的集團重組(詳情見下文第II節附註2「重組」一節)， 貴公司已成為現組成 貴集團附屬公司的控股公司(「重組」)。

於本報告日， 貴公司於其附屬公司及聯營公司中所擁有的直接及間接權益載於下文第II節附註2及21。該等公司全部為私人公司，或如在香港以外地區註冊成立或組成，擁有大致上與在香港註冊成立的私人公司相同的特徵。

於本報告日，現組成 貴集團的其他公司的經審計財務報表(有法定審計規定)已根據該公司註冊地的相關公認會計準則編製。此等公司的法定核數師詳情載於第II節附註2。

貴公司董事已根據香港會計師公會(「會計師公會」)頒佈的香港財務報告準則(「香港財務準則」)編製現組成 貴集團的 貴公司及其附屬公司於有關期間的綜合財務報表(「相關財務報表」)。 貴公司董事須負責根據香港財務準則編製相關財務報表，以令相關財務報表作出真實而公平的反映。

按照我們與 貴公司另行訂立的業務約定書，我們已根據會計師公會頒佈的香港審計準則(「香港審計準則」)審計相關財務報表。

財務資料已根據相關財務報表編製且沒有作出任何調整。

董事對財務資料的責任

貴公司董事須負責根據香港財務準則編製財務資料，以令財務資料作出真實而公平的反映，及落實其認為編製財務資料所必要的內部控制，以使財務資料不存在由於欺詐或錯誤而導致的重大錯誤陳述。

申報會計師的責任

我們的責任是對財務資料發表意見並將我們的意見向 閣下報告。我們已按照會計師公會頒佈的核數指引3.340號「招股章程及申報會計師」執行我們的程序。

意見

我們認為，就本報告而言財務資料已真實而公平地反映 貴公司及 貴集團於二零一二年、二零一三年及二零一四年十二月三十一日及二零一五年五月三十一日的財務狀況，以及 貴集團截至該日止有關期間的財務表現和現金流量。

審閱追加期間的比較財務資料

我們已審閱上市文件附錄一所包含的下文第I至II節所載追加期間的比較財務資料，此等財務資料報括截至二零一四年五月三十一日止五個月的綜合收益表、綜合全面收益表、綜合權益變動表和綜合現金流量表，以及主要會計政策概要及其他解釋資料(「追加期間的比較財務資料」)。

貴公司董事須負責根據下文第II節附註5所載的會計政策，編製及列報追加期間的比較財務資料。

我們的責任是根據我們的審閱，對追加期間的比較財務資料作出結論。我們已根據會計師公會頒佈的香港審閱準則第2410號「由實體的獨立核數師執行中期財務資料審閱」進行審閱。審閱追加期間的比較財務資料報括主要向負責財務和會計事務的人員作出查詢，及應用分析性和其他審閱程序。審閱的範圍遠較根據香港審計準則進行審計的範圍為小，故不能令我們可保證我們將知悉在審計中可能被發現的所有重大事項。因此，我們不會發表審計意見。

按照我們的審閱，我們並無發現任何事項，令我們相信，就本報告而言追加期間的比較財務資料在各重大方面未有根據下文第II節附註5所載的會計政策編製。

I. 貴集團財務資料

以下為由 貴公司董事編製的 貴集團於二零一二年、二零一三年及二零一四年十二月三十一日及二零一五年五月三十一日以及截至二零一二年、二零一三年及二零一四年十二月三十一日止年度各年及截至二零一四年及二零一五年五月三十一日止五個月的財務資料(「財務資料」)：

綜合收益表

第II節 附註	截至十二月三十一日止年度			截至五月三十一日 止五個月		
	二零一二年	二零一三年	二零一四年	二零一四年	二零一五年	
	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元 (未經審計)	港幣千元	
收益	9	1,444,850	1,844,067	2,163,724	807,543	932,658
直接經營成本.....		(1,215,755)	(1,501,155)	(1,750,598)	(652,420)	(753,724)
		229,095	342,912	413,126	155,123	178,934
其他淨收入及收益..	11	10,555	16,463	18,350	5,319	7,525
投資物業之公允價值 增加.....	18	3,279	6,516	5,177	3,304	2,253
行政費用.....		(159,122)	(247,062)	(304,344)	(119,419)	(131,620)
經營溢利.....		83,807	118,829	132,309	44,327	57,092
應佔聯營公司溢利..		276	146	157	68	70
財務費用.....	12	—	—	—	—	(26)
除稅前溢利.....		84,083	118,975	132,466	44,395	57,136
所得稅費用.....	13	(22,534)	(33,447)	(35,378)	(11,510)	(16,074)
貴公司股東應佔 本年/期內溢利...	14	61,549	85,528	97,088	32,885	41,062
每股盈利(港仙)						
基本及攤薄.....	16	1.88	2.61	2.96	1.00	1.25
股息	17	—	—	—	—	—

綜合全面收益表

	截至十二月三十一日止年度			截至五月三十一日 止五個月	
	二零一二年	二零一三年	二零一四年	二零一四年	二零一五年
	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元 (未經審計)	港幣千元
本年／期溢利	61,549	85,528	97,088	32,885	41,062
其他全面收益					
將可能會重分類到 損益的項目					
換算公司附屬公司之 匯兌差額	(100)	14,896	(1,603)	(6,349)	1,918
貴公司股東應佔本年／ 期全面收益總額	<u>61,449</u>	<u>100,424</u>	<u>95,485</u>	<u>26,536</u>	<u>42,980</u>

附錄一

會計師報告

綜合財務狀況表

	第II節 附註	於十二月三十一日			於五月三十一日
		二零一二年 港幣千元	二零一三年 港幣千元	二零一四年 港幣千元	二零一五年 港幣千元
非流動資產					
投資物業.....	18	57,026	65,441	70,402	72,621
物業、廠房及設備.....	19	36,094	40,997	45,440	44,731
預付土地租金支出.....	20	5,313	5,020	4,545	4,352
聯營公司的權益.....	21	147	293	173	243
遞延稅項資產.....	31	1,850	3,147	2,527	2,880
		<u>100,430</u>	<u>114,898</u>	<u>123,087</u>	<u>124,827</u>
流動資產					
存貨.....	22	4,521	9,208	6,882	2,459
貿易及其他應收款.....	23	153,722	203,474	236,305	367,790
按金及預付款.....		6,164	6,263	12,198	18,193
預付土地租金支出.....	20	445	459	458	458
應收同級附屬公司款.....	24	291,937	297,713	470,228	25,953
應收關連公司款.....	24	1,274	1,336	2,617	1,339
預付稅金.....		105	—	747	—
銀行結餘及現金.....	25	751,632	1,081,914	1,088,601	1,286,524
		<u>1,209,800</u>	<u>1,600,367</u>	<u>1,818,036</u>	<u>1,702,716</u>
流動負債					
貿易及其他應付款.....	26	398,879	608,754	679,542	633,600
預收款.....	27	153,575	194,079	219,779	215,050
按金.....	27	145,044	140,685	178,029	160,401
應付同級附屬公司欠款.....	28	264,776	280,249	256,809	15,321
應付關連公司欠款.....	28	—	118	—	—
稅項債務.....		36,593	52,226	74,075	78,259
銀行借貸.....	29	—	—	—	164,000
		<u>998,867</u>	<u>1,276,111</u>	<u>1,408,234</u>	<u>1,266,631</u>
流動資產淨值.....		<u>210,933</u>	<u>324,256</u>	<u>409,802</u>	<u>436,085</u>
總資產減流動負債.....		<u>311,363</u>	<u>439,154</u>	<u>532,889</u>	<u>560,912</u>
資本及儲備					
股本.....	30	—	—	—	—
儲備.....	30	304,199	430,848	526,333	554,429
貴公司股東應佔權益總額.....		<u>304,199</u>	<u>430,848</u>	<u>526,333</u>	<u>554,429</u>
非流動負債					
遞延稅項負債.....	31	7,164	8,306	6,556	6,483
		<u>311,363</u>	<u>439,154</u>	<u>532,889</u>	<u>560,912</u>

貴公司財務狀況表

	第II節 附註	於十二月三十一日			於五月三十一日
		二零一二年 港幣千元	二零一三年 港幣千元	二零一四年 港幣千元	二零一五年 港幣千元
非流動資產					
投資附屬公司.....	37	167,524	167,524	167,524	167,524
流動負債					
應付同級附屬公司欠款.....	38	162,994	163,061	163,115	—
應付附屬公司欠款.....	38	—	—	—	163,119
		162,994	163,061	163,115	163,119
總資產減流動負債.....		4,530	4,463	4,409	4,405
資本及儲備					
股本.....	30(a)	—	—	—	—
保留溢利.....	39	4,530	4,463	4,409	4,405
權益總額.....		4,530	4,463	4,409	4,405

附錄一

會計師報告

綜合權益變動表

	貴公司股東應佔					
	股本	匯兌儲備	中國		保留溢利	總額
			法定儲備	特別儲備		
港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	
			(附註30(b)(i))			
於二零一二年一月一日	—	23,463	33,891	6,180	178,599	242,133
本年溢利.....	—	—	—	—	61,549	61,549
換算公司附屬公司產生						
之匯兌差額.....	—	(100)	—	—	—	(100)
本年全面綜合收益總額.....	—	(100)	—	—	61,549	61,449
前股東於重組前向						
被收購公司注資.....	—	—	—	617	—	617
轉入中國法定儲備.....	—	—	118	—	(118)	—
於二零一二年十二月三十一日及 二零一三年一月一日	—	23,363	34,009	6,797	240,030	304,199
本年溢利.....	—	—	—	—	85,528	85,528
換算公司附屬公司產生						
之匯兌差額.....	—	14,896	—	—	—	14,896
本年全面綜合收益總額.....	—	14,896	—	—	85,528	100,424
前股東於重組前向被收購公司						
注資.....	—	—	—	26,225	—	26,225
轉入中國法定儲備.....	—	—	345	—	(345)	—
於二零一三年十二月三十一日及 二零一四年一月一日	—	38,259	34,354	33,022	325,213	430,848
本年溢利.....	—	—	—	—	97,088	97,088
換算公司附屬公司產生						
之匯兌差額.....	—	(1,603)	—	—	—	(1,603)
本年全面綜合收益總額.....	—	(1,603)	—	—	97,088	95,485
轉入中國法定儲備.....	—	—	584	—	(584)	—
於二零一四年十二月三十一日 ..	—	36,656	34,938	33,022	421,717	526,333

附錄一

會計師報告

	貴公司股東應佔					
	股本	匯兌儲備	中國		保留溢利	總額
			法定儲備	特別儲備		
港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	
			(附註30(b)(i))			
(未經審計)						
於二零一四年一月一日	—	38,259	34,354	33,022	325,213	430,848
本期溢利	—	—	—	—	32,885	32,885
換算公司附屬公司產生 之匯兌差額	—	(6,349)	—	—	—	(6,349)
本期全面綜合收益總額	—	(6,349)	—	—	32,885	26,536
於二零一四年五月三十一日	—	31,910	34,354	33,022	358,098	457,384
於二零一五年一月一日	—	36,656	34,938	33,022	421,717	526,333
本期溢利	—	—	—	—	41,062	41,062
換算公司附屬公司產生 之匯兌差額	—	1,918	—	—	—	1,918
本期全面綜合收益總額	—	1,918	—	—	41,062	42,980
就重組收購被收購公司 (附註2)	—	—	—	(14,884)	—	(14,884)
於二零一五年五月三十一日	—	38,574	34,938	18,138	462,779	554,429

附錄一

會計師報告

綜合現金流量表

第II節 附註	截至十二月三十一日止年度			截至五月三十一日 止五個月	
	二零一二年	二零一三年	二零一四年	二零一四年	二零一五年
	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元 (未經審計)	港幣千元
經營業務					
除稅前溢利.....	84,083	118,975	132,466	44,395	57,136
調整：.....					
應佔聯營公司溢利.....	(276)	(146)	(157)	(68)	(70)
財務費用.....	—	—	—	—	26
淨貿易及其他應收款之					
減值撥備.....	8,988	9,853	10,559	4,170	4,950
折舊及攤銷.....	10,634	13,256	14,724	5,197	6,529
投資物業之公允價值增加.....	(3,279)	(6,516)	(5,177)	(3,304)	(2,253)
利息收入.....	(3,994)	(8,500)	(10,611)	(3,691)	(4,474)
出售物業、廠房及設備虧損.....	211	186	159	24	—
未計流動資金變動前之					
經營業務現金流量.....	96,367	127,108	141,963	46,723	61,844
存貨(增加)/減少.....	(628)	(4,463)	2,291	(2,150)	4,516
貿易及其他應收款、按金及					
預付款增加.....	(23,174)	(53,826)	(49,989)	(135,422)	(139,814)
應收同級附屬公司款—貿易(增加)/					
減少.....	(43,504)	2,051	(47,959)	12,278	86,733
應收關連公司款—貿易					
增加.....	(1,275)	(21)	(1,217)	(1,117)	1,333
貿易及其他應付款、預收					
款及按金增加/(減少).....	166,128	218,672	137,017	(53,874)	(101,616)
應付同級附屬公司欠款—貿易增加/					
(減少).....	12,877	4,617	(43,601)	(13,581)	(3,730)
應付關連公司欠款—貿易(減少)/					
增加.....	(1,841)	118	(117)	2,641	—
來自/(用於)經營業務之現金.....	204,950	294,256	138,388	(144,502)	(90,734)
已付所得稅.....	(3,809)	(19,432)	(15,236)	(8,138)	(11,957)
來自/(用於)經營業務的					
現金淨額.....	201,141	274,824	123,152	(152,640)	(102,691)

附錄一

會計師報告

第II節 附註	截至十二月三十一日止年度			截至五月三十一日 止五個月	
	二零一二年	二零一三年	二零一四年	二零一四年	二零一五年
	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元 (未經審計)	港幣千元
投資業務					
利息收入.....	3,994	8,500	10,611	3,691	4,474
已收一間聯營公司之股息.....	250	—	277	277	—
購買物業、廠房及設備.....	(12,461)	(18,376)	(19,205)	(4,684)	(5,238)
收購附屬公司(扣除收購所得 之現金及現金等額項目).....	32	—	—	—	(33,626)
就重組收購被收購公司..... (給予同級附屬公司墊款)／	2	—	—	—	(14,884)
同級附屬公司還款—非貿易....	(4,192)	1,409	(125,335)	(126,687)	356,910
一間關連公司還款.....	—	—	—	—	66,923
出售物業、廠房及設備所得款淨額	414	1,640	207	83	113
(用於)／來自投資業務的 現金淨額.....	(11,995)	(6,827)	(133,445)	(127,320)	374,672
融資業務					
前股東於重組前向被收購公司注資	617	26,225	—	—	—
同級附屬公司給予墊款／(向同級 附屬公司還款)—非貿易.....	8,354	8,976	20,438	5,740	(237,745)
新取得之銀行借款.....	—	—	—	—	164,000
來自／(用於)融資業務的 現金淨額.....	8,971	35,201	20,438	5,740	(73,745)
現金及現金等額項目增加／ (減少)淨額.....	198,117	303,198	10,145	(274,220)	198,236
本年／期初之現金及 現金等額項目.....	553,767	751,632	1,081,914	1,081,914	1,088,601
外幣匯率轉變之影響.....	(252)	27,084	(3,458)	(9,943)	(313)
本年／期末之現金及 現金等額項目.....	25	751,632	1,081,914	797,751	1,286,524

II. 財務資料附註

1. 簡介

中海物業集團有限公司(前稱中國海外管理服務(國際)有限公司)(「貴公司」)根據開曼群島法例第22章公司法(一九六一年第三號法例(經綜合及修訂))於二零零六年六月二十六日在開曼群島註冊成立為獲豁免有限公司。其註冊辦事處之地址為Cricket Square, Hutchins Drive, P.O. Box 2681, Grand Cayman KY1-1111, Cayman Islands及業務主要地點為香港皇后大道東一號太古廣場三座十樓。

貴公司之母公司為中國海外發展有限公司(「中國海外發展」)，該公司於香港註冊成立且其股份於香港聯合交易所有限公司(「交易所」)上市，及貴公司之最終控股公司為中國建築工程總公司(「中建總」)，該公司為於中華人民共和國(「中國」)成立之實體及其主要股東乃是中國政府。

貴公司為投資控股公司。貴公司及其附屬公司(統稱「貴集團」)主要從事提供物業管理及增值服務。

財務報表以港幣(「港幣」)呈列，即貴公司之功能貨幣。

2. 重組

為籌備貴公司股份於香港聯合交易所有限公司主板上市，貴公司聯同其現正組成貴集團的附屬公司以及以下所列的其他被收購公司已進行重組(「重組」)，該重組由以下步驟組成：

- (i) 於二零一五年五月十五日，貴公司之中間控股公司中國海外集團有限公司(「中國海外」)全資附屬公司淄博中海投資有限公司(「淄博中海投資」)(作為賣方)與中國海外發展全資附屬公司北京中建物業管理有限公司(「北京中建物業」)(作為買方)訂立協議，據此，淄博中海投資同意向北京中建物業轉讓淄博中海親頤物業服務有限公司(「淄博親頤物業」或「中國海外被收購公司」)全部股權，代價定為人民幣1元(相當於約港幣1元)。代價於二零一五年五月二十七日以現金支付，而上述交易已於二零一五年五月二十八日正式並合法完成。
- (ii) 於二零一五年五月十五日，中國海外發展全資附屬公司重慶中海興業實業有限公司(「重慶中海興業實業」)(作為賣方)與北京中建物業(作為買方)訂立協議，據此，重慶中海興業實業同意向北京中建物業轉讓重慶海投物業管理有限公司(「重慶海投物業」)全部股權，代價定為人民幣1元(相當於約港幣1元)。代價於二零一五年五月二十七日以現金支付，而上述交易已於二零一五年五月二十八日正式並合法完成。
- (iii) 於二零一五年五月十五日，中國海外發展全資附屬公司中建國際建設有限公司(「中建國際」)(作為賣方)與中海物業管理有限公司(「中海物業(內地)」)(作為買方)訂立協議，據此，中建國際同意向中海物業(內地)轉讓北京中建物業全部股權，代價定為人民幣11,748,000元(相當於約港幣14,884,000元)。代價於二零一五年五月二十七日以現金支付，而上述交易已於二零一五年五月二十八日正式並合法完成。
- (iv) 於二零一五年五月十八日，中國海外發展聯營公司中國海外宏洋集團有限公司(「中海宏洋」)全資附屬公司中海宏洋地產集團有限公司(「中海宏洋地產」)(作為賣方)，與中海物業(內地)(作為買方)訂立協議，據此，中海宏洋地產同意向中海物業(內地)轉讓中海宏洋物業管理有限公司(「中海宏洋物業」)全部股權，代價定為約人民幣50,000,000元(相當於約港幣63,161,000元)，乃經各方按公平原則參照中海宏洋物業之公允價值而協商後釐定。代價於二零一五年五月二十七日以現金支付，而上述交易已於二零一五年五月二十八日正式並合法完成(見附註32)。

附錄一

會計師報告

根據中海宏洋地產及中海物業(內地)間之股權轉讓協議，中海宏洋物業於二零一五年三月三十一日後之損益由買方負責。

於上述轉讓完成時，貴公司將成為現正組成貴集團的公司的控股公司。

截至二零一二年、二零一三年及二零一四年十二月三十一日止年度以及截至二零一四年及二零一五年五月三十一日止五個月以及於本報告日期，貴公司於以下附屬公司中擁有直接及間接權益：

附屬公司名稱	註冊/ 成立地點	註冊/ 成立日期	註冊/已發行 及繳足股本	貴集團應佔 股本權益		主要業務	營運 地點	附註
				直接 %	間接 %			
中國海外物業服務有限公司....	香港	一九八六年 十二月二十三日	港幣100元	100	—	房地產管理及 投資控股	香港	(i)
中海(澳門)物業服務 有限公司.....	澳門	二零零五年 九月八日	澳門幣25,000元	96	4	房地產管理	澳門	(ii)
中海物業管理有限公司.....	中國	一九九五年 四月七日	人民幣50,000,000元	100	—	房地產管理及 投資控股	中國	(iv)
中海物業管理商標 有限公司.....	香港	二零一五年 五月八日	港幣1元	100	—	持有商標	香港	(iii)
中國海外大廈管理 有限公司.....	香港	一九九一年 五月十六日	港幣100元	—	100	房地產管理	香港	(i)
中國海外保安有限公司.....	香港	二零零三年 五月二十八日	港幣2元	—	100	提供保安服務	香港	(i)
美博服務有限公司.....	香港	一九八九年 五月三十日	港幣100元	—	100	提供大廈清潔、 保養及保安服務	香港	(i)
上海中海物業管理 有限公司.....	中國	一九九五年 六月二十六日	人民幣5,050,000元	—	100	房地產管理	中國	(iv)
深圳市中海樓宇科技 有限公司.....	中國	一九九八年 六月二十九日	人民幣5,000,000元	—	100	提供維修及保養服務	中國	(iv)
深圳市海惠萬家網絡信息 技術有限公司(前稱深圳 市中海社區環境工程 有限公司).....	中國	一九九八年 十二月二十八日	人民幣5,000,000元	—	100	提供升降機維修及 保養服務	中國	(iv)
長春中海物業管理 有限公司.....	中國	二零零三年 十一月十四日	人民幣1,000,000元	—	100	房地產管理	中國	(iv)
成都中海物業管理 有限公司.....	中國	二零零一年 五月二十五日	人民幣3,000,000元	—	100	房地產管理	中國	(iv)
中海物業管理廣州 有限公司.....	中國	一九九五年 八月二十八日	人民幣15,800,000元	—	100	房地產管理	中國	(iv)
北京中海物業管理 有限公司.....	中國	一九九九年 一月二十一日	人民幣5,000,000元	—	100	房地產管理	中國	(iv)
廣州中海機電工程 有限公司.....	中國	一九九九年 十二月二十三日	人民幣1,000,000元	—	100	提供維修及保養服務	中國	(iv)
北京中建物業管理 有限公司.....	中國	二零零三年 八月二十三日	人民幣25,000,000元	—	100	房地產管理	中國	(iv),(v)
重慶海投物業管理 有限公司.....	中國	二零一二年 九月二十一日	人民幣500,000元	—	100	房地產管理	中國	(ii)
淄博中海親頤物業服務 有限公司(前稱淄博中海 投物業服務有限公司).....	中國	二零一三年 一月十八日	人民幣1,000,000元	—	100	房地產管理	中國	(ii)
中海宏洋物業管理 有限公司.....	中國	一九九八年 十月八日	人民幣50,000,000元	—	100	房地產管理	中國	(vi)
廣州市光大花園物業管理 有限公司.....	中國	二零零零年 二月十五日	人民幣3,000,000元	—	100	房地產管理	中國	(vi)
呼和浩特市中海物業服務 有限公司.....	中國	二零一零年 六月十三日	人民幣3,000,000元	—	100	房地產管理	中國	(vi)

附錄一

會計師報告

附註：

- (i) 此等附屬公司截至二零一二年、二零一三年及二零一四年十二月三十一日止年度之法定財務報表乃按照香港財務報告準則編製，並由註冊會計師羅兵咸永道會計師事務所審計。
- (ii) 概無就此等附屬公司刊發經審計財務報表，乃由於根據註冊成立地點之法例規定，此等附屬公司毋須刊發經審計財務報表。
- (iii) 概無就附屬公司刊發經審計財務報表，乃由於其於截至二零一五年五月三十一日止五個月註冊成立。
- (iv) 於中國成立實體之相關期間或自各自成立日期(以較短者為準)之法定財務報表乃根據適用於中國成立企業之相關會計政策及財務法規編製。該等法定財務報表已由以下於中國註冊的註冊會計師事務所審計。

公司名稱	涵蓋期間	核數師名稱
中海物業管理有限公司.....	截至二零一四年十二月三十一日 止三個年度各年	北京正順祥會計師事務所
上海中海物業管理有限公司.....	截至二零一四年十二月三十一日 止三個年度各年	上海新高信會計師事務所有限公司
深圳市中海樓宇科技有限公司.....	截至二零一四年十二月三十一日 止三個年度各年	深圳巨源至合會計師事務所(普通合伙)
深圳市海惠萬家網絡信息技術 有限公司(前稱深圳市中海社區 環境工程有限公司).....	截至二零一四年十二月三十一日 止三個年度各年	深圳巨源至合會計師事務所(普通合伙)
深圳市中海電梯工程有限公司.....	截至二零一四年十二月三十一日 止三個年度各年	深圳巨源至合會計師事務所(普通合伙)
長春中海物業管理有限公司.....	截至二零一四年十二月三十一日 止三個年度各年	吉林萬鑫會計師事務所
成都中海物業管理有限公司.....	截至二零一四年十二月三十一日 止三個年度各年	四川中砧會計師事務所有限責任公司
中海物業管理廣州有限公司.....	截至二零一四年十二月三十一日 止三個年度各年	廣州志信會計師事務所有限公司
北京中海物業管理有限公司.....	截至二零一四年十二月三十一日 止三個年度各年	北京正順祥會計師事務所
廣州中海機電工程有限公司.....	截至二零一四年十二月三十一日 止三個年度各年	廣州志信會計師事務所有限公司
北京中建物業管理有限公司.....	截至二零一三年十二月三十一日 止兩個年度各年	深圳巨源至合會計師事務所(普通合伙)
	截至二零一四年十二月三十一日 止年度	北京正順祥會計師事務所

- (v) 於二零一三年三月十八日，附屬公司獲其前股東額外注資人民幣19,990,000元(相當於約港幣26,225,000元)。該注資完成時，附屬公司之註冊及繳足資本為人民幣25,000,000元。
- (vi) 於二零一五年五月二十八日，附屬公司獲中海物業(內地)收購。

3. 呈列基準

現正組成 貴集團之公司(不包括中海宏洋物業及其附屬公司)於緊接及緊隨重組前後由中國海外共同控制。因此，重組被視為共同控制下之業務合併，及就此報告而言，財務資料已使用香港會計師公會頒佈的香港會計指引第五項「共同控制合併之合併會計法」所訂明的合併會計法原則編製。

財務資料編製時乃計入於緊接及緊隨重組前後由中國海外共同控制之 貴公司及現正組成 貴集團之其他公司(不包括中海宏洋物業及其附屬公司)之財務資料，猶如現有集團架構於整個呈列期間或自該等公司於首次受中國海外控制當日(以時期較短者為準)一直存在。

北京中建物業、重慶海投物業及淄博親頤物業(統稱「被收購公司」)的淨資產就中國海外的角度而言乃按現有賬面值合併。倘控制方持續擁有權益，於進行共同控制下之業務合併時不會就商譽代價或收購方於被收購方可識別資產、負債及或然負債的公平淨值中的權益超出成本的部分確認任何金額。

公司間交易、結餘及集團公司間交易的未變現收益／虧損乃於合併時對銷。

收購中海宏洋物業及其附屬公司為使用收購法入賬之業務合併。

共同控制合併之會計調整

以下為共同控制合併對綜合財務狀況表所產生之影響之對賬。

於二零一二年十二月三十一日之綜合財務狀況表：

	貴集團	被收購公司	調整	綜合
	港幣千元	港幣千元	港幣千元 (附註)	港幣千元
總資產減負債.....	310,632	(6,433)	—	304,199
股本.....	—	6,797	(6,797)	—
匯兌儲備.....	24,058	(695)	—	23,363
中國法定儲備.....	34,009	—	—	34,009
特別儲備.....	—	—	6,797	6,797
保留溢利.....	252,565	(12,535)	—	240,030
權益總額.....	310,632	(6,433)	—	304,199

附錄一

會計師報告

於二零一三年十二月三十一日之綜合財務狀況表：

	貴集團	被收購公司	調整	綜合
	港幣千元	港幣千元	港幣千元 (附註)	港幣千元
總資產減負債.....	425,616	5,232	—	430,848
股本.....	—	33,022	(33,022)	—
匯兌儲備.....	38,939	(680)	—	38,259
中國法定儲備.....	34,354	—	—	34,354
特別儲備.....	—	—	33,022	33,022
保留溢利.....	352,323	(27,110)	—	325,213
權益總額.....	425,616	5,232	—	430,848

