

奧園健康生活集團有限公司

AOYUAN HEALTHY LIFE GROUP COMPANY LIMITED

(於開曼群島註冊成立之有限公司)

股份代號: 3662

全球發售



聯席保薦人



聯席全球協調人



聯席賬簿管理人



重要提示

重要提示：倘閣下對本招股章程的任何內容有任何疑問，閣下應尋求獨立專業意見。

Aoyuan Healthy Life Group Company Limited 奧園健康生活集團有限公司

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

全球發售

發售股份數目	:	175,000,000股股份(視乎超額配股權行使與否而定)
香港發售股份數目	:	17,500,000股股份(可予重新分配)
國際發售股份數目	:	157,500,000股股份(包括14,000,000股優先發售項下的預留股份)(可予重新分配及視乎超額配股權行使與否而定)
發售價	:	不高於每股發售股份4.30港元，另加1%經紀佣金、0.005%聯交所交易費及0.0027%證監會交易徵費(須於申請時繳足，並可按最終定價退還)
面值	:	每股股份0.01港元
股份代號	:	3662

聯席保薦人



聯席全球協調人



聯席賬簿管理人



聯席牽頭經辦人



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招股章程的內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示，概不對因本招股章程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。

本招股章程連同本招股章程附錄六「送呈公司註冊處處長及備查文件—送呈香港公司註冊處處長文件」一節所列文件，已遵照香港法例第32章香港公司(清盤及雜項條文)條例第342C條的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招股章程或上述任何其他文件的內容概不負責。

預期發售價將由聯席全球協調人(為其本身及代表包銷商)與我們於定價日協定。定價日預期為二零一九年三月六日(星期三)或前後，且無論如何不遲於二零一九年三月十三日(星期三)。發售價將不會高於4.30港元，且目前預期將不低於3.48港元。香港發售股份的申請人須於申請時支付每股香港發售股份最高發售價4.30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，倘發售價低於4.30港元，則可予退還。

聯席全球協調人(為其本身及代表包銷商，且經我們同意)可於香港公開發售截止申請日期上午前隨時調低本招股章程所列發售股份數目及/或下文的指示性發售價範圍。在此情況下，本公司將於不遲於香港公開發售截止申請日期上午在《南華早報》(以英文)及《香港經濟日報》(以中文)刊登調低發售股份數目及/或指示性發售價範圍的通告。有關通告亦將於本公司網站www.aoyuanjksh.com及聯交所網站www.hkexnews.hk刊登。倘聯席全球協調人(為其本身及代表香港包銷商)與本公司基於任何原因而未能於二零一九年三月十三日(星期三)之前就發售價達成協議，則全球發售將不再進行，並將告失效。

有意投資者在決定投資前，應仔細考慮本招股章程及相關申請表格所載全部資料，包括本招股章程「風險因素」一節所載的風險因素。

倘若於股份開始在聯交所買賣當日上午八時正前發生若干事件，則聯席全球協調人(為其本身及代表香港包銷商)可終止香港包銷商根據香港包銷協議認購及促使申請人認購香港發售股份的責任。有關理由載列於本招股章程「包銷—包銷安排及開支—香港公開發售—終止理由」一節。閣下務請參閱該節以瞭解進一步詳情。

發售股份並無亦將不會根據美國證券法或美國任何州證券法登記，且不得於美國境內提呈發售、出售、質押或轉讓，惟發售股份根據S規例可於美國境外提呈發售、出售或交付則除外。

二零一九年二月二十八日

預期時間表⁽¹⁾

如以下預期時間表有任何更改，本公司將分別於聯交所網站 www.hkexnews.hk 及本公司網站 www.aoyuanjksh.com 刊登公佈。

向合資格奧園股東遞交藍色申請表格 二零一九年二月二十八日（星期四）
或之前

透過指定網站 www.eipo.com.hk⁽²⁾ 根據

(i) 白表 eIPO 服務及 (ii) 藍表 eIPO 服務

完成電子認購申請的截止時間 二零一九年三月五日（星期二）
上午十一時三十分

開始辦理申請登記⁽³⁾ 二零一九年三月五日（星期二）
上午十一時四十五分

遞交白色、黃色及藍色申請表格的截止時間 二零一九年三月五日（星期二）
中午十二時正

向香港結算發出電子認購指示的截止時間⁽⁴⁾ 二零一九年三月五日（星期二）
中午十二時正

透過互聯網銀行轉賬或繳費靈轉賬

完成 (i) 白表 eIPO 申請及 (ii) 藍表 eIPO

申請付款的截止時間 二零一九年三月五日（星期二）
中午十二時正

截止辦理申請登記 二零一九年三月五日（星期二）
中午十二時正

預期定價日⁽⁵⁾ 二零一九年三月六日（星期三）或前後

(1) 於 (i) 《南華早報》（以英文）及《香港經濟日報》（以中文）；

(ii) 聯交所網站 www.hkexnews.hk；

及 (iii) 本公司網站 www.aoyuanjksh.com⁽⁶⁾ 刊登有關最終發售價、

香港公開發售及優先發售的申請結果、

國際發售的踴躍程度及香港公開發售及優先發售項下

香港發售股份及預留股份的分配基準的公佈 二零一九年三月十五日（星期五）或之前

(2) 透過本招股章程「如何申請香港發售股份及

預留股份 – E. 公佈結果」一節所載述的

各種途徑公佈香港公開發售及優先發售的

分配結果（包括獲接納申請人的身份證明文件號碼

或商業登記號碼） 二零一九年三月十五日（星期五）起

預期時間表⁽¹⁾

在聯交所網站 www.hkexnews.hk 及

本公司網站 www.aoyuanjksh.com⁽⁶⁾ 登載載有上文第(1)及(2)項

的香港公開發售及優先發售的完整公佈 二零一九年三月十五日(星期五)起

於 www.iporesults.com.hk

(或者: 英文網站 <https://www.eipo.com.hk/en/Allotment> ;

中文網站 <https://www.eipo.com.hk/zh-hk/Allotment>)

以「按身份證號碼搜索」功能查閱

香港公開發售及優先發售的分配結果 二零一九年三月十五日(星期五)

寄發/領取根據香港公開發售及優先發售

就全部獲接納(如適用)及全部及部分不獲接納申請

的白表及藍表電子退款指示/退款支票⁽⁷⁾⁽⁸⁾ 二零一九年三月十五日(星期五)或之前

寄發/領取根據香港公開發售及優先發售就

全部或部分獲接納的申請的發售股份股票或

將發售股份股票寄存於中央結算系統⁽⁵⁾⁽⁹⁾ 二零一九年三月十五日(星期五)或之前

預期股份開始在聯交所買賣 二零一九年三月十八日(星期一)

上午九時正

附註:

- (1) 除另有說明外,所有日期及時間均指香港本地日期及時間。
- (2) 閣下不得於截止遞交申請日期上午十一時三十分後透過指定網站 www.eipo.com.hk 向白表 eIPO 服務供應商或藍表 eIPO 服務供應商遞交申請。倘閣下已於上午十一時三十分之前遞交申請並從指定網站取得申請參考編號,則獲准於截止遞交申請日期中午十二時正(即截止辦理申請登記時間)前繼續辦理申請程序(完成支付申請款項)。
- (3) 倘於二零一九年三月五日(星期二)上午九時正至中午十二時正期間的任何時間,懸掛「黑色」暴雨警告訊號或八號或以上熱帶氣旋警告訊號,則不會在當日辦理申請登記。更多詳情請參閱本招股章程「如何申請香港發售股份及預留股份-D. 惡劣天氣對開始辦理申請登記的影響」一節。倘於二零一九年三月五日(星期二)並未開始或截止辦理認購申請,則本節所述日期或會受影響。在此情況下,本公司將會刊發報章公告。
- (4) 向香港結算發出電子認購指示申請認購香港發售股份的申請人應參閱本招股章程「如何申請香港發售股份及預留股份-A. 申請香港發售股份」一節「3. 申請香港發售股份」及「6. 透過中央結算系統向香港結算發出電子認購指示提出申請」。
- (5) 定價日預期將為二零一九年三月六日(星期三)或前後,及在任何情況下須不遲於二零一九年三月十三日(星期三)。倘因任何原因導致發售價並無由聯席全球協調人(為其本身及代表包銷商)與我們於二零一九年三月十三日(星期三)前協定,全球發售將不會進行及將告失效。
- (6) 本公司網站或本公司網站所載任何資料概不構成本招股章程一部分。

預期時間表⁽¹⁾

- (7) 對於根據香港公開發售及優先發售的全部或部分未獲接納申請及全部或部分獲接納申請（但最終發售價低於申請時每股發售股份的應付價格），本公司將發出電子退款指示／退款支票。申請人所提供的香港身份證號碼或護照號碼的部分號碼，或如申請屬聯名申請人所提交，申請人所提供的排名首位的申請人的香港身份證號碼或護照號碼的部分號碼，或會列印於退款支票（如有）上。該等資料亦會轉交予第三方作退款用途。銀行或會在兌現退款支票前要求核對申請人的香港身份證號碼或護照號碼。不準確填寫申請人的香港身份證號碼或護照號碼或會導致退款支票兌現延誤或失效。
- (8) 申請人倘(i)根據香港公開發售以**白色**申請表格申請1,000,000股或以上香港發售股份；或(ii)根據優先發售以**藍色**申請表格申請1,000,000股或以上預留股份並已遞交一切所需資料，可於二零一九年三月十五日（星期五）上午九時正至下午一時正親身前往香港證券登記處香港中央證券登記有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17樓1712-1716室，領取任何退款支票及股票。合資格親自領取的個人申請人，不得授權任何其他人士代其領取。合資格親自領取的公司申請人，必須由授權代表攜同蓋有公司印鑑的公司授權書領取。個人及公司授權代表於領取時必須出示香港證券登記處接納的身份及（如適用）授權證明文件。

申請人倘根據香港公開發售以**黃色**申請表格申請1,000,000股或以上香港發售股份並已遞交一切所需資料，可親身領取彼等之退款支票（如有），惟不得選擇領取彼等之股票，因有關股票將會存入中央結算系統，以寄存於指定中央結算系統參與者股份戶口或中央結算系統投資者戶口持有人戶口（如適用）。使用**黃色**申請表格的申請人領取退款支票的手續與使用**白色**申請表格的申請人適用的手續相同。

申請人倘根據香港公開發售(i)透過**白表 eIPO**服務申請1,000,000股或以上香港發售股份，或(ii)透過**藍表 eIPO**服務申請1,000,000股或以上預留股份可於二零一九年三月十五日（星期五）上午九時正至下午一時正親身前往本公司香港證券登記處香港中央證券登記有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17樓1712-1716室，領取彼等之股票（如有）。已透過**白表 eIPO**服務或**藍表 eIPO**服務提出申請並自單一銀行賬戶繳交申請股款的申請人，電子退款指示（如有）將於二零一九年三月十五日（星期五）或之前發送至其申請付款銀行賬戶；已透過**白表 eIPO**服務及**藍表 eIPO**服務提出申請但使用多個銀行賬戶繳交申請股款的申請人，退款支票（如有）將於二零一九年三月十五日（星期五）或之前寄往其提供予**白表 eIPO**服務供應商或**藍表 eIPO**服務供應商之**電子認購指示**上所示之地址，郵誤風險由其自行承擔。

透過向香港結算發出**電子認購指示**申請香港發售股份的申請人，應參閱本招股章程「如何申請香港發售股份及預留股份」一節所述詳情。未領取的股票及／或退款支票將以普通郵遞方式寄往有關申請表格上所示地址，郵誤風險概由申請人自行承擔。有關進一步資料載於本招股章程「如何申請香港發售股份及預留股份—A. 香港發售股份申請—6. 透過中央結算系統向香港結算發出電子認購指示提出申請」一節。

倘申請人已申請認購少於1,000,000股香港發售股份，則任何未領取的股票及／或退款支票將通過平郵方式寄發予相關申請內指定的地址，郵誤風險由申請人自行承擔。

進一步資料載於本招股章程「如何申請香港發售股份及預留股份—G. 退還申請股款」及「如何申請香港發售股份及預留股份—H. 寄發／領取股票及退回股款」兩節。

- (9) 發售股份的股票僅將於二零一九年三月十八日（星期一）上午八時正方會成為有效的所有權證明，條件為：(i) 全球發售在各方面成為無條件；及(ii) 包銷協議並無根據其條款終止。

有關全球發售架構的詳情，包括當中條件，載於本招股章程「全球發售的架構」一節。

預期時間表⁽¹⁾

藍色申請表格已寄發予所有合資格奧園股東(不會參加優先發售的本公司若干核心關連人士除外)。此外,合資格奧園股東將按彼等根據中國奧園公司通訊政策選擇或視為已選擇收取公司通訊的形式收取本招股章程。

倘合資格奧園股東已根據中國奧園公司通訊政策選擇從中國奧園通訊的印刷本或未被要求選擇收取中國奧園公司通訊的方式,則本招股章程的印刷本(以其所選擇的語言)將寄發予該名合資格奧園股東。

倘合資格奧園股東(a)已選擇收取公司通訊的電子版本或(b)被視為已同意從中國奧園收取電子版本的公司通訊,則本招股章程的電子版本(與招股章程印刷本相同)可於本公司網站 www.aoyuanjksh.com 及聯交所網站 www.hkexnews.hk 「披露易>上市公司公告>最新上市公司公告」一欄中查閱及下載。已選擇收取或被視為已同意收取本招股章程電子版本的合資格奧園股東,可隨時向本公司發出書面要求或透過 ir@aoyuanjksh.com 向本公司發出電郵,要求免費索取本招股章程的印刷本。香港中央證券登記有限公司將盡快應要求以普通郵遞方式向該名合資格奧園股東免費寄發本招股章程的印刷本,惟該名合資格奧園股東未必能於香港公開發售及優先發售截止前收取本招股章程的印刷本。

合資格奧園股東亦可於正常辦公時間內於「如何申請香港發售股份及預留股份」所載的收款銀行的任何指定分行及各香港包銷商的指定辦事處免費索取本招股章程的印刷本。在香港以外任何司法管轄區派發本招股章程及/或**藍色**申請表格可能受到法律限制。擁有本招股章程及/或**藍色**申請表格的人士(包括但不限於代理、託管商、代理人及受託人)應自行瞭解並遵守任何有關限制。未能遵守有關限制可能構成違反任何有關司法管轄區的證券法例。尤其是,除向本招股章程指明的合資格奧園股東外,本招股章程不應在附帶或未附帶**藍色**申請表格的情況下向或自任何特定地區派發、轉發或傳遞。

目 錄

本招股章程由本公司僅為全球發售及優先發售而刊發，除本招股章程根據全球發售及優先發售提呈發售的發售股份及預留股份外，並不屬出售任何證券的要約或游說購買任何證券的要約。本招股章程不得用作亦不屬在任何其他司法權區或在任何其他情況下的要約或邀請。本公司並無採取任何行動准許在香港以外的任何司法權區公開發售發售股份，亦無採取任何行動准許在香港以外的任何司法權區派發本招股章程（向合資格奧園股東作出之優先發售除外）。於其他司法權區派發本招股章程以及提呈發售和銷售發售股份須受到限制，除非獲得該等司法權區適用的證券法根據相關證券監管部門的登記或授權准許或豁免，否則不得進行。

閣下作出投資決定時，僅應依賴本招股章程及申請表格所載的資料。我們並無授權任何人士向閣下提供與本招股章程所載內容不符的資料。因此，任何並非本招股章程刊載的資料或作出的聲明，閣下概不得視為已獲我們、聯席保薦人、聯席全球協調人、聯席賬簿管理人、聯席牽頭經辦人、任何包銷商、彼等各自之任何董事、高級職員或代表，或參與全球發售及優先發售之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.....	v
概要.....	1
釋義.....	13
技術詞彙表.....	32
前瞻性陳述.....	34
風險因素.....	36
豁免嚴格遵守上市規則及豁免嚴格遵守公司（清盤及雜項條文）條例.....	62
有關本招股章程及全球發售的資料.....	66
董事及參與全球發售的各方.....	70
公司資料.....	77
行業概覽.....	79
監管概覽.....	93
歷史、發展及重組.....	110

目 錄

業務	127
與控股股東的關係	195
關連交易	205
董事及高級管理層	211
股本	224
基石投資者	227
主要股東	230
財務資料	232
未來計劃及所得款項用途	287
包銷	293
全球發售的架構	304
如何申請香港發售股份及預留股份	319
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 — 溢利估計	III-1
附錄四 — 本公司組織章程及開曼群島公司法概要	IV-1
附錄五 — 法定及一般資料	V-1
附錄六 — 送呈公司註冊處處長及備查文件	VI-1

概 要

本概要旨在為閣下提供本招股章程所載資料的概覽。由於此為概要，其可能並未載列對閣下而言至關重要的所有資料。於決定投資於我們的股份前，請閣下務必閱讀招股章程全文。

投資涉及風險。投資股份的若干具體風險已於本招股章程「風險因素」一節概述。於決定投資於我們的股份前，務請閣下審慎閱讀該節。

概覽

本公司為中國知名物業管理服務及商業運營服務供應商，為住宅及非住宅物業提供多樣化物業管理服務以及為購物商場的中高端物業及綜合用途物業開發提供全方位商業運營服務。根據第一太平戴維斯報告，我們為中國少數在物業管理服務及商業運營服務領域均具備強勁實力且規模覆蓋中國不同地區的服務供應商之一。根據CIA及中國房地產Top10研究組的數據顯示，於二零一八年，我們就綜合實力而言在中國物業服務百強企業中排名第16位。於二零一八年九月三十日，我們為中國11個省份、直轄市及自治區25個城市的61處物業提供物業管理服務，涉及在管總建築面積約為10.4百萬平方米。此外，根據第一太平戴維斯報告，就於二零一八年九月三十日的合同總建築面積而言，我們在華南地區及廣東省的商業運營服務供應商中分別排名第二及第三，及在中國商業運營服務供應商中排名第14。於二零一八年九月三十日，我們在中國六個城市向八個正在運營的商場提供商業運營服務，在管建築面積約為377,000平方米，向25個商場訂約提供商業運營服務，合同建築面積約為1.3百萬平方米，其中我們訂約向22個合同建築面積約為1.1百萬平方米的商場提供商業運營及管理服務。

業務模式

我們提供的綜合服務範圍如下：

- **物業管理服務：**我們(i)在預售活動期間向物業開發商提供銷售輔助服務，如預售陳列單位及銷售辦公室的清潔、安保及維護；(ii)在交付前及交付後階段向物業開發商、業主或業主委員會提供一系列物業管理服務，如安保、清潔、園藝及維修與維護服務；及(iii)向所管理物業之業主或住戶提供社區增值服務，如公共區域及廣告位租賃服務及家居輔助服務。我們的管理組合涵蓋住宅物業及非住宅物業，如服務式公寓、辦公樓及幼稚園；為與我們的物業管理服務互補，我們於二零一七年在若干所管住宅社區透過移動應用程式為住戶推介線上線下平台，包括住戶認證、訪客授權、物業管理費支付、意見及投訴存檔、物業掛牌以及維修及維護服務請求等各種功能；及

概 要

- 商業運營服務：**我們(i)向物業開發商或業主提供市場定位及商戶招攬服務，主要包括(a)市場研究及定位服務，包括進行市場研究及分析及從營銷及定位方面就購物商場的設計及建築規劃提供建議；及(b)商戶招攬服務，包括進行商戶招攬程序，如甄選租戶及安排簽署租賃協議；及(ii)商業運營及管理服務，主要包括(a)向業主或租戶提供物業管理服務，包括安保、清潔、維修及維護服務；(b)向物業開發商或業主提供商戶管理及收租服務，包括為提高商戶的業績向彼等提供運營支持及指導，處理租戶查詢及投訴、處理租金支付並確保租戶按時交租；及(c)向物業開發商或業主提供包括停車管理在內的其他增值服務。我們的管理組合主要為購物商場。我們亦於二零一七年在若干所管購物商場向零售客戶推介線上線下平台，通過線上線下平台，零售客戶可接收新產品及／或服務的簡介及推廣信息，查詢及註冊累積信用積分會員。

下表載列於所示期間按業務分部及客戶類型劃分的總收益明細：

	截至十二月三十一日止年度						截至九月三十日止九個月			
	二零一五年		二零一六年		二零一七年		二零一七年		二零一八年	
	人民幣千元	%	人民幣千元	%	人民幣千元	%	人民幣千元	%	人民幣千元	%
物業管理服務分部	149,289	83.2	224,876	84.7	317,933	72.9	232,279	83.1	322,376	72.8
– 外部客戶 ⁽¹⁾	82,105	45.8	133,557	50.3	207,451	47.6	152,520	54.6	202,254	45.7
– 同系附屬公司及關聯方	67,184	37.4	91,319	34.4	110,482	25.3	79,759	28.5	120,122	27.1
商業運營服務分部	30,174	16.8	40,564	15.3	118,044	27.1	47,197	16.9	120,545	27.2
– 外部客戶 ⁽¹⁾	24,690	13.7	25,522	9.6	70,723	16.2	25,467	9.1	58,183	13.1
– 同系附屬公司	5,484	3.1	15,042	5.7	47,321	10.9	21,730	7.8	62,362	14.1
總計	179,463	100.0	265,440	100.0	435,977	100.0	279,476	100.0	442,921	100.0

附註：

- (1) 向外部客戶所提供服務產生的部分收益乃來自母公司集團及其關聯方開發的物業。

下表載列於所示期間我們按業務分部劃分之毛利及毛利率明細：

	截至十二月三十一日止年度						截至九月三十日止九個月			
	二零一五年		二零一六年		二零一七年		二零一七年		二零一八年	
	毛利	毛利率	毛利	毛利率	毛利	毛利率	毛利	毛利率	毛利	毛利率
	人民幣千元	%	人民幣千元	%	人民幣千元	%	人民幣千元	%	人民幣千元	%
物業管理服務分部	36,905	24.7	68,407	30.4	98,471	31.0	85,876	37.0	104,528	32.4
商業運營服務分部	12,978	43.0	14,168	34.9	49,987	42.3	23,362	49.5	36,481	30.3
總計	49,883	27.8	82,575	31.1	148,458	34.1	109,238	39.1	141,009	31.8

概 要

物業管理服務分部的毛利率自截至二零一五年十二月三十一日止年度24.7%增加至截至二零一六年十二月三十一日止年度30.4%，主要由於於二零一五年開展重大維修項目。商業運營服務分部的毛利率自截至二零一五年十二月三十一日止年度43.0%減少至截至二零一六年十二月三十一日止年度34.9%，主要乃由於商場市場重新定位導致成本增加，因而番禺奧園廣場毛利率減少所致，部分被截至二零一六年十二月三十一日止年度蕉嶺奧園廣場開業所抵銷。商業運營服務分部的毛利率自截至二零一六年十二月三十一日止年度的34.9%增加至截至二零一七年十二月三十一日止年度的42.3%，主要乃由於截至二零一七年十二月三十一日止年度四個新開業商場之市場定位及商戶招攬服務收益增加。商業運營服務分部的毛利率自截至二零一七年九月三十日止九個月的49.5%減少至截至二零一八年九月三十日止九個月的30.3%。截至二零一七年九月三十日止九個月，我們錄得毛利率較高乃主要由於五華奧園廣場的開業。截至二零一八年九月三十日止九個月，我們錄得30.3%的較低毛利率乃主要由於(i)於該期間，由於重慶茶園奧園廣場及珠海奧園廣場開業致使營銷及推廣開支增加，導致我們的市場定位及商戶招攬服務的毛利率減少；及(ii)我們的商業運營及管理服務的毛利率降低，原因為若干購物商場（包括重慶盤龍壹號、重慶茶園奧園廣場及珠海奧園廣場）處於營運初期並錄得較低的利率。

我們的競爭優勢

我們認為我們的成功主要有賴於以下競爭優勢：(i) 我們為中國領先的物業管理服務及商業運營服務供應商之一，業績可靠；(ii) 我們提供多元化服務，該等服務可提升我們的品牌價值及客戶滿意度；(iii) 我們能充分利用與母公司集團的長期及穩定業務合作關係；(iv) 我們於往績記錄期間實現了重大增長；(v) 我們就商業運營服務業務採用輕資產擴張模式可加快業務擴展；及(vi) 我們經驗豐富的專業管理團隊擁有強勁的執行能力及對行業的深入瞭解。

我們的業務戰略

我們計劃透過實施以下戰略，加強我們在物業管理服務及商業運營服務行業的地位：(i) 擴大商業運營服務業務，重點放在我們能夠獲得更高利潤率的中國城市；(ii) 擴充我們的物業管理服務組合；(iii) 多元化我們的服務種類以應對客戶日益變化的需求；(iv) 繼續開發及升級線上線下平台以提高客戶體驗及促進建立大數據分析平台；及(v) 開發智能服務系統及升級內部信息技術系統，以提高經營效率。

概 要

物業管理服務

我們於二零一一年開始提供物業管理服務並自此已訂約管理母公司集團開發的多數物業。於二零一五年，我們開始將業務拓展至管理第三方物業開發商開發的物業。自二零一一年開始營業起，我們已於二零一八年九月三十日將地理範圍從廣州拓展至中國11個省份、直轄市及自治區的25個城市。於二零一八年九月三十日，我們共管理61處物業及已訂約管理67處物業。於往績記錄期間，物業管理服務分部所產生的收益錄得穩定增長。截至二零一五年、二零一六年及二零一七年十二月三十一日止年度以及截至二零一八年九月三十日止九個月，物業管理服務分部所產生的收益為人民幣149.3百萬元、人民幣224.9百萬元、人民幣317.9百萬元及人民幣322.4百萬元，分別佔總收益約83.2%、84.7%、72.9%及72.8%。

下表載列於所示期間按服務類別劃分的物業管理服務分部所產生的收入明細：

	截至十二月三十一日止年度						截至九月三十日止九個月			
	二零一五年		二零一六年		二零一七年		二零一七年		二零一八年	
	人民幣千元	%	人民幣千元	%	人民幣千元	%	人民幣千元	%	人民幣千元	%
銷售輔助服務	21,870	14.6	28,000	12.5	43,920	13.8	29,282	12.6	67,937	21.1
物業管理服務	114,784	76.9	173,033	76.9	235,086	73.9	175,092	75.4	219,392	68.0
社區增值服務	12,635	8.5	23,843	10.6	38,927	12.3	27,905	12.0	35,047	10.9
總計	149,289	100.0	224,876	100.0	317,933	100.0	232,279	100.0	322,376	100.0

下表載列按物業開發商類型劃分的於所示日期的計算收益的總建築面積及於所示期間提供物業管理服務分部下物業管理服務產生的總收益明細：

	於十二月三十一日/截至十二月三十一日止年度									於九月三十日/截至九月三十日止九個月					
	二零一五年			二零一六年			二零一七年			二零一七年			二零一八年		
	建築面積	收益		建築面積	收益		建築面積	收益		建築面積	收益		建築面積	收益	
	平方米	人民幣	%	平方米	人民幣	%	平方米	人民幣	%	平方米	人民幣	%	平方米	人民幣	%
	(除百分比外均以千計)														
母公司集團及其關聯方 ⁽¹⁾	5,221	114,650	99.9	6,965	171,161	98.9	8,175	228,208	97.1	8,023	170,291	97.3	9,874	207,657	94.7
第三方物業開發商	19	134	0.1	116	1,872	1.1	391	6,878	2.9	205	4,801	2.7	558	11,735	5.3
總計	5,240	114,784	100.0	7,081	173,033	100.0	8,566	235,086	100.0	8,228	175,092	100.0	10,432	219,392	100.0

附註：

(1) 母公司集團關聯方包括母公司集團的同系附屬公司、合營企業及聯營公司。

概 要

於最後實際可行日期，我們正管理第三方物業開發商開發的九處物業，計算收益的總建築面積達558,000平方米。截至二零一五年、二零一六年及二零一七年十二月三十一日止年度以及截至二零一八年九月三十日止九個月，我們的平均物業管理費率^(附註)分別為(i)約每月每平方米人民幣1.8元、每月每平方米人民幣2.0元、每月每平方米人民幣2.3元及每月每平方米人民幣2.3元（就母公司集團及其關聯方開發的物業而言）；及(ii)約每月每平方米人民幣0.6元、每月每平方米人民幣1.3元、每月每平方米人民幣1.5元及每月每平方米人民幣2.3元（就第三方物業開發商開發的物業而言）。於往績記錄期間，第三方物業開發商開發的物業的平均物業管理費率低於母公司集團及其關聯方開發的物業，原因為(i)我們僅於相關期間下半期間開始為第三方物業開發商開發的若干物業提供物業管理服務並據此收取費用，此為截至二零一五年十二月三十一日止年度第三方物業開發商所開發物業的平均物業管理費率（每月每平方米人民幣0.6元）相對較低的主要原因；(ii)第三方物業開發商開發的大部分物業為住宅物業，其平均物業管理費率一般低於非住宅物業；及(iii)第三方物業開發商開發的兩處物業位於我們僅可收取較低物業管理費的三線城市。

附註：平均物業管理費率乃按相關期間的收益除以期末計算收益的建築面積計算。

商業運營服務

我們於二零一三年開始向物業開發商及購物商場擁有人提供商業運營服務。鑑於於我們與母公司集團的長期合作歷史，我們已向母公司集團根據「奧園廣場」及「奧園城市天地」品牌概念開發的購物商場提供商業運營服務。利用成功品牌「奧園廣場」及對購物商場運營及管理的專業知識，我們於二零一六年開始向獨立物業開發商提供商業運營服務。截至二零一五年、二零一六年及二零一七年十二月三十一日止年度以及截至二零一八年九月三十日止九個月，商業運營服務分部所產生的收益為人民幣30.2百萬元、人民幣40.6百萬元、人民幣118.0百萬元及人民幣120.5百萬元，分別佔總收益的約16.8%、15.3%、27.1%及27.2%。通過輕資產擴張模式，商業運營服務分部所得收益錄得顯著增長，自截至二零一六年至二零一七年十二月三十一日止年度增加約190.6%。於二零一八年九月三十日，我們向中國六個城市的八個正在營業的在管建築面積約為377,000平方米的購物商場提供商業運營服務，及已訂約向25個合同建築面積約為1.3百萬平方米的購物商場提供商業運營服務，其中，我們訂約向22個合同建築面積約為1.1百萬平方米的購物商場提供商業運營及管理服務。

概 要

下表載列於所示期間按服務類別劃分的商業運營服務分部所產生的收入明細：

	截至十二月三十一日止年度						截至九月三十日止九個月			
	二零一五年		二零一六年		二零一七年		二零一七年		二零一八年	
	人民幣千元	%	人民幣千元	%	人民幣千元	%	人民幣千元	%	人民幣千元	%
市場定位及商戶招攬服務	-	-	7,638	18.8	68,458	58.0	11,638	24.7	47,638	39.5
商業運營及管理服務	30,174	100.0	32,926	81.2	49,586	42.0	35,559	75.3	72,907	60.5
總計	<u>30,174</u>	<u>100.0</u>	<u>40,564</u>	<u>100.0</u>	<u>118,044</u>	<u>100.0</u>	<u>47,197</u>	<u>100.0</u>	<u>120,545</u>	<u>100.0</u>

市場定位及商戶招攬服務產生的收益由截至二零一五年十二月三十一日止年度的零增至截至二零一六年十二月三十一日止年度的人民幣7.6百萬元，乃主要由於二零一六年開設蕉嶺奧園廣場所致。市場定位及商戶招攬服務產生的收益進一步增至截至二零一七年十二月三十一日止年度的人民幣68.5百萬元，乃主要由於所開設的購物商場數目由截至二零一六年十二月三十一日止年度的一間增加至截至二零一七年十二月三十一日止年度的四間所致。市場定位及商戶招攬服務產生的收益由截至二零一七年九月三十日止九個月的人民幣11.6百萬元增加至截至二零一八年九月三十日止九個月的人民幣47.6百萬元。該增加乃主要由於所開設的購物商場數目由截至二零一七年九月三十日止九個月的一間增加至截至二零一八年九月三十日止九個月的三間所致。

商業運營及管理服務產生的收益由截至二零一六年十二月三十一日止年度的人民幣32.9百萬元增加至截至二零一七年十二月三十一日止年度的人民幣49.6百萬元，並由截至二零一七年九月三十日止九個月的人民幣35.6百萬元增加至截至二零一八年九月三十日止九個月的人民幣72.9百萬元，乃主要由於我們管理或經營的購物商場數目增加所致。

自中國奧園集團分拆及獨立

我們的上市將構成中國奧園（我們的控股股東）分拆。董事認為，分拆可帶來多項裨益，包括(i)令業務重點更加清晰；(ii)令母公司集團與本集團的業務策略更集中及能更有效地分配資源；(iii)可釋放股東價值，為業務建立自身的投資者基礎；(iv)提升本集團接觸資本市場的能力及提高財務靈活性；(v)建立自身的聲譽；及(vi)提升我們的企業形象。上市後，本公司將仍為母公司集團的附屬公司。分拆將構成中國奧園視作出售本集團。由於分拆的適用百分比率低於5%，就中國奧園而言，分拆獲豁免遵守上市規則第14章的申報、公告及股東批准的規定。

母公司集團主要從事物業開發及物業銷售、物業投資其他業務（如酒店運營及貨品銷售）。本集團主要從事提供物業管理服務、商業運營服務及補充多元化服務。鑑於本集團與母公司集團業務營運的差異，本集團與母公司集團業務之間有明顯的區分，因而董事認為本集團與母公司集團業務

概 要

之間並無存在重疊或競爭。有關詳情，請參閱本招股章程「與控股股東的關係－業務區分」一節。為避免未來任何可能與本集團構成競爭的業務，我們的控股股東已與本公司訂立不競爭契據，有關詳情載於本招股章程「與控股股東的關係－不競爭契據」一節。

歷史財務資料概要

綜合損益及其他全面收益表經選定項目

	截至十二月三十一日止年度			截至九月三十日止九個月	
	二零一五年	二零一六年	二零一七年	二零一七年	二零一八年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元 (未經審核)	人民幣千元
收入	179,463	265,440	435,977	279,476	442,921
服務成本	(129,580)	(182,865)	(287,519)	(170,238)	(301,912)
毛利	49,883	82,575	148,458	109,238	141,009
除稅前溢利	37,518	59,393	100,406	84,383	83,303
年／期內溢利及全面收益總額	26,915	41,028	69,932	59,599	59,045

綜合財務狀況表經選定項目

	於十二月三十一日			於 二零一八年 九月三十日
	二零一五年	二零一六年	二零一七年	二零一八年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
非流動資產	5,911	12,829	17,873	28,261
流動資產	175,211	317,449	553,006	445,106
資產總額	181,122	330,278	570,879	473,367
總權益	52,450	80,844	110,994	107,081
流動負債	128,672	248,936	458,903	365,472
非流動負債	-	498	982	814
總權益及負債	181,122	330,278	570,879	473,367
非流動資產	46,539	68,513	94,103	79,634

概 要

下表載列於所示期間的服務成本明細：

	截至十二月三十一日止年度						截至九月三十日止九個月			
	二零一五年		二零一六年		二零一七年		二零一七年		二零一八年	
	人民幣千元	%	人民幣千元	%	人民幣千元	%	人民幣千元	%	人民幣千元	%
	(未經審核)									
勞工成本	78,921	60.9	118,542	64.8	182,456	63.5	105,368	61.9	186,835	61.9
清潔及園藝服務開支	23,548	18.2	34,916	19.1	50,526	17.6	32,253	18.9	56,029	18.6
公用開支	12,096	9.3	11,661	6.4	12,923	4.5	8,892	5.2	14,837	4.9
維護成本	7,062	5.4	6,096	3.3	16,130	5.6	9,439	5.5	14,308	4.7
營銷及推廣開支	55	0.1	1,394	0.8	8,952	3.1	1,269	0.7	10,912	3.6
材料及消耗品	1,252	1.0	1,908	1.0	3,597	1.3	2,150	1.3	3,183	1.1
其他 ⁽¹⁾	6,646	5.1	8,348	4.6	12,935	4.4	10,867	6.5	15,808	5.2
總計	129,580	100.0	182,865	100.0	287,519	100.0	170,238	100.0	301,912	100.0

附註：

(1) 其他主要包括其他稅項、活動成本、差旅費用、招待費用、辦公室開支及其他雜項成本。

主要現金流量表資料

下表載列我們於所示期間之綜合現金流量表概要：

	截至十二月三十一日止年度			截至九月三十日止九個月	
	二零一五年	二零一六年	二零一七年	二零一七年	二零一八年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
	(未經審核)				
經營活動所得現金淨額	40,225	23,079	37,745	20,083	171,871
投資活動(所用)／所得現金淨額	(7,263)	(14,206)	5,605	(21,442)	(241,425)
融資活動所得現金淨額	10,037	35,428	51,355	13,471	61,512
現金及現金等價物					
增加／(減少)淨額	42,999	44,301	94,705	12,112	(8,042)
年／期初之現金及現金等價物	30,621	52,029	83,396	83,396	164,373
年／期末之現金及現金等價物， 即銀行結餘及現金	52,029	83,396	164,373	86,617	175,878

概 要

主要財務比率概要

下表載列於所示日期及期間之主要財務比率：

財務指標	於十二月三十一日／ 截至十二月三十一日止年度			於 二零一八年 九月三十日／ 截至二零一八年 九月三十日 止九個月
	二零一五年	二零一六年	二零一七年	
資產回報率 ⁽¹⁾	17.8%	16.0%	15.5%	15.1%
權益回報率 ⁽¹⁾	54.1%	61.7%	73.0%	72.5%
流動比率 ⁽¹⁾	1.36	1.28	1.21	1.22
資產負債率 ⁽¹⁾	0.71	0.76	0.81	0.77

附註1： 主要財務比率定義詳情請參閱本招股章程「財務資料—主要財務比率」一節。

重大風險因素概要

投資我們的股份涉及若干風險。投資發售股份的若干具體風險於本招股章程「風險因素」一節進一步概述，包括(i)我們的業務策略受限於不確定因素及風險，及我們的未來發展可能因此無法按計劃進行；(ii)我們未必能按有利條款取得新的物業管理服務合約或重續現有物業管理服務合約，或根本無法取得或重續該等合約；(iii)我們的勞工及分包成本可能出現波動；(iv)我們未必能有效預測或控制提供物業管理服務的成本，故此我們通常按包乾制向客戶收款；及(v)我們的絕大部分收益來自我們就母公司集團物業開發項目提供的物業管理服務及商業運營服務。

我們的控股股東

緊隨資本化發行及全球發售完成後（不計及因超額配股權獲行使而可予發行的任何股份），明興（我們的控股股東之一）將持有本公司全部已發行股本之約56.6%，而我們其他控股股東中國奧園、Ace Rise、Joy Pacific、郭梓文先生及江敏兒女士將被視為於本公司的全部已發行股本中擁有約56.6%的權益。

除本招股章程「與控股股東的關係」一節所披露者外，概無控股股東於與我們的業務直接或間接構成競爭的任何業務中擁有權益。為確保未來不會出現競爭，各控股股東已訂立以本公司為受益人的不競爭契據，據此，彼等各自將不會並將促使其各自的緊密聯繫人不會直接或間接參與可能與我們的業務構成競爭的任何業務或於其中持有任何權利或權益或以其他方式涉足於有關業務。

我們已與我們的關連人士訂立若干交易，根據上市規則第14A章，其將於上市後構成持續關連交易。更多詳情，請參閱本招股章程「關連交易」一節。

首次公開發售前投資

於二零一八年五月二十三日，本公司已 (i) 與獨立第三方 Dawn Agile 訂立 Dawn Agile 投資協議，據此，本公司同意向 Dawn Agile 發行及配發，且 Dawn Agile 同意認購合共 3,900 股股份，代價為人民幣 58,500,000 元；(ii) 與獨立第三方 Winfield Investment 訂立 Winfield 投資協議，據此，本公司同意向 Winfield Investment 發行及配發，且 Winfield Investment 同意認購合共 1,000 股股份，代價為人民幣 15,000,000 元。根據首次公開發售前投資協議，5,100 股股份將於完成時或之前發行及配發予明興。首次公開發售前投資於二零一八年五月三十日妥善合法完成及結清，據此本公司由明興、Dawn Agile 及 Winfield Investment 分別擁有 75.5%、19.5% 及 5.0%。更多詳情，請參閱本招股章程「歷史、發展及重組－首次公開發售前投資」一節。

所得款項用途

假設發售價為每股發售股份 3.89 港元（即本招股章程所述發售價範圍的中位數），我們估計我們收取的全球發售所得款項淨額將約為 616.3 百萬港元（經扣除與全球發售有關的包銷費用及佣金以及其他估計開支）。假設超額配股權並無獲行使及假設發售價為每股發售股份 3.89 港元（即本招股章程所述發售價範圍的中位數），我們擬將全球發售所得款項淨額用於以下用途：

- 約 62.0%，或約 382.1 百萬港元將用於尋求戰略收購及投資機遇以收購或投資其他商業運營服務及物業管理服務供應商，以實現擴大商業運營服務業務規模（重點放在我們能夠獲得更高利潤率的中國城市）及擴充我們的物業管理服務組合的業務戰略；
- 約 10.0%，或約 61.6 百萬港元將用於尋求選擇性戰略收購及投資機遇以收購或投資提供各類服務（作為物業管理服務及商業運營服務的補充）的服務供應商，如中醫服務、醫療美容服務、養老服務及電信服務，以實現豐富服務種類滿足客戶不斷變化的需求的業務戰略；
- 約 12.0%，或約 74.0 百萬港元將用於繼續發展及升級線上線下平台；
- 約 6.0%，或約 37.0 百萬港元將用於開發智能服務系統及升級內部信息技術系統；及
- 約 10.0%，或約 61.6 百萬港元將用於我們的營運資金及一般企業用途。

有關進一步詳情，請參閱本招股章程「未來計劃及所得款項用途」一節。

上市開支

與全球發售相關的估計上市開支總額約為人民幣55.5百萬元（基於發售價中位數每股發售股份3.89港元並假設超額配股權將不獲行使），其中(i) 約人民幣4.6百萬元於截至二零一七年十二月三十一日止年度的綜合損益及其他全面收益表扣除；(ii) 約人民幣26.6百萬元預期將於截至二零一八年十二月三十一日止年度及截至二零一九年十二月三十一日止年度的綜合損益及其他全面收益表扣除；及(iii) 約人民幣24.3百萬元預期將於上市後作為自權益扣除入賬。

董事認為，由於我們預期將於截至二零一八年十二月三十一日止年度及截至二零一九年十二月三十一日止年度在綜合損益及其他全面收益表確認約人民幣26.6百萬元，我們的財務業績將受與全球發售相關的估計上市開支影響。因此，截至二零一八年十二月三十一日止年度及截至二零一九年十二月三十一日止年度的財務表現預期將受到有關上市開支的不利影響。

發售統計數據

	基於指示性發售價 範圍的高位數每股 股份4.30港元計算	基於指示性發售價 範圍的低位數每股 股份3.48港元計算
我們股份的市值 ⁽¹⁾	3,010百萬港元	2,436百萬港元
未經審核備考經調整綜合 每股有形資產淨值 ⁽²⁾	1.172港元	0.972港元

附註：

- (1) 本表中的所有統計數據均假設超額配股權未獲行使得出。市值乃根據於全球發售完成後預期有700,000,000股將予發行及發行在外的股份計算。
- (2) 未經審核備考經調整綜合每股有形資產淨值乃於作出附錄二所述的調整後，根據於全球發售完成後預期有700,000,000股將予發行及發行在外的股份計算。

股息及股息政策

董事會負責向股東提交有關股息派付的建議（如有）以供其於股東大會上審批。宣派股息的決定及有關股息的金額取決於多項因素，包括經營業績、現金流量、財務狀況、未來業務前景、我們派付股息的法定及合同限制以及董事會認為有關的其他因素。

於二零一八年七月一日，奧園商業物業管理向中國奧園宣派股息人民幣132,600,000元及透過其與同系附屬公司的經常性賬戶結付。我們預期於上市後每年支付相等於除稅後溢利40%的股息，首批股息預期於截至二零一九年六月三十日止六個月宣派。股息的派付及金額（如有）乃視乎我們的經營業績、現金流量、財務狀況、有關我們派付股息的法定及監管限制、未來前景及我們認為相關的其他因素而定。

概 要

股份持有人有權按股份的繳足金額或列作繳足的金額按比例收取有關股息。股息的宣派、派付及金額將由我們酌情作出。建議派付股息亦由董事會全權酌情作出，及於上市後，任何年度的末期股息宣派須取得股東批准後方可作實。董事會將每年審閱股息政策。

歷史不合規事件

於往績記錄期間，我們未能遵守若干適用法律及法規，包括就有關(i) 社保基金及住房公積金供款；及(ii) 稅務申報之不合規事件。進一步詳情，請參閱本招股章程「業務－法律程序與合規－歷史不合規事件」一節。

近期發展

於二零一八年九月三十日後及截至最後實際可行日期，我們訂約向兩個尚未開始營業的商場（合同建築面積約185,000平方米）提供商業運營服務。

經過審慎仔細考慮後，董事確認，自二零一八年九月三十日起直至本招股章程日期，我們的財務、經營或貿易狀況並無任何重大不利變動。

截至二零一八年十二月三十一日止年度的溢利估計

根據本招股章程附錄三所載基準及在並無不可預見的情況下，截至二零一八年十二月三十一日止年度本公司擁有人應佔估計綜合溢利載列如下：

截至二零一八年
十二月三十一日
止年度的估計

本公司擁有人應佔估計綜合溢利

不低於人民幣75.0百萬元

附註：截至二零一八年十二月三十一日止年度本公司擁有人應佔估計綜合溢利已計及截至二零一八年十二月三十一日止年度產生的預計上市開支約人民幣15.5百萬元。

釋 義

於本招股章程內，除文義另有所指外，下列詞彙應具有下文所載的涵義。若干其他術語闡述於本招股章程「技術詞彙表」一節。

「農銀國際融資」	指	農銀國際融資有限公司，獲准從事第1類（證券交易）及第6類（就機構融資提供意見）受規管活動（定義見證券及期貨條例）的持牌法團，為聯席賬簿管理人之一；
「農銀國際證券」	指	農銀國際證券有限公司，獲准從事第1類（證券交易）及第4類（就證券提供意見）受規管活動（定義見證券及期貨條例）的持牌法團，為聯席牽頭經辦人之一；
「Ace Rise」	指	Ace Rise Profits Limited，一家於二零零五年九月二十一日在英屬維爾京群島註冊成立的有限公司，為我們的控股股東之一；
「Add Hero」	指	Add Hero Limited，一家於二零零五年九月二十六日在英屬維爾京群島註冊成立的有限公司，為中國奧園的全資附屬公司；
「奧園健康生活控股」	指	奧園健康生活控股有限公司（前稱奧買家控股有限公司），一家於二零一六年十一月三日在英屬維爾京群島註冊成立的有限公司，為本公司的直接全資附屬公司；
「奧園健康生活（香港）」	指	奧園健康生活（香港）有限公司，一家於二零一八年六月十四日在香港註冊成立的有限公司，為本公司的間接全資附屬公司；
「奧園健康生活投資」	指	奧園健康生活投資有限公司（前稱奧買家跨境電商集團有限公司），一家於二零一五年十二月十五日在香港註冊成立的公司，為本公司的間接全資附屬公司；
「AMG Trademark」	指	奧買家商標控股投資有限公司（前稱奧園健康生活商標控股有限公司、奧買家商標控股有限公司及奧買家物業投資有限公司），為一間於二零一六年十一月三日在英屬維爾京群島註冊成立的有限公司，為中國奧園的間接全資附屬公司；

釋 義

「尚乘」	指	尚乘環球市場有限公司，可進行第1類（證券交易）、第2類（期貨合約交易）、第4類（就證券提供意見）、第6類（就機構融資提供意見）及第9類（提供資產管理）受規管活動（定義見證券及期貨條例）的持牌法團，為聯席全球協調人、聯席賬簿管理人及聯席牽頭經辦人之一；
「安徽瀚林」	指	安徽瀚林物業服務有限公司，一家於二零一三年七月一日在中國成立的有限公司，本公司的間接全資附屬公司；
「奧園資產經營」	指	廣州奧園資產經營管理有限公司，一間於二零零三年十二月十二日於中國成立的有限公司，及為中國奧園的間接全資附屬公司；
「奧園商業經營」	指	廣州奧園商業經營管理有限公司，一家於二零一五年七月十日在中國成立的有限公司，為本公司的間接全資附屬公司；
「奧園商業物業管理」	指	廣東奧園商業物業管理有限公司，一家於二零一六年三月二十九日在中國成立的有限公司，為本公司的間接全資附屬公司；
「奧園商業地產」	指	廣東奧園商業地產集團有限公司（前稱廣東奧園城市商業地產開發有限公司），一家於二零一五年二月四日在中國成立的有限公司，為中國奧園的間接全資附屬公司；
「奧園跨境電商」	指	廣東奧園跨境電商集團有限公司（前稱廣州奧園商業集團有限公司及廣州南沙國奧投資有限公司），一家於二零零三年五月九日在中國成立的有限公司，為中國奧園的間接全資附屬公司；
「奧園大健康產業」	指	廣州奧園大健康產業有限公司（前稱廣州佳園網絡科技有限公司），一家於二零一七年六月一日在中國成立的有限公司，本公司的間接全資附屬公司；

釋 義

「奧園健康生活設計」	指	廣州奧園健康生活設計有限公司，一間於二零一八年九月二十八日在中國成立的有限公司，為本公司間接全資附屬公司；
「奧園健康生活園林綠化」	指	廣州奧園健康生活園林綠化有限公司，一間於二零一八年九月七日在中國成立的有限公司，為本公司間接全資附屬公司；
「奧園集團有限公司」	指	奧園集團有限公司（前稱廣東奧園置業集團有限公司及廣東金業集團有限公司），一家於一九九八年五月十一日在中國成立的有限公司，為中國奧園的間接全資附屬公司；
「奧園蘿崗商業」	指	廣州奧園蘿崗商業經營管理有限公司，一家於二零一七年八月二十五日在中國成立的有限公司，為本公司的間接全資附屬公司；
「奧園股份」	指	中國奧園股本中每股面值0.01港元的普通股；
「奧園股東」	指	奧園股份持有人；
「奧園縣域商業」	指	廣州奧園縣域商業經營管理有限公司，一家於二零一八年六月十一日在中國成立的有限公司，為本公司的間接全資附屬公司；
「奧園倚蓮」	指	廣州奧園倚蓮半島物業服務有限公司，一家於二零一六年八月十六日在中國成立的有限公司，由廣州奧園擁有70%及由一名獨立第三方擁有30%；
「奧悅健康」	指	廣東奧悅健康管理諮詢有限公司，一家於二零一八年七月六日在中國成立的有限公司，為本公司的間接全資附屬公司；
「奧悅醫療」	指	廣州奧悅醫療美容門診部有限公司，一家於二零一八年八月八日在中國成立的有限公司，為本公司的間接全資附屬公司；

釋 義

「申請表格」	指	白色申請表格、黃色申請表格或綠色申請表格，或按文義所指有關香港公開發售的其中任何一種申請表格及有關優先發售的藍色申請表格；
「組織章程細則」或「章程細則」	指	本公司於二零一九年二月二十二日有條件採納之經修訂及經重列組織章程細則（於股份開始在聯交所買賣後生效），並經不時修訂、補充或以其他方式修改，其概要載於本招股章程附錄四「本公司組織章程及開曼群島公司法概要－2. 組織章程細則」一節；
「聯繫人」	指	具有上市規則賦予該詞的涵義；
「保證配額」	指	合資格奧園股東根據優先發售按保證基準申請預留股份的配額，釐定基準為彼等各自於記錄日期所持中國奧園的持股量；
「審核委員會」	指	董事會的審核委員會；
「可供認購預留股份」	指	具有本招股章程「全球發售的架構－優先發售－申請預留股份的分配基準」一節賦予該詞的涵義；
「實益奧園股東」	指	奧園股份的任何實益擁有人，其奧園股份已於記錄日期以註冊奧園股東的名義註冊（如中國奧園股東名冊所示）；
「藍色申請表格」	指	將寄發予合資格奧園股東以根據優先發售認購預留股份之申請表格；
「藍表 eIPO」	指	合資格奧園股東通過藍表 eIPO 服務供應商指定網站 www.eipo.com.hk 在網上提交以本身名義獲發行預留股份的申請；
「藍表 eIPO 服務供應商」	指	香港中央證券登記有限公司；
「董事會」	指	董事會；
「營業日」	指	香港銀行一般開門辦理日常銀行業務的任何日子（星期六、星期日或公眾假期除外）；
「英屬維爾京群島」	指	英屬維爾京群島；
「複合年增長率」	指	複合年增長率；

釋 義

「資本化發行」	指	本招股章程附錄五「法定及一般資料-1.有關本公司的其他資料-C.股東於二零一九年二月二十二日通過的書面決議案」一節所述的全球發售完成後，將列於本公司股份溢價賬的若干進賬額撥充資本後發行524,980,000股股份；
「開曼群島公司法」	指	開曼群島公司法第22章（1961年第3號法例，經綜合及修訂）；
「中央結算系統」	指	由香港結算設立及運作的中央結算及交收系統；
「中央結算系統結算參與者」	指	獲准以直接結算參與者或全面結算參與者身份參與中央結算系統的人士；
「中央結算系統託管商參與者」	指	獲准以託管商參與者身份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	獲准以投資者戶口持有人身份參與中央結算系統的人士，可為個人或聯名個人或公司；
「中央結算系統運作程序規則」	指	有關中央結算系統的不時生效香港結算運作程序，當中載有有關中央結算系統運作及職能的慣例、程序及行政規定；
「中央結算系統參與者」	指	中央結算系統結算參與者、中央結算系統託管商參與者或中央結算系統投資者戶口持有人；
「銀河－聯昌」	指	銀河－聯昌證券（香港）有限公司，獲發牌可進行第1類（證券交易）、第4類（就證券提供意見）及第6類（就機構融資提供意見）受規管活動（定義見證券及期貨條例）的法團，為聯席全球協調人、聯席賬簿管理人及聯席牽頭經辦人之一；
「潮玩廣告」	指	廣州潮玩廣告有限公司，一家於二零一九年一月十八日在中國成立的有限公司，為本公司的間接全資附屬公司；
「中國」或「內地」	指	中華人民共和國，而就本招股章程及僅就按地理參照而言，除另有指明外，不包括香港、中華人民共和國澳門特別行政區及台灣；

釋 義

「中國奧園」	指	中國奧園集團股份有限公司（前稱中國奧園地產集團股份有限公司），一家於開曼群島註冊成立的有限公司，其股份於聯交所主板上市（股份代號：3883）。緊隨資本化發行及全球發售完成後，其將間接持有本公司已發行股本約56.6%；
「中國奧園集團」	指	中國奧園及其附屬公司；
「重慶奧園商業」	指	重慶奧園廣場商業管理有限公司，一家於二零一五年十一月十二日在中國成立的有限公司，為本公司的間接全資附屬公司；
「重慶穗奧」	指	重慶穗奧物業管理服務有限公司，一家於二零一二年六月十五日在中國成立的有限公司，為本公司的間接全資附屬公司；
「CIA」	指	中國指數研究院，一家獨立市場研究公司；
「緊密聯繫人」	指	具有上市規則賦予該詞的涵義；
「商業運營部」	指	本集團管理架構中的一個板塊，負責我們商業運營服務業務的整體管理；
「公司條例」	指	香港法例第622章公司條例（經不時修訂、補充或以其他方式修改）；
「公司（清盤及雜項條文）條例」	指	香港法例第32章公司（清盤及雜項條文）條例（經不時修訂、補充或以其他方式修改）；
「本公司」	指	奧園健康生活集團有限公司（前稱奧買家集團有限公司、奧買家跨境電商集團有限公司），一家於二零一六年十二月十三日在開曼群島註冊成立的獲豁免有限公司；
「企業管治守則」	指	上市規則附錄十四所載企業管治守則；
「關連人士」	指	具有上市規則賦予該詞的涵義；

釋 義

「控股股東」	指	具有上市規則賦予該詞的涵義，及就本招股章程而言，指中國奧園、明興、Ace Rise、Joy Pacific、郭梓文先生及江女士；
「核心關連人士」	指	具有上市規則賦予該詞的涵義；
「克而瑞證券」	指	克而瑞證券有限公司，獲准從事第1類（證券交易）、第4類（就證券提供意見）及第9類（提供資產管理）受規管活動（定義見證券及期貨條例）的持牌法團，為聯席賬簿管理人及聯席牽頭經辦人之一；
「中國證券登記結算有限責任公司」	指	中國證券登記結算有限責任公司；
「中國證監會」	指	中國證券監督管理委員會，負責監督及規管中國全國證券市場的監管機構；
「Dawn Agile」	指	Dawn Agile Limited，一家於二零一八年二月七日在英屬維爾京群島註冊成立的有限公司，我們的首次公開發售前投資者之一，於資本化發行及全球發售完成後將持有本公司約14.6%的已發行股本；
「Dawn Agile 投資協議」	指	本公司與Dawn Agile訂立的投資協議，內容有關由獨立第三方Dawn Agile認購合共3,900股股份，詳情載於本招股章程「歷史、發展及重組—首次公開發售前投資」一節；
「彌償契據」	指	各控股股東以本公司（就其本身及作為本招股章程訂明的各附屬公司的受託人）為受益人於二零一九年二月二十二日簽立的彌償契據，有關詳情載於本招股章程附錄五「法定及一般資料—7.其他資料—A.稅項及其他彌償保證」一節；
「不競爭契據」	指	各控股股東以本公司（就其本身及作為本招股章程訂明的各附屬公司的受託人）為受益人於二零一九年二月二十二日簽立的不競爭契據承諾，有關詳情載於本招股章程「與控股股東的關係—不競爭契據」一節；
「董事」	指	本公司董事；
「企業所得稅」	指	中國企業所得稅；
「企業所得稅法」	指	中華人民共和國全國人民代表大會制定的中華人民共和國企業所得稅法；

釋 義

「交易所參與者」	指	滿足以下條件之人士：(a) 其根據上市規則可於或透過聯交所買賣；及(b) 其名稱登記於聯交所所存置之名單、登記冊或名冊，作為可於或透過聯交所買賣之人士；
「財務管理部」	指	本集團管理架構中的一個部門，負責本集團的整體財務管理；
「第一上海證券」	指	第一上海證券有限公司，獲准從事第1類（證券交易）、第4類（就證券提供意見）及第6類（就機構融資提供意見）受規管活動（定義見證券及期貨條例）的持牌法團，為聯席賬簿管理人及聯席牽頭經辦人之一；
「佛山奧園商業」	指	佛山奧園商業管理有限公司，一家於二零一六年十二月五日在中國成立的有限公司，為本公司的間接全資附屬公司；
「弗若斯特沙利文」	指	弗若斯特沙利文（北京）諮詢有限公司上海分公司，為市場調查及顧問公司以及獨立第三方；
「弗若斯特沙利文報告」	指	由弗若斯特沙利文編製的市場調查報告；
「國內生產總值」	指	國內生產總值；
「中央結算系統一般規則」	指	規管中央結算系統使用之條款及條件（經不時修訂或修改）及（倘文義允許）包括中央結算系統運作程序規則；
「全球發售」	指	香港公開發售及國際發售；
「The Golden Jade Trust」	指	根據新加坡法律及法規成立的全權家族信託，郭梓文先生及江女士為其設立人及受益人；
「綠色申請表格」	指	由白表eIPO服務供應商香港中央證券登記有限公司填寫的申請表格；
「本集團」或「我們」	指	於有關時間的本公司及其附屬公司，或文義另有所指，於本公司成為其現有附屬公司的控股公司前任何時間，則指本公司的現有附屬公司及由該等附屬公司或（視情況而定）我們前身公司所經營的業務；
「廣東奧園置業」	指	廣東奧園置業有限公司，一家於一九九九年五月十三日在中國成立的有限公司，為中國奧園的間接全資附屬公司；

釋 義

「廣州奧園」	指	廣州奧園物業服務有限公司（前稱廣州奧林匹克物業投資有限公司及廣州奧園物業管理服務有限公司），一家於二零零零年六月六日在中國成立的有限公司，為本公司的間接全資附屬公司；
「廣州奧園創新」	指	廣州奧園創新資產管理有限公司，一家於二零一七年二月十七日在中國成立的有限公司，為本公司的間接全資附屬公司；
「廣州市番禺物業經營」	指	廣州市番禺物業經營有限公司，一家於二零零四年十月二十八日在中國成立的有限公司，為一名獨立第三方；
「國泰君安融資」	指	國泰君安融資有限公司，獲准從事第6類（就機構融資提供意見）受規管活動（定義見證券及期貨條例）的持牌法團，為聯席保薦人之一；
「國泰君安證券」	指	國泰君安證券（香港）有限公司，獲准從事第1類（證券交易）及第4類（就證券提供意見）受規管活動（定義見證券及期貨條例）的持牌法團，為聯席全球協調人、聯席賬簿管理人及聯席牽頭經辦人之一；
「昊天證券」	指	昊天國際證券有限公司，獲准從事第1類（證券交易）受規管活動（定義見證券及期貨條例）的持牌法團，為聯席牽頭經辦人之一；
「港元」或「港仙」	指	香港法定貨幣港元及港仙；
「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限公司的全資附屬公司；
「香港結算代理人」	指	香港中央結算（代理人）有限公司，為香港結算的全資附屬公司；
「香港」	指	中國香港特別行政區；
「香港發售股份」	指	本公司根據香港公開發售按發售價初步提呈發售以供認購的17,500,000股股份（可按本招股章程「全球發售的架構」一節所述予以重新分配）；

釋 義

「香港公開發售」	指	按發售價（另加1%的經紀佣金、0.0027%的證監會交易徵費及0.005%的聯交所交易費）向香港公眾人士提呈發售香港發售股份以供認購（可按本招股章程「全球發售的架構」一節所述予以重新分配），惟須受本招股章程及申請表格所述的條款及條件所規限，於本招股章程「全球發售的架構」一節進一步詳述；
「香港證券登記處」	指	香港中央證券登記有限公司；
「香港包銷商」	指	本招股章程「包銷－香港包銷商」一節所列的香港公開發售包銷商；
「香港包銷協議」	指	由（其中包括）本公司、執行董事、控股股東、聯席全球協調人及香港包銷商就香港公開發售所訂立日期為二零一九年二月二十七日的包銷協議；
「湖南奧園商業」	指	湖南奧園商業管理有限公司，一間於二零一八年五月十五日在中國成立的有限公司及於撤銷註冊前為本公司的間接全資附屬公司；
「國際發售股份」	指	本公司根據國際發售按發售價初步提呈發售以供認購的157,500,000股股份，連同（倘相關）任何因行使超額配股權而發行的額外股份，有關數目可按本招股章程「全球發售的架構」一節所述予以重新分配；
「國際發售」	指	由本招股章程「包銷」一節所述的國際包銷商有條件提呈發售國際發售股份；
「獨立第三方」	指	就董事經作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，獨立於本公司、其任何附屬公司的任何董事、最高行政人員及主要股東（定義見上市規則）或彼等各自的任何聯繫人（定義見上市規則）並與上述人士概無關連（定義見上市規則）的人士或公司；
「國際包銷商」	指	國際發售的包銷商，預期彼等將會訂立國際包銷協議；

釋 義

「國際包銷協議」	指	由（其中包括）本公司、執行董事、控股股東、聯席全球協調人及國際包銷商於定價日或前後就國際發售訂立的包銷協議；
「江門奧園商業」	指	江門奧園商業管理有限公司，一家於二零一五年十二月十六日在中國成立的有限公司，為本公司的間接全資附屬公司；
「蕉嶺奧園商業」	指	蕉嶺奧園廣場商業管理有限公司，一家於二零一五年八月十七日在中國成立的有限公司，為本公司的間接全資附屬公司；
「聯席賬簿管理人」	指	國泰君安證券、中泰國際證券、尚乘、銀河－聯昌、克而瑞證券、第一上海證券、山證國際證券及農銀國際融資；
「聯席全球協調人」	指	國泰君安證券、中泰國際證券、尚乘及銀河－聯昌；
「聯席牽頭經辦人」	指	國泰君安證券、中泰國際證券、尚乘、銀河－聯昌、克而瑞證券、第一上海證券、山證國際證券、農銀國際證券、原銀證券及昊天證券；
「Joy Pacific」	指	Joy Pacific Group Limited，一家於二零一三年一月三日在英屬維爾京群島註冊成立的有限公司，由The Golden Jade Trust全資擁有並為我們的控股股東之一；
「聯席保薦人」	指	國泰君安融資及中泰國際融資；
「昆山奧園」	指	昆山奧園物業管理服務有限公司，一家於二零一一年七月十一日在中國成立的有限公司，為本公司的間接全資附屬公司；
「最後實際可行日期」	指	二零一九年二月十九日，即本招股章程付印前就確定當中所載若干資料的最後實際可行日期；
「上市」	指	股份於主板上市；
「上市委員會」	指	聯交所董事會上市小組委員會；
「上市日期」	指	股份開始於聯交所買賣的日期，預期為二零一九年三月十八日或前後；

釋 義

「上市規則」	指	香港聯合交易所有限公司證券上市規則，經不時修訂、補充或以其他方式修改；
「瀏陽奧園商業」	指	瀏陽奧園廣場商業管理有限公司，一家於二零一五年十二月三十日在中國成立的有限公司，為本公司的間接全資附屬公司；
「併購規定」	指	商務部、國資委、國家稅務總局、國家工商行政管理總局、中國證監會及國家外匯管理局於二零零六年八月八日聯合頒佈並由商務部於二零零九年六月二十二日修訂的關於外國投資者併購境內企業的規定；
「主板」	指	聯交所經營的證券交易所（不包括期權市場），獨立於聯交所GEM且與其並行運作；
「明興」	指	明興有限公司，一家於二零一八年三月二十九日在英屬維爾京群島註冊成立的有限公司，由中國奧園全資擁有，並為我們的控股股東之一；
「中購聯」	指	中購聯購物中心發展委員會；
「組織章程大綱」或「大綱」	指	本公司於二零一九年二月二十二日採用並立即生效的經修訂及重列的組織章程大綱（經不時補充、修訂或以其他方式修改），其概要載於本招股章程附錄四「本公司組織章程及開曼群島公司法概要－1. 組織章程大綱」一節；
「財政部」	指	中華人民共和國財政部；
「商務部」	指	中華人民共和國商務部或其前身中華人民共和國對外貿易經濟合作部；
「陳志斌先生」	指	陳志斌先生，非執行董事；
「郭梓寧先生」	指	郭梓寧先生，非執行董事兼董事會主席；
「郭梓文先生」	指	郭梓文先生，中國奧園的執行董事兼主席及我們的控股股東之一；
「苗先生」	指	苗思華先生，執行董事；
「陶先生」	指	陶宇先生，執行董事；

釋 義

「江女士」	指	江敏兒女士，為郭梓文先生的配偶，我們的控股股東之一；
「國家發改委」	指	中華人民共和國國家發展和改革委員會；
「寧都奧園商業」	指	寧都奧園商業經營管理有限公司，一家於二零一七年九月二十二日在中國成立的有限公司，為本公司的間接全資附屬公司；
「提名委員會」	指	董事會提名委員會；
「不合資格奧園股東」	指	於記錄日期名列中國奧園股東名冊的奧園股東，且其於有關名冊顯示的地址為任何特定地區，以及據中國奧園得悉之時為居於任何特定地區的任何奧園股東或實益奧園股東；
「全國人大」	指	中國國家立法機構中華人民共和國全國人民代表大會；
「發售價」	指	不超過4.30港元及預期不低於3.48港元的每股發售股份的最終發售價（不包括1%經紀佣金、0.0027%證監會交易徵費及0.005%聯交所交易費），該價格由我們與聯席全球協調人（為其本身及代表包銷商）於定價日或之前協定；
「發售股份」	指	香港發售股份及國際發售股份，以及（如相關）根據超額配股權獲行使而將予發行及配發的任何額外股份；
「超額配股權」	指	本公司向國際包銷商授出的購股權，可由聯席全球協調人（為其本身及代表國際包銷商）行使，藉以要求本公司按發售價發行及配發最多合共26,250,000股額外股份，相當於根據全球發售初步發售股份數目的15%，純粹作補足國際發售的任何超額分配，詳情載於本招股章程「全球發售的架構」一節；
「番禺奧園商業」	指	廣州番禺奧園商業管理有限公司，一家於二零一八年二月二十八日在中國成立的有限公司，為本公司的間接全資附屬公司；

釋 義

「番禺金業園」	指	廣州市番禺金業園房地產開發有限公司，一家於一九九八年六月二十五日在中國成立的有限公司，為中國奧園的間接全資附屬公司；
「母公司集團」	指	中國奧園及其附屬公司（不包括本公司及我們的附屬公司）；
「中國人民銀行」	指	中國人民銀行；
「中國政府」	指	中國中央政府，包括所有政府分支機構（包括省市及其他地區或地方政府機關）及其機構，或如文義有所指定，則為任何一項；
「中國法律顧問」	指	廣信君達律師事務所，為本公司有關中國法律的法律顧問；
「優先發售」	指	根據本招股章程及藍色申請表格所載條款及條件並在其規限下，從國際發售提呈發售的股份中按發售價向合資格奧園股東優先發售14,000,000股發售股份（佔全球發售下初步提呈發售發售股份的8%）作為保證配額，詳情載於「全球發售的架構－優先發售」一節；
「首次公開發售前投資」	指	Dawn Agile 及 Winfield Investments 根據 Dawn Agile 投資協議及 Winfield 投資協議於本集團的投資，進一步詳情載於本招股章程「歷史、發展及重組－首次公開發售前投資」一節；
「首次公開發售前投資協議」	指	Dawn Agile 投資協議及 Winfield 投資協議；
「首次公開發售前投資者」	指	Dawn Agile 及 Winfield Investment；
「定價日」	指	本公司與聯席全球協調人（為其本身及代表包銷商）就全球發售協定發售價的日期，預期為二零一九年三月六日（星期三）或前後，但不遲於二零一九年三月十三日（星期三）；
「物業管理部」	指	本集團管理架構中的一個部門，負責我們物業管理服務業務的整體管理；
「清遠樂信」	指	清遠市清新區樂信物業管理有限公司，一家於二零一七年五月二十四日在中國成立的有限公司，為本公司的全資附屬公司；

釋 義

「合資格奧園股東」	指	於記錄日期名列中國奧園股東名冊的奧園股東（不合資格奧園股東除外）；
「記錄日期」	指	二零一九年二月二十七日，即確定合資格奧園股東的預留股份保證配額記錄日期；
「S規例」	指	美國證券法S規例；
「薪酬委員會」	指	董事會薪酬委員會；
「重組」	指	本集團就籌備上市而進行的重組安排，詳情載於本招股章程「歷史、發展及重組－重組」一節；
「預留股份」	指	本公司根據優先發售向合資格奧園股東提呈發售14,000,000股作為保證配額的發售股份，該等發售股份將從根據國際發售提呈發售的股份中分配；
「人民幣」	指	中國的法定貨幣；
「國家外匯管理局」	指	中華人民共和國國家外匯管理局，負責有關外匯管理事宜的中國政府機關；
「國家工商行政管理總局」	指	國家市場監督管理總局，前稱中華人民共和國國家工商行政管理總局；
「國資委」	指	國務院國有資產監督管理委員會；
「國家稅務總局」	指	中華人民共和國國家稅務總局；
「第一太平戴維斯」	指	第一太平戴維斯估值及專業顧問有限公司，為估值及顧問服務供應商及獨立第三方；
「第一太平戴維斯報告」	指	由第一太平戴維斯編製的市場調查報告；
「服務型物業」	指	本集團已向其提供物業管理及／或商業運營服務之物業；
「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；

釋 義

「韶關奧園商業」	指	韶關奧園廣場商業管理有限公司，一家於二零一五年十月二十九日在中國成立的有限公司，為本公司的間接全資附屬公司；
「股份」	指	本公司股本中的普通股，面值為每股0.01港元；
「股東」	指	股份不時之持有人；
「瀋陽奧園」	指	瀋陽奧園物業服務有限公司（前稱瀋陽奧園物業管理服務有限公司），一家於二零一一年七月二十八日在中國成立的有限公司，為本公司的間接全資附屬公司；
「瀋陽奧園會展廣場」	指	瀋陽奧園會展廣場商業物業管理有限公司，一家於二零一四年二月十二日在中國成立的有限公司，為本公司的間接全資附屬公司；
「瀋陽奧園新城」	指	瀋陽奧園新城置業有限公司，一家於二零零九年六月三十日在中國成立的有限公司，為中國奧園的間接全資附屬公司；
「瀋陽華新」	指	瀋陽華新國際實業有限公司，一家於中國成立的有限公司，為一名獨立第三方；
「深圳奧佳」	指	深圳奧佳網絡科技有限公司，一家於二零一七年七月三日在中國成立的有限公司，為本公司的間接全資附屬公司；
「深圳華中」	指	深圳華中物業管理有限公司（前稱深圳鼎順信息諮詢有限公司），一家於二零一三年九月三日在中國成立的有限公司，為本公司的間接全資附屬公司；
「特定地區」	指	澳門及英國；
「分拆」	指	本公司股份以全球發售方式（包括優先發售）於主板分拆上市；

釋 義

「山證國際證券」	指	山證國際證券有限公司，獲准從事第1類（證券交易）受規管活動（定義見證券及期貨條例）的持牌法團，為聯席賬簿管理人及聯席牽頭經辦人之一；
「穩定價格操作人」	指	國泰君安證券；
「國務院」	指	中華人民共和國國務院；
「借股協議」	指	預期由明興與穩定價格操作人於國際包銷協議同日或前後訂立的借股協議
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司；
「附屬公司」	指	具有上市規則所賦予的涵義；
「主要股東」	指	具有上市規則所賦予的涵義；
「收購守則」	指	證監會頒佈的香港《公司收購及合併守則》，經不時修訂、補充或以其他方式修改；
「中醫門診部」	指	廣州奧園中醫門診部有限公司，一家於二零一八年九月六日在中國成立的有限公司，為本公司的間接全資附屬公司；
「中醫診所」	指	廣州奧園中醫診所有限公司，一家於二零一八年九月二十六日在中國成立的有限公司，為本公司的間接全資附屬公司；
「往績記錄期間」	指	由截至二零一七年十二月三十一日止三個財政年度及截至二零一八年九月三十日止九個月組成的期間；
「包銷商」	指	香港包銷商及國際包銷商；
「包銷協議」	指	香港包銷協議及國際包銷協議；
「美國」	指	美利堅合眾國；
「美元」	指	美國現時的法定貨幣；
「美國證券法」	指	一九三三年美國證券法，經不時修訂、補充或以其他方式修改；
「白色申請表格」	指	要求以申請人自身名義發行香港發售股份的公眾人士所使用的香港發售股份申請表格；

釋 義

「白表 eIPO」	指	透過白表 eIPO 服務供應商指定網站 www.eipo.com.hk 遞交網上申請，申請以申請人本身名義發行香港發售股份；
「白表 eIPO 服務供應商」	指	香港中央證券登記有限公司；
「Winfield Investment」	指	Winfield Investment Limited，一家於二零一八年二月二十六日在英屬維爾京群島註冊成立的有限公司，我們的首次公開發售前投資者之一，於資本化發行及全球發售完成後將持有本公司約3.8%的已發行股本；
「Winfield 投資協議」	指	本公司與 Winfield Investment 訂立的投資協議，內容有關由獨立第三方 Winfield Investment 認購合共1,000股股份，詳情載於本招股章程「歷史、發展及重組－首次公開發售前投資」一節；
「佑林昆山」	指	佑林（昆山）置業有限公司，一家於二零零五年九月十二日在中國成立的有限公司，為中國奧園的間接全資附屬公司；
「五華奧園商業」	指	五華奧園廣場商業管理有限公司，一家於二零一五年九月十五日在中國成立的有限公司，為本公司的間接全資附屬公司；
「黃色申請表格」	指	要求將有關香港發售股份直接存入中央結算系統的公眾人士所使用的香港發售股份申請表格；
「原銀證券」	指	原銀證券有限公司，獲准從事第1類（證券交易）受規管活動（定義見證券及期貨條例）的持牌法團，為聯席牽頭經辦人之一；
「玉林奧園康城」	指	玉林奧園康城房地產開發有限公司，一家於二零零七年四月六日在中國成立的有限公司，為中國奧園的間接全資附屬公司；
「玉林奧園商業」	指	玉林奧園商業經營管理有限公司，一家於二零一七年九月十一日在中國成立的有限公司，為本公司的間接全資附屬公司；
「玉林奧園」	指	玉林奧園物業服務有限公司，一家於二零一二年八月七日在中國成立的有限公司，為本公司的間接全資附屬公司；

釋 義

「中體」	指	中體產業集團股份有限公司(前稱中體產業股份有限公司)，一家於二零零六年四月十七日在中國成立的有限公司，為一名獨立第三方；
「中山奧園」	指	中山奧園物業管理服務有限公司，一家於二零一一年七月二十八日在中國成立的有限公司，為本公司的間接全資附屬公司；
「中山廣場開發」	指	中山市中山廣場開發建設有限公司，一家於二零零七年一月十二日在中國成立的有限公司，為中國奧園的間接全資附屬公司；
「中泰國際融資」	指	中泰國際融資有限公司，可從事第1類(證券交易)及第6類(就機構融資提供意見)受規管活動(定義見證券及期貨條例)的持牌法團，為聯席保薦人之一；
「中泰國際證券」	指	中泰國際證券有限公司，可從事第1類(證券交易)及第4類(就證券提供意見)受規管活動(定義見證券及期貨條例)的持牌法團，為聯席全球協調人、聯席賬簿管理人及聯席牽頭經辦人之一；
「珠海奧園商業」	指	珠海奧園廣場商業管理有限公司，一家於二零一五年八月二十日在中國成立的有限公司，為本公司的間接全資附屬公司；
「株洲奧園」	指	株洲奧園物業服務有限公司，一家於二零一二年十一月五日在中國成立的有限公司，註銷前為中國奧園的間接全資附屬公司；及
「%」	指	百分比。

除另有訂明者外，就本公司的任何股權作出的所有提述均基於超額配股權未獲行使的假設而作出。

為便於參考，本招股章程所載中國法律及法規、政府部門、機構、自然人或其他實體(包括我們的若干附屬公司)的名稱均具有中英文版本，如有歧義，概以中文版本為準。官方中文名稱的英文譯名僅供識別之用。

技術詞彙表

本技術詞彙表載有本招股章程所用與本集團及我們業務有關的詞彙。若干該等詞彙未必與業內的標準釋義相符。

「酬金制」	指	中國物業管理服務供應商通常採用的一種收益模式，根據該模式，物業管理服務產生的費用收入僅包括指定的百分比，或業主或物業開發商應付管理費總額中的固定數目金額，而有關管理費的餘下部分將用於支付管理相關物業所產生的開支；物業管理費的任何超出或短缺（經扣除相關開支）屬於業主或物業開發商或由其承擔；
「合同建築面積」	指	根據運營物業管理服務或商業運營服務合約所管理或將管理的建築面積，包括已交付及未交付建築面積；
「CRM」	指	客戶關係管理；
「EBA」	指	電子建築自動化；
「ERP」	指	企業資源規劃；
「建築面積」	指	建築面積；
「信息技術」	指	信息技術；
「包乾制」	指	中國物業管理服務供應商通常採用的一種收益模式，即物業管理服務供應商將就管理服務供應商及外判分包商向相關物業提供管理服務按每平方米收取預先釐定及預先協定的「全包」物業管理費。物業管理服務供應商將承擔管理相關物業產生的所有成本及開支；
「中高端物業」	指	物業管理費率較同一城市相同類型物業的市場平均水平更高的物業；
「線上線下」	指	一種利用數字環境促使客戶自實體店採購商品或服務的系統；

技術詞彙表

「綜合實力」	指	CIA 透過評估以下方面對物業管理公司的綜合實力進行排名： <ul style="list-style-type: none">物業管理規模（經考慮總資產、管理的物業數目、總在管合同建築面積及公司經營所在的城市數目）；經營績效（經考慮總收入、淨利潤、每名僱員的收益及經營成本佔總收益的百分比）；服務質量（經考慮客戶滿意度、物業管理費收款率、物業管理合同續期率及星級社區的數目）；發展潛力（經考慮收益增長、總在管合同建築面積增長、保留管理建築面積及僱員的數目及構成）；及社會責任（經考慮支付的稅項金額、創造的工作機會的數目、在管經濟適用房的總建築面積及企業捐款的金額）
「QR 碼」	指	快速識別矩陣碼的縮寫，一類可用二維碼掃描儀或智能手機識別的點陣條形碼，其可將點轉換成各類漢字；
「平方米」	指	平方米；
「物業服務百強企業」	指	CIA 基於若干關鍵指標公佈的中國物業管理公司綜合實力年度排名，於二零一五年、二零一六年、二零一七年及二零一八年分別包括100家、210家、200家及200家此類公司，當中由於多家公司因分數非常接近而排名相同，故而二零一六年、二零一七年及二零一八年各年的公司數目超過100家；
「計算收益的建築面積」或 「在管建築面積」	指	已交付物業或正在運營的商場或就物業管理服務分部而言，交付通知送達首批物業業主後即可交付的物業（與之有關的物業管理或商業運營服務費用已於相關日期開始收取）的合同建築面積；及
「未交付建築面積」	指	尚不可交付物業的合同建築面積，於相關日期與之有關的物業管理服務或商業運營服務尚未開始提供

前瞻性陳述

本招股章程載有屬重大風險及不確定因素性質的前瞻性陳述，包括本招股章程所述的風險因素。前瞻性陳述可按「可能」、「將會」、「應會」、「或會」、「可能會」、「相信」、「預期」、「預測」、「擬」、「計劃」、「持續」、「尋求」等字眼或此等字眼的反義或其他類似詞彙予以辨識。前瞻性陳述的例子包括（但不限於）我們對業務策略、開發活動、估計及預測、有關未來業務的預期、利潤率、盈利能力、競爭及法規影響所作的陳述。

前瞻性陳述乃以我們目前對業務、經濟及其他未來狀況的預期及假設為基礎。我們概不能保證該等預期及假設最終證實屬正確。儘管該等前瞻性陳述乃經董事審慎周詳考慮後作出，該等陳述反映我們管理層現時對未來事件的看法，受若干風險、不確定因素、假設及其他因素（部分不受我們的控制）影響。倘出現一項或多項風險或不確定因素，或倘證實有關假設不準確，或會對我們的實際業績、表現或成果造成不利影響，並可能與前瞻性陳述所載或暗示者有重大差異。因此，該等陳述並非對過往事實的陳述，亦非對未來表現的擔保或保證，故閣下不應過度依賴該等前瞻性陳述。

可能引致我們的實際業績、表現或成果與該等前瞻性陳述內所述者存在重大差異的重要因素包括（但不限於）地區、國家或全球政治、經濟、商業、競爭、市場及監管環境及以下各項：

- 與我們的業務及業務計劃各方面有關的中國中央及地方政府的法律、法規及規例以及相關政府機構的法律、規例及政策的變化；
- 我們的業務及經營策略及實施該等策略的能力；
- 發展線上線下平台及業務；
- 控制或削減成本的能力；
- 識別及整合適當收購目標的能力；
- 中國物業管理服務行業及商業運營服務行業的預期發展及變化；
- 我們與相關政府機構及客戶維持牢固關係的能力；
- 我們的未來業務發展、經營業績及財務狀況；
- 中國物業管理服務行業及商業運營服務行業的未來競爭環境；
- 釐定股份公平值；
- 我們的股息政策；
- 資本市場發展；

前瞻性陳述

- 匯率波動及限制；及
- 本招股章程「風險因素」一節所識別的風險。

本招股章程中作出的任何前瞻性陳述僅於作出有關陳述當日適用。根據適用的法例、法規及規例以及上市規則規定，不論因信息有所更新、未來事件或其他原因，我們概無且不會承擔更新或以其他方式修訂本招股章程所載的前瞻性陳述的責任。鑒於風險、不確定因素及假設，本招股章程內論述的前瞻性事件未必發生。本招股章程所載的全部前瞻性陳述均受本節所載警示聲明以及本招股章程「風險因素」一節內討論的風險及不確定因素限制。

風險因素

投資股份涉及多種風險。閣下在決定購買股份前，應審慎考慮以下有關風險的資料，連同本招股章程所載的其他資料，包括我們的綜合財務報表及相關附註。倘下述任何情況或事件實際出現或發生，我們的業務、經營業績、財務狀況及前景很可能受影響。在任何此等情況下，股份市價可能下跌，而閣下或會損失全部或部分投資。本招股章程亦載有涉及風險及不確定因素的前瞻性資料。我們的實際業績或因受下文及本招股章程其他章節所述的風險等眾多因素影響而與前瞻性陳述所預期者有重大差異。

與我們的業務及行業有關的風險

我們的業務策略受限於不確定因素及風險，及我們的未來發展可能因此無法按計劃進行

我們力求透過擴大商業運營服務業務（重點放在我們能夠獲得更高利潤率的中國城市）及擴大物業管理服務組合以不斷擴大現有業務規模。進一步詳情，請參閱本招股章程「業務－我們的業務戰略」一節。然而，我們的擴展計劃乃以市場前景評估為基礎。我們無法向閣下保證我們的評估將獲證為正確或我們的業務將按計劃發展。我們的擴展計劃可能受眾多因素影響，其中大部分為我們控制範圍之外。該等因素包括：

- 中國經濟狀況的整體變動，尤其是房地產市場的經濟狀況變動；
- 中國可支配個人收入的變動；
- 政府法規變動；
- 物業管理及商業運營服務供需變動；
- 我們自內部籌措足夠流動資金及取得外部融資的能力；
- 我們招聘及培訓高素質僱員的能力；
- 我們甄選及與適合第三方分包商及供應商合作的能力；
- 我們瞭解為其提供物業管理服務的物業內住戶需求的能力；
- 瞭解我們為其提供商業運營服務的購物商場物業開發商、業主及租戶需求的能力；
- 我們適應此前並無經驗的新市場的能力，尤其是我們能否適應該等市場的行政、法規及稅務環境；
- 我們於新市場依靠品牌知名度而在競爭中取勝的能力，尤其是與該等市場現有參與者（其可能比我們擁有更多資源及經驗）競爭時；及
- 我們提高自身行政、技術、營運及財務基建的能力。

風險因素

由於我們的業務戰略受不確定因素及風險所限，故我們無法向閣下保證我們將實現未來發展。倘我們的未來計劃未取得積極成果，我們的業務、財務狀況、經營業績及發展前景可能受重大不利影響。

我們未必能按有利條款取得新的物業管理服務合約或重續現有物業管理服務合約，或根本無法取得或重續該等合約

我們認為我們擴大物業管理服務合約組合的能力對業務的可持續增長而言至關重要。於往績記錄期間，我們主要透過參與招標取得新物業管理服務合約。物業管理公司的甄選受眾多因素影響，包括但不限於物業管理公司的服務質量、定價水平及經營往績。我們無法向閣下保證我們將能夠按有利條款取得新物業管理服務合約，或根本無法取得物業管理服務合約。我們所作的努力可能受我們無法控制之因素影響，其可能包括（其中包括）整體經濟狀況變動、不斷變化的政府法規及物業管理行業的供需變動。

於往績記錄期間，我們在物業開發後期與物業開發商訂立前期物業管理合約。有關合約為過渡性合約，有助於將物業的法定及實際控制權由物業開發商轉移至個別業主。前期物業管理合約通常於業主委員會成立後屆滿。進一步詳情，請參閱本招股章程「業務－物業管理服務－物業管理服務合約」一節。為對物業進行持續管理，我們須與業主委員會簽訂物業管理服務合約。我們無法向閣下保證業主委員會將與我們而非與我們的競爭對手訂立物業管理服務合約。客戶基於質量及價格等參數而選擇我們，及我們無法向閣下保證我們將一直能夠努力平衡該等參數。

即使我們成功與業主委員會訂立物業管理服務合約，我們無法向閣下保證該等合約將到期重續。其亦可能基於某些原因予以終止。在此情況下，我們的業務及經營業績將會受到重大不利影響。概無保證我們能夠覓得其他商機及以有利條款簽訂替代物業管理服務合約，或根本無法簽訂替代物業管理服務合約。此外，物業管理服務合約終止及不再重續均可能損害我們的聲譽及降低我們的業內競爭力。

我們的勞工及分包成本可能出現波動

截至二零一五年、二零一六年及二零一七年十二月三十一日止年度以及截至二零一八年九月三十日止九個月，我們的勞工成本分別佔總服務成本的約60.9%、64.8%、63.5%及61.9%。我們亦將如清潔、安保、園藝及維修及維護等若干服務分派予第三方分包商，截至二零一五年、二零一六年及二零一七年十二月三十一日止年度以及截至二零一八年九月三十日止九個月，分包成本分別為人民幣26.2百萬元、人民幣38.6百萬元、人民幣58.5百萬元及人民幣65.6百萬元。由於我們的勞工及分包成本佔服務成本比重較大，我們認為控制及削減勞工及分包成本對維持及提高利潤率而言至關重要。

風險因素

我們面臨勞工及分包成本因各類因素上漲帶來的壓力，包括但不限於：

- *最低工資上漲*—近年來，我們營運所在區域的最低工資大幅上漲，直接影響我們的勞工成本及支付予第三方分包商的費用。
- *人數增加*—由於擴大經營，我們的物業管理人員、銷售及營銷人員及行政人員將繼續增加。我們亦需挽留及不斷招聘合資格僱員，以滿足日益增長的人才需求，從而進一步增加我們的總人數。此外，由於我們不斷擴大業務規模，我們所需第三方分包商數目將不斷增加。人員增加亦將導致與薪金、培訓、社保及住房公積金供款及質量控制措施有關的成本上漲。
- *推遲實施技術解決方案，服務標準化及其他減少我們對人工勞動的倚賴程度及降低服務成本的措施*—我們為特定物業提供物業管理服務之時與實施任何措施以減少對人工勞動的倚賴程度及降低服務成本之時通常存在時間差。於採取有關措施前，我們緩解勞工及分包成本增加影響的能力有限。

我們無法向閣下保證我們將能夠控制我們的成本或提高效率。倘我們未能達此目標，我們的業務、財務狀況及經營業績可能受到重大不利影響。

我們未必能有效預測或控制提供物業管理服務的成本，故此我們通常按包乾制向客戶收款

於往績記錄期間，物業管理服務所得包乾制收益分別佔截至二零一五年、二零一六年及二零一七年十二月三十一日止年度以及截至二零一八年九月三十日止九個月物業管理服務分部所得總收益的約100.0%、100.0%、99.8%及99.8%。我們每月以預定固定費率按包乾基準收取物業管理費，即所提供物業管理服務的「全包」費。該等管理費並不隨我們在提供服務過程中產生的成本實際金額而變動。我們將向業主或物業開發商收取的全額物業管理費確認為收益及將我們就提供服務所產生的實際成本確認為服務成本。進一步詳情，請參閱本招股章程「業務—物業管理服務—物業管理費」及「財務資料—主要會計政策—收入確認」章節。

風險因素

倘我們未能於進行磋商及訂立物業管理服務合約前準確預計我們的實際成本，且我們的收費不足以維持利潤率，我們或無權向客戶收取額外費用。我們亦無法向閣下保證我們將能夠在提供物業管理服務時充分控制成本。我們遭受任何虧損均可能對我們的經營業績造成重大不利影響。於截至二零一五年、二零一六年及二零一七年十二月三十一日止年度以及截至二零一八年九月三十日止九個月，我們就物業管理錄得虧損，我們就4處、6處、10處及8處物業收取的包乾基準費用分別約為人民幣4.2百萬元、人民幣1.7百萬元、人民幣4.2百萬元及人民幣3.1百萬元。該等虧損乃主要因為物業管理初期所產生的成本所致。截至二零一五年、二零一六年及二零一七年十二月三十一日止年度以及截至二零一八年九月三十日止九個月，我們自管理上述虧損物業所得的總收益分別約為人民幣10.7百萬元、人民幣15.7百萬元、人民幣21.4百萬元及人民幣19.4百萬元，分別佔同期物業管理服務分部所得總收益約7.1%、7.0%、6.7%及6.0%。

倘我們未能提高物業管理費率且我們於扣除物業管理成本後出現營運資金短缺，則我們將削減成本力求減少資金短缺。此外，我們未必能透過成本節約措施（如降低勞工成本的營運自動化措施）及減少能源成本的節能措施成功減少有關虧損，且節約成本可能對我們的物業管理服務質量造成不利影響，繼而進一步降低業主向我們支付物業管理費的意願。

我們的絕大部分收益來自我們就母公司集團物業開發項目提供的物業管理服務及商業運營服務

於往績記錄期間，我們大部分物業管理服務及商業運營服務合約乃與母公司集團開發的物業管理有關。截至二零一五年、二零一六年及二零一七年十二月三十一日止年度以及截至二零一八年九月三十日止九個月，為母公司集團及其關聯方開發物業提供物業管理服務所得收益分別佔提供物業管理服務所得總收益約99.9%、98.9%、97.1%及94.7%，而向母公司集團及其關聯方開發物業提供商業運營服務所得收益分別佔提供商業運營服務所得總收益約100.0%、100.0%、69.9%及87.2%。於二零一九年二月二十二日，我們與中國奧園訂立下列協議，自上市日期起直至二零二零年十二月三十一日止：(i) 物業管理服務總協議，據此本集團同意在交付前期為母公司集團開發或擁有的物業提供銷售輔助服務及物業管理服務；及(ii) 商業運營服務總協議，據此本集團同意為母公司集團開發或擁有的物業提供商業運營服務。進一步詳情，請參閱本招股章程「關連交易-(C) 須遵守申報、年度審閱、公告及獨立股東批准規定的持續關連交易」一節。

風險因素

然而，我們無法控制母公司集團的管理策略，亦無法控制宏觀經濟及影響彼等業務營運的其他因素。母公司營運惡化或其開發新物業的能力減退均可能影響我們取得新物業管理服務及商業運營服務合約的能力。此外，我們無法向閣下保證我們與母公司集團的所有物業管理服務及商業運營服務合約均將成功到期重續。我們無法向閣下保證我們將能夠及時或按有利條款自別處取得服務合約以彌補不足之處。我們亦無法向閣下保證我們將成功實現客戶基礎多樣化。倘發生任何該等事件，我們的業務、財務狀況及經營業績可能受重大不利影響。

我們於收取物業管理費時可能遇到困難，進而導致貿易應收款項減值

我們向空置率較高的小區收取物業管理費及來自同系附屬公司、關聯方及附屬公司非控股股東的款項時可能遇到困難。於二零一八年九月三十日，我們擁有超過60日的長期未償還貿易應收款項約人民幣39.8百萬元及超過一年的應收同系附屬公司、關聯方及附屬公司非控股股東的長期未償還貿易結餘約人民幣12.3百萬元。截至二零一五年、二零一六年及二零一七年十二月三十一日止年度以及截至二零一八年九月三十日止九個月，我們的貿易應收款項周轉天數分別為33.9天、36.7天、57.5天及63.7天；應收同系附屬公司、關聯方及附屬公司非控股股東貿易餘額周轉天數分別為318.3天、401.3天、480.7天及325.1天。進一步詳情請參閱本招股章程「財務資料—綜合財務狀況表若干項目說明—貿易應收款項」及附錄一「會計師報告—歷史財務資料附註—22. 關聯方披露」章節。儘管我們力求透過多種收款方式收取過期物業管理費，我們無法向閣下保證該等措施將奏效或可使我們準確預測未來的收取率。

於二零一五年、二零一六年及二零一七年十二月三十一日以及二零一八年九月三十日，我們的貿易應收款項減值撥備分別為人民幣1.5百萬元、人民幣1.6百萬元、人民幣3.6百萬元及人民幣4.9百萬元。儘管管理層已根據可得資料作出估計及假設，倘獲知新資料，則可能須對該等估計或假設作出調整。進一步詳情，請參閱本招股章程「財務資料—估計不確定因素的主要來源」一節。倘實際可收回率低於預期，或倘任何新資料導致我們過往作出的貿易應收款項減值撥備不足，我們或須計提額外的貿易應收款項減值撥備，從而可能對我們的業務、財務狀況及經營業績造成重大不利影響。

我們面臨與依賴第三方分包商執行若干物業管理及商業運營服務有關的風險

我們將清潔、安保、園藝及維修保養等物業管理服務委派予第三方分包商。截至二零一五年、二零一六年及二零一七年十二月三十一日止年度以及截至二零一八年九月三十日止九個月，分包成本分別約為人民幣26.2百萬元、人民幣38.6百萬元、人民幣58.5百萬元及人民幣65.6百萬元。我們於挑選第三方分包商時考慮眾多因素，如背景、資格、行業聲譽、服務質量、價格競爭力及業務關係年期。然而，我們無法向閣下保證彼等將始終按我們的期望行事。彼等行事可能與客戶指示、彼等的合約責任及我們自身的質量標準相悖，及我們或無法如監管自身僱員一般對彼等進行直接有效監管。我們因此須面臨有關就其未達標表現負責的風險，包括但不限於訴訟、聲譽受損、業務中斷、服務合約終止或不再重續及客戶的金錢索賠。我們力圖監管或替換未按我們預期行事的第三方分包商亦將產生額外成本。

此外，我們於現有分包合約到期時可能無法重續該等合約或及時委聘適合的代替分包商，或根本無法委聘代替分包商。我們無法向閣下保證我們將能按有利條款重續分包協議或委聘代替分包商。我們對分包商維持頗具規模的經驗豐富的團隊並無控制權。倘第三方分包商未能妥善或及時履行彼等的責任，工程進度將中斷，可能違反客戶與我們訂立的合約。任何該等事件均可能對我們的服務質量及聲譽、我們的業務、財務狀況及經營業績造成重大不利影響。

我們未必能按利潤分成基準就商業運營及管理服務收取任何服務費

於往績記錄期間，我們訂立若干商業運營服務合約，據此，我們同意按利潤分成基準就商業運營及管理服務收取服務費。有關進一步詳情，請參閱本招股章程「業務—商業運營服務—商業運營服務費」一節。根據若干該等商業運營服務合約，倘按利潤分成基準計算的服務費低於最低擔保，我們有權收取一筆固定服務費作為合約期限首年或首兩年或整個合約期的最低擔保。然而，我們無權就我們於往績記錄期間訂立的一份商業運營服務協議（已於往績記錄期間之後終止）項下的商業運營及管理服務收取任何服務費的最低擔保。詳情請參閱本招股章程「業務—商業運營服務—管理物業組合」一節。我們於日後訂立的商業運營服務合約未必包含該服務費的最低擔保。我們無法向閣下保證我們的經營收入將一直能抵銷經營成本及我們將可從向我們所管商場提供的商業運營及管理服務中獲利。我們未必能準確估計我們的經營成本，該等經營成本可能因多項因素（包括勞工及分包成本上漲）而增加。倘我們商場的運營及管理導致虧損，而我們無權收取任何服務費的最低擔保，則我們未必可就我們的商業運營及管理服務收取任何服務費及收回任何經營成本。在此情況下，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。

我們易受中國物業管理行業及商業運營服務行業監管格局變動影響

我們在業務營運時力求遵守物業管理服務及商業運營服務行業的監管制度。尤其是，中國政府不時頒佈有關物業管理費用的新法律法規。於二零一四年十二月，發改委頒佈國家發展改革委關於開放部分服務價格意見的通知（改發價格[2014] 2755號）（「通知」），要求有關省級機構廢除住宅物業的所有控價措施，保障性住房、房改房及老舊住宅區物業的物業管理費以及前期物業管理服務合約的管理費須受各省級價格主管部門以及住房城鄉建設行政主管部門的價格指引。進一步詳情，請參閱本招股章程「監管概覽—對物業管理服務的法律監管」一節。鑒於通知，我們預期住宅物業控價將逐步放寬。至今為止，我們的物業管理費仍將繼續受限於控價措施，直至相關機構通過地方法規以實施通知。然而，我們無法向閣下保證中國政府不會撤銷其政策，重新對物業管理費加以限制。倘其對物業管理費施加限制，我們的利潤率或因勞工、分包或其他成本增加而減少。我們無法向閣下保證我們能夠透過實施成本節約措施及時有效地應對有關變動，亦無法保證我們能將任何額外成本轉嫁予客戶。中國政府亦可能突然頒佈有關我們行業其他方面的新法律及法規。我們的合規及營運成本可能因此增加，進而對我們的業務、財務狀況及經營業績造成重大不利影響。

我們易受中國房地產行業監管格局變動影響

由於我們乃物業管理服務及商業運營服務供應商，我們的發展潛力受，及仍將繼續受，中國房地產行業發展的影響。中國政府不時頒佈有關中國房地產行業的新法律及法規。除其他措施之外，中國政府或減少物業開發用地、向跨國投資及融資施加外匯限制或限制外資投資。出台該等政策旨在抑制房地產行業過熱或投機買賣，可能減少物業的整體市場需求。倘彼等減緩中國物業開發的整體發展，物業管理服務及商業運營服務市場增長亦將隨之放緩，進而限制我們的業務擴張潛力及為此所作努力。

我們有關提供多元化服務的未來計劃可能不會按計劃發展

作為業務策略的一部分，我們計劃多元化服務供應以應對客戶日益變化的需求。有關該等策略及我們的未來計劃的詳情，請參閱本招股章程「業務—我們的業務戰略」及「業務—多元化服務」一節。我們的未來計劃乃根據我們對市場前景的前瞻性評估而作出，因此我們不能保證有關評估將一直準確或我們可按計劃發展業務。此外，我們的未來計劃可能受到若干不受我們控制的因素影響，包括中國整體經濟狀況變動、政府於相關行業的法規變動及我們服務的供求變動。為令未來計劃取得成功，我們將需在相對較短的期間內招募及培訓新管理人員及其他僱員、建立運營及樹立聲譽，並瞭解消費者的需求及偏好。

風險因素

我們對包括中醫服務及醫療美容服務等新服務的瞭解有限且此前提供該等服務的業務經驗較少，甚至全無經驗。此外，我們可能在適應該行業的行政及監管環境方面面臨困難，而這或會與物業管理服務及商業運營服務行業的情況大不相同。我們在提供新服務實踐方面的通曉程度或與戰略夥伴、第三方分包商及其他供應商之間關係的密切度可能不如我們在物業管理服務及商業運營服務行業所具備者。我們於相關行業可能不能像我們於物業管理服務及商業運營服務行業一樣依賴我們的品牌名稱及我們可能面臨相關行業經驗相對更為豐富的其他公司的激烈競爭。在這種情況下，我們的業務、財務狀況及營運業績或會受到重大不利影響。

我們的未來收購不一定會成功，且我們在將收購業務與我們現有業務整合時或會面臨困難

作為我們擴展計劃的一部分，我們計劃評估機會，以收購或投資物業管理服務供應商、商業運營服務供應商及其他服務供應商，該等供應商提供與我們的物業管理及商業運營服務互補的服務。然而，我們無法向閣下保證我們將能覓得適當機遇。收購涉及不確定因素及風險，包括但不限於：潛在持續財務責任及不可預見或隱藏負債；未能達到擬定目標、利益或提高收入的機會；及分散資源及管理層的注意力。即使成功發現合適的機會，我們仍可能無法及時按照有利的或我們所能接受的條款完成收購，甚或根本無法完成該收購。倘無法確定適當收購目標或完成收購，則可能對我們的競爭力及發展前景造成重大不利影響。此外，我們在將收購業務與現有業務整合時可能面臨困難。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開支，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。

我們已訂立多份不具法律約束力的戰略合作協議，惟根據我們的未來計劃可能不會落實

我們已與若干業務夥伴訂立多份不具法律約束力戰略合作協議，據此，其中包括，我們的業務夥伴將為我們提供專業技能、知識或平台以協助我們於未來在所管物業內提供醫療美容服務及增加我們線上線下平台的功能。進一步詳情，請參閱本招股章程「業務—多元化服務」一節。然而，我們無法向閣下保證戰略合作協議項下擬進行的戰略合作將按計劃落實或根本不能落實。我們的業務夥伴或會因我們無法控制的原因而不能向我們提供相關專業技能、知識及平台。在這種情況下，我們可能無法按計劃時間實施我們的未來計劃，因而導致我們的業務、財務狀況及經營業績受到重大不利影響。

我們或面臨激烈競爭及未能進行有力競爭

根據第一太平戴維斯報告，中國物業管理服務行業競爭激烈且高度分散，而商業運營服務行業競爭激烈。進一步詳情，請參閱本招股章程「行業概覽—中國物業管理服務行業及商業運營服務行業」一節。我們的競爭對手包括國家、區域及地方物業管理服務及商業運營服務提供商，彼等可能較我們而言擁有更雄厚的資本資源、更長的經營歷史、更好的往績記錄、品牌或知名度更佳、更好的區域或地方市場專業知識及更豐富的財務、技術、營銷及公共關係資源。就客戶、融資、專業管理層及勞工資源而言，該等服務提供商較我們而言更具競爭優勢。彼等亦可投入更多資源以開發、擴張及推廣彼等的物業管理及商業運營服務。此外，物業開發商可能成立自有內部物業管理業務或委聘彼等之附屬服務提供商。由於市場上願意為我們推薦項目的物業開發商減少，有關發展可能導致可得商機及客戶減少。由於競爭對手可能效仿我們的業務模式，倘我們未能繼續發展及令我們從其他服務提供商公司中脫穎而出，則我們或會失去競爭優勢。由於競爭壓力加劇，我們的顧客於現有服務合約屆滿後可能選擇與我們的競爭對手合作，且我們成功取得新服務合約的可能性甚微。

此外，積極參與競爭或迫使我們降低物業管理及商業運營服務價格，而競爭壓力或令我們不得不進一步提高服務質量，進而導致服務成本不斷增加。我們無法向閣下保證我們將額外成本轉嫁予客戶。我們的利潤率及市場份額或因未能進行有力競爭而減少，進而對我們的業務、財務狀況、經營業績及發展潛力造成重大不利影響。

我們的線上線下平台或無法按計劃發展

我們於二零一七年開始在選定物業運營線上線下平台。進一步詳情，請參閱「業務—線上線下平台」一節。我們計劃透過擴大平台服務範圍著重開發線上線下平台。我們旨在增加移動應用程式「奧悅家」的功能性，及計劃為我們提供商業運營服務的商場推出一款針對零售客戶的移動應用程式。然而我們的現有線上線下平台相對較新且仍處於優化階段，我們無法向閣下保證我們能按計劃發展線上線下平台。線上線下平台的未來發展取決於我們持續吸引新客戶及瞭解客戶的需求及偏好的能力。鑒於消費者不斷變化的偏好，我們必須緊跟新興生活方式及消費者喜好，並預測能夠吸引現有及潛在用戶的產品趨勢。新產品及服務，或進軍新市場可能須耗費大量時間、資源及資本，且未必能達成盈利目標。我們無法向閣下保證我們所管理物業的住戶及零售消費者將使用線上線下平台上所提供或將提供的產品及服務。我們亦可能無法吸引合適商家在我們的平台提供產品及服務。倘我們的住戶及零售消費者未能於我們的組合內找到價格誘人的理想產品或服務，則彼等可能會對我們的線上線下平台失去興趣，從而降低線上線下平台的使用頻率，或完全不再使用，進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。

風險因素

我們亦可能遭遇技術問題、安全問題及物流問題，可能使我們的線上線下平台無法正常運轉，亦使我們的客戶無法得到心儀的產品或服務。倘我們無法及時解決有關問題，或根本無法解決有關問題，我們可能會失去現有客戶或面臨用戶參與度降低。此外，我們或無法招聘足夠的合資格人士以支撐線上線下平台發展。我們無法向閣下保證我們於線上線下平台的投資能及時收回，或根本無法收回，或我們的回報可與其他公司媲美。誠如我們的中國法律顧問所確認，根據中國相關法律法規，運營現有線上線下平台毋須取得許可證。進一步詳情，請參閱本招股章程「業務－線上線下平台」一節。然而，我們的線上線下平台的未來開發及投資均受中國規管許可證審批及重續的法律法規所限，而我們無法向閣下保證我們可按時取得或重續許可證，或根本無法取得或重續許可證。上述任何事件均可能對我們的聲譽、業務、財務狀況及經營業績造成重大不利影響。

我們於社區服務中心及我們的線上線下平台上推廣銷售的產品及服務如涉爭議，我們可能須承擔責任

我們透過於提供傳統物業管理服務過程中與客戶的日常交流及互動以及透過移動應用程式「奧悅家」提供社區增值服務。我們的社區增值服務包括家居輔助服務，如公用設施、家電與傢私維修及維護，該等服務由我們或透過第三方分包商提供。我們亦與第三方商戶合作以提供其他家居輔助服務，包括通訊及開鎖服務等，並在我們的社區服務中心或我們的移動應用程式刊登彼等的服務廣告。因此，根據中華人民共和國消費者權益保護法、中華人民共和國侵權法、中華人民共和國廣告法以及其他相關中國法律法規，我們可能因在我們的社區服務中心或我們的移動應用程式上轉售或宣傳產品或服務而承擔產品責任。例如，買方、監管機構或其他第三方可能因指控（其中包括）以下事項對我們提出索償：(i) 我們出售及提供或透過我們出售及提供的產品及服務的質量不符合規定的產品質量；(ii) 在我們的社區服務中心或移動應用程式上就有關產品或服務所做的廣告乃屬錯誤、欺詐、誤導、誹謗、損害公眾福利或具有其他攻擊性；(iii) 有關產品或服務乃屬有缺陷或有害且可能對其他人有害；及(iv) 有關營銷、通信或廣告侵犯其他第三方的所有權。

我們目前並無投購任何產品責任險。任何產品責任申索或政府監管行動均可能代價高昂且耗費時間。由於有關申索或行動可能導致我們須支付巨額賠償金。在我們的相關服務平台上提供及宣傳的產品或服務的重大設計、製造或質量缺陷、安全問題或加強的監管審查均可能會導致產品召回及增加產品責任申索。此外，客戶可能不會根據產品使用說明書使用由我們或透過我們提供的產品，可能導致客戶受傷。所有該等事件均可能對我們的品牌及聲譽以及有關產品或服務的適銷性造成重大損害，導致我們失去現有移動應用程式用戶，降低用戶參與度，轉移管理層的注意力及對我們的業務、財務狀況及經營業績造成重大不利影響。

我們的物業管理服務合約可能未經規定招投標程序而獲得

截至二零一七年十二月三十一日止年度，我們與物業開發商訂立七份並未按照中國法律法規及相關地方機構的強制規定進行招投標程序的前期物業管理合約（「**相關物業管理項目**」）。相關物業管理項目佔截至二零一八年九月三十日合同總建築面積不足4.0%。截至二零一五年、二零一六年及二零一七年十二月三十一日止年度以及截至二零一八年九月三十日止九個月，相關物業管理項目所產生的收益分別約為零、零、人民幣7.8百萬元及人民幣10.7百萬元，佔同期總收益約零、零、1.8%及2.4%。我們估計截至二零一八年十二月三十一日止年度相關物業管理項目所產生收益為約人民幣12.4百萬元。詳情請參閱「**業務－物業管理服務－招標程序**」一節。

上述前期物業管理服務合約的物業管理服務供應商的選擇未經招投標程序並非由我們而是由有關物業開發商所致。經中國法律顧問告知，鑒於(i)根據有關中國法律及法規，物業開發商應透過招標程序委聘物業管理服務供應商提供前期物業管理服務；及(ii)中國並無具體法律及法規訂明，物業管理服務供應商未經招投標程序而簽訂前期管理服務合約會遭受行政處罰，上述未進行招標程序的情況不構成本集團的不合規事件。然而，倘地方政府要求有關物業開發商於規定期間內作出整改，有關物業開發商可能須組織招投標程序為所開發的項目選擇物業管理服務供應商。倘我們未能贏得招投標，我們可能無法繼續為有關項目提供物業管理服務，因此，我們的收益及業務可能受到不利影響。

我們於中國免費佔用若干租賃物業，且我們的部分租賃協議並未在相關政府機構辦理登記

於最後實際可行日期，我們於中國免費佔用若干租賃物業。詳情請參閱本招股章程「**業務－物業**」一節。倘我們的出租方並非所有權人，或並未經真正的業主授權向我們出租或授權使用有關物業，則我們可能需要尋找替代物業並產生與遷置有關的額外成本。與租賃及使用權或我們佔用的物業有關的任何糾紛或申索（包括涉及指控非法或未經授權使用該等物業的任何訴訟）均可能要求我們遷置我們的營業場所。如果我們的任何租約由於第三方的任何質疑或我們的出租方未能重續租約或取得其合法業權或租賃相關物業所需的政府批文或同意而終止，則我們可能需要尋找替代的經營場所及因遷置產生額外的成本。此外，我們訂立的部分租賃協議並未在相關政府機構辦理登記，可能擾亂我們財務狀況及經營業績。我們亦可能因未登記租賃協議而遭罰款。詳情請參閱本招股章程「**業務－物業**」一節。

我們未必能按酬金制代業主及所管理物業住戶收回所有付款

截至二零一五年、二零一六年及二零一七年十二月三十一日止年度及截至二零一八年九月三十日止九個月，提供物業管理服務總收益的零、零、約0.2%及0.2%乃按酬金制收取。倘我們已訂約按酬金制管理社區，則我們主要擔任業主代理。就該等住宅社區而言，管理處並無獨立銀行賬戶且管理處經辦的交易均以我們的司庫結算。於報告期末，倘管理處於司庫累計的營運資金不足以彌補管理處安排物業管理服務而產生的開支，則我們將該等差額確認為長期應收款項且需作出減值。

我們的高級管理層就管理處是否能代住戶結算付款作出估計。經計及其後結算的可能性及撇銷金額等因素，彼等藉此考慮是否存在客觀減值證據，如有，彼等將考慮管理費收回率，以估計應收款項所得現金流量金額。除我們不擬重續物業管理服務合約的住宅區外，我們亦假設我們將能按相若條款重續物業管理服務合約。倘一住宅區的應付款項持續高於應收款項，則說明代該等業主作出之付款的收回率較低。進一步詳情，請參閱本招股章程「財務資料－估計不確定因素的主要來源」一節。

管理層的估計及以其所依據的假設乃根據現時可得的資料作出，倘獲知新資料，則可能須對該等估計或假設作出調整。公眾可得資料亦有限。倘實際收回率低於初步預期，或就新資料而言我們的呆壞賬撥備不足，我們可能須增加撥備，我們的業務、財務狀況及經營業績可能因此受重大不利影響。

我們面臨與未能發現及預防我們的僱員、第三方分包商或第三方的欺詐、玩忽職守或其他不當行為有關的風險

我們的僱員、分包商、代理、客戶或其他第三方可能存在欺詐、玩忽職守或其他不當行為（有意或無意），我們可能因此蒙受財務損失及遭受政府機構的制裁，嚴重損害我們的聲譽。我們無法向閣下保證我們的風險管理及內部控制系統始終可使我們及時有效發現、預防及彌補僱員、第三方分包商或第三方的欺詐、玩忽職守或其他不當行為。該等行為包括盜竊、破壞公物及於招標期間行賄。

儘管我們對各方的控制有限，我們或被視為至少須對彼等的合約或侵權行為負有部分責任。我們可能，或連同他人，成為訴訟或其他行政或調查程序的被告方，及對客戶及須對第三方所受傷害或損失負責。倘我們未能自行為失當僱員、第三方分包商或其他第三方收回有關成本，我們的業務、財務狀況或及經營業績可能受重大不利影響。該等不當行為亦可能導致對本集團的負面報道，損害我們的聲音及品牌價值。

風險因素

我們的僱員及第三方分包商可能在提供物業管理及商業運營服務的日常生活中受工傷

我們的日常業務過程中可能涉及工傷。如第三方分包商實施的維修及保養服務可能須使用工具及機械，存在固有職業事故風險。因此，我們面臨與工作安全有關的風險，包括但不限於，僱員及第三方分包商的傷害、死亡或其他索賠。發生上述事件亦可能損害我們於物業管理業內的聲譽。我們亦可能因任何政府或其他調查而出現業務中斷或須實施額外安全措施或修改業務模式。因此，我們的業務、財務狀況、經營業績或受重大不利影響。

我們所管理物業的公共區域遭破壞可能對我們的業務、財務狀況或經營業績造成不利影響

我們所管理物業的公共區域可能因發生控制範圍之外的事件而遭破壞，包括但不限於，自然災害、意外或蓄意破壞。儘管中國法律規定各住宅區均須成立專項基金以支付公共區域維修及保養成本，概無法保證該專項基金資金充足。倘為地震、洪水或颱風或意外或蓄意破壞（如火災）造成的損害，則損害範圍較廣。有時可能須配置額外資源以協助警方及其他政府機構調查可能涉及的犯罪行為。

作為物業管理方，我們被視為有責任重建公共區域及協助調查。倘彌補所有相關成本的專項基金資金不足，我們或須先以自有資源補足差額。我們其後或須向業主收回短缺資金。倘我們的嘗試未獲成功，我們的業務、財務狀況或經營業績可能受重大不利影響。儘管中國法律規定業主須於專項基金餘額低於初始資金某一百分比時續交專項基金，概無法保證業主委員會或地方房管局將批准任何建議續交計劃。由於我們擬繼續發展業務，發生上述事件的可能性可能與我們所管理物業數目增加成正比。此外，我們可能擴張至地震或颱風多發區域市場。

可能存在有關本公司、我們的股東及聯屬人士、我們的品牌及管理層的負面宣傳，包括互聯網不利資料

有關本公司、股東及聯屬人士、我們所管理物業、我們品牌、管理層及業務營運其他方面的負面宣傳不時出現。彼等多為互聯網發帖及其他媒體來源評論，我們無法向閣下保證日後不會出現其他類型的負面宣傳。例如，倘我們的服務質量未能滿足客戶預期，則客戶可能在微信及微博等社交媒體發佈負面評論。我們的第三方分包商亦可能因各種理由（如客戶服務質量投訴）成為負面宣傳的主體。出現負面宣傳可能會損害我們的聲譽且客戶可能因此對我們失去信心。長遠看來，這可能影響我們日後吸引及挽留新客戶及僱員的能力，進而對我們的業務、財務狀況及經營業績造成重大不利影響。

我們的成功取決於高級管理層團隊會否留任以及我們能否吸引及挽留合資格且經驗豐富的僱員

我們的持續成功有賴於高級管理層團隊及其他工作人員的努力。由於彼等擁有關鍵的人脈及行業知識，失去彼等的服務可能對我們的業務造成重大不利影響。如執行董事兼本集團總裁苗思華先生，自二零一三年九月起一直負責我們的整體策略決策及業務規劃。我們認為其對行業的遠見卓識及專業知識、業務營運及經歷領導我們且將繼續領導我們走向成功。有關董事及高級管理層的進一步詳情，請參閱本招股章程「董事及高級管理層」一節。倘任何或高級管理層團隊全體成員憑藉彼等的專業知識、人脈及對我們業務營運的全面瞭解，加入或成立競爭性企業，我們未必能估算出損害程度或相關補償。彼等突然辭職亦可能導致主要業務無人監管，對本集團業務策略的實施亦造成重大不利影響。此外，我們業務的未來發展部分取決於我們能否吸引及挽留業務各方面的合資格人員，包括企業管理及物業管理人員。倘我們未能吸引及挽留該等合資格人士，我們的發展或將受限，我們的業務、財務狀況及經營業績亦將受重大不利影響。

我們未必能取得或重續所須許可、牌照、證書或業務營運所須其他相關中國政府審批

誠如我們的中國法律顧問所確認，在廢除有關中國法律法規後，我們不再需就提供物業管理服務取得政府審批。進一步詳情，請參閱「監管概覽－對物業管理服務的法律監管－物業服務企業的資質」一節。然而，我們可能須取得許可、牌照及證書等政府審批以根據中國政府不時頒佈的相關中國法律法規提供服務（包括我們提供或計劃提供的中醫服務及醫療美容服務），彼等可能僅於達成若干條件後發放或重續。我們無法向閣下保證我們於滿足該等條件時不會受阻，導致我們延遲獲取或重續有關審批，或導致我們無法取得或重續所須政府審批。此外，中國政府及相關機構可能不時頒佈有關發放及重續條件的新政策。我們無法保證該等新政策將不會為我們取得或重續所須許可、牌照及證書帶來意料之外的阻礙或我們能夠及時克服該等阻礙，或根本無法克服該等阻礙。失去或未能取得或重續許可、牌照及證書或會導致業務營運中斷，我們的業務及經營業績可能因此受重大不利影響。

我們易受華南地區監管及經濟不利發展的影響

於二零一八年九月三十日，我們已入駐37個城市，其中15個位於中國華南地區。截至二零一五年、二零一六年及二零一七年十二月三十一日止年度以及截至二零一八年九月三十日止九個月，我們於該等區域的物業管理服務及商業運營服務合約分別佔總收益約74.7%、71.4%、71.6%及67.7%。因此，該等地區的任何監管及經濟不利發展均可能抑制服務需求及價格，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。

我們可能不時牽涉我們的日常營運導致的法律及其他糾紛及申索

我們可能不時牽涉與客戶之間的糾紛及被客戶提起索償，比如我們向其提供物業管理及商業運營服務的物業開發商、業主、住戶或租戶。倘彼等對我們的服務不滿意，亦可能發生糾紛。此外，倘彼等認為我們的服務與服務合約載有的規定服務標準不一致，則彼等可能會對我們提起法律訴訟。此外，我們可能不時涉及與參與我們業務的其他各方（包括我們的僱員、第三方分包商、其他供應商、造訪我們的在管物業時遭受傷害或損害的其他第三方）的糾紛及受到彼等提出的申索所規限。所有該等糾紛及申索可能會導致法律或其他訴訟或對我們造成負面公眾形象，從而令我們的聲譽受損、產生巨額成本及分散資源及管理層對業務活動的注意力。任何有關糾紛、申索或訴訟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。

我們或未能有效保護我們的知識產權

我們倚賴商品名及商標打造品牌價值及知名度，我們認為這對於我們的日後發展及培養客戶忠誠度至關重要。未經授權使用或侵犯我們商品名或商標的行為可能有損於我們的品牌價值及知名度。第三方使用我們知識產權的方式可能有損我們於物業管理業的聲譽。我們將版權、商標、保密協議及域名註冊相結合，並賴以保護知識產權。於二零一八年八月十三日，我們與奧園集團有限公司（中國奧園的間接全資附屬公司）訂立商標許可協議，據此，奧園集團有限公司授予本集團使用本招股章程附錄五「法定及一般資料—5. 有關我們業務的進一步資料—B. 我們的知識產權」一節所載商標的權利。詳情請參閱本招股章程「關連交易—(A) 全面獲豁免遵守申報、年度審閱、公告及獨立股東批准規定的持續關連交易—1. 商標許可協議」。我們無法向閣下保證我們的知識產權保護措施足以令我們及時發現有關商品名及商標被剽竊或未經授權使用的情況，或根本不能發現商品名及商標被剽竊或未經授權使用的情況。此外，概不擔保我們將順利實施任何強制執行政序。為保護知識產權而提出的訴訟可能耗時耗財，且可能讓管理層無暇顧及業務。在對業務及財務狀況產生重大不利影響的同時，未能保護知識產權亦可能削弱我們的競爭力，削減我們的市場份額。

任何第三方指控我們可能侵犯其知識產權的申索均可能對我們的業務、品牌價值及聲譽大為不利

我們可能不時面臨競爭對手或第三方指控我們於日常業務過程中侵犯知識產權的申索。就有關事宜向我們提出的申索或法律程序，無論其是非曲直，均可能引致巨額成本，導致資本資源分散，管理層無暇分身。而倘裁決結果不利，我們可能不得不支付巨額的損害賠償金，或須向第三方尋求許可並一直以不利於我們的條款支付版權費。此外，無論我們勝訴與否，知識產權糾紛可能有損我們的品牌價值以及我們於現有及潛在客戶以及業內的聲譽。因此，我們的業務、財務狀況及經營業績可能受重大不利影響。

我們的信息技術系統可能崩潰或中斷

我們倚賴信息技術系統管理主要營運職能，例如處理財務數據及促進交流。然而，我們無法向閣下保證日後能杜絕由停電、電腦病毒、硬件及軟件故障、通訊故障、火災、自然災害、安全漏洞及其他有關信息系統的類似事項造成的破壞或干擾情況。修復受損的信息技術系統可能須耗巨資。信息技術系統的崩潰或中斷以及機密資料的遺失或洩露可能會導致交易失誤、處理過程效率低下以及損失客戶及銷售額。故此，我們的業務及經營業績可能面臨重大不利影響。

我們保險的承保範圍可能無法充分涵蓋有關業務風險

我們購買及維持的保單為業內標準商業慣例常見者，亦為相關法律法規所規定者。有關我們維持的保單詳情，請參閱本招股章程「業務一保險」一節。然而，我們無法向閣下保證我們的保單將足以覆蓋有關我們業務營運的所有風險。我們並無維持任何業務中斷保險或訴訟保險，此於中國乃慣常做法。此外，就商業可行條款而言，針對自然災害、戰爭、民亂及恐怖分子行為導致的破壞或損失的保單於中國並不可得。我們可能須承擔保險承保範圍有限帶來的風險。倘我們產生保單無法覆蓋的重大虧損或負債，則可能面臨重大成本及分散資源的情況，從而對我們的業務、財務狀況及經營業績產生重大不利影響。

我們面臨涉及使用第三方線上支付平台的風險

我們接受多種方式付款，包括但不限於透過微信及支付寶等第三方平台的線上支付。透過微信及支付寶進行的交易涉及信用卡號碼、個人資料及結賬地址等機密資料在公共網絡的傳輸。近年來，中國第三方平台的使用連同消費者對該等平台安全性及效率的認同一併見長。然而，我們對第三方平台供應商採取的安全措施並無控制權。倘該等第三方平台的安全及廉正品質大打折扣，我們處理物業管理服務費的能力可能面臨重大不利影響。此外，我們亦或被視為應對未能保護個人資料承擔部分責任及面臨客戶提出的潛在責任申索。有關法律程序可能有損我們的聲譽，及對我們的業務、財務狀況及經營業績產生重大不利影響。此外，中國政府可能頒佈規管第三方線上支付平台之使用的新法律及政策，而該等舉措可能增加我們的合規及營運成本，例如要求我們支付較高的交易費用。

我們可能因未能為部分僱員登記及／或繳納社保基金及住房公積金供款而遭罰款

於往績記錄期間，我們的若干中國附屬公司並未對其僱員的若干社保及住房公積金進行登記及／或全額繳納。於二零一八年九月三十日，社保及住房公積金供款的尚未繳付總額約為人民幣33.4百萬元及人民幣12.2百萬元。截至二零一五年、二零一六年及二零一七年十二月三十一日止年度以及截至二零一八年九月三十日止九個月，我們就有關社保及住房公積金供款之不合規事件產生之潛在負債於財務報表作出的撥備總額分別為人民幣1.6百萬元、人民幣2.2百萬元、人民幣5.7百萬元及人民幣6.3百萬元。

風險因素

據我們的中國法律顧問所告知，根據相關中國法律法規，相關機關可要求我們於規定的期限內為僱員分別註冊及設立社保及公積金賬戶，否則，相關機關可分別處以(i)尚未支付社保基金供款金額一至三倍的罰款；及(ii)人民幣10,000元至人民幣50,000元的罰款。相關中國機關可(i)要求我們在規定的時限內支付尚未繳付社保供款，而我們可能須就每日延誤支付相等於尚未繳付款項0.05%的延遲支付費用，倘我們未能作出有關供款，則須支付尚未繳付供款金額一至三倍的罰款；及(ii)勒令我們在規定的時限內支付尚未繳付住房公積金供款，否則，相關中國機關可向人民法院申請強制執行。有關進一步詳情，請參閱本招股章程「業務－法律程序與合規－歷史不合規事件」一節。

我們可能因未能遵守國家健康及安全標準而遭受罰款

我們無法向閣下保證，我們的程序及培訓將完全有效符合所有相關健康及安全規定。我們或分包商或供應商於營運過程中或未能滿足有關規定。於往績記錄期間，我們已因違反相關消防安全法律及法規而遭受罰款。詳情請參閱本招股章程「業務－職業健康及安全」一節。未能遵守相關法律及法規可能導致罰款、暫停營運、撤銷許可證，而在極端情況下，可能導致對本集團及／或管理層提起刑事訴訟。此外，虛假、無理據或象徵式責任申索可能產生負面報導。任何該等違規或事件均可能對我們的業務、財務狀況、經營業績及品牌形象造成重大不利影響。

