

香港聯合交易所有限公司與證券及期貨事務監察委員會對本申請版本的內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何意見，並明確表示概不就因本申請版本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。

CHINA LAND GROUP COMPANY LIMITED

中地行集團有限公司 (「本公司」)

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

的申請版本

警告

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

本申請版本為草擬本，其內所載資訊並不完整，亦可能會作出重大變動。閣下閱覽本文件，即代表閣下知悉、接納並向本公司、本公司的保薦人、顧問或包銷團成員表示同意：

- (a) 本文件僅為向香港公眾人士提供有關本公司的資料，概無任何其他目的；投資者不應根據本文件中的資料作出任何投資決定；
- (b) 在聯交所網站登載本文件或其補充、修訂或更換附頁，並不引起本公司、本公司的獨家保薦人、顧問或包銷團成員在香港或任何其他司法權區必須進行發售活動的責任。本公司最終會否進行發售仍屬未知之數；
- (c) 本文件或其補充、修訂或更換附頁的內容可能會亦可能不會在最後正式的上市文件內全部或部分轉載；
- (d) 本申請版本並非最終的上市文件，本公司可能不時根據《香港聯合交易所有限公司創業板證券上市規則》作出更新或修訂；
- (e) 本文件並不構成向任何司法權區的公眾人士提呈出售任何證券的招股章程、發售通函、通知、通告、小冊子或廣告，亦非邀請公眾人士提出認購或購買任何證券的要約，且不在邀請公眾提出認購或購買任何證券的要約；
- (f) 本文件不應被視為誘使認購或購買任何證券，亦不擬構成該等勸誘；
- (g) 本公司或本公司的任何聯屬公司、本公司的保薦人、顧問或承銷商概無於任何司法權區透過刊發本文件而發售任何證券或徵求購買任何證券的要約；
- (h) 本文件所述的證券非供任何人士申請認購，即使提出申請亦不獲接納；
- (i) 本公司並無亦不會將本文件所指的證券按一九三三年美國證券法(經修訂)或美國任何州立證券法例註冊；
- (j) 由於本文件的派發或本文件所載任何資訊的發布可能受到法律限制，閣下同意了解並遵守任何該等適用於閣下的限制；及
- (k) 本文件所涉及的上市申請並未獲批准，聯交所及證監會或會接納、發回或拒絕有關的公開發售及/或上市申請。

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

本文件為草擬本，其所載資料不完整及可作更改。閱讀本文件時，必須一併細閱本文件首頁「警告」一節。

重要提示

閣下如對本文件任何內容有任何疑問，應徵詢獨立專業意見。



CHINA LAND GROUP COMPANY LIMITED

中地行集團有限公司

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

[編纂]

[編纂]數目 : [編纂]股股份
[編纂]數目 : [編纂]股股份(可予重新分配)
[編纂]數目 : [編纂]股股份(可予重新分配)
[編纂] : 不多於每股[編纂][編纂]港元及預期不少於每股[編纂][編纂]港元(須於申請時以港元繳足，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，可予退還)
面值 : 每股股份0.01港元
[編纂] : [編纂]

獨家保薦人



聯席賬簿管理人及聯席牽頭經辦人

[編纂]

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

本文件的副本連同本文件附錄五「送呈香港公司註冊處處長的文件」一段所述的文件，已遵照香港法例第32章《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。香港公司註冊處處長及香港證券及期貨事務監察委員會對本文件或上述任何其他文件的內容概不負責。

目前預期[編纂]將由本公司與聯席牽頭經辦人(為其本身及代表包銷商)於[編纂](預期為[編纂]或前後)及無論如何不遲於[編纂](星期[五])以協議方式釐定。除非另行公佈，否則[編纂]將不高於每股[編纂][編纂]且目前預期不低於每股[編纂][編纂]港元。經我們同意下，聯席賬簿管理人可於遞交[編纂]申請截止日期上午之前，隨時下調本文件所述的指示性[編纂]範圍及/或[編纂]數目。倘出現此情況，本公司將於聯交所網站www.hkexnews.hk及本公司網站www.cnland.com刊登有關調減指示性[編纂]範圍及/或[編纂]數目的通知。倘若聯席牽頭經辦人(為其本身及代表包銷商)與本公司無法於[編纂]或之前就[編纂]達成協議，則[編纂]將不會成為無條件並將即時失效。

[編纂]並無亦將不會根據美國證券法或美國任何州證券法例登記，且不可於美國境內提呈發售、出售、質押或轉讓，惟根據美國證券法的登記規定獲豁免或在不受其限制的交易中而依據任何適用美國證券法例進行者除外。

在作出投資決定前，有意投資者應仔細考慮本文件所載的全部資料，包括但不限於本文件「風險因素」一節所載的風險因素。

[編纂]的有意投資者應注意，倘於上市日期上午八時正(香港時間)前任何時間發生本文件「包銷 — 終止理由」一節所述的任何事件，則聯席牽頭經辦人(為其本身及代表[編纂]包銷商)有權以聯席牽頭經辦人(為其本身及代表[編纂]包銷商)向本公司發出書面通知方式終止[編纂]包銷商於[編纂]包銷協議項下的責任。倘聯席牽頭經辦人(為其本身及代表[編纂]包銷商)終止[編纂]包銷協議，則[編纂]將不會進行及將告失效。該等終止條文的進一步詳情載於本文件「包銷」一節，務請有意投資者參閱該節內容以獲取進一步詳情。

[編纂]

G E M 的 特 色

GEM的定位，乃為中小型公司提供一個上市的市場，此等公司相比起其他在聯交所上市的公司帶有較高投資風險。有意投資者應了解投資於該等公司的潛在風險，並應經過審慎周詳的考慮後方作出投資決定。

由於**GEM**上市公司普遍為中小型公司，在**GEM**買賣的證券可能會較於聯交所主板買賣之證券承受較大的市場波動風險，同時無法保證在**GEM**買賣的證券會有高流通量的市場。

GEM發佈資料的主要方法為於聯交所營運的互聯網網站上刊登。上市公司一般毋須在憲報報章刊登付款公告。因此，有意投資者應注意，彼等須瀏覽**GEM**網站 www.hkgem.com，以便能取得**GEM**上市發行人的最新資料。

本文件為草擬本，其所載資料不完整及可作更改。閱讀本文件時，必須一併細閱本文件首頁「警告」一節。

預期時間表

[編纂]

本文件為草擬本，其所載資料不完整及可作更改。閱讀本文件時，必須一併細閱本文件首頁「警告」一節。

預期時間表

[編纂]

本文件為草擬本，其所載資料不完整及可作更改。閱讀本文件時，必須一併細閱本文件首頁「警告」一節。

預期時間表

[編纂]

目 錄

致投資者的重要提示

本文件由本公司純粹就[編纂]而刊發，並不構成本文件根據[編纂]提呈的[編纂]以外的任何證券的出售要約或招攬購買要約。本文件不得用作亦不構成在任何其他司法權區或在任何其他情況下的出售要約或要約招攬。

閣下應依賴本文件及[編纂]所載資料作出閣下的投資決定。我們、獨家保薦人、聯席賬簿管理人、聯席牽頭經辦人、包銷商、任何彼等各自的董事、顧問、高級職員、僱員、代理或代表或參與[編纂]的任何其他人士或各方並無授權任何人士向閣下提供有別於本文件所載者的資料。閣下不應視並非載於本文件的任何資料或聲明為已獲我們、獨家保薦人、聯席賬簿管理人、聯席牽頭經辦人、包銷商、任何彼等各自的董事、顧問、高級職員、僱員、代理或代表或參與[編纂]的任何其他人士或各方授權而加以依賴。本公司網站www.cnland.com的內容並不構成本文件的一部分。

	頁次
GEM的特色	i
預期時間表	ii
目錄	v
概要	1
釋義及詞彙	11
前瞻性陳述	23
風險因素	25
有關本文件及[編纂]的資料	45
董事及參與[編纂]的各方	50
公司資料	54
行業概覽	56

本文件為草擬本，其所載資料不完整及可作更改。閱讀本文件時，必須一併細閱本文件首頁「警告」一節。

目 錄

	頁次
監管概覽	68
歷史、發展及企業架構	81
業務	91
關連交易	149
董事及高級管理層	151
主要股東	170
與控股股東的關係	172
股本	180
財務資料	183
未來計劃及所得款項用途	222
包銷	240
[編纂]的架構及條件	250
如何申請[編纂]	258
附錄一 — 會計師報告	I-1
附錄二 — 未經審核備考財務資料	II-1
附錄三 — 本公司組織章程及開曼公司法概要	III-1
附錄四 — 法定及一般資料	IV-1
附錄五 — 送呈公司註冊處處長及備查文件	V-1

本文件為草擬本，其所載資料不完整及可作更改。閱讀本文件時，必須一併細閱本文件首頁「警告」一節。

概 要

本概要旨在向閣下提供本文件所載資料的概覽。由於本文僅屬概要，故並未包括所有對閣下而言可能屬重要的資料。閣下在決定投資於[編纂]之前，應閱畢本文件。任何投資均有風險。投資於[編纂]所涉及的若干特定風險，載於本文件「風險因素」一節。閣下在決定投資於[編纂]之前，應細閱該節。

概覽

我們成立於一九九七年，是中國廣州最早的專業物業代理及顧問服務供應商之一。我們主要專注於為物業發展商提供服務，協助他們在一手物業市場推出項目。經過逾21年的發展，我們已為超過170個物業發展商集團及其項目公司提供意見，涉及華南超過10個城市的逾230個發展項目的銷售。根據中國指數報告，我們超過十年在中國房地產策劃代理百強企業的研究中被選為中國房地產策劃代理50強之一，我們於該等年度在廣東省房地產策劃代理排名維持前10強。於二零一八年，我們在全國及廣東省的房地產策劃代理方面分別排名第15及第4位。自成立以來，我們已承接多個地標項目，包括嘉裕花園及奧林匹克花園；並為若干大型發展商服務，包括凱德集團及珠江實業集團。

我們相信我們的品牌「

我們的核心價值為「合適物業與合適用戶配對」，透過專注於一手物業市場，使我們從其他物業代理中脫穎而出，因為我們認為在一手市場提供服務需(i)在市場定位及銷售策略方面具備較高水平的專業知識；(ii)對市場需求及整體市場趨勢有較深入認識；及(iii)更切合需要的方案，以應付不同發展商的特定需要及計劃。我們相信，透過作為華南物業市場活躍參與者的逾21年經驗，我們已見證多個完整的市場週期，而我們的專業團隊已對有關物業發展項目的關鍵因素(如土地規劃、人口特徵、需求趨勢、市場劃分及財富發展)有透徹認識。此外，我們透過專注和努力，已建立穩固的物業買家基礎。直至最後可行日期，中地會已累積逾450,000名登記會員，我們已就此取得我們客戶的購買喜好及人口特徵的資料。我們相信此進一步加強我們服務發展商的能力，因為我們可直接接觸該等穩固的潛在買家基礎。

我們提供的服務可分類為兩個類別：(i)物業代理服務；及(ii)物業顧問服務。我們的物業代理服

本文件為草擬本，其所載資料不完整及可作更改。閱讀本文件時，必須一併細閱本文件首頁「警告」一節。

概 要

務一般包括(a)銷售及營銷策劃；及(b)物業代理服務。我們的物業顧問服務一般包括(a)物業可行性分析；及(b)項目發展規劃。下表載列我們於往績記錄期間的總收益明細：

	截至十二月三十一日止年度						截至五月三十一日止五個月			
	二零一五年		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	%								
	(未經審核)									
物業代理服務	57,882	99.4	39,475	92.1	65,408	92.8	19,136	94.7	23,276	96.1
物業顧問服務	326	0.6	3,393	7.9	5,096	7.2	1,061	5.3	944	3.9
	58,208	100.0	42,868	100.0	70,504	100.0	20,197	100.0	24,220	100.0
減：營業稅及其他稅項	(3,167)		(708)		(452)		(120)		(122)	
總計	55,041		42,160		70,052		20,077		24,098	

就物業代理服務而言，我們一般向發展商收取佣金及顧問費(有別於二手市場中代理佣金乃向物業買賣雙方收取)，主要基於成功完成而釐定。我們一直嚴格依循有關中國當局列出的監管指引，包括限購令及限價令。根據一般慣例，物業買家與相關發展商所訂的物業購買合約會根據有關限價令訂明價格。物業買家亦可能會與發展商簽訂設計及裝修合約，物業買家會同時聘任有關發展商為彼等安排及／或進行設計及裝修工作。在此情況下，我們自物業代理服務收取的費用可能基於買家所付的物業價格及翻新成本的總計款項。視乎項目及我們與物業發展商的磋商，佣金率可屬固定或按我們銷售的單位數目累進計算。就物業顧問服務而言，我們一般就所提供的服務收取固定金額的服務費。中國法律顧問已審閱由中國法律監管、本集團已履行的現有物業代理服務協議，並認為該等協議屬有效、可強制執行且並無違反可能導致該等協議無效的中國法律及法規的任何強制性條文。

董事預期大灣區的發展將為大灣區內城市帶來重要的基建改善、人口遷移及蓬勃的商機。我們的業務策略為把握大灣區的增長機會，推動未來取得成功。

我們策略性選擇深圳、珠海、中山及惠州為我們的主要新市場，而東莞、佛山及肇慶為我們在較後階段進一步擴張的替代城市。由中央政府在制定大灣區發展規劃的努力可見，我們相信該等城市將具有龐大的發展潛力。於二零一七年，在大灣區的所有中國城市中，深圳在人均國內生產總值方面排名第一位，而珠海、中山及惠州則分別排名第三、第五及第七位。憑藉大灣區的增長，我們預期該等城市將吸引大量人口，拉動房地產市場，為區內房地產市場的長遠發展帶來動力。隨著基礎設施改進及交通系統延伸，以及大灣區內城市的經濟活動增加，我們的董事相信大灣區的整體經濟及生活水平將提升。所有該等因素均將導致大灣區內的房地產代理行業的增長。

我們擬設立的大灣區新辦事處將主要負責(i)為位於或位置接近深圳、珠海、中山及惠州的物業項目提供意見及支援；(ii)為深圳、珠海、中山及惠州的客戶提供項目的意見及為客戶提供該等地方的市場資訊；(iii)成為我們地區銷售代理的基地，以在深圳、珠海、中山及惠州開拓新商機；及(iv)取得我們物業顧問服務在深圳、珠海、中山及惠州經濟及行業的最新數據。

概 要

競爭優勢摘要

有關我們競爭優勢的詳情，請參閱本文件「業務 — 競爭優勢」一節，部分主要摘要載列如下：

1. 我們在專業顧問及代理服務方面擁有逾21年經驗，並對華南物業市場累積深厚知識，令我們得以把握大灣區發展即將出現的機遇
2. 我們「」或「中地行」作為市場上領先、經驗豐富的物業顧問及代理服務供應商的品牌之一
3. 我們的重心在一手市場，即我們策略性定位於擁有長期客戶的利基市場
4. 我們的控股股東具有深厚的物業發展背景
5. 我們擁有饒富經驗的董事及勤勉盡責、行業及物業發展經驗豐富的管理團隊

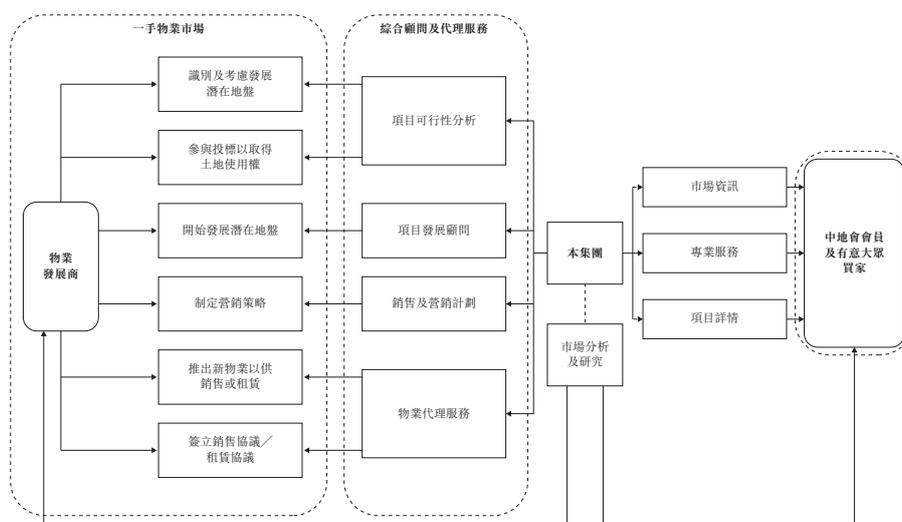
業務策略摘要

有關我們業務策略及未來計劃的詳情，請參閱本文件「業務 — 業務策略及未來計劃」一節，部分主要摘要載列如下：

1. 繼續我們在清遠美林湖的代理項目，該項目可於未來十年提供潛在的代理佣金
2. 擴展至大灣區的主要城市，以把握即將發展的大灣區的業務商機
3. 培訓及發展我們的代理，以把握大灣區的機遇
4. 改善我們的辦公室電腦基礎設施及會員數據庫，特別是應對大灣區發展的業務擴張
5. 建立品牌及進行營銷活動，以進入我們有意擴展業務的城市

我們的業務模式

下圖說明我們作為專注於一手物業市場的物業顧問及代理服務供應商的業務模式：



本文件為草擬本，其所載資料不完整及可作更改。閱讀本文件時，必須一併細閱本文件首頁「警告」一節。

概 要

摘選過往財務資料

摘選綜合損益及其他全面收益表項目

	截至十二月三十一日止年度			截至 五月三十一日 止五個月
	二零一五年	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
收益	55,041	42,160	70,052	24,098
除稅前溢利	12,943	11,703	15,826	3,851
年/期內全面收益總額	8,913	7,849	11,038	682

摘選綜合財務狀況表項目

	於十二月三十一日			截至 五月三十一日 止五個月
	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
流動資產	111,521	97,107	126,762	125,935
流動負債	16,523	14,473	35,206	32,249
流動資產淨值	94,998	82,634	91,556	93,686
資產淨值	95,289	103,138	114,106	114,788
總資產	111,812	117,611	149,312	147,037

摘選綜合現金流量表

	截至十二月三十一日止年度			截至 五月三十一日 止五個月
	二零一五年	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
營運資金變動前經營溢利	13,508	11,520	24,140	5,269
營運資金變動	6,630	7,109	(52,375)	52,089
已付所得稅	(4,395)	(3,547)	(3,878)	(3,055)
經營活動所產生/(所用)淨現金	15,743	15,082	(32,113)	54,303
投資活動(所用)/所產生淨現金	(3,290)	33,080	2,557	(2,053)
融資活動所產生/(所用)淨現金	403	549	(242)	655
現金及現金等價物增加/(減少)淨額	12,856	48,711	(29,798)	52,905
年/期初之現金及現金等價物	2,355	15,184	63,818	34,424
匯率變動對現金及現金等價物之影響	(27)	(77)	4,021	203
年/期末之現金及現金等價物	<u>15,184</u>	<u>63,818</u>	<u>34,424</u>	<u>87,532</u>

本文件為草擬本，其所載資料不完整及可作更改。閱讀本文件時，必須一併細閱本文件首頁「警告」一節。

概 要

主要財務比率

下文載列於所示日期的若干主要財務比率：

	於十二月三十一日			於五月
	二零一五年	二零一六年	二零一七年	三十一日 二零一八年
主要財務比率				
流動比率 ^(附註1)	6.7倍	6.7倍	3.6倍	3.9倍
股本回報率 ^(附註2)	9.4%	7.7%	7.7%	4.2%
資產回報率 ^(附註3)	8.0%	6.7%	5.9%	3.3%
純利率 ^(附註4)	16.2%	18.8%	12.5%	8.3%

附註：

1. 流動比率按流動資產除以流動負債計算。
2. 股本回報率按除稅後溢利除以總權益再將所得值乘以100%計算。於二零一八年五月三十一日的總股本回報已年度化，即將純利除以151日再乘以365日。
3. 資產回報率按除稅後溢利除以總資產再將所得值乘以100%計算。於二零一八年五月三十一日的總資產回報已年度化，即將純利除以151日再乘以365日。
4. 純利率按年／期內除稅後純利除以相關年／期內收益再乘以100%計算。

流動比率：本集團的流動比率於二零一五年及二零一六年十二月三十一日維持穩定，反映我們的營運資金狀況穩定。本集團的流動比率從二零一六年十二月三十一日的約6.7倍下跌至二零一七年十二月三十一日的3.6倍，此乃主要由於我們的流動負債(主要包括應計費用及其他應付款項、應付關連方款項、合約負債及應付稅款)的增加比例較我們的流動資產增加的比例更大。然而，就絕對金額而言，自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，我們的流動資產增幅較流動負債更大。其後，我們的流動比率於二零一八年五月三十一日維持穩定，約為3.9倍。

股本回報率：本集團於二零一五年財政年度、二零一六年財政年度、二零一七年財政年度及二零一八年五個月的股本回報率分別約為9.4%、7.7%、7.7%及4.2%。若不計一次性上市開支，我們於二零一七年財政年度的股本回報率將增加至15.5%，乃由於收益大幅上升使溢利增加。若不計一次性上市開支，我們於二零一八年五個月的股本回報率將約為6.5%。董事認為二零一八年五個月的股本回報率相對較低，主要由於用於計算純利的是年率化數字，而我們於財政年度上半年通常產生較少收益。

資產回報率：本集團於二零一五年財政年度、二零一六年財政年度、二零一七年財政年度及二零一八年五個月的資產回報率分別約為8.0%、6.7%、5.9%及3.3%。倘不計及一次性上市開支，二零一七年財政年度的資產回報率會因收益大幅上升使溢利增加而上升至11.8%。若不計上市開支，我們於二零一八年五個月的資產回報率將約為5.1%。董事認為二零一八年五個月的資產回報率相對較低，主要由於用於計算純利的是年率化數字，而我們於財政年度上半年通常產生較少收益。

純利率：我們的純利率從二零一五年財政年度的約16.2%增加約2.6%至二零一六年財政年度的約18.8%，主要乃因僱員福利開支以及行政及其他開支分別減少約人民幣5.3百萬元及人民幣5.2百萬元。

本文件為草擬本，其所載資料不完整及可作更改。閱讀本文件時，必須一併細閱本文件首頁「警告」一節。

概 要

元所致，此乃由於我們的營運效率有所提升。我們的純利率從二零一六年財政年度的約18.8%減少約6.3%至二零一七年財政年度的約12.5%，主要由於二零一七年財政年度的一次性上市開支約[編纂]。倘不計及一次性上市開支，我們於二零一七年財政年度的純利率將為25.2%，有關升幅主要由於我們的營運效率提升，導致僱員福利開支以及行政及其他開支佔我們收益的比例減少。我們的純利率減少至二零一八年五個月的8.3%。倘不計及於二零一八年五個月的一次性上市開支約[編纂]，我們於二零一八年五個月的純利率將為12.9%。董事認為二零一八年五個月的純利率相對較低，主要由於用於計算純利的是年率化數字，而我們於財政年度上半年通常產生較少收益。

股東資料及與控股股東的關係

緊隨[編纂]及資本化發行完成後，柯先生、保利達控股及Partner Talent為GEM上市規則所界定的控股股東。

由於除外集團的業務並非屬於本集團的主要業務範疇亦非配合我們的業務策略，我們認為將任何該等業務列入本集團並不符合本公司及股東的最佳利益，概因我們目前並無計劃從事該等業務。控股股東亦已確認彼等並無計劃將除外集團的任何業務注入本集團。

董事認為，鑒於本集團及除外集團業務有清晰區分及並無重疊，因此本集團與除外集團的業務之間並無競爭。

[編纂]統計數據

	根據[編纂] 每股[編纂] [編纂]計算 ([編纂]下限)	根據[編纂] 每股[編纂] [編纂]計算 ([編纂]上限)
股份的市值(附註1)	[編纂]	[編纂]
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 (附註2)	[編纂]	[編纂]

附註：

- (1) 市值按緊隨資本化發行及[編纂]完成後預期已發行股份數目[編纂]股份(並無計及購股權計劃項下可能授出的任何購股權獲行使時可予配發或發行的股份)計算得出。
- (2) 本公司擁有人應佔本集團未經審核備考經調整每股股份有形資產淨值經參考若干估值及調整而編製。進一步詳情載列於本文件附錄二。
- (3) 就編製本未經審核備考經調整綜合有形資產淨值表而言，人民幣已按人民幣1元兌1.22港元之匯率兌換為港元。

本文件為草擬本，其所載資料不完整及可作更改。閱讀本文件時，必須一併細閱本文件首頁「警告」一節。

概 要

所得款項用途

	每股[編纂][編纂] 的[編纂] ([編纂]下限) (人民幣百萬元)	每股[編纂][編纂] 的[編纂] ([編纂]中位數) (人民幣百萬元)	每股[編纂][編纂] 的[編纂] ([編纂]上限) (人民幣百萬元)
[編纂]的估計所得款項淨額.....	[編纂]	[編纂]	[編纂]

我們擬將[編纂]所得款項淨額(假設[編纂]範圍中位數)用於以下用途：

1. 所得款項淨額約[編纂](約[編纂])主要用於把握大灣區發展相關機遇，進一步明細如下：
 - (i) 所得款項淨額約[編纂](約[編纂])用於擴張廣州及鄰近地區(即大灣區北部)以及貴陽的現有業務，其中：
 - 所得款項淨額約[編纂](約[編纂])將用於擴張廣州的現有業務；
 - 所得款項淨額約[編纂](約[編纂])將用於擴張清遠的現有業務；及
 - 所得款項淨額約[編纂](約[編纂])將用於擴張貴陽的現有業務；
 - (ii) 所得款項淨額約[編纂](約[編纂])用於將業務擴張至大灣區南部的地區，其中：
 - 所得款項淨額約[編纂](約[編纂])將用於擴張業務至深圳；
 - 所得款項淨額約[編纂](約[編纂])將用於擴張業務至珠海；
 - 所得款項淨額約[編纂](約[編纂])將用於擴張業務至惠州；及
 - 所得款項淨額約[編纂](約[編纂])將用於擴張業務至中山。
2. 所得款項淨額約[編纂](約[編纂])用於營銷及建立品牌。
3. 所得款項淨額約[編纂](約[編纂])用於改善本集團的資訊系統及改善中地會會員的數據庫。
4. 所得款項淨額約[編纂](約[編纂])用於設立及經營員工培訓／多功能中心。
5. 餘下金額約[編纂]%(約[編纂])將用於提供資金作我們的營運資金及其他一般企業用途。

概 要

我們計劃的業務策略及未來計劃特色如下：

1. 於大灣區作主要業務擴張

我們計劃將所得款項淨額的約[編纂]用於業務擴張，包括約[編纂]用於擴張大灣區北部(包括廣州及清遠)及貴陽的現有業務，以及約[編纂]用於進一步擴張我們在大灣區南部新地區(如深圳、中山、惠州及珠海)的業務。深圳、中山、惠州及珠海等部分大灣區主要城市預期將憑藉中國對大灣區發展的國策而經歷大幅增長及發展。

為把握即將到來的大灣區發展所帶來的商機，作為我們擴張及長期發展承擔的一部分，董事經審慎周詳的考慮後，決定以我們內部產生的現金在深圳收購一個辦事處，成為我們的「大灣區指揮辦事處」。於最後可行日期，本集團正考慮數個地點，我們預期收購將於上市前發生，並於隨後不久完成。我們擬以內部產生的現金撥支收購。

我們預期大灣區指揮辦事處將複製我們在廣州的營運，但服務深圳及附近地區的項目，而我們在廣州的現有總部將負責處理大灣區北部(即廣州及附近地區)的項目，並支援我們的清遠美林湖的代理項目。

由於我們需要積累項目及培訓代理以處理新獲授的深圳或附近地區的項目，預期深圳大灣區指揮辦事處將緩慢啟動。除租用及設立大灣區指揮辦事處外，我們亦擬逐步購買汽車以便於大灣區內的物流。

除深圳的大灣區指揮辦事處外，我們亦擬於較後階段在大灣區多個城市設立代表辦事處，如珠海、中山及惠州。我們擬在合適時在該等地區租用合適的辦事處及派駐代理。除深圳辦事處有具體的擴張計劃外，我們擬採取審慎態度，緩慢展開對在該等其他城市各自的營運規模，擴張進程加快與否取決於我們在該等城市的正在規劃的項目。

2. 品牌鞏固及提升

我們計劃將所得款項淨額的約[編纂]用於鞏固品牌及提升物業買家群。我們相信，我們的競爭優勢之一為我們的品牌在房地產代理市場得到認可。由於我們是在物業發展商與物業買家之間提供代理服務的中介人，我們的品牌以及在彼等之間建立信任的能力，對我們的成功至關重要。

3. 改善資訊系統

我們計劃將所得款項淨額的約[編纂]用於改善我們的資訊系統，包括聘請技術員工以及購買客戶管理系統、銷售管理系統及市場資訊系統，以加強我們的資訊科技建設，此舉同時亦包括改善資訊科技系統及內聯網系統以及加強整體系統安全。

4. 設立員工培訓中心

我們計劃將所得款項淨額約[編纂]用於在深圳設立及經營員工培訓中心。同時，我們正在翻新位於廣州的現有培訓設施。我們將為員工更新及提供創新培訓材料及課程組合，並委聘外部顧問以提供優質培訓。我們擬在深圳設立另一個配置最新培訓設施及材料的培訓中心。為緊貼行業經營環境的任何變化，特別是大灣區，我們計劃組織及開展全面培訓及發展研討會，以及為現有或新聘請的員工制定常規在職培訓計劃。

概 要

股息

於往績記錄期間並無派付或建議派發任何股息，於往績記錄期間後，已於二零一八年八月二十八日宣派股息約34百萬港元，並預期於二零一八年十月或之前悉數支付。過去已宣派及支付的股息不應被視為本公司於上市後將採納的股息政策的指示。未來派發之股息亦將取決於我們能否自附屬公司收取股息。我們的董事會就決定是否於任何期間宣派任何股息及(若決定宣派股息)派息金額擁有絕對酌情權。展望日後，我們將視乎財務狀況及當前經濟環境，重新評估我們的股息政策。然而，派付股息將由董事會按照我們的盈利、現金流量、財務狀況、資本需求、法定資金儲備需求及我們的董事認為相關的任何其他情況酌情決定。派付股息亦可受法律限制及我們於日後可能訂立的融資協議所規限。我們目前並無固定的派息比率。進一步詳情請參閱本文件「財務資料 — 股息及股息政策」一節。

上市開支

我們的上市開支主要包括總包銷佣金及支付予獨家保薦人的費用及其他專業費用，以及有關上市及[編纂]的印刷及其他開支。假設[編纂]為每股股份[編纂](即本文件所載指示性[編纂]範圍的中位數)，我們應付的上市開支估計合共約為[編纂]。我們於往績記錄期間產生上市開支約[編纂]，其中[編纂]記錄為預付款項，[編纂]於綜合全面收益表作為開支扣除。上市前，我們預期於綜合全面收益表進一步扣除估計上市開支[編纂]，並記錄估計上市開支[編纂]為預付款項。我們預期[編纂]將根據相關會計準則於上市後入賬記錄為權益的扣減項目。上市開支將視乎已產生或將產生的實際金額而調整。

近期發展及重大不利變動

以下為於二零一八年五月三十一日後及直至最後可行日期的發展概要：

- 我們已物色數個辦公室的選擇，以購買用作我們在深圳的大灣區指揮辦事處的新辦公室。我們就此擬花費約人民幣30百萬元內部現金。於最後可行日期，我們並無訂立任何最終協議，亦無向任何賣方支付任何按金。
- 於二零一八年八月三十日，王女士、獨立共同投資者與本集團訂立三方協議，據此，王女士須向獨立共同投資者收購其在清遠市廣州後花園有限公司的權益，其後本集團將以信託形式為王女士持有有關權益。進一步詳情請參閱「業務 — 於清遠市廣州後花園有限公司的投資」一節。
- 我們於二零一八年八月二十八日宣派股息約34百萬港元。我們預計股息將於二零一八年十月或之前悉數支付。
- 我們與一間主要物業發展商(為中國上市公司)就廣州番禺一個知名物業開發的非獨家代理項目進行最後討論。

本文件為草擬本，其所載資料不完整及可作更改。閱讀本文件時，必須一併細閱本文件首頁「警告」一節。

概 要

自二零一八年五月三十一日至本文件日期，董事預期不會發生會嚴重影響我們經營業績及財務狀況的行業、市場或監管發展或任何其他事項。於往績記錄期間後及直至最後可行日期，我們的主要業務概無重大變動，仍主要包括提供物業代理服務。我們的董事確認，自二零一八年五月三十一日（即我們最近期經審核財務報表之日期）至本文件日期，我們的財務或貿易狀況或前景概無重大不利變動。

不合規事件

於往績記錄期間，我們並未向社會保險及住房公積金作出全額供款。於往績記錄期間，我們未繳的社會保險及住房公積金供款總額分別為人民幣0.8百萬元、人民幣0.9百萬元、人民幣0.9百萬元及人民幣0.2百萬元，而我們已分別撥備人民幣0.9百萬元、人民幣1.1百萬元、人民幣1.2百萬元及人民幣0.6百萬元，包括可能因不合規事件而被罰款。進一步詳情請參閱本文件「業務 — 法律訴訟及合規」一節。

風險因素

任何投資均涉及風險。投資於股份所涉及的若干特定風險載於本文件「風險因素」一節。閣下於作出股份投資決定前務請細閱整個章節。在不限於該章節下，有關投資於股份之若干風險包括下列各項：

- 我們的業務可能會受到政府針對中國房地產行業的措施的重大不利影響。中國房地產行業受政府監管
- 安排以電子方式簽立買賣協議的系統延誤導致確認收益的程序延遲
- 我們的業務受高度規管，且我們的營運（包括我們銷售團隊成員的業務操守）受制於不同的監管限制及規定
- 我們易受中國物業行業有關政策及我們經營所在及計劃擴張地區的當地政策的不利變動影響
- 本集團依賴中國物業市場的發展，尤其是大灣區

本文件為草擬本，其所載資料不完整及可作更改。閱讀本文件時，必須一併細閱本文件首頁「警告」一節。

釋義及詞彙

本概要旨在向閣下提供本文件所載資料的概覽。由於本文僅屬概要，故並未包括所有對閣下而言可能屬重要的資料。閣下在決定投資於[編纂]之前，應閱畢本文件。任何投資均有風險。投資於[編纂]所涉及的若干特定風險，載於本文件「風險因素」一節。閣下在決定投資於[編纂]之前，應細閱該節。

就本文件而言，除非文義另有所指，下列詞彙具以下涵義。

「[編纂]」	指	[編纂]
「細則」或「章程細則」	指	本公司於二零一[•]年[•]月[•]日有條件採納並將於上市日期時生效的經修訂及重列的組織章程細則，其概要載於本文件附錄三
「大灣區」	指	發改委公佈及發出的粵港澳大灣區發展
「董事會」	指	董事會
「營業日」	指	香港持牌銀行普遍開門營業辦理一般銀行業務的日子(星期六或星期日或公眾假期除外)
「英屬處女群島」	指	英屬處女群島
「複合年增長率」	指	複合年增長率
「資本化發行」	指	如本文件附錄四「法定及一般資料 — A.有關本集團的進一步資料 — 3.我們股東於二零一[•]年[•]月[•]日通過的書面決議案」一節所述，於本公司股份溢價賬貸項的若干款項撥充資本後將予配發及發行股份
「中央結算系統」	指	香港結算設立及管理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

釋義及詞彙

「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，其可為個人、聯名人士或公司
「中央結算系統運作程序規則」	指	香港結算就中央結算系統制訂及不時生效的運作程序規則，載有有關中央結算系統運作及職能的實務、程序及管理規定
「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
「長沙中地行」	指	長沙中地行投資諮詢有限公司，於二零零四年十一月四日在中國註冊成立的有限公司
「中國指數研究院」	指	中國指數研究院，由本公司委聘以就本集團的行業地位及排名編製報告的獨立市場研究機構
「中國指數報告」	指	由中國指數研究院編製名為「中地行行業地位鑒定的研究報告」的行業報告
「中地行投資」	指	廣州中地行投資諮詢有限公司，於二零零四年四月二十二日在中國成立的有限公司，於重組完成後為廣州中地行的直接全資附屬公司
「彩川」	指	彩川投資有限公司，於二零一七年三月二十九日根據英屬處女群島法律註冊成立的有限公司，由徐先生全資擁有
「本公司」	指	中地行集團有限公司，於二零一七年六月二十七日在開曼群島註冊成立的獲豁免有限公司
「公司法」或「開曼公司法」	指	開曼群島法例第22章《公司法》(一九六一年第3號法例，經綜合及修訂)，經不時修訂、補充或以其他方式修改
「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

釋義及詞彙

「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
「中地行從化分公司」	指	廣州市中地行房產代理有限公司從化分公司，由廣州中地行於二零零八年九月二十四日在中國從化成立的分公司，並於二零一七年五月十九日撤銷註冊
「控股股東」	指	具有GEM上市規則賦予的涵義及除非文義另有所指，指柯先生、保利達控股及Partner Talent
「宇雄」	指	宇雄環球有限公司，於二零一七年三月二十八日根據英屬處女群島法律註冊成立的有限公司，由徐陽先生全資擁有
「中國證監會」	指	中國證券監督管理委員會
「彌償契據」	指	控股股東以本公司(為其本身及作為各現時附屬公司的受託人)為受益人訂立的日期為[•]的彌償契據，據此，控股股東同意向我們提供若干彌償，詳情載於本文件附錄四「法定及一般資料 — D.其他資料 — 2.稅項及其他彌償」一節
「不競爭契據」	指	控股股東以本公司(為其本身及代表本集團其他成員公司)為受益人訂立的日期為[•]的不競爭契據，詳情載於本文件「與控股股東的關係 — 不競爭承諾」一節
「董事」	指	本公司董事
「中地行東山分公司」	指	廣州中地行房產代理有限公司東山分公司，由廣州中地行於二零零一年四月二十六日在中國東山成立的分公司，並於二零一七年七月二十四日撤銷註冊
「企業所得稅」	指	企業所得稅
「二零一五年財政年度」	指	截至二零一五年十二月三十一日止財政年度

釋義及詞彙

「二零一六年財政年度」	指	截至二零一六年十二月三十一日止財政年度
「二零一七年財政年度」	指	截至二零一七年十二月三十一日止財政年度
「公認會計原則」	指	公認會計原則
「GEM」	指	聯交所GEM
「GEM上市規則」	指	聯交所GEM證券上市規則，經不時修訂、補充或以其他方式修改
「中央結算系統一般規則」	指	規限中央結算系統應用的條款及條件，可能不時經修訂或修改，在文義許可的情況下，包括中央結算系統運作程序規則
「[編纂]」	指	[編纂]
「盛通」	指	盛通集團有限公司，於二零零七年八月三十日根據英屬處女群島法律註冊成立的公司，於完成重組後，為本公司的直接全資附屬公司
「本集團」或「我們」	指	本公司及其附屬公司，或視乎文義所指，就本公司成為我們現有附屬公司的控股公司前之期間而言，由有關附屬公司或其前身公司(視乎情況而定)所經營的業務
「廣西中地行」	指	廣西中地行投資諮詢有限公司，於二零零六年十一月二十四日在中國成立的有限公司，並因作為重組的一部分而於二零一八年一月十七日撤銷註冊
「廣州工商管理局」	指	廣州市工商行政管理局
「廣州中地行」	指	廣州中地行房產代理有限公司，於一九九七年七月三十日在中國成立的有限公司，為階億的直接全資附屬公司
「廣州越秀工商管理局」	指	廣州市越秀區工商行政管理局

釋義及詞彙

「中地行貴陽分公司」	指	廣州中地行房產代理有限公司貴陽分公司，由廣州中地行於二零零九年六月十八日在中國貴陽成立的分公司，並於二零一七年十二月十一日撤銷註冊
「中地行貴州分公司」	指	廣州中地行房產代理有限公司貴州分公司，由廣州中地行於二零一四年九月二十五日在中國貴州成立的分公司
「海口中地行」	指	海口中地行利達房產代理有限公司，於二零一一年七月二十八日在中國成立的有限公司，並因作為重組的一部分而於二零一七年八月二十一日撤銷註冊
「香港財務報告準則」	指	香港會計師公會頒佈的香港財務報告準則(包括香港財務報告準則、香港會計準則及詮釋)
「香港會計師公會」	指	香港會計師公會
「香港結算」	指	香港中央結算有限公司，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，香港結算的全資附屬公司
「港元」	指	港元，香港法定貨幣
「香港」或「香港特別行政區」	指	中國香港特別行政區
「香港證券登記處」	指	[編纂]
「滙豐國際信託」	指	滙豐國際信託有限公司，為柯氏家族信託的受託人
「湖北宏基公司」	指	湖北宏基實業發展有限公司，於一九九六年七月八日在中國成立的有限公司，並為武漢中地行當時之股東

釋義及詞彙

「獨立第三方」	指 據董事所深知、全悉及確信，與本公司、其附屬公司的董事、最高行政人員或主要股東或彼等各自任何緊密聯繫人概無關連(定義見GEM上市規則)的人士或公司
「保利達工業」	指 保利達工業有限公司，一間於一九八一年三月三十一日根據香港法律註冊成立的有限公司，為保利達控股的直接全資附屬公司
「最後可行日期」	指 二零一八年[八月二十二日]，即本文件付印前確定其中所載若干資料的最後可行日期
「上市」	指 股份於GEM上市
「上市日期」	指 股份首次開始在GEM買賣的日期，預期將為[編纂]或前後
「大綱」或「章程大綱」	指 於[•]採納及不時經修訂或補充的本公司經修訂及重列的組織章程大綱
「商務部」	指 中華人民共和國商務部
「柯先生」	指 控股股東之一柯為湘先生
「徐陽先生」	指 王女士的配偶及宇雄的唯一實益擁有人徐陽先生
「徐先生」	指 主席、執行董事、合規主任及彩川的唯一實益擁有人徐建平先生
「王女士」	指 執行董事及徐陽先生的配偶王勁女士
「發改委」	指 中國國家發展和改革委員會
「全國人大」	指 中國全國人民代表大會

本文件為草擬本，其所載資料不完整及可作更改。閱讀本文件時，必須一併細閱本文件首頁「警告」一節。

釋義及詞彙

「[編纂]」	指	[編纂]
「[編纂]」	指	[編纂]
「柯氏家族信託」	指	柯為湘家族信託，柯先生(作為財產授予人及委任人)與滙豐國際信託成立的全權信託，作為柯先生及其若干家族成員的受託人，並以彼等為受益人
「Ors Holdings」	指	Ors Holdings Limited，於二零一二年十一月二十九日根據英屬處女群島法律註冊成立的有限公司，由滙豐國際信託(作為柯氏家族信託的受託人)全資擁有
「Partner Talent」	指	Partner Talent Limited，於二零零四年十一月十五日根據英屬處女群島法律註冊成立的有限公司，為保利達控股的直接全資附屬公司及控股股東之一
「珠三角」	指	由廣州、深圳、東莞、佛山、江門、中山、珠海、惠州城鎮地區及肇慶組成的廣東經濟區
「[編纂]」	指	[編纂]
「[編纂]」	指	[編纂]
「[編纂]」	指	[編纂]

釋義及詞彙

「[編纂]包銷協議」	指	將由(其中包括)本公司、控股股東、執行董事、獨家保薦人及包銷商就[編纂]訂立的有條件包銷協議，詳情於本文件「包銷 — [編纂] — [編纂]包銷協議」一節概述
「保利達控股」	指	保利達控股國際有限公司，於一九九四年一月十日根據英屬處女群島法律註冊成立的有限公司，為Ors Holdings的直接全資附屬公司及控股股東之一
「中國公司法」	指	一九九三年十二月二十九日由全國人大常委會頒佈，隨後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及二零一三年十二月二十八日修訂，且最新修訂版於二零一四年三月一日生效的中華人民共和國公司法，經不時修訂、補充或以其他方式修改
「中國」	指	中華人民共和國，就本文件而言，不包括香港、中國澳門特別行政區
「中國政府」或「國家」	指	中國政府，包括所有的政府分支機構及其部門(包括省、市和其他地區或地方政府實體)或其中任何一個單位(視文義而定)
「中國法律顧問」	指	北京市環球律師事務所，合資格中國律師行，作為本公司申請上市的中國法律顧問
「前身公司條例」	指	於二零一四年三月三日前不時生效之前身公司條例(香港法例第32章)
「[編纂]」	指	[編纂]
「限價令」	指	旨在透過對物業價格施加限制以限制物業價格的中國控制措施

本文件為草擬本，其所載資料不完整及可作更改。閱讀本文件時，必須一併細閱本文件首頁「警告」一節。

釋義及詞彙

「[編纂]」	指 [編纂]
「物業代理服務」	指 物業代理及相關服務，因此，物業代理服務收益指物業代理佣金及相關費用
「[編纂]」	指 [編纂]
「[編纂]」	指 [編纂]
「[編纂]包銷商」	指 [編纂]的包銷商，其名稱載於本文件「包銷 — [編纂]包銷商」一節
「[編纂]包銷協議」	指 由本公司、控股股東、執行董事、獨家保薦人及[編纂]包銷商於[編纂]或前後就[編纂]訂立的有條件包銷協議，其詳情載於本文件「包銷」一節
「限購令」	指 旨在透過對物業買家購買物業施加條件以限制物業價格的中國控制措施
「中地行清遠分公司」	指 廣州中地行房產代理有限公司清遠分公司，由廣州中地行於二零一七年七月二十四日在中國清遠成立的分公司
「重組」	指 本集團為籌備上市而進行的重組安排，詳情載於本文件「歷史、發展及公司架構 — 重組」各章節
「人民幣」	指 人民幣，中國法定貨幣

本文件為草擬本，其所載資料不完整及可作更改。閱讀本文件時，必須一併細閱本文件首頁「警告」一節。

釋義及詞彙

「國家外匯管理局」	指	中華人民共和國國家外匯管理局
「工商管理總局」	指	中華人民共和國國家工商行政管理總局
「全國人大常委會」	指	中國全國人民代表大會常務委員會
「證監會」	指	香港證券及期貨事務監察委員會
「證券及期貨條例」	指	香港法例第571章《證券及期貨條例》，經不時修訂、補充或以其他方式修改
「股份」	指	本公司股本中每股面值0.01港元的普通股
「股東」	指	股份持有人
「[編纂]」	指	[編纂]
「購股權計劃」	指	本公司於二零一七年[•]月[•]日有條件地批准及採納的購股權計劃，其主要條款載於本文件附錄四「法定及一般資料 — D.其他資料 — 1.購股權計劃」一節
「獨家保薦人」	指	鼎珮證券有限公司，可從事證券及期貨條例下第1類(買賣證券)、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(資產管理)受規管活動的持牌法團，為上市的獨家保薦人
「華南」	指	一般而言涵蓋長江以南的地區，包括大灣區
「國家稅務總局」	指	中華人民共和國國家稅務總局
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「平方米」	指	平方米
「往績記錄期間」	指	二零一五年財政年度、二零一六年財政年度、二零一七年財政年度及二零一八年五個月
「包銷商」	指	[編纂]包銷商及[編纂]包銷商

本文件為草擬本，其所載資料不完整及可作更改。閱讀本文件時，必須一併細閱本文件首頁「警告」一節。

釋義及詞彙

「包銷協議」	指	[編纂]包銷協議及[編纂]包銷協議
「增值稅」	指	增值稅
「階億」	指	階億有限公司，於二零零七年九月六日根據香港法律註冊成立的有限公司，為盛通的直接全資附屬公司
「[編纂]」	指	[編纂]
「[編纂]」	指	[編纂]
「[編纂]」	指	[編纂]
「武漢中地行」	指	武漢中地行房產代理有限公司，於二零零零年三月六日在中國註冊成立的有限公司，並因作為重組的一部分而於二零一七年十二月二十日撤銷註冊
「[編纂]」	指	[編纂]
「二零一七年五個月」	指	截至二零一七年五月三十一日止五個月
「二零一八年五個月」	指	截至二零一八年五月三十一日止五個月
「%」	指	百分比

除另有指明外，在本文件內，所有日期及時間均指香港時間。

概無作出任何陳述表示任何美元或港元金額可以或應已按上述匯率或任何其他匯率或以任何方式於有關日期進行兌換。

於本文件內，除文義另有所指外，詞彙「聯繫人」、「緊密聯繫人」、「關連人士」、「核心關連人士」、「關連交易」、「控股股東」、「附屬公司」及「主要股東」具有GEM上市規則賦予該詞的涵義。

本文件所載的若干金額及百分比數字已作四捨五入調整。因此，若干表格所示總數不一定為之前所列數值的總和。

本文件為草擬本，其所載資料不完整及可作更改。閱讀本文件時，必須一併細閱本文件首頁「警告」一節。

釋義及詞彙

本文件中所載中國自然人、法人、政府機構及部門、機構、設施、證書、業權等(該等名稱並無官方英文譯名)的英文譯名或任何描述均為其相應中文名稱的非官方翻譯，僅作識別用途。倘存在任何歧義，概以中文名稱為準。中文或其他語文公司名稱的英文翻譯註有「*」，僅供識別之用。

前 瞻 性 陳 述

本公司已於本文件載入前瞻性陳述，該等陳述並非歷史事實，但與本集團對未來事件及狀況的意向、信念、期望或預測有關，惟有關事件及狀況未必會發生。該等前瞻性陳述主要載於本文件「概要」、「風險因素」、「行業概覽」、「業務」及「財務資料」各節，而因其性質使然，該等前瞻性陳述受風險及不確定性所影響。

在部分情況下，閣下可透過「旨在」、「預測」、「相信」、「繼續」、「或會」、「預期」、「打算」、「可」、「可能」、「計劃」、「潛在」、「預計」、「預料」、「擬」、「尋求」、「應」、「將會」、「會」等字眼或類似表述或其否定形式識別該等前瞻性陳述。該等前瞻性陳述包括(但不限於)有關下列各項的陳述：

- 本集團的業務目標、實施計劃及所得款項用途；
- 本集團業務未來發展的規模、性質及潛力；
- 本集團的營運及業務前景；
- 本集團的股息政策；
- 本集團所處行業的整體監管環境；
- 本集團所處行業的未來發展及趨勢；及
- 本文件「風險因素」章節所識別的風險。

董事確認，該等前瞻性陳述乃經審慎周詳考慮後始行作出。

該等前瞻性陳述會受風險、不確定性及假設所影響，其中部分並非本集團所能控制。此外，該等前瞻性陳述反映了本集團目前對未來事件的觀點，並非未來表現的保證。

可能導致實際表現或結果大為不同的其他因素包括(但不限於)本文件「風險因素」章節所論述者。

該等前瞻性陳述乃基於當前計劃及估計，僅代表彼等於作出之日的情況。本公司概不承擔義務就新資料、未來事件或其他情況更新或修訂任何前瞻性陳述。前瞻性陳述涉及固有的風險及不確定性，並視乎假設而定，其中部分風險、不確定性及假設並非我們所能控制。本公司謹此提示閣下，眾多重要因素可能導致實際結果與任何前瞻性陳述所述者不盡相同或大為不同。

本文件為草擬本，其所載資料不完整及可作更改。閱讀本文件時，必須一併細閱本文件首頁「警告」一節。

前 瞻 性 陳 述

受此等風險、不確定性及假設影響，本文件所論述的前瞻性事件及情況未必會如本公司預期般發生，亦可能完全不會發生。因此，閣下不應過度倚賴任何前瞻性資料。本文件所載的所有前瞻性陳述均適用此等提示聲明。

風險因素

閣下投資於本公司前應仔細考慮本文件的所有資料，包括下文描述的風險及不確定因素。閣下尤其應注意，法律及監管環境可能在某些方面與其他國家實施者不同。本集團的業務、財務狀況或經營業績可能會受任何該等風險及不確定因素的重大不利影響。股份的買賣價可能因任何該等風險及不確定因素而下跌，閣下或會損失全部或部分投資。

我們認為我們的業務及營運涉及若干風險。該等風險大部分均並非我們所能控制，可劃分為(i)與本集團業務、營運及行業有關的風險；(ii)與在中國經營業務有關的風險；(iii)與[編纂]有關的風險；及(iv)與本文件有關的風險。

與本集團業務、營運及行業有關的風險

我們的業務可能會受到政府針對中國房地產行業的措施的重大不利影響。中國房地產行業受政府監管。

近年，中國政府機構頒佈多項房地產市場的限制規則。例如，於二零一一年一月，國務院發佈《新八大政策》，據此，要求所有被認為當地房價過高或者上漲過快的直轄市、省會及若干其他城市，對已經擁有兩個或以上住房單位及登記為當地永久居民的家庭、擁有一個或以上住房單位及並無登記為當地永久居民的家庭，以及並無登記為當地永久居民且不能在規定期間內提供其在當地繳納稅款或社會保險費的憑證的家庭暫停出售住房單位。

於二零一三年年初，國務院頒佈住房市場管理的《新五大政策》及詳細的實施條例，反映中國政府要求更加嚴格執行房價控制措施以抑制房價上漲的堅定決心。例如，在住房單位銷售已受限制的城市，倘當地住房供應不足，以致房價上漲過快，則要求地方政府採取更嚴厲的措施限制住房單位銷售至擁有一個或以上住房單位的家庭。應中央政府的要求，中國主要城市自二零一三年三月起逐步出台《新五大政策》的詳細條例，進一步限制地方房地產市場。

地方政府亦可能不時放鬆或重新收緊現有政策及／或頒佈新的限制政策，以監管房地產行業。例如，首期付款的最低百分比及按揭貸款利率再度上調。該等政府調控措施及政策已導致房地產市場的交易量減少。儘管該等措施及政策仍然有效，但其可能繼續遏抑房地產

風險因素

市場，勸阻潛在購買者購買，減少交易量，導致平均售價下降，並妨礙發展商籌集所需資金及增加發展商開展新項目的成本。政府加強對房地產行業的監管的總體趨勢可能導致房地產行業增長率下跌。政府政策的頻繁變化亦可能產生不確定性，從而阻礙房地產投資及發展商開展新項目。我們的業務及經營業績可能因政府政策導致交易量減少或房地產價格下跌而受到重大不利影響。

安排以電子方式簽立買賣協議的系統延誤導致確認收益的程序延遲

作為中國物業產權轉讓程序的一部分，於買家支付按金作為部分付款，以獲得物業單位(即訂立認購訂單)後，買家將需在相關中國機關指定的電腦系統中訂立電子買賣協議以完成交易，並取得物業的正式業權。

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五月三十一日止五個月，本集團注意到在廣州以電子方式簽立買賣協議安排的系統有延誤趨勢。因此，本集團已累積大量認購訂單及買賣協議，須待以電子方式簽立指定電腦系統中的買賣協議。由於我們的佣金通常是由發展商於以電子方式簽立買賣協議後支付，本集團因而在確認收益方面出現延遲。倘廣州安排以電子方式簽立買賣協議的系統持續延誤或延誤拖長，本集團的現金流或會受到重大不利影響。有關手頭認購訂單金額的進一步詳情，請參閱「業務—以電子方式簽立買賣協議的安排延遲」一節。

我們的業務受高度規管，且我們的營運(包括我們銷售團隊成員的業務操守)受制於不同的監管限制及規定

我們的業務受多項法律、政府法規及政策規限，並容易受用以影響較大範圍的中國地產行業的政策及措施影響。

直接影響我們業務的法規有(其中包括)城市房地產管理法、房地產經紀管理辦法、廣州市房地產中介服務管理條例及商品房銷售管理辦法。有關直接影響我們法規的概覽詳情，

本文件為草擬本，其所載資料不完整及可作更改。閱讀本文件時，必須一併細閱本文件首頁「警告」一節。

風險因素

請參閱本文件「監管概覽」一節。此範圍的其他限制或會對我們的業務、經營業績及表現造成重大不利影響。

由於物業代理受到中國當局的嚴格監管，故物業代理及其人員的行為如違反相關法律和法規，可能受到調查及不同程度的懲處。根據多項規章及法規，廣州成立的物業代理須符合多項條件，包括註冊資本不低於人民幣300,000元、固定經營場所面積不少於15平方米、僱用至少三名已獲取所需執照的合資格員工。就物業代理人員而言，亦須考核以評估物業代理的專業能力。有關我們持牌活動的法律及法規的進一步詳情，請參閱本文件「監管概覽」一節。

間接影響我們的法規包括旨在於更廣範圍管理房地產市場(包括物業發展及物業投資)的法規。物業發展商為我們的物業顧問及代理服務的主要客戶。物業投資者為我們一手市場房地產代理服務的買家，因此屬我們業務的重要來源。故此，影響物業發展及物業投資的法規將間接影響我們的業務。

我們概不保證我們可適應進一步演變的法規並於其中取得利潤，以及控制物業代理及人員的持牌活動，倘因執照法規出現任何重大變動而撤銷我們的執業，我們的業務、經營業績及財務狀況可能受到重大不利影響。

我們不能向閣下保證，我們僱員及銷售代理的所有行動均符合我們自身的標準、適用法律標準及客戶期望，尤其是我們難以隨時有效地監察我們僱員及代理的行動。從監管角度而言，我們可能須為我們僱員及代理在銷售過程中的任何不適當行動負上財務責任，我們的聲譽或會因彼等的行動而受到重大不利影響，從而可能對我們的業務、經營業績及財務狀況造成重大不利影響。

由於物業開發業務受大量政府法規所規限，我們亦易受中國物業行業有關政策變動的影響。中國政府通過施加行業政策及其他經濟措施，如控制物業開發用地的供應、限價令及限購令，直接及間接地對中國物業行業的發展施以重大影響。中國政府或會限制或減少可供用作物業開發的用地、上調商業銀行的基準利率、就物業買家的購買能力施加限制、就物業銷售徵收額外稅項及徵費以及限制外商對中國物業行業進行投資。

風險因素

我們易受中國物業行業有關政策及我們經營所在及計劃擴張地區的當地政策的不利變動影響

中國政府已實施一系列法規及政策，以延緩物業市場發展及物業價格的通脹，並抑制物業投機活動。具體而言，在我們於往績記錄期間營運所在的部分主要城市(包括廣州、貴陽及清遠)以及我們計劃或可能考慮擴展之部分主要大灣區城市(深圳、惠州、中山、珠海、佛山、東莞、肇慶)，當局為遏抑一手物業市場而頒佈或修訂行政措施。下表簡要概述相關城市若干已推行的較重要措施種類：

措施種類	地點	簡要描述
限購令	廣州、深圳、 佛山、珠海、 東莞、中山	● 有關限制物業買家獲准購買的物業單位的措施。
特別限制融資令	廣州、深圳、 貴陽、佛山、 東莞、 中山、珠海	● 除有關按揭融資限制的中國國策外，由地方機構施加有關規管首期付款及物業買家申請銀行按揭的額外措施。
限價令	廣州、貴陽、 清遠、深圳、 佛山、東莞、 惠州、中山、 珠海	● 物業發展商須向有關當局申請其每個物業單位的擬定售價並且遵從其指引。因應地點不同，相關地方機構發出的指引可為限制價格、價格範圍或按前一月份價格而釐定之比較限額。

我們相信，此等措施會對我們的客戶造成多方面的影響，其中包括其推出項目的進度、其設定價格以反映物業公平值的能力，以及其自項目收取現金流的時間表。該等措施繼而或會限制我們以有利潤的價格履行物業代理服務及／或從我們營運產生足夠經營現金流量的能力。更多詳情請參閱本文件「監管概覽」一節。

風險因素

我們無法保證中國政府日後不會採用其他及／或更嚴厲的行業政策、法規及措施。若有關措施並未施行，我們亦無法確定任何有關措施對營運的影響程度或準確估計我們的銷量及收益。倘我們的客戶或我們的營運不能適應可能不時生效的有關物業行業的新訂及／或經修訂政策、法規或措施，或倘我們的營銷及定價戰略調整無效，則有關政策及市況變動或會影響我們的業務，推遲我們的銷售計劃，或導致我們降低平均售價及／或產生額外成本，在此等情況下，我們的經營現金流量、利潤率、業務、經營業績、財務狀況及前景或會受到重大不利影響。

我們的業務必須具備各種註冊證、證書及牌照方可營運，而失去或未能取得及／或重續任何或所有該等註冊證、證書及／或牌照可能會對我們的業務造成重大不利影響

根據中國法律，本集團須取得／持有若干註冊證及／或證書以經營業務。詳情請參閱本文件「監管概覽」一節。該等註冊證、證書及／或牌照於遵守(其中包括)由相關政府部門或組織制訂的合適標準時獲授出／重續及持有。該等註冊證及／或證書可能僅於有限時期有效及可能須由政府機關或相關組織作出定期審閱及重續。概不保證所有該等所需的註冊證、證書或牌照可以及時持有、取得或重續，甚或未能持有、取得及重續。倘政府機關變更現有政策，可能會導致我們未能獲得或持有相關註冊證、證書及／或牌照。倘我們不能取得及／或重續該等註冊證、證書及／或牌照，我們可能須暫停由我們營運的相關業務，而此舉可能會對我們的業務及經營業績造成重大不利影響。

本集團依賴中國物業市場的發展，尤其是大灣區

我們正專注於協助物業發展商於一手市場推出項目，故我們的業務與中國的物業市場週期極為相關，尤其是在大灣區及廣州。我們相信，不同地區的物業市場或會面臨影響其表現的不同當地因素，如當地家庭的入息水平、購買習慣、當地人口趨勢及供需關係。同時存在宏觀因素，如一般利息水平、通脹、為物業買家而設的銀行融資的一般可用情況及認知的物業價格趨勢等。眾多此等因素均呈現高度週期性，可能不時變化。若我們的客戶或我們自身未能準確預測有關趨勢或有效回應任何有關變化，則我們的業務或會受不利影響。

於往績記錄期間，本集團逾半的收益(除營業稅及其他稅項前)來自向項目位於廣州及清遠的物業發展商提供物業代理服務及物業顧問服務。我們預期廣州及其鄰近地區(包括清

風險因素

遠)將在短期內繼續佔我們營運的絕大部分。倘廣東(特別是廣州)在物業供求方面出現任何不利變動，或出現任何不利的經濟狀況，例如經濟低迷、自然災害、傳染病爆發或恐怖襲擊，或倘當地政府機關採納的法規對我們或整體物業買家施加額外限制或負擔，我們的業務、財務狀況及經營業績可能受到重大不利影響。

本集團或未能於物業發展項目進行戰略投資

於二零一六年十二月，我們與珠江實業集團、清遠美林基業投資有限公司、清遠市廣州後花園有限公司及其他獨立第三方訂立戰略投資協議，據此我們合共投資約人民幣53百萬元，所佔權益為1.25%，其中我們為一名獨立共同投資者(彼其後曾同意轉讓予王女士)以信託形式持有約人民幣33百萬元或約0.78%，實際上，我們作出人民幣20百萬元的出資並持有美林湖項目的清遠市廣州後花園有限公司的0.47%實際股權。進一步詳情請參閱「業務－於清遠市廣州後花園有限公司的投資」一節。

投資決定及管理過程要求我們對市場狀況及其發展趨勢作出透徹及準確的理解。有關過程亦要求我們訂立內部監控及風險管理制度。我們不能保證我們現有的內部監控及風險管理制度充分完備，以應對任何投資假設上的突變及／或劇變。此可能導致我們錄得損失。此外，倘物業發展項目確實需要進一步注資，本集團將面對資本承擔的壓力，或倘我們未能承擔，則我們的權益將被攤薄。

該類戰略投資的投資額或會令我們的現金流負擔沉重。該投資無法於我們需要現金時輕易按有利回報清償或解除或根本無法清償或解除。由於本集團於美林湖項目的投資為極少數股權，故我們對我們投資的物業公司的控制權有限。此外，我們投資的投資回收期可被延長，且投資可能無利可圖。

本集團於往績記錄期間依賴五大客戶

於往績記錄期間，我們大部分的收益來自向我們的五大客戶提供服務。我們於二零一五年財政年度、二零一六年財政年度、二零一七年財政年度各年以及二零一八年五個月來自五大客戶的收益分別佔我們同期收益(除營業稅及其他稅項前)的約78.8%、71.1%、76.5%及83.2%。同期，我們最大客戶分別佔我們收益的約38.5%、31.3%、36.8%及40.7%。概不保證該等客戶(全部均為獨立第三方)將於未來繼續使用本集團的服務。本集團專注於一手

風險因素

市場，而我們的客戶為華南的物業發展商。由於成為物業發展商的投資門檻非常高，我們相信，於最後可行日期，活躍市場的物業發展商數目有限，我們分散客戶群而不進入二手市場的舉措有限。倘該等客戶終止與本集團的業務關係，而本集團未能找到其他客戶，我們的業務、財務表現及經營業績可能受到不利影響。

我們可能無法按商業上可接受的佣金率於適合未來發展的理想位置取得代理服務合約，倘該情況發生，我們的業務、財務狀況、經營業績及前景可能受到重大不利影響

我們認為我們業務的可持續增長及成功很大程度上取決於我們能否繼續按商業上合理的佣金率於適合住宅及商業開發的理想位置取得更多代理服務合約。我們取得代理服務合約的能力取決於多項因素，而當中有部分乃我們無法控制，如整體經濟狀況、能否取得物業發展商提供的新項目、我們投標及取得適合銷售團隊的代理服務合約的能力。於往績記錄期間，我們的代理服務合約透過投標及直接私人聘約取得。中國代理服務行業向來存在劇烈競爭，主導的國內從業者均一直於不同地區擴充其市場版圖，包括華南。我們正面臨該等從業者及其他當地代理服務供應商的競爭。此等競爭對手或會與我們爭奪一手市場交易、潛在物業買家的聯繫，以及優質銷售、營銷及研究人員。中國政府及相關地方機構控制新地塊的供應，並審批有關地塊的規劃及用途。無法確定是否可獲得市場上的新項目，或與物業發展商的合作條款在商業上是否屬我們可以接受。倘我們未能及時就未來開發按商業上可接受的佣金率取得合適的代理服務合約或未能將我們的經驗成功用於我們擴展業務的任何其他中國省份或城市以讓我們了解該等省份或城市的物業市場，則我們的業務、財務狀況、經營業績及前景可能受到重大不利影響。

我們有不合規情況，可能因未能代表部分僱員就社會保障及住房公積金登記及／或供款而遭受罰款

於往績記錄期間，我們並無為若干僱員就若干社會保障基金及住房公積金登記及／或全數供款。於往績記錄期間，該筆未償付的供款總額分別約為人民幣0.8百萬元、人民幣0.9百萬元、人民幣0.9百萬元及人民幣0.2百萬元。有關我們過往在中國社會保障及住房公積金的不合規情況，請參閱本文件「業務 — 法律訴訟及合規」一節。

風險因素

我們的中國法律顧問已告知，該等為不合規事件，相關中國機關可能通知我們須於規定的限期內完成登記及／或支付未償付的供款。就往績記錄期間內及其後累計的未償付社會保障供款而言，我們可能須承擔相等於自相關保險金到期支付的日期起每天以未償付金額的0.05%計算的延遲付款費用，倘我們未能支付該結欠款項，我們可能須承擔未償付供款金額介乎一至三倍的罰款。倘我們無法於規定的限期內支付未償付住房公積金供款，我們可能被相關人民法院責令支付該款項。

我們租賃若干物業的權利可能受到質疑，從而妨礙我們繼續佔用受影響物業

我們於貴陽及清遠租用作辦公室的2項物業的出租人，以及於清遠及從廣州租用作為員工宿舍分別為12個及1個公寓的出租人並未向我們提供相關物業所有權證。因此，倘任何有關租約被第三方或有關機關質疑，我們或無法繼續佔用有關物業。倘第三方聲稱為任何該等物業的正式業主，或倘有關政府機關不發出物業所有權證，並要求遷離物業，我們或須將辦公室遷移至其他地方，並須承擔相關搬遷費用。

與客戶的代理協議於屆滿後終止或不再重續，可能會對我們的業務、財務狀況及經營業績造成不利影響

本集團與我們客戶訂立的代理協議一般為期一年。於最後可行日期，我們有13項持續進行的活躍物業代理服務項目。就若干大型項目而言，物業的銷售期可能超過一年，我們會促使相關物業發展商重續代理協議。概不保證本集團於屆滿後能重續代理協議，或向新客戶獲取新的業務。此外，概不保證客戶不會於到期日前終止與我們的代理協議。倘大量代理協議不獲重續或終止，則或會對本集團的業務、財務狀況及經營業績造成不利影響。

盈利警告 — 本集團截至二零一八年十二月三十一日止年度的財務表現將受到一次性上市開支的重大不利影響

本集團財務表現將受到有關上市的非經常性開支影響。上市前，我們的上市開支由貸款撥付。上市後，該貸款將予償還，而上市開支將由[編纂]所得款項支付。假設[編纂]為每股份[編纂]（即本文件所載指示性[編纂]範圍的中位數），我們應付的上市開支估計合共約為[編纂]。我們於往績記錄期間產生上市開支約[編纂]，其中[編纂]記錄為預付款項，而[編

本文件為草擬本，其所載資料不完整及可作更改。閱讀本文件時，必須一併細閱本文件首頁「警告」一節。

風險因素

纂]則於綜合全面收益表作為開支扣除。上市前，我們預期於綜合全面收益表進一步扣除估計上市開支[編纂]，並記錄估計上市開支[編纂]為預付款項。我們預期[編纂]將根據相關會計準則於上市後入賬記錄為權益的扣減項目。上市開支將視乎已產生或將產生的實際金額而調整。

潛在投資者應知悉，本集團截至二零一八年十二月三十一日止年度的財務業績將會受到有關上市的非經常性開支的重大不利影響，投資者須特別注意，由於上市後預期上市開支將增加，本集團截至二零一八年十二月三十一日止年度的純利將較過往同期大幅減少，且或會在計入上市開支後出現虧損狀況，而本公司預期就該等純利的減少於上市之後短期內發出盈利警告。

我們的利潤率受本集團從事的物業發展項目多寡、實際數目及規模所規限

於二零一五年財政年度、二零一六年財政年度、二零一七年財政年度各年以及二零一八年五個月，我們的利潤率(不包括上市開支)分別約為16.2%、20.3%、25.2%及12.9%。本集團擔任銷售代理收取的佣金率通常根據已出售物業價格的固定百分比，或已出售物業售價的累進百分比(視乎項目的銷售率而定)釐定。詳情請參閱本文件「業務—我們的服務—物業代理服務」一節。根據該等項目的佣金率架構類別，就財政層面而言，我們觀察到一旦本集團短期內取得若干銷售水平，隨著銷售額進一步增加，本集團取得的利潤率將大幅增加。我們相信此乃由於本集團與物業代理服務相關的主要開支(如僱員薪金)乃固定不變，而佣金及花紅繼續於達致若干預定銷售目標後增加。

然而，概不確定本集團將從事物業發展項目的數目及／或規模將不會減少，亦不確定本集團能否一直達到足夠的交易數目，以抵銷其未來的固定經營成本及間接成本。就此，本集團的利潤率或會大幅波動。

我們未必可成功管理我們的增長及擴展至新城市或地區

於往績記錄期間，我們一直主要專注於在廣州及清遠提供物業顧問及代理服務。我們計劃在深圳、惠州、中山及珠海等其他大灣區城市尋找新的商機。新市場在經濟發展程度、文化、監管常規、業務常規及慣例以至客戶品味、行為及喜好方面均可能會與我們所預期者

風險因素

有差異。因此，我們或未能如我們所擬定般憑藉我們的經驗拓展至中國其他地區。我們或無法妥善評估風險及充分利用機會，或甚至無法憑藉我們過往的經驗以應對新挑戰。倘未能在任何其他中國省市成功憑藉我們的經驗或充分了解物業市場，繼而擴展我們的業務，則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。

此外，隨著我們擴展至新地區的市場，我們預期我們的營運將受更多規則及法規所規限。另外，由於我們營運的規模及範圍擴大，確保遵守多項規則及法規的難度以及因不合規而遭懲罰或罰款的可能性將會增加。倘未能符合適用規則及法規，則或會導致重大財務懲罰，繼而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。

倘我們的品牌形象轉差及任何不適當使用我們的商標，均可能會損害我們的聲譽，對我們的業務、財務表現及經營業績造成重大不利影響

本集團有權就提供顧問及代理服務使用「」及「**中地行**」商標。我們依賴「**中地行**」品牌名稱及形象以吸引潛在客戶、商討佣金水平及使我們有別於競爭者。倘出現任何有關我們的負面事件或負面宣傳，均可能會對我們的聲譽、業務、財務表現及經營業績造成重大不利影響。

特別是，我們的高級管理層、客戶服務團隊及銷售團隊各成員在營運以及與客戶及終端用戶往來時均代表我們的品牌形象。倘我們的員工在往來過程中沒有秉持誠信及專業形象，我們的品牌形象或會受到重大不利影響，特別是在大眾媒體網絡盛行的情況下尤甚。

我們的品牌名稱或會在未經我們同意或徐先生及王女士（彼授權我們使用商標）同意下被第三方使用。倘第三方以疏忽或魯莽的方式在其營運及進行業務過程中使用「」及「**中地行**」，而徐先生或王女士未能執行我們的商標權利，則我們的品牌及聲譽或會受到重大不利影響。此外，為我們知識產權進行辯護的任何法律訴訟結果或不確定，而訴訟費用或屬高昂。此或會對我們的業務、經營業績及財務狀況造成負面影響。

另外，我們或會失去使用「**中地行**」品牌的權利。於[•]，徐先生及王女士與我們訂立商標特許權協議，據此，我們以永久無償方式授出獨家使用「」及「**中地行**」商標的許可。倘商標特許權協議因任何理由終止或徐先生及王女士不再擁有商標權利，可能將對我們的業務、經營業績及財務狀況造成重大不利影響。有關商標特許權協議的詳情，請參閱本文件「**關連交易 — 豁免持續關連交易 — 商標特許權協議**」一節。

風險因素

物業發展商可能違反或延遲其向我們付費的責任

一般而言，物業發展商在確認由我們發出的開單概要後介乎一至兩個月的期間內向我們付費，有關的確認程序將需時一至兩個月。有關應收賬款週轉日數的進一步資料，請參閱本文件「財務資料－應收賬款」一節。倘我們的任何客戶拒絕確認該概要、資不抵債或延遲其對我們的付費，我們的現金流以及我們的業務、經營業績及財務狀況均可能會受到不利影響。

倘我們未能挽留我們的主要人員為我們服務，我們維持及發展我們業務的能力或會受損害

我們的營運及長遠成功有賴我們管理團隊成員的持續效力，以及我們吸引及挽留合資格員工的能力。我們的共同創辦人、董事會主席及執行董事徐先生及執行董事王女士各自在中國物業顧問及代理相關業務方面擁有逾20年經驗，並自一九九七年加入本集團。此外，我們高級管理層的其他幾名成員均為本集團效力相當長時間，並在主要業務決策上扮演重要角色。倘我們的任何主要人員未能或不願在現時職位上繼續效力我們，而我們未能及時找到合適人選取代，我們的業務營運或會中斷，我們的業務、財務表現及經營業績或會受到重大不利影響。倘我們的主要人員加入競爭者或經營與我們有競爭的業務，我們或會流失客戶及其他主要員工成員，從而可能對我們的業務及擴張前景造成重大不利影響。

此外，我們或未能挽留足夠數量的合適僱員或代理，或聘請更多合資格的僱員或代理，以作日常營運及業務擴張。在該情況下，我們的業務、財務表現及經營業績或會受到重大不利影響。

本集團依賴非經常性質的物業發展項目的多寡

本集團產生收益的能力主要視乎數項因素，包括向物業發展商取得新協議的能力、物業發展項目的規模、相關合約的條款及中國物業市場狀況。有關收益是按每個項目產生，並在有關程度上屬非經常性質。概不保證本集團在手頭的項目完成後能取得新協議。倘本集團未能與物業發展商就新物業項目訂立新協議，或所訂立的有關協議的數目減少，本集團的業務、財務表現及經營業績可能會受到不利影響。

風險因素

中國物業顧問及代理行業具高度競爭性，倘未能成功與現有及新的競爭者競爭，或會對我們的業務、財務表現及經營業績造成不利影響

大灣區的物業顧問及代理業務分散。在該等競爭者中，部分亦提供物業顧問及代理服務。詳情請參閱本文件「行業概覽 — 中國物業顧問及代理行業的競爭格局」一節。

我們的競爭者可能有較佳的往績記錄、較長的經營歷史及更雄厚的財務、技術、銷售、營銷、分銷及其他資源，以及更高的知名度及更龐大的客戶群。因此，該等競爭者或能投放更多資源以發展、推廣及支持其服務。除來自具規模公司的競爭外，新興公司可能會進入我們現有或新的市場。概不保證我們能繼續有效競爭或維持或提高我們的市場地位，倘未能如此，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。

我們的投保範圍或不足覆蓋與我們業務營運有關的風險

我們的投保範圍或不能完全覆蓋與我們業務營運有關的若干風險，因為有關保險未有提供或未能按商業上合理的條款提供。例如，我們沒有為訴訟風險或業務終止風險投保。有關我們保險覆蓋的進一步資料，請參閱本文件「業務 — 保險」一節。

概不保證我們目前的保險覆蓋將能覆蓋我們業務營運涉及的所有風險種類，或足以覆蓋我們可能須負責的全部損失或責任。倘出現不受保以及任何損失或責任超出我們現有保單的範圍或不在其範圍內的情況，均可能對我們的業務、經營業績及財務狀況造成重大不利影響。

