

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申請版本的內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並表明概不就因本申請版本全部或任何部分內容而產生或依賴該等內容而引致的任何損失承擔任何責任。

申請版本



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

**警告**

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

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

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

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

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

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

## 重要提示



# 中奧到家集團有限公司

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

## [編纂]

- [編纂]的[編纂]數目 : [編纂]股股份(視乎[編纂]行使與否而定)  
[編纂]數目 : [編纂]股股份(可予調整及視乎[編纂]行使與否而定)  
[編纂]數目 : [編纂]股股份(可予調整)  
最高[編纂] : 每股[編纂][編纂]港元，另加1%經紀佣金、0.0027%證監會交易徵費及0.005%聯交所交易費(須於申請時以港元繳足並可予退還)  
面值 : 每股股份0.01港元  
[編纂] : [編纂]

獨家保薦人



MACQUARIE

麥格理

[編纂]

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

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

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

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

倘本公司與[編纂](代表包銷商)因任何原因而未能於[編纂]或之前協定[編纂]，則[編纂](包括[編纂])將不會進行，並告失效。

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

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

## 預期時間表<sup>(1)</sup>

---

[編纂]

## 預期時間表<sup>(1)</sup>

---

[編纂]

## 預期時間表<sup>(1)</sup>

---

[編纂]

## 目 錄

### 致投資者的重要告示

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

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

	頁次
預期時間表.....	i
目錄.....	iv
概要.....	1
釋義.....	13
技術詞彙.....	26
前瞻性陳述.....	28
風險因素.....	30
豁免嚴格遵守上市規則及公司(清盤及雜項條文)條例.....	61
有關本文件及[編纂]的資料.....	66
董事及參與[編纂]的各方.....	68
公司資料.....	72

## 目 錄

	頁次
行業概覽.....	74
法規.....	90
歷史、重組及企業架構.....	104
業務.....	125
結構性合同.....	181
關連交易.....	202
與控股股東的關係.....	207
董事、高級管理層及僱員.....	212
股本.....	223
主要股東.....	227
財務資料.....	229
未來計劃及所得款項用途.....	279
包銷.....	280
[編纂]的架構.....	292
如何申請[編纂].....	302
附錄一 — 會計師報告.....	I-1
附錄二 — 未經審核備考財務資料.....	II-1
附錄三 — 本公司組織章程及開曼群島公司法概要.....	III-1
附錄四 — 法定及一般資料.....	IV-1
附錄五 — 送呈公司註冊處處長及備查文件.....	V-1

## 概 要

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

### 概覽

根據中國指數研究院，按2013年12月31日總合約管理建築面積而言，我們是中國領先獨立物業管理公司。我們為2013年第三大最有綜合實力的獨立物業管理公司，並名列中國房地產Top 10研究組及中國指數研究院編制2014年「中國物業服務百強企業」的第9位。此外，我們最近開發的O2O平台亦為我們的策略重點，預期其將成為我們未來增長的主要原動力。於2014年12月31日，我們的總合約管理建築面積為31.4百萬平方米，涉及149項物業。往績記錄期間，我們透過提供我們兩條業務線下的物業管理服務及協銷服務產生收益。下表載列我們的業務線詳情：

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

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

往績記錄期間，我們的收益及淨溢利大幅上升。我們的收益由2012年的人民幣197.4百萬元增至2013年的人民幣290.3百萬元，並於2014年進一步增至人民幣361.2百萬元，由2012年至2014年的複合年增長率為35.3%。我們的淨溢利總額亦由2012年的人民幣12.8百萬元增至2013年的人民幣[33.1]百萬元，並於2014年進一步增至人民幣55.9百萬元，由2012年至2014年的複合年增長率為[109.0]%。下表載列我們於往績記錄期間的收益明細。

	截至12月31日止年度					
	2012年		2013年		2014年	
	(人民幣千元)	(%)	(人民幣千元)	(%)	(人民幣千元)	(%)
物業管理業務線	162,710	82.4	238,556	82.2	292,860	81.1
協銷業務線	34,739	17.6	51,720	17.8	68,342	18.9
<b>總計</b>	<b>197,449</b>	<b>100.0</b>	<b>290,276</b>	<b>100.0</b>	<b>361,202</b>	<b>100.0</b>

## 概 要

我們的業務自2005年開展以來，由出廣州單一城市擴展至中國11個省份27個城市，於2014年12月31日，我們已訂約管理149項物業。我們策略性選擇進軍市場，專注於更多經濟發達且人均國內市場總值相對較高的市場。我們在新城市立足後，會力圖拓展同一城市或鄰近城市內的業務，務求發揮最大的規模經濟效益。下表載列我們據點所在的不同地區的收益明細：

	截至12月31日止年度					
	2012年		2013年		2014年	
	(人民幣千元)	(%)	(人民幣千元)	(%)	(人民幣千元)	(%)
華東及華中	102,902	52.1	148,372	51.1	178,291	49.4
華南	80,842	41.0	124,226	42.8	158,981	44.0
華北	13,705	6.9	17,678	6.1	23,930	6.6
總計	<u>197,449</u>	<u>100.0</u>	<u>290,276</u>	<u>100.0</u>	<u>361,202</u>	<u>100.0</u>

### 物業管理業務線

我們主要向住宅物業提供物業管理服務，偶爾亦會向非住宅物業提供物業管理服務。在管理此物業線時，我們為物業發展商及業主提供多元化物業管理服務，例如清潔、園藝、保安、維修及保養及管家服務等。我們有提供管家服務，我們派駐的管家會為住戶提供切合個人需要之優質物業管理服務。我們的主要及長期業務重點為住宅物業市場，我們亦會向非住宅物業提供我們的服務(包括獨立非住宅物業及住宅物業附屬物業，如學校及商業大樓)。詳情請參閱本文件第135頁開始「業務 — 物業管理業務線 — 物業管理服務範圍」一節。

往績記錄期間，我們主要透過取得新服務委聘以內涵式增長擴充業務。為加快我們的擴張步伐，我們計劃加強注重選擇性地物色物業管理公司的收購機會。我們計劃按照一組嚴謹的準則來選擇性地識別及評估該等機會。於最後實際可行日期，我們並無物色任何收購目標。詳情請參閱本文件第159頁開始「業務 — 收購」一節。

### 業務模式

往績記錄期間，我們的物業管理業務線的收益大部分源自我們按包幹制收費的物業管理服務，包幹制為中國盛行的模式。根據包幹協議，我們有權將全數已收取的包幹制物業管理費保留。我們將向業主或物業發展商收取的全數物業管理費確認為收益，並確認就提供服務所產生的成本。我們自物業管理費中支付與(其中包括)員工、清潔、

## 概 要

垃圾處理、園藝及景觀、保安及涵蓋物業一般費用的開支。因此，相關成本(包括勞工成本)確認為我們的銷售及服務成本。尤其是，往績記錄期間，我們依賴派遣代理及分包商向我們提供員工從事物業管理服務之業務。往績記錄期間，我們亦按酬金制收取兩個項目所產生的小額收益，我們透過收購將該等項目納入我們的管理。詳情請參閱本文件第135頁開始「業務—物業管理業務線」一節。

### 我們的管家服務

作為我們在物業管理公司中脫穎而出的策略之一環，並在中國優質物業管理服務中建立市場標準，我們由2007年起向特選物業提供管家服務。我們的管家服務在市場備受認可，有助我們於2012年及2014年取得中國指數研究院編制的中國特色物業服務領先企業。於2014年12月31日，我們有731名管家，為我們管理的絕大部分物業提供服務。

### 協銷業務線

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

### 我們的O2O平台

隨著住宅社區O2O市場急速增長，我們於2015年3月在特選物業推出住宅社區O2O平台。憑藉現存線下基礎建設，我們相信其O2O模式受惠於若干關鍵優勢作進一步發展，例如我們的管家服務模式、富經驗的團隊、住戶人口結構及策略合夥等。截至最後實際可行日期，由我們管理之物業中約有120,000個單位，相當於我們目標客戶之核心部分，亦為較純O2O平台業者優勝的優勢。

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

為了使我們作定位的O2O平台快速增長，我們與屬於主要網上領域的數個領先者(包括易居)、領先房地產相關服務供應商房多多及領先網上超級市場一號店營運商紐海

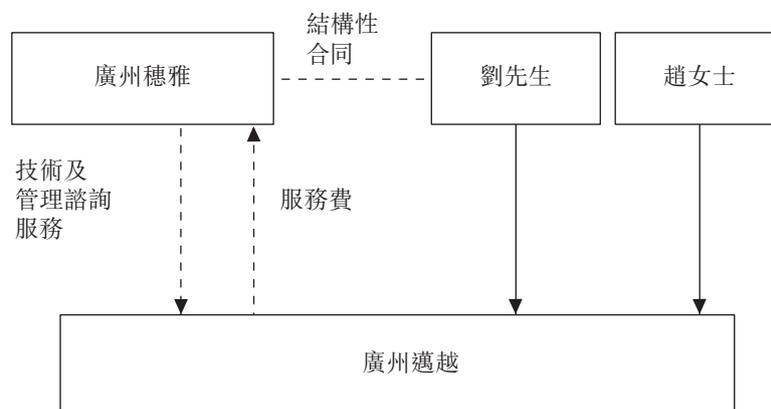
## 概 要

電子商務簽訂長期戰略合作協議。我們能夠利用易居及房多多的業務網絡向物業開發者作出轉介，因而增加O2O平台涵蓋的物業數目。一號店將成為O2O平台的產品供應商，有助我們擴大產品範圍並保持產品的可靠性。透過利用該等合作夥伴的優勢，我們相信此對O2O業務發展的定位有利。

往績記錄期間，基於我們的O2O業務處於增長期，故此並無從O2O業務獲取任何收益，我們專注於用戶基礎的增長以及用戶教育，並非專注爭取收益。展望未來，由於我們繼續擴展我們的服務及產品，同時提高我們平台的覆蓋率至我們管理的物業，我們計劃自銷售產品及服務禮券產生收益(作為我們主要收益模式)。此外，我們計劃擴展平台以涵蓋由第三方物業管理公司管理的物業，進一步發展我們的O2O業務。

### 結構性合同

作為我們發展O2O平台的計劃，我們於2015年3月在中國成立廣州穗雅為外商獨資企業。於2015年4月，廣州穗雅、廣州邁越及廣州邁越的股東(即劉先生及趙女士)以及各自的配偶訂立結構性合同，下圖簡述結構性合同。



我們相信，結構性合同整體允許將廣州邁越的業績及財務營運併入本集團，猶如其為我們的附屬公司；同時允許廣州穗雅有效監督、管理及經營日後要求廣州穗雅具備ICP許可證之任何業務。往績記錄期間，我們收益的來源與結構性合同無關。詳情請見本文件第180頁開始「結構性合同」、本文件第202頁開始「關連交易 — 不獲豁免持續關連交易 — 結構性合同」及本文件第44頁開始「風險因素 — 與我們企業結構有關的風險」各節。

## 概 要

### 我們的競爭優勢

2012年至2014年期間，我們收益及淨溢利大幅增長，主要受益於強勁的內涵式增長及有效的成本控制措施所致。我們相信下列各項為促使我們達致持續強勢增長的優勢：

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

### 我們的業務策略

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

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

### 供應商

我們的主要供應商為我們物業管理及協銷業務線提供相關服務派遣代理機構、分包商及原材料供應商。於2012年、2013年及2014年，我們五大供應商分別佔我們總採購量約73.5%、76.1%及79.5%，而我們的最大供應商分別佔我們總採購量的64.3%、48.1%及66.4%。「採購總額」之定義包括派遣成本及分包成本。詳情請見本文件158頁開始「業務—我們的供應商」一節。

## 概 要

### 派遣代理機構

基於我們的業務屬勞工密集，往績記錄期間，我們聘用大量派遣工人以減低成本及提高效率。於2014年12月31日，我們有3,536名派遣工人主要負責提供基本物業管理服務。根據中國人力資源和社會保障部於2014年1月24日頒佈及於2014年3月1日施行的勞務派遣暫行規定，僱主所用的派遣工人數目不得超過其僱員及派遣工人總數的10%。2015年，我們已終止與有關代理進行派遣安排，並採納分包安排，並成功於兩年過渡期內符合暫行規定之規定。據中國法律顧問的意見，我們於往績記錄期間聘用派遣工人根據中國相關法律法規被處罰之風險極低，而勞務派遣暫行規定並無指明超出10%之特定上限須接受任何懲罰。

### 分包商

為更有效動用我們的員工團隊，我們委聘合資格第三方分包商提供若干物業管理服務，如清潔、園藝服務及保安服務等，就我們所深知及確信，該等第三方分包商均為獨立第三方。我們持續監察及評估第三方分包商的能力是否達到我們的要求及標準。詳情請參閱本文件第164頁開始之「業務 — 質量控制 — 第三方分包商的質量控制」一節。我們亦與多名第三方分包商就不同服務合作。於最後實際可行日期，我們極倚賴分包商，並預計分包商將佔我們員工之絕大部份。有關我們對分包商的倚賴，請參閱本文件第33頁開始之「風險因素 — 與我們業務及行業有關之風險 — 我們依賴派遣代理及依賴第三方分包商履行若干物業管理服務」一節。

### 我們的客戶

下表載列我們分別於兩條業務線的主要客戶類型。

#### 業務線

#### 主要客戶

物業管理業務線

物業發展商、業主及業主協會

協銷業務線

物業發展商

我們已與大部分主要客戶建立長期的業務關係。於2012年、2013年及2014年，我們五大客戶分別佔收益約8.1%、6.6%及6.1%，而我們最大客戶則分別佔收益的2.9%、2.2%及1.9%。

## 概 要

### 營 銷

我們有營銷團隊留駐總部及多個地方，包括浙江、江蘇、海南及廣東，負責計劃及實行整體營銷策略、進行市場研究、與現有客戶維持關係，以及探索優質新客戶項目。我們一般透過多個渠道及營銷活動贏取新項目，包括(i)現有客戶進行的新物業發展項目；(ii)房地產公司介紹的商機；(iii)地方機關網站刊登與土地發展或競標有關的資料；及(iv)向我們尚未設立業務的各個區域的新客戶推廣我們的服務及品牌。詳情請見本文件155頁開始「業務—營銷」一節。

### 收 購

我們計劃透過收購住宅物業管理公司而擴充業務。我們積極物色潛在目標，但截至最後實際可行日期，並未識別任何特定收購目標。詳情請參閱本文件159頁開始「業務—收購」一節。

### 財務資料概要

#### 合併損益及其他全面收益表摘要

	截至12月31日止年度		
	2012年	2013年	2014年
	(人民幣千元)		
收益	197,449	290,276	361,202
銷售及服務成本	(159,877)	(212,352)	(240,491)
毛利	37,572	77,924	120,711
其他收入	4,494	1,481	3,155
其他收益及虧損	(6,172)	(9,381)	(16,328)
行政開支	(14,344)	(19,852)	(21,472)
[編纂]開支	—	—	[編纂]
銷售及分銷開支	(2,438)	(3,413)	(3,765)
應佔聯營公司的業績	—	(424)	(670)
應佔一間合營企業的業績	—	—	(98)
融資成本	—	—	(5)
除稅前溢利	19,112	46,335	77,548
所得稅開支	(6,316)	(13,265)	(21,650)
本公司擁有人應佔年度溢利及全面 收益總額	12,796	33,070	56,031
非控股權益應佔年度溢利及全面 收益總額	—	—	(133)
年度溢利及全面收益總額	12,796	33,070	55,898

## 概 要

### 合併財務狀況表摘要

	於 12 月 31 日		
	2012 年	2013 年	2014 年
	(人民幣千元)		
非流動資產	14,347	29,830	73,391
流動資產	99,585	167,788	206,653
流動負債	95,011	144,627	173,766
總資產減流動負債	18,921	52,991	105,278
非流動負債	—	—	9,639
資產淨值	18,921	51,991	95,639

### 合併現金流量表摘要

	截至 12 月 31 日止年度		
	2012 年	2013 年	2014 年
	(人民幣千元)		
經營活動所得現金淨額	16,147	60,272	75,037
投資活動所用現金淨額	(8,181)	(22,673)	(52,390)
融資活動所得／(所用)現金淨額	(16,524)	962	(1,775)
現金及現金等價物(減少)／ 增加淨額	(8,558)	38,561	20,872
年初現金及現金等價物	14,743	6,185	44,746
年末現金及現金等價物	6,185	44,746	66,618

### 主要財務指標

	於及截至 12 月 31 日止年度		
	2012 年	2013 年	2014 年
股權回報 <sup>(1)</sup>	67.6	63.6	58.7
總資產回報 <sup>(2)</sup>	11.2	16.7	20.1
流動比率 <sup>(3)</sup>	104.8	116.0	118.4
資產負債比率 <sup>(4)</sup>	6.9	2.4	12.5
淨債務對股權比率 <sup>(5)</sup>	淨現金	淨現金	淨現金

附註：

(1) 股權回報按本公司擁有人應佔溢利及全面收益總額除以本公司擁有人應佔總權益計算。

## 概 要

- (2) 總資產回報按本公司擁有人應佔溢利及全面收益總額除以總資產計算。
- (3) 流動比率按流動資產除流動負債計算。
- (4) 債務的定義為包括應付關連方款項及借款；資產負債比率按總債務除以總權益計算。
- (5) 淨債務的定義為包括所有扣除現金及現金等價物的借款；淨債務對股權比率按淨債務除以總資產計算。

## 近期發展

自2014年12月31日起，我們的收益及淨溢利持續增長，而我們的業務增幅與歷史趨勢及我們的預期相符。據我們所知，物業管理行業及住宅O2O行業的整體經濟及市況並無出現任何會對我們的業務營運及財務狀況構成重大不利影響的變動。

作為我們業務策略之一環，我們增加投資開發O2O業務。自2014年12月31日起，我們已在廣州的特選物業中推出一個手機應用程式，以及在杭州的特選物業推出另一個手機應用程式。

於2015年，我們為其中國附屬公司及分公司申報2014年稅務時自願更改所採納的會計政策，由基於發票的現金基準會計制度改為應計基準會計制度。我們採納有關變動追溯至2012年及2013年，並支付額外的稅款約人民幣4.9百萬元。作出變動旨在使有關會計政策與本集團編制綜合財務報表所用者貫徹一致，同時嚴格遵守有關中國法律。

## 董事確認並無重大不利變動

董事確認，彼等已對本公司進行充分盡職審查，以確保截至本文件日期，本公司自2014年12月31日(即本公司最近期綜合經審核財務報表的編製日期)以來的財務或貿易狀況或前景概無重大不利變動，並且自2014年12月31日以來並無事件將會對會計師報告(其全文載於本文件附錄一)所示的資料造成重大影響。

## [編纂]開支

與[編纂]有關將由我們承擔的[編纂]開支、佣金及最高獎勵費(如有)，連同證監會交易徵費及聯交所交易費的總額，估計約為[編纂](基於[編纂]指示性[編纂]範圍的中位數)，其中約[編纂]乃直接來自[編纂]，並預期將於[編纂]後資本化。餘下的[編纂]開支金額約[編纂]預期將自我們的綜合損益及其他全面收益表內扣除。2014年，我們已支付[編纂]開支約[編纂]，而[編纂]開支約[編纂]已於我們的合併收益表內反映。董事預期有關開支對我們2015年的營運業績造成重大影響。

## 概 要

### 所得款項用途

假設發[編纂]每股[編纂][編纂]港元(即估計[編纂]範圍之中位數)，我們估計將收取[編纂]所得款項淨額於扣除估計包銷費用、佣金及本公司應付有關[編纂]的開支後約為[編纂]百萬港元。

我們擬動用是次[編纂]將獲得的所得款項淨額作下列用途：

- 所得款項淨額約[編纂](約[編纂]港元)將用於收購物業管理公司。詳情請見本文件第159頁開始「業務－收購」一節。於最後實際可行日期，我們並無確定任何特定收購目標；
- 所得款項淨額約[編纂](約[編纂]港元)將用於開發O2O平台。詳情請見本文件第149頁開始「業務－物業管理業務線－我們的O2O平台」一節；
- 所得款項淨額約[編纂](約[編纂]港元)將用於實行招聘及培訓計劃；及
- 所得款項淨額約[編纂](約[編纂]港元)將用於營運資金及一般企業用途。

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

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

詳情請參閱本文件第278頁開始「未來計劃及所得款項用途」一節。

### 股息政策

於[編纂]前，董事有權決定是否就任何年度宣派任何股息，並在決定宣派股息的情況下全權酌情決定宣派股息的金額。往績記錄期間，本公司並無派付或建議派付任何股息。廣東中奧於截至2012年、2013年及2014年12月31日止年度，分別向其當時股東派付股息人民幣10.0百萬元、零及人民幣12.5百萬元。其後於2015年2月宣派股息人民幣20.0百萬元，且於同月全數派付有關金額。於2015年4月再宣派股息人民幣67.6百萬元並且已於2015年6月全數派付，部分抵銷應收我們董事款項人民幣34.1百萬元。支付該等股息均以及將以經營活動所得現金撥付。

## 概 要

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

董事將按年審閱股息政策。展望未來，我們將會依據自身財務狀況及當時的經濟環境對股息政策作重新評估。派付股息亦可能受法律限制以及我們日後可能訂立的融資協議所約束。我們過完所宣派及作出的分派金額，不應被視為日後可能派付的股息(如有)的指標。詳情請見本文件第276頁開始「財務資料—股息及可供分派儲備」一節。

### [編纂]統計數據

表中所有數據乃假設並無行使[編纂]。

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

附註：

(1) 市值乃根據預期[編纂]後已發行[編纂]計算。

(2) [編纂]

### 我們的股東

#### 控股股東

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

## 概 要

### 其他投資者

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

### 僱員獎勵計劃

#### [編纂]

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

### 購股權計劃

我們有條件採納購股權計劃，藉以激勵有關參與者盡力表現及為本集團未來成功作出貢獻，以吸引及挽留與該等對本集團的業績、增長或成功而言屬重要或有益的參與者持續保持關係。此計劃的主要條款概述於本文件附錄四「法定及一般資料 — 購股權計劃」一節。

### 風險因素

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

## 釋 義

於本文件內，除文義另有所指外，以下詞彙具備下列涵義。

「愛到家」	指	手杭州壹到開發的手機應用程式愛到家
「[編纂]」		[編纂]
「組織章程細則」或「細則」	指	本公司於2015年●採納並不時修訂的組織章程細則，其概要載於本文件「附錄三 — 公司章程及開曼群島公司法概要」
「聯繫人」	指	具上市規則所賦予的涵義
「董事會」	指	本公司董事會
「營業日」	指	香港銀行一般開門向公眾人士營業之日，並非星期六、星期日或香港公眾假期
「英屬處女群島」	指	英屬處女群島
「複合年增長率」	指	複合年增長率
「資本化發行」	指	本文件附錄四「1.進一步資料 — C.股東於2015年●通過的書面決議案」一段所述，將本公司股份溢價賬中的若干進賬額撥充資本化而發行[編纂]
「目錄」	指	商務部與中華人民共和國國家發展和改革委員會於2015年3月10日聯合頒佈且自2015年4月10日起生效的《外商投資產業指導目錄(2015)》(經不時修訂)
「中央結算系統」	指	由香港結算設立並操作的中央結算及交收系統
「中央結算系統結算參與者」	指	獲准作為直接參與者或全面結算參與者參與中央結算系統的人士

## 釋 義

「中央結算系統託管商參與者」	指	獲准作為託管商參與者參與中央結算系統的人士
「中央結算系統投資者戶口持有人」	指	獲准作為投資者戶口持有人參與中央結算系統的人士，可屬個別人士、聯名個別人士或公司
「中央結算系統參與者」	指	中央結算系統結算參與者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
「Central Oscar」	指	Central Oscar Holdings Limited，為VKC的全資附屬公司
「中國」或「國家」	指	中華人民共和國，但僅就本文件及作地理參考而言，除文義另有所指，本文件對於「中國」的提述並不包括香港、澳門及台灣
「公司法」或「開曼群島公司法」	指	開曼群島公司法第22章(一九六一年第3號法例，經綜合及修訂)
「公司條例」	指	香港法例第622章公司條例(經不時修訂、補充或以其他方式修改)
「公司(清盤及雜項條文)條例」	指	香港法例第32章公司(清盤及雜項條文)條例，經不時修訂、補充或修改
「公司」或「本公司」	指	中奧到家集團有限公司(前稱為中奧服務集團有限公司)，一間於2015年1月5日根據開曼群島法例註冊成立的有限公司，除文義另有所指外均包括其前身
「關連人士」	指	具上市規則所賦予的涵義
「關連交易」	指	具上市規則所賦予的涵義
「控股股東」	指	具有上市規則所賦予之涵義及除文義另有所指外，指劉先生、旭基及啟昌；各為控股股東
「中國證監會」	指	中國證券監督管理委員會

## 釋 義

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

## 釋 義

「集團」或「本集團」	指	本公司、其所有附屬公司及廣州邁越，或如文義另有所指，就本公司成為其現時附屬公司的控股公司前的期間而言，指有關附屬公司或彼等前身(視乎情況而定)經營的業務
「廣州白金管家」	指	廣州白金管家酒店物業管理有限公司(前稱為廣州白金管家諮詢服務有限公司)，一間於2009年3月2日在中國成立的有限責任公司，並為本公司間接全資附屬公司
「廣州到家」	指	廣州到家信息科技有限公司，一間於2014年3月14日在中國成立的有限責任公司，由本公司間接擁有75%權益及由一名獨立第三方擁有25%權益
「廣州邁越」	指	廣州邁越信息科技有限公司，為一家於2014年9月26日在中國成立的有限責任公司，並由執行董事劉先生擁有75%權益及由趙女士擁有25%權益，其財務業績已根據架構合約以本公司附屬公司的形式綜合入賬
「廣州穗雅」	指	廣州穗雅信息科技有限公司，一間於2015年3月31日在中國成立的有限責任公司，為本公司的間接全資附屬公司
「廣州旭基」	指	廣州旭基物業服務有限公司，一間於2015年3月23日在中國成立的有限責任公司，為本公司的間接全資附屬公司
「杭州華昌」	指	杭州華昌物業管理有限公司，一間於2012年2月20日在中國成立的有限責任公司，為本公司的間接全資附屬公司

## 釋 義

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

## 釋 義

「[編纂]」	[編纂]
「[編纂]」	[編纂]
「[編纂]」	[編纂]
「ICP許可證」	指 工業和信息化部或其省級機關出具及管理的中華人民共和國電信與信息服務業務經營許可證
「獨立第三方」	指 與我們、本公司的任何董事、主要行政人員、主要股東、彼等各自的附屬公司或彼等各自的任何聯繫人士概無關連的一方或多方
「[編纂]」	[編纂]

## 釋 義

「最後實際可行日期」	指	2015年6月15日，即本文件付印前就確定其中所載若干資料的最後實際可行日期
「鄰里生活」	指	鄰里生活，廣州邁越開發的手機應用程式
「[編纂]」	指	[編纂]
「上市委員會」	指	聯交所董事會上市小組委員會
「[編纂]」	指	[編纂]
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則(經不時修訂或補充)
「劉氏家族信託」	指	由劉先生創立的酌情信託，劉先生及其家屬為受益人
「併購規定」	指	財政部、國有資產監督管理委員會、國家稅務總局、國家工商總局、中國證監會與國家外匯管理局於2006年8月8日聯合頒佈、於2006年9月8日生效且其後於2009年6月22日修訂的《關於外國投資者併購境內企業的規定》(經不時修訂、補充或以其他方式修改)
「澳門」	指	中國澳門特別行政區
「麥格理」	指	麥格理資本證券股份有限公司，一間根據證券及期貨條例可從事第1類(證券交易)、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)受規管活動之持牌法團
「主板」	指	聯交所營運的證券交易所(不包括期權市場)，獨立於聯交所創業板及與其並行運作。為免生疑問，主板不包括創業板
「中至高端分部」	指	根據中國指數研究院所示，支付高於地區市場平均物業管理費的物業管理市場分部

## 釋 義

「工業和信息化部」	指	中華人民共和國國家工業和信息化部
「工業和信息化部通知」	指	由工業和信息化部於2006年7月發出的《關於加強外商投資經營增值電信業務管理的通知》
「手機應用程式」	指	設計為於智能手機、平板電腦及其他行動裝置上運作的軟件應用程式，透過應用程式經銷平台(一般由行動營運系統的持有人所營運)供應
「商務部」	指	中華人民共和國商務部
「住房和城鄉建設部」	指	中華人民共和國住房和城鄉建設部，包括其前身中國人民共和國建設部
「梁先生」	指	梁兵先生，為我們的執行董事
「劉先生」	指	劉建先生，為我們的控股股東及執行董事
「龍先生」	指	龍為民先生，為我們的執行董事
「陳女士」	指	陳卓女士，為我們的執行董事
「趙女士」	指	趙斯娜女士，於廣州邁越持有25%股權
「寧波迪賽」	指	寧波市迪賽酒店物業服務有限公司，一間於2009年7月23日在中國成立的有限責任公司，由本公司間接擁有60%權益及由一名獨立第三方擁有40%權益
「紐海電子商務」	指	紐海電子商務(上海)有限公司
「全國人大」或「全國人民代表大會」	指	中華人民共和國全國人民代表大會及其常務委員會

## 釋 義

「[編纂]」	[編纂]
「[編纂]」	[編纂]
「安順」	指 安順有限公司，一間根據英屬處女群島法例於2014年11月12日註冊成立的商業有限公司，由龍先生全資擁有
「[編纂]」	[編纂]
「中國人民銀行」	指 中國人民銀行，為中國中央銀行
「中國法律顧問」或 「我們的中國法律顧問」	指 競天公誠律師事務所，一家合資格中國律師事務所，擔任本公司申請[編纂]的中國法律顧問
「[編纂]」	指 Central Oscar及Decision Holdings，以及彼等各自的控制方(即VKC及恒璣)
「[編纂]」	[編纂]
「[編纂]」	[編纂]
「[編纂]」	[編纂]
「啟昌」	指 啟昌國際有限公司，一間根據英屬處女群島法例於2014年10月21日註冊成立的商業有限公司，並為我們的控股股東，其由旭基、穗雅、得兆及安順分別擁有40%、20%、20%及20%

## 釋 義

「S規例」	指	美國證券法S規例
「人民幣」	指	中國法定貨幣
「重組」	指	本集團為籌備[編纂]而進行的企業重組，詳情載於本文件「歷史、重組及公司架構」一節
「國家外匯管理局」	指	中華人民共和國國家外匯管理局
「國家工商行政管理總局」	指	中華人民共和國國家工商行政管理總局
「國家稅務總局」	指	國家稅務總局
「人大常委會」	指	中華人民共和國全國人民代表大會常務委員會
「證監會」	指	香港證券及期貨事務監察委員會
「證券及期貨條例」	指	香港法例第571章證券及期貨條例(經不時修訂、補充或以其他方式修改)
「[編纂]」		[編纂]
「購股權計劃」	指	本公司於●有條件採納之購股權計劃，其主要條款概要載於本文件附錄四「9.購股權計劃」一段
「股東」	指	股份持有人
「得兆」	指	得兆有限公司，一間根據英屬處女群島法例於2014年11月5日註冊成立的商業有限公司，由梁先生全資擁有
「獨家保薦人」	指	麥格理
「平方米」	指	平方米
「[編纂]」		[編纂]
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司，香港交易及結算所有限公司的全資附屬公司

## 釋 義

「戰略合作協議」	指	由中奧物業與恒璣訂立日期為2015年2月3日的戰略合作協議
「結構性合同」	指	廣州邁越、其股東及彼等各自之配偶與廣州穗雅訂立之連串合約，其詳情載述於本文件「架構合約」一節
「附屬公司」	指	具有公司條例第15條所賦予的涵義
「主要股東」	指	具有上市規則所賦予的涵義
「穗雅」	指	穗雅投資有限公司，一間根據英屬處女群島法例於2014年7月3日註冊成立的商業有限公司，由陳女士全資擁有
「收購守則」	指	證監會頒佈的公司收購、合併及股份購回守則(經不時修訂、補充或以其他方式修改)
「往績記錄期間」	指	包括截至2012年、2013年及2014年12月31日止三個財政年度
「美國」	指	美利堅合眾國、其領土、領地及受其司法管轄的所有地區
「美籍人士」	指	S規例界定的美籍人士
「美國證券法」	指	1933年美國證券法(經修訂)，以及據此頒佈的規則及規例
「[編纂]」		[編纂]
「[編纂]」		[編纂]
「VKC」	指	Vision Knight Capital (China) GP II, L.P.，為一間開曼群島獲豁免有限合伙
「我們」	指	本公司或本集團，視乎文義所指
「易得昭」	指	上海易得昭投資管理中心(有限合伙)，為根據中國法律註冊的有限合伙
「一號店」	指	中國電子商貿平台一號店

## 釋 義

「譽鉅」	指	上海譽鉅投資管理有限公司，於中國成立的有限責任公司並為易居的間接附屬公司
「中奧建設」	指	廣州中奧建設投資有限公司，一間於2013年6月7日在中國成立的有限責任公司，為中奧物業於重組前的全資附屬公司，其於[2014年12月3日]已停止為本集團成員公司
「中奧香港」	指	中奧物業服務(香港)有限公司，一間根據香港法例於2015年1月15日註冊成立的有限公司，為本公司間接全資附屬公司
「中奧控股」	指	中奧控股有限公司，一間根據英屬處女群島法例於2014年11月24日註冊成立的商業有限公司，為本公司直接全資附屬公司
「中奧酒店」	指	廣州中奧酒店投資有限公司，一間於2013年12月25日在中國成立的有限責任公司，為中奧物業於重組前的附屬公司，其於[2015年1月7日]已停止為本集團成員公司
「中奧物業」	指	廣東中奧物業管理有限公司，一間於2005年9月26日在中國成立的有限責任公司，為本公司間接全資附屬公司

於本文件內，除非另有指明：

- 所有日期及時間均指香港日期及時間。
- 除另有訂明外，於本文件以港元及美元計值之金額均已按人民幣0.789元兌1港元及1美元兌人民幣6.117元之匯率(為[2015年6月15日])(即最後實際可行日期)的現行中國人民銀行匯率)換算為人民幣，反之亦然，僅供說明之用。概不表示任何以人民幣、港元及美元計值之金額能夠或應可於有關日期按上述匯率或任何其他匯率換算。

## 釋 義

---

- 本文件內列出之中國公民、實體、企業、政府機關、部門、設施、證書、所有權、法律及規則之中文名稱之英文譯名及／或譯音均僅供識別。倘英文翻譯及／或譯音與中文版本有任何歧義，概以中文版本為準。
- 本文件所載的若干金額及百分比已約整。
- 任何表格所列示的總數與當中所列數額的總和之間的任何差異，均因湊整所致。
- 除另有指明外，對本公司於[編纂]完成後的任何持股量的所有提述，均指[編纂]不獲行使。

## 技術詞彙

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

「管家服務」	指	由我們的受訓僱員、派遣工人及分包商為住戶提供的個人化服務
「主席信箱」	指	我們為提高服務質素而設立的電子郵箱，本公司的客戶及僱員可藉此直接向本公司主席撰寫郵件]
「公共空間」	指	住宅物業的公共空間，包括訪客停車場、游泳池、廣告宣傳板及會所
「合約管理建築面積」	指	於有關日期生效生效的物業管理合約項下訂明由我們管理或將由我們管理的建築面積
「企業資源規劃」	指	企業資源規劃，一種包含一套公司綜合應用的業務管理軟件，用以收集、儲存、管理及詮釋其業務活動數據
「建築面積」	指	建築面積
「ICP」	指	互聯網內容供應營辦商
「關鍵業績指標」	指	關鍵業績指標，一種用以評價某方或某人參與特定活動成績的業績計量方式
「配送到戶」	指	用於電貿分派網絡的團隊，以記述貨物由運輸樞紐運往顧客家中或營業地點的流動情況
「O2O業務」	指	由我們開發的線上至線下營運，旨在提升向住戶提供的物業管理服務，亦為向住戶提供產品及服務設立電子商貿門戶
「住宅社區」或「住宅物業」	指	單純作為住宅用途的物業或綜合用途物業(包含住宅單位及非住宅性質的配套設施)，例如商業或辦公室單位，但不包括單純商業用途物業
「計算收益建築面積」	指	於有關日期已開始收集物業管費的合約管理建築面積

---

## 技術詞彙

---

「百強物業管理公司」	指	根據中國指數研究院及中國房地產Top 10研究組進行的年度研究，基於多項因素包括營運規模、財務表現、服務質素、增長潛力及社會責任等評定的百強物業管理公司
「未交付建築面積」	指	於有關日期並未開始收集物業管費的合約管理建築面積
「微信平台」	指	我們在微信註冊的公開賬戶，我們在管物業的住戶可訂閱該賬號，且為我們向訂閱認識發放信息的方式
「400條服務熱線」	指	我們提供的客戶熱線以促進我們與其管物業住戶之溝通

## 前 瞻 性 陳 述

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

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

---

## 前瞻性陳述

---

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

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

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

## 風險因素

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

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

### 與我們的業務及行業有關的風險

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

往績記錄期內，我們物業管理業務線的收益主要來自按包幹制收費的物業管理服務。根據包幹制，無論我們產生的物業管理成本實際金額為多少，我們就服務獲支付固定管理費。我們將向業主或物業發展商收取的物業管理費金額全數確認為收益，並將就履行服務而產生的成本確認為銷售成本。有關進一步詳情，請見本文件「業務 — 我們的物業管理業務線 — 物業管理業務線的收益模式 — 按包幹制收取的物業管理費」一節。

往績記錄期內，我們遭遇各項成本上漲，其中包括原材料成本、水電費成本，尤以勞工成本及分包成本更甚。於2012年、2013年及2014年，員工成本、派遣成本及分包成本總額分別佔我們有關年度總銷售及服務成本的89.8%、88.7%及87.9%。我們面臨多方面員工成本、派遣成本及分包成本上漲的壓力，包括但不限於：

- 平均工資增加。近年，我們主要營運市區的平均工資大幅上升，直接影響我們的直接勞工成本以及我們支付予第三方分包商的費用。有關平均工資的進一步資料，請參閱「行業概覽 — 中國的物業管理行業 — 中國物業管理行業的趨勢 — 日漸重視服務質素及成本控制」一節；及
- 員工數目增加。由於我們正擴展業務，銷售及營銷以及行政員工數目將持續增加。

## 風險因素

倘我們收取的物業管理費金額不足以彌補包幹制合約項下產生的所有管理成本，我們無權向物業發展商或業主收取有關不足額。實際上，儘管我們試圖與物業發展商、業主協會或相關對手方磋商調高物業管理費，以彌補不足額，我們獲中國法律顧問告知，為調高所收取的管理費，我們須履行若干行政程序，包括舉辦業主大會。倘相當於(i)單位總數50%以上；及(ii)該社區總專有建築面積50%以上的業主批准動議，方可在適用政府指導價的規限下調高費用。然而，據董事的經驗，業主一般不願意增加物業管理費。倘我們無法調高物業管理費，而扣除物業管理成本後出現營運資金不足，我們將尋求減省成本，以減低未來物業管理費的不足額，而這可能會對物業管理服務的質素造成負面影響，繼而進一步降低業主按時繳費的意欲。此外，我們大部分物業管理合約的年期較長，而地方政府對我們的物業管理費施以限制，限制了我們因應經營成本上升而上調定價的靈活性。倘我們未能與物業發展商或業主協會磋商增加物業管理費以彌補不足額我們或會蒙受損失，從而可能對我們的盈利能力、財務狀況及經營業績造成重大不利影響。

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

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

截至2012年、2013年及2014年12月31日止年度，逾期超過180天的款項分別為人民幣1.8百萬元、人民幣14.8百萬元及人民幣19.4百萬元，而於2012年、2013年及2014年，我們平均貿易應收款項週轉天數分別為50天、53天及56天。就管理層相信可能無法於合理時間內收回的結餘而言，我們於2012年、2013年及2014年12月31日就貿易應收款項的呆賬撥備分別為人民幣8.7百萬元、人民幣15.3百萬元及人民幣29.1百萬元。儘管我們已根據現時可得資料作出管理層估計或相關假設，倘知悉新資料，則可能需對該等估計或假設作出調整。倘實際可收回性低於預期，或新資料導致我們過往就貿易應收款項作出的呆賬撥備不足，我們或需計提更多有關呆賬撥備，從而可能對我們的業務、財務狀況及經營業績造成重大不利影響。截至2012年、2013年及2014年12月31日止

## 風險因素

年度，就貿易應收款項確認的減值虧損分別為人民幣5.9百萬元、人民幣6.5百萬元及人民幣13.9百萬元。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 — 貿易及其他應收款項」一節。

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

### 我們依賴派遣代理及依賴第三方分包商履行若干物業管理服務

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

根據2014年3月1日生效的《勞務派遣規定》（「暫行規定」），僱主所用的派遣工人數目不得超過其員工總數的10%。暫行規定允許公司兩年的過渡期，以減少使用派遣工人，從而符合10%的規定。詳情請見「法規 — 對中國勞工權益保障的法律規管」一節。因此，我們於2015年初終止派遣工人安排並採納分包安排。考慮到《暫行規定》，我們將委聘更多第三方分包商進行物業管理服務，因為我們將愈趨倚賴分包商作為我們員工的供應商。然而，我們或未能如自有服務般直接及有效監察彼等的服務。彼等可能採取違背我們的指引或要求的行動，或未能履行彼等的責任。因此，我們與分包商可能會出現爭議，甚或須對彼等的行為承擔責任，兩者皆會使我們聲譽受損、產生額外成本及干擾業務營運及可能為我們招致訴訟及損害申索。此外，由於我們於最後實際可行日期依賴單一分包商（為獨立第三方）向我們提供超過3,500名工人以向我們管理的物業提供服務，倘該第三方分包商未能維持合資格員工團隊穩定，或不能獲得合資格員工的穩定供應，營運或會中斷及服務的質素的一致性則會轉差。再者，我們並無與該分包商訂立長期協議，而我們與該分包商訂有的協議僅為期兩年，至2016年12月31日屆滿。詳情請參閱「業務 — 我們的供應商」一節。任何第三方分包商服務提供中斷均可能導致我們違反與客戶簽訂的合約。此外，由於我們預計繼續倚賴一名分包商以提供我們過往透過派遣工人進行的服務，我們預測有關該分包商之成本繼續將佔我們日後銷售

## 風險因素

及服務成本總額絕大部分。任何有關此分包商的費用上升可對我們的營運構成重大不利影響。概不保證我們能夠經常及時按我們可接受的條款覓得適當分包商或更新與現有分包商的關係，甚至根本無法覓得適當分包商或更新現有分包商。倘我們減少倚賴分包商向我們提供員工，我們可能產生額外成本。任何此等情況皆會對我們的服務質素、聲譽以及業務、財務狀況及經營業績造成重大不利影響。

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

近年來，我們一直透過內涵式增長擴充業務，並打算透過收購多家地區物業管理公司進一步延伸我們於中國全國的業務覆蓋。於2012年、2013年及2014年12月31日，我們訂約管理的物業所佔總建築面積分別約為25.6百萬平方米、29.2百萬平方米及31.4百萬平方米，2012年12月31日至2014年12月31日的增長達22.7%。於2012年、2013年及2014年12月31日，我們訂約管理的物業數目分別為128個、143個及149個，2012年12月31日至2014年12月31日的增長率為16.4%。我們力圖透過擴充現有市場及探索新市場以增加訂約管理物業的總合約管理建築面積及數目。然而，概不保證我們能繼續訂立新合約或於現有合約屆滿時重續合約。我們的拓展乃基於對市場前景的前瞻性評估。概不保證我們的評估將一直準確或我們能按計劃拓展業務。我們的擴展計劃可能受到多項我們控制範圍以外的因素影響。該等因素包括中國整體經濟狀況的變動(特別是房地產市場)、政府法規、我們服務的供需變動、相關合夥人不履行戰略合作協議，以及我們取得充足融資支持業務擴展的能力。此外，在我們合約管理的物業當中，我們僅就向可供交付物業提供的管理服務收費，乃由向有關物業的住宅單位之首批業主發出的交付通知書所標示。倘物業發展商未能根據預先協定合約條款交付物業，我們或會無法達致預期收入及收回籌備工作所產生的成本。

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

此外，未來增長視乎我們的管理層改善管理、技術、營運及財務基建的能力。為了在業務擴展上取得成功，我們須招聘及培訓新管理人員、管家及其他僱員、挑選合資格第三方分包商及供應商、繼續建設業務及聲譽，以及進行市場研究以了解新市場住

## 風險因素

戶的需求及喜好。此外，隨著我們的業務規模擴大，我們或會在管理業務方面遭到多種困難，如內部產生足夠流動資金或對外取得融資應付資本需求、複製商業模式、調配人力資源及管理我們與日益增加的客戶、供應商及其他業務夥伴的關係。概不保證我們將實現未來增長及能有效地管理未來增長，倘無法達此目標，我們的業務、財務狀況及經營業績將受到重大不利影響。

### 未來收購不一定會成功，在將收購業務與我們現有業務整合時或會遇上困難

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

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

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

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

我們計劃透過擴展我們平台的服務覆蓋範圍、進一步開發O2O平台，以及將O2O平台與管家服務結合，從而專注於發展O2O平台。我們旨在擴展O2O平台及其手機應用程式的功能性，以提升普及程度、改善用戶體驗。我們在2015年3月開始於特選物業推行O2O平台。請參閱「業務 — 我們的O2O平台」一節。然而，概不保證我們能按照計劃

## 風險因素

發展O2O業務。尤其是，我們可能基於各種非我們所能控制的原因無法獲取可持續的收益。特別是，概不保證住戶將應用我們的O2O平台，以在平台上透過管家及商戶獲取額外服務及產品。我們不一定能夠吸引商戶在我們的平台上提供產品及服務。此外，我們亦可能遇到技術問題及保安問題，使平台無法正常運作，亦使用戶無法獲得最佳體驗。根據中國相關法律及法規，我們可能因在平台上轉售產品或服務而須進一步承擔產品責任。倘我們未能及時解決有關問題，甚至無法解決問題，我們或會失去現有用戶或面臨用戶投入度下跌的問題。此外，我們亦可能無法招聘足夠合資格人員支持O2O平台的發展。再者，住戶需求及市場趨勢的改變或會對我們的現有計法造成不利影響，或妨礙我們提供若干產品或服務，而所產生的相關成本或會無法收回。因此，儘管我們計劃利用是次[編纂]所籌得所得款項的[編纂]%發展O2O業務，我們無法向閣下保證我們於O2O業務的投資能夠及時收回或完全可以收回或我們的回報能夠與其他公司相比。此外，我們O2O業務的未來發展及投資可能受限於中國監管許可證批准及續期的法律及法規，包括ICP許可證。概不能保證我們可經常及時取得或更新我們的許可證，或完全未能取得或更新我們的許可證。上述任何各項均可能對我們的聲譽、業務、財務狀況及經營業績造成不利影響。

### 我們的O2O業務受第三方處理付款相關風險所限

我們接受多個付款方式，包括透過第三方網上付款平台，如支付寶及財付通作出付款，未來可能包括利用中國主要銀行發行的信用卡及借記卡作出網上付款及貨到付款。就若干付款方法而言(包括信用卡及借記卡)，我們支付交換及其他費用，該等費用可能隨時間增加及提高我們的營運成本，減低我們的利潤。我們亦受與我們提供的多個付款方式(包括網上付款及貨到付款)有關的欺詐和其他非法活動所限。我們亦受限於若干法律、法規及規格，監管或其他方式管治電子資金轉賬，彼等可改變或獲重新詮釋使我們難以或無法遵守。倘我們未能遵守該等規例或要求，我們可能須支付罰款及承擔較高的交易費用，並失去接受消費者信用卡及借記卡付款、處理電子資金轉賬或實施其他類型網上付款的能力，且我們的業務、財務狀況及經營業績可受到重大不利影響。

### 我們過往的業績可能無法反映未來前景及營運業績

我們的目標是開發我們的O2O平台，藉以向我們所管理的物業提供服務及產品。詳情請見「業務—我們的O2O平台」一節。往績記錄期間，我們主要透過包括標準服務、管家服務、配套服務及諮詢服務的物業管理服務產生收益。在管理O2O業務營運時，我們計劃自轉售貨品(我們向其他第三方商戶採購)產生收益。此外，平台涉及多項不

## 風險因素

確定因素，並將需要大額投資進行開發。我們的O2O業務開始產生利潤前，由2015年起的營運業績可能受到開發O2O平台所涉投資及開支的負面影響。隨著O2O模式的加入，我們過往的業績可能無法反映我們的未來前景及營運業績。

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

我們的大部分收益來自物業管理服務。於2012年、2013年及2014年，物業管理服務所產生的收益分別佔我們總收益的82.4%、82.2%及81.1%。該等物業管理合約可於在管物業成立業主協會時予以終止。在該情況下，我們不一定能以優惠條款與業主協會簽訂新物業管理合約，甚至無法簽訂新合約。儘管根據中國法律，成立業主協會受若干限制，我們無法向閣下保證，成立業主協會的有關限制日後不會消除。詳情請見「業務—物業管理業務線—物業管理業務線下的主要合約—與物業發展商所訂合約的特定條款」一節。

一般情況下，與物業發展商訂立的物業管理合約並無列明屆滿日期且於成立業主協會時終止，而我們與業主協會訂立的物業管理合約一般為期約一至五年。於2014年12月31日，我們149份物業管理合約中，有21份註明屆滿日期，總合約建築面積為520萬平方米。詳情請見「業務—物業管理業務線—物業管理合約屆滿時間表」一節。概無保證任何該等合約將不會於屆滿前被終止或於其年期屆滿時獲重續。大量管理合約遭終止或不獲重續會降低我們來自物業管理服務的收益，可能對我們的業務、財務狀況及經營業績造成重大不利影響。

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

我們以完備的內部管理系統營運，有關人力資源及財務的資料可於該等系統內自動處理。倘我們無法偵測到任何系統錯誤、繼續有效地升級資訊科技系統及網站基建，並採取其他步驟以改良我們資訊科技系統的效率，則系統可能會受到干擾或延誤，我們的經營業績可能因而受到不利影響。此外，我們可能遭遇偶發性系統干斷及O2O平台或客戶服務系統延誤，使我們的應用程式服務無法使用或難以進入，亦使我們無法迅速回應或向客戶提供服務，如此或會使我們應用程式的吸引力驟減，甚至令客戶蒙受損失，並可能對我們採取法律訴訟程序。此外，我們的O2O業務及客戶數據庫面臨

## 風險因素

保安風險，包括洩露機密資料或數據、保安漏洞及個人資料遭盜竊。假如發生洩露機密資料或數據、網絡保安遭入侵或出現個人資料的其他盜用或誤用情況，可能會使我們的業務營運中斷，使我們承受更高昂成本、訴訟及其他負債，繼而對我們的業務、財務狀況、經營業績及聲譽造成重大不利影響。

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

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

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

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

中國住宅物業管理行業競爭非常激烈且分散。詳情請見「行業概覽 — 中國的物業管理行業 — 中國物業管理行業的競爭格局」一節。我們的主要競爭對手包括大型國家級、區域及地方住宅物業管理公司，以及最近入行的新晉公司。隨著競爭對手將產品或服務組合延伸至我們現有或新市場，或有新競爭對手進軍我們現有或新市場，競爭或愈演愈烈。我們的競爭對手可能擁有更佳的往績記錄、更悠久的經營歷史、更廣泛的知名度及更廣闊的客戶基礎，或可投放更多資源，以開拓、宣傳、銷售及支援彼等的服務。我們相信，我們現時的成功，部分有賴我們在提供物業管理服務方面實施標準化營運方針，而我們計劃提升服務品質及效率，同時減省成本。假若我們無法繼續改進標準化，或我們的競爭對手成功仿效我們的業務模式，我們可能失去從其他競爭對手中脫穎而出的競爭優勢。倘我們未能成功與現有及新競爭對手競爭，我們或會無法於現有合約屆滿時重續合約或／及無法在競標中贏得新項目，從而使我們的業務、財務狀況、經營業績及前景進一步受到重大不利影響。

此外，與附屬於物業發展商的若干競爭者相比，我們缺少物業發展背景或會使我們處於劣勢。我們部分競爭對手擁有獨立的物業發展業務部門，而此等物業發展業務

## 風險因素

部門擔當該等物業管理公司的固定客戶。該等固定客戶為我們的競爭對手提供穩定的收益來源。相反，我們並無上述物業發展業務部門，而我們的經營業績或會因為缺少穩定收益來源而承受重大波動。

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

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

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

我們所管理物業的公共空間可能受到多種非我們所能控制的損毀，當中包括但不限於自然災害或住戶刻意或非刻意行為。例如，倘發生自然災害，如地震、颱風及水災，而我們未能察覺或採取必要的預防行動或補救措施，公共空間內的物業或車輛可能受到重大破壞，而我們或須為此負責。倘任何人士蓄意或罔顧後果，於單位或公共空間縱火或造成水災，樓宇外部、走廊及梯間可能受到破壞；或倘有人於住宅物業內進行或涉嫌進行犯罪活動，我們須分配額外資源協助警方及其他政府機關調查。倘我們訂有合約性或法定職責維護公共空間，我們可能須就上述任何情況承擔法律責任。倘公共空間受到任何損毀的影響，我們的現有住戶可能受到影響，從而對我們的聲譽造成不利影響，並進一步損害我們招攬新客戶的能力。

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

## 風險因素

### 於我們所管理物業中發生的意外可能使我們招致責任及危害我們的聲譽

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

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

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

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

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

## 風險因素

### 我們未必能偵查及避免僱員或第三方進行欺詐或其他不當操守行為

我們面臨僱員、代理、客戶或其他其三方進行欺詐或其他不當操守行為的風險，我們可能會因此蒙受財務虧損及被政府機關施加制裁，更會嚴重損害我們的聲譽。例如，如我們被指疏忽或粗心大意，我們或需為第三方盜竊作出補償，使我們在市場上的聲譽受損。此外，就管理我們的O2O業務而言，我們倚賴第三方配送服務供應商運送產品至住戶，該等第三方配送服務有任何重大干擾或中斷可妨礙及時或成功運送相關貨品。該等干擾或因我們未能控制或該等第三方配送公司未能控制之不可預見事件所產生，如惡劣天氣、自然災害、運輸中斷、勞工動亂或短缺。倘購買的貨品未能及時送達或交付時處於損壞狀態，消費者可拒絕接收貨品並可向我們或我們O2O平台的商戶申索退款，而我們O2O平台的商戶可能對我們服務的信心減少。因此，我們可能失去我們O2O平台的商戶，而我們的財務狀況及聲譽可能蒙受損失。

我們的資訊管理系統及內部控制程序旨在監察我們的營運及整體合規情況。然而，該等系統及程序或不足以及時識別不合規事宜及／或可疑交易，甚至完全無法識別。此外，要完全偵查及避免欺詐及其他不當操守行為是不可能的，而我們為避免及偵查該等活動而採取的預防措施亦未必湊效。因此，發生欺詐及其他不當操守行為的風險依然存在，包括隨之造成的負面形象，如此或會對我們的業務聲譽、財務狀況及經營業績造成不利影響。

### 我們受影響中國物業管理行業的規管環境及措施所規限

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

## 風險因素

### 本集團業務受中國房地產市場的表現所影響

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

於2014年12月31日，本集團在27個城市內簽訂合同管理149個物業，故受中國房地產市場表現所影響，尤其是華南及華東。中國或我們經營所在地區的房屋市場整體衰退，可能對其業務、經營業績及財務狀況造成重大不利影響。近年來，由於整體物業市場供應大幅超逾需求，加上中國經濟衰退，中國的房地產市場(特別是我們大部分業務所在的二、三線城市)或會陷入嚴重低迷及長期業務中斷。儘管中國政府在此板塊施行多項政策(如利率下調)穩定市況，房地產市場的前景仍存在不明朗因素。倘中國房地產市場表現持續疲弱，二、三線城市缺乏新發展物業且空置率高，將嚴重損害我們的盈利能力、我們的業務、財務狀況及經營業績。

### 我們的業務受影響物業管理行業及整體經濟狀況的各種因素大幅影響

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

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

我們持續成功發展業務，在很大程度上取決於我們執行董事的努力，彼等均於物業管理行業及款待行業累積平均約15年的豐富經驗。假若彼等當中任何一人或任何其他要員離職，且我們無法隨即聘用及招納合資格替代人選，則會對我們的業務、財務狀況及經營業績造成重大不利影響。詳情請見「董事、高級管理層及僱員」一節。另外，日後業務增長將部分取決於我們能否在各業務領域吸引及挽留合資格人員，包括企業

## 風險因素

管理及物業管理人員。由於市場競爭激烈，概無保證我們將能及時招聘足夠數量的合資格僱員，以支持發展計劃。假若我們無法吸引及挽留該等合資格人員，我們的增長或會受到限制，更會對我們的業務、財務狀況及經營業績造成重大不利影響。

### 我們保險的保障範圍或不足以涵蓋或完全無法涵蓋我們可能遭受的虧損及負債

我們已就大部分所管理物業投購公共責任險及為我們現場工作人員投購僱主責任險。然而，概不能保證保險的保障範圍將充分或可涵蓋我們在業務過程中可能產生的損害賠償、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。詳情請見「業務 — 保險」一節。此外，我們開發O2O平台的策略取決於結構性合同項下的條款，受若干風險所限。我們並未就與結構性合同相關的風險投購保險。有關結構性合同的保險詳情，請參閱「結構性合同 — 保險」一節。

### 我們或會不時捲入因業務營運而產生的法律及其他爭議及申索

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

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

我們已設立風險管理及內部監控系統，包括相關組織框架政策、風險管理政策及風險控制程序，以識別、評估及管理我們營運中產生的風險。然而，我們未必成功落實風險管理及內部監控系統。儘管我們尋求繼續不時強化風險管理及內部監控系統，惟我們的努力並不能保證我們的風險管理及內部監控系統為足夠或有效，倘未能應付任何潛在風險及內部監控不足之處，可能對我們的業務、財務狀況及經營業績構成重

## 風險因素

大不利影響。由於我們的風險管理及內部監控系統取決於僱員落實有系統的情況，概不能保證全體僱員均會遵從有關政策及程序，而落實有關政策及程序或會涉及人為過犯或錯失。再者，隨著我們業務發展，我們的增長及拓展或會影響我們落實嚴格風險管理及內部監控政策和程序的能力。倘我們未能及時採納、執行及修正(視適用情況而定)風險管理及內部監控政策和程序，則我們的業務、財務狀況及經營業績可能受到重大不利影響。

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

於往績記錄期內，我們部分中國附屬公司並無為彼等的僱員就若干社會保障基金及住房公積金登記及／或全數供款。於2014年12月31日，該筆未償付的供款合共約為人民幣10.4百萬元，而我們已分別於2012年、2013年及2014年的合併損益及其他全面收益表內計入人民幣3.9百萬元、人民幣2.9百萬元及人民幣3.6百萬元的撥備。

儘管我們並不知悉任何僱員就該等供款提出投訴或付款要求，就我們的中國法律顧問所告知，相關中國機關可能通知我們須於規定的限期內完成登記及／或支付未償付的供款。就往績記錄期間內及其後累計的未償付社會保障供款而言，我們可能須承擔相等於自相關保障公積金到期支付的日期起每天以未償付金額的0.05%計算的滯納金，倘我們未能支付該結欠款項，我們可能須承擔未償付供款金額介乎一至三倍的罰款。倘我們無法於該限期屆滿前完成住房公積金的登記及開立住房公積金賬戶，我們可能被處以介乎人民幣10,000元至人民幣50,000元的罰款。倘我們無法於該限期屆滿前支付未償付住房公積金供款，我們可能被相關人民法院責令支付該款項。

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

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

## 風險因素

侵犯其他人的知識產權。因此，我們的聲譽可能因該等行為被貶及受損害，且我們的業務、經營業績及財務狀況可能受到重大不利影響。詳情請見「業務—知識產權」一節。

我們依賴商標、商業秘密、保密程序及合約條文保護我們的知識產權。然而，該等措施只給予有限保障。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仍在發展，可能使我們承受重大風險。就我們所知，中國相關機關過往並無提供與大部分發達國家程度相同的知識產權保障。倘我們無法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。

### 我們租賃若干物業的權利可能受到質疑，從而妨礙我們繼續佔用受影響物業

我們租用作辦公室空間(總樓面面積252.23平方米)的若干物業的出租人並未取得相關物業所有權證。由於未有遵守有關中國法律，倘任何租約被第三方或有關機關質疑，我們或無法繼續佔用有關物業。倘第三方聲稱為任何該等物業的正式業主，或倘有關政府機關不發出物業所有權證，並要求遷離物業，我們或須將辦公室遷移至其他地方，並須承擔相關搬遷成本。此外，我們所有租賃物業的出租人未有向中國政府機關登記相關租賃協議。倘有關機關要求我們修正有關事宜，而我們未能於特定時限內作出修正，我們或會就每份租賃協議被罰款人民幣1,000元至人民幣10,000元。有關更多資料，請見「業務—法律訴訟及合規—不合規記錄」一節。

### 與我們的公司架構相關的風險

如中國政府認為架構合約或本集團或廣州邁越的擁有權架構或業務營運不符合中國法律及法規，我們的業務、財務狀況或經營業績可能會受到重大不利影響

我們的中國法律顧問認為，架構合約並不違反中國的強制性法律及法規，且並未因違反合同法第52條及民法通則的有關規定而被視為無效，因此對廣州邁越、其股東及廣州穗雅有效、具約束力及可強制執行。然而，我們的中國法律顧問認為此概不保證相關政府或司法機關將視架構合約為遵守現有或未來適用的中國法律及法規，或相關政府或司法機關將來可能詮釋現有法律或法規，導致架構合約將被視為遵守中國法律及法規。尤其是，商務部於2015年1月頒佈建議外商投資法討論草案(「外商投資法草案」)供公眾審閱及提出意見。外商投資法草案(其中包括)擴闊外商投資的定義，並就釐定公司是否被視為外資企業引入「實際控制權」原則。根據外商投資法草案，股權直

## 風險因素

接由中國股東持有的實體如最終由海外投資者「控制」，將被視為外資企業，倘有關業務板塊屬受限制或特別規管類別，則須遵守監管批准規定及其他限制措施。外商投資法草案亦列明包括合同架構，此乃現時多間從事受外資擁有權限制業務之企業所採納的合同架構。

外商投資法草案的解釋性說明提出在外商投資法草案生效前處理已採納合同架構的法規：(i)外資企業已向主管監管機關提交，並已確認其乃由中國投資者實際控制，企業可保留其合同架構及繼續營運；(ii)外資企業向主管監管機關提交以取得其乃受控於中國投資者的確認書，於確認後企業可保留其合同架構及繼續營運；或(iii)外資企業向主管監管機關申請外商投資許可，有關機關將會連同其他有關機關基於多項因素之評估(包括該企業的實際控股股東)決定是否批出有關許可。

然而，於最後實際可行日期，外商投資法草案仍為立法諮詢草案，立法機關尚未提交以供宣讀，也尚未獲批准或具有法律效力。尚未確定草案何時簽訂成為法律及最終版本會否與外商投資法草案出現重大出入。

據我們中國法律顧問的意見，按照外商投資法草案，外商投資者指以下於中國投資的任何實體：(i)非中國國民的個人；(ii)根據中國以外的國家或地區之法律成立的企業；(iii)中國以外國家或地區之政府或其分支部門或機構；或(iv)國際組織。上列任何實體控制的任何境內企業亦應被視為外商投資者。

我們的中國法律顧問確認，按照外商投資法草案現載內容，劉先生為中國國民，故此屬外商投資法草案所指的境內投資者。

日後根據架構合約收購廣州邁越的權利、利益或資產或股本權益將受當時適用的法律及法規所限。如我們被視為違反任何現有或日後的中國法律或法規，有關監管機關擁有相當大的酌情權處理該等違規行為，可能包括：

- 撤回任何架構合約；
- 撤回我們的中國附屬公司的營業及經營執照；
- 終止或限制我們的中國附屬公司或本集團的營運；

## 風險因素

- 對我們或我們的中國附屬公司施加可能未能遵守的條件或規定；
- 要求我們或我們的中國附屬公司重組擁有權或營運；或
- 採取其他監管或強制執行行動，包括徵收罰款，此可能損害我們的業務。

倘中國監管機關採取任何上述行動，可能會妨礙或終止廣州邁越根據架構合約規定向本集團的經濟利益流入。假如施加任何該等處罰會導致我們失去管理廣州邁越的業務的權利或收取其經濟利益的權利，我們將不再能將廣州邁越與本集團綜合入賬。此外，如現有架構合約被認為不符合任何法律、法規、規則或政策的詮釋，我們或須精簡或重組架構合約項下廣州邁越及中國附屬公司的經營或我們於中國的組織或經營架構。該精簡或重組或會令管理層分散注意力及產生重大經營及生產成本，令我們的業務、財務狀況或經營業績受到重大不利影響。

### 架構合約於對廣州邁越的經營監控上或不及直接擁有般有效

我們依賴與廣州邁越訂立的合約安排以在中國經營增值電信業務。詳情請見「結構性合同」一節。此等合約安排或不能如直接擁有股權般讓我們有效控制廣州邁越。倘我們有廣州邁越的直接擁有權，我們將能行使作為股東的權利，落實變更廣州邁越的董事會，從而能影響管理層的變動。然而，根據現有的合約安排，我們行使廣州邁越股東授予的權利，並倚賴廣州邁越及其股東遵守合約以行使對我們廣州邁越的控制。

### 倘廣州邁越或其股東未能履行我們與彼等所訂立合約安排項下的責任，可對我們的業務及財務狀況造成重大不利影響

倘廣州邁越或其股東未能履行其或彼等各自於架構合約項下的責任，我們強制執行該等合約時可能產生重大成本及虛耗大量資源及時間，並依靠中國法律的法律補救辦法。該等補救辦法可能規定(其中包括)違約方繼續履行其及／或彼等各自於架構合約項下的責任或採取其他補救辦法及支付損害賠償，惟任何該等補救辦法未必有效或令我們滿意。此外，假如我們未能強制執行該等架構合約，我們或不能對廣州邁越行使有效控制，我們進行業務的能力或會受到重大不利影響。舉例而言，如當我們根據合約安排行使認購期權時，廣州邁越股東未肯向我們或代名人轉讓彼等於綜合入賬聯

## 風險因素

屬實體的股本權益，或倘彼等以其他方式向我們作出不真誠行為，我們可能須訴諸法律行動，方可逼使彼等履行合約責任。

### 廣州邁越的股東或與我們有潛在利益衝突，並或會違反與我們簽訂的合約

我們對廣州邁越的控制乃基於架構合約。廣州邁越的其中一名股東劉先生為我們的執行董事。由於劉先生該雙重身份，或會出現利益衝突。倘彼違反與我們簽訂的合約，或與我們發生爭議，我們或須提出法律訴訟，而訴訟牽涉極大不明朗因素。有關爭議及訴訟或會嚴重中斷我們的業務營運、分散管理層的注意力、導致我們產生重大成本、對我們控制廣州邁越的能力造成不利影響或使我們的公眾形象受損。概不能向閣下保證有關爭議及訴訟結果將對我們有利。

