



德勤·關黃陳方會計師行
香港金鐘道88號
太古廣場一座35樓

Deloitte Touche Tohmatsu
35/F One Pacific Place
88 Queensway
Hong Kong

敬啟者：

吾等載列以下有關中奧到家集團有限公司(前稱為中奧服務集團有限公司)(「貴公司」)及其附屬公司(以下統稱「貴集團」)截至2014年12月31日止三個年度各年及截至2015年5月31日止五個月(「有關期間」)之財務資料(「財務資料」)，以供載入貴公司日期為[編纂]之[編纂](「[編纂]」)，內容有關貴公司股份首次於香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)主板[編纂]。

貴公司於2015年1月5日在開曼群島根據開曼群島公司法註冊成立及登記為獲豁免有限公司。貴公司為投資控股公司，自其註冊成立以來，除股本交易及籌備貴公司股份首次[編纂]外，並無進行任何業務。通過重組(「重組」，於[編纂]「歷史、重組及企業架構」一節已作出更詳盡解釋)，貴公司於2015年4月15日成為貴集團之控股公司。

於各報告期末及本報告日期，貴公司於下列附屬公司持有直接及間接權益。

公司名稱	註冊成立/ 成立地點	註冊成立/ 成立日期	已發行及 繳足股本/ 註冊資本	貴集團應佔股本權益					主要業務	法律形式
				於12月31日		於5月 31日		於本報告 日期		
				2012年	2013年	2014年	2015年			
				%	%	%	%	%		
直接持有：										
中奧控股有限公司(「中奧控股」)	英屬處女群島 (「英屬處女 群島」)	2014年 11月24日	1美元	—	—	100	100	100	投資控股	私人有限 公司
間接控制：										
中奧物業服務(香港)有限公司 (「中奧香港」)	香港	2015年 1月15日	1港元	—	—	—	100	100	投資控股	私人有限 公司
廣州旭基物業服務有限公司 (「廣州旭基」)	中華人民共和 國(「中國」)	2015年 3月23日	1,000,000港元	—	—	—	100	100	投資控股	有限責任 公司

附錄一

會計師報告

公司名稱	註冊成立/ 成立地點	註冊成立/ 成立日期	已發行及 繳足股本/ 註冊資本	貴集團應佔股本權益					主要業務	法律形式
				於12月31日			於5月	於本報告 日期		
				2012年	2013年	2014年	31日			
				%	%	%	2015年			
廣州穗雅信息科技有限公司 (「廣州穗雅」)	中國	2015年 3月31日	1,000,000港元	—	—	—	100	100	投資控股	有限責任 公司
廣東中奧物業管理有限公司 (「廣東中奧」)	中國	2005年 9月26日	人民幣 10,000,000元	100	100	100	100	100	提供物業 管理服務	有限責任 公司
廣州白金管家酒店物業管理 有限公司(「廣州白金」)	中國	2009年 3月2日	人民幣 5,000,000元	100	100	100	100	100	提供物業 管理諮詢 服務	有限責任 公司
佛山市南海鉅隆物業有限 公司(「佛山鉅隆」)	中國	2005年 9月19日	人民幣 5,010,000元	— (附註1)	—	—	—	—	提供物業 管理服務	有限責任 公司
杭州綠都湖濱花園物業服務 有限公司(「杭州綠都」)	中國	2006年 3月21日	人民幣 2,500,000元	100 (附註2)	100	100	100	100	提供物業 管理服務	有限責任 公司
杭州華昌物業管理有限公司 (「杭州華昌」)	中國	2012年 2月20日	人民幣 1,000,000元	—	100 (附註3)	100	100	100	提供物業 管理服務	有限責任 公司
廣州中奧建設投資有限公司 (「中奧建設」)	中國	2013年 6月7日	人民幣 10,000,000元	—	100	—	—	—	暫無營業	有限責任 公司
廣州中奧酒店投資有限公司 (「中奧酒店」)	中國	2013年 12月25日	人民幣 10,000,000元	—	90	—	—	—	暫無營業	有限責任 公司
廣州到家信息科技有限公司 (「廣州到家」)	中國	2014年 3月14日	人民幣 1,000,000元	—	—	75 (附註5)	75	75	暫無營業	有限責任 公司
杭州壹到科技信息有限公司 (「杭州壹到」)	中國	2015年 2月3日	人民幣 1,000,000元	—	—	—	100	100	暫無營業	有限責任 公司

附錄一

會計師報告

公司名稱	註冊成立/ 成立地點	註冊成立/ 成立日期	已發行及 繳足股本/ 註冊資本	貴集團應佔股本權益					主要業務	法律形式
				於12月31日			於5月	於本報告 日期		
				2012年	2013年	2014年	31日			
				%	%	%	2015年			
廣州邁越信息科技有限公司 (「廣州邁越」)	中國	2014年 9月26日	人民幣 2,000,000元	—	—	—	75 (附註6)	75	暫無營業	有限責任 公司
杭州卓歆資產管理有限公司 (「杭州卓歆」)	中國	2015年 3月5日	人民幣 1,000,000元	—	—	—	100	100	暫無營業	有限責任 公司

於各報告期末及本報告日期，貴公司於下列聯營公司持有權益。

公司名稱	註冊成立/ 成立地點	註冊成立/ 成立日期	已發行及 繳足股本/ 註冊資本	貴集團應佔股本權益					主要業務	法律形式
				於12月31日			於5月	於本報告 日期		
				2012年	2013年	2014年	31日			
				%	%	%	2015年			
恩施吉康國際文化旅遊養生產業基地開發有限公司 (「恩施旅遊」)	中國	2013年 6月7日	人民幣 20,000,000元	不適用	34	— (附註7)	—	—	提供旅遊 服務	有限責任 公司
恩施吉康連珠塔風景區開發有限公司 (「恩施開發」)	中國	2013年 6月7日	人民幣 10,000,000元	不適用	34	— (附註7)	—	—	提供旅遊 服務	有限責任 公司
廣州奧業體育有限公司 (「廣州奧業」)	中國	2014年 5月6日	人民幣 7,000,000元	不適用	不適用	— (附註8)	—	—	提供體育 相關服務	有限責任 公司

於各報告期末及本報告日期，貴公司於下列合營企業持有權益。

公司名稱	註冊成立/ 成立地點	註冊成立/ 成立日期	已發行及 繳足股本/ 註冊資本	貴集團應佔股本權益					主要業務	法律形式
				於12月31日			於5月	於本報告 日期		
				2012年	2013年	2014年	31日			
				%	%	%	2015年			
							%			
寧波市迪賽酒店物業服務有限公司(「寧波迪賽」)	中國	2009年 7月14日	人民幣 1,500,000元	—	—	60	60	60	暫無營業	有限責任公司
廣州到家信息科技有限公司(「廣州到家」)	中國	2014年 3月14日	人民幣 1,000,000元	不適用	不適用	— (附註5)	—	—	暫無營業	有限責任公司

附註：

- (1) 佛山鉅隆於2012年出售。詳情載於附註36。
- (2) 杭州綠都於2012年收購。詳情載於附註35。
- (3) 杭州華昌於2013年收購。詳情載於附註35。
- (4) 中奧建設及中奧酒店於2014年出售。詳情載於附註36。
- (5) 廣州到家成立時為 貴集團的合營企業，並由 貴公司全資附屬公司廣東中奧持有。 貴集團其後於2014年11月29日獲得對廣州到家的控制權，廣州到家自此視作 貴公司的附屬公司。詳情載於附註20。
- (6) 貴公司附屬公司廣州穗雅透過廣州穗雅、廣州邁越及其股東(劉建先生及一名獨立第三方)訂立的結構性合同於2015年4月15日合併廣州邁越。 貴公司股東兼董事劉建先生持有廣州邁越75%股權。詳情載於附註35。
- (7) 恩施旅遊及恩施開發於2014年撤銷註冊。詳情載於附註19。
- (8) 廣州奧業於2014年出售。詳情載於附註19。

貴公司及其附屬公司的財政年度結算日為12月31日。

由於 貴公司及中奧控股註冊成立所在司法權區並無法定審核要求，故自彼等各自註冊成立日期以來並無編制經審核法定財務報表。

由於中奧香港、廣州旭基、廣州穗雅、杭州卓敖、杭州壹到及廣州邁越於2015年註冊成立或成立，因此彼等並無達到刊發首套經審核財務報表的法定時間，故自彼等各自註冊成立或成立日期或經 貴集團於2015年整合以來並無編制經審核法定財務報表。

在中國成立的下列實體於有關期間或自各自成立日期以來(以較短者為準)的法定財務報表乃根據適用於在中國成立之企業的相關會計政策及財務法規編制，並經下列在中國註冊的執業會計師事務所審核。

公司名稱	涵蓋期間	核數師名稱
廣東中奧	截至2012年12月31日止年度	廣東正中珠江會計師事務所 (特殊普通合夥)
	截至2013年12月31日止年度	廣州惠建會計師事務所有限公司
	截至2014年12月31日止年度	廣東惠建會計師事務所有限公司
廣州白金	截至2012年12月31日止年度	廣東新華會計師事務所有限公司
	截至2013年12月31日止年度	廣州惠建會計師事務所有限公司
	截至2014年12月31日止年度	廣東惠建會計師事務所有限公司
杭州綠都	截至2012年12月31日止年度	杭州蕭然會計師事務所有限公司
	截至2013年12月31日止年度	杭州勤行會計師事務所有限公司
	截至2014年12月31日止年度	廣東惠建會計師事務所有限公司
杭州華昌	截至2013年12月31日止年度	廣州惠建會計師事務所有限公司
	截至2014年12月31日止年度	廣東惠建會計師事務所有限公司

公司名稱	涵蓋期間	核數師名稱
中奧建設	2013年6月7日(成立日期) 至2013年12月31日止期間	廣州惠建會計師事務所有限公司
中奧酒店	2013年12月25日(成立日期) 至2013年12月31日止期間	廣州惠建會計師事務所有限公司
廣州到家	2014年3月14日(成立日期) 至2014年12月31日止期間	廣東惠建會計師事務所有限公司

就本報告而言，貴公司的董事已根據符合香港會計師公會（「香港會計師公會」）頒佈之香港財務報告準則（「香港財務報告準則」）之會計政策編制有關期間之貴集團（當中包括貴公司及其附屬公司）的綜合財務報表（「相關財務報表」）。吾等已根據香港會計師公會頒佈之香港審計準則對相關財務報表進行獨立審核。吾等根據香港會計師公會建議之核數指引第3.340號「招股章程及申報會計師」審閱相關財務報表。

本報告所載之財務資料乃根據相關財務報表按下文A節附註2所載呈列基準編制。視為毋須就編制吾等報告以供載入本報告對相關財務報表作出任何調整。

編制相關財務報表為貴公司董事之責任，彼等亦為批准刊發相關財務報表的人士。貴公司董事亦須對包括本報告之[編纂]之內容負責。吾等之責任為自相關財務報表彙編本報告所載之財務資料，以就財務資料發出獨立意見，並向閣下報告。

吾等認為，根據下文A節附註2所載之呈報基準，就本報告而言，財務資料真實公平地反映貴集團於2012年、2013年及2014年12月31日及2015年5月31日及貴公司於2015年5月31日之財務狀況及貴集團於有關期間之財務表現及綜合現金流量。

貴集團截至2014年5月31日止五個月的比較綜合損益及其他全面收益表、綜合現金流量表及綜合權益變動表連同有關附註乃摘錄自 貴集團同期的未經審核綜合財務資料（「2014年5月財務資料」），有關財務資料由 貴公司董事僅就本報告而編制。吾等已根據香港會計師公會頒佈的香港審閱委聘準則第2410號「由實體的獨立核數師對中期財務資料進行審閱」審閱2014年5月財務資料。2014年5月財務資料的審閱工作包括主要向負責財務及會計事務的人員作出查詢，並進行分析及其他審閱程序。審閱的範圍遠不及根據香港審計準則進行的審核，故此吾等無法保證將知悉在審核過程中可能識別的所有重大事宜。因此，吾等並不就2014年5月財務資料發表審核意見。根據吾等的審閱，吾等並無發現任何事項致使吾等相信2014年5月財務資料在所有重大方面未有按照與編制財務資料所使用者一致且符合香港財務報告準則的會計政策編制。

附錄一

會計師報告

A. 財務資料

綜合損益及其他全面收益表

	附註	截至12月31日止年度			截至5月31日止期間	
		2012年	2013年	2014年	2014年	2015年
		人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
收益	8	197,449	290,276	361,202	138,109	168,533
銷售及服務成本		(159,877)	(212,352)	(240,491)	(90,788)	(107,367)
毛利		37,572	77,924	120,711	47,321	61,166
其他收入	9	4,494	1,481	3,155	1,280	112
其他收益及虧損	10	(6,172)	(9,381)	(16,328)	(9,257)	(7,603)
行政開支		(14,344)	(19,852)	(21,472)	(8,277)	(12,326)
銷售及分銷開支		(2,438)	(3,413)	(3,765)	(1,591)	(2,010)
[編纂]開支		—	—	[編纂]	[編纂]	[編纂]
應佔聯營公司業績		—	(424)	(670)	(602)	—
應佔合營企業業績		—	—	(98)	(74)	(5)
財務成本	11	—	—	(5)	—	(2,591)
除稅前利潤		19,112	46,335	77,548	27,874	28,089
所得稅開支	12	(6,316)	(13,265)	(21,650)	(7,905)	(11,203)
		<u>12,796</u>	<u>33,070</u>	<u>55,898</u>	<u>19,969</u>	<u>16,886</u>
以下人士應佔年／期內 利潤及全面 收益總額：						
— 貴公司擁有人	14	12,796	33,070	56,031	19,969	17,016
— 非控股權益		—	—	(133)	—	(130)
		<u>12,796</u>	<u>33,070</u>	<u>55,898</u>	<u>19,969</u>	<u>16,886</u>
每股盈利(人民幣元)	16					
— 基本		<u>0.028</u>	<u>0.073</u>	<u>0.123</u>	<u>0.044</u>	<u>0.034</u>
— 攤薄		<u>不適用</u>	<u>不適用</u>	<u>不適用</u>	<u>不適用</u>	<u>0.034</u>

附錄一

會計師報告

綜合財務狀況表

	附註	於12月31日			於5月31日
		2012年	2013年	2014年	2015年
		人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
非流動資產					
物業、廠房及設備	17	11,863	15,993	21,121	20,654
收購物業的付款	18	—	—	44,000	44,000
於聯營公司的權益	19	—	9,776	—	—
於合營企業的權益	20	—	—	802	797
商譽	21	41	41	41	41
無形資產	22	257	201	145	122
遞延稅項資產	23	2,186	3,819	7,282	8,899
		<u>14,347</u>	<u>29,830</u>	<u>73,391</u>	<u>74,513</u>
流動資產					
貿易及其他應收款項	24	44,685	67,601	79,197	140,247
應收董事款項	25	25,085	54,326	59,838	3,468
應收一名關聯方款項	26	550	1,115	1,000	1,000
指定按公平值計入損益的金融資產	27	23,080	—	—	—
銀行結餘及現金	28	6,185	44,746	65,618	224,280
		<u>99,585</u>	<u>167,788</u>	<u>205,653</u>	<u>368,995</u>
流動負債					
貿易及其他應付款項	29	91,745	129,278	149,193	194,902
應付董事款項	30	—	—	—	9,361
應付關聯方款項	31	1,398	1,513	72	13
稅項負債		1,868	13,836	22,140	15,130
於一年內到期的借款	32	—	—	2,361	2,361
		<u>95,011</u>	<u>144,627</u>	<u>173,766</u>	<u>221,767</u>
流動資產淨值		<u>4,574</u>	<u>23,161</u>	<u>31,887</u>	<u>147,228</u>
總資產減流動負債		<u>18,921</u>	<u>52,991</u>	<u>105,278</u>	<u>221,741</u>
非流動負債					
遞延稅項負債	23	—	—	—	786
於一年後到期的借款	32	—	—	9,639	8,655
指定為按公平值計入損益的金融負債	33	—	—	—	194,979
		<u>—</u>	<u>—</u>	<u>9,639</u>	<u>204,420</u>
資產淨值		<u>18,921</u>	<u>52,991</u>	<u>95,639</u>	<u>17,321</u>

附錄一

會計師報告

	附註	於12月31日			於5月31日
		2012年	2013年	2014年	2015年
		人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
資本及儲備					
實繳資本／股本	34	10,000	10,000	10,000	
儲備		8,921	41,991	85,522	
				17,020	
以下人士應佔權益：					
貴公司擁有人		18,921	51,991	95,522	
非控股權益		—	1,000	117	
				17,020	
				301	
權益總額		18,921	52,991	95,639	
				17,321	