與在中國經營業務有關的風險

中國的政治、經濟及社會狀況，以及政府政策、法律及法規，均可能影響我們的業務、財務表現及經營業績

鑒於本集團的營運基地位於中國，本集團的營運、財務表現及前景因而受中國整體經濟、政治及社會發展影響。

中國經濟在許多方面均有別於大部分發達國家的經濟，包括其結構、政府干預程度、發展水平、增長率、資本投資管制、外匯管制及資源分配。中國經濟正由中央計劃經濟過渡至相對更以市場為導向的經濟。在過去數十年，中國政府已實施強調利用市場力量進行經濟改革的措施，削減國家對生產性質資產的所有權及於商業企業中建立穩固的企業管治，以促進中國經濟發展。然而，中國政府透過資源分配的政策措施、控制償付外幣計值的負債、制定

風險因素

貨幣政策及向特定行業或公司提供優惠待遇，繼續在調節行業發展及中國經濟增長方面扮演重要角色。概不保證我們能受惠於全部或任何該等正在不斷調整的措施。特別是，由於本集團主要從事在中國一手住宅物業市場提供物業顧問及代理服務，其大部分收益均有賴物業的售價，在相關措施下中國住宅物業供應結構調整的影響及住宅物業售價的穩定性，可能對本集團的盈利能力造成不利影響。

中國通脹或會對我們的業務、經營業績及財務狀況造成重大不利影響

儘管中國經濟已快速增長，但有關增長在不同的經濟環節及不同的國家地區並不平均。經濟增長快速可導致貨幣供應增加及通脹上升。為控制過往的通脹，中國政府已對銀行信貸實施管制，對固定資產貸款及國家銀行借貸實施限制。有關緊縮政策可導致經濟增長放慢。中國經濟增長放緩可能會對我們的業務、經營業績、財務狀況及未來前景造成重大不利影響。

中國法律制度的不確定因素或會對本集團造成重大不利影響

我們的業務及營運主要在中國進行，我們的中國附屬公司受中國法律、規則及法規所規管。中國法律制度以成文法為基礎，中國高級人民法院對成文法的詮釋可能不如其他司法權區完善或成熟。法院先前的判決可援引作參考，但不具約束力且先例價值有限。因此，爭議議決結果可能不一致或不可預見。儘管中國政府一直致力於改善外商在中國投資的保障，中國仍未形成一套全面整合的法律制度。

新頒佈的法律及法規可能不足以涵蓋中國經濟活動的各個方面，於其應用、詮釋及執行方面存在眾多不確定因素。因此，我們可能未能及時知悉違反若干政策或規則。

我們根據中國法律、規則及法規可獲得的法律保障可能有限。中國的任何訴訟或監管執法行動可能會曠日持久，並可能分散我們的資源與管理層的注意力。此外，爭議議決結果可能不一致或不可預見，其可能難以於中國執行判決及仲裁裁決。此外，中國法律及法規應

風險因素

用、詮釋及執行可能須受中國政治狀況及社會政策變動所規限。不同監管機構對若干法律及法規的詮釋可能有所不同及在執行有關法律及法規時可能採取不同方法。因此，各公司可能須遵守相關機構不時制定的規定或標準或根據有關法律及法規的詮釋及執行獲得相關機構的批准及完成備案。中國法律及法規應用、詮釋及執行的不確定因素可能令我們產生額外成本及努力，以遵守中國監管機構施行的規定或標準，這可能對我們的業務、經營業績及財務狀況造成重大不利影響。

可能難以就於中國境外法院提出的爭議在中國對我們送達法律程序文件或對我們執行非中國法院的判決

我們的主要資產大部分位於中國。概不保證閣下能就於中國境外法院提出的爭議在中國對我們送達法律程序文件或對我們執行非中國法院的判決。此外，中國並無條約規定互相認可及執行大部分西方國家的法院裁決。因此，可能難以或甚至不可能向我們執行非中國法院的任何判決。

我們應付非中國股東的股息或轉讓我們股份變現的收益可能須根據中國稅法繳付中國所得稅

根據企業所得稅法及企業所得稅法實施條例，受中國與提供不同所得稅安排的閣下居住的司法權區之間的任何適用稅收條約或安排所規限，中國居民企業向非中國居民企業（包括在中國並無營業機構或營業地點的企業及或擁有營業機構或營業地點但其收入與該業務機構或營業地點並無實際關連的企業）的投資者繳付股息，或該等投資者轉讓股份所變現的任何收益，一般均須按10.0%的稅率繳付中國所得稅，但以有關股息源自中國或有關收益被視為在中國境內產生的收入為限。根據中華人民共和國個人所得稅法及中華人民共和國個人所得稅法實施條例，向並非中國居民的外國個人投資者繳付源自中國境內的股息，以及該等投資者於轉讓股份時變現源自中國的收益，一般須繳付按20.0%的稅率繳付中國所得稅，惟可享受適用稅收條約及中國法律所載的任何稅收減免。

目前不確定我們是否將被視為中國居民企業。倘我們被視為中國居民企業，我們就我們股份應付的股息或轉讓我們股份所變現的任何收益，可能被視為在中國境內產生的收入，並可能須繳付中國所得稅，惟須受相關稅務機關對企業所得稅法及企業所得稅法實施條例

風險因素

的詮釋、應用及執行所規限。倘根據企業所得稅法我們應支付予非居民股東的股息預扣中國所得稅，或倘閣下須就轉讓予閣下的股份而支付中國所得稅，則閣下於我們股份的投資的價值或會受到重大不利影響。

我們中國附屬公司應付香港附屬公司的股息或不符合下調中國預扣稅稅率的資格

根據企業所得稅法及企業所得稅法實施條例，中國居民企業繳付予非居民企業投資者的股息須按10.0%的稅率繳納中國預扣稅。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，倘香港居民企業擁有派息中國企業25.0%或以上的股權，預扣稅率將下調至5.0%。

然而，根據國家稅務總局於二零零九年二月二十日頒佈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，倘交易或安排的主要目的是取得稅務優惠待遇，則中國稅務機關可酌情調整有關境外實體享有的優惠稅率。概不保證我們可就我們中國附屬公司應付香港附屬公司的股息享有5.0%的預扣稅稅率。

關於境外控股公司對中國附屬公司的直接投資及提供貸款的中國法規可能會延遲或妨礙我們利用[編纂]的所得款項向我們的中國附屬公司提供額外注資或貸款，從而可能損害我們的流動資金及我們撥資擴展業務的能力

作為一間在開曼群島註冊成立的獲豁免公司，我們可向我們的中國附屬公司提供額外注資或貸款，包括以[編纂]的所得款項提供。向我們中國附屬公司提供任何貸款須遵守中國法規。例如，我們向屬於外資企業的中國全資附屬公司提供貸款以撥支進行其活動的金額不得超過法定上限，且須向國家外匯管理局或其地方分局登記或存檔。我們亦可能決定以注資方式為我們的中國全資附屬公司提供資金。該等注資須經商務部或其地方分局批准或登記或存檔。概不保證我們就作出日後借款或以[編纂]所得款項淨額向我們的中國附屬公司注資將能夠及時或必定完成必要的政府登記或存檔或取得必要的政府批准。倘我們未能完成該

風險因素

等登記或存檔或取得該等批准，則我們使用[編纂]所得款項淨額以撥支經營我們中國業務的能力可能會受到負面影響，從而可能對我們的流動資金及我們撥支擴展業務的能力造成重大不利影響。

根據於二零一五年六月一日生效的國家外匯管理局關於改革外商投資企業外匯資本金結匯管理方式的通知（「**第19號通知**」），外資企業獲准對外匯資本金進行意願結匯。此外，倘外資企業於中國從事股權投資，其須遵守中國境內再投資的規定。儘管第19號通知解除外匯資本金結算的限制，惟中國機關將如何詮釋、應用及執行第19號通知，以及第19號通知是否有效解除外匯資本金結算的限制並不確定。

政府控制外幣兌換可能影響我們支付股息及其他責任的能力

我們所有的收益均以人民幣計值。中國政府對人民幣與外幣之間的兌換實施管制，以及於若干情況下，將貨幣匯入及匯出中國實施管制。根據中國的現行外匯法規，支付經常賬項目（如股息分派及利息支付）可在未經國家外匯管理局事先批准的情況下以外幣進行，惟須遵守若干程序規定。然而，倘將人民幣兌換成其他外幣並匯出中國以支付資本開支（如償還以外幣計值的貸款），則須獲國家外匯管理局批准或向其登記。

我們不能向閣下保證中國監管機關日後將不會限制經常賬項目的外匯交易。倘外幣供應短缺，可能會限制我們的中國附屬公司向其控股公司或本公司匯出足夠外幣以支付股息或作出其他付款的能力，或以其他方式履行其須以外幣結算的責任的能力。倘外匯監控體系阻礙我們獲得足夠外幣以滿足我們的貨幣需求，我們或不能以外幣向我們的股東支付股息。

人民幣與其他貨幣之間的匯率可能對我們的業務、財務狀況及經營業績造成負面影響

人民幣兌其他外幣的匯率會呈現波動，並受（其中包括）中國政府的政策以及中國及國際政治及經濟狀況改變的影響。未來任何有關人民幣匯率的波動均可能會對我們的業務、財務狀況及經營業績造成不利影響。

風險因素

此外，由於我們需將[編纂]的所得款項淨額及日後融資所得的款項兌換為人民幣，以應付我們的營運需要，則人民幣兌港元升值會對我們可自該兌換所收到的人民幣金額造成不利影響。另一方面，由於就我們的股份派付的股息(如有)將以港元支付，倘人民幣兌港元貶值，可能會對以港元就我們股份派付任何現金股息的金額造成不利影響。

與[編纂]有關的風險

股東於本公司的權益可能會因額外股權集資而遭攤薄

我們日後可能會發行額外股份以籌措額外資金，藉以撥支業務擴充。倘通過發行本公司的新股權或股權掛鈎證券籌措額外資金，而非按比例向現有股東發行，則(i)該等現有股東的持股百分比可能會減少，而彼等其後可能會遭攤薄，及／或(ii)有關新發行證券可能會具有凌駕於現有股東的股份所具有的权利、優先權或特權。

我們的股份概無任何過往公開市場。倘我們的股份並無發展出活躍交易市場，則股份的價格可能會受到不利影響，並可能會下跌至低於[編纂]

於[編纂]前，我們的股份並無任何公開市場。[編纂]為我們與聯席賬簿管理人(為其本身及代表包銷商)進行磋商的結果，而[編纂]可能與股份於[編纂]後的市價大相徑庭。此外，我們不能向閣下保證於完成[編纂]後將會發展出或維持活躍交易市場，或股份的市價將不會下跌至低於[編纂]。

我們的股份於[編纂]後的流動性及市價可能波動

我們股份的價格及成交量可能會極為波動。我們的收益、盈利及現金流量出現任何變化，以及向外公佈獲取主要工作合約等因素均可能導致股份市價大幅變動。證券市場亦可能不時出現無關特定公司經營表現的顯著價格及成交量波動。任何有關發展均可能導致我們股份的成交量及價格突然大幅變化。

本公司根據開曼群島法律註冊成立，此可能與根據香港法律向少數股東提供的保障有所不同

我們的企業事務受大綱及章程，以及開曼群島公司法及普通法所管轄。就保障少數股東權益而言，開曼群島法律可能與少數股東較為熟悉，香港或其他司法權區項下的法規或判

本文件為草擬本，其所載資料不完整及可作更改。閱讀本文件時，必須一併細閱本文件首頁「警告」一節。

風險因素

決先例有所差異。有關差異可能與根據少數股東較為熟悉的香港或其他司法權區所獲的保障有所不同。

由於我們股份的定價與買賣的時間存在時差，我們的股份價格在開始買賣前可能有下跌的風險

[編纂]將於[編纂](預期將為[編纂])釐定。然而，於上市日期(預期將為[編纂])前，[編纂]不會在[編纂]開始[編纂]。於該期間內，投資者可能不能出售或以其他方式買賣我們的股份。因此，我們股份的持有人須承受股份銷售至開始買賣期間出現不利市況或其他不利事態發展而導致股份價格於開始買賣前下跌的風險。

日後發行、發售或出售股份均可能會對股份當時的市價造成不利影響

本公司日後發行證券或其任何股東出售股份，或有關發行或出售可能發生的認知，均可能對股份當時的市價造成負面影響。控股股東徐先生及王女士持有的股份須於上市日期後不多於24個月期間遵守若干禁售承諾。概不保證[編纂]完成後控股股東不會在彼等各自的禁售期屆滿後出售其股份。我們不能預計任何控股股東日後出售任何股份或任何控股股東可出售的股份數量可能對我們股份的市價產生的影響(如有)。任何控股股東大量出售股份或市場預期可能出現有關出售，均可能對我們股份當時的市價造成重大不利影響。

概不保證本集團將於日後宣派任何股息

日後是否宣派股息、其派付方式及金額均由董事會酌情決定，視乎(其中包括)本集團的盈利、財務狀況及現金需求，以及細則所載規管宣派及分派的條款、適用法律及其他相關因素而定。概不保證我們將於日後宣派或分派任何股息，或宣派或分派全部股息。董事可隨時檢討股息政策，且本公司或會基於有關檢討結果而決定不派付任何股息。

根據購股權計劃授出購股權可能對本集團的經營業績造成影響，並攤薄股東擁有權百分比

本公司可能於日後根據購股權計劃授出購股權。購股權的認購價將參考購股權計劃釐定，可能會對本集團的經營業績造成不利影響。倘根據購股權計劃授出任何獎勵而導致須發行股份，亦將令已發行股份數目於有關發行後增加，從而可能攤薄我們股東的擁有權百分比

本文件為草擬本，其所載資料不完整及可作更改。閱讀本文件時，必須一併細閱本文件首頁「警告」一節。

風險因素

及每股股份的資產淨值。於最後可行日期，概無根據購股權計劃授出任何購股權。有關購股權計劃的主要條款概要，請見本文件附錄四「購股權計劃」一段。

與本文件有關的風險

投資者不應過度倚賴本文件內摘錄自公開或官方資料來源的有關經濟及我們所處行業的事實、預測及其他統計資料

文件包含與我們經營業務所處的經濟體及行業有關的事實、預測及其他統計資料，該等事實、預測及其他統計資料乃摘錄自政府官方或獨立第三方所編製的各種刊物及行業相關資料。此外，若干事實及資料乃摘錄自由我們委託並由獨立市場研究機構中國指數研究院編製的市場研究報告。我們相信，該等資料來源乃屬適當，並已於摘錄及轉載該等資料時採取合理審慎措施。我們並無理由認為該等資料為虛假、含有誤導成分或有所遺漏。然而，該等資料並未經本公司、董事、保薦人、或參與[編纂]的任何各方獨立核證，且我們並不就其準確性發表聲明。由於已刊發資料與市場慣例之間的準確性標準或程度存在差異，我們並不就該等來源所載資料的準確性發表聲明。因此，本文件所載該等行業資料及統計資料未必準確，不應被過分倚賴。

投資者不應過度倚賴本文件內並不確鑿且屬假設性質的資料(例如根據假設得出的分析)

本文件內並不確鑿且屬假設性質的資料包括但不限於任何根據假設對我們的過往財務數據作出的任何敏感度分析，該等資料僅作參考之用，不應被視為實際數據。該等資料概不反映本集團的過往經歷及財務業績。有意投資者不應過分倚賴該等資料。

投資者不應過度倚賴報刊文章或其他媒體所載的資料

本集團鄭重提醒有意投資者，我們不會就任何報刊文章或其他媒體所報道有關本集團或[編纂]的資料的準確性或完整性承擔任何責任，該等資料並非由我們提供或授權披露。我們並無就任何報刊文章或其他媒體所載有關我們業務或財務預測、股份估值或其他資料的任何資料的合適性、準確性、完整性或可靠性發表任何聲明。因此，在所有情況下，有意投資者應考慮該等報刊文章或其他媒體所報道資料的可信度及對彼等的重要性。

本文件為草擬本，其所載資料不完整及可作更改。閱讀本文件時，必須一併細閱本文件首頁「警告」一節。

風險因素

我們的未來業績可能與前瞻性陳述所表達或暗示者有重大差異

本文件載有有關本集團的若干前瞻性陳述及資料。該等陳述及資料乃基於董事的信念及彼等所作假設及目前所得的資料而作出。該等陳述反映出董事目前對未必會實現或可能變動的未來事件的觀點。該等陳述的準確性涉及若干風險、不確定因素及假設，包括本文件所述的其他風險因素。本集團謹請閣下留意，倚賴本文件所載任何前瞻性陳述涉及已知及未知的風險及不確定因素。有關該等陳述及其相關風險的詳情載於本文件「前瞻性陳述」一節。

本文件為草擬本，其所載資料不完整及可作更改。閱讀本文件時，必須一併細閱本文件首頁「警告」一節。

有關本文件及[編纂]的資料

[編纂]

本文件為草擬本，其所載資料不完整及可作更改。閱讀本文件時，必須一併細閱本文件首頁「警告」一節。

董事及參與[編纂]的各方

董事

姓名	地址	國籍
<i>執行董事</i>		
徐建平先生	香港 銅鑼灣 留仙街3號 雅景樓 17樓B室	加拿大
王勁女士	中國廣州市 海珠區 濱江東路931號 匯美景台B302室	中國
翁國富先生	香港 九龍 藍田 麗港城 19座17樓F室	澳洲
<i>非執行董事</i>		
李權超先生	香港 新界 屯門 兆山苑 健景閣 6樓5室	中國
黃玉清女士	香港 堅尼地城 西寧街35號 西寧閣 9樓G室	中國
<i>獨立非執行董事</i>		
林日輝先生	香港 新界 深井 青山公路33號 碧堤半島 3座65樓A室	中國

本文件為草擬本，其所載資料不完整及可作更改。閱讀本文件時，必須一併細閱本文件首頁「警告」一節。

董事及參與[編纂]的各方

姓名	地址	國籍
廖希聖先生	香港 九龍 紅磡 黃埔花園7期 德安街11號 紅棉苑 1座 13樓D室	中國
陳明湖先生	香港 中半山 麥當勞道96號 寶樺臺 28樓B室	中國

有關我們董事及高級管理層成員的更多資料，見本文件「董事及高級管理層」一節。

董事及參與[編纂]的各方

參與[編纂]的各方

獨家保薦人

鼎珮證券有限公司

(可從事證券及期貨條例下第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)及第9類(資產管理)受規管活動的持牌法團)

香港中環
康樂廣場8號
交易廣場1座49樓

聯席賬簿管理人及聯席牽頭經辦人

[編纂]

核數師及申報會計師

香港立信德豪會計師事務所有限公司

執業會計師
香港
干諾道中111號
永安中心25樓

本公司法律顧問

香港法律
盛德律師事務所
香港中環
國際金融中心二期39樓

中國法律
環球律師事務所
中國深圳市
南山區
銅鼓路39號
大沖國際中心5號樓
26樓B/C室

開曼群島法律
Conyers Dill & Pearman
Cricket Square
Hutchins Drive
Po Box 2681
Grand Cayman
KY1-1111
Cayman Islands

董事及參與[編纂]的各方

[編纂]的法律顧問

香港法律
何韋鮑律師行
香港中環
遮打道18號
歷山大廈27樓

中國法律
德恒律師事務所(深圳)
中國深圳市
金田路4018號
安聯大廈
B座11層

行業顧問

中國指數研究院
中國廣州
海珠區赤崗路
四季天地
5樓

內部監控顧問

德豪財務顧問有限公司
香港
干諾道中111號
永安中心25樓

合規顧問

鼎珮證券有限公司
香港中環
康樂廣場8號
交易廣場1座49樓

收款銀行

[編纂]

公司資料

開曼群島註冊辦事處	Conyers Trust Company (Cayman) Limited Cricket Square, Hutchins Drive PO Box 2681 Grand Cayman KY1-1111 Cayman Islands
香港主要營業地點	香港 九龍旺角 彌敦道750號 始創中心2123室
總部	中國 廣州 淘金東路93號 2樓
公司網頁	www.cnland.com (本網頁所載的資料並不構成本文件的一部分)
合規主任	徐建平先生
公司秘書	郭兆文先生， <i>FCIS, FCS</i> 香港 北角 電氣道148號31樓
授權代表 (就GEM上市規則而言)	徐建平先生 香港 銅鑼灣 留仙街3號 雅景樓 17樓B室 翁國富先生 香港 九龍 茶果嶺 麗港城 19座17樓F室
審核委員會	林日輝先生 (主席) 廖希聖先生 陳明湖先生 李權超先生

公司資料

薪酬委員會

陳明湖先生 (主席)
林日輝先生
廖希聖先生
李權超先生

提名委員會

徐建平先生 (主席)
陳明湖先生
林日輝先生

投資委員會

徐建平先生 (主席)
王勁女士
李權超先生

開曼群島股份過戶登記總處

[編纂]

香港證券登記處

[編纂]

主要往來銀行

招商銀行
中國
廣州市淘金路48及52號
二及三樓
廣州淘金分行

中國工商銀行
中國
貴陽市
烏當區新添大道(北段)466號
貴州分行烏當區支行

中國銀行(香港)有限公司
香港
花園道1號
中銀大廈

行業概覽

除另有說明外，本節下文所載資料及統計數據均來自於我們委託中國指數研究院編製的《中地行行業地位認證研究報告》。我們相信本數據的來源就該等數據而言屬適當的來源，並已在摘錄及轉載該等數據時採取合理審慎態度。我們並無理由相信該等數據屬失實或具誤導成分，或本報告遺漏任何將使該等數據變為失實或具誤導成分的事實。我們的董事經採取合理審慎的查詢後確認，自《中地行行業地位認證研究報告》日期以來，市場資料並無不利變動，可能限制、反駁本節所載資料，或對有關資料造成重大影響。本公司、獨家保薦人、聯席帳簿管理人、聯席牽頭經辦人、承銷商以及我們或彼等各自的任何聯屬人士、董事、顧問或參與[編纂]的任何其他人士或各方概無獨立核實該等數據，且概不就其準確性發表聲明。因此，閣下不應過分依賴該等數據或統計數字。

資料來源

我們已委聘獨立第三方中國指數研究院編製《中地行行業地位認證研究報告》，供本節使用。我們就編製及更新《中地行行業地位認證研究報告》向中國指數研究院支付費用合共人民幣550,000元。支付有關款項並非視乎本公司成功上市或《中地行行業地位認證研究報告》的結果而定。

關於中國指數研究院

中國指數研究院於一九九四年成立，是中國目前最大的房地產專業研究機構之一，下設華北、華東、華南、華中、西南五大分院，擁有逾500個分析師，研究範圍覆蓋全國300多個城市。中國房地產TOP10研究組由國務院發展研究中心企業研究所、清華大學房地產研究所、中國指數研究院三家研究機構於2002年發起，致力於對房地產相關企業群體進行研究，形成的「中國房地產百強企業研究」、「中國房地產上市公司10強研究」、「中國房地產品牌價值研究」、「中國房地產策劃代理百強企業研究」等系列成果，已成為評判房地產相關企業經營表現和行業地位的重要標準。

研究方法

中國指數研究院根據其內部數據庫、中國政府統計數字、研究機構刊發的行業刊物、及相關機構的數據編製報告。同時，報告基於一定的重要假設，包括：(i)中國(特別是華南地區及廣東省)經濟發展趨勢及人口政策無重大變動；(ii)中國政治環境維持穩定；及(iii)房地產行業預期穩步增長，未來並無額外重大特殊政策干預。

中國指數研究院的估計乃基於房地產市場及物業代理市場的歷史數據及對行業相關影響因素的分析而進行。

- (i) 對中國房地產市場銷售規模的預測：未來中國宏觀經濟在結構轉型過程中穩中向好，國內生產總值增速約為6.7%；貨幣及信貸政策維持穩定，M2增長10.1%，人民幣貸款餘額增長11.9%；因城施策的長效機制保持不變，力促房地產市場回歸平穩理性。
- (ii) 對華南地區和廣東省房地產市場銷售規模的預測：未來華南地區和廣東省房地產市場的增長有更大潛力，發展優於全國市場。到二零二零年，華南地區及廣東省商品房銷售額佔全國市場的

行業概覽

比重將分別達到22.5%及15.5%；而商品住宅物業銷售額佔商品房銷售額的比重則分別為84%及85%；

- (iii) 對30大房地產代理（「**30大代理企業**」）銷售額的預測：30大代理企業的銷售額將與中國商品房銷售額同步變化，到二零二零年市場份額將達約20.03%。

中國、華南地區及廣東省房地產市場

中國市場

於二零一七年，全國房地產開發投資額約為人民幣10.98萬億元，較前一年增長7.04%，佔房地產開發投資的比重為68.44%。中國指數研究院預計二零一八年全國房地產投資額將保持中低速的穩定增長。此外，全國房屋施工面積約為7.82萬億平方米，較前一年增長2.97%。

就銷售情況而言，於二零一五年及二零一六年，在寬鬆政策下，市場反彈。二零一七年三四線城市在寬鬆的監管環境以及貨幣政策改善下，全國樓市全面回暖，拉動全國銷售規模上揚。商品房銷售總額達人民幣13.3萬億元，其中住宅物業銷售額達約人民幣1.1萬億元。在城鎮化加速推進，居民收入水平提高及存量房市場的發展下，中國指數研究院預計未來房地產行業將繼續平穩增長。中國指數研究院預計到二零二零年，中國商品房及商品住宅物業銷售額將分別達人民幣16.2萬億元及人民幣13.2萬億元。因此，二零一二年至二零一七年，商品房及商品住宅物業銷售額複合年增長率分別達12.24%及11.97%，而二零一二年至二零二零年複合年增長率則分別為12.24%及11.97%。

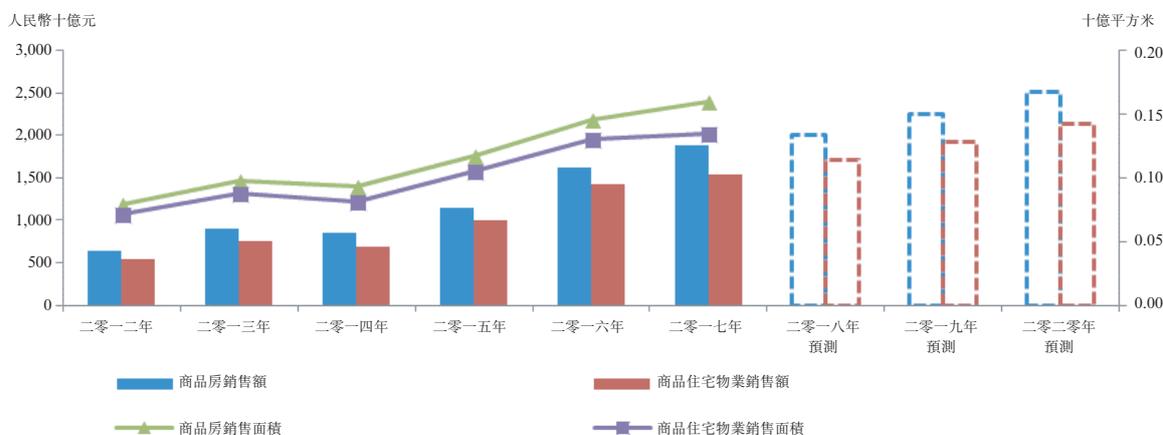
廣東省(包括廣州及深圳)房地產市場

於二零一七年，房地產開發投資額和住宅物業開發投資額分別約為人民幣1.208萬億元及8,100億元，過去五年複合年增長率約為17.67%及16.94%。全省房屋施工面積及住宅物業施工面積分別約達7.25億平方米及4.95億平方米，過去五年複合年增長率約為13.03%及11.07%。廣東省穩定優越的市場環境吸引了眾多房企紛紛進駐，持續開發。

於二零一七年，廣東省商品房銷售額約為人民幣1.88萬億元，佔全國比重約14.06%。住宅物業銷售額約為人民幣1.5萬億元。自二零一八年一月至五月，銷售額與銷售面積增速均明顯回落，市場有所降溫。然而，鑒於廣東省大部分城市位於有利的城市群或都市圈中，房地產市場未來發展仍然存在巨大潛力，也為廣東省物業代理行業的長期發展持續帶來機遇。預計到二零二零年，廣東省商品房及商品住宅物業銷售額分別將達人民幣2.5萬億元及人民幣2.1萬億元，二零一一年至二零一六年的商品房及商品住宅物業銷售額複合年增長率分別約達24.01%及22.98%，而二零一二年至二零二零年的複合年增長率則分別約為18.65%及18.53%。

行業概覽

二零一二年至二零二零年廣東省商品房及商品住宅物業銷售情況

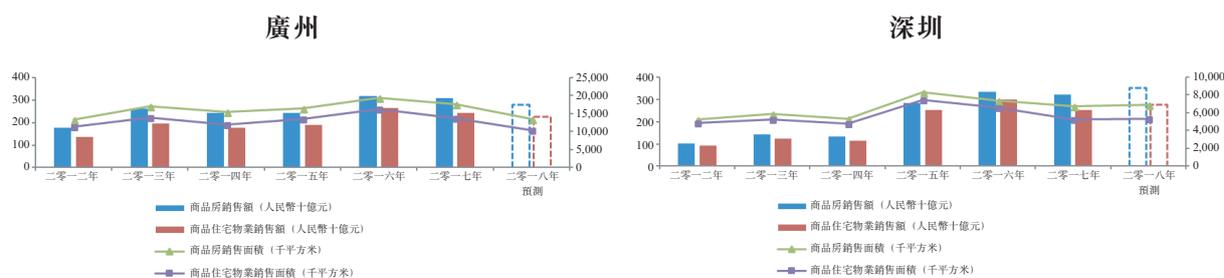


數據來源：廣東省統計局、CREIS中指數據

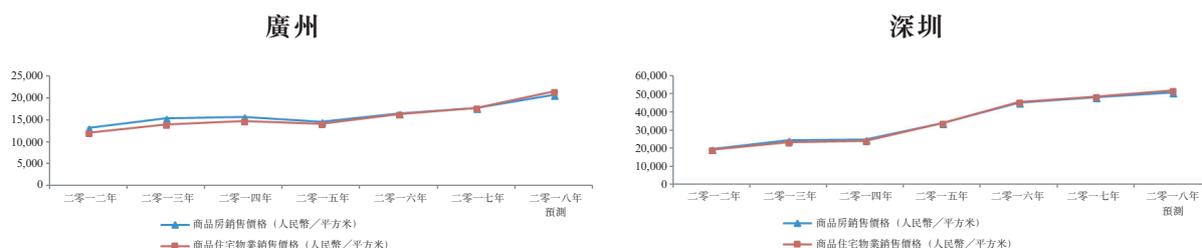
廣州房地產市場

過去數年，廣州商品住宅物業市場快速發展，商品住宅物業銷售額從二零一二年的人民幣1,350億元增加至二零一七年的約人民幣2,420億元，複合年增長率約為12.3%。自二零一七年起，在二零一七年三月十七日及二零一五年三月三十日實施的新政府政策下，廣州商品住宅物業市場降溫。由於廣州市外圍區域的登記限制政策放寬，市場價格已止跌並在短期內繼續上升。預期短期內廣州房地產的新供應、銷售量及價格均再次上漲。二零一八年，廣州商品住宅銷售額將達人民幣2,240億元，二零一二年至二零一八年的複合年增長率為8.77%。

二零一二至二零一八年廣州及深圳商品房及商品住宅物業銷售情況



二零一二至二零一八年廣州及深圳商品房及商品住宅物業銷售價格



數據來源：廣州市統計局、CREIS中指數據

行業概覽

深圳房地產市場

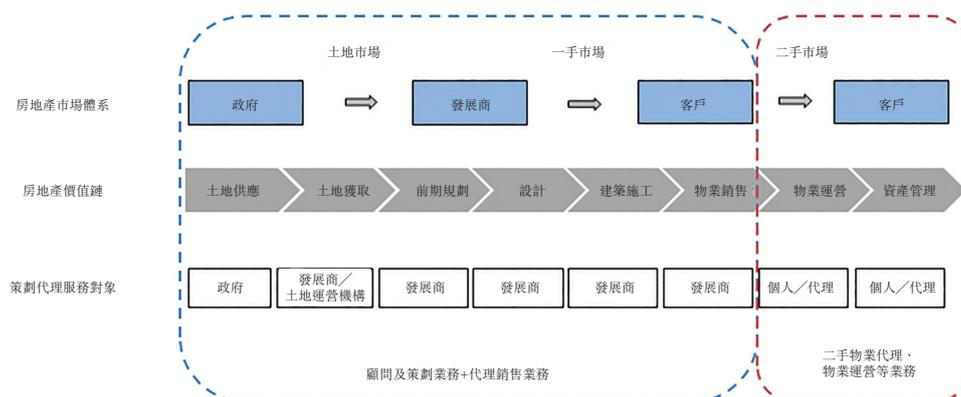
二零一七年深圳商品住宅物業銷售額約為人民幣2,530億元，較前一年同期減少約15.66%。銷售面積約達520萬平方米，較前一年同期減少21.08%。在樓市趨緊的背景下，二零一七年深圳市商品住宅物業銷售量回落明顯，價格則相對平穩。二零一八年上半年商品住宅物業成交火爆，「三價合一」的二手住宅物業價格政策出台刺激一手住宅物業市場。同時，粵港澳大灣區發展規劃出台在即，預期物業市場上漲，而調控政策將會加強，於二零一八年，中國指數研究院預期深圳商品住宅物業銷售額將達人民幣2,750億元。因此，二零一二年至二零一八年，銷售額複合年增長率將為9.84%。

中國房地產策劃代理市場

市場體系及價值鏈

房地產市場可分為土地市場、一手市場和二手市場。土地市場是由政府主導土地使用權出讓的市場；一手市場是房地產發展商在獲得土地使用權後對房地產進行開發和銷售的市場；二手市場是房地產發展商已出售的房產在投入使用後進行物業交易、按揭和租賃等二次交易的市場。

房地產的市場體系及房地產開發的價值鏈



房地產顧問及代理指由具有專業資格的機構或人員全部或部分介入房地產業的開發及經營活動，以提升房地產項目價值為目的，提供項目策劃和銷售代理專業服務的服務行業。從房地產市場體系及開發價值鏈看，傳統物業顧問及代理企業主要服務於土地市場和一手市場，隨著存量市場的發展及企業業務調整，策劃代理企業已進入二手市場，提供經紀及管理服務。

房地產代理銷售模式

一般而言，商品房銷售可由房地產的發展商銷售或物業顧問及代理銷售，而在長期的發展過程中，又衍生出獨家代理、聯合代理等一系列銷售模式。

行業概覽

獨家代理即發展商選擇一家物業代理為整個項目提供獨家物業代理服務，並向其支付約定的銷售佣金。其優勢在於分工明確；劣勢則在於缺乏競爭，導致物業代理缺乏動力為發展商實現最大盈利。聯合代理即發展商引進兩家或以上物業代理為項目提供代理銷售服務。其優勢在於引發充分競爭，能夠有效推動銷售；劣勢則在於發展商管理難度增加。同時，由於引發競爭，往往出現惡性競爭的情況，對項目產生負面影響。具體採取何種銷售模式，需根據項目自身特徵、所處階段、銷售目標、發展商資金情況、銷售代理整體實力以及發展商與銷售代理的關係等因素決定。

影響房地產策劃代理行業的主要因素

經濟形勢：經濟發展步入「新常態」，房地產行業轉入調整期

國家經濟的持續、快速、穩定發展是房地產市場發展的基礎。中國名義國內生產總值由二零零五年的人民幣18.7萬億元增加至二零一七年的人民幣82.7萬億元，成為全球第二大經濟體。但過去數年，中國國內生產總值增速放緩，由二零一一年的9.0%下降至二零一七年的6.9%，經濟進入平穩增長「新常態」。另一方面，房地產行業也面臨增速下調、庫存高企的新問題，進入行業全面調整發展的新階段。

廣東省近年來經濟增長平穩，於二零一七年，廣東省實現國內生產總值人民幣8.99萬億元，同比增長7.5%，總量及增速均高於全國平均水平。此外，廣東省的全國經濟佔比升至高達10.9%。穩定高速的經濟增長，使得廣東省房地產市場具備巨大的增長和拓展潛力。

消費市場：終端消費市場增加與延伸，拓寬物業策劃及代理的服務範圍

第一，高速城鎮化刺激城市人口增長，擴大房地產消費市場。二零一七年，中國城鎮化率約為58.5%，廣東省城鎮化率約為69.9%，雖高於全國均值，但仍低於主要發達國家水平。短期內，城鎮化仍舊是中國發展主旋律之一，將繼續產生巨大的住房需求。

另一方面，中國人口紅利逐步減弱、老齡化步伐加快，中國指數研究院預期未來將加大社會財富消耗，一定程度上抑制住房需求。自二零一零年起，中國15至64歲人口比重逐漸降低，人口紅利正進一步減弱。相較而言，廣東省自二零一零年起15至64歲人口佔比明顯高於全國均值，未來城市經濟創造力更足。

第二，城鎮居民家庭收入提升，消費能力增強，為房地產市場需求的增加奠定基礎。二零一七年，中國城鎮居民家庭人均可支配收入約為人民幣36,396元，同比增長約8.3%。廣東省城鎮居民家庭人均可支配收入約達人民幣40,975元，同比增長約8.7%，高於全國均值。雖然自二零一二年開始，廣東省城鎮居民家庭收入增速放緩，但未來將繼續保持穩定增長。

行業概覽

第三，經濟快速發展，人口結構變化，為房地產市場帶來發展空間。隨著收入增加，人們對居住物業的舒適性、享受性要求不斷提高。人口結構變動亦導致對不同類型物業的需求逐步加大。此外，區域差異、城鄉差別將使房地產消費呈現明顯的梯度特徵。

以上種種因素都將為中國房地產業的中長期發展提供成長性的消費需求及不斷拓展的市場空間。

房地產行業發展趨勢：房地產市場規模及其週期性，促進物業策劃代理行業擴張與調整

中國房地產市場長期處於增長態勢，為物業策劃代理行業帶來巨大發展空間。然而，隨著房地產市場週期性調整，物業策劃代理行業在不同時期呈現出不同的發展特徵。在市場景氣期，由於市場銷售旺盛，各類物業顧問及代理均能快速發展，搶佔更多市場份額。在市場收緊期，雖然投資量萎縮，但發展商更依賴物業顧問及代理的專業服務。此時，具備較高專業水平及知名品牌的物業顧問及代理能在其他競爭對手中突顯其優勢。中小規模的物業代理將面臨行業整合與併購的挑戰。

調控措施：短期將遏抑物業代理行業增長，中長期促進物業代理行業穩健發展

房地產增量市場上，傳統的需求端抑制以維持供應量向著「房子是用來住的，不是用來炒的」的方向轉變。本輪調控從中心城市向周邊三四線城市逐步擴圍。據不完全統計，自二零一七年以來超過92個城市和36個縣市出臺調控政策。就海南省及河北省而言，已進行全面的政策調整。特別地，從物業市場的需求側來看，限購及融資限制政策的整體影響以及限售政策抑制物業投資的短期需求。另一方面，物業市場的供給側正受到土地供應增加及土地拍賣限制的影響，而土地供應結構正從商品房的單一供應轉型至住宅物業、租賃物業及共有物業的混合供應。此外，房地產市場在融資方面正不斷受到限制，受到限制商業物業向住宅物業轉換的政策影響，以及房地產市場代理的監管。

房地產存量市場上，堅持建立多主體供給、多渠道保障、租購並舉的長效住房機制，注重與短期調控有效銜接。二零一七年七月二十日，國家發展和改革委員會、住房和城鄉建設部等九個中國部門印發《關於在人口淨流入的大中城市加快發展住房租賃市場的通知》。根據新政策，在廣州、深圳、佛山、肇慶等12個城市開展住房租賃市場試點。各地政府也積極響應，出臺相關扶持措施，預期未來住房租賃市場將迎來新機遇。

多角度調控政策下，購房者入市門檻提升，需求得到抑制，房地產市場降溫明顯。短期內房地產市場的增長空間將被壓縮，並影響物業代理市場的增長。但從中長期來看，房地產市場將趨於理性，促進物業代理行業健康發展，降低相應風險。

行業概覽

區域規劃：國家層面粵港澳大灣區規劃，利好區域內房地產及相關行業發展

二零一七年三月五日，李克強總理在《政府工作報告》中明確提出，要推動內地與港澳深度合作，中國政府決定進一步研究制定粵港澳大灣區（「大灣區」）發展規劃。

二零一七年七月，《深化粵港澳合作推進大灣區建設框架協議》在香港簽署，粵港澳三地將在中央有關部門支持下，將大灣區打造成世界級城市群。二零一七年十月發表的十九大報告指出，以粵港澳大灣區建設、粵港澳合作、泛珠三角區域合作等為重點，中國政府將全面推進內地同香港互利合作，制定完善便利香港、澳門居民在內地發展的政策措施。二零一七年十二月，中央經濟會議強調，要科學規劃粵港澳大灣區建設。當前，有關發展規劃即將出爐。

從中國以外國家的經驗來看，大灣區經濟可在全球經濟格局中發揮重要作用，成為地區以至全球經濟的主要引擎。大灣區涉及「二區九市」，包括香港、澳門、廣州、深圳、珠海、佛山、江門、東莞、中山、惠州及肇慶。根據數據，於二零一七年，在大灣區城市（不包括香港及澳門）中，深圳的國內生產總值排名第一，其次是珠海、佛山、中山、東莞、惠州、肇慶。上述城市的國內生產總值合共達人民幣7,581億元，佔中國國內生產總值的9.17%。根據中國指數研究院的資料，大灣區具備成為世界級灣區的良好基礎及條件，並擔當中國國家戰略的一部分。同時，相關政府機構非常重視的大灣區在國家層面的發展建議，意味廣州、深圳、珠海、佛山、江門、東莞、中山、惠州及肇慶等城市的房地產市場及相關行業將迎來良好的機遇。

大灣區具備發展世界一流灣區、更好服務國家戰略的良好基礎和條件。同時，國家層面大灣區規劃的提出及相關地方政府的高度重視，意味著包括香港、澳門、廣州、深圳、珠海、中山、佛山、東莞、惠州、江門、肇慶在內的11個城市，其房地產市場及相關行業將迎來巨大的發展機遇，原因為(i)大灣區作為一個區域產業經濟整體，區內各城市根據自身資源合理規劃產業，在產業升級轉型的過程中，形成對人口、資金等資源的強大吸引力，刺激房地產市場需求產生，為房地產市場長期發展注入動力；及(ii)港珠澳大橋、深中通道、深茂鐵路、虎門二橋等交通樞紐工程的建設，能夠加快區內交通路網的快速完善，拉近城市間距離，形成大都市生活圈，推動房地產市場發展。

行業概覽

市場發展特徵

物業策劃代理市場持續分化，企業強者恆強

中國房地產市場發展為物業策劃代理行業提供了廣闊的市場空間，但也吸引著其他市場力量的進入。市場激烈競爭加速行業整合。二零一五年開始，TOP 30代理企業銷售額佔百強物業代理企業銷售額的七成以上，TOP 30以後的企業業務拓展受到一定制約，市場份額被嚴重壓縮，面臨被兼併收購或消亡的危險¹。

二零一七年TOP 30代理企業銷售額約達人民幣3萬億元，同比增長約6.5%，市場份額²約為22.62%，比上一年下降1.52%。TOP 30企業敏銳洞察市場變化，加大三四線城市佈局，代理銷售額再創新高；但市場份額略有下降，是由於發展商、經紀、二手房代理使一手房地產代理市場呈現分散化，這或將是未來一定時期內的常態。但基於房地產市場將保持低速增長的平穩發展態勢，房地產策劃代理行業仍將有較大發展空間，尤其在市場趨冷時，通過發揮專業技巧和優勢，有機會佔據更多市場份額。預計到二零二零年，TOP 30代理企業一手房地產代理銷售額將達人民幣3.25萬億元，二零一三年至二零二零年複合年增長率為12.85%。面對行業集中度不斷提高的競爭情勢，物業代理企業需強化自身優勢，緊抓歷史機遇，砥礪前行。

行業業務線綜合化，延伸業務收入增長明顯，企業成本結構隨之變動

第一，策劃代理業務線多元化發展，延伸業務收入增長明顯。當前，傳統業務³收入佔比逐漸下降，多元業務收入佔比逐步上升是行業趨勢，資產管理、二手物業代理服務、互聯網+、平台服務、金融服務等收入在企業總盈利中佔比提升較快，成為企業新的收入增長點。

第二，隨著業務規模擴張，企業成本結構發生變動。

隨著收入的快速增加，企業成本不斷提高，在這個過程中，不同類型企業出現分化。部分企業的新業務佈局較早，新業務所需的技術、資產等投入，導致這部分成本提升，傳統策劃代理業務所產生的成本佔比下降。就本公司等傳統策劃代理企業而言，仍以策劃代理業務產生的成本為主。

¹ 出自《二零一六年中國房地產策劃代理百強企業研究報告》

² 市場份額 = 一手物業代理銷售額 / 全國商品房銷售額

³ 指一手代理業務及顧問諮詢業務

本文件為草擬本，其所載資料不完整及可作更改。閱讀本文件時，必須一併細閱本文件首頁「警告」一節。

行業概覽

競爭分析

行業競爭格局

當前行業中已存在一些掌握大部分市場資源的企業，並在全國重點地區的策劃代理市場上佔據領先優勢。而另一些企業則以區域佈局為主，運用差異化集聚戰略，形成競爭優勢。

本集團的競爭者分佈

本公司目前主要業務分佈在廣東省內，面臨的競爭以廣東省的企業為主。隨著未來企業規模和業務佈局的擴大，以及行業集中度的進一步加強，本公司將面對全國範圍內更多競爭者。

中國房地產策劃代理TOP5企業概況(二零一八年)

全國排名 ⁴	企業	上市地點	成立時間	主要業務領域	業務佈局範圍
1	深圳世聯行地產顧問股份有限公司	深交所(中小板)	一九九三年	一手物業代理、電商交易、二手經紀業務、裝修裝飾、金融服務、社區管家、資產管理、公寓運營、顧問諮詢、工商物業運營管理	一手物業代理業務已覆蓋全國185個城市
2	合富輝煌集團股份有限公司	聯交所(主板)	一九九五年	一手物業代理、二手經紀業務、金融服務、物業管理	遍佈華南、華北、華中、華東、華西五大區域，服務過超150個城市
3	同策房產諮詢股份有限公司	不適用	一九九八年	一手物業代理、策劃顧問、商業物業運營、金融服務	以上海及其他長三角核心城市為重點，覆蓋全國主要經濟發達城市
4	保利地產投資顧問有限公司	不適用	二零零一年	一手物業代理、二手經紀業務、金融服務	覆蓋全國60多個大中型城市
5	新聯康(中國)有限公司	不適用	一九九五年	房地產營銷代理、企劃創意、市場研究等	足跡遍佈全國50多個城市

中國指數研究院收集整理

⁴ 此處為二零一八年中國房地產策劃代理百強企業排名。由中國指數研究院「TOP10研究組」根據企業規模性、盈利性、成長性、策劃能力、一手物業代理能力等五大指標，採用因子分析法計算得出企業綜合實力指數，再根據指數大小進行排序。當企業按評價指標體系排序出現相同時，依照西部、中部、東部排序確定。

本文件為草擬本，其所載資料不完整及可作更改。閱讀本文件時，必須一併細閱本文件首頁「警告」一節。

行業概覽

廣東省房地產策劃代理TOP5企業概況(二零一八年)

廣東省 排名 ⁵	全國排 名 ⁶	企業名稱	上市地點	成立時間	主要業務領域	業務佈局範圍
1	1	深圳世聯行地產顧問股份有限公司	深交所(中小板)	一九九三年	一手物業代理、電商交易、二手經紀業務、裝修裝飾、金融服務、社區管家、資產管理、公寓運營、顧問諮詢、工商物業運營管理	一手物業代理業務已覆全國185個城市
2	2	合富輝煌集團股份有限公司	聯交所(主板)	一九九五年	一手物業代理、二手經紀業務、金融服務、物業管理	遍佈華南、華北、華中、華東、華西五大區域，服務過超150個城市
3	4	保利地產投資顧問有限公司	不適用	二零零一年	一手物業代理、二手經紀業務、金融服務	覆蓋全國60多個大中型城市
4	15	廣州中地行房地產代理有限公司	不適用	一九九七年	房地產策劃代理	深圳、廣州、佛山、東莞、清遠等廣東省經濟發達城市
5	16	方圓房地產服務集團有限公司	聯交所(創業板)	一九九七年	物業研究及諮詢服務、房地產代理服務、網上物業轉介及代理業務、綜合業務服	廣州、佛山、清遠、江門、湛江、惠州、珠海、三亞等八城

中國指數研究院收集整理

本集團競爭地位

綜合實力⁷位居行業前列

根據中國房地產策劃代理百強企業研究成果，本公司入選前50強已超過十年，同時始終位居廣東省房地產策劃代理前10強。二零一八年，本公司排名為全國第15位，廣東省第4位。

業務和業內聲譽持續增長

從歷年的中國房地產策劃代理百強企業榜單來看，本公司從二零一三年的第32位上升至二零一八年的第15位⁸。雖然行業競爭激烈，但本公司排名穩步提升，凸顯出其實力及成長性。

⁵ 此處為二零一八年廣東省房地產策劃代理企業排名。在全國百強企業排名基礎上，根據企業總部所在地確定。

⁶ 此處為二零一八年中國房地產策劃代理百強企業排名。具體排名計算方法與前述「全國排名」一致。

⁷ 此處即為房地產策劃代理企業排名，具體排名計算方法與前述「全國排名」一致。

⁸ 二零一七年本公司無排名，原因在於二零一七年開始中國房地產策劃代理百強企業僅公佈TOP 20企業榜單，本公司該年未進入TOP 20。

行業概覽

具有與知名發展商長期合作的機遇

作為廣東省及華南地區具有行業領先地位的企業，本公司持續深耕房地產策劃代理服務，並不斷通過價值創新與提升，為發展商帶來較大收益，並得到了發展商的高度認可。由此，本公司與中國保利集團、珠江實業集團、嘉裕集團等發展商建立起長期合作關係，獲得了穩定、優質的上游客戶資源。此外，本公司嘗試設立獨立實體作為獨立代理為特定項目提供代理服務，一定程度上能夠避免傳統獨家代理及／或聯合代理的劣勢，同時讓本公司更容易獲得發展商的認可。另外，借助管理團隊的經驗及未來投資性項目和獨家代理項目的機會，本公司能夠加強與發展商之間的合作，由純項目合作上升為項目公司合作，由此本公司將可與發展商建立穩定長期的合作關係。

管理團隊經驗豐富，精準掌握市場趨勢

企業的主要高管在中地行均有13年以上的就職時間，核心管理團隊較為穩定。此外，管理層具備多年累積的開發及業界經驗，更能切中發展商與消費者需求。中地行創辦人、董事長徐建平先生，曾獲得「中國房地產十佳策略顧問」、「廣州地產二十年一九八五至二零零五最具影響力傑出名人」、「二零零八至二零零九中國房地產100位最具創新力企業家」等榮譽，現為廣州中介行業協會副會長。20多年策劃代理服務經驗使得徐先生及其管理團隊在房地產策劃代理行業具備較強競爭力。

進入壁壘

品牌壁壘：品牌與整體實力對於物業顧問及代理向房地產發展商提供策劃代理服務至關重要。中國房地產策劃代理百強企業研究表明，約81%的發展商把品牌與整體實力作為選擇物業代理的首要因素。房地產策劃代理行業的優秀企業依託優質服務帶來的品牌效應，贏得發展商的青睞。同時，行業資源也向優秀品牌企業傾斜。新進入者很難在短期內樹立品牌形象並獲得資源。

客戶關係與客戶資源壁壘：另一方面，由於與房地產價值鏈其他部分的關係及行業政策變動等因素，房地產代理行業易做難精。只有與國內實力發展商達成戰略合作關係，代理才能持續獲得上游客戶。此外，房地產代理的客戶既包括發展商，也包括購房者。購房者的質素影響著代理的銷情，而優質買家還能夠為代理發展更多的客戶。這些高質量的客戶往往需要長期積累，這會給新參與者形成一定的進入壁壘。

專業人才與銷售經驗壁壘：和其他專業服務提供者一樣，高素質的專業團隊是企業競爭力的基礎。目前，能夠為發展商提供專業物業策劃代理服務和為購房者提供高質量服務的專業團隊較為稀缺，新進入企業難以在短期內建立起專業的團隊。另一方面，由於房地產行業受人口結構、經濟發展、地理交通等因素的影響，不同區域房地產市場存在較大差異性。因此，長期的銷售經驗的積累至關重要，能夠減少市場探索和市場適應的成本，這為新競爭者樹立一定的學習壁壘。

行業概覽

未來機遇、威脅與挑戰

房地產市場持續增長，為策劃代理行業帶來發展空間。中國房地產業始終長期保持較快速度發展，此情況日後仍會持續，為策劃代理行業帶來巨大的發展空間。同時，存量市場的不斷積累，也為策劃代理的新業務項目拓展帶來巨大發展空間。對於本公司而言，積極推進上下游業務，將能為本公司帶來新的利潤增長點。

發展商不同的需求層次，給策劃代理行業帶來新的業務機遇。隨著市場競爭白熱化，發展商更注重自身戰略調整以及從拿地到賣房各個環節的深入研究，這為策劃代理企業的諮詢顧問服務帶來新的機遇。另一方面，發展商拓展上下游相關業務，也需要大量的一手數據和深入的研究能力。基於此，本公司可繼續發揮企業策劃顧問服務的優勢，爭取更多市場份額。

粵港澳大灣區規劃，為區內房地產相關市場帶來巨大發展機遇。粵港澳大灣區具備發展世界一流灣區、更好服務國家戰略的良好條件。同時，粵港澳大灣區受到中央及地方政府的高度重視，意味著區內城市全面發展，人才引進、產業升級、交通完善，將為區內的房地產發展帶來巨大的發展空間。對於本公司而言，繼續深耕廣東省，分享大灣區發展帶來的市場紅利，是進一步做大做強業績的機遇。

市場競爭加劇。策劃代理企業在傳統業務中競爭激烈，小規模企業可能面臨被市場淘汰的危險局面。在新業務探索過程中，各細分領域競爭同樣激烈。本公司重點佈局的廣東省，策劃代理企業也面對激烈競爭。本公司在業務拓展中，將繼續面臨與省內兩大行業龍頭的直接競爭，這對本公司而言是一大挑戰。

成本投入加大。市場競爭加劇，對策劃代理企業的專業能力提出更高要求，需要企業提供高素質人才支撐，這意味著更大的人力成本投入。另外，發展新業務過程中，前期需要較大的成本投入，對企業的經營管理效率和資金運作能力也提出了更高的要求。

監管概覽

以下載列與我們於中國的營運及業務有關的中國法律及監管規定若干方面的概要。

有關外商投資的法律及法規

於中國成立、經營及管理企業實體須受中國的公司法所規限，而有關法律由全國人大常委會於一九九三年十二月二十九日頒佈，隨後曾分別於一九九九年十二月二十五日、二零零四年八月二十八日、二零零五年十月二十七日及二零一三年十二月二十八日予以修訂(最新修訂於二零一四年三月一日生效)。中國的公司法一般規管兩種公司類型，即有限責任公司及股份有限公司。兩類公司均擁有法人地位，而有限責任公司及股份有限公司的股東責任僅限於彼等已認購的註冊資本金額或按法定責任就彼等已認購股份的出資額。中國的公司法亦適用於外商投資公司。倘外商投資法律另有規定，則該等規定將適用。

外商投資公司的設立程序、審批或備案程序、註冊資本規定、外匯事項、會計實務、稅務及勞工事項，均受(就外商獨資企業而言)全國人大於一九八六年四月十二日頒佈並隨後於二零零零年十月三十一日及二零一六年九月十三日修訂(最新修訂於二零一六年十月一日生效)的《中華人民共和國外資企業法》，於一九九零年十二月十二日頒佈並於二零零一年四月十二日及二零一四年二月十九日修訂(最新修訂於二零一四年三月一日生效)的《中華人民共和國外資企業實施細則》及由商務部於二零一六年十月八日頒佈並隨後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(最新修訂於二零一八年六月三十日生效)的《外商投資企業設立及變更備案管理暫行辦法》規管。

於二零零二年二月十一日由中國國務院頒佈及於二零零二年四月一日生效的《指導外商投資方向規定》將所有外商投資項目分為鼓勵類、准許類、限制類及禁止類項目。並未分類為鼓勵類、限制類及禁止類的外商投資項目均為准許類外商投資項目。被分類為鼓勵類、限

監管概覽

制類及禁止類的外商投資項目於《外商投資產業指導目錄》下列出。於二零一七年六月二十八日，商務部和發改委聯合頒佈並將於二零一七年七月二十八日生效的《外商投資產業指導目錄(二零一七年修訂)》(「目錄」)。限制類及禁止類外商投資項目列入目錄的外國投資准入負面清單。於二零一八年六月二十八日，商務部和發改委聯合頒佈並於二零一八年七月二十八日生效的《外商投資准入特別管理措施(負面清單)(二零一八年版)》(「二零一八年負面清單」)，取代目錄的《外商投資准入負面清單》。根據目錄及《二零一八年負面清單》，外商獲准投資房地產代理業。

根據於二零零六年八月八日頒佈並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》，外國投資者以股權兼併方式兼併境內公司須向相關主管商務部門申請審批。倘任何由中國境內公司或個人成立或控制的境外企業有意收購與該中國境內公司或個人有聯繫的境內企業，該項收購須經商務部批准。根據《外商投資企業設立及變更備案管理暫行辦法》，如外商投資企業的設立及變更(包括因收購併購導致非外商投資企業變更為外商投資企業)並不符合國家規定外商投資准入的特別管理辦法範圍(現時受目錄規限)，則外商投資企業須辦理備案程序而非獲得批准。根據二零一八年負面清單，倘由中國境內公司或個人成立或控制的境外企業收購聯屬境內企業涉及外商投資項目或企業的成立或變更事宜，則現有條文適用。

有關我們營運的法律及法規

房地產代理服務法規

於二零零三年八月十二日，國務院頒佈《國務院關於促進房地產市場持續健康發展的通知》。此通知提供一連串辦法以規管房地產市場，包括但不限於多項辦法以提升房地產代理服務的市場規則，嚴格實施房地產代理資質制度及調查代理市場的不同種類不法活動。

根據全國人大常委會於一九九四年七月五日頒佈並隨後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(最新修訂於二零零九年八月二十七日生效)的《中華人民共和國城市房地產管理法》，房地產代理包括房地產顧問代理、房地產價格評估代理及房地產經紀代理，並須符合以下條件：(i)擁有本身名稱及機構架構；(ii)擁有固定地點提供服務；(iii)擁有必要財產及資金；(iv)擁有足夠的專業人員；及(v)法律、行政規則及法規規定的其他條件。就設立房地產代理而言，須向工商行政管理局遞交設立登記的申請，而企業在獲得工商

監管概覽

行政管理局發出營業執照前不得開展業務。任何人士在未取得營業執照前從事房地產代理業務將會被勒令停止活動、充公其不法所得及可能受到縣級或以上工商行政管理局同時徵收罰款。

根據中國住房和城鄉建設部、發改委和中國人力資源和社會保障部於二零一一年一月二十日頒佈和於二零一六年三月一日修訂(最新修訂於二零一六年四月一日生效)的《房地產經紀管理辦法》(「辦法」)，房地產代理或其分支須於取得其營業執照起計30日內，於中央政府轄下直轄市、直轄市或其成立所在縣政府主管建設(房地產)行政管理的部門辦妥備案。如房地產代理或其分支有任何變更或關閉，則須於變更或關閉日期起計30日內辦理變更或取消備案手續。接受委託提供房地產代理服務的房地產代理須與委託人分別簽署房地產代理服務書面合約。房地產代理服務須設立定價制度，房地產代理須遵守定價法律、法規及規則的條文，以及於營業地點的明顯位置註明房地產代理服務項目、服務內容及費用準則以及相關房地產價格及資訊。如有兩家或以上房地產代理合作經營同一房地產代理業務項目，則只可就一個業務項目收取佣金，亦不得向委託人收取額外費用。如參與房地產交易各方指定由房地產代理代其收取及支付交易資金，則他們須透過由房地產代理於銀行就客戶交易結算資金而開立的指定存款賬戶轉移交易資金。

根據於二零零二年十月十三日頒佈並於二零一五年十二月二十三日修訂的《廣州市房地產中介服務管理條例》，於廣州設立的房地產代理須符合以下條件：(i)如不止從事房地產顧問服務，則擁有註冊資本不少於人民幣300,000元；(ii)擁有面積至少15平方米的固定地點以提供服務；及(iii)僱用至少三名已取得有關房地產代理服務證書的合資格員工。另房地產代理須於取得其營業執照後30日內前往廣州的房地產市級行政管理部門進行備案。

根據於二零零九年五月六日頒佈並於二零零九年八月一日生效的《貴陽市房地產中介服務管理規定》，房地產代理須於取得其營業執照起計30日內，向地方房地產行政管理部門辦妥備案。如房地產代理出現相關變更或關閉，則須於變更或關閉日期起計30日內辦理變更或取消備案手續。

監管概覽

中國住房和城鄉建設部和國家工商行政管理總局於二零一三年六月十三日聯合頒佈《關於集中開展房地產中介市場專項治理的通知》，據此，房地產代理及其人員的行為如違反相關法律和法規，應受到調查及嚴格懲處。

根據發改委和中國住房和城鄉建設部於二零一四年六月十三日頒佈並於二零一四年七月一日生效的《關於放開房地產諮詢收費和下放房地產經紀收費管理的通知》，房地產代理就顧問服務收取的費用須受市場規管。地方區域可按照政府指引或市場法規決定管理房地產經紀服務費用，而就房地產經紀服務定價的權限應授予省級主管價格行政管理部門和主管住房和城鄉建設行政管理部門。廣東省發展和改革委員會及住房和城鄉建設部已於二零一四年八月二十九日轉發上述通知，並規定廣東省的房地產代理收取的顧問費用及經紀費用須符合市場價格。

於二零一六年七月二十九日，中國住房和城鄉建設部頒佈《關於加強房地產中介管理促進行業健康發展的意見》，其中載有為了促使房地產代理行業健康發展的多方面意見，包括但不限於企業業務管理、住房資源資訊和代理服務定價。

有關房地產代理人員的法規

根據《國務院關於取消和調整壹批行政審批項目等事項的決定》，房地產經紀須擁有的專業資格認證自二零一四年七月二十二日起撤銷。於二零一五年六月二十五日，規定個人於從事房地產代理活動前須取得資格證的《房地產經紀人員職業資格制度暫行規定》被廢止。

根據《房地產經紀專業人員職業資格制度暫行規定》及《房地產經紀專業人員職業資格考試實施辦法》(兩者均於二零一五年七月一日生效)，房地產代理專業人員的專業資格考試旨在評估房地產經紀及房地產經紀助理的專業能力。

監管概覽

根據《房地產經紀管理辦法》，房地產經紀及房地產經紀助理資格全國考試須考核相同課程、相同考試問題及由房地產經紀行業團體原則上每年舉辦。主管住房和城鄉建設及人力資源和社會保障的部門須聯合指示及監督有關考試。房地產代理不得以個人名義從事房地產業務或收取費用。

根據《廣州市房地產中介服務管理條例》及《貴陽市房地產中介服務管理規定》，任何人士如提供房地產代理服務，不得同時於兩家或以上房地產代理執業。

有關房地產交易的法規

根據中國建設部於二零零一年四月四日頒佈並於二零零六年六月一日生效的《商品房銷售管理辦法》，房地產發展商可自行或透過其委託的房地產經紀銷售商用樓宇。受委託的房地產經紀如銷售商用樓宇時未能遵守銷售規定，可能遭警告、勒令停止銷售或施以罰款介乎人民幣20,000元至人民幣30,000元。

根據於二零一四年九月十四日頒佈並於二零一四年十一月一日生效的《廣州市房屋交易監督管理辦法》，房地產經紀須按明確定價銷售住房及按價格單所披露收取費用。此外，房地產經紀及其僱員須向客戶真實披露住房交易的狀況及房地產政策。否則，房地產經紀可能遭房地產行政管理部門罰款介乎人民幣30,000元至人民幣50,000元。

根據國家工商行政管理總局於二零一五年十二月二十四日頒佈並於二零一六年二月一日生效的《房地產廣告發佈規定》，房地產代理須擁有由委託人發出的真實、合法及有效委託證書以刊登房地產廣告。

根據廣州市政府於二零一七年三月三十日頒佈的《廣州市人民政府辦公廳關於進一步加強房地產市場調控的通知》，房地產代理禁止提供或建議作出任何非法財務服務，亦不得協助住房買家偽造文件或重複簽署合約。此外，房地產代理將書面披露房地產的監控及調整措施，並要求客戶於住房交易前簽署確認收據。

監管概覽

根據於二零一零年一月二十六日頒佈的《國務院辦公廳關於進一步做好房地產市場調控工作有關問題的通知》及於二零一零年四月十七日頒佈的《國務院關於堅決遏制部分城市房價過快上漲的通知》，將實施多項措施(例如購房限制、提供差別化住房信貸及稅務槓桿)以穩定住房價格。

於二零一三年二月二十六日頒佈的《國務院辦公廳關於繼續做好房地產市場調控工作的通知》，規定省級政府須對位於其行政管理區域內房地產市場出現過熱的城市發出指示，以就新建商業樓宇釐定及刊登年度價格控制目標。此外，未必會向價格過高且拒絕接受住房和城鄉建設行政部門指引的商品房項目發放預售許可證。

為實施限購政策及商品房預售價格申報程序，廣州市政府已頒佈一連串法規，包括(i)於二零一三年四月十二日頒佈的《關於落實廣州市房地產市場調控政策加強房地產市場監管的通知》；(ii)於二零一三年十一月十八日頒佈的《關於進一步做好房地產市場調控工作的意見》；(iii)於二零一三年十二月二十五日頒佈的《關於嚴格執行我市房地產市場調控政策的通告》；(iv)於二零一七年三月十八日頒佈的《關於進一步完善我市房地產市場平穩健康發展政策的通知》；及(v)於二零一七年三月三十日頒佈的《關於進一步加強房地產市場調控的通知》。根據上述條文，(i)房地產開發企業須在網上申報商品房售價或預售價並接受國土資源和住房行政機關的指引，否則其不能取得預售許可證；(ii)家庭新購的住房於取得其房產證後2年內不得轉讓或分割；(iii)企業新購住房須在相關房產證發出日期起計3年後方可轉讓；(iv)擁有廣州市登記居民戶籍的家庭(不包括從化、增城區戶籍)只可購買兩套住房；(v)已連續至少5年持續繳付廣州市個人所得稅或社會保險金的非廣州市登記居民戶籍(「非廣州市戶籍」)只可購買一套住房；(vi)非廣州市戶籍於廣州市從化、增城區只可購買一套住房。

監管概覽

於二零一七年七月八日，清遠市住房和城鄉建設管理局與清遠市發展和改革局聯合發佈《關於進一步加強我市房地產市場監管工作的通知》並制定新建商品房價格備案制度。根據上述通知，房地產開發企業須在其申請相關商品房的預售許可證(或銷售備案證)之前於清遠市發展和改革局完成商品房項目的備案程序並申報售價。倘商品房項目的實際售價高於備案價或倘實際售價下跌超過15%，則其在線銷售須予以終止。此外，房地產開發企業可於60日之內申請提高商品房備案售價，而新售價不得增加5%以上。

於二零一八年五月十一日，貴陽市政府頒佈《關於切實做好促進房地產市場健康穩定發展有關工作的通知》。根據上述通知，在貴陽購買的新建商品房在簽訂商品房銷售合約起計三年內不得再次轉讓。此外，每間房屋的售價應符合房地產企業宣佈的價格，企業不得擅自調整房屋的預售許可申報價格。

有關外匯的法律及法規

國務院於一九九六年一月二十九日頒佈、於一九九七年一月十四日及二零零八年八月五日修訂(最新修訂於二零零八年八月五日生)的《中華人民共和國外匯管理條例》(「**外匯管理條例**」)構成中國外匯監督的重要法律基礎。根據《外匯管理條例》，人民幣可自由兌換作支付往來賬項目(例如貿易及服務相關外匯交易及股息支付)，但不可自由兌換作資本支出項目(例如中國境外的直接投資、貸款或證券投資)，除非取得國家外匯管理局或其當地對口機構的事先批准除外。保留或銷售資本賬內的外匯收入予從事結匯及售匯的金融機構須得到國家外匯管理局批准，惟於相關規則及法規下毋須有關批准除外。由資本賬支付的任何外匯款項必須按國務院外匯管理部訂立的規定，以付款人本身的外匯資金連同有效文件支付或自任何從事結匯及售匯業務的金融機構購入的外匯資金支付。如外匯支付需要外匯管理當局批准，付款人於支付前必須事先獲得有關批准。

監管概覽

根據中國人民銀行於一九九六年六月二十日頒佈並於一九九六年七月一日生效的《結匯、售匯及付匯管理規定》，外商投資企業僅可於獲准經營外匯業務的銀行，在提供有效商業證明文件及(如為資本賬項目交易)取得國家外匯管理局批准後，購買、銷售或匯入外匯。

國家外匯管理局於二零零八年八月二十九日頒佈《國家外匯管理局綜合司關於完善外商投資企業外匯資本金支付結匯管理有關業務操作問題的通知》(「**第142號通知**」)，規管外商投資企業兌換其外幣註冊資本為人民幣。第142號通知規定從外商投資企業的外幣註冊資本兌換的人民幣資金只可用於經適用政府當局批准的業務範圍內，及不可用於中國境內的股權投資。使用有關人民幣資金在未經批准情況下不可更改，而有關人民幣資金於任何情況下不可用作償還任何已申請但未動用的人民幣貸款。違反第142號通知可遭巨額罰款。

於二零一五年三月三十日，國家外匯管理局頒佈於二零一五年六月一日生效及取代第142號通知的《關於改革外商投資企業外匯資本金結匯管理方式的通知》(「**第19號通知**」)。根據第19號通知，外商投資企業資本金賬戶中經地方外匯局辦理貨幣出資權利及權益確認(或經銀行辦理貨幣出資入賬登記)的外匯資本金可根據企業的實際經營需要在銀行辦理結匯。在此期間，外商投資企業的資金使用須依循企業業務範圍內的真正自用原則，惟不得用作以下用途：企業業務範圍以外的支付或國家法律及法規禁止的支付、於證券的投資，惟法律及法規另行規定除外；授出人民幣委託貸款(惟業務範圍批准除外)、償還企業間借款(包括第三方提供的墊款)或償還已轉貸予第三方的人民幣銀行貸款；或支付與購置非自用房地產有關的開支(惟外商投資房地產企業購置者除外)。

根據國家外匯管理局頒佈並於二零一四年七月四日生效的《國家外匯管理局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》(「**第37號通知**」)，「**特殊目的公司**」指由境內居民(包括境內機構及境內個人居民)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

監管概覽

控制的境外企業。於境外設立或控制特殊目的公司以從事海外投融資或於中國作出返程投資的境內居民，必須向地方外匯管理局辦理外匯登記。根據於二零一五年二月十三日頒佈並於二零一五年六月一日生效的《關於進一步簡化和改進直接投資外匯管理政策的通知》（「**第13號通知**」），境內居民設立或控制特殊目的公司的初次外匯登記可向合資格銀行而並非地方外匯管理局備案。

有關知識產權的法律及法規

根據全國人大常委會於一九八二年八月二十三日頒佈及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（最新修訂於二零一四年五月一日生效）的《中華人民共和國商標法》以及國務院於二零零二年八月三日頒佈並於二零一四年四月二十九日修訂（最新修訂於二零一四年五月一日生效）的《中華人民共和國商標法實施條例》，註冊商標指已獲商標局批准及註冊的商標，包括商品商標、服務商標、集體商標及證明商標。註冊商標有效期為自其註冊批准日期起計十年，以下任何行為均被視為侵犯註冊商標的獨家使用權利，包括：(i)未經許可而在同一種商品或類似商品上使用與註冊商標相同或類似的商標；(ii)銷售侵犯註冊商標獨家使用權利的商品；(iii)偽造、未經許可而製造他人註冊商標的標識或銷售偽造或未經許可的製造註冊商標的標識；(iv)未經許可而更改另一方的註冊商標並銷售印有該更改商標的商品；及(v)引致對他人的註冊商標獨家使用權利造成其他損害。

根據工業和信息化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生效的《互聯網域名管理辦法》，「域名」乃指在互聯網識別及定位計算機的層次結構式字符標識，與該計算機的互聯網協議(IP)位址對應。域名註冊服務採用「先申請先註冊」原則。域名註冊完成後，申請人即成為其所註冊域名的持有人。

監管概覽

有關稅務的法律及法規

企業所得稅

根據全國人大於二零零七年三月十六日頒佈並於二零一七年二月二十四日修訂的《中華人民共和國企業所得稅法》（「《企業所得稅法》」）及於二零零七年十二月六日頒佈並於二零零八年一月一日生效的《中華人民共和國企業所得稅法實施條例》（「《企業所得稅法實施條例》」），境內及外商投資企業均按同一稅率25%繳納所得稅。根據《企業所得稅法》及《企業所得稅法實施條例》，如企業根據海外國家或地區的法律成立而其「實際管理機構」位於中國，則被視為居民企業，其全球收入一般會按稅率25%繳納企業所得稅。《企業所得稅法實施條例》定義「實際管理機構」為可對企業的「業務、人員、會計及財產行使重大及整體管理及控制的設置」。如企業根據以上定義被視為中國稅務居民，則其全球收入將須按稅率25%繳納企業所得稅。此外，居民企業（指根據中國法律成立的企業）或根據海外國家（地區）法律成立者但其實際管理機構位於中國，則須就於中國境內外賺取的收入繳納企業所得稅。非居民企業指根據海外國家（地區）法律成立但其實際管理機構並非位於中國的企業，但已在中國設立機構或據點，或並未在中國設立代理或辦事處但已於中國賺取收入。然而，已於中國設立機構或據點的非居民企業須就來自中國及由其機構或設置取得的收入以及於中國境外產生但與該等機構或設置有關的收入繳納企業所得稅。並未於中國設立機構或據點的非居民企業或已於中國設置機構或據點但其收入與該等機構或據點並無關係，須就其於中國境內賺取的收入繳納企業所得稅。

股息稅

根據於二零零九年二月二十日頒佈的《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》，當符合以下所有條件時，納稅人可享有稅務協議規定的優惠稅率：(i)根據稅務協議，收取股息的另一方納稅人須為公司；(ii)另一方納稅人直接擁有的中國居民公司的股權權益及投票股份符合指定比例；及(iii)另一方納稅人擁有的股權比例須於收取股息前的連續12個月內任何時間符合稅務協議指定的比例。

監管概覽

根據國家稅務總局於二零一五年八月二十七日頒佈並於二零一八年六月十五日修訂的《非居民納稅人享受稅收協定待遇管理辦法》，合資格非居民納稅人當作出預扣聲明或由預扣代理辦理稅務備案及繼而接受稅務當局其後的行政決定，則可自動享有稅務條約下的待遇。

增值稅

根據於一九九三年十二月十三日頒佈及最後於二零一七年十一月十九日修訂的《中華人民共和國增值稅暫行條例》，以及於二零零八年十二月十八日頒佈並於二零一一年十月二十八日修訂的《中華人民共和國增值稅暫行條例實施細則》(修訂於二零一一年十一月一日生效)，從事貨品銷售、提供加工、修理及維修服務、銷售服務、無形資產或房地產、或在中國境內進口貨品的實體及個人，均為增值稅的納稅人。增值稅納稅人銷售有形動產的貨品、勞務或租賃服務或進口貨品的稅率一般為17%，另有規定者除外。根據財政部及國家稅務總局於二零一八年四月四日頒佈並於二零一八年五月一日生效的《財政部、稅務總局關於調整增值稅稅率的通知》，應課稅銷售活動及貨品進口的增值稅稅率應由17%及11%分別調整為16%及10%。

根據中國財政部和國家稅務總局頒佈並於二零一一年十一月十六日生效的《關於印發〈營業稅改徵增值稅試點方案〉的通知》，於二零一二年一月一日開始的增值稅取代營業稅試點方案已於試點地區的生產服務行業(例如運輸業及若干現代服務行業)實施。根據財政部和國家稅務總局於二零一六年三月二十三日頒佈的《財政部、國家稅務總局關於全面推開營業稅改徵增值稅試點的通知》，自二零一六年五月一日起，政府以試點方式於中國境內全國徵收增值稅以代替營業稅。根據上述法規，在現有適用增值稅稅率加上11.0%及6.0%的兩級增值稅稅率。

城市維護建設稅及教育費附加

根據國務院於一九八五年二月八日頒佈並於二零一一年一月八日修訂(最新修訂於二零一一年一月八日生效)的《中華人民共和國城市維護建設稅暫行條例》，以及國家稅務總局頒佈並於一九九四年三月十二日實施的《國家稅務總局關於城市維護建設稅徵收問題的通知》，凡繳納消費稅、增值稅及營業稅的任何單位或個人，亦須繳納城市維護建設稅。繳納

監管概覽

城市維護建設稅須以納稅人實際繳納的消費稅、增值稅及營業稅為依據，並於繳納後者時同時繳納。此外，於城市、縣鎮及非城市的市鎮、縣鎮或市鎮的城市維護建設稅的稅率分別為7%、5%及1%。