**儘管我們採取行動以遵守資歷規定，我們可能未能符合資歷規定，而於相關規定變動時，我們可能不獲准持有經營任何網上增值服務的中國營運公司的100%股本權益**

根據《外商投資產業指導目錄》(2015年修訂)，增值電信服務(電子商貿除外)須遵守外商投資限制，外國投資者不得持有中國增值電信服務供應商超過50%的股本權益。互聯網內容供應服務(或互聯網內容供應商服務)屬於增值電信服務的子類別。根據《外商投資電信企業管理規定》，外國投資者的出資不得超過增值電信服務供應商註冊資本的50%，且該外國投資者須維持良好往績記錄，並擁有於增值電信服務行業的相關經營經驗(「資歷規定」)。

我們已作出及擬持續作出努力以符合資歷規定。然而，現時概無適用中國法律、法規或規則就資歷規定提供清晰指引或詮釋，例如何者構成「良好往績記錄期」。因此，我們不能向閣下保證有關行動保證將符合現時有關當局規定的資歷規定。我們承諾於相關中國法律容許我們毋須訂立架構合約經營廣州邁越的業務時立即解除架構合約及收購廣州邁越的股本權益。倘日後中國法律就資歷規定提供清晰指引或詮釋，我們可能須解除架構合約，且可能不獲准收購廣州邁越的股權，因我們日後於限期內或未能符合中國法律規定的該等要求。

## 風險因素

我們與廣州邁越的安排或須就轉讓定價調整而受中國稅務機關的審查，並可能被施加額外稅項

如中國稅務機關認為我們與廣州邁越訂立的架構合約並非按公平原則基準磋商訂立，我們或因此面對重大不利稅務後果。如中國稅務機關認為該等合約並非按公平原則基準訂立，彼等或透過轉讓定價調整的方式，調整我們就中國稅項的收入及成本。轉讓定價調整可能增加廣州邁越的稅項負債而沒有減低我們的中國附屬公司的稅項負債，從而對我們造成不利影響，並進一步令廣州邁越因繳稅不足而須支付滯納金及其他罰款。因此，任何轉讓定價調整均可能對我們的財務狀況及經營業績造成重大不利影響。

根據中國法律，架構合約中的若干條款或未能強制執行

各份架構合約均規定以華南國際經濟貿易仲裁委員會為仲裁機構，根據其當時生效的仲裁規則以仲裁方式解決爭議。該等協議載有條文訂明仲裁機構可能就廣州邁越的股份及資產裁定補救措施、授予禁制寬免或將廣州邁越清盤。此外，架構合約亦載有條文訂明管轄司法權區的法院可授出臨時補救措施以支持仲裁以待成立仲裁法庭。

根據中國法律，上述若干合約條款能否強制執行仍存在不明朗因素。例如，根據中國法律，倘出現爭議，仲裁機構無權就保障廣州邁越的資產或股本權益授予任何禁制寬免或臨時或最終清盤令。因此，儘管協議中載有該等合約條文，我們未必可採用該等補救措施。中國法律允許仲裁機構向受害方作出轉讓廣州邁越資產或股本權益的裁決。倘未能遵循該裁決，可向法院尋求強制執行。然而，中國法院於考慮是否採取強制措施時，或會不支持仲裁機構的有關裁決。根據中國法律，中國的法院或司法機關一般不會就保障受害方的資產或股份授予禁制寬免或頒佈廣州邁越的清盤令作為暫行補救措施。即使架構合約訂明海外法院為可授出或執行臨時補救措施及支持仲裁決定及裁決的指定司法權區，有關臨時補救措施(即使由海外法院向受害方授出)可能不會獲中國的法院認可或強制執行。此外，就與架構合約相關的爭議而言，香港法院及我們成立地的地區法院並無司法權。因此，倘劉先生、趙女士或廣州邁越違反任何架構合約及倘我們無法強制執行架構合約，我們可能無法對廣州邁越行使有效控制權，且我們進行業務的能力可能會受到負面影響。

我們為一間控股公司，倚賴我們附屬公司派付股息以提供資金

我們為於開曼群島註冊成立的控股公司，透過我們在中國的營運附屬公司經營業務。因此，我們能否取得資金向股東支付股息及履行債務責任，取決於自該等中國附屬公司收取的股息。根據中國法規，該等附屬公司可向我們分派除稅後溢利，有關溢利金額按中國會計規則及法規釐定，而中國會計規則及法規與其他司法權區的公認會

## 風險因素

計準則(包括香港財務報告準則)於眾多方面均存在差異。此外，我們的中國營運附屬公司僅在按相當於其年度純利至少10%的比率預留相關法定儲備金直至該儲備金達到其註冊資本的50%後，方可向我們分派其除稅後溢利。該等法定儲備不可用作分派現金股息。此外，我們日後可能訂立的銀行信貸融資限制性契約或其他協議，均有可能限制我們中國營運附屬公司向我們派付股息及我們向彼等收取分派的能力。該等限制可能會減少我們從附屬公司收取分派的金額，從而限制我們的現金流量，以及派付股息及履行債務責任的能力。

倘我們向廣州邁越提供財務支援，我們可能因作為廣州邁越的首要受益人而蒙受虧損，而倘廣州邁越宣佈破產或面臨解散或清盤訴訟，我們可能失去使用並享有廣州邁越所持有資產的能力，該等能力將對我們業務營運至關重要

於架構合約下，我們無責任分擔廣州邁越於其營運所產生的虧損，我們於任何情況下亦無責任向廣州邁越提供財務支援。然而，倘廣州邁越的業務虧損或出現其他情況，由於廣州邁越的財務狀況及經營業績已合併至本集團，我們的業務、財務狀況及經營業績可能受到不利影響。我們亦可能按唯一及絕對的酌情權，決定及決議按照相關中國法律許可的任何方式，向廣州邁越提供財務支援，以維持其穩健經營。

此外，廣州邁越持有對我們業務營運而言屬重要的若干資產。儘管廣州穗雅、廣州邁越及其股東簽訂的架構合約下的相關協議載有具體條款，訂明廣州邁越股東有確保廣州邁越的有效存續，及廣州邁越不得自願清盤的責任，但倘其股東違反此責任，將廣州邁越自願清盤，或倘廣州邁越宣佈破產，而其所有或部分資產須受第三方債權人的留置權或權利所限，我們可能未能繼續經營部分或全部業務，使我們的業務、財務狀況及經營業績面臨重大不利影響。此外，倘廣州邁越進行自願或非自願的清盤，其股東或無關聯第三方債權人可就部分或全部該等資產提出權利申索，從而對我們經營業務的能力造成阻礙，對我們的業務、財務狀況及經營業績造成重大不利影響。

**我們透過廣州穗雅收購廣州邁越全部股本權益及／或資產的能力可能受到多項限制**

我們採用架構合約管理我們中國O2O平台上的商業互聯網信息服務業務，倘中國法律及法規允許我們直接經營商業互聯網信息服務業務，我們將透過廣州穗雅收購廣州邁越的股本權益及／或資產而解除架構合約。然而，我們僅能於中國適用法律容許的範圍內收購廣州邁越的股本權益及／或資產，並須獲得中國適用法律項下的所須批准及遵照程序。此外，我們的收購可能須遵守最低價格限制(包括廣州邁越全部股本權

## 風險因素

益或全部資產的估值)，或相關中國法律施加的其他限制，並可能須支付大筆成本。劉先生已承諾，倘廣州穗雅或其提名人須向任何該等股東支付任何最低價格，廣州穗雅或其提名人將償還扣除人民幣1元後的有關價格。

### 與在中國進行業務有關的風險

#### 中國的經濟、政治及社會狀況以及政府政策可能對我們的業務造成影響

中國經濟在許多方面與大部分發達國家的經濟存有差異，包括但不限於：

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

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

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

- 中國政治不穩或社會狀況變動；
- 法律、法規或政策或法律、法規或政策詮釋的變動；
- 可能推出控制通脹或通縮的措施；
- 稅率或稅法變動；及

## 風險因素

- 施加對貨幣換算及海外匯款的額外限制。

### 政府對貨幣兌換的管制或會限制我們有效利用資金的能力

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

根據中國現行的外匯法規，部分經常項目可於遵守若干法定規定的情況下以外幣支付，而毋須事先獲得國家外匯管理局地方分局的批准。中國政府日後亦有可能酌情限制使用外幣進行經常項目交易。然而，若人民幣需兌換為外幣並匯出中國以支付資本開支，如償還以外幣計值的債項等，則須經過相關政府部門的批准。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。

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

本公司於開曼群島註冊成立，透過中國營運附屬公司經營業務。

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

假若我們被視為中國居民企業，我們須就全球收入按稅率25%繳納企業所得稅，而我們非居民企業股東收取的任何股息或股份銷售收益或須按10%至20%的稅率繳納

## 風險因素

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

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

### 我們進入信貸及資本市場的能力可能因我們未能控制的因素而受到不利影響

中國人民銀行提高息率、或如美國、歐盟及其他國家或地區近期所面對般的市場干擾，均可能增加我們的借款成本或使我們取得流動資金來源的能力受到不利影響，我們依賴該等流動資金來源為我們的業務提供資金及於債務到期時償付款項。我們擬繼續投資以支持業務發展，並可能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。

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

我們計劃透過海外股東貸款或額外出資，以[編纂]所得款項淨額為我們的控股中國附屬公司提供資金，而這需要向中國政府機關登記或取得其批文。任何海外股東向

## 風險因素

我們的中國附屬公司提供貸款，程序上必須向國家外匯管理局地方分局登記，而此等貸款不得超出根據相關中國法律所批准投資於中國附屬公司的總額與彼等各自的註冊資本的差額。此外，出資金額須獲得中國商務部或其地方分局批准。我們無法向閣下保證我們日後以[編纂]所得款項淨額向其中國附屬公司提供的貸款或出資，可按時完成必要的政府登記或獲得必要的政府批准，或可能根本無法完成該等政府登記或獲得政府批准。倘我們未能完成該等登記或獲得該等批准，我們通過額外出資為其中國業務提供資金的能力或會受到負面影響，繼而可能對我們的流動資金、融資能力以及擴展業務的能力構成重大不利影響。

### 人民幣幣值波動或會對我們的業務構成重大不利影響

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

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

由於我們的業務在中國進行，而我們的資產位於中國，故我們的營運主要受中國法律及法規監管。中國的法制以成文法為依據，而法院判決先例僅可用作參考。自1979年起，中國政府為發展一套全面的商業法制度，頒佈了有關如外商投資、企業組

## 風險因素

織及管治、商業、稅項、金融、外匯及貿易等經濟事項的法律及法規。然而，中國尚未制定一套完備的法制，而近期制定的法律及法規未必足以涵蓋中國一切經濟活動範疇，或可能不清晰或不一致。具體而言，由於中國物業管理服務行業仍處於發展早期，有關此行業的法律及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（部分未有及時公佈或根本沒有公佈）而定，故此可能有追溯力。因此，我們可能在觸犯該等政策及規則後一段時間才知悉有關觸犯。最後，任何於中國的訴訟皆可能拖延甚久，以致產生大筆開支及分散資源及管理層的注意力。倘所有或任何該等不明朗因素實現，則可能對我們的財務狀況及經營業績造成重大不利影響。

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

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

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

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

例如，中國在2003年報告多宗沙士個案。自2004年爆發禽流感以來，中國多個地區均曾報告出現禽流感，包括幾宗已確認人類感染個案及死亡。2008年5月四川省發生嚴重地震和接連不斷的餘震，造成該地區重大人命傷亡和財產損毀。此外，於2009年，世

## 風險因素

界若干地區(包括我們業務營運所在的中國)報告出現H1N1流感個案。於2014年及2015年，爆發伊波拉病毒及中東呼吸綜合症(MERS)，疫情目前尚未完全遏制。未來爆發任何沙士、禽流感或其他類似不利傳染病可(其中包括)嚴重干擾我們的業務。爆發傳染病亦可能嚴重限制受影響地區的經濟活動水平，從而可能對我們的業務、財務狀況及經營業績造成重大不利影響。

### 與[編纂]有關的風險

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

我們[編纂]的[編纂]高於緊接[編纂]前[編纂]。因此按最高[編纂]每股綜合[編纂][編纂]港元計算，[編纂][編纂]的買家的[編纂][編纂]將即時攤薄[編纂]港元。

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

我們的[編纂]過往並無公開市場，概不保證將形成交投活躍的市場

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

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

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

- 經營業績實際或預期的波動(包括匯率波動引致的變動)；
- 有關我們或我們的競爭對手招募或流失主要人員的消息；
- 公佈業內競爭局勢發展、收購或策略聯盟；

## 風險因素

- 財務分析師的盈利估計或推薦意見的變動；
- 潛在訴訟或監管調查；
- 影響我們或行業整體經濟狀況或其他事態發展的變動；
- 國際股份市場的價格變動、其他公司及其他行業的經營及股價表現，以及我們不能控制的其他事件或因素；及
- 我們已發行[編纂]的禁售或其他轉讓限制解除，或我們、控股股東或其他股東出售或預期出售額外[編纂]。

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

### 日後發行、發售或銷售[編纂]可能對[編纂]當時的市價造成不利影響

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

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

## 風險因素

### 根據[編纂]及購股權計劃授出權份，或會對股東造成攤薄效應

我們已根據[編纂]授出及根據購股權計劃可能授出購股權，而該等股份獎勵計劃的參與者將有權於若干情況下收取股份。有關[編纂]及購股權計劃的進一步資料，請見「附錄四—法定及一般資料-8.[編纂]」及「附錄四—法定及一般資料-9.購股權計劃」等附錄。行使購股權將會導致我們的已發行股本增加，從而攤薄我們股東於本公司的持股權益及減少每股盈利。

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

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

本集團以可接受條件取得額外資金的能力受不確定因素影響，包括：

- 投資者對我們服務的看法及需求；
- 香港及本集團可能在其尋求集資的其他資金市場的狀況；
- 本集團日後的經營業績、財政狀況及現金流量；
- 中國政府對中國物業管理行業外商投資的規管；
- 中國的經濟、政治及其他狀況；及
- 有關外幣借貸的中國政府政策。

## 風險因素

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

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

[編纂]將於[編纂]釐定。然而，[編纂]將在交付後方於聯交所開始買賣，預期為[編纂]後第六個營業日。因此，投資者可能未必可在該期間出售或以其他方式買賣[編纂]。因此，[編纂]持有人須承受買賣開始時[編纂]的價格可能因不利市況或於出售時至買賣開始時可能出現的其他不利事態發展而低於[編纂]的風險。

我們的控股股東擁有本公司的主要控制權，其利益未必與其他股東的利益一致

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

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

本文件內有關中國、中國經濟、中國物業管理行業及中國電子商務行業的若干事實及其他統計數字乃摘錄自多份官方政府刊物、中國指數研究院的數據、艾瑞諮詢集團，以及公開來源。然而，我們無法保證該等來源的質量或可靠性。該等資料並非由我們或我們的任何聯屬人士或顧問編製或獨立核實，因此我們不會對該等事實及統計數字的準確性作出聲明。由於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，本文件載列的事實及統計數字可能並不準確，或不能與其他經濟體所編製的事實及統計數字作比較。因此，有意投資者應審慎考慮對該等事實或統計數字的信賴程度或重視程度。

## 風險因素

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

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

### 前瞻性資料可能被證實為不準確

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

### 開曼群島法例或未能就 閣下的股東權益提供與香港法例下的相同保障

我們的企業事務由我們的組織章程大綱及組織章程細則、公司法及開曼群島普通法所規管。根據開曼群島法例，股東對董事採取行動的權利、少數股東進行訴訟的權利及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是由開曼群島比較有限之司法先例及英國普通法衍生，英國普通法於開曼群島法院具有說服力但無約束力。根據開曼群島法例，股東之權利及董事之受信責任可

---

## 風險因素

---

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

我們於往績記錄期已宣派及支付多項股息。最近，我們於2015年2月宣派股息人民幣20.0百萬元，並於同月全數支付有關金額。其後，我們於2015年4月再宣派股息人民幣67.6百萬元，2015年6月已全數支付有關股息，部分由應收董事款項人民幣34.1百萬元抵銷。支付該等股息均以及將以經營活動所得現金撥付。概不保證日後將會宣派或分派任何金額的股息。實際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。

## 豁免嚴格遵守上市規則及公司(清盤及雜項條文)條例

為籌備[編纂]，我們已就下列事項尋求豁免嚴格遵守上市規則的相關條文：

### 管理層留駐香港

根據上市規則第8.12條的規定，發行人須有足夠的管理層人員在香港且發行人須至少有兩名執行董事通常居於香港。鑒於我們的總部及主要營運位於中國，我們並未且在可預見將來將不會有充足管理層人員在香港，以嚴格遵守上市規則第8.12條的一般規定。目前，概無執行董事為香港居民。我們的執行董事均為中國居民，並將多數時間用於照料本集團在中國的主要業務及營運。因此，我們已向聯交所申請，而聯交所已向我們授出豁免嚴格遵守上市規則第8.12條的規定。

本公司已作出以下安排，以維持聯交所與我們之間的定期及有效溝通：

- 本公司已根據上市規則第3.05條委任執行董事陳卓女士及公司秘書余鎮航先生擔任授權代表。陳卓女士及余鎮航先生將代表本公司作為與聯交所的主要溝通渠道，並將可隨時通過電話、傳真及電郵保持聯絡，且如有要求，將可與聯交所會面，討論與本公司有關的任何事宜。
- 根據上市規則第3.06(2)條將予委任的陳卓女士及余鎮航先生或其可替代人士已經或將向聯交所提供其手機及辦公電話號碼及傳真號碼。
- 倘聯交所就任何事欲與任何董事聯絡時，陳卓女士及余鎮航先生均可隨時與所有其他董事(包括獨立非執行董事)聯絡。
- 各董事及公司秘書已向聯交所提供彼等各自的辦公電話號碼、移動手機號碼、傳真號碼及電郵地址。
- 我們的並非通常居於香港的各董事擁有或能夠申請有效旅遊證件到訪香港，並能夠在合理期間內與聯交所會面。
- 根據上市規則第3A.19條，本公司已同意委任西證(香港)融資有限公司由[編纂]起至緊隨本公司[編纂]後向股東分派首份整個財政年度的年報當日止期間出任本公司的合規顧問，彼將作為本公司與聯交所之間的另一溝通渠道；

## 豁免嚴格遵守上市規則及公司(清盤及雜項條文)條例

- 本公司將確保於合規顧問委聘期內，合規顧問可於任何時間適時聯絡本公司的授權代表、董事及其他高級人員，而彼等將會向合規顧問提供合規顧問就履行合規顧問的職務而可能合理要求的資料及協助；
- 倘合規顧問於其委聘期內辭任或終止職務，本公司承諾會根據上市規則第3A.27條於辭任或終止職務(視情況而定)的生效日期起計三個月內委任替代合規顧問；及
- 本公司亦將於[編纂]後在有需要時委任其他專業顧問(包括其香港法律顧問)以協助本公司處理聯交所可能提出的任何問題，並確保與聯交所進行即時有效的溝通。

### 有關[編纂]之豁免

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

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

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

- (i) 已授予合共六名董事、兩名身為我們高級管理層成員及兩名我們附屬公司董事(即本公司之關連人士)及370名其他承授人之[編纂]。本公司董事認為，於本文件披露本公司授出之所有[編纂]之全部詳情，將帶來繁重負擔。因其需要

## 豁免嚴格遵守上市規則及公司(清盤及雜項條文)條例

在文件中加入超過40頁之內容，從而會大幅增加編纂資料、[編纂]編製及印刷之成本及時間；

- (ii) 於本文件中披露所有授予所有承授人之[編纂]之全部詳情將使本公司承受增加之內部衝突風險並會對承授人之士氣產生不利影響；
- (iii) 我們董事、我們附屬公司董事、高級管理層成員及其他承授人獲授[編纂]之主要資料已於「附錄四—法定及一般資料—[編纂]」一節披露，有關資料足以令潛在投資者在作出投資決策過程中可對[編纂]對每股盈利造成之潛在攤薄效應及影響作出知情評估；
- (iv) 於本文件中個別披露本公司向我們董事、我們附屬公司董事(為我們的關連人士)、本公司高級管理層成員及已獲授[編纂]以認購888,000股或以上股份的其他14名承授人授出的[編纂]詳情，其中包括上市規則第17.02(1)(b)條、上市規則附錄一A第27段及公司(清盤及雜項條文)條例附表三第I部第10(d)段所規定的一切詳情；
- (v) 就餘下其他承授人而言，將會對授予彼等的所有[編纂]的全部詳情作出整體披露，包括：(a)其他承授人的總人數；(b)[編纂]所涉及的股份數目；(c)就[編纂]支付的代價或合適之否定聲明；(d)各份[編纂]的行使期；及(e)[編纂]的行使價；
- (vi) 豁免遵守上市規則及公司(清盤及雜項條文)條例下之適用披露規定將不會妨礙潛在投資者對本集團之業務活動、資產及負債、財務狀況、管理及前景作出知情評估且公眾投資者之權益將不會受到損害；及
- (vii) 授出及全數行使[編纂]將不會導致本集團之財務狀況發生任何重大不利變動。

聯交所已向我們授出相關豁免，惟須待以下條件達成後方可落實：

- (i) 證監會發出豁免嚴格遵守公司(清盤及雜項條文)條例有關規定的證明；
- (ii) 在本文件披露[編纂]的概要；

## 豁免嚴格遵守上市規則及公司(清盤及雜項條文)條例

- (iii) 在本文件披露未行使[編纂]的相關股份總數及有關數目所佔本公司已發行股本之百分比；
- (iv) 在本文件披露全面行使[編纂]的攤薄效果及對每股盈利的影響；
- (v) 在本文件個別披露本公司授予董事、我們附屬公司董事、我們高級管理層成員及獲授[編纂]認購[編纂]股或以上股份之其他14名承授人的[編纂]的所有詳情，包括上市規則第17.02(1)(b)條及附錄1A第27段及公司(清盤及雜項條文)條例附表三第I部第10(d)段要求的所有細節；
- (vi) 就餘下其他承授人而言，在本文件整體對授予彼等的所有[編纂]作出完整披露，包括：(a)該等承授人的總人數；(b)[編纂]的相關股份數目；(c)就[編纂]支付的代價或適當否定聲明；(d)各份[編纂]的行使期；及(e)[編纂]的行使價；及
- (vii) 所有已獲授[編纂]的承授人(包括其他承授人)的完整名單(當中載有上市規則第17.02(1)(b)條、上市規則附錄1A第27段及公司(清盤及雜項條文)條例附表三第I部第10(d)段規定的所有資料)可根據本文件「附錄五 — 送呈公司註冊處及備查文件」一節供公眾查閱。

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

- (i) 在本文件個別披露本公司授予董事、我們附屬公司董事、我們高級管理層成員及獲授[編纂]認購[編纂]股或以上股份之其他14名承授人的[編纂]的所有詳情，包括公司(清盤及雜項條文)條例附表三第I部第10(d)段要求的所有細節；
- (ii) 就餘下其他承授人而言，在本文件整體對授予彼等的所有[編纂]作出完整披露，包括：(a)該等承授人的總人數；(b)[編纂]的相關股份數目；(c)就[編纂]支付的代價或適當否定聲明；(d)各份[編纂]的行使期；及(e)[編纂]的行使價；

---

## 豁免嚴格遵守上市規則及公司(清盤及雜項條文)條例

---

(iii) 所有已獲授[編纂]的承授人(包括其他承授人)的完整名單(當中載有上市規則第17.02(1)(b)條、上市規則附錄1A第27段及公司(清盤及雜項條文)條例附表三第I部第10(d)段規定的所有資料)可根據本文件「附錄五 — 送呈公司註冊處及備查文件」一節供公眾查閱；及

(iv) 本文件載列豁免詳情。

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

### 上市規則第14A章

本集團已就若干不獲豁免持續關連交易向聯交所申請豁免嚴格遵守上市規則第14A章之規定，而聯交所已同意授予該等豁免。有關其他資料，請參閱本文件「關連交易」一節。

## 有關本文件及[編纂]的資料

---

[編纂]

## 有關本文件及[編纂]的資料

---

[編纂]

## 董事及參與[編纂]的各方

### 董事

姓名	住址	國際
----	----	----

#### 執行董事

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

陳卓先生	中國 廣東省廣州市番禺區 鐘村街漢溪大道 南國奧林匹克花園 北奧二路3區 6座102室	中國
------	--	----

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

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

#### 非執行董事

衛哲先生	中國 上海浦東龍東大道1號 湯臣高爾夫球場N51號	中國
------	---------------------------------	----

吳綺敏女士	中國 上海楊浦區 周家牌路 75[弄]6號	中國
-------	--------------------------------	----

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

## 董事及參與[編纂]的各方

姓名	住址	國際
----	----	----

### 獨立非執行董事

張維倫先生	中國 廣東省廣州市番禺區 南國奧林匹克花園 [果嶺1號] 4座201室	中國
李國棟先生	香港 太康街38號 嘉亨灣 1座16樓B室	中國
袁伯銀先生	中國 上海浦東新區 龍東大道 4288弄45號	中國
吳海兵先生	中國 上海市虹口區 水電路386弄 14號602室	中國

有關董事的進一步資料，載於本文件「董事、高級管理層及僱員」一節。

### 參與各方

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

### [編纂]

---

## 董事及參與[編纂]的各方

---

### 本公司法律顧問

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

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

就美國法律而言：  
盛德律師事務所  
香港  
中環  
金融界8號  
國際金融中心二期39樓

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

### [編纂]法律顧問

就香港及美國法律而言：  
高偉紳律師事務所  
香港  
中環  
康樂廣場壹號  
怡和大廈27樓

就中國法律而言：  
通商律師事務所  
中國  
北京朝陽區  
建國門外大街甲12號  
新華保險大廈6層

---

## 董事及參與[編纂]的各方

---

核數師及申報會計師

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

行業顧問

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

有關中國住宅社區O2O行業：  
艾瑞諮詢集團  
中國  
北京市朝陽區  
光華路9號  
SOHO二期B座三層

合規顧問

西證(香港)融資有限公司  
香港  
灣仔  
港灣道18號  
中環廣場16樓

[編纂]

---

## 公司資料

---

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

---

## 公司資料

---

提名委員會	劉建先生(主席) 李國棟先生 張維倫先生 袁伯銀先生 吳海冰先生
開曼群島股份過戶登記總處	[編纂]
香港股份過戶登記分處	[編纂]
主要往來銀行	中國銀行(香港)有限公司 香港 花園道1號  中國工商銀行股份有限公司 中國 廣東省 番禺鐘村支行

---

附註：

- (1) 本公司網站所載資料並不構成本文件的一部分。

## 行業概覽

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

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

### 中國物業管理行業

#### 中國指數研究院及其方法

我們以總成本約人民幣28萬元購入使用及引用中國指數研究院刊物中多項數據的權利。中國指數研究院於1994年成立，是中國房地產專業研究機構，擁有逾500個分析師，研究範圍覆蓋中國300多個城市。中國指數研究院擁有研究及追蹤中國物業管理行業的豐富經驗，並自2008年起已就中國百大物業管理公司進行研究。

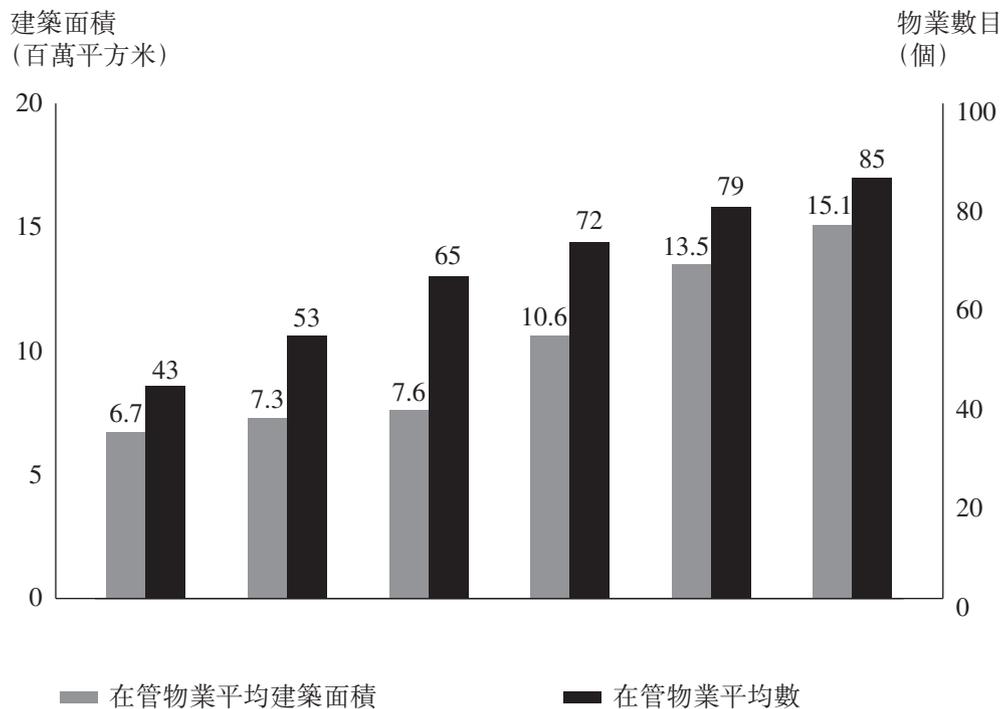
中國指數研究院的研究主要考慮於過往三年內至少管理五項物業或建築面積100,000平方米的物業管理公司。中國指數研究院透過自多個一手及二手來源收集數據使用研究參數及假設，包括物業管理公司的數據(包括申報統計數字、網站及市場資料的數據)、中國指數研究院進行的調查、中國房地產指數系統(「中國房地產指數系統」)收集的數據、中國房地產統計年鑑、政府機關的公開資料及中國指數研究院為早前刊

## 行業概覽

發的報告所收集的數據。中國指數研究院評估各物業管理公司的經營規模、財務表現、服務質量、增長潛力及社會責任，為物業管理公司的整體實力釐定排名。本節中的數據分析主要根據中國指數研究院按上述因素排名的物業服務百強企業而進行。

### 中國物業管理行業概覽

根據中國指數研究院的資料，自1980年代起，中國物業管理行業不斷演變。該行業目前非常零散。根據中國指數研究院的資料，有超過70,000家物業管理公司。自2008年至2013年，物業管理百強企業所管理的平均建築面積由約6.7百萬平方米增加至2013年約15.1百萬平方米，複合年增長率約為17.7%，預計2014年將達到17.9百萬平方米。該行業聘用超過8百萬人，在管建築面積超過120億平方米。下圖載列2008年至2013年，物業管理百強企業的在管物業平均建築面積及平均數。



資料來源：中國指數研究院；中國指數研究院於最後實際可行日期並未刊發2014年的數據

就地理覆蓋而言，2008年以來，各物業管理百強企業所建立的據點持續增加，截至2013年底佈點城市平均數達22個，在管物業平均數達85個，2008年至2013年的複合年增長率分別是14.6%和12.9%。在經過前幾年快速擴張後，百強企業正將開拓重點轉向對已建立據點的城市進一步開展業務，彼等發展策略的變化將幫助該等企業鞏固已佈局城市，進一步有效節約成本，推動業務積極增長。在這一過程中，多個經濟區內的商機甚為關鍵，如以北京為核心的京津冀經濟圈及圍繞上海的長三角經濟圈。根據中國指數研究院的資料，於2008年、2009年、2010年、2011年、2012年及2013年，物業管理百強企業的平均純利率分別為5.5%、6.2%、6.8%、7.4%、8.0%及8.3%。

## 行業概覽

### 物業管理行業的業務模式

根據中國政府頒布的[《物業管理企業收費辦法》]第九條，物業管理費時可以採取包幹制或者酬金制兩種價格制度約定。包幹制價格的構成包括銷售及服務成本、法定稅費和物業管理公司的利潤。包幹制定價主要由市場釐定，而由於成本由物業管理公司承擔，根據此模式營運的公司有較強的成本意識。按照標準酬金制合約，酬金費用為物業發展商或業主協會在勞工及社會保險成本以外悉數承擔的額外費用。此外，物業發展商及業主須支付所有其他於提供服務過程中產生的慣常開支，例如公共事業費賬單。作為一個成本定價系統，酬金制模式要求業務行使其監督權力，自行控制成本，令業主須付出額外的監督管理成本。採納酬金制定價模式的公司一般在尋求大多數業主批准時會遇到極大困難。由於業主人數眾多，難以統一業主的意見分歧，並於業主會議上取得批准有關費用及預算的必要法定人數或票數。在國內，多數小區物業採納按包幹制收費的物業管理合約。

### 獨立物業管理公司的優勢

獨立物業管理公司擁有勝過物業發展商的聯屬物業管理公司的關鍵優勢。按整體實力計，於2012年、2013年及2014年，獨立物業管理公司的數目在物業管理百強企業的佔比分別穩定維持於18%、19%及20%。獨立物業管理公司一直不斷有效地與聯屬物業管理公司競爭。根據中國指數研究所的資料，由於獨立公司僅專注於物業管理，通常有更多資源提供服務，較聯屬公司的表現更佳。該等公司亦毋需面對聯屬公司一般面臨的利益衝突問題，因此能承接更大範圍的項目及與更多客戶合作。中國指數研究院認為，獨立公司的整體管理及營運效率更勝一籌，使彼等能卓立雞群，而彼等的掘起成為物業管理行業的趨勢。

## 行業概覽

### 行業增長推動力

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

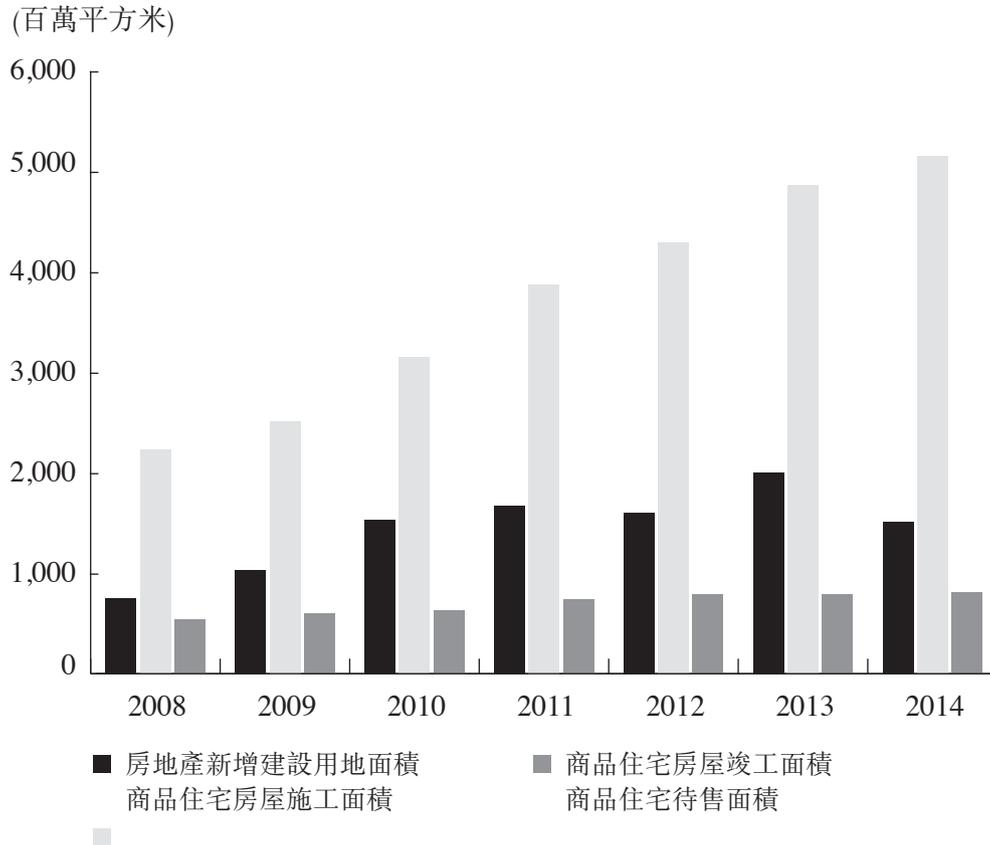
	2008年	2009年	2010年	2011年	2012年	2013年	2014年
城鎮人口(百萬)	624.0	645.1	669.8	690.8	711.8	731.1	749.2
總人口(百萬)	1,328.0	1,334.5	1,340.9	1,347.4	1,354.0	1,360.7	1,367.8
城鎮化比率(%)	47.0	48.3	49.9	51.3	52.6	53.7	54.8
人均可支配年收入 (人民幣元)	15,781	17,175	19,109	21,810	24,565	26,955	28,844

資料來源：中華人民共和國國家統計局

### 新住宅物業穩定增長

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

## 行業概覽



資料來源：中華人民共和國國家統計局；國土資源部

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

### 中國物業管理行業的趨勢

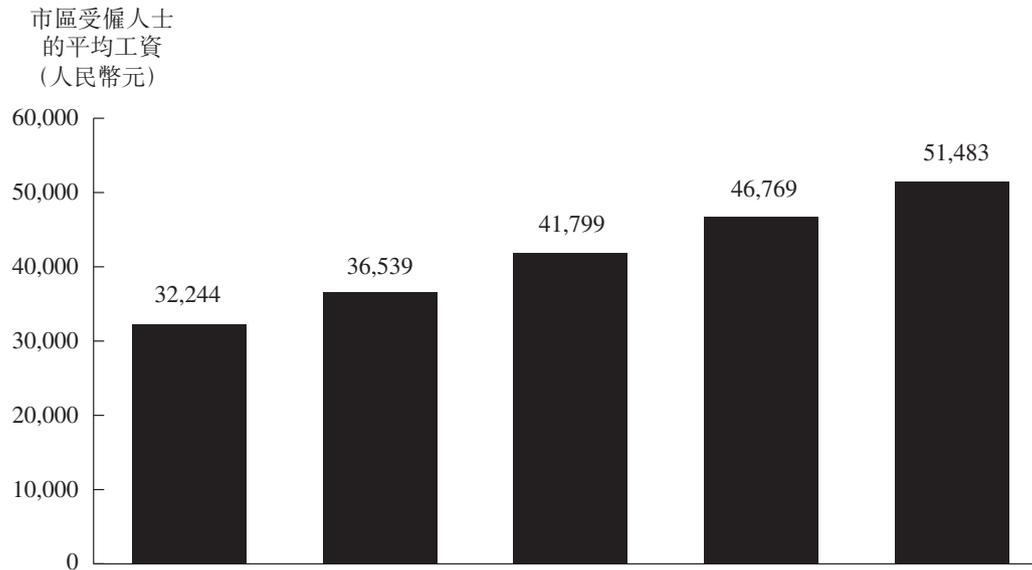
#### 日漸重視服務質素及成本控制

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

自2011年起，中國地方政府以支持改善物業管理服務質量為重要政策目標。根據中國指數研究院的資料，物業管理公司一般評估其內部潛力及改善自身的服務質量，回應政府政策，較多公司亦透過外包方式提高服務質量。越來越多物業管理百強企業

## 行業概覽

通過業務外包的形式提升專業化管理程度，提高服務水平，降低成本(尤其是在勞工成本持續上升的情況下)。下圖載列2009年至2013年的市區受僱人士的平均工資。



資料來源：中國國家統計局

物業管理百強企業於2009年至2013年在自動化科技方面的投資持續增長。物業管理提升自動倫可降低勞動密集程度、提升企業管理水平、有效節省人力成本、推動物業管理的標準化運作、提升服務質量和改善業主滿意度。

### 互聯網及「大數據」帶動多元化服務的新機會

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

物業管理公司抓緊與住戶需求有關的商機。覓得新收益來源的需要推動更多物業管理公司在主要物業管理業務線的背後，開始調整其業務模式及採取服務多元化的策略，以確保溢利增長得以持續。根據中國指數研究院，多元化服務發展迅速，連續四年增幅遠遠超過物業服務業務，有效作為百強物業管理公司盈利能力持續上升的主要推動力。資訊科技及互聯網帶動物業管理行業的服務多元化。移動互聯技術的蓬勃發展，亦為物業服務公司提供了創新的發展機會。在大數據背景下，客戶信息成為最具價值的商業資源，而出現O2O平台正是該趨勢的直接結果。

## 行業概覽

### 收購機會及板塊整合

根據中國指數研究院的資料，自2012年起，物業管理公司透過併購進入新市場，積極完善企業戰略佈局。物業管理公司經營利用以下三種方式實現併購：(1)通過兩家公司之間的協同效應，實現規模經濟；(2)收購另一個地區的公司，進軍新市場；及(3)以收購實現國際化發展，得以進軍海外市場，同時成功獲得高端物業的管理能力，提升企業管理水平和加強核心競爭力。

此擴充力度有效擴展了新市場，節省了成本及時間，提升了彼等的地理市場覆蓋，亦提高了資源的使用效率，從而改善市場資源分配，達致資源共享及組成更強的業務合夥關係。然而，收購可能面臨若干困難，如收購目標的估值、人力資源及公司文化難以整合及其他問題。根據中國指數研究院的預測，併購將為物業管理公司達致增長的最重要渠道之一。

### 中國物業管理業的競爭格局

#### 行業進入門坎

中國指數研究院的結論為本行業並無高的進入門坎，導致競爭激烈。新入行的業者只須符合中國法律及法規下的若干資格准則，主要為註冊資本最低限額及最小員工數等。

#### 競爭情勢

我們主要在規模、品牌知名度、財務資源、價格、服務質量及其他因素等種種因素方面與主要競爭對手競爭。於2013年12月31日，合約管理建築面積超過20,000,000平方米的物業管理公司約有20家。下表載列我們及主要競爭對手(一般為獨立且並非與物業發展商聯營的物業管理公司，為住宅及商業物業提供物業管理服務，主要通過市場競爭獲管理項目)於2013年12月31日的合約管理建築面積。

公司	總合約管理建築面積(平方米)
A公司	超過50,000,000
B公司	超過30,000,000
C公司	超過30,000,000
中奧到家集團有限公司	超過25,000,000

## 行業概覽

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

公司	平均合約管理建築面積(平方米)
中奧到家集團有限公司	超過 200,000
A公司	超過 180,000
B公司	超過 160,000
C公司	超過 100,000

根據中國指數研究院，於2013年12月31日，在獨立第三方的專業物業管理企業中，我們的總體綜合實力位列第三名，並成為獨立物業管理公司中員工人均合約管理建築面積最大的公司。我們在所有在管物業總建築面積、進入城市數量及物業管理費用水平指標均處於行業領先地位。中國指數研究院認為我們就服務質量及增長潛力而言均處於領先位置。

### 中國住宅社區O2O行業

#### 艾瑞諮詢集團及其方法

我們以總成本約人民幣70萬元向艾瑞諮詢集團收購使用及引用其出版刊物多種數據的權利，而於最後實際可行日期已支付其中人民幣50萬元。艾瑞諮詢集團成立於2002年，旗下有超過400名專家，專注中國互聯網行業的深入研究，包括電貿。自成立以來，艾瑞諮詢集團已累積到研究及觀察中國互聯網行業發展的豐富經驗。有關社區O2O市場規模及預測的數據，主要透過行業相關訪談、市場調查、第二手資料來源及其他研究方式取得，其中若干方式未經相關營運商直接確認。本報告刊載的若干數據乃以抽樣方式(即透過艾瑞的網上調查社區iClick)取得，因此受樣本架構所影響。鑑於研究方法、樣本多寡及收集數據範圍等均存在限制，部分數據未必準確反映市場實況。

#### 中國住宅社區O2O行業概覽

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

## 行業概覽

### 發展沿革

2010年，餐飲外賣O2O平台首度面世，開始落地眾多住宅社區。2011年，O2O平台營運商開始提供家政服務。2012年到2014年間，住宅社區O2O業出現連串變革，服務更趨多元，先後出現了商超宅配、送洗服務以及上門美護等。與此同時，互聯網巨頭紛紛加入O2O市場，多間物業管理公司亦裝備自己進入住宅社區O2O市場。

### 行業生態及營運模式

下圖闡述O2O生態系統內不同業者的關係：



資料來源：艾瑞諮詢集團

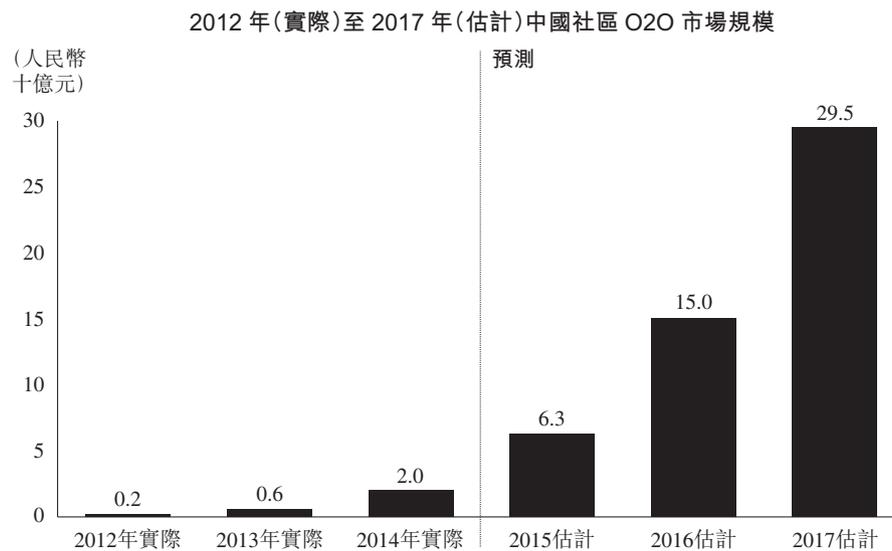
住宅社區O2O業務一般按兩個層面分類為四種不同的業務模式：產品或服務範疇，及受收益模式。多元營運商合共提供各類範疇的產品及服務，充當為住宅社區提供多元化產品服務的一站式商店，而專門營運商則專注於特定或狹隘的產品或服務。就收益模式而言，產品經銷商或服務供應商會自行調配資源(如客戶服務團隊及實體商業

## 行業概覽

辦公空間)以提供產品及服務，並自轉售產品或提供服務產生收益。相反，平台模式充當當地企業的市場，並透過收取交易佣金及平台使用費產生收益。隨著客戶數目達到某一臨界數量，平台營運商可開始透過廣告產生收益。物業管理公司一般會採用多元供應商模式。

### 行業規模

根據艾瑞諮詢集團，2014年住宅社區O2O業的規模為人民幣2.0萬億元。2012年至2014年市場按複合年增長率約246.6%增長，並預期於2014年至2017年按年復合增長率約143.9%增長。下圖載列住宅社區O2O市場的規模。



資料來源：艾瑞諮詢集團

### 物業管理公司主要優勢

物業管理公司較純O2O平台業者擁有數項重要優勢，包括：

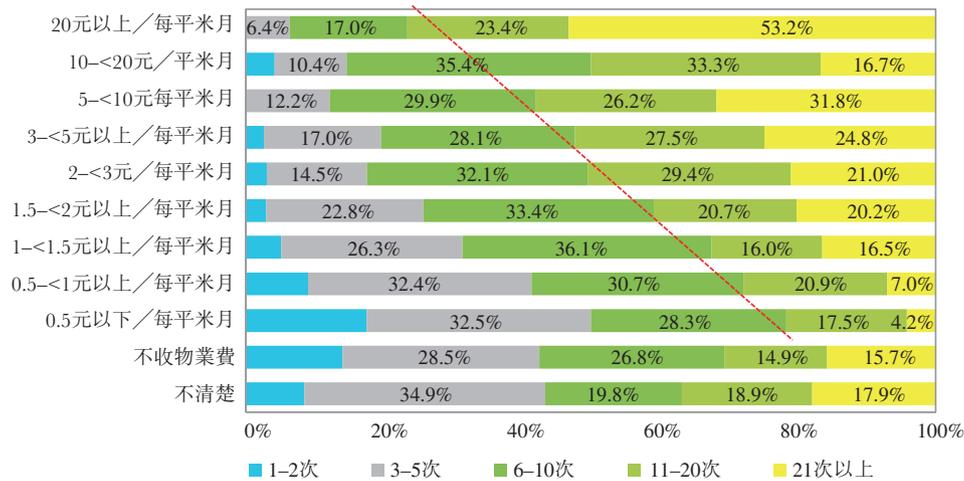
- 可取得住戶的詳盡資料；
- 可時常與住戶及物業管理公司接觸，建立關係；
- 可控制物業內的公共空間及商用單位；
- 可離線存取物業基礎建設作不同用途，例如存放產品及服務提供的場地；及
- 執勤員工可宣傳及發展平台並提供或促進產品及服務派遞。

## 行業概覽

根據艾瑞諮詢集團，得助於這些優勢，自行營運O2O平台的物業管理公司可以達到較高客戶滿意度、較低的接觸客戶成本、較多的購買次數、較高的產品及服務質量監控，以及較低的送遞成本。

艾瑞諮詢集團亦總結，強大的品牌效應為在O2O行業競爭帶來好處。中至高端物業管理價格的住宅物業有較高的O2O使用率，該等物業一般由頂尖物業公司管理，品牌效應強勁。中至高端物業比較低級的物業有較多不同的服務及設施。下圖列載按支付的物業管理費劃分12個月期間的O2O交付服務使用頻次。

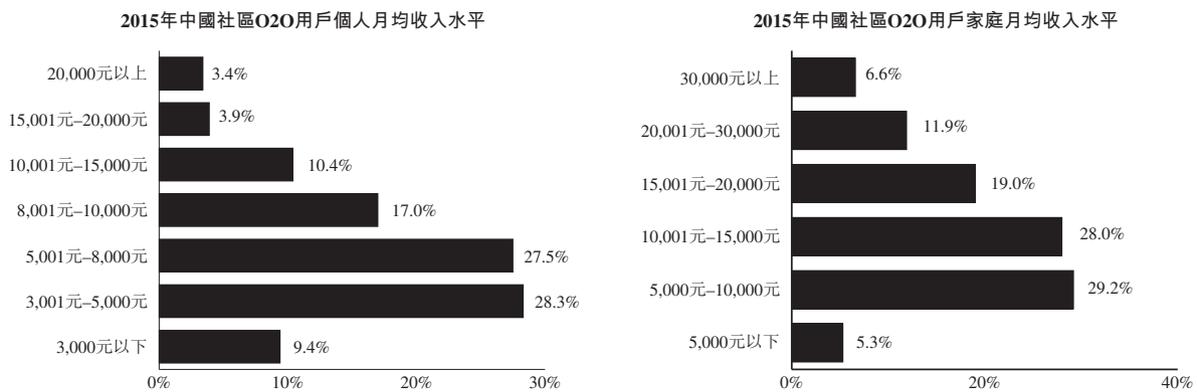
各物業費用水平下中國社區O2O用戶對O2O交付服務使用頻次分析



資料來源：艾瑞諮詢集團

附註：交付服務包括餐飲外賣及商超宅配服務。

下表列載按人均月入劃分的O2O用戶明細及O2O用戶家庭平均月入明細分析。



資料來源：艾瑞諮詢集團；由艾瑞諮詢集團於2015年3月進行調查

## 行業概覽

住戶平均收入較高的物業主要由領先物業管理公司管理。此外，由於領先物業管理公司有能力取得合約管理多個同區物業，彼等亦受益於經濟規模。就上述各項原因而言，領先管理公司較單純O2O平台業者有更佳的地位發展O2O平台。

### 行內增長動力來源

#### 電貿增長

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



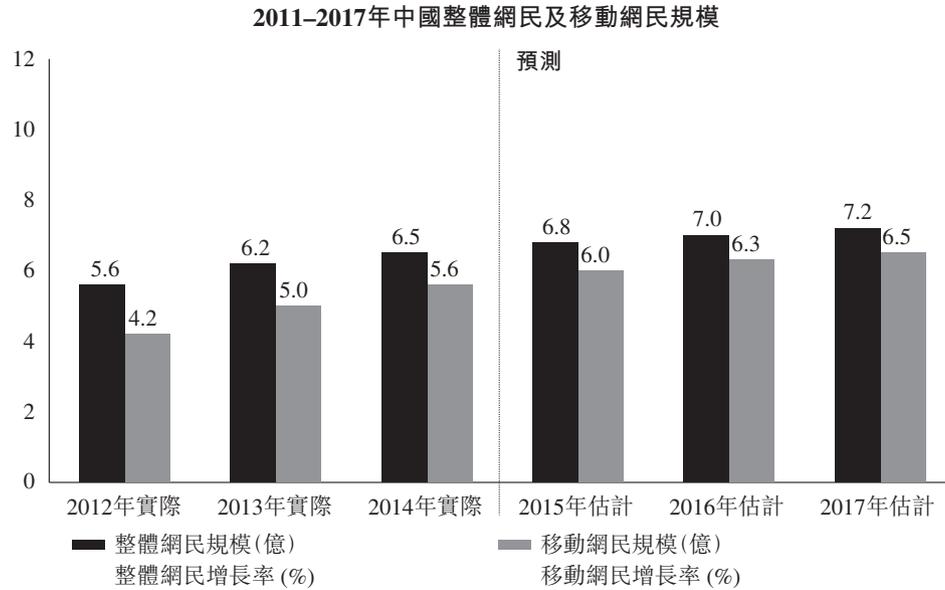
資料來源：艾瑞諮詢集團

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

## 行業概覽

### 互聯網滲透率更高

根據艾瑞諮詢集團，於2014年12月31日的中國整體網民規模達到約6.5億人，其中移動網民為約5.6億人，滲透率超過86%，移動網民的快速增長為O2O業增長奠定了堅實的用戶基礎。艾瑞諮詢集團數據顯示，2014年4月以來，手機應用程式的月度使用時長已經超過了個人電腦使用，且差距進一步拉大。截至2014年12月，手機應用程式的月度使用時長達到125億小時，個人電腦則為105億小時。下圖載列網民及移動網民的人數。



資料來源：中國互聯網絡信息中心；艾瑞諮詢集團

### 住宅社區相關服務增長率高

2012年至2013年中國住宅社區相關服務板塊增長快速，根據艾瑞諮詢集團，洗衣服務行業增長16.7%及住宅清潔(家政服務)服務業增長20.0%。服務業板塊增長部分歸因於中國政府工業及信息部頒佈2011年至2015年的「十二五」年度規劃的政策支持。艾瑞諮詢集團總結，住宅社區相關服務業板塊未來仍會有極大增長潛力。

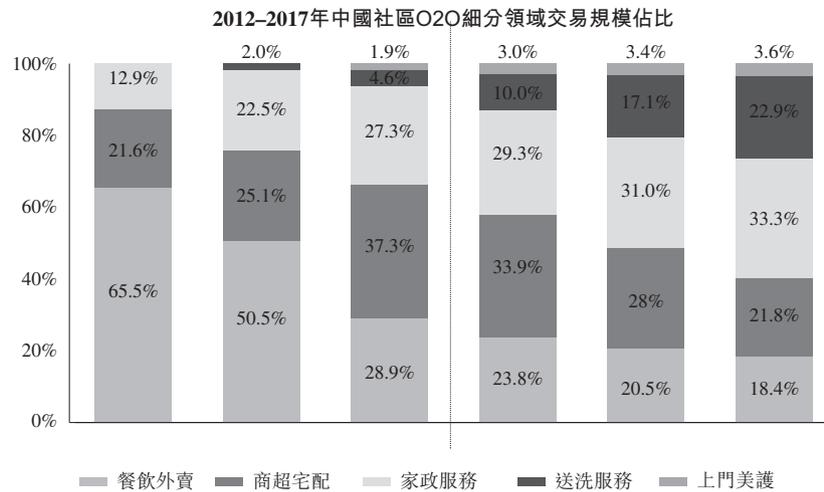
## 行業概覽

### 行業趨勢

#### 擴大產品範圍，涉足更多服務

O2O業者以擴大服務和產品範圍及服務渠道為目標。經擴大後服務範圍會包括服務物業周邊地方商戶所提供的服務及產品，特別是購買頻次高但價格低的服務及產品。此外，創新增值服務如出租、共享商業空間及社區社交活動，均開始出現於O2O業。

市場走勢開始趨新型服務，例如家政服務及商超宅配服務。根據艾瑞諮詢集團，商超宅配服務的增長率較餐飲外賣服務快相當多，到2014年，商超宅配服務已成為住宅社區O2O市場的最大類別，佔市場37.3%。下圖載列按服務類型劃分的O2O交易詳細明細。



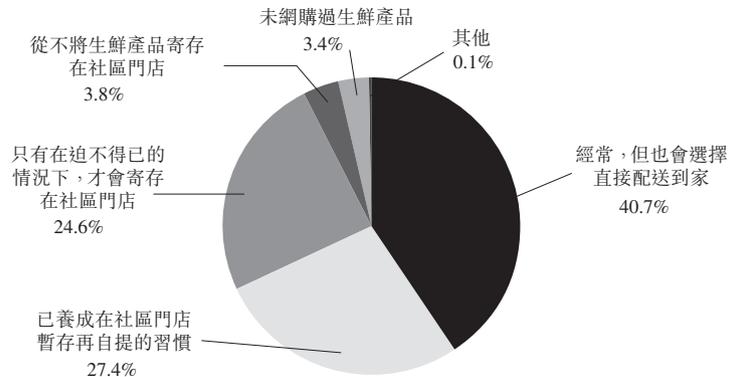
資料來源：艾瑞諮詢集團

## 行業概覽

### 「配送到戶」越發重要

艾瑞諮詢集團定論，配送到戶式的送遞服務仍是O2O業的門坎之一。行內開始有解決配送到戶這一門坎的創意解決方法，例如集中於住宅社區內某地點或門店提貨。業者若能夠改良配送到戶的成本效益，將能擴展服務及產品範圍，增加盈利潛能。能否做到配送到戶，將成為O2O業的關鍵競爭優勢。下圖載列O2O用戶使用集中化社區門店暫存網購生鮮產品的模式。

2015年中國社區O2O用戶使用社區門店暫存網購生鮮產品的情況分析

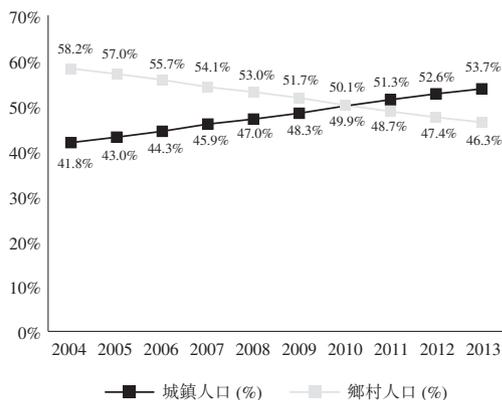


資料來源：艾瑞諮詢集團；由艾瑞諮詢集團於2015年3月進行調查

### 進軍二線及三線城市形勢更佳

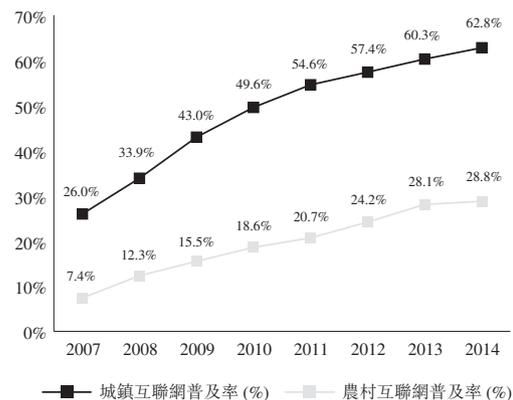
艾瑞諮詢集團定論，隨著互聯網存取越趨普及，O2O平台在該等城市的普及率會相應提高，主要由於二線及三線城市的人口更加富裕所致。下圖載列城鄉人口分佈，以及城鎮與農村的互聯網普及率。

2004-2013年中國人口城鄉分佈



資料來源：中華人民共和國國家統計局

2007-2014年中國城鎮與農村互聯網普及率



資料來源：中國互聯網絡信息中心

---

## 行業概覽

---

### 中國住宅社區O2O業的競爭格局

現階段住宅社區O2O仍處在發展初期。市場非常分散，O2O平台競爭的態勢百家爭鳴，也表現出行業統一標準欠缺、市場有待足夠教育。因此，未出現明顯的行業領先者。在行業發展增長階段，物業管理公司會有較佳的定位，可與純O2O對手競爭。見「物業管理公司的主要優勢」分節討論。

### 董事確認

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

## 法 規

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

### 外商投資指引

根據《指導外商投資方向規定》(國務院令第346號)(「外商投資方向規定」)(由國務院於2002年2月11日頒佈，並於2002年4月1日生效)，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目錄，而任何不載列於目錄的項目被視作允許外商投資的項目。

根據目錄(由發改委及商務部於2015年3月31日共同修訂，並於2015年4月10日生效)，物業管理行業、房地產代理行業及網上銷售屬允許外商投資的行業類別，而商業互聯網資訊服務業則屬限制外商投資的行業類別。

### 中國物業管理板塊的法律監管

#### 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2003年6月8日頒佈，並於2003年9月1日生效，並於2007年8月26日修訂)，為從事物業管理活動的企業而設的資格審查制度已獲採納。根據《物業管理企業資質管理辦法》(住房和城鄉建設部令第125號)(「物業管理企業資質辦法」)(由住房和城鄉建設部於2004年3月17日頒佈，並於2004年5月1日生效，並於2007年11月26日修訂)，新設立的物業管理企業應當自領取其營業執照之日起三十天內，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：(i)其註冊資本；(ii)其專業人員的數目；(iii)其管理的物業類型；及(iv)其管理的不同類型物業的面積。國務院建設主管部門負責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

## 法 規

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二級資質證書。

擁有一級資質的物業管理企業獲許承接任何房地產管理項目。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房地產管理。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房地產物業管理。物業管理企業須進行每年審查，以保持資質。

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

### 從事物業管理人員資質

根據《物業管理條例》(國務院令第379號)(由國務院於2003年6月8日頒佈，並於2003年9月1日生效，並於2007年8月26日修訂)，從事物業管理人員，須根據相關國家規定，取得相關專業牌照。然而，從事物業管理人員的相關專業牌照，不同地區有不同詮釋。

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

根據《關於物業服務企業資質許可中人員崗位。證書標準等有關問題的通知》(粵建房函[2010]700號)(由廣東省住房和城鄉建設廳頒佈，於2010年12月24日生效)，「從事物業管理工作的專業管理人員須取得相關專業證書」，指物業管理師應取得人事部及建設部發出的《中華人民共和國物業管理師資格證書》，或廣東省建設部或同等機構發出的物業管理企業經理、物業管理部門經理、物業管理項目經理崗位合格證書、或廣

## 法 規

東省物業管理協會發出的物業管理員崗位合格證書。而且，根據中國住房和城鄉建設部於2011年1月26日發出的法規文件，物業管理企業經理、部門經理、項目經理需要培訓再取得證書的規定已經取消。

### 物業管理企業的委任

根據《物權法》(中國國家主席令第62號)(由全國人大於2007年3月16日頒佈，並於2007年10月1日生效)，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。根據法律，業主有權替換由發展商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，亦應受業主所監管。

根據物業管理條例，於業主大會上，倘擁有樓宇總建築面積過半數業權的業主及業主總數中過半數業主投下贊成票，即可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，建築機構(如物業發展企業)與物業管理企業須簽訂書面初步服務合約。物業管理合約載列條款，據此，物業管理企業承擔相關樓宇及配套範圍內所有安裝及設備的維修、保養及管理。一旦業主協會與物業管理企業簽訂物業管理合約，初步服務合約即告終止。

根據《前期物業管理招標投標管理暫行辦法》(建住房(2003)130號)(由住房和城鄉建設部於2003年6月26日頒佈，並於2003年9月1日生效)，於業主及業主協會聘用任何物業管理企業前，初步物業管理服務應由發展商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發展商應透過招標及投標聘用擁有相同及相應資格的物業管理企業。發展商應成立投標評估委員會，當中包括五名或以上單數的成員，最少三分之二成員應為物業管理專家，且非投標發展商的代表。物業管理專家

## 法 規

應從當地房地產行政部門編製的專家名單中隨機選取。倘只有少於三名投標者或物業規模少，於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，物業發展商可直接透過合約聘用物業管理企業。

### 物業管理企業的收費

據《物業服務收費管理辦法》（發改價格(2003)1864號）（由發改委及住房和城鄉建設部於2003年11月13日聯合頒佈，並於2004年1月1日生效），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、保修及管理及環境衛生及公共秩序的維護及相關範圍的整理向業主收取費用。

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不同類型物業的不同性質及特色以政府指導價及市場調節價釐定。特定定價準則須由省、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）或按收妥的物業管理費中的固定百分比支付（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，並於管理範圍的當眼處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2004年7月19日頒佈，並於2004年10月1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

## 法 規

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。

倘物業管理企業未能根據地方法規採用政府指導價，其可能被勒令交出自該等業務賺取的任何非法收入、支付罰款、甚或於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。

### 停車場服務費規定

根據《關於城市停車設施規劃建設及管理的指導意見》(建城(2010)74號)(由住房和城鄉建設部、公安部及發改委共同頒佈，並於2010年5月19日生效)，包含市場進出標準的持牌管理制度須由以公開、公平及公正方式選取的專業市區停車服務企業所採納。根據《機動車停放服務收費管理辦法》(計價格(2000)933號)(由發改委於2000年7月14日頒佈，並於2000年9月1日生效)，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徵費。

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。特定定價應由省、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。住宅社區的露天停車場及地下停車場應遵從政府指導價及政府定價，而酒店及寫字樓的停車場應遵從市場調節價。

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當眼處展示價格通告，列明車輛類型、服務項目、收費單位及準則以及投訴及資訊電話，以供公眾人士監督。

### 司法解釋

《關於審理物業服務糾紛案件具體應用法律若干問題的解釋》(法釋(2009)8號)(由最高人民法院於2009年5月15日頒佈，並於2009年10月1日生效)訂定法院於業主與物業管理企業就特定議題的爭議的聆訊上所採用的解釋原則。在《關於審理物業服務糾紛案件具體應用法律若干問題的解釋》規限下，物業發展商或業主協會代表業主根據相關

## 法 規

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，法院不予支持。此外，倘業主協會或業主向法院上訴，請求確認免除物業管理企業責任、加重業主協會或業主責任或排除其權利的物業管理合約條款無效，法院應予支持。

根據《商品房屋租賃管理辦法》，房屋租賃合同訂立後三十日內，房屋租賃當事人應當到租賃房屋所在地直轄市、市、縣人民政府建設(房地產)主管部門辦理房屋租賃登記備案。違反本規定，由直轄市、市、縣人民政府建設(房地產)主管部門責令限期改正；個人逾期不改正的，處以一千元以下罰款；單位逾期不改正的，處以一千元以上一萬元以下罰款。

### 對中國從事維修及保養服務的企業的監管

從事升降機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，而從事升降機的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」)規定許可證申請者的特定要求及有關申請、接納、審核及發牌的詳細程序。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，並可於主管審核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受行政處罰。

根據《廣東省安全技術防範管理條例》(「安全技術條例」)及其實施辦法，主管公共安全機關應按照(i)於過往三年完成的安全技術系統數目、(ii)管理團隊、(iii)技術員工、(iv)持有安全技術證書的員工數量及(v)企業的註冊資本將從事安全技術系統設計、建設及保養的企業分類為四個等級中的其中一級。建設項目安全技術系統的設計規劃及為現有樓宇改建的有線或無線安全技術系統的設計規劃須經縣級以上的公共安全機關主管安全技術部門批准，而該等安全技術系統須於開始試行一個月後及任何有關安全技