於二零一四年十二月三十一日之綜合財務狀況表：

	貴集團	被收購公司	調整	綜合
	港幣千元	港幣千元	港幣千元 (附註)	港幣千元
總資產減負債.....	525,340	993	—	526,333
股本.....	—	33,022	(33,022)	—
匯兌儲備.....	37,360	(704)	—	36,656
中國法定儲備.....	34,938	—	—	34,938
特別儲備.....	—	—	33,022	33,022
保留溢利.....	453,042	(31,325)	—	421,717
權益總額.....	525,340	993	—	526,333

於二零一五年五月三十一日之綜合財務狀況表：

	貴集團	被收購公司	調整	綜合
	港幣千元	港幣千元	港幣千元 (附註)	港幣千元
於被收購公司之投資.....	14,884	—	(14,884)	—
其他資產減負債.....	550,171	4,258	—	554,429
總資產減流動負債.....	565,055	4,258	(14,884)	554,429
股本.....	—	33,022	(33,022)	—
匯兌儲備.....	39,276	(702)	—	38,574
中國法定儲備.....	34,938	—	—	34,938
特別儲備.....	—	—	18,138	18,138
保留溢利.....	490,841	(28,062)	—	462,779
權益總額.....	565,055	4,258	(14,884)	554,429

附註：上述調整指為就將所並入實體的股本與投資成本對銷而作出的調整。於二零一二年、二零一三年及二零一四年十二月三十一日以及二零一五年五月三十一日之差額約港幣6,797,000元、港幣33,022,000元、港幣33,022,000元及港幣18,138,000元已入賬至財務資料中之特別儲備。

4. 應用新訂及經修訂香港財務報告準則

貴集團並未提早應用下列已頒佈但尚未生效之由香港會計師公會（「香港會計師公會」）頒佈之新訂及經修訂香港會計準則（「香港會計準則」）、香港財務報告準則（「香港財務報告準則」）以及修訂及詮釋（其後統稱為「新訂及經修訂香港財務報告準則」）。

香港會計準則第1號(修訂本)	披露計劃 ²
香港會計準則第16號及香港會計準則第38號(修訂本)	可接受折舊及攤銷的方式的澄清 ²
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 ²
香港會計準則第19號(修訂本)	僱員福利：界定福利計劃－僱員供款 ¹
香港會計準則第27號(修訂本)	獨立財務報表的權益法 ²
香港財務報告準則第10號及香港會計準則第28號(修訂本)	投資者與其聯營公司或合營企業之間的資產出售或注資 ²
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(2011)(修訂本)	投資實體：應用合併的例外規定 ²
香港財務報告準則第11號(修訂本)	收購共同經營權益的會計處理 ²
香港財務報告準則第9號(2014)	金融工具 ⁴
香港財務報告準則第14號	監管遞延賬戶 ²
香港財務報告準則第15號	來自客戶合約之收入 ³
年度改進項目	二零一零年－二零一二年週期的年度改進 ¹
年度改進項目	二零一一年－二零一三年週期的年度改進 ¹
年度改進項目	二零一二年－二零一四年週期的年度改進 ²

¹ 於二零一四年七月一日或之後開始之年度期間生效

² 於二零一六年一月一日或之後開始之年度期間生效

³ 於二零一七年一月一日或之後開始之年度期間生效

⁴ 於二零一八年一月一日或之後開始之年度期間生效

貴集團已經開始評估這些新訂或經修訂準則及修訂的影響，其中若干的影響可能與貴集團的業務有關，並可能對綜合財務報表內某些項目之披露，確認及重新計量造成變化。

貴集團已提早採納於二零一五年四月一日生效之新香港公司條例(第622章)之新上市規定。

5. 主要會計政策

編製基準

財務資料已按香港會計師公會頒佈之香港財務報告準則編製。此外，財務資料包括香港聯合交易所有限公司證券上市規則及公司條例所規定的適用披露。

財務資料已按照歷史成本基準編製，除投資物業及若干金融工具根據公允價值計量外，詳情在下列之會計政策作出解釋。歷史成本一般是根據商品交換的代價。

主要的會計政策如下。

綜合基準

財務資料包括貴公司及由其控制之附屬公司之財務資料。

附屬公司指貴集團對其擁有控制權的實體(包括結構化實體)。貴集團控制某實體，是指貴集團可因為參與實體事務而享有或有權獲得不同程度的回報，並有能力通過可對該實體行使的權力，影響該等回報。附屬公司業績由控制權轉移給貴集團之日起計入合併賬目，控制權終止之日起不再合併。

如有需要，會對附屬公司之財務資料作出調整，以使其會計政策與貴集團其他成員公司採用之會計政策一致。

所有集團內部交易、結餘、收益及開支已於編製綜合賬目時撇除。

業務合併

按照會計指引第5號「共同控制合併的合併會計法」的共同控制實體業務合併

財務資料包含發生共同控制合併的合併實體或業務的財務報表項目，猶如該等項目自合併實體或業務首次受控制方控制當日起已綜合處理。

合併實體或業務的資產淨值按控制方的現有賬面值綜合入賬。於控制方權益維持不變的情況下，概無就共同控制合併時產生的商譽或收購方應佔被購方可識別資產、負債及或然負債公平淨值超出成本的差額確認任何金額。

財務資料包括各合併實體或業務自所呈報的最早日期起或自合併實體或業務首次受共同控制當日以來(以較短期間為準)的業績，而不論共同控制合併日期。

其他業務合併

除於收購被收購公司使用合併會計法列賬外，其他業務收購使用收購法列賬。業務合併中轉讓的代價按公允價值計量，而公允價值乃按貴集團所轉讓資產、貴集團向被收購方前擁有人承擔的負債及貴集團為交換被收購方控制權所發行股本權益於收購日期的公允價值總和計算。收購相關成本一般在產生時於損益確認。

於收購日期，所收購的可識別資產及所承擔的負債按其公允價值確認，惟遞延稅項資產或負債及與僱員福利安排有關的資產或負債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」確認及計量除外。

商譽是以所轉讓的代價、任何非控股權益於被收購方中所佔權益及收購方先前持有的被收購方的股權的公允價值(如有)的總和，超出所收購的可識別資產及所承擔的負債於收購日期的淨額的差額計值。倘經過重新評估後，所收購的可識別資產與所承擔負債於收購日期的淨額高於轉讓的代價、任何非控股權益於被收購方中所佔權益及收購方先前持有的被收購方的股權的公允價值(如有)的總和，則差額實時於損益內確認為議價收購收益。

非控制股東權益是指擁有權益且於清盤時讓持有人有權按比例分佔實體的資產淨值，可初步按公允價值或非控制股東權益應佔被收購方已確認可識別資產淨值的金額按比例計量。計量基準視乎每項交易而作出選擇。其他種類的非控制股東權益乃按其公允價值或其他準則規定之計量基準計量(如適用)。

倘貴集團於業務合併中轉讓的代價包括或然代價安排產生的資產或負債，或然代價按其收購日期公允價值計量並視為於業務合併中所轉撥代價的一部分。

或然代價的公允價值如於計量期間變動則需作追溯調整，並對商譽作出相應調整。計量期間的調整為於計量期間就於收購日期存在的事實及情況獲得的額外數據產生的調整。計量期間自收購日期起計，不超過一年。

或然代價的公允價值變動的隨後入賬如不屬於計量期間調整，則取決於或然代價如何分類。分類為權益的或然代價並無於隨後報告日重新計量，而其隨後結算於權益內入賬。分類為資產或負債的或然代價根據香港會計準則第39號或香港會計準則第37號「撥備、或然負債及或然資產」（如適用）於隨後報告日重新計量，而相應的收益或虧損於損益中確認。

倘業務合併分階段完成，貴集團先前於被收購方持有的股權在收購日期重新計量（即貴集團獲得控制權當日）其公允價值，而所產生的收益或虧損（如有）於損益中確認。於收購日期前在其他全面收益中確認被收購方權益所產生款額重新分類至損益中（倘有關處理方法適用於出售權益）。

倘業務合併的初步會計處理於合併發生的報告期末尚未完成，則貴集團報告未完成會計處理的項目臨時數額。該等臨時數額會於計量期間（見上文）予以調整，或確認額外資產或負債，以反映於收購日期已存在而據所知可能影響該日已確認款額的事實與情況所取得的新信息。

投資附屬公司

投資附屬公司扣減任何已識別之減值虧損後按成本值列於貴公司財務狀況表內。

貴公司根據已收或應收股息將附屬公司業績入賬。

倘自附屬公司收取之股息超出宣派股息期間該附屬公司之全面收益總額，或倘個別財務報表之投資賬面值超出財務資料所示被投資公司之資產淨值（包括商譽）之賬面值，則須對該等附屬公司之投資進行減值測試。

聯營公司的權益

聯營公司是指貴集團對其實施重大影響的主體，但該主體既不是貴集團的附屬公司也不是貴集團的合營公司。重大影響是指參與決定被投資者的財務及經營政策的權力，但不是控制或共同控制這些政策。

對聯營公司的業績、資產及負債按權益法計入本財務資料。根據權益法，聯營公司的權益在本財務資料中以成本入賬，並根據貴集團在收購後分佔聯營公司的損益及其他全面收益進行調整。如果聯營公司的虧損等於或超過貴集團應佔該聯營公司權益（包括任何實質上構成貴集團對該聯營公司淨投資的長期權益），貴集團停止分佔額外虧損，惟倘貴集團須向聯營公司承擔法律或推定義務，或須代其支付款項，則須就額外虧損撥備或確認負債。

收購成本超過在收購日貴集團已確認應佔聯營公司的可辨認資產、負債及或有負債的公允價值淨額之權益確認為商譽，商譽會納入投資的賬面金額內。

任何貴集團應佔聯營公司可辨認資產、負債及或有負債的公允價值淨值中所佔份額超過購買成本，於重新評估後超出的金額會實時計入損益。

香港會計準則第39號的規定適用於釐定是否需要確認貴集團於聯營公司投資之減值虧損，如有需要，則將投資的全部賬面值（包括商譽）作為單一資產根據香港會計準則第36號「資產減值」透過比較其可收回金額（使用價值與公允價值減銷售成本之較高者）與賬面值測試有否減值，任何確認之減值虧損屬投資賬面值的一部分。倘其後投資的可收回金額增加，則根據香港會計準則第36號確認該減值虧損的撥回。

倘 貴集團實體與其聯營公司交易，與該聯營公司交易所產生之損益僅會在 貴集團財務資料中確認與 貴集團無關的聯營公司之權益。

如有需要，聯營公司的會計政策會改變以確保與 貴集團的會計政策一致。

投資物業

投資物業乃持作賺取租金及／或用作資本增值用途之物業(包括作為該等用途之在建投資物業)。投資物業包括所持之未來用途待定的土地，其被視為持作資本增值用途。

於初次確認時，投資物業按成本(包括任何直接費用)計量。於初次確認後，投資物業採用公允價值模式計量。投資物業之公允價值變動於變動產生期間計入盈利或虧損。

投資物業於出售、或當投資物業永久地撤銷用途及預期有關出售不會產生經濟利益時，方會解除確認。解除確認資產所產生的損益(按出售所得款淨額與資產賬面值的差額計算)於解除確認當年內計入收益表。

物業、廠房及設備

物業、廠房及設備包括持有用於生產或提供貨物或服務，或用於行政用途之土地及樓宇(列為融資租賃)，乃按成本值減期後累計折舊及累計減值虧損(如有)於財務資料列賬。

折舊乃按直線法於物業、廠房及設備在其估計可使用年期內，扣減其估計剩餘價值後，以撇銷其成本值。

融資資產的折舊按和自用資產相同之基準，以估計可使用年期或以有關租約的年期中較短者計算。然而，倘無法不確定於租賃期滿時可獲得擁有權，則資產以租賃期間或以使用年期較短者折舊。

於物業、廠房及設備出售後或當預計不會因持續使用資產而產生未來經濟效益時，該項物業、廠房及設備解除確認。因解除確認資產而產生之任何損益(按該項資產之出售所得款項淨額與賬面值之差額計算)會於該項資產被解除確認之年度計入損益。

無形資產減值虧損

貴集團於報告期末均審閱其資產之賬面值，衡量是否有跡象顯示該資產已出現減值虧損。倘有任何該等跡象存在，須估計資產之可收回數額以釐定減值虧損程度(如有)，當無法估計個別資產的可收回金額，貴集團估計該資產所屬的現金產生單位的可收回金額。凡可確定合理的分配和一致的基礎上，企業資產分配單獨的現金產生單位，否則，企業資產在合理和一致的分配基礎上被分配到的最小一組現金產生單位。

可收回金額為公允價值減去銷售費用或使用價值，以較高者為準。在評估使用價值時，估計未來現金流量乃以稅前折現率折現未來現金流到現值，以反映當前市場評估的貨幣時間價值和資產風險，估計資產風險未來現金流的現值未作調整。

倘資產(或現金產生單位)的可收回金額估計少於其賬面金額，該資產(或現金產生單位)的賬面價值減少至其可收回金額，則實時在損益中確認減值損失。

倘減值虧損其後撥回，該資產的賬面金額增加至其修訂估計的可收回金額，使增加的賬面金額不超過在往年已確定並無確認資產(或現金產生單位)減值損失的賬面金額，撥回減值虧損應實時確認為收入。

金融工具

倘 貴集團實體成為金融工具合約條文之訂約方，則於本財務資料中確認金融資產及金融負債。

金融資產及金融負債初步按公允價值計算。因收購或發行金融資產及金融負債(不包括透過盈利或虧損按公允價值計算之金融資產及金融負債)而直接產生之交易成本，於初始確認時加入金融資產或金融負債之公允價值(如適用)，或自金融資產或金融負債之公允價值扣除(如適用)。因收購透過盈利或虧損按公允價值計算之金融資產及金融負債而直接產生之交易成本實時於損益中確認。

金融資產

貴集團之金融資產劃分為貸款及應收賬款。分類取決於金融資產的性質及目的，並於初始確認時確定。所有一般性購買或出售之金融資產均按交易日基準確認或終止確認。一般性購買或出售指金融資產購買或出售按於市場規管或慣例確立之時限內交付資產。

實際利率法

實際利率法乃計算金融資產之攤銷成本及於相關期間攤分利息收入之方法。實際利率指按金融資產之預期可使用年期或較短期間內(如適用)實際折現估計未來現金收入(包括組成實際利率、交易成本及其他溢價或折價已付或收到之全部費用)恰好折現為該工具初始確認時賬面淨額所使用之利率。

貸款及應收款

貸款及應收款為附帶固定或可釐定付款之非衍生性質金融資產，且並無在活躍市場計算報價。於初始確認後，貸款及應收款(包括貿易及其他應收款、按金、應收同級附屬公司及關連公司款、以及銀行結餘及現金)乃採用實際利息法計算攤銷成本，減任何已識別減值虧損列賬(見下文有關金融資產之減值的會計政策)。

金融資產減值

金融資產乃於報告期末根據減值之跡象作出估計。若金融資產於初始確認後發生一項或多項事件而導致有客觀證據證明金融資產之估計未來現金流量受到影響，則視為出現減值。

減值之客觀證據包括：

- 發行人或對方遇到嚴重財務困難；或
- 違反合約，例如逾期或拖欠利息或本金償還；或
- 借款人有可能破產或進行財務重組。

對於部分金融資產(例如貿易應收款)，其資產如在個別性評估中沒有減值，並會再進行集體性減值評估。其應收款組合之減值客觀證據包括 貴集團過去收款的經驗、所增加延遲還款的個案及明顯國家或本土經濟上負面的改變因素與應收款拖欠及擔保資產減值有直接關係。

對於按攤銷成本入賬之金融資產而言，減值虧損的確認是按資產賬面值與根據實際利率計算之折現未來現金流量之現值之差額計量。

就所有金融資產而言，金融資產之賬面值乃根據減值虧損直接扣減於收益表中計賬。

對於按攤銷成本入賬之金融資產而言，倘於其後期間，減值虧損之金額出現減少而當該等減少可客觀地與確認減值虧損後所發生之事件聯繫，則此前確認之減值虧損可透過損益回撥，惟於減值回撥日之資產賬面值不可超出尚沒有確認減值之原有攤銷成本，方可進行回撥。

金融負債及股本工具

由集團實體發行之金融負債及股本工具分類為金融負債或股本，按所訂立之合約安排性質以及金融負債及股本工具之定義而分類。

股本工具為任何合約證明擁有貴集團資產剩餘權益(經扣除其所有負債)。貴集團發行之股本工具乃按已收取所得款項扣除直接發行成本入賬。

金融負債(包括貿易及其他應付款、按金、應付同級附屬公司及關連公司款、以及銀行借貸)按攤銷成本採用實際利率法計量。

實際利率法

實際利率法乃計算金融負債之攤銷成本及於相關期間分攤利息開支之方法。實際利率指按金融負債之預期可使用年期或較短期間內(如適用)實際折現估計未來現金付款之利率(包括所有組成實際利率的費用收入或付出，交易成本及其他溢價或折扣)。

利息開支乃按實際利率基準確認。

解除確認

當從資產收取現金流量之合約權利屆滿，或金融資產已被轉讓及貴集團已轉讓該資產擁有權之絕大部分風險及回報予另一實體時，方解除確認該金融資產。倘貴集團並非轉讓亦非保留資產擁有權之絕大部分風險及回報並繼續控制已轉讓之資產，則貴集團繼續確認其繼續參與部分的資產以及確認相關的負債金額。倘貴集團保留該項被轉讓金融資產擁有權之絕大部分風險及回報時，則貴集團繼續確認該金融資產並同時確認抵押借款之已收所得款項。

僅當責任獲解除、取消或屆滿，貴集團解除確認金融負債。解除確認之金融負債賬面值與已付或應付代價之差額乃於損益中確認。

抵銷金融工具

當有可合法強制執行權利可抵銷已確認金額，並有意按淨額基準結算或同時變現資產和結算負債時，金融資產與負債可互相抵銷，並在資產負債表中報告其淨額。法定可執行權利必須不得依賴未來事件而定，而在一般業務過程中以及倘公司或對方一旦出現違約、無償債能力或破產時，這也必須具有約束力。

存貨

存貨(即消耗品)乃按成本值及可變現淨值兩者之較低者入賬。成本值乃按先入先出法計算。

現金及現金等價物

在綜合現金流量報表內，現金及現金等價物包括手頭現金及銀行通知存款。

借貸成本

所有借貸成本均於產生期內在損益中確認。

分部報告

營運分部按與提供予貴集團管理層的內部報告一致之方式報告。貴集團管理層已被確定為董事會，並作出戰略決策。

外幣

於編製各個別集團實體之財務資料時，以該實體功能貨幣以外之貨幣(外幣)進行之交易均按交易日期之適用匯率換算為功能貨幣(如該實體經營所在主要經濟地區之貨幣)記賬。於報告日末，以外幣計值之貨幣項目均按當日之適用匯率重新換算。按公允價值以外幣定值之非貨幣項目乃按於公允價值釐定當日之適用匯率重新換算。按外幣過往成本計量之非貨幣項目毋須重新換算。

於結算及重新換算貨幣項目時產生之匯兌差額均於彼等產生期間內於收益表中確認。以公允價值定值之非貨幣項目經重新換算後產生之匯兌差額於該期間列作損益。

就呈列財務資料而言，貴集團海外經營業務之資產及負債乃按於報告期末之適用匯率換算為貴集團之列賬貨幣(即港元)，而有關收入及支出乃按該年/期之平均匯率進行換算，除非匯率於該期間內出動大幅波動則作別論，於此情況下，則採用於交易當日之適用匯率。所產生之匯兌差額(如有)乃於其他全面收益中確認，並於匯兌儲備項下在權益中累計(倘適合，則撥歸至非控股權益)。

於出售海外業務(即出售貴集團於海外業務之全部權益，或出售涉及失去包含海外業務附屬公司之控制權，或出售涉及失去對包含海外業務之聯營公司之重大影響)時，就貴公司股東應佔之業務於權益累計之所有匯兌差額重新分類至損益。此外，就出售部分附屬公司但並無引致貴集團失去對該附屬公司之控制權，則按比例將累計匯兌差額重新分配予非控股權益，且不在損益內確認。就所有其他部分出售(即部分出售聯營公司而不會導致失去重大影響)而言，則按比例將累計匯兌差額重新分配予損益。

於收購海外業務時產生之有關所收購可識別資產之商譽及公允價值調整乃處理為該海外經營業務之資產及負債，並按於報告期末之適用匯率重新換算。產生之匯兌差額乃於匯兌儲備項下確認為損益。

租賃

凡租賃條款將資產擁有權絕大部分之風險與回報轉由承租人承擔之租購合約均列為融資租賃。所有其他租賃則列為經營租賃。

貴集團作為出租人

經營租賃之租金收入以直線法按有關租賃年期在損益中確認。磋商及安排經營租賃所產生之最初直接成本加至出租資產之賬面值，並以直線法按租賃年期確認為支出。

貴集團作為承租人

經營租賃付款按有關租期以直線法確認為開支，除非另有系統基準更能代表租賃資產使用經濟利益之時間模式。

如訂立經營租賃可以獲得租賃優惠，該優惠作為負債確認。優惠合計獲利以直線法沖減租賃費用，除非另有系統基準更能代表租賃資產使用經濟利益之時間模式。

租賃土地及樓宇

當租賃包括土地及樓宇部分，貴集團根據對附於各部分所有權的絕大部分風險及回報是否已轉移貴集團之評估，分別將各部分的分類評定為融資或經營租賃。除非土地及樓宇部分均明確為經營租賃，於此情況下整項租賃分類為經營租賃。具體而言，最低繳付租金(包括任何一筆過預付款)於租約訂立時按租賃土地部分及樓宇部分中的租賃權益相對公允價值比例於土地與樓宇部分間分配。

倘租金能可靠分配，則以經營租約列賬之土地租賃權益於財務資料中列為「預付土地租金支出」，且於租期內按直線法攤銷，惟按公允價值模式被分類及列作投資物業者除外。

稅項

所得稅開支指現時應付稅項及遞延稅項總和。

本年度應付稅項乃按年內/期內應課稅溢利計算。應課稅溢利不包括已撥往其他年間的應課稅收入或可扣減開支項目，亦不包括毋須課稅或不可作稅項扣減之項目，故與財務資料所列純利不同。貴集團之本年度稅項乃以報告日已制定或實際制定的稅率計算。

遞延稅項乃根據財務資料中資產及負債賬面值與計算應課稅溢利所採用相應稅基之差額確認。遞延稅項負債一般為所有應課稅暫時差異確認，而遞延稅項資產則於可扣減暫時差異有可能用以抵銷應課稅溢利時予以確認。如暫時差異由商譽或初步確認(並非於業務合併中)一項不影響應課稅溢利或會計溢利之交易所涉其他資產及負債所產生，有關資產及負債不予確認。

遞延稅項負債須就於附屬公司、聯營公司及合營公司之投資所產生應課稅暫時差異予以確認，除非貴集團可控制暫時差異轉回時間，而此暫時差異在可預見的將來很可能不會轉回。從與這些投資的可扣除暫時差額產生的遞延稅項資產只能達到一定的程度才可確認，即有足夠的課稅利潤來應對能夠利用暫時差額利益並期待以後有所回轉。

遞延稅項資產之賬面值乃於報告末進行檢討，並予以相應扣減，直至並無足夠應課稅溢利可供全部或部分遞延稅項資產可予應用為止。

遞延稅項資產和負債是按預期於償還負債或變現資產期間使用的稅率計算，基於報告期末前已制定或實際制定的稅率(稅法)為準。遞延稅項負債和資產的量度反映了稅務方面的後果是否遵循公司期望在

報告期末內可收回或還清資產和負債的賬面值的方式。即期稅項和遞延稅項於損益中確認。倘因業務合併之初始會計處理產生即期稅項或遞延稅項，則稅務影響將於業務合併入賬時計入。

當具有將即期稅項資產與即期稅項負債相抵銷的依法強制執行權，且遞延所得稅資產和債務與同一徵收稅項的稅務機構向擬按淨額結算餘額的任何應繳稅實體或不同應繳稅實體徵收的所得稅有關時，將遞延所得稅資產與負債相抵銷。

收益確認

收益按已收或應收代價之公允價值計量，即於日常業務過程中就出售貨品及提供服務已收或應收之金額(扣除折扣)。

物業管理服務及增值服務

物業管理服務(同時按照包幹制及酬金制)及增值服務之收益乃於提供服務時確認。

就 貴集團作為委託人，來自按包幹制管理的物業的物業管理服務收入而言， 貴集團可按物業所收取的物業管理服務費價值取得有關收益。就 貴集團作為業主代理來自按酬金制管理的物業的物業管理服務收入而言， 貴集團可按物業所收取的物業管理費的預設百分比取得有關收益。

股息收入

投資之股息收入乃於 貴集團獲派股息權利確立時確認。

利息收入

當經濟利益可能流入 貴集團及能夠可靠地計量收入金額時，金融資產利息收入將予確認。利息收入乃經參考未償還本金並按時間基準及適用的實際利率確認，該利率為將財務資產預計可使用年期內的估計將來現金收入折現至該等資產初始確認時之賬面淨值所應用的比率。

政府補助

當無條件政府補助可收取時，其價值將於損益中確認。

僱員福利

退休福利成本

界定供款式計劃是一項退休金計劃， 貴集團根據該計劃支付固定的供款予一個獨立的實體。如基金沒有足夠資產為所有僱員支付有關在當期或之前期間的僱員服務福利金，集團並無法定或推定責任支付進一步的供款。

對強制性公積金計劃及其他國家所管理之退休福利計劃之供款在僱員提供服務從而享有供款時列為開支。

獎金計劃

貴集團依據一條公式就獎金確認負債和開支，該公式考慮了 貴公司股東作出若干調整後的應佔溢利。 貴集團就合約責任或據已產生推定責任的過往經驗確認撥備。

僱員應享假期

僱員之年假權利在僱員應享有時確認。貴集團為截至報告期末僱員已提供之服務而產生之年假之估計負債作出撥備。

僱員之病假及產假須待休假當日方予以確認。

撥備

當貴集團因過往事件致使現時擁有法律或推定責任；可能須流出資源以解決相關責任；及已可靠地估計金額時將確認撥備。概不會為將來之營運虧損確認撥備。

當出現若干相近責任時，須流出資源以解決相關責任的可能性將考慮整體責任以釐定。即使就相同責任中任何一項責任須流出資源的可能性為小，仍會確認撥備。

撥備採用稅前利率按照預期需償付有關責任的開支的現值計量，該利率反映當時市場對金錢時間值和有關責任特定風險的評估。隨著時間過去而增加的撥備確認為利息開支。

分派股息

向貴公司股東派發的股息，在貴公司股東或董事(如適用)批准股息的期間內於貴集團及貴公司財務報表內確認為負債。

6. 估計不明朗因素的主要來源

在應用貴集團的會計政策(在附註5中列出)時，貴集團要對未能從其他來源確定之資產及負債的賬面值作出判斷、估計及假設。估計及假設是基於歷來的經驗和其他有關的因素。真實的結果可能有所不同。

估計及假設會不時作出檢閱。如果該會計估計的修正只影響該期間，該修正會在該期間確認，或如果該修正影響該期間和之後的期間則在該期間和之後的期間確認。

存在重大風險或需對下個財政年度的資產及負債面值作出重大調整的有關將來的的主要假設及報告期末其他估計不明朗因素的主要來源相關討論如下：

(a) 應收呆賬撥備

貴集團根據應收款的可收回能力的評估就應收呆賬作出撥備。在出現應收款可能未能收回的事件或環境變動時向應收款作出撥備。應收呆賬的識別須運用判斷及估計。

為確定存在應收呆賬的任何客觀證據，貴集團參考若干指標，其中包括期後結付情況、過往撇銷經驗及住戶管理費收繳率，以估計來自應收款的未來現金流量。

當預期與原本估計有所出入，有關差額將影響貿易及其他應收款及估計出現變動的期內呆賬開支的面值。

(b) 代業主支付按酬金制管理物業的款項的減值

貴集團從物業管理服務業務中代業主支付按酬金制管理物業的款項產生應收款。主要有關向按酬金制管理物業作出的墊款及集中支付並由該等物業攤分的成本。貴集團須作出重大估計，釐定管理處是否有能力支付 貴集團代業主支付的應收款。