我們可能面臨中國及全球流行病、恐怖主義行為或戰爭等非我們所能控制的風險

自然災害、流行病、戰爭或恐怖主義行動或其他非我們所能控制的因素可能對我們業務營運或計劃進行業務營運的市場的經濟、基礎設施及人民生計產生不利影響。該等市場有些位於中國易受洪災、地震、沙塵暴、暴風雪、火災或旱災、電力短缺或易故障以及潛在戰爭、恐怖襲擊或流行病威脅的地區，而有關流行病包括埃博拉病毒、嚴重急性呼吸綜合症(SARS)、中東呼吸綜合症(MERS)，禽流感、甲型人類豬流感(H1N1)、甲型人類豬流感(H5N1)及甲型人類豬流感(H7N9)。嚴重的自然災害可能導致巨大的傷亡及資產損毀，並中斷我們的業務營運。爆發嚴重傳染性疾病可能導致廣泛的健康危機，從而會對經濟體系及金融市場造成重大不利影響。戰爭或恐怖主義行為亦可能傷及我們的僱員，造成傷亡、中斷我們的業務營運，並對我們的客戶的財務穩健性造成不利影響。我們無法控制的任何該等因素及其他因素可能給整體營商環境帶來不確定性，使我們的業務以我們無法預測的形式受損，並對我們的業務、財務狀況及經營業績造成重大不利影響。

於中國營商的有關風險

我們受中國經濟、政治及社會狀況以及政府政策不利變動的影響

我們的主要業務、資產、營運全部位於中國。因此，我們的財務狀況、經營業績及前景在很大程度上受中國經濟、政治及社會及法律狀況影響。中國經濟與大多數發達國家的經濟在諸多方面有所差異，包括政府參與的程度、經濟發展水平、投資控制、資源分配、增長率及外匯管控。於一九七八年開始採納改革開放政策前，中國主要為計劃經濟。自彼時起，中國經濟逐步轉變為具有社會主義特色的市場經濟。

在約四十年的時間里，中國政府落實經濟改革措施，在發展中國經濟方面利用市場力量。許多改革措施並無前例或屬實驗性質，預期會不時予以修訂。其他政治、經濟及社會因素亦會導致進一步重新調整或引入其他改革措施。中國的改革進程及法律法規或其詮釋或其實施的任何變更均可能對我們的業務造成重大影響或可能會對我們的財務狀況及經營業績造成不利影響。

儘管中國經濟於近年取得重大發展，但不同經濟領域在不同期間不同地區的發展並不均衡。我們無法向閣下保證，中國經濟將會繼續發展，或倘得以發展，有關發展將會穩定一致。經濟增長放緩均可能對我們的業務造成重大不利影響。過往中國政府會定期實施多項措施擬減緩其視為過熱的若干經濟領域。我們無法向閣下保證，中國政府為引導經濟增長及資源分配所採納的各項宏觀經濟措施及貨幣政策能有效加快中國經濟增長步伐。此外，即使該等措施從長期而言有利於中國整體經濟，其仍可能降低對我們服務的需求，因此可能會對我們的業務、財務狀況及經營業績造成重大不利影響。

中國法律法規的貨幣兌換限制可能限制我們履行以外幣計值債務的能力

當前，人民幣不可自由兌換為外幣，而外幣轉換及匯款須遵守中國外匯規例。我們所有的收益幾乎均以人民幣計值。根據我們當前的企業架構，我們取得的收入主要來自中國附屬公司的股息付款。外幣短缺可能限制我們中國附屬公司向我們支付股息及其他款項的能力，或限制履行以其他外幣計值的債務（如有）。

風險因素

根據現行中國外匯規定，只要符合若干程序，在經常賬戶交易中，人民幣可兌換，而無需國家外匯管理局事先批准。該等經常賬戶交易示例包括利潤分配及利息付款。然而，資本賬戶交易需自國家外匯管理局取得事先批准並進行登記。資本賬戶交易示例包括外國直接投資及償還貸款本金。概無法保證未來中國政府在尋求監管經濟時不會限制在經常賬戶交易中使用外幣。該等限制可能限制我們將經營活動所得現金兌換為外幣以派付股息或償還我們的任何外幣計值債務的能力。此外，我們與中國附屬公司之間的資金流動限制可能限制我們向中國附屬公司提供融資及根據市況把握業務機遇的能力。

匯率波動可能對我們的投資產生重大不利影響

人民幣兌港元、美元及其他外幣的匯率波動受（其中包括）中國政府政策及國際及國內政治及經濟狀況變動的影響。自一九九五年至二零零五年七月二十日，人民幣按中國人民銀行設定的固定匯率兌換為外幣。然而，自二零零五年七月二十日起，中國政府決定允許人民幣基於市場供求及參考一籃子貨幣於規定範圍內波動。於二零一五年十一月三十日，國際貨幣基金組織理事會完成對構成特別提款權的一籃子貨幣的定期五年審核，決定自二零一六年十月一日起將人民幣納入特別提款權貨幣籃子，是繼美元、歐元、日元及英鎊外第五種納入特別提款權的貨幣。難以預測未來市場力量及中國政府政策將如何繼續影響人民幣匯率。鑒於人民幣國際化的趨勢，中國政府或會進一步宣佈匯率系統的變動，我們無法向閣下保證人民幣兌港元、美元或其他外幣不會大幅升值或貶值。

我們的所有收益、負債及資產均以人民幣計值。我們的全球發售所得款項將以港元計值。人民幣兌港元的匯率的重大波動可能對就股份應付股息的價值及金額產生負面影響。例如，人民幣兌港元的大幅升值可能減少將全球發售所得款項或未來融資活動所得款項轉換為營運資金所收到的人民幣金額。相反，人民幣大幅貶值可能增加將人民幣計值現金流量兌換為港元的成本，因此減少就股份派付股息或開展其他業務可用現金金額。

中國通貨膨脹可能對我們的盈利能力及增長產生不利影響

過去中國經濟增長與高通脹期一同出現。為此，中國政府不時實施政策以控制通貨膨脹，如透過實施更嚴格的銀行貸款政策或更高利率限制信貸可得性。中國政府可能會採取類似措施以應對未來通貨膨脹壓力。嚴峻的通貨膨脹若沒有中國政府的緩解政策可能增加我們的成本，從而大幅降低我們的盈利能力。我們無法向閣下保證我們能夠將任何額外成本轉嫁予客戶。另一方面，該等控制措施亦可能導致經濟活動延緩，及對我們服務的需求減少。

中國法律制度的不確定性可能限制 閣下可獲取的法律保護

中國法律制度具有固有的不確定性，這些不確定性可能限制我們股東可獲取的法律保護。由於我們的所有業務均中國開展，我們主要受中國法律、法規和規則的規限。中國法律制度以大陸法制度為基礎。有別於普通法制度，大陸法制度建基於成文法及最高人民法院的司法解釋，而過往的法律判決及裁決之指導性有限。中國政府一直在發展商法制度，並在制定涉及經濟事務和事宜的法律法規方面，比如公司組織和治理、外商投資、商務、稅務和交易，已取得了重大進步。

然而，許多該等法律法規相對較新，而且，由於公佈的裁決數量有限，其實施和解釋存在不確定性，亦未必與其他司法轄區一樣具有一致性及可預測性。此外，中國法律制度在某種程度上是基於具有追溯力的政府政策和行政規則而制定。因此，我們可能在違反了該等政策和規則一段時間之後，才知悉已違反了該等政策和規則。此外，根據這些法律、法規和規則，閣下可獲取的法律保護可能有限。中國的任何訴訟或監管強制執行訴訟都可能非常耗時，可能導致大量成本，並會分散資源和管理層注意力。

閣下可能難以向我們、我們居住在中國的董事或高級管理層遞送法院令狀，或對我們、我們居住在中國的董事或高級管理層強制執行國外判決

本公司於開曼群島註冊成立。我們的所有資產均位於中國，我們的大部分董事及高級管理層均居住在中國。因此，可能無法在香港或中國之外的其他地方向我們、董事或高級管理層遞送法院令狀。此外，中國尚未與日本、英國、美國及其他眾多國家簽署相互認可和執行法院判決的協定。因此，可能難以或無法在中國認可和執行其他管轄區的法院判決。

此外，二零零六年七月十四日，中國和香港簽署了《關於內地與香港特別行政區法院相互認可和執行當事人協議管轄的民商事案件判決的安排》（「安排」）。根據此安排，香港法院根據民商案件當事人書面法院管轄協議最終判決一方當事人支付款項的，可申請在中國認可和執行此判決。同樣，中國法院根據民商案件當事人書面法院管轄協議最終判決一方當事人支付款項的，可申請在香港認可和執行此判決。書面法院管轄協議可定義為雙方當事人在此安排生效日後簽署的，並在其中明確指定香港或中國法院作為對爭議具有專屬管轄權法院的任何書面協議。因此，若爭議雙方未同意簽署書面法院管轄協議，則可能無法在中國強制執行香港法院判決。我們的投資者可能難以或無法對我們在中國的資產、董事或高級管理層強制執行香港法院判決。

風險因素

根據企業所得稅法的規定，我們可能被認定為中國居民企業，須就我們的全球收入按稅率25%納稅

根據二零零八年一月一日起生效並於二零一七年二月二十四日及二零一八年十二月二十九日修訂的企業所得稅法，在中國境外設立的企業，其「實際管理機構」設立在中國境內的，須認定為「中國居民企業」，並適用統一的企業所得稅稅率25%，就其全球收入納稅。企業所得稅法實施條例將「實際管理機構」定義為，能有效對企業業務經營、人員、核算和財產進行管理和控制的組織機構。

在二零零九年四月二十二日，中國國家稅務總局頒佈《關於境外註冊中資控股企業依據實際管理機構標準認定為居民企業有關問題的通知》（「82號通知」），此通知於二零一四年一月二十九日修正後，載列了認定中資企業或中資企業集團控股的中國境外註冊企業的「實際管理機構」是否位於中國境內的標準和程序。根據82號通知，若下列各項均適用，中資企業或中資企業集團控股的外國企業將被認定為中國居民企業：(i)負責日常業務運營的高級管理層和核心管理部門主要設立在中國境內；(ii)財務和人力資源決策須經位於中國境內的人員或機構的確定或批准；(iii)主要資產、會計賬簿、公司公章、董事會及股東會議紀錄和文件保存在中國；及(iv)企業一半以上的具有投票權的董事或高級管理層在中國居住。此外，82號通知亦規定認定「實際管理機構」應遵循實質重於形式原則。此外，頒佈82號通知之後，中國國家稅務總局又頒佈了《境外註冊中資控股居民企業所得稅管理辦法（試行）》（「45號公告」，於二零一一年九月一日生效），於二零一五年六月一日及二零一六年六月十八日修訂，提供實施82號通知的詳細指南，及明確「境外註冊中資控股居民企業」報告和備案義務。45號公告規定了認定企業居民身份的程序和管理詳情和對認定後事項的管理。雖然82號通知和45號公告明確規定上述標準適用於中資企業或中資企業集團控股的中國境外註冊企業，但是82號通知可能反映了中國國家稅務總局總體認定外國企業稅收居所的標準。我們的大部分董事及高級管理層成員目前均居住在中國；倘我們被認定為中國居民企業，就我們的全球應課稅收入按企業所得稅稅率25%納稅可能減少我們用於業務運營的資金。

根據中國法律，閣下可能須就從我們取得的股息或轉讓我們股份所取得的收益繳納中國所得稅

根據企業所得稅法及其實施條例，在不影響中國與閣下居所所在管轄區之間規定了不同所得稅安排的任何適用稅收協定或類似安排的情況下，對於非中國居民企業（在中國沒有營業場所或有營業場所，但相關收入與營業場所無關）投資者來源於中國境內的股息，一般按照10%的稅率徵收中國預扣稅。該等投資者轉讓股份所取得的任何收益若被認定來自於中國境內，則按10%的稅率徵收中國所得稅，除非稅收協定或類似安排另有規定。根據中華人民共和國個人所得稅法及其實施條例，對於外國個人投資者（非中國居民）取得的來源於中國境內的股息，一般按照20%的稅率徵收中國預扣稅；而對於該等投資者轉讓股份所取得來源於中國境內的收益，一般按照20%的稅率徵收中國所得稅，在這兩種情況下，均以任何適用稅收協定和中國法律規定的稅收減免規定為準。

風險因素

儘管我們的所有業務在中國開展，但是，若我們被認為是中國居民企業，我們不清楚我們就股份支付的股息或轉讓股份所取得的收益是否被認定為來源於中國境內的收入，並因此須繳納中國所得稅。若就我們非中國居民投資者轉讓股份所取得的收益或我們支付給他們的股息徵收中國所得稅，閣下的投資股份價值可能受重大不利影響。此外，居所地管轄區與中國簽署稅收協定或安排的股東可能無資格享受相關稅收協定或安排的福利。

中國居民進行境外投資活動相關條例可能令我們遭受中國政府處罰或制裁，包括限制我們的中國附屬公司向我們支付股息或作出分派的能力及我們提高對我們中國附屬公司投資的能力

外匯管理局在二零一四年七月頒佈了37號通知，廢止《關於境內居民通過境外特殊目的公司融資及返程投資外匯管理有關問題的通知》。根據37號通知及其實施條例，中國居民（包括中國機構及個人）須到當地外匯管理局分支機構就其以境外投融資為目的，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對中國居民直接設立或間接控制的境外特殊目的機構（SPV）的直接或間接境外投資，或通過SPV對境內開展的任何投資活動進行登記。若所登記的SPV所需資料發生任何變更，該等中國居民也須到外匯管理局作相應的變更登記，比如其中國居民個人股東、姓名（名稱）、經營期限或其他基本資料發生變更或中國個人居民增加或減少對SPV的出資或股份轉讓或交換或SPV合併或分立。根據13號通知，自二零一五年六月一日起，上述外匯登記直接由銀行審核和處理，外匯管理局及其分支機構通過當地銀行對相關外匯登記進行間接監管。根據此規定，未能遵守37號通知規定的登記程序可能導致我們在中國設立的附屬公司的外匯活動受限制，包括向其境外母公司或聯屬公司支付股息和進行其他分派、境外實體注入資本及結算外匯資本，根據中國外匯管理條例，也可能令相關境內公司或中國居民遭受懲罰。

我們致力於遵守，也確保受法規約束的股東遵守相關規則。未來我們的任何中國居民股東或中國居民控制的股東未能遵守相關法規規定可能使我們遭受中國政府處以罰款或制裁。然而，我們可能無法隨時完全知悉我們所有中國居民股東的身份，我們也無法一直及時強迫我們的股東遵守37號通知的要求。此外，我們無法保證中國政府在未來不會對37號通知的要求作出不同的解釋。

中國法律法規對外國投資者收購中國公司制定了較複雜的程序，這可能令我們難以在中國通過收購來實現增長

中國的一些法律法規（包括併購規定、反壟斷法及商務部在二零一一年八月二十五日頒佈的自二零一一年九月一日起生效的《商務部實施外國投資者併購境內企業安全審查制度的規定》（「安全審查規定」））就對外國投資者在中國進行的一些併購活動的審查，制定了較耗時和複雜的程序和要求。這些程序和要求包括：在某些情況下，外國投資者為控股中國境內企業而進行任何交易前須通知商務部，或中國企業或居民設立或控股的海外公司在收購境內附屬公司之前，須取得商務部的批准。中國法律法規同時要求對一些併購交易進行併購控制或安全審查。

安全審查規定禁止外國投資者以代持、信託、間接投資、租賃、貸款、合約安排控制或境外交易等方式安排各項交易，從而規避安全審查。若我們被認為違反安全審查規定及關於在中國進行併購活動的其他中國法律法規，或未能取得任何所需批准，相關監管機關將會自行決定處理該等違法行為，包括罰款、撤銷營業執照、沒收我們的收入、要求我們重組或取消重組活動。任何該等措施將會嚴重干擾我們的業務經營，並可能對我們的業務、財務狀況和經營業績造成重大不利影響。此外，若我們計劃收購的任何目標公司的業務屬於安全審查範圍，則我們可能無法通過股權或資產收購、資本出資或任何合約安排來成功收購該等公司。我們可能通過收購本行業的其他公司，來實現部分業務增長。遵守相關法規的要求來完成相關交易可能非常耗時，並且獲取任何所需批准的手續（包括商務部的批准），可能延遲或限制我們完成相關交易的能力，從而影響我們擴展業務或維持市場份額的能力。

有關分拆及全球發售的風險

我們的股份過往並無市場，股份於全球發售後的流通性及市價可能會有所波動

於全球發售之前，我們的股份並無公開市場。指示性發售價範圍及發售價將由我們與聯席全球協調人（代表包銷商）磋商釐定，所釐定者可能與股份於全球發售後的市價大不相同。

我們已申請股份於聯交所上市及買賣。然而，即使獲批准，亦不保證：(i) 將形成股份活躍流通的交易市場；或(ii) 倘形成該等交易市場，情況將於全球發售完成後持續下去；或(iii) 股份市價將不會跌至發售價以下。股份的成交量及價格或會因（其中包括）下列因素而大幅波動：

- 我們的財務狀況及／或經營業績變動；

風險因素

- 證券分析師對我們財務狀況及／或經營業績估計的變動，而不論彼等作出估計所依據資料的準確性；
- 投資者對我們及整體投資環境的看法改變；
- 由於缺乏對我們業務的定期報導而導致我們的市場知名度下降；
- 戰略聯盟或收購；
- 潛在訴訟或監管調查；
- 重要人員流失；
- 對我們所屬的行業施加限制的法律及法規變動；
- 我們或我們的競爭對手發佈公告；
- 我們或競爭對手採納的定價發生變動；
- 我們股份的市場流動性；及
- 整體經濟及其他因素。

潛在投資者將因全球發售而面臨即時大幅攤薄作用，且可能因日後股本融資而面臨攤薄

因發售價遠遠逾超有形資產淨值減去總負債後的每股股份價值，因此，於全球發售中購買我們股份的潛在投資者將面臨即時攤薄。倘若我們於緊隨全球發售後向股東分配有形資產淨值，潛在投資者獲得的股份將少於彼等為之支付的金額。

我們將遵守上市規則第10.08條的規定，該條規定，自上市日期起計六個月內本公司不得再發行股份或其他證券（若干例外情況則除外），或存在作為上述發行的任何協議標的的其他股份或證券。但自上市日期起六個月後本公司可發行新股或其他證券，以籌集額外資金注資於日後收購事項或業務營運拓張。故此，屆時股東的持股百分比可能遭受攤薄，而新發行的股份或其他證券賦予的權利及特權可能較當時股東獲賦予的權利及特權享有優先權。

我們股份日後或預知的大量出售可能會影響其市價

日後大量出售我們的股份或其他有關證券或預期可能出現有關出售可能導致其市價下跌。我們於有利的時間按有利價格籌集未來資金的能力亦可能受到重大不利影響。控股股東所持我們的股份目前受限於若干禁售承諾，其詳情載列於本招股章程「包銷—包銷安排及開支」一節。然而概不保證於禁售期屆滿後，該等股東不會出售任何股份。我們無法預測我們任何股東未來出售任何股份對我們股份市價的影響。

日後我們可能不會就股份宣派股息

股息由董事會建議宣派，及股息的金額將取決於多項因素，包括但不限於我們的經營業績、財務表現、盈利能力、業務發展、前景、資本需求、經濟前景及董事會可能釐定為重要的其他因素。詳情請參閱本招股章程「財務資料—股息及可分派儲備」一節。我們無法擔保日後派付股息的時間、條件及形式。過往的股息政策並不能代表我們日後的股息政策。

開曼群島法律與香港法例對投資者股東權利的保護可能不盡相同

本公司於開曼群島註冊成立，其事務受大綱、章程細則、開曼群島公司法及開曼群島普通法規管。股東起訴董事的權利、少數股東起訴的權利及董事根據開曼群島法律對本公司所負誠信責任，很大程度上受開曼群島普通法規管。開曼群島普通法部分來自開曼群島相對有限的司法先例及英國普通法，英國普通法於開曼群島法院具說服力，而不具約束力。根據開曼群島法律，股東的權利及董事的誠信責任可能與香港或其他司法權區法例或司法先例訂明者不盡相同。尤其是開曼群島的證券法有別於香港證券法，其對投資者的保護亦可能不同。此外，開曼群島公司股東可能不具備於香港法庭提起股東衍生訴訟的資格。

控股股東對本公司擁有重大影響力，而彼等與全球發售中認購我們股份之股東的利益未必相一致

緊隨全球發售後，控股股東將直接或間接擁有約56.6%於本公司股東大會行使投票權的控制權。詳情請參閱本招股章程「與控股股東的關係」一節。我們控股股東的利益可能有別於我們其他股東的利益。控股股東將對任何公司交易結果或其他提交股東批准的事項（包括合併、整合及出售我們全部或絕大部分資產、董事選舉以及其他重大公司行動）擁有重大影響力。而擁有權集中可能會阻止、延誤或妨礙有利其他股東的本公司控制權的變更。倘控股股東的利益與其他股東的利益相衝突，則可能剝奪其他股東滿足或保護其利益的機會。

風險因素

我們無法擔保本招股章程所載有關中國、中國經濟及我們相關行業的事實、預測及統計數據的準確性。

本招股章程內有關中國、中國經濟及我們相關行業的若干事實、預測及統計數據來源於中國政府機構、行業協會、獨立研究機構所提供或刊發的資料或其他第三方來源，我們無法保證該等資料來源的質量及可靠度。該等資料並非由我們、聯席保薦人、聯席全球協調人、聯席賬簿管理人、聯席牽頭經辦人及包銷商或其各自任何聯屬人士或顧問編製，亦未經我們、聯席保薦人、聯席全球協調人、聯席賬簿管理人、聯席牽頭經辦人及包銷商或其各自任何聯屬人士或顧問獨立核實。因此，有關事實、預測及統計數據可能與中國境內或境外編製的其他資料不一致，而我們對其準確性亦不發表任何聲明。由於收集方法可能存在瑕疵或不夠有效或刊發的資料及市場慣例存在差異，本節所載統計數據可能不準確或不可與就其他經濟體而編製的統計數據相比較，因而不應過度依賴。此外，概不保證該等統計數據與他處所呈列同類統計數據的呈列或編制基準相同，或彼等同等準確。無論如何，投資者應考量對該等事實、預測或統計數據的倚重程度。

於本招股章程所載的前瞻性陳述受風險及不明朗因素影響

本招股章程載有若干與我們有關的前瞻性陳述及資料，該等陳述及資料乃基於我們管理層的看法連同彼等的假設以及目前可得的資料。本招股章程中使用的「旨在」、「預期」、「相信」、「能夠」、「持續」、「能」、「估計」、「預計」、「未來」、「擬」、「應當」、「可能」、「或會」、「計劃」、「潛在」、「預測」、「猜測」、「尋求」、「應該」、「會」、「將會」等詞彙及其他及類似表述因其本公司或我們的管理層有關，乃旨在識別前瞻性陳述。該等陳述涉及若干風險、不確定因素及假設，包括本招股章程所述其他風險因素。根據上市規則規定的持續披露責任或聯交所的其他規定，我們不打算公開更新或以其他方式修訂本招股章程內的前瞻性陳述，不論因新資料、未來事件或其他情況。投資者不應過度依賴該等前瞻性陳述及資料。

投資者應細閱整本招股章程，且在並無審慎考量本招股章程內所載風險及其他資料情況下不應考慮或依賴本招股章程或公開媒體報道的任何特定陳述

在本招股章程刊發前後，除我們根據上市規則刊發的市場營銷資料外，已有或可能有新聞媒體報導我們和我們的全球發售。該等新聞媒體報導可能述及本招股章程未包含或不正確的資料。我們並無授權刊發任何該等未經授權的新聞媒體報導的資料。因此，我們不對媒體傳播的任何資料的適當性、準確性、完整性或可靠性發表任何聲明，且不對該等新聞媒體報導的任何財務資料或前瞻性陳述的準確性或完整性承擔任何責任。我們明確否認媒體報導的任何與本招股章程內容不一致或相衝突的資料。因此，在決定是否購買我們的發售股份時，有意投資者應僅依賴本招股章程所載資料，而非新聞文章或其他媒體報導的任何資料。

豁免嚴格遵守上市規則及豁免嚴格遵守公司（清盤及雜項條文）條例

為籌備全球發售，我們已尋求豁免嚴格遵守上市規則相關條文及豁免嚴格遵守公司（清盤及雜項條文）條例相關規定的下列豁免：

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留駐香港且於正常情況下發行人須至少有兩名執行董事通常居於香港。目前，所有執行董事均非常居於香港。

由於我們的總部及核心業務及營運主要位於中國且於中國管理及進行，上市後我們的大部分執行董事現正並將繼續常居於中國。因此，就遵守上市規則第8.12條規定而言，本公司並無且於可見未來將不會有足夠的管理層在香港。我們已向聯交所申請並已獲聯交所授出豁免遵守上市規則第8.12條。我們已採取以下措施：

- (1) 本公司已根據上市規則第3.05條委任兩名授權代表，彼等將作為我們與聯交所溝通的主要渠道，確保本集團始終遵守上市規則。該兩名獲委授權代表分別為郭梓寧先生（本公司非執行董事兼董事會主席）及袁穎欣女士（本公司公司秘書）。袁穎欣女士為普通香港居民，可應聯交所要求於合理時間期限內在與香港與聯交所會面，並隨時可藉電話、傳真及電郵聯絡。該兩名授權代表分別獲授權代表我們與聯交所溝通。本公司已註冊為公司條例第16部項下的非香港公司，袁穎欣女士已獲授權代表本公司於香港接收法律程序文件及通知；
- (2) 所有非香港普通居民的董事均確認，彼等持有或可申請訪港的有效旅行證件，因此可以在有需要時於合理時間內與聯交所會面。此外，如聯交所欲就任何事宜聯絡董事，各授權代表均有方法在任何時間及時聯絡所有董事會成員（包括獨立非執行董事）及高級管理層成員。為促進聯交所、授權代表與董事之間的溝通，本公司將實施以下政策：(a) 各董事將向授權代表提供其移動電話號碼、辦公室電話號碼（如有）、電郵地址及傳真號碼（如有）；(b) 倘董事預期出遊或外出，須向授權代表提供其住宿地點的電話號碼；及(c) 所有董事將向聯交所提供彼等各自的移動電話號碼、辦公室電話號碼（如有）、電郵地址及傳真號碼（如有）；
- (3) 根據上市規則第3A.19條規定，本公司已委任中泰國際融資為上市後的合規顧問，而合規顧問可隨時聯絡授權代表、董事及本公司高級管理層，作為我們與聯交所之間的溝通渠道；及

豁免嚴格遵守上市規則及豁免嚴格遵守公司（清盤及雜項條文）條例

- (4) 聯交所與全體董事的會面可透過授權代表或合規顧問安排，或在合理的時間內直接與董事會面。如本公司授權代表及合規顧問出現任何變動，本公司將立即知會聯交所。

持續關連交易

我們已訂立若干交易，該等交易於上市後根據上市規則將構成本公司的持續關連交易。我們已向聯交所申請，且聯交所已授予我們豁免嚴格遵守(i)上市規則第14A章項下的公告規定（就披露於「關連交易－(B)須遵守申報、年度審閱及公告規定但獲豁免遵守獨立股東批准規定的持續關連交易」的持續關連交易而言）；及(ii)上市規則第14A章項下的公告及獨立股東批准規定（就披露於「關連交易－(C)須遵守申報、年度審閱、公告及獨立股東批准規定的持續關連交易」的持續關連交易而言）。有關進一步資料，請參閱本招股章程「關連交易」一節。

載入本招股章程的財務資料

根據上市規則第4.04(1)條的規定，本招股章程所載的會計師報告必須包括（其中包括）本公司於緊接刊發本招股章程前三個財政年度各年或聯交所可能接納的較短期間的業績。

根據公司（清盤及雜項條文）條例第342(1)條，本招股章程須載有公司（清盤及雜項條文）條例附表3的指定事項。

根據公司（清盤及雜項條文）條例附表3第I部第27段，本公司須在本招股章程中載列本公司於緊接刊發本招股章程前三個財政年度各年的總交易收入或銷售營業額報表（視乎情況而定），以及計算有關收入或營業額所用方法的解釋及較為重要的貿易活動的合理明細。

根據公司（清盤及雜項條文）條例附表3第II部第31段，本公司須在本招股章程中載列有關緊接本招股章程刊發前三個財政年度各年的溢利及虧損，以及於本公司財務報表最後編製日期的本公司資產及負債的本公司核數師報告。

根據公司（清盤及雜項條文）條例第342A(1)條的規定，倘經考慮有關情況後，證監會認為豁免不會損害公眾投資者的利益，且遵守任何或所有有關規定乃無關或會造成過於繁重的負擔或非必要或不合適，則證監會可根據證監會認為適當的條件（如有）發出豁免遵守公司（清盤及雜項條文）條例項下相關規定的證明書。

豁免嚴格遵守上市規則及豁免嚴格遵守公司（清盤及雜項條文）條例

本公司已編製截至二零一五年、二零一六年及二零一七年十二月三十一日止三個年度各年以及截至二零一八年九月三十日止九個月的會計師報告，並載入本招股章程附錄一。

根據上文載列的相關規定，本公司須就截至二零一六年、二零一七年及二零一八年十二月三十一日止年度編製三份全年經審核賬目。然而，本公司已向聯交所申請豁免嚴格遵守上市規則第4.04(1)條的規定，且聯交所已向本公司授出有關豁免，惟須達成下列條件：

- (a) 本招股章程將於二零一九年二月二十八日或之前刊發，且本公司須於二零一九年三月三十一日（即緊接刊發本招股章程前的本公司最近一個財政年度結束後的三個月內）或之前於聯交所上市；
- (b) 本招股章程載有截至二零一八年十二月三十一日止年度的溢利估計（符合上市規則第11.17至第11.19條）及董事聲明，確認在進行充分盡職審查工作後，本公司的財務及貿易狀況或前景概無任何重大不利變動，並提供二零一八年十月一日至二零一八年十二月三十一日貿易業績的具體參考資料；及
- (c) 本公司從證監會取得豁免證明書，獲豁免嚴格遵守公司（清盤及雜項條文）條例附表3第I部第27段及第II部第31段的規定。

本公司亦已向證監會申請證明書，以獲豁免嚴格遵守公司（清盤及雜項條文）條例附表3第I部第27段及第II部第31段項下的規定，且證監會已根據公司（清盤及雜項條文）條例第342A條授出豁免證明書，惟須達成下列條件：(i) 本招股章程載有豁免的詳情；(ii) 本招股章程將於二零一九年二月二十八日或之前刊發；及(iii) 本公司將於二零一九年三月三十一日或之前（即緊接本招股章程刊發前本公司最新財政年度結束後三個月內）於聯交所上市。

本公司已向聯交所申請豁免嚴格遵守上市規則第4.04(1)條，並向證監會申請豁免證明書以豁免嚴格遵守公司（清盤及雜項條文）條例附表3第I部第27段及第II部第31段的規定，理據為嚴格遵守上述規定會造成過份沉重的負擔，且有關豁免不會損害公眾投資者的利益，原因為：

- (a) 本公司及本公司的申報會計師（「申報會計師」）不會有充足時間落實截至二零一八年十二月三十一日止年度的經審核財務報表，以供載入本招股章程。倘須審核截至二零一八年十二月三十一日止年度的財務資料，本公司及申報會計師將須進行大量工作以編製、更新及落實會計師報告及本招股章程，並須更新本招股章程的相關部分以涵蓋該等額外期間；

豁免嚴格遵守上市規則及豁免嚴格遵守公司（清盤及雜項條文）條例

- (b) 董事及聯席保薦人將於本招股章程中確認，在進行充分盡職審查工作後，直至最後實際可行日期，自二零一八年十月一日（緊隨本招股章程附錄一所載會計師報告的最近期經審核財務狀況表日期後）起至本招股章程日期，本公司的財務及貿易狀況或前景概無任何重大不利變動，且自二零一八年十月一日起至本招股章程日期，並無任何事件可對本招股章程附錄一所載會計師報告及本招股章程其他部分所示的資料產生重大影響；
- (c) 本公司認為，本招股章程所載的會計師報告（涵蓋截至二零一五年、二零一六年及二零一七年十二月三十一日止三個年度以及截至二零一八年九月三十日止九個月）連同截至二零一八年十二月三十一日止年度的溢利估計（符合上市規則第11.17條至第11.19條）及本集團於往績記錄期間後及直至最後實際可行日期的近期發展資料，已為潛在投資者提供於有關情況下充足及合理的最新資料，可對本公司的往績記錄及盈利趨勢形成觀點；且董事及聯席保薦人確認，本招股章程載有公眾投資者對業務、資產及負債、財務狀況、貿易狀況、管理及前景作出知情評估所需的一切資料。此外，本公司將就刊發截至二零一八年十二月三十一日止年度的年度業績及年度報告遵守上市規則第13.46(2)條及第13.49(1)條。因此，有關豁免及免除將不會損害公眾投資者的利益；及
- (d) 我們將就刊發年度報告遵守上市規則第13.46條的規定。本公司目前預期於二零一九年四月三十日或之前刊發截至二零一八年十二月三十一日止財政年度的年度報告。就此而言，董事認為股東、公眾投資者及本公司的潛在投資者將可知悉。

董事就本招股章程內容的責任

本招股章程載有遵照公司（清盤及雜項條文）條例、證券及期貨（在證券市場上市）規則（香港法例第571V章）以及上市規則的規定提供的詳情，旨在提供有關本集團的資料，而董事共同及個別地就本招股章程承擔全部責任。董事經作出一切合理查詢後確認，就彼等所知及所信，本招股章程所載資料在各重大方面均屬準確完整，不具誤導或欺詐成分，且並無遺漏任何其他事項，致使本招股章程所載任何陳述產生誤導。

有關全球發售的資料

本招股章程僅就香港公開發售及優先發售（其為全球發售的一部分）而刊發。對於香港公開發售及優先發售項下的申請人而言，本招股章程及相關申請表格載有香港公開發售及優先發售的條款及條件。有關全球發售的條款詳情載於本招股章程「全球發售的架構」一節。

發售股份及預留股份僅以本招股章程及申請表格所載的資料及所作的聲明為基準提呈發售，且發售須按當中所載條款進行及受其所載條件規限。就全球發售而言，概無人士獲授權提供或作出本招股章程並無載列的資料或聲明，而本招股章程並無載列的資料或聲明概不得視作已獲本集團、聯席保薦人、聯席全球協調人、聯席賬簿管理人、聯席牽頭經辦人及包銷商，彼等各自的任何董事、監事、代理人、僱員或顧問，或參與全球發售的任何其他各方授權作出而加以依賴。

無論如何，送交本招股章程或據此作出的任何認購或收購概非意味自本招股章程日期起本集團業務並無變化或於其後任何時間載於本招股章程的資料均屬正確。

包銷

上市由聯席保薦人保薦。根據香港包銷協議，香港公開發售由香港包銷商悉數包銷。國際發售由聯席全球協調人經辦。國際包銷協議預期將於定價日或前後訂立，惟須待我們與聯席全球協調人（為其本身及代表包銷商）協定發售價後，方可作實。倘因任何理由，我們與聯席全球協調人（為其本身及代表包銷商）未能協定發售價，則全球發售將不會進行及將告失效。有關包銷商及包銷安排的進一步詳情，載於本招股章程「包銷」一節。

發售及出售發售股份的限制

本集團並無採取任何行動以獲准在香港以外任何司法權區公開發售發售股份（除向合資格奧園股東作出優先發售外）。因此，在不獲准作出要約或邀請的任何司法權區，或向任何人士提出要約或邀請即屬違法的任何情況下，本招股章程不得用作亦不構成有關要約或邀請。在其他司法權區派發本招股章程以及發售發售股份存在限制且不得進行，除非已向相關證券監管機構進行登記或獲其授權或豁免而獲該等司法權區適用證券法律許可。尤其是，發售股份不得直接或間接於中國或美國公開提呈發售或出售。

發售股份的有意申請人應諮詢彼等的財務顧問及尋求法律意見（倘適用），以知悉及遵守任何相關司法權區的所有適用法律、條例及法規。發售股份的有意申請人亦應瞭解相關法例規定及彼等各自的公民身份、居留權或居籍所屬國家的任何適用外匯管制規例及適用稅項。

各發售股份收購人將須確認，並因其收購發售股份而被視為已確認其知悉本招股章程所載發售股份的發售限制，且其並非在抵觸任何該等限制的情況下，收購及獲發售任何發售股份。

申請於聯交所上市

本公司已向上市委員會申請本招股章程所述的已發行及將予發行的股份（包括根據資本化發行及全球發售將予發行的股份、因超額配股權獲行使而可能發行的額外股份）於主板上市及買賣。

除已於聯交所申請上市外，本公司概無任何部分股份或貸款資本在任何其他證券交易所上市或買賣，且現時並無尋求或在短期內亦不擬尋求該等上市或上市批准。

根據公司（清盤及雜項條文）條例第44B(1)條，倘若於截止辦理申請登記當日起計三星期屆滿前或聯交所於上述三星期內知會本公司的一段較長期間（不超過六星期）內，發售股份被拒在聯交所上市或買賣，則就任何申請所作出的任何分配將告無效。

股東名冊及印花稅

本公司的股東名冊總冊將存置於本公司在開曼群島的股份過戶登記總處 Conyers Trust Company (Cayman) Limited，而本公司的股東名冊分冊將存置於位於香港的香港證券登記處香港中央證券登記有限公司。根據資本化發行、全球發售將予發行的所有股份及因超額配股權獲行使而將予發行的任何股份將於本公司的香港股東名冊分冊中登記。僅於本公司的香港股東名冊分冊中登記的股份方可於聯交所買賣。

有關本招股章程及全球發售的資料

全球發售申請人毋須繳納印花稅。

買賣登記於本公司的香港股東名冊分冊的股份須繳付香港印花稅。香港印花稅的現行稅率為所出售或轉讓股份的代價或市值（以較高者為準）的0.2%。

除非本公司另有決定，否則就股份應以港元支付的股息將支付予本公司香港股東名冊分冊所列的股東，並以平郵方式寄往各股東的登記地址（倘為聯名股東，則根據章程細則寄往名列首位的股東的登記地址），郵誤風險概由股東自行承擔。

股份將合資格納入中央結算系統

倘股份獲准在聯交所上市及買賣及符合香港結算的股份收納規定後，股份將獲香港結算接納為合資格證券，可由股份開始於聯交所買賣日期或香港結算選擇的任何其他日期起在中央結算系統記存、結算及交收。聯交所參與者之間的交易必須於任何交易日後第二個營業日在中央結算系統完成結算。

所有在中央結算系統進行的活動均須遵守不時生效的中央結算系統一般規則及中央結算系統運作程序規則。

投資者應就交收安排的詳情向其股票經紀或其他專業顧問尋求意見，因有關安排可能影響彼等的權利及權益。本公司已作出一切必要的安排，使股份可納入中央結算系統。

建議諮詢專業稅務意見

發售股份的申請人若對持有及買賣我們的股份的稅務影響有任何疑問，應諮詢彼等的專業顧問。本集團、聯席保薦人、聯席全球協調人、聯席賬簿管理人、聯席牽頭經辦人、包銷商、彼等各自的任何董事、監事、代理、僱員或顧問或參與全球發售的任何其他各方，概不會對股份持有人認購、購買、持有或出售、買賣股份或行使有關股份的任何權利而引致的任何稅務影響或責任承擔任何責任。

超額配股及穩定價格

有關超額配股權及穩定價格的安排詳情，載於本招股章程「全球發售的架構－國際發售－超額配股權」及「全球發售的架構－穩定價格行動」一節。

股份開始買賣

假設香港公開發售於二零一九年三月十八日（星期一）上午八時正或之前在香港成為無條件，預期股份將於二零一九年三月十八日上午九時正開始在聯交所主板買賣。股份將以每手買賣單位1,000股股份進行買賣。

股份的股份代號為3662。

本公司將不會發出任何臨時所有權文件。

有關本招股章程及全球發售的資料

股份於聯交所的買賣將由聯交所參與者進行，該等參與者的買入及賣出報價可於聯交所大馬路版頁信息系統內獲得。於聯交所買賣股份的交付及付款將於交易日後兩個營業日（「T+2」）完成。聯交所參與者之間的交易必須於任何交易日後第二個營業日在中央結算系統完成結算。就於聯交所進行的交易而言，只有於本公司的香港股東登記冊分冊登記的股票方可有效作交付用途。倘閣下並不確定股份上市之聯交所的買賣及結算安排程序及該等安排將如何影響閣下的權利及權益，應諮詢閣下的股票經紀或其他專業顧問。

香港發售股份及預留股份的申請程序

香港發售股份及預留股份的申請程序載於本招股章程「如何申請香港發售股份及預留股份」一節及相關申請表格。

全球發售的架構

全球發售的架構詳情，包括其條件，載於本招股章程「全球發售的架構」一節。

中國證監會批准及其他相關中國機關批准

根據現行中國法律、規則及法規，上市毋須取得中國證監會或任何其他中國政府機關批准。

匯率換算

於本招股章程內，除另有指明外，以人民幣計值的款項已按以下匯率換算為港元，僅供說明：1.00港元兌人民幣0.86元。人民幣兌港元的匯率按人民銀行於最後實際可行日期就現行外匯交易所報匯率換算。該等匯率僅供參考及方便之用，概不作出聲明，表示任何人民幣金額於相關日期或任何其他日期已或可能或可以按上述匯率或任何其他匯率兌換為港元。

約整

本招股章程所載若干數額及百分比數字已經約整。因此，若干表格內所示的總數未必為其之前數字的算術總和。

語言

倘本招股章程的英文版與中文譯本有任何歧義，概以英文版為準。本招股章程的英文本內中國國民、實體、部門、機關、證書、稱銜、法例及法規的英文名稱乃翻譯自中國名稱，僅供識別用途。如有任何歧義，概以中文名稱為準。

董事及參與全球發售的各方

董事

姓名	地址	國籍
執行董事		
苗思華先生	中國 廣東省 廣州市番禺區 橋南街南華路168號 海倫堡御園18棟 1單元301室	中國
陶宇先生	中國 江蘇省 南京栖霞區 紫東路18號 29棟1單元401室	中國
非執行董事		
郭梓寧先生	中國 廣東省 廣州市番禺區 橋南街金業花園 倚翠9街7號	中國
陳志斌先生	中國 廣東省 廣州市荔灣區 龍津西路292號602室	中國
獨立非執行董事		
洪嘉禧先生	香港 上水 金嘉街8號 嘉麗山莊25座	中國
李子俊醫生	中國 廣東省 廣州市越秀區 東川路91號 大院2號1710室	中國
王韶先生	中國 廣東省 廣州市天河區 天河北路609號1103室	中國

有關董事及高級管理層成員的進一步詳情，請參閱本招股章程「董事及高級管理層」一節。

參與全球發售的各方

聯席保薦人

國泰君安融資有限公司

可進行第6類(就機構融資提供意見)受規管活動(定義見證券及期貨條例)的持牌法團

香港

皇后大道中181號

新紀元廣場

低座27樓

中泰國際融資有限公司

(可進行第1類(證券交易)及第6類(就機構融資提供意見)受規管活動(定義見證券及期貨條例)的持牌法團)

香港

德輔道中189號

李寶椿大廈

19樓

聯席全球協調人

國泰君安證券(香港)有限公司

(可進行第1類(證券交易)及第4類(就證券提供意見)受規管活動(定義見證券及期貨條例)的持牌法團)

香港

皇后大道中181號

新紀元廣場

低座27樓

中泰國際證券有限公司

(可進行第1類(證券交易)及第4類(就證券提供意見)受規管活動(定義見證券及期貨條例)的持牌法團)

香港

德輔道中189號

李寶椿大廈

19樓

尚乘環球市場有限公司

(可進行第1類(證券交易)、第2類(期貨合約交易)、第4類(就證券提供意見)、第6類(就機構融資提供意見)及第9類(提供資產管理)受規管活動(定義見證券及期貨條例)的持牌法團)

香港

干諾道中41號

盈置大廈23-25層

銀河－聯昌證券(香港)有限公司

(可進行第1類(證券交易)、第4類(就證券提供意見)、第6類(就機構融資提供意見)受規管活動(定義見證券及期貨條例)的持牌法團)

香港

皇后大道中15號

置地廣場

告羅士打大廈25層

聯席賬簿管理人

國泰君安證券(香港)有限公司

(可進行第1類(證券交易)及第4類(就證券提供意見)受規管活動(定義見證券及期貨條例)的持牌法團)

香港

皇后大道中181號

新紀元廣場

低座27樓

中泰國際證券有限公司

(可進行第1類(證券交易)及第4類(就證券提供意見)受規管活動(定義見證券及期貨條例)的持牌法團)

香港

德輔道中189號

李寶椿大廈

19樓

尚乘環球市場有限公司

(可進行第1類(證券交易)、第2類(期貨合約交易)、第4類(就證券提供意見)、第6類(就機構融資提供意見)及第9類(提供資產管理)受規管活動(定義見證券及期貨條例)的持牌法團)

香港

干諾道中41號

盈置大廈23-25層

銀河－聯昌證券(香港)有限公司

(可進行第1類(證券交易)、第4類(就證券提供意見)、第6類(就機構融資提供意見)受規管活動(定義見證券及期貨條例)的持牌法團)

香港

皇后大道中15號

置地廣場

告羅士打大廈25層

克而瑞證券有限公司

(可進行第1類(證券交易)、第4類(就證券提供意見)及第9類(提供資產管理)受規管活動(定義見證券及期貨條例)的持牌法團)
香港
灣仔港灣道23號
鷹君中心2007室

第一上海證券有限公司

(可進行第1類(證券交易)、第4類(就證券提供意見)及第6類(就機構融資提供意見)受規管活動(定義見證券及期貨條例)的持牌法團)
香港
德輔道中71號
永安集團大廈19樓

山證國際證券有限公司

(可進行第1類(證券交易)受規管活動(定義見證券及期貨條例)的持牌法團)
香港
金鐘夏慤道18號
海富中心1座29樓A室

農銀國際融資有限公司

(可進行第1類(證券交易)及第6類(就機構融資提供意見)受規管活動(定義見證券及期貨條例)的持牌法團)
香港
干諾道中50號
中國農業銀行大廈11樓

聯席牽頭經辦人

國泰君安證券(香港)有限公司

(可進行第1類(證券交易)及第4類(就證券提供意見)受規管活動(定義見證券及期貨條例)的持牌法團)
香港
皇后大道中181號
新紀元廣場
低座27樓

中泰國際證券有限公司

(可進行第1類(證券交易)及第4類(就證券提供意見)受規管活動(定義見證券及期貨條例)的持牌法團)
香港
德輔道中189號
李寶椿大廈
19樓

尚乘環球市場有限公司

(可進行第1類(證券交易)、第2類(期貨合約交易)、第4類(就證券提供意見)、第6類(就機構融資提供意見)及第9類(提供資產管理)受規管活動(定義見證券及期貨條例)的持牌法團)

香港

干諾道中41號

盈置大廈23-25層

銀河－聯昌證券(香港)有限公司

(可進行第1類(證券交易)、第4類(就證券提供意見)、第6類(就機構融資提供意見)受規管活動(定義見證券及期貨條例)的持牌法團)

香港

皇后大道中15號

置地廣場

告羅士打大廈25層

克而瑞證券有限公司

(可進行第1類(證券交易)、第4類(就證券提供意見)及第9類(提供資產管理)受規管活動(定義見證券及期貨條例)的持牌法團)

香港

灣仔港灣道23號

鷹君中心2007室

第一上海證券有限公司

(可進行第1類(證券交易)、第4類(就證券提供意見)及第6類(就機構融資提供意見)受規管活動(定義見證券及期貨條例)的持牌法團)

香港

德輔道中71號

永安集團大廈19樓

山證國際證券有限公司

(可進行第1類(證券交易)受規管活動(定義見證券及期貨條例)的持牌法團)

香港

金鐘夏慤道18號

海富中心1座29樓A室

農銀國際證券有限公司

(可進行第1類(證券交易)及第4類(就證券提供意見)受規管活動(定義見證券及期貨條例)的持牌法團)

香港

干諾道中50號

中國農業銀行大廈10樓

原銀證券有限公司

(可進行第1類(證券交易)受規管活動(定義見證券及期貨條例)的持牌法團)

香港
德輔道中238號
22樓2201室

昊天國際證券有限公司

(可進行第1類(證券交易)受規管活動(定義見上市規則)的持牌法團)

香港
灣仔
告士打道80號10樓

本公司的法律顧問

有關香港法律：

史蒂文生黃律師事務所

香港
皇后大道中15號
置地廣場
告羅士打大廈39樓

有關中國法律：

廣信君達律師事務所

中國
廣州市天河區
珠江東路6號
廣州東塔
10層及29層

有關開曼群島法律：

Conyers Dill & Pearman

P.O. Box 2681
Grand Cayman, KY1-1111
Cayman Islands

董事及參與全球發售的各方

聯席保薦人及包銷商的
法律顧問

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

有關中國法律：
通商律師事務所
中國
北京市
建國門外大街甲12號
新華保險大廈
6層
郵政編碼100022

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
太古廣場一座
35樓

合規顧問

中泰國際融資有限公司
香港
德輔道中189號
李寶椿大廈
19樓

行業顧問

第一太平戴維斯估值及專業顧問有限公司
香港
太古城
英皇道1111號
太古城中心一期
1208室

弗若斯特沙利文(北京)諮詢有限公司上海分公司
中國
上海
雲錦路500號
B座1018室
郵編：200232

收款銀行

渣打銀行(香港)有限公司
香港
觀塘
觀塘道388號
渣打中心15樓

公司資料

註冊地址	Cricket Square Hutchins Drive P.O. Box 2681 Grand Cayman, KY1-1111 Cayman Islands
中國總部	中國 廣東省 番禺區漢溪大道 奧園城市天地 5棟地下一層
香港主要營業地點	香港 九龍尖沙咀 金馬倫道33號 The Cameron 26樓
網站地址	www.aoyuanjksh.com (網站資料不構成本招股章程的一部分)
公司秘書	袁穎欣女士 <i>FCIS, FCS (PE)</i> 香港 皇后大道東183號 合和中心54樓
授權代表	郭梓寧先生 中國 廣東省 廣州市番禺區 橋南街金業花園 倚翠路9街7號 袁穎欣女士 <i>FCIS, FCS (PE)</i> 香港 皇后大道東183號 合和中心54樓
審核委員會	洪嘉禧先生 (主席) 李子俊醫生 王韶先生
薪酬委員會	洪嘉禧先生 (主席) 郭梓寧先生 李子俊醫生 王韶先生

公司資料

提名委員會

郭梓寧先生 (主席)
洪嘉禧先生
李子俊醫生
王韶先生

開曼群島主要股份過戶登記處

Conyers Trust Company (Cayman) Limited
Cricket Square
Hutchins Drive
P.O. Box 2681
Grand Cayman, KY1-1111
Cayman Islands

香港證券登記處

香港中央證券登記有限公司
香港
灣仔
皇后大道東183號
合和中心17樓1712-1716室

主要往來銀行

平安銀行股份有限公司
番禺支行
中國
廣東省
廣州市番禺區
平康路1-11號

中國建設銀行
廣州錦繡香江支行
中國
廣東省
廣州市番禺區

交通銀行(香港)有限公司
紅磡分行
香港
九龍
黃埔新邨
德民街1-3號
地下A6號舖

本節載有來自不同官方政府刊物及其他刊物的若干資料。此外，本節及本招股章程其他章節載有摘錄自第一太平戴維斯報告及弗若斯特沙利文報告的資料。我們相信，本節的資料來源為有關資料的適當來源，且於摘錄及轉載有關資料時已合理審慎行事。我們並無理由相信有關資料失實或具誤導成分，或遺漏任何重大事實導致有關資料失實或具誤導成分。然而，有關資料並未經過我們、聯席保薦人、聯席全球協調人、聯席賬簿管理人、聯席牽頭經辦人、包銷商、我們或彼等各自的任何董事、高級職員、聯屬人士、顧問或代表或參與全球發售的任何其他人士獨立核實。我們、聯席保薦人、聯席全球協調人、聯席賬簿管理人、聯席牽頭經辦人、包銷商、我們或彼等各自的任何董事、高級職員、聯屬人士、顧問或代表或參與全球發售的任何其他人士對該等資料的準確性、完整性或公平性概不發表任何聲明，因此，閣下不應過分依賴該等資料。

中國物業管理服務行業及商業運營服務行業

資料來源及研究方法

本公司已委託獨立行業顧問第一太平戴維斯對中國物業管理行業及商業運營服務行業進行分析並編製第一太平戴維斯報告，本公司就此支付總費用人民幣350,000元。第一太平戴維斯為一家國際房地產諮詢集團，為房地產市場各領域的租戶、投資者及開發商提供一系列服務，包括估值及諮詢服務。第一太平戴維斯在中國北京、上海、廣州、深圳及成都以及香港及新加坡均設有持牌辦事處。

第一太平戴維斯報告乃由第一太平戴維斯根據自實地考察、訪談及第一太平戴維斯專有數據庫的主要資料來源；中國物業管理協會¹次級資料來源及第一太平戴維斯訂閱之CREIS²數據庫收集的數據編製而成。第一太平戴維斯亦自其他資料來源收集數據，包括物業管理及商業運營服務公司數據（包括第一太平戴維斯認為可靠的來自已報告統計數據、網頁及營銷材料的數據）、CIA進行之調查以及自政府當局收集的數據。

於編製行業報告及排名資料時，第一太平戴維斯依賴下列假設：(i) 預期相關市場於預測期間的社會、經濟及政治環境維持穩定；(ii) 可支配收入增加及服務升級等關鍵市場驅動因素可能推進相關市場發展；(iii) 自各商業運營服務供應商相關年報及網頁以及其他公共資料來源收集的所有商業運營服務供應商資料屬真實準確；及(iv) 若所訂購數據來自知名公共機構，第一太平戴維斯將倚賴該等機構的誠信及專業知識。

¹ 中國物業管理協會為於二零零零年十月成立的非盈利組織，受建設部及民政部監督及指導。中國物業管理協會的職能為透過（其中包括）對物業管理開展調查，贊助特別培訓計劃，組織研討會及開發國際市場來提高物業管理的整體水平。

² CREIS指中指數據房地產數據信息系統。CREIS中指數據庫由中國指數研究院開發。中國指數研究院為知名中國房地產研究機構，於二零零四年整合包括中國房地產指數系統、搜房研究院、中國別墅指數系統及中國房地產Top 10研究組等眾多中國研究資源。該數據庫已被中國房地產行業廣泛使用及加以依賴。

中國物業管理行業

概覽

中國物業管理行業的歷史可追溯至一九八一年首家物業管理公司於深圳成立之時。自此，中國物業管理行業迅速發展。於二零零三年六月，物業管理條例獲發行，為物業管理行業提供監管框架。隨著更多法規的頒佈，該行業開放公平的市場體系得以確立，推動中國物業管理行業取得長足發展。中國物業管理行業現時服務於多種物業，包括住宅社區、辦公樓、購物中心、工業設施、學校及醫院。

根據中國政府頒佈的物業服務收費管理辦法第九條，中國物業管理費按包乾基準或酬金制收取。「包乾基準」模式為中國物業管理行業的主要模式，尤其就住宅物業而言。包乾基準模式可免去業主及住戶大額開支集體決策程序從而提高效率及亦可激勵物業管理服務供應商優化營運以提高盈利能力。相比之下，非住宅物業愈加傾向於採納佣金模式，使業主深入參與其物業管理，對物業管理服務供應商的監控愈加密切。

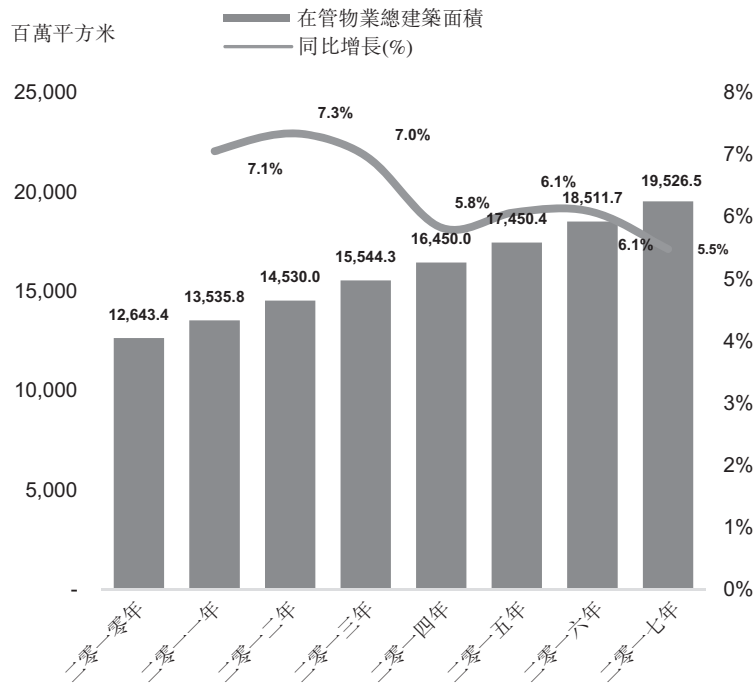
中國物業管理服務供應商於開發進程的不同階段提供各類服務。彼等於預售活動中為物業開發商提供銷售輔助服務，如預售陳列單位及銷售辦公室的清潔、安保及維護。在交付前及交付後階段向物業開發商、業主或業主委員會提供一系列物業管理服務，如安保、清潔、園藝及維修與維護服務。彼等亦向在管物業業主或住戶提供社區增值服務，如公用區域及廣告位租賃服務及家居輔助服務。

整體市場規模

近年來，隨著城鎮化進程加快、國民生產總值及人均可支配收入的不斷增加，中國的在管物業總建築面積快速增加。根據第一太平戴維斯報告，中國在管物業總建築面積由二零一零年的約12,643.4百萬平方米一直增加，並於二零一七年十二月三十一日達約19,526.5百萬平方米。然而，由於二零一三年至二零一七年每年竣工的住宅物業（為物業管理行業新業務供應的單一來源）總建築面積的同比下降或錄得負增長，近幾年來的市場規模增長亦有所放緩。

行業概覽

二零一零年至二零一七年中國在管物業總建築面積



資料來源：中國物業管理協會，第一太平戴維斯報告

收益及管理費

根據第一太平戴維斯報告，物業管理公司經營收入總額於二零一四年達致約人民幣3,500億元，該增長主要歸因於在管物業總建築面積增加、服務多元化以及互聯網推進智能社區普及，智能社區普及有助於創造收入及減少經營成本。二零一五年至二零一七年間物業管理公司經營收入按複合年增長率9%增長，二零一七年總收益達約人民幣4,530億元。於相應期間，百強物業管理公司表現優於行業平均，收益複合年增長率達20.4%。

自二零一四年國家發改委放鬆對物業管理服務的價格控制起，物業管理公司可與業主自由協商物業管理費。此後，物業管理費將根據包括物業項目品質、提供服務的水平、不同地區及城市業主的負擔能力水平等因素釐定。根據第一太平戴維斯報告，下表載列所示年度中國一線、二線及三線以及四線城市住宅物業及非住宅物業每月每平方米的平均物業管理費。

過往及預測平均物業管理費（每月／每平方米／人民幣元）

物業類型	中國城市	二零一四年	二零一五年	二零一六年	二零一七年	二零一八年	二零一九年 (估計)
住宅	一線	2.38-3.05	2.33-3.12	2.41-3.12	2.43-3.15	2.42-3.15	2.43-3.18
	二線	1.18-2.20	1.18-2.25	1.18-2.24	1.20-2.29	1.28-2.32	1.32-2.38
	三線及四線	0.92-1.93	0.95-1.93	0.96-1.93	0.98-1.98	1.05-1.98	1.10-1.98
非住宅	一線	13.65	13.65	13.80	13.96	13.88	13.94
	二線	7.07	7.11	7.19	7.33	7.57	7.70
	三線及四線	3.07	3.10	3.11	3.18	3.26	3.31

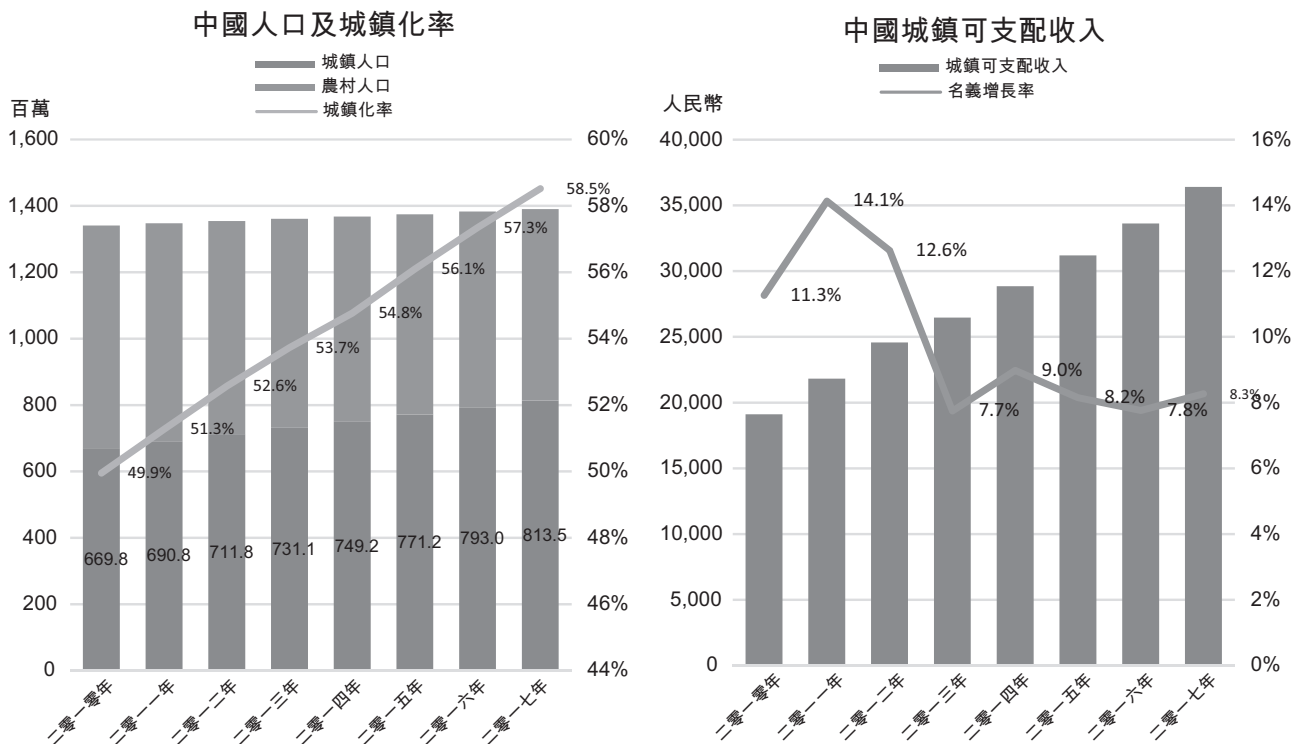
資料來源：第一太平戴維斯報告

行業發展驅動力

中國物業管理行業發展受多種因素推動。

需求增長

中國城鎮化及人均可支配收入的顯著增長為物業管理行業發展的主要驅動力。中國城鎮化率由二零一零年的49.9%增加至二零一七年的58.5%。中國物業管理行業預期將隨中國城鎮化水平的提高而繼續發展。此外，自二零一零年十二月三十一日起，中國經濟快速發展推動中國城鎮人口的人均可支配收入持續增長，於二零一七年十二月三十一日增至人民幣36,396元，複合年增長率為9.6%。中國消費者對優越的生活條件及高品質物業管理服務的需求日益增加，此乃中國物業管理行業發展的另一根本原因。中國經濟發展亦已導致中高收入階層的形成。因此，預期中國消費者將日趨成熟，願意支付高價享受高品質服務。



資料來源：中國國家統計局

供應增長

隨著城鎮化進程加快及人均可支配收入不斷增長，商用物業（即為出售而開發的住宅物業及為出售或租賃而開發的非住宅物業，包括零售、辦公及工業物業）供應亦急劇增加。已出售商用物業總建築面積亦自二零一零年十二月三十一日的約1,047.6百萬平方米增加至二零一七年十二月三十一日的約1,694.1百萬平方米，複合年增長率為7.1%。此外，根據國土資源部的資料，於為期三年的物業用地土地合併後，住宅物業及非住宅物業新供應地盤面積於二零一七年達約1,152百萬平方米，年增長率達5.1%。中國物業管理行業發展有賴於商用物業供需的不斷增加。預期物業管理行業將因持續供應而不斷發展，推動房地產市場健康發展。

行業概覽

下表載列所示期間中國已完工物業建築面積及已售物業總建築面積明細。

	已完工物業建築面積			已售物業建築面積*		
	住宅	非住宅	總計	住宅	非住宅	總計
	(百萬平方米)					
二零一零年	634.4	153.0	787.4	933.8	113.8	1,047.6
二零一一年	716.9	175.5	892.4	965.3	128.4	1,093.7
二零一二年	790.4	203.8	994.2	984.7	128.4	1,113.0
二零一三年	787.4	226.9	1,014.3	1,157.2	148.3	1,305.5
二零一四年	808.7	265.9	1,074.6	1,051.9	154.6	1,206.5
二零一五年	737.8	262.6	1,000.4	1,124.1	160.9	1,285.0
二零一六年	771.9	289.4	1,061.3	1,375.4	198.1	1,573.5
二零一七年	718.2	296.7	1,014.9	1,447.9	246.2	1,694.1
複合年增長率	1.8%	9.9%	3.7%	6.5%	11.7%	7.1%

資料來源：中國國家統計局

附註*：每年已售物業建築面積包括已取得預售許可證的物業開發項目的預售面積。

優惠政策

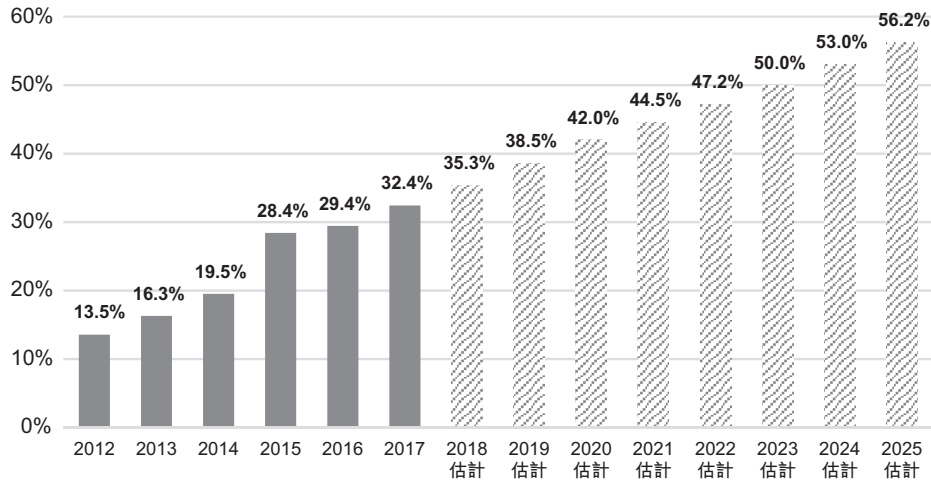
二零零三年六月頒佈的《物業管理條例》為物業管理行業提供監管框架。隨後，陸續有多部監管物業管理行業的各個方面的法律及規則開始生效，並為促進物業管理行業的發展頒佈各種政策，如《國家發展改革委關於放開部分服務價格意見的通知》、《關於加快發展生活性服務業促進消費結構升級的指導意見》、《智慧社區建設指南（試行）》、《國務院關於第三批取消中央指定地方實行政務許可事項的決定》（國發[2017]7號）及《國務院關於取消一批行政許可事項的決定》（國發[2017]46號）。該等法律及政策共同為物業管理行業及物業管理公司的發展營造出有序的支持性環境。進一步詳情請參閱「監管概覽—對物業管理服務的法律監管」分節。

中國物業管理行業發展趨勢

市場集中度不斷提升

物業管理行業經數十年的發展後，若干百強物業管理公司已加快服務創新及擴大業務規模。此外，市場集中度不斷提升。物業管理行業較分散且競爭激烈，大型物業管理公司積極改善彼等的戰略佈局並加快擴張步伐，以透過有機增長及併購增加彼等的市場份額及實現較好的營運業績。許多物業管理公司使用併購作為減低開拓新市場風險的工具，藉此，新入行者可利用已於本地市場佔一席位的併購實體的資源，進入本地市場。下圖列示所示年度以在管總建築面積計的百強物業管理公司的總市場份額。

中國百強物業管理公司市場集中度



資料來源：中國物業管理協會、中國指數研究院、第一太平戴維斯報告

加強信息技術標準化及提高信息技術採用率

大多數中國百強物業管理公司已就提供服務建立標準化經營程序。當物業管理公司進入新市場，標準化是在確保服務質量的情況下擴大經營規模的先決條件之一。信息技術的普及可在提高服務質量的同時減少勞工成本。例如，採用集中化信息系統可使總部監控中國在管物業，從而確保物業管理服務質量。

服務及收益多元化

中國物業管理公司一直致力於提供多元化服務組合及尋求多元化收益來源。部分物業管理公司為房地產開發商提供與房地產開發項目相關的選址、項目規劃及設計、銷售及營銷諮詢服務。部分物業管理公司經營房地產代理機構或管理日益增加的辦公、商場及其他非住宅物業。其他則提供標準物業管理服務之外的服務，如家居照料、健康管理、家政服務、租售管理及電子商務。中國物業管理公司將繼續尋求新的收益來源並進一步拓寬其服務範疇以滿足客戶需求。

智能住宅社區的興起

互聯網將在中國物業管理公司的進一步轉型及升級過程中發揮重要作用。近年來中國電子商務交易飛速發展。許多物業管理公司正探尋「智能社區」開發，旨在利用互聯網創立住戶、相關住宅區及物業管理公司連接網絡。例如，部分物業管理公司已開發移動手機應用程序，在管住宅社區住戶可利用該應用程序就各類物業管理服務及其他增值服務發起申請、就該等服務付款及提供反饋。

勞工及營運成本不斷增加

中國物業管理行業提供的傳統物業管理服務（如安保、清潔、園藝及維修與維護服務）需大量勞動力。除體力勞動外，該行業對技術及管理專業人員亦有較強需求，彼等在提高經營業績、服務質量及未來發展方面發揮重要作用。近年來，勞工成本、水電成本及物料成本因通脹而不斷上漲，導致提供物業管理服務的成本增加。

競爭

競爭格局

根據第一太平戴維斯報告，物業管理行業高度分散，中國物業管理公司總數於二零一四年末前達至105,000家，並於二零一五年至二零一七年間按複合年增長率8.5%增長，於二零一七年末前達至約134,000家。逾97.5%的物業管理公司為僱員少於300人及／或年營業收入少於人民幣1,000萬元的微小型公司，高度分散的市場對具備專業知識、財政實力及有物業開發商或相關背景的大型公司尤為有利。

根據中國物業管理協會及CIA的資料，於二零一七年，以在管建築面積計，百強物業管理公司的市場份額約為32.4%。於二零一七年十二月三十一日，本公司在管物業分佈於26個城市，而於二零一七年十二月三十一日百強物業管理公司在管物業所在城市平均為28個。

中國主要物業管理公司的在管建築面積實現穩定增長。根據中國物業管理協會及CIA的資料，百強物業管理公司於二零一六年及二零一七年的平均訂約在管建築面積同比增長5.7%及5.8%，而本集團於二零一六年及二零一七年的訂約在管建築面積同比增長44.3%及22.1%。

中國許多物業管理公司一直致力於實現服務多樣化及收益來源多元化。根據中國物業管理協會及CIA的資料，二零一七年百強物業管理公司的平均收益為人民幣742.1百萬元，其中人民幣135.1百萬元（或18.2%）乃來自增值服務，而我們於同年的總收益則為人民幣436.0百萬元，其中人民幣38.9百萬元，或其中8.9%乃來自增值服務。

由於在管建築面積的增加及實施有效的成本控制措施，中國主要物業管理公司盈利能力穩步提升。根據中國物業管理協會及CIA的資料，百強物業管理公司於二零一五年、二零一六年及二零一七年的平均純利分別為人民幣39.2百萬元、人民幣45.8百萬元及人民幣57.3百萬元，而本公司於相同年度的純利則分別為人民幣26.9百萬元、人民幣41.0百萬元及人民幣69.9百萬元，二零一六年及二零一七年同比增長52.4%及70.5%。

根據中國物業管理協會及CIA的資料，以在管總建築面積計，本公司就綜合實力而言位居百強物業管理公司第16位，市場份額約為0.5%。於二零一七年，以所管總建築面積計，百強物業管理公司的總市場份額約為32.4%，及同年，以所管總建築面積計，物業管理前10強公司的市場份額約為11.1%。

進入壁壘

根據第一太平戴維斯報告，中國物業管理行業進入壁壘包括：

- 市場專業化

不同類型的物業對服務及服務質量的要求各不相同，為某類物業提供服務的物業管理公司可能無法為其毫無經驗的其他類型物業提供服務。

- 人才專業化

隨著互聯網和新技术的興起，物業管理行業對合資格僱員的需求量日益加大，而新物業管理公司則在招募及挽留優質僱員方面面臨困難。

- 經營及管理標準化

為更好地控制成本及確保服務質量，物業管理公司需實現經營標準化及集中化。大型物業管理公司較新入行者擁有更多可投入經營標準化及集中化的資源。反之，完善的標準化及集中化系統可提高物業管理公司的能力以管理更多物業。

- 品牌

頂級物業管理公司已透過數十年的服務及經營建立品牌聲譽。相較之下，新品牌在滲透市場方面困難重重。

中國商業運營服務業

概覽

商業運營服務業指為商業物業提供從設計及建造至交接及運營階段的諮詢及／或運營服務且僅限於大型多功能發展項目內為其他組別及業態添彩的各類購物中心¹(包括開放式或封閉式步行街)。

根據第一太平戴維斯報告，中國商業運營服務行業的歷史始於二零零零年前後。隨著自二零零零年以來，中國國內生產總值及城鎮居民可支配收入不斷增加以及於二零零八年後，購物中心在具體形式方面的複雜程度日益增加及購物中心逐漸上升為主要零售業態，對專業商業運營服務的需求及要求快速增長，以致服務提供商須具備相關經驗及技能以滿足業主、租戶、零售商及顧客的需求。自二零一二年以來，服務水平複雜程度不斷提高，連同大量購物中心拔地而起，物業開發商的附屬商業運營服務提供商的主導地位日益凸顯，原因為大部分該等購物中心已由相同或相關組織開發及管理。獨立商業運營服務供應商正逐步失去彼等在全服務鏈的競爭優勢，轉而主要參與提供設計及開發階段的諮詢服務。

市場規模

根據第一太平戴維斯報告，由於中國零售額穩步增長且二零一七年實體零售額同比增長8.1%，中國商場總數自二零一六年末的約4,000家以上增至二零一七年的4,500家以上²。於二零一七年，以建築面積計，商場存貨總面積達約429.4百萬平方米並作為商業運營服務供應商的服務基地。於二零一七年，商業運營服務行業產生總收益為約人民幣1,371億元。

服務範圍

中國商業運營服務提供商的服務範圍及職責不斷演變及擴大，視乎商業物業的位置、規模及複雜程度以及客戶需求而定。根據第一太平戴維斯報告，能夠提供全服務範圍的優秀商業運營服務提供商將可自設計及開發階段起至商業物業開業及營運十年及以上提供全套諮詢及運營服務。下表載列商業運營服務提供商在不同物業開發階段為業主提供的服務範圍。

¹ 第一太平戴維斯報告及本節中的「購物中心」及「商場」可互換使用。

² 第一太平戴維斯數據來自於商務部流通發展司及中國連鎖經營協會編製的二零一六年度及二零一七年度中國購物中心發展指數報告。

行業概覽

設計、開發及項目管理	零售管理及租賃管理	營銷及推廣	物業管理	運營策略	改進項目
位置、便利性及市場定位研究	招租及續租	制定、編製宣傳及推廣方案並就其訂約	營銷前支持	一般管理服務	合理使用空間
就施工圖及竣工圖提供建議	租戶關係管理	就營銷及公關提供建議	物業移交/接管	財務及會計服務	改進現有吸引點以提升客戶體驗
就構思設計提供建議	實地視察	委聘宣傳及公關機構	監督租戶的裝修工程	合約及法律管理服務	改建及加建工程以提高店舖展示效率
項目管理及建議	收租及付款延誤管理	客戶調查及研究	設施的維護管理	人力資源及行政服務	改進項目以增加出租面積
	監察租戶的銷售表現	公共區研究	行政管理（保險、房屋安全、成本管理）	執行租戶慰留計劃	營造獨特的生活方式體驗以擴大客戶基礎
	年度預算及業務計劃	品牌研究及管理	編製及管理長期合約	企業通訊	

資料來源：第一太平戴維斯報告

收益模式

中國商業運營服務提供商的收益模式正緩慢變化且業內仍無可遵循的收費或踐行標準。一般而言，商業運營服務提供商收取的費用乃經雙方視乎在不同開發階段所提供服務的性質而協定。下表載列某一中心一般商業運營服務提供商所提供服務類型及收費基準：

期間	開發階段	所提供的服務	收費基準
開業前	設計及建造	諮詢 位置、便利性及市場定位研究 就施工圖及竣工圖提供建議 就構思設計及材料使用提供建議 租戶裝修監督	包乾基準
		出租建議 制定租戶組合 引入外來租戶	包乾基準
開業後	建造後/交付	運營及管理服務 營銷及推廣 零售管理及租賃管理 物業管理 資產增值計劃/舉措	收益或收入分成基準，服務供應商將承擔運營成本及/或開支

主要市場推動力

購物中心的零售消費及支出不斷增長

根據第一太平戴維斯報告，由於零售消費額及在購物中心的支出不斷增加，商業運營服務行業迅速擴張。中國商場零售支出按8.1%的複合年增長率自二零一二年增加至二零一七年的約人民幣16,454億元。

對專業商業運營服務需求的增長

消費升級作為中國GDP增長的主要推動力，帶動GDP持續增長，從而成為商業運營服務行業的主要增長動力。城鎮化進程加快、城鎮居民可支配收入及總零售額大幅增加亦促進行業的發展，而顧客現時對休閒購物體驗的需求的提升以及零售商對於優質服務的需求的提升可增加客流量。商業運營服務行業快速發展的主要潛在原因，乃由於專業運營商可定製服務以滿足不同利益相關者需求。此外，根據二零一五年的十三五規劃，政府的優惠政策扶持消費行業及服務業的快速擴展，並將令商業運營服務行業在中期快速發展中受益。

商業物業的供應增加

根據第一太平戴維斯報告，於二零一七年成功開業且總建築面積達30,000平方米或以上的購物中心的數目為558個及面積約為51.6百萬平方米，同比增長分別約15.1%及54.5%。預期將於二零一八年開門營業的總建築面積達30,000平方米或以上的購物中心數目將約為921個，預計建築面積約83.0百萬平方米。該等購物中心中，最大部分為位於三線或四線城市的購物中心，就數目及建築面積而言，分別佔51.2%及49.0%。根據第一太平戴維斯的資料，合共19個城市的購物中心平均租金錄得同比增長2%至每年人民幣1,645元／平方米。此外，由專業商業運營服務供應商經營及管理的購物中心已收平均租金於二零一七年同比增長15.4%，較二零一六年增加4.7%。¹

中國商業運營服務行業發展趨勢

商業運營服務供應商競爭日趨激烈

由於商業運營服務市場的蓬勃發展，商業運營服務供應商之間的競爭日趨激烈。為維持其市場競爭力，商業運營服務供應商趨於提供多樣化服務、提高服務質量及投資人力資源以確保營運效率。較獨立營運商而言，物業開發商附屬營運商在專業經驗及專業知識、品牌及人才儲備等多方面競爭優勢巨大。由於物業開發商附屬營運商正著眼於獨立第三方開發商所開發的商業物業項目以加快發展，故競爭已擴張至三線或四線城市由當地開發商開發的購物中心分部。

物業開發商附屬營運商市場集中度不斷提升

中國商業運營服務市場競爭激烈。根據第一太平戴維斯報告，自二零一二年起中國高度活躍，積極興建商場。預期該等購物中心的約20%為由知名物業開發商開發、營運及管理的品牌購物中心。該等品牌購物中心客流量及中央管理較好、租用率及租金較高，在零售物業市場佔主導地位。

物業開發商附屬營運商不斷將其服務擴張至獨立購物商場擁有人。根據第一太平戴維斯報告，約61個購物商場（總面積達4.35百萬平方米，佔二零一七年開業商場總數及總建築面積的6.3%及4.4%）已選擇以另一持牌購物商場品牌開業並透過另一物業開發商附屬營運商進行營運。預期該輕資產型擴張方法及策略將繼續日益普及。此外，未來數年內物業開發商附屬營運商集中將加快。

¹ 19個城市包括北京、上海、廣州、深圳、杭州、蘇州、南京、武漢、長沙、無錫、成都、石家莊、寧波、西安、青島、大連、天津、重慶及鄭州。第一太平戴維斯數據來自於北京雲房數據技術有限責任公司的二零一八上半年中國房地產投資回報率調查報告。

輕資產模式及策略為商業運營服務供應商的常態

根據第一太平戴維斯報告，商業運營服務供應商在運營中正逐漸採納輕資產模式。輕資產模式及策略可減輕商業運營服務供應商持有及收購資產的財務負擔，提高運營效率，進而為經營者帶來更高利潤率。其亦有助於促進商業運營服務供應商更快地向外擴張。

競爭格局

根據第一太平戴維斯報告，中國大部分商業運營服務營運商隸屬於物業開發商或與其直接相關。截止二零一七年末，商業運營服務供應商數目達至約2,500名。該行業中，小型獨立服務供應商眾多，但市場高度分散。該組獨立服務供應商僅限於向分部市場（如零售點）提供服務，或於設計及開發階段提供諮詢服務。

根據第一太平戴維斯報告，就商業運營服務而言，我們主要在包括營運規模、品牌認可度、財務資源、服務質量、租戶基礎、專業知識及專長及其他因素在內等方面與眾多大型開發商附屬服務供應商競爭，該等服務供應商在中國各地大規模運營，並能夠提供全套商業運營服務。

根據第一太平戴維斯報告，目前，本公司的業務遍及中國（尤其華南地區及廣東省）。就提供的商業運營服務而言，於二零一八年九月三十日，本公司於中國擁有25個商場，合同總建築面積約為1.3百萬平方米。根據第一太平戴維斯報告，於二零一八年九月三十日，本公司就合同總建築面積而言在中國商業運營服務供應商中排名第14位，於華南地區及廣東省分別排名第二及第三。

進入壁壘

由於現行中國法例及法規並無關於新入行者的資格條件，中國商業運營服務行業進入壁壘相對較低。此外，資本要求被認為較低，此有助於說明眾多並非附屬於物業開發商的獨立服務供應商入行及業內競爭激烈的原因。然而，為於業內取得成功，市場參與者須擁有必要資源及技能，包括專業及經驗豐富的團隊經理及員工、金融資本實力、租戶資源基礎，及向商業物業提供商業運營服務的良好往績及經驗以及能夠於消費者體驗該等物業時給彼等帶來新品味及生活方式的創新及理念。

中國大健康行業

資料來源

我們已委託獨立市場研究及諮詢公司弗若斯特沙利文就中國大健康市場進行分析及編製報告。弗若斯特沙利文為我們編製的報告於本招股章程稱為弗若斯特沙利文報告。我們已向弗若斯特沙利文支付費用人民幣300,000元，我們相信該費用可反映市場價格。

弗若斯特沙利文於一九六一年創立，全球設有40個辦事處及擁有逾2,000名行業顧問、市場研究分析師、科技分析師及經濟師。弗若斯特沙利文的服務包括技術研究、獨立市場研究、經濟研究、企業最佳常規諮詢、培訓、顧客研究、競爭情報及企業策略。

我們已將弗若斯特沙利文報告之若干資料載入本招股章程，我們相信此等資料將促進潛在投資者對中國大健康市場之瞭解。弗若斯特沙利文報告載有於本招股章程引述之中國大健康市場之資料以及其他經濟數據。弗若斯特沙利文之獨立研究透過從各種來源取得有關中國大健康市場之一手及二手研究進行。一手研究涉及與領先行業參與者及行業專家進行深入訪談。二手研究涉及審閱公司報告、獨立研究報告及以弗若斯特沙利文自身之研究數據庫為基礎之數據。預測數據是以歷史數據分析對比宏觀經濟數據而得出，並已參考特定行業相關因素。除另有註明者外，本節所有數據及預測均來自弗若斯特沙利文報告、各份官方政府刊物及其他刊物。

於撰寫及編製研究報告時，弗若斯特沙利文假設相關市場之社會、經濟及政治環境可能於預測期間維持穩定，以確保中國大健康市場能穩健發展。

中國大健康產業概覽

引言

大健康產業指與改善、維持及恢復健康相關的產品及服務，通常包括醫療服務、藥品、營養保健產品、醫療設備、母嬰產品及其他服務（如健康管理及老年護理）。社區健康服務、美容服務及互聯網醫療保健是大健康產業服務分部下的核心組成部分。

社區健康服務中心通常建立在居住區周邊，向附近居民推廣健康知識及提供初級醫療服務。尤其是，社區健康服務是中國多層級醫療系統不可分割的一部分，上層醫療服務提供者（如大型醫院）治療重大疾病，初級醫療服務提供者（如社區健康服務中心）通常提供常規服務及初級護理。此外，由於老年人及行動不便的居民亦可透過家庭護理、老年人保健設施或其他遠程服務享受社區健康服務，社區健康服務將成為老齡化人口醫療系統的核心部分。社區健康服務亦為城鄉居民帶來便利。在一線城市，為老年人提供綜合家庭醫療服務預期將成為主要趨勢。中醫（如按摩、針灸及草藥）亦在社區健康服務中起到了重要作用。中醫通常指旨在糾正人體不平衡及協助患者調節內部情緒，同時改善患者生活習慣的醫療護理。

美容服務可大致分類為非醫療保健服務及醫療美容服務。非醫療保健服務指非醫療保健機構提供的服務及美容中心及美容院提供的產品。該等服務及產品旨在使用非侵害性的護理及產品改善容貌及外形的整體美觀度。相對而言，醫療美容服務指註冊整容醫生提供的服務以合法醫療美容機構進行的手術。該等服務包括手術美容療程及非手術美容療程。後者通過注射療程、能量儀器療程及其他非手術美容療程提供。

互聯網醫療保健（或稱互聯健康）是一種透過智能設備及在線交流平台應用新技術的保健管理系統模式。合資格醫療專家將遠程監控患者的慢性病症及透過健康監控設備、數字移動技術及健康數據分析向患者提供諮詢支持。患者（尤其是居住在較遠地區的患者）能夠更方便地接受醫療服務及透過在線平台定期積極管理其慢性疾病。患者可選擇授權其親屬及其他醫療專業人員查看其病歷。互聯網醫療保健亦使醫療專業人員開展諮詢、支持治療及提供額外醫療服務更為便利。

市場規模

隨著中國城鎮社區的快速發展，居民更傾向於有效便利的初級醫療服務。於二零一三年至二零一七年期間，中國社區醫療行業產生的估計收益按6.3%的複合年增長率增長，自二零一三年的約人民幣10,713億元增至二零一七年的約人民幣13,660億元。不斷增加的老齡化人口亦將推動對社區健康服務的需求，如老年人保健設施、家庭護理及其他相關醫療服務。於二零二二年底，預計中國社區保健行業的估計收益將達到約人民幣19,472億元，複合年增長率為7.6%。

中國美容服務市場產生的收益自二零一三年的約人民幣1,621億元大幅增長至二零一七年的約人民幣3,211億元，複合年增長率為18.6%。由於美容服務的收入水平的不斷提高及客戶對美容服務的需求增加，美容服務按收益計的市場規模預計將於二零一八年至二零二二年按20.9%的複合年增長率增長。

中國互聯網醫療保健行業包括在線諮詢、健康管理、藥品企業的對消費者業務、在線廣告及市場推廣、保險合作及患者指導。市場自二零一三年至二零一七年經歷了爆炸式增長，自二零一三年的約人民幣39億元增至二零一七年的約人民幣153億元，複合年增長率為40.7%。由中國政府頒佈的支持措施所驅動，互聯網醫療保健市場預期將於二零二二年底達到約人民幣514億元，複合年增長率為25.4%。

市場前景及未來機遇

(i) 美容服務的受歡迎程度增高

過去，美容服務（尤其是醫療美容服務及相關外科手術）由於通常與醫療事故及改變自然美關係在一起而並不受到客戶的歡迎。然而，隨著採用更先進的技術，受到其他國家（如韓國）文化的影響，以及中國政府實施的更為嚴厲的政策（如《醫療機構管理條例》），公眾更傾向於在美容服務中獲得自信，因此為中國美容服務市場的發展創造了動力。

(ii) 慢性病的患病率增高

不健康的生活方式、較大的社會及生活壓力及環境污染等複雜原因導致慢性疾患患病率呈上升趨勢。例如，自二零零三年至二零一三年，高血壓及糖尿病的患病率增加4倍以上。此外，根據世界衛生組織數據，慢性病致死佔中國死亡率80%以上，表明慢性病的管理在現代社會是中國居民的一大關注點。不斷上漲的慢性疾患患病率預期將刺激社區健康服務及中醫開支，特別是為滿足慢性疾患治療的長期需求。

(iii) 人均可支配收入的增加

根據中國國家統計局數據，醫療保健服務人均開支自二零一二年的人民幣802.9元增至二零一六年的人民幣1,307.5元，複合年增長率為13.0%。隨著經濟環境的改善，相信更多中國居民將願意增加保健服務方面（包括家庭醫療服務及中醫）開支，以追求更加健康的生活方式。此外，相比西醫，中醫的副作用較小，因此在中國受到越來越多患者的青睞。

(iv) 支持性政府政策

在二零一六年十月召開的全國衛生與健康大會上，中共中央及國務院頒佈了《“健康中國2030”規劃綱要》，明確列出了全國醫療行業中長期戰略。未來幾年，在線醫療診斷將有所發展，以促進全科醫療護理及鼓勵在數字平台內交換醫療健康信息。中國政府設定的長期目標為中國互聯網醫療保健市場的發展提供了強勁的驅動力。

(v) 互聯網用戶的增加

根據中國互聯網信息中心於二零一七年十二月公佈的統計數據，二零一七年互聯網活躍用戶數自二零一三年的約617.6百萬人增加至超過772.0百萬人。互聯網技術及在線平台的持續發展（如互聯網活躍用戶數的較高滲透率及互聯網提速）以及大數據分析將提高醫療諮詢及健康管理的效率。因此，互聯網活躍用戶數的不斷增加及互聯網平台的持續發展將刺激中國互聯網醫療保健行業的發展。

進入壁壘

大健康產業的主要進入壁壘包括(i)行業經驗及專業知識，(ii)公眾認可及聲譽，(iii)從業人員的資質。就美容服務市場而言，主要進入壁壘包括(i)資本要求，(ii)許可要求（如「醫療機構執業許可證」），(iii)品牌聲譽及(iv)招聘專業人員。

董事確認

董事經審慎合理考慮後確認，自第一太平戴維斯報告及弗若斯特沙利文報告日期起市場資料並無不利變動，因而可能會限制、抵觸或影響本節所載的資料。

公司法以及有關外商投資的法律及法規

《中華人民共和國公司法》（主席令第16號）（「公司法」）由全國人民代表大會常務委員會（「全國人大常委會」）於一九九三年十二月二十九日頒佈，自一九九四年七月一日起實施，且於一九九九年十二月二十五日、二零零四年八月二十八日、二零零五年十月二十七日、二零一三年十二月二十八日及二零一八年十月二十六日分別修訂，公司法對公司的設立、公司架構、公司管理等均有規定，亦適用於中國外商投資企業。公司法規定，有限責任公司應當置備股東名冊，記載下列事項：(1) 股東的姓名或者名稱及住所；(2) 股東的出資額；(3) 出資證明書編號。記載於股東名冊的股東，可以依股東名冊主張行使股東權利。公司應當將股東的姓名或者名稱及其出資額向公司登記機關登記；登記事項發生變更的，應當辦理變更登記。未經變更登記或者登記的，不得對抗第三人。

《中華人民共和國外資企業法》（主席令第39號）（全國人大常委會於一九八六年四月十二日頒佈並生效，於二零零零年十月三十一日及二零一六年九月三日修訂），以及《中華人民共和國外資企業法實施細則》（國務院於一九九零年十二月十二日頒佈，於二零零一年四月十二日及二零一四年二月十九日修訂），規定了外商獨資企業的設立、變更、審批程序。

《外商投資企業設立及變更備案管理暫行辦法》（商務部令[2016]第3號）（商務部於二零一六年十月八日頒佈並生效，於二零一七年七月三十日及二零一八年六月二十九日修訂）規定，不涉及准入特別管理措施的外商投資企業應當就其基本信息、投資者、股權及公司權益等內容，填報並提交設立備案申報表以及變更備案申報表。備案程序應當通過商務部綜合管理系統進行。

《關於外商投資企業境內投資的暫行規定》（國家工商總局令[2000]第6號）（二零零零年七月二十五日頒佈，自二零零零年九月一日起生效且於二零零六年五月二十六日及二零一五年十月二十八日修訂）規定，外商投資企業境內投資比照執行《指導外商投資方向暫行規定》（已被《外商投資產業指導目錄》替代）和《外商投資產業指導目錄》的規定。外商投資企業不得在禁止外商投資的領域投資。

根據《指導外商投資方向規定》（國務院令第346號）（國務院於二零零二年二月十一日頒佈，並於二零零二年四月一日生效），外商投資項目分為鼓勵、允許、限制和禁止四類。鼓勵類、限制類和禁止類的外商投資項目，列入《外商投資產業指導目錄》。不屬於鼓勵類、限制類和禁止類的外商投資項目，為允許類外商投資項目，允許類外商投資項目不列入《外商投資產業指導目錄》。

《外商投資產業指導目錄(2017)》(國家發改委及商務部令第4號)(國家發改委及商務部於二零一七年六月二十八日聯合修訂並於二零一七年七月二十八日生效)將境外投資者的投資產業分為兩類:鼓勵類產業及列入負面清單的產業(包括限制類產業及禁止類產業)。《外商投資准入特別管理措施(負面清單)(2018年版)》(國家發改委及商務部令第18號)(國家發改委及商務部於二零一八年六月二十八日聯合發佈並於二零一八年七月二十八日起施行)取代了《外商投資產業指導目錄(2017年修訂)》中的外商投資准入特別管理措施部分。外商投資可通過設立外商獨資企業直接投資鼓勵類產業。就限制類產業而言,外商投資可通過設立外商獨資企業來進行,但應當滿足若干條件,在某些情況下,須根據具體行業情況設立中方持有相應最低股權比例的中外合資、合作經營企業。禁止類產業不允許任何類型的外商投資。任何不屬於鼓勵類、限制類或禁止類產業的均為允許類產業。物業管理服務、商業委託經營管理服務屬於允許類外商投資行業;醫療機構屬於限制性行業,限於合資、合作。

對外貿易經濟合作部(現為「**商務部**」)於二零零零年五月十五日頒佈並於二零零零年七月一日實施的《中外合資、合作醫療機構管理暫行辦法》(「**暫行辦法**」)允許外商投資者在中國境內與中國的醫療機構、公司、企業和其他實體以合資或合作企業形式設立醫療機構。設立的合資、合作企業須符合若干條件,包括投資總額不得低於人民幣2,000萬元以及中方在合資企業所佔的股權比例或者權益不得低於30%。設立合資或合作企業須經相關機構批准。

根據商務部及中國國家衛生和計劃生育委員會(「**國家衛計委**」,現稱「**國家衛生健康委員會**」)於二零零七年十二月三十日共同頒佈並於二零零八年一月一日生效的《中外合資、合作醫療機構管理暫行辦法》的補充規定,香港、澳門服務提供商在中國設立的合資、合作醫療機構,投資總額不得低於人民幣1,000萬元。香港、澳門服務提供商須分別遵守《內地與香港關於建立更緊密經貿關係的安排》及《內地與澳門關於建立更緊密經貿關係的安排》。

對物業管理服務的法律監管

物業服務企業的資質

根據《物業管理條例》（國務院令第379號）（國務院於二零零三年六月八日頒佈，於二零零三年九月一日施行，並於二零零七年八月二十六日及二零一六年二月六日修訂），國家對從事物業管理活動的企業實行的資質審查制度。

根據《國務院關於第三批取消中央指定地方實施行政許可事項的決定》（國發[2017]7號）（國務院於二零一七年一月十二日頒佈並施行），取消物業服務企業二級及三級資質認定。

根據《國務院關於取消一批行政許可事項的決定》（國發[2017]46號）（國務院於二零一七年九月二十二日頒佈並施行），取消物業服務企業一級資質核定。

根據《住房城鄉建設部辦公廳關於做好取消物業服務企業資質核定相關工作的通知》（建辦房[2017]第75號）（住房和城鄉建設部辦公廳於二零一七年十二月十五日頒佈並施行），各地不再受理物業服務企業資質核定申請和資質變更、更換、補證申請，不得要求將原核定的物業服務企業資質作為承接物業管理業務的條件。《住房城鄉建設部關於廢止〈物業服務企業資質管理辦法〉的決定》（由住房城鄉建設部於二零一八年三月八日頒佈並施行），廢止了《物業服務企業資質管理辦法》，取消物業服務企業資質認定。根據《國務院關於修改和廢止部分行政法規的決定》（國務院於二零一八年三月十九日頒佈並施行），修改了物業管理資質的規定。

物業服務企業的委任

根據《中華人民共和國物權法》（中華人民共和國主席令第62號）（全國人民代表大會於二零零七年三月十六日頒佈，並於二零零七年十月一日施行），業主可以自行管理建築物及其附屬設施，也可以委託物業服務企業或者其他管理人管理。對建設單位聘請的物業服務企業或者其他管理人，業主有權依法更換。物業服務企業或者其他管理人根據與業主的協議管理建築區劃內的建築物及其附屬設施，並接受業主的監督。

根據《物業管理條例》，於小區業主大會上，經專有小區總建築面積過半數的業主且佔總人數過半數的業主同意，即可選聘和解聘物業服務企業。業主委員會可代表業主與業主大會選聘的物業服務企業簽訂物業服務合同。在業主、業主大會選聘物業服務企業之前，建設單位選聘物業服務企業的，應當與企業簽訂書面的前期物業服務合同。前期物業管理合同可以約定期限；但是，期限未滿，業主委員會與物業服務企業簽訂的物業服務合同生效的，前期物業服務合同自動終止。

根據《物業管理條例》及《前期物業管理招標投標管理暫行辦法》（建住房[2003]130號）（住房和城鄉建設部於二零零三年六月二十六日頒佈，並於二零零三年九月一日施行），住宅及同一物業管理區域內非住宅的建設單位，應當通過招投標的方式選聘具有相應資質的物業服務企業；評標委員會由招標人代表和物業管理方面的專家組成，成員為5人或以上單數，其中招標人代表以外的物業管理方面的專家不得少於成員總數的三分之二。評標委員會的專家成員，應當由招標人從房地產行政主管部門建立的專家名冊中採取隨機抽取的方式確定。與投標人有利害關係的人士不得進入相關項目的評標委員會。

投標人少於3個或者物業規模較小的，經物業所在地的地方政府房地產行政主管部門批准，可以採用協議方式選聘具有相應資質的物業服務企業。建設單位未通過招投標的方式選聘物業服務企業或者未經有關政府機關批准，擅自採用協議方式選聘物業服務企業的，由縣級以上地方政府房地產行政主管部門責令限期改正，給予警告，可以並處人民幣10萬元以下的罰款。

此外，《最高人民法院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）（最高人民法院於二零零九年五月十五日頒佈，並於二零零九年十月一日施行）規定了法院於業主與物業服務企業就特定議題的爭議的聆訊上所採用的解釋原則。如，建設單位根據相關法律法規與物業服務企業簽訂的前期物業服務合同，以及業主委員會與業主大會根據相關法律法規選聘的物業服務企業簽訂的物業服務合同，對業主具有約束力；業主以其並非合同當事人為由提出抗辯的，人民法院不予支持。倘業主委員會或業主向法院上訴，請求確認免除物業服務企業責任、加重業主委員會或業主責任或損害其權利的物業服務合同條款無效，人民法院應予支持。

物業服務企業的收費

根據《物業服務收費管理辦法》（發改價格[2003]1864號）（國家發改委及建設部於二零零三年十一月十三日聯合頒佈，並於二零零四年一月一日施行），物業服務企業獲准根據相關物業管理服務合約就物業、配套設施及相關空地的保養、保修及管理及環境健康的維護及相關範圍的整理向業主收取費用。物業服務費應根據不同類型物業的性質及特色遵循政府指導定價或市場調節定價。特定定價準則須由省級價格主管部門及物業主管部門釐定。

業主與物業服務企業可以採取包乾制或酬金制形式約定物業服務費用。包乾制是指由業主向物業服務企業支付固定物業服務費用，盈餘或者虧損均由物業服務企業享有或者承擔的物業服務計費方式。酬金制是指物業服務企業在預收的物業服務資金中按約定比例或者約定數額提取服務費，其餘全部用於物業服務合同規定的項目，結餘或者不足均由業主享有或者承擔的物業服務計費方式。

物業服務企業應依法以明碼標價徵收服務費，並於管理範圍的醒目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》（發改價格[2004]1428號）（國家發改委和建設部於二零零四年七月十九日頒佈，並於二零零四年十月一日施行），物業服務企業於向業主提供服務期間（包括物業服務合約規定的物業服務以及業主要求的其他服務）應以明碼標價徵收服務費，並展示其服務項目、準則及其他相關內容。倘若收費標準有任何改變，物業服務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。

根據《國家發展改革委關於放開部分服務價格意見的通知》（發改價格[2014]2755號）（國家發改委於二零一四年十二月十七日頒佈並施行），非保障性住房的物業服務價格控制已取消。物業服務企業接受業主的委託，按照物業服務合同約定，對非保障性住房及配套的設施設備和相關場地進行維修、養護和管理，維護物業管理區域內的環境衛生和相關秩序的活動等向業主收取的費用。保障性住房、房改房及老舊住宅區物業的物業管理費以及前期物業管理服務合約的管理費，由各省級價格主管部門會同住房城鄉建設行政主管部門根據實際情況決定實行政府指導價。放開保障性住房物業服務收費實行市場調節價的，應考慮保障對象的經濟承受能力，同時建立補貼機制。

根據《物業服務定價成本監審辦法（試行）》（發改價格[2007]2285號）（國家發改委和建設部於二零零七年九月十日聯合頒佈，並於二零零七年十月一日施行），政府價格主管部門制定或者調整物業服務收費標準，對相關物業服務企業實施定價成本監審。物業服務定價成本乃根據經人民政府價格主管部門核定後的物業管理服務社會平均成本而釐定。物業服務定價成本監審工作由政府價格主管部門負責組織實施，房地產主管部門配合價格主管部門開展工作。物業管理服務定價成本應包括人員費用、共享設施設備日常運行和維護費用、綠化養護費用、清潔衛生費用、秩序維護費用、共享設施設備及公眾責任保險費用、辦公費用、管理費分攤、固定資產折舊以及經業主同意的其他費用。

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、公安部及國家發改委共同頒佈，並於二零一零年五月十九日施行），包含市場准入和退出標準的特許經營管理制度須由以公開、公平及公正方式選取的城市專業停車服務經營單位所實行。

根據《關於進一步完善機動車停放服務收費政策的指導意見》（發改價格[2015]2975號）（國家發改委、住房和城鄉建設部及交通運輸部於二零一五年十二月十五日聯合頒佈並於同日起生效），停車服務收費須以市場取向，逐步縮小政府於停車服務的定價管理範圍，以鼓勵引導社會資本建設停車設施。

根據《國家發展改革委關於放開部分服務價格意見的通知》，住宅小區停車服務的價格控制取消。

對互聯網信息服務的法律監管

互聯網信息服務的監管

根據《互聯網信息服務管理辦法》（國務院令第292號）（國務院於二零零零年九月二十五日頒佈並施行，並於二零一一年一月八日修訂），互聯網信息服務是指通過互聯網向上網用戶提供信息的服務活動，具體分為經營性和非經營性兩類。經營性互聯網信息服務，是指通過互聯網向上網用戶有償提供信息或者網頁製作等服務活動；非經營性互聯網信息服務，是指通過互聯網向上網用戶無償提供具有公開性、共享性信息的服務活動。

從事經營性互聯網信息服務，應當申請辦理互聯網信息服務增值電信業務經營許可證；從事非經營性互聯網信息服務，僅需辦理備案手續。互聯網信息服務提供商應當按照經許可或者備案的項目提供服務。非經營性互聯網信息服務提供商不得從事有償服務。互聯網信息服務提供商變更服務項目、網站網址等事項的，應當提前30日向相關政府部門辦理變更手續。

違反規定，未取得經營許可證，擅自從事經營性互聯網信息服務，或者超出許可的項目提供服務的，由省級電信管理機構責令限期改正，有違法所得的，沒收違法所得，處違法所得3倍以上5倍以下的罰款；沒有違法所得或者違法所得不足人民幣2萬元的，處人民幣10萬元以上人民幣100萬元以下的罰款；情節嚴重的，責令關閉網站。違反規定，未履行備案手續，擅自從事非經營性互聯網信息服務，由省級電信管理機構責令限期改正；拒不改正的，責令關閉網站。

移動互聯網應用程序信息服務的監管

根據《移動互聯網應用程序信息服務管理規定》（國家互聯網信息辦公室於二零一六年六月二十八日頒佈，並於二零一六年八月一日施行），通過移動互聯網應用程序提供信息服務，應當依法取得相關資質。移動互聯網應用程序提供者不得利用移動互聯網應用程序從事危害國家安全、擾亂社會秩序、侵犯他人合法權益等法律法規禁止的活動，不得利用移動互聯網應用程序製作、複製、發佈、傳播法律法規禁止的信息內容。

國家互聯網信息辦公室負責全國移動互聯網應用程序信息內容的監督管理執法工作。地方互聯網信息辦公室依據職責負責本行政區域內的移動互聯網應用程序信息內容的監督管理執法工作。

對醫療機構的法律監管

與醫療機構管理相關的法律法規

根據《醫療機構管理條例》（國務院於一九九四年二月二十六日頒佈、於一九九四年九月一日施行並於二零一六年二月六日修訂）及《醫療機構管理條例實施細則》（國家衛計委於一九九四年八月二十九日頒佈、於一九九四年九月一日生效並於二零零六年十一月一日、二零零八年六月二十四日及二零一七年二月二十一日修訂）規定醫療機構的設置應遵守相關地區規劃規定以及醫療機構基本標準。擬設置醫療機構的單位或個人，必須按照申請審批程序，向相關衛生行政部門進行登記，並領取《醫療機構執業許可證》。

根據《醫療機構校驗管理辦法（試行）》（國家衛計委於二零零九年六月十五日頒佈並施行），醫療機構執業許可證應接受登記機關的定期校驗，倘若醫療機構校驗不合格，則該醫療機構執業許可證將被註銷。

對醫療美容服務的法律監管

根據《醫療美容服務管理辦法》（國家衛計委於二零零二年一月二十二日頒佈，於二零零二年五月一日施行，並於二零一六年一月十九日修訂），醫療美容是指運用手術、藥物、醫療器械以及其他具有創傷性或者侵入性的醫學技術方法對人的容貌和人體各部位形態進行的修復與再塑。美容醫療機構是指以開展醫療美容診療業務為主的醫療機構。

申請舉辦美容醫療機構的單位或者個人，應當按照醫療機構設立程序辦理設置審批和登記註冊手續。美容醫療機構必須經衛生行政部門登記註冊並獲得《醫療機構執業許可證》後方可開展執業活動。美容醫療機構和醫療美容科室開展醫療美容項目應當由登記機關指定的專業學會核准，並向登記機關備案。

衛計委於二零零二年四月十六日頒佈並生效的《美容醫療機構、醫療美容科（室）基本標準（試行）》對美容醫院、醫療美容門診部、醫療美容診所和醫療機構醫療美容科（室）的需達到的基本標準作出相關規定，如床位數、科室設置和人員等。醫療美容門診部的具體基本標準如下：

醫療美容門診部：(a) 至少設有美容治療床4張，手術床位2台，牙科綜合治療椅2張，觀察床位2張；(b) 臨床科室至少設有美容諮詢室、美容外科、美容牙科及美容皮膚科，可設置美容中醫科、美容治療室；(c) 每台手術床應至少配備2.4名相關專業衛生技術人員，每張觀察床、牙科綜合治療椅至少配備1.03名相關專業衛生技術人員和0.4名護士，至少有5名執業醫師，其中至少有1名具有相關專業副主任醫師資格以上的主診醫師和1名具有護師資格以上的護士，每科目至少有1名本專業的具有主治醫師資格以上的主診醫師；及(d) 醫療用房建築面積不少於200平方米，每室獨立，手術室淨使用面積不少於20平方米，診室每美容治療床、牙科綜合治療椅淨使用面積不少於6平方米。

對中醫行業的法律監管

根據《中華人民共和國中醫藥法》（主席令[2016]第59號）（全國人大常委會於二零一六年十二月二十五日頒佈，於二零一七年七月一日施行），舉辦中醫（「中醫」）醫療機構應當按照國家有關醫療機構管理的規定辦理審批手續，並遵守醫療機構管理的有關規定。舉辦中醫診所的，將診所的名稱、地址、診療範圍、人員配備情況等報所在地縣級人民政府中醫藥主管部門備案後即可開展執業活動。

根據《中醫診所備案管理暫行辦法》（國家衛計委於二零一七年九月二十二日頒佈，於二零一七年十二月一日起施行），中醫診所，是在中醫藥理論指導下，運用中藥和針灸、拔罐、推拿等非藥物療法開展診療服務，以及中藥調劑、湯劑煎煮等中藥藥事服務的診所。不符合上述規定的服務範圍或者存在不可控的醫療安全隱患和風險的，不適用該辦法。

《醫療機構基本標準（試行）》（國家衛計委於一九九四年九月二日頒佈，並於二零一零年八月二日、二零一一年十二月五日及二零一七年六月十二日修訂）規定了對中醫門診部的基本要求：(a) 中醫藥治療率不低於85%；(b) 至少設有3個中醫臨床科室；(c) 中醫藥人員佔醫藥人員總數比例不低於70%；(d) 至少有4名中醫師，其中至少有1名具有副主任醫師以上職稱的中醫師，且至少有2名護士、1名中藥士；及(e) 房屋建築面積不少於300平方米，每室必須獨立。

《中醫診所基本標準》（國家衛計委於二零一七年九月二十二日頒佈並於二零一七年十二月一日施行）對中醫診所的人員、房屋、設備進行相應的規定，主要為：(a) 中醫藥治療率100%；(b) 至少有1名執業醫師，其應具有中醫類別《醫師資格證書》並經註冊後在醫療、預防、保健機構中執業滿3年，或者具有《中醫（專長）醫師資格證書》並於註冊後依法執業。開展中藥飲片調劑活動的，至少有1名具備資質的中藥技術人員；及(c) 房屋相對獨立，診療區域佈局合理，符合衛生學佈局與流程。

關於醫療機構醫護人員的資質的法律法規

《中華人民共和國執業醫師法》（主席令[1998]第5號）（全國人大常委會於一九九八年六月二十六日頒佈、於一九九九年五月一日施行並於二零零九年八月二十七日修訂）規定，醫師須取得主管衛生行政部門頒發的醫師執業證書，方可在中國執業。取得執業資格的醫師和助理醫師，須向所在地縣級或以上的相關公共衛生行政部門註冊。醫師經註冊後，可以在其註冊地點的醫療機構從事在其註冊的醫療、疾病防控或保健業務範圍內的各類工作。

國務院於二零零八年一月三十一日頒佈並於二零零八年五月十二日生效的《護士條例》規定，護士須取得護士執業證書（有效期為五年）。醫療機構配備的護士數量不得低於國務院衛生行政部門規定的標準數量。

《中華人民共和國中醫藥法》規定，從事中醫醫療活動的人員應當通過中醫醫師資格考試取得中醫醫師資格，並進行執業註冊。

關於廣告的相關法律法規

根據全國人大常委會於一九九四年十月二十七日發佈、於一九九五年二月一日生效並於二零一五年四月二十四日及二零一八年十月二十六日修訂的《中華人民共和國廣告法》（主席令第34號），廣告應當真實合法，以健康的表現形式表達廣告內容，符合社會主義精神文明建設及弘揚中華民族優秀傳統文化的要求，不得含有虛假或者引人誤解的內容，不得欺騙或誤導消費者。廣告主、廣告經營者、廣告發佈者從事廣告活動，應當遵守法律、法規，誠實信用，公平競爭。縣級及以上地方工商行政管理部門主管該行政區域的廣告監督管理工作，縣級及以上地方人民政府有關部門在各自的職責範圍內負責廣告管理相關工作。

根據《醫療美容服務管理辦法》，發佈醫療美容廣告需符合國家廣告管理的法律法規。《中華人民共和國廣告法》規定，廣告不得含有虛假的內容，不得欺騙或誤導消費者。利用廣播、電影、電視、報紙、期刊或其他媒介發佈藥品及醫療器械等法律規定須進行審查的商品的廣告，須在發佈前依照有關法規由有關主管部門對廣告內容進行審查，任何醫療、藥品或醫療器械廣告不得：(i) 確認或擔保功效及安全；(ii) 聲明治癒率或有效率；(iii) 與其他藥品或醫療器械的功效及安全或與其他醫療機構進行比較；(iv) 使用任何背書或推薦信；或(v) 包含法律及行政法規禁止的其他項目。

國家工商行政管理總局（現稱「國家市場監督管理總局」）與國家衛計委於二零零六年十一月十日聯合頒佈並於二零零七年一月一日生效的《醫療廣告管理辦法》規定，醫療機構發佈醫療廣告須經相關衛生行政部門審查並取得醫療廣告審查證明。醫療廣告審查證明的有效期為一年，到期後可重新提出審查申請。

國家工商行政管理總局於二零一六年七月四日聯合修訂並於二零一六年九月一日生效的《互聯網廣告管理暫行辦法》規定，互聯網廣告應當具有可識別性，顯著標明「廣告」，使消費者能夠辨明其為廣告。付費搜索廣告應當與自然搜索結果明顯區分。醫療、藥品、食物補充劑等法律法規規定須經廣告審查機關進行審查的特殊商品或者服務的廣告，未經審查，不得發佈。

對房地產經紀業務的法律監管

根據《中華人民共和國城市房地產管理法》（中華人民共和國主席令第29號）（全國人大常委會於一九九四年七月五日頒佈，於一九九五年一月一日施行，並於二零零七年八月三十日及二零零九年八月二十七日修訂），房地產中介服務機構包括房地產諮詢機構、房地產價格評估機構、房地產經紀機構等。房地產中介服務機構應當具備以下條件：(1) 有自己的名稱和組織機構；(2) 有固定的服務場所；(3) 有必要的財產和經費；(4) 有足夠數量的專業人員；(5) 法律、行政法規規定的其他條件。

根據《房地產經紀管理辦法》（住房和城鄉建設部、國家發改委、人力資源和社會保障部令第8號）（住房和城鄉建設部、國家發改委、人力資源和社會保障部於二零一一年一月二十日頒佈，於二零一一年四月一日施行，並於二零一六年三月一日修訂，於二零一六年四月一日實施），房地產經紀是指房地產經紀機構和房地產經紀人員為促成房地產交易，向委託人提供房地產居間、代理等服務並收取佣金的行為。設立房地產經紀機構和分支機構，應當具有足夠數量的房地產經紀人員。房地產經紀機構及其分支機構應當自領取營業執照之日起30日內，到住房和城鄉建設（房地產）主管部門備案。

對勞動及社會保障的法律監管

根據《中華人民共和國勞動法》（全國人大常委會於一九九四年七月五日頒佈、於一九九五年一月一日施行並於二零零九年八月二十七日及二零一八年十二月二十九日修訂），企業及機構必須於中國建立及完善工作場所的安全及衛生系統制度，嚴格遵守有關工作場所安全的國家規則及標準，對僱員進行工作場所安全衛生教育。工作場所安全及衛生設施須符合國家標準。企業及機構必須為勞動者提供符合國家規定及相關勞動保護細則的工作場所安全衛生環境。

根據《中華人民共和國勞動合同法》（全國人大常委會於二零零七年六月二十九日頒佈、於二零零八年一月一日施行，並於二零一二年十二月二十八日修訂及於二零一三年七月一日施行），倘企業或機構與僱員將或已建立僱傭關係，則勞動合約須以書面方式訂立。企業及機構不得強迫僱員於法定時限以外工作，而僱主應根據國家法規支付僱員加班工資。此外，酬金不得低於地方的最低工資標準，並須及時向僱員支付報酬。

根據《社會保險費徵繳暫行條例》（國務院令[1999]第259號）（國務院於一九九九年一月二十二日頒佈並施行）、《工傷保險條例》（國務院令[2003]第375號）（國務院於二零零三年四月二十七日頒佈，於二零零四年一月一日施行，並於二零一零年十二月二十日修訂，於二零一一年一月一日實施）、《失業保險條例》（國務院令[1999]第258號）（國務院於一九九九年一月二十二日頒佈並施行）及《企業職工生育保險試行辦法》（勞部發[1994]504號）（勞動部於一九九四年十二月十四日頒佈，並於一九九五年一月一日施行），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。用人單位必須向當地社會保險經辦機構辦理社會保險登記，提供社會保險，並為僱員繳交或代扣代繳相關社會保險費用。根據《中華人民共和國社會保險法》（主席令第35號）（全國人大常委會於二零一零年十月二十八日頒佈，於二零一一年七月一日施行，並於二零一八年十二月二十九日修訂），用人單位不辦理社會保險登記的，由社會保險行政部門責令限期改正；逾期不改正的，對用人單位處應繳社會保險費數額一倍以上三倍以下的罰款，對其直接負責的主管人員和其他直接責任人員處人民幣500元以上人民幣3,000元以下的罰款。用人單位未按時足額繳納社會保險費的，由社會保險費徵收機構責令限期繳納或者補足，並自欠繳之日起，按日加收萬分之五的滯納金；逾期仍不繳納的，由有關行政部門處欠繳數額一倍以上三倍以下的罰款。

根據《住房公積金管理條例》（國務院令350號）（國務院於一九九九年四月三日頒佈並於二零零二年三月二十四日修訂），單位應當到住房公積金管理中心辦理住房公積金繳存登記，經住房公積金管理中心審核登記後，到受委託銀行為其職工辦理住房公積金賬戶設立手續。單位應當於每月發放職工工資之日起五日內將單位繳存和為職工代繳的住房公積金匯繳到住房公積金專戶內，由受委託銀行將上述資金存入職工住房公積金賬戶。單位逾期不繳或者少繳住房公積金的，由住房公積金管理中心責令限期繳存。

知識產權相關法律法規

專利法

根據《中華人民共和國專利法》（中華人民共和國主席令第11號）（全國人大常委會於一九八四年三月十二日頒佈，於一九八五年四月一日施行，並於一九九二年九月四日、二零零零年八月二十五日及二零零八年十二月二十七日修訂），國家知識產權局負責管理全國的專利工作。各省、自治區、直轄市人民政府專利管理部門負責本行政區域內的專利管理工作。中國的專利制度採用「在先申請」原則，兩個以上的申請人分別就同樣的發明或創造申請專利的，專利權授予最先申請的人。若想申請專利權，發明或實用新型必須滿足三個標準：新穎性、創造性及實用性。發明專利的有效期限為20年，實用新型及外觀設計專利的有效期限為10年。他人必須取得專利持有人許可或適當授權後，方可使用專利，否則將構成專利權侵權行為。

商標法

商標受《中華人民共和國商標法》（全國人大常委會令第10號）（全國人大常委會於一九八二年八月二十三日頒佈，於一九八三年三月一日施行，並於一九九三年二月二十二日、二零零一年十月二十七日及二零一三年八月三十日修訂）以及《中華人民共和國商標法實施條例》（國務院令第651號）（國務院於二零一四年四月二十九日頒佈，並於二零一四年五月一日施行）保護。工商管理總局轄下的商標局負責商標註冊並就註冊商標授出為期10年的有效期，商標註冊人可申請續展註冊，每次續展註冊的有效期為10年。商標註冊人可通過簽訂商標許可合同許可他人使用其註冊商標。商標許可須向商標局備案，由商標局公告。就商標而言，商標法在處理商標註冊時採用「在先申請」原則。申請註冊的商標，凡與他人在同一種商品或服務或者類似商品或服務上已經註冊的或者初步審定的商標相同或者近似，商標註冊申請可能被駁回。申請商標註冊的任何人士不得損害他人現有的在先權利，或搶先註冊他人已經使用並有「一定影響」的商標。

著作權法

《中華人民共和國著作權法》(中華人民共和國主席令第26號)(全國人大常委會於一九九零年九月七日頒佈,於一九九一年六月一日施行,並於二零零一年十月二十七日及二零一零年二月二十六日修訂)規定,中國公民、法人或其他組織的作品,包括以文字、口述等形式創作的文學、藝術、自然科學、社會科學、工程技術及計算器軟件,不論是否發表,均由其享有著作權。著作權持有人享有多種權利,包括發表權、署名權及複製權等。

《計算機軟件著作權登記辦法》(國家版權局令第1號)(國家版權局於二零零二年二月二十日頒佈並施行)規定了軟件著作權登記、軟件著作權專有許可合同及轉讓合同登記。國家版權局主管全國軟件著作權登記管理工作,並認定中國版權保護中心為軟件登記機構。中國版權保護中心將向符合《計算機軟件著作權登記辦法》及《計算機軟件保護條例》(國務院令第632號)(國務院於二零零一年十二月二十日頒佈,於二零零二年一月一日施行,並於二零一一年一月八日、二零一三年一月三十日修訂)規定的計算機軟件著作權申請人授出登記證書。

根據《最高人民法院關於審理侵害信息網絡傳播權民事糾紛案件適用法律若干問題的規定》(法釋[2012]20號)(最高人民法院於二零一二年十二月十七日頒佈,並於二零一三年一月一日施行),倘網絡用戶或網絡服務提供商未經許可,通過信息網絡提供權利人享有信息網絡傳播權的作品、表演、錄音錄像製品的行為,人民法院應當認定其構成侵害信息網絡傳播權的行為。

根據《互聯網域名管理辦法》(工業和信息化部令第43號)(工信部於二零一七年八月二十四日頒佈,並於二零一七年十一月一日實施),工業和信息化部對全國的域名服務實施監督管理,域名註冊服務原則上實行「先申請後註冊」的原則,域名註冊服務機構提供域名註冊服務,應當要求域名註冊申請者提供域名持有者真實、準確、完整的身份信息等信息等域名註冊信息,並與其訂立註冊協議。完成註冊程序後,申請人將成為相關域名的持有者。

對中國稅務的法律監管

企業所得稅(「企業所得稅」)

根據《中華人民共和國企業所得稅法》(「《企業所得稅法》」)(主席令[2007]第64號,全國人民代表大會於二零零七年三月十六日頒佈並自二零零八年一月一日起施行及於二零一七年二月二十四日及二零一八年十二月二十九日修訂)以及《中華人民共和國企業所得稅法實施條例》(國務院令[2007]第512號,國務院於二零零七年十二月六日頒佈並自二零零八年一月一日起施行),企業分為「居民企業」和「非居民企業」。依法在中國境內成立,或者依照外國(地區)法律成立但實際管理機構在中國境內的企業應被視為「居民企業」。依照外國(地區)法律成立且實際管理機構不在中國境內,但在中國境內設立機構、場所的,或者在中國境內未設立機構、場所,但有來源於中國境內所得的企業應被視為「非居民企業」。

居民企業須就其境內外所得按25%的稅率繳納企業所得稅。非居民企業在中國境內設立機構、場所的，應當就其所設機構、場所取得的來源於中國境內的所得，以及發生在中國境外但與其所設機構、場所有實際聯繫的所得，按25%的稅率繳納企業所得稅。非居民企業在中國境內未設立機構、場所的，或者雖設立機構、場所但取得的所得與其所設機構、場所沒有實際聯繫的，應當就其來源於中國境內的被動所得，減按10%的稅率繳納企業所得稅。

根據《內地和香港特別行政區關於對所得避免雙重徵稅和防止偷漏稅的安排》（國家稅務總局（「國家稅務總局」）於二零零六年八月二十一日頒佈，並於二零零六年十二月八日施行），於香港註冊成立的公司倘持有中國公司25%或以上權益，其自中國註冊成立公司收取的股息須按較低的5%稅率繳納預扣稅。根據《關於如何理解和認定稅收協議中「受益所有人」的通知》（國稅函[2009]第601號）（國家稅務總局於二零零九年十月二十七日頒佈並生效），並無實質業務的「導管」公司或空殼公司不可享有稅收條約優惠，且將按照「實質重於形式」原則進行實益擁有人分析，以釐定是否給予稅收條約優惠。

根據《關於非居民企業間接轉讓財產企業所得稅若干問題的公告》（國家稅務總局公告2015年第7號）（國家稅務總局於二零一五年二月三日頒佈並施行），非居民企業通過實施不具有合理商業目的的安排，間接轉讓中國居民企業股權等財產，規避企業所得稅納稅義務的，應按照《企業所得稅法》的規定，重新定性該間接轉讓，確認為直接轉讓。間接轉讓不動產所得或間接轉讓股權所得按照該公告規定應繳納企業所得稅的，依照有關法律規定或者合同約定對股權轉讓方直接負有支付相關款項義務的單位或者個人為扣繳義務人。股權轉讓方未按期或未足額申報繳納間接轉讓中國應稅財產所得應納稅款，扣繳義務人也未扣繳稅款的，除追繳應納稅款外，還應按照《企業所得稅法實施條例》的規定對股權轉讓方按日加收利息。

股息分派的所得稅

中國及香港政府於二零零六年八月二十一日訂立《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》（「該安排」），自二零零七年一月一日起執行。根據該安排，倘香港稅務居民於中國公司直接持有不少於25%的股權，須就中國公司向該香港稅務居民支付的股息繳付5%的預扣稅。倘香港稅務居民於中國公司直接持有少於25%的股權，則須就中國公司向該香港稅務居民支付的股息繳付10%的預扣稅。

根據國家稅務總局於二零零九年二月二十日頒佈並生效的《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》(國稅函[2009]81號),稅收協定另一方的稅收居民如需就中國居民公司向其所支付股息按有關稅收協議中訂明的稅率徵稅,則應同時符合以下規定方可享受有關稅收協議待遇:(i)取得股息的該稅收居民應為稅收協議規定的公司;(ii)在該中國居民公司的全部股權和有表決權股份中,該稅收居民直接擁有的比例均符合規定比例;及(iii)該稅收居民直接擁有該中國居民公司的資本比例,在取得股息前連續12個月以內任何時候均符合稅收協議規定的比例。

增值稅

根據《中華人民共和國增值稅暫行條例》(國務院令第134號)(國務院於一九九三年十二月十三日頒佈,於一九九四年一月一日實施,並於二零零八年十一月五日、二零一六年二月六日及二零一七年十一月十九日修訂),在中國境內銷售貨物或提供加工、修理修配勞務以及提供服務、銷售無形資產、不動產及進口貨物的單位和個人,為增值稅(「增值稅」)的納稅人,除另行規定外,否則提供服務及銷售無形資產的納稅人應按6%的稅率繳納。

此外,根據財政部及國家稅務總局頒佈的《關於印發〈營業稅改征增值稅試點方案〉的通知》(財稅[2011]110號),國家自二零一二年一月一日起逐步啟動稅收改革,在經濟發展輻射效應明顯、改革示範作用較強的試點地區,從交通運輸業、部分現代服務業等生產性服務行業開展試點,逐步推廣營業稅課稅項目改征增值稅。

根據《關於全面推開營業稅改征增值稅試點的通知》(財稅[2016]36號)(財政部與國家稅務總局於二零一六年三月二十三日頒佈並於二零一六年五月一日生效),經國務院批准,自二零一六年五月一日起,在全國範圍內全面推開營業稅改征增值稅試點,建築業、房地產業、金融業、生活服務業等全部營業稅納稅人,納入試點範圍,由繳納營業稅改為繳納增值稅。一般服務收入的適用增值稅稅率為6%。