## 法 規

術系統全面運作前經政府當局驗收。安全技術及其實施辦法的規定亦載列，倘違反任何有關規定，從事安全技術系統設計、建設及保養的企業應承擔的法律責任。

### 對中國電信服務的監管

#### 電信服務的資格

《電信條例》(國務院令第291號)(由國務院於2000年9月25日頒佈)界定「基本電信服務」及「增值電信服務」的區別。互聯網內容供應服務屬增值電信服務(或互聯網內容供應商服務)的子類別。根據《電信條例》，增值電信服務的商業營運者須先從工業和信息化部或其省級相應機關取得經營許可證。

《電信業務經營許可管理辦法》(工業和信息化部令第5號)(或電信許可辦法)(由工業和信息化部於2009年3月1日頒佈)載列經營增值電信服務所須許可證的種類及資格及取得經營許可證的程序。舉例而言，於多個省份提供增值服務的互聯網內容供應商營運者須取得跨區域的許可證，而於一個省份提供相同服務的互聯網內容供應商營運者則須取得當地的許可證。

倘從事增值電信服務的企業未有先取得電信與信息服務業務經營許可證，企業可能被勒令終止該違反行為、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業務經營，直至彼等的不合規獲糾正為止。

#### 外商投資增值電信業務

根據《外商投資電信企業管理規定》(國務院令第534號)(由國務院於2001年12月11日頒佈，並於2002年1月1日生效，且於2008年9月10日作出修訂)，國外投資者可持有中國增值電信服務供應商不多於50%的股本權益，而該等國外投資者須擁有於海外提供增值電信服務的經驗及保持良好的往績記錄。

根據《關於加強外商投資經營增值電信業務管理的通知》(「通知」)(由工業和信息化部(前稱信息產業部)於2006年7月頒佈)，國外投資者須設立外資企業及取得電信與信息服務業務經營許可證以於中國投資電信業務或進行任何商業互聯網內容供應商業務。根據此通知，持有電信與信息服務業務經營許可證的本地公司禁止向國外投資者以任何方式租賃、轉讓或出售許可證及提供任何援助，包括向於中國進行無牌增值

## 法 規

電信業務的國外投資者提供資源、場地或設施。此外，相關商標及域名等若干用於增值電信業務的相關資產須由本地電信與信息服務業務經營許可證持有人或其股東擁有。此通知進一步規定電信與信息服務業務經營許可證持有人擁有其獲批准業務所需的設施及於其許可證覆蓋的範圍保留該等設施。另外，所有增值電信服務供應商須按照相關中國法規項下的標準維持網絡及信息安全。倘電信與信息服務業務經營許可證持有人未能遵守此通知的規定及未能於指定時間內補救該等違規，工業和信息化部或其當地相應機關有權對該等許可證持有人施行行政措施，包括吊銷其電信與信息服務業務經營許可證。

### 互聯網信息服務及內容

根據《互聯網信息服務管理辦法》(國務院令第292號)(由國務院於2000年9月25日頒佈，並於2011年1月8日修訂)，於中國境內從事提供互聯網信息服務的實體須取得(i)由工業和信息化部或其地方機關發出的電信與信息服務業務經營許可證(倘有關服務被視為「商業互聯網信息服務」)；或(ii)工業和信息化部地方機關的互聯網內容供應商存案(倘談及的服務被視為「非商業服務」)。前者指「透過互聯網以收費形式向互聯網用戶提供的信息、網站創作及其他服務」，後者則指「透過互聯網免費向互聯網用戶提供公開的信息的服務」。倘互聯網信息服務供應商未能取得電信與信息服務業務經營許可證或為互聯網內容供應商存案，工業和信息化部當地的相關分部可徵收罰款、沒收其收入甚至封鎖其網站。商業及非商業互聯網信息服務乃籠統概念，工業和信息化部地方機關於其辦理批准手續時，有大量詮釋空間。

互聯網信息服務管理辦法進一步指明互聯網內容供應商禁止提供彼等營業執照或其他所需執照或許可證範圍以外的服務，並清楚列明被禁內容的清單。互聯網內容供應商須監察及控制其網站上發佈的信息。倘發現任何被禁內容，彼等須即時移除違規內容、保留記錄及上報有關機關。

### 對中國知識產權的法律監管

#### 著作權

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

## 法 規

### 商 標

根據於2013年8月30日修訂，並於2014年5月1日起生效的《中華人民共和國商標法》（「商標法」），註冊商標的專用權應限於已批准註冊之商標及已批核使用商標的貨品。註冊商標的有效期為十年，自核准註冊之日起計算。根據商標法，未經該註冊商標持有人授權，在同一類商品或類似商品上使用與該註冊商標相同或近似的商標構成侵犯註冊商標的專用權。侵權者應按法規承諾停止侵權、採取補救措施並賠償損失等。

### 專 利

根據於2008年12月27日修訂，並於2009年10月1日起生效的《中華人民共和國專利法》（「專利法」），當一項發明創造或實用新型已獲授專利權後，除專利法另有規定，否則概無實體或個人可在未經專利持有人授權的情況下利用該專利，即為生產或商業目的，製造、使用、要約出售、出售或進口該專利產品；或使用專利方法；或使用、要約出售、出售或進口使用專利方法直接產生之任何產品。當一項外觀設計已獲授專利權後，概無實體或個人可在未經專利持有人許可的情況下利用該專利，即為生產或商業目的，製造、要約出售、出售或進口附有該項專利外觀設計的任何產品。一經確定侵犯專利權，侵權者應按法規承諾停止侵權、採取補救措施並賠償損失等。

### 域 名

根據於2004年11月5日頒佈，並於2004年12月20日生效的《中國互聯網域名管理辦法》，「域名」是指互聯網絡上識別和定位電腦的層次結構式的字符標識，與該電腦的網際網路通訊協定(IP)地址相對應。域名註冊服務遵循「先申請先註冊」原則。完成域名註冊後，申請人成為其註冊域名之持有人。此外，持有人應按預定時間就其註冊域名支付管理費用。倘域名持有人未能支付所須之相關費用，原域名註冊處將註銷域名，並以書面方式通知域名持有人。

### 對中國勞工權益保障的法律規管

根據《中華人民共和國勞動法》（國家主席令第28號）（「勞動法」）（由全國人大常務委員會於1994年7月5日頒佈，並於1995年1月1日生效，並於2009年8月27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健制度、嚴格執行全國勞工安全及保健草案及準則、向員工提供勞工安全及保健教育、預防勞工意外及減低職業危害。勞工安全及保健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健條件的必要勞工保護裝備，以及定期為

## 法 規

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2007年6月29日頒佈，並於2008年1月1日生效，並於2012年12月28日修訂）及《勞動合同法實施條例》（國務院令第535號）（於2008年9月18日頒佈，並於同日生效）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《勞務派遣暫行規定》（於2014年1月24日頒佈，於2014年3月1日生效），用工單位只能在臨時性、輔助性或者替代性的工作崗位上使用被派遣勞動者。用工單位應當嚴格控制勞務派遣用工數量，使用的被派遣勞動者數量不得超過其用工總量的10%。前款所稱用工總量是指用工單位訂立勞動合同人數與使用的被派遣勞動者人數之和。用工單位在本規定施行前使用被派遣勞動者數量超過其用工總量10%的，應當制定調整用工方案，於《勞務派遣暫行規定》施行之日起2年內降至規定比例。用工單位未將本規定施行前使用的被派遣勞動者數量降至符合規定比例之前，不得新用被派遣勞動者。

根據《社會保險費徵繳暫行條例》、《工傷保險條例》、《失業保險條例》及《企業職工生育保險試行辦法》，於中國的企業應為其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

## 法 規

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2010年10月28日頒佈，並於2011年7月1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義務及責任。

根據《住房公積金管理條例》(國務院令第262號)(於1999年4月3日頒佈及生效，並於2002年3月24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。

## 稅務法規

### 所得稅

根據於2007年3月16日頒佈，並於2008年1月1日生效的《中華人民共和國企業所得稅法》(「**企業所得稅法**」)及國務院於2007年12月6日頒佈，並於2008年1月1日生效的《中華人民共和國企業所得稅法實施條例》(「**實施條例**」)，企業分為居民企業和非居民企業。居民企業須從其於中國境內及境外所得的收入繳納企業所得稅，所得稅稅率為25%。倘非居民企業已在中國境內設立營業機構，應從其於中國境內源自其所設機構所得的收入，及其於中國境外並與其所設機構有實際聯繫所得的收入繳納企業所得稅，企業所得稅稅率為25%。倘非居民企業未在中國境內設立營業機構，或已在中國境內設立機構但源自中國的相關收入與其所設機構並無實際聯繫，則從其於中國境內所得的收入繳納企業所得稅，企業所得稅稅率減至10%。

## 法 規

### 有關股息分派的所得稅

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

根據由中華人民共和國國家稅務總局（「**國家稅務總局**」）頒佈，並於2009年2月2日生效的《國家稅務總局關於執行稅收協定股息條款有關問題的通知》，中國居民公司向稅收協定締約對方的稅收居民支付股息時，該稅收居民取得的股息可按稅收協定指定的稅率納稅，惟須符合下列所有規定：(i)獲得股息的稅收居民根據稅收協定規定應限於公司；(ii)稅收居民直接持有的中國居民公司的所有人權益及有表決權股份符合規定百分比；及(iii)該稅收居民於獲得股息前十二個月期間任何時間直接擁有該中國居民公司的權益，均符合稅收協定規定的百分比。

根據於2009年10月1日生效的《非居民享受稅收協定待遇管理辦法（試行）》（「**管理辦法**」），自中國居民企業收取股息的非居民企業（中國稅法所定義者）須先向主管稅務機構申請批准方可根據稅收協定享有稅項優惠。未獲批准的非居民企業可能無法享有稅收協定提供的稅項優惠。根據關於國稅發(1993)45號有關文件廢止後個人所得稅的通知，於香港上市的境內非外資投資企業一般可於派發股息及額外花紅時按10%稅率扣繳個人所得稅，而非居民個人股東無須辦理申請事宜。

### 營業稅

根據《營業稅暫行條例》（國務院令第136號）（國務院於1993年12月13日頒佈，並於1994年1月1日生效，並於2008年11月10日修訂）以及《營業稅暫行條例實施細則》（財政部及國家稅務總局於1993年12月25日頒佈及生效，並於1997年5月22日及2008年12月15日修訂，並於2011年10月28日進一步修訂），提供指定服務及轉讓不動產或無形物業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。

## 法 規

### 增值稅

根據《增值稅暫行條例》(國務院令第538號)(國務院於1993年12月13日頒佈，並於1994年1月1日生效，並於2008年11月10日修訂)及《增值稅暫行條例實施細則》(財政部令第65號)(財政部於1993年12月25日頒佈及生效，並於2008年12月15日及2011年10月28日修訂)，於中國境內銷售貨物、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2012年1月1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。

### 中國外匯法規

監管中國外匯的主要法規為《中華人民共和國外匯管理條例》(「外匯管理條例」)，由中國國務院於1996年1月29日頒佈，自1996年4月1日起生效，並於1997年1月14日及2008年8月1日作出修訂。根據該等規則，人民幣一般可自由兌換以支付經常賬項目(如與貿易及服務有關的外匯交易及股息付款)，惟除非事先取得外匯管理主管部門批准，否則不可就資本賬項目(如資本轉讓、直接投資、投資證券、衍生產品或貸款)自由兌換。

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

根據於2014年7月14日發佈並於同日生效的《關於境內居民通過特殊目的公司境外投融資及返程投資外匯管理有關問題的通知》(匯發[2014]37號)(「37號文」)，境內居民以其境內外合法擁有資產或權益向特殊目的公司出資前，應向國家外匯管理局當地分局申請辦理境外投資外匯登記手續。已登記境外特殊目的公司發生境內居民個人股東、

## 法 規

---

名稱、經營期限等基本信息變更，或發生境內居民個人增資、減資、股權轉讓或置換、合併或分立等重要事項變更後，應及時辦理境外投資外匯變更登記手續。「特殊目的公司」指境內居民(含境內機構和境內居民個人)以投融資為目的，以其合法持有的境內企業資產或權益，或者以其合法持有的境外資產或權益，在境外直接設立或間接控制的境外企業。「返程投資」指境內居民直接或間接通過特殊目的公司開展的直接投資活動，即通過新設、併購等方式在境內設立外商投資企業或項目，並取得所有權、控制權、經營管理權等權益的行為。此外，根據37號文操作指引附件，審核原則變更為「境內居民個人只須為直接設立或控制的(第一層)特殊目的公司辦理登記」。

## 歷史、重組及企業架構

### 歷史概覽

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利用過往彼等各自於業內的經驗，以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，中奧物業於2009年及2012年收購杭州綠都、寧波迪賽及杭州華昌的股權。截至2014年12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27個城市，並向超過[149]個物業提供服務。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 — 有關我們的競爭優勢」一節。

為成立我們的O2O平台，廣州到家、廣州邁越及杭州壹到分別於2013年3月、2014年9月及2015年2月成立。我們的高級管理團隊有對電子商務營運具豐富經驗的管理人員，負責我們O2O平台的發展及營運，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。

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。

## 歷史、重組及企業架構

年份	事件
	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。
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。

## 歷史、重組及企業架構

年份	事件
2015年	<p>中奧物業與[編纂]投資者訂立股份購買協議，內容有關彼等於本公司的投資額合共32,000,000美元。</p> <p>中奧物業與一名[編纂]投資者恒璣訂立戰略合作協議。</p> <p>2015年3月，我們開發其首個O2O手機應用程式「鄰里生活」，為其管理的廣州物業提供基本資訊服務。</p> <p>於2015年6月，我們進一步發展我們第二個O2O手機應用程式「愛到家」，透過我們於2015年6月管理之杭州特選物業之管家服務擴展我們的生活方式服務。</p>

### 企業發展

下文概述我們各業務線的附屬公司：

附屬公司名稱	註冊成立日期及地點	收購／成立詳情	參考
<b>中國控股公司</b>			
<b>物業管理相關服務</b>			
廣州旭基	2015年3月23日，中國	中奧香港於2015年3月23日成立廣州旭基。	請參閱「一重組一成立廣州穗雅及廣州旭基」一節
<b>O2O平台</b>			
廣州穗雅	2015年3月31日，中國	中奧香港於2015年3月31日成立廣州穗雅。	請參閱「一重組一成立廣州穗雅及廣州旭基」一節

## 歷史、重組及企業架構

附屬公司名稱	註冊成立日期及地點	收購／成立詳情	參考
<b>經營附屬公司</b>			
<b>物業管理相關服務</b>			
中奧物業	2005年9月26日，中國	劉先生及陳女士於2005年9月26日成立中奧物業。	請參閱「物業管理相關服務—中奧物業」一節
杭州綠都	2006年3月21日，中國	中奧物業於2012年12月27日收購杭州綠都。	請參閱「物業管理相關服務—杭州綠都」一節
廣州白金管家	2009年3月2日，中國	中奧物業於2012年6月5日收購廣州白金管家。	請參閱「物業管理相關服務—廣州白金管家」一節
寧波迪賽	2009年7月23日，中國	中奧物業於2014年7月4日及2014年10月9日分別收購寧波迪賽50%及10%的股權。	請參閱「物業管理相關服務—寧波迪賽」一節
杭州華昌	2012年2月20日，中國	中奧物業於2013年8月12日收購杭州華昌。	請參閱「物業管理相關服務—杭州華昌」一節
<b>O2O平台</b>			
廣州到家	2014年3月14日，中國	中奧物業成立廣州到家，中奧物業於2014年3月14日持有廣州到家60%之股權，其後於2014年12月9日持有75%之股權。	請參閱「O2O平台—廣州到家」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
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
廣州邁越	2014年9月26日，中國	廣州穗雅與廣州邁越及其股東於2015年4月15日訂立結構性合同。	請參閱「—O2O平台—廣州邁越」一節

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至並以

## 歷史、重組及企業架構

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回予陳女士。

### 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49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「業務分我們的業務—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8月1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，過程中參照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個人收購杭州華昌全部股權，總代價為人民幣1,000,000，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顧問服務，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

## 歷史、重組及企業架構

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收購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。

### 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%。

## 歷史、重組及企業架構

於2014年，廣州到家按其股東協定者進行連串的重組，據此，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的變動以反映上述收購。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。

### 廣州邁越

廣州邁越主營業務為提供增值電信服務及為ICP許可證的持有人。廣州邁越於2014年9月26日在中國廣州成立，初步註冊資本為人民幣1,000,000元。自成立日期起，廣州到家分別由劉先生及趙斯娜女士擁有75%及25%。於2015年4月15日，廣州穗雅與廣州邁越及其股東(即劉先生及趙斯娜女士)及其各自的配偶訂立結構性合同，以獲得廣州邁越的實際控制權及收取廣州邁越營運業務所產生的經濟利益之75%。有關結構性合同的詳情，請參閱本文件「結構性合同」一節。

### 往績記錄期已出售附屬公司

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。

---

## 歷史、重組及企業架構

---

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收購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。

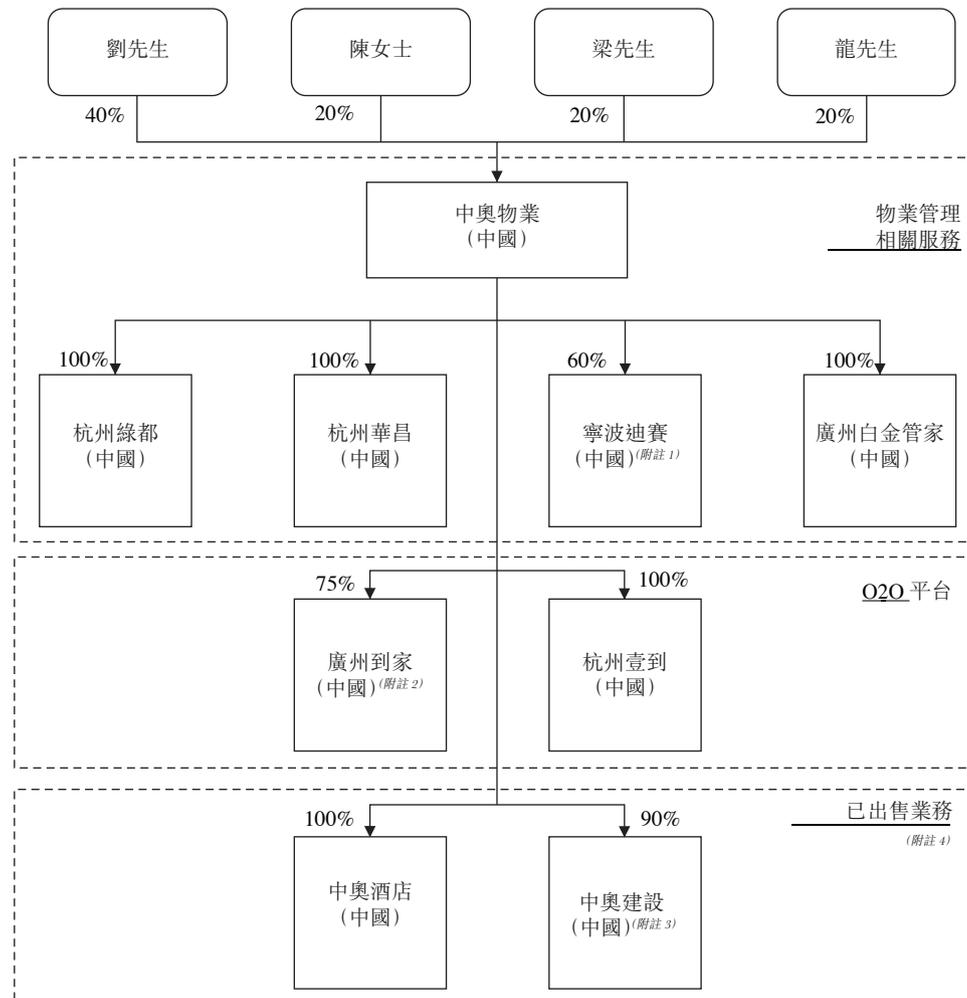
中奧物業收購佛山鉅隆後，發現佛山鉅隆業務存在若干欠妥之處，認為違背陳麗瓊及張志泰所作聲明及保證。因此，佛山鉅隆於2012年7月轉讓回賣方，總代價為人民

## 歷史、重組及企業架構

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]。

### 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)；
- (2) 餘下於廣州迪賽的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

## 歷史、重組及企業架構

- (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持有40%股權(「廣州奧業體育」)，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，廣州奧業體育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

## 歷史、重組及企業架構

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時，本集團欠該等已出售附屬公司款項為人民幣15,969,000元。應付已出售附屬公司的有關款項人民幣15,969,000元獲抵銷，而應收代價則減少人民幣15,969,000元，故應收代價餘款為人民幣3,031,000元。於上述出售時，中奧建設及中奧酒店並無重大業務經營。自中奧建設及中奧酒店各自成立以來，彼等並無產生任何收益或溢利。截至2014年12月31日止年度，中奧建設及中奧酒店於扣除虧損約人民幣1,154,000元及人民幣2,000元後，分別錄得資產淨值人民幣2,823,000元及人民幣42,000元。

### 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，初步註冊資本為人民幣1,000,000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，初步註冊資本為人民幣1,000,000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人民幣1,000,000元增至人民幣77,500,000元。

## 歷史、重組及企業架構

### 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%。

### 訂立結構性合同

基於中國法律及法規對外商投資於ICP許可證持有人的限制，我們不可直接透過股本擁有權持有廣州邁越(其為於管理層下發展我們居民社區O2O平台的ICP許可證持有人)。為取得廣州邁越的控制權及收取廣州邁越營業產生的75%經濟利益，於2015年4月15日，廣州穗雅與廣州邁越及其股東(即劉先生及趙斯娜女士)以及彼等各自的配偶訂立結構性合同，有關詳情請參閱本文件「結構性合同」一節。

### [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公司，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，而衛哲先生為VKC (China) GP II Ltd.創辦人之二及其實益擁有人。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

## 歷史、重組及企業架構

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。

### 易居的投資

恒璣為一家根據中國法律成立的有限合夥公司，首要目標是主要透過進行公司股權投資及股權相關投資產生資本回報。恒璣由上海易德昭投資管理中心(有限合夥)管理，而上海易德昭投資管理中心(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。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股份購買協議，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僅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廣東中奧用(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。

## 歷史、重組及企業架構

### [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日的[附帶]股東協議（「[編纂]股東協議」）的主要條款：

[編纂]投資者名稱	Central Oscar Holdings Limited	Decision Holdings Limited
[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
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
資本化發行後[編纂]投資者所持股份數目	90,000,000	54,000,000
[編纂]投資者所付每股股份成本（經計及[編纂]）	1.72港元	1.72港元
較[編纂]範圍中位數之折讓（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]

## 歷史、重組及企業架構

- 禁售期** [編纂]投資者同意按適用法律或上市規則的規定，於[編纂]後受限於慣例市場禁售限制。
- 特權** 根據本公司、啟昌及[編纂]投資者訂立的[編纂]股東協議，[編纂]投資者已獲授下列特權：
- 委任董事及參與董事會權利。各[編纂]投資者均有權委任一名董事會成員及委任至少一名人士列席董事會及本集團任何成員公司各董事會的會議。<sup>(附註1)</sup>
  - 否決權。本公司若干企業行動須經[編纂]投資者及彼等所委任的董事批准。該等行動其中包括：
    - (i) 進行或參與本集團正常業務以外的任何業務或交易；
    - (ii) 修訂本集團任何成員公司的章程文件；
    - (iii) 更改本集團任何成員公司董事會的董事數目或委任方式；
    - (iv) 本集團任何成員公司解散、清盤、結束或重組；
    - (v) 本公司配發及發行新證券或購回自身的股本證券；
    - (vi) 本公司採納任何週期業務計劃或財政預算或對週期業務計劃或財政預算有任何重大修訂；
    - (vii) 本集團任何成員公司宣派、作出或派付任何股息、分派或轉讓；
    - (viii) 本集團任何成員公司與第三方合併或整合或收購第三方的權益、重大資產或業務；
    - (ix) 本公司訂立、重大修改或終止任何高級管理層成員的聘用協議；
    - (x) 批准任何僱員福利計劃；

## 歷史、重組及企業架構

- (xi) 本集團任何成員公司的會計方法有任何重大變動；
  - (xii) 甄選或更換本公司核數師；及
  - (xiii) 委任或罷免本集團任何成員公司的行政總裁、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提呈股份。
  - 隨售權。倘[編纂]投資者並無對提呈股份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]投資者不得行使認沽期權。[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(定義見[編纂]股東協議，而[編纂]構成合資格首次公開發售)，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。

## 歷史、重組及企業架構

- 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。
- 終止。[編纂]股東協議於[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務平台合作的機會；
- (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。

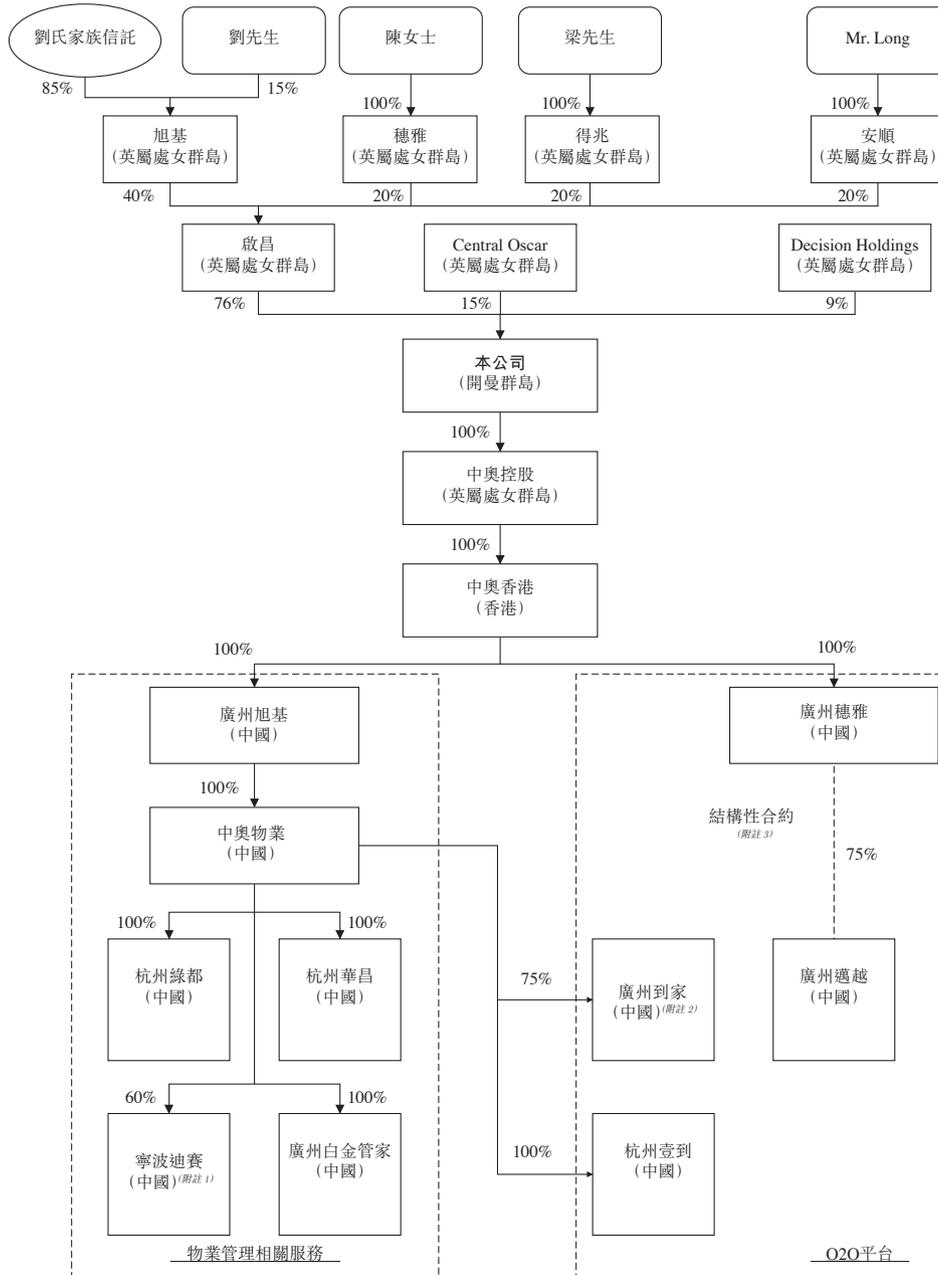
戰略合作協議為一份初步框架協議，我們將與相關業務夥伴協定詳細的合作協議作為補充。

### 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彼等相信上述[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HKEEx-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

### 重組及[編纂]投資後的企業架構

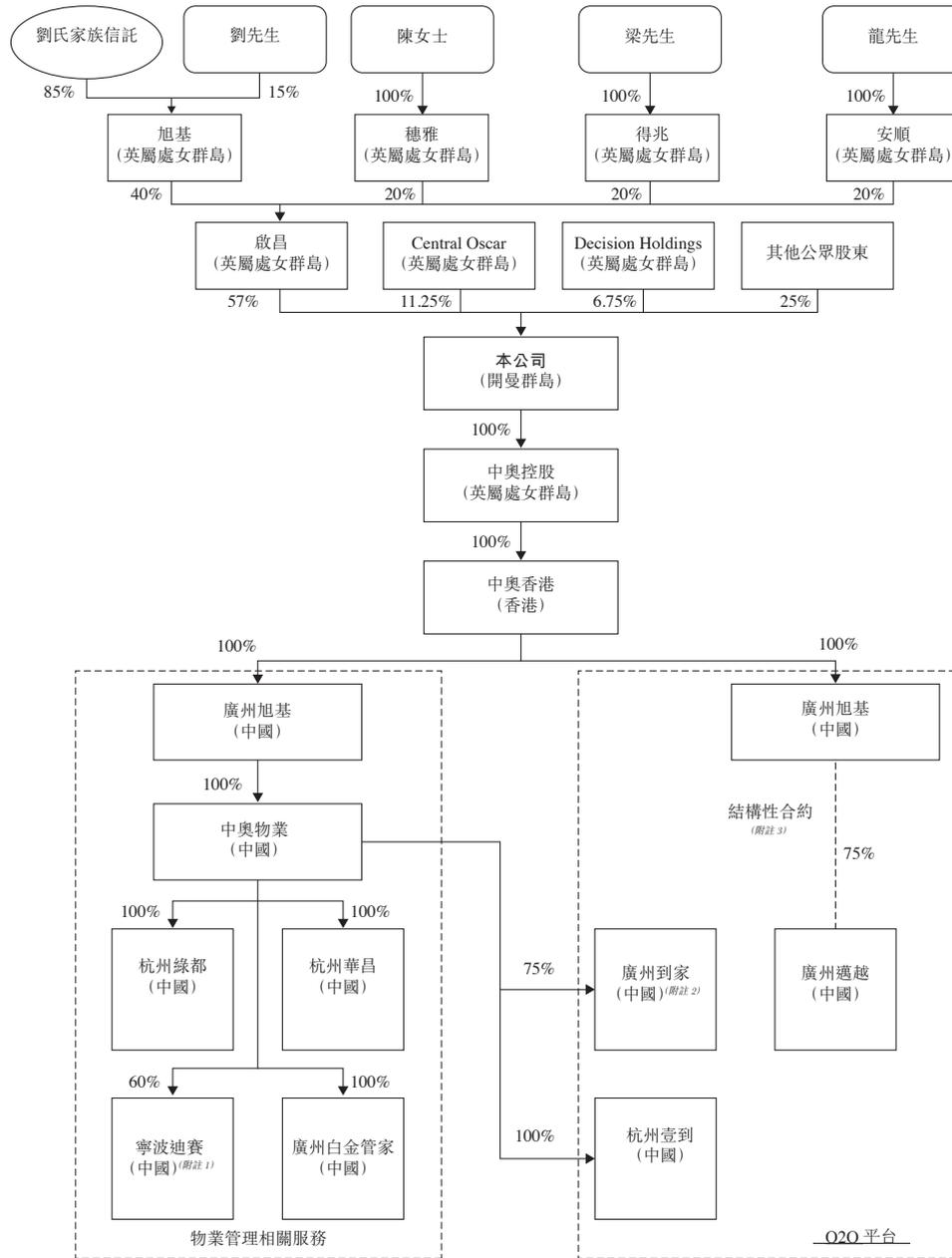


#### 附註：

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. 餘下於廣州迪賽的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)。
3. 就控制廣州邁越的物業營運及取得自此產生的75%經濟利益而言，廣州穗雅與廣州邁越及其股東劉先生及趙斯娜女士(彼等分別持有廣州邁越75%及25%的股權)訂立結構性合約。有關結構性合約的詳情，請參閱本文件「結構性合約」一節。

## 歷史、重組及企業架構

### 緊接[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. 餘下於廣州迪賽的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)。
3. 就控制廣州邁越的物業營運及取得自此產生的75%經濟利益而言，廣州穗雅與廣州邁越及其股東劉先生及趙斯娜女士(彼等分別持有廣州邁越75%及25%的股權)訂立結構性合約。有關結構性合約的詳情，請參閱本文件「結構性合約」一節。

## 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；
- (ii) 根據併購規定，陳女士、梁先生及龍先生均為境內自然人，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；及
- (iii) 廣州穗雅與廣州邁越及其股東訂立的結構性合約，並不構成併購規定項下有關股權或資產的收購。

#### 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。

## 歷史、重組及企業架構

---

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、許可及牌照，且重組符合中國一切適用法律及法規。

於最後實際可行日期，本集團各中國公司的註冊資本均已遵照適用中國法律繳足。

## 業 務

### 概 覽

根據中國指數研究院，按2013年12月31日總合約管理建築面積而言，我們是中國領先獨立物業管理公司。我們為2013年第三大最有綜合實力的獨立物業管理公司，並名列中國房地產Top 10研究組及中國指數研究院編制2014年「中國物業服務百強企業」的第9位。此外，我們最近開發的O2O平台亦為我們的策略重點，預期其將成為我們未來增長的主要原動力。往績記錄期間，我們由兩大業務主線產生收益：

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

在物業管理業務線方面，我們作為獨立物業管理公司乃以服務質素競爭，藉由我們獨有的管家服務模式提供較高服務質素。我們以中至高端市場分部為目標，我們憑藉管家模式從眾多競爭對手中脫穎而出，別樹一幟。在我們持續擴展業務的同時，我們採納嚴格有序的方式控制成本及提高勞工使用效率，務求提高我們的溢利率。展望未來，我們計劃透過我們的收購策略加快我們的增長。

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

為進一步提高我們的服務質素，我們在2015年3月推出我們的住宅社區O2O平台。我們致力透過該平台連同我們的管家服務模式，向住戶提供本地化及個人化的產品及服務，向住戶送遞或促成產品及服務的交付。我們計劃於2016年年底前覆蓋其適合我們O2O平台的所有物業，並在日後自平台產生收益。此外，我們現正於第三方住宅社區推台其O2O平台。根據中國指數研究院，由於我們當場設有物業管理人員進行銷售及營銷活動，並提供離線支援以促進服務以及來自貿易及全國性品牌的產品，作為物業管理公司，我們與O2O行業競爭方面處於有利的位置。

往績記錄期間，我們在收益及淨溢利方面經歷重大增長。我們的收益由2012年的人民幣197.4百萬元增至2013年的人民幣290.3百萬元，並於2014年進一步增至人民幣361.2百萬元，2012年至2014年的年復合增長率為35.3%。我們的淨溢利總額亦由2012年的人民幣12.8百萬元增至2013年的人民幣33.1百萬元，並進一步增至2014年的人民幣55.9百萬元，2012年至2014年的年復合增長率為109.0%。

## 業 務

### 我們的競爭優勢

我們相信，以下競爭優勢使我們能雄踞中國物業管理行業，自競爭對手中脫穎而出：

#### 我們是領先的獨立物業管理公司，過往增長強勁

據中國指數研究院資料顯示，按截至2013年12月31日的合約管理總建築面積計算，我們是中國首屈一指的獨立物業管理公司，而據相同報告，我們為2013年第三大最有實力的獨立物業管理公司。於2014年12月31日，我們物業管理業務線下所涵蓋的149個物業的總合約管理建築面積為31.4百萬平方米。我們的市場領導地位備受認可，往績彪炳，屢獲殊榮。舉例而言，據中國房地產TOP 10研究組及中國指數研究院所示，我們在「中國物業服務百強企業」中由2010年排行第26位躍升至2014年的第九位。我們自2009年起已連續六年名列中國物業服務百強企業。進一步詳情請參閱「一 榮譽及獎項」分節。

身為獨立物業管理公司，我們不依賴單一物業發展商壯大業務，而我們需要以服務質素及營運效率在市場競爭。我們的爭競實力及服務質素得到彰顯，創下彪炳往績，達致歷史增長。於2014年12月31日，我們的計算收益建築面積為12.6百萬平方米，較截至2012年12月31日的7.7百萬平方米上升4.9百萬平方米。我們相信，基於我們的專業服務及專長，且並無眾多聯屬物業管理公司面臨潛在利益衝突的妨礙，我們得以利用身為獨立物業管理公司的優勢，爭取由並無物業管理服務附屬公司或聯屬公司的物業發展商所管理的項目。自我們於2005年展開業務營運以來，我們於2014年12月31日已將業務擴展至11個省份27個城市。

我們的客戶基礎非常多樣化，於往績記錄期間物業發展商的客戶各式各樣。我們與全國物業發展商建立長期穩固的客戶關係，例如首創置業、臥龍地產集團股份有限公司、保利房地產(集團)股份有限公司及魯能置業集團有限公司等。此外，我們與地區領先物業發展商建立穩固的合作關係。基於該等物業發展商在其各自地區的強大地位，該等地區物業發展商在彼等各自擔當市場領導者的地區內，彼等能持續提供潛在新發展項目。由於中國的物業市場非常零散，隨著市場進行整合，本公司作為市場領導，具備良好條件以我們的品牌抓緊市場增長。

## 業 務

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

我們相信管理層透過嚴格的項目篩選過程及一套嚴謹的成本控制措施，有效提高我們的溢利率。我們的溢利率由2012年的6.5%增加至2014年的15.5%。根據中國指數研究院所示，中國百大物業管理公司的2013年平均淨利率為8.3%，而我們同年的淨利率為11.4%。

我們可以嚴格方式進行篩選物業及管理，繼而提高我們的溢利率。我們訂有一套嚴格的物業篩選過程準則，以確保盈利能力。舉例而言，我們主要接受整體保養成本較低的新發展物業，且總建築面積超過100,000平方米的物業，此乃由於較大型物業一般享有較大的規模經濟效益；至於屬中至高端分部的物業，我們則可能收取較高價格。我們每住宅收益計算建築面積的每月物業管理價格由2012年每平方米人民幣1.70元增至2014年每平方米人民幣1.77元。此外，我們在定價及接受某一項目前，對項目進行透徹的財務預測，以確保我們所接受的項目具備相當高的盈利能力。透過此等努力，我們可持續確保我們所接受的新物業將繼續促進我們的盈利能力。

我們認為成功實施標準化、集約化及自動化策略，為我們成功控制成本，達致可持續溢利率的關鍵。我們採納此等質量保證措施，並以頂尖科技輔助及提升。就質量保證而言，往績記錄期內，我們於我們管理的物業採取標準化物業管理服務，以更有效的方式提供相關服務。此外，我們聘請外部第三方進行客戶調查，以瞭解我們所提供服務的差距。

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

## 業 務

我們以中至高端住宅分部為目標，藉由獨有的管家服務模式提高服務質素

藉由在物業管理服務方面的專業知識及經驗，我們迅速開拓市場，並成功將「中奧」品牌立足於中高端市場分部。我們為首批公司積極向市場教育有關管家服務的概念，藉由優質服務品牌策略性地以中國的中高端住宅物業為目標，因為我們相信中高端市場分部較願意僱用較優質的物業管理服務。舉例而言，根據中國指數研究院所示，我們向住戶收取的平均費用高於廣州的市場平均額。我們的創辦人在服務業擁有經年累月的經驗，並將服務業中所見的服務水平引入物業管理行業，旨在透過訓練有素的管家與物業管理業的住戶建立更緊密的關係。管家對住戶瞭解透徹，關係密切，積極提供多元化的服務，以嚮住戶需求。

管家擔當我們與客戶的主要接觸點，以駐場資源提供個人化的服務，配合我們的發展策略。每我們的管家服務所提供的服務程度可視乎物業類型而有所不同。往績記錄期間，我們的管家服務覆蓋我們幾乎所有物業。管家有權調配駐場資源，以為住戶提供即時照顧及服務。彼等負責監察其他僱員向有關樓宇提供的物業管理服務的質素，並與其他部門或第三方服務供應商聯繫，以為住戶提供其所需服務，如郵遞服務、交付服務及個人購物服務等。我們的管家亦擔當在管物業的線下實體切入點，利用其與住戶之間的深厚關係，促進O2O平台的調配，以減低獲得客戶的成本。進一步詳情請參閱「一物業管理業務線—管家服務」分節。

我們的管家服務模式主要在三方面別樹一幟，分別為超乎簡單接待服務水平的禮賓服務水平、24小時服務及主動提供客戶服務。儘管服務變得更全面及進步，我們仍然以嚴格及創新的方式監控成本，以可保持盈利。藉著我們管家服務帶來的區別，我們深信定能提升客戶忠誠度。我們相信獨特的服務及高度的住戶參與能確保客戶滿意度增長，從而提升我們的聲譽，幫助我們更新現有合約及自競爭者手中贏得新項目。因此，雖然服務更全面及已提升，我們的利潤亦愈趨增加，乃由於我們對成本控制採取規律及創新的方式。

為確保服務質量，我們極為重視員工質素，要求員工進行管家培訓及取得認證，並符合最低教育水平。於2014年12月31日，我們有超過700名管家覆蓋絕大部份物業，其中158名管家為我們全職僱員。鑒於我們有大量管家員工，我們設立了全面的培訓課程、一系列關鍵業績指標及高效的檢討系統，以管理及確保服務質素。例如，我們與廣東理工職業學院合作成立廣東理工職業學院—中奧物業管理學院，並為校內學生

## 業 務

提供兩年的補充培訓及一年的實習機會，學生可於畢業後加入本公司擔任管家職位。我們亦與廣東省電子職業技術學校合作，為我們的僱員提供持續教育，助其取得大專學位。我們亦為現有管家進行季度培訓，而我們計劃日後與學校夥伴合作，透過推行結構化的教育課程加大為管家而設的培訓力度，並酌情頒授有關學位。

### 我們的業務模式、團隊及策略夥伴為開發O2O業務奠定堅實基礎

於2015年3月，我們於特選物業正式推出試行程式以測試O2O平台。O2O平台擔當住戶採購產品及服務的線上移動門戶，我們會直接配送或促進提供有關服務到住宅家中。該平台亦作為一個資訊性平台、檢查及支付物業管理賬單的實用工具，以及住戶接觸管家的工具。進一步詳情請見「—我們的O2O平台」分節。

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

- **管家服務模式。**我們於開發O2O平台的最大優勢是為我們的管家服務模式。透過線下實體基建，我們將減低建立線下網絡及提供線下服務的實地員工團隊成本。此外，由於管家派駐於我們絕大部分物業，且現時與住戶的關係牢固，管家模式將減低取得客戶的成本，有助我們推廣採納應用。管家亦可就平台提供的產品及服務作出推薦意見，繼而提高平台上的銷售額。更重要的是，彼等提供的配送到戶方便住戶，並減低商戶及住戶的成本。最後，管家亦可協助收集用戶喜好及行為資料，有助完善我們的業務模式並提供更具針對性的市場營銷。
- **我們的團隊。**為實施我們就O2O平台制定的策略，我們已合組一支強大且經驗豐富的團隊。該團隊在互聯網業務方面擁有廣泛的經驗。彼等均具備制定及實行成功業務模式及營運模式的卓著往績，並就線上市場設立正確的基調及機制。前任阿里巴巴網絡有限公司首席執行官的衛哲先生將會就O2O平台提供戰略方向，在成立O2O團隊發揮重要作用，並按其於中國電子商貿業的豐富經驗提供建議。該團隊由羅濤先生領導，他曾於阿里巴巴附屬公司T-Mall任職營運專家及於網易公司擔任高級業務經理。此外，該團隊主要由20多歲至30多歲的成員組成，大部分成員曾於阿里巴巴或網易任職。根據[編纂]，我

## 業 務

們向衛哲先生及羅濤先生授出購股權。詳情請見「法定及一般資料-8.[編纂]」分節。

- **住戶人口結構。**我們所管理的物業住戶主要屬於中至高端分部，我們相信有關住戶的消費意慾較高，且會展現使用線上渠道採購所需產品的消費者行為模式。我們抓緊的這群受眾成為我們堅實的核心客戶基礎，而我們的平台則建於這個基礎之上。鑑於我們客戶的人口結構的強勁購買力，我們亦可吸引更多商戶加盟我們的平台。因此，我們的議價能力可進一步管理優質商戶，令我們更能迎合中至高端分部的需要。
- **合作夥伴。**為了使我們作定位的O2O平台快速增長，我們與屬於主要網上領域的數個領先者(包括易居)、領先房地產相關服務供應商房多多及領先網上超級市場一號店營運商紐海電子商務簽訂長期戰略合作協議。我們能夠利用易居及房多多的業務網絡向物業開發者作出初步簡介，因而增加O2O平台涵蓋的物業數目。一號店將成為O2O平台的產品供應商，有助我們擴大產品範圍並加強產品的可靠性。透過利用該等合作夥伴的優勢，我們相信此對O2O業務發展的定位有利。

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

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

我們管理層團隊的貢獻及執行能力推動我們的業務營運及未來發展計劃。此外，彼等於物業管理行業的豐富經驗及深入知識對我們發展及改善業務模式及文化至關重要，而我們相信這令我們可從競爭對手中脫穎而出，並為我們帶來快速增長。尤其是，彼等的服務業經驗有助我們提升服務水平，成功在幾乎所有物業實行管家服務。詳情請參閱本文件「董事、高級管理層及僱員」一節。我們相信管理層團隊將繼續為我們未來業務發展的一個關鍵因素。

除強勁的管理團隊外，我們的戰略投資者有助我們獲得不同商機，並與服務及產品商戶建立穩健的合作關係。例如，我們的戰略投資者之一易居(於紐約證券交易所上

## 業 務

市的領先線上到線下房地產物業公司)與我們訂立戰略合作協議。由於易居主要從事一級房地產市場代理服務，其主要客戶為物業發展商。因此，與易居的合夥關係預計使我們向客戶及物業發展商的曝光率增加，能夠向更廣闊的客戶基礎營銷我們的服務。此舉將使我們接觸到大量新客戶及眾多互聯網公司，以尋求潛在合作商機。此外，我們的私募股權投資者VKC乃由阿里巴巴網絡有限公司前首席執行官衛哲先生創立，帶來額外資源及經驗，加快我們的業務增長及O2O發展。VKC多年來專注投資於互聯網相關業務的經驗，以及其廣闊的行業合約網絡均能支持我們的增長。該等業務關係使我們能進一步擴展線上業務，迅速汲取發展線上到線下業務的專有技術及知識。

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

### 我們的業務策略

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

#### 透過收購物業管理公司加快業務增長

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

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

## 業 務

### 透過鞏固現有客戶關係及發展新關係維持內涵式增長

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

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

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

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

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

- **擴展服務及產品的範圍。**我們計劃投放更多資源識別有能力向住戶提供多種產品及服務的商戶。在發展初期，我們專注於招攬在管物業鄰近地區的商戶至平台。日後，我們計劃與全國供應商合作，以我們的平台作為分銷渠道，直接向住戶提供產品及服務。就此，我們經已與領先網上超市一號店營運商紐海電子商務訂立戰略合作協議，一號店會擔任我們的供應商，並向住戶提供多元化的產品。我們亦與房多多訂立戰略合作協議，並計劃將我們的O2O平台與其網上市場連接，使居民可線上提供彼等的產品。我們會因應用戶行為數據及從龐大資料庫中摘取的觀察所得更新我們在擴展產品及服務方面的策略。
- **提高在管物業的覆蓋範圍。**我們計劃擴展平台的覆蓋範圍至更多在管住宅社區，以期讓更多住戶能夠利用我們的線上平台使用社區資訊、服務及產品。於最後實際可行日期，我們的O2O平台覆蓋九個在管住宅社區。在推出平台後

## 業 務

的首年，我們打算完善O2O業務模式。於2015年底至2016年初，我們計劃擴大有關覆蓋範圍至更多住宅社區，而於2016年年底，我們計劃覆蓋所有適合O2O平台的在管物業(視乎商業可行性評估而定)。由於各種原因，若干物業未必適合作O2O覆蓋，例如物業附近缺乏商戶及別墅型物業屬低密度，居民較少。

- 提高第三方物業管理公司的採用比率。我們計劃向第三方物業管理公司提供O2O平台解決方案(當中包括我們的管家服務模式)，以進一步增加我們在O2O市場的份額。我們相信，一旦我們成功在平台引入某一在管物業周遭達關鍵數量的商戶，該在管物業附近的第三方物業管理公司亦會產生向其住戶提供更佳服務的動力。

在此等策略的配合下，我們旨在創立一個可為高增長住戶數目提供自廣闊商戶基礎採集而來的多元化服務及產品的平台。

### 培訓並吸引出眾的人才支持增長

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

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

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

## 業 務

### 我們的業務

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

**物業管理業務線** 在此業務線，我們主要為物業發展商及業主提供多元化的物業管理服務(通常為住宅物業)。我們在此業務線提供的服務包括物業管理服務、配套服務及顧問服務。詳情請參閱「物業管理業務線—服務範圍」分節。

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

此外，我們現正開發我們的O2O平台以擴展我們的物業管業務線。往績記錄期間，我們並無自O2O業務產生任何收益。

下表載列我們於往績記錄期間的收益明細。

	截至12月31日止年度					
	2012年		2013年		2014年	
	(人民幣千元)	(%)	(人民幣千元)	(%)	(人民幣千元)	(%)
物業管理業務線	162,710	82.4	238,556	82.2	292,860	81.1
物業管理服務	148,869	75.4	223,563	77.0	268,783	74.4
配套服務	12,463	6.3	14,405	5.0	23,410	6.5
諮詢服務	1,378	0.7	588	0.2	667	0.2
協銷業務線	34,739	17.6	51,720	17.8	68,342	18.9
總計	<u>197,449</u>	<u>100.0</u>	<u>290,276</u>	<u>100.0</u>	<u>361,202</u>	<u>100.0</u>

## 業 務

### 物業管理業務線

下表載列我們於往績記錄期間的在管物業線收益明細。

	截至12月31日止年度					
	2012年		2013年		2014年	
	(人民幣 千元)	(%)	(人民幣 千元)	(%)	(人民幣 千元)	(%)
物業管理業務線	148,869	91.5	223,563	93.7	268,783	91.8
包幹制物業管理 服務	148,869	91.5	223,082	93.5	268,421	91.7
酬金制物業管理 業務	—	—	481	0.2	362	0.1
配套服務	12,463	7.7	14,405	6.0	23,410	8.0
諮詢服務	1,378	0.8	588	0.3	667	0.2
總計	<u>162,710</u>	<u>100.0</u>	<u>238,556</u>	<u>100.0</u>	<u>292,860</u>	<u>100.0</u>

### 服務範圍

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

### 物業管理服務

#### 標準服務

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

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

#### 管家服務

為符合在物業管理公司中脫穎而出的策略，並在中國高端物業管理服務中建立市場標準，我們積極設法對住戶的需要進行取得深入的理解，早著先機知道他們的需求。

## 業 務

我們是第一批積極教育中國市場有關白金管家服務概念的公司，於2007年向特選物業提供該服務。我們的管家服務在市場備受認可，有助我們於2012年取得中國指數研究院以及於2013年及2014年取得中國房地產Top 10研究組選出的中國特色物業服務領先企業獎項。

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

我們致力聘用及挽留高質素員工以提供管家服務，此點實為成功實施我們的策略的關鍵因素，對提升客戶滿意度亦相當重要，大大影響我們的盈利能力。我們按季度為我們的管家實行四日的培訓環節，就管家服務各方面進行培訓。培訓環節亦包含能力評估，其結果將存於僱員的個人檔案。我們有全面的計劃招聘及培訓新學員，並向現有管家提供進一步教育。2011年，我們與廣東理工職業學校合作，成立「廣東理工職業學院—中奧物業管理學院」，為準備投身物業管理行業的學生提供職業訓練，進行教育培訓。學院課程由兩年教育及在物業管理公司實習一年的課程內容所組成。該學院將會向我們提供持續的準管家供應。此外，我們與宿州學院訂立協議，為學院學生提供合作實習機會，讓學生從擔任管家當中獲得工作經驗。此外，我們承擔部分僱員／管家的持續進修教育費用，透過廣東省電子職業技術學校取得大專學歷。我們計劃進一步與現有的學校夥伴或其他教育機構合作，在我們的品牌名下成立管家訓練學校。我們相信該等措施有助我們招聘及挽留管家，並提高我們管家服務的質素，供應具備專業技能的合資格管家，支持我們的管家服務方面的發展。

於2014年12月31日，我們擁有超過700名員工提供管家服務，覆蓋我們管理的絕大部分物業。為確保管家的質素，於每一項包含我們管家服務之物業，我們派遣至少一名高級管家。高級管家通常由管家的身份，經數年的優良表現而晉升至高級管家。高

## 業 務

級管家監督及管理屬於同一個物業的其他管家，並確保服務質素標準。因此，縱使大部分管家為派遣工人，我們仍可確保管家服務的質素。我們的高級管理層，尤其是本公司的執行董事，在酒店業高檔分部擁有豐富經驗，令本集團可預測市場走勢，利用市場機遇，制訂穩妥的業務策略，以及提升本集團的整體溢利。

### 配套服務

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

### 顧問服務

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

### 地理分佈

自我們於2005年展開業務以來，我們由廣州拓展至中國11個省份的27個城市，於2014年12月31日，我們在有關城市訂約管理149個物業。我們策略性地選擇進駐的市場，尤其著重經濟較發達且人均國內生產總值較高的市場。我們在新城市立足後，會力圖拓展同一城市或鄰近城市內的業務，以發揮最大的規模經濟效益。我們主要向住宅物業提供多元化的物業管理服務，偶爾亦會為非住宅物業提供物業管理服務。

下表載列我們據點所在的不同地區的收益明細。

	於12月31日					
	2012年		2013年		2014年	
	(人民幣千元)	%	(人民幣千元)	%	(人民幣千元)	%
華東及華中	102,902	52.1	148,372	51.1	178,291	49.4
華南	80,842	41.0	124,226	42.8	158,981	44.0
華北	13,705	6.9	17,678	6.1	23,930	6.6
總計	<u>197,449</u>	<u>100.0</u>	<u>290,276</u>	<u>100.0</u>	<u>361,202</u>	<u>100.0</u>

## 業 務

下圖說明於2014年12月31日我們訂約管理的物業的所在城市及各城市的项目數目。



■ 華南

1. 佛山(14)
2. 廣州(3)
3. 桂林(2)
4. 海口(3)
5. 江門(1)
6. 南寧(17)
7. 清遠(2)
8. 三亞(5)
9. 肇慶(2)
10. 中山(1)
11. 珠海(1)

■ 華東及華中

12. 重慶(1)
13. 杭州(22)
14. 湖州(2)
15. 嘉興(4)
16. 南昌(1)
17. 南通(5)
18. 寧波(11)
19. 衢州(2)
20. 紹興(22)
21. 蘇州(6)
22. 無錫(13)
23. 宣城(3)

■ 華北

24. 包頭(2)
25. 大連(1)
26. 鄂爾多斯(2)
27. 唐山(1)

附註： 括號內的數字指訂約項目數目。

## 業 務

往績記錄期間，我們的總合約管理建築面積錄得大幅增長。於2014年12月31日，物業總合約管理建築面積約為31.4百萬平方米。基於我們從建築面積產生費用的方式、物業交付狀況及不同類型物業的性質，我們將我們的總訂約管理建築面積分為三大類，其詳情載列如下。

<b>計算收益建築面積</b>	已交付物業的建築面積，或將在該物業首批住戶接獲交付通知後準備交付的建築面積，因此，我們根據有關物業管理服務協議向客戶收取物業管理費。
<b>未交付建築面積</b>	尚未準備交付物業的建築面積，因此，我們並未開始收集物業管理費。
<b>公共空間建築面積</b>	在管物業的公共空間建築面積，包括訪客停車場、游泳池、廣告宣傳板及會所等，我們就相關服務收取費用。此建築面積包括已交付物業的建築面積及未交付物業的建築面積。

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

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

## 業 務

	於12月31日		
	2012年	2013年	2014年
	(千平 方米)	(千平 方米)	(千平 方米)
<b>計算收益建築面積<sup>(5)</sup></b>			
<i>住宅物業</i>			
華東及華中 <sup>(1)</sup>	4,680	5,688	6,646
華南 <sup>(2)</sup>	2,765	3,845	5,249
華北 <sup>(3)</sup>	238	254	568
小計	7,683	9,787	12,463
<i>非住宅物業</i>	36	152	138
<b>總計</b>	<b>7,719</b>	<b>9,939</b>	<b>12,601</b>
<b>未交付建築面積<sup>(6)</sup></b>			
<i>住宅物業</i>			
華東及華中 <sup>(1)</sup>	8,951	5,416	5,651
華南 <sup>(2)</sup>	3,725	4,056	4,658
華北 <sup>(3)</sup>	663	647	333
小計	13,339	10,119	10,642
<i>非住宅物業</i>	276	409	356
<b>總計</b>	<b>13,615</b>	<b>10,528</b>	<b>10,998</b>
<b>公共空間建築面積</b>	<b>4,312</b>	<b>8,704</b>	<b>7,790</b>

附註：

- (1) 包括重慶、杭州、湖州、嘉慶、南昌、南通、寧波、衢州、紹興、蘇州、無錫、宣城。
- (2) 包括佛山、廣州、桂林、海口、江門、南寧、清遠、三亞、重慶、中山、珠海。
- (3) 包括包頭、大連、鄂爾多斯、唐山。
- (4) 總合約管理建築面積相等於計算收益建築面積、未交付建築面積及公共空間建築面積(其包括訪客停車場、游泳池、廣告宣傳板及會所)之總和。
- (5) 計算收益建築面積包括物業管理費於物業交付或準備交付後開始收取的訂約管理建築面積(此乃於交付通知交予首批業主時發生)。
- (6) 未交付建築面積包括並未開始收集物業管理費的訂約管理建築面積，乃由於有關物業尚未準備交付。

## 業 務

下表載列我們訂約管理的物業總合約管理建築面積及數目於往績記錄期內的變動。

	截至12月31日止年度					
	2012年		2013年		2014年	
	總合約管 理建築面 積(千平 方米)		總合約管 理建築面 積(千平 方米)		總合約管 理建築面 積(千平 方米)	
	物業數目	物業數目	物業數目	物業數目	物業數目	物業數目
期初	20,167	102	25,645	128	29,171	143
新委聘 <sup>(1)</sup>	6,619	30	5,005	25	5,005	18
收購	361	1	56	1	—	—
終止 <sup>(2)</sup>	(1,502)	(5)	(1,535)	(11)	(2,787)	(12)
<b>期末</b>	<b>25,645</b>	<b>128</b>	<b>29,171</b>	<b>143</b>	<b>31,389</b>	<b>149</b>

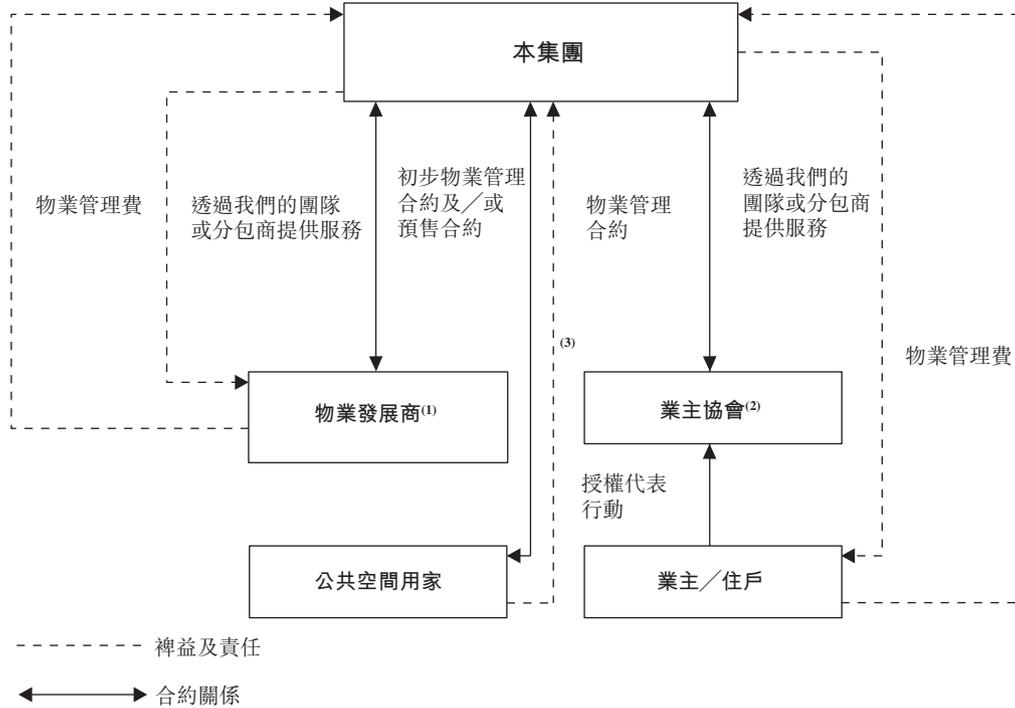
附註：

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

## 業 務

### 物業管理業務線的收益模式

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



附註：

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

## 業 務

### 按包幹制收取的物業管理費

往績記錄期內，我們的物業管理服務的收益主要源自按包幹制收費的物業管理服務，包幹制為中國盛行的模式。根據包幹協議，我們有權將全數已收取的包幹制物業管理費保留。我們自物業管理費中支付與(其中包括)員工、清潔、垃圾處理、園藝及景觀、保安及涵蓋物業一般費用的開支。倘若我們能夠成功採取多項降低銷售及服務成本的措施，我們能夠就包幹制合約賺取更大利潤。此外，根據包幹制的合約，我們獲授權全權負責物業管理，提供空間讓我們全面實施我們的管理體制，並給予動力令我們可提供更高級的服務。有關措施令我們可達至高客戶滿意度，讓我們可收取較高的物業管理費，及在未來取得新項目。

我們與物業發展商或業主協會訂立新合約前，一般會進行財務評核，評估多項關鍵因素，如預測整體盈利能力。評核結果有助我們決定是否接受有關委聘。儘管我們致力實行實行嚴格的成本管理措施，並於為新項目定價時考慮預期成本上漲，於合約年期內，倘我們收回的物業管理費不足以填補所有產生的開支，我們一般無權要求業主協會或物業發展商向我們支付不足額。詳情請參閱「物業的篩選標準 — 物業管理業務線的主要合約」分節。取而代之，我們一般會嘗試運用在後續期間產生的營運資金盈餘補足有關不足額，而我們銳意透過加強物業管理費的收回及減低社區層面的成本達致營運資金盈餘。我們會在更新合約時試圖與物業發展商、業主協會或相關對手方磋商提高物業管理費以填補不足額。概不保證我們可成功獲得有關增幅。詳情請參閱「風險因素 — 與我們的業務及行業有關的風險 — 倘我們未能增加收益或控制與履行包幹制物業管理服務有關的成本，我們或會蒙受損失或使利潤率降低」一節。

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

## 業 務

### 按酬金制收取的物業管理費

往績記錄期內，我們透過一項收購事項參與物業管理合約中的兩項酬金制物業管理協議。2012年、2013年及2014年有關的酬金制物業管理合約所貢獻的百分比分別為物業管理業務線總收益的無、0.2及0.1%。根據該兩份酬金制合約，我們確認固定物業管理酬金費用為收益，相當於物業管理費的百分之十。請見「行業概覽 — 於中國的物業管理行業 — 中國物業管理行業概覽 — 物業管理行業的業務模式」一節。截至最後實際可行日期，我們並無按酬金制訂立任何其他物業管理合約。

### 配套服務的收益

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

### 顧問服務的收益

我們就顧問服務收取固定顧問費用，而與履行顧問服務有關的所有成本由客戶承擔。我們一般於提供服務前收取顧問費用。

### 物業的篩選標準

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

### 物業管理業務線下的主要合約

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

## 業 務

### 主要合約條款

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

就按包幹制管理的物業而言，我們一般負責因收回管理費不足以支付所產生物業管理開支所導致的任何不足額。物業管理合約一般不會訂明彌補不足額的具體機制。詳情請參閱「風險因素—與我們的業務及行業有關的風險—倘我們未能增加收益或控制與履行包幹制物業管理服務有關的成本，我們或會蒙受損失或使利潤率降低」一節。然而，根據若干協議，我們的物業管理費每年可增加若干金額，目標是涵蓋因落實任何有關最低薪金的法例及本地物價水平上升所產生的成本增幅。此外，倘我們於若干項目遭受虧損，我們會在雙方同意的基礎下選擇在該等合約屆滿前終止合約。

### 與物業發展商所訂合約的特定條款

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

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

## 業 務

- **支付管理費。**只要物業內的單位未準備交付予業主，整個物業仍被視為未交付，而有關物業的物業發展商無須負責支付任何物業管理費。在首批業主接獲彼等於該物業內住宅單位的交付通知後，整個物業則被視為準備交付。在該情況下，該等初步業主須負責就其單位支付物業管理費，而物業發展商則負責支付該物業內未出售單位或未準備交付單位的費用。物業發展商可能會就其負責的物業管理費部分獲贈小額折扣。總括而言，物業內的住宅單位交付予業主後，業主一般有責任直接向我們支付管理費，而我們的收益乃按包幹制計算得出。該等合約一般並無訂明我們可以何等方式尋求收回逾期費用。我們通常透過家訪、文字訊息、電郵、電話及警告通知持續聯絡有尚未支付物業管理費的住戶或業主。倘該等常用收款措施並不湊效，我們將對有關業主採取法律行動，以收回尚未支付的款項。
- **條款及終止。**該等初步合約一般無固定年期，並且為我們提供長期的穩定收益來源。於合約期內，雙方均可基於相互協定而同意提早終止。初步合約會於業主協會訂立新物業管理合約時自動終止。然而，根據中國法律，成立業主協會須遵守若干限制，包括物業建築面積超過50%乃已出售及交付，或已遷至物業的業主佔總數最少30%。於往績記錄期內及直至最後實際可行日期，我們不曾遭遇物業管理合約在由與業主協會訂立的合約取替前被單方面終止的情況，從而對我們的業務、財務狀況及經營業績造成重大不利影響。倘我們日後選擇單方面終止任何物業管理合約，我們擬與對手方磋商，基於雙方同意終止合約，以減低法律風險。訂約方一般須首先透過磋商解決任何合約糾紛，而倘未能解決，則有關糾紛將透過仲裁或法院訴訟程序解決。