為確定是否存在任何減值虧損的客觀證據，管理層參考若干指標，其中包括期後結付情況、過往撇銷經驗、有關物業的財務表現及物業的管理費收繳率，以估計來自物業的未來現金流量。

當預期與原本估計有所出入，有關差額將影響就按酬金制管理物業代業主付款及估計出現變動的期內呆賬開支的面值。

(c) 投資物業公允價值

於二零一二年、二零一三年及二零一四年十二月三十一日及二零一五年五月三十一日於財務資料一節以其公允價值列賬的投資物業分別約為港幣57,026,000元、港幣65,441,000元、港幣70,402,000元及港幣72,621,000元。該公允價值乃根據獨立專業評估公司以物業估值法對該等物業進行的估值計算，當中涉及若干市況假設。該等假設的有利或不利變動會改變投資物業的公允價值，並需對損益內確認的收益或虧損金額作相應調整。

(d) 物業、廠房及設備的可使用年期及減值評估

物業、廠房及設備雖較為耐用，但却可能會遇上技術過時之問題。年度折舊開支受到 貴集團估計各類物業、廠房及設備之可使用年期之影響。管理層會每年進行檢討，以評估其對有關估計可使用年期是否恰當。有關檢討已考慮技術變更、預期經濟使用率及有關資產之實際狀況。

管理層亦會定期檢討是否有任何減值跡象，倘資產面值超過其可收回金額(即淨售價或使用價值的較高者)，則會確認相關減值虧損。在釐定使用價值時，管理層會評估預期持續使用資產及於該資產的可使用年期完結時將之出售所產生的估計未來現金流量的現值。於釐定該等未來現金流量及折現率時會採用估算及判斷。管理層根據市場競爭及發展以及業務的預期增長等若干假設估計未來現金流量。

(e) 應收同級附屬公司及關連公司款的減值評估

為確定是否存在任何減值虧損的客觀證據，貴集團參考同級附屬公司及關連公司(基於中國海外發展的指導下各集團公司及關連公司管理層的規劃)產生的估計未來現金流量。當未來計劃或未來現金流量與原本估計有所出入，可能導致重大減值虧損。

(f) 當期稅項及遞延稅項

貴集團須遵守中國、香港和澳門的稅務規定。在釐定稅項撥備金額及繳付相關稅項的時間時，需要作出判斷。在一般業務過程中，有許多交易和計算所涉及的最終稅務都是不確定的。當有關事宜的最終稅務結果與原本記錄的金額有所出入，有關差額將影響作出有關決定期內的所得稅及遞延稅項撥備的面值。

附錄一

會計師報告

如管理層認為日後可能有應課稅溢利以應用暫時差額或稅項虧損作抵銷，將確認有關若干暫時差額及稅項虧損之遞延稅項。倘預期與原本估計有所出入，有關差額將影響有關估計變動期間之遞延稅項資產及稅項確認。

7. 資本風險管理

資本風險

貴集團管理其資本來確保在通過優化債務與股本之平衡來最大化股東回報的同時能保持持續經營。貴集團之整體策略與去年比沒有變化。

貴集團之資本結構包括債項，主要包括附註29中披露之銀行借貸、現金及現金等額項目及貴公司股本，包括已發行股本、保留溢利及其他儲備。

貴公司董事定期審核資本結構。在審核過程中，貴公司董事在重要工程的預算中會考慮資金撥備。基於營運的預算，董事會將考慮資本成本與各類資本的風險，然後通過支付股息，發行新股票及發行新債或者贖回現有債務以平衡整體資本結構。

於二零一二年、二零一三年及二零一四年十二月三十一日及二零一五年五月三十一日，資產負債比率如下：

財務指標	公式	於十二月三十一日			於五月三十一日
		二零一二年	二零一三年	二零一四年	二零一五年
資產負債比率...	總借貸除以 股東應佔權益總額	不適用	不適用	不適用	29.6%

於二零一二年、二零一三年及二零一四年十二月三十一日及二零一五年五月三十一日，貴集團處於淨現金水平。

8. 金融工具

針對各類金融資產、金融負債和股本工具採用的主要會計政策和方法的詳情(包括確認標準、計量基礎、收入和開支的確認基礎)均在附註5中披露。

(a) 金融工具分類

	貴集團			
	於十二月三十一日			於五月三十一日
	二零一二年	二零一三年	二零一四年	二零一五年
	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元
金融資產				
按照攤銷成本列賬之貸款及應收賬款 (包括現金及現金等額項目).....	1,202,340	1,588,533	1,800,900	1,690,338
金融負債				
按照攤銷成本列賬之負債.....	(808,699)	(1,029,806)	(1,114,380)	(973,322)
	貴公司			
	於十二月三十一日			於五月三十一日
	二零一二年	二零一三年	二零一四年	二零一五年
	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元
金融負債				
按照攤銷成本列賬之負債.....	(162,994)	(163,061)	(163,115)	(163,119)

(b) 金融風險管理目標及政策

貴集團的主要金融工具包括貿易及其他應收款、貿易及其他應付款、流動資產及流動負債之按金、應收／付同級附屬公司及關連公司款、銀行結餘及現金以及銀行借款。貴公司的主要金融工具包括應付同級附屬公司及一間附屬公司欠款。金融工具的詳情在各附註披露。

管理層通過內部風險評估分析風險的範圍及程度來監控及管理金融風險。這些風險包括市場風險(包括利率風險)、信貸風險及流動資金風險。由於貴集團並無重大外幣資產及負債，貴集團並無重大匯率風險。管理層對該等風險進行管理及監控，以確保能夠以及時和有效之方式實施合適的措施。

貴集團並沒有訂立或交易金融工具，包括衍生金融工具，作對沖或投機之用。

貴集團承擔該等風險及其對該等風險之管理與計量之方式沒有任何改變。

貴公司的經營業務使貴公司須承擔流動資金風險。

(i) 市場風險

貴集團的經營業務主要使貴集團須承擔利率變動之金融風險。

利率風險

於二零一二年、二零一三年及二零一四年十二月三十一日及二零一五年五月三十一日，貴集團之現金流量利率風險主要與浮息銀行結餘分別約港幣751,632,000元、港幣1,081,914,000元、港幣1,088,601,000元及港幣1,286,524,000元及浮息銀行借款分別約零、零、零及港幣164,000,000元相關。浮息銀行借款令貴公司須承擔現金流利率風險，獲按浮息持有的銀行現金部分抵銷。管理層定期監控利率風險，亦會在需要時對沖重大利率風險。

利率風險敏感性分析

此分析假設報告期末列示資產／負債結餘金額為全年結餘總額。100個基點之增減乃代表管理層就利率可能產生之合理變動而作出之評估。

倘利率上升／下降100個基點，而所有其他變量維持不變，貴集團截至二零一二年、二零一三年及二零一四年十二月三十一日止年度及截至二零一四年及二零一五年五月三十一日止五個月的除稅前溢利將分別增加／減少港幣7,516,000元、港幣10,819,000元、港幣10,886,000元、港幣3,324,000元(未經審計)及港幣4,677,000元。此乃主要由於貴集團因浮息銀行結餘與銀行借貸而面對現金流利率風險。

(ii) 信貸風險

於各報告期末，因交易對手未能履行責任，導致貴集團產生財務虧損的最高信貸風險乃來自於財務資料所列各項已確認金融資產的賬面值。

為儘量減低信貸風險，貴集團管理層已監察程序，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應收賬結餘的可收回金額，以確保就無法收回金額作出足夠的減值虧損。有鑒於此，貴公司董事認為貴集團的信貸風險已顯著減低。

貴集團並無就貿易應收款承受集中信貸風險，有關風險分散於多名客戶，即 貴集團按包幹制管理的物業內的業主及增值服務分部的客戶。為提高物業管理費及其他付款的準時付款率，貴集團已採取有效措施旨在加快收回貿易應收款。

於應收同級附屬公司及關連公司款方面，貴集團過往於向關連方收款方面並無面臨任何困難，且並不知悉同級附屬公司及關連公司會出現任何財務困難。詳情分別在附註24及28披露。

貴集團並無就其物業管理服務業務中代業主支付按酬金制管理物業的款項承受集中信貸風險，有關風險分散於多個客戶，如 貴集團按酬金制管理物業的業主。

貴集團代各小區業主支付按酬金制管理物業的款項記作流動資產項下之其他應收款，向按酬金制管理物業收取的臨時款項記作流動負債項下之其他應付款。

根據 貴集團的政策，視乎款項的性質，有關代業主支付按酬金制管理物業的款項必須於指定期間內結清。就由於 貴集團集中付款程序代業主支付的款項而言，有關款項一般於作出付款該月內結清。就於交付前階段代業主支付的物業款項而言，有關款項一般於單位交付予業主後三個月至一年內結清。

此外，於各報告期末，貴集團就回收在酬金制下代業主支付的款項評估未來現金流，以確保作出足夠的減值虧損。有鑒於此，貴公司董事認為有關來自業主應收款的信貸風險已顯著減低。

貴集團於流動資金的信貸風險有限，因為對方為獲國際信貸評級機構或中國國家銀行評為高信貸評級的銀行。

(iii) 流動資金風險

就管理流動資金風險，貴集團監察及維持管理層認為足以應付 貴集團營運所需水平之現金及現金等額項目，以及緩減現金流量波動之影響。

下表分析 貴集團及 貴公司根據由年結日至 貴集團可能須支付的最早日期的餘下期間，按相關到期類別劃分的金融負債的合約未折現現金流量。該表包括利息及本金現金流量。基於利率為浮動利率，未折現金額乃來自各報告期末的利率曲綫。

貴集團

	一年內或 按要求	未折現現金 流量總額	賬面值
	港幣千元	港幣千元	港幣千元
於二零一二年十二月三十一日			
貿易及其他應付款.....	398,879	398,879	398,879
按金.....	145,044	145,044	145,044
應付同級附屬公司欠款.....	264,776	264,776	264,776
	<u>808,699</u>	<u>808,699</u>	<u>808,699</u>

附錄一

會計師報告

	一年內或 按要求	未折現現金 流量總額	賬面值
	港幣千元	港幣千元	港幣千元
於二零一三年十二月三十一日			
貿易及其他應付款.....	608,754	608,754	608,754
按金.....	140,685	140,685	140,685
應付同級附屬公司欠款.....	280,249	280,249	280,249
應付關連公司欠款.....	118	118	118
	<u>1,029,806</u>	<u>1,029,806</u>	<u>1,029,806</u>

	一年內或 按要求	未折現現金 流量總額	賬面值
	港幣千元	港幣千元	港幣千元
於二零一四年十二月三十一日			
貿易及其他應付款.....	679,542	679,542	679,542
按金.....	178,029	178,029	178,029
應付同級附屬公司欠款.....	256,809	256,809	256,809
	<u>1,114,380</u>	<u>1,114,380</u>	<u>1,114,380</u>

	一年內或 按要求	未折現現金 流量總額	賬面值
	港幣千元	港幣千元	港幣千元
於二零一五年五月三十一日			
貿易及其他應付款.....	633,600	633,600	633,600
按金.....	160,401	160,401	160,401
應付同級附屬公司欠款.....	15,321	15,321	15,321
銀行借貸.....	164,265	164,265	164,000
	<u>973,587</u>	<u>973,587</u>	<u>973,322</u>

貴公司

	一年內或 按要求	未折現現金 流量總額	賬面值
	港幣千元	港幣千元	港幣千元
於二零一二年十二月三十一日			
應付同級附屬公司欠款.....	<u>162,994</u>	<u>162,994</u>	<u>162,994</u>
於二零一三年十二月三十一日			
應付同級附屬公司欠款.....	<u>163,061</u>	<u>163,061</u>	<u>163,061</u>
於二零一四年十二月三十一日			
應付同級附屬公司欠款.....	<u>163,115</u>	<u>163,115</u>	<u>163,115</u>
於二零一五年五月三十一日			
應付一間附屬公司欠款.....	<u>163,119</u>	<u>163,119</u>	<u>163,119</u>

(c) 公允價值

就披露而言，金融資產及金融負債的公允價值乃根據通用價格模型以折現現金流分析釐定。

貴公司董事認為，貴集團及貴公司按照攤銷成本列賬之金融資產及金融負債，其賬面值與公允價值相若。

9. 收益

收益包括來自物業管理服務及增值服務的所得款項。貴集團本年／期收益之分析如下：

	截至十二月三十一日止年度			截至五月三十一日止五個月	
	二零一二年	二零一三年	二零一四年	二零一四年	二零一五年
	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元 (未經審計)	港幣千元
物業管理服務.....	1,391,466	1,741,272	2,035,470	775,698	888,667
增值服務.....	53,384	102,795	128,254	31,845	43,991
	<u>1,444,850</u>	<u>1,844,067</u>	<u>2,163,724</u>	<u>807,543</u>	<u>932,658</u>

10. 分部資料

貴集團按服務性質將業務分部分類，並編製數據向貴集團管理層報告，以作資源分配及表現評估之用。根據香港財務準則第8號，貴集團的經營及可報告分部及收益種類如下：

物業管理

(i) 為中高端住宅社區(包括綜合用途物業)、商用物業、政府物業及建築工地提供的服務，如保安、維修及保養、清潔及綠化等；及(ii)為其他企業提供的服務，如(為物業發展商提供)交付前服務、協助入伙服務、交付查驗服務及工程服務質量監控以及(為其他物業管理公司提供)諮詢服務。

增值服務

(i) 提供工程服務，包括(為物業發展商提供)自動化諮詢和工程產品銷售服務，以及(為物業管理公司提供)檢查、維修及保養及設備升級改造；和(ii)社區租賃、銷售及其他服務，透過O2O平台為所管理物業的住戶及租戶提供不同類型的線上線下服務(包括公共空間租賃協助、購物協助以及就發展商已向業主交付的物業提供租賃協助和居家服務協助)。

分部間收益按現行市場收費支銷，並於綜合計算時對銷。

分部收益及業績

下表載列貴集團按報告分部之收益及溢利分析：

截至二零一二年十二月三十一日止年度

	物業管理	增值服務	對銷	分部總計
	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元
分部收益.....				
— 外部顧客.....	1,391,466	53,384	—	1,444,850
— 分部間銷售.....	—	423	(423)	—
	<u>1,391,466</u>	<u>53,807</u>	<u>(423)</u>	<u>1,444,850</u>
分部溢利.....	<u>57,588</u>	<u>26,495</u>	<u>—</u>	<u>84,083</u>

附錄一

會計師報告

截至二零一三年十二月三十一日止年度

	物業管理 港幣千元	增值服務 港幣千元	對銷 港幣千元	分部總計 港幣千元
分部收益.....				
— 外部顧客.....	1,741,272	102,795	—	1,844,067
— 分部間銷售.....	—	56,976	(56,976)	—
	<u>1,741,272</u>	<u>159,771</u>	<u>(56,976)</u>	<u>1,844,067</u>
分部溢利.....	<u>89,689</u>	<u>29,286</u>	<u>—</u>	<u>118,975</u>

截至二零一四年十二月三十一日止年度

	物業管理 港幣千元	增值服務 港幣千元	對銷 港幣千元	分部總計 港幣千元
分部收益.....				
— 外部顧客.....	2,035,470	128,254	—	2,163,724
— 分部間銷售.....	—	26,353	(26,353)	—
	<u>2,035,470</u>	<u>154,607</u>	<u>(26,353)</u>	<u>2,163,724</u>
分部溢利.....	<u>92,065</u>	<u>40,401</u>	<u>—</u>	<u>132,466</u>

截至二零一四年五月三十一日止五個月(未經審計)

	物業管理 港幣千元	增值服務 港幣千元	對銷 港幣千元	分部總計 港幣千元
分部收益.....				
— 外部顧客.....	775,698	31,845	—	807,543
— 分部間銷售.....	—	7,440	(7,440)	—
	<u>775,698</u>	<u>39,285</u>	<u>(7,440)</u>	<u>807,543</u>
分部溢利.....	<u>30,480</u>	<u>13,915</u>	<u>—</u>	<u>44,395</u>

截至二零一五年五月三十一日止五個月

	物業管理 港幣千元	增值服務 港幣千元	對銷 港幣千元	分部總計 港幣千元
分部收益.....				
— 外部顧客.....	888,667	43,991	—	932,658
— 分部間銷售.....	—	22,505	(22,505)	—
	<u>888,667</u>	<u>66,496</u>	<u>(22,505)</u>	<u>932,658</u>
分部溢利.....	<u>39,550</u>	<u>17,586</u>	<u>—</u>	<u>57,136</u>

報告分部的會計政策與 貴集團採用的會計政策(如附註5所述)相同。

分部溢利包括來自 貴公司、附屬公司及應佔聯營公司溢利的溢利。此乃向 貴集團管理層報告的計量，以供分配資源和評估表現。

附錄一

會計師報告

分部資產和負債

下表載列按報告分部劃分 貴集團之資產和負債分析：

於二零一二年十二月三十一日

	物業管理	增值服務	分部總計
	港幣千元	港幣千元	港幣千元
分部資產.....	1,192,285	117,945	1,310,230
分部負債.....	(994,894)	(11,137)	(1,006,031)

分部資產和負債

於二零一三年十二月三十一日

	物業管理	增值服務	分部總計
	港幣千元	港幣千元	港幣千元
分部資產.....	1,534,836	180,429	1,715,265
分部負債.....	(1,233,380)	(51,037)	(1,284,417)

於二零一四年十二月三十一日

	物業管理	增值服務	分部總計
	港幣千元	港幣千元	港幣千元
分部資產.....	1,759,394	181,729	1,941,123
分部負債.....	(1,363,162)	(51,628)	(1,414,790)

於二零一五年五月三十一日

	物業管理	增值服務	分部總計
	港幣千元	港幣千元	港幣千元
分部資產.....	1,649,955	177,588	1,827,543
分部負債.....	(1,215,855)	(57,259)	(1,273,114)

就監察分部表現及於分部間分配資源而言，所有資產及負債均分配至報告分部。

其他分部資料

截至二零一二年十二月三十一日止年度

	物業管理	增值服務	分部總計
	港幣千元	港幣千元	港幣千元
計入分部業績及分部資產計量之款項：			
添置物業、廠房及設備.....	12,454	7	12,461
出售物業、廠房及設備虧損.....	183	28	211
貿易及其他應收款的減值撥備，淨額.....	8,988	—	8,988
折舊及攤銷.....	10,590	44	10,634
投資物業之公允價值增加.....	—	3,279	3,279
應佔聯營公司溢利.....	276	—	276

附錄一

會計師報告

截至二零一三年十二月三十一日止年度

	物業管理 港幣千元	增值服務 港幣千元	分部總計 港幣千元
計入分部業績及分部資產計量之款項：			
添置物業、廠房及設備	17,873	503	18,376
出售物業、廠房及設備虧損.....	107	79	186
貿易及其他應收款的減值撥備，淨額.....	9,853	—	9,853
折舊及攤銷.....	13,208	48	13,256
投資物業之公允價值增加.....	—	6,516	6,516
應佔聯營公司溢利.....	146	—	146

截至二零一四年十二月三十一日止年度

	物業管理 港幣千元	增值服務 港幣千元	分部總計 港幣千元
計入分部業績及分部資產計量之款項：			
添置物業、廠房及設備	18,941	264	19,205
出售物業、廠房及設備虧損.....	151	8	159
貿易及其他應收款的減值撥備，淨額.....	10,559	—	10,559
折舊及攤銷.....	14,581	143	14,724
投資物業之公允價值增加.....	—	5,177	5,177
應佔聯營公司溢利.....	157	—	157

截至二零一四年五月三十一日止五個月(未經審計)

	物業管理 港幣千元	增值服務 港幣千元	分部總計 港幣千元
計入分部業績及分部資產計量之款項：			
添置物業、廠房及設備	4,525	159	4,684
出售物業、廠房及設備虧損.....	22	2	24
貿易及其他應收款的減值撥備，淨額.....	4,170	—	4,170
折舊及攤銷.....	5,147	50	5,197
投資物業之公允價值增加.....	—	3,304	3,304
應佔聯營公司溢利.....	68	—	68

截至二零一五年五月三十一日止五個月

	物業管理 港幣千元	增值服務 港幣千元	分部總計 港幣千元
計入分部業績及分部資產計量之款項：			
添置物業、廠房及設備	5,140	98	5,238
貿易及其他應收款的減值撥備，淨額.....	4,950	—	4,950
折舊及攤銷.....	6,459	70	6,529
投資物業之公允價值增加.....	—	2,253	2,253
應佔聯營公司溢利.....	70	—	70

按服務類型之收益

按服務類型劃分 貴集團本年/期之收益分析載於附註9。

附錄一

會計師報告

地區分部資料

貴集團在香港、澳門及中國其他地區從事物業管理及增值服務業務。下表載列來自按地區市場劃分 貴集團外部顧客的收益(根據服務提供的所在地)及非流動資產(根據資產的所在地)的地區分析：

	按地區市場劃分之收益				
	截至十二月三十一日止年度			截至五月三十一日止五個月	
	二零一二年	二零一三年	二零一四年	二零一四年	二零一五年
	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元
華南區	341,470	392,917	442,113	157,872	183,152
華東區	222,734	290,115	348,780	133,519	158,531
華北區	281,168	373,667	427,144	162,505	179,054
北方區	114,538	168,538	219,081	75,700	79,865
西部區	247,309	355,834	430,597	167,587	198,809
香港和澳門.....	237,631	262,996	296,009	110,360	133,247
	<u>1,444,850</u>	<u>1,844,067</u>	<u>2,163,724</u>	<u>807,543</u>	<u>932,658</u>

	按地區市場劃分之非流動資產				
	於十二月三十一日			於五月三十一日	
	二零一二年	二零一三年	二零一四年	二零一四年	二零一五年
	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元
華南區	59,900	69,558	76,856	79,294	79,294
華東區	17,507	19,459	19,744	19,913	19,913
華北區	4,508	5,373	7,631	7,571	7,571
北方區	10,278	8,557	5,633	4,368	4,368
西部區	5,200	7,278	8,363	8,021	8,021
香港和澳門.....	1,040	1,233	2,160	2,537	2,537
	<u>98,433</u>	<u>111,458</u>	<u>120,387</u>	<u>121,704</u>	<u>121,704</u>

附註：非流動資產不包括聯營公司的權益及遞延稅項資產。

主要顧客信息

於截至二零一二年、二零一三年及二零一四年十二月三十一日止年度及截至二零一四年及二零一五年五月三十一日止五個月，並無單一顧客佔 貴集團收益超過10%。 貴公司同級附屬公司的總收益於財務資料附註35(b)中披露。

11. 其他淨收入及收益

	截至十二月三十一日止年度			截至五月三十一日止五個月	
	二零一二年	二零一三年	二零一四年	二零一四年	二零一五年
	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元
其他收入及收益包括：				(未經審計)	
銀行存款利息收入.....	3,994	8,500	10,611	3,691	4,474
無條件政府補助.....	<u>4,369</u>	<u>5,556</u>	<u>5,935</u>	<u>1,161</u>	<u>2,042</u>

附錄一

會計師報告

12. 財務費用

	截至十二月三十一日止年度			截至五月三十一日止五個月	
	二零一二年	二零一三年	二零一四年	二零一四年	二零一五年
	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元 (未經審計)	港幣千元
需於五年內悉數償還之					
銀行貸款之利息.....	—	—	—	—	26
	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>26</u>

13. 所得稅費用

	截至十二月三十一日止年度			截至五月三十一日止五個月	
	二零一二年	二零一三年	二零一四年	二零一四年	二零一五年
	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元 (未經審計)	港幣千元
本年稅項：					
香港利得稅.....	739	1,063	1,571	561	652
澳門補充所得稅.....	—	139	124	77	30
中國企業所得稅.....	22,878	32,583	34,793	10,990	15,763
	<u>23,617</u>	<u>33,785</u>	<u>36,488</u>	<u>11,628</u>	<u>16,445</u>
以前年度(超額)/不足撥備：					
香港利得稅.....	—	(4)	(2)	—	53
	<u>—</u>	<u>(4)</u>	<u>(2)</u>	<u>—</u>	<u>53</u>
遞延稅項(附註31)：					
本年度.....	(1,083)	(334)	(1,108)	(118)	(424)
總計.....	<u>22,534</u>	<u>33,447</u>	<u>35,378</u>	<u>11,510</u>	<u>16,074</u>

香港利得稅乃根據截至二零一二年、二零一三年及二零一四年十二月三十一日止年度及截至二零一四年及二零一五年五月三十一日止五個月之估計應課稅溢利按稅率16.5%計算。

根據中華人民共和國企業所得稅法(「企業所得稅法」)和企業所得稅法之實施條例，截至二零一二年、二零一三年及二零一四年十二月三十一日止年度及截至二零一四年及二零一五年五月三十一日止五個月，中國附屬公司之稅率是25%。

截至二零一二年、二零一三年及二零一四年十二月三十一日止年度及截至二零一四年及二零一五年五月三十一日止五個月，澳門補充所得稅乃以澳門適用稅率12%計算。

附錄一

會計師報告

本年／期所得稅費用與綜合收益表上除稅前溢利調節如下：

	截至十二月三十一日止年度			截至五月三十一日止五個月	
	二零一二年	二零一三年	二零一四年	二零一四年	二零一五年
	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元
除稅前溢利.....	84,083	118,975	132,466	44,395	57,136
按適用所得稅率25%計算.....	21,021	29,744	33,117	11,099	14,284
應佔聯營公司業績的					
稅務影響.....	(69)	(36)	(39)	(17)	(17)
不可扣稅費用的稅務影響.....	986	949	1,346	135	1,139
非應稅收益的稅務影響.....	(28)	(82)	(58)	(16)	(30)
在香港及澳門經營的附屬公司					
不同適用的稅率影響.....	(273)	(377)	(867)	(411)	(204)
優惠稅率的所得稅.....	(185)	(408)	(687)	(316)	(235)
未確認稅項虧損的稅務影響....	1,983	4,217	3,349	3,003	2,403
動用之前未確認的稅項虧損....	(268)	(1,107)	(263)	(2,117)	(1,202)
以前年度(超額撥備)/					
撥備不足.....	—	(4)	(2)	—	53
其他.....	(633)	551	(518)	150	(117)
本年／期所得稅費用.....	<u>22,534</u>	<u>33,447</u>	<u>35,378</u>	<u>11,510</u>	<u>16,074</u>

就若干從事物業管理服務的分支(「物業管理分支」)而言，貴集團選擇為物業管理實體登記合併稅務報表，並入源於物業管理分支及物業管理分支按酬金制管理的若干物業的應課稅溢利及稅項虧損。出於此安排，貴集團可暫時動用所管理物業的稅項虧損，押後支付若干撥備。動用所管理物業的稅項虧損及押後支付企業所得稅撥備並無對相關期間的綜合收益表構成影響。就財務會計而言，貴集團已透過根據物業管理附屬公司按適用稅率計算的應課稅溢利扣除所得稅費用並計入稅項負債，作出若干撥備。

附錄一

會計師報告

14. 本年／期溢利

	截至十二月三十一日止年度			截至五月三十一日止五個月	
	二零一二年	二零一三年	二零一四年	二零一四年	二零一五年
	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元 (未經審計)	港幣千元
本年／期溢利已扣除／(計入) 列各項：					
有關上市的專業費用.....	—	—	—	—	3,256
營業稅及徵費.....	65,210	86,620	96,839	36,509	42,031
貿易及其他應收款的 減值撥備，淨額.....	8,988	9,853	10,559	4,170	4,950
物業、廠房及設備之折舊， 已計入：					
一直接經營成本.....	4,394	4,193	4,516	1,759	1,942
一行政費用.....	5,795	8,604	9,750	3,249	4,396
預付土地租金支出攤銷.....	445	459	458	189	191
員工成本，包括董事 酬金(附註).....	776,387	940,603	1,165,328	452,894	521,532
分包成本.....	171,069	224,402	256,045	90,792	107,637
設備維護及保養成本.....	105,533	138,869	168,564	61,418	64,713
經營租賃項下之土地及 樓宇租金支出.....	9,693	11,568	15,045	4,663	6,582
公用服務成本.....	119,074	131,794	137,360	47,567	48,118
應佔聯營公司稅項.....	47	24	31	12	12
出售物業、廠房及設備虧損.....	211	186	159	24	—
已確認為開支之存貨成本.....	28,306	69,816	69,384	33,504	35,939
經營租賃項下之投資物業之 租金收入，淨額.....	1,273	1,328	1,424	593	593
減：支出.....	(199)	(203)	(210)	(88)	(88)
經營租賃項下之投資物業之 租金收入，淨額.....	1,074	1,125	1,214	505	505