根據國務院於一九八六年四月二十八日頒佈並最後於二零一一年一月八日修訂的《徵收教育費附加的暫行規定》，凡繳納消費稅、增值稅及營業稅的所有單位和個人，亦須繳納教育費附加。教育費附加稅率為各單位或個人實際繳納的增值稅、營業稅及消費稅金額的3%，而教育費附加須於繳納增值稅、營業稅及消費稅時同時繳納。

根據於二零一零年十一月四日發出的《財政部、國家稅務總局關於對外資企業徵收城市維護建設稅和教育費附加有關問題的通知》，外商投資企業必須就於二零一零年十二月一日或之後產生的任何增值稅、消費稅及營業稅繳納城市維護建設稅。

印花稅

根據中國國務院於一九八八年八月六日頒佈並於二零一一年一月八日修訂的《中華人民共和國印花稅暫行條例》以及於二零一六年十一月二十九日頒佈並於二零一八年六月十五日修訂的《國家稅務總局關於發佈《印花稅管理規程(試行)》的公告》，凡訂立或收取此等規則所列任何文件的所有單位和個人均當作印花稅的責任納稅人，並須根據此等規則的條文繳納印花稅。貿易合約及科技合約須按其所載金額的0.03%繳納印花稅，而營業賬簿須按賬簿內有關資本的固定資產及自有流動資金的原始價值按稅率0.05%繳納印花稅。

有關勞工的法律及法規

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並於二零一二年十二月二十八日修訂(最新修訂於二零一三年七月一日生效)的《中華人民共和國勞動合同法》(「《勞動合同法》」)以及於二零零八年九月十八日頒佈並實施的《中華人民共和國勞動合同法實施條例》，規管勞動合同的訂約方(即僱主和僱員)，以及載有有關勞動合同的具體規定。勞動合同法及勞動合同法實施條例規定，勞動合同必須以書面方式訂立。在謹慎磋商以達成協議後，僱主和僱

監管概覽

員可訂立定期勞動合同、非定期勞動合同或於完成若干委派工作後訂立的勞動合同。在與僱員謹慎磋商以達成協議或達到法定情況後，僱主可撤銷勞動合同。

社會保險及住房公積金

根據全國人大常委會於二零一零年十月二十八日頒佈並於二零一一年七月一日生效的《中華人民共和國社會保險法》、國務院頒佈並於一九九九年一月二十二日實施的《社會保險費徵繳暫行條例》、於一九九九年三月十九日頒佈並生效的《社會保險登記管理暫行辦法》、國務院於二零零三年四月二十七日頒佈並於二零一零年十二月二十日修訂的《工傷保險條例》、國務院頒佈並於一九九九年一月二十二日實施的《失業保險條例》以及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實施的《企業職工生育保險試行辦法》，中國企業須為其僱員提供福利計劃，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。企業必須向地方社會保險機構辦理社會保險登記以提供社會保險，並須代表僱員支付或預扣相關社會保險費用。僱主如未能以適時方式作出供款，可能遭罰款及遭勒令補足未支付供款。

國務院頒佈並於一九九九年四月三日生效以及於二零零二年三月二十四日修訂的《住房公積金管理條例》規定，個人僱員支付的住房公積金供款及其僱主支付的住房公積金供款全屬個人僱員所有。僱主如未能以適時方式作出供款，可能遭罰款及遭勒令補足未支付供款。

歷史、發展及企業架構

概覽

我們成立於一九九七年，是廣州最早的專業物業代理及顧問服務供應商之一。我們專注於為物業發展商提供服務，協助他們在一手市場推出項目。

我們的歷史及業務發展

本公司於二零一七年六月二十七日根據公司法在開曼群島註冊成立為獲豁免有限公司。自註冊成立以來，本公司一直為並無業務運作的投資控股公司。根據重組（於本節「重組」一段更具體詳述），本公司就上市而言成為本集團的控股公司。

我們的歷史可追溯至一九九七年，當時的執行董事徐先生及王女士，連同獨立第三方馮輝先生（「馮先生」）成立廣州中地行，並開始於廣州提供物業代理服務。

徐先生及王女士獲取物業代理行業的經驗，並通過於同一公司就職與馮先生互相相識。彼等意識到廣州物業代理業務的巨大增長潛力後，於一九九七年成立廣州中地行。馮先生決定發展其自身業務，並於二零零三年將其於廣州中地行的股本權益轉讓予徐先生及王女士，而徐先生與王女士則藉此機會繼續發展廣州中地行的業務。有關徐先生及王女士的履歷詳情，請參閱本文件「董事及高級管理層」一節。

我們的里程碑

年份	事件
一九九七年 . . .	廣州中地行在廣州成立，開始在廣州提供物業銷售及代理服務。
一九九八年 . . .	我們獲委聘為珠江新城華駿花園提供物業代理服務，此為我們在廣州中央商務區首個高端物業項目。
一九九九年至 二零零三年 . . .	我們自一九九九年起至二零零三年連續五年獲嘉許為廣州市房地產仲介「一級代理」。
二零零一年 . . .	我們獲中國建設部頒授優質物業銷售及提供可靠代理服務先進單位榮譽，為唯一獲此殊榮的廣州代理服務供應商。

歷史、發展及企業架構

年份	事件
	我們獲委聘為雍雅園的獨家代理服務供應商，雍雅園是廣州市危房改造建設管理所發展的物業項目，此顯示政府機構對我們服務的認可。
	我們獲委聘為龍口花苑的獨家代理服務供應商，此標誌著我們與主要客戶之一嘉裕集團開展合作。
二零零三年 . . .	我們獲中國住交會組委會認可為二零零三年度中國房地產優秀仲介代理機構
二零零四年 . . .	我們為擴展地區覆蓋，開始在中山及惠州等廣東省其他主要城市承接項目。
二零零七年 . . .	我們與保利達控股進行策略性合作，該公司其後取得我們的控股權益。
	我們為擴展地區覆蓋，開始在貴州省銅仁及河南省南陽等華南其他城市承接項目。
二零零八年至 二零零九年 . . .	我們獲博鰲論壇二零零八年房地產年會頒授為二零零八年至二零零九年中國房地產行銷策劃綜合實力品牌企業50強之一。
二零一零年至 二零一六年 . . .	我們自二零一零年至二零一六年連續七年獲中國房地產TOP 10研究組頒授為中國房地產策劃代理百強企業之一。
二零一四年 . . .	我們獲廣州市房地產中介協會命名為廣州市房地產仲介行業五星級服務機構。
二零一五年 . . .	我們獲廣東省地產全行業領袖峰會命名為廣東省地產支柱品牌。

歷史、發展及企業架構

我們的企業發展

主要企業發展包括本集團成員公司的主要股權變動載列如下：

廣州中地行

廣州中地行於一九九七年七月三十日在中國成立，初始註冊資本為人民幣500,000元(徐先生(60%)、王女士(30%)及馮輝先生(10%))，並於一九九七年七月開展業務。廣州中地行的主要業務為於廣州提供物業代理服務及物業顧問服務。於徐先生、王女士及馮輝先生於一九九八年六月分別注資人民幣1.23百萬元、人民幣750,000元及人民幣520,000元以增加註冊資本至人民幣3百萬元後，徐先生、王女士及馮輝先生分別擁有廣州中地行的51%、30%及19%權益。於二零零三年十一月十九日，馮先生轉讓廣州中地行的9%及10%股本權益予徐先生及王女士，代價分別為人民幣270,000元及人民幣300,000元，乃參考廣州中地行當時的註冊資本後釐定。繼於二零零三年十二月五日完成向地方工商行政管理局登記上述股權轉讓後，廣州中地行分別由徐先生及王女士擁有60%及40%權益。

於二零零七年十二月二十五日，徐先生及王女士轉讓廣州中地行的60%及40%股本權益予階億，代價分別為人民幣2.7百萬元及人民幣1.8百萬元。代價乃參考廣州中地行當時的註冊資本後釐定。繼於二零零八年三月二十七日完成向地方工商行政管理局登記上述股權轉讓後，廣州中地行成為由階億全資擁有，而階億為盛通的直接全資附屬公司，盛通的60%及40%權益則分別由獨立第三方劉兆偉先生(「劉先生」)及徐陽先生擁有。

廣州中地行於二零一四年九月二十五日及二零一七年七月二十四日分別在中國貴州及清遠成立兩間分支公司，即中地行貴州分公司及中地行清遠分公司。

歷史、發展及企業架構

中地行投資

中地行投資於二零零四年四月二十二日成立，初始註冊資本為人民幣1百萬元，並於二零零四年四月開展業務。中地行投資的主要業務為於廣州提供物業代理服務及物業顧問服務。於其成立時，中地行投資的93%、5%及2%權益分別由廣州中地行、范雪梅女士及詹旭女士擁有。

為鞏固控制權及作為重組一部分，中地行投資成為廣州中地行的直接全資附屬公司。有關詳情請參閱本節「重組」一段。

盛通

盛通於二零零七年八月三十日在英屬處女群島註冊成立為有限公司，並為一間投資控股公司。由二零零七年十一月十二日至二零零八年十月十四日，盛通分別由劉先生及徐陽先生持有60%及40%權益。

於二零零八年十月十五日，我們的控股股東Partner Talent自劉先生及徐陽先生收購盛通已發行股份總數的70%，總代價為人民幣70百萬元，代價乃經參考廣州中地行及中地行投資的資產淨值及增長潛力釐定。Partner Talent為徐先生及王女士向劉先生及徐陽先生引薦的潛在投資者。徐先生及王女士(即廣州中地行及中地行投資的管理層)就廣州中地行及中地行投資的未來溢利向Partner Talent作出承諾。鑒於徐先生及王女士各自就促進Partner Talent投資的未來盈利及投資回報、引入Partner Talent作為投資者以及徐先生及王女士對本集團業務的寶貴貢獻作出的個人承諾，劉先生及徐陽先生亦分別按象徵式代價18美元及12美元向徐先生及王女士轉讓盛通已發行股份總數的18%及12%。於二零零八年十月十五日完成上述股份轉讓後，盛通的70%、18%及12%權益分別由Partner Talent、徐先生及王女士擁有。

作為重組一部分，盛通成為本公司的直接全資附屬公司。有關詳情請參閱本節「重組」一段。

階億

階億為於二零零七年九月六日在香港註冊成立的有限公司，並為投資控股公司。自二零零七年十一月十三日以來，其一直為盛通的直接全資附屬公司。

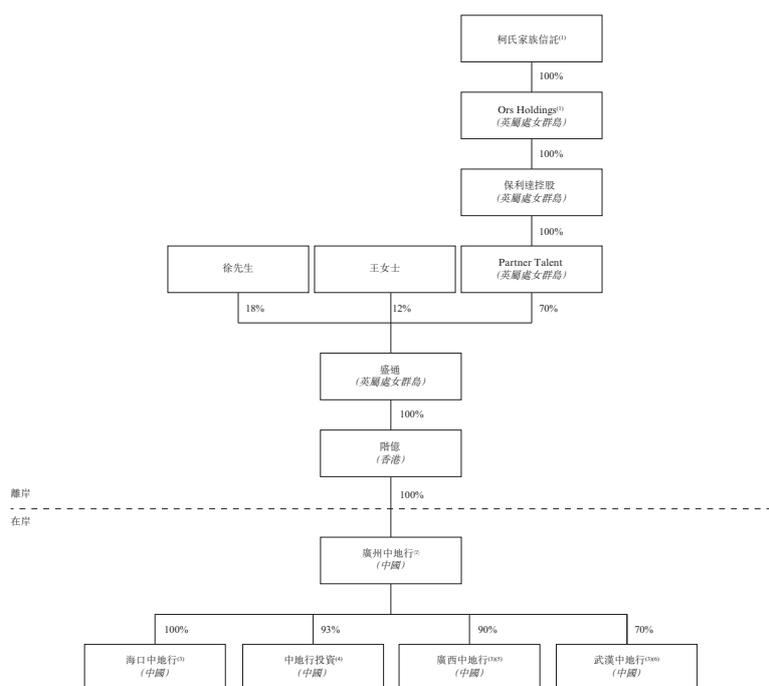
本文件為草擬本，其所載資料不完整及可作更改。閱讀本文件時，必須一併細閱本文件首頁「警告」一節。

歷史、發展及企業架構

重組

於二零一七年四月，我們開展重組以籌備[編纂]。

下圖載列本集團於緊接重組前的企業及股權架構：



附註：

- (1) Ors Holdings的唯一股東為滙豐國際信託，即柯氏家族信託的受託人。柯氏家族信託為柯先生(作為財產授予人及委任人)設立的全權信託，而柯先生及其若干家族成員為全權受益人。
- (2) 廣州中地行有四間分支公司，即中地行貴州分公司、中地行從化分公司、中地行東山分公司及中地行貴陽分公司。為精簡我們的營運架構及加強行政效率，中地行從化分公司、中地行東山分公司及中地行貴陽分公司分別於二零一七年五月十九日、二零一七年七月二十四日及二零一七年十二月十一日撤銷註冊。

歷史、發展及企業架構

- (3) 海口中地行、廣西中地行及武漢中地行並無開展業務或連續六個月沒有業務營運，或並無進行年度審查，因此，彼等的營業執照已遭吊銷。海口中地行、廣西中地行及武漢中地行分別於二零一七年八月二十一日、二零一八年一月十七日及二零一七年十二月二十日撤銷註冊。
- (4) 中地行投資其餘的5%及2%股權分別由范雪梅女士及詹旭女士持有。范雪梅女士及詹旭女士各自均為中地行投資的董事。
- (5) 廣西中地行其餘的10%股權由中地行投資的董事范雪梅女士持有。
- (6) 武漢中地行其餘的30%股權由湖北宏基公司持有。湖北宏基公司及其最終實益擁有人各自均為獨立第三方。

(A) 轉讓盛通的權益

由於進行家族資產安排，於二零一七年五月二十五日，王女士按象徵式代價12美元向其丈夫徐陽先生轉讓盛通已發行股份的12%。於完成上述股份轉讓後，盛通的70%、18%及12%權益分別由Partner Talent、徐先生及徐陽先生擁有。

(B) 本公司註冊成立

本公司為於二零一七年六月二十七日在開曼群島註冊成立的有限公司以作為本集團的控股公司。本公司的初始法定股本為380,000港元，分為38,000,000股每股面值0.01港元的股份。於註冊成立後，一股認購人股份已轉讓予Partner Talent，而本公司由Partner Talent全資擁有。

(C) 本公司收購盛通

於二零一七年七月十二日，本公司向Partner Talent收購盛通的70股股份，相當於盛通已發行股份的70%。作為代價，69股入賬列作繳足股份配發及發行予Partner Talent。於完成上述收購後，盛通由本公司擁有70%權益，而本公司則由Partner Talent全資擁有。

於二零一七年七月十九日，本公司向徐先生及徐陽先生分別收購盛通的18股及12股股份，分別相當於盛通已發行股份的18%及12%。作為代價，按唯一實益擁有人徐先生的指示，(i)18股入賬列作繳足股份配發及發行予彩川，及(ii)按唯一實益擁有人徐陽先生的指示，12股入賬列作繳足股份配發及發行予宇雄。於完成上述收購後，盛通成為本公司的直接全資附屬公司，而本公司由Partner Talent、彩川及宇雄分別擁有70%、18%及12%的權益。

歷史、發展及企業架構

(D) 廣州中地行收購中地行投資的7%股權

於二零一七年七月十三日，廣州中地行、范雪梅女士及詹旭女士訂立買賣協議，據此，范雪梅女士及詹旭女士同意轉讓中地行投資的5%及2%股權予廣州中地行，代價分別為人民幣50,000元及人民幣20,000元，乃參考中地行投資的註冊資本後釐定。於二零一七年七月二十日完成向地方工商行政管理局登記該股權轉讓後，中地行投資成為廣州中地行的直接全資附屬公司。

(E) 撤銷在岸暫無經營實體註冊

由於海口中地行、廣西中地行及武漢中地行各自並無參與任何業務營運及於往績記錄期間對本集團的經營業績並無任何重大貢獻，為預計上市而精簡我們的公司架構及業務模式及減少營運該等冗餘實體的行政開支，本公司認為作為重組一部分而將該等實體撤銷註冊符合本公司利益。撤銷註冊的詳情載列如下：

(a) 撤銷海口中地行註冊

國家稅務總局海口龍華區第四稅務分局及主管地方稅務機關已於二零一七年四月十九日批准撤銷海口中地行的註冊。主管地方工商行政管理局已於二零一七年八月二十一日批准撤銷海口中地行的註冊。

(b) 撤銷廣西中地行註冊

南寧市國家稅務局及主管地方稅務機關已分別於二零一八年一月四日及二零一一年七月二十一日批准撤銷廣西中地行的註冊。主管地方工商行政管理局已於二零一八年一月十七日批准撤銷廣西中地行的註冊。

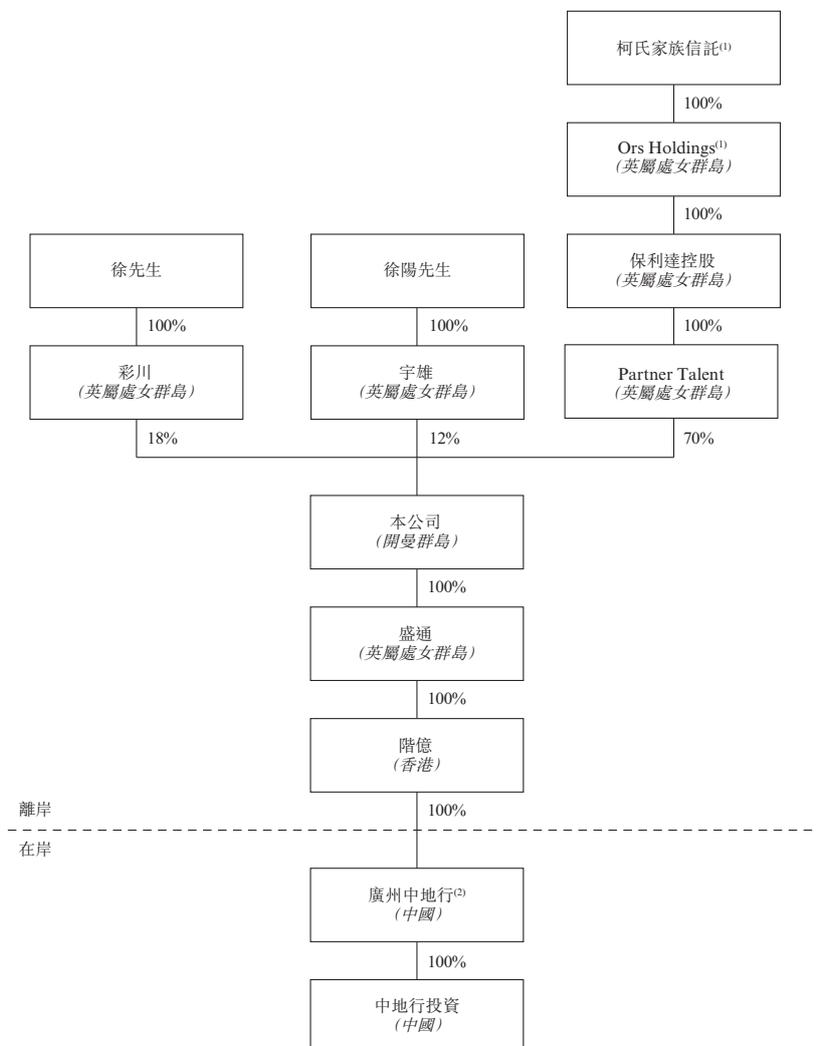
(c) 撤銷武漢中地行註冊

主管國家稅務總局分局及主管地方稅務機關於二零零七年批准撤銷武漢中地行的註冊。主管地方工商行政管理局已於二零一七年十二月二十日批准撤銷武漢中地行的註冊。

本文件為草擬本，其所載資料不完整及可作更改。閱讀本文件時，必須一併細閱本文件首頁「警告」一節。

歷史、發展及企業架構

下圖載列本集團於緊隨重組完成後但於資本化發行及[編纂]完成前的企業及股權架構：



附註：

- (1) Ors Holdings的唯一股東為滙豐國際信託，即柯氏家族信託的受託人。柯氏家族信託為柯先生(作為財產授予人及委任人)設立的全權信託，而柯先生及其若干家族成員為全權受益人。
- (2) 廣州中地行有兩間分支公司，即中地行貴州分公司及中地行清遠分公司。

增加法定股本

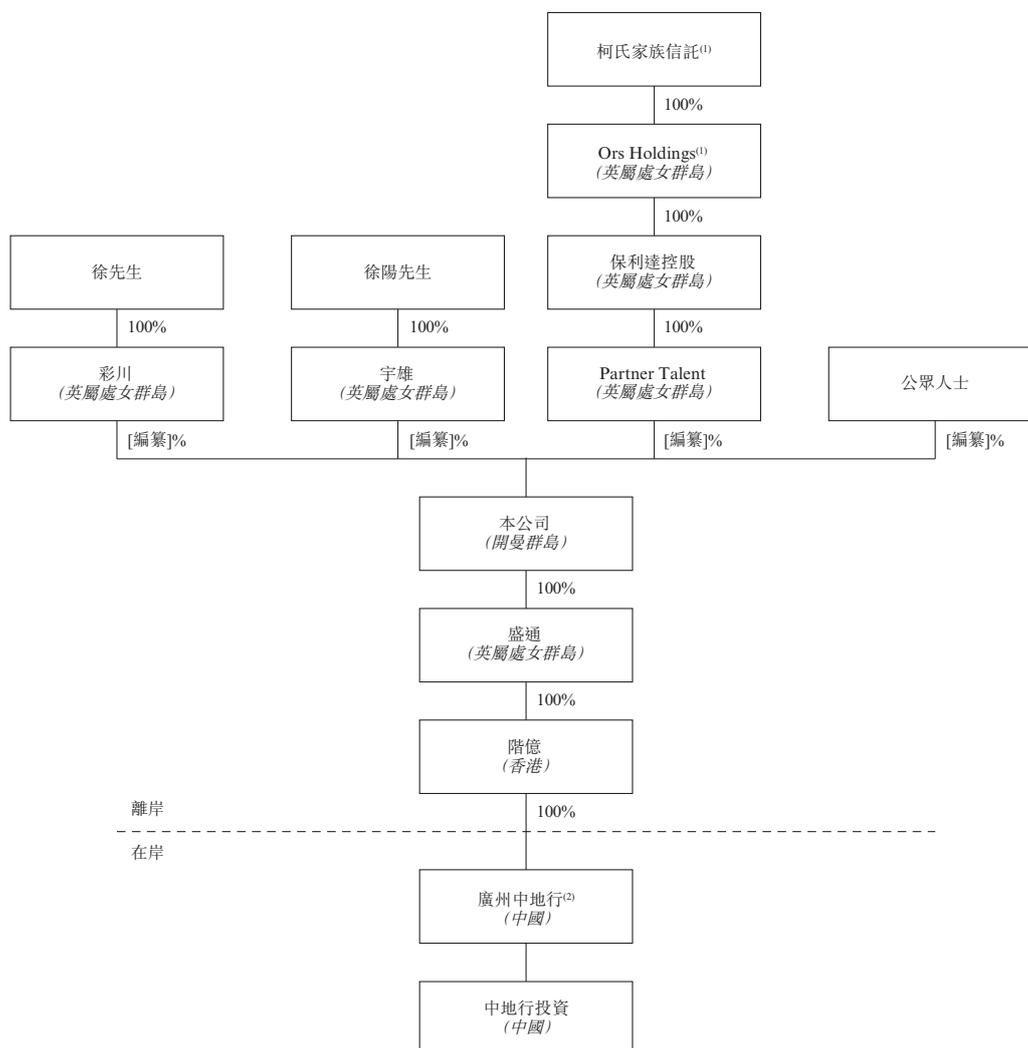
於[•]，本公司透過增設4,962,000,000股額外股份，將法定股本由380,000港元(分為38,000,000股股份)增加至50,000,000港元(分為5,000,000,000股股份)。

歷史、發展及企業架構

資本化發行及[編纂]

待本公司的股份溢價賬因[編纂]入賬後，董事獲授權將本公司的股份溢價賬的[編纂]資本化，方式為將該款項撥作按面值全數繳足合計[編纂]股股份的股款，以按比例基準於二零一八年[•]配發及發行予股東。

下圖載列本集團於資本化發行及[編纂]完成後（並無計及根據購股權計劃可能授出的任何購股權獲行使後可能發行的任何股份）的企業及股權架構：



附註：

- (1) Ors Holdings的唯一股東為滙豐國際信託，即柯氏家族信託的受託人。柯氏家族信託為柯先生（作為財產授予人及委任人）設立的全權信託，而柯先生及其若干家族成員為全權受益人。
- (2) 廣州中地行有兩間分支公司，即中地行貴州分公司及中地行清遠分公司。

歷史、發展及企業架構

中國監管規定

誠如中國法律顧問所確認，直接與上文所述本集團內中國公司的所有股份轉讓已取得所有必要的批文及許可證，而所涉程序於所有重大方面乃依循中國法律、規則及法規。

根據《關於外國投資者併購境內企業的規定》（「併購規定」），外國投資者對任何內地企業的股本權益或資產的兼併及收購須接受商務部或省級商務機關審閱及批准。倘中國內地公司或個人設立或控制的任何離岸企業計劃收購與該等中國內地公司或個人有聯屬的內地企業，則收購須接受商務部查驗及批准。

併購規定進一步規定任何特殊目的公司（由中國內地公司或個人直接或間接控制及就海外上市用途而成立）於海外證券交易所的任何上市須得到中國證監會批准。

誠如中國法律顧問告知，根據階億、徐先生與王先生於二零零七年十二月二十五日訂立的買賣協議下轉讓廣州中地行的股權，毋須根據併購規定獲得商務部批准，原因是作為收購方的階億於交易當時並非由任何中國國內實體或個人成立或控制的離岸企業，且我們毋須就股份上市及買賣獲得中國證監會的批准，原因是本公司並非由任何中國國內公司或個人直接或間接控制的離岸特殊目的公司。

根據國家外匯管理局於二零一四年七月四日發出的《關於境內居民通過特殊目的公司境外投融資及返程投資外匯管理有關問題的通知》（「**國家外匯管理局第37號通知**」），倘中國個人居民以其合法在岸及離岸資產或股票於離岸特殊目的公司進行投資，該項投資因而需予以登記。誠如中國法律顧問所確認，經審閱彼等的相關身份證明文件及根據彼等的書面確認，本公司各最終實益擁有人（柯先生、徐先生及徐陽先生）並非中國境內居民，亦無就經濟利益而於中國擁有常住居住地，因此毋須根據國家外匯管理局第37號通知作出任何外匯登記。

業 務

概覽

我們成立於一九九七年，是中國廣州最早的專業物業代理及顧問服務供應商之一。我們主要專注於為物業發展商提供服務，協助他們在一手物業市場推出項目。經過逾21年的發展，我們已為超過170個物業發展商集團及其項目公司提供意見，涉及華南超過10個城市的逾230個發展項目的銷售。根據中國指數報告，我們超過十年在中國房地產策劃代理百強企業的研究中被選為中國房地產策劃代理50強之一，我們於該等年度在廣東省房地產策劃代理排名維持前10強。於二零一八年，我們在全國及廣東省的房地產策劃代理方面分別排名第15及第4位。自成立以來，我們已承接多個地標項目，包括嘉裕花園及奧林匹克花園；並為若干大型發展商服務，包括凱德集團及珠江實業集團。

我們相信我們的品牌「及「中地行」已獲認可為廣州一級房地產代理之一。我們多年來屢獲不同機構的嘉獎及認可，包括廣東省地產商會及廣東省地產全行業領袖峰會頒發的廣東省地產支柱品牌。自二零零五年以來，我們的研究團隊開始出版中地行白皮書（一本統計年鑒，內容有關中國及廣州物業市場）。我們的創辦人兼主席徐先生是中國物業顧問及代理服務行業享負盛名的人物。彼擔任廣州市房地產行業協會及廣州市房地產學會的副會長，自二零零五年起為六本有關房地產市場書冊的編輯之一，並組織及出版中地行白皮書而對中國物業市場作出全面分析。

我們的核心價值為「合適物業與合適用戶配對」，透過專注於一手物業市場，使我們從其他物業代理中脫穎而出，因為我們認為在一手市場提供服務需(i)在市場定位及銷售策略方面具備較高水平的專業知識；(ii)對市場需求及整體市場趨勢有較深入認識；及(iii)更切合需要的方案，以應付不同發展商的特定需要及計劃。我們相信，透過作為華南物業市場活躍參與者的逾21年經驗，我們已見證多個完整的市場週期，而我們的專業團隊已對有關物業發展項目的關鍵因素（如土地規劃、人口特徵、需求趨勢、市場劃分及財富發展）有透徹認識。此外，我們透過專注和努力，已建立穩固的物業買家基礎。直至最後可行日期，中地會已累積逾450,000名登記會員，我們已就此取得我們客戶的購買喜好及人口特徵的資料。我們相信此進一步加強我們服務發展商的能力，因為我們可直接接觸該等穩固的潛在買家基礎。

業 務

我們業務的基地位於廣州，主要涵蓋廣州及華南地區，多年來，我們一直致力提供綜合顧問及代理服務，結合我們的顧問服務與代理服務。我們的顧問工作範圍涵蓋一般銷售及項目推出前的營銷策劃，以至更早階段之土地評估及收購，以及整個物業發展過程，直至完工單位出售為止。我們提供全面綜合顧問及代理服務的部分知名項目，包括真功夫集團的啟航金港。

我們提供的服務可分類為兩個類別：(i)物業代理服務；及(ii)物業顧問服務。我們的物業代理服務一般包括(a)銷售及營銷策劃；及(b)物業代理服務。我們的物業顧問服務一般包括(a)物業可行性分析；及(b)項目發展規劃。下表載列我們於往績記錄期間的總收益明細：

	截至十二月三十一日止年度						截至五月三十一日止五個月			
	二零一五年		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	%								
物業代理服務	57,882	99.4	39,475	92.1	65,408	92.8	19,136	94.7	23,276	96.1
物業顧問服務	326	0.6	3,393	7.9	5,096	7.2	1,061	5.3	944	3.9
	58,208	100.0	42,868	100.0	70,504	100.0	20,197	100.0	24,220	100.0
減：營業稅及其他稅項	(3,167)		(708)		(452)		(120)		(122)	
總計	55,041		42,160		70,052		20,077		24,098	

就物業代理服務而言，我們一般向發展商收取佣金及顧問費(有別於二手市場中代理佣金乃向物業買賣雙方收取)，主要基於成功完成而釐定。我們一直嚴格依循有關中國當局列出的監管指引，包括限購令及限價令。根據一般慣例，物業買家與相關發展商所訂的物業購買合約會根據有關限價令訂明價格。物業買家亦可能會與發展商簽訂設計及裝修合約，物業買家會同時聘任有關發展商為彼等安排及／或進行設計及裝修工作。在此情況下，我們自物業代理服務收取的費用可能基於買家所付的物業價格及翻新成本的總計款項。視乎項目及我們與物業發展商的磋商，佣金率可屬固定或按我們銷售的單位數目累進計算。就物業顧問服務而言，我們一般就所提供的服務收取固定金額的服務費。中國法律顧問已審閱由中國法律監管、本集團已履行的現有物業代理服務協議，並認為該等協議屬有效、可強制執行且並無違反可能導致該等協議無效的中國法律及法規的任何強制性條文。

業 務

董事預期大灣區的發展將為大灣區內城市帶來重要的基建改善、人口遷移及蓬勃的商機。我們的業務策略為把握大灣區的增長機會，推動未來取得成功。

我們策略性選擇深圳、珠海、中山及惠州為我們的主要新市場，而東莞、佛山及肇慶為我們在較後階段進一步擴張的替代城市。由中央政府在制定大灣區發展規劃的努力可見，我們相信該等城市將具有龐大的發展潛力。於二零一七年，在大灣區的所有中國城市中，深圳在人均國內生產總值方面排名第一位，而珠海、中山及惠州則分別排名第三、第五及第七位。憑藉大灣區的增長，我們預期該等城市將吸引大量人口，拉動房地產市場，為區內房地產市場的長遠發展帶來動力。隨著基礎設施的改進及交通系統改善，以及大灣區內城市的經濟活動增加，我們的董事相信大灣區的整體經濟及生活水平將提升。所有該等因素均將導致大灣區內的房地產代理行業的增長。

我們擬設立的大灣區新辦事處將主要負責(i)為位於或位置接近深圳、珠海、中山及惠州的物業項目提供意見及支援；(ii)為深圳、珠海、中山及惠州的客戶提供項目的意見及為客戶提供該等地方的市場資訊；(iii)成為我們地區銷售代理的基地，以在深圳、珠海、中山及惠州開拓新商機；及(iv)取得我們物業顧問服務在深圳、珠海、中山及惠州經濟及行業的最新數據。

我們的競爭優勢

我們相信，我們的競爭優勢推動增長，並使我們從競爭對手中脫穎而出，該等競爭優勢載列如下：

我們在專業顧問及代理服務方面擁有逾21年經驗，並對華南物業市場累積深厚知識，令我們得以把握大灣區發展即將出現的機遇

自一九九七年成立以來，我們一直作為房地產顧問及／或代理從事許多項目，服務多個物業發展商，面對不同類型的物業相關挑戰，並經歷中國物業市場中物業市場週期的不同階段。

我們的主要客戶為物業發展商，我們與部分物業發展商維持17年的業務關係，當中許多在大灣區的物業發展中均有相當多的業務。董事相信，我們與部分客戶維持長久關係的理

業 務

由是，我們在一手市場為彼等提供勤勉盡責及高效的服務。我們相信該等關係及我們提供的優質全面的顧問及代理服務讓我們在擴張計劃中取得大灣區的新代理項目，並可能使我們不時取得廣州及大灣區內其他城市的經常性項目。

我們為參與及服務廣州市危房改造建設管理所在廣州的其中三個項目的物業代理服務供應商之一，體現了我們的專業精神。我們的多個客戶與我們有長期穩定關係，而我們的部分慣常客戶包括廣州珠江實業開發股份有限公司及廣州市嘉裕房地產發展有限公司。董事認為，憑著我們的擴張計劃，我們將能服務更多大灣區的客戶項目，並將有助我們未來的成功。

我們「」或「中地行」作為市場上領先、經驗豐富的物業顧問及代理服務供應商的牌之一

憑著我們多年來的不懈努力，我們相信我們的品牌「」或「中地行」已獲認可為廣州一線房地產代理之一。

根據中國指數報告，我們超過十年在中國房地產策劃代理百強企業的研究中被選為中國房地產規劃代理50強之一，我們於該等年度在廣東省房地產策劃代理排名維持前10強。於二零一八年，我們在中國及廣東省的房地產策劃代理方面分別排名第15及第4。

我們多年來屢獲認可及獎項，包括於二零一五年獲頒發廣東省地產支柱品牌及於二零一四年獲頒發廣州市房地產仲介行業五星級服務機構。有關進一步詳情請參閱本文件「歷史、發展及企業架構 — 我們的里程碑」一節及「業務 — 獎項及認可」一節。自二零零五年以來，我們的研究團隊開始出版中地行白皮書（一本統計年鑒，內容有關中國及廣州物業市場），並一直受到行業及媒體廣泛引述及報道。

於往績記錄期間，我們參與51個項目，其中，我們是19個項目的獨家房地產代理。當中部分顯赫及廣為人知的住宅物業發展項目在廣州物業市場。於往績記錄期間我們進行若干主要項目的進一步詳情，請參閱本文件「業務 — 我們的項目」一段。

我們相信我們於業內的卓越往績記錄及聲譽令我們掌握於物業代理及顧問市場的嶄新業務機遇，並致力增強我們在中國的市場地位。

業 務

我們的重心在一手市場，即我們策略性定位於擁有長期客戶的利基市場

我們的業務重心是服務一手物業銷售的物業發展商。一手物業市場的代理及顧問供應商是從物業發展商收取佣金及顧問費，有別於二手市場中代理佣金是從買賣雙方收取。

一手物業市場在一段時間內提供大量可供銷售單位，投入較大規模的營銷及推廣努力屬合理。例如，我們在一手物業市場的服務涉及支援在大眾媒體廣告領域的物業發展商、為潛在買家安排陳列室、免費交通及食物。因此，我們將會為各一手市場項目投放時間及努力，制訂量身定制的銷售策略，並培訓我們銷售團隊有關物業的所有細節，確保彼等能為潛在買家提供切合其所需的支援及準確資訊。

我們相信一手物業市場讓我們(i)更有可能取得獨家代理權；及(ii)獲得發展商更好的營銷支援，這些對我們物業代理服務至關重要。

我們的主要客戶為物業發展商，我們與部分物業發展商維持17年的業務關係。董事相信，我們與部分客戶維持長久關係的理由是，我們在一手市場為彼等提供勤勉盡責及高效的服務。我們相信該等關係及我們的優質服務讓我們可更容易取得獨家代理權，並可能使我們不時取得經常性項目。

我們為參與及服務廣州市危房改造建設管理所在廣州的其中三個項目的物業代理服務供應商，亦體現了我們的專業精神。我們的多個客戶與我們有長期關係，而我們的部分慣常客戶包括廣州珠江實業開發股份有限公司及廣州市嘉裕房地產發展有限公司。

我們的控股股東具有深厚的物業發展背景

我們的控股股東之一保利達控股為一間投資控股公司，亦為聯交所主板上市公司九龍建業有限公司(股份代號：0034.HK)的控股股東。九龍建業有限公司為總部設於香港及於中國擁有龐大業務的大型發展商。儘管我們獨立於控股股東及彼等各自的集團公司經營業務，我們的董事相信保利達控股於中國地產行業的聲譽已進一步加強我們的信譽，而其於香港

業 務

資本市場的經驗已有助加強我們的內部監控及管理制度，因而令我們從競爭對手中脫穎而出。此外，保利達控股及其集團公司於中國多個地區亦有多項計劃中的物業發展項目，董事相信，由於本集團與控股股東對即將出現的機會持類似看法，並有緊密關係，當我們於上市後成功實施擴張策略，本集團或會有更多機會獲邀爭取彼等的項目。

我們擁有饒富經驗的董事及勤勉盡責、行業及物業發展經驗豐富的管理團隊

我們由經驗豐富及勤勉盡責的管理團隊帶領。我們的創辦人、主席兼執行董事徐先生及執行董事王女士各自在中國物業顧問及代理業務方面擁有逾21年經驗，並自一九九七年本集團成立以來即加入本集團。我們的創辦人及主席徐先生是中國物業顧問及代理服務行業享負盛名的人物。彼為廣州市房地產行業協會及廣州市房地產學會的副會長，並為六本有關房地產市場書冊的編輯之一，對中國物業市場作出全面分析。我們相信有關經驗及我們管理層共同的專業知識有效提高我們發展及執行策略的能力，以及積極回應市況的轉變。有關徐先生履歷的進一步詳情，請參閱本文件「董事及高級管理層」一節。

於最後可行日期，我們勤勉盡責的管理團隊獲[30]名具有廣州市房地產仲介服務人員資格證書的合資格代理的支持，並進一步獲100多名銷售助理的支持。董事認為，我們與若干競爭對手不同之處在於：(i)我們有經驗豐富及勤勉盡責的管理團隊，與大灣區若干物業發展商有穩定的工作關係；及(ii)有龐大的銷售團隊，使我們能進行大規模的一手物業發展項目，有關項目在開展初期，需要大量代理駐於項目現場。

我們的策略及未來計劃

我們的業務目標為維持我們作為物業代理及顧問服務領先供應商之一的地位，並把握大灣區發展的蓬勃機遇。憑藉上文所述的現有競爭實力，我們努力並逐步發展成為主要的全國企業。

為實現我們的業務目標，我們擬落實以下策略：

繼續我們在清遠美林湖的代理項目，可於未來十年帶來潛在的代理佣金

美林湖為位於風景區的大型渡假住宅發展項目，設有溫泉設施。根據其可行性研究，該項目的規劃總建築面積約為27,500畝(18.3百萬平方米)，美林湖的總投資成本估計為人民幣

本文件為草擬本，其所載資料不完整及可作更改。閱讀本文件時，必須一併細閱本文件首頁「警告」一節。

業 務

440億元。有關美林湖項目的進一步詳情，請參閱「業務 — 於清遠市廣州後花園有限公司的投資」一節。

由於其規模，美林湖項目的住宅及商業物業自二零零七年起於不同階段進行銷售。根據最新的項目發展計劃，我們估計項目的物業銷售可望持續至未來十年。

於往績記錄期間，特別是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五月三十一日止五個月，本集團已自美林湖項目獲取可觀收益。

擴展至大灣區主要城市，把握未來大灣區發展的商機

大灣區的發展為一帶一路倡議的重要支柱，其將擔當中國與「一帶一路」沿線國家之間的門戶。大灣區包括香港及廣州和深圳等廣東省城市，該等城市均為中國最國際化及經濟發達的城市之一。大灣區包括11個城市，總人口約6,600萬。大灣區的整體國內生產總值（不計及香港及澳門）約為人民幣7.6萬億元，佔二零一七年全中國國內生產總值的約9.2%。

董事預期大灣區的發展將為大灣區內城市帶來重要的基建改善、人口遷移及蓬勃的商機。我們的業務策略為把握大灣區的增長機會，為未來的成功增添動力。

為把握即將到來的大灣區發展所帶來的商機，作為我們擴張及長期發展的承諾的一部分，董事經審慎周詳的考慮後，決定在深圳收購一個辦事處，成為我們的「**大灣區指揮辦事處**」。於最後可行日期，本集團正考慮地點及收購條款，我們預期收購將於上市前發生，並於隨後不久完成。我們擬以內部產生的現金撥資收購。

我們預期大灣區指揮辦事處將複製我們在廣州的業務營運，但主要服務深圳及附近城市的項目及客戶，而我們在廣州的現有總部將負責處理大灣區北部（即廣州及附近地區）的項目，並包括支援我們的清遠美林湖項目。

我們預期大灣區指揮辦事處將緩慢啟動，因為我們需要積累項目及培訓現有或新聘請的代理以處理新獲得的深圳或附近地區的項目。除招聘代理及設立大灣區指揮辦事處外，我

業 務

們亦擬逐步購買汽車以便於大灣區內城市的員工流動。我們亦擬在代理需要重置至其他城市時，按個別情況考慮，於擴充計劃期間向彼等提供員工宿舍或補償。

除深圳的大灣區指揮辦事處外，我們亦擬逐步在大灣區多個城市設立代表處，如珠海、中山及惠州。我們擬在必要時在該等地區各自租用合適的辦事處及派駐若干代理。我們對在該等都市各自的營運規模沒有任何具體的計劃，因為此取決於我們在該等城市的計劃中的項目。

我們擬設立的新辦事處將主要負責(i)為位於或位置接近深圳、珠海、中山及惠州的物業項目提供意見及支援；(ii)為深圳、珠海、中山及惠州的客戶提供項目的意見及向客戶提供該等地方的市場資訊；(iii)成為我們地區銷售代理的基地，以在深圳、珠海、中山及惠州開拓新商機；及(iv)取得我們物業顧問服務在深圳、珠海、中山及惠州經濟及行業的最新數據。

我們策略性選擇深圳、珠海、中山及惠州為我們將拓展的主要新市場，而東莞、佛山及肇慶為我們在較後階段進一步擴張的替代城市。由中央政府在研究及制定大灣區發展規劃的努力可見，我們相信該等城市將具有龐大的發展潛力。於二零一七年，在大灣區的所有中國城市中，深圳在人均國內生產總值方面排名第一，而珠海、中山及惠州則分別排名第三、第五及第七。憑藉大灣區的增長，我們預期該等城市將吸引大量人口，拉動房地產市場，為區內房地產市場的長遠發展帶來動力。隨著基礎設施的改進及交通系統改善，以及大灣區內城市的經濟活動增加，我們的董事相信大灣區的整體經濟及生活水平將提升。所有該等因素均將導致大灣區內的房地產代理行業的增長。

我們最近於二零一八年完成位於深圳龍崗區的兩個物業顧問項目，並在中山及珠海正與發展商分別磋商一個項目及一個項目，而我們相信將會有更多該等地區的項目於近期出現。

展望未來，我們將透過行業活動、與客戶緊密合作及向現有客戶尋求生意轉介，以拓展其他新機遇。我們或會在機遇出現時考慮在其他中國地區拓展新市場。董事確認，於最後可行日期，除本文件所披露者外，我們沒有在中國其他區域的其他地方成立辦事處的特定或具體計劃。

業 務

培訓及發展我們的代理，以把握大灣區的機遇

我們計劃於深圳建立員工培訓中心，並升級我們在廣州的現有培訓區。我們正持續更新現有代理的培訓材料，以最新的行業數據、法律及法規知識以及產權轉讓技能及技術裝備他們。我們亦將更新及向員工提供創新的培訓材料及課程方案。我們擬於深圳設立新的培訓中心，該培訓中心將配備新的培訓設施。為跟上行業經營環境的任何變化，我們將在深圳指定三名職員負責組織和開展研討會，以及為現有或新聘請的員工制定常規的在職培訓計劃。

我們的擴張計劃將需要相當的培訓，以維持現有及新聘請的代理的標準及質素。我們旨在向客戶及物業買家提供更佳資訊、服務及解難技巧，以超越我們的競爭對手。為達到此目標，由於我們有意向行內代理提供全面培訓，故我們預期將須持續及多次培訓。我們相信有關培訓(i)對我們的代理有用；(ii)可降低員工流失率；及(iii)使我們的代理可具多種技能，可在不同城市的辦事處及項目之間轉移。

除培訓外，作為我們營銷及品牌建立的業務策略的一部分，我們的培訓中心亦可用作營銷活動的地點。

改善我們的辦公室電腦基礎設施及會員數據庫，特別是應對大灣區發展的業務擴張

我們計劃改善我們的資訊系統，包括聘請技術員工以及加強我們的資訊科技建設，當中包括提升資訊系統及內聯網系統以及加強整體系統安全。

我們預期透過聘用資訊科技顧問建立全面的內部系統，以涵蓋以下功能，如(i)推出我們的線上廣告；(ii)於手機應用程式或通訊軟件向潛在物業買家推出廣告；(iii)容許我們的客戶(即物業發展商)檢查其項目的銷售狀況，從而實踐我們的策略。我們亦計劃聘用資訊科技顧問為潛在物業買方及中地會會員建立系統以收集及處理大數據。

於最後可行日期，我們有超過450,000名中地會登記會員。該等會員為我們代理業務的寶貴資產，我們計劃改善我們的資訊系統，以保存該等通訊及維持聯絡。鑒於我們的擴張計劃，我們預期中地會會員人數將因進入新市場而飆升，因此，改善系統以處理及運作數據庫乃刻不容緩。

業 務

我們越來越多的競爭對手已推行線上數據庫。為使我們的科技發展與時俱進並與競爭對手有效競爭，我們需要全面的內部系統，以促進營銷及管理客戶。

建立品牌及進行營銷活動，以進入我們有意擴展業務的城市

董事相信，強大的品牌、與客戶及物業買家關係緊密及了解其需要的能力，對我們業務的持續發展及擴張計劃至關重要。

因此，我們的客戶服務團隊經常與主要客戶(即物業發展商)溝通及造訪他們，以更了解他們對手頭及正進行的多個項目的需要及要求。此外，作為持續維持客戶關係努力的一部分，我們擬不時出席、贊助或舉辦更多當地的行業活動。

我們計劃進軍的大灣區主要城市新市場，惟我們預期有關新市場對我們的品牌未有太深刻了解，因此我們計劃透過多項營銷活動，向一般大眾及物業發展商進行推廣。針對發展商，我們計劃刊發有關大灣區物業發展的銷售冊子及研究論文。此外，我們計劃開展活動及邀請物業發展商出席，以與彼等分享我們對未來大灣區機遇與前景的興趣及願景。另一方面，針對一般大眾，我們計劃贊助活動及推出廣告，以推廣我們的品牌形象。透過強大而正面的公眾形象，我們相信此將增強我們與客戶的議價能力，從而有助我們於未來的大灣區項目上取得獨家代理權。

憑藉逾21年的經營，我們已透過中地會建立一個穩固的物業買家基礎。會員資格通常會提供予曾透過我們的代理服務購買物業或使用我們所提供的其他服務的物業買家。於最後可行日期，中地會已累積逾450,000名登記會員。

我們擬透過舉辦活動、分享物業市場訊息及提供其他會員優惠(例如由我們及我們的交叉銷售相互夥伴提供的折扣及特別優惠)，與中地會登記會員維持良好關係。我們相信，我們多年累積而來的中地會登記會員基礎，可促進銷售及容許我們在未來靈活拓展二手物業市場商機。於最後可行日期，本集團並無涉足不同市場分部的任何計劃。然而，我們擬投資於與物業買家建立更緊密的關係，以作長期業務發展。

業 務

我們的業務策略及未來計劃概要

總括上文，我們將繼續採代理經營模式，並透過採取下列業務策略以提升收益及盈利能力：

1. 繼續我們在清遠美林湖的代理項目，該項目可於未來十年提供潛在的代理佣金
2. 擴展至大灣區的主要城市，以把握即將發展的大灣區的業務商機
3. 培訓及發展我們的代理，以把握大灣區的機遇
4. 改善我們的辦公室電腦基礎設施及會員數據庫，特別是應對大灣區發展的業務擴張
5. 建立品牌及進行營銷活動，以進入我們有意擴展業務的城市

業 務

下表說明及概述我們長遠的持續擴張計劃：

<u>業務策略</u>	<u>擴張計劃／營運計劃</u>	<u>董事於制定業務策略及擴張計劃時考慮的主要因素</u>
1. 繼續清遠美林湖項目	<p>(a) 預期於未來十年，繼續採用我們的業務模式以經營項目</p> <p>(b) 於時機成熟及適當時，變現我們於清遠市廣州後花園有限公司的投資收益</p> <p>(c) 於成熟及適當時，並按照「業務 — 我們的投資安排過程」一節所載之投資安排過程，考慮收購王女士於清遠市廣州後花園有限公司的投資（彼向獨立共同投資者收購）</p>	<p>美林湖為位於風景區的大型渡假住宅發展項目，設有溫泉設施。根據其可行性研究，該項目的規劃總建築面積約為27,500畝（18.3百萬平方米），美林湖的總投資成本估計為人民幣440億元。</p> <p>由於其規模，美林湖項目的住宅及商業物業自二零零七年起於不同階段進行銷售，我們估計項目的物業銷售將維持至未來十年。</p> <p>於往績記錄期間，特別是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五月三十一日止五個月，本集團已自美林湖項目獲取可觀收益。</p> <p>有關美林湖項目的進一步詳情，請參閱「業務 — 於清遠市廣州後花園有限公司的投資」一節。</p>

業 務

業務策略	擴張計劃／營運計劃	董事於制定業務策略及擴張計劃時考慮的主要因素
2. 擴展至大灣區 主要城市	(a) 於大灣區尋找新發展項目 (b) 於深圳設立大灣區指揮辦事處 (c) 於珠海、中山及惠州等城市設立代表辦事處 (d) 聘請及培訓代理，以處理將從大灣區取得的新項目 (e) 購置汽車，以促進大灣區城市間的員工流動 (f) 需要時提供員工宿舍 (g) 考慮東莞、佛山及肇慶為我們在較後階段進一步擴張的替代城市	憑藉我們過往21年在廣州成功經營的往績記錄，以及本文件詳述的競爭優勢，我們相信我們已為擴張做好準備。 董事已妥為考慮下列因素： 1. 我們已累積充足的現金金額以開展擴張計劃。我們將需要[編纂]所得款項，以全面實施我們的長期擴張計劃。 2. 我們已建立代理項目的往績記錄，並於中國營運21年期間具備在大灣區多個城市經營業務的經驗。 3. 我們的代理主要駐於廣州，通曉廣東話及其他大灣區方言。我們較來自非大灣區的競爭對手擁有語言及文化優勢。 4. 我們的控股股東於中國多個城市擁有計劃中的物業發展項目，而本集團或會獲邀公平參與。 5. 大灣區發展概念屬官方及具持續性，為中國國策的一部分，以及一帶一路的重要支柱。 6. 董事相信，大灣區的發展可為該區帶來人口遷移，從而為物業帶來穩固需求。此外，預期基建大幅改善，以及主要城市都市化，從而帶來大量新物業發展活動機遇。 7. 我們現有的許多客戶(即物業發展商)亦開展大灣區發展的擴張計劃，部分更邀請本集團參與。我們的擴張計劃乃根據我們對未來客戶需求的評估而制定。

業 務

業務策略	擴張計劃／營運計劃	董事於制定業務策略及擴張計劃時考慮的主要因素
3. 建立品牌及營銷	<p>(a) 刊發有關大灣區發展及前景的銷售冊子及研究論文</p> <p>(b) 尋找新客戶及新項目</p> <p>(c) 贊助活動並向公眾推廣我們的品牌形象</p> <p>(d) 開展活動並邀請潛在客戶出席</p>	<p>1. 我們預期大灣區主要城市的新市場將較零碎，我們預期有關當地市場不會對我們的品牌有深入認識，尤其是於大灣區南部。</p> <p>2. 為便於進入新市場，需要進行相當數量的營銷活動。</p> <p>3. 由於提供代理服務須與客戶（即物業發展商）及公眾建立關係，故營銷應以物業發展商及公眾為對象。</p> <p>4. 我們預期不少以往客戶可能於大灣區發展項目，故我們需就大灣區擴張計劃及能力向彼等進行營銷，以取得彼等的項目。</p> <p>5. 就於未來大灣區的機會共同享有權益的客戶而言，我們亦可向彼等提供顧問服務，並為彼等打造量身定制的物業發展項目。</p>
4. 改善資訊系統	<p>(a) 聘用資訊科技顧問建立全面的內部系統，以涵蓋以下功能，如(i)推出我們的線上廣告；(ii)通過手機應用程式或通訊軟件向潛在物業買家推出廣告；(iii)容許我們的客戶（即物業發展商）檢查其項目的銷售狀況</p> <p>(b) 聘用資訊科技顧問為潛在物業買方及中地會會員建立收集及處理大數據的系統</p>	<p>1. 於最後可行日期，我們有超過450,000名中地會登記會員。該等會員為我們代理業務的寶貴資產，我們計劃改善我們的資訊系統，以保存該等通訊及維持聯絡。</p> <p>2. 鑒於我們的擴張計劃，我們預期中地會會員人數將因進入新市場而飆升。改善系統以處理及運作數據庫乃刻不容緩。</p> <p>3. 我們越來越多的競爭對手已推行線上數據庫。為使我們的科技發展與時俱進並與競爭對手有效競爭，我們需要全面的內部系統，以促進營銷及管理客戶。</p>

本文件為草擬本，其所載資料不完整及可作更改。閱讀本文件時，必須一併細閱本文件首頁「警告」一節。

業 務

業務策略	擴張計劃／營運計劃	董事於制定業務策略及擴張計劃時考慮的主要因素
5. 培訓／多功能中心	(a) 租用及提供合適培訓／多功能中心 (b) 就大灣區的概念及各城市的人口結構培訓我們現有代理及新聘請的代理 (c) 安裝設備 (d) 聘請合適培訓員 (e) 維護並推行活動	1. 我們的擴張計劃需要相當的培訓，以維持現有及新聘請的代理的標準及質素。我們旨在向客戶及物業買家提供更佳資訊、服務及解難技巧，以超越我們的競爭對手。 2. 由於我們有意向行內代理提供全面培訓，故須持續及多次培訓。我們相信有關培訓(i)對我們的代理有用；(ii)可降低員工流失率；及(iii)令我們的代理可具多種技能，可在不同城市的辦事處及項目之間轉移。 3. 除培訓外，作為我們營銷及品牌建立的業務策略的一部分，我們的培訓／多功能中心亦可用作營銷活動的地點。

有關我們計劃使用[編纂]的所得款項以實施我們的業務策略的詳情，請參閱本文件「未來計劃及所得款項用途」一節。

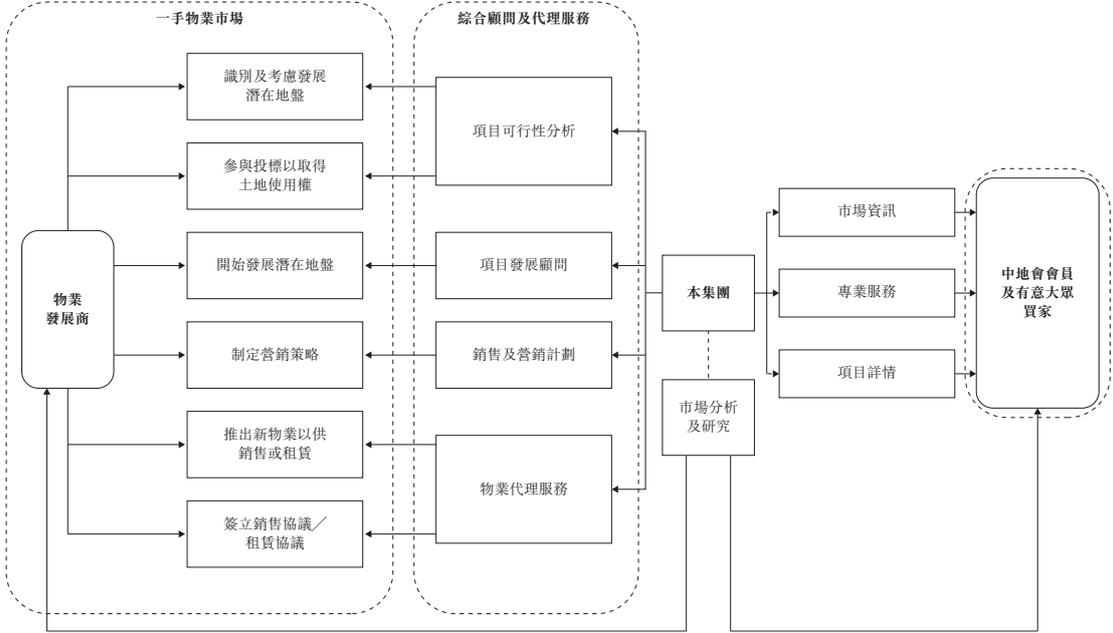
我們的業務模式

我們的核心價值為「合適物業與合適用戶配對」。我們主要專注於協助物業發展商在一手物業市場推出項目。我們一直致力提供綜合顧問及代理服務，結合我們的顧問服務與物業代理服務，我們獲委聘提供的顧問工作涵蓋一般銷售及項目推出前的營銷策劃，以至更早階段之土地評估及收購，以及整個物業發展過程，直至完工單位出售為止。我們提供的服務可分為兩類：(i)物業代理服務；及(ii)物業顧問服務。我們的物業代理服務一般包括(a)銷售及營銷策劃；及(b)物業代理服務。我們的顧問服務一般包括(a)項目可行性分析；及(b)物業發展顧問。

本文件為草擬本，其所載資料不完整及可作更改。閱讀本文件時，必須一併細閱本文件首頁「警告」一節。

業 務

下圖說明我們於一手物業市場作為物業發展商的物業顧問及代理服務供應商的業務模式：



本文件為草擬本，其所載資料不完整及可作更改。閱讀本文件時，必須一併細閱本文件首頁「警告」一節。

業 務

我們的服務

按所提供服務劃分的總收益

	截至十二月三十一日止年度						截至五月三十一日止五個月			
	二零一五年		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	%								
物業代理服務	57,882	99.4	39,475	92.1	65,408	92.8	19,136	94.7	23,276	96.1
物業顧問服務	326	0.6	3,393	7.9	5,096	7.2	1,061	5.3	944	3.9
	58,208	100.0	42,868	100.0	70,504	100.0	20,197	100.0	24,220	100.0
減：營業稅及其他稅項	(3,167)		(708)		(452)		(120)		(122)	
總計	55,041		42,160		70,052		20,077		24,098	

物業種類

下表載列於往績記錄期間內按物業種類劃分的本集團承接項目數目：

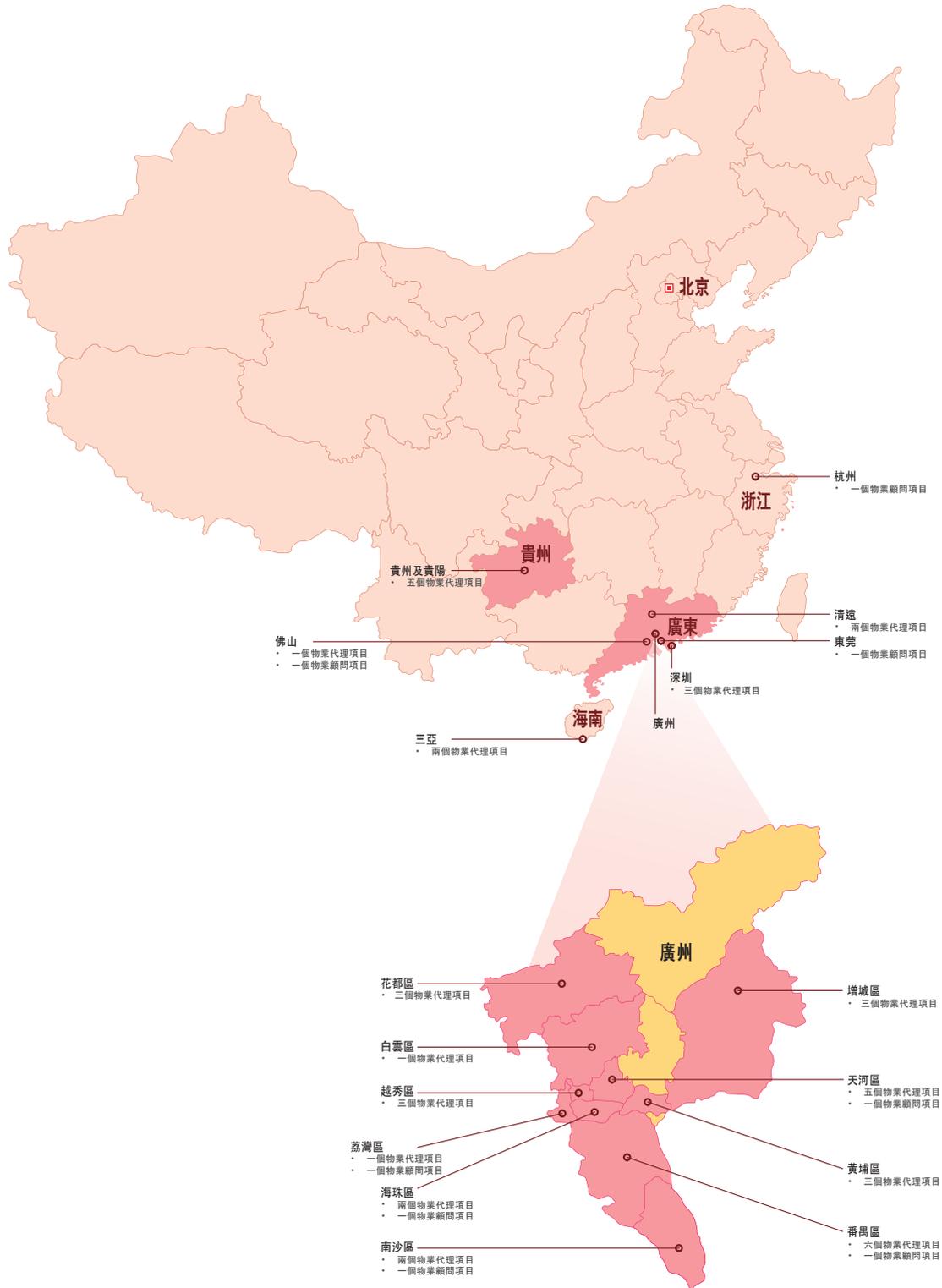
物業種類	截至十二月三十一日止年度						截至二零一八年 五月三十一日 止五個月	
	二零一五年		二零一六年		二零一七年		數目	佔數目%
	數目	佔數目%	數目	佔數目%	數目	佔數目%		
純住宅	18	58	12	44	13	46	8	53
住宅／商業群樓	10	32	10	37	9	32	5	33
純商業	3	10	5	19	6	22	2	14
總計	31	100	27	100	28	100	15	100

地域覆蓋

於最後可行日期，我們已在廣州、清遠及貴州等地區設立附屬公司及／或分支辦事處，讓我們能夠在中國建立業務據點及覆蓋主要區域。冀能進一步建立我們於大灣區的業務據點，我們計劃於深圳、珠海、中山、東莞及惠州等大灣區城市成立新辦事處作為我們的重點，並進一步以佛山及肇慶作為第二重點。有關我們的新辦事處成立計劃的進一步詳情，請參閱本文件「業務 — 我們的策略」一節。

業 務

下圖說明於往績記錄期間我們項目的地域覆蓋：



本文件為草擬本，其所載資料不完整及可作更改。閱讀本文件時，必須一併細閱本文件首頁「警告」一節。

業 務

下表載列按地理位置劃分本集團於往績記錄期間進行的項目數目：

位置	截至十二月三十一日止年度						截至二零一八年 五月三十一日 止五個月	
	二零一五年		二零一六年		二零一七年		項目數目	%
	項目數目	%	項目數目	%	項目數目	%		
廣州	25	82	20	74	20	67	11	65
貴陽	2	6	2	7	5	17	1	6
清遠	—	—	—	—	2	6	2	12
深圳	—	—	2	7	3	10	2	12
其他*	4	12	3	12	—	—	1	5
總計	31	100	27	100	30	100	17	100

* 其他包括三亞、東莞、杭州及佛山

下表載列按地理位置劃分我們於往績記錄期間收益(除營業稅及其他稅項前)的明細：

地點	截至十二月三十一日止年度						截至二零一八年 五月三十一日 止五個月	
	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	%	人民幣千元	%		
廣州	51,605	88.7	34,227	79.9	27,265	38.7	9,380	38.7
貴陽	4,143	7.1	2,887	6.7	5,809	8.2	499	2.1
清遠	—	—	—	—	33,514	47.5	13,397	55.3
深圳	—	—	1,415	3.3	3,916	5.6	944	3.9
其他*	2,460	4.2	4,339	10.1	—	—	—	—
總計	58,208	100	42,868	100	70,504	100	24,220	100

* 其他包括三亞、東莞、杭州及佛山

(1) 物業代理服務

我們的物業代理服務指於往績記錄期間我們向客戶提供的最常見服務。我們的物業代理服務包括(i)銷售及營銷策劃；及(ii)物業代理服務。當我們的客戶項目的發展正接近完成，而我們的物業發展商客戶準備推出新項目時，我們將獲委聘為客戶提供物業代理服務。我們可由物業發展商直接委聘或我們就合約向物業發展商呈交投標書。

業 務

就我們的物業代理服務而言，物業發展商將根據成功完成的銷售向我們支付佣金。佣金率通常按固定百分比或累進比例百分比計算（視乎項目的銷售率而定）。於往績記錄期間，我們根據代理服務合約收取的佣金率通常介乎0.5%至2.5%。

銷售及營銷策劃

我們一般按規定向客戶提供銷售及營銷策劃顧問服務，作為我們的物業代理服務的一部分。憑藉強大的研究實力及能取得的買家市場最新資訊，我們提供全面的營銷計劃、切合我們的客戶特點，涵蓋整個銷售及營銷策略以及物業定價。該等策略包括制訂創新及具吸引力的付款方法、制訂宣傳計劃及推廣活動，以及設計及建造展銷室。此外，我們經考慮當地市況、消費行為及物業發展商的具體要求後，為各項目提供量身訂製的推廣規劃解決方案。我們亦將與多個媒體協調實施推廣及宣傳解決方案，使推廣活動引起目標買家的最大興趣，並吸引目標買家。作為我們銷售策略的一部分，我們會向我們的中地會登記會員提供有關新推出物業的市場消息，並向彼等提供我們銷售代理的聯絡資料，供彼等在感興趣時與我們接洽。

物業銷售服務

視乎我們客戶的要求及項目規模，我們一般在現場安排由至少八名銷售人員組成的團隊，以協助及跟進潛在買家。我們向各項目指派銷售團隊時，一般會考慮銷售單位數目、項目的可供銷售規模、物業發展商的特定要求及我們的內部勞動資源。如有需要，我們亦會聘請臨時工人協助我們銷售，以處理營銷支援職務，如歡迎潛在物業買家進入展銷室、安排場地的背景幕及營銷材料的物流等。我們亦有嚴謹的程序及規則，確保我們銷售人員的專業精神及服務質素，包括只准許有所須牌照的人員負責交易，並要求他們秉持最高誠信標準，並在與買家會面時注意態度。董事確認於往績記錄期間及直至最後可行日期，我們並無收到由相關當局發出對我們銷售團隊有關其操守的任何重大投訴、警告、處罰或調查。本集團於服務物業發展商及物業買家時極為注重秉持我們的專業服務水平。

於二零一八年五月三十一日，我們有30名人員為持有廣州市房地產仲介服務人員資格證書的合資格代理。我們亦有[110]名銷售助理支援彼等的工作。我們的銷售人員將根據彼等成功協調及促成的物業交易而收取佣金。我們在派駐銷售人員提供實地服務前，將向他們

業 務

提供特定項目培訓。該等現場銷售人員須定期向項目經理及管理層匯報銷售情報，我們將相應檢討及調整相關項目的銷售策略。

我們亦不時在個別委聘或沒有委聘下向物業發展商及買家提供其他配套服務，包括(a)協助編製物業買賣協議；及／或(b)向物業買家跟進按揭貸款申請及向物業發展商支付購買價。

獨家代理

我們相信獨家合約將讓我們以更有效率的方式實施我們的銷售及營銷策略、更好地宣傳我們的品牌及令我們處於更有利位置以便與客戶磋商我們的佣金。因此，獨家代理服務為我們首選的業務模式。

下表載列於往績記錄期間按委聘我們提供物業代理服務的形式劃分的項目數目及收益金額的貢獻明細：

	截至十二月三十一日止年度						截至二零一八年五月三十一日止五個月	
	二零一五年		二零一六年		二零一七年			
	人民幣 百萬元	人民幣 百萬元	人民幣 百萬元	人民幣 百萬元	人民幣 百萬元	人民幣 百萬元	人民幣 百萬元	
獨家	12	14.2	10	12.1	14	53.3	8	18.4
非獨家或無註明	13	43.7	10	27.4	12	12.1	6	4.9
總計	25	57.9	20	39.5	26	65.4	14	23.3

根據我們以往與各物業開發商合作的經驗，我們相信以下是我們的客戶在評估我們是否適合擔任其物業項目的獨家物業代理時將考慮的若干主要因素：

- 我們的發展歷史及行業聲譽；
- 我們在彼等的其他物業項目中的表現；
- 倘我們獲得獨家代理權，我們可投放資源的程度，特別是投放於項目的市場推廣及銷售人員的數目以及其資格及專業精神；及
- 我們對相關物業項目的承諾程度，此可能由我們投資於相關物業項目／項目公司作為少數持份者，將我們的利益與物業開發商的利益保持一致而體現出來。

業 務

儘管我們認為我們專注於一手物業市場的競爭優勢已讓我們與客戶維持良好關係及奪得他們發出的合約，但我們借助我們的實力並發展顧問及代理服務的創新模式以更佳方式符合不斷演變的需要。在這一方面，我們看到了以下的近期客戶需要趨勢：

- 1) 利益一致 — 儘管我們的大部分代理收入源自於成功銷售物業，我們認為物業發展商始終要求物業顧問的較高程度參與以證明物業發展商與物業顧問之間的利益更加一致；及
- 2) 對物業量及物業價格的高度確定性 — 我們亦看到若干物業發展商在項目推出前按指定價格銷售單位方面正尋求較高水平確定性。

為更好滿足客戶的期望以便有較大機會取得獨家身份，於往績記錄期間，我們已訂立另一項代理服務模式，即按金抵押獨家代理服務。

於實施時，我們相信有關安排將讓我們能(i)令我們與各發展商的利益更趨一致；(ii)與各發展商建立更緊密聯繫；及(iii)展現我們對有關項目的信心。作為附帶利益，有關安排或能使我們享受有關項目可為我們提供的任何潛在好處。就實踐該安排而言，我們善用我們有關(其中包括)下列各項的深入認識：(i)市場狀況，尤其是一手市場買家的喜好；(ii)市場上類似產品的現行估值；(iii)當地市場的潛在供需動態；(iv)有關發展商的聲譽；及(v)監管發展。我們認為，該深入認識一直是我們從21年發展歷程所累積的競爭優勢之一，且有關的新服務模式與我們的現有業務屬同一範圍。於實施時，我們相信，此等新的服務模式會提升我們在取得物業代理服務授權方面的競爭力，並將我們宣揚為與著名發展商長期合作的夥伴。然而，鑒於上市，於重新評估本集團的業務策略後，董事認為，提供按金抵押獨家代理服務會使本集團面臨不同的風險及回報，並會對本集團的流動性及資金要求產生即時的重大影響。因此，本集團於二零一七年十二月終止按金抵押獨家代理服務，有關詳情載於下文：

背景及各方

於二零一七年五月，我們訂立另一項代理服務模式，稱為按金抵押獨家代理服務，但鑒於上市，經董事重新評估本集團的業務策略後，我們其後於二零一七年十二月終止該服務模式。我們按金抵押獨家代理項目的客戶，乃本集團於二零一七年的一名新客戶，並非我們於

本文件為草擬本，其所載資料不完整及可作更改。閱讀本文件時，必須一併細閱本文件首頁「警告」一節。

業 務

往績記錄期間的五大客戶之一。據董事所知，此客戶因我們於廣州地區的品牌及地位而聘用我們。

項目詳情

項目位於廣州番禺，名為錦繡一方苑。據董事所知，此項目的發展商是一名獨立第三方。錦繡一方苑是鄰近番禺著名景區公園蓮花山的高端住宅項目。錦繡一方苑的總建築面積約為21,810平方米，合共244個可供出售單位。

條款及代價

於已設立的按金抵押獨家代理中，我們須就我們挑選的每個單位提供按金。就換取提供該按金，我們會獲授予獨家權利以出售該單位，而當我們成功促成買家與發展商訂立物業買賣協議時，按金將退還予我們。發展商會與我們協定指示性總計物業價格及翻新成本，作為我們正出售的各物業單位的按金金額，當中包括物業上限售價及指示性翻新成本。若我們能促成買家按高於物業上限售價另加指示性翻新價格的總成本購入單位，我們有權獲得售價與該總成本的差額。該差額會入賬為我們就按金抵押獨家代理服務的回報。

根據獨家代理協議，我們可全權決定獨家期間。倘我們決定獨家期間並於其屆滿後我們無法物色適合買家購買單位，則未售單位的所有權應轉移至我們，而我們就相關單位的按金會轉換為物業購買價。

在此項目中，我們向發展商提供約達人民幣50百萬元的按金，以獲取36個單位的獨家代理權。該36個單位各自的建築面積介乎84平方米至112平方米。此外，我們已為租賃物業支付一次性的租金人民幣1百萬元，以取得按金抵押獨家代理項目。按金金額的水平乃經我們與發展商按公平原則磋商後釐定，並參考類似物業當前市場價值所適用折扣。我們將該金額記入資產負債表的「按金、預付款項及其他應收款項」項下。

業 務

代理合約的主要條款

我們與上述客戶訂立並於其後終止的按金抵押獨家代理安排的主要條款載列如下：

支付按金	我們須向我們擬取得獨家代理權的各物業單位支付按金，金額相等於以下兩項的總額：(a)物業上限售價及(b)協議簽訂後的指定時期內的翻新的指示性成本。
獨家代理服務	我們會按我們已支付按金的選定物業單位獲得獨家代理權。
按金退還	在成功向物業買家銷售各單位後，我們就有關單位支付的按金(不計利息)會獲退還。倘實際售價(包括翻新價格)相等於或高於按金金額，按金會悉數退還予我們。倘有關單位的實際售價低於按金金額，我們有權獲退還相等於實際售價的金額。
按金轉換及購買物業	當我們通知發展商出售相關物業的時限屆滿前未能出售任何單位，則我們就尚未出售單位所支付的按金會轉換為物業購買價，我們須用於購買尚未出售單位。
服務費	我們有權收取相關單位實際售價(包括翻新價格)與我們就該單位的獨家代理權支付的按金之間的差額，作為我們提供銷售及代理服務的代價。

終止本集團的按金抵押獨家代理服務(「終止」)及理由

鑒於上市，董事重新評估本集團提供按金抵押獨家代理服務的業務策略，並認為與其他物業代理服務比較，其會使本集團面臨不同的風險及回報。此外，倘有關物業不能以適當的價格出售，會對本集團的流動性及資金要求產生重大影響。經審慎考慮後，董事決定將本集團的業務重心重新調整至其他物業代理服務，並終止按金抵押獨家代理業務。我們於二零一七年十二月二十八日與錦繡一方苑的物業發展商訂立終止協議，友好地終止本集團的全部按金抵押獨家代理業務(「終止協議」)。董事確認，終止協議按一般的商業條款訂立，並經

業 務

考慮當前物業市場的樂觀情緒，以及在中國住宅物業市場的監控環境下錦繡一方苑的價格上漲後，於獨立及公平磋商後達致。根據終止協議，按金抵押獨家代理安排下訂約方的所有權利及義務應於終止協議生效後終止，並應按照其所載條款結算。

經考慮於終止前通過我們的按金抵押獨家代理協議出售錦繡一方苑的三個單位，淨金額約為人民幣48.2百萬元（即按金抵押獨家代理協議下未出售單位的按金）於二零一八年三月悉數退還予我們。此外，就按金抵押獨家代理項目作抵押用途的已出租物業的一次性租金人民幣1百萬元亦於二零一八年三月悉數退還予本集團。

根據終止協議，任何一方不得向另一方施加罰款。我們已收取人民幣約972,000元的收入（包括增值稅）作為從按金抵押獨家代理業務出售錦繡一方苑三個單位的服務費（即相關單位的實際售價（包括翻新價格）與已付該等單位按金的差額）。