### 與業主協會所訂合約的特定條款

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

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

## 業 務

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

- **條款及終止。**該等合約一般為期一至五年，而條款與初步合約大致相若。該等合約於屆滿時可透過下列形式予以延長(i)正式續約形式或(ii)倘有訂明，則透過自動續約形式。於合約期內，倘我們決定透過不續約終止合約，我們將事先知會對手方，並繼續提供服務直至合約屆滿為止。雙方均可基於相互協定而同意提早終止。於往績記錄期內及直至最後實際可行日期，我們不曾在合約屆滿前單方面終止與業主協會的任何物業管理合約。我們日後擬與對手方磋商，基於雙方同意終止合約，以減低法律風險。
- **更換物業管理公司的權利。**按照中國法律及法規，具一定規模的住宅物業的業主協會有權依據其作出之決議案更換物業管理公司，惟須經代表(i)超過單位總數50%及(ii)超過該社區專有建築總面積50%的擁有人批准。有關更多詳情，請參閱「一法規一中國物業管理板塊的法律法規一物業管理企業的委任」一節。倘物業管理合約遭終止或不獲重續，我們可能受到不利影響。請參閱「風險因素一大量住宅物業的物業管理服務遭終止或不獲重續可能對我們的業務、財務狀況及經營業績造成重大不利影響」一節。
- **糾紛調解。**訂約方通常須首先透過磋商解決任何合約糾紛，如未能解決，有關糾紛將透過仲裁或法院訴訟程序解決。

## 業 務

### 物業管理合約屆滿時間表

於2014年12月31日，我們訂約管理149個住宅物業或非住宅物業。下表載列截至2014年12月31日未完成的2014年相關物業管理合約根據其合約條款的屆滿時間表。

	物業數目及相應合約管理 建築面積		佔總訂約管 理建築面積
	(數目)	(千平方米)	百分比
			(%)
於下列期間屆滿的業管理合約：			
截至2015年12月31日止年度	13	3,214	10.2
截至2016年12月31日止年度	4	809	2.6
截至2017年12月31日止年度及之後	4	1,207	3.9
並無屆滿日期的業管理合約	128	26,159	83.3
總計	149	31,389	100

全部並無屆滿日期的物業管理合約乃與物業發展商訂立，並將於各自的業主協會組成後方屆滿，自此我們須與有關業主協會訂立新物業管理合約。然而，根據中國指數研究院所示，住戶成立業主協會的門檻實際上相當高，須取得擁有有關物業逾半總建築面積的業主批准，並經由該物業逾半住戶批准。鑒於門檻相當高，多座物業在交付後多年仍未組成業主協會，而物業發展商與物業管理公司訂立不設有期限的初步合約則成為慣常做法，以應對可能不會成立業主協會的可能性。

### 協銷業務線

我們向物業發展商提供示範單位及銷售中心的清潔、保安及保養，以及提供一般援助以促進物業的銷售過程。協銷服務合約一般為其六至十八個月，且倘在全部陳列單位售出的情況下，可在屆滿日期前終止。於2012年、2013年及2014年，我們分別向82、80及85個物業提供協銷服務。倘我們於協銷服務合約期間的優質服務質素及專業知識，有助我們透過訂立新物業管理合約挽留大部分的物業發展商客戶，我們擬自我們的協銷業務線取得更多業務。

## 業 務

### 協銷服務範圍

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

### 協銷業務線的收益模式

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

### 協銷業務線的合約

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

### 我們的O2O平台

#### 概覽

憑藉我們的優質服務、標準化及集約化的管理系統，以及普遍在中至高端分部策略性挑選的項目組合，我們於2015年3月起開展社區O2O物業管理業務。我們的O2O平台將我們所管理物業的住戶與由管家帶領的駐場服務員工連繫在一起，使住戶能進一步向我們(自本地商戶採購)購買服務及產品，直接送貨到戶。我們亦擬向其商戶拓展全國性品牌。

於最後實際可行日期，我們仍在更新O2O平台，以拓展所提供的服務及產品範圍。往績記錄期內，由於我們於增長階段期間專注用家基礎及教育用家，我們的O2O業務並無產生任何收益，而我們於本階段無計劃產生收益。董事認為此業務正處於發展起

## 業 務

步階段，且於最後實際可行日期並不會導致我們的業務重點、成本架構、溢利率及風險狀況出現重大變動。詳情請參閱「我們的O2O平台 — 我們O2O平台的關鍵特性」分節。據中國律師建議，於最後實際可行日期，我們已取得進行O2O業務(包括已提升物業管理服務、產品及服務採購服務及公共社會網絡服務，詳情載於下文「我們的O2O平台的關鍵特性」一分節)所需的一切相關牌照及許可證。亦請參閱「風險因素 — 我們的線上社區服務(包括O2O平台)增長可能未如預期，而我們於O2O平台的投資涉及若干風險」一節。

作為設有獨特管家服務的領先獨立物業管理公司之一，我們相信，O2O模式擁有勝過專門供應商或平台模式及獨立於物業管理公司的O2O營運的關鍵優勢。有關各類O2O模式的詳情，請參閱「行業概覽 — 中國住宅社區O2O行業 — 中國住宅社區O2O行業概覽 — 行業生態系統及營運模式」一節。不同於僅專注於一項或少數產品或服務的專門供應商及平台，我們的手機應用程式提供各式產品及服務，讓產品種類能迅速增加及延展。此外，有別於純O2O對手，我們有駐場物業管理員工提供線下支援，以促進向商戶及國內品牌購買服務及產品，為使用我們服務多年且我們已建立互信的客戶提供服務。截至最後實際可行日期，由我們管理之物業中有122,008個單位，相當於我們目標客戶之核心部分，亦為較純O2O平台業者優勝的優勢。

### 我們的O2O平台及發展里程碑

於我們平台的開發階段時，我們已開發兩個O2O手機應用程式鄰里生活及愛到家，各程式分別針對各別城市為應用程式進行首次測試，該等城市的客戶對產品及服務有獨特偏好。我們首先透過廣州邁越於2015年3月開發鄰里生活為於廣州管理的物業提供基本資訊性服務。

我們其後於2015年6月透過我們的圈子附屬公司杭州壹到，以第二個手機應用程式愛到家擴展至生活服務領域。我們為住戶、管家及商戶分開提供三個版本的愛到家應用程式，藉此透過O2O平台為該三個程式進行連接。透過其本身的應用程式版本，管家及商戶可取得資料，例如下訂單及銷量、並僅向彼等提供該等資料。此產品為註冊住戶提供多項功能，包括向我們購買產品及服務，以及與管家溝通。我們於2015年6月在我們於杭州管理的特選物業正式提供服務。

我們繼續完善及本地化各流動應用程式的特色及功能，並計劃日後將兩個應用程式二合為一。

## 業 務

### 我們O2O平台的關鍵特性

我們在多年提供物業管理服務經驗中明白到相關住戶的日常習慣及需要，並按此挑選功能至我們兩個手機應用程式。尤其是，憑藉我們需要頻繁與住戶互動的管家服務模式，我們深信，我們在設計手機應用程式時可達致住戶對該等產品與服務最大需求水平的需要，而此舉將提升住戶的參與率。隨著時間過去，我們計劃拓展服務，最終涵蓋在平台上可行的多元化服務。於最後實際可行日期，我們透過兩個手機應用程式向客戶提供或計劃提供以下功能。

類別	服務範圍
升級物業管理服務	<p>我們提供或計劃提供以下功能，費用全免。</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• 管理費結餘查詢<sup>(1)</sup></li><li>• 透過第三方付款服務支付管理費賬單<sup>(1)</sup></li><li>• 以訊息與管家溝通<sup>(3)</sup></li></ul>
產品及服務購買服務	<p>我們提供有關住戶物業的本地商戶及國內產品及服務供應商的資訊。<sup>(2)</sup></p> <p>透過應用程式的界面，住戶更能夠向我們購買產品及若干服務的代用券。我們會挑選商戶並向其購買產品及代用券。我們選用的商戶均須經過篩選程序。我們計劃向於平台購物的住戶提供折扣，預期有關折扣將加快住戶採用我們的平台，並推動我們平台的商品及服務銷售。<sup>(3)</sup></p> <p>我們日後可在平台上直接向住戶提供國內知名品牌的產品及服務。為促進有關功能，我們的管家將在客戶訂購實體產品時協助交付產品。</p>
社區社交網絡服務	<p>我們為我們管理的若干物業提供獨立的線上論壇。住戶可在論壇上張貼資訊及與其他住戶聯繫。此功能使住戶能夠詢問有關其物業的任何問題，並與其他住戶討論，達成線上社區群組的多元化目的。目前，論壇的發文權限僅限於住戶。<sup>(2)</sup></p>

## 業 務

附註：

- (1) 於最後實際可行日期，我們暫停我們的費用結餘查詢及賬款支付服務。
- (2) 於最後實際可行日期於鄰里生活中提供。
- (3) 於最後實際可行日期於愛到家提供。

下圖為客戶版本的愛到家於最後實際可行日期的截圖。



我們計劃透過在平台上向住戶轉售產品或服務產生收益。我們計劃擴張我們所提供的平台服務，並基於用家意見反饋釐定服務的優先次序。

我們相信O2O業務平台為住戶、商戶及管家提供全面的價值定位，使我們成功自其他市場競爭者當中脫穎而出。

### 住戶的價值定位

我們相信住戶能透過以下方式受惠於我們的O2O平台。

- 便捷靈活：舉例而言，我們的住戶可享管家配送日用雜貨(包括重物，如米)到家，提供更大靈活性的送貨時間表；

## 業 務

- 享有我們洽商所得的大批採購折扣，產品及服務價值更佳；
- 服務安全且保密；透過(1)住戶熟悉的管家提供配送到戶及(2)與第三方商戶進行匿名買賣且資料保密；
- 由我們的當地O2O團隊篩查、挑選及推薦商戶；及
- 根據所收集的客戶數據及分析得出的洞見，推出具針對性及量身定制的產品及服務，以更能切合住戶需要及喜好。

### 商戶的價值定位

我們預期我們的O2O平台向商戶提供多項價值定位，包括：

- 針對商戶向客戶配送到戶問題的解決方案；
- 商戶銷售額隨專注於其本地鄰近區域的營銷渠道擴大而增加；及
- 來自平台得出的消費者數據的深入觀察。

### 管家的價值定位

我們相信，鑑於財務誘因以及較高的工作滿意度，管家將會積極參與我們的O2O業務。管家的O2O花紅與彼等自其管理的住戶組合所得的銷售額掛鉤，直接關係到管家能否識別住戶所需及要求的服務和產品，並成功作出推薦意見。此外，該模式豐富了彼等作為管家的角色，增加彼等的職責，例如擔當銷售及營銷職能以及交貨職能。此舉有助彼等增加與其服務的住戶的聯繫，並與該等住戶發展更緊密的關係，加深對住戶習慣和需要的瞭解。由此，管家將可為住戶提供更好服務，而這點對維持高的工作滿意度甚為關鍵。

### 第三方物業管理公司的價值定位

同樣地，我們的平台提高第三方物業管理公司的服務質量，有助彼等實現更高的客戶滿意度。這一點尤其重要，因為多間物業管理公司並未自行開設平台，因此我們的O2O平台有助該等第三方物業管理公司提升收益，控制服務質量。我們計劃透過分佔第三方物業管理公司的溢利產生收益。

### 標準化、集約化及自動化

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

## 業 務

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

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

年份	舉措
2008年	我們實施辦公室自動化系統及Gold Abacus財務管理軟件
2009年	我們採用名為「New Windows」的新系統(為物業管理行業的領先軟件供應商)，透過此系統審閱及批准僱員的工作(ERP)
2009年	我們自SGS取得ISO9001質量管理系統、ISO14001環境管理系統及OHSAS18001職業健康安全控制系統的綜合認證
2010年	我們設立400服務熱線平台及主席信箱
2010年	我們全面實施工作管理手冊，載列每日、每月、每季及每半年須強制完成的任務
2012年	我們進一步改善及升級有關ISO9001、ISO14001及OHSAS18001標準的內部政策及手冊，進一步改善我們的服務流程，提升我們的服務水平
2015年	我們開始透過「新視窗」的自動化管理處理行政事宜，如出席記錄、員工編班安排及年假申請等，並遠程管理僱員薪金

## 業 務

### 我們的客戶

下表載列我們分別於兩條業務線的主要客戶類型。

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

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

我們於物業交付前向物業發展商提供物業管理服務，並於物業交付後向業主協會提供有關服務。作為領先的獨立第三方業管理公司，我們向各類型的物業提供物業管理服務，包括高端住宅物業、別墅、寫字樓、服務式公寓、商用物業、學校及科技工業園。往績記錄期間，我們向客戶(包括具聲譽的國家物業發展商，當中包括首創置業、臥龍地產集團股份有限公司、保利房地產(集團)股份有限公司及魯能置業集團有限公司)提供服務。

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

### 營銷

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

為進一步擴展客戶基礎，我們與易居(為於紐約證券交易所上市的領先線上至線下房地產服務公司)簽訂無法律約束力的戰略合作協議。根據協議，易居同意藉由介紹與其他物業發展商合作的業務機會，協助我們擴展客戶基礎。基於其龐大的網絡及於房地產電子商務市場的良好聲譽，易居同意協助我們整合我們的資源，並促進我們與

## 業 務

不同公司合作，從而進一步發展及推廣我們的O2O業務。此外，易居亦同意協助我們物業潛在收購目標。我們相信，我們與E-House的戰略合作關係將使我們接觸到大量新客戶，為我們於全中國發展業務帶來重大貢獻。

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

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

### 我們的供應商

下表載列我們分別於兩條業務線的主要供應商。

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

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

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

## 業 務

### 派遣代理

往績記錄期間，我們調配大量派遣工人以減低成本及提高效率。於2014年12月31日，我們有3,536名派遣工人主要負責提供基本物業管理服務。往績記錄期間的任何時間，我們僅與一名派遣工人代理機構維持合約關係。我們相信其將不會對我們業務構成重大風險，此乃由於我們與該等派遣代理機構透過訂立合約而擁有一定的法律保障。此外，我們相信與該代理機構的合作關係相互皆得益且授予數項得益，包括透過我們更強大的議價能力以及穩定的業務關係得到較低的成本，以確保服務的持續性及質素。由於勞動市場有大量派遣代理機構及分包商，且我們的需求量大，我們相信，我們將可容易確保取得不同的派遣代理機構或分包商，因此，終止與派遣工人代理機構及分包商的合約不會重大影響我們的業務。舉例而言，於2013年，我們曾更換其派遣工人代理，惟過渡期內與兩家派遣代理緊密合作，成功挽留約67%派遣工人效力本公司。於2014年末，我們按照法規規定已終止與有關代理訂立的安排並與一名單一承包商採納分包安排，同時成功挽留約74%派遣工人效力本公司。該新分包協議有效期為兩年，直至2016年12月31日止，分包商應向我們提供足夠數目有相關經驗及正式培訓的員工。我們日後不擬進行派遣工人安排，惟選擇利用分包安排，以提升工作效率。

### 分包商

為減低成本及提高工作效率，我們外判高度標準及勞工密集的工程予專業的第三方公司，此舉有助我們專注更多資源開發增值服務。為更有效動用我們的員工團隊，我們於往績記錄期間委聘合資格第三方分包商提供若干物業管理服務，如清潔、園藝服務、保安服務，就我們所深知及確信，該等第三方分包商均為獨立第三方。於2012年、2013年及2014年，我們支付第三方分包商的分包費用分別佔我們銷售及服務成本21.7%、23.0%及24.1%。我們持續監察及評估第三方分包商的能力是否達到我們的要求及標準。我們亦與多名第三方分包商就不同服務合作。我們旨在建立及維持一套有效全面的分包商管理系統。

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

## 業 務

分包商與我們訂立的一般分包協議為期一至兩年，大致包括以下重大條款。

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

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

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

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

## 業 務

### 收購

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

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

附註：

- (1) 截止日期指財務報表中就會計處理所用的收購日期。請參閱本文件附錄一的會計師報告附註33。
- (2) 於上述各自的收購日期。

### 目標識別及評估

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

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

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

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

- 目標的財政狀況、財務及稅務影響、溢利及現金流量預測以及收購成本等因素的可行性分析；

## 業 務

- 營業執照及資質證書；
- 管理賬目及經審核財務報表；
- 債項；及
- 詳列目標物業管理費安排的文件。

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

### 收購後的評核

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

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

我們按月評核各物業就達至該等目標的進度，並於發現不足時推行補救措施。

### 競爭

中國物業管理行業非常零散。我們的主要競爭對手包括大型國家級、地區及地方住宅物業管理公司，部分公司可能較我們擁有較長的往績時期及更雄厚的財務及其他資源、更廣泛的知名度及更強大的規模經濟效益。我們與主要競爭對手的競爭牽涉多項因素，主要包括規模、品牌認知度、財務資源、價格及服務質量。此外，由於當地商戶於我們的服務平台作廣告宣傳，我們亦面臨電子商務等其他廣告平台的競爭。

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

## 業 務

根據中國指數研究院的資料，入行門檻並不高。於最後實際可行日期，本集團獲評為一級物業管理公司，而我們有2間營運附屬公司獲得作為中國相關法律及法規項下的三級物業管理公司的資格。有關不同級別物業管理公司的分類，請參閱「與法規—中國物業管理板塊的法律法規—物業管理企業的資格」一節。

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

### 資訊科技

於最後實際可行日期，我們的資訊科技部門有18名員工，負責辦公室管理系統(用於集約化管理我們的物業管理業務線)的維護及更新、我們網站的維修及保養，以及我們ERP系統的建立及運作。

我們亦設有一支由14名僱員組成的研發團隊，以發展O2O平台。更多資料請見「我們的O2O平台」分節。

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

### 知識產權

知識產權乃我們強大品牌認受性的關鍵要素，亦為我們業務不可或缺的一部分。我們認為知識產權(特別是我們O2O平台及程式編碼的版權)為重要業務資產、建立客戶忠誠度的關鍵，以及達致未來增長的要素。於最後實際可行日期，我們於中國註冊11項商標，其正在於中國申請九項商標的登記，香港九項。我們亦已註冊九項域名。詳情請見本文件附錄四「法定及一般資料—5.我們業務的其他資料—B.我們的知識產權」一節。

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

## 業 務

### 僱員

於2014年12月31日，我們聘有約821名全職僱員。我們亦將清潔、園藝及保安護衛等部分勞工密集及標準化的工作外包予第三方分包商及派遣工人。於2014年12月31日，我們的派遣工人約為3,536名。由於中國法律規定派遣工人數目不得多於工人總數的10%，派遣工人的數目預期於2015年下降，而我們預計相應地將擁有更多分包商。我們僱員於2014年12月31日按職能劃分的明細載列如下。

職能	僱員數目	派遣工人數目
保安、清潔及其他	260	2,537
工程及技術	158	573
營運	111	259
銷售及營銷	116	138
質量控制	18	29
客戶服務	6	—
法律及會計	9	—
行政	65	—
內部控制	76	—
管家	2	—
總計	821	3,536

於2014年12月31日按地理位置劃分的僱員明細載列如下。

	總部及地區辦事處	駐場員工
華南(不包括廣州)	71	328
華東及華中	72	292
華北	2	56
總計	145	676

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

## 業 務

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

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

根據中國人力資源和社會保障部於2014年1月24日頒佈及於2014年3月1日施行的暫行規定，僱主所用的派遣工人數目不得超過其僱員及派遣工人總數的10%。暫行規定授予公司兩年過渡期，以減少使用派遣工人，遵守10%的規定。詳情請參閱「法規—對中國勞工權益保障的法律規管」一節。2015年，我們已終止與有關代理進行派遣安排，並採納分包安排，並成功將派遣工人的百分比控制在低於暫行規定所規定的水平。據中國法律顧問的意見，我們於往績記錄期間聘用派遣工人根據中國相關法律法規被處罰之風險極低，而暫行規定並無指明超出10%之特定上限須接受任何懲罰。詳情請參閱「風險因素—有關我們業務及行業的風險—我們依賴派遣代理及依賴第三方分包商履行若干物業管理服務」一節。

我們一直與僱員保持良好工作關係。我們的僱員並無通過任何工會或以任何集體談判協議方式磋商僱傭條款。於往績記錄期內，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。

### 質量控制

我們相信，服務質量為我們建立穩固業務基礎的優勢之一。我們定期進行內部視察及外部視察，以維持服務水平。於2014年12月31日，我們的質量控制委員會共有6名員工，主要專注於(其中包括)訂立質量標準、工作流程表及視察時間表、展開質量檢

## 業 務

測及控制，以及監督及檢討表現。我們的質量控制委員會由本公司董事會直接領導，由董事辦公室、審核管理中心、財務管理中心、人力資員行政中心及質量控制中心組成。我們的質量控制團隊平均有十年相關行業經驗。

### 工作管理手冊

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

### 物業管理服務的質量控制

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

### 第三方分包商的質量控制

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

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

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

由於我們部分管家屬第三方承包商，而我們管家的質素對我們的客戶滿意度至關重要，我們就管家對分包商實行一套嚴格的責任標準。於我們與分包商訂立的協議中，我們概述管家在三個不同級別的主要標準及準則。管家需要符合多個準則，例如中至

## 業 務

高級管家的最低教育程度為大專學位，高級管家須具備5年以上的物業管理經驗、對行業有深入的認識理解、團隊協作能力強及其他軟性技巧。倘分包商的員工無法符合上述標準，我們可能發出通知要求修正不足之處，倘分包商拒絕或未能喬正，我們有權從分包商費用扣除有關。我們可透過此合約安排，確保第三方管家的質素。此外，我們為我們的管家提供廣泛的培訓，進一步提高我們的服務質素。詳情請見「物業管理業務線 — 服務範圍 — 物業管理服務 — 管家服務」分節。

### 投訴管理的內部規例

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

於往績記錄期內及於最後實際可行日期，我們並無接獲可能對我們營運造成重大不利影響的任何住戶投訴。詳情請參閱「風險因素 — 關於我們的業務及行業的風險 — 我們或會不時牽涉因業務營運而產生的法律及其他爭議及申索」一節。

### 中央匯報及質量控制系統

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

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

### 區域員工定期實地視察

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

## 業 務

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

### 主動尋求客戶對我們服務的反饋意見及評價

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

### 400服務熱線

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

### 微信平台及主席信箱

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

### 榮譽及獎項

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

年份	獎項／認可	頒獎單位
2009年至2014年	中國物業服務百強企業；於 2014年排行第九	中國指數研究院  中國房地產Top 10研究組
2011年、2014年	2011年及2014年中國物業 服務百強滿意度領先企業	中國房地產Top 10研究組

## 業 務

年份	獎項／認可	頒獎單位
2012年至2014年	2012年至2014年中國特色物業服務領先企業	中國指數研究院(2012年) 中國房地產Top 10研究組(2013年至2014年)
2011年	2011年物業管理改革發展三十週年綜合實力百強企業	中國物業管理協會
2013年	2013年「物業管理綜合實力Top 200企業第十位」	中國物業管理協會
2013年	2013年「管理規模Top 100企業排名第4位」	中國物業管理協會
2013年	2013年中國物業服務行業市場化運營領先企業	中國房地產Top 10研究組
2012年、2013年	2012及2013年中國物業服務百強企業成長性十強	中國指數研究院(2012年) 中國房地產Top 10研究組(2013年)

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

## 業 務

### 保險

我們已就我們所管理的絕大部分物業購買公共責任險並為駐守物業的員工投購僱主責任險]。我們一般要求分包商為僱員購買相關保險，或為僱員於我們場地履行職務時的任何工傷承擔責任。我們相信，我們的投保範圍與中國行業慣例一致，且我們於往績記錄期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。詳情請參閱「風險因素 — 關於我們的業務及行業的風險 — 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」一節。

### 社會、健康及安全問題

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

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

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

## 業 務

### 資格及執照

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

接收人	資格／證書／執照	授出機構或機關	有效期
中奧物業	ISO 9001：2008質量管理系統	HKQAA	由2015年5月28日至 2018年5月27日
中奧物業	ISO 14001環境管理系統	HKQAA	由2015年5月28日至 2018年5月27日
中奧物業	OHSAS18001職業健康及安全 管理系統	HKQAA	由2015年5月28日至 2018年5月27日
中奧物業	物業管理資格證(第一級)	住房和城鄉建設部	不適用
中奧物業	房地產代理資格	廣州市國土資源和 房屋管理局	由2015年1月1日起 至2015年12月31日
杭州綠都	物業管理資格證(第三級)	杭州市住房保障和 房產管理局	由2015年5月8日至 2016年5月8日
杭州華昌	物業管理資格證(第三級)	杭州市住房保障和 房產管理局	由2013年11月8日至 2015年9月20日

### 物業

於最後實際可行日期，我們於杭州及清遠擁有三項物業，樓面面積約為574平方米，用作僱員宿舍或註冊辦事處。下表載列我們自置物業的詳情。

編號	自置物業	建築面積 (平方米)
1.	浙江省杭州式蕭山區聞堰鎮戈雅公寓4幢4單元2901室	292
2.	浙江省杭州市蕭山區蕭山經濟技術開發區大成名座3幢1 單元2202號	165
3.	廣東省清遠市清城區東城環校路1號清遠奧園馬德里陽光 5棟4樓02號	117

我們的中國法律顧問確認，我們已取得該等物業的業權證明。

## 業 務

於最後實際可行日期，我們亦於中國租用77項物業，總樓面面積約為14,315平方米，其中65項總樓面面積約13,459平方米的租用物業作員工宿舍之用；而12項總樓面面積856平方米的租用物業作地方辦事處之用。截至2012年、2013年及2014年12月31日止年度，總租賃成本分別為人民幣0.7百萬元、人民幣1.1百萬元及人民幣1.2百萬元，分別佔我們的銷售及服務成本及行政開支總額約0.4%、0.5%及0.4%。

我們所有租賃協議尚未向中國有關政府機關注冊登記，而我們77項租用物業中有60項之出租人的業權證未經驗證。據我們中國法律顧問之意見，註冊登記租賃協議屬該等方的責任。租賃物業的業權證未經驗證及尚未註冊登記有關租賃協議主要由於出租人無法提供業權文件。我們相信，無法提供業權文件之理由包括物業發展商延後將整體土地業權證分為個別土地業權證，故此無法轉授予各土地擁有人。

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

此外，基於我們租賃物業之用途，董事認為，60項業權未獲查證物業的租金成本與出租人提供可證明其業權之正式證書不會有重大差異。

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

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

## 業 務

### 法律訴訟及合規

據我們中國法律顧問的意見，除「不合規記錄」一節所披露者外，我們於往績記錄期間一直於各重大方面遵守中國適用法律及法規。此外，經諮詢我們中國法律顧問後，我們相信其並無因不遵守有關我們業務的任何中國法律及法規而面對重大罰金或法律訴訟。除本文件披露者外，我們已就業務向相關政府機關取得所有重大批文、許可、牌照及證書，所有該等批文、許可、牌照及證書均為有效及通用。

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

於最後實際可行日期，我們涉入下列待決的法律或仲裁訴訟：

- 於2014年，我們因一宗致命的意外涉及一項民事的法律程序，當中原告人基於我們疏忽管理有關設施而指稱須為導致一名人士身亡負上共同責任，向我們申索人民幣3.0百萬元。於最後實際可行日期，該法律程序仍在進行法院程序。董事認為我們不應為該申索負責，鑑於其為一名非居民之自殺事件。
- 2015年，我們涉及一宗有關工地受傷糾紛的勞工仲裁，申請人(我們派遣工人之一)指稱有關派遣代理及我們應共同向申索人賠償合共人民幣645,289元。

此外，於2014年，我們接獲兩宗有關嚴重意外的法律訴訟判決，當中我們於其中一項訴訟被指有責任向原訴人賠償人民幣20,000元之金額及於另一宗程序共同有責任向原訴人賠償人民幣74,611元之金額(就此我們有權反申索為我們分包商之其他被告)。經諮詢我們的中國法律顧問後，董事相信，除本文件披露者外，該等法律訴訟或爭議將不會對我們的財務狀況或經營業績造成重大不利影響。另見「風險因素 — 我們或會不時捲入因業務營運而產生的法律及其他爭議及申索」一節。除本文件另有披露者外，於最後實際可行日期，概無任何針對我們或任何董事的待決或面臨威脅的法律訴訟、仲裁程序或行政程序，而將對我們的財務狀況或經營業績造成重大不利影響。

## 不合規記錄

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，我們已於各重大方面遵守適用於我們的法律及法規。下表載列於往績記錄期內若干過往不遵守法規的事件概要。董事認為該等不合規事件(不論為個別或集體事件)均不會對我們的業務、營運及財務狀況造成重大不利影響。此外，控股股東已同意彌償本集團就下列不合規事宜而招致的一切申索、成本、開支及虧損。

### 過往不合規事件

於2012年、2013年及2014年，我們並無按中國法律規定作出全額社會保險基金及住房公積金供款。我們估計，往績記錄期內的未支付社會保險基金及住房公積金(連同有關滯納金)分別為約人民幣3.9百萬元(相等於約4.9百萬元)、約人民幣2.9百萬元(相等於約3.7百萬元)及約人民幣3.6百萬元(相等於約4.6百萬元)。

### 不合規原因

於有關時間，我們中國附屬公司資源經理負責管理中國房地產保險基金及住房公積金供款，但彼等不熟悉相關規定。

### 法律後果及潛在最高處罰及其他責任

根據中國法律及法規，就往績記錄期內及其後累計的未償付社會保障公積金到期支付的日期起每天以未償付金額的0.05%計算的滯納金，倘我們未能支付該結欠款項，我們可能須承擔未償付金額介乎一至三倍的罰款。機關可勒令本集團於規定限內支付社會保險基金供款。倘未能於規定時限內支付所需款項，則須按未付款每日0.05%繳付逾期費用或被徵收相等於未付款額三倍的最高罰款或罰金。

根據中國相關法律法規，有關住房機關可勒令本集團於規定時限內支付未付的住房公積金供款。倘未能於規定時限內支付住房公積金供款，我們或受相關人民法院責令作出有關付款。

我們未能支付社會保險和住房公積金供款之最高負債將為按上文釐定的未付款項以及相關罰款。

於最後實際可行日期，我們並無收到中國有關機關的任何通知，指稱我們未作出全額社會保險基金及住房公積金供款及要求支付該款項或施加任何懲罰。倘我們接獲有關機關的要求，我們擬即時支付未付社會保險基金及住房公積金供款及/或任何逾期款項、費用及/或有關機關徵收的相應罰金。

### 已採取的糾正行動及最新狀況

我們在可行的情況下安排根據相關中國法律及法規支付有關向僱員所付薪金的社會保險基金及住房公積金供款。

我們亦已為若干中興物業分支辦事處及我們附屬公司取得有關機關的確認，指(i)我們不會被施以行政處分；及/或(ii)往績記錄期內就上述分支機構/公司支付的社會保險基金及住房公積金供款金額符合有關社會保款及住房公積金供款的各項法律及法規。

我們的中國法律顧問認為，有關書面確認乃由主管機關發出，該確認書被更高級機關質疑或推翻的可能性不大，而本集團就往績記錄期間的過往不合規情況而遭追究或懲處的風險甚微。

就未獲上述確認之分支辦事處及附屬公司而言，我們已就未付供款及相關滯納金總額分別就2012年、2013年及2014年的該等潛在負債於財務報表作出人民幣3.9百萬元、人民幣2.9百萬元及人民幣3.6百萬元之撥備。

我們計劃制訂社會保險基金及住房公積金供款的內部社會政策，並指派一名內部審核專員執行政策及避免日後的不合規事宜。人力資源部將就社會保險基金及住房公積金供款之狀況向審核委員會提交半年度報告。

## 業 務

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

## 業 務

過往不合規事件	不合規原因	法律後果及潛在最高處罰及其他責任	已採取的糾正行動及最新狀況
<p>往績記錄期間，中奧物業及其30個分支辦事處、杭州綠都及杭州華昌(海寧分支)曾指派並無持有必要的認可資格證書的物業管理項目負責人進行物業管理活動。</p>	<p>於有關時間，認可的監管規定出現多項發展(就資格方面而言)，該等規定並不容易理解，亦因應不同的地方機關而出現差異。整體而言，本集團誤解所有地方機關均會認可持有行業協會資格的人士(由於此資格獲廣州(本集團總部所在地)機關所認可)。</p>	<p>根據中國法律及法規，相關的房地產行政機關可責令有關分支辦事處及實體(i)停止不合資格人士進行物業管理活動；(ii)每所分支辦事處支付不少於人民幣50,000元；但不多於人民幣200,000元的罰款；及(iii)就於各實體或分支辦事處的違規情況而言，向業主賠償所造成的任何損失。</p>	<p>有關分支辦事處及實體已透過重新派遣具備適當當地機關認可資格的人士擔任有關項目的負責人及/或就有關人事變動向有關機關備案。</p> <p>除有關中奧物業管理的天津鐵路項目及中奧物業的太倉分支外，有關分支辦事處及實體已取得(1)有關當地房地產行政管理發出的書面確認書，確認(i)該機關將不會對任何有關物業管理活動的過往不合規情況追究及施以處罰；及(ii)除過往不合規事宜外，並無其他有關物業管理活動的違規情況、調查或懲處；或(2)當地房地產行政管理發出的書面確認，確認我們一般合規(於該等情況下，有關分支辦事處/實體已向有關機關報告該人事變動)。基於上述各項，我們的中國法律顧問認為，鑑於主管機關發出的有關書面確認書，該確認書被更高級機關部門質疑或推翻的可能性甚微，以及本集團(就該等已接獲當地房地產行政管理發出之確認書之辦事處及實體而言)就於往績記錄期間的過往不合規情況而遭追究或懲處的風險甚微。</p>
<p>據我們的中國法律顧問所建議，物業管理企業應聘請具備由住房和城鄉建設部及其地方機關頒授的工業物業管理專業資格證書的人士進行物業管理活動。</p>	<p>有關相關法律及法規的詳情，請見「法規——中國物業管理板块的法律監管——從事物業管理人員的資格」一節。</p>	<p>最後實際可行日期，有關分支辦事處及實體(包括中奧物業管理的天津鐵路項目及中奧物業的太倉分支)概無面臨任何懲處、調查或來自業主的賠償申索。</p>	<p>就中奧物業管理的天津鐵路項目及中奧物業的太倉分支而言，我們的人事變動已經生效，且已就該變動諮詢有關房地產機關。鑒於中國法律顧問的意見及彼等各自面對的最高罰款金額為人民幣200,000元屬微不足道，而彼等並無面臨自任何行政管理或業主提出的調查或申索，董事認為其並無必要就有關金額於財務報表中作出撥備，且即使落實該等處罰亦不會對本集團的業務、營運或財務狀況造成任何重大不利影響。</p>

## 業 務

過往不合規事件	不合規原因	法律後果及潛在最高處罰及其他責任	已採取的糾正行動及最新狀況
<p>往績記錄期間，中奧物業五個分支辦事處於並無必要許可證的情況下提供收費停車服務。</p> <p>據我們的中國法律顧問所建議，任何從事收費停車場營運的企業須取得當地法規可能規定的有關許可證。舉例而言，若干省份及城市規定須於營業執照的經營範圍中加入「管理停車服務」，規定就營運公共停車場得額外特別牌照。</p> <p>有關相關法律及法規的詳情，請見「法規——中國物業管理板块的法律監管——停車場管理」一節。</p>	<p>於有關時間，我們行政部經理負責本集團許可證之管理，惟彼等不熟悉各個具體法律及監管規定，乃由於不同地區的規定各異，且部分地區就向住戶(不一定需要獲發許可證)及非住戶提供收費停車服務有所區分所致。應如何提供停車服務的具體情況令本集團難以對該等規定作出確切充分的評估。</p>	<p>根據中國法律及法規，當地負責工商的機關可責令退還自無牌經營停車服務所賺取的任何收入，並對中奧物業各五所違規的分支辦事處施以不多於人民幣500,000元的罰款。</p> <p>於往績記錄期間，我們於2012年、2013年及2014年自收費停車服務撥備衍生的收入少於我們總收益的2%。</p>	<p>於最後實際可行日期，各違規的中奧物業分支辦事處(江門分支除外，江門分支現正申請更新新增業務範圍的營業執照)已糾正有關情況並取得經營收費停車服務的許可證，或續訂營業執照，於業務經營範圍中加入「管理停車服務」(視乎情況而定)。</p> <p>於最後實際可行日期，中奧物業有關分支辦事處(江門分支除外)概無因於往績記錄期間欠缺停車服務許可證而遭懲處。</p> <p>基於上述各項，我們的中國法律顧問認為，中奧物業有關分支辦事處就於往績記錄期間欠缺停車服務許可證而遭追究或懲處的風險甚微。</p>
<p>往績記錄期間，中奧物業於廣東省九個分支辦事處於並無必要認證的情況下從事安全科技系統的保養。</p> <p>有關相關法律及法規的詳情，請見「法規——對中國從事維修及保養服務的企業的法律監管」一節。</p>	<p>於有關時間，我們行政部經理負責本集團許可證之管理，惟彼等不熟悉相關法律及監管規定。</p>	<p>根據中國法律及法規，有關的當地公安機關可責令退還自無牌經營所賺取的任何收入，並對各違規實體及該九所分支辦事處施以不少於人民幣10,000元，但不多於人民幣30,000元的罰款。於往績記錄期間，我們並無自安全技術系統保養服務的撥備衍生任何具體收入。</p>	<p>此外，我們的中國法律顧問認為，江門分支取得更新營業執照並無可預見的法律阻礙。因此，我們的法律顧問認為，江門分支因往績記錄期內缺乏停車場服務執照而被起訴或懲罰的風險極低。基於我們中國法律顧問的意見，我們的董事認為並無必要就中奧物業江門分支可能承擔的責任與財務報表中作出任何撥備。</p> <p>各並無安全技術認證的中奧物業分支辦公室已停止其有關安全技術系統及保安服務的營運，而中奧物業已將有關服務外包予合格第三方分包商，而我們所涉的額外年度承包費用為微不足道。</p> <p>有關分包的詳情，請見「我們的供應商——分包商」分節。</p> <p>於最後實際可行日期，中奧物業有關分支辦事處概無因於往績記錄期間欠缺從事安全技術系統維護的認證而遭懲處。</p> <p>鑒於各相關分支面臨的最高罰款金額為人民幣30,000元屬微不足道，而彼等並無面臨來自任何行政機關的調查或申索，董事認為其並無必要就有關金額於財務報表中作出撥備，且即使落實該等處罰亦不會對本集團的業務、營運或財務狀況造成任何重大不利影響。</p>

## 業 務

過往不合規事件	不合規原因	法律後果及潛在最高處罰及其他責任	已採取的糾正行動及最新狀況
<p>我們租用的中國物業之所有77份租賃協議尚未向中國有關政府機構註冊登記。</p> <p>有關我們租用物業的詳情請見「業務—物業」一節。</p>	<p>出租人並無合作完成辦理租賃登記程序或出租人尚未出示可證明業權的正式業權證。</p>	<p>據中國有關法律法規，如出租人及我們無法於有關機關規定的時限內修正不合規情況，有關機構可就每份未登記之租賃協議徵收不少於人民幣1,000元但最多人民幣10,000元的罰款。</p>	<p>鑒於該等租用物業主要作員工宿舍之用，倘有關機構要求我們糾正有關租賃登記手續之不合規事宜，我們擬遷往附近替代地點，不會造成重大阻礙。儘管我們可能招致額外的重置成本，董事相信不會對我們的業務、營運或財務狀況構成重大影響。</p> <p>我們將提醒有關租用物業的出租人，要求他們完成辦理存檔及登記手續；然而，由於我們對出租人不具控制權，我們無法估計出租人完成辦理存檔及登記手續的時間。</p> <p>鑒於可能作出的罰金上限金額不大，且據我們的中國法律顧問之意見，我們將有權就出租人無法收回我們的損失向出租人提出訴訟，我們的董事認為無需於財務報表內計提撥備，以反映該等潛在責任。</p>

## 業 務

### 內部控制、風險管理及企業管治

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

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

此外，我們已採取有效記錄及監察開支及付款的政策及措施，包括下列各項：

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

我們已訂立一系列風險管理政策及措施，以識別、評估及管理來自營運的風險。我們風險管理政策的主要特徵包括以下各項：

- 我們已採取嚴格的質量控制及監督措施和程序，以預防與物業管理業務線有關的風險。詳情請見「一質量控制」分節；
- 我們的人力資源部門負責監察僱員遵守內部規則及手冊的情況，確保我們遵從相關監管規定及適用法律，以減低法律風險；

## 業 務

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

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

- 我們向董事、高級管理層及主要風險管理人員提供有關內部控制政策的培訓，並預期在有需要時提供持續培訓；

## 業 務

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

## 業 務

為避免在往績記錄期間發生的不合規事宜再次發生，並進一步加強我們的內部控制系統，我們已採納以下特定內部控制措施。

不合規事宜	內部控制措施
1. 社保及住房公積金供款不足	(i) 我們已更新其內部政策，以確保社保及住房公積金供款符合中國相關法律法規；及 (ii) 我們將就有關社保及住房公積金的法律及法規規定定期向其人力資源經理提供培訓和最新資料。
2. 我們部分僱員及附屬公司欠缺物業管理專業資格證書	(i) 我們將就有關的法律及法規規定定期向其人力資源經理提供培訓和最新資料； (ii) 我們將制定招聘程序，以評核人選的資格狀況，包括制定一覽表，其中載列人選必須符合的要求；及 (iii) 如有需要，我們將於認為適當的時候尋求中國法律意見。
3. 我們的部分收費停車服務業務欠缺必要的牌照；及	(i) 我們將就中國有關的法律及法規規定定期向其行政部經理提供培訓和最新資料；及 (ii) 我們將就其現有、新成立或收購之附屬公司任何新業務之牌照事宜於認為適當的時候尋求中國法律意見。
4. 我們安全技術系統保養之業務欠缺必要的證書	(i) 我們已外判有關安全技術系統保養之經營予第三方分包商； (ii) 我們將就中國有關的法律及法規規定定期向其行政部經理提供培訓和最新資料；及 (iii) 我們將就其現有、新成立或收購之附屬公司任何新業務之牌照事宜於認為適當的時候尋求中國法律意見。

## 業 務

### 不合規事宜

### 內部控制措施

5. 未能登記租賃協議及欠缺租賃物業的出租人業權證明
- (i) 我們日後將於與出租人訂立的任何重大租賃協議中包括若干條件，例如出租人提供業權文件，或該等租賃協議僅於租賃協議正式向有關當局登記後或具備證明已遞交登記該租賃協議的文件後，方始生效；
  - (ii) 我們將指派我們的僱員或物業代理檢查已簽立租賃協議的登記狀況，倘租賃協議並無登記則會與相關各方跟進；及
  - (iii) 如有必要，我們將於適當時候尋求中國法律意見。

鑒於不合規的規模及性質及理由，及按照所採取補救行動的基準，以及鑒於本集團已採取一系列內部控制措施以提升於內部監控及風險管理的努力(包括專門針對過往不合規事宜)，董事相信(a)已提升的內部控制措施為充足及有效針對上述所載之不合規事宜；及(b)根據上市規則第3.08、3.09及8.15條有關對董事的合適性、及根據上市規則第8.04條有關對本公司的合適性方面，不合規事件並無任何重大影響。獨家保薦人並不知悉任何有關關注上述內部控制措施的充足性或有效性、或董事或本公司[編纂]合適性的事宜。

## 結構性合同

### 背景

為提升物業管理服務的質量及效率，我們已引入O2O平台，將住戶與本地商戶及服務供應商連繫起來，該O2O平台乃透過廣州邁越開發的手機應用程式向我們管理的住宅社區提供。廣州邁越為ICP許可證的持有人，我們的中國法律顧問確認，持有人可進行商業互聯網資訊服務(為一種增值電信業務)，該服務屬目錄內的「限制類」行業。有關目錄的詳情，請見本文件「法規—服外商投資指引」一節。於最後實際可行日期，廣州到家及杭州壹到概無持有任何ICP許可證。

於2001年12月11日，國務院頒佈《外商投資電信企業管理規定》(「**外資電信企業規定**」)，並於2008年9月10日修訂。根據《外資電信企業規定》，外國投資者不得於提供增值電信服務(包括ICP服務)之公司持有超過50%之股本權益。此外，於中國投資增值電信業務之外國投資者須具備從事增值電信業務的經驗並擁有海外經營業務的可靠往績記錄(「**資格規定**」)。目前，概無適用的中國法律、法規及法則就此提供了清晰的指引或解釋。工信部已在其網站上公佈一份指引備忘錄，其內載有在中國申請成立外商投資增值電信企業的相關規定。根據該網站上的指引備忘錄，申請人須提供(其中包括)申請人過去三年的年度報告、資格規定證明以及業務發展計劃。該指引備忘錄並未提供有關用以滿足資格規定的證明、記錄或文件的任何進一步指引。此外，該指引備忘錄並未列清所有申請規定。我們的中國法律顧問北京市律師事務所已告知我們，(i)根據中國法律，該網站上的指引備忘錄並不具備任何法律或監管效力及(ii)並無任何中國適用法律、法規或法則就資格規定提供清晰的指引或詮釋。

於2006年7月13日，工信部發佈《關於加強外商投資經營增值電信業務管理的通知》(「**工信部通知**」)。工信部通知進一步加強對外商投資增值電信服務之監管，包括禁止國內電信服務供應商以任何形式向任何外國投資者租借、轉讓或出售電信業務經營許可證，或規定任何增值電信服務供應商所使用之域名及商標由ICP許可證持有者或此ICP許可證持有者之股東持有。此外，國內電信服務供應商不得以任何形式為國外投資者於中國非法經營任何電信業務提供任何資源、場地、設施及其他幫助。倘ICP許可證持有者未能遵守工信部通知之規定且未於特定時期內對其違規行為作出糾正，工信部或其當地分支機構可能對此類許可證持有者採取措施，包括撤銷其ICP許可證。

## 結構性合同

由於中國對外商於ICP許可證持有人的投資的現行法律及法規限制，故我們決定本公司不可直接透過股本所有權而持有廣州邁越。取而代之，按照對外國投資有限制的中國行業慣例，本公司將透過一系列結構性合同，有效地控制當前由廣州邁越經營之業務及獲取其產生的75%經濟利益(屬劉先生的應佔權益)。依據香港財務報告準則，結構性合同允許將廣州邁越的財務狀況及經營業績綜合計入我們的財務狀況及經營業績中，猶如他們為本集團的全資附屬公司。

廣州穗雅於2015年3月31日在中國成立為外商獨資企業。有關廣州穗雅的歷史及發展，請參閱本文件「歷史、重組及公司架構」一節。

於2015年4月15日，廣州穗雅、廣州邁越與廣州邁越的股東及彼等各自的配偶訂立一連串協議，包含以下協議。

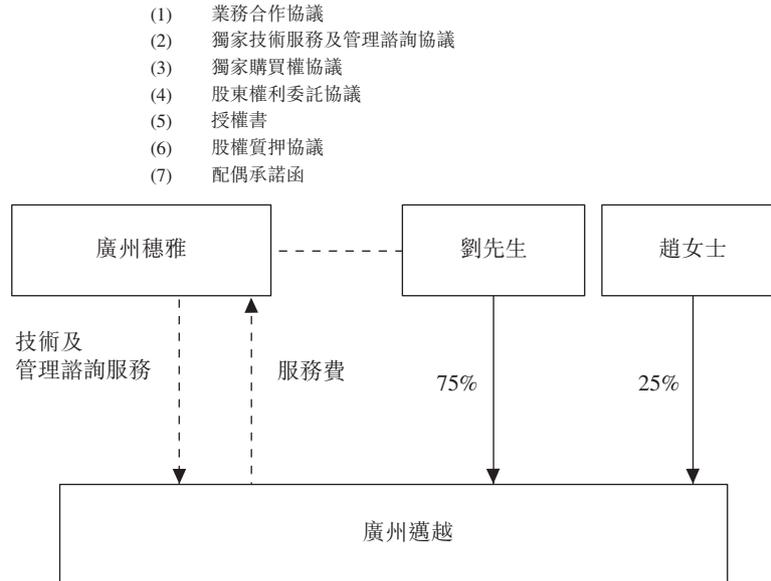
- (a) 廣州穗雅、廣州邁越、劉先生與趙女士訂立的業務合作協議(「**業務合作協議**」)，據此，訂約各方確認彼等透過訂立結構性合約，建立業務合作及其項下擬進行的安排；
- (b) 廣州穗雅與廣州邁越訂立的獨家技術服務及管理諮詢協議(「**獨家技術服務及管理諮詢協議**」)，據此，廣州穗雅同意向廣州邁越及其附屬公司提供獨家技術服務，而廣州穗雅同意向廣州邁越支付服務費；
- (c) 廣州穗雅、廣州邁越、劉先生及趙女士訂立的獨家購買權協議(「**獨家購買權協議**」)，據此，廣州穗雅或其指定買方獲授獨家期權，以在相關中國法律容許的情況下，收購劉先生所持廣州邁越的全部或部分股權；
- (d) 廣州穗雅、廣州邁越及劉先生訂立的股東權利委託協議(「**股東權利委託協議**」)，據此，劉先生不可撤回地授權及委託廣州穗雅行使其身為廣州邁越股東的一切權利；
- (e) 劉先生就股東權利委託協議簽立的授權書(「**授權書**」)，授權及委任廣州穗雅為劉先生的代表，代其行動以行使或委託行使其身為廣州邁越股東的一切權利；
- (f) 廣州穗雅、廣州邁越、劉先生及趙女士訂立的股權質押協議(「**股權質押協議**」)，據此，劉先生質押其於廣州邁越的全部股權(即總股權的75%)連同其一切相關權利予廣州穗雅，作為廣州穗雅因劉先生或廣州邁越違約而使廣州穗雅產生的一切損失及開支的抵押品；及

## 結構性合同

(g) 劉先生及趙女士各自的配偶以廣州穗雅為受益人簽立的承諾函(「配偶承諾函」)，據此，各偶配就結構性合同項下擬進行的安排作出不可撤回的承諾。

### 結構性合同的圖像表示

下圖說明結構性合同如何按照其規定有效地將廣州邁越的經濟利益轉移至本集團。



#### 附註：

- (1) 詳情請參閱「結構性合同—結構性合同概要—構性合同業務合作協議」一節。
- (2) 詳情請參閱「結構性合同—結構性合同概要—構性合同獨家技術服務及管理諮詢協議」一節。
- (3) 詳情請參閱「結構性合同—結構性合同概要—構性合同獨家購買權協議」一節。
- (4) 詳情請參閱「結構性合同—結構性合同概要—構性合同股東權利委託協議」一節。
- (5) 詳情請參閱「結構性合同—結構性合同概要—構性合同授權書」一節。
- (6) 詳情請參閱「結構性合同—結構性合同概要—構性合同股權質押協議」一節。
- (7) 詳情請參閱「結構性合同—結構性合同概要—構性合同配偶承諾函」一節。

## 結構性合同

### 結構性合同的重大的條款概要

#### (1) 業務合作協議

根據業務合作協議，廣州穗雅須提供廣州邁越進行業務所需的管理諮詢、技術、營銷及其他服務，而廣州邁越須根據結構性合同向廣州穗雅作出多次付款作為代價。因此，廣州邁越的日常營運活動將對其能否結清應付廣州穗雅的款項有重大影響。

為確保妥善履行結構性合同，廣州邁越同意遵守及促使其任何可能設立的附屬公司遵守業務合作協議項下規定的若干責任。廣州邁越的股東亦須採取合法措施以促進有關遵規情況。該等責任包括但不限於：

- (a) 按照良好財務及業務準則審慎及有效進行其業務營運，並維持其資產價值；
- (b) 根據廣州穗雅的指示發展業務計劃；
- (c) 在廣州穗雅的協助下進行業務；
- (d) 按照廣州穗雅的推薦建議、意見、原則及其他指示進行其日常營運及財務管理；
- (e) 在委任及罷免高級管理層及員工時按廣州穗雅的推薦建議行事，具體而言，廣州邁越須委任由廣州穗雅提名的人士為廣州邁越及其附屬公司的董事會主席、總經理、首席財務官及其他高級管理人員；
- (f) 採納廣州穗雅就廣州邁越戰略性發展的意見、指引及計劃；及
- (g) 進行其業務營運，並維持其擁有的必要牌照的效力及重續有關牌照。

此外，根據業務合作協議，

- (a) 劉先生同意無條件及無償轉讓其身為廣州邁越股東所收取的任何股息或其他收入分派予廣州穗雅。
- (b) 廣州邁越及其股東無條件同意，倘廣州穗雅解散、清盤、無力償債或重組，廣州穗雅於結構性合同項下的一切權利及責任將轉讓予本公司指定的人士，而廣州邁越及其股東將簽立及採取一切所需文件及行動，以促進有關轉讓；或

## 結構性合同

根據本公司指示，廣州邁越及其股東將促使出售廣州邁越及其附屬公司的全部或部分股權或資產，以及促使是項出售所得款項的75%無償轉讓予本公司或其指定人士。

- (c) 劉先生同意，倘廣州邁越解散或清盤，(i)廣州穗雅及／或其授權人士將有權代劉先生行使其一切股東權利；(ii)劉先生將無償轉讓及指示廣州邁越直接移交其因廣州邁越解散或清盤而有權獲得的一切財產予廣州穗雅或本公司指定的其他人士；(iii)倘根據當時生效中國法律作出上述轉讓須支付代價，則劉先生將向廣州穗雅或本公司指定的其他人士補償代價金額。
- (d) 倘劉先生增加其於廣州邁越的注資，劉先生同意質押該等增加股權予廣州穗雅，作為履行及償還於結構性合同項下的責任及債項的抵押品。

此外，未取得廣州穗雅或其指定人士的書面同意前，廣州邁越及其各名股東承諾，其將不會作出或致使作出可能對廣州邁越或其附屬公司的資產、業務、員工、責任、權利或營運造成重大影響的任何活動或交易。該等活動及交易包括但不限於：

- (a) 成立任何廣州邁越的附屬公司或分公司；
- (b) 進行日常業務過程以外或改變廣州邁越或其附屬公司營運模式的任何活動；
- (c) 廣州邁越或其附屬公司整合、分拆、改變企業模式、解散或清盤；
- (d) 廣州邁越股東向廣州邁越或其附屬公司提供或取得任何貸款或提供擔保；
- (e) 除日常業務過程外，廣州邁越或其附屬公司向任何第三方提供或獲取任何貸款或提供擔保，而該貸款或擔保金額不少於人民幣100,000元；
- (f) 廣州邁越或其附屬公司變更或罷免任何董事、監事或高級管理層，或增減其薪酬或更改其委聘條款；
- (g) 出售、轉讓、出借或授權廣州穗雅或其指定人士以外的任何人士使用廣州邁越或其附屬公司的任何重大資產或權利(包括知識產權)；

## 結構性合同

- (h) 除出售股權予廣州穗雅或其指定人士以外，增減廣州邁越或其附屬公司的註冊資本或變更股權架構；
- (i) 向廣州穗雅或其指定人士以外的人士以廣州邁越或其附屬公司的股權或資產或權利提供擔保，或對廣州邁越或其附屬公司的股權或資產設置產權負擔；
- (j) 變更、修訂或撤回廣州邁越或其附屬公司的任何牌照；
- (k) 修訂廣州邁越或其附屬公司的組織章程細則或業務範圍；
- (l) 改變廣州邁越或其附屬公司的任何日常業務程序或修訂任何重大內部規則；
- (m) 除按照廣州穗雅或本公司的計劃及推薦建議外，於廣州邁越或其附屬公司的日常業務過程以外訂立任何業務合同；
- (n) 除按照結構性合同的協定外，向廣州邁越或其附屬公司的股東作出任何分派；
- (o) 進行任何可能對廣州邁越或其附屬公司的日常營運、業務、資產或付款能力造成不利影響的活動；
- (p) 進行任何可能對結構性合同項下擬進行的交易造成不利影響的活動；及
- (q) 轉讓其於結構性合同項下的權利及責任予廣州穗雅或其指定人士以外的任何人士，或與任何第三方建立類似結構性合同項下的任何合作或業務關係。

就根據獨家技術服務及管理諮詢協議應付的服務費而言，業務合作協議規定，訂約方將視乎廣州邁越及廣州穗雅的合作及營運於每個財政年度調整服務費金額。服務費由廣州穗雅計算，惟廣州邁越不得於支付服務費後錄得虧損。同時，為維持廣州邁越的日常業務營運，在廣州穗雅同意下，廣州邁越可利用超出其基本現金流量所需的現金支付部分服務費，而餘下的服務費可在取得廣州穗雅同意後延遲支付。有關延遲付款不構成廣州邁越違約，亦毋須支付任何逾期利息。

根據業務合作協議，廣州邁越亦承諾，倘廣州邁越任何股東違反結構性合同，導致不履行全部或部分結構性合同，廣州邁越將就有關違約承擔共同責任。在法律容許的情況下，廣州穗雅將有權向主管法院或仲裁庭就違約方的股權、物業權益及其他資產申請法定或其他救濟措施。該等救濟措施將包括但不限於轉讓廣州邁越或其附屬公

## 結構性合同

司的股權，以及勒令廣州邁越或其附屬公司清盤。然而，倘廣州邁越並非因趙女士違約而產生共同責任，上述轉讓或清盤所得款項的75%將用以補償廣州穗雅的損失，而25%將歸趙女士所有。

於廣州穗雅根據獨家購買權協議購買劉先生於廣州邁越的一切股權完成後，業務合作協議將予終止。此外，廣州穗雅亦將有權發出30天事先通知終止業務合作協議。廣州邁越或其股東無權終止業務合作協議，惟法律另有規定者除外。

### (2) 獨家技術服務及管理諮詢協議

根據獨家技術服務及管理諮詢協議，廣州穗雅同意向廣州邁越及其附屬公司提供獨家技術服務，包括但不限於：

- (a) 為電腦及流動裝置開發軟件及應用程式；
- (b) 發展或設計廣州邁越業務所需的網頁及網站；
- (c) 提供廣州邁越業務所需的資訊管理系統；
- (d) 為廣州邁越的業務提供技術支援；
- (e) 提供技術諮詢服務；
- (f) 提供技術培訓；
- (g) 委聘相關技術員工提供駐場支援；及
- (h) 提供廣州邁越合理要求的其他技術服務。

此外，廣州穗雅亦同意為廣州邁越及其附屬公司提供獨家管理諮詢服務，包括但不限於：

- (a) 發展營運計劃及管理模式；
- (b) 發展營銷策略；
- (c) 提供市場資訊及客戶資源資訊；
- (d) 提供市場研究及調查；

## 結構性合同

- (e) 提供員工培訓；
- (f) 協助建立銷售網絡；及
- (g) 提供廣州邁越合理要求的其他服務。

作為廣州穗雅提供技術及管理諮詢服務的代價，廣州邁越同意每個財政年度向廣州穗雅支付服務費。該服務費由廣州穗雅參考廣州穗雅及廣州邁越的財務狀況計算得出，金額將相等於經扣除業務營運所需的一切成本、開支及稅項、過往年度虧損(如有)及相關儲備金(如適用)後，廣州邁越年度可分派溢利(包括廣州邁越自附屬公司取得的任何股息、分派或其他收入)的75%。廣州穗雅有權參照實際提供的服務及廣州邁越的實際業務營運及需求調整服務費金額，惟任何調整金額不得超過上述金額。

支付服務費及廣州穗雅於提供服務的過程中合理產生的支出，並扣除廣州邁越的開支、稅項、虧損及法定儲備後，剩餘可分派溢利將分派予趙女士。

根據獨家技術服務及管理諮詢協議，除非中國法律及法規另有規定，否則廣州穗雅將對(i)廣州穗雅在向廣州邁越提供技術支援或研究及開發服務的過程中開發或創作的任何技術及材料；及(ii)廣州穗雅因履行獨家技術服務及管理諮詢協議及／或廣州穗雅與其他各方訂立的任何其他協議而取得任何研究產品的任何知識產權及任何其他權利擁有獨家專有權。

於廣州穗雅根據獨家購買權協議購買劉先生於廣州邁越的一切股權完成後，獨家技術服務及管理諮詢協議將予終止。此外，廣州穗雅亦有權發出30天事先通知終止獨家技術服務及管理諮詢協議。廣州邁越或其股東無權終止獨家技術服務及管理諮詢協議，惟法律另有規定者除外。

### (3) 獨家購買權協議

根據獨家購買權協議，劉先生及趙女士各自授予廣州穗雅或其指定買方不可撤回的權利(「**購買權**」)，以購買劉先生所持廣州邁越的全部或部分股權。行使該權利的轉讓股權總價格為人民幣1元或中國法律及法規容許的最低價格。廣州邁越各股東不可撤回地同意劉先生的權益轉讓，並豁免其根據中國法律及法規以及廣州邁越組織章程細則有權享有的任何優先購買權。

## 結構性合同

倘中國法律及法規容許廣州穗雅或其股東直接持有廣州邁越的全部或部分股權，以及透過廣州邁越進行互聯網電信服務及其他受限制業務，則廣州穗雅將在可行的情況下盡快發出行使購買權通知，而購買權獲行使時所購買的股權百分比將不低於廣州穗雅或其股東當時於中國法律及法規項下獲准持有的最高百分比。

根據獨家購買權協議，劉先生承諾：

- (a) 除於股權質押協議項下擬進行的股權質押外，未取得廣州穗雅的事先書面同意前，不得出售、轉授、轉讓或以其他方式置其於廣州邁越的股權或對其股權設置產權負擔；
- (b) 未取得廣州穗雅事先書面同意前，不得增減或同意增減廣州邁越的註冊資本；
- (c) 未取得廣州穗雅事先書面同意前，不得同意或致使廣州邁越分拆或與其他實體整合；
- (d) 除在日常業務過程中，未取得廣州穗雅事先書面同意前，不得出售或致使廣州邁越管理層出售任何資產；
- (e) 未取得廣州穗雅事先書面同意前，不得終止或致使廣州邁越管理層未取得廣州穗雅事先書面同意前，任何重大合同或訂立任何可能與現有重大合同產生矛盾的其他合同；
- (f) 除在日常業務過程中或該等交易已向廣州穗雅披露，未取得廣州穗雅事先書面同意前，不得致使廣州邁越進行任何可能對廣州邁越的資產、負債、營運、股權架構或其他法律權利造成重大影響的交易；
- (g) 未取得廣州穗雅事先書面同意前，不得同意或致使廣州邁越宣派任何股息或分派；
- (h) 未取得廣州穗雅事先書面同意前，不得同意或致使廣州邁越更改其組織章程細則；
- (i) 未取得廣州穗雅事先書面同意前，確保廣州邁越不在日常業務過程以外提供或取得貸款或提供任何擔保或抵押，或承擔任何重大責任；
- (j) 將竭盡所能發展廣州邁越的業務，並確保廣州邁越的營運符合法律及法規，且不得進行任何行動或不作為，其可能損害廣州邁越的資產、商譽或營運牌照的成效；

## 結構性合同

- (k) 在轉讓其股權予廣州穗雅或其指定買方前，在無損股權權利委託協議的情況下，將簽立擁有及維持其股權擁有權所需的一切文件；
- (l) 未取得廣州穗雅事先書面同意前，不得豁免其根據中國法律及法規、廣州邁越組織章程細則及其他合約合排而就其股權可能享有的任何優先購買權；
- (m) 倘廣州邁越履行其於獨家購買權協議項下的責任需廣州邁越股東採取行動，其將採取一切行動促使廣州邁越履行有關責任；
- (n) 在其股東身份內及無損股東權利委託協議的情況下，將促使其提名的董事行使一切權利致使廣州邁越履行其於獨家購買權協議項下的責任，並將更換任何並無如此行使其權利的董事；
- (o) 倘廣州穗雅或其指定買方就轉讓劉先生所持廣州邁越股權支付的價格超過人民幣1元，劉先生將向廣州穗雅或其指定實體支付超出金額的部分。

趙女士承諾：

- (a) 將同意劉先生根據獨家購買權協議或股權質押協議轉讓股權予廣州穗雅或其指定買方；
- (b) 就轉讓股權予廣州穗雅或其指定買方而言，將豁免其根據中國法律及法規、廣州邁越組織章程細則及其他合約安排就廣州邁越股權可享有的優先購買權；
- (c) 將同意劉先生根據結構性合同作出的任何股東決議案；
- (d) 倘趙女士擬出售、轉授或轉讓或以其他方式處置其股權，將確保該買方／承授人／承讓人發出事先書面通知，無條件、不可撤回且無償地同意結構性合同項下的權利及責任；及
- (e) 倘趙女士對其於廣州邁越的股權設置產權負擔，其將確保該產權負擔的受益人及其他利益相關方發出事先書面通知，無條件、不可撤回且無償地同意結構性合同項下的權利及責任。

## 結構性合同

廣州邁越亦已承諾(其中包括)：

- (a) 除獨家購買權協議或股權質押協議另有協定者外，未取得廣州穗雅事先書面同意前，不得出售、轉讓、授出牌照或以其他方式處置任何其重大資者，或對其任何資產設置產權負擔；
- (b) 不得直接或間接向其股東作出任何分派；
- (c) 將按照結構性合同及廣州穗雅的指示進行業務；
- (d) 除獨家購買權協議或股權質押協議另有協定者外，未取得廣州穗雅事先書面同意前，不得更改其組織章程細則；
- (e) 未取得廣州穗雅事先書面同意前，不得同意任何從事其他業務、清盤或解散的決議案；
- (f) 除在日常業務過程中或向廣州穗雅所披露者外，未取得廣州穗雅事先書面同意前，不得產生任何債項；
- (g) 未取得廣州穗雅事先書面同意前，不得向任何人士提供貸款或擔保；
- (h) 未取得廣州穗雅事先書面同意前，不得與任何人士整合或合併；
- (i) 未取得廣州穗雅事先書面同意前，不得收購或投資於任何人士；
- (j) 不得進行或批准進行任何根據購買權協議可能對廣州穗雅的權益造成不利影響的活動或行動。

獨家購買權協議將於廣州邁越的整個營運期間生效(根據中國法律延長)，並將於廣州穗雅或其指定買方購買劉先生於廣州邁越的全部股權完成後終止。此外，廣州穗雅亦將有權發出30天事先通知終止獨家購買權協議。廣州邁越或其股東無權終止獨家購買權協議，惟法律另有規定者除外。

#### (4) 股東權利委託協議

根據股東權利委託協議，劉先生不可撤回地授權及委託廣州穗雅行使其身為廣州邁越股東的一切權利。該等權利包括但不限於：

- (a) 提呈及出席股東大會的權利；

## 結構性合同

- (b) 就股東大會上提呈的所有事宜表決的決利，包括但不限於委任董事、總經理、副總經理、首席財務官及其他高級管理層，以及廣州邁越解散及清盤；
- (c) 簽立所有會議記錄及股東大會決議案，以及將由劉先生作為廣州邁越股東簽立的法律文件的權利；
- (d) 要求董事、法律代表按照廣州穗雅的指示行事的權利；
- (e) 行使劉先生根據廣州邁越組織章程細則有權享有的一切其他表決權的權利；
- (f) 向相關工商管理當局及其他政府機關完成有關廣州邁越的登記、審批、發牌及其他法律程序的權利；
- (g) 轉讓或以其他方式處置劉先生所持廣州邁越股權的權利；及
- (h) 廣州邁越組織章程細則以及適用中國法律及法規所規定的任何其他股東權利。

此外，在大致上無損上述各項的情況下，廣州穗雅將有權限及權力代廣州邁越全體股東行事，以(i)簽立獨家購買權協議所規定的轉讓文件；及(ii)履行廣州邁越股東訂立的股權質押協議及獨家購買權協議。