外匯有關法規

根據《中華人民共和國外匯管理條例》(「外匯管理條例」)(國務院於一九九六年一月二十九日頒佈,並於一九九七年一月十四日及二零零八年八月五日修訂以及於二零零八年八月五日生效),人民幣一般可為支付經常項目(如與貿易及服務有關的外匯交易及股息付款)而自由兌換為外幣,但倘未事先取得外匯行政主管部門的批准,則不可為資本項目(如直接投資或從事有價證券或衍生產品發行或交易)對人民幣進行自由兌換。

根據《外匯管理條例》，中國的外商投資企業無須經國家外匯管理局（「**國家外匯管理局**」）批准即可通過提供若干證明檔（董事會決議、納稅證明等）為支付股息而購買外匯，或通過提供證明有關交易的商業文件就與貿易及服務相關的外匯交易購買外匯。該等企業亦獲準保留外匯（不得超過國家外匯管理局批准的上限）以償還外匯負債。此外，涉及境外直接投資或從事境外投資及買賣證券、衍生產品的外匯交易，須向外匯主管機關登記，並經相關政府機關批准或備案（如必要）。

根據《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）（「**《三十七號文》**」）（國家外匯管理局於二零一四年七月四日頒佈並施行），國家外匯管理局對境內居民設立特殊目的公司（「**特殊目的公司**」）實行登記管理。特殊目的公司是指「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**」是指「境內居民直接或間接通過特殊目的公司對境內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」。境內居民以境內外合法資產或權益向特殊目的公司出資前，應向國家外匯管理局之地方分支機構申請辦理境外投資外匯登記手續；發生境內居民個人股東、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，境內居民應及時辦理境外投資外匯變更登記手續。此外，根據《**三十七號文**》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」。

根據《關於進一步簡化和改進直接投資外匯管理政策的通知》（匯發[2015]13號）（國家外匯管理局於二零一五年二月十三日頒佈並於二零一五年六月一日施行），境內居民首次為設立特殊目的公司或取得特殊目的公司控制權履行的外匯登記手續可在合資格銀行而非當地外匯局辦理。

《關於改革外商投資企業外匯資本金結匯管理方式的通知》（「**《十九號文》**」）（國家外匯管理局於二零一五年三月三十日頒佈並於二零一五年六月一日施行）規定，外商投資企業的外匯資本金應遵循外匯資本金意願結匯（「**外匯資本金意願結匯**」）。外匯資本金意願結匯是指外商投資企業資本金賬戶中經當地外匯局辦理貨幣出資權益確認（或經銀行辦理貨幣出資入賬登記）的外匯資本金可根據外商投資企業的實際經營需要在銀行辦理結匯。外商投資企業外匯資本金的外匯資本金意願結匯比例暫定為100%，外匯資本金兌換所得人民幣將存放在指定賬戶，倘外商投資企業需要通過該賬戶實施進一步支付，其仍需向銀行提供證明材料並通過審核程序。

此外，《十九號文》規定，外商投資企業資本金的使用應在企業經營範圍內遵循真實、自用原則。外商投資企業資本金及其結匯所得人民幣資金不得用於以下用途：

1. 不得直接或間接用於企業經營範圍之外或相關法律法規禁止的支出；
2. 除相關法律法規另有規定外，不得直接或間接用於證券投資；
3. 不得直接或間接用於發放人民幣委託貸款（經營範圍許可的除外）、償還企業間借貸（含第三方墊款）以及償還已轉貸予第三方的銀行人民幣貸款；及
4. 除外商投資房地產企業外，不得用於支付購買非自用房地產的相關費用。

《關於改革和規範資本項目結匯管理政策的通知》（「《十六號文》」）（匯發[2016]16號）（國家外匯管理局於二零一六年六月九日頒佈並施行）規定，在中國註冊成立的企業亦可按意願將外幣外債兌換成人民幣。《十六號文》規定了有關按意願轉換資本項目（包括但不限於外匯資本及外債）項下外匯的綜合標準，適用於在中國註冊成立的所有企業。《十六號文》重申規定，轉自公司外幣資本的人民幣不得直接或間接用於企業經營範圍之外或國家法律法規禁止的支出，亦不得用於向非關聯企業發放貸款。

關於外國投資者併購境內企業的規定

根據《關於外國投資者併購境內企業的規定》（「併購規定」）（商務部於二零零六年八月八日頒佈，並於二零零六年九月八日實施，並於二零零九年六月二十二日修訂並實施），在實施以下併購時，外國投資者須獲得必要的批准：(i) 外國投資者購買境內非外商投資企業的股權，或通過境內公司增資認購其新股權，使該境內公司變更設立為外商投資企業；或(ii) 外國投資者設立外商投資企業，並通過該企業購買境內企業資產且運營該資產，或外國投資者協議購買境內企業資產，並以該資產投資設立外商投資企業。境內公司、企業或自然人以其在境外設立或控制的公司名義併購與其有關聯關係的境內的公司，應報商務部審批。

根據《外商投資企業設立及變更備案管理暫行辦法》，如果並未涉及准入特別管理措施和關聯併購，外國投資者併購境內非外商投資企業均須遵守備案辦法。

歷史概覽

本集團的歷史可追溯至二零零零年六月，其時中體、瀋陽華新及奧園集團有限公司成立我們於中國的第一家營運附屬公司廣州奧園。我們於二零一一年開始物業管理服務業務，截至二零一八年九月三十日已將物業管理服務的地理範圍從廣州拓展至中國25個城市。於二零一三年，我們開始向物業開發商及購物商場業主提供商業運營服務。我們於二零一七年建立並推出線上線下平台以提升我們客戶的體驗及滿意度。

我們於物業管理服務及商業運營服務方面多年的經驗使我們能全面瞭解客戶需求及整個行業，其構成我們物業管理服務及商業運營服務業務的核心競爭優勢。

根據CIA及中國房地產Top 10研究組的資料，於二零一八年我們就綜合實力而言在中國物業服務百強企業中排名第16位。於二零一八年九月三十日，我們為中國11個省份、直轄市及自治區25個城市的61處物業提供物業管理服務，涉及總在管建築面積約為10.4百萬平方米。此外，根據第一太平戴維斯報告，就於二零一八年九月三十日的合同總建築面積而言，我們在華南地區及廣東省的商業運營服務供應商中分別排名第二及第三，及在中國的商業運營服務供應商中排名第14位。於二零一八年九月三十日，我們在中國六個城市向八個正在運營的商場提供商業運營服務，在管建築面積約為377,000平方米，向25個商場訂約提供商業運營服務，合同建築面積約為1.3百萬平方米，其中我們向22個合同建築面積約為1.1百萬平方米的商場訂約提供商業運營及管理服務。

下表概述我們的主要業務發展里程碑。

年份	事件
二零零零年	我們的前身廣州奧園於二零零零年六月在中國廣東省廣州成立。
二零一一年	我們於中國開始物業管理服務業務。
二零一二年	我們的物業管理服務質量獲ISO 9001:2008質量管理系統證書認證。
二零一三年	我們於中國開始商業運營服務業務。
二零一五年	我們獲得中國物業服務企業一級資質證書。 我們將物業管理服務業務拓展至中國重慶市、遼寧省、江蘇省及廣西省。
二零一六年	我們獲中國企業新聞網、亞太經濟時報社及廣東省社會科學院企業研究所認可為2015-2016年度廣東省十佳最具競爭力物業服務企業。

歷史、發展及重組

年份	事件
	<p>我們獲中購聯授予中購聯中國購物中心行業2016年度城市更新貢獻。</p> <p>我們自二零一六年連續三年獲CIA授予中國物業服務百強企業之一的榮譽。</p>
二零一七年	<p>我們獲中購聯授予中購聯中國購物中心行業2017年度城市發展推動獎。</p> <p>我們獲中購聯授予中購聯中國購物中心2017年度行業優秀商業管理公司獎。</p> <p>我們推出「奧園物業」移動應用程式。</p> <p>我們將物業管理服務業務拓展至中國北京市、山東省、四川省及浙江省。</p> <p>我們的物業管理服務質量獲ISO 9001:2015質量管理系統證書認證。</p> <p>自二零一七年起，我們連續兩年獲CIA評為中國物業服務年度社會責任感企業及中國特色物業服務領先企業—智愛生活之一。</p>
二零一八年	<p>我們獲商業地產金坐標獎評選委員會及贏商網評為2017-2018年度商業地產優秀輕資產運營商及授予2017-2018年度商業地產創新表現獎。</p> <p>我們為珠海奧園廣場及蘿崗奧園廣場提供商業運營服務，彼等分別獲贏商大數據中心提名為2018年度品牌商關注新開業購物中心Top 100及2018年度品牌商關注擬開業購物中心Top 50之一。</p> <p>我們獲億翰智庫評為中國社區服務商Top 20之一。</p>

企業發展

下文載列本公司及其主要附屬公司的簡要公司歷史：

本公司

本公司於二零一六年十二月十三日在開曼群島註冊成為一間獲豁免有限公司，以擔任本集團於聯交所上市時的控股公司。本公司之初步法定股本為380,000港元，可拆分為38,000,000股每股面值0.01港元之股份。於二零一六年十二月十三日，一股未繳股款認購人股份獲發行及配發予初步認購人，認購人於同日將該一股未繳股款股份轉讓予中國奧園；於同日，另外9,999股未繳股款股份仍發行及配發予控股股東中國奧園。

奧園健康生活控股

奧園健康生活控股為一家於二零一六年十一月三日在英屬維爾京群島註冊成立的投資控股有限公司，並獲授權發行50,000股每股面值1.00美元的股份。於二零一七年三月八日，奧園健康生活控股按面值向本公司發行及配發1,000股認購人股份，據此，奧園健康生活控股成為本公司的直接全資附屬公司。

奧園健康生活投資

奧園健康生活投資為一家於二零一五年十二月十五日在香港註冊成立的投資控股有限公司。於二零一五年十二月十五日，一股認購人股份獲發行及配發予初步認購人（一名獨立第三方），該股份於二零一六年一月四日按面值轉讓予中國奧園。於二零一八年五月二十三日，中國奧園將其於奧園健康生活投資的一股股份按面值轉讓予奧園健康生活控股。上述轉讓已妥善及合法地完成並結算。於上述轉讓完成後，奧園健康生活投資由奧園健康生活控股全資擁有並成為本公司的間接全資附屬公司。

奧園健康生活（香港）

奧園健康生活（香港）為一家於二零一八年六月十四日在香港註冊成立的投資控股有限公司。於同日，一股認購人股份獲發行及配發予奧園健康生活控股，據此，奧園健康生活（香港）成為奧園健康生活控股的全資附屬公司。

奧園商業物業管理

奧園商業物業管理主要從事投資控股，為我們位於中國的營運附屬公司的境內控股公司，其於二零一六年三月二十九日在中國成立為有限公司，初步註冊資本為人民幣10.0百萬元。於其成立至重組前，奧園商業物業管理乃由奧園商業地產全資擁有。

廣州奧園

廣州奧園主要從事提供物業管理服務，其於二零零零年六月六日在中國成立為有限公司，初步註冊資本為人民幣81.0百萬元。於其成立日，廣州奧園由中體、瀋陽華新及奧園集團有限公司分別擁有約33.3%、33.3%及33.3%。中體及瀋陽華新均為獨立第三方。

自其成立起，廣州奧園已進行一系列股權轉讓，於二零零七年七月十二日（中國奧園於聯交所上市日期），廣州奧園分別由奧園集團有限公司擁有約83.3%及由番禺金業園擁有約16.7%。於二零一一年十月十七日，廣州奧園的註冊資本減至人民幣10.0百萬元。於往績記錄期間開始日期，廣州奧園分別由奧園集團有限公司擁有約83.3%及由番禺金業園擁有約16.7%。

於二零一七年五月八日，奧園商業物業管理與奧園集團有限公司及番禺金業園訂立股權轉讓協議，據此，奧園集團有限公司及番禺金業園同意分別將彼等於廣州奧園的約83.3%及約16.7%股權轉讓予奧園商業物業管理，代價分別為人民幣8,332,000元及人民幣1,668,000元。該等代價乃經參考廣州奧園於截至轉讓時的註冊資本釐定。於上述轉讓完成後，廣州奧園由奧園商業物業管理全資擁有。

奧園商業經營

奧園商業經營主要從事提供商業運營服務，其於二零一五年七月十日在中國成立為有限公司，初步註冊資本為人民幣10.0百萬元。於其成立日，奧園商業經營由奧園跨境電商全資擁有。於二零一七年四月五日，奧園跨境電商將其於奧園商業經營的全部股權轉讓予奧園商業物業管理，名義代價為人民幣1.0元。於上述轉讓完成後，奧園商業經營由奧園商業物業管理全資擁有。

深圳奧佳

深圳奧佳主要從事移動應用程式運營及提供軟件技術服務，其於二零一七年七月三日在中國成立為有限公司，初步註冊資本為人民幣5.0百萬元。自其成立日期起，深圳奧佳乃由奧園商業物業管理全資擁有。

收購若干附屬公司

於往績記錄期間，為擴大物業組合及地理範圍至中國若干地區，本集團已收購下列附屬公司：

安徽瀚林

於往績記錄期間開始時，安徽瀚林由獨立第三方南寧瀚林物業服務有限公司（「南寧瀚林」）全資擁有。為擴大物業組合及地理範圍至蚌埠，於二零一六年七月，南寧瀚林將安徽瀚林的全部股權以代價人民幣2.0百萬元轉讓予中國奧園的間接全資附屬公司安徽勤建房地產開發有限公司（「安徽勤建」），該代價乃經參考獨立估值師編製的估值報告經公平磋商釐定。於二零一六年八月，安徽勤建將安徽瀚林的全部股權以代價人民幣2.0百萬元轉讓予廣州奧園，該代價乃經參考獨立估值師編製的估值報告經公平磋商釐定。於完成該等轉讓後，安徽瀚林成為廣州奧園的全資附屬公司。

深圳華中

於往績記錄期間開始時，深圳華中由獨立第三方深圳市中南華利投資有限公司（「深圳中南」）全資擁有。為擴大物業組合及地理範圍至深圳，於二零一七年十一月，深圳中南將深圳華中的全部股權以代價人民幣2.5百萬元轉讓予廣州奧園，該代價乃經參考獨立估值師編製的估值報告經公平磋商釐定。於完成該等轉讓後，深圳華中成為廣州奧園的全資附屬公司。

出售／註銷部分附屬公司

為精簡本集團組織架構及專注我們的核心業務，以下附屬公司已出售或撤銷登記：

AMG Trademark

AMG Trademark 於二零一六年十一月三日於英屬維爾京群島註冊成立為有限公司，其獲授權發行50,000股每股面值1.00美元的股份。於二零一七年三月八日，AMG Trademark 向本公司發行及配發1,000股認購人股份，據此，AMG Trademark 成為本公司的直接全資附屬公司。AMG Trademark 自其註冊成立以來尚未開始營業。於二零一八年八月八日，本公司將其於AMG Trademark 的全部已發行股本按面值轉讓予母公司集團的附屬公司奧買家電子商務有限公司。上述轉讓在法律意義上已妥為完成及結算。於有關出售完成後，本集團不再持有AMG Trademark 任何權益。

株洲奧園

株洲奧園主要從事提供物業管理服務，其於二零一二年十一月五日在中國成立為有限公司，初步註冊資本為人民幣5.0百萬元。於成立日期，株洲奧園由廣州奧園全資擁有。自其成立起，株洲奧園的收入主要來自於預售活動期間向物業開發商提供銷售支援服務。為精簡本集團的企業架構，我們決定以廣州奧園的分辦事處替代若干非重要附屬公司。因此，株洲奧園於二零一五年十二月停止運營並於二零一六年十二月按成員自願基準正式撤銷註冊。

於二零一五年十二月三十一日，株洲奧園的資產淨值約為人民幣4.92百萬元。根據其未經審核管理賬戶，截至二零一五年十二月三十一日止三個年度各年，株洲奧園的收益分別為約人民幣1.70百萬元、人民幣0.12百萬元及人民幣0.37百萬元，（毛損）毛利分別為約人民幣(0.20)百萬元、人民幣(0.03)百萬元及人民幣0.23百萬元。截至二零一四年十二月三十一日止兩個年度錄得毛損，乃主要由於株洲奧園按現金基準入賬其收入及開支，而其大部分開支於截至二零一四年十二月三十一日止兩個年度產生及確認。

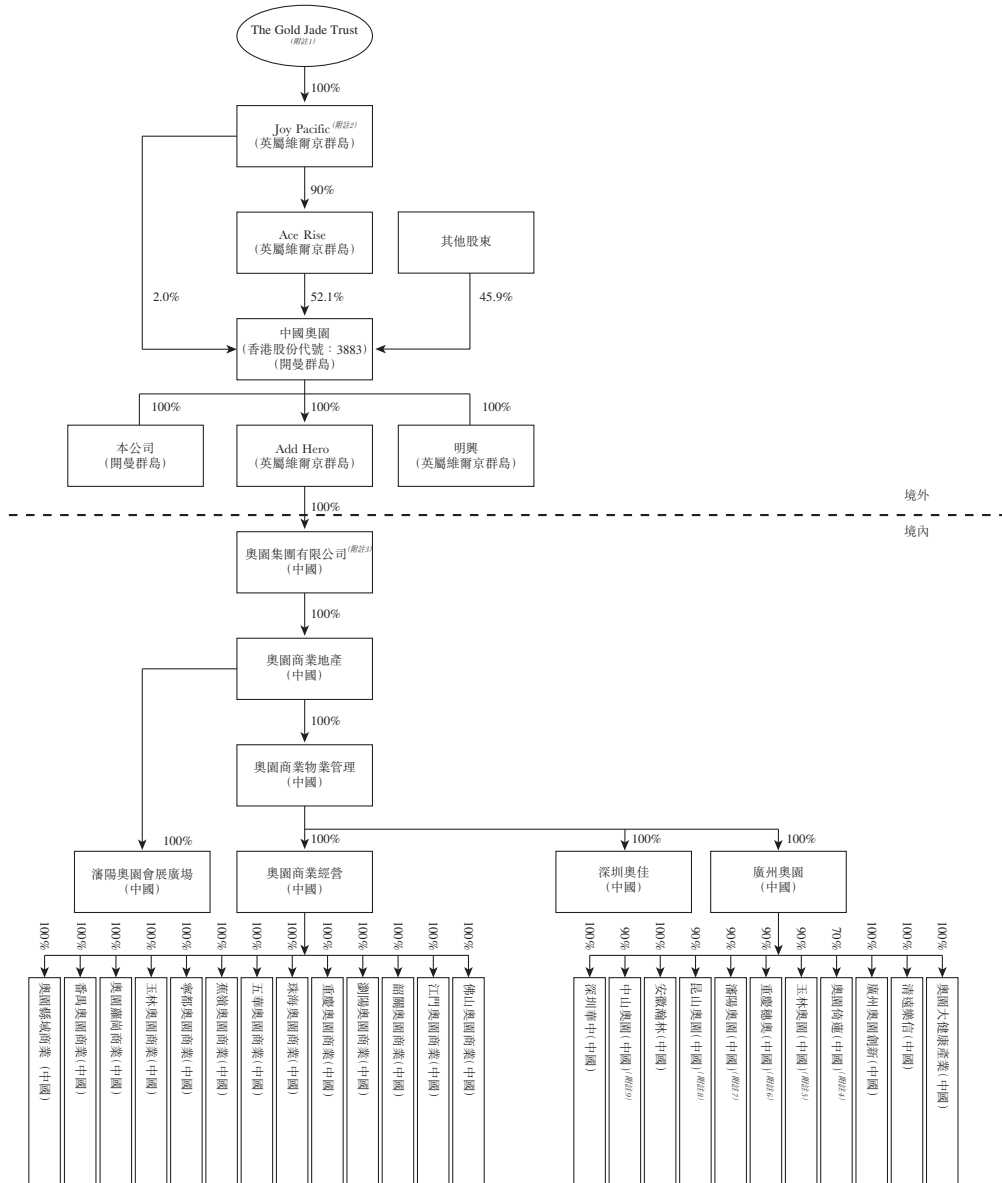
董事及中國法律顧問確認，自其成立起及直至最後實際可行日期，株洲奧園概無嚴重違反任何適用中國法律法規及株洲奧園概無涉及屬重要或可能對本集團財務狀況或表現產生重大不利影響的任何重大稅項或其他不合規事件、申索、訴訟或法律程序（不論實質或可能發生）。

湖南奧園商業

湖南奧園商業擬主要從事提供商業運營服務，其於二零一八年五月十五日在中國成立為有限公司，初步註冊資本為人民幣10.0百萬元。於成立日期，湖南奧園商業由奧園商業經營全資擁有。湖南奧園商業自其成立以來並未開始營業及於二零一八年十月按成員自願基準正式撤銷註冊。

重組

下圖列示重組前我們的企業架構：



附註：

1. The Golden Jade Trust 為一間根據新加坡法律法規成立的全權家族信託。郭梓文先生及江女士各自為 The Golden Jade Trust 的設立人及受益人。
2. Ace Rise 由 Joy Pacific 及合嘉投資有限公司（由蘇超美女士（郭梓寧先生的配偶）全資及實益擁有）分別擁有 90% 及 10% 權益。
3. 奧園集團有限公司由 Add Hero 透過中間控股公司間接全資擁有。
4. 奧園倚蓮餘下 30% 股權乃由廣州市番禺物業經營（一名獨立第三方）擁有。
5. 玉林奧園餘下 10% 股權乃由母公司集團透過玉林奧園康城擁有。
6. 重慶穗奧餘下 10% 股權乃由母公司集團透過廣東奧園置業擁有。
7. 瀋陽奧園餘下 10% 股權乃由母公司集團透過瀋陽奧園新城擁有。
8. 昆山奧園餘下 10% 股權乃由母公司集團透過佑林昆山擁有。
9. 中山奧園餘下 10% 股權乃由母公司集團透過中山廣場開發擁有。

明興成為本公司的直接控股公司

作為重組的一部分及自母公司集團分離業務，於二零一八年五月二十三日，中國奧園按面值向明興轉讓其於本公司的全部已發行股本。上述轉讓已妥善及合法地完成並結算，據此明興成為本公司的直接控股公司。

自母公司集團收購我們附屬公司的少數股東權益

於二零一八年三月七日，廣州奧園自佑林昆山收購昆山奧園 10% 的股權，總代價為人民幣 0.3 百萬元。該代價乃經參考昆山奧園於轉讓時的註冊資本釐定。

於二零一八年三月二十八日，廣州奧園以零對價自廣東奧園置業收購重慶穗奧 10% 的股權。

於二零一八年四月九日，廣州奧園自中山廣場開發收購中山奧園 10% 的股權，總代價為人民幣 0.3 百萬元。該代價乃經參考中山奧園於轉讓時的註冊資本釐定。

於二零一八年五月二十八日，廣州奧園自瀋陽奧園新城收購瀋陽奧園 10% 的股權，總代價為人民幣 0.5 百萬元。該代價乃經參考瀋陽奧園於轉讓時的註冊資本釐定。

於二零一八年五月二十八日，廣州奧園自玉林奧園康城收購玉林奧園 10% 的股權，總代價為人民幣 0.3 百萬元。該代價乃經參考玉林奧園於轉讓時的註冊資本釐定。

於上述收購完成後，昆山奧園、重慶穗奧、中山奧園、瀋陽奧園及玉林奧園成為本公司的全資附屬公司。

收購瀋陽奧園會展廣場

於二零一八年五月二十五日，奧園商業經營與奧園商業地產訂立股權轉讓協議，據此，奧園商業經營自奧園商業地產收購其於瀋陽奧園會展廣場的全部股權，代價為人民幣5.0百萬元，該代價乃經參考瀋陽奧園會展廣場於轉讓時的註冊資本釐定。於有關收購完成後，瀋陽奧園會展廣場成為奧園商業經營的直接全資附屬公司。

成立若干營運附屬公司以進行及擴展我們的業務

我們成立以下營運附屬公司以擴大中國業務及豐富服務種類：

奧悅健康

奧悅健康主要從事提供健康管理諮詢服務，其於二零一八年七月六日在中國成立為有限公司，初步註冊資本為人民幣64.05百萬元。自成立日期起，奧悅健康乃由奧園商業物業管理全資擁有。

奧悅醫療

奧悅醫療主要從事提供美容醫療診所服務，其於二零一八年八月八日在中國成立為有限公司，初步註冊資本為人民幣1.0百萬元。自其成立日期起，奧悅醫療由奧悅健康全資擁有。

中醫門診部

中醫門診部主要從事提供中醫諮詢、複雜性疾病診斷、老年人保健服務，其於二零一八年九月六日在中國成立為有限公司，初步註冊資本為人民幣1.0百萬元。自其成立日期起，中醫門診部由奧園大健康產業全資擁有。

奧園健康生活園林綠化

奧園健康生活園林綠化主要從事提供清潔及園林綠化服務，其於二零一八年九月七日在中國成立為有限公司，初步註冊資本為人民幣1.0百萬元，以現金繳足。自成立日期起，奧園健康生活園林綠化乃由廣州奧園全資擁有。

中醫診所

中醫診所主要從事提供中醫諮詢、複雜性疾病診斷、老年人保健服務，其於二零一八年九月二十六日在中國成立為有限公司，初步註冊資本為人民幣1.0百萬元。自其成立日期起，中醫診所由奧園大健康產業全資擁有。

奧園健康生活設計

奧園健康生活設計主要從事提供各種設計管理及諮詢服務，例如建築設計、園景設計及室內設計。奧園健康生活設計於二零一八年九月二十八日在中國註冊成立為有限公司，初步註冊資本為人民幣1.0百萬元。自成立日期起，奧園健康生活設計乃由廣州奧園全資擁有。

潮玩廣告

潮玩廣告於二零一九年一月十八日在中國成立為有限公司，主要從事於提供廣告及設計服務，初步註冊資本為人民幣1.0百萬元。自其成立日期起，潮玩廣告由奧園商業物業管理全資擁有。

收購奧園商業物業管理（「OPCO收購事項」）

於二零一八年八月六日，奧園健康生活投資與奧園商業地產訂立股權協議，據此，奧園商業地產同意轉讓其於奧園商業物業管理的全部股權予奧園健康生活投資。總代價為人民幣26,462,800元，其乃根據獨立估值師進行之估值報告釐定。於OPCO收購事項完成後，於二零一八年八月十三日當奧園商業物業管理取得新業務牌照時，奧園商業物業管理成為奧園健康生活投資的外商獨資附屬公司。於二零一八年十月三十一日，奧園商業物業管理的註冊資本增加至人民幣40.0百萬元，增加金額人民幣30.0百萬元由奧園健康生活投資於二零一八年十二月四日注資及繳足。於二零一八年十二月二十日，奧園商業物業管理的註冊資本進一步增至人民幣50.0百萬元，奧園健康生活投資注資增加金額人民幣10.0百萬元根據奧園商業物業管理的組織章程細則於二零二零年十二月三十一日前繳足。

誠如我們的中國法律顧問所告知，本節「企業發展」及「重組」各段所述有關我們中國附屬公司的所有股權轉讓、收購、出售及註銷已根據相關中國法律、法規及規例獲相關中國政府機構批准及／或於相關中國政府機構登記，並已妥善及合法地完成並結算。

首次公開發售前投資

於二零一八年五月二十三日，本公司(i)與獨立第三方Dawn Agile訂立Dawn Agile投資協議，據此本公司同意向Dawn Agile發行及配發，且Dawn Agile同意認購合共3,900股股份，代價為人民幣58,500,000元；(ii)與獨立第三方Winfield Investment訂立Winfield投資協議，據此本公司同意向Winfield Investment發行及配發，且Winfield Investment同意認購合共1,000股股份，代價為人民幣15,000,000元。根據首次公開發售前投資協議，5,100股股份將於完成時或之前發行及配發予明興。首次公開發售前投資於二零一八年五月三十日妥善合法完成及結清，據此本公司由明興、Dawn Agile及Winfield Investment分別擁有75.5%、19.5%及5.0%。

下表概述首次公開發售前投資的詳情：

	<u>Dawn Agile Limited</u>	<u>Winfield Investment Limited</u>
首次公開發售前 投資者背景	<p>Dawn Agile 為一間於二零一八年二月七日於英屬維爾京群島註冊成立的投資控股有限公司，其由 Pine Capital Partners LP (「Pine Capital」) 全資擁有。Pine Capital 為一間於二零一八年二月二十日於開曼群島註冊的獲豁免有限合夥企業及一間由 Pine General Partners Limited (「Pine GP」，作為其一般合夥人) 管理的私人基金機構，主要從事私募股權投資 (重點投資進行房地產/物業管理服務的公司)。Pine GP 為一間於二零一八年二月十三日根據開曼群島法律註冊成立的獲豁免有限公司及由趙文煒先生 (「趙先生」) 全資擁有。根據 Pine Capital 的經修訂及經重列獲豁免有限合夥協議，Pine Capital 的業務將由 Pine GP (除其有限合夥人外) 全權酌情進行、開展及管理，而 Pine Capital 的有限合夥人將不得參與 Pine Capital 的營運或管理或進行其業務及事宜。</p>	<p>Winfield Investment 為一間於二零一八年二月二十六日於英屬維爾京群島註冊成立的投資控股有限公司，其由 Winfield Capital Partners LP (「Winfield Capital」) 全資擁有。Winfield Capital 為一間於二零一八年二月二十日於開曼群島註冊的獲豁免有限合夥及一間由 Winfield GP Limited (「Winfield GP」，作為其一般合夥人) 管理的私人基金機構，主要從事私募股權投資 (重點投資進行房地產/物業管理服務的公司)。Winfield GP 為一間於二零一八年二月十三日根據開曼群島法律註冊成立的獲豁免有限公司及由趙先生全資擁有。根據 Winfield Capital 的經修訂及經重列獲豁免有限合夥協議，Winfield Capital 的業務將由 Winfield GP (除其有限合夥人外) 全權酌情進行、開展及管理，而 Winfield Capital 的有限合夥人將不得參與 Winfield Capital 的營運或管理或進行其業務及事宜。</p>
有關趙先生的背景資料	<p>趙先生為一名股權投資基金管理人，於金融行業擁有豐富經驗。彼現擔任合橋企業有限公司 (「合橋企業」) 的董事及負責人員。合橋企業獲准從事第4類 (就證券提供意見) 及第9類 (資產管理) 受規管活動 (定義見證券及期貨條例)，並主要於香港從事提供金融及投資服務。趙先生曾於一九九六年至二零零四年間擔任 BNP Paribas Equities Hong Kong Limited 的研究部主任及於一九九三年至一九九六年間擔任和昇國際有限公司的研究部投資分析員。趙先生為獨立第三方。</p>	

	<u>Dawn Agile Limited</u>	<u>Winfield Investment Limited</u>
本集團招攬首次公開發售前投資者	於二零一七年末，趙先生通過投資（中國奧園及趙先生所管理的一隻私募股權基金投資於投資目標並成為其少數股東）結識中國奧園。於二零一八年三月，中國奧園的管理層向趙先生介紹本集團的業務模式、業務活動、服務及前景，而趙先生代表其所管理的股權投資基金顯示其對投資本集團有初步興趣。於相關期間，中國奧園正在探尋透過首次公開發售方式（包括於上市前取得策略投資者的投資）將本集團分拆及於聯交所單獨上市的可行性及機遇。因此，隨後，本集團及趙先生（Pine Capital 及 Winfield Capital 的代表）就該等公司於本集團的建議股權投資開始磋商及最終，本公司與 Dawn Agile 及 Winfield Investment 於二零一八年五月二十三日分別訂立 Dawn Agile 投資協議及 Winfield 投資協議。	
戰略利益：	董事認為，本公司能夠從首次公開發售前投資者對本公司作出的承諾中獲益，其能夠加強我們的股東基礎。此外，首次公開發售前投資為本集團未來發展提供額外資金並表明首次公開發售前投資者對我們運營的信心，是對我們表現及前景的認可。	
首次公開發售前投資的完成日期	二零一八年五月三十日	二零一八年五月三十日
認購價	人民幣58,500,000元 (相當於72,540,000港元)	人民幣15,000,000元 (相當於18,600,000港元)
釐定認購價基準：	各項首次公開發售前投資的認購價乃由訂約方經公平磋商並經考慮（其中包括）(i) 本集團過往財務表現（直至二零一七年十二月三十一日）；(ii) 本集團經營表現；(iii) 本集團業務前景；及(iv) 中國物業管理服務及商業運營服務行業的當前市況後釐定。	

歷史、發展及重組

	<u>Dawn Agile Limited</u>	<u>Winfield Investment Limited</u>
付款日期	二零一八年五月三十日	二零一八年五月三十日
首次公開發售前投資者於資本化發行後持有的股份數目	102,375,000	26,250,000
首次公開發售前投資者支付的每股股份概約成本(計及資本化發行)	0.7港元	0.7港元
貼現發售價中位數的概約百分比	82.0%	82.0%
完成首次公開發售前投資後於本公司的概約股權	19.5%	5.0%
緊隨資本化發行及全球發售完成後於本公司的概約股權(假設超額配股權並無獲行使)	14.6%	3.8%
首次公開發售前投資的所得款項用途：	首次公開發售前投資籌得的所得款項已用於(i)一般營運資金；(ii)結算奧園健康生活投資就與重組有關的OPCO收購事項應付的代價；及(iii)支付部分上市相關開支，該等所得款項已由本集團於最後實際可行日期悉數動用。	
禁售	Dawn Agile 承諾於自 Dawn Agile 投資協議完成日期至上市日期後十二月屆滿日期止(包括首尾兩日)期間不會出售其於本公司的任何權益或以其他方式就其於本公司的任何權益設立產權負擔。	Winfield Investment 承諾於自 Winfield 投資協議完成日期至上市日期後十二月屆滿日期止(包括首尾兩日)期間不會出售其於本公司的任何權益或以其他方式就其於本公司的任何權益設立產權負擔。

Dawn Agile Limited

Winfield Investment Limited

公眾持股量

由於 Dawn Agile 及 Winfield Investment 均由趙先生最終控制，緊隨全球發售及資本化發行完成後（假設超額配股權並無獲行使），Dawn Agile 及 Winfield Investment 各自將成為本公司的一組主要股東及核心關連人士，因此就上市規則第8.08條而言，Dawn Agile 及 Winfield Investment 持有的股份不再計為公眾持股量的一部分。

特權：

倘任何股東擬轉讓任何股份，首次公開發售前其他投資者擁有優先購買權，根據轉讓方發出的轉讓通知所載相同條款及條件按其各自持股比例購買該等股份。有關特權將於上市後終止而失效。

首次公開發售前投資的
資金來源

首次公開發售前投資者的最終實益擁有人自其存款及先前業務投資中累積的個人財務資源

首次公開發售前投資者的獨立性

除首次公開發售前投資外，經董事作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，於最後實際可行日期，首次公開發售前投資者及其最終實益擁有人均為獨立第三方。此外，除首次公開發售前投資協議外，首次公開發售前投資者與本集團、我們的股東、董事、高級管理層成員或任何彼等各自的聯繫人之間概無就首次公開發售前投資訂立其他協議或安排、諒解或承諾（不論以口頭或書面形式）。

聯席保薦人的確認

聯席保薦人認為，首次公開發售前投資符合聯交所發出的指引函件HKEx-GL29-12（二零一二年一月發出，二零一七年三月更新）及HKEx-GL43-12（二零一二年十月發出，二零一三年七月及二零一七年三月更新）。

建議分拆之理由

根據上市規則及根據本公司的企業架構及所有權，本公司上市將構成中國奧園分拆（「建議分拆」）。

中國奧園董事會認為，建議分拆符合中國奧園及中國奧園股東之整體利益，原因如下：

- (a) 建議分拆將令母公司集團及本集團的業務重點更加清晰。鑒於兩個集團間的不同增長路徑及業務策略，建議分拆將實現以獨立平台發展母公司集團及本集團業務。
- (b) 母公司集團及本集團業務所需管理重心、專長及技能有所不同，而建議分拆將令營運與管理得以明確區分，令母公司集團與本集團的業務策略更集中及能更有效地分配資源。此外，股份獨立上市將對其營運及財務表現的管理職責及責任作出更為直接的調整。此舉預期將導致管理重點優化，從而令決策程序得以改善、對市場變動作出更快應對措施及令營運效率得以提升。高級管理層團隊將接受投資者之直接及嚴格監督，及將本公司於股票市場之表現與於聯交所上市的業界同行加以對比成為可能。亦可將管理層之獎勵與有關表現掛鉤，從而增強管理層之積極性及承擔。
- (c) 建議分拆可釋放中國奧園於本集團投資的價值，投資者可獨立於母公司集團評價及評估本集團的表現及潛力。此外，投資者將獲提供有關我們業務營運表現的更多詳情及獲得投資我們具體業務的機會。
- (d) 建議分拆將令本集團處於獨立上市集團地位，而由此可直接接觸債務及股本資本市場，從而為未來增長提供資金。建議分拆將令有意分析及貸款予經營我們業務之公司之財務機構對本集團之信用狀況有更清晰之瞭解。
- (e) 建議分拆將令本集團進一步建立聲譽並令其在磋商及招攬更多業務時處於有利地位，而中國奧園將透過其於本公司的股權從本集團的增長中獲益。
- (f) 建議分拆可令本集團提升其企業形象，從而提升其吸引策略投資者（可為本集團製造協同效應）投資於本集團並與本集團直接成立戰略夥伴關係的能力。中國奧園將在毋須作出進一步資本承擔的情況下從上述投資中獲益。

進行建議分拆符合上市規則應用指引第15條的規定。建議分拆將構成中國奧園視作出售本集團。由於建議分拆的適用百分比低於5%，就中國奧園而言，建議分拆獲豁免遵守上市規則第14章的申報、公告及股東批准的規定。

中國法律合規

遵守併購規定

根據併購規定，外國投資者於下列情況須取得主管部門的批准(i)外國投資者收購境內非外商投資企業的實體，使其轉換為外商投資企業，或通過增加註冊資本認購境內企業的新實體，使其轉換為外商投資企業；或(ii)外國投資者成立外商投資企業購買及營運境內企業的資產，或購買境內企業資產及注入該等資產成立外商投資企業。根據併購規定第11條，倘境內公司或企業，或境內自然人，通過成立或受其控制的海外公司收購與其有關或有關連的境內公司須取得商務部批准。

我們的中國法律顧問認為，奧園健康生活投資收購奧園商業物業管理構成外資併購或併購規定列明的收購。由於根據併購規定，我們的最終控制人郭梓文先生為香港永久居民而非中國境內自然人，因此上市無須取得中國證監會或商務部批准。

遵守37號文

於二零一四年七月四日，國家外匯管理局頒佈《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》，其對中國境內居民向特殊目的公司注入資產或股權向國家外匯管理局進行登記作出若干規定。詳情請參閱本招股章程「監管概覽—外匯有關法規」一段。

誠如我們的中國法律顧問所確認，我們的最終控制人郭梓文先生已根據中國法律完成外匯登記手續。

概覽

本公司為中國知名物業管理服務及商業運營服務供應商，為住宅及非住宅物業提供多樣化物業管理服務以及為購物商場的中高端物業及綜合用途物業開發提供全方位商業運營服務。根據第一太平戴維斯報告，我們為中國少數在物業管理服務及商業運營服務領域均具備強勁實力且規模覆蓋中國不同地區的服務供應商之一。根據CIA及中國房地產Top10研究組的數據顯示，於二零一八年，我們就綜合實力而言在中國物業服務百強企業中排名第16位。於二零一八年九月三十日，我們為中國11個省份、直轄市及自治區25個城市的61處物業提供物業管理服務，涉及在管總建築面積約為10.4百萬平方米。此外，根據第一太平戴維斯報告，就於二零一八年九月三十日的合同總建築面積而言，我們在華南地區及廣東省的商業運營服務供應商中分別排名第二及第三，及在中國商業運營服務供應商中排名第14。於二零一八年九月三十日，我們在中國六個城市向八個正在運營的商場提供商業運營服務，在管建築面積約為377,000平方米，向25個商場訂約提供商業運營服務，合同建築面積約為1.3百萬平方米，其中我們訂約向22個合同建築面積約為1.1百萬平方米的商場提供商業運營及管理服務。

我們提供的綜合服務範圍如下：

- **物業管理服務：**我們(i)在預售活動期間向物業開發商提供銷售輔助服務，如預售陳列單位及銷售辦公室的清潔、安保及維護；(ii)在交付前及交付後階段向物業開發商、業主或業主委員會提供一系列物業管理服務，如安保、清潔、園藝及維修與維護服務；及(iii)向所管理物業之業主或住戶提供社區增值服務，如公共區域及廣告位租賃服務及家居輔助服務。我們的管理組合涵蓋住宅物業及非住宅物業，如服務式公寓、辦公樓及幼稚園；為與我們的物業管理服務互補，我們於二零一七年在若干所管住宅社區透過移動應用程式為住戶推介線上線下平台，包括住戶認證、訪客授權、物業管理費支付、意見及投訴存檔、物業掛牌以及維修及維護服務請求等各種功能；及
- **商業運營服務：**我們(i)向物業開發商或業主提供市場定位及商戶招攬服務，主要包括(a)市場研究及定位服務，包括進行市場研究及分析及從營銷及定位方面就購物商場的設計及建築規劃提供建議；及(b)商戶招攬服務，包括進行商戶招攬程序，如甄選租戶及安排簽署租賃協議；及(ii)商業運營及管理服務，主要包括(a)向業主或租戶提供物業管理服務，包括安保、清潔、維修及維護服務；(b)向物業開發商或業主提供商戶管理及收租服務，包括為提高商戶的業績向彼等提供運營支持及指導，處理租戶查詢及投訴、處理租金支付並確保租戶按時交租；及(c)向物業開發商或業主提供包括停車管理在內的其他增值服務。我們的管理組合主要為購物商場。我們亦於二零一七年在若干所管購物商場向零售客戶推介線上線下平台，通過線上線下平台，零售客戶可接收新產品及／或服務的簡介及推廣信息，查詢及註冊累積信用積分會員。

業 務

下表載列於所示期間按業務分部劃分的總收入明細：

	截至十二月三十一日止年度						截至九月三十日止九個月			
	二零一五年		二零一六年		二零一七年		二零一七年		二零一八年	
	人民幣千元	%	人民幣千元	%	人民幣千元	%	人民幣千元	%	人民幣千元	%
	(未經審核)									
物業管理服務分部	149,289	83.2	224,876	84.7	317,933	72.9	232,279	83.1	322,376	72.8
商業運營服務分部	30,174	16.8	40,564	15.3	118,044	27.1	47,197	16.9	120,545	27.2
總計	179,463	100.0	265,440	100.0	435,977	100.0	279,476	100.0	442,921	100.0

於往績記錄期間，我們的收入及淨利潤錄得大幅增長。收入從截至二零一五年十二月三十一日止年度的人民幣179.5百萬元增至截至二零一六年十二月三十一日止年度的人民幣265.4百萬元，且進一步增至截至二零一七年十二月三十一日止年度的人民幣436.0百萬元，二零一五年至二零一七年的複合年增長率為約55.9%。淨利潤從截至二零一五年十二月三十一日止年度的人民幣27.0百萬元增至截至二零一六年十二月三十一日止年度的人民幣41.0百萬元，且進一步增至截至二零一七年十二月三十一日止年度的人民幣69.9百萬元，二零一五年至二零一七年的複合年增長率約為60.9%。

我們的競爭優勢

我們認為我們的成功主要有賴於以下競爭優勢：

我們為中國領先的物業管理服務及商業運營服務供應商之一，業績可靠

我們為中國領先的物業管理服務及商業運營服務供應商之一，業績可靠。根據第一太平戴維斯報告，我們為中國少數在物業管理服務及商業運營服務領域均具備強勁實力且規模覆蓋中國不同地區的服務供應商之一。根據CIA及中國房地產Top10研究組的數據顯示，就綜合實力而言，我們在二零一八年中國物業服務百強企業中排名第16位。於二零一八年九月三十日，我們已於中國11個省份、直轄市及自治區的25個城市為61處物業提供物業管理服務，所管理的總建築面積約為10.4百萬平方米。此外，憑藉我們在提供物業管理服務方面的豐富經驗，我們於二零一三年開始在中國向購物商場提供商業運營服務。根據第一太平戴維斯報告，就於二零一八年九月三十日的合同總建築面積而言，我們在華南地區及廣東省的商業運營服務供應商中分別排名第二及第三。於二零一八年九月三十日，我們就合同總建築面積而言亦在中國商業運營服務供應商中排名第14。於二零一八年九月三十日，我們在中國六個城市向八個正在運營的商場提供商業運營服務，在管建築面積約為377,000平方米，向25個商場訂約提供商業運營服務，合同建築面積約為1.3百萬平方米，其中我們訂約向22個合同建築面積約為1.1百萬平方米的商場提供商業運營及管理服務。

我們所獲多項榮譽及獎項為我們有競爭力市場地位的有力佐證。從二零一六年至二零一八年，我們連續三年躋身中國物業服務百強企業及2017中國特色物業服務領先企業—智愛生活，並獲授2017-2018年度商業地產優秀輕資產運營商及獲授2017-2018年度商業地產創新表現獎。詳情請參閱本節「獎項及殊榮」一段。我們認為，所確立的市場地位及品牌認知度將使我們在業內佔得更多市場份額。

我們提供多元化服務，該等服務可提升我們的品牌價值及客戶滿意度

我們的多元化服務主要包括住宅及非住宅物業的物業管理服務及購物商場的商業運營服務，該等服務構成一個綜合服務組合。就物業管理服務而言，我們於預售階段向物業開發商提供銷售輔助服務。除交付前及交付後的標準物業管理服務外，我們亦向業主或住戶提供公共區域及廣告位租賃服務以及家居輔助服務等社區增值服務，旨在提升所管社區的便利程度。就商業運營服務而言，我們的全套服務範圍自市場定位及商戶招攬服務至商業運營及管理服務，涵蓋市場調查及定位、商戶招攬、物業運營及管理、商戶管理及收租以及其他增值服務。通過提供全套商業運營服務，就本質而言，我們乃按合約基準代表物業開發商或業主運營購物商場。根據第一太平戴維斯報告，我們為中國少數提供全套商業運營服務的服務供應商之一。我們的市場定位及商戶招攬服務，使我們可提早獲悉物業開發項目，以便我們於購物商場開業前可獲物業開發商委聘，並提供全套商業運營服務。由於我們已參與項目的初期階段，包括購物商場的營銷及定位，我們對購物商場的特點及其中的租戶有全面瞭解及廣泛認識，讓我們可定制商業運營及管理服務，及提升服務質素。我們亦可利用我們於物業管理行業的豐富經驗，於購物商場開始營業後為物業開發商及租戶提供優質商業運營及管理服務。

作為物業管理及商業運營服務的補充，我們於二零一七年推出包括移動應用程式及微信公眾號的線上線下平台，移動應用程式及微信公眾號分別可在我們的若干所管住宅物業及購物商場中使用。我們認為，由於移動應用程式可提升我們所管物業的業主或住戶的體驗以及提高其滿意度及忠誠度，同時，我們的微信公眾號有助於增加我們所管購物商場的人流量及鼓勵租戶與業主續租，因此，線上線下平台可補充我們的標準服務，繼而，將促使客戶留任我們作為物業管理服務及商業運營服務供應商，並於業內建立聲譽。因此，我們認為，多元化服務可提升我們的品牌價值及客戶滿意度，從而推動各業務領域快速發展。此外，由於我們同時為住宅及非住宅物業提供物業管理服務以及為購物商場提供商業運營服務，我們可與大量房地產開發商建立業務關係，使我們在獲取新項目方面佔據有利位置。我們的多元化服務亦使我們可拓寬收益流及降低單個行業波動的風險。我們未來計劃將進一步多元化我們的服務以滿足客戶不斷變化的需求，作為我們持續致力為客戶提供多元化服務的見證。

我們能充分利用與母公司集團的長期及穩定業務合作關係

我們已與母公司集團（為中國領先物業開發商）建立長期及穩定的業務合作關係。此密切的業務合作關係有助於鞏固我們作為知名物業管理服務及商業運營服務供應商的地位。母公司集團曾獲中國房地產Top 10研究組評為「二零一八年中國百強房地產開發商－營運效率十強」且排名第6及獲國務院發展中心企業研究所、清華大學房地產研究中心及CIA在「二零一八年中國百強房地產開發商」中評為第27名及在「二零一八年中國房地產企業－品牌價值百強」中評為第49名。母公司集團於截至二零一七年十二月三十一日止年度實現訂約銷售總額約人民幣45,590百萬元及訂約銷售面積約為4.5百萬平方米，年增長率分別約為78.1%及50.6%。於二零一七年十二月三十一日，母公司集團土地儲量約為24.9百萬平方米，其中面積為2.6百萬平方米的物業已竣工，面積為9.0百萬平方米的物業仍在施工及13.3百萬平方米的土地儲備用於未來開發，並於中國16個省、直轄市及自治區擁有逾124個物業發展項目。

於往績記錄期間，我們為母公司集團開發的大部分物業項目提供物業管理服務，並為母公司集團所開發以「奧園廣場」及「奧園城市廣場」為品牌的所有商業物業項目提供商業運營服務。鑑於與母公司集團擁有長期及穩定的業務合作關係，我們相信我們可自母公司集團豐富的項目儲備中獲益，從而推動物業管理服務及商業運營服務業務蓬勃發展。

我們於往績記錄期間實現了重大增長

於往績記錄期間，就所管物業數目及在管建築面積而言，我們實現了重大增長。就物業管理服務而言，於二零一五年、二零一六年及二零一七年十二月三十一日及二零一八年九月三十日，我們共有計算收益的總建築面積分別為約5.2百萬平方米、7.1百萬平方米、8.6百萬平方米及10.4百萬平方米的25處、34處、51處及61處所管物業。於二零一五年、二零一六年及二零一七年十二月三十一日及二零一八年九月三十日，我們亦訂約管理其合同總建築面積分別為約10.7百萬平方米、15.4百萬平方米、18.8百萬平方米及19.9百萬平方米的34處、45處、65處及67處物業。根據第一太平戴維斯報告，我們的計算收益的建築面積於二零一五年十二月三十一日至二零一六年十二月三十一日增加約36.5%及於二零一六年十二月三十一日至二零一七年十二月三十一日增加約21.1%，我們的增長率高於中國所管物業總建築面積增長率，其於二零一五年十二月三十一日至二零一六年十二月三十一日增加約6.1%及估計於二零一六年十二月三十一日至二零一七年十二月三十一日增加約5.5%。此外，於往績記錄期間的大幅增長亦表現在我們的排名持續上升。根據CIA及中國房地產Top 10研究組，就綜合實力而言，我們於二零一六年、二零一七年及二零一八年在中國物業服務百強企業中分別排名第22位、第19位及第16位。就商業運營服務而言，於二零一五年、二零一六年及二零一七年十二月三十一日及二零一八年九月三十日，我們為所管總建築面積分別約為80,000平方米、101,000平方米、267,000平方米及377,000平方米的1處、2處、6處及8處運營中購物商場提供商業運營服務。於二零一五年、二零一六年及二零一七年十二月三十一日及二零一八年九月三十日，我們亦訂約向其合同總建築面積分別約為299,000平方米、700,000平方米、942,000平方米及1.3百萬平方米的6處、11處、15處及25處購物商場提供商業運營服務。

根據第一太平戴維斯報告，鑑於物業管理服務及商業運營服務行業的主要增長驅動，我們認為我們的業務具備可持續增長潛力，該等驅動包括（但不限於）中國城市人口及人均可支配收入不斷增加（自二零一零年至二零一七年分別按複合年增長率約2.8%及9.6%增長）；已開發待售住宅物業及非住宅物業（包括用於銷售或租賃的零售、辦公室及工業物業）的供應增長（於二零一零年至二零一七年，其所售總建築面積按約7.1%的複合年增長率增長）；於零售物業的投資增加（自二零一零年至二零一七年按約15.7%的複合年增長率增長）及中國政府的有利政策。有關進一步詳情，請參閱本招股章程「行業概覽－中國物業管理服務行業及商業運營服務行業」一節。作為中國知名物業管理服務及商業運營服務供應商，我們相信，基於我們多元化的服務供應、強勁的品牌價值及全方位的優質商業運營服務，我們已經做好把握業界增長商機的準備。

我們就商業運營服務業務採用輕資產擴張模式可加快業務擴展

我們就商業運營服務業務採用輕資產擴張模式。我們相信，我們的輕資產模式可令我們維持較低的資本承擔，此大大降低了我們相較傳統物業開發商的現金流出債務，故可使我們將運營複製到眾多新物業並快速擴張。截至二零一五年、二零一六年及二零一七年十二月三十一日止年度以及截至二零一八年九月三十日止九個月，儘管商業運營服務分部所得收入分別僅佔總收益的約16.8%、15.3%、27.1%及27.2%，我們提供商業運營服務的購物商場數量及此分部產生的收入在逐漸增加。隨著我們所管理的購物商場數量的增加，我們亦在強化在商業運營服務的專業地位。此外，我們自二零一六年起開始尋求與獨立物業開發商合作的機會，並向一名獨立物業開發商提供商業運營服務，有關獨立物業開發商其後於二零一八年九月被母公司集團收購，佔截至二零一七年十二月三十一日止年度及截至二零一八年九月三十日止九個月商業運營服務分部所產生收入的約30.1%及13.3%。於二零一八年九月三十日，我們已與獨立物業開發商訂立11份商業運營服務合約。我們認為，由於商業物業市場不斷壯大及日益成熟，尋求具有廣闊行業網絡、能夠提供綜合服務的運營商及需要獨立商業運營服務供應商（如我們）的物業開發商將會增加。因此，我們相信，輕資產擴張模式將使我們獲得該行業的更多機會及拓展我們與獨立物業開發商的合作。

我們經驗豐富的專業管理團隊擁有強勁的執行能力及對行業的深入瞭解

我們經驗豐富的專業管理團隊（包括執行董事及高級管理層團隊）對我們的成功至關重要。我們的管理團隊由苗思華先生（執行董事兼本集團主席）領導，彼自二零一三年九月十六日起一直服務於本集團，並在中國物業管理服務及商業運營服務行業擁有豐富的經驗。彼獲贏商網及21世紀中國商業地產研究院評為2015年中國體驗式商業地產領航獎－中國體驗式商業創新人物。我們認為，管理團隊所擁有的深厚物業管理服務及商業運營服務行業知識及其管理理念對我們業務模式與文化的發展及提高至關重要，我們相信如此可使我們從競爭對手中脫穎而出，並有助於我們持續快速增長。

我們的管理團隊致力於使我們的物業管理及商業運營服務標準化，並已在該方面展現出了強大的執行力。我們提供系統化培訓，以幫助員工理解並遵守我們的服務標準及流程。運營標準化不僅可使我們的運營更有效率，還能確保為我們管理的所有物業持續交付優質服務，從而提高我們作為高端物業管理服務及商業運營服務供應商的聲譽。堅持標準化物業管理及商業運營服務，管理團隊就能有效地在新市場複製我們的運營並開發新客戶，從而發展可擴展商業模式。

我們的業務戰略

我們計劃透過實施以下戰略，加強我們在物業管理服務及商業運營服務行業的地位。

擴大商業運營服務業務，重點放在我們能夠獲得更高利潤率的中國城市

由於輕資產模式使我們能夠有效複製商業運營服務，我們計劃透過擴大現有及新市場的所管總建築面積以及積極自獨立第三方物業開發商獲取新合約，以提高我們於商業運營服務行業的市場份額。憑藉我們的成熟品牌及快速城鎮化帶來的機遇，新興城市的發展及普通家庭購買力的上升，我們打算選擇性地評估商業運營服務機遇，重點放在人口眾多且增長潛力大的中國三四線城市。根據第一太平戴維斯報告，由於自二零一二年以來中國未來發展作零售及辦公用途而交易的土地獲准總建築面積逾70.0%位於三四線城市，故商業運營服務供應商面對的主要機遇及挑戰將位於三四線城市（該等城市為未來零售物業開發的土地供應所在地）。我們已基於城市面積、人口、可支配收入及當地市場競爭狀況確定在未來三年內擬擴張城市的候選名單。舉例而言，我們計劃進軍湛江、賀州、桂林、北海及婁底等新市場。我們認為，與中國的一二線城市相比，於該等城市提供商業運營服務的運營成本相對較低，我們將能從中受益，因此，我們能夠就商業運營服務獲得更高的利潤率。我們亦認為，我們與眾多物業開發商良好的關係將有助於我們迅速擴展商業運營服務業務。

我們計劃透過內生增長以及戰略收購及投資擴大我們的商業運營服務業務。我們預期將聘請8名持經濟、管理、投資或其他相關專業碩士學位且於商業運營服務及物業管理服務項目方面擁有逾5年銷售及營銷經驗的人士以進一步擴充銷售及市場營銷團隊，開展各類銷售及市場營銷活動以獲取項目合約。我們亦計劃收購及投資在新市場提供服務的商業運營服務供應商，在該等市場，我們可實現較高利潤率。於最後實際可行日期，我們尚未識別任何可供收購或投資的目標公司。有關我們戰略收購及投資的標準及時間表詳情，請參閱本節「戰略收購及投資」各段。我們預計將全球發售所得款項淨額的約62.0%用於尋求戰略收購及投資機遇，以收購或投資其他商業運營服務及物業管理服務提供商。

擴充我們的物業管理服務組合

我們努力將服務延伸至各類型物業，以擴充我們的物業管理服務組合。除向住宅物業提供物業管理服務外，我們於往績記錄期間向服務式公寓、寫字樓及幼兒園等各類非住宅物業提供物業管理服務，分別佔截至二零一五年、二零一六年及二零一七年十二月三十一日止年度及截至二零一八年九月三十日止九個月物業管理服務分部收益約41.2%、45.0%、45.6%及40.3%。我們力求不斷擴大物業管理服務組合以加強不同類型物業的專業管理知識。尤其是，我們向諸如服務式公寓、高端別墅、寫字樓、商業園、學校及醫院等物業提供物業管理服務，根據第一太平戴維斯報告，我們通常可就其收取高於住宅物業的物業管理費。我們認為，將我們的服務延伸至各類型物業，可豐富我們的收入流並增強我們作為多元化服務供應商的競爭優勢。我們計劃透過戰略收購及投資以及內生增長擴充我們的物業管理服務組合。於往績記錄期間，我們自獨立第三方收購三間物業管理服務公司即安徽瀚林、深圳華中及清遠樂信，以擴充我們的物業組合及擴大地域覆蓋範圍。有關我們戰略收購及投資的標準及時間表詳情，請參閱本節「戰略收購及投資」各段。於最後實際可行日期，我們尚未識別任何可供收購或投資的目標公司。就透過內生增長擴張而言，我們將進一步擴充銷售及市場營銷團隊，以從戰略上評估及參與招投標，以及開展其他銷售及市場營銷活動，以獲取項目合約。我們預計將全球發售所得款項淨額的約62.0%用於尋求戰略收購及投資機遇，以收購或投資其他物業管理服務及商業運營服務提供商。

多元化我們的服務種類以應對客戶日益變化的需求

我們認為，我們的過往成就乃歸功於可提升品牌價值及客戶滿意度的多元化服務。由於我們客戶的需求不斷變化，我們認為我們應持續提供多元化服務種類以滿足其需求，從而實現未來增長。基於我們現有的服務種類，我們計劃繼續增加可補充我們物業管理及商業運營服務的服務種類。我們認為，服務多樣化可提升所管物業業主、住戶及租戶的體驗，並讓我們可快速應對消費者的喜好及需求趨勢，從而通過提高所管購物商場的消費者人流量令物業開發商及業主受惠。因此，我們認為多元化服務擁有為客戶創造額外價值的巨大潛力並使我們可把握與第三方開發商的合作機會，同時長遠擴大我們的收益流。我們亦計劃將我們的多元化服務整合至我們的線上線下平台，以促進業主、住戶、租戶與我們有效互動。

為探索提供多元化服務的機會及評估提供各項服務（如醫療美容服務）及將我們的線上線下平台接入第三方運營的線上諮詢服務平台的可行性，我們與戰略夥伴訂立多份戰略合作協議。就醫療美容服務而言，於二零一八年八月，我們與一家在韓國首爾擁有13間「PPEUM」品牌門店的韓國醫療美容服務供應商（其專注於非醫療美容服務及醫療美容服務）訂立戰略合作協議，據此，該服務提供商將為我們提供美容服務技能及技巧培訓，及就美容醫療診所的運營及管理提供意見。為接入第三方運營的線上諮詢服務平台，於二零一八年八月，我們分別與「春雨醫生」及「健康160」訂立戰略合作協議，據此，我們將與彼等合作，以將我們的線上線下平台分別接入彼等的線上醫療諮詢服務平台。除以上舉措外，我們亦計劃探索提供中醫服務、養老服務及電訊服務的機會。為此，我們擬積極尋求可提供各項服務的戰略聯盟、投資及收購目標，該等服務可補充我們物業管理及商業運營服務。我們預計將全球發售所得款項淨額的約10.0%用於尋求戰略收購及投資機遇，以收購或投資服務提供商，該等服務提供商可提供補充我們物業管理及商業運營服務供應商的服務。

繼續開發及升級線上線下平台以提高客戶體驗及促進建立大數據分析平台

我們相信，提升我們客戶的體驗乃我們取得成功的關鍵，而線上線下平台為補充傳統物業管理及商業運營服務以實現提升客戶體驗目標的重要戰略舉措。我們將繼續開發並升級我們線上線下平台，以擴大用戶基礎及推出創新功能。於二零一八年九月三十日，我們的線上線下平台包括服務於58個住宅社區的「奧悅家」移動應用程式及服務於八個我們所管購物商場的微信公眾號。我們擬將「奧悅家」移動應用程式覆蓋範圍擴大至所有所管住宅物業及增加有關移動應用程式功能。例如：我們計劃於移動應用程式上推出虛擬管家功能以補充用於服務住戶的線下管家服務，及增加移動電話門禁功能以替代進入我們所管社區的實體門禁卡。我們亦擬為我們向其提供商業運營服務的購物商場的零售客戶推出新移動應用程式。有關移動應用程式旨在通過提供集中支付及會員系統以及設立推廣活動平台連接租戶或業主與零售客戶。

用戶從我們線上線下平台所帶來的方便中受益，而我們能持續獲得用戶數據，從而使我們能夠建立大數據分析平台，繼而令我們可更好地理解其需求，分析其行為模式並為我們未來發展制定戰略。就所管商場租戶或業主而言，所收集的一手消費者數據將成為寶貴的市場情報，可用於制定銷售及市場推廣活動策略，以增加所管購物商場的消費者人流量。因此，我們的大數據分析平台將為我們所管購物商場的租戶或業主創造額外商業運營服務價值。此外，大數據分析平台使我們能夠分析所管社區住戶或業主的行為模式，繼而能夠採取各種措施迎合彼等的需求及提高物業管理服務的質量，以增強住戶或業主對我們服務的忠誠度及滿意度。我們預計將全球發售所得款項淨額的約12.0%用於繼續開發及升級我們的線上線下平台。

開發智能服務系統及升級內部信息技術系統，以提高經營效率

我們堅持使用先進技術，以提升客戶體驗及運營效率。我們擬透過購買設備及設施或升級我們所管物業的設備及設施開發智能服務系統。例如，我們計劃升級我們所管購物商場的POS系統，預期其可令租戶僅用一個技術系統便可處理各類支付方式，包括信用卡、微信支付、支付寶、信用積分、預付卡及優惠券。有關系統旨在為零售客戶提供多元化靈活安全支付選擇及便利的支付體驗，藉此提高彼等的滿意度及忠誠度。我們亦計劃在我們所管物業推出智能停車管理系統，該系統預期可實現多項功能，如通過手機支付停車費、識別閒置停車位、視頻識別車牌號碼、向客人授出停車許可，從而節約客戶時間及改善停車體驗。我們將該智能停車管理系統與我們的線上線下平台相連，以最大限度地提升便利程度。為減少對人工的依賴及降低我們的營運成本，我們計劃安裝EBA系統，以便於遙距監控所管物業。

為進一步提高我們的營運效率，我們計劃通過設立CRM系統及升級ERP系統以升級內部信息技術系統。透過CRM系統，我們將能夠收集、整合及分析客戶數據及記錄，以便管理與客戶的關係。透過升級後的ERP系統，我們將能始終對所管物業進行標準化管理，並便於總部對每一所管物業進行更直接的管理。例如，我們將能夠維護所管物業設備及設施的電子數據庫，繼而能夠定期監控該等設備及設施的運行及進行維修及維護。我們亦將能夠在該等系統中記錄所有合約，以便進行合約管理，並可實現如在線批復合約，監控合約狀態及自動提醒合約到期日等多項功能。此外，我們擬建立信息管理系統，以於日後幫助我們提供多元化服務，有關詳情載於本節「多元化服務」各段。我們預計將全球發售所得款項淨額的約6.0%用於開發智能服務系統及升級我們的內部信息技術系統。

業務模式

我們提供下列服務，其構成了我們的整體服務範疇：

- **物業管理服務：**我們(i)在預售活動期間向物業開發商提供銷售輔助服務，如預售陳列單位及銷售辦公室的清潔、安保及維護；(ii)在交付前及交付後階段向物業開發商、業主或業主委員會提供一系列物業管理服務，如安保、清潔、園藝及維修與維護服務；及(iii)向所管理物業之業主或住戶提供社區增值服務，如公共區域及廣告位租賃及家居輔助服務。我們的管理服務組合涵蓋住宅物業及非住宅物業，如服務式公寓、辦公樓及幼稚園。為與我們的物業管理服務互補，我們於二零一七年開始在若干所管住宅社區透過移動應用程式為住戶推介線上線下平台，包括住戶認證、訪客授權、物業管理費支付、意見及投訴存檔、物業掛牌及維修及維護服務請求等各種功能；及

業 務

- 商業運營服務**：我們(i)向物業開發商或業主提供市場定位及商戶招攬服務，主要包括(a)市場研究及定位服務，包括進行市場研究及分析及從營銷及定位方面就商場的設計及建築規劃提供建議；及(b)商戶招攬服務，包括進行商戶招攬程序，如甄選租戶及安排簽署租賃協議；及(ii)商業運營及管理服務，主要包括(a)向業主或租戶提供物業管理服務，包括安保、清潔、維修及維護服務；(b)向物業開發商或業主提供商戶管理及收租服務，包括為提高商戶的業績向彼等提供運營支持及指導，處理租戶查詢及投訴、處理租金支付並確保租戶按時交租；及(c)向物業開發商或業主提供包括停車管理在內的其他增值服務。我們的管理組合主要為購物商場。我們亦於二零一七年在若干所管購物商場向零售客戶推介線上線下平台，通過該線上線下平台，零售客戶可接收新產品及／或服務的簡介及推廣信息，查詢及註冊累積信用積分會員。

下表載列於所示期間按業務分部及客戶類型劃分的總收益明細：

	截至十二月三十一日止年度						截至九月三十日止九個月			
	二零一五年		二零一六年		二零一七年		二零一七年		二零一八年	
	人民幣千元	%	人民幣千元	%	人民幣千元	%	人民幣千元	%	人民幣千元	%
	(未經審核)									
物業管理服務分部	149,289	83.2	224,876	84.7	317,933	72.9	232,279	83.1	322,376	72.8
–外部客戶 ⁽¹⁾	82,105	45.8	133,557	50.3	207,451	47.6	152,520	54.6	202,254	45.7
–同系附屬公司及關聯方	67,184	37.4	91,319	34.4	110,482	25.3	79,759	28.5	120,122	27.1
商業運營服務分部	30,174	16.8	40,564	15.3	118,044	27.1	47,197	16.9	120,545	27.2
–外部客戶 ⁽¹⁾	24,690	13.7	25,522	9.6	70,723	16.2	25,467	9.1	58,183	13.1
–同系附屬公司	5,484	3.1	15,042	5.7	47,321	10.9	21,730	7.8	62,362	14.1
總計	179,463	100.0	265,440	100.0	435,977	100.0	279,476	100.0	442,921	100.0

附註：

- (1) 向外部客戶提供服務產生的若干收益來自母公司集團及其關聯方開發的物業。

業 務

物業管理服務

概覽

我們於二零一一年開始提供物業管理服務並自此訂約去管理母公司集團開發的多數物業。於二零一五年，我們開始將業務拓展至管理第三方物業開發商開發的物業。自二零一一年開始營業起，我們已於二零一八年九月三十日將地理範圍從廣州拓展至中國11個省份、直轄市及自治區的25個城市。於二零一八年九月三十日，我們共管理61處物業及已訂約管理67處物業，合同總建築面積為19.9百萬平方米。於往績記錄期間，物業管理服務分部所產生的收益錄得穩定增長。截至二零一五年、二零一六年及二零一七年十二月三十一日止年度以及截至二零一八年九月三十日止九個月，物業管理服務分部所產生的收益為人民幣149.3百萬元、人民幣224.9百萬元、人民幣317.9百萬元及人民幣322.4百萬元，分別佔總收益約83.2%、84.7%、72.9%及72.8%。我們與母公司集團保持長期合作關係並預期向母公司集團開發的物業提供物業管理服務將繼續成為我們不久將來穩定的收入來源。誠如來自物業管理服務分部獨立開發商的收益增長所示，我們亦致力擴展我們與獨立物業開發商的合作。

下表載列於所示期間按服務類別劃分的物業管理服務分部所產生的收入明細：

	截至十二月三十一日止年度						截至九月三十日止九個月			
	二零一五年		二零一六年		二零一七年		二零一七年		二零一八年	
	人民幣千元	%	人民幣千元	%	人民幣千元	%	人民幣千元	%	人民幣千元	%
銷售輔助服務	21,870	14.6	28,000	12.5	43,920	13.8	29,282	12.6	67,937	21.1
物業管理服務	114,784	76.9	173,033	76.9	235,086	73.9	175,092	75.4	219,392	68.0
社區增值服務	12,635	8.5	23,843	10.6	38,927	12.3	27,905	12.0	35,047	10.9
總計	149,289	100.0	224,876	100.0	317,933	100.0	232,279	100.0	322,376	100.0

下表載列按物業開發商類型劃分的於所示日期的計算收益的總建築面積及於所示期間物業管理服務分部下提供物業管理服務產生的總收益明細：

	於十二月三十一日/截至十二月三十一日止年度									於九月三十日/截至九月三十日止九個月					
	二零一五年			二零一六年			二零一七年			二零一七年			二零一八年		
	建築面積	收入	收入	建築面積	收入	收入	建築面積	收入	收入	建築面積	收入	收入	建築面積	收入	收入
	平方米	人民幣	%	平方米	人民幣	%	平方米	人民幣	%	平方米	人民幣	%	平方米	人民幣	%
	(除百分比外均以千計)														
母公司集團及其關聯方 ⁽¹⁾	5,221	114,650	99.9	6,965	171,161	98.9	8,175	228,208	97.1	8,023	170,291	97.3	9,874	207,657	94.7
第三方物業開發商	19	134	0.1	116	1,872	1.1	391	6,878	2.9	205	4,801	2.7	558	11,735	5.3
總計	5,240	114,784	100.0	7,081	173,033	100.0	8,566	235,086	100.0	8,228	175,092	100.0	10,432	219,392	100.0

附註：(1) 母公司集團關聯方包括母公司集團的同系附屬公司、合營企業及聯營公司。

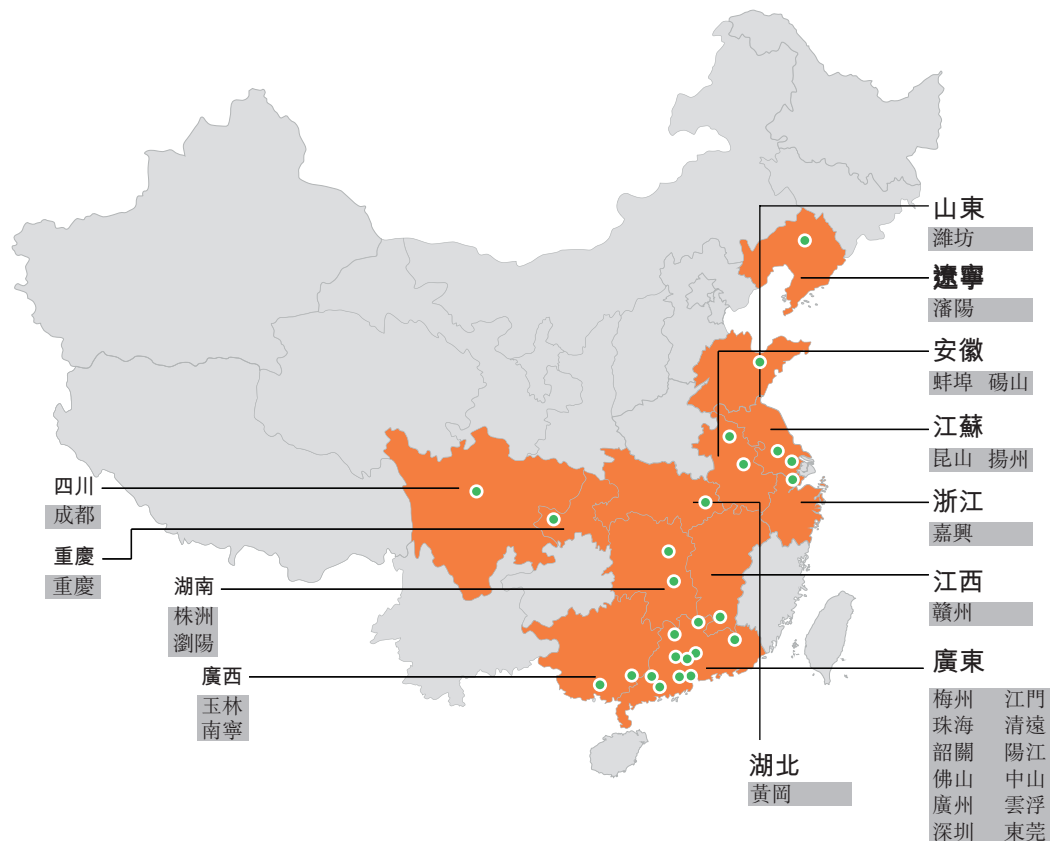
業 務

於最後實際可行日期，我們正管理第三方物業開發商開發的九處物業，計算收益的總建築面積達558,000平方米。截至二零一五年、二零一六年及二零一七年十二月三十一日止年度以及截至二零一八年九月三十日止九個月，我們的平均物業管理費率^(附註)分別為(i)約每月每平方米人民幣1.8元、每月每平方米人民幣2.0元、每月每平方米人民幣2.3元及每月每平方米人民幣2.3元（就母公司集團及其關聯方開發的物業而言）；及(ii)約每月每平方米人民幣0.6元、每月每平方米人民幣1.3元、每月每平方米人民幣1.5元及每月每平方米人民幣2.3元（就第三方物業開發商開發的物業而言）。於往績記錄期間，第三方物業開發商開發的物業的平均物業管理費率低於母公司集團及其關聯方開發的物業，原因為(i)我們僅於相關期間下半期間開始為第三方物業開發商開發的若干物業提供物業管理服務並據此收取費用，此為截至二零一五年十二月三十一日止年度第三方物業開發商所開發物業的平均物業管理費率（每月每平方米人民幣0.6元）相對較低的主要原因；(ii)第三方物業開發商開發的大部分物業為住宅物業，其平均物業管理費率一般低於非住宅物業；及(iii)第三方物業開發商開發的兩處物業位於我們僅可收取較低物業管理費的三線城市。

附註：平均物業管理費率乃按相關期間的收益除以期末計算收益的建築面積計算。

地理範圍

以下地圖闡述於二零一八年九月三十日我們所管物業及我們已訂約管理的物業位置：



業 務

下表載列按地理位置劃分的於所示日期的計算收益的總建築面積及於所示期間物業管理服務分部產生的收益明細：

	於十二月三十一日/截至十二月三十一日止年度									於九月三十日/截至九月三十日止九個月					
	二零一五年			二零一六年			二零一七年			二零一七年			二零一八年		
	建築面積	收入	收入	建築面積	收入	收入	建築面積	收入	收入	建築面積	收入	收入	建築面積	收入	收入
	平方米	人民幣	%	平方米	人民幣	%	平方米	人民幣	%	平方米	人民幣	%	平方米	人民幣	%
	(除百分比外均以千計)														
華南地區 ⁽¹⁾	3,445	103,844	69.6	3,933	149,349	66.4	4,864	212,143	66.8	4,558	152,428	65.6	5,893	213,351	66.2
中國西南地區 ⁽²⁾	664	16,473	11.0	1,270	33,096	14.7	1,284	39,480	12.4	1,284	29,163	12.6	1,586	40,216	12.5
中國東北地區 ⁽³⁾	925	23,478	15.7	1,124	25,848	11.5	1,178	30,853	9.7	1,177	24,205	10.4	1,197	23,665	7.3
華東地區 ⁽⁴⁾	176	2,024	1.4	594	8,065	3.6	743	19,866	6.2	712	14,637	6.3	1,206	27,834	8.6
華中及華北地區 ⁽⁵⁾	30	3,470	2.3	160	8,518	3.8	497	15,591	4.9	498	11,846	5.1	550	17,310	5.4
總計	5,240	149,289	100.0	7,081	224,876	100.0	8,566	317,933	100.0	8,228	232,279	100.0	10,432	322,376	100.0

附註：

- (1) 華南地區包括廣東省及廣西壯族自治區。
- (2) 中國西南地區包括重慶市及四川省。
- (3) 中國東北地區包括遼寧省。
- (4) 華東地區包括安徽、福建、江蘇、江西、山東及浙江省。
- (5) 華中及華北地區包括湖南省、湖北省及北京市。

服務範圍

我們的物業管理服務包括三個主要類別：(i) 於預售活動中為物業開發商提供銷售輔助服務；(ii) 於交付前及交付後階段為物業開發商、業主或業主委員會提供各式物業管理服務；及(iii) 為我們所管理物業的業主或開發商提供社區增值服務，有關詳情載列如下：

- **銷售輔助服務** 我們為物業開發商提供預售活動的銷售輔助服務，如預售展示單元及銷售辦公室的清潔、安保及維護。

業 務

- 於交付前及交付後階段 我們為物業開發商就未售物業部分及為業主或業主委員會就已售物業提供管理服務：

安保服務—日常安保服務，包括（其中包括）交通管理、停車管理、巡邏、來訪監控、訪客處理、視頻監察、停車安全、應急處理及消防安全；

清潔及園藝服務—住宅及非住宅物業公共區域的一般清潔、衛生維護及園藝（包括修剪、施肥及除蟲）服務。有關公共區域可包括（其中包括）樓道、圍欄、門廳、地庫及花園等；及

維修及維護服務—提供住宅及非住宅物業公共區域內電梯系統、供電及配電系統、供水及排污系統、滅火系統以及其他設施及設備的維修及維護服務。

- 社區增值服務** 我們為業主或所管理物業之住戶提供社區增值服務，主要包括公共區域及廣告位租賃服務及家居輔助服務。

管理物業組合

下表載列按物業類型劃分的於所示日期的計算收益的總建築面積及於所示期間物業管理服務分部項下提供物業管理服務所產生的收益明細：

	於十二月三十一日／截至十二月三十一日止年度									於九月三十日／截至九月三十日止九個月					
	二零一五年			二零一六年			二零一七年			二零一七年			二零一八年		
	建築面積	收入	收入	建築面積	收入	收入	建築面積	收入	收入	建築面積	收入	收入	建築面積	收入	收入
平方米	人民幣	%	平方米	人民幣	%	平方米	人民幣	%	平方米	人民幣	%	平方米	人民幣	%	
	(除百分比外均以千計)														
住宅物業	3,767	67,526	58.8	4,951	95,090	55.0	6,311	127,843	54.4	6,107	103,338	59.0	7,604	130,963	59.7
非住宅物業	1,473	47,258	41.2	2,130	77,943	45.0	2,255	107,243	45.6	2,121	71,754	41.0	2,828	88,429	40.3
總計	5,240	114,784	100.0	7,081	173,033	100.0	8,566	235,086	100.0	8,228	175,092	100.0	10,432	219,392	100.0

業 務

於往績記錄期間，我們的絕大部分收益來自管理住宅物業。我們管理的住宅物業的計算收益的建築面積由二零一五年十二月三十一日約3.7百萬平方米穩步增長至二零一八年九月三十日約7.6百萬平方米。我們預期住宅物業管理服務中計算收益的建築面積的有關增長將為可持續性，原因是我們可持續從母公司集團及獨立物業開發商獲得合約管理彼等開發的住宅物業。

我們致力通過訂約管理非住宅物業（如服務式公寓、辦公樓及幼稚園）多元化所管理的物業組合。我們相信，我們從管理物業中獲得的經驗及認可將有助於我們獲得更多合約來管理其他非住宅物業，包括商業園、學校及醫院。

物業管理費

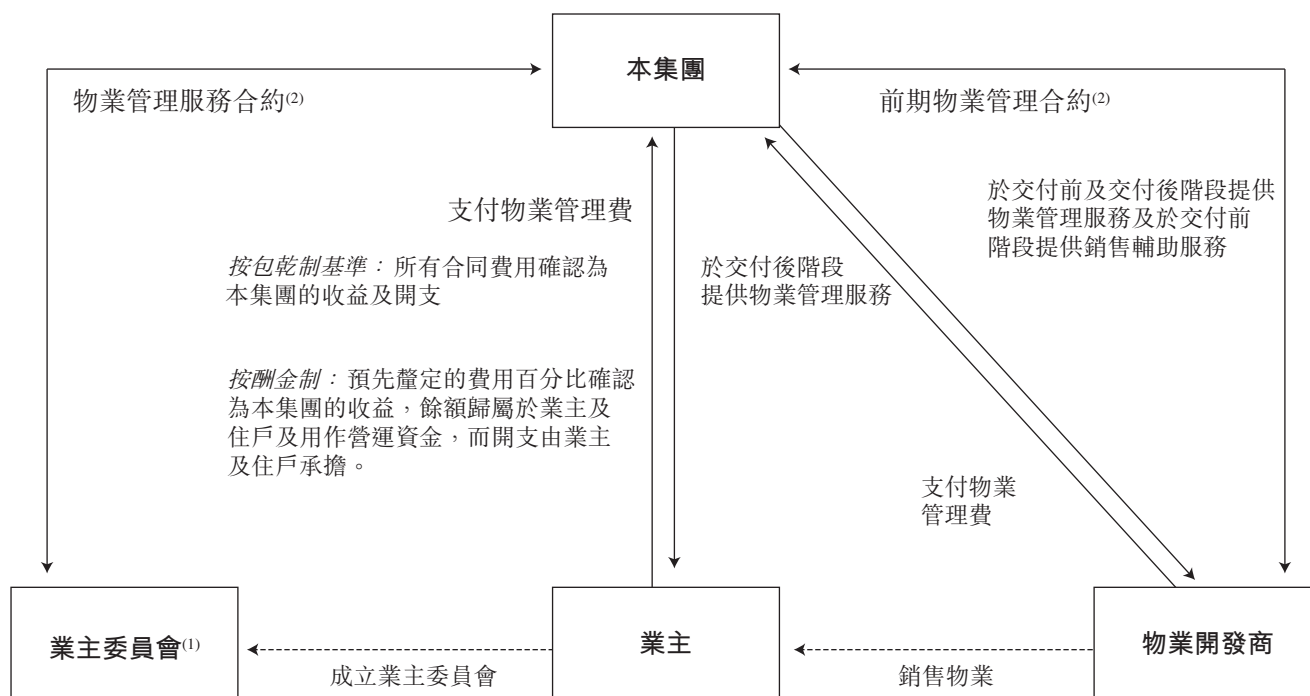
於往績記錄期間，提供物業管理服務產生的收益主要按包乾制收取。於往績記錄期間，收益的部分金額亦按酬金制產生。截至二零一五年、二零一六年及二零一七年十二月三十一日止年度以及截至二零一八年九月三十日止九個月，按(i)包乾制；及(ii)酬金制收取自提供物業管理服務產生的收益分別佔物業管理服務分部所產生總收益的約100.0%、100.0%、99.8%及99.8%，及零、零、約0.2%及0.2%。

下表載列按收費模式劃分的於所示日期的計算收益的建築面積及於所示期間提供物業管理服務分部下物業管理服務產生的收益明細：

	於十二月三十一日/截至十二月三十一日止年度									於九月三十日/截至九月三十日止九個月					
	二零一五年			二零一六年			二零一七年			二零一七年			二零一八年		
	建築面積	收入	收入	建築面積	收入	收入	建築面積	收入	收入	建築面積	收入	收入	建築面積	收入	收入
平方米	人民幣	%	平方米	人民幣	%	平方米	人民幣	%	平方米	人民幣	%	平方米	人民幣	%	
	(除百分比外均以千計)														
包乾制	5,240	114,784	100.0	7,081	173,033	100.0	8,449	234,659	99.8	8,132	174,830	99.9	10,315	219,030	99.8
酬金制	-	-	-	-	-	-	117	427	0.2	96	262	0.1	117	362	0.2
總計	5,240	114,784	100.0	7,081	173,033	100.0	8,566	235,086	100.0	8,228	175,092	100.0	10,432	219,392	100.0

我們在釐定選擇按包乾制或酬金制收取費用時會計及多項因素，包括地方法規、物業開發商或業主委員會指定的定制需求、當地市況及個別物業的性質及特性，並逐項考慮上述因素。我們通過評估物業管理涉及的估計成本、過往收費比率、預期盈利能力以及過往提供物業管理服務的費用是否按包乾制或酬金制收取等關鍵因素評估潛在客戶。

下圖說明我們與物業管理服務合約項下不同訂約方的關係及包乾制與酬金制的主要差異：



附註：

- (1) 業主委員會根據中國適用法律法規獲授權代表業主行事。
- (2) 客戶透過兩類協議委聘我們，即前期物業管理合約及物業管理服務合約。誠如我們的中國法律顧問告知，根據中國適用法律法規，物業開發商與我們於交付物業前訂立的前期物業管理合約對所有未來業主均具法律效力，而業主委員會與我們訂立的物業管理服務合約亦對所有業主均具法律效力。有關前期物業管理合約及物業管理服務合約的主要條款的進一步詳情，請參閱本節「物業管理服務—物業管理服務合約」一段。

按包乾制收取的物業管理費

根據包乾制收益模式，我們按月就物業管理服務（透過我們的自身僱員及第三方分包商提供）收取包括一切在內的固定費用，我們有權將向物業開發商、業主及住戶收取的全額物業管理費保留為收益及承擔就提供物業管理服務產生的成本並將有關成本確認為服務成本。根據第一太平戴維斯報告，包乾制收益模式為中國收取物業管理費的主要方式，尤其是住宅物業方面。有關進一步詳情，請參閱本招股章程「行業概覽—中國物業管理服務行業及商業運營服務行業—中國物業管理行業」一節。

於磋商及訂立物業管理服務合約前，我們會盡可能精確地對服務成本作出估計。服務成本包括勞工成本、清潔及園藝開支、公用開支及維護成本有關的開支。由於我們自行承擔有關開支，我們的利潤率受能否控制服務成本影響。倘服務成本高於預期，我們將無法自客戶收取額外款項維持利潤率。有關包乾制收益模式產生之風險的進一步詳情，請參閱「風險因素－與我們的業務及行業有關的風險－我們未必能有效預測或控制提供物業管理服務的成本，故此我們通常按包乾制向客戶收款」一節。截至二零一五年、二零一六年及二零一七年十二月三十一日止年度以及截至二零一八年九月三十日止九個月，我們就管理物業產生虧損，我們分別就4處、6處、10處及8處物業按包乾制收取費用。虧損乃主要由於物業管理早期階段產生的成本所致。截至二零一五年、二零一六年及二零一七年十二月三十一日止年度以及截至二零一八年九月三十日止九個月，管理上述虧損物業產生的總收益分別約為人民幣10.7百萬元、人民幣15.7百萬元、人民幣21.4百萬元及人民幣19.4百萬元，分別佔同期物業管理服務分部所得總收益約7.1%、7.0%、6.7%及6.0%。

倘我們遭遇服務成本出現不可預見的增加，我們可在磋商重續物業管理服務合約時建議調高向業主或業主委員會收取的物業管理費。我們亦制定及試驗多種措施以控制成本及防止或減少相關虧損。該等措施包括（其中包括）就各具體項目制定詳細成本控制計劃、使用技術解決方案解決勞工短缺事宜及控制勞工成本、優化員工結構及安排以確保可能達到的最高效率、盡可能多地批量採購相關設備以減少成本及提倡節能措施。我們亦持續與第三方分包商開發合作機會，其可按競爭性價格提供優質服務。

按酬金制收取物業管理費

根據酬金制收益模式，我們將客戶每月支付的物業管理費總額的一定比例（介乎10.0%至12.0%）確認為收益，而有關物業管理費的餘下部分則用作一般營運資金以撥付我們在提供物業管理服務中產生的成本。實際上，該等成本乃由向我們支付物業管理費的客戶承擔。倘扣除相關物業管理開支後，營運資金仍有盈餘，有關盈餘一般結轉至下一年度且有關結餘將代表住戶添加至我們資產負債表的收款項下。倘營運資金不足以支付相關物業管理開支，我們可能須補足有關差額及首先代社區管理處及業主墊付，並將有關差額確認為長期應收款項（視乎出現減值與否），以於其後自住戶或業主收回有關款項。相關風險，請參閱本招股章程「風險因素－與我們的業務及行業有關的風險－我們未必能按酬金制代業主及所管理物業住戶收回所有付款」一節。

當我們訂約按酬金制管理住宅社區時，我們實質上充當業主代理角色。儘管我們通常與現場員工訂立僱用合約且我們為有關分包安排的訂約方，但與現場員工及分包安排相關的成本一般由業主透過社區管理處承擔。此外，我們無權收取任何剩餘物業管理費盈餘用於撥付提供物業管理服務產生的成本。因此，我們通常並不就按酬金制收費的物業管理服務合約確認任何直接成本。在適用的情況下，有關成本由物業開發商、業主及住戶承擔。

業 務

下表載列按包乾制及酬金制所收取物業管理服務費的重大差異：

	按包乾制	按酬金制
(i) 我們的收益	我們將物業開發商、業主及住戶支付的物業管理費悉數確認為收益。	我們將物業開發商、業主及住戶支付的物業管理費的預先釐定的百分比（於往績記錄期間介乎10%至12%）確認為收益。
(ii) 我們提供物業管理服務產生的成本	我們承擔提供物業管理服務所產生的成本。	物業管理費的餘下部分用作營運資金以支付我們提供物業管理服務產生的成本而我們一般毋須提供物業管理服務產生的成本。
(iii) 一般物業管理服務費與我們提供物業管理服務產生的成本之間的差額或盈餘	倘所收取的物業管理費不足以支付產生的所有成本，我們無權要求業主向我們支付差額。	倘我們所收取的物業管理費金額不足以支付所產生的所有成本，我們毋須負責任何差額。任何差額或盈餘由物業開發商、業主及住戶承擔。

我們的定價政策

我們一般對服務定價所計及的因素包括(i) 當地定價規例；(ii) 毗鄰及可資比較社區收取的管理費；(iii) 我們的估計成本及目標利潤率；及(iv) 服務範圍及品質。我們定期評估財務資料，確保我們收取足夠的物業管理費以維持利潤率。於物業管理服務合約續約磋商期間，我們可提高物業管理費率作為繼續服務的先決條件。

國務院物價管理及建設管理部門共同負責監督及管理物業管理及有關服務的收費，我們亦受到中國政府頒佈的定價控制的限制。於二零一四年十二月，國家發展改革委頒佈《國家發展改革委關於放開部分服務價格意見的通知》（「通知」），規定省級價格主管部門取締所有住宅物業相關價格控制及指導政策，惟若干情況除外。有關進一步詳情，請參閱本招股章程「監管概覽－對物業管理服務的法律監管」一節。我們預期，隨著有關地方部門通過實施通知的法規，住宅物業的定價控制將逐步放開。有關風險詳情，請參閱本招股章程「風險因素－與我們的業務及行業有關的風險－我們易受中國物業管理行業及商業運營服務行業監管格局變動影響」一節。

截至二零一五年、二零一六年及二零一七年十二月三十一日止年度以及截至二零一八年九月三十日止九個月，我們的平均物業管理費率：(i)住宅物業分別約為每月每平方米人民幣1.5元、每月每平方米人民幣1.6元、每月每平方米人民幣1.7元及每月每平方米人民幣1.9元；及(ii)非住宅物業分別約為每月每平方米人民幣2.7元、每月每平方米人民幣3.0元、每月每平方米人民幣4.0元及每月每平方米人民幣3.5元。根據第一太平戴維斯報告，名列「物業服務百強企業」的公司於二零一七年收取的平均物業管理費率，住宅物業約為每月每平方米人民幣2.3元，而商業物業及辦公樓宇分別約為每月每平方米人民幣7.0元及人民幣7.9元。我們的平均物業管理費率相對低於二零一七年「物業服務百強企業」上榜公司收取的平均物業管理費率，乃由於往績記錄期間我們的業務集中於三四線城市所致。誠如第一太平戴維斯所告知，物業管理公司收取的物業管理費受多項因素規限，包括但不限於，物業的位置、樓齡、質量及發展規模及彼等提供的輔助服務及設施。根據第一太平戴維斯對物業管理行業同業公司的研究，我們於往績記錄期間收取的住宅及非住宅物業平均管理費率與同期一般業內平均水平^(附註)一致。

付款及信貸期

我們可按季度或月份收取物業管理費，取決於物業管理服務合約的條款。一旦我們發出月或季度繳費單，客戶應支付物業管理費。有關貿易應收款項的會計政策的進一步詳情，請參閱本招股章程「財務資料—估計不確定因素的主要來源」一節。於有關中國法律及法規允許的範圍內，除協定的物業管理費外，我們向業主及住戶收取公共區域消耗水及電的公共事業費，與彼等佔用的計算收益的總建築面積成比例。

我們主要接受透過線上轉賬、自動支付、信用卡或第三方平台（如微信支付及支付寶）支付物業管理費。為改善物業管理費及其他款項的及時收取，我們可透過短信及書面通知等渠道，定期提醒物業開發商、業主及住戶。就收取尚未支付的物業管理費而言，我們將以書面形式至少每月兩次提醒尚未支付款項的客戶。就於六個月後仍未支付物業管理費的客戶而言，我們將增加提醒頻率。於原到期日一年後，我們可透過法律顧問以掛號郵件發出繳款通知書，並可提起訴訟以索回尚未支付的款項。我們將每年發出一份繳款通知書，確保我們符合中國訴訟時效的規定，於規定的三年時間期限內，我們可就尚未支付的物業管理費提起訴訟。

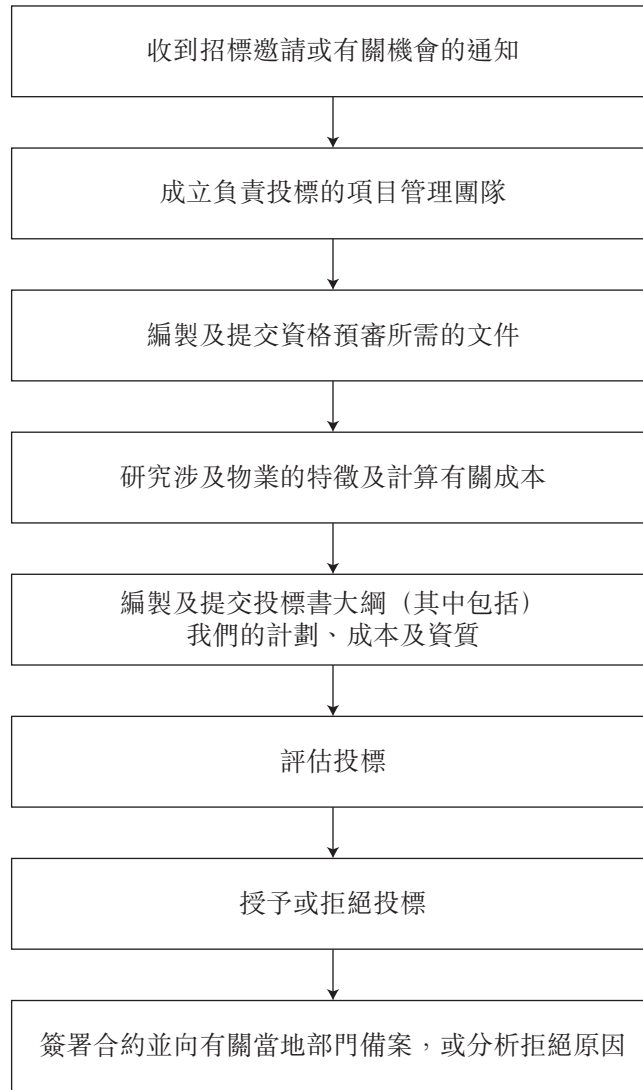
招標程序

誠如適用中國法律及法規所規定，我們透過參與招標、競標或磋商過程自物業開發商獲得前期物業管理合約，其中物業開發商對多個物業管理公司進行評估及選擇。招標邀請通常由在建物業的物業開發商發出，或來自有意更換其現有物業管理公司的住宅社區業主委員會。

附註： 誠如第一太平戴維斯所告知有關其研究之物業，二零一八年中國一線、二線及三線城市住宅物業的平均物業管理費分別介乎每月每平方米人民幣2.42元至人民幣3.15元、人民幣1.28元至人民幣2.32元及人民幣1.05元至人民幣1.98元，而二零一八年中國一線、二線及三線城市非住宅物業的平均物業管理費則分別約為每月每平方米人民幣13.88元、人民幣7.57元及人民幣3.26元。

業 務

以下流程圖闡述我們獲得物業管理服務合約的典型招標流程的每個階段：



於往績記錄期間，我們物業投標書的成功率為100.0%。

於往績記錄期間，我們透過(i)適用中國法律規管的招標程序或(ii)根據相關地方當局批准(或相關地方當局並無強制規定)進行的商業磋商自物業開發商取得前期物業管理合約。此外，截至二零一七年十二月三十一日止年度我們與並無根據中國法律法規以及相關地方當局的強制規定進行招標程序的物業開發商分別訂立七份前期物業管理合約(「**相關物業管理項目**」)。相關物業管理項目佔於二零一八年九月三十日的合同總建築面積少於4.0%。截至二零一五年、二零一六年及二零一七年十二月三十一日止年度以及截至二零一八年九月三十日止九個月，相關物業管理項目所產生的收益分別約為零、零、人民幣7.8百萬元及人民幣10.7百萬元，佔同期總收益約零、零、1.8%及2.4%。我們預計截至二零一八年十二月三十一日止年度相關物業管理項目產生的收益約為人民幣12.4百萬元。

誠如董事所確認，就相關物業管理項目甄選物業管理服務供應商時缺失招標程序乃由相關物業開發商而並非我們造成。誠如中國法律顧問所告知，鑒於(i)根據有關中國法律及法規，物業開發商應透過招標程序委聘物業管理服務供應商提供前期物業管理服務；及(ii)中國並無具體法律法規載明物業管理公司將因未能通過招標程序訂立前期物業管理合約而面臨行政處罰，上述未進行招標程序的情況不構成本集團的不合規事件。誠如中國法律顧問進一步告知，根據中國合同法規定，就訂立相關物業管理項目的前期物業管理合約缺失招標程序將不會影響該等合約的有效性。董事亦確認，基於中國法律顧問給出的意見及相關項目的合同建築面積及收入佔比相對較低，相關物業管理項目並無按規定進行招標程序的事實將不會對我們的業務、財務狀況或營運業績造成任何重大及不利影響。請參閱「風險因素－與我們的業務及行業有關的風險－我們的物業管理服務合約可能未經規定招投標程序而獲得」一節。

於最後實際可行日期，我們並無自相關當局獲悉就前期物業管理合約的任何規定招標程序而對相關物業開發商作出任何行政處罰或收到任何潛在行政處罰的通知。

當我們就現有合約的續簽直接與客戶磋商時，我們毋須根據有關中國法律及法規進行招標程序。

物業管理服務合約

銷售輔助服務合約的主要條款

我們與物業開發商的銷售輔助服務合約通常包括以下主要條款：

- **服務範圍**－典型合約載列我們將提供銷售輔助服務的範圍，通常包括銷售辦公室的日常營運及維護；
- **績效標準**－銷售輔助服務合約將載列銷售輔助服務的預期標準，包括歡迎、服務潛在買家所需的標準及制服規定以及記賬規定；
- **銷售輔助費**－銷售輔助費為固定及每月對賬；
- **物業開發商的權利及責任**－物業開發商主要負責(其中包括)向我們提供履行合約責任的辦公設施及其他必要支持，以及有關銷售輔助服務的所有行政開支；

- *服務期限*—有關合約的期限通常介乎六至十二個月；
- *糾紛解決*—訂約雙方通常要求於訴諸仲裁前首先透過協商解決任何合約糾紛；及
- *終止*—物業開發商可於發出30日事先書面通知後終止典型銷售輔助合約。

物業管理服務合約的主要條款

物業管理服務合約包括物業開發商的前期物業管理合約及業主或業主委員會的物業管理服務合約，通常包括以下主要條款：

- *服務範圍*—典型合約載列我們將提供物業管理服務的範圍，其通常包括保安、清潔、園藝及維修與維護服務。合約通常不包括社區增值服務，業主或住戶可訂立獨立服務協議要求增值服務；
- *績效範圍及標準*—合約載列與服務相關的領域以及物業管理服務的預期標準，如服務的績效頻率，包括清潔公共區域及檢查公共設施；
- *物業管理費*—合約載列物業開發商、業主或業主委員會按包乾制或酬金制應付物業管理費的金額。物業開發商負責支付仍未售出單元的物業管理費。就逾期的物業管理費而言，物業開發商、業主或業主委員會按逾期金額的若干比例支付相等於每日累計附加費的罰款；
- *物業開發商的責任*—物業開發商主要負責（其中包括）確保其買方理解及承擔有關支付物業管理費的責任、進行維修工作（如需要）以及向我們提供履行合約責任的辦公設施、文件及其他必要支持；
- *服務期限*—大部分合約無固定期限，惟將訂明其會於業主委員會與我們訂立的新物業管理服務合約生效時自動終止；
- *糾紛解決*—訂約雙方通常要求於訴諸仲裁前首先透過協商解決任何合約糾紛；及
- *終止*—其中一方可發出事先書面通知終止合約。倘無故終止合約，終止方須承擔違約賠償金。

於物業開發商將物業交付業主後，業主可成立及運營業主委員會以代表業主行事。中華人民共和國物權法、物業管理條例及業主大會和業主委員會指導規則規定，擁有住宅社區已交付建築面積一半以上的業主可在業主大會上投票成立業主委員會。

業 務

業主委員會獨立於我們。為取得及繼續取得物業管理服務合約，我們必須以具競爭力的價格不斷提供優質服務。根據物業管理條例，擁有已交付物業建築面積一半以上的業主可在業主大會上以超過半數以上投票僱用或解僱物業管理公司。業主委員會可透過投標程序僱用新物業管理公司，或根據服務條款及條件、質量及價格等具體標準選擇一家物業管理公司。

倘物業交付後並無業主委員會成立，則我們與物業開發商於交付前訂立的前期物業管理合約將維持有效，並要求業主及住戶直接向我們支付物業管理費。前期物業管理合約將在與業主委員會訂立物業管理服務合約後終止。倘前期物業管理合約的初始期限屆滿，而並無業主委員會成立或我們並未與業主委員會訂立新物業管理服務合約，則屆時(i) 如有適當的期限，則前期物業管理合約將自動續期直至我們與業主委員會訂立物業管理服務合約；或(ii) 若合約中不帶任何自動續期條款，前期物業管理合約的訂約方可磋商將服務延期。我們與物業開發商訂立新物業管理服務合約。

下表載列於二零一八年九月三十日就我們訂約管理的物業訂立的物業管理服務合約之屆滿時間表：

	合同 建築面積 (以千平方 米計)	物業管理 服務合約數目
並無固定期限的物業管理服務合約 ⁽¹⁾	12,910	64
於下列日期屆滿的有固定期限的 物業管理服務合約		
截至二零一八年十二月三十一日止年度	1,039	5
截至二零一九年十二月三十一日止年度	2,959	14
截至二零二零年十二月三十一日止年度	190	2
截至二零二一年十二月三十一日止年度	589	1
截至二零二二年十二月三十一日止年度	—	—
截至二零二三年十二月三十一日止年度	153	1
已屆滿物業管理服務合約 ⁽²⁾	2,059	11
總計	19,899	98

附註：

- (1) 並無固定期限的物業管理服務合約一般乃為與物業開發商訂立的前期物業管理合約，其將於業主委員會成立時自動終止。

業 務

- (2) 於二零一八年九月三十日，儘管物業管理服務合約的期限已屆滿，我們已繼續按該等合約的相同條款向相關物業提供物業管理服務。誠如我們的中國法律顧問所告知，鑒於已繼續按該等合約的相同條款向相關物業提供物業管理服務，各業主與我們之間存在事實上的合約關係，其可由各業主或我們終止。

下表載列於往績記錄期間按合約類型劃分的提供物業管理服務所產生的收益明細：

	截至十二月三十一日止年度						截至二零一八年	
	二零一五年		二零一六年		二零一七年		九月三十日止九個月	
	人民幣千元	%	人民幣千元	%	人民幣千元	%	人民幣千元	%
經常性合約	94,670	82.5	147,455	85.2	213,381	90.8	216,129	98.5
新合約	20,114	17.5	25,578	14.8	21,705	9.2	3,263	1.5
總計	114,784	100.0	173,033	100.0	235,086	100.0	219,392	100.0

截至二零一五年、二零一六年及二零一七年十二月三十一日止年度以及截至二零一八年九月三十日止九個月，我們的物業管理服務合約續約率（即於相關期末生效且未到期的物業管理服務合約數目除以同期內任何時間生效的物業管理服務總合約數目）分別約為95.9%、98.6%、96.8%及98.0%。我們將繼續按我們於往績記錄期間已訂立且已到期的八份物業管理服務合約的相同條款提供物業管理服務。

社區增值服務

為提升我們所管社區的便利度以及解決我們所管物業業主及住戶的日常所需，我們透過提供傳統物業管理服務的過程中與客戶進行日常接觸及互動，以及透過線上線下平台之一的「奧悅家」移動應用程式提供社區增值服務。我們的社區增值服務主要包括(i)公共區域及廣告位租賃服務；及(ii)家居輔助服務，如拎包入住服務、公用設施、家電及傢私的維修及維護及電訊服務。

截至二零一五年、二零一六年及二零一七年十二月三十一日止年度以及截至二零一八年九月三十日止九個月，社區增值服務所產生的收益為人民幣12.6百萬元、人民幣23.8百萬元、人民幣38.9百萬元及人民幣35.0百萬元，佔物業管理服務分部收益的約8.5%、10.6%、12.3%及10.9%。

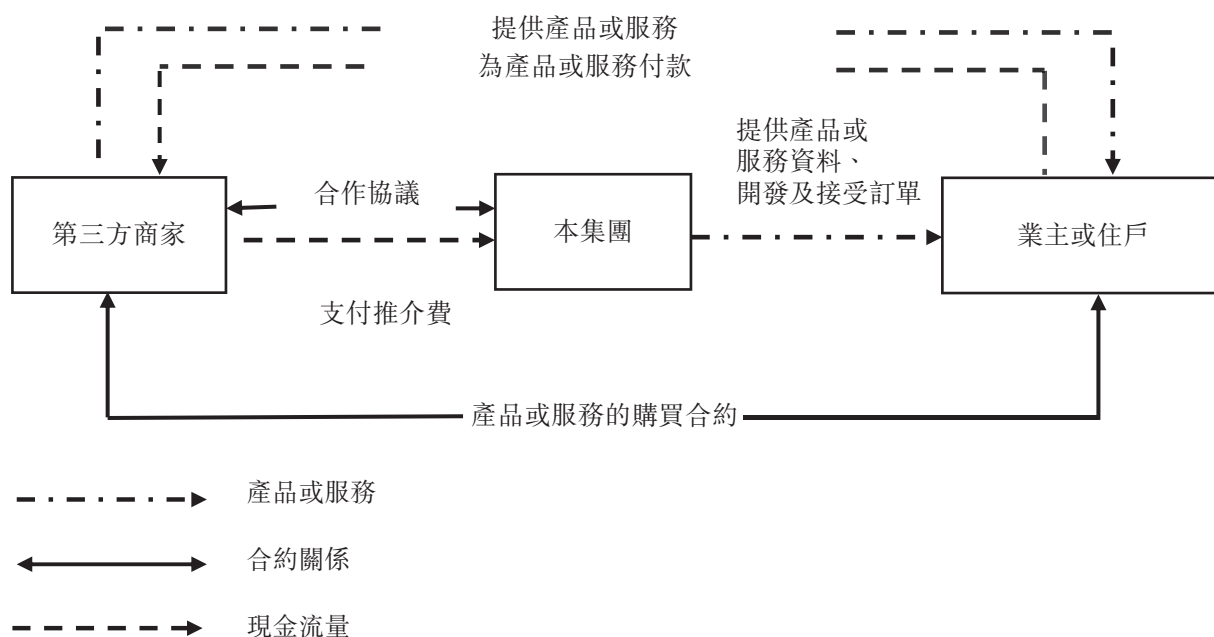
公共區域及廣告位租賃服務

公共區域屬全體業主共有。一般而言，我們根據物業管理服務合約或按照中國法律規定取得相當人數的業主同意後獲授權代表業主出租公共區域。我們協助業主租出公共區域及廣告位並向承租人收取費用。於往績記錄期間，我們向第三方物流公司及廣告公司租出我們所管物業的公共區域以向住戶提供智能儲物櫃服務及刊登信息材料。我們亦利用所管社區的公共區域組織社區活動並向第三方商戶收取企業贊助費。我們相信，該等活動能增加我們與住戶的參與度並在所管社區創造友好的氛圍。

家居輔助服務

我們向業主及住戶的物業單位提供家居輔助服務，如公用設施、家電及傢私的維修及維護。我們自行或通過受聘於我們物業管理服務的合資格第三方分包商提供該等服務。我們就每筆交易按預先協商的固定金額收取服務費用。

我們亦與第三方商家合作，為業主及住戶提供其他家居輔助服務，包括拎包入住服務及電訊服務。我們與第三方商家訂立合作協議，並通過在提供物業管理服務的日常接觸及互動中向業主及住戶提供相關產品或服務資料。業主及住戶可於我們所管物業的社區服務中心下單。商家將根據我們自住戶接收的訂單向住戶交付貨品或提供服務。產品或服務付款通常於商家與住戶相互交付完成後結算。根據合作協定，我們可自商家收取固定費用或按銷售價格百分比收取推介費用。就電信服務而言，我們與電信服務供應商合作，其將為在管住宅物業業主及住戶提供寬帶互聯網、互聯網電視及電話安裝服務。我們通常為該等服務供應商提供廣告位及活動場地，以提升彼等於我們在管住宅物業的服務。下圖列示就與第三方商家合作提供家居輔助服務我們與相關方的關係：



我們根據價格競爭力、產品或服務品質及對客戶需求的回應等一系列因素篩選及選擇合適的商家。我們通常會與商家訂立書面合作協議，當中載有（其中包括）推介費率、結算機制以及交付產品及服務的物流資料。倘第三方商家的表現欠佳，我們或會更換第三方商家。

商業運營服務

概覽

我們於二零一三年開始向物業開發商及購物商場擁有人提供商業運營服務。鑑於我們與母公司集團的長期合作歷史，我們已向母公司集團根據「奧園廣場」及「奧園城市天地」品牌概念開發的購物商場提供商業運營服務。利用成功品牌「奧園廣場」及對購物商場運營及管理的專業知識，我們於二零一六年開始向獨立物業開發商提供商業運營服務。截至二零一五年、二零一六年及二零一七年十二月三十一日止年度以及截至二零一八年九月三十日止九個月，商業運營服務分部所產生的收益為人民幣30.2百萬元、人民幣40.6百萬元、人民幣118.0百萬元及人民幣120.5百萬元，分別佔總收益的約16.8%、15.3%、27.1%及27.2%。通過輕資產擴張模式，商業運營服務分部所得收益錄得顯著增長，自截至二零一六年至二零一七年十二月三十一日止年度增加約191.0%。於二零一八年九月三十日，我們向中國六個城市的八個正在營業的在管建築面積約為377,000平方米的購物商場提供商業運營服務，及已訂約向25個合同建築面積約為1.3百萬平方米的購物商場提供商業運營服務。

下表載列於所示期間按服務類別劃分的商業運營服務分部所產生的收入明細：

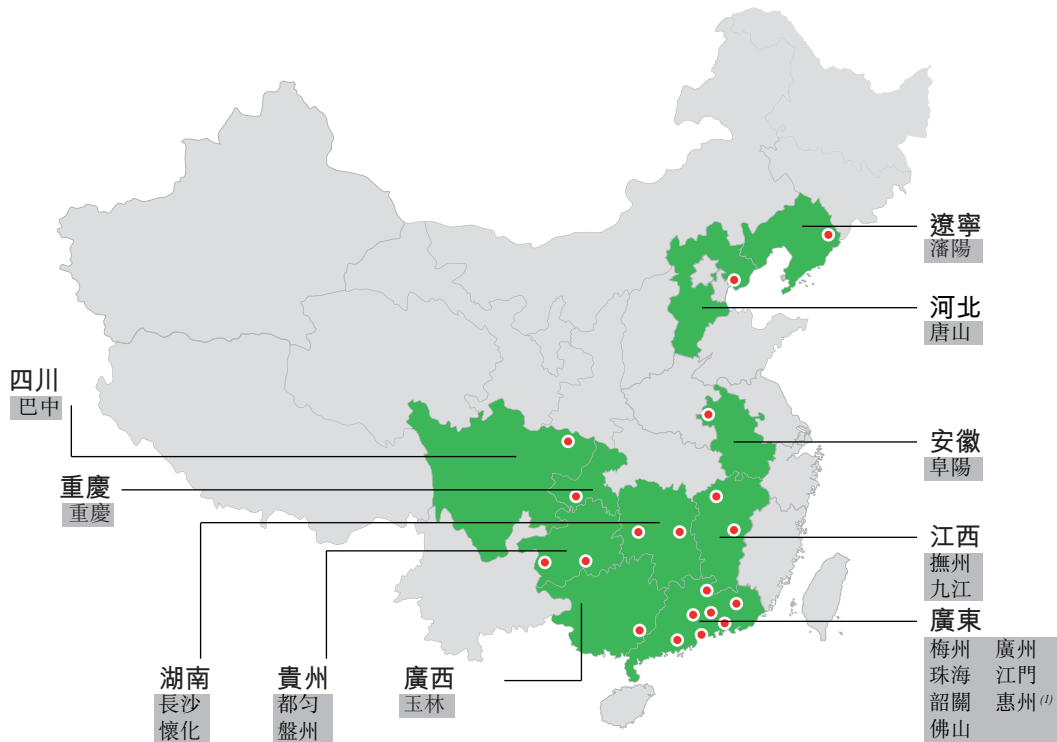
	截至十二月三十一日止年度						截至九月三十日止九個月			
	二零一五年		二零一六年		二零一七年		二零一七年		二零一八年	
	人民幣千元	%	人民幣千元	%	人民幣千元	%	人民幣千元	%	人民幣千元	%
市場定位及商戶招攬服務	-	-	7,638	18.8	68,458	58.0	11,638	24.7	47,638	39.5
商業運營及管理服務	30,174	100.0	32,926	81.2	49,586	42.0	35,559	75.3	72,907	60.5
總計	<u>30,174</u>	<u>100.0</u>	<u>40,564</u>	<u>100.0</u>	<u>118,044</u>	<u>100.0</u>	<u>47,197</u>	<u>100.0</u>	<u>120,545</u>	<u>100.0</u>

市場定位及商戶招攬服務產生的收益由截至二零一五年十二月三十一日止年度的零增至截至二零一六年十二月三十一日止年度的人民幣7.6百萬元，乃主要由於二零一六年開設蕉嶺奧園廣場所致。市場定位及商戶招攬服務產生的收益進一步增至截至二零一七年十二月三十一日止年度的人民幣68.5百萬元，乃主要由於所開設的購物商場數目由截至二零一六年十二月三十一日止年度的一間增加至截至二零一七年十二月三十一日止年度的四間所致。市場定位及商戶招攬服務產生的收益由截至二零一七年九月三十日止九個月的人民幣11.6百萬元增加至截至二零一八年九月三十日止九個月的人民幣47.6百萬元。該增加乃主要由於所開設的購物商場數目由截至二零一七年九月三十日止九個月的一間增加至截至二零一八年九月三十日止九個月的三間所致。

商業運營及管理服務產生的收益由截至二零一五年十二月三十一日止年度的人民幣30.2百萬元增加至截至二零一七年十二月三十一日止年度的人民幣49.6百萬元，並由截至二零一七年九月三十日止九個月的人民幣35.6百萬元增加至截至二零一八年九月三十日止九個月的人民幣72.9百萬元，乃主要由於我們管理或經營的購物商場數目增加所致。

地理範圍

以下地圖闡述於二零一八年九月三十日我們所管商場及我們已訂約管理的商場位置：



附註：

- (1) 經雙方協定，我們於二零一九年一月二十一日與惠州港蒼星城的授權運營商訂立終止協議，據此，我們同意不再向惠州港蒼星城提供商業運營服務。因此，於最後實際可行日期，我們並無管理或訂約管理惠州的任何購物商場。

業 務

下表載列按地理區域劃分於所示期間商業運營服務分部產生的收益明細：

	截至十二月三十一日止年度						截至九月三十日止九個月			
	二零一五年		二零一六年		二零一七年		二零一七年		二零一八年	
	人民幣千元	%	人民幣千元	%	人民幣千元	%	人民幣千元 (未經審核)	%	人民幣千元	%
華南地區 ⁽¹⁾	30,109	99.8	40,254	99.2	100,545	85.2	46,859	99.3	86,543	71.8
中國西南地區 ⁽²⁾	-	-	-	-	17,116	14.5	33	0.1	27,694	23.0
中國東北地區 ⁽³⁾	65	0.2	310	0.8	383	0.3	305	0.6	5,374	4.4
華東地區 ⁽⁴⁾	-	-	-	-	-	-	-	-	934	0.8
總計	30,174	100.0	40,564	100.0	118,044	100.0	47,197	100.0	120,545	100.0

附註：

- (1) 華南地區包括廣東省。
- (2) 中國西南地區包括重慶市。
- (3) 中國東北地區包括遼寧省。
- (4) 華東地區包括江西省。

服務範圍

我們的商業運營服務包括兩個範疇：(i) 市場定位及商戶招攬服務；及(ii) 商業運營及管理服務，其詳情載列如下：

• 市場定位及商戶招攬服務

— 市場研究及定位服務

我們進行市場研究及分析，就可行性研究、財務預測及市場推廣及定位策略編製報告，旨在建立作出有關投資於購物商場項目及其營運的主要決策基準及從市場推廣及定位視角就購物商場的設計及建造計劃提供建議。

— 商戶招攬服務

我們進行招租程序，包括制定招租策略、識別目標租戶、甄選租戶及安排簽立租賃協議。

- **商業運營及管理服務**

- **物業管理服務**

我們向租戶提供以下服務：

安保服務—日常安保服務包括（其中包括），交通管理、停車管理、巡邏，門禁、訪客處理、錄像監察、停車場安全、緊急處理及消防安全；

清潔及園藝服務—一般清潔、衛生維護及園藝服務包括，商場公共區域的修剪、施肥及害蟲防治。有關公共區域可能包括（其中包括），樓梯、欄杆、走廊、地下室及花園；及

維修及維護服務—進行電梯系統、供電及配電系統、供水及排水系統、消防系統及位於商場公共區域的其他設施及設備的維修及維護服務。

- **商戶管理及收租服務**

我們為物業開發商或業主提供商戶管理及收租服務，包括制定租戶應遵守的內部運營程序、為提高商戶的業績向彼等提供運營支持及指導、處理租戶的諮詢及投訴、處理租金款項及確保租戶及時支付租金。

- **其他增值服務**

我們為物業開發商或業主提供包括停車管理在內的其他增值服務。

於往績記錄期間，我們於購物商場開業前一至兩年獲物業開發商委聘及於開業後達致約80.0%的入駐率，並於大部分購物商場的年期循環內維持高入駐率。我們一般於緊隨簽立商業運營服務合約後提供市場定位及商戶招攬服務，直至購物商場開業為止及於簽立商業運營服務合約後18個月內提供商業運營及管理服務，惟視乎購物商場的建築進度及實際開業時間而定。

在管物業組合

下表載列於往績記錄期間已作出收入貢獻的各購物商場的若干資料：

購物商場	入駐率 ⁽⁴⁾										總收入		
	營業日期/ 預設營業日期 (年/月)	位置	於十二月三十一日			於九月三十日			截至十二月三十一日止年度			截至九月三十日止九個月	
			二零一五年 (%)	二零一六年 (%)	二零一七年 (%)	二零一八年 (%)	二零一五年 (%)	二零一六年 (%)	二零一七年 (%)	二零一八年 (%)	二零一五年 (人民幣千元)	二零一六年 (人民幣千元)	二零一七年 (人民幣千元)
市場定位及商戶招攬策略及商業運營及物業管理													
1. 蕪湖美國廣場 ⁽¹⁾	二零一六年九月	梅州	-	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	20,000	收益分成基準	-	8,069	3,516	3,084
2. 五華美國廣場 ⁽¹⁾	二零一七年一月	梅州	-	-	95.7%	97.9%	26,000	收益分成基準	-	-	-	13,838	4,196
3. 重慶綠園廣場 ⁽¹⁾	二零一七年十二月	重慶	-	-	99.7%	99.2%	50,000	收益分成基準	-	-	-	17,116	11,369
4. 珠海美國廣場 ⁽¹⁾	二零一八年七月	珠海	-	-	-	99.6%	69,000	收益分成基準	-	-	-	-	27,505
5. 獅山美國廣場 ⁽¹⁾	二零一八年十二月	佛山	-	-	-	-	47,000	收益分成基準	-	-	87	274	
6. 韶關印象廣場 ⁽¹⁾	二零一七年十二月	韶關	-	-	83.4%	91.8%	44,000	不適用	-	-	5,056	426	
7. 江門美國廣場 ⁽²⁾	二零一七年十二月	江門	-	-	81.2%	81.2%	105,000	收益分成基準	-	-	35,584	15,979	
8. 重慶茶園美國廣場 ⁽¹⁾	二零一八年六月	重慶	-	-	-	99.7%	41,000	收益分成基準	-	-	-	16,325	
9. 揚州才子巷 ⁽²⁾	二零一八年十二月	揚州	-	-	-	-	32,000	收益分成基準	-	-	-	934	
10. 瀋陽廣場 ⁽¹⁾	不適用 ⁽³⁾	瀋陽	100.0%	100.0%	100.0%	-	15,000	不適用	65	310	383	5,374	
僅市場定位及商戶招攬策略													
11. 廣州奧園城市廣場 ⁽¹⁾	二零一六年一月	廣州	不適用	不適用	不適用	不適用	137,000	不適用	-	416	2,255	-	
12. 康城廣場 ⁽¹⁾	二零一八年九月	廣州	不適用	不適用	不適用	不適用	40,000	不適用	-	-	-	4,579	
僅商業運營及物業管理													
13. 香洲美國廣場 ⁽¹⁾	二零一八年十二月	廣州	98.3%	98.5%	96.9%	97.3%	140,000	收益分成基準	30,109	31,769	40,209	30,550	
總計										30,174	40,564	118,044	120,545

附註：

- 1) 母公司集團及其關聯方開發或擁有的購物商場。
- 2) 獨立物業開發商開發或擁有的購物商場。江門奧園廣場的控股公司於二零一八年九月由 母公司集團收購及擁有。
- 3) 合約有效日期指我們根據我們與物業開發商或業主訂立的相關商業運營服務合約開始提供商業運營服務的日期。
- 4) 入駐率乃基於內部記錄，按各有關期末購物商場的實際租賃面積除以可用租賃面積計算得出。一年內不同期間，入駐率可能較高或較低。
- 5) 於二零一五年九月，我們與瀋陽奧園的物業開發商訂立商業運營服務合約（「初始合約」），據此我們同意向購物商場項目提供市場定位及商戶招攬服務及物業運營及管理服務。預期購物商場於二零一六年六月一日後開業，於往績記錄期間，我們已向物業開發商開發的鄰近區域之各商舖、幼兒園及酒店提供商業運營服務。於二零一八年五月，我們與物業開發商訂立初始合約的補充合約，據此，我們不再向購物商場項目提供物業運營及管理服務。

業 務

下表載列我們於二零一八年九月三十日已訂約提供或已提供商業運營服務但於往績記錄期間尚未作出收入貢獻各購物商場的若干資料：

物業	位置	合約生效日期 ⁽³⁾	合約期限 (年)	收益模式	合同 建築面積 (平方米)	實際/預期 開業日期 ⁽⁴⁾ (年/月)	市場定位及 商戶招攬 服務的服務費 (人民幣千元)	
市場定位及商戶招攬服務及商業運營及管理服務								
1.	重慶國際城 ⁽¹⁾	重慶	二零一六年一月一日	20	收益分成基準	22,000	二零二零年十二月	7,619
2.	蘿崗奧園廣場 ⁽¹⁾	廣州	二零一八年一月三日	10	收益分成基準	35,000	二零一九年四月	13,110
3.	惠州港薈星城 ⁽²⁾⁽⁵⁾	惠州	二零一七年 十二月二十三日	10	溢利分成基準	31,000	不適用	6,600
4.	懷化壹線國際商業街 ⁽²⁾	懷化	二零一七年 十二月二十八日	10	溢利分成基準	60,000	二零一九年十二月	8,300
5.	都勻奧園廣場 ⁽²⁾	都勻	二零一八年 四月二十九日	10	溢利分成基準	70,000	二零一九年十月	14,000
6.	盤州奧園廣場 ⁽²⁾	盤州	二零一八年 五月十一日	10	收益分成基準	45,000	二零一九年一月	5,000
7.	唐山香木林廣場 ⁽²⁾	唐山	二零一七年 六月二十五日	10	溢利分成基準	125,000	待物業開發商通知	18,000
8.	巴中巴河廊橋 ⁽²⁾	巴中	二零一八年 一月二十六日	10	溢利分成基準	34,000	二零一九年十月	4,380
9.	梅州集一尚城廣場 ⁽²⁾	梅州	二零一八年 二月二十五日	10	溢利分成基準	52,000	二零二零年十月	7,000
10.	阜陽嘉年華廣場 ⁽²⁾	阜陽	二零一八年 四月十六日	10	溢利分成基準	35,000	二零二零年十月	7,000
11.	九江修水歡樂海岸 ⁽²⁾	九江	二零一八年 六月八日	10	溢利分成基準	50,000	二零一九年五月	7,000
12.	珠海梅溪商業廣場 ⁽²⁾	珠海	二零一八年 七月二十一日	自合約生效日期至 二零二三年 十二月三十一日	收益分成基準	26,800	二零一九年四月	6,500
僅市場定位及商戶招攬服務								
13.	瀏陽奧園廣場 ⁽¹⁾	瀏陽	二零一七年七月一日	自合約生效日期起計 直至開業日期	不適用	27,000	二零一九年十月	7,465
14.	玉林奧園廣場 ⁽¹⁾	玉林	二零一八年 五月二十五日	自合約生效日期起計 直至開業日期	不適用	56,000	二零一九年五月	16,790

附註：

- (1) 母公司集團及其關聯方開發或擁有的購物商場。
- (2) 獨立物業開發商開發或擁有的購物商場。
- (3) 合約生效日期指我們根據我們與物業開發商或業主訂立的相關商業運營服務合約開始提供商業運營服務的日期。
- (4) 預期開業日期指根據我們與物業開發商所訂立的相關商業運營服務合約或收到物業開發商確認，預計購物商場開業的日期。購物商場的實際開業日期或因多項因素（包括但不限於施工進度、商戶招攬進度及其他無法預見的情況）而有所延遲。
- (5) 由於我們與惠州港薈星城的授權運營商（「星城運營商」）訂立的原商業運營服務協議（「星城服務協議」）訂明的所有先決條件均未達成，經雙方協定，我們於二零一九年一月二十一日與星城運營商訂立終止協議（「星城終止協議」）。根據星城終止協議，我們同意不再向惠州港薈星城提供商業運營服務並向星城運營商退還人民幣1.0百萬元中的人民幣0.8百萬元（「退款金額」，即星城運營商根據星城服務協議向我們支付的部分預付服務費），經計及我們根據星城服務協議就編製市場定位報告已產生的成本。於最後實際可行日期，我們已結清該退款金額。