我們無意於可見未來進行任何按金抵押獨家代理服務。

終止的影響

根據終止協議，

- (i) 我們收到約人民幣48.2百萬元的款項作為最初為訂立錦繡一方苑按金抵押獨家代理協議支付的按金淨額，其經抵銷通過本集團的按金抵押獨家代理協議出售錦繡一方苑三個單位的按金；
- (ii) 我們收到人民幣1百萬元作為就按金抵押獨家代理項目作抵押用途的已出租物業的一次性租金的全數退款；及
- (iii) 概無因終止而對本集團施加任何罰款。

經考慮上述情況，且(a)我們從按金抵押獨家代理業務中賺取約人民幣972,000元（含增值稅）相對較少的收入；(b)根據終止協議的所有付款已悉數結清；(c)我們的按金抵押獨家代理業務已於二零一七年底前終止；及(d)我們於可見未來無意進行任何按金抵押獨家代理業務，董事認為，概無因終止而對本集團產生重大不利的財務或營運影響。

業 務

業務流程

我們就物業代理服務的典型業務流程可分為五個階段，分別為：

階段1 — 項目評估及項目篩選；

階段2 — 項目招標及／或合約條款磋商；

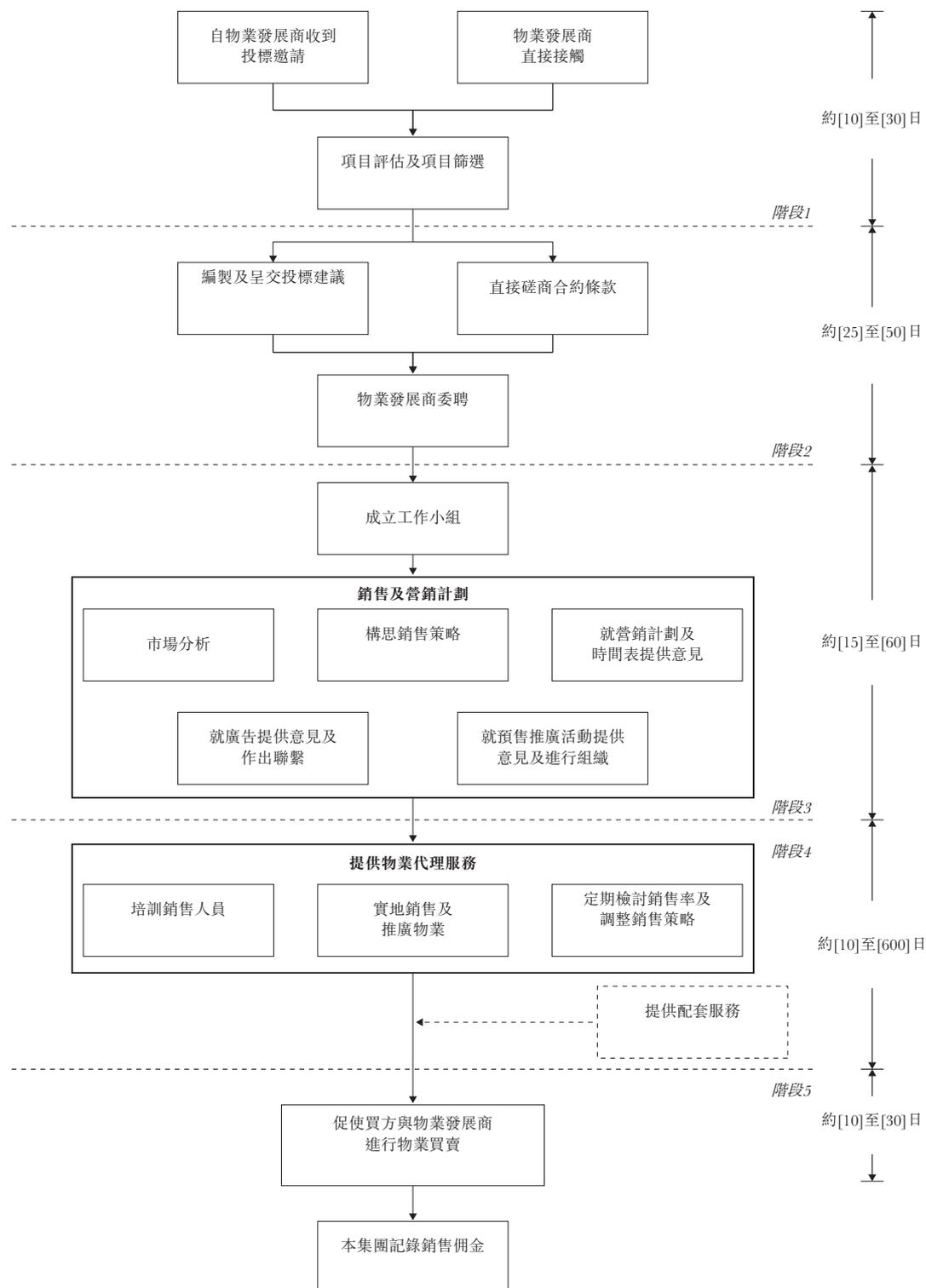
階段3 — 銷售及營銷計劃；

階段4 — 實地銷售物業；

階段5 — 確保買家購買及確認佣金。

業 務

下圖簡述我們物業代理服務的業務流程：



業 務

第一階段 項目評估及項目篩選 — 我們會由物業發展商直接接觸或可能接受邀請以就物業代理服務投標。我們設有完善的項目評估及篩選系統以決定是否就特定項目作出參與或投標。

第二階段 項目投標及／或合約條款磋商 — 我們其後將向物業發展商就項目投標編製及遞交建議，其中主要包括目標物業買家、目標銷售價及銷售及營銷計劃等方面。倘我們對項目的投標已獲接納或倘毋須項目投標，我們與物業發展商將繼而按公平基準磋商制定合約條款及合約細則，包括我們的角色、我們的服務是否獨家、項目長短及我們的酬金。

有關我們與客戶所訂立合約的典型條款及細則，請參閱本文件「業務 — 客戶 — 與客戶訂立的合約」一節。

第三階段 銷售及營銷計劃 — 視乎客戶的要求及委聘合約當中訂明的工作範疇，我們將根據自實地考察所得的第一手數據、多個政府及官方資料來源所得的市場資訊以及內部研究及分析，制定銷售及營銷計劃，涵蓋物業定位、定價策略、宣傳規劃及設計。於物業發展商接獲相關物業的預售批准證書後，本集團將安排於展開公開銷售前透過多個媒體執行宣傳計劃。

第四階段 實地銷售物業 — 請參閱上文「物業代理服務」一段。

第五階段 確保買家購買及確認佣金

一般代理協議

作為中國物業產權轉讓程序的一部分，於買家支付按金作為部分付款，以獲得物業單位（即訂立認購訂單）後，買家將需在相關中國機關指定的電腦系統中訂立電子買賣協議以完成交易，並取得物業的正式業權。

業 務

於物業發展商與物業買家以電子方式簽立物業買賣協議後，我們將錄得佣金，而佣金一般按已售物業的售價的固定百分比或累進百分比計算（視乎項目的銷售率而定）。我們一般會將前一月份的物業銷售紀錄與客戶交叉核對，並每月發出付款通知。於往績記錄期間，一般概無向客戶授出特定信貸期，惟客戶通常於發票的發出日期起一至兩個月內結付。客戶透過銀行電匯或支票向我們支付款項。

(2) 物業顧問服務

我們的顧問服務涵蓋(i)項目可行性分析；及(ii)項目發展顧問。

我們由物業發展商直接聘用以提供物業顧問服務，而我們一般按每個項目基準就該等服務收取固定費用。有關費用一般根據多項因素釐定，包括工作範圍以及項目的規模及預期時間長短。整體而言，我們自項目開始即與客戶合作，隨著項目推展而量身訂製我們的服務，以滿足我們客戶的具體需要。

項目可行性分析

我們為考慮發展已物色地塊、編製地塊投標建議書或嘗試就物業發展項目取得銀行融資的物業發展商提供項目可行性分析服務。我們亦會不時協助物業發展商識別潛在物業地點，以供發展。

倘客戶已物色將予發展的特定地塊，我們將與其合作，編製可行性分析。我們的研究團隊將進行市場研究，並到項目工地實地考察。我們將自多個渠道搜集項目工地有關(i)地理位置；(ii)交通設施；(iii)附近社區設施；(iv)社會經濟狀況；(v)區內物業價格及物業供求；及(vi)區域相關的政府政策及最新發展計劃等範疇的數據及統計數字。受限於客戶的特定要求及目的，我們將向客戶提供可行性報告以及就其項目提供深入的市場及項目分析連同切實的解決方案。我們的可行性分析將為客戶提供與潛在發展項目有關的潛在裨益及風險的評估，讓彼等更好估算及因應安排項目計劃。

我們相信我們的顧問能力擁有優勢，原因是我們的服務乃以研究團隊的經驗及知識，加上我們於一手物業市場內經營逾20年所累積的物業市場資料庫及一手知識為基礎。

業 務

項目發展計劃

於客戶成功取得相關土地使用權及必要融資後，我們將向其提供項目發展計劃服務，包括市場定位的推薦建議、項目物業組合的初步計劃(例如商店、房屋及公寓的組合以及其各自最佳面積)及配套設施。我們致力協助客戶發展最符合目標分部的項目。視乎客戶的需要而定，我們亦可提供初步項目設計，例如建築設計計劃及項目內部設計以及物業外觀。

我們的項目

於往績記錄期間，我們從事逾50個物業發展項目。於同期內，我們已完成28個物業代理服務項目及11個物業顧問項目，而透過我們成交的物業總值分別約為人民幣5,832.7百萬元、人民幣4,900.0百萬元、人民幣4,476百萬元及人民幣1,370百萬元。於二零一八年五月三十一日，我們正進行10個物業代理項目及兩個物業顧問項目。

項目詳情概要

下表概述我們於往績記錄期間進行的物業代理服務項目及物業顧問服務項目的詳情：

	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 五月三十一日 止五個月
承前結轉的項目數目	22	18	19	17
年/期內訂立的新項目數目	9	9	11	—
年/期內進行的項目總數	31	27	30	17
年/期內完成的項目總數	13	8	13	5
結轉的項目數目	18	19	17	12
所出售物業總價值(人民幣百萬元)	5,833	4,900	4,476	1,370
本集團總收益(除營業稅及其他稅 項前)(人民幣千元)	58,208	42,868	70,504	24,220

本文件為草擬本，其所載資料不完整及可作更改。閱讀本文件時，必須一併細閱本文件首頁「警告」一節。

業 務

我們的主要項目

下表載列我們於往績記錄期間進行的主要項目(包括已完成及正在進行的項目)概要：

項目地點	地區	已提供的服務種類	截至 十二月三十一日 止年度的收益貢獻			截至 二零一八年 五月三十一日 止五個月的 收益貢獻	獨家性
			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	人民幣千元	
<u>主要已完成/已終止項目</u>							
天蒼公館	廣州	物業代理服務	12,419.6	13,403.3	1,185.6	998.9	並無指明
水韻翔庭	廣州	物業代理服務	891.1	1,095.9	756.0	—	獨家
湖光山舍	三亞	物業代理服務 及相關服務	2,221.8	2,816.1	—	—	並無指明
中惠雅苑二期	廣州	物業代理服務	1,227.4	—	—	—	非獨家
上品菁園	廣州	物業代理服務	2,294.5	91.0	12.3	0.8	獨家
中海聯智匯城	廣州	物業代理服務	—	216.5	439.6	—	非獨家
東莞馬會家居項目	東莞	物業顧問服務	—	1,415.1	—	—	不適用
錦繡一方苑(附註2)	廣州	按金抵押獨家代理 項目	—	—	573.3	344.0	獨家代理 36個單位
布吉細觀村石龍坑	深圳	物業顧問服務	—	1,132.1	2,641.5	—	不適用
廣州馬會家居項目	廣州	物業顧問服務	—	283.0	1,132.1	—	不適用
麒麟商務港	貴陽	物業代理服務	—	—	3,634.7	—	獨家
龍灣國際	貴陽	物業代理服務	2,890.7	2,725.3	2,006.0	—	獨家
<u>主要正在進行的項目</u>							
嘉裕花園	廣州	物業代理服務	22,050.5	6,463.7	116.8	24.4	並無指明
星尚名玥	廣州	物業代理服務	4,138.1	3,597.3	2,845.1	1,091.6	獨家
山海連城	廣州	物業代理服務	—	—	1,823.7	2,159.2	非獨家
珠江嘉園	廣州	物業代理服務	—	650.9	7,519.0	1,203.1	非獨家
美林湖 — 與清遠市美林基業實業投資 有限公司的合約 (附註1)	清遠	物業代理服務	—	—	7,594.0	3,547.9	獨家

本文件為草擬本，其所載資料不完整及可作更改。閱讀本文件時，必須一併細閱本文件首頁「警告」一節。

業 務

項目地點	地區	已提供的服務種類	截至 十二月三十一日 止年度的收益貢獻			截至 二零一八年 五月三十一日 止五個月的 收益貢獻	獨家性
			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	人民幣千元	
美林湖 — 與清遠市 廣州後花園 有限公司的合約 (附註1)	清遠	物業代理服務	—	—	25,920.3	9,849.5	獨家
天頤華府	廣州	物業代理服務	—	—	9,272.6	3,397.8	獨家
江畔雅苑	廣州	物業代理服務	1,531.0	3,859.2	221.4	100.3	獨家
深圳灣景商務中心	深圳	物業顧問服務	—	—	707.5	707.5	不適用

附註：

- 據董事所知，美林湖發展源自清遠市美林基業實業投資有限公司的母集團，其後珠江實業集團有限公司投資於一間項目公司清遠市廣州後花園有限公司的48%股本權益以共同開發美林湖發展。因此，清遠市美林基業實業投資有限公司及清遠市廣州後花園有限公司各自控制美林湖發展的特定部分。本集團將美林湖發展視為兩個獨立項目。本集團亦已於二零一六年十一月向清遠市廣州後花園有限公司投資人民幣53百萬元(其中人民幣33百萬元將以信託方式為王女士持有)。我們於清遠市廣州後花園有限公司投資的進一步詳情，請參閱本文件「業務 — 於清遠市廣州後花園有限公司的投資」一節。
- 此項目已終止。

以電子方式簽立買賣協議的安排延遲

作為中國物業產權轉讓程序的一部分，於買家支付按金作為部分付款，以獲得物業單位(即訂立認購訂單)後，買家將需在相關中國機關指定的電腦系統中訂立電子買賣協議以完成交易，並取得物業的正式業權。

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五月三十一日止五個月，本集團注意到在廣州以電子方式簽立買賣協議安排的情況有延遲趨勢。因此，本集團已累積大量買家的認購訂單，須待以電子方式簽立指定電腦系統中的買賣協議。由於我們的佣金通常是由發展商於以電子方式簽立買賣協議後支付，本集團因而在確認收益方面出現延遲。

業 務

儘管(i)買家在訂立認購訂單的階段時經向物業發展商支付按金作為部分付款；(ii)倘買家取消交易，將遭受罰款(即沒收按金款項)；及(iii)有關延遲以電子方式簽立買賣協議的情況在廣州及／或中國部分其他主要城市屬常見，而有關延遲可能導致本集團因延誤期間買賣雙方終止購買的風險而不能確認預期的收益。

下表概述於二零一七年十二月三十一日及二零一八年五月三十一日本集團已注意到以電子方式簽立買賣協議的情況有延遲趨勢時未必會確認為收益的手頭認購訂單金額：

	二零一七年 十二月三十一日	二零一八年 五月三十一日
	人民幣千元	人民幣千元
手頭物業認購訂單價值	341,424.7	781,938.5
未必會確認的收益(須待成功以電子方式簽立 買賣協議)*	5,584.3	11,048.5

* 該等數字僅供參考。此乃根據本集團對佣金率的估計乘以物業認購訂單及手頭買賣協議的價值而估計。

客戶

我們的主要客戶

我們的主要客戶為中國的物業發展商及其項目公司。此等發展商包括(i)珠江實業集團及廣州市嘉裕房地產發展有限公司等華南著名的當地發展商；(ii)凱德集團等領先國際從業者；(iii)廣州市危房改造建設管理所等政府公共住房企業；(iv)真功夫集團等新進入廣州物業市場的其他行業的領先企業；及(v)規模各異的私營或國有物業發展商。於往績記錄期間，我們獲11個物業發展商集團委聘，提供物業顧問及代理服務，該等物業發展商或集團之中有七個為經常客戶。

本文件為草擬本，其所載資料不完整及可作更改。閱讀本文件時，必須一併細閱本文件首頁「警告」一節。

業 務

二零一五年財政年度、二零一六年財政年度、二零一七年財政年度及二零一八年五個月，我們從五大客戶所得收益合共分別佔總收益的約78.8%、71.1%、76.5%及83.2%，而我們從最大客戶所得收益則分別佔總收益的約38.5%、31.3%、36.8%及40.7%。於往績記錄期間，概無與客戶有對業務營運造成重大不利影響的糾紛。

以下為我們五大客戶於往績記錄期間之概述。

二零一五年財政年度：

客戶名稱	收益(除營業 稅及 其他稅項前) (人民幣 千元)	佔總收益(除 營業稅及其 他稅項前) %	提供的 服務種類	業務關係 始於	主要業務
廣州市嘉裕房地產 發展有限公司 ⁽¹⁾	22,421	38.5	物業代理服務	二零零一年	物業發展
廣州市安宏房地產 開發有限公司 ⁽²⁾	12,420	21.3	物業代理服務	二零一五年	物業發展
廣州市良機投資有 限公司 ⁽³⁾	4,138	7.1	物業代理服務	二零一三年	物業發展
廣州珠江實業開發 股份有限公司 ⁽⁴⁾	3,975	6.8	物業代理服務	二零零八年	物業發展
貴州恒陽(集團)房 地產開發有限公 司 ⁽⁵⁾	2,891	5.0	物業代理服務	二零一四年	物業發展

本文件為草擬本，其所載資料不完整及可作更改。閱讀本文件時，必須一併細閱本文件首頁「警告」一節。

業 務

二零一六年財政年度：

<u>客戶名稱</u>	<u>收益(除營業 稅及 其他稅項前)</u> (人民幣 千元)	<u>佔總收益(除 營業稅及其 他稅項前)</u> %	<u>提供的 服務種類</u>	<u>業務關係 始於</u>	<u>主要業務</u>
廣州市安宏房地產 開發有限公司 ⁽²⁾	13,403	31.3	物業代理服務	二零一五年	物業發展
廣州市嘉裕房地產 發展有限公司 ⁽¹⁾	6,696	15.6	物業代理服務	二零零一年	物業發展
廣州市大洋房地產 開發公司 ⁽⁶⁾	3,859	9.0	物業代理服務	二零一四年	物業發展
廣州市良機投資有 限公司 ⁽³⁾	3,597	8.4	物業代理服務	二零一三年	物業發展
廣州珠江實業開發 股份有限公司 ⁽⁴⁾	2,938	6.9	物業代理服務	二零零八年	物業發展

本文件為草擬本，其所載資料不完整及可作更改。閱讀本文件時，必須一併細閱本文件首頁「警告」一節。

業 務

二零一七年財政年度：

客戶名稱	收益(除 營業稅及 其他稅項前)	佔總收益(除 營業稅及其 他稅項前) %	提供的 服務種類	業務關係 始於	主要業務
	(人民幣 千元)				
清遠市廣州後花園 有限公司 ⁽⁸⁾	25,920	36.8%	物業代理服務	二零一三年	物業發展
廣州市慧嘉房地產 開發有限公司 ⁽¹¹⁾	9,273	13.2%	物業代理服務	二零一六年	物業發展
清遠市美林基業實 業投資有限公 司 ⁽¹⁰⁾	7,594	10.8%	物業代理服務	二零一七年	物業發展
廣州珠江實業開發 股份有限公司 ⁽⁴⁾	7,530	10.7%	物業代理服務	二零零八年	物業發展
貴州麒麟商務港房 地產開發有限公 司 ⁽⁷⁾	3,635	5.2%	物業代理服務	二零一七年	物業發展

本文件為草擬本，其所載資料不完整及可作更改。閱讀本文件時，必須一併細閱本文件首頁「警告」一節。

業 務

二零一八年五個月：

客戶名稱	收益(除營業 稅及 其他稅項前)	佔總收益(除 營業稅及其 他稅項前) %	提供的 服務種類	業務關係 始於	主要業務
	(人民幣 千元)				
清遠市廣州後花園 有限公司 ⁽⁸⁾	9,850	40.7%	物業代理服務	二零一三年	物業發展
清遠市美林基業實 業投資有限公 司 ⁽¹⁰⁾	3,548	14.6%	物業代理服務	二零一七年	物業發展
廣州市慧嘉房地產 開發有限公司 ⁽¹¹⁾	3,398	14.0%	物業代理服務	二零一六年	物業發展
凱德集團 ⁽⁹⁾	2,159	8.9%	物業代理服務	二零一五年	物業發展
廣州珠江實業開發 股份有限公司 ⁽⁴⁾	1,203	5.0%	物業代理服務	二零零八年	物業發展

附註：

- (1) 廣州市嘉裕房地產發展有限公司為於一九九五年在廣州成立的跨地區綜合物業投資及營運集團，以物業發展作為其核心業務。廣州市嘉裕房地產發展有限公司亦從事酒店、戲院及購物商場的營運，市場遍及多個中國主要城市，例如廣州、重慶、成都、寧波及武漢以及鄰近地區。
- (2) 廣州市安宏房地產開發有限公司集團為成立已久的私人物業發展及投資集團，並專注於廣州物業市場。其為廣州若干主要私人或公共物業的發展商。
- (3) 廣州市良機投資有限公司為初創的私人物業發展商，成立目的為於廣州番禺區發展物業項目。
- (4) 廣州珠江實業開發股份有限公司為於上海證券交易所上市的A股公司。此客戶的主要股東珠江實業集團有限公司已投資於清遠市廣州後花園有限公司的48%股權。進一步詳情請參閱附註(8)。

業 務

- (5) 貴州恒陽(集團)房地產開發有限公司集團為成立已久的綜合物業服務集團，並專注於貴州省的物業發展。客戶C的註冊資本超過人民幣120百萬元，亦從事物業管理以及酒店、戲院及購物商場的營運。
- (6) 廣州市大洋房地產開發公司為一間國有的房地產開發商。
- (7) 貴州麒麟商務港房地產開發有限公司為一間於一九九八年成立，總部設於貴州的物業發展商。其擁有多項成功的項目經驗，包括市區綜合發展項目。
- (8) 清遠市廣州後花園有限公司為發展美林湖項目而於中國清遠成立的項目公司。於最後可行日期，清遠市廣州後花園有限公司由珠江實業集團有限公司擁有48%的權益，清遠市美林基業實業投資有限公司的母集團擁有37.5%的權益，本集團作為實益擁有人擁有0.47%的權益，本集團代表獨立第三方(將轉讓予王女士)持有0.78%的權益，其他獨立第三方擁有餘下13.25%的權益。清遠市美林基業實業投資有限公司及清遠市廣州後花園有限公司各自控制部分美林湖項目。就此而言，我們將美林湖項目視為兩名客戶的兩個獨立項目。
- (9) 凱德集團為亞洲最大房地產公司之一。總部設於新加坡及於當地上市，其為於二零一七年三月三十一日價值超過780億新加坡元的全球投資組合的擁有人及經理人，包括綜合發展項目、購物商場、服務式住宅、辦公室、住宅、房地產投資信託及基金，業務範圍橫跨約30個國家超過140個城市。
- (10) 清遠市美林基業實業投資有限公司的母集團為於二零零四年成立的跨地區綜合物業服務供應商，核心業務為物業發展。清遠市美林基業實業投資有限公司的母集團亦從事物業管理、酒店管理、建築及其他綜合物業服務業務。清遠市美林基業實業投資有限公司為廣東省若干大型項目的發展商。清遠市美林基業實業投資有限公司的母集團已投資於清遠市廣州後花園有限公司的37.5%股本權益。進一步詳情請參閱附註(8)。
- (11) 廣州市慧嘉房地產開發有限公司為從事廣州一個主要物業發展項目的項目公司，由一間於澳門註冊成立的公司全資擁有。

清遠市美林基業實業投資有限公司及清遠市廣州後花園有限公司各自透過持有不同地塊的開發權控制部分美林湖項目。就此而言，我們將美林湖項目視為兩名客戶的兩個獨立項目。

業 務

由於我們一般與客戶按項目基準訂立合約，涵蓋相關項目的合約期間，我們並無與客戶訂立任何長期協議。

由於成為物業發展商的投資門檻非常高，且我們相信在華南只有少數活躍的物業發展商，而事實上(i)廣州市安宏房地產開發有限公司、凱德集團有限公司及貴州麒龍商務港房地產開發有限公司為本集團的新五大客戶；及(ii)我們五大客戶的組成於往績記錄期間內有變，我們相信我們並無任何重大客戶集中問題。

除上文附註(8)及(10)所披露者外，於往績記錄期間，概無董事或彼等的緊密聯繫人或就董事所知任何擁有本公司逾5%股本的股東於任何五大客戶中有任何權益。

與客戶訂立的合約

物業代理服務

就物業代理服務而言，我們一般與客戶訂立銷售及代理協議。下文載列典型協議的主要條款：

有關項目的資料	有關背景資料包括將予提供服務的目的、有關物業銷售的主要日期，以及其他關鍵事實(如物業位置、面積及性質)。
合約年期	一般為一年，待訂約方於磋商後重續，屆時將會訂立新協議。
費用及佣金	客戶應就透過我們作為物業代理出售的物業向我們支付佣金，而佣金乃基於成功完成銷售而支付。佣金率通常按固定百分比或累進比例百分比計算(視乎項目的銷售率而定)。

就物業代理服務(包括銷售及營銷計劃顧問)及物業代理服務而言，除佣金外，我們將不會就提供顧問服務收取單獨費用。另外，倘我們於提供物業代理服務前就銷售及營銷計劃服務收取顧問費，該等費用可予退還，並抵銷應付我們的物業代理服務佣金，惟項目須於特定時間內推出。

業 務

服務	我們一般被要求派駐一個銷售人員團隊實地協助潛在買家以及跟進該等潛在買家。視乎客戶的要求，我們亦被要求協助籌辦有關項目宣傳的多項活動。
獎勵付款	客戶可能根據市場狀況及物業銷售向我們支付酌情獎勵付款。
賬單及付款	我們一般核對上一個月的物業銷售紀錄，並每月向客戶發出付款通知書。於往績記錄期間，一般概無向客戶授出特定信貸期。客戶透過銀行電匯或支票向我們付款。

物業顧問服務

就提供物業顧問服務而言，我們就每項委聘與客戶訂立顧問協議。該等協議的主要條款載列如下：

服務範疇	視乎客戶的要求而言，我們的服務範疇可包括(i)項目可行性分析；(ii)物業發展顧問；及／或(iii)銷售及營銷計劃。
費用架構	我們一般就所提供的顧問服務收取固定費用。
付款條款	我們一般要求客戶分期或按月支付顧問費。

銷售及營銷

我們的品牌

我們相信我們的品牌「」及「中地行」已獲認可為廣州一線房地產代理之一。我們多年來屢獲不同機構的嘉獎及認可，我們相信我們過往的長期往績記錄及成功，已為我們在華南的物業發展商中得到認可，我們相信，透過提供優質服務及客戶滿意，建立品牌及行內聲譽，乃營銷服務及吸引返還及新客戶的有效方法。我們將品牌建設計劃的目標定於三個組別，分別為物業發展商、物業買家及普羅大眾(包括傳媒)。

業 務

物業發展商

我們致力透過參與新項目投標、建立合作夥伴關係及聯繫潛在客戶，與物業發展商維持良好關係及擴大市場佔有率。我們相信優質服務及創新解決方案為贏得物業發展商信賴的關鍵。因此，我們一直專注於向他們提供量身定制的解決方案。此外，我們與物業發展商建立的關係乃透過我們的執行董事及高級管理層與發展商互動建立。我們的創辦人及主席徐先生是中國顧問及代理服務行業享負盛名的人物。我們相信物業發展商客戶會因以下原因注意本集團：(i)我們的專業往績記錄；(ii)與本集團及董事的持續關係；(iii)我們品牌的市場知名度；及(iv)我們的物業買家基礎。

中地會

我們早於二零零六年成立中地會，為物業買家創建溝通及分享的平台。曾出席我們活動或透過我們的代理服務購買物業的物業買家將合資格加入中地會。於最後可行日期，中地會有超過450,000名登記會員。我們致力與登記會員維持良好關係。我們的不斷努力包括：

- 向他們發佈有關新推出物業的消息；
- 舉辦慈善及社區活動；及
- 分享物業市場資訊及我們的研究。

此外，我們與其他會員會社或協會進行交叉銷售安排。在交叉銷售安排中，我們設計的營銷材料將包括折扣及限量優惠，並尋求我們的相互夥伴向其成員發送我們的營銷材料，而我們亦不時承擔我們的相互夥伴的發送要求及向中地會登記會員發送有關營銷材料。於往績記錄期間，我們與多個行業(例如汽車、優越理財及家庭電器)的會員會社及協會合作。除發佈營銷材料外，本集團並無就我們的中地會登記會員處理有關我們的相互夥伴的產品或服務的任何實際交易。

我們相信上述安排有助提升登記會員的忠誠度及加強我們的登記會員與我們之間的關係。

市場研究刊物

我們亦以我們的市場研究能力自豪。本集團自二零零五年以來就中國(特別是廣州)物業市場出版年刊(稱為「中地行白皮書」)。「中地行白皮書」是一份內容全面的刊物，涵蓋政

業 務

策、住宅物業、辦公室、供應及需求、庫存、土地供應及預測等範疇。我們的中地行白皮書受到行業及媒體廣泛引述及報道。

我們相信有關刊物能向市場參與者、物業買家及普羅大眾(尤其是華南的普羅大眾)展示本集團的能力及對市場的深入了解。我們擬進一步加強我們的市場研究能力，並進一步發展至市場研究出版領域。

定價策略

物業代理服務

物業發展商根據成功完成銷售／租賃向我們支付佣金。佣金率一般根據固定百分比或累進比例百分比(視乎項目的銷售／租賃率而定)計算，乃我們與每個項目的個別物業發展商公平磋商後釐定。於釐定佣金率時所考慮的因素包括(i)項目的規模及位置；(ii)須派駐實地的銷售團隊人數；及(iii)當前物業市場狀況。於一手市場，較難銷售的項目的佣金率一般較高，而較大型項目趨向較易出售，原因為發展商往往有較多銷售及宣傳預算。於往績記錄期間，我們根據代理服務合約就物業銷售所收取的平均佣金率通常介乎0.5%至2.5%。

就物業代理服務，除佣金外，我們一般將不會就提供顧問服務收取單獨費用。另外，倘我們於提供物業代理服務前就銷售及營銷計劃服務收取顧問費，該等費用一般將予退還，並抵銷應付我們的物業代理服務佣金，惟項目須於特定時間內推出。

一般而言，物業發展商在確認由我們發出的賬單概要後一至兩個月的期間內向我們付費，有關的確認程序將需時一至兩個月。

鑒於由中國不同地區相關當局所實施以控制物業價格的住宅物業限價令，董事確認我們於往績記錄期間至最後可行日期已妥為遵守限價令。

住宅物業單位連同傢具陳設一併銷售乃一貫市場慣例，一手市場尤其如此。在物業交易的一般情況下，物業發展商及物業買家將訂立兩份協議，其中第一份協議為有關按不高於價格上限的價格轉讓物業，而第二份協議為有關物業買家同意分開委託及購買於物業單位所安裝的傢具陳設。我們的代理費率及佣金乃根據物業價格及傢具陳設費用總值收取。

業 務

中國法律顧問已審閱本集團已履行由中國法律監管的現有物業代理服務協議，並認為該等協議屬有效、可強制執行且並無違反可能導致該等協議無效的中國法律及法規的任何強制性條文。

物業顧問服務

經考慮多種因素，包括項目的工作範疇、規模及預期所需時間後，我們一般就提供物業顧問服務收取固定服務費。在若干物業顧問項目，我們的顧問費亦可根據成功完成銷售而計算。於往績記錄期間，我們物業顧問服務收取的合約總額介乎約人民幣49,000元至人民幣3.8百萬元。我們一般要求客戶分期或按月支付顧問費。

於清遠市廣州後花園有限公司的投資

當機遇出現時，本集團可能考慮投資於具潛力的物業項目／公司。有關我們投資安排過程的進一步詳情，請參閱本節「我們的投資安排過程」一段。於往績記錄期間，本集團於清遠市美林湖有兩項進行中的物業代理項目。我們的兩項代理項目於二零一七年財政年度及二零一八年五個月分別貢獻總收益的47.5%及55.3%。鑒於與該兩項代理項目的密切關係，本集團投資於清遠市廣州後花園有限公司。

背景及各方

於二零一六年十二月，我們與珠江實業集團、清遠市美林基業實業投資有限公司的母集團及其他獨立第三方訂立一項策略性投資安排，據此，我們於清遠市廣州後花園有限公司（一名客戶，且為清遠的一個名為美林湖的物業發展項目的一間項目公司）獲得股權。我們乃透過作出人民幣53百萬元的股本出資（其中約人民幣33百萬元（或0.78%股權）乃初期為一名獨立第三方（「獨立共同投資者」）以信託形式持有）實益持有而收購於清遠市廣州後花園有限公司的1.25%股權。實質上，我們出資人民幣20百萬元並實益持有清遠市廣州後花園有限公司0.47%的實際股權。據董事所確認，我們以信託形式持有其股權的獨立共同投資者乃從事物業開發業務，並為徐先生認識的一名商人。彼已於我們作出投資前向我們正式支付人民幣33百萬元的投資款項。於最後可行日期，獨立共同投資者已同意向王女士轉讓其股權。有關轉讓的進一步詳情，請參閱下文「獨立共同投資者向王女士轉讓股權」分節。

業 務

盡董事所知，美林湖發展項目早於二零零七年源自清遠市美林基業實業投資有限公司的母集團，且本集團於二零一三年已獲聘向該項目提供物業代理服務。後來，於二零一六年，珠江實業集團（我們與之維持逾16年業務關係的長期客戶）投資於清遠市廣州後花園有限公司，以與清遠市美林基業實業投資有限公司共同發展美林湖發展項目。

投資代價

此總額為人民幣53百萬元的投資機會乃由珠江實業集團帶給我們。經考慮獲提供的投資規模後，於我們進行投資時，我們帶來獨立共同投資者作為共同投資者，故可限制我們於有關投資的風險於人民幣20百萬元。我們將有關權益以「按公平值計入其他全面收益的金融資產」於資產負債表中入賬。代價經訂約方公平磋商釐定，並參考珠江實業集團於二零一六年十一月及十二月就清遠市廣州後花園有限公司的48%股本權益而投資於項目時所用的估值。盡董事所知，由於獨立共同投資者當時大多數時間在外地，彼擬讓我們代其管理權益。由於美林湖項目的其他投資者亦擬藉不與個人股東買賣及與較少數的少數股東買賣以簡化程序及架構，故我們獲獨立共同投資者要求以信託方式代其持有有關權益，而我們接納信託安排的有關情況。依據信託安排，我們與獨立共同投資者均同意（其中包括）按於清遠市廣州後花園有限公司的實益權益的比例，作為清遠市廣州後花園有限公司的股東分擔／分享的所有風險、責任及利益。

項目詳情

美林湖為配備溫泉設施的景區大型度假式住宅發展項目。根據可行性研究，其規劃總建築面積約為27,500畝（18.3百萬平方米），而美林湖的總投資成本估計為人民幣440億元，於二零一六年十一月，其中約人民幣60億元已經全數繳足。未付投資成本預期會來自透過物業出售、銀行融資及股東出資撥付。就銀行借款／債務融資而言，股東須根據其各自的持股按各別基準提供擔保。清遠市廣州後花園有限公司將編製美林湖發展項目的年度融資計劃。清遠市廣州後花園有限公司於二零一七年出售物業產生的收益約為人民幣40億元，且總項目開支約為人民幣20億元。兩者差額主要會以銀行融資撥付，而清遠市廣州後花園有限公司就此獲得一筆為期五年的人民幣2,500百萬元銀行貸款。基於我們的1.25%投資比例，我們

本文件為草擬本，其所載資料不完整及可作更改。閱讀本文件時，必須一併細閱本文件首頁「警告」一節。

業 務

已就約人民幣31.3百萬元(包括為一名獨立共同投資者以信託形式持有的實際金額約人民幣19.5百萬元以及為我們自身持有的約人民幣11.8百萬元，乃基於我們與獨立共同投資者之間的實際實益權益比率)按各別基準提供相應擔保。

項目狀況及我們的業務前景

於最後可行日期，美林湖發展項目尚未完成所有建造。由於其規模關係，美林湖發展項目的住宅及商業物業已自二零零七年起分不同階段開售，而我們估計該項目將於未來10年延續。清遠市美林基業實業投資有限公司及清遠市廣州後花園有限公司各自控制特定部分美林湖發展項目。就此而言，我們將美林湖發展視為兩名客戶的兩個獨立項目。

自我們於二零一七年四月於美林湖推出代理服務以來直至二零一八年五月三十一日，我們已完成出售交易總值約人民幣1,842百萬元及人民幣747百萬元的單位，及於二零一七年財政年度及二零一八年五個月自提供物業代理服務取得收益分別約為人民幣33.5百萬元及人民幣13.4百萬元。

獨立共同投資者向王女士轉讓股權

於二零一八年八月，就擬定上市而言，董事已決定終止與獨立共同投資者的信託安排。本集團獲提呈承購獨立共同投資者所實益持有的清遠市廣州後花園有限公司的0.78%股權。然而，董事認為經擴大的投資規模將使本集團面臨更大程度的資本承擔，此可能不符合我們目前的業務發展策略。

其後及於董事會決定不收購由獨立共同投資者持有的有關實益權益後，執行董事王女士表示對收購上述股權感興趣。於獨立共同投資者與王女士進一步談判後，於二零一八年八月三十日，獨立共同投資者、王女士及本集團訂立三方協議，據此，獨立共同投資者同意轉讓，而王女士同意收購彼於清遠市廣州後花園有限公司的股權(即0.78%)，代價約為人民幣33百萬元，乃根據獨立共同投資者的投資成本。其後，本集團將以信託方式代王女士持有上述股權(即0.78%)，條款及條件與獨立共同投資者訂立的原信託安排相同。董事確認，於最後可行日期，除上述於清遠市廣州後花園有限公司0.78%股權的實益擁有權變動外，自二零一六年十二月起我們於清遠市廣州後花園有限公司的投資條款或條件並無其他變更或修改。

業 務

誠如我們的中國法律顧問所確認，根據廣州中地行的相關確認及獨立共同投資者、王女士與本集團的三方協議，本集團作為受託人參與上述有關清遠市廣州後花園有限公司的信託安排在所有重大方面均無構成本集團違反任何中國的法律、規則及法規。

轉讓後，王女士將不再參與有關本集團於清遠市廣州後花園有限公司的投資的本集團決策過程。

市場競爭

我們的行業顧問中國指數研究院已進行研究，並就本集團的業務得出以下競爭格局。

在房地產市場上，全國物業代理市場參與者擁有大部分市場份額，且較本集團等中層市場參與者的資源多得多。該等市場參與者在中國主要城市的物業代理市場已取得領先優勢。相對於領先的市場參與者，中層市場參與者將可能專注於較小地區，並利用其地區知識作為競爭優勢，以制訂深入地區的策略。

本集團的主要業務位於廣東，我們視活躍於廣州的其他物業銷售及代理服務供應商為競爭對手。我們正面對更激烈的市場競爭。激烈競爭一方面源於本集團嘗試擴展至華南內其他範圍以進行擴充，另一方面，是因為其他中國全國物業銷售及代理服務供應商亦擴大其規模，並擴展至我們業務所在的更多地區。我們一直致力繼續提升我們的服務及加強我們的競爭力，包括向我們的客戶持續引入創新服務模式。

我們相信，有別於二手市場，一手市場要求(i)在市場定位及銷售策略方面具備較高水平的專業知識；(ii)對市場需求及整體市場趨勢有較深入認識；及(iii)更切合需要的解決方案，以應付不同發展商的特定需要及計劃。我們相信，我們的競爭優勢已使我們從其他二手市場業者中脫穎而出。另一方面，品牌及整體企業實力是物業銷售及代理服務供應商與物業發展商於一手市場競爭的重要元素。中國房地產策劃代理百強企業研究顯示，81%的物業發展商把品牌與整體實力作為選擇房地產策劃代理企業的首要因素。物業發展商偏好房地產策劃代理行業的領先企業，因為該等企業具品牌效應及被認為提供較優質服務。同時，往績記錄及過往經驗亦集中於幾間領先市場參與者。品牌成為新市場進入者難以與現有市場參與者競爭的障礙。

我們相信我們擁有本文件「業務 — 競爭優勢」一節所載作為華南物業代理的知名品牌。根據中國指數報告，我們超過十年在中國房地產策劃代理百強企業的研究中被選為中國房

本文件為草擬本，其所載資料不完整及可作更改。閱讀本文件時，必須一併細閱本文件首頁「警告」一節。

業 務

地產策劃代理50強之一，於該等年度在廣東省房地產策劃代理排名維持前10強。於二零一八年，在全國及廣東省的房地產策劃代理方面上分別排名第15及第4。

供應商

由於主要業務活動性質使然，我們並無主要供應商。於往績記錄期間，概無董事或彼等的緊密聯繫人或就董事所知任何擁有本公司逾5%股本的股東於任何主要供應商中有任何權益。

牌照、許可及證書

誠如中國法律顧問所告知，於最後可行日期，我們已自相關政府機關取得對業務及經營而言屬重大的所有必要牌照、許可及批准。下表載列對經營屬重大的許可及牌照詳情：

牌照／許可／證書	獲授方	出具機關	授出日期	屆滿日期
廣州市房地產中介服務機構備案證書	廣州中地行	廣州市住房和城鄉建設委員會	二零一八年一月一日	二零一八年十二月三十一日
廣州市房地產中介服務機構備案證書	中地行投資	廣州市住房和城鄉建設委員會	二零一八年一月一日	二零一八年十二月三十一日
房地產經紀機構備案證明	中地行貴州分公司	貴州市雲岩區住房和城鄉建設局	二零一八年五月十八日	二零一九年五月十八日
清遠市房產中介機構備案證書	中地行清遠分公司	清遠市房地產中介行業協會	二零一八年七月四日	二零一九年七月三日

業 務

於最後可行日期，我們的僱員當中有[30]名合資格代理持有廣州市房地產中介協會授出的廣州市房地產中介服務人員資格證書，包括[23]名任職銷售團隊及[七]名任職於其他部門。我們的內部政策嚴格規定持牌代理人方可擔任進行任何物業銷售交易的負責人。

管理層定期審閱業務慣例，確保符合所有許可規定及成功重續牌照。就董事經作出一切合理查詢後所深知及確信，於最後可行日期，董事並不知悉重續牌照、許可及批准有任何重大法律障礙。

獎項及認可

我們已獲得多個獎項，肯定服務品質及受歡迎程度。下表載列我們過往所獲得主要獎項及認可節選：

年份	獎項／認可	授予	頒獎機構
二零一五年	廣東省地產全行業領袖峰會的 廣東省地產支柱品牌	廣州中地行	廣東省地產商會及廣東省 地產全行業領袖峰會
二零一四年	廣州市房地產中介行業五星級 服務機構	廣州中地行	廣州市房地產中介協會
二零一零年至二 零一六年(連續 七年)	中國房地產策劃代理百強企業	廣州中地行	中國房地產TOP 10研究組
二零零八年至二 零零九年	二零零八年至二零零九年中國房地 產行銷策劃綜合實力品牌企業50 強	廣州中地行	博鰲論壇2008房地產年會
二零零三年	2003年度中國房地產優秀中介代理 機構	廣州中地行	中國住交會組委會

本文件為草擬本，其所載資料不完整及可作更改。閱讀本文件時，必須一併細閱本文件首頁「警告」一節。

業 務

年份	獎項／認可	授予	頒獎機構
二零零一年	銷售「放心房」、提供「放心中介」承諾的先進單位	廣州中地行	中國建設部
一九九九年至二零零三年(連續五年)	廣州市房地產仲介「一級代理」	廣州中地行	廣州市國土房管局

知識產權

於最後可行日期，我們於香港及中國持有註冊商標，並持有十個對業務而言屬重大的域名。我們於[•]與徐先生及王女士訂立商標特許權協議，據此，我們獲准於中國及香港使用徐先生及王女士註冊的商標。有關商標特許權協議及我們持有或獲許可使用的知識產權詳情，請參閱「關連交易 — 豁免持續關連交易」一節及本文件附錄四「法定及一般資料 — 有關業務的資料 — 2.本集團的知識產權」。

研發

於往績記錄期間內及於最後可行日期，我們並無從事任何研發活動。

僱員

下文載列於二零一八年五月三十一日按職能劃分的僱員明細：

職能	僱員人數
管理	[6]
顧問	[22]
銷售及代理	[133]
營銷	[4]
客戶服務	[12]
行政及支援	[13]
財務及會計	[6]
投資	[3]
總計	[199]

於二零一八年五月三十一日，在我們的199名全職僱員中，113名身處廣州、59名身處清遠及27名身處貴州。我們於往績記錄期間曾使用少量派遣員工。我們與勞務派遣服務供應

業 務

商就其勞務派遣服務訂立正式合約，但我們的代理費將於成功安排每名派遣員工於本集團入職時支付。相關派遣員工並不視作本集團僱員。

我們根據年度業務發展計劃或其他部門的特定要求聘請僱員。我們一般自公開市場，透過包括網上招聘平台及參與校園招聘會等各種渠道聘請僱員。我們與僱員訂立個別僱傭合約，訂明有關(其中包括)薪金、福利、工作時數及保險的條款。

新僱員須出席入職課程，確保彼等具備履行職責的必要技術及知識。為提升整體效率，我們亦為現有僱員提供行業、銷售及／或人際技巧的培訓。

二零一五年財政年度、二零一六年財政年度、二零一七年財政年度及二零一八年五個月，我們分別產生僱員福利開支(包括董事薪酬)約人民幣25.4百萬元、人民幣20.1百萬元、人民幣30.3百萬元及人民幣13.2百萬元，分別相當於上述期間我們總收益(扣除營業稅及其他稅項後)的約46.2%、47.8%、43.2%及54.9%。為吸引及挽留具才幹的僱員，我們定期審閱僱員的表現，並於薪金審閱及晉升評核參照有關表現評估。我們與僱員維持良好合作關係。於往績記錄期間及直至最後可行日期，本集團並無任何工人罷工。

我們並無為中國僱員成立工會。於往績記錄期間及直至最後可行日期，我們並無遭受干擾營運的任何重大勞工糾紛或其他勞工騷亂。

保險

我們須遵守中國社會保險制度，並須為中國僱員就五類保險作出供款，包括基本退休金保險、基本醫療保險、工傷保險、失業保險及生育保險。二零一五年財政年度、二零一六年財政年度、二零一七年財政年度及二零一八年五個月，供款總額分別約為人民幣2.0百萬元、人民幣2.0百萬元、人民幣2.4百萬元及人民幣0.9百萬元。有關過往違反中國社會保險制度及住房公積金的事項，請參閱「業務 — 法律訴訟及合規」一節。

我們相信，投保範圍足夠，並與中國行業慣例一致。於最後可行日期，並無遭遇對我們而言屬重大的任何保險申索。

業 務

物業

於最後可行日期，為支持業務活動及營運，我們租用兩個位於廣州的物業、一個位於清遠的物業及一個位於貴陽的物業，建築面積合共約為1,564.58平方米，作辦公室之用。我們亦就我們位於清遠美林湖的項目租用12家公寓及租用一家在廣州的公寓作為員工起居宿舍。據中國法律顧問所告知，廣州辦公室物業的業主已取得訂立租約的所有必要物業所有權證，且我們與業主訂立的租賃協議合法有效及可予執行。就清遠辦公室、貴陽辦公室及13家公寓而言，業主未能提供有效的物業所有權證。請參閱本文件「風險因素 — 我們租賃若干物業的權利可能受到質疑，從而妨礙我們繼續佔用受影響物業」一節。董事認為，由於我們並非擁有受影響物業，故受影響物業對我們的營運相對不重大，並可輕易以不重大的成本以其他租賃代替。此租賃物業的詳情載列如下：

位置	建築面積 (平方米)	用途	業主	租約年期
廣州淘金東路93號	1,126	辦公室	獨立第三方	二零一五年十二月一日至 二零二三年十一月 三十日
廣州淘金東路99號	359	辦公室	獨立第三方	二零一五年十二月一日至 二零二三年十一月 三十日
貴陽市雲岩區未來方舟 F4組團6一座1633號	79.58	辦公室	獨立第三方	二零一六年六月一日至二 零一八年十二月三十日
清遠市清城區洲心沙湖 管理區黃龍村55號首 層A2卡商舖	15	辦公室	獨立第三方	二零一八年六月二十日至 二零一九年六月十九日
清遠市清城區美林湖12 家公寓	每家公寓約 140	員工起居宿舍	獨立第三方	二零一八年一月一日至 二零一八年十二月 三十一日
廣州市從化區街口街新 村北路三巷6號1棟 401房	177	員工起居宿舍	獨立第三方	二零一八年四月一日至 二零一八年九月三十日

業 務

於最後可行日期，由於我們並無單一物業的賬面值佔總資產的15%或以上，按此基準，我們毋須按GEM上市規則第8.01A條的規定載入任何估值報告。根據香港法例第32L章公司(豁免公司及招股章程遵從條文)公告第6(2)條，本文件獲豁免遵守公司(清盤及雜項條文)條例第342(1)(b)條的規定，即有關公司(清盤及雜項條文)條例附表三第II部第34(2)段要求提交我們於土地或樓宇的一切權益的估值報告的規定。

工作安全、社會及環境事宜

我們須遵守有關勞工、安全及環保事宜的中國法律。我們已制定職業安全及衛生系統、實施國家職業安全及衛生規則及標準，並定期提供僱員工地安全培訓，提升彼等的工作安全意識。基於業務性質使然，我們的營運活動並無產生工業污染物，且經營大致上並無引致任何重大安全或健康相關問題，於往績記錄期間，我們並無識別出及產生任何遵守適用環保規則及法規的成本。於最後可行日期，我們並無就使用我們的意見及服務或因其導致的任何事件相關的安全及健康問題而遭客戶或公眾投訴。

法律訴訟及合規

就董事所深知，於往績記錄期間及直至最後可行日期，除下文所披露者外，概無本集團成員公司或任何董事涉及任何有重大影響的訴訟、仲裁或索賠，且董事概不知悉任何待決或面臨對本集團任何成員公司或任何董事有重大重要性的訴訟、仲裁或索賠，而董事認為，該等訴訟、仲裁或索賠對我們的財務狀況及營運業績造成重大不利影響。

業 務

下表載列本集團成員公司之一面臨的未決訴訟詳情：

原告人	被告人	標的事項	進展
李梓菲	廣州中地行及另外兩方	被指控違反安全責任的責任糾紛	根據日期為二零一八年八月九日的一審判決，被告人之一(廣州中地行除外)對原告人負上法律責任，而原告人對廣州中地行的索償未獲相關中國法院的支持。

於往績記錄期間及直至最後可行日期，我們並無因違反事項而遭受任何主管機關施加任何待決或未履行重大懲罰。

於往績記錄期間及直至最後可行日期，除本文件所披露者外，我們於所有重大方面一直遵守適用中國法律及法規，並自相關政府機關取得對業務經營而言屬重大的所有必要批准、許可、牌照及證書。

社會保險及住房公積金

於往績記錄期間，我們並未向社會保險及住房公積金作出全額供款。於往績記錄期間的各期間，我們未繳的社會保險及住房公積金供款總額分別約為人民幣0.8百萬元、人民幣0.9百萬元、人民幣0.9百萬元及人民幣0.2百萬元。因此，於往績記錄期間，我們已就未足額支付的社會保險基金供款及住房公積金供款連同相關政府機構或會責令繳納的潛在逾期支付罰款分別作出撥備約人民幣0.9百萬元、人民幣1.1百萬元、人民幣1.2百萬元及人民幣0.6百萬元。不合規主要是由於地方當局就有關中國社會保險及住房公積金的適用供款基準的相關法規的執行或詮釋不一致。此外，部分僱員不願按其實際工資繳納全數供款，原因是彼等認為全數供款對彼等造成沉重財務負擔。

業 務

為降低該事件的風險，於二零一七年七月，我們的內部政策及指引已獲修訂，以包括(i)指派總經理辦公室處理有關社會保險基金及住房公積金供款事宜的事宜；及(ii)財務部審核計算方法。

於往績記錄期間及直至最後可行日期，我們並無收到僱員有關我們向任何社會保險或住房公積金供款不足的任何投訴，亦無收到相關政府機構要求向任何社會保險及住房公積金供款的任何命令或通知。董事確認，在接獲相關政府部門要求繳納額外供款的任何命令或通知後，我們將就有關社會保險及住房公積金的任何未繳款項作出供款。

董事確認，我們並無涉及有關政府部門就社會保險及住房公積金供款所進行的任何調查或所實施的任何行政處罰。本集團將繼續糾正不合規事宜，直至全部得到糾正為止。我們對社會保險及住房公積金作出全面供款，但就程序而言，我們需要與政府當局就結算進行討論及協調，惟不論情況如何，我們預期會於上市前全面糾正有關不合規事宜。

鑒於以上所述，我們的控股股東之一Partner Talent及我們的主席徐先生承諾，若我們須支付上述任何尚未支付供款、逾期費用或有關監管者處以的罰款，徐先生將就以上彌償所有責任、損失及負債。

自往績記錄期間期初至最後可行日期，除本文件披露者外，我們已在所有重大方面遵守適用的中國法律及法規並已向有關政府機構取得就我們的業務營運而言屬重要的所有必要批准、許可、牌照及證書。

董事及獨家保薦人的意見

董事認為上述不合規事件將不會影響GEM上市規則第5.01條及5.2條項下執行董事的合適性或GEM上市規則第11.06條項下本公司上市的合適性，此乃由於考慮到(i)本集團已採取措施改正不合規；(ii)本集團已實施上述措施以避免未來不合規事件的再次發生；(iii)我們的內部監控顧問已審閱有關上述不合規事件的內部監控措施，並確認已實施對不合規事件的監控；(iv)不合規事件並無涉及執行董事的任何不誠實或欺詐行為；(v)執行董事採取修正工

業 務

作及措施以阻止不合規事件的再次發生，已證明其誠信並無涉及風險；及(vi) 本集團已獲得相關中國機構就社會保險及住房公積金的確證，表示並無任何對本集團的投訴。鑒於以上所述，董事認為，及獨家保薦人同意，內部監控措施乃屬充分，並可有效確保本集團具備妥善的內部監控系統及防止再次出現不合規事件。

內部監控及風險管理

由內部監控顧問審閱

董事會負責制定內部監控及風險管理系統以及審視其績效。根據適用法律及法規，我們已確立程序，制定及維持內部監控及風險管理系統，涵蓋如企業管治、營運、管理、法律事宜、財務及核數等範疇。我們相信，就全面性、實用性和有效性而言，內部監控及風險管理系統屬足夠。

誠如我們的獨立內部監控顧問告知，為提升及加強內部監控及風險管理系統，確保未來於上市後遵守適用法律及法規(包括GEM上市規則)，並避免本節「法律訴訟及合規」所披露的過往不合規事件再次發生，我們已採納以下額外措施：

- (i) 董事會將繼續監察、評估及審閱內部監控及風險管理系統，確保符合適用法律及監管規定，並將於有需要時調整、微調及加強內部監控及風險管理系統；
- (ii) 本集團執行董事及合規主任徐先生將負責監督整體內部監控及風險管理系統，並將擔任首席事宜協調員。於接獲任何查詢或報告後，徐先生將調查事宜，並於倘認為必要或適當時向專業顧問徵詢意見、指引或推薦建議，並向董事會匯報。有關徐先生的資格及經驗，請參閱本文件「董事及高級管理層」；
- (iii) 我們已委任鼎珮證券有限公司為合規顧問，於上市後就遵守GEM上市規則的事宜向我們提供意見；
- (iv) 我們將繼續按持續基準識別及評估營運、業務及財務風險、實施足夠措施降低及紓緩該等風險，並確保所有該等措施仍屬有效；

業 務

- (v) 為防止有關社會保險及住房公積金供款的不合規事宜再次發生，合規主任徐先生負責確保符合相關中國法律及法規，並監察該等法律及法規的發展；
- (vi) 如有必要，我們可能會尋求法律顧問的意見及／或安排董事、高級管理層成員及相關僱員出席不時適用於業務經營的法律及監管規定培訓；
- (vii) 我們已委任外部中國法律顧問，就有關遵守適用中國法律及法規的事宜向我們提供意見；及
- (viii) 如有必要，我們可能會委任外部香港法律顧問，就有關遵守GEM上市規則及適用香港法律及法規的事宜向我們提供意見。

風險管理措施

一般營運

我們的業務營運面臨多項風險，我們相信風險管理對我們的成功至關重要。我們所面對的主要營運風險包括(其中包括)物業整體市場狀況轉變、中國物業行業監管環境變化、我們挽留僱員的能力、我們擴展至代理服務的潛力、能否就擴展及業務營運獲得融資以及來自提供類似服務且規模相近的其他物業代理服務供應商的競爭。有關我們所面對各種風險的披露資料，請參閱本文件「風險因素」一節。此外，我們亦面對不同市場風險，例如在日常業務過程中產生的貨幣、信貸及流動資金風險。

為妥善管理該等風險，我們已制定一套全面的風險管理系統，以監控我們營運過程中可能面臨的可能風險。透過我們的風險管理系統，我們尋求降低及防止風險可能對我們業務造成的損失。董事會負責監督我們的整體風險管理系統及負責審議、審閱及批准我們的內部監控團隊每年編製的風險評估報告，內部監控團隊負責監察本集團的風險及不時制定相應的風險管理措施。主席徐先生負責與我們的管理層定期舉行會議，討論最新市場風險及向內部監控團隊提供推薦建議以協助其編製風險評估報告。

業 務

我們的投資安排過程

我們在機遇出現時可能進一步發展具潛力的物業項目／公司的投資安排或性質類似的業務附帶若干風險。

1. 投資委員會

我們不斷檢討我們的投資安排，並已建立一套制度，以管理及減輕我們的投資風險。就此，我們已成立負責重大投資及撤資決定（包括我們在美林湖的投資及／或其他未來的類似項目）的投資委員會。投資委員會負責下列事項：

- 收取潛在投資或撤資機會的資料；
- 審閱及考慮潛在投資或撤資的機會；及
- 評估投資或撤資過程中可能發生的任何潛在利益衝突。

此外，投資委員會亦協助進行初步評估及評核工作，並就重大投資決策向董事會提出建議。我們的投資委員會由徐先生、王女士和李權超先生組成。我們嚴格要求投資委員會成員在考慮進行任何潛在交易時申報利益，倘存在任何直接或潛在的利益衝突，彼等須將放棄投票。

2. 風險管理

為管理及減低有關投資安排的風險敞口，我們已制訂及採納下文所載的內部監控措施，並經我們的內部監控顧問審閱：

於決定是否投資物業項目／物業項目的項目公司時，除上述一般程序外，我們將如下所列進行額外步驟：

- (a) 我們將根據我們逾21年的經驗、專業和深入的行業知識及買家喜好的第一手資料，選擇我們認為有意物業買家將會喜愛的項目。項目選擇的標準繁多，但一般考慮以下多項因素：(i)物業買家就其喜好及價格的任何確實跡象；(ii)我們銷售團隊及管理層對一般能夠容易在市場上向大眾銷售的項目種類的經驗；(iii)項目與別

業 務

不同及傲視同儕的任何特點；(iv)物業發展商要求的投資額；及(v)倘有關投資將提高我們取得相關物業項目的獨家代理身份的機會，獨家代理期的期限。

- (b) 我們將參考物業的內在價值，與房地產發展商磋商投資金額，並對認知的市值採用大幅折扣，作為對市場波動的緩衝。
- (c) 我們將利用我們具規模的系統來精準評估物業及為物業估值，我們相信該能力為我們多年來取得成功的競爭優勢之一。
- (d) 我們將成立由兩名執行董事、兩名高級管理層及一名項目團隊成員組成的特別風險管理團隊，以密切監察風險敞口。我們的特別風險管理團隊須每兩星期開會一次以檢討多個領域，例如(i)建造及完工進度；(ii)項目所在市場環境；(iii)項目的營銷計劃及定位；及(iv)項目的現金流量及流動性狀況。
- (e) 倘認為合適及有需要，我們將尋求外部法律意見以審閱各項投資安排的法律風險及就其提供意見，而我們在向董事會推薦參與每個投資安排前，必須得到特別風險管理團隊每名成員一致批准。董事會對參與每個投資安排擁有最終批准權限。

鑒於上述各項，董事及獨家保薦人認為根據GEM上市規則第6A.15(5)條，本集團的內部監控措施為充足有效。

關連交易

概覽

根據GEM上市規則第20章，於上市日期前12個月內，身為我們或附屬公司的董事、主要股東及行政總裁、曾為我們的董事或我們附屬公司的董事的任何人士，以及彼等的任何聯繫人，將於上市時成為本公司的關連人士。於上市時，我們與該等關連人士的交易將構成GEM上市規則第20章項下的關連交易。

董事確認，將於上市後繼續的以下交易將構成GEM上市規則第20章項下的本公司持續關連交易。

豁免持續關連交易

商標特許權協議

於二零一八年[•]，本公司與徐先生及王女士訂立商標特許權協議（「**商標特許權協議**」），據此，(a)徐先生及王女士按免付特許權金方式向本公司授出獨家特許權，以就根據中國相關商標註冊所註冊的相關服務使用「」及「中地行」商標（「**商標**」）；及(b)本公司將有權將該商標以分特許權方式授予其附屬公司，自上市日期起的年期內持續有效。有關特許權商標的詳情，請參閱本文件附錄四「有關業務的資料」一節內「本集團的知識產權」一段。作為商標的註冊擁有人，徐先生及王女士須向中國相關當局備存及重續該等商標，並於商標特許權協議的期限內負責與該等商標相關的全部成本及開支。該特許權自上市日期在該商標仍然於中國註冊時一直有效。商標特許權協議只可由本公司終止。

我們的董事認為(a)商標特許權協議的持續有效期有利於我們的業務營運及為我們使用商標保證長期權利；及(b)商標特許權協議按一般或更佳商業條款訂立。

我們的獨家保薦人認為(a)訂立期間超過三年的商標特許權協議有助營運穩定及持續，並符合本公司及股東的整體利益；及(b)商標特許權協議的年期與由關連人士授出的特許權協議的一般商業常規相符。

徐先生及王女士各自為我們的執行董事，因此為本公司的關連人士。

關連交易

由於有關商標特許權協議的各適用百分比率(溢利比率除外)按年計算少於0.1%，因此根據商標特許權協議擬進行的交易獲全面豁免遵守GEM上市規則第20章項下的報告、年度審閱、公告、通函及獨立股東批准規定。

行政服務協議

於往績記錄期間，保利達工業向我們提供若干行政支援服務，包括共用辦公空間、公司秘書服務及保存記錄(「行政服務」)。

保利達工業擬於上市後繼續向本集團提供行政服務。故此，於二零一八年[•]月[•]日，保利達工業與本公司訂立一份行政服務協議(「行政服務協議」)，據此，保利達工業作為服務供應商已同意向本集團提供行政服務，年期自上市日期起至上市日期起第二個完整財政年度止。作為保利達工業提供行政服務的代價，我們須基於保利達工業就提供及促使提供有關服務所招致的直接及間接實際成本(包括間接費用、人力及／或其他資源)而支付服務費。

保利達工業乃我們控股股東之一保利達控股的直接全資附屬公司，故保利達工業乃本公司的關連人士，且根據行政服務協議擬進行的交易將構成GEM上市規則所指的本集團的持續關連交易。

由於保利達工業向我們提供行政服務的成本可予識別且按公平合理的基準分攤予我們，故根據行政服務協議擬進行的交易屬GEM上市規則第20.96條的範圍之內，因而獲全面豁免遵守GEM上市規則第20章的申報、年度審閱、公告及獨立股東批准規定。

董事及高級管理層

董事會

我們的董事會包括八名董事，由三名執行董事、兩名非執行董事及三名獨立非執行董事組成。我們董事會的權力及職責包括召開股東大會及在我們的股東大會上匯報董事會的工作、釐定我們的業務及投資計劃及未來發展策略、編製我們的年度財政預算及決算報告、制定有關溢利分派及註冊資本增減方案，以及行使我們大綱及章程細則所賦予的其他權力、職能及職責。我們已經與各執行董事訂立服務合約，我們亦已經與各非執行董事及獨立非執行董事訂立委任函。

下表載列有關我們董事會及高級管理層成員的若干資料：

我們的董事會成員

姓名	年齡	加入本集團日期	獲委任為董事日期	於本公司的現時職位	角色及責任
徐建平先生..	55	一九九七年七月一日	二零一七年七月十日	董事會主席、執行董事兼合規主任	負責本集團的整體營運、管理、業務發展、策略性規劃及合規事宜
王勁女士...	54	一九九七年七月一日	二零一七年七月十日	執行董事	負責本集團業務的日常營運及管理以及發展策略
翁國富先生..	56	二零一七年七月十日	二零一七年七月十日	執行董事	負責本集團業務發展及財務監控
李權超先生..	54	二零一七年六月二十七日	二零一七年六月二十七日	非執行董事	負責監督本集團業務
黃玉清女士..	62	二零一七年七月十日	二零一七年七月十日	非執行董事	負責監督本集團業務
林日輝先生..	52	[•]	[•]	獨立非執行董事	負責監督並向董事會提供獨立建議
廖希聖先生..	52	[•]	[•]	獨立非執行董事	負責監督並向董事會提供獨立建議
陳明湖先生..	72	[•]	[•]	獨立非執行董事	負責監督並向董事會提供獨立建議

董事及高級管理層

我們的高級管理層成員

姓名	年齡	加入 本集團日期	獲委任為高級管 理層日期	於本集團的現時職位	角色及責任
李梅女士	46	一九九八年 七月十八日	二零零五年 七月一日	執行總經理	負責監督本集團日常營運
鄭雋宸先生	43	二零零三年 九月十六日	二零零七年 七月一日	副總經理	負責本集團項目管理及營運
周志勇先生	49	二零零四年 五月十九日	二零一零年 一月一日	財務部總監	負責監督本集團日常財務活動
梁繼東先生	48	二零零零年 七月十七日	二零一七年 三月一日	副總經理	負責監督銷售及營銷事務

附註：概無我們的董事或高級管理層與任何其他董事及高級管理層存在個人關係。

執行董事

徐建平先生，55歲，為本集團共同創辦人及主席。彼於二零一七年七月十日獲委任為我們的執行董事及合規主任。徐先生亦分別為廣州中地行及中地行投資的董事。徐先生於一九九一年開展其於物業管理的事業，並已在物業管理及相關領域積逾25年經驗。於一九九七年，彼與王勁女士及馮輝先生共同創辦廣州中地行，一直擔任主席，主要負責本集團的整體營運、管理、業務發展、策略性規劃及合規事宜。自一九八六年七月至一九九零年九月，徐先生為廣州醫學院第二附屬醫院眼科醫生。自一九九二年至一九九七年，彼為一間物業代理公司金馬地產(香港)有限公司的總經理，彼在該公司負責日常管理及營運。徐先生於二零一一年三月完成由中國長江商學院提供的行政人員工商管理碩士課程。彼於一九九八年六月取得廣州市房地產中介經紀執業證書。徐先生自二零一零年起獲委任為廣州中介行業協會副主席。彼於二零零五年九月獲廣州地產二十年大型系列活動組委會認可為廣州地產二十年1985-2005最具影響力傑出名人，以及於二零零八年十月獲博鰲論壇2008房地產年會組委會嘉許為2008-2009中國房地產100位最具創新力企業家。

董事及高級管理層

下表列示各公司解散前，徐先生過往曾為該等公司的董事、主席或法定代表：

公司名稱	註冊成立／成立地點	緊接解散前的主要業務活動	職位	狀態	解散日期
均擇(香港)有限公司 . . .	香港	停止營業	董事	註銷後解散 (附註1)	二零零四年 一月三十日
因圖科技國際投資(香港)有限公司	香港	停止營業	董事及股東	註銷後解散 (附註2)	二零零四年 九月十七日
廣州萊斯投資顧問有限公司 . . .	中國	投資顧問	法定代表及股東	註銷	二零零三年 四月二十八日
廣州均擇設備貿易有限公司 . . .	中國	批發業務	法定代表及股東	註銷	二零零四年 六月十四日
廣州赫傑斯市場推廣顧問有限公司	中國	營銷顧問	法定代表及股東	註銷	二零一六年 六月一日

附註：

- (1) 均擇(香港)有限公司自註冊成立以來並無開展任何業務。該公司於二零零三年九月二十三日作出註銷申請，並於二零零四年一月三十日根據當時的前身公司條例第291AA條被香港公司註冊處以註銷的方式解散為不營運公司。
- (2) 因圖科技國際投資(香港)有限公司自註冊成立以來並無開展任何業務。該公司於二零零四年五月十二日作出註銷申請，並於二零零四年九月十七日根據當時的前身公司條例第291AA條被香港公司註冊處以註銷的方式解散為不營運公司。

徐先生確認，(i)上述各公司各自於解散時均具備償付能力；及(ii)於最後可行日期，上述公司各自解散概無導致任何針對彼提出的索償，且彼並不知悉其面臨任何針對其提出或可能提出的索償，亦無任何未償還的索賠及／或負債。

董事及高級管理層

下表列示各公司解散及／或吊銷營業執照前，徐先生過往曾為該等公司的董事、主席或法定代表：

公司名稱	註冊成立／ 成立地點	緊接解散及／或 吊銷營業執照前 的主要業務活動	職位	狀態	解散及／或吊銷 營業執照的日期
長沙中地行...	中國	物業代理服務	法定代表及執行董事	營業執照遭吊銷而 並無註銷	二零一六年 十二月二十九日
武漢中地行... 濟南因圖科技發展 有限公司	中國	物業代理服務	法定代表及執行董事	營業執照遭吊銷及 註銷	二零零九年 三月十八日
(「濟南因圖」) 廣州市范特斯德計 算機科技有限 公司(「廣州市 范特斯德」)...	中國	貿易	法定代表及主席	營業執照遭吊銷	二零零一年 九月二十五日
	中國	營銷顧問	法定代表、股東、執 行董事及總經理	營業執照遭吊銷及 註銷	二零一六年 十月三十一日

誠如中國法律顧問所告知，根據相關中國法律及法規，如一名人士擔任一間公司的法定代表，而該公司的營業執照由於違反法律而遭吊銷，以及如該名人士須對吊銷營業執照負上個人責任，則從吊銷營業執照之日起計為期三年，該名人士不得擔任中國任何其他公司的董事、監事、總經理或法定代表。

徐先生分別自二零一二年十二月及二零一八年八月起擔任廣州中地行的董事及法定代表，並自二零零四年四月起擔任中地行投資的董事及法定代表。

徐先生已確認，長沙中地行的營業執照因長沙中地行終止業務運作超過六個月而遭吊銷。誠如中國法律顧問所告知，由於(i)長沙市工商局岳麓分局發出有關牌照吊銷的行政處罰決定通知書並無釐定徐先生須負上個人責任；(ii)長沙市工商局岳麓分局已於二零一七年九月批准長沙中地行有關股東、法定代表、董事等變動登記及存檔，據此，徐先生不再為長沙中地行的法定代表或董事；(iii)長沙中地行於國家企業信用信息

董事及高級管理層

公示系統的註冊狀況為「現存」；(iv)中國執行信息公開網並無將徐先生或長沙中地行列為不誠實人士／實體；(v)經確認，廣州工商管理及廣州越秀工商管理分別為廣州中地行及中地行投資的主管工商管理部門，並無因徐先生無法符合出任董事及／或法定代表的資格而向廣州中地行及中地行投資施加任何懲罰；及(vi)於廣州工商管理及廣州越秀工商局在二零一七年五月、二零一八年六月及二零一八年七月發出的確認內並無廣州中地行或中地行投資違反相關法律及法規的記錄，徐先生將被釐定須對長沙中地行的執照遭吊銷負上個人責任，並因而導致對徐先生擔任廣州中地行及中地行投資各自的董事及法定代表的資格造成不利影響的可能性相對為低。

徐先生已確認，由於武漢中地行並未根據相關法律及法規進行年檢，因此其營業執照已遭吊銷。誠如中國法律顧問所告知，自武漢中地行於二零零九年三月被吊銷營業執照而徐先生分別於二零一二年十二月及二零一八年八月起擔任廣州中地行的董事及法定代表，已有三年以上，徐先生擔任廣州中地行的董事及其出任法定代表一職並無違反上述法律及法規。中國法律顧問進一步表示，鑒於(i)經確認，管轄中地行投資的主管工商管理總局部門廣州越秀工商局並無因徐先生未能符合出任董事及法定代表的資格而對中地行投資施加任何懲罰；(ii)於廣州越秀工商局在二零一七年五月及二零一八年六月發出的確認內並無中地行投資違反相關法律及法規的記錄；及(iii)自吊銷武漢中地行營業執照起計為期三年的禁止期屆滿時，上述對徐先生擔任其他企業的董事或法定代表的限制已撤銷，吊銷武漢中地行的營業執照不會對徐先生董事身份及其出任中地行的法定代表一職的合法性及有效性產生任何重大不利影響。

徐先生已確認，濟南因圖的營業執照因並未根據相關法律及法規進行年檢而遭吊銷。誠如中國法律顧問所告知，由於(i)自濟南因圖於二零零一年九月二十五日被吊銷營業執照以來已達三年以上，因此，上述對徐先生擔任其他企業的董事或法定代表的限制已撤銷；(ii)經確認，管轄中地行投資及廣州中地行的主管工商管理總局部門廣州越秀工商局及廣州工商局並未因徐先生未能符合出任董事及法定代表的資格

董事及高級管理層

而對廣州中地行及中地行投資施加任何懲罰；及(iii)於廣州工商管理及廣州越秀工商管理在二零一七年五月、二零一八年六月及二零一八年七月發出的確認內並無廣州中地行及中地行投資違反相關法律及法規的記錄，吊銷濟南因圖行的營業執照不會對徐先生的中地行投資及廣州中地行董事身份及其出任法定代表一職的合法性及有效性產生任何重大不利影響。

徐先生已確認由於廣州市範特斯德並未根據相關法律及法規進行年檢，因此其營業執照已遭吊銷。誠如中國法律顧問所告知，由於(i)徐先生並無遭列入為中國執行信息公開網的不誠實人士；(ii)經確認，管轄中地行投資及廣州中地行的主管工商管理總局部門廣州越秀工商管理及廣州工商管理並未因徐先生未能符合出任董事及法定代表的資格而對廣州中地行及中地行投資施加任何懲罰；及(iii)於廣州工商管理及廣州越秀工商管理在二零一七年五月、二零一八年六月及二零一八年七月發出的確認內並無廣州中地行及中地行投資違反相關法律及法規的記錄，徐先生將被釐定須對上述公司的執照遭吊銷負上個人責任，並因而導致對徐先生擔任廣州中地行及中地行投資董事及其出任法定代表一職的資格造成不利影響的可能性相對為低。

徐先生已確認，上海維斯的營業執照因並未根據相關法律及法規進行年檢而遭吊銷。誠如中國法律顧問所告知，由於徐先生並非上述公司的法定代表，因此並無相關法律或法規限制因擔任遭吊銷執照公司的董事、股東或監事而徐先生不得擔任廣州中地行及中地行投資各自的董事及法定代表。

鑒於(i)中國法律顧問的意見；(ii)誠如上文所述從多個中國政府機關取得的確認；及(iii)徐先生已確認吊銷營業執照並不涉及徐先生的任何蓄意失當、不誠實、欺詐行為或顯示任何誠信或管理能力問題，影響彼作為上市公司董事的合適性，故董事認為，徐先生擁有董事所需的品格、經驗及誠信，因此根據GEM上市規則第5.01及5.02條，適合擔任董事。

王勁女士，54歲，為本集團共同創辦人及總經理。彼於二零一七年七月十日獲委任為我們的執行董事。王女士亦分別為廣州中地行及中地行投資的董事。於一九九七年，彼與徐先生及馮輝先生共同創辦廣州中地行，一直擔任總經理，主要負責本集團業

董事及高級管理層

務的日常營運及管理以及發展策略。彼於業務管理以及物業銷售及營銷方面積逾20年經驗。彼於二零零五年十二月獲中國房地產報社等嘉許為2005年中國房地產最具價值經理人。王女士於二零零九年六月獲中國中山大學頒授高級管理人員工商管理碩士學位。

下表列示各公司解散前，王女士過往曾為該等公司的董事、法定代表、監事或股東：

公司名稱	註冊成立/ 成立地點	緊接解散前的 主要業務活動	職位	狀態	解散日期
均擇(香港)有限公司	香港	停止營業	董事	註銷後解散 (附註1)	二零零四年一月三十日
因圖科技國際投資(香港)有限公司	香港	停止營業	董事及股東	註銷後解散 (附註2)	二零零四年九月十七日
盛和國際投資(香港)有限公司	香港	停止營業	董事及股東	註銷後解散 (附註3)	二零一四年二月二十八日
廣州中地行房產代理有限公司世貿分公司	中國	物業代理服務	法定代表及執行董事	註銷	二零零七年十月八日
海口中地行房產代理有限公司	中國	停止營業	法定代表及執行董事	註銷	二零一六年六月二日
廣州房多安網路科技有限公司	中國	房地產供電商	監事及股東	註銷	二零一七年一月二十二日