附錄一

會計師報告

綜合權益變動表

	貴公司擁有人應佔								
	實繳資本 ／股本	法定儲備	其他儲備	特別儲備	購股權 儲備	(累計虧損) 保留利潤	小計	非控股 權益	總計
	人民幣 千元 (附註a)	人民幣 千元 (附註b)	人民幣 千元 (附註c)	人民幣 千元	人民幣 千元 (附註e)	人民幣 千元	人民幣 千元	人民幣 千元	人民幣 千元
於2012年1月1日	10,000	998	14,000	—	—	(8,873)	16,125	—	16,125
年內利潤及全面收益總額	—	—	—	—	—	12,796	12,796	—	12,796
轉撥	—	827	—	—	—	(827)	—	—	—
分派(附註15)	—	—	—	—	—	(10,000)	(10,000)	—	(10,000)
於2012年12月31日	10,000	1,825	14,000	—	—	(6,904)	18,921	—	18,921
年內利潤及全面收益總額	—	—	—	—	—	33,070	33,070	—	33,070
轉撥	—	3,376	—	—	—	(3,376)	—	—	—
非控股權益注資	—	—	—	—	—	—	—	1,000	1,000
於2013年12月31日	10,000	5,201	14,000	—	—	22,790	51,991	1,000	52,991
年內利潤及全面收益總額	—	—	—	—	—	56,031	56,031	(133)	55,898
轉撥	—	304	—	—	—	(304)	—	—	—
分派(附註15)	—	—	—	—	—	(12,500)	(12,500)	—	(12,500)
視作收購一間非全資附屬 公司(附註35)	—	—	—	—	—	—	—	250	250
出售一間附屬公司(附註36)	—	—	—	—	—	—	—	(1,000)	(1,000)
於2014年12月31日	10,000	5,505	14,000	—	—	66,017	95,522	117	95,639
期內利潤及全面收入總額	—	—	—	—	—	17,016	17,016	(130)	16,886
視作向股東分派(附註d)	—	—	—	(10,000)	—	—	(10,000)	—	(10,000)
於重組時對銷(附註d)	(10,000)	—	—	10,000	—	—	—	—	—
分派(附註15)	—	—	—	—	—	(87,592)	(87,592)	—	(87,592)
確認以權益結算的股份付款 來自一間附屬公司股東的 注資(附註f)	—	—	—	—	1,130	—	1,130	—	1,130
於2015年5月31日	—	5,505	14,000	944	1,130	(4,559)	17,020	301	17,321
未經審核									
於2014年1月1日	10,000	5,201	14,000	—	—	22,790	51,991	1,000	52,991
期內利潤及全面收入總額	—	—	—	—	—	19,969	19,969	—	19,969
於2014年5月31日	10,000	5,201	14,000	—	—	42,759	71,960	1,000	72,960

附註：

- (a) 貴集團於2015年5月31日的股本少於人民幣1,000元(即 貴公司已發行及繳足股本)，詳情載於附註34。
- (b) 法定儲備不可分派，對該儲備的轉撥由在中國成立的相關附屬公司的董事會根據相關附屬公司的組織章程細則釐定，從其純利撥付。法定儲備可用作彌補 貴公司中國附屬公司的往年虧損或轉換為額外資本。
- (c) 2011年11月29日，廣東中奧控股股東劉建先生向龍為民先生及梁兵先生轉讓所持廣東中奧40%股權，代價各自為人民幣2,000,000元。龍為民先生及梁兵先生為廣東中奧僱員，所收取服務的公平值於權益轉讓日期釐定為人民幣18,000,000元，因此所收取服務公平值與僱員所支付代價之間的差額人民幣14,000,000元於損益支銷，而相應增加權益(其他儲備)。
- (d) 特別儲備指就廣州穗雅於重組時以代價人民幣10,000,000元收購廣東中奧，而被視作向其股東作出分派的款項人民幣10,000,000元(為廣東中奧的註冊資本)。此外，廣東中奧的資本於重組完成後轉撥人民幣10,000,000元至特別儲備。
- (e) 購股權儲備指根據 貴公司[編纂]作出的股份付款(定義見附註42)。
- (f) 特別儲備指劉建先生透過結構性合同以零代價於2015年4月就向 貴集團轉讓於廣州邁越的75%股權作出的注資，詳情載於附註35。

綜合現金流量表

	截至12月31日止年度			截至5月31日止期間	
	2012年	2013年	2014年	2014年	2015年
	人民幣 千元	人民幣 千元	人民幣 千元	人民幣 千元	人民幣 千元
經營活動					
除稅前利潤	19,112	46,335	77,548	27,874	28,089
就以下各項調整：					
物業、廠房及設備折舊	1,608	2,009	4,563	1,839	1,918
無形資產攤銷	23	56	56	23	23
就應收款項確認的 減值虧損	6,314	7,982	16,459	9,121	6,466
應佔合營企業業績	—	—	98	74	5
應佔聯營公司業績	—	424	670	602	—
匯兌虧損淨額	—	—	—	—	17
股份付款開支	—	—	—	—	1,130
出售物業、廠房及設備虧損	92	229	40	—	—
出售附屬公司虧損(收益)	2	—	(1,166)	—	—
出售於一間合營企業部分 權益的虧損	—	—	31	—	—
指定為按公平值計入損益的 金融資產的投資收入	(1,107)	(556)	(1,086)	(330)	—
銀行利息收入	(73)	(65)	(116)	(18)	(53)
財務成本	—	—	5	—	2,591
營運資金變動前的經營現金 流量	25,971	56,414	97,102	39,185	40,186
貿易及其他應收款項增加	(17,587)	(30,898)	(24,956)	(46,821)	(67,515)
貿易及其他應付款項增加	11,306	37,533	19,866	33,232	29,064
應付一名關聯方款項增加 (減少)	85	153	(166)	(166)	(59)
經營所得現金	19,775	63,202	91,846	25,430	1,676
已付所得稅	(3,628)	(2,930)	(16,809)	(7,867)	(19,044)
經營活動所得(所用)現金淨額	16,147	60,272	75,037	17,563	(17,368)

附錄一

會計師報告

附註	截至12月31日止年度			截至5月31日止期間	
	2012年	2013年	2014年	2014年	2015年
	人民幣 千元	人民幣 千元	人民幣 千元	人民幣 千元	人民幣 千元
投資活動					
向董事作出的墊款	(9,184)	(35,241)	(27,512)	(25,275)	(23,704)
向一名關聯方作出的墊款	(950)	(565)	—	—	—
購買物業、廠房及設備	(2,663)	(6,368)	(9,944)	(1,040)	(1,878)
購買指定為按公平值計入損益的金融資產	(41,000)	(115,000)	(159,190)	(87,240)	—
一名關聯方還款	3,546	—	115	—	—
董事還款	2,000	6,000	22,000	12,315	25,361
收購物業的付款	—	—	(44,000)	—	—
贖回指定為按公平值計入損益的金融資產	37,920	138,080	159,190	51,900	—
指定為按公平值計入損益的金融資產的投資收入	1,107	556	1,086	330	—
向聯營公司注資	—	(10,200)	(2,800)	—	—
撤銷註冊於聯營公司權益時收取的所得款項	—	—	9,106	5,770	—
向合營企業注資	—	—	(1,500)	(600)	—
購買於一間合營企業的額外權益	—	—	(300)	—	—
出售於一間合營企業部分權益的所得款項	—	—	19	—	—
已收利息	73	65	116	18	53
出售物業、廠房及設備的所得款項	—	—	289	170	443
收購/視為收購附屬公司	35	279	—	—	341
出售一間附屬公司的所得款項	36	—	(65)	—	—
非控股股東還款	—	691	—	—	—
投資活動(所用)所得現金淨額	(8,181)	(22,673)	(52,390)	(43,652)	616

附錄一

會計師報告

	截至12月31日止年度			截至5月31日止期間	
	2012年	2013年	2014年	2014年	2015年
	人民幣 千元	人民幣 千元	人民幣 千元	人民幣 千元	人民幣 千元
融資活動					
發行分類為指定為按公平值計入損益的金融負債的可贖回股份	—	—	—	—	196,892
償還關聯方款項	(6,524)	(38)	(1,275)	—	—
非控股權益注資	—	1,000	—	—	250
一間附屬公司股東作出的注資	—	—	—	—	750
已付分派	(10,000)	—	(12,500)	—	(20,000)
新籌借款	—	—	12,000	—	—
已付利息	—	—	—	—	(333)
償還銀行借款	—	—	—	—	(984)
融資活動(所用)所得現金淨額	(16,524)	962	(1,775)	—	176,575
現金及現金等價物(減少)增加淨額	(8,558)	38,561	20,872	(26,089)	159,823
匯率變動的影響	—	—	—	—	(1,161)
於年初的現金及現金等價物	14,743	6,185	44,746	44,746	65,618
於年／期末的現金及現金等價物					
即銀行結餘及現金	6,185	44,746	65,618	18,657	224,280

財務資料附註

1. 一般資料

貴公司於2015年1月5日根據開曼群島公司法在開曼群島註冊成立及登記為一間獲豁免有限公司。貴公司註冊辦事處及主要營業地點的地址載於[編纂]「公司資料」一節。

貴公司的主要活動為投資控股。其於中國成立的附屬公司主要從事提供物業管理服務及物業管理諮詢服務。

財務資料以人民幣(「人民幣」)呈列，其與貴公司及於中國成立附屬公司的功能貨幣相同。

2. 財務資料呈列基準

於重組前，廣東中奧及其附屬公司由劉建先生、陳卓女士、梁兵先生及龍為民先生持有。作為重組的一環，中奧控股、中奧香港、廣州旭基及廣州穗雅之投資控股公司及貴公司獲註冊成立／成立，並嵌入於最終個人股權擁有人與廣東中奧之間。自此，貴公司於2015年4月15日成為現時組成貴集團各公司的控股公司。由於重組，由貴公司及其附屬公司組成的貴集團被視為存續實體。於重組前後，組成貴集團的所有實體由劉建先生、陳卓女士、梁兵先生及龍為民先生所擁有。

貴集團於截至2012年、2013年及2014年12月31日止年度的綜合損益及其他全面收益表、綜合權益變動表及綜合現金流量表(包括組成貴集團各公司的業績、權益變動及現金流量)已經編制，猶如現有集團架構於整個有關期間或自其各自註冊成立／成立日期(以較短期間為準)起一直存續，惟附註35及36所分別披露貴集團於有關期間內所收購及出售的附屬公司除外，彼等自貴集團收購日期或出售日期起計入財務資料。

貴集團截至2012年、2013及2014年12月31日的綜合財務狀況表已獲編制，以呈列現時組成貴集團各公司的資產及負債(其於彼等各自報告期末一直存續)。

3. 應用香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)

就編制及呈列有關期間的財務資料而言，貴集團於整個有關期間一直貫徹應用由香港會計師公會頒佈的於2015年1月1日開始的貴集團年度會計期間生效的香港財務報告準則。

於本報告日期，香港會計師公會已頒佈下列新訂但尚未生效的準則及修訂。貴集團並無提早應用該等新準則及修訂。

香港財務報告準則第9號	金融工具 ¹
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	來自客戶合約的收益 ³
香港財務報告準則第11號(修訂本)	收購合營業務權益的會計處理 ⁴
香港會計準則第1號(修訂本)	披露主動性 ⁴
香港會計準則第16號及香港會計準則第38號(修訂本)	折舊及攤銷可接受方法的澄清 ⁴
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 ⁴
香港會計準則第27號(修訂本)	獨立財務報表的權益法 ⁴
香港財務報告準則第10號及香港會計準則第28號(修訂本)	投資方與其聯營公司或合營企業之間的資產出售或注入 ⁴
香港財務報告準則第10號、香港財務報告準則第12號及香港會計準則第28號(修訂本)	投資實體：應用綜合入賬的豁免 ⁴
香港財務報告準則(修訂本)	香港財務報告準則2012年至2014年週期的年度改進 ⁴

1 於2018年1月1日或之後開始的年度期間生效

2 對2016年1月1日或之後開始的首份年度香港財務報告準則財務報表生效

3 於2017年1月1日或之後開始的年度期間生效

4 於2016年1月1日或之後開始的年度期間生效

香港財務報告準則第9號「金融工具」

於2009年頒佈的香港財務報告準則第9號引入針對金融資產分類及計量的新要求。香港財務報告準則第9號其後於2010年作出修訂以涵蓋針對金融負債分類及計量以及終止確認的要求，並於2013年作出進一步修訂以涵蓋一般對沖會計的新要求。於2014年，香港財務報告準則第9號再次修訂，主要包含a)金融資產的減值要求；及b)對於若干簡單債務工具引入「透過其他全面收益按公平值列賬」的分類及計量要求的有限修訂。

與貴集團相關的香港財務報告準則第9號的重要規定如下：

- 香港會計準則第39號「金融工具：確認和計量」範圍內的所有已確認金融資產其後須按攤銷成本或公平值計量。特別是，就以收取合約現金流為目的之業務模式持有的債務投資，及擁有純粹為支付尚未償還本金及本金利息的合約

現金流的債務投資，一般於其後會計期末按攤銷成本計量。於目的為同時收取合約現金流及出售金融資產的業務模式中持有的債務工具，以及金融資產合約條款令於特定日期產生的現金流純粹為支付尚未償還本金及本金之利息的債務工具，均按透過其他全面收益按公平值列賬之方式計量。所有其他債務投資及股本投資於其後會計期末按公平值計量。此外，根據香港財務報告準則第9號，實體可作出不可撤回選擇以於其他全面收益呈列股本投資(並非持作買賣)的其後公平值變動，而一般僅於損益內確認股息收入。

- 就金融資產減值而言，與香港會計準則第39號項下按已產生信貸虧損模式計算相反，香港財務報告準則第9號規定按預期信貸虧損模式計算。預期信貸虧損模式規定實體於各報告期末將預期信貸虧損及該等預期信貸虧損的變動入賬，以反映信貸風險自初始確認以來的變動。換言之，毋須再待發生信貸事件方確認信貸虧損。

貴集團管理層預期，於未來應用香港財務報告準則第9號或對就 貴集團的金融資產所呈報的金額有重大影響。然而，在 貴集團進行詳盡審查前，無法合理估計香港財務報告準則第9號之影響。

香港財務報告準則第15號「來自客戶合約的收益」

香港財務報告準則第15號獲頒佈，其制定一項單一全面模式供實體用作將自客戶合約所產生的收益入賬。於香港財務報告準則第15號生效後，其將取代現時載於香港會計準則第18號「收益」、香港會計準則第11號「建築合約」及相關詮釋的收益確認指引。香港財務報告準則第15號的核心原則為實體所確認描述向客戶轉讓承諾貨品或服務的收益金額，應為能夠反映該實體預期就交換該等貨品及服務有權獲得的代價。具體而言，該準則引入確認收益的五步法：

- 第一步：識別與客戶訂立的合約
- 第二步：識別合約中的履約責任
- 第三步：釐定交易價
- 第四步：將交易價分配至合約中的履約責任
- 第五步：於實體完成履約責任時(或就此)確認收益

根據香港財務報告準則第15號，實體於完成履約責任時(或就此)確認收益，即於特定履約責任相關貨品或服務的「控制權」轉讓予客戶時。香港財務報告準則第15號已就特別情況的處理方法加入更明確的指引。此外，香港財務報告準則第15號要求更詳盡的披露。

貴集團管理層預期，於未來應用香港財務報告準則第15號可能會影響所呈報金額及有關披露資料。然而，於貴集團完成詳盡審查前無法合理估計有關香港財務報告準則第15號的影響。

除前述影響外，貴集團的管理層並無預期前述新準則及修訂本的應用將會對貴集團的財務資料造成任何重大影響。

4. 重大會計政策

財務資料乃根據以下符合香港會計師公會所頒佈香港財務報告準則的會計政策編制。此外，財務資料載有香港聯合交易所有限公司證券上市規則及香港公司條例所規定的適用披露事項。

財務資料乃按歷史成本法編制，如下文會計政策所述按公平值計量的若干金融工具除外。歷史成本法一般基於交換貨品及服務所給予之代價的公平值。

公平值是於計量日期市場參與者於有秩序交易中出售資產可收取或轉讓負債須支付的價格，而不論該價格是否直接可觀察或可使用其他估值技巧估計。若市場參與者於計量日期對資產或負債定價時會考慮資產或負債的特點，則貴集團於估計資產或負債的公平值時會考慮該等特點。此等財務資料中作計量及／或披露用途的公平值乃按此基準釐定，惟香港財務報告準則第2號「股份付款」範圍內股份付款的交易，以及與公平值有部分相若之處但並非公平值的計量，譬如香港會計準則第2號「存貨」內的可變現淨值或香港會計準則第36號「資產減值」的使用價值除外。

此外，就財務報告而言，公平值計量根據公平值計量的輸入數據可觀察程度及公平值計量的輸入數據對其整體的重要性分類為第一級、第二級或第三級，詳情如下：

- 第一級輸入數據為實體於計量日期可以取得的相同資產或負債於活躍市場之報價(未經調整)；
- 第二級輸入數據為就資產或負債直接或間接地可觀察之輸入數據(第一級內包括的報價除外)；及
- 第三級輸入數據為資產或負債的不可觀察輸入數據。