於有關期間，為籌備上市而有關審計服務及非審計服務的核數師酬金分別為港幣4.0百萬元及港幣1.2百萬元已於綜合收益表扣除。

附註：本集團為所有合資格的香港僱員參與強制性公積金計劃。該計劃之資產與本集團其餘資產分開及受信託人控制。

貴公司於中國成立之附屬公司之僱員均為一由中國政府營運之國營退休計劃之成員。該等附屬公司需按薪酬成本之一定比率供款至該退休計劃。

於截至二零一二年、二零一三年及二零一四年十二月三十一日止年度及截至二零一四年及二零一五年五月三十一日止五個月，於綜合收益表確認的總成本分別約為港幣42.0百萬元、港幣62.0百萬元、港幣69.0百萬元、港幣28.0百萬元(未經審計)及港幣37.0百萬元，已包括在上述披露的員工成本內，相當於有關目前會計期間 貴集團應對該計劃作出的供款。

15. 董事酬金

於相關期間，貴公司董事為孔慶平(於二零一四年一月二日起辭任)、郝建民(於二零一四年一月二日起獲委任)及肖肖(於二零一五年六月二十五日起辭任)。於相關期間，並無已付或應付任何董事酬金。

於二零一五年六月二十五日，郝建民(主席)調任為貴公司非執行董事。

下列執行董事於二零一五年六月二十五日獲委任：

執行董事

王琦
羅肖
史勇
楊鷗
甘沃輝

下列非執行董事於[二零一五年十月九日]獲委任：

獨立非執行董事

[林雲峯]
[孫國林]
[容永祺]

截至二零一二年、二零一三年及二零一四年十二月三十一日止年度及截至二零一四年及二零一五年五月三十一日止五個月，並無董事放棄任何酬金。

截至二零一二年、二零一三年及二零一四年十二月三十一日止年度及截至二零一四年及二零一五年五月三十一日止五個月，並無董事收取任何酬金，作為加盟貴公司或於加盟貴公司後的獎金或作為離職補償。

16. 每股盈利

貴公司股東應佔之每股基本及攤薄盈利乃根據下列數據計算：

	截至十二月三十一日止年度			截至五月三十一日止五個月	
	二零一二年	二零一三年	二零一四年	二零一四年	二零一五年
	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元 (未經審計)	港幣千元
盈利					
計算每股基本盈利之盈利	<u>61,549</u>	<u>85,528</u>	<u>97,088</u>	<u>32,885</u>	<u>41,062</u>
股份數目					
計算每股基本盈利之經調整					
普通股加權平均數	<u>3,282,539,080</u>	<u>3,282,539,080</u>	<u>3,282,539,080</u>	<u>3,282,539,080</u>	<u>3,282,539,080</u>
每股基本盈利(港仙)	<u>1.88</u>	<u>2.61</u>	<u>2.96</u>	<u>1.00</u>	<u>1.25</u>

由於於二零一二年、二零一三年、二零一四年十二月三十一日、二零一四年五月三十一日及二零一五年五月三十一日，並無潛在攤薄普通股，每股攤薄盈利與每股基本盈利相等。

於綜合收益表中呈列的每股基本及攤薄盈利已計及附註36所述的股份拆細及現金資本化。

17. 股息

於截至二零一二年、二零一三年及二零一四年十二月三十一日止年度各年及截至二零一四年及二零一五年五月三十一日止五個月，貴公司概無派付或宣派任何股息。

18. 投資物業

	已竣工 中國物業 港幣千元
貴集團	
公允價值	
於二零一二年一月一日	53,757
投資物業之公允價值增加	3,279
匯兌調整	(10)
於二零一二年十二月三十一日	57,026
投資物業之公允價值增加	6,516
匯兌調整	1,899
於二零一三年十二月三十一日	65,441
投資物業之公允價值增加	5,177
匯兌調整	(216)
於二零一四年十二月三十一日	70,402
投資物業之公允價值增加	2,253
匯兌調整	(34)
於二零一五年五月三十一日	72,621

貴集團於報告期末的投資物業分析如下：

	於十二月三十一日			於五月三十一日
	二零一二年 港幣千元	二零一三年 港幣千元	二零一四年 港幣千元	二零一五年 港幣千元
中國				
中長期租約	57,026	65,441	70,402	72,621

貴集團估值過程

貴集團之投資物業(包括持有的土地及樓宇元素)於報告期末之公允價值，乃按戴德梁行有限公司進行估值之日期的估值釐定。

戴德梁行有限公司是獨立專業估值師行，與貴集團並無關連，並具備適合資格並於近期曾在相關地區就同類物業進行估值。

獨立估值師為財務報告作出的估值，須經貴集團的財務團隊審議。團隊直接向高級管理層彙報。管理層每年與估值師舉行最少一次會議，討論估值過程與結論。

每個財政年末，財務部需：

- 核實獨立估值報告的所有主要輸入數據；
- 對比上個年度的估值報告，對物業估值的變動進行評估；及
- 與獨立估值師討論。

貴集團所有根據經營租賃賺取租金或獲取資本增值之投資物業均按公允價值模型計量，並歸類為投資物業，及以投資物業列賬。

附錄一

會計師報告

採用重大不可觀察輸入數據的公允價值

直接比較法乃基於將要估值之物業與最近曾問價／交易之其他可比較物業作直接比較。然而，由於物業之異質性質，通常需要對可能影響考慮中物業可達致之價格之任何質量化差異作出適當調整。

於截至二零一二年、二零一三年及二零一四年十二月三十一日止年度各年及截至二零一四年及二零一五年五月三十一日止五個月，估值方法概無變動。

採用重大不可觀察的輸入數據的公允價值計量的數據

描述	於二零一二年 十二月三十一日 的公允價值	估值方法	不可觀察的 輸入數據	不可觀察 輸入數據的範圍
港幣千元				
已竣工中國投資物業				
辦公室	12,519	直接比較法	單位價格	每平方米人民幣14,500元
停車場	44,507		單位價格	每個停車位人民幣 123,500元至人民幣 430,000元
總計	57,026			

描述	於二零一三年 十二月三十一日 的公允價值	估值方法	不可觀察的 輸入數據	不可觀察 輸入數據的範圍
港幣千元				
已竣工中國投資物業				
辦公室	15,136	直接比較法	單位價格	每平方米人民幣17,000元
停車場	50,305		單位價格	每個停車位人民幣 124,000元至人民幣 500,000元
總計	65,441			

描述	於二零一四年 十二月三十一日 的公允價值	估值方法	不可觀察的 輸入數據	不可觀察 輸入數據的範圍
港幣千元				
已竣工中國投資物業				
辦公室	17,303	直接比較法	單位價格	每平方米人民幣19,500元
停車場	53,099		單位價格	每個停車位人民幣 124,400元至人民幣 580,000元
總計	70,402			

描述	於二零一五年 五月三十一日 的公允價值	估值方法	不可觀察的 輸入數據	不可觀察 輸入數據的範圍
港幣千元				
已竣工中國投資物業				
辦公室	17,889	直接比較法	單位價格	每平方米人民幣20,170元
停車場	54,732		單位價格	每個停車位人民幣 128,400元至人民幣 600,000元
總計	72,621			

單位價格乃按獨立估值師對近日物業本身及鄰近可比較物業的銷售問價或銷售交易的看法作估計，其價格就位置及環境、時間等主要因素及其他相關因素的差異作調整。價格愈高，公允價值愈高。

附錄一

會計師報告

19. 物業、廠房及設備

	樓宇	機器及設備	汽車	傢俬、裝置及 辦公室設備	總計
	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元
貴集團					
成本					
於二零一二年一月一日	11,244	3,938	12,894	42,699	70,775
匯兌調整	(1)	(1)	(2)	(10)	(14)
增加	—	715	3,870	7,876	12,461
出售	—	(54)	(2,409)	(1,672)	(4,135)
於二零一二年十二月三十一日 ..	11,243	4,598	14,353	48,893	79,087
匯兌調整	352	154	433	1,458	2,397
增加	—	1,230	3,765	13,381	18,376
出售	—	(660)	(840)	(4,747)	(6,247)
於二零一三年十二月三十一日 ..	11,595	5,322	17,711	58,985	93,613
匯兌調整	(40)	(17)	(50)	(159)	(266)
增加	—	962	2,195	16,048	19,205
出售	—	(253)	(372)	(2,241)	(2,866)
於二零一四年十二月三十一日 ..	11,555	6,014	19,484	72,633	109,686
匯兌調整	(6)	(3)	(8)	(28)	(45)
增加	—	42	526	4,670	5,238
收購附屬公司(附註32)	—	—	144	382	526
出售	—	(46)	—	(606)	(652)
於二零一五年五月三十一日	11,549	6,007	20,146	77,051	114,753
折舊					
於二零一二年一月一日	3,767	2,299	8,907	21,351	36,324
匯兌調整	(1)	(1)	—	(8)	(10)
本年度撥備	517	448	1,216	8,008	10,189
出售時撇銷	—	(37)	(2,195)	(1,278)	(3,510)
於二零一二年十二月三十一日 ..	4,283	2,709	7,928	28,073	42,993
匯兌調整	151	88	212	796	1,247
本年度撥備	516	616	1,784	9,881	12,797
出售時撇銷	—	(435)	(475)	(3,511)	(4,421)
於二零一三年十二月三十一日 ..	4,950	2,978	9,449	35,239	52,616
匯兌調整	(16)	(10)	(23)	(87)	(136)
本年度撥備	531	696	2,011	11,028	14,266
出售時撇銷	—	(211)	(348)	(1,941)	(2,500)
於二零一四年十二月三十一日 ..	5,465	3,453	11,089	44,239	64,246
匯兌調整	(3)	(1)	(4)	(15)	(23)
本年度撥備	219	321	969	4,829	6,338
出售時撇銷	—	(33)	—	(506)	(539)
於二零一五年五月三十一日	5,681	3,740	12,054	48,547	70,022
賬面值					
於二零一二年十二月三十一日 ..	6,960	1,889	6,425	20,820	36,094
於二零一三年十二月三十一日 ..	6,645	2,344	8,262	23,746	40,997
於二零一四年十二月三十一日 ..	6,090	2,561	8,395	28,394	45,440
於二零一五年五月三十一日	5,868	2,267	8,092	28,504	44,731

附錄一

會計師報告

樓宇之賬面值分析如下：

	於十二月三十一日			於五月三十一日
	二零一二年	二零一三年	二零一四年	二零一五年
	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元
中國				
中長期租約.....	6,960	6,645	6,090	5,868

以上各類物業、廠房及設備根據以下年折舊率按直線法計算折舊：

樓宇.....	按有關租約年期或25年兩者之較短者
機器及設備.....	3至10年
汽車、傢俬、裝置及辦公室設備.....	3至8年

20. 預付土地租金支出

	港幣千元
貴集團	
於二零一二年一月一日.....	6,205
匯兌調整.....	(2)
攤銷.....	(445)
於二零一二年十二月三十一日.....	5,758
匯兌調整.....	180
攤銷.....	(459)
於二零一三年十二月三十一日.....	5,479
匯兌調整.....	(18)
攤銷.....	(458)
於二零一四年十二月三十一日.....	5,003
匯兌調整.....	(2)
攤銷.....	(191)
於二零一五年五月三十一日.....	4,810

	貴集團			於五月三十一日
	於十二月三十一日			二零一五年
	二零一二年	二零一三年	二零一四年	港幣千元
	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元
中國土地使用權				
中期租約.....	5,758	5,479	5,003	4,810
按呈報用途之分析：				
非流動資產.....	5,313	5,020	4,545	4,352
流動資產.....	445	459	458	458
	5,758	5,479	5,003	4,810

21. 聯營公司的權益

	貴集團			於五月三十一日
	於十二月三十一日			二零一五年
	二零一二年	二零一三年	二零一四年	港幣千元
	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元
投資成本，非上市.....	—	—	—	—
應佔收購後溢利和其他全面收益及 扣除已收取之股息收入.....	147	293	173	243
	147	293	173	243

附錄一

會計師報告

下表載列於二零一二年、二零一三年及二零一四年十二月三十一日及二零一五年五月三十一日聯營公司之詳情。

公司名稱	註冊成立之地區	經營業務之地區	於十二月三十一日			於五月三十一日		主要業務
			二零一二年	二零一三年	二零一四年	二零一五年		
			%	%	%	%		
寶松苑物業管理有限公司.....	香港	香港	25	25	25	25	物業管理	

在財務資料內聯營公司乃採用權益法入賬。

貴集團於聯營公司之權益沒有涉及任何重大或然負債。

22. 存貨

	貴集團			
	於十二月三十一日			於五月三十一日
	二零一二年	二零一三年	二零一四年	二零一五年
	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元
消耗品，成本值.....	4,521	9,208	6,882	2,459

23. 貿易及其他應收款

於報告期末按發票日期呈列之貿易及其他應收款之賬齡分析如下：

	貴集團			
	於十二月三十一日			於五月三十一日
	二零一二年	二零一三年	二零一四年	二零一五年
	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元
貿易應收款(附註(a))，賬齡				
0-30日.....	17,883	37,524	55,699	73,379
31-90日.....	39,861	45,044	38,319	92,081
91-365日.....	58,520	73,247	78,519	101,003
1-2年.....	20,476	24,757	22,532	17,570
2年以上.....	13,829	21,125	29,573	32,405
	150,569	201,697	224,642	316,438
減：減值撥備.....	(22,809)	(33,430)	(43,907)	(48,840)
	127,760	168,267	180,735	267,598
代業主支付按酬金制管理物業的款項(附註(b)).....	25,285	31,991	51,572	85,168
減：減值撥備.....	(22,003)	(22,691)	(22,614)	(22,602)
	3,282	9,300	28,958	62,566
代業主、分包商及員工支付按包幹制管理物業的款項.....	16,263	19,211	16,701	23,427
其他應收款.....	6,417	6,696	9,911	14,199
	153,722	203,474	236,305	367,790

(a) 貿易應收款

貿易應收款主要為來自按包幹制管理物業的物業管理服務收入及增值服務。

附錄一

會計師報告

來自中國按包幹制管理小區的物業管理服務收入乃按照相關物業服務合約條款收取。來自物業管理的服務收入物業管理服務的服務收入於向住戶發出繳款通知書後收訖。

香港按包幹制管理小區就物業管理服務收入擁有的平均信用期不超過60日。

提供維修及保養，自動化及其他設備升級改造的收入乃按照相關物業服務合約條款收取，一般於發出繳款通知書後60日或以內收取。

其他增值服務於發出繳款通知書後收訖。

釐定物業管理服務的貿易應收款的可收回性時，貴集團考慮多項指標，其中包括期後結付情況、過往撤銷經驗及住戶管理費收繳率，以估計來自應收款的未來現金流量。

就提供維修及保養，自動化及其他設備升級改造及其他增值服務而言，在接受任何新客戶前，貴集團先評估潛在客戶的信貨質素及為每名客戶界定信貸限額。貴集團每年檢討客戶的信貨限額一次。

釐定提供維修及保養，自動化及其他設備升級改造及其他增值服務的貿易應收款的可收回性時，貴集團考慮自初步授出信貸當日起至報告日期期間貿易應收款的信貨質素的任何變動。

按到期日已逾期但並未減值的貿易應收款的賬齡如下：

	貴集團			
	於十二月三十一日			於五月三十一日
	二零一二年	二零一三年	二零一四年	二零一五年
	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元
1-30日	31,626	34,716	54,694	57,700
31-90日	38,482	44,086	36,791	68,469
91-365日	47,041	73,113	80,743	95,172
1-2年	11,740	18,588	14,814	21,783
	<u>128,889</u>	<u>170,503</u>	<u>187,042</u>	<u>243,124</u>

於二零一二年、二零一三年及二零一四年十二月三十一日及二零一五年五月三十一日，貴集團貿易應收款結餘包括應收款賬面值分別約港幣22.8百萬元、港幣33.4百萬元、港幣43.9百萬元及港幣48.8百萬元，並經悉數減值。貴集團並無於該些結餘持有任何抵押。

下表載列貴集團貿易應收款的減值撥備變動：

	貴集團			
	於十二月三十一日			於五月三十一日
	二零一二年	二零一三年	二零一四年	二零一五年
	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元
於報告期初	13,831	22,809	33,430	43,907
應收款減值撥備	13,395	15,486	18,451	9,097
撥回未動用金額	(4,407)	(5,633)	(7,892)	(4,147)
匯兌調整	(10)	768	(82)	(17)
於報告期末	<u>22,809</u>	<u>33,430</u>	<u>43,907</u>	<u>48,840</u>

(b) 代業主支付按酬金制管理物業的款項

代業主支付按酬金制管理物業的款項相當於酬金制下 貴集團目前透過管理物業的管理處應收業主的款項。

釐定代業主支付的款項的可收回性時，貴集團考慮多項指標，其中包括期後結付情況、過往撇銷經驗、物業的財務表現及物業的管理費收繳率，以估計來自應收款的未來現金流量。

於二零一二年、二零一三年及二零一四年十二月三十一日及二零一五年五月三十一日，貴集團代業主支付按酬金制管理物業的款項包括結餘賬面值分別約港幣22.0百萬元、港幣22.7百萬元、港幣22.6百萬元及港幣22.6百萬元，並經悉數減值。貴集團並無於該些結餘持有任何抵押。於截至二零一二年、二零一三年及二零一四年十二月三十一日止年度及截至二零一四年及二零一五年五月三十一日止五個月，貴集團並無就代業主支付按酬金制管理物業的款項的減值撥備作額外撥備或撥回。

24. 應收同級附屬公司及關連公司款

	貴集團			
	於十二月三十一日			於五月三十一日
	二零一二年	二零一三年	二零一四年	二零一五年
	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元
應收同級附屬公司款				
貿易性質.....	65,033	65,017	112,820	25,953
非貿易性質.....	226,904	232,696	357,408	—
	<u>291,937</u>	<u>297,713</u>	<u>470,228</u>	<u>25,953</u>
應收關連公司款				
貿易性質.....	1,274	1,336	2,617	1,339
	<u>1,274</u>	<u>1,336</u>	<u>2,617</u>	<u>1,339</u>

以下為於各報告期末應收同級附屬公司款(貿易性質)按發票日期的賬齡分析：

	貴集團			
	於十二月三十一日			於五月三十一日
	二零一二年	二零一三年	二零一四年	二零一五年
	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元
0-30日.....	22,076	3,169	28,399	3,332
31-90日.....	18,142	19,538	16,855	3,585
91-365日.....	16,467	27,829	52,324	4,747
1-2年.....	97	4,742	4,603	9,670
2年以上.....	8,251	9,739	10,639	4,619
	<u>65,033</u>	<u>65,017</u>	<u>112,820</u>	<u>25,953</u>

附錄一

會計師報告

以下為於各報告期末應收關連公司款(貿易性質)按發票日期的賬齡分析：

	貴集團			
	於十二月三十一日			於五月三十一日
	二零一二年	二零一三年	二零一四年	二零一五年
	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元
0-30日	1,274	1,303	851	—
31-90日	—	—	173	274
91-365日	—	33	1,293	—
1-2年	—	—	—	765
2年以上	—	—	300	300
	<u>1,274</u>	<u>1,336</u>	<u>2,617</u>	<u>1,339</u>

應收同級附屬公司及關連公司款的非貿易性質結餘乃無抵押、免息及按要求償還。

應收同級附屬公司及關連公司的貿易款項按正常貿易條款償還。

關連公司為中國海外發展的合營企業及聯營公司。

25. 銀行結餘及現金

於二零一二年、二零一三年及二零一四年十二月三十一日及二零一五年五月三十一日，貴集團所有銀行存款以市場年利率計息，分別介乎於0.01%至3.50%、0.01%至3.30%、0.01%至3.25%及0.01%至3.30%。

26. 貿易及其他應付款

於報告期末之貿易及其他應付款按發票日呈列之賬齡分析如下：

	貴集團			
	於十二月三十一日			於五月三十一日
	二零一二年	二零一三年	二零一四年	二零一五年
	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元
<i>貿易應付款，賬齡</i>				
0-30日	22,735	50,010	73,054	82,681
31-90日	22,697	22,904	22,291	24,001
90日以上	30,179	58,574	73,789	66,479
	<u>75,611</u>	<u>131,488</u>	<u>169,134</u>	<u>173,161</u>
<i>自按酬金制管理物業收取的</i>				
臨時款項	55,150	77,439	76,600	82,995
應計員工成本	87,793	144,177	191,361	119,763
<i>自按包幹制管理物業</i>				
收取的臨時款項	106,822	159,035	157,652	159,391
就營業稅及其他徵費的應付款	17,467	20,682	24,942	22,738
其他應付款	56,036	75,933	59,853	75,552
	<u>398,879</u>	<u>608,754</u>	<u>679,542</u>	<u>633,600</u>

27. 預收款及按金

有關金額包括業主的預付物業管理費及按金。

附錄一

會計師報告

28. 應付同級附屬公司及關連公司欠款

	貴集團			
	於十二月三十一日			於五月三十一日
	二零一二年	二零一三年	二零一四年	二零一五年
	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元
應付同級附屬公司欠款				
貿易性質.....	56,445	62,942	19,064	15,321
非貿易性質.....	208,331	217,307	237,745	—
	<u>264,776</u>	<u>280,249</u>	<u>256,809</u>	<u>15,321</u>
應付關連公司欠款				
貿易性質.....	—	118	—	—
	<u>—</u>	<u>118</u>	<u>—</u>	<u>—</u>

以下為於各報告期末應付同級附屬公司欠款(貿易性質)按發票日期的賬齡分析：

	貴集團			
	於十二月三十一日			於五月三十一日
	二零一二年	二零一三年	二零一四年	二零一五年
	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元
0-30日.....	—	1,913	54	3,740
31-90日.....	3,725	7,874	355	—
91-365日.....	39,560	34,881	18,655	11,581
1-2年.....	13,160	18,274	—	—
	<u>56,445</u>	<u>62,942</u>	<u>19,064</u>	<u>15,321</u>

以下為於各報告期末應付關連公司欠款(貿易性質)按發票日期的賬齡分析：

	貴集團			
	於十二月三十一日			於五月三十一日
	二零一二年	二零一三年	二零一四年	二零一五年
	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元
91-365日	—	118	—	—
	<u>—</u>	<u>118</u>	<u>—</u>	<u>—</u>

應付同級附屬公司欠款的非貿易金額為無抵押、免息及按要求償還。

應付同級附屬公司及關連公司欠款的貿易性質金額按正常貿易條款償還。

關連公司為中國海外發展的合營企業。

29. 銀行借貸

	貴集團			
	於十二月三十一日			於五月三十一日
	二零一二年	二零一三年	二零一四年	二零一五年
	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元
銀行貸款一無抵押.....	—	—	—	164,000
	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>164,000</u>

於二零一五年五月三十一日，貴集團的借貸以港幣計值，按香港銀行同業拆息利率加指定利率計息，並須於一年內償還。

30. 股本及儲備

(a) 股本

法定股本：

貴公司於二零零六年六月二十六日註冊成立，法定股本為港幣300,000,000元，分成3,000,000,000股每股港幣0.1元的股份。

已發行股份：

	已發行及已 繳足股份數目	股本 港幣千元
於二零零六年六月二十六日(註冊成立日期)、二零一二年、二零一三年及二零一四年十二月三十一日及二零一五年五月三十一日	<u>1</u>	<u>—</u>

(b) 儲備

- (i) 貴集團中國法定儲備是指一般及發展基金儲備，適用於根據相關中國法規成立的附屬公司。
- (ii) 附註2所述之重組被視為共同控制下之業務合併。該財務資料已使用合併會計法原則編製，而重組導致代價超過北京中建物業、重慶海投物業及淄博親頤物業淨資產價值之差額計入特別儲備。

31. 遞延稅項

貴集團確認之主要遞延稅項資產及負債及其於本年度及過往年度之變動情況如下(並無計及同一稅務機關內之結餘抵銷)。

遞延稅項資產/(負債)

	貴集團			
	呆賬撥備 港幣千元	投資物業重估 港幣千元	加速稅務折舊 港幣千元	總額 港幣千元
於二零一二年一月一日	3,397	(8,379)	(1,415)	(6,397)
計入/(扣除)損益	2,133	(820)	(230)	1,083
匯兌調整	(2)	2	—	—
於二零一二年十二月三十一日	5,528	(9,197)	(1,645)	(5,314)
計入/(扣除)損益	2,197	(1,629)	(234)	334
匯兌調整	192	(316)	(55)	(179)
於二零一三年十二月三十一日	7,917	(11,142)	(1,934)	(5,159)
計入/(扣除)損益	2,639	(1,294)	(237)	1,108
匯兌調整	(21)	36	7	22
於二零一四年十二月三十一日	10,535	(12,400)	(2,164)	(4,029)
計入/(扣除)損益	1,086	(563)	(99)	424
匯兌調整	(5)	6	1	2
於二零一五年五月三十一日	<u>11,616</u>	<u>(12,957)</u>	<u>(2,262)</u>	<u>(3,603)</u>

附錄一

會計師報告

就財務資料的呈列而言，若干遞延稅項資產及負債被抵銷。下列為就財務呈報而言的遞延稅項結餘分析：

	貴集團			
	於十二月三十一日			於五月三十一日
	二零一二年	二零一三年	二零一四年	二零一五年
	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元
遞延稅項資產.....	1,850	3,147	2,527	2,880
遞延稅項負債.....	(7,164)	(8,306)	(6,556)	(6,483)
	<u>(5,314)</u>	<u>(5,159)</u>	<u>(4,029)</u>	<u>(3,603)</u>

根據中國企業所得稅法，由二零零八年一月一日起，就中國附屬公司所賺取的溢利宣派之股息徵收預扣所得稅。財務資料內於二零一二年、二零一三年及二零一四年十二月三十一日及二零一五年五月三十一日分別就中國附屬公司累計溢利的暫時性差額約港幣17,412,000元、港幣25,860,000元、港幣35,048,000元及港幣39,379,000元未作出遞延稅項撥備，因為貴集團可控制該等暫時性差額的撥回時間，以及在可預見的將來不會撥回該暫時性差額的可能。

於二零一二年、二零一三年及二零一四年十二月三十一日及二零一五年五月三十一日，貴集團分別有約港幣10,187,000元、港幣22,222,000元、港幣34,566,000元及港幣31,496,000元可用於抵扣未來課稅利潤的未動用稅務虧損。因為未來利潤的不可預見性，所以並未對該稅務虧損確認遞延稅項資產。於二零一二年、二零一三年及二零一四年十二月三十一日及二零一五年五月三十一日，稅務虧損分別包括約港幣8,424,000元、港幣18,029,000元、港幣24,604,000元及港幣20,766,000元自報告期末起計五年內到期，其餘虧損可無限期結轉。

32. 收購附屬公司

於二零一五年五月十八日，中海宏洋地產(作為賣方)及中海物業(內地)(作為買方)訂立股權轉讓協議，據此中海宏洋地產同意向中海物業(內地)轉讓中海宏洋物業之全部股權，代價為約人民幣50,000,000元(相當於約港幣63,161,000元)。中海宏洋物業連同其全資附屬公司廣州市光大花園物業管理有限公司及呼和浩特市中海物業服務有限公司主要從事物業管理業務。

因收購產生之相關費用已支銷，並包括於財務資料中之管理費用內。

下表總結了上述收購之代價以及於收購日總資產收購及負債承擔之公允價值。

	收購之 公允價值
	港幣千元
已確認可識別之資產收購及負債承擔金額：	
物業、廠房及設備	526
存貨	100
貿易及其他應收款及預付款	421
應收關聯公司款(附註)	66,923
現金及現金等額項目	29,535
貿易及其他應付款	(26,436)
預收款及按金	(7,390)
稅項債務	(518)
總可識別資產收購淨值	<u>63,161</u>
收購產生之淨現金流出淨額：	
已付現金代價	(63,161)
購入之現金及現金等額項目	29,535
	<u>(33,626)</u>