附註：

- (1) 均擇(香港)有限公司自註冊成立以來並無開展任何業務。該公司於二零零三年九月二十三日作出註冊申請，並於二零零四年一月三十日根據當時的前身公司條例第291AA條被香港公司註冊處以註銷的方式解散為不營運公司。

董事及高級管理層

- (2) 因圖科技國際投資(香港)有限公司自註冊成立以來並無開展任何業務。該公司於二零零四年五月十二日作出註銷申請，並於二零零四年九月十七日根據當時的前身公司條例第291AA條被香港公司註冊處以註銷的方式解散為不營運公司。
- (3) 盛和國際投資(香港)有限公司自註冊成立以來並無開展任何業務。該公司於二零一三年十月八日作出註銷申請，並於二零一四年二月二十八日根據當時的前身公司條例第291AA條被香港公司註冊處以註銷的方式解散為不營運公司。

王女士確認，(i)上述各公司各自於解散時均具備償付能力；及(ii)於最後可行日期，上述公司各自解散概無導致任何針對彼提出的索償，且彼並不知悉其面臨任何針對其提出或可能提出的索償，亦無任何未償還的索償及／或負債。

下表列示各公司解散及／或吊銷營業執照前，王女士過往曾為該等公司的董事、監事、法定代表或股東：

公司名稱	註冊成立／成立地點	緊接解散及／或吊銷營業執照前的主要業務活動	職位	狀態	解散及／或吊銷營業執照的日期
海口中地行...	中國	停止營業	法定代表	營業執照遭吊銷及註銷	二零一七年六月十六日
武漢中地行...	中國	物業代理服務	監事	營業執照遭吊銷及註銷	二零零九年三月十八日
廣西中地行...	中國	停止營業	法定代表	營業執照遭吊銷及註銷	二零一六年三月十九日
清新柏斯飛畜牧有限公司(「清新柏斯飛」)	中國	畜牧	法定代表、執行董事及股東	營業執照遭吊銷而並無註銷	二零一一年七月三十日
索尼克電子(合肥)有限公司(「索尼克電子」)	中國	電子設計	監事	營業執照遭吊銷而並無註銷	二零零八年十二月二十一日

誠如中國法律顧問所告知，根據相關中國法律及法規，如一名人士擔任一間公司的法定代表，而該公司的營業執照由於違反法律而遭吊銷，以及如該名人士須對吊銷營業執照負上個人責任，則從吊銷營業執照之日起計為期三年，該名人士不得擔任中國任何其他公司的董事、監事、總經理或法定代表。

董事及高級管理層

王女士自二零一二年十二月起擔任廣州中地行的董事，並自二零零四年四月起擔任中地行投資的董事。

王女士已確認，海口中地行的營業執照因該公司終止業務運作超過六個月而遭吊銷。誠如中國法律顧問所告知，由於(i)王女士已確認而相關文件已顯示，於海口中地行執照遭吊銷及海口中地行撤銷註冊於二零一七年八月完成前，海口中地行的股東已決定以解散海口中地行，並組成清盤團隊；(ii)王女士並無遭列入為中國執行信息公開網的不誠實人士；(iii)管轄中地行投資及廣州中地行的主管工商管理總局部門廣州越秀工商管理局及廣州工商管理局並未因王女士未能符合出任董事的資格而對廣州中地行及中地行投資施加任何懲罰；及(iv)於廣州工商管理局及廣州越秀工商管理局在二零一七年五月、二零一八年六月及二零一八年七月發出的確認內並無廣州中地行或中地行投資違反相關法律及法規的記錄，王女士將被釐定須對海口中地行的執照遭吊銷負上個人責任，並因而導致對王女士擔任廣州中地行及中地行投資董事的資格造成不利影響的可能性相對為低。

王女士已確認，廣西中地行由於並未根據相關法律及法規於取得營業執照後開始業務營運，因此已遭吊銷營業執照。誠如中國法律顧問所告知，由於(i)南寧市工商局高新技術產業開發區分局的分支部門就撤銷牌照發出的行政處罰決定並無釐定王女士須負上個人責任；(ii)於廣西中地行營業執照遭吊銷及廣西中地行撤銷註冊於二零一八年一月完成前，股東已通過決議案解散廣西中地行，並成立清盤小組；(iii)王女士並無遭列入為中國執行信息公開網的不誠實人士；(iv)經確認，管轄中地行投資及廣州中地行的主管工商管理總局部門廣州工商管理局及廣州越秀工商管理局並無因王女士未能符合出任董事的資格而對廣州中地行及中地行投資施加任何懲罰；及(iv)於廣州工商管理局及廣州越秀工商管理局在二零一七年五月、二零一八年六月及二零一八年七月發出的確認內並無廣州中地行或中地行投資違反相關法律及法規的記錄，王女士將被釐定須對上述公司的執照遭吊銷負上個人責任，並因而導致對王女士擔任廣州中地行及中地行投資董事的資格造成不利影響的可能性相對為低。

王女士已確認，清新柏斯飛的營業執照於因該公司並未根據相關法律及法規進行年檢而遭吊銷。誠如中國法律顧問所告知，由於(i)自清新柏斯飛於二零一一年七月三十日被吊銷營業執照以來已達三年以上；(ii)經確認，管轄中地行投資及廣州中地行的主管工商管理總局部門廣州越秀工商管理局及廣州工商管理局並未因王女士未能符合

董事及高級管理層

出任董事的資格而對廣州中地行及中地行投資施加任何懲罰；及(iii)於廣州工商管理局及廣州越秀工商管理局在二零一七年五月、二零一八年六月及二零一八年七月發出的確認內並無廣州中地行或中地行投資違反相關法律及法規的記錄，王女士將被釐定須對清新柏斯飛的執照遭吊銷負上個人責任，並因而導致對王女士擔任廣州中地行及中地行投資董事的資格造成不利影響的可能性相對為低。

王女士已確認，武漢中地行及索尼克電子的營業執照因並未根據相關法律及法規進行年檢而遭吊銷。誠如中國法律顧問所告知，由於王女士並非上述公司的法定代表，因此並無相關法律或法規限制因擔任遭吊銷執照公司的監事而王女士不得擔任廣州中地行及中地行投資董事。

鑒於(i)中國法律顧問的意見；(ii)誠如上文所述從多個中國政府機關取得的確認；及(iii)王女士已確認吊銷營業執照並不涉及王女士的任何蓄意失當、不誠實、欺詐的行為或顯示任何誠信或管理能力問題，影響彼作為上市公司董事的合適性，故董事認為，王女士擁有董事所需的品格、經驗及誠信，因此根據GEM上市規則第5.01及5.02條，適合擔任董事。

翁國富先生，56歲，於二零一七年七月十日獲委任為我們的執行董事，主要負責本集團業務發展及財務監控。彼目前為九龍建業有限公司(一間主要從事物業業務並在聯交所主板上市的公司(股份代號：34))的助理財務總監。自一九九四年十一月至一九九六年四月期間，彼擔任友暉雲石(集團)有限公司(現稱為南岸集團有限公司，一間主要從事雲石建材供應及安裝工程公司，並為在聯交所上市的公司(股份代號：0577.HK))的執行董事。自一九九六年五月至二零零六年七月期間，彼初時在保華建業集團有限公司(原為一間在聯交所上市的公司(股份代號：0577.HK))，現為於聯交所主板上市公司保華集團有限公司(股份代號：0498.HK)的全資附屬公司)的附屬公司受聘為助理財務及會計經理，並獲晉升為助理總會計師。翁先生於一九九二年四月取得澳洲查爾斯特大學商業(會計學)學士學位，以及於二零一零年十二月取得中國東北財經大學會計學碩士學位。

董事及高級管理層

翁先生為合發顧問有限公司(一間於香港註冊成立的公司)的董事。該公司自註冊成立以來並未開展任何業務。其已於二零零一年十二月六日申請撤銷註冊，並於二零零二年四月十九日根據當時的前身公司條例第291AA條被香港公司註冊處以註銷的方式解散為不營運公司。翁先生已確認，(i)上述公司於解散時具有償債能力；及(ii)於最後可行日期，概無任何針對彼提出的索償，且彼並不知悉其面臨任何針對其提出或可能提出的索償，亦無任何未償還的索賠及／或負債。

非執行董事

李權超先生，54歲，於二零一七年六月二十七日獲委任為我們的董事，並於二零一七年七月十日調任為我們的非執行董事。彼主要負責監督本集團業務。目前，李先生自二零一八年六月起為我們全資附屬公司階億及盛通各自的董事。自二零一零年七月起，彼目前亦為九龍建業有限公司(一間在聯交所主板上市的公司(股份代號：0034.HK)，主要從事物業投資及發展)的公司秘書，彼在該公司負責公司秘書及合規事宜。自一九九三年九月至一九九五年三月，李先生在惠記集團有限公司(一間在聯交所主板上市的公司(股份代號：610)，主要從事建築及物業發展)工作，彼主要負責編製投資項目評估、評估合營企業會計及內部監控系統。自一九九五年十月至一九九八年六月，彼在卜蜂國際有限公司(一間在聯交所主板上市的飼料發展商及供應商(股份代號：0043.HK)的會計部工作，彼在該公司負責會計合併。於一九九八年十一月，李先生為新能源集團有限公司(一間在聯交所主板上市的公司(股份代號：0091.HK)，主要從事能源資源相關業務的投資及發展)的公司秘書，並於二零零八年三月獲晉升為財務總監及公司秘書，彼在該公司負責併購、合規、法律及財務管理事宜。李先生於一九九四年五月獲認可為特許秘書及行政人員公會會員及於一九九六年二月獲認可為香港會計師公會會員。彼於一九九六年一月亦合資格成為執業會計師。李先生於一九九二年十一月取得香港城市大學會計學文學士學位、於一九九九年十二月取得香港理工大學工商管理碩士學位。李先生於二零零六年八月以校外生方式修讀及通過核准考試以報讀倫敦大學法律學士學位。

黃玉清女士，62歲，於二零一七年七月十日獲委任為我們的非執行董事，負責監督本集團業務。黃女士亦分別為盛通、階億及廣州中地行的董事。自二零零二年一月，黃女士目前為保利達資產控股有限公司(Partner Talent的同系附屬公司及一間在聯交

董事及高級管理層

所主板上市的投資控股公司(股份代號：0208.HK))的執行董事，彼在該公司負責制定其業務的發展策略、企業規劃及日常營運。自一九八三年六月至二零零六年二月，彼在 Peter Mercantile Company Limited (一間從事成衣製造及貿易的公司)工作，彼在該公司擔任的最後職位為總經理，負責業務管理及營運。黃女士於一九七七年六月完成由明愛白英奇專業學校(香港)提供的初級及高級文書培訓課程。

黃女士為卓華置業有限公司(一間於香港註冊成立的公司)的董事。該公司於緊接二零零五年五月三日作出註銷申請前有多於3個月的時間停止進行業務，並於二零零五年九月二日根據當時的前身公司條例第291AA條被香港公司註冊處以註銷的方式解散為不營運公司。黃女士已確認，(i)上述公司於解散時具有償債能力；及(ii)於最後可行日期，概無任何針對彼提出的索償，且彼並不知悉其面臨任何針對其提出或可能提出的索償，亦無任何未償還的索賠及／或負債。

獨立非執行董事

林日輝先生，52歲，於[•]獲委任為我們的獨立非執行董事。林先生在審計及會計方面積逾20年經驗。彼自二零零零年十月起為執業會計師，自二零零零年十月起為執業會計師事務所林日輝會計師行的創辦人。由一九八九年八月起，林先生任職於關黃陳方會計師事務所，直至該事務所於一九九七年八月與德勤合併。直至二零零零年八月，林先生繼續任職於德勤•關黃陳方會計師行，彼在該公司擔任的最後職位為經理，主要負責審計計劃及監控、對受委聘進行審計工作的人員進行詳細審核及監督、編製收費說明及與客戶聯絡。自二零零四年九月起，林先生目前為天大藥業有限公司(一間在聯交所主板上市的公司(股份代號：0455.HK))，從事研發、生產和銷售醫藥、生物科技及保健產品)及東方報業集團有限公司(一間在聯交所主板上市的公司(股份代號：0018.HK))，主要從事報章出版)的獨立非執行董事。自二零零三年十二月至二零一三年三月，林先生為金匡企業有限公司(現稱同佳國際健康產業集團有限公司，一間在聯

董事及高級管理層

交所主板上市的公司(股份代號：0286.HK)及以香港為基地的房地產發展集團華人置業集團的一部分)的獨立非執行董事。自二零零五年八月至二零零九年七月，彼為新能源集團有限公司(現稱標準資源控股有限公司，一間在聯交所主板上市的公司(股份代號：0091.HK)，主要從事能源資源相關業務的發展)的獨立非執行董事。林先生於一九九二年十一月及一九九七年十一月分別獲認可為特許公認會計師公會會員及資深會員、於一九九三年七月獲認可為香港會計師公會會員及於二零一零年九月獲香港會計師公會認可為資深會員。林先生於一九八九年七月取得香港樹仁學院(現稱香港樹仁大學)會計學文憑。

廖希聖先生，52歲，於[•]獲委任為我們的獨立非執行董事。廖先生自二零一八年三月起為高力國際太平洋有限公司資本市場及投資服務的高級董事。自二零一六年十月至二零一八年二月期間，彼為SilkRoad Property Partners(一間以新加坡為基地的房地產投資管理公司)的香港收購及資產管理執行董事。自二零零零年五月至二零一六年九月，彼為房地產服務公司世邦魏理仕有限公司的高級董事，彼在該公司負責投資物業的中介及顧問服務。廖先生於一九九二年十一月及一九九七年九月分別獲認可為英國皇家特許測量師學會專業會員及香港測量師學會的會員。廖先生於一九九零年取得香港理工大學產業管理專業文憑，並於一九九六年取得英國倫敦萊斯特大學工商管理碩士學位。

陳明湖先生，72歲，於[•]獲委任為我們的獨立非執行董事。陳先生自一九七二年起在香港、澳門和中國創立其電子產品業務，並於有關電子業務的整體管理及制訂企業策略方面擁超過45年經驗。彼為從事電子產品生產的公司好萬年集團控股有限公司的創辦人兼主席，彼負責該集團的整體管理及制訂企業策略。陳先生於好萬年集團控股有限公司的多家集團公司擔任多項董事職務，有關公司包括好萬年國際有限公司、鴻興集團有限公司、永豐國際發展有限公司、永豐電器供應有限公司、海富電子工業有限公司及Splendid Global Group Limited。陳先生自二零一七年一月起一直擔任東莞市外商投資企業協會石碣分會第三屆董事會主席。

除上文所披露者外，各董事確認就其本身而言：(i)除本公司外，彼於緊接最後可行日期前三年並無於證券於香港或海外任何證券市場上市的其他公眾公司擔任董事；(ii)除本文件附錄四「法定及一般資料—C.有關董事及主要股東的進一步資料」一段

董事及高級管理層

所披露者外，彼並無於股份中擁有證券及期貨條例第XV部所界定的任何權益；(iii)概無根據GEM上市規則第17.50(2)條應予以披露的有關彼本身的其他資料；及(iv)據董事作出一切合理查詢後深知、全悉及確信，概無有關董事委任的其他事宜需提請股東垂注。

高級管理層

李梅女士，46歲，於二零零九年十二月十一日加入本集團，並自二零零五年七月一日起一直為執行總經理。彼負責監督本集團日常營運。加入本集團之前，彼自一九九五年三月至一九九八年七月擔任廣州南華西企業集團經理，彼在該公司負責業務策略的實施。彼於一九九八年十二月取得廣州市房屋交易監管中心的廣州房地產物業代理執業證書。彼亦於一九九六年八月獲認可為廣州市海珠區科學技術委員會的助理經濟師。李女士於一九九五年六月及二零零零年六月分別取得中國暨南大學貿易與經濟(商業)學士及碩士學位。彼亦於二零一二年六月取得中國武漢理工大學工商管理碩士學位。

鄭隽宸先生，43歲，於二零零三年九月十六日加入本集團，並自二零零七年七月一日起為我們的副總經理。彼負責本集團物業管理及營運。加入本集團之前，鄭先生自一九九七年九月至一九九八年三月擔任廣東省第二建築工程公司數據處理員，彼在該公司負責協調工作數據及進展。自一九九八年四月至二零零三年九月，彼為廣州合富輝煌房地產顧問有限公司業務主管，彼在該公司負責房地產項目的項目發展、營銷及銷售。彼於一九九七年七月取得中國廣東工業大學建築學學士學位。

周志勇先生，49歲，彼於二零零四年五月十九日加入本集團，並自二零一零年一月一日起為我們的財務部主管。彼負責監督本集團財務活動的日常營運。自一九九六年五月起，周先生為中國合資格會計師。自二零零零年五月至二零零二年十二月，彼擔任室內設計公司廣州大捷經濟發展有限公司的財務部經理，彼在該公司負責財務事宜及項目融資的管理。自二零零三年一月至二零零四年五月，彼擔任零售商廣州市世紀聯華超市有限公司的財務部經理，彼在該公司負責財務事宜。周先生於一九九零年七月畢業於中國湖南經濟管理幹部學院，主修會計學。

梁繼東先生，48歲，彼於二零零零年七月十七日加入本集團，並自二零一七年三月一日起為我們的副總經理。彼負責監督銷售及營銷事務。加入本集團之前，彼自一九九一年三月至一九九三年四月擔任貨運代理公司歐陸國際貨運有限公司的業務代表，彼在該公司負責

董事及高級管理層

營銷及一般營運。自一九九四年六月至一九九九年八月，彼擔任物業發展公司三和物業發展有限公司的銷售經理，彼在該公司負責銷售專業人員考核及營銷。彼於一九九八年二月完成廣東省自學考試委員會企業管理的專業人員考試。

公司秘書

郭兆文先生於二零一七年七月二十日獲委任為我們的公司秘書。彼現任寶德隆企業服務(香港)有限公司(「寶德隆」)執行董事兼公司秘書部主管，並擔任寶德隆證券登記有限公司董事。郭先生擁有逾30年法律、公司秘書及管理經驗，現任其他28間聯交所上市公司的公司秘書或聯席公司秘書。彼獲寶德隆提名擔任我們的公司秘書，並將獲得寶德隆的其他員工支援以向本公司提供公司秘書服務。郭先生為英格蘭特許秘書及行政人員公會及財務會計師公會、澳洲會計師公會、香港特許秘書公會(「香港特許秘書公會」)、香港會計師協會、香港董事學會的資深會員，亦為香港證券及投資學會的會員。彼亦擁有仲裁、稅務、財務規劃及人力資源管理方面的專業資歷。郭先生已完成英格蘭及威爾斯通用專業考試及獲香港理工大學(前稱香港理工學院)頒授公司秘書與行政學專業文憑及會計學文學士學位，並獲英格蘭曼徹斯特都會大學頒授法律學深造文憑。此外，彼為香港特許秘書公會理事會成員及主考官。

合規主任

徐先生於二零一七年七月十日獲委任為本公司的合規主任(GEM上市規則第5.19條)。有關徐先生的資歷詳情，請參閱本節上文「執行董事」一段。

授權代表

徐先生及翁國富先生為本公司的授權代表。

董事及高級管理層

董事委員會

審核委員會

本公司已於[•]年[•]月[•]日成立審核委員會，並遵照GEM上市規則第5.29條及GEM上市規則附錄15載列的企業管治守則（「企業管治守則」）第C.3.3段以書面列明職權範圍。審核委員會的主要職責為向董事會就外部核數師的任命及罷免作出推薦意見；審閱財務報表及有關財務申報的重要意見；以及監督本公司的內部監控程序。目前，本公司審核委員會由四名成員組成，即林日輝先生、廖希聖先生、陳明湖先生及李權超先生。林日輝先生為審核委員會主席。

薪酬委員會

本公司已於[•]年[•]月[•]日成立薪酬委員會，並遵照GEM上市規則第5.35條及GEM上市規則附錄15載列的企業管治守則第B.1.2段以書面列明職權範圍。薪酬委員會的主要職責為就本集團全體董事及高級管理人員有關的整體薪酬政策及架構，向董事會作出推薦意見；檢討與表現掛鈎的薪酬；以及確保並無董事釐定其本身的薪酬。薪酬委員會由四名成員組成，即陳明湖先生、林日輝先生、廖希聖先生及李權超先生。陳明湖先生為薪酬委員會主席。

提名委員會

本公司已於[•]年[•]月[•]日成立提名委員會，並遵照GEM上市規則附錄15載列的企業管治守則第A.5.2段以書面列明職權範圍。提名委員會的主要職責為定期檢討董事會的架構、規模及組成；物色合資格成為董事會成員的合適人選；評核獨立非執行董事的獨立性；以及就有關董事委任或連任的相關事宜向董事會作出推薦意見。提名委員會由三名成員組成，即徐先生、陳明湖先生及林日輝先生。徐先生為提名委員會主席。

投資委員會

本公司已於[•]年[•]月[•]日成立投資委員會，並以書面列明職權範圍。投資委員會的主要職責為考慮本集團的投資及業務決策；就本集團主要投資項目的相關事宜向董事會作出推薦意見；以及監察本集團的投資項目及對我們投資政策及指引的遵守。投資委員會由三名成員組成，即徐先生、王女士及李權超先生。徐先生為投資委員會主席。

董事及高級管理層

企業管治

董事深明於本集團的管理架構及內部監控程序中納入良好企業管治元素以實踐有效問責制的重要性。

本公司已採納企業管治守則所載的守則條文。本公司致力視董事會為應包括均衡組成的執行董事及非執行董事(包括獨立非執行董事)，使董事會具備強健的獨立元素，可有效行使獨立判斷。

除偏離企業管治守則條文A.2.1外，本公司的企業管治常規已符合企業管治守則。企業管治守則條文A.2.1訂明，主席及行政總裁的角色應予區分，不應由同一人擔任。本公司並無行政總裁，該角色由主席兼執行董事徐先生擔任。鑒於徐先生從一九九七年以來便一直負責營運及管理本集團，董事會相信為了有效管理及業務發展，由徐先生擔當兩個角色符合本集團的最佳利益。因此，董事認為偏離企業管治守則條文A.2.1於有關情況下屬恰當。儘管上文所述，董事會認為此管理架構對本集團的營運有效並已有足夠的監察及平衡。

董事知悉於上市後，預期我們會遵守該守則條文。然而，任何有關偏離均須仔細考慮，而有關偏離的原因須於有關期間的中期報告及年報交代。我們致力達致高水平的企業管治，以保障股東的整體利益。除上文所披露者外，我們將於上市後遵守企業管治守則所載的守則條文。

薪酬政策

董事及高級管理層根據彼等各自與本集團訂立的服務合約及委任函以固定月薪形式收取報酬。本集團亦為彼等報銷因向本集團提供服務或執行與業務營運有關的職責而產生的必要及合理的開支。董事會參照(其中包括)可資比較公司支付薪金的市場水平、董事各自的職責及本集團的表現，定期檢討及釐定董事及高級管理層的酬金及薪酬待遇。上市後，薪酬委員會將參考董事的職責、工作量及投放於本集團的時間以及本集團的表現，檢討及釐定董事的薪酬及薪酬待遇。董事亦可收取根據購股權計劃而將予授出的購股權。

董事及高級管理層

於二零一五年財政年度、二零一六年財政年度、二零一七年財政年度及二零一八年五個月，已付董事的薪酬總額(包括薪金、津貼及其他福利、酌情花紅及退休金計劃供款)分別約為人民幣186,000元、人民幣442,000元、人民幣920,000元及人民幣291,000元。

於二零一五年財政年度、二零一六年財政年度、二零一七年財政年度及二零一八年五個月，本集團已付五名最高薪酬人士的薪酬總額(包括薪金及其他福利、佣金及退休金計劃供款)分別約為人民幣3,311,000元、人民幣2,029,000元、人民幣2,397,000元及人民幣1,386,000元。

於往績記錄期間，我們並無向董事或五名最高薪酬人士支付，而彼等亦無收取任何薪酬作為吸引彼等加入或於加入本集團時的獎勵或作為離職補償。於往績記錄期間，並無訂有董事可放棄或同意放棄任何薪酬的安排。

有關往績記錄期間董事薪酬的其他資料及五名最高薪酬人士的資料，請參閱載於本文件附錄一的會計師報告載入的綜合財務報表附註9及10。

購股權計劃

我們已有條件地批准及採納購股權計劃。有關購股權計劃的詳情，請參閱本文件附錄四「法定及一般資料 —D.其他資料 —1.購股權計劃」章節。

合規顧問

根據GEM上市規則第6A.19條，本公司已委任鼎珮證券有限公司為合規顧問，其將為妥善履行職務而可能合理要求取得與本集團有關的所有相關記錄及資料。根據GEM上市規則第6A.23條，本公司在下列情況下須及時向合規顧問諮詢及(如需要)尋求意見：

- (i) 刊發任何監管公告、通函或財務報告前；
- (ii) 倘本公司擬進行屬須予公佈或關連交易的交易(包括股份發行及股份購回)；
- (iii) 倘本公司擬將[編纂]所得款項用於有別於本文件詳述的用途，或倘本集團業務活動、發展或業績偏離本文件所載任何預測、估計(如有)或其他資料；及

本文件為草擬本，其所載資料不完整及可作更改。閱讀本文件時，必須一併細閱本文件首頁「警告」一節。

董事及高級管理層

(iv) 倘聯交所根據GEM上市規則第17.11條向本公司作出查詢。

此委任期將自上市日期開始，並預期於本公司遵守GEM上市規則第18.03條就寄發我們第二個完整財政年度的年報當日結束。

主要股東

就我們的董事於截至最後可行日期所知，下列人士將緊接[編纂]及資本化發行完成前及緊隨其後(不計及根據購股權計劃可能授出之購股權獲行使而可能發行之任何股份)於我們的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分部的條文須予披露的權益或淡倉，或將直接或間接於附帶在所有情況下在股東大會投票的權利或本集團任何其他成員公司的10%或以上的任何股本類別數目中擁有權益：

股東姓名／名稱	權益性質	於提交本文件申請版本 日期持有的股份 ⁽¹⁾		緊隨[編纂]及資本化 發行完成後持有的股份 ⁽¹⁾	
		數目	概約 百分比	數目	概約 百分比
柯先生 ⁽²⁾	信託創立人及受益人	70 (L)	70%	[編纂] (L)	[編纂]%
Partner Talent ⁽²⁾	實益擁有人	70 (L)	70%	[編纂] (L)	[編纂]%
保利達控股 ⁽²⁾	受控法團權益	70 (L)	70%	[編纂] (L)	[編纂]%
Ors Holdings ⁽²⁾	受控法團權益	70 (L)	70%	[編纂] (L)	[編纂]%
滙豐國際信託 ⁽²⁾	信託受託人	70 (L)	70%	[編纂] (L)	[編纂]%
彩川 ⁽³⁾	實益擁有人	18 (L)	18%	[編纂] (L)	[編纂]%
徐先生 ⁽³⁾	受控法團權益	18 (L)	18%	[編纂] (L)	[編纂]%
宇雄 ⁽⁴⁾	實益擁有人	12 (L)	12%	[編纂] (L)	[編纂]%
徐陽先生 ⁽⁴⁾	受控法團權益	12 (L)	12%	[編纂] (L)	[編纂]%
王女士 ⁽⁴⁾	配偶權益	12 (L)	12%	[編纂] (L)	[編纂]%

附註：

- (1) 「L」代表該名人士在股份所持之好倉。
- (2) 滙豐國際信託為柯氏家族信託的信託人，並持有Ors Holdings的全部已發行股本。柯氏家族信託由柯先生(作為創立人及委託人)成立，柯先生及其若干家族成員則為全權受益人。Ors Holdings持有保利達控股的全部已發行股本，而後者則持有Partner Talent的全部已發行股本。因此，根據證券及期貨條例，柯先生、滙豐國際信託、Ors Holdings及保利達控股各自均被視為於Partner Talent持有的股份中擁有權益。

主要股東

- (3) 彩川由徐先生全資擁有，根據證券及期貨條例，徐先生被視為於彩川所持有的股份中擁有權益。
- (4) 宇雄由徐陽先生全資擁有，根據證券及期貨條例，徐陽先生被視為於宇雄所持有的股份中擁有權益。根據證券及期貨條例，徐陽先生的配偶王女士被視為於徐陽先生被視為擁有權益的股份中擁有權益。

除本文件所披露者外，我們的董事概不知悉任何人士將於緊隨[編纂]及資本化發行完成後(不計及根據購股權計劃可能授出之購股權獲行使而可能發行之任何股份)於我們的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分部的條文須向我們披露的權益或淡倉，或直接或間接於本集團任何其他成員公司的10%或以上的已發行並附設投票權的股份中擁有權益。於最後可行日期，我們的董事概不知悉任何可能於隨後日期導致本公司控股權變動的安排。

與控股股東的關係

概覽

緊隨[編纂]及資本化發行完成後(不計及根據購股權計劃可能授出之任何購股權獲行使而可能發行的任何股份)，Partner Talent將直接持有[編纂]股股份，佔本公司經擴大已發行股本的[編纂]。Partner Talent為保利達控股的全資附屬公司，而保利達控股則由柯氏家族信託間接全資擁有。柯氏家族信託為柯先生作為創立人及委託人設立的全權信託，而柯先生及其若干家族成員為全權受益人。柯先生(作為柯氏家族信託的創立人及委託人)將透過保利達控股及Partner Talent於本公司股東大會上控制超過30%投票權的行使事宜。控制行使股份的投票權。因此，柯先生、保利達控股及Partner Talent為GEM上市規則所界定的控股股東。

控股股東經營但並不納入本集團的其他業務

除有關於廣州提供物業代理服務及物業顧問服務的業務外，控股股東及彼等各自的緊密聯繫人於最後可行日期一直經營的其他業務，有關業務於上市後將不會構成本集團的一部分，亦不會與本集團的業務競爭。該等業務(「除外集團」)由控股股東及彼等各自的緊密聯繫人直接或間接經營或擁有，包括但不限於下列各項：

(a) 物業投資及發展

- (i) 柯先生、Ors Holdings及保利達控股分別透過Intellinsight Holdings Limited(保利達控股的直接全資附屬公司)於九龍建業有限公司(「九龍建業」)(股份代號：0034.HK)(於聯交所主板上市的公司)的全部已發行股本中擁有約70.63%、70.61%及70.61%權益。九龍建業的主要業務為於香港和中國的物業發展以及香港的物業投資及管理。
- (ii) 透過彼等於九龍建業的權益，柯先生、Ors Holdings及保利達控股於保利達資產控股有限公司(「保利達資產」)(股份代號：0208.HK)(於聯交所主板上市的公司)中亦擁有權益，其73.44%權益由九龍建業擁有。保利達資產的主要業務為(其中包括)澳門的物業發展投資。
- (iii) 保利達控股直接或間接擁有的多家私人公司的主要業務為香港、澳門和中國的物業投資及發展。

與控股股東的關係

(b) 石油業務

保利達資產的業務為(其中包括)於哈薩克斯坦進行石油生產及勘探。

(c) 製冰及冷藏服務

保利達資產的業務為(其中包括)於香港進行製冰及冷藏業務。

業務界定

由於我們為廣州的物業代理服務及物業顧問服務供應商，我們的業務與除外集團的業務有顯著分別，及基於以下理由而不會與彼此競爭：

除外集團的業務

物業投資及發展

石油業務

製冰及冷藏業務

清晰業務區分的基準

- 於往績記錄期間及直至最後可行日期，我們並無主要從事物業投資及發展，而有關業務並非本集團計劃專注的業務種類。展望未來，本集團擬定將不會從事物業投資及發展相關業務。
- 就提供物業代理服務及物業顧問服務所需的業務模式、專業知識及資源與物業投資及發展所需者有所分別：
 - 我們並無參與一手物業市場但有向作為一手物業市場物業發展商的客戶提供物業代理服務及物業顧問服務；及
 - 我們並無投資或擁有物業以供日後出售或收取租金收入。
- 不同行業及業務模式。
- 不同行業及業務模式。

與控股股東的關係

由於除外集團的業務並非屬於本集團的主要業務範疇亦非配合我們的業務策略，我們認為將任何該等業務納入本集團並不符合本公司及股東的最佳利益，原因是我們目前並無計劃從事該等業務。控股股東亦已確認彼等並無計劃將除外集團的任何業務注入本集團。

董事認為，鑒於本集團及除外集團的業務有清晰區分及並無重疊，因此本集團與除外集團的業務之間並無競爭。

GEM上市規則第11.04條

除本節所披露者外，概無控股股東、董事、主要股東及彼等各自的緊密聯繫人於本集團業務以外與本集團業務直接或間接競爭或可能競爭並根據GEM上市規則第11.04條須予披露的業務中擁有任何權益。

不競爭承諾

各控股股東已不可撤回及無條件地於不競爭契據向本公司承諾(代表其本身及作為其不時之各附屬公司的受託人)，其將不會及將促使其緊密聯繫人(本集團成員公司除外)不會直接或間接參與或進行與我們在中國提供物業代理服務及物業顧問服務有關的業務直接或間接競爭或可能競爭的任何業務(我們的業務除外)(「**受限制活動**」)，或持有與我們的業務直接或間接競爭的任何公司或業務的股份或權益，惟倘控股股東持有(個人或與其緊密聯繫人)任何公司(其股份於聯交所或任何其他證券交易所上市)的全部已發行股本少於5%，而有關公司從事的任何業務現時或可能與本集團任何成員公司從事的任何業務出現競爭及彼等並無控制該公司董事會組成成員的10%或以上則除外。

此外，各控股股東已承諾促使倘其或其任何緊密聯繫人識別或獲提供與受限制活動有關的任何新業務投資或其他商機(「**競爭商機**」)，則其將及將促使其緊密聯繫人將按適時基準及按以下方式將該競爭商機引薦予本公司：

- 於識別目標公司(倘相關)及競爭商機的性質、投資或收購成本及所有其他合理所需詳情以供本公司考慮是否爭取該競爭商機起計30個營業日內，透過向本公司發出書面通知(「**要約通知**」)，將該競爭商機引薦予本公司；

與控股股東的關係

- 於收到要約通知後，本公司將尋求於競爭商機並無權益的董事會或董事會委員會（於各情況下僅由獨立非執行董事組成）（「獨立委員會」）批准是否爭取或拒絕競爭商機（於競爭商機擁有實際或潛在權益的任何董事須放棄出席（除非獨立委員會特別要求其出席）就考慮有關競爭商機所召開任何會議及於會上投票，亦不得計入法定人數）；
- 獨立委員會將考慮爭取所提供競爭商機的財務影響、競爭商機的性質是否與本集團的策略及發展計劃一致以及我們業務的整體市場情況。在適當情況下，獨立委員會可委任獨立財務顧問及法律顧問以協助有關該競爭商機的決策過程；
- 獨立委員會將於收到上述書面通知起計30個營業日內（或按GEM上市規則不時載列本集團須完成任何審批程序的較長期間），以書面方式代表本公司通知相關控股股東其爭取或拒絕競爭商機的決定；
- 倘相關控股股東收到獨立委員會拒絕該競爭商機的通知或倘獨立委員會未能於上述30日期間內回應，則相關控股股東將有權但無責任按不優於向本集團提供的條款爭取該競爭商機；及
- 倘相關控股股東所爭取該競爭商機的性質、條款或條件有任何重大變動，則相關控股股東將向本公司引薦該項經修訂競爭商機，猶如其為新競爭商機。

為促進良好企業管治常規及提高透明度，不競爭契據包括以下規定：

- 獨立非執行董事將最少每年審閱控股股東遵守不競爭契據之情況；
- 各控股股東已向我們承諾其將提供就獨立非執行董事進行年度審閱而言屬必要及合理所需的一切資料以供強制執行不競爭契據；

與控股股東的關係

- 我們將於我們的年報或透過向公眾刊發公告的方式披露獨立非執行董事對遵守及強制執行不競爭契據的審閱發現，以遵守GEM上市規則的規定；
- 我們將透過於我們的年報或透過向公眾刊發公告的方式披露獨立非執行董事所審閱事項的決定(包括不接受本公司所引薦的競爭商機的理由)；
- 控股股東將根據於企業管治報告的自願披露原則，就我們的年報在遵守不競爭契據的事宜作出年度聲明；及
- 倘任何董事及／或彼等各自的緊密聯繫人於董事會將審議有關遵守及強制執行不競爭契據的任何事項中擁有重大權益，則有關董事不可就批准有關事項的董事會決議案投票及不得計入根據章程細則的適用條文規定的投票法定人數。

倘控股股東及彼等的緊密聯繫人不再持有(不論直接或間接)股份的30%或股份不再於聯交所上市，則不競爭契據將自動失效。

本集團的獨立性

我們認為本集團能夠於上市後以獨立於控股股東及彼等各自的緊密聯繫人(本集團除外)的方式經營其業務，理由如下：

管理獨立性

董事會現時包括三名執行董事、兩名非執行董事及三名獨立非執行董事。除我們的非執行董事兼保利達資產執行董事黃玉清女士外，概無其他董事於除外集團擔任任何董事職務或高級管理層角色。此外，執行董事翁國富先生為九龍建業的助理財務總監。於上市後，預期翁國富先生將不再出任九龍建業的助理財務總監，並將投入相當時間於本集團的管理工作上。非執行董事李權超先生為九龍建業的公司秘書，並為我們控股股東之一保利達控股最終擁有的一間私人公司的董事。作為非執行董事，黃玉清女士及李權超先生並無參與本公司的日常管理。

與控股股東的關係

倘李權超先生及黃玉清女士各自須就可能與除外集團產生潛在利益衝突的任何事項而自行放棄出席任何董事會會議，則餘下董事將有足夠專業知識及經驗以充分考慮任何有關事項。即使李權超先生及黃玉清女士於除外集團擔任一定角色，但董事(包括獨立非執行董事)認為董事會能夠以獨立於除外集團以外而以全職方式管理業務，理由如下：

- (a) 概無除外集團進行或經營的業務與我們的核心業務競爭，且已制定足夠企業管治措施以管理現有及潛在利益衝突。因此，由李權超先生及黃玉清女士擔任的雙重角色將不會影響執行董事於履行對本公司的受信責任時所要求的公正程度；
- (b) 我們擁有三名獨立非執行董事，而本集團的若干事項(包括不競爭契據所指事項，有關詳情載於上文「不競爭承諾」一段)定必交由獨立非執行董事審閱。此舉有助加強我們的管理層相對於除外集團的獨立性；
- (c) 倘出現利益衝突，李權超先生及黃玉清女士將放棄投票，將不會出席相關董事會會議及將不得參與董事會的審議事項。因此，李權超先生及黃玉清女士將無法影響董事會就其擁有或可能擁有權益的事項所作出的決定。我們認為所有董事(包括獨立非執行董事)擁有必要資歷、誠信及經驗以維持有效的董事會及於出現利益衝突時遵守其受信責任。有關董事的相關經驗及資歷的概要，請參閱本文件「董事及高級管理層 — 董事會」一節；及
- (d) 除本文所披露者外，我們的日常營運將由我們的高級管理層團隊管理，彼等概無於除外集團內擔任任何高級管理層職位或董事職位。

營運獨立性

我們以獨立於控股股東及彼等各自的緊密聯繫人的方式營運，乃由於我們已以獨立於控股股東的方式建立我們的業務。我們可獨立接觸我們的客戶及供應商，亦擁有

與控股股東的關係

一切必要的相關執照以進行及經營我們的業務，而就資本及僱員而言，我們擁有足夠營運實力以獨立於控股股東的方式營運。

雖然我們已訂立之若干持續關連交易將於上市後持續，但該等交易乃於本公司的日常業務過程中按一般或更佳商業條款已經訂立及將會繼續訂立。將於上市後持續的有關關連交易的詳情載於本文件「關連交易」一節。

財務獨立性

於二零一八年五月三十一日，我們有應收關連方款項約人民幣23.1百萬元及應付關連方款項約人民幣11.5百萬元。我們所有應付及應收關連方款項預期將於上市前償還及結算。誠如本文件「財務資料 — 債務 — 借款及其他銀行貸款安排」一節所披露，於二零一八年五月三十一日，上市開支約[編纂]的資金來源乃由我們控股股東的一名緊密聯繫人向我們墊付。我們將安排獨立財務機構的銀行貸款，以於上市前償還有關貸款。有關獨立財務機構的貸款其後將以[編纂]的所得款項償還。因此，我們認為我們能維持相對於控股股東及彼等各自的緊密聯繫人的財務獨立性。此外，我們擁有本身的內部監控及會計系統、處理現金收入及支付的會計部門以獨立取用第三方融資。

企業管治措施

按不競爭契據規定，各控股股東及其緊密聯繫人不可與我們競爭。各控股股東已確認其全面掌握其代表股東整體最佳利益行事的責任。董事認為已制定足夠的企業管治措施以管理現有及潛在利益衝突。為了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[編纂]的一部分，我們已修訂章程細則以遵守GEM上市規則。尤其是，章程細則規定(除另有規定外)董事不得就批准該董事或其任何緊密聯繫人擁有重大權益的任何合約或安排或任何其他建議的任何決議案投票，而該董事亦不得計入出席該會議的法定人數；

與控股股東的關係

- (b) 擁大重大權益的董事須就與我們的權益有衝突或潛在衝突的事項作出全面披露，並自行放棄出席於該董事或其緊密聯繫人擁有重大權益的董事會會議(除非大部分獨立非執行董事特別要求該董事出席或參與該次董事會會議)；
- (c) 我們致力於董事會內加入均衡的執行董事及獨立非執行董事組成方式。我們已委任三名獨立非執行董事，而我們認為獨立非執行董事擁有足夠的經驗，且彼等並無任何業務或其他關係而可能以任何重大方式干擾其行使獨立判斷，以及將能夠提供公正的外間意見以保障我們的公眾股東的利益。獨立非執行董事的詳情載於本文件「董事及高級管理層」一節；及
- (d) 我們已委任鼎珮證券有限公司為我們的合規顧問，彼將向我們提供有關遵守適用法律及GEM上市規則(包括有關董事職責及企業管治的多項規定)的建議及指引。

本文件為草擬本，其所載資料不完整及可作更改。閱讀本文件時，必須一併細閱本文件首頁「警告」一節。

股 本

以下為說明於最後可行日期的法定股本及緊隨[編纂]及資本化發行完成後(無計及根據購股權計劃可能授出的購股權獲行使而可能發行的任何股份)的本公司已發行股本(包括繳足或入賬列作繳足的已發行及將發行股份)：

面值
港元

於最後可行日期之法定股本：

[5,000,000,000] 股每股面值0.01港元的股份 [50,000,000]

面值
港元

已發行及將發行、繳足或入賬列作繳足：

[100]	股於本文件日期已發行的股份	[1]
[編纂]	股根據資本化發行將予發行的股份	[編纂]
<u>[編纂]</u>	股根據[編纂]將予發行的股份	<u>[編纂]</u>
<u>[編纂]</u>	總計	<u>[編纂]</u>

假設

上表假設[編纂]成為無條件以及股份已根據[編纂]及資本化發行予以發行。當中並無計及根據購股權計劃可能授出的購股權獲行使而可能配發及發行的任何股份，或根據授予董事以發行或購回股份的一般授權由我們可能發行或購回的任何股份。

地位

[編纂]將為本公司股本中的普通股及將於所有方面與本文件所述已發行或發行所有股份享有同等權益，以及(尤其)與於本文件日期後的記錄日期就股份宣派、作出或派付的所有股息或其他分派享有全部地位，除於資本化發行項下的地位除外。

股 本

配發及發行新股份的一般授權

待[編纂]成為無條件後，董事已獲授一般授權以配發、發行及處理不超過以下相加的本公司股本中的股份：

- (1) 緊隨[編纂]及資本化發行(無計及根據購股權計劃可能授出的任何購股權獲行使而可能發行的任何股份)完成後的已發行股份總數的20%；及
- (2) 根據下文所指授予董事以購回股份的一般授權由本公司購回的股份總數(如有)。

董事可(除彼等根據此一般授權獲准發行的股份、根據供股、以股代息計劃或類似安排而配發、發行或處理或根據購股權計劃可能授出的任何購股權獲行使的股份)。

此項發行股份的一般授權將於以下最早發生時生效：

- (i) 本公司下一屆股東週年大會結束時；或
- (ii) 本公司按任何適用法律或其章程細則規定須舉行其下一屆股東週年大會的期間屆滿時；或
- (iii) 當股東於股東大會以普通決議案更改或撤銷時。

有關此一般授權的進一步資料載於本文件附錄四「法定及一般資料 — A.有關本集團的進一步資料 — 3.我們股東於[•]通過的書面決議案」一節。

購回股份的一般授權

待[編纂]成為無條件，董事已獲授予一般授權以行使本公司一切權力以購回總面值不超過於緊隨[編纂]及資本化發行完成後已發行股份(不包括根據購股權計劃可能授出的任何購股權獲行使而可能配發及發行的股份)總數10%的股份。

此授權僅涉及於股份上市的聯交所或任何其他證券交易所(及就此獲得證監會及聯交所

本文件為草擬本，其所載資料不完整及可作更改。閱讀本文件時，必須一併細閱本文件首頁「警告」一節。

股 本

認可)及根據GEM上市規則作出的購回。相關GEM上市規則的概要載於本文件附錄四「法定及一般資料 — A.有關本集團的進一步資料 — 6.購回我們的股份」一節。

此項購回股份的一般授權將於以下最早發生時生效：

- (i) 本公司下一屆股東週年大會結束時；或
- (ii) 本公司按任何適用法律或其章程細則規定須舉行其下一屆股東週年大會的期間屆滿時；或
- (iii) 當股東於股東大會以普通決議案更改或撤銷時。

有關此一般授權的進一步資料載於本文件附錄四「法定及一般資料 — A.有關本集團的進一步資料 — 3.我們股東於[•]通過的書面決議案」一節。

購股權計劃

根據日期為[•]的股東書面決議案，我們有條件採納購股權計劃。購股權計劃主要條款的概要載於本文件附錄四「法定及一般資料 — D.其他資料 — 購股權計劃」一節。

須舉行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，其各自與其他股份享有同等權益。

根據公司法以及章程大綱及細則的條款，本公司可不時以普通股東決議案(i)增加其資本；(ii)合併及分拆其資本為較大金額的股份；(iii)分拆其股份為類別；(iv)分拆其股份為較小金額的股份；及(v)註銷未獲接納的任何股份。此外，本公司可按照公司法的條文以股東的特別決議案削減或贖回其股本。有關更多詳情，請參閱本文件附錄五「本公司組織章程及開曼公司法概要 — 2.章程細則 — (e)股本變更」一節。

根據開曼公司法以及章程大綱及細則的條款，股份或任何類別股份附帶的所有或任何特別權利可予更改、修訂或撤銷，方式為得到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得到該類別股份持有人於獨立股東大會上通過特別決議案批准。有關更多詳情，請參閱本文件附錄五「本公司組織章程及開曼公司法概要 — 2.章程細則 — (d)更改現有股份或各類別股份附有的權利」一節。

財務資料

閣下應閱讀我們於下文的財務狀況及經營業績討論與分析，連同我們於及就二零一五年財政年度、二零一六年財政年度、二零一七年財政年度、二零一七年五個月及二零一八年五個月的綜合財務報表，以及本文件附錄一所載會計師報告隨附的附註。會計師報告已按照香港財務報告準則編製。

我們於下文的財務資料及討論與分析，乃假設我們目前的架構於往績記錄期間一直存在。有關本集團架構的進一步資料，請參閱本文件「歷史、發展及企業架構」一節。

以下討論及分析載有若干前瞻性陳述，當中涉及風險及不確定因素。該等陳述乃基於我們根據經驗及對歷史趨勢、現時狀況及預期未來發展的認知，以及我們認為於有關情況下屬恰當的其他因素所作假設與分析。然而，過往業績不一定可作為未來業績的指標。實際結果及發展能否符合我們預期及預測視乎多項我們未能控制的風險及不確定因素而定。閣下應閱讀本文件「風險因素」一節，瞭解可能導致實際結果與前瞻性陳述所述或所暗示結果有重大差異的重要因素。

概覽

我們是中國廣州最早的專業物業代理及顧問服務供應商之一。我們主要專注於為物業發展商提供服務，協助他們在一手物業市場推出項目。經過逾21年的發展，我們已為超過170個物業發展商集團及其項目公司提供意見，涉及華南超過10個城市逾230個發展項目的銷售。我們業務的基地位於廣州，主要涵蓋廣州及華南，多年來我們一直致力提供綜合顧問及代理服務，結合我們的顧問服務與物業代理服務。我們的顧問工作可包括典型的銷售及營銷策劃，以及早在土地評估及收購的階段，並在整個物業發展過程直至已落成的單位售出為止一直提供顧問服務。我們於往績記錄期間所提供的服務可分為兩類：(i)物業代理服務；及(ii)物業顧問服務。我們的物業代理服務一般包括(a)銷售及營銷策劃；及(b)物業代理服務。我們的物業顧問服務一般包括(a)物業可行性分析；及(b)項目發展規劃。

財務資料

我們的核心價值為「合適物業與合適用戶配對」，透過專注於一手物業市場，使我們從其他物業代理中脫穎而出，因為我們認為在一手市場提供服務需(i)在市場定位及銷售策略方面具備較高水平的專業知識；(ii)對市場需求及整體市場趨勢有較深入認識；及(iii)更切合需要的方案，以應付不同發展商的特定需要及計劃。我們相信，透過作為華南物業市場活躍參與者的逾21年歷史及經驗，我們已見證多個完整的市場週期，而我們的專業團隊已對有關物業發展項目的關鍵因素(如土地規劃、人口、需求趨勢、市場劃分及財富形成)有廣泛透徹的認識。

我們的管理團隊具有廣博的行業知識、管理技能及營運經驗。我們的管理團隊由執行董事掌領，擁有物業發展行業的豐富經驗。我們相信，管理團隊的才能將使我們能繼續捕捉市場機遇，確保我們的持續增長。我們相信，我們能夠於短期內維持我們的市場地位。有關我們管理團隊的簡歷詳情，請參閱本文件「董事及高級管理層」一節。

於二零一五年財政年度、二零一六年財政年度、二零一七年財政年度、二零一七年五個月及二零一八年五個月，我們的收益(除營業稅及其他稅項前)分別約為人民幣58.2百萬元、人民幣42.9百萬元、人民幣70.5百萬元、人民幣20.2百萬元及人民幣24.2百萬元，其中我們自物業代理服務產生的收益分別約為人民幣57.9百萬元、人民幣39.5百萬元、人民幣65.4百萬元、人民幣19.1百萬元及人民幣23.3百萬元，而我們自物業顧問服務產生的收益則分別約為人民幣0.3百萬元、人民幣3.4百萬元、人民幣5.1百萬元、人民幣1.1百萬元及人民幣0.9百萬元。

影響業務、財務狀況及營運的主要因素

我們相信，多項因素對我們的業務、財務狀況及經營業績造成直接或間接影響，包括下文以及本文件「風險因素」一節所論述的各因素，當中部分因素並非我們所能控制：

- 廣州及華南的整體經濟及物業市場狀況；
- 中國政府的物業行業政策及法規；
- 延遲安排以電子系統簽立買賣協議；
- 物業顧問及代理之間的競爭；
- 薪金及其他福利及佣金；
- 信貸風險；

財務資料

- 其他行政及經營成本；及
- 季節性。

廣州及華南的整體經濟及物業市場狀況

城市家庭收入提升及消費能力增強為物業市場不斷增長的需求奠下基礎。近年，廣州及華南的物業市場持續增長。由於我們專注為廣州及華南提供物業代理服務及物業顧問服務，倘此等地區的物業供應或需求有任何不利變動，或有經濟逆轉、天災、傳染病爆發或恐怖襲擊等不利經濟狀況，將影響區內物業的現行價格，可能對我們的業務、經營業績及財務狀況造成重大影響。有關進一步詳情，請參閱本文件「風險因素 — 與本集團業務、營運及行業有關的風險 — 本集團依賴中國物業市場的發展，尤其是華南及廣州市場」一節。

此外，廣州及華南的經濟狀況可能受到國家及全球因素影響，包括環球經濟及財務狀況、通脹或通縮、政府政策、利率、資金供應、當地市場投機活動及物業買家所擁有的其他投資選擇。以上各項均可繼而影響廣州及華南的物業市場及物業價格。

中國政府的物業行業政策及法規

廣州及華南的物業需求及物業價格一直並將繼續受到中國政府不時實施的宏觀經濟措施影響，該等措施將對我們的業務及經營業績構成直接影響。近年，中國政府透過法規及政策對中國物業市場的增長及發展步伐造成頗大影響。直接影響我們業務的法規包括《中國城市房地產管理法》、《房地產經紀管理辦法》、《廣州市房地產中介服務管理條例》及《商品房銷售管理辦法》。有關進一步詳情，請參閱本文件「監管概覽」及「風險因素 — 與本集團業務、營運及行業有關的風險」各節。

財務資料

中國政府亦已實施多項政策及經濟措施以對中國物業市場的定價施加下行壓力，以確保物業市場健康發展並減慢物業價格增長。該等政策及經濟措施包括管控用於物業發展的土地供應，以及管制銀行融資及按揭利率。此外，中國政府已於包括廣州在內的主要城市實施限購令及限價令。有關進一步詳情，請參閱本文件「監管概覽 — 有關我們營運的法律及法規 — 有關房地產交易的法規」一節。

延遲安排以電子系統簽立買賣協議

作為中國物業產權轉讓程序的一部分，於買家支付按金作為部分付款，以獲得物業單位(即訂立認購訂單)後，買家將需在相關中國機關指定的電腦系統中訂立電子買賣協議以完成交易，並取得物業的正式業權。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五月三十一日止五個月，本集團注意到在廣州以電子方式簽立買賣協議安排的情況有延遲趨勢，並可能延遲本集團的收益確認。進一步詳情請參閱「風險因素 — 延遲安排以電子系統簽立買賣協議導致確認收益的程序延遲」及「業務 — 以電子方式簽立買賣協議的安排延遲」兩節。

物業顧問及代理之間的競爭

中國物業市場為競爭激烈及分散的行業。根據中國指數報告，自二零一五年起，TOP 30代理企業的交易價值佔百大物業代理企業的交易價值逾70%，顯示TOP 30企業以外企業的擴張將受到限制。物業代理的品牌極為重要，因為發展商視品牌及整體實力為選擇物業代理的主要因素。

我們的業務發展及擴張視乎我們如何有效地與競爭對手進行競爭，同時維持或提高我們的市場地位，此有賴我們的競爭優勢及作為其中一個優秀物業代理服務供應商的聲譽。倘我們未能維持我們的競爭優勢，或未能成功維持我們品牌的聲譽，則我們或會失去市場地位，繼而對我們業務的盈利能力造成負面影響。

財務資料

根據中國指數報告，引用來自中國國家統計局的統計數字，於二零一二年至二零一七年，一手住宅物業的交易價值按15.6%的複合年增長率增長，於二零一二年至二零二零年則按12.0%的複合年增長率增長。如中國指數報告所引述，二零一七年一手物業代理服務的平均佣金率為0.8%。於往績記錄期間，本集團有關所提供物業代理服務的佣金率一般介乎0.5%至2.5%。

僅供說明用途，下列敏感度分析說明地產代理佣金的假設性波動對往績記錄期間的年／期內除稅前溢利的影響。於二零一五年財政年度、二零一六年財政年度、二零一七年財政年度、二零一七年五個月及二零一八年五個月的波動分別假設為6%及12%：

假設性波動	增加／(減少)百分比	除所得稅前溢利增加／(減少)				
		截至十二月三十一日止年度			截至五月三十一日止五個月	
		二零一五年	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)				
物業代理佣金	6.0%	3,473	2,369	3,924	1,148	1,397
	(6.0%)	(3,473)	(2,369)	(3,924)	(1,148)	(1,397)
	12.0%	6,946	4,737	7,849	2,296	2,793
	(12.0%)	(6,946)	(4,737)	(7,849)	(2,296)	(2,793)

薪金及其他福利及佣金

我們的物業代理服務及物業顧問服務均為勞動密集型服務，需要大量勞動力。經營業績因此很大程度上受到僱員福利開支(主要包括員工薪金以及其他福利及佣金)所影響。於二零一五年財政年度、二零一六年財政年度、二零一七年財政年度、二零一七年五個月及二零一八年五個月，僱員福利開支分別約為人民幣25.4百萬元、人民幣20.1百萬元、人民幣30.3百萬元、人民幣11.0百萬元及人民幣13.2百萬元，分別佔有關期間的收益(除營業稅及其他稅項後)約46.2%、47.8%、43.2%、54.7%及[54.9]%。我們預期薪金、福利及佣金將繼續佔服務成本總額的重大比例。

參照中國指數報告、國家統計局及廣州市統計局，於二零一二年至二零一七年，廣州平均年薪水平的複合年增長率約為9.1%。考慮到薪金水平增長與中國勞動市場及可能的未來經濟狀況保持一致步伐，下列敏感度分析所用的百分比變動數字與薪金及其他福利及佣金的過往變動相稱。

僅供說明用途，下列敏感度分析說明薪金及其他福利及佣金率的假設性波動對往績記錄期間的年／期內除稅前溢利的影響。

本文件為草擬本，其所載資料不完整及可作更改。閱讀本文件時，必須一併細閱本文件首頁「警告」一節。

財務資料

假設性波動	增加/ (減少) 百分比	除所得稅前溢利增加/(減少)				
		截至十二月三十一日止年度			截至五月三十一日止五個月	
		二零一五年 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
						(未經審核)
僱員福利開支	4.5%	(1,145)	(906)	(1,364)	(493)	(595)
	(4.5%)	1,145	906	1,364	493	595
	9.0%	(2,290)	(1,812)	(2,728)	(986)	(1,191)
	(9.0%)	2,290	1,812	2,728	986	1,191

信貸風險

於往績記錄期間，本集團的信貸風險主要來自其應收賬款及其他應收款項，以及屬非貿易性質的應收關連方款項，而我們並無面臨其他金融資產的重大信貸風險。進一步詳情請參閱「有關財務風險的定性及定量披露 — 信貸風險」一段。

行政及其他開支

僅供說明用途，下列敏感度分析說明行政及其他開支的假設性波動對往績記錄期間的年/期內除稅前溢利的影響。於二零一五年財政年度、二零一六年財政年度、二零一七年財政年度、二零一七年五個月及二零一八年五個月的波動分別假設為27.5%及55.0%。

假設性波動	增加/ (減少) 百分比	除所得稅前溢利增加/(減少)				
		截至十二月三十一日止年度			截至五月三十一日止五個月	
		二零一五年 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
						(未經審核)
行政及其他開支	27.5%	(3,939)	(2,516)	(3,901)	(1,359)	(1,501)
	(27.5%)	3,939	2,516	3,901	1,359	1,501
	55.0%	(7,878)	(5,032)	(7,801)	(2,718)	(3,002)
	(55.0%)	7,878	5,032	7,801	2,718	3,002

於往績記錄期間，我們的經營業績亦受到我們有關行政及其他開支的成本的較小程度影響，該等成本主要包括辦公室用品採購開支、聘請研究及諮詢機構費用、款待費、差旅及汽車開支。

我們的經營業績直接受到成本監控措施的成效及效率影響。我們擬實施措施，監控僱員福利成本以及行政及其他開支項目，尤其是辦公室用品採購開支、聘請研究及諮詢機構費用、款待費、差旅及汽車開支，其可能對經營業績有直接及重大影響。

財務資料

季節性

根據中國指數報告，廣東省商品房市場的交易價值通常於三月、六月、九月及十二月最高，於一月及二月農曆新年期間最低。根據我們的經驗，物業買家於五月勞動節假期及十月國慶假期期間通常較有意欲購買物業。因此，物業發展商會於上述假期舉辦較多營銷活動以刺激物業銷售，我們的收益某程度上受到上述季節性情況的輕微影響。

財務資料的呈列基準

本集團的財務資料由董事根據符合香港會計師公會所頒佈的香港財務報告準則的會計政策編製。呈列基準載於本文件附錄一會計師報告附註1.4。

關鍵會計政策及估計

關鍵會計政策指我們的管理層須在運用假設及作出估計方面行使判斷的該等會計政策，且若我們的管理層運用不同假設或作出不同估計即會產生呈重大差異的結果。估計及判斷按持續基準持續重新評估，乃基於過往經驗及其他因素，包括行業慣例及在有關情況下被視為合理的對未來事件的預期。有關關鍵會計政策及我們的主要假設及估計的進一步詳情，請參閱本文件附錄一所載會計師報告附註4。

本文件為草擬本，其所載資料不完整及可作更改。閱讀本文件時，必須一併細閱本文件首頁「警告」一節。

財務資料

經營業績

下表載列我們於所示期間的綜合經營業績概要。下文所示的過往業績未必反映就任何未來期間可能預期的業績：

綜合損益及其他全面收益表

	截至十二月三十一日止年度			截至五月三十一日止五個月	
	二零一五年 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
					(未經審核)
收益	55,041	42,160	70,052	20,077	24,098
其他收入	75	654	687	219	178
僱員福利開支	(25,448)	(20,135)	(30,313)	(10,961)	(13,229)
營銷開支	(1,101)	(93)	(173)	(10)	(31)
有關租賃物業的經營租賃費用	(1,300)	(1,343)	(1,348)	(524)	(612)
行政及其他開支	(14,324)	(9,149)	(14,184)	(4,941)	(5,458)
上市開支	[編纂]	[編纂]	[編纂]	[編纂]	[編纂]
分佔聯營公司溢利	—	225	—	—	—
除稅前溢利	12,943	11,703	15,826	780	3,851
所得稅開支	(4,003)	(3,777)	(7,082)	(1,315)	(1,842)
年/期內溢利	8,940	7,926	8,744	(535)	2,009
年/期內其他全面(虧損)/收益					
其後可能重新分類至損益的項目：					
按公平值計入其他全面收益的金融					
資產的公平值變動	—	—	1,890	—	(1,530)
換算外國業務財務報表的匯兌					
差額	(27)	(77)	404	41	203
年/期內全面收益總額	8,913	7,849	11,038	(494)	682
應佔年/期內溢利：					
本公司擁有人	8,864	7,962	8,765	(517)	2,024
非控股權益	76	(36)	(21)	(18)	(15)
年/期內溢利	8,940	7,926	8,744	(535)	2,009

財務資料

綜合損益及其他全面收益表的主要項目

按服務劃分的收益

下表載列按物業代理服務及物業顧問服務劃分我們於所示期間就所提供服務已收及應收客戶的收益明細：

	截至十二月三十一日止年度						截至五月三十一日止五個月			
	二零一五年		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	%								
物業代理服務	57,882	99.4	39,475	92.1	65,408	92.8	19,136	94.7	23,276	96.1
物業顧問服務	326	0.6	3,393	7.9	5,096	7.2	1,061	5.3	944	3.9
	58,208	100.0	42,868	100.0	70,504	100.0	20,197	100.0	24,220	100.0
減：營業稅及其他稅項	(3,167)		(708)		(452)		(120)		(122)	
總計	55,041		42,160		70,052		20,077		24,098	

我們的收益為自下列兩個業務服務產生的總收益：(i)物業代理服務；及(ii)物業顧問服務。

我們主要自物業代理服務獲得收益。我們的總收益(除營業稅及其他稅項前)從二零一五年財政年度的約人民幣58.2百萬元減少約人民幣15.3百萬元或26.3%至二零一六年財政年度的約人民幣42.9百萬元。該跌幅主要因物業代理服務的收益從二零一五年財政年度的約人民幣57.9百萬元減少約人民幣18.4百萬元或31.8%至二零一六年財政年度的約人民幣39.5百萬元，並由源自物業顧問費用收入的收益上升約人民幣3.1百萬元或10.3倍所部分抵銷。

我們的總收益(除營業稅及其他稅項前)從二零一六年財政年度的約人民幣42.9百萬元大幅增加約人民幣27.6百萬元或64.3%至二零一七年財政年度的約人民幣70.5百萬元。該增幅主要因物業代理服務的收益從二零一六年財政年度的約人民幣39.5百萬元增加約人民幣25.9百萬元或65.6%至二零一七年財政年度的約人民幣65.4百萬元，以及我們來自物業顧問費用收入的收益從二零一六年財政年度的約人民幣3.4百萬元增加約人民幣1.7百萬元或50.2%至二零一七年財政年度的約人民幣5.1百萬元。

我們的總收益(除營業稅及其他稅項前)從二零一七年五個月的約人民幣20.2百萬元增加約人民幣4.0百萬元或19.9%至二零一八年五個月的約人民幣24.2百萬元。該升幅主要由於我們來自物業代理服務的收益從二零一七年五個月的約人民幣19.1百萬元增加約人民幣4.2百萬元或22.0%至二零一八年五個月的約人民幣23.3百萬元。

本文件為草擬本，其所載資料不完整及可作更改。閱讀本文件時，必須一併細閱本文件首頁「警告」一節。

財務資料

於二零一五年財政年度、二零一六年財政年度、二零一七年財政年度及二零一八年五個月，我們源自物業代理服務的收益分別約為人民幣57.9百萬元、人民幣39.5百萬元、人民幣65.4百萬元及人民幣23.3百萬元，分別佔我們於該等期間的總收益(除營業稅及其他稅項前)約99.4%、92.1%、92.8%及96.1%。

於二零一五年財政年度、二零一六年財政年度、二零一七年財政年度及二零一八年五個月，我們提供物業代理服務的物業的總成交價值分別為人民幣58億元、人民幣49億元、人民幣45億元及人民幣[14]億元。於二零一五年財政年度、二零一六年財政年度、二零一七年財政年度及二零一八年五個月，我們所提供物業代理服務售出的物業的總建築面積分別約為280,000平方米、190,000平方米、350,000平方米及110,000平方米。

按地理位置劃分的收益

我們提供物業代理服務及物業顧問服務，集中於廣州及華南的一手住宅物業市場。有關於往績記錄期間所承接物業項目的地理分佈的詳情，請參閱本文件「業務 — 我們的服務 — 地域覆蓋」一節。廣州於往績記錄期間一直為我們的主要市場，為我們的收益貢獻重大份額。

下文載列按生產地理位置劃分的收益明細及佔所示期間收益(除營業稅及其他稅項前)的百分比：

位置	截至十二月三十一日止年度						截至五月三十一日止五個月			
	二零一五年		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	%								
	(未經審核)									
廣州	51,605	88.7	34,227	79.9	27,265	38.7	12,981	64.2	9,380	38.7
貴陽	4,143	7.1	2,887	6.7	5,809	8.2	1,506	7.5	499	2.1
深圳	—	—	1,415	3.3	3,916	5.6	707	3.5	944	3.9
清遠	—	—	—	—	33,514	47.5	5,002	24.8	13,397	55.3
其他	2,460	4.2	4,339	10.1	—	—	—	—	—	—
總計	58,208	100.0	42,868	100.0	70,504	100.0	20,197	100.0	24,220	100.0

* 其他包括三亞、東莞、杭州及佛山

其他收入

其他收入主要包括銀行利息收入。於二零一五年財政年度、二零一六年財政年度、二零一七年財政年度、二零一七年五個月及二零一八年五個月，我們已分別收取銀行利息收入約人民幣63,000元、人民幣0.6百萬元、人民幣0.4元、人民幣0.2百萬元及人民幣0.1元，分別佔有關期間的其他收入總額合共約84.0%、99.1%、65.4%、100%及67.4%。

本文件為草擬本，其所載資料不完整及可作更改。閱讀本文件時，必須一併細閱本文件首頁「警告」一節。

財務資料

下文載列於所示期間其他收入的明細：

	截至十二月三十一日止年度						截至五月三十一日止五個月			
	二零一五年		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)									
銀行利息收入	63	84.0	648	99.1	449	65.4	219	100.0	120	67.4
出售聯營公司收益	—	—	—	—	135	19.7	—	—	—	—
財務擔保合約的公平值收益	—	—	—	—	62	9.0	—	—	48	27.0
其他	12	16.0	6	0.9	41	5.9	—	—	10	5.6
	<u>75</u>	<u>100.0</u>	<u>654</u>	<u>100.0</u>	<u>687</u>	<u>100</u>	<u>219</u>	<u>100.0</u>	<u>178</u>	<u>100</u>

僱員福利開支

僱員福利開支主要包括薪金及其他福利、佣金及退休金計劃供款。下文載列僱員福利開支明細及佔所示期間收益(除營業稅及其他稅項後)的百分比：

	截至十二月三十一日止年度						截至五月三十一日止五個月			
	二零一五年		二零一六年		二零一七年		二零一七年		二零一八年	
	估 人民幣千元	收益%	人民幣千元	估 收益%	人民幣千元	估 收益%	人民幣千元	估 收益%	人民幣千元	估 收益%
	(未經審核)									
僱員福利開支										
薪金及其他福利										
(包括董事薪酬)	9,524	17.3	9,770	23.2	12,826	18.3	5,256	26.2	6,171	25.6
佣金	13,922	25.3	8,346	19.8	15,078	21.5	4,749	23.7	6,126	25.4
退休金計劃供款	2,002	3.6	2,019	4.8	2,409	3.4	956	4.8	932	3.9
	<u>25,448</u>	<u>46.2</u>	<u>20,135</u>	<u>47.8</u>	<u>30,313</u>	<u>43.2</u>	<u>10,961</u>	<u>54.7</u>	<u>13,229</u>	<u>54.9</u>

於二零一五年財政年度、二零一六年財政年度、二零一七年財政年度、二零一七年五個月及二零一八年五個月，僱員福利開支成本分別約為人民幣25.4百萬元、人民幣20.1百萬元、人民幣30.3百萬元、人民幣11.0百萬元及人民幣13.2百萬元，佔相關期間的收益(除營業稅及其他稅項後)約46.2%、47.8%、43.2%、54.7%及54.9%。於二零一五年財政年度、二零一六年財政年度及二零一七年財政年度，僱員福利開支對收益(除營業稅及其他稅項後)的比率維持相對穩定。我們可視乎本集團的財務表現，於上半年或有時於農曆新年前後，向僱員發放酌情的一次性花紅，以獎勵彼等於前一年的整體表現及貢獻和成就。因此，二零一七年五個月及二零一八年五個月各期間的僱員福利開支(除營業稅及其他稅項後)對收益比率相對高於全年比率。有關董事薪酬的詳情，請參閱本文件「董事及高級管理層 — 薪酬政策」一節及本文件附錄一所載的會計師報告附註9。

財務資料

營銷開支

物業項目的營銷開支(如大眾媒體的廣告宣傳及設立陳列室)通常由相關物業發展商負擔。然而，我們將偶爾招聘兼職推廣員以於現場物業銷售活動中協助及促進銷售活動的籌備及營運，費用由我們自行承擔。此外，我們亦不時於週末及公眾假期舉辦推廣活動，並為中地會已登記會員提供免費交通及餐飲安排，以此提高會員的忠誠度及於現場物業銷售活動期間為銷售活動吸引人流。因此，我們的營銷開支主要包括(i)有關招聘兼職現場推廣員的員工成本；及(ii)舉辦中地會推廣活動的各種開支。於二零一五年財政年度、二零一六年財政年度、二零一七年財政年度、二零一七年五個月及二零一八年五個月，營銷開支佔相關期間收益(除營業稅及其他稅項後)的約2.0%、0.2%、0.2%、0.05%及0.1%。

有關租賃物業的經營租賃開支

有關租賃物業的經營租賃開支主要包括租賃辦公室物業。於二零一五年財政年度、二零一六年財政年度、二零一七年財政年度、二零一七年五個月及二零一八年五個月，有關租賃物業的經營租賃費用分別約為人民幣1.3百萬元、人民幣1.3百萬元、人民幣1.3百萬元、人民幣0.5百萬元及人民幣0.6百萬元，佔相關期間收益(除營業稅及其他稅項後)約2.4%、3.2%、1.9%、2.6%及2.5%。

行政及其他開支

行政及其他開支主要包括辦公室用品採購、聘請研究及諮詢機構開支、款待開支、差旅及汽車開支。

下文載列主要行政及其他開支的明細及佔所示期間行政及其他開支總額的百分比：

	截至十二月三十一日止年度						截至五月三十一日止五個月			
	二零一五年		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	%
主要行政及其他開支										
辦公室用品採購	2,062	14.4	1,710	18.7	2,469	17.4	1,297	26.3	536	9.8
研究及諮詢	3,615	25.2	629	6.9	1,321	9.3	660	13.4	156	2.9
款待	1,671	11.7	1,378	15.1	2,230	15.7	881	17.8	1,168	21.4
差旅	1,452	10.1	1,696	18.5	2,388	16.8	852	17.2	752	13.8
汽車	1,301	9.1	1,059	11.6	1,293	9.1	381	7.7	434	8.0

財務資料

於二零一五年財政年度、二零一六年財政年度、二零一七年財政年度、二零一七年五個月及二零一八年五個月，行政及其他開支分別約為人民幣14.3百萬元、人民幣9.1百萬元、人民幣14.2百萬元、人民幣4.9百萬元及人民幣5.5百萬元，佔相關期間收益(除營業稅及其他稅項後)約26.0%、21.7%、20.2%、24.6%及22.6%。

行政及其他開支總額自二零一五年財政年度的約人民幣14.3百萬元減少約人民幣5.2百萬元至二零一六年財政年度的約人民幣9.1百萬元，主要由於研究及諮詢開支(我們外判部分非核心數據收集及臨時研究統計職能)、辦公室用品採購開支及款待減少所致。我們的行政及其他開支總額自二零一六年財政年度的約人民幣9.1百萬元增加約人民幣5.1百萬元至二零一七年財政年度的約人民幣14.2百萬元，主要由於款待費、辦公室用品採購開支、差旅開支及研究及諮詢開支增加所致。我們的行政及其他開支總額自二零一七年五個月的約人民幣4.9百萬元增加約人民幣0.6百萬元至二零一八年五個月的約人民幣5.5百萬元。

所得稅

我們須以實體為基準，就來自及源於本公司註冊及經營所在稅務管轄區的溢利繳納所得稅。根據開曼群島及英屬處女群島規例及法規，本集團毋須於開曼群島及英屬處女群島繳納任何所得稅。由於本集團於往績期間概無在香港產生任何應課稅溢利，故此於往績記錄期間概無於綜合財務報表作出香港利得稅撥備。

根據中華人民共和國企業所得稅法及中華人民共和國企業所得稅法實施條例，國內及外資企業的所得稅稅率均為25%。有關進一步詳情，請參閱本文件「監管概覽 — 有關稅務的法律及法規 — 企業所得稅」一節。

本文件為草擬本，其所載資料不完整及可作更改。閱讀本文件時，必須一併細閱本文件首頁「警告」一節。

財務資料

按綜合損益及其他全面收益表可將本集團的所得稅開支與除稅前溢利對賬如下：

	截至十二月三十一日止年度			截至五月三十一日止五個月期間	
	二零一五年	二零一六年	二零一七年	二零一七年 (未經審核)	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
除稅前溢利	12,943	11,703	15,826	780	3,851
按適用稅率25%計算的稅項	3,236	2,926	3,957	195	963
分佔聯營公司溢利的稅務影響	—	(56)	—	—	—
就課稅而言毋須課稅收入的 稅務影響	(3)	(1)	(59)	—	—
就課稅而言不可扣減開支的 稅務影響	[771]	[773]	[3,012]	[1,026]	[759]
未確認稅項虧損的稅務影響	—	130	163	93	142
過往年度撥備不足	9	5	9	1	(22)
稅項減免	(10)	—	—	—	—
所得稅開支	<u>4,003</u>	<u>3,777</u>	<u>7,082</u>	<u>1,315</u>	<u>1,842</u>

上述我們的所得稅開支按查賬徵收基準(「查賬徵收基準」)計算，為我們中國附屬公司除稅前實際溢利的25%(即適用稅率)。

於往績記錄期間，本集團在中國經營的主要附屬公司廣州中地行獲批准按以收益計算的預定應課稅所得稅率以核定徵收基準(「核定徵收基準」)繳納中國所得稅，在計算二零一五年一月一日至二零一七年十二月三十一日期間的所得稅時已採用核定徵收基準。

於往績記錄期間，我們從廣州中地行的主管稅務局(即廣州市越秀區地方稅務局)接獲有關通知，確認根據《中華人民共和國稅收徵收管理法》及《國家稅務總局關於(印發企業所得稅核定徵收辦法)(試行)的通知》，廣州市越秀區地方稅務局決定按查賬徵收基準向廣州中地行徵收所得稅，計算二零一五年一月一日至二零一七年十二月三十一日的應課稅收入的應課稅收入稅率為30%(按其收益計算)。

我們的中國法律顧問認為，廣州市越秀區地方稅務局為發出上述通知的主管機構。

董事確認，廣州中地行自二零一八年一月一日起採納評估查賬徵收基準以評估及繳納其所得稅。

財務資料

於二零一五年財政年度、二零一六年財政年度、二零一七年財政年度、二零一七年五個月及二零一八年五個月，我們的實際稅率分別約為30.9%、32.3%、44.7%、168.6%及47.8%。二零一五年財政年度及二零一六年財政年度的實際稅率保持相對平穩。我們二零一七年財政年度及二零一七年首五個月的實際稅率大幅增加，主因乃上述年度／期間產生不可扣稅的開支(如上市開支)約[編纂]及[編纂]。