主要會計政策載列如下。

綜合基準

財務資料包括 貴公司及 貴公司所控制實體(包括結構性實體)的財務資料。當 貴公司出現以下情況時，則實現控制：

- 可對被投資方行使權力；
- 因參與被投資方業務而承擔浮動回報之風險或享有權利；及
- 有能力使用權力影響其回報。

倘有事實及情況顯示上述三項控制權要素有一項或以上出現變動， 貴公司會重新評估其是否對被投資方擁有控制權。

當 貴公司獲得對一家附屬公司的控制權時開始對該附屬公司綜合入賬，而當 貴公司失去對該附屬公司的控制權時終止對該附屬公司綜合入賬。具體而言，於年／期內所購入或出售一家附屬公司的收入及開支由 貴公司獲得控制權當日起至 貴公司不再控制該附屬公司當日止計入綜合損益及其他全面收益表。

損益及其他全面收益各部分歸屬於 貴公司擁有人及非控股權益。附屬公司的全面收益總額撥歸 貴公司擁有人及非控股權益，即使導致非控股權益出現虧絀結餘。

如有需要，會調整附屬公司的財務資料，致令其會計政策與 貴集團其他成員公司所用者一致。

集團內公司間之所有資產與負債、權益、收入及開支，以及 貴集團成員公司間交易相關的現金流量乃於合併賬目時悉數抵銷。

於附屬公司之非控股權益與 貴集團之權益獨立呈列。

貴集團於現有附屬公司之擁有權權益之變動

貴集團於現有附屬公司所有權權益出現變動，但並無導致 貴集團失去對該等附屬公司的控制權，均以權益交易入賬。 貴集團之權益與非控股權益之賬面值均予以調整，以反映彼等於附屬公司之相關權益之變動。非控股權益所調整之款額與所付或所收代價之公平值之間的任何差額，均直接於權益確認並歸屬於 貴公司擁有人。

當 貴集團失去對一家附屬公司的控制權時，收益或虧損於損益確認，並按(i)已收代價公平值與任何保留權益公平值之和及(ii)附屬公司及任何非控股權益的資產(包括任何商譽)及負債之前的賬面值之間的差額計算。之前就該附屬公司於其他全面收益確認的全部金額，會按猶如 貴集團已直接出售該附屬公司的相關資產或負債入賬(即重新分類至損益或轉撥入適用香港財務報告準則規定／准許的另一權益類別)。於失去

控制當日於前附屬公司保留的任何投資的公平值，會根據香港會計準則第39號在其後入賬時被列為初步確認的公平值，或(如適用)初步確認於聯營公司或合營企業的投資成本。

業務合併

收購業務乃使用收購法入賬。業務合併的轉讓代價按 貴集團為交換被收購方的控制權而轉讓的資產、所欠負被收購方前擁有人的負債及所發行的股權於收購日期的總公平值計量。收購相關成本一般於產生時於損益確認。

於收購日期，所收購的可識別資產及所承擔負債乃按收購日期的公平值確認，惟：

- 遞延稅項資產或負債及與僱員福利安排有關的負債或資產，分別根據香港會計準則第12號*所得稅*及香港會計準則第19號*僱員福利*確認及計量；
- 有關訂立被收購方股份付款安排或 貴集團股份付款安排以取代被收購方股份付款安排之負債或股本工具乃據香港財務報告準則第2號「*股份付款*」於收購日期計量(見以下會計政策)；及
- 根據香港財務報告準則第5號*持作出售之非流動資產及已終止經營業務*分類為持作出售之資產(或出售組別)根據該準則計量。

商譽按轉讓代價、佔被收購方任何非控股權益的金額與收購方先前所持被收購方股權的公平值(如有)之總和超出所收購的可識別資產及所承擔負債的收購日期金額淨值的差額計算。如果於重新評估後，可識別資產及所承擔負債的收購日期金額淨值超過轉讓代價、佔被收購方任何非控股權益的金額與收購方先前所持被收購方股權的公平值(如有)之總和，超出部份立即於損益確認為議價購買收益。

屬現時所有權權益且賦予其持有人於清盤時按比例分佔實體資產淨值的非控股權益，可初步按公平值或非控股權益分佔被收購方可識別資產淨值之已確認金額的比例計量。計量基準的選擇乃按逐項交易基準作出。其他類別非控股權益按其公平值或(如適用)按另一準則規定的基準計量。

商譽

收購業務產生的商譽乃按成本減任何累計減值虧損入賬，並於綜合財務狀況表單獨呈列。

就減值測試而言，商譽會分配至預期可從合併之協同效益中獲益之各相關現金產生單位(或現金產生單位組別)。

獲分配商譽之現金產生單位會每年進行減值測試，或於有跡象顯示該單位可能出現減值時更頻繁進行減值測試。就於報告期間因收購產生之商譽而言，獲分配商譽之現金產生單位會於該報告期末前進行減值測試。倘現金產生單位之可收回數額少於其賬面值，則減值虧損會先用作減低任何分配至該單位之商譽之賬面值，其後則按該單位內各項資產賬面值之比例分配至該單位之其他資產。

任何商譽減值虧損直接於綜合損益及其他全面收益表內之損益中確認。商譽之已確認減值虧損不會於往後期間撥回。

於隨後出售相關現金產生單位時，商譽應佔金額於釐定出售之損益金額時計入在內。

於業務合併收購的無形資產

在業務合併中收購的無形資產與商譽分開確認，且按收購日期之公平值(視為其成本)初步確認。

於初步確認後，使用年期有限之無形資產按成本減累計攤銷及任何累計減值虧損列賬。有限使用年期之無形資產攤銷，按其估計可使用年期以直線法確認(見下文有關有形及無形資產減值的會計政策)。

無形資產於出售或當並無未來經濟利益預期來自使用或出售該等資產時取消確認。取消確認無形資產所產生損益乃按出售所得款項淨額與資產賬面值之差額計算，並於取消確認資產之期間於損益確認。

於聯營公司及合營企業的權益

聯營公司為 貴集團對其擁有重大影響力的實體。重大影響力指有權參與被投資方財務及經營政策決策但並非控制或共同控制該等政策。

合營企業指一項聯合安排，對安排擁有共同控制權的訂約方據此對聯合安排的資產淨值擁有權利。共同控制是指按照合約約定對某項安排所共有的控制，共同控制僅在當相關活動要求共同享有控制權的各方作出一致同意的決定時存在。

聯營公司及合營企業的業績及資產與負債使用權益會計法計入此財務資料。就權益會計法使用的聯營公司及合營企業財務報表，乃按與 貴集團對類似情況中類似交易及事件所用會計政策相符的會計政策而編制。根據權益法，於聯營公司或合營企業的投資初步按成本於綜合財務狀況表確認，並於其後就確認 貴集團應佔該聯營公司或合營企業的損益及其他全面收益而作出調整。當 貴集團應佔聯營公司或合營企業的虧損超出 貴集團於該聯營公司或合營企業的權益時(包括實質上組成 貴集團於該聯營公司或合營企業投資淨額一部分的任何長期權益)， 貴集團終止確認其所佔進一步虧損。僅於 貴集團已產生法律或推定責任，或已代表該聯營公司或合營企業支付款項的情況下，方會進一步確認虧損。

於被投資方成為一間聯營公司或合營企業當日，對聯營公司或合營企業的投資採用權益法入賬。於收購一間聯營公司或合營企業的投資時，投資成本超過 貴集團分佔該被投資方可識別資產及負債公平淨值的任何部分乃確認為商譽，並計入投資的賬面值。倘 貴集團所佔可識別資產及負債於重新評估後的公平淨值高於投資成本，則會於收購投資的期間即時在損益確認。

香港會計準則第39號的規定獲應用以釐定是否需要就 貴集團於聯營公司或合營企業的投資確認任何減值虧損。於有需要時，投資的全部賬面值(包括商譽)會根據香港會計準則第36號作為單一資產進行減值測試，方法為將可收回金額(即使用價值與公平值減出售成本的較高者)與其賬面值進行比較。任何已確認減值虧損構成投資賬面值的一部份。有關減值虧損的任何撥回於該項投資可收回金額其後增加時根據香港會計準則第36號確認。

貴集團將於一間聯營公司或一間合營企業投資結束當日，或當該投資(或其中部分)分類為持作出售時終止採用權益法。當 貴集團於前聯營公司或合營企業保留權益，而該保留權益列為金融資產， 貴集團會以當日之公平值計量該保留權益及該公平值根據香港會計準則第39號則被視為其於初步確認時之公平值。於終止採用權益法當日，該聯營公司或合營企業之賬面值與任何保留權益之公平值間之差額，及出售聯營公司或合營企業部分權益之任何所得款項會包括在釐定出售該聯營公司或合營企業之收益或虧損中。此外， 貴集團將先前於其他全面收益中就該聯營公司或合營企業確認之所有金額入賬，基準與倘該聯營公司或合營企業直接出售相關資產或負債時所規定者相同。因此，倘該聯營公司或合營企業過往於其他全面收益確認收益或虧損，而該收

益或虧損將重新分類至出售有關資產或負債之損益，則當權益法終止時，貴集團會將該收益或虧損從權益重新分類至損益(作為重新分類調整)。

倘一間集團實體與貴集團的聯營公司或合營企業進行交易(如出售或注入資產)，則與聯營公司或合營企業交易所產生損益僅於聯營公司或合營企業的權益與貴集團無關時，方於財務資料中確認。

物業、廠房及設備

持有作生產或供應貨品或服務，或作行政用途的物業、廠房及設備乃按成本扣除後續累計折舊及累計減值虧損(如有)後於綜合財務狀況表列賬。

物業、廠房及設備項目乃在扣除剩餘價值後，採用直線法在其估計使用年限撇銷其成本確認折舊。估計使用年限，剩餘價值和折舊方法會於各報告期末檢討，並提前將任何估計變動之影響入賬。

物業、廠房及設備項目於出售時或當繼續使用該資產預期不會產生任何日後經濟利益時取消確認。出售或報廢物業、廠房及設備項目產生的任何收益或虧損按出售所得款項與資產賬面值間的差額計算，並於損益內確認。

租賃

凡租賃條款將擁有權的絕大部分風險及回報轉移至承租人的租賃會歸類為融資租賃。所有其他租賃則歸類為經營租賃。

貴集團作為承租人

經營租賃付款於有關租期以直線法確認為開支。

租賃土地及樓宇

倘租賃包括土地及樓宇成分，則貴集團根據各成分擁有權所附帶的絕大部分風險及回報是否已轉移至貴集團的評估結果，決定將各成分分開歸類為融資或經營租賃，除非清楚顯示兩個成分均為經營租賃，於該情況下，整份租賃會歸類為經營租賃。

尤其是，最低租賃付款(包括任何一次性預付款)於租賃初期按租賃的土地成分及樓宇成分中租賃權益的相對公平值比例於土地與樓宇成分間分配。

倘租賃付款無法於土地及樓宇成分間可靠分配，則整份租賃一般會歸類為融資租賃並入賬列作物業、廠房及設備。

收益確認

收益乃按已收或應收代價的公平值計量，指於正常業務過程中就提供服務的應收款項(扣除銷售相關稅項)。

包幹制物業管理服務及酬金制物業管理服務

貴集團就包幹制及酬金制物業管理服務收取物業管理費。收益於提供服務時確認。

就包幹制而言，貴集團有權保留已收取的物業管理費的全部金額。自物業管理費當中，貴集團將承擔涉及(其中包括)負責公共區域的員工、清潔、垃圾處理、園藝及景觀、保安及一般經常開支相關的費用。於合約期間，倘若貴集團所收取的物業管理費金額不足以支付所產生的一切開支，貴集團並無權利要求業主支付相關差額。

因此，就包幹制而言，貴集團於提供服務時將貴集團向業主及物業發展商收取的物業管理費的全部金額確認作收益，並將貴集團履行其服務所產生的服務成本確認作開支。

就酬金制而言，貴集團僅有權向業主及物業發展商須支付的物業管理費中收取預先釐定的百分比。管理費用餘下部分用作物業管理營運資金以承擔物業管理工作相關的物業管理開支。倘若扣除相關物業管理開支後出現營運資金盈餘，相關盈餘通常滾存至下個年度期間，且相關結餘於財務狀況表內計入代表住戶收款。倘若支付相關物業管理開支的相關營運資金不足，貴集團或須為不足差額作出撥備並先代表社區管理處支付，惟有權於其後向住戶收回。

就酬金制而言，貴集團必然擔任業主及物業發展商的代理人，因此，貴集團僅於提供服務時收取物業管理費的預先釐定百分比確認作其收益。

配套服務收入、諮詢服務收入及協銷服務收入

相關服務收入於提供相關服務時確認。

利息收入

金融資產的利息收入於經濟利益將很可能流入貴集團且收入金額能可靠計量時確認。利息收入參考未償還本金以實際適用利率按時間基準累計，該利率乃將估計未來現金收入於金融資產的預計年期準確折現至初始確認時資產賬面淨值的利率。

外幣

於編制各個別集團實體的財務報表時，以該實體功能貨幣以外的貨幣(外幣)進行的交易均按交易日期的當前匯率換算為各自的功能貨幣(即該實體經營所在主要經濟環境的貨幣)記賬。於報告期末，以外幣計值的貨幣項目均按該日的當前匯率重新換算。以外幣按歷史成本計量的非貨幣項目並無換算。

結算貨幣項目和重新換算貨幣項目所引起的匯兌差額於產生期間在損益確認。

政府補貼

政府補貼須於能合理確定 貴集團將遵守附帶條件及將會收到補貼時方會確認。

政府補貼在期間內按照系統標準來確認為損益，作為 貴集團對確認為支出的相關成本的補償。

作為對已產生的支出或損失的補償、或是為 貴集團提供即時財務支持，而未來不會發生任何相關成本的應收政府補貼在其成為應收款項的期間確認為損益。

借款成本

因收購、興建或生產合資格資產(即需相當長時間方可作擬定用途或出售的資產)而直接產生的借款成本，計入該等資產的成本，直至該等資產實質可作擬定用途或出售時為止。

所有其他借款成本均於產生期間在損益確認。

退休福利成本

向國家管理之退休福利計劃作出之供款於僱員提供服務並有權享有該等供款時確認為開支。

稅項

所得稅開支代表當期應付的稅項與遞延稅項的總和。

當前應付的稅費以年/期內的應課稅利潤計算。應課稅利潤與綜合損益及其他全面收益表呈報的除稅前利潤不同，因為其排除在其他年度內應課稅或可抵扣的收入或支出項目，並進一步排除從不課稅或不可抵免的項目。 貴集團當期的稅項負債按照各報告期末已執行或實質上已執行的稅率計算。

遞延稅項按照財務資料內資產和負債的賬面值與計算應課稅利潤時使用的相應稅基之間的暫時性差異確認。遞延稅項負債通常按全部應課稅暫時性差異確認。遞延稅項資產通常在很可能取得應課稅利潤用以抵扣全部可抵免暫時性差異時確認。如果暫時性差異來自商譽或交易中其他資產和負債的初始確認(除業務合併外)，且該交易既不影響應課稅利潤，也不影響會計利潤，則該資產和負債不予以確認。

遞延稅項負債按附屬公司及聯營公司投資及於共同安排的權益相關的應課稅暫時性差異確認，除非貴集團能夠控制該暫時性差異的轉回及該暫時性差異在可預見的未來很可能不會轉回。與該等投資及權益相關的可抵扣暫時性差異產生的遞延稅項資產只在能夠取得充足的應課稅利潤以抵扣暫時性差異且該暫時性差異預計在可預見的未來將轉回的情況下才予以確認。

遞延稅項資產的賬面值在各報告期末進行審查，在不再可能有充足應課稅利潤可供收回全部或部分資產的情況下扣減。

遞延稅項資產和負債按照預計適用於清償負債或變現資產期間的稅率，根據於報告期末已執行或實質上已執行的稅率(及稅法)為基礎計量。

遞延稅項負債和資產的計量反映貴集團預期在報告期末回收或清償其資產和負債的賬面值的方式所導致的稅項後果。

當期及遞延稅項確認為損益。倘對業務合併進行初始會計處理而產生當期及遞延稅項，則稅務影響計入業務合併的會計處理內。

金融工具

當集團實體為金融工具合同條文當事方的時候，金融資產和金融負債在綜合財務狀況表中確認。

金融資產及金融負債初始按照公平值計量。除了按公平值計入損益(「按公平值計入損益」)的金融資產及金融負債外，收購或發行金融資產及金融負債(如適用)以其公平值加上或減去直接產生的交易成本進行初始確認。收購按公平值計入損益的金融資產或金融負債直接產生的交易成本立即於損益確認。

金融資產

貴集團的金融資產一般分類為貸款及應收款項及以公平值計入損益的金融資產。分類視乎金融資產之性質及目的而定，並於初始確認時釐定。

按公平值計入損益的金融資產

貴集團按公平值計入損益的金融資產指於初始確認時指定為按公平值計入損益的金融資產。倘存在以下情況，金融資產可於初始確認時指定為按公平值計入損益：

- 該指定消除或大幅減低倘無指定則會產生的計量或確認的不一致；或
- 該金融資產構成一組金融資產或金融負債或兩者的一部分，其管理及表現評估均根據 貴集團訂明的風險管理或投資策略按公平值基準進行，而有關編組的資料亦按該基準由內部提供；或
- 其構成含有一項或多項嵌入式衍生工具的合約的一部分，而香港會計準則第 39 號允許整份合併合約(資產或負債)指定為按公平值計入損益。