我們的管理組合主要涉及購物商場。我們於最後實際可行日期所管購物商場的若干資料載列如下：

番禺奧園廣場



番禺奧園廣場於二零一二年十二月開始運營，並為我們首個商業運營服務項目。其坐落於廣東省番禺區中心，高速公路及廣州地鐵縱橫交錯，交通便利，並以眾多世界知名產品及國內頂尖設計師品牌為特色。其一站式服務令購物商場成為本地市場的先鋒。

於二零一八年九月三十日，番禺奧園廣場訂約面積約為140,000平方米，其入駐率約達97.3%。

江門奧園廣場



江門奧園廣場坐落於廣東省江門市，毗鄰多個人口密集的住宅區及商業區。江門奧園廣場於二零一七年十二月開始運營。我們將江門奧園廣場定位為提供各種消費品及各類餐廳的家庭購物場所。江門奧園廣場內亦設有多個主題區，每個主題區的消費品及服務（包括（其中包括）具教育服務的兒童樂園、兜售兒童產品及體育用品的零售店、健身房、餐廳及供娛樂體驗的電影院）各具特色。

於二零一八年九月三十日，江門奧園廣場訂約面積約為105,000平方米，其入駐率約達81.2%。

珠海奧園廣場



珠海奧園廣場坐落於廣東省珠海市，於二零一八年七月開始運營。其改進了購物環境，花壇及各種照明設備等裝飾為其增添了藝術元素。珠海奧園廣場吸引了普通零售、體育用品零售、教育及培訓、娛樂以及餐廳及食品服務方面的租戶，許多租戶均首次進駐珠海。

於二零一八年九月三十日，珠海奧園廣場訂約面積約為69,000平方米，其入駐率約達99.6%。

重慶茶園奧園廣場



重慶茶園奧園廣場坐落於重慶市，於二零一八年六月開始運營。我們將重慶茶園奧園廣場定位為社區購物商場，為零售消費者提供輕鬆的社交空間。重慶茶園奧園廣場提供傳統購物、超市、健身房、餐廳及休閒設施。

於二零一八年九月三十日，重慶茶園奧園廣場訂約面積約為41,000平方米，其入駐率約達99.7%。

下表載列於最後實際可行日期有關我們訂約提供物業運營服務的購物商場的若干資料：

集一尚城廣場

集一尚城廣場坐落於廣東省梅州市梅縣區，預期於二零二零年十月開始運營。集一尚城廣場將位於梅縣中心，毗鄰梅縣的主幹道。我們將集一尚城廣場定位為社區購物商場，為零售消費者提供輕鬆的社會空間。集一尚城廣場訂約面積約為52,000平方米。

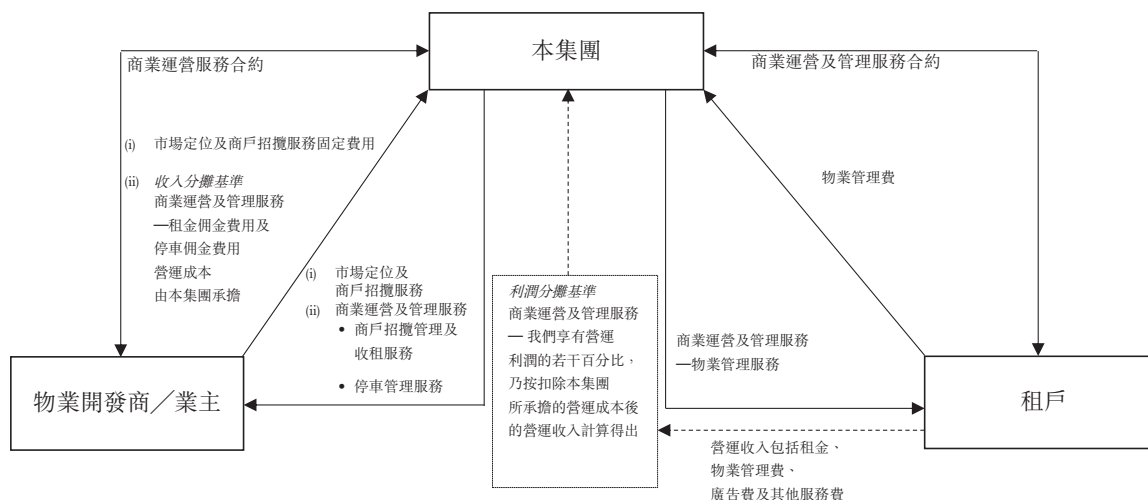
都勻奧園廣場

都勻奧園廣場坐落於貴州省都勻市，布依族苗族自治州州府，預期於二零一九年十月開始運營。都勻奧園廣場將位於都勻市中心，與其餘自治州間，交通便利。都勻奧園廣場為城市綜合體及地方政府協辦的主要項目。都勻奧園廣場訂約面積約為14,000平方米。

商業運營服務費

於往績記錄期間，我們按收入分成基準就市場定位及商戶招攬服務收取固定服務費及就商業運營及管理服務收取服務費。於往績記錄期間，我們亦訂立若干商業運營服務合約，據此，經我們與各物業開發商公平磋商後，我們同意按利潤分成基準就商業運營及管理服務收取服務費。於釐定按收入或利潤分成基準就商業運營及管理服務收取服務費時，我們按個案基準考慮多項因素，包括購物商場的位置及設施、項目規模、物業開發商或業主的喜好、預計收入及運營成本，尤其是潛在租金收入增長。

下圖闡述我們與商業運營服務合約項下各方的關係及收益分成與利潤分成基準之間的主要差別：



按收益分成基準收取的服務費

根據收益分成基準收益模式，我們收取(i)服務費，包括就物業管理服務的物業管理費、銷售點系統租賃費及廣告費；(ii)就商戶招攬管理及收租服務的租賃佣金費，即每月固定費用或每月總租金收入的若干比例（以較高者為準）；及(iii)就其他增值服務項下的停車管理服務的停車佣金費用，即總停車場收入的若干比例。根據商業運營服務合約條款，我們通常承擔提供服務產生的成本，包括但不限於員工成本、培訓成本、維修及維護開支、清潔開支及稅項開支。

按利潤分成基準收取的服務費

根據利潤分成基準收益模式，我們就商業運營及管理服務收取按商場年度運營利潤一定比例計算的服務費，年度利潤即商場運營產生的收益，包括但不限於租金、物業管理費收入、廣告收入及扣除提供服務產生的運營成本後來自經營及管理商場產生的其他運營收入，運營成本包括但不限於員工成本、培訓成本、維修及維護開支、清潔開支及稅項開支（受商業運營服務合約條款所規限）。我們亦可能就於有關商場使用我們品牌名稱收取執照費。

根據我們於往績記錄期間訂立若干按利潤分成基準收取商業運營及管理服務費的商業運營服務合約，倘按年內經營溢利一定比例計算的服務費低於最低擔保，我們有權收取一筆固定服務費作為合約期限首年或首2年或整個合約期的最低擔保。然而，我們無權就一個我們於往績記錄期間訂立的商業運營服務合約（已於往績記錄期間後終止）項下的商業運營及管理服務收取任何服務費的最低擔保。詳情請參閱本節「商業運營服務－在管物業組合」各段。我們無法向閣下保證日後我們訂立的商業運營服務合約將包括該等服務費的最低擔保。因此，倘我們無權收取任何服務費的最低擔保及我們商場的運營及管理導致虧損，則我們未必可就我們的開業後服務收取任何服務費及收回任何經營成本。有關風險請參閱本招股章程「風險因素－我們未必能按利潤分成基準就商業運營及管理服務收取任何服務費」一節。

截至二零一五年、二零一六年及二零一七年十二月三十一日止年度以及截至二零一八年九月三十日止九個月，我們因分別向零個、零個、一個及三個商場提供商業運營及管理服務而產生虧損約為零、零、人民幣0.3百萬元及人民幣1.0百萬元，乃由於該等商場處於營運初期。截至二零一五年、二零一六年及二零一七年十二月三十一日止年度以及截至二零一八年九月三十日止九個月，我們就向上述商場提供商業運營及管理服務所產生的總收益分別為約零、零、人民幣87,000元及人民幣16.0百萬元，分別佔同期商業運營服務分部所產生的總收益的約零、零、0.1%及13.3%。

我們的定價政策

我們一般參考商場的特徵、規模及位置、商戶招攬的難易度及服務期限釐定物業開發商或業主就市場定位及商戶招攬服務應付的固定服務費價格。對於按收入分成基準收費的商業運營及管理服務，我們(i)參考市場研究報告、業務計劃及商場的定位釐定租戶應付的租金費用價格；及(ii)參考我們的預算、估計成本及目標利潤率釐定租戶應付的物業管理費。我們定期評估財務資料，確保我們控制運營成本以維持利潤率。

就我們根據於往績記錄期間訂立的若干商業運營服務合約將按利潤分成基準收費的商業運營及管理服務而言，我們同意按介乎年內經營溢利的15.0%至20.0%收取服務費。

付款及信貸期

我們服務費的付款及信貸期各不相同，並視乎商業運營服務合約的條款而定。我們就市場定位及商戶招攬服務收取的固定服務費通常由物業開發商於(i)訂立服務合約；(ii)我們開始商戶招攬現場工作；(iii)商戶招攬完成率達到50.0%至60.0%；(iv)商場試運營前10個營業日至一年；及/或(v)商場開業一個月時分批支付。

就按收益分成基準就商業運營及管理服務收取的服務費而言，(i)就物業管理服務收取的服務費一般按月度或季度基準由租戶直接向我們支付；(ii)租賃佣金費一般每半年向我們支付，方式為直接從由我們收取的租戶應付租金扣除我們的佣金；及(iii)停車場佣金費一般每半年向我們支付，方式為直接從停車場收入扣除我們的佣金。

按利潤分成基準就商業運營及管理服務收取的服務費一般由物業開發商或業主每季度向我們支付。

物業開發商、業主或租戶應於我們發出繳費單時支付費用，而我們通常於發出繳費單90天內收到款項，於某些情況下，我們有權代表物業開發商，向租戶收取租金及停車費，並從中扣除或保留物業開發商應支付我們的費用。

商業運營服務合約

與物業開發商及業主所簽訂合約的主要條款

我們與物業開發商或業主訂立的商業運營服務合約通常包括以下主要條款：

- **服務範圍**—典型合約載列我們將提供運營服務的範圍，通常包括(i)市場定位及商戶招攬服務；及(ii)商業運營及管理服務，包括物業管理、商戶招攬管理及收租及其他增值服務。我們亦允許物業開發商或業主於商業運營服務合約期限內使用「奧園」品牌名稱，故有關購物商場乃於「奧園」品牌下進行營運；
- **服務費**—合約載列我們商業運營服務的服務費，包括(i)通常於商場開業前應支付市場定位及商戶招攬服務的固定服務費及(ii)按收益分成或利潤分成基準收取及於商業物業開業後應付的商業運營及管理服務的服務費；
- **我們的責任**—我們主要負責(其中包括)管理商場的運營、定期就商場的運營及業務計劃向物業開發商或業主報告、及制定將提交物業開發商或業主批准的每年商場運營預算及預測。此外，我們一般承擔提供服務時產生的營運成本，包括但不限於員工成本、培訓成本、維修及維護開支、清潔開支及稅項開支；
- **物業開發商或業主的責任**—物業開發商或業主主要負責(其中包括)就商場的運營自中國政府部門取得所有執照、許可及同意，並確保商場的所有設施符合商業運營的規定；
- **服務期限**—我們的合約的固定期限可能介乎10至20年，惟將訂明當物業開發商或業主出售全部或部分商場，或我們連續三年未能達致預測收入時我們有權發出事先書面通知終止有關合約；及
- **糾紛解決**—訂約雙方通常要求於訴諸訴訟前首先透過協商解決任何合約糾紛。

與租戶合約的主要條款

我們與租戶簽訂的商業運營及管理服務合約通常包括以下主要條款：

- **服務範圍**—典型合約載列我們將提供物業管理服務範疇，通常包括安保、園藝、清潔、維修與維護以及停車管理服務；

- **服務費**—合約載明物業管理費、垃圾清潔費及公共事業費金額。就逾期服務費而言，需按逾期金額若干百分比繳納相等於每日累計附加費的罰款；
- **租戶的責任**—租戶主要負責（其中包括）確保店內及其樓層公共區域設施完好，向我們報告店舖將進行的裝修工程以供審批及清潔下水道及煙管（如適用）。此外，租戶須對偷竊、火災及其他自然災害以及店內人身傷害及財產毀壞引致的損失負責；
- **服務條款**—我們的合約通常為期五年；
- **糾紛解決**—訂約雙方通常要求於訴諸仲裁前首先透過協商解決任何合約糾紛；及
- **終止**—雙方可於達成共識後終止合約。倘我們不再擔任購物商場的商業運營服務供應商，我們有權終止合約而毋須為違約負責。

線上線下平台

為應對物業開發商、業主、住戶及租戶的需求，我們已努力優化業務模式並改善服務質量。受益於互聯網和移動應用程序，我們已於二零一七年打造及推出線上線下平台，以提高客戶體驗及滿意度。

我們透過中國附屬公司深圳奧佳運營線上線下平台。線上線下平台的功能主要包括(i) 接受住戶服務請求，其後我們將就我們提供的服務收取服務費；及(ii) 提供若干免費服務。故我們自提供服務產生收益而非提供有償互聯網信息服務。根據國務院於二零零零年九月二十五日頒佈、於同日生效並於二零一一年一月八日經修訂的《互聯網信息服務管理辦法》，互聯網信息服務是指通過互聯網向上網用戶提供信息的服務活動，可分為經營性互聯網信息服務和非經營性互聯網信息服務。經營性互聯網信息服務是指通過互聯網向上網用戶有償提供信息或網頁製作等服務活動。非經營性互聯網服務是指通過互聯網向上網用戶無償提供具有公開性、共享性信息的服務活動。一項互聯網信息服務是否被視為經營性或非經營性服務活動取決於其是否無償提供互聯網信息。有關進一步詳情，請參閱「規管概覽—對互聯網信息服務的法律監管—互聯網信息服務的監管」一節。據中國法律顧問所告知，(i) 因為我們的客戶毋須支付我們提供的互聯網信息服務，故深圳奧佳進行的業務被視為「非經營性互聯網信息服務」。我們自線上線下平台不獲取任何收益；(ii) 深圳奧佳已取得及完成有關業務的必要備案及登記；(iii) 非經營性互聯網信息服務並不屬於基礎電訊服務或增值電訊服務類別，因此，無需增值電訊服務許可證；及(iv) 深圳奧佳的業務並不受相關中國法律法規下有關外資所有權的規限。

我們的線上線下平台整合線上及線下的信息及資源、連接我們與所管住宅物業的業主及住戶，讓彼等可輕鬆使用我們的服務，並使我們所管購物商場的租戶及業主可推出及宣傳新產品及服務。雖然我們相信線上線下平台與我們的服務相輔相成，但仍然處於相對早期的發展階段，且市場機遇與挑戰及風險並存。請參閱本招股章程「風險因素－與我們的業務及行業有關的風險－我們的線上線下平台或無法按計劃發展」一節。

我們的線上線下平台主要包括「奧悅家」安卓與iOS 移動應用程式及微信公眾號，其詳情載列如下。

「奧悅家」移動應用程式

我們於二零一七年六月推出「奧悅家」移動應用程式（前稱「佳園」及「奧園物業」），旨在滿足我們在管住宅社區住戶的多元化需求。於二零一八年九月三十日，「奧悅家」移動應用程式涵蓋八處我們所管理的住宅物業，擁有約14,800名註冊用戶。「奧悅家」移動應用程式具備以下功能：

- | | |
|----------------|--|
| (i) 住戶認證 | 我們可透過移動手機認證住戶的身份。一旦認證，住戶可享受各種線上服務。 |
| (ii) 訪客授權 | 住戶可向其訪客發送二維碼，通過二維碼訪客將被認證並允許進入社區。 |
| (iii) 支付物業管理費 | 住戶可支付或存入物業管理費並查看歷史賬單。 |
| (iv) 查詢及提出投訴 | 住戶可提出投訴並連同圖片發送查詢。 |
| (v) 物業掛牌 | 業主可提交彼等可供租賃或出售的物業及停車位詳情，我們將安排員工提供物業代理服務。 |
| (vi) 維修及維護服務請求 | 住戶可要求其單元及公共區域的維修及維護服務及我們將安排第三方商戶提供有關服務。 |

微信公眾號

我們於二零一七年已為若干所管購物商場的零售客戶設立微信公眾號。通過關注微信公眾號，零售客戶可接收新產品及／或服務的簡介及推廣信息，查詢及註冊累積信用積分會員。於二零一八年九月三十日，我們的微信公眾號服務於八家所管購物商場。

用戶數據保護

我們的線上線下平台收集用戶數據，包括姓名、性別、生日、電話號碼、地址及付款記錄、投訴及維修與維護要求。我們已實施下列內部控制措施以提高我們用戶數據的安全：

- 我們已於我們的系統安裝殺毒軟件，且我們不時更新該軟件並定期開展病毒入侵檢測。我們亦仔細檢查所有傳入資料，以確保其並無攜帶病毒；
- 我們已採納定期系統檢查、密碼策略、用戶授權及批准、數據備份及數據恢復測試等程序以保障用戶數據；
- 我們已指定信息技術部門對我們的線上線下平台及系統進行多次檢討，以確保用戶數據的收集、儲存及使用符合我們的內部政策及適用法律法規。我們的信息技術部門負責限制僱員對用戶數據的訪問權；
- 我們已向我們的僱員提供培訓，以確保彼等知悉與用戶數據保障有關的內部政策；及
- 可獲取用戶數據的信息技術部門僱員已與我們訂立保密協議，以防止彼等濫用或洩露用戶數據。根據該等協議，我們的僱員承諾，未經我們同意，不會向第三方洩露商業機密（包括用戶數據）。

由於用戶於認購時同意有關使用我們線上線下平台的條款及條件，我們會保留用戶數據以防其終止認購。該等數據仍須遵守上文所載數據保護相關內部政策。

戰略收購及投資

作為業務策略的一部分，我們計劃擴大商業運營服務業務的規模，重點放在可實現更高利潤率及擴充物業管理服務組合的中國城市。更多詳情請參閱本節「我們的業務戰略」各段。除採用內生增長措施外，我們計劃通過(i)兼併與收購（收購物業管理服務及商業運營服務提供商的多數股權）；(ii)投資（收購物業管理服務及商業運營服務提供商的少數股權）；及(iii)通過與物業管理服務及商業運營服務提供商開展業務合作建立合營公司實現該等策略。於往績記錄期間，我們分別以代價人民幣2.0百萬元、人民幣2.5百萬元及人民幣0.5百萬元自獨立第三方收購三間物業管理服務公司安徽瀚林、深圳華中及清遠樂信之全部股權，以擴展我們的物業組合及地理覆蓋範圍。有關代價乃於我們與有關賣方經過公平磋商並參考獨立估值師就安徽瀚林及深圳華中編製的估值報告以及清遠樂信的註冊資本而釐定。我們認為，戰略收購及投資物業管理服務及商業運營服務提供商可令我們進入新的地區市場，並有效擴大我們的投資組合，因此為實現我們的業務策略的有效途徑。

選擇標準

我們根據我們的行業經驗及以下選擇標準尋求潛在收購及投資機遇及選擇潛在目標：

- **地理位置**—我們主要面向一二線城市的物業管理服務提供商。我們亦面向主要位於湛江、賀州、桂林、北海及婁底等三四線城市管理商場的商業運營服務提供商，此與我們於因運營成本較低而可獲得較高利潤率的中國城市提供商業運營服務的策略一致。我們認為，該等潛在收購及投資將可為我們提供進入新的地區市場的有效途徑及支持我們擴大物業組合的策略；
- **業務重點**—我們面向業務重點為向服務式公寓、高端別墅、寫字樓、商業園、學校及醫院提供物業管理服務的物業管理服務提供商，根據第一太平戴維斯報告，我們通常可向彼等收取較高的物業管理費。我們亦面向業務重點為向一流物業開發商開發的頂級購物商場提供商業運營服務的商業運營服務提供商；
- **管理團隊**—我們計劃繼續尋找擁有具區域專業知識及營銷網絡的管理團隊的潛在目標，以幫助我們加強服務質素及擴展至新的地理位置；及
- **財務狀況及盈利能力**—我們將考慮潛在目標的財務狀況及盈利能力，包括但不限於過往三年的財務業績是否呈上升趨勢。具體而言，我們以於最近財政年度錄得純利不低於人民幣2.0百萬元且純利率不低於10.0%的物業管理服務供應商及於最近財政年度錄得純利不低於人民幣5.0百萬元且純利率不低於15.0%的商業運營服務供應商為目標。
- **經營規模及市場份額**—我們以在管建築面積不少於150,000平方米且於彼等各自所在地區排名前三的物業管理服務供應商及在管建築面積不少於70,000平方米且管理組合位於市中心或地標區域的商業運營服務供應商為目標。

誠如第一太平戴維斯所告知，在中國為一線購物商場提供服務的若干非物業開發商的附屬商業運營服務提供商可能滿足我們的選擇標準。然而，鑒於我們並無對任何商業運營服務提供商進行可行性研究，於最後實際可行日期，我們尚未識別任何潛在目標。

此外，我們擬與大型一線物業開發商合作成立合資公司。

時間表

於二零一八年下半年，我們計劃在我們的目標地理位置推廣我們的品牌及收集有關物業管理服務及商業運營服務提供商之資料。我們計劃於二零一九年上半年開始與我們的收購及投資目標進行磋商並進行可行性研究。自二零一九年下半年起，我們計劃收購或投資滿足我們的選擇標準的物業管理服務及商業運營服務提供商。我們預期有關收購或投資於二零二一年六月三十日前完成。

此外，我們計劃分階段收購目標公司股權。我們將首先收購該公司的部分而非全部股權，並與其進行業務協作，以瞭解其運營，並於我們進一步收購股權前確定其管理團隊及業務模式是否可與我們的管理團隊及業務模式融合。在與該等投資公司進行一段時間的協作後，我們可能考慮增加於該等公司的投資或收購該等公司的多數股權。

收購後整合

於簽立交易協議後，我們通常派遣管理人團隊進駐目標公司，以實施收購後整合計劃。我們的目標為將被收購公司的資源、運營及管理盡快按商業上可行的方式整合至本集團。以下為我們通常採取的整合步驟示例：

- **人力資源**—我們通常選擇挽留被收購公司的僱員，以確保其運營穩定。為加快留任人員融入本公司，我們通常將被收購公司的甄選重要僱員暫時轉派至我們業務的類似職位。我們亦採取措施，如向被收購公司派遣導師團隊提供專門培訓，以致力在被收購公司實施我們的僱員培訓制度。如必要且適當，我們會調整被收購公司僱員的崗位職責；
- **運營程序及質量控制**—我們要求被收購公司採用我們的運營程序，包括我們就物業管理及商業運營服務制定的標準化運營程序。此外，為了在被收購公司複製我們的質量控制體系，我們將在被收購公司管理的物業設立我們的內部質量監督程序。同時，我們將引入外部質量監督機制，供業主及住戶就我們的服務質量提供意見；及
- **社區增值服務及線上線下平台**—我們擬在被收購公司管理的物業引入我們的社區增值服務及線上線下平台。總部將根據市場需求及有關物業可供使用的資源調整我們的社區增值服務及線上線下平台。

多元化服務

中醫及醫療美容服務

為實施我們多元化服務種類的業務戰略以滿足客戶不斷變化的需求，我們已於我們的在管物業設立及營辦兩間中醫中心並計劃設立及營辦一間醫療美容診所。我們預計經營該中心及診所可使我們更深入瞭解中醫及醫療美容服務於我們在管物業的需求及客戶偏好，從而制定未來計劃。以下載列我們已開設或計劃開設的中醫中心及醫療美容診所的若干詳情：

診所	地點	實際/ 估計面積 (平方米)		實際/預期 開業日期	服務類型	估計投資總額 ⁽¹⁾ (人民幣百萬元)		估計收支平衡期 (月) ⁽²⁾	估計投資回收期 (月) ⁽³⁾
		實際	估計			總額	資金來源		
1.	一間中醫中心	我們於廣州的在管住宅物業	2,719	二零一八年十二月	中醫諮詢、複雜性疾病診斷、 老年人保健服務	5.3	內部資金	7	28
2.	一間中醫中心	我們於廣州的在管住宅物業	260	二零一八年十二月	中醫諮詢、複雜性疾病診斷、 老年人保健服務	1.0	內部資金	10	30
3.	一間醫療美容診所	我們於廣州的在管商業物業	2,000	二零一九年 上半年前	護膚、微整及整形手術	9.1	內部資金	7	33

附註：

- (1) 估計總投資成本主要包括翻新成本、設備成本、銷售及推廣開支及雜項開支。
- (2) 估計收支平衡期指我們提供服務的相關中心或診所未產生淨收入或淨虧損所需的時間。
- (3) 估計投資回收期指我們提供服務的相關中心或診所較初始現金投資產生現金流入淨額所需的時間。

於最後實際可行日期，我們為設立中醫中心訂立兩項租約並就設立該中心及醫療美容診所產生約人民幣4.3百萬元開支。

於為中醫中心及醫療美容診所挑選適合物業時，我們已計及或將計及以下因素：

- 位置、面積、周邊環境及競爭格局；
- 人口或消費者人流量；及
- 租金及租賃條款。

於最後實際可行日期，我們已根據有關中國法律及法規自相關中國機構取得經營兩間中醫中心及醫療美容診所所需牌照。

誠如我們的中國法律顧問所告知，我們計劃開設的醫療美容診所屬《美容醫療機構、醫療美容科(室)基本標準(試行)》下的醫療美容門診部類別，其中訂明有關門診部類別應滿足的具體標準，如床位、科室及醫療人員數目。進一步詳情請參閱「監管概覽—對醫療美容服務的法律監管」一節。

為更好地實施擴張計劃，我們於二零一八年八月與獨立第三方吉紐思株式會社訂立不具法律約束力的戰略合作協議，據此，吉紐思株式會社將向我們提供全套美容服務技能及技巧、就醫療美容診所的營運及管理提供意見以及為我們的診所委派韓國的合資格專業人士(包括醫生、皮膚護理專家及美容顧問)以提供現場培訓。吉紐思株式會社為一家在韓國首爾擁有13間「PPEUM」品牌門店的韓國醫療美容服務供應商，其專注於非醫療美容服務及醫療美容服務。鑑於吉紐思株式會社於醫療美容行業的專長及其在提供優質服務方面的聲譽，我們認為，與吉紐思株式會社的戰略合作為我們提供進入美容服務行業的捷徑，因而促進我們於中國的未來擴張。

我們線上線下平台經改進的功能

為改進我們線上線下平台的功能，我們與戰略夥伴訂立以下戰略合作協議，以透過我們的線上線下平台接入彼等營運的線上醫療諮詢及預約服務平台：

- 於二零一八年八月九日，我們與獨立第三方北京春雨天下軟件有限公司(「北京春雨」)訂立不具法律約束力戰略合作協議，該公司主要從事營運免費移動應用程式「春雨醫生」，該應用程式旨在為中國患者及執業醫生建立溝通渠道進行線上醫療諮詢。根據該協議，我們將與北京春雨合作以(其中包括)透過我們的線上線下平台接入彼等營運的線上醫療諮詢服務平台。在北京春雨營運的該線上平台上，我們的客戶可直接向執業醫生諮詢醫療建議，而醫生可輕鬆訪問客戶健康數據；及
- 於二零一八年八月十三日，我們與獨立第三方深圳市寧遠科技股份有限公司(「深圳寧遠」)訂立戰略合作協議，該公司主要從事營運免費移動應用程式「健康160」，該應用程式旨在提供線上醫療預約服務及為中國患者及執業醫生建立溝通渠道進行線上醫療諮詢。根據該協議，我們將與深圳寧遠合作以(其中包括)透過我們的線上線下平台接入彼等營運的線上醫療預約服務平台。在深圳寧遠營運的該線上平台上，我們的客戶可向執業醫生預約就診。

誠如中國法律顧問所告知，由於線上醫療諮詢服務及預約服務平台由第三方擁有及運營，我們並不受相關中國法律法規下有關外資所有權的規限。

釐定提供多元化服務的未來計劃的考慮因素

我們已根據以下因素釐定提供多元化服務的未來計劃：

- **我們作為多元化服務供應商的競爭優勢**—我們認為，我們的過往成就乃歸功於可提升品牌價值及客戶滿意度的多元化服務。詳情請參閱本節「我們的競爭優勢—我們提供多元化服務，該等服務可提升我們的品牌價值及客戶滿意度」各段。由於客戶需求不斷變化，我們認為，我們應繼續多元化服務種類，以滿足彼等的需求，從而實現未來發展；
- **維持及鞏固作為中國領先物業管理及商業運營服務提供商之一的市場地位**—作為中國領先物業管理及商業運營服務提供商之一，除提供物業管理及商業運營服務外，我們致力創造及交付額外價值以保持競爭力。我們認為，我們提供可補充物業管理及商業運營服務的多元化服務的能力將令我們從競爭對手中脫穎而出並使我們能夠維持及鞏固市場地位；及
- **中醫及醫療美容服務不斷增長的需求**—根據弗若斯特沙利文報告，按收益計，中國中醫及美容服務的市場規模於二零一三年至二零一七年快速增長，且受（其中包括）有利的政府政策、人口老齡化加劇、對中醫的認識日益加深、人均可支配收入增加、目標客戶人數持續增長及美容服務接受程度逐漸上升等多種因素的影響，預計於二零一八年至二零二二年將按複合年增長率介乎10.5%至20.9%增長。詳情請參閱本招股章程「行業概覽—中國大健康行業」一節。鑒於需求日益增長，我們認為，在我們的在管物業提供中醫及醫療美容服務契合我們多元化服務種類的計劃。

銷售及市場營銷

我們的銷售及市場營銷團隊主要負責規劃和制定我們的整體市場營銷戰略、進行市場研究、協調我們的銷售及市場營銷活動，以發掘新客戶並維持和加強我們與現有客戶的關係、管理招標及磋商物業管理服務及商業運營服務合約的條款。我們的總部負責管理我們的整體銷售及市場營銷戰略，而我們的地區附屬公司及分公司則負責在其各自的地區實施我們的銷售及市場營銷策略。

我們已採取為以下各類客戶量身定製的銷售及市場營銷措施：

物業開發商

- **母公司集團**—於往績記錄期間，我們大部分物業管理服務收入來自母公司集團開發的物業。我們預期向母公司集團開發的物業提供物業管理及商業運營服務將繼續成為我於可見未來穩定的收入來源。我們將與母公司集團保持長期合作關係。

業 務

- **第三方開發商**—我們將致力通過提供優質的服務擴展我們與獨立物業開發商的合作。此外，我們實行各種激勵措施，以鼓勵員工利用我們的品牌、資本及平台等資源獲取第三方開發商所開發物業的物業管理服務及商業運營服務合約。根據該等激勵措施，倘僱員成功取得新項目，彼等將獲授現金獎勵，金額乃參考有關項目的規模及位置以及產生的利潤而釐定。

業主、住戶及租戶

我們向所管物業（包括住宅及非住宅物業及商場）的業主、住戶及租戶提供服務。對於住宅物業，我們主要透過在社區服務中心、我們的網站及線上線下平台發佈廣告來舉辦營銷活動，及在社區組織活動來展示我們的服務品種。對於商場，我們推出各種迎合商場目標零售客戶的營銷活動，旨在增加客戶流及促進業主、租戶、零售客戶及我們之間的互動。例如，我們在所管商場的公共區域設立臨時兒童遊樂場以吸引家庭。我們亦不時透過在部分所管商場可用的線上線下平台舉辦推廣活動。

客戶

我們擁有龐大、不斷增長且忠誠的客戶群，主要包括物業開發商、業主、業主委員會及租戶。於最後實際可行日期，我們已與大部分主要客戶建立介乎八個月至七年的穩固業務關係。下表載列我們業務線各自的主要客戶類型。

業務線	主要客戶
物業管理服務	
• 銷售輔助服務	物業開發商
• 交付前及交付後階段的物業管理服務	業主及業主委員會
• 社區增值服務	物業開發商、業主及住戶
商業運營服務	
• 市場定位及商戶招攬服務	物業開發商及業主
• 商業運營及管理服務	租戶、物業開發商及業主

業 務

截至二零一五年、二零一六年及二零一七年十二月三十一日止年度以及截至二零一八年九月三十日止九個月，向我們五大客戶（母公司集團及其關聯方視為單一客戶）提供服務所產生的收益分別約佔我們總收益的44.8%、41.8%、45.2%及43.4%。同期，而向我們單一最大客戶，母公司集團及其關聯方提供服務所產生的收益分別約佔我們總收益的43.0%、40.8%、35.9%及41.4%。

於往績記錄期間，除母公司集團及其關聯方外，我們的所有客戶均為獨立第三方。於最後實際可行日期，據董事所知，除母公司集團及其關聯方外，董事、監事、其緊密聯繫人或擁有我們5%以上已發行股本的任何股東，均未於我們任何五大客戶中擁有任何權益。

供應商

我們已與大部分主要供應商（主要由分包商構成）建立長期的穩健業務關係。下表載列我們業務線的主要供應商類別：

業務線	主要供應商
物業管理服務	
• 銷售輔助服務	提供清潔及園藝服務的分包商
• 交付前及交付後階段的物業管理服務	提供清潔及園藝以及維修及保養服務的分包商
• 社區增值服務	提供維修及維護服務的分包商
商業運營服務	
• 市場定位及商戶招攬服務	廣告及公關公司
• 商業運營及管理服務	提供清潔及園藝以及維修及維護服務的分包商

截至二零一五年、二零一六年及二零一七年十二月三十一日止年度以及截至二零一八年九月三十日止九個月，向我們五大供應商作出的採購額分別約佔我們採購總額的34.5%、32.5%、15.9%及14.5%，而向我們單一最大供應商作出的採購額分別約佔我們採購總額的17.4%、16.7%、4.5%及3.8%。

於往績記錄期間，我們的五大供應商均為獨立第三方。於最後實際可行日期，據董事所知，董事、監事、其緊密聯繫人或擁有我們5%以上已發行股本的任何股東，均未於我們任何五大供應商中擁有任何權益。我們並未與五大供應商訂立任何長期協議。我們通常與供應商訂立一年期協議並每年續約。

供應商的選擇及管理

我們保存有一份合資格供應商名單。我們每六個月根據供應商的背景、資質及行業聲譽以及向我們提供的產品或服務品質對彼等進行評估。我們只會在地區辦事處推薦及評估其背景、資質及行業聲譽後，才會將之前未曾合作過的新供應商加入該名單。我們通常透過競爭招標過程聘用供應商。對每類產品或服務的供應，我們自合資格供應商名單中選擇勝任的供應商，並向該名單上至少三名供應商發出招標邀請。我們評估招標，並考慮各種因素，包括其產品或服務的價格、質量及交付時間。

選定的供應商開始提供產品或服務後，我們將每年定期監控及評估其表現。在每次評估中，將對各供應商進行打分。我們對獲得不同分數的供應商採取不同的跟進措施。倘選定的供應商連續兩年獲得高分，我們可能與該供應商訂立戰略合作框架協議。相反，倘選定的供應商多次表現不達標，我們可能自合資格供應商名單中刪除該供應商。於往績記錄期間及直至最後實際可行日期，我們並無與供應商產生重大分歧，而可對我們的業務、財務狀況及營運業績產生重大不利影響。

分包

我們外包若干勞動密集型服務和專業或技術服務，主要包括分包予分包商的清潔、綠化、園藝、維修及保養服務，從而降低我們的經營成本、提高服務質量並將更多的資源集中用於管理和其他增值服務，提升運營的整體盈利能力。我們的分包商專門經營他們所從事的服務，因此可以高效的方式提供服務。截至二零一五年、二零一六年及二零一七年十二月三十一日止年度以及截至二零一八年九月三十日止九個月，分包成本分別為人民幣26.2百萬元、人民幣38.6百萬元、人民幣58.5百萬元及人民幣65.6百萬元。

分包合約的主要條款

一般而言，獨立分包商與我們所訂立的分包合約通常包括以下主要條款：

- *期限*—分包合約通常為期一年，可經相互同意後重續；
- *我們的責任*—我們負責為分包商提供彼等完成服務所需支持，可包括（例如）無償使用辦公室設施及水電；
- *分包商的責任*—分包商負責根據相關分包合約規定的範圍、頻率及標準並遵照所有適用法律法規提供服務。倘表現不達標，分包商須在我們規定的期限內採取必要的整改措施。倘彼等未能如此行事，我們有權要求損害賠償、僱用替代分包商提供承包服務以及從我們與未履行或表現不佳的分包商約定的合同價格中扣除我們招致的任何費用，或終止合同；

- **風險分擔**—分包商對其員工所造成的任何人員受傷、意外、勞資糾紛或違規承擔責任。我們一般要求分包商就其對住戶和我們的物業造成的任何損害向我們作出賠償。分包商亦須管理其自身員工並根據中國法律為其員工支付所有社會保險和住房公積金供款，並承擔任何違反適用中國法律的責任；
- **採購材料**—分包商負責採購向我們提供服務需要的所有原材料。採購成本通常包含在分包費用內；
- **分包費用**—分包費用一般按月支付，包括採購原材料的成本、人工成本、設備保養成本、稅務開支以及分包商招致的其他雜項費用；
- **終止**—我們定期監督及評估分包商的表現，倘多次表現不達標，則可終止分包協議。我們亦可於發出30日事先書面通知後終止協議。倘我們無故失職，分包商可終止分包協議；
- **不得轉讓**—未經我們的事先同意，分包商不得向任何第三方轉讓或轉包其義務。

質量控制

我們優先考慮服務的質量並認為質量控制是業務長期致勝的關鍵。我們的專業質量控制團隊主要負責制定及維持服務標準、標準化服務程序、在整個營運過程中監督服務質量以確保有關標準得以遵守、對我們的僱員進行協作培訓以提升服務質量及對服務進行定期檢查。

對服務的質量控制

我們於二零一七年獲得ISO9001:2015認證以認可我們的服務質量。為確保持續交付優質服務，我們已制定一套服務質量監控制度，旨在於我們管理的所有物業中統一服務標準。我們已採納適用於我們管理的所有物業的標準化內部政策及服務程序。我們一般要求我們的物業管理員工在每輪定期檢查後填妥檢查核對表，以監控和記錄物業的最新狀況。該核對表專門為不同類型的裝置和設備而設計。我們亦採用由內部監督和外部反饋所組成的雙重評價體系，可使我們高效地管理我們的服務質量並提高客戶的體驗。

對分包商的質量控制

我們通常會在與分包商的合約中納入待提供服務的詳細質量標準。我們定期監控和評估分包商的表現，並在分包商的服務未能達到約定的標準時要求其採取必要的整改措施及向我們支付罰金。我們亦就分包商所提供服務的質量，對業主和住戶進行年度調查。我們有合同權利根據該調查的結果來調整分包費用及決定是否繼續分包合同。更多詳情請參閱本節「供應商－供應商的選擇及管理」一段。

對第三方商家的質量控制

我們實施多項措施及政策以確保第三方商家所提供的產品和服務的質量，例如在與商家訂立合作協議前篩選候選商家。商家亦須就因其有缺陷的產品或不合格的服務而招致的損失向我們作出賠償。我們亦有權在其表現不合格時替換第三方商家。

反饋及投訴管理

在日常業務營運過程中，我們會不時收到我們所管理物業的業主、業主委員會及住戶對我們的服務提出的反饋、建議及投訴（如報失報修）。我們已建立內部程序來記錄、處理及應對反饋、建議及投訴，並對回覆的結果進行後續審查。我們要求客戶的所有請求及投訴都應及時得到回覆並在規定的時限內得到解決。倘必要，我們將對投訴安排實地回訪以瞭解投訴性質。每天收到的所有投訴及受理有關投訴的進展應於該日結束前予以審閱以避免投訴被延遲受理。我們將視乎投訴性質在問題獲解決後回訪客戶，從而確保客戶對結果感到滿意，並恢復其對我們服務的信心。倘我們並未對客戶進行回訪，而在問題獲解決後一星期內並無收到進一步投訴，則我們將認為有關投訴已獲滿意解決。

為了提供更好的客戶體驗及提升我們的客戶服務，我們為在管物業提供了服務熱線及電郵地址。通過該熱線及電郵地址，我們的客戶可以諮詢服務相關事宜、向我們提供投訴及反饋以及訂購我們服務平台上宣傳的產品。

於往績記錄期間及直至最後實際可行日期，我們在服務或產品方面並未遭遇任何將會對我們的運營或財務業績造成重大不利影響的客戶投訴。

研發

於二零一八年九月三十日，我們的研發團隊由8名人員組成，其中大部分擁有大學文憑。我們的內部研發團隊主要負責對移動應用程序的研發及維護。

截至二零一五年、二零一六年及二零一七年十二月三十一日止年度以及截至二零一八年九月三十日止九個月，研發開支總額分別約為零、零、人民幣412,000元及人民幣1.4百萬元。

知識產權

我們認為知識產權對我們的成功至關重要。我們主要倚賴商標及商業秘密以及我們的僱員及第三方對保密及不競爭所作的合約承諾方面的法律法規來保護我們的知識產權。於最後實際可行日期，我們已在中國註冊五個域名。

我們與奧園集團有限公司（中國奧園的間接全資附屬公司）訂立商標許可協議，據此，奧園集團有限公司授予本集團使用本招股章程附錄五「法定及一般資料—5.有關我們業務的進一步資料—B.我們的知識產權」一節所載商標的權利。進一步詳情請參閱本招股章程「關連交易—(A)獲全面豁免遵守申報、年度審閱、公告及獨立股東批准規定的持續關連交易—1.商標許可協議」一節。

於最後實際可行日期，我們並不知悉(i)本集團已對任何第三方的任何知識產權或任何第三方已對本集團的任何知識產權作出任何可能會對我們的業務經營造成重大不利影響的侵犯行為；或(ii)已在知識產權方面與第三方產生任何糾紛。

獎項及殊榮

下表載列於往績紀錄期間及直至最後實際可行日期我們獲得的若干獎項：

獎項或殊榮日期	獎項或殊榮名稱	頒獎實體
二零一八年	2018中國物業服務百強企業	CIA
二零一八年	2018中國物業服務年度社會責任感企業	CIA

業 務

獎項或殊榮日期	獎項或殊榮名稱	頒獎實體
二零一八年	2018中國特色物業服務領先企業—智愛生活	CIA
二零一八年	2017-2018年度商業地產優秀輕資產運營商	商業地產金坐標獎評選委員會及贏商網
二零一八年	2017-2018年度商業地產創新表現獎	商業地產金坐標獎評選委員會及贏商網
二零一八年	由我們提供商業運營服務的一個購物商場，珠海奧園廣場被提名為2018年度品牌商關注新開業購物中心Top 100	贏商大數據中心
二零一八年	由我們提供商業運營服務的一個購物商場，蘿崗奧園廣場被提名為2018年度品牌商關注擬開業購物中心Top 50	贏商大數據中心
二零一七年	2017中國物業服務百強企業	CIA
二零一七年	2017中國特色物業服務領先企業—智愛生活	CIA
二零一七年	2017中國物業服務年度社會責任感企業	CIA

業 務

獎項或殊榮日期	獎項或殊榮名稱	頒獎實體
二零一七年	中購聯中國購物中心行業2017年度 城市發展推動獎	中購聯購物中心發展委員會 (「中購聯」)
二零一七年	中購聯中國購物中心2017年度行業 優秀商業管理公司獎	中購聯
二零一六年	2016中國物業服務百強企業之一	CIA
二零一六年	2015-2016年度廣東省十佳最具 競爭力物業服務企業	中國企業新聞網、亞太經濟時報社 及廣東省社會科學院企業 研究所

競爭

根據第一太平戴維斯報告，中國物業管理行業競爭激烈且高度分散，僅不足2.5%的市場參與者可劃分為較大型公司及與眾多小型公司競爭。市場極度分散無序的特性對具備專業知識、財務實力及背景的大型公司或開發商聯屬實體極為有利。根據CIA及中國物業管理協會，於二零一七年，中國物業管理百強企業按在管建築面積計算的市場份額約為32.4%。中國商業運營服務行業較為分散，國內或區域內僅有少數供應商競爭，物業開發商聯屬的服務供應商佔主導地位，第一太平戴維斯估計於二零一七年物業開發商聯屬的服務供應商總數達到約5,400個。

作為中國領先物業管理服務及商業運營服務供應商之一，我們主要與大型國內、地區及地方物業管理公司競爭。我們認為，主要競爭因素包括，其中包括，營運規模、服務價格及質量、品牌認可度及財務資源。根據CIA及中國房地產十強研究組，我們於二零一八年就綜合實力而言在中國物業服務百強企業中排名第16位。根據第一太平戴維斯報告，於二零一八年九月三十日，我們就合同總建築面積而言在華南地區及廣東省分別在商業運營服務供應商中位列第二及第三，及在中國商業運營服務供應商中排名第14位。

有關我們營運所在行業及市場的進一步詳情，請參閱本招股章程「行業概覽」一節。

職業健康及安全

我們受有關勞工及安全事宜的中國法律規限。此外，我們已建立職業安全衛生體系、已實施ISO14001標準並定期向僱員提供工作場所安全培訓，以增強其工作安全意識。根據相關中國法律及法規，物業管理服務供應商須保養所管物業的若干設施，如若干煙感器及滅火系統。於往績記錄期間，存在（例如）若干我們所管物業的部分煙感器及滅火系統不能正常運行的案例。於往績記錄期間，相關機關已就其發現我們的其中10處所管物業處以合共人民幣163,000元的行政罰款。我們已在可能的情況下採納經改善之內部控制措施以防止該等事件再次發生。例如，我們已採用最新的消防安全操作說明書及指定操作人員每日巡邏我們的所管物業；及指定安全管理人員每月全面檢查消防設備確定消防設備是否損壞。於最後實際可行日期，我們的內部監控顧問已審閱該等經改善之內部監控程序且並無提出任何額外建議。經計及上述因素後，董事認為，經改善的內部監控措施屬充足有效，而相關案例並無對我們的業務營運或財務狀況產生重大不利影響。

於往績記錄期間及直至最後實際可行日期，除上文所披露者外，我們已在所有重大方面遵循有關工作場所安全的中國法律，且並未發生任何已對我們的運營造成重大不利影響的事件。

環境保護

我們致力根據適用環境保護法律法規經營業務並已根據適用中國法律法規的規定標準實施相關環境保護措施。鑑於我們業務的性質，我們認為我們無須承擔重大的環境責任風險或合規成本。於往績記錄期間及直至最後實際可行日期，我們並未因違反中國環境法律而遭受任何罰款或處罰，且我們並未因違反中國環境法律而遭受任何重大行政處罰。

保險

我們認為，我們的承保範圍符合中國的行業慣例。我們針對我們的業務運營所引致的重大風險及責任維持保單，主要包括就第三方因我們的業務運營所遭受或與之相關的財產損失或人身傷害而承擔責任的責任保險。根據我們與分包商訂立的協議，分包商須對涉及彼等向本集團提供服務之僱員的所有工傷、事故及勞動糾紛負責。

儘管我們享有保險保障，且我們認為保障範圍符合於中國從事類似業務的公司的慣例，然而，我們的承保範圍可能不足以保障我們免受若干運營風險及其他危害的影響，而該等風險及危害可能會對我們的業務造成不利影響。進一步詳情請參閱本招股章程「風險因素—與我們的業務及行業有關的風險—我們保險的承保範圍可能無法充分涵蓋有關業務風險」一節。

業 務

僱員

我們十分重視招募高素質人才。我們自大學及其他公司招聘人才，並為我們的僱員提供持續培訓及發展機遇。

於二零一八年九月三十日，我們在中國共擁有3,532名全職僱員。下表載列於二零一八年九月三十日按職能劃分的僱員明細：

	僱員人數	佔總人數的百分比
董事會辦公室	4	0.1%
人力行政部	272	7.7%
財務部	177	5.0%
資訊科技部	18	0.5%
物業業務服務部	2,579	73.1%
商業運營服務部	477	13.5%
健康管理服務部	5	0.1%
總計	3,532	100.0%

下表載列於二零一八年九月三十日按地理位置劃分的全職僱員明細：

	僱員人數	佔總人數的百分比
廣東省	2,044	57.9%
重慶市	521	14.8%
湖南省	171	4.8%
廣西壯族自治區	164	4.6%
安徽省	156	4.4%
遼寧省	153	4.3%
四川省	81	2.3%
江蘇省	57	1.6%
山東省	45	1.3%
其他 ⁽¹⁾	140	4.0%
總計	3,532	100.0%

附註：

(1) 其他主要包括浙江省、江西省、福建省、湖北省、天津市、陝西省、北京市及雲南省。

於二零一八年九月三十日，我們於中國共有65名外派員工，主要負責協助我們提供物業管理服務。

除本節「歷史不合規事件」各段所披露者外，根據適用中國法律法規，我們為中國僱員向社會保險（包括養老、醫療、失業、生育及工傷保險）及住房公積金供款。

業 務

於最後實際可行日期，僱員概無成立任何工會。於往績記錄期間及直至最後實際可行日期，我們概無遭遇任何重大罷工或與僱員產生任何勞資糾紛，及自相關政府機關或第三方收到任何投訴、通告或頒令，亦無遭遇任何有關社會保險或住房公積金的申索。

招聘

我們努力通過提供具競爭力的工資和福利、系統性的培訓機會及內部晉升調動，聘用市場上有才能的僱員。我們的招聘流程主要包括以下階段：

- **人才需求**—需要僱員的部門報告其需求，並提供詳細的職位說明及要求；
- **求職者搜尋**—我們通過在線廣告及僱員推薦等多種渠道搜尋求職者；
- **甄選**—我們的甄選流程主要包括(i)人力資源部審查及篩選簡歷；(ii)需要僱員的部門篩選簡歷；及(iii)人力資源部及需要僱員的部門進行面試；
- **聘用**—我們為選定的求職者安排具體職位、確定薪資及通過聘用該等求職者的內部批准。一經批准，我們便會向選定的求職者發送聘用通知函；
- **招聘評估**—我們會不時評估招聘流程，並於必要時優化招聘標準及流程。

培訓

我們為新僱員提供入職培訓項目以令彼等掌握其職務所需的技能及知識，並會對現有僱員提供持續定期培訓以加強彼等的技能組合。僱員培訓項目主要涵蓋業務營運等主要領域，包括（但不限於）企業文化及政策、特定職務所需的技術知識、領導能力及有關服務性質的一般知識。

銀行賬戶及現金管理政策

我們設有銀行賬戶及現金管理系統，以管理附屬公司及分支機構於其日常業務過程中的現金流入及流出情況，詳情如下：

現金流量交易

與客戶支付物業管理費、租金或其他服務費有關的現金流入

現金處理政策及內部控制措施

附屬公司及分支機構須各自就與客戶支付物業管理費、租金或其他服務費有關的現金流入開立銀行賬戶。

現金流量交易

現金處理政策及內部控制措施

與向供應商付款有關的現金流出

附屬公司及分支機構須各自就向供應商付款有關的現金流出開立銀行賬戶。附屬公司及分支機構支付予供應商的款項須經上級盡職監管人員預先批准。一經批准，相關款項應直接從附屬公司及分支機構的銀行賬戶撥付。

自附屬公司及分支機構銀行賬戶
現金轉賬至本公司中心銀行賬戶

我們每月將存入附屬公司及分支機構銀行賬戶的現金轉賬至本公司的中心銀行賬戶。

自本公司中心銀行賬戶現金轉賬至
附屬公司及分支機構銀行賬戶

我們就專為與向供應商付款有關的現金流出開立的附屬公司及分支機構銀行賬戶設定現金水平。我們將於必要及適當時調整現金水平，以促進附屬公司及分支機構的業務運營。倘實際現金水平低於預定現金水平，我們將本公司中心銀行賬戶的現金轉至附屬公司及分支機構的銀行賬戶，以每日補足差額。

庫存現金及存款

我們的附屬公司及分支機構不得持有超過若干金額的手頭現金。我們要求於收到款項日內將超出款項存入附屬公司及分支機構的銀行賬戶。附屬公司及分支機構須每日將庫存現金報告及每月將銀行報表遞交總部的財務控制部，其亦須每日檢查及每月對賬以查找及解決差異或發現的其他問題以及記錄調查結果。總部的財務控制部須不時檢查附屬公司及分支機構編製的報告及記錄。

開立及管理附屬公司及
分支機構的銀行賬戶

附屬公司及分支機構須遵守與開立銀行賬戶有關的內部政策及程序，其須於開立銀行賬戶前填寫申請表格，且須經總部財務控制部批准。

物業

自有物業

於最後實際可行日期，我們於中國擁有一處總建築面積約為50平方米的物業，並持作自用。於最後實際可行日期，我們已獲該物業的房屋所有權證。

由於於最後實際可行日期物業權益（定義見上市規則第5.01(3)條）的賬面值少於總資產的15%，我們並無於本招股章程載入有關物業權益的估值報告。

租賃物業

於最後實際可行日期，我們共租賃總建築面積約13,985平方米的64處物業，主要於中國作辦公室及員工宿舍用途。

於最後實際可行日期，業主於中國36處總建築面積約10,984平方米的租賃物業並無獲得或向我們提供相關房屋所有權證及聯權共有人的同意書。誠如中國法律顧問所告知，我們無法確認業主是否擁有將該等物業租賃予我們的法定權利或所要授權，有關物業是否受按揭或第三方權利規限，或有關租賃是否面臨來自第三方的質疑。董事認為，並無房屋所有權證的租賃物業乃主要用作辦公室及員工宿舍，且可輕易覓得替代物業，故有關缺陷將不會對我們的整體業務或財務狀況造成重大不利影響。

於最後實際可行日期，我們並無根據中國法律法規之規定向當地房屋管理機關對25處租賃物業的租賃協議備案，乃主要由於相關業主不合作及不具備業權證書所致。誠如中國法律顧問所告知，有關機關可能會勒令我們對此不備案行為作出整改，而倘我們未能於規定期間內作出整改，我們將因此被處以每份協議人民幣1,000元至人民幣10,000的罰款。我們因未能對該等租賃協議備案而被施加的罰款估計總額約為人民幣25,000元及人民幣250,000元。於最後實際可行日期，我們並無因上述未能對該等租賃協議備案而收到任何監管機關有關潛在行政處罰或強制行動的任何通知。誠如中國法律顧問所告知，未能對該等租賃協議備案不會影響租賃協議的有效性，亦不會對業務營運產生重大不利影響或對上市構成重大法律障礙。

倘有關機關要求我們登記租賃協議，而相關業主並不配合，我們擬於附近覓得替代地點並於短期內進行搬遷。鑑於我們的業務性質，我們並不認為任何有關租賃物業的搬遷將對營運造成任何重大中斷。儘管我們可能產生額外搬遷成本，董事認為，這不會對業務、營運或財務狀況造成任何重大影響。有關風險，請參閱本招股章程「風險因素－與我們的業務及行業有關的風險－我們於中國免費佔用若干租賃物業，且我們的部分租賃協議並未在相關政府機構辦理登記」一節。

我們免費佔用的物業

於最後實際可行日期，我們免費佔用(i)業主在我們為其提供物業管理服務的物業擁有的50處總建築面積約為34,431平方米的物業管理辦公室；及(ii)物業開發商或業主在我們為其提供商業運營服務物業的物業所擁有的11處總建築面積約為2,558平方米的商業管理辦公室（「該等安排」）。誠如中國法律顧問所告知，鑒於我們並未訂立租賃協議及未就該等安排支付租金，故根據中國法律及法規該等安排不構成租賃，因此，我們毋須向有關部門進行備案及登記該等安排。

如中國法律顧問所告知，由於物業開發商須根據中國法律及法規為像本公司一樣的物業管理公司規劃及提供物業管理辦公空間以供使用，因此本公司有權免費使用物業開發商提供的50處物業管理辦公室中的42處。然而，由於規劃物業管理辦公室仍在施工，50處物業管理辦公室中總建築面積約832平方米的8處物業管理辦公室乃物業開發商提供的臨時物業管理辦公室。因此，有關業主或地方機關可能要求我們搬出該等辦公室。如中國法律顧問所告知，儘管我們面臨搬遷風險，根據中國法律及法規以及物業管理合約，相關物業開發商須為我們提供其他辦公室以供使用。同時，相關物業開發商已同意根據彼等與我們訂立的相關商業運營服務協議為我們提供11處商業管理辦公室以供免費使用。該等商業管理辦公室的業主並未於最後實際可行日期獲得或向我們提供相關房屋所有權證。誠如中國法律顧問所告知，我們無法確定有關業主是否擁有合法權利或必要授權授予我們免費使用該等物業的權利，也無法確定該等物業是否受限於抵押或第三方權利或我們使用該等物業是否會受第三方質疑。董事認為，由於該等無房屋所有權證的物業主要用作我們的辦公室，且已有代替物業，故該等瑕疵不會對我們的整體業務或財務狀況造成重大不利影響。有關風險（如搬遷風險），請參閱本招股章程「風險因素－與我們的業務及行業有關的風險－我們於中國免費佔用若干租賃物業，且我們的部分租賃協議並未在相關政府機構辦理登記」一節。

法律程序與合規

法律程序

我們可能會在日常業務過程中不時被牽涉進法律程序或爭議（如與客戶和供應商產生的合約爭議）中。於往績記錄期間及於最後實際可行日期，並無任何待決或威脅針對我們或任何董事提出的訴訟或仲裁程序或行政程序會對我們的業務、財務狀況或經營業績產生重大不利影響。

執照、批文及許可

據中國法律顧問告知，董事確認，於往績記錄期間及於最後實際可行日期，我們已就我們在中國的業務運營向中國相關機關取得所有重要執照、批文及許可。下表載列我們現時所持有經營中醫中心及醫療美容診所的主要執照及許可證清單：

編號	實體	執照名稱	屆滿日期
1.	中醫門診部	醫療機構執業許可證	二零二三年十二月十二日
2.	中醫門診部	食品經營許可證	二零二三年十月二十三日
3.	中醫診所	食品經營許可證	二零二三年十月三十一日
4.	中醫診所	中醫診所備案證	—
5.	奧悅醫療	醫療機構執業許可證	二零二四年一月三十一日

歷史不合规事件

於往績記錄期間及於最後實際可行日期，除以下歷史不合规事件外，董事並無知悉本集團有任何重大不遵守適用法律法規的情況：

有關社保基金及住房公積金供款的不合规情況

不合规事件	不合规原因	法律結果及潜在最高處罰	所採取的補救及改進措施
<p>於往績記錄期間，我們並無(i)於規定的期限內就我們附屬公司及分公司若干僱員的社保向相關中國機關登記；(ii)於規定的期限內為我們若干附屬公司及分公司辦理住房公積金繳存登記或為我們若干僱員辦理住房公積金賬戶設立手續；及(iii)根據相關中國法律法規規定為若干僱員悉數繳納社保及住房公積金供款。於二零一八年九月三十日，尚未繳付的社保及住房公積金供款總額分別為約人民幣33.4百萬元及人民幣12.2百萬元。</p>	<p>該等不合规事件乃主要由此前有關中國附屬公司及分公司負責相關事宜的員工並未完全理解我們經營所在區域的不同法規要求所致。此外，據董事作出合理查詢後所深知，若干僱員因不願承擔等應繳部分供款而不願參與社保及住房公積金計劃。</p>	<p>就未能向相關中國機關登記社保及住房公積金而言，根據相關中國法律法規，相關機關可要求我們於規定的期限內為僱員分別註冊及設立社保及公積金賬戶，否則，相關機關可分別處以(i)尚未支付社保基金供款金額一至三倍的罰款；及(ii)人民幣10,000元至人民幣50,000元的罰款。</p>	<p>於最後實際可行日期，我們已為中國附屬公司及分公司的所有僱員註冊及設立社保及公積金賬戶。自二零一八年五月起，我們已開始為中國附屬公司及分公司的所有僱員全額支付社保及住房公積金供款。我們已於二零一八年底前為55個中國附屬公司及分公司的僱員支付全額住房公積金供款。根據與有關政府部門的溝通，繳費基數的調整通常在每年的指定時間進行，而不同地區的時間有所不同。因此，我們期望在二零一九年下半年，根據經調整繳費基數為餘下中國附屬公司及分公司的所有僱員作出全額供款。據我們的中國法律顧問確認，根據相關中國法律法規，我們為中國附屬公司及分公司的所有僱員全額供款不存在任何法律障礙。</p>
<p>就社會保險供款而言，(i)除於關鍵時間並無任何僱員的若干中國附屬公司及分公司外，我們的大多數中國附屬公司及分公司已於二零一八年獲當地社保機關書面及/或口頭確認；及(ii)我們的中國法律顧問就中國附屬公司及分公司進行公開搜索，根據上述書面及/或口頭確認以及公開搜索結果，(i)並無對相關中國附屬公司及分公司處以任何行政處罰；及/或(ii)於往績記錄期間，相關機關並無因該等公司在人力資源及社會保障方面不遵守法律法規而對其作出任何調查。誠如中國法律顧問所告知，相關中國機關為可提供相關確認的合資格機關，理據是該等機關為該等中國附屬公司及分公司的直接管轄機關。</p>			

不合規事件

不合規原因

法律結果及潛在最高處罰

就未能悉數繳納社保及住房公積金供款而言，根據相關中國法律法規，相關中國機關可(i)要求我們在規定的時限內支付尚未繳付社保供款，而我們可能須就每日延誤支付相等於尚未繳付款項0.05%的延遲支付費用，倘我們未能作出有關供款，則須支付尚未繳付供款金額一至三倍的罰款；及(ii)判令我們在規定的時限內支付尚未繳付住房公積金供款，否則，相關中國機關可向人民法院申請強制執行。

根據上文所載的相關中國法律法規，於二零一八年九月三十日，我們因不合規事件產生的潛在最高負債（即社保及住房公積金供款的尚未繳付總額及未繳付社保供款的延遲支付費用）達人民幣約60.0百萬元。

根據於二零一八年九月三十日的社保供款欠繳金額人民幣33.4百萬元，倘我們未能於期限內按規定支付有關款項，我們於二零一八年九月三十日可能被處以潛在最高罰款人民幣100.2百萬元。

所採取的補救及改進措施

就住房公積金供款而言，(i)我們若干中國附屬公司及分公司已於二零一八年獲當地住房公積金機關書面及/或口頭確認；及(ii)我們的中國法律顧問就中國附屬公司及分公司進行公開搜索，根據上述書面及/或口頭確認以及公開搜索結果，(i)並無對相關中國附屬公司及分公司處以任何行政處罰；及/或(ii)於往績記錄期間，相關機關並無因該等公司在人力資源及社會保障方面不遵守法律法規而對其作出任何調查。誠如中國法律顧問所告知，相關中國機關為可提供相關確認的資格機關，理據是該等機關為該等中國附屬公司及分公司的直接管轄機關。

我們就截至二零一五年、二零一六年及二零一七年十二月三十一日止年度以及截至二零一八年九月三十日止九個月的有關因社保及住房公積金供款不合規產生的潛在負債分別於財務報表內計提總金額人民幣1.6百萬元、人民幣2.2百萬元、人民幣5.7百萬元及人民幣6.3百萬元。董事認為有關撥備屬充足。

我們已採取若干加強內部監控措施以防止不合規事件的再次發生。有關詳情，請參閱本節「法律程序與合規—內部監控」一段。

不合規事件

不合規原因

法律結果及潛在最高處罰

所採取的補救及改進措施

鑒於(i)我們的大多數相關中國附屬公司及分公司已於二零一八年獲當地社保機關書面及/或口頭確認；(ii)我們的若干相關中國附屬公司及分公司已於二零一八年獲當地住房公積金機關書面及/或口頭確認；(iii)我們的中國法律顧問已對相關中國附屬公司及分公司進行公開搜查，確認：(a)並無對相關中國附屬公司及分公司施加任何行政處罰；及/或(b)於往績記錄期間，相關機關並無因該等公司在人力資源及社會保障方面不遵守法律法規而對其作出任何調查；(iv)我們承諾，倘社保或住房公積金主管部門要求我們的相關中國附屬公司及分公司於期限內作出供款，我們將確保相關中國附屬公司及分公司將及時遵守；及(v)董事確認，於最後實際可行日期，我們並無收到主管部門要求支付社保及住房公積金供款欠繳金額的任何書面通知，故我們的中國法律顧問認為我們的相關中國附屬公司及分公司被主管機關施加任何處罰的風險甚微。

如中國法律顧問所告知，根據《勞動保障監察條例》第20條，倘違反勞動保障法律及法規的行為自發生之日起計兩年內，或倘違反勞動保障法律及法規的行為有連續狀態，則自行為終了之日起計兩年內，未被發現或舉報，中國有關部門將不再查處該等不合規事項。中國法律顧問認為，於自有關僱員僱傭終止之日起計兩年期後且有僱員於該兩年期間並未投訴，中國有關部門要求我們支付未繳社保及住房公積金供款金額的可能性甚微。

我們的控股股東已承諾，倘相關機關要求我們支付尚未繳付社保及住房公積金供款，或要求我們就有關尚未繳付供款支付任何延遲費用或罰金，我們的控股股東將為我們支付逾期供款及中國相關機關施加的任何延遲費用及罰金。

董事認為，不合規事件將不會對我們的業務或營運業績產生重大不利影響，原因如下：(i)我們預期於二零一九年下半年前根據適用中國法律法規為中國附屬公司及分公司的所有僱員作出社保及住房公積金供款；(ii)如上文所述，我們已獲得相關地方機關書面及口頭確認；(iii)我們已就相關期間的有關不合規事件作出發備；(iv)我們已制定內部措施以確保我們持續遵守適用中國法律法規；及(v)我們的控股股東已承諾支付尚未繳付供款及中國相關機關施加的任何延遲費用及罰金。

有關稅務申報的不合規情況

不合規事件

二零一八年上半年之前，我們的稅務申報乃按現金收入基準編製，據此，收益按所收取付款的實際金額入賬，本集團負責編製稅務申報人員誤解並錯誤地認為此乃有關期間常見的行業慣例。根據該現金收入基準，本集團優先向第三方收款，而非同系附屬公司及關聯方，原因是我們認為關聯方的違約風險較低。因此，我們的中國附屬公司及分公司於往續記錄期間向中國稅務機關提交的稅務申報（「監管申報」）乃按本集團所收取付款的實際金額計算，而此種計算方法並無嚴格遵守相關中國法律及法規。

不合規原因

不合規事件乃主要由於(i)本集團負責編製稅務申報人員誤認為業內的稅務申報乃按所收取金額進行，此種做法並非罕見；及(ii)本集團負責人員錯誤地認為鑒於本集團於往續記錄期間之前為中國奧園集團的一部分，故本集團延遲收取管理費實際上將不會對根據中國法律及法規進行的稅務計算產生任何影響。

法律結果及潛在最高處罰

根據《中華人民共和國稅收徵收管理法》及《中華人民共和國稅收徵收管理法實施細則》，相關中國機關可要求我們在規定期限內支付欠繳稅款，否則，有關機關可處以等於欠繳稅款0.5倍至5倍的罰款。

本集團已取得本公司所有相關中國附屬公司及分公司的相關當地稅務主管部門的書面及/或口頭確認，確認直至往續記錄期間末：(a)各相關當地稅務主管部門並無就不合規事件對本公司相關中國附屬公司或分公司施加行政處罰、進行調查或提出額外要求；及(b)並無有關納稅的重大不合規事件。鑒於以上確認及(i)就我們於截至二零一三年、二零一四年、二零一五年、二零一六年及二零一七年十二月三十一日止年度以及截至二零一八年四月三十日止四個月稅務申報而言，我們已向中國稅務機關進行重新申報，及除廣州奧園的兩間分公司未能繳納應付額外稅款外，我們已根據相關中國法律及法規繳納所有額外稅款及相關稅款滯納金；(ii)基於以上整改措施，相關中國附屬公司及分公司不屬《中華人民共和國稅收徵收管理法》及《中華人民共和國稅收徵收管理實施細則》規定因不合規事件而遭處罰的範圍；(iii)對於廣州奧園的兩間分公司而言，未結清額外稅款乃因當地稅務機關繳稅系統的技术問題所致，且我們承諾於技術問題解決後立即繳納額外稅款及滯納金；及(iv)相關中國稅務機關就不合規事件追繳未繳稅款、欠繳稅款或滯納金的時效期為自相關稅款到期應付日期起計至多5年，故就截至二零一三年十二月三十一日止年度前的不合規事件向我們施加行政處罰已超過時限。誠如我們的中國法律顧問所告知，相關中國稅務機關因不合規事件對我們施加行政處罰的風險甚微。

所採取的補救及改進措施

我們於財務報表中就截至二零一六年及二零一七年十二月三十一日止年度欠繳稅款的滯納金分別計提總金額人民幣2.6百萬元及人民幣3.4百萬元。

自二零一八年上半年識別該事件以來，我們於編製稅務申報時已更改該做法及採納應計基準。除廣州奧園的兩間分公司因當地稅務機關繳稅系統技術問題而未能於重新申報後即時安排繳納應付額外稅款約人民幣90,000元外，我們亦將有關修訂追溯應用於二零一三年至二零一七年，就所有相關中國附屬公司及分公司向中國稅務機關重新進行申報以修正該等差額及支付約人民幣39.5百萬元及約人民幣12.0百萬元的外稅款及滯納金。

我們的中國附屬公司及分公司（除上述廣州奧園兩間分公司外，應佔按應計基準計算的稅項與截至二零一三年、二零一四年、二零一五年、二零一六年及二零一七年十二月三十一日止年度以及截至二零一八年四月三十日止四個月稅務申報的全部總差額）已於二零一八年五月至二零一九年一月期間獲得地方稅務部門的書面及/或口頭確認，各自確認相關政府機關並無就上述不合規事件對相關中國附屬公司及分公司施加任何行政處罰。誠如我們的中國法律顧問所告知，基於該等稅務機關為該等中國附屬公司及分公司的直接規管機關，故相關稅務機關為提供相關確認的主管機關。此外，經我們的中國法律顧問確認，根據公開搜索，我們的中國附屬公司及分公司於往續記錄期間並無捲入任何重大稅務不合規事件。

不合規事件

誠如中國法律顧問所告知，根據相關中國法律法規，(i)就計算所得稅而提交的賬目原則上應於向客戶交付貨品或提供服務而賺取收入時釐定（「應計基準」），而不論付款時間或收款時間；(ii)就計算營業稅而提交的賬目應於稅務活動發生時及本集團收到付款或本集團已達致有權收取該等款項的基準時（以較早者為準）釐定；及(iii)就計算增值稅而提交的賬目應於稅務活動發生時及本集團收到付款或提前出具發票時（以較早者為準）釐定。按應計基準及按所收取付款的金額計算的稅項差額的其中一個主要原因為時間差。

不合規原因

法律結果及潛在最高處罰

所採取的補救及改進措施

鑒於(i)我們的中國法律顧問告知，倘基於上述不合規事件乃主要由於本集團負責人員的錯誤理解所致，及因此，本集團於往績記錄期間按現金收入基準進行的稅務申報並不構成逃稅、拒絕納稅或納稅欺詐；累計欠繳金額超過人民幣0.1百萬，則就本公司中國附屬公司/分公司的不合規事件追討欠繳稅項的限期為三年或五年；(ii)我們的稅務顧問告知，於二零一三年一月一日至二零一八年九月三十日期間，我們的中國附屬公司及分公司並無有關營業稅、增值稅及企業所得稅的應繳欠繳稅項；(iii)除因就廣州奧圖的兩家公司重新進行稅務申報產生額外應付稅項約人民幣90,000元（有關款項因地方稅務機關的繳稅系統出現技術問題而無法於重新進行稅務申報後立即支付）外，截至二零一七年十二月三十一日止五個年度有關不合規事件的額外稅款及滯納金（已根據稅務機關徵管體制設定的公式自動計算）已由相關稅務機關自本集團的銀行賬戶悉數扣除；(iv)我們已獲得本公司中國附屬公司及分公司（除上述廣州奧圖兩間分公司外，應佔按應計基準計算的稅項與截至二零一三年、二零一四年、二零一五年、二零一六年及二零一七年十二月三十一日止年度以及截至二零一八年四月三十日止四個月過往稅務申報的全部總差額）成立所在地的逾60個當地稅務機關（包括國家稅務局及地方稅務局）的上述書面及/或口頭確認，確認各政府機關並無就上述不合規事件對相關中國附屬公司及分公司施加任何行政處罰；及(v)我們的中國法律顧問認為，相關稅務機關就不合規事件施加額外處罰的風險甚微，故我們認為向中國稅務機關重新進行的稅務申報及支付的額外稅款為最終定論且具決定性。

我們的控股股東已承諾，倘相關機關因欠繳稅款要求我們支付任何滯納金或罰金，我們的控股股東將就中國相關機關施加的任何滯納金及罰金向我們提供彌償保證。

我們已採取若干加強內部監控措施以防止不合規事件的再次發生。有關詳情，請參閱本節「法律程序與合規—內部監控」各段。

董事認為，不合規事件將不會對我們的業務或經營業績產生重大不利影響，原因如下：(i)我們已遵守適用中國法律法規按應計基準計算稅額、向中國稅務機關重新申報及支付額外稅款；(ii)如上文所述，我們已自相關主管稅務機關獲得上述書面及/或口頭確認；(iii)我們已就相關期間的不合規事件計提撥備；(iv)我們已制定內部措施以確保我們持續遵守適用中國法律法規；及(v)我們的控股股東已承諾就中國相關機關施加的任何滯納金及罰金向我們提供彌償保證。

業 務

於二零一八年，為糾正中國附屬公司及分公司就截至二零一七年十二月三十一日止五個年度採用現金收付基準編製過往稅務申報的稅務狀況，我們向中國稅務機關重新進行稅務申報。下表載列我們自客戶收到的實際付款、原始稅務申報所列收益、稅務狀況及根據原始稅務申報我們於截至二零一五年及二零一六年十二月三十一日止年度支付的企業所得稅金額（不包括番禺商業運營服務業務的財務業績。進一步詳情，請參閱本招股章程附錄一「會計師報告－歷史財務資料附註－2. 集團重組及歷史財務資料的編製及呈列基準」一節）：

	截至十二月三十一日止年度	
	二零一五年	二零一六年
	人民幣千元	人民幣千元
自客戶收到的實際付款		
－獨立第三方	75,716	120,947
－同系附屬公司及關聯方	45,883	54,348
已收實際付款	121,599	175,295
原始稅務申報所列收益	127,198	171,347
淨差額	(5,599)	3,948
根據原始稅務申報應付企業所得稅	12	—

附註：截至二零一七年十二月三十一日止年度，我們並無就企業所得稅重新進行稅務申報，乃由於期內我們的原始稅務申報已採用應計基準編製。

下表載列收益及應付企業所得稅（摘自本招股章程附錄一會計師報告，包括番禺商業運營服務業務的財務業績）：

	截至十二月三十一日止年度	
	二零一五年	二零一六年
	人民幣千元	人民幣千元
年內已付企業所得稅	—	12
收益	179,463	265,440
年內企業所得稅	10,198	18,496

董事確認上文所述者乃採用應計基準編製。誠如上文所述，由於在編製過往稅務申報時採用現金收付基準，相比使用應計基準，我們於截至二零一五年及二零一六年十二月三十一日止年度的企業所得稅分別少報約人民幣10.2百萬元及人民幣18.5百萬元。

內部監控

我們已就全球發售委聘一名獨立內部監控顧問（「內部監控顧問」），以檢討我們於二零一七年一月至二零一八年四月期間就若干經協定領域的內部監控事宜，且其已向我們提供若干調查結果及相關推薦意見。該內部監控顧問亦已於二零一八年六月、二零一八年七月及二零一八年十二月就推薦意見的執行情況進行跟進檢討。我們已採納所有推薦意見。尤其是，我們已採納一系列有關（其中包括）企業管治、風險評估及管理、反腐敗、資料披露、保密及財務報告的內部監控政策及程序，以達致有效及高效營運、可靠的財務報告及遵守適用法律法規。

增強內部監控措施，防止不合規事件再次發生

為防止不合規事件再次發生，我們已實施以下增強內部監控措施：

- 就社保及住房公積金供款而言：
 - 我們設有僱傭法及相關法規規定之檢查清單，以監控我們遵守該等法律法規之情況。該等法律法規包括但不限於住房公積金管理條例、勞動合同法實施條例及勞動人事爭議仲裁辦案規則；
 - 我們已就監控我們持續遵守僱傭法之情況設立內部程序，包括(i)確定僱傭相關法律法規，如社保及住房公積金、年假、最低工資及個人所得稅；(ii)指定人力資源經理監控及確保我們已遵守該等法律法規，以及確定該等法律法規的任何更新資料；及(iii)於必要時自相關機構取得完稅憑證及其他相關證書；及
 - 我們已指定薪酬經理完成每月社保及住房公積金之計算，其後須由我們的人力資源經理批准；
- 就稅務申報而言：
 - 我們已設立內部程序，據此我們附屬公司的會計部門將編製納稅申報表，經首席會計官審閱後僅須上傳至稅務系統；及
 - 我們已採納稅務管理政策，涵蓋稅項撥備、處理逾期付款處罰及逾期繳稅以及其他稅務相關事宜等領域；

- 我們已編製合規檢查清單並指定我們的法務部主管監控及審閱遵守檢查清單上項目之情況，及根據適用法律法規按季度更新該檢查清單。我們的首席財務官亦須按季度審閱該檢查清單。
- 我們已制定未來培訓計劃並將定期安排董事、高級管理層及相關僱員參加與我們的業務營運有關的適用法律法規方面的培訓，包括（但不限於）社保及住房公積金供款以及稅務申報方面的培訓。

董事及聯席保薦人意見

根據實施經改進內部政策及補救行動、本集團業務性質及營運規模，董事認為(i)本集團的內部控制措施對於防止不合規事件再次發生屬充分及有效；(ii)本集團已制定充分有效的內部控制程序；及(iii)上述不合規事件並不影響上市規則第3.08條及第3.09條項下董事擔任上市發行人董事的適當性或上市規則第8.04條項下本公司上市的適當性。經計及上述經改進內部政策及補救行動，倘有效採納及實施，聯席保薦人就此同意董事的觀點。

與控股股東的關係

概覽

緊隨資本化發行及全球發售完成後（不計及因超額配股權獲行使而可予發行的任何股份），明興（我們的控股股東之一）將持有本公司全部已發行股本之約56.6%，而我們其他控股股東中國奧園、Ace Rise、Joy Pacific、郭梓文先生及江女士將被視為於本公司的全部已發行股本中擁有約56.6%的權益。

業務區分

母公司集團主要從事(i)物業開發及物業銷售；(ii)物業投資；及(iii)其他業務（如酒店運營及貨品銷售）（「保留業務」）。

本集團從事的業務與母公司集團有所不同。下表載列本集團及母公司集團於最後實際可行日期的主要業務。

實體	主要業務活動
本集團	提供物業管理服務、商業運營服務及補充多元化服務業務
母公司集團	物業開發及物業銷售、物業投資及其他業務（如酒店運營及貨品銷售）

未計及南沙體檢業務

誠如本招股章程「業務—多元化服務」各段所披露，我們已於我們的所管物業設立及營辦兩間中醫中心並計劃設立及營辦一間醫療美容診所。母公司集團自二零一一年起在其一家位於中國廣州南沙的酒店（即廣州南沙奧園酒店）運營中提供若干醫療保健服務（「南沙體檢業務」）。南沙體檢業務自其成立及直至最後實際可行日期一直保持有限的規模。於截至二零一五年、二零一六年及二零一七年十二月三十一日止三個年度各年以及截至二零一八年九月三十日止九個月，南沙體檢業務產生之收益分別約為人民幣2.9百萬元、人民幣2.9百萬元、人民幣4.3百萬元及人民幣3.3百萬元。

南沙體檢業務並無納入本集團，原因為南沙體檢業務的建立及發展乃定位於提供與廣州南沙奧園酒店營運服務互補的延伸服務，此乃與多元化服務的發展規劃一致。

董事認為，南沙體檢業務與本集團的業務之間存在清晰的劃分，而該業務不會且不可能與本集團的業務構成競爭，原因如下：

- (a) 母公司集團已確認其無意進一步發展南沙體檢業務，預期南沙體檢業務未來會保持其現有運營規模；

與控股股東的關係

- (b) 母公司集團進一步確認，南沙體檢業務乃通過使用傳統醫療設備進行，不同於本集團將開發的基於中醫診斷及治療的醫療保健服務，且南沙體檢業務所提供之服務僅適用於廣州南沙奧園酒店住客；及
- (c) 我們的多元化服務將向我們管理的物業的佔有者／住戶提供，不大可能與南沙體檢業務的目標客戶重疊。

剔除奧園資產經營

奧園資產經營為一間於二零零三年十二月十二日於中國成立的有限公司及為中國奧園的間接全資附屬公司。奧園資產經營主要從事提供商業運營服務以及物業及股本投資。下表載列於往績記錄期間奧園資產經營營運的商業物業（「PAP項目」）詳情：

	合約期限	業主及物業開發商	合同建築面積 (千平方米)
番禺奧園廣場	二零一三年七月一日 至二零二三年十二月 三十一日	廣州奧譽房地產開發 有限公司，為母公司 集團的成員公司之一	140

於重組前，PAP項目由奧園資產經營營運，奧園資產經營向PAP項目的業主提供商業運營服務。由於重組，奧園資產經營仍為母公司集團的一部分，而PAP項目的營運已從本集團業務中剔除。為使本集團與母公司集團之間的業務有明確區分及避免潛在競爭，奧園資產經營終止其於二零一八年四月就PAP項目與業主訂立的服務合約。為替代奧園資產經營，本集團已就PAP項目與業主訂立新服務合約，據此，PAP項目成為我們營運及所管的服務物業（「PAP項目收購事項」）。本集團並無就PAP項目收購事項向母公司集團支付任何代價。

董事認為，PAP項目收購事項將不會對我們的營運及財務狀況產生重大不利影響，原因是(i)我們就PAP項目訂立的新服務合約的條款與我們訂立的商業運營服務合約條款大體一致；及(ii)本集團熟知與PAP項目類似的物業項目及母公司集團開發的其他物業項目並在處理此類項目方面擁有豐富經驗。

將奧園資產經營從本集團剔除及進行PAP項目收購事項的理由為：

- (i) 母公司集團擬繼續專注於奧園資產經營的現有業務（即物業及股本投資），其與本集團主要業務不一致，並屬於保留業務範圍內；

與控股股東的關係

- (ii) PAP項目收購事項將有助於精簡本集團唯一從事的商業運營服務業務的企業架構，從而將本集團與母公司集團之間的業務明確區分；及
- (iii) 奧園資產經營擁有總建築面積約為6,500平方米的物業。倘本集團擬於初始階段收購奧園資產經營全部股權，則會從將有關物業納入本集團的過程中產生巨額代價及應付稅項。此外，收購奧園資產經營將導致本集團持有大額資產，其與我們輕資產模式及擴張策略並不相符。

基於上文所述，董事認為，本集團與母公司集團的業務有明顯區分，且母公司集團的業務不會與本集團的業務構成或可能構成競爭。

為確保未來不會出現競爭，各控股股東已訂立以本公司為受益人的不競爭契據，據此，彼等各自將不會並將促使其各自的緊密聯繫人不會直接或間接參與可能與我們的業務構成競爭的任何業務或於其中持有任何權利或權益或以其他方式涉足於有關業務，進一步詳情載於下文「與控股股東的關係－不競爭契據」各段。

於最後實際可行日期，除上文及本招股章程「董事、監事及高級管理層」一節所披露者外，控股股東、董事或彼等各自的緊密聯繫人概無於任何直接或間接與本公司的業務構成或可能構成競爭的業務中擁有須根據上市規則第8.10條作出披露的任何權益。

獨立於控股股東

我們認為，我們於上市後能夠獨立於控股股東及彼等各自的緊密聯繫人（本集團除外）開展業務，理由如下：

管理獨立

董事會由兩名執行董事、兩名非執行董事及三名獨立非執行董事組成，其中兩名董事於母公司集團擔任董事或高級管理層職務，即郭梓寧先生擔任董事會非執行董事兼主席，同時擔任中國奧園的副主席、行政總裁及執行董事及陳志斌先生在本公司擔任非執行董事，同時擔任中國奧園的副總裁及財務中心主任。

除郭梓寧先生及陳志斌先生外，概無其他董事於母公司集團擔任任何董事或高級管理層職務。郭梓寧先生及陳志斌先生為母公司集團的代表，以反映中國奧園作為其中一名控股股東於本集團的職責，彼等不參與本集團的日常管理。

與控股股東的關係

本集團的日常營運主要由核心管理團隊（包括苗先生、徐曉東先生、雷易群先生、姜玥先生、付寬先生、陳蓉女士及金昱如女士）管理，彼等大部分已為本集團服務三年以上或在物業管理及商業運營服務領域擁有超過三年工作經驗。彼等一起構成我們的核心管理團隊，於往績記錄期間就我們的業務運營及項目開發作出重大決策。本集團與母公司集團的高級管理團隊人員之間並無重疊。

倘重疊的兩名董事須放棄出席本公司任何有關可能與母公司集團產生潛在利益衝突之任何事宜的董事會會議，餘下董事將具備足夠的專業知識與經驗以全面考慮任何該等事宜。儘管存在兩名重疊董事，但董事（包括獨立非執行董事）認為，董事會能夠獨立於母公司集團而管理我們的業務，理由如下：

- (a) 保留業務概無與我們的核心業務構成競爭或可能構成競爭，且本公司已採取適當的企業管治措施管理現有及潛在利益衝突，因此，在大部分情況下，由重疊的兩名董事擔任的雙重職務將不會影響董事公正履行彼等應對本公司履行的受信責任；
- (b) 我們有三名獨立非執行董事，本公司若干事項（包括持續關連交易及不競爭契據所述其他事宜，有關詳情載列於下文「不競爭契據」各段）一貫須提請獨立非執行董事審閱，且彼等將於年度報告中確認，我們的持續關連交易乃於日常及一般業務過程中，按一般商業條款或更優條款訂立，且該等條款屬公平合理及符合股東的整體利益；及
- (c) 倘發生利益衝突，相關董事將放棄投票，亦不會參與董事會審議。我們相信，並無於母公司集團擔任重疊董事或高級管理層職務的董事均具備必要的資格、誠信及經驗，可維持董事會的有效運作，並於發生利益衝突時履行彼等的受信責任。有關董事的相關經驗及資格，請參閱本招股章程「董事及高級管理層」一節。

業務及經營獨立

本集團的業務營運有別於母公司集團的業務營運。本集團擁有充分的權利、持有所有相關牌照並從中獲益以及擁有充足的資本及僱員，可獨立於控股股東及彼等各自的緊密聯繫人就自身的業務營運作出所有決策及開展有關業務營運，且於上市後亦將如此行事。此外，本集團的技術、財務、信息技術及人資資源部門以及其他行政支持均與母公司集團的區分。

儘管母公司集團開發的服務型物業佔本集團於往績記錄期間服務型物業的絕大部分，本集團的大部分收益來自於獨立第三方，截至二零一七年十二月三十一日止三個年度及截至二零一八年九月三十日止九個月，彼等分別佔總收益約59.5%、59.9%、63.8%及58.8%。

與控股股東的關係

於售前階段，本集團向母公司集團開發的物業項目提供銷售輔助服務的承諾乃根據母公司集團既定之內部政策進行公正的服務供應商甄選程序後，並經甄選小組（由母公司集團各成本控制中心、財務部及法務部的一名代表組成）對自服務供應商獲取之報價進行審查後達致。於往績記錄期間，本集團獲授母公司集團銷售輔助服務項目的平均比率約為86%。

於交付前階段，本集團就母公司集團開發的物業項目訂立的前期物業管理合約乃透過母公司集團進行的標準化招標及投標程序獲得的，而招標書將由母公司集團設立的招標評估委員會根據前期物業管理招投標管理暫行辦法進行評估，惟本招股章程「風險因素－與我們的業務及行業有關的風險－我們的物業管理服務合約可能未經規定招投標程序而獲得」及「業務－物業管理服務－招標程序」段落所述商業磋商後物業開發商直接向我們授予的若干交付前物業管理服務合約除外。招標評估委員會應由不少於五名之奇數個成員組成，其中包括至少三分之二多數之物業管理專家（獨立於本集團）及母公司集團之代表成員，並隨機從當地房地產管理部門編製之專家名單中選出。於往績記錄期間，本集團獲授母公司集團於往績記錄期間交付前物業管理項目的平均比率約為96%。

於交付後階段，物業管理服務乃由本集團直接向業主提供，而業主透過業主大會有權委聘（或解聘）物業管理服務供應商。本集團及母公司集團對業主委聘（或解聘）物業管理服務供應商均無任何影響。在此過程中，業主有權就委聘（或解聘）物業管理服務供應商進行其自身的評估程序，而本集團及母公司集團對委聘（或解聘）相關物業管理服務供應商並無任何作用或影響。

本集團向母公司集團開發的商業物業提供商業運營服務的承諾乃根據母公司集團既定之內部政策進行公正的甄選程序後，並經甄選小組（由母公司集團各成本控制中心、財務部及法務部的一名代表組成）對自服務供應商獲取之報價進行審查後達致。於往績記錄期間，本集團獲授母公司集團100%的商業運營服務項目。

儘管來自母公司集團的項目乃於母公司集團進行公正及標準化的甄選程序或招標及投標程序後獲得，經考慮本集團與母公司集團的長期業務關係以及我們對母公司集團開發的物業項目及商業物業特性、要求及代價的了解及熟悉，我們預期每年授予本集團的物業管理及商業運營服務項目的比率可與往績記錄期間的相比較。

與控股股東的關係

儘管我們獲授母公司集團的項目比率預期可與往績記錄期間的相比較，母公司集團應佔收益百分比預期減少。自二零一五年起，本集團積極進行多元化，擬繼續進一步擴展業務的客戶基礎，本集團已開始向獨立第三方客戶擁有／開發的物業開發項目（「外部項目」）提供服務。於往績記錄期間，已訂約外部項目數目穩步增長，由二零一五年十二月三十一日的一個（佔服務型物業總數的2.4%）增加至二零一七年十二月三十一日的16個（佔服務型物業總數的19.8%）。本集團物業管理服務分部就外部項目的計算收益的建築面積亦錄得大幅增長，尤其是，於二零一八年九月三十日，就提供予外部項目的物業管理服務的計算收益的建築面積為558,000平方米，而於二零一五年十二月三十一日則為19,000平方米。截至二零一七年十二月三十一日止三個年度以及截至二零一八年九月三十日止九個月，來自該等外部項目的收益分別約為人民幣0.1百萬元、人民幣1.9百萬元、人民幣6.9百萬元及人民幣11.7百萬元，分別佔相應期間來自物業管理服務分部物業管理服務的總收益約0.1%、1.1%、2.9%及5.3%。於最後實際可行日期，本集團為計算收益的總建築面積約為558,000平方米的九個外部項目提供物業管理服務。

我們通過自己的人員開展業務開發活動。於往績記錄期間，本集團已採取各種措施擴大母公司集團外的服務型物業組合，包括通過利用其資源、品牌及聲譽向獨立業主／開發商就潛在業務機遇提供定制服務、實施員工激勵計劃及其他旨在促進有效資料收集的措施。

本集團的往績記錄表明本集團於往績記錄期間就尋求獨立業主／開發商客戶的策略及所做的努力是成功的，因此，董事認為，我們於上市及其後將可繼續尋找獨立業主／開發商客戶。

此外，我們擬物色戰略收購及投資機遇以多元化我們的服務型物業組合。約62%的全球發售所得款項淨額將被用於尋找戰略收購及投資機會以收購或投資其他商業運營服務及物業管理服務提供商。有關我們選擇收購目標的標準詳情，請參閱「業務－業務戰略－擴充我們的物業管理服務組合」一節。

於最後實際可行日期及除本招股章程「關連交易－(B)須遵守申報、年度審閱、公告規定但獲豁免遵守獨立股東批准規定的持續關連交易」一段所披露者外，業務營運所必需的所有物業及設施均獨立於控股股東及彼等各自的緊密聯繫人。

於最後實際可行日期，我們的所有全職僱員均主要透過招聘網站及招聘機構而獨立招聘。

財務獨立

本集團的業務營運並不依賴中國奧園或母公司集團其他成員公司的財務支持。於最後實際可行日期，我們概無由控股股東或彼等各自的緊密聯繫人就本集團的利益提供之任何資產抵押或擔保，亦無任何應收或應付控股股東或彼等各自的緊密聯繫人之未償還貸款。此外，我們擁有獨立的內部控制及會計系統、會計及財務部門、用於現金收款及付款的獨立司庫職能及獨立的第三方融資渠道。

本招股章程「關連交易」一節載列本集團與控股股東或彼等的緊密聯繫人在上市後進行的持續關連交易。所有該等交易都是經公平原則磋商後按一般商業條款釐定。除本招股章程「關連交易」一節所載的持續關連交易外，目前董事預計，於上市完成時或之後不久，本集團與控股股東或彼等各自的緊密聯繫人不會進行任何其他關連交易。我們預計能夠將與控股股東進行的持續關連交易總額維持於上市後總收益的合理比重。因此，有關持續關連交易預計並不會影響我們的整體財務獨立。

因此，我們認為，我們能維持在財政上獨立於控股股東及彼等各自的緊密聯繫人。

不競爭契據

為消除母公司集團與本集團之間的任何潛在競爭，各控股股東（統稱「契諾人」）已訂立以本集團為受益人的不競爭契據。建議不競爭契據的主要條款載列如下：

- (1) 自上市日期開始至下列事件結束（以較早者為準）期間（「不競爭期間」）：
 - (a) 任何契諾人及其緊密聯繫人及／或繼任者個別及／或共同不再直接或間接擁有本公司當時已發行股本的50%（或證監會頒佈的收購守則不時規定的有關比例作為引致強制性一般要約的標準）或以上或不再被視作控股股東；或
 - (b) 股份停止於聯交所上市（因任何原因股份暫停買賣除外），

與控股股東的關係

任何一名契諾人將不會，及將促使其任何緊密聯繫人（統稱「受控制人士」）以及其直接或間接控制的任何公司（「受控制公司」）(i) 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其任何附屬公司當前進行的業務，或在不競爭期間，本公司或其任何附屬公司不時在香港或中國及本公司或其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，包括但不限於於中國之物業管理服務、商業運營服務及補充多元化服務業務（「受限制業務」）及(ii) 不會直接或間接採取任何干擾或阻礙受限制業務的行動，包括但不限於(a) 招攬本集團任何現時或當時在職僱員受其或其緊密聯繫人（本集團除外）僱用；(b) 遊說本集團的任何現有客戶及／或供應商及／或於有關時間前一年內為本集團的前客戶及／或供應商離開本集團；及(c) 未經本公司同意，利用本身作為控股股東的身份而獲悉有關本集團業務的任何資料，用於從事、投資或參與任何受限制業務；及

- (2) 倘任何契諾人，其任何聯繫人及／任何受控制公司（統稱「要約人」）被直接或間接提供或已物色任何商業機會開展或擁有受限制業務（「新業務機會」）：
- (a) 契諾人必須及應促使其緊密聯繫人（本集團成員公司除外）推薦或促使推薦該新業務機會予本公司，並須於物色該新業務機會後30個營業日內向本公司發出任何的書面通知，載有本公司所需的所有合理資料以供本公司考慮(i) 新業務機會是否與其核心業務及／或本集團於相關期間可能進行的其他新業務構成競爭，及(ii) 實現新業務機會是否符合本集團的利益，包括（但不限於）新業務機會的性質及投資或收購成本詳情（「要約通知」）；
 - (b) 於收到要約通知後，本公司將會就(i) 該新業務機會是否與本公司核心業務構成競爭，及(ii) 實現新業務機會是否符合本公司及股東的整體利益，尋求本公司董事會轄下委員會（「獨立董事委員會」）（由對有關事項並無重大權益的獨立非執行董事組成）的意見及決定；
 - (c) 獨立董事委員會應考慮實現新業務機會的財務影響，該新業務機會的性質是否符合本集團的策略及發展計劃，以及我們業務的整體市場狀況。如適用，獨立董事委員會可委任獨立財務顧問及法律顧問以協助有關該新業務機會的決策程序；

與控股股東的關係

- (d) 獨立董事委員會應於接獲上述要約通知後30個營業日內代表本公司以書面形式通知契諾人有關其爭取或放棄新業務機會的決定；
- (e) 倘新業務機會的主要條款不比本公司所提供的優惠，則要約人將有權（但沒有義務）爭取新業務機會，及倘(i)要約人已接獲本公司放棄新業務機會的書面通知，並確認新業務機會不被接納及／或不會與本公司的核心業務構成競爭；或(ii)要約人並無於本公司接獲要約通知後30個營業日內收到本公司的通知；及
- (f) 於要約人爭取的有關新業務機會的性質、條款或條件有任何重大變動，其應將有關經修改的新業務機會以上述方式轉介予本公司。

為推行良好的企業管治常規及改善透明度，不競爭契據包括以下條文：

- (a) 獨立非執行董事應至少每年審閱控股股東遵守不競爭契據的情況；
- (b) 各控股股東均已向我們承諾，其將提供及盡其所能促使其緊密聯繫人提供獨立非執行董事就執行不競爭契據進行年度審閱所需的一切資料；
- (c) 我們將按照上市規則的規定，透過本公司年報或以向公眾刊發公告的方式對獨立非執行董事就不競爭契據的遵守及執行情況所進行的審閱進行披露；
- (d) 我們將透過本公司年報或以向公眾刊發公告的方式披露有關獨立非執行董事所審閱事項的決定（包括不爭取轉介予本公司的新業務機會的原因）；
- (e) 各控股股東將根據企業管治報告中的自願披露原則在本公司年報內作出有關遵守不競爭契據情況的年度聲明；及
- (f) 根據組織章程細則的適用條文，倘任何董事及／或彼等各自的緊密聯繫人於董事會所審議有關遵守及執行不競爭契據的任何事宜中擁有重大利益，則其不可就批准該事宜的董事會決議案投票，且不得計入投票的法定人數。

企業管治措施

根據不競爭契據的規定，控股股東及彼等各自的緊密聯繫人不得與我們競爭。各控股股東已確認，其完全明白其以股東整體最佳利益行事的責任。董事認為，本公司已採取足夠的企業管治措施以管理現有及潛在利益衝突。為進一步避免潛在利益衝突，我們已實施以下措施：

- (a) 作為我們籌備全球發售的一部分，我們已修訂組織章程細則以符合上市規則。具體而言，組織章程細則規定，除非另有規定，否則董事不得就批准其自身或其任何聯繫人持有重大利益的任何合約或安排或任何其他建議的任何決議案投票，而該董事亦不得計入出席相關會議的法定人數；
- (b) 持有重大利益的董事須全面披露與我們的任何利益衝突或可能衝突的事宜，且不參與有關董事或其聯繫人於其中擁有重大利益之事宜的董事會會議，除非該等董事出席或參與該董事會會議乃經多數獨立非執行董事的特別要求；
- (c) 我們承諾，董事會將由執行董事及獨立非執行董事以均衡的比例組成。我們已任命獨立非執行董事，且我們認為彼等具有豐富經驗，且並無任何業務或其他關係可能對彼等進行獨立判斷造成任何重大干預，彼等亦將能夠提供公正的外部意見，以保護公眾股東的利益。有關獨立非執行董事的詳情載於本招股章程「董事及高級管理層－獨立非執行董事」一節。
- (d) 我們已委聘中泰國際融資作為我們的合規顧問，其將為我們提供有關遵守適用法律及上市規則（包括有關董事職責及企業管治的各種規定）的建議及指導；
- (e) 如上市規則所規定，獨立非執行董事應每年審查任何關連交易，並於本公司年報中確認該等交易乃於本公司日常及一般業務過程中按一般商業條款或不遜於獨立第三方提供或獲提供的條款訂立，條款屬公平合理，且符合本公司股東的整體利益；及
- (f) 獨立非執行董事將按年審查控股股東作出的不競爭承諾以及彼等遵守該等承諾的情況。

我們與關連人士訂立一系列協議，詳情載於下文。本節披露的交易於上市後將構成上市規則第14A章項下的持續關連交易。

(A) 獲全面豁免遵守申報、年度審閱、公告及獨立股東批准規定的持續關連交易

1. 商標許可協議

於二零一八年八月十三日，奧園商業物業管理（為其本身及作為本集團其他成員公司的受託人）與奧園集團有限公司訂立商標許可協議（「商標許可協議」）。據此，奧園集團有限公司授予本集團使用奧園集團有限公司所擁有本招股章程「附錄五－法定及一般資料－5. 有關我們業務的進一步資料－B. 我們的知識產權－(a) 商標－(i) 授權商標」一段所載商標的權利。

根據商標許可協議，許可按名義代價人民幣1.0元授予本集團，有效期為自商標許可協議日期起至二零二零年十二月三十一日，除非協議經(i)本集團發出三個月事先書面通知；或(ii)雙方同意予以終止，否則自動續期三年。

董事認為訂立期限為三年以上的商標許可協議能夠確保營運的穩定，有利於股東的整體利益。聯席保薦人認為該類型協議期限為三年以上屬正常商業慣例。

奧園集團有限公司（中國奧園的間接全資附屬公司）為我們的控股股東之一，因此，亦為上市規則項下本公司的關連人士。鑒於商標許可協議項下本集團支付之名義代價，商標許可協議項下之交易將構成符合最低豁免規定之持續關連交易，獲豁免遵守上市規則第14A章項下之申報、公告、年度審閱及獨立股東批准的規定。

(B) 須遵守申報、年度審閱及公告規定但獲豁免遵守獨立股東批准規定的持續關連交易

1. 總租賃協議

於二零一九年二月二十二日，本公司（為其本身及作為本集團其他成員公司的受託人）與中國奧園（為其本身及作為母公司集團其他成員公司的受託人）訂立總物業租賃協議（「總租賃協議」）。據此，本集團將向母公司集團租賃若干辦公物業，期限自上市日期起至二零二零年十二月三十一日，而任一方均可隨時向另一方提前發出不少於三個月的書面通知終止協議。有關具體租金及其他相關事宜則由雙方的相關附屬公司參照現行市價公平公正協定，並根據總租賃協議所載原則載於各自租賃協議內。

關連交易

自二零一七年四月起，本集團佔用母公司集團擁有的若干物業作營運用途，租金由原先的免費調整為自二零一七年七月起的合共約人民幣128,016元月租（不包含水電及服務費）。於最後實際可行日期，本集團向母公司集團租賃物業的總建築面積約為7,147.5平方米。截至二零一七年十二月三十一日止三個年度各年及截至二零一八年九月三十日止九個月，本集團應付母公司集團的總租金分別約為零、零、人民幣768,096元及人民幣1,529,000元。

根據總租賃協議，我們支付的租金將按公平基準釐定，並經參考於往績記錄期間的過往交易金額以及同地段類似物業的現行市場租金，惟租金最起碼須與獨立第三方提出的租金同等優惠。

據董事估計，我們根據總租賃協議應付截至二零二零年十二月三十一日止兩個年度各年的年租分別至多不得超過人民幣12百萬元及人民幣17百萬元。上述年度上限結論的得出乃經董事慮及(i)本集團將總部搬遷至母公司集團於中國廣州番禺中央商務區開發的甲級商業樓宇的計劃將導致估計租金費率增加；(ii)本集團截至二零二零年十二月三十一日止三個年度的業務及拓展計劃；(iii)基於本集團業務發展計劃的估計需求，母公司集團將向我們出租物業的總建築面積預期增加；及(iv)預期母公司集團平均每年將漲租約11%（計及預期通脹水平）。

中國奧園為我們的控股股東之一，因此，亦為本公司上市規則項下的關連人士。故此，總租賃協議項下的交易將於上市後構成本公司上市規則第14A章項下的關連交易。鑒於總租賃協議的年度上限於上市規則項下的各適用百分比比率（利潤率除外）按年度基準計預計高於0.1%但低於5%，因此總租賃協議項下的交易將獲豁免遵守獨立股東批准規定，但須遵守上市規則第14A章申報、年度審閱及公告規定。

(C) 須遵守申報、年度審閱、公告及獨立股東批准規定的持續關連交易

1. 總物業管理協議

於二零一九年二月二十二日，本公司（為其本身及作為本集團其他成員公司的受託人）與中國奧園（為其本身及作為母公司集團其他成員公司的受託人）訂立總物業管理服務協議（「總物業管理協議」）。據此，本集團同意為母公司集團發展的物業提供預售銷售輔助服務及交付前階段的物業管理服務，期限自上市日期起至二零二零年十二月三十一日，而任一方均可隨時向另一方提前發出不少於三個月的書面通知終止協議。有關服務費、所需服務範圍及其他相關事宜將由雙方的相關附屬公司參照現行市價公平公正協定，並根據總物業管理協議所載原則載於各自服務協議內。

關連交易

截至二零一七年十二月三十一日止三個年度各年以及截至二零一八年九月三十日止九個月，母公司集團就(a)本集團向母公司集團提供的銷售輔助服務支付的服務費總額分別約為人民幣18.6百萬元、人民幣23.4百萬元、人民幣39.3百萬元及人民幣63.9百萬元；及(b)就本集團提供予母公司集團的交付前物業管理服務支付的服務費總額分別約為人民幣45.2百萬元、人民幣60.2百萬元、人民幣61.6百萬元及人民幣51.2百萬元。同期母公司集團就本集團提供的物業管理服務支付的服務費總額分別約為人民幣63.8百萬元、人民幣83.9百萬元、人民幣101.0百萬元及人民幣115.1百萬元。

截至二零一七年十二月三十一日止三個年度各年以及截至二零一八年九月三十日止九個月，本集團分別自母公司集團獲授24個、26個、62個及87個輔助服務項目。同期，母公司集團向本集團授出的交付前物業管理項目的交付前在管建築面積分別約為1.3百萬平方米、1.7百萬平方米、1.2百萬平方米及1.7百萬平方米。

所收取的服務費將按公平基準釐定，並經計及項目地點、預期營運成本及參考同類服務及項目的市價，惟服務費不得優惠於向類似合約的獨立第三方收取的費用。母公司集團根據總物業管理協議應向本集團支付的服務費須於為期不超過90天的信貸期內結清。就銷售輔助及交付前物業管理服務而言，獨立第三方客戶一般須於30天至90天內結算服務費。其不遜於根據總物業管理協議向母公司集團授出者。詳情請參閱本招股章程「業務－物業管理服務－物業管理費－付款及信貸期」一段。

據董事估計，母公司集團根據總物業管理協議就本集團提供的服務而應付截至二零二零年十二月三十一日止兩個年度各年的年度服務費分別至多不得超過人民幣245百萬元及人民幣380百萬元。上述年度上限結論的得出乃經董事考慮以下被認為屬合理公正的因素：

- (a) 於往績記錄期間的過往交易金額；
- (b) 本集團預期參與服務供應商甄選／競標流程；
- (c) 根據母公司集團向本集團提供於二零一八年至二零二零年的發展計劃及母公司集團於往績記錄期間授予本集團銷售輔助服務項目的平均比率約為86%，母公司集團授予本集團的銷售輔助服務項目預期將自截至二零一七年十二月三十一日止三個年度的24個、26個及62個增至截至二零二零年十二月三十一日止三個年度的113個、145個及188個；

- (d) 根據母公司集團向本集團提供於二零一八年至二零二零年的發展計劃及母公司集團於往績記錄期間授予本集團交付前物業管理項目的平均比率約為96%，母公司集團授予本集團的交付前物業管理項目的交付前建築面積預期將分別自截至二零一七年十二月三十一日止三個年度的約1.3百萬平方米、1.7百萬平方米及1.2百萬平方米增至截至二零二零年十二月三十一日止三個年度的約2.5百萬平方米、3.0百萬平方米及6.2百萬平方米；及
- (e) 計及預期通貨膨脹，預計本集團將收取的服務費每年將上漲10%。

中國奧園為我們的控股股東之一，因此，亦為本公司上市規則項下的關連人士。故此，總物業管理協議項下的交易將於上市後構成本公司上市規則第14A章項下的持續關連交易。鑒於總物業管理協議的年度上限於上市規則項下的一項或多項適用百分比比率（利潤率除外）按年度基準計預計高於5%，因此總物業管理協議項下的交易須遵守上市規則第14A章申報、年度審閱、公告及獨立股東批准的規定。

2. 商業運營總協議

於二零一九年二月二十二日，本公司（為其本身及作為本集團其他成員公司的受託人）與中國奧園（為其本身及作為母公司集團其他成員公司的受託人）訂立商業運營服務總協議（「商業運營總協議」）。據此，本集團同意為母公司集團發展或擁有的物業提供商業運營服務，期限自上市日期起至二零二零年十二月三十一日，而任一方均可隨時向另一方提前發出不少於三個月的書面通知終止協議。有關服務費、所需服務範圍及其他相關事宜將由雙方的相關附屬公司參照現行市價公平公正協定，並根據商業運營總協議所載原則載於各自服務協議內。

截至二零一七年十二月三十一日止三個年度各年及截至二零一八年九月三十日止九個月，母公司集團就本集團提供的商業運營服務而應付的服務費總額分別約為人民幣5.5百萬元、人民幣15.0百萬元、人民幣47.3百萬元及人民幣62.4百萬元，在管建築面積合共約80,000平方米、101,000平方米、185,000平方米及377,000平方米。

關連交易

所收取的服務費將按公平基準釐定，並經計及項目地點、預期營運成本及參考同類服務及項目的市價，惟服務費不得優惠於向類似合約的獨立第三方收取的費用。母公司集團根據商業運營總協議應向本集團支付的服務費須於為期不超過90天的信貸期內結清。就按收益分成基準就向獨立第三方客戶提供的商業運營服務收取的服務費而言，(i) 服務費一般按月度或季度基準由租戶直接向我們支付；(ii) 租賃佣金費一般每半年向我們支付，方式為直接從由我們收取的租戶應付租金扣除我們的佣金；及(iii) 停車場佣金費一般每半年向我們支付，方式為直接從停車場收入扣除我們的佣金，其不遜於根據總商業運營協議向母公司集團授出者。詳情請參閱本招股章程「業務－商業運營服務－商業運營服務費」一段。

據董事估計，母公司集團根據商業運營總協議就本集團提供的服務而應付截至二零二零年十二月三十一日止兩個年度各年的年度服務費分別至多不得超過人民幣75百萬元及人民幣75百萬元。上述年度上限結論的得出乃經董事慮及以下被認為屬合理正確的因素：

- (a) 於往績記錄期間的過往交易金額；
- (b) 本集團預期參與服務供應商甄選流程；
- (c) 母公司集團授出的現有商業經營項目的預期業務開始日期及產生的收益；
- (d) 根據母公司集團向本集團提供於二零一八年至二零二零年的發展計劃，母公司集團授出的商業經營項目建築面積預期每年累計增加30,000平方米；及
- (e) 預期有關收租服務及預計租金通貨膨脹的服務費將每年上漲5%。

中國奧園為我們的控股股東之一，因此，亦為本公司上市規則項下的關連人士。故此，商業運營總協議項下的交易將於上市後構成本公司上市規則第14A章項下的持續關連交易。鑒於商業運營總協議的年度上限於上市規則項下的一項或多項適用百分比比率（利潤率除外）按年度基準計預計高於5%，因此商業運營總協議項下的交易須遵守上市規則第14A章申報、年度審閱、公告及獨立股東批准的規定。

(D) 申請豁免

於本節「(B)須遵守申報、年度審閱及公告規定但獲豁免遵守獨立股東批准規定的持續關連交易」次節詳述的交易構成我們上市規則項下的持續關連交易，而該等持續關連交易獲豁免遵守獨立股東批准的規定但須遵守上市規則申報、年度審閱及公告的規定。

於本節「(C)須遵守申報、年度審閱、公告及獨立股東批准規定的持續關連交易」次節詳述的交易構成我們上市規則項下的持續關連交易，而該等持續關連交易須遵守上市規則申報、年度審閱、公告及獨立股東批准的規定。

就該等持續關連交易而言，我們已根據上市規則第14A.105條的規定申請，而聯交所亦已向我們授出，豁免嚴格遵守(i)上市規則第14A章有關本節「(B)須遵守申報、年度審閱及公告規定但獲豁免遵守獨立股東批准規定的持續關連交易」所披露持續關連交易的公告規定；及(ii)上市規則第14A章有關本節「(C)須遵守申報、年度審閱、公告及獨立股東批准規定的持續關連交易」所披露持續關連交易的公告及獨立股東批准規定的權利，惟須視乎各財政年度的持續關連交易總額不超過相關年度上限（見上文所載者）所載相關數額這一條件達成與否而定。

(E) 董事意見

董事（包括獨立非執行董事）認為(i)所有上述持續關連交易乃於日常及一般業務過程中以正常或較優商業條款訂立，屬公正合理且符合本公司及股東的整體利益；及(ii)「(B)須遵守申報、年度審閱及公告規定但獲豁免遵守獨立股東批准規定的持續關連交易」及「(C)須遵守申報、年度審閱、公告及獨立股東批准規定的持續關連交易」次節所述非獲豁免持續關連交易的建議年度上限（倘適用）屬公正合理且符合本公司及股東的整體利益。

(F) 聯席保薦人意見

根據我們提供的文件及資料，以及聯席保薦人參與的盡職調查及與我們進行討論的結果，聯席保薦人認為(i)「(B)須遵守申報、年度審閱及公告規定但獲豁免遵守獨立股東批准規定的持續關連交易」及「(C)須遵守申報、年度審閱、公告及獨立股東批准規定的持續關連交易」次節所述非獲豁免持續關連交易乃且將於日常及一般業務過程中以正常或較優商業條款訂立，屬公正合理且符合本公司及股東的整體利益；及(ii)該等非獲豁免持續關連交易的建議年度上限（倘適用）屬公正合理且符合本公司及股東的整體利益。

董事及高級管理層

董事及高級管理層

董事會包括七名董事，其中兩名為執行董事，兩名為非執行董事及三名為獨立非執行董事。董事會全權負責業務管理與營運。我們已與各執行董事訂立服務合約。我們亦與各非執行董事及獨立非執行董事訂立委任函件。

董事會成員

下表載列有關董事會成員的若干資料：

姓名	年齡	現時於本公司的 職位	加入本集團 的日期	獲委任為 董事的日期	職責及責任	與其他董事及 高級管理層的關係
苗思華先生	54	執行董事	二零一三年 九月十六日	二零一八年 六月六日	監督整體管理及營運	不適用
陶宇先生	25	執行董事	二零一八年 六月六日	二零一八年 六月六日	監督資本營運及業務 收購的策略制定及 管理	陶先生為郭梓文先生的 女婿，郭梓文先生 為我們的控股股東及 郭梓寧先生的胞弟
郭梓寧先生	57	董事會主席兼 非執行董事	二零一六年 十二月十三日	二零一六年 十二月十三日	監督整體管理及 策略規劃	郭先生為郭梓文先生的 胞兄，郭梓文先生 為陶先生的岳父
陳志斌先生	37	非執行董事	二零一八年 六月六日	二零一八年 六月六日	監督整體管理及 策略規劃	不適用
洪嘉禧先生	63	獨立非執行董事	二零一九年 二月二十二日	二零一九年 二月二十二日	監督董事會及 為其提供獨立判斷	不適用
李子俊醫生	54	獨立非執行董事	二零一九年 二月二十二日	二零一九年 二月二十二日	監督董事會及 為其提供獨立判斷	不適用
王韶先生	47	獨立非執行董事	二零一九年 二月二十二日	二零一九年 二月二十二日	監督董事會及 為其提供獨立判斷	不適用

董事及高級管理層

高級管理層

下表載列有關高級管理層之若干資料：

姓名	年齡	於本集團的現有職位	加入本集團的日期	獲委任日期	職責及責任	與其他董事及高級管理層的關係
徐曉東先生	35	本集團首席財務官及財務管理部總監	二零一六年十一月二十八日	二零一六年十一月二十八日	管理本集團資本及財務運營	不適用
雷易群先生	38	本集團副總裁及商業運營部總經理	二零一五年二月二十七日	二零一五年二月二十七日	管理我們商業運營服務業務的日常營運，亦參與管理我們的物業管理服務業務	不適用
姜玥先生	47	本集團副總裁及物業管理部總經理	二零一五年六月二十二日	二零一五年六月二十二日	管理我們物業管理服務業務的日常營運，亦參與管理商業運營服務業務	不適用
付寬先生	40	物業管理部及商業運營部副總經理	二零一四年二月十二日	二零一四年二月十二日	我們物業管理服務業務及商業運營服務業務的工程管理	不適用
陳蓉女士	44	物業管理部及商業運營部助理總經理以及財務管理中心副總監	二零一三年十月二十五日	二零一三年十月二十五日	我們物業管理服務業務及商業運營服務業務的財務管理	不適用
金昱如女士 (曾用名 金立攻女士)	42	物業管理部及商業運營部助理總經理	二零一四年二月十二日	二零一四年二月十二日	我們物業管理服務業務及商業運營服務業務的行政及人力資源管理	不適用

執行董事

苗思華先生，54歲，於二零一八年六月六日獲委任為董事並於二零一八年七月九日調任為執行董事，負責監督本集團的整體管理及營運。苗先生自二零一三年九月十六日起擔任本集團的總裁，並獲委任為若干附屬公司的董事。彼為中國奧園集團的副總裁，並獲委任為母公司集團若干成員公司的董事。苗先生於物業管理及商業運營管理方面擁有逾五年經驗。於加入中國奧園集團前，苗先生於二零一二年七月至二零一三年八月期間擔任中天城投集團商業管理有限公司（一間主要從事商業物業投資及商業房地產管理的公司）的總經理，主要負責本公司的整體管理及營運。

苗先生於一九八七年九月獲中國同濟大學供熱通風與空調工程學士學位及於二零一七年十二月獲馬來西亞亞洲城市大學工商管理碩士學位。

苗先生多年來獲得以下獎項：

- 中購聯授予的中購聯購物中心卓越專業領導獎；
- 中國連鎖經營峰會組委會授予的中國連鎖金麒麟獎－最佳行政總裁；
- 贏商網及21世紀中國商業地產研究院授予的2014商業地產年度記憶論壇·廣州-2014年廣州商業地產卓越經理人；及
- 贏商網及21世紀中國商業地產研究院授予的2015年中國體驗式商業地產領航獎－中國體驗式商業創新人物。

苗先生曾為以下於中國註冊成立／成立且已告正式註銷公司／企業／分公司的法定代表、負責人及／或董事：廣東奧園奧買家電子商務有限公司五華分公司，於二零一七年五月十一日註銷前其主要業務為商品批發及零售貿易；廣東奧園奧買家電子商務有限公司寧都分公司，於二零一七年九月二十六日註銷前其主要業務為商品批發及零售貿易；廣東奧園奧買家電子商務有限公司陽江分公司，於二零一八年二月十二日註銷前其主要業務為提供公司接待服務；廣東奧園奧買家電子商務有限公司橋南奧園廣場第二分公司，於二零一六年九月二十一日註銷前其主要業務為商品批發及零售貿易；廣東奧園奧買家電子商務有限公司橋南奧園廣場第三分公司，於二零一六年九月十九日註銷前其主要業務為商品批發及零售貿易；蕉嶺奧園奧買家電子商務有限公司，於二零一七年十一月二十四日註銷前其主要業務為商品批發及零售貿易；成都奧園奧買家平行車貿易有限公司，於二零一八年七月二日註銷前其主要業務為銷售汽車及汽車零部件。據苗先生確認，上述各公司／企業／分公司在自願註銷時擁有償債能力，彼本身並無不當行為致令註銷，亦不知悉因有關註銷事宜而已經或將會對其造成任何實際或潛在申索。

董事及高級管理層

陶宇先生，25歲，於二零一八年六月六日獲委任為董事並於二零一八年七月九日調任為執行董事，負責監督本集團資金營運及業務收購的策略制定及管理。陶先生任職於中國奧園集團的附屬公司 Aoyuan Property Group (Australia) Pty Ltd，於二零一六年九月至二零一八年四月期間擔任金融分析師，主要負責主要財務負債融資供應商的管理及於二零一七年二月至二零一八年四月擔任資本交易經理，主要負責日常營運及就業務收購提供策略性意見。陶先生於二零一五年六月獲中國南京審計大學項目管理學士學位及於二零一七年十月獲澳大利亞悉尼大學金融及商業分析碩士學位。

於本招股章程日期前三年內，概無執行董事擔任任何上市公司董事。

非執行董事

郭梓寧先生，57歲，為董事會主席並於二零一六年十二月十三日獲委任為董事及於二零一八年七月九日調任為非執行董事。郭先生亦為提名委員會主席及薪酬委員會成員。郭先生任職於中國奧園集團逾20年，現為中國奧園的執行董事、副主席及行政總裁以及中國奧園若干附屬公司的董事，彼主要負責商業地產投資、發展及經營以及領導中國奧園集團的黨委、工會及企業文化工作。郭先生於二零零六年十二月獲澳門城市大學（前稱亞洲（澳門）國際公開大學）工商管理碩士學位；於二零一五年七月獲中國北京師範大學工商管理博士研究生學歷；於二零一五年十一月在菲律賓獲 Nueva Ecija University of Science and Technology 工商管理博士學位；及於二零一六年九月獲美國 California State University Monterey Bay 博士後證書。於二零一六年五月至二零一七年四月期間，郭先生參與「北京大學中國品牌價值研究」課題，獨立寫作博士後論文《奧買家跨境電商經營策略研究》，因此於二零一七年五月獲北京大學中國持續發展研究中心頒發證書。郭先生亦自二零一七年十一月起成為北京大學經濟學院高級管理教育(EDP)中心校外導師，現為中國北京大學經濟學院國內訪問學者。

董事及高級管理層

郭先生曾為以下已告正式註銷中國公司／企業的監事、董事及／或負責人：廣州市永駿房地產開發有限公司，於二零零六年十二月二十一日註銷前其主要業務為房地產開發；廣州奧園海景城裝飾工程有限公司，於二零一零年二月八日註銷前其主要業務為提供裝修施工服務；啟東市東凌奧園置業有限公司，於二零一四年十二月十八日註銷前其主要業務為房地產開發；佛岡奧園裝飾園林工程有限公司，於二零零九年八月十二日註銷前其主要業務為提供裝修施工服務；陽江市梓源土地開發整理有限公司，於二零零七年八月十五日註銷前其主要業務為房地產開發；英德市奧園兩德投資有限公司，於二零一五年二月六日註銷前其主要業務為房地產開發；奧園集團（雲浮）有限公司，於二零一五年十二月二十一日註銷前其主要業務為房地產開發；奧園集團有限公司中山分公司，於二零一一年十二月二十九日註銷前其主要業務為房地產開發；蕉嶺奧園奧買家電子商務有限公司，於二零一七年十一月二十四日註銷前其主要業務為商品批發及零售買賣；及瀋陽奧園動漫城裝飾工程有限公司（「瀋陽奧園動漫」），於二零一七年三月三日註銷前其主要業務為提供裝修施工服務；嘉興平奧投資管理有限公司，於二零一八年十一月二十二日註銷前其主要業務為提供投資管理及諮詢服務；廣東奧園隆基特色小鎮開發建設有限公司，該公司自其成立起並無開展任何業務並已於二零一九年一月三十日正式註銷。瀋陽奧園動漫註銷的原因是由於彼等未能遵守相關中國法律法規項下的法定年度申報規定，瀋陽奧園動漫的營業執照已於二零一三年十一月被撤回。由於瀋陽奧園動漫停止運營，瀋陽奧園動漫向中國相關主管部門申請註銷。

郭先生曾為深圳市北師大新時代科技有限公司（「深圳北師大科技」）的董事，該公司的主要業務為開發及銷售計算機軟件及硬件。由於深圳北師大科技未能遵守相關中國法律法規項下的法定年度申報規定，深圳北師大科技的營業執照已於二零一八年六月被撤回。

郭先生亦曾為以下於香港註冊成立已告正式解散投資控股公司的董事：怡利發展有限公司，於二零零九年八月七日解散；力達國際有限公司，於二零零九年八月七日解散；美豪發展有限公司，於二零零九年八月七日解散；京港集團有限公司，於二零零九年十月九日解散；京港國際有限公司，於二零零九年八月七日解散；彩泰發展有限公司，於二零零九年八月七日解散；信成發展有限公司，於二零零九年八月七日解散；泰昌投資（集團）有限公司，於二零一三年十月十八日解散；運誠集團有限公司，於二零零九年八月七日解散；金德集團有限公司，於二零零九年十月九日解散；偉金（香港）有限公司，於二零零九年十月三十日解散；興匯企業有限公司，於二零零九年八月七日解散；香港橋森資產管理有限公司，於二零零四年四月八日解散。

據郭先生確認，上述各公司／企業在自願註銷／解散時擁有償債能力，彼本身並無不當行為致令註銷／解散，亦不知悉因有關註銷／解散事宜而已經或將會對其造成任何實際或潛在申索。

董事及高級管理層

陳志斌先生，37歲，於二零一八年六月六日獲委任為董事並於二零一八年七月九日調任為非執行董事。陳先生現為中國奧園的副總裁及財務中心總監，主要負責整體資本市場運營及中國奧園的財務管理。於加入中國奧園之前，陳先生於二零一二年十月至二零一四年五月擔任花樣年控股集團有限公司（其股份自二零零九年十一月起於聯交所上市，股份代號：1777，及主要在中國從事物業發展）的附屬公司花樣年集團（中國）有限公司的財務部總經理，主要負責該公司的財務管理。於二零零四年七月至二零一二年一月期間，陳先生任職於德勤廣州辦事處，主要負責監督審計業務的日常運營，離職前擔任審計與認證經理。陳先生於二零零四年六月獲中國中山大學金融學士學位。

除上文所披露外，於本招股章程日期前三年內，概無非執行董事擔任任何上市公司董事。

獨立非執行董事

洪嘉禧先生，63歲，於二零一九年二月二十二日獲委任為獨立非執行董事，主要負責監督董事會及為其提供獨立判斷。彼亦為審核委員會及薪酬委員會主席以及提名委員會成員。

洪先生服務德勤中國公司達31年，彼於二零一四年六月至二零一六年五月擔任德勤中國公司主席之前曾於該公司擔任多個領導職位。彼於二零一六年六月退任德勤中國公司主席一職（「退任」）。洪先生於德勤中國公司任職時曾擔任多個領導職位，包括任德勤深圳辦事處及廣州辦事處之辦公室主管合夥人。彼亦為德勤中國公司的中國管理團隊成員，其後亦成為華南地區審計主管合夥人兼華南地區（包括香港、澳門、深圳、廣州及廈門等地區）副主管合夥人。

洪先生於二零零四年擔任深圳註冊會計師協會榮譽會員。彼自二零零六年一月至二零一二年十二月亦為中國深圳市羅湖區政治協商委員會委員。於二零一六年六月退任後，中華人民共和國財政部委任其為專家顧問。

洪先生已／曾獲委任為下列上市公司（其股份均已於聯交所上市）的董事：

- 自二零一七年二月二十四日至二零一七年三月三日獲委任為勒泰集團有限公司（前稱勒泰商業地產有限公司）（股份代號：112）的獨立非執行董事，自二零一七年三月三日至二零一七年六月三十日獲委任為該公司的非執行董事，並自二零一七年六月三十日至二零一八年九月三十日獲委任該公司為獨立非執行董事；
- 自二零一六年十月三十一日起獲委任為國美金融科技有限公司（前稱華銀控股有限公司，股份代號：628）的獨立非執行董事；
- 自二零一八年一月十二日起獲委任為中昌國際控股集團有限公司（前稱為鎮科集團控股有限公司，股份代號：859）的獨立非執行董事；
- 自二零一七年十二月一日起獲委任為達利國際集團有限公司（股份代號：608）的非執行董事；

董事及高級管理層

- 自二零一七年六月十九日起獲委任為盛業資本有限公司（股份代號：8469）的獨立非執行董事；及
- 自二零一七年一月十六日至二零一七年三月十五日獲委任為星美控股集團有限公司（股份代號：198）的獨立非執行董事及於二零一七年三月十五日調任為該公司的非執行董事。

