

歷史、重組及企業架構

歷史概覽

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

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

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

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

歷史、重組及企業架構

下表為我們業務發展重大里程碑的梗概：

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

歷史、重組及企業架構

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

企業發展

下文概述我們各業務線的附屬公司。

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

歷史、重組及企業架構

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

歷史、重組及企業架構

作為企業發展的一部分，我們透過以下步驟成立及收購附屬公司：

物業管理相關服務

中奧物業

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

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

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

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

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

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

歷史、重組及企業架構

中奧物業分行辦事處

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

杭州綠都

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

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

杭州華昌

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

杭州華昌於2013年6月5日在中國海寧成立分行辦事處。

廣州白金管家

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

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

歷史、重組及企業架構

寧波迪賽

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

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

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

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

O2O平台

廣州到家

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

歷史、重組及企業架構

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

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

杭州壹到

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

往績記錄期已出售的附屬公司

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

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

歷史、重組及企業架構

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

於往績記錄期後處置廣州邁越

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

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

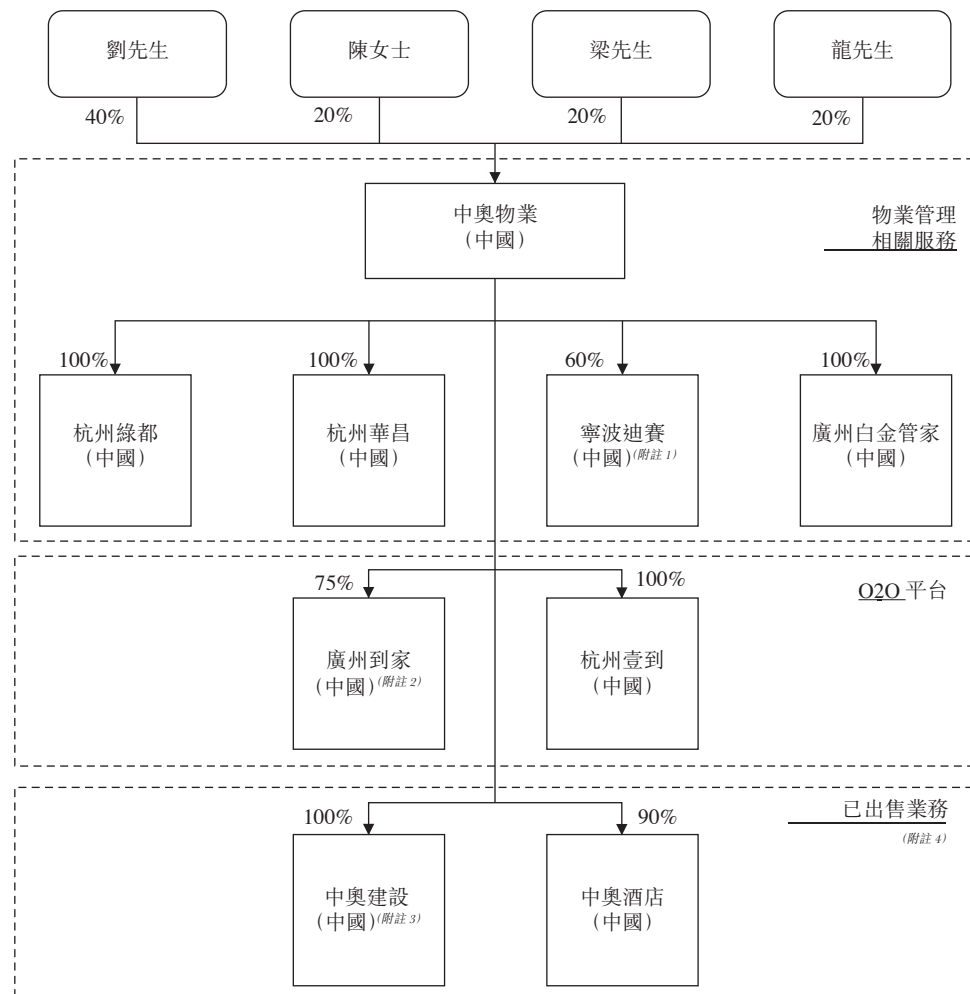
於2015年10月26日，我們終止了與廣州邁越、劉先生及趙女士訂立的結構性合同，並因此不再對廣州邁越有任何控制權，實際處置我們於該實體的權益。終止結構性合同並不涉及任何代價，且廣州穗雅、廣州邁越、劉先生及趙女士各自皆確認自終止日期起，並無結構性合同項下的未行使權利或未履行義務，而各方獲解除及免除一切結構性合同項下的義務及責任。廣州邁越初始成立旨在協助本集團在廣東省發展O2O業務。由於鄰里生活應用程式的經營模式已被淘汰，並被愛到家應用程式在客戶喜好及產生收益的能力方面超越，因此我們的中期業務計劃考慮通過愛到家應用程式專注發展及擴充服務，並將覆蓋範圍延伸至包括廣東省在內的其他中國城市。因此，為減少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