附註： 應收關聯公司款於二零一五年五月三十一日結清。

二零一五年三月三十一日(根據股權轉讓協議由買方負責中海宏洋物業損益之日期)至二零一五年五月三十一日期間，中海宏洋被收購公司為 貴集團營業額及溢利分別貢獻約港幣9,168,000元及港幣2,486,000元。

假如中海宏洋物業的收購於二零一五年一月一日完成，貴集團截至二零一五年五月三十一日止五個月之營業額及溢利則分別約為港幣946,832,000元及港幣42,619,000元。

33. 經營租約承擔

貴集團作為出租者

於二零一二年、二零一三年及二零一四年十二月三十一日及二零一五年五月三十一日，賬面值分別為約港幣57,026,000元、港幣65,441,000元、港幣70,402,000元及港幣72,621,000元之已完工投資物業按經營租約已租出。

截至二零一二年、二零一三年及二零一四年十二月三十一日止年度以及截至二零一四年及二零一五年五月三十一日止五個月，賺取之物業租金收入分別為約港幣1,273,000元、港幣1,328,000元、港幣1,424,000元、港幣593,000元(未經審計)及港幣593,000元。出租辦公室按不可撤銷四年租予租戶。

於報告期末，貴集團就已簽租約於下列期間收取之應收未來最低租金：

	貴集團			
	於十二月三十一日			於五月三十一日
	二零一二年	二零一三年	二零一四年	二零一五年
	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元
一年內	222	225	228	228
第二至第五年(包括首尾兩年).....	593	375	152	57
	<u>815</u>	<u>600</u>	<u>380</u>	<u>285</u>

貴集團作為承租者

於報告期末，貴集團就訂立之不可撤銷經營租約於下列期間應付未來最低租金：

	貴集團			
	於十二月三十一日			於五月三十一日
	二零一二年	二零一三年	二零一四年	二零一五年
	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元
一年內	5,144	6,517	11,822	12,778
第二至第五年(包括首尾兩年).....	3,266	3,751	20,808	18,359
	<u>8,410</u>	<u>10,268</u>	<u>32,630</u>	<u>31,137</u>

經營租金費用指 貴集團就若干辦公室物業之應付租金，租約乃可商議及租約期固定為一至五年。

貴公司於各報告期末並無重大經營租約承擔。

34. 擔保

於各報告期末，貴集團就同級附屬公司有關 貴集團承諾之若干物業管理服務合約而發出之履約擔保向一間同級附屬公司及一間銀行提供反賠償，金額於二零一二年、二零一三年及二零一四年十二月三十一日以及二零一五年五月三十一日分別為約港幣26,978,000元、港幣31,466,000元、港幣43,517,000元及港幣39,361,000元。

於二零一五年五月三十一日，貴公司就授予貴集團的信貸融資額港幣300,000,000元，向一間銀行提供最多為相同金額的擔保，該筆信貸融資當中，已就向一間附屬公司授出貸款融資動用港幣164,000,000元，以及就銀行就貴集團承擔的若干物業管理服務合約所發行的履約保證動用港幣9,595,000元。

35. 關連人士交易

凡有能力直接或間接控制另一方或對另一方作出財務及營運決定施加重大影響者，即屬關連人士。如受共同控制者，亦被視為關連人士。

除財務資料其他地方所披露者外，以下為貴集團與其關連人士於各報告期間進行之重大交易概要以及於各報告期末之結餘。

(a) 年／期末結餘

與同級附屬公司、關連公司及一間附屬公司之結餘之詳情分別於附註24、28及38披露。

(b) 與關連人士之交易

除財務資料其他章節所披露者外，貴集團於截至二零一二年、二零一三年及二零一四年十二月三十一日止年度以及截至二零一四年及二零一五年五月三十一日止五個月訂立以下重大關連人士交易：

交易類別	附註	截至十二月三十一日止年度			截至五月三十一日止五個月	
		二零一二年 港幣千元	二零一三年 港幣千元	二零一四年 港幣千元	二零一四年 港幣千元 (未經審計)	二零一五年 港幣千元
同級附屬公司						
物業管理收入.....	(i)	179,230	239,392	287,276	70,406	91,583
工程收入.....	(i)	8,499	18,013	26,501	5,845	2,832
管理費開支.....	(i)	1,382	1,927	3,083	1,284	—
租金費用.....	(ii)	3,986	3,700	4,499	1,666	2,359
保險費用.....	(i)	2,472	788	315	106	97
關連公司						
物業管理收入.....	(iii)	34,297	31,578	27,751	6,104	10,842
工程收入.....	(iii)	1,478	—	—	—	—

附註：

(i) 物業管理收入、工程收入、管理費開支及保險費用按各份合約收取。

(ii) 租金費用按各份租賃協議收取。

(iii) 關連公司為貴公司之同級附屬公司之合營公司及聯營公司。物業管理收入及工程收入按各自合約所訂價格收取。

(c) 上市開支

上市涉及的開支估計約為港幣30,000,000元，將由中國海外發展承擔。於二零一五年五月三十一日，貴集團的應付上市開支為港幣8,456,000元，將由中國海外發展於相關期間後承擔及支付。

(d) 就有關社保及住房公積金供款的法例及法規的不合規行為作彌償保證。

在有關期間，貴集團並無為若干員工登記或全數支付社會保險及住房公積金供款。根據《中華人民共和國社會保險法》及《住房公積金管理條例》，貴集團可能因而招致逾期供款及適用罰款。貴集團對社會保險及住房公積金的逾期供款以及就此可能遭受的最高罰款合共估計約為人民幣9.6百萬元（相當於港幣12.2百萬元）。

於二零一五年[十月九日]，中國海外以貴集團為受益人簽訂彌償契據，中國海外已同意就貴集團因上述任何不合規事件而產生或遭受的任何成本、開支、申索、負債、罰款、虧損或損失對貴集團作出彌償。

(e) 履約擔保

(i) 於二零一二年、二零一三年及二零一四年十二月三十一日以及二零一五年五月三十一日，中國海外發展就一間銀行就貴集團若干物業管理服務合約發出的履約擔保，向該銀行提供分別約為港幣3,286,000元、港幣7,775,000元、港幣6,421,000元及零的彌償保證。

(ii) 於二零一二年、二零一三年及二零一四年十二月三十一日以及二零一五年五月三十一日，貴集團就一間同級附屬公司就貴集團若干物業管理服務合約發出的履約擔保，向該同級附屬公司提供分別約為港幣23,692,000元、港幣23,691,000元、港幣37,096,000元及港幣29,766,000元的彌償保證。

(f) 五名最高薪酬人士

各報告期間已付或應付五名最高薪酬人士酬金如下：

	截至十二月三十一日止年度			截至五月三十一日止五個月	
	二零一二年	二零一三年	二零一四年	二零一四年	二零一五年
	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元
短期福利.....	10,878	10,665	11,336	1,470	1,468
強積金計劃供款.....	28	30	34	12	15
	<u>10,906</u>	<u>10,695</u>	<u>11,370</u>	<u>1,482</u>	<u>1,483</u>

於截至二零一二年、二零一三年及二零一四年十二月三十一日止年度及截至二零一四年及二零一五年五月三十一日止五個月，該五名人士並無收取任何酬金作為吸引加入本公司或加入時之獎金或作為離職補償。

(g) 主要管理層之薪酬

各報告期間，貴公司董事及貴集團之其他主要管理層成員之薪酬如下：

	截至十二月三十一日止年度			截至五月三十一日止五個月	
	二零一二年	二零一三年	二零一四年	二零一四年	二零一五年
	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元
短期福利.....	10,878	10,665	11,932	1,599	1,468
強積金計劃供款.....	28	30	34	12	15
	<u>10,906</u>	<u>10,695</u>	<u>11,966</u>	<u>1,611</u>	<u>1,483</u>

貴集團其他主要管理人員的酬金在下列範圍內：

	截至十二月三十一日止年度			截至五月三十一日止五個月	
	二零一二年	二零一三年	二零一四年	二零一四年	二零一五年
	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元
零至港幣500,000元.....	2	2	1	7	6
港幣500,001元至港幣1,000,000元.....	—	—	1	—	1
港幣1,000,001元至港幣1,500,000元...	1	1	1	—	—
港幣1,500,001元至港幣2,000,000元...	2	2	2	—	—
港幣2,500,001元至港幣3,000,000元...	—	2	1	—	—
港幣3,000,001元至港幣3,500,000元...	2	—	—	—	—
港幣3,500,001元至港幣4,000,000元...	—	—	1	—	—
	<u>7</u>	<u>7</u>	<u>7</u>	<u>7</u>	<u>7</u>

董事及主要行政人員的薪酬乃參考個人之表現及市場趨勢釐定。

(h) 與中國其他國家控制實體的交易

貴集團之營商環境主要為中國政府直接或間接擁有或控制之實體。此外，貴集團屬中建總集團公司成員之一，而中建總亦為中國政府控制。除上述所披露交易外，貴集團亦與其他國家控制實體（「國家控制實體」）進行商貿。就貴集團與彼等進行商貿而言，貴公司董事認為該等國家控制實體屬獨立第三方。

除上文(a)部分之披露外，貴公司董事認為與國家控制實體之其他交易相對集團而言並不重大。

此外，貴集團在一般業務運作中，與屬於國家控制實體的銀行及金融機構訂立多項存款。基於該等交易的性質，貴公司董事認為有關貴集團與政府有關機構之間進行交易的量化信息並無意義。

貴集團主要活躍於在中國各省提供物業管理服務及增值服務。貴公司董事認為要確定所有交易方之身份從而釐定是否涉及國家控制實體交易乃不切實際。不過，董事認為除上文(a)部分所披露者外，與國家控制實體所進行的交易對貴集團而言並不重大。

36. 報告期後事項

貴公司股本變動

根據日期為[二零一五年十月九日]的股東決議案，貴公司股本中每股面值港幣0.10元的所有已發行及未發行股份獲拆細為100股每股面值港幣0.001元的股份(「股份拆細」)。因此，緊隨股份拆細後，貴公司法定股本港幣300,000,000元拆細為300,000,000,000股每股面值港幣0.001元的股份。

緊隨股份拆細後，貴公司法定但未發行股本因貴公司法定股本中270,000,000,000股未發行股份被註銷而削減(「削減法定股本」)。貴公司法定股本港幣30,000,000元拆細為30,000,000,000股股份。

緊隨削減法定股本後，貴公司以總認購價港幣3,286,860.36元向中國海外發展配發及發行3,286,860,360股股份(「現金資本化」)。緊隨現金資本化後，中國海外發展擁有3,286,860,460股股份，即貴公司全部已發行股本。

37. 投資附屬公司

	本公司			
	於十二月三十一日			於五月三十一日
	二零一二年	二零一三年	二零一四年	二零一五年
	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元
投資附屬公司，非上市	<u>167,524</u>	<u>167,524</u>	<u>167,524</u>	<u>167,524</u>

主要附屬公司之詳情載於附註2。

38. 應付同級附屬公司及一間附屬公司欠款

該等非貿易金額為無抵押、免息及按要求償還。

39. 貴公司之保留溢利

	保留溢利
	港幣千元
貴公司	
於二零一二年一月一日	4,580
年度虧損及全面收益總額	(50)
於二零一二年十二月三十一日	4,530
年度虧損及全面收益總額	(67)
於二零一三年十二月三十一日	4,463
年度溢利及全面收益總額	(54)
於二零一四年十二月三十一日	4,409
貴公司(未經審計)	
於二零一四年一月一日	4,463
期內虧損及全面收益總額	—
於二零一四年五月三十一日	4,463
貴公司	
於二零一五年一月一日	4,409
期內虧損及全面收益總額	(4)
於二零一五年五月三十一日	4,405

III. 期後財務報表

貴公司或現時組成 貴集團的任何公司概無就二零一五年五月三十一日後任何期間直至本報告日期編製經審計財務報表。 貴公司或現時組成 貴集團的任何公司概無就二零一五年五月三十一日後任何期間宣派或作出任何股息或分派。

[羅兵咸永道會計師事務所]

執業會計師

香港

謹啟

本附錄所載的資料並不構成本文件附錄一所載由本公司申報會計師羅兵咸永道會計師事務所(香港執業會計師)編製的會計師報告的一部分，並僅為說明而載入本文件內。未經審計備考財務資料應與本文件附錄一所載「財務資料」及「會計師報告」一併閱讀。

未經審計備考經調整有形資產淨值

[編纂]

[編纂]

[編纂]

[編纂]

[編纂]

我們的業務營運受中國政府、香港政府及澳門政府廣泛監察及規管。本節載列我們必須遵守的中國、香港及澳門主要法律、法規及政策的概要。

中國監管概覽

外商投資領域法律監管

外商投資企業法律

在中國成立、經營和管理的企業實體須受《中華人民共和國公司法》(中華人民共和國主席令第8號)規管。中國公司法一九九三年十二月二十九日頒佈並分別於一九九九年十二月二十五日、二零零四年八月二十八日、二零零五年十月二十七日和二零一三年十二月二十八日修訂。根據中國公司法，公司一般分為兩類：有限責任公司及股份有限公司。中國公司法亦適用於外商投資有限公司，但除非有關外商投資的其他相關法律另有規定，否則以該等其他法律為準。中國公司法的最新修訂於二零一四年三月一日生效，據此，其他相關法律、行政法規和國務院另有規定的情況除外，不再對股東為公司實繳全部出資設定期限。取而代之的是，股東只需要在組織章程細則中聲明其承諾認購的資本金額。此外，首次支付公司註冊資本時已不再受最低金額規定，而公司的營業執照將不再列出其繳足資本。此外，股東對註冊資本的出資毋須再經由驗資機構核實。

於一九八六年四月十二日頒佈並於二零零零年十月三十一日修訂的《中華人民共和國外資企業法》(中華人民共和國主席令第41號)是中國政府監管外商獨資企業的基本法律依據。根據外資企業法，投資者設立外商獨資企業須向國務院轄下的對外貿易經濟合作部(即目前的商務部)或國務院授權的其他行政機關申請批准。如果發生分立、合併或者其他重要事項變更，有關事項應當呈報批准機關批准，並在國家或地方工商行政管理機構辦理變更登記手續。

根據於一九九零年十二月十二日頒佈並於二零零一年四月十二日及二零一四年二月十九日修訂的《中華人民共和國外資企業法實施細則》(國務院令第648號)，外商投資企業只可從根據中國會計準則及規例釐定的累計溢利中派付股息。外商投資企業亦須每年將其各自的除稅後溢利(如有)至少**10%**提取及撥作其法定儲備基金，直至該儲

備基金總額達到其註冊資本的**50%**時可以不再提取，並可酌情提取部分除稅後溢利撥作員工福利及花紅基金。該等儲備不可作現金股息分派。

外商投資物業管理企業

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**」)(由國務院於二零零二年二月十一日頒佈，並於二零零二年四月一日生效)，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《外商投資企業指導目錄》(由國家發展和改革委員會(「**發改委**」)及商務部於二零一五年三月十日共同修訂，並於二零一五年四月十日生效)(「**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，物業管理行業屬允許的類別。按目錄及其他有關外商投資企業的法律及行政規則的相關規定，外商投資物業管理企業均獲准註冊成立為中外合資經營企業、中外合作經營企業或外資企業。外商投資物業管理企業應於其在當地工商行政管理局註冊前，取得商業主管機關的批准及取得外商投資企業批准證書。

中國外匯法規

根據《外匯管理條例》(國務院令第**193**號)(國務院於一九九六年一月二十九日頒佈，並於一九九六年四月一日生效，並於一九九七年一月十四日及二零零八年八月五日修訂)，境內機構或個人的外匯收入可調回中國境內或存放境外；調回中國境內或存放境外的條件、期限及其他規定由國務院外匯管理部門按國際收支狀況及外匯管理的需要作出規定。經常賬交易外匯收入可按國家有關規定保留或出售予經營結匯、售匯業務的金融機構。境內機構或個人向境外直接投資或從事境外有價證券或衍生產品發行或交易者，應當按照國務院外匯管理部門規定辦理登記。上述機構或個人倘若根據國家規定須事先經主管行政部門批准或備案者，須於辦理外匯登記前呈交相關文件以供檢查及批准或備案。人民幣匯率按市場供求實行有管理的浮動匯率制度。

根據《結匯、售匯及付匯管理規定》(銀法(1996)210號)(中國人民銀行於一九九六年六月二十日頒佈，並於一九九六年七月一日生效)，外商投資企業經常賬下的外匯收入可在外匯局核定的最高金額以內保留。任何超出部分須售予指定外匯銀行或透過外匯調劑中心出售。

根據《關於完善外商投資企業外匯資本金支付結匯管理有關業務操作問題的通知》(匯綜發(2008)142號)(國家外匯管理局於二零零八年八月二十九日頒佈及生效)，(i)外商投資企業於申請外匯資本付匯及結匯前，須經會計師進行資本驗證；及(ii)外商投資企業外匯資本兌換所得的人民幣資金僅可用於經批准的業務範圍，且除另有規定外，不得用於中國境內的權益投資或收購。倘若無國家外匯管理局批准，不得更改該等人民幣資本的用途，且於任何情況下，該等人民幣資本均不得用作償還或預繳未獲使用的人民幣貸款。

根據《外國投資者境內直接投資外匯管理規定》(匯發[2013]21號)(國家外匯管理局於二零一三年五月十一日頒佈並與於二零一三年五月十三日生效)，外國投資者境內直接投資實行登記管理。涉及境內直接投資活動的機構與個人應在國家外匯管理局及其分支機構(「外匯局」)辦理登記。銀行應依據外匯局登記信息辦理境內直接投資相關業務。外匯局對境內直接投資登記、賬戶開立與變動、資金收付及結售匯等實施監督管理。

根據《國家外匯管理局關於改革外商投資企業外匯資本金結匯管理方式的通知》(匯發[2015]19號)(國家外匯管理局於二零一五年三月三十日頒佈並於二零一五年六月一日生效)，外商投資企業資本金賬戶中經外匯局辦理貨幣出資權益確認(或經銀行辦理貨幣出資入賬登記)的外匯資本金可根據企業的實際經營需要在銀行辦理結匯。外商投資企業外匯資本金意願結匯比例暫定為100%。國家外匯管理局可根據國際收支形勢適時對上述比例進行調整。

對從事物業管理服務的企業的法律監管

物業管理企業的資格

根據《物業管理條例》(國務院令第379號)(由國務院於二零零三年六月八日頒佈，並於二零零三年九月一日生效，並於二零零七年八月二十六日修訂)，為從事物業管理活動的企業而設的資格審查制度已獲採納。根據《物業管理企業資質管理辦法》(住房和城乡建设部令第125號)(「物業管理企業資質辦法」)(由住房和城乡建设部於二零零四年三月十七日頒佈，並於二零零四年五月一日生效，並於二零零七年十一月二十六日修訂)，新設立的物業管理企業應當自領取其營業執照之日起三十天內，向工商註冊所在地直轄市、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《物業管理企業資質管理辦法》，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。申請者需符合以下方面的詳細規定其：(i)註冊資本；(ii)專業人員的數目；(iii)管理的物業類型；及(iv)管理的不同類型物業的面積。國務院建設主管部門負責頒發及管理物業管理企業的一級資質證書；各省及自治區人民政府建設主管部門負責頒發及管理物業管理企業的二級資質證書，而直轄市人民政府建設主管部門負責頒發及管理物業管理企業的二級及三級資質證書。設區的市的人民政府建設主管部門負責頒發及管理物業管理企業的三級資質證書。

擁有一級資質的物業管理企業獲許承接任何物業管理項目。擁有二級資質的物業管理企業獲許承接少於300,000平方米的住宅項目及少於80,000平方米的非住宅項目的物業管理業務。擁有三級資質的物業管理企業獲許承接少於200,000平方米的住宅項目及少於50,000平方米的非住宅項目的物業管理業務。物業管理企業須進行年檢，以保持彼等之資格。

倘若物業管理企業並無取得物業管理企業資質證書，或倘若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警告、責令限期改正、沒收違法所得及處以罰款。

物業管理企業的委任

根據《物權法》(中國國家主席令第62號)(由全國人大於二零零七年三月十六日頒佈，並於二零零七年十月一日生效)，業主可自行管理樓宇及配套設施或委託物業管理企業或其他託管人管理。業主有權替換由建設單位聘用的物業管理企業或其他託管人。物業管理企業或其他託管人應管理業主託管的樓宇區域內的樓宇及配套設施，亦應受業主所監督。

根據《物業管理條例》，於業主大會上，倘若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，即可聘用或解僱物業管理企業。於業主大會正式聘用物業管理企業前，建設單位(如房地產發展商)與物業管理企業須簽訂前期物業服務合同。物業管理合約載列相關物業服務條款，據此，物業管理企業承擔相關樓宇及配套範圍內所有安裝及設備的維修、保養及管理。一旦業主委員會與物業管理企業簽訂物業管理合約，前期物業合同即告終止。

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二零零三年六月二十六日頒佈，並於二零零三年九月一日生效)，於業主及業主委員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聘請的物業管理企業進行。位於相同物業管理範圍的住宅樓宇及非住宅樓宇的建設單位應透過招標及投標聘用擁有相應資格的物業管理企業。

招投標的流程主要是：(i)編製招標文件；(ii)在發佈招標公告或者邀請之前，於報物業項目所在地的縣級以上地方人民政府房地產行政主管部門備案；(iii)招標，包括公開招標和邀請招標兩種方式；(iv)投標、開標、評標。在物業管理企業投標後，招標人應組織進行開標。開標後，招標人代表和物業管理專家應成立投標評估委員會，為五

名或以上單數成員，其中包括最少三分之二成員應為物業管理專家，且非招標人的代表。物業管理專家應從當地房地產行政部門編製的專家名單中隨機選取，評標委員會成員應當認真、公正、誠實、廉潔地履行職責；(v)中標，評標委員會完成評標後，招標人應當根據評標委員會的推薦，確定中標人；及(vi)招標人與中標人簽訂物業管理合同。

倘若只有少於三名投標者或為小型物業，在物業所在的地區及縣市的人民政府房地產主管部門批准後，物業建設單位可直接透過與物業管理企業訂立協議聘用物業管理企業。

根據《物業管理條例》，如住宅物業的發展商未通過招投標的方式選聘物業服務企業或者未經批准而擅自採用協議方式選聘物業服務企業，縣級以上地方人民政府房地產行政主管部門會責令在特定限期內改正，給予警告，並可處以人民幣10萬元以下的罰款。

《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)(由最高人民法院於二零零九年五月十五日頒佈，並於二零零九年十月一日生效)規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，物業發展商或業主委員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呈請，法院將不會支持該項索賠。此外，倘若業主委員會或業主向法院上訴，請求確認免除物業管理企業責任、加重業主委員會或業主責任或排除其權利的物業管理合約條款無效，法院應支持該項索賠。

物業管理企業的收費

根據《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二零零三年十一月十三日聯合頒佈，並於二零零四年一月一日生效)，物業管理企業獲准根據相關物業管理合約就物業、配套設施及相關空地的保養、保修及管理及環境健康的維護及相關範圍的業務向業主收取費用。

國務院價格主管部門及建設主管部門應共同負責監督及管理全國物業管理企業的收費。縣級以上的人民政府價格主管部門及同等級別的物業主管部門應共同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相關物業的性質及特色以政府指導價及市場調節價釐定。具體定價形式須由省、自治區及直轄市的人民政府價格主管部門及物業主管部門釐定。

業主與物業管理企業協定，物業管理服務費可在所有收妥的物業管理費中以(a)包幹制(業主向物業管理企業支付固定的物業管理費，由物業管理公司自負盈虧、自承風險)或(b)酬金制(物業管理企業可按物業管理收入中預先協定的比例或金額收取其服務費，其餘的物業管理收入應僅用於物業管理合約訂定的項目之上，而業主可享有或須承擔盈餘或缺額)。

物業管理企業應根據人民政府主管價格行政部門的規定以明碼實價徵收服務費，並於管理範圍的顯著位置向公眾展示其服務項目及準則、收費項目及準則以及其他相關內容。

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二零零四年七月十九日頒佈，並於二零零四年十月一日生效)，物業管理企業於向業主提供服務期間(包括物業管理合約規定的物業服務以及業主要求的其他服務)應以明碼實價徵收服務費，並展示彼等服務項目、準則及其他相關內容。倘若定價標準有任何改變，物業管理企業須於實行新準則的一個月前調整所展示的相關內容及表明新準則的執行日期。

倘若物業管理企業並無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、甚或於嚴重的情況下終止經營業務，直至彼等的不合規獲糾正為止。

國家發改委於二零一四年十二月十七日發佈並生效的《國家發展改革委關於放開部分服務價格意見的通知》(發改價格[2014]2755號)中指出，對已具備競爭條件的相關服務價格，各省、自治區、直轄市價格主管部門抓緊履行相關程序，放開價格，其中包括公共住房物業服務的價格。公共住房物業服務價格指的是物業服務企業接受業主的委聘，按照物業服務合同約定，對公共住房及配套的設施設備和相關場地進行維修、保養和管理，維護物業管理區域內的環境衛生和相關秩序的活動等向業主收取的費用。該等規定生效後，具體實施仍有待各地方物價局落實。

對物業管理服務供應商定價成本的監管

根據《物業服務定價成本監審辦法(試行)》(發改價格(2007)2285號)(由發改委及住房和城鄉建設部於二零零七年九月十日頒佈，並於二零零七年十月一日生效)，對於實行政府指導價的物業服務收費標準的制定和實施，政府價格主管部門對相關物業服務企業實施定價成本監審。物業管理服務的定價成本乃根據經人民政府主管價格行政部門核定後的物業管理服務社會平均成本而釐定。人民政府主管價格行政部門於人民政府主管房地產行政部門的協助下負責監管及調查物業管理服務的定價成本。物業管理服務定價成本應包括員工成本、物業公共區域及設施的日常運作及保養成本、園藝保養成本、衛生成本、保安維護成本、公共區域、設施及公眾責任保險成本、辦公支出、管理成本分攤、固定資產折舊及經業主同意的其他成本。

住宅專項維修資金的管理

根據《住宅專項維修資金管理辦法》(住房和城鄉建設部及財政部令第165號)(由住房和城鄉建設部及財政部於二零零七年十二月四日共同公佈，並於二零零八年二月一日生效)，須成立專項資金(「專項資金」)以用於住宅物業所有公共區域、設施及設備的為該等住宅物業將進行的保修期後保養、改建及翻新。業主須按彼等擁有的物業的總樓面面積交存專項資金。專項資金的首期交存額應為當地住宅物業每平方米建築安裝成本的5%至8%。專項資金的擁有權應歸於業主。

專項資金須根據業主(或業主大會(視乎情況))的決定存入用作特定用途的指定銀行賬戶，並受政府監管。在業主大會開立指定銀行賬戶及完成相關行政手續前，專項資金交由相關物業所在地區的當地房地產機關託管。在開立該指定銀行賬戶及完成相關行政手續後，當地相關房地產機關會將專項資金之結餘轉賬至指定銀行賬戶及將相關賬目及記錄轉交業主委員會。專項資金作分別保留，不得作不當用途，且其使用須嚴格遵守指明的程序。

專項資金須根據業主(或業主大會(視乎情況))的決定存入用作特定用途的指定銀行賬戶，並受政府監管。

在專項資金交由當地房地產機關託管時，專項資金的申請及審核程序如下：

- (i) 物業管理服務供應商提交使用專項資金的建議書(「**建議書**」)；
- (ii) 建議書須獲專有部分佔樓宇總建築面積三分之二以上且佔總人數三分之二以上的業主同意；
- (iii) 取得所需同意時，建議書須由物業管理服務供應商或相關業主實施；
- (iv) 物業管理服務供應商或相關業主將專項資金轉賬之申請連同補充文件呈交當地相關房地產機關；
- (v) 倘當地相關房地產機關批准專項資金轉賬之申請，將向保管指定銀行賬戶的相關銀行寄發轉賬通知；及
- (vi) 專項資金將由銀行直接過戶至維修及保養服務供應商。

在專項資金轉賬至業主大會管理的指定銀行賬戶後，專項資金的申請及審核程序如下：

- (i) 物業管理服務供應商提交建議書；
- (ii) 業主大會根據適用的中國法律的相關規定批准建議書(包括取得專有部分佔樓宇總建築面積三分之二以上且佔總人數三分之二以上的業主同意)；