李子俊醫生，54歲，於二零一九年二月二十二日獲委任為獨立非執行董事，主要負責監督董事會及為其提供獨立判斷。彼亦為審核委員會、薪酬委員會及提名委員會各自的成員。

李醫生現任廣東省人民醫院東病區主任消化內科主任醫師及南方醫科大學兼職教授。彼從醫逾30年，經驗豐富，乃慢性胃病、腸病、肝臟及胰腺病藥物治療及內鏡治療專家。彼自一九九五年三月起合資格擔任內科主治醫師及自一九九九年十二月起擔任消化內科副主任，並自二零零六年二月起擔任消化內科主任。彼於二零零九年七月獲中國廣東省人民政府就其於腸黏膜炎性損傷機制與防治的實驗研究頒發廣東省科學技術獎（二等獎）。李醫生於一九九二年六月獲中國同濟醫科大學內科學碩士學位及於二零零一年七月獲中國中山醫科大學內科學博士學位。李醫生從事臨床工作逾30年，已發表多篇論文，擁有豐富的消化內科臨床及教學經驗。

王韶先生，47歲，於二零一九年二月二十二日獲委任為獨立非執行董事，主要負責監督董事會及為其提供獨立判斷。彼亦為審核委員會、薪酬委員會及提名委員會各自的成員。

王先生自一九九四年十月起一直在廣東省房地產行業協會任職，目前擔任會長，負責其整體管理，包括戰略規劃、公共關係及主持理事會會議。自二零一七年八月起，王先生一直擔任雅居樂雅生活服務股份有限公司（其股份已於聯交所上市，股份代號：3319）的外部監事並為享譽全國的物業管理服務供應商，負責監督該公司董事會及高級管理層。彼為廣東省地方稅務局特聘監督員、中國房地產業協會常務理事、廣東《南方房地產》雜誌社社長及廣東建設職業技術學院客座教授。彼亦於二零一四年五月獲評為「全國房地產行業優秀協會工作者」。彼於一九九五年六月獲中國中山大學房地產經紀及管理專業文憑，及於一九九九年七月獲得該校行政管理學士學位。

董事及高級管理層

王先生曾擔任廣州協智諮詢有限公司董事，該公司於中國註冊成立為有限公司，主要從事提供信息系統及營銷研究服務，於二零零八年三月十三日註銷。誠如王先生所確認，該公司於自願註銷時擁有償債能力，彼本身並無不當行為致令註銷，亦不知悉因有關註銷事宜而已經或將會對其造成的任何實際或潛在申索。

除上文所披露者外，經董事作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，概無與委任董事有關的任何其他事宜須敦請股東垂注，亦無根據上市規則第13.51(2)條須予披露之與董事有關的任何資料，包括與董事於緊接本招股章程日期前三年內於證券在香港或海外任何證券市場上市的公眾公司中所擔任的董事職務有關的事宜。

高級管理層

徐曉東先生，35歲，為本集團的首席財務官及財務管理中心總監，負責管理本集團資本及財務營運。徐先生於二零一六年十一月二十八日加入本集團，並獲委任為我們若干附屬公司的董事。於加入本集團前，自二零一六年六月至二零一六年十一月，彼擔任金蝶醫療軟件科技有限公司（一間主要從事提供網絡醫療軟件開發及信息技術諮詢服務的公司）財務總監，主要負責整體資本市場營運及財務管理；自二零一零年六月至二零一四年十月，彼擔任香港上海滙豐銀行有限公司（為從事提供綜合銀行及相關金融服務的香港領先銀行之一）投資銀行部經理，主要負責就資本市場及財務諮詢業務為企業客戶提供服務。徐先生於二零零七年七月獲英國倫敦大學倫敦政治經濟學院理學學士學位。

雷易群先生，38歲，為本集團副總裁及商業運營部總經理，負責管理商業運營服務業務的日常營運，亦參與管理我們的物業管理服務業務。雷先生於二零一五年二月二十七日加入本集團，並獲委任為我們若干附屬公司的董事。於加入本集團前，於二零一一年六月至二零一三年一月，彼擔任無錫龍湖置業有限公司（一間主要從事提供物業管理服務的公司）業務發展經理，主要負責業務發展及市場推廣管理；自二零一零年二月至二零一一年六月，擔任萬達商業管理有限公司（一間主要從事提供物業管理服務的公司）副總經理，主要負責該公司的管理及營運。雷先生於二零零五年六月獲中國株洲工學院工商管理學士學位。雷先生於二零一八年四月獲贏商網授予二零一七—二零一八年度商業地產金座標獎之商業地產卓越推動人物的稱號。

董事及高級管理層

姜玥先生，47歲，為本集團副總裁及物業管理部總經理，負責管理物業管理服務業務的日常營運，亦參與管理商業運營服務業務。姜先生於二零一五年六月二十二日加入本集團，並獲委任為我們若干附屬公司的董事。姜先生於物業管理方面擁有逾15年經驗。於加入本集團前，於二零零二年四月至二零一五年六月期間，姜先生任職於中國恆大集團（其股份現時於聯交所主板上市，股份代號：3333）的附屬公司金碧物業有限公司，該公司主要從事提供物業管理服務，彼最近擔任的職位為主席，主要負責整體管理及營運。姜先生於二零一七年十二月獲馬來西亞亞洲城市大學工商管理碩士學位。姜先生於二零一六年九月獲中國職業經理人研究會組織的二零一六年第七屆中國職業經理人國際交流大會授予中國傑出職業經理人的稱號。彼分別於二零一六年七月及二零一六年九月獲中國企業新聞網、亞太經濟時報社及廣東省社會科學院企業研究所評為二零一五年—二零一六年廣東省物業服務管理十佳人物及獲廣東省物業管理行業協會評為廣東省物業管理行業二零一四年—二零一六年傑出人物。

付寬先生，40歲，為物業管理部及商業運營部副總經理，負責物業管理服務業務及商業運營服務業務的工程管理。付先生於二零一四年二月十二日加入本集團。於加入本集團前，於二零一二年九月至二零一三年十一月期間，彼任職於中天城投集團股份有限公司，擔任工程物業管理部總經理，該公司主要從事商業物業投資、商業地產管理，彼主要負責物業開發項目的營運及管理。付先生於二零零零年七月獲中國重慶工學院（現稱重慶理工大學）電子工程及自動化學士學位。

陳蓉女士，44歲，為物業管理部及商業運營部助理總經理以及財務管理中心副總監，負責物業管理服務業務及商業運營服務業務的財務管理。彼亦擔任我們若干附屬公司的董事。陳女士於會計及財務管理方面擁有豐富經驗。彼於二零零六年八月至二零一三年十月擔任中國奧園集團財務部經理，負責中國奧園集團的會計及財務管理事宜。於加入中國奧園集團前，於一九九八年二月至二零零四年六月期間，彼任職於廣州合生駿景房地產有限公司，擔任財務部經理，該公司主要從事物業管理及房地產開發。陳女士於二零零七年一月獲中國廣東海洋大學會計學士學位。

董事及高級管理層

金昱如女士（曾用名金立玫女士），42歲，為物業管理部及商業運營部助理總經理，負責本集團物業管理服務業務及商業運營服務業務的行政及人力資源管理。金女士於二零一四年二月十二日加入本集團。彼曾於中國奧園集團任職逾十年。於二零零六年六月至二零一四年二月期間，彼為廣州奧園資產經營管理有限公司的經理助理，主要負責該公司的行政及人力資源管理。自二零零四年一月至二零零六年五月，彼擔任廣東奧園跨境電商集團有限公司（前稱廣州南沙國奧投資有限公司）副高級職員，主要負責該公司的行政及人力資源管理。於加入中國奧園集團前，自一九九八年十二月至二零零四年一月，彼擔任連雲港東糧碼頭有限公司（一間主要從事提供碼頭設施、設備及機器租賃及維護的公司）核數師，主要負責該公司的審核事宜。金女士於一九九九年十月獲中國南京理工大學企業管理學士學位。

高級管理層並無於緊接本招股章程日期前三年內在其證券於香港或海外證券市場上市的任何公眾公司擔任任何董事職務。

公司秘書

袁穎欣女士，於二零一八年八月十四日獲委任為本公司的公司秘書，根據上市規則負責本公司申報及披露事宜。彼為卓佳專業商務有限公司（「卓佳」，該公司為一家全球性的專業服務公司，專門提供綜合的商務、企業及投資者服務）企業服務部董事。彼於公司秘書行業擁有逾25年經驗，並一直為香港上市公司以及跨國公司、私人公司及離岸公司提供專業的企業服務。袁女士現為以下五間聯交所上市公司的公司秘書：一化控股（中國）有限公司（股份代號：2121）、靖洋集團控股有限公司（股份代號：8257）、元力控股有限公司（股份代號：1933）、無錫藥明康德新藥開發股份有限公司（股份代號：2359）及上海君實生物醫藥科技股份有限公司（股份代號：1877）。於加入卓佳前，袁女士擔任香港安永會計師事務所公司秘書部經理。自二零一二年十月起，袁女士為特許秘書及香港特許秘書公會及英國特許秘書及行政人員公會的資深會員。袁女士持有香港特許秘書公會的執業者認可證明。袁女士於一九九三年一月畢業於香港嶺南學院（現稱為嶺南大學）。

董事委員會

我們已於董事會成立下列三個委員會：審核委員會、薪酬委員會及提名委員會。該等委員會根據董事會制定的職權範圍運行。

審核委員會

我們已成立審核委員會及遵照上市規則第3.21條及上市規則附錄十四所載的企業管治守則及企業管治報告制定書面職權範圍。審核委員會包括三名成員，即洪嘉禧先生、李子俊醫生及王韶先生，均為獨立非執行董事。洪嘉禧先生已獲委任為審核委員會主席及為具有適當專業資格的獨立非執行董事。審核委員會的主要職責為審核及監督本集團財務報告系統、風險管理及內部控制系統，監督審核程序及履行董事會分配的其他職責及責任。

薪酬委員會

我們已成立薪酬委員會及遵照上市規則第3.25條及上市規則附錄十四所載的企業管治守則及企業管治報告制定書面職權範圍。薪酬委員會包括四名成員，即郭梓寧先生、洪嘉禧先生、李子俊醫生及王韶先生。洪嘉禧先生已獲委任為薪酬委員會主席。薪酬委員會的主要職責為制定及審核董事及高級管理層的薪酬政策及結構並就僱員福利安排作出推薦意見。

提名委員會

我們已成立提名委員會及遵照上市規則附錄十四所載的企業管治守則及企業管治報告制定書面職權範圍。提名委員會包括四名成員，即郭梓寧先生、洪嘉禧先生、李子俊醫生及王韶先生。郭梓寧先生已獲委任為提名委員會主席。提名委員會的主要職責為就委任及罷免董事向董事會作出推薦意見。

企業管治守則

我們力求達到高水平的企業管治，這對我們的發展和保障股東的權益至關重要。為達到高水平的企業管治，我們預期於上市後遵守上市規則附錄十四所載企業管治守則及相關上市規則。

董事及高級管理層的報酬

董事及高級管理層根據適用法律、法例及法規以薪金、津貼、酌情花紅、購股權、退休福利計劃供款及其他實物福利的形式收取報酬。截至二零一七年十二月三十一日止三個年度及截至二零一八年九月三十日止九個月支付予董事的薪酬（包括薪金、津貼、酌情花紅、退休福利計劃供款及其他實物福利）總額分別約為人民幣661,000元、人民幣602,000元、人民幣1,379,000元及人民幣1,160,000元。本集團截至二零一五年、二零一六年及二零一七年十二月三十一日止年度以及截至二零一八年九月三十日止九個月的五名最高薪酬人士包括一名董事。除該名董事外，截至二零一七年十二月三十一日止三個年度及截至二零一八年九月三十日止九個月支付予本集團餘下四名最高薪酬人士的薪酬（包括薪金、津貼、酌情花紅、退休福利計劃供款及其他實物福利）總額分別約為人民幣2,722,000元、人民幣3,541,000元、人民幣3,941,000元及人民幣2,186,000元。

根據現時生效的安排，截至二零一九年十二月三十一日止年度，董事的薪酬（不包括酌情花紅及以股份為基礎的付款開支（如有））總額估計約為人民幣3.3百萬元。

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，在上市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。

概無向董事或五名最高薪酬個人支付薪酬以作為其加入本集團或加入本集團後的獎勵。於往績記錄期間，概無向董事或過往董事支付或應向彼等支付其作為本集團任何成員公司的董事或與管理本集團任何成員公司事宜的任何其他職位離職的補償。於同期，概無董事放棄任何酬金。

董事會多元化政策

為提升董事會的效率及維持高水準的企業管治，我們已採取董事會多元化政策，有關政策列明實現及維持董事會多元化的目標及方法。根據董事會多元化政策，我們在挑選董事會候選人時，通過考慮多項因素力求實現董事會多元化，包括但不限於性別、技能、年齡、專業經驗、知識、文化、教育背景、種族及服務年限。最終委任決定將基於所選候選人將給董事會帶來的價值及貢獻。

董事及高級管理層

董事擁有均衡的知識及技能組合，包括整體管理及戰略發展、人力資源、信息技術、會計及財務管理、風險管理、企業管治以及物業及資產評估。其獲得各類專業的學位，包括工商管理、項目管理、商務、財務及商業分析、醫學以及暖通及空調工程。我們有三名獨立非執行董事，具有不同的行業背景，佔董事會成員的三分之一以上。此外，董事會年齡範圍較廣，介乎25歲到63歲。考慮到我們現有的業務模式及特定需求以及董事的不同背景，董事會的組成符合我們的董事會多元化政策。

我們的提名委員會負責確保董事會成員的多元化。上市後，我們的提名委員會將不時檢討董事會多元化政策，以確保其持續有效。我們每年會在企業管治報告中披露有關董事會多元化政策的落實情況。

合規顧問

我們已根據上市規則第3A.19條委任中泰國際融資作為我們的合規顧問。根據上市規則第3A.23條，我們的合規顧問將於下列情況下向我們提出建議：

- 於刊發任何監管公告、通函或財務報告前；
- 擬進行可能屬須予公佈或關連交易的交易時，包括股份發行及股份購回；
- 我們建議以與本招股章程詳述的方式不同的方式動用全球發售所得款項時或我們的業務活動、發展或業績偏離本招股章程的任何估計或其他資料時；及
- 聯交所就我們股份的價格或交易量的異常變動向我們作出查詢時。

委任年期將自上市日期起計及於我們就上市日期後開始的首個完整財政年度的財務業績分派我們的年度報告的日期止，及有關委任可能通過共同協議而續期。

股本

假設超額配股權並無獲行使，於資本化發行及全球發售完成後本公司的法定及已發行股本將如下：

		<u>面值</u> 港元
法定股本：		
<u>10,000,000,000股</u>	每股0.01港元股份	<u>100,000,000</u>
已發行或將予發行，繳足或入賬列作繳足的股份：		
20,000股	於本招股章程日期已發行股份	200
524,980,000股	根據資本化發行將予發行的股份	5,249,800
<u>175,000,000股</u>	根據全球發售將予發行的股份	<u>1,750,000</u>
<u>700,000,000股</u>	股份總數：	<u>7,000,000</u>

假設

上表假設全球發售已成為無條件以及根據資本化發行及全球發售發行股份。其並無計及本節「發行及配發股份的一般授權」及「購回股份的一般授權」段落所述本公司根據授予董事發行及配發或購回股份的一般授權可能配發及發行或購回的任何股份。

最低公眾持股量

根據上市規則第8.08(1)(a)條，於上市時及於其後所有時間，本公司必須維持公眾人士（定義見上市規則）持有本公司已發行股本25%之最低規定百分比。

地位

發售股份，連同因超額配股權獲行使而可予發行的股份，將與本招股章程所述的所有已發行或將予發行的股份於所有方面附有相同權益，且將合資格收取本招股章程日期後所宣派、作出或派付的所有股息或其他分派，惟資本化發行項下的權利除外。

資本化發行

根據股東於二零一九年二月二十二日通過的書面決議案，待本公司股份溢價賬因全球發售而取得進賬後，授權董事透過將本公司股份溢價賬的進賬項下合共5,249,800港元撥充資本，發行及配發合共524,980,000股按面值入賬列作繳足的股份，而根據此項決議案將予發行及配發的股份將在各方面與現有已發行股份附有相同權益。

須召開股東大會及類別大會的情況

本公司僅有一類股份，即普通股，每股股份與其他股份附有相同權益。

根據開曼群島公司法以及組織章程大綱及章程細則的條款，本公司可不時以股東普通決議案(i)增加其資本；(ii)將其資本合併及分拆為金額較大的股份；(iii)將其股份分拆為若干類別；(iv)將其股份拆細為金額較小的股份；及(v)註銷任何未獲認購的股份。此外，本公司可通過股東特別決議案削減其股本。詳情請參閱本招股章程附錄四「本公司組織章程及開曼群島公司法概要－2.組織章程細則－(iii)更改股本」。

此外，在佔該類別已發行股份面值不少於四分之三的持有人書面同意或該類別股份持有人於另行召開的股東大會上通過特別決議案批准的情況下，股份或任何類別股份所附的全部或任何特別權利可予修訂、修改或廢除。詳情請參閱本招股章程附錄四「本公司組織章程及開曼群島公司法概要－2.組織章程細則－(ii)修改現有股份或類別股份附有的權利」。

發行及配發股份的一般授權

待達成本招股章程「全球發售的架構」一節所述條件後，董事獲授一般無條件授權以發行、配發及處置股份及作出或授出可能須發行及配發或處置該等股份的要約、協議或購股權，惟規定如此發行及配發或同意有條件或無條件將予發行及配發的股份（根據供股、以股代息計劃或類似安排或股東授出的特別授權所配發及發行的股份除外）總數不得超過：

- (a) 緊隨資本化發行及全球發售完成後（不包括因超額配股權獲行使而予以發行的任何股份）已發行股份總數的20%；及
- (b) 根據本節「購回股份的一般授權」一段所提述授予董事的權力而購回的股份總數。

該項授權並不包括根據供股將予發行、配發或處理的股份。該項發行及配發股份的一般授權將持續有效，直至以下較早發生者為止：

- (1) 本公司下屆股東週年大會結束時，除非股東於股東大會上另行通過普通決議案無條件或有條件重續；或
- (2) 股東在股東大會上通過普通決議案修訂或撤回時。

有關該項一般授權的進一步詳情，請參閱本招股章程附錄五「1. 有關本公司的其他資料—C. 股東於二零一九年二月二十二日通過的書面決議案」一段。

購回及配發股份的一般授權

待達成本招股章程「全球發售的架構」一節所述條件後，董事獲授一般無條件授權以行使所有權力，購回股份總數不超過於緊隨資本化發行及全球發售完成後（不包括因超額配股權獲行使而可能發行的任何股份）已發行股份總數10%的股份（於聯交所或就此獲證監會及聯交所認可的任何其他證券交易所上市的股份）。

該項授權僅與於聯交所或股份可能上市的任何其他證券交易所（就此經證監會及聯交所認可者）作出的購回有關，並根據所有適用法律及規則以及上市規則的規定作出。相關上市規則概要載於本招股章程附錄五「4. 本公司購回其本身的證券」一段。

購回股份的一般授權將持續有效，直至下列較早發生者為止：

- (1) 本公司下屆股東週年大會結束時，除非股東於股東大會上另行通過普通決議案無條件或有條件重續；或
- (2) 股東在股東大會上通過普通決議案修訂或撤回時。

有關該項一般授權的進一步詳情，請參閱本招股章程附錄五「1. 有關本公司的其他資料—C. 股東於二零一九年二月二十二日通過的書面決議案」一段。

基石配售

我們已與下文所述的基石投資者（「**基石投資者**」）訂立基石投資協議（「**基石投資協議**」），據此，基石投資者已同意在若干條件規限下按發售價認購以40,000,000港元所能購買數目的發售股份（向下約整至最接近每手1,000股股份的完整買賣單位）（「**基石配售**」）。

假設發售價為3.48港元（即本招股章程所載指示性發售價範圍的低位數），基石投資者將認購的發售股份總數為11,494,000股發售股份，相當於發售股份的約6.57%及緊隨全球發售完成後已發行股本總額的約1.64%（假設超額配股權未獲行使）。

假設發售價為3.89港元（即本招股章程所載指示性發售價範圍的中位數），基石投資者將認購的發售股份總數為10,282,000股發售股份，相當於發售股份的約5.88%及緊隨全球發售完成後已發行股本總額的約1.47%（假設超額配股權未獲行使）。

假設發售價為4.30港元（即本招股章程所載指示性發售價範圍的高位數），基石投資者將認購的發售股份總數為9,302,000股發售股份，相當於發售股份的約5.32%及緊隨全球發售完成後已發行股本總額的約1.33%（假設超額配股權未獲行使）。

基石配售將構成國際發售的一部分。除基石投資者根據基石配售認購的發售股份外，基石投資者不會認購全球發售項下的任何發售股份。基石投資者將認購的發售股份將於所有方面與已發行繳足股份附有相同權益，並會根據《上市規則》第8.24條計入本公司的公眾持股量。緊隨全球發售完成後，基石投資者不會於本公司有任何董事會代表，亦不會成為本公司主要股東。就本公司所深知，基石投資者獨立於本公司、本公司關連人士及其各自聯繫人（定義見上市規則）。

基石投資者根據基石配售將認購的發售股份總數，不會因本招股章程「全球發售的架構－香港公開發售－重新分配」一節所述香港公開發售的超額認購導致發售股份在國際發售與香港公開發售之間重新分配而受到影響。向基石投資者作出分配的詳情將披露於本公司在二零一九年三月十五日（星期五）或前後刊發的配發結果公告。

基石投資者

下表載列基石投資者將認購的發售股份總數及其各自佔(i)國際發售股份；(ii)發售股份；(iii)緊隨全球發售完成後已發行股份（假設超額配售權未獲行使）的概約百分比：

	基石投資者 將認購的發售股份 總數（向下約整至 最接近每手1,000股 股份的 完整買賣單位）	佔國際發售股份的 概約百分比	佔發售股份的 概約百分比	緊隨資本化發行 及全球發售 完成後佔已發行 股份的概約百分比 （假設超額配股權 未獲行使）
假設發售價為每股發售股份3.48港元 （即指示性發售價範圍的低位數）	11,494,000	7.30	6.57	1.64
假設發售價為每股發售股份3.89港元 （即指示性發售價範圍的中位數）	10,282,000	6.53	5.88	1.47
假設發售價為每股發售股份4.30港元 （即指示性發售價範圍的高位數）	9,302,000	5.91	5.32	1.33

基石投資者

下文所載有關我們基石投資者的資料由基石投資者就基石配售而提供。

Successful Lotus Limited

Successful Lotus Limited 已同意按發售價認購以40,000,000港元所能購買數目的發售股份（向下約整至最接近的完整買賣單位1,000股）。

Successful Lotus Limited 為一家由李家傑先生全資擁有的投資公司。李家傑先生為恒基兆業地產有限公司（一家於聯交所主板上市的公司，股份代號為12）的執行董事兼副主席。

完成條件

基石投資者根據相關基石投資協議收購發售股份的責任受（其中包括）下列完成條件所規限：

- (i) 上市委員會批准已發行及根據全球發售將予發行的股份上市及買賣，且有關批准、許可或豁免並無被撤銷或撤回；

基石投資者

- (ii) 包銷協議已訂立且在不遲於包銷協議所訂明的日期及時間或本公司與聯席全球協調人協定的較後日期及時間前生效及成為無條件（根據該等協議各自的原條款，或經訂約方其後以協議豁免或變更），且並未根據協議條款終止；
- (iii) 本公司與聯席全球協調人（為其本身及代表包銷商）已協定發售價；
- (iv) 概無任何政府當局（定義見基石投資協議）制定或頒佈法律禁止進行全球發售或基石投資協議項下擬進行的交易，且具有司法管轄區的法院並無頒佈法令或禁令阻止或禁止進行上述交易；及
- (v) 基石投資者及本公司在基石投資協議中所作的聲明、保證、承諾、確認、協定及承認現時及日後（於基石投資協議達成時）在所有重大方面均屬準確及真實且無誤導成分，且本公司及基石投資者並無嚴重違反基石投資協議。

基石投資者的限制

基石投資者已同意，未經本公司及聯席全球協調人事先書面同意，於上市日期後六個月期間（「禁售期」）內任何時間，其不會直接或間接出售其根據有關基石投資者協議所購買的任何發售股份，惟若干少數情況除外，例如向其任何全資附屬公司轉讓，而該等全資附屬公司將受與該基石投資者相同的責任（包括禁售期限限制）所約束。

主要股東

就董事所知，緊隨資本化發行及全球發售完成後（並無計及因超額配股權獲行使而可能發行的股份），以下各人士／實體將於股份或相關股份中擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及第3分部條文須向本公司披露的權益或淡倉，或將直接或間接擁有本公司或本集團任何其他成員公司已發行附投票權股份10%或以上的權益：

股東名稱	身份／權益性質	緊接資本化發行及 全球發售前		緊隨資本化發行及 全球發售完成後	
		持有的 股份數目 (附註1)	於本公司股本 總額中的概約 持股百分比	持有的 股份數目 (附註1)	於本公司股本 總額中的概約 持股百分比
郭梓文先生	信託設立人／受益人 (附註3)	15,100	75.5%	396,375,000 (L)	56.6%
江女士	信託設立人／受益人 (附註3)	15,100	75.5%	396,375,000 (L)	56.6%
明興	實益擁有人 (附註2)	15,100	75.5%	396,375,000 (L)	56.6%
中國奧園	受控制法團權益 (附註2)	15,100	75.5%	396,375,000 (L)	56.6%
Ace Rise	受控制法團權益 (附註3)	15,100	75.5%	396,375,000 (L)	56.6%
Joy Pacific	受控制法團權益 (附註3)	15,100	75.5%	396,375,000 (L)	56.6%
Sturgeon Limited	受控制法團權益 (附註3)	15,100	75.5%	396,375,000 (L)	56.6%
Asia Square Holdings Ltd.	受控制法團權益 (附註3)	15,100	75.5%	396,375,000 (L)	56.6%
J. Safra Sarasin Trust Company (Singapore) Ltd.	受託人 (附註3)	15,100	75.5%	396,375,000 (L)	56.6%
Dawn Agile	實益擁有人 (附註4)	4,900	24.5%	128,625,000 (L)	18.4%
Winfield Investment	實益擁有人 (附註4)	4,900	24.5%	128,625,000 (L)	18.4%

主要股東

附註：

- (1) 「L」指實體／人士所持股份好倉。
- (2) 緊隨資本化發行及全球發售完成後（並無計及因超額配股權獲行使而可能發行的股份），明興（由中國奧園全資實益擁有）將於已發行股份總數中的約56.6%擁有權益。根據證券及期貨條例，中國奧園視為於明興所持股份中擁有權益。
- (3) 中國奧園由Ace Rise擁有約52.1%。Ace Rise由Joy Pacific（由Sturgeon Limited全資擁有）擁有90%。Sturgeon Limited由Asia Square Holdings Ltd.全資擁有，Asia Square Holdings Ltd.為J. Safra Sarasin Trust Company (Singapore) Ltd.的代名人及受託人，J. Safra Sarasin Trust Company (Singapore) Ltd.以受託人身份為The Golden Jade Trust的受益人持有信託權益。The Golden Jade Trust為一項全權家族信託，乃根據新加坡法律及法規設立。郭梓文先生及江女士各自為The Golden Jade Trust的設立人及受益人。因此，根據證券及期貨條例，Joy Pacific、Sturgeon Limited、J. Safra Sarasin Trust Company (Singapore) Ltd.、郭梓文先生、江女士各自視為擁有中國奧園所持股份權益。
- (4) 緊隨資本化發行及全球發售完成後（並無計及因超額配股權獲行使而可能發行的股份），Dawn Agile（由Pine Capital全資實益擁有）及Winfield Investment（由Winfield Capital全資實益擁有）將於已發行股份總數中的約14.6%及3.8%擁有權益。Dawn Agile及Winfield Investment最終均由趙先生控制。因此，根據證券及期貨條例，彼等所擁有權益須合併。

除上文所披露者外，董事並不知悉任何人士緊隨資本化發行及全球發售完成後（並無計及因超額購股權獲行使而可能發行的股份），將於股份或相關股份中擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及第3分部條文須向本公司披露的權益或淡倉，或直接或間接擁有本集團任何成員公司已發行附投票權股份10%或以上的權益。

閣下應將以下討論及分析連同本招股章程附錄一會計師報告所載我們的經審核綜合財務資料一併閱讀。我們的經審核綜合財務資料乃根據國際財務報告準則編製，而國際財務報告準則於重大方面或會有別於其他司法權區的公認會計原則。

以下討論及分析包含若干涉及風險及不明朗因素的前瞻性陳述。該等前瞻性陳述乃基於我們根據經驗及對歷史趨勢的看法、現況及預期未來發展以及我們認為在有關情況下屬適當的其他因素作出的假設及分析。由於多項因素（包括「風險因素」一節及本招股章程其他內容所載的因素），實際結果可能與該等前瞻性陳述中所預期者大不相同。

概覽

本公司為中國知名物業管理服務及商業運營服務供應商，為住宅及非住宅物業提供多樣化物業管理服務以及為購物商場的中高端物業及綜合用途物業開發提供全方位商業運營服務。根據第一太平戴維斯報告，我們為中國少數在物業管理服務及商業運營服務領域均具備強勁實力且規模覆蓋中國不同地區的服務供應商之一。根據CIA及中國房地產Top10研究組的數據顯示，於二零一八年，我們就綜合實力而言在中國物業服務百強企業中排名第16位。於二零一八年九月三十日，我們為中國11個省份、直轄市及自治區25個城市的61處物業提供物業管理服務，涉及在管總建築面積約為10.4百萬平方米。此外，根據第一太平戴維斯報告，就於二零一八年九月三十日的合同總建築面積而言，我們在華南地區及廣東省的商業運營服務供應商中分別排名第二及第三，及在中國商業運營服務供應商中排名第14位。於二零一八年九月三十日，我們在中國六個城市向八個正在運營的商場提供商業運營服務，在管建築面積約為377,000平方米，向25個商場訂約提供商業運營服務，合同建築面積約為1.3百萬平方米，其中我們訂約向22個合同建築面積約為1.1百萬平方米的商場提供商業運營及管理服務。

我們提供的綜合服務範圍如下：

- **物業管理服務：**我們(i)在預售活動期間向物業開發商提供銷售輔助服務，如預售陳列單位及銷售辦公室的清潔、安保及維護；(ii)在交付前及交付後階段向物業開發商、業主或業主委員會提供一系列物業管理服務，如安保、清潔、園藝及維修與維護服務；及(iii)向所管理物業之業主或住戶提供社區增值服務，如公共區域及廣告位租賃服務及家居輔助服務。我們的管理組合涵蓋住宅物業及非住宅物業，如服務式公寓、辦公樓及幼稚園；為與我們的物業管理服務互補，我們於二零一七年在若干所管住宅社區透過移動應用程式為住戶推介線上線下平台，包括住戶認證、訪客授權、物業管理費支付、意見及投訴存檔、物業掛牌以及維修及維護服務請求等各種功能；及

財務資料

- 商業運營服務**：我們(i)向物業開發商或業主提供市場定位及商戶招攬服務，主要包括(a)市場研究及定位服務，包括進行市場研究及分析及從營銷及定位方面就購物商場的設計及建築規劃提供建議；及(b)商戶招攬服務，包括進行商戶招攬程序，如甄選租戶及安排簽署租賃協議；及(ii)商業運營及管理服務，主要包括(a)向業主或租戶提供物業管理服務，包括安保、清潔、維修及維護服務；(b)向物業開發商或業主提供商戶管理及收租服務，包括為提高商戶的業績向彼等提供運營支持及指導，處理租戶查詢及投訴、處理租金支付並確保租戶按時交租；及(c)向物業開發商或業主提供包括停車管理在內的其他增值服務。我們的管理組合主要為購物商場。我們亦於二零一七年在若干所管購物商場向零售客戶推介線上線下平台，通過線上線下平台，零售客戶可接收新產品及／或服務的簡介及推廣信息，查詢及註冊累積信用積分會員。

下表載列於所示期間按業務分部劃分的總收益明細：

	截至十二月三十一日止年度						截至九月三十日止九個月			
	二零一五年		二零一六年		二零一七年		二零一七年		二零一八年	
	人民幣千元	%	人民幣千元	%	人民幣千元	%	人民幣千元	%	人民幣千元	%
	(未經審核)									
物業管理服務分部	149,289	83.2	224,876	84.7	317,933	72.9	232,279	83.1	322,376	72.8
商業運營服務分部	30,174	16.8	40,564	15.3	118,044	27.1	47,197	16.9	120,545	27.2
總計	179,463	100.0	265,440	100.0	435,977	100.0	279,476	100.0	442,921	100.0

於往績記錄期間，我們的收入及淨利潤錄得大幅增長。收入從截至二零一五年十二月三十一日止年度的人民幣179.5百萬元增至截至二零一六年十二月三十一日止年度的人民幣265.4百萬元，且進一步增至截至二零一七年十二月三十一日止年度的人民幣436.0百萬元，二零一五年至二零一七年的複合年增長率為約55.9%。淨利潤從截至二零一五年十二月三十一日止年度的人民幣27.0百萬元增至截至二零一六年十二月三十一日止年度的人民幣41.0百萬元，且進一步增至截至二零一七年十二月三十一日止年度的人民幣69.9百萬元，二零一五年至二零一七年的複合年增長率約為60.9%。

呈列基準

本公司於二零一六年十二月十三日於開曼群島註冊成立為獲豁免有限公司。於上市前完成重組後，本公司將成為本集團旗下公司的控股公司。有關重組的進一步詳情，請參閱本招股章程「歷史、發展及重組」一節。

於往績記錄期間，於計及註冊成立、成立或收購日期（以較短者為準）後，包括本集團旗下公司及番禺商業物業運營服務業務財務業績、權益變動及現金流量的綜合損益及其他全面收益表、綜合權益變動表及綜合現金流量表乃假設現有集團架構於整個往績記錄期間一直存在而編製。於計及註冊成立、成立或收購日期後（如適用），於二零一五年、二零一六年及二零一七年十二月三十一日及二零一八年九月三十日的綜合財務狀況表乃為呈列本集團旗下公司及番禺商業物業運營服務業務的資產及負債而編製，猶如現有集團架構於該等日期一直存在。

除於各報告期末若干金融工具按公平值計量（倘適合）外，我們的綜合財務報表乃按歷史成本基準及根據國際會計準則理事會頒佈的國際財務報告準則編製。此外，我們的綜合財務報表已載列上市規則及公司條例項下的適用披露規定。有關本節所載財務資料呈列基準的更多資料，請參閱本招股章程附錄一「會計師報告－歷史財務資料附註－2. 集團重組及歷史財務資料的編製及呈列基準」。

影響我們營運業績的主要因素

我們的營運業績受及將繼續受若干因素影響，其中一些因素乃不受我們的控制，包括本招股章程「風險因素」一節所載因素及下文所載者。因此，我們的歷史財務業績未必能反映我們的未來表現及管理層對本集團前景所作評估。影響我們營運業績的主要因素包括下列各項：

我們計算收益的建築面積

我們的經營業績受計算收益的建築面積所影響。於往績記錄期間，我們的絕大部分收益來自物業管理服務分部，截至二零一五年、二零一六年及二零一七年十二月三十一日止年度以及截至二零一八年九月三十日止九個月為人民幣149.3百萬元、人民幣224.9百萬元、人民幣317.9百萬元及人民幣322.4百萬元，分別佔總收益的約83.2%、84.7%、72.9%及72.8%，其中截至二零一五年、二零一六年及二零一七年十二月三十一日止年度以及截至二零一八年九月三十日止九個月來自物業管理服務的收益為人民幣114.8百萬元、人民幣173.0百萬元、人民幣235.1百萬元及人民幣219.4百萬元，佔來自物業管理服務分部的收益的約76.9%、76.9%、73.9%及68.0%。因此，收益增長取決於我們維持及增加計算收益的建築面積的能力，而該能力受重續現有服務合約及獲取新服務合約的能力所影響。

於往績記錄期間，我們錄得物業管理服務分部項下計算收益的建築面積的持續增加，於二零一五年、二零一六年及二零一七年十二月三十一日以及二零一八年九月三十日分別約為5.2百萬平方米、7.1百萬平方米、8.6百萬平方米及10.4百萬平方米。於二零一五年、二零一六年及二零一七年十二月三十一日以及二零一八年九月三十日，母公司集團及其關聯方所開發的物業分別佔計算收益的總建築面積約99.6%、98.4%、95.4%及94.7%。我們已努力加大向第三方物業開發商所開發物業提供物業管理服務的力度，以取得額外收益來源及增加物業管理組合的多樣性。於往績記錄期間，第三方物業開發商所開發物業的計算收益的建築面積穩固增加，於二零一五年、二零一六年及二零一七年十二月三十一日以及二零一八年九月三十日分別佔計算收益的總建築面積約0.4%、1.6%、4.6%及5.3%。我們管理不斷增加的第三方物業開發商所開發物業的能力將提高提供予母公司集團及其關聯方所開發物業的服務及促使收益及溢利持續增長。

我們的業務組合

我們的營運業績受業務組合影響。於往績記錄期間，我們主要營運兩個業務分部，即物業管理服務分部及商業運營服務分部，二者有著不同的利潤率。業務分部收入貢獻架構的任何變動或任何有關業務分部的利潤率變動均可對我們的整體利潤率產生相應影響。截至二零一五年、二零一六年及二零一七年十二月三十一日止年度以及截至二零一八年九月三十日止九個月，來自物業管理服務分部的收益分別佔約83.2%、84.7%、72.9%及72.8%。於往績記錄期間，總收益的絕大部分來自物業管理服務分部，於往績記錄期間商業運營服務分部所產生的收益呈上漲趨勢。

有關業務分部的收入貢獻的進一步詳情，請參閱本節「綜合損益及其他全面收益表若干部分的描述－收入」及「綜合損益及其他全面收益表若干部分的描述－毛利及毛利率」各段。

於往績記錄期間，我們就市場定位及商戶招攬服務收取固定服務費以及按收入分成基準就商業運營服務分部項下商業運營及管理服務收取服務費。於往績記錄期間，我們亦訂立若干商業運營服務合約，據此，我們同意按利潤分成基準就商業運營及管理服務收取服務費。該兩種模式的收入貢獻架構的任何變動或會對毛利率產生相應影響。有關收費模式及相關風險的詳情，請參閱本招股章程「業務－商業運營服務－商業運營服務費」及「風險因素－我們未必能按利潤分成基準就商業運營及管理服務收取任何服務費」各節。

我們的品牌定位及服務定價

根據CIA及中國房地產Top10研究組的數據顯示，於二零一八年，我們就綜合實力而言在物業服務百強企業中排名第16位。根據第一太平戴維斯報告，就於二零一八年九月三十日的合同總建築面積而言，我們在華南地區及廣東省的商業運營服務供應商中分別排名第二及第三。作為中國領先物業管理服務及商業運營服務供應商，我們主要與大型國內、地區及地方物業管理公司競爭。

就物業管理服務分部而言，我們一般在計及若干因素後為我們的服務定價，該等因素包括(i)當地定價規例；(ii)毗鄰及可資比較社區收取的管理費；(iii)我們的估計成本及目標利潤率；及(iv)服務範圍及品質。就商業運營服務分部而言，我們一般(i)參考商場的特徵、規模及位置、商業租戶招攬的難易度及服務期限釐定物業開發商就市場定位及商業租戶招攬服務應付的固定服務費價格；(ii)參考市場研究報告、業務計劃及商場的定位釐定租戶應付的租金費用；及(iii)參考我們的預算、估計成本及目標利潤率釐定租戶或業主應付的物業管理費。於釐定定價時，我們須令項目定價具備足夠的競爭力，同時確保可觀的利潤率，以達致兩者平衡。在釐定定價時未能達致各因素間的平衡或會對我們的財務狀況及營運業績產生重大不利影響。

下表載列參照於往績記錄期間的平均物業管理費波動對年內／期內溢利進行敏感度分析以供說明之用。下表列示在所有其他因素保持不變的情況下平均物業管理費的假設性減少對我們溢利的影響：

	截至十二月三十一日止年度			截至九月三十日止九個月	
	二零一五年	二零一六年	二零一七年	二零一七年	二零一八年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
年內／期內溢利	26,915	41,028	69,932	59,599	59,045
假設我們的平均物業管理費減少5%					
對我們物業管理服務分部收入的					
影響	(5,739)	(8,652)	(11,754)	(8,755)	(10,970)
對年內／期內溢利的影響	(4,304)	(6,489)	(8,816)	(6,566)	(8,227)
假設我們的平均物業管理費減少10%					
對我們物業管理服務分部收入的					
影響	(11,478)	(17,303)	(23,509)	(17,509)	(21,939)
對年內／期內溢利的影響	(8,609)	(12,977)	(17,631)	(13,132)	(16,454)

財務資料

我們減輕勞工成本上漲的影響的能力

我們的勞工成本構成大部分的服務成本以及行政開支。於截至二零一五年、二零一六年及二零一七年十二月三十一日止年度以及截至二零一八年九月三十日止九個月，服務成本中的勞工成本分別為人民幣78.9百萬元、人民幣118.5百萬元、人民幣182.5百萬元及人民幣186.8百萬元，佔我們總服務成本約60.9%、64.8%、63.5%及61.9%。截至二零一五年、二零一六年及二零一七年十二月三十一日止年度以及截至二零一八年九月三十日止九個月，行政開支及其他開支中的薪金及津貼分別為人民幣7.5百萬元、人民幣15.0百萬元、人民幣27.9百萬元及人民幣35.7百萬元，佔我們總行政開支及其他開支約68.8%、62.6%、66.7%及69.9%。我們的業務屬勞工密集型，而市場上經驗豐富人員的供應有限。勞工市場上對具備相關專長及經驗的人員的競爭或會提高薪資水平，進而相應增加我們僱用及挽留彼等的成本，此可對我們的營運業績產生不利影響。於往績記錄期間，我們並未對若干僱員的社會保險及住房公積金進行登記及／或全額繳納。因此，我們預期服務成本中的勞工成本以及行政開支及其他開支中的薪金及津貼於未來的財政年度將有所增加。有關進一步詳情，請參閱本招股章程「業務—法律程序與合規—歷史不合規事件」一節。

下表載列參照於往績記錄期間的勞工成本波動對年內／期內溢利進行敏感度分析以供說明之用。下表列示在所有其他因素保持不變的情況下服務成本中的勞工成本以及行政開支及其他開支中的薪金及津貼的假設性增加對我們溢利的影響。

	截至十二月三十一日止年度			截至九月三十日止九個月	
	二零一五年	二零一六年	二零一七年	二零一七年	二零一八年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
年內／期內溢利	26,915	41,028	69,932	59,599	59,045
假設我們的勞工成本、薪金及津貼 增加5%					
對除稅前溢利的影響	(4,323)	(6,677)	(10,519)	(5,938)	(11,126)
對年內／期內溢利的影響	(3,242)	(5,008)	(7,889)	(4,454)	(8,345)
假設我們的勞工成本、薪金及津貼 增加10%					
對除稅前溢利的影響	(8,646)	(13,355)	(21,039)	(11,875)	(22,253)
對年內／期內溢利的影響	(6,485)	(10,016)	(15,779)	(8,906)	(16,690)

競爭

根據第一太平戴維斯報告，中國物業管理行業競爭激烈且高度分散，僅不足2.5%的市場參與者可劃分為較大型公司及與眾多小型公司競爭。中國商業運營服務行業較為分散，國內或區域內僅有少數供應商競爭，物業開發商聯屬的服務供應商佔主導地位，第一太平戴維斯估計於二零一七年物業開發商聯屬的服務供應商總數達到約5,400個。基於包括規模、品牌、盈利能力及服務質量在內的若干因素，我們主要與大型國內、地區及地方物業管理公司競爭。我們與該等競爭者展開有效競爭及維持或提高市場地位的能力取決於我們透過確保服務質量及一致性令本公司從業內競爭者中脫穎而出的能力。此外，我們能否維持作為領先物業管理服務及商業運營服務供應商的聲譽將影響我們獲得新物業管理服務合約及續新現有物業管理服務及商業運營服務合約以及擴大所管物業數量及在管建築面積的能力。倘我們未能獲得新物業管理合約及續新現有物業管理合約以及商業運營服務合約以及擴大在管建築面積及服務，我們的業務增長及盈利能力可能會受影響。

主要會計政策

我們已識別若干我們認為對編製財務報表屬重大的會計政策。我們已於下文中概述若干該等會計政策。有關進一步詳情，請參閱本招股章程附錄一「會計師報告－歷史財務資料附註－4. 重大會計政策」。

我們已選擇提早採用國際財務報告準則第15號「客戶合約收益」（「國際財務報告準則第15號」）代替國際會計準則第18號「收益」（「國際會計準則第18號」）並於往績記錄期間貫徹應用，以向財務報表使用者報告有關客戶合約所產生收益及現金流的性質、金額、時間性及不確定性的有效信息。有關收益確認的進一步詳情，請參閱本招股章程附錄一「會計師報告－歷史財務資料附註－4. 重大會計政策」。採用國際財務報告準則第15號後，合約負債指本集團已收取代價但尚未完成的履約責任，遞延合約成本指為履行尚未完成履約責任的合約產生的成本。於二零一五年、二零一六年及二零一七年十二月三十一日以及二零一八年九月三十日，我們分別於綜合財務狀況表內錄得合約負債人民幣15.8百萬元、人民幣35.4百萬元、人民幣45.1百萬元及人民幣78.5百萬元；分別於綜合財務狀況表內錄得遞延合約成本人民幣0.3百萬元、人民幣8.8百萬元、人民幣14.5百萬元及人民幣14.6百萬元。基於此，董事認為採納國際財務報告準則第15號並未對本集團於往績記錄期間的財務狀況及表現產生重大影響（與採納國際會計準則第18號相比）。

我們已評估採納國際財務報告準則第9號「金融工具」（「國際財務報告準則第9號」）的影響（與採納國際會計準則第39號「金融工具：確認和計量」（「國際會計準則第39號」）相比）。我們應用國際財務報告準則第9號提供的過渡性豁免，且不會在初次應用年度重列截至二零一七年十二月三十一日止三個年度的財務資料。因此，若干比較資料可能無法比較，因該比較資料為根據國際會計準則第39號編製。過往賬面值與年度報告期初賬面值的差額（包括初次應用日期）於期初累計溢利或權益的其他部分確認（如適用）。董事認為，於二零一八年一月一日首次應用國際財務報告準則第9號並未對本集團的財務狀況及表現產生重大影響。有關財務影響的詳情，請參閱本招股章程附錄一「會計師報告－歷史財務資料附註-3. 應用國際財務報告準則」一節。

收入確認

我們於完成履約責任後，即與特定履約責任相關之貨品或服務之控制權轉移予顧客時確認收入。資產控制權可按時間或在某一時間點轉移。

合約資產及合約負債

合約資產指我們就換取我們已向客戶轉讓的商品或服務而收取代價的權利（尚未成為無條件），根據國際財務報告準則第9號評估減值。相反，應收款項指本集團收取代價的無條件權利，即代價到期付款前僅需時間推移。

合約負債指本集團因已向客戶收取代價（或已到期代價），而須向客戶轉讓商品或服務的責任。

物業管理服務

根據物業管理服務分部，我們向物業開發商、業主及業主委員會提供銷售輔助服務、物業管理服務及社區增值服務。提供服務產生的收益於提供服務的期間按時間確認。

就為物業開發商提供預售活動的銷售輔助服務（包括預售展示單元及銷售辦公室的清潔、安保及維護）而言，我們同意客戶預付的各項服務的價格，並基於每月完成服務的實際水平向客戶發出每月賬單。

對於按包乾制所管物業產生的物業管理服務收入，倘我們擔當負責人及主要負責向業主或業主委員會提供物業管理服務，我們確認自業主或業主委員會已收或應收費用為其收益及確認所有相關物業管理成本為其服務成本。

收益於提供相關社區增值服務期間隨時間確認。交易付款於社區增值服務提供予客戶時即時到期。

商業物業運營服務

提供市場定位及商戶招攬服務合約的履約責任指相關購物商場佔有率實現一定水平後購物商場的盛大開業。因此，收益於實現里程碑時確認。

提供商業運營及管理服務指向業主或租戶提供物業管理服務、商戶管理及收租服務、及其他增值服務，我們於提供服務期間將已收或應收費用確認為收益並將所有相關物業管理成本確認為服務成本。

所得稅

我們須繳納中國稅項。所得稅開支指應繳即期稅項及遞延稅項。

即期稅項乃按期內應課稅溢利計算。應課稅溢利因不計入其他期間的應課稅或可扣稅收支項目，亦不計入毋須課稅或不獲扣稅項目，故有別於綜合損益及其他全面收益表所報除稅前溢利。我們的即期稅項負債按各報告期末已頒佈或實質上已頒佈之稅率計算。

遞延稅項按資產及負債之賬面值與計算應課稅溢利相應稅基之暫時差額確認。遞延稅項負債通常會就所有應課稅暫時差額及所有可扣減暫時差額確認，惟以將可能用以抵銷可扣減暫時差額的應課稅溢利為限。

金融工具

金融資產及金融負債在集團主體成為工具合同條文訂約方時確認。金融資產及金融負債初始按公平值計量。除以公平值計量且其變動計入當期損益的金融資產及金融負債外，收購或發行金融資產及金融負債的直接應佔交易成本於初步確認時計入或扣除自金融資產或金融負債的公平值（如適用）。收購以公平值計量且其變動計入當期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內確認。

估計不確定因素的主要來源

於應用本招股章程附錄一會計師報告附註4所披露的本集團會計政策時，我們須就不可基於其他資料來源而顯易地得出的資產及負債賬面值作出調整、估計及假設。估計及相關假設乃基於歷史經驗及其他被視為相關的因素作出。實際結果可能與該等估計有所不同。董事已確認，於往績記錄期間，我們的會計估計與實際結果之間並無出現任何重大偏離現象，且並無對會計估計作出重大變動。

估計及相關假設乃按持續基準審閱。對會計估計進行修訂乃於估計修訂期間（倘修訂只影響該期間）或於修訂期間及未來期間（倘修訂同時影響本期間及未來期間）確認。我們的管理層預期於可見未來不會對會計估計作出任何重大變動。

以下為有風險導致未來12個月內須對資產及負債的賬面值作出重大調整的有關未來的主要假設及於各報告期末的其他主要估計不確定因素的主要來源：

- **貿易應收款項估計減值。**採納國際財務報告準則第9號前，我們基於對貿易應收款項的可收回性評估計提貿易應收款項減值撥備。倘有事件或情況變化顯示結餘未必可收回，則就貿易應收款項計提撥備。識別貿易應收款項減值須使用判斷及估計。倘預期有別於最初估計，有關差額將影響貿易應收款項的賬面值及有關估計變更年度／期間的呆賬開支。於二零一五年、二零一六年及二零一七年十二月三十一日，貿易應收款項的賬面值分別為人民幣12.5百萬元、人民幣19.5百萬元及人民幣68.2百萬元，分別扣除撥備人民幣1.5百萬元、人民幣1.6百萬元及人民幣3.6百萬元，關聯方貿易應收款項分別為人民幣78.3百萬元、人民幣155.5百萬元及人民幣260.1百萬元，扣除撥備零。自二零一八年一月一日起，我們遵照國際財務報告準則第9號的指引，基於各金融工具信貸風險估計按攤銷成本計量的貿易應收款項之預期信貸虧損的損失撥備金額。損失撥備金額按資產賬面值與估計未來現金流量的現值計量，並計及各金融工具的預期未來信用損失。各金融工具的信貸風險評估涉及高層次估計及不確定因素。倘實際未來現金流量少於預期或多於預期，或相應產生重大減值虧損或減值虧損的重大撥回。於二零一八年九月三十日，我們貿易應收款項的賬面值為人民幣58.1百萬元，扣除撥備人民幣4.9百萬元，關聯方貿易應收款項為人民幣174.5百萬元，扣除撥備零。
- **商譽估計減值。**於釐定商譽是否減值時，我們估計商譽獲分配現金產生單位的可收回金額，其為使用價值或公平值減出售成本的最高者。使用價值的計算要求我們估計預期從現金產生單位所取得的未來現金流量及用以計算現值的適當的貼現率。如果未來現金流量的實際金額低於預期，或事實及情況出現變動導致未來現金下調，則可能導致重大減值虧損／進一步減值虧損。於二零一五年、二零一六年及二零一七年十二月三十一日以及二零一八年九月三十日，商譽賬面值分別為零、人民幣1.6百萬元、人民幣3.5百萬元及人民幣3.5百萬元。

財務資料

綜合損益及其他全面收益表若干部分的描述

下表載列於所示期間綜合損益及其他全面收益表的概要：

	截至十二月三十一日止年度			截至九月三十日止九個月	
	二零一五年	二零一六年	二零一七年	二零一七年	二零一八年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
收入	179,463	265,440	435,977	279,476	442,921
服務成本	(129,580)	(182,865)	(287,519)	(170,238)	(301,912)
毛利	49,883	82,575	148,458	109,238	141,009
其他收入	296	1,132	762	672	6,157
貿易應收款項呆賬撥備	(1,361)	(139)	(1,953)	(1,676)	(677)
行政開支及其他開支	(10,956)	(23,955)	(41,894)	(20,205)	(51,023)
銷售及分銷開支	(344)	(220)	(321)	(49)	(618)
上市開支	-	-	(4,646)	(3,597)	(11,545)
除稅前溢利	37,518	59,393	100,406	84,383	83,303
所得稅開支	(10,603)	(18,365)	(30,474)	(24,784)	(24,258)
年/期內溢利及全面收益總額	<u>26,915</u>	<u>41,028</u>	<u>69,932</u>	<u>59,599</u>	<u>59,045</u>

收入

於往績記錄期間，我們自以下兩個業務分部產生收入：

- 物業管理服務分部**，主要包括(i)在預售活動期間向物業開發商提供銷售輔助服務，如預售陳列單位及銷售辦公室的清潔、安保及維護；(ii)在交付前及交付後階段向物業開發商、業主或業主委員會提供一系列物業管理服務，如安保、清潔、園藝及維修與維護服務；及(iii)向所管理物業之業主或住戶提供社區增值服務，如公共區域及廣告空間租賃服務以及家居輔助服務。截至二零一五年、二零一六年及二零一七年十二月三十一日止年度以及截至二零一七年及二零一八年九月三十日止九個月，物業管理服務分部貢獻的收入分別佔總收入約83.2%、84.7%、72.9%、83.1%及72.8%；及
- 商業運營服務分部**，主要包括(i)向物業開發商或購物商場業主提供的市場定位及商戶招攬服務；及(ii)向物業開發商及購物商場租戶提供的商業運營及管理服務。截至二零一五年、二零一六年及二零一七年十二月三十一日止年度以及截至二零一七年及二零一八年九月三十日止九個月，商業運營服務分部貢獻的收入分別佔總收入約16.8%、15.3%、27.1%、16.9%及27.2%。

財務資料

按業務分部劃分的收入

下表載列於所示期間按業務分部及客戶類型劃分的收入明細：

	截至十二月三十一日止年度						截至九月三十日止九個月			
	二零一五年		二零一六年		二零一七年		二零一七年		二零一八年	
	人民幣千元	%	人民幣千元	%	人民幣千元	%	人民幣千元	%	人民幣千元	%
							(未經審核)			
物業管理服務分部	149,289	83.2	224,876	84.7	317,933	72.9	232,279	83.1	322,376	72.8
–外部客戶	82,105	45.8	133,557	50.3	207,451	47.6	152,520	54.6	202,254	45.7
–同系附屬公司及關聯方	67,184	37.4	91,319	34.4	110,482	25.3	79,759	28.5	120,122	27.1
商業運營服務分部	30,174	16.8	40,564	15.3	118,044	27.1	47,197	16.9	120,545	27.2
–外部客戶	24,690	13.7	25,522	9.6	70,723	16.2	25,467	9.1	58,183	13.1
–同系附屬公司	5,484	3.1	15,042	5.7	47,321	10.9	21,730	7.8	62,362	14.1
總計	179,463	100.0	265,440	100.0	435,977	100.0	279,476	100.0	442,921	100.0

物業管理服務分部

下表載列於所示期間按服務類別劃分的物業管理服務分部所產生的收入明細：

	截至十二月三十一日止年度						截至九月三十日止九個月			
	二零一五年		二零一六年		二零一七年		二零一七年		二零一八年	
	人民幣千元	%	人民幣千元	%	人民幣千元	%	人民幣千元	%	人民幣千元	%
							(未經審核)			
銷售輔助服務	21,870	14.6	28,000	12.5	43,920	13.8	29,282	12.6	67,937	21.1
物業管理服務	114,784	76.9	173,033	76.9	235,086	73.9	175,092	75.4	219,392	68.0
社區增值服務	12,635	8.5	23,843	10.6	38,927	12.3	27,905	12.0	35,047	10.9
總計	149,289	100.0	224,876	100.0	317,933	100.0	232,279	100.0	322,376	100.0

銷售輔助服務

我們於預售活動期間向物業開發商提供銷售輔助服務，如預售陳列單位及銷售辦公室的清潔、安保及維護，分別佔截至二零一五年、二零一六年及二零一七年十二月三十一日止年度以及截至二零一七年及二零一八年九月三十日止九個月物業管理服務分部所產生的總收入的約14.6%、12.5%、13.8%、12.6%及21.1%。於往績記錄期間，銷售輔助服務產生的收入增加，乃主要由於我們所服務的物業項目數目增加所致。

銷售輔助服務產生的收入自截至二零一五年十二月三十一日止年度的人民幣21.9百萬元增加約27.9%至截至二零一六年十二月三十一日止年度的人民幣28.0百萬元。該增加主要乃由於我們所服務的物業項目數目自截至二零一五年十二月三十一日止年度的24個增加至截至二零一六年十二月三十一日止年度的26個。

銷售輔助服務產生的收入自截至二零一六年十二月三十一日止年度的人民幣28.0百萬元增加約56.8%至截至二零一七年十二月三十一日止年度的人民幣43.9百萬元。該增加主要乃由於我們所服務的物業項目數目自截至二零一六年十二月三十一日止年度的26個增加至截至二零一七年十二月三十一日止年度的65個。

銷售輔助服務產生的收益自截至二零一七年九月三十日止九個月的人民幣29.3百萬元增加約131.7%至截至二零一八年九月三十日止九個月的人民幣67.9百萬元。該增加主要乃由於我們所服務的物業項目數目自截至二零一七年九月三十日止九個月的54個增加至截至二零一八年九月三十日止九個月的93個。

物業管理服務

我們於交付前及交付後階段向物業開發商、業主或業主委員會提供物業管理服務，分別佔截至二零一五年、二零一六年及二零一七年十二月三十一日止年度以及截至二零一七年及二零一八年九月三十日止九個月物業管理服務分部所產生的總收入的約76.9%、76.9%、73.9%、75.4%及68.0%。於往績記錄期間，來自物業管理服務的收入增加，乃主要由於計算收益的總建築面積增加及／或平均物業管理費增加所致。

物業管理服務產生的收入自截至二零一五年十二月三十一日止年度的人民幣114.8百萬元增加約50.7%至截至二零一六年十二月三十一日止年度的人民幣173.0百萬元。該增加主要乃由於計算收益的建築面積因業務擴張而自二零一五年十二月三十一日的5.2百萬平方米增加約36.5%至二零一六年十二月三十一日的7.1百萬平方米；及(ii)平均物業管理費自截至二零一五年十二月三十一日止年度的每月每平方米人民幣1.83元增加至截至二零一六年十二月三十一日止年度的每月每平方米人民幣2.04元，原因為我們的新物業管理合約的收費較現有合約平均管理費更高。

物業管理服務產生的收入自截至二零一六年十二月三十一日止年度的人民幣173.0百萬元增加約35.9%至截至二零一七年十二月三十一日止年度的人民幣235.1百萬元。該增加主要乃由於(i)計算收益的建築面積自二零一六年十二月三十一日的7.1百萬平方米因業務擴張而增加約21.1%至二零一七年十二月三十一日的8.6百萬平方米；及(ii)平均物業管理費自截至二零一六年十二月三十一日止年度的每月每平方米人民幣2.04元增加至截至二零一七年十二月三十一日止年度的每月每平方米人民幣2.29元，原因為我們的新物業管理合約的收費較現有合約平均管理費更高。

物業管理服務產生的收入自截至二零一七年九月三十日止九個月的人民幣175.1百萬元增加約25.3%至截至二零一八年九月三十日止九個月的人民幣219.4百萬元。該增加主要乃由於計算收益的建築面積因業務擴張而自二零一七年九月三十日的約8.2百萬平方米增加約26.8%至二零一八年九月三十日的約10.4百萬平方米。

於往績記錄期間，物業管理服務所產生的收入主要來自包乾制，而包乾制亦為中國物業管理行業的主要收費模式，原因是其為我們提供了更多激勵以實施成本節約措施及提升營運效率。我們預期按包乾制收取的物業管理費將於可見將來繼續佔物業管理服務所產生收入的絕大部分。

財務資料

下表載列截至所示日期我們計算收益的建築面積及於所示期間按收費模式劃分的物業管理服務分部下物業管理服務所產生的收入：

	於十二月三十一日/截至十二月三十一日止年度									於九月三十日/截至九月三十日止九個月					
	二零一五年			二零一六年			二零一七年			二零一七年			二零一八年		
	建築面積	收入	收入	建築面積	收入	收入	建築面積	收入	收入	建築面積	收入	收入	建築面積	收入	收入
平方米	人民幣	%	平方米	人民幣	%	平方米	人民幣	%	平方米	人民幣	%	平方米	人民幣	%	
	(除百分比外均以千計)														
包乾制	5,240	114,784	100.0	7,081	173,033	100.0	8,449	234,659	99.8	8,132	174,830	99.9	10,315	219,030	99.8
酬金制	-	-	-	-	-	-	117	427	0.2	96	262	0.1	117	362	0.2
總計	<u>5,240</u>	<u>114,784</u>	<u>100.0</u>	<u>7,081</u>	<u>173,033</u>	<u>100.0</u>	<u>8,566</u>	<u>235,086</u>	<u>100.0</u>	<u>8,228</u>	<u>175,092</u>	<u>100.0</u>	<u>10,432</u>	<u>219,392</u>	<u>100.0</u>

於往績記錄期間，我們的收入來自為母公司集團及其關聯方及第三方物業開發商開發的物業提供物業管理服務，其中來自母公司集團及其關聯方開發的物業的收入於截至二零一五年、二零一六年及二零一七年十二月三十一日止年度以及截至二零一七年及二零一八年九月三十日止九個月分別佔我們物業管理服務分部總收入約99.9%、98.9%、97.1%、97.3%及94.7%。來自母公司集團及其關聯方所開發物業的物業管理服務收入所佔比例整體降低乃主要由於我們堅持不懈地從策略上向第三方物業開發商擴張物業管理服務所致。

下表載列截至所示日期我們計算收益的建築面積及於所示期間按物業開發商劃分的物業管理服務所產生的收入：

	於十二月三十一日/截至十二月三十一日止年度									於九月三十日/截至九月三十日止九個月					
	二零一五年			二零一六年			二零一七年			二零一七年			二零一八年		
	建築面積	收入	收入	建築面積	收入	收入	建築面積	收入	收入	建築面積	收入	收入	建築面積	收入	收入
平方米	人民幣	%	平方米	人民幣	%	平方米	人民幣	%	平方米	人民幣	%	平方米	人民幣	%	
	(除百分比外均以千計)														
母公司集團及其關聯方 ⁽¹⁾	5,221	114,650	99.9	6,965	171,161	98.9	8,175	228,208	97.1	8,023	170,291	97.3	9,874	207,657	94.7
第三方物業開發商	19	134	0.1	116	1,872	1.1	391	6,878	2.9	205	4,801	2.7	558	11,735	5.3
總計	<u>5,240</u>	<u>114,784</u>	<u>100.0</u>	<u>7,081</u>	<u>173,033</u>	<u>100.0</u>	<u>8,566</u>	<u>235,086</u>	<u>100.0</u>	<u>8,228</u>	<u>175,092</u>	<u>100.0</u>	<u>10,432</u>	<u>219,392</u>	<u>100.0</u>

附註1： 母公司集團關聯方包括母公司集團的同系附屬公司、合營企業及聯營公司。

社區增值服務

我們向我們所管物業的業主及住戶提供社區增值服務。我們的服務包括公共區域及廣告位租賃服務及家居輔助服務，分別佔截至二零一五年、二零一六年及二零一七年十二月三十一日止年度以及截至二零一七年及二零一八年九月三十日止九個月物業管理服務分部所產生的總收入的約8.5%、10.6%、12.3%、12.0%及10.9%。於往績記錄期間，來自社區增值服務的收入增加，乃主要由於我們所管物業項目數目增加所致。

財務資料

社區增值服務產生的收入自截至二零一五年十二月三十一日止年度的人民幣12.6百萬元增加約88.9%至截至二零一六年十二月三十一日止年度的人民幣23.8百萬元。該增加主要乃由於我們所管物業項目數目自二零一五年十二月三十一日的25個增加至二零一六年十二月三十一日的34個。

社區增值服務產生的收入自截至二零一六年十二月三十一日止年度的人民幣23.8百萬元增加約63.4%至截至二零一七年十二月三十一日止年度的人民幣38.9百萬元。該增加主要乃由於我們所管物業項目數目自二零一六年十二月三十一日的34個增加至二零一七年十二月三十一日的51個。

社區增值服務產生的收入自截至二零一七年九月三十日止九個月的人民幣27.9百萬元增加約25.4%至截至二零一八年九月三十日止九個月的人民幣35.0百萬元。該增加主要乃由於我們所管物業項目自二零一七年九月三十日的47個增加至二零一八年九月三十日的61個。

商業運營服務分部

下表載列於所示期間按服務類別劃分的商業運營服務分部所產生的收入明細：

	截至十二月三十一日止年度						截至九月三十日止九個月			
	二零一五年		二零一六年		二零一七年		二零一七年		二零一八年	
	人民幣千元	%	人民幣千元	%	人民幣千元	%	人民幣千元	%	人民幣千元	%
市場定位及商戶招攬服務	-	-	7,638	18.8	68,458	58.0	11,638	24.7	47,638	39.5
商業運營及管理服務	30,174	100.0	32,926	81.2	49,586	42.0	35,559	75.3	72,907	60.5
總計	<u>30,174</u>	<u>100.0</u>	<u>40,564</u>	<u>100.0</u>	<u>118,044</u>	<u>100.0</u>	<u>47,197</u>	<u>100.0</u>	<u>120,545</u>	<u>100.0</u>

於往績記錄期間，我們的收入來自為母公司集團及其關聯方及第三方物業開發商開發的物業提供商業運營服務分部，其中，來自母公司集團及其關聯方開發的物業的收入分別佔截至二零一五年、二零一六年及二零一七年十二月三十一日止年度以及截至二零一七年及二零一八年九月三十日止九個月我們商業運營服務分部總收入約100.0%、100.0%、69.9%、99.8%及87.2%。

財務資料

下表載列截至所示期間按物業開發商劃分的商業運營服務分部所產生的收入：

	截至十二月三十一日止年度						截至九月三十日止九個月			
	二零一五年		二零一六年		二零一七年		二零一七年		二零一八年	
	收入	收入	收入	收入	收入	收入	收入	收入	收入	
	人民幣千元	%	人民幣千元	%	人民幣千元	%	人民幣千元	%	人民幣千元	%
	(未經審核)									
母公司集團及其關聯方 ⁽¹⁾	30,174	100.0	40,564	100.0	82,460	69.9	47,111	99.8	105,100	87.2
第三方物業開發商	-	-	-	-	35,584	30.1	86	0.2	15,445	12.8
總計	30,174	100.0	40,564	100.0	118,044	100.0	47,197	100.0	120,545	100.0

附註1： 母公司集團關聯方包括母公司集團的同系附屬公司、合營企業及聯營公司。

市場定位及商戶招攬服務

我們的市場定位及商戶招攬服務指包括市場研究及定位服務及向物業開發商或業主提供的商戶招攬服務在內的服務，分別佔截至二零一五年、二零一六年及二零一七年十二月三十一日止年度以及截至二零一七年及二零一八年九月三十日止九個月商業運營服務分部總收入約零、18.8%、58.0%、24.7%及39.5%。於往績記錄期間，市場定位及商戶招攬服務產生的收入波動乃主要由各期間所開設的購物商場數目推動。

市場定位及商戶招攬服務產生的收益由截至二零一五年十二月三十一日止年度的零增至截至二零一六年十二月三十一日止年度的人民幣7.6百萬元。截至二零一六年十二月三十一日止年度，市場定位及商戶招攬服務產生的收益乃主要由於年內開設蕉嶺奧園廣場購物商場所致。

市場定位及商戶招攬服務產生的收益由截至二零一六年十二月三十一日止年度的人民幣7.6百萬元增加約801.3%至截至二零一七年十二月三十一日止年度的人民幣68.5百萬元。該增加乃主要由於所開設的購物商場數目由截至二零一六年十二月三十一日止年度的一間增加至截至二零一七年十二月三十一日止年度的四間所致。截至二零一六年十二月三十一日止年度，市場定位及商戶招攬服務產生的收益乃主要由於開設蕉嶺奧園廣場購物商場所致。截至二零一七年十二月三十一日止年度，市場定位及商戶招攬服務產生的收益乃主要由於分別開設五華奧園廣場、韶關印象嶺南奧園廣場、江門奧園廣場及重慶盤龍壹號購物商場所致。

市場定位及商戶招攬服務產生的收益由截至二零一七年九月三十日止九個月的人民幣11.6百萬元增加約310.3%至截至二零一八年九月三十日止九個月的人民幣47.6百萬元。該增加乃主要由於所開設的購物商場數目由截至二零一七年九月三十日止九個月的一個增加至截至二零一八年九月三十日止九個月的三個所致。截至二零一七年九月三十日止九個月，市場定位及商戶招攬服務產生的收益乃主要由於在期內開設五華奧園廣場購物商場所致。截至二零一八年九月三十日止九個月，市場定位及商戶招攬服務產生的收益乃主要由於(i)重慶茶園奧園廣場、珠海奧園廣場及康威廣場開業；及(ii)完成就瀋陽奧園的補充服務合約。

商業運營及管理服務

商業運營及管理服務包括(i)商業運營及管理服務，如安保、維修及保養服務；(ii)商戶管理及收租服務；及(iii)其他增值服務，如向物業開發商或業主提供停車管理服務，分別佔截至二零一五年、二零一六年及二零一七年十二月三十一日止年度以及截至二零一七年及二零一八年九月三十日止九個月商業運營服務分部總收益約100.0%、81.2%、42.0%、75.3%及60.5%。於往績記錄期間，商業運營及管理服務產生的收益波動乃主要由我們管理或經營的購物商場數目所推動。

截至二零一五年十二月三十一日止年度及截至二零一六年十二月三十一日止年度，商業運營及管理服務產生的收益維持穩定，分別為人民幣30.2百萬元及人民幣32.9百萬元。商業運營及管理服務產生的收益主要來自番禺奧園廣場購物商場。

商業運營及管理服務產生的收益由截至二零一六年十二月三十一日止年度的人民幣32.9百萬元增加約50.8%至截至二零一七年十二月三十一日止年度的人民幣49.6百萬元。該增加乃主要由於管理或經營的購物商場數目由截至二零一六年十二月三十一日止年度的兩個增加至截至二零一七年十二月三十一日止年度的六個所致。

商業運營及管理服務產生的收益由截至二零一七年九月三十日止九個月的人民幣35.6百萬元增加約104.8%至截至二零一八年九月三十日止九個月的人民幣72.9百萬元。該增加乃主要由於管理或經營的購物商場數目由截至二零一七年九月三十日止九個月的6個增加至截至二零一八年九月三十日止九個月的10個所致。

財務資料

按地區劃分之收益

我們將地區範圍劃分為中國的五大區域，即華南地區、中國西南地區、中國東北地區、華東地區、華中及華北。下表載列於所示期間我們按地區劃分之收益明細：

	截至十二月三十一日止年度						截至九月三十日止九個月			
	二零一五年		二零一六年		二零一七年		二零一七年		二零一八年	
	人民幣千元	%	人民幣千元	%	人民幣千元	%	人民幣千元 (未經審核)	%	人民幣千元	%
華南地區 ⁽¹⁾	133,953	74.7	189,603	71.4	312,688	71.6	199,287	71.3	299,894	67.7
中國西南地區 ⁽²⁾	16,473	9.2	33,096	12.5	56,596	13.0	29,196	10.4	67,910	15.3
中國東北地區 ⁽³⁾	23,543	13.1	26,158	9.9	31,236	7.2	24,510	8.8	29,039	6.6
華東地區 ⁽⁴⁾	2,024	1.1	8,065	3.0	19,866	4.6	14,637	5.2	28,768	6.5
華中及華北地區 ⁽⁵⁾	3,470	1.9	8,518	3.2	15,591	3.6	11,846	4.3	17,310	3.9
總計	179,463	100.0	265,440	100.0	435,977	100.0	279,476	100.0	442,921	100.0

附註：

- (1) 華南地區包括廣東省及廣西自治區。
- (2) 中國西南地區包括重慶市及四川省。
- (3) 中國東北地區包括遼寧省。
- (4) 華東地區包括安徽、福建、江蘇、江西、山東及浙江省。
- (5) 華中及華北地區包括湖北省、湖南省及北京市。

於往績記錄期間，我們的在管物業項目主要位於華南地區的廣東省及華南地區產生的收益持續增加。我們亦擴張其他地理區域（包括中國東北地區、中國西南地區、華中及華北地區以及華東地區）的業務。因此，於整個往績記錄期間按地理區域劃分的收益維持相對穩定。

財務資料

服務成本

按開支性質劃分之服務成本

我們的服務成本主要包括：(i) 勞工成本，主要由安保服務、家政服務及維護服務產生；(ii) 清潔及園藝服務開支；(iii) 公用開支；(iv) 維護成本；(v) 營銷及推廣開支；(vi) 材料及消耗品；及(vii) 其他。下表載列於所示期間我們的服務成本明細：

	截至十二月三十一日止年度						截至九月三十日止九個月			
	二零一五年		二零一六年		二零一七年		二零一七年		二零一八年	
	人民幣千元	%	人民幣千元	%	人民幣千元	%	人民幣千元	%	人民幣千元	%
勞工成本	78,921	60.9	118,542	64.8	182,456	63.5	105,368	61.9	186,835	61.9
清潔及園藝服務開支	23,548	18.2	34,916	19.1	50,526	17.6	32,253	18.9	56,029	18.6
公用開支	12,096	9.3	11,661	6.4	12,923	4.5	8,892	5.2	14,837	4.9
維護成本	7,062	5.4	6,096	3.3	16,130	5.6	9,439	5.5	14,308	4.7
營銷及推廣開支	55	0.1	1,394	0.8	8,952	3.1	1,269	0.7	10,912	3.6
材料及消耗品	1,252	1.0	1,908	1.0	3,597	1.3	2,150	1.3	3,183	1.1
其他 ⁽¹⁾	6,646	5.1	8,348	4.6	12,935	4.4	10,867	6.5	15,808	5.2
總計	129,580	100.0	182,865	100.0	287,519	100.0	170,238	100.0	301,912	100.0

附註：

(1) 其他主要包括其他稅項、活動成本、差旅費用、招待費用、辦公室開支及其他雜項成本。

於往績記錄期間，我們的服務成本總體增加，乃主要由於業務擴張而增加計算收益的總建築面積導致服務及所耗材料增加所致。

服務成本自截至二零一五年十二月三十一日止年度的人民幣129.6百萬元增加約41.1%至截至二零一六年十二月三十一日止年度的人民幣182.9百萬元。該增加主要乃由於(i) 勞工成本因我們僱用更多僱員進行業務擴張而自截至二零一五年十二月三十一日止年度的人民幣78.9百萬元增加至截至二零一六年十二月三十一日止年度的人民幣118.5百萬元；及(ii) 清潔及園藝服務開支因業務擴張而自截至二零一五年十二月三十一日止年度的人民幣23.5百萬元增加至截至二零一六年十二月三十一日止年度的人民幣34.9百萬元。

服務成本自截至二零一六年十二月三十一日止年度的人民幣182.9百萬元增加約57.2%至截至二零一七年十二月三十一日止年度的人民幣287.5百萬元。該增加主要由於(i) 勞工成本因我們僱用更多僱員進行業務擴張而自截至二零一六年十二月三十一日止年度的人民幣118.5百萬元增加至截至二零一七年十二月三十一日止年度的人民幣182.5百萬元；(ii) 清潔及園藝服務開支因業務擴張而自截至二零一六年十二月三十一日止年度的人民幣34.9百萬元增加至截至二零一七年十二月三十一日止年度的人民幣50.5百萬元；及(iii) 維護成本因於截至二零一七年十二月三十一日止年度為若干物業管理項目執行主要維護工程而自截至二零一六年十二月三十一日止年度的人民幣6.1百萬元增加至截至二零一七年十二月三十一日止年度的人民幣16.1百萬元。

財務資料

服務成本自截至二零一七年九月三十日止九個月的人民幣170.2百萬元增加約77.4%至截至二零一八年九月三十日止九個月的人民幣301.9百萬元。該增加主要由於(i)勞工成本因我們僱用更多僱員進行業務擴張而自截至二零一七年九月三十日止九個月的人民幣105.4百萬元增加至截至二零一八年九月三十日止九個月的人民幣186.8百萬元；(ii)清潔及園藝服務開支因業務擴張而自截至二零一七年九月三十日止九個月的人民幣32.3百萬元增加至截至二零一八年九月三十日止九個月的人民幣56.0百萬元；及(iii)營銷及推廣開支自截至二零一七年九月三十日止九個月的人民幣1.3百萬元增加至截至二零一八年九月止九個月的人民幣10.9百萬元，主要歸因於該期間就珠海奧園廣場及重慶茶園奧園廣場開業舉辦營銷活動。由於該等項目位於競爭激烈的珠海及重慶，我們就該等項目產生更多營銷及推廣開支。

按業務分部劃分之服務成本

下表載列於所示期間我們按業務分部劃分之服務成本明細：

	截至十二月三十一日止年度						截至九月三十日止九個月			
	二零一五年		二零一六年		二零一七年		二零一七年		二零一八年	
	人民幣千元	%	人民幣千元	%	人民幣千元	%	人民幣千元 (未經審核)	%	人民幣千元	%
物業管理服務分部	112,384	86.7	156,469	85.6	219,462	76.3	146,403	86.0	217,848	72.2
商業運營服務分部	17,196	13.3	26,396	14.4	68,057	23.7	23,835	14.0	84,064	27.8
總計	129,580	100.0	182,865	100.0	287,519	100.0	170,238	100.0	301,912	100.0

毛利及毛利率

我們的毛利率受若干因素影響，包括業務組合、物業管理服務分部項下就物業管理服務收取的平均物業管理費、計算收益的建築面積、我們對其他服務的定價以及服務成本。下表載列於所示期間我們按業務分部劃分之毛利及毛利率明細：

	截至十二月三十一日止年度						截至九月三十日止九個月			
	二零一五年		二零一六年		二零一七年		二零一七年		二零一八年	
	毛利	毛利率	毛利	毛利率	毛利	毛利率	毛利	毛利率	毛利	毛利率
	人民幣千元	%	人民幣千元	%	人民幣千元	%	人民幣千元 (未經審核)	%	人民幣千元	%
物業管理服務分部	36,905	24.7	68,407	30.4	98,471	31.0	85,876	37.0	104,528	32.4
商業運營服務分部	12,978	43.0	14,168	34.9	49,987	42.3	23,362	49.5	36,481	30.3
總計	49,883	27.8	82,575	31.1	148,458	34.1	109,238	39.1	141,009	31.8

財務資料

於整個往績記錄期間，我們的整體毛利有所增加，截至二零一五年、二零一六年及二零一七年十二月三十一日止年度以及截至二零一七年及二零一八年九月三十日止九個月分別為人民幣49.9百萬元、人民幣82.6百萬元、人民幣148.5百萬元、人民幣109.2百萬元及人民幣141.0百萬元，此乃主要由於業務擴張所致。

物業管理服務分部

物業管理服務分部的毛利率自截至二零一五年十二月三十一日止年度24.7%增加至截至二零一六年十二月三十一日止年度30.4%。截至二零一六年十二月三十一日止年度的毛利率較高乃主要由於截至二零一六年十二月三十一日止年度並未開展大型維護項目。

截至二零一七年十二月三十一日止年度物業管理服務分部的毛利率維持穩定於31.0%。

物業管理服務分部的毛利率自截至二零一七年九月三十日止九個月37.0%減少至截至二零一八年九月三十日止九個月32.4%，乃主要由於截至二零一八年九月三十日止九個月執行若干綠化項目導致同期產生的清潔及園藝開支增加所致。

商業運營服務分部

商業運營服務分部的毛利率自截至二零一五年十二月止年度的43.0%減少至截至二零一六年十二月三十一日止年度的34.9%。截至二零一五年十二月三十一日止年度的毛利率指向番禺奧園廣場商場提供的商業運營及管理服務的毛利率。毛利率減少主要乃由於商場市場重新定位導致因進行若干裝修工程的成本增加而導致番禺奧園廣場毛利率減少所致，部分被截至二零一六年十二月三十一日止年度蕉嶺奧園廣場商場開業所抵銷。

商業運營服務分部的毛利率自截至二零一六年十二月三十一日止年度的34.9%增加至截至二零一七年十二月三十一日止年度的42.3%。該增加主要乃由於截至二零一七年十二月三十一日止年度就四個新開購物商場（包括五華奧園廣場、韶關印象嶺南奧園廣場、江門奧園廣場及重慶盤龍壹號）的市場定位及商戶招攬服務產生的收益增加所致。

商業運營服務分部的毛利率自截至二零一七年九月三十日止九個月的49.5%減少至截至二零一八年九月三十日止九個月的30.3%。截至二零一七年九月三十日止九個月我們錄得毛利率較高乃主要由於五華奧園廣場（一家位於中國四線城市梅州的購物商場）的開業，同期我們可於此收取更高服務費所致。截至二零一八年九月三十日止九個月，我們錄得30.3%的較低毛利率乃主要由於(i)於該期間，由於重慶茶園奧園廣場及珠海奧園廣場的開業致使營銷及推廣開支增加，導致我們的市場定位及商戶招攬服務的毛利率減少；及(ii)我們的商業運營及管理服務的毛利率降低，原因為若干購物商場（包括重慶盤龍壹號、重慶茶園奧園廣場及珠海奧園廣場）處於營運初期並錄得較低的利率。

財務資料

其他收入

我們的其他收入包括(i) 銀行利息收入；(ii) 匯兌收益淨額；及(iii) 其他，主要包括向店主就商業運營服務分部所收取的各項已沒收按金。下表載列於所示期間我們的其他收入明細：

	截至十二月三十一日止年度			截至九月三十日止九個月	
	二零一五年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元 (未經審核)	二零一八年 人民幣千元
銀行利息收入	203	378	387	301	244
匯兌收益淨額	—	—	—	—	5,690
其他	93	754	375	371	223
總計	296	1,132	762	672	6,157

其他收入自截至二零一五年十二月三十一日止年度的人民幣0.3百萬元增加至截至二零一六年十二月三十一日止年度的人民幣1.1百萬元。該增加主要乃由於其他自截至二零一五年十二月三十一日止年度的人民幣93,000元增加至截至二零一六年十二月三十一日止年度的人民幣0.8百萬元，其他主要指有關商業運營服務分部的已沒收店主按金。其他收入於截至二零一六年十二月三十一日止年度穩定於人民幣1.1百萬元，截至二零一七年十二月三十一日止年度穩定於人民幣0.8百萬元。其他收入自截至二零一七年九月三十日止九個月的人民幣0.7百萬元增加至截至二零一八年九月三十日止九個月的人民幣6.2百萬元。該增加主要由於自以港元計值的銀行結餘重新估值產生的匯兌收益淨額。

貿易應收款項呆賬撥備

我們基於對貿易應收款項的可收回性評估估計貿易應收款項呆賬撥備。截至二零一五年、二零一六年及二零一七年十二月三十一日止年度以及截至二零一七年及二零一八年九月三十日止九個月，我們錄得物業管理服務分部的全部貿易應收款項呆賬撥備分別為人民幣1.4百萬元、人民幣0.1百萬元、人民幣2.0百萬元、人民幣1.7百萬元及人民幣0.7百萬元。

財務資料

行政開支及其他開支

我們的行政開支及其他開支主要包括(i)我們總部的行政及管理人員之薪金及津貼；(ii)差旅開支；(iii)專業費用；(iv)稅務申報滯納金；(v)辦公室開支；(vi)銀行費用；及(vii)其他，主要包括業務發展開支、耗材、租金開支、其他稅項及徵稅、保險開支、廣告費、維修及維護費用及其他雜項成本。下表載列於所示期間我們的行政開支及其他開支明細：

	截至十二月三十一日止年度						截至九月三十日止九個月			
	二零一五年		二零一六年		二零一七年		二零一七年		二零一八年	
	人民幣千元	%	人民幣千元	%	人民幣千元	%	人民幣千元	%	人民幣千元	%
薪金及津貼	7,534	68.8	15,007	62.6	27,932	66.7	12,114	60.0	35,693	69.9
差旅開支	1,084	9.9	999	4.2	3,349	8.0	1,300	6.4	3,446	6.8
專業費用	281	2.6	2,583	10.8	1,540	3.7	935	4.6	2,461	4.8
稅項申報滯納金	-	-	2,645	11.0	3,382	8.1	2,537	12.6	2,331	4.6
辦公室開支	618	5.6	694	2.9	1,120	2.7	386	1.9	1,365	2.7
銀行費用	515	4.7	932	3.9	1,076	2.6	765	3.8	1,108	2.2
其他	924	8.4	1,095	4.6	3,495	8.2	2,168	10.7	4,619	9.0
總計	10,956	100.0	23,955	100.0	41,894	100.0	20,205	100.0	51,023	100.0

我們的行政開支及其他開支自截至二零一五年十二月三十一日止年度的人民幣11.0百萬元增加約118.2%至截至二零一六年十二月三十一日止年度的人民幣24.0百萬元。該增加主要乃由於(i)由於總部人數增加及僱員平均薪金增加導致管理層及行政人員的薪金及津貼自截至二零一五年十二月三十一日止年度人民幣7.5百萬元增加至截至二零一六年十二月三十一日止年度人民幣15.0百萬元；(ii)稅務申報滯納金自截至二零一五年十二月三十一日止年度的零增加至截至二零一六年十二月三十一日止年度人民幣2.6百萬元；及(iii)專業費用自截至二零一五年十二月三十一日止年度人民幣0.3百萬元增加至截至二零一六年十二月三十一日止年度人民幣2.6百萬元。

我們的行政開支及其他開支自截至二零一六年十二月三十一日止年度的人民幣24.0百萬元增加約74.6%至截至二零一七年十二月三十一日止年度的人民幣41.9百萬元。該增加主要乃由於總部人數因業務擴張而增加及僱員平均薪金增加導致管理層及行政人員的薪金及津貼自截至二零一六年十二月三十一日止年度人民幣15.0百萬元增加至截至二零一七年十二月三十一日止年度人民幣27.9百萬元。

我們的行政開支及其他開支自截至二零一七年九月三十日止九個月的人民幣20.2百萬元增加約152.5%至截至二零一八年九月三十日止九個月的人民幣51.0百萬元。該增加主要乃由於總部人數因業務擴張而增加及僱員平均薪金增加導致管理層及行政人員的薪金及津貼自截至二零一七年九月三十日止九個月人民幣12.1百萬元增加至截至二零一八年九月三十日止九個月人民幣35.7百萬元。

財務資料

銷售及分銷開支

我們的銷售及分銷開支主要包括(i)廣告費；(ii)銷售人員之薪金及津貼；及(iii)其他，主要包括辦公室開支、差旅開支及業務發展開支。截至二零一五年、二零一六年及二零一七年十二月三十一日止年度以及截至二零一七年及二零一八年九月三十日止九個月的銷售及分銷開支分別為人民幣0.3百萬元、人民幣0.2百萬元、人民幣0.3百萬元，人民幣49,000元及人民幣0.6百萬元。

上市開支

我們的上市開支指我們為籌備上市而產生的專業及諮詢費。截至二零一五年、二零一六年及二零一七年十二月三十一日止年度以及截至二零一七年及二零一八年九月三十日止九個月，我們產生的上市開支分別為零、零、人民幣4.6百萬元、人民幣3.6百萬元及人民幣11.5百萬元。進一步詳情請參閱本節「上市開支」一段。

所得稅開支

我們的所得稅開支包括即期稅項及遞延稅項。下表載列我們於所示期間的所得稅開支明細：

	截至十二月三十一日止年度			截至九月三十日止九個月	
	二零一五年	二零一六年	二零一七年	二零一七年	二零一八年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
中國企業所得稅					
即期稅項	10,198	18,496	31,600	25,212	29,497
遞延稅項	405	(131)	(1,126)	(428)	(5,239)
總計	10,603	18,365	30,474	24,784	24,258

截至二零一五年、二零一六年及二零一七年十二月三十一日止年度以及截至二零一七年及二零一八年九月三十日止九個月，我們的實際稅率（按所得稅開支除除稅前溢利計算）分別約為28.3%、30.9%、30.4%、29.4%及29.1%。於往績記錄期間，我們的實際所得稅稅率高於25.0%的中國企業所得稅稅率，主要原因為若干附屬公司產生的未確認稅項虧損及若干就稅務目的不可扣減開支，包括上市開支、推廣開支及業務發展開支等。實際稅率波動主要乃由該等開支波動所致。

除本招股章程「業務－歷史不合規事件－有關稅務申報的不合規情況」所披露者外，董事確認，於最後實際可行日期我們已於所有相關司法權區作出所有必須稅務申報，並支付所有到期稅項負債。於往績記錄期間及直至最後實際可行日期，我們並無就涉及有關所得稅的任何重大稅務糾紛。

各期間經營業績對比

截至二零一八年九月三十日止九個月與截至二零一七年九月三十日止九個月比較

收益

我們的收益自截至二零一七年九月三十日止九個月的人民幣279.5百萬元增加約58.5%至截至二零一八年九月三十日止九個月的人民幣442.9百萬元。該增加乃主要由於業務擴張使得物業管理服務分部及商業運營服務分部產生的收益整體增加。

物業管理服務分部

物業管理服務分部產生的收益自截至二零一七年九月三十日止九個月之人民幣232.3百萬元增加約38.8%至截至二零一八年九月三十日止九個月之人民幣322.4百萬元。該增加乃由於(i)來自銷售輔助服務的收益主要因我們提供服務的物業項目數目增加而增加；(ii)物業管理服務的收益主要因計算收益的建築面積增加而增加；及(iii)社區增值服務的收益主要因我們所管物業項目數目增加而增加。

商業運營服務分部

商業運營服務分部產生的收益自截至二零一七年九月三十日止九個月的人民幣47.2百萬元增加約155.3%至截至二零一八年九月三十日止九個月的人民幣120.5百萬元。該增加主要乃由於市場定位及商戶招攬服務以及商業運營及管理服務產生的收益增加。

服務成本

我們的服務成本自截至二零一七年九月三十日止九個月的人民幣170.2百萬元增加約77.4%至截至二零一八年九月三十日止九個月的人民幣301.9百萬元。該增加主要乃由於(i)勞工成本增加；(ii)清潔及園藝服務開支增加；及(iii)我們的營運及推廣成本增加。

毛利及毛利率

由於上文所述者，我們的毛利自截至二零一七年九月三十日止九個月的人民幣109.2百萬元增加約29.1%至截至二零一八年九月三十日止九個月的人民幣141.0百萬元。

我們的毛利率由截至二零一七年九月三十日止九個月的39.1%減少至截至二零一八年九月三十日止九個月的31.8%。該減少主要乃由於物業管理服務分部及商業運營服務分部的毛利率減少。

其他收入

我們的其他收入自截至二零一七年九月三十日止九個月的人民幣0.7百萬元增加至二零一八年九月三十日止九個月的人民幣6.2百萬元。該增加主要由於匯兌收益淨額的增加。

行政開支及其他開支

我們的行政開支及其他開支自截至二零一七年九月三十日止九個月的人民幣20.2百萬元增加約152.5%至截至二零一八年九月三十日止九個月的人民幣51.0百萬元。該增加主要乃由於管理層及行政人員的薪金及津貼增加。

銷售及分銷開支

我們的銷售及分銷開支自截至二零一七年九月三十日止九個月的約人民幣49,000元增加至截至二零一八年九月三十日止九個月的人民幣0.6百萬元。該增加主要乃由於本集團廣告開支增加。

上市開支

截至二零一七年及二零一八年九月三十日止九個月，我們產生的上市開支分別為人民幣3.6百萬元及人民幣11.5百萬元。進一步詳情請參閱本節「上市開支」一段。

所得稅開支

我們截至二零一七年九月三十日止九個月及截至二零一八年九月三十日止九個月的所得稅開支支持穩定，分別為人民幣24.8百萬元及人民幣24.3百萬元。我們截至二零一七年九月三十日止九個月及截至二零一八年九月三十日止九個月的實際稅率保持穩定，分別為29.4%及29.1%。

期內溢利

由於上文所述者，我們截至二零一七年九月三十日止九個月及截至二零一八年九月三十日止九個月的期內溢利保持穩定，分別為人民幣59.6百萬元及人民幣59.0百萬元。我們的純利率由截至二零一七年九月三十日止九個月的21.3%減少至截至二零一八年九月三十日止九個月的13.3%。

截至二零一七年十二月三十一日止年度與截至二零一六年十二月三十一日止年度比較

收益

我們的收益自截至二零一六年十二月三十一日止年度的人民幣265.4百萬元增加約64.3%至截至二零一七年十二月三十一日止年度的人民幣436.0百萬元。該增加乃主要由於業務擴張使得物業管理服務分部及商業運營服務分部的收益整體增加。

物業管理服務分部

物業管理服務分部產生的收益自截至二零一六年十二月三十一日止年度的人民幣224.9百萬元增加約41.4%至截至二零一七年十二月三十一日止年度的人民幣317.9百萬元。該增加乃由於(i)銷售輔助服務產生的收益主要因我們提供服務的物業項目數目增加而增加；(ii)物業管理服務產生的收益主要因計算收益的建築面積增加及平均物業管理費增加而增加；及(iii)社區增值服務產生的收益主要因我們所管物業項目數目增加而增加。

商業運營服務分部

商業運營服務分部產生的收益自截至二零一六年十二月三十一日止年度的人民幣40.6百萬元增加約190.6%至截至二零一七年十二月三十一日止年度的人民幣118.0百萬元。該增加主要乃由於(i)市場定位及商戶招攬服務；及(ii)商業運營及管理服務產生的收益增加。

服務成本

我們的服務成本自截至二零一六年十二月三十一日止年度的人民幣182.9百萬元增加約57.2%至截至二零一七年十二月三十一日止年度的人民幣287.5百萬元。該增加主要乃由於(i)勞工成本增加；(ii)清潔及園藝服務開支增加；及(iii)維護成本增加。

毛利及毛利率

由於上文所述者，我們的毛利自截至二零一六年十二月三十一日止年度的人民幣82.6百萬元增加約79.8%至截至二零一七年十二月三十一日止年度的人民幣148.5百萬元。我們的毛利率自截至二零一六年十二月三十一日止年度的31.1%增加至截至二零一七年十二月三十一日止年度的34.1%。該增加主要乃由於商業運營服務分部的毛利率增加，而物業管理服務分部毛利率維持相對穩定。

其他收入

我們於截至二零一六年十二月三十一日止年度及截至二零一七年十二月三十一日止年度的其他收入維持穩定，分別為人民幣1.1百萬元及人民幣0.8百萬元。

行政開支及其他開支

我們的行政開支及其他開支自截至二零一六年十二月三十一日止年度的人民幣24.0百萬元增加約74.6%至截至二零一七年十二月三十一日止年度的人民幣41.9百萬元。該增加主要乃由於管理層及行政人員的薪金及津貼增加。

銷售及分銷開支

我們的銷售及分銷開支於截至二零一六年十二月三十一日止年度及截至二零一七年十二月三十一日止年度維持穩定，分別為人民幣0.2百萬元及人民幣0.3百萬元。

上市開支

截至二零一七年十二月三十一日止年度，我們錄得上市開支人民幣4.6百萬元。進一步詳情請參閱本節「上市開支」一段。

所得稅開支

我們的所得稅開支自截至二零一六年十二月三十一日止年度的人民幣18.4百萬元增加約65.8%至截至二零一七年十二月三十一日止年度的人民幣30.5百萬元。截至二零一六年十二月三十一日止年度及截至二零一七年十二月三十一日止年度，我們的實際稅率維持穩定，分別為30.9%及30.4%。

年內溢利

由於上文所述者，我們的年內溢利自截至二零一六年十二月三十一日止年度的人民幣41.0百萬元增加約70.5%至截至二零一七年十二月三十一日止年度的人民幣69.9百萬元。截至二零一六年十二月三十一日止年度及截至二零一七年十二月三十一日止年度，我們的純利率維持穩定，分別為15.5%及16.0%。

截至二零一六年十二月三十一日止年度與截至二零一五年十二月三十一日止年度比較

收益

我們的收益自截至二零一五年十二月三十一日止年度的人民幣179.5百萬元增加約47.9%至截至二零一六年十二月三十一日止年度的人民幣265.4百萬元。該增加乃主要由於業務擴張使得物業管理服務分部及商業運營服務分部的收益整體增加。

物業管理服務分部

物業管理服務分部產生的收益自截至二零一五年十二月三十一日止年度的人民幣149.3百萬元增加約50.6%至截至二零一六年十二月三十一日止年度的人民幣224.9百萬元。該增加乃由於(i)銷售輔助服務產生的收益主要因我們提供服務的物業項目數目增加而增加；(ii)物業管理服務產生的收益主要因計算收益的建築面積增加及平均物業管理費增加而增加；及(iii)社區增值服務產生的收益主要因我們所管物業項目數目增加而增加。

商業運營服務分部

商業運營服務分部產生的收益自截至二零一五年十二月三十一日止年度的人民幣30.2百萬元增加約34.4%至截至二零一六年十二月三十一日止年度的人民幣40.6百萬元。該增加主要乃由於市場定位及商戶招攬服務產生的收益增加，而商業運營及管理服務產生的收益保持穩定。

服務成本

我們的服務成本自截至二零一五年十二月三十一日止年度的人民幣129.6百萬元增加約41.1%至截至二零一六年十二月三十一日止年度的人民幣182.9百萬元。該增加主要乃由於(i)勞工成本增加；及(ii)清潔及園藝服務開支增加。

毛利及毛利率

由於上文所述者，我們的毛利自截至二零一五年十二月三十一日止年度的人民幣49.9百萬元增加約65.5%至截至二零一六年十二月三十一日止年度的人民幣82.6百萬元。我們的毛利率由截至二零一五年十二月三十一日止年度的27.8%增加至截至二零一六年十二月三十一日止年度的31.1%。該增加主要乃由於物業管理服務分部的毛利率增加，部分被商業運營服務分部的毛利率減少所抵銷。

其他收入

我們的其他收入自截至二零一五年十二月三十一日止年度的人民幣0.3百萬元增加至截至二零一六年十二月三十一日止年度的人民幣1.1百萬元。該增加主要乃由於其他增加，主要為商業運營服務分部商場業主的被沒收按金。

行政開支及其他開支

我們的行政開支及其他開支自截至二零一五年十二月三十一日止年度的人民幣11.0百萬元增加約118.2%至截至二零一六年十二月三十一日止年度的人民幣24.0百萬元。該增加主要乃由於(i)管理層及行政人員的薪金及津貼增加；(ii)稅務申報滯納金增加；及(iii)專業費用增加。

銷售及分銷開支

我們的銷售及分銷開支於截至二零一五年十二月三十一日止年度及截至二零一六年十二月三十一日止年度分別保持穩定在人民幣0.3百萬元及人民幣0.2百萬元。

所得稅開支

我們的所得稅開支自截至二零一五年十二月三十一日止年度的人民幣10.6百萬元增加約73.6%至截至二零一六年十二月三十一日止年度的人民幣18.4百萬元。我們的實際稅率自截至二零一五年十二月三十一日止年度的28.3%增加至截至二零一六年十二月三十一日止年度的30.9%，主要乃由於若干附屬公司產生的未確認稅項虧損及若干就稅務目的不可扣減開支。

年內溢利

由於上文所述者，我們的年內溢利自截至二零一五年十二月三十一日止年度的人民幣26.9百萬元增加約52.4%至截至二零一六年十二月三十一日止年度的人民幣41.0百萬元。截至二零一五年及二零一六年十二月三十一日止年度，我們的純利率維持穩定，分別為15.0%及15.5%。

財務資料

綜合財務狀況表若干項目說明

下表載列於所示日期的綜合財務狀況表概要：

	於十二月三十一日			於
	二零一五年	二零一六年	二零一七年	二零一八年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	九月三十日
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
非流動資產				
物業、廠房及設備	4,716	4,763	5,580	6,725
無形資產	–	1,990	3,929	3,255
商譽	–	1,602	3,491	3,491
遞延稅項資產	393	498	1,508	6,726
遞延合約成本	196	3,976	3,365	8,064
應收一間同系附屬公司款項	606	–	–	–
非流動資產總額	5,911	12,829	17,873	28,261
流動資產				
存貨	62	118	93	85
貿易及其他應收款項	18,867	33,539	87,264	87,982
遞延合約成本	137	4,818	11,182	6,566
應收同系附屬公司款項	103,184	191,687	283,442	173,994
應收附屬公司非控股股東款項	–	–	–	35
應收關聯方款項	932	3,891	6,652	566
銀行結餘及現金	52,029	83,396	164,373	175,878
流動資產總額	175,211	317,449	553,006	445,106
流動負債				
貿易及其他應付款項	58,768	103,653	196,500	230,391
合約負債	15,844	35,438	45,078	78,501
應付同系附屬公司款項	35,716	73,017	152,036	24,993
稅項負債	18,344	36,828	65,289	31,587
流動負債總額	128,672	248,936	458,903	365,472
流動資產淨值	46,539	68,513	94,103	79,634
總資產減流動負債	52,450	81,342	111,976	107,895

財務資料

	於十二月三十一日			於
	二零一五年	二零一六年	二零一七年	二零一八年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	九月三十日
				人民幣千元
非流動負債				
遞延稅項負債	–	498	982	814
淨資產	52,450	80,844	110,994	107,081
資本及儲備				
股本	–	–	–	–
儲備	52,450	80,521	110,489	106,530
非控股權益	–	323	505	551
總權益	52,450	80,844	110,994	107,081

物業、廠房及設備

我們的物業、廠房及設備包括樓宇、辦公設備、車輛及租賃物業裝修。於二零一五年十二月三十一日及二零一六年十二月三十一日，我們的物業、廠房及設備維持穩定，分別為人民幣4.7百萬元及人民幣4.8百萬元。於二零一七年十二月三十一日，我們的物業、廠房及設備增加約16.7%至人民幣5.6百萬元，主要乃由於購買若干辦公室設備及租賃物業裝修。於二零一八年九月三十日，我們的物業、廠房及設備增加至人民幣6.7百萬元，主要由於截至二零一八年九月三十日止九個月添置辦公設備。

無形資產

我們的無形資產為於截至二零一六年及二零一七年十二月三十一日止年度分別收購安徽瀚林及深圳華中後我們獲得的物業管理合約。由於收購，我們的無形資產自於二零一五年十二月三十一日的零增加至於二零一六年十二月三十一日的人民幣2.0百萬元，並進一步增加至於二零一七年十二月三十一日的人民幣3.9百萬元。我們的無形資產減少至於二零一八年九月三十日的人民幣3.3百萬元，主要乃由於期內收取的攤銷所致。

商譽

我們的商譽為收購安徽瀚林與深圳華中總代價之差額及彼等各自於收購日期的可識別淨資產總額。

收購安徽瀚林

於截至二零一六年十二月三十一日止年度，本集團自獨立第三方收購安徽瀚林的全部股權，現金代價為人民幣2.0百萬元，旨在將物業組合及地理範圍擴張至蚌埠。代價乃參考獨立估值師編製之估值報告經公平磋商後釐定。

收購深圳華中

於截至二零一七年十二月三十一日止年度，本集團自獨立第三方收購深圳華中的全部股權，現金代價為人民幣2.5百萬元，旨在將物業組合及地理範圍擴張至深圳。代價乃參考獨立估值師編製之估值報告經公平磋商後釐定。

商譽減值

於往績記錄期間，管理層進行商譽減值測試及使用以管理層所批准財務預測為基準的涵蓋五年期的現金流量預測釐定安徽瀚林業務及深圳華中業務以使用價值計算為基準的現金產生單位可收回金額。現金產生單位使用價值計算乃基於以下輸入數據、基準及假設編製：

- (i) **收益**：收益以現有收費率及將於預算期交付物業的計算收益的建築面積為基準。
- (ii) **經營成本**：假設提供物業管理服務的成本分別佔安徽瀚林業務及深圳華中業務收益約82%及92%。
- (iii) **貼現率**：管理層釐定計算使用價值所需加權平均資本成本時考慮市場及行業數據。於截至二零一六年及二零一七年十二月三十一日止年度以及截至二零一八年九月三十日止九個月，安徽瀚林業務用以貼現預期現金流量的除稅前貼現率分別為18.55%、19.04%及19.54%；於截至二零一七年十二月三十一日止年度以及截至二零一八年九月三十日止九個月，深圳華中業務用以貼現預期現金流量的除稅前貼現率分別為19.04%及19.54%。

根據使用價值計算，於二零一六年及二零一七年十二月三十一日以及二零一八年九月三十日，安徽瀚林業務的現金產生單位的可收回金額分別較賬面值高約人民幣1.0百萬元、人民幣0.5百萬元及人民幣0.7百萬元。於二零一七年十二月三十一日及二零一八年九月三十日，深圳華中業務的現金產生單位的可收回金額分別較賬面值高約人民幣0.3百萬元及人民幣1.4百萬元。

我們確定於往績記錄期間包含商譽的現金產生單位並無減值以收購業務。詳情請參閱本招股章程附錄一「會計師報告－歷史財務資料附註－15. 商譽」一節。

安徽瀚林業務及深圳華中業務現金產生單位計算使用價值的關鍵假設合理可能變動的影響，可能導致賬面值超過可收回金額，載列如下：

安徽瀚林業務

倘五年期內的經營成本增加9%、1%或2%，而其他變量均維持不變，安徽瀚林業務的現金產生單位的賬面值將分別相當於其於二零一六年十二月三十一日、二零一七年十二月三十一日及二零一八年九月三十日的可收回金額。

財務資料

倘除稅前貼現率上升4%、2%及2%，而其他變量均維持不變，安徽瀚林業務的現金產生單位的賬面值將分別相當於其於二零一六年十二月三十一日、二零一七年十二月三十一日及二零一八年九月三十日的可收回金額。

深圳華中業務

倘五年期內的經營成本增加1%及3%，而其他變量均維持不變，深圳華中業務的現金產生單位的賬面值將分別相當於其於二零一七年十二月三十一日及二零一八年九月三十日的可回收金額。

倘除稅前貼現率上升3%及3%，而其他變量均維持不變，深圳華中業務的現金產生單位的賬面值將分別不超過其於二零一七年十二月三十一日及二零一八年九月三十日的可收回金額。

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明細：

	於十二月三十一日			於
	二零一五年	二零一六年	二零一七年	二零一八年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	九月三十日
貿易應收款項	12,469	19,457	68,227	53,282
其他應收款項	6,398	14,082	19,037	34,700
總計	18,867	33,539	87,264	87,982

貿易應收款項

我們的貿易應收款項主要來自以包乾制向第三方業主及開發商提供物業管理服務及向第三方物業開發商提供商業運營服務。下表載列我們於所示日期的貿易應收款項明細：

	於十二月三十一日			於
	二零一五年	二零一六年	二零一七年	二零一八年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	九月三十日
物業管理服務分部	13,979	21,106	37,136	57,207
商業運營服務分部	-	-	34,693	939
貿易應收款項	13,979	21,106	71,829	58,146
減：貿易應收款項呆賬撥備	(1,510)	(1,649)	(3,602)	(4,864)
總計	12,469	19,457	68,227	53,282

財務資料

於二零一五年、二零一六年及二零一七年十二月三十一日以及二零一八年九月三十日，我們分別確認物業管理服務分部下物業管理服務應佔貿易應收款項呆賬撥備人民幣1.5百萬元、人民幣1.6百萬元、人民幣3.6百萬元及人民幣4.9百萬元。為釐定物業管理服務的貿易應收款項的可收回性，我們考慮個別客戶的其後結算及拖欠記錄並就賬齡一年以上的貿易應收款項作出撥備。

我們的貿易應收款項（扣除貿易應收款項呆賬撥備）自於二零一五年十二月三十一日的人民幣12.5百萬元增加至於二零一六年十二月三十一日的人民幣19.5百萬元，乃由於我們的計算收益的建築面積因業務擴張而增加導致物業管理服務分部之貿易應收款項增加。我們的貿易應收款項（扣除貿易應收款項呆賬撥備）進一步增加至於二零一七年十二月三十一日的人民幣68.2百萬元，主要乃由於(i)我們的計算收益的建築面積因業務擴張而增加導致物業管理服務分部之貿易應收款項增加；及(ii)主要因就二零一七年開業之江門奧園廣場提供市場定位及商戶招攬服務導致商業運營服務分部之貿易應收款項增加。我們的貿易應收款項（扣除貿易應收款項呆賬撥備）自於二零一七年十二月三十一日的人民幣68.2百萬元減少至於二零一八年九月三十日的人民幣53.3百萬元，主要乃由於於期內就江門奧園廣場結算上述市場定位及商戶招攬服務收益所致，部分被物業管理服務分部的貿易應收款項因我們在管物業項目數目增加而增加所抵銷。

貿易應收款項周轉天數

下表載列我們於所示期間的貿易應收款項周轉天數：

	截至十二月三十一日止年度			截至
	二零一五年	二零一六年	二零一七年	二零一八年 九月三十日 止九個月
平均貿易應收款項 (人民幣千元) ⁽¹⁾	9,930	15,963	43,842	60,755
貿易應收款項周轉天數(天) ⁽²⁾	33.9	36.7	57.5	63.7

附註：

- (1) 平均貿易應收款項指有關期間期初及期末貿易應收款項淨額之和除2。
- (2) 某一期間的貿易應收款項周轉天數乃平均貿易應收款項除該期間外部客戶應佔收益乘(i)截至二零一五年及二零一七年十二月三十一日止年度為365天；(ii)截至二零一六年十二月三十一日止年度為366天；或(iii)截至二零一八年九月三十日止九個月為273天。

財務資料

我們的貿易應收款項周轉天數於截至二零一五年十二月三十一日止年度及截至二零一六年十二月三十一日止年度維持相對穩定，分別為33.9天及36.7天。我們的貿易應收款項周轉天數自截至二零一六年十二月三十一日止年度的36.7天增加至截至二零一七年十二月三十一日止年度的57.5天，主要乃由於於二零一七年開盤的江門奧園廣場的市場定位及商戶招攬服務導致來自商業運營服務分部的貿易應收款項自二零一六年十二月三十一日的零增加至二零一七年十二月三十一日的人民幣34.7百萬元所致。有關收益增加，請參閱本節「綜合損益及其他全面收益表若干部分的描述－收入－按業務分部劃分的收入－商業運營服務分部－市場定位及商戶招攬服務」一段。我們的貿易應收款項周轉天數於截至二零一七年十二月三十一日止年度及截至二零一八年九月三十日止九個月，維持相對穩定，分別為57.5天及63.7天。於最後實際可行日期，二零一八年九月三十日的貿易應收款項人民幣25.2百萬元（即約47.3%）已結清。

貿易應收款項賬齡分析

我們監控及持續控制未收回之應收款項。下表載列於所示日期按繳款通知書日期計算的貿易應收款項賬齡分析：

	於十二月三十一日			於
	二零一五年	二零一六年	二零一七年	二零一八年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	九月三十日
0至60天	1,746	3,475	44,971	18,343
61至180天	5,464	7,270	9,186	16,232
181至365天	2,900	3,414	6,875	11,683
1至2年	2,500	4,768	6,552	6,798
2至3年	218	2,014	2,596	2,908
3年以上	1,151	165	1,649	2,182
總計	13,979	21,106	71,829	58,146

我們費用的付款及信貸期各不相同，並視乎物業管理服務分部及商業運營服務分部的合約條款而定。就物業管理服務分部而言，我們的客戶一般要求於發出繳費單後30天或60天內結清物業管理服務費。然而，實際結算模式一般為向住戶發出繳費單後90天內。就商業運營服務分部而言，我們的客戶一般須根據合約條款結清有關費用。

於二零一五年、二零一六年及二零一七年十二月三十一日的貿易應收款項中，分別有人民幣10.7百萬元、人民幣16.0百萬元及人民幣23.3百萬元已逾期。由於該等貿易應收款項的信貸質素並無重大變動且根據管理層的過往經驗，該等款項仍被視為可收回，故我們並無就該等逾期貿易應收款項計提減值虧損撥備。我們並無就該等結餘持有任何抵押。

財務資料

其他應收款項

下表載列於所示日期的其他應收款項明細：

	於十二月三十一日			於
	二零一五年	二零一六年	二零一七年	二零一八年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	九月三十日
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
代住戶付款	4,597	9,042	10,187	16,508
按金	1,106	2,987	3,539	6,624
預付款項	103	124	1,197	1,548
遞延股份發行成本	–	–	1,549	4,510
其他 ⁽¹⁾	592	1,929	2,565	5,510
總計	6,398	14,082	19,037	34,700

附註：

(1) 其他主要包括向員工墊款及其他雜項應收款項。

代住戶付款

我們的代住戶付款主要指代住戶向水電服務供應商支付的水電費。我們的代住戶付款自於二零一五年十二月三十一日的人民幣4.6百萬元增加至於二零一六年十二月三十一日的人民幣9.0百萬元並進一步增加至於二零一七年十二月三十一日的人民幣10.2百萬元及於二零一八年九月三十日的人民幣16.5百萬元，主要乃由於於整個往績記錄期間我們所管物業項目數量增加所致。

按金

我們的按金主要指就所管物業向服務供應商支付的按金。我們的按金自於二零一五年十二月三十一日的人民幣1.1百萬元增加至於二零一六年十二月三十一日的人民幣3.0百萬元並進一步增加至於二零一七年十二月三十一日的人民幣3.5百萬元及於二零一八年九月三十日的人民幣6.6百萬元，主要乃由於於整個往績記錄期間我們所管物業項目數量增加所致。

遞延合約成本

我們的遞延合約成本乃來自商業運營服務分部。我們的遞延合約成本由二零一五年十二月三十一日的人民幣0.3百萬元增加至於二零一六年十二月三十一日的人民幣8.8百萬元，並進一步增至二零一七年十二月三十一日的人民幣14.5百萬元及二零一八年九月三十日的人民幣14.6百萬元，乃主要由於我們的業務擴張。

財務資料

應收或應付同系附屬公司、關聯方及附屬公司非控股股東款項

下表載列我們於所示日期應收／應付同系附屬公司、關聯方及附屬公司非控股股東款項明細：

	於十二月三十一日			於
	二零一五年	二零一六年	二零一七年	二零一八年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	九月三十日
				人民幣千元
非流動資產				
應收一間同系附屬公司款項：				
貿易性質	606	-	-	-
流動資產				
應收同系附屬公司款項：				
貿易性質	76,807	151,619	253,506	173,994
非貿易性質	26,377	40,068	29,936	-
	103,184	191,687	283,442	173,994
應收關聯方款項：				
貿易性質	932	3,891	6,618	511
非貿易性質	-	-	34	55
	932	3,891	6,652	566
應收附屬公司非控股股東款項：				
貿易性質	-	-	-	35
流動負債				
應付同系附屬公司款項：				
貿易性質	-	173	1,041	2,284
非貿易性質	35,716	72,844	150,995	22,709
	35,716	73,017	152,036	24,993

財務資料

我們的應收或應付同系附屬公司、關聯方及附屬公司非控股股東款項包括貿易性質結餘，主要與提供物業管理服務及商業運營服務、購買物業、廠房及設備以及購買商品及服務有關。董事確認同系附屬公司、關聯方、附屬公司非控股股東與我們之間的服務及購買交易乃按一般商業條款經公平磋商後釐定。

我們應收或應付同系附屬公司及關聯方款項包括非貿易性質結餘，主要與向及自同系附屬公司及關聯方墊款有關。該等結餘為無擔保、免息及按要求償還，且將於上市前結清。

進一步詳情，請參閱本招股章程附錄一「會計師報告－歷史財務資料附註－22. 關聯方披露」。

應收同系附屬公司、關聯方及附屬公司非控股股東貿易餘額

下表載列所示日期應收同系附屬公司、關聯方及附屬公司非控股股東貿易餘額：

	於十二月三十一日			於
	二零一五年	二零一六年	二零一七年	二零一八年 九月三十日
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
應收同系附屬公司款項 ⁽¹⁾	76,807	151,619	253,506	173,994
應收關聯方款項	932	3,891	6,618	511
應收附屬公司非控股股東款項	—	—	—	35
	77,739	155,510	260,124	174,540

下表載列所示期間應收同系附屬公司、關聯方及附屬公司非控股股東貿易餘額應佔周轉天數：

	截至十二月三十一日止年度			截至
	二零一五年	二零一六年	二零一七年	二零一八年 九月三十日 止九個月
應收同系附屬公司、 關聯方及附屬公司 非控股股東平均貿易餘額 ⁽²⁾	63,364	116,625	207,817	217,332
周轉天數 ⁽³⁾	318.3	401.3	480.7	325.1

附註：

(1) 應收同系附屬公司款項不包括因購置物業、廠房及設備而支付予同系附屬公司的按金。

財務資料

- (2) 應收同系附屬公司、關聯方及附屬公司非控股股東平均貿易餘額指有關期間期初及期末應收同系附屬公司、關聯方及附屬公司非控股股東款項之和除2(不包括就購置物業、廠房及設備已付予同系附屬公司的按金)。
- (3) 某一期間的應收同系附屬公司、關聯方及附屬公司非控股股東貿易餘額應佔周轉天數乃應收同系附屬公司、關聯方及附屬公司非控股股東款項的平均值除該期間同系附屬公司及關聯方應佔收益乘(i)截至二零一五年及二零一七年十二月三十一日止年度為365天；(ii)截至二零一六年十二月三十一日止年度為366天；或(iii)截至二零一八年九月三十日止九個月為273天。

截至二零一五年、二零一六年及二零一七年十二月三十一日止年度以及截至二零一八年九月三十日止九個月，應收同系附屬公司、關聯方及附屬公司非控股股東貿易餘額應佔周轉天數分別為318.3天、401.3天、480.7天及325.1天，遠遠長於第三方應佔貿易應收款項周轉天數(截至二零一五年、二零一六年及二零一七年十二月三十一日止年度以及截至二零一八年九月三十日止九個月分別為33.9天、36.7天、57.5天及63.7天)。原因是我們認為關聯方違約風險較低。

應收同系附屬公司、關聯方及附屬公司非控股股東貿易餘額應佔周轉天數由截至二零一五年十二月三十一日止年度的318.3天增加至截至二零一六年十二月三十一日止年度的401.3天，並進一步增加至截至二零一七年十二月三十一日止年度的480.7天。有關增加乃主要由於我們未及時向同系附屬公司收款導致應收同系附屬公司款項增加。

應收同系附屬公司、關聯方及附屬公司非控股股東貿易餘額應佔周轉天數減少至截至二零一八年九月三十日止九個月的325.1天。該減少乃主要由於我們向同系附屬公司收回若干賬齡長的結餘導致二零一八年九月三十日應收同系附屬公司款項減少。

於二零一八年九月三十日應收同系附屬公司、關聯方及非控股股東貿易餘額的絕大部分的信貸期為365天內。董事確認，於上市後，我們將向作為物業開發商的同系附屬公司、關聯方、附屬公司非控股股東授出90天的信貸期。我們認為，鑒於母公司集團帶來的穩定收入來源及預期現金流狀況改善，該信貸期於我們有益，使我們日後能夠更好地規劃資金用途。我們預期於二零一八年九月三十日應收同系附屬公司、關聯方及附屬公司非控股股東的貿易餘額將於上市前悉數結清。

於最後實際可行日期，人民幣58.3百萬元(佔於二零一八年九月三十日應收同系附屬公司、關聯方及附屬公司非控股股東貿易結餘的約33.4%)已於其後結清。

財務資料

貿易及其他應付款項

下表載列於所示日期的貿易及其他應付款項明細：

	於十二月三十一日			於
	二零一五年	二零一六年	二零一七年	二零一八年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	九月三十日
貿易應付款項	8,500	12,481	26,243	39,498
其他應付款項	50,268	91,172	170,257	190,893
總計	58,768	103,653	196,500	230,391

貿易應付款項

我們的貿易應付款項主要指我們於日常業務過程中支付我們向供應商／分包商收購的貨品或服務（包括材料、水電、清潔服務）的債務。我們的供應商／分包商通常向我們提供30至90天的信貸期。

我們的貿易應付款項自於二零一五年十二月三十一日的人民幣8.5百萬元增加至於二零一六年十二月三十一日的人民幣12.5百萬元，並進一步增加至於二零一七年十二月三十一日的人民幣26.2百萬元及於二零一八年九月三十日的人民幣39.5百萬元，主要乃由於獨立第三方服務供應商提供的服務增加，原因為於整個往績記錄期間由我們管理的計算收益的建築面積及物業項目增加。

貿易應付款項周轉天數

下表載列我們於所示期間的貿易應付款項周轉天數：

	截至十二月三十一日止年度			截至
	二零一五年	二零一六年	二零一七年	二零一八年
				九月三十日
平均貿易應付款項 (人民幣千元) ⁽¹⁾	7,064	10,491	19,362	32,871
貿易應付款項周轉天數(天) ⁽²⁾	19.9	21.0	24.6	29.7

附註：

- (1) 平均貿易應付款項指有關期間期初及期末貿易應付款項之和除2。
- (2) 某一期間的貿易應付款項周轉天數乃平均貿易應付款項除該期間服務成本乘(i)截至二零一五年及二零一七年十二月三十一日止年度為365天；(ii)截至二零一六年十二月三十一日止年度為366天；或(iii)截至二零一八年九月三十日止九個月為273天。

財務資料

截至二零一五年及二零一六年十二月三十一日止年度，我們的貿易應付款項周轉天數維持穩定，分別為19.9天及21.0天。我們的貿易應付款項周轉天數由截至二零一六年十二月三十一日止年度的21.0天增加至截至二零一七年十二月三十一日止年度的24.6天。我們的貿易應付款項周轉天數於截至二零一八年九月三十日止九個月維持穩定，為29.7天。

貿易應付款項賬齡分析

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：

	於十二月三十一日			於
	二零一五年	二零一六年	二零一七年	二零一八年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	九月三十日
0至60天	7,575	8,994	19,263	19,452
61至180天	785	2,761	3,420	16,871
181至365天	96	556	1,900	2,590
1至2年	22	143	1,501	525
2至3年	16	17	137	57
3年以上	6	10	22	3
總計	8,500	12,481	26,243	39,498

供應商／分包商通常授予我們介乎30至90天的信貸期。我們於二零一八年九月三十日的絕大部分貿易應付款項處於供應商授予我們的信貸期範圍內。

於最後實際可行日期，我們於二零一八年九月三十日的貿易應付款項的約68.6%（即人民幣27.1百萬元）已結清。

財務資料

其他應付款項

下表載列我們於所示日期的其他應付款項明細：

	於十二月三十一日			於
	二零一五年	二零一六年	二零一七年	二零一八年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	九月三十日
				人民幣千元
已收按金	27,881	44,603	71,003	91,940
應計員工成本	9,343	14,160	30,478	23,713
其他應付稅項	5,211	9,930	17,007	6,599
社保及住房公積金應計供款	3,227	5,379	10,836	16,735
應計開支	2,289	9,520	8,691	5,058
代住戶收款	1,973	4,293	8,141	16,274
應計股份發行成本／上市開支	-	-	3,229	7,830
其他 ⁽¹⁾	344	3,287	20,872	22,744
總計	50,268	91,172	170,257	190,893

附註：

(1) 其他主要包括稅務申報滯納金及其他應計款項。

已收按金

我們的已收按金主要指我們向住戶及物業開發商收取的有關進行家庭裝修以防止建造項目造成任何潛在危害的按金。已收按金自於二零一五年十二月三十一日的人民幣27.9百萬元增加至於二零一六年十二月三十一日的人民幣44.6百萬元，並進一步增加至於二零一七年十二月三十一日的人民幣71.0百萬元及於二零一八年九月三十日的人民幣91.9百萬元。該等增加乃主要由於交付予我們物業管理服務分部下業主的物業項目數目增加所致。

應計員工成本

我們的應計員工成本主要指應付員工的薪金、社會保險及花紅。應計員工成本自於二零一五年十二月三十一日的人民幣9.3百萬元增加至於二零一六年十二月三十一日的人民幣14.2百萬元，並進一步增加至於二零一七年十二月三十一日的人民幣30.5百萬元。該等增加主要乃由於因業務擴張導致僱員人數增加。應計員工成本減少至於二零一八年九月三十日的人民幣23.7百萬元，主要乃由於因結算上一年度花紅而就花紅作出的撥備減少，部分被因業務擴張導致僱員人數增加所抵銷。我們於下年度中國新年期間分派年內累計的花紅。

財務資料

其他應付稅項

我們的其他應付稅項主要指向相關機關繳納的其他應付稅項。其他應付稅項自於二零一五年十二月三十一日的人民幣5.2百萬元增加至於二零一六年十二月三十一日的人民幣9.9百萬元，並進一步增加至於二零一七年十二月三十一日的人民幣17.0百萬元。該等增加主要乃由於收益增加致使其他稅項增加。其他應付稅項減少至於二零一八年九月三十日的人民幣6.6百萬元，主要乃由於結付截至二零一八年九月三十日止九個月的有關稅項。

應計開支

我們的應計開支主要指我們的應計清潔費用、應計維修及維護費用等。應計開支自於二零一五年十二月三十一日的人民幣2.3百萬元增加至於二零一六年十二月三十一日的人民幣9.5百萬元，主要乃由於業務擴張。應計開支自二零一七年十二月三十一日的人民幣8.7百萬元減少至二零一八年九月三十日的人民幣5.1百萬元。

代住戶收款

我們的代住戶收款主要指我們向住戶所收取以結算彼等的水電費的款項。代住戶收款自於二零一五年十二月三十一日的人民幣2.0百萬元增加至於二零一六年十二月三十一日的人民幣4.3百萬元，並進一步增加至於二零一七年十二月三十一日的人民幣8.1百萬元及於二零一八年九月三十日的人民幣16.3百萬元。該等增加主要乃由於整個往績記錄期間我們所管物業項目數目增加。

合約負債

我們的合約負債指就(i)物業管理服務分部；及(ii)商業運營服務分部的預收客戶款項。下表載列於所示日期我們的合約負債明細：

	於十二月三十一日			於
	二零一五年	二零一六年	二零一七年	二零一八年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	九月三十日
				人民幣千元
物業管理服務分部	13,786	25,086	29,177	38,018
商業運營服務分部	2,058	10,352	15,901	40,483
	15,844	35,438	45,078	78,501

我們的合約負債由二零一五年十二月三十一日的人民幣15.8百萬元增加至於二零一六年十二月三十一日的人民幣35.4百萬元，並進一步增至二零一七年十二月三十一日的人民幣45.1百萬元及二零一八年九月三十日的人民幣78.5百萬元，乃主要由於我們的業務擴張。