按公平值計入損益的金融資產以公平值計量，重新計量所產生的公平值變動直接於產生期間的損益中確認。於損益中確認的收益或虧損淨額不包括金融資產賺取的任何股息或利息。

貸款和應收款項

貸款和應收款項為非衍生性金融資產，其固定或可確定的付款額在活躍的市場中沒有報價。在初始確認後，貸款和應收款項(包括貿易及其他應收款項、應收董事款項、應付一名關聯方款項及銀行結餘及現金)使用實際利率法按攤銷成本減去可辨認的減值虧損列示(請參閱下文關於金融資產減值虧損的會計政策)。

實際利率法

實際利率法為計算金融資產攤銷成本及於有關期間內分配利息收入的方法。實際利率指將金融資產於整個預期年限或(倘適用)較短期間內的估計未來現金收入(包括已付或已收構成實際利率組成部分的所有費用、交易成本以及其他溢價或折讓)準確貼現至其初次確認時賬面淨值時採用的利率。

債務工具的利息收入按實際利率基準確認。

金融資產減值虧損

貸款和應收款項在各報告期末評估是否存在減值跡象。如有客觀證據顯示在貸款和應收款項初始確認後，發生了一項或多項事件導致估計未來現金流量受到影響，則貸款和應收款項發生減值。

客觀的減值證據可能包括：

- 發行人或交易對手發生重大財務困難；
- 違反合同，如違約或拖欠利息及本金付款；或
- 借款人很可能破產或進行財務重組。

對於某些類別的金融資產，如貿易應收款項，經單獨評估未發生減值的資產隨後按組合基礎進行減值評估。應收款項組合減值的客觀證據可包括 貴集團過去收取款項的經驗、組合中遞延付款次數的增加及與拖欠應收款項相關的國家或地方經濟狀況的可觀察的變化。

對於按照攤銷成本列示的金融資產，確認的減值虧損金額為資產賬面值與按照金融資產的初始實際利率貼現的估計未來現金流量的現值之間的差額。

金融資產賬面值的減幅為所有金融資產的直接減值虧損，惟透過使用備抵賬戶使賬面值減少的貿易及其他應收款項除外。備抵賬戶賬面金額的變動確認於損益。當認為不可收取貿易及其他應收款項時，則將其從備抵賬戶中減記。隨後收回先前撇銷的賬款則計入損益。

倘在後期減值虧損的金額減少且該減少可以客觀地歸因於減值虧損確認後發生的事件，則先前確認的減值虧損透過損益撥回，惟該撥回以未確認減值之攤銷成本為限。

金融負債及股本工具

由集團實體發行的債務及股本工具按合約安排以及金融負債及股本工具的定義分類為金融負債或股本。

股本工具

股本工具為證明 貴集團資產剩餘權益(經扣除其所有負債)之任何合約。集團實體發行的股本工具按收取的所得款項(扣除直接發行成本)進行記錄。

指定為按公平值計入損益的金融負債

倘金融負債持作買賣或於首次確認時指定為按公平值計入損益的金融負債，則分類為按公平值計入損益。

倘若出現下列情況，則金融負債分類為持作買賣：

- 產生之主要目的為於不久將來重購；或
- 於初步確認時，其為本集團聯合管理之已識別財務工具組合之一部分，而近期實際具備短期獲利之模式；或
- 其為不指定及實際作為對沖工具之衍生工具。

金融負債(持作買賣的金融負債除外)可於下列情況下於初步確認時指定為按公平值計入損益：

- 該指定消除或大幅減低倘無指定則會產生的計量或確認的不一致性；或
- 該金融負債構成一組金融資產或金融負債或兩者的一部分，而根據貴集團制定的風險管理或投資策略，該項金融負債的管理及績效乃以公平值基準進行評估，且有關分組之資料乃按該基準向內部提供；或
- 其構成包含一項或多項嵌入式衍生工具的合約的一部分，而香港會計準則第39號允許將整個合併合約(資產或負債)指定為按公平值計入損益。

按公平值計入損益的金融負債按公平值計量，因重新計量產生的任何收益或虧損於損益表確認。於損益確認的損益淨額計入其他收益及虧損(不包括就金融負債支付的任何利息)。

其他金融負債

其他金融負債(包括貿易及其他應付款項、借款及應付關聯方及董事款項)乃採用實際利率法按攤銷成本計量。

實際利息法

實際利息法乃計算金融負債攤銷成本及於相關期間分配利息開支的方法。實際利率為於金融負債的預計使用年期或(如適用)較短期間內，將估計未來現金付款(包括所有已付或已收取且構成實際利率、交易成本及其他溢價或折現一部分的費用及點數)準確折現至初步確認時賬面淨值的利率。

利息開支乃按實際利率基準確認。

終止確認

貴集團僅於來自資產之現金流量之合約權利屆滿時以及其將資產之絕大部分風險及回報轉至另一實體時，方會終止確認該項金融資產。

一旦終止確認整項金融資產，該項資產的賬面值與已收及應收代價總額之間的差額會在損益中確認。

當相關合約訂明的責任已履行、被取消或屆滿時，則終止確認金融負債。終止確認的金融負債的賬面值與已付及應付的代價之間的差額會在損益中確認。

股份付款交易

以權益結算的股份付款交易

授予董事及合資格僱員的購股權

所獲服務的公平值(參考所授出購股權於授出日期的公平值釐定)乃於歸屬期以直線法為基準支銷，並於權益(購股權儲備)內作相應增加。

於報告期末，貴集團會修訂預期最終歸屬之購股權數目之估計。於歸屬期修訂原有估計之影響(如有)於損益中確認，以致累計開支反映修訂後之估計，並對購股權儲備作相應調整。

當購股權獲行使時，過往於購股權儲備中確認之金額將轉撥至股份溢價。倘購股權於歸屬日後被沒收或於期滿日仍未獲行使，則過往於購股權儲備中確認之金額將繼續保留於購股權儲備。

有形及無形資產(商譽除外)減值(請參閱上文有關商譽的會計政策)

貴集團於報告期末審閱其可使用年期有限之有形及無形資產之賬面值，以釐定是否有任何跡象表明該等資產已出現任何減值虧損。如存在有關跡象，則會估計資產之可收回金額，以釐定減值虧損(如有)之程度。

當不可能估計個別資產的可收回金額時，貴集團估計該資產所屬的現金產生單位的可收回金額。當可識別合理及一致的分配基準，公司資產亦獲分配至個別現金產生單位，或以其他方式分配至最小組別的現金產生單位，以致可識別合理及一致的分配基準。

可收回金額為公平值減出售成本與使用價值兩者中的較高者。在評估使用價值時，估計未來現金流量乃按稅前折現率折現至現值計算，該稅前折現率反映貨幣時間價值之當前市場評估及未來現金流量估計未就此作出調整之資產特定風險。

倘估計資產(或現金產生單位)之可收回金額低於其賬面值，則有關資產(或現金產生單位)之賬面值將調低至其可收回金額。減值虧損即時於損益確認。倘減值虧損於其後撥回，則該資產之賬面值會增加至經修訂之估計可收回金額，惟增加後之賬面值不得超過該資產於過往年度並無確認減值虧損時應予釐定之賬面值。減值虧損之撥回即時確認為收入。

5. 估計不確定性的主要來源

在應用附註4載述的貴集團會計政策時，貴集團管理層須就未能明顯可從其他來源得知的資產及負債賬面值作出判斷、估計及假設。估計及相關假設乃根據以往經驗及其他被認為屬相關的因素作出。實際結果可能會與該等估計不同。

估計及相關假設會持續予以檢討。倘會計估計修訂僅影響對估計作出修訂之期間，則在該期間確認，倘修訂同時影響當前及未來期間，則會在修訂期間及未來期間確認。

估計不確定性的主要來源

以下為於各報告期末有關未來的重要假設及估計不確定性的其他主要來源，當中涉及重大風險可引致資產及負債的賬面值於下一個財政年度出現重大調整。

貿易應收款項的估計減值

當有客觀證據顯示出現減值虧損時，貴集團考慮估計未來現金流量。減值虧損之金額乃按資產之賬面值與按金融資產原先實際利率(即於初步確認時計算之實際利率)貼現之估計未來現金流量(不包括並無產生之未來信貸虧損)之現值間之差額計量。倘實際未來現金流量少於預期，則可能產生重大減值虧損。於2012年、2013年、2014年12月31日及2015年5月31日，貴集團貿易應收款項之賬面值分別為人民幣31,480,000元、人民幣53,338,000元、人民幣57,933,000元及人民幣105,538,000元(已分別扣除撥備人民幣8,742,000元、人民幣15,275,000元、人民幣29,127,000元及人民幣35,593,000元)。

物業、廠房及設備的可使用年期

貴集團估計其物業、廠房及設備項目的可使用年期及相關折舊費用。該等估計乃根據性質及功能相近的物業、機器及設備項目實際可使用年期的過往經驗並參考相關行業標準而作出。該等估計於日後可能有所變動，而倘可使用年期較先前所估計為短，則會增加折舊費用。於2012年、2013年及2014年12月31日及2015年5月31日，物業、廠

房及設備的賬面值分別為人民幣11,863,000元、人民幣15,993,000元、人民幣21,121,000元及人民幣20,654,000元。

公平值計量及估值過程

貴集團部分資產及負債乃就財務報告目的而按公平值計量。貴公司的財務總監獲貴公司董事會指派，負責釐定公平值計量的合適估值技巧及輸入數據。貴集團使用的估值技巧包括並非基於可觀察數據之輸入數據，以估計若干類別金融工具的公平值。有關釐定各種資產及負債公平值所用的估值技術、輸入數據及重要假設的詳細資料載於附註7。

6. 資本風險管理

貴集團管理其資本以確保貴集團旗下實體可持續經營，同時透過優化債務與股本之間的平衡為股東帶來最大回報。貴集團之整體策略於整個有關期間維持不變。

貴集團之資本架構包括借款、應付關聯方及董事款項(扣除銀行結餘及現金)以及貴公司擁有人應佔權益(包括於財務資料披露之實繳資本/股本及儲備)。

貴集團管理層定期檢討資本架構。貴集團會考慮資本成本及與各類資本有關的風險，並會透過籌集新資本及支付分派以及發行新債或贖回現有債務以平衡其整體資本結構。

7. 金融工具

a. 金融工具類別

	貴集團			
	於12月31日		於5月31日	
	2012年	2013年	2014年	2015年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
金融資產				
貸款及應收款項(包括現金及現金等價物)	72,409	163,395	198,242	352,720
指定為按公平值計入損益的金融資產	<u>23,080</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>
金融負債				
攤銷成本	61,402	98,309	122,200	141,361
指定為按公平值計入損益的金融負債	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>194,979</u>

b. 財務風險管理目標及政策

貴集團之金融工具包括貿易及其他應收款項、指定為按公平值計入損益的金融資產／負債、應收董事及一名關聯方款項、銀行結餘及現金、貿易及其他應付款項、借款及應付關聯方及董事款項。該等金融工具的詳情於相應附註披露。

貴集團管理層透過內部風險評估(即分析風險程度及幅度)監察及管理與貴集團經營相關的財務風險。該等風險包括：市場風險(包括利率風險、外匯風險及其他價格風險)、信貸風險及流動資金風險。有關如何減低該等風險的政策載於下文，且於整個相關期間並無變更。管理層對該等風險敞口進行管理及監察以確保能適時有效地採取適當措施。

市場風險

(i) 利率風險

貴集團承受因銀行結餘及浮息銀行借款之現行市場利率波動而產生之現金流量利率風險。

貴集團現時並無使用任何衍生合約以對沖其銀行借款的利率風險。然而，倘必要，管理層會考慮對沖重大利率風險。

有關貴集團所承受的金融負債利率風險詳情載於本附註流動資金風險管理一節。貴集團之現金流量利率風險集中於中國人民銀行貸款基準利率(「基準利率」)的波動。

敏感度分析

銀行結餘

管理層認為銀行結餘之利率風險並不屬重大。

浮息銀行借款

下文敏感度分析乃按浮息銀行借款於報告期末面對的利率風險而釐定。對內向主要管理人員匯報利率時，使用50個基點的增減，此乃管理層就利率的合理可能變動作出的評估。

倘利率上升／下跌50個基點，而其他所有變數維持不變，貴集團於截至2012年、2013年及2014年12月31日止年度及截至2015年5月31日止五個月的除稅後利潤分別減少／增加約零、零、人民幣45,000元及人民幣17,000元。

(ii) 外匯風險

貴集團面臨的外匯風險主要來自銀行結餘及其他應付款項，銀行結餘及其他應付款項以 貴集團相關實體的外幣計值。

(iii) 其他價格風險

貴集團透過指定為按公平值計入損益發行金融負債面臨股權價格風險。管理層認為該價格風險微不足道。

貴集團以彼等相關實體的功能貨幣以外的外幣計值的貨幣資產及貨幣負債於各報告期末的賬面值列載如下：

	於12月31日			於5月31日
	2012年	2013年	2014年	2015年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
資產				
美元(「美元」)	—	—	—	192,359
港元(「港元」)	—	—	—	5,955
負債				
美元	—	—	—	194,979
港元	—	—	—	1,800

貴集團目前並無訂立任何衍生合約以減低外匯風險。然而，貴公司管理層將考慮於有需要時對沖重大外幣風險。

敏感性分析

下列敏感性分析乃按各自實體於有關期間之功能貨幣人民幣兌相關外幣之敏感度為增加／減少5%而釐定。5%為向主要管理層人員在內部報告外幣風險及管理層評核外匯匯率合理潛在變動時所使用之敏感度比率。敏感度分析僅包括以外幣計值之尚未支付貨幣項目，並於報告期末按5%之外幣匯率變動調整彼等之換算率。敏感性分析包括銀行結餘及貿易及其他應付款項。

就各自以美元計值的貨幣資產而言，倘美元兌人民幣的匯率升值／減值5%，貴集團截至2012年、2013年及2014年12月31日止年度及截至2015年5月31日止期間的利潤將分別減少／增加零、零、零及人民幣131,000元。

於2012年、2013年及2014年12月31日及2015年5月31日，貴集團管理層認為貴集團面臨的港元外匯風險甚微。因此，概無就此呈列任何外匯敏感性分析。

信貸風險

於各報告期末，貴集團承受的最大信貸風險將因交易對手方未能履行責任而導致貴集團出現財務虧損，乃源自於各報告期末綜合財務狀況表所載各項已確認金融資產的賬面值。

為盡量減低信貸風險，貴集團管理層設有監察程序，以確保採取跟進行動，收回過期債務。此外，貴集團於各報告期末審閱各個別貿易債項的可收回金額，以確保對不可收回金額作出足夠的減值虧損。就此而言，貴集團管理層認為貴集團的信貸風險已大大降低。

就貿易應收款項而言，其信貸風險分散於若干客戶身上，該等客戶為貴集團包幹管理的住宅區居民，故貴集團並無集中信貸風險。然而，貴集團就應收董事款項及應收一名關聯方款項面臨集中信貸風險。詳情分別披露於附註25及26。經考慮該等交易對手方的信貸質素及財務資源後，貴集團管理層認為應收董事款項及應收一名關聯方款項的信貸風險並不重大。

由於交易對手方為中國具有較高信貸評級且聲譽良好的銀行，故貴集團流動資金的信貸風險有限。

除存放於多間具較高信貸評級的銀行的流動資金具有集中信貸風險外，貴集團並無任何其他重大集中信貸風險。

流動資金風險

於管理流動資金風險方面，貴集團管理層監察及維持現金及現金等價物於管理層視為充足的水平，以為貴集團業務營運提供資金，並減少現金流量波動的影響。

流動資金及利率風險表

下表詳列貴集團基於協定償還條款的金融負債剩餘合約期。下表乃根據金融負債的未折現現金流量編制，而該等金融負債乃根據貴集團須予付款的最早日期分類。該表包括利息及本金現金流量。倘利息流量為浮動利率，則未折現金額乃由各報告期末的利率計算得出。

附錄一

會計師報告

貴集團

	加權平均 實際利率	須於要求 時償還	少於3個月	3個月至1年	1至5年	未折現現金 流量總額	賬面值
		人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
<i>於2012年12月31日</i>							
貿易及其他應付款項	—	3,929	56,075	—	—	60,004	60,004
應付關聯方款項	—	1,313	85	—	—	1,398	1,398
		<u>5,242</u>	<u>56,160</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>61,402</u>	<u>61,402</u>
<i>於2013年12月31日</i>							
貿易及其他應付款項	—	6,845	89,951	—	—	96,796	96,796
應付關聯方款項	—	1,275	238	—	—	1,513	1,513
		<u>8,120</u>	<u>90,189</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>98,309</u>	<u>98,309</u>
<i>於2014年12月31日</i>							
貿易及其他應付款項	—	10,795	99,333	—	—	110,128	110,128
應付關聯方款項	—	—	72	—	—	72	72
借款	6.9%	—	800	2,952	10,391	14,143	12,000
		<u>10,795</u>	<u>100,205</u>	<u>2,952</u>	<u>10,391</u>	<u>124,343</u>	<u>122,200</u>
<i>於2015年5月31日</i>							
貿易及其他應付款項	—	10,930	110,041	—	—	120,971	120,971
應付董事款項	—	9,361	—	—	—	9,361	9,361
應付關連方款項	—	—	13	—	—	13	13
借款	6.9%	—	780	2,311	10,148	13,239	11,016
指定為按公平值計入 損益的金融負債	10%	—	—	—	315,381	315,381	194,979
		<u>20,291</u>	<u>110,834</u>	<u>2,311</u>	<u>325,529</u>	<u>458,965</u>	<u>336,340</u>