歷史、重組及企業架構

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

重組

下圖說明我們於重組前的企業架構。



附註：

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

歷史、重組及企業架構

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

已出售業務

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

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

中奧建設

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

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

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

中奧酒店

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

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

歷史、重組及企業架構

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

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

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

本公司及離岸附屬公司註冊成立

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

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

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

成立廣州穗雅及廣州旭基

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

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

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

歷史、重組及企業架構

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

收購中奧物業

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

成立劉氏家族信託

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

[編纂]投資

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

VKC的投資

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

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

歷史、重組及企業架構

易居的投資

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

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

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

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

[編纂]投資的主要條款

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

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

歷史、重組及企業架構

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

禁售期

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

歷史、重組及企業架構

特權

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

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

歷史、重組及企業架構

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

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

歷史、重組及企業架構

- 終止。[編纂]股東協議(包括於上文載述的特別權利)於[編纂]後終止。

附註：

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

與易居訂立戰略合作

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

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

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

獨家保薦人的確認

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

歷史、重組及企業架構

杭州壹到僱員的股權激勵

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

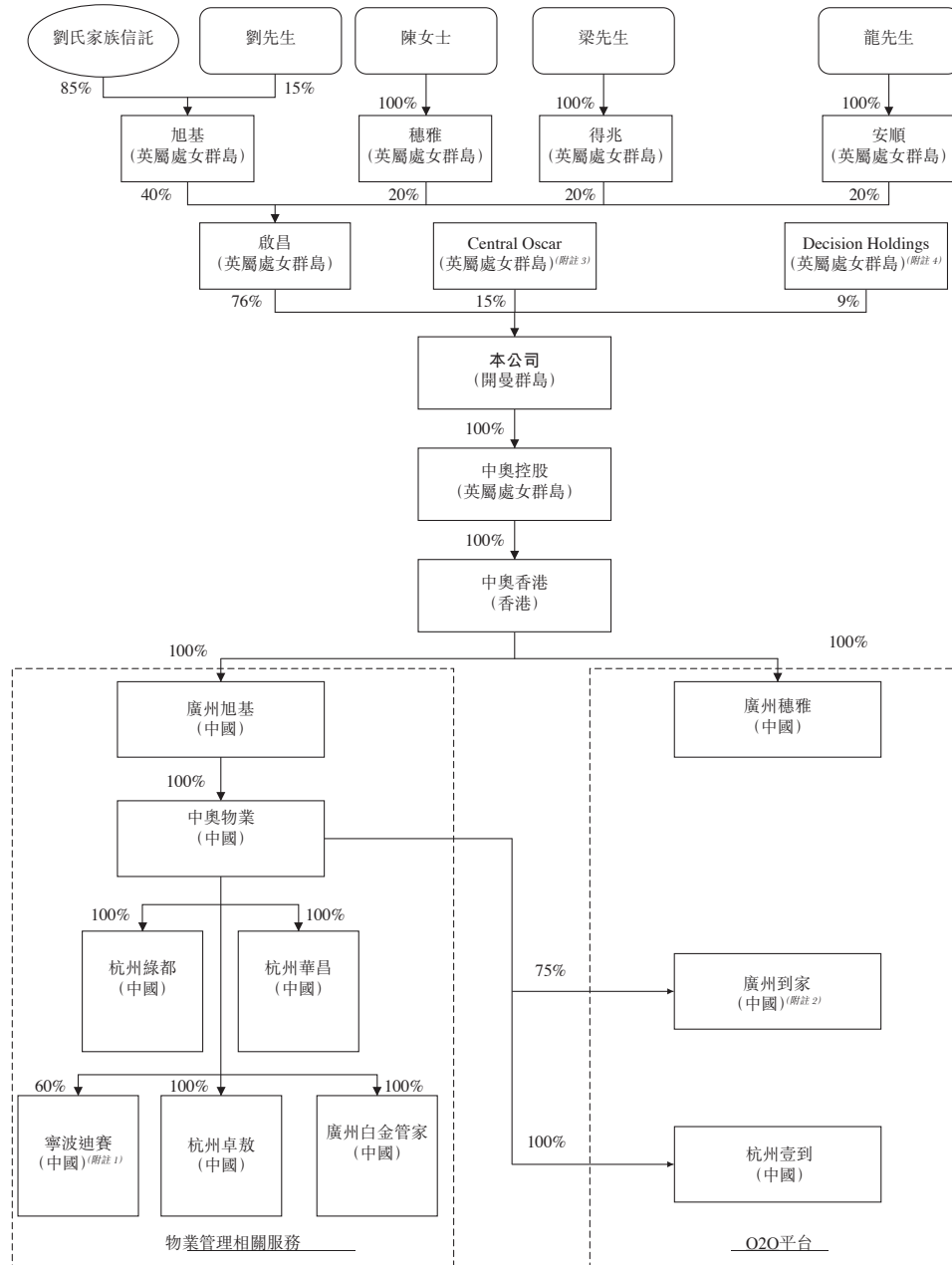
1. 投資於杭州壹到。中奧物業承諾於2017年7月31日前於杭州壹到作出的投資金額須達人民幣50百萬元；
2. 股權激勵。為滿足杭州壹到於2018年4月30日前達成協定績效目標的程度，杭州O2O團隊有權自中奧物業轉讓杭州壹到高達33%的股權至杭州O2O團隊，協定績效目標如下：
 - a. 由杭州壹到開發的O2O申請須覆蓋最少300個住宅社區，每個住宅社區有超過200名已激活用戶；
 - b. 由杭州壹到開發的O2O申請總認購者須多於800,000名，每月最少登入帳戶一次的住宅每月活躍用戶不少於250,000名；及
 - c. 透過由杭州壹到開發的O2O申請所支付的每季總貨量不得少於人民幣3,500,000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