財務資料

流動資產淨值

下表載列於所示日期的流動資產及流動負債概要：

	於十二月三十一日			於	於
	二零一五年	二零一六年	二零一七年	二零一八年	二零一八年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	九月三十日	十二月三十一日
				人民幣千元	人民幣千元 (未經審核)
流動資產					
存貨	62	118	93	85	77
貿易及其他應收款項	18,867	33,539	87,264	87,982	87,045
遞延合約成本	137	4,818	11,182	6,566	9,492
應收同系附屬公司款項	103,184	191,687	283,442	173,994	175,933
應收附屬公司非控股股東款項	-	-	-	35	-
應收關聯方款項	932	3,891	6,652	566	206
銀行結餘及現金	52,029	83,396	164,373	175,878	200,331
流動資產總額	175,211	317,449	553,006	445,106	473,084
流動負債					
貿易及其他應付款項	58,768	103,653	196,500	230,391	226,233
合約負債	15,844	35,438	45,078	78,501	120,789
應付同系附屬公司款項	35,716	73,017	152,036	24,993	6,659
銀行借款	-	-	-	-	1,779
稅項負債	18,344	36,828	65,289	31,587	20,538
流動負債總額	128,672	248,936	458,903	365,472	375,998
流動資產淨值	46,539	68,513	94,103	79,634	97,086

於二零一五年、二零一六年及二零一七年十二月三十一日、二零一八年九月三十日及二零一八年十二月三十一日，我們分別錄得流動資產淨值人民幣46.5百萬元、人民幣68.5百萬元、人民幣94.1百萬元、人民幣79.6百萬元及人民幣97.1百萬元。

我們的流動資產淨值自於二零一五年十二月三十一日的人民幣46.5百萬元增加至於二零一六年十二月三十一日的人民幣68.5百萬元，主要乃由於應收同系附屬公司款項及經營所得銀行結餘及現金增加（此與我們的業務擴張一致），部分被貿易及其他應付款項及應付同系附屬公司款項增加（此亦與我們的業務擴張一致）所抵銷。

我們的流動資產淨值自於二零一六年十二月三十一日的人民幣68.5百萬元增加至於二零一七年十二月三十一日的人民幣94.1百萬元，主要乃由於應收同系附屬公司款項、銀行結餘及經營所得現金以及貿易及其他應收款項增加（此與我們的業務擴張一致），部分被貿易及其他應付款項及應付同系附屬公司款項增加（此亦與我們的業務擴張一致）所抵銷。

財務資料

我們的流動資產淨值自於二零一七年十二月三十一日的人民幣94.1百萬元減少至於二零一八年九月三十日的人民幣79.6百萬元，主要乃由於應收同系附屬公司款項減少。

我們的流動資產淨值由二零一八年九月三十日的人民幣79.6百萬元增加至於二零一八年十二月三十一日的人民幣97.1百萬元，主要由於經營活動產生的銀行結餘及現金增加。

債務

下表載列於所示日期的未償還債務：

	於十二月三十一日			於	於
	二零一五年	二零一六年	二零一七年	二零一八年	二零一八年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	九月三十日	十二月三十一日
				人民幣千元	人民幣千元
					(未經審核)
銀行借款，無抵押及無擔保	-	-	-	-	1,779
應付同系附屬公司款項， 無抵押及無擔保	35,716	72,844	150,995	22,709	3,173
	<u>35,716</u>	<u>72,844</u>	<u>150,995</u>	<u>22,709</u>	<u>4,952</u>

於二零一五年、二零一六年及二零一七年十二月三十一日以及二零一八年九月三十日，我們並無任何銀行借款。於二零一八年十二月三十一日（即本債務聲明的最後實際可行日期），我們擁有(i)尚未償還銀行貸款人民幣1.8百萬元；及(ii)未動用短期融資的銀行融資人民幣48.2百萬元。銀行借款為無抵押，自提取日期起一年內償還及按年利率7%計息。董事已確認，自二零一八年十二月三十一日起及直至最後實際可行日期，本集團的債務並無重大不利變動。

於二零一八年十二月三十一日（即本債務聲明的最後實際可行日期），除上文所披露者外，我們並無任何尚未償還債券、銀行透支、借貸、債務、按揭、債權證、租購承擔或擔保。

或然負債

於二零一八年十二月三十一日（即就釐定本集團或然負債而言的最後實際可行日期），我們並無任何重大或然負債。我們目前並無涉及重大訴訟。董事確認，自二零一八年十二月三十一日起及直至最後實際可行日期，本集團的或然負債並無重大不利變動。

流動資金及資本資源

概覽

我們過往透過內部資源以及應收同系附屬公司款項提供營運資金。於二零一八年九月三十日，我們有銀行結餘及現金人民幣175.9百萬元用於為未來營運資金、資本開支及其他現金需求提供資金。

財務資料

我們的未來現金需求將取決於眾多因素，包括我們的經營收入及擴充業務所需的資本開支。

完成全球發售後，我們預期將以內部資源及全球發售估計所得款項淨額為未來營運資金、資本開支及其他現金需求提供資金。我們為營運資金需求提供資金及撥支其他責任的能力乃取決於未來經營業績及現金流量，而未來經營業績及現金流量則繼而受到當前經濟狀況、客戶的支出水平及其他因素所規限，其中大部分因素均超出我們的控制範圍。任何未來重大收購或擴充均可能需要額外的資金，而我們無法向閣下保證我們可按可接受的條款獲得有關或任何資金。我們於往績記錄期間並未經歷任何流動資金短缺。

營運資金充足性

經計及本集團可得財務資源（包括銀行結餘及手頭現金、經營現金流量、可動用融資及估計全球發售所得款項淨額）後，且在並無不可預見情況下，董事確認，就本招股章程日期起計至少未來12個月，我們擁有充足營運資金以滿足目前需要。

現金流量概要

下表載列我們於所示期間之綜合現金流量表概要：

	截至十二月三十一日止年度			截至九月三十日止九個月	
	二零一五年	二零一六年	二零一七年	二零一七年	二零一八年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
經營活動所得現金淨額	40,225	23,079	37,745	20,083	171,871
投資活動（所用）／所得現金淨額	(7,263)	(14,206)	5,605	(21,442)	(241,425)
融資活動所得現金淨額	10,037	35,428	51,355	13,471	61,512
現金及現金等價物					
增加／（減少）淨額	42,999	44,301	94,705	12,112	(8,042)
年／期初之現金及現金等價物	30,621	52,029	83,396	83,396	164,373
年／期末之現金及現金等價物， 即銀行結餘及現金	52,029	83,396	164,373	86,617	175,878

有關經營活動之現金流量

於往績記錄期間，來自經營活動之現金流入主要源自(i)自住戶或物業開發商收取的按金；(ii)代住戶收款；及(iii)提供物業管理服務及商業運營服務，而經營活動之現金流出乃主要歸因於(i)支付勞工成本；(ii)支付分包成本；及(iii)支付其他營運資金需要。截至二零一五年、二零一六年及二零一七年十二月三十一日止年度以及截至二零一八年九月三十日止九個月，我們分別錄得正經營現金流入人民幣40.2百萬元、人民幣23.1百萬元、人民幣37.7百萬元及人民幣171.9百萬元，此乃主要由於於整個往績記錄期間交付的物業項目數目增加致使自住戶及物業開發商收取的按金增加所致。截至二零一八年九月三十日止九個月，經營現金流入大幅增加乃主要由於結清來自同系附屬公司的管理服務費所致。有關進一步詳情，請參閱本招股章程附錄一「會計師報告－歷史財務資料附註－22. 關聯方披露」。來自經營活動之現金流量可受日常業務過程中向客戶收取貿易應收款項之時機及向供應商／分包商支付貿易應付款項之時機等因素所嚴重影響，於往績記錄期間內各期間，其亦主要就經營活動所得現金淨額差額入賬。

截至二零一八年九月三十日止九個月

截至二零一八年九月三十日止九個月，我們有經營活動所得現金淨額人民幣171.9百萬元，此乃主要歸因於除稅前溢利人民幣83.3百萬元，經以下正面調整：(i)物業、廠房及設備折舊人民幣2.0百萬元；(ii)貿易應收款項呆賬撥備人民幣0.7百萬元；及(iii)無形資產攤銷人民幣0.7百萬元，以及負面調整匯兌收益淨額人民幣5.7百萬元。截至二零一八年九月三十日止九個月，我們的經營現金流量於營運資金變動前為人民幣80.8百萬元。營運資金變動導致淨現金流入人民幣154.3百萬元，此乃主要由於(i)應收同系附屬公司款項減少人民幣79.5百萬元；(ii)貿易及其他應付款項增加人民幣33.2百萬元；及(iii)合約負債增加人民幣33.4百萬元。

截至二零一七年十二月三十一日止年度

截至二零一七年十二月三十一日止年度，我們有經營活動所得現金淨額人民幣37.7百萬元，此乃主要歸因於以下正面調整導致除稅前溢利人民幣100.4百萬元：(i)物業、廠房及設備折舊人民幣1.9百萬元；及(ii)貿易應收款項呆賬撥備人民幣2.0百萬元。截至二零一七年十二月三十一日止年度，我們的經營現金流量於營運資金變動前為人民幣104.3百萬元。營運資金變動導致淨現金流出人民幣63.4百萬元，此乃主要由於(i)應收同系附屬公司款項增加人民幣101.9百萬元；及(ii)貿易及其他應收款項增加人民幣53.8百萬元，部分被貿易及其他應付款項增加人民幣90.3百萬元所抵銷。

截至二零一六年十二月三十一日止年度

截至二零一六年十二月三十一日止年度，我們有經營活動所得現金淨額人民幣23.1百萬元，此乃主要歸因於物業、廠房及設備折舊人民幣1.6百萬元的正面調整導致除稅前溢利人民幣59.4百萬元。截至二零一六年十二月三十一日止年度，我們的經營現金流量於營運資金變動前為人民幣60.8百萬元。營運資金變動導致淨現金流出人民幣37.8百萬元，此乃主要由於(i)應收同系附屬公司款項增加人民幣74.8百萬元；及(ii)貿易及其他應收款項增加人民幣13.2百萬元，部分被(iii)貿易及其他應付款項增加人民幣41.9百萬元；及(iv)合約負債增加人民幣19.6百萬元所抵銷。

截至二零一五年十二月三十一日止年度

截至二零一五年十二月三十一日止年度，我們有經營活動所得現金淨額人民幣40.2百萬元，此乃主要歸因於以下正面調整導致除稅前溢利人民幣37.5百萬元：(i)物業、廠房及設備折舊人民幣1.3百萬元；及(ii)貿易應收款項呆賬撥備人民幣1.4百萬元。截至二零一五年十二月三十一日止年度，我們的經營現金流量於營運資金變動前為人民幣40.0百萬元。營運資金變動導致淨現金流入人民幣0.2百萬元，此乃主要由於應收同系附屬公司款項增加人民幣29.1百萬元，部分被貿易及其他應付款項增加人民幣29.7百萬元所抵銷。

有關投資活動之現金流量

於往績記錄期間，來自投資活動之現金流入主要源自(i)同系附屬公司還款；及(ii)已收利息，而投資活動之現金流出主要歸因於(i)購買物業、廠房及設備；(ii)收購附屬公司付款；及(iii)向同系附屬公司及關聯方墊款。

截至二零一八年九月三十日止九個月

截至二零一八年九月三十日止九個月，我們有投資活動所用現金淨額人民幣241.4百萬元，此乃主要歸因於預付同系附屬公司人民幣322.3百萬元，部分被同系附屬公司還款人民幣83.8百萬元所抵銷。

截至二零一七年十二月三十一日止年度

截至二零一七年十二月三十一日止年度，我們有投資活動所得現金淨額人民幣5.6百萬元，此乃主要歸因於同系附屬公司還款人民幣44.9百萬元，部分被(i)購買物業、廠房及設備人民幣2.6百萬元；及(ii)收購深圳華中付款人民幣2.3百萬元；及(iii)墊付同系附屬公司款項人民幣34.8百萬元所抵銷。

截至二零一六年十二月三十一日止年度

截至二零一六年十二月三十一日止年度，我們有投資活動所用現金淨額人民幣14.2百萬元，此乃主要歸因於墊付同系附屬公司款項人民幣16.4百萬元。

截至二零一五年十二月三十一日止年度

截至二零一五年十二月三十一日止年度，我們有投資活動所用現金淨額人民幣7.3百萬元，此乃主要歸因於墊付同系附屬公司款項人民幣7.3百萬元。

有關融資活動之現金流量

於往績記錄期間，來自融資活動之現金流入主要源自同系附屬公司的墊款及發行股份所得款項，而融資活動之現金流出乃主要歸因於向同系附屬公司還款。

截至二零一八年九月三十日止九個月

截至二零一八年九月三十日止九個月，我們有融資活動所得現金淨額人民幣61.5百萬元，此乃主要歸因於(i)首次公開發售前投資所得款項人民幣74.5百萬元；及(ii)同系附屬公司墊款人民幣44.5百萬元；(iii)完成重組前同系附屬公司注資人民幣10.0百萬元，部分被向同系附屬公司還款人民幣65.3百萬元所抵銷。

截至二零一七年十二月三十一日止年度

截至二零一七年十二月三十一日止年度，我們有融資活動所得現金淨額人民幣51.4百萬元，此乃歸因於同系附屬公司墊款人民幣57.3百萬元。

截至二零一六年十二月三十一日止年度

截至二零一六年十二月三十一日止年度，我們有融資活動所得現金淨額人民幣35.4百萬元，此乃歸因於同系附屬公司墊款人民幣37.7百萬元。

截至二零一五年十二月三十一日止年度

截至二零一五年十二月三十一日止年度，我們有融資活動所得現金淨額人民幣10.0百萬元，此乃歸因於同系附屬公司墊款人民幣11.0百萬元。

資本開支及承擔

資本開支

截至二零一五年、二零一六年及二零一七年十二月三十一日止年度以及截至二零一八年九月三十日止九個月的資本開支分別為人民幣2.4百萬元、人民幣1.6百萬元、人民幣2.6百萬元及人民幣3.2百萬元。資本開支主要用於購買辦公室設備及租賃改良。我們主要通過經營活動所得現金流量為資本開支提供資金。

財務資料

經營租賃承擔

於二零一五年、二零一六年及二零一七年十二月三十一日以及二零一八年九月三十日，我們於除關聯方外其他各方的有關辦公室物業及員工宿舍的未來最低租賃付款承擔到期如下：

	於十二月三十一日			於
	二零一五年	二零一六年	二零一七年	二零一八年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	九月三十日
				人民幣千元
一年內	612	1,133	1,683	3,803
第二至第五年（包括首尾兩年）	302	804	156	3,332
	<u>914</u>	<u>1,937</u>	<u>1,839</u>	<u>7,135</u>

關聯方交易

於往績記錄期間，我們訂立若干關聯方交易，包括(i)提供物業管理服務及商業運營服務；(ii)購買物業、廠房及設備；(iii)購買商品及服務及(iv)租賃開支。進一步詳情請參閱本招股章程附錄一「會計師報告－歷史財務資料附註－22. 關聯方披露」。董事已確認，該等交易乃按一般商業條款及按公平基準進行，且不會歪曲我們於往績記錄期間的財務業績或令往績記錄期間的財務業績不能反映未來表現。

資產負債表外承擔及安排

於最後實際可行日期，我們並無任何資產負債表外承擔及交易。

上市開支

與全球發售相關的估計上市開支總額約為人民幣55.5百萬元（基於發售價中位數每股發售股份3.89港元並假設超額配股權將不獲行使），其中(i)約人民幣4.6百萬元於截至二零一七年十二月三十一日止年度的綜合損益及其他全面收益表扣除；(ii)約人民幣26.6百萬元預期將於截至二零一八年十二月三十一日止年度及截至二零一九年十二月三十一日止年度的綜合損益及其他全面收益表扣除；及(iii)約人民幣24.3百萬元預期將於上市後作為自權益扣除入賬。

董事認為，由於我們預期將於截至二零一八年十二月三十一日止年度及截至二零一九年十二月三十一日止年度在綜合損益及其他全面收益表確認約人民幣26.6百萬元，我們的財務業績將受與全球發售相關的估計上市開支影響。因此，截至二零一八年十二月三十一日止年度及截至二零一九年十二月三十一日止年度的財務表現預期將受到有關上市開支的不利影響。

財務資料

董事謹此強調，上文所披露的上市開支的估計金額乃僅供參考。將於截至二零一八年及二零一九年十二月三十一日止年度的綜合損益及其他全面收益表確認的有關上市的上市開支最終金額將可根據審核以及屆時變量及假設的變化予以調整。有意投資者務請注意，本集團截至二零一八年及二零一九年十二月三十一日止年度的財務表現預期會受到非經常性上市開支的不利影響，繼而未必能與本集團的過往財務表現進行比較。

主要財務比率

下表載列於所示日期及期間之主要財務比率：

財務指標	於十二月三十一日／ 截至十二月三十一日止年度			於 二零一八年 九月三十日／ 截至 二零一八年 九月三十日 止九個月
	二零一五年	二零一六年	二零一七年	
資產回報率 ⁽¹⁾	17.8%	16.0%	15.5%	15.1%
權益回報率 ⁽²⁾	54.1%	61.7%	73.0%	72.5%
流動比率 ⁽³⁾	1.36	1.28	1.21	1.22
資產負債率 ⁽⁴⁾	0.71	0.76	0.81	0.77

附註：

- (1) 資產回報率乃按 (i) 於截至二零一五年、二零一六年及二零一七年十二月三十一日止年度的本公司擁有人應佔純利；或 (ii) 截至二零一八年九月三十日止九個月的本公司擁有人應佔年化純利除以相應期初及期末的平均總資產再乘以100%計算。
- (2) 權益回報率乃按 (i) 於截至二零一五年、二零一六年及二零一七年十二月三十一日止年度的本公司擁有人應佔純利；或 (ii) 截至二零一八年九月三十日止九個月的本公司擁有人應佔年化純利除以相應期初及期末的本公司擁有人應佔平均權益再乘以100%計算。
- (3) 流動比率乃按相關期末的流動資產總額除以相應期末的流動負債總額計算。
- (4) 資產負債率乃按相關期末的總負債除以相應期末的總資產計算。

資產回報率

資產回報率自截至二零一五年十二月三十一日止年度約17.8%減少至截至二零一六年十二月三十一日止年度約16.0%。該減少乃主要歸因於應收同系附屬公司及銀行的款項及營運產生的現金增加導致總資產增幅高於純利所致。資產回報率於截至二零一六年十二月三十一日止年度為約16.0%，而於截至二零一七年十二月三十一日止年度約為15.5%，維持相對穩定。資產回報率於截至二零一七年十二月三十一日止年度為約15.5%，而於截至二零一八年九月三十日止九個月為約15.1%，維持相對穩定。

權益回報率

權益回報率自截至二零一五年十二月三十一日止年度約54.1%增加至截至二零一六年十二月三十一日止年度約61.7%。該增加乃主要歸因於業務擴張導致純利增幅高於儲備所致，主要原因為向廣州奧園資產經營管理有限公司回流的資本淨額。權益回報率自截至二零一六年十二月三十一日止年度約61.7%增加至截至二零一七年十二月三十一日止年度約73.0%。該增加乃主要歸因於業務擴張導致純利增幅高於儲備所致，主要原因為向廣州奧園資產經營管理有限公司回流的資本淨額及於重組後視作向我們的最終控股公司的分派。權益回報率於截至二零一七年十二月三十一日止年度為約73.0%，而於截至二零一八年九月三十日止九個月為約72.5%，維持相對穩定。

流動比率

流動比率自截至二零一五年十二月三十一日止年度的1.36減少至截至二零一六年十二月三十一日止年度的1.28。該減少乃主要歸因於流動負債增幅高於流動資產所致，主要原因為我們的營運及應付同系附屬公司款項增加導致貿易應付款項及合約負債增加。流動比率於截至二零一六年十二月三十一日止年度及截至二零一七年十二月三十一日止年度保持相對穩定，分別為1.28及1.21。流動比率於截至二零一七年十二月三十一日止年度為1.21，而於截至二零一八年九月三十日止九個月為1.22，維持相對穩定。

資產負債率

資產負債率於截至二零一五年、二零一六年及二零一七年十二月三十一日止年度及截至二零一八年九月三十日止九個月保持相對穩定，分別為0.71、0.76、0.81及0.77。

關於財務風險的定量及定性披露

與我們的金融工具相關的主要風險為(i)信貸風險；(ii)利率風險；(iii)外匯風險；及(iv)流動資金風險。為確保及時有效地推行適當措施，我們的管理層會定期審閱及監察我們面臨的該等風險。相關風險及我們管理該等風險的政策詳情載列如下。

信貸風險

我們的信貸風險主要歸因於貿易及其他應收款項、應收同系附屬公司款項、應收一間附屬公司之非控股股東款項、應收關聯方款項及銀行結餘及現金。於往績記錄期間，我們所面臨最高信貸風險或會導致本集團因交易對手未能履行責任而產生財務虧損，有關虧損乃來自各報告期末的綜合財務狀況表所載的各項已確認金融資產的賬面值。我們並無持有任何抵押品或其他信貸增強措施以為金融資產相關信貸風險提供保障。然而，管理層將於需要時考慮抵押品或其他信貸增強措施。

於二零一八年一月一日採納國際財務報告準則第9號前，我們的貿易及其他應收款項並無面臨信貸集中風險，原因是風險已分散至多個客戶，且其為我們所管住宅社區的住戶及商用物業開發商及物業承租人。然而，我們在應收同系附屬公司及關聯方的款項上面臨信貸集中風險。考慮到該等交易對手的信貸質素及財務資源，我們的管理層認為，應收同系附屬公司及關聯方款項所面臨的信貸風險極微。

財務資料

為將信貸風險降至最低，我們的管理層制定監控程序以確保採取跟進行動收回逾期債務。此外，我們於各報告期末審閱各筆債務的可收回金額以確保作出充足的撥備。就此而言，我們認為我們的信貸風險已大為降低。

我們認為流動資金的信貸風險有限，因為交易對手為中國及香港具高信貸評級及良好聲譽的銀行。

於二零一八年一月一日採納國際財務報告準則第9號後，於二零一八年九月三十日，我們於應收同系附屬公司及關聯方款項上有信貸集中風險。我們的管理層已根據歷史結算記錄就可收回性作出定期評估及個別評估並已就前瞻性資料作出調整。鑑於該等同系附屬公司及關聯方強勁的財務實力及考慮到該等交易對手所營運行業的未來前景，我們認為違約及面臨違約風險的概率較低，因此，並無就應收同系附屬公司及關聯方款項確認減值。

為盡量降低信貸風險，管理層已指派一個團隊負責釐定信貸限額及信貸審批。於接納任何新客戶前，我們會採用內部信貸評分系統評估潛在客戶的信貸質素及釐定客戶的信貸限額。本集團亦已制定其他監控程序以確保採取後續行動收回逾期債務。此外，本集團已就應用國際財務報告準則第9號時根據預期信貸虧損模式（二零一七年：已產生虧損模式）對貿易餘額個別或基於撥備矩陣進行減值評估。就此，董事認為我們的信貸風險已大幅降低。

於釐定其他應收款項的預期信貸虧損時，我們已計及過往違約經歷及前瞻性資料（如適當），如我們已將代住戶付款的持續較低歷史違約率考慮在內，並認為其他尚未償還應收款項的固有信貸風險極微。我們的管理層已作出評估，並認為自初次確認起，其他應收款項不會出現信貸風險大幅增加的情況且違約的可能性極微。

我們的管理層將存置於國有銀行或高信貸評級金融機構的銀行結餘視為低信貸風險金融資產。我們認為，鑑於發行人的高信貸評級，於往績記錄期間違約的可能性可以忽略不計。

利率風險

由於銀行結餘及銀行存款的現行市場利率波動，我們面臨現金流利率風險。我們的管理層認為，銀行結餘利率風險極微。

外匯風險

我們的交易主要以人民幣（本集團的功能貨幣）進行，主要應收款項及應付款項乃以人民幣計值。我們面臨以相關集團實體的功能貨幣以外的貨幣計值的資產及負債產生的匯兌風險。我們大多數外幣交易及結餘以港元計值。管理層密切監控外匯風險及將於需要時考慮對沖重大外匯風險。

財務資料

於各報告期末，我們以外幣計值的貨幣資產主要為銀行結餘，其賬面值如下：

	於十二月三十一日			於
	二零一五年	二零一六年	二零一七年	二零一八年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	九月三十日
資產				人民幣千元
港元	-	-	-	78,746

敏感度分析

下表詳述我們對人民幣兌相關外幣貶值5%的敏感度。所用敏感度比率指管理層對匯率合理可能變動作出的評估。下文正數表明人民幣兌相關外幣貶值5%，年／期內除稅後溢利增加。就人民幣兌相關外幣升值5%而言，將對除稅後溢利產生相等及相反影響，而下文所示的結餘將為負數。

	於十二月三十一日			於
	二零一五年	二零一六年	二零一七年	二零一八年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	九月三十日
港元				人民幣千元
年／期內溢利	-	-	-	3,287

流動資金風險

為管理流動資金風險，我們監控及維持管理層認為充足的現金及現金等價物水平以撥付營運及減輕現金流波動的影響。由於於各報告期末的所有金融負債乃按需求或於三個月內償還，故所有負債均按不重大偏離其合約未貼現現金流的金額列賬。

我們旨在維持充足的現金及現金等價物，或通過可得的充足融資金額獲得可得的融資，包括物業管理費墊款以及同系附屬公司、附屬公司非控股股東及關聯方墊款以滿足我們的承擔。我們對本集團於可見未來將完全能夠按一般商業條款應付其到期的財務責任感到滿意。

股息及可分派儲備

董事會負責向股東提交有關股息派付的建議（如有）以供其於股東大會上審批。宣派股息的決定及有關股息的金額取決於多項因素，包括經營業績、現金流量、財務狀況、未來業務前景、我們派付股息的法定及合同限制以及董事會認為有關的其他因素。

財務資料

於二零一八年七月一日，奧園商業物業管理向中國奧園宣派股息人民幣132,600,000元及透過其與同系附屬公司的經常性賬戶結付。我們預期於上市後每年支付相等於除稅後溢利40%的股息，首批股息預期於截至二零一九年六月三十日止六個月宣派。股息的派付及金額（如有）乃視乎我們的經營業績、現金流量、財務狀況、有關我們派付股息的法定及監管限制、未來前景及我們認為相關的其他因素而定。

股份持有人有權按股份的繳足金額或列作繳足的金額按比例收取有關股息。股息的宣派、派付及金額將由我們酌情作出。建議派付股息亦由董事會全權酌情作出，及於上市後，任何年度的末期股息宣派須取得股東批准後方可作實。董事會將每年審閱股息政策。

於二零一八年九月三十日，我們的保留溢利為人民幣83.1百萬元。保留溢利為可分派儲備。

近期發展及無重大不利變動

除本節「上市開支」一段所披露之估計非經常性上市開支外，進行董事認為合適的合理盡職工作後，董事已確認，自二零一八年九月三十日起及直至最後實際可行日期，(i) 市況以及本集團經營所在的行業及監管環境概無重大不利變動，從而對我們的財務或經營狀況造成重大不利影響；(ii) 本集團的業務、收益結構、貿易、盈利能力、成本結構、財務狀況及前景概無重大不利變動；及(iii) 概無發生會對本招股章程附錄一會計師報告所示資料造成重大不利影響的事項。

未經審核備考經調整綜合有形資產淨值

有關未經審核備考經調整綜合有形資產淨值的詳情，請參閱本招股章程附錄二。

概無上市規則項下須予額外披露資料

董事已確認，於最後實際可行日期，彼等並不知悉任何將產生上市規則第13.13條至第13.19條項下的披露規定的情況。

截至二零一八年十二月三十一日止年度的溢利估計

根據本招股章程附錄三所載基準及在並無不可預見的情況下，截至二零一八年十二月三十一日止年度本公司擁有人應佔估計綜合溢利載列如下：

截至二零一八年
十二月三十一日
止年度的估計

本公司擁有人應佔估計綜合溢利

不低於人民幣75.0百萬元

附註：截至二零一八年十二月三十一日止年度本公司擁有人應佔估計綜合溢利已計及截至二零一八年十二月三十一日止年度產生的預計上市開支約人民幣15.5百萬元。

未來計劃

有關我們未來計劃的詳細描述，請參閱本招股章程「業務－我們的業務戰策」一節。

所得款項用途

倘超額配股權並無獲行使，並假設每股發售股份發售價為3.89港元（即本招股章程所述發售價範圍的中位數），我們估計我們收取的全球發售所得款項淨額將約616.3百萬港元（經扣除與全球發售有關的包銷費用及佣金以及其他估計開支後）。

倘超額配股權獲悉數行使，並假設每股發售股份發售價為3.89港元（即本招股章程所述發售價範圍的中位數），我們將取得額外的全球發售所得款項淨額約99.6百萬港元。

倘發售價釐定為每股發售股份4.30港元（即本招股章程所述發售價範圍的最高價），我們將取得(i)全球發售所得款項淨額約686.2百萬港元，假設超額配股權並無獲行使；及(ii)額外的全球發售所得款項淨額約110.0百萬港元，假設超額配股權獲悉數行使。

倘發售價釐定為每股發售股份3.48港元（即本招股章程所述發售價範圍的最低價），我們將取得(i)全球發售所得款項淨額將約546.3百萬港元，假設超額配股權並無獲行使；及(ii)額外全球發售所得款項淨額約89.1百萬港元，假設超額配股權獲悉數行使。

假設超額配股權並無獲行使及發售價為每股發售股份3.89港元（即本招股章程所述發售價範圍的中位數），我們擬將全球發售所得款項淨額用於以下用途：

- 約62.0%或約382.1百萬港元將用於尋求戰略收購及投資機遇以收購或投資其他商業運營服務及物業管理服務供應商，實現擴大商業運營服務業務規模（重點放在我們能夠獲得更高利潤率的中國城市）及擴充我們的物業管理服務組合的業務戰略。有關我們業務戰略的詳情請參閱本招股章程「業務－我們的業務戰略－擴大商業運營服務業務，重點放在我們能夠獲得更高利潤率的中國城市；及－多元化我們的物業管理服務組合」一節。我們評估潛在收購或投資目標的主要選擇標準包括（其中包括）(a)地理範圍；(b)管理團隊；(c)業務重點；(d)業務規模；及(e)財務狀況及盈利能力。有關主要選擇標準、時間表及收購後整合的詳情請參閱本招股章程「業務－戰略收購及投資」一節。我們將設立涵蓋初步盡職審查、目標選擇、內部建議及投資批准的內部批准系統及嚴格程序。於最後實際可行日期，我們並無就全球發售所得款項淨額的用途確定或承諾任何收購或投資目標；

未來計劃及所得款項用途

- 約10.0%或約61.6百萬港元將用於尋求選擇性戰略收購及投資機遇以收購或投資提供各類服務（作為物業管理服務及商業運營服務的補充）的服務供應商，如中醫服務、醫療美容服務、養老服務及電信服務，以實現豐富服務種類滿足客戶不斷變化的需求的業務戰略。我們評估潛在收購或投資目標的主要選擇標準包括（其中包括）(a)業務規模及技術知識；(b)與現有業務營運（如交叉銷售機遇）的協同作用；及(c)行業經驗、聲譽及市場地位；及(d)最近財政年度收益最少為人民幣50百萬元。詳情請參閱本招股章程「業務－我們的業務戰略－多元化我們的服務種類以應對客戶日益變化的需求」一節；我們將設立內部審批系統及包含初步盡職調查、目標選擇、內部提案及投資審批的嚴格程序。於最後實際可行日期，我們並無物色或致力於任何收購或投資目標，以動用全球發售所得款項淨額；
- 約12.0%或約74.0百萬港元將用於繼續發展及升級線上線下平台，其中：
 - (i) 約6.0%或約37.0百萬港元將用於擴大移動應用「奧悅家」在我們所有所管住宅物業中的使用範圍、增強該等移動應用程式的功能及為所管購物商場的零售客戶推出新移動應用程式；及
 - (ii) 約6.0%或約37.0百萬港元將用於建立大數據分析平台；詳情請參閱本招股章程「業務－我們的業務戰略－繼續開發及升級線上線下平台以提高客戶體驗及促進建立大數據分析平台」一節；
- 約6.0%或約37.0百萬港元將用於開發智能服務系統及升級內部信息技術系統，其中：
 - (i) 約3.0%或約18.5百萬港元將用在所管物業推出智能服務系統，如智能停車管理系統及EBA系統；及
 - (ii) 約3.0%或約18.5百萬港元將用於設立CRM系統及信息管理系統以及升級現有ERP系統；詳情請參閱本招股章程「業務－我們的業務戰略－開發智能服務系統及升級內部信息技術系統，以提高經營效率」一節；及
- 約10.0%或約61.6百萬港元將用於我們的營運資金及一般企業用途。

倘發售價定於高於或低於建議發售價範圍中位數的水平，我們將按比例調整上述全球發售所得款項淨額的分配。

未來計劃及所得款項用途

倘超額配股權獲悉數行使，我們擬按上述比例將額外的全球發售所得款項淨額用於上述用途。

在全球發售所得款項淨額不可即時用作以上用途的情況下及在適用法律及法規許可的情況下，我們擬將全球發售所得款項淨額存入短期活期存款及／或貨幣市場工具，倘上述所得款項的擬定用途發生任何變動，我們將作出適當公佈。

基準及假設

未來計劃及業務策略乃基於以下一般假設：

- 於未來計劃相關期間內，我們將擁有充裕財務資源以滿足計劃資本開支及業務發展的需求；
- 與董事估計的金額相比，本招股章程內所述本集團各未來計劃的資金需求並無重大變動；
- 全球發售將根據及如本招股章程「全球發售的架構」一節所述完成；
- 本集團截至二零一七年十二月三十一日止三個年度及截至二零一八年九月三十日止九個月的經審核綜合財務報表所列現有會計政策將無重大變動；
- 適用於本集團活動的稅基或稅率將無重大變動；
- 本集團將繼續經營其業務，包括但不限於按本集團於往績記錄期間一貫的經營方式挽留其主要員工以及維持其客戶、供應商及分包商；
- 現行法律及規例或與本集團有關的其他政府政策，或本集團經營所在地的政治或市況並無重大變動；
- 本集團的經營（包括其未來計劃）將不受任何不可抗力事件、無法預測因素、異常項目或有關中國通脹、利率及稅率的經濟變動所干擾；
- 不會有自然、政治或其他災難將對本集團業務或經營造成重大干擾；及
- 本集團將不會受到本招股章程「風險因素」一節所載風險因素的重大影響。

實施計劃

根據本集團的業務策略及未來規劃，我們擬於最後實際可行日期至二零二一年六月三十日期間實施以下實施計劃。實施計劃乃根據現時經濟狀況及本節「所得款項用途－基準及假設」一段所載假設擬定。該等基準及假設本質上受多項不確定因素及不可預計因素所規限，尤其是本招股章程「風險因素」一節所載風險因素。我們無法向閣下保證我們的業務策略將取得成功，而我們的實施計劃將根據估計時間框架落實或根本無法落實。

未來計劃及所得款項用途

最後實際可行日期至二零一九年六月三十日

業務策略	實施計劃	資金來源
以可於其取得較高利潤率之中國城市為中心擴大商業運營服務業務規模及擴展物業管理服務組合	<ul style="list-style-type: none"> 對潛在收購及投資目標進行可行性研究 	-
	<ul style="list-style-type: none"> 就有關收購或投資商業運營服務及物業管理服務供應商的買賣協議或投資協議條款進行磋商 	-
實現服務多元化，以滿足不斷變化的客戶需求	<ul style="list-style-type: none"> 對潛在收購及投資目標進行可行性研究 	-
	<ul style="list-style-type: none"> 就有關收購或投資提供各類與我們的物業管理服務及商業運營服務互補服務的服務供應商的買賣協議或投資協議條款進行磋商 	-
繼續開發及升級線上線下平台，以優化客戶體驗及有助於大數據分析平台的建立	<ul style="list-style-type: none"> 設計及開發「奧悅家」移動應用程式新功能 	約8.3百萬港元來自全球發售所得款項
	<ul style="list-style-type: none"> 於約30處在管住宅物業啟用移動應用程式「奧悅家」及進行營銷活動推廣移動應用程式「奧悅家」 	約3.7百萬港元來自全球發售所得款項
	<ul style="list-style-type: none"> 於我們的約七個所管商場為零售客戶推出新移動應用程式 	約4.8百萬港元來自全球發售所得款項
	<ul style="list-style-type: none"> 與我們的30處在管住宅物業及七個所管商場連接大數據分析平台 	約18.0百萬港元來自全球發售所得款項
開發智能服務系統及升級內部信息技術系統，提高經營效率	<ul style="list-style-type: none"> 於約9處在管住宅物業安裝、測試並推出智能停車管理系統 	約3.5百萬港元來自全球發售所得款項
	<ul style="list-style-type: none"> 於約25處在管住宅物業安裝、測試並推出EBA系統 	約2.5百萬港元來自全球發售所得款項
	<ul style="list-style-type: none"> 開始營運CPM、ERP及信息管理系統 	約9.0百萬港元來自全球發售所得款項
總計：		約49.8百萬港元來自全球發售所得款項

未來計劃及所得款項用途

二零一九年七月一日至二零一九年十二月三十一日

業務策略	實施計劃	資金來源
繼續開發及升級線上線下平台，以優化客戶體驗及有助於大數據分析平台的建立	<ul style="list-style-type: none"> • 推出「奧悅家」移動應用程式新功能 	約9.7百萬港元來自全球發售所得款項
	<ul style="list-style-type: none"> • 於約50處在管住宅物業啟用移動應用程式「奧悅家」及進行營銷活動推廣移動應用程式「奧悅家」 	約5.5百萬港元來自全球發售所得款項
	<ul style="list-style-type: none"> • 為約15處在管購物中心的零售客戶推出新移動應用程式 	約5.0百萬港元來自全球發售所得款項
	<ul style="list-style-type: none"> • 將大數據分析平台與50處在管住宅物業及15處在管商場連接 	約19.0百萬港元來自全球發售所得款項
開發智能服務系統及升級內部信息技術系統，提高經營效率	<ul style="list-style-type: none"> • 於約11處在管住宅物業安裝、測試並推出智能停車管理系統 	約7.2百萬港元來自全球發售所得款項
	<ul style="list-style-type: none"> • 於約45處在管住宅物業安裝、測試並推出EBA系統 	約5.3百萬港元來自全球發售所得款項
	<ul style="list-style-type: none"> • 升級CRM、EPR系統及信息管理系統 	約9.5百萬港元來自全球發售所得款項
總計：		約61.2百萬港元來自全球發售所得款項

未來計劃及所得款項用途

二零一九年七月一日至二零二一年六月三十日

業務策略	實施計劃	資金來源
以可於其取得較高利潤率的中國城市為中心擴大商業運營服務業務規模及擴展物業管理服務組合	<ul style="list-style-type: none">簽立及完成與收購或投資商業運營服務及物業管理服務供應商有關的買賣協議或投資協議	約382.1百萬港元來自全球發售所得款項
實現服務多元化，以滿足不斷變化的客戶需求	<ul style="list-style-type: none">簽立及完成有關收購或投資提供各類與我們的物業管理服務及商業運營服務互補服務的服務供應商的買賣協議或投資協議	約61.6百萬港元來自全球發售所得款項
總計：		約443.7百萬港元來自全球發售所得款項

香港包銷商

國泰君安證券(香港)有限公司

中泰國際證券有限公司

尚乘環球市場有限公司

銀河—聯昌證券(香港)有限公司

克而瑞證券有限公司

第一上海證券有限公司

山證國際證券有限公司

農銀國際證券有限公司

原銀證券有限公司

昊天國際證券有限公司

包銷安排及開支

香港公開發售

香港包銷協議

香港包銷協議已於二零一九年二月二十七日訂立。根據香港包銷協議，本公司按照本招股章程及申請表格的條款及條件並在其規限下，以香港公開發售方式按發售價初步提呈17,500,000股香港發售股份（可予重新分配）以供認購。

在上市委員會批准本招股章程所述已發行及將予發行股份（包括因超額配股權獲行使而可能發行的額外股份）上市及買賣以及香港包銷協議所載若干其他條件的規限下，香港包銷商已各自但非共同同意按本招股章程、申請表格及香港包銷協議的條款及條件，認購或促使認購彼等各自適當比例的香港公開發售現正提呈而未獲認購的香港發售股份。

香港包銷協議須待（其中包括）於上市日期上午八時正（香港時間）前國際包銷協議獲簽署及根據其條款成為無條件且並無根據其條款或其他原因終止，方可作實。

終止理由

香港包銷商根據香港包銷協議認購或促使認購香港發售股份的責任可予終止。倘於上市日期上午八時正（「終止時間」）前發生下列任何事項，聯席全球協調人（為其本身及代表香港包銷商）有全權於終止時間前隨時向本公司發出書面通知，實時終止香港包銷協議：

- (a) 下列事項出現、發生、存在或生效：
- (i) 於或影響香港、中國、開曼群島、英屬維爾京群島、美國、英國、歐盟（或其任何成員國）、日本、新加坡或與本集團任何成員公司有關的任何其他司法權區（統稱「有關司法權區」，各為「有關司法權區」）的地方、國家、地區或國際金融、政治、軍事、工業、法律、經濟、貨幣市場、信貸、財政或監管或市場事宜或狀況的任何變動或可能涉及上述變動或發展的發展，或任何導致或可能導致或代表變動或發展的單一或連串事件，或任何潛在變動或發展（包括但不限於股票及債券市場、貨幣及外匯市場、信貸市場及銀行同業市場的狀況，香港貨幣價值與美國貨幣價值掛鈎制度的變動或港元或人民幣兌任何外幣貶值）；或
 - (ii) 於或影響任何有關司法權區的任何法院或其他主管機關的任何新法例或規例，或現有法例或規例的任何變動或可能涉及上述變動的發展，或現有法例或規例的詮釋或應用的任何變動或可能涉及上述變動的發展；或
 - (iii) 於或影響任何有關司法權區的任何單一或連串不可抗力事件（包括但不限於政府行動、勞資糾紛、罷工、停工、火災、爆炸、水災、地震、內亂、暴亂、騷亂、宣佈進入國家或國際緊急狀態、戰爭、恐怖活動（無論是否宣稱負責）、天災、傳染或流行疾病爆發（包括但不限於非典型肺炎(SARS)、中東呼吸綜合症(MERS)、H5N1、H1N1、豬流感或禽流感或其併發／變體疾病））、經濟制裁；或
 - (iv) 於或影響任何有關司法權區的任何地方、國家、地區或國際敵對爆發或升級（無論是否宣戰）或其他緊急狀態或災難或危機；或
 - (v) (A) 全面禁止、暫停、約束或限制聯交所、紐約證券交易所、納斯達克全球市場、美國證券交易所、倫敦證券交易所、東京證券交易所、上海證券交易所或深圳證券交易所的證券買賣；或(B) 任何有關司法權區的商業銀行活動被有關部門宣佈全面停止，或於或影響任何有關司法權區的商業銀行活動或外匯買賣或證券交收或結算服務程序或事宜中斷；或

- (vi) 於任何有關司法權區的稅項或外匯管制（或外匯管制之施行）、貨幣匯率或外商投資法規的任何變動或發展或可能涉及上述變動的事件；或
- (vii) 任何有關司法權區直接或間接實施或被施予任何形式的經濟制裁或撤回貿易特權；或
- (viii) 本集團的資產、負債、利潤、虧損、表現、狀況、業務、財務、盈利、業務狀況或前景的任何不利變動或發展或可能涉及上述不利變動的事件；或
- (ix) 任何司法、監管、政府或政治機構或組織對任何董事展開任何行動、索償或法律程序，或任何司法、監管、政府或政治機構或組織宣佈有意採取任何該等行動；或
- (x) 任何稅務機關要求支付本集團任何成員公司的任何稅項負債；或
- (xi) 任何董事被控以可公訴罪行，或因法律的實施而被禁止或因其他理由不符合資格參與公司的管理；或
- (xii) 本公司主席、行政總裁或執行董事離職；或
- (xiii) 任何司法權區之監管機關或政治機構或組織對任何董事展開任何調查或其他行動或宣佈其有意對任何董事展開調查或採取其他行動；或
- (xiv) 除本招股章程「業務－法律程序與合規」一節所披露者外，本集團任何成員公司違反上市規則或中國、開曼群島、香港及英屬維爾京群島的任何適用法律或法規；或
- (xv) 提出頒令或呈請將本公司或我們的任何附屬公司清盤或清算，或本公司或我們的任何附屬公司與債權人達成任何債務妥協或債務償還安排或訂立債務償還安排計劃，或通過將本公司或其任何附屬公司清盤的任何決議案，或已委任臨時清盤人、財產接管人或財產接收管理人接管本公司或其任何附屬公司的全部或部分資產或業務，或本公司或其任何附屬公司發生任何類似情況；或
- (xvi) 任何債權人有效要求本公司或其任何附屬公司償還或繳付任何債務或本公司或其任何附屬公司須於指定到期日前償還的任何債務；或
- (xvii) 本公司或其任何附屬公司因違反各自責任或不遵守適用法例及規例而蒙受的任何重大損失或損害（不論其原因，亦不論是否就此購買任何保險或對任何人士提出申索）；或

- (xviii) 本公司或其任何附屬公司或契諾人（定義見香港包銷協議）（「契諾人」）面臨或遭受任何重大訴訟或索償；或
 - (xix) 本公司因任何理由被禁止根據全球發售的條款配發或出售發售股（包括因超額配股權獲行使而將予發行的股份）；或
 - (xx) 違反本招股章程（或有關擬發售及銷售股份所用的任何其他文件）或全球發售任何方面不符合上市規則或任何其他適用法律或法規；或
 - (xxi) 除獲聯席全球協調人批准外，本公司須根據公司（清盤及雜項條文）條例或上市規則或聯交所及／或證監會的任何規定或要求，刊發或要求刊發本招股章程（或擬發售及銷售股份所用的任何其他文件）的任何補充或修訂；或
 - (xxii) 任何引致或可能引致本公司須根據香港包銷協議所載彌償保證條款承擔責任的事件；或
 - (xxiii) 本招股章程「風險因素」一節所載任何風險出現變化或預期變化或變成現實，
- 而聯席全球協調人（為其本身及代表其他香港包銷商）全權認為其就個別或整體而言：
- (A) 已經或可能或將會或應會對本公司或其附屬公司的整體資產、負債、業務、一般事務、管理、股東權益、利潤、虧損、業務狀況、經營業績、前景、財務或其他方面狀況或情況或表現構成重大不利影響（不論直接或間接）；或
 - (B) 已經或可能或將會或應會對全球發售的順利完成構成重大不利影響；或
 - (C) 使、可能使或將會使或應會使香港包銷協議的任何部分、香港公開發售或全球發售的進行或按預期進行或實行或推銷全球發售或按照本招股章程所擬條款及方式交付發售股份變得不切實際或不智或不宜。

- (b) 聯席全球協調人或任何香港包銷商於香港包銷協議日期後得悉包銷及彼等有合理理由相信：
- (i) 本招股章程或由本公司或代表本公司就香港公開發售而刊發或使用的其他香港公開發售文件（定義見香港包銷協議）或任何協定形式的公告（包括其任何補充或修訂）中所載任何聲明於刊發時在重大方面已屬或已經或可能變得失實、不準確或不正確或具誤導成分，或其中所載的任何預測、意見表達、意向或期望並非公允誠實及並非參考當時存續的事實及情況根據合理假設作出；或
 - (ii) 出現或發現倘若於緊接本招股章程刊發日期前已出現或被發現，則將會或可能構成本招股章程及申請表格及／或由本公司或代表本公司就香港公開發售刊發或使用的任何通告或公告（包括其任何補充或修訂）的重大遺漏的任何事件；或
 - (iii) 香港包銷協議或國際包銷協議所載的本公司或契諾人作出的任何保證屬（或於重申時將屬）失實、不準確、具誤導成分或已遭違反；或
 - (iv) 導致或可能導致本公司或契諾人因或就香港包銷協議或國際包銷協議所載保證的任何違反、不準確及／或不正確，及／或根據本公司、契諾人或彼等任何一方於香港包銷協議作出的彌償保證而須承擔任何責任的任何事宜、事件、作為或不作為；或
 - (v) 香港包銷協議或國際包銷協議的任何訂約方（香港包銷商或國際包銷商除外）嚴重違反任何責任或承諾；或
 - (vi) 聯席全球協調人全權及絕對酌情釐定，本公司及／或其附屬公司的整體狀況、業務、資產與負債、物業、溢利、虧損、經營業績、財務、一般事務、股東權益、管理、業務狀況、前景、財務或其他方面狀況或情況，或表現出現任何重大不利變動或潛在重大不利變動，而不論是否在日常業務過程中出現；或
 - (vii) 本公司撤回本招股章程及／或申請表格；或
 - (viii) 於上市獲批准日期或之前，上市委員會拒絕批准根據全球發售將予發行或出售的股份（包括因超額配股權獲行使而可能發行或出售的任何額外股份）上市及買賣（根據慣常情況除外）或不予授出有關批文，或倘授出批文但其後被撤回、扣留（屬慣常情況除外）或撤銷；或

- (ix) 本招股章程附錄五「法定及一般資料—7.其他資料—G.專家資格」一節所述任何專家已撤回各自就刊發本招股章程並分別以現有形式及內容刊載其報告、函件、估值概要及／或意見（視情況而定）及引述其名稱而發出的同意書；或
- (x) 訂立國際包銷協議時累計投標詢價程序中的訂單或任何公司或基石投資者在與其簽署協議後作出的投資承擔的大部分遭撤回、終止或取消或倘任何公司或基石投資者不太可能根據各自協議履行責任。

根據上市規則向聯交所作出的承諾

本公司的承諾

根據上市規則第10.08條，我們已向聯交所承諾，自上市日期起直至上市日期後滿六個月之日（包括該日）的六個月內，我們概不會發行可轉換為我們的股本證券（無論是否屬已上市類別）的股份或證券，亦不會成為我們該項發行的任何協議的目標物（無論有關股份或我們證券的發行是否將於上市日期後六個月內完成），惟根據資本化發行、全球發售及行使超額配股權，及上市規則第10.08條所規定的情況除外。

控股股東的承諾

根據上市規則第10.07(1)條，各控股股東（即中國奧園、明興、Ace Rise、Joy Pacific、郭梓文先生及江女士）已向聯交所及本公司承諾，除根據資本化發行、全球發售、借股協議及行使超額配股權外，其不得且須促使其所控制股份的註冊持有人不會(i)由本招股章程刊發日期開始至上市日期後滿六個月之日為止期間的任何時間，出售或訂立任何協議以出售本招股章程顯示其為實益擁有人的任何本公司的證券，或以其他方式就本公司任何股份或證券設立任何購股權、權利、權益或產權負擔；或(ii)自以上(i)項所述期間屆滿之日起六個月期間的任何時間，出售或訂立任何協議以出售上文(i)段所述的任何本公司證券，或以其他方式就本公司任何股份或證券設立任何購股權、權利、權益或產權負擔，以致緊隨該等出售或行使或執行該等購股權、權利、權益或產權負擔後，其不再為本公司控股股東。

上市規則第10.07(2)條附註(2)訂明，該項規則並無阻止控股股東為獲取真誠商業貸款而使用其擁有的股份作為抵押品（包括抵押或質押）抵押予認可機構（定義見香港法例第155章銀行業條例）。

此外，根據上市規則第10.07(2)條附註3，各控股股東已向我們及聯交所進一步承諾，其於本招股章程日期起至上市日期滿十二個月之日期間，其須：

- (a) 根據上市規則第10.07(2)條附註2，於將實益擁有的任何股份或本公司證券質押或抵押予任何認可機構（定義見香港法例第155章銀行業條例）時，立即知會本公司該質押／抵押以及所質押或抵押的股份或本公司證券數目；及
- (b) 於接獲已質押或抵押的任何股份或本公司其他證券的任何承質押人或承押人任何表示將處置任何該等股份或其他證券的指示（口頭或書面）時，立即以書面形式知會本公司該等指示；

我們亦將於接獲任何控股股東告知上文(a)及(b)段所述事宜後隨即知會聯交所，並根據上市規則以公告形式作出公開披露。

根據香港包銷協議作出的承諾

本公司的承諾

根據香港包銷協議，本公司已向各聯席保薦人及聯席全球協調人（為其本身及代表香港包銷商）承諾，（其中包括）根據香港包銷協議，及控股股東進一步承諾促使，除根據資本化發行、全球發售、借股協議及行使超額配股權以及發行該等項下股份或上市規則所准許者外（包括但不限於上市規則第10.08條），我們將不會且將促使我們的附屬公司不會，在未經聯席全球協調人（為其本身及代表香港包銷商）事先書面同意的情況下（根據上市規則除外），於香港包銷協議日期開始起至緊隨上市日期後六個月屆滿日期期間（「首六個月期間」）內任何時間（惟下列限制並不適用於任何控股股東為獲取真誠商業貸款而質押或抵押股份予認可機構（定義見香港法例第155章銀行業條例））：

- (i) 直接或間接、有條件或無條件提呈發售、接受認購、質押、抵押、配發、發行、出售、借出、按揭、轉讓、訂約配發、發行或出售、出售任何購股權或訂約購買、購買任何購股權或訂約出售、授出或同意授出任何購股權、權利或認股權證以購買或認購、沽空、借出或以其他方式轉讓或出售，或購回本公司或其任何附屬公司的任何股本、債務資本或任何證券或當中的任何權益或任何表決權或當中所附任何權利（包括但不限於任何可轉換或行使或兌換的證券或指收取任何該等股本、證券或當中的任何權益之權利）；或
- (ii) 訂立轉讓擁有該等股本或證券或當中的任何權益或任何表決權或當中所附任何其他權利而帶來的全部或部分經濟後果的任何掉期或其他安排；或
- (iii) 訂立與上文(i)及(ii)所述任何前述交易有相同經濟後果的任何交易；或
- (iv) 同意或訂約進行或公開宣佈有意進行上文(i)、(ii)及(iii)所述的任何上述交易；

而不論上文(i)、(ii)及(iii)所述的任何上述交易將會以交付股本或有關其他證券以現金或其他方式結算，惟上述限制並不適用於本公司發行股份（根據資本化發行、全球發售、借股協議及行使超額配股權），且本公司進一步同意，倘於緊隨首六個月期間屆滿後六個月期間（「第二個六個月期間」）內發行或出售任何股份或當中任何權益或當中所附的任何表決權或任何其他權利，我們將採取一切合理措施，確保該發行或出售不會導致本公司證券出現無序或虛假市場。

上文所述者並未禁止(i)本公司根據上市規則第17章採用任何購股權計劃（「購股權計劃」）；(ii)根據購股權計劃授出任何購股權；及(iii)因根據購股權計劃可能授出的購股權獲行使而發行任何股份。

控股股東的承諾

根據香港包銷協議，各控股股東已共同及個別向本公司、聯席保薦人及聯席全球協調人（為其本身及代表香港包銷商）承諾，除根據資本化發行、全球發售、借股協議及行使超額配股權及發行該等項下股份外，在未經聯席全球協調人（為其本身及代表香港包銷商）事先書面同意的情況下（符合上市規則要求除外）不會：

- (i) 於首六個月期間內任何時間，直接或間接、有條件或無條件提呈發售、質押、抵押（根據上市規則第10.07(2)條為獲取真誠商業貸款而質押或抵押全球發售完成後本公司已發行股本（假設超額配股權未獲行使）予認可機構（定義見香港法例第155章銀行業條例）外）、出售、訂約出售、出售任何購股權或訂約購買、購買任何購股權或訂約出售、授出或同意授出任何購股權、權利或認股權證以購買或認購、借出或以其他方式轉讓或出售本公司任何股本、債務資本或其他證券或其所持當中的任何權益或任何表決權或當中所附任何其他權利（包括但不限於任何可轉換或行使或兌換的任何證券或指收取本公司任何該股本、其他證券或當中任何權益的權利）而不論是否目前持有，或訂立轉讓擁有該等股本或證券或當中的任何權益或任何表決權或當中所附任何其他權利而帶來的全部或部分經濟後果的任何掉期或其他安排，而不論上述任何交易是否以交付股本或該等其他證券、以現金或其他方式交收，或建議或同意作出上述任何行動或宣佈作出上述任何行動的任何意圖，惟有關限制並不適用於根據借股協議借出股份或控股股東為獲取真誠商業貸款而質押或抵押股份予認可機構（定義見香港法例第155章銀行業條例）；或

- (ii) 於第二個六個月期間內任何時間，訂立上文(i)所述任何交易而緊隨有關交易後，其不再為本公司控股股東（定義見上市規則），惟有關限制並不適用於控股股東為獲取真誠商業貸款而質押或抵押股份予認可機構（定義見香港法例第155章銀行業條例）；及
- (iii) 倘其於上文(ii)所述期間內，處置任何股本或當中任何權益或任何表決權或其附帶的任何其他權利，其將採取一切合理步驟以確保該處置不會導致股份或本公司其他證券出現無序或虛假市場。

彌償保證

本公司及各控股股東已同意就（其中包括）聯席保薦人、聯席全球協調人、聯席賬簿管理人、聯席牽頭經辦人及香港包銷商可能遭受的若干損失，包括彼等履行香港包銷協議下的責任及本公司或控股股東違反香港包銷協議所引致的損失，向彼等作出彌償。

國際發售

國際包銷協議

就國際發售而言，本公司預期與（其中包括）執行董事、控股股東、聯席全球協調人及國際包銷商訂立國際包銷協議。根據國際包銷協議，待當中所載若干條件達成後，國際包銷商將各自但非共同同意購買或促使買方購買國際發售股份。國際包銷協議預期會訂明，其可能會因香港包銷協議的相若理由予以終止。潛在投資者務請留意，倘國際包銷協議未能訂立，則全球發售將不會進行。預期本公司將會根據國際包銷協議，作出與根據香港包銷協議所作承諾（如本節「一包銷安排及開支－香港公開發售－本公司的承諾」所述）相若的承諾。

根據國際包銷協議，本公司預期將向國際包銷商授出超額配股權，可由聯席全球協調人（為其本身及代表國際包銷商）於上市日期起直至遞交香港公開發售申請表格截止日期後第30日當日（包括該日）止期間內隨時行使，要求本公司發行及配發最多合共26,250,000股額外股份（即合共不超過全球發售初步可供認購發售股份數目的15%）。該等額外股份將會按發售價發行或出售，用於補足國際發售中的超額分配（如有）。

預期各控股股東將向國際包銷商承諾，其不會於其根據香港包銷協議所作承諾涉及期間（如本節「一包銷安排及開支－香港公開發售－根據香港包銷協議作出的承諾－控股股東的承諾」所述）的相若期間，出售或訂立任何協議出售其所持本公司任何股份，或以其他方式就本公司任何股份設立任何購股權、權利、權益或產權負擔。

包銷佣金及開支

香港包銷商將收取所有香港發售股份總發售價的2.5%作為佣金，並從中撥付任何分包銷佣金。此外，我們全權酌情同意向聯席全球協調人（為其自身及代表香港包銷商）支付酌情獎金，金額最高為香港發售股份總發售價的1.0%。除應付國際包銷商香港包銷商的佣金及酌情獎金外，聯交所上市費、聯交所交易費、證監會交易徵費、法律及其他專業費用、印刷及其他全球發售相關開支目前估計合共約47.4百萬港元（根據每股發售價3.89港元（即發售價指定範圍每股股份3.48港元至4.30港元的中位數）計算，並假設超額配股權未獲行使），將由本公司承擔。對於未獲認購而重新分配至國際發售的香港發售股份，我們將按國際發售的適用費率，向聯席全球協調人及相關國際包銷商（而非香港包銷商）支付包銷佣金及酌情獎金。

聯席保薦人的獨立身份

聯席保薦人符合上市規則第3A.07條所載的適用獨立身份準則。有關進一步詳情，請參閱本招股章程附錄五「法定及一般資料—7.其他資料—C.聯席保薦人」一節。

包銷商於本公司的權益

聯席全球協調人及其他包銷商將收取包銷佣金。有關該等包銷佣金及開支的進一步詳情載於本節「包銷佣金及開支」一段。

本公司已根據上市規則第3A.19條委任中泰國際融資有限公司為其合規顧問，任期自上市日期起，至本公司於該上市日期起計首個財政年度的財務業績符合上市規則第13.46條規定的日期，或該協議終止（以較早者為準）為止。

除根據香港包銷協議所擁有者外，香港包銷商概無擁有本集團任何成員公司的任何股權，亦無擁有可認購或提名他人認購本集團任何成員公司證券的任何權利（不論可否依法強制執行）。

於全球發售完成後，香港包銷商及其聯屬公司可能因履行香港包銷協議項下責任而持有若干部分股份。

最低公眾持股量

董事將根據上市規則第8.08條，確保於全球發售完成後，公眾人士將最少持有已發行股份總數的25%。

銀團成員活動

香港公開發售及國際發售的包銷商（統稱為「銀團成員」）及彼等的聯屬人士可各自個別進行並不屬於包銷或穩定價格過程一部分的各項活動（詳情載於下文）。

銀團成員及彼等的聯屬人士是與全球多個國家有聯繫的多元化金融機構。該等實體為本身及其他人士從事商業及投資銀行、經紀、基金管理、買賣、對沖、投資及其他活動，涵蓋業務廣泛。就本公司股份而言，該等活動可包括擔任本公司股份買家及賣家的代理人，以當事人身份與該等買家及賣家進行交易，自營買賣本公司股份並進行場外或上市衍生工具交易或上市及非上市證券交易（包括發行於證券交易所上市的衍生認股權證等證券），而該等交易的相關資產為包括本公司股份在內的資產。該等活動可能需要該等實體進行涉及直接或間接買賣本公司股份的對沖活動。所有該等活動可於香港及全球其他地區進行，並可能令銀團成員及彼等的聯屬人士於本公司股份、包含本公司股份的一籃子證券或指數、可能購買本公司股份的基金單位或有關上述任何一項的衍生工具中持有好倉及／或淡倉。

就銀團成員或彼等的聯屬人士於聯交所或任何其他證券交易所發行以本公司股份為彼等的相關證券之任何上市證券而言，交易所的規則可能要求該等證券的發行人（或其聯屬人士或代理人之一）擔任證券的莊家或流通量提供者，而此舉在大多數情況下亦將導致本公司股份的對沖活動。

所有該等活動均可能於本招股章程「全球發售的架構」一節所述穩定價格期間內及結束之後發生。該等活動可能影響本公司股份的市價或市值、本公司股份的流通量或交易量及本公司股份的價格波幅，且無法估計每日的影響程度。

謹請注意，當從事任何該等活動時，銀團成員將受到若干限制，包括以下各項：

- (a) 銀團成員（除穩價經辦人或任何代其行事的人士外）一概不可於公開市場或其他地方就分銷發售股份進行任何交易（包括發行或訂立有關發售股份的任何購股權或其他衍生工具交易），以將任何發售股份的市價穩定或維持在於公開市場可能達致的價格以外的水平；及
- (b) 銀團成員必須遵守所有適用法律及法規，包括證券及期貨條例中市場不當行為規定（包括禁止內幕交易、虛假交易、操控股價及操縱證券市場的條文）。

全球發售

本招股章程乃就作為全球發售一部分的香港公開發售而刊發。國泰君安融資及中泰國際融資為聯席保薦人。國泰君安證券、中泰國際證券、尚乘及銀河－聯昌為聯席全球協調人。國泰君安證券、中泰國際證券、尚乘、銀河－聯昌、克而瑞證券、第一上海證券、山證國際證券及農銀國際融資為聯席賬簿管理人。國泰君安證券、中泰國際證券、尚乘、銀河－聯昌、克而瑞證券、第一上海證券、山證國際證券、農銀國際證券、原銀證券及昊天證券為聯席牽頭經辦人。

根據全球發售將可供認購的175,000,000股發售股份包括：

- (a) 本節下文「香港公開發售」一段所述於香港發行17,500,000股香港公開發售股份（可予重新分配）；及
- (b) 本節下文「國際發售」一段所述根據美國證券法S規例於美國境外發售157,500,000股國際發售股份（可予重新分配及視乎超額配股權而定）。

根據國際發售初步提呈發售的157,500,000股發售股份中，14,000,000股發售股份將可按本節下文「優先發售」一段所述根據優先發售以保證配額形式向合資格奧園股東提呈發售以供認購。

投資者可：

- (a) 根據香港公開發售申請發售股份；或
- (b) 表示有意（如符合資格）根據國際發售申請發售股份，

惟不可同時提出該兩項申請（惟合資格於優先發售申請預留股份的合資格奧園股東(i)根據香港公開發售申請香港發售股份（倘合資格），或(ii)表示有意根據國際發售申請國際發售股份（倘合資格））。

合資格奧園股東可以藍色申請表格或透過www.eipo.com.hk使用藍表eIPO服務申請預留股份，此外，亦有權根據香港公開發售申請香港發售股份，惟不得根據國際發售表示有意認購國際發售股份（根據優先發售認購預留股份的申請除外）。

假設超額配股權無獲行使，發售股份相當於緊隨全球發售完成後已發行股份總數25%。倘超額配股權獲悉數行使，則發售股份相當於緊隨全球發售完成後及超額配股權獲行使後已發行股份總數約27.71%。

本招股章程中對申請、申請表格、申請或認購股款或申請手續之提述僅與香港公開發售及優先發售有關。

香港公開發售

初步提呈發售的發售股份數目

本公司按發售價初步提呈發售17,500,000股發售股份（相當於根據全球發售初步可供認購的發售股份總數10%）供香港公眾人士認購。根據香港公開發售提呈發售的股份數目（可在國際發售與香港公開發售之間重新分配發售股份）相當於緊隨全球發售完成後已發行股份總數的2.5%，假設超額配股權無獲行使。

香港公開發售由香港包銷商根據香港包銷協議的條款按個別基準全數包銷，並須待本公司及聯席全球協調人（為其本身及代表包銷商）協定發售價後方可作實。香港公開發售的完成須待本節下文「—全球發售的條件」一段所載條件達成後方可作實。

分配

根據香港公開發售向投資者分配的發售股份僅基於所接獲香港公開發售的有效申請數目而定。分配基準或會因申請人有效申請的香港發售股份數目而有所不同。有關分配可能（如適用）包括抽籤，即部分申請人獲分配的香港發售股份可能多於其他申請相同數目香港發售股份的申請人，而未能中籤的申請人可能不獲分配任何香港發售股份。

僅就分配而言，根據香港公開發售初步可供認購的發售股份總數（經計及下述重新分配香港公開發售及國際發售之間已分配發售股份數目）將分為以下兩組（零碎股份或予調整）：甲組及乙組。

甲組將包括8,750,000股香港發售股份，乙組將包括8,750,000股香港發售股份，兩組均會按平等基準分配予成功申請人。甲組將分配予總額5百萬港元或以下（不包括1.0%的經紀佣金、0.0027%的證監會交易徵費及0.005%的聯交所交易費）的所有香港發售股份有效申請，乙組將分配予總額5百萬港元以上但不超過乙組總值（不包括1.0%的經紀佣金、0.0027%的證監會交易徵費及0.005%的聯交所交易費）的所有香港發售股份有效申請。

投資者謹請留意，甲組及乙組申請的分配比例或有不同。倘其中一組（而非兩組）的香港發售股份認購不足，則未獲認購的香港發售股份將轉撥至另一組以滿足該組的需求並作出相應分配。申請人僅可從甲組或乙組而非兩組獲分配香港發售股份，並僅可獲分配甲組或乙組而非兩組的香港發售股份。倘兩組或其中一組出現重複或疑屬重複申請，有關申請將不獲受理。

申請認購超過8,750,000股香港發售股份（即初步提呈香港發售股份數目的50%）亦不受理。

重新分配

於香港公開發售與國際發售之間分配發售股份可予重新分配。假設超額配股權未獲行使，發售股份分配可按下列基準予以重新分配：

- (a) 倘國際發售股份獲悉數認購或超額認購及：
- (i) 倘香港發售股份認購不足，聯席全球協調人（為其自身及代表包銷商）有權（但並無義務）全權酌情將全部或任何未獲認購香港發售股份按聯席全球協調人視為合適的比例重新分配至國際發售，以滿足國際發售的需求；
 - (ii) 倘香港發售股份悉數認購或超額認購，及根據香港公開發售有效申請的發售股份數目少於根據香港公開發售初步可供認購的發售股份數目的15倍，則根據聯席全球協調人（為其本身及代表包銷商）酌情決定將最多17,500,000股發售股份由國際發售重新分配至香港公開發售，以致根據香港公開發售提呈的發售股份總數將增至35,000,000股發售股份，相當於根據全球發售初步提呈的發售股份數目的20%（超額配股權獲行使前）；
 - (iii) 倘根據香港公開發售有效申請的發售股份數目相當於根據香港公開發售初步可供認購的發售股份數目的15倍或以上但少於50倍，則35,000,000股發售股份將由國際發售重新分配至香港公開發售，以致根據香港公開發售提呈的發售股份總數將增至52,500,000股發售股份，相當於根據全球發售初步提呈的發售股份數目的30%（超額配股權獲行使前）；
 - (iv) 倘根據香港公開發售有效申請的發售股份數目相當於根據香港公開發售初步可供認購的發售股份數目的50倍或以上但少於100倍，則52,500,000股發售股份將由國際發售重新分配至香港公開發售，以致根據香港公開發售提呈的發售股份數目將增至70,000,000股發售股份，相當於根據全球發售初步提呈的發售股份數目的40%（超額配股權獲行使前）；及
 - (v) 倘根據香港公開發售有效申請的發售股份數目相當於根據香港公開發售初步可供認購的發售股份數目的100倍或以上，則70,000,000股發售股份將由國際發售重新分配至香港公開發售，以致根據香港公開發售提呈的發售股份數目將增至87,500,000股發售股份，相當於根據全球發售初步提呈的發售股份數目的50%（超額配股權獲行使前）。

(b) 倘國際發售股份認購不足及：

- (i) 倘香港發售股份認購不足，全球發售將不會進行，除非包銷商將按照本招股章程、申請表格及包銷協議的條款及條件，自行或促使認購人按照彼等各自適用的比例認購全球發售下提呈而未獲認購的發售股份；及
- (ii) 倘香港發售股份獲超額認購，不論根據香港公開發售初步可供認購的發售股份數目倍數多少，最多可從國際發售重新分配17,500,000股發售股份至香港公開發售，使香港公開發售項下提呈的發售股份總數增加至35,000,000股發售股份，佔根據全球發售初步提呈的發售股份數目20%（超額配股權獲行使前）。

此外，聯席全球協調人（為其本身及代表包銷商）可將發售股份從國際發售重新分配至香港公開發售，以滿足香港公開發售的有效申請。根據聯交所發出的指引信HKEx-GL91-18，倘有關重新分配並非根據上市規則第18項應用指引而作出，則於有關重新分配後可能重新分配至香港公開發售的發售股份總數最多不得超過向香港公開發售所作之最初分配的兩倍（即35,000,000股發售股份）。

倘發售股份在上文(a)(ii)、(a)(iii)、(a)(iv)、(a)(v)或(b)(ii)段所述情況下由國際發售重新分配至香港公開發售，分配至國際發售的發售股份數目將相應減少。

倘發售股份在上文第(a)(ii)或(b)(ii)段所述情況下在香港公開發售與國際發售之間進行重新分配，則最終發售價須釐定為本招股章程訂明的指示性發售價範圍的下限（即每股發售股份3.48港元）。

根據優先發售從國際發售項下提呈發售的發售股份中向合資格奧園股東提呈發售的預留股份將不可於香港公開發售與國際發售之間予以重新分配。

申請

香港公開發售的每名申請人亦須在其遞交的申請中承諾及確認，其本身及為其利益提出申請的任何人士並無根據國際發售申請或認購或表示有意申請任何國際發售股份，日後亦將不會根據國際發售申請或認購或表示有意申請任何國際發售股份。倘上述承諾及／或確認遭違反及／或不真實（視乎情況而定），或申請人已經或將會根據國際發售獲配售或分配國際發售股份，則該申請人的申請將不獲受理。

股份於聯交所上市由聯席保薦人保薦。香港公開發售的申請人須於申請時繳付最高發售價每股發售股份4.30港元，另加每股發售股份應付的經紀佣金、證監會交易徵費及聯交所交易費。倘按下文「—全球發售的定價」所述方式最終釐定的發售價低於最高發售價每股發售股份4.30港元，則適當退款（包括多繳申請股款應佔的經紀佣金、證監會交易徵費及聯交所交易費）將不計利息退還予成功申請人。詳情載於本招股章程下文「如何申請香港發售股份及預留股份」一節。

優先發售

保證配額基準

為使奧園股東可優先（僅就分配而言）參與全球發售，在聯交所批准股份於聯交所主板上市及買賣，且全球發售成為無條件的情況下，合資格奧園股東獲邀申請優先發售中合共14,000,000股預留股份，相當於國際發售及全球發售（並無計及因超額配股權獲行使而可予發行及配發的股份）提呈發售的發售股份分別約8.9%及8%（即保證配額）。預留股份屬根據國際發售提呈發售的國際發售股份，毋須按上文「—香港公開發售—重新分配」一節所述重新分配。倘超額配股權獲行使，則預留股份數目不變。

保證配額基準為按合資格奧園股東於記錄日期下午四時三十分每持有85股奧園股份的完整倍數可認購一股預留股份。

合資格奧園股東務請注意，預留股份的保證配額可能並非一手完整的1,000股股份。此外，如需要，分配予合資格奧園股東的預留股份將下調至最接近的完整數目，而零碎股份或會以低於當時完整買賣單位市價的價格進行買賣。

合資格奧園股東享有的預留股份保證配額不得轉讓，未繳股款配額亦不會在聯交所買賣。

於記錄日期持有少於85股奧園股份並因此不享有預留股份保證配額的合資格奧園股東，仍可透過僅申請下文進一步詳述的額外預留股份而參與優先發售。

申請預留股份的分配基準

合資格奧園股東可根據優先發售申請多於、少於或相等於彼等保證配額的預留股份數目。

於符合藍色申請表格或透過 www.eipo.com.hk 的藍表 eIPO 服務所載條款及條件的情況下及假設優先發售的條件已達成，有效申請少於或相等於合資格奧園股東於優先發售項下的保證配額的預留股份數目將獲悉數接納。

倘合資格奧園股東申請超過其於優先發售項下保證配額的預留股份數目，則其將悉數獲得有關保證配額（受限於上文所述條款及條件），惟獲發有關申請的超出部分僅於有足夠的可供認購預留股份（如下文所述）方會獲發股份。

倘合資格奧園股東僅根據優先發售申請超額預留股份，有關申請將僅按下文所述在有足夠可供認購預留股份的情況下方會獲接納。

有意使用**藍色**申請表格申請少於其保證配額或有意使用**藍色**申請表格申請超額預留股份的合資格奧園股東（香港結算代理人除外），應申請**藍色**申請表格內數目及應繳款項一覽表所載其中一個數目，並支付相應款項。倘閣下擬申請不在**藍色**申請表格申請保證配額及超額預留股份表中載列的其中一個保證配額或超額預留股份數目，閣下必須用**藍表 eIPO**申請（香港結算代理人除外）。倘閣下為合資格奧園股東，並擬申請閣下保證配額以外的超額預留股份，則須填妥並簽署**藍色**申請表格申請超額預留股份，並單獨匯款足額支付所申請超額預留股份的應付股款，或通過 www.eipo.com.hk 使用**藍表 eIPO**服務遞交申請。

倘額外申請的預留股份：

- (a) 少於合資格奧園股東的保證配額未承購的預留股份（「可供認購預留股份」），則可供認購預留股份將先予分配以悉數滿足預留股份的有關額外申請，其後將由聯席全球協調人酌情分配至國際發售；
- (b) 相等於可供認購預留股份，則可供認購預留股份將予分配以悉數滿足預留股份的有關額外申請；或
- (c) 多於可供認購預留股份，則可供認購預留股份將按公平合理基準進行分配，該分配基準與香港公開發售中超額認購情況下常用的分配基準一致，對於申請更少數目的額外預留股份將採用更高分配比例。倘滿足額外申請後尚餘碎股股份，有關數目的碎股股份將由聯席全球協調人酌情重新分配至國際發售。

除上述者外，優先發售將不受國際發售與香港公開發售之間的回補安排規限。

務請由代理公司持有其奧園股份的實益奧園股東（並非不合資格奧園股東）注意，本公司會根據中國奧園的股東名冊將該代理公司視為單一奧園股東。因此，由代理公司持有其奧園股份的實益奧園股東務請注意上文(c)段所載的安排不會個別適用於彼等。任何以代名人、承託人或任何其他身份的登記持有人名義登記其奧園股份的實益奧園股東（並非不合資格奧園股東）應就優先發售預留股份的申請而與該等代名人、承託人或登記持有人作出安排。務請任何該等人士考慮是否有意於記錄日期前安排將相關奧園股份以實益擁有人名義登記。

合資格奧園股東申請香港發售股份

合資格奧園股東除以藍色申請表格或透過www.eipo.com.hk以藍表eIPO服務申請預留股份外，亦有權以白色或黃色申請表格或透過中央結算系統向香港結算發出電子認購指示或透過白表eIPO服務作出一次香港發售股份申請。合資格奧園股東不會就根據香港公開發售以白色或黃色申請表格或向香港結算發出電子認購指示或透過白表eIPO服務申請香港發售股份而優先獲得任何配額或分配。

通過深港通持有奧園股份的實益奧園股東

於最後實際可行日期，奧園股份為深港通下港股通的合資格股份但不為滬港通下港股通的合資格股份。透過深港通持有奧園股份的實益奧園股份持有人應注意，根據《內地與香港股票市場交易互聯互通機制登記、存管、結算業務實施細則》第23條，中國證券登記結算有限責任公司不提供認購新發行股份相關服務。因此，透過深港通持有奧園股份的實益奧園股東不能參與優先發售，亦將無法透過深港通買賣機制接納各自優先發售項下預留股份的保證配額。

合資格奧園股東及不合資格奧園股東

於記錄日期名列中國奧園股東名冊且並非不合資格奧園股東的奧園股東方有權根據優先發售認購預留股份。

不合資格奧園股東指於記錄日期登記地址位於香港以外司法權區或據中國奧園另行得悉為香港以外司法權區居民的奧園股東，中國奧園及本公司董事根據彼等就該等股東所作出的查詢，考慮到有關奧園股東所處有關司法權區法律的限制或該司法權區有關監管機構或證券交易所的規定後，認為將彼等排除在優先發售之外屬必要或合宜者。

中國奧園及本公司董事已就向特定地區內的奧園股東提呈發售預留股份對特定地區適用證券法例的法律限制及有關監管機構或證券交易所的規定作出查詢。考慮到有關情況及基於登記或提交本招股章程存檔及／或該等地區有關機構所需的批准及／或本公司及奧園股東為符合該等地區的相關當地或監管規定並為此須遵守當地法律及／或其他規定而需要採取的額外步驟所涉及的時間及成本，中國奧園及本公司董事認為有必要或應當限制特定地區的奧園股東接納其優先發售預留股份的保證配額之能力。

因此，就優先發售而言，不合資格奧園股東為：

- (a) 於記錄日期名列中國奧園股東名冊且於該名冊內所示地址為位於任何特定地區的奧園股東；及
- (b) 於記錄日期中國奧園另行得悉為任何特定地區居民的奧園股東或實益奧園股東。不管本招股章程或藍色申請表格的任何其他條文或藍表eIPO服務的條款及條件，倘本公司全權酌情信納有關交易獲豁免或毋須遵守可引起上述限制的法律或法規，則本公司有權允許任何奧園股東接納其預留股份的保證配額。

派發本招股章程及藍色申請表格

藍色申請表格已寄發至各合資格奧園股東。此外，合資格奧園股東將按彼等根據中國奧園的公司通訊政策選擇收取公司通訊的形式收取本招股章程副本。倘合資格奧園股東已選擇從中國奧園收取公司通訊的印刷本或未被要求選擇收取中國奧園的公司通訊的方式，則本招股章程的印刷本（以其所選擇的語言）將寄發予該名合資格奧園股東。

倘合資格奧園股東(a)已選擇收取公司通訊的電子版本或(b)被視為已同意從中國奧園收取電子版本的公司通訊，則本招股章程的電子版本（與招股章程印刷本相同）可在本公司網站 www.aoyuanjksh.com 及聯交所網站 www.hkexnews.hk 查閱及下載。

已選擇收取或被視為已同意收取電子形式的本招股章程的合資格奧園股東，可隨時透過向香港證券登記處香港中央證券登記有限公司（地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17M樓）發出書面要求或透過 ir@aoyuanjksh.com 向本公司發出電郵，索取招股章程的印刷本。香港證券登記處將盡快應要求以普通郵遞方式向該名合資格奧園股東免費寄發招股章程的印刷本，惟該名合資格奧園股東未必能於香港公開發售截止前收取招股章程的印刷本。

合資格奧園股東亦可於正常辦公時間內於「如何申請香港發售股份及預留股份」所載的收款銀行的任何指定分行及各香港包銷商的指定辦事處索取本招股章程的印刷本。

在香港以外任何司法管轄區派發本招股章程及／或藍色申請表格可能受到法律限制。擁有本招股章程及／或藍色申請表格的人士（包括但不限於代理、託管商、代理人及受託人）應自行瞭解並遵守任何有關限制。任何未能遵守有關限制的行為均有可能違反任何相關司法權區的證券法。

在提出要約將屬違法的該等司法權區，收取本招股章程及／或藍色申請表格不構成及將不會構成要約，而在此情況下，本招股章程及／或藍色申請表格必須視作僅供參考而發送及不應予以複製或轉發。

申請程序

優先發售的申請手續與條款及條件載於「如何申請香港發售股份及預留股份－B. 申請預留股份」及藍色申請表格。

就香港公開發售及優先發售而將予刊發的文件將不會根據香港以外任何司法權區的適用證券法例或相等法例登記或備案。概無採取任何行動以獲准於香港以外任何司法權區提呈發售香港發售股份及預留股份或派發本招股章程。因此，在任何未獲授權提出有關要約或邀請的司法權區，或向任何人士提出有關要約或邀請即屬違法的情況下，本招股章程不可用作，亦不構成一項要約或邀請。

國際發售

提呈發售的發售股份數目

國際發售將包括初步提呈發售的157,500,000股發售股份，佔根據全球發售初步可供認購的發售股份總數的90%，惟或會按上文所述重新分配。國際發售須待香港公開發售成為無條件後方可作實。優先發售的預留股份乃自國際發售股份當中提呈發售。

分配

國際發售包括有選擇地銷售發售股份予機構及專業投資者以及預期對該等發售股份有大量需求的其他投資者。專業投資者一般包括經紀、交易商、日常業務涉及股份及其他證券買賣的公司（包括基金經理）以及經常投資股份及其他證券的企業實體。根據國際發售分配發售股份須根據下文「—全球發售的定價」所載「累計投標」程序及多項因素進行，包括需求程度及時間、相關投資者於相關行業的投資資產或股權資產總額，以及預期有關投資者於上市後會否增購及／或持有或出售發售股份。該分配旨在分派發售股份，從而建立穩固的專業及機構股東基礎，使本公司及股東整體獲益。

聯席全球協調人（為其本身及代表包銷商）或會要求已根據國際發售獲發售發售股份及根據香港公開發售提出申請的任何投資者向其提供充分資料，以使其識別香港公開發售的相關申請，確保該等申請自香港公開發售的任何發售股份申請中剔除。

重新分配

根據國際發售將予發行或出售的發售股份總數或會因上文「—香港公開發售」所述的重新分配安排、超額配股權獲全部或部分行使及／或任何原本包括於香港公開發售的未獲認購發售股份的任何重新分配而出現變動。

超額配股權

就全球發售而言，本公司預期向國際包銷商授出超額配股權，可由聯席全球協調人代表國際包銷商行使。

根據超額配股權，國際包銷商有權（由聯席全球協調人（代表國際包銷商）行使）可於上市日期至遞交香港公開發售申請截止日期後30日內隨時要求本公司按與國際發售項下每股發售股份相同的價格額外發行及配發最多26,250,000股發售股份（相當於初步提呈發售股份的15%）以補足國際發售的超額分配（如有）。倘超額配股權獲悉數行使，則額外發行的發售股份相當於緊隨全球發售完成及超額配股權獲行使後已發行股份總數的約3.61%。倘超額配股權獲行使，本公司將刊發公告。

穩定價格行動

穩定價格行動是包銷商在若干市場為促進證券分銷而採用的慣常做法。為穩定價格，尤其是在特定時期，包銷商可在二級市場競投或購買證券，減慢並（倘可能）防止證券的市價跌至低於發售價。該等交易可在容許進行相關交易的所有司法管轄區進行，惟任何情況下均須遵守所有（包括香港的）適用法律及監管規定。在香港，採取穩定價格行動後價格不得高於發售價。

就全球發售而言，穩定價格操作人或代其行事的任何人士可代表包銷商超額分配或賣空或進行任何其他穩定價格交易，以在上市日期後一段有限時間將股份市價穩定或維持在高於原本在公開市場的應有水平。賣空指穩定價格操作人賣出超過包銷商須在全球發售中購買的股份數量。「有擔保」賣空指出售的股數不超過超額配股權下可以出售的股數。穩定價格操作人可通過行使超額配股權購買額外股份或在公開市場購買股份，將有擔保賣空平倉。在決定股份的來源以將有擔保賣空平倉時，穩定價格操作人將（其中包括）比較股份於公開市場的價格與根據超額配股權可購買額外股份的價格。穩定價格交易包括為阻止或減慢全球發售過程中股份市價下跌而進行若干競投或購買。股份的市場購買可在任何證券交易所（包括聯交所、任何場外市場或以其他方式）進行，惟須遵守所有有關法律及監管規定。然而，穩定價格操作人或代其行事的任何人士並無責任進行任何穩定價格行動，而穩定價格行動一旦開始，(a)將由穩定價格操作人或代其行事的任何人士全權酌情進行，(b)可隨時終止，及(c)須在遞交香港公開發售申請的截止日期後30日內結束。可予超額分配的股份數目不會超過根據超額配股權可發行的股份數目，即26,250,000股發售股份，佔全球發售初步可供認購發售股份數目15%（倘行使全部或部分超額配股權）。

在香港，穩定價格行動須根據《證券及期貨（穩定價格）規則》進行。《證券及期貨（穩定價格）規則》准許的穩定價格行動包括：

- (a) 超額分配以防止或盡量減少股份市價下跌；
- (b) 出售或同意出售股份，以建立淡倉防止或盡量減少股份市價下跌；
- (c) 根據超額配股權認購或同意認購股份，將上文(a)或(b)項建立的任何倉盤平倉；
- (d) 僅為防止或盡量減少股份市價下跌而購買或同意購買任何股份；
- (e) 出售或同意出售股份，將因上述購買而建立的任何倉盤平倉；及
- (f) 建議或試圖進行上文(b)、(c)、(d)及(e)項所述的任何事宜。

穩定價格操作人或代其行事的任何人士所進行的穩定價格行動將按照香港現行有關穩定價格行動的法律、規則及法規進行。

有意申請發售股份的投資者請留意：

- (a) 為穩定或維持股份市價而進行有關交易後，穩定價格操作人或代其行事的任何人士可持有股份好倉；
- (b) 好倉的數量，以及穩定價格操作人或代其行事的任何人士持有好倉的時間，均由穩定價格操作人酌情決定，目前尚不明確；
- (c) 穩定價格操作人將任何好倉平倉並在公開市場出售股份，可能導致股份市價下跌；
- (d) 超過穩定價格期限後不得進行穩定價格行動以支持股份價格。穩定價格期限自上市日期開始，並預期於二零一九年四月四日（星期四）結束（即遞交香港公開發售申請截止日期後第30日）。由於此日期後，不可再進行穩定價格行動，因此穩定價格期限結束後，對股份的需求及其市價可能下跌。穩定價格操作人的行動可穩定、保持或以其他方式影響股份的市價。因此，股份的價格可能高於不進行該等行動時應有的公開市價；
- (e) 穩定價格操作人或代其行事的任何人士進行任何穩定價格活動未必導致股份市價在穩定價格期內或之後維持在等於或高於發售價的水平；及
- (f) 穩定價格行動期間的穩定價格競投或交易可能以等於或低於發售價的價格進行，即等於或低於申請人或投資者就發售股份支付的價格。

本公司將於穩定價格期屆滿後七日內按照《證券及期貨（穩定價格）規則》刊發公告。

超額分配

於就全球發售進行任何股份超額分配後，穩定價格操作人或代其行事的任何人士可能透過（其中包括）悉數或部分行使超額配股權、使用穩定價格操作人或代其行事的任何人士於第二市場以不超過發售價的價格所購買的股份或透過下文所詳述的借股安排或兼用上述各種方式，以補足有關超額分配。

借股安排

為方便就全球發售所涉及的超額分配進行結算，穩定價格操作人可選擇根據借股協議（預期由穩定價格操作人與明興訂立）以其自身名義或透過其聯屬人士自控股股東明興借入最多26,250,000股股份，佔發售股份15%（即因超額配股權獲行使而可予發行的最高發售股份數目）。倘訂立借股協議項下的上述借股安排，該安排毋須受上市規則第10.07(1)(a)條限制，惟須遵守上市規則第10.07(3)條規定。

該借股安排已於本招股章程全面說明，且必須僅用以補足超額配股權獲行使前的任何淡倉。與如此借入的發售股份數目相同的股份必須於（以較早者為準）：(a) 超額配股權可獲行使的最後一日；(b) 超額配股權獲全面行使及受超額配股權規限的相關發售股份已由本公司發行及配發當日；或(c) 穩定價格操作人與明興可能以書面協定的較早時間後第三個營業日或之前，歸還予明興或其代名人。穩定價格操作人或其代理人將不會就有關借股安排向明興支付任何款項。

定價及分配

發售價預期由本公司與聯席全球協調人（代表香港包銷商）於定價日確定發售股份的市場需求時，透過協議釐定。定價日預期為二零一九年三月六日（星期三）（香港時間）或前後，惟於任何情況下不遲於二零一九年三月十三日（星期三）（香港時間）。有意投資者應留意，於定價日釐定的發售價可能會（儘管預期不會）低於本招股章程所載的發售價範圍。

誠如下文進一步闡釋，除另有公佈（不遲於遞交香港公開發售申請截止日期上午）外，發售價將不會高於4.30港元，且預期不會低於3.48港元。如閣下申請香港公開發售的發售股份，閣下須支付最高發售價每股發售股份4.30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。

倘按照下文所述方式最終釐定的發售價低於4.30港元，我們將退還有關差額，包括多繳申請股款應佔的經紀佣金、聯交所交易費及證監會交易徵費。我們將不會就任何退還的款項支付利息。進一步詳情請參閱「如何申請香港發售股份及預留股份」。

國際包銷商將徵求有意投資者對在國際發售中購入發售股份的申購股份意向。有意的專業及機構投資者須表明彼等準備按不同價格或特定價格根據國際發售購入的發售股份數目。該過程稱為「累計投標」，預料會一直進行至遞交香港公開發售申請截止日期當天或前後結束。

聯席全球協調人（代表香港包銷商）可在彼等認為合適的情況下，基於有意的專業、機構及其他投資者於累計投標程序中表達的踴躍程度，並經本公司同意後，在遞交香港公開發售申請截止日期上午之前，減少發售股份數目及／或調低指示性發售價範圍至低於本招股章程所述者。在該情況下，我們會在作出上述調減決定後，在切實可行情況下盡快及無論如何不遲於遞交香港公開發售申請截止日期上午，在聯交所網站 www.hkexnews.hk 及本公司網站 www.aoyuanjksh.com（網站內容並不構成本招股章程的一部分）刊登有關通告。

在該通告刊發後，經修訂的發售股份數目及／或發售價範圍將為最終定論，且倘經我們同意，發售價將會固定在該經修訂的發售價範圍內。在遞交香港發售股份的申請前，申請人謹請留意，調減發售股份數目及／或調低發售價範圍的任何公告，可能於遞交香港公開發售申請截止當日方會刊發。該通告亦會確認或修訂（如適用）營運資金報表、現載於「概要」一節的全球發售統計數字以及因該調減而可能改變的任何其他財務資料。倘無刊登任何上述通告，則發售價（倘經本公司與聯席全球協調人（為其本身及代表香港包銷商）協定）在任何情況下均不會定於本招股章程所述發售價範圍之外。

倘閣下已於香港公開發售截止申請日期前遞交香港發售股份的申請，閣下將不獲允許隨後撤回申請。但倘發售股份數目及／或發售價範圍獲調減或調低，申請人將獲通知彼等須確認其申請。倘申請人已接獲有關通知但未按通知程序確認其申請，則所有未經確認的申請將視作已被撤銷。

發售價、國際發售的踴躍程度、香港公開發售可供認購的發售股份的配發基準以及香港公開發售成功申請人的香港身份證／護照／香港商業登記號碼，預期將透過「如何申請香港發售股份及預留股份—E. 結果公佈」一節所述的方式經多種渠道公佈。

包銷協議

香港公開發售由香港包銷商根據香港包銷協議條款全數包銷，須待本公司與聯席全球協調人（為其本身及代表香港包銷商）協定發售價後方可作實。

我們預期將於定價日訂立有關國際發售的國際包銷協議。香港包銷協議及國際包銷協議項下的包銷安排概述於「包銷」一節。

全球發售的條件

所有發售股份申請須待下列條件達成後方可獲接納：

- (i) 上市委員會批准已發行股份及本招股章程所述根據全球發售將予提呈發售的股份（包括因超額配股權獲行使而可能發行的任何額外股份）上市及買賣，且該批准並無撤回；
- (ii) 於定價日發售價已經本公司與聯席全球協調人（為其本身及代表包銷商）正式協定；
- (iii) 於本招股章程所述日期或之前簽署及交付包銷協議；及

(iv) 包銷商根據各包銷協議的責任成為並仍為無條件，且並無根據各自的協議條款終止。

各條件均須於各自的包銷協議指定的日期及時間或之前達成（於該等日期及時間或之前獲有效豁免者除外），且無論如何不遲於本招股章程日期後第30日當日。

倘本公司與聯席全球協調人（為其本身及代表香港包銷商）因任何理由於二零一九年三月十三日（星期三）或之前仍未能協定發售價，則全球發售不會進行且將告失效。

香港公開發售及國際發售均須待（其中包括）另一項發售成為無條件且並無根據各自的條款終止方可完成。

倘上述條件未於指定時間及日期前達成或獲豁免，則全球發售將告失效，並須即時知會聯交所。本公司將於香港公開發售失效翌日在《南華早報》（以英文）、《香港經濟日報》（以中文）、聯交所網站 www.hkexnews.hk 及本公司網站 www.aoyuanjksh.com 刊登有關失效的公告。在此情況下，所有申請股款將根據本招股章程「如何申請香港發售股份及預留股份」一節所載條款不計利息退還。同時，所有申請股款將存入收款銀行或根據香港法例第155章《銀行業條例》（經修訂）獲發牌的其他香港持牌銀行的獨立銀行賬戶。

發售股份的股票預期於二零一九年三月十五日（星期五）發出，惟在該時間或之前(i)全球發售全面成為無條件及(ii)並無行使本招股章程「包銷－終止理由」一節所述終止權利的情況下，方會於二零一九年三月十八日（星期一）上午八時正成為有效的所有權憑證。

股份獲准納入中央結算系統

我們已作出一切必要的安排，以讓股份獲准納入中央結算系統。倘聯交所批准股份上市及買賣，而本公司亦符合香港結算的股份收納規定，則股份將獲香港結算接納為合資格證券，自股份開始在聯交所買賣日期或香港結算選擇的任何其他日期起，可在中央結算系統內寄存、結算及交收。聯交所參與者之間的交易須於任何交易日後第二個營業日在中央結算系統進行交收。所有在中央結算系統進行的活動均須遵守不時生效的中央結算系統一般規則及中央結算系統運作程序規則。

買賣安排

假設香港公開發售於二零一九年三月十八日（星期一）上午八時正或之前在香港成為無條件，預期股份將於二零一九年三月十八日（星期一）上午九時正開始在香港聯交所買賣。股份將以每手1,000股股份進行買賣，股份的股份代號為3662。

A. 香港發售股份申請

1. 如何申請

倘閣下申請香港發售股份，則閣下不得申請或表示有意申請國際發售股份（根據優先發售申請預留股份除外）。

閣下可通過以下方式申請香港發售股份：

- 使用白色或黃色申請表格；
- 透過白表eIPO服務於 www.eipo.com.hk 在線申請；或
- 以電子方式促使香港結算代理人代表閣下提出申請。

除非閣下為代名人且於申請時提供所需資料，否則閣下或閣下的聯名申請人一概不得提出超過一份申請。

本公司、聯席全球協調人、白表eIPO服務供應商及彼等各自的代理可基於任何理由酌情拒絕或接納全部或部分申請。

2. 可申請的人士

倘閣下或閣下為其利益提出申請的人士符合以下條件，則可以白色或黃色申請表格申請香港發售股份：

- 年滿18歲或以上；
- 擁有香港地址；
- 身處美國境外，及並非美籍人士（定義見S規例）；及
- 並非中國法人或自然人。

倘閣下通過白表eIPO服務在線申請，除須滿足以上條件外，閣下亦須(i)擁有有效的香港身份證號碼及(ii)提供有效的電郵地址及聯絡電話號碼。

倘閣下為商號，則申請須以個別成員名義提出。倘閣下為法人團體，則申請表格須經獲正式授權的人士簽署（該名人士須註明其代表身份）並加蓋閣下的公司印章。

倘申請由獲有授權書的人士提出，聯席全球協調人可在其認為合適的任何條件下（包括出示授權人士的授權證明）酌情接納有關申請。

聯名申請人的人數不得超過四名，且聯名申請人不可通過白表eIPO服務的方式申請香港發售股份。

除非上市規則允許，否則倘閣下為下列人士，即不得申請任何香港發售股：

- 本公司及／或其任何附屬公司股份的現有實益擁有人；
- 本公司及／或其任何附屬公司的董事或行政總裁；
- 本公司的核心關連人士（定義見上市規則）或將於緊隨全球發售完成後成為本公司核心關連人士的人士；
- 上述任何人士的緊密聯繫人（定義見上市規則）；或
- 已獲分配或已申請或有意認購任何國際發售股份或以其他方式參與國際發售（根據優先發售除外）的人士。

3. 申請香港發售股份

應使用的申請渠道

倘閣下擬以本身名義獲發行香港發售股份，請使用白色申請表格或透過 www.eipo.com.hk 在線申請。

倘閣下擬以香港結算代理人的名義獲發行香港發售股份，並直接存入中央結算系統，以記存於閣下或指定中央結算系統參與者的股份戶口，則請使用黃色申請表格或以電子方式透過中央結算系統向香港結算發出指示，促使香港結算代理人代表閣下提出申請。

索取申請表格的地點

閣下可於二零一九年二月二十八日（星期四）上午九時正至二零一九年三月五日（星期二）中午十二時正的正常營業時間內在以下地點索取白色申請表格及招股章程：

(i) 香港包銷商地址如下：

國泰君安證券（香港） 有限公司	香港 皇后大道中181號 新紀元廣場 低座27樓
中泰國際證券有限公司	香港 德輔道中189號 李寶椿大廈 19樓
尚乘環球市場有限公司	香港 干諾道中41號 盈置大廈 23至25樓

如何申請香港發售股份及預留股份

銀河—聯昌證券(香港)有限公司	香港 皇后大道中15號 置地廣場告羅士打大廈25樓
克而瑞證券有限公司	香港 灣仔港灣道23號 鷹君中心2007室
第一上海證券有限公司	香港 德輔道中71號 永安集團大廈19樓
山證國際證券有限公司	香港 金鐘夏慤道18號 海富中心1座29樓A室
農銀國際證券有限公司	香港 干諾道中50號 中國農業銀行大廈10樓
原銀證券有限公司	香港 德輔道中238號 22樓2201室
昊天國際證券有限公司	香港 灣仔 告士打道80號10樓

(ii) 下列收款銀行之任何分行：

渣打銀行(香港)有限公司

	分行名稱	地址
香港島	德輔道分行	中環德輔道中4-4A號渣打銀行大廈
九龍	尖沙咀分行	尖沙咀彌敦道132號美麗華廣場一期地下G30號舖及低層地下B117-23號舖
	德福花園分行	九龍灣大業街德福花園德福中心商場P9-12號舖
新界	荃灣分行	荃灣沙咀道298號翡翠商場地下C舖及一樓

閣下可於二零一九年二月二十八日(星期四)上午九時正至二零一九年三月五日(星期二)中午十二時正的正常營業時間內在香港結算存管處服務櫃台(地址為香港中環康樂廣場8號交易廣場一期及二期1樓)或自閣下的股票經紀索取黃色申請表格及招股章程。

遞交申請表格的時間

閣下填妥的**白色或黃色**申請表格連同隨附及註明抬頭人為「浩豐代理人有限公司－奧園健康生活公開發售」的付款支票或銀行本票，必須在下列時間內投入上文所列收款銀行任何一間分行的特備收集箱內：

- 二零一九年二月二十八日（星期四）－上午九時正至下午五時正
- 二零一九年三月一日（星期五）－上午九時正至下午五時正
- 二零一九年三月二日（星期六）－上午九時正至下午一時正
- 二零一九年三月四日（星期一）－上午九時正至下午五時正
- 二零一九年三月五日（星期二）－上午九時正至中午十二時正

申請登記將於申請截止日期二零一九年三月五日（星期二）上午十一時四十五分至中午十二時正或本節「惡劣天氣對開始辦理申請登記的影響」一段所述的較後時間辦理。

4. 申請條款及條件

務請審慎遵循**白色或黃色**申請表格的詳細指示，否則閣下的申請可能不獲受理。

透過遞交**白色或黃色**申請表格或透過**白表eIPO**服務提出申請後，即表示閣下（其中包括）：

- (i) 承諾簽立所有相關文件，並指示及授權本公司及／或聯席全球協調人（或彼等的代理或代名人）作為本公司代理為閣下簽立任何文件，並代表閣下處理一切必要事務，以便根據組織章程細則的規定，以閣下或香港結算代理人的名義登記閣下獲分配的任何香港發售股份；
- (ii) 同意遵守公司（清盤及雜項條文）條例、公司條例及組織章程細則；
- (iii) 確認閣下已細閱本招股章程及申請表格所載的條款、條件及申請程序，並同意受其約束；
- (iv) 確認閣下已接獲及閱讀本招股章程，提出申請時僅依賴本招股章程所載資料及陳述，且將不會依賴任何其他資料或陳述（本招股章程任何補充文件所載者除外）；
- (v) 確認閣下知悉本招股章程內有關全球發售的限制；
- (vi) 同意本公司、聯席全球協調人、包銷商、彼等各自的董事、高級職員、僱員、合夥人、代理、顧問及參與全球發售的任何其他各方現時或日後均毋須對並非載於本招股章程（及其任何補充文件）的任何資料及陳述負責；

如何申請香港發售股份及預留股份

- (vii) 承諾及確認 閣下或 閣下為其利益提出申請的人士並無申請或接納或表示有意認購（亦將不會申請或接納或表示有意認購）國際發售下的任何發售股份，亦概無參與國際發售；
- (viii) 同意向本公司、我們的香港證券登記處、收款銀行、聯席全球協調人、包銷商及／或彼等各自的顧問及代理披露彼等所需有關 閣下或 閣下為其利益提出申請的人士的任何資料；
- (ix) 倘香港境外任何地區的法律適用於 閣下的申請，則 閣下同意及保證 閣下已遵守所有有關法律，而本公司、聯席全球協調人及包銷商或彼等各自的任何高級職員或顧問將不會因接納 閣下的購買要約或因 閣下於本招股章程及申請表格所載條款及條件項下的權利與義務所產生的任何行動而違反香港以外地區的任何法律；
- (x) 同意 閣下的申請一經接納，則 閣下不得因無意作出的失實陳述而撤銷申請；
- (xi) 同意 閣下的申請將受香港法例管轄；
- (xii) 表示、保證及承諾：(a) 閣下明白香港發售股份並無及將不會根據美國證券法登記；及 (b) 閣下及 閣下為其利益提出申請香港發售股份的任何人士身處美國境外（定義見S規例），或屬S規例第902條第(h)(3)段所述的人士；
- (xiii) 保證 閣下所提供資料屬真實準確；
- (xiv) 同意接納所申請的香港發售股份或根據申請向 閣下所分配任何較少數目的股份；
- (xv) 授權本公司將 閣下的名稱或香港結算代理人的名稱列入本公司的股東名冊，作為 閣下獲分配任何香港發售股份的持有人，並授權本公司及／或其代理將任何股票及／或任何電子退款指示及／或任何退款支票以普通郵遞方式按申請所示地址寄予 閣下或（如屬聯名申請）排名首位的申請人，郵誤風險概由 閣下自行承擔，惟 閣下符合本招股章程「親自領取」一節所述條件親自領取股票及／或退款支票則除外；
- (xvi) 聲明及表示此乃 閣下作出的唯一申請及 閣下擬以本身或 閣下為其利益提出申請的人士為受益人作出的唯一申請（惟根據優先發售合資格奧園股東的申請除外）；
- (xvii) 明白本公司及聯席全球協調人將倚賴 閣下的聲明及陳述，以決定是否向 閣下配發任何香港發售股份及 閣下如作出虛假聲明，則可能會被檢控；
- (xviii)（倘申請以 閣下本身為受益人）保證 閣下或 閣下任何代理或任何其他人士並無及將不會以 閣下本身利益以白色或黃色申請表格或向香港結算或白表eIPO服務發出電子認購指示作出其他申請；及

(xix) (倘閣下作為代理為其他人士利益提出申請)保證(a) 閣下(作為該名人士的代理或為其利益)或該名人士或任何其他人士(作為該名人士的代理)並無或將不會以**白色**或**黃色**申請表格或向香港結算發出**電子認購指示**作出其他申請;及(b) 閣下已獲正式授權簽署申請表格或以該名其他人士代理的身份代為發出**電子認購指示**。

黃色申請表格的其他指示詳情

有關詳情請閣下參閱**黃色**申請表格。

5. 透過白表eIPO服務申請

一般資料

倘個人符合本節「可申請的人士」一段的條件，則可於指定網站 www.eipo.com.hk 透過**白表eIPO**服務申請以其自身名義獲配發及登記發售股份。

透過**白表eIPO**服務提出申請的指示詳情載於指定網站。倘閣下並未遵守有關指示，則閣下的申請可能會遭致拒絕且未必會呈交予本公司。倘閣下透過指定網站提出申請，即閣下授權**白表eIPO**服務供應商按本招股章程所載條款及條件(經**白表eIPO**服務的條款及條件補充及修訂)提出申請。

遞交白表eIPO申請的時間

閣下可自二零一九年二月二十八日(星期四)上午九時正至二零一九年三月五日(星期二)上午十一時三十分(每日24小時，申請截止日期除外)，透過 www.eipo.com.hk 向**白表eIPO**服務遞交閣下的申請，而完成全數繳付有關申請的申請股款的最後時限將為二零一九年三月五日(星期二)中午十二時正或本節「惡劣天氣對開始辦理申請登記的影響」一段所述較後時間。

重複申請概不受理

倘閣下透過**白表eIPO**服務提出申請，則閣下一經就本身或為閣下利益而透過**白表eIPO**服務所發出任何申請香港發售股份的**電子認購指示**完成相關付款，即被視為已提出實際申請。為免生疑，倘根據**白表eIPO**服務發出超過一項**電子認購指示**，並取得不同申請參考編號，但並無就某特定參考編號全數繳足股款，則將不構成實際申請。

倘閣下被懷疑透過**白表eIPO**服務或以任何其他方式提交超過一項申請(惟根據優先發售為及代表合資格奧園股東提出申請)，則閣下的所有申請均會遭致拒絕受理。

公司（清盤及雜項條文）條例第40條

為免生疑，本公司及所有其他參與編製本招股章程的各方確認，各個自行或促使他人發出**電子認購指示**的申請人均為根據公司（清盤及雜項條文）條例第40條（公司（清盤及雜項條文）條例第342E條所適用者）有權獲得賠償的人士。

環境保護

白表**eIPO**最明顯的好處為可以透過自助形式和經電子申請途徑節省用紙。香港中央證券登記有限公司作為指定白表**eIPO**服務供應商，會就每份經網站www.eipo.com.hk遞交的「奧園健康生活集團有限公司」白表**eIPO**申請，捐出港幣兩元以支持香港地球之友發起的「東江源植樹」計劃。

6. 透過中央結算系統向香港結算發出電子認購指示提出申請

一般資料

根據中央結算系統參與者與香港結算訂立的參與者協議及中央結算系統一般規則及中央結算系統運作程序規則，中央結算系統參與者可發出**電子認購指示**，以申請香港發售股份並安排繳付申請時應付的股款及安排退款事宜。

倘閣下為中央結算系統投資者戶口持有人，則可致電2979 7888透過「結算通」電話系統或通過中央結算系統互聯網系統（<https://ip.ccass.com>）（根據不時生效的香港結算「投資者戶口操作簡介」所載程序）發出**電子認購指示**。

倘閣下前往下列地點並填妥輸入請求表格，則香港結算亦可為閣下輸入**電子認購指示**：

香港中央結算有限公司
客戶服務中心
香港
康樂廣場8號
交易廣場一期及二期1樓

閣下亦可在該地點索取招股章程。

倘閣下並非中央結算系統投資者戶口持有人，則可指示閣下的經紀或託管商（須為中央結算系統結算參與者或中央結算系統託管商參與者）通過中央結算系統終端機發出**電子認購指示**，代閣下申請香港發售股份。

閣下將被視為已授權香港結算及／或香港結算代理人將閣下的申請資料轉交予本公司、聯席全球協調人及我們的香港證券登記處。

透過中央結算系統向香港結算發出電子認購指示

倘閣下已發出**電子認購指示**申請香港發售股份且香港結算代理人已代表閣下簽署**白色**申請表格：

- (i) 香港結算代理人將僅以閣下的代名人身份行事，故不會對任何違反**白色**申請表格或本招股章程條款及條件的情況負責；
- (ii) 香港結算代理人將代表閣下辦理以下事項：
 - 同意將獲配發的香港發售股份以香港結算代理人名義發行，並直接存入中央結算系統，以寄存於代表閣下的中央結算系統參與者的股份戶口或閣下的中央結算系統投資者戶口持有人的股份戶口內；
 - 同意接納所申請或獲分配的任何較少數目的香港發售股份；
 - 承諾及確認閣下並無申請或認購且將不會申請或認購，或表示有意申請或認購國際發售項下任何發售股份（惟根據優先發售預留股份的申請除外）；
 - （倘為閣下利益發出**電子認購指示**）聲明為閣下利益僅發出一項**電子認購指示**；
 - （倘閣下為其他人士的代理）聲明閣下僅發出了一套為該人士利益而發出的**電子認購指示**，且閣下獲正式授權作為該名其他人士的代理發出該等指示；
 - 確認閣下明白本公司、董事及聯席全球協調人將依賴閣下的聲明及陳述以決定是否向閣下配發任何香港發售股份，而倘閣下如作出虛假聲明，則可能會被檢控；
 - 授權本公司將香港結算代理人的名稱列入本公司股東名冊，作為閣下獲分配的香港發售股份的持有人，並按照本公司與香港結算另行協定的安排發送有關股票及／或退款；
 - 確認閣下已閱讀本招股章程所載條款及條件以及申請手續，並同意受其約束；
 - 確認閣下已接獲及／或閱讀本招股章程的文本，而且於提出申請時僅依賴本招股章程內載列的資料及陳述（本招股章程任何補充文件所載者除外）；
 - 同意本公司、聯席全球協調人、包銷商、其各自的董事、高級職員、僱員、合夥人、代理、顧問及參與全球發售的任何其他各方現時及日後均毋須對並非載於本招股章程（及其任何補充文件）的任何資料及陳述負責；

如何申請香港發售股份及預留股份

- 同意向本公司、其香港證券登記處、收款銀行、聯席全球協調人、包銷商及／或彼等各自的顧問及代理披露 閣下的個人資料；
- 同意（在不影響 閣下可能擁有的任何其他權利下）由香港結算代理人提出的申請一經接納，即不可因無意的失實陳述而撤銷；
- 同意由香港結算代理人代表 閣下提交的任何申請於開始辦理申請登記時間後第五日（不包括星期六、星期日或香港公眾假期）之前不可撤回，而此協定將作為與我們訂立的附屬合同而生效，當 閣下發出指示時，此附屬合同即具有約束力，而根據此附屬合同，本公司同意，除按本招股章程所述任何一項程序外，其將不會於開始辦理申請登記時間後第五日（不包括星期六、星期日或香港公眾假期）之前向任何人士提呈發售任何香港發售股份。然而，若根據公司（清盤及雜項條文）條例第40條對本招股章程負責的人士根據該條發出公告，免除或限制其對本招股章程所負的責任，香港結算代理人可於開始辦理申請登記時間後第五日（就此而言不包括星期六、星期日或香港公眾假期）之前撤回申請；
- 同意由香港結算代理人提出的申請一經接納，該申請及 閣下的**電子認購指示**均不可撤回，而申請獲接納與否將以本公司刊登有關香港公開發售結果的公告作為憑證；
- 就發出有關申請香港發售股份的**電子認購指示**而言，同意 閣下與香港結算訂立的參與者協議（與中央結算系統一般規則及中央結算系統運作程序規則一併閱讀）所列明的安排、承諾及保證；
- 與本公司（為其本身及為各股東的利益）協議（倘本公司接納香港結算代理人的全部或部分申請，將被視作（為其本身及代表各股東）與發出**電子認購指示**的各中央結算系統參與者協議），將會遵守及符合公司（清盤及雜項條文）條例、公司條例及組織章程細則；及
- 同意 閣下的申請、任何對申請的接納及由此因而產生訂立的合同將均受香港法例規管管轄。

透過中央結算系統向香港結算發出電子認購指示的效用

通過一經向香港結算發出**電子認購指示**或指示閣下的經紀或託管商(須為中央結算系統結算參與者或中央結算系統託管商參與者)向香港結算發出該等指示,閣下(倘屬聯名申請人,則各申請人共同及個別)即被視為已作出下列事項。香港結算及香港結算代理人均毋須就下文所述事項對本公司或任何其他人士承擔任何責任:

- 指示及授權香港結算促使香港結算代理人(以相關中央結算系統參與者代名人的身份行事)代表閣下申請香港發售股份;
- 指示及授權香港結算安排從閣下指定的銀行賬戶中扣除款項,以支付最高發售價、經紀佣金、證監會交易徵費及聯交所交易費;倘申請全部或部分不獲接納及/或發售價低於申請時初步支付每股發售股份的最高發售價,安排退回申請股款(包括經紀佣金、證監會交易徵費及聯交所交易費)而存入閣下指定的銀行賬戶;及
- 指示及授權香港結算促使香港結算代理人代表閣下作出**白色**申請表格及本招股章程所述的全部事項。

最低認購數額及許可數目

閣下可自行或促使身為中央結算系統結算參與者或中央結算系統託管商參與者的經紀或託管商發出申請最少1,000股香港發售股份的**電子認購指示**。申請超過1,000股香港發售股份的認購指示必須按申請表格一覽表上所列的其中一個數目作出。申請任何其他數目的香港發售股份將不予考慮,且不獲受理。

輸入電子認購指示的時間⁽¹⁾

中央結算系統結算/託管商參與者可在下列日期及時間輸入**電子認購指示**:

- 二零一九年二月二十八日(星期四) – 上午九時正至下午八時三十分
- 二零一九年三月一日(星期五) – 上午八時正至下午八時三十分
- 二零一九年三月四日(星期一) – 上午八時正至下午八時三十分
- 二零一九年三月五日(星期二) – 上午八時正至中午十二時正

附註:

- (1) 香港結算可於事先知會中央結算系統結算/託管商參與者及/或中央結算系統投資者戶口持有人的情況下,而不時決定更改該等時間。

中央結算系統投資者戶口持有人可由二零一九年二月二十八日(星期四)上午九時正至二零一九年三月五日(星期二)中午十二時正(每日24小時,申請截止當日除外)輸入**電子認購指示**。

閣下輸入**電子認購指示**的截止時間將為申請截止日期(二零一九年三月五日(星期二))中午十二時正,或本節「惡劣天氣對開始辦理申請登記的影響」一段所述的較後時間。

重複申請概不受理

倘閣下疑屬被懷疑提出重複申請或為閣下的利益提出超過一份申請,則香港結算代理人申請的香港發售股份數目,將按閣下發出的指示及/或為閣下的利益而發出的指示所涉及的香港發售股份數目自動扣除。就考慮有否提出重複申請而言,閣下向香港結算發出自行或為閣下的利益而向香港結算發出申請香港發售股份的任何**電子認購指示**,一概將被視為一項實際申請。

公司(清盤及雜項條文)條例第40條

為免產生疑問,本公司及所有參與編製本招股章程的其他各方均確認,每位自行或促使他人發出**電子認購指示**的中央結算系統參與者均有權根據公司(清盤及雜項條文)條例第40條(公司(清盤及雜項條文)條例第342E條所適用者)獲得賠償。

個人資料

申請表格內「個人資料」一節適用於本公司、香港證券登記處、收款銀行、聯席全球協調人、包銷商及任何彼等各自的顧問及代理所持有關閣下的任何個人資料,並以同一方式適用於香港結算代理人以外的申請人的個人資料。

7. 有關以電子方式提出申請的重要提示

透過向香港結算發出**電子認購指示**認購香港發售股份僅為一項提供予中央結算系統參與者的服務。同樣地,透過**白表eIPO**服務申請香港發售股份或透過**藍表eIPO**服務申請預留股份亦僅為一項由**白表eIPO**服務供應商及**藍表eIPO**服務供應商向公眾投資者及合資格奧園股東提供的服務。有關服務受其能力限制及潛在服務中斷所限,務請閣下不應待申請截止日期方提出電子申請。本公司、董事、聯席保薦人、聯席全球協調人、聯席賬簿管理人、聯席牽頭經辦人及包銷商概不就有關申請承擔任何責任,亦不保證任何中央結算系統參與者或透過**白表eIPO**服務及**藍表eIPO**服務提出申請的人士將獲配發任何香港發售股份。

為確保中央結算系統投資者戶口持有人可發出**電子認購指示**,務請中央結算系統投資者戶口持有人不應待最後一刻方向系統輸入指示。倘中央結算系統投資者戶口持有人在連接「結算通」電話系統/中央結算系統互聯網系統以提交**電子認購指示**時遇到困難,彼等應(i)提交**白色、黃色或藍色**申請表格;或(ii)於二零一九年三月五日(星期二)中午十二時正前前往香港結算的客戶服務中心以填妥**電子認購指示**的輸入請求表格。

8. 閣下可提交的申請數目

除代名人外的人士，一概不得就香港發售股份提出重複申請。倘 閣下為代名人， 閣下必須在申請表格「由代名人遞交」的空格內填上每名實益擁有人或（倘屬聯名實益擁有人）每名聯名實益擁有人的：

- 賬戶號碼；或
- 部分其他身份識別編碼。

倘 閣下未能填妥上述資料，則該申請將被視為以 閣下的利益提出。

倘 閣下為合資格奧園股東並以**藍色**申請表格或於 www.eipo.com.hk 透過**藍表 eIPO** 服務申請優先發售的預留股份， 閣下亦可使用**白色**或**黃色**申請表格或透過中央結算系統發出電子指示（倘 閣下為中央結算系統投資者戶口持有人或透過中央結算系統結算或託管商參與者行事）就香港發售股份提出一份申請或於指定網站 www.eipo.com.hk 透過**白表 eIPO** 服務遞交申請。然而，透過上述方式申請任何香港發售股份， 閣下不會獲得本招股章程「全球發售的架構—優先發售」一節所述 閣下根據優先發售所享有的任何優待。倘 閣下同時透過**藍表 eIPO** 服務及使用**藍色**申請表格提交申請，則只會接納透過**藍表 eIPO** 服務提交的申請，而另一項申請將會遭拒絕受理。

倘為 閣下的利益以**白色**或**黃色**申請表格或透過向香港結算發出**電子認購指示**或通過**白表 eIPO** 服務提交超過一份申請（包括香港結算代理人根據**電子認購指示**行事提出申請的部分），則 閣下的所有申請將不獲受理。倘申請乃由非上市公司提出，且：

- 該公司的主要業務為買賣證券；及
- 閣下對該公司行使法定控制權，

則該申請將被視為以 閣下的利益提出。

「非上市公司」指其股本證券並無在聯交所上市的公司。「法定控制權」指閣下：

- 控制該公司董事會的組成；
- 控制該公司一半以上的投票權；或
- 持有該公司一半以上的已發行股本（不包括無權參與超逾特定金額以外的利潤或資本分派的任何部分股本）。

B. 申請預留股份

1. 可提出申請的人士

僅於記錄日期名列中國奧園控股股東名冊且並非為不合資格奧園股東的奧園股東方可根據優先發售認購預留股份。

不合資格奧園股東指於記錄日期登記地址位於香港以外司法管轄區或據奧園控股另行得悉為香港以外司法權區居民的中國奧園股東，中國奧園及本公司董事根據彼等就該等股東所作出的查詢，考慮到有關奧園股東所居留的有關司法管轄區法律的限制或該司法管轄區有關監管機構或證券交易所的規定後，認為將彼等排除在優先發售之外屬必要或合宜者。

中國奧園及本公司董事已就向特定地區內的奧園股東提呈發售預留股份對特定地區適用證券法例的法律限制及有關監管機構或證券交易所的規定作出查詢。考慮到有關情況及基於登記或提交招股章程存檔及／或該等地區有關機構所需的批准及／或本公司及中國奧園為符合該等地區的當地或監管規定並為此須遵守當地法律及／或其他規定而需要採取的額外步驟所涉及的時間及成本，奧園控股及本公司董事認為有必要或應當限制特定地區的奧園股東接納其優先發售預留股份的保證配額之能力。

因此，就優先發售而言，不合資格奧園股東為：

- (a) 於記錄日期名列中國奧園股東名冊且於該名冊內所示地址位於任何特定地區的奧園股東；及
- (b) 於記錄日期中國奧園另行得悉為任何特定地區居民的奧園股東或實益奧園股東。

不管本招股章程或藍色申請表格的任何其他條文或藍表 eIPO 服務的條款或條件，倘本公司全權酌情信納有關交易獲豁免或毋須遵守可引起上述限制的法律或法規，則本公司保留權利允許任何奧園股東接納其預留股份的保證配額。

就特定地區，中國奧園已發信通知中央結算系統參與者（中央結算系統投資者戶口持有人除外），由於特定地區適用的法律及法規，對於彼等代不合資格奧園股東持有的任何奧園股份，彼等不獲准參與優先發售。

合資格奧園股東有權按保證配額基準就彼等於記錄日期持有的每85股奧園股份申請一股預留股份。

如何申請香港發售股份及預留股份

合資格奧園股東於記錄日期持有少於85股奧園股份不會享有預留股份的保證配額，但將有權透過申請超額預留股份參與優先發售。

如申請人為公司，申請須以個別成員名義而非公司名義提出。如申請人為法人團體，**藍色**申請表格須經獲正式授權人員簽署，並註明其所屬代表職銜及蓋上公司印章。

如申請由獲得有效授權書的正式授權人士提出，則本公司及聯席全球協調人（作為本公司的代理）可在申請符合彼等認為合適的條件下（包括出示授權證明），酌情接納有關申請。本公司及聯席全球協調人（作為本公司的代理）可全權酌情全部或部分拒絕或接納任何申請而無須給予理由。

下列人士概不得申請任何預留股份：

- 本公司及／或其任何附屬公司股份的現有實益擁有人；
- 本公司及／或任何本公司附屬公司的董事或最高行政人員；
- 上述任何人士的緊密聯繫人；
- 本公司的核心關連人士或緊隨全球發售完成後成為本公司的核心關連人士；或
- 非合資格奧園股東。

2. 申請方法

優先發售的預留股份僅供合資格奧園股東透過 www.eipo.com.hk 以**藍表 eIPO** 服務以**藍色**申請表格（已由本公司寄發至合資格奧園股東）申請。

合資格奧園股東可申請多於、少於或相等於其優先發售保證配額數目的預留股份或僅可申請優先發售的超額預留股份。於記錄日期持有少於85股奧園股份的合資格奧園股東，因而有關股東並無預留股份保證配額但仍可透過僅申請超額預留股份而參與優先發售。

在**藍色**申請表格所載條款及條件或**藍表 eIPO**服務的條款或條件規限下，並假設優先發售的條件獲達成，申請少於或相等於合資格奧園股東在優先發售保證配額數目的預留股份的有效申請將獲全數接納。

倘合資格奧園股東申請的預留股份數目多於合資格奧園股東在優先發售的保證配額，則在上文所述規限下，有關保證配額將獲全數接納，但有關申請的超額部分將僅如下文所述在有足夠可供認購預留股份的情況下方會獲接納。

如何申請香港發售股份及預留股份

倘合資格奧園股東僅根據優先發售申請超額預留股份，有關申請將僅如下文所述在有足夠可供認購預留股份的情況下方會獲接納。

有意使用**藍色**申請表格申請少於其保證配額或有意使用**藍色**申請表格申請超額預留股份的合資格奧園股東（香港結算代理人除外），應申請**藍色**申請表格內數目及應繳款項一覽表所載其中一個數目，並支付相應款項。倘閣下擬申請不在**藍色**申請表格申請保證配額及超額預留股份表中載列的其中一個保證配額或超額預留股份數目，閣下必須用**藍表 eIPO**申請（香港結算代理人除外）。倘閣下為合資格奧園股東，並擬申請閣下保證配額以外的超額預留股份，則須填妥並簽署**藍色**申請表格申請超額預留股份，並單獨匯款足額支付所申請超額預留股份的應付股款，或通過 www.eipo.com.hk 使用**藍表 eIPO**服務遞交申請。

倘預留股份的超額申請：

- (a) 少於可供認購預留股份。可供認購預留股份將首先悉數分配以滿足該等預留股份的超額申請，其後則由聯席全球協調人酌情分配至國際發售；
- (b) 與可供認購預留股份相同，則可供認購預留股份將悉數分配以滿足該等預留股份的超額申請；或
- (c) 多於可供認購預留股份，則可供認購預留股份將按與香港公開發售超額認購情況下常用的分配基準一致的分配基準分配，當中認購額較小的申請將獲較高的分配比例。倘滿足超額申請後有任何剩餘的預留股，有關預留股份將由聯席全球協調人酌情重新分配至國際發售。為補足股份的零碎持有量至一手完整持有量而作出的任何超額申請將不會獲得優先處理。

除上文所述者外，優先發售將不受國際發售及香港公開發售間的回撥安排所限。

已透過 www.eipo.com.hk 以**藍表 eIPO**服務或以**藍色**申請表格申請優先發售的預留股份的合資格奧園股東，亦可使用**白色**或**黃色**申請表格或透過中央結算系統向香港結算發出電子認購指示（倘閣下為中央結算系統投資者戶口持有人或透過中央結算系統結算或託管商參與者行事）或透過**白表 eIPO**服務申請香港公開發售的香港發售股份。然而，合資格奧園股東將不會就透過**白色**或**黃色**申請表格，或向香港結算發出電子認購指示，或透過**白表 eIPO**服務申請香港公開發售的香港發售股份而獲得任何優先配額或優先分配。

於記錄日期透過股票經紀／託管商於中央結算系統間接持有奧園股份的人士，如有意參與優先發售，應在不遲於香港結算或香港結算代理人指定的截止限期前指示彼等之股票經紀或託管商代表彼等申請預留股份。為趕及香港結算指定的截止限期，該等人士應向彼等的股票經紀／託管商查詢有關處理彼等指示的時間，並向彼等的股票經紀／託管商發出所需指示。於記錄日期於中央結算系統直接持有奧園股份的人士（作為中央結算系統投資者戶口持有人），如有意參與優先發售，應在不遲於香港結算或香港結算代理人指定的截止限期前透過「結算通」電話系統或中央結算系統互聯網系統向香港結算發出指示。

3. 派發本招股章程及藍色申請表格

藍色申請表格已寄發至所有合資格奧園股東（不會參加優先發售的本公司若干核心關連人士除外）於記錄日期在中國奧園股東名冊記錄的地址。

此外，合資格奧園股東將按彼等根據奧園控股的公司通訊政策選擇或被視為已選擇收取公司通訊的形式收取本招股章程。

倘合資格奧園股東已根據中國奧園的公司通訊政策選擇從中國奧園收取公司通訊的印刷本或未被要求選擇收取中國奧園的公司通訊的方式，則本招股章程的印刷本（以其所選擇的語言）（如適用）將寄發予該名合資格奧園股東。

倘合資格奧園股東(a)已選擇收取公司通訊的電子版本或(b)被視為已同意從中國奧園收取電子版本的公司通訊，則本招股章程的電子版本（與本招股章程印刷本相同）可在本公司網站 www.aoyuanjksh.com 及聯交所網站 www.hkexnews.hk 「披露易>上市公司公告>最新上市公司公告」一欄中查閱及下載。