倘浮息利率的變動有別於各報告期末釐定的估計利率變動，上述浮動利率金融負債的金額或會出現變動。

c. 公平值

按經常性基準以公平值計量的 貴集團金融資產及金融負債的公平值

下表提供有關金融資產及負債的公平值如何釐定(尤其是所用估值技巧及輸入數據)，以及公平值計量所屬公平值層級水平(第1至第3級)(根據公平值計量輸入數據之可觀察程度分類)的資料。

	於12月31日的公平值			於5月31日	公平值
	2012年	2013年	2014年	的公平值	層級
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	2015年	
指定為按公平值計入損益 的金融資產	<u>23,080</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	第三級
指定為按公平值計入損益 的金融負債	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>194,979</u>	第三級

就分類為指定為按公平值計入損益的金融資產的結構性存款的估值而言，該估值乃參考已折現現金流量進行。主要不可觀察輸入數據包括銀行所投資的債務工具及國債的預期收益率以及反映銀行信貸風險的折現率。

貴集團管理層認為債務工具及國債預期收益率波動對結構性存款公平值的影響並不重大，此乃由於該等存款屬短期性質，故並未呈列敏感度分析。

就分類為指定為按公平值計入損益的金融負債的附設認沽期權的Central Oscar及Decision Holdings認購股份(定義見附註33)的估值而言，估值乃參照折讓現金流得出預期將流出 貴集團的未來經濟利益的現值，而 貴公司股價及 貴公司股份的預期波動則為進行認沽期權估值的重要不可觀察輸入數據。

貴集團的管理層認為，於2015年5月31日的預期波動性增加1%，而其他因素維持不變，指定為按公平值計入損益的金融負債的賬面值則會增加人民幣437,000元。

並非按經常性基準以公平值計量的 貴集團金融資產及金融負債的公平值

貴集團管理層採用折現現金流量分析法估算其按攤銷成本計量的金融資產及金融負債的公平值。

貴集團管理層認為按攤銷成本記入財務資料的金融資產及金融負債的賬面值與其公平值相若。

8. 收益及分部資料

內部呈報的分部資料乃按於中國提供服務的地理區域分析，即華南地區、華東華中地區及華北地區，此舉與 貴集團管理層(主要營運決策者)為進行資源分配及表現評估而定期審閱的內部資料一致，亦為 貴集團的組織基礎，管理層已據此選擇按地區組織 貴集團。於達致 貴集團的可予呈報分部時，主要營運決策者確定的營運分部未經匯總計算。

- 華南地區包括廣州、南寧、順德、三亞、佛山、澄邁、中山、東莞、江門、清遠、肇慶、桂林及珠海。
- 華東華中地區包括杭州、上虞、蘇州、重慶、寧波、江陰、嘉興、南通、餘杭、紹興、崑山、海鹽、海寧、衢州、諸暨、南昌、張家港、常熟、上海、無錫、太倉、宜興、南京、靖港、建德、廣德、宣城、長興及福州。
- 華北地區包括包頭、鄂爾多斯、大連、唐山、青島、淄博、北京及瀋陽。

可予呈報及經營分部的會計政策與附註4所述 貴集團的會計政策相同。分部業績指各分部賺取的利潤，而並未分配中央行政成本、銀行利息收入、指定為按公平值計入損益的金融資產的投資收入、出售附屬公司收益(虧損)、分佔聯營公司及合營企業業績、匯兌虧損淨額、股份付款開支、上市開支及融資成本。此乃為進行資源分配及分部表現評估而呈報予主要營運決策者的計量方法。

未呈列分部資產及分部負債的分析乃由於該等資料並非定期提供予主要營運決策者審核。

附錄一

會計師報告

分部收益及業績

以下為按經營及可予呈報分部劃分的 貴集團的收益及業績分析。

	華南地區	華東華中 地區	華北地區	總計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
截至2012年12月31日止年度				
分部收益	80,842	102,902	13,705	197,449
分部業績	12,894	15,709	1,994	30,597
銀行利息收入				73
指定按公平值計入損益的金融資產的投資收入				1,107
中央行政成本				(12,663)
出售一間附屬公司虧損				(2)
除稅前利潤				19,112
截至2013年12月31日止年度				
分部收益	124,226	148,372	17,678	290,276
分部業績	28,736	31,036	3,159	62,931
銀行利息收入				65
指定按公平值計入損益的金融資產的投資收入				556
中央行政成本				(16,793)
分佔聯營公司業績				(424)
除稅前利潤				46,335

附錄一

會計師報告

	華東華中			總計
	華南地區	地區	華北地區	
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
截至2014年12月31日止年度				
分部收益	<u>158,981</u>	<u>178,291</u>	<u>23,930</u>	<u>361,202</u>
分部業績	<u>45,443</u>	<u>47,473</u>	<u>5,713</u>	98,629
銀行利息收入				116
指定按公平值計入損益的金融資產的投資收入				1,086
中央行政成本				(18,696)
出售附屬公司收益				1,166
分佔聯營公司業績				(670)
分佔合營企業業績				(98)
[編纂]開支				[編纂]
融資成本				(5)
除稅前利潤				<u>77,548</u>
	華東華中			總計
	華南地區	地區	華北地區	總計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
截至2014年5月31日止期間 (未經審核)				
分部收益	<u>60,269</u>	<u>70,121</u>	<u>7,719</u>	<u>138,109</u>
分部業績	<u>16,154</u>	<u>17,584</u>	<u>1,872</u>	35,610
銀行利息收入				18
指定為按公平值計入損益的金融資產的投資收入				330
中央行政成本				(6,482)
應佔聯營公司業績				(602)
應佔合營企業業績				(74)
[編纂]開支				[編纂]
除稅前利潤				<u>27,874</u>

附錄一

會計師報告

	華東華中			總計
	華南地區	地區	華北地區	
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
截至2015年5月31日止期間				
分部收益	<u>72,703</u>	<u>85,912</u>	<u>9,918</u>	<u>168,533</u>
分部業績	<u>21,989</u>	<u>22,907</u>	<u>2,601</u>	47,497
銀行利息收入				53
匯兌虧損淨額				(17)
中央行政成本				(7,064)
[編纂]開支				[編纂]
股份付款開支				[編纂]
應佔合營企業業績				(5)
融資成本				<u>(2,591)</u>
除稅前利潤				<u>28,089</u>

其他分部資料

	華東華中			總計
	華南地區	地區	華北地區	
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
截至2012年12月31日止年度				
計入分部業績計量的分部資料：				
物業、廠房及設備折舊	1,048	450	110	1,608
無形資產攤銷	—	23	—	23
出售物業、廠房及設備虧損	70	20	2	92
就貿易應收款項確認的減值虧損	582	4,695	632	5,909
就其他應收款項確認的減值虧損	<u>405</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>405</u>

	華南地區	華東華中 地區	華北地區	總計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
截至2013年12月31日止年度				
計入分部業績計量的分部資料：				
物業、廠房及設備折舊	1,330	572	107	2,009
無形資產攤銷	—	56	—	56
出售物業、廠房及設備虧損	140	89	—	229
就貿易應收款項確認的減值虧損	814	4,813	906	6,533
就其他應收款項確認的減值虧損	1,053	396	—	1,449
截至2014年12月31日止年度				
計入分部業績計量的分部資料：				
物業、廠房及設備折舊	3,697	742	124	4,563
無形資產攤銷	—	56	—	56
出售物業、廠房及設備虧損	—	40	—	40
就貿易應收款項確認的減值虧損	5,061	7,013	1,778	13,852
就其他應收款項確認的減值虧損	1,247	814	546	2,607

附錄一

會計師報告

	華東華中			總計
	華南地區	地區	華北地區	
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
截至2014年5月31日止期間 (未經審核)				
計入分部業績或資產計量的 分部資料：				
物業、廠房及設備折舊	1,415	367	57	1,839
無形資產攤銷	—	23	—	23
就貿易應收款項確認的減值虧損	2,071	5,890	—	7,971
就其他應收款項確認的減值虧損	1,150	—	—	1,150
	<u>1,415</u>	<u>367</u>	<u>57</u>	<u>1,839</u>

截至2015年5月31日止期間
計入分部業績或資產計量的
分部資料：

物業、廠房及設備折舊	1,228	576	114	1,918
無形資產攤銷	—	23	—	23
就貿易應收款項確認的減值虧損	674	5,354	438	6,466
	<u>1,228</u>	<u>576</u>	<u>114</u>	<u>1,918</u>

主要服務收益

	截至12月31日止年度			截至5月31日止期間	
	2012年	2013年	2014年	2014年	2015年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
					(未經審核)
包幹制物業管理服務收入	148,869	223,082	268,421	106,783	130,876
酬金制物業管理服務收入	—	481	362	211	—
配套服務收入	12,463	14,405	23,410	7,369	9,584
諮詢服務收入	1,378	588	667	96	47
包幹制協銷服務收入(附註)	34,739	51,720	68,342	23,650	28,026
	<u>197,449</u>	<u>290,276</u>	<u>361,202</u>	<u>138,109</u>	<u>168,533</u>

附註：金額代表來自物業發展商就其銷售中心之物業管理服務收入。

地區資料

貴集團外部客戶產生的收益僅來自其於中國的業務及所提供的服務，而按資產所在地劃分，貴集團的非流動資產位於中國。

有關主要客戶的資料

截至2012年、2013年及2014年12月31日止年度及截至2014年及2015年5月31日止期間，概無與單一外部客戶交易所產生的收益佔貴集團總收益的10%或以上。

9. 其他收入

	截至12月31日止年度			截至5月31日止期間	
	2012年	2013年	2014年	2014年	2015年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
					(未經審核)
銀行利息收入	73	65	116	18	53
無條件政府補貼	1,984	192	1,795	874	29
罰款收入(附註)	1,330	668	158	58	30
指定為按公平值計入損益的金融資產 的投資收入	1,107	556	1,086	330	—
	<u>4,494</u>	<u>1,481</u>	<u>3,155</u>	<u>1,280</u>	<u>112</u>

附註：該金額主要指已收／應收物業開發商的罰款收入，以彌補終止合約產生的損失。

附錄一

會計師報告

10. 其他收益及虧損

	截至12月31日止年度			截至5月31日止期間	
	2012年	2013年	2014年	2014年	2015年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
					(未經審核)
就貿易應收款項確認的減值虧損	(5,909)	(6,533)	(13,852)	(7,971)	(6,466)
就其他應收款項確認的減值虧損	(405)	(1,449)	(2,607)	(1,150)	—
出售物業、廠房及設備虧損	(92)	(229)	(40)	—	—
出售於一間合營企業部分權益的虧損	—	—	(31)	—	—
出售附屬公司(虧損)收益(附註36)	(2)	—	1,166	—	—
匯兌虧損淨額	—	—	—	—	(17)
其他	236	(1,170)	(964)	(136)	(1,120)
	<u>(6,172)</u>	<u>(9,381)</u>	<u>(16,328)</u>	<u>(9,257)</u>	<u>(7,603)</u>

11. 融資成本

	截至12月31日止年度			截至5月31日止期間	
	2012年	2013年	2014年	2014年	2015年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
					(未經審核)
以下各項之利息					
— 須於五年內悉數償還的借貸	—	—	5	—	333
— 指定為按公平值計入損益的金融負債	—	—	—	—	2,258
	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>5</u>	<u>—</u>	<u>2,591</u>

12. 所得稅開支

	截至12月31日止年度			截至5月31日止期間	
	2012年	2013年	2014年	2014年	2015年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
					(未經審核)
即期稅項					
— 中國企業所得稅(「企業所得稅」)	7,794	14,898	25,113	9,898	12,034
遞延稅項(附註23)					
— 本年度	(1,478)	(1,633)	(3,463)	(1,993)	(831)
	<u>6,316</u>	<u>13,265</u>	<u>21,650</u>	<u>7,905</u>	<u>11,203</u>

附錄一

會計師報告

由於有關期間 貴集團概無收入產生於或源自香港，故未於財務資料中就香港利得稅作出撥備。

根據《中華人民共和國企業所得稅法》（「企業所得稅法」）及《企業所得稅法實施條例》，中國公司按25%的稅率繳稅。

年／期內所得稅開支可與除稅前利潤對賬如下：

	截至12月31日止年度			截至5月31日止期間	
	2012年	2013年	2014年	2014年	2015年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
除稅前利潤	<u>19,112</u>	<u>46,335</u>	<u>77,548</u>	<u>27,874</u>	<u>28,089</u>
按中國企業所得稅稅率25%計算的稅項	4,778	11,584	19,387	6,969	7,022
應佔聯營公司業績的稅項影響	—	106	168	151	—
應佔合營企業業績的稅項影響	—	—	25	19	1
不應課稅收入的稅務影響	—	—	—	—	—
不可就稅項目的扣減的開支的稅項影響(附註1)	1,437	1,532	1,464	477	3,243
未確認可扣減暫時差額的稅項影響	101	362	652	470	—
未確認稅項虧損的稅項影響	—	—	137	1	151
動用過往未確認的稅項虧損	—	(319)	(183)	(182)	—
中國附屬公司未分派盈利的遞延稅項(附註2)	—	—	—	—	786
所得稅開支	<u>6,316</u>	<u>13,265</u>	<u>21,650</u>	<u>7,905</u>	<u>11,203</u>

附註：

- 截至2012年、2013年及2014年12月31日止年度及截至2014年及2015年5月31日止期間，不可扣減的開支主要包括超出企業所得稅法項下稅務扣減限制的福利及酬酢開支以及上市開支。
- 根據適用的中國稅務法規，於中國成立的公司就2008年1月1日之後賺取的利潤向境外投資者分派股息通常須繳納10%的預扣稅。倘於香港註冊成立的境外投資者符合中國與香港訂立的避免雙重課稅安排項下的條件及規定，則相關預扣稅稅率將從10%降至5%。

13. 董事、最高行政人員及僱員薪酬

貴公司的執行董事於2015年1月5日獲委任，而貴公司的非執行董事則於2015年4月17日獲委任。於有關期間，已付／應付貴公司董事(包括在成為貴公司董事前就擔任集團實體的僱員所提供服務支付的薪酬)的薪酬詳情載列如下：

	截至12月31日止年度			截至5月31日止期間		
	2012年	2013年	2014年	2014年	2015年	
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	
董事袍金	—	—	—	—	150	
其他薪酬						
— 薪金及其他福利	888	888	897	370	634	
— 酌情花紅	156	200	212	88	—	
— 退休福利計劃供款	24	28	28	12	12	
— 股份付款	—	—	—	—	577	
	<u>1,068</u>	<u>1,116</u>	<u>1,137</u>	<u>470</u>	<u>1,373</u>	
	薪金及其他 袍金	薪金及其他 福利	退休福利計 酌情花紅	退休福利計 劃供款	股份付款	合計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元

截至2012年12月31日止年度

執行董事						
劉建先生	—	240	30	6	—	276
陳卓女士	—	216	42	6	—	264
梁兵先生	—	216	42	6	—	264
龍為民先生	—	216	42	6	—	264
	<u>—</u>	<u>888</u>	<u>156</u>	<u>24</u>	<u>—</u>	<u>1,068</u>

附錄一

會計師報告

	薪金及其他		退休福利計			合計
	袍金	福利	酌情花紅	劃供款	股份付款	
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
截至2013年12月31日止年度						
執行董事						
劉建先生	—	240	50	7	—	297
陳卓女士	—	216	50	7	—	273
梁兵先生	—	216	50	7	—	273
龍為民先生	—	216	50	7	—	273
	<u>—</u>	<u>888</u>	<u>200</u>	<u>28</u>	<u>—</u>	<u>1,116</u>
截至2014年12月31日止年度						
執行董事						
劉建先生	—	243	53	7	—	303
陳卓女士	—	218	53	7	—	278
梁兵先生	—	218	53	7	—	278
龍為民先生	—	218	53	7	—	278
	<u>—</u>	<u>897</u>	<u>212</u>	<u>28</u>	<u>—</u>	<u>1,137</u>
截至2014年5月31日止期間 (未經審核)						
執行董事						
劉建先生	—	100	22	3	—	125
陳卓女士	—	90	22	3	—	115
梁兵先生	—	90	22	3	—	115
龍為民先生	—	90	22	3	—	115
	<u>—</u>	<u>370</u>	<u>88</u>	<u>12</u>	<u>—</u>	<u>470</u>