- (iii) 取得所需批准時，建議書須由物業管理服務供應商實施；
- (iv) 物業管理服務供應商將專項資金轉賬之申請連同補充文件呈交業主委員會；
- (v) 倘業主委員會批准專項資金轉賬申請，須向當地相關房地產機關作相關存檔；
- (vi) 業主委員會連同主管專項資金的當地機關將向保管指定銀行賬戶的相關銀行寄發轉賬通知；及
- (vii) 專項資金將由銀行直接過戶至維修及保養服務供應商。

停車場管理

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，並於二零一零年五月十九日生效)，各地要對城市專業停車服務經營單位實行特許經營管理制度，制定市場准入和退出標準，公開、公平、公正地擇優選擇停車服務經營單位。

根據《機動車停放服務收費管理辦法》(計價格(2000)933號)(由發改委於二零零零年七月十四日頒佈，並於二零零零年九月一日生效)，縣級以上的人民政府主管價格行政部門應負責管理車輛停泊服務費的管理工作。

車輛停泊服務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。實行政府指導價或政府定價的，具體定價形式應由省、自治區及直轄市人民政府價格行政部門按各自行政區域的車輛數量及車輛停泊服務的供求關係而釐定。

採納政府指導價或政府定價而制定或調整的車輛停泊服務費準則應由停車場的經營者應用，及由其所在地的人民政府主管價格行政部門批准。

車輛停泊服務費應以明碼實價徵收。經營者應於停車場及收費站的顯著位置展示價格通告，列明車輛類型、服務項目、收費單位及準則以及投訴及諮詢電話，以供公眾人士監督。

根據《國家發展改革委關於放開部分服務價格意見的通知》，對已具備競爭條件的相關服務價格，各省、自治區、直轄市價格主管部門抓緊履行相關程序，放開價格，其中包括住宅社區停車服務價格。住宅社區停車服務價格指的是物業服務企業或停車服務企業接受業主的委託，按照停車服務合同約定，向住宅社區業主或使用人提供停車場地、設施以及停車秩序管理服務所收取的費用。

對從事電梯等特種設備維修及保養服務的法律監管

根據《中華人民共和國特種設備安全法》（二零一三年六月二十九日頒佈並於二零一四年一月一日生效）及《特種設備安全監察條例》（國務院令第549號）（二零零三年三月十一日由國務院頒佈、於二零零三年六月一日生效，並於二零零九年一月二十四日修訂），從事電梯等機電特種設備的安裝、改造、維修及日常保養的企業須取得特種設備安裝改造維修許可證，而從事電梯日常保養的企業則須取得電梯保養許可證。《機電類特種設備安裝改造維修許可規則（試行）》（「許可規則」）（國質檢鍋[2003]251號）（二零零三年八月八日由國家質量監督檢驗檢疫總局發佈並生效）規定許可證申請者的特定要求及有關申請、接納、審計及發牌的詳細程序。符合所有要求的申請者可向省市的特種設備安全監管機關遞交申請，並可於主管審計代理批准及調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接受行政處罰。

對從事安全技術防範系統服務的法律監管

根據《安全技術防範產品管理辦法》（國家質量技術監督局、公安部令第12號）（由國家質量技術監督局及公安部於二零零零年六月十六日頒佈並於二零零零年九月一日生效），安全技術防範（以下簡稱「技防」）產品，是指用於防搶劫、防盜竊、防爆炸等防止國家、集體、個人財產以及人身安全受到侵害的並列入《安全技術防範產品目錄》的專用產品。公安機關是技防工作的主管部門，在質量技術監督部門指導下，具體負責

安全技術防範產品質量行業監督管理工作。根據《廣東省安全技術防範管理條例》（「**安全技術條例**」）（省九屆人大第三十三次會議公告第**133**號）（二零零二年七月七日由廣東省人大發佈，二零零二年八月一日生效，並於二零一零年七月二十三日修訂）及其實施辦法（二零零二年十一月十五日由廣東省政府發佈，二零零二年十一月十五日生效），縣級以上公安機關負責本行政區域內技防工作的規劃、管理、指導和監督。質量技術監督、工商、建設等有關行政管理部門在各自的職責範圍內做好技防管理工作。技防系統的設計、施工、驗收和維修，應當依照國家標準執行，沒有國家標準的，依照行業標準執行，沒有行業標準的，依照地方標準和有關技術規範執行。公安機關對技防系統的設計、施工和維修單位實行資格等級管理。廣東省公安廳技防辦公室對技防系統設計、施工、維修單位實行資格等級管理，並統一印製和發放《廣東省安全技術防範系統設計、施工、維修資格證》（以下簡稱《**資格證**》）。資格證分為一級、二級、三級和未定級四個等級。未取得相應等級資格證書的，不得從事技防系統的設計、施工和維修業務。未取得相應等級資格證書而承接技防系統設計、施工和維修業務的，由縣級以上公安機關責令改正，沒收違法所得，並處以人民幣**10,000**元至人民幣**30,000**元的罰款。

與勞動就業及社會保障相關的法規

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一九九四年七月五日頒佈，並於一九九五年一月一日生效，並於二零零九年八月二十七日修訂），僱主應制訂及改善其規則及規例，以保障其員工的權益。僱主應制訂及改善其勞工安全及保障制度、嚴格執行全國勞工安全及保障草案及準則、向員工提供勞工安全及保障教育、預防勞工意外及減低職業危害。勞工安全及保障設施應符合相關國家標準。僱主須向員工提供符合國家法規規定的勞工安全及保障條件的必要勞工保護裝備，以及定期為從事有職業危害運作的員工提供健康檢查。從事特別業務的勞工須接受專業培訓及取得相關資格。僱主應制定職業培訓系統。應預留職業培訓基金，並按照國家規例而使用。員工的職業培訓應按照公司的實際狀況有系統地實行。

《勞動合同法》(國家主席令第65號)(由全國人大常委於二零零七年六月二十九日頒佈，並於二零零八年一月一日生效，並於二零一二年十二月二十八日修訂)及《勞動合同法實施條例》(國務院令第535號)(於二零零八年九月十八日頒佈，並於同日生效)透過勞動合同規定各方(即僱主及僱員)及包含涉及勞動合同條款的特定規定。根據《勞動合同法》及《勞動合同法實施條例》的規定，勞動合同須以書面擬定。經充分磋商並達成共識後，僱主及僱員可訂立固定期限的勞動合同、非固定期限的勞動合同或工作期至若干工作完成為止的勞動合同。於與僱員作充分磋商並達成共識後或在符合法定條件的情況下，僱主可依法終止勞動合同，並遣散其僱員。於勞動法頒佈前訂立的勞動合同及於其有效期內存在的勞動合同應繼續獲承認。倘若勞資關係已建立惟並無訂立正式合同，則須於《勞動合同法》生效一個月內訂立書面勞動合同。

根據《社會保險費徵繳暫行條例》(國務院令[1999]第259號)、《工傷保險條例》(國務院令第586號)(國務院於二零一零年十二月二十日修訂)《失業保險條例》(國務院令1999第258號)及《企業職工生育保險試行辦法》(勞部發[1994]504號)，於中國的企業應為其僱員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，並為僱員繳交或代扣代繳相關社會保險費用。《社會保險法》(國家主席令第35號)(於二零一零年十月二十八日頒佈，並於二零一一年七月一日生效)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僱主的法律責任。

根據《住房公積金管理條例》(國務院令第262號)(於一九九九年四月三日頒佈及生效，並於二零零二年三月二十四日修訂)，個別僱員及其僱主繳納的住房公積金供款屬該個別僱員擁有。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行政中心辦理支付住房公積金及繳存登記。就違反上述法規以及未能

辦理住房公積金繳存登記或為僱員開設住房公積金賬戶的公司而言，住房公積金行政中心將責令有關公司於指定期限內完成有關手續。未能於指定時限辦理登記者將被罰款人民幣10,000元至人民幣50,000元。倘若公司違反該等法規及未能於期限前悉數支付住房公積金，住房公積金行政中心將責令該等公司於指定期限內支付款項，並就於上述限期屆滿後，仍未能遵守法規的公司向人民法院進一步申請強制執行。

與知識產權相關的法規

專利法

根據《中華人民共和國專利法》(中華人民共和國主席令第8號)(二零零八年十二月二十七日由全國人大常委會修正)，國家知識產權局負責管理全國的專利工作。省、自治區、直轄市人民政府管理專利工作的部門負責本行政區域內的專利管理工作。中國的專利制度採用「先申請」原則，即兩個以上的申請人分別就同樣的發明創造申請專利的，專利權授予最先申請的人。若想申請專利權，發明或實用新型必須滿足三個標準：新穎性、創造性及實用性。發明專利的有效期限為20年，實用新型及外觀設計專利的有效期限為10年。他人必須取得專利持有人許可或適當授權後，方可使用專利，否則將構成專利權侵權行為。

商標法

商標受《中華人民共和國商標法》(中華人民共和國主席令第6號)(二零一三年八月三十日由全國人大常委會修訂)以及《中華人民共和國商標法實施條例》(中華人民共和國國務院令第651號)(二零一四年四月二十九日由國務院修訂)保護。工商行政管理總局轄下的商標局負責商標註冊並就各註冊商標授出為期10年的有效期，商標註冊人可申請續展註冊，續展註冊的有效期為隨後10年。商標註冊人可透過訂立商標許可合同允許另一方使用其註冊商標。商標許可合同須向商標局存檔備案。就商標而言，中國商標法在處理商標註冊時採用「先申請」原則。申請註冊的商標，凡與他人在同一種商品或服務或者類似商品或服務上已經註冊的或者初步審定及批准使用的商標相同或者近似，商標註冊申請可能被駁回。申請商標註冊的任何人士不得損害他人現有的在先權利，也不得搶先註冊他人已經使用並有「一定影響」的商標。

著作權法

《中華人民共和國著作權法》(中華人民共和國主席令第26號)(二零一零年二月二十六日由全國人大常委會修訂)規定，有關所有作品，包括(其中包括)文學、藝術、自然科學、社會科學、工程技術及電腦軟件，不論是否已發表，其作者(中國公民、法人或其他組織)有關作品均享有著作權。著作權持有人享有多種權利，包括發表權、署名權及複製權。

《計算機軟件著作權登記辦法》(國家版權局(「國家版權局」)令[2002]第1號)(於二零零二年二月二十日由國家新聞總署發佈並生效)規管軟件著作權登記、軟件著作權專有許可合同及轉讓合同登記。國家版權局主管全國軟件著作權登記管理工作，並認定中國版權保護中心為軟件登記機構。中國版權保護中心將向符合軟件著作權登記辦法及《計算機軟件保護條例》規定的計算機軟件著作權申請人及其計算機軟件著作權授出登記證書。

《最高人民法院關於審理侵害信息網絡傳播權民事糾紛案件適用法律若干問題的規定》(法釋[2012]20號)規定，網絡用戶、網絡服務提供者未經許可，通過信息網絡提供權利人享有信息網絡傳播權的作品、表演、錄音錄像製品的行為，是侵害信息網絡傳播權的行為。

域名

於二零零四年，工業和信息化部前身信息產業部頒佈《中國互聯網絡域名管理辦法》(中華人民共和國信息產業部令第30號)(於二零零四年十一月五日由原信息產業部發佈，二零零四年十二月二十日生效)。根據域名管理辦法，工信部前身信息產業部負責管理中國互聯網絡域名的管理工作。域名服務遵循「先申請」的原則。域名註冊申請人應向域名註冊服務機構提供與所申請域名有關的真實、準確及完整資料，並與其訂立註冊協議。完成註冊程序後，申請人將成為相關域名的持有者。

軟件產品

由工信部頒發並取代自二零零零年起生效的原有辦法而於二零零九年四月生效的《軟件產品管理辦法》(中華人民共和國工業和信息化部令第9號)，允許軟件研發商及

生產商自行或透過代理人出售或許可他人使用其軟件產品，且於中國開發的軟件產品可向省級政府機構管理軟件行業的部門進行登記並向工信部備案。完成登記後，軟件產品將獲授予有效期為五年的登記證書，並可於有效期屆滿時申請延續。根據國務院的相關政策，於中國研發、符合軟件管理辦法有關規定並已根據軟件管理辦法登記及備案的軟件產品可享受若干類優惠待遇。國務院相關政策規定，工信部及其他相關部門可監督及檢查中國境內軟件產品的研發、生產、銷售、進口及出口工作。

對我們O2O平台的法律規管

根據中華人民共和國電信條例，電信服務供應商需要就營運增值電信服務領取經營許可證。根據外商投資電信企業管理規定(「**外資電信企業規定**」)，外商投資者嚴禁在經營增值電信服務的企業中持有超過50%股權。

根據於二零零零年九月二十五日頒布實施的互聯網信息服務管理辦法，提供經營性互聯網信息服務需要就互聯網信息服務下的增值電信服務業務領取經營許可證(「**增填電信證**」)。有關非經營性互聯網信息服務之營運，只需申請相關網站備案，而無需增值電信證。經營性互聯網信息服務指有償提供信息或網頁，透過互聯網為互聯網用戶提供有償服務。非經營性互聯網信息服務指透過互聯網向互聯網用戶無償地提供公開及可分享信息。

根據上述規定，提供經營性互聯網信息服務會被視為增值電信服務，並需要取得增值電信證。提供非經營性互聯網信息服務不會被視為增值電信服務，並無需取得增值電信證。

根據由國家工商行政管理局頒布的網絡交易管理辦法，第三方網絡交易平台營運商應監管可能通過其平台提供商品或服務的賣家，驗證及註冊其身份及與其簽訂協議。第三方網絡交易平台營運商應糾正任何不法行為及應付交易中產生的糾紛，並為被侵權消費者提供協助。

香港監管概覽

香港監管物業管理的法律及法規

香港的物業管理主要受《建築物管理條例》（「**建築物管理條例**」），及不同發展項目的公契（「**公契**」）監管。

《建築物管理條例》為成立業主立案法團（「**業主法團**」）提供一個法律框架，以利於有效的建築物管理，以及業主法團的程序及監管，以利於業主法團的日常管理。

在成立業主法團之前，《建築物管理條例》還規定了包括公契的若干條款及條件，使業主委員會以有效的方式解決建築物管理問題。

物業管理公司（如本公司）通常根據公契直接獲委任，或以其他方式獲業主法團或業主委員會委聘為訂約方，提供物業管理服務，其中包括根據《建築物管理條例》執行權力並履行職責及相關公契管理有關建築物。因此建築物的管理和保養的責任，主要由業主及通過業主法團和／或業主委員會（或可委託物業管理公司）進行。

根據《建築物管理條例》的規定，民政事務局設有一份建築物管理代理人清單。根據《建築物管理條例》載列的若干情況，民政事務局局长可命令建築物的該管理委員會必須在該命令所指明的有關合理期間內，委任建築物管理代理人管理該建築物。建築物管理代理人亦可由土地審裁處命令根據《建築物管理條例》所述若干受限制情況委任。

目前，香港並無規定物業管理市場的從業人員必須領取牌照或註冊。房屋經理可根據房屋經理註冊條例自願向負責房屋經理的紀律管制和註冊的房屋經理註冊管理局登記條例。但是香港政府已提出《物業管理服務條例草案》，以規範物業管理市場。

物業管理業務需橫跨多個行業的多元化專業知識，包括為業主提供的物業管理服務、物業環境管理、建築物維修及保養、財務和資產管理、設施管理及法律知識。其工作還涉及與各政府部門、非政府機構和個別業主的聯絡。因此，物業經理將經常參與受到各種其他法定規管的工程師、測量師、維修技工及保安員工等其他專家的工程。

公契

在一幢建築物完全由一名單一業主擁有的情況下，業主既可自行管理建築物本身，亦可委聘一家物業管理公司代為管理建築物。在這種情況下，一家物業管理公司的權利和義務將取決於與業主商議的管理協議條款。

在一幢多層建築物，所有權一般以在(其建築物所在之)土地和建築物的不分割份數列示，連同(a)相關單位的獨家權利；及(b)該建築物公用部分的公用使用權利。該等事項一般見公契定義。在該等情況下，物業管理公司的權利和義務也將取決於有關建築物的公契條款。

公契是發展商、業主和建築物的物業經理之間的私人合同協議。除了業主的分割份數和權利外，公契通常也涉及有關建築物其他事項，如：

- (a) 建築物的公用部分定義；
- (b) 業主公約的責任和契諾；
- (c) 物業經理的委任；
- (d) 業主委員會和業主會議的程序；
- (e) 編製年度預算和確定管理費；及
- (f) 發展商保留的權利。

房屋經理的權力及執行公契並確保業主遵守公契的職責的規定有時在公契定義中載列。

公契是受限於《建築物管理條例》的法定條文。

《建築物管理條例》

除了列明成立的法律框架，有關業主法團的程序及解散和界定權力和職責外，《建築物管理條例》還包含影響公契的營運及日常經營及建築物的管理。

例如，《建築物管理條例》附表1載列項目被假定為建築物的公用部分，但除了該等建築物被指定或設計用於個別業主根據公契單獨使用。

如《建築物管理條例》附表7載列有關財務問題的若干項目(例如，編製財務預算、保持賬戶、有關銀行賬戶的事宜、專項資金)和經理(例如，將與經理訂立合同、經理辭職/被終止聘用)被強制納入各香港公契內。

如《建築物管理條例》附表8載列有關業主委員會的程序和業主會議程序的條款，如果與公契一致，也表示將納入各香港公契內。

《建築物管理條例》還包括對業主法團的供應品、貨物及服務的採購要求的具體規定。

在《建築物管理條例》下，根據公契(如有的話)或《建築物管理條例》行使權力或執行職務上採購所需的全部供應品、貨品或服務，須符合由民政事務局局長發出的工作守則可能規定的有關標準及指引。

根據《建築物管理條例》及工作守則，任何此等採購須以招標承投方式進行，如服務價值超過或可能超過：

- (a) 總值港幣200,000元；或
- (b) 相等於業主法團每年預算的20%的款額。

兩者以其較小者為準。

就此提交的投標獲接納須藉在業主法團業主大會上通過的業主決議。

在以下情況下，上述招標承投獲豁免：

- (a) 有關供應品、貨品或服務與某供應商當其時提供予法團的某供應品、貨品或服務屬同一種類；及
- (b) 業主法團藉在業主法團業主大會上通過的業主決議，決定須按該決議指明的條款及條件向該供應商採購有關供應品、貨品或服務。

倘上述規定不獲遵守，為採購有關供應品、貨品或服務而訂立的合約並不僅因不符合上述規定而屬無效。然而，在不抵觸香港法庭作出的命令的情況下，該合約可予廢止，即業主法團可因(並只可因)該合約不符合上述規定而藉在業主法團業主大會上通過的業主決議撤銷該合約。香港法庭可在考慮有關個案的多個情況(包括但不限於業主有沒有從該服務合約中得到利益以及業主有沒有因該服務合約而招致任何經濟損失，及相關損失程度)後，就合約各方的權利及法律責任作出法庭認為適當的命令(包括該合約是否屬無效或可使之無效)或指示。

同樣地，除非(a)供應品、或品或服務是以招標承投方式進行；及(b)採購符合工作守則，否則須限制經理訂立任何採購供應品、貨品或服務的價值超過或可能超過港幣200,000元(或代替公報通告可能指定的有關其他款項)的任何合約。

除上述規定外，除非藉業主法團大會或業主會議以通過的業主決議案，決定獲接納的投標(視情況而定)，否則亦須限制經理不可訂立任何採購供應品、貨品或服務的價值超過或可能超過相當於年度預算的20%的金額或代替公報通告可能指定的有關百分比的任何合約。

《物業管理服務條例草案》

香港政府民政事務總署建議就物業管理行業的規管框架立法，因此，《物業管理服務條例草案》(以下簡稱「該草案」)於二零一四年四月二十五日在公報刊登。

該草案建議(a)成立物業管理服務管理局(下稱「管理局」)；及(b)立法規定在管理局的監督下必須持有牌照方可進行物業管理業務。該草案中界定的物業管理服務所指為管理局規定服務的以下幾類：

1. 有關物業的一般管理服務；
2. 物業的環境管理；
3. 物業的維修、保養和改善；
4. 物業的財務與資產管理；
5. 有關物業的設施管理；
6. 物業管理中的涉及的有關人員的人力資源管理；及
7. 物業管理有關的法律服務。

牌照制度分為兩部分：

- (a) 物業管理公司(「物業管理公司」)的一級強制牌照制度；及
- (b) 作為「註冊專業房屋經理」和「持有牌照物業管理人員」提供物業管理服務的監督或管理人員的兩級牌照制度的物業管理從業人員，擁有不同水平的學歷和專業資格及工作經驗。

並不建議要求前綫員工須獲得牌照，亦不要求管理本身的建築物的業主法團須獲得物業管理公司的牌照。

管理局將保存持牌人的公開登記冊及公佈行為守則，以鼓勵符合行業標準。該機構也可作出以下規定：

- (a) 有關隨附文件載列的信息、牌照申請或牌照續期；
- (b) 牌照申請或牌照續期應付費用；
- (c) 持有牌照的標準；
- (d) 發出牌照或續期牌照的應付費用；及
- (e) 牌照或牌照續期可能規定的條件。

管理局指定的資料須由持牌人提供其客戶，有關資料包括財務資料和利益衝突。

根據該草案，如果物業管理公司或物業管理從業人員無牌照則屬刑事犯罪。管理局還可進行調查，並對持牌人的違反紀律行為作出紀律制裁命令。管理局可向可協助調查的任何人士索要資料和文件，並要求該人士在調查之前出面回答問題或就調查有關的任何書面問題作出回應。在無合理解釋的情況下未能與管理局合作均在該草案下構成刑事犯罪。

《保安及護衛服務條例》

根據《保安及護衛服務條例》第11條，除根據及依照根據《保安及護衛服務條例》發行的牌照行事的公司外，任何人均不得提供、同意提供或自認正在提供任何人員在有報酬的情況下為他人擔任保安工作。

根據《保安及護衛服務(持牌)規定條例》附表2，一間持有牌照的公司可進行三種類別的保安工作，包括(i)提供保安護衛服務；(ii)提供武裝運送服務；及(iii)安裝、保養及或修理保安裝置及或(為個別處所或地方)設計附有保安裝置的系統。

保安及護衛業管理委員會是於一九九五年六月一日根據《保安及護衛服務條例》第4條的規定而成立，委員會負責執行發牌機制，以監管保安行業。

澳門監管概覽

澳門監管物業管理的法律及法規

目前尚無監管澳門物業管理的具體法律及法規，因此有關活動須遵守《澳門民法典》有關所有權、分契物業、公寓管理、提供服務和授權的一般規則。

《澳門民法典》第1313 ff.條，一幢公寓(包括單個或多個建築物)部分的單位，確定在分契制度下作為獨立單位可由不同人士所擁有。各單獨人士擁有其單位的獨立部分，而公寓的公用部分產權共同擁有。整體兩種權利不可分割，即既不可單獨出售，公用部分作為共同業主由其保護和使用用途所需費用中脫身的手段亦不合法。

公寓的管理包括趨向於促進和規範使用、維護和保護建築物的公用部分的行為，以及按照《澳門民法典》的規定，屬公寓機構管轄範圍(通常為公寓大會和管理人員)的其他行為。

如果共同業主尚未舉辦一次會議，事實上管理者或物業發展商，如果共同業主尚未舉辦一次會議，事實上管理者或物業發展商，應儘快召集第一次大會，因為一半單位已出售或或有30%的入住率，以選舉管理人員，審批年度預算(如果需要)，編製內部條例和決定承銷火災保險的金額；否則，他們應共同承擔造成損失的責任；除非適用特別規定，由多個共同業主通過的決議案佔公寓總價值的一半以上，即在會議上的各共同業主的選票盡可能與所在每千單位的比例一樣多。

公寓的管理人員包括一個或多個管理人員。管理人員職務的報酬按照公寓大會載列的條款及條件，如果沒有，則按照授權合同監管的(《澳門民法典》第1083至1110條)規則。管理人員的授權不能超過兩年，可根據公寓大會的決定予以更新。

公寓的管理人員由公寓大會選舉及解除；由共同業主訂立或物業發展商提供其他方式的任何合同的任何條款，或如果沒有公寓大會同意簽訂轉移公寓管理的任何協議，應為無效。如果經由公寓大會投票替換物業發展商可能選舉的公寓管理人員，任何補償乃由於對單方面撤銷的物業管理合同，支付有關補償是物業發展商唯一的責任。

公寓的管理行使由第三方(即物業管理公司，如本公司)的條款和條件，須以書面形式在訂立服務合同上列明。服務合同的任何條款提供物業管理公司不續簽合同的任何補償的權利，或任何類似的條款，應為無效。

除了該等可由公寓大會、公寓法規或法律提供的職能，公寓管理職能主要有：a) 公寓大會召集的大會；b) 編製賬目、呈列賬目並編製年度收入和支出的預算；c) 投保及續保有關火災和其他類型風險的強制保險；d) 收取收入和實施公寓開支的支付；e) 要求業主批准支出的份額；f) 實現保護共同物業權利的行為；g) 在不妨礙公寓規定的情況下，規範使用普通貨物和提供共同權益的服務；h) 執行公寓大會的決議案；i) 啟動收取款項的司法行動；j) 在行政主管部門前，代表全體業主行事；k) 確保有關公寓的安全規則的傳播；l) 確保停車場標志和其身份的維護；m) 提供有關各方涉及召集公寓大會鬚髮送的地址數據；n) 提供受監管的業主和其第三方有關公寓法規副本；及o) 確保執行有關公寓法規及法律規定。

在一幢建築物由單一業主全部擁有，而不是單一分契制度下的情況下，業主既可自己管理建築物本身或聘請一家物業管理公司代為管理建築物。在這種情況下，物業管理公司的權利和義務將完全取決於與業主所制訂的管理協議條款。

物業管理的建議法規

計及澳門的最新發展，也反映於分契制度項下構成的建築物數量的增加，在二零零六年，澳門政府批准房屋局(「房屋局」)的重組和增加其職能，即賦予房屋局職責來協調私人建築物的管理。

自二零零八年以來，房屋局一直建議就物業管理行業的監管框架推動有關立法的公眾討論，(其中包括)將遵守澳門物業管理公司的持牌規定。上述公眾諮詢的最新報告是由房屋局在二零一五年三月公佈，因此，房屋局已宣佈將推出建議立法的若干變動。

儘管澳門政府堅決意圖引進監管私人建築物的管理法規，但仍未知是否及何時該等立法將獲批以及在澳門生效。

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公司法若干方面的概要。

本公司於二零零六年六月二十六日根據開曼群島法律第22章《公司法》（一九六一年第三號法例，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[二零一五年十月九日]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、進行或辦理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、酬金、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(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(亦不得計入會議的法定人數內)，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借出的款項或其或其任何緊密聯繫人招致或承擔的債務而向該董事或其緊密聯繫人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承擔而向第三者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券或其他證券以供認購或購買而董事或其緊密聯繫人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董事會會議、委員會會議或股東大會或本公司任何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、酬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、酬金、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任何附屬公司任何高級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、實際退休時或退休後任何時間授予僱員。

(vii) 退任、委任及免職

在每屆股東周年大會上，當時三分一的董事(若其人數並非三的倍數，則以最接近但不少於三分一的人數)將輪流退任，惟每位董事必須最少每三年於股東周年大會上退任一次。須退任的董事包括任何有意退任及不擬應選連任的董事。如仍有其他董事須按此退任，則將為自上次獲重選或委任以來任期最長的董事，但若多位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)。並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空缺或增添董事。獲委任填補臨時空缺的任何董事須一直擔任該職務，直至本公司舉行其獲委任後的首屆股東周年大會為止，並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周年大會為止，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被違反而提出索賠的權利)，而股東可於罷

免該董事的大會上通過普通決議案委任另一名人士接任其職位。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位。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)及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) 因任何法律規定或根據細則被免除董事職務。

董事會可不時委任一位或多位成員為本公司董事總經理、聯席董事總經理、副董事總經理或擔任任何其他職位或行政職位，任期及條款由董事會決定，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、職權及酌情權授予董事會認為合適的董事或董事及其他人士組成的委員會，並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該等委員會，惟所有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，須遵守董事會不時規定的任何規則。