董事確認，於往績記錄期間及於最後可行日期，我們並無遭受任何行政處分，亦無與稅務機關有糾紛或潛在糾紛(對本集團業務營運或財務狀況屬重要或重大者)。

歷史經營業績回顧

二零一八年五個月與二零一七年五個月的比較

收益

二零一八年五個月的收益(除營業及其他稅項後)約為人民幣24.1百萬元，較二零一七年五個月的收益(除營業及其他稅項後)約人民幣20.1百萬元增加約人民幣4.0百萬元或19.9%。該增幅主要由於物業代理服務的收入自二零一七年五個月的約人民幣19.1百萬元增加約人民幣4.2百萬元或22.0%至二零一八年五個月的約人民幣23.3百萬元，此乃主要由於美林湖項目的物業代理服務收益大幅增加約人民幣8.4百萬元，該等項目的物業約於二零一七年四月開售。

我們來自物業顧問費用收入的收益從二零一七年五個月的約人民幣1.1百萬元減少約人民幣0.2百萬元或18.2%至二零一八年五個月的約人民幣0.9百萬元。

其他收入

我們的其他收入從二零一七年五個月的約人民幣219,000元輕微減少約人民幣41,000元至二零一八年五個月的約人民幣178,000元，此乃主要由於銀行利息減少。

僱員福利開支

僱員福利開支從二零一七年五個月的約人民幣11.0百萬元增加約人民幣2.2百萬元或20.0%至二零一八年五個月的約人民幣13.2百萬元，此乃主要由於我們的物業代理服務於二零一八年五個月的收益較二零一七年五個月增加約人民幣4.2百萬元，導致僱員佣金開支增加。

財務資料

營銷開支

營銷開支從二零一七年五個月的約人民幣10,000元增加約人民幣21,000元或210.0%至二零一八年五個月的約人民幣31,000元。

有關租賃物業的經營租賃開支

有關租賃物業的經營租賃開支從二零一七年五個月的約人民幣524,000元增加約人民幣88,000元或16.8%至二零一八年五個月的約人民幣612,000元，此乃主要由於我們美林湖項目員工總部的租金開支增加。

行政及其他開支

行政及其他開支從二零一七年五個月的約人民幣4.9百萬元增加約人民幣0.6百萬元或[12.2]%至二零一八年五個月的約人民幣5.5百萬元。

除稅前溢利

由於上述各項因素，二零一八年五個月的除稅前純利約為人民幣3.9百萬元，較二零一七年五個月的除稅前純利約人民幣0.8百萬元增加約人民幣3.1百萬元或近4倍。

所得稅

我們的所得稅開支從二零一七年五個月的約人民幣1.3百萬元增加約人民幣0.5百萬元或38.5%至二零一八年五個月的約人民幣1.8百萬元，主要由於物業代理服務收入增加導致應課稅溢利增加。二零一七年五個月及二零一八年五個月，我們的實際稅率分別為168.6%及47.8%。二零一七年財政年度及二零一八年五個月的重大實際稅率主要由於上述期間產生不可扣稅開支(如上市開支)約人民幣8.9百萬元及人民幣3.1百萬元。

上市開支

我們於二零一七年五個月就上市錄得開支約[編纂]，而二零一八年五個月則約為[編纂]。

期內溢利

由於上述因素，二零一八年五個月的除息稅後純利自二零一七年五個月的虧損約人民幣0.5百萬元增加約人民幣2.5百萬元至二零一八年五個月約人民幣2.0百萬元。

財務資料

二零一七年財政年度與二零一六年財政年度的比較

收益

二零一七年財政年度的收益(除營業及其他稅項後)約為人民幣70.1百萬元，較二零一六年財政年度的收益(除營業及其他稅項後)約人民幣42.2百萬元大幅增加約人民幣27.9百萬元或66.1%。該增幅主要由於物業代理服務的收入自二零一六年財政年度的約人民幣39.5百萬元增加約人民幣25.9百萬元或65.6%至二零一七年財政年度的約人民幣65.4百萬元，此乃主要由於七個新項目的總收入貢獻約人民幣49.4百萬元(其中約人民幣33.5百萬元來自美林湖項目)，與二零一六年財政年度相比，被當時的四個現有主要物業項目收入減少約人民幣24.4百萬元所部分抵銷。

我們來自物業顧問費用收入的收益亦從二零一六年財政年度的約人民幣3.4百萬元增加約人民幣1.7百萬元或50.2%至二零一七年財政年度的約人民幣5.1百萬元，此乃主要由於當時的兩個現有物業顧問項目的物業顧問費用收入較二零一六年財政年度增加。

其他收入

我們的其他收入從二零一六年財政年度的約人民幣654,000元輕微增加約人民幣33,000元至二零一七年財政年度的約人民幣687,000元，主要由於出售聯營公司的收益增加及銀行利息收入減少的綜合影響。

僱員福利開支

僱員福利開支從二零一六年財政年度的約人民幣20.1百萬元增加約人民幣10.2百萬元或50.7%至二零一七年財政年度的約人民幣30.3百萬元，此乃主要由於我們的物業代理服務於二零一七年財政年度的收益大幅增加約人民幣25.9百萬元，以及僱員的平均薪金及其他福利增加而導致僱員佣金開支增加。

營銷開支

營銷開支從二零一六年財政年度的約人民幣93,000元增加約人民幣80,000元或86.0%至二零一七年財政年度的約人民幣173,000元，此乃主要由於本集團為美林湖項目(其物業於二零一七年四月進行開售)籌辦推廣活動的營銷開支增加。

財務資料

有關租賃物業的經營租賃開支

二零一七年財政年度的有關租賃物業的經營租賃開支與二零一六年財政年度相比維持穩定。

行政及其他開支

行政及其他開支從二零一六年財政年度的約人民幣9.1百萬元增加約人民幣5.1百萬元或56.0%至二零一七年財政年度的約人民幣14.2百萬元，此乃主要由於我們於二零一七年財政年度就七個新項目提供物業代理服務導致款待、辦公室用品採購、研究及諮詢機構開支以及差旅開支增加。

除稅前溢利

由於上述各項，二零一七年財政年度的除稅前純利約為人民幣15.8百萬元，較二零一六年財政年度的除稅前純利約人民幣11.7百萬元增加約人民幣4.1百萬元或35.0%。

所得稅

我們的所得稅開支從二零一六年財政年度的約人民幣3.8百萬元增加約人民幣3.3百萬元或86.8%至二零一七年財政年度的約人民幣7.1百萬元，主要由於物業代理服務收入大幅增加導致應課稅溢利增加。二零一六年財政年度及二零一七年財政年度，我們的實際稅率分別為32.3%及44.7%。

上市開支

我們於二零一七年財政年度就上市錄得開支約[編纂]，而二零一六年財政年度則約為[編纂]。

分佔聯營公司溢利

於二零一六年財政年度，我們錄得分佔聯營公司長沙中地行溢利約人民幣0.2百萬元。長沙中地行於二零一七年九月二十一日不再為本集團的聯營公司，我們於二零一七年財政年度並無錄得任何分佔長沙中地行的利潤。

期內溢利

由於上述因素，二零一七年財政年度的除息稅後純利自二零一六年財政年度的約人民幣7.9百萬元增加約人民幣0.8百萬元或10.1%至二零一七年財政年度約人民幣8.7百萬元。

財務資料

二零一六年財政年度與二零一五年財政年度的比較

收益

二零一六年財政年度的收益(除營業稅及其他稅項後)約為人民幣42.2百萬元，較二零一五年財政年度的收益(除營業稅及其他稅項後)約人民幣55.0百萬元減少約人民幣12.8百萬元或23.4%。跌幅乃主要由於物業代理服務收入自二零一五年財政年度約人民幣57.9百萬元下跌約人民幣18.4百萬元或31.8%至二零一六年財政年度約人民幣39.5百萬元，而此主要歸因於(i)可供出售物業數目自二零一六年當時現有物業項目減少(尤其是由二零一五年財政年度及二零一六年財政年度其中一名五大客戶發展的一個主要物業項目)；(ii)我們自該主要物業項目收取的佣金下跌，因為該項目之物業發展商於二零一五年特意調升所售物業的佣金率，以對上述物業項目進行促銷。該物業項目的佣金率於二零一六年回落至正常水平；及(iii)相關物業發展商決定延遲開售兩個新物業項目的物業，其中一個物業發展商為二零一七年財政年度的五大客戶之一，另一個為二零一七年財政年度及二零一八年五個月的五大客戶之一。

二零一六年財政年度的收益較二零一五年財政年度有所減少，被來自物業顧問服務的收益增加所部分抵銷。物業顧問服務由二零一五年財政年度約人民幣0.3百萬元增加約人民幣3.1百萬元或10.3倍至二零一六年財政年度約人民幣3.4百萬元。此增加乃主要由於來自深圳、東莞及廣州的四份物業顧問協議所帶來的收益增加所致。

其他收入

其他收入自二零一五年財政年度約人民幣0.1百萬元增加約人民幣0.6百萬元至二零一六年財政年度約人民幣0.7百萬元，主要歸因於銀行利息增加。

僱員福利開支

僱員福利開支自二零一五年財政年度約人民幣25.4百萬元減少約人民幣5.3百萬元或20.9%至二零一六年財政年度約人民幣20.1百萬元，主要由於二零一六年自物業代理服務帶來之收益下跌而導致應付僱員的佣金減少。

營銷開支

營銷開支自二零一五年財政年度約人民幣1.1百萬元減少約人民幣1.0百萬元或91.6%至二零一六年財政年度約人民幣93,000元，主要由於(i)二零一六年僅就物業項目舉辦少量營銷活動，而有關開支於二零一五年進行；及(ii)相關物業發展商決定延遲開售當時兩個新物業項目的物業，其中一個物業發展商為二零一七年財政年度的五大客戶之一，另一個為二零一

財務資料

七年財政年度及二零一八年五個月的五大客戶之一，因此實地銷售活動的營銷開支花費減少。

有關租賃物業的經營租賃開支

有關租賃物業的經營租賃開支維持相對穩定。二零一六年財政年度有關租賃物業經營租賃費用較二零一五年財政年度微升約人民幣43,000元。

行政及其他開支

行政及其他開支自二零一五年財政年度約人民幣14.3百萬元減少約人民幣5.2百萬元或36.4%至二零一六年財政年度約人民幣9.1百萬元，主要由於(i)二零一六年財政年度可供銷售物業數目較二零一五年財政年度減少(尤其是由二零一五年財政年度及二零一六年財政年度五大客戶之一發展的一個主要物業項目)；及(ii)個別物業發展商決定延遲開售兩個新物業項目的物業，導致我們於收益配套項目的開支減少，如辦公室用品採購、聘請研究及諮詢機構及汽車開支。

除稅前溢利

由於上述各項，二零一六年財政年度的除稅前純利約為人民幣11.7百萬元，較二零一五年財政年度的除稅前純利約人民幣12.9百萬元減少約人民幣1.2百萬元或9.3%。

所得稅

所得稅開支自二零一五年財政年度約人民幣4.0百萬元減少約人民幣0.2百萬元或5.0%至二零一六年財政年度約人民幣3.8百萬元，主要由於物業代理服務收益減少導致應課稅溢利減少。我們於二零一五年財政年度及二零一六年財政年度的實際稅率分別為30.9%及32.3%。

上市開支

我們於二零一六年財政年度就上市錄得[編纂]的開支。二零一五年財政年度並無就上市錄得開支。

分佔聯營公司溢利

於二零一六年財政年度，我們錄得分佔聯營公司長沙中地行溢利約人民幣0.2百萬元，而我們於二零一五年財政年度並無錄得任何分佔長沙中地行的利潤。

本文件為草擬本，其所載資料不完整及可作更改。閱讀本文件時，必須一併細閱本文件首頁「警告」一節。

財務資料

期內溢利

由於上述因素，二零一六年財政年度的除息稅後純利自二零一五年財政年度約人民幣8.9百萬元減少約人民幣1.0百萬元或11.2%至二零一六年財政年度約人民幣7.9百萬元。

財務資料

綜合財務狀況表的若干項目分析

綜合財務狀況表

	於十二月三十一日			於五月
	二零一五年	二零一六年	二零一七年	三十一日
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	二零一八年 人民幣千元
資產及負債				
非流動資產				
物業、廠房及設備	291	279	660	742
於聯營公司的權益	—	225	—	—
按公平值計入其他全面收益的 金融資產	—	20,000	21,890	20,360
	<u>291</u>	<u>20,504</u>	<u>22,550</u>	<u>21,102</u>
流動資產				
應收賬款	19,381	8,079	15,429	9,389
合約資產	411	97	3,063	1,601
按金、預付款項及其他應收款項	800	1,860	52,787	4,314
應收關連方款項	75,745	23,253	21,059	23,099
現金及銀行結餘	15,184	63,818	34,424	87,532
	<u>111,521</u>	<u>97,107</u>	<u>126,762</u>	<u>125,935</u>
流動負債				
應計費用及其他應付款項	13,194	9,778	15,809	14,715
應付關連方款項	1,474	2,210	10,717	11,493
合約負債	50	450	3,441	2,015
應付稅項	1,805	2,035	5,239	4,026
	<u>16,523</u>	<u>14,473</u>	<u>35,206</u>	<u>32,249</u>
流動資產淨值	<u>94,998</u>	<u>82,634</u>	<u>91,556</u>	<u>93,686</u>
資產淨值	<u>95,289</u>	<u>103,138</u>	<u>114,106</u>	<u>114,788</u>
權益				
本公司擁有人應佔權益				
股本	—	—	—	—
儲備	95,184	103,069	114,091	114,788
	95,184	103,069	114,091	114,788
非控股權益	105	69	15	—
權益總額	<u>95,289</u>	<u>103,138</u>	<u>114,106</u>	<u>114,788</u>

財務資料

應收賬款

本文件附錄一所載的會計師報告內所述的應收賬款主要指應收客戶的物業代理服務費用，概無授予一般信貸期。客戶有責任於完成相關協議後或根據其條款及條件後結付款項。

於二零一五年、二零一六年及二零一七年十二月三十一日，應收客戶的賬款分別約為人民幣19.4百萬元、人民幣8.1百萬元及人民幣15.4百萬元。二零一六年十二月三十一日的應收賬款較二零一五年十二月三十一日減少約人民幣11.3百萬元或58.2%，主要由於(i)更快收到結欠我們的款項；及(ii)相關物業發展商決定延遲開售兩個新物業項目的物業減少新造應收賬款。於二零一七年十二月三十一日，應收賬款較二零一六年十二月三十一日增加約人民幣7.3百萬元或90.1%，主要由於美林湖項目至二零一七年末之的銷售收入導致應收應收賬款。於二零一八年五月三十一日，應收賬款下跌至人民幣9.4百萬元，主要由於更快收回結欠我們的款項，尤其成功收回於二零一七年十二月三十一日結欠我們的款項，導致應收美林湖項目的賬款減少。本集團的應收賬款結餘包括於二零一五年、二零一六年及二零一七年十二月三十一日及二零一八年五月三十一日逾期總賬面值分別約為人民幣4.5百萬元、人民幣5.9百萬元、人民幣10.5百萬元及人民幣2.4百萬元的債務。我們並無就減值虧損計提撥備，乃由於管理層認為，該等客戶的基礎信貸質素並無轉差。我們已就涉及位於貴州貴陽的一個物業發展商的多個物業項目應收賬款撥備減值虧損約人民幣2.0百萬元(有關金額結轉自二零一四年)，是由於經管理層審慎考慮及評估後，有關應收賬款面對無法收回的風險。

財務資料

下表載列於所示日期根據發票日期的應收賬款(扣除減值虧損)賬齡分析：

	於十二月三十一日			於五月
				三十一日
	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
應收賬款				
尚未到期	14,879	2,147	4,901	6,992
少於30日	3,117	3,033	7,775	1,340
31至60日	14	2,170	1,071	—
61至90日	534	48	163	72
91至180日	837	274	654	550
181至365日	—	407	865	435
超過365日	2,138	2,138	2,138	2,578
	21,519	10,217	17,567	11,967
減：應收賬款的減值虧損	(2,138)	(2,138)	(2,138)	(2,578)
	19,381	8,079	15,429	9,389

下表載列於所示期間我們的應收賬款週轉日數：

	截至十二月三十一日止年度			截至五月
				三十一日
	二零一五年	二零一六年	二零一七年	止五個月
	二零一五年	二零一六年	二零一七年	二零一八年
應收賬款週轉日數 ^(附註)	136	119	61	[78]

附註：平均應收賬款週轉日數相等於平均應收貿易款項除以銷售額，並就二零一五年財政年度、二零一六年財政年度及二零一七年財政年度乘以365日，及就二零一八年五個月乘以151日。平均應收貿易款項相等於年／期初應收貿易款項加年／期末應收貿易款項除以二。

應收賬款週轉日數由二零一五年財政年度約136日下降至二零一六年財政年度約119日，主要是由於加強跟進應收客戶的未償還款項。我們的應收賬款週轉日數於二零一七年財政年度減少至61日，主要由於快速收回因美林湖項目產生的應收賬款。我們的應收賬款週轉日數於二零一八年五個月增加至78日，主要由於美林湖項目產生的應收賬款的比例減少，該項目的還款記錄較其他項目發展商的還款記錄更快。我們擬保持應收賬款週轉日數少於約90日的水平，並已採取旨在降低應收賬款週轉日數的措施。我們定期審視客戶的付款紀錄，並每月審視應收賬款的賬齡。我們相信，我們的信貸監控政策恰當。

財務資料

合約資產及合約負債

當本集團已向客戶提供相關服務時記入合約資產，因此收益已被確認，但由於若干尚未履行合約條件，我們尚未收到上述客戶的實際付款。於二零一五年、二零一六年、二零一七年十二月三十一日及二零一八年五月三十一日，我們的合約資產分別約為人民幣0.4百萬元、人民幣97,000元、人民幣3.1百萬元及人民幣1.6百萬元。

合約負債乃本集團向客戶轉讓服務的責任。倘客戶支付代價或本集團擁有一項無條件代價權，在我們向客戶轉讓服務前，我們於作出付款或記錄應收款項時(以較早者為準)將合約列為合約負債。於二零一五年、二零一六年、二零一七年十二月三十一日及二零一八年五月三十一日，我們的合約負債分別約為人民幣50,000元、人民幣0.5百萬元、人民幣3.4百萬元及人民幣2.0百萬元。

按金、預付款項及其他應收款項

下表載列於所示日期我們的預付款項、按金及其他應收款項(其中包括獨家銷售代理權按金、雜項按金、遞延成本、預付款項及其他應收款項)：

	於十二月三十一日			於五月三十一日
	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
按金、預付款項及其他應收款項 . . .	800	1,860	52,787	4,314

我們於二零一五年、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五月三十一日的預付款項、按金及其他應收款項分別約為人民幣0.8百萬元、人民幣1.9百萬元、人民幣52.8百萬元及人民幣4.3百萬元。我們的預付款項、按金及其他應收款項由二零一六年十二月三十一日的約人民幣1.9百萬元大幅增加約人民幣50.9百萬元或26.8倍至二零一七年十二月三十一日的約人民幣52.8百萬元，主要是由於我們於二零一七年從事按金抵押獨家代理服務新增的按金。我們的預付款項、按金及其他應收款項於二零一八年五月三十一日大幅減少至約人民幣4.3百萬元，此乃主要由於我們於二零一七年十二月終止按金抵押獨家代理服務，並於二零一八年三月退還所收取按金。

財務資料

有關我們根據按金抵押獨家代理服務作出的按金的進一步詳情，請參閱「業務 — 我們的服務 — 獨家代理」一節及本文件附錄一所載會計師報告附註18。

應計費用及其他應付款項

下表載列於所示日期應計費用及其他應付款項的組成部分：

	於十二月三十一日			於五月
	二零一五年	二零一六年	二零一七年	三十一日
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
應計薪金	459	420	409	677
應計開支	2,431	3,818	4,497	5,769
應付佣金	8,037	4,138	7,880	6,037
其他應付款項	769	598	1,300	1,350
其他應付稅項	1,498	804	1,723	882
總計	<u>13,194</u>	<u>9,778</u>	<u>15,809</u>	<u>14,715</u>

於往績記錄期間，應計費用及其他應付款項主要就應付我們僱員的佣金產生。為有效管理現金流量，我們於相關物業發展商結算銷售物業的佣金後，向我們的僱員支付佣金。應付佣金自二零一五年十二月三十一日約人民幣8.0百萬元減少至二零一六年十二月三十一日約人民幣4.1百萬元，其後增加至二零一七年十二月三十一日的人民幣7.9百萬元。於二零一八年五月三十一日應付佣金約為人民幣6.0百萬元。鑒於我們只會於收到物業發展商的佣金後才向我們的僱員支付佣金，於二零一五年、二零一六年、二零一七年十二月三十一日及二零一八年五月三十一日我們的應付佣金額通常與我們於相應日期的應收賬款相符。應計費用(主要包括[編纂])由二零一五年十二月三十一日的約人民幣2.4百萬元增加至二零一六年十二月三十一日的人民幣3.8百萬元，並分別進一步增加至二零一七年十二月三十一日及二零一八年五月三十一日的約人民幣4.5百萬元及人民幣5.8百萬元。

應收／應付關連方金額

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五月三十一日，我們的應收關連方金額分別約為人民幣75.7百萬元、人民幣23.3百萬元、人民幣21.1百萬元及人民幣[23.1]百萬元。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五月三十一日，我們的應付關連方金額分別約為人民幣1.5百萬元、人民幣2.2百萬元、人民幣[10.7]百萬元及人民幣[11.5]百萬元。所有應付及應收相關董事及關連公司金額為非貿易性質、無抵押、免息及按要求償還。所有應付及應收關連方結餘將於上市前結清。

本文件為草擬本，其所載資料不完整及可作更改。閱讀本文件時，必須一併細閱本文件首頁「警告」一節。

財務資料

下文載列關連方結餘的明細：

關係	於十二月三十一日			於五月	
	二零一五年	二零一六年	二零一七年	三十一日	
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	二零一八年 人民幣千元	
應收關連方金額					
徐先生	本公司董事	45,485	10,516	[12,622]	[14,026]
王女士	本公司董事	7,117	8,428	[8,424]	[9,060]
保利達工業有限公司	同系附屬公司	179	192	[—]	[—]
Partner Talent	中間控股公司	1	1	1	1
長沙中地行	聯營公司	1,007	281	[—]	[—]
海南千景實業有限公司	受徐先生控制的關連公司	7,750	3,550	[—]	[—]
廣州金兔邦網絡科技有限公司	受徐先生近親控制的關連公司	890	269	[—]	[—]
武漢宏聚投資發展有限公司	受王女士控制的關連公司	13,300	—	[—]	[—]
廣州房多安網絡科技有限公司	受王女士控制的關連公司	16	16	[—]	[—]
廣州智信通科技發展有限公司	受徐先生控制的關連公司	—	—	[12]	[12]
小計		<u>75,745</u>	<u>23,253</u>	<u>[21,059]</u>	<u>[23,099]</u>
應付一名關連方金額					
Kromriver Limited	同系附屬公司	552	1,288	9,663	10,253
保利達工業有限公司	同系附屬公司	—	—	1,054	1,240
廣州智信通科技發展有限公司	受徐先生控制的關連公司	922	922	—	—
小計		<u>1,474</u>	<u>2,210</u>	<u>10,717</u>	<u>11,493</u>
應收關連方淨額		<u>74,271</u>	<u>21,043</u>	<u>10,342</u>	<u>11,606</u>

財務資料

現金及銀行結餘

我們的現金及銀行結餘自二零一五年十二月三十一日的人民幣15.2百萬元增加至二零一六年十二月三十一日的人民幣63.8百萬元，主要由於應收關連方款項的償還。於二零一七年十二月三十一日，我們的現金和銀行結餘減少至人民幣34.4百萬元，主要由於我們於二零一七年從事按金抵押獨家代理服務支付的按金。於二零一八年五月三十一日，我們的現金和銀行結餘增加至人民幣87.5百萬元，主要由於我們在終止按金抵押獨家代理服務後於二零一八年三月退還按金。

流動資產淨值

	於十二月三十一日			於五月	於
	二零一五年	二零一六年	二零一七年	三十一日	六月三十日
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	二零一八年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元
					(未經審核)
流動資產					
應收賬款	19,381	8,079	[15,429]	[9,389]	12,714
合約資產	411	97	3,063	1,601	1,942
按金、預付款項及其 他應收款項	800	1,860	[52,787]	[4,314]	4,234
應收關連方款項 . . .	75,745	23,253	[21,059]	[23,099]	23,099
現金及銀行結餘 . . .	<u>15,184</u>	<u>63,818</u>	<u>[34,424]</u>	<u>[87,532]</u>	<u>84,963</u>
	111,521	97,107	[126,762]	[125,935]	126,952
流動負債					
應計費用及其他應付 款項	13,194	9,778	[15,809]	[14,715]	14,445
應付關連方款項 . . .	1,474	2,210	[10,717]	[11,493]	11,493
合約負債	50	450	3,441	2,015	2,015
應付稅款	<u>1,805</u>	<u>2,035</u>	<u>[5,239]</u>	<u>[4,026]</u>	<u>4,447</u>
	16,523	14,473	[35,206]	[32,249]	32,400
流動資產淨值	<u>94,998</u>	<u>82,634</u>	<u>[91,556]</u>	<u>[93,686]</u>	<u>94,552</u>

我們於二零一五年、二零一六年及二零一七年十二月三十一日、二零一八年五月三十一日以及二零一八年六月三十日，分別錄得約人民幣95.0百萬元、人民幣82.6百萬元、人民幣91.6百萬元、人民幣93.7百萬元及人民幣94.6百萬元的流動資產淨值，於上述期間流動資產淨值維持相對穩定。

財務資料

主要財務比率

下文載列於所示日期及期間的主要財務比率：

主要財務比率	於十二月三十一日			於五月
				三十一日
	二零一五年	二零一六年	二零一七年	二零一八年
流動比率 (附註1)	6.7倍	6.7倍	3.6倍	3.9倍
資產負債率 (附註2)	零	零	零	零
股本回報率 (附註3)	9.4%	7.7%	7.7%	4.2%
資產回報率 (附註4)	8.0%	6.7%	5.9%	3.3%
純利率 (附註5)	16.2%	18.8%	12.5%	8.3%

附註：

1. 流動比率按流動資產除以流動負債計算。
2. 資產負債率按相關年／期末的總債項除以總權益再乘以100%計算。
3. 股本回報率按除稅後溢利除以總權益再將所得值乘以100%計算。於二零一八年五月三十一日的總股本回報已年度化，即將純利除以151日再乘以365日。
4. 資產回報率按除稅後溢利除以總資產再將所得值乘以100%計算。於二零一八年五月三十一日的總資產回報已年度化，即將純利除以151日再乘以365日。
5. 純利率按年／期內除稅後純利除以相關年／期內收益再乘以100%計算。

流動比率

本集團的流動比率於二零一五年及二零一六年十二月三十一日維持穩定，反映我們的營運資金狀況穩定。本集團的流動比率從二零一六年十二月三十一日的約6.7倍下跌至二零一七年十二月三十一日的3.6倍，此乃主要由於我們的流動負債(主要包括應計費用及其他應付款項、應付關連方款項、合約負債及應付稅款)的增加比例較我們的流動資產增加的比例更大。然而，就絕對金額而言，自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，我們的流動資產增幅較流動負債更大。其後，我們的流動比率於二零一八年五月三十一日維持穩定，約為3.9倍。

資產負債率

本集團於二零一五年、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五月三十一日概無任何外部借款。因此，於整段往績記錄期間，資產負債率為零。

財務資料

股本回報率

本集團於二零一五年財政年度、二零一六年財政年度、二零一七年財政年度及二零一八年五個月的股本回報率分別約為9.4%、7.7%、7.7%及4.2%。若不計一次性上市開支，我們於二零一七年財政年度的股本回報率將增加至15.5%，乃由於收益大幅上升使溢利增加。若不計一次性上市開支，我們於二零一八年五個月的股本回報率將約為6.5%。董事認為二零一八年五個月的股本回報率相對較低，主要由於用於計算純利的是年率化數字，而我們於財政年度上半年通常產生較少收益及溢利。

資產回報率

本集團於二零一五年財政年度、二零一六年財政年度、二零一七年財政年度及二零一八年五個月的資產回報率分別約為8.0%、6.7%、5.9%及3.3%。倘不計及一次性上市開支，二零一七年財政年度的資產回報率會因收益大幅上升使溢利增加而上升至11.8%。若不計上市開支，我們於二零一八年五個月的資產回報率將約為5.1%。董事認為二零一八年五個月的資產回報率相對較低，主要由於用於計算純利的是年率化數字，而我們於財政年度上半年通常產生較少收益及溢利。

純利率

我們的純利率從二零一五年財政年度的約16.2%增加約2.6%至二零一六年財政年度的約18.8%，主要乃因僱員福利開支以及行政及其他開支分別減少約人民幣5.3百萬元及人民幣5.2百萬元所致，此乃由於我們的營運效率有所提升。我們的純利率從二零一六年財政年度的約18.8%減少約6.3%至二零一七年財政年度的約12.5%，主要由於二零一七年財政年度的一次性上市開支約[編纂]。倘不計及一次性上市開支，我們於二零一七年財政年度的純利率將為25.5%，有關升幅主要由於我們的營運效率提升，導致僱員福利開支以及行政及其他開支佔我們收益的比例減少。我們的純利率減少至二零一八年五個月的8.3%。倘不計及於二零一八年五個月的一次性上市開支約[編纂]，我們於二零一八年五個月的純利率將為12.9%。董事認為二零一八年五個月的純利率相對較低，主要由於用於計算純利的是年率化數字，而我們於財政年度上半年通常產生較少收益及溢利。

本文件為草擬本，其所載資料不完整及可作更改。閱讀本文件時，必須一併細閱本文件首頁「警告」一節。

財務資料

關連方交易

本集團於往績記錄期間訂立以下重大關連方交易：

	截至十二月三十一日			截至五月三十一日	
	止年度			止五個月期間	
	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)	
支付予關連公司的行政					
服務費(附註a)	168	246	544	106	212
商標特許權費用					
(附註b)	—	—	—	—	—
向同系附屬公司提供物					
業顧問服務費(附註c)	不適用	不適用	不適用	不適用	141

(a) 於二零一五年財政年度、二零一六年財政年度、二零一七年財政年度、二零一七年五個月及二零一八年五個月，本集團向我們控股股東之一保利達控股的同系附屬公司保利達工業有限公司分別支付行政服務費人民幣168,000元、人民幣246,000元、人民幣544,000元、人民幣106,000元及人民幣212,000元。該費用乃按所產生的成本釐定。

(b) 於二零一五年財政年度、二零一六年財政年度、二零一七年財政年度、二零一七年五個月及二零一八年五個月，徐先生及王女士免費授予本集團商標特許權。

(c) 截至二零一八年五月三十一日止五個月期間，本集團向深圳市金頤投資發展有限公司(一間於中國註冊成立的有限公司，由保利達控股最終擁有)提供物業顧問服務，金額為人民幣141,000元。

經考慮關連方交易的費用乃根據產生成本釐定或免費，董事認為，關連方交易乃按公平基準釐定，且屬公平合理。

債務

借款及其他銀行貸款安排

我們主要以自有資金及盈利為營運提供資金。於往績記錄期間，我們並無任何重大借款或已動用的信貸融資。

於二零一八年六月三十日(即就本債務聲明而言的最後可行日期)，我們的重大流動資金來源為現金及銀行結餘約人民幣85.0百萬元。

財務資料

董事確認，於往績記錄期間，我們在履行責任時並無遇上困難，且我們概無銀行借款或融資須遵守有關財務比率規定的契諾或任何其他重大契諾，致使本集團進行額外債務或股本融資的能力受到不利影響。

於二零一八年五月三十一日，上市開支約[編纂]的資金來源乃由我們控股股東的一名緊密聯繫人向我們墊付。我們將安排獨立財務機構的銀行貸款，以於上市前償還有關貸款。有關獨立財務機構的貸款其後將以[編纂]的所得款項償還。除披露者外，我們目前並無任何其他債務融資計劃。

或然負債

於往績記錄期間的各報告期間末及於最後可行日期，我們並無任何重大或然負債。於最後可行日期，除我們就於清遠市廣州後花園有限公司的投資所提供的銀行擔保外（有關詳情載於本節「資本開支及承擔 — 資本承擔」一段），我們並無未償還貸款資本或銀行透支、或持有任何承兌負債或其他類似債務、債權證、按揭、押記或承兌信貸或租購承擔或擔保。

流動資金及資本資源

概覽

我們的主要流動資金需求與撥資支持日常運作的所需營運資金有關。過去，我們主要結合經營活動所得現金流量淨額及股東權益兩者的資金支持營運。於二零一八年六月三十日，我們有現金及銀行結餘約人民幣85.0百萬元。於往績記錄期間，我們並無動用任何重大借款或信貸融資。本集團的政策為定期監察目前及預期的流動資金需求，確保我們維持充足現金儲備，應付短期及較長期流動資金需要。日後，我們預期會繼續依賴經營活動所得現金流量以及[編纂]所得款項淨額。我們亦可能考慮運用其他債務融資，以滿足我們營運資金的需要，並作為業務拓展的部分資金。

本文件為草擬本，其所載資料不完整及可作更改。閱讀本文件時，必須一併細閱本文件首頁「警告」一節。

財務資料

本集團的現金流量

下表載列資所示期間綜合現金流量表節選的現金流量數據：

	截至十二月三十一日			截至五月三十一日	
	止年度			止五個月	
	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
經營活動產生／(所用)的現金淨額	15,743	15,082	(32,113)	(52,794)	54,303
投資活動(所用)／產生的現金淨額	(3,290)	33,080	2,557	(1,973)	(2,053)
融資活動產生／(所用)的現金淨額	403	549	(242)	(792)	655
現金及現金等價物增加／(減少)淨額	12,856	48,711	(29,798)	(55,559)	52,905
年／期初的現金及現金等價物	2,355	15,184	63,818	63,818	34,424
匯率變動的影響，淨額	(27)	(77)	404	41	203
年／期末的現金及現金等價物	<u>15,184</u>	<u>63,818</u>	<u>34,424</u>	<u>8,300</u>	<u>87,532</u>

經營活動產生／(所用)的現金淨額

於二零一八年五個月，經營活動產生的現金淨額約為人民幣54.3百萬元，包括經營產生的現金約人民幣57.4百萬元及已付所得稅約人民幣3.1百萬元。我們的營運資金調整前的現金流量約為人民幣5.3百萬元。營運資金正調整反映按金、預付款及其他應收款項減少約人民幣48.5百萬元，連同應收賬款減少約人民幣5.6百萬元。有關正調整被應計費用及其他應付款項增減少加以及合約負債減少所部分抵銷。

於二零一七年財政年度，經營活動所用的現金淨額約為人民幣32.1百萬元，包括經營所用的現金約人民幣28.2百萬元及已付所得稅約人民幣3.9百萬元。我們的營運資金調整前的現金流量約為人民幣24.1百萬元。營運資金負調整反映按金、預付款項及其他應收款項增加約人民幣50.9百萬元以及應收賬款增加人民幣7.4百萬元，此被應計費用及其他應付款項增加以及合約負債增加所部分抵銷。

財務資料

於二零一六年財政年度，經營活動產生的現金淨額約為人民幣15.1百萬元，包括經營產生的現金約人民幣18.6百萬元及已付所得稅約人民幣3.5百萬元。我們的營運資金調整前的現金流量約為人民幣11.5百萬元。營運資金正調整反映處理及與客戶協議發票金額所需時間延長致使應收賬款減少約人民幣11.3百萬元。此正調整被應計費用及其他應付款項減少約人民幣3.8百萬元所部分抵銷，此乃主要由於應付佣金與應收賬款同步下跌。

於二零一五年財政年度，經營活動產生的現金淨額約為人民幣15.7百萬元，包括經營產生的現金約人民幣20.1百萬元及已付所得稅約人民幣4.4百萬元。我們的營運資金調整前的現金流量約為人民幣13.5百萬元。營運資金正調整反映應收賬款減少約人民幣2.0百萬元，以及按金、預付款項及其他應收款項減少人民幣1.3百萬元，加上應計費用及其他應付款項增加約人民幣3.9百萬元。

投資活動產生／(所用)的現金淨額

於二零一八年五個月，投資活動所用的現金淨額約為人民幣2.1百萬元，主要由於應收關連方款項增加約人民幣2.0百萬元。

於二零一七年財政年度，投資活動產生的現金淨額約為人民幣2.6百萬元，主要由於應收關連方款項減少約人民幣2.2百萬元，主要由於一間由徐先生控制的關連公司及一間由徐先生的緊密聯繫人控制的關連公司的還款所致。

於二零一六年財政年度，投資活動產生的現金淨額約為人民幣33.1百萬元，主要由於應收關連方款項減少約人民幣52.5百萬元，主要由於徐先生、一間由徐先生控制的關連公司及一間由王女士控制的關連公司的還款所致，乃由於清遠市廣州後花園有限公司的股本投資約人民幣20.0百萬元所部分抵銷。

於二零一五年財政年度，投資活動所用的現金淨額約為人民幣3.3百萬元，主要由於應收關連方款項增加約人民幣3.4百萬元。

財務資料

融資活動所得／(所用)現金淨額

於二零一八年五個月，融資活動產生的現金淨額約為人民幣0.7百萬元，主要由於新增上市開支約[編纂]，被應付關連方款項減少所部分抵銷。於二零一七年財政年度，融資活動所用的現金淨額約為人民幣0.2百萬元，主要由於支付上市開支約[編纂]，被應付關連方款項增加所部分抵銷。於二零一五年財政年度及二零一六年財政年度，融資活動產生的現金淨額分別約為人民幣0.4百萬元及人民幣0.5百萬元，主要反映應付一名關連方款項增加。

資本開支及承擔

資本承擔

作為清遠市廣州後花園有限公司(即清遠美林湖之物業項目的項目公司)的少數股東，我們已承諾於該項目公司有需要時，為其提供可動用的融資安排，有關的風險承擔有限，並與我們的持股量相稱。於二零一七年六月十六日，我們與一間銀行訂立協議(並於二零一七年六月二十一日訂立補充協議)，就向上述項目公司授予人民幣31,250,000元銀行貸款提供擔保。進一步詳情請參閱本文件附錄一所載會計師報告附註26。除上文所披露者外，我們於二零一八年五月三十一日並無任何重大合約資本承擔。

經營租賃承擔

於所示日期，本集團就租賃物業不可取消經營租賃項下的未來應付最低租金如下：

	於十二月三十一日			於五月
				三十一日
	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
一年內	1,352	1,237	1,342	1,448
一年後及五年內	5,230	5,515	5,766	5,880
超過五年	4,508	3,033	1,484	842
總計	11,090	9,785	8,592	8,170

我們根據經營租賃租用物業。二零一五年財政年度、二零一六年財政年度、二零一七年財政年度以及二零一七年五個月及二零一八年五個月，租約經磋商年期為介乎一年至八年，可選擇於屆滿日期或本集團及業主互相協定的日期重續租期。租約並不包括任何或然租金。

財務資料

營運資金

董事認為，經計及我們可得的現有財務資源、預期內部產生的資金及估計[編纂]所得款項淨額後，我們有足夠營運資金應付現時(即自本文件日期起計至少未來12個月)所需。

營運資金管理

我們採取以下方法管理本集團的營運資金需求：

- (i) 我們密切監察我們的現金流量情況，以及在進一步的營運資金需求、資本承擔及投資方面(如有)，採取保守的方針；
- (ii) 維持於往績記錄期間的正流動狀況淨值，詳情請參閱本節「流動資產淨值」一段；
- (iii) 維持於往績記錄期間的正現金及現金等價物狀況，有關我們的正現金及現金等價物詳情，請參閱本節「現金流量」一段；及
- (iv) 我們預期從[編纂]收取的所得款項淨額估計約為[編纂](即指示性[編纂]範圍的中位數每股[編纂][編纂])。我們將不時檢討我們有關擴張的實施計劃及資本需求，如有需要，我們會重新安排實施計劃。董事致力持續監察我們的營運資金需求及財務狀況。

資產負債表外安排

於最後可行日期，我們並無任何資產負債表外安排。

有關財務風險的定性及定量披露

我們面臨以下財務及市場風險：信貸風險、流動資金風險、利率風險及貨幣風險。

信貸風險

於往績記錄期間，本集團的信貸風險主要歸因於非貿易性質的應收賬款及應收關連方款項。我們已設有信貸政策，並持續監察該等信貸風險。

財務資料

就應收賬款，將就要求超出若干金額信貸的所有客戶進行個別信貸評估。該等評估集中於客戶於到期時付款的過往歷史及現時付款的能力，並經計及客戶特定的賬戶資料及關於客戶經營所在的經濟環境。我們客戶須於相關協議完成後或根據相關協議的條款及條件結算到期款項。我們一般並無授予客戶特定的信貸期。有關我們應收賬款的賬齡分析的進一步詳情，請參閱本節中「綜合併財務狀況表的若干項目分析 — 應收賬款」一段。

本集團面臨的信貸風險主要受各客戶個別的特點所影響。客戶經營所在物業行業的違約風險亦對信貸風險有所影響，惟程度較輕。

於往績記錄期間，我們並無其他金融資產的重大信貸風險承擔，因為該等資產主要與關連方的結餘有關。有關我們可能面對的其他信貸風險，請參閱本節「影響業務、財務狀況及營運的主要因素 — 信貸風險」一段。

於往績記錄期間的各報告期末，信貸風險之上限為於綜合財務狀況表上各項金融資產扣除任何減值撥備後的賬面值。除本節「資本開支及承擔 — 資本承擔」一段所披露者外，我們並無提供任何擔保使本集團面臨信貸風險。

為盡量減低信貸風險，本集團管理層不時密切監察所面臨的風險，並審視該等應收款項的可收回金額，確保已就不可收回金額作出足夠的減值虧損。

流動資金風險

流動資金風險指本集團無法履行到期的財務責任風險。

本集團管理流動資金的方式為定期監察目前及預期流動資金要求，確保維持足夠現金儲備以符合短期及較長期的流動資金要求。

於往績記錄期間，我們的目標為以自有資金及盈利為營運提供資金，且並無動用任何重大借款或信貸融資。我們秉持自有庫務職能以監察現時及預期流動資金需求，並務求維持充足的經營產生的現金及現金等價物以保持靈活性。

財務資料

貨幣風險

貨幣風險乃由於外幣匯率變動引致的虧損風險。我們於中國營運，而功能貨幣以及絕大部分交易的計值及結算貨幣為人民幣。因此，我們面臨的貨幣風險極微，且目前並無採取原意或計劃作為管理貨幣風險的對沖活動。

股息及股息政策

根據公司法及我們的細則，我們可通過股東大會以任何貨幣宣派股息，但所宣派股息不得超過董事會建議的數額。我們的組織章程細則規定可以自己變現或未變現的溢利或自董事認為不再需要從溢利預留的任何儲備宣派及派付股息。經普通決議案批准後，宣派及派付之股息亦可來自我們的股份溢價賬或根據公司法可批准作此用途的任何其他資金或賬戶。於往績記錄期間並無派付或建議派發任何股息，於往績記錄期間後，已於二零一八年八月二十八日宣派股息約34百萬港元，並預期於二零一八年十月或之前悉數支付。過去已宣派及支付的股息不應被視為反映本公司於上市後將採納的股息政策。

未來派發之股息亦將取決於我們能否自附屬公司收取股息。中國法律規定派發之股息僅可來自根據中國會計準則計算所得的純利，而中國會計準則與其他司法權區的公認會計原則(包括香港財務報告準則)於眾多方面均存在差異。中國法律亦要求外商投資企業留存部分純利作為法定儲備，而該等儲備不可用作現金股息之分派。我們的中國附屬公司的分派亦可能受銀行信貸融資或貸款協議、可轉換債券工具或我們或他們日後可能訂立的其他協議的任何限制契諾的規限。

我們的董事會就決定是否於任何期間宣派任何股息及(若決定宣派股息)派息金額擁有絕對酌情權。日後，我們將視乎財務狀況及當時的經濟環境，重新評估我們的股息政策。然而，派付股息將由董事會按照我們的盈利、現金流量、財務狀況、資本需求、法定資金儲備規定及我們的董事認為相關的任何其他情況酌情決定。派付股息亦可能受法律限制及我們於日後可能訂立的融資協議所規限。我們目前並無固定的派息比率。

可分派儲備

本公司於二零一七年六月二十七日註冊成立。於二零一八年五月三十一日，本公司並無可分派儲備作分派予股東之用。

財務資料

上市開支

我們的上市開支主要包括總包銷佣金及支付予獨家保薦人的費用及其他專業費用，以及有關上市及[編纂]的印刷及其他開支。假設[編纂]為每股股份[編纂]（即本文件所載指示性[編纂]範圍的中位數），我們應付的上市開支估計合共約為[編纂]。我們於往績記錄期間產生上市開支約[編纂]，其中[編纂]記錄為預付款項，[編纂]於綜合全面收益表作為開支扣除。上市前，我們預期於綜合全面收益表進一步扣除估計上市開支[編纂]，並記錄估計上市開支[編纂]為預付款項。我們預期[編纂]將根據相關會計準則於上市後入賬記錄為權益的扣減項目。上市開支將視乎已產生或將產生的實際金額而調整。

未經審核備考經調整綜合有形資產淨值報表

進一步詳情請參閱本文件附錄二。

根據GEM上市規則須作出的披露

董事確認，於最後可行日期，我們並不知悉任何情況以致我們須履行GEM上市規則第17.15至17.21條的披露規定。

無重大不利變動

除將確認的二零一七年財政年度及截至二零一八年五月三十一日止五個月的上市開支外，董事確認，(i)本集團業務所在的整體經濟及市場狀況、法律、行業和經營環境概無重大不利變動，從而對本集團自二零一八年五月三十一日（即本集團最近期財務資料並記錄於本文件附錄一所載會計師報告內的結算日期）起截至本文件日期的財務或經營狀況或前景帶來重大不利影響；及(ii)自二零一八年五月三十一日以來並無發生任何事項，會對本文件附錄一所載會計師報告所示的資料造成重大不利影響。

未來計劃及所得款項用途

未來計劃及業務目標

有關我們的未來計劃及業務目標的詳細說明，請參閱本文件「業務 — 我們的策略」一節。

上市的理由

我們於一九九七年成立，是廣州最早的專業物業代理及顧問服務供應商之一，已積累逾21年的經驗，並經過多年的發展，已成為廣州及華南信譽卓著的物業代理及顧問服務供應商。為保持市場競爭力，應對瞬息萬變的經濟環境，董事認為，現在是適當時機讓本集團通過上市向前邁進。

我們相信，上市將提升公司形象及擴闊我們的股東基礎，而[編纂]所得款項淨額將鞏固我們的資本基礎及財務狀況。尤其是，我們需要上市所得款項以全面落實載於「業務—我們的策略及未來計劃」一節的業務策略及載於本節下文「實施計劃」一段的業務計劃。於聯交所的公開上市地位亦將讓我們進入資本市場以進行企業融資，從而將有助我們的未來業務發展、擴大融資來源及加強我們的競爭力。

此外，提升企業形象可使我們的品牌更容易為潛在客戶所認識及信靠，因而可能為我們帶來更多業務機遇。我們的董事認為，本集團取得上市地位，以保持與市場參與者的競爭力並吸引客戶以取得項目乃至為重要。由於我們擬擴展至深圳、珠海、惠州及中山等大灣區的一手市場房地產代理服務，此舉乃屬至關重要。鑒於我們的大部分業務是透過物業發展商取得，而聲譽及品牌形象往往為客戶評分系統中的選任條件之一，在有關情況下，認可證券交易所的上市地位一直是該等客戶衡量公司規模及可靠性的標準。

未來計劃及所得款項用途

大灣區的發展為一帶一路倡議的重要支柱，其將擔當中國與一帶一路沿線國家之間的門戶。大灣區包括香港及廣州和深圳等廣東城市，該等城市均為中國最國際化及經濟發達的城市之一。大灣區包括11個城市，總人口6,600萬。大灣區的整體國內生產總值(不包括香港及澳門)約為人民幣7.6萬億元，佔二零一七年全中國國內生產總值的9.2%。

董事預期大灣區的發展將為大灣區內城市帶來重要的基建改善、人口遷移及蓬勃的商機。我們的業務策略為把握大灣區的增長機會，以推動日後取得成功。

作為一間上市公司，我們將會致力維持高水平的企業管治，並持續改善我們的內部監控、管理效率及風險管理。我們合資格在聯交所上市的事實，並因而與潛在客戶般受有關企業管治及財務申報的規則及法規所規限，將會在我們能力及信譽方面向潛在客戶提供進一步保證。我們同業的若干競爭對手均為上市公司或已尋求在聯交所或其他認可證券交易所上市。我們相信，上市會使我們在同業及我們的潛在客戶中獲得較大的認可度，以及能向客戶及業務夥伴給予更佳的保證及信心，從而吸引更多業務機遇及潛在客戶。

此外，我們相信，上市將讓我們提升企業形象及認受性，從而在吸引人才上更為成功。另外，我們相信，上市將可能為僱員製造更多事業發展的機會，讓我們更能成功吸引及留住僱員。上市亦將有助我們向僱員提供以股權為基礎的激勵計劃，以回饋彼等對本集團長期發展的忠誠度。故此，我們認為提升品牌形象及認知度，是我們實現目標的重要因素。

於上市前，我們的業務活動的資金主要由我們內部產生的現金流量提供。為緊貼我們競爭對手的發展及增長，我們在本節下文「實施計劃」一段中列出我們的業務計劃。尤其是，我們已制定現有業務的擴張計劃及未來數年在中國新地區的發展。儘管我們以自有資金及盈利為業務融資，避免我們於往績記錄期間面對借款產生的流動資金問題及借款開支，董事相信，倘我們僅依靠內部資源而非外部資金進行擴張計劃，我們可能會在未來面臨更高的流動資金風險。此乃由於使用通過營運產生的內部現金會減少手頭的可用現金金額，因此，倘

未來計劃及所得款項用途

原先計劃作上述用途的資金被用於其他擴張計劃範疇，我們可能會面對其他經營困境，如無法留住僱員或為不可預見的營運需要維持盈餘資金。因此，我們的董事認為，本集團確實需要外部集資。我們預期上市地位不僅可將擴闊我們的股本融資選項至涵蓋公眾投資者，亦讓我們以更有利的條款尋求債務融資，以為我們未來的業務需要提供資金。

所得款項用途

假設[編纂]定於本文件所載之[編纂]範圍下限、中位數及上限，經扣除我們就[編纂]應付的上市開支後，我們將收取的估計[編纂]所得款項淨額分別為[編纂]([編纂])、[編纂]([編纂])及[編纂]([編纂])。

我們擬使用[編纂]所得款項淨額(假設為[編纂]範圍的中位數)作以下用途：

1. 所得款項淨額約[編纂](約[編纂])主要用於把握大灣區發展相關機遇，進一步明細如下：
 - 所得款項淨額約[編纂](約[編纂])用於擴張廣州及鄰近地區(即大灣區北部)以及貴陽的現有業務，其中：
 - 所得款項淨額約[編纂](約[編纂])將用於擴張廣州的現有業務；
 - 所得款項淨額約[編纂](約[編纂])將用於擴張清遠的現有業務；及
 - 所得款項淨額約[編纂](約[編纂])將用於擴張貴陽的現有業務；
 - 所得款項淨額約[編纂](約[編纂])用於將業務擴張至大灣區南部的地區，其中：
 - 所得款項淨額約[編纂](約[編纂])將用於擴張業務至深圳；
 - 所得款項淨額約[編纂](約[編纂])將用於擴張業務至珠海；
 - 所得款項淨額約[編纂](約[編纂])將用於擴張業務至惠州；及
 - 所得款項淨額約[編纂](約[編纂])將用於擴張業務至中山。

未來計劃及所得款項用途

2. 所得款項淨額約[編纂](約[編纂])用於營銷及建立品牌。
3. 所得款項淨額約[編纂](約[編纂])用於改善本集團的資訊系統及改善中地會會員的數據庫。
4. 所得款項淨額約[編纂](約[編纂])用於設立及經營員工培訓／多功能中心。
5. 餘下金額約[編纂](約[編纂])將用於提供資金作我們的營運資金及其他一般企業用途。

倘[編纂]訂於[編纂]指示性範圍的上限，即每股[編纂][編纂]港元，我們自[編纂]收取的所得款項淨額將增加約[編纂]。我們擬將額外的所得款項淨額，按比例運用於上述用途。倘[編纂]訂於[編纂]指示性範圍的下限，即每股[編纂][編纂]，我們自[編纂]收取的所得款項淨額將減少約[編纂]。我們擬按比例減少用於上述用途的所得款項淨額。

倘所得款項淨額並無即時應用於上述用途，且倘適用的法律及法規許可下，我們擬將所得款項淨額存作短期活期存款及／或貨幣市場工具。倘上述擬定所得款項用途有任何變動，或任何所得款項金額將用作一般企業用途，我們將作出適當的公佈。

1. 於大灣區作主要業務擴張

我們計劃將所得款項淨額的約[編纂]用於業務擴張，包括約[編纂]用於擴張大灣區北部(包括廣州及清遠)及貴陽的現有業務，以及約[編纂]用於進一步擴張我們在大灣區南部新地區(如深圳、中山、惠州及珠海)的業務。深圳、中山、惠州及珠海等部分大灣區主要城市預期將憑藉中國對大灣區發展的國策而經歷大幅增長及發展。我們正在深圳成立新辦事處，有關進一步資料，請參閱「概要 — 近期發展」一節。有關我們於大灣區的擴張計劃的進一步詳情，請參閱本文件「業務 — 我們的策略及未來計劃 — 擴展至大灣區主要城市，把握未來大灣區發展的商機」一節。

未來計劃及所得款項用途

為把握即將到來的大灣區發展所帶來的商機，作為我們擴張及長期發展承擔的一部分，董事經審慎周詳的考慮後，決定以我們內部產生的現金在深圳收購一個辦事處，成為我們的「大灣區指揮辦事處」。於最後可行日期，本集團正考慮數名賣方的地點，我們預期收購將於上市前發生，並於隨後不久完成。我們擬以內部產生的現金撥支收購。

我們預期大灣區指揮辦事處將複製我們在廣州的營運，但服務深圳及附近地區的項目，而我們在廣州的現有總部將負責處理大灣區北部(即廣州及附近地區)的項目，並支援我們的清遠美林湖項目。

由於我們需要積累項目及培訓代理以處理新獲授的深圳或附近地區的項目，預期深圳大灣區指揮辦事處將緩慢啟動。除租用及設立大灣區指揮辦事處外，我們亦擬逐步購買汽車以便於大灣區內的物流。

除深圳的大灣區指揮辦事處外，我們亦擬於較後階段在大灣區多個城市設立代表辦事處，如珠海、中山及惠州。我們擬在合適時在該等地區租用合適的辦事處及派駐代理。除深圳辦事處有具體的擴張計劃外，我們擬採取審慎態度，緩慢展開對在該等其他城市各自的營運規模，擴張進程加快與否取決於我們在該等城市的正在規劃的項目。有關進一步詳情，請參閱本文件「業務 — 我們的策略及未來計劃 — 擴展至大灣區主要城市，把握未來大灣區發展的商機」一節。

2. 品牌鞏固及提升

我們計劃將所得款項淨額的約[編纂]用於鞏固品牌及提升物業買家群。我們相信，我們的競爭優勢之一為我們的品牌在房地產代理市場得到認可。由於我們是在物業發展商與物業買家之間提供代理服務的中介人，我們的品牌以及在彼等之間建立信任的能力，對我們的成功至關重要。

請參閱本文件「業務 — 我們的策略及未來計劃 — 建立品牌及進行營銷活動，以進入我們有意擴展業務的城市」一節。

未來計劃及所得款項用途

3. 改善資訊系統

我們計劃將所得款項淨額的約[編纂]用於改善我們的資訊系統，包括聘請技術員工以及購買客戶管理系統、銷售管理系統及市場資訊系統，以加強我們的資訊科技建設，此舉同時亦包括改善資訊科技系統及內聯網系統以及加強整體系統安全。

請參閱本文件「業務 — 我們的策略及未來計劃 — 改善我們的辦公室電腦基礎設施及會員數據庫，特別是應對大灣區發展的業務擴張」一節。

4. 設立員工培訓中心

我們計劃將所得款項淨額約[編纂]用於在深圳設立及經營員工培訓中心。同時，我們正在翻新位於廣州的現有培訓設施。我們將為員工更新及提供創新培訓材料及課程組合，並委聘外部顧問以提供優質培訓。我們擬在深圳設立另一個配置最新培訓設施及材料的培訓中心。為緊貼行業經營環境的任何變化，特別是大灣區，我們計劃組織及開展全面培訓及發展研討會，以及為現有或新聘請的員工制定常規在職培訓計劃。

請參閱本文件「業務 — 我們的策略及未來計劃 — 培訓及發展我們的代理，以把握大灣區的機遇」一節。

實施計劃

下文載列直至二零二一年十二月三十一日止各個六個月期間推行我們業務策略的實施計劃。以下實施計劃乃根據本節下文「基準及主要假設」一段所載的基準及假設制定，並面臨不確定性、變數及不可預見的因素。概不保證實施計劃將根據以下時間表實現，或我們的業務目標將完全達成。

未來計劃及所得款項用途

自最後可行日期至二零一九年六月三十日止期間

業務策略	實施活動	所得款項用途 (人民幣千元)
擴張現有辦事處	<ul style="list-style-type: none"> ● 擴張廣州業務 <ul style="list-style-type: none"> ● 額外聘請8名員工，包括6名物業代理、2名營銷及策劃人員 ● 為目標物業發展商進行直接營銷 	● [編纂]
		● [編纂]
		● [編纂]
	<ul style="list-style-type: none"> ● 擴張清遠業務 <ul style="list-style-type: none"> ● 額外聘請17名員工，包括12名物業代理人員、3名營銷及策劃人員及2名行政及支援人員 ● 為目標物業發展商進行直接營銷 	● [編纂]
		● [編纂]
		● [編纂]
	<ul style="list-style-type: none"> ● 擴張貴陽業務 <ul style="list-style-type: none"> ● 為目標物業發展商進行直接營銷 	● [編纂]
		● [編纂]
		● [編纂]
業務擴張至新地區	<ul style="list-style-type: none"> ● 設立珠海辦事處 <ul style="list-style-type: none"> ● 為其業務聘請7名僱員，包括4名物業代理人員、2名營銷及策劃人員及1名行政及支援人員 ● 擴張成本 ● 租賃辦公室 ● 翻新辦事處 ● 購置辦公室設備 	● [編纂]
		● [編纂]
改善資訊系統	<ul style="list-style-type: none"> ● 軟件授權費用 ● 購買硬件 ● 雜項 	● [編纂]
		● [編纂]
		● [編纂]

未來計劃及所得款項用途

截至二零一九年十二月三十一日止六個月

業務策略	實施活動	所得款項用途 (人民幣千元)		
擴張現有辦事處	<ul style="list-style-type: none"> ● 擴張廣州業務 <ul style="list-style-type: none"> ● 額外聘請1名物業代理，招聘總人數增至8名物業代理人員及2名營銷及策劃人員；新聘請人員薪酬 ● 為目標物業發展商進行直接營銷 	<ul style="list-style-type: none"> ● [編纂] ● [編纂] 		
		<ul style="list-style-type: none"> ● 擴張清遠業務 <ul style="list-style-type: none"> ● 額外聘請1名員工，招聘總人數增至15名物業代理人員、3名營銷及策劃人員及3名行政及支援人員；新聘請人員薪酬 ● 為目標物業發展商進行直接營銷 	<ul style="list-style-type: none"> ● [編纂] ● [編纂] 	
			<ul style="list-style-type: none"> ● 擴張貴陽業務 <ul style="list-style-type: none"> ● 額外聘請10名員工，招聘總人數增至6名物業代理人員、3名營銷及策劃人員及1名行政及支援人員；新聘請人員薪酬 ● 為目標物業發展商進行直接營銷 	<ul style="list-style-type: none"> ● [編纂] ● [編纂]
	業務擴張至新地區			<ul style="list-style-type: none"> ● 深圳業務 <ul style="list-style-type: none"> ● 額外聘請11名員工，招聘總人數增至5名物業代理人員、3名營銷及策劃人員及2名行政及支援人員；新聘請人員薪酬 ● 擴張成本 ● 購置辦公室設備 ● 購置汽車
		<ul style="list-style-type: none"> ● 中山業務 <ul style="list-style-type: none"> ● 額外聘請3名員工、2名營銷及策劃人員及1名行政及支援人員；新聘請人員薪酬 		

未來計劃及所得款項用途

業務策略	實施活動	所得款項用途 (人民幣千元)
	<ul style="list-style-type: none"> ● 惠州業務 <ul style="list-style-type: none"> ● 額外聘請3名員工、2名營銷及策劃人員及1名行政及支援人員；新聘請人員薪酬 ● 擴張成本 ● 租賃辦公室 ● 翻新辦事處 ● 購置辦公室設備 ● 珠海業務 <ul style="list-style-type: none"> ● 額外聘請3名物業代理；新聘請人員薪酬 ● 擴張成本 ● 租賃辦公室 	<ul style="list-style-type: none"> ● [編纂]
品牌鞏固及提升	<ul style="list-style-type: none"> ● 透過社交媒體平台及廣告加強營銷推廣 ● 委聘研究分析員協助出版年刊、銷售冊子及其他物業市場刊物 ● 為中地會已登記會員舉辦活動 ● 更新中地會的資料庫 ● 贊助及籌辦盛事及活動 	<ul style="list-style-type: none"> ● [編纂] ● [編纂] ● [編纂] ● [編纂] ● [編纂]
擴張／設立員工培訓中心 . . .	<ul style="list-style-type: none"> ● 翻新員工培訓中心 ● 購買設備 ● 租賃培訓中心 ● 與外部專業人員顧問合作 ● 行政及更新培訓材料及課程組合 	<ul style="list-style-type: none"> ● [編纂] ● [編纂] ● [編纂] ● [編纂] ● [編纂]
提升資訊系統	<ul style="list-style-type: none"> ● 軟件授權費用 ● 購買硬件 ● 系統開發 ● 雜項 	<ul style="list-style-type: none"> ● [編纂] ● [編纂] ● [編纂] ● [編纂]

未來計劃及所得款項用途

截至二零二零年六月三十日止六個月

業務策略	實施活動	所得款項用途 (人民幣千元)		
擴張現有辦事處	<ul style="list-style-type: none"> ● 擴張廣州業務 <ul style="list-style-type: none"> ● 額外聘請8名員工，招聘總人數增至8名物業代理人員及2名營銷及策劃人員；新聘請人員薪酬 ● 為目標物業發展商進行直接營銷 	<ul style="list-style-type: none"> ● [編纂] ● [編纂] 		
		<ul style="list-style-type: none"> ● 擴張清遠業務 <ul style="list-style-type: none"> ● 招聘總人數為15名物業代理人員、3名營銷及策劃人員及3名行政及支援人員的新聘請人員薪酬 ● 為目標物業發展商進行直接營銷 	<ul style="list-style-type: none"> ● [編纂] ● [編纂] 	
			<ul style="list-style-type: none"> ● 擴張貴陽業務 <ul style="list-style-type: none"> ● 額外聘請6名員工，招聘總人數增至6名物業代理人員、3名營銷及策劃人員及1名行政及支援人員；新聘請人員薪酬 ● 為目標物業發展商進行直接營銷 	<ul style="list-style-type: none"> ● [編纂] ● [編纂]
		<ul style="list-style-type: none"> ● 深圳業務 <ul style="list-style-type: none"> ● 新聘請人員薪酬 ● 擴張成本 		<ul style="list-style-type: none"> ● [編纂] ● [編纂]
			<ul style="list-style-type: none"> ● 中山業務 <ul style="list-style-type: none"> ● 額外聘請9名員工，招聘總人數增至2名營銷及策劃人員及1名行政及支援人員；新聘請人員薪酬 ● 擴張成本 ● 租賃辦公室 ● 翻新辦事處 ● 購置辦公室設備 	<ul style="list-style-type: none"> ● [編纂] ● [編纂] ● [編纂] ● [編纂] ● [編纂]

本文件為草擬本，其所載資料不完整及可作更改。閱讀本文件時，必須一併細閱本文件首頁「警告」一節。

未來計劃及所得款項用途

業務策略	實施活動	所得款項用途 (人民幣千元)
	<ul style="list-style-type: none"> ● 惠州業務 <ul style="list-style-type: none"> ● 額外聘請10名員工，招聘總人數增至2名營銷及策劃人員及1名行政及支援人員；新聘請人員薪酬 ● 擴張成本 ● 租賃辦公室 ● 珠海業務 <ul style="list-style-type: none"> ● 新聘請人員薪酬 ● 擴張成本 ● 租賃辦公室 	<ul style="list-style-type: none"> ● [編纂] ● [編纂] ● [編纂] ● [編纂] ● [編纂] ● [編纂]
品牌鞏固及提升	<ul style="list-style-type: none"> ● 透過社交媒體平台及廣告加強營銷推廣 ● 委聘研究分析員協助出版年刊、銷售冊子及其他物業市場刊物 ● 為中地會已登記會員舉辦活動 ● 更新中地會的資料庫 ● 贊助及籌辦盛事及活動 	<ul style="list-style-type: none"> ● [編纂] ● [編纂] ● [編纂] ● [編纂] ● [編纂]
擴張／設立員工培訓中心 . . .	<ul style="list-style-type: none"> ● 租賃培訓中心 ● 與外部專業人員顧問合作 ● 行政及更新培訓材料及課程組合 	<ul style="list-style-type: none"> ● [編纂] ● [編纂] ● [編纂]
提升資訊系統	<ul style="list-style-type: none"> ● 軟件授權費用 ● 購買硬件 ● 系統開發 ● 雜項 	<ul style="list-style-type: none"> ● [編纂] ● [編纂] ● [編纂] ● [編纂]

未來計劃及所得款項用途

截至二零二零年十二月三十一日止六個月

業務策略	實施活動	所得款項用途 (人民幣千元)	
擴張現有辦事處	<ul style="list-style-type: none"> ● 擴張廣州業務 <ul style="list-style-type: none"> ● 13名物業代理人員及5名營銷及策劃人員的新聘請人員薪酬 ● 為目標物業發展商進行直接營銷 	<ul style="list-style-type: none"> ● [編纂] ● [編纂] 	
	<ul style="list-style-type: none"> ● 擴張清遠業務 <ul style="list-style-type: none"> ● 15名物業代理人員、3名營銷及策劃人員及3名行政及支援人員的新聘請人員薪酬 ● 為目標物業發展商進行直接營銷 	<ul style="list-style-type: none"> ● [編纂] ● [編纂] 	
	<ul style="list-style-type: none"> ● 擴張貴陽業務 <ul style="list-style-type: none"> ● 12名物業代理人員、3名營銷及策劃人員及1名行政及支援人員的新聘請人員薪酬 ● 為目標物業發展商進行直接營銷 	<ul style="list-style-type: none"> ● [編纂] ● [編纂] 	
	業務擴張至新地區	<ul style="list-style-type: none"> ● 深圳業務 <ul style="list-style-type: none"> ● 額外聘請7名員工，招聘總人數增至5名物業代理人員、3名營銷及策劃人員及2名行政及支援人員；新聘請人員薪酬 ● 擴張成本 	<ul style="list-style-type: none"> ● [編纂] ● [編纂]
		<ul style="list-style-type: none"> ● 中山業務 <ul style="list-style-type: none"> ● 額外聘請2名員工，招聘總人數增至8名物業代理人員、3名營銷及策劃人員及2名行政及支援人員；新聘請人員薪酬 ● 擴張成本 ● 租賃辦公室 	<ul style="list-style-type: none"> ● [編纂] ● [編纂] ● [編纂]
		<ul style="list-style-type: none"> ● 惠州業務 <ul style="list-style-type: none"> ● 額外聘請9名員工，招聘總人數增至8名物業代理人員、3名營銷及策劃人員及2名行政及支援人員；新聘請人員薪酬 ● 擴張成本 ● 租賃辦公室 	<ul style="list-style-type: none"> ● [編纂] ● [編纂] ● [編纂]

本文件為草擬本，其所載資料不完整及可作更改。閱讀本文件時，必須一併細閱本文件首頁「警告」一節。

未來計劃及所得款項用途

業務策略	實施活動	所得款項用途 (人民幣千元)
	<ul style="list-style-type: none"> ● 珠海業務 <ul style="list-style-type: none"> ● 額外聘請1名員工，招聘總人數增至8名物業代理人員、2名營銷及策劃人員及1名行政及支援人員；新聘請人員薪酬 ● 擴張成本 ● 租賃辦公室 	<ul style="list-style-type: none"> ● [編纂] ● [編纂] ● [編纂]
品牌鞏固及提升	<ul style="list-style-type: none"> ● 透過社交媒體平台及廣告加強營銷推廣 ● 委聘研究分析員協助出版年刊、銷售冊子及其他物業市場刊物 ● 為中地會已登記會員舉辦活動 ● 贊助及籌辦盛事及活動 	<ul style="list-style-type: none"> ● [編纂] ● [編纂] ● [編纂] ● [編纂]
擴張／設立員工培訓中心 . . .	<ul style="list-style-type: none"> ● 租賃培訓中心 ● 與外部專業人員顧問合作 ● 行政及更新培訓材料及課程組合 	<ul style="list-style-type: none"> ● [編纂] ● [編纂] ● [編纂]
提升資訊系統	<ul style="list-style-type: none"> ● 軟件授權費用 ● 系統開發 ● 雜項 	<ul style="list-style-type: none"> ● [編纂] ● [編纂] ● [編纂]

未來計劃及所得款項用途

截至二零二一年六月三十日止六個月

業務策略	實施活動	所得款項用途 (人民幣千元)
擴張現有辦事處	<ul style="list-style-type: none"> ● 擴張廣州業務 <ul style="list-style-type: none"> ● 13名物業代理人員及5名營銷及策劃人員的新聘請人員薪酬 ● 為目標物業發展商進行直接營銷 	● [編纂]
		● [編纂]
		● [編纂]
	<ul style="list-style-type: none"> ● 擴張清遠業務 <ul style="list-style-type: none"> ● 15名物業代理人員、3名營銷及策劃人員及3名行政及支援人員的新聘請人員薪酬 ● 為目標物業發展商進行直接營銷 	● [編纂]
		● [編纂]
		● [編纂]
	<ul style="list-style-type: none"> ● 擴張貴陽業務 <ul style="list-style-type: none"> ● 額外聘請7名員工，招聘總人數增至12名物業代理人員、3名營銷及策劃人員及1名行政及支援人員 ● 為目標物業發展商進行直接營銷 	● [編纂]
		● [編纂]
		● [編纂]
業務擴張至新地區	<ul style="list-style-type: none"> ● 深圳業務 <ul style="list-style-type: none"> ● 10名物業代理人員、5名營銷及策劃人員及2名行政及支援人員的新聘請人員薪酬 ● 擴張成本 	● [編纂]
		● [編纂]
	<ul style="list-style-type: none"> ● 中山業務 <ul style="list-style-type: none"> ● 額外聘請7名員工，招聘總人數增至10名物業代理人員、3名營銷及策劃人員及2名行政及支援人員；新聘請人員薪酬 ● 擴張成本 ● 租賃辦公室 	● [編纂]
		● [編纂]
		● [編纂]
		● [編纂]

本文件為草擬本，其所載資料不完整及可作更改。閱讀本文件時，必須一併細閱本文件首頁「警告」一節。

未來計劃及所得款項用途

業務策略	實施活動	所得款項用途 (人民幣千元)
	<ul style="list-style-type: none"> ● 惠州業務 <ul style="list-style-type: none"> ● 額外聘請1名員工，招聘總人數增至16名物業代理人員、4名營銷及策劃人員及2名行政及支援人員；新聘請人員薪酬 ● 擴張成本 ● 租賃辦公室 ● 珠海業務 <ul style="list-style-type: none"> ● 額外聘請4名員工，招聘總人數增至8名物業代理人員、2名營銷及策劃人員及2名行政及支援人員；新聘請人員薪酬 ● 擴張成本 ● 租賃辦公室 	<ul style="list-style-type: none"> ● [編纂] ● [編纂] ● [編纂] ● [編纂] ● [編纂] ● [編纂]
品牌鞏固及提升	<ul style="list-style-type: none"> ● 透過社交媒體平台及廣告加強營銷推廣 ● 委聘研究分析員協助出版年刊、銷售冊子及其他物業市場刊物 ● 為中地會已登記會員舉辦活動 ● 贊助及籌辦盛事及活動 	<ul style="list-style-type: none"> ● [編纂] ● [編纂] ● [編纂] ● [編纂]
擴張／設立員工培訓中心	<ul style="list-style-type: none"> ● 租賃培訓中心 ● 與外部專業人員顧問合作 ● 行政及更新培訓材料及課程組合 	<ul style="list-style-type: none"> ● [編纂] ● [編纂] ● [編纂]
提升資訊系統	<ul style="list-style-type: none"> ● 系統開發 ● 雜項 	<ul style="list-style-type: none"> ● [編纂] ● [編纂]

未來計劃及所得款項用途

截至二零二一年十二月三十一日止六個月

業務策略	實施活動	所得款項用途 (人民幣千元)
擴張現有辦事處	<ul style="list-style-type: none"> ● 擴張廣州業務 <ul style="list-style-type: none"> ● 14名物業代理人員及5名營銷及策劃人員的新聘請人員薪酬；新聘請人員薪酬 ● 為目標物業發展商進行直接營銷 ● 擴張清遠業務 <ul style="list-style-type: none"> ● 15名物業代理人員、3名營銷及策劃人員及3名行政及支援人員的新聘請人員薪酬；新聘請人員薪酬 ● 為目標物業發展商進行直接營銷 ● 擴張貴陽業務 <ul style="list-style-type: none"> ● 18名物業代理人員、4名營銷及策劃人員及1名行政及支援人員；新聘請人員薪酬 ● 為目標物業發展商進行直接營銷 	<ul style="list-style-type: none"> ● [編纂] ● [編纂] ● [編纂] ● [編纂]
業務擴張至新地區	<ul style="list-style-type: none"> ● 深圳業務 <ul style="list-style-type: none"> ● 10名物業代理人員、5名營銷及策劃人員及2名行政及支援人員的新聘請人員薪酬 ● 擴張成本 ● 中山業務 <ul style="list-style-type: none"> ● 15名物業代理人員、4名營銷及策劃人員及3名行政及支援人員的新聘請人員薪酬 ● 擴張成本 ● 租賃辦公室 ● 惠州業務 <ul style="list-style-type: none"> ● 16名物業代理人員、5名營銷及策劃人員及2名行政及支援人員的新聘請人員薪酬 ● 擴張成本 ● 租賃辦公室 	<ul style="list-style-type: none"> ● [編纂] ● [編纂] ● [編纂] ● [編纂] ● [編纂] ● [編纂]

本文件為草擬本，其所載資料不完整及可作更改。閱讀本文件時，必須一併細閱本文件首頁「警告」一節。

未來計劃及所得款項用途

業務策略	實施活動	所得款項用途 (人民幣千元)
	<ul style="list-style-type: none"> ● 珠海業務 <ul style="list-style-type: none"> ● 12名物業代理人員、2名營銷及策劃人員及2名行政及支援人員的新聘請人員薪酬 ● 租賃辦公室 	<ul style="list-style-type: none"> ● [編纂] ● [編纂]
品牌鞏固及提升	<ul style="list-style-type: none"> ● 透過社交媒體平台及廣告加強營銷推廣 ● 委聘研究分析員協助出版年刊、銷售冊子及其他物業市場刊物 ● 為中地會已登記會員舉辦活動 ● 贊助及籌辦盛事及活動 	<ul style="list-style-type: none"> ● [編纂] ● [編纂] ● [編纂] ● [編纂]
提升資訊系統	<ul style="list-style-type: none"> ● 購買硬件 ● 雜項 	<ul style="list-style-type: none"> ● [編纂] ● [編纂]

本文件為草擬本，其所載資料不完整及可作更改。閱讀本文件時，必須一併細閱本文件首頁「警告」一節。

未來計劃及所得款項用途

總括而言，自最後可行日期至二零二一年十二月三十一日，本集團的業務目標及策略的實施計劃擬以[編纂]所得款項淨額撥支如下：

	自最後 可行日期至 二零一九年 六月三十日	截至	截至	截至	截至	總計	
		二零一九年 十二月 三十一日 止六個月	二零二零年 六月三十日止 六個月	二零二零年 十二月 三十一日 止六個月	二零二一年 六月三十日 止六個月		二零二一年 十二月 三十一日 止六個月
		人民幣百萬元	人民幣百萬元	人民幣百萬元	人民幣百萬元	人民幣百萬元	人民幣百萬元
擴張現有辦事處	[編纂]	[編纂]	[編纂]	[編纂]	[編纂]	[編纂]	[編纂]
業務擴張至新地區	[編纂]	[編纂]	[編纂]	[編纂]	[編纂]	[編纂]	[編纂]
擴張/設立員工培訓 中心	[編纂]	[編纂]	[編纂]	[編纂]	[編纂]	[編纂]	[編纂]
提升資訊系統	[編纂]	[編纂]	[編纂]	[編纂]	[編纂]	[編纂]	[編纂]
品牌鞏固及提升	[編纂]	[編纂]	[編纂]	[編纂]	[編纂]	[編纂]	[編纂]
營運資金	[編纂]	[編纂]	[編纂]	[編纂]	[編纂]	[編纂]	[編纂]
總計	[編纂]	[編纂]	[編纂]	[編纂]	[編纂]	[編纂]	[編纂]