附錄一

會計師報告

	薪金及其他		退休福利計			合計
	袍金	福利	酌情花紅	劃供款	股份付款	
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
截至2015年5月31日 止期間						
執行董事						
劉建先生	51	131	—	3	41	226
陳卓女士	25	115	—	3	41	184
梁兵先生	25	115	—	3	41	184
龍為民先生	25	115	—	3	41	184
非執行董事						
衛哲先生	12	—	—	—	366	378
吳綺敏女士	12	—	—	—	—	12
林曉波先生	—	158	—	—	47	205
	<u>150</u>	<u>634</u>	<u>—</u>	<u>12</u>	<u>577</u>	<u>1,373</u>

劉建先生為 貴集團最高行政人員及上文所披露彼之酬金包括彼於有關期間作為最高行政人員提供服務所得酬金。

酌情花紅乃根據廣東中奧於有關期間的財務業績釐定。

貴集團五名最高薪人士包括截至2012年、2013年及2014年12月31日止年度各年及截至2014年及2015年5月31日止期間的三名董事。截至2012年、2013年及2014年12月31日止年度及截至2014年及2015年5月31日止期間餘下兩名個人的薪酬按個別計算低於1,000,000港元，載列如下：

	截至12月31日止年度			截至5月31日止期間	
	2012年	2013年	2014年	2014年	2015年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
薪金及其他福利	401	681	555	277	334
酌情花紅	84	100	110	44	—
退休福利計劃供款	12	14	14	6	3
股份付款	—	—	—	—	69
	<u>497</u>	<u>795</u>	<u>679</u>	<u>327</u>	<u>406</u>

於有關期間，貴集團並無向任何董事或五名最高薪人士(包括董事及僱員)支付酬金作為其加入貴集團或加入貴集團後的獎勵或離職補償。此外，概無董事於有關期間放棄任何酬金。

14. 年度／期間利潤

	截至12月31日止年度			截至5月31日止期間	
	2012年	2013年	2014年	2014年	2015年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
利潤經扣除以下各項而得出：					
董事酬金(附註13)	1,068	1,116	1,137	470	1,373
其他員工的薪金及其他福利	109,189	143,655	156,536	58,573	66,655
其他員工的退休福利計劃供款	7,911	7,992	9,244	3,919	4,137
股份付款開支(董事除外)	—	—	—	—	553
總員工成本	118,168	152,763	166,917	62,962	72,718
核數師薪酬	370	73	93	34	10
物業、廠房及設備折舊	1,608	2,009	4,563	1,839	1,918
無形資產攤銷	23	56	56	23	23

15. 分派

廣東中奧於截至2012年、2013年及2014年12月31日止年度及截至2014年及2015年5月31日止期間向其當時權益持有人分別分派股息人民幣10,000,000元、零、人民幣12,500,000元、零(未經審核)及人民幣87,592,000元。

就截至2015年5月31日止期間宣派的股息而言，人民幣54,073,000元已被附註25所載的應收董事金額抵銷；人民幣20,000,000元以現金分派；而餘額則為就此預扣及支付的個別股息稅項。

派息率未予呈列，乃由於該等資料對本報告而並無意義。

16. 每股盈利

於有關期間每股基本及攤薄盈利乃基於假設[編纂][歷史、重組及企業架構]及下文D部詳載的重組及資本化發行已於2012年1月1日生效而計算。

計算 貴公司擁有人應佔每股基本及攤薄盈利乃基於下列數據：

	截至12月31日止年度			截至5月31日止期間	
	2012年	2013年	2014年	2014年	2015年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
盈利					
計算每股基本及攤薄盈利之盈利 (如適用)(貴公司擁有人應佔 年度/期間利潤)	<u>12,796</u>	<u>33,070</u>	<u>56,031</u>	<u>19,969</u>	<u>17,016</u>
股份數目					
就計算以下各項所用普通股 加權平均數：					
— 每股基本盈利	<u>456,000,000</u>	<u>456,000,000</u>	<u>456,000,000</u>	<u>456,000,000</u>	<u>497,960,000</u>
— 每股攤薄盈利	<u>不適用</u>	<u>不適用</u>	<u>不適用</u>	<u>不適用</u>	<u>497,960,000</u>

截至2012年、2013年及2014年12月31日止年度各年及截至2014年5月31日止五個月期間並無潛在已發行普通股，故並無呈列該等年度/期間之每股攤薄盈利。

計算截至2015年5月31日止五個月期間的每股攤薄盈利並無假設 貴公司的購股權已獲行使，乃由於購股權的行使價高於該等股份於已發行在外期間的估計公平值；及並無計及Central Oscar及Decision Holdings認購股份的影響(定義見附註33)，乃由於其影響具反攤薄作用。

附錄一

會計師報告

17. 物業、廠房及設備

	租賃土地 及樓宇	租賃 物業裝修	傢俱、固定設施 及設備	汽車	合計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
成本					
於2012年1月1日	5,418	732	3,987	2,471	12,608
添置	—	—	1,048	1,615	2,663
收購附屬公司(附註35)	—	—	46	—	46
出售	—	—	(201)	—	(201)
於2012年12月31日	5,418	732	4,880	4,086	15,116
添置	—	265	5,182	921	6,368
出售	—	—	(43)	(213)	(256)
於2013年12月31日	5,418	997	10,019	4,794	21,228
添置	2,549	200	4,096	3,175	10,020
出售	—	—	(11)	(651)	(662)
於2014年12月31日	7,967	1,197	14,104	7,318	30,586
添置	76	—	1,140	662	1,878
收購附屬公司(附註35)	—	—	16	—	16
出售	—	—	(152)	(700)	(852)
於2015年5月31日	8,043	1,197	15,108	7,280	31,628
折舊					
於2012年1月1日	55	70	1,284	345	1,754
年度撥備	83	192	1,003	330	1,608
於出售時對銷	—	—	(109)	—	(109)
於2012年12月31日	138	262	2,178	675	3,253
年度撥備	114	192	1,234	469	2,009
於出售時對銷	—	—	(8)	(19)	(27)
於2013年12月31日	252	454	3,404	1,125	5,235
年度撥備	514	732	2,249	1,068	4,563
於出售時對銷	—	—	(3)	(330)	(333)
於2014年12月31日	766	1,186	5,650	1,863	9,465
期內撥備	215	11	1,036	656	1,918
於出售時對銷	—	—	(89)	(320)	(409)
於2015年5月31日	981	1,197	6,597	2,199	10,974
賬面值					
於2012年12月31日	5,280	470	2,702	3,411	11,863
於2013年12月31日	5,166	543	6,615	3,669	15,993
於2014年12月31日	7,201	11	8,454	5,455	21,121
於2015年5月31日	7,062	—	8,511	5,081	20,654

一棟於2014年購入的樓宇(於2014年12月31日及2015年5月31日的賬面值分別為人民幣429,000元及人民幣421,000元)的房產證尚在辦理取證手續，預期於截至2015年12月31日年度取得。

上述物業、廠房及設備項目乃以直線法按如下期間折舊：

租賃土地及樓宇	按20年租期
租賃物業裝修	3至5年
傢俱、固定設施及設備	3至5年
汽車	5至10年

租賃土地及樓宇位於香港境外，按長期租約租賃。

18. 收購物業的付款

截至2014年12月31日止年度，貴集團已就收購位於中國寧波的物業向一名獨立物業發展商作出付款人民幣44,000,000元。

於本報告日期，物業收購尚未完成。

19. 於聯營公司的權益

	於12月31日			於5月31日
	2012年	2013年	2014年	2015年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
投資成本，非上市	—	10,200	—	—
分佔收購後業績(扣除已收股息)	—	(424)	—	—
	—	9,776	—	—

貴集團於聯營公司的權益如下：

實體名稱	成立地點	成立日期	註冊資本 人民幣	所持擁有權權益比例					主要業務
				於12月31日			於5月31日	於本報告日期	
				2012年	2013年	2014年	2015年		
				%	%	%	%		
恩施旅遊	中國	2013年6月7日	20,000	不適用	34 (附註a)	— (附註b)	—	—	提供旅遊服務
恩施開發	中國	2013年6月7日	10,000	不適用	34 (附註a)	— (附註b)	—	—	提供旅遊服務
廣州奧業	中國	2014年5月6日	7,000	不適用	不適用	— (附註c)	—	—	提供體育類服務

附註：

- (a) 於2013年6月，根據股東協議，貴集團擁有恩施旅遊及恩施開發34%股權並於各自股東大會上擁有34%投票權，股東大會為對重大影響恩施旅遊及恩施開發的回報的相關業務作出指示的監管機構。除貴集團外，恩施旅遊及恩施開發的其他兩名股東按於恩施旅遊及恩施開發的相同比例分別持有餘下46%及20%股權。相關業務須經股東過半數票批准。由於貴集團於該等股東大會中持有不超過半數投票權，恩施旅遊及恩施開發入賬列作貴集團的聯營公司。
- (b) 於2014年9月，恩施旅遊及恩施開發撤銷註冊及貴集團因此終止確認於恩施旅遊及恩施開發的股權。撤銷註冊並無錄得收益或虧損，因為撤銷註冊於聯營公司的權益時收取的所得款項與恩施旅遊及恩施開發於撤銷註冊日期的可辨認資產淨值的公平值之間並無差額。
- (c) 於2014年5月，根據股東協議，貴公司全資附屬公司中奧建設擁有廣州奧業40%股權並於其股東大會上擁有40%投票權，股東大會為對重大影響廣州奧業的回報的相關業務作出指示的監管機構。除貴集團外，廣州奧業有一名控股股東，其持有餘下60%股權及委任唯一董事。相關業務須經股東過半數票批准。由於貴集團於股東大會中持有不超過半數投票權，廣州奧業於注資日期入賬列作貴集團的聯營公司。於2014年12月，貴集團向一名獨立第三方出售其於中奧建設的全部股權，及廣州奧業因此亦於截至2014年12月31日止年度被出售。

根據香港財務報告準則所編制有關貴集團的重要聯營公司的財務資料概要載列如下：

恩施旅遊

	於12月31日			於5月31日	
	2012年	2013年	2014年	2014年	2015年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
流動資產	—	19,692	—	—	—
總資產	—	19,692	—	—	—
貴集團分佔資產淨值	—	6,695	—	—	—
	截至12月31日止年度			截至5月31日止期間	
	2012年	2013年	2014年	2014年	2015年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
年/期內虧損	—	309	296	282	—
貴集團分佔虧損	—	105	101	96	—

於截至2014年12月31日止年度，恩施旅遊撤銷註冊。

附錄一

會計師報告

非重大聯營公司的財務資料載列如下：

	截至12月31日止年度			截至5月31日止期間	
	2012年	2013年	2014年	2014年	2015年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
非個別重大的聯營公司的 資料匯總					
貴集團分佔虧損	—	319	569	506	—

(未經審核)

20. 於合營企業的權益

	於12月31日			於5月31日	
	2012年	2013年	2014年	2015年	
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
投資成本，非上市	—	—	900	900	
分佔收購後業績(扣除已收股息)	—	—	(98)	(103)	
	—	—	802	797	

實體名稱	成立地點	成立日期	註冊資本 人民幣	所持擁有權權益比例					主要業務
				於12月31日			於5月31日		
				2012年	2013年	2014年	2015年	於本報告日期	
				%	%	%	%	%	
寧波迪賽	中國	2009年7月14日	1,500	—	—	60 (附註a)	60	60	暫無營業
廣州到家	中國	2014年3月14日	1,000	不適用	不適用	— (附註b)	—	—	暫無營業

附註：

- (a) 於截至2014年12月31日止年度，貴集團收購寧波迪賽60%股權，代價為人民幣900,000元，與其公平值相若，因為寧波迪賽僅持有銀行結餘及現金。根據寧波迪賽的公司章程，有關業務的決策規定須經權益持有人的一致同意及批准。寧波迪賽被視為貴公司的合營企業。
- (b) 廣州到家於2014年3月14日由廣東中奧(貴公司全資附屬公司)、金果創新(北京)科技有限公司(「北京金果」)及廣州久盛計算機軟件有限公司(「廣州久盛」)成立。貴集團及其他兩間合營企業分別持有60%、20%及20%股權。根據廣州到家的公司章程，董事會參與廣州到家的日常營運及管理，作出相關業務決策時須董事一致同意。各投資者不得在未經其他方一致同意情況下指導業務，且各方不得個別控制廣州到家，因此貴集團將於廣州到家的權益分類為於合營企業的權益(貴集團注資人民幣600,000元)。

2014年10月，廣東中奧從北京金果收購廣州到家額外20%股權，代價為人民幣300,000元。2014年11月，廣東中奧向廣州久盛出售廣州到家的5%股權，代價為人民幣19,000元。轉讓交易完成後，廣州到家由廣東中奧及廣州久盛分別持有75%及25%權益。

2014年11月，廣州到家經修訂公司章程獲採納並生效，其規定董事會由5名董事組成，其中4名董事由廣東中奧委任，餘下1名董事由廣州久盛委任，作出相關業務決策時須獲得董事過半數表決通過。考慮到有關事實及情況，貴集團管理層認為，貴集團對廣州到家有控制權，因此貴集團自此將廣州到家分類為附屬公司。

2014年11月，貴集團視作收購廣州到家一間附屬公司75%股權。詳情於附註35中披露。

	截至12月31日止年度			截至5月31日止期間	
	2012年	2013年	2014年	2014年	2015年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
非個別重大的合營企業的資料匯總				(未經審核)	
貴集團分佔虧損	—	—	98	74	5

21. 商譽

人民幣千元

成本及賬面值

於截至2012年12月31日止年度(附註35)、於2012年、2013年及

2014年12月31日及2015年5月31日因收購一間附屬公司而產生

41

為了進行減值測試，上述商譽已分配至杭州綠都的現金產生單位(「現金產生單位」)，杭州綠都在華東華中地區進行物業管理服務。

貴集團管理層釐定其包含商譽的現金產生單位於有關期間並無減值。

現金產生單位的可收回金額根據使用價值計算釐定。該計算使用根據經管理層批准涵蓋五年期間之財務預算及每年15%之貼現率作出之現金流量預測。五年期間後之現金流量乃使用2%之增長率推算。

預算期間現金產生單位的現金流量預測乃基於管理層對現金流入／流出的估計，包括收益、毛利、經營開支及營運資金需求。假設及估計基於現金產生單位的過往表現及管理層對市場發展之預期。

22. 無形資產

	<u>物業管理合同</u>
	人民幣千元
成本	
於截至2012年12月31日止年度、於2012年、2013年及 2014年12月31日及2015年5月31日因收購一間附屬公司而產生	<u>280</u>
攤銷	
截至2012年12月31日止年度及於2012年12月31日的支出	23
年內支出	<u>56</u>
於2013年12月31日	79
年內支出	<u>56</u>
於2014年12月31日	135
期內支出	<u>23</u>
於2015年5月31日	<u>158</u>
賬面值	
於2012年12月31日	<u><u>257</u></u>
於2013年12月31日	<u><u>201</u></u>
於2014年12月31日	<u><u>145</u></u>
於2015年5月31日	<u><u>122</u></u>

上述無形資產可使用年期有限。該等無形資產以直線法於5年內攤銷。

23. 遞延稅項

為於綜合財務狀況表呈列，在財務報告上的遞延稅項結餘分析如下：

	截至12月31日止年度			於2015年
	2012年	2013年	2014年	5月31日
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
遞延稅項資產	2,186	3,819	7,282	8,899
遞延稅項負債	—	—	—	(786)
	<u>2,186</u>	<u>3,819</u>	<u>7,282</u>	<u>8,113</u>

於有關期間確認的主要遞延稅項資產(負債)及其變動如下：

	就貿易應收款項呆賬作出的撥備	中國附屬公司的未分派盈利	總計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
於2012年1月1日	708	—	708
計入損益	<u>1,478</u>	<u>—</u>	<u>1,478</u>
於2012年12月31日	2,186	—	2,186
計入損益	<u>1,633</u>	<u>—</u>	<u>1,633</u>
於2013年12月31日	3,819	—	3,819
計入損益	<u>3,463</u>	<u>—</u>	<u>3,463</u>
於2014年12月31日	7,282	—	7,282
於利潤計入(扣除)	<u>1,617</u>	<u>(786)</u>	<u>831</u>
於2015年5月31日	<u>8,899</u>	<u>(786)</u>	<u>8,113</u>

於報告期末，截至2012年、2013年及2014年12月31日及2015年5月31日，貴集團分別有未動用稅項虧損人民幣2,007,000元、人民幣730,000元、人民幣548,000元及人民幣1,151,000元可用於抵銷未來利潤。由於未來利潤來源的不可預測性，並無就稅項虧損確認任何遞延稅項資產。根據中國相關法律法規，報告期末的未確認稅項虧損將於下列年度到期：

	<u>2012年</u>	<u>2013年</u>	<u>2014年</u>	<u>2015年</u> <u>5月31日</u>
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
2014年	697	—	—	—
2015年	455	—	—	—
2016年	855	730	—	—
2019年	—	—	548	548
2020年	—	—	—	603
	<u>2,007</u>	<u>730</u>	<u>548</u>	<u>1,151</u>