行使上述身為廣州邁越股東的權利毋須劉先生的同意或批准。

此外，劉先生已不可撤回地同意廣州穗雅可委託其根據股東權利委託協議有權行使的權利予廣州穗雅的董事或其指定人士，而毋須事先通知劉先生或獲其批准。

另外，劉先生不可撤回地同意，倘廣州穗雅分拆、合併、清盤或出現其他情況，廣州穗雅民事權利的任何清盤人或繼承人將代理廣州穗雅行使股東權利委託協議項下的一切權利。

股東權利委託協議將於廣州邁越的整個營運期間生效(根據中國法律延長)，並將於廣州穗雅購買劉先生於廣州邁越的全部股權完成後終止。此外，廣州穗雅亦將有權發出30天事先通知終止股東權利委託協議。廣州邁越或其股東無權終止股東權利委託協議，惟法律另有規定者除外。

## 結構性合同

### (5) 授權書

根據授權書，劉先生授權及委任廣州穗雅為劉先生的代理，代其行事以行使或委託行使其身為廣州邁越股東的一切權利。該等權利包括但不限於上文「(4) 股東權利委託協議」一節所載的權利。

此外，廣州穗雅將有權將該等一切權利委託予廣州穗雅的董事或廣州穗雅指定的任何其他個別人士。

授權書將構成股東權利委託協議的一部分，且其條款與股東權利委託協議的條款相同。

### (6) 股權質押協議

根據股權質押協議，劉先生質押其於廣州邁越的全部股權（即總股權的75%）及其一切相關權利予廣州穗雅，作為廣州穗雅因劉先生或廣州邁越違約而產生的一切損失及開支的抵押品（「有抵押債項」）。廣州邁越及趙女士已同意股權質押協議項下設置的優先股權質押。

根據股權質押協議，未取得廣州穗雅事先書面同意前，劉先生不得轉讓股權或對已質押股益設置其他質押或產權負擔。任何未經授權轉讓均屬不合法，而任何股權轉讓的所得款項須首先用於支付有抵押債項或存放於廣州穗雅同意的第三方。

劉先生、趙女士及廣州邁越概無獲准進行或批准進行任何根據結構性合同或股權質押可能對廣州穗雅的權益造成不利影響的行動。趙女士豁免其於股權變現時可享有的任何優先購買權，並同意根據股權質押轉任何已質押股權。

任何以下事項均會構成股權質押協議項下的違約事件：

- (a) 劉先生或廣州邁越違反結構性合同項下的任何責任；或
- (b) 根據結構性合同提供的任何聲明或保證或資料被證實為不實或含誤導性；或
- (c) 結構性合同的任何規定由於中國法律及法規變動或中國頒佈新法律及法規而變成不合法或無法履行，而訂約方並無協定替代安排。

## 結構性合同

發生上述違約事件後，廣州穗雅將有權向劉先生發出書面通知以下列一項或多項方法執行股權質押協議：

- (a) 在中國法律及法規容許及無損獨家購買權協議的情況下，廣州穗雅可要求劉先生按獨家購買權協議內協定的價格，轉讓其於廣州邁越的全部或部分股權予任何廣州穗雅指定的實體或個別人士；
- (b) 在無損結構性合同的情況下，以拍賣或折讓方式出售已質押股權，且可優先享有銷售所得款項；
- (c) 在遵從法律及法規的情況下，以其他方式出售已抵押股權。

未取得廣州穗雅事先書面同意前，劉先生或廣州邁越不得轉讓股權質押協議項下的權利及責任予任何第三方。劉先生及廣州邁越的任何繼承人或獲准承授人須繼續履行彼等各自於股權質押協議項下的責任。

股權質押協議將一直生效，直至其項下的責任已全數履行或有抵押債項已悉數清償為止。此外，廣州穗雅亦將有權發出30天事先通知終止股權質押協議。廣州邁越或劉先生無權終止股權質押協議，惟法律另有規定者則除外。

我們的法律顧問確認，股權質押協議已根據中國法律及法規向相關中國法律機關妥為登記。

### (7) 配偶承諾函

根據配偶承諾函，廣州邁越各股東各自的配偶不可撤回地承諾：

- (a) 配偶完全知悉及同意股東訂立結構性合同，具體而言，配偶完全知悉且個別及不可撤回地同意結構性合同所載對股東於廣州邁越股權的限制以及轉讓及以其他方式處置股東於廣州邁越的股權；
- (b) 配偶過往、現時及將來均不會參與廣州邁越的相關營運、管理、清盤、解散及其他事宜；
- (c) 配偶授權股東及／或其授權人士不時代配偶就股偶於廣州邁越的股權簽立及進行一切必要文件及程序，以保障廣州穗雅於結構性合同的利益，並使結構性合同的基本目的生效，而配偶亦確認及同意一切該等文件及程序；

## 結構性合同

- (d) 偶配承諾項下的任何承諾、確認、同意及授權不得因股東於廣州邁越的股權增加、減少、合併或類似事件而撤回、受損、作廢或受到其他不利影響；
- (e) 配偶承諾函項下的任何承諾、確認、同意及授權不得因配偶身故、行為能力受限或喪失行為能力或離異或類似事件而撤回、受損、作廢或受到其他不利影響；
- (f) 配偶承諾函項下的一切承諾、確認、同意及授權將一直有效及具約束力，直至廣州穗雅及配偶以書面確認終止為止。廣州穗雅及廣州邁越股東毋須向配偶支付與配偶根據配偶承諾函作出的承諾、確認、同意及授權有關的任何金錢或其他補償。

配偶承諾函的年期與業務合作協議的年期相同。

### 解決爭議

根據結構性合同，因結構性合同的履約、詮釋、違約、終止或有效性而引起或與之相關的任何爭議，應首先由一方向另一方發出書面要求(當中載有爭議及申索的特定聲明)後透過磋商解決，倘各方未能於有關書面要求的30天內解決爭議，任何一方可向中國北京的中國國際經濟貿易仲裁委員會提交上述爭議，以按照其仲裁規則進行仲裁解決爭議。仲裁結果為最終定案，且對所有相關各方具約束力。

仲裁員可就廣州邁越的股權及物業權益及其他資產判予救濟措施。香港、開曼群島或廣州邁越或本公司主要資產所在地的法庭亦將就授予及／或執行針對廣州邁越股權或物業的仲裁判決及臨時救濟措施擁有司法管轄權。

就結構性合同中協定的爭議解決方法而言，我們獲中國法律顧問告知：

- (a) 根據中國法律，仲裁機構無權就爭議授予任何強制令或臨時或最終清盤令，以保護中國營運實體的資產或股權。因此，根據中國法律，本集團不一定能享有該等救濟措施；
- (b) 此外，根據中國法律，中國法院或司法機構在得出最終仲裁結前，一般不會就廣州邁越的股份及／或資產判予救濟措施、強制令或解散廣州邁越作為臨時救濟措施；

## 結構性合同

- (c) 然而，中國法律並無禁止仲裁機構應仲裁申請人要求給予轉讓廣州邁越資產或股權的判決。倘不遵從該判決，法院可尋求強制執行措施。然而，法院決定是否強制執行措施時，不一定支持仲裁機構的判決；
- (d) 此外，香港及開曼群島等海外法院授予的臨時救濟措施及強濟執行令可能不獲中國認可或無法在中國強制執行。因此，倘我們無法強制執行結構性合同，我們可能無法對廣州邁越行使有效控制權，而我們進行業務的能力或會受到負面影響。

### 繼承

為保障在劉先生及趙女士身故、喪失行為能力、離異或其他事件發生時本集團於廣州邁越的權益，結構性合同載列相關條文(包括但不限於以下各項)。

根據業務合作協議，結構性合同所規定的權利及責任構成廣州邁越股權不可分割的一部分，除非獲廣州穗雅另行指示，否則任何人士透過任何方法(包括但不限於轉讓、分拆物業、繼承、監護權、代理)收購或行使廣州邁越股權被視為同意及接納結構性合同的相關權利及責任，猶如該人士自身已簽立結構性合同。倘該繼承人結構性合同的相關權利及責任提出任何反對、異議或其他保留意見，該名人士與結構性合同相抵觸的行為或不作為將為不合法，而廣州穗雅將保留其法律權利追討廣州瑞雅因此而蒙受的任何損失。

此外，根據業務合作協議，劉先生及趙女士亦已各自向廣州穗雅保證，其已妥善作出及簽立一切安排及文件，以確保在其身故、喪失行為能力、離異或其他可能影響其股權行使的情況下，其繼承人、監護人、配偶或其他可收購股權或相關權利的人士不得影響或妨礙業務合作協議的履行。

劉先生進一步向廣州穗雅保證，其本身及其配偶已同意，倘劉先生的行為能力受限或喪失行為能力、劉先生或其配偶身故或彼等離異，則劉先生於廣州邁越的股權將無條件及無償轉讓予廣州穗雅或本公司指定的其他人士，而在該等情況下，劉先生及其配偶、監護人及管理人將應廣州穗雅或本公司指定的其他人士的要求，無條件及無償提供一切必要協助及支援，以完成上述股權轉讓的任何法律程序。劉先生於廣州邁越的股權不得因劉先生或其配偶辭世或彼等離婚而作為可予分拆及重新分拆物業的一部分。

## 結構性合同

此外，劉先生的配偶已簽立配偶承諾函，其詳情載於本文件「結構性合同 — 結構性合同概要 — 結構性合同配偶承諾函」一節。

基於上述各項，我們的中國法律顧問認為(i)結構性合同及其項下擬進行的安排為本集團在廣州邁越股東身故時提供保障；及(ii)該等股東身故不會影響結構性合同及其項下擬進行的安排的有效性。在廣州邁越股東離世的情況下，廣州穗雅或廣州穗雅指定方有權根據結構性合同取得於廣州邁越的股權，或倘有關股東的繼承人有權根據中國法律取得廣州邁越的股權，廣州穗雅可強制對有關繼承人執行其於結構性合同下之權利。

### 處理潛在利益衝突的安排

根據業務合作協議，廣州邁越的各股東已向廣州穗雅承諾，未取得廣州穗雅的事先書面同意前，廣州邁越的股東不得直接或間接從事、參與或進行或利用取自廣州邁越的資料從事或直接或間接參與任何與廣州邁越及其附屬公司競爭或可能競爭的業務或活動，或收購或持有該等業務或活動的權益，或自該等競爭業務獲得任何利益。

此外，廣州邁越各股東已向廣州穗雅承諾，彼將不會採取任何可能與結構性合同的意向及目的相抵觸的行動或不作為，以致或可能導致廣州邁越或其附屬公司的利益與廣州穗雅的利益發生衝突。倘有關衝突發生，彼將維護廣州穗雅在結構性合同中的合法權益，並按照廣州穗雅的指示行事。

### 分享虧損

結構性合同並無規定本公司或廣州穗雅分享廣州邁越的虧損或向廣州邁越提供財務支援的責任。由於廣州邁越為一家有限責任公司，其將以其擁有的資產及物業為其自身的債務及虧損負全責。根據中國法律及法規，並無明文規定本公司或廣州穗雅需分享廣州邁越的虧損或向廣州邁越提供財務支援。然而，由於廣州邁越的財務狀況及經營業績綜合至本集團的財務狀況及經營業績，倘廣州邁越蒙受虧損，本公司的業務、財務狀況及經營業績或會受到不利影響。

然而，結構性合同載有的限制性條文可減緩該等風險，詳情於上文「(1)業務合作協議」及「(3)獨家購買權協議」中披露。

## 結構性合同

### 清盤

誠如上文「(1)業務合作協議」所披露，劉先生已同意，倘廣州邁越解散、清盤、無力償債或重組，(i)廣州穗雅及／或其授權人士將有權代劉先生行使一切股東權利；(ii)劉先生將無償轉讓及指示廣州邁越直接移交其因廣州邁越解散或清盤而有權享有的全部財產予廣州穗雅或本公司指定的其他人士；(iii)倘根據當時有效中國法律作出上述轉讓須支付代價，則劉先生將向廣州穗雅或本公司指定的其他人士補償代價金額。

### 終止

誠如上文所披露，除股權質押協議將一直生效，直至其項下的全部責任獲履行或全部有抵押債項獲悉數償還外，於廣州穗雅根據獨家購買權協議條款購買劉先生於廣州邁越的全部股權完成後，業務合作協議、獨家技術服務及管理諮詢協議、獨家購買權協議、股東權利委託協議、授權書及配偶承諾函將予終止。

### 結構性合同的效力及合法性

基於我們的中國法律顧問在達致其結論時所採取的合理行動及步驟，我們的中國法律顧問認為：

- (a) 廣州穗雅及廣州邁越為正式註冊成立的獨立法律實體，其各自的成立屬合法、有效及遵守相關中國法律及法規，而廣州穗雅及廣州邁越亦已各自按照適用中國法律的規定，取得一切必要批准及完成登記程序，並有能力按照其各自的牌照進行業務營運；
- (b) 各份結構性合同均屬合法有效，對其訂約方具約束力，並可根據適用中國法律及法規強制執行；
- (c) 結構性合同概無反廣州邁越組織章程細則的任何條文；
- (d) 任何結構訂合同的效力、合法性及可強制執行性，以及訂約方訂立及履行結構性合同，均毋需中國政府機關批准，惟以下各項除外：(i)股權質押協議須遵守相關工商管理部門的登記規定，而有關登記已妥為完成；(ii)結構性合同項下擬進行的廣州邁越股權轉讓須遵守中國法律的適用批准及／或登記規定；

## 結構性合同

及(iii)任何有關履行結構性合同的仲裁判決或外國裁決及／或判處均須申請主管中國法院的認可及強制執行；及

(e) 達成本公司股份於聯交所[編纂]的計劃並無違反併購規定。

此外，根據我們中國法律顧問及獨家保薦人法律顧問與廣東省通訊管理局於2015年6月進行的諮詢，政府官員作出口頭確認，指(i)外商投資增值電信業務須符合本文件「法規」一節詳述的資歷規定；(ii)廣東省通訊管理局尚未接獲有關廣州邁越的任何不合規報告，廣東省通訊管理局亦無任何記錄，表示廣州邁越曾因違反法律法規而對其施行行政處罰；及(iii)現行電信行業之法規並無有關結構性合同的特定規則，有關安排應符合基本國家法律規定(如合同法)，而電信機關則按照中國法律及法規嚴格管理屬其管轄範圍之內的有關企業。我們的中國法律顧問認為，廣東省通訊管理局為給予該保證及詮釋結構性合同的主管監管機關。

我們獲中國法律顧問告知，中國若干法院判決及仲裁決定判定若干協議無效，因為該等協議被視為旨在規避中國的外商投資限制而訂立，因此違反《中國合同法》第52條所載的「以合法形式掩蓋非法目的」的禁令及《中國民法通則》第58條。根據《中國合同法》第52條，在以下五項的任何一項情況下，合約將無效：(i)一方以欺詐、脅迫的手段訂立合同，損害國家利益；(ii)惡意串通，損害國家、集體或者第三人利益；(iii)損害社會公共利益；(iv)以合法形式掩蓋非法目的；或(v)違反法律、行政法規的強制性規定。

我們的中國法律顧問認為，結構性合同及其項下擬進行的安排並不歸入上述五項情況中的任何一項，亦無違反《中國合同法》或《中國民法通則》的規定。

### 本公司的確認

直至最後實際可行日期，本集團根據結構性合同透過廣州邁越營運業務時，並無遭遇任何中國政府機關的干涉或妨礙。

### 保險

於最後實際可行日期，本公司並無投購任何保險覆蓋有關結構性合同的風險。我們認為，就業務責任或中斷相關風險投購保險的成本高昂，且難以按合理商業條款投

## 結構性合同

購該保險，故此我們投購該保險並不切實可行。進一步詳情請參閱本文件「風險因素 — 與我們的業務及行業有關的風險 — 我們保險的保障範圍或不足以涵蓋或完全無法涵蓋我們可能遭受的虧損及負債」一節。

### 內部控制措施

我們計劃採取下列內部控制措施，以確保妥善執行結構性合同：

- (a) 董事會將至少每季一次定期檢討因實行及履行結構性合同而引起的重大問題，其中，董事會將檢討及考慮關於結構性合同及其項下擬進行安排的合規及監管事宜；
- (b) 我們的執行董事陳女士將領導一支由指定人員組成的團隊，負責監察結構性合同的妥善執行以及劉先生及趙女士的遵規及履約情況；
- (c) 我們將在年報中通知股東透過結構性合同營運業務的最新情況；
- (d) 就日常營運而言，廣州邁越的銀行賬戶乃透過其公司印鑑及由廣州穗雅提名的董事的個人印鑑操作。該公司印鑑目前由執行董事陳女士保管。

### 結構性合同項下擬進行安排的會計範疇

根據香港財務報告準則「綜合財務報表」，附屬公司為受另一家實體（稱為母公司）控制的實體。當投資者自參與投資對象而對可變回報承擔風險或享有權利，並有能力透過其對投資對象的權力影響該等回報，即控制投資對象。儘管本公司並無直接或間接擁有廣州邁越，上述結構性合同項下擬進行的安排使本公司在往績記錄期間能對廣州邁越行使控制權。

業務合作協議及獨家技術服務及管理諮詢協議中協定，作為廣州穗雅提供服務的代價，廣州邁越將於每個財政年度向廣州穗雅支付服務費。該服務費由廣州穗雅參考廣州穗雅及廣州邁越的財務狀況計算得出，金額將相等於經扣除業務營運所需的一切成本、開支及稅項、過往年度虧損（如有）及相關儲備金（如適用）後，廣州邁越年度可分派溢利（包括廣州邁越自附屬公司取得的任何股息、分派或其他收入）的75%。廣州穗雅有權參照實際提供的服務及廣州邁越的實際業務營運及需求調整服務費金額，惟任何調整金額不得超過上述金額。因此，透過運作業務合作協議及獨家技術服務及管理諮詢協議，廣州穗雅能夠獲取全部劉先生股權應佔廣州邁越經濟利益的部分。

---

## 結構性合同

---

此外，廣州穗雅亦控制向廣州邁越股東的股息分派或以任何其他形式作出的派利分派，因為有關分派需取得廣州穗雅的事先書面同意，惟在獨家技術服務及管理諮詢協議中所協定，經支付服務費及廣州穗雅在提供服務的過程中所產生的任何合理開支，並扣除廣州邁越的開支、稅項、虧損及法定儲備後，餘下可分派溢利將分派予趙女士則除外。

此外，根據股東權利委託協議及授權書，廣州穗雅承擔劉先生身為廣州邁越股東的權利，包括提呈及出席股東大會及行使所有表決權的權利。

由於該等議，本公司透過廣州穗雅取得廣州邁越的控制權，而本公司能夠收取所有劉先生股權應佔廣州邁越經濟利益的部分。基於該等合約安排，在會計層面而言，我們認為，儘管缺乏股權擁有權，根據香港財務報告準則第10號「綜合財務報表」將廣州邁越的財務報表綜合入賬，猶如其為我們的附屬公司，乃屬恰當之舉。

## 關連交易

### 概覽

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

### 獲豁免持續關連交易

下文載列我們獲全面豁免遵守上市規則第14A章有關報告、公告及獨立股東批准規定的持續關連交易。董事確認，本節所載交易按正常商業條款進行。

#### 廣州到家與陳女士訂立的租賃協議

根據廣州到家與陳女士於2014年1月1日訂立的租賃協議(「陳女士租賃協議」)，陳女士向廣州到家出租位於中國廣東省廣州市番禺南村捷順路9號第3座第1716室(「陳女士物業」)，總樓面面積為49.75平方米，月租為人民幣1,000元。執行董事陳女士擁有陳女士物業。陳女士租賃協議將於2015年12月31日屆滿。

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

#### 廣州邁越與劉先生訂立的租賃協議

根據廣州邁越與劉先生於2014年10月13日訂立的兩份租賃協議(「劉先生租賃協議」)，劉先生向廣州邁越出租位於中國廣東省廣州市番禺南村捷順路9號第3座第及1719及1720室兩個寫字樓(「劉先生物業」)，總樓面面積為99.64平方米，月租為人民幣5,600元。執行董事兼控股股東劉先生擁有劉先生物業。劉先生租賃協議將於2015年10月15日屆滿。

劉先生租賃協議的條款(包括劉先生物業的租金)經廣州邁越與劉先生參照當時市場租金及公平磋商後協定。鑒於劉先生租賃協議項下交易的各適用百分比率按年計低於0.1%，該交易按照上市規則第14A.76(1)條構成符合最低豁免水平的持續關連交易，將獲全面豁免遵守有關報告、公告及股東批准規定。

## 關連交易

### 不獲豁免持續關連交易

以下交易乃由本集團與本集團關連人士於往績記錄期一直進行，並預期將於[編纂]後繼續進行，該交易將於[編纂]後構成持續關連交易，將不獲豁免遵守上市規則第14A章所載的所有申報、公告及／或獨立股東批准之規定：

### 結構性合同

#### 交易說明

如本文件「結構性合同」一節所披露，廣州邁越在中國的業務經營構成限制外商投資的業務，因此我們不能直接收購廣州邁越最高75%的股權。因此，本集團訂立了一系列細化協議，明確規定在中國法律法規允許時及在中國法律法規允許範圍內授予本集團對廣州邁越的控制權及授權本集團收購廣州邁越的股權。根據結構性合同，本集團監督及控制廣州邁越的業務經營並從廣州邁越獲取經濟利益。

結構性合同由七份協議組成：(a)業務合作協議、(b)獨家技術服務及管理諮詢協議、(c)授權書、(d)股權質押協議、(e)獨家購買權協議、(f)股東權利委託協議及(g)配偶承諾函。進一步詳情請參閱「結構性合同」一節。我們的中國法律顧問已告知，結構性合同作為整體及構成結構性合同的各份協議均合法有效並對訂約各方具有約束力，且可依據適用的中國法律法規強制執行。

#### 交易理由

結構性合同整體而言允許廣州邁越的業績及財務運作在本集團綜合入賬，猶如我們的附屬公司，使其業務歸屬於劉先生的75%經濟利益將流向我們的附屬公司、廣州穗雅及我們。我們相信，透過廣州穗雅委任廣州邁越的所有董事及高級管理層，廣州穗雅可有效監察、管理及經營廣州邁越的業務運作、拓展計劃及財務政策，同時確保結構性合同得以妥善實行。

根據結構性合同的條款，結構性合同項下的安排亦讓我們能夠以中國法律項下的最低可能許可金額收購廣州邁越的控股股權。此外，董事認為，儘管我們與廣州邁越之間缺乏股權擁有權，但根據結構性合同，我們實質上亦有權控制廣州邁越的業務。

## 關連交易

### 董事的意見

基於上述原因，董事(包括獨立非執行董事)認為，結構性合同及其項下擬進行的交易對本集團的法律架構及我們的O2O業務線營運而言非常重要。有關交易已經及應當於本集團的日常及一般業務過程中訂立，且按一般商業條款，屬公平合理，並符合本公司及股東的整體利益。

董事亦相信我們的架構容許廣州邁越的財務業績在我們的財務報表內綜合入賬，猶如其為我們的附屬公司，且其業務的經濟利益流向我們，這使本集團在關連交易規則方面處於特殊位置。因此，儘管根據結構性合同項下擬進行的交易根據上市規則第14A章於技術上構成持續關連交易，惟董事認為就該等持續關連交易嚴格遵守上市規則第14A章項下所載的規定將會構成不必要的繁重負擔及並不可行，且會為我們帶來不必要的行政成本。

董事進一步確認，結構性合同的年期超過三年乃合乎正常業務慣例，且符合本公司及股東的最佳利益。

### 上市規則的涵義及豁免申請

廣州邁越由劉先生擁有75%權益，因此，根據上市規則第14.07條成為我們的關連人士。結構性合同項下的交易構成本公司的持續關連交易，須遵守上市規則第14A章項下的申報、年度上限、公告及獨立股東批准的規定。

因此，根據上市規則第14A.42(3)條，我們已向聯交所申請豁免嚴格遵守以下有關結構性合同項下持續關連交易之上市規則之規定：(i)結構性合同項下交易之公告及獨立股東批准規定；(ii)就根據結構性合同應付本集團費用設定最高年度總額(即年度上限)之規定；及(iii)限制合同期限不超過三年的規定，且聯交所已同意授出該項豁免，惟股份須於聯交所上市且達成下列條件後方告落實：

- (a) 未取得獨立非執行董事批准不得作出更改：在未取得獨立非執行董事批准下，不得更改結構性合同；
- (b) 未取得獨立股東批准不得作出更改：在未取得獨立股東批准下，不得更改結構性合同；
- (c) 控制經濟利益：結構性合同繼續確保本集團可通過以下途徑獲得廣州邁越帶來的相關經濟利益：(i)我們在中國法律許可的情況下有權選擇按中國法律的

## 關連交易

最低允許價格收購廣州邁越全部股本權益最多75%的股本權益；及(ii)我們有權管治廣州邁越的財政及經營政策，且實質上擁有其全部投票權；

- (d) 續期及複製應用：按照結構性合同提供本公司及其附屬公司(一方)與廣州邁越(另一方)之可接受關係框架，於現行安排屆滿時或就本集團可能有意成立的任何現有或新增外商獨資企業或營運公司而言，結構性合同的框架可按與結構性合同大致相同的條款及條件予以續期及／或複製應用，而毋須取得股東批准。本集團於續期及／或複製應用結構性合同時可能成立的任何現有或新增外商獨資企業或營運公司的董事、主要行政人員或主要股東(定義見上市規則)將被視為我們的關連人士，而該等關連人士與我們的交易(相同結構性合同項下的交易除外)須遵守上市規則第14A章。本條件受相關中國法律、規例及批准所限；及
- (e) 持續申報及批准：我們將持續披露下列有關結構性合同的詳情：
- 將根據上市規則的有關條文在年報及賬目披露結構性合同的詳情；
  - 獨立非執行董事將每年審閱結構性合同，並於相關年度的年報及賬目中確認：(i)該年內進行的交易乃遵照結構性合同相關條文訂立，故廣州邁越及我們的附屬公司所產生的75%淨溢利主要由本集團保留；及(ii)於相關財政期間，廣州邁越與我們訂立、重續或複製應用的任何新結構性合同對本公司而言屬公平合理或為有利，且符合股東的整體利益；
  - 我們的核數師將就結構性合同項下進行的交易每年進行審閱程序，並將向董事呈交函件，並於本公司年報大量付印前最少10個營業日向聯交所提交副本，確認交易已取得董事的批准，並已根據相關結構性合同訂立；
  - 就上市規則第14A章而言，廣州邁越將被視為本公司的附屬公司，而廣州邁越之各董事、主要行政人員或主要股東及其各自的聯繫人士均將為關連人士，而該等關連人士與我們的交易(結構性合同項下的交易除外)將須受上市規則第14A章的規定所限；及

---

## 關連交易

---

- 廣州邁越將承諾，其將會讓我們的管理層及核數師全權查閱其相關記錄，以供我們的核數師審閱關連交易之用。

### 獨家保薦人的確認

獨家保薦人已向本公司確認，獨家保薦人認為結構性合同代表不獲豁免持續關連交易乃於本公司一般及日常業務過程中按正常商業條款訂立，對本公司而言屬公平合理並符合本公司及股東的整體利益。就結構性合同的年期超過三年而言，確保(i)廣州穗雅能夠持續實際控制廣州邁越的財務及經營政策；及(ii)廣州穗雅可持續獲得廣州邁越營運所得的經濟利益，乃為合理並屬正常的業務慣例。

## 與控股股東的關係

### 獨立於我們的控股股東

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

我們的控股股東及董事確認，除本集團業務以外，彼等並無於與我們的業務直接或間接構成競爭或可能構成競爭的任何業務中擁有任何根據上市規則第8.10條須予以披露之權益。往績記錄期間，中奧物業分別向王紅衛先生(為獨立第三方)出售中奧建設及中奧酒店(分別主要從事向房地產發展商及酒店提供商業服務)。中奧建設及中奧酒店概無從事與我們物業競爭的任何業務。

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

### 管理獨立性

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

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

## 與控股股東的關係

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

### 經營獨立

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

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

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

### 財務獨立

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

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

基於上述因素，我們的董事相信，我們能夠在財務方面獨立於控股股東。

### 不競爭承諾

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

- (a) 契諾人及其聯繫人士及／或繼承人個別及／或共同地不再直接或間接擁有本公司當時已發行股本的30%(或收購守則不時指定可觸發強制性全面收購建議的該等百分比)或以上時，或不再被視為控股股東；或

## 與控股股東的關係

(b) 股份不再於聯交所上市(因任何原因導致股份暫停買賣除外)，

其將不會，並將促使其聯繫人士以及其直接或間接控制的任何公司(就不競爭契據而言，不包括本集團任何成員公司)不會單獨或連同任何法團、合夥、合營或通過其他合約協議，直接或間接(無論是否為圖利)進行、參與、持有、從事、收購或經營，或向任何人士、商號或公司(本集團成員公司除外)提供任何形式的資助，以進行任何直接或間接與本公司或我們的任何附屬公司當前進行的業務，或在不競爭契據期間，本公司或我們的任何附屬公司不時在香港或中國及本公司或我們的任何附屬公司可能不時開展或從事業務的其他地方的任何其他業務構成競爭或可能構成競爭的任何業務，包括但不限於提供物業管理服務及其他相關服務(「受限制業務」)。該不競爭承諾不適用於以下情況：

- (i) 持有由本公司或我們的任何附屬公司不時發行的股份或其他證券；
- (ii) 持有任何一家從事受限制業務的公司的股份或其他證券，惟該等股份或證券須於認可證券交易所上市且契諾人及其聯繫人士的權益(「權益」按證券及期貨條例第XV部所載條文詮釋)合共不超過該公司相關股本的5%；
- (iii) 本集團與契諾人及／或其聯繫人士訂立的合約及其他協議；及
- (iv) 經我們的獨立非執行董事決定容許有關介入、參與或從事後，契諾人及／或其聯繫人士介入、參與或從事本公司已書面同意介入、參與或從事的受限制業務，惟須遵守獨立非執行董事可能施加的任何條件。

### 新商機

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

- (a) 契諾人須，及須促使其聯繫人士(本集團成員公司除外)向我們轉介或促使向我們轉介新商機，且須就任何新商機向我們發出書面通知，當中載有一切合理所需資料，包括但不限於新商機的性質以及投資或收購成本的詳情(「轉介通知」)，以便我們考慮(i)該新商機是否與我們的核心業務及／或任何其他本

## 與控股股東的關係

集團可能於相關期間進行的新業務構成競爭，及(ii)把握該新商機是否符合本集團的利益；及

- (b) 要約人僅於以下情況下方有權接納新商機：(i)要約人獲我們書面通知拒絕新商機及確認該新商機不會與我們的核心業務構成競爭，或(ii)要約人於我們接獲轉介通知後十個營業日內未收到任何拒絕及確認通知。倘要約人所接納新商機的條款及條件有任何重大改動，則要約人會按上述方式將經修改的新商機轉介予我們。

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

### 受限制業務購買權

承諾人以公平合理的代價授予本公司收購任何其有權益的受限制業務權益之購買權，惟須受不競爭契據的條款所限。承諾人亦授予本公司優先購買權，條件為承諾人或任何彼等的聯繫人欲將彼等於任何受限制業務的全部或任何部分權益出售予任何第三方。

倘董事(包括全體獨立非執行董事)就本集團的未來發展認為行使購買權符合本公司最佳利益，則本公司須行使購買權及優先購買權，向承諾人收購任何受限制業務之權益。任何行使該等購買權或優先購買權的決定均由我們的獨立非執行董事作出且經獨立股東批准。倘我們決定行使或不行使有關購買權或優先購買權，根據上市規則，我們將必須於公開公佈中披露有關決定，列載根據上市規則規定所需的詳情。

在不競爭契據下，當承諾人的責任終止時，購買權亦將無效。

承諾人承諾不時提供有關任何受限制業務之相關資料(如有)，讓非承諾人的董事就是否應該行使收購受限制業務之任何部份之購買權作出評估。

---

## 與控股股東的關係

---

### 一般承諾

為確保履行根據不競爭契據作出的不競爭承諾，各契諾人應，其中包括：

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

就有關上述承諾而言，本公司確認，倘若獨立董事委員會已拒絕上文所規定由要約人提及的新商機(無論要約人此後是否將投資或參與該新商機)，本公司將於本公司年報或中期報告或公佈向公眾披露獨立董事委員會就新商機所作決定及有關基準。

## 董事、高級管理層及僱員

### 董事會

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

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

下表載列有關董事會成員的若干資料：

姓名	年齡	於本公司的 職位／職銜	加入 本集團日期	委任日期	於本集團的 角色及職責
劉建先生	47	主席、總裁、行政 總裁及執行董事	2005年9月	2015年1月5日	監督整體營運及管理、 戰略規劃以及業務發展  提名委員會主席
陳卓女士	37	副總裁兼執行董事	2005年9月	2015年1月5日	監督財務及會計管理  薪酬委員會成員
龍為民先生	52	副總裁兼執行董事	2008年6月	2015年1月5日	監督審計、質量控制 及人力資源管理
梁兵先生	43	副總裁兼執行董事	2005年9月	2015年1月5日	監督日常營運及業務發展
衛哲先生	44	非執行董事	2015年 4月17日	2015年4月17日	作為O2O業務顧問提供意見、 監督整體管理及戰略規劃
吳綺敏女士	44	非執行董事	2015年 4月17日	2015年4月17日	就O2O業務及關係發展提供 意見、監督整體管理及 戰略規劃
林曉波先生	38	非執行董事	2015年 4月17日	2015年4月17日	監督整體管理及戰略規劃

## 董事、高級管理層及僱員

姓名	年齡	於本公司的 職位／職銜	加入 本集團日期	委任日期	於本集團的 角色及職責
李國棟先生	47	獨立非執行董事	●	●	監督董事會並向其提供獨立判斷意見，審核委員會主席、薪酬委員會及提名委員會成員
袁伯銀先生	49	獨立非執行董事	●	●	監督董事會並向其提供獨立判斷意見，薪酬委員會、審核委員會及提名委員會成員
吳海兵先生	43	獨立非執行董事	●	●	監督董事會並向其提供獨立判斷意見，審核委員會、薪酬委員會及提名委員會成員
張維倫先生	43	獨立非執行董事	●	●	監督董事會並向其提供獨立判斷意見，薪酬委員會主席、審核委員會及提名委員會成員

附註：各董事與任何其他董事及任何高級管理人員之間概無關係。

### 執行董事

劉建先生，47歲，為本公司主席、總裁兼行政總裁，於2015年1月5日獲委任為本公司執行董事。作為本集團創辦人，劉先生亦為中奧控股、中奧香港、廣州穗雅、中奧物業、寧波迪賽、杭州華昌、杭州綠都、廣州到家及廣州邁越之董事。身為本集團的始創成員之一，劉先生與陳女士與2005年9月創立中奧物業。劉先生於2005年9月獲委任為中奧物業的唯一董事，主要負責整體營運及管理、戰略規劃及業務發展。劉先生在我們的業務發展中擔當關鍵角色，帶領我們的業務走出廣東省，擴展至中國其他地方。加入本集團前，劉先生曾於1990年5月至1994年8月任職桂林桂湖飯店有限公司，最後職位為經理。1994年9月至1999年3月，彼於桂林帝苑酒店有限公司任職，最後職位為經理。自1999年至2003年12月，劉先生擔任廣州奧林匹克花園物業公司總經理；2004年2月至2005年6月擔任南國奧園物業公司總經理，上述兩家公司均為廣東雅博物業服務有限公司（「廣東雅博」）之附屬公司。劉先生於1988年在華中理工大學畢業，獲經濟學學士學位。2008年，劉先生獲亞洲（澳門）國際公開大學頒授工商管理碩士學位。

## 董事、高級管理層及僱員

陳卓女士，37歲，為本公司副總裁，於2015年1月5日獲委任為本公司執行董事。陳女士亦為中奧控股、中奧香港、廣州穗雅、中奧物業、寧波迪賽、杭州華昌、杭州綠都、廣州到家及廣州邁越之董事。陳女士於2005年9月中奧物業成立之時加入本集團，並擔任副總裁一職。身為本集團創辦人之一兼核心管理團隊成員，主要負責整體營運及管理、戰略規劃以及業務發展。陳女士於1999年獲中山大學頒授學士學位，主修企業管理。陳女士於2000年獲中國人民共和國建設部頒授物業服務經理的資格證書。

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

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

概無執行董事於本文件日期前三年內出任任何上市公司的董事職務。

### 非執行董事

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

## 董事、高級管理層及僱員

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

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

吳綺敏女士，44歲，於2015年4月17日加入本公司並獲委任為本公司非執行董事。吳女士亦為中奧物業之董事。加入本集團前，吳女士於2008年加入易居資本，現時擔任上海易德信股權投資管理有限公司的總經理。吳女士於1992年在上海城市建設學院畢業，獲土木工程學學士學位。其後彼再於1999年獲同濟大學頒授建築經濟與管理學碩士學位。彼現時為上海證券交易所主板上市公司上海全築建築裝飾集團股份有限公司(證券代碼：603030)的董事。

林曉波先生，38歲，於2015年4月17日加入本公司並獲委任為本公司非執行董事。林先生亦為中奧物業之董事。林先生於財務會計有超過16年經驗。2013年11月18日，林先生加盟利海資源國際控股有限公司(股份代號：00195)，現時擔任利海資源國際控股有限公司副總裁間財務總監的職務。林先生於1997年11月在香港理工大學畢業，獲會計學士學位。彼亦為英國特許公認會計師公會會員、香港會計師公會執業會計師、特許金融分析師協會特許金融分析師以及香港特許秘書公司及英國特許秘書及行政人員公會會員。

林先生現為日成控股有限公司(股份代號：3708)獨立非執行董事，以及於2012年6月至2014年2月期間出任國銳地產有限公司(股份代號：00108)獨立非執行董事，兩間公司均於聯交所上市。

## 董事、高級管理層及僱員

### 獨立非執行董事

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

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

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

張先生於本文件日期前三年內概無出任任何上市公司的董事職務。

袁伯銀先生，49歲，於●年●月●日加入本公司並獲委任為本公司獨立非執行董事。加入本集團前，袁先生於1997年7月至2000年10月擔任華潤超級市場(蘇州)有限公司董事總經理一職。由2000年11月至2007年5月，彼受僱於百安居(中國)投資有限公司，曾擔任部副總裁(營運)、副總裁(採購)、執行副總裁(商務)及執行副總裁(B2B)多個管理職位。由2007年6月至2011年8月，彼出任萬科企業股份有限公司多個管理職務，分別

## 董事、高級管理層及僱員

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

吳海兵先生，42歲，於●年●月●日加入本公司並獲委任為本公司獨立非執行董事。吳先生於金融界積逾15年經驗。吳先生曾於2000年5月至2006年2月在美國的PricewaterhouseCoopers任職。彼其後於2006年2月至2007年11月擔任普華永道中天會計師事務所有限公司保證部的高級經理。自2007年10月起，彼曾擔任鉅濤集團(前稱為7 Days Group Holdings Limited)的首席財務官。吳先生於1994年7月畢業於上海交通大學，獲授經濟學學士學位，並於2000年5月獲密西根州立大學頒授工商管理碩士學位。吳先生現時擔任紐約證券交易所上市公司Country Style Cooking Restaurant Chain Co., Ltd.的董事，以及聯交所主板上市公司東鵬控股股份有限公司(股份代號：03386)的獨立非執行董事。

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

### 高級管理層

除上列執行董事外，本集團高級管理層團隊亦包括以下人士：

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

附註：概無高級管理人員與任何董事及任何其他高級管理人員之間存在任何關係。

---

## 董事、高級管理層及僱員

---

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

陳先生於本文件日期前三年內概無出任任何上市公司的董事職務。

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

羅先生於本文件日期前三年內概無出任任何上市公司的董事職務。

### 公司秘書

余鎮航先生，38歲，於2015年4月10日獲委任為本公司之財務主管及公司秘書。彼主要負責本集團的會計、財務管理及公司秘書事務。余先生於審計、會計諮詢及財務管理方面積逾14年經驗。余先生於2006年3月加入嘉利產品有限公司(「嘉利」)(為於聯交所主板上市的嘉利國際控股有限公司(股份代號：1050)的附屬公司)，並於2012年2月離職時為嘉利的高級會計師。2013年12月至2014年7月，彼擔任富億利有限公司的首

## 董事、高級管理層及僱員

席財務官。余先生為香港會計師公會會員及英國特許公認會計師公會會員。彼於2001年自香港樹仁大學取得會計榮譽文憑，並於2002年取得上愛荷華大學(香港分校)的科學學士學位。彼於2013年獲香港大學專業進修學院頒授投資管理的研究生文憑。

### 董事委員會

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

### 審核委員會

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

### 薪酬委員會

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

### 提名委員會

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

## 董事、高級管理層及僱員

### 企業管治

本公司擬於[編纂]後遵守上市規則附錄十四良好管治守則、守則條文及建議最佳常規(「守則」)的所有守則條文，惟守則第A.2.1條除外，其訂明主席及行政總裁的角色應予以分開，並且不應由同一位人士擔任。本公司自註冊成立以內，主席及行政總裁的角色一直均由劉先生擔任。我們認為，劉先生同時擔任主席及行政總裁將為本集團提供強勁而貫徹之領導，令本集團之策略規劃及管理更為有效。另外，鑒於劉先生的行業經驗、個人履歷及於本集團的角色以及本文件「歷史、重組及公司架構」一節所述本集團的過往發展，我們認為，於[編纂]後劉先生繼續擔任主席及行政總裁對本集團業務前景有利。因此，本公司現時無意分離主席及行政總裁的職能。

董事會負責履行守則第D.3.1條職權範圍所載的企業管治職務。

### 董事及高級管理層的薪酬

在適用法律、法規及規則的規限下，我們的董事及高級管理層收取的薪酬形式包括薪金、津貼、酌情花紅、購股權、退休福利計劃供款及其他實物利益。截至2014年12月31日止三個年度，支付予董事及高級管理層的薪酬(包括薪金、津貼、酌情花紅、退休福利計劃供款及其他實物利益)總額分別為人民幣1,068,000元、人民幣1,116,000元及人民幣1,137,000元。截至2014年12月31日止三個年度，支付予本集團五名最高薪人士(包括董事)的薪酬及福利總額分別為人民幣1,565,000元、人民幣1,638,000元及人民幣1,538,000元。

根據現時生效之安排，董事截至2015年12月31日止年度的估計薪金總額(不包括酌情花紅及以股份為基礎的付款開支(如有))為約人民幣3,930,000元。

獨立非執行董事向本公司收取袍金。所有董事均獲本公司償付有關向本公司提供服務或執行與本公司營運相關的事宜所必需及合理產生的開支，而有關款項將自本公司資金以彼等作為董事提供服務的袍金方式支付，該等金額(如有)由董事不時釐定，但總額不得超過全年總額(不包括其他應付款項，如列作僱用酬金的開支)或本公司通過普通決議案可能釐定的較高金額。除上文所披露者外，董事無權從本公司收取任何其他特別福利。董事的薪酬由董事會釐定，在[編纂]後董事會亦會聽取薪酬委員會的建議，而薪酬委員會的建議將計及適用法律、法規及規則的規定。

## 董事、高級管理層及僱員

本集團概無向董事或五名最高薪人士支付酬金，作為加入本集團或加入本集團後的獎勵。往績記錄期間，概無向董事或前任董事支付任何款項，作為彼等失去本集團任何成員公司董事職位或有關管理本集團任何成員公司事務的任何其他職位的補償。同期，概無董事放棄任何薪金。

我們已根據[編纂]向若干董事、高級管理層及其他僱員授出購股權並已採納購股權計劃。詳情請參閱本文件附錄四「法定及一般資料—[編纂]」及「法定及一般資料—購股權計劃」等節。

### 合規顧問

我們已根據上市規則第3A.19條委任西證(香港)融資有限公司為我們的合規顧問。根據上市規則第3A.23條，合規顧問將於以下情況下向我們提供意見：

- 刊發任何規管公告、通函或財務報告前；
- 擬進行任何可能屬須予公佈或關連交易的交易(包括股份發行及股份購回)時；
- 我們擬將[編纂]所得款項用作有別於本文件詳述的用途，或我們的業務活動、發展或業績偏離本文件所述任何估計或其他資料；及
- 聯交所就我們股份價格或成交量的不尋常波動向我們作出查詢時。

委任任期將自[編纂]開始至我們派發[編纂]後開始的首個完整財政年度財務業績的年報當日結束，而該委任可通過相互協議延長。

### 潛在競爭利益

於最後實際可行日期，根據上市規則第8.10(2)條，以下載列我們其中一位董事於業務的權益，可能與我們的業務構成競爭。

董事姓名	公司名稱	業務性質	權益性質
梁先生	廣州市考拉先生 網絡科技有限公司 (「考拉」)	營運社區O2O平台	於考拉擁有9.6% 權益的股東， 並為考拉的董事

## 董事、高級管理層及僱員

梁先生為考拉的少數股東，擁有考拉9.6%權益。考拉為一間根據中國法律於2014年5月7日成立的公司，主要從事營運社區O2O平台。由於我們開發O2O平台，以我們提供物業管理服務所屬社區住戶為目標，考拉日後可能與我們潛在競爭。然而，鑒於以下各項因素，我們認為該潛在競爭並非並不大可能屬重大：

- a. 梁先生於考拉擁有少於10%權益，為被動投資者及少數股東；
- b. 儘管梁先生為考拉董事會之董事，彼對董事會的決定並無任何控制權或決定權；
- c. 梁先生並無參與考拉的日常管理或營運，考拉設有一支獨立於梁先生的管理團隊；
- d. 梁先生為我們的執行董事兼副總裁及已加入本集團超過十年，投放大部分時間履行本集團有關管理及業務的職責；及
- e. 梁先生間接持有我們控股股東啟昌的20%權益，而啟昌則持有本公司[編纂]後已發行股本約57%。該持股並無給予梁先生對本公司的有效控制權，以為考拉的利益影響其業務；及
- f. 就梁先生對作為於本集團間接股東的權益及其作為若干[編纂]持有人，本公司相信，此等將有助梁先生的經濟利益與本集團權益一致。

梁先生擬於[編纂]前辭任考拉董事。

自考拉與2014年5月成立以來，我們並無與考拉進行任何交易或與其有任何業務聯繫。

除於本文件所披露者外，各董事並無與任何與本公司業務直接或間接構成競爭或可能構成競爭的任何業務中擁有權益。本公司須根據第8.10(2)(a)條，於[編纂]後在年報中顯眼處披露任何董事於有關競爭業務中擁有權益的資料(包括[編纂]後收購的任何權益)。

## 股 本

假設[編纂]未獲行使及不計及因根據[編纂]或根據購股權計劃授出的任何購股權獲行使而可予發行的任何股份，本公司於[編纂]完成後的股本如下：

	股份數目	面值 (港元)
法定股本	8,000,000,000股 每股面值0.01 港元之股份	80,000,000
已發行或將予發行、已繳足或入賬 列作繳足的股份：		
於本文件日期的已發行股份	1,000	10
根據[編纂]將予發行的股份	[編纂]	[編纂]
根據[編纂]將予發行的股份	[編纂]	[編纂]
於[編纂]完成時的已發行股份總數	[編纂]	[編纂]

### 假設

上表假設[編纂]成為無條件，且股份如本文件所述據此發行，並未計及因行使根據[編纂]授出或根據購股權計劃將予授出之任何購股權而可能配發及發行之任何股份或本公司根據本節「發行股份之一般授權」及「購回股份之一般授權」等段所述授予董事之配發及發行或購回股份之一般授權而可能配發及發行或購回之任何股份。

### 地位

[編纂]連同因行使根據[編纂]授出或根據購股權計劃將予授出之任何購股權而可能發行之股份與本文件所述之已發行或將予發行之所有股份在各方面享有同等地位，並將合資格享有於本文件日期後宣派、作出或派付之所有股息或其他分派，惟資本化發行項下之權利除外。

## 股 本

### [編纂]

根據股東於2015年●通過的書面決議案，待本公司股份溢價賬因[編纂]而取得進賬後，董事獲授權通過將本公司股份溢價賬之進賬額5,999,990港元資本化，以配發及發行合共599,999,000股按面值入賬列為繳足的股份，而根據該決議案將予配發及發行的股份與現有已發行股份在各方面均享有同等地位。

### 需要召開股東大會及類別股東大會的情況

根據公司法及本公司組織章程大綱及細則條款，本公司可不時透過普通股東決議案(i)增加股本；(ii)將股本合併及分拆為面值較高的股份；(iii)將股份拆為多類股份；(iv)將股份拆細為面值較低的股份；及(v)註銷任何無人認購的股份。此外，本公司可透過股東特別決議案削減或贖回股本。詳情請參閱本文件附錄三「本公司章程文件及開曼群島公司法概要-2.組織章程細則-(c)更改股本」。

此外，股份或任何類別股份附有的全部或任何特別權利，可經由不少於該類別已發行股份面值四分之三的持有人書面同意，或經由該類別股份持有人在另行召開的股東大會上通過的特別決議案批准而更改、修訂或廢除。詳情請參閱本文件附錄三「本公司章程文件及開曼群島公司法概要-2.組織章程細則-(d)修改現有股份或類別股份的權利」。

### [編纂]

本公司已採納[編纂]。[編纂]之主要條款概述於本文件附錄四「[8].[編纂]」一段。

### 購股權計劃

本公司已有條件採納購股權計劃。購股權計劃之主要條款概述於本文件附錄四「[9].購股權計劃」一段。

### 發行股份之一般授權

於本文件「[編纂]的架構」一節所載列的條件獲達成後，董事已獲授一般無條件授權以配發、發行及處理股份，以及作出或授出要約、協議或購股權，而該等要約、協議或購股權或會規定該等將予配發及發行或處理之股份須符合以

## 股 本

下規定，即就此將予配發及發行或同意有條件或無條件將予配發及發行之股份面值總額(惟根據供股或以股代息計劃或類似安排或股東授出之特別授權所配發及發行者除外)不得超過：

- (a) 緊隨[編纂]及[編纂]完成後本公司已發行股本(不包括[編纂]及根據[編纂]授出或根據購股權計劃將予授出的任何購股權獲行使而可能發行的任何股份)面值總額20%；及
- (b) 根據本節「購回股份之一般授權」一段所述授予董事的授權所購回之本公司股本面值總額。

此項授權並不適用於根據供股或根據[編纂]授出或根據購股權計劃將予授出的購股權獲行使後而將予配發、發行或處置的股份。此項發行股份的一般授權將持續有效，直至以下最早發生者為止：

- (1) 本公司下屆股東週年大會結束；
- (2) 組織章程細則或開曼群島任何適用法例規定本公司須舉行下屆股東週年大會之期限屆滿；及
- (3) 本公司股東於股東大會上通過普通決議案撤回、修改或續新該授權。

有關該項一般授權之進一步詳情，請參閱本文件附錄四「1.其他資料 — 股東於●通過的書面決議案」一段。

### 購回股份之一般授權

於本文件「[編纂]的架構」一節所載列的條件獲達成後，董事獲授一般無條件授權以行使一切權力，購回面值總額不超過緊隨[編纂]及[編纂]完成後本公司已發行股本面值總額10%的股份(可能於聯交所或就此獲證監會及聯交所認可的任何其他證券交易所上市的任何股份，不包括[編纂]及根據[編纂]授出或根據購股權計劃將予授出的任何購股權獲行使而可能發行的任何股份)。

此項授權僅與在聯交所或股份可能上市的任何其他證券交易所(就此獲證監會及聯交所認可者)作出的購回有關，且根據所有適用法例及法規和上市規則的規定作出。相關上市規則的概要載於本文件附錄三「4.本公司購回其本身的證券」一段。

---

## 股 本

---

購回股份之一般授權將持續有效，直至以下最早發生者為止：

- (1) 本公司下屆股東週年大會結束；
- (2) 組織章程細則或開曼群島任何適用法例規定本公司須舉行下屆股東週年大會之期限屆滿；及
- (3) 本公司股東於股東大會上通過普通決議案撤回、修改或續新該授權。

有關該項一般授權之進一步詳情，請參閱本文件附錄四「1.其他資料 — 股東於●通過的書面決議案」一段。

## 主要股東

就本公司董事所知，緊接[編纂]完成後，假設[編纂]未獲行使且不計入根據[編纂]授出或根據購股權計劃將予授出的購股權獲行使而可能發行的股份，以下人士將於股份中擁有須根據證券及期貨條例第XV部第2及第3分部條文向本公司及聯交所披露的權益或淡倉，或直接或間接擁有附帶權利可於任何情況下在本公司或本集團任何其他成員公司股東大會上投票的任何類別股本面值10%或以上的權益：

股東	權益性質	緊接[編纂]前		緊隨[編纂]完成後(假設[編纂]獲悉數行使)	
		所持股份數目	佔本公司股本總額概約百分比	所持股份數目	佔本公司股本總額概約百分比
劉先生	全權信託的創立人、受控法團 <sup>(附註1)</sup>	456,000,000	76.00%	[編纂]	[編纂]
Hilton Assets (PTC) Limited	信託人 <sup>(附註1)</sup>	456,000,000	76.00%	[編纂]	[編纂]
旭基	受控法團權益 <sup>(附註2)</sup>	456,000,000	76.00%	[編纂]	[編纂]
啟昌	實益擁有人	456,000,000	76.00%	[編纂]	[編纂]
Central Oscar	實益擁有人	90,000,000	15.00%	[編纂]	[編纂]
VKC	受控法團權益 <sup>(附註3)</sup>	90,000,000	15.00%	[編纂]	[編纂]
Decision Holdings	實益擁有人	54,000,000	9.00%	[編纂]	[編纂]
恒璣	受控法團權益 <sup>(附註4)</sup>	54,000,000	9.00%	[編纂]	[編纂]

附註：

- (1) 旭基的已發行股本由劉先生持有15%及由Hilton Assets (PTC) Limited以劉氏家族信託信託人身份持有85%，該信託的創立人為劉先生，並根據開曼群島法律成立。劉氏家族信託的全權受益人包括劉先生及其直系家屬。
- (2) 旭基持有啟昌已發行股份的40%，就證券及期貨條例而言，被視為於啟昌所持所有股份中擁有權益。各穗雅、得兆及安順分別為陳女士、梁先生及龍先生的全資投資控股公司，持有啟昌已發行股本的20%。
- (3) Central Oscar分別由Vision Knight Capital (China) Fund II L.P.及Vision Knight Capital (China) Entrepreneur Fund II L.P.管理，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）持有約95.5%，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

## 主要股東

擁有50%股權及由Zhu Daming先生擁有50%股權。根據證券及期貨條例，VKC、VKC (China) GP II Ltd、VKC Cayman II Ltd、衛哲先生及Zhu Daming先生各被視為於Central Oscar所持90,000,000股股份中擁有權益。

- (4) Decision Holdings由恒璣全資擁有(為根據中國法律註冊的有限合夥)，其一般合夥人為易得昭(亦為根據中國法律註冊的有限合夥)。易得昭由一間在中國成立的有限責任公司譽鉅管理，該公司為E-House的間接附屬公司。根據證券及期貨條例，恒璣、易得昭及譽鉅各被視為於Decision Holdings所持54,000,000股股份中擁有權益。

倘[編纂]獲悉數行使，啟昌、Central Oscar Holdings Limited及Decision Holdings所持之股權將分別約為[編纂]、[編纂]及[編纂]。

除本文件所披露者外，就董事所知，緊隨資本化發行及[編纂]完成後，概無任何人士將於我們的股份或相關股份(假設[編纂]未獲行使且不計及因行使根據[編纂]授出或根據購股權計劃可能授出的任何購股權而可能發行的任何股份)中擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及第3分部條文須向我們披露的權益或淡倉，或直接或間接擁有附有權利可於任何情況下在本集團任何其他成員公司的股東大會上投票的任何類別股本面值10%或以上的權益。

## 財務資料

下列有關我們業務、財務狀況及經營業績的討論及分析乃基於本文件「附錄一會計師報告」所載我們於2012年、2013年及2014年12月31日及截至該日止年度各年的財務報表(包括隨附附註)及其他章節載列的其他財務資料，應與該等章節一併閱讀。

本討論載有前瞻性陳述，當中涉及風險及不明朗因素，閣下務請注意，我們的業務及財務表現受大量風險及不明朗因素(包括但不限於)本文件「風險因素」一節所載述的該等因素所影響。我們的未來業績可能與前瞻性陳述所預測者有重大差異。

### 概覽

根據中國指數研究院，按2013年12月31日總合約管理建築面積而言，我們是中國領先獨立物業管理公司。我們為2013年第三大最有綜合實力的獨立物業管理公司，並名列中國房地產Top 10研究組及中國指數研究院編制「中國物業服務百強企業」的第9位。此外，我們最近開發的O2O平台亦為其策略重點，預期為成為我們未來增長的主要原動力。我們自兩個主要業務線產生收益：

- 物業管理業務線：此業務下，我們主要向物業發展商及業主(大部分乃住宅物業)提供一系列物業管理服務。我們於此業務線提供的服務包括物業管理服務、配套服務及諮詢服務；及
- 物業協銷業務線：此業務下，我們向物業發展商提供協銷服務，透過僱用銷售中心的現場人員保持有關物業的狀況，並就銷售過程的若干方面提供及時支援。

往績記錄期間，我們的收益及淨利潤遇到重大增長。我們的收益由2012年人民幣197.4百萬元增至2013年人民幣290.3百萬元，並進一步增加至2014年人民幣361.2百萬元，2012年至2014年的複合年增長率為35.3%。我們的淨利潤總額亦由2012年人民幣12.8百萬元增至2013年人民幣33.1百萬元，並進一步增加至2014年人民幣55.9百萬元，2012年至2014年的複合年增長率為109.0%。

## 財務資料

下表載列於往績記錄期內我們自兩個業務線產生的收益明細：

	截至12月31日止年度					
	2012年		2013年		2014年	
	(人民幣 千元)	(%)	(人民幣 千元)	(%)	(人民幣 千元)	(%)
物業管理業務線	162,710	82.4	238,556	82.2	292,860	81.1
物業協銷業務線	34,739	17.6	51,720	17.8	68,342	18.9
合計	<u>197,449</u>	<u>100.0</u>	<u>290,276</u>	<u>100.0</u>	<u>361,202</u>	<u>100.0</u>

往績記錄期內，我們並無自我們的O2O平台產生任何收益，亦無招致任何開支，我們將繼續發展該平台，並計劃於日後自該平台產生收益。為發展該平台，我們將產生相關開支，將對我們的營運業績構成影響。

### 編製基準

重組乃透過註冊成立Zhong Ao Home Group Limited、中奧控股及中奧物業作為廣州中奧、及其附屬公司的控股公司完成重組，而根據重組，本公司於2015年4月15日成為目前組成本公司及其附屬公司的公司的最終控股公司。重組產生的本集團被視為持續經營實體。組成本集團的所有實體於重組之前及之後均由本公司董事兼創辦成員劉建先生控制。

本集團於往績記錄期內的合併損益及其他全面收益表、合併權益變動表及合併現金流量表(包括本集團的業績、權益變動及現金流量)乃假設於2015年4月15日的現行集團架構於整個往績記錄期內或自其各自的註冊成立/成立日期(以較短者為準)已存在而編製，惟於本文件附錄一會計師報告附註33及34所披露本集團於往績記錄期內分別收購或出售的附屬公司除外。該等附屬公司自本集團收購日期起或直至本集團出售日期止計入本集團的財務資料(「財務資料」)之中。

本集團編制2012年、2013年及2014年12月31日合併財務狀況表旨在呈列本集團的資產及負債，猶如各報告日期已經存在。

## 財務資料

### 影響經營業績的主要因素

我們的經營業績受多項因素影響，當中很多可能超出我們的控制範圍，包括載列於本文件「風險因素」一節及下文所載列的該等因素。

#### 舒緩日益上升勞工成本的影響的能力

我們管理勞工成本顯著上升的能力，可能對我們的溢利率及盈利能力造成影響。勞工成本的金額主要受(i)我們直接聘請的僱員數目或透過僱傭代理聘用的派遣工人數目；及(ii)我們僱員的平均薪金及僱傭代理就每名派遣工人要求的收費所影響。勞工成本(包括僱員的員工成本及派遣工人的派遣成本)佔我們的銷售及服務成本的大部分，亦佔我們行政開支的重要部分，因為我們依賴人力資源提供服務及管理營運。我們主要透過按包幹制提供物業管理服務產生收益，按照包幹制，我們一般就提供相關服務收取固定金額的費用。於往績記錄期內，由於業務拓展，加上最低工資及勞工市價上升，勞工成本大幅增加。於2012年、2013年及2014年，僱員及派遣工人的勞工成本分別為人民幣108.9百萬元、人民幣139.5百萬元及人民幣153.5百萬元，分別佔收益的55.1%、48.0%及42.5%。由於我們的服務性質屬勞工密集型，我們相信分包成本佔勞工成本相當大部分，且將受工資上升所影響。於2012年、2013年及2014年，分包成本分別為人民幣34.8百萬元、人民幣48.8百萬元及人民幣58.0百萬元，分別佔總收益的17.6%、16.8%及16.1%。自2015年1月起，根據一項有效期至2016年終之協議，我們一直倚賴一名單一分包商(乃獨立第三方)為我們提供3,500名員工，以向我們的物業提供服務。我們預期有關此分包商的成本將佔我們銷售及服務成本之絕大部分。詳情請參閱「業務 — 我們的供應商」一節。勞工及分包成本於往績記錄期間佔總收益的百分比持續下降，反映我們能夠透過更高效的管理及調配僱員，以及為僱員提供更佳培訓以舒緩日益上升的勞工成本。

於2012年、2013年及2014年，我們的毛利率分別為19.0%、26.8%及33.4%，反映我們舒緩日益上升勞工成本的影響的能力。為提高我們舒緩日益上升的勞工成本的影響的能力，我們專注於標準化、集約化及自動化措施的實施，並打算持續改善有關實施情況。更多資料請見「風險因素 — 與我們業務及行業有關的風險 — 倘我們未能增加收益或控制與履行包幹制物業管理服務有關的成本，我們或會蒙受損失或使利潤率降低」一節。

#### 我們的物業管理建築面積

於往績記錄期內，我們主要自提供物業管理服務產生收益。我們的業務及經營業績取決於我們維持及增加合約管理建築面積的能力，而此受到我們透過內涵式增長或收購現有物業管理公司而取得新服務合約的能力所影響。

## 財務資料

總合約管理建築面積包括計算收益的建築面積、未交付建築面積及公共空間建築面積。計算收益的建築面積為有關已開始收取物業管理費之合約管理建築面積，其佔我們物業管理業務線收益的絕大部分。未交付建築面積是並無產生管理服務費的總合約管理建築面積部分，此乃由於相關物業尚未可供交付，且尚未向第一組業主發出相關交付通知。公共空間建築面積亦透過配套服務產生收益，但所產生的配套服務收益金額並非直接根據公共空間的管理建築面積的大小而定。公共空間建築面積包括停車位，但向住客收取的停車費用入賬為物業管理服務收益，而向第三方用戶，如訪客收取的停車費用則入賬於配套服務項下。此外，我們的公共空間建築面積包括已交付建築面積及未交付建築面積(即在建建築面積)。我們財務狀況及經營業績主要受到計算收益的建築面積的大小所影響。下表載列於所示日期我們合約管理建築面積及其明細的詳情：

	於12月31日		
	2012年	2013年	2014年
	(千平方米)		
計算收益的建築面積	7,719	9,939	12,601
計算收益的住宅建築面積	7,683	9,787	12,463
非住宅建築面積	36	152	138
未交付建築面積	13,615	10,528	10,998
公共空間建築面積 <sup>(1)</sup>	4,312	8,704	7,790
<b>總合約管理建築面積</b>	<b>25,646</b>	<b>29,171</b>	<b>31,389</b>

附註：

(1) 公共空間建築面積包括已交付建築面積及在建建築面積。

### 協銷項目的平均規模

於往績記錄期間，我們自協銷業務線產生收益。我們就此業務線的業務及經營業績受我們能否維持並擴大以平均收益計算的項目規模所影響。一般而言就規模較大的項目，我們可就項目調配更多人手而收取較高費用。下表列載於所示年度提供服務的合約數量及項目的平均收益詳情：

	截至12月31日止年度		
	2012年	2013年	2014年
項目總數 <sup>(1)</sup>	82	80	85
項目的平均收益(人民幣千元) <sup>(2)</sup>	423.6	646.5	804.0

## 財務資料

附註：

- (1) 所示項目數目為我們於有關年度提供服務的項目數目；因此，若干延伸超過一年的項目將分別計入各個所提供服務的年度。
- (2) 項目的平均收益乃按協銷業務線收益除以同年的項目數目計算。

### 物業管理服務定價

我們的收益受我們的物業管理服務價格影響，因為物業管理業務線分別佔我們於2012年、2013年及2014年總收益的82.4%、82.2%及81.1%。單位價格上漲主要受新合約價格較高所帶動，而這點反映了我們的市場上與定價能力有所提高，而舊合約則會一般受制於較低價格達三至五年之久。單位價格增加部分亦受我們進軍中級至高級市場板塊，滲透率較高所致。我們向所有在管物業提供管家服務，以鞏固在中級至高級市場板塊的營銷定位。然而，由於物業管理價格備受中國相關部門嚴密監管監控，現時或日後有效的相關規例可能會影響或限制我們的價格，從而影響我們的財政狀況及經營業績。更多資料請見「法規—物業管理企業的收費」一節。

下表載列於所示日期我們正生效合約的平均價格。

	於12月31日		
	2012年	2013年	2014年
	(人民幣/平方米/月)		
每計算收益的住宅建築面積的 物業管理平均價格 <sup>(1)</sup>	1.70	1.79	1.77
每合約建築面積的物業管理平均價格 (僅限住宅物業) <sup>(2)</sup>	1.88	1.98	2.01

附註：

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

### 業務組合

我們的業務及經營業績受我們的業務組合影響。我們不同的業務線有不同的毛利率。於2012年、2013年及2014年，物業管理業務線的毛利率分別為16.0%、22.6%及

## 財務資料

30.7%；而協銷業務線的毛利率分別為33.0%、46.6%及45.0%。詳情請見「一節選損益表項目的說明—毛利」分節。

於管理我們物業管理業務線，我們主要通過提供各種包幹制物業管理服務獲得收益。於往績記錄期內，下表載列按業務線劃分的收益貢獻：

	截至12月31日止年度					
	2012年		2013年		2014年	
	(人民幣千元)	(%)	(人民幣千元)	(%)	(人民幣千元)	(%)
物業管理業務線	162,710	82.4	238,556	82.2	292,860	81.1
包幹制物業管理業務 <sup>(1)</sup>	148,869	75.4	223,082	76.8	268,421	74.3
酬金制物業管理業務	—	—	481	0.2	362	0.1
公共空間服務	12,463	6.3	14,405	5.0	23,410	6.5
諮詢服務	1,378	0.7	588	0.2	667	0.2
協銷業務線	34,739	17.6	51,720	17.8	68,342	18.9
<b>總計</b>	<b>197,449</b>	<b>100.0</b>	<b>290,276</b>	<b>100.0</b>	<b>361,202</b>	<b>100.0</b>