已選擇收取或被視為已同意收取電子形式的招股章程的合資格奧園股東，可隨時透過向香港中央證券登記有限公司（地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17M樓）發出書面要求或透過 www.aoyuanjksh.com 向本公司發出電郵，免費索取本招股章程的印刷本。香港中央證券登記有限公司將盡快應要求以普通郵遞方式向該名合資格奧園股東免費寄發本招股章程的印刷本，惟該名合資格奧園股東未必能於香港公開發售及優先發售截止前收取本招股章程的印刷本。

按本節「—A. 申請香港發售股份— 3. 申請香港發售股份—索取申請表格的地點」所載，合資格奧園股東亦可於正常營業時間自收款銀行任何指定分行及各香港包銷商的指定辦事處索取本招股章程印刷本。

合資格奧園股東如須補發藍色申請表格，應聯絡香港中央證券登記有限公司（地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17M樓）或致電其熱線2862 8555。

在香港以外任何司法管轄區派發本招股章程及／或藍色申請表格可能受到法律限制。擁有本招股章程及／或藍色申請表格的人士（包括但不限於代理、託管商、代名人及受託人）應自行瞭解並遵守任何有關限制。未能遵守有關限制可能構成違反任何有關司法管轄區的證券法例。尤其是，除向本招股章程指明的合資格奧園股東外，本招股章程不應在附帶或不附帶藍色申請表格的情況下向或自任何特定地區派發、轉發或傳遞。

在提出要約將屬違法的該等司法管轄區，收取本招股章程及／或藍色申請表格不構成及將不會構成要約，而在此情況下，本招股章程及／或藍色申請表格必須視作僅供參考而發送及不應予以複製或轉發。收取本招股章程及／或藍色申請表格的人士（包括但不限於代理、託管商、代名人及受託人）不應就優先發售將上述文件向或自任何特定地區派發或發送。倘任何該等地區的任何人士或其代理或代名人接獲藍色申請表格，其不應申請任何預留股份，除非中國奧園及本公司的董事釐定有關行動不會違反適用法律或監管規定。向或自任何特定地區轉發本招股章程及／或藍色申請表格（不論根據合約或法定責任或其他方面）的任何人士（包括但不限於代理、託管商、代名人及受託人）應提請收件人注意本節的內容。

4. 通過藍表eIPO服務提出申請

倘若閣下通過藍表eIPO服務在網上申請預留股份：

- (a) 通過藍表eIPO服務提出申請的詳細指示載於指定網站www.eipo.com.hk，閣下應細閱該等指示。倘若閣下不遵守該等指示，閣下的申請或會遭藍表eIPO服務供應商拒絕而不會交予本公司；
- (b) 閣下必須提供有效的電郵地址；及
- (c) 閣下一經自行或由代表通過電子認購指示完成付款，則視為已提出實際申請。倘若閣下同時通過藍表eIPO服務及藍色申請表格提出申請，則只會接納通過藍表eIPO服務提出的申請，其他申請會遭拒絕。

通過藍表eIPO服務申請預留股份，是藍表eIPO服務供應商僅為合資格奧園股東申請預留股份提供的服務，該項服務有所局限亦可能中斷，謹請閣下避免待申請截止日期方提出電子申請。本公司、有關人士及藍表eIPO服務供應商對該等申請均不負責。

5. 使用藍色申請表格提出申請

(a) 在以下情況本公司會拒絕受理**藍色**申請表格：

- **藍色**申請表格並無按照其上列明的指示填妥；
- **藍色**申請表格並無正式簽署（只有親筆簽署會獲得受理）（如屬聯名申請，則並非所有申請人均已簽署亦不獲受理）；
- 如申請人屬法人團體而**藍色**申請表格未有獲授權人員正式簽署（只有親筆簽署會獲得受理）或加蓋公司印章；
- 支票／銀行本票／**藍色**申請表格有誤；
- 有關保證配額的預留股份或超額預留股份的**藍色**申請表格並無附上支票／銀行本票或分別就申請保證配額及超額申請預留股份附上超過一張支票／銀行本票；
- 支票／銀行本票的戶口名字並非預印或經發票銀行認證；
- 銀行本票並非由香港持牌銀行發出或並無獲銀行授權人士於本票背面加簽；
- 支票／銀行本票並非由香港的港元銀行戶口發出；
- 支票／銀行本票的抬頭人並非「浩豐代理人有限公司－奧園健康生活優先發售」；
- 支票並非劃線「只准入抬頭人賬戶」；
- 支票是期票；
- 申請人的付款並不正確，或申請人以支票或銀行本票付款而支票或銀行本票首次過戶時不獲兌現；
- 申請人名稱／聯名申請的排名首位申請人名稱並非支票／銀行本票所預印名稱或付款銀行證明／在支票／銀行本票背面簽署的名稱；
- **藍色**申請表格的任何申請內容的更改並無申請人簽署認可；
- 申請以鉛筆填寫；
- 申請人並無填寫全部所選選項的空欄；
- 申請人於**藍色**申請表格中選擇超過一個選項；

- 本公司相信接納申請會違反收取**藍色**申請表格當地或申請人地址所在司法管轄區的適用證券或其他法律、規則或條例；或
 - 本公司及聯席全球協調人、彼等各自的代理或代名人可酌情拒絕或接納任何申請，或僅接納部分申請，毋須就拒絕或接納提出理由。
- (b) 倘閣下使用**藍色**申請表格申請保證配額，閣下可申請相等於或少於乙欄所列數目的保證配額的預留股份。倘閣下擬申請少於閣下保證配額的預留股份，閣下必須申請**藍色**申請表格一覽表所列數目之一，並相應付款（香港結算代理人除外）。倘閣下擬申請並非**藍色**申請表格申請保證配額表中載列的其中一個保證配額數目，閣下必須僅使用**藍表eIPO**申請（香港結算代理人除外）。閣下須就保證配額填妥並簽署**藍色**申請表格，並提交一張支票（或銀行本票），金額須為乙欄所印列的確切金額或**藍色**申請表格一覽表所載的相應應付金額。
- (c) 倘閣下使用**藍色**申請表格申請超額預留股份，閣下必須申請**藍色**申請表格一覽表所列數目之一，並相應付款（香港結算代理人除外）。倘閣下擬申請並非**藍色**申請表格申請超額預留股份表中載列的其中一個超額預留股份數目，閣下必須僅使用**藍表eIPO**申請（香港結算代理人除外）。閣下須就超額預留股份填妥並簽署**藍色**申請表格，並提交一張獨立開出的支票（或銀行本票）支付確切金額。
- (d) 倘閣下擬同時申請保證配額的預留股份及超額預留股份，閣下必須同時提交保證配額的**藍色**申請表格及超額預留股份的**藍色**申請表格。每份**藍色**申請表格必須附上一張獨立開出的支票（或銀行本票）支付確切金額。

除使用**藍色**申請表格外，閣下亦可透過www.eipo.com.hk利用**藍表eIPO**服務申請預留股份。

6. 何時可提出申請

(a) 採用**藍表eIPO**服務申請

閣下可以於二零一九年二月二十八日（星期四）上午九時正起至二零一九年三月五日（星期二）上午十一時三十分通過指定網站www.eipo.com.hk採用**藍表eIPO**服務提出申請，而截止完成支付所有申請款項的時間為申請截止日期二零一九年三月五日（星期二）中午十二時正，或下文「-D. 惡劣天氣對開始辦理申請登記的影響」一段所述的較後時間。

倘若閣下未有及時完成支付申請款項（包括任何相關費用），則**藍表eIPO**服務供應商會拒絕閣下的申請，而閣下的申請款項會按指定網站www.eipo.com.hk所述方式退還。

(b) 採用藍色申請表格提出申請

填妥的藍色申請表格連同隨附及註明以「浩豐代理人有限公司－奧園健康生活優先發售」為抬頭人的支票或銀行本票，須於下列時間投入上文所列收款銀行任何一間分行的特設收集箱：

- 二零一九年二月二十八日（星期四）－上午九時正至下午五時正
- 二零一九年三月一日（星期五）－上午九時正至下午五時正
- 二零一九年三月二日（星期六）－上午九時正至下午一時正
- 二零一九年三月四日（星期一）－上午九時正至下午五時正
- 二零一九年三月五日（星期二）－上午九時正至中午十二時正

填妥的藍色申請表格，連同隨附付款，必須不遲於截止申請日期的二零一九年三月五日（星期二）中午十二時正或下文「- D. 惡劣天氣對開始辦理申請登記的影響」所述的較後時間遞交。

倘閣下同時透過藍表 eIPO 服務及使用藍色申請表格提交申請，則只會接納透過藍表 eIPO 服務提交的申請，而另一項申請將會遭拒絕受理。

(c) 登記申請

登記申請將於截止申請日期的二零一九年三月五日（星期二）上午十一時四十五分至中午十二時正或下文「- D. 惡劣天氣對開始辦理申請登記的影響」所述的較後時間開始辦理。

在截止辦理登記申請前，將不會就預留股份的申請辦理手續，且不會配發任何該等預留股份。

7. 許可申請的數目

請參閱上文「- A. 申請香港發售股份- 8. 閣下可提交的申請數目」，以瞭解除根據優先發售申請預留股份之外根據香港公開發售可以提出認購香港發售股份的申請數目。

8. 其他條款、條件與指示

請參閱藍色申請表格有關申請預留股份的其他條款、條件及指示詳情。

C. 香港發售股份及預留股份價格

申請表格內載有列表，當中列出股份的應付確切金額。

閣下申請股份時，須根據申請表格所載的條款悉數支付最高發售價、經紀佣金、證監會交易徵費及聯交所交易費。

閣下可就最低1,000股香港發售股份使用白色或黃色申請表格或通過白表eIPO服務提交申請。每份有關超過1,000股香港發售股份的申請或電子認購指示必須為申請表格列表上所載的其中一個數目，或指定網站 www.eipo.com.hk 另行指明的數目。

倘閣下的申請獲接納，則將須向交易所參與者（定義見上市規則）支付經紀佣金，並向聯交所支付證監會交易徵費及聯交所交易費（倘為證監會交易徵費，則由聯交所代表證監會收取）。

有關發售價的進一步詳情，請參閱本招股章程「全球發售的架構—全球發售的定價」一節。

D. 惡劣天氣對開始辦理申請登記的影響

倘香港於二零一九年三月五日（星期二）上午九時正至中午十二時正期間任何時間懸掛：

- 八號或以上熱帶氣旋警告訊號；或
- 「黑色」暴雨警告訊號，

則將不會開始辦理申請登記，而改為在下一個營業日上午九時正至中午十二時正期間任何時間在香港並無懸掛上述任何警告訊號的營業日的上午十一時四十五分至中午十二時正期間開始辦理申請登記。

倘於二零一九年三月五日（星期二）並無開始及截止辦理申請登記或倘香港懸掛八號或以上熱帶氣旋警告訊號或「黑色」暴雨警告訊號，從而可能對本招股章程「預期時間表」一節所述的日期造成影響，則本公司將就於有關情況下作出公告。

E. 公佈結果

本公司預期於二零一九年三月十五日（星期五）在《南華早報》（英文）及《香港經濟日報》（中文）以及本公司網站 www.aoyuanjksh.com 及聯交所網站 www.hkexnews.hk 公佈最終發售價、國際發售的踴躍程度、香港公開發售及優先發售的申請水平以及香港發售股份及預留股份的分配基準。

如何申請香港發售股份及預留股份

香港公開發售及優先發售的分配結果及成功申請人的香港身份證／護照／香港商業登記號碼將於下列時間及日期並按下列方式可供查閱：

- 於不遲於二零一九年三月十五日（星期五）上午八時正在本公司網站 www.aoyuanjksh.com 及聯交所網站 www.hkexnews.hk 刊載的公告查閱；
- 於二零一九年三月十五日（星期五）上午八時正至二零一九年三月二十一日（星期四）午夜十二時正期間可全日24小時在指定分配結果網站 www.iporesults.com.hk（或者：英文網站 <https://www.eipo.com.hk/en/Allotment>；中文網站 <https://www.eipo.com.hk/zh-hk/Allotment>）內通過「按身份證號碼搜索」功能查閱；
- 於二零一九年三月十五日（星期五）至二零一九年三月十八日（星期一）上午九時正至下午十時正期間致電2862 8669電話查詢熱線查詢；及
- 於二零一九年三月十五日（星期五）、二零一九年三月十六日（星期六）及二零一九年三月十八日（星期一）在所有收款銀行指定分行及支行的營業時間內查閱將可供查閱的特備分配結果小冊子。

倘本公司可透過公佈分配基準及／或公開發佈分配結果接納閣下的購買要約（不論全部或部分），則將會構成一項具約束力的合同，據此，倘全球發售的條件獲達成且全球發售並無因其他理由而予以終止，則閣下將須購買香港發售股份。有關進一步詳情載於本招股章程「全球發售的架構」一節。

閣下在申請獲接納後的任何時間內，將不得因無意作出的失實陳述而行使任何補救方法撤銷申請。此舉並不影響閣下可能擁有的任何其他權利。

F. 閣下將不獲配發香港發售股份及／或預留股份的情況

敬請閣下注意，在下列情況中，閣下將不獲配發香港發售股份及／或預留股份：

(i) 倘閣下的申請被撤回：

透過填妥及遞交申請表格或向香港結算或白表eIPO服務供應商及／或藍表eIPO服務供應商發出電子認購指示後，即表示閣下同意不能於開始辦理申請登記時間後第五日或之前（就此而言，不包括星期六、星期日或香港公眾假期）撤回閣下的申請或香港結算代理人代表閣下提出的申請。此協議將作為與本公司訂立的附屬合同而生效。

倘根據公司（清盤及雜項條文）條例第40條（公司（清盤及雜項條文）條例第342E條所適用者）對本招股章程負責的人士根據該條規定發出公告，免除或限制該名人士對本招股章程所承擔的責任，則閣下提出的申請或香港結算代理人代表閣下所提出的申請方可於上述第五日或之前撤回。

如何申請香港發售股份及預留股份

倘就本招股章程發出任何補充文件，已提交申請的申請人將接獲確認申請的通知。倘申請人已接獲通知而惟並未根據所通知的程序確認申請，則所有未確認的申請將被視為已撤回論。

閣下的申請或香港結算代理人代表閣下提出交的申請一經接納，概不得撤回。就此而言，刊發分配結果通知即將構成對未被拒絕的申請的接納，倘有關分配基準受若干條件規限或規定以抽籤方式分配，則申請獲接納與否將分別視乎有關條件能否達成或抽籤結果而定。

(ii) 倘本公司或其代理行使酌情權拒絕受理閣下的申請：

本公司、聯席全球協調人、白表eIPO服務供應商、藍表eIPO服務供應商及彼等各自的代理及代名人可全權酌情拒絕或接納任何申請，或僅接納任何申請的一部分，而毋須給予任何理由。

(iii) 倘配發香港發售股份及／或預留股份無效：

倘聯交所上市委員會在下列期間未批准股份上市，則配發香港發售股份及／或預留股份將告無效：

- 從截止辦理申請登記日期起計三個星期內；或
- 倘上市委員會在截止辦理申請登記日期後三個星期內通知本公司延長有關期間，則最多不超過六個星期。

(iv) 倘出現下列情況：

- 閣下提出重複或疑屬重複的申請（透過 www.eipo.com.hk 以藍表eIPO服務或以合資格奧園股東身份採用藍色申請表格申請（如有）的除外）；
- 閣下或閣下為其利益提出申請的人士已申請或認購或表示有意認購或已獲或將獲配售或分配（包括有條件及／或暫定）香港發售股份及國際發售股份（根據優先發售申請的預留股份除外）；
- 閣下並無遵照所載指示填妥申請表格；
- 閣下並無根據指定網站 www.eipo.com.hk 所載指示、條款及條件填妥透過白表eIPO服務及／或藍表eIPO服務發出的電子認購指示；
- 閣下並無妥為付款，或閣下的支票或銀行本票於首次過戶時未能兌現；
- 包銷協議並無成為無條件或被終止；

如何申請香港發售股份及預留股份

- 本公司或聯席全球協調人相信接納閣下的申請將導致彼等違反適用的證券或其他法律、規則或法規；或
- 閣下申請認購超過香港公開發售初步提呈發售的50%香港發售股份。

G. 退還申請股款

倘申請遭拒絕受理、不獲接納或僅部分獲接納，或倘最終釐定的發售價低於最高發售價每股發售股份4.30港元（不包括有關的經紀佣金、證監會交易徵費及聯交所交易費），或倘香港公開發售的條件並無按照本招股章程「全球發售的架構—全球發售的條件」一節所述者達成，又或任何申請遭撤回，則申請股款或其中適當部分，連同相關經紀佣金、證監會交易徵費及聯交所交易費將不計利息退還或不會將有關支票或銀行本票過戶。

閣下的申請股款將於二零一九年三月十五日（星期五）或之前退還。

H. 寄發／領取股票及退回股款

閣下將就香港公開發售項下配發予閣下的全部香港發售股份獲發一張股票（以根據黃色申請表格或透過中央結算系統向香港結算發出電子認購指示作出的申請除外，於該等情況下，股票將如下文所述存入中央結算系統）。

本公司將不會就股份發出臨時所有權文件，亦不會就申請時所繳付的款項發出收據。倘如閣下以白色、黃色或藍色申請表格提出申請，除下文所述親身領取的情況外，以下各項將以普通郵遞方式按申請表格所示地址寄予閣下（或如屬聯名申請人，則寄予排名首位的申請人），郵誤風險概由閣下自行承擔：

- 配發予閣下的全部香港發售股份的股票（就黃色申請表格而言，有關股票將如下文所述存入中央結算系統）；及
- 向申請人（或如屬聯名申請人，則向排名首位的申請人）開出「只准入抬頭人賬戶」的劃線退款支票，退款金額為：(i) 若申請全部或部分不獲接納，則為香港發售股份及／或預留股份的全部或多繳的申請股款；及／或(ii) 若發售價低於最高發售價，則為發售價與申請時繳付的每股發售股份最高發售價之間的差額（包括經紀佣金、證監會交易徵費及聯交所交易費，惟不計利息）。閣下或（如屬聯名申請人）排名首位申請人所提供的香港身份證號碼／護照號碼的部分或會印於閣下的退款支票（如有）上。銀行兌現退款支票前或會要求核實閣下的香港身份證號碼／護照號碼。倘閣下的香港身份證號碼／護照號碼填寫有誤，或會導致延遲甚至無法兌現閣下的退款支票。

根據下文所述寄發／領取股票及退還股款的安排，任何退款支票及股票預期將於二零一九年三月十五日（星期五）或之前寄發。本公司在支票或銀行本票過戶前有權保留任何股票及任何多繳的申請款項。

如何申請香港發售股份及預留股份

倘若全球發售已成為無條件且本招股章程「包銷」一節所述終止權不獲行使，股票方會於二零一九年三月十八日（星期一）上午八時正成為有效。假如投資者於收到股票或股票生效之前買賣股份，則有關風險須自行承擔。

親自領取

(i) 倘閣下使用白色或藍色申請表格提出申請

倘閣下(i)使用白色申請表格申請認購1,000,000股或以上香港發售股份，或(ii)使用藍色申請表格申請1,000,000股或以上預留股份，且已提供申請表格所規定的全部資料，可於二零一九年三月十五日（星期五）上午九時正至下午一時正，親臨香港中央證券登記有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17樓1712-1716室，或本公司於報章上通知的其他地點或日期領取有關退款支票及／或股票。

倘閣下屬可親自領取的個人，則不得授權任何其他人士代表閣下領取。倘閣下屬可親自領取的公司申請人，則閣下的授權代表必須攜同加蓋公司印章的公司授權書領取。個人和授權代表於領取時均須出示獲香港證券登記處接納的身份證明文件。

倘閣下並未於指定領取時間內親自領取退款支票及／或股票，則該等退款支票及／或股票隨後將立即以普通郵遞方式寄往閣下申請表格所示地址，郵誤風險概由閣下自行承擔。

倘閣下(i)使用白色申請表格申請認購少於1,000,000股香港發售股份，或(ii)使用藍色申請表格申請少於1,000,000股預留股份，則閣下的退款支票及／或股票將於二零一九年三月十五日（星期五）或之前以普通郵遞方式寄往相關申請表格所示地址，郵誤風險由閣下自行承擔。

(ii) 倘閣下使用黃色申請表格提出申請

倘閣下申請1,000,000股或以上的香港發售股份，請遵照上文所述相同指示。倘閣下已申請少於1,000,000股香港發售股份，則閣下的退款支票將於二零一九年三月十五日（星期五）或之前以普通郵遞方式寄往相關申請表格所示地址，郵誤風險概由閣下自行承擔。

倘閣下使用黃色申請表格提出申請，而閣下的申請獲全部或部分接納，則閣下的股票將以香港結算代理人名義發行，並於二零一九年三月十五日（星期五）或（倘出現變故）由香港結算或香港結算代理人釐定的任何其他日期存入中央結算系統，以寄存入閣下在申請表格中所示閣下或指定中央結算系統參與者的股份戶口。

- 倘閣下透過指定中央結算系統參與者（中央結算系統投資者戶口持有人除外）提出申請

就寄存入閣下的指定中央結算系統參與者（中央結算系統投資者戶口持有人除外）股份戶口的香港發售股份而言，閣下可向該中央結算系統參與者查詢閣下所獲配發的香港發售股份數目。

- 倘閣下以中央結算系統投資者戶口持有人身份提出申請

本公司將按上述「公佈結果」所述方式刊登中央結算系統投資者戶口持有人的申請結果和香港公開發售的結果。閣下應根據本公司刊發的公告查閱該等結果，如有任何誤差，請於二零一九年三月十五日（星期五）或香港結算或香港結算代理人釐定的任何其他日期下午五時正之前，向香港結算報告。緊隨香港發售股份寄存入閣下的股份戶口後，閣下可透過「結算通」電話系統及中央結算系統互聯網系統查詢閣下的最新戶口結餘。

(iii) 倘閣下通過白表eIPO服務或藍表eIPO服務提出申請

倘閣下(i)通過白表eIPO服務申請認購1,000,000股或以上香港發售股份，或(ii)通過藍表eIPO服務申請1,000,000股或以上預留股份，且閣下的申請全部或部分獲接納，則可於二零一九年三月十五日（星期五）或本公司在報章上公佈為寄發／領取股票／電子退款指示／退款支票日期的其他日期上午九時正至下午一時正於香港證券登記處香港中央證券登記有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17樓1712-1716室，領取閣下的股票。

倘閣下未在指定領取時間內親身領取股票，該等股票其後將以普通郵遞方式寄往閣下申請指示內所示的地址，郵誤風險概由閣下自行承擔。

倘閣下(i)通過白表eIPO服務申請認購少於1,000,000股香港發售股份，或(ii)通過藍表eIPO服務申請少於1,000,000股預留股份，則閣下的股票（如適用）將於二零一九年三月十五日（星期五）或之前以普通郵遞方式寄往閣下申請指示中所示的地址，郵誤風險概由閣下自行承擔。

倘閣下透過單一銀行戶口提出申請並支付申請股款，則任何退還股款將以電子退款指示形式發送至閣下的該銀行戶口。倘閣下透過多個銀行戶口提出申請並支付申請股款，則任何退還股款將以普通郵遞方式以退款支票形式寄往閣下申請指示中所示的地址，郵誤風險概由閣下自行承擔。

(iv) 倘閣下通過向香港結算發出電子認購指示提交申請

香港發售股份的分配

就分配香港發售股份而言，香港結算代理人將不會被視為申請人。取而代之，每一位發出電子認購指示的中央結算系統參與者或為其利益而作出各有關指示的各名人士將被視為申請人。

將股票存入中央結算系統及退還申請股款

- 倘閣下的申請全部或部分獲接納，則閣下的股票將以香港結算代理人名義發行，並於二零一九年三月十五日（星期五）或香港結算或香港結算代理人釐定的任何其他日期存入中央結算系統，以寄存於閣下的指定中央結算系統參與者股份戶口或閣下的中央結算系統投資者戶口持有人股份戶口。

- 本公司預期將於二零一九年三月十五日(星期五)根據上文「E.公佈結果」一段所載方式公佈中央結算系統參與者(倘該中央結算系統參與者為經紀或託管商,本公司將一併刊登有關實益擁有人的資料)的申請結果、閣下的香港身份證號碼/護照號碼或其他身份識別編碼(倘為公司,則為香港商業登記號碼)及香港公開發售的分配基準。閣下務請查閱本公司刊登的公告,如有任何誤差,須於二零一九年三月十五日(星期五)或香港結算或香港結算代理人釐定的其他日期下午五時正前向香港結算報告。
- 倘閣下已指示閣下的經紀或託管商代表閣下發出電子認購指示,則閣下亦可向該經紀或託管商查詢閣下所獲配發的香港發售股份數目及應付予閣下的退款金額(如有)。
- 倘閣下已以中央結算系統投資者戶口持有人名義提出申請,閣下亦可於二零一九年三月十五日(星期五),透過「結算通」電話系統及中央結算系統互聯網系統(根據香港結算不時生效的「投資者戶口操作簡介」所載程序)查詢閣下所獲配發的香港發售股份數目及應付予閣下的退款金額(如有)。緊隨香港發售股份存入閣下的股份戶口,以及將任何退還股款存入閣下的銀行戶口後,香港結算亦將向閣下提供活動結單,列明寄存於閣下中央結算系統投資者戶口持有人股份戶口的香港發售股份數目,以及存入閣下指定銀行戶口的退款金額(如有)。
- 倘閣下的申請全部及部分不獲接納,則有關申請股款的退款(如有)及/或發售價與申請時最初支付每股發售股份的最高發售價(包括經紀佣金、證監會交易徵費及聯交所交易費但不計利息)之間的差額,將於二零一九年三月十五日(星期五)存入閣下的指定銀行戶口或閣下的經紀或託管商的指定銀行戶口。

I. 股份獲准納入中央結算系統

倘聯交所批准股份上市及買賣,且我們符合香港結算的股份收納規定,則股份將獲香港結算接納為合資格證券,可由股份開始買賣日期或香港結算選擇的任何其他日期起在中央結算系統內寄存、結算及交收。交易所參與者(定義見上市規則)之間各項交易的交收須於任何交易日後第二個營業日在中央結算系統內進行。

所有在中央結算系統進行的活動均須按照不時生效的中央結算系統一般規則及中央結算系統運作程序規則進行。

由於交收安排可能影響投資者的權利及權益,故投資者應向其股票經紀或其他專業顧問諮詢該等安排的詳情。

我們已作出一切必要安排,以便股份獲准納入中央結算系統。

以下第I-1至I-76頁為本公司申報會計師德勤•關黃陳方會計師行(香港執業會計師)發出的報告全文,以供載入本招股章程。

Deloitte.

德勤

致奧園健康生活集團有限公司董事及國泰君安融資有限公司以及中泰國際融資有限公司有關歷史財務資料的會計師報告

序言

我們謹此就第I-3至I-76頁所載奧園健康生活集團有限公司(「貴公司」)及其附屬公司(統稱為「貴集團」)的歷史財務資料作出報告,此等歷史財務資料包括 貴集團於二零一五年、二零一六年及二零一七年十二月三十一日以及二零一八年九月三十日的綜合財務狀況表、 貴公司於二零一六年及二零一七年十二月三十一日以及二零一八年九月三十日的財務狀況表、 貴集團截至二零一七年十二月三十一日止三個年度各年以及截至二零一八年九月三十日止九個月(「往績記錄期間」)的綜合損益及其他全面收益表、綜合權益變動表以及綜合現金流量表以及主要會計政策概要及其他解釋資料(統稱為「歷史財務資料」)。第I-3至I-76頁所載的歷史財務資料為本報告的組成部分,以供載入 貴公司於二零一九年二月二十八日就 貴公司在香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)主板進行首次股份上市而刊發的招股章程(「招股章程」)內而編製。

董事就歷史財務資料須承擔的責任

貴公司董事須負責根據歷史財務資料附註2所載的編製及呈列基準編製作出真實公平反映的歷史財務資料,並對 貴公司董事認為為使歷史財務資料的編製不存在由於欺詐或錯誤而導致的重大錯誤陳述所必需的內部控制負責。

申報會計師的責任

我們的責任是對歷史財務資料發表意見,並將我們的意見向 閣下報告。我們已按照香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈的香港投資通函呈報準則第200號「投資通函內就歷史財務資料出具的會計師報告」執行我們的工作。該準則要求我們遵守道德規範,並規劃及執行工作以對歷史財務資料是否不存在任何重大錯誤陳述獲取合理保證。

我們的工作涉及執程序以獲取有關歷史財務資料所載金額及披露的證據。所選擇的程序取決於申報會計師的判斷,包括評估由於欺詐或錯誤而導致歷史財務資料存在重大錯誤陳述的風險。在評估該等風險時,申報會計師考慮與該實體根據歷史財務資料附註2所載的編製及呈列基準編製作出真實公平反映的歷史財務資料相關的內部控制,以設計適當的程序,但目的並非對該實體內部控制的有效性發表意見。我們的工作亦包括評價 貴公司董事所採用會計政策的恰當性及作出會計估計的合理性,以及評價歷史財務資料的整體呈列。

我們相信，我們獲取的證據屬充分適當，為發表意見提供了基礎。

意見

我們認為，就本會計師報告而言，歷史財務資料已根據歷史財務資料附註2所載的編製及呈列基準，真實公平地反映 貴集團於二零一五年、二零一六年及二零一七年十二月三十一日以及二零一八年九月三十日的財務狀況、 貴公司於二零一六年及二零一七年十二月三十一日以及二零一八年九月三十日的財務狀況以及 貴集團於往績記錄期間的財務表現及現金流量。

審閱追加期間的比較財務資料

我們已審閱 貴集團追加期間的比較財務資料，包括截至二零一七年九月三十日止九個月的綜合損益及其他全面收益表、綜合權益變動表及綜合現金流量表，以及其他解釋資料（「追加期間的比較財務資料」）。 貴公司董事負責根據歷史財務資料附註2所載編製及呈列基準編製及呈列追加期間的比較財務資料。我們負責根據我們的審閱對追加期間的比較財務資料作出總結。我們已根據香港會計師公會頒佈的香港審閱項目準則第2410號「由實體的獨立核數師執行中期財務資料審閱」進行審閱。審閱包括主要向負責財務及會計事務的人士作出查詢及應用分析性及其他審閱程序。審閱的範圍遠較根據香港審核準則進行審核的範圍為小，故不能保證我們可知悉在審核中可能被發現的所有重大事項。因此，我們不會發表審核意見。根據我們的審閱，我們並無發現任何事項令我們相信就本會計師報告而言，追加期間的比較財務資料在各重大方面未有根據歷史財務資料附註2所載編製及呈列基準編製。

根據聯交所證券上市規則及公司（清盤及雜項條文）條例下事項出具的報告

調整

於編製歷史財務資料時，並無對於第I-3頁內界定的相關財務報表作出調整。

股息

我們提述歷史財務資料附註12，當中載有 貴公司之附屬公司所派付股息之相關資料及陳述 貴公司於往績記錄期間並無派付股息。

德勤•關黃陳方會計師行

執業會計師

香港

二零一九年二月二十八日

貴集團的歷史財務資料

編製歷史財務資料

下文所載歷史財務資料構成本會計師報告的一部分。

貴集團於往績記錄期間之綜合財務報表（為歷史財務資料之依據）乃根據符合由國際會計準則理事會（「國際會計準則理事會」）頒佈的國際財務報告準則（「國際財務報告準則」）的會計政策編製並由吾等根據香港會計師公會頒佈的香港核數準則審核（「相關財務報表」）。

歷史財務資料以人民幣（「人民幣」）呈列，除另有指明外，所有金額約至最接近千位（「人民幣千元」）。

綜合損益及其他全面收益表

	附註	截至十二月三十一日止年度			截至九月三十日止九個月	
		二零一五年	二零一六年	二零一七年	二零一七年	二零一八年
		人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元 (未經審核)	人民幣千元
收入	6	179,463	265,440	435,977	279,476	442,921
服務成本		(129,580)	(182,865)	(287,519)	(170,238)	(301,912)
毛利		49,883	82,575	148,458	109,238	141,009
其他收入	7	296	1,132	762	672	6,157
貿易應收款項呆賬撥備	18	(1,361)	(139)	(1,953)	(1,676)	(677)
行政開支及其他開支		(10,956)	(23,955)	(41,894)	(20,205)	(51,023)
銷售及分銷開支		(344)	(220)	(321)	(49)	(618)
上市開支		—	—	(4,646)	(3,597)	(11,545)
除稅前溢利		37,518	59,393	100,406	84,383	83,303
所得稅開支	8	(10,603)	(18,365)	(30,474)	(24,784)	(24,258)
年/期內溢利及全面收益總額	10	<u>26,915</u>	<u>41,028</u>	<u>69,932</u>	<u>59,599</u>	<u>59,045</u>
以下人士應佔年/期內溢利 及全面收益總額：						
— 貴公司擁有人		26,915	41,005	69,750	59,472	58,999
— 非控股權益		—	23	182	127	46
		<u>26,915</u>	<u>41,028</u>	<u>69,932</u>	<u>59,599</u>	<u>59,045</u>
每股盈利(人民幣分)						
— 基本	11	<u>6.79</u>	<u>10.35</u>	<u>17.60</u>	<u>15.00</u>	<u>12.97</u>

綜合財務狀況表

	附註	於十二月三十一日			於二零一八年
		二零一五年	二零一六年	二零一七年	九月三十日
		人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
非流動資產					
物業、廠房及設備	13	4,716	4,763	5,580	6,725
無形資產	14	–	1,990	3,929	3,255
商譽	15	–	1,602	3,491	3,491
遞延稅項資產	16	393	498	1,508	6,726
遞延合約成本		196	3,976	3,365	8,064
應收一間同系附屬公司款項	22(a)	606	–	–	–
		<u>5,911</u>	<u>12,829</u>	<u>17,873</u>	<u>28,261</u>
流動資產					
存貨	17	62	118	93	85
貿易及其他應收款項	18	18,867	33,539	87,264	87,982
遞延合約成本		137	4,818	11,182	6,566
應收同系附屬公司款項	22(a)	103,184	191,687	283,442	173,994
應收附屬公司非控股股東款項	22(a)	–	–	–	35
應收關聯方款項	22(a)	932	3,891	6,652	566
銀行結餘及現金	19	52,029	83,396	164,373	175,878
		<u>175,211</u>	<u>317,449</u>	<u>553,006</u>	<u>445,106</u>
流動負債					
貿易及其他應付款項	20(a)	58,768	103,653	196,500	230,391
合約負債	20(b)	15,844	35,438	45,078	78,501
應付同系附屬公司款項	22(a)	35,716	73,017	152,036	24,993
稅項負債		18,344	36,828	65,289	31,587
		<u>128,672</u>	<u>248,936</u>	<u>458,903</u>	<u>365,472</u>
流動資產淨值		<u>46,539</u>	<u>68,513</u>	<u>94,103</u>	<u>79,634</u>
總資產減流動負債		<u>52,450</u>	<u>81,342</u>	<u>111,976</u>	<u>107,895</u>
非流動負債					
遞延稅項負債	16	–	498	982	814
淨資產		<u>52,450</u>	<u>80,844</u>	<u>110,994</u>	<u>107,081</u>
資本及儲備					
股本	21	–	–	–	–
儲備	21	52,450	80,521	110,489	106,530
貴公司擁有人應佔權益		<u>52,450</u>	<u>80,521</u>	<u>110,489</u>	<u>106,530</u>
非控股權益		–	323	505	551
權益總額		<u>52,450</u>	<u>80,844</u>	<u>110,994</u>	<u>107,081</u>

貴公司財務狀況表

	附註	於十二月三十一日		於二零一八年
		二零一六年	二零一七年	九月三十日
		人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
非流動資產				
於一間附屬公司之投資	29	—	7	7
流動資產				
貿易及其他應收款項	18	—	1,549	4,510
應收一間附屬公司款項	22(a)	—	—	72,023
		—	1,549	76,533
流動負債				
貿易及其他應付款項	20(a)	—	3,229	7,830
應付附屬公司款項	22(a)	—	2,973	10,390
		—	6,202	18,220
流動(負債)資產淨值		—	(4,653)	58,313
總資產減流動負債		—	(4,646)	58,320
資本及儲備				
股本	21	—	—	—
儲備	21	—	(4,646)	58,320
權益總額		—	(4,646)	58,320

綜合權益變動表

貴公司擁有人應佔

	實繳資本/ 股本	股份溢價	法定儲備	資本儲備	特別儲備	保留溢利	小計	非控股權益	總計
	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 (附註c)	人民幣千元 (附註d)	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
於二零一五年一月一日	-	-	11,083	11,544	5,039	19,460	47,126	-	47,126
年內溢利及全面收益總額	-	-	-	-	-	26,915	26,915	-	26,915
向廣州奧園資產經營管理有限公司的淨回報	-	-	-	-	(21,591)	-	(21,591)	-	(21,591)
於二零一五年十二月三十一日	-	-	11,083	11,544	(16,552)	46,375	52,450	-	52,450
年內溢利及全面收益總額	-	-	-	-	-	41,005	41,005	23	41,028
向廣州奧園資產經營管理有限公司的淨回報	-	-	-	-	(12,934)	-	(12,934)	-	(12,934)
附屬公司非控股股東注資	-	-	-	-	-	-	-	300	300
於二零一六年十二月三十一日	-	-	11,083	11,544	(29,486)	87,380	80,521	323	80,844
年內溢利及全面收益總額	-	-	-	-	-	69,750	69,750	182	69,932
向廣州奧園資產經營管理有限公司的淨回報	-	-	-	-	(13,728)	-	(13,728)	-	(13,728)
於集團重組後視作向最終控股公司的分派 (定義見附註2)(附註2(iii))	-	-	-	(26,054)	-	-	(26,054)	-	(26,054)
於二零一七年十二月三十一日(原先所列)	-	-	11,083	(14,510)	(43,214)	157,130	110,489	505	110,994
首次應用國際財務報告準則第9號的影響 (附註3)	-	-	-	-	-	(438)	(438)	-	(438)
於二零一七年十二月三十一日(經重列)	-	-	11,083	(14,510)	(43,214)	156,692	110,051	505	110,556
發行股份(附註21)	-	74,511	-	-	-	-	74,511	-	74,511
期內溢利及全面收益總額	-	-	-	-	-	58,999	58,999	46	59,045
來自廣州奧園資產經營管理有限公司的 淨供款	-	-	-	-	18,432	-	18,432	-	18,432
同系附屬公司注資	-	-	-	10,000	-	-	10,000	-	10,000
於集團重組後視作向最終控股公司的分派 (附註2(vii)·2(viii)及2(ix))	-	-	-	(32,863)	-	-	(32,863)	-	(32,863)
股息(附註12)	-	-	-	-	-	(132,600)	(132,600)	-	(132,600)
於二零一八年九月三十日	-	74,511	11,083	(37,373)	(24,782)	83,091	106,530	551	107,081
未經審核									
於二零一七年一月一日	-	-	11,083	11,544	(29,486)	87,380	80,521	323	80,844
期內溢利及全面收益總額	-	-	-	-	-	59,472	59,472	127	59,599
向廣州奧園資產經營管理有限公司的淨回報	-	-	-	-	(8,891)	-	(8,891)	-	(8,891)
於集團重組後視作向最終控股公司的分派 (附註2(iii))	-	-	-	(26,054)	-	-	(26,054)	-	(26,054)
於二零一七年九月三十日(未經審核)	-	-	11,083	(14,510)	(38,377)	146,852	105,048	450	105,498

附註：

- a. 根據日期為二零一八年五月三十日的股東決議案，貴公司分別向明興有限公司（「明興」，貴公司的最終控股公司）以及Dawn Agile Limited及Winfield Investment Limited（均為獨立第三方）發行5,100股、3,900股及1,000股面值0.01港元的股份。上述發行予明興、Dawn Agile Limited及Winfield Investment Limited的股份乃分別按現金代價51港元（相當於人民幣42元）、72,540,000港元（相當於人民幣59,305,000元）及18,600,000港元（相當於人民幣15,206,000元）發行，詳情載於附註21。

- b. 法定儲備指根據相關中華人民共和國（「中國」）法律自於中國成立的附屬公司的年內純利（根據附屬公司的中國法定財務報表）轉撥的金額，直至法定儲備達到該等附屬公司註冊資本的50%。除非用於抵銷累計虧損或增加資本，否則不可減少法定儲備。
- c. 於二零一五年一月一日的資本儲備期初結餘包括：(1) 貴集團自瀋陽華新國際實業有限公司（於過往年度為非控股股東）收購廣州奧園物業服務有限公司餘下權益後超出所收購淨資產賬面值所佔比例的借方金額人民幣5,156,000元；及(2) 於集團重組完成前，同系附屬公司應佔附屬公司股本總金額人民幣16,700,000元。
- d. 廣州奧園資產經營管理有限公司（「廣州奧園資產經營管理」，中國奧園的附屬公司）的淨回報指集團重組完成前自番禺商業運營服務業務（定義見附註2）向廣州奧園資產經營管理轉撥的淨資金，詳情載於附註2。

廣州奧園資產經營管理的注資淨額指集團重組完成前自廣州奧園資產經營管理向番禺商業運營服務業務轉撥的淨資金，詳情載於附註2。

綜合現金流量表

於集團重組之前，番禺商業運營服務業務由廣州奧園資產經營管理經營，番禺商業運營服務業務並無單獨銀行賬戶。番禺商業運營服務業務產生的現金流量淨額存入廣州奧園資產經營管理的銀行賬戶，反映在綜合現金流量表下「番禺商業運營服務業務（所用）所得現金淨額」。因此，由於番禺商業運營服務業務並無現金及現金等價物結餘，為廣州奧園資產經營管理提供或自廣州奧園資產經營管理提取的資金呈列為股權變動。

就呈列 貴集團全套歷史財務資料而言，以下包含完成集團重組前廣州奧園資產經營管理收取／支付的 貴集團及番禺商業運營服務業務的現金流入／流出資料。

	截至十二月三十一日止年度			截至九月三十日止九個月	
	二零一五年	二零一六年	二零一七年	二零一七年	二零一八年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
				(未經審核)	
經營活動					
除稅前溢利	37,518	59,393	100,406	84,383	83,303
經調整：					
物業、廠房及設備折舊	1,337	1,588	1,861	1,284	2,036
無形資產攤銷	–	105	459	314	674
貿易應收款項呆賬撥備	1,361	139	1,953	1,676	677
匯兌收益，淨額	–	–	–	–	(5,690)
銀行利息收入	(203)	(378)	(387)	(301)	(244)
營運資金變動前的經營現金流量	40,013	60,847	104,292	87,356	80,756
存貨（增加）減少	(50)	(56)	25	(85)	8
貿易及其他應收款項（增加）減少	(5,686)	(13,157)	(53,828)	(18,684)	981
遞延合約成本增加	(333)	(8,461)	(5,753)	(13,683)	(83)
應收同系附屬公司款項（增加）減少	(29,077)	(74,812)	(101,887)	(64,204)	79,512
應收附屬公司非控股股東款項增加	–	–	–	–	(35)
應收關聯方款項減少（增加）	327	(2,959)	(2,727)	(3,112)	6,107
貿易及其他應付款項增加	29,698	41,922	90,254	27,600	33,158
合約負債增加	5,333	19,594	9,640	6,358	33,423
應付同系附屬公司款項增加	–	173	868	133	1,243
經營產生的現金	40,225	23,091	40,884	21,679	235,070
已付所得稅	–	(12)	(3,139)	(1,596)	(63,199)
經營活動所得現金淨額	40,225	23,079	37,745	20,083	171,871

	截至十二月三十一日止年度			截至九月三十日止九個月	
	二零一五年	二零一六年	二零一七年	二零一七年	二零一八年
	附註 人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元 (未經審核)	人民幣千元
投資活動					
購置物業、廠房及設備	(2,418)	(1,009)	(2,582)	(1,699)	(3,181)
就購置物業、廠房及設備已付予 同系附屬公司的按金	(606)	-	-	-	-
收購附屬公司(經扣除所得現金及 現金等價物)	23 -	116	(2,298)	-	-
同系附屬公司還款	2,827	2,671	44,901	4,438	83,808
墊付同系附屬公司款項	(7,269)	(16,362)	(34,769)	(24,413)	(322,275)
關聯方還款	-	-	81	46	32
墊付關聯方款項	-	-	(115)	(115)	(53)
已收利息	203	378	387	301	244
投資活動(所用)所得現金淨額	(7,263)	(14,206)	5,605	(21,442)	(241,425)
融資活動					
同系附屬公司墊款	10,977	37,735	57,264	18,804	44,492
向同系附屬公司還款	(940)	(2,607)	(5,167)	(4,620)	(65,263)
發行股份	-	-	-	-	74,511
非控股股東注資	-	300	-	-	-
完成集團重組前一間同系 附屬公司注資	-	-	-	-	10,000
已付股份發行成本	-	-	(742)	(713)	(2,228)
融資活動所得現金淨額	10,037	35,428	51,355	13,471	61,512
現金及現金等價物增加(減少)淨額	42,999	44,301	94,705	12,112	(8,042)
番禺商業物業運營服務業務 (所用)所得現金淨額	(21,591)	(12,934)	(13,728)	(8,891)	18,432
年/期初之現金及現金等價物	30,621	52,029	83,396	83,396	164,373
匯率變動之影響	-	-	-	-	1,115
年/期末之現金及現金等價物, 即 銀行結餘及現金	<u>52,029</u>	<u>83,396</u>	<u>164,373</u>	<u>86,617</u>	<u>175,878</u>

歷史財務資料附註

1. 一般資料

貴公司於二零一六年十二月十三日根據開曼群島公司法第22章(1961年第3號法例,經綜合及修訂)於開曼群島註冊成立及登記為獲豁免有限公司。貴公司的註冊辦事處地址及主要營業地點於招股章程「公司資料」一節闡明。

貴公司的直接控股公司為明興。該公司於英屬維爾京群島註冊成立為一家獲豁免有限公司。其最終控股公司為Joy Pacific Group Limited(一家於英屬維爾京群島註冊成立的有限公司),該公司由郭梓文先生控制。中國奧園集團股份有限公司(「中國奧園」,前稱「中國奧園地產集團股份有限公司」)(一家於開曼群島註冊成立的獲豁免有限公司,其股份於聯交所主板上市)為貴公司的中間控股公司。

貴公司的主要業務為投資控股。其附屬公司主要從事提供物業管理服務及商業運營服務,貴公司附屬公司詳情載於附註26。

歷史財務資料以人民幣呈列,與貴公司及其附屬公司的功能貨幣相同。

由於貴公司註冊成立所在司法權區並無法定審核規定,故並無編製貴公司於往績記錄期間的法定財務報表。

2. 集團重組及歷史財務資料的編製及呈列基準

歷史財務資料已根據附註4所載會計政策編製,有關政策符合國際會計準則理事會(「國際會計準則理事會」)頒佈的國際財務報告準則(「國際財務報告準則」)及合併會計原則。

於籌備貴公司股份於聯交所首次上市時,貴集團現時旗下公司進行下述集團重組(「集團重組」)。於集團重組前,奧園商業物業管理及其附屬公司(統稱為「營運附屬公司」)由中國奧園控制。作為集團重組的一部分,投資控股公司,即明興、貴公司、奧園健康生活控股有限公司(「奧園健康生活控股」)及奧園健康生活投資有限公司(「奧園健康生活投資」)獲註冊成立並置於營運附屬公司及中國奧園之間。

集團重組主要步驟如下。

- (i) 奧園健康生活控股於二零一六年十一月三日在英屬維爾京群島註冊成立為有限公司,獲授權發行50,000股每股面值1.00美元的股份。於二零一七年三月八日,奧園健康生活控股向貴公司配發1,000股認購人股份,據此,奧園健康生活控股成為貴公司的直接全資附屬公司。

奧園健康生活(香港)有限公司(「奧園健康生活(香港)」)於二零一八年六月十四日在香港註冊成立為有限公司,同日,一股認購人股份獲發行及配發予奧園健康生活控股,據此奧園健康生活(香港)成為奧園健康生活控股的全資附屬公司。

- (ii) 廣州奧園商業經營管理有限公司(「奧園商業經營」)主要從事提供商業經營服務及於二零一五年七月十日在中國成立為有限公司。於成立日期,奧園商業經營由中國奧園附屬公司廣東奧園跨境電商集團有限公司(「奧園跨境電商」)全資擁有。於二零一七年四月五日,奧園跨境電商將其於奧園商業經營的全部股權轉讓 貴公司附屬公司廣東奧園商業物業管理有限公司(「奧園商業物業管理」),代價為人民幣1元。
- (iii) 於二零一七年五月八日,奧園商業物業管理與奧園集團有限公司及廣州市番禺金業園房地產開發有限公司(「番禺金業園」)(均為中國奧園的附屬公司)訂立股權轉讓協議,據此,奧園集團有限公司及番禺金業園各自同意將其於廣州奧園物業服務有限公司(「廣州奧園」)83.32%及16.68%的股權轉讓予奧園商業物業管理,現金代價分別為人民幣24,386,000元及人民幣1,668,000元。有關款項已根據附註31所載抵銷協議結清。
- (iv) 過往直至二零一八年四月三十日, 貴集團部分主要業務,即向番禺奧園廣場提供商業運營服務,乃由中國奧園的附屬公司廣州奧園資產經營管理有限公司(「廣州奧園資產經營管理」)進行。其亦從事其他業務,包括物業投資及投資控股(「中國奧園物業業務」)。

於二零一八年四月三十日,中國奧園附屬公司廣州奧譽房地產開發有限公司終止其與廣州奧園資產經營管理的商業管理合約並重新委任 貴公司全資附屬公司廣州番禺奧園商業管理有限公司(「番禺奧園商業」)作為其商業運營服務供應商(「番禺商業運營服務業務」)。番禺商業運營服務業務及其特定資產及負債(「資產及負債」)於二零一八年五月一日按賬面值轉讓予 貴集團(「業務轉讓」)。廣州奧園資產經營管理及番禺奧園商業受中國奧園共同控制。

- (v) 於二零一八年五月二十三日,中國奧園將 貴公司的全部已發行股本轉讓予明興,總代價為100港元。
- (vi) 奧園健康生活投資根據香港法例於二零一五年十二月十五日註冊成立為有限公司。於二零一五年十二月十五日,向初始認購人發行及配發一股認購人股份,該認購人為獨立第三方,於二零一六年一月四日將該股份按面值轉讓予中國奧園。於二零一八年五月二十三日,中國奧園將其於奧園健康生活投資的一股股份(即100%股權)按面值轉讓予奧園健康生活控股。
- (vii) 於二零一八年五月二十五日, 貴公司附屬公司奧園商業經營與廣東奧園商業地產集團有限公司(「奧園商業地產」)(為中國奧園的間接全資附屬公司)訂立股權轉讓協議,據此,奧園商業經營自奧園商業地產收購其於瀋陽奧園會展廣場商業物業管理有限公司(「瀋陽奧園會展廣場」)的所有股權,現金代價為人民幣5,000,000元。有關款項已根據附註31所載抵銷協議結清。

- (viii) 作為集團重組的一部分，截至二零一八年九月三十日止九個月期間，廣州奧園自中國奧園收購昆山奧園物業管理服務有限公司（「昆山奧園」）、重慶穗奧物業管理服務有限公司（「重慶穗奧」）、中山奧園物業管理服務有限公司（「中山奧園」）、瀋陽奧園物業服務有限公司（前稱為瀋陽奧園物業管理服務有限公司）（「瀋陽奧園」）及玉林奧園物業服務有限公司（「玉林奧園」）的10%額外股權，總現金代價為人民幣1,400,000元，因此，該等實體成為 貴公司的全資附屬公司。有關款項已根據附註31所載抵銷協議結清。
- (ix) 於二零一八年八月六日，奧園健康生活投資自奧園商業地產收購奧園商業物業管理的全部已發行股本，總現金代價為人民幣26,463,000元。奧園商業物業管理透過其附屬公司從事提供物業管理服務及商業運營服務。收購事項已於二零一八年八月十三日完成。有關款項已根據附註31所載抵銷協議結清。

集團重組已於二零一八年八月十三日完成。 貴集團包括 貴公司、奧園健康生活控股、奧園健康生活投資、奧園商業物業管理持有的營運附屬公司及番禺商業運營服務業務及其因集團重組產生的資產及負債於往績記錄期間及集團重組前後一直受中國奧園共同控制。因此，倘 貴公司一直為 貴集團的控股公司，其將被視為持續經營實體且歷史財務資料已妥為編製。

於業務轉讓前，番禺商業運營服務業務乃由廣州奧園資產經營管理進行。於整個往績記錄期間，倘屬明確識別為番禺商業運營服務業務的資產、負債、收入及開支，有關項目計入歷史財務資料。倘屬番禺商業運營服務業務及中國奧園物業業務共同擁有的資產、負債、收入及開支，該等項目按下文所述基準於該兩單位之間分配（該等項目包括所得稅開支）。未能符合上述準則的項目不會計入 貴集團歷史財務資料。

番禺商業運營服務業務及中國奧園物業業務的共同所得稅開支乃根據番禺商業運營服務業務的稅率分配，猶如其為獨立納稅人。

董事認為上述項目分配方法提供合理基準，用以估計番禺商業運營服務業務於往績記錄期間按獨立基準計的經營業績。除上述所得稅開支外，資產、負債、收入及開支的所有其他項目均已明確識別。

於業務轉讓完成前，番禺商業運營服務業務的庫存及現金償付職能由廣州奧園資產經營管理集中管理。番禺商業運營服務業務的所有交易均由廣州奧園資產經營管理結算，因此，番禺商業運營服務業務產生的現金流量淨額於綜合權益變動表中呈報為廣州奧園資產經營管理的淨回報或注資。

貴集團截至二零一五年、二零一六年及二零一七年十二月三十一日止三個年度各年及截至二零一八年九月三十日止九個月的綜合損益及其他全面收益表、綜合權益變動表及綜合現金流量表，包括貴集團旗下公司及番禺商業運營服務業務的財務表現、權益變動及現金流量，已妥為編製，猶如現時的集團架構於整個往績記錄期間而言，或自彼等各自的註冊成立／成立／收購日期以來（以較短期間為準）一直存在。

貴集團於二零一五年、二零一六年及二零一七年十二月三十一日的綜合財務狀況表已妥為編製，以按集團實體財務報表所示賬面值（於該等日期存續）呈列貴集團現時旗下公司及番禺商業運營服務業務的資產及負債（計及各自註冊成立／成立／收購日期（倘適用））。

3. 應用國際財務報告準則（「國際財務報告準則」）

為編製及呈列往績記錄期間的歷史財務資料，貴集團於整個往績記錄期間一直貫徹應用於二零一八年一月一日開始的財政年度生效的國際財務報告準則（包括國際財務報告準則第15號「客戶合約收益」）（惟貴集團於二零一八年一月一日採納的國際財務報告準則第9號「金融工具」（「國際財務報告準則第9號」）及於二零一八年一月一日前採納的國際會計準則第39號「金融工具：確認和計量」（「國際會計準則第39號」）除外）。

國際財務報告準則第9號「金融工具」

於截至二零一八年九月三十日止九個月，貴集團已採用國際財務報告準則第9號，國際財務報告準則第9號就1) 金融資產及金融負債的分類和計量，2) 金融資產的預期信貸虧損（「預期信貸虧損」）及3) 一般對沖會計引入新規定。

貴集團已根據國際財務報告準則第9號所載的過渡條文應用國際財務報告準則第9號，即對二零一八年一月一日（初次應用日期）尚未終止確認的工具追溯應用分類及計量要求（包括減值），而並無對已於二零一八年一月一日終止確認的金融工具應用相關要求。於二零一七年十二月三十一日的賬面值與二零一八年一月一日的賬面值之間的差額於期初保留溢利及權益的其他部分確認，且並無重列比較資料。

因此，若干比較資料未必與根據國際會計準則第39號編製之比較資料具可比性。

金融資產的分類及計量

所有屬國際財務報告準則第9號範圍的已確認金融資產繼續按攤銷成本計量，如此前根據國際會計準則第39號計量。

金融資產減值

於二零一八年一月一日，貴公司董事根據國際財務報告準則第9號要求使用毋須花費不必要成本或精力而可獲取之合理且有根據的資料審閱及評估貴集團現有財務資產之減值。評估結果及其影響載列如下。

首次採用國際財務報告準則第9號的影響概要

下表說明於首次採納日期二零一八年一月一日國際財務報告準則第9號及國際會計準則第39號項下金融資產的減值。

	攤銷成本 (此前分類 為貸款及 應收款項) 人民幣千元	保留溢利 人民幣千元
於二零一七年十二月三十一日的期末結餘		
— 國際會計準則第39號	540,534	162,169
首次採用國際財務報告準則第9號的影響：		
重新計量		
— 預期信貸虧損模式項下的減值	(585)	(585)
— 稅務影響	—	147
於二零一八年一月一日的期初結餘	<u>539,949</u>	<u>161,731</u>

貴集團應用國際財務報告準則第9號簡化方法計量預期信貸虧損，該預期信貸虧損對所有貿易應收款項（包括貿易相關應收同系附屬公司、附屬公司非控股股東及關聯方款項）使用全期預期信貸虧損。為計量預期信貸虧損，貿易應收款項已根據共享信貸風險特徵分組並使用具適當分組的撥備矩陣集體予以評估及／或乃就具有巨額結餘的債務人個別予以評估。

按攤銷成本計量的其他金融資產的損失撥備主要包括其他應收款項、非貿易相關應收同系附屬公司及關聯方款項及銀行結餘，以12個月預期信貸虧損（「12個月預期信貸虧損」）基準計量，自首次確認後信貸風險並無顯著增加。

就銀行結餘而言，貴集團僅與聲譽卓著且獲國際信貸評級機構給予高信貸評級之銀行進行交易。並無有關該等銀行違約的近期記錄。預期信貸虧損可忽略不計。

就其他應收款項而言，貴集團管理層基於歷史結算記錄及過往經驗對可收回程度進行定期集體評估。根據貴集團管理層的評估，其他應收款項的預期信貸虧損並不重大。

因此，於二零一八年一月一日並無就其他金融資產確認虧損撥備。

於二零一八年一月一日，額外虧損撥備人民幣585,000元已於保留溢利人民幣162,169,000元中確認。額外虧損撥備將從虧損撥備賬中扣除。

於二零一七年十二月三十一日的貿易應收款項虧損撥備與於二零一八年一月一日的期初虧損撥備對賬如下：

	貿易應收款項 呆賬虧損撥備
	人民幣千元
於二零一七年十二月三十一日－國際會計準則第39號 透過期初保留溢利重新計量之金額	3,602 585
於二零一八年一月一日	<u>4,187</u>

貴集團並無提早應用以下已頒佈但尚未生效的新訂及經修訂國際財務報告準則：

國際財務報告準則第16號	租賃 ¹
國際財務報告準則第17號	保險合約 ³
國際財務報告詮釋委員會詮釋第23號	所得稅處理的不確定性 ¹
國際財務報告準則第3號(修訂本)	業務的定義 ⁴
國際財務報告準則第9號(修訂本)	具有負補償的提前償付特徵 ¹
國際財務報告準則第10號及 國際會計準則第28號(修訂本)	投資者與其聯營公司或合營企業之間出售或 注入資產 ²
國際會計準則第1號及國際會計準則 第8號(修訂本)	重大性的定義 ⁵
國際會計準則第19號(修訂本)	計劃修改、縮減或結算 ¹
國際會計準則第28號(修訂本)	於聯營公司及合營企業的長期權益 ¹
國際財務報告準則(修訂本)	國際財務報告準則年度改進(二零一五年至 二零一七年週期) ¹

¹ 於二零一九年一月一日或之後開始的年度期間生效

² 於待定日期或之後開始的年度期間生效

³ 於二零二一年一月一日或之後開始的年度期間生效

⁴ 就收購日期為二零二零年一月一日或之後開始的首個年度期間當時或開始之後的業務合併及資產收購生效

⁵ 於二零二零年一月一日或之後開始的年度期間生效

除下文所述新訂及經修訂國際財務報告準則外，貴公司董事預期於未來應用所有其他新訂及經修訂國際財務報告準則及詮釋將不會對貴集團的綜合財務報表構成重大影響。

國際財務報告準則第16號「租賃」

國際財務報告準則第16號同時為出租人及承租人引入一個用以識別租賃安排及會計處理的全面模式。國際財務報告準則第16號將於其生效時取代國際會計準則第17號租賃及相關詮釋。

國際財務報告準則第16號根據所識別資產是否由客戶控制區分租賃及服務合約。經營租賃及融資租賃的差異自承租人會計處理中撤銷，並由承租人須就所有租賃確認使用權資產及相應負債的模式替代，惟短期租賃及低價值資產租賃則除外。

使用權資產初步乃按成本計量，其後按成本（除若干例外情況外）減累計折舊及減值虧損計量，並就租賃負債任何重新計量而作出調整。租賃負債按於該日尚未支付的租金現值初始計量。其後，租賃負債就（其中包括）利息及租金以及租賃修訂的影響作出調整。應用國際財務報告準則第16號後，有關租賃負債的租金將分類為本金及利息部分，並將由 貴集團呈列為融資現金流量。

與承租人會計處理相反，國際財務報告準則第16號大致轉承國際會計準則第17號的出租人會計處理規定，並繼續規定出租人將其租賃分類為經營租賃或融資租賃。

此外，國際財務報告準則第16號規定須作出全面披露。

於二零一八年九月三十日， 貴集團的不可撤銷經營租賃承擔為人民幣11,426,000元（如附註22(c)所披露同系附屬公司經營租賃承擔金額人民幣4,291,000元及附註25所披露除關聯方外其他各方經營租賃承擔金額人民幣7,135,000元），分別佔 貴集團於二零一八年九月三十日的總資產及負債不足3%及4%。初步評估顯示該等安排將符合租賃的定義。 貴公司董事預計，與現有會計政策相比，採納國際財務報告準則第16號將導致 貴集團的資產及負債增加。於應用國際財務報告準則第16號後， 貴集團將就所有該等租賃確認使用權資產及相應負債，惟其屬低價值或短期租賃則除外。然而， 貴公司董事預期此舉不會對 貴集團的財務狀況及表現造成重大影響。

此外， 貴集團現時將已支付可退還租賃按金人民幣918,000元作為國際會計準則第17號適用的租賃項下之權利及負債。根據國際財務報告準則第16號項下租金之定義，該等按金並不為與使用相關資產權利有關的付款，因此，該等按金之賬面值或會調整為攤銷成本，且該調整被視為額外租金。對支付的可退回租賃按金的調整計入使用權資產的賬面值。

應用新規定令上文所述的計量、呈列及披露產生變動。 貴集團選用可行及適宜之方法，就先前應用國際會計準則第17號及國際財務報告詮釋委員會第4號「釐定安排是否包括租賃」識別為租賃的合約應用國際財務報告準則第16號，而對於先前應用國際會計準則第17號及國際財務報告詮釋委員會第4號並非識別為包括租賃的合約，則不應用該準則。因此， 貴集團不會重新評估合約是否為或包括於首次應用日期前已存在的租賃。

此外，作為承租人， 貴集團選用追溯調整法應用香港財務報告準則第16號並將確認首次應用該準則對期初保留溢利的累計影響，惟不會重列比較資料。 貴集團於首次應用日期按相當於租賃負債的金額確認使用權資產，有關金額按首次應用日期使用承租人增量借款利率貼現的剩餘租賃付款的現值計量，並經緊接首次應用日期前於財務狀況表確認的與該租賃有關的任何預付或應計租賃付款金額調整。

4. 重大會計政策

歷史財務資料已按照國際會計準則理事會頒佈的國際財務報告準則編製。此外，歷史財務資料包括聯交所證券上市規則（「上市規則」）及香港公司條例規定的適用披露事項。

如下文載列的會計政策所說明，歷史財務資料乃於各報告期末按歷史成本基準編製。

歷史成本一般根據換取商品及服務所付代價的公平值計算。

主要會計政策載列如下。

綜合基準

歷史財務資料包括 貴公司及 貴公司的控制實體及業務的財務報表。 貴公司在以下情況下取得控制權：

- 可對被投資方行使權力；
- 就來自參與被投資方業務的可變回報承受風險或享有權利；及
- 可行使權力以影響其回報。

倘事實及情況顯示上述控制權三個因素中的一個或以上發生變化， 貴集團會重新評估其是否擁有被投資方的控制權。

當 貴集團取得附屬公司或業務的控制權時，開始對附屬公司或業務綜合入賬，並於 貴集團失去對該附屬公司或業務的控制權時終止綜合入賬。具體而言，於年／期內所收購或出售的附屬公司的收入及開支由 貴集團取得控制權當日起直至 貴集團不再對該附屬公司或業務擁有控制權之日止計入綜合損益及其他全面收益表。

損益及其他全面收益各項目歸屬於 貴公司擁有人及非控股權益。附屬公司或業務的全面收益總額歸於 貴公司擁有人及非控股權益，即使此舉會導致非控股權益產生虧絀結餘。

如必要，附屬公司的財務報表會作出調整，以令其會計政策與 貴集團的會計政策一致。

貴集團成員公司之間交易所產生的所有集團內公司間資產、負債、權益、收入、開支及現金流量均在綜合入賬時全數對銷。

貴集團於現有附屬公司之擁有權權益變動

倘 貴集團於現有附屬公司之擁有權權益變動並無導致 貴集團失去對附屬公司之控制權，則該等變動入賬列作權益交易。 貴集團相關權益部分及非控股權益之賬面值乃予以調整，以反映其於附屬公司相對權益之變動，包括按照 貴集團與非控股權益之權益比例，將 貴集團與非控股權益之間的相關儲備重新歸屬。

涉及共同控制實體或業務的業務合併的合併會計法

歷史財務資料包括發生共同控制合併的合併實體或業務的財務報表項目，猶如該等項目自合併實體或業務首次受控股股東控制當日起已合併處理。

就控股方而言，合併實體或業務的資產淨值乃採用現有賬面值綜合入賬。概無就商譽或收購方於被收購方可識別資產、負債及或然負債之淨公平值權益超出於合同控制合併時（以控股方之權益持續為限）之成本之確認金額。

綜合損益及其他全面收益表包括各合併實體或業務自最早呈列日期起或自合併實體或業務首次處於共同控制下之日期以來（以較短者為準，而不論共同控制合併之日期）之業績。

業務合併

收購業務採用收購會計入賬。業務合併之轉讓代價按公平值計量，而計算方法為 貴集團所轉讓之資產之收購日期公平值、 貴集團向被收購方前擁有人承擔之負債及 貴集團就交換被收購方控制權而發行之股本權益之總和。收購相關費用一般於產生時在損益確認。

於收購日期，所收購可識別資產及所承擔負債乃於收購日期按公平值確認，惟以下情況除外：

- 遞延稅項資產或負債及僱員福利安排之相關負債或資產分別按國際會計準則第12號所得稅及國際會計準則第19號僱員福利確認及計量；及
- 被收購方以股份為基礎之付款安排或以 貴集團訂立以股份為基礎之付款安排取代被收購方以股份為基礎之付款安排相關之負債或股本工具乃於收購日期根據國際財務報告準則第2號計量；及
- 根據國際財務報告準則第5號持作出售之非流動資產及已終止經營業務分類為持作出售之資產（或出售組別）按該準則計量。

商譽以所轉讓之代價、於被收購方之任何非控股權益所佔金額及收購方以往持有之被收購方股本權益之公平值(如有)之總和,超出所收購可識別資產及所承擔負債於收購日期之淨值之差額計量。倘經過評估後,所收購可識別資產與所承擔負債於收購日期之淨值高於轉讓之代價、非控股權益於被收購方應佔金額以及收購方以往持有被收購方股權之公平值(如有)之總和,則差額即時於損益內確認為議價收購收益。

屬現時擁有權權益且於清盤時賦予其持有人按比例分佔相關附屬公司資產淨值之非控股權益,可初步按非控股權益應佔被收購方可識別資產淨值之已確認金額比例或按公平值計量。

商譽

因業務收購產生的商譽乃按於業務收購日期確定的成本(請參閱上述會計政策)減累計減值虧損(如有)列賬。

為進行減值測試,商譽會被分配至預期因合併的協同效應而得益的 貴集團各個現金產生單位(或現金產生單位組別),即就內部管理而言監察商譽的最低層面及不大於經營分部。

獲分配商譽的現金產生單位(或現金產生單位組別)會每年或於該單位出現可能減值的跡象時更頻密地進行減值測試。就於報告期內收購事項產生的商譽而言,獲分配商譽的現金產生單位(或現金產生單位組別)於該報告期結束前進行減值測試。倘現金產生單位的可收回金額少於其賬面值,則減值虧損會先分配以扣減任何商譽的賬面值,其後按該單位(或現金產生單位組別)內各資產的賬面值的比例分配至其他資產。任何商譽減值虧損直接於損益內確認,且於隨後期間不會撥回。

出售有關現金產生單位後,商譽的應佔金額乃計入釐定出售損益金額內。

於附屬公司的投資

於附屬公司的投資於 貴公司的財務狀況表內按成本減任何可識別減值虧損列賬。

物業、廠房及設備

持作生產或供應產品或服務或作行政用途的物業、廠房及設備按成本減其後之累計折舊及累計減值虧損(如有)於綜合財務狀況表列賬。

物業、廠房及設備項目乃在扣除剩餘價值後，採用直線法在其估計可使用年期撇銷其成本確認折舊。估計可使用年期、剩餘價值及折舊方法會於各報告期末檢討，而任何估計變動的影響均按未來基準入賬。

物業、廠房及設備項目於出售或預期持續使用該資產不會產生未來經濟利益時終止確認。物業、廠房及設備項目在出售或報廢時產生的任何收益或虧損，乃釐定為出售所得款項與資產賬面值的差額，並在損益內確認。

業務合併中收購的無形資產

業務合併中收購的無形資產與商譽分開確認，初始按收購日期的公平值（視為其成本）確認。

於初步確認後，業務合併中收購的具有有限可使用年期的無形資產乃根據單獨收購的無形資產的相同基準按成本減累計攤銷及任何累計減值虧損（即按其於重新估值日期的公平值減其後累計攤銷及任何累計減值虧損）呈報。

無形資產於出售或預期使用或出售無形資產不會產生未來經濟利益時終止確認。終止確認無形資產產生的收益或虧損乃按出售所得款項淨額與該資產賬面值之間的差額計算，並於終止確認該資產時在損益內確認。

有形及無形資產以及遞延合約成本（商譽除外）的減值（參閱上文有關商譽的會計政策）

於各報告期末，貴集團檢討其可使用年期有限的有形、無形資產及遞延合約成本的賬面值，以確定是否有任何跡象顯示該等資產已發生減值虧損。倘存在任何此類跡象，則會對相關資產的可收回金額作出估計，以確定減值虧損（如有）的程度。

倘無法估計個別資產的可收回金額，則貴集團會估計該資產所屬的現金產生單位的可收回金額。倘能確認一個合理且一致的分配基準，則公司資產亦會獲分配至個別現金產生單位，倘不能分配至個別現金產生單位，則應將公司資產按能確認的合理且一致的基準分配至最小的現金產生單位組別。

其後，資本化為遞延合約成本的資產減值虧損（如有）於賬面值超過貴集團預期將就換取相關商品或服務所收取代價減與提供該等商品或服務直接相關的尚未確認為開支的成本之餘額時確認。資本化為遞延合約成本的資產隨後計入其所屬現金產生單位賬面值，用以評估現金產生單位減值。

可收回金額是指公平值減出售成本與使用價值中的較高者。在評估使用價值時，估計未來現金流量會採用除稅前貼現率折現至其現值，該除稅前貼現率反映對貨幣時間價值的當前市場評估及該資產（或現金產生單位）特有的風險（未對風險調整估計未來現金流量）。

倘資產（或現金產生單位）的可收回金額估計將少於其賬面值，則該資產（或現金產生單位）的賬面值會減少至其可收回金額。於分配減值虧損時，首先分配減值虧損以減少任何商譽的賬面值（如適用），然後按比例根據該單位各資產的賬面值分配至其他資產。資產賬面值不得減少至低於其公平值減出售成本（如可計量）、其使用價值（如可確定）及零之中的最高值。已另行分配至資產的減值虧損數額按比例分配至該單位的其他資產。減值虧損會即時於損益中確認。

倘減值虧損其後撥回，則該資產（或現金產生單位）的賬面值會增至其修改後的估計可收回金額，但增加的賬面值不應超過過往年度並無就該資產（或現金產生單位）確認減值虧損而原應釐定的賬面值。減值虧損撥回隨即於損益中確認。

存貨

存貨按成本及可變現淨值兩者中的較低者列賬。存貨成本乃按先入先出基準釐定。可變現淨值指存貨的估計售價減全部估計竣工成本及進行出售的必要成本。

租賃

當租賃條款將所有權的絕大部分風險及回報轉移至承租人時，租賃分類為融資租賃。所有其他租賃均分類為經營租賃。

貴集團作為承租人

經營租賃付款乃於租賃期間內按直線法確認為開支，惟倘另一系統化基準更能代表自租賃資產耗用經濟利益的時間模式則除外。

收益確認

收益確認為描述向客戶轉讓承諾服務的收益金額，應為能反映該實體預期就交換該等服務有權獲得的代價。具體而言，貴集團引入確認收益的五個步驟：

- 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：於貴集團完成履約責任時（或就此）確認收益

貴集團於完成履約責任時（或就此）確認收益，即於特定履約責任相關服務的「控制權」轉讓予客戶時確認收益。

服務控制權可能隨著時間或於某一時刻轉移。倘出現以下情況，服務控制權會隨著時間轉移：

- 客戶在 貴集團履約之同時取得及消費其履約所提供之利益；
- 於 貴集團履約時，其履約創造或增強由客戶控制之資產；或
- 貴集團之履約並無創造一項可被其用於替代用途之資產，並且 貴集團具有就迄今為止已完成之履約部分獲得客戶付款之可執行權利。

倘服務控制權隨時間轉移，則收益於合約期間參照完全履行相關履約義務的進展情況確認。否則，收益於客戶取得服務控制權時確認。

合約資產及合約負債

合約資產指 貴集團就換取 貴集團已向客戶轉讓的商品或服務而收取代價的權利（尚未成為無條件），根據國際財務報告準則第9號評估減值。相反，應收款項指 貴集團收取代價的無條件權利，即代價到期付款前僅需時間推移。

合約負債指 貴集團因已向客戶收取代價（或已到期代價），而須向客戶轉讓商品或服務的責任。

物業管理服務

貴集團向物業開發商、業主及住戶提供物業管理服務、銷售輔助服務及社區增值服務。提供服務產生的收益於提供服務的期間按時間確認。

對於按包乾制所管物業產生的物業管理服務費收入，倘 貴集團擔當負責人及主要負責向業主提供物業管理服務， 貴集團確認自業主已收或應收費用為其收益及確認所有相關物業管理成本為其服務成本。

向物業開發商提供的銷售輔助服務主要包括於交付前階段向物業開發商提供的清潔、綠化、維修及維護服務。 貴集團同意客戶預付的各項服務的價格，並基於每月完成服務的實際水平向客戶發出每月賬單。

就社區增值服務而言，主要包括(i)公共區域及廣告位租賃服務；及(ii)家居輔助服務，如家電及家具維修及維護、電信、家具裝飾服務。收益於提供相關社區增值服務期間隨時間確認。交易付款於社區增值服務提供予客戶時即時到期。

商業運營服務

貴集團與物業開發商或業主訂立協議，以向其商場提供下列服務：

市場定位及商戶招攬服務主要包括：

- 市場調查及定位服務以及商戶招攬服務。

商業運營及管理服務主要包括：

- 物業管理服務，包括安保、清潔、維修及維護服務；
- 商戶管理及收租服務；及
- 其他增值服務，包括開業後階段的停車管理。

提供市場定位服務及商戶招攬服務合約的履約義務指協定的相關商場佔有率實現一定水平後商場的盛大開業。因此，收益於實現里程碑時確認。

提供商業運營及管理服務指於商場開業後階段向業主或租戶提供物業管理服務、商戶管理及收租服務及其他增值服務。貴集團於客戶在貴集團提供服務之同時取得及消費其履約所提供之利益期間將已收或應收費用確認為收益並將所有相關物業管理成本確認為服務成本。

存在重大融資成份

於釐定交易價時，倘向客戶轉移貨品或服務時（不論以明示或暗示方式）協定之付款時間為客戶或貴集團帶來重大融資利益，則貴集團就金額時間值的影響而調整已承諾之代價金額。於該等情況下，合約含有重大融資成份。不論於合約中以明示呈列或合約訂約方協定的支付條款暗示融資承諾，合約中均存在重大融資成份。

就相關貨品或服務的支付與轉移期間少於一年的合約而言，貴集團就任何重大融資成份應用不調整交易價的簡易處理方法。

履行合同的成本

貴集團於商業運營服務合約中產生履行合約的成本（包括勞工成本、公用開支、材料及消耗品以及其他）。貴集團首先根據其他相關準則評估該等成本是否合資格確認為資產，倘不合資格，僅在符合以下標準後將該等成本確認為資產：

- 有關成本與 貴集團可明確識別的合同或預期合同有直接關係；
- 有關成本令 貴集團將用於履行（或持續履行）日後履約義務之資源得以產生或有所增加；及
- 有關成本預期可收回。

由此確認的資產隨後按系統性基準於損益攤銷，與轉讓予客戶商品或服務（與資產相關）相符。資產須進行減值審閱。

於二零一五年、二零一六年及二零一七年十二月三十一日及二零一八年九月三十日資本化的遞延合約成本為合約履行成本，其中，履約責任尚未完成。遞延合約成本於履約責任獲達成及合約收益獲確認期間在綜合損益表內確認為服務成本的一部分。

概無有關二零一五年、二零一六年及二零一七年十二月三十一日及二零一八年九月三十日資本化成本結餘之減值。

外幣

編製個別集團實體之財務報表時，以該實體功能貨幣以外之貨幣（外幣）所進行之交易乃按交易當日之現行匯率確認。於報告期末，以外幣列值之貨幣項目乃按該日之當時匯率重新換算。以外幣計值並按公平值入賬之非貨幣項目按釐定公平值之日之當時匯率重新換算。以外幣歷史成本計量之非貨幣項目則不予重新換算。

因結算貨幣項目及重新換算貨幣項目而產生之匯兌差額，於其產生期間在損益內確認。

退休福利成本

向定額供款退休福利計劃及政府管理的退休福利計劃作出的付款於僱員提供服務並有權享有該付款時確認為開支。

稅項

所得稅開支指即期應付稅項與遞延稅項的總和。

即期應付稅項乃按年／期內應課稅溢利計算。應課稅溢利與綜合損益及其他全面收益表呈報的除稅前溢利不同，乃由於其排除在其他年度／期間應課稅或可扣稅的收入或開支項目，並進一步排除從未課稅或扣稅的項目。貴集團的即期稅項負債乃按各報告期末前已實施或實質上已實施的稅率計算。

遞延稅項按歷史財務資料中資產及負債的賬面值與計算應課稅溢利時使用的相應稅基的暫時差額確認。遞延稅項負債通常會就所有應課稅暫時差額確認。遞延稅項資產一般僅在可能有應課稅溢利供可扣稅暫時差額抵銷時，方會就所有可扣稅暫時差額確認。倘暫時差額源自商譽或對應課稅溢利及會計溢利均不造成影響的交易中初步確認（除業務合併外）的其他資產及負債，則不會確認該等資產及負債。

此外，倘暫時差額源自初步確認的商譽，則不會確認遞延稅項負債。

遞延稅項負債乃就與附屬公司的投資相關的應課稅暫時差額予以確認，惟貴集團能控制暫時差額的撥回及暫時差額可能於可見將來不會撥回則作別論。與該等投資相關的可扣稅暫時差額所產生的遞延稅項資產，僅於可能有足夠應課稅溢利可以使用暫時差額的利益且預期於可見將來可以撥回時予以確認。

遞延稅項資產的賬面值於各報告期末作出檢討，並於不再有足夠應課稅溢利令致全部或部分資產可以收回時作出相應調減。

遞延稅項資產及負債乃按預期於償還負債或變現資產期間適用的稅率（以報告期末已實施或實質上已實施的稅率（及稅法）為基準）計量。

遞延稅項負債及資產的計量反映貴集團於各報告期末預期收回或償還其資產及負債的賬面值的方式將產生的稅務後果。

即期及遞延稅項於損益確認，惟與於其他全面收益或直接於權益確認的項目有關者除外，在此情況下，即期及遞延稅項亦分別於其他全面收益或直接於權益確認。倘因業務合併的初步會計方法而產生即期或遞延稅項，有關稅務影響會計入業務合併的會計方法內。

金融工具

金融資產及金融負債於集團實體成為工具合約條文的訂約方時於綜合財務狀況表內確認。

金融資產及金融負債初步按公平值計量。初步確認時，收購或發行金融資產及金融負債產生的直接交易成本將在適當時加入金融資產或金融負債的公平值或從金融資產或金融負債的公平值中扣除。收購按公平值計入損益的金融資產或金融負債直接產生的交易成本立即於損益內確認。

金融資產 (於二零一八年一月一日前適用的會計政策)

貴集團的金融資產分類為貸款及應收款項。該分類基於金融資產的性質及目的，並於初步確認時釐定。

實際利率法

實際利率法是計算金融資產的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年期或(如適用)較短期間內可將估計未來現金收入(包括構成實際利率不可或缺部分的所有已付或已收費用、交易成本及其他溢價或折讓)準確貼現至初步確認的賬面淨值的比率。

債務工具的利息收入按實際利率基準確認。

貸款及應收款項

貸款及應收款項為具有固定或可予釐定付款而於活躍市場並無報價的非衍生金融資產。初始確認後，貸款及應收款項(包括貿易及其他應收款項、應收同系附屬公司款項、應收關聯方款項以及銀行結餘及現金)均採用實際利率法按攤銷成本減任何減值列賬(請參閱下文有關金融資產減值的會計政策)。

金融資產減值

於各報告期末，會就貸款及應收款項是否有減值跡象進行評估。如有客觀證據顯示估計未來現金流量因於初始確認貸款及應收款項後發生的一項或多項事件而受到影響時，則貸款及應收款項發生減值。

減值的客觀證據可能包括：

- 發行人或交易對手出現嚴重財務困難；
- 違約，如拖欠或未能繳付利息及本金；或
- 借款人可能將面臨破產或財務重組。

應收款項組合出現減值的客觀證據可包括 貴集團的過往收款經驗、組合中出現延誤還款的次數增加，以及國家或地方經濟狀況出現與拖欠應收款項有關連的顯著變化。

就按攤銷成本列賬的金融資產而言，已確認減值虧損的金額為資產賬面值與按照金融資產的原實際利率貼現的估計未來現金流量的現值之間的差額。

所有金融資產的減值虧損直接於金融資產的賬面值中扣減，惟貿易應收款項則除外，其賬面值透過利用撥備賬扣減。撥備賬賬面值的變動於損益內確認。當貿易應收款項被認為不可收回，則於撥備賬撇銷。先前已撇銷而於其後收回的款項計入損益內。

就按已攤銷成本計量之金融資產而言，減值虧損金額如於以後期間減少，而有關減少在客觀上與確認減值虧損後發生之事件有關，則先前已確認之減值虧損將透過損益予以撥回，惟該資產於減值被撥回當日之賬面值不得超過未確認減值時之已攤銷成本。

金融資產 (二零一八年一月一日後適用之會計政策)

金融資產的分類與計量

符合以下條件的債務工具 (包括貿易及其他應收款項、應收同系附屬公司款項、應收關聯方款項、應收附屬公司非控股股東款項及銀行結餘及現金) 其後按攤銷成本計量：

- 根據商業模式以收取合約現金流量為目的而持有的金融資產；及
- 金融資產之合約條款於指定日期產生之現金流量僅為支付本金及未償還本金之利息。

所有其他金融資產隨後均按公平值計量。

預期信貸虧損模式項下的減值

貴集團就根據國際財務報告準則第9號面臨減值的財務資產 (包括貿易及其他應收款項、應收同系附屬公司款項、應收關聯方款項、應收附屬公司非控股股東款項及銀行結餘) 的預期信貸虧損確認虧損撥備。預期信貸虧損金額於各報告日期更新，以反映自初始確認起的信貸風險變動。

全期預期信貸虧損指於相關工具預期壽命內發生所有可能的違約事件而導致的預期信貸虧損。相反，12個月預期信貸虧損則指預期於報告日期後12個月內可能發生的違約事件而導致的部分全期預期信貸虧損。預期信貸虧損根據貴集團過往信貸虧損經驗進行評估，並根據應收款項特定因素、一般經濟狀況及於報告日期對當前狀況及未來狀況預測的評估而作出調整。

貴集團經常就貿易應收款項 (包括應收同系附屬公司、附屬公司非控股股東及關聯方貿易相關款項) 確認全期預期信貸虧損。該等資產的預期信貸虧損將對各應收款項單獨評估，對重大餘額和/或使用具有適當的分組的撥備矩陣集體評估。

就所有其他工具而言，貴集團計量與12個月預期信貸虧損等額的虧損撥備，除非信貸風險自初始確認以來已大幅增加，則貴集團確認全期預期信貸虧損。評估是否應確認全期預期信貸虧損，乃基於自初始確認起出現違約的可能性或風險是否大幅增加。

信貸風險大幅增加

於評估信貸風險自首次確認以來是否大幅增加時，貴集團對金融工具於報告日期就發生違約的風險與金融工具於首次確認日期就發生違約的風險作比較。作出此評估時，貴集團會考慮合理及具支持性的定量及定質資料，包括過往經驗及無需付出不必要的成本及精力獲取的前瞻性資料。

具體而言是，於評估信貸風險是否已大幅增加時會考慮以下資料：

- 金融工具的外部（如有）或內部信貸評級的實際或預期嚴重轉差；
- 信貸風險的外部市場指標嚴重轉差（如債務人的信貸息差及信貸違約掉期價格大幅增加）；
- 商業、金融或經濟情況目前或預期有不利變動，預期將導致債務人償還債項的能力大幅減少；
- 債務人的經營業績實際或預期嚴重轉差；
- 債務人的監管、經濟或技術環境有實際或預期重大不利變動，導致債務人償還債項的能力大幅減少。

不論上述評估的結果，當合約付款已逾期超過30日，則貴集團均假定信貸風險自首次確認起大幅增加，除非貴集團具有合理及具支持性的資料說明其他情況。

儘管存在上述情況，倘債務工具於報告日期被釐定為具有低信貸風險，貴集團假設債務工具的信貸風險自初步確認起並無大幅增加。倘i) 其違約風險偏低，ii) 借方有強大能力於短期滿足其合約現金流量責任，及iii) 較長期的經濟及業務狀況存在不利變動，惟將未必削弱借方達成其合約現金流量責任的能力，則債務工具的信貸風險會被釐定為偏低。當債務工具的內部或外部信貸評級為「投資級別」（按照全球理解的定義），則貴集團會視該債務工具的信貸風險偏低。

就內部信貸風險管理而言，貴集團認為內部發現或從外部資源取得的資料顯示債務人不可能向其債權人（包括貴集團）悉數付款（不計及貴集團持有的任何抵押品）時，即屬發生違約事件。

不論上文所述者，貴集團認為，倘金融資產逾期超過90天時則發生違約，除非貴集團有合理及有理據的資料證明更寬鬆的違約標準屬更合適，則另作別論。

信貸減值的金融資產

當發生對金融資產的估計未來現金流量產生不利影響的一起或多起違約事件之時，該金融資產即出現信貸減值。金融資產出現信貸減值的證據包括與下列事件相關的可觀察數據：

- 發行人或借款人陷入嚴重財困；
- 違反合約，如違約或逾期事件；
- 借款人的貸款人出於與借款人財困相關的經濟或合約原因，而向借款人授予貸款人原本不會考慮的優惠；
- 借款人可能將進入破產程序或進行其他財務重組；或
- 因財務困難而導致該項金融資產失去活躍市場。

撤銷政策

貴集團在有資料顯示交易對手陷入嚴重財務困難，且無實際收回資產可能之時（例如交易對手遭受清盤或已進入破產程序（以較早發生著為準））撤銷金融資產。在考慮法律意見（如適當）後，已撤銷金融資產仍可根據 貴集團之收回程序實施強制執行活動。撤銷構成終止確認事件。任何其後收回資產於損益中確認。

預期信貸虧損之計量及確認

預期信貸虧損之計量為違約概率、違約損失率（即出現違約時的損失程度）及違約風險的函數。違約可能性及違約損失率之評估乃根據過往的數據進行，並就前瞻性資料作出調整。

一般而言，預期信貸虧損按根據合約應付予 貴集團之所有合約現金流量與 貴集團預期收取之所有現金流量之間的差額估計，並按首次確認時釐定之實際利率貼現。

倘預期信貸虧損按集體基準計量或為應對能未有獲得個別工具層面的證據，則金融工具按以下基準分組：

- 金融工具的性質（即 貴集團的應收個人客戶貿易及其他應收款項、應收同系附屬公司款項、應收附屬公司非控股股東款項及應收關聯方款項分別作為單獨組別評估。應收企業客戶款項按個別基準進行預期信貸虧損評估）；
- 逾期狀況；
- 債務人的性質、規模及行業；及
- 外部信貸評級（倘可獲得）。

管理層定期檢討分組，以確保各組別的組成部分繼續擁有類似的信貸風險特徵。

利息收入根據金融資產的賬面值總額計算，惟金融資產出現信貸減值的情況除外，於此情況下，利息收入根據金融資產的攤銷成本計算。

貴集團藉由調整金融工具的賬面值於損益中確認其減值收益或虧損，惟應收貿易賬款除外，相應調整於減損撥備賬中確認。

金融負債及股本工具

集團實體發行之債務及股本工具乃根據所訂立合約安排及金融負債與股本工具之釋義分類為金融負債或股本。

股本工具

股本工具乃證明 貴集團資產經扣除其所有負債後的剩餘權益之任何合約。集團實體發行之股本工具以所收所得款項減直接發行成本確認。

金融負債

金融負債（包括貿易及其他應付款項及應付同系附屬公司款項）乃隨後採用實際利率法按已攤銷成本計量。

實際利率法

實際利率法為計算於相關期間金融負債攤銷成本及分配利息開支之方法。實際利率是指，於金融負債預計使用期內或較短年期（如適用）將估計未來現金款項（包括構成實際利率的不可分割部分之所有已付或已收費用及利率差價、交易成本及其他溢價或折讓）準確貼現至首次確認時的賬面淨值之利率。

利息開支按實際利率基準確認。

取消確認

僅於資產現金流量之合約權利屆滿時，或將金融資產所有權之絕大部分風險及回報轉讓予另一實體時， 貴集團方會取消確認金融資產。倘 貴集團並未轉讓亦未保留所有權之絕大部分風險及回報，並繼續控制已轉讓資產，則 貴集團繼續按持續參與的程度確認該資產，並確認相關之負債。

於取消確認全部金融資產時，該項資產賬面值與已收及應收代價總和之間的差額會於損益中確認。

每當及僅於相關合約中規定的責任獲解除、註銷或屆滿時， 貴集團方會取消確認金融負債。獲取消確認之金融負債的賬面值與已付和應付代價之間的差額於損益中確認。

5. 估計不確定因素的主要來源

應用附註4所述的 貴集團會計政策時， 貴集團管理層須就顯然無法透過其他來源獲得的資產與負債賬面值作出判斷、估計及假設。估計及相關假設乃基於過往經驗及被認為相關的其他因素作出。實際結果可能有別於該等估計。

估計及相關假設乃按持續基準審閱。會計估計的修訂乃於估計修訂期間（倘修訂只影響該期間）或於修訂期間及未來期間（倘修訂同時影響本期間及未來期間）確認。

以下為於各報告期末具有重大風險導致未來十二個月須對資產及負債賬面值作出重大調整之未來相關主要假設及估計不確定因素之其他主要來源。

貿易應收款項減值估計

採納國際財務報告準則第9號前， 貴集團基於對貿易應收款項的可收回性評估計提貿易應收款項減值撥備。倘有事件或情況變化顯示結餘未必可收回，則就貿易應收款項計提撥備。識別貿易應收款項減值須使用判斷及估計。倘預期有別於最初估計，有關差額將影響貿易應收款項的賬面值及有關估計變更年度／期間的呆賬開支。

於二零一五年、二零一六年及二零一七年十二月三十一日，如附註18所披露，經分別扣除撥備撥備人民幣1,510,000元、人民幣1,649,000元及人民幣3,602,000元後，貿易應收款項的賬面值分別為人民幣12,469,000元、人民幣19,457,000元及人民幣68,227,000元，如附註22(a)(i)所披露，經扣除撥備零後，關聯方貿易應收款項分別為人民幣78,345,000元、人民幣155,510,000元及人民幣260,124,000元。

自二零一八年一月一日起， 貴集團遵照國際財務報告準則第9號的指引，基於各金融工具信貸風險估計按攤銷成本計量的貿易應收款項之預期信貸虧損的損失撥備金額。損失撥備金額為資產賬面值與估計未來現金流量的現值之差額，並計及各金融工具的預期未來信用損失。各金融工具的信貸風險評估涉及高層次估計及不確定因素。倘實際未來現金流量少於預期或多於預期，或相應產生重大減值虧損或減值虧損的重大撥回。

於二零一八年九月三十日，如附註18所披露，經扣除撥備人民幣4,864,000元後， 貴集團貿易應收款項的賬面值為人民幣58,146,000元，如附註22(a)所披露，經扣除撥備零後， 貴集團關聯方貿易應收款項為人民幣174,540,000元。

商譽減值估計

釐定商譽是否減值要求對獲分配商譽的現金產生單位之可收回金額作出估計，可收回金額為使用價值或公平值減出售成本之較高者。計算使用價值需要 貴集團估計現金產生單位預期可產生的未來現金流量以及計算現值所需的恰當貼現率。倘實際未來現金流量少於預期或事實及情況有變以致未來現金下調，則可能會產生重大減值虧損／進一步減值虧損。於二零一五年、二零一六年及二零一七年十二月三十一日及二零一八年九月三十日，商譽的賬面值分別為零、人民幣1,602,000元、人民幣3,491,000元及人民幣3,491,000元。可收回金額計算詳情披露於附註15。

6. 收益及分部資料

收益分類

	截至十二月三十一日止年度			截至九月三十日止九個月	
	二零一五年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元 (未經審核)	二零一八年 人民幣千元
服務類型					
物業管理服務					
物業管理服務收入	114,784	173,033	235,086	175,092	219,392
銷售輔助服務	21,870	28,000	43,920	29,282	67,937
社區增值服務	12,635	23,843	38,927	27,905	35,047
	<u>149,289</u>	<u>224,876</u>	<u>317,933</u>	<u>232,279</u>	<u>322,376</u>
商業運營服務					
市場定位及商戶招攬服務	–	7,638	68,458	11,638	47,638
商業運營及管理服務	30,174	32,926	49,586	35,559	72,907
	<u>30,174</u>	<u>40,564</u>	<u>118,044</u>	<u>47,197</u>	<u>120,545</u>
總計	<u>179,463</u>	<u>265,440</u>	<u>435,977</u>	<u>279,476</u>	<u>442,921</u>
客戶類型					
物業管理服務					
外部客戶	82,105	133,557	207,451	152,520	202,254
同系附屬公司	63,758	83,920	101,028	72,009	115,054
其他關聯方	3,426	7,399	9,454	7,750	5,068
	<u>149,289</u>	<u>224,876</u>	<u>317,933</u>	<u>232,279</u>	<u>322,376</u>
商業運營服務					
外部客戶	24,690	25,522	70,723	25,467	58,183
同系附屬公司	5,484	15,042	47,321	21,730	62,362
	<u>30,174</u>	<u>40,564</u>	<u>118,044</u>	<u>47,197</u>	<u>120,545</u>
總計	<u>179,463</u>	<u>265,440</u>	<u>435,977</u>	<u>279,476</u>	<u>442,921</u>
收益確認時間					
一段時間內	179,463	257,802	367,519	267,838	395,283
某個時間點	–	7,638	68,458	11,638	47,638
總計	<u>179,463</u>	<u>265,440</u>	<u>435,977</u>	<u>279,476</u>	<u>442,921</u>

貴集團的運營分部乃根據出於分配資源及評估分部表現（以提供服務種類為重點）的目的而向貴集團的行政總裁（為主要經營決策者（「主要經營決策者」））匯報的資料釐定。釐定經營分部的分部收益及分部業績所用的會計政策與上文附註4所述 貴集團會計政策相一致。分部業績指各分部所賺取之溢利，並未分配中央行政成本及匯兌收益淨額。

根據內部組織及報告架構，主要經營決策者認為 貴集團擁有兩個運營及呈報分部。此乃 貴集團組織的基準。

貴集團的運營及呈報分部如下：

a. 物業管理服務

貴集團從事於向物業開發商、業主及住戶提供住宅及非住宅單元的物業管理服務、銷售輔助服務及社區增值服務。

b. 商業運營服務

貴集團從事於向商業物業開發商及商業物業承租人提供開業前、市場定位及商戶招攬服務及商業運營及管理服務。

由於並無定期向主要經營決策者呈報分部資產及分部負債分析，故並無呈列該等資料。

以下為 貴集團按經營及可呈報分部劃分的收益及業績分析：

	商業 運營服務	物業管理服務	總計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
截至二零一五年十二月三十一日			
止年度			
分部收益	30,174	149,289	179,463
分部業績	10,897	27,481	38,378
中央行政成本			(860)
除稅前溢利			37,518

	商業 運營服務 人民幣千元	物業管理服務 人民幣千元	總計 人民幣千元
截至二零一六年十二月三十一日			
止年度			
分部收益	40,564	224,876	265,440
分部業績	7,494	52,584	60,078
中央行政成本			(685)
除稅前溢利			59,393
截至二零一七年十二月三十一日			
止年度			
分部收益	118,044	317,933	435,977
分部業績	35,125	73,708	108,833
中央行政成本			(8,427)
除稅前溢利			100,406
截至二零一七年九月三十日			
止九個月(未經審核)			
分部收益	47,197	232,279	279,476
分部業績	18,034	72,354	90,388
中央行政成本			(6,005)
除稅前溢利			84,383
截至二零一八年九月三十日			
止九個月			
分部收益	120,545	322,376	442,921
分部業績	15,935	81,785	97,720
匯兌收益淨額			5,690
中央行政成本			(20,107)
除稅前溢利			83,303

其他分部資料

	商業 運營服務	物業管理服務	未分配	總計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
截至二零一五年十二月三十一日止年度				
計入分部業績計量的分部資料：				
物業、廠房及設備折舊	-	1,337	-	1,337
於損益確認的貿易應收款項呆賬撥備	-	1,361	-	1,361
截至二零一六年十二月三十一日止年度				
計入分部業績計量的分部資料：				
物業、廠房及設備折舊	39	1,549	-	1,588
無形資產攤銷	-	105	-	105
於損益確認的貿易應收款項呆賬撥備	-	139	-	139
截至二零一七年十二月三十一日止年度				
計入分部業績計量的分部資料：				
物業、廠房及設備折舊	137	1,719	5	1,861
無形資產攤銷	-	459	-	459
於損益確認的貿易應收款項呆賬撥備	-	1,953	-	1,953
截至二零一七年九月三十日止九個月 (未經審核)				
計入分部業績計量的分部資料：				
物業、廠房及設備折舊	71	1,213	-	1,284
無形資產攤銷	-	314	-	314
於損益確認的貿易應收款項呆賬撥備	-	1,676	-	1,676
截至二零一八年九月三十日止九個月				
計入分部業績計量的分部資料：				
物業、廠房及設備折舊	482	1,519	35	2,036
無形資產攤銷	-	674	-	674
於損益確認的貿易應收款項呆賬撥備	-	677	-	677

地區資料

貴集團的客戶收益僅來自於中國的業務及所提供的服務，且 貴集團非流動資產均位於中國。

主要客戶資料

相應年度／期間來自客戶的收益佔 貴集團總收益的10%以上，如下：

	截至十二月三十一日止年度			截至九月三十日止九個月	
	二零一五年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元 (未經審核)	二零一八年 人民幣千元
同系附屬公司(附註)	69,242	98,962	148,349	93,739	177,416

附註：收益產生自物業管理服務及商業運營服務分部。同系附屬公司為中國奧園附屬公司（不包括 貴集團）。

7. 其他收入

	截至十二月三十一日止年度			截至九月三十日止九個月	
	二零一五年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元 (未經審核)	二零一八年 人民幣千元
銀行利息收入	203	378	387	301	244
其他	93	754	375	371	223
匯兌收益淨額	-	-	-	-	5,690
	296	1,132	762	672	6,157

8. 所得稅開支

	截至十二月三十一日止年度			截至九月三十日止九個月	
	二零一五年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元 (未經審核)	二零一八年 人民幣千元
即期稅項					
中國企業所得稅(「企業所得稅」)	10,198	18,496	31,600	25,212	29,497
遞延稅項(附註16)	405	(131)	(1,126)	(428)	(5,239)
	10,603	18,365	30,474	24,784	24,258

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，中國附屬公司的稅率為25%。

年／期內所得稅開支與除稅前溢利的對賬如下：

	截至十二月三十一日止年度			截至九月三十日止九個月	
	二零一五年	二零一六年	二零一七年	二零一七年	二零一八年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元 (未經審核)	人民幣千元
除稅前溢利	37,518	59,393	100,406	84,383	83,303
按中國企業所得稅稅率25%					
計算的稅項	9,380	14,849	25,101	21,095	20,826
無法抵稅支出的稅務影響	94	773	1,415	955	2,045
未確認可扣減暫時差額的 稅務影響(附註16)	613	725	1,820	881	1,580
未確認稅項虧損的稅務影響	572	2,003	2,190	1,853	1,230
使用先前未確認的稅項虧損	(56)	-	(52)	-	-
匯兌收益非課稅收入的稅務影響	-	-	-	-	(1,423)
其他	-	15	-	-	-
所得稅開支	10,603	18,365	30,474	24,784	24,258

遞延稅項的詳情載於附註16。

9. 董事、主要行政人員及僱員薪酬

貴公司執行董事及非執行董事於二零一八年六月六日獲委任。於往績記錄期間，已付／應付貴公司董事的酬金（包括成為貴公司董事前於集團實體擔任僱員所提供服務的酬金）詳情如下：

	截至十二月三十一日止年度			截至九月三十日止九個月	
	二零一五年	二零一六年	二零一七年	二零一七年	二零一八年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元 (未經審核)	人民幣千元
董事袍金					
其他薪酬					
—薪金及其他福利	450	415	1,169	882	1,146
—酌情花紅	208	184	200	-	-
—退休福利計劃供款	3	3	10	7	14
	661	602	1,379	889	1,160

	袍金	薪酬及 其他福利	酌情花紅	退休福利 計劃供款	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
截至二零一五年十二月三十一日止年度					
執行董事					
苗思華	-	450	208	3	661
陶宇	-	-	-	-	-
非執行董事					
郭梓寧	-	-	-	-	-
陳志斌	-	-	-	-	-
總計	-	450	208	3	661
截至二零一六年十二月三十一日止年度					
執行董事					
苗思華	-	415	184	3	602
陶宇	-	-	-	-	-
非執行董事					
郭梓寧	-	-	-	-	-
陳志斌	-	-	-	-	-
總計	-	415	184	3	602
截至二零一七年十二月三十一日止年度					
執行董事					
苗思華	-	1,169	200	10	1,379
陶宇	-	-	-	-	-
非執行董事					
郭梓寧	-	-	-	-	-
陳志斌	-	-	-	-	-
總計	-	1,169	200	10	1,379
截至二零一七年九月三十日止九個月(未經審核)					
執行董事					
苗思華	-	882	-	7	889
陶宇	-	-	-	-	-
非執行董事					
郭梓寧	-	-	-	-	-
陳志斌	-	-	-	-	-
總計	-	882	-	7	889
截至二零一八年九月三十日止九個月					
執行董事					
苗思華	-	900	-	8	908
陶宇	-	246	-	6	252
非執行董事					
郭梓寧	-	-	-	-	-
陳志斌	-	-	-	-	-
總計	-	1,146	-	14	1,160

附註：上述執行董事薪酬為彼等就管理 貴公司及 貴集團事務所提供服務的薪酬。

洪嘉禧先生、李子俊醫生及王韶先生於二零一九年二月二十二日獲委任為 貴公司獨立非執行董事，且 貴公司於往績記錄期間並無向彼等支付薪酬。

苗思華先生為 貴集團主要行政人員，上述披露的薪酬包括於往績記錄期間其作為主要行政人員提供服務的薪酬。

於往績記錄期間，概無就若干董事的服務向或應向其支付任何薪酬。若干董事自中國奧園旗下集團實體收取薪酬。董事認為，向 貴集團提供的服務佔用彼等的時間極微，因此決定該等董事不應就有關服務獲發薪酬。

酌情花紅基於往績記錄期間的個人表現及市場趨勢釐定。

截至二零一五年、二零一六年及二零一七年十二月三十一日止年度以及截至二零一七年及二零一八年九月三十日止九個月， 貴集團五名最高薪酬人士包括一名董事。截至二零一五年、二零一六年及二零一七年十二月三十一日止年度以及截至二零一七年及二零一八年九月三十日止九個月，餘下四名人士的薪酬如下：

	截至十二月三十一日止年度			截至九月三十日止九個月	
	二零一五年	二零一六年	二零一七年	二零一七年	二零一八年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
薪金及其他福利	2,179	2,362	2,978	2,359	2,154
酌情花紅	504	1,142	925	–	–
退休福利計劃供款	39	37	38	28	32
	<u>2,722</u>	<u>3,541</u>	<u>3,941</u>	<u>2,387</u>	<u>2,186</u>

薪酬介乎以下範圍：

	截至十二月三十一日止年度			截至九月三十日止九個月	
	二零一五年	二零一六年	二零一七年	二零一七年	二零一八年
	僱員數目	僱員數目	僱員數目	僱員數目	僱員數目
零至1,000,000港元 (相當於零至人民幣818,000元)	3	2	1	3	4
1,000,001港元至1,500,000港元 (相當於人民幣818,001元至 人民幣1,226,000元)	<u>1</u>	<u>2</u>	<u>3</u>	<u>1</u>	<u>–</u>

於往績記錄期間， 貴集團概無向任何董事或五名最高薪酬人士（包括董事及僱員）支付任何酬金，作為吸引加入或加入 貴集團後的獎金或作為離職補償。此外，於往績記錄期間，概無董事放棄任何酬金。

10. 年內／期內溢利

	截至十二月三十一日止年度			截至九月三十日止九個月	
	二零一五年	二零一六年	二零一七年	二零一七年	二零一八年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
年內／期內溢利經扣除					
以下各項得出：					
核數師薪酬(附註)	-	-	-	-	-
董事酬金(附註9)	661	602	1,379	889	1,160
其他員工薪酬及其他福利	56,528	102,215	171,575	96,587	163,531
其他員工之退休福利計劃供款	7,045	12,748	23,456	16,709	24,467
其他員工之住房公積金供款	2,149	3,237	6,293	4,269	7,855
員工成本總額	66,383	118,802	202,703	118,454	197,013
攤銷遞延合約成本	-	1,913	30,503	1,428	24,301
物業、廠房及設備折舊	1,337	1,588	1,861	1,284	2,036
無形資產攤銷(計入服務成本)	-	105	459	314	674
稅務申報滯納金(計入其他開支)	-	2,645	3,382	2,537	2,331

附註：核數師薪酬由貴公司的中間控股公司中國奧園承擔。

11. 每股盈利

於往績記錄期間的每股基本盈利乃根據招股章程「歷史、發展及重組」及「股本」以及分別於下文附註2及32所詳述的集團重組及資本化發行已於二零一五年一月一日生效的假設計算。

貴公司擁有人應佔每股基本盈利乃根據以下數據計算：

	截至十二月三十一日止年度			截至九月三十日止九個月	
	二零一五年	二零一六年	二零一七年	二零一七年	二零一八年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元 (未經審核)	人民幣千元
用於計算每股基本盈利的盈利 (倘適用) (貴公司擁有人 應佔年/期內溢利)	26,915	41,005	69,750	59,472	58,999
	股份數目	股份數目	股份數目	股份數目	股份數目
用於計算每股基本盈利的 普通股加權平均數	396,375,000	396,375,000	396,375,000	396,375,000	454,798,077

由於於該等年度/期間並無已發行潛在普通股，故並無呈列截至二零一五年、二零一六年及二零一七年十二月三十一日止年度各年以及截至二零一七年及二零一八年九月三十日止九個月的每股攤薄盈利。

12. 股息

貴公司於往績記錄期間並無派付或宣派任何股息。

於集團重組完成前，奧園商業物業管理向中國奧園宣派股息人民幣132,600,000元及於二零一八年七月一日透過其於同系附屬公司的經常性賬戶結付。

就附屬公司宣派的股息而言，由於股息率及享有上述股息之股份數目對本報告而言並無意義，故並無呈列有關資料。

13. 物業、廠房及設備

	樓宇	辦公室設備	汽車	租賃改良	總計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
成本					
於二零一五年一月一日	–	4,154	525	2,413	7,092
添置	–	834	315	1,269	2,418
於二零一五年十二月三十一日	–	4,988	840	3,682	9,510
添置	606	700	28	281	1,615
收購一間附屬公司(附註23)	–	20	–	–	20
於二零一六年十二月三十一日	606	5,708	868	3,963	11,145
添置	–	1,796	63	723	2,582
收購一間附屬公司(附註23)	–	19	77	–	96
於二零一七年十二月三十一日	606	7,523	1,008	4,686	13,823
添置	–	2,411	509	261	3,181
於二零一八年九月三十日	606	9,934	1,517	4,947	17,004
折舊					
於二零一五年一月一日	–	2,576	329	552	3,457
年度撥備	–	555	193	589	1,337
於二零一五年十二月三十一日	–	3,131	522	1,141	4,794
年度撥備	29	742	113	704	1,588
於二零一六年十二月三十一日	29	3,873	635	1,845	6,382
年度撥備	29	846	161	825	1,861
於二零一七年十二月三十一日	58	4,719	796	2,670	8,243
期間撥備	21	1,172	162	681	2,036
於二零一八年九月三十日	79	5,891	958	3,351	10,279
賬面值					
於二零一五年十二月三十一日	–	1,857	318	2,541	4,716
於二零一六年十二月三十一日	577	1,835	233	2,118	4,763
於二零一七年十二月三十一日	548	2,804	212	2,016	5,580
於二零一八年九月三十日	527	4,043	559	1,596	6,725

上述物業、廠房及設備項目乃經計及估計剩餘價值後於下列可使用年期內按直線法進行折舊：

樓宇	20年
辦公室設備	3至5年
汽車	3至5年
租賃改良	相關租期與3至5年之較短者

14. 無形資產

	物業管理合約 人民幣千元
成本	
於二零一五年一月一日及十二月三十一日	–
收購一間附屬公司 (附註23)	<u>2,095</u>
於二零一六年十二月三十一日	2,095
收購一間附屬公司 (附註23)	<u>2,398</u>
於二零一七年十二月三十一日及二零一八年九月三十日	<u>4,493</u>
攤銷	
於二零一五年一月一日及十二月三十一日	–
年內費用	<u>105</u>
於二零一六年十二月三十一日	105
年內費用	<u>459</u>
於二零一七年十二月三十一日	564
期內費用	<u>674</u>
於二零一八年九月三十日	<u>1,238</u>
賬面值	
於二零一五年十二月三十一日	<u>–</u>
於二零一六年十二月三十一日	<u>1,990</u>
於二零一七年十二月三十一日	<u>3,929</u>
於二零一八年九月三十日	<u>3,255</u>

截至二零一六年及二零一七年十二月三十一日止年度，物業管理合約乃透過收購附屬公司自獨立第三方取得。

無形資產具有有限使用年期，於介乎四至五年的剩餘合約期限內按直線基準攤銷。

15. 商譽

人民幣千元

成本及賬面值

於二零一五年一月一日及二零一五年十二月三十一日	—
收購一間附屬公司 (附註23(a))	<u>1,602</u>
於二零一六年十二月三十一日	1,602
收購一間附屬公司 (附註23(b))	<u>1,889</u>
於二零一七年十二月三十一日及二零一八年九月三十日	<u><u>3,491</u></u>

截至二零一六年十二月三十一日止年度，貴集團自獨立第三方收購安徽瀚林物業服務有限公司（「安徽瀚林」，安徽瀚林於中國安徽省蚌埠市提供物業管理服務（「安徽瀚林業務」））。有關收購詳情披露於附註23(a)。

截至二零一七年十二月三十一日止年度，貴集團自獨立第三方收購深圳華中物業管理有限公司（「深圳華中」，深圳華中於中國廣東省深圳市提供物業管理服務（「深圳華中業務」））。有關收購詳情披露於附註23(b)。

在收購時，業務合併獲得的商譽將分配至預期將從該業務合併中受益的安徽瀚林業務（人民幣1,602,000元）及深圳華中業務（人民幣1,889,000元）的現金產生單位（「現金產生單位」）。

安徽瀚林業務及深圳華中業務的可收回金額乃基於使用價值計算釐定。可收回金額基於若干相似的主要假設釐定。計算使用價值使用貴集團管理層所批准涵蓋五年期之財政預測的現金流量預測。超過五年期間之所有現金流量按零增長率推算得出。該增長率乃根據相關行業增長預測釐定，且不超過相關行業之平均長期增長率。

安徽瀚林業務及深圳華中業務於預算期間的現金流量預測基於預測期間的預算服務收益及預期毛利率以及中國於預測期間的通脹情況作出。預期現金流量（包括預算服務收益、毛利率以及通脹情況）乃基於過往表現及管理層對市場發展的預期釐定。

現金產生單位使用價值計算乃基於以下輸入數據、基準及假設：

(a) 收益

收益以現有收費率及將於預算期交付物業的計算收益的建築面積（「建築面積」）為基準。

(b) 經營成本

假設提供物業管理服務的成本分別佔安徽瀚林業務及深圳華中業務收益約82%及92%。

(c) 貼現率

管理層釐定計算使用價值所需加權平均資本成本時考慮市場及行業數據。於二零一六年、二零一七年十二月三十一日及二零一八年九月三十日，安徽瀚林業務用以貼現預期現金流量的稅前利率分別為18.55%、19.04%及19.54%，於二零一七年十二月三十一日及二零一八年九月三十日，深圳華中業務用以貼現預期現金流量的稅前利率為19.04%及19.54%。

於二零一六年及二零一七年十二月三十一日及二零一八年九月三十日，安徽瀚林業務根據使用價值計算的現金產生單位的可收回金額分別較賬面值高約人民幣951,000元、人民幣519,000元及人民幣653,000元。於二零一七年十二月三十一日及二零一八年九月三十日，深圳華中業務根據使用價值計算的現金產生單位的可收回金額分別較賬面值高約人民幣345,000元及人民幣1,423,000元。

貴集團管理層釐定於往績記錄期間內包含業務收購商譽的現金產生單位並無減值。

主要假設的合理可能變動對安徽瀚林業務及深圳華中業務的現金產生單位的使用價值計算的影響將導致賬面值超過其可收回金額，詳情如下。

安徽瀚林業務

倘五年期間內的經營成本增加9%、1%及2%且所有其他變量保持不變，則於二零一六年十二月三十一日、二零一七年十二月三十一日及二零一八年九月三十日，安徽瀚林業務的現金產生單位的賬面值將等於其可收回金額。

倘除稅前貼現率為約4%、2%及2%且所有其他變量保持不變，則於二零一六年十二月三十一日、二零一七年十二月三十一日及二零一八年九月三十日，安徽瀚林業務的現金產生單位的賬面值將等於其可收回金額。

深圳華中業務

倘五年期間內的經營成本增加約1%及3%且所有其他變量保持不變，則於二零一七年十二月三十一日及二零一八年九月三十日，深圳華中業務的現金產生單位的賬面值將等於其可收回金額。

倘除稅前貼現率為約3%及3%且所有其他變量保持不變，則於二零一七年十二月三十一日及二零一八年九月三十日，深圳華中業務的現金產生單位的賬面值將不高於其可收回金額。

16. 遞延稅項

於往績記錄期間確認的主要遞延稅項資產（負債）及其變動如下：

	無形資產	稅項虧損	貿易應收款項 呆賬撥備	其他	總計
	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
於二零一五年一月一日	-	762	36	-	798
年內損益（扣除）計入	-	(759)	340	14	(405)
於二零一五年十二月三十一日	-	3	376	14	393
收購一間附屬公司（附註23(a)）	(524)	-	-	-	(524)
計入年內損益	26	15	35	55	131
於二零一六年十二月三十一日	(498)	18	411	69	-
收購一間附屬公司（附註23(b)）	(600)	-	-	-	(600)
計入年內損益	116	519	488	3	1,126
於二零一七年十二月三十一日 （原先呈列）	(982)	537	899	72	526
首次應用國際財務報告準則第9號 產生的影響（附註3）	-	-	147	-	147
於二零一七年十二月三十一日 （經重列）	(982)	537	1,046	72	673
計入期內損益	168	3,611	170	1,290	5,239
於二零一八年九月三十日	(814)	4,148	1,216	1,362	5,912

以下為出於財務報告目的的遞延稅項結餘分析：

	於十二月三十一日			於九月三十日
	二零一五年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元
遞延稅項資產	393	498	1,508	6,726
遞延稅項負債	-	(498)	(982)	(814)

於二零一五年、二零一六年及二零一七年十二月三十一日以及二零一八年九月三十日，貴集團分別有未動用稅項虧損人民幣2,363,000元、人民幣10,435,000元、人民幣23,444,000元及人民幣42,801,000元，可用以抵銷未來溢利。於二零一五年、二零一六年及二零一七年十二月三十一日以及二零一八年九月三十日，貴集團就稅項虧損分別約人民幣12,000元、人民幣72,000元、人民幣2,148,000元及人民幣16,592,000元確認遞延稅項資產。於二零一五年、二零一六年及二零一七年十二月三十一日以及二零一八年九月三十日，由於未來利潤流的不可預測性，貴集團並無就餘下稅項虧損分別約人民幣2,351,000元、人民幣10,363,000元、人民幣21,296,000元及人民幣26,209,000元確認遞延稅項資產。

未確認的稅項虧損將於下列年份到期：

	於十二月三十一日			於九月三十日
	二零一五年	二零一六年	二零一七年	二零一八年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
二零一九年	63	-	-	-
二零二零年	2,288	2,290	4,463	4,463
二零二一年	-	8,073	8,073	8,073
二零二二年	-	-	8,760	8,760
二零二三年	-	-	-	4,913
	<u>2,351</u>	<u>10,363</u>	<u>21,296</u>	<u>26,209</u>
稅項虧損	2,351	10,363	21,296	26,209
其他未確認可扣減暫時差額 (附註)	<u>4,110</u>	<u>7,011</u>	<u>14,291</u>	<u>20,611</u>
	<u>6,461</u>	<u>17,374</u>	<u>35,587</u>	<u>46,820</u>

附註：其他可扣減暫時差額主要來自社保及住房公積金應計供款。

根據中國企業所得稅法，自二零零八年一月一日起，就中國附屬公司所獲得溢利宣派的股息須繳納預扣稅。由於貴集團能夠控制暫時差額撥回時間，且於可預見未來暫時差額可能不會撥回，歷史財務資料中並未就於二零一八年九月三十日的中國附屬公司累積溢利（約為人民幣147,183,000元）應佔暫時差額列示遞延稅項。

17. 存貨

	於十二月三十一日			於九月三十日
	二零一五年	二零一六年	二零一七年	二零一八年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
其他材料	<u>62</u>	<u>118</u>	<u>93</u>	<u>85</u>

18. 貿易及其他應收款項

	於十二月三十一日			於九月三十日
	二零一五年	二零一六年	二零一七年	二零一八年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
貿易應收款項	13,979	21,106	71,829	58,146
減：貿易應收款項呆賬撥備	(1,510)	(1,649)	(3,602)	(4,864)
貿易應收款項總額	12,469	19,457	68,227	53,282
其他應收款項：				
按金(附註a)	1,106	2,987	3,539	6,624
預付款項	103	124	1,197	1,548
代住戶付款(附註b)	4,597	9,042	10,187	16,508
遞延股份發行成本	–	–	1,549	4,510
其他	592	1,929	2,565	5,510
	6,398	14,082	19,037	34,700
貿易及其他應收款項總額	18,867	33,539	87,264	87,982

附註：

- (a) 結餘指向服務供應商支付的按金金額。
- (b) 結餘指代住宅社區向水電服務供應商就所提供服務支付的款項。

物業管理服務分部的物業管理服務收入及商業運營服務分部的商業運營及管理服務收入通常由業主及物業開發商於收到繳費單起30-60天內結算。

一般而言，商業運營服務分部市場定位及商戶招攬服務的交易對手須根據合約所載付款計劃進行分期付款。然而，視乎市況及交易對手的議價能力，信貸及支付條款或應合約而異。

以下為貿易應收款項的賬齡分析，乃基於繳費單日期呈列。

	於十二月三十一日			於九月三十日
	二零一五年	二零一六年	二零一七年	二零一八年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
零至60天	1,746	3,475	44,971	18,343
61至180天	5,464	7,270	9,186	16,232
181至365天	2,900	3,414	6,875	11,683
1至2年	2,500	4,768	6,552	6,798
2至3年	218	2,014	2,596	2,908
超過3年	1,151	165	1,649	2,182
	<u>13,979</u>	<u>21,106</u>	<u>71,829</u>	<u>58,146</u>

於二零一五年、二零一六年及二零一七年十二月三十一日 貴集團貿易應收款項結餘包括賬面總值分別為人民幣10,723,000元、人民幣15,982,000元及人民幣23,256,000元的應收賬款，其於截至二零一五年、二零一六年及二零一七年十二月三十一日止各年度末已逾期，而 貴集團並無就此計提減值虧損撥備，因為根據過往經驗， 貴集團認為有關結餘屬可收回。 貴集團並無就該等結餘持有任何抵押品。

已逾期但未減值的貿易應收款項賬齡如下：

	於十二月三十一日		
	二零一五年	二零一六年	二零一七年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
61至180日	5,464	7,270	9,186
181至365日	2,900	3,414	6,875
1至2年	2,250	4,291	5,897
2至3年	109	1,007	1,298
	<u>10,723</u>	<u>15,982</u>	<u>23,256</u>

下表載列於往績記錄期間就貿易應收款項確認的貿易應收款項呆賬撥備變動：

	於十二月三十一日			於九月三十日
	二零一五年	二零一六年	二零一七年	二零一八年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
年／期初結餘 (附註)	149	1,510	1,649	4,187
就貿易應收款項呆賬 確認的撥備	<u>1,361</u>	<u>139</u>	<u>1,953</u>	<u>677</u>
年／期末結餘	<u>1,510</u>	<u>1,649</u>	<u>3,602</u>	<u>4,864</u>

附註：貴集團於二零一八年一月一日首次應用國際財務報告準則第9號，可比較資料並未重新呈列。

倘有資料顯示交易對手面對嚴重財務困難且收回款項的機率不大（如交易對手遭清盤或啟動破產程序，或款項已逾期超過一年且隨後並未結算，以較早者為準），貴集團將撇銷貿易應收款項。已撇銷的貿易應收款項仍可根據貴集團的追討程序實施強制執行，在適當情況下考慮法律意見。任何收回款項均於損益中確認。

貿易應收款項撥備包括於二零一五年、二零一六年及二零一七年十二月三十一日過期的結餘總額分別為人民幣1,510,000元、人民幣1,649,000元及人民幣3,602,000元的共同減值貿易應收款項。貴集團並無就該等結餘持有任何抵押品。

於釐定貿易應收款項的可收回性時，貴集團考慮到自信貸首次授出日期直至報告日期貿易應收款項的信貸質素變動。

受預期信貸虧損模式規限的貿易應收款項的減值評估

作為貴集團信貸風險管理的一部分，貴集團為其客戶使用內部信用評級。對有巨額結餘的企業客戶債務人進行個別評估，其餘債務人則根據撥備矩陣按債務人的共同信用風險特徵，經參考過往違約經驗及當前逾期風險以及債務人當前財務狀況分析分組為三個內部信用評級類別（即：低度風險、中度風險及高度風險）並共同評估。

估計虧損率乃按債務人預期年期的歷史觀察所得違約率，及國際信用評級機構（包括Moody及標準普爾）有關其他公司的違約及回收率的研究估計，並就無需付出過多成本或努力即可得的前瞻性資料（例如，中國當前及預測經濟增長率，反映了債務人經營所在行業的整體經濟狀況）作出調整。該等前瞻性資料由貴集團管理層用於評估於報告日期當前及預測狀況方向。基於該等客戶的良好還款記錄及貿易應收賬款與貴集團持續的部分結算，貴集團推翻對於逾期超過90天的貿易應收款項根據預期信貸虧損模式作出的違約假設。根據經前瞻性估計調整的過往信貸虧損經驗，大量小客戶將根據撥備矩陣計提評估。結餘金額巨大的個人客戶的信貸風險將根據其違約可能性及違約風險單獨評估。有關分組乃定期由貴集團管理層審閱，以確保有關特定債務人的相關資料已更新。

截至二零一八年九月三十日止九個月，貴集團根據撥備矩陣就預期信貸虧損計提虧損撥備人民幣677,000元。

截至二零一八年九月三十日止九個月，貿易應收款項減值撥備的變動如下：

	<u>總計</u>
	人民幣千元
於二零一八年一月一日 (附註)	4,187
已確認虧損撥備	<u>677</u>
於二零一八年九月三十日	<u><u>4,864</u></u>

附註：貴集團於二零一八年一月一日首次應用國際財務報告準則第9號，可比較資料並未重新呈列。

對於貿易應收款項，貴集團採用國際財務報告準則第9號的簡易方法計算全期預期信貸虧損的虧損撥備。我們就具重大結餘的企業客戶個別及／或就具有共同風險特徵的多個小客戶使用適宜組別的撥備矩陣集體評估貿易應收款項預期信貸虧損。

下表載列有關貴集團面對的信貸風險及於二零一八年九月三十日共同評估的貿易應收款項預期信貸虧損（不包括個別評估的企業客戶）的資料：

	<u>預期虧損率</u>	<u>賬面值總額</u>	<u>虧損撥備</u>
		人民幣千元	人民幣千元
即期 (未逾期)	0.09%	17,324	15
逾期1至120天	2.14%	14,743	316
逾期121至365天	6.27%	10,823	679
逾期1年	24.82%	6,798	1,687
逾期超過1年	38.96%	<u>5,090</u>	<u>1,983</u>
		<u><u>54,778</u></u>	<u><u>4,680</u></u>

貴公司於二零一七年十二月三十一日及二零一八年九月三十日的其他應收款項為遞延股份發行成本。

19. 銀行結餘及現金

於二零一五年、二零一六年及二零一七年十二月三十一日以及二零一八年九月三十日，銀行結餘按浮動利率計息，平均年利率分別為0.46%、0.56%、0.32%及0.30%。

20. 貿易及其他應付款項及合約負債

(a) 貿易及其他應付款項

	附註	於十二月三十一日			於九月三十日
		二零一五年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元
貿易應付款項		8,500	12,481	26,243	39,498
其他應付款項：					
代住戶收款	(a)	1,973	4,293	8,141	16,274
已收按金	(b)	27,881	44,603	71,003	91,940
應計員工成本		9,343	14,160	30,478	23,713
應計社會保險及 住房公積金供款		3,227	5,379	10,836	16,735
應計股份發行成本／ 上市開支		—	—	3,229	7,830
其他應付稅項		5,211	9,930	17,007	6,599
應計開支		2,289	9,520	8,691	5,058
其他應付款項		344	3,287	20,872	22,744
其他應付款項總額		50,268	91,172	170,257	190,893
貿易及其他應付款項總額		58,768	103,653	196,500	230,391

附註：

- (a) 結餘指代社區住戶收取的款項，用於結算水電供應商的水電賬單。
- (b) 結餘主要指自社區住戶及租戶收取的公用事業按金。

於往績記錄期間，授予 貴集團供應商的信貸期介乎30天至90天。以下為於各報告期末基於發票日期呈列的貿易應付款項的賬齡分析：

	於十二月三十一日			於九月三十日
	二零一五年	二零一六年	二零一七年	二零一八年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
零至60天	7,575	8,994	19,263	19,452
61至180天	785	2,761	3,420	16,871
181至365天	96	556	1,900	2,590
1至2年	22	143	1,501	525
2至3年	16	17	137	57
3年以上	6	10	22	3
	<u>8,500</u>	<u>12,481</u>	<u>26,243</u>	<u>39,498</u>