於2012年、2013年及2014年12月31日及2015年5月31日，貴集團有關其他應收款項減值虧損的可抵扣暫時差額分別為人民幣4,252,000元、人民幣5,701,000元、人民幣8,308,000元及人民幣8,308,000元。由於應課稅利潤不大可能用以抵銷可抵扣暫時差額，故並無就該等可抵扣暫時差額確認遞延稅項資產。

24. 貿易及其他應收款項

	附註	於12月31日			於5月31日
		2012年	2013年	2014年	2015年
		人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
貿易應收款項		40,222	68,613	87,060	141,131
減：呆賬準備		(8,742)	(15,275)	(29,127)	(35,593)
貿易應收款項總額		<u>31,480</u>	<u>53,338</u>	<u>57,933</u>	<u>105,538</u>
其他應收款項：					
按金	(a)	1,771	2,514	2,841	2,330
向員工墊款		3,080	3,689	4,908	8,783
預付款項		4,702	4,032	7,235	12,679
代表住戶付款	(b)	6,039	8,375	10,323	13,324
與出售一間附屬公司 有關之應收代價 (附註36)		—	—	3,031	3,031
其他可收回稅項		352	710	12	1,253
其他		1,513	644	1,222	1,617
		<u>17,457</u>	<u>19,964</u>	<u>29,572</u>	<u>43,017</u>
減：呆賬準備		(4,252)	(5,701)	(8,308)	(8,308)
其他應收款項總額		<u>13,205</u>	<u>14,263</u>	<u>21,264</u>	<u>34,709</u>
總計		<u><u>44,685</u></u>	<u><u>67,601</u></u>	<u><u>79,197</u></u>	<u><u>140,247</u></u>

附註：

(a) 結餘指向社區住戶公用設備供應商支付的按金。

(b) 結餘指為結算公用設備供應商的公用設備賬單代表社區住戶所作出的付款。

貿易應收款項主要來自物業管理服務收入。

業主及物業發展商須於即期票據發出後45日內結算提供物業管理服務所產生的物業管理服務收入。來自物業管理服務的物業管理服務收入一般於向業主及物業發展商發出即期票據後30日至90日內結算。

附錄一

會計師報告

以下為於各報告期末按即期票據日期(與相關收益確認日期相若)呈列的貿易應收款項的賬齡分析：

	於12月31日			於5月31日
	2012年	2013年	2014年	2015年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
0至30日	15,655	14,658	12,883	21,776
31至90日	9,051	11,249	13,629	31,999
91至180日	4,982	12,610	12,009	27,303
181至365日	1,792	12,233	15,524	14,581
一年以上	—	2,588	3,888	9,879
	<u>31,480</u>	<u>53,338</u>	<u>57,933</u>	<u>105,538</u>

客戶獲授信貸限額每年覆核一次。在釐定貿易應收款項的可收回性時，貴集團考慮自初步授出信貸日期起至報告期末貿易應收款項的信貸質量有否任何變動，並認為毋須就該等既無逾期亦未減值且與貴集團有良好還款記錄的結餘計提減值。

於2012年、2013年及2014年12月31日及2015年5月31日總賬面值分別為人民幣12,204,000元、人民幣34,160,000元、人民幣38,142,000元及人民幣67,684,000元的應收賬款已計入貴集團貿易應收款項結餘，該等應收賬款於報告期末逾期，而貴集團並未就相關減值虧損作出撥備。貴集團並無就該等結餘持有任何抵押品。

在釐定物業管理服務的貿易應收款項的可收回性時，貴集團估計於貴集團所管理各個社區的貿易應收款項的可收回金額。考慮到各項貿易應收款項的其後結付情況，減值準備主要就位於華東華中地區及華南地區獲提供物業管理服務的若干社區而作出，貴集團管理層認為已就未償付貿易應收款項結餘提計所需的減值準備。

逾期但並無減值的貿易應收款項賬齡

	於12月31日			於5月31日
	2012年	2013年	2014年	2015年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
0至90日	5,430	6,729	6,721	15,921
91至180日	4,982	12,610	12,009	27,303
181至365日	1,792	12,233	15,524	14,581
一年以上	—	2,588	3,888	9,879
	<u>12,204</u>	<u>34,160</u>	<u>38,142</u>	<u>67,684</u>

附錄一

會計師報告

貿易及其他應收款項呆賬準備的變動

	於12月31日			於5月31日
	2012年	2013年	2014年	2015年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
報告期初的結餘	6,680	12,994	20,976	37,435
已確認應收款項減值虧損	6,314	7,982	16,459	6,466
報告期末的結餘	<u>12,994</u>	<u>20,976</u>	<u>37,435</u>	<u>43,901</u>

總結餘分別為人民幣12,994,000元、人民幣20,976,000元、人民幣37,435,000元及人民幣43,901,000元的個別已減值貿易及其他應收款項已計入應收賬款呆賬準備。參照該等應收賬款的過往收款經驗，該等結餘可能無法收回。貴集團並無就該等結餘持有任何抵押品。

25. 應收董事款項

應收董事款項詳情如下：

董事姓名	於1月1日	於12月31日		於5月31日	
	2012年	2012年	2013年	2014年	2015年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
劉建先生	14,261	22,285	50,424	47,347	3,468
梁兵先生	2,341	1,400	2,442	7,687	—
龍為民先生	1,879	1,400	1,460	4,486	—
陳卓女士	111	—	—	318	—
	<u>18,592</u>	<u>25,085</u>	<u>54,326</u>	<u>59,838</u>	<u>3,468</u>

款項乃屬非貿易性質、無抵押、免息及須按要求償還。

貴公司向其股東宣派及分派股息時，於截至2015年5月31日止期間的應收董事款項人民幣54,073,000元已被抵銷。

貴集團董事認為，於2015年5月31日的結餘將於貴公司[編纂]於聯交所上市後結算。

附錄一

會計師報告

董事姓名	於下列期間最高未付金額			
	截至12月31日止年度			截至5月31日
	2012年	2013年	2014年	止期間
	2012年	2013年	2014年	2015年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
劉建先生	28,900	51,703	57,734	54,460
梁兵先生	2,341	2,442	8,524	12,722
龍為民先生	1,879	1,460	6,486	8,721
陳卓女士	111	—	351	7,639

26. 應收關聯方款項

應收一名關聯方款項詳情如下：

關聯方名稱	於1月1日	於12月31日			於5月31日
	2012年	2012年	2013年	2014年	2015年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
廣州迅華	3,146	550	1,115	1,000	1,000

廣州迅華	於下列期間最高未付金額			
	截至12月31日止年度			截至5月31日
	2012年	2013年	2014年	止期間
	2012年	2013年	2014年	2015年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
廣州迅華	950	1,115	1,048	1,000

應收廣州迅華電氣技術有限公司(「廣州迅華」)的款項乃屬非貿易性質、無抵押、免息及須按要求償還。

廣州迅華於中國成立，提供電氣照明服務。該公司由劉建先生控制，因此分類為貴集團的關聯方。

貴集團董事認為，應收廣州迅華結餘將於貴公司股份於聯交所[編纂]後結算。

27. 指定為按公平值計入損益的金融資產

於截至2012年、2013年及2014年12月31日止年度內，貴集團已與銀行訂立若干結構性存款合約。回報及本金額並未得到相關銀行的擔保。於初步確認時，全部合併合約已分類為指定為按公平值計入損益的金融資產。截至2012年、2013年及2014年12月31日止年度，合約所述預期回報率介乎每年2%至10%。於截至2015年5月31日止期間，概無與銀行訂立上述結構性存款合約。

由於有關合約於各自報告期末之前已悉數贖回，因此於2013年及2014年12月31日並無結餘。貴集團管理層認為，於2012年12月31日結構性存款的公平值與其本金額相若。貴集團於2012年12月31日持有的所有結構性存款隨後已於截至2013年12月31日止年度內按其本金額連同與預期回報相若的回報進行結算。

28. 銀行結餘及現金

於截至2012年、2013年及2014年12月31日止年度及截至2015年5月31日止期間，銀行結餘按現行市場利率計息，利率分別介乎每年0.4%至2.3%、每年0.4%至1.5%、每年0.4%至1.5%及每年0.01%至1.5%。

以原本貨幣計值的銀行結餘及現金如下：

	於12月31日			於5月31日
	2012年	2013年	2014年	2015年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
人民幣	6,185	44,746	65,618	26,522
美元	—	—	—	192,359
港元	—	—	—	5,399
	<u>6,185</u>	<u>44,746</u>	<u>65,618</u>	<u>224,280</u>

附錄一

會計師報告

29. 貿易及其他應付款項

	附註	於12月31日			於5月31日
		2012年	2013年	2014年	2015年
		人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
貿易應付款項		15,683	23,766	23,168	26,675
其他應付款項：					
代表住戶收款	(a)	19,298	32,412	37,064	38,148
預收款項	(b)	27,614	27,826	32,123	56,631
已收按金	(c)	13,392	23,423	23,773	24,728
累計員工成本		10,390	16,171	22,837	18,687
累計[編纂]開支		—	—	—	[編纂]
其他應付稅項		4,127	4,656	6,942	17,300
其他		1,241	1,024	3,286	4,335
其他應付款項總額		76,062	105,512	126,025	168,227
總計		91,745	129,278	149,193	194,902

附註：

- (a) 結餘指代表社區住戶收款以結算來自公用設備供應商的公用設備賬單。
- (b) 結餘指客戶為結算管理服務費作出的墊款。
- (c) 結餘指社區處於物業翻新期間時由社區住戶支付的按金。

於有關期間內，供應商向 貴集團授出的信貸期介乎3日至90日。以下為於各報告期末按發票日期呈列的貿易應付款項的賬齡分析：

	於12月31日			於5月31日
	2012年	2013年	2014年	2015年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
0-60日	14,786	22,170	18,703	17,480
61-180日	581	1,227	3,152	8,098
181-365日	104	138	804	748
1年以上	212	231	509	349
	15,683	23,766	23,168	26,675

30. 應付董事款項

應付董事款項之詳情如下：

董事姓名	於12月31日			於5月31日
	2012年	2013年	2014年	2015年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
梁兵先生	—	—	—	92
龍為民先生	—	—	—	4,094
陳卓女士	—	—	—	5,175
	—	—	—	9,361

有關款項為非貿易性質、無擔保、不計息及應要求償還。

貴集團管理層認為，該等結餘將於 貴公司股份於聯交所[編纂]時結清。

31. 應付關聯方款項

應付關聯方款項詳情如下：

關聯方名稱	於12月31日			於5月31日
	2012年	2013年	2014年	2015年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
廣東雅博物業服務有限公司 (「廣東雅博」)	1,313	1,275	—	—
廣州迅華	85	238	72	13
	1,398	1,513	72	13

應付廣東雅博的款項乃屬非貿易性質、無抵押、免息及須按要求償還。

廣東雅博於中國成立，提供物業管理服務。該公司由劉建先生控制，因此於2014年11月13日之前分類為關聯方。劉建先生於2014年11月13日向一名獨立第三方出售其於廣東雅博的全部股權，此後廣東雅博不再為關聯方。

貴集團董事認為，於2015年5月31日的結餘將於 貴公司股份於聯交所[編纂]後結算。

應付廣州迅華款項乃屬貿易性質，獲授予由發出發票起計30日的信貸期，且於各報告期末按發票日期計算賬齡為30日內。

32. 借款

	於12月31日			於5月31日
	2012年	2013年	2014年	2015年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
無抵押及有擔保銀行借款	—	—	12,000	11,016
應償還賬面值				
一年內	—	—	2,361	2,361
超過一年，但不超過兩年	—	—	2,361	2,361
超過兩年，但不超過五年	—	—	7,278	6,294
	—	—	12,000	11,016
減：流動負債項下所列於				
一年內到期的金額	—	—	(2,361)	(2,361)
一年後到期的金額	—	—	9,639	8,655

到期金額以相關貸款協議載列的預定還款日期為基準。銀行借款以人民幣計值。於2014年12月31日及2015年5月31日，與貴集團借款有關的合同利率為基準利率的115%，實際利率為每年6.9%。財務擔保由獨立物業發展商（詳情見附註18）及廣東中奧提供。

33. 指定為按公平值計入損益的金融負債

於2015年2月3日，劉建先生、陳卓女士、梁兵先生、龍為民先生、貴公司和啟昌國際有限公司（「啟昌」）（為本公司的直接及最終控股公司）與兩名獨立第三方Central Oscar Holdings Limited（「Central Oscar」）及上海恒璣資產管理中心（有限合夥）（「上海恒璣」）訂立（其中包括）購股協議及股東協議（「股東協議」），其後指定上海恒璣的全資附屬公司Decision Holding Limited（「Decision Holdings」）於2015年4月17日訂立更替協議，以負起上

海恒璣於購股協議下的一切權利及責任。根據該等協議，貴公司同意向Central Oscar及Decision Holdings發行及配發，而Central Oscar及Decision Holdings同意分別按認購價20,000,000美元及12,000,000美元(相當於人民幣123,014,000元及人民幣73,878,000元)，認購150及90股普通股(「Central Oscar及Decision Holdings認購股份」)。該等股份於2015年4月17日發行。

根據股東協議，貴公司分別向Central Oscar及Decision Holdings授出期權(「認沽期權」)，倘貴公司股份的首始[編纂](如股東協議所載「合資格首次公開發售」)並無於自2015年4月17日當日起五年內完成(即2020年4月16日，到期日期)，或認沽期權提早出現引發股東協議內訂明的事件，則Central Oscar及Decision Holdings將有選擇權要求啟昌購買當時由Central Oscar及Decision Holdings持有的全數(而非部分)Central Oscar及Decision Holdings認購股份，並以相等於Central Oscar及Decision Holdings認購總數的美元金額支付，另加按每年10%計算的回報減去Central Oscar及Decision Holdings收取的任何股息或分派。有關認沽期權將於合資格首次公開發售結束時失效。

貴公司董事及股東劉建先生、陳卓女士、龍為民先生、梁兵先生，以及若干於英屬處女群島註冊成立且持有啟昌、本公司若干附屬公司(包括中奧控股、中奧香港、廣東中奧、廣州白金、杭州華昌、杭州綠都及廣州邁越)的全數股權的公司，以及本公司的合營企業(包括寧波迪賽及廣州到家)，會共同及個別地與啟昌就啟昌的責任承擔責任。

由於貴集團向Central Oscar及Decision Holdings還款的責任視乎貴集團控制以外的事件而定，而當彼等日後行使有關權利時，貴集團並無權無條件避免付款。貴公司已將上述認購股份及認沽期權整體呈列為指定為按公平值計入損益的金融負債。倘貴公司於2015年4月17日當日起五年內完成合資格首次公開發售，認沽期權將告失效而Central Oscar及Decision Holdings認購股份將重新分類為貴公司股本，而Central Oscar及Decision Holdings認購股份面值與當時Central Oscar及Decision Holdings認購股份公平值之間的差額則計入貴公司股份溢價中。貴公司董事認為於初始確認日期至2015年5月31日期間，指定為按公平值計入損益的金融負債的公平值並無重大變動。

認購股份的合約利率為每年10%，而截至2015年5月31日止期間產生的利息成本人民幣2,258,000元已計入損益。

34. 實繳資本／股本

貴集團於2012年1月以及2012年及2013年12月31日的實繳股本乃指廣東中奧的已繳足註冊股本人民幣10,000,000元。貴集團於2014年12月31日的實繳股本包括廣東中奧的已繳足註冊股本人民幣10,000,000元及中奧控股的已發行股本1美元。

附錄一

會計師報告

貴集團於2015年5月31日的股本指 貴公司(於2015年1月5日註冊成立)已發行股本，內容如下。

	<u>股份數目</u>	<u>面值</u>
每股面值0.01港元的普通股：		
法定：		
於註冊成立日期及2015年5月31日	<u>38,000,000</u>	<u>380,000 港元</u>
已發行及繳足：		
於註冊成立日期(附註1)	100	1.0 港元
向[編纂]投資者發行新股份(附註2)	240	—
向直接及最終控股公司發行新股(附註3)	<u>660</u>	<u>6.6 港元</u>
	<u>1,000</u>	<u>7.6 港元</u>

附註：

- (1) 於註冊成立日期，100股每股面值0.01港元的股份獲配發及發行予其直接控股公司。
- (2) 誠如上文附註33所載，於2015年2月3日，貴公司同意向Central Oscar及Decision Holdings發行及配發，而Central Oscar及Decision Holdings同意分別按認購價20,000,000美元及12,000,000美元，認購貴公司150及90股普通股。有關股份已根據工具的條款列賬為指定為按公平值計入損益的金融負債。
- (3) 於2015年4月17日，貴公司660股每股面值0.01港元的額外股份獲進一步按6.6港元配發及發行予其直接及最終控股公司。
- (4) 有關股份發行及配發於2015年4月17日及2015年5月31日完成後，直接控股公司、Central Oscar及Decision Holdings分別持有貴公司760股股份、150股股份及90股股份。所有新股於各方面與當時現有股份享有同等權益。

35. 收購／視作收購附屬公司

(a) 收購業務

<u>已收購附屬公司名稱</u>	<u>成立地點</u>	<u>收購日期</u>	<u>已收購股權</u>	<u>代價</u>	<u>主要業務</u>
------------------	-------------	-------------	--------------	-----------	-------------