附註：

- (1) 包括2012年、2013年及2014年向住戶收取的停車場管理費分別人民幣8.0百萬元、人民幣12.3百萬元及人民幣20.6百萬元。更多資料請參閱「一影響經營業績的主要因素—我們的物業管理建築面積」一分節。

在物業管理業務線之下，我們有權保留(i)已收包幹制物業管理費全額；及(ii)配套服務獲取的收入。然而，在上述兩個情況下，我們須承擔有關(其中包括)員工、清潔、園藝及景觀以及保安的開支。因此，我們的物業管理業務線之毛利率往往低於其協銷業務線之毛利率，其中我們按照淨溢利率目標及開支評核訂出合同價格。詳情請見「業務—物業管理業務線」及「業務—協銷服務業務線」各節。

我們預期日後將繼續透過按包幹制提供物業管理服務產生大部分收益，而我們可能自酬金制物業管理服務產生微不足道的收益。另外，我們O2O平台的發展亦可能對我們物業管理業務線的業務組合及溢利率造成影響。此外，我們亦可能應要求及於我們認為適當時從事協銷服務及其他服務。倘各業務線下的產品組合有任何變動，均導致及可能導致我們的整體溢利率產生相應影響。

## 財務資料

### 我們應對物業發展業的監管及市場狀況的能力

我們的業務及經營業績受到我們自物業發展商取得其新物業發展項目的新服務委聘的能力、物業發展商能否按時交付物業，以及現有物業的空置率所影響。新物業發展項目的數量視乎中國房地產市場的表現，而市場表現則取決於中國整體經濟、城鎮化速度及其導致的中國物業需求，以及中國的政府政策及措施。

經濟發展及城鎮化速度過往曾提高住宅物業的供應及需求。具體而言，由於我們管理的大部分物業位於中國二三線城市，這些城市的城鎮化比率對我們的業務發展特別重要。我們相信，此等因素將繼續對中國房地產業及物業管理行業造成重大影響。倘中國經濟低迷，尤其是我們經營所在的地區，可能對我們的業務、經營業績及財務狀況造成不利影響。請見「風險因素 — 與我們的業務及行業有關的風險 — 我們的業務受影響行業及整體經濟狀況的各種因素大幅影響」一節。

中國的監管環境以及中國政府採取的政策及措施亦影響房地產市場的發展，從而影響我們的業務及經營業績。近年，中國政府實施一系列措施收緊政策，控制經濟增長。具體而言，中國政府推出多項限制性措施，壓抑房地產市場炒賣活動。然而，自2014年起，中國政府又改變態度和政策，刺激房地產市場。中國政府亦不時調整或推出宏觀經濟調控政策，透過規管(其中包括)批地、物業預售、銀行融資及稅務，鼓勵或限制私人物業板塊的物業發展。中國政府就控制貨幣供應、信貸額度及固定資產所採取的措施亦直接影響中國房地產市場的表現。中國政府政策的不確定性可對新物業的供應影響深遠。更多資料請見「風險因素 — 與在中國進行業務有關的風險」一節。

### 我們及時收回應收款項的能力

在業務過程中，我們產生大龐大的應收款項數額。具體而言，於2012年、2013年及2014年12月31日，我們的貿易應收款項分別為人民幣31.5百萬元、人民幣53.3百萬元及人民幣57.9百萬元。我們於2012年、2013年及2014年分別確認貿易應收款項減值撥備人民幣5.9百萬元、人民幣6.5百萬元及人民幣13.9百萬元。我們貿易應收款項週轉天數於2012年、2013年及2014年分別為50天、53天及56天。減值虧損增加主要由於我們的業務規模及貿易應收款項增加。我們已採取多項措施收回應收款項，如為預付款項或提前付款提供財務誘因、法律資源及到訪欠債人。該等措施的有效性將繼續對我們的盈利能力、流動性、財務狀況及增長構成影響。

## 財務資料

### 我們收購及整合現有合適物業管理公司的能力

於2012年、2013年及2014年，我們透過收購取得的總合約管理建築面積分別約為0.3百萬平方米、0.06百萬平方米及零。我們的計算收益的建築面積增加，使來自物業管理服務的收益增加。由於我們計劃動用[編纂]所得款項的[編纂]進行收購，我們預期，未來業務擴展將依賴我們物色及收購合適物業管理公司的能力，該能力受多項因素影響，當中包括但不限於市場上有充足的合資格收購目標、我們的融資能力及足夠的現金流量。我們的經營業績亦受到將新物業管理業務整合至現有業務的能力及達致規模經濟效益所影響。

### 我們提升服務質素及拓闊服務範圍的能力

我們的業務及經營業績取決於客戶滿意度及忠誠度，而有關因素則依賴我們提升服務質素及擴展所提供服務的範圍。標準化及集約化的措施有助我們提升給予客戶的服務質素，因為標準化令服務質素貫徹始終，為跨物業的質素提供保證，亦能使監控服務更為有效，尤其是我們涉足的管理物業幅員廣闊，遍佈中國。再者，我們正開發O2O平台以促進管家對住戶提供的溝通及服務，並擴大管家可提供的服務種類。有關O2O的更多資料，請見「業務 — 我們的O2O平台」一節。未能保持及提升服務質素及拓闊服務範圍，可能對我們收回應收款項、收益、成功重續合約及贏得新項目的能力造成不利影響，以上種種個別或整體而言均可能對我們的經營業績及財務狀況造成影響。

## 重大會計政策

### 收益確認

收益乃按已收或應收代價的公平值計量，代表於一般業務過程中提供的服務的應收款項，並扣除相關銷售稅項。

### 包幹制物業管理服務及佣金制物業管理服務

我們就包幹制及佣金制物業管理服務收取物業管理費。收入於提供服務時確認。

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

## 財務資料

因此，就包幹制而言，我們於提供服務時將我們向業主收取的物業管理費的全部金額確認作收入，並將我們履行其服務所產生的服務費用確認作開支。

就佣金制而言，我們僅有權向業主須支付的物業管理費中收取預先釐定的百分比。管理費用餘下部分用作物業管理營運資金以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住戶的收款。倘若支付相關物業管理開支的相關營運資金出現差額，我們或須為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。

就佣金制而言，我們必然擔任業主的代理人，因此，我們僅於提供服務時收取物業管理費的預先釐定百分比確認為我們的收入。

### 配套服務收入、諮詢服務收入及銷售協助服務收入

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很可能流向我們及收入金額能夠可靠計量時確認。利息收入乃經參考未償還本金額及適用實際利率後按時間基準累計，適用實際利率為將估計未來現金收入於金融資產的估計可使用年期內確實貼現至該資產的初始確認賬面淨值的利率。

### 物業、廠房及設備

持作生產或供應貨品或服務，或作行政用途的物業、廠房及設備乃以成本減去其後累計折舊及累計減值虧損(如有)後，於合併財務狀況表列賬。

折舊乃以撇銷物業、廠房及設備項目的成本減去估計可使用年期的剩餘價值後，於下列期間以直線法確認：

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

估計可使用年期、剩餘價值及折舊方法於各報告期末審閱，而任何估計變動的影響於日後入賬。

## 財務資料

物業、廠房及設備項目於出售或預期不會因持續使用該資產於日後產生經濟利益時終止確認。因出售或報廢物業、廠房及設備項目所產生的任何收益或虧損將按資產銷售所得款項與賬面值的差額釐定，並於損益中確認。

### 商譽

收購業務產生的商譽按照成本減去任何累計減值虧損列賬，於合併財務狀況表內分開呈列。

就減值測試而言，商譽乃分配至預期可從合併協同效應獲益的各相關現金產生單位(或現金產生單位組別)。

獲分配商譽的現金產生單位每年進行減值測試，或於單位出現可能減值跡象時進行更頻繁的測試。對於報告期內因收購產生的商譽，獲分配商譽的現金產生單位於報告期末前進行減值測試。倘現金產生單位的可收回金額低於其賬面值，則減值虧損將首先用以撇減分配到該單位任何商譽的賬面值，然後按單位內各項資產賬面值的比例分配至單位的其他資產。

任何商譽減值虧損直接於合併損益及其他全面收益表中的損益確認。就商譽確認的減值虧損不會於後續期間撥回。

就其後出售的相關現金產生單位而言，商譽應佔金額於出售時計入釐定損益的金額。

### 稅項

所得稅開支指即期應付稅項及遞延稅項之和。

即期應付稅項按年內應課稅溢利計算。應課稅溢利不包括其他年度的應課稅或可扣稅的收入或開支項目，亦不包括毋須課稅或不可扣稅之項目，故與合併損益及其他全面收益表所呈列的除稅前溢利不同。我們的即期稅項負債按各報告期末已頒佈或實質頒佈的稅率計算。

遞延稅項乃按財務資料內資產及負債的賬面值與計算應課稅溢利時採用的相應稅基之間的暫時差額確認。所有應課稅暫時差額一般確認遞延稅項負債。倘可能有應課稅溢利可用於抵銷該等可扣減暫時差額，則一般就所有可扣減暫時差額確認遞延稅項資產。倘初步確認一項交易的其他資產及負債(業務合併除外)所產生的暫時差額不影響應課稅溢利或會計溢利，則有關資產及負債將不予確認。

## 財務資料

遞延稅項負債乃按與於附屬公司及聯營公司，以及於共同安排的權益的投資有關的應課稅暫時差額確認，惟我們能控制暫時差額撥回及該暫時差額於可見將來很可能不會撥回則除外。與有關投資相關的可扣稅暫時差額所產生的遞延稅項資產，而投資僅於可能有足夠的應課稅溢利可供動用暫時差額的收益，且預期於可見將來撥回時方予確認。

遞延稅項資產的賬面值於各報告期末經審閱，並於不再可能有足夠應課稅溢利以收回全部或部分資產時作扣減。

遞延稅項資產及負債按報告期末已頒佈或實質頒佈的稅率(及稅法)，按預期於償還負債或變現資產期間適用的稅率計算。

遞延稅項負債及資產的計量反映按我們預期的方式於報告期末收回或償還其資產及負債賬面值所產生的稅務後果。

### 業務合併所收購的無形資產

業務合併所收購的無形資產與商譽分開確認，並以其於收購日期的公平值(被視為其成本)初步確認。我們所收購的無形資產包含[我們已收購附屬公司為訂約方的物業管理合約，有關合約由國際認可物業估值行以收益法估值。此方法估計物業管理合約日後應佔的直接經濟利益及成本。經濟利益及相關成本從而按可使用年期預測，可使用年期乃物業管理合約到期日前的剩餘合約年期，而倘物業管理合約並無指定到期日或於估值日前已屆滿，惟我們選擇繼續為該等社區提供物業管理服務，則被視為零。

於初步確認後，有限可使用年期的無形資產按成本減累計攤銷及任何累計減值虧損入賬。具有有限可使用年期的無形資產的攤銷於估計可使用年期以直線法確認。無形資產於出售時或預期概未能自使用或出售得到未來經濟利益時終止確認。自終止確認無形資產產生的收益或虧損(以出售所得款項淨額及該資產的賬面值之差額計量)於該資產終止確認時於損益確認。

## 財務資料

### 財務工具

集團實體成為工具的合約條文的一方時，金融資產及金融負債於合併財務狀況表中確認。

金融資產及金融負債初步按公平值計量。收購或發行金融資產及金融負債(按公平值計入損益(「按公平值計入損益」)的金融資產除外)直接應佔的交易成本乃於初步確認時計入金融資產或金融負債的公平值或從公平值扣除(如適用)。收購按公平值計入損益的金融資產或金融負債直接應佔的交易成本即時於損益中確認。

### 金融資產

貴集團的金融資產一般分類為貸款及應收款項及按公平值計入損益的金融資產。分類取決於金融資產的性質及用途，並於初次確認時釐定。

#### 按公平值計入損益的金融資產

按公平值計入損益的金融資產指於初次確認時指定按公平值計入損益者。於下列情況下，金融資產可於初次確認時指定按公平值計入損益：

- 有關指定可消除或大幅減低原本出現的計量或確認不一致；或
- 金融資產屬於金融資產組合或金融資產負債組合或同時屬於兩者的一部分，根據貴集團的既定風險管理或投資策略，按公平值基準管理及評估表現，而分類資料乃由內部按上述基準提供；或
- 其屬於包含一項或多項嵌入式衍生工具的合約的一部分，而香港會計準則第39號允許將整份合併合約(資產或負債)指定為按公平值計入損益。

按公平值計入損益的金融資產乃以公平值計量，重新計量產生的公平值變動於產生期間於損益直接確認。於損益中確認的收益或虧損淨額包括金融資產的利息收入。

### 貸款及應收款項

貸款及應收款項為並非於活躍市場報價，而具有固定或可釐定付款的非衍生金融資產。於初步確認後，貸款及應收款項(包括貿易及其他應收款項、應收董事、應收一名關連方款項以及銀行結餘及現金)乃採用實際利息法按攤銷成本扣除任何已識別減值虧損列賬(請參閱下文金融資產減值虧損會計政策)。

## 財務資料

### 金融資產的實際利息法

實際利息法乃計算金融資產攤銷成本及於相關期間分配利息收入的方法。實際利率為於金融資產的預計使用年期或(如適用)較短期間內，將估計未來現金收入(包括構成實際利率、交易成本及其他溢價或折讓不可分割部分的所有已付或已收費用)準確折現至初步確認時賬面淨值的利率。

利息收入按實際利息法就債務工具確認。

### 金融資產減值

貸款及應收款項於各報告期末評估有否出現減值跡象。倘有客觀證據顯示貸款及應收款項的估計未來現金流量因於其初步確認後發生的一項或多項事件而受到影響，則貸款及應收款項被視為已減值。

減值的客觀證據包括：

- 發行人或交易對手出現重大財務困難；
- 違約，如拖欠或逾期支付利息及本金付款或
- 借款人可能破產或進行財務重組；

就若干類別的金融資產(例如貿易應收款項)而言，經評估不會單獨作出減值的資產將於其後按組合基準評估減值。應收款項組合減值的客觀證據可包括 貴集團過往的收款經驗、組合內延遲付款次數的增加以及引致拖欠應收款項的國家或地方經濟狀況的可觀察改變。

按攤銷成本列賬的金融資產的已確認減值虧損金額乃按資產賬面值與按原實際利率貼現的估計未來現金流量現值之間的差額計算。

就所有金融資產而言，金融資產的賬面值直接按減值虧損扣減，惟貿易及其他應收款項除外，其賬面值乃透過使用撥備賬扣減。撥備賬的賬面值變動於損益確認。倘貿易及其他應收款項及預付款項被視為不可收回，將於撥備賬撇銷。其後收回的過往已撇銷金額計入損益。

倘於往後期間，減值虧損金額減少，而該減幅可客觀地與確認減值虧損後發生的事件聯繫，則先前確認的減值虧損將透過損益撥回，惟僅限於並無確認減值的情況下原應有的攤銷成本。

## 財務資料

### 金融負債及權益工具

集團實體發行的債務及權益工具乃根據合約安排的內容以及金融負債及權益工具的定義分類為金融負債或權益。

### 權益工具

權益工具為於扣除所有負債後顯示 貴集團資產剩餘權益的任何合約。集團實體發行的權益工具按已收所得款項扣除直接發行成本入賬。

### 金融負債

金融負債(包括貿易及其他應收款項、借貸及應付關連方款項)隨後採用實際利息法按攤銷成本計量。

### 金融負債的實際利息法

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

利息開支乃按實際利息法確認。

### 終止確認

我們僅於由資產獲取現金流量的合約權利屆滿，及當資產的絕大部分風險及回報轉讓至另一實體時終止確認該項金融資產。

於完全終止確認金融資產時，資產賬面值與已收及應收代價總和之間的差額於損益確認。

倘有關合約列明的責任已履行、取消或屆滿，則終止確認金融負債。獲終止確認金融負債的賬面值與已付及應付代價的差額於損益確認。

## 財務資料

### 重大會計判斷及估計

於應用會計政策時，公司管理層須就從其他來源不顯而易見的資產及負債賬面值作出判斷、估計及假設。估計及相關假設乃以過往經驗及認為屬有關的其他因素為基礎。實際結果可能有別於該等估計。

估計及相關假設會持續檢討。倘會計估計修訂僅影響該期間，則有關修訂會於修訂估計的期間確認。倘有關修訂既影響當期亦影響未來期間，則將於修訂期間及未來期間確認。

以下為涉及未來的主要假設及於各報告期末造成估計不明朗因素的其他主要來源（具有導致下個財政年度的資產賬面值出現重大調整的重大風險）。

### 貿易應收款項的估計減值

倘存在減值虧損的客觀證據，我們會考慮未來現金流的估計。減值虧損的金額以資產賬面值及按金融資產原實際利率（即於首次確認時計算的實際利率）貼現的估計未來現金流量（不包括尚未產生的未來信貸虧損）現值兩者之間的差額計量。倘實際未來現金流量較預期為少，則可能出現重大減值虧損。於2012年、2013年及2014年12月31日，我們的貿易應收款項賬面值分別為人民幣31.5百萬元、人民幣53.3百萬元及人民幣57.9元，分別扣除人民幣8.7百萬元、人民幣15.3百萬元及人民幣29.1百萬元的撥備。

### 物業、廠房及設備的可使用年期

我們就其物業、廠房及設備項目的可使用年期及相關折舊費用作出估計。該等估計乃基於性質及功能相似的物業、廠房及設備項目的實際可使用年期的過往經驗，並參考有關行業慣例而作出。該等估計日後可能出現變化，在可使用年期較之前估計為低的情況下，會增加折舊開支。於2012年、2013年及2014年12月31日，物業、廠房及設備的賬面值分別為人民幣11.9百萬元、人民幣16.0百萬元及人民幣21.1百萬元。

## 財務資料

### 節選損益表項目的說明

#### 合併損益及其他全面收益表

	截至12月31日止年度		
	2012年	2013年	2014年
	(人民幣千元)		
收益	197,449	290,276	361,202
銷售及服務成本	(159,877)	(212,352)	(240,491)
毛利	37,572	77,924	120,711
其他收入	4,494	1,481	3,155
其他收益及虧損	(6,172)	(9,381)	(16,328)
行政開支	(14,344)	(19,852)	(21,472)
[編纂]	—	—	[編纂]
銷售及分銷開支	(2,438)	(3,413)	(3,765)
應佔聯營公司的業績	—	(424)	(670)
應佔一間合營企業的業績	—	—	(98)
融資成本	—	—	(5)
除稅前溢利	19,112	46,335	77,548
所得稅開支	(6,316)	(13,265)	(21,650)
本公司擁有人應佔年度溢利及全面收益總額	12,796	33,070	56,031
非控股權益應佔年度溢利及全面收益總額	—	—	(133)
年度溢利及全面收益總額	<u>12,796</u>	<u>33,070</u>	<u>55,898</u>

#### 收益

於往績記錄期內，我們分別透過兩條業務線提供下述服務，以產生收益：

- 物業管理業務線。此業務線之下，我們透過提供物業管理服務、配套服務及諮詢服務產生收益；及
- 協銷業務線。在此業務線之下，我們透過向物業發展商提供示範單位及銷售中心的清潔、保安及保養、以及就促成物業銷售過程提供一般支援產生收益。

## 財務資料

下表載列我們於所示期間的收益明細。

	截至12月31日止年度					
	2012年		2013年		2014年	
	(人民幣 千元)	(%)	(人民幣 千元)	(%)	(人民幣 千元)	(%)
物業管理業務線	162,710	82.4	238,556	82.2	292,860	81.1
協銷業務線	34,739	17.6	51,720	17.8	68,342	18.9
<b>總計</b>	<b>197,449</b>	<b>100.0</b>	<b>290,276</b>	<b>100.0</b>	<b>361,202</b>	<b>100.0</b>

### 銷售及服務成本

我們的銷售及服務成本主要包括：(i)派遣員工成本；(ii)分包成本，指付予分包商以取得物業管理業務線下多項服務的開支；(iii)員工成本；(iv)與提供服務時使用的設備及物業有關的折舊開支；及(v)其他，主要指原料成本、差旅開支及通訊開支。我們預期於2015年增加分包成本並減低派遣成本，乃由於派遣合約已於2014年末終止並採納分包安排，以遵守中國監管規定。有關安排詳情請見本文件「業務 — 我們的供應商」一節。

下表載列我們於所示期間的銷售及服務成本明細。

	截至12月31日止年度					
	2012年		2013年		2014年	
	(人民幣 千元)	(%)	(人民幣 千元)	(%)	(人民幣 千元)	(%)
派遣成本	62,466	39.1	99,078	46.7	114,690	47.7
分包成本	34,753	21.7	48,799	23.0	57,982	24.1
員工成本	46,409	29.0	40,457	19.0	38,829	16.1
折舊	1,317	0.8	2,747	1.3	3,150	1.3
其他	14,932	9.4	21,271	10.0	25,840	10.8
<b>總計</b>	<b>159,877</b>	<b>100.0</b>	<b>212,352</b>	<b>100.0</b>	<b>240,491</b>	<b>100.0</b>

於往績記錄期內，影響我們總銷售及服務成本的主要因素為勞工成本(員工成本及派遣成本)及分包成本。分包成本的金額主要受在管物業的數目及分包價格所影響，而分包價格則受市場工資水平所影響。

## 財務資料

下表載列我們於所示期間的銷售及服務成本按業務線劃分之明細分析：

	截至12月31日止年度					
	2012年		2013年		2014年	
	(人民幣千元)	(%)	(人民幣千元)	(%)	(人民幣千元)	(%)
物業管理業務線	136,598	85.4	184,708	87.0	202,882	84.4
協銷業務線	23,279	14.6	27,644	13.0	37,609	15.6
<b>總計</b>	<b>159,877</b>	<b>100.0</b>	<b>212,352</b>	<b>100.0</b>	<b>240,491</b>	<b>100.0</b>

2012年、2013年及2014年銷售及服務成本分別為人民幣159.9百萬元、人民幣212.4百萬元及人民幣240.5百萬元。物業管理業務線的銷售及服務成本包括派遣成本、分包成本、員工成本、折舊及其他。協銷業務線的銷售及服務成本主要包括員工成本、分包成本及派遣成本。

我們按業務線編制銷售及服務成本明細分析時，我們按照(i)物業管理服務之協議；或(ii)協銷服務的協議所覆蓋不同物業根據有關協議的條款及條件所委派僱員數目，將成本分為特定業務線之派遣成本、分包成本及員工成本之類別。此外，我們將折舊及其他類別項下所有成本歸入物業管理業務線，原因是按照協銷業務線項下協議，我們僅須就提供有關服務承擔與勞工有關的成本，並不會就折舊及公用設施成本等該等服務招致任何其他成本。有關各業務線項下協議詳情請見「業務 — 物業管理業務線」及「業務 — 協銷業務線」兩節。我們將會基於日後可能訂立的協議條款或其他情況調整分配成本的方法。

### 毛利

2012年、2013年及2014年的毛利分別為人民幣37.6百萬元、人民幣77.9百萬元及人民幣120.7百萬元，同期的毛利率分別為19.0%、26.8%及33.4%。下表載列我們於所示期間按各業務線主要產品線劃分的毛利率：

	截至12月31日止年度					
	2012年		2013年		2014年	
	(人民幣千元)	(%)	(人民幣千元)	(%)	(人民幣千元)	(%)
物業管理業務線	26,112	16.0	53,848	22.6	89,978	30.7
協銷業務線	11,460	33.0	24,076	46.6	30,733	45.0
<b>總計</b>	<b>37,572</b>	<b>19.0</b>	<b>77,924</b>	<b>26.8</b>	<b>120,711</b>	<b>33.4</b>

## 財務資料

### 其他收入

下表載列我們於往績記錄期內的其他收入詳情。

	截至12月31日止年度		
	2012年	2013年	2014年
	(人民幣千元)		
銀行利息收入	73	65	116
無條件政府補助	1,984	192	1,795
罰款收入	1,330	668	158
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
<b>總計</b>	<b>4,494</b>	<b>1,481</b>	<b>3,155</b>

我們的其他收入包括(i)銀行利息收入，代表我們就銀行存款賺取的利息；(ii)我們在成功取得若干項資格或獎項後獲政府授予的無條件補助；(iii)罰款收入，主要為我們因對手方違反合約而終止有關物業管理協議的所得補償收入；及(iv)指定為按公平值計入損益的金融資產的投資收入。有關指定為按公平值計入損益的金融資產的投資收入的更多資料，請見「一 財務狀況表若干項目的說明 — 指定為按公平值計入損益的金融資產」分節。

### 其他收益及虧損

下表載列我們於往績記錄期內其他收益及虧損的詳情：

	截至12月31日止年度		
	2012年	2013年	2014年
	(人民幣千元)		
就貿易應收款項確認的減值虧損	(5,909)	(6,533)	(13,852)
就其他應收款項確認的減值虧損	(405)	(1,449)	(2,607)
出售物業、廠房及設備的虧損	(92)	(229)	(40)
部分出售一家合營企業權益的虧損	—	—	(31)
出售附屬公司的(虧損)收益	(2)	—	1,166
其他	236	(1,170)	(964)
<b>總計</b>	<b>(6,172)</b>	<b>(9,381)</b>	<b>(16,328)</b>

我們的「其他虧損」包括就貿易應收款項確認及其他應收款項確認的減值虧損。詳情請見「一 財務狀況表若干項目的說明 — 貿易及其他應收款項」分節。我們的「其他虧損」

## 財務資料

亦包括(i)出售於合營企業部分權益的虧損(與出售於廣州到家5%股權有關)；(ii)出售一間附屬公司的虧損，主要來自出售我們於中奧建設的全部股權及於中奧酒店的90%股權；及(iii)其他，包括收購一家合營企業額外權益的虧損及罰款開支，主要指已向物業發展商支付的開支，以補償我們基於多種原因提前終止有關物業管理協議對彼等造成的損失，例如我們評估產權交割的可能性為低。

### 行政開支

行政開支包括行政員工的薪金、折舊及攤銷、差旅及膳食開支、銀行交易費、核數及其他專業費用、辦公室開支、培訓開支以及其他。下表載列我們於所示期間的行政開支明細：

	截至12月31日止年度					
	2012年		2013年		2014年	
	(人民幣千元)	(%)	(人民幣千元)	(%)	(人民幣千元)	(%)
行政員工的薪金	7,981	55.6	12,041	60.7	12,357	57.5
折舊及攤銷	759	5.3	961	4.8	1,987	9.3
差旅及膳食開支	1,844	12.9	2,099	10.6	1,985	9.2
銀行交易費	535	3.7	890	4.5	1,517	7.1
核數及其他專業費用	814	5.7	779	3.9	1,213	5.6
辦公室開支	1,434	10.0	1,378	6.9	1,108	5.2
培訓開支	155	1.1	734	3.7	411	1.9
其他	822	5.7	970	4.9	894	4.2
<b>總計</b>	<b>14,344</b>	<b>100.0</b>	<b>19,852</b>	<b>100.0</b>	<b>21,472</b>	<b>100.0</b>

行政員工的薪金為付予總部行政員工的薪金及花紅。

差旅及膳食開支由員工在履行其公司職務時就此產生。辦公室開支指維護辦公室空間的租金及雜項開支，而折舊為與總部使用的傢私及辦公室設備，以及無形註冊攤銷有關的折舊及攤銷開支。

銀行交易費指我們就提供其他付款渠道(例如銀行過戶及信用卡)供我們管理物業的住客或物業發展商及我們的客戶支付管理及服務費以及水電賬單，而付予多間財務中介機構的費用。銀行交易費在往績記錄期間穩步增加，主要由於我們的住客增加使用該等付款渠道。

核數及其他專業費用主要強制收款的法律費用及法定審核以及諮詢開支的審核開支。

## 財務資料

### [編纂]

[編纂]主要指就[編纂]向相關專業人士支付的款項。於2012年、2013年及2014年，我們的[編纂]分別為[編纂]、[編纂]及[編纂]。我們在2014年開始籌備[編纂]，在2014年產生的開支主要與審核費用及其他專業各方費用有關。

### 銷售及分銷開支

下表載列我們於所示期間的銷售及分銷開支明細：

	截至12月31日止年度					
	2012年		2013年		2014年	
	(人民幣 千元)	(%)	(人民幣 千元)	(%)	(人民幣 千元)	(%)
銷售員工的薪金	1,287	52.8	1,322	38.7	1,360	36.1
業務發展及營銷開支	785	32.2	1,456	42.7	1,602	42.5
差旅及膳食開支	208	8.5	318	9.3	327	8.7
其他	158	6.5	317	9.3	476	12.7
<b>總計</b>	<b>2,438</b>	<b>100.0</b>	<b>3,413</b>	<b>100.0</b>	<b>3,765</b>	<b>100.0</b>

銷售員工的薪金指銷售員工的工資、薪酬及花紅。業務發展及營銷開支主要與維持現有業務或取得新業務產生的開支。差旅及膳食開支乃於進行銷售及營銷活動過程中產生的該等開支。

### 分佔聯營公司的業績

往績記錄期內，我們的聯營公司包括我們持有34%股權的恩施吉康國際文化旅遊養生產業基地開發有限公司、我們持有34%股權的恩施吉康連珠塔風景區開發有限公司，以及我們透過全資附屬公司中奧建設由2014年5月起持有40%股權的廣州奧業體育有限公司。

我們自2013年6月起至2014年9月止持有恩施吉康國際及恩施吉康連珠的股權，該等聯營公司於2014年9月終止營運及取消註冊。此外，我們於2014年12月出售全數中奧建設股權，據此廣州奧業體育不再確認為我們的聯營公司。我們分佔聯營公司的業績包括分佔恩施吉康國際、恩施吉康連珠及廣州奧業體育有限公司的虧損。更多資料請參閱「歷史、重組及企業架構—重組」一節。

## 財務資料

### 分佔合營企業的業績

2014年，我們透過廣東中奧物業管理有限公司投資於寧波市迪賽酒店物業服務有限公司的60%股權及投資於廣州到家的60%股權，同年隨後升至75%，產生收購後虧損人民幣0.1百萬元。於2014年11月，廣州到家的組織章程大綱的修訂獲採納，而廣州中奧亦取得多數董事會席位的控制權。鑑於有關事實及情況，管理層認為，我們有能力權控制廣州到家，因此，廣州到家自此分類為附屬公司。

### 融資成本

融資成本主要指於2014年為人民幣12.0百萬元銀行借款產生的利息開支。

### 所得稅開支

於往績記錄期內，由於我們的收入並非於香港產生，亦非源自香港，故並無就香港利得稅作出撥備。

我們的所得稅開支主要包括我們於中國註冊成立的附屬公司按收入25%繳納的企業所得稅（「企業所得稅」）。

期內所得稅開支與除稅前溢利的對賬如下。

	截至12月31日止年度		
	2012年	2013年	2014年
	(人民幣千元)		
除稅前溢利	19,112	46,335	77,548
按25%中國企業所得稅率計算的稅項	4,778	11,584	19,387
分佔聯營公司業績的稅務影響	—	106	168
分佔合營企業業績的稅務影響	—	—	25
在稅務方面不可扣減的開支的稅務影響 <sup>(1)</sup>	1,437	1,532	1,464
未確認可扣減暫時差異的稅務影響	101	362	652
未確認稅務虧損的稅務影響	—	—	137
使用以往未確認的稅務虧損	—	(319)	(183)
所得稅開支	6,316	13,265	21,650

附註：

- (1) 於2012年、2013年及2014年，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[編纂]開支。

## 財務資料

於2012年、2013年及2014年，我們的實際稅率分別為33.0%、28.6%及27.9%。

董事確認，根據相關中國及地方稅務機關就我們中國附屬公司發出的確認函，我們各間中國附屬公司已根據中國相關稅務法律及法規作出所有必要稅務申報，且並無收到地方稅務機關的任何處罰通知，其可能對我們的中國附屬公司造成重大不利影響。

### 經營業績

#### 截至2014年12月31日止年度與截至2013年12月31日止年度的比較

##### 收益

截至2014年12月31日止年度，我們的收益為人民幣361.2百萬元，較截至2013年12月31日止年度的人民幣290.3百萬元增加人民幣70.9百萬元或24.4%。我們的收益增加乃由於我們的業務線所反映的增加所致。

- **物業管理業務線。**截至2014年12月31日止年度，物業管理服務收益為人民幣292.9百萬元，較截至2013年12月31日止年度的人民幣238.6百萬元增加人民幣54.3百萬元或22.8%。物業管理業務線收益增加主要由於(i)我們擴展業務，以致總計算收益的建築面積增加；及(ii)配套服務主要受所管理的物業面積及數目上升帶動而增加。
- **協銷業務線。**截至2014年12月31日止年度，協銷業務線收益為人民幣68.3百萬元，較截至2013年12月31日止年度的人民幣51.7百萬元增加人民幣16.6百萬元或32.1%。[協銷業務線]收益增加乃由於(i)項目數量及聘用的實地工人增加，而我們於2014年就85個項目提供的協銷服務，2013年則為80份；及(ii)項目的平均收益由2013年的人民幣0.6百萬元增至2014年的人民幣0.8百萬元。

##### 銷售及服務成本

截至2014年12月31日止年度，銷售及服務成本為人民幣240.5百萬元，較截至2013年12月31日止年度的人民幣212.4百萬元增加人民幣28.1百萬元或13.2%。銷售及服務成本增加乃主要由於勞工成本隨著我們業務增長，而勞工成本增加乃由於(i)我們直接聘用的僱員數目或我們透過派遣代理聘請的派遣工人數目；及(ii)我們僱員的平均薪金或派遣代理就每名派遣工人收取的收費增加。然而，銷售及服務成本佔收益的百分比正在下降。見下文討論的毛利率。

## 財務資料

### 毛利及毛利率

我們截至2014年12月31日止年度的毛利為人民幣120.7百萬元，較截至2013年12月31日止年度的人民幣77.9百萬元增加42.8百萬元，即54.9%。毛利率由2013年的26.8%升至2014年的33.4%。毛利率增加主要由於(i)物業管理業務線的毛利率增加8.1個百分點，由22.6%增至30.7%；及(ii)業務組合變動，當中較大的收益百分比乃來自毛利率較高的協銷業務線。

- 物業管理業務線：截至2014年12月31日止年度，物業管理業務線的毛利為人民幣90.0百萬元，較截至2013年12月31日止年度的人民幣53.8百萬元增加人民幣36.2百萬元或67.3%。我們的毛利率亦由2013年的22.6%增至2014年的30.7%。毛利率增加主要由於(i)相同物業多個階段逐步交付，經濟規模效益隨之上升且開始錄得收益，而物業的員工成本和派遣成本維持穩定；(ii)經過努力進行標準化及集約化，員工的使用率更具效益；及(iii)我們挑選及承接毛利率較高的較新項目。
- 協銷業務線：截至2014年12月31日止年度，協銷業務線的毛利為人民幣30.7百萬元，較截至2013年12月31日止年度的人民幣24.1百萬元增加人民幣6.6百萬元或27.4%。我們的毛利率亦由2013年的46.6%輕微減至2014年的45.0%。毛利輕微下降，主要由於員工成本及派遣成本輕微上升。

### 其他收入

截至2014年12月31日止年度，其他收入為人民幣3.2百萬元，較截至2013年12月31日止年度的人民幣1.5百萬元增加人民幣1.7百萬元或113.0%。其他收入上升乃主要由於受2014年投資額上升推動，無條件政府補助及指定為按公平值計入損益的金融資產的投資收入上升。

### 其他收益及虧損

截至2014年12月31日止年度，其他收益及虧損為虧損人民幣16.3百萬元，較虧損人民幣9.4百萬元增加人民幣6.9百萬元或73.4%。我們的虧損增加乃主要由於就貿易應收款項確認的減值虧損受業務規模提升帶動而增加，由2013年人民幣6.5百萬元增至2014年的人民幣13.9百萬元，就貿易應收款項確認的減值虧損佔收益的百分比相對仍為少，於2013年及2014年分別佔2.7%及4.6%。虧損的增加部分由就出售附屬公司所得收益增加所抵銷。

## 財務資料

### 行政開支

截至2014年12月31日止年度，行政開支為人民幣21.5百萬元，較截至2013年12月31日止年度的人民幣19.9百萬元增加人民幣1.6百萬元或8.0%。行政開支增加乃主要由於(i)行政員工的薪金由人民幣12.0百萬元增加至人民幣12.4百萬元；(ii)折舊由由人民幣1.0百萬元增加至人民幣2.0百萬元；(iii)銀行交易費由人民幣0.9百萬元增加至人民幣1.5百萬元；及(iv)審核及其他專業費用由人民幣0.8百萬元增加至人民幣1.2百萬元。行政員工的薪金增加主要反映管理更多物業及分支所需的員工增加，而折舊及攤銷則主要因為分支及辦公室傢私增加。增幅部分因差旅及膳食開支、辦公室開支及培訓開支減少而有所抵銷。然而，行政開支百分比由2013年的6.8%減至2014年的5.9%，我們相信，原因為管理效率及規模經濟提升。

### [編纂]

截至2014年12月31日止年度，[編纂]為[編纂]，主要包括我們向就籌備[編纂]而委聘的核數師及其他專業各方支付的服務費。

### 銷售及分銷開支

截至2014年12月31日止年度，銷售及分銷開支為人民幣3.8百萬元，較截至2013年12月31日止年度的人民幣3.4百萬元增加人民幣0.4百萬元或11.8%。銷售及分銷開支增加主要由於我們為擴展業務而在新城市進行營銷，令我們的業務發展及營銷開支及其他開支因而增加。

### 分佔聯營公司的業績

截至2014年12月31日止年度，我們分佔聯營公司的虧損人民幣0.7百萬元，而截至2013年12月31日止年度則為人民幣0.4百萬元。我們聯營公司恩施旅遊及恩施開發於2014年9月取消註冊，而我們停止確認該等公司為聯營公司。我們亦於2014年12月出售於廣州體育的全數股權。

### 分佔一間合營企業的業績

截至2014年12月31日止年度，我們分佔一間合營企業的業績人民幣0.1百萬元，而截至2013年12月31日止年度則為零。

### 融資成本

截至2014年12月31日止年度，融資成本為人民幣5,000元，而截至2013年12月31日止年度則為零，該增加主要由於2014年12月銀行借款產生的利息開支。

## 財務資料

### 所得稅開支

截至2014年12月31日止年度，所得稅開支為人民幣21.7百萬元，較截至2013年12月31日止年度的人民幣13.3百萬元增加人民幣8.4百萬元或63.2%，主要乃由於(i)收益增加；及(ii)其他應收款項減值虧損不合扣稅資格。我們的實際稅率相對維持穩定，於2013年為28.6%及於2014年為27.9%。

### 本公司擁有人應佔年度溢利及全面收益總額

由於上述各項，截至2014年12月31日止年度，本公司擁有人應佔年度溢利及全面收益總額為人民幣56.0百萬元，較截至2013年12月31日止年度的人民幣33.1百萬元增加人民幣22.9百萬元或69.2%。

### 截至2013年12月31日止年度與截至2012年12月31日止年度的比較

#### 收益

截至2013年12月31日止年度，我們的收益為人民幣290.3百萬元，較截至2012年12月31日止年度的人民幣197.4百萬元增加人民幣92.9百萬元或47.1%。我們的收益增加反映我們的業務線收益均有所上升。

- **物業管理業務線。**截至2013年12月31日止年度，物業管理業務線的收益為人民幣238.6百萬元，較截至2012年12月31日止年度的人民幣162.7百萬元增加人民幣75.9百萬元或46.7%。物業管理業務線收益增加主要由於(i)我們計算收益住宅的建築面積增加，主要由於我們贏得新合約所致；及(ii)每計算收益住宅的建築面積平均價格反映我們向新管理的物業收取較高的物業管理費。
- **協銷業務線。**截至2013年12月31日止年度，協銷業務線的收益為人民幣51.7百萬元，較截至2012年12月31日止年度的人民幣34.7百萬元增加人民幣17.0百萬元或50.0%，主要由於項目的平均規模增加，由2012年的人民幣0.4百萬元增至2013年的人民幣0.6百萬元。

#### 銷售及服務成本

截至2013年12月31日止年度，銷售及服務成本為人民幣212.4百萬元，較截至2012年12月31日止年度的人民幣159.9百萬元增加人民幣52.5百萬元或32.8%，2013年收益增長率較2012年為低。銷售及服務成本增加乃主要由於勞工成本(包括派遣成本及員工成本)由截至2012年12月31日止年度的人民幣108.9百萬元增加至截至2013年12月31日止年度的人民幣139.5百萬元，而勞工成本增加乃由於(i)我們的業務擴張；及(ii)我們僱員薪金增加及派遣代理就派遣工人收取我們的費用。

## 財務資料

### 毛利及毛利率

我們截至2013年12月31日止年度的毛利為人民幣77.9百萬元，較截至2012年12月31日止年度的人民幣37.6百萬元增加40.3百萬元，即107.2%。毛利率由2012年的19.0%升至2013年的26.8%。毛利率增加主要因為(i)物業管理業務線的毛利率增加6.6個百分點，由16.0%增至22.6%；及(ii)協銷業務線的毛利率增加13.6個百分點，33.0%增至46.6%。

- 物業管理業務線：截至2013年12月31日止年度，物業管理業務線毛利為人民幣53.8百萬元，較截至2012年12月31日止年度的人民幣26.1百萬元[增加]人民幣27.7百萬元或106.1%。我們的毛利率由2012年的16.0%增至2013年的22.6%。毛利率增加主要由於(i)住宅的計算收益建築面積之平均價格上升；(ii)相同物業多個階段逐步交付，經濟規模效益隨之上升且開始錄得收益，而物業的員工成本維持穩定；及(iii)經過努力進行標準化及集中化，員工的使用率更具效益。
- 協銷業務線：截至2013年12月31日止年度，協銷業務線的毛利為人民幣24.1百萬元，較截至2012年12月31日止年度的人民幣11.5百萬元[增加]人民幣12.6百萬元或109.6%。我們的毛利率由2012年的33.0%增至2013年的46.6%。毛利率增加主要由於我們項目的平均收益規劃普遍增加，大型項目可享有規模經濟，因此有較高的溢利率。

### 其他收入

截至2013年12月31日止年度，其他收入為人民幣1.5百萬元，較截至2012年12月31日止年度的人民幣4.5百萬元減少人民幣3.0百萬元或66.7%。其他收入減少乃主要由於無條件政府補助及罰款收入減少。

### 其他收益及虧損

截至2013年12月31日止年度，其他收益及虧損為虧損人民幣9.4百萬元，較截至2012年12月31日止年度的虧損人民幣6.2百萬元增加人民幣3.2百萬元或51.6%。其他虧損增加乃主要由於就貿易應收款項確認的虧損、就其他應收款項確認的減值虧損及罰款開支增加。截至2012年12月31日止年度，就其他應收款項確認的減值虧損由人民幣0.4百萬元增至截至2013年12月31日止年度的人民幣1.4百萬元，主要由於我們未能收取之前就參與若干投標報價流程已付的按金退款，原因是我們已付有關按金的發展商無力償債。

## 財務資料

### 行政開支

截至2013年12月31日止年度，行政開支為人民幣19.9百萬元，較截至2012年12月31日止年度的人民幣14.3百萬元增加人民幣5.6百萬元或39.2%。行政開支增加乃主要由於(i)行政員工的薪金由截至2012年12月31日止年度的人民幣8.0百萬元增加至截至2013年12月31日止年度的人民幣12.0百萬元，主要由於我們擴大業務規模，增設五家分行以為更多物業提供管理服務；(ii)培訓開支由截至2012年12月31日止年度的人民幣0.2百萬元增加至截至2013年12月31日止年度的人民幣0.7百萬元，主要由於僱員人數增加及業務規模增加；及(iii)銀行交易費由截至2012年12月31日止年度的人民幣0.5百萬元增加至截至2013年12月31日止年度的人民幣0.9百萬元。行政開支百分比由2012年的7.3%減至2013年的6.8%，原因為規模經濟較高。

### [編纂]

截至2013年及2012年12月31日止年度，[編纂]為[編纂]。

### 銷售及分銷開支

截至2013年12月31日止年度，銷售及分銷開支為人民幣3.4百萬元，較截至2012年12月31日止年度的人民幣2.4百萬元增加人民幣1.0百萬元或41.7%。銷售及分銷開支增加主要由於業務擴展帶動業務發展及營銷開支增加。

### 分佔聯營公司的業績

截至2013年12月31日止年度，我們就於Enshi Tourism的34%股權及於Enshi Development的34%股權而享有分佔聯營公司的業績人民幣0.4百萬元，截至2012年12月31日止年度則為零。

### 分佔合營企業的業績

截至2013年及2012年12月31日止年度，我們分佔一間合營企業的業績為零。

### 融資成本

截至2013年及2012年12月31日止年度，融資成本為零。

### 所得稅開支

截至2013年12月31日止年度，所得稅開支為人民幣13.3百萬元，較截至2012年12月31日止年度的人民幣6.3百萬元增加人民幣7.0百萬元或111.0%，主要乃由於我們的除稅前溢利增加。我們的實際稅率由2012年的33.0%減至2013年的28.6%，主要由於不可扣稅開支佔稅前溢利的稅務影響減少。

## 財務資料

### 本公司擁有人應佔年度溢利及全面收益總額

基於上述種種，截至2013年12月31日止年度，本公司擁有人應佔年度溢利及全面收益總額為人民幣33.1百萬元，較截至2012年12月31日止年度的人民幣12.8百萬元增加人民幣20.3百萬元或158.6%。

### 流動資產及流動負債

下表載列我們於所示日期的流動資產及流動負債。

	於12月31日			於4月30日
	2012年	2013年	2014年	2015年
		(人民幣千元)		(未經審核)
<b>流動資產</b>				
貿易及其他應收款項	44,685	67,601	79,197	98,012
應收董事款項	25,085	54,326	59,838	42,047
應收一名關連方款項	550	1,115	1,000	1,000
指定為按公平值計入損益的 金融資產	23,080	—	—	—
銀行結餘及現金	6,185	44,746	65,618	241,158
	<u>99,585</u>	<u>167,788</u>	<u>205,653</u>	<u>382,217</u>
<b>流動負債</b>				
貿易及其他應付款項	91,745	129,278	149,193	157,354
應付關連方款項	1,398	1,513	72	19
一年內到期的借款	—	—	2,361	2,361
稅務負債	1,868	13,836	22,140	25,337
	<u>95,011</u>	<u>144,627</u>	<u>173,766</u>	<u>185,071</u>
<b>流動資產淨額</b>	<u>4,574</u>	<u>23,161</u>	<u>31,887</u>	<u>197,146</u>

於2012年、2013年及2014年12月31日，我們的流動資產淨值分別為人民幣4.6百萬元、人民幣23.2百萬元及人民幣31.9百萬元。於2015年4月30日，我們的流動資產淨值為人民幣197.1百萬元。我們於2015年4月30日的流動資產主要組成部分包括貿易及其他應收款項人民幣98.0百萬元、應收董事款項人民幣42.0百萬元及銀行結餘及現金人民幣241.2百萬元。同日，我們的流動負債主要組成部分包括貿易及其他應付款項人民幣157.4百萬元及稅務負債人民幣25.3百萬元。

## 財務資料

### 財務狀況表若干項目的說明

#### 合併財務狀況表

	於12月31日		
	2012年	2013年	2014年
	(人民幣千元)		
<b>非流動資產</b>			
物業、廠房及設備	11,863	15,993	21,121
收購物業已付按金	—	—	44,000
於聯營公司的權益	—	9,776	—
於合營企業的權益	—	—	802
商譽	41	41	41
無形資產	257	201	145
遞延稅項資產	2,186	3,819	7,282
	<u>14,347</u>	<u>29,830</u>	<u>73,391</u>
<b>流動資產</b>			
貿易及其他應收款項	44,685	67,601	79,197
應收董事款項	25,085	54,326	59,838
應收一名關連方款項	550	1,115	1,000
分類為按公平值計入損益的金融資產	23,080	—	—
銀行結餘及現金	6,185	44,746	65,618
	<u>99,585</u>	<u>167,788</u>	<u>205,653</u>
<b>流動負債</b>			
貿易及其他應付款項	91,745	129,278	149,193
應付關連方款項	1,398	1,513	72
Tax liabilities	1,868	13,836	22,140
一年內到期的借款	—	—	2,361
	<u>95,011</u>	<u>144,627</u>	<u>173,766</u>
<b>流動資產淨值</b>	<u>4,574</u>	<u>23,161</u>	<u>31,887</u>
<b>總資產減流動負債</b>	<u>18,921</u>	<u>52,991</u>	<u>105,278</u>

## 財務資料

	於12月31日		
	2012年	2013年	2014年
	(人民幣千元)		
<b>非流動負債</b>			
一年後到期的借款	—	—	9,639
	—	—	9,639
<b>資產淨值</b>	<u>18,921</u>	<u>52,991</u>	<u>95,639</u>
<b>資本及儲備</b>			
繳足股本	10,000	10,000	10,000
儲備	<u>8,921</u>	<u>41,991</u>	<u>85,522</u>
<b>以下人士應佔權益：</b>			
擁有人	18,921	51,991	95,522
非控股權益	—	1,000	117
<b>總權益</b>	<u>18,921</u>	<u>52,991</u>	<u>95,639</u>

### 貿易及其他應收款項

下表載列我們於所示日期的貿易及其他應收款項以及預付款項的明細：

	於12月31日		
	2012年	2013年	2014年
	(人民幣千元)		
貿易應收款項	40,222	68,613	87,060
減：呆賬撥備	<u>(8,742)</u>	<u>(15,275)</u>	<u>(29,127)</u>
貿易應收款項總額	<u>31,480</u>	<u>53,338</u>	<u>57,933</u>
其他應收款項	17,457	19,964	29,572
減：呆賬撥備	<u>(4,252)</u>	<u>(5,701)</u>	<u>(8,308)</u>
其他應收款項總額	<u>13,205</u>	<u>14,263</u>	<u>21,264</u>
貿易及其他應收款項總額	<u>44,685</u>	<u>67,601</u>	<u>79,197</u>

## 財務資料

### 貿易應收款項

貿易應收款項主要來自物業管理業務線及協銷業務線的管理及服務收入。下表載列我們於所示日期按業務線劃分的貿易及其他應收款項明細：

	於12月31日		
	2012年	2013年	2014年
	(人民幣千元)		
物業管理業務線	32,178	59,239	75,463
協銷業務線	8,044	9,374	11,597
總計	40,222	68,613	87,060

於2012年、2013年及2014年12月31日，我們貿易應收款項分別佔我們總流動資產的31.6%、31.8%及28.2%。

來自物業管理業務線的貿易應收款項由2012年12月31日的人民幣32.2百萬元增加83.9%至2013年12月31日的人民幣59.2百萬元，主要由於業務規模擴張及物業管理業務線收益增加46.6%，以及2012年的推廣，即倘住戶繳付2012年的管理費，我們向住戶提供管理費折扣。來自物業管理業務線的貿易應收款項由2013年12月31日的人民幣59.2百萬元增加27.5%至2014年12月31日的人民幣75.5百萬元，主要由於收益增加22.8%。於發出即期票據時，社區住戶須於10至30天內結清我們物業管理業務線的物業管理費用。物業管理業務線收入的結算模式一般為向住戶發出即期票據後30日至90日內。

來自協銷業務線的貿易應收款項由2012年12月31日的人民幣8.0百萬元增加至2013年12月31日的人民幣9.4百萬元，並於2014年12月31日進一步增至人民幣11.6百萬元，主要由於我們擴展業務。

於2012年、2013年及2014年12月31日，賬面總值分別為人民幣12.2百萬元、人民幣34.2百萬元及人民幣38.1百萬元的應收賬款已計入我們的貿易應收款項結餘，該等應收賬款於報告期末已逾期，而我們並未就減值虧損作出撥備。我們並無就該等結餘持有任何抵押品。

## 財務資料

以下為於各報告期末(與各自的收益確認日期相若)按發票日期或即期票據日期呈列的貿易應收款項賬齡分析。

	於12月31日		
	2012年	2013年	2014年
	(人民幣千元)		
0至30日	15,655	14,658	12,883
31至90日	9,051	11,249	13,629
91至180日	4,982	12,610	12,009
181至365日	1,792	12,233	15,524
1年以上	—	2,588	3,888
<b>總計</b>	<b>31,480</b>	<b>53,338</b>	<b>57,933</b>

在釐定貿易應收款項的可收回性時，我們考慮自初步授出信貸日期起至報告日期期間的貿易應收款項的信貸質量有否任何變動，並認為毋須就該等未逾期的結餘計提減值。例如，有關未交付且無可能完成的物業的貿易應收款項視在不可收回。

具體而言，在釐定物業管理業務線的貿易應收款項的可收回性時，我們估計於我們各個所管理社區的物業管理費的可收回金額。考慮到住戶居住於我們所管理的該等社區，且住戶的收款記錄及其後結付情況良好，董事認為，物業管理業務線的貿易應收款項的信貸質量良好，毋須就餘下未償付結餘計提減值撥備。我們用不同措施追收回貿易應收款項及物業管理費。更多資料請見「業務 — 物業管理業務線 — 物業管理業務項下的主要合約 — 與物業發展商所訂合約的特定條款」一節。

於2015年4月30日，我們其後收回截至2014年12月31日的未償還貿易應收款項(扣除撥備)的人民幣25.3百萬元或43.7%。

下表載列我們於所示期間的貿易應收款項週轉天數。

	截至12月31日止年度		
	2012年	2013年	2014年
貿易應收款項週轉天數 <sup>(1)</sup>	50	53	56

附註：

(1) 乃按相關期間來自平均貿易應收款項除以該相關期間收益，再乘以相關期間的日數計算。

## 財務資料

於往績記錄期內，貿易應收款項週轉天數增加乃主要由於來自業主的收益佔比較來自物業發展商的收益佔比增加，相比業主，物業發展商一般較快繳付費用。

### 其他應收款項

其他應收款項及預付款項主要指(i)就在管物業向水電供應商支付的按金；(ii)向員工墊款，即向現場員工墊付作緊急用途的臨時開支；(iii)為分包商使用的綠化及清潔材料向供應商預付款項；(iv)就水電供應商的水電費代住戶支付的代表住戶付款；(v)與銷售一家附屬公司的代價金額有關的應收代價；及(vi)其他預付款項，包括銀行承兌票據。

下表載列我們於所示日期的其他應收款項。

	於12月31日		
	2012年	2013年	2014年
	(人民幣千元)		
其他應收款項			
按金	1,771	2,514	2,841
向員工墊款	3,080	3,689	4,908
預付款項	4,702	4,032	7,235
代表住戶付款	6,039	8,375	10,323
出售附屬公司應收代價	—	—	3,031
其他可收回稅項	352	710	12
其他	1,513	644	1,222
	17,457	19,964	29,572
減：呆賬撥備	(4,252)	(5,701)	(8,308)
其他應收款項總額	13,205	14,263	21,264

其他應收款項由2012年12月31日的人民幣13.2百萬元增加人民幣1.1百萬元，即8.3%，至2013年12月31日的人民幣14.3百萬元，然後到2014年增加人民幣7.0百萬元，即49.0%，至人民幣21.3百萬元，主要因為我們管理的物業數目增加以及我們就銷售一家附屬公司已支付的代價。

## 財務資料

### 呆賬撥備

下表載列於所示日期的貿易及應收款項呆賬撥備。

	截至12月31日止年度		
	2012年	2013年	2014年
	(人民幣千元)		
報告期初結餘	6,680	12,994	20,976
就應收款項確認的減值虧損	6,314	7,982	16,459
報告期末結餘	<u>12,994</u>	<u>20,976</u>	<u>37,435</u>

個別已減值貿易及其他應收款項賬結餘分別為人民幣13.0百萬元、人民幣21.0百萬元及人民幣37.4百萬元已計入呆賬撥備。我們對該等應收款項的歷史經驗顯示，該等應收款項可能無法收回。我們並無就該等結餘持有任何抵押品。

### 應收董事款項

於2012年、2013年及2014年12月31日，應收董事款項分別為人民幣25.1百萬元、人民幣54.3百萬元及人民幣59.8百萬元。管理層確認，結餘將於本公司股份於聯交所[編纂]前結清。

### 應收一名關連方款項

於2012年、2013年及2014年12月31日，應收一名關連方廣州迅華的款項分別為人民幣0.6百萬元、人民幣1.1百萬元及人民幣1.0百萬元。應收一名關連方款項為非貿易性質，主要來自貸款予一名關連方。

### 指定為按公平值計入損益的金融資產

於往績記錄期內，我們並無就該等投資錄得任何虧損。該等產品的相關資產包括多間銀行發售的預計回報金融產品]。

於2012年、2013年及2014年12月31日，分類為按公平值計入損益的金融資產分別為人民幣23.1百萬元、零及零。於2012年12月31日的金額人民幣23.1百萬元乃來自我們與銀行訂立若干架構存款的合約，作為我們現金管理以及投資政策的一部分，以便取得較我們在一般銀行存款較高的收益。有關銀行並不保證任何回報及本金。整份合併合約於初始確認時指定為指定為按公平值計入損益的金融資產。截至2012年、2013年及2014年12月31日止年度，合約訂明的預期回報率介乎2%至10%。於2015年4月30日，概無未到期金融資產。



## 財務資料

### 貿易應付款項

貿易應付款項主要指應付分包供應商的款項，以及向派遣代理支付的派遣費用。於往績記錄期內，貿易應付款項增加，主要由於我們的業務營運規模增加。供應商向我們授予的信貸期介乎30至90日。下表載列我們於所示期間的貿易應付款項週轉天數。

	截至12月31日止年度		
	2012年	2013年	2014年
貿易應付款項週轉天數 <sup>(1)</sup>	29	34	36

附註：

(1) 乃按相關期間平均貿易應付款項除以該相關期間的銷售及服務成本，再乘以相關期間的日數計算。

往績記錄期間貿易應付款項週轉天數增加，乃由於我們與供應商及分包商的關係持續鞏固，購買量增加，令彼等願意接受較長的信貸期。

下表載列於所示日期按發票日期呈列的貿易應付款項賬齡分析。

	於12月31日		
	2012年	2013年	2014年
	(人民幣千元)		
0至60日	14,786	22,170	18,703
61至180日	581	1,227	3,152
181至365日	104	138	804
1年以上	212	231	509
總計	15,683	23,766	23,168

於2015年4月30日，我們其後結付截至2014年12月31日未償還貿易應付款項的人民幣7.6百萬元或32.8%。

## 財務資料

### 其他應付款項

其他應付款項主要指(i)代表住戶收款、(ii)預收款項、(iii)已收按金、(iv)累計員工成本、(v)其他應付稅項、及(vi)其他。

下表列載所示日期的其他應付款。

	於12月31日		
	2012年	2013年	2014年
	(人民幣千元)		
其他應付款項			
代表住戶收款	19,298	32,412	37,064
收取墊款	27,614	27,826	32,123
已收按金	13,392	23,423	23,773
應計員工成本	10,390	16,171	22,837
其他應付稅項	4,127	4,656	6,942
其他	1,241	1,024	3,286
<b>總計</b>	<b>76,062</b>	<b>105,512</b>	<b>126,025</b>

「代表住戶收款」指我們向住戶收取以結付其水電費的金額。代表住戶收款由2012年的人民幣19.3百萬元增加至2013年的人民幣32.4百萬元，再進一步增加至2014年的人民幣37.1百萬元，主要由於我們擴展營運，以致所管理的建築面積增加。

「預收款項」指用於結付尚未到期管理服務費的住戶預付款項。預收款項由2012年12月31日的人民幣27.6百萬元增加至2013年12月31日的人民幣27.8百萬元，再進一步增加至2014年12月31日的人民幣32.1百萬元，主要由於我們擴展物業管理服務業務線。客戶墊款於2012年至2013年12月31日間輕微增加，原因是本公司於2012年進行推廣，鼓勵業主繳付2012年的管理費。

「已收按金」主要包括我們向住戶收取的按金，主要有關住戶房屋裝修，以確保避免建築工程造成的任何潛在損毀。已收按金由2012年12月31日的人民幣10.0百萬元增加人民幣13.4百萬元至2013年12月31日的人民幣23.4百萬元，主要因為移居我們管理物業的住戶數目增加。

「應計員工成本」指應付我們僱員的薪金，因為我們一般於新曆年後結清員工成本，如社保、12月份的薪金及花紅等。舉例而言，我們於下一年的農曆新年後分派年內應計的花紅。於往績記錄期內，應計員工成本增加主要由於我們擴展營運，以致僱員數目增加。

「其他應付稅項」主要包括應付相關部門的營業稅。我們的「其他」主要包括應計行政費用及銷售及分銷開支。

## 財務資料

### 應付關連方款項

應付關連方款項包括與貸款有關應付廣東雅博物業管理有限公司的非貿易性質款項，以及就主要有關安裝燈具及閘門服務而應付廣州迅華電氣技術有限公司的貿易性質款項。

下表載列我們於所示日期應付關連方款項的明細。

	於12月31日		
	2012年	2013年	2014年
	(人民幣千元)		
<b>非貿易性質</b>			
廣東雅博 <sup>(1)</sup>	1,313	1,275	—
<b>貿易性質</b>			
廣州迅華 <sup>(2)</sup>	85	238	72
	<u>1,398</u>	<u>1,513</u>	<u>72</u>

附註：

- (1) 應付廣東雅博款項為無抵押、免息及須應要求償還。
- (2) 應付廣州迅華款項為貿易性質，獲授信貸期為發出發票起計90日。

廣東雅博由劉建先生控制，因此分類為關連方。於2014年11月13日，劉建先生出售其於廣東雅博的股權予一名獨立第三方，此後廣東雅博不再為關連方。我們預期，上述結餘將於[編纂]後結清。

### 稅務負債

稅務負債由2012年12月31日的人民幣1.9百萬元增加至2013年12月31日的人民幣13.8百萬元，再進一步增加至2014年12月31日的人民幣22.1百萬元，主要原因為業務擴展使利潤增加。

### 物業、廠房及設備

物業、廠房及設備主要包括租賃土地及樓宇、傢俬、裝修及設備以及汽車，賬面值由2012年12月31日的人民幣11.9百萬元穩步增加至2013年12月31日的人民幣16.0百萬元，到2014年12月31日更上升至人民幣21.1百萬元，主要由於業務規模增長，帶動傢俬、裝修及設備增加。

## 財務資料

### 商譽

商譽人民幣41,000元來自2012年收購杭州綠都。於2012年、2013年及2014年12月31日該款項維持於人民幣41,000元。

### 無形資產

無形資產來自杭州綠都的物業管理合約。無形資產成本經過攤銷，由2012年12月31日的人民幣257,000元下跌至2013年12月31日的人民幣201,000元，到2014年12月31日更下跌至人民幣145,000元。

### 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銀行貸款是我們營運資金、資本開支及其他資本需求的主要資金來源。

#### 現金流量

下表載列我們於往績記錄期內的合併現金流量表：

	截至12月31日止年度		
	2012年	2013年	2014年
	(人民幣千元)		
經營活動所得現金淨額	16,147	60,272	75,037
投資活動所用現金淨額	(8,181)	(22,673)	(52,390)
融資活動所得／(所用)現金淨額	(16,524)	962	(1,775)
現金及現金等價物(減少)／增加淨額	(8,558)	38,561	20,872
年初現金及現金等價物	14,743	6,185	44,746
年末現金及現金等價物	6,185	44,746	65,618

#### 經營活動所得現金淨額

於2014年，經營活動所得現金淨額為人民幣75.0百萬元，主要來自未計營運資金變動前的經營現金人民幣97.1百萬元，乃受到以下項目的負面影響：(i)我們業務營運擴展以致貿易及其他應收款項增加人民幣25.0百萬元；(ii)已付所得稅人民幣16.8百萬元，影響部分由我們拓展物業管理業務線，以致貿易及其他應付款項增加人民幣19.9百萬

## 財務資料

元所抵銷。我們未計營運資金變動前的經營現金人民幣97.1百萬元，主要歸因於除稅前溢利人民幣77.5百萬元，乃受(i)以致就應收款項確認減值虧損人民幣16.5百萬元；及(ii)物業、廠房及設備折舊人民幣4.6百萬元所正面影響，影響部分由出售附屬公司收益人民幣1.2百萬元所抵銷。

於2013年，經營活動所得現金淨額為人民幣60.3百萬元，主要來自未計營運資金變動前的經營現金人民幣56.4百萬元，乃受到以下項目的正面影響：(i)貿易及其他應付款項增加人民幣37.5百萬元，此影響部分由我們業務營運擴展以致貿易及其他應收款項增加人民幣30.9百萬元，及已付所得稅人民幣2.9百萬元所抵銷。我們的貿易及其他應收款項以及貿易及其他應付款項於2013年大額增加，主要因為物業管理業務線擴張。我們未計營運資金的經營變動前的現金人民幣56.4百萬元主要歸因於除稅前溢利人民幣46.3百萬元，乃受(i)就應收款項確認減值虧損人民幣8.0百萬元；及(ii)物業、廠房及設備折舊人民幣2.0百萬元所正面影響。

於2012年，經營活動所得現金淨額為人民幣16.1百萬元，主要來自未計營運資金變動前的經營現金人民幣26.0百萬元，乃受到以下項目的正面影響：(i)我們拓展物業管理業務線，以致貿易及其他應付款項增加人民幣11.3百萬元，此影響部分由(a)我們業務營運擴展以致貿易及其他應收款項增加人民幣17.6百萬元；及(b)已付所得稅人民幣3.6百萬元所抵銷。我們未計營運資金變動前的經營現金人民幣26.0百萬元主要歸因於除稅前溢利人民幣19.1百萬元，乃受(i)就應收款項確認減值虧損人民幣6.3百萬元；及(ii)物業、廠房及設備折舊人民幣1.6百萬元所正面影響。

### 投資活動所用現金淨額

於2014年，投資活動所用現金淨額為人民幣52.4百萬元，主要由於(i)我們收購物業(於2014年12月31日未有交付)支付款項人民幣44.0百萬元；及(ii)主要因與五家新落成分行有關的辦公室擴張及租賃裝修而購置物業、廠房及設備人民幣10.0百萬元，其影響部分由我們在相關銀行贖回相關金融產品，帶來指定為按公平值計入損益的金融資產投資收入人民幣1.1百萬元，以及撤銷聯營公司權益人民幣9.1百萬元所抵銷。

於2013年，投資活動所用現金淨額為人民幣22.7百萬元，主要由於(i)向董事墊款人民幣35.2百萬元；及(iii)向聯營公司注資以成立兩家聯營公司，其影響部分由我們於相關銀行贖回金融產品，帶來指定為按公平值計入損益的金融資產投資收入人民幣0.6百萬元所抵銷。

於2012年，投資活動所用現金淨額為人民幣8.2百萬元，主要由於(i)向董事墊款人民幣9.2百萬元，其影響部分由我們於相關銀行贖回金融產品，帶來指定為按公平值計入損益的金融資產投資收入人民幣1.1百萬元所抵銷。

## 財務資料

### 融資活動所得／(所用)現金淨額

於2014年，融資活動所用現金淨額為人民幣1.8百萬元，主要由於已付股息人民幣12.5百萬元，以及我們向關連方償還用作營運資金的人人民幣1.3百萬元，其影響部分由新借款籌得款項人民幣12.0百萬元所抵銷。