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

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

歷史、重組及企業架構

重組及[編纂]投資後的企業架構



附註：

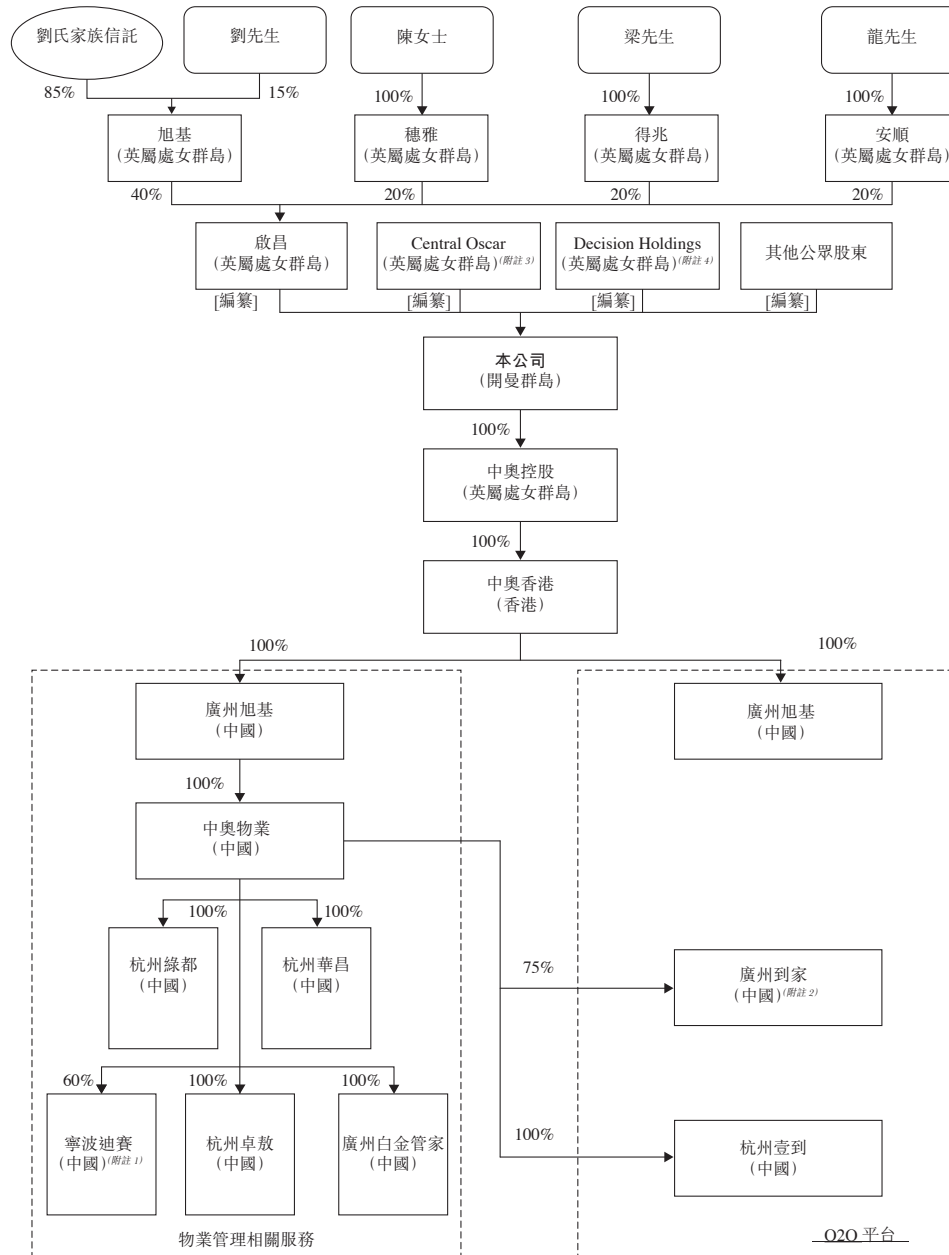
- (1) 餘下於寧波迪賽的40%股權由迪賽控股擁有(除為寧波迪賽的股東外，為寧波迪賽的創辦人及獨立第三方)；
- (2) 餘下於廣州到家的25%股權由久盛擁有(除作為廣州到家的股東外，為廣州到家的創辦人及獨立第三方)；

歷史、重組及企業架構

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

歷史、重組及企業架構

緊隨[編纂]完成後的企業架構



附註：

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

歷史、重組及企業架構

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

歷史、重組及企業架構

遵守中國法律

遵守併購規定

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

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

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

遵守第37號文

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

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

於最後實際可行日期，本集團各中國公司的註冊資本均已遵照適用中國法律繳足。