人民幣千元

截至2012年12月31日

止年度

杭州綠都	中國	2012年8月1日	100%	—	提供物業 (附註) 管理服務
------	----	-----------	------	---	-------------------

於截至2012年12月31日止年度，貴集團向獨立第三方收購杭州綠都的100%股本權益。杭州綠都從事提供物業管理服務，收購該公司旨在持續擴充貴集團的物業管理服務。

已轉讓代價

於2012年

12月31日

人民幣千元

已付現金代價

—

(附註)

附註：該代價低於人民幣1,000元。

收購相關成本極低且未計入收購成本內，而於產生期間在綜合損益及其他全面收益表「行政開支」項目內確認作開支。

附錄一

會計師報告

於收購日期確認的資產及負債

	於2012年
	12月31日
	人民幣千元
已收購負債淨額	
物業、廠房及設備	46
無形資產	280
貿易及其他應收款項	980
銀行結餘及現金	279
貿易及其他應付款項	(1,626)
	<u>(41)</u>

截至2012年12月31日止年度於收購日期所購入貿易及其他應收款項的公平值人民幣980,000元乃與合約金額人民幣980,000元相同。

收購事項所產生的商譽

	於2012年
	12月31日
	人民幣千元
已轉讓代價	—
加：已收購已識別負債淨額的公平值	41
收購事項所產生的商譽	<u>41</u>

於截至2012年12月31日止年度收購一家附屬公司時產生商譽，是因為收購事項包括被收購人的未來盈利能力以及收購事項預期產生的未來經營協同效益。

於截至2012年12月31日止年度收購事項所產生的商譽預期不會就稅項目的予以扣減。

收購事項產生的現金流入淨額

	<u>於2012年</u> <u>12月31日</u> 人民幣千元
已付現金代價	—
減：已取得銀行結餘及現金	<u>(279)</u>
	<u>(279)</u>

收購事項對 貴集團業績的影響

於收購年度載入財務資料的被收購人所產生的收益及利潤如下：

	<u>截至2012年</u> <u>12月31日</u> <u>止年度</u> 人民幣千元
收益	1,923
年度利潤	<u>639</u>

倘若前述收購事項已於2012年1月1日完成，貴集團於截至2012年12月31日止年度的收益及利潤將會如下：

	<u>截至2012年</u> <u>12月31日</u> <u>止年度</u> 人民幣千元
收益	201,295
年度利潤	<u>12,958</u>

備考資料僅作說明用途，未必表示倘若收購事項已於2012年1月1日完成 貴集團於截至2012年12月31日止年度實際達致的收益及業績，或(如適用)擬屬對未來業績的預測。

附錄一

會計師報告

(b) 透過收購附屬公司收購資產及負債

已收購附屬公司名稱	成立地點	收購日期	已收購股權	代價
				人民幣千元
截至2013年12月31日止年度				
杭州華昌	中國	2013年8月1日	100%	1,000
截至2014年12月31日止年度				
廣州到家	中國	2014年11月29日	75%	— (附註a)
截至2015年5月31日止期間				
廣州邁越	中國	2015年4月15日	75%	— (附註b)

附註：

- (a) 於2014年11月前，貴集團持有廣州到家的75%股權，並將廣州到家劃分為合營企業(詳情載於附註20)。於2014年11月，廣州到家的經修訂公司章程已獲採納及生效，當中規定董事會由5名董事組成，其中4名董事由廣東中奧委任及餘下1名董事由廣州久盛委任，且就相關業務活動作出決策時須過半數董事投票通過。於考慮有關事實及情況後，貴集團管理層認為，貴集團有權控制廣州到家，因此貴集團自此將廣州到家劃分作附屬公司(「視作收購事項」)。
- (b) 廣州邁越乃由貴公司股東兼董事劉建先生與獨立第三方於2014年9月26日成立，該公司自其成立日期起一直暫無營業。於2015年4月15日，廣州穗雅(貴公司附屬公司)、廣州邁越及其股東訂立一系列結構性合同。經考慮事實及各種情況，貴集團管理層得出的結論是貴集團對廣州邁越擁有控制權，故貴集團自2015年4月15日起將廣州邁越分類為附屬公司。

於收購日期確認的資產及負債

	於12月31日		於5月31日
	2013年	2014年	2015年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
已收購資產淨值			
物業、廠房及設備	—	76	16
貿易及其他應收款項	—	68	1
銀行結餘及現金	1,000	1,000	341
貿易及其他應付款項	—	(144)	(100)
	<u>1,000</u>	<u>1,000</u>	<u>258</u>

收購事項產生的現金流入淨額

	於12月31日		於5月31日
	2013年	2014年	2015年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
已付現金代價	1,000	—	—
減：已取得銀行結餘及現金	(1,000)	(1,000)	(341)
	—	(1,000)	(341)

36. 出售附屬公司

截至2012年12月31日止年度

於2012年7月，貴集團按代價人民幣4元向一名獨立第三方出售其於佛山鉅隆的全部100%股權。

於出售日期佛山鉅隆的資產淨值如下：

	人民幣千元
出售資產淨額	
其他應收款項	86
其他應付款項	(84)
	2
已確認出售一間附屬公司虧損	(2)
	—
按以下方式支付：	
現金代價(附註)	—

附註：該代價少於人民幣1,000元。

截至2014年12月31日止年度

於截至2014年12月31日止年度，貴集團出售中奧酒店的90%股權及中奧建設的全部股權予一名獨立第三方，總代價為人民幣19,000,000元。於出售時，貴集團結欠上述已出售附屬公司款項人民幣15,969,000元。應付已出售附屬公司的款項人民幣15,969,000元已抵銷，故應收代價減少人民幣15,969,000元。因此，餘下應收代價為人民幣3,031,000元。

於出售日期中奧酒店及中奧建設的資產淨值如下：

	人民幣千元
已出售資產淨額	
於聯營公司的權益	2,800
銀行結餘及現金	<u>65</u>
	<u>2,865</u>
應收代價(附註24)	3,031
已出售資產淨值	(2,865)
非控股權益	<u>1,000</u>
出售收益	<u>1,166</u>
出售產生現金流出淨額：	
已出售銀行結餘及現金	<u>65</u>

應收遞延代價為無抵押、免息且將由買方於2015年12月31日或之前以現金結算。

37. 主要非現金交易

於截至2015年5月31日止期間，應收董事款項人民幣54,073,000元經已以 貴公司宣派及分派予 貴公司董事及股東劉建先生、陳卓女士、龍為民先生及梁兵先生的股息結清。

38. 經營租賃

貴集團作為承租人

	截至12月31日止年度			截至5月31日止期間	
	2012年	2013年	2014年	2014年	2015年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
根據經營租約就年內租賃物業已付最低租金	<u>448</u>	<u>748</u>	<u>970</u>	<u>170</u>	<u>670</u>

於各報告期末，貴集團根據於以下期間到期的有關辦公室物業及員工宿舍的不可撤銷經營租約擁有的未來最低租金承擔如下：

	員工宿舍			
	於12月31日			於5月31日
	2012年	2013年	2014年	2015年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
一年內	557	934	828	1,535
第二至第五年(包括首尾兩年)	281	763	464	767
五年以上	66	10	—	—
	<u>904</u>	<u>1,707</u>	<u>1,292</u>	<u>2,302</u>

經營租賃付款指 貴集團就其辦公室物業應付租金。租約經磋商釐定及租金乃就兩至十年的租期而釐定。

39. 資本承擔

	於12月31日			於5月31日
	2012年	2013年	2014年	2015年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
	就已訂約但未於財務資料撥備的 購買物業、廠房及設備承擔代價	<u>2,947</u>	<u>2,440</u>	<u>313</u>

40. 退休福利計劃

中國實體的僱員為中國政府營辦的國家管理退休福利計劃成員。貴集團須按其目前僱員每月基本薪金總額的12%至20%向退休福利計劃供款以為該項福利撥資。貴集團有關退休福利計劃的僅有責任是作出規定的供款。

截至2012年、2013年及2014年12月31日止年度及截至2014年及2015年5月31日止期間計入損益總成本分別達人民幣7,935,000元、人民幣8,020,000元、人民幣9,272,000元、人民幣3,931,000元(未經審核)及人民幣4,149,000元。

41. 關聯方披露

(a) 關聯方交易

於有關期間，貴集團與關聯方訂立以下重大交易：

關連方	關係	交易	截至12月31日止年度			截至5月31日止期間	
			2012年	2013年	2014年	2014年	2015年
			人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
廣州迅華	受 貴公司股東兼董事劉建先生控制的公司	向 貴集團提供服務	1,097	1,622	1,761	850	1,012
		購買物業、廠房及設備	262	320	19	—	—
陳卓女士	貴公司股東兼董事	向 貴集團提供租賃服務	—	—	4	—	5
劉建先生	貴公司股東兼董事	向 貴集團提供租賃服務	—	—	—	—	11

貴集團管理層認為，除與陳卓女士進行的交易於 貴公司股份在聯交所[編纂]後繼續進行外，所有交易預期將於 貴公司股份在聯交所[編纂]後終止。

(b) 主要管理層人員薪酬

於有關期間主要管理人員薪酬如下：

	截至12月31日止年度			截至5月31日止五個月期間	
	2012年	2013年	2014年	2014年	2015年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
短期僱員福利	1,466	1,560	1,310	557	1,118
離職後福利	31	35	47	14	17
股份付款	—	—	—	—	648
	<u>1,497</u>	<u>1,595</u>	<u>1,357</u>	<u>571</u>	<u>1,783</u>

主要管理人員薪酬乃經參考個人表現及市場趨勢後釐定。

42. [編纂]

[編纂]（「計劃」）乃根據2015年4月20日通過的決議案採納，以向貴集團的董事及合資格僱員提供獎勵為目的，並將於2021年4月17日期滿。根據計劃，貴公司董事會獲授權授予董事及合資格僱員購股權，讓該等人士認購貴公司股份。計劃的主要條款概要載於本文件附錄四「[編纂]」一節。

根據計劃授出的詳情如下：

承授人類別	授出日期	每股 行使價	歸屬期	可予行使期間
董事	2015年4月20日	1.72港元	2015年4月20日至 2016年6月30日 2015年4月20日至 2017年6月30日 2015年4月20日至 2018年6月30日	2016年6月30日至 2021年4月17日 2017年6月30日至 2021年4月17日 2018年6月30日至 2021年4月17日
僱員	2015年4月20日	1.72港元	2015年4月20日至 2016年6月30日 2015年4月20日至 2017年6月30日 2015年4月20日至 2018年6月30日	2016年6月30日至 2021年4月17日 2017年6月30日至 2021年4月17日 2018年6月30日至 2021年4月17日

附錄一

會計師報告

下表披露於截至2015年5月31日止期間由董事及合資格僱員持有的購股權變動：

承授人類別	授出日期	歸屬期	於2015年		於2015年	
			1月1日 未行使	期內授出	5月31日 未行使	期內已行使
貴公司董事	2015年4月20日	2015年4月20日至2016年6月30日	—	15,695	—	15,695
		2015年4月20日至2017年6月30日	—	8,688	—	8,688
		2015年4月20日至2018年6月30日	—	917	—	917
			<u>—</u>	<u>25,300</u>	<u>—</u>	<u>25,300</u>
僱員	2015年4月20日	2015年4月20日至2016年6月30日	—	10,211	—	10,211
		2015年4月20日至2017年6月30日	—	9,894	—	9,894
		2015年4月20日至2018年6月30日	—	11,314	—	11,314
			<u>—</u>	<u>31,419</u>	<u>—</u>	<u>31,419</u>
總計			<u>—</u>	<u>56,719</u>	<u>—</u>	<u>56,719</u>
於期末可予行使						<u>—</u>

貴公司要求購股權的若干承授人符合 貴集團截至2015年12月31日止年度業務經營中若干特定的個人表現目標。

購股權已採用二項式期權定價模式估計其公平值。已授出購股權的估計公平值為人民幣21,638,000元。計算購股權的公平值時使用的變數及假設，乃根據 貴公司管理層最佳估計釐定。購股權的價值隨若干主觀假設的變數而改變。該模式的輸入數據如下：

股價	1.72港元
行使價	1.72港元
預期波幅	35.60%
預期有效年期	5年
無風險利率	0.98%
預期股息率	1.60%

截至2015年5月31日止期間， 貴集團就 貴公司授出的購股權確認總開支人民幣[編纂]元。

43. 貴公司財務狀況表

	於2015年
	5月31日
	人民幣千元
非流動資產	
於一間附屬公司的投資(附註a)	—
流動資產	
其他應收款項	4,764
應收一間附屬公司款項	1,894
銀行結餘及現金	192,680
	199,338
流動負債	
其他應付款項	11,321
應付一間附屬公司款項	4,464
	15,785
流動資產淨值	183,553
總資產減流動負債	183,553
非流動負債	
指定為按公平值計入損益的金融負債	194,979
負債淨額	(11,426)
資本及儲備	
股本	—
購股權儲備(附註b)	1,131
期內虧損	(12,557)
	(11,426)

附註：

- (a) 投資成本指 貴公司於中奧控股認購的1股面值1美元普通股。
- (b) 該款項為 貴公司購股權計劃項下的股份付款。

B. 直接及最終控股公司

於重組完成後及直至2015年5月31日，貴公司的直接及最終控股公司為啟昌。

C. 董事酬金

根據目前生效的安排，截至2015年12月31日止年度的董事酬金的匯總金額(不包括酌情花紅及股份付款開支)估計約為人民幣3,930,000元。

D. 期後事項

以下為2015年5月31日後發生的重大事項：

- (i) 於2015年6月29日，劉建先生、陳卓女士、梁兵先生、龍為民先生、貴公司及啟昌與Central Oscar及Decision Holdings訂立(其中包括)股東協議修訂(「修訂」)。根據修訂，貴公司與若干貴公司附屬公司(包括中奧控股、中奧香港、廣東中奧、廣州白金、杭州華昌、杭州綠都及廣州邁越)以及貴公司的合營企業(包括寧波迪賽及廣州到家)不再共同及個別地承擔啟昌的責任(起初根據股東協議須承擔責任(詳情見附註33))。因此，Central Oscar及Decision Holdings認購股份(起初分類為貴集團指定為按公平值計入損益的金融負債)其後重新分類為貴公司於2015年6月29日的股權；
- (ii) 於2015年7月10日，貴公司向董事及合資格僱員授出可認購合共23,281,000股貴公司普通股之購股權。該購股權計劃的主要條款概述於本文件附錄四「[編纂]」一節；
- (iii) 於2015年7月17日，杭州壹到、廣東中奧(杭州壹到的直接控股公司)及羅濤先生(杭州壹到的僱員代表)訂立協議(「股權激勵—杭州壹到協議」)。根據股權激勵—杭州壹到協議，倘達成杭州壹到若干績效目標，杭州壹到高達33%的股權將於2018年4月30日前以零代價自廣東中奧轉移至負責杭州壹到的發展及營運的杭州壹到僱員(「該等僱員」)。於2019年4月30日或之前，該等僱員有權要求廣東中奧購回其根據股權激勵—杭州壹到協議收取的杭州壹到的全部股權，現金代價總額為人民幣22,000,000元。

股權激勵—杭州壹到協議的主要條款概要載於本文件「歷史、重組及企業架構」一節；

- (iv) 如上文A節附註35所載，貴公司附屬公司廣州穗雅於2015年4月15日通過廣州穗雅、廣州邁越及其股東(劉建先生及一名獨立第三方)訂立的結構性合同併入廣州邁越。貴公司股東兼董事劉建先生持有廣州邁越的75%股權。於2015年10月26日，廣州穗雅、廣州邁越及其股東以零代價訂立結構性合同的終止協議，自此，結構性合同不再生效。貴集團管理層斷定，貴集團不再持有廣州邁越的控制權，而貴集團財務資料於2015年10月26日後終止併入廣州邁越的財務資料；及
- (v) 於2015年11月5日，貴公司全體股東通過批准[編纂]附錄四「1.其他資料—C.股東於2015年11月5日通過的書面決議案」一段所載事項的書面決議案。其議決(其中包括)：通過增設[編纂]股每股面值0.01港元的新股份，將貴公司的法定股本由380,000港元增至[編纂]港元；及緊隨(i)段所述法定股本變動及待貴公司股份溢價賬因貴公司根據[編纂]發行發售股份而進賬後，貴公司董事獲授權將貴公司股份溢價賬之進賬款額[編纂]港元撥充資本，即動用該等款項按面值繳足[編纂]股股份。有關股份將按於貴公司[編纂]前一日名列貴公司股東名冊的股東據他們於貴公司持股比例向彼等配發及發行；及根據本決議案因此配發及發行的股份將在所有方面與當時現有已發行股份享有相同地位且貴公司董事獲授權落實有關資本化。

E. 結算日後財務報表

貴公司或其任何附屬公司概無編制於2015年5月31日後任何期間的經審核財務報表。

此 致

中興到家集團有限公司

列位董事 台照

麥格理資本證券股份有限公司

德勤•關黃陳方會計師行

香港執業會計師

謹啟

[編纂]