於2013年，融資活動所得現金淨額為人民幣1.0百萬元，主要由於非控股權益注資人民幣1.0百萬元。

於2012年，融資活動所用現金淨額為人民幣16.5百萬元，主要由於已付股息人民幣10.0百萬元，以及我們向關連方償還用作營運資金的人人民幣6.5百萬元。

### 債項

下表載列我們於2012年、2013年及2014年12月31日以及2015年4月30日的未償還債務。

	於12月31日			於4月30日
	2012年	2013年	2014年	2015年
	(人民幣千元)			
借貸	—	—	12,000	11,213
應付關連方款項	1,398	1,513	72	19
	<u>1,398</u>	<u>1,513</u>	<u>12,072</u>	<u>11,232</u>
應償還賬面值：				
一年內	1,398	1,513	2,433	2,380
超過兩年，但不超過五年	—	—	2,361	2,361
超過五年	—	—	7,278	6,491
	<u>1,398</u>	<u>1,513</u>	<u>12,072</u>	<u>11,232</u>
減：流動負債項下所示於一年內到期的金額	<u>1,398</u>	<u>1,513</u>	<u>2,433</u>	<u>2,380</u>
非流動負債項下所示的金額	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>9,639</u>	<u>8,852</u>

於2012年、2013年及2014年12月31日，我們的流動資產淨值分別為人民幣4.6百萬元、人民幣23.2百萬元及人民幣31.9百萬元。於2015年4月30日，我們的流動資產淨值為人民幣190.6百萬元。我們的流動資產於2015年4月30日的主要組成部分包括貿易及其他應收款項人民幣72.4百萬元、應收董事款項人民幣59.8百萬元及銀行結餘及現金人民幣241.2百萬元。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項人民幣157.4百萬元及稅項負債人民幣24.1百萬元。



## 財務資料

### [編纂]

估計就[編纂]所產生的預計總[編纂](不包括包銷佣金)將約為[編纂]。該等[編纂]主要包括向法律顧問、申報會計師及專業人士支付彼等就[編纂]及[編纂]所提供的服務的專業費用，以及獨家保薦人就[編纂]及[編纂]所提供的服務的保薦人費用(金額不多於人民幣3.1百萬元)，其中約[編纂]與[編纂]直接相關並將予以資本化，而約[編纂]已經或預期將反映於合併收益表。於2014年，[編纂]中約[編纂]於我們的合併收益表中反映。董事預期，該等開支將對我們2015年的經營業績造成重大影響。

### 經營租賃

#### 作為承租人

經營租賃付款指本集團就其辦公室物業應付的租金。租約乃經磋商後訂立，租金固定，年期為二至十年。下表概述我們於所示年度的經營租賃承擔。

	截至12月31日止年度		
	2012年	2013年	2014年
	(人民幣千元)		
根據經營租賃就年內租賃物業已付的最低租賃付款	448	748	970

於各報告期末，我們根據不可撤銷物業經營租賃的未來最低租賃付款承擔的到期日如下。

	於12月31日		
	2012年	2013年	2014年
	(人民幣千元)		
一年內	557	934	828
一至五年	281	763	464
五年以上	66	10	—
合計	904	1,707	1,292

## 財務資料

### 或然負債

除本文件所披露者外，於2015年4月30日（為本聲明的最後實際可行日期），我們並無捲入任何如被判敗訴預料會對我們的財務狀況或經營業績構成重大不利影響的重大法律、仲裁或行政程序，惟無法保證日後不會出現有關情況。

### 資產負債表外安排

往績記錄期後直至本文件日期，我們並無達成任何資產負債表外交易或安排，屬我們相信或合理範圍內可能對我們的財務狀況、收益或開支、經營業績、流動資金、資本開支或資本資源造成重大影響。

### 主要財務指標

下表載列我們於往績記錄期內主要財務指標之概要。

財務指標	公式	於或截至12月31日止年度		
		2012年	2013年	2014年
<b>回報率：</b>				
股權回報	年內本公司擁有人應佔溢利及全面收益總額除以於年末本公司擁有人應佔總權益x100%	67.6	63.6	58.7
總資產回報	年內本公司擁有人應佔溢利及全面收益總額除以於年末總資產x100%	11.2	16.7	20.1
<b>流動資金：</b>				
流動比率	流動資產除以流動負債	104.8	116.0	118.4
<b>資本充足水平：</b>				
資產負債比率	於相關年末總債務 <sup>(1)</sup> 除以總權益	6.9	2.4	12.5
淨債務對股權比率	於相關年末淨債務 <sup>(2)</sup> 除以總權益	淨現金	淨現金	淨現金

#### 附註

(1) 債務的定義為包括應付關連方款項及借款。

(2) 淨債務的定義為包括所有扣除現金及現金等價物的借款。

## 財務資料

### 股權回報

我們的股權回報於往績記錄期間下降。股權回報下降乃由於儲備增加的比率較淨利潤增加的為高。

### 總資產回報

我們的總資產回報於往績記錄期間增加。總資產回報增加主要由於我們的盈利能力因收益普遍上升以及成本及開支佔收益比例下跌而有所提升。

### 流動比率

我們的流動比率於往績記錄期間增加。流動比率增加主要由於相比2013年及2012年12月31日，我們的銀行結餘及現金、貿易應收款項及應收董事款項於2014年12月31日上升。

### 資產負債比率

我們的資產負債比率由2012年12月31日的6.9跌至2013年12月31日的2.4，再於2014年12月31日升至12.5。2012年至2013年資產負債比率下跌，主要由於權益總額增加所致。2014年資產負債比率上升，主要由於2014年新造借款人民幣12.0百萬元所致。

### 淨債務對股權比率

於2012年、2013年及2014年12月31日，我們擁有淨現金狀況。

### 市場風險的定量及定性分析

市場風險乃與金融工具市場價格的不利變動(包括利率及匯率)有關的虧損風險。我們在日常業務過程中面臨各種市場風險，包括利率及匯率變動。我們以人民幣進行會計記錄及編製財務報表。

### 利率風險

由於我們之銀行結餘及浮息銀行借貸之適用市場利率波動，使我們須承受現金流量利率風險。我們目前並無使用任何衍生金融合約以對沖我們的銀行借款所承受的利率風險。然而，我們將會考慮在必要時對沖重大利率風險。我們的現金流量利率風險集中於由中國人民銀行公佈之基本貸款利率之波動。

管理層認為就銀行結餘承受的利率風險並不重大。因此，我們的敏感度分析乃按浮息銀行借貸於報告期末所承受之利率風險而釐定。增加或減少50個基點乃於向內部

## 財務資料

主要管理人員報告及陳述管理層對有關利率變動可能性之合理估計。在所有其他可變因素不變之情況下，若利率提高／降低50個基點，則截至2012年、2013年及2014年12月31日止年度的除稅後溢利將分別減少或增加約零、零及人民幣45,000元。

### 信貸風險

於各報告期末，因交易對手未能履行責任，導致我們產生財務虧損的最高信貸風險乃來自於各報告期末的合併財務狀況表所列各項已確認金融資產的賬面值。

為盡量減低信貸風險，管理層已監察程序，以確保採取跟進行動收回逾期債務。此外，我們於各報告期末檢討各個別貿易債務的可收回金額，以確保就無法收回金額作出足夠的減值虧損。有鑑於此，管理層認為我們的信貸風險已顯著減低。

我們的貿易應收款項並無集中信貸風險，有關風險乃分散於多名客戶之中，即我們按包幹制管理的住宅社區住戶。然而，我們就應收董事及一間同系附屬公司款項的信貸風險集中。詳情於本文件附錄一會計師報告附註24及25披露。管理層認為，經考慮該等對手方的信貸質量及財務質量後，應收一名董事款項的信貸風險並不重大。我們流動資金的信貸風險有限，因為對手方為國內高信貸評級及信譽良好的銀行。

除存置於若干高信貸評級銀行的流動資金存在信貸集中風險外，我們並無任何其他重大信貸集中風險。貿易應收款項由大量分散於不同行業的客戶構成。

### 流動資金風險

就管理流動資金風險，我們管理層監察及維持管理層認為足以應付我們營運所需水平之現金及現金等價物，以及緩減現金流量波動之影響。

## 財務資料

### 流動資金及利息風險表

下表詳述我們財務負債根據協定還款期的餘下合約到期日。下表乃根據金融負債的未貼現現金流量編製，該等金融負債乃根據我們可能須付款的最早日期分類。該表包括利息及本金現金流量。在利息流為浮動利率之前提下，未貼現金額乃來自各報告期末的利率曲線。倘各浮動利率之變動與於各報告期末釐定之利率估計有異，則以下所載有關非衍生金融負債浮動利率工具之金額會有所變動。

	加權平均 實際利率	三個月		未貼現		賬面值
		按要求償還	少於三個月	一至五年	金流量總額	
		(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>						
貿易應付款項	—	3,929	56,075	—	60,004	60,004
應付關連方款項	—	1,313	85	—	1,398	1,398
		<u>5,242</u>	<u>56,160</u>	<u>—</u>	<u>61,402</u>	<u>61,402</u>
<i>於2013年12月31日</i>						
貿易應付款項	—	6,845	89,951	—	96,796	96,796
應付關連方款項	—	1,275	238	—	1,513	1,513
		<u>8,120</u>	<u>90,189</u>	<u>—</u>	<u>98,309</u>	<u>98,309</u>
<i>於2014年12月31日</i>						
貿易應付款項	—	10,795	99,333	—	110,128	110,128
應付關連方款項	—	—	72	—	72	72
借款	6.9%	—	800	2,952	14,143	12,000
		<u>10,795</u>	<u>100,205</u>	<u>2,952</u>	<u>124,343</u>	<u>122,200</u>

---

## 財務資料

---

### 股息及可供分派儲備

#### 股息

截至2012年、2013年及2014年12月31日止年度，廣東中奧分別向其當時股東分派股息人民幣10.0百萬元、零及人民幣12.5百萬元。我們於2015年2月宣派股息人民幣20.0百萬元，並於同月全數支付有關金額。其後，我們於2015年4月再宣派股息人民幣67.6百萬元並且已於2015年6月全數派付，部分被應收董事款項人民幣34.1百萬元抵銷。支付該等股息均以及將以經營活動所得現金撥付。

#### 可供分派儲備

於2014年12月31日，我們的可供分派儲備合共約為人民幣[66.0]百萬元，相當於我們的保留溢利。

[編纂]

---

## 財務資料

---

[編纂]

### 無重大不利變動

董事確認，彼等已進行充分盡職審查，以確保直至本文件日期，我們的財務狀況或前景自2014年12月31日(即本公司最近期合併經審核財務業績的編製日期)並無任何重大不利變動，而自2014年12月31日起亦無發生任何事件，其可能對本文件附錄一會計師報告所載資料造成重大影響。

### 根據香港上市規則第13.13至13.19條作出披露

董事確認，於最後實際可行日期，並無根據香港上市規則第13.13至13.19條的規定須作出披露的情況。

## 未來計劃及所得款項用途

### 未來計劃

有關我們未來計劃的詳細描述，請參閱「業務—我們的策略」一節。

### 所得款項用途

假設[編纂]為每股股份[編纂]港元，即估計[編纂]範圍的中位數，我們估計將收取[編纂]所得款項淨額(假設[編纂]為每股股份[編纂]，即估計[編纂]範圍的中位數)於扣除包銷費用、佣金及本公司應付有關[編纂]的估計開支後約為[編纂]港元。

我們擬動用是次[編纂]將獲得的所得款項淨額作下列用途：

- 我們的所得款項淨額約[編纂](約[編纂])將用於收購物業管理公司。請見「業務—收購」一節。截至最後實際可行日期，我們尚未物色任何特定收購對象；
- 我們的所得款項淨額約[編纂](約[編纂])將用於[開發O2O平台。請見「業務—物業管理業務線—我們的物業管理平台」一節；
- 我們的所得款項淨額約[編纂](約[編纂])將用於推行培訓及招聘計劃；及
- 我們的所得款項淨額約[編纂](約[編纂])將用於營運資金及一般企業用途。

如[編纂]定為[編纂](即估計[編纂]範圍之上限)，我們所得款項淨額將增加[編纂]。就此，我們將就上述目的按比例調整分配所得款項淨額總額之百分比。

如[編纂]定為[編纂](即估計[編纂]範圍之下限)，我們所得款項淨額將減少[編纂]。就此，我們將就上述目的按比例調整分配所得款項淨額總額之百分比。

如悉數行使[編纂]並假設[編纂]為[編纂](即估計[編纂]範圍之中位數)，我們所得款項淨額將增加[編纂]。就此，我們將就上述目的按比例調整分配所得款項淨額總額之百分比。

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

---

## 包 銷

---

### 香港包銷商

[編纂]

### 包銷安排及費用

[編纂]

### 香港包銷協議

根據香港包銷協議，本公司將根據本文件及[編纂]的條款及條件並在其規限下，按[編纂]初步提呈發售[編纂]股[編纂]以供香港公眾人士認購。待聯交所上市委員會批准根據本文件所述[編纂]將予提呈發售的股份(包括根據行使[編纂]而可能發行的任何股份)上市及買賣，以及香港包銷協議(預期將於本文件日期或前後簽訂)所載若干其他條件達成後，[編纂]已各自而非共同同意按本文件、[編纂]及香港包銷協議的條款及條件並在其規限下，認購或促使認購人認購[編纂]下將予提呈發售但未獲認購的[編纂]。香港包銷協議須待(其中包括)[編纂]簽訂並成為無條件，且根據其條款並無予以終止，方可作實。

其中一項條件為我們與[編纂](代表[編纂])必須就[編纂]達成協定。對在[編纂]中提出申請認購的申請人而言，本文件及[編纂]載有[編纂]的條款及條件。[編纂]預期將由[編纂]全數包銷。倘因任何理由，我們與[編纂](代表[編纂])未能就[編纂]達成協定，[編纂]將不會進行。

## 包 銷

---

[ 編 纂 ]

---

## 包 銷

---

[編纂]

根據香港上市規則向聯交所承諾

*我們的承諾*

我們預期向聯交所承諾，自[編纂]起計六個月內(不論有關股份或證券的發行會否自[編纂]起計六個月內完成)，不會再發行任何股份或可轉換為本公司證券的證券(不論該類證券是否已上市)，亦不會就發行任何該等股份或證券而訂立任何協議，惟香港上市規則第10.08條規定的若干情況或根據[編纂]所發行者除外。

## 包 銷

---

[ 編 纂 ]

## 包 銷

---

[ 編 纂 ]

## 包 銷

---

[編纂]

[編纂]

就[編纂]而言，預期本公司將與[編纂]訂立國際包銷協議。根據國際包銷協議，[編纂]將在該協議所載若干條件的規限下，個別而非共同地同意促使認購人或購買人認購或購買[編纂]，倘認購人或購買人未能認購或購買，則其同意按其各自所佔比例認購或購買在[編纂]中未獲認購的[編纂]。

## 包 銷

我們會向[編纂]授出[編纂]，可由[編纂]代表[編纂]於遞交[編纂]申請截止日期起計30日內(即[編纂]截止)行使，要求我們按[編纂]額外發行最多合共[編纂]股股份，相當於[編纂]初步可供認購股份約15%，以(其中包括)補足[編纂]的[編纂](如有)。預期國際包銷協議可基於與香港包銷協議類似的理由而終止。潛在投資者務請注意，如國際包銷協議並未訂立或予以終止，則[編纂]將不會進行。

### 佣金、開支及保薦人費用

根據香港包銷協議，香港包銷商將收取[編纂]中初步提呈發售的[編纂][編纂]的[編纂]據作為包銷佣金，並從中撥付任何分包銷佣金(如有)。至於未獲認購而重新分配至[編纂]的[編纂]，本公司將按適用於[編纂]的費率支付包銷佣金，並將這些佣金支付給[編纂]及相關國際包銷商(而非香港包銷商)。此外，本公司可全權酌情決定向任何一個或全部包銷商支付最多每股[編纂][編纂]為[編纂]的獎勵金。

基於[編纂]為每股[編纂][編纂]港元(即指示性[編纂]範圍每股股份[編纂]至[編纂]的中位數)，本公司應支付有關[編纂]的佣金及費用總額連同上市費用、香港證監會交易徵費、聯交所交易費、法律及其他專業費用以及印刷及其他開支(統稱「佣金及費用」)估計合共約達[編纂](假設[編纂]不獲行使)。

本公司應付獨家保薦人約[編纂]為保薦人費用。

### 包銷

預期本公司同意就香港包銷商及國際包銷商可能蒙受的若干損失向其作出彌償。這些損失包括香港包銷商及國際包銷商履行其於包銷協議項下的責任及本公司違反包銷協議而引致的損失。

### 香港包銷商於本公司的權益

除本文件所披露者及香港包銷協議項下的責任外，香港包銷商概無於本公司持有任何股權權益或可認購或提名他人認購本公司證券的任何權利或購股權(不論是否可依法強制執行)。

## 包 銷

---

[編纂]完成後，包銷商及其聯屬公司可能因履行其於包銷協議項下的責任而持有若干部分股份。

[編纂]

### 保薦人的獨立性

獨家保薦人符合香港上市規則第3A.07條所載適用於保薦人的獨立性標準。

[編纂]

## 包 銷

---

[ 編 纂 ]

## [ 編纂 ] 的 架 構

---

[ 編 纂 ]

## [ 編纂 ] 的 架 構

---

[ 編 纂 ]

## [ 編纂 ] 的 架 構

---

[ 編 纂 ]

## [ 編纂 ] 的 架 構

---

[ 編 纂 ]

## [ 編纂 ] 的 架 構

---

[ 編 纂 ]

## [ 編纂 ] 的 架 構

---

[ 編 纂 ]

## [ 編纂 ] 的 架 構

---

[ 編 纂 ]

## [ 編纂 ] 的 架 構

---

[ 編 纂 ]

## [ 編纂 ] 的 架 構

---

[ 編 纂 ]

## [ 編纂 ] 的 架 構

---

[ 編 纂 ]

## 如何申請 [ 編纂 ]

---

[ 編纂 ]

## 如何申請 [ 編纂 ]

---

[ 編纂 ]

## 如何申請 [ 編纂 ]

---

[ 編纂 ]

## 如何申請 [ 編纂 ]

---

[ 編纂 ]

## 如何申請 [ 編纂 ]

---

[ 編纂 ]

## 如何申請 [ 編纂 ]

---

[ 編纂 ]

## 如何申請 [ 編纂 ]

---

[ 編纂 ]

## 如何申請 [ 編纂 ]

---

[ 編纂 ]

## 如何申請 [ 編纂 ]

---

[ 編纂 ]

## 如何申請 [ 編纂 ]

---

[ 編纂 ]

## 如何申請 [ 編纂 ]

---

[ 編纂 ]

## 如何申請 [ 編纂 ]

---

[ 編纂 ]

## 如何申請 [ 編纂 ]

---

[ 編纂 ]

## 如何申請 [ 編纂 ]

---

[ 編纂 ]

## 如何申請 [ 編纂 ]

---

[ 編纂 ]

## 如何申請 [ 編纂 ]

---

[ 編纂 ]

## 如何申請 [ 編纂 ]

---

[ 編纂 ]

## 如何申請 [ 編纂 ]

---

[ 編纂 ]

## 如何申請 [ 編纂 ]

---

[ 編纂 ]

## 如何申請 [ 編纂 ]

---

[ 編纂 ]

# Deloitte.

## 德勤

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(「有關期間」)各年之財務資料(「財務資料」)，以供載入貴公司日期為●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、重組及集團架構」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/成立地點	註冊/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			於本報告日期		
				2012年	2013年	2014年			
				%	%	%			
<i>直接持有：</i>									
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	投資控股	私人股份有限公司
<i>間接控制：</i>									
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	投資控股	私人股份有限公司
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	投資控股	有限責任公司

附錄一

會計師報告

公司名稱	註冊/成立地點	註冊/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			於本報告日期	主要業務	法律形式
				於12月31日					
				2012年	2013年	2014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	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	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	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	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	提供物業管理服務	有限責任公司
廣州中奧建設投資有限公司 (「中奧建設」)	中國	2013年 6月7日	人民幣 10,000,000元	—	100	— (附註4)	—	暫無營業	有限責任公司
廣州中奧酒店投資有限公司 (「中奧酒店」)	中國	2013年 12月25日	人民幣 10,000,000元	—	90	— (附註4)	—	暫無營業	有限責任公司
廣州到家信息科技有限公司 (「廣州到家」)	中國	2014年 3月14日	人民幣 1,000,000元	—	—	75 (附註5)	75	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	暫無營業	有限責任公司

附錄一

會計師報告

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/成立地點	註冊/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			於本報告日期		
				2012年	2013年	2014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6)	—	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/成立地點	註冊/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			於本報告日期		
				2012年	2013年	2014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	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34。
- (2) 杭州綠都於2012年收購。詳情載於附註33。
- (3) 杭州華昌於2013年收購。詳情載於附註33。
- (4) 中奧建設及中奧酒店於2014年出售。詳情載於附註34。
- (5) 廣州到家為貴集團成立時的合營企業，而貴集團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) 恩施旅遊於2014年註銷。詳情載於附註19。
- (7) 恩施開發於2014年註銷。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製經審核法定財務報表。

由於中奧香港、廣州旭基、廣州穗雅及杭州壹到於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以來並無編製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製，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

公司名稱	涵蓋期間	核數師名稱
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
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，廣東中奧的董事已根據香港會計師公會(「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」)編製有關期間之廣東中奧及其附屬公司的綜合財務報表(「香港財務報告準則財務報表」)。吾等已根據香港會計師公會頒佈之香港審計準則對香港財務報告準則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」審閱自2014年11月24日起期間(註冊成立日期至2014年12月31日)的香港財務報告準則財務報表及中奧控股的管理賬目。

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所載呈列基準編製。吾等認為編製吾等報告以供載入[編纂]毋須對相關財務報表作出任何調整。

編製相關財務報表為相關附屬公司董事之責任，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日之事務狀況及貴集團於有關期間之溢利及現金流量。

A. 財務資料

合併損益及其他全面收益表

	附註	截至12月31日止年度		
		2012年	2013年	2014年
		人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
收益	8	197,449	290,276	361,202
銷售及服務成本		<u>(159,877)</u>	<u>(212,352)</u>	<u>(240,491)</u>
毛利		37,572	77,924	120,711
其他收入	9	4,494	1,481	3,155
其他收益及虧損	10	(6,172)	(9,381)	(16,328)
行政開支		(14,344)	(19,852)	(21,472)
[編纂]		—	—	[編纂]
銷售及分銷開支		(2,438)	(3,413)	(3,765)
應佔聯營公司業績		—	(424)	(670)
應佔合營企業業績		—	—	(98)
財務成本	11	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>(5)</u>
除稅前溢利		19,112	46,335	77,548
所得稅開支	12	<u>(6,316)</u>	<u>(13,265)</u>	<u>(21,650)</u>
		<u>12,796</u>	<u>33,070</u>	<u>55,898</u>
以下人士應佔年內溢利及全面 收益總額：				
— 貴公司擁有人	14	12,796	33,070	56,031
— 非控股權益		<u>—</u>	<u>—</u>	<u>(133)</u>
		<u>12,796</u>	<u>33,070</u>	<u>55,898</u>

附錄一

會計師報告

合併財務狀況表

	附註	於12月31日		
		2012年	2013年	2014年
		人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
<b>非流動資產</b>				
物業、廠房及設備	17	11,863	15,993	21,121
收購物業的付款	18	—	—	44,000
於聯營公司的權益	19	—	9,776	—
於合營企業的權益	20	—	—	802
商譽	21	41	41	41
無形資產	22	257	201	145
遞延稅項資產	23	2,186	3,819	7,282
		<u>14,347</u>	<u>29,830</u>	<u>73,391</u>
<b>流動資產</b>				
貿易及其他應收款項	24	44,685	67,601	79,197
應收董事款項	25	25,085	54,326	59,838
應收一名關聯方款項	26	550	1,115	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
		<u>99,585</u>	<u>167,788</u>	<u>205,653</u>
<b>流動負債</b>				
貿易及其他應付款項	29	91,745	129,278	149,193
應付關聯方款項	30	1,398	1,513	72
稅項負債		1,868	13,836	22,140
於一年內到期的借款	31	—	—	2,361
		<u>95,011</u>	<u>144,627</u>	<u>173,766</u>
<b>流動資產淨值</b>		<u>4,574</u>	<u>23,161</u>	<u>31,887</u>
<b>總資產減流動負債</b>		<u>18,921</u>	<u>52,991</u>	<u>105,278</u>
<b>非流動負債</b>				
於一年後到期的借款	31	—	—	9,639
遞延稅項負債	23	—	—	—
		<u>—</u>	<u>—</u>	<u>9,639</u>
<b>資產淨值</b>		<u>18,921</u>	<u>52,991</u>	<u>95,639</u>

	附註	於12月31日		
		2012年 人民幣千元	2013年 人民幣千元	2014年 人民幣千元
資本及儲備				
實繳資本	32	10,000	10,000	10,000
儲備		<u>8,921</u>	<u>41,991</u>	<u>85,522</u>
以下人士應佔權益：				
擁有人		18,921	51,991	95,522
非控股權益		<u>—</u>	<u>1,000</u>	<u>117</u>
權益總額		<u><u>18,921</u></u>	<u><u>52,991</u></u>	<u><u>95,639</u></u>

合併權益變動表

	貴公司擁有人應佔						總計
	實繳資本	法定儲備	其他儲備	(累計虧損)		非控股權益	
				保留溢利	小計		
人民幣千元	人民幣千元 (附註a)	人民幣千元 (附註b)	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
年內溢利及全面收益總額	—	—	—	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
年內溢利及全面收益總額	—	—	—	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
年內溢利及全面收益總額	—	—	—	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33)	—	—	—	—	—	250	250
出售一間附屬公司(附註34)	—	—	—	—	—	(1,000)	(1,000)
於2014年12月31日	10,000	5,505	14,000	66,017	95,522	117	95,639

附註：

- (a) 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。
- (b) 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)。

附錄一

會計師報告

合併現金流量表

附註	截至12月31日止年度		
	2012年	2013年	2014年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
<b>經營活動</b>			
除稅前溢利	19,112	46,335	77,548
就以下各項調整：			
物業、廠房及設備折舊	1,608	2,009	4,563
無形資產攤銷	23	56	56
就應收款項確認的減值虧損	6,314	7,982	16,459
應佔合營企業業績	—	—	98
應佔聯營公司業績	—	424	670
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)
部分出售合營企業權益的虧損	—	—	31
指定按公平值計入損益之金融資產 的投資收入	(1,107)	(556)	(1,086)
銀行利息收入	(73)	(65)	(116)
財務成本	—	—	5
營運資金變動前的經營現金流量	25,971	56,414	97,102
貿易及其他應收款項增加	(17,587)	(30,898)	(24,956)
貿易及其他應付款項增加	11,306	37,533	19,866
應付一名關聯方款項增加(減少)	85	153	(166)
經營所得現金	19,775	63,202	91,846
已付所得稅	(3,628)	(2,930)	(16,809)
<b>經營活動所得現金淨額</b>	<b>16,147</b>	<b>60,272</b>	<b>75,037</b>

附錄一

會計師報告

	附註	截至12月31日止年度		
		2012年	2013年	2014年
		人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
<b>投資活動</b>				
向董事作出的墊款		(9,184)	(35,241)	(27,512)
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)
購買指定按公平值計入損益的金融資產		(41,000)	(115,000)	(159,190)
關聯方還款		3,546	—	115
董事還款		2,000	6,000	22,000
收購物業的付款		—	—	(44,000)
贖回指定按公平值計入損益的金融資產		37,920	138,080	159,190
指定按公平值計入損益的金融資產的投資收入		1,107	556	1,086
向聯營公司注資		—	(10,200)	(2,800)
取消登記於聯營公司權益時收取之所得款項		—	—	9,106
向合營企業注資		—	—	(1,500)
購買合營企業之額外權益		—	—	(300)
出售於合營企業部分權益之所得款項		—	—	19
已收利息		73	65	116
出售物業、廠房及設備之所得款項		—	—	289
收購／視為收購附屬公司	33	279	—	1,000
出售一間附屬公司之所得款項	34	—	—	(65)
非控股股東還款		691	—	—
<b>投資活動所用現金淨額</b>		<b>(8,181)</b>	<b>(22,673)</b>	<b>(52,390)</b>
<b>融資活動</b>				
償還關聯方款項		(6,524)	(38)	(1,275)
非控股權益注資		—	1,000	—
已付分派		(10,000)	—	(12,500)
新籌借款		—	—	12,000
<b>融資活動(所用)所得現金淨額</b>		<b>(16,524)</b>	<b>962</b>	<b>(1,775)</b>
<b>現金及現金等價物(減少)增加淨額</b>		<b>(8,558)</b>	<b>38,561</b>	<b>20,872</b>
<b>於年初的現金及現金等價物</b>		<b>14,743</b>	<b>6,185</b>	<b>44,746</b>
<b>於年末的現金及現金等價物</b>		<b>6,185</b>	<b>44,746</b>	<b>65,618</b>
指銀行結餘及現金		6,185	44,746	65,618

## 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。作為重組的一部份，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日成為貴集團現時旗下公司的控股公司。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受劉建先生、陳卓女士、梁兵先生及龍為民先生控制。

貴集團於有關期間的合併損益及其他全面收益表、合併權益變動表及合併現金流量表(包括貴集團旗下公司的業績、權益變動及現金流量)已經編製，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33及34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日的合併財務狀況表已獲編製，以呈列貴集團現時旗下公司(其於彼等各自報告日期一直存續)的資產及負債。

### 3. 應用香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)

就編製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2014年1月1日開始的貴集團年度會計期間生效的香港財務報告準則。

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

香港財務報告準則第9號	金融工具 <sup>1</sup>
香港財務報告準則第14號	監管遞延賬戶 <sup>2</sup>
香港財務報告準則第15號	來自客戶合約的收入 <sup>3</sup>
香港財務報告準則第11號(修訂本)	收購合營業務權益的會計處理 <sup>5</sup>
香港會計準則第1號(修訂本)	披露主動性 <sup>5</sup>
香港會計準則第16號及香港會計準則第38號(修訂本)	折舊及攤銷可接受方法的澄清 <sup>5</sup>
香港會計準則第16號及香港會計準則第41號(修訂本)	農業：生產性植物 <sup>5</sup>
香港會計準則第19號(修訂本)	界定福利計劃：僱員供款 <sup>4</sup>
香港會計準則第27號(修訂本)	獨立財務報表的權益法 <sup>5</sup>
香港財務報告準則第10號及香港會計準則第28號(修訂本)	投資方與其聯營公司或合營企業之間的資產出售或注入 <sup>5</sup>
香港財務報告準則第10號、香港財務報告準則第12號及香港會計準則第28號(修訂本)	投資實體：應用綜合入賬的豁免 <sup>5</sup>
香港財務報告準則(修訂本)	香港財務報告準則2010年至2012年週期的年度改進 <sup>6</sup>
香港財務報告準則(修訂本)	香港財務報告準則2011年至2013年週期的年度改進 <sup>4</sup>
香港財務報告準則(修訂本)	香港財務報告準則2012年至2014年週期的年度改進 <sup>5</sup>

1 於2018年1月1日或之後開始的年度期間生效

2 對2016年1月1日或之後開始的首份年度香港財務報告準則財務報表生效

3 於2017年1月1日或之後開始的年度期間生效

4 於2014年7月1日或之後開始的年度期間生效

5 於2016年1月1日或之後開始的年度期間生效

6 於2014年7月1日或之後開始的年度期間生效，有限例外情況除外

### 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「透過其他全面收入按公平值列賬」的分類及計量要求的部分修訂。

與貴集團相關的香港財務報告準則第9號的主要規定如下：

- 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，及擁有純粹為支付本金及尚未償還本金利息的合約

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本金及尚未償還本金之利息的債務工具，均按透過其他全面收入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「來自客戶合約的收入」

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商品或服務的「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製。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。按載列於香港公司條例(第622章)附表11第76至87條條文內有關第9部「賬目及審核」的過渡性及保留安排的規定，於有關期間內，財務資料繼續根據適用的原公司條例(第32章)的規定而作出披露。

財務資料乃按歷史成本法編製，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術估計。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。

## 合併基準

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合併入賬，而當貴公司失去對一家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合併損益及其他全面收益表。

溢利或虧損及其他全面收入各部分歸屬於貴公司擁有人及非控股權益。附屬公司的全面收入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利益公平值之和及(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）。於失去控制當日於原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資企業的投資成本。

## 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；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（或出售類別）根據該準則計量。

商譽按轉讓代價、任何非控股權益佔被收購方的金額與收購方先前所持被收購方股權（如有）的公平值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、任何非控股權益佔被收購方的金額與收購方先前所持被收購方股權（如有）的公平值之總和，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，並於合併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收購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合併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為，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。

### 於聯營公司及合資企業的權益

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製。根據權益法，於聯營公司或合營企業的投資初步按成本於合併財務狀況表確認，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入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入確認收益或虧損，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)後於合併財務狀況表列賬。

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佣金制物業管理服務

貴集團就包幹制及佣金制物業管理服務收取物業管理費。收入於提供服務時確認。

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、園林美化、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收取的物業管理費的全部金額確認作收入，並將貴集團履行其服務所產生的服務費用確認作開支。

就佣金制而言，貴集團僅有權向業主須支付的物業管理費中收取預先釐定的百分比。管理費用餘下部分用作物業管理營運資金以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住戶的收款。倘若支付相關物業管理開支的相關營運資金出現差額，貴集團或須為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。

就佣金制而言，貴集團必然擔任業主的代理人，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入。

### 公共區域服務收入、諮詢服務收入及銷售協助服務收入

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

於編製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毋須重新換算。

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、或是為貴集團提供直接財務支持，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內的應課稅利潤計算。應課稅利潤與合併損益及其他全面收益表呈報的除稅前溢利不同，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合營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合併財務狀況表中確認。

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，取得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。取得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之金融資產。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。

### 按公平值計入損益之金融資產

貴集團按公平值計入損益之金融資產指於初始確認時指定為按公平值計入損益之金融資產。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。隨後收回先前減記的賬款則計入損益。

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。

#### 金融負債

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

#### 實際利率法

實際利率法為計算金融負債之攤銷成本及分配相關期間利息開支之方法。實際利率乃將金融負債之預期年期或(如適用)較短期間內之估計日後現金付款(包括所付或

所構成實際利率組成部分之一切費用及貼息、交易成本及其他溢價或折讓)準確貼現至初始確認時的賬面淨值之利率。

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。

### 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為現值計算，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主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。

#### 貿易應收款項的預計減值

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年及2014年12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元及人民幣57,933,000元(已分別扣除撥備人民幣8,742,000元、人民幣15,275,000元及人民幣29,127,000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，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元及人民幣21,121,000元。

## 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

	於12月31日		
	2012年	2013年	2014年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
<b>金融資產</b>			
貸款及應收款項(包括現金及現金等價物)	72,409	163,395	198,242
指定為按公平值計入損益的金融資產	<u>23,080</u>	<u>—</u>	<u>—</u>
<b>金融負債</b>			
攤銷成本	<u>61,402</u>	<u>98,309</u>	<u>122,200</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、應收董事款項、應收關聯方款項、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)、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控以確保能適時有效地採取適當措施。

## 市場風險

### 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，使用市場利率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日止年度的除稅後溢利分別減少／增加約零、零及人民幣45,000元。

## 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合併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製，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。

	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>

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的公平值

下表提供有關金融資產的公平值如何釐定(尤其是所用估值方法及輸入數據)，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			公平值層級
	2012年	2013年	2014年	
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	
指定按公平值計入損益的 金融資產	<u>23,080</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	第3級

就分類為指定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。

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、中東部地區及華北地區，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。其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。
- 中東部地區包括杭州、上虞、蘇州、重慶、寧波、江陰、嘉興、南通、餘杭、紹興、昆山、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。

可予呈報及營運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溢利，而並未分配中央行政成本、銀行利息收入、指定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、[編纂]及財務成本。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。

分部收益及業績

以下為按營運及可予呈報分部劃分的貴集團的收益及業績分析。

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

附錄一

會計師報告

	華南地區	中東部地區	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12月31日止年度				
分部收益	158,981	178,291	23,930	361,202
分部業績	45,443	47,473	5,713	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]				[編纂]
財務成本				(5)
除稅前溢利				77,548

其他分部資料

	華南地區	中東部地區	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				
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	405	—	—	405

附錄一

會計師報告

	<u>華南地區</u>	<u>中東部地區</u>	<u>華北地區</u>	<u>總計</u>
	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	<u>1,053</u>	<u>396</u>	<u>—</u>	<u>1,449</u>
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	<u>1,247</u>	<u>814</u>	<u>546</u>	<u>2,607</u>

## 附錄一

## 會計師報告

### 主要服務收益

	截至12月31日止年度		
	2012年	2013年	2014年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
包幹制物業管理服務收入	148,869	223,082	268,421
酬金制物業管理服務收入	—	481	362
公共區域服務收入	12,463	14,405	23,410
諮詢服務收入	1,378	588	667
包幹制協銷服務收入(附註)	34,739	51,720	68,342
	<u>197,449</u>	<u>290,276</u>	<u>361,202</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，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		
	2012年	2013年	2014年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
銀行利息收入	73	65	116
無條件政府補貼	1,984	192	1,795
罰款收入(附註)	1,330	668	158
指定按公平值計入損益的金融資產的投資收入	1,107	556	1,086
	<u>4,494</u>	<u>1,481</u>	<u>3,155</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。

## 10. 其他收益及虧損

	截至12月31日止年度		
	2012年	2013年	2014年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
就貿易應收款項確認的減值虧損	(5,909)	(6,533)	(13,852)
就其他應收款項確認的減值虧損	(405)	(1,449)	(2,607)
出售物業、廠房及設備虧損	(92)	(229)	(40)
部分出售於一間合營企業的權益虧損	—	—	(31)
出售附屬公司(虧損)收益(附註34)	(2)	—	1,166
其他	236	(1,170)	(964)
	<u>(6,172)</u>	<u>(9,381)</u>	<u>(16,328)</u>

## 11. 財務成本

結餘指須於五年內悉數償還的銀行借款利息。

## 12. 所得稅開支

	截至12月31日止年度		
	2012年	2013年	2014年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
即期稅項			
中國企業所得稅(「企業所得稅」)	7,794	14,898	25,113
遞延稅項(附註23)			
本年度	<u>(1,478)</u>	<u>(1,633)</u>	<u>(3,463)</u>
	<u>6,316</u>	<u>13,265</u>	<u>21,650</u>

由於有關期間貴集團概無溢利產生於或源自香港，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。

附錄一

會計師報告

年內所得稅開支可與除稅前溢利對賬如下：

	截至12月31日止年度		
	2012年	2013年	2014年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
除稅前溢利	19,112	46,335	77,548
按中國企業所得稅稅率25%計算的稅項	4,778	11,584	19,387
分佔聯營公司業績的稅項影響	—	106	168
分佔合營企業業績的稅項影響	—	—	25
不可就稅項目的扣減的開支的稅項影響(附註)	1,437	1,532	1,464
未確認可扣減暫時差額的稅項影響	101	362	652
未確認稅項虧損的稅項影響	—	—	137
動用過往未確認的稅項虧損	—	(319)	(183)
所得稅開支	6,316	13,265	21,650

附註：截至2012年、2013年及2014年12月31日止年度，不可扣除的開支主要包括超出企業所得稅法規定的扣稅限額的福利及休閒費用以及上市開支。

### 13. 董事、最高行政人員及僱員薪酬

於有關期間，已付／應付貴集團僱員(將獲委任為貴公司董事及最高行政人員)的薪酬詳情載列如下：

	截至12月31日止年度		
	2012年	2013年	2014年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
董事袍金	—	—	—
其他薪酬			
— 薪金及其他福利	888	888	897
— 酌情花紅	156	200	212
— 退休福利計劃供款	24	28	28
	1,068	1,116	1,137

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	
	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
(附註)					
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>1,068</u>
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>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>1,137</u>

附註： 酌情花紅乃根據廣東中奧於有關期間的財務業績釐定。

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。

貴集團五名最高薪人士包括截至2012年、2013年及2014年12月31日止年度各年的三名董事。截至2012年、2013年及2014年12月31日止年度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：

## 附錄一

## 會計師報告

	截至12月31日止年度		
	2012年	2013年	2014年
	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
酌情花紅	84	100	110
退休福利計劃供款	12	14	14
	<u>497</u>	<u>795</u>	<u>679</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，於有關期間概無董事放棄任何酬金。

### 14. 年度溢利

	截至12月31日止年度		
	2012年	2013年	2014年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
溢利經扣除以下各項而得出：			
董事酬金(附註13)	1,068	1,116	1,137
其他員工的薪金及其他福利	109,189	143,655	156,536
其他員工的退休福利計劃供款	7,911	7,992	9,244
	<u>118,168</u>	<u>152,763</u>	<u>166,917</u>
總員工成本			
核數師薪酬	370	73	93
物業、廠房及設備折舊	1,608	2,009	4,563
無形資產攤銷	23	56	56

### 15. 分派

廣東中奧於截至2012年、2013年及2014年12月31日止年度向其當時權益持有人分別分派股息人民幣10,000,000元、零及人民幣12,500,000元。由於分派率就本報告而言並無意義，故並無呈列該資料。

### 16. 每股盈利

由於重組及按合併基準呈報有關期間的業績(如附註2所述)，每股盈利就本報告而言被認為無意義，故並無呈列每股盈利資料。

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	傢俬、裝置 及設備	汽車	合計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
<b>成本</b>					
於2012年1月1日	5,418	732	3,987	2,471	12,608
添置	—	—	1,048	1,615	2,663
收購附屬公司(附註33)	—	—	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
<b>折舊</b>					
於2012年1月1日	55	70	1,284	345	1,754
年度撥備	83	192	1,003	330	1,608
於出售時對銷	—	—	(109)	—	(109)
於2012年12月31日	138	262	2,178	675	3,253
年度撥備	114	192	1,234	469	2,009
於出售時對銷	—	—	(8)	(19)	(27)
於2013年12月31日	252	454	3,404	1,125	5,235
年度撥備	514	732	2,249	1,068	4,563
於出售時對銷	—	—	(3)	(330)	(333)
於2014年12月31日	766	1,186	5,650	1,863	9,465
<b>賬面值</b>					
於2012年12月31日	5,280	470	2,702	3,411	11,863
於2013年12月31日	5,166	543	6,615	3,669	15,993
於2014年12月31日	7,201	11	8,454	5,455	21,121

一棟樓宇(價值人民幣429,000元)的房產證於2014年12月31日尚在辦理當中及預期於截至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
傢俬、裝置及設備	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杭州的物業向一名獨立第三方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		
	2012年	2013年	2014年
	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			於本報告 日期	
				2012年	2013年	2014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	20,000	不適用	34 (附註a)	— (附註b)	— 提供旅遊服務	
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	10,000	不適用	34 (附註a)	— (附註b)	— 提供旅遊服務	
廣州奧業體育有限公司 (「廣州奧業體育」)	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活動作出指示的管理機構。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。相關活動須經股東簡單多數票批准。由於貴集團於股東大會中持有不超過半數投票權，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體育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體育的回報的相關活動作出指示的管理機構。除貴集團外，廣州奧業體育有一名控股股東，其持有餘下60%股權及委任唯一董事。相關活動須經股東簡單多數票批准。由於貴集團於股東大會中持有不超過半數投票權，廣州奧業體育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，及廣州奧業體育因此亦於截至2014年12月31日止年度被出售。

根據香港財務報告準則所編製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		
	2012年	2013年	2014年
	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	—
貴集團分佔淨資產	—	6,695	—
截至12月31日止年度			
	2012年	2013年	2014年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
年度虧損	—	309	296
貴集團分佔虧損	—	105	101

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

未有重大影響的聯營公司的財務資料載列如下：

	截至12月31日止年度		
	2012年	2013年	2014年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
未有個別重大影響的聯營公司的資料匯總			
貴集團分佔虧損	—	319	569

20. 於合營企業的權益

	截至12月31日止年度		
	2012年	2013年	2014年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
投資成本，非上市	—	—	900
分佔收購後業績(扣除已收股息)	—	—	(98)
	—	—	802

實體名稱	成立地點	成立日期	註冊資本 人民幣千元	所持擁有權權益比例				主要業務
				於12月31日			於本報告 日期	
				2012年	2013年	2014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	1,500	—	—	60	暫無業務 (附註a)	提供旅遊服務
廣州到家	中國	2014年3月14日	1,000	不適用	不適用	—	—	暫無業務 (附註b)

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。
- (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。根據廣州到家的組織章程細則，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，廣州到家經修訂組織章程細則獲採納並生效，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簡單多數表決通過。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33中披露。

	截至12月31日止年度		
	2012年	2013年	2014年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
未有個別重大影響的合營企業的資料匯總 貴集團分佔虧損	—	—	98

## 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33)、於2012年、2013年及

2014年12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」)，杭州綠都在中東部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

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

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

有關期間確認的主要遞延稅項資產及其變動如下：

	貿易應收款 項呆賬撥備 及總計
	人民幣千元
於2012年1月1日	708
計入損益	<u>1,478</u>
於2012年12月31日	2,186
計入損益	<u>1,633</u>
於2013年12月31日	3,819
計入損益	<u>3,463</u>
於2014年12月31日	<u>7,282</u>

於報告期末，截至2012年、2013年及2014年12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元及人民幣548,000元可用於抵銷未來溢利。由於未來溢利來源的不可預測性，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：

	2012年	2013年	2014年
	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
	<u>2,007</u>	<u>730</u>	<u>548</u>

於2012年、2013年及2014年12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8,308,000元、人民幣5,701,000元及人民幣4,252,000元。由於應課稅溢利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。

於2012年、2013年及2014年12月31日，與在中國成立的附屬公司之未分派盈利相關的暫時差額總額分別約為人民幣4,600,000元、人民幣17,560,000元、人民幣55,220,000元。基於貴集團之業務計劃及在中國成立的附屬公司之股息分派計劃，貴集團管理層認為，在中國成立的附屬公司之大部分可分派溢利將於2014年12月31日後但於重組完成前作出分派，因此，其於中國成立的附屬公司於可見未來向貴公司分派股息之稅務影響預期並不重大。故此，貴集團並無就該等暫時差額確認遞延稅項負債。

## 24. 貿易及其他應收款項

	附註	於12月31日		
		2012年	2013年	2014年
		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
減：呆賬準備		(8,742)	(15,275)	(29,127)
貿易應收款項總額		31,480	53,338	57,933
其他應收款項：				
按金	(a)	1,771	2,514	2,841
向員工墊款		3,080	3,689	4,908
預付款項		4,702	4,032	7,235
代表住戶付款	(b)	6,039	8,375	10,323
與出售一間附屬公司有關之 應收代價(附註34)		—	—	3,031
其他可收回稅項		352	710	12
其他		1,513	644	1,222
		17,457	19,964	29,572
減：呆賬準備		(4,252)	(5,701)	(8,308)
其他應收款項總額		13,205	14,263	21,264
總額		44,685	67,601	79,197

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。

業主須於交款通知單發出後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發出交款通知單後30日至90日內結算。

以下為於各報告期末按交款通知單日期(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		
	2012年	2013年	2014年
	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
31至90日	9,051	11,249	13,629
91至180日	4,982	12,610	12,009
181至365日	1,792	12,233	15,524
1年以上	—	2,588	3,888
	<u>31,480</u>	<u>53,338</u>	<u>57,933</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日總賬面值分別為人民幣12,204,000元、人民幣34,160,000元及人民幣38,142,000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中東部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。

附錄一

會計師報告

逾期但並無減值的貿易應收款項賬齡

	於12月31日		
	2012年	2013年	2014年
	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
91至180日	4,982	12,610	12,009
181至365日	1,792	12,233	15,524
1年以上	—	2,588	3,888
	<u>12,204</u>	<u>34,160</u>	<u>38,142</u>

貿易及其他應收款項呆賬準備的變動

	於12月31日		
	2012年	2013年	2014年
	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
已確認應收款項減值虧損	<u>6,314</u>	<u>7,982</u>	<u>16,459</u>
報告期末的結餘	<u>12,994</u>	<u>20,976</u>	<u>37,435</u>

總結餘分別為人民幣12,994,000元、人民幣20,976,000元及人民幣37,435,000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

根據香港公司條例(第622章)附表11第78條(該條文規定須遵守前香港公司條例(第32章)第161B條)披露的應收董事款項詳情如下：

董事姓名	於1月1日		於12月31日	
	2012年	2012年	2013年	2014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	14,261	22,285	50,424	47,347
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>

附錄一

會計師報告

款項乃屬非貿易性質、無抵押、免息及須按要求償還。

董事姓名	截至12月31日止年度最高未付金額		
	2012年	2013年	2014年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
劉建先生	<u>28,900</u>	<u>51,703</u>	<u>57,734</u>
梁兵先生	<u>2,341</u>	<u>2,442</u>	<u>8,524</u>
龍為民先生	<u>1,879</u>	<u>1,460</u>	<u>6,486</u>
陳卓女士	<u>111</u>	<u>—</u>	<u>351</u>

2014年12月31日的結餘將被貴公司向其股東宣派及分派股息人民幣34,120,000元抵銷。貴集團管理層認為，其餘結餘將於貴公司股份於聯交所[編纂]前收回。

26. 應收關聯方款項

根據香港公司條例(第622章)附表11第78條(該條文規定須遵守前香港公司條例(第32章)第161B條)披露的應收關聯方款項詳情如下：

關聯方名稱	於1月1日	於12月31日		
	2012年	2012年	2013年	2014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	<u>3,146</u>	<u>550</u>	<u>1,115</u>	<u>1,000</u>

關聯方名稱	截至12月31日止年度最高未付金額		
	2012年	2013年	2014年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
廣州迅華	<u>950</u>	<u>1,115</u>	<u>1,048</u>

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。

貴集團管理層認為，以上結餘將於貴公司股份於聯交所[編纂]後結算。

## 27. 指定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%。

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日止年度內，貴集團的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%及每年0.4%至1.5%。

## 29. 貿易及其他應付款項

	附註	於12月31日		
		2012年	2013年	2014年
		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
其他應付款項：				
代表住戶收款	(a)	19,298	32,412	37,064
預收款項	(b)	27,614	27,826	32,123
已收按金	(c)	13,392	23,423	23,773
應計員工成本		10,390	16,171	22,837
其他應付稅項		4,127	4,656	6,942
其他		1,241	1,024	3,286
其他應付款項總額		76,062	105,512	126,025
總計		91,745	129,278	149,193

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預付款。
- (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		
	2012年	2013年	2014年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
0-60日	14,786	22,170	18,703
61-180日	581	1,227	3,152
181-365日	104	138	804
1年以上	212	231	509
	<u>15,683</u>	<u>23,766</u>	<u>23,168</u>

### 30. 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		
	2012年	2013年	2014年
	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
	<u>1,398</u>	<u>1,513</u>	<u>72</u>

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。

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，故於各報告期末按發票日期計算賬齡為30日內。

### 31. 借款

	於12月31日		
	2012年	2013年	2014年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
有擔保銀行借款	—	—	12,000
應償還賬面值			
一年內	—	—	2,361
超過一年，但不超過兩年	—	—	2,361
超過兩年，但不超過五年	—	—	7,278
	—	—	12,000
減：流動負債項下所列於一年內到期的金額	—	—	(2,361)
一年後到期的金額	—	—	9,639

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，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%。財務擔保由獨立第三方物業發展商（詳情見附註18）及廣東中奧提供。

### 32. 實繳股本

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。

### 33. 收購事項／視作收購附屬公司

#### (a) 收購業務

已收購附屬公司名稱	成立地點	收購日期	已收購股權	代價	主要業務
				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%	—	提供物業管理服務 (附註)

於截至2012年12月31日止年度所完成的收購附屬公司來自獨立第三方。該公司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
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，而於產生期間在合併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

	<u>於2012年</u> <u>12月31日</u> 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	<u>(1,626)</u>
	<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

	<u>於2012年</u> <u>12月31日</u> 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	<u>41</u>
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應。

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溢利如下：

	<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
年度溢利	<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日止年度的收益及溢利將會如下：

	<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
年度溢利	<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)擬作對未來業績的預測。

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)				

附註：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，廣州到家的經修訂組織章程細則已獲採納及生效，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簡單多數董事投票通過。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」)。

於收購日期確認的資產及負債

	於12月31日	
	2013年	2014年
	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
貿易及其他應收款項	—	68
銀行結餘及現金	1,000	1,000
貿易及其他應付款項	—	(144)
	<u>1,000</u>	<u>1,000</u>

收購事項產生的現金流入淨額

	於12月31日	
	2013年	2014年
	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	<u>(1,000)</u>	<u>(1,000)</u>
	<u>—</u>	<u>(1,000)</u>

### 34. 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：

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

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
已出售資產淨值	
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。

### 35. 經營租賃

#### 貴集團作為承租人

	截至12月31日止年度		
	2012年	2013年	2014年
	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應付最低租金	<u>448</u>	<u>748</u>	<u>970</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		
	2012年	2013年	2014年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
一年內	557	934	828
第二至第五年(包括首尾兩年)	281	763	464
五年以上	66	10	—
	<u>904</u>	<u>1,707</u>	<u>1,292</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。

### 36. 資本承擔

	截至12月31日止年度		
	2012年	2013年	2014年
	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>

### 37. 退休福利計劃

中國實體的僱員為中國政府設立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日止年度計入損益總成本分別達人民幣7,935,000元、人民幣8,020,000元及人民幣9,272,000元。

### 38. 貴公司的附屬公司詳情

貴集團的管理層認為，概無貴集團的非全資附屬公司擁有貴集團重大非控股權益。

### 39. 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	2012年	2013年	2014年
			人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
廣州迅華	受貴公司控股	向貴集團提供服務	1,097	1,622	1,761
	股東兼董事劉建先生控制的公司	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

誠如貴集團管理層聲明，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

有關期間主要管理層人員薪酬如下：

	截至12月31日止年度		
	2012年	2013年	2014年
	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
離職後福利	31	35	47
	<u>1,497</u>	<u>1,595</u>	<u>1,357</u>

主要管理層人員薪酬乃經參考個人表現及市場趨勢後釐定。

### B. 直接及最終控股公司

於本報告日期，貴集團管理層認為，貴公司直接及最終控股公司為在英屬處女群島註冊成立的有限公司。

### C. 期後事項

以下為2014年12月31日後發生的重大事項：

於[●]，貴公司全體股東通過批准[編纂]附錄[●]「本公司股東於[●]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)：

- (i) 通過增設股每股[●]港元的[●]新股份，將貴公司的法定股本由[●]增至[●]；
- (ii) 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[編纂]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]撥充資本，即動用該等款項按面值繳足●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；
- (iii) 有關本公司註冊成立日期起至截至[●]期間的股息，合共人民幣[87,592,000]元將向貴公司股東分派，其中[人民幣34,120,000元]將被附註25所載應收董事款項抵銷，其餘將現金分派；及
- (iv) 於2015年4月20日，[編纂]界定的[編纂]獲採納以激勵董事及合資格僱員。於[●]，貴公司向董事及合資格僱員授出可認購合共[56,719,000]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[編纂]附錄四「購股權計劃」一節。

### D. 結算日後財務報表

貴公司或其任何附屬公司概無編製於2014年12月31日後任何期間的經審核財務報表。

此 致

中奧到家集團有限公司

列位董事 台照

麥格理資本證券股份有限公司

德勤•關黃陳方會計師行

香港執業會計師

謹啟

[編纂]

[編纂]

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2015年1月5日根據開曼群島法律第22章《公司法》(1961年第3號法例，經綜合及修訂)（「公司法」）在開曼群島註冊成立為獲豁免有限公司。本公司的組織章程大綱（「大綱」）及組織章程細則（「細則」）構成本公司的組織章程。

## 1. 組織章程大綱

- (a) 大綱列明(其中包括)本公司股東的責任以其當時各自持有股份的未繳股款(如有)為限，本公司的成立宗旨並無限制(包括作為一家投資公司)，且根據公司法第27(2)條規定，本公司擁有並能夠行使作為一個具有充分行為能力的自然人所應有全部職責的能力，而不論是否符合公司利益，本公司作為獲豁免公司，除為促進在開曼群島以外地區的業務外，本公司將不會在開曼群島與任何人士、商行或法團進行業務來往。
- (b) 本公司可通過特別決議案就大綱中任何宗旨、權力或其他事項對大綱作出更改。

## 2. 組織章程細則

細則乃於●年●月●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、佣金、分享溢利或其他方式)。董事可出任或擔任本公司創辦或擁有權益的任何其他公司的董事或其他高級職員職位，或於該等公司擁有權益，而毋須向本公司或股東交代其因出任該等其他公司的董事、高級職員或股東，或在該等其他公司擁有權益而收取的酬金、溢利或其他利益。除細則另有規定外，董事會亦可以其認為適當的各種方式行使本公司持有或擁有的任何其他公司

的股份所賦予的投票權(包括投票贊成任命董事為該等其他公司的董事或高級職員的決議案，或投票贊成或規定向該等其他公司的董事或高級職員支付的酬金)。

在公司法及細則的規限下，任何董事或建議委任或候任董事概不應因其董事職位而失去與本公司訂立有關其兼任有酬勞職位或職務的合約、或以賣方、買方或任何其他身份與本公司訂立合約的資格。該等合約或董事於其中以任何方式擁有利益關係的任何其他合約或安排亦不得因此撤銷，而參與訂約或有此利益關係的董事毋須因其董事職務或由此而建立的信託關係，向本公司或股東交代其由任何此等合約或安排所獲得的酬金、溢利或其他利益。董事若知悉其於與本公司所訂立或建議訂立的合約或安排中有任何直接或間接的利益關係，必須於首次考慮訂立該合約或安排的董事會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士(定義見細則)有重大利益關係的合約、安排或其他建議的董事會決議案投票(亦不得計入會議的法定人數內)，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士借出的款項或其或其任何緊密聯繫人士招致或承擔的債務而向該董事或其緊密聯繫人士提供任何抵押或彌償保證的任何合約或安排；
- (bb) 就董事本身或其緊密聯繫人士本身根據一項擔保或彌償保證或透過提供擔保而承擔全部或部分責任(不論個別或共同承擔)的本公司或其任何附屬公司債務或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士因參與售股建議的包銷或分包銷而擁有權益的任何合約或安排；

- (dd) 董事或其緊密聯繫人士僅因其／彼等持有本公司的股份或債權證或其他證券的權益而與其他持有本公司的股份或債權證或其他證券的人士以相同方式擁有權益的任何合約或安排；或
- (ee) 任何有關採納、修訂或執行購股權計劃、養老金或退休、身故或傷殘福利計劃或本公司或任何附屬公司董事、其緊密聯繫人士及僱員而設的其他安排的建議或安排，而該等建議或安排並無授予董事或其緊密聯繫人士任何與該等計劃或基金有關的類別人士一般所無的特權或利益。

(vi) 酬金

本公司可不時於股東大會上釐定董事的一般酬金，該等酬金(除經投票通過的決議案另有規定外)將按董事會協議的比例及方式分派，如未能達成協議，則由各董事平分，惟任何董事任職時間短於任期者，僅可按其任職時間比例收取酬金。董事亦有權預支或報銷因出席董事會會議、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、佣金或分享溢利或其他方式支付)，作為一般董事酬金以外的額外報酬或代替該等一般酬金。執行董事獲委任為董事總經理、聯席董事總經理、副董事總經理或其他行政人員可收取董事會不時釐定的酬金(可以薪金、佣金、分享溢利、其他方式或上述全部或任何方式支付)、其他福利(包括養老金及／或恩恤金及／或其他退休福利)及津貼。上述酬金可作為董事酬金以外的額外報酬或代替董事酬金。

董事會可為本公司僱員(此詞在本段及下段均包括可能擔任或已擔任本公司或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*

在每屆股東週年大會上，當時三分之一的董事(若其人數並非三的倍數，則以最接近但不少於三分之一的人數)須輪席退任，惟每位董事必須最少每三年於股東週年大會上退任一次。輪席退任的董事包括任何欲退任且不再膺選連任的董事。如此退任的任何其他董事乃自上次獲選連任或聘任以來任期最長的董事，但若多名董事上次於同一日履任或獲選連任，則以抽籤決定須退任的董事(除非彼等另有協定)。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至現行董事會。獲委任填補臨時空缺的任何董事須一直擔任該職務，直至本公司舉行其獲委任後的首屆股東週年大會為止，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週年大會為止，並於該大會上合資格膺選連任。董事及替任董事均毋須持有本公司任何股份以符合資格。

本公司可通過一項普通決議案將任何任期末屆滿的董事免職(惟此舉不影響該董事就其與本公司間的任何合約被違反造成的損失而提出索償的權利)，而股東可於該董事被免職之大會上通過普通決議案委任另一名人士出任其職位。除非本公司於股東大會上另有決定，否則董事人數不得少於兩名。董事人數並無上限。

董事職位在下列情況下出缺：

- (aa) 董事在本公司當時的註冊辦事處向本公司提交書面通知表示辭職或在董事會會議上呈辭；
- (bb) 精神失常或身故；
- (cc) 無特別理由而連續六(6)個月缺席董事會會議(除非其委任替任董事出席)且董事會議決解除其職務；
- (dd) 宣佈破產或收到接管令或暫停還債或與債權人達成還款安排協議；
- (ee) 根據法律不得出任董事；
- (ff) 因任何法律條文或根據細則被免除董事職務。

董事會可不時委任一名或多名成員出任本公司的董事總經理、聯席董事總經理或副董事總經理或擔任任何其他工作或行政職位，任期及條款由董事會釐定，而董事會可撤銷或終止任何此等委任。董事會可將其任何權力、職權及酌情權授予由董事會認為合適的董事或董事們及其他人士所組成的委員會，並可不時就任何人士或事宜全部或部分撤回有關授權或撤回委任及解散任何有關委員會，惟全部以此方式成立的委員會在行使獲授予的權力、職權及酌情權時，須遵守董事會不時施行的任何規例。

#### (viii) 借貸權力

董事會可行使本公司的所有權力以籌集或借用款項，根據公司法規定將全部或任何部分財產、物業及資產(現時和將來的)和本公司已撤銷的資本，無保留地或作為本公司或任何第三方的債務、債項或拖欠的抵押擔保，進行抵押或質押以發行本公司債權證、債券和其他證券。

註：此等條文大致上與細則相同，可以本公司的特別決議案批准作出修訂。

(ix) 董事會議事程序

董事會可於其認為合適時舉行處理事務的會議、休會及制訂會議規章。在任何會議上提出的事項須由大多數票贊成決定。倘出現同票情況，會議主席擁有額外或決定票。

(x) 董事及高級人員的登記冊

公司法及細則規定本公司須在其註冊辦事處存置董事及高級人員的登記冊，惟公眾不得查閱。該登記冊副本須提交開曼群島公司註冊處處長備案，而任何董事或高級人員的變動須於三十(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以特別決議案進行。

(c) 股本變更

本公司根據公司法有關條文可不時透過普通決議案：

- (i) 增加其股本，增加的數額及所分拆的股份面值概由決議案規定；
- (ii) 將其全部或任何部分股本匯總及分拆為面值高於現有股份的股份；
- (iii) 按本公司股東大會或董事決定將股份分拆成多個類別，惟不得影響之前賦予現有股份持有人享有的任何優先、遞延、合資格或專有權利、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條文，且有關分拆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) 註銷任何於通過決議案之日尚未獲任何人士認購或同意認購的股份，並按註銷股份的面額削減其股本。

在符合公司法條文的情況下，本公司可透過特別決議案削減股本或資本贖回儲備或其他不可分派儲備。

**(d) 更改現有股份或各類別股份附有的權利**

在公司法的規限下，股份或任何類別股份附有的全部或任何特權，可經由不少於該類別已發行股份面值四分之三的持有人書面同意，或經由該類別股份持有人在另行召開的大會上通過特別決議案批准而更改、修訂或廢除，除非該類別股份的發行條款另有規定。細則中關於股東大會的條文經作出必要修訂後，將適用於該等另行召開的股東大會，惟大會所需的法定人數(續會除外)為最少持有或由受委代表持有該類別已發行股份面值三分之一的兩位人士。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一股可投一票。

賦予任何股份或任何類別股份持有人的特別權利將不會因設立或發行與其享有同等權益的額外股份而視為改變，除非該等股份的發行條款所附權利另有明確規定。

**(e) 特別決議案一須以大多數票通過**

根據細則，本公司的特別決議案須在股東大會上獲親身出席並有權投票的股東或(若股東為法團)正式授權代表或(若允許委任的代表)受委代表以不少於四分之三的大多數票通過。有關股東大會須正式發出不少於足二十一(21)日通知及不少於足十(10)個營業日通知，並說明提呈的決議案為特別決議案。然而，倘獲指定證券交易所(定義見章程)准許，倘在非股東週年大會上，有權出席任何該會議及投票並合共持有賦予該項權利的股份面值不少於百分之九十五(95%)的大多數股東同意，或倘在股東週年大會上，所有有權出席及投票的股東同意，則可於發出少於足二十一(21)日通知及少於足十(10)個營業日通知的大會上提呈及通過特別決議案。

任何特別決議案的副本須於通過後十五(15)日內提交開曼群島公司註冊處處長。

根據細則，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數目及類別。根據該規定獲授權的人士應視作已獲正式授權而毋須出具其他有關證據，且應有權代表該認可結算所(或其代名人)行使相同權力，猶如其為該認可結算所(或其代名人)持有的本公司股份的登記持有人，包括(倘允許以舉手方式表決)以舉手方式個別表決的權利。

倘本公司得悉任何股東根據指定證券交易所(定義見細則)規則，須就本公司任何特定決議案放棄投票或被限制只能就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) 股東週年大會的規定**

除採納細則當年外，本公司每年須舉行一次股東週年大會，舉行時間及地點由董事會決定，但舉行日期不得距離上屆股東週年大會超過十五(15)個月或採納

細則日期後十八(18)個月，除非較長的期間不違反任何指定證券交易所(定義見細則)的規則。

**(h) 賬目及核數**

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(2009年修訂本)送達法令或通知後，以電子形式或任何其他媒介於其註冊辦事處提供須予提供的其賬簿副本或當中部分。

每份將於股東大會向本公司提呈的資產負債表及損益賬(包括法例規定須附上的所有文件)的副本，連同董事會報告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，於發出股東週年大會通告的同時，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核。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) 會議通告及議程

召開股東週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，為通過特別決議案而召開的任何股東特別大會(除上文第(e)分段所述者外)須發出最少二十一(21)個完整日及不少於十(10)個完整營業日的通告。所有其他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。通告須註明舉行會議的時間及地點，倘有特別事項，則須註明有關事項的一般性質。此外，本公司須向所有股東(根據細則的規定或發行股東持有股份的條款無權獲得該等通告者除外)及本公司當時的核數師就每次股東大會發出通告。

倘獲指定證券交易所的規則允許本公司大會的通知時間較上述為短，然而在下述人士同意下，亦將視作已正式召開：

- (i) 股東週年大會上所有有權出席及在會上投票的本公司股東；及
- (ii) 任何其他會議上有權出席及在會上投票的大多數股東(即持有不少於賦予該權利的已發行股份面值百分之九十五(95%)的大多數股東)。

所有在股東特別大會上處理的事務一概視為特別事務，且除下列事項視為一般事務外，在股東週年大會處理的事務亦一概視為特別事務：

- (aa) 宣派及批准分派股息；
- (bb) 審議並通過賬目、資產負債表、董事會報告及核數師報告；
- (cc) 選舉董事替代退任的董事；
- (dd) 委任核數師及其他高級職員；
- (ee) 釐定董事及核數師的酬金；
- (ff) 給予董事任何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)或自任何從溢利撥出而董事認為不再需要的儲備中作出宣派及派付。在通過普通決議案後，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就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，息率由董事會釐訂，惟不得超過年息二十(20)厘。