(viii) 借貸權力

董事會可行使本公司全部權力籌集或借貸資金，或將本公司全部或任何部分業務、財產及資產(現存及日後者)及未催繳股本按揭或抵押，並可在公司法的規限下發行本公司的債權證、債券及其他證券，作為本公司或任何第三者的任何債務、負債或責任的全部或附屬抵押。

附註：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。

附錄四

本公司憲章文件及開曼群島公司法概要

(ix) 董事會議事程序

董事會可在其認為合適的情況下舉行處理事務的會議、休會及制訂會議規章。在任何會議出現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) 董事及高級職員的登記冊

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職員的登記冊，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，而任何董事或高級職員的變動須於三十(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通過特別決議案進行。

(c) 股本變更

本公司根據公司法有關規定可不時通過普通決議案：

- (i) 增加其股本，增加的數額及所分成的股份面值概由決議案規定；
- (ii) 將其全部或任何部分股本合併及分拆為面值高於現有股份的股份；
- (iii) 按本公司股東大會或董事決定將股份分拆為多類股份，惟不得影響先前賦予現有股份持有人享有的任何優先、遞延、合資格或專有權利、特權、條件或限制的任何特權；
- (iv) 將全部或部分股份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規定，且有關分拆任何股份的決議案可決定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) 注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，並按注銷股份的面額削減其股本。

在符合公司法規定的情況下，本公司可通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股東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規定經作出必要修訂後，將適用於該等另行召開的大會，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位人士。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)。該類別股份的每位持有人每持有該類別股份一股可投一票。

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按照細則正式發出通告舉行的股東大會(進一步詳情見下文2(i)段)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(若允許委任的代表)受委代表以不少於四分之三的大多數票通過。

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，普通決議案指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)每人可就每持有繳足股份一股可投一票，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，而在此情況下親自或委派代表出席的股東(若股東為法團，則其正式授權代表)每人可投一票；但倘股東為結算所(或其代名人)而委派超過一位代表，舉手表決時每一位代表各有一票。

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位或多位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位人士，則該授權應列明獲授權人士所代表股份的類別及數目。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某項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) 股東周年大會的規定

除採納細則當年外，本公司每年須舉行一次股東周年大會，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周年大會超過十五(15)個月或採納細則日期後不超過十八(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) 賬目及核數

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有關文件，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例(二零零九年修訂本)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收益表(包括法例規定須附上的所有文件)的副本，連同董事會報告及核數師報告的印製本，須於大會舉行日期不少於二十一(21)日前，於發出股東周年大會通告的同時，寄交每位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核數準則進行審計。核數師須按照公認核數準則編撰有關報告書，並於股東大會上向股東提呈。本文件所指的公認核數準則，可為開曼群島以外國家或司法權區的核數準則。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) 會議通告及會上將處理的事宜

召開股東周年大會須發出不少於二十一(21)個完整日及不少於二十(20)個完整營業日的通告。所有其他股東大會(包括股東特別大會)須發出最少十四(14)個完整日及不少於十(10)個完整營業日的通告。通告須注明舉行會議的時間及地點，倘有特別事項，則須注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的股東除外)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，然而在下列人士同意下，亦將視作已正式召開：

- (i) 股東周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(即代表不少於大會上所有股東的總投票權百分之九十五(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，在股東周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) 給予董事任何一般授權或權限以發售、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

所有股份轉讓均須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件進行，並必須親筆簽署。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。任何轉讓文件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件。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件。

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。一切轉讓文件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。

除非已就轉讓文件之登記向本公司繳付任何指定證券交易所(定義見細則)不時釐定須支付之最高款額或董事可能不時規定之較低款額，並且轉讓文件(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(以及如轉讓文件由若干其他人士代其簽署，則該人士之授權證明)送交有關註冊辦事處或過戶登記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件。

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)或自董事認為可根據開曼群島公司法不時可供分配的儲備中作出宣派及派付。在通過董事會決議案後，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比例宣派及派付，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)一切股息須按派發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，董事會可進一步酌情決定(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可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可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的任何一名人士可發出該等聯名持有人所持股份收到的任何股息或其他款項或獲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。

本公司就或有關任何股份應付的股息或其他款項概不附帶利息。

(n) 受委代表

任何有權出席本公司會議及於會上投票的本公司股東，均有權委任其他人士作為代表，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會議及於會上代其投票。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釐定的利率(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。董事會如認為恰當，可向任何願意預繳股款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付股款或未到期分期股款(以現金或現金等同項目繳付)。本公司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支付的股息及紅利。

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應就該等股份支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，息率由董事會釐定，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不超過港幣2.50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，則須先繳付最高不超過港幣1.00元或董事會指明的較低金額的費用。

(q) 會議及另行召開的各類別股東會議的法定人數

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會議(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法定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，開曼群島法例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清盤開始時的全部繳足股本，則額外的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，則該等資產的損失將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)批准的較短日期)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措施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，亦不表示全面檢評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周年報表進行登記，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」的賬項內。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注銷任何其他公司股份而配發及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)** 支付分配或股息予股東；**(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)** 撇銷公司開辦費用；及**(e)** 撇銷發行股份或公司債權證的費用或就此支付的酬金或給予的折扣。

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，如獲組織章程細則批准，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，包括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會議中通過決議案批准。

(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、其控股公司或其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，以為本公司、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)利益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，如公司董事在審慎秉誠考慮後認為合適且符合公司利益，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，受本公司的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，惟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本公司已發行的股份，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中到期清付的債務，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注銷處理，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，儘管存在上文所述，本公司不應就任何目的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會議上直接或間接投票，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，而不論是否遵照公司組織章程細則或公司法的規定。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資產分派)。

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書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(於開曼群島在此方面具有說服力)，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

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派生訴訟：(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)須特定多數(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投訴之行為或作出入稟股東投訴其沒有達成

附錄四

本公司憲章文件及開曼群島公司法概要

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，股東對公司的索賠，須根據適用於開曼群島的一般契約或民事侵權法，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，公司的高級職員(包括董事、董事總經理及秘書)在行使本身權力及執行本身職責時，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) 會計及審計規定

公司須促使存置有關下述事項的正確賬冊記錄：(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，則不視為適當保存的賬冊。

(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(一九九九年修訂本)第6條，本公司已獲得總督保證：

- (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、債權證或其他承擔繳交上述稅項或具遺產稅或承繼稅性質的稅項。

對本公司的承諾由二零零六年七月二十五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帶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。開曼群島於二零一零年與英國簽訂雙重徵稅公約，除此之外，並無訂立任何雙重徵稅公約。

(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。須於存置公司總名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機關根據開曼群島稅務資訊機關法(二零零九年修訂本)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行或自動或在法院的監督下清盤。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的情況下。

如股東於股東大會上透過特別決議案作出決議，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，而法院可酌情臨時或以其他方式委任該名或該等人士執行該職務，倘超過一名合資格人士獲委任執行該職務，則法院須聲明所須採取或授權正式清盤人採取的任何行動將由全部或任何一名或以上該等人士進行。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行動展開後二十八(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。清盤人負責集中公司資產(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索償款權利的規限下，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允價值，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) 強制性收購

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。誠如本上市文件附錄七「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。

以下有關收購、擁有及出售我們股份的中國、香港、澳門及美國若干稅務後果的概要乃根據現行法律、法規、規則及決定，全部均可予變動(可能具有追溯力)。此概要的目的並非作為與作決定收購、擁有或出售我們股份有關的一切稅務考慮因素的完整內容，亦並非旨在適用於各類有意投資者而部分有意投資者可能受特別規則限制。有意投資者應就其應用中國、香港、澳門、美國及其他稅法的個別情況，以及根據任何其他稅務司法權區法律所產生有關收購、擁有及出售我們股份的任何稅務後果自行諮詢稅務顧問。

本公司及我們股東的稅務事宜於下文載列。中國、香港、澳門及美國稅法的討論僅為該等稅法的影響要點。

投資者應注意，以下陳述乃依據本公司就於本上市文件日期生效的稅務法律、法規及慣例(或會出現變動)所得的意見。

A. 中國稅項影響概覽

1. 企業所得稅

根據《企業所得稅法》(主席令[2007]第63號)(全國人大於二零零七年三月十六日頒佈，並於二零零八年一月一日生效)及《企業所得稅法實施條例》(國務院令[2007]第512號)(國務院於二零零七年十二月六日頒佈，並於二零零八年一月一日生效)，中國企業、外商投資企業及於中國設立生產及經營設施的外國企業採用25%劃一所得稅率。該等企業分類為居民企業及非居民企業。

2. 營業稅

根據《營業稅暫行條例》(國務院令第136號)(國務院於一九九三年十二月十三日頒佈，並於一九九四年一月一日生效，並於二零零八年十一月十日修訂)以及《營業稅暫行條例實施細則》(財政部及國家稅務總局於一九九三年十二月二十五日頒佈及生效，並於一九九七年五月二十二日及二零零八年十二月十五日修訂，並於二零一一年十月二十八日進一步修訂)，提供指定服務及轉讓不動產或無形資產所得收入須視乎業務而定，按介乎3%至20%的稅率繳納營業稅。

3. 增值稅

根據《增值稅暫行條例》(國務院令第538號)(國務院於一九九三年十二月十三日頒佈，並於一九九四年一月一日生效，並於二零零八年十一月十日修訂)及《增值稅暫行條例實施細則》(財政部令第65號)(財政部於一九九三年十二月二十五日頒佈及生效，並於二零零八年十二月十五日及二零一一年十月二十八日修訂)，於中國境內銷售貨物、提供加工、修理或修配服務，或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、修理或修配服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)，國家自二零一二年一月一日起開始逐步推動稅務改革，於經濟發展輻射效應明顯及改革示範作用較強的試點地區，從交通運輸業及部分現代服務業等生產性服務業等行業開展試點，逐步推廣營業稅改徵增值稅。

4. 中國運營所得的股息

根據《中華人民共和國企業所得稅法實施條例》，向非居民企業(並無於中國設立據點或營業點或擁有該等據點或營業點，惟與有關所得稅並無實質聯繫的企業)投資者派發的股息(以源自中國為限)須繳納10%中國預提稅，惟中國與非居民企業司法權區之間達成適用稅收條約，提供相關稅項的減免者則除外。同理，該投資者轉讓股份獲得的任何收益，倘若被視為來自中國境內收入的收益，須按10%中國所得稅率繳稅(或較低條約稅率(倘若適用))。

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》(國家稅務總局於二零零六年八月二十一日頒佈，並於二零零六年十二月八日生效)，於香港註冊成立的公司倘若持有中國公司25%或以上權益，其自中國註冊成立公司收取的股息須按較低的5%稅率繳納預提稅。根據《關於如何理解和認定稅收協定中「受益所有人」的通知》(國稅函2009第601號)(國家稅務總局於二零零九年十月二十七日頒佈及生效)，並無實質業務的導管公司或空殼公司不可享有稅收條約優惠，且將按照「實質重於形式」原則進行實益擁有人分析，以釐定是否給予稅收條約優惠。

B. 香港稅務影響概覽

1. 本公司的香港稅項

利得稅

本公司於香港產生或源自香港的利潤須按現行稅率**16.5%**繳納香港利得稅。本公司從其附屬公司獲得的股息收入將免繳納香港利得稅。

2. 股東的香港稅項

股息

本公司派付予我們的股東的股息在香港毋須繳納稅項，派付予我們的股東的股息在香港亦毋須繳納預提稅。

資本收益及利得稅

任何股東(在香港營商、從事專業或業務及持有我們的股份作買賣用途的股東除外)均毋須就出售或以其他方式處理我們的股份產生的任何資本收益繳納香港利得稅。

印花稅

香港印花稅現時就股份的代價或市值的較高者按**0.1%**的從價稅率徵收，無論買賣是否在聯交所場內或場外進行，印花稅將由買方在每次購買及賣方在每次出售我們的股份時繳納(換言之，目前涉及我們的股份的一般買賣交易須繳納的印花稅合共為**0.2%**)。此外，現時須就任何股份過戶文據繳納固定印花稅港幣**5.00**元。

遺產稅

根據香港的《**2005**年收入(取消遺產稅)條例》，香港遺產稅已於二零零六年二月十一日起廢除。股東於其身故後擁有的股份毋須繳納香港遺產稅。凡就二零零六年二月十一日或之後去世的股東申請遺產承辦書，毋須領取遺產稅清妥證明書。

C. 澳門稅務影響概覽

1. 本公司的澳門稅項

本公司於澳門產生或源自澳門的利潤須按**3%至12%**的遞增稅率繳納澳門補充所得稅。本公司從其附屬公司獲得的股息收入將免繳納澳門補充所得稅。

本公司或其代表毋須就上市事宜向澳門或其任何政治分支或稅務當局繳納印花稅或其他發行稅或轉讓稅項或徵稅及資本收益、收入、預提稅或其他應付稅務。

2. 股東的澳門稅項

股東或其代表毋須就上市事宜向澳門或其任何政治分支或稅務當局繳納印花稅或其他發行稅或轉讓稅或徵稅及資本收益、收入、預提稅或其他應付稅務。

D. 美國稅務影響概覽

1. 美國聯邦所得稅的若干考慮因素

以下討論是對於在中國海外發展分派時持有中國海外發展股份的現行法律下，就中國海外發展代表美籍持有人(定義見下文)出售根據中國海外發展分派有關美籍持有人原應收取的股份有關美國聯邦所得稅若干考慮因素的概要。本概要僅涉及持有中國海外發展股份作為資本資產並以美元作為其功能貨幣的股東。

本概要並不涉及適用於須遵守特殊規則的投資者的稅項考慮因素，如若干金融機構、直接、間接或推定擁有中國海外發展股本**10%**或以上的人士、交易商或貿易商、保險公司、免稅實體、持有股份作為對沖、跨價買賣、轉換、推定出售或其他綜合交易一部分的人士。本概要亦不涉及美國各州及地方稅項考慮因素。

中國海外發展股份的各美籍持有人應根據其本身的具體情況就中國海外發展代表出售根據中國海外發展分派原應收取的股份受到的稅務影響向獨立稅務顧問尋求意見。

「美籍持有人」於本文中就分拆上市而言指中國海外發展股份的實益擁有人，而就美國聯邦所得稅而言則指股份的實益擁有人，其為(i)美國公民或個人居民；(ii)被視為根據美國或其政治分支的法律創設或組織的公司或實體；(iii)受美籍人士控制及美國法院基本監管的信託或(iv)收入須繳納美國聯邦所得稅而不考慮其來源的產業。

「非美籍持有人」於本文中指既非美籍持有人亦非合夥企業(或就美國聯邦所得稅而言被視為合夥企業的其他實體)的股份實益擁有人。

合夥企業(或就美國聯邦所得稅視為合夥企業的其他實體)的合夥人受到的稅務影響一般將取決於合夥人的身份及合夥企業的業務。股份實益擁有人的合夥企業的合夥人應就其因合夥企業參與分拆上市受到的聯邦所得稅影響諮詢本身的稅務顧問。

分拆上市及銷售

可根據中國海外發展分派而分派的股份可符合一九八六年美國稅法(經修訂)(「稅法」)第**355**條下的免稅分派的資格。中國海外發展股份的各美籍持有人應就中國海外發展分派是否符合稅法第**355**條下的資格，向獨立稅務顧問尋求意見。

如根據中國海外發展分派而分派的股份符合稅法第**355**條下的資格，美籍持有人(i)不應被視為在收取股份後確認任何收入、損益；(ii)應將其在中國海外發展股份的稅基中將該等股份及根據中國海外發展分派視為已收取的股份按中國海外發展股份與股份在中國海外發展股份分派當日的相對公平市值的比例加以劃分；(iii)應就股份有一個持有期，當中包括該美籍持有人持有中國海外發展股份的期間；及(iv)中國海外發展代表出售股份後，應確認相當於股份的售價及稅基的差額的損益，並根據上述(ii)(如果股份有一個持有期(超過一年)，有關損益將歸類為長期資本損益)及上述(iii)釐定。

如根據中國海外發展分派而分派的股份不符合稅法第**355**條下的資格，美籍持有人應被視為已收取金額相等於股份在中國海外發展分派日期的公平市值的股息，惟以中國海外發展的現時及累計盈利及利潤為限。就外國稅項抵扣而言，股息一般會被視為源於美國境外。任何計入股息內的款項不應符合一般給予美國公司的股息收取扣稅資格，或符合若干非企業美籍持有人可享有的合資格股息收入較低稅率。如股份在中國海外發展分派日期的公平市值超出盈利及利潤，將首先被視為免稅資本回報，惟以有關美籍持有人的中國海外發展股份的經調整稅基為限，其後有關經調整稅基將減至零，作為課稅資本收益。如果根據中國海外發展分派而分派的股份不符合稅法第**355**條下的資格，美籍持有人應將在中國海外發展股份分派後已收取的股份的稅基視為相當於在中國海外發展股份分派當日的相對公平市值。在中國海外發展代表美籍持有人

出售股份後，美籍持有人應確認相當於股份的售價及稅基的差額(如有)的損益，並根據上文段落(假設在中國海外發展分派後，中國海外發展代表美籍持有人出售的股份少於一年，有關損益將歸類為短期資本損益)釐定。

假如中國海外發展就美國稅務而言於美籍持有人持有其中國海外發展股份的任何先前可徵稅年度屬被動外國投資公司(如下文所述)，則適用特殊規則。由於中國海外發展分派，及倘中國海外發展分派符合稅法第355條下的資格，代表該等持有人出售股份所得的收益(但非虧損)，或倘中國海外發展分派不符合稅法第355條下的資格，則所收取的股息金額(惟其代表年內中國海外發展股份分派總額的可按比例分配部分應超過過往三年期間有關中國海外發展股份平均分派量的125%)會被視為「超額分派」，並須遵守特殊的被動外國投資公司規則。特別是，「超額分派」的金額將(i)於美籍持有人的持有期按比例分配，(ii)向當前可徵稅年度及中國海外發展成為被動外國投資公司前的任何年度分配的金額將作為當前年度的通常收入徵稅，及(iii)向其他可徵稅年度各年分配的金額將按該年度最高適用邊際稅率徵稅，並將收取利息，以收回可向各該年度徵稅的延期付款之視作利息。中國海外發展並未就其於任何先前可徵稅年度是否屬被動外國投資公司作出釐定。中國海外發展股份的各美籍持有人應就有關中國海外發展作為被動外國投資公司的可能狀況，及倘中國海外發展於該持有人持有中國海外發展股份的任何先前可徵稅年度屬被動外國投資公司，對該持有人產生之後果，向其本身的稅務顧問尋求意見。

於出售股份時收取美元以外貨幣的美籍持有人將實現相等於所收取貨幣按出售或其他處置之日(或對於收付實現制和選舉權責發生制的美籍持有人而言，按結算日)的即期匯率計算的美元價值之金額。如權責發生制的美籍持有人不選擇以結算日的即期匯率釐定所實現的金額，將確認相等於按出售或其他處置之日及結算日期生效的即期匯率所收取金額的美元價值之間差額的外幣損益。美籍持有人將以相等於按結算日期的即期匯率計算的所收取貨幣之美元價值作為稅基。於隨後處置或轉換非美元貨幣為不同美元金額所實現的任何損益，一般將為源自美國的通常收入或虧損。

被動外國投資公司的考慮因素

就美國稅務而言，於任何可徵稅年度符合下列條件之一的公司視為被動外國投資公司(「被動外國投資公司」)：(i)至少75%的毛收入為「被動收入」；或(ii)產生或為產生「被動收入」所持的資產佔其資產季度平均價值的至少50%。在使用該等測試時，如某公司至少擁有任何其他公司資產份額價值的25%，則視為該公司已持有該其他公司相應份額的資產及收取其相應份額的收入。就此而言，被動收入一般包括股息、利息、特許權使用費、租金和資本收益。

中國海外發展及本公司均預期於當前稅務年度不屬被動外國投資公司。然而，一間公司的被動外國投資公司狀況每年將進行測試，並可根據該公司的資產、收入、活動值及持有物業的架構變動而改變。

如上所述，如中國海外發展及／或本公司於美籍持有人持有中國海外發展股份之任何先前可徵稅年度、當前可徵稅年度或未來可徵稅年度獲釐定為被動外國投資公司，則美籍持有人或須遵守有關中國海外發展分派、中國海外發展代表美籍持有人或以其他方式出售股份的特殊規則。中國海外發展股份的各美籍持有人應就有關最終釐定的中國海外發展或本公司的被動外國投資公司狀況所產生的後果，向獨立稅務顧問尋求意見。

投資收入淨額的醫療保險稅

某些非企業美籍持有人如收入超過若干限額，通常須就其「投資收入淨額」（一般包括(含其他)股份出售或其他處置的股息及資本收益)繳納**3.8%**的附加稅。非企業美籍持有人應就有關其視作收取及處置股份的稅務之可能影響，諮詢其本身的稅務顧問。

申報及預提稅

出售股份的股息及所得款或須向美國國稅局(「**國稅局**」)申報，除非該持有人屬公司或以其他方式確立了豁免的因由。預提稅可能適用於可申報付款，除非持有人作出必要認證，包括提供其納稅人身份號碼，或以其他方式確立了豁免的基礎。預扣的任何金額可用作抵免美籍持有人的美國聯邦收入稅負，或如其超出該持有人的稅負則予以退還，條件是須及時向國稅局提供必要的資料。

某些美籍持有人須向國稅局申報有關並非通過在金融機構開立的賬戶持有的股份資料。未能按規定申報資料的投資者可能遭受重大處罰。建議潛在投資者就有關此等事項及中國海外發展分派和出售股份所產生的其他申報責任諮詢其本身的稅務顧問。

A. 有關本公司的其他資料

1. 本公司的註冊成立

本公司於二零零六年六月二十六日在開曼群島根據公司法註冊成立為獲豁免有限公司，名為「中國海外管理服務(國際)有限公司」，本公司的名稱於二零一五年五月十五日更改為目前名稱「中海物業集團有限公司」。

本公司已於二零零六年十二月二十三日根據當時生效的公司條例(香港法例第32章)註冊成為非香港公司，並且繼續根據公司條例第16部登記為已註冊的非香港公司。我們於香港的主要營業地點為香港灣仔軒尼詩道139號及駱克道138號中國海外大廈19樓。為遵守公司條例的規定，郝建民先生(地址為香港灣仔進教圍8號海華苑5座12樓C室)於二零一四年一月二日獲委任為本公司的授權代表，負責本公司在香港接收送達的法律程序文件及任何通知。

由於本公司在開曼群島註冊成立，其營運須受開曼群島法例、本公司的章程(包括組織章程大綱及章程細則)規限。組織章程大綱及組織章程細則若干有關部分及公司法若干有關方面的概要載於「附錄四—本公司憲章文件及開曼群島公司法概要」。

2. 本公司股本變動

(a) 股本變動

於本公司的註冊成立日期，本公司法定股本為港幣3.0億元，分為30億股每股面值港幣0.10元的普通股。於二零零六年六月二十六日，一股普通股獲配發及發行至[編纂]，其後於同日轉讓予中國海外發展。

於二零一五年[十月九日]：

- (i) 本公司股本中每股面值港幣0.10元的已發行及未發行股份拆細為100股每股面值港幣0.001元的股份(「股份拆細」)，因此緊隨分股後，本公司的法定股份為港幣3.0億元，分為3,000億股每股面值港幣0.001元的股份，其中100股股份已發行予中國海外發展；
- (ii) 緊隨股份拆細後，本公司法定但未發行股本透過註銷本公司法定股本中2,700億股的未發行股份而減少(「削減法定股本」)。緊隨削減法定股本後，本公司的法定股份為港幣0.3億元，分為300億股股份；及

- (iii) 削減法定股本後，本公司按總認購價港幣3,286,860.36元向中國海外發展發行及配發3,286,860,360股股份，款項由中國海外發展以現金向本公司結算（「現金資本化」）。緊隨現金資本化後，中國海外發展持有3,286,860,460股股份，相當於本公司全部已發行股本。

除上文及下文「唯一股東於二零一五年[十月九日]通過的書面決議案」所披露者外，本公司股本於緊接上市文件日期兩年內概無任何變動。

(b) 創辦人股份

本公司並無創辦人股份、管理層股份或遞延股份。

3. 唯一股東於二零一五年[十月九日]通過的書面決議案

我們當時的唯一股東中國海外發展於二零一五年[十月九日]通過書面決議案，其中包括下列事宜：

- (a) 本公司批准並採納(i)經修訂及經重列組織章程大綱，自有關書面決議案獲通過日期起生效；及(ii)經修訂及經重列組織章程細則；
- (b) 批准股份拆細、削減法定股本及現金資本化；
- (c) 批准上市，並授權董事落實上市；

(d) 在下文「根據上市規則向聯交所作出的承諾」所述本公司根據上市規則第10.08條作出的禁售承諾的規限下，授予董事一般無條件授權，以配發、發行及處理股份或可轉換為股份的證券或購股權、認股權證或可認購股份或該等可換股證券的類似權利，及作出或授出將會行使或可能需行使該等權力的要約、協議或購股權，惟董事根據(i)供股、(ii)以配發股份代替股份的全部或部分股息的任何以股代息計劃或類似安排或(iii)股東於股東大會授出的特定授權以外的方式配發或同意配發的股本總面值，

(i) 不得超過緊隨分拆上市後本公司已發行股本總面值的20%；及

(ii) 本公司根據下文(e)分段所述根據購回授權購回本公司股本總面值的數額，

此項授權將於自通過決議案直至以下各項最早者為止的期間一直有效：(I)本公司下屆股東週年大會結束，(II)組織章程細則、公司法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的期間屆滿時，及(III)本決議案經由我們股東於股東大會上以普通決議案更改或撤銷之日(「有關期間」)；及

(e) 董事獲授予一般無條件授權(「購回授權」)，以根據所有適用法律及上市規則的規定，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的任何其他證券交易所購回相當於緊隨分拆上市完成後本公司已發行股本總面值最高達10%的該等數目股份，有關授權於有關期間內一直有效。

4. 附屬公司的股本變動

本公司的附屬公司載列於附錄一的會計師報告內。

除本附錄及「歷史及公司架構—重組」所披露者外，下列本公司附屬公司的股本變動乃於緊接本上市文件刊發日期前兩年內發生：

中海物業商標

於二零一五年四月十日，向Acota Services Limited(作為初始認購人)配發及發行一股面值港幣1.00元的普通股(入賬列作繳足)，代價為Acota Services Limited支付港幣1.00元，隨後以代價港幣1.00元轉讓予本公司。

北京中建物業

於二零一三年四月十九日，北京中建物業的註冊資本由人民幣5.01百萬元增加至人民幣25.0百萬元。

呼市中海物業

於二零一三年四月十九日，呼市中海物業的註冊資本由人民幣0.8百萬元增加至人民幣3.0百萬元。

5. 證券購回授權

本段落載有聯交所規定就有關本公司購回其本身證券而須載入本上市文件的資料。

(a) 上市規則的規定

上市規則准許以聯交所為第一上市地的公司於聯交所購買其證券，惟須受若干限制，其中較重要者概述如下：

(i) 股東批准

在聯交所上市的公司提出購回證券(就股份而言，必須為繳足股款股份)的所有建議，必須事先由股東以普通決議案(以一般授權或就特定交易作出的特定批准方式)批准。

(ii) 資金來源

根據組織章程大綱及章程細則、上市規則、公司法及開曼群島適用法律及規例，購回的資金須為合法該用途的資金。上市公司不得以現金以外的代價或根據聯交所交

易規則以外的其他結算方式在聯交所購回其本身證券。根據開曼群島法例，本公司的任何購回事項，可從本公司的溢利或就購回用途而言的發行新股份所得款項，或(倘獲得組織章程大綱及章程細則授權並符合公司法規定)可從股本中支付，而因購回而須應付任何溢價時，則由本公司的溢利或自本公司股份溢價賬的進賬或以股本支付(倘獲得組織章程大綱及章程細則授權並符合公司法規定)。