基準及主要假設：

實施計劃乃以下列基準及主要假設為基準：

- 香港、中國及其他本集團目前或擬營運的地點的現行適用法律、政策或行業或監管措施，或政治、財政、外貿或經濟情況將不會有重大變動；
- 利率或貨幣匯率與現行者將不會有重大變動；
- 適用於本集團的稅基或稅率將不會有重大變動；
- [編纂]將根據本文件「[編纂]的架構及條件」一節及按該節所述完成；
- 本文件「風險因素」一節所載的風險因素將不會對本集團造成重大影響；及
- 本集團將能以與一直以來的營運方式大致相同的方式繼續營運，且將無自然、政治或其他形式的災害，致使我們的業務或我們發展計劃的實施受到重大中斷。

本文件為草擬本，其所載資料不完整及可作更改。閱讀本文件時，必須一併細閱本文件首頁「警告」一節。

包 銷

[編纂]

[編纂]

包銷安排及開支

[編纂]

[編纂]包銷協議

[編纂]

本文件為草擬本，其所載資料不完整及可作更改。閱讀本文件時，必須一併細閱本文件首頁「警告」一節。

包 銷

[編纂]

向聯交所作出的承諾

本公司的承諾

根據GEM上市規則第17.29條，我們已向聯交所承諾，除[編纂]外，自上市日期起計12個月內，本公司不會再發行股份或可兌換成股本證券的證券（不論是否屬於已上市類別），亦不會訂立任何涉及此等發行的協議，而不論有關股份或證券的發行會否於上市日期起計十二個月內完成，惟GEM上市規則第17.29條訂明的若干情況除外。

[編纂]

本文件為草擬本，其所載資料不完整及可作更改。閱讀本文件時，必須一併細閱本文件首頁「警告」一節。

包 銷

[編纂]

本文件為草擬本，其所載資料不完整及可作更改。閱讀本文件時，必須一併細閱本文件首頁「警告」一節。

包 銷

[編纂]

本文件為草擬本，其所載資料不完整及可作更改。閱讀本文件時，必須一併細閱本文件首頁「警告」一節。

包 銷

[編纂]

包 銷

[編纂]

[編纂]

[編纂]包銷協議

就[編纂]而言，預期本公司將按照預期與[編纂]包銷協議大致相似的條款及條件以及下述附加條款，與(其中包括)[編纂]包銷商訂立[編纂]包銷協議。根據[編纂]包銷協議，我們根據[編纂]包銷協議及本文件之條款及條件並在其規限下，以[編纂]方式按[編纂][編纂]。根據[編纂]包銷協議，在下列條件(其中包括)(i)聯交所上市科批准本文件所述已發行及將予發行股份之上市及買賣；(ii)[編纂]包銷協議已經簽立、成為無條件及並無遭到終止；及(iii)[編

本文件為草擬本，其所載資料不完整及可作更改。閱讀本文件時，必須一併細閱本文件首頁「警告」一節。

包 銷

纂]包銷協議所載若干其他條件之規限下，[編纂]包銷商將個別同意認購或促使認購人根據[編纂]的條款及條件認購彼等各自適當比例之[編纂]。預期[編纂]包銷協議載有與[編纂]包銷協議所載者類似的終止理由。謹請準投資者留意，如無訂立[編纂]包銷協議，則不會進行[編纂]。

根據[編纂]包銷協議，預期本公司、執行董事及控股股東會作出與本節「根據[編纂]承諾協議向[編纂]包銷商作出的承諾」一段所述根據[編纂]包銷協議所作出者類似的承諾。

佣金及開支

包銷商將收取的包銷佣金相當於就根據香港包銷協議初步提呈的[編纂]應付的總[編纂]的[編纂]。此外，我們可全權酌情向聯席牽頭經辦人支付額外獎勵金。

印花稅

向包銷商購買[編纂]的買家除要支付[編纂]外，亦可能需要根據購買所在國家的法律及慣例支付印花稅及其他費用。

獨家保薦人及包銷商於本集團的權益

除本文件所披露者及其於包銷協議項下的責任外，包銷商並無擁有本公司或本集團任何其他成員公司的控股權益，亦無擁有任何可認購或提名他人認購本公司或本集團任何其他成員公司股份或其他證券的權利或購股權（不論是否可依法強制執行）。

緊隨[編纂]完成後，包銷商及其聯屬人士可能因其履行包銷協議的責任而持有若干部分我們的股份。

彌償保證

本公司及各控股股東已同意共同及個別就包銷商可能蒙受的若干損失，包括因其履行包銷協議下的責任及因我們或我們的控股股東違反包銷協議而造成的損失（視情況而定）作出彌償。

本文件為草擬本，其所載資料不完整及可作更改。閱讀本文件時，必須一併細閱本文件首頁「警告」一節。

[編纂] 的 架 構 及 條 件

[編纂]

本文件為草擬本，其所載資料不完整及可作更改。閱讀本文件時，必須一併細閱本文件首頁「警告」一節。

[編纂] 的 架 構 及 條 件

[編纂]

本文件為草擬本，其所載資料不完整及可作更改。閱讀本文件時，必須一併細閱本文件首頁「警告」一節。

[編纂] 的 架 構 及 條 件

[編纂]

本文件為草擬本，其所載資料不完整及可作更改。閱讀本文件時，必須一併細閱本文件首頁「警告」一節。

[編纂] 的 架 構 及 條 件

[編纂]

本文件為草擬本，其所載資料不完整及可作更改。閱讀本文件時，必須一併細閱本文件首頁「警告」一節。

[編纂] 的 架 構 及 條 件

[編纂]

本文件為草擬本，其所載資料不完整及可作更改。閱讀本文件時，必須一併細閱本文件首頁「警告」一節。

[編纂] 的 架 構 及 條 件

[編纂]

本文件為草擬本，其所載資料不完整及可作更改。閱讀本文件時，必須一併細閱本文件首頁「警告」一節。

[編纂] 的 架 構 及 條 件

[編纂]

本文件為草擬本，其所載資料不完整及可作更改。閱讀本文件時，必須一併細閱本文件首頁「警告」一節。

[編纂] 的 架 構 及 條 件

[編纂]

本文件為草擬本，其所載資料不完整及可作更改。閱讀本文件時，必須一併細閱本文件首頁「警告」一節。

如何申請 [編纂]

[編纂]

本文件為草擬本，其所載資料不完整及可作更改。閱讀本文件時，必須一併細閱本文件首頁「警告」一節。

如何申請 [編纂]

[編纂]

本文件為草擬本，其所載資料不完整及可作更改。閱讀本文件時，必須一併細閱本文件首頁「警告」一節。

如何申請 [編纂]

[編纂]

本文件為草擬本，其所載資料不完整及可作更改。閱讀本文件時，必須一併細閱本文件首頁「警告」一節。

如何申請 [編纂]

[編纂]

本文件為草擬本，其所載資料不完整及可作更改。閱讀本文件時，必須一併細閱本文件首頁「警告」一節。

如何申請 [編纂]

[編纂]

本文件為草擬本，其所載資料不完整及可作更改。閱讀本文件時，必須一併細閱本文件首頁「警告」一節。

如何申請 [編纂]

[編纂]

本文件為草擬本，其所載資料不完整及可作更改。閱讀本文件時，必須一併細閱本文件首頁「警告」一節。

如何申請 [編纂]

[編纂]

本文件為草擬本，其所載資料不完整及可作更改。閱讀本文件時，必須一併細閱本文件首頁「警告」一節。

如何申請 [編纂]

[編纂]

本文件為草擬本，其所載資料不完整及可作更改。閱讀本文件時，必須一併細閱本文件首頁「警告」一節。

如何申請 [編纂]

[編纂]

本文件為草擬本，其所載資料不完整及可作更改。閱讀本文件時，必須一併細閱本文件首頁「警告」一節。

如何申請 [編纂]

[編纂]

本文件為草擬本，其所載資料不完整及可作更改。閱讀本文件時，必須一併細閱本文件首頁「警告」一節。

如何申請 [編纂]

[編纂]

本文件為草擬本，其所載資料不完整及可作更改。閱讀本文件時，必須一併細閱本文件首頁「警告」一節。

如何申請 [編纂]

[編纂]

本文件為草擬本，其所載資料不完整及可作更改。閱讀本文件時，必須一併細閱本文件首頁「警告」一節。

如何申請 [編纂]

[編纂]

本文件為草擬本，其所載資料不完整及可作更改。閱讀本文件時，必須一併細閱本文件首頁「警告」一節。

如何申請 [編纂]

[編纂]

本文件為草擬本，其所載資料不完整及可作更改。閱讀本文件時，必須一併細閱本文件首頁「警告」一節。

如何申請 [編纂]

[編纂]

本文件為草擬本，其所載資料不完整及可作更改。閱讀本文件時，必須一併細閱本文件首頁「警告」一節。

如何申請 [編纂]

[編纂]

本文件為草擬本，其所載資料不完整及可作更改。閱讀本文件時，必須一併細閱本文件首頁「警告」一節。

如何申請 [編纂]

[編纂]

本文件為草擬本，其所載資料不完整及可作更改。閱讀本文件時，必須一併細閱本文件首頁「警告」一節。

如何申請 [編纂]

[編纂]

本文件為草擬本，其所載資料不完整及可作更改。閱讀本文件時，必須一併細閱本文件首頁「警告」一節。

如何申請 [編纂]

[編纂]

本文件為草擬本，其所載資料不完整及可作更改。閱讀本文件時，必須一併細閱本文件首頁「警告」一節。

如何申請 [編纂]

[編纂]

本文件為草擬本，其所載資料不完整及可作更改。閱讀本文件時，必須一併細閱本文件首頁「警告」一節。

如何申請 [編纂]

[編纂]

本文件為草擬本，其所載資料不完整及可作更改。閱讀本文件時，必須一併細閱本文件首頁「警告」一節。

如何申請 [編纂]

[編纂]

本文件為草擬本，其所載資料不完整及可作更改。閱讀本文件時，必須一併細閱本文件首頁「警告」一節。

如何申請 [編纂]

[編纂]

以下第I-1至I-3頁為本公司申報會計師香港立信德豪會計師事務所有限公司(香港執業會計師)發出的報告全文，以供收錄於本文件。此報告乃按照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」的要求擬備，並以本公司董事及獨家保薦人為收件人。



Tel : +852 2218 8288
Fax: +852 2815 2239
www.bdo.com.hk

25th Floor Wing On Centre
111 Connaught Road Central
Hong Kong

電話 : +852 2218 8288
傳真 : +852 2815 2239
www.bdo.com.hk

香港干諾道中111號
永安中心25樓

致中地行集團有限公司列位董事及鼎珮證券有限公司就歷史財務資料出具的會計師報告

緒言

我們謹此就中地行集團有限公司(「貴公司」)及其附屬公司(統稱「貴集團」)的歷史財務資料作出報告(載於第I-1至I-51頁)，此等歷史財務資料包括於二零一五年十二月三十一日、二零一六年十二月三十一日以及二零一七年十二月三十一日及二零一八年五月三十一日的綜合財務狀況表，以及於二零一七年十二月三十一日及二零一八年五月三十一日的財務狀況表，以及截至該等日期止期間(「往績記錄期間」)的綜合損益及其他全面收益表、綜合權益變動表和綜合現金流量表，以及主要會計政策概要及其他解釋資料(統稱「歷史財務資料」)。第I-1至I-51頁所載的歷史財務資料為本報告的組成部分，其擬備以供收錄於貴公司於[•]就貴公司股份在香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)GEM(「GEM」)首次上市而刊發的文件(「文件」)內。

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1.4及2.1所載的呈列及擬備基準擬備真實而中肯的歷史財務資料，並對董事認為為使歷史財務資料的擬備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1.4及2.1所載的呈列及擬備基準擬備真實而中肯的歷史財務資料相關的內部控制，以設計於具體情況下的適當程序，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列報方式。

我們相信，我們獲取的證據是充分和恰當，為我們的意見提供基礎。

意見

我們認為，就會計師報告而言，歷史財務資料乃根據歷史財務資料附註1.4及2.1所載的呈列及擬備基準，真實而中肯地反映貴公司於二零一七年十二月三十一日及二零一八年五月三十一日的財政狀況、貴集團於二零一五年十二月三十一日、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五月三十一日的財務狀況，以及貴集團於往績記錄期間的財務表現及現金流量。

審閱匯報期末段比較歷史財務資料

我們已審閱貴集團的匯報期末段比較歷史財務資料，包括截至二零一七年五月三十一日止五個月期間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說明資料（統稱「匯報期末段比較歷史財務資料」）。貴公司董事負責根據歷史財務資料附註1.4及2.1所載的呈列及擬備基準，呈列及擬備匯報期末段比較歷史財務資料。我們的責

任是根據我們的審閱結果，對匯報期末段比較歷史財務資料發表結論。我們根據香港會計師公會頒佈的香港審閱工作準則第2410號「實體獨立核數師對中期財務資料的審閱」進行審閱。審閱包括主要向負責財務及會計事宜的人員查詢，並進行分析及其他審閱程序。由於審閱範圍遠小於根據香港核數準則進行審核的範圍，因此我們不保證會注意到審核時可能發現的所有重大事項。因此，我們不發表審核意見。根據我們的審閱，就會計師報告而言，我們並未注意到任何致使我們相信匯報期末段比較歷史財務資料在所有重大方面未根據歷史財務資料附註1.4及2.1所載的呈列及擬備基準擬備。

根據聯交所GEM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

在擬備歷史財務資料時，未對第I— 4頁中所界定的相關財務報表作出任何調整。

股息

我們參考歷史財務資料附註13，該附註說明 貴公司並無就往績記錄期間支付任何股息。

貴公司並無法定財務報表

貴公司自其註冊成立日期以來未有擬備任何法定財務報表。

香港立信德豪會計師事務所有限公司

執業會計師

[•]

執業證書編號[•]

香港

[•]

二零一八年[•]

附錄一

會計師報告

I. 歷史財務資料

以下所載歷史財務資料構成本會計師報告的組成部分。

貴集團於往績記錄期間的財務報表（「**相關財務報表**」），歷史財務資料以此為基礎）乃由香港立信德豪會計師事務所有限公司根據香港會計師公會頒佈的香港核數準則審核。

歷史財務資料以人民幣（「**人民幣**」）呈列，除另有註明者外，所有數值均湊整至最接近千位數（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			截至五月三十一日 止五個月期間	
		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)
收益	6	55,041	42,160	70,052	20,077	24,098
其他收入	7	75	654	687	219	178
僱員福利開支	8	(25,448)	(20,135)	(30,313)	(10,961)	(13,229)
營銷開支		(1,101)	(93)	(173)	(10)	(31)
有關租賃物業的經營租賃費用		(1,300)	(1,343)	(1,348)	(524)	(612)
行政及其他開支		(14,324)	(9,149)	(14,184)	(4,941)	(5,458)
上市開支	8	[編纂]	[編纂]	[編纂]	[編纂]	[編纂]
分佔聯營公司溢利	15	—	225	—	—	—
除稅前溢利	8	12,943	11,703	15,826	780	3,851
所得稅開支	11	(4,003)	(3,777)	(7,082)	(1,315)	(1,842)
年／期內溢利／(虧損)		8,940	7,926	8,744	(535)	2,009
年／期內其他全面收益						
其後可能重新分類至損益的項目：						
按公平值計入其他全面收益的金融資 產，公平值變動	16	—	—	1,890	—	(1,530)
換算外國業務財務報表的匯兌差額		(27)	(77)	404	41	203
年／期內全面收益總額		8,913	7,849	11,038	(494)	682
應佔年／期內溢利／(虧損)：						
貴公司擁有人		8,864	7,962	8,765	(517)	2,024
非控股權益		76	(36)	(21)	(18)	(15)
		8,940	7,926	8,744	(535)	2,009
應佔年／期內全面收益總額：						
貴公司擁有人		8,837	7,885	11,059	(476)	697
非控股權益		76	(36)	(21)	(18)	(15)
		8,913	7,849	11,038	(494)	682

附錄一

會計師報告

綜合財務狀況表

	附註	於十二月三十一日			於五月
		二零一五年	二零一六年	二零一七年	三十一日
		人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	二零一八年 人民幣千元
資產及負債					
非流動資產					
物業、廠房及設備	14	291	279	660	742
於聯營公司的權益	15	—	225	—	—
按公平值計入其他全面收益的金融資產	16	—	20,000	21,890	20,360
		<u>291</u>	<u>20,504</u>	<u>22,550</u>	<u>21,102</u>
流動資產					
應收賬款	17	19,381	8,079	15,429	9,389
合約資產	6	411	97	3,063	1,601
按金、預付款項及其他應收款項	18	800	1,860	52,787	4,314
應收關連方款項	21	75,745	23,253	21,059	23,099
現金及銀行結餘	19	15,184	63,818	34,424	87,532
		<u>111,521</u>	<u>97,107</u>	<u>126,762</u>	<u>125,935</u>
流動負債					
應計費用及其他應付款項	20	13,194	9,778	15,809	14,715
應付關連方款項	21	1,474	2,210	10,717	11,493
合約負債	6	50	450	3,441	2,015
應付稅項		1,805	2,035	5,239	4,026
		<u>16,523</u>	<u>14,473</u>	<u>35,206</u>	<u>32,249</u>
流動資產淨值		<u>94,998</u>	<u>82,634</u>	<u>91,556</u>	<u>93,686</u>
資產淨值		<u>95,289</u>	<u>103,138</u>	<u>114,106</u>	<u>114,788</u>
權益					
貴公司擁有人應佔權益					
股本	22	—	—	—	—
儲備	23	95,184	103,069	114,091	114,788
		95,184	103,069	114,091	114,788
非控股權益		105	69	15	—
權益總額		<u>95,289</u>	<u>103,138</u>	<u>114,106</u>	<u>114,788</u>

附錄一

會計師報告

財務狀況表

		於二零一七 年十二月三 十一日	於二零一八 年五月三十 一日
	附註	人民幣千元	人民幣千元
資產及負債			
非流動資產			
於附屬公司的投資		—	—
流動資產			
預付款項		38	38
流動負債			
應付關連方的款項		180	180
流動負債淨額		(142)	(142)
負債淨額		(142)	(142)
權益			
股本 (附註)	22	—	—
儲備	23	(142)	(142)
權益總額		(142)	(142)

附註：股本面值為1港元（「港元」）。

本文件為草擬本，其所載資料不完整及可作更改。閱讀本文件時，必須一併細閱本文件首頁「警告」一節。

附錄一

會計師報告

綜合權益變動表

	母公司擁有人應佔權益								
	股本	法定儲備	其他儲備	重估儲備	匯兌儲備	保留溢利	總計	非控股權益	總計
	(附註22)	(附註23)	(附註23)	(附註23)	(附註23)				
人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	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	—	5,000	—	—	581	80,766	86,347	29	86,376
年內溢利	—	—	—	—	—	8,864	8,864	76	8,940
其他全面收益：									
換算外國業務財務報表的匯兌差額	—	—	—	—	(27)	—	(27)	—	(27)
年內全面收益總額	—	—	—	—	(27)	8,864	8,837	76	8,913
於二零一五年十二月三十一日及									
二零一六年一月一日	—	5,000	—	—	554	89,630	95,184	105	95,289
年內溢利	—	—	—	—	—	7,962	7,962	(36)	7,926
其他全面收益：									
換算外國業務財務報表的匯兌差額	—	—	—	—	(77)	—	(77)	—	(77)
年內全面收益總額	—	—	—	—	(77)	7,962	7,885	(36)	7,849
於二零一六年十二月三十一日及									
二零一七年一月一日	—	5,000	—	—	477	97,592	103,069	69	103,138
收購附屬公司非控股權益	—	—	(37)	—	—	—	(37)	(33)	(70)
因重組引致收購非控股權益 (附註)	—	—	—	—	—	—	—	—	—
與擁有人交易	—	—	(37)	—	—	—	(37)	(33)	(70)
年內溢利	—	—	—	—	—	8,765	8,765	(21)	8,744
其他全面收益：									
按公平值計入其他全面收益的金融資產，公平值變動	—	—	—	1,890	—	—	1,890	—	1,890
換算外國業務財務報表的匯兌差額	—	—	—	—	404	—	404	—	404
年內全面收益總額	—	—	—	1,890	404	8,765	11,059	(21)	11,038
於二零一七年十二月三十一日及									
二零一八年一月一日	—	5,000	(37)	1,890	881	106,357	114,091	15	114,106

附註：重組引致的面值為1港元。

本文件為草擬本，其所載資料不完整及可作更改。閱讀本文件時，必須一併細閱本文件首頁「警告」一節。

附錄一

會計師報告

	母公司擁有人應佔權益								
	股本	法定儲備	其他儲備	重估儲備	匯兌儲備	保留溢利	總計	非控股權益	總計
	(附註22)	(附註23)	(附註23)	(附註23)	(附註23)				
人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
於二零一八年一月一日	—	5,000	(37)	1,890	881	106,357	114,091	15	114,106
期內溢利	—	—	—	—	—	2,024	2,024	(15)	2,009
其他全面收益：									
按公平值計入其他全面收益的金融資產，公平值變動	—	—	—	(1,530)	—	—	(1,530)	—	(1,530)
換算外國業務財務報表的匯兌差額	—	—	—	—	203	—	203	—	203
期內全面收益總額	—	—	—	(1,530)	203	2,024	697	(15)	682
於二零一八年五月三十一日	—	5,000	(37)	360	1,084	108,381	114,788	—	114,788
截至二零一七年五月三十一日止五個月(未經審核)									
於二零一七年一月一日	—	5,000	—	—	477	97,592	103,069	69	103,138
期內虧損	—	—	—	—	—	(517)	(517)	(18)	(535)
其他全面收益：									
換算外國業務財務報表的匯兌差額	—	—	—	—	41	—	41	—	41
期內全面收益總額	—	—	—	—	41	(517)	(476)	(18)	(494)
於二零一七年五月三十一日(未經審核)	—	5,000	—	—	518	97,075	102,593	51	102,644

附錄一

會計師報告

綜合現金流量表

	截至十二月三十一日止年度			截至五月三十一日止		
				五個月期間		
	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	人民幣千元	
				(未經審核)		
經營活動的現金流量						
除稅前溢利		12,943	11,703	15,826	780	3,851
就下列各項調整：						
物業、廠房及設備的折舊	8	245	70	50	15	51
財務擔保合約公平值收益	7	—	—	(62)	—	(48)
出售聯營公司收益	7	—	—	(135)	—	—
應收賬款及其他應收款項的減值虧損	8	321	2	—	—	440
應收關連方款項的減值虧損	8	—	—	15	15	—
銀行利息收入	7	(63)	(648)	(449)	(219)	(120)
上市開支	8	[編纂]	[編纂]	[編纂]	[編纂]	[編纂]
出售物業、廠房及設備的虧損	8	—	2	—	—	—
分佔聯營公司溢利	15	—	(225)	—	—	—
撤銷物業、廠房及設備	8	62	—	—	—	—
營運資金變動前的經營溢利		13,508	11,520	24,140	3,671	5,269
應收賬款減少／(增加)		2,014	11,302	(7,350)	(4,788)	5,600
合約資產(增加)／減少		(411)	314	(2,966)	97	1,462
按金、預付款項及其他應收款項減少／(增加)		1,310	(1,062)	(50,927)	(51,278)	48,473
應計費用及其他應付款項增加／(減少)		3,909	(3,845)	5,877	616	(2,020)
合約負債(減少)／增加		(192)	400	2,991	439	(1,426)
經營產生／(所用)的現金		20,138	18,629	(28,235)	(51,243)	57,358
已付所得稅		(4,395)	(3,547)	(3,878)	(1,551)	(3,055)
經營活動產生／(所用)的現金淨額		15,743	15,082	(32,113)	(52,794)	54,303
投資活動的現金流量						
已收銀行利息	7	63	648	449	219	120
購買物業、廠房及設備		—	(70)	(431)	(102)	(133)
出售物業、廠房及設備所得款項		—	10	—	—	—
出售聯營公司所得款項		—	—	360	—	—
收購按公平值計入其他全面收益的金融資產的款項		—	(20,000)	—	—	—
應收關連方款項減少／(增加)		(3,353)	52,492	2,179	(2,090)	(2,040)
投資活動(所用)／產生的現金淨額		(3,290)	33,080	2,557	(1,973)	(2,053)

附錄一

會計師報告

	截至五月三十一日止				
	截至十二月三十一日止年度			五個月期間	
	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	人民幣千元
				(未經審核)	
融資活動的現金流量					
收購非控股權益	—	—	(70)	—	—
應付關連方款項增加／(減少)	403	428	868	(363)	(319)
新／(支付)上市開支	[編纂]	[編纂]	[編纂]	[編纂]	[編纂]
融資活動產生／(所用)的現金淨額	403	549	(242)	(792)	655
現金及現金等價物增加／(減少)淨額	12,856	48,711	(29,798)	(55,559)	52,905
年／期初的現金及現金等價物	2,355	15,184	63,818	63,818	34,424
匯率變動對現金及現金等價物的影響	(27)	(77)	404	41	203
年／期末的現金及現金等價物	19	15,184	63,818	8,300	87,532

II 歷史財務資料附註

1.1 一般資料

貴公司於二零一七年六月二十七日在開曼群島註冊成立為獲豁免有限公司。貴公司的註冊辦事處位於 P.O. Box 2681, Cricket Square, Hutchins Drive, Grand Cayman KY1-1111, Cayman Islands。

貴公司為投資控股公司，而其附屬公司(統稱「貴集團」)在中華人民共和國(「中國」)為物業發展商提供一系列服務，包括代理業務及顧問業務(「上市業務」)。

直接控股公司為Partner Talent Limited(「Partner Talent」)及最終控股公司為Ors Holdings Limited，兩間公司均於英屬處女群島註冊成立。

1.2 重組

於貴公司註冊成立以及文件「歷史、發展及企業架構」一節所詳述的集團重組(「重組」)完成之前，上市業務乃由現時組成貴集團的公司經營。

根據為籌備貴公司股份於聯交所GEM上市(「上市」)及為理順貴集團的架構而進行的重組，貴公司透過向貴公司轉讓盛通集團有限公司(「盛通」)的股本權益(代價為貴公司向盛通股東所持公司配發及發行股份)的方式，於二零一七年七月十二日成為現時組成貴集團的附屬公司的控股公司(「股份掉期」)。

本文件為草擬本，其所載資料不完整及可作更改。閱讀本文件時，必須一併細閱本文件首頁「警告」一節。

附錄一

會計師報告

1.3 公司資料

於本報告日期，貴公司於以下附屬公司擁有直接或間接權益，而所有附屬公司均為私人有限公司，詳情載列如下：

名稱	註冊成立地點及日期	經營地點及主要業務	已發行普通股本	貴公司應佔股權百分比		核數師	審核年度
				直接	間接		
盛通集團有限公司	英屬處女群島 二零零七年八月三十日	英屬處女群島 投資控股	100美元	100%	—	不適用	附註4
階億有限公司	香港 二零零七年九月六日	香港 投資控股	1港元	—	100%	香港立信德豪 會計師事務所 有限公司	附註2及5
廣州中地行房產代理有限公司 (「廣州中地行」)	中國 一九九七年七月三十日	中國 提供物業代理及相關服 務以及顧問服務	人民幣10,000,000 元	—	100%	廣州市正大中 信會計師事務 所有限公司	附註1
廣西中地行投資諮詢有限公司*	中國 二零零六年十一月二十 四日	中國 暫無營業	人民幣500,000元	—	90%	不適用	附註4
海口中地行利達房產代理有限公 司(「海口利達」)*	中國 二零一一年七月二十八 日	中國 投資控股及提供物業代 理服務	人民幣1,000,000 元	—	100%	不適用	附註4
廣州中地行投資諮詢有限公司	中國 二零零四年四月二十二 日	中國 提供顧問服務	人民幣 1,000,000元	—	100%	廣州市正大中 信會計師事務 所有限公司	附註3
海口中地行房產代理有限公司 (「海口中地行」)*	中國 二零零五年十一月十四 日	中國 暫無營業	人民幣 500,000元	—	90%	不適用	附註4
武漢中地行房產代理有限公司 (「武漢中地行」)*	中國 二零零零年三月六日	中國 暫無營業	人民幣 500,000元	—	70%	不適用	附註4

附註1：截至二零一五年十二月三十一日、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止年度。

附註2：截至二零一六年十二月三十一日止年度。

附註3：截至二零一七年十二月三十一日止年度。

附註4：由於相關註冊成立地點並無刊發法定財務報表的法定要求，因此概無編製經審核財務報表。

附註5：截至本報告日期，該附屬公司截至二零一七年十二月三十一日止年度的法定財務報表尚未刊發。

* 廣西中地行、海口利達、海口中地行及武漢中地行已分別於二零一八年一月十七日、二零一七年八月二十一日、二零一六年六月二日及二零一七年十二月二十日撤銷註冊。

本文件為草擬本，其所載資料不完整及可作更改。閱讀本文件時，必須一併細閱本文件首頁「警告」一節。

附錄一

會計師報告

1.4 呈列基準

緊接及緊隨重組前後，上市業務由控股股東控制及經營。上市業務乃透過 貴公司的附屬公司進行。根據重組，上市業務乃轉讓予 貴公司及由 貴公司持有。 貴公司於重組前並無參與任何其他業務，亦不符合業務之定義。重組僅為業務重組，管理層並無變動，最終擁有人維持不變。

所有重大的集團內公司間交易、結餘及交易產生的未變現收益於綜合入賬時對銷。未變現虧損亦予以對銷，惟交易提供證據證明所轉讓資產出現減值除外。

歷史財務資料包括 貴公司及其附屬公司自二零一五年一月一日起(或自 貴公司及其附屬公司的各自註冊成立日期起(以較短者為準))的業績及現金流量，猶如目前集團架構已於往績記錄期間一直存在。於二零一五年十二月三十一日、二零一六年十二月三十一日、二零一七年十二月三十一日以及二零一八年五月三十一日的 貴集團綜合財務狀況表乃編製以呈列現時組成 貴集團的公司於各自日期的事務狀況，猶如目前集團架構已於各自日期一直存在。

2.1 編製基準

本報告所載歷史財務資料及匯報期末比較財務資料乃根據附註1.4所載呈列基準及附註3的會計政策(符合香港會計師公會頒佈的香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)(此統稱包括所有適用的個別香港財務報告準則、香港會計準則(「香港會計準則」)及詮釋)編製。此外，財務報表符合香港公司條例及聯交所GEM證券上市規則的適用披露規定。

香港會計師公會已頒佈多項與 貴集團有關並於往績記錄期間生效的新訂或經修訂香港財務報告準則。從二零一七年及二零一八年一月一日開始的會計期間生效的所有香港財務報告準則連同相關過渡性條文已獲 貴集團在編製整段往績記錄期間的歷史財務資料時提早採納。

貴集團各公司各自財務報表所載之項目，乃使用相關公司營運之主要經濟環境的貨幣(「功能貨幣」)計量。 貴公司、盛通集團有限公司及階億有限公司的功能貨幣為港元。 貴集團之中國公司的功能貨幣為人民幣。 貴集團已選用人民幣為其呈列貨幣。

2.2 採納香港財務報告準則（「香港財務報告準則」）

貴集團尚未提早採用以下已經頒佈但尚未生效的新訂香港財務報告準則及香港財務報告準則修訂本。

香港財務報告準則第9號（修訂本）	具負補償之提早還款特性 ¹
香港財務報告準則第16號	租賃 ¹
香港（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
香港財務報告準則第3號（修訂本）	業務合併 ¹
香港會計準則第12號（修訂本）	所得稅 ¹
香港會計準則第19號（修訂本）	僱員福利 ¹

¹ 於二零一九年一月一日或之後開始的年度期間生效

香港財務報告準則第9號（修訂本）— 具負補償之提早還款特性

有關修訂本釐清具負補償的可預付金融資產可以攤銷成本，或倘符合特定條件則可以按公平值計入其他全面收益的方式計量，而非按公平值計入損益計量。

香港財務報告準則第16號 — 租賃

香港財務報告準則第16號由生效當日起將取代香港會計準則第17號「租賃」及相關詮釋，其引入單一承租人會計處理模式，並規定承租人就為期超過12個月的所有租賃確認資產及負債，除非相關資產為低價值資產則作別論。具體而言，根據香港財務報告準則第16號，承租人須確認使用權資產（表示其有權使用相關租賃資產）及租賃負債（表示其有責任支付租賃款項）。因此，承租人應確認使用權資產折舊及租賃負債利息，並將租賃負債的現金還款分類為本金部分及利息部分，並於現金流量表內呈列。此外，使用權資產及租賃負債初步按現值基準計量。計量包括不可撤銷租賃付款，亦包括承租人合理地肯定將行使選擇權延續租賃或行使選擇權終止租賃的情況下，將於選擇權期間內作出的付款。此會計處理方法與承租人會計法顯著不同，因後者根據原準則香港會計準則第17號分類為經營租賃的租賃。

就出租人會計法而言，香港財務報告準則第16號大致繼承香港會計準則第17號的出租人會計處理規定。因此，出租人繼續將其租賃分類為經營租賃或融資租賃，並且對兩類租賃進行不同會計處理。

貴集團未能確定該等新頒佈準則是否將導致 貴集團的會計政策及財務報表出現重大變動。

3. 重大會計政策概要

編製歷史財務資料所採用的重大會計政策概述如下。除另有指明者外，該等政策一直在所有呈報年度／期間貫徹應用。

(a) 綜合基準

歷史財務資料包括 貴公司及其組成 貴集團的附屬公司於往績記錄期間的財務報表。

集團內公司間所有交易、結餘及交易的未變現收益已在綜合賬目時悉數對銷。除非交易提供證據顯示已轉讓的資產已減值，否則亦對銷未變現虧損。附屬公司的會計政策已於有需要時作出變動，以確保貫徹 貴集團採納的政策。

(b) 附屬公司

附屬公司為 貴公司可直接或間接對其行使控制權的投資對象。倘以下三個因素全部滿足，則 貴公司控制該投資對象：擁有對投資對象的權力，承擔或享有來自投資對象的可變回報的風險或權利，及可利用其權力影響該等可變回報。當有事實及情況顯示任何該等控制權因素可能出現變動時，則重新評估控制權。

(c) 聯營公司

聯營公司為 貴集團對其擁有重大影響力且並非附屬公司或共同安排的實體。重大影響力是指有權參與決定投資對象的財務及營運政策，但對該等政策並無控制權或共同控制權。

聯營公司採用權益法入賬，初步按成本確認，其後就 貴集團應佔聯營公司資產淨值於收購後的變動調整其賬面值，惟超出 貴集團於聯營公司的權益的虧損不予確認，除非有責任彌補該等虧損。

貴集團與其聯營公司之間的交易所產生的損益，僅以非關連投資者於聯營公司的權益為限予以確認。投資者應佔聯營公司由此等交易產生的損益與聯營公司的賬面值對銷。倘未變現虧損有證據顯示所轉讓資產出現減值，則即時於損益內確認。

就聯營公司所支付超出 貴集團應佔所獲可識別資產、負債及或然負債公平值的任何溢價均撥充資本，並計入聯營公司的賬面值。倘有客觀證據顯示於聯營公司的投資已減值，將採用與其他非金融資產相同的方式對該投資的賬面值進行減值測試。

於 貴公司的財務狀況表，於聯營公司的投資按成本減減值虧損（如有）列賬。聯營公司的業績由 貴公司按年內／期內已收及應收股息為基準入賬。

(d) 物業、廠房及設備

物業、廠房及設備乃按成本減累計折舊及任何減值虧損列賬。

物業、廠房及設備的成本包括其收購價及收購有關項目直接應佔的成本。

只有在該項目相關的未來經濟利益有可能流向 貴集團，且該項目成本能可靠地計量，其後成本方會計入資產賬面值或確認為獨立資產（如適用）。重置部分的賬面值予以取消確認。所有其他維修及保養均於產生的財政期間於損益內確認為開支。

物業、廠房及設備按直線法於其估計可使用年期進行折舊，以撇銷其成本或估值(扣除預計剩餘價值)。估計可使用年期、預期剩餘價值及折舊方法於各報告期末加以檢討及調整(如適用)。估計可使用年期如下：

裝修	租賃5年或租賃期，以較短者為準
家具、裝置及設備	3至5年
汽車	5年

倘資產賬面值高於其估計可收回金額，則資產即時撇減至其可收回金額。

出售物業、廠房及設備項目的收益或虧損，乃出售所得款項淨額與其賬面值的差額，並在出售時於損益內確認。

(e) 租賃

凡租賃條款規定擁有權的絕大部分風險及回報撥歸承租人的租賃均列為融資租約。所有其他租賃均列為經營租賃。

貴集團作為承租人

按融資租賃持有的資產初步按公平值或(如較低)最低租賃付款現值確認為資產。對應的租賃承擔作為負債列示。租賃付款於資本及利息之間作出分析。利息部分於租賃期間自損益扣除，計算方式為使利息於租賃負債中佔有固定比例。資本部分則可用作削減結欠出租人的餘額。

根據經營租賃應付的租金總額以直線法按租賃期於損益確認。所獲取的租金優惠按租賃期確認為租金開支總額的構成部分。

物業租賃的土地及樓宇部分就租賃分類而言分別考慮。

(f) 金融工具

(1) 金融資產及負債

金融資產及金融負債乃當貴集團實體成為工具合約條款之訂約方時，於綜合財務狀況表中確認。金融資產及金融負債初步按公平值計量。

金融資產或金融負債(除非其為並無重大融資部份的貿易應收款項)初步按公平值加(倘項目並非為按公平值計入損益之項目)其收購或發行而直接應佔的交易成本計量。並無重大融資部份的貿易應收款項初步按交易價格計量。

(i) 金融資產的分類及計量

於初步確認時，金融資產按以下方式計量：攤銷成本、按公平值計入其他全面收益 — 債務投資；按公平值計入其他全面收益 — 股本投資；或按公平值計入損益。

金融資產於初步確認後不會重新分類，惟倘及於 貴集團變更管理金融資產的業務模式時除外。

倘金融資產符合以下條件，金融資產按攤銷成本計量，且不會指定為按公平值計入損益：

- 以持有資產作收取合約現金流為目的之業務模式中所持有的資產；及
- 金融資產的合約條款於特定日期導致的現金流，僅為支付本金及未償還本金的利息。

於初步確認並非持作交易的股本投資時， 貴集團可能不可撤回地選擇以該投資的其他全面收益內的公平值，呈列其後變動。此選擇乃按個別投資基準作出。

所有並非如上述般分類並按攤銷成本或公平值計入其他全面收益的金融資產，乃以公平值計入損益計量。於初步確認時， 貴集團可不可撤回地指定一項可能符合按攤銷成本或公平值計入其他全面收益的金融資產，按公平值計入損益，就此消除或大幅減少可能引致的會計錯配。

於債務及股本證券的投資

貴集團及 貴公司債務及股本證券投資政策(於附屬公司、聯營公司及合營企業者除外)如下：

於綜合財務狀況表「股本投資」一欄所指者包括：

- 強制按公平值計入損益或指定按公平值計入損益的股本投資證券；此等證券為按公平值計量，變動即時於損益中即時確認；及
- 指定按公平值計入其他全面收益的股本投資證券。

貴集團選擇於其他全面收益中呈列並非持作交易的股本工具投資公平值。有關選擇乃於初步確認時按個別工具作出，且屬不可撤回。

有關股本工具的損益從未作重新分類至損益，亦無於損益中確認減值。股息乃於損益中確認，除非有關股息清楚表示撥回部份投資成本，於此情況下有關股息於其他全面收益中確認。於其他全面收益中確認的累計損益於出售投資時轉移至保留溢利。

股本證券的投資(於附屬公司、聯營公司及合營企業的投資除外)初步按公平值呈列，有關公平值即彼等交易價格，除非已釐定其初步確認時的公平值與交易價格有所差異，而一項獨特資產或負債於活躍市場中的報價，可為該公平值作為佐證，或根據僅使用可觀察市場數據為估值技巧。

金融資產：業務模式評估

貴集團對於組合層面持有金融資產的業務模式目的作出評估，原因為此最能反映業務的管理模式，以及向管理層提供的資訊。所考慮的資訊包括：

- 組合的既定政策及目的，以及該等政策的實際運作。此包括管理層的策略是否以賺取合約利息收入為重點、保持特定的利率組合、將金融資產的期限與任何相關負債的期限或預期現金流出相配，或透過出售資產變現現金流；
- 組合表現的評估方式，以及向貴集團管理層匯報的方式；
- 影響業務模式表現（及於業務模式內持有的金融資產）的風險，以及如何管理該等風險；
- 影響業務模式表現（及於業務模式內持有的金融資產）的風險，以及如何管理該等風險；
- 業務經辦人的報酬方式，例如：有關報酬乃基於所管理資產的公平值，或所收取的合約現金流；及
- 於過往期間出售金融資產的頻密程度、數量及時間，有關出售的原因，以及對日後出售活動的預期。

於不符合撤銷確認的交易中轉移金融資產予第三方，就此而言不會被視為出售，此與貴集團持續確認資產一致。

持作交易或管理的金融資產，及其表現按公平值基準評估者，乃按公平值計入損益方式計量。

金融資產：評估合約現金流是否僅作支付本金及利息

就此評估而言，「本金」定義為金融資產於初步確認時的公平值。「利息」則定義為金錢的時間值、於特定期限內未償還本金額相關的信貸風險，以及其他基本貸款風險及成本（例如流動資金風險及行政成本）的代價，以及毛利率。

於評估合約現金流是否僅作支付本金及利息時，貴集團考慮工具的合約條款，此包括評估包含合約條款，並可改變合約現金流時間或金額致使其不符此條件的金融資產。於作出此評估時，貴集團考慮：

- 可改變現金流金額或時間的或然事件；
- 可能調整合約票息率的條款，包括可變利率特色；

- 預付及延期特色；及
- 限制 貴集團對特定資產現金流進行追索的條款(例如：無追索權特色)。

倘預付款項大致代表未支付本金金額，以及未償還本金金額的利息(當中可能包括提早終止合約的合理額外補償)，預付特色與僅作支付本金及利息的條件一致。此外，就以其合約面值大幅折讓或溢價進行收購的金融資產而言，容許或要求以大致代表合約面值加應計(但未付)合約利息(當中可包括提早終止的合理額外補償)的金額的特色，倘預付特色的公平值於初步確認時並不明顯，則此特色被視為與本條件一致。

金融資產：其後計量及損益

按公平值計入損益的金融資產

此等金融資產其後按公平值計量。損益淨額(包括任何利息或股息收入)於損益中確認。

按攤銷成本計量的金融資產

此等金融資產其後使用實際利率法按攤銷成本計量。攤銷成本為減值虧損所扣減。利息收入、外匯收益及虧損以及減值於損益中確認。取消確認的任何損益於損益中確認。

按公平值計入其他全面收益的股本投資

此等金融資產其後按公平值計量。股息於損益中當作收益確認，除非股息清晰地代表撥回部份投資成本。其他損益淨額於其他全面收益中確認，且不會重新分類至損益。

貴集團已指定非持作交易用途之所有於非上市股本工具(上市或非上市)的投資，於應用香港財務報告準則第9號時按公平值計入其他全面收益。

(ii) 取消確認金融資產

貴集團於來自金融資產的現金流合約權利屆滿時，或轉讓一項交易中收取合約現金流的權利(而於有關交易中，大部份擁有金融資產的風險及報酬已作出轉讓，或 貴集團並無於該交易中轉讓或保留大部份擁有權的風險及報酬)，且並無保留金融資產的控制權，則取消確認金融資產。

貴集團訂立交易，以轉讓於其綜合財務狀況表確認的資產，但保留全部或大部份已轉讓資產的風險及報酬。於該等情況下，已轉讓資產不會遭取消確認。

倘屬股本投資，於其他全面收益中確認的累計損益從不會重新分類至綜合收益表，但會於出售投資時轉移至保留溢利。

(iii) 金融負債的分類及計量

金融負債乃分類為按攤銷成本或公平值計入損益計量。倘金融資產獲分類為持作交易、屬衍生工具或於初步確認時已指定按公平值計入損益，則會分類為按公平值計入損益。按公平值計入損益的金融負債乃按公平值計量，而損益淨額(包括任何利息開支)則於損益中確認。其他金融負債其後使用實際利率法按攤銷成本計量。利息開支及外匯損益於損益中確認。取消確認的任何損益於損益中確認。

金融擔保合約為要求發行人作出特定付款，以就特定債務人未能於到期時根據債務工具的原有或經修訂條款作出付款，令持有人涉及的損失作出補償。由 貴集團發出，且並非指定按公平值計入損益的金融擔保合約，初步以公平值減與發出該金融擔保合約直接應佔的交易成本確認。於初步確認後， 貴集團以以下較高者計量金融擔保合約：(i)根據香港會計準則第37號撥備、或然負債及或然資產釐定的金額；及(ii)初步確認的金額減(如適用)根據香港會計準則第18號收益確認的累計攤銷。

(iv) 取消確認金融負債

貴集團於合約責任解除、取消或屆滿時，取消確認金融負債。

貴集團亦於條款遭修改，而經修改負債的現金流大為不同的情況下，取消確認金融負債。在此情況下，以經修改條款為基礎的金融負債按公平值確認。已終止金融負債的賬面值，與擁有經修改條款的新金融負債之間的差異於損益中確認。

(v) 對銷

金融資產與金融負債對銷，有關淨額僅於 貴集團目前擁有可合法強制執行的權利以抵銷金額，且其擬使用淨額基準作出結算，或同時變現資產及結算負債時，於綜合財務狀況表中確認有關淨額。收益及開支僅於香港財務報告準則許可下，或有關收益及虧損於一組類似交易中產生時，以淨額基準呈列。

(2) 金融資產的減值

貴集團對按攤銷成本計量的金融資產，就預期信貸虧損(「預期信貸虧損」)確認虧損撥備。

貴集團以相等於全期預期信貸虧損的金額，計量虧損撥備。就貿易應收款項而言， 貴集團應用經簡化的方式，提供香港財務報告準則第9號規定的預期信貸虧損。有關準則要求就所有貿易應收款項使用全期預期虧損撥備。

當釐定金融資產的信貸風險自初步確認以來是否已大幅增加，並於估計預期信貸虧損時，貴集團考慮相關且毋須產生不必要成本或資源即可取得的合理及具理據資料。此包括定量及定質資料，以及根據貴集團過往經驗作出的分析，以及知情信貸評估及包括前瞻性資料。

全期預期信貸虧損為所有可能違約事件於金融工具預期年期內的預期信貸虧損。

十二個月預期信貸虧損為金融工具於報告日期後十二個月或(倘工具的預期年期少於十二個月)更短時間後可能出現違約事件的部份預期信貸虧損。

於所有個案中，於估計預期信貸虧損時，最高期限為貴集團承受信貸風險的最高合約期。

計量預期信貸虧損

預期信貸虧損為對信貸虧損作出的可能性加權估計。信貸虧損按所有現金短缺(即根據合約應付實體的現金流與貴集團預期收取的現金流間的差額)的現值計量。

信貸減值金融資產

於各報告日期，貴集團以前瞻性基準評估按攤銷成本列賬的金融資產是否已出現信貸減值。當發生一項或多項對金融資產估計未來現金流造成不利影響事件，金融資產即為「信貸減值」。

顯示金融資產為信貸減值的證據包括以下可觀察數據：

- 借款人或發行人出現重大財政困難；
- 違反合約，例如違約或逾期事件；
- 貴集團就在其他情況下不予考慮的條款，而對貸款或墊款作出重組；
- 借款人可能破產或進行其他財務重組；或因財政困難令證券失去活躍市場。

就預期信貸虧損於綜合財務狀況表中呈列撥備

按攤銷成本計量的金融資產的虧損撥備，乃自資產賬面總值中扣除。

撇銷

金融資產賬面總值乃於並無實際收回可能的情況下撇銷(全部或部份)。一般而言，此個案乃貴集團釐定債務人並無可產生足夠現金流以償還將予撇銷金額的資產或收入來源。然而，遭撇銷的金融資產仍可受符合貴集團收回結欠款項程序的強制執行活動所限。

(g) 收益確認

收益確認乃為描述以反映 貴集團預期有權轉交換議定貨品或服務收取的代價的金額，轉讓該等貨品或服務。尤其是， 貴集團使用五步法以確認收益：

- 第一步：識別與客戶的合約
- 第二步：識別合約中的履約責任
- 第三步：釐定交易價格
- 第四步：將交易價格分配至合約中的履約責任
- 第五步：當(或於)實體滿足履約責任時確認收益

貴集團當(或於)滿足履約責任時確認收益，即：當特定履約責任相關的貨品或服務的「控制權」已轉讓予客戶時。

資產的控制權可隨時間或於一個時間點轉讓。倘出現以下情況，資產控制權隨時間轉讓：

- 客戶同時收取及消耗實體履約時所提供的利益；
- 貴集團履約為客戶創造資產，或令客戶控制的資產有所提升；或
- 貴集團履約並未為 貴集團創造另有用途的資產，而 貴集團對截至該日已完成之履約款項擁有強制執行權利。

倘貨品及服務的控制權隨時間轉讓，收益乃於參考該履約責任之已完成進度，在合約期內確認。否則，收益乃於客戶取得貨品及服務的控制權的時間點確認。

來自一手物業代理服務的收益乃於提供服務且已完成以下事項後，方告確認：(a)物業買家已簽署買賣協議並支付所須首期款項或(b)物業買家已簽署買賣協議並支付全部款項或(c)買賣協議已根據不同代理合約之條款及條件向相關政府機構進行登記。此乃由於屆時 貴集團方擁有即時權利就所提供的服務自物業發展商收取款項。 貴集團應收佣金率根據事前協定的銷售目標而有所不同。於 貴集團之銷售達到銷售目標前， 貴集團將基於較低的佣金率確認收益，直至達到銷售目標後， 貴集團就過往期間已滿足的履約責任，按較高的佣金率確認增加的收益。

來自物業顧問服務的收益提供服務時，以及客戶(即物業發展商)已收取並同意顧問報告後確認，此乃由於屆時 貴集團對所提供服務的款項有即時權利。

來自定期物業顧問服務的收益乃隨期間確認，原因為客戶同時收取及消耗實體履約所帶來的益處。

合約資產指 貴集團已轉讓予客戶的貨品及服務以交易而來的代價的權利。取得合約所產生的增加成本如可收回，則進行資本化，並於相關收益確認時，呈列為合約資產，並隨後進行攤銷。

倘客戶支付代價或 貴集團對無條件的代價金額擁有權利，於 貴集團轉讓貨品或服務予客戶前，當已作出付款或已錄得應收款項(以較早者為準)時， 貴集團將合約呈列為合約負債。合約負債為 貴集團轉讓貨品或服務予客戶的責任。

當 貴集團對代價有無條件權利時，即錄得應收款項。僅在支付代價金額一事到期前，須經過一段時間，方可視對代價的權利為無條件。

當金融資產的經濟利益將可能流向 貴集團，而收入金額能可靠計量時，方會確認來自金融資產的利息收入。

(h) 所得稅

年內／期內所得稅包括當期稅項及遞延稅項。

當期稅項乃根據日常業務所得損益，就所得稅而言毋須課稅或不可扣減的項目作出調整，並採用於報告期末已制定或大致上制定的稅率計算。

遞延稅項乃就財務報告而言因資產與負債的賬面值與就稅務而言的賬面值的暫時差異而確認。除不影響會計或應課稅溢利的商譽及已確認資產及負債外，就所有應課稅暫時差異確認遞延稅項負債。倘有應課稅溢利可供動用以抵銷可扣減暫時差異，則確認遞延稅項資產。遞延稅項乃按預期變現或結算資產或負債賬面值的方式所適用，並於各報告期末已制定或大致上制定的稅率計量。

遞延稅項負債乃按於附屬公司及聯營公司的投資而產生的應課稅暫時差異而確認，惟倘 貴集團可控制暫時差異的逆轉，以及暫時差異可能不會於可見將來逆轉則除外。

所得稅於損益確認，惟倘其與其他全面收益確認的項目有關，則該等稅項亦於其他全面收益確認，或倘其與直接於權益確認的項目有關，則該等稅項亦直接於權益確認。

當有法定可強制執行權利以將當期及未來稅項資產抵銷當期稅項負債，及當遞延所得稅資產及負債涉及由同一稅務當局對應課稅實體或不同應課稅實體徵收的所得稅，且當有意按淨額基準抵銷結餘，則遞延所得稅資產及負債可互相抵銷。

(i) 外幣

貴公司以其經營所在主要經濟環境的貨幣(「功能貨幣」)以外的貨幣進行的交易按交易進行時的適用匯率入賬。外幣貨幣資產及負債按報告期末的適用匯率換算。以外幣計值而按公平值列賬的非貨幣項目按釐定公平值當日匯率重新換算。以外幣按歷史成本計量的非貨幣項目不予重新換算。

結算貨幣項目產生的匯兌差額（及於換算貨幣項目）於其產生期間於損益內確認。重新換算按公平值列賬的非貨幣項目產生的匯兌差額計入期內損益，惟重新換算有關收益及虧損於其他全面收益內確認的非貨幣項目產生的差額除外，在此情況下，匯兌差額亦於其他全面收益內確認。

於綜合入賬時，海外業務的收支項目按年內的平均匯率換算為貴集團的呈列貨幣（即人民幣），惟匯率於期內大幅波動則除外，在此情況下，則使用與交易進行時適用匯率相若的匯率。海外業務的所有資產及負債按報告期末的匯率換算。所產生的匯兌差額（如有）於其他全面收益內確認，並於權益內累計為外匯儲備（歸屬於少數股東權益（如適用））。於貴集團實體的獨立財務報表的損益內確認的換算長期貨幣項目（構成貴集團於有關海外業務的淨投資的一部分）的匯兌差額重新歸類為其他全面收益，並於權益內累計為匯兌儲備。

(j) 僱員福利

貴集團於中國營運的附屬公司的僱員須參與地方市政府營運的中央退休金計劃。該等附屬公司須按僱員薪金的若干百分比向中央退休金計劃供款。

供款在僱員於年內／期內提供服務時於損益內確認為開支。貴集團於該等計劃項下對應付的固定百分比供款的責任有限。

(k) 非金融資產的減值

於各報告期末，貴集團檢討下列資產的賬面值，以釐定是否有任何跡象顯示該等資產已出現減值虧損或先前確認的減值虧損不復存在或可能已減少：

- 物業、廠房及設備
- 於附屬公司及聯營公司的權益

倘資產的可收回金額（即公平值減出售成本與使用價值兩者的較高者）估計少於其賬面值，則資產的賬面值將降至其可收回金額。減值虧損乃即時確認為開支，除非相關資產根據另一香港財務報告準則以重估金額列賬，則減損虧損將根據該香港財務報告準則被視為重估減少。

倘減值虧損於其後撥回，資產的賬面值乃增加至其可收回金額的經修訂估計值，惟增加後的賬面值不得超過倘資產於過往年度／期間並無確認減值虧損而原應釐定的賬面值。減值虧損的撥回乃即時確認為收入，除非有關資產根據另一香港財務報告準則以重估金額列賬，否則減損虧損的撥回乃根據香港財務報告準則被視為重估增加。

使用價值乃按預期從資產衍生的估計未來現金流量為基礎，採用反映貨幣時間值及資產或現金產生單位獨有風險的當時市場評估的稅前貼現率折現為其現值。

(l) 撥備及或然負債

當 貴集團因過往事件而須承擔法定或推定責任，而該責任很可能導致經濟利益流出，且其金額能夠合理地估計，則就未確定時間或金額的負債確認撥備。

倘不大可能需要流出經濟利益，或金額無法可靠地估計，有關責任將披露作為或然負債，除非經濟利益流出的可能性極低。可能產生的責任（其存在與否只能根據日後是否發生一項或多項事件確定）亦披露為或然負債，除非經濟利益流出的可能性極低。

(m) 關連方

(i) 倘某人士或該人士的近親符合下列條件，即與 貴集團有關連：

- (a) 對 貴集團擁有控制權或共同控制權；
- (b) 對 貴集團擁有重大影響力；或
- (c) 為 貴集團或 貴公司母公司的主要管理人員。

(ii) 倘實體符合下列任何條件，即與 貴集團有關連：

- (a) 該實體及 貴集團屬於同一集團（意味著母公司、附屬公司及同系附屬公司各自互相關連）。
- (b) 一個實體為其他實體的聯營公司或合營企業（或其他實體為成員的集團的成員的聯營公司或合營企業）。
- (c) 兩個實體均為同一第三方的合營企業。
- (d) 一個實體為第三方實體的合營企業，而其他實體為該第三方實體的聯營公司。
- (e) 該實體乃為 貴集團或與 貴集團有關連實體的僱員利益而設立的離職後福利計劃。
- (f) 該實體受(i)所識別人士控制或共同控制。
- (g) 於(i)(a)所識別人士對該實體擁有重大影響力或為該實體（或該實體母公司）的主要管理人員成員。
- (h) 該實體或其所屬集團的任何成員向集團或集團母公司提供主要管理人員服務。

某人士的近親是指預期於彼等與該實體的交易中影響該人士或受該人士影響的親屬，並包括：

- (i) 該名人士的子女及配偶或家庭伴侶；
- (ii) 該名人士的配偶或家庭伴侶的子女；及
- (iii) 該名人士或該名人士的配偶或家庭伴侶的受供養人。

4. 重要會計判斷及估計

編製歷史財務資料要求管理層作出足以影響收益、開支、資產與負債的呈報金額以及披露或然負債的判斷、估計及假設。然而，該等假設及估計的不確定因素可能會導致在未來需要對資產或負債的賬面值作出重大調整。

以下論述年度／期間內的資產與負債賬面值作出重大調整而於各報告期末的估計不確定因素的其他主要來源：

(i) 收益確認

貴公司董事審議香港財務報告準則第15號所載有關收益確認的詳細標準，具體而言，參考與其客戶及交易對手訂立的合約訂明的交易條款細則，審議 貴集團是否在某一時段或某一時點履行全部履約責任。

就主要物業代理服務而言，儘管該等代理服務包括若干推廣及營銷活動（即制定及執行營銷及銷售策略）以為物業發展商促進一手物業單位之銷售交易，但相關服務費用包括預先釐定各已售物業單位交易價格的佣金費率，或按實報實銷基準應償還 貴集團的有關服務成本。因此， 貴公司董事已評估推廣及營銷服務並不獨特，並已將所履行的所有服務以單一履約責任列賬。此外， 貴公司董事亦已評估， 貴集團目前有權就已履行的服務及在以下情況下向物業發展商收費：(a)物業買家已簽立買賣協議且作出必要首付或(b)物業買家已簽立買賣協議且已悉數付款或(c)已根據相關代理合約的條款及條件向相關政府部門登記買賣協議。 貴公司董事已信納就一手物業代理服務收入的履約責任在某一時點已履行。此外，若干物業發展商客戶或會結算逾期超過一年的款項。然而， 貴公司董事已考慮代價的金額、物業代理服務的現金價格及中國物業市場的現行利率，並已信納在合約層面而言，要融資部分並不重大。

就顧問服務而言， 貴公司董事已評估， 貴集團目前有權於客戶收取及認可顧問報告時就已履行的服務向物業發展商收費。因此， 貴公司董事信納僅有單一的履約責任，且相關物業顧問服務收入在某一時點達成。就定期物業顧問服務而言， 貴公司董事已對其客戶（即物業發展商）進行評估，該等客戶同時從 貴集團的履約（倘 貴集團履約時）中收取並獲得利益。 貴集團須在一段時間內向客戶提供必要服務。因此， 貴公司董事就收費制認購收入的履約責任已在一段時間內履行，有關收入於期內以直線法確認。

(ii) 應收賬款減值

管理層根據信貸風險，估計按攤銷成本計量的應收賬款預期信貸虧損的虧損準備金額。虧損準備金額按賬面值及估計未來現金流量現值計量，並考慮應收賬款的預期未來信貸虧損。評估應收賬款的信貸風險涉及較大程度的估計及不確定因素。倘實際未來現金流少於預期或多於預期，可能會因此產生重大減值虧損或減值虧損重大撥回。此外，管理層估計應收賬款並無重大的信貸風險，因為本集團能密切監察其信用狀況，且彼等被評估為財務狀況良好。

(iii) 所得稅

貴集團須繳納中國稅項。釐定稅項撥備及相關繳稅時間時需要作出重大判斷。於日常業務過程中有頗多未能確定最終稅項之交易及計算。貴集團按照會否出現額外應繳稅項之估計為基準而確認預期稅務事宜所產生之負債。倘該等事宜之最終稅務結果與起初記賬之金額不同，有關差額將會影響作出有關決定期內之所得稅撥備。

(iv) 按公平值計入其他全面收益之金融資產的減值

管理層於各報告期末審閱按公平值(包括非上市股本投資)計入其他全面收益的金融資產，以評估其是否已減值。當客觀證據表明已發生減值虧損時，則確認減值虧損。減值虧損的金額按資產賬面值與按類似金融資產的現行市場回報率貼現的估計未來現金流量現值之間的差額計量。管理層審閱非上市股本投資的最新可用財務資料，以評估是否發生的任何減值。

會計處理方式涉及管理層的重大判斷：

(i) 釐定按公平值計入其他全面收益之金融資產的會計處理方式

貴集團為投資目的而持有於中國註冊成立的一間非上市公司的1.25%股權。透過提供62.4%的投資資金，一名獨立第三方貸款人與貴集團簽署一份合作投資協議。

貴集團已釐定，與該獨立第三方貸款人所訂安排的條款轉讓有關收取按公平值計入其他全面收益之金融資產現金流的62.4%合約權利。因此，貴集團取消確認該獨立第三方貸款人所提供投資資金的62.4%，並按淨額基準確認按公平值計入其他全面收益之金融資產。實質上，貴集團持有該非上市公司的0.47%股權。

(ii) 公平值計量

計入貴集團財務報表的非上市股本投資須按公平值計量及／或披露公平值。

附錄一

會計師報告

貴集團的金融及非金融資產及負債的公平值計量盡可能地利用市場可觀察的輸入數據及資料。用於釐定公平值計量的輸入數據根據所使用的估值技術中使用的輸入數據如何觀察分為不同的層級（「公平值層級」）：

- 第1層：相同項目於活躍市場的報價（未經調整）；
- 第2層：除第1層輸入數據外的可觀察的直接或間接輸入數據；
- 第3層：不可觀察的輸入數據（即並非從市場資料得出）。

將項目分類到上述層級是基於對項目的公平值計量具有重大影響的最低層輸入數據。層級之間的项目轉移在發生的往績記錄期間確認。

貴集團按公平值計量其非上市股本投資。有關其公平值計量的更詳盡資料，請參閱附註16。

5. 分部資料

作為 貴集團主要經營決策者的 貴公司執行董事審閱 貴集團的內部報告，以評估表現及分配資源。管理層根據經 貴公司執行董事審閱以用於作出策略決定的報告釐定經營分部。

管理層定期綜合審閱根據香港財務報告準則報告的 貴集團財務資料。可報告的經營分部的收益主要來自提供物業代理服務。業務分部資料被認為並非必要。

由於執行董事認為 貴集團的收益及業績均來自於中國提供的服務，且 貴集團的重大綜合資產概非位於中國境外，故認為地域分部資料並非必要。

有關主要客戶的資料

貢獻 貴集團總收益超過10%的相應年度／期間的客戶收益（扣除營業稅及其他稅項）如下：

	截至十二月三十一日止年度			截至五月三十一日止 五個月期間	
	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
廣州市嘉裕房地產發展有限公司	22,421	6,696	不適用 ¹	不適用 ¹	不適用 ¹
廣州市安宏房地產開發有限公司	12,420	13,403	不適用 ¹	不適用 ¹	不適用 ¹
清遠市廣州後花園有限公司	不適用 ²	不適用 ²	25,920	3,810	9,849
廣州市慧嘉房地產開發有限公司	不適用 ²	不適用 ²	9,272	5,110	3,397
清遠美林基業投資有限公司	不適用 ²	不適用 ²	7,593	不適用 ¹	3,547
廣州珠江實業開發股份有限公司	不適用 ¹	不適用 ¹	7,530	2,771	不適用 ¹

附註：

¹ 相關收益佔 貴集團收益總額不超過10%。

² 相關客戶沒有產生收益。

附錄一

會計師報告

6. 收益

(a) 服務性質

服務	性質、達成履約責任的時間及重大付款條款
物業代理佣金及相關費用收入	<p>物業代理佣金及相關費用收入於提供服務時並在以下情況確認：(a) 物業買家已簽立買賣協議且作出必要首付或(b)物業買家已簽立買賣協議且已悉數付款或(c)已根據不同代理合約所述的條款及條件向相關政府部門登記買賣協議。</p> <p>代理佣金合約通常包含一些條款，該等條款會引致發展商應收代價的金額出現變化，如獎金支付和銷售獎金。在評估將被確認為收入的可變代價金額時，貴集團採用一種方法來評估獎金支付的最接近金額(受確認時的限制所規限)。</p> <p>就支付條款而言，物業代理佣金及相關費用在發展商確認每月由貴集團編製的控制清單後，按月計費及支付。</p>
服務	性質、達成履約責任的時間及重大付款條款
物業顧問服務費	<p>物業顧問服務包括項目可行性分析、項目發展計劃服務以及銷售及營銷策劃服務。貴集團於提供顧問服務時確認收益。物業顧問服務之收益於提供服務及客戶(即物業發展商)已收取及認可顧問報告時的某一時點確認，因為僅於屆時貴集團目前有權就已履行的服務收費。定期物業顧問服務之收益於期內確認，因為客戶同時收取及消耗實體履約(倘實體履約)所提供之利益。</p>

附錄一

會計師報告

(b) 收益分類

	截至十二月三十一日止年度			截至五月三十一日止 五個月期間	
	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
主要服務範疇					
物業代理佣金及相關費用收 入	57,882	39,475	65,408	19,136	23,276
物業顧問服務費	326	3,393	5,096	1,061	944
	58,208	42,868	70,504	20,197	24,220
減：營業稅及其他稅項 . . .	(3,167)	(708)	(452)	(120)	(122)
	<u>55,041</u>	<u>42,160</u>	<u>70,052</u>	<u>20,077</u>	<u>24,098</u>

	截至十二月三十一日止年度			截至五月三十一日止 五個月期間	
	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
收益確認時間					
服務於某一時點轉移	58,033	40,149	67,531	19,136	23,276
服務於某一時段轉移	175	2,719	2,973	1,061	944
	58,208	42,868	70,504	20,197	24,220
減：營業稅及其他稅項 . . .	(3,167)	(708)	(452)	(120)	(122)
	<u>55,041</u>	<u>42,160</u>	<u>70,052</u>	<u>20,077</u>	<u>24,098</u>

(c) 合約結餘

	於 二零一五年 一月一日	於 二零一五年 十二月 三十一日	於 二零一六年 十二月 三十一日	於 二零一七年 十二月 三十一日	於 二零一八年 五月 三十一日
	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
應收款項，其計入「應收賬 款」(附註17號)	21,552	19,381	8,079	15,429	9,389
合約資產	—	411	97	3,063	1,601
合約負債	242	50	450	3,441	2,015

本文件為草擬本，其所載資料不完整及可作更改。閱讀本文件時，必須一併細閱本文件首頁「警告」一節。

附錄一

會計師報告

於往績期間，合約資產及合約負債結餘之重大變動如下：

	於 二零一五年 十二月 三十一日 人民幣千元	於 二零一六年 十二月 三十一日 人民幣千元	於 二零一七年 十二月 三十一日 人民幣千元	於 二零一八年 五月 三十一日 人民幣千元
合約資產				
年／期初結餘	—	411	97	3,063
確認轉讓自合約資產於年／期初確認至				
應收款項	—	(411)	(97)	(2,586)
因計量進度變動之增加	411	97	3,063	1,124
年／期末結餘	<u>411</u>	<u>97</u>	<u>3,063</u>	<u>1,601</u>
	於 二零一五年 十二月 三十一日 人民幣千元	於 二零一六年 十二月 三十一日 人民幣千元	於 二零一七年 十二月 三十一日 人民幣千元	於 二零一八年 五月 三十一日 人民幣千元
合約負債				
年／期初結餘	242	50	450	3,441
於合約負債年／期末結餘確認之收益	(242)	(50)	(450)	(2,100)
收益於年／期內尚未確認而已收現金增加	50	450	3,441	674
年／期末結餘	<u>50</u>	<u>450</u>	<u>3,441</u>	<u>2,015</u>

於二零一八年五月三十一日，應付深圳市金頤投資發展有限公司（貴集團同系附屬公司）計入貴集團合約負債，金額為人民幣950,000元。

(d) 分配至餘下履約責任之交易價

以下圖表包括各報告期末之收益，將於扣除預期其後確認未能達成(或未能達成部分)相關履約責任之營業稅及其他稅項。

	於十二月三十一日			於五月三十一日	
	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	二零一七年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元
截至十二月三十一日止年度					
預期確認之收益					
二零一七年	—	566	—	330	—
二零一八年	—	1,084	1,084	1,084	849

上述金額沒有撇除自客戶合約收取之代價。

貴集團應用香港財務報告準則第15號第121段之實際權宜方法，並沒有披露有關原有到期日為一年或以下之餘下履約責任之資料。

本文件為草擬本，其所載資料不完整及可作更改。閱讀本文件時，必須一併細閱本文件首頁「警告」一節。

附錄一

會計師報告

7. 其他收入

	截至十二月三十一日止年度			截至五月三十一日止 五個月期間	
	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
銀行利息收入	63	648	449	219	120
出售聯營公司之收益	—	—	135	—	—
財務擔保合約之公平值收益	—	—	62	—	48
其他	12	6	41	—	10
	<u>75</u>	<u>654</u>	<u>687</u>	<u>219</u>	<u>178</u>

8. 除稅前溢利

貴集團的除稅前溢利乃扣除下列各項後計算：

	截至十二月三十一日止年度			截至五月三十一日止 五個月期間	
	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
僱員福利開支(包括董事 酬金)：					
薪金、津貼及其他福利 . . .	9,524	9,770	12,826	5,256	6,171
佣金及花紅	13,922	8,346	15,078	4,749	6,126
退休金計劃供款	2,002	2,019	2,409	956	932
僱員福利開支總額	<u>25,448</u>	<u>20,135</u>	<u>30,313</u>	<u>10,961</u>	<u>13,229</u>
核數師酬金	28	37	36	—	29
物業、廠房及設備的折舊 . . .	245	70	50	15	51
應收賬款及其他應收款項的 減值虧損	321	2	—	—	440
應收關連方款項的減值虧損	—	—	15	15	—
上市開支	[編纂]	[編纂]	[編纂]	[編纂]	[編纂]
出售物業、廠房及設備的 虧損	—	2	—	—	—
社保開支及其他福利撥備 (附註)	795	929	925	393	249
社保逾期付款費用撥備 . . .	101	173	307	106	304
撇銷物業、廠房及設備 . . .	<u>62</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>

附註： 社保開支及其他福利撥備分別於截至二零一五年十二月三十一日、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止年度以及截至二零一七年五月三十一日及二零一八年五月三十一日止五個月期間，金額為約人民幣795,000元、人民幣929,000元、人民幣925,000元、人民幣393,000元及人民幣249,000元，已計入上圖披露退休金計劃供款中。

附錄一

會計師報告

9. 董事酬金

於往績期間已付及應付董事的酬金詳情如下：

	薪金、津貼及其 其他福利	酌情花紅	退休金計劃供款	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				
<i>執行董事：</i>				
王勁女士(「王女士」)	63	15	15	93
徐建平先生(「徐先生」)	63	15	15	93
翁國富先生。	—	—	—	—
	<u>126</u>	<u>30</u>	<u>30</u>	<u>186</u>
<i>非執行董事：</i>				
李權超先生	—	—	—	—
黃玉清女士	—	—	—	—
	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>
截至二零一六年十二月三十一日止年度				
<i>執行董事：</i>				
王女士	186	20	15	221
徐先生	186	20	15	221
翁國富先生	—	—	—	—
	<u>372</u>	<u>40</u>	<u>30</u>	<u>442</u>
<i>非執行董事：</i>				
李權超先生	—	—	—	—
黃玉清女士	—	—	—	—
	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>

本文件為草擬本，其所載資料不完整及可作更改。閱讀本文件時，必須一併細閱本文件首頁「警告」一節。

附錄一

會計師報告

	薪金、津貼及其 他福利	酌情花紅	退休金計劃供款	總計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
二零一七年十二月				
三十一日止年度				
<i>執行董事：</i>				
王女士	425	20	16	461
徐先生	425	20	14	459
翁國富先生	—	—	—	—
	<u>850</u>	<u>40</u>	<u>30</u>	<u>920</u>
<i>非執行董事：</i>				
李權超先生	—	—	—	—
黃玉清女士	—	—	—	—
	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>
薪金、津貼及其				
他福利				
人民幣千元				
酌情花紅				
人民幣千元				
退休金計劃供款				
人民幣千元				
總計				
人民幣千元				
截至二零一七年五月				
三十一日止五個月期間				
(未經審核)				
<i>執行董事：</i>				
王女士	158	—	3	161
徐先生	158	—	5	163
翁國富先生	—	—	—	—
	<u>316</u>	<u>—</u>	<u>8</u>	<u>324</u>
<i>非執行董事：</i>				
李權超先生	—	—	—	—
黃玉清女士	—	—	—	—
	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>

本文件為草擬本，其所載資料不完整及可作更改。閱讀本文件時，必須一併細閱本文件首頁「警告」一節。

附錄一

會計師報告

	薪金、津貼及其			
	他福利	酌情花紅	退休金計劃供款	總計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
二零一八年五月三十一日止				
五個月期間				
執行董事：				
王女士	138	—	8	146
徐先生	137	—	8	145
翁國富先生	—	—	—	—
	<u>275</u>	<u>—</u>	<u>16</u>	<u>291</u>
非執行董事：				
李權超先生	—	—	—	—
黃玉清女士	—	—	—	—
	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>

10. 五名最高薪酬人士

在 貴集團五名最高薪酬人士中，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五月三十一日止五個月期間概無薪酬於附註9披露的 貴公司董事。五名最高薪酬人士的薪酬如下：

	截至十二月三十一日止年度			截至五月三十一日止	
	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	439	545	479	277	374
佣金	2,806	1,415	1,847	487	982
退休金計劃供款	66	69	71	27	30
	<u>3,311</u>	<u>2,029</u>	<u>2,397</u>	<u>791</u>	<u>1,386</u>

就各往績期間向上述非董事最高薪酬人士各自支付的薪酬介乎以下範圍：

	人數			人數	
	截至十二月三十一日止年度			截至五月三十一日止五個月期間	
	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
零至1,000,000港元(約零至人民幣805,000元)	<u>5</u>	<u>5</u>	<u>5</u>	<u>5</u>	<u>5</u>

於往績期間， 貴集團概無薪酬支付予 貴公司董事或五名最高薪酬僱員的任何一名，以作為加入或加入 貴集團後的獎勵或作為離職的補償。

附錄一

會計師報告

11. 所得稅開支

	截至十二月三十一日止年度			截至五月三十一日止五個月	
	二零一五年	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
即期 — 中國企業所得稅 (「企業所得稅」)					
— 年／期內稅項	3,994	3,772	7,073	1,314	1,864
— 往年度／期間撥備不足／ (超額撥備).	9	5	9	1	(22)
	<u>4,003</u>	<u>3,777</u>	<u>7,082</u>	<u>1,315</u>	<u>1,842</u>

根據《中華人民共和國企業所得稅法》以及企業所得稅法暫行條例的規定，於往績期間，中國附屬公司的稅率為25%。

由於 貴集團於往績期間概無在香港產生任何應課稅溢利，故此於往績期間概無於綜合財務報表作出香港利得稅撥備。

於中國營運的 貴集團若干附屬公司須於截至二零一五年、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五月三十一日止五個月期間，按核定徵收基準就收益按預定稅率5%至7.5%繳付中國所得稅。預定稅率乃各中國附屬公司與各自的地方政府稅務機關協商釐定，並須接受年度檢討及重續。

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五月三十一日，與 貴集團中國附屬公司的未分派保留溢利相關的暫時差異總額分別約為人民幣81,317,000元、人民幣89,615,000元、人民幣107,284,000元及人民幣110,663,000元。

根據中國企業所得稅法，對外國投資者就自外資企業所產生利潤分派的股息徵收企業預扣所得稅。於往績期間概無確認預扣所得稅，因為 貴集團內的中國附屬公司並無分派股息。

本文件為草擬本，其所載資料不完整及可作更改。閱讀本文件時，必須一併細閱本文件首頁「警告」一節。

附錄一

會計師報告

按綜合損益及其他全面收益表可將所得稅開支與除稅前溢利對賬如下：

	截至十二月三十一日止年度			截至五月三十一日止五個月	
	二零一五年	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	<u>12,943</u>	<u>11,703</u>	<u>15,826</u>	<u>780</u>	<u>3,851</u>
按適用稅率25%計算的稅項	3,236	2,926	3,957	195	963
分佔聯營公司溢利的稅務影響	—	(56)	—	—	—
就課稅而言毋須課稅收入的					
稅務影響	(3)	(1)	(59)	—	—
就課稅而言不可扣減開支的					
稅務影響	771	773	3,012	1,026	759
未確認稅項虧損的稅務影響	—	130	163	93	142
前一年度撥備不足	9	5	9	1	(22)
稅項減免	(10)	—	—	—	—
所得稅開支	<u>4,003</u>	<u>3,777</u>	<u>7,082</u>	<u>1,315</u>	<u>1,842</u>