**(p) 查閱股東名冊**

除非根據細則而暫停辦理股份過戶登記，否則根據細則，股東名冊及股東分冊必須於營業時間在註冊辦事處或根據公司法存置股東名冊的其他地點免費供股東查閱最少兩(2)小時，而任何其他人士在繳付最高不超過2.50港元的費用或董事會指明的較少款額後亦可查閱，倘在過戶登記處(定義見細則)查閱，則須先繳付最高不超過1.00港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週年報表進行登記，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註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佣金或給予的折扣。

除非於緊隨建議派付日期後，公司可償還日常業務中到期的債務，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註銷處理，除非在公司組織章程大綱及細則規限下，於購回前，公司董事決議以公司名義持有該等股份作為庫存股份，則屬例外。倘公司的股份被持作庫存股份，公司須錄入股東名冊為持有該等股份，然而，儘管存在上文所述，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) 會計及審核規定**

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(2011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2015年1月20日起有效期為二十年。

開曼群島現時對個人或公司的溢利、收入、收益或增值並不徵收任何稅項，且無具承繼稅或遺產稅性質的稅項。除不時可能因在開曼群島司法權區內訂立若干文據或將文據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。開曼群島為於2010年與英國訂立雙重徵稅公約之訂約方，此外並無訂立雙重徵稅公約。

**(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(2009年修訂本)送達命令或通知後，按該命令或通知指示，在其註冊辦事處以電子形式或任何其他媒介提供股東名冊，包括任何股東名冊分冊。

**(n) 清盤**

公司可根據法院指令強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平值，但如無證據顯示管理層有欺詐或不誠實，法院不大可能僅因上述理由而否決該項交易。

#### **(p) 強制性收購**

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。誠如本文件附錄五「備查文件」一段所述，該意見書連同公司法的文本可供查閱。任何人士如欲查閱開曼群島公司法的詳細概要，或欲瞭解該等法律與其較熟悉的任何其他司法權區法律間的差異，應諮詢獨立法律意見。

## 1. 其他資料

### A. 註冊成立

本公司於2015年1月5日根據公司法於開曼群島註冊成立為獲豁免公司。本公司的註冊辦事處位於Cricket Square, Hutchins Drive, P.O. Box 2681, Grand Cayman, KY1-1111, Cayman Islands。本公司已在香港設立主要營業地點，地址為尖沙咀廣東道33號中港城第2期9樓5及6號室。本公司於2015年5月28日根據公司條例第16部向香港公司註冊處處長註冊為非香港公司。余鎮航先生獲委任為本公司於香港接收法律程序文件的授權代表。本公司在香港接受法律程序文件的地址與上述其香港主要營業地點相同。

本公司於開曼群島註冊成立，須遵守公司法。其章程由組織章程大綱及組織章程細則組成。組織章程大綱及細則的各項條文及公司法有關方面概要載於本文件附錄四。

### B. 本公司股本變動

於本公司註冊成立日期，其法定股本為380,000港元，分為38,000,000股每股面值0.01港元的股份。下文載列本公司自註冊成立以來已發行股本的變動：

- (a) 於2015年1月5日，本公司向初步認購人以未繳股款方式配發及發行一股面值0.01港元認購人股份，且股份其後轉讓予啟昌；
- (b) 於2015年1月5日，本公司向啟昌以未繳股款方式配發及發行99股面值0.01港元股份；
- (c) 於2015年4月17日，啟昌已將100股未繳股份入賬列為繳足；
- (d) 於2015年4月17日，本公司分別向啟昌、Central Oscar及Decision Holdings配發及發行660、150及90股面值0.01港元股份，入賬列為繳足；及
- (e) 根據股東於●年●月●日通過的書面決議案，本公司藉增設7,962,000,000股每股面值0.01港元的股份，將法定股本由380,000港元增至80,000,000港元。

本公司將以[編纂]的方式向公眾發售合共[編纂]股新股份。

待本公司的股份溢價賬自[編纂]所得款項獲得進賬後，股份溢價賬中的[編纂]將[編纂]及用以繳足於[編纂]時或之前將分別配發及發行予啟昌、Central Oscar及Decision Holdings的[編纂]。

緊隨[編纂]及[編纂]完成後(未計及根據[編纂]或根據[編纂]已授出及根據購股權計劃可能授出的購股權而可予配發及發行的任何股份)，本公司的已發行股本將為[編纂]，分為[編纂]股繳足或入賬列為繳足股份，而[編纂]股股份仍未發行。除因[編纂]或根據[編纂]已授出及根據購股權計劃可能授出的購股權獲行使外，我們的董事現時無意發行本公司任何法定但未發行股本，而未經本公司股東在股東大會上事先批准，亦不得進行會實際改變本公司控制權的股份發行。

除上述外，自其註冊成立以來，本公司股本並無任何變動。

**C. 股東於●年●月●日通過的書面決議案**

根據股東於●年●月●日通過的書面決議案(其中包括)：

- (a) 本公司藉另外增設7,962,000,000股股份，將法定股本由380,000港元增至80,000,000港元；
- (b) 待本文件「[編纂]的架構」一節內所載條件獲達成後：
  - i. 批准[編纂]及[編纂]，並授權董事配發及發行[編纂]以及因[編纂]獲行使而可能須予配發及發行之股份；
  - ii. 待本公司的股份溢價賬因[編纂]獲得進賬後，我們的董事獲授權將本公司[編纂]之股份溢價賬進賬撥充資本，有關金額用於按面值繳足[編纂]以按以下方式配發及發行予下述股東：

<u>股東</u>	<u>將予配發 及發行之 股份數目</u>
啟昌	[編纂]
Central Oscar	[編纂]
Decision Holdings	[編纂]
	<u>[編纂]</u>

- iii. 批准和採納購股權計劃規則並授權董事執行該計劃，根據該計劃授出購股權以認購股份，並執行配發、發行及處理股份；

- iv. 董事獲授一般無條件授權，以行使本公司一切權力配發、發行及處理面值總額不得超過(1)本公司緊隨[編纂]及[編纂]完成後已發行股本面值總額之20% (不包括因行使根據[編纂]授出之購股權及根據購股權計劃可能授出之購股權獲行使時可能分配及發行的任何股份)；及(2)本公司根據下文(v)段所述之購回授權所購入股份面值總額兩者之總和之股份，惟按供股或因本公司任何認股權證附有之任何認購權獲行使或根據購股權計劃或當時採納以向本公司及／或其任何附屬公司之高級職員及／或僱員授出或發行股份或購買股份權利之任何其他購股權計劃或類似安排可能授出之任何購股權獲行使而發行股份，或依照本公司組織章程細則或股東於股東大會上授出之特別授權配發及發行股份代替股份全部或部份股息之任何以股代息計劃或類似安排除外。該項授權將一直有效，直至下列各項中最早一項發生時止：
- (1) 本公司下屆股東週年大會結束；
  - (2) 組織章程細則或開曼群島任何適用法例規定本公司須舉行下屆股東週年大會之期限屆滿；或
  - (3) 本公司股東於股東大會上通過普通決議案撤回、修改或續新該授權；及
- v. 董事獲一般無條件授權，可行使本公司一切權力，在聯交所或本公司證券可能上市並就此獲證監會及聯交所認可之任何其他證券交易所，購回總面值不超過本公司於緊隨資本化發行及[編纂]完成後已發行股本面值總額10%之股份(不包括根據[編纂]授出的購股權以及根據購股權計劃可能授出的購股權獲行使而可能發行的任何股份)。該項授權將一直有效，直至下列最早期間屆滿為止：
- (1) 本公司下屆股東週年大會結束；

- (2) 組織章程細則或開曼群島任何適用法例規定本公司須舉行下屆股東週年大會之期限屆滿；或
- (3) 本公司股東於股東大會上通過普通決議案撤回、修改或續新該授權；及

(c) 有條件批准及採納本公司的組織章程大綱及細則。

## 2. 本公司附屬公司的股本變動

本公司附屬公司載列於本文件附錄一會計師報告內。除本文件附錄一所述附屬公司外，本公司並無其他附屬公司。除下文所披露者外，於緊接本文件刊發日期前兩年內，本公司附屬公司各自的股本並無出現其他變動：

- (a) 中奧控股於2014年11月24日根據英屬處女群島法註冊成立，並獲授權發行最多50,000股每股面值1.00美元的單一類別股份；
- (b) 中奧香港於2015年1月15日根據香港法例註冊成立，並獲授權發行最多10,000股每股面值1.00港元的單一類別股份；
- (c) 廣州到家於2014年3月14日根據中國法例成立為一家有限公司，註冊資本人民幣1,000,000元；
- (d) 杭州壹到於2015年2月3日根據中國法例成立為一家有限公司，註冊資本人民幣1,000,000元；
- (e) 廣州旭基於2015年3月23日根據中國法例成立為一家外商獨資企業，註冊資本人民幣1,000,000元；
- (f) 廣州旭基的註冊資本於2015年5月20日由人民幣1,000,000元增至人民幣77,500,000元；及
- (g) 廣州穗雅於2015年3月31日根據中國法例成立為一家外商獨資企業，註冊資本人民幣1,000,000元。

## 3. 重組

為籌備[編纂]，我們進行重組，詳情載於本文件「歷史、重組及公司架構」一節。於重組後本公司成為本集團的控股公司。

本集團於重組完成後及緊隨[編纂]及[編纂]完成後的架構圖(假設[編纂]未獲行使及概無因根據[編纂]已經授出及根據購股權計劃可能授出的任何購股權獲行使而配發

和發行任何股份)載於本文件「歷史、重組及公司架構」一節。

#### 4. 本公司購回其本身的證券

本段載列聯交所規定須在本文件中載列與本公司購回其本身的證券有關的資料。

##### (a) 上市規則條文

上市規則准許主要上市地在聯交所的公司在若干限制規限下於聯交所購回其證券，其中較為重要之限制概述如下：

##### (i) 股東批准

聯交所上市公司之所有證券(倘為股份，必須為繳足股份)購回建議，均須事先經股東於股東大會通過普通決議案以一般授權或就特定交易作出特定批准之方式批准。

根據股東於●年●月●日通過之書面決議案，董事獲授一般授權，行使本公司一切權力，以在聯交所或本公司證券可能上市並就此獲證監會及聯交所認可之任何其他證券交易所購回不超過本公司緊隨[編纂]及[編纂]完成後已發行股本面值總額10%之股份(不包括根據[編纂]授出的購股權以及根據購股權計劃可能授出的任何購股權獲行使而可能發行的任何股份)。該一般授權將於本公司下屆股東週年大會結束，或組織章程細則或任何開曼群島適用法例規定本公司須召開下屆股東週年大會之期限，或股東在股東大會通過普通決議案撤回或修訂給予董事之授權(以最早者為準)(「購回授權」)。

##### (ii) 資金來源

本公司僅可動用根據組織章程大綱及細則、上市規則以及開曼群島任何不時生效的適用法律及法規的規定可合法撥作購回用途的資金進行購回。

##### (iii) 買賣限制

公司獲授權在聯交所或獲證監會及聯交所認可的任何其他證券交易所購回股份的總數，最多不得超過該公司於通過有關授出購回授權決議案當日已發行股本總面值的10%，或可認購該公司股份的尚未行使認股權證總額的10%。在未經聯交

所事先批准前，任何公司不得在緊隨其於聯交所或其他證券交易所購回證券後30天內發行或宣佈發行與已購回證券同類的新證券(惟因行使於進行該等購回前已發行但尚未行使的認股權證、購股權或類似文據而令該公司須發行證券者除外)。倘購回證券將導致公眾人士持有的上市證券數目低於聯交所規定該公司須保持的有關最低百分比，則該公司不得在聯交所購回證券。倘購回價較之前股份於聯交所買賣的五個交易日的平均收市價高5%或以上，則本公司不得自聯交所購回其股份。

(iv) 購回證券的地位

所有購回證券的上市地位(不論在聯交所或其他證券交易所)均自動註銷，而該等證券的股票必須註銷及銷毀。根據開曼群島法律，公司購回的股份應持有作庫存股份或被視為已註銷論，倘公司以此種方式註銷股份，該公司已發行股本的金額將相應減少，減少金額相等於所購回股份的總面值，惟該公司的法定股本將不會減少。

(v) 暫停購回

當出現可能屬股價敏感情況或作出股價敏感決策時，任何證券購回計劃須暫停，直至股價敏感的資料已公佈為止。除特殊情況外，於緊接下列日期(以較早者為準)前一個月日期起業績公告日期止期間：(a)舉行以批准上市公司之任何年度、半年、季度或任何其他中期期間業績(無論聯交所上市規則有否規定)之董事會會議日期(即根據上市規則初次知會聯交所之日期)及(b)上市公司根據上市規則刊發其任何年度或半年業績公告或季度或任何其他中期期間業績公告(無論上市規則有否規定)之最後期限，上市公司不得於聯交所購買其股份，惟特殊情況除外。此外，倘公司違反上市規則，則聯交所保留暫停其於聯交所進行購回證券計劃之權利。

(vi) 呈報規定

在聯交所或循其他途徑購回證券後，必須於下一個營業日上午九時正(香港時間)前向聯交所匯報。此外，任何公司須於其年報和年度賬目披露回顧財政年度內有關購回證券的詳情，包括每月所購回證券數目(不論是在聯交所或循其他途徑購回)和每股股份購買價或就全部該等購回所支付的最高和最低價格，以及所付

價格總額。董事報告內亦須載列年內進行的購回以及董事進行該等購回的理由。公司須與代其進行購買的經紀作出安排，藉以確保彼等及時向公司提供所需有關購買的資料，使公司得以向聯交所作出匯報。

(vii) 關連方

根據上市規則，任何公司不得蓄意向關連人士(定義見上市規則)購回股份，而關連人士亦不得蓄意向公司出售其股份。

**(b) 行使購回授權**

根據緊隨[編纂]後已發行股份[編纂]股計算，全面行使購回授權可令本公司於購回授權有效期間內購回最多[編纂]股股份。按本文件所披露本集團現時的財務狀況且經計及本集團目前營運資金狀況後，董事認為，倘全面行使購回授權，或會對本集團的營運資金及／或資產負債狀況(與本文件披露的狀況比較)造成重大不利影響。然而，倘行使購回授權致使對本集團的營運資金需求或我們的董事認為不時適合本集團的資產負債水平造成重大不利影響，則我們的董事將不建議行使購回授權。

**(c) 購回理由**

董事僅會在彼等相信有關購回將有利於本公司及其股東方會進行。視乎當時市況及資金安排而定，而該等購回可提高資產淨值及／或每股盈利或兩者皆可得以提高。

**(d) 購回資金的來源**

於購回股份時，本公司僅可動用根據組織章程大綱及細則、上市規則以及開曼群島不時生效的適用法律及法規的規定可合法撥作購回用途的資金。上市公司不得以現金以外或聯交所不時買賣規則的付款方式以外的其他方式購回其本身於聯交所的證券。

根據開曼群島法例，本公司用作購回之資金僅可以本公司之溢利或自本公司股份溢價賬貸方結餘或就此新發行股份之所得款項支付，或倘獲本公司組織章程細則授權並遵照公司法之規定，則可以股本支付。倘須就購回支付任何溢價，則可從本公司之溢利或本公司之股份溢價賬貸方結餘撥付，或倘獲組織章程細則授權並遵照公司法之規定，則可以股本撥付。

(e) 一般事項

各董事(據董事作出一切合理查詢後所深知)或其任何聯繫人士(定義見上市規則)目前均無意向本公司出售任何股份。

董事已向聯交所承諾，在上市規則、本公司組織章程大綱及細則及開曼群島適用法律適用時，會根據有關規定行使購回授權。

本公司關連人士(定義見上市規則)概無知會本公司，表示目前有意在購回授權獲行使時，向本公司出售股份，亦無承諾不會如此行事。

倘購回股份導致一名股東在本公司的投票權權益比例增加，就收購守則而言，該等增加將被視為一項收購。因此，一名或一群一致行動的股東可取得或聯合取得本公司的控制權(視乎所增加的股東權益水平而定)，並須按收購守則第26條提出強制性全面收購建議。除上文所述者外，據董事現時所悉，緊隨[編纂]後根據購回授權購回任何股份，概不會導致產生收購守則下的任何結果。

## 5. 有關我們的業務的其他資料

### A. 我們的重要合約概要

於緊接本文件刊發日期前兩年內，我們已訂立以下屬重大或可能屬重大的合約(並非在日常業務過程中訂立)：

- (a) 香港包銷協議；
- (b) 不競爭契據；
- (c) 日期為●年●月●日並由各控股股東以本公司(為其本身並為當中所屬本公司附屬公司的受託人)為受益人而簽訂的彌償契據，當中載有本附錄「10.其他資料—A.稅務及其他彌償保證」一段所詳述的彌償；
- (d) 日期為2015年4月10日並由廣州旭基、劉先生、陳女士、龍先生及梁先生訂立的股權轉讓協議，據此劉先生、陳女士、龍先生及梁先生同意向廣州旭基出售其於中奧物業的合共全部股權，代價為人民幣10,000,000元；
- (e) 日期為[2015年4月15日]並由廣州穗雅、廣州邁越、劉先生及趙女士訂立的業務合作協議；

- (f) 日期為[2015年4月15日]並由廣州穗雅及廣州邁越訂立的獨家技術服務及管理諮詢協議；
- (g) 日期為[2015年4月15日]並由廣州穗雅、廣州邁越、劉先生及趙女士訂立的業務合作協議；
- (h) 日期為[2015年4月15日]並由廣州穗雅、廣州邁越及劉先生訂立的股東權利權委託協議；
- (i) 日期為[2015年4月15日]的授權書，乃就劉先生授權並委任廣州穗雅作為劉先生之代理人代表其行使或授權行使其作為廣州穗雅股東的所有權利而簽立的股東權利委託協議而發出；及
- (j) 日期為[2015年4月15日]並由廣州穗雅、廣州邁越、劉先生及趙女士訂立的股權質押協議；及
- (k) 日期為[2015年4月15日]並由劉先生及趙女士以廣州穗雅為受益人簽立的承諾函。
- (l) 日期為2013年8月12日並由中奧物業與丁明兒訂立的股權轉讓協議，內容有關由丁明兒轉讓杭州華昌90%股權予中奧物業；
- (m) 日期為2013年8月12日並由中奧物業與平柏良訂立的股權轉讓協議，內容有關由平波良轉讓杭州華昌10%股權予中奧物業；
- (n) 日期為2014年7月4日並由中奧物業與Ningbo Bailong訂立的股權轉讓協議，內容有關由迪賽控股轉讓寧波迪賽50%股權予中奧物業；
- (o) 日期為2014年9月18日並由中奧物業與迪賽控股訂立的股權轉讓協議，內容有關由迪賽控股轉讓寧波迪賽10%股權予中奧物業；
- (p) 日期為2014年10月13日並由中奧物業與金果訂立的股權轉讓協議，內容有關由金果轉讓廣州到家20%股權予中奧物業；
- (q) 日期為2014年12月29日並由中奧物業與久盛訂立的股權轉讓協議，內容有關由久盛轉讓廣州到家5%股權予中奧物業；
- (r) 日期為2014年12月1日並由中奧物業與王紅衛訂立的股權轉讓協議，內容有關由中奧物業轉讓中奧建設全數股權予王紅衛；

- (s) 日期為2014年12月28日並由中奧物業與王紅衛訂立的股權轉讓協議，內容有關由中奧物業轉讓中奧酒店90%股權予王紅衛；
- (t) 日期為2015年2月3日並由Central Oscar與(其中包括)本公司、劉先生、陳女士、龍先生及梁先生訂立的VKC購股協議，其詳情載於「歷史、重組及企業架構—[編纂]」一節；
- (u) 日期為2015年2月3日並由恒璣與(其中包括)本公司、劉先生、陳女士、龍先生及梁先生訂立的恒璣購股協議及相關更替協議，其詳情載於「歷史、重組及企業架構—[編纂]」一節；
- (v) 日期為2015年2月3日並由本公司與(其中包括)Central Oscar、恒璣、劉先生、陳女士、龍先生及梁先生訂立的[編纂]及相關更替協議，其詳情載於「歷史、重組及企業架構—[編纂]」一節。

## B. 我們的知識產權

### (a) 商標

#### (i) 本集團擁有的註冊商標

於最後實際可行日期，我們已註冊以下對我們業務屬重大的商標：

商標	註冊地點	註冊編號	註冊人名稱	類別	屆滿日期
中奧行	中國	8147289	中奧物業	36	2022年4月13日
中物協	中國	8147298	中奧物業	36	2022年1月27日
中酒物联	中國	8135287	中奧物業	36	2021年4月20日
中酒物联	中國	8135297	中奧物業	43	2021年4月13日
中物行	中國	7955452	中奧物業	36	2021年3月20日
	中國	6943540	中奧物業	36	2021年3月31日
中奧物管	中國	12120547	中奧物業	43	2024年7月20日
中奧物管	中國	12120443	中奧物業	40	2024年8月20日

附錄四

法定及一般資料

商標	註冊地點	註冊編號	註冊人名稱	類別	屆滿日期
<b>中奧物管</b>	中國	12120338	中奧物業	36	2024年9月6日
<b>中奧物管</b>	中國	12120764	中奧物業	45	2024年7月20日
<b>中奧物業</b>	中國	12578932	中奧物業	36	2025年3月27日

(ii) 商標的註冊申請

於最後實際可行日期，我們已作以下商標註冊申請：

商標	註冊地點	申請編號	申請人名稱	類別	申請日期
<b>Zhong Ao</b>	香港	303379564	中奧物業	16, 35, 36, 45	2015年4月20日
<b>中奧</b>	香港	303379573	中奧物業	16, 35, 36, 45	2015年4月20日
<b>中奧</b>	香港	203376573	中奧物業	16, 35, 36, 45	2015年4月20日
	香港	303379582	中奧物業	16, 35, 36, 45	2015年4月20日
	香港	303379582	中奧物業	16, 35, 36, 45	2015年4月20日
<b>中奧到家</b>	香港	303407643	中奧物業	16, 35, 36, 45	2015年5月14日
<b>中奧到家</b>	香港	303407643	中奧物業	16, 35, 36, 45	2015年5月14日
<b>Zhong Ao Home</b>	香港	303407652	中奧物業	16, 35, 36, 45	2015年5月14日
<b>ZhongAoHome</b>	香港	303407823	中奧物業	16, 35, 36, 45	2015年5月14日
<b>中奧物管</b>	中國	12120321	中奧物業	35	2013年1月29日

附錄四

法定及一般資料

商標	註冊地點	申請編號	申請人名稱	類別	申請日期
爱到家	中國	16533177	中奧物業	9,35, 36,38, 41,42	2015年3月20日
	中國	14495343	廣州到家	9	2014年4月30日
	中國	16420207	廣州邁越	36	2015年2月27日
	中國	16420208	廣州邁越	45	2015年2月27日
	中國	16420141	廣州邁越	38	2015年2月27日
	中國	16420020	廣州邁越	35	2015年2月27日
	中國	16420056	廣州邁越	9	2015年2月27日
	中國	16420039	廣州邁越	42	2015年2月27日

(b) 版權

於最後實際可行日期，本集團為以下對我們業務屬重大的版權的註冊擁有人。

版權名稱	註冊地點	註冊編號	擁有人	註冊日期
白金管家logo	中國	00153908	中奧物業	2014年10月13日
鄰里生活物業服務 移動客戶端軟件	中國	軟著登字 第0934749號	廣州邁越	2015年3月18日

## 附錄四

## 法定及一般資料

版權名稱	註冊地點	註冊編號	擁有人	註冊日期
鄰里生活圖案	中國	國作登字 2015-F-00191014	廣州邁越	2015年4月15日

### (c) 域名

於最後實際可行日期，本集團為以下對我們業務屬重大的域名的註冊擁有人：

域名	註冊人	註冊日期	屆滿日期
gdzawy.com <sup>(附註)</sup>	中奧物業	2008年6月7日	2017年6月7日
buckinghambutler.com <sup>(附註)</sup>	中奧物業	2009年1月12日	2016年1月12日
buckinghambutler.com.cn <sup>(附註)</sup>	中奧物業	2009年1月12日	2016年1月12日
daojiafuwu.co <sup>(附註)</sup>	廣州到家	2014年4月4日	2014年4月4日
e-llsh.cn <sup>(附註)</sup>	廣州邁越	2014年8月27日	2014年8月27日
e-llsh.com.cn <sup>(附註)</sup>	廣州邁越	2014年8月27日	2014年8月27日
e-llsh.com <sup>(附註)</sup>	廣州邁越	2014年8月27日	2014年8月27日
e-llsh.net <sup>(附註)</sup>	廣州邁越	2014年8月27日	2014年8月27日
鄰里生活.com <sup>(附註)</sup>	廣州邁越	2014年8月23日	2014年8月23日

附註： 網頁所載資料不構成本文件一部分。

## 6. 有關董事及主要股東的其他資料

### A. 權益披露

#### (a) 董事及主要行政人員權益披露

據董事所知，緊隨[編纂]及[編纂]完成後(並無計及根據[編纂]及購股權計劃而可能授出的購股權)，董事及本公司主要行政人員於本公司或其相聯法團(定義見證券及期貨條例第XV部)的股份、相關股份及債券中擁有根據證券及期貨條例第XV部第7及第8分部須於知會本公司及聯交所的權益及淡倉(包括彼等根據證券及期貨條例有關條文被當作或視為擁有的權益及淡倉)，或根據證券及期貨條例第352條的規定須記入該條所指的登記冊內的權益及淡倉如下。

董事／主要 行政人員姓名	公司／ 聯營公司	身份／權益性質	股份數目	持股概約 百分比
本公司				
劉先生	本公司	全權信託創立人， 受控法團權益 <sup>(附註2)</sup>	[編纂]	[編纂]
衛哲先生	本公司	受控法團權益 <sup>(附註3)</sup>	[編纂]	[編纂]
聯營公司				
劉先生	啟昌	全權信託創立人， 受控法團權益 <sup>(附註2)</sup>	[編纂]	[編纂]

附註：

- (1) 英文字母「L」指於股份或有關聯營公司的好倉；及
- (2) 旭基持有啟昌已發行股本的40%，根據證券及期貨條例，被視為於啟昌所有股份及啟昌所持所有股份中擁有權益。旭基的已發行股本由劉先生持有15%及由Hilton Assets (PTC) Limited以劉氏家族信託的信託人身份持有85%。根據證券及期貨條例，劉先生身為劉氏家族信託的創立人，被視為於劉氏家族信託擁有權益的所有股份中擁有權益。
- (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95.5%及4.5%，而兩者均由VKC(為根據開曼群島法律註冊的獲豁免有限責任合夥企業)管理，其一般合夥人為VKC (China) GP II Ltd, VKC (China) GP II Ltd. 乃由VKC Cayman II Ltd.全資擁有。VKC (China) GP II Ltd及VKC Cayman II Ltd為根據開曼群島法律註冊成立的有限公司。VKC Cayman II Ltd由衛哲先生擁有50%股權及由Zhu Daming先生擁有50%股權。根據證券及期貨條例，VKC、VKC (China) GP II Ltd、VKC Cayman II Ltd、衛哲先生及Zhu Daming先生各被視為於Central Oscar所持[編纂]股股份中擁有權益。

(b) 主要股東的權益披露

就董事所知，於緊隨[編纂]及[編纂]完成後(假設[編纂]並無獲行使)，下列人士將於股份或相關股份中擁有須根據證券及期貨條例第XV部第2及第3分部的條文向我們及聯交所披露的權益或淡倉，或直接或間接擁有附帶權利可於任何情況下在本公司或本集團任何其他成員公司的股東大會上投票的任何類別股本面值10%或以上權益：

股東姓名	公司／ 相聯法團	權益性質	股份數目	持股概約 百分比
本公司				
劉先生	本公司	全權信託的創立人， 受控法團權益 <sup>(附註1)</sup>	[編纂]	[編纂]
Hilton Assets (PTC) Limited	本公司	信託人 <sup>(附註1)</sup>	[編纂]	[編纂]
旭基	本公司	受控法團權益 <sup>(附註2)</sup>	[編纂]	[編纂]
啟昌	本公司	實益擁有人	[編纂]	[編纂]
Central Oscar	本公司	實益擁有人	[編纂]	[編纂]
VKC	本公司	受控法團權益 <sup>(附註3)</sup>	[編纂]	[編纂]
Decision Holdings	本公司	實益擁有人	[編纂]	[編纂]
恒璣	本公司	受控法團權益 <sup>(附註4)</sup>	[編纂]	[編纂]
相聯法團				
Disai Holdings	寧波迪賽	實益擁有人	[編纂]	[編纂]
久盛	廣州到家	實益擁有人	[編纂]	[編纂]
趙女士	廣州邁越	實益擁有人	[編纂]	[編纂]

附註：

- (1) 旭基的已發行股本由劉先生持有15%及由Hilton Assets (PTC) Limited以劉氏家族信託信託人身份持有85%，該信託的創立人為劉先生，並根據開曼群島法律成立。劉氏家族信託的全權受益人包括劉先生及其直系家屬。

- (2) 旭基持有啟昌已發行股份的40%，就證券及期貨條例而言，被視為於啟昌所持所有股份中擁有權益。各穗雅、得兆及安順分別為陳女士、梁先生及龍先生的全資投資控股公司，持有啟昌已發行股本的20%。
- (3) Central Oscar分別由Vision Knight Capital (China) Fund II L.P.及Vision Knight Capital (China) Entrepreneur Fund II L.P.持有95.5%及4.5%，而兩者均由VKC(為根據開曼群島法律註冊的獲豁免有限責任合夥企業)管理，其一般合夥人為VKC (China) GP II Ltd, VKC (China) GP II Ltd. 乃由VKC Cayman II Ltd.全資擁有。VKC (China) GP II Ltd及VKC Cayman II Ltd為根據開曼群島法律註冊成立的有限公司。VKC Cayman II Ltd由衛哲先生擁有50%股權及由Zhu Daming先生擁有50%股權。根據證券及期貨條例，VKC、VKC (China) GP II Ltd、VKC Cayman II Ltd、衛哲先生及Zhu Daming先生各被視為於Central Oscar所持[編纂]股股份中擁有權益。
- (4) Decision Holdings由恒璣全資擁有(為根據中國法律註冊的有限合夥)，其一般合夥人為易得昭(亦為根據中國法律註冊的有限合夥)。易得昭由一間在中國成立的有限責任公司譽鉅管理，該公司為E-House的間接附屬公司。根據證券及期貨條例，恒璣、易得昭及譽鉅各被視為於Decision Holdings所持[編纂]股股份中擁有權益。

## B. 董事服務合約及委任函件詳情

### 執行董事

各執行董事均已與本公司訂立服務合約，自[編纂]起計初步為期三年，其後將自動續新，直至其中一方向另一方發出不少於三個月的書面通知予以終止為止，而該通知將於初步期限結束時或其後任何時間屆滿。自[編纂]起，本公司各執行董事有權獲取載於下文的初步年薪，該等薪金由董事會及本公司薪酬委員會每年進行檢討。此外，各執行董事亦有權獲取董事會及本公司薪酬委員會參考本集團綜合純利(除稅及少數股東權益(但未扣除非經常性項目))可能批准的酌情管理層花紅，惟有關執行董事須就董事會批准釐定應付其年度薪金、管理層花紅和其他福利的任何決議案放棄投票，且不會被計入有關會議的法定人數。本公司的執行董事目前的基本年薪如下：

### 非執行董事

非執行董事已獲委任，自2015年4月17日起任期三年，直至本公司或相關董事發出不少於三個月的書面通知予以終止為止。各非執行董事將獲得120,000港元的基本年薪。

### 獨立非執行董事

獨立非執行董事已獲委任，自●年●月●日起任期三年，任期可於緊隨其當前任期屆滿後翌日起自動重續一年，惟於本公司股東週年大會上輪值告退及重選以及直至本公司或相關董事發出不少於三個月的書面通知予以終止為止。本公司

擬每年向獨立非執行董事支付180,000港元董事袍金。除董事袍金外，預期任何獨立非執行董事將不會就其出任獨立非執行董事一職而收取任何其他酬金。

除上述者外，董事並無與本公司或其任何附屬公司訂立或建議訂立任何服務合約，惟不包括一年內屆滿或本集團毋須補償(法定補償除外)而終止之合約。

### C. 董事袍金

於往績記錄期間，本集團於截至2014年12月31日止三個年度已付董事的袍金(包括薪金及津貼)及實物利益總額分別為約人民幣1,068,000元、人民幣1,116,000元及人民幣1,137,000元。

根據現行安排，截至2015年12月31日止年度，本集團應付董事的酬金(酌情支付予董事的花紅(如有)除外)及董事應收的實物利益總額估計約為人民幣3,930,000元。本集團於往績記錄期間並無向董事或本集團任何成員公司任何前任董事支付任何款項(i)作為加入本公司或加入本公司後的獎勵或(ii)本集團任何成員公司董事的離職，或離開本集團任何成員公司有關管理事務的其他職務的補償。概無任何董事於往績記錄期間放棄或同意放棄薪酬的安排。

### D. 免責聲明

於最後實際可行日期，除本文件所披露者外：

- (a) 在並無計及根據[編纂]可能獲認購或收購的任何股份，或因行使[編纂]或根據購股權計劃已授出或可能授出的任何購股權而可能配發及發行的任何股份後，董事並不知悉有任何人士於緊隨[編纂]及[編纂]完成後將於股份及相關股份中擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部條文須向本公司披露的權益或淡倉，或將直接或間接擁有附有權利可在任何情況下於本公司或本集團任何其他成員公司的股東大會上投票的任何類別股本面值10%或以上的權益；
- (b) 就證券及期貨條例第XV部第7及第8分部以及上市規則而言，概無董事及本公司行政總裁於本公司或任何相聯法團(定義見證券及期貨條例)的股份、相關股份及債券中擁有或根據證券及期貨條例第XV部第7及第8分部被當作或視為擁有權益或淡倉，或須記錄於本公司根據證券及期貨條例第352條規定所存置的登記冊或於股份在聯交所上市後根據上市規則附錄10而須知會本公司及聯交所的任何權益；

- (c) 董事及本附錄「10.其他資料—G.專家資格」一段所列的專家概無直接或間接於本集團任何成員公司的發起或於該等公司在緊接本文件刊發前兩年內所收購或出售或租賃的任何資產中擁有權益，或於本集團任何成員公司擬收購或出售或租賃的資產中擁有權益；
- (d) 各董事及主要股東並無於本文件刊發日期仍然生效並對本集團業務屬重大的任何合約或安排中擁有重大權益或於我們的五大客戶及／或五大供應商擁有權益；及
- (e) 除包銷協議外，本附錄「10.其他資料—G.專家資格」一段所列的專家概無於本集團任何成員公司中擁有任何股權或任何可認購或提名他人認購本集團任何成員公司證券的權利(不論可否依法強制執行)。

## 8. [編纂]

以下為本公司股東於2015年4月20日批准的[編纂]主要條款的概要：

### A. 條款摘要

[編纂]的目的為一項股份獎勵計劃，設立該計劃旨在向本集團的僱員及顧問因其日後所作出的貢獻提供激勵及獎勵，並挽留本集團的主要及高級僱員。

除以下各項外，經股東於2015年4月20日通過的書面決議案批准的[編纂]的主要條款與購股權計劃的條款大致相同：

- (a) 行使期將自[編纂]後一週年及直至[編纂]五週年之日為止；
- (b) [編纂]項下的股份的認購價格(「認購價」)將定為1.72港元，乃經參考[編纂]投資者購入股份的每股股份成本釐定，惟可根據[編纂]項下擬定的方式作出任何調整；
- (c) 根據[編纂]可能授出的購股權所涉及的最高股份數目將不超過[編纂]股份，相當於[編纂]完成後已發行股本的[編纂](不計及於行使根據購股權計劃可能授出的任何購股權時可能發行的任何股份)；

- (d) 受限於歸屬期及董事會可能釐定的表現目標，根據[編纂]授出的任何購股權可自購股權授出日期起五年內(「購股權期間」)任何時間行使。於各歸屬期完結時已授出但尚未行使的購股權可滾計至下一個歸屬期，並可於購股權期間內予以行使；
- (e) [編纂]後不得進一步根據[編纂]授出購股權，惟就任何已授出購股權的行使而言，[編纂]的條文在所有其他方面將仍具有十足效力及作用。

#### **B. 根據[編纂]獲授的尚未行使購股權**

於最後實際可行日期，本公司根據[編纂]按零代價授出可認購合共[編纂]股份(相當於(i)緊隨[編纂]及[編纂]完成後本公司已發行股本總額約[編纂](假設[編纂]未獲行使且不計及於行使根據[編纂]已授出或根據購股權計劃可能授出的購股權時可能配發及發行的任何股份)及(ii)緊隨[編纂]完成後本公司已發行股本總額約[編纂](假設根據[編纂]已授出的所有購股權同時獲行使並假設[編纂]未獲行使且不計及於行使根據購股權計劃授出的任何購股權時可能配發及發行的任何股份)。根據[編纂]已授予本集團僱員的購股權的詳情載於下文。

假設(i)本公司已自2014年1月1日於聯交所上市，已發行[編纂]股份；及(ii)根據[編纂]就[編纂]股份授出的所有購股權已於2014年1月1日獲悉數行使，將對截至2014年12月31日止年度的每股盈利有約[編纂]的攤薄影響。

#### **C. 承授人摘要**

於本文件日期，認購總計[編纂]股份的[編纂]已根據[編纂]授予合共380名本公司合資格參與人士。

附錄四

法定及一般資料

根據[編纂]向承授人授出的[編纂]的詳情載列如下：

承授人	職位	住址	悉數行使 [編纂]後將予 發行的股份數目	緊隨[編纂] 完成後佔 本公司已發行 股本的概約 百分比 <sup>(1)</sup>
<b>董事</b>				
衛哲	非執行董事	中國上海浦東 新區龍東大道1[號] 湯臣高爾 夫N51棟	[編纂]	[編纂]
林曉波	非執行董事	香港新界 將軍澳維景灣畔 3座8樓D室	[編纂]	[編纂]
劉建	執行董事、 主席、總裁及 行政總裁	中國廣東省 廣州市番禺區 鐘村街漢溪大道 南國奧林匹克花園 悉奧路1區 1座1602室	[編纂]	[編纂]
陳卓	執行董事及 副總裁	中國廣東省 廣州市番禺區 鐘村街漢溪大道 南國奧林匹克花園 北奧2路3區 6座102房	[編纂]	[編纂]
梁兵	執行董事及 副總裁	[中國廣東省 廣州市天河區 [花城大道]10號 1602室]	[編纂]	[編纂]
龍為民	執行董事及 副總裁	中國廣東省 廣州市番禺區 漢溪大道東100號 北奧一路三區 七座一梯401房	[編纂]	[編纂]

附錄四

法定及一般資料

承授人	職位	住址	悉數行使 [編纂]後將予 發行的股份數目	緊隨[編纂] 完成後佔 本公司已發行 股本的概約 百分比 <sup>(1)</sup>
<i>附屬公司董事</i>				
趙樹廣	分行辦事處副 總經理	中國江蘇省 淮安市漣水縣	[編纂]	[編纂]
王學林	採購經理	中國廣州市越秀區 北直街48號202房	[編纂]	[編纂]
<i>高級管理層</i>				
羅濤	杭州壹到首席 執行	中國浙江省杭州市 余杭區文一社區 大華西溪風情2幢 201室	[編纂]	[編纂]
陳剛	副總裁	香港新界 馬鞍山錦鞍苑 寶鞍閣7樓7室	[編纂]	[編纂]
<i>其他獲授[編纂]認購[編纂]股份或以上的承受人</i>				
曾紅輝	分行辦事處總 經理	中國湖北麻城市 白果鎮曾家坳6號	[編纂]	[編纂]
李政雲	分行辦事處總 經理	中國廣西 興安縣溶江鎮開發區	[編纂]	[編纂]
梁奕民	高級經理	香港大角咀海輝道 18號一號銀行7座22A	[編纂]	[編纂]
魏維軍	分行辦事處總 經理	中國浙江省 海鹽縣武原鎮	[編纂]	[編纂]
項燕	研發中心地區 主任	中國江西省 上饒市茶山路351號	[編纂]	[編纂]

附錄四

法定及一般資料

承授人	職位	住址	悉數行使 [編纂]後將予 發行的股份數目	緊隨[編纂] 完成後佔 本公司已發行 股本的概約 百分比 <sup>(1)</sup>
熊 猛	研發中心地區 主任	中國河南省洛陽市 西工區	[編纂]	[編纂]
劉海華	研發中心地區 主任	中國安徽省安慶市 縱陽縣縱陽鎮新華 街859號	[編纂]	[編纂]
黎木焱	財務管理中心 主任	中國廣州市番禺區 鐘村鎮漢溪大道 南國奧林匹克花園 北奧一路三區十三座 一梯603房	[編纂]	[編纂]
劉元章	分行辦事處副 總經理	中國湖北省雲夢縣 曾店鎮雙合村西劉組	[編纂]	[編纂]
郭強生	分行辦事處總 經理	中國廣東省懷集縣 懷城鎮城中文化居 委會國泰三巷126號	[編纂]	[編纂]
楊 斌	分行辦事處總 經理助理	中國四川省閬中市 龍泉鎮構溪村 4組18號	[編纂]	[編纂]
餘鎮航	公司秘書	香港 九龍藍田 興田邨彩田樓25樓 16室	[編纂]	[編纂]
徐 亞	總裁助理	中國安徽省 阜陽市潁東區 冉廟鄉所直屬冊 教育115號	[編纂]	[編纂]
陳霖	分行辦事處總 經理	中國陝西省城固縣 博望鎮東環路居 委會軍樓	[編纂]	[編纂]

## 附錄四

## 法定及一般資料

承授人	職位	住址	悉數行使 [編纂]後將予 發行的股份數目	緊隨[編纂] 完成後佔 本公司已發行 股本的概約 百分比 <sup>(1)</sup>
餘下其他 承授人			[編纂]	[編纂]
總計			[編纂]	[編纂]

附註：

(1) 上述百分比僅供識別，並按緊隨[編纂]完成後的已發行股份數目計算，並假設概無[編纂]獲行使。

除上表所列者外，概無其他購股權已或將予或已同意獲本公司根據[編纂]授出。  
[編纂]於[編纂]後生效及具效力，期後將不會再要約或授出購股權。

本公司董事已同意並承諾倘行使購股權，將導致本公司無法符合上市規則第  
8.08(1)條項下公眾持股量之規定，則彼等各自不會行使任何購股權。

### D. 有關[編纂]項下將予發行股份的[編纂]

所有購股權已於2015年4月20日有條件授予承授人。本公司已向上市委員會申請  
批准可能因行使根據[編纂]已授出的購股權而可能將予發行的股份於聯交所[編纂]及  
買賣。

## 9. 購股權計劃

下文為股東於●年●月●日有條件批准的購股權計劃的主要條款概要。

就本節而言，除非文義另有所指外：

「董事會」	指	本公司不時的董事會或其正式授權委員會；
「合資格人士」	指	本公司或本集團任何成員公司之任何全職及兼職僱員，包括本集團任何執行董事、非執行董事、獨立非執行董事及顧問；
「購股權」	指	根據購股權計劃授出以認購股份的購股權；
「購股權期間」	指	就特定購股權而言，由董事會釐定及通知各參與人士的期間，有關期間可能於購股權根據購股權計劃獲接納或視為獲接納日期當日或之後開始，惟無論如何不得遲於自該日期起計十年內結束；
「其他計劃」	指	本集團不時採納的任何其他購股權計劃，據此，可授出可認購股份的購股權；
「參與人士」	指	接納或被視為已接納根據購股權計劃條款授出的任何購股權的任何合資格人士，或(如文義許可)因原先參與人士身故而有權繼承任何有關購股權的人士；
「股東」	指	本公司不時的股東；
「附屬公司」	指	本公司當時及不時的附屬公司(定義見公司條例第2節)，不論是否在香港或其他地方註冊成立；及
「交易日」	指	聯交所買賣股份的日期。

### (a) 購股權計劃的目的

購股權計劃使本公司可向合資格人士授出購股權，作為彼等對本集團所作貢獻的獎勵或回報。

**(b) 可參與人士**

董事會可酌情邀請任何合資格人士按根據下文(d)分段所計算的價格認購購股權。於接納購股權後，合資格人士須支付1.00港元予本公司，作為獲授購股權的代價。購股權的接納期為授出購股權當日起計28日期間。

**(c) 授出購股權**

在知悉內幕消息後，不得授出購股權，直至該內幕消息根據上市規則規定作出公佈為止。尤其是，在緊接(a)舉行董事會會議以批准本公司的任何年度、半年、季度或任何其他中期(無論是否上市規則所規定者)業績的日期(即根據上市規則首次知會聯交所的日期)，及(b)本公司刊發任何年度、半年、季度或任何中期(無論是否上市規則所規定者)業績公佈的最後期限(以最早發生者為準)前一個月起至刊發業績公佈當日期間，概不能授出購股權。不可授出購股權的期間包括將延遲刊發業績公佈的期間。於根據上市規則附錄10規定或本公司採納的任何相關守則或證券交易限制禁止上市發行人的董事買賣股份的期間或時間，董事不可向合資格人士授出任何購股權。

在任何12個月期間，根據購股權計劃及其他計劃授予參與人士的購股權(包括已行使及尚未行使購股權)獲行使後，已發行及將予發行的股份總數不得超過不時已發行股份的1%，惟倘股東在股東大會(有關參與人士及其聯繫人士須放棄投票)批准後，本公司可向有關參與人士授出額外購股權(「額外授出」)，儘管額外授出購股權會導致在截至及包括額外授出當日12個月期間，根據購股權計劃及其他計劃已授予及將授予有關參與人士的所有購股權(包括已行使、註銷及尚未行使購股權)獲行使後，已發行及將予發行股份總數相當於不時已發行股份的1%以上。就額外授出而言，本公司必須向股東寄發通函，披露相關參與人士的身份、將予授出購股權的數目及條款(及早前根據購股權計劃及其他計劃授予有關參與人士的購股權)及上市規則規定的資料。額外授出的購股權數目及條款(包括行使價)須在相關股東大會前釐定，而就提呈額外授出召開董事會會議的日期在計算相關認購價時被視為授出日期。

**(d) 股份價格**

受購股權規限的股份認購價將由董事會釐定，並知會各參與人士，價格須為下列各項的最高者：(i)於授出購股權日期(必須為交易日)聯交所每日報價表所載的股份收市價；(ii)於緊接授出購股權當日前五個交易日聯交所每日報價表所載的股份平均收

市價；及(iii)股份面值。就計算認購價而言，倘在授出日期，本公司上市少於五個交易日，與該[編纂]有關的股份[編纂]項下每股新發行價須用作在[編纂]前期間任何交易日的收市價。

**(e) 股份最高數目**

- (i) 因根據購股權計劃及其他計劃將予授出的所有購股權獲行使而可發行的股份總數合共不得超過[編纂]已發行股份的[編纂]（「計劃授權上限」），惟根據購股權計劃或其他計劃的條款失效的購股權將不會計入計劃授權上限。按[編纂]已發行[編纂]股份為基準計算，計劃授權上限將相等於[編纂]股份，相當於[編纂]已發行股份的[編纂]。
- (ii) 待股東在股東大會上批准後，本公司可更新計劃授權上限，而根據計劃授權上限（經更新），因根據購股權計劃及其他計劃將予授出的所有購股權獲行使而可發行的股份總數不得超過有關股東批准日期已發行股份的10%，惟早前根據購股權計劃及其他計劃授出的購股權（包括該等根據計劃條款尚未行使、已註銷、行使或失效者）將不會計入計劃授權上限（經更新）。就本(ii)段所述的股東批准而言，本公司須向股東寄發通函，當中載有上市規則規定的資料。
- (iii) 待股東在股東大會上批准後，本公司亦可授出超出計劃授權上限的購股權，惟在徵求有關股東批准前，超出計劃授權上限的購股權僅可授予本公司特別指定的合資格人士。就本(iii)段所述的股東批准而言，本公司須向其股東寄發通函，當中載有已指定合資格人士的一般資料，將授出購股權的數目及條款，授出購股權予已指定合資格人士的目的，有關購股權的條款如何達致擬定用途的解釋及上市規則規定的有關其他資料。
- (iv) 儘管有前述規定，倘因根據購股權計劃及其他計劃已授出及尚未行使的所有尚未行使購股權獲行使而可發行的股份數目超出不時已發行股份的30%，則本公司不可授出任何購股權。

**(f) 行使購股權的時限**

在董事會決定及通知各參與人士的期間內，可隨時根據購股權計劃的條款行使購股權，惟行使購股權的期間不得超出自授出購股權日期起計10年。購股權的行使須受

董事會管理。董事會就購股權計劃或其詮釋或效力(除本文另有所指者外)所涉及的一切事宜所作出的決定為最終決定，並對購股權計劃的各方具有約束力。

**(g) 權利屬承授人個人所有**

購股權應屬於參與人士個人所有，故不得出讓或轉讓。參與人士不得就任何購股權，以任何方式向任何第三方出售、轉讓、押記、抵押、附帶產權負擔或增設任何權益(不論為法定或實益)。倘參與人士違反前述各項，本公司有權註銷任何購股權或授予有關參與人士的任何部分購股權(以尚未行使者為限)，而不會令本公司產生任何負債。

**(h) 身故時的權利**

倘參與人士在悉數行使購股權前身故，其遺產代理人可在該參與人士身故日期起計十二個月期間悉數行使購股權(以身故日期可行使惟尚未行使者為限)，如不行則該等購股權將失效。

**(i) 資本架構的變動**

倘於購股權仍然可予行使期間，本公司資本結構有任何變動，而有關變動乃由溢利或儲備撥充資本、供股、本公司股本合併、重新分類、拆細或削減所致，則須對尚未行使購股權所涉及股份數目(不包括零碎股份)及／或認購價，作出相應改動(如有)。

除就資本化發行作出的調整、就購股權涉及的股份數目及購股權認購價作出的任何調整須經本公司核數師或本公司委任的獨立財務顧問向董事會書面確定外，調整的基準為在有關調整後，參與人士所擁有者於本公司已發行股本的比例須與其在有關調整前所擁有者相同。倘調整會導致將予發行的任何股份低於其面值或導致就悉數行使任何購股權應付的總金額增加，則概不會作出有關調整。

**(j) 收購時的權利**

倘向全體股東(除收購人及／或與收購人一致行動的任何人士以外)提出全面收購建議(無論是否透過收購要約、購回要約或安排計劃或其他類似方式)，收購全部或部分已發行股份，而該收購建議(根據適用法律及監管規定獲批准)成為或宣佈成為無條件，則參與人士有權於該收購建議成為或宣佈成為無條件當日起計14日內，行使全部或部分未行使購股權。就本分段而言，「一致行動」指收購守則賦予該詞的涵義。

**(k) 有關債務妥協或安排的權利**

- (i) 根據公司法或公司條例，倘就本公司與我們的債權人(或任何類別債權人)或本公司與我們的股東(或任何類別股東)的建議債務妥協或安排向法院作出申請(本公司自願清盤則除外)，參與人士可在有關申請日期後21日期間，向本公司發出書面通知，按通知所示行使全部或部分尚未行使購股權。於有關債務妥協或安排生效後，所有購股權均告失效(已行使者除外)。本公司將在切實可行的情況下，盡快向所有參與人士寄發本通知，告知本分段所描述的申請及其影響。
- (ii) 倘本公司向我們的股東發出召開股東大會通告，以批准在本公司有償債能力時自動清盤的決議案，則本公司須在向各股東發出有關通知當日或在切實可行情況下盡快向所有參與人士發出有關通知。各參與人士可隨時(惟不得遲於建議召開本公司股東大會日期前兩個營業日)向本公司發出書面通知行使全部或部分尚未行使購股權，並隨附有關通知所涉及股份的全數總認購價。本公司屆時須在切實可行情況下盡快(惟無論如何不得遲於上文所述緊接建議召開股東大會日期前一個營業日)向該參與人士配發及發行入賬列作繳足股款的相關股份。

**(l) 購股權失效**

購股權將於下列最早發生日期失效，且不可行使(以尚未行使者為限)：

- (i) 董事會可能釐定的購股權屆滿當日；
- (ii) 受第(f)及(p)段所限，購股權期間的屆滿當日；
- (iii) 參與人士身故一週年當日；
- (iv) 本公司展開清盤；
- (v) 倘參與人士於獲授購股權當日為本集團任何成員公司的僱員或董事，則該日為本集團有關成員公司因參與人士行為不當、破產或無力償債或與其債權人訂立一般債務安排或重組債務，或觸犯涉及其誠信的任何刑事罪行而終止僱傭或辭退參與人士當日。董事會或本集團相關成員公司的董事會就是否因本分段所載的一項或多項理由而終止有關僱傭或委任的決議案為最終定案；

- (vi) 倘參與人士於獲授購股權當日為本集團任何成員公司的僱員或董事，當彼等因下列理由不再為本集團有關成員公司的僱員或董事當日起計三個月期間屆滿時：
- (1) 達到正常退休年齡當日或之後退休，或就本分段而言獲董事會書面批准的較小退休年齡退休；
  - (2) 董事會就本分段以書面表明確認其健康情況不佳或不具行為能力；
  - (3) 其受僱為僱員及／或董事的公司(如非本公司)不再為本公司附屬公司；
  - (4) 其與本集團有關成員公司的僱傭合約到期或其任期屆滿，而有關合約或任期未能即時延長或續期；或
  - (5) 除身故或分段(v)或(vi)(1)至(4)項所述理由以外，董事會酌情釐定的任何其他理由；
- (vii) 上文(k)段所述任何期間的屆滿日，惟在(k)(i)段的情況下，於建議妥協或安排生效後所有已授出的購股權均告失效；及
- (viii) 參與人士違反(g)段的任何條文當日。

#### **(m) 股份的地位**

因購股權獲行使而已配發及發行的股份須受本公司不時修訂的組織章程細則規限，並將與於有關配發或發行當日已發行繳足或入賬列作繳足股份在各方面享有相同地位，故此，購股權將賦予持有人權利獲享於配發及發行日期當日或之後已派付或作出的所有股息或其他分派，惟倘記錄日期早於配發或發行日期，則不包括已宣佈或建議或議決派付或作出的任何股息或其他分派。

#### **(n) 註銷已授出的購股權**

註銷根據購股權計劃授出但未獲行使的購股權須由承授人以書面批准。倘董事會選擇註銷任何購股權並向同一承授人發行新購股權，則發行的該新購股權僅可來自計劃授權上限以內的未發行購股權(不包括已註銷購股權)。

**(o) 購股權計劃的期限**

購股權計劃在[編纂]起計十年期間有效及生效，其後概不會授出任何額外購股權，但購股權計劃的條文在所有其他方面仍有十足效力及生效，而在購股權計劃期限內授出的購股權可繼續根據其發行條款行使。

**(p) 修改及終止購股權計劃**

本公司可透過董事會決議案修改購股權計劃的任何內容，除(a)就上市規則第17章所載事宜，作出對參與人士或合資格人士(視乎情況而定)有利的修訂；及(b)購股權計劃的條款及條件作出任何屬重大性質的修訂或已授出購股權條款的任何變更(根據購股權計劃現有條款而自動生效的更改除外)須經股東在股東大會(合資格人士、參與人士及彼等的聯繫人士須放棄投票)上事先批准外，惟建議修改對修改當日前已授出或同意將予授出的任何購股權產生不利影響，有關修改須進一步根據購股權計劃的條款獲得參與人士的同意或批准。

本公司可隨時在股東大會上以普通決議案在購股權計劃期限屆滿前終止購股權計劃。在此情況下，本公司概不會授出額外購股權，但就事先授出而在計劃終止時尚未行使的購股權而言，購股權計劃的條文在所有其他方面仍具有十足效力及生效，並可根據授出條款繼續行使。有關根據購股權計劃已授出購股權(包括已行使或尚未行使的購股權)，以及(如適用)因終止而失效或不可行使的購股權的詳情，必須在寄發予股東以徵求其批准於該購股權終止後制定的新計劃的通函內披露。

**(q) 向本公司董事、最高行政人員或主要股東或彼等的任何聯繫人士授出購股權**

倘建議將向本公司董事、最高行政人員或主要股東或彼等各自的任何聯繫人士授出購股權，則必須獲所有獨立非執行董事(不包括其本身為購股權承授人的任何獨立非執行董事)批准。

倘向主要股東或獨立非執行董事或彼等各自的聯繫人士授出購股權會導致截至及包括授出該購股權日期止任何12個月期間，因根據購股權計劃或其他計劃已授予或將授予該名人士的購股權獲行使(包括已行使、已註銷及尚未行使的購股權)而發行及將予發行的股份總數(i)合共佔不時已發行股份的0.1%(或聯交所不時規定的其他百分比)，及(ii)總值(根據授出購股權日期股份的收市價計算)超過5,000,000港元，則建議授出購

股權須獲股東批准。本公司所有關連人士均須在有關股東大會上放棄投票。通函必須載有上市規則第17.04(3)條規定的資料。此外，如上文所述，向身為主要股東、獨立非執行董事或任何彼等各自的聯繫人士的合資格人士授出購股權的條款如有任何變更，亦須獲股東批准。

通函必須載有以下資料：

- (i) 將授予各合資格人士的購股權的數目及條款詳情(包括有關認購價)，該等詳情必須在有關股東大會前釐定，而就提呈額外授出購股權召開董事會會議的日期在計算認購價時被視為授出日期；
- (ii) 本公司的獨立非執行董事(不包括身為購股權建議承授人的任何獨立非執行董事)就投票向獨立股東提供的推薦建議；及
- (iii) 上市規則規定的所有其他資料。為免生疑問，倘合資格人士僅為候任董事或候任最高行政人員，則本(q)段所載向董事或最高行政人員(定義見上市規則)授出購股權的規定並不適用。

#### (r) 表現目標

購股權須待達致表現目標及／或董事會將予知會各參與人士之任何其他條件(董事會可全權酌情決定)後，方可行使。

#### (s) 購股權計劃的條件

購股權計劃須待(i)所有現有股東在股東大會上通過一項書面決議案採納購股權計劃；及(ii)聯交所批准因購股權獲行使而可能發行的股份上市及買賣後方可作實。

於最後實際可行日期，本公司概無根據購股權計劃授出或同意將予授出任何購股權。

本公司已向聯交所提出申請以批准因根據購股權計劃授出的購股權獲行使而將予發行的股份[編纂]及買賣。

## 10. 其他資料

### A. 稅務及其他彌償保證

控股股東(「彌償保證人」)已經與及以本公司(為其本身及作為其各現有附屬公司的受託人)為受益人訂立彌償保證契據(即本附錄「5.有關我們的業務的其他資料—A.重大合約概要」一段所述的重大合約)，以就(其中包括)以下各項共同及個別提供彌償保證：

由於或有關[編纂]成為無條件當日或之前所賺取、應計或收取或被視為如此賺取、應計或收取的任何收入、利潤或收益，或於該日期或之前發生或被視為發生的任何事件、作為或不作為（無論是獨立發生或在任何時間與任何其他事件、作為、不作為或情況同時發生）而導致本集團任何成員公司承擔的任何稅項（無論該稅項是否可向任何其他人士、商號或公司徵收或屬彼等應佔的稅項，包括稅項罰款（如有））。

根據彌償契據，彌償保證人亦已就本集團任何成員公司因或經參考於[編纂]或之前所賺取、應計或收取的任何收入、溢利或盈利或於[編纂]或之前已簽訂或發生的任何事件或交易而可能應付的任何及全部稅項，共同及個別向本集團作出彌償保證。

彌償契據並不涵蓋任何稅項索償，彌償保證人根據彌償契據毋須就以下任何稅項負上任何責任：

- (a) 截至2014年12月31日的本公司綜合經審核賬目或相關本集團成員公司的經審核賬目（該「賬目」）內已就有關稅項作出撥備者；
- (b) 因法律的具追溯效力變更及／或稅率追溯上升在[編纂]成為無條件當日後生效，從而產生或招致稅項；
- (c) 如非因本集團任何成員公司在並無經彌償保證人事先書面同意或協議而自願進行的任何作為或不作為或交易（根據[編纂]成為無條件當日或之前所訂立具法律約束力的承諾除外）則不會產生稅項或負債的申索；或
- (d) 就賬目的稅項所作出的撥備或儲備確定為超額撥備或超額儲備。

董事獲悉，本公司或其任何開曼群島或英屬處女群島或香港（本集團旗下一家或多家公司註冊成立所在的司法權區）附屬公司不大可能承擔重大遺產稅責任。

## B. 訴訟

除本文件「業務 — 法律訴訟及合規」一節所披露者外，於最後實際可行日期，我們並無涉及任何重大訴訟、仲裁或行政程序。據董事所知，本集團任何公司成員概無待決或面臨有關訴訟、仲裁或行政程序。

### C. 獨家保薦人

獨家保薦人已代表本公司向聯交所上市委員會申請批准本文件所述已發行及將予發行的股份(包括[編纂]及因[編纂]及行使[編纂]或根據[編纂]及購股權計劃可能授出的任何購股權而可能配發及發行的股份)[編纂]及買賣。

各獨家保薦人均符合上市規則第3A.07條所載的適用於保薦人的獨立標準。

本公司同意就獨家保薦人作為本公司[編纂]的保薦人向彼支付合共5,200,000美元的費用。該保薦人費用僅與獨家保薦人以保薦人的身份提供的服務(而非其可能提供的其他服務，包括但不限於累計投標、定價及包銷)有關。本公司進一步同意(i)上述我們支付保薦人費用的責任並非視全球發售成功與否或[編纂]的最終規模而定；及(ii)終止與獨家保薦人的協議將不會影響雙方的任何應計權利或責任，包括支付上述保薦人費用的責任。

### D. 合規顧問

遵照上市規則規定，本公司將委任西證(香港)融資有限公司擔任合規顧問，向本公司提供顧問服務，確保遵守上市規則，任期由上市日期起至本公司就其上市日期起計或直至協議終止為止(以較早者為準)首個完整年度的財務業績遵守上市規則第13.46條規定當日止。

### E. 開辦費用

本公司的預計開辦費用約為85,800港元，已由本公司支付。

### F. 發起人

本公司並無發起人。

## G. 專家資格

以下為於本文件內提供報告、函件或意見(視情況而定)的專家的資格(定義見上市規則)：

名稱	資格
麥格理資本證券有限公司	可根據證券及期貨條例進行第一類(證券交易)、第四類(就證券提供意見)、第六類(提供機構融資意見)及第七類(提供自動化交易服務)受規管活動的持牌法團
德勤•關黃陳方會計師行	執業會計師
競天公誠律師事務所	中國法律顧問
Conyers Dill & Pearman	開曼群島律師事務所
中國指數研究院	行業顧問
艾瑞諮詢集團	行業顧問

## H. 專家同意書

麥格理資本證券有限公司、德勤•關黃陳方會計師行、競天公誠律師事務所、Conyers Dill & Pearman、中國指數研究院及艾瑞諮詢集團已分別就本文件的刊發發出同意書，表示同意按本文件所載的形式及涵義載列其報告、函件、意見或意見概要(視情況而定)及引述彼等各自的名稱，且迄今並無撤回彼等各自的書面同意書。

## I. 約束力

倘根據本文件提出申請，本文件即具效力，全部有關人士均受公司(清盤及雜項條文)條例第44A及44B條的所有適用條文(罰則除外)約束。

## J. 其他事項

- (a) 除本文件所披露者外，於緊接本文件刊發日期前兩年內：
- (i) 概無發行或同意發行任何繳足或部分繳足股款的本公司或我們任何附屬公司股份或貸款資本以換取現金或現金以外的代價；及
  - (ii) 概無就發行或出售本公司或我們任何附屬公司的任何資本而授出任何佣金、折扣、經紀佣金或其他特別條款；
- (b) 本公司或我們任何附屬公司的股份或貸款資本概無附帶購股權或有條件或無條件同意附帶購股權；

- (c) 概無發行或同意發行本公司或我們任何附屬公司的創辦人、管理人員或遞延股份；
- (d) 董事確認，本集團的財務或貿易狀況或前景自2014年12月31日(即本集團最近期的經審核綜合財務報表的編製日)以來概無發生任何重大不利變動；
- (e) 本集團的業務於本文件刊發日期前24個月內並無出現任何中斷，以致對本集團的財務狀況構成重大不利影響；
- (f) 麥格理資本證券有限公司、德勤•關黃陳方會計師行、競天公誠律師事務所、Conyers Dill & Pearman、中國指數研究院及艾瑞諮詢集團概無：
  - (i) 於本集團任何成員公司的任何股份中實益或非實益擁有權益；或
  - (ii) 擁有認購或提名人士認購本集團任何成員公司的任何股份的任何權利或購股權(不論可否依法強制執行)；
- (g) 本集團旗下任何公司目前概無於任何證券交易所上市或於任何交易系統交易；
- (h) 本公司並無任何尚未發行的可換股債務證券；及
- (i) 本公司已作出一切必要安排，以使股份獲納入中央結算系統供結算及交收。

#### **K. 關連方交易**

本集團於緊接本文件日期前兩年內訂立本文件附錄一「會計師報告」附註39(a)所述之關連方交易。

#### **L. 雙語招股章程**

根據上市規則第19.36(5)條及香港法例第32L章公司條例(豁免公司及招股章程遵從條文)公告第4條，本文件的英文版及中文版分開刊發，但公眾可同時於本公司分發或代本公司分發本文件的各地點取閱。

### 送呈公司註冊處處長文件

連同本文件副本送呈香港公司註冊處處長登記的文件為：

- (a) [編纂]各一份；
- (b) 本文件附錄五「法定及一般資料—10.其他資料—H.專家同意書」一段所述的同意書；及
- (c) 本文件附錄五「法定及一般資料—5.有關我們業務的其他資料—A.我們的重大合同概要」一段所述各重大合同副本。

### 備查文件

下列文件的副本於直至本文件刊發日期起計14日(包括該日)前的一般辦公時間內在史蒂文生黃律師事務所辦事處(地址為香港皇后大道中28號中匯大廈4樓)可供查閱：

- (a) 本公司的組織章程大綱及細則；
- (b) 德勤•關黃陳方會計師行編製的會計師報告，全文載於「附錄一—會計師報告」；
- (c) [編纂]；
- (d) 中國法律顧問競天公誠律師事務所就本集團一般事項及物業權益而發出的中國法律意見；
- (e) 本文件附錄四所述由Conyers Dill & Pearman編製概述開曼群島公司法若干方面之函件；
- (f) 本文件附錄五「法定及一般資料—5.有關我們業務的其他資料—A.我們的重大合同概要」一段所述的重大合同；
- (g) 本文件附錄五「法定及一般資料—10.其他資料—H.專家同意書」一段所述的同意書；
- (h) 本文件附錄五「法定及一般資料—6.有關董事、主要股東及員工的其他資料—(B)董事服務合約及函任函件詳情」一段所述的服務合約；
- (i) 公司法；

- (j) [編纂]；及
- (k) 購股權計劃；及
- (l) [編纂]承授人的完整名單，包括公司(清盤及雜項條文)條例附表三第10段及上市規則附錄一A部第27段第17.02(1)(b)條項下規定有關每份購股權的所有詳情。