貴公司於二零一七年十二月三十一日及二零一八年九月三十日的其他應付款項為應計股份發行成本／上市開支。

(b) 合約負債

合約負債指有關物業管理服務及商業運營服務的客戶墊款。支付條款各異且視乎物業管理服務合約及商業運營服務合約條款而定。

	於一月一日	於十二月三十一日			於九月三十日
	二零一五年	二零一五年	二零一六年	二零一七年	二零一八年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
物業管理服務	10,511	13,786	25,086	29,177	38,018
商業運營服務	-	2,058	10,352	15,901	40,483
總計	<u>10,511</u>	<u>15,844</u>	<u>35,438</u>	<u>45,078</u>	<u>78,501</u>

下表載列於年／期初計入合約負債結餘的已確認收益。於往績記錄期間，並無確認有關上一年完成的履約責任的收益。商業運營服務合約的市場定位及商戶招攬服務合約負債於相關商場佔有率實現一定水平後確認為收益。

	截至十二月三十一日止年度			截至 九月三十日 止九個月
	二零一五年	二零一六年	二零一七年	二零一八年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
物業管理服務	10,511	13,786	25,086	29,177
商業運營服務	—	58	4,974	12,854
	<u>10,511</u>	<u>13,844</u>	<u>30,060</u>	<u>42,031</u>

於各報告期末有關提供物業管理服務及商業運營服務的未完成合約如下：

	截至十二月三十一日止年度			截至 九月三十日 止九個月
	二零一五年	二零一六年	二零一七年	二零一八年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
預期於一年內確認	13,845	68,538	80,315	119,580
預期於一年后確認	36,750	12,950	7,700	67,440
	<u>50,595</u>	<u>81,488</u>	<u>88,015</u>	<u>187,020</u>

下表載列應付下列各方的合約負債：

	截至十二月三十一日止年度			截至 九月三十日 止九個月
	二零一五年	二零一六年	二零一七年	二零一八年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
外部客戶	12,584	24,275	30,744	49,694
同系附屬公司	3,260	10,989	14,189	24,134
關聯方 (附註i)	—	174	145	4,673
	<u>15,844</u>	<u>35,438</u>	<u>45,078</u>	<u>78,501</u>

附註i：關聯方為非控股股東的附屬公司及中國奧園的合營企業。

21. 貴公司的股本及儲備

貴公司法定已發行股本的變動詳情如下：

	股份數目	股本	
		港元	人民幣千元
每股0.01港元之普通股			
法定股本：			
於註冊成立日期、二零一六年及 二零一七年十二月三十一日以及 二零一八年九月三十日	38,000,000	380,000	
已發行及繳足股本：			
於註冊成立日期、 二零一六年十二月三十一日及 二零一七年十二月三十一日	10,000	100	—
於二零一八年五月三十日發行之新普通股	10,000	100	—
於二零一八年九月三十日	20,000	200	—

所有新股份與現有股份在所有方面享有同等地位。

於註冊成立日期，貴公司10,000股每股0.01港元的股份配發及發行予中國奧園（於註冊成立日期為貴公司的唯一股東）。

根據於二零一八年五月三十日通過的股東決議案，貴公司分別向明興、Dawn Agile Limited及Winfield Investment Limited發行5,100股、3,900股及1,000股面值0.01港元的股份。上述發行予明興、Dawn Agile Limited及Winfield Investment Limited的股份乃分別按現金代價51港元（相當於人民幣42元）、72,540,000港元（相當於人民幣59,305,000元）及18,600,000港元（相當於人民幣15,206,000元）發行。

貴公司的儲備變動如下所示：

	股本	股份溢價	累積虧損	總計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
於二零一六年十二月十三日 (註冊成立日期)及 二零一六年十二月三十一日	—	—	—	—
年內虧損及全面開支總額	—	—	(4,646)	(4,646)
於二零一七年十二月三十一日	—	—	(4,646)	(4,646)
發行股份	—	74,511	—	74,511
期內虧損及全面開支總額	—	—	(11,545)	(11,545)
於二零一八年九月三十日	—	74,511	(16,191)	58,320

22. 關聯方披露

(a) 關聯方結餘

(i) 應收關聯方款項

於各報告期末，貴集團有以下重大關聯方結餘：

	於十二月三十一日			於九月三十日
	二零一五年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元
貿易性質				
應收一家同系附屬公司款項				
– 非即期 (附註i)	606	–	–	–
應收同系附屬公司款項				
– 即期	76,807	151,619	253,506	173,994
應收附屬公司				
– 非控股股東款項	–	–	–	35
應收關聯方款項 (附註ii)	932	3,891	6,618	511
總計	78,345	155,510	260,124	174,540
非貿易性質				
應收同系附屬公司款項				
– 即期 (附註iii)	26,377	40,068	29,936	–
應收關聯方款項 (附註iv)	–	–	34	55
總計	26,377	40,068	29,970	55
應收一家同系附屬公司款項				
– 非即期	606	–	–	–
應收同系附屬公司款項				
– 即期	103,184	191,687	283,442	173,994
應收關聯方款項	932	3,891	6,652	566
應收附屬公司				
– 非控股股東款項	–	–	–	35

附註i：款項指就購買物業、廠房及設備支付予一家同系附屬公司的按金。

附註ii：關聯方為中國奧園的合營企業及聯營公司。

附註iii：墊付同系附屬公司款項為無抵押、免息及按要求償還。貴集團管理層認為，該款項預期於報告期末後十二個月內結清，因此該等款項獲分類為流動資產。此外，於二零一八年七月一日及二零一八年九月三十日，貴公司與中國奧園分別訂立兩份協議，據此非貿易應收同系附屬公司款項已於二零一八年九月三十日由應付同系附屬公司款項人民幣272,978,000元的抵銷安排結算。

附註iv：關聯方為中國奧園的合營企業。向關聯方的非貿易墊款為無抵押、免息及按要求償還。

誠如 貴公司董事所述，於二零一八年九月三十日應收同系附屬公司及關聯方的非貿易性質款項將於上市前悉數結算。

貴集團向其同系附屬公司、附屬公司及關聯方的非控股股東提供物業管理服務及商業運營服務時一般授予365天的信貸期。以下為按繳費單日期呈列的應收同系附屬公司貿易款項、應收附屬公司非控股股東貿易款項及應收關聯方貿易款項的賬齡分析：

	於十二月三十一日			於九月三十日
	二零一五年	二零一六年	二零一七年	二零一八年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
0至60天	10,082	16,762	41,895	16,953
61至180天	15,573	37,633	39,153	77,125
181至365天	18,057	38,039	52,086	68,184
1至2年	25,594	33,461	71,081	12,278
2至3年	7,522	22,282	30,537	—
3年以上	911	7,333	25,372	—
	<u>77,739</u>	<u>155,510</u>	<u>260,124</u>	<u>174,540</u>

於二零一五年、二零一六年及二零一七年十二月三十一日及二零一八年九月三十日， 貴集團應收同系附屬公司、一間附屬公司非控股股東及關聯方的貿易款項包括總賬面值分別為人民幣34,027,000元、人民幣63,076,000元、人民幣126,990,000元及人民幣40,739,000元的應收款項，其將於各報告期末到期，而 貴集團並無就減值虧損計提撥備。 貴集團亦並無就該等結餘持有任何抵押品。

於釐定應收同系附屬公司貿易款項、應收附屬公司非控股股東貿易款項及應收關聯方貿易款項的可收回性時， 貴集團考慮自首次授出信貸當日起直至報告期末該等貿易款項的信貸質素的任何變動，並認為無需就該等已逾期但未減值的結餘計提減值，原因是該等實體為擁有良好的信用評級的中國奧園的附屬公司或合營企業。

於二零一八年一月一日之前， 貴集團透過於 貴集團管理的各社區或商業物業進行賬齡分析，估計該等貿易款項的可收回金額，從物業管理服務及商業運營服務方面釐定該等貿易款項的可收回性。將該等交易對手視為 貴集團的關聯方及該等款項預期將於報告期末後十二個月內結清，並未向該等貿易款項計提減值撥備。

自二零一八年一月一日起， 貴集團應用簡化方法就國際財務報告準則第9號訂明的預期信貸虧損計提撥備。減值方法分別載於附註4及18。

作為 貴集團信貸風險管理的一部分， 貴集團使用內部信用評級評估其同系附屬公司及關聯方的減值。根據債務人預期年期的歷史觀察所得違約率，並就無需付出過多成本或努力即可得的前瞻性資料（例如，中國當前及預測經濟增長率，反映了其同系附屬公司及關聯方經營所在房地產行業的整體經濟狀況）作出調整， 貴集團管理層認為同系附屬公司貿易應收款項並無重大預期信貸虧損。基於該等交易對手有強大能力滿足其合約現金流量責任、良好信貸評級及其持續部分清算， 貴集團推翻對於逾期超過90天的應收同系附屬公司及關聯方貿易款項根據預期信貸虧損作出的違約假設。 貴集團管理層認為根據其違約可能性及違約風險，相關違約風險屬低。

於二零一八年九月三十日， 貴公司應收一間附屬公司的非貿易款項為無抵押、免息及並無固定還款期。 貴公司董事認為，該等款項預期於報告期末後十二個月內償還，因此該等款項獲分類為流動資產。

(ii) 應付關聯方款項

	於十二月三十一日			於九月三十日
	二零一五年	二零一六年	二零一七年	二零一八年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
應付同系附屬公司款項 (附註i) – 貿易性質	-	173	1,041	2,284
應付同系附屬公司款項 (附註ii) – 非貿易性質	35,716	72,844	150,995	22,709
	<u>35,716</u>	<u>73,017</u>	<u>152,036</u>	<u>24,993</u>

附註i： 同系附屬公司授予的信貸期為60天。

附註ii： 來自同系附屬公司的墊款為無擔保、免息及按要求償還。

誠如 貴公司董事所述，應付同系附屬公司的非貿易性質款項將於上市後悉數結算。

以下為按各繳費單日期呈列的應付同系附屬公司貿易款項的賬齡分析：

	於十二月三十一日			於九月三十日
	二零一五年	二零一六年	二零一七年	二零一八年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
0至60天	-	173	750	256
61至180天	-	-	291	2,028
	<u>-</u>	<u>173</u>	<u>1,041</u>	<u>2,284</u>

於二零一八年九月三十日 貴公司應付附屬公司的非貿易款項為無擔保、免息及按要求償還。

(b) 關聯方交易

於往績記錄期間，貴集團訂立以下重大關聯方交易：

	截至十二月三十一日止年度			截至九月三十日止九個月	
	二零一五年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元 (未經審核)	二零一八年 人民幣千元
物業管理服務					
同系附屬公司	63,758	83,920	101,028	72,009	115,054
關聯方(附註i)	3,400	7,373	9,158	7,562	4,746
一間附屬公司非控股股東 (附註ii)	-	-	270	168	302
貴公司董事	26	26	26	20	20
總計	67,184	91,319	110,482	79,759	120,122
商業運營服務					
同系附屬公司	5,484	15,042	47,321	21,730	62,362
購買物業、廠房及設備					
同系附屬公司	-	606	-	-	-
購買商品及服務					
同系附屬公司	16	24	558	441	2,799
一間附屬公司非控股股東	-	105	149	89	89
關聯方(附註i)	-	74	228	181	167
總計	16	203	935	711	3,055
租賃開支					
同系附屬公司	-	-	768	384	1,529

附註i：關聯方為中國奧園的合營企業及聯營公司。

附註ii：該實體對貴集團非全資附屬公司造成重大影響。

貴集團獲中國奧園許可按獨家及免特許權使用費基準使用「奧園」商標，為期不限。於往績記錄期間，中國奧園授予貴集團權利使用若干已購買的電腦軟件及相關設備，而有關費用由中國奧園承擔。

(c) 同系附屬公司租賃承擔

	於十二月三十一日			於九月三十日
	二零一五年	二零一六年	二零一七年	二零一八年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
經營租約下最低租賃付款：				
一年內	-	-	1,536	1,317
第二至第五年（包括首尾兩年）	-	-	-	2,974
	-	-	1,536	4,291

向同系附屬公司支付的經營租賃付款指 貴集團就其辦公室物業及中醫診所的應付租金。議定之租期為一至五年而租期內之租金為固定數額。

(d) 同系附屬公司資本承擔

	於十二月三十一日			於九月三十日
	二零一五年	二零一六年	二零一七年	二零一八年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
已訂約但未於綜合財務報表中撥備的租賃改良資本承擔	-	-	-	1,854

(e) 主要管理人員薪酬

主要管理人員於往績記錄期間的薪酬如下：

	截至十二月三十一日止年度			截至九月三十日止九個月	
	二零一五年	二零一六年	二零一七年	二零一七年	二零一八年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
薪金及其他福利	2,606	2,794	3,889	3,049	2,853
酌情花紅	505	1,314	1,145	-	-
退休福利計劃供款	51	57	57	42	47
	3,162	4,165	5,091	3,091	2,900

主要管理人員的薪酬乃參照個人表現及市場趨勢釐定。

23. 收購附屬公司

- (a) 於二零一六年七月四日，中國奧園自獨立第三方南寧市瀚林物業服務有限公司收購安徽瀚林的全部已發行股本，代價為人民幣2,000,000元，以於南寧擴張業務。該交易已採用收購會計處理入賬列作業務合併。於收購事項完成後，安徽瀚林成為貴公司的間接全資附屬公司。安徽瀚林主要於安徽蚌埠從事物業管理服務。

於收購日期所收購資產及所確認負債的公平值如下：

	人民幣千元
無形資產	2,095
物業、廠房及設備	20
貿易及其他應收款項	1,654
銀行結餘及現金	116
貿易及其他應付款項	(2,963)
遞延稅項負債	(524)
總計	398
收購產生的商譽 (附註15)	1,602
代價	2,000
所轉讓代價：	
一間同系附屬公司支付的代價	2,000

於收購日期，人民幣1,602,000元的商譽乃根據被收購方所收購可識別淨資產的公平值釐定。商譽因收購附屬公司而產生，因是次收購包括預期協同效益以及收購日期的未來盈利能力。

貿易及其他應收款項於收購日期的公平值為人民幣1,654,000元。於收購日期，該等已收購的貿易及其他應收款項的總合約金額為人民幣3,297,000元。於收購日期對預計無法收回之合約現金流量之最佳估計為人民幣1,643,000元。

	人民幣千元
收購產生的現金流入：	
所購入銀行結餘及現金	116

截至二零一六年十二月三十一日止年度的溢利包括安徽瀚林所產生業務應佔的虧損人民幣633,000元。截至二零一六年十二月三十一日止年度的收益包括安徽瀚林所產生的人民幣2,831,000元。

倘收購事項於二零一六年一月一日完成，截至二零一六年十二月三十一日止年度的收益將增加人民幣2,046,000元，截至二零一六年十二月三十一日止年度的溢利將減少人民幣410,000元。備考資料僅供說明用途，未必可表明倘收購事項於二零一六年一月一日完成貴集團實際將達致的收益及經營業績，亦並非旨在預測未來業績。

- (b) 於二零一七年十一月二十八日，貴集團自獨立第三方深圳市中南華利投資有限公司收購深圳華中的全部已發行股本，代價為人民幣2,500,000元，以於深圳擴張業務。該交易已採用收購會計處理入賬列作業務合併。於收購事項完成後，深圳華中成為貴公司的間接全資附屬公司。深圳華中主要於深圳從事物業管理服務。

於收購日期所收購資產及所確認負債的公平值如下：

	人民幣千元
無形資產	2,398
物業、廠房及設備	96
貿易及其他應收款項	301
銀行結餘及現金	202
貿易及其他應付款項	(1,786)
遞延稅項負債	(600)
總計	611
收購產生的商譽 (附註15)	1,889
代價	2,500
所轉讓代價：	
現金	2,500

貿易及其他應收款項於收購日期的公平值為人民幣301,000元。於收購日期，該等已收購的貿易及其他應收款項的總合約金額為人民幣414,000元。於收購日期對預計無法收回之合約現金流量之最佳估計為人民幣113,000元。

	人民幣千元
收購產生的現金流出淨額：	
以現金支付的代價	(2,500)
所購入銀行結餘及現金	202
	(2,298)

截至二零一七年十二月三十一日止年度的溢利包括深圳華中所產生的額外業務應佔的虧損人民幣42,000元。截至二零一七年十二月三十一日止年度的收益包括深圳華中所產生的人民幣517,000元。

倘收購事項於二零一七年一月一日完成，截至二零一七年十二月三十一日止年度的總集團收益將增加人民幣4,775,000元，截至二零一七年十二月三十一日止年度的溢利將減少人民幣859,000元。備考資料僅供說明用途，未必可表明倘收購事項於二零一七年一月一日完成，貴集團實際將達致的收益及經營業績，亦並非旨在預測未來業績。

24. 融資活動所產生負債的對賬

下表詳述 貴集團融資活動所產生負債的變動，包括現金及非現金變動。融資活動所產生的負債為現金流量已或未來現金流量將於 貴集團的綜合財務報表內分類為融資活動所得現金流量的負債。

	於 二零一五年 一月一日	融資 現金流量	非現金變動		於二零一五年 十二月 三十一日	
			收購一間 附屬公司	應計股份 發行成本		
	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	
應付同系附屬公司款項	25,679	10,037	-	-	35,716	
	於 二零一六年 一月一日	融資 現金流量	非現金變動		於二零一六年 十二月 三十一日	
			收購一間 附屬公司	應計股份 發行成本		
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元 (附註23(a))	人民幣千元	人民幣千元	
應付同系附屬公司款項	35,716	35,128	2,000	-	72,844	
	於 二零一七年 一月一日	融資 現金流量	非現金變動		於二零一七年 十二月 三十一日	
			集團重組	應計股份 發行成本		
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元 (附註2(iii))	人民幣千元	人民幣千元	
應付同系附屬公司款項	72,844	52,097	26,054	-	150,995	
應計股份發行成本	-	(742)	-	1,549	807	
	72,844	51,355	26,054	1,549	151,802	
	於 二零一八年 一月一日	融資 現金流量	非現金變動			於二零一八年 九月三十日
			集團重組	應計股份 發行成本	抵銷 非貿易金額	
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元 (附註2(vii)、 2(viii)及2(ix))	人民幣千元	已宣派股息 人民幣千元	人民幣千元
應付同系附屬公司款項	150,995	(20,771)	32,863	-	132,600	22,709
應計股份發行成本	807	(2,228)	-	2,961	-	1,540
	151,802	(22,999)	32,863	2,961	132,600	24,249

	非現金變動				於二零一七年 九月三十日 人民幣千元
	於 二零一七年 一月一日 人民幣千元	融資 現金流量 人民幣千元	集團重組 人民幣千元 (附註2(iii))	應計股份 發行成本 人民幣千元	
	(未經審核)				
應付同系附屬公司款項	72,844	14,184	26,054	-	113,082
應計股份發行成本	-	(713)	-	1,200	487
	<u>72,844</u>	<u>13,471</u>	<u>26,054</u>	<u>1,200</u>	<u>113,569</u>

25. 經營租賃

貴集團作為承租人

	截至十二月三十一日止年度			截至九月三十日止九個月	
	二零一五年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元
	於往績記錄期間有關租賃物業的 經營租賃的已付最低租賃付款	879	1,439	3,103	1,797

於各報告期末，除附註22(c)所載與同系附屬公司的租賃承擔外，貴集團與第三方於不可撤銷經營租賃項下有關辦公室物業及員工宿舍的未來最低租賃付款承擔到期如下：

	於十二月三十一日			於九月三十日
	二零一五年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元
	一年內	612	1,133	1,683
第二至第五年(包括首尾兩年)	302	804	156	3,332
	<u>914</u>	<u>1,937</u>	<u>1,839</u>	<u>7,135</u>

經營租賃付款指貴集團就其辦公室物業及員工宿舍應付的租金。租賃乃經磋商釐定，且租金固定，年期為兩至五年。

26. 附屬公司詳情

於本報告日期，貴公司於下列附屬公司擁有直接及間接權益：

公司名稱	註冊成立/成立地點及日期	已發行及繳足股本/ 註冊資本	貴集團應佔股權				於本報告 日期	主要業務	公司形式	附註
			於十二月三十一日		於九月三十日					
			二零一五年	二零一六年	二零一七年	二零一八年				
直接持有： 奧園健康生活控股 (前稱奧買家控股有限公司)	英屬維爾京群島 二零一六年十一月三日	1,000美元	不適用	100%	100%	100%	投資控股	有限責任公司	(a)	
奧買家商標控股投資有限公司 (前稱奧園健康生活商標控股有限公司)	英屬維爾京群島 二零一六年十一月三日	1,000美元	不適用	100%	100%	不適用	投資控股	有限責任公司	(m)	
間接持有： 奧園健康生活投資 (前稱奧買家跨境電商集團有限公司)	香港 二零一五年十二月十五日	1港元	100%	100%	100%	100%	投資控股	有限責任公司	(b)	
奧園健康生活(香港)	香港 二零一八年六月十四日	1港元	不適用	不適用	不適用	100%	投資控股	有限責任公司	(l)	
奧園商業物業管理	中國 二零一六年三月二十九日	人民幣50,000,000元(n)	不適用	100%	100%	100%	投資控股	有限責任公司	(c)	
廣州奧園創新資產管理有限公司	中國 二零一七年二月十七日	人民幣500,000元 (尚未繳清)	不適用	不適用	100%	100%	提供物業管理服務	有限責任公司	(e)	
廣州奧園	中國 二零一六年六月六日	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	(f)	
中山奧園	中國 二零一一年七月二十八日	人民幣3,000,000元	90%	90%	100%	100%	提供物業管理服務	有限責任公司	(d)	

公司名稱	註冊成立/成立地點及日期	已發行及繳足股本/ 註冊資本	貴集團應佔股權				於本報告 日期	主要業務	公司形式	附註
			於十二月三十一日		於九月三十日					
			二零一五年	二零一六年	二零一七年	二零一八年				
昆山奧園	中國 二零一一年七月十一日	人民幣3,000,000元	100%	100%	100%	100%	提供物業管理服務	有限責任公司	(d)	
瀋陽奧園(前稱瀋陽奧園物業 管理服務有限公司)	中國 二零一一年七月二十八日	人民幣5,000,000元	100%	100%	100%	100%	提供物業管理服務	有限責任公司	(g)	
玉林奧園	中國 二零一二年八月七日	人民幣3,000,000元	100%	100%	100%	100%	提供物業管理服務	有限責任公司	(d)	
林洲奧園物業服務有限公司	中國 二零一二年十一月五日	人民幣5,000,000元	100%	不適用	不適用	不適用	提供物業管理服務	有限責任公司	(h)	
重慶穗奧	中國 二零一二年六月十五日	人民幣3,000,000元	100%	100%	100%	100%	提供物業管理服務	有限責任公司	(d)	
安徽瀚林	中國 二零一三年七月一日	人民幣1,000,000元	不適用	100%	100%	100%	提供物業管理服務	有限責任公司	(i)	
深圳華中	中國 二零一三年九月三日	人民幣1,000,000元	不適用	不適用	100%	100%	提供物業管理服務	有限責任公司	(i)	
奧園商業經營	中國 二零一五年七月十日	人民幣10,000,000元 (尚未繳清)	100%	100%	100%	100%	提供商業運營服務	有限責任公司	(d)	
佛山奧園商業管理有限公司	中國 二零一六年十二月五日	人民幣5,000,000元 (尚未繳清)	不適用	100%	100%	100%	提供商業運營服務	有限責任公司	(c)	

公司名稱	註冊成立/成立地點及日期	已發行及繳足股本/ 註冊資本	貴集團應佔股權				於本報告 日期	公司形式	附註
			於十二月三十一日		於九月三十日				
			二零一五年	二零一六年	二零一七年	二零一八年			
江門奧園商業管理有限公司	中國 二零一五年十二月十六日	人民幣5,000,000元 (尚未繳清)	100%	100%	100%	100%	提供商業運營服務	有限責任公司	(d)
韶關奧園廣場商業管理有限公司	中國 二零一五年十月二十九日	人民幣5,000,000元 (尚未繳清)	100%	100%	100%	100%	提供商業運營服務	有限責任公司	(d)
瀘陽奧園廣場商業管理有限公司	中國 二零一五年十二月三十日	人民幣5,000,000元 (尚未繳清)	100%	100%	100%	100%	提供商業運營服務	有限責任公司	(d)
重慶奧園廣場商業管理有限公司	中國 二零一五年十一月十二日	人民幣5,000,000元 (尚未繳清)	100%	100%	100%	100%	提供商業運營服務	有限責任公司	(d)
珠海奧園廣場商業管理有限公司	中國 二零一五年八月二十日	人民幣5,000,000元 (尚未繳清)	100%	100%	100%	100%	提供商業運營服務	有限責任公司	(d)
五華奧園廣場商業管理有限公司	中國 二零一五年九月十五日	人民幣5,000,000元 (尚未繳清)	100%	100%	100%	100%	提供商業運營服務	有限責任公司	(d)
瀘陽奧園會展廣場	中國 二零一四年二月十二日	人民幣5,000,000元	100%	100%	100%	100%	提供商業運營服務	有限責任公司	(d)
蕉嶺奧園廣場商業管理有限公司	中國 二零一五年八月十七日	人民幣5,000,000元 (尚未繳清)	100%	100%	100%	100%	提供商業運營服務	有限責任公司	(d)

公司名稱	註冊成立/成立地點及日期	已發行及繳足股本/ 註冊資本	貴集團應佔股權					於本報告 日期	公司形式	附註
			於十二月三十一日		於九月三十日		於本報告 日期			
			二零一五年	二零一六年	二零一七年	二零一八年				
廣州奧園大健康產業有限公司 (前稱廣州佳園科技網絡有限公司)	中國 二零一七年六月一日	人民幣1,000,000元 (尚未繳清)	不適用	不適用	100%	100%	100%	提供健康管理諮詢服 務	(e)	
深圳奧佳網絡科技有限公司	中國 二零一七年七月三日	人民幣5,000,000元 (尚未繳清)	不適用	不適用	100%	100%	100%	增強物業服務及運營 移動應用	(e)	
玉林奧園商業經營管理有限公司	中國 二零一七年九月十一日	人民幣5,000,000元 (尚未繳清)	不適用	不適用	100%	100%	100%	提供商業運營服務	(e)	
廣州奧園蘿崗商業經營管理有限公司	中國 二零一七年八月二日	人民幣5,000,000元 (尚未繳清)	不適用	不適用	100%	100%	100%	提供商業運營服務	(e)	
寧都奧園商業經營管理有限公司	中國 二零一七年九月二日	人民幣5,000,000元 (尚未繳清)	不適用	不適用	100%	100%	100%	提供商業運營服務	(e)	
廣州奧園倚蓮半島物業服務有限公司	中國 二零一六年八月十六日	人民幣1,000,000元	不適用	70%	70%	70%	70%	提供物業管理服務	(k)	
番禺奧園商業	中國 二零一八年二月二十八日	人民幣5,000,000元 (尚未繳清)	不適用	不適用	不適用	100%	100%	提供商業運營服務	(l)	
清遠市清新區樂信物業管理有限公司	中國 二零一七年五月二十四日	人民幣500,000元	不適用	不適用	不適用	100%	100%	提供物業管理服務	(e)	

公司名稱	註冊成立/成立地點及日期	已發行及繳足股本/ 註冊資本	貴集團應佔股權				於本報告 日期	主要業務	公司形式	附註
			於十二月三十一日		於九月三十日					
			二零一五年	二零一六年	二零一七年	二零一八年				
湖南奧園商業管理有限公司	中國 二零一八年五月十五日	人民幣10,000,000元 (尚未繳清)	不適用	不適用	不適用	100%	提供商業運營服務	有限責任公司	(f)	
廣東奧悅健康管理諮詢有限公司	中國 二零一八年七月六日	人民幣64,050,000元 (尚未繳清)	不適用	不適用	不適用	100%	提供健康管理諮詢 服務	有限責任公司	(f)	
廣州奧悅醫療美容門診部有限公司	中國 二零一八年八月八日	人民幣1,000,000元 (尚未繳清)	不適用	不適用	不適用	100%	提供健康管理諮詢 服務	有限責任公司	(f)	
廣州奧園中醫門診部有限公司	中國 二零一八年九月六日	人民幣1,000,000元 (尚未繳清)	不適用	不適用	不適用	100%	提供健康管理諮詢 服務	有限責任公司	(f)	
廣州奧園中醫診所有限公司	中國 二零一八年九月二十六日	人民幣1,000,000元 (尚未繳清)	不適用	不適用	不適用	100%	提供健康管理諮詢 服務	有限責任公司	(f)	
廣州奧園健康生活設計有限公司	中國 二零一八年九月二十八日	人民幣1,000,000元 (o)	不適用	不適用	不適用	100%	提供設計管理及諮詢 服務	有限責任公司	(f)	
廣州奧園健康生活園林綠化有限公司	中國 二零一八年九月七日	人民幣1,000,000元 (o)	不適用	不適用	不適用	100%	提供清潔及園藝服務	有限責任公司	(f)	
廣州奧園縣域商業經營管理有限公司	中國 二零一八年六月十一日	人民幣1,000,000元 (尚未繳清)	不適用	不適用	不適用	100%	提供商業運營服務	有限責任公司	(f)	

附註：

- (a) 由於並無法定要求，自註冊成立／成立日期以來並未編製經審核財務報表。
- (b) 截至二零一五年、二零一六年及二零一七年十二月三十一日止年度各年的法定財務報表由德勤•關黃陳方會計師行審核。
- (c) 由於當地機關並無要求刊發經審核賬目，故並無截至二零一六年及二零一七年十二月三十一日止各期間／年度的法定財務報表可供查閱。
- (d) 由於當地機關並無要求刊發經審核賬目，故並無截至二零一五年、二零一六年及二零一七年十二月三十一日止各期間／年度的法定財務報表可供查閱。
- (e) 由於當地機關並無要求刊發經審核賬目，故並無截至二零一七年十二月三十一日止期間／年度的法定財務報表可供查閱。
- (f) 截至二零一六年及二零一七年十二月三十一日止兩個年度各年的法定財務報表乃由於中國註冊的執業會計師行廣州眾天會計師事務所審核。
- (g) 截至二零一五年、二零一六年及二零一七年十二月三十一日止三個年度各年的法定財務報表乃由於中國註冊的執業會計師行遼寧同公瑞會計師事務所有限責任公司審核。
- (h) 由於當地機關並無要求刊發經審核賬目，故並無截至二零一五年十二月三十一日止年度的法定財務報表可供查閱。由於其於截至二零一六年十二月三十一日止年度取消註冊，故並無截至二零一六年及二零一七年十二月三十一日止兩個年度各年的法定財務報表可供查閱。
- (i) 安徽瀚林乃於截至二零一六年十二月三十一日止年度收購。由於當地機關並無要求刊發經審核賬目，故並無截至二零一六年及二零一七年十二月三十一日止兩個年度各年的法定財務報表可供查閱。
- (j) 深圳華中乃於截至二零一七年十二月三十一日止年度收購。由於當地機關並無要求刊發經審核賬目，故並無截至二零一七年十二月三十一日止年度的法定財務報表可供查閱。
- (k) 截至二零一六年及二零一七年十二月三十一日止兩個年度各年的法定財務報表乃分別由於中國註冊的執業會計師行廣東穗東紅日會計師事務所有限公司與廣州市光領有限責任會計師事務所審核。
- (l) 由於該等實體於截至二零一八年十二月三十一日止年度註冊成立／成立，故並無截至二零一五年、二零一六年及二零一七年十二月三十一日止年度的法定財務報表可供查閱。
- (m) 由於並無法定要求，故自註冊成立／成立日期以來並無編製經審核財務報表。於二零一八年八月八日，貴公司將其於AMA Trademark的全部已發行股本轉讓予中國奧園的全資附屬公司奧買家電子商務有限公司。
- (n) 奧園商業物業管理的已發行股本於成立后自初始註冊股本人民幣10,000,000元增加至二零一八年九月三十日之後的人民幣50,000,000元（其中人民幣40,000,000元已實繳）。
- (o) 截至二零一八年九月三十日，股本尚未支付，但已於隨後全額支付。

27. 資本風險管理

貴集團管理其資本以確保 貴集團旗下實體將可持續經營，同時通過優化債務及權益結餘為股東帶來最大回報。 貴集團整體策略於整個往績記錄期間維持不變。

貴集團的資本架構包括應付同系附屬公司非貿易款項、股本／股本及儲備。

貴集團管理層定期檢討資本架構及考慮資本成本及與各類別資本有關的風險，並通過派付股息及發行新股以及發行新債務或贖回現有債務平衡其整體資本架構。

28. 金融工具

a. 金融工具類別

貴集團

	於十二月三十一日			於九月三十日
	二零一五年	二零一六年	二零一七年	二零一八年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
金融資產				
貸款及應收款項／攤銷成本	174,909	312,389	538,985	432,022
金融負債				
攤銷成本	74,378	134,949	275,196	203,279

貴公司

	於十二月三十一日			於九月三十日
	二零一五年	二零一六年	二零一七年	二零一八年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
金融資產				
貸款及應收款項／攤銷成本	-	-	-	72,023
金融負債				
攤銷成本	-	-	6,195	18,213

b. 金融風險管理目標及政策

貴集團的金融工具包括貿易及其他應收款項、應收一間附屬公司、同系附屬公司、附屬公司非控股股東及關聯方款項、銀行結餘及現金、貿易及其他應付款項，以及應付同系附屬公司關聯方款項。該等金融工具的詳情於各附註披露。

貴集團管理層通過內部風險評估分析風險程度及大小，以監察及管理與貴集團營運有關的金融風險。該等風險包括市場風險（包括利率風險及外匯風險）、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，並於往績記錄期間維持不變。管理層管理及監察該等風險，以確保及時及有效地採取適當的措施。

市場風險

(i) 利率風險

由於銀行結餘的現行市場利率波動，貴集團面臨現金流量利率風險。

管理層認為銀行結餘的利率風險甚微，因此並未呈列敏感度分析。

(ii) 外匯風險

貴集團的交易主要以貴公司及其附屬公司的功能貨幣人民幣進行，其主要應收款項及應付款項均以人民幣列值。貴集團面臨以相關集團實體功能貨幣以外的貨幣計值的資產及負債產生的外匯風險。貴集團的大部分外匯交易及結餘均以港元計值。管理層密切監控外匯風險，並將於有需要時考慮對沖重大的外幣風險。

於各報告期末，貴集團的外幣計值貨幣資產主要為銀行結餘，其賬面值載列如下：

	於十二月三十一日			於九月三十日
	二零一五年	二零一六年	二零一七年	二零一八年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
資產				
港元	-	-	-	78,746

敏感度分析

下表詳述 貴集團對人民幣兌相關外幣匯率下降5%的敏感度。所採用之敏感度指管理層對匯率的合理潛在變動所作的評估。下列正數反映本年度／期間除稅後溢利在人民幣兌相關外幣匯率下降5%時增加的數目。人民幣兌相關外幣的匯率若上升5%，則除稅後溢利將受到等效但相反的影響，以下結餘將為負數。

	於十二月三十一日			於九月三十日
	二零一五年	二零一六年	二零一七年	二零一八年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
港元				
年／期內溢利	-	-	-	3,937

信貸風險

貴集團所面臨最高信貸風險將導致 貴集團因交易對手未能履行責任而產生財務虧損，有關虧損乃來自各報告期末的綜合財務狀況表所載的各項已確認金融資產的賬面值。 貴集團並無持有任何抵押品或其他信貸增強措施以為其金融資產相關信貸風險提供保障。然而，管理層將於需要時考慮抵押品或其他信貸增強措施。

於二零一八年一月一日採納國際財務報告準則第9號之前

貴集團並無有關貿易及其他應收款項的集中信貸風險，而有關風險乃分散於若干屬 貴集團所管理住宅社區居民及商業物業開發商以及物業承租人的客戶。然而， 貴集團面臨有關應收同系附屬公司及關聯方款項的集中信貸風險。詳情分別披露於附註22(a)。經考慮該等交易對手的信貸質素及財務資源後， 貴集團管理層認為應收同系附屬公司及關聯方款項的信貸風險甚微。

為盡量降低信貸風險， 貴集團管理層已制定監控程序以確保採取後續行動收回逾期債務。此外， 貴集團於各報告期末檢討每項個別債務的可收回金額，以確保作出足夠的撥備。就此， 貴公司執行董事認為 貴集團的信貸風險已大幅降低。

由於交易對手為具較高信用評級及於中國及香港建立良好聲譽的銀行，故流動資金的信貸風險有限。

於二零一八年一月一日採納國際財務報告準則第9號之後

貴集團於二零一八年九月三十日的信貸風險集中在應收同系附屬公司及關聯方款項。詳情載於附註22(a)(i)。貴集團管理層根據歷史結算記錄及就前瞻性資料作出的調整對可回收性作出定期個別評估。鑒於該等同系附屬公司及關聯方的強勁財務能力，及考慮到該等交易對手經營所在行業的未來前景，貴集團管理層認為彼等的違約可能性及違約風險較小，因此，並無就應收同系附屬公司及關聯方款項確認減值。

為盡量降低企業客戶的信貸風險，貴集團管理層已指派一個團隊負責釐定信貸限額及信貸審批。於接納任何新客戶前，貴集團會採用內部信貸評分系統評估潛在客戶的信貸質素及釐定客戶的信貸限額。貴集團亦已制定其他監控程序以確保採取後續行動收回逾期債務。此外，貴集團已就應用國際財務報告準則第9號時根據預期信貸虧損模式（二零一七年：已產生虧損模式）對貿易餘額個別或基於撥備矩陣進行減值評估。就此，貴公司董事認為貴集團的信貸風險已大幅降低。

於釐定其他應收款項的預期信貸虧損時，貴集團管理層計及歷史違約經驗及前瞻性資料（如適當），如貴集團已考慮與代住戶付款有關的持續低歷史違約率，並認為貴集團未結算其他應收款項的內在信貸風險並不重大。貴集團管理層評估為其他應收款項的信貸風險自初步確認以來並無大幅增加，違約可能性並不重大。

貴集團管理層認為，存放於國有銀行或信貸評級較高的金融機構的銀行結餘乃信貸風險較低的金融資產。貴公司董事認為，於往績記錄期間在信貸評級較高的發行人的前提下違約的可能性極微。

流動資金風險

於管理流動資金風險時，貴集團管理層監察及維持管理層視為充足的現金及現金等價物水平，以為貴集團的營運撥資並減低現金流量波動的影響。

由於貴集團所有金融負債均於各報告期末按要求或於三個月內償還，所有負債按與其合約非貼現現金流量並無重大差異的金額列賬。

c. 金融工具之公平值計量

貴公司董事認為，歷史財務資料中按攤銷成本入賬的金融資產及金融負債的賬面值與其公平值相若。

29. 於附屬公司的投資

	於十二月三十一日		於
	二零一六年	二零一七年	二零一八年
	人民幣千元	人民幣千元	九月三十日
非上市股份，按成本	-	7	7

於附屬公司的投資指於二零一七年十二月三十一日及二零一八年九月三十日於奧園健康生活控股的投資，以認購其已發行股本1,000美元。

30. 董事薪酬

根據當前有效的安排，貴公司董事截至二零一八年十二月三十一日止年度的總薪酬（不包括酌情花紅）估計為約人民幣1,712,000元。

31. 重大非現金交易

於二零一八年七月一日及二零一八年九月三十日，貴公司分別與中國奧園訂立兩份協議，以透過抵銷於二零一八年九月三十日安排的應付同系附屬公司款項人民幣272,978,000元（包括因集團重組產生的現金代價總額人民幣58,917,000元（分別載列於附註2(iii)、2(vii)、2(viii)及2(ix)）、已宣派股息人民幣132,600,000元及其他非貿易性質款項人民幣81,461,000元）結算應收同系附屬公司的非貿易性質款項。

32. 期後事項

於二零一八年九月三十日後發生以下重大事項：

- a. 於二零一八年十一月二十三日，貴集團與廣東華興銀行訂立一份為期一年的貸款協議，其中貴集團獲授人民幣50,000,000元的銀行融資。截至報告日期，貴集團已動用人民幣1,779,000元，該金額按固定年利率7%計息並須於二零一九年十二月二十日償還。
- b. 於二零一八年十二月二十八日，貴集團訂立一份總金額為人民幣6,973,000元的協議，以購買一系列電腦軟件及相關設備。
- c. 根據股東於二零一九年二月二十二日通過的書面決議案，待貴公司股份溢價賬因全球發售（定義見招股章程）而錄得進賬項後，董事獲授權以將貴公司股份溢價賬進賬項5,249,800港元撥充資本的方式按面值配發及發行總共524,980,000股入賬列作繳足的股份，且將根據該決議案予以配發及發行的股份於所有方面與現有已發行股份享有同等地位。

33. 期後財務報表

並無就二零一八年九月三十日後的任何期間編製貴公司或其任何附屬公司或貴集團的經審核財務報表。

本附錄所載資料不構成本文件附錄一所載由本公司申報會計師德勤•關黃陳方會計師行(香港執業會計師)就本集團截至二零一五年、二零一六年及二零一七年十二月三十一日止年度以及截至二零一八年九月三十日止九個月的歷史財務資料所編製會計師報告(「會計師報告」)的一部分，載入本節僅供說明用途。未經審核備考財務資料應分別與本文件「財務資料」一節及本文件附錄一所載會計師報告一併閱讀。

A. 本公司擁有人應佔本集團未經審核備考經調整綜合有形資產淨值報表

以下為根據上市規則第4.29(1)段編製的本公司擁有人應佔本集團未經審核備考經調整綜合有形資產淨值報表，旨在說明建議分拆(定義見本招股章程)於本公司擁有人應佔本集團經審核綜合有形資產淨值的影響，猶如分拆於二零一八年九月三十日進行。

本公司已編製本公司擁有人應佔本集團未經審核備考經調整綜合有形資產淨值報表，僅供說明之用，且由於其假設性質使然，未必能真實反映本集團於二零一八年九月三十日或於分拆後的任何未來日期的財務狀況。

以下本公司擁有人應佔本集團未經審核備考經調整綜合有形資產淨值報表乃按會計師報告(全文載於本文件附錄一)所載本公司擁有人於二零一八年九月三十日應佔本集團經審核綜合有形資產淨值為基準，並經調整如下：

	本公司擁有人 於二零一八年 九月三十日 應佔本集團 經審核綜合 有形資產 淨值	估計分拆 所得款項 淨額	本公司擁有人 於二零一八年 九月三十日 應佔本集團 未經審核 備考經調整 綜合有形 資產淨值	本公司擁有人 於二零一八年九月三十日 應佔本集團每股 未經審核備考經調整 綜合有形資產淨值	
	人民幣千元 (附註1)	人民幣千元 (附註2)	人民幣千元	人民幣	港元 (附註4)
根據發售價每股股份3.48港元計算	99,784	486,853	586,637	0.838	0.972
根據發售價每股股份4.30港元計算	99,784	607,446	707,230	1.010	1.172

附註：

1. 數值乃根據摘錄自本文件附錄一本集團會計師報告的本公司擁有人於二零一八年九月三十日應佔本集團綜合資產淨值約人民幣106,530,000元以及無形資產及商譽於二零一八年九月三十日的調整分別為人民幣3,255,000元及人民幣3,491,000元計算。

2. 估計分拆所得款項淨額乃根據每股股份指示性發售價3.48港元及4.30港元（分別為指示性發售價指示範圍的最低及最高值）發售175,000,000股股份計算，並已扣除估計包銷費用以及其他本公司預期產生及將予產生的相關開支（不包括本公司直至二零一八年九月三十日於損益扣除的上市開支）。該等估計所得款項淨額的計算並無計及根據超額配股權獲行使而可能配發及發行的任何股份，或招股章程「發行及配發股份的一般授權」一節或「購回股份的一般授權」一節所述本公司根據授予董事發行或購回股份的一般授權可能發行或購回的任何股份。估計分拆所得款項淨額按1.00港元兌換人民幣0.8619元的匯率由港元換算為人民幣，但並不表示任何港元金額已經、應當或可以按該匯率或按任何其他匯率兌換為人民幣，反之亦然，或甚至無法兌換。
3. 每股未經審核備考經調整綜合有形資產淨值乃按700,000,000股股份（即緊隨分拆完成後預計發行在外的股份數目，但並無計及分拆後可能發行的任何股份）計算。其並無計及因超額配股權獲行使而可能發行的任何股份，或根據本招股章程「發行股份的一般授權」一節或「購回股份的一般授權」一節所述本公司根據授予董事發行或購回股份的一般授權可能發行或購回的任何股份。
4. 就本公司擁有人應佔本集團未經審核備考經調整綜合每股股份有形資產淨值而言，已按人民幣0.8619元兌1港元的匯率由人民幣兌換為港元，但並不表示任何人民幣金額已經、應當或可以按該匯率或按任何其他匯率兌換為港元，反之亦然，或甚至無法兌換。
5. 並無對於二零一八年九月三十日的本公司擁有人應佔本集團未經審核備考經調整綜合有形資產淨值進行任何調整，以反映本集團於二零一八年九月三十日後的任何經營業績或訂立的其他交易。

B. 申報會計師有關未經審核備考財務資料作出的核證報告

以下為本公司申報會計師德勤•關黃陳方會計師行(香港執業會計師)就本集團未經審核備考財務資料而編製的獨立申報會計師核證報告全文,以供載入本文件。

Deloitte.**德勤****獨立申報會計師就編製未經審核備考財務資料的核證報告****致奧園健康生活集團有限公司董事**

我們已完成受聘進行的核證工作,以就奧園健康生活集團有限公司(「貴公司」)及其附屬公司(以下統稱「貴集團」)的未經審核備考財務資料的編製作報告。未經審核備考財務資料由貴公司董事(「董事」)編製,僅供說明之用。未經審核備考財務資料包括在貴公司於二零一九年二月二十八日所刊發的招股章程(「招股章程」)附錄二第II-1至II-2頁內所載於二零一八年九月三十日本公司擁有人應佔本集團未經審核備考經調整綜合有形資產淨值報表及有關附註。董事編製未經審核備考財務資料所採用的適用準則載於招股章程附錄二第II-1至II-2頁。

未經審核備考財務資料乃由董事編製,旨在說明全球發售(定義見招股章程)對貴集團於二零一八年九月三十日的財務狀況的影響,猶如全球發售已於二零一八年九月三十日進行。作為此程序的一部分,有關貴集團財務狀況的資料乃由董事摘錄自貴集團截至二零一七年十二月三十一日止三個年度各年以及截至二零一八年九月三十日止九個月(其中招股章程附錄一所載會計師報告已刊發)的歷史財務資料。

董事對未經審核備考財務資料的責任

董事負責根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則(「上市規則」)第4.29段及經參考香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈的會計指引第7號「編製備考財務資料以供載入投資通函」(「會計指引第7號」)編製未經審核備考財務資料。

我們的獨立性及質量控制

我們已遵守香港會計師公會頒佈的「專業會計師道德守則」的獨立性及其他道德規範，而該等規範以誠信、客觀、專業能力及應有謹慎、保密及專業行為作為基本原則。

本事務所應用香港會計師公會頒佈的香港質量控制準則第1號「會計師事務所對執行財務報表審計及審閱以及其他核證及相關服務工作實施的質量控制」，並相應設有全面的質量控制體系，包括有關遵從道德規範、專業標準及適用的法律及監管規定的成文政策及程序。

申報會計師的責任

我們的責任為根據上市規則第4.29(7)段的規定，對未經審核備考財務資料發表意見並向閣下報告。我們對於過往就任何用於編製未經審核備考財務資料的任何財務資料所發出的任何報告，除對我們於該等報告發出日期所指明的收件人負責外，概不承擔任何責任。

我們乃根據香港會計師公會頒佈的香港核證委聘準則第3420號「就編製招股章程所載備考財務資料作出報告的核證業務」進行核證工作。該準則規定申報會計師須規劃並實程序，以就董事是否已根據上市規則第4.29段的規定及參考香港會計師公會頒佈的會計指引第7號編製未經審核備考財務資料取得合理核證。

就是項工作而言，我們概不負責就於編製未經審核備考財務資料時所用的任何歷史財務資料進行更新或重新發出任何報告或意見，我們亦無於受聘進行核證的過程中就編製未經審核備考財務資料時所用的財務資料進行審核或審閱。

投資通函所載的未經審核備考財務資料僅旨在說明重大事件或交易對貴集團未經調整財務資料的影響，猶如該事件或交易已於為說明該影響而選定的較早日期發生或進行。因此，我們概不保證於二零一八年九月三十日該事件或交易的實際結果將一如所呈列者。

就未經審核備考財務資料是否已按適當準則妥善編製而作出報告的合理核證工作，涉及執行程序評估董事在編製未經審核備考財務資料時所用的適用準則有否提供合理基準，以顯示直接歸因於該事件或交易的重大影響，以及就下列各項取得充分而適當的憑證：

- 相關備考調整是否為該等準則帶來恰當影響；及
- 未經審核備考財務資料是否反映未經調整財務資料已妥為應用該等調整。

所選程序視乎申報會計師的判斷而定，當中已計及申報會計師對 貴集團性質的理解、與已編製未經審核備考財務資料有關的事件或交易，以及其他相關工作情況。

此項工作亦涉及評估未經審核備考財務資料的整體呈列情況。

我們認為，我們所得的憑證屬充分及恰當，可為我們的意見提供基準。

意見

我們認為：

- (a) 未經審核備考財務資料已按所述基準妥善編製；
- (b) 有關基準乃與 貴集團的會計政策一致；及
- (c) 就根據上市規則第4.29(1)段所披露的未經審核備考財務資料而言，該等調整乃屬恰當。

德勤•關黃陳方會計師行

執業會計師

謹啟

香港，二零一九年二月二十八日

截至二零一八年十二月三十一日止年度本公司擁有人應佔綜合溢利估計載於本招股章程「財務資料－截至二零一八年十二月三十一日止年度的溢利估計」一節。

(A) 截至二零一八年十二月三十一日止年度的溢利估計

董事已根據本集團截至二零一八年九月三十日止九個月的經審核綜合業績編製本集團截至二零一八年十二月三十一日止年度的估計綜合溢利及根據本集團截至二零一八年十二月三十一日止餘下三個月的管理賬目編製未經審核綜合業績。該估計的編製乃基於會計政策在所有重大方面與本集團當前所採納者（概述於本招股章程附錄一所載會計師報告）一致。

截至二零一八年
十二月三十一日
止年度的估計

本公司擁有人應佔估計綜合溢利

不低於人民幣75.0百萬元

附註：截至二零一八年十二月三十一日止年度本公司擁有人應佔估計綜合溢利已計及截至二零一八年十二月三十一日止年度產生的預計上市開支約人民幣15.5百萬元。

(B) 申報會計師函件

以下為德勤·關黃陳方會計師行就本集團截至二零一八年十二月三十一日止年度的溢利估計而編製的函件全文，以供載入本招股章程。

Deloitte.**德勤**

敬啟者：

奧園健康生活集團有限公司（「**貴公司**」）

截至二零一八年十二月三十一日止年度之溢利估計

吾等謹此提述 貴公司日期為二零一九年二月二十八日的招股章程（「**招股章程**」）「附錄三一截至二零一八年十二月三十一日止年度之溢利估計」一節所載截至二零一八年十二月三十一日止年度 貴公司擁有人應佔 貴公司及其附屬公司（統稱為「**貴集團**」）的綜合溢利估計（「**溢利估計**」）。

董事的責任

溢利估計乃由 貴公司董事根據 貴集團截至二零一八年九月三十日止九個月的經審核綜合業績及以 貴集團截至二零一八年十二月三十一日止餘下三個月的管理賬目為依據的未經審核綜合業績而編製。

貴公司董事對溢利估計承擔全部責任。

我們的獨立性及質量控制

我們已遵守香港會計師公會（「香港會計師公會」）頒佈的「專業會計師道德守則」中對獨立性及其他道德的要求，有關要求乃基於誠信、客觀、專業勝任能力和應有的審慎、保密及專業行為的基本原則而制定。

本所應用香港會計師公會頒佈的香港質量控制準則第1號「企業進行財務報表之審核及審閱之質量控制及其他鑒證及相關服務工作」，因此維持全面的質量控制制度，包括將有關遵守道德要求、專業準則以及適用的法律及監管要求的政策和程序記錄為文件。

申報會計師的責任

吾等的責任乃根據吾等的程序就溢利估計的相關會計政策及計算方法出具意見。

吾等已按照香港會計師公會頒佈的香港投資通函呈報委聘準則第500號「有關溢利預測、營運資本充足性聲明及債務聲明的報告」及參考香港核證委聘準則第3000號（經修訂）「審核或審閱歷史財務資料以外的核證委聘」執行工作。該等準則要求吾等規劃及實施工作，以就 貴公司董事（就有關會計政策及計算方法而言）是否已按照 貴公司董事所採納的基準妥為編製溢利估計，以及溢利估計是否在所有重大方面按與 貴集團通常採納的會計政策一致的基準呈列而取得合理保證。吾等的工作範圍遠較按照香港會計師公會頒佈的香港核數準則進行的審核範圍為小。因此，吾等並不發表審核意見。

意見

吾等認為，就有關會計政策及計算方法而言，溢利估計已按照招股章程附錄三所載 貴公司董事採納的基準妥為編製，並已在所有重大方面按與吾等於日期為二零一九年二月二十八日的會計師報告（全文載於招股章程附錄一）所載 貴集團通常採納的會計政策一致的基準呈列。

此 致

奧園健康生活集團有限公司
董事會
香港
九龍尖沙咀
金馬倫道33號
The Cameron 26樓

國泰君安融資有限公司
香港
皇后大道中181號
新紀元廣場
低座27樓

中泰國際融資有限公司
香港
德輔道中189號
李寶椿大廈
19樓

德勤•關黃陳方會計師行
執業會計師
香港

二零一九年二月二十八日

(C) 聯席保薦人的函件

以下為聯席保薦人國泰君安融資有限公司及中泰國際融資有限公司有關本集團截至二零一八年十二月三十一日止年度的溢利估計的函件全文，以供載入本招股章程。



敬啟者：

我們茲提述 貴公司日期為二零一九年二月二十八日的招股章程（「招股章程」）「財務資料—截至二零一八年十二月三十一日止年度的溢利估計」一節所載截至二零一八年十二月三十一日止年度 貴公司擁有人應佔綜合溢利估計（「溢利估計」）。

該溢利估計（ 貴公司董事須就此負全責）乃由 貴公司董事根據 貴公司及其附屬公司（統稱「貴集團」）截至二零一八年九月三十日止九個月的經審核綜合業績及 貴集團截至二零一八年十二月三十一日止三個月基於管理賬目的未經審核綜合業績編製。

我們已與 閣下討論招股章程附錄三所載由 貴公司董事所作出的基準，而溢利估計乃根據該等基準作出。我們亦已考慮德勤•關黃陳方會計師行於二零一九年二月二十八日致 閣下及我們的函件，內容有關作出溢利估計時所依據的會計政策及計算方法。

根據構成溢利估計的資料及 閣下採納並由德勤•關黃陳方會計師行審閱的會計政策及計算方法，我們認為溢利估計（ 閣下作為 貴公司董事須對此負全責）乃經審慎周詳的查詢後作出。

此 致

奧園健康生活集團有限公司
董事會
香港
九龍尖沙咀
金馬倫道33號
The Cameron 26樓

為及代表

國泰君安融資有限公司
副總經理

黃嘉賢

中泰國際融資有限公司
投資銀行部聯席主管
及董事總經理

應仁基

執行董事

黃冠豪

二零一九年二月二十八日

以下為本公司組織章程大綱及組織章程細則的若干條文及《開曼群島公司法》若干方面概述。

本公司於二零一六年十二月十三日於開曼群島根據開曼群島一九六一年第3號法例第22章《開曼群島公司法》(經綜合及修訂)(「《開曼群島公司法》」)註冊成立為獲豁免有限公司。本公司章程文件包括經修訂及重申的組織章程大綱(「大綱」)及經修訂及重申的組織章程細則(「細則」)。

1. 組織章程大綱

- (a) 大綱規定(其中包括),本公司股東的責任限於其各自所持股份於當時尚未繳付的金額(如有);本公司的成立宗旨並無限制(包括作為投資公司);本公司擁有並能夠全面行使自然人可行使的全部權力,而不論《開曼群島公司法》第27(2)條有關公司利益的任何疑問的規定,惟由於本公司為獲豁免公司而不會在開曼群島與任何人士、商號或法團進行交易(為促進本公司在開曼群島以外地區進行的業務者除外)。
- (b) 本公司可透過特別決議案修改大綱所載的有關任何宗旨、權力或其他事項的任何內容。

2. 組織章程細則

細則乃於二零一九年二月二十二日有條件地採納,並於上市日期起生效。細則若干條文概述如下:

(a) 股份

(i) 股份類別

本公司股本包括普通股。

(ii) 修訂現有股份或類別股份附有的權利

在《開曼群島公司法》的規限下,倘本公司股本於任何時間分為不同類別的股份,股份或任何類別股份附有的全部或任何特權,可經由持有該類已發行股份面值不少於四分之三人士書面同意,或經由該類股份持有人在單獨召開的股東大會上通過特別決議案批准而更改、修訂或廢除,惟該類股份的發行條款另有規定者除外。細則中關於股東大會的規定經作出必要修訂後,將適用於每次單獨召開的相關股東大會,惟大會所需法定人數(續會除外)為持有該類已發行股份面值最少三分之一的兩名人士或受委代表,而於任何續會上,兩名親自或委派代表出席的持有人(不論其所持股份數目)即構成法定人數。該類股份的每位持有人每持有一股股份可投一票。

除非有關股份發行條款所附權利另有明確規定,否則賦予任何股份或類別股份持有人的任何特別權利不得因再設立或發行享有同等權益的股份而視為被修訂。

(iii) 更改股本

本公司可透過其股東的普通決議案：

- (i) 透過增設新股份而增加股本；
- (ii) 將其全部或任何股本合併為面值高於現有股份之股份；
- (iii) 將股份分為幾個類別，且該等股份附有本公司於股東大會上釐定或董事可能釐定的任何優先、遞延、合資格或特別權利、特權、條件或限制；
- (iv) 將全部或部分股份面值分為少於當時大綱規定的數額；或
- (v) 註銷於通過決議案之日尚未獲認購的任何股份，並按註銷的股份數額削減股本。

本公司可通過特別決議案以任何方式削減股本或任何資本贖回儲備或其他不可分派儲備。

(iv) 股份轉讓

所有股份轉讓均須以一般或通用格式的或香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）規定的格式的或董事會可能批准的其他格式的轉讓文件進行方可生效，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。

儘管有上述規定，只要任何股份在聯交所上市，該等上市股份的所有權可根據適用於該等上市股份的法律以及適用於或應適用於該等上市股份的聯交所規則及法規予以證明及轉讓。有關其上市股份的股東名冊（無論名冊總冊或名冊分冊）可通過以不可讀的形式記錄公司法第40條所要求的詳情進行備存，條件為有關記錄須另行遵守適用於該等上市股份的法律以及適用於或應適用於該等上市股份的聯交所規則及法規。

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。

董事會可全權決定隨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，或將任何登記於任何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。

除非已向本公司支付由董事釐定之費用（其金額不超過聯交所可能規定支付之最大金額），轉讓文件已合理繳付印花稅（如適用者），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的轉讓權的其他證明（以及如轉讓文件由若干其他人士代其簽署，則該人士的授權證明）送交有關過戶登記處或註冊辦事處或存放股東名冊總冊的其他地點，否則董事會可拒絕承認任何轉讓文件。

在任何報章以廣告方式或按聯交所的規定以任何其他方式發出通知後，可暫停及停止辦理過戶登記，其有關時間及期限可由董事會決定。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）天。

在上文所述之規限下，繳足股款之股份可自由轉讓，不受任何限制，而本公司於股份並無留置權。

(v) 本公司購回其股份的權力

《開曼群島公司法》及細則授權本公司在若干限制下購回其股份，惟董事會只可根據聯交所不時規定的任何適用規定而代表本公司行使該權力。

倘本公司購入可贖回股份進行贖回，如該等股份購入並非透過市場或以投標形式進行，則最高價格須限於本公司於股東大會釐定的價格。倘以投標形式購入有關股份，所有股東均有權投標。

董事會可無償接受退回任何繳足股份。

(vi) 本公司任何附屬公司擁有本公司股份的權力

細則並無關於附屬公司擁有本公司股份的規定。

(vii) 催繳股款及沒收股份

董事會可不時向股東催繳有關彼等分別所持股份尚未繳付的任何款項（無論按股份的面值或溢價）。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可能同意接受的利率（不超過年息二十（20）釐）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任何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），而本公司可就預繳的全部或部分款項按董事會可能釐定的有關利率（如有）支付利息。

倘股東於指定付款日期未能支付任何催繳股款，董事會可提前不少於十四(14)個完整日向股東發出通知，要求該名股東支付所欠的催繳股款，連同任何可能已累計並可能仍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。

倘股東不按照有關通知的要求辦理，則與該通知有關的股份於其後時間及在通知所規定的款項支付前，可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，惟彼仍有責任向本公司支付截至沒收日就該等股份應付予本公司的全部款項，連同(倘董事會酌情決定要求)由沒收日至實際付款日期的有關利息，息率由董事會釐定，惟不得超過年息二十(20)釐。

(b) 董事

(i) 委任、退任及免職

在每屆股東週年大會上，當時三分之一董事(若人數並非三的倍數，則須為最接近但不少於三分之一人數)將輪流告退，惟各董事須至少每三年於股東週年大會告退一次。輪值告退的董事包括有意退任且不參加膺選連任的任何董事。其他須告退的董事為自上次獲選連任或聘任後任期最長的董事，但若數名人士於同日出任或獲選連任，則以抽籤決定須告退的董事(除非彼等另行協定)。

董事及替任董事均毋須持有本公司任何股份以符合資格。此外，細則並無規定董事到達某一年齡上限時必須退任。

董事有權委任任何人士為董事，以填補董事會臨時空缺或增添現行董事會成員。任何獲委任填補董事會臨時空缺的董事任期至其獲委任後的第一次股東大會為止，屆時須膺選連任，而獲委任新加入現行董事會的任何董事，任期直至本公司下屆股東週年大會為止，屆時可合資格膺選連任。

本公司可通過一項普通決議案將任期末屆滿的董事免職（惟此舉不影響該董事就其與本公司間的任何合約被違反而提出索賠的權利），而本公司股東可通過普通決議案委任另一名人士取代其職務。除非本公司於股東大會上另有決定，否則董事人數不得少於兩位。董事人數並無上限。

董事職位應於下列情況解除：

- (aa) 董事以書面通知向本公司辭職；
- (bb) 董事神志不清或身故；
- (cc) 董事在未就特殊情況告假而連續六(6)個月缺席董事會會議且董事會議決將其免職；
- (dd) 董事破產或收到接管令或停止支付款項或與債權人達成還款安排協議；
- (ee) 法例禁止其出任董事；或
- (ff) 其根據任何法例規定不再出任董事或根據細則將其撤職。

董事會可委任其一名或多名成員為本公司董事總經理、聯席董事總經理或副董事總經理或擔任本公司任何其他職位或高級行政職位，任期及條款由董事會決定，而董事會可撤銷或終止任何此等委任。董事會可將其任何權力、授權及酌情權授予由該董事或該等董事及董事會認為合適的其他人士組成的委員會，並可不時因任何人士或目的全部或部分撤回有關授權或撤回委任及解散任何該等委員會，惟以此方式成立的各委員會在行使獲授予的權力、授權及酌情權時，須遵守董事會不時向其施加的任何規例。

(ii) 配發及發行股份與認股權證的權力

在《開曼群島公司法》、大綱及細則的條文的規限下，並在任何股份或任何類別股份的持有人獲賦予的任何特權的規限下，任何股份的發行(a)均可帶有或附有關於股息、投票權、退還資本或可能由董事會決定的其他方面的權利或限制，或(b)條款可規定由本公司或股份持有人選擇將股份贖回。

董事會可根據其決定的條款，發行賦予持有人權利可認購本公司股本中任何類別股份或證券的認股權證或可換股證券或相若性質的證券。

在《開曼群島公司法》及細則的條文以及聯交所的規則（如適用）的規限下，以及在不損害任何股份或任何類別股份當時所附帶的特權或限制的情況下，本公司所有未發行股份由董事會處置，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發售、配發、授予該等股份的購股權或以其他方式處置該等股份，惟股份不得以面值折讓價發行。

當配發、發售、授出股份的購股權或出售股份時，本公司或董事會均不可將任何上述配發、發售、購股權向登記地址在董事認為若無辦理登記聲明或其他特別手續即屬違法或不可行的任何特定地區的股東或其他人士作出或向其出售股份。受前句影響的股東就任何目的而言不應成為或被視為另一類別的股東。

(iii) 出售本公司或其任何附屬公司資產的權力

細則並無載有關於出售本公司或其任何附屬公司資產的特別規定。然而，董事可行使及採取一切本公司可行使或採取或獲批准的權力及措施與事宜，而該等權力及措施與事宜並非細則或《開曼群島公司法》規定須由本公司於股東大會上行使或採取者。

(iv) 借貸權力

董事會可行使本公司全部權力籌措或借貸款項，及將本公司全部或任何部分業務、物業及資產及未催繳股本作按揭或抵押，並在《開曼群島公司法》的規限下，發行本公司的債權證、債券及其他證券，作為本公司或任何第三方的債項、負債或承擔的全部或附屬抵押。

(v) 酬金

本公司可於股東大會上釐定董事的一般酬金，該筆酬金（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予各董事，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有關受薪期間，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任何董事會會議、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履行董事職務時合理預期產生或已產生的所有旅費、酒店費及其他額外開支。

倘任何董事應要求為本公司前往海外公幹或旅居海外，或履行董事會認為超逾董事日常職責範圍的職務，董事會可決定向該董事支付額外酬金，作為任何一般董事酬金以外的額外報酬或代替一般酬金。倘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，則可收取董事會不時釐定的酬金、有關其他福利及津貼。上述酬金可作為額外董事酬金或代替董事酬金。

董事會可為本公司僱員（本段及下段所稱僱員均包括可能或曾經擔任本公司或其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）及前任僱員及受彼等供養的人士或上述任何此類人士，設立或同意或聯同其他公司（須為本公司的附屬公司或與本公司有業務聯繫的公司）設立退休金、醫療津貼或撫恤金、人壽保險或其他福利的任何計劃或基金，並由本公司負責供款。

董事會可在須或毋須受任何條款或條件限制下支付、訂立協議支付或授出可撤回或不可撤回的退休金或其他福利予僱員及前任僱員及受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受彼等供養的人士根據上段所述計劃或基金可享有者以外的退休金或其他福利（如有）。在董事會認為適當的情況下，上述退休金或福利可在僱員實際退休前、預計實際退休時或實際退休時或之後隨時授予僱員。

董事會可議決將任何儲備或基金（包括股份溢價賬及損益賬）當時任何進賬額的全部或任何部分予以資本化，而不論該儲備或基金是否可供分派，以將有關金額用於繳足將配發予以下人士的未發行股份：(i) 本公司及／或其聯屬人士（即直接或間接通過一個或多個中介機構控制本公司、由本公司控制或受其共同控制的任何個人、公司、合夥企業、法團、股份公司、信託、非法人團體或其他實體（本公司除外））的僱員（包括董事），惟須於根據任何股份獎勵計劃或僱員福利計劃或與該等人士有關在股東大會採納或批准的其他安排授出的任何購股權或獎勵獲行使或歸屬時，或(ii) 本公司就運作任何股份獎勵計劃或僱員福利計劃或與該等人士有關在股東大會採納或批准的其他安排而將向其配發及發行股份的任何信託的受託人。

(vi) 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有關其退任的代價（並非董事可根據合約的規定而享有者），須由本公司在股東大會上批准。

(vii) 授予董事的貸款及貸款擔保

倘及在《公司條例》(香港法例第622章)禁止的情況下,本公司不得直接或間接向董事或其緊密聯繫人授予任何貸款,猶如本公司為於香港註冊成立的公司。

(viii) 披露與本公司或其任何附屬公司所訂立的合約中擁有的權益

董事可於在職期間兼任本公司任何其他受薪職務或職位(惟不可擔任本公司核數師),任期及條款由董事會決定,並且除細則指明或規定的任何酬金外,董事可收取額外酬金。董事可擔任或出任由本公司創辦的任何公司或本公司擁有權益的任何其他公司的董事或其他行政人員,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、行政人員或股東,或擁有該等其他公司的權益而收取的任何酬金、溢利或其他利益。董事會亦可以其認為在各方面均適當的方式行使本公司所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或任何董事為該等其他公司的董事或行政人員,或投票贊成或規定向該等其他公司的董事或行政人員支付酬金相關事項)。

任何董事或建議委任或候任董事不應因其職位而失去與本公司訂立有關其兼任任何受薪職務或職位任期的合約的資格,或以賣方、買方或任何其他身份與本公司訂立合約的資格;任何該等合約或董事於其中有利益關係的任何其他合約或安排亦不得因此撤銷;參加訂約或有此利益關係的任何董事毋須因其董事職務或由此而建立的受託關係,向本公司或股東交代其由任何此等合約或安排所獲得的任何酬金、溢利或其他利益。董事若明知其於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利益,須於首次考慮訂立該合約或安排的董事會會議上申明其利益性質,若董事其後方知其擁有該合約或安排的利益或在任何其他情況下,則須於知悉此項利益關係後或擁有此項利益後的首次董事會會議上申明其利益性質。

董事不得就本身或其任何緊密聯繫人有重大利益的任何合約或安排或其他建議的任何董事會決議案投票(亦不得計入會議的法定人數),惟此項限制不適用於下列事項:

- (aa) 應本公司或其任何附屬公司要求或基於本公司或其任何附屬公司的利益就董事或其任何緊密聯繫人借出款項或彼等引致或承擔的責任而向該董事或其緊密聯繫人提供任何抵押或彌償保證的合約或安排;
- (bb) 就董事或其緊密聯繫人根據擔保或彌償保證或透過提供抵押而個別或共同承擔全部或部分責任的本公司或其任何附屬公司的債項或承擔,而向第三方提供任何抵押或彌償保證的合約或安排;

- (cc) 有關提呈發售本公司或本公司創辦或擁有權益的任何其他公司的股份或債權證或其他證券以供認購或購買，而董事或其緊密聯繫人因參與發售的包銷或分包銷而擁有或將擁有利益的任何合約或安排；
- (dd) 董事或其緊密聯繫人僅因持有本公司股份或債權證或其他證券的權益而與其他持有本公司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) 有關採納、修訂或執行有關本公司或其任何附屬公司董事、其緊密聯繫人及僱員的購股權計劃、退休金或退休、身故或傷殘福利計劃或其他安排的任何建議或安排，而該等建議或安排並無給予任何董事或其緊密聯繫人任何與該等計劃或基金有關的類別人士一般不會獲得的任何特權或利益。

(c) 董事會會議議程

董事會可就進行業務舉行會議、休會或以其認為適當的其他方式管理會議。任何在會議上提出的問題須由大多數票選方式釐定。如出現同等票數，則會議主席可投第二票或決定票。

(d) 修訂章程文件及本公司名稱

本公司可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名稱，均須通過特別決議案批准。

(e) 股東大會

(i) 特別決議案及普通決議案

本公司的特別決議案須由有權投票的股東親身或（如股東為法團）由其正式授權代表或（如允許委任代表）受委代表於根據細則正式發出通告舉行的股東大會上以不少於四分之三的大多數票通過。

根據《開曼群島公司法》，任何特別決議案一經通過，其副本須於十五(15)天內送交開曼群島公司註冊處處長。

根據細則定義，普通決議案指由有權投票的本公司股東親身或（如股東為法團）由其正式授權代表或（如允許委任代表）受委代表於根據細則正式發出通告舉行的股東大會上以簡單多數票通過的決議案。

(ii) 表決權及要求以投票方式表決的權利

在任何股份當時所附任何有關表決的任何特權或限制的規限下，於任何股東大會上如以投票方式表決，每名親身或委派代表出席的股東（若股東為法團，則由其正式授權代表出席）每持有一股繳足股份可投一票；惟於股款或分期股款催繳前就股份繳付或入賬列為實繳的股款，就上述情況而言不得視為實繳股款。凡有權投一票以上的股東毋須盡投其票或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；惟大會主席可善意允許純粹有關程序或行政事宜的決議案以舉手方式表決，而在此情況下親自出席的股東（或若股東為法團，則由其正式授權代表出席）或受委代表每人可投一票；但倘股東為結算所（或其代名人）且委派超過一名代表，舉手表決時每名代表各有一票。

倘一家認可結算公司（或其代名人）為本公司股東，則可授權其認為適當的一名或多名人士作為代表，出席本公司任何股東會議或本公司任何類別股東會議，惟倘超過一名人士獲授權，則該項授權須列明各名獲授權的人士所代表的股份數目及類別。根據本規定獲授權的人士應視為已獲正式委任而毋須其他事實證據證明，有權行使彼代表的認可結算公司（或其代名人）的同樣權力，猶如該等人士為該結算公司（或其代名人）所持本公司股份的登記持有人，倘准許以舉手方式表決，包括在以舉手方式表決時可單獨進行表決的權利。

當本公司知悉有任何股東須根據聯交所規則放棄就本公司任何特定決議案投票或被限制僅可就本公司任何特定決議案投贊成票或反對票，則如該股東或該股東的代表有任何投票違反該規定或限制，有關投票不應計算在內。

(iii) 股東週年大會及股東特別大會

本公司每年須舉行一次股東週年大會，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超過十八(18)個月，除非更長間隔並不違反聯交所的規則。

股東特別大會可由一名或多名股東要求召開，該等股東於提出要求當日須持有本公司繳足股本不少於十分之一並有權在股東大會上投票。有關要求須以書面形式向董事會或秘書提出，藉以要求董事會就處理有關要求所指明之任何事務而召開股東特別大會。有關會議須在遞呈該要求後2個月內召開。如董事會在要求遞交日期起計21日內未有進行安排召開有關會議，則請求人可用相同方式自行召開會議，且本公司須補償請求人因董事會未有召開會議而產生的所有合理開支。

(iv) 會議通告及議程

召開股東週年大會須至少提前二十一(21)個完整日及至少提前二十(20)個完整營業日發出通知。所有其他股東大會則至少提前十四(14)個完整日且至少提前十(10)個完整營業日發出通知。通告不包括送達通告或視作送達通告當日及發出通告當日，並須註明舉行會議的時間及地點，以及待審議的決議案詳情，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（根據細則的規定或股東持有股份的發行條款無權自本公司獲得該等通告者除外），以及（其中包括）本公司當時的核數師就每次股東大會發出通告。

根據細則向任何人士發出或由任何人士發出的任何通知，可根據聯交所的規定，採用專人送交方式送達或交付予本公司任何股東、以郵遞方式郵寄至有關股東的登記地址，或透過報章刊登廣告發出通知。遵照開曼群島法例及聯交所規則的規定，本公司亦可以電子方式向任何股東發出或送達通告。

所有在股東特別大會及股東週年大會上處理的事務一概視為特別事務，除於股東週年大會上，下列各事務視為一般事務：

- (aa) 宣派及批准分派股息；
- (bb) 考慮及採納賬目、資產負債表、董事會報告及核數師報告；
- (cc) 選舉董事替代退任董事；
- (dd) 委任核數師及其他高級人員；及
- (ee) 釐定董事及核數師酬金。

(v) 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。

股東大會的法定人數為兩名親自出席或由其受委代表（或若股東為法團，則為其正式授權代表）出席且有投票權的股東。為批准修訂某類別股份權利而另行召開的類別會議（續會除外）所需的法定人數為持有該類別已發行股份面值至少三分之一的兩名人士或其受委代表。

(vi) 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其受委代表，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受委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，並有權代表委派其作為受委代表的個人股東行使該股東可以行使的相同權力。此外，受委代表有權代表委派其作為受委代表的法團股東行使猶如其為個人股東可行使的相同權力。股東可親自（或若股東為法團，則由其正式授權代表）或由受委代表投票。

(f) 賬目及核數

董事會須安排保存真實賬目，記錄本公司收支賬項、有關該等收支的事項、本公司的財產、資產、借貸及負債，以及《開曼群島公司法》所規定或真實、公平反映本公司事務及解釋其交易所需的所有其他事項。

會計記錄須存置於註冊辦事處或董事會決定的其他一個或多個地點，供任意董事隨時查閱。股東（董事除外）無權查閱本公司任何會計記錄或賬簿或有關文件，除非查閱權乃法例賦予或經董事會或本公司於股東大會批准。然而，根據開曼群島《稅務信息管理機構法》規定，獲豁免公司須於接獲稅務信息管理機構發出的指令或通知後，於其註冊辦事處以電子方式或任何其他媒介提供須予提供的賬簿副本或當中部分。

將於股東大會向本公司提呈的每份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，寄交每位根據細則條文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（包括聯交所的規則）的前提下，本公司可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作為替代，惟該等人士可向本公司發出書面通知，要求本公司除財務報表概要外，寄發本公司年度財務報表及董事會報告的完整印刷本。

於每年的股東週年大會或其後的股東特別大會上，股東須委任核數師審核本公司的賬目，該核數師的任期將直至下屆股東週年大會為止。此外，股東可在任何股東大會上，藉特別決議案於核數師任期屆滿前隨時罷免核數師，並須在該大會上藉普通決議案委任另一名核數師代替其履行餘下任期。核數師的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根據開曼群島以外國家或司法管轄區的公認核數準則審核。核數師須根據公認核數準則編撰有關報告，並於股東大會向股東提呈。

(g) 股息及其他分派方法

本公司可於股東大會以任何貨幣向股東宣派股息，惟派息數額不得超過董事會建議者。

細則規定股息可自本公司的溢利（已變現或未變現）或以任何撥自溢利而董事認為不再需要的儲備宣派及派付。在通過普通決議案後，股息亦可自根據《開曼群島公司法》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不會視為股份的已繳股款及(ii) 一切股息須按股息獲派付的任何一段或多段期間內的實繳股款金額，按比例分配及派付。如股東欠本公司催繳股款或其他款項，則董事會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議決就本公司股本派付或宣派股息時，如董事會認為適當，可進一步議決(a) 配發入賬列為繳足的股份以代替派發全部或部分股息，惟有權獲派股息的股東可選擇收取現金或部分現金股息以代替配發股份，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部分股息。

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，如屬聯名持有人，則寄往相關股份名列本公司股東名冊首位的持有人於股東名冊內登記的地址，或寄往持有人或聯名持有人以書面指示的人士及地址。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，如屬聯名持有人，則為就有關股份名列本公司股東名冊首位的持有人，郵誤風險由持有人承擔，而銀行就有關支票或股息單付款後，即已解除本公司的責任。兩名或以上聯名持有人的任何一名人士均可發出該等聯名持有人就其所持股份收到的任何股息或其他應付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，而本公司並非有關款項的受託人。所有於宣派六年後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。

本公司就任何股份應付的股息或其他款項概不附帶利息。

(h) 查閱公司記錄

除非按照細則的規定暫停辦理股份登記手續，否則根據細則，股東名冊及股東名冊分冊必須於營業時間內最少兩(2)小時，在註冊辦事處或根據《開曼群島公司法》保存股東名冊的其他地點免費供股東查閱，而任何其他人士在繳付最多2.50港元或董事會指定的較低金額，或在存置股東名冊分冊之辦事處繳付最多1.00港元或董事會指定的較低金額後，亦可查閱。

(i) 少數股東遭受欺詐或壓制時可行使的權利

細則並無有關少數股東遭受欺詐或壓制時可行使的權利的條文。然而，開曼群島法例載有可供本公司股東採用的若干補救方法，概要見本附錄第3(f)段。

(j) 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。

在任何一个或多個類別股份當時所附有關於分配清盤後剩餘資產的任何特別權利、特權或限制的規限下：

- (i) 倘本公司清盤而可供分配予本公司股東的資產超過足以償還清盤開始時的全部繳足股本，則超額資產將根據該等股東分別所持繳足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繳足股本，則該等資產的分配方式將其損失盡可能根據本公司開始清盤時股東分別持有的繳足或應繳足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《開曼群島公司法》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；就此而言，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之間的分派方式。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。

(k) 認購權儲備

細則規定，如《開曼群島公司法》不禁止且在遵守《開曼群島公司法》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《開曼群島公司法》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》若干條文的概要，惟並不包括所有適用的限定及例外情況，亦非全面檢討《開曼群島公司法》及稅務方面的所有事項（此等條文或與利害關係人可能較熟悉的司法管轄區的同類條文有所不同）：

(a) 公司營運

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，並須按本身法定股本金額繳付費用。

(b) 股本

《開曼群島公司法》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。視乎公司選擇，該等條文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之安排而配發及按溢價發行的股份溢價。

《開曼群島公司法》規定股份溢價賬可由公司根據組織章程大綱及細則的條文（如有）用於以下用途：(a) 作為分派或股息支付予股東；(b) 繳足將發行予公司股東作為繳足紅股的未發行股份；(c) 按《開曼群島公司法》第37條的條文贖回及購回股份；(d) 撇銷公司開辦費用；及(e) 撇銷發行公司股份或債權證的費用或就此支付的佣金或給予的折扣。

除非於緊隨建議作出分派或派發股息當日後，公司可償還日常業務過程中到期的債務，否則不得自股份溢價賬向股東作出任何分派或派付任何股息。

《開曼群島公司法》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，則設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。

(c) 購回公司本身或其控股公司股份的財務資助

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，如公司董事在審慎真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妥為進行。

(d) 公司及其附屬公司購回股份及認股權證

設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《開曼群島公司法》明文規定，在受限於公司組織章程細則條文的情況下，可依法修訂任何股份附帶的權利，以規定該等股份將予或須予贖回。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。然而，倘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首次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，除庫存股份外再無任何已發行股份，則不可贖回或購回任何本身股份。除非在緊隨擬付款之日後，公司仍有能力償還在日常業務過程中到期應付的債項，否則公司以其股本贖回或購回本身的股份乃屬違法。

受限於公司的組織章程大綱及細則，除非公司董事在購回前議決以公司名義持有股份作庫存股份，否則公司購回的股份應當作註銷論。倘公司持有股份作庫存股份，公司須載入股東名冊作為該等股份持有人；然而，儘管有上文所述規定，但公司無論如何不得被當作一名股東，亦不得行使庫存股份的任何權利，而任何行使有關權利的建議均為無效；而且，在公司任何會議上，庫存股份並無直接或間接投票權，在任何時間就公司的組織章程細則或《開曼群島公司法》而言亦不得計入已發行股份總數。

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並在其規限下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具體條文，公司董事可運用組織章程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

《開曼群島公司法》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。除上文所述者外，並無有關派息的法定條文。根據英國案例法（於開曼群島可以援引），股息只可以從溢利中派付。

概不會就庫存股份宣派或派付任何股息，亦不會向公司作出公司的資產分派（包括清盤時向股東作出的任何資產分派）（不論以現金或其他方式）。

(f) 保障少數股東及股東的訴訟

法院一般應會以英國案例法作為先例，允許少數股東就以下各項提出代表訴訟或以公司名義提出衍生訴訟：(a) 超越公司權力或非法的行為，(b) 欺詐少數股東的行為，而過失方為對公司有控制權者，及(c) 須特定（或特別）大多數股東通過的決議案以違規方式通過。

如公司（並非銀行）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。

公司任何股東可入稟法院，倘法院認為公司清盤乃屬公平公正，則可發出清盤令，或（作為清盤令的替代）發出(a) 規管日後公司事務經營操守的命令；(b) 要求公司停止作出或繼續入稟股東所投訴的行動或要求公司作出入稟股東投訴其沒有作出的行動的命令；(c) 授權由入稟股東按法院指示的條款以公司名義及代表公司進行民事訴訟的命令；或(d) 就其他股東或公司本身購回公司任何股東股份的命令，倘股份由公司本身購回則同時削減公司的資本。

一般而言，股東對公司的索償，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) 出售資產

《開曼群島公司法》並無就董事出售公司資產的權力作出特別規限。然而，根據一般法律，公司的高級人員（包括董事、董事總經理及秘書）在行使本身權力及履行本身職責時，須為公司的最佳利益忠實、真誠行事，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簿，以記錄：(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。

如賬簿不能真實、公平地反映公司事務及解釋其有關交易，則不視為適當保存的賬簿。

根據開曼群島《稅務信息管理機構法》規定，獲豁免公司須於接獲稅務信息管理機構發出的指令或通知後，於其註冊辦事處以電子方式或任何其他媒介提供須予提供的賬簿副本或當中部分。

(i) 外匯管制

開曼群島並無外匯管制規例或貨幣限制。

(j) 稅項

根據開曼群島《稅務減免法》，本公司已獲得保證：

- (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。

以上對本公司的承諾有效期為自二零一七年一月十日起計二十年。

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管轄區內訂立若干文據或將文據帶入開曼群島而須支付的若干印花稅外，開曼群島政府不大可能對本公司徵收重大稅項。開曼群島於二零一零年與英國訂立一項雙重徵稅公約，惟並無訂立其他雙重徵稅條約。

(k) 轉讓時的印花稅

開曼群島對開曼群島公司股份轉讓並不徵收印花稅，惟轉讓在開曼群島擁有土地權益的公司的股份除外。

(l) 貸款予董事

《開曼群島公司法》並無明確條文禁止公司向其任何董事提供貸款。

(m) 查閱公司記錄

根據《開曼群島公司法》本公司股東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，惟本公司的細則可賦予該等權利。

(n) 股東名冊

獲豁免公司可在董事會不時認為適當的開曼群島以內或以外的地點設立股東總名冊及分冊。公司須以《開曼群島公司法》規定或允許股東總名冊存置的相同方式存置股東分冊。公司須安排在公司股東總名冊存置的地方不時存置任何正式股東分冊的副本。

《開曼群島公司法》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，根據開曼群島《稅務信息管理機構法》規定，獲豁免公司須於稅務信息管理機構發出的指令或通知送達時於其註冊辦事處以電子方式或任何其他媒介存置股東名冊，包括任何股東分冊。

(o) 董事及高級人員登記冊

本公司須在其註冊辦事處設立董事及高級人員登記冊，惟不供公眾查閱。該登記冊副本須呈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六十(60)日內知會公司註冊處處長。

(p) 實益擁有權登記

獲豁免公司須於其註冊辦事處維持實益擁有權登記，記錄最終直接或間接擁有或控制該公司超過25%股權或投票權或擁有權利委任或罷免該公司大多數董事的人士的詳情。實益擁有權登記並非公開文件，僅可由開曼群島的指定主管機關查閱。然而，有關規定並不適用於其股份於認可證券交易所（包括聯交所）上市的獲豁免公司。因此，只要本公司股份於聯交所上市，其則毋須維持實益擁有權登記。

(q) 清盤

公司可(a)根據法院指令強制；(b)自願；或(c)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，包括在公司股東已通過要求公司根據法院指令清盤之特別決議案，或公司無法償還其債務或在法院認為屬公平公正的情況下。如公司股東因公司清盤屬公平公正而以出資人身份入稟法院，則法院有權發出若干其他指令代替清盤令，如發出規管公司日後事宜的命令，發出授權入稟股東按法院可能指示之條款以公司名義及代表公司提出民事訴訟之命令，或發出規定其他股東或由公司本身購買公司任何股東之股份的命令。

如公司透過特別決議案作出決議或如公司因其無法償還到期債務而於股東大會上透過普通決議案作出決議自願清盤，則該公司（除有限年期公司外）可自願清盤。如公司自動清盤，該公司須由自動清盤之決議案獲通過或於上述期間屆滿或上述事件發生時起停止營業（除非此可能對其清盤有利）。

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；而如法院認為適當，可臨時或以其他方式委任該名人士，倘超過一名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。

待公司的事務完全結束後，清盤人即須編製有關報告或有關清盤的賬目，顯示清盤及售出公司財產的過程，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。於召開最後股東大會最少21日前，清盤人須以任何公司組織章程細則指定的方式向各出資人寄發通知並於憲報刊登。

(r) 重組

法例規定進行重組及合併須在為此而召開的大會，獲得佔出席大會的股東或類別股東或債權人（視情況而定）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所申請批准的交易對股東所持股份並無給予公允價值，但如無證據顯示管理層有欺詐或不誠實，法院不大可能僅因上述理由而否決該項交易。

(s) 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出讓其股份。反對收購的股東可在該通知後一(1)個月內向法院申請反對出讓。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股份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。

(t) 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人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條文(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例的特別法律顧問康德明律師事務所已向本公司發出一份意見書，概述《開曼群島公司法》的若干內容。按本招股章程附錄六「備查文件」一段所述，該意見書連同《開曼群島公司法》的副本可供查閱。任何人士如欲查閱《開曼群島公司法》的詳細概要，或欲尋求該法律與其較熟悉的任何其他司法管轄區法律間的差異的相關建議，應諮詢獨立法律意見。

1. 有關本公司的其他資料

A. 註冊成立

本公司於二零一六年十二月十三日根據開曼群島公司法在開曼群島註冊成立為獲豁免公司。本公司註冊辦事處位於Cricket Square, Hutchins Drive, P.O. Box 2681, Grand Cayman, KY1-1111, Cayman Islands。因此，本公司公司架構及組織章程（包括大綱及章程細則）受開曼群島公司法限制。大綱及章程細則若干條文及開曼群島公司法相關方面的概要載於本招股章程附錄四。

本公司已成立主要營業地點，地址為香港九龍尖沙咀金馬倫道33號The Cameron 26樓，並已根據公司條例第16部於二零一八年七月二十六日在香港公司註冊處處長註冊為非香港公司。袁穎欣女士擔任本公司法定代表，以於香港接受法律程序文件。

B. 本公司股本變動

本公司於註冊成立日期的法定股本為380,000港元，分為38,000,000股每股面值0.01港元的股份。下文載列自本公司註冊成立以來本公司已發行股本的變動：

- (a) 於二零一六年十二月十三日，一股未繳股款認購人股份已發行及配發予初始認購人，並於其後轉讓予中國奧園；
- (b) 於二零一六年十二月十三日，9,999股未繳股款股份已發行及配發予中國奧園；
- (c) 於二零一八年五月二十三日，中國奧園向明興轉讓10,000股股份，代價為100港元。於該轉讓完成後，明興持有10,000股股份；
- (d) 於二零一八年五月二十三日，本公司已(i)與獨立第三方Dawn Agile訂立Dawn Agile投資協議，據此，本公司同意向Dawn Agile發行及配發，而Dawn Agile同意認購合共3,900股股份，代價為人民幣58,500,000元；(ii)與獨立第三方Winfield Investment訂立Winfield投資協議，據此，本公司同意向Winfield Investment發行及配發，而Winfield Investment同意認購合共1,000股股份，代價為人民幣15,000,000元。根據首次公開發售前投資協議，5,100股股份將於完成時或之前發行及配發予明興。首次公開發售前投資於二零一八年五月三十日完成後，明興、Dawn Agile及Winfield Investment分別持有15,100股、3,900股及1,000股股份；
- (e) 於二零一八年五月三十日，20,000股未繳股款股份已由明興、Dawn Agile及Winfield Investment入賬列作繳足；
- (f) 根據股東於二零一九年二月二十二日通過的書面決議案，本公司藉增設額外9,962,000,000股股份將其法定股本由380,000港元增至100,000,000港元。

待全球發售所得款項於本公司股份溢價賬進賬後，本公司股份溢價賬中5,249,800港元將撥充資本，並用作繳足於上市時或之前分別向明興、Dawn Agile及Winfield Investment按其各自股權比例發行及配發的524,980,000股股份。

於緊隨資本化發行及全球發售後（並無計及因根據超額配股權而可能發行及配發的任何股份），本公司的已發行股本將為7,000,000港元，分為700,000,000股繳足或入賬列為繳足的股份，另有9,300,000,000股股份仍未發行。除因根據超額配股權獲行使外，董事目前並無意發行本公司任何部分法定但未發行股本，且未經股東於股東大會上事先批准，亦將不會發行任何股份以致實際改變本公司的控制權。

除上文所述者外，本公司自其註冊成立以來股本並無任何變動。

C. 股東於二零一九年二月二十二日通過的書面決議案

根據股東於二零一九年二月二十二日通過的書面決議案，其中包括：

- (a) 本公司藉增設額外9,962,000,000股股份將其法定股本由380,000港元增至100,000,000港元；
- (b) 待本招股章程「全球發售的架構」一節所載條件達成後：
 - i. 批准全球發售及超額配股權並授權董事發行及配發發售股份及因行使超額配股權時可能須發行及配發的股份；
 - ii. 待本公司股份溢價賬因全球發售而錄得進賬後，董事獲授權將本公司股份溢價賬的進賬款額5,249,800港元撥充資本，並將該款項用作以下列方式向下列股東發行及配發按面值繳足合共524,980,000股股份：

股東名稱	將予發行及配發的股份數目
明興	396,359,900股
Dawn Agile	102,371,100股
Winfield Investment	26,249,000股

- iii. 授予董事一般無條件授權，以行使本公司一切權力發行、配發及處置股份，惟以供股或因本公司任何認股權證所附的任何認購權獲行使，或因根據當時為向本公司及／或任何附屬公司的高級人員及／或僱員授出或發行股份或認購股份的權利而採納的任何其他購股權計劃或類似安排可授出的任何購股權獲行使，或任何以股代息計劃或根據本公司組織章程細則或於股東大會上由股東授出的特定授權而發行及配發本公司股份以代替股份全部或部分股息的類似安排而發行的股份除外，有關股份總數不得超過(1)緊隨資本化發行及全球發售完成後本公司已發行股份總數的20%（不計及因超額配股權獲行使而可能發行及配發的任何股份）；及(2)根據購回授權（如下文第(iv)段所述）購回股份總數。該授權將一直維持有效，直至下列時間（以較早者為準）為止：
- (1) 本公司下屆股東週年大會結束時，除非股東於股東大會上另行通過普通決議案無條件或有條件重續該授權；或
 - (2) 股東在股東大會上通過普通決議案修訂或撤回該授權時；
- iv. 授予董事一般無條件授權，以行使本公司一切權力，在聯交所或本公司證券可能上市並就此獲證監會及聯交所認可的任何其他證券交易所，購回最多相當於緊隨資本化發行及全球發售完成後本公司已發行股份總數（不計及因超額配股權獲行使而可能發行的任何股份）的10%，該授權將一直維持有效，直至下列時間（以較早者為準）為止：
- (1) 本公司下屆股東週年大會結束時，除非股東於股東大會上另行通過普通決議案無條件或有條件重續該授權；或
 - (2) 股東在股東大會上通過普通決議案修訂或撤回該授權時；
- (c) 有條件批准及採納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招股章程附錄一會計師報告內。除本招股章程附錄一所述附屬公司外，本公司並無其他附屬公司。除本招股章程「歷史、發展及重組」一節所披露者外，於緊接本招股章程刊發日期前兩年內，本公司任何附屬公司的股本概無任何變動。

3. 重組

為籌備全球發售，我們進行重組，詳情載於本招股章程「歷史、發展及重組」一節。於重組後，本公司成為本集團的控股公司。

本集團於重組後及緊隨資本化發行及全球發售完成後的架構圖（假設超額配股權未獲行使）載於本招股章程「歷史、發展及重組」一節。

4. 本公司購回其本身的證券

本段載有聯交所規定須在本招股章程中載列與本公司購回其本身的證券有關的資料。

(a) 上市規則之條文

上市規則允許以聯交所為第一上市地的公司於聯交所購回其證券，惟須受若干限制所規限，其中最重要的限制概述如下：

(i) 股東批准

凡於聯交所上市的公司擬購回證券（如為股份，則須為繳足股份），須事先經由股東於股東大會上通過的普通決議案（以一般授權或特定交易之特別批准方式）批准方可進行。

根據股東於二零一九年二月二十二日通過的書面決議案，授予董事一般授權（「購回授權」），以行使本公司一切權力在聯交所或本公司證券可能上市並就此獲證監會及聯交所認可的任何其他證券交易所購回股份，惟所購回股份不得超過緊隨資本化發行及全球發售後已發行股份總數的10%。購回授權將於本公司下屆股東週年大會結束時或股東在股東大會上通過普通決議案撤回、重續或修訂該項授權時（以較早者為準）屆滿。

(ii) 資金來源

任何購回必須由根據大綱及章程細則、上市規則以及開曼群島不時生效的任何適用法例及法規可合法作此用途的資金中撥付。

(iii) 買賣限制

公司獲授權可於聯交所或獲證監會及聯交所認可的任何其他證券交易所進行購回，股份總數最多為於通過授出購回授權的有關決議案之日該公司股份總數的10%，或可認購佔當時尚未行使的認股權證數目最多10%的該公司股份的認股權證。在未經聯交所事先批准的情況下，緊隨在聯交所或以其他方式購回證券後30日期間內，公司不得發行或宣佈發行所購回類別的新證券，惟因行使於有關購回前尚未行使的認股權證、購股權或規定公司須發行證券的類似文據而發行證券則除外。倘購回導致公眾人士持有上市證券數量低於聯交所就該公司規定及釐定的有關規定最低百分比，則該公司亦不得於聯交所購回證券。公司不得以高於股份於聯交所買賣的前五個交易日平均收市價5%或以上的購回價於聯交所購回其股份。

(iv) 所購回證券的地位

所購回的全部證券（不論是在聯交所或以其他方式購回）的上市地位將於購回時自動註銷，而有關股票亦必須註銷及銷毀。根據開曼群島法例，公司購回的股份可持有作庫存股份或被視為已註銷論，而倘公司以此種方式註銷股份，該公司的已發行股本金額須按購回股份的總面值相應削減，惟該公司的法定股本將不會削減。

(v) 暫停購回

於本公司知悉內幕消息後，任何證券購回計劃須暫停，直至該消息已向公眾公佈為止。尤其是，於緊接以下日期（以較早者為準）前一個月期間內：(a) 召開董事會會議以批准上市公司任何年度、半年度、季度或任何其他中期業績（無論是否為聯交所上市規則所規定者）的日期（以按上市規則首次知會聯交所將舉行董事會會議的日期為準）及(b) 上市公司根據上市規則規定刊登任何年度或半年度業績公告的最後限期，或刊登季度或任何其他中期業績公告（無論是否為上市規則所規定者）的最後限期，及直至業績公告刊發日期為止，而上市公司不得在聯交所購回其股份，惟情況特殊除外。此外，倘公司違反上市規則，聯交所可禁止其在聯交所購回證券。

(vi) 呈報規定

在聯交所或以其他方式購回證券後，必須不遲於下一個營業日上午九時正（香港時間）向聯交所匯報。此外，任何公司的年報及年度賬目須載入回顧財政年度內作出購回證券的每月明細，列示每月所購回證券數目（不論是在聯交所或以其他方式購回）、每股股份購買價或就全部該等購回所支付的最高及最低價格，以及所付價格總額。董事會報告內亦須載列年內進行的購回以及董事進行該等購回的理由。公司須與代其進行購買的經紀作出安排，藉以確保彼等及時向公司提供所需有關購買的資料，使公司得以向聯交所作出匯報。

(vii) 核心關連人士

根據上市規則，公司不得在知情的情況下向核心關連人士（定義見上市規則）購回股份，而核心關連人士亦不得在知情的情況下出售其股份予該公司。

(b) 行使購回授權

按緊隨上市後700,000,000股已發行股份計算，全面行使購回授權可令本公司於購回授權有效期間內相應購回最多70,000,000股股份。根據本招股章程披露之本集團目前財務狀況，並經考慮本集團目前之營運資金狀況，董事認為，倘購回授權獲全面行使，可能會對本集團之營運資金及／或資本負債水平造成重大不利影響（相對於本招股章程所披露狀況而言）。然而，董事不擬在對本集團營運資金需求或董事認為不時適合本集團之資本負債水平造成重大不利影響的情況下行使購回授權。

(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作此用途撥付的資金。上市公司不得以現金以外的代價或聯交所買賣規則不時規定的結算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，本公司用作購回的資金僅可以本公司之溢利或自本公司股份溢價賬進賬金額或就此新發行股份之所得款項支付，或倘獲組織章程細則授權並遵照開曼群島公司法之規定，則可以資本支付，及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進賬金額撥付，或倘獲組織章程細則授權並遵照開曼群島公司法之規定，則可以資本撥付。

(e) 一般事項

經作出一切合理查詢後，就董事所深知，概無董事或任何彼等的聯繫人（定義見上市規則）現時擬向本公司出售任何股份。

董事已向聯交所承諾，彼等將在適當情況下，根據上市規則、大綱及組織章程細則以及開曼群島適用法例行使購回授權。

概無本公司的核心關連人士（定義見上市規則）知會本公司，表示彼現擬於購回授權獲行使時出售股份予本公司，或承諾不會如此行事。

倘購回股份導致某股東在本公司的投票權權益比例增加，就收購守則而言，該項增加將視為一項收購。因此，視乎股東權益增加的幅度，一名股東或一組一致行動的股東可能取得或鞏固其於本公司的控制權，並須根據守則規則26的規定，提出強制性收購建議。除上文所述者外，董事並不知悉緊隨上市後因根據購回授權而進行任何購回會引起守則項下的任何後果。

5. 有關我們業務的進一步資料

A. 重要合約概要

於緊接本招股章程刊發日期前兩年內，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) 由廣東奧園置業（作為轉讓人）與廣州奧園（作為受讓人）就轉讓重慶穗奧之註冊資本人民幣300,000元（即重慶穗奧之10%股權）訂立日期為二零一八年二月二十八日的股權轉讓協議，代價為零；
- (b) 由佑林昆山（作為轉讓人）與廣州奧園（作為受讓人）就轉讓昆山奧園之註冊資本人民幣300,000元（即昆山奧園之10%股權）訂立日期為二零一八年三月一日的股權轉讓協議，代價為人民幣300,000元；
- (c) 由中山廣場開發（作為轉讓人）與廣州奧園（作為受讓人）就轉讓中山奧園之註冊資本人民幣300,000元（即中山奧園之10%股權）訂立日期為二零一八年三月一日的股權轉讓協議，代價為人民幣300,000元；




















- (d) 由本公司與Dawn Agile訂立日期為二零一八年五月二十三日的Dawn Agile投資協議，據此，本公司同意向Dawn Agile發行及配發，而Dawn Agile同意認購合共3,900股股份，代價為人民幣58,500,000元；
- (e) 由本公司與Winfield Investment訂立日期為二零一八年五月二十三日的Winfield投資協議，據此，本公司同意向Winfield Investment發行及配發，而Winfield Investment同意認購合共1,000股股份，代價為人民幣15,000,000元；
- (f) 由中國奧園（作為轉讓人）與明興（作為受讓人）就轉讓10,000股股份訂立日期為二零一八年五月二十三日的轉讓契據；
- (g) 由瀋陽奧園新城（作為轉讓人）與廣州奧園（作為受讓人）就轉讓瀋陽奧園之註冊資本人民幣500,000元（即瀋陽奧園之10%股權）訂立日期為二零一八年五月二十四日的股權轉讓協議；
- (h) 玉林奧園康城（作為轉讓人）與廣州奧園（作為受讓人）就轉讓玉林奧園之註冊資本人民幣300,000元（即玉林奧園之10%股權）訂立日期為二零一八年五月二十五日的股權轉讓協議，代價為人民幣300,000元；
- (i) 奧園商業地產（作為轉讓人）及奧園健康生活投資（作為受讓人）就轉讓奧園商業物業管理全部股權訂立日期為二零一八年八月六日的股權轉讓協議，代價為人民幣26,462,800元；
- (j) 本公司、Successful Lotus Limited、聯席保薦人及聯席全球協調人訂立日期為二零一九年二月十八日的基石投資協議，有關詳情載於本招股章程「基石投資者」一節；
- (k) 不競爭契據；
- (l) 彌償契據；及
- (m) 香港包銷協議。

B. 我們的知識產權

(a) 商標

(i) 授權商標

於最後實際可行日期，本集團為以下董事認為對我們業務屬重大的商標的授權使用者：

商標	註冊地點	註冊編號	註冊人名稱	類別	屆滿日期
	中國	6974165	奧園集團有限公司	2	二零二零年九月六日
	中國	6974164	奧園集團有限公司	3	二零二零年九月二十日
	中國	6974162	奧園集團有限公司	5	二零二零年九月六日
	中國	6974158	奧園集團有限公司	9	二零二零年八月二十七日
	中國	6974157	奧園集團有限公司	10	二零二零年五月二十七日
	中國	6974170	奧園集團有限公司	17	二零二零年九月二十日
	中國	6974026	奧園集團有限公司	21	二零二零年七月二十七日
	中國	6974023	奧園集團有限公司	24	二零二一年六月十三日
	中國	6974018	奧園集團有限公司	29	二零二零年五月十三日
	中國	6974032	奧園集團有限公司	35	二零二零年八月二十七日
	中國	6974031	奧園集團有限公司	36	二零二零年六月二十日
	中國	6974030	奧園集團有限公司	37	二零二零年六月二十日
	中國	6974029	奧園集團有限公司	38	二零二零年六月二十日
	中國	6974028	奧園集團有限公司	39	二零二零年十一月六日
	中國	6974027	奧園集團有限公司	40	二零二零年六月二十日
	中國	6974041	奧園集團有限公司	41	二零二零年十一月六日
	中國	6974039	奧園集團有限公司	43	二零二零年七月六日
	中國	6974038	奧園集團有限公司	44	二零二零年七月二十日
	中國	6974037	奧園集團有限公司	45	二零二零年七月六日

商標	註冊地點	註冊編號	註冊人名稱	類別	屆滿日期
奧園	中國	20713255	奧園集團有限公司	9	二零二七年十一月二十日
奧園	中國	6233811	奧園集團有限公司	19	二零二零年二月二十七日
奧園	中國	6233808	奧園集團有限公司	21	二零二零年二月十三日
奧園	中國	6233802	奧園集團有限公司	35	二零二零年六月十三日
奧園	中國	6233809	奧園集團有限公司	36	二零二零年三月二十七日
奧園	中國	6233807	奧園集團有限公司	37	二零二零年十一月二十日
奧園	中國	6233803	奧園集團有限公司	38	二零二零年三月二十七日
奧園	中國	6233672	奧園集團有限公司	39	二零二零年六月十三日
奧園	中國	6233854	奧園集團有限公司	40	二零二零年三月二十七日
奧園	中國	6233810	奧園集團有限公司	41	二零二零年六月十三日
奧園	中國	6233806	奧園集團有限公司	42	二零二零年六月十三日
奧園	中國	6233674	奧園集團有限公司	44	二零二零年三月二十七日
奧園	中國	6233673	奧園集團有限公司	45	二零二零年三月二十七日

(ii) 註冊商標

於最後實際可行日期，我們已註冊以下董事認為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
奧享家	中國	26527610	奧園大健康產業	41、42、43、45	二零二八年九月十三日
奧享家	中國	26513890	奧園大健康產業	11、29、30	二零二八年九月六日
奧享家	中國	26512990	奧園大健康產業	32、35、40	二零二八年九月六日

(iii) 申請註冊商標

於最後實際可行日期，我們已申請註冊以下董事認為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	申請日期
	中國	34194894	奧園商業物業管理	35	二零一八年十月二十二日
	中國	34190548	奧園商業物業管理	44	二零一八年十月二十二日
	中國	34185135	奧園商業物業管理	36	二零一八年十月二十二日
	中國	34178522	奧園商業物業管理	43	二零一八年十月二十二日
奧克积分	中國	34953000	廣州奧園	42	二零一八年十一月二十七日
奧克积分	中國	34952206	廣州奧園	38	二零一八年十一月二十七日
奧克积分	中國	34952189	廣州奧園	35	二零一八年十一月二十七日
悦生活创领者	中國	34950695	廣州奧園	37	二零一八年十一月二十七日
悦生活 享美好	中國	34950132	廣州奧園	36	二零一八年十一月二十七日
奧克积分	中國	34950089	廣州奧園	36	二零一八年十一月二十七日
悦生活创领者	中國	34947652	廣州奧園	36	二零一八年十一月二十七日
悦团惠	中國	34947645	廣州奧園	36	二零一八年十一月二十七日
奧克积分	中國	34946847	廣州奧園	9	二零一八年十一月二十七日
悦生活 享美好	中國	34946800	廣州奧園	37	二零一八年十一月二十七日
悦社区	中國	34945256	廣州奧園	45	二零一八年十一月二十七日
奥悦会	中國	34945230	廣州奧園	36	二零一八年十一月二十七日

商標	註冊地點	註冊編號	註冊人名稱	類別	申請日期
悦生活创领者	中國	34943038	廣州奧園	35	二零一八年 十一月二十七日
悦团惠	中國	34943006	廣州奧園	35	二零一八年 十一月二十七日
奥悦会	中國	34942959	廣州奧園	41	二零一八年 十一月二十七日
奥悦会	中國	34940077	廣州奧園	37	二零一八年 十一月二十七日
悦社区	中國	34940005	廣州奧園	9	二零一八年 十一月二十七日
奥克城	中國	34939802	廣州奧園	36	二零一八年 十一月二十七日
悦生活 享美好	中國	34938545	廣州奧園	35	二零一八年 十一月二十七日
悦团惠	中國	34938442	廣州奧園	9	二零一八年 十一月二十七日
悦社区	中國	34938414	廣州奧園	41	二零一八年 十一月二十七日
奥悦节	中國	34938245	廣州奧園	36	二零一八年 十一月二十七日
奥悦节	中國	34938223	廣州奧園	9	二零一八年 十一月二十七日
悦生活 享美好	中國	34934800	廣州奧園	9	二零一八年 十一月二十七日
奥悦节	中國	34934670	廣州奧園	35	二零一八年 十一月二十七日
悦生活创领者	中國	34934324	廣州奧園	9	二零一八年 十一月二十七日
奥克城	中國	34931759	廣州奧園	37	二零一八年 十一月二十七日
奥克城	中國	34930253	廣州奧園	42	二零一八年 十一月二十七日
奥克城	中國	34930221	廣州奧園	9	二零一八年 十一月二十七日
奥悦节	中國	34926826	廣州奧園	37	二零一八年 十一月二十七日
奥悦家	中國	33007726	深圳奥佳	36	二零一八年八月二十一日
奥悦家	中國	33011677	深圳奥佳	37	二零一八年八月二十一日
奥悦家	中國	33015224	深圳奥佳	38	二零一八年八月二十一日

商標	註冊地點	註冊編號	註冊人名稱	類別	申請日期
奧悅家	中國	33016664	深圳奧佳	35	二零一八年八月二十一日
奧悅家	中國	33016674	深圳奧佳	9	二零一八年八月二十一日
奧悅家	中國	33019271	深圳奧佳	42	二零一八年八月二十一日
奧悅家	中國	33021836	深圳奧佳	41	二零一八年八月二十一日
	中國	34301031	奧園大健康產業	5	二零一八年十月二十六日
	中國	34287902	奧園大健康產業	3	二零一八年十月二十六日
	中國	34287893	奧園大健康產業	44	二零一八年十月二十六日
奧拉貝絲	中國	34297361	奧悅健康	44	二零一八年十月二十六日
奧若拉	中國	34286388	奧悅健康	44	二零一八年十月二十六日

(b) 域名

於最後實際可行日期，本集團為以下董事認為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
www.aoyuanjksh.com	奧園商業物業管理	二零一八年二月二日	二零二三年二月二日
www.aylives.cn	深圳奧佳	二零一八年六月十一日	二零二八年六月十一日
www.aoyuanjk.com	深圳奧佳	二零一八年六月十一日	二零二八年六月十一日
www.aoyueyimei.com	深圳奧佳	二零一八年八月二十二日	二零二三年八月二十二日
www.aoyuancm.com	深圳奧佳	二零一八年九月二十五日	二零二三年九月二十五日

6. 有關董事及主要股東的其他資料

A. 權益披露

董事

就董事所知，緊隨資本化發行及全球發售完成後（未計及因超額配股權獲行使而可能發行的任何股份），董事或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）的任何股份、相關股份及債權證中所擁有根據證券及期貨條例第XV部第7及第8分部須知會本公司及聯交所的權益或淡倉（包括根據證券及期貨條例條文當作或視作擁有的權益或淡倉），或根據證券及期貨條例第352條須登記於該條所指登記冊的權益或淡倉，或根據上市規則附錄十所載上市發行人董事進行證券交易的標準守則須於股份上市後知會本公司的權益或淡倉載列如下：

(i) 於奧園股份的權益

董事姓名	身份／權益性質	股份數目 (附註1)	股權概約 百分比 (附註2)
陳志斌先生	實益擁有人	2,500,000 (L)	0.1%

附註：

- (1) 「L」指於奧園股份的好倉。
- (2) 此指中國奧園的購股權。

(ii) 於本公司相聯法團的權益

董事姓名	相聯法團名稱	身份／權益性質	股份數目 (附註1)	股權概約 百分比
郭梓寧先生	Ace Rise	配偶權益 (附註2)	10 (L)	10%

附註：

- (1) 「L」指於股份的個人好倉。
- (2) Ace Rise分別由Joy Pacific及合嘉投資有限公司（「合嘉投資」）擁有90%及10%。由於合嘉投資由郭梓寧先生的配偶蘇超美女士全資實益擁有，故根據證券及期貨條例，郭梓寧先生被視為於合嘉投資持有的相同數目的Ace Rise股份中擁有權益。

主要股東

據董事所深知，緊隨資本化發行及全球發售完成後（並無計及因超額配股權獲行使而可予發行的任何股份），下列人士將於股份或相關股份中擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及第3分部須向我們及聯交所披露的權益及淡倉，或直接或間接擁有本公司或本集團任何其他成員公司已發行附投票權股份10%或以上權益：

股東姓名／名稱	身份／權益性質	股份數目 (附註1)	持股概約百分比
郭梓文先生	信託設立人／受益人 (附註3)	396,375,000 (L)	56.6%
江女士	信託設立人／受益人 (附註3)	396,375,000 (L)	56.6%
明興	實益擁有人 (附註2)	396,375,000 (L)	56.6%
中國奧園	受控制法團權益 (附註2)	396,375,000 (L)	56.6%
Ace Rise	受控制法團權益 (附註3)	396,375,000 (L)	56.6%
Joy Pacific	受控制法團權益 (附註3)	396,375,000 (L)	56.6%
Sturgeon Limited	受控制法團權益 (附註3)	396,375,000 (L)	56.6%
Asia Square Holdings Ltd.	受控制法團權益 (附註3)	396,375,000 (L)	56.6%
J.Safra Sarasin Trust Company (Singapore) Ltd.	受託人 (附註3)	396,375,000 (L)	56.6%
Dawn Agile	實益擁有人 (附註4)	128,625,000 (L)	18.4%
Winfield Investment	實益擁有人 (附註4)	128,625,000 (L)	18.4%

附註：

- (1) 「L」指實體／個人所持股份好倉。
- (2) 緊隨資本化發行及全球發售完成後（並無計及因超額配股權獲行使而可能發行的股份），明興（由中國奧園全資實益擁有）將於已發行股份總數中的約56.6%擁有權益。根據證券及期貨條例，中國奧園視為於明興所持股份中擁有權益。

- (3) 中國奧園由 Ace Rise 擁有約 52.1%。Ace Rise 由 Joy Pacific (由 Sturgeon Limited 全資持有) 及合嘉投資分別持有 90% 及 10% 股權；而 Sturgeon Limited 則由 Asia Square Holdings Ltd. 全資擁有，彼等乃作為 J.Safra Sarasin Trust Company (Singapore) Ltd. 之代名人及受託人，彼以受託人身份為 The Golden Jade Trust 受益人持有該等信託權益。The Golden Jade Trust 為根據新加坡法律及法規設立之全權家庭信託。The Golden Jade Trust 之設立人及受益人為郭梓文先生及江女士。因此，就證券及期貨條例而言，Joy Pacific、Sturgeon Limited、J.Safra Sarasin Trust Company (Singapore) Ltd.、郭梓文先生及江女士各自視為擁有中國奧園所持股份權益。
- (4) 緊隨資本化發行及全球發售完成後（並無計及因超額配股權獲行使而可能發行的股份），Dawn Agile（由 Pine Capital 全資實益擁有）及 Winfield Investment（由 Winfield Capital 全資實益擁有）將於已發行股份總數中的約 14.6% 及 3.8% 擁有權益。Dawn Agile 及 Winfield Investment 最終均由趙先生控制。因此，根據證券及期貨條例，彼等所擁有權益須合併。

B. 董事服務合約及委任函件詳情

執行董事

苗先生已與本公司訂立服務合約，自上市日期起計初步固定為期三年，其後將自動續新，惟須於本公司股東週年大會上輪值告退及重選，直至其中一方向另一方發出不少於三個月事先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。自上市日期起，苗先生享有初步年薪人民幣 1,600,000 元，該薪金將由董事會及薪酬委員會每年進行檢討。

陶先生已與本公司訂立服務合約，初始固定任期自服務合約訂立日期起為期三年，其後將自動續新，惟須於本公司股東週年大會上輪值告退及重選，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。自服務合約訂立日期起，陶先生享有初步年薪人民幣 800,000 元，該薪金將由董事會及薪酬委員會每年進行檢討。

此外，各執行董事亦享有董事會及薪酬委員會參考本集團綜合純利（除稅及少數權益後（但未扣除非經常性項目）前）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、管理層花紅及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。

非執行董事

郭梓寧先生及陳志斌先生（均為非執行董事）已各自與本公司訂立委任函件，自上市日期起計初步固定任期三年，惟任何一方可隨時向另一方發出至少三個月事先書面通知終止有關委任。自上市日期起，各非執行董事享有年度董事袍金人民幣 150,000 元。

獨立非執行董事

各獨立非執行董事已各自與本公司訂立委任函件，自上市日期起計初步固定任期三年，其後將自動續新，惟須於本公司股東週年大會上輪值告退及重選以及直至本公司或相關董事發出不少於三個月事先書面通知予以終止為止。自上市日期起，洪嘉禧先生、李子俊醫生及王韶先生各自有權分別獲得年度董事袍金360,000港元、人民幣240,000元及人民幣240,000元。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，董事概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（不包括於一年內屆滿或本集團可於一年內終止而毋須支付賠償（法定賠償除外）的合約）。

C. 董事薪酬

於往績記錄期間，截至二零一五年、二零一六年及二零一七年十二月三十一日止年度以及截至二零一八年九月三十日止九個月，本集團已分別向董事支付的酬金（包括薪金、津貼、酌情花紅、退休福利計劃供款及其他實物福利）約人民幣661,000元、人民幣602,000元、人民幣1,379,000元及人民幣1,160,000元。

於往績記錄期間，本集團任何成員公司之董事或任何前任董事概無獲支付任何款項，作為(i)吸引加入或加入本公司時的獎勵；或(ii)本集團任何成員公司董事離職或辭任與管理本集團任何成員公司事務相關之任何其他職位。於往績記錄期間，概無董事放棄或同意放棄任何薪酬的安排。

D. 免責聲明

除本附錄所披露者外，於最後實際可行日期：

- (a) 在並無計及根據全球發售可能獲認購或收購的任何股份，或因超額配股權獲行使而可能發行及配發的任何股份後，董事並不知悉有任何人士於緊隨資本化發行及全球發售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及第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本公司或本集團任何其他成員公司已發行附投票權股份10%或以上的權益；
- (b) 就《證券及期貨條例》第XV部第7及第8分部或上市規則而言，概無董事及本公司最高行政人員於本公司或任何相聯法團（定義見《證券及期貨條例》）的股份、相關股份及債權證中擁有或根據《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股份於聯交所上市後須根據上市規則所載附錄十知會本公司及聯交所的任何權益；

- (c) 董事及名列本附錄「7.其他資料—G.專家資格」一段的專家概無於發起或緊接本招股章程刊發前兩年內由本集團任何成員公司所收購或出售或租賃或建議收購或出售或租賃的任何資產中擁有任何直接或間接權益；
- (d) 各董事及主要股東並無於本招股章程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除此外於我們五大客戶及／或五大供應商中擁有權益；及
- (e) 除包銷協議外，名列本附錄「7.其他資料—G.專家資格」一段的專家概無於本集團任何成員公司擁有任何股權或有權（無論是否可合法執行）認購或提名人士認購本集團任何成員公司的證券。

7. 其他資料

A. 稅項及其他彌償保證

控股股東（「彌償人」）已與本公司（為其自身及作為其附屬公司的受託人）訂立以本公司為受益人的彌償契據，以按共同及個別基準就（其中包括）下列事項提供彌償：本集團任何成員公司於全球發售成為無條件當日或之前由於或有關已賺取、應計或已收取（或視為已賺取、應計或收取）的任何收入、溢利或收益，或於該日期或之前發生或視為發生的任何事件、行動、遺漏（不論是否單獨或連同任何事件、行動、遺漏或其他情況發生）而應付的任何稅項（無論該稅項是否可向或應向任何其他人士、商號或公司徵收，包括中國有關部門就未繳稅款處以的滯納金及稅項處罰（如有））。詳情請參閱本招股章程「業務-法律程序與合規—有關稅務申報的不合規情況」一節。

根據彌償契據，彌償人亦已就本集團任何成員公司於上市日期或之前由於或有關所賺取、應計或收取的任何收入、溢利或收益或於上市日期或之前訂立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提供彌償。

彌償契據並不涵蓋任何稅項索償，彌償人根據彌償契據毋須就以下任何稅項負上任何責任：

- (a) 僅限於已於本集團截至二零一七年十二月三十一日止三個年度各年及截至二零一八年九月三十日止九個月的綜合經審核賬目（「該等賬目」）內就有關稅項作出撥備者；
- (b) 因於全球發售成為無條件之日後生效的任何具追溯力法例出現任何變動而產生或招致的有關稅項，或於全球發售成為無條件之日後具追溯力的稅率上升所產生或增加的有關稅項（惟就公司於當前或任何較早財政期間的利潤徵收香港利得稅或全球其他地區的任何稅項或增加有關稅項的稅率則除外）；

- (c) 屬本集團任何成員公司就緊隨全球發售成為無條件日期之後開始的任何期間須承擔的稅項，惟僅因本集團任何成員公司在未取得彌償人事先書面同意或協議的情況下的任何行動或遺漏或自願進行（而非根據於全球發售成為無條件之日或之前所增設具法律約束力的承擔進行）的交易時會產生的有關稅項責任除外；或
- (d) 於賬目中就有關稅項作出的任何撥備或儲備最終成為超額撥備或超額儲備者。

董事已獲告知，本公司或其任何附屬公司不大可能於開曼群島或英屬維爾京群島或香港（即本集團旗下一間或多間公司註冊成立的司法權區）承擔重大遺產稅責任。

B. 訴訟

本招股章程「業務－法律程序與合規」一段所披露者外，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威脅的有關重大訴訟、仲裁或行政程序。

C. 聯席保薦人

聯席保薦人已向聯交所上市委員會申請批准本招股章程所述已發行及將予發行的股份（包括發售股份以及根據資本化發行及因超額配股權獲行使而可予發行及配發的任何股份）上市及買賣。聯席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，並有權收取總額為6.0百萬港元的保薦人費用。

D. 合規顧問

根據上市規則的規定，本公司將委任中泰國際融資為其合規顧問，向本公司提供顧問服務，以確保自上市日期起至本公司於上市日期後開始的首個完整年度的財務業績符合上市規則第13.46條之日為止或直至協議終止（以較早者為準）期間符合上市規則。

E. 開辦費用

與本公司註冊成立相關的開辦費用約為46,000港元，須由本公司支付。

F. 發起人

就上市規則而言，本公司並無發起人。

G. 專家資格

以下為於本招股章程內提供報告、函件或意見（視乎情況而定）的專家資格（定義見上市規則）：

名稱	資格
國泰君安融資有限公司	根據證券及期貨條例獲准進行第6類（就機構融資提供意見）受規管活動的持牌法團
中泰國際融資有限公司	根據證券及期貨條例獲准進行第1類（證券交易）及第6類（就機構融資提供意見）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
廣信君達律師事務所	中國法律顧問
康德明律師事務所	開曼群島律師
第一太平戴維斯估值及專業顧問有限公司	行業顧問
弗若斯特沙利文（北京）諮詢有限公司上海分公司	行業顧問

H. 專家同意書

上述專家已各自發出彼等的同意書，同意刊發本招股章程時按本招股章程所示的形式及內容載入其報告、函件、意見或意見概要（視乎情況而定）及引述其名稱，且至今並無撤回同意書。

I. 約束力

倘根據本招股章程提出申請，本招股章程即具效力，使所有有關人士須受公司（清盤及雜項條文）條例第44A及44B條的所有適用條文（罰則條文除外）約束。

J. 其他事項

- (a) 除本招股章程「歷史、發展及重組」及「包銷」各節所披露者外，於緊接本招股章程日期前兩年內：
- (i) 本公司或其任何附屬公司概無發行或同意發行繳足或部分繳足股款的股份或借貸資本以換取現金或非現金代價；及
 - (ii) 概無就發行或出售本公司或其任何附屬公司的任何資本而給予任何佣金、折扣、經紀佣金或其他特別條款；

- (b) 本公司或其任何附屬公司的股份或借貸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) 本公司或其任何附屬公司概無發行或同意將予發行創辦人、管理層或遞延股份；
- (d) 董事確認，本集團的財務或經營狀況或前景自二零一八年九月三十日（即本集團編製最近期經審核綜合財務報表之日）以來概無任何重大不利變動；
- (e) 本集團於本招股章程日期前12個月內並無出現任何對本集團的財務狀況造成重大不利影響的業務中斷；
- (f) 本附錄「G. 專家資格」一節所載專家概無：
 - (i) 於本集團任何成員公司的任何股份中擁有實益或非實益權益；或
 - (ii) 擁有可認購或提名他人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) 本集團旗下各公司現時概無於任何證券交易所上市或於任何交易系統買賣；
- (h) 本公司並無任何尚未行使的可轉換債務證券；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進行結算及交收。

K. 關聯方交易

本集團於緊接本招股章程刊發日期前兩年內訂立本招股章程附錄一「會計師報告」附註22(b)所述之關聯方交易。

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（豁免公司及招股章程遵從條文）公告第4節，本招股章程的英文版及中文版分開刊發，但同時在本公司（或由他人代本公司）派發本招股章程的每一個地方供公眾取閱。

送呈香港公司註冊處處長文件

連同本招股章程一併送呈香港公司註冊處處長登記的文件為：(i) 白色、黃色、綠色及藍色申請表格副本各一份；(ii) 本招股章程附錄五「法定及一般資料—7. 其他資料—H. 專家同意書」一段所述之書面同意書；及(iii) 本招股章程附錄五「法定及一般資料—5. 有關我們業務的進一步資料—A. 重要合約概要」一段所述之各重大合約副本。

備查文件

下列文件的副本自本招股章程刊發日期起計14日（包括該日）內的一般辦公時間內在史蒂文生黃律師事務所辦事處（地址為香港皇后大道中15號置地廣場告羅士打大廈39樓）可供查閱：

- (1) 大綱及章程細則；
- (2) 德勤•關黃陳方會計師行所編製之會計師報告，其全文載於本招股章程附錄一；
- (3) 德勤•關黃陳方會計師行就未經審核備考財務資料編製之函件，全文載於本招股章程附錄二；
- (4) 德勤•關黃陳方會計師行及聯席保薦人就溢利估計編製之函件，全文載於本招股章程附錄三；
- (5) 本招股章程附錄四所述由康德明律師事務所編製概述開曼群島公司法若干方面之意見函；
- (6) 本集團截至二零一七年十二月三十一日止三個年度及截至二零一八年九月三十日止九個月的經審核綜合財務資料；
- (7) 開曼群島公司法；
- (8) 我們的中國法律顧問廣信君達律師事務所就本集團的一般事項及物業權益所編製之中國法律意見；
- (9) 本招股章程附錄五「法定及一般資料—5. 有關我們業務的進一步資料—A. 重要合約概要」一段所述的重大合約；
- (10) 本招股章程附錄五「法定及一般資料—6. 有關董事及主要股東的其他資料—B. 董事服務合約及委任函件詳情」一段所述的服務合約及委任函；
- (11) 本招股章程附錄五「法定及一般資料—8. 其他資料—H. 專家同意書」一段所述之書面同意書；
- (12) 第一太平戴維斯報告；及
- (13) 弗若斯特沙利文報告。