12. 每股盈利

就本報告而言，並無呈列每股盈利資料，乃由於重組及按附註2.1所披露基準編製於往績期間的貴集團業績對加入有關每股盈利資料而言並無意義。

13. 股息

於往績期間概無支付或建議支付股息，且自報告期末以來並無建議派發任何股息。

附錄一

會計師報告

14. 物業、廠房及設備

	租賃裝修 人民幣千元	家具、裝置及設 備 人民幣千元	汽車 人民幣千元	總計 人民幣千元
成本：				
於二零一五年一月一日	3,215	695	3,107	7,017
撇銷	—	(29)	(589)	(618)
於二零一五年十二月三十一日及二零一六年一月一日	3,215	666	2,518	6,399
添置	—	70	—	70
出售	—	—	(116)	(116)
於二零一六年十二月三十一日及二零一七年一月一日	3,215	736	2,402	6,353
添置	—	112	319	431
於二零一七年十二月三十一日及二零一八年一月一日	3,215	848	2,721	6,784
添置	76	57	—	133
於二零一八年五月三十一日	3,291	905	2,721	6,917
累計折舊：				
於二零一五年一月一日	3,144	549	2,726	6,419
年內扣除	62	73	110	245
撇銷	—	(26)	(530)	(556)
於二零一五年十二月三十一日及二零一六年一月一日	3,206	596	2,306	6,108
年內扣除	9	32	29	70
出售時撇銷	—	—	(104)	(104)
於二零一六年十二月三十一日及二零一七年一月一日	3,215	628	2,231	6,074
年內扣除	—	34	16	50
於二零一七年十二月三十一日及二零一八年一月一日	3,215	662	2,247	6,124
期內扣除	—	28	23	51
於二零一八年五月三十一日	3,215	690	2,270	6,175
賬面淨值：				
於二零一八年五月三十一日	76	215	451	742
於二零一七年五月三十一日	—	186	474	660
於二零一六年十二月三十一日	—	108	171	279
於二零一五年十二月三十一日	9	70	212	291

15. 於聯營公司的權益

	於十二月三十一日			於五月三十一日
	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
分佔資產淨值	—	225	—	—

於二零一七年九月十五日，廣州中地行與獨立第三方訂立買賣協議，據此，廣州中地行同意出售於長沙中地行投資諮詢有限公司（「長沙中地行」）36%的股權，代價為人民幣360,000元。於二零一七年九月二十一日，聯營公司出售股權之程序已完成，並獲地方工商行政管理局批准長沙中地行相關備案登記。因此，於二零一七年九月二十一日起，長沙中地行不再為 貴集團之聯營公司。

本文件為草擬本，其所載資料不完整及可作更改。閱讀本文件時，必須一併細閱本文件首頁「警告」一節。

附錄一

會計師報告

貴集團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的聯營公司詳情如下：

名稱	業務架構形式	註冊成立地點	主要業務	擁有權權益百分比
長沙中地行投資諮詢有限公司...	法團	中國	提供物業代理及相關服務以及顧問服務	36%

由於 貴集團於二零一七年出售其於聯營公司之股權，因此於二零一七年十二月三十一日概無聯營公司資料呈報。

	二零一五年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元
年內未確認的分佔聯營公司的虧損	(26)	—
累計未確認的分佔聯營公司的虧損	(151)	—

按 貴集團聯營公司的管理賬目所述的概要財務資料載列如下：

	二零一五年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元
流動資產	1,316	1,766
非流動資產	75	75
流動負債	(1,811)	(1,215)
(負債)／資產淨額	(420)	626
與 貴集團於聯營公司權益的對賬：		
貴集團擁有權比例	36%	36%
貴集團分佔聯營公司負債／資產淨額	(151)	225
投資賬面值	(151)	225
收益	5,374	2,395
年內(虧損)／溢利	(73)	1,045
年內全面收益總額	(73)	1,045

16. 按公平值計入其他全面收益的金融資產

	於十二月三十一日			於五月三十一日
	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
非上市股本投資，按公平值	—	20,000	21,890	20,360

結餘指 貴集團於二零一六年收購清遠市廣州後花園有限公司的0.47%股本投資權益。

於首次確認後，該投資按公平值列賬。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五月三十一日止五個月期間，就 貴集團的非上市股本投資公平值收益及虧損，已分別於其他全面收益確認，金額為人民幣1,890,000元及人民幣1,530,000元。

董事計劃持有其作長期投資用途。

於二零一七年六月十六日， 貴集團與銀行訂立合約，以作為向清遠市廣州後花園有限公司提供之銀行貸款作擔保，金額為人民幣31,250,000元，為期五年。

附錄一

會計師報告

17. 應收賬款

	於十二月三十一日			於五月三十一日
	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
應收賬款	21,519	10,217	17,567	11,967
減：應收賬款的減值虧損 . . .	(2,138)	(2,138)	(2,138)	(2,578)
	<u>19,381</u>	<u>8,079</u>	<u>15,429</u>	<u>9,389</u>

應收賬款主要指除於二零一七年及二零一八年發出的若干發票外，一般不會給予信貸項目的應收客戶物業代理佣金費用。客戶有責任於完成時或根據相關協議的條款及條件結清款項。於各往績期間未按發票日期劃分的應收賬款(如除減值虧損)的賬齡分析如下：

	於十二月三十一日			於五月三十一日
	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
尚未到期	14,879	2,147	4,901	6,992
少於30日	3,117	3,033	7,775	1,340
31至60日	14	2,170	1,071	—
61至90日	534	48	163	72
91至180日	837	274	654	550
181至365日	—	407	865	435
超過365日	2,138	2,138	2,138	2,578
	<u>21,519</u>	<u>10,217</u>	<u>17,567</u>	<u>11,967</u>
減：應收賬款的減值虧損 . . .	(2,138)	(2,138)	(2,138)	(2,578)
	<u>19,381</u>	<u>8,079</u>	<u>15,429</u>	<u>9,389</u>

貴公司董事認為應收賬款的賬面值與其公平值相若。未償還結餘並無收取利息。

貴集團的應收賬款結餘包括總賬面值為人民幣4,502,000元、人民幣5,932,000元、人民幣10,528,000元及人民幣2,397,000元分別於二零一五年、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五月三十一日的逾期債項，而 貴集團並無就此作出減值虧損撥備，乃由於管理層認為該等客戶的基本信貸質素並無惡化。 貴集團並無就該等結餘持有任何抵押品。

於接受任何新客戶前， 貴集團評估潛在客戶的信貸質素。信貸質素經定期檢討。大部分既非逾期亦非出現減值的應收賬款並無違約欠付紀錄。 貴集團並無就該等結餘持有任何抵押品。

下表為於往績期間應收賬款減值虧損的對賬：

	於十二月三十一日			於五月三十一日
	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
於年／期初	1,981	2,138	2,138	2,138
確認減值虧損	157	—	—	440
於年／期初末	<u>2,138</u>	<u>2,138</u>	<u>2,138</u>	<u>2,578</u>

附錄一

會計師報告

個別已減值的應收賬款項與陷入財務困難或違約或拖欠還款的客戶有關。貴集團並無就該等結餘持有任何抵押品或其他信貸提升項目。

18. 按金、預付款項及其他應收款項

	於十二月三十一日			於五月三十一日
	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
獨家銷售代理權按金 (附註)	—	—	49,475	—
雜項費用	246	257	338	296
遞延成本	—	147	427	216
預付款項	—	214	2,055	2,384
其他應收款項	554	1,242	492	1,418
	<u>800</u>	<u>1,860</u>	<u>52,787</u>	<u>4,314</u>

下表為往績期間其他應收款項減值虧損對賬：

	於十二月三十一日			於五月三十一日
	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
於年／期初	—	164	166	166
已確認減值虧損	164	2	—	—
於年／期末	<u>164</u>	<u>166</u>	<u>166</u>	<u>166</u>

附註：於二零一七年五月十九日，貴集團訂立一份協議，據此貴集團同意向發展商支付人民幣50百萬元按金，以取得36個住宅物業單位之獨家銷售代理權。於二零一七年五月二十七日，貴集團訂立一份租賃協議，據此貴集團須支付人民幣1百萬元作為租賃另外6個住宅物業單位及15個商用物業單位20年的代價。於二零一七年十二月二十八日，貴集團同意發展商終止獨家銷售代理權，因此，於二零一八年三月六日，貴集團已收取退款逾人民幣49.5百萬元。

19. 現金及銀行結餘

	於十二月三十一日			於五月三十一日
	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
手頭現金	595	350	78	106
銀行現金	14,589	63,468	34,346	87,426
於綜合財務狀況表的現金及 銀行結餘	<u>15,184</u>	<u>63,818</u>	<u>34,424</u>	<u>87,532</u>

附錄一

會計師報告

20. 應計費用及其他應付款項

	於十二月三十一日			於五月三十一日
	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
應計薪金	459	420	409	677
應計開支	2,431	3,818	4,497	5,769
應付佣金	8,037	4,138	7,880	6,037
其他應付款項	769	598	1,300	1,350
其他應付稅項	1,498	804	1,723	882
	<u>13,194</u>	<u>9,778</u>	<u>15,809</u>	<u>14,715</u>

21. 應收／(應付)關連方款項

(i) 應收關連方款項

應收關連方款項為無抵押、免息及須按要求償還。

關連方名稱	關係	於十二月三十一日			於五月三十一日
		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
徐先生(附註a)	貴集團股東	45,485	10,516	12,622	14,026
王女士(附註a)	貴集團股東配偶	7,117	8,428	8,424	9,060
Partnet Talent	直接控股公司	1	1	1	1
保利達工業有限公司	同系附屬公司	179	192	—	—
長沙中地行	聯營公司	1,007	281	—	—
海南千景實業有限公司	受徐先生控制的關連公司	7,750	3,550	—	—
廣州金兔邦網絡科技有限公司	受徐先生的近親控制的關連公司	890	269	—	—
武漢宏聚投資發展有限公司	受王女士控制的關連公司	13,300	—	—	—
廣州房多安網絡科技有限公司(「廣州房多安網絡」)(附註b)	受王女士控制的關連公司	16	16	—	—
廣州智信通科技發展有限公司	受徐先生控制的關連公司	—	—	12	12
		<u>75,745</u>	<u>23,253</u>	<u>21,059</u>	<u>23,099</u>

附錄一

會計師報告

附註

- (a) 根據香港公司條例(第622章)第383條及公司(披露董事利益資料)規例(第622G章)披露的給予貴公司董事的貸款如下：

姓名	二零一五年	年內最高	二零一五年
	一月一日	未償還金額	十二月三十一日
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
徐先生	43,459	45,485	45,485
王女士	6,435	7,741	7,117
	<u> </u>	<u> </u>	<u> </u>
姓名	二零一六年	年內最高	二零一六年
	一月一日	未償還金額	十二月三十一日
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
徐先生	45,485	45,485	10,516
王女士	7,741	8,428	8,428
	<u> </u>	<u> </u>	<u> </u>
姓名	二零一七年	年內最高	二零一七年
	一月一日	未償還金額	十二月三十一日
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
徐先生	10,516	12,875	12,622
王女士	8,428	8,698	8,424
	<u> </u>	<u> </u>	<u> </u>
姓名	二零一八年	年內最高	二零一八年
	一月一日	未償還金額	五月三十一日
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
徐先生	12,622	14,026	14,026
王女士	8,424	9,060	9,060
	<u> </u>	<u> </u>	<u> </u>

- (b) 截至二零一七年十二月三十一日止年度，貴公司已就應收廣州房多安網絡科技有限公司的未償還款項約人民幣15,000元作減值，此乃由於其預期外之償還款項。

(ii) 應付關連方款項

有關款項為無抵押、免息及須按要求償還。

22. 股本

貴公司於二零一七年六月二十七日在開曼群島註冊成立，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，其中1股已按面值配發及發行。

於二零一七年七月十九日，根據貴集團重組(於本文件「歷史、發展及企業架構」一節具體詳述)，貴公司向Partner Talent收購盛通的70股股份，相當於盛通已發行股份的70%。作為代價，扣除Partner Talent持有一股未繳股款股份，69股入賬列作繳足股份配發及發行予Partner Talent。於二零一七年七月十九日，完成該項收購後，盛通由貴公司擁有70%權益。於二零一七年七月十九日，貴公司向徐先生及徐陽先生(「徐先生」)分別收購盛通的18股及12股股份，分別相當於盛通已發行股份的18%及12%。作為代價，(i)按唯一實益擁有人徐

附錄一

會計師報告

先生的指示，18股入賬列作繳足股份配發及發行予彩川投資有限公司（「彩川」），及(ii)按唯一實益擁有人徐陽先生的指示，12股入賬列作繳足股份配發及發行予宇雄環球有限公司（「宇雄」）。同日於完成該項收購後，盛通成為 貴公司的直接全資附屬公司，而 貴公司由Partner Talent、彩川及宇雄分別擁有70%、18%及12%的權益。

23. 儲備

貴集團的儲備金額及其於往績期間變動的詳情於本報告第7頁的綜合權益變動表呈列。

(a) 法定儲備

根據有關中國法律及法規及中國附屬公司的組織章程細則，中國附屬公司須於分派任何純利前，劃撥其年內純利的10%（於抵銷根據有關中國會計準則所釐定任何過往年度虧損後）至其各自的法定儲備。當法定儲備結餘達到其各自註冊資本的50%時，任何進一步劃撥乃由股東全權決定。

(b) 其他儲備

其他儲備指 貴集團根據重組及附屬公司股本面值，支付之代價，與非控股權益收購之附屬公司分佔資產淨額之差額，以及 貴公司已發行股份面值之差額。

(c) 重估儲備

自重組金融資產之收益／虧損分類為按公平值計入其他全面收益的金融資產。

(d) 匯兌儲備

匯兌儲備指重新換算海外業務的資產淨值所產生的收益／虧損為呈列貨幣。

貴公司之儲備變動如下：

貴公司

	<u>其他儲備</u>	<u>累計虧損</u>	<u>總計</u>
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
於二零一七年一月一日	—	—	—
自重組 (附註)	—	—	—
年內虧損及年內全面收入總額	—	(142)	(142)
於二零一七年十二月三十一日及 二零一八年五月三十一日	<u>—</u>	<u>(142)</u>	<u>(142)</u>

附註：自重組之面值為港幣1元。

附錄一

會計師報告

24. 僱員退休福利

貴集團於中國的僱員為中國政府營運的國家管理退休福利計劃的成員。該等附屬公司須按薪酬成本的指定百分比向退休福利計劃供款以撥支有關福利。貴集團就退休福利計劃的唯一責任為作出指定供款。

25. 租賃

經營租賃 — 承租人

於各報告期末，貴集團於不可撤銷經營租賃項下的應付未來最低租金如下：

	於十二月三十一日止年度			於五月三十一日止五個月期間	
	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
不多於一年	1,352	1,237	1,342	1,431	1,458
多於一年但不多於五年 . . .	5,230	5,515	5,766	5,598	5,880
多於五年	4,508	3,033	1,484	2,519	842
	<u>11,090</u>	<u>9,785</u>	<u>8,592</u>	<u>9,548</u>	<u>8,180</u>

貴集團根據經營租賃租用物業。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二零一七年及二零一八年五月三十一日止五個月期間的租賃所磋商的期限介乎6個月至8年，附帶選擇權可於屆滿日期或貴集團與業主雙方協定的日期重續租賃條款。租賃並不包括任何或然租金。

26. 金融風險管理

自貴集團的金融工具產生的主要風險包括利率風險、信貸風險及流動性風險。除下文所披露者外，貴集團並無於其他金融風險存在重大風險水平。貴公司董事檢討及同意就管理各項該等風險的政策，而有關風險概述如下。

(i) 利率風險

由於貴集團並無重大計息資產及負債，貴集團的收入及經營現金流量乃大致上不受市場利率變動影響。

(ii) 信貸風險

貴集團的信貸風險主要源自其按金、應收賬款及其他應收款項。管理層制定信貸政策，而該等信貸風險的風險水平乃按持續基準受到監控。

就按金、應收賬款及其他應收款項而言，要求超過若干金額的信貸的所有客戶均須接受個別信貸評估。該等評估集中於客戶的過往支付到期款項紀錄及目前的支付能力，以及考慮客戶的特定賬戶資料及客戶業務所在經濟環境。應收賬款於付款要求表格日期起即時到期應付。一般情況下，貴集團並無自客戶取得抵押品。

附錄一

會計師報告

貴公司並無於其他金融資產的信貸風險存在重大風險水平，乃由於 貴公司的資產主要涉及關連方的結餘。

(iii) 流動性風險

貴集團的政策是定期監察目前及預期的流動性要求，以確保其維持足夠現金儲備以滿足其短期及較長期的流動性需要。

貴集團的目標為以其自有資本及盈利為其營運提供資金，且於年／期內並無任何重大借款或動用信貸融資。 貴集團維持其自有財資功能，以監察目前及預期流動性需要，並以維持靈活性為目標，方式為確保自經營產生足夠的現金及現金等價物。

下表顯示於報告期末的 貴集團金融負債的餘下合約到期日，乃根據未折現現金流量(包括使用合約利率或(如為浮息)根據於報告日期的現有利率計算的利息付款)，以及 貴集團須支付的最早日期。

	賬面值	合約未貼現 現金流量總額	一年內或 按要求的	超過一年 但少於兩年	超過兩年 但少於五年	超過五年
	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	人民幣千元
二零一五年十二月三十一日						
應計費用及其他應付款項	9,164	9,164	9,164	—	—	—
應付一名關連方款項	1,474	1,474	1,474	—	—	—
	<u>10,638</u>	<u>10,638</u>	<u>10,638</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>
二零一六年十二月三十一日						
應計費用及其他應付款項	5,155	5,155	5,155	—	—	—
應付一名關連方款項	2,210	2,210	2,210	—	—	—
	<u>7,365</u>	<u>7,365</u>	<u>7,365</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>

本文件為草擬本，其所載資料不完整及可作更改。閱讀本文件時，必須一併細閱本文件首頁「警告」一節。

附錄一

會計師報告

	賬面值	合約未貼現 現金流量總額	一年內或 按要 求	超過一年 但少於兩年	超過兩年 但少於五年	超過五年
	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	人民幣千元
二零一七年十二月三十一日						
應計費用及其他應付款項	9,113	9,113	9,113	—	—	—
應付關連方款項	10,717	10,717	10,717	—	—	—
	<u>19,830</u>	<u>19,830</u>	<u>19,830</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>
財務擔保：						
年內最高未償還金額	478	31,250	31,250	—	—	—
	<u>478</u>	<u>31,250</u>	<u>31,250</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>
二零一八年五月三十一日						
應計費用及其他應付款項	7,634	7,634	7,634	—	—	—
應付一名關連方款項	11,493	11,493	11,493	—	—	—
	<u>19,127</u>	<u>19,127</u>	<u>19,127</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>
財務擔保：						
年內最高未償還金額	430	31,250	31,250	—	—	—
	<u>430</u>	<u>31,250</u>	<u>31,250</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>

於二零一七年六月十六日，貴集團與一間銀行訂立合約以為給予清遠市廣州後花園有限公司的人民幣31,250,000元銀行貸款提供擔保，為期五年。於二零一七年十二月三十一日及二零一八年五月三十一日，該項銀行擔保之公平值為人民幣478,000元及人民幣430,000元。該公平值乃按與貴集團並無關連之獨立合資格專業估值師普敦國際評估有限公司（「普敦」）所作估值為基準，其在類似金融工具估值訪面具有適當資格及近期經驗。普敦地址為香港北角蜆殼街9-23號秀明中心18樓F室

附錄一

會計師報告

(iv) 按類別劃分的金融工具

於各報告期末的各類別金融工具的賬面值如下：

	於十二月三十一日			於五月三十一日
	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				
按公平值計入其他全面				
收益之金融資產 . . .	—	20,000	21,890	20,360
貸款及應收款項：				
應收賬款	19,381	8,079	15,429	9,389
合約資產	410	97	3,063	1,601
按金及其他應收款項	800	1,860	52,787	4,314
應收關連方款項 . . .	75,745	23,253	21,059	23,099
現金及現金等價物 . .	15,184	63,818	34,424	87,532
	<u>111,520</u>	<u>117,107</u>	<u>148,652</u>	<u>146,295</u>
金融負債				
按攤銷成本計量的				
金融負債：				
應計費用及其他應付				
款項	9,164	5,155	9,591	8,064
應付關連方款項	1,474	2,210	10,717	11,493
	<u>10,638</u>	<u>7,365</u>	<u>20,308</u>	<u>19,557</u>

金融資產根據香港財務報告準則第13號公平值計量所界定的公平值層級於綜合財務狀況表內按公平值計量。公平值計量獲分類為的層級參照對公平值計量屬重大的最低層的輸入數據釐定。

貴集團金融資產的公平值根據公認定價模型，按貼現現金流量分析，使用可觀察的現行市場交易所得資料(獲分類為香港財務報告準則第13號公平值計量所界定的第3層公平值層級)釐定。

	使用不可觀察輸入數據(第3層)的公平值計量			
	於十二月三十一日			於五月三十一日
	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
按公平值計入其他全面				
收益之金融資產				
— 非上市股本投資 . .	—	20,000	21,890	20,360

於截至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五月三十一日止五個月期間，第1層與第2層的工具之間概無轉移，亦無轉入或轉出第3層。貴集團的政策為於發生轉移的報告期末確認公平值層級之間的轉移。

有關第三級公平值計量之資料

非上市股本投資之公平值以市場基準法作估算。

附錄一

會計師報告

重大不可觀察輸入數據

	於十二月三十一日			於五月三十一日
	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
因缺乏可銷性而折讓 (「因缺乏可銷性 而折讓」)	—	25.8%	25.8%	25.8%

因缺乏可銷性而折讓增加／(減少) 5% 會導致二零一六年十二月三十一日、二零一七年十二月三十一日止年度及二零一八年五月三十一日止五個月期間之公平值分別增加／(減少) 人民幣1,000,000元、人民幣1,094,000元及人民幣1,018,000元。

根據重大不可觀察輸入數據(第3層)按公平值計量的金融工具對賬如下：

	於十二月三十一日			於五月三十一日
	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
年／期初結餘	—	—	20,000	21,890
年／期內投資	—	20,000	—	—
年／期內計入其他全面 收入之公平值收 益／(虧損)	—	—	1,890	(1,530)
年／期末結餘	—	20,000	21,890	20,360

貴集團非上市股本投資已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五月三十一日入賬為按公平值計入其他全面收益的金融資產，其屬於第3級公平值。於二零一七年十二月三十一日及二零一八年五月三十一日，該項財務擔保之公平值為人民幣20,000,000元、人民幣1,890,000元及人民幣20,360,000元。該公平值乃按與 貴集團並無關連之獨立合資格專業估值師普敦所作估值為基準，其在類似金融工具估值訪面具有適當資格及近期經驗。普敦地址為香港北角蜆殼街9-23號秀明中心18樓F室。

(v) 資本風險管理

貴集團管理資本的目標乃保障 貴集團以持續經營基準繼續經營的能力，從而為股東提供回報及為其他持份者提供利益，以及維持合適資本架構以減少資本成本。

為了維持或調整資本架構， 貴集團可調整支付予股東的股息金額、退回資本予股東、發行新股份或出售資產以減少債務。

貴集團的資本架構由債務(包括應付關連方款項及母公司擁有人應佔權益)組成。 貴集團的管理層定期檢討資本架構。作為此項檢討的一部分，管理層審視資本成本及與各類別資本有關的風險。

本文件為草擬本，其所載資料不完整及可作更改。閱讀本文件時，必須一併細閱本文件首頁「警告」一節。

附錄一

會計師報告

於各往績期間結束時的 貴集團資產負債比率如下：

	於十二月三十一日			於五月三十一日
	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
應付關連方款項	1,474	2,210	10,717	11,493
債務淨額	1,474	2,210	10,717	11,493
母公司擁有人應佔權益	95,184	103,069	114,091	114,788
債務淨額對權益比率	1.55%	2.14%	9.39%	10.01%

27. 融資活動產生的負債對賬

下表詳列 貴集團因融資活動產生的負債變動。融資活動產生的負債是指在 貴集團的綜合現金流量表中獲分類為融資活動產生的現金流量或未來現金流量者。

	二零一五年	融資現金流量	非現金交易	二零一五年
	一月一日	人民幣千元	人民幣千元	十二月三十一日
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
應付一名關連方款項	1,071	403	—	1,474
	二零一六年	融資現金流量	非現金交易	二零一六年
	一月一日	人民幣千元	人民幣千元	十二月三十一日
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
應計上市開支	[編纂]	[編纂]	[編纂]	[編纂]
應付一名關連方款項	1,474	428	308	2,210
	1,474	549	616	2,639
	二零一七年	融資現金流量	非現金交易	二零一七年
	一月一日	人民幣千元	人民幣千元	十二月三十一日
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
應計上市開支	[編纂]	[編纂]	[編纂]	[編纂]
應付關連方款項	2,210	868	7,639	10,717
	2,639	(172)	8,895	11,362
	二零一七年	融資現金流量	非現金交易	二零一七年
	一月一日	人民幣千元	人民幣千元	五月三十一日
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
應計上市開支	[編纂]	[編纂]	[編纂]	[編纂]
應付關連方款項	2,210	(363)	2,861	4,708
	2,639	(792)	3,080	4,927
	二零一八年	融資現金流量	非現金交易	二零一八年
	一月一日	人民幣千元	人民幣千元	五月三十一日
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
應計上市開支	[編纂]	[編纂]	[編纂]	[編纂]
應付一名關連方款項	10,717	(319)	1,095	11,493
	11,362	655	1,095	13,112

附錄一

會計師報告

28. 關連方交易

除於本報告其他部分所披露者外，貴集團於往績期間訂立以下重大關連方交易：

(i) 關連方交易

	截至十二月三十一日止年度			截至五月三十一日止五個月	
	二零一五年	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
支付予同系附屬公司的行政服務費(附註a)	168	246	544	106	212
商標特許權費用(附註b)	—	—	—	—	—
向同系附屬公司提供物業顧問服務費用(附註c)	不適用	不適用	不適用	不適用	141

附註：(a) 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五月三十一日止五個月期間，貴集團向保利達工業有限公司分別支付行政服務費人民幣168,000元、人民幣246,000元、人民幣544,000元、人民幣106,000元及人民幣212,000元。

(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以及截至二零一七年及二零一八年五月三十一日止五個月期間，徐先生及王女士授予貴集團商標特許權，免收特許使用費。

(c) 截至二零一八年五月三十一日止五個月期間，貴集團向深圳市金頤投資發展有限公司提供物業顧問服務，金額為人民幣141,000元。

(ii) 主要管理層人員的薪酬

另於往績期間被識別為貴集團主要管理層成員的董事薪酬載列於附註9。

29. 或然負債

於各報告期末，貴集團並無任何重大或然負債。

30. 報告期後事項

除於二零一八年五月三十一日後在報告所披露者外，已發生以下重大事項：

於二零一八年八月二十八日，本公司已向股東Partner Talent、彩川及宇雄宣派34,000,000港元之股息。

31. 其後財務報表

貴公司或現時組成貴集團的任何公司概無就[•]後任何期間編製經審核財務報表。

本文件為草擬本，其所載資料不完整及可作更改。閱讀本文件時，必須一併細閱本文件首頁「警告」一節。

附錄二

未經審核備考財務資料

本附錄所載資料不構成本文件附錄一所載本公司申報會計師香港立信德豪會計師事務所有限公司(香港執業會計師)發出的會計師報告的一部分，載於此處僅供參考。未經審核備考財務資料應與本文件「財務資料」一節及本文件附錄一所載「會計師報告」一併閱讀。

根據GEM上市規則第7.31段編製的未經審核備考財務資料乃載於下文，以向有意投資者提供關於在[編纂]完成後[編纂]可能如何影響本公司擁有人應佔本集團有形資產淨值的進一步資料。

(A) 未經審核備考經調整合併有形資產淨值表

下列為按下文所載附註編製本集團的說明及未經審核備考經調整綜合有形資產淨值表，旨在顯示假設[編纂]於二零一八年五月三十一日完成，則[編纂]可能如何影響本公司擁有人應佔本集團綜合有形資產淨值。此未經審核備考經調整綜合有形資產淨值表乃編製僅供參考，及由於其假設性質，其未必真實反映倘[編纂]已於二零一八年五月三十一日或任何未來日期完成時本公司擁有人應佔本集團的綜合財務狀況。

	於二零一八年 五月三十一日 本公司擁有人 應佔綜合有形 資產淨值 人民幣千元 (附註1)	[編纂]的 估計所得 款項淨額 人民幣千元 (附註2)	本公司擁有人 應佔未經審核 備考經調整 綜合有形 資產淨值 人民幣千元	本公司擁有人應佔每股股份 未經審核備考經調整 綜合有形資產淨值 人民幣 港元 (附註3) (附註5)	
根據每股股份[編纂][編纂]計算	114,788	[編纂]	[編纂]	[編纂]	[編纂]
根據每股股份[編纂][編纂]計算	114,788	[編纂]	[編纂]	[編纂]	[編纂]
根據每股股份[編纂][編纂]計算	114,788	[編纂]	[編纂]	[編纂]	[編纂]

附註：

- (1) 於二零一八年五月三十一日本公司擁有人應佔經審核綜合有形資產淨值乃摘錄自本文件附錄一所載核數師報告。
- (2) [編纂]的估計所得款項淨額乃根據按[編纂]每股[編纂][編纂]、每股[編纂][編纂]及每股[編纂][編纂]發行[編纂]計算，經扣除本公司就[編纂]應付的包銷費用及相關開支。

本文件為草擬本，其所載資料不完整及可作更改。閱讀本文件時，必須一併細閱本文件首頁「警告」一節。

附錄二

未經審核備考財務資料

- (3) 本公司擁有人應佔每股股份未經審核備考經調整綜合有形資產淨值乃根據緊隨資本化發行及[編纂]完成後的已發行[編纂]股股份計算。其中並未計及根據購股權計劃可能授出的任何購股權獲行使時可能須予配發及發行的任何股份。
- (4) 未經審核備考經調整綜合有形資產淨值並未予以調整以反映本集團於二零一八年五月三十一日之後訂立的任何交易結果或其他交易。
- (5) 就編製本未經審核備考經調整綜合有形資產淨值表而言，人民幣已按人民幣1元兌1.22港元之匯率兌換為港元。

本文件為草擬本，其所載資料不完整及可作更改。閱讀本文件時，必須一併細閱本文件首頁「警告」一節。

附錄二

未經審核備考財務資料

B. 獨立申報會計師就編製未經審核備考財務資料之核證報告

[編纂]

本文件為草擬本，其所載資料不完整及可作更改。閱讀本文件時，必須一併細閱本文件首頁「警告」一節。

附錄二

未經審核備考財務資料

[編纂]

本文件為草擬本，其所載資料不完整及可作更改。閱讀本文件時，必須一併細閱本文件首頁「警告」一節。

附錄二

未經審核備考財務資料

[編纂]

附錄三

本公司組織章程及開曼公司法概要

以下為本公司章程大綱及章程細則若干條文及開曼公司法若干方面的概要。

本公司於二零一七年六月二十七日根據開曼公司法在開曼群島註冊成立為獲豁免有限公司。本公司的憲章文件由章程大綱及其章程細則組成。

1. 章程大綱

- (a) 章程大綱列明(其中包括)本公司股東的責任以其當時各自持有股份的未繳股款(如有)為限，本公司的成立宗旨並無限制(包括作為一間投資公司)，且根據公司法第27(2)條規定，本公司擁有並能夠行使作為一個具有充分行為能力的自然人所應有之全部行為能力，而不論是否符合公司利益，本公司作為獲豁免公司，除為促進在開曼群島以外地區的業務外，本公司將不會在開曼群島與任何人士、商號或公司進行業務來往。
- (b) 本公司可通過特別決議案就章程大綱中任何宗旨、權力或其他事項對章程大綱作出更改。

2. 章程細則

章程細則於[•]獲有條件採納並自上市日期起生效。以下乃章程細則中若干條文的概要：

(a) 股份

(i) 股份類別

本公司的股本包括普通股。

(ii) 更改現有股份或各類別股份附有的權利

在公司法的規限下，倘本公司股本在任何時間分拆為不同類別股份，股份或任何類別股份附有的全部或任何特權，可經由不少於該類別已發行股份面值四分之三的持有人書面同意，或經由該類別股份持有人在另行召開的大會上通過特別決議案批准而更改、修訂或廢除，除非該類別股份的發行條款另有規定。章程細則中關於股東大會的條文經作出必要修訂後，將適用於該等另行召開的大會，惟大會所需的法定人數(續會除外)為最少持有或由受委代表持有該類別已發行股份

面值三分之一的兩位人士，而任何續會的法定人數為兩名親自或委派代表出席的股東（不論其所持股份數目）。該類別股份的每位持有人每持有該類別股份一股可投一票。

賦予任何股份或任何類別股份持有人的任何特別權利將不會因設立或發行與其享有同等權益的額外股份而視為改變，除非該等股份發行條款所附權利另有明確規定。

(iii) 股本變更

本公司可通過股東的普通決議案：

- (i) 藉增設新股份增加其股本；
- (ii) 將其全部或任何部分股本合併為面值高於現有股份的股份；
- (iii) 將股份分拆為多類股份，而該等股份可按本公司股東大會或董事決定附有任何優先、遞延、合資格或專有權利、特權、條件或限制；
- (iv) 將股份或部分股份分拆為面值少於當時章程大綱規定數額的股份；或
- (v) 註銷任何於通過決議案之日尚未獲認購的股份，並按註銷股份的面額削減其股本。

本公司可通過特別決議案削減股本或資本贖回儲備或其他不可分派儲備。

(iv) 股份轉讓

所有股份的轉讓可透過轉讓文據實行，使用一般或普通表格或香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）規定的表格或董事會批准的其他表格，以人手簽字或如轉讓人或受讓人為結算所或其提名者時用人手簽字或機印簽字或使用董事會不時批准的其他簽字方式。

轉讓文據應由或代表轉讓人及受讓人簽字，但董事會可免除受讓人在轉讓文據上簽字。轉讓人仍應被視為股份持有人，直到受讓人的姓名就有關股份被載入股東登記冊。

董事會有全權決定於任何時候將股東總冊上的任何股份轉移至股東分冊或將任何股東分冊上的任何股份轉移至股東總冊或其他任何股東分冊。

除非有關人士已向本公司繳交董事規定的費用（不超過聯交所可訂定應繳的最高金額）、轉讓文據已繳付適當的印花稅（如適用），且只關於一類股份，並連同有關股票及董事會可合理要求足以顯示轉讓人的轉讓權的其他證明文件（如轉讓文據由其他人士代為簽署，則該名人士的授權書）送達有關的股份過戶登記處或註冊辦事處或存置股東總冊的其他地點，否則董事會可拒絕承認任何轉讓文據。

在任何一份報章以廣告方式或以聯交所規定的任何其他方法發出通告後，可暫停及停止辦理股份過戶登記，其時間及限期由董事會決定。在任何年度內，停止辦理股份過戶登記的期間合共不得超過三十(30)日。

在不抵觸上述條文下，就繳足股款股份的轉讓概無任何限制，其亦不附帶任何本公司為受益一方的留置權。

(v) 本公司購回本身股份的權力

公司法及章程細則授權本公司在若干限制下購回本身股份，且董事會只可根據聯交所不時實施的任何適用規定而代表本公司行使該權力。

本公司購回可贖回股份時，倘非經市場或以招標方式購回，則其股份購回的價格必須限定在本公司在股東大會上訂定的最高價格；而倘以招標方式購回，則有關招標必須向全體股東一視同仁地發出。

(vi) 本公司任何附屬公司擁有本公司股份的權力

章程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所持股份尚未繳付(無論按股份的面值或溢價)的任何款項。催繳股款可一次付清，亦可分期付款。倘任何催繳股款或分期付款在指定付款日期或之前尚未繳付，則欠款人士須按董事會釐定的利率(不超過年息二十厘(20%))支付由指定付款日期至實際付款日期間有關款項的利息，但董事會可豁免繳付全部或部分利息。董事會如認為恰當，可向任何願意預繳股款的股東收取有關其持有股份的全部或任何部分未催繳及未付股款或應繳的分期付款(以現金或現金等同項目繳付)。本公司可就預繳的全部或部分款項按董事會釐定的利率(如有)支付利息。

若股東於指定付款日期未能支付任何催繳股款，董事會可向股東發出不少於十四(14)個整日的通知，要求支付所欠的催繳股款，連同任何應計並可能累計至實際付款日期的利息，並聲明若在指定時間或之前仍未付款，則有關催繳股款的股份可被沒收。

若股東不依有關通知的要求辦理，則該通知有關的股份於其後在通知所規定的款項未支付前，可隨時由董事會通過決議案予以沒收。沒收將包括有關被沒收股份的所有已宣派但於沒收前仍未實際支付的股息及紅利。

股份被沒收的人士將不再為有關被沒收股份的股東，惟仍有責任向本公司支付截至沒收日應就該等股份支付本公司的全部款項，連同(倘董事會酌情決定要求)由沒收日至實際付款日期的有關利息，息率由董事會釐訂，惟不得超過年息二十厘(20%)。

附錄三

本公司組織章程及開曼公司法概要

(b) 董事

(i) 委任、退任及免職

在每屆股東週年大會上，當時三分之一的董事（若其人數並非三的倍數，則以最接近但不少於三分之一的人數）須輪流退任，惟每位董事必須最少每三年於股東週年大會上退任一次。輪席退任的董事包括任何有意退任及不膺選連任的董事。任何如此退任的其他的董事乃自上次獲選連任或聘任以來任期最長的董事，但若多位董事上次於同一日履任或獲選連任，則以抽籤決定須退任的董事（除非彼等另有協定）。

不論董事及替任董事均毋須持有本公司任何股份以符合資格。章程細則亦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臨時董事空缺或增添董事。獲委任填補臨時空缺的任何董事須一直擔任該職務，直至本公司舉行其獲委任後的首屆股東大會為止，並於該大會上膺選連任，而獲委任新加入現行董事會的任何董事，則須擔任該職務直至本公司舉行下屆股東週年大會為止，並於該大會上合資格膺選連任。

本公司可通過一項普通決議案將任何任期末屆滿的董事免職（惟此舉不影響該董事就其與本公司間的任何合約被違反而提出索償的權利），而本公司股東可通過普通決議案委任另一名人士出任其職位。除非本公司於股東大會上另有決定，否則董事人數不得少於兩位。董事人數並無上限。

董事職位有下列情況下出缺：

- (aa) 董事向本公司提交書面通知呈辭；
- (bb) 董事精神失常或身故；
- (cc) 無特別理由而連續六(6)個月缺席董事會議及董事會議決解除其職務；
- (dd) 宣佈破產或收到接管令或暫停還債或與債權人達成還款安排協議；

(ee) 根據法律不得出任董事；或

(ff) 因任何法律條文或根據章程細則被免除董事職務。

董事會可委任一位或多位成員出任本公司的董事總經理、聯席董事總經理、副董事總經理或擔任任何其他工作或行政職位，任期及條款由董事會決定，而董事會可撤銷或終止任何此等委任。董事會可將其任何權力、職權及酌情權授予由董事會認為合適的董事或多位董事及其他人士組成的委員會，並可不時就任何人士或事宜全部或部分撤回有關授權或撤回委任及解散任何該等委員會，惟全部以此方式成立的委員會在行使獲授予的權力、職權及酌情權時，必須遵守董事會不時施行的任何規例。

(ii) 配發及發行股份及認股權證的權力

公司法及章程大綱及章程細則的條文，及賦予任何股份或任何類別股份持有人的任何特權的規限下，由董事決定發行(a)帶有或附有有關股息、投票權、歸還資本或其他方面的權利或限制的任何股份，或(b)按條款可由本公司或其持有人選擇贖回的任何股份。

董事會可發行認股權證，授權其持有人按董事會決定的條款認購本公司股本中任何類別的股份或證券。

在遵照公司法及章程細則條文及(如適用)聯交所的規則，且不影響任何股份或任何類別股份當時所附的任何特權或限制的情況下，本公司所有未發行的股份可由董事會處置，董事會可全權決定按其認為適當的時間、代價、條款及條件向其認為適當的人士提呈發售或配發股份或就此授出購股權或以其他方式處置股份，惟股份不得以折讓價發行。

在配發、提呈售股建議、授出購股權或出售股份時，本公司或董事會均毋須向登記地址位於董事會認為尚未辦理註冊聲明或其他特別手續而於當地進行配發、提呈售股建議、授出購股權或出售股份即屬或可能違法或不可行的任何特定地區或多個地區的股東或其他人士作出上述行動或令上述行動進行。就任何方面而言，因前句而受影響的股東不應成為或被視為另一類別的股東。

(iii) 出售本公司或其任何附屬公司資產的權力

章程細則並無載列關於出售本公司或其任何附屬公司資產的明確規定，惟董事可行使及執行本公司可行使、進行或批准並非章程細則或公司法規定須由本公司於股東大會行使或辦理的一切權力及事宜。

(iv) 借貸權力

董事會可行使本公司的所有權力以籌集或借用款項，根據公司法規定將全部或任何部分財產、物業及資產和本公司未催繳的資本，無保留地或作為本公司或任何第三方的債務、債項或拖欠的抵押擔保，進行抵押或質押以發行本公司債權證、債券和其他證券。

(v) 酬金

本公司會於股東大會上釐定董事的一般酬金，該等酬金(除經投票通過的決議案另有規定外)將按董事會可能協定的比例及方式分派予董事，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應付酬金的任期者，僅可按其任職時間比例獲得分派。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與執行董事職務有關的其他事項而合理預期支出或已支出的所有旅費、酒店費及其他額外開支。

倘任何董事應本公司的要求往海外公幹或駐守海外，或提供董事會認為超逾董事日常職責範圍的服務，董事會可決定向該董事支付額外酬金，作為一般董事酬金以外的額外報酬或代替該等一般酬金。執行董事獲委任為董事總經理、聯席董事總經理、副董事總經理或其他行政人員應收取董事會不時釐定的酬金、其他福利及津貼。上述酬金可作為董事酬金以外的額外報酬或代替董事酬金。

董事會可為本公司僱員(此詞在本段及下段均包括可能擔任或已擔任本公司或其任何附屬公司任何高級行政職位或任何受薪職務的任何現任董事或前任董事)及前任僱員及彼等供養的人士或上述任何一類或多類人士，設立、同意或聯同其他公司(指本公司的附屬公司或與本公司有業務聯繫的公司)設立提供養老金、疾病津貼或撫恤金、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。

董事會可在須遵守或毋須遵守任何條款或條件的情況下支付或訂立協議支付或給予可撤回或不可撤回的養老金或其他福利予僱員及前任僱員及彼等供養的人士或上述任何人士，包括該等僱員或前任僱員或彼等供養的人士根據上段所述任何計劃或基金已經或可以享有者(如有)以外的養老金或其他福利。在董事會認為適當的情況下，上述養老金或福利可在僱員預期實際退休前、實際退休時或退休後任何時間授予僱員。

(vi) 對離職的補償或付款

根據章程細則，凡向任何董事或前任董事支付款項，作為離職的補償或與其退任有關的代價(不包括董事根據合約規定可享有者)，須由本公司在股東大會上批准。

(vii) 給予董事的貸款或貸款擔保

倘若及僅限於根據香港法例第622章公司條例本公司將被禁止向董事或其緊密聯繫人直接或間接提供任何貸款，猶如本公司為在香港註冊成立的公司，則本公司必定不可借出任何貸款。

(viii) 披露與本公司或其任何附屬公司所訂立的合約中所擁有的權益

董事可於在職期間兼任本公司任何其他有酬勞的職務或職位(惟不可擔任本公司核數師)，任期及條款由董事會決定，因此除章程細則指明或規定的任何酬金外，董事還可收取兼任其他職位的額外酬金。董事可出任或擔任本公司創辦或可能擁有權益的任何其他公司的董事或其他高級管理人員職位，或於該等公司擁有權益，而毋須向本公司或股東交代其因作為該等其他公司的董事、高級管理人員或股東，或在該等其他公司擁有權益而收取的任何酬金、溢利或其他利益。董事

附錄三

本公司組織章程及開曼公司法概要

會亦可以其認為適當的各種方式行使本公司持有或擁有的任何其他公司的股份所賦予的投票權（包括行使其中投票贊成任命多名或任何一名董事為該等其他公司的董事或高級管理人員的決議案，或投票贊成或規定向該等其他公司的董事或高級管理人員支付的酬金）。

任何董事或建議委任或候任董事概不應因其董事職位而失去與本公司訂立有關其兼任任何有酬勞職位或職務期限的合約、或以賣方、買方或任何其他身份與本公司訂立合約的資格。任何該等合約或董事於其中有任何利益關係的其他合約或安排亦不得因此撤銷，而參與訂約或有此利益關係的董事毋須因其董事職務或由此而建立的信託關係，向本公司或股東交代其由任何此等合約或安排所獲得的酬金、溢利或其他利益。董事若知悉其於與本公司所訂立或建議訂立的合約或安排中有任何直接或間接的利益關係，必須於首次考慮訂立該合約或安排的董事會議上申明其利益性質。若董事其後方知其與該合約或安排有利益關係，或在任何其他情況下，則須於知悉此項利益關係後的首次董事會議上申明其利益性質。

董事不得就批准其或其任何緊密聯繫人有重大利益關係的任何合約、安排或其他建議的董事會決議案投票（亦不得計入會議的法定人數內），惟此限制不適用於下列事項：

- (aa) 就應本公司或其任何附屬公司的要求或為本公司或其任何附屬公司的利益由其或其任何緊密聯繫人借出的款項或其或其任何緊密聯繫人招致或承擔的債務而向該董事或其緊密聯繫人提供任何擔保或彌償保證的任何合約或安排；
- (bb) 就董事本身或其緊密聯繫人本身根據一項擔保或彌償保證或透過提供抵押而承擔全部或部分責任（不論個別或共同承擔）的本公司或其任何附屬公司債項或承擔而向第三方提供任何抵押或彌償保證的任何合約或安排；
- (cc) 有關發售本公司或本公司可能創辦或擁有其中權益的任何其他公司的股份或債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售

股建議的包銷或分包銷而擁有或將擁有權益的任何合約或安排；

(dd) 董事或其緊密聯繫人僅因其／彼等持有本公司的股份或債權證或其他證券的權益而與本公司的股份或債權證或其他證券的其他持有人以相同方式擁有權益的任何合約或安排；或

(ee) 任何有關採納、修訂或執行購股權計劃、養老金或退休、身故或傷殘福利計劃或就本公司或其任何附屬公司的董事、其緊密聯繫人及僱員而設的其他安排的建議或安排，而該等建議或安排並無授予董事或其緊密聯繫人任何與該等計劃或基金有關的類別人士一般所無的特權或利益。

(c) 董事會議事程序

董事會可於其認為合適時舉行處理事務的會議、休會及制訂會議規章。在任何會議出現的事項須由大多數票贊成決定。倘出現同票情況，會議主席擁有額外或決定票。

(d) 修改憲章文件及本公司名稱

本公司可透過在股東大會上通過特別決議案廢除、更改或修訂章程細則。章程細則訂明，更改章程大綱條文、修訂章程細則或更改本公司的名稱均須通過特別決議案。

(e) 股東會議

(i) 特別及普通決議案

本公司的特別決議案須在股東大會上獲親身出席並有權投票的股東或(若股東為公司)正式授權代表或(若允許委任代表)受委代表以不少於四分之三的大多數票通過。有關大會的通知須根據章程細則妥為發出。

根據公司法，任何特別決議案的副本須於通過後十五(15)日內提交開曼群島公司註冊處處長。

根據章程細則，普通決議案指已妥為發出會議通知的股東大會上獲親身出席並有權投票的本公司股東或(若股東為公司)正式授權代表或(若允許委任代表)受委代表以簡單大多數票通過的決議案。

(ii) 表決權及要求按股數投票的權利

在任何股份當時所附的任何表決專有權利或限制的規限下，於任何股東大會上如以投票方式表決，每位親自或委派代表出席的股東(若股東為公司，則其正式授權代表)，每持有繳足股份一股可投一票，惟於催繳股款或分期股款之前就股份繳付或入賬列為繳足的股款，就上述情況而言不得作繳足股款論。凡有權投一票以上的股東毋須盡投其票，亦毋須以同一方式盡投其票。

於任何股東大會上，任何提呈大會表決的決議案概以投票方式表決，惟大會主席可秉誠准許純粹與程序或行政事宜相關的決議案以舉手表決，在該情況下，每名親身出席(或法團，則為由正式授權代表出席)的股東或委任代表應有一票，惟倘作為結算所(或其代理人)的一名股東委任超過一名代表，則各名有關委任代表於舉手表決時均可投一票。

倘本公司股東為一間認可結算所(或其代理人)，則可授權其認為合適的一位或多位人士於本公司任何大會或任何類別的股東大會上擔任代表，惟倘就此授權超過一位人士，則該授權應列明獲授權人士所代表股份的類別及數目。根據該規定獲授權的人士應視作已獲正式授權而毋須出具其他有關證據，且應有權代表該認可結算所(或其代理人)行使該認可結算所(或其代理人)可行使的相同權力，包括(倘容許舉手表決)個別舉手表決的權利，猶如其為本公司股份的登記持有人。

倘本公司得悉任何股東根據聯交所的規則，須就本公司任何特定決議案放棄投票或被限制只能就某項決議案投贊成票或反對票，而該名股東或其代表作出與該項規定或限制相抵觸的任何投票將不獲計算在內。

(iii) 股東週年大會

本公司每年須舉行股東週年大會，舉行日期不得距離上屆股東週年大會超過十五(15)個月或採納章程細則日期後不超過十八(18)個月，除非較長的期間不違反聯交所的規則。

於提交要求當日持有附帶於股東大會表決權的本公司實繳股本不少於十分之一的一名或多名股東，可要求召開股東特別大會。就要求董事會召開股東特別大會的有關要求須向董事會或秘書以書面方式發出，以處理有關要求中註明的任何事務。該大會須於該要求提交後兩個月內舉行。倘董事會未能於有關要求提交後二十一天內召開有關大會，提出要求的人士可按相同方式自行召開大會，而提出要求的人士因董事會未能召開大會而產生的一切合理開支將由本公司向彼等付還。

(iv) 會議通告及議程

股東週年大會須於發出不少於二十一(21)個整日及不少於二十(20)個完整營業日之通告後召開。所有其他股東大會須於發出最少十四(14)個整日及不少於十(10)個完整營業日之通告後召開。開會通告不包括送達或視作送達通告當日及發出當日，而其必須列明會議時間和地點以及會議上須予考慮的決議案詳情，及如要商議特別事項時說明事項的性質。

此外，每一股東大會的通知必須發給本公司的所有股東(在章程細則或其持有股份的發行條款下無權收取本公司該通知的股東除外)及(其中包括)本公司現時的核數師。

任何人士根據章程細則收發的任何通知，可以專人、郵寄至該股東的登記地址或按聯交所規定方式於報章刊登廣告，發送或交付予任何本公司股東。在符合開曼群島法律及聯交所規則的前提下，本公司亦可以電子形式發送或交付通知予任何股東。

在股東特別大會及股東週年大會上討論的所有事項均被視為特別事項，除了在股東週年大會上以下各項會被視為普通事項：

- (aa) 宣派及批准股息；
- (bb) 省覽並採納會計賬目及資產負債表、董事會報告及核數師報告；
- (cc) 選舉替補退任董事；
- (dd) 委任核數師及其他行政人員；
- (ee) 決定董事及核數師的薪酬；
- (ff) 授予董事任何授權或權力，以就佔不多於本公司現有已發行股本面額百分之二十(20%)的未發行股份進行發售、配發、授出購股權或以其他方式處置；及
- (gg) 授予董事任何授權或權力回購本公司的證券。

(v) 會議及另行召開的各類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位親自出席且有投票權的股東(或若股東為公司，則為其正式授權代表)或其受委代表。為批准修訂某類別股份權利而另行召開的會議(續會除外)所需的法定人數為持有該類別已發行股份面值最少三分之一的兩位人士或其受委代表。

(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代表，代其出席會議及投票。持有兩股或以上股份的股東可委任一名以上的代表代其出席本公司股東大會或任何類別會議及於會上代其投票。受委代表無須為本公司股東，其有權代表個人股東行使其代表的股東可行使的相同權力。此

外，受委代表有權代表公司股東行使其代表的股東可行使的相同權力（猶如其為個人股東）。股東可親自（若股東為公司，則其正式授權代表）或由受委代表投票。

(f) 賬目及核數

董事會須促使保存真確賬目，以顯示本公司收支款項、收支事項本公司之物業、資產、信貸及負債之資料及公司法所規定或真確公平反映本公司業務及解釋有關交易所需之所有其他事項。

會計記錄應保存於註冊辦事處或董事會指定的一處或多處其他地方，並應經常公開接受任何董事查閱。除董事以外，其他公司成員無權查閱公司的任何會計記錄或賬冊或檔案（法律賦予權利、董事會或公司在股東大會授權者除外）。然而，獲豁免公司須在稅務資訊局根據開曼群島稅務資訊局法例送達法令或通知後，以電子形式或任何其他媒體於其註冊辦事處提供須予提供的其賬簿副本或當中部分。

應在開會日期前不少於二十一(21)天準備好擬在公司股東大會上向本公司展示的每份資產負債表及損益賬目（包括法律要求隨附的每份文件）的副本，連同董事會報告的打印副本及核數師報告副本，同時，根據章程細則向每位有權收到本公司股東大會通知的人士寄發股東週年大會通知；但在遵從所有適用法律（包括聯交所的規則）的前提下，本公司可向該等人士寄發歸納本公司年度賬目及董事會報告之財務報表摘要作為代替。惟任何該等人士均可透過向本公司發出書面通知，要求本公司除了財務報表摘要之外向其寄發本公司年度財務報表及董事會關於此報告的報告之整套打印副本。

於每年的股東週年大會或後續股東特別大會，股東應任命一名核數師以審核本公司之賬目，有關核數師的任期直至下屆股東週年大會為止。此外，於核數師任期完結前，股東可於任何股東大會上以特別決議案方式，隨時罷免核數師，並於該會議上以普通決議案任命另一名核數師以完成餘下任期。核數師之酬金應由本公司於股東大會或股東可能釐定的其他方式釐定。

本公司的財務報表應由核數師根據公認核數標準(可以是開曼群島以外的某國或司法權區的標準)進行核數。核數師須根據公認核數標準就此準備書面核數報告，並在股東大會上向股東提交。

(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，惟所宣派的股息不得超過董事會建議宣派的數額。

章程細則規定股息可自本公司的溢利(已實現或未實現)或自任何從溢利撥出而董事認為不再需要的儲備中作出宣派及派付。在通過普通決議案批准後，股息亦可自根據公司法為此目的批准的股份溢價賬或其他基金或賬目作出宣派及派付。

除任何股份所附權利或發行條款另有規定者外，(i)一切股息須按派息股份的已繳股款比例宣派及派付，惟就此而言，凡在催繳前就股份所繳付的股款將不會視為股份的已繳股款及(ii)一切股息須按派發股息的任何部分期間的已繳股款比例分配及派付。如股東欠本公司催繳股款或其他款項，則董事可將所欠的全部數額(如有)自本公司應付予彼等的或有關任何股份的任何股息或其他款項中扣除。

董事會或本公司於股東大會上議決派付或宣派本公司股本的股息時，董事會可進一步議決(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以代替配發股份，或(b)有權獲派股息的股東可選擇獲配發入賬列為繳足的股份以代替全部或董事會認為適當部分的股息。

本公司亦可根據董事會的建議通過普通決議案就本公司任何特定股息議決配發入賬列為繳足的股份作為全部股息，而不給予股東選擇收取現金股息以代替配發股份的權利。

本公司向股份持有人以現金派付的任何股息、利息或其他款項可以支票或股息單的形式支付，並郵寄往持有人的登記地址，或如屬聯名持有人，則寄往就股份名列本公司股東名冊首位的持有人的地址，或寄往持有人或聯名持有人以書面指示的人士的地址。除持有人或聯名持有人另有指示外，每張支票或股息單的抬頭人須為持有人，或如屬聯名持有人，則為名列本公司股東名冊首位的持有人，郵誤風險由彼等承擔，而銀行就有關支票或股息單付款後，本公司即已解除該項責任。兩名或以上聯名持有人的任何一名人士可發出該等聯名持有人所持股份收到的任何股息或其他款項或獲分配財產的有效收據。

如董事會或本公司於股東大會上議決派付或宣派股息，董事會可繼而議決以分派任何類別指定資產的方式支付全部或部分股息。

所有於宣派一年後未獲認領的股息或紅利，可由董事會用作投資或其他用途，收益撥歸本公司所有，直至獲認領為止，而本公司不會就此成為有關款項的受託人。所有於宣派六年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。

本公司就或有關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

除非根據章程細則而暫停辦理股份過戶登記，否則根據章程細則，股東名冊及股東名冊分冊必須於營業時間在註冊辦事處或根據公司法存置股東名冊的其他地點免費供股東查閱最少兩(2)小時，而任何其他人士在繳付最高不超過2.50港元的費用或董事會指明的較少款額後亦可查閱，倘在存置股東分冊的辦事處查閱，則須先繳付最高不超過1.00港元或董事會指明的較低金額的費用。

(i) 涉及少數股東遭欺詐或壓制的權利

章程細則並無關於少數股東在遭欺詐或壓制時可行使的權利的規定。然而，開曼群島法例載有保障本公司股東的若干濟助規定，其概要載於本附錄第3(f)段。

(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。

根據清盤當時任何類別股份所附有關可供分配剩餘資產的任何特別權利、特權或限制：

- (i) 倘本公司清盤而可供分配予本公司股東的資產超過清盤開始時的全部繳足股本，則額外的資產將根據該等股東分別所持已繳股份的數額按比例分配；及
- (ii) 倘本公司清盤而可供分配予本公司股東的資產不足以償還全部已繳股本，則該等資產的損失將盡可能根據本公司開始清盤時股東分別持有已繳或應已繳付股本按比例由股東承擔。

倘本公司清盤（不論為自動清盤或遭法院頒令清盤），清盤人可在獲得特別決議案授權及公司法規定的任何其他批准的情況下，將本公司全部或任何部分資產以實物分派予股東，而不論該等資產為一類或多類不同的財產。清盤人可就前述分發的任何一類或多類財產釐定其認為公平的價值，並決定股東或不同類別股東間的分派方式。清盤人可在獲得類似授權的情況下，將任何部分資產授予獲得類似授權的清盤人認為適當並以股東為受益人而設立的信託的受託人，惟不得強迫股東接受任何負有債務的股份或其他財產。

(k) 認購權儲備

章程細則規定，如公司法未予禁止及在遵守公司法的情況下，如本公司已發行可認購股份的認股權證，而本公司採取的任何措施或進行的任何交易會導致該等認股權證的認購價降至低於股份面值，則須設立認購權儲備，用以繳足認股權證行使時認購價與股份面值的差額。

3. 開曼公司法

本公司根據公司法在開曼群島註冊成立，從而依據開曼群島法律從事經營。下文所載乃開曼公司法某些規定之歸納，但此舉並非意圖涵蓋所有適用的條文和例外情況，或成為對開曼公司法及稅項的所有事項之完整概覽（此等條文可能與利益當事人可能更為熟悉的司法權區之相當規定有差異）：

(a) 公司經營

作為一間獲豁免公司，本公司的經營必須主要在開曼群島以外進行。本公司須每年向開曼群島公司註冊處處長提交週年報表進行登記，並須按法定股本金額繳付費用。

(b) 股本

公司法規定若一間公司不論為現金或為其他目的以溢價發行股份，應將相當於該等股份溢價總額的數額轉入一個稱為「股份溢價賬」的賬目。對於公司根據任何安排而作為收購或註銷任何其他公司股份的代價配售及以溢價發行股份的溢價，公司可選擇不按上述條文處理。

在不抵觸其章程大綱及細則的規定（如有）前提下，公司法規定一間公司可為以下目的使用股份溢價賬：(a)向股東支付分派或股息；(b)繳足該公司準備作為繳足紅股向股東發行的未發行股份；(c)股份的贖回及回購（以公司法第37條的規定為準）；(d)沖銷該公司的開辦費用；及(e)撤銷該公司發行股份或債券的費用或就該公司發行股份或債券而支付的佣金或給予的折扣。

公司不得自股份溢價賬向股東支付分派或股息，除非公司在緊隨建議的支付分派或股息日後有能力償還在日常業務中到期應付的債項。

公司法規定，在開曼群島大法院（「法院」）認可的規限下，股份有限公司或具有股本的擔保有限公司，如其組織章程細則許可，可以特別決議案以任何方式削減其股本。

(c) 購買公司本身或其控股公司股份的財務資助

在開曼群島並無法例限制一間公司向另一名人士提供財務資助購買或認購其自己的或其控股公司的股份。相應地，倘公司董事在謹慎履行職責及誠信行事時認為為了該公司的適當目的和利益適合提供財務支援，該公司可適當提供此支援。該支援應在公平的基礎上進行。

(d) 一間公司及其附屬公司購回股份及認股權證

股份有限公司，或有股本的擔保有限公司，如其公司組織章程細則許可，則可發行由公司或股東可選擇贖回或有責任贖回之股份，且公司法明確規定，在公司組織章程細則的規限下，任何股份所附權利的變動屬合法，從而訂明該等股份將被或有責任被贖回。此外，如該公司之公司組織章程細則許可，則公司可購回本身之股份，包括可贖回股份。惟倘若公司組織章程細則無規定購回之方式及條款，則未獲公司以普通決議案批准購回之方式及條款前，公司不得購回本身之股份。公司只可贖回或購買本身已繳足股款之股份。如公司贖回或購買本身股份後再無任何已發行股份（持作庫存股份之該等股份除外），則公司不可贖回或購買本身之股份。除非在緊隨建議付款日期後公司有償還在日常業務中到期應付之債項，否則公司以其股本贖回或購買本身之股份乃屬違法。

公司購回的股份將作註銷處理，惟在公司章程大綱及細則規限下，於購回前，公司董事議決以公司名義持有該等股份作庫存股份除外。倘公司股份被持作庫存股份，公司須因持有該等股份進入股東名冊。然而，儘管存在上文所述，公司組織章程細則及公司法均規定，公司不得就任何目的視作為股東且不得行使庫存股份的任何權利，且任何相關權利的有意行使屬無效，且庫存股份不得直接或間接於公司任何會議投票且不可於釐定任何指定時間已發行股份總數時被計算在內。

附錄三

本公司組織章程及開曼公司法概要

公司並無被禁止購回本身的認股權證，故可根據有關認股權證文據或證書的條款及條件購回本身的認股權證。開曼群島法律並無規定公司章程大綱或細則須載有允許該等購回的具體規定，公司董事可運用章程大綱賦予的一般權力買賣及處理一切個人財產。

根據開曼群島法律，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

公司法規定如具備償還能力且公司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。除上述者外，並無有關派息的法例規定。根據英國案例法(於開曼群島在此方面具有說服力)，股息只可以從公司的溢利中派付。

公司不得向庫存股份宣派或支付任何股息或以現金或其他方式作出公司資產的任何其他分派(包括就清盤向股東進行的任何資產分派)。

(f) 保障少數股東及股東興訟

法院一般應會依從英國案例法的先例，允許少數股東就以下各項提出代表訴訟或以公司名義提出派生訴訟：(a)超越公司權力或非法的行為，(b)欺詐少數股東的行為，而過失方為對公司有控制權的人士，及(c)須特定(或特別)大多數股東通過的決議案以違規方式通過。

如公司並非銀行且其股本已分拆為股份，則法院可根據持有公司已發行股份不少於五分之一的股東申請，委派調查員審查公司的事務並按法院指定的方式呈報結果。

公司任何股東可入稟法院，而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股東入稟人所投訴的行動或要求公司作出股東入稟人投訴其沒有作出的

附錄三

本公司組織章程及開曼公司法概要

行動的命令；(c)授權由股東入稟人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)規定其他股東或由公司本身購買公司任何股東的股份的命令，如由公司本身購買，則須相應削減公司股本。

一般而言，股東對公司的索償，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) 處置資產

公司法並無就董事出售公司資產的權力作出特別規限，然而，在一般法律上，公司各行政人員(包括董事、董事總經理及秘書)在行使本身權力及執行本身職責時，須為公司的最佳利益忠實、秉誠行事，並以合理審慎的人士於類似情況下應有的謹慎、勤勉及技巧處事。

(h) 會計及審核規定

公司須促使存置有關下述事項的正確賬冊記錄：(i)公司所有收支款項及有關收支的事項；(ii)公司所有銷貨與購貨；及(iii)公司的資產與負債。

如賬冊不能真實、公平地反映公司事務及解釋有關的交易，則不視為適當保存的賬冊。

獲豁免公司必須於稅務資訊局根據開曼群島稅務資訊局法例送達法令或通知後，以電子形式或任何其他媒體於其註冊辦事處提供其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或貨幣限制。

附錄三

本公司組織章程及開曼公司法概要

(j) 稅項

根據開曼群島稅務減免法(二零一一年修訂本)第6條，本公司已獲得總督會同內閣保證：

- (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、債券或其他承擔繳交上述稅項或具遺產稅或承繼稅性質的稅項。

對本公司的承諾自二零一七年七月十一日起有效二十年。

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，且無具遺產稅或承繼稅性質的稅項。除不時可能因在開曼群島司法權區內訂立若干文據或將該等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雙重徵稅公約，除此之外並無參與訂立雙重徵稅公約。

(k) 轉讓時的印花稅

開曼群島對開曼群島公司股份轉讓並不徵收印花稅，惟轉讓在開曼群島擁有土地權益的公司的股份除外。

(l) 貸款予董事

公司法並無明確規定禁止公司向其任何董事提供貸款。

(m) 查閱公司記錄冊

本公司股東根據公司法並無查閱或獲得本公司股東名冊或公司記錄副本的一般權利，惟本公司的章程細則可能賦予該等權利。

(n) 股東名冊

獲豁免公司可在董事不時認為適當的開曼群島以內或以外的地點設立股東總冊及分冊。分冊須按公司法要求或許可存置總名冊之相同方式存置。公司須於存置公司股東總冊之地點存置不時正式記錄的任何分冊副本。

公司法並無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，且不會供給公眾查閱。然而，獲豁免公司須在稅務資訊局根據開曼群島稅務資訊局法例送達法令或通知後，以電子形式或任何其他媒體於其註冊辦事處提供可能須予提供的有關股東名冊，包括任何股東名冊分冊。

(o) 董事及高級人員的登記冊

本公司須在其註冊辦事處存置董事及高級人員的登記冊，惟公眾不得查閱。該登記冊副本須提交開曼群島公司註冊處處長備案，而任何董事或高級人員的變動須於六十(60)日內知會公司註冊處處長。

(p) 清盤

公司可(a)根據法院指令強制清盤；(b)自動清盤；或(c)在法院監督下清盤。

法院有權在若干特定情況下頒令清盤，包括公司股東已通過特別決議案要求法院將公司清盤，或公司無力償還其債務，或在法院認為屬公平公正的情況下。倘公司股東以分擔人身份提交呈請，以此舉屬公平公正為理由要求將公司清盤，法院有司法管轄權頒佈若干其他命令以取代清盤令，例如作出規管日後公司事務經營操守的命令，授權由入稟人按法院可能指示的條款以公司名義及代表公司進行民事訴訟的命令，或就其他股東或公司本身購回公司任何股東股份作出規定的命令。

如公司以特別決議案議決，或公司在股東大會上以普通決議案議決因其無力償還到期的債務而要自動清盤，則該公司(屬有限期的公司除外)可自動清盤。倘公司自動清盤，該公司須由自動清盤的決議案獲通過或於上述期間屆滿或由上述情況發生起停止營業(除非經營有關業務有利於其清盤)。

為進行公司清盤及協助相關法院，可委任一名或多名正式清盤人，而法院可酌情臨時或以其他方式委任該名人士執行該職務，倘超過一名人士獲委任執行該職務，則法院須聲明正式清盤人所須採取或授權正式清盤人採取的任何行動將由全部或任何一名或以上該等人士進行。法院亦可決定在正式清盤人出任時是否需要提供擔保及擔保的內容。倘並無委任正式清盤人或該職位出缺期間，則公司的所有財產將由法院保管。

待公司的業務完全結束後，清盤人即須編製有關清盤的報告和賬目，顯示清盤的過程及處置公司財產的方法，並在其後召開公司股東大會以便向公司提呈賬目及加以說明。該次最後股東大會必須向各名分擔人發出最少21天的通知召開，通知形式須按公司組織章程細則所授權，並於憲報刊登。

(q) 重組

法例規定，進行重組及合併須在為此而召開之大會上，獲得不少於佔出席大會之股東或類別股東或債權人(視情況而定)之百分之七十五(75%)價值之大多數股東或類別股東或債權人贊成，且其後須獲法院批准。在持異議股東有權向法庭表達其觀點認為尋求批准的交易將不會為股東提供其股份的公平值的同時，在缺乏代表管理層欺詐或不誠實證據的情況下，法庭不大可能僅以該理由而不批准該項交易。

(r) 接管

如一間公司提出收購另一間公司的股份，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)個月內任何時間，可按規定方式發出通知要求反對收購的股東按收購建議的條款轉讓其股份。反對收購的股東可在該通知發出後一(1)個月內向法院提出反對轉讓。反對收購的股東須證明法院應行使其酌情權，惟法院一般不會行使其酌情權，除非有證據顯示收購人與接納收購建議的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。

(s) 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. 一般規定

本公司有關開曼群島法例的特別法律顧問Conyers Dill & Pearman已向本公司發出一份意見書，概述開曼公司法的若干方面。按本文件附錄五「備查文件」一段所述，該意見書連同公司法的副本可供查閱。任何人士如欲查閱開曼公司法的詳細概要，或欲了解該法律與其較熟悉的任何其他司法權區法律間的差異，應尋求獨立法律意見。

附錄四

法定及一般資料

A. 有關本集團的進一步資料

1. 註冊成立

本公司於二零一七年六月二十七日在開曼群島根據開曼群島公司法註冊成立為一間獲豁免有限公司，並於二零一七年八月七日根據公司條例第16部向香港公司註冊處處長註冊為非香港公司。我們於香港設有營業地點，地址為九龍旺角彌敦道750號始創中心2123室。李權超先生(居住地址為香港新界屯門兆山苑楗景閣6樓5室)已獲委任為本公司的授權代表，代表本公司在香港接收法律程序文件及通知。

由於本公司於開曼群島註冊成立，其須按開曼群島公司法營運及其組織章程由大綱及細則組成。其組織章程的若干條文及開曼群島公司法的有關方面概要載於本文件附錄三。

2. 股本變動

我們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。於二零一七年六月二十七日，一名認購人的股份獲轉讓予Partner Talent。

於[•]，本公司透過增設4,962,000,000股額外股份，將其每股面值0.01港元的法定股本由380,000港元(分為38,000,000股股份)增加至50,000,000港元(分為5,000,000,000股股份)。

緊隨完成[編纂]及資本化發行後(無計及根據購股權計劃可能授出的購股權獲行使而可予發行的任何股份)，本公司的已發行股本將為[編纂]，分為[編纂]股股份(所有股份均已繳足或入賬列為繳足)及[編纂]股股份將維持未發行。

除前述者及本附錄下文「3.本公司股東於[•]通過的書面決議案」分段所述者外，本公司股本自其註冊成立以來並無變動。

3. 我們股東於[•]通過的書面決議案

根據我們股東於[•]通過的書面決議案：

- (a) 我們批准及有條件採納組織章程大綱，其將於上市日期後生效；

附錄四

法定及一般資料

- (b) 本公司法定股本透過額外增設4,962,000,000股股份由380,000港元加至50,000,000港元；
- (c) 我們批准及採納組織章程大綱，即時生效；
- (d) 待(i)聯交所上市科批准我們的已發行股份、根據資本化發行將予發行之股份以及誠如本文件所述將予發行的股份(包括根據購股權計劃可能授出的任何購股權獲行使而可能發行的任何股份)上市及買賣；(ii)本公司與聯席牽頭經辦人(為及代表包銷商)於[編纂]或之前訂立[編纂]；及(iii)包銷商於包銷協議項下之責任成為無條件後及並無根據其條款或以其他方式終止(在各情況下於包銷協議可能指定之有關日期或之前)：
 - (i) 批准[編纂]，並授權董事根據[編纂]配發及發行新股份；
 - (ii) 批准及採納購股權計劃的規則(其主要條款載於本附錄下文「D.其他資料 — 1.購股權計劃」分段)，並授權董事授出可認購其項下股份之購股權，以及根據行使購股權計劃項下授出的購股權而配發、發行及處置股份；及
 - (iii) 待本公司之股份溢價賬因本公司根據[編纂]發行[編纂]而獲得進賬後，授權董事將本公司股份溢價賬內[編纂]撥作資本，用作按面值繳足[編纂]股股份，有關股份將於通過決議案當日按比例配發及發行予我們的股東。
- (e) 授予董事一般無條件授權，以配發、發行及處理未發行股份(包括需要或可能需要配發及發行股份而作出要約或協議或授出證券的權力)惟不包括根據供股或任何根據以股代息計劃或根據細則為代替全部或部分股份股息而配發及發行股份的類似安排，或根據購股權計劃或其他類似安排授出的購股權，或根據我們股東於股東大會授出的特別授權而發行股份)，不得超過緊隨[編纂]及資本化發行完成後已發行股份總數20%(未計及根據購股權計劃可能授出的購股權獲行使而可予發行的任

何股份)，該項授權的有效期直至本公司下屆股東週年大會結束時，或細則或任何適用法律規定本公司須舉行下屆股東週年大會期限屆滿時，或我們股東於股東大會上透過普通決議案撤銷或修訂該項授權之時為止(以最早發生者為準)；

- (f) 授予董事一般無條件授權，以授權彼等行使本公司一切權力，從而於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認可證券交易所購回就此而言相等於緊隨[編纂]及資本化發行完成後已發行股份總數最多10%之股份數目(未計及根據購股權計劃可能授出的購股權獲行使而可予發行的任何股份)，該項授權的有效期直至本公司下屆股東週年大會結束時，或細則或任何適用法律規定本公司須舉行下屆股東週年大會的期限屆滿時，或我們股東於股東大會上透過普通決議案撤銷或修訂該項授權為止(以最早發生者為準)；及
- (g) 擴大上文(e)段所述的一般無條件授權，將董事可能根據該項一般授權配發或有條件或無條件同意配發的已發行股份總數，加入本公司根據上文(f)段所述購回股份的授權而購回的股份總數，惟該等股份數目不得超過緊隨[編纂]及資本化發行完成後已發行股份總數的10%(未計及根據購股權計劃可能授出的購股權獲行使而可予發行的任何股份)。

4. 公司重組

本集團旗下公司為籌備我們股份於聯交所上市而進行重組。有關重組的資料，請參閱本文件「歷史、發展及公司架構」一節。

附錄四

法定及一般資料

5. 附屬公司股本變動

我們的附屬公司載於本文件附錄一會計師報告。除會計師報告及「歷史、發展及公司架構」一節所述附屬公司外，本公司並無其他附屬公司。

除本文件「歷史、發展及公司架構」一節所述的變動外，我們附屬公司的股本自緊接本文件日期前兩年內概無變更。

6. 購回我們的股份

(a) GEM上市規則條文

GEM上市規則准許以聯交所GEM主板作為主要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

以聯交所作為主要上市地的公司所有建議在聯交所購回證券，均必須事先獲得其股東通過普通決議案，以一般授權或就個別交易給予特定批准之方式予以批准。

附註： 根據我們股東於[•]通過的決議案，董事獲授一般無條件授權（「購回授權」），以授權本公司於直至本公司下屆股東週年大會結束時或適用法例、細則規定本公司須舉行下屆股東週年大會的期限結束時或股東在股東大會上以普通決議案撤銷或修訂該項授權時（以最早發生者為準）為止任何時間，在聯交所或本公司證券可能上市並獲證監會及聯交所就此認可的任何其他證券交易所，購回股份總數不超過已發行股份及根據本文所述將予發行的股份總數10%的股份。

(ii) 資金來源

用作購回的資金必須來自根據細則及開曼群島的法律可合法撥作此用途的資金。上市公司不得以現金以外代價或以聯交所不時生效的交易規則所訂明者以外的結算方式在聯交所購回其自身證券。

附錄四

法定及一般資料

(b) 購回的理由

我們的董事相信，董事獲股東授予一般授權使本公司可在市場上購回股份乃符合本公司及股東的最佳利益。購回股份僅會於董事認為有關購回對本公司及我們股東有利時方會進行。有關購回可提高本公司的資產淨值及其每股資產及／或其盈利，惟須視乎當時的市況及資金安排而定。

(c) 購回的資金

購回證券時，本公司僅可動用根據細則及開曼群島適用法律可合法撥作此用途的資金。

目前建議購回股份的資金將以本公司溢利、本公司股份溢價金額或就購回而發行新股份的所得款項，或根據開曼公司法以股本撥付，而倘購回須支付任何溢價，則以本公司任何或全部溢利或本公司股份溢價賬撥付，或在開曼公司法規限下，以股本撥付。

倘我們的董事認為購回會對本公司不時適宜具備的營運資金需求或其資產負債水平有重大不利影響，則我們董事不會建議行使購回授權。

(d) 股本

悉數行使購回授權後，按緊隨股份上市後已發行[編纂]股股份(無計及根據購股權計劃可能授出的購股權而可予發行的股份)計算，本公司可於直至下列各項(以最早發生者為準)期間為止購回最多達[編纂]股股份：

- (i) 本公司下屆股東週年大會結束時；
- (ii) 任何適用法律或細則規定本公司須舉行下屆股東週年大會的期限結束時；或
- (iii) 股東於股東大會上以普通決議案撤銷或修訂購回授權當日。

附錄四

法