(iii) 買賣限制

上市公司可在聯交所回購股份的總數最多為已發行股份總數的**10%**。緊隨回購後三十日內，未經聯交所事先批准，公司不得發行或宣佈建議發行新證券(惟根據有關購買前尚未行使的認股權證、購股權或規定公司發行證券的類似工具獲行使而發行的證券除外)。此外，倘購買價較先前五個交易日股份於聯交所買賣的平均收市價高出**5%**或以上，則上市公司不得於聯交所購買其股份。上市規則亦規定，倘購買其證券會導致由公眾人士持有的上市證券數目低於聯交所規定的有關指定最低百分比，則上市公司不得購買其證券。公司須促使其委任購買其證券的經紀應聯交所要求向聯交所披露有關代表公司作出購買證券的資料。

(iv) 購回股份的地位

所有購回證券(不論是否在聯交所或以其他方式購回)的上市地位將自動取消，而該等證券的證書亦須予以註銷及銷毀。根據公司法，一間公司的購回股份須當作註銷處理，且該公司的已發行股本金額將因應購回股份的面值總數而減少，惟該公司的法定股本將不會減少，或由公司存作庫存股份。

(v) 暫停購回

在得悉任何內幕資料後，上市公司不得購回任何證券，直至資料予以公佈為止。尤其於緊接以下日期前一個月內(以較早者為準)：**(1)**召開董事會會議以批准上市公司任何年度、半年度、季度或任何其他中期業績(無論是否為上市規則所規定者)的日期(以按上市規則首次知會聯交所將舉行的董事會會議日期為準)；及**(2)**上市公司根據上市規則規定刊登任何年度或半年度業績公告的最後限期，或刊登季度或任何其他中期業績公告(無論是否為上市規則所規定者)的最後限期，上市公司不得在聯交所購回其股份，惟特殊情況除外。此外，倘上市公司違反上市規則，聯交所可禁止其在聯交所購回證券。

(vi) 呈報規定

有關在聯交所或其他證券交易所回購其證券的若干資料，須不遲於下一個營業日的早市或任何開市前時段(以較早者為準)開始三十分鐘前向聯交所呈報。此外，上市公司年報須披露有關年度內有關購買其證券的詳情，包括購回其證券數目的每月分析、每股購買價或就全部該等購買支付的最高及最低價格(如有關)，以及所付總價。

(vii) 關連人士

上市公司不得在知情的情況下在聯交所向「核心關連人士」購回其證券，「核心關連人士」指公司或其任何附屬公司的董事、行政總裁或主要股東或彼等的緊密聯繫人，且核心關連人士不得在知情的情況下向公司出售其證券。

(b) 購回的理由

董事相信，能購回股份符合本公司及股東的最佳利益。有關購回股份可增加資產淨值及／或每股盈利，惟須視乎市場狀況及撥付資金安排而定。董事尋求授予購回授權以便本公司可適時靈活購回股份。任何情況下購回股份的數目及購回股份的價格及其他條款，由董事於相關時間考慮當時存在的情況釐定，且僅於董事相信有關購回對本公司及股東有利時方會進行。

(c) 購回的資金

於購回證券時，本公司僅可動用根據組織章程大綱及章程細則、上市規則、公司法及開曼群島適用法例及法規可合法作此用途的資金。

倘相關期間任何時候全面行使購回授權，則可能對本集團的營運資金或負債資產比例造成重大不利影響(與本上市文件所披露的狀況相比)。然而，董事若認為購回授權對本集團所需營運資金或對董事不時認為適當的本集團資產負債水平有重大不利影響時，將不會建議行使購回授權。

(d) 一般資料

按緊隨分拆上市完成後已發行的3,286,860,460股股份計算，悉數行使購回授權將會導致本公司於相關期間內購回最多328,686,046股股份。

董事或(就彼等作出一切合理查詢後所知)任何彼等的緊密聯繫人目前概無意於出售任何股份予本公司或其附屬公司。

董事已向聯交所承諾，在適用的情況下，彼等將根據上市規則、組織章程大綱及章程細則、公司法及開曼群島的適用法例及規例行使購回授權。

倘因購回證券而導致某股東在本公司投票權的權益比例有所增加，則就收購及合併守則(「收購守則」)而言，該增加將被視為一項收購。因此，一名或一組一致行動的股東可取得或鞏固本公司的控制權，從而須根據收購守則之第26條規則的規定作出強制收購要約。除上文所述者外，董事並不知悉根據購回授權進行購回，將產生收購守則項下的任何後果。

倘購回股份導致公眾所持股份數目降至低於當時已發行股份的25%(或上市規則項下公眾最低持股量可能規定的其他百分比)，則購回股份須獲聯交所批准豁免遵守上市規則有關公眾持股量的規定方可進行。除特殊情況外，聯交所一般不會授出此類豁免。

本公司核心關連人士概無知會本公司，倘購回授權獲行使，其目前有意向本公司出售股份，或承諾不會如此行事。

B. 有關本公司業務的進一步資料

1. 重大合約概要

於本上市文件日期前兩個年度，本集團的成員公司已訂立以下屬或可能屬重大的合約(並非於日常業務過程中訂立的合約)：

- (a) 中國中建地產有限公司(作為賣方)與中建國際(作為買方)所訂立日期為二零一四年六月一日的協議，據此，中國中建地產有限公司同意向中建國際轉讓北京中建物業全部股本權益，代價為人民幣16,457,400元；
- (b) 中海地產集團(作為轉讓人及特許授予人)與中海物業商標(作為承讓人及特許持有人)之間訂立日期為二零一五年六月九日的轉讓協議，據此中海地產集團

- 同意以港幣10元之代價向中海物業商標轉讓及以零代價批予其使用商標(載列於「一.B.有關本公司業務的進一步資料 — 2.本集團的知識產權」)(即中海地產集團之商標轉讓)；
- (c) 中國海外發展商標(作為轉讓人及特許授予人)與中海物業商標(作為承讓人及持有授人)之間訂立日期為二零一五年六月九日的轉讓協議，據此中國海外發展商標同意以港幣10元之代價向中海物業商標轉讓及以零代價批予其使用商標(載列於「一.B.有關本公司業務的進一步資料 — 2.本集團的知識產權」)(即中國海外發展商標之商標轉讓)；
- (d) 中建國際(作為賣方)與中海物業(內地)(作為買方)訂立日期為二零一五年五月十五日之協議。據此，中建國際同意以人民幣11,748,000元之代價向中海物業(內地)轉讓北京中建物業全部股本權益(即北京股權轉讓協議)；
- (e) 重慶中海興業實業(作為賣方)與北京中建物業(作為買方)訂立日期為二零一五年五月十五日之協議。據此，重慶中海興業實業同意以人民幣1元之代價向北京中建物業轉讓重慶海投物業全部股本權益(即重慶股權轉讓協議)；
- (f) 淄博中海投資(作為賣方)與北京中建物業(作為買方)於二零一五年五月十五日訂立之協議。據此，淄博中海投資同意以人民幣1元之代價向北京中建物業轉讓淄博親頤物業全部股本權益(即淄博股權轉讓協議)；
- (g) 中海宏洋地產(作為賣方)與中海物業(內地)(作為買方)訂立日期為二零一五年五月十八日之協議。據此，中海宏洋地產同意以約人民幣50.0百萬元之代價向中海物業(內地)轉讓中海宏洋物業全部股本權益(即中海宏洋股權轉讓協議)；
- (h) 中國海外及本公司於二零一五年[十月九日]訂立之彌償契據，當中載有「一.E.其他資料 — 2.稅項及其他彌償保證」所指之彌償保證(即彌償契據)；
- (i) 中建總與本公司就「與我們的控股股東的關係 — 不競爭承諾」所述由中建總作出的承諾所訂立日期為二零一五年[十月九日]的不競爭契據(即中建總不競爭契據)；及
- (j) 中建股份與本公司就「與我們的控股股東的關係 — 不競爭承諾」所述由中建股份作出的承諾所訂立日期為二零一五年[十月九日]的不競爭契據(即中建股份不競爭契據)。

2. 本集團的知識產權

(a) 擁有的商標

於最後實際可行日期，本集團已取得其營運所需的一切重大知識產權，並為下列商標的註冊擁有人(就其業務而言乃屬重大)：

編號	商標	註冊地點	類別	註冊編號	註冊日期	到期日	註冊擁有人
1.		香港	36,37,41,43,44,45	302186947	2012-03-09	2022-03-08	中海物業商標 ⁽¹⁾
2.		中國	36	5872856	2010-2-14	2020-02-13	中海物業 (內地)
3.		中國	36	5872857	2010-02-14	2020-02-13	中海物業 (內地)
4.		中國	9	3316508	2013-10-28	2023-10-27	深圳樓宇 科技
5.		中國	9	1914974	2012-11-07	2022-11-06	深圳樓宇 科技
6.		中國	36	5466812	2009-11-14	2019-11-13	中海宏洋物業

附註：



(1) 根據中國海外發展商標之商標轉讓向本集團轉讓之商標。

附錄六

一般資料


(b) 特許的商標

於最後實際可行日期，本集團為下列重大商標的特許持有人(就其業務而言乃屬重大)：

編號	商標	註冊地點	類別	註冊編號	註冊／ 續展日期	到期日	註冊擁有人
1.	中海物業	中國	36	1949241	2012-10-21	2022-10-20	中海地產集團 ⁽²⁾
2.	中海物業	中國	37	1804406	2012-07-07	2022-07-06	中國海外發展商標 ⁽¹⁾
3.	中海物業	中國	38	1968121	2012-11-14	2022-11-13	中國海外發展商標 ⁽¹⁾
4.	中海物業	中國	39	1960153	2012-09-07	2022-09-06	中國海外發展商標 ⁽¹⁾
5.	中海物業	中國	40	1947676	2013-01-07	2023-01-06	中國海外發展商標 ⁽¹⁾
6.	中海物業	中國	41	1949813	2012-11-28	2022-11-27	中國海外發展商標 ⁽¹⁾
7.	中海物業	中國	42	1794442	2012-06-21	2022-06-20	中國海外發展商標 ⁽¹⁾
8.	 中海物業	中國	36	1949240	2012-10-21	2022-10-20	中海地產集團 ⁽²⁾
9.	 中海物業	中國	37	1804417	2012-07-07	2022-07-06	中國海外發展商標 ⁽¹⁾
10.	 中海物業	中國	38	1968120	2012-11-14	2022-11-13	中國海外發展商標 ⁽¹⁾
11.	 中海物業	中國	39	1960154	2012-09-07	2022-09-06	中國海外發展商標 ⁽¹⁾
12.	 中海物業	中國	40	1947679	2013-01-07	2023-01-06	中國海外發展商標 ⁽¹⁾
13.	 中海物業	中國	41	1949815	2012-11-28	2022-11-27	中國海外發展商標 ⁽¹⁾
14.	 中海物業	中國	42	1794443	2012-06-21	2022-06-20	中國海外發展商標 ⁽¹⁾
15.	 中海物業	中國	25	10616786	2013-09-28	2023-09-27	中海地產集團 ⁽²⁾
16.	 中海物業	中國	36	10616901	2013-09-21	2023-09-20	中海地產集團 ⁽²⁾
17.	 中海物業	中國	40	10617051	2013-06-21	2023-06-20	中海地產集團 ⁽²⁾
18.	 中海物業	中國	43	10623505 ⁽³⁾	2012-03-15 ⁽³⁾	不適用 ⁽³⁾	中海地產集團 ⁽²⁾
19.	 中海物業	中國	44	10623570	2015-04-07	2025-04-06	中海地產集團 ⁽²⁾
20.	 中海物業	中國	45	10623726	2015-04-07	2025-04-06	中海地產集團 ⁽²⁾
21.		中國	25	4517805	2010-03-28	2020-03-27	中海地產集團 ⁽²⁾

附錄六

一般資料

編號	商標	註冊地點	類別	註冊編號	註冊／續展日期	到期日	註冊擁有人
22.		中國	36	5872854	2010-07-21	2020-07-20	中海地產集團 ⁽²⁾
23.	中海深藍	中國	36	5872855	2010-02-14	2020-02-13	中海地產集團 ⁽²⁾

附註：

- (1) 根據中國海外發展商標之商標轉讓向本集團批予特許之商標。
- (2) 根據中海地產集團之商標轉讓向本集團之商標。
- (3) 於最後實際可行日期，此商標正在申請中。因此，所披露之編號及日期代表其申請編號及申請日期。

(c) 專利

專利	註冊擁有人	註冊地點	到期日	專利編號
一種視頻監控網絡 高清攝像機.....	深圳樓宇科技	中國	自二零一四年六月 十九日起十年	ZL201420329662.9

(d) 版權

計算機軟件版權	註冊擁有人	註冊地點	到期日	專利編號
中海裝修人員 管理手持查詢 系統V1.0.....	深圳樓宇科技	中國	首次發表後 第五十年的十二月 三十一日	2014SR102609

(e) 域名

於最後實際可行日期，本集團已註冊以下域名(就其業務而言乃屬重大)：

域名	註冊擁有人	到期日
copl.cn	中海物業(內地)	二零二零年六月九日
copl.com.hk	中海物業(香港)	二零一六年六月二十四日
copl.hk	中海物業(香港)	二零一六年六月二十四日
copm.com.cn	中海物業(內地)	二零一七年二月七日
icopl.cn	中海物業(內地)	二零一六年六月九日
icopl.com	中海物業(內地)	二零二零年六月九日
icopl.com.cn	中海物業(內地)	二零二零年六月九日
icopl.com.hk	中海物業(香港)	二零一六年六月二十四日
icopl.hk	中海物業(香港)	二零一六年六月二十四日
icopl.net	中海物業(內地)	二零二零年六月九日
icopm.cn	中海物業(內地)	二零一六年二月二十二日
icopm.com	中海物業(內地)	二零一六年二月二十二日
icopm.com.cn	中海物業(內地)	二零一六年二月二十二日
zhwy.com.cn	中海物業(內地)	二零一六年二月十六日
zhwysh.com.cn	上海中海物業	二零一六年三月二十八日
zhwysh.com	上海中海物業	二零一六年三月三十一日
zhhywy.com	中海宏洋物業	二零一七年五月二十二日

C. 有關董事及股東的進一步資料

1. 董事

(a) 董事服務合約詳情

執行董事

各執行董事已與本公司訂立服務合約，自上市日期起為期三年，直至任何一方對對方發出不少於三個月的書面通知終止。各執行董事有權收取下列基本薪金。

根據執行董事的服務合約現時應付予彼等的基本年薪如下：

姓名	年薪(港幣元)
王琦女士.....	1,080,000
羅肖先生.....	600,000
史勇先生.....	700,000
楊鷗先生.....	500,000
甘沃輝先生.....	1,320,000

非執行董事

非執行董事郝建民先生初步委任期自上市日期起計為期三年，直至任何一方向對方發出不少於三個月的書面通知終止。委任視乎根據章程細則條文有關董事離職及罷免及董事輪值退任。非執行董事可收取董事袍金每年港幣1百萬元。除董事袍金外，並無非執行董事預期可就出任非執行董事收取任何其他薪酬。

獨立非執行董事

各獨立非執行董事初步委任期自上市日期起計為期三年，直至任何一方向對方發出不少於三個月的書面通知終止。委任視乎根據章程細則條文有關董事離職及罷免及董事輪值退任。各獨立非執行董事可收取年度董事袍金如下：

姓名	年度董事袍金(港幣元)
孫國林先生.....	360,000
林雲峯先生.....	250,000
容永祺先生.....	360,000

除上述董事袍金外，並無獨立非執行董事預期可就出任獨立非執行董事收取任何其他薪酬。

除上文所披露外，並無董事已經或擬與本集團任何成員公司訂立服務合約，惟於一年屆滿或僱主可於一年內終止而毋須補償者除外(法定補償除外)。

(b) 董事薪酬

- (i) 截至二零一二年、二零一三年及二零一四年十二月三十一日止三個年度以及截至二零一五年五月三十一日止五個月，本集團並無向當時的董事支付及授出薪酬及實物利益。
- (ii) 根據現行安排，截至二零一五年十二月三十一日止年度，由本集團支付的薪酬總額(不包括酌情花紅)及董事收取的實物利益(包括非執行董事及獨立非執行董事各自以董事身份所收取者)預期約為港幣3,190,000元。
- (iii) 截至二零一二年、二零一三年及二零一四年十二月三十一日止三個年度以及截至二零一五年五月三十一日止五個月，概無當時的董事或本集團任何成員

公司的任何過往董事已收取任何款項(i)作為加入或加入本集團的獎勵或(ii)作為失去本集團任何成員公司職位或與管理本集團任何成員公司事務的其他職位的補償。

- (iv) 截至二零一二年、二零一三年及二零一四年十二月三十一日止三個年度以及截至二零一五年五月三十一日止五個月，並無當時的董事放棄或同意放棄任何薪酬的安排。

(c) 董事於本公司及本公司相聯法團的股份、相關股份或債權證中的權益及淡倉

緊隨分拆上市完成後，本公司董事及行政總裁於股份或相關股份或本公司債權證中擁有的權益及／或淡倉(視情況而定)，及於本公司任何相聯法團(定義見證券及期貨條例第XV部)的股份或相關股份或債權證中擁有的任何權益及／或淡倉(視情況而定)，若股份一旦上市即(i)須根據證券及期貨條例第XV部第7及第8分部知會本公司及聯交所(包括其根據證券及期貨條例的該等條文被當作或被視為擁有的權益及／或淡倉(視情況而定))，(ii)將須根據證券及期貨條例第352條載入該條所指登記冊內或(iii)將須根據上市規則附錄十所載上市發行人董事進行證券交易的標準守則知會本公司及聯交所權益及／或淡倉(視情況而定)如下：

(i) 於本公司股份及相關股份中的好倉

董事姓名	權益性質	持有股份數目	於本公司的權益 概約百分比
[編纂]	[編纂]	[編纂]	[編纂]

(ii) 於本公司相聯法團股份及相關股份中的好倉

董事姓名	相聯法團名稱	權益性質	持有股份數目	權益概約 百分比
[編纂]	[編纂]	[編纂]	[編纂]	[編纂]
[編纂]	[編纂]	[編纂]	[編纂]	[編纂]

(iii) 董事於主要股東的持倉

於最後實際可行日期，中建總、中建股份、中國海外及銀樂發展有限公司均為須根據證券及期貨條例第XV部第2及第3分部條文向本公司作出披露的主要股東。郝建民先生為本公司及中國海外的董事。

除上文披露者外，於最後實際可行日期，概無董事為在本公司股份及相關股份中擁有權益或淡倉的公司擔任董事或僱員而須根據證券及期貨條例第XV部第2及第3分部條文向本公司作出披露。

除上文所披露者外，緊隨分拆上市完成後，概無本公司董事及行政總裁於股份或相關股份或本公司債權證中擁有的權益及／或淡倉（視情況而定），或於本公司相聯法團（定義見證券及期貨條例第XV部）的股份或相關股份或債權證中擁有的任何權益及／或淡倉（視情況而定），若股份一旦於聯交所上市即(i)須根據證券及期貨條例第XV部第7及第8分部知會本公司及聯交所（包括其根據證券及期貨條例的該等條文被當作或被視為擁有的權益及淡倉），(ii)將須根據證券及期貨條例第352條載入該條所指登記冊內或(iii)將須根據上市規則附錄十所載上市發行人董事進行證券交易的標準守則知會本公司及聯交所。

2. 所收取代理費或酬金

緊接本上市文件日期前兩年內，本集團概無就發行或出售本公司或本集團任何成員公司的任何股本或證券而向任何人士（包括董事及下文「E. 其他資料」7. 專家資格」所述專家）授出任何酬金、折讓、經紀酬金或其他特別條款。

3. 個人擔保

董事並無就向本集團獲授的銀行融資而向貸款人提供個人擔保。

4. 免責聲明

除本上市文件所披露外：

- (a) 各董事或以下「E. 其他資料」7. 專家資格」所述之任何專家，在本公司的發起或於緊接本上市文件刊發日期前兩年內由本集團成員公司買賣或租用或本集團任何成員公司擬賣或租用的任何資產中，並無直接間接擁有任何權益；
- (b) 各董事或以下「E. 其他資料」7. 專家資格」所述之任何專家，概無於本上市文件刊發日期仍然有效且就本集團業務而言乃屬重大的任何合約或安排中，擁有任何重大權益；
- (c) 名列以下「E. 其他資料」7. 專家資格」所述的任何專家概無：
 - (i) 於本集團任何成員公司任何證券中擁有合法或實益權益；或

- (ii) 擁有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，不論是否可依法強制執行；及

- (d) 概董事無於任何與本集團業務直接或間接構成競爭或可能構成競爭的業務中（除本集團業務外）擁有權益。

D. 根據上市規則向聯交所作出的承諾

[編纂]

[編纂]

E. 其他資料

1. 遺產稅

董事已獲告知，本集團不大可能於香港、中國及開曼群島承擔重大遺產稅責任。

2. 稅項及其他彌償保證

中國海外已與本公司(為其本身及作為其現時各附屬公司的受託人)訂立彌償契據就(其中包括)以下事項向本集團作出彌償保證：

- (a) 本集團任何成員公司因於上市日期或之前任何時間向本集團任何成員公司轉讓任何財產(定義見香港法例第111章遺產稅條例第35及43條或香港以外任何司法權區法例下的同等條例)而可能產生之任何香港遺產稅責任；及
- (b) 因本集團任何成員公司就上市當日或之前所賺取、累計、收取、訂立或產生的任何收入、溢利、收益、交易、事件、事宜或事情而可能須由本集團任何成員公司繳納的任何稅項負債(包括一切附帶於或有關稅項的罰款、罰金、費用、收費、開支及利息)(無論單獨或與任何其他情況一併發生，無論何時發生及無論該稅務負債是否可向任何其他人士、商號、公司、或法團徵收或應由其承擔)；以及

(c) 我們就「業務一不合規」所述不合規事件而蒙受、被施加或產生的任何負債。

中國海外毋須就以下範圍的稅項根據彌償保證契據承擔責任：

- (a) 本集團任何成員公司於截至二零一五年五月三十一日止任何會計期間的經審計賬目中已就有關稅務作出撥備或儲備；
- (b) 本集團任何成員公司於二零一五年六月一日或之後開始並於上市日期止的任何會計期間產生的稅項或責任，而有關稅項或責任若非本集團任何成員公司在未獲中國海外事先書面同意或協定情況下的一些作為或不作為或自願訂立的交易(不論是單獨或是連同其他發生中的作為、不作為或交易)則不會產生，惟以下作為、不作為或交易則不在此限：
 - (i) 於上市日期或之前在日常業務範圍或一般收購或出售資本資產過程中執行或實行者；或
 - (ii) 根據於上市日期或之前設立的具法律約束力承擔或根據本上市文件所作的任何意向聲明所執行、作出或訂立者；或
- (c) 因香港稅務局或中國稅務機關、或任何其他有關機構(不論於香港、中國或世界任何地方)就彌償保證契據日期後生效而具追溯效力的相關法律、規條及法規或詮釋或慣例的具追溯力變動所產生或招致的稅項下引生或承受的稅務申索，或於彌償保證契據日期後生效而具追溯性影響的稅率或申索提高所導致增加之申索；或
- (d) 於二零一五年五月三十一日之前本公司任何成員公司經審計賬目中已就稅項作出任何撥備或儲備而最後斷定為超額撥備或過量儲備者，在該情況下，中國海外有關稅項方面的責任(如有)則會扣減不多於該撥備及儲備的金額，惟本段所述適用於扣減中國海外有關稅項方面的責任的任何有關撥備或儲備的金額，將不適用於隨後所產生的任何有關責任。

根據彌償保證契據，中國海外亦向我們承諾，其將就本集團任何成員公司因實施重組而產生或遭受或與此有關的資產價值損耗或減少或任何損失(包括一切法律費用及暫停營業)、成本、開支、損害賠償或其他負債，在任何時候均會向本公司提供足額彌償。

3. 開辦費用

本公司的開辦費用約為港幣25,700元。

4. 發起人

本公司並無發起人。除上文所披露者外，緊接本上市文件日期前兩年內，並無就分拆上市或本上市文件所述有關交易向發起人支付、分配或給予現金、證券或其他福利。

5. 聯席保薦人

各聯席保薦人符合上市規則第3A.07條所載列適用於保薦人的獨立標準。

聯席保薦人將就出任上市的保薦人收取合共1百萬美元的費用。

6. 登記手續

本公司的股東名冊總冊將由[編纂]存置於開曼群島，而本公司的香港股東名冊分冊將由[編纂]存置於香港。除董事另行同意外，所有股份轉讓及其他股份所有權文件須送交本公司的香港股份登記分處登記並由其登記，而不得登記於開曼群島股東名冊總冊。

7. 專家資格

於本上市文件內曾提供意見及／或名列本上市文件的專家的專業資格如下：

名稱	資格
美林遠東有限公司	根據證券及期貨條例獲發牌進行第1類(證券交易)、第2類(期貨合約交易)、第4類(就證券提供意見)、第6類(就企業融資提供意見)及第7類(提供自動化交易服務)受規管活動
HSBC Corporate Finance (Hong Kong) Limited	根據證券及期貨條例獲發牌進行第6類(就企業融資提供意見)受規管活動
競天公誠律師事務所	本公司有關中國法律的法律顧問
Conyers Dill & Pearman	本公司有關開曼群島法律的法律顧問
Rato, Ling, Lei & Cortés — Advogados	本公司有關澳門法律的法律顧問
羅兵咸永道會計師事務所	執業會計師

8. 專家同意函

聯席保薦人、競天公誠律師事務所、Conyers Dill & Pearman、Rato, Ling, Lei & Cortés — Advogados及羅兵咸永道會計師事務所已各自就本上市文件的刊發發出同意函，同意按現時所示形式及涵義，轉載他們各自的報告、函件、意見、意見概要以及／或於本上市文件內引述彼等名稱，且至今並無撤回同意函。

9. 其他事項

- (a) 除「歷史及公司架構」、「股本」及本附錄披露者外，於本上市文件刊發日期前兩年內：
- (i) 本公司或其任何附屬公司概無發行或同意發行或建議發行已繳足或已繳部分股款的股份或借貸資本，以換取現金或現金以外的代價；及
 - (ii) 概無就發行或銷售本公司或其任何附屬公司任何股份或借貸資本授出酬金、折扣、經紀酬金或其他特別條款。
- (b) 概無以本公司或其任何附屬公司的股份或借貸資本設置購股權或有條件或無條件同意設置購股權。
- (c) 本公司並無發行在外的可換股債務證券或債權證。

- (d) 於本上市文件刊發日期前十二個月內，本集團的業務概無遭受任何干擾而可能或已經對本集團財政狀況構成重大影響。
- (e) 概無豁免或同意將豁免日後股息的安排。
- (f) 本上市文件的中、英文版本之間如有歧義，概以英文版為準。

備查文件

下列文件的副本可於本上市文件日期(包括該日)起計十四日內，於正常營業時間在孖士打律師行的辦事處(地址為香港中環遮打道10號太子大廈18樓)查閱：

- (a) 本公司組織章程大綱及組織章程細則；
- (b) 羅兵咸永道會計師事務所就本集團截至二零一二年、二零一三年及二零一四年十二月三十一日止年度及截至二零一五年五月三十一日止五個月的歷史財務資料編製的會計師報告，其全文載於「附錄一—會計師報告」；
- (c) 羅兵咸永道會計師事務所就未經審計備考財務資料所編製的報告，其全文載於「附錄二—未經審計備考財務資料」；
- (d) 本集團截至二零一二年、二零一三年及二零一四年十二月三十一日止年度及截至二零一五年五月三十一日止五個月的經審計綜合財務報表；
- (e) 本公司開曼群島法律顧問 **Conyers Dill & Pearman** 發出的函件，當中載列本公司憲章文件及公司法若干方面的概要(見「附錄四—本公司憲章文件及開曼公司法概要」)；
- (f) 開曼公司法；
- (g) 本公司中國法律顧問競天公誠律師事務所就本集團若干方面、本集團若干物業權益發出的中國法律意見，以及與本集團業務有關的中國法律及規例概要；
- (h) 「附錄六—一般資料—B.有關本公司業務的進一步資料—1.重大合約概要」所述的重大合約；
- (i) 「附錄六—一般資料—E.其他資料—8.專家同意函」所述的同意函；及
- (j) 「附錄六—一般資料—C.有關董事及股東的進一步資料—1.董事」所述的服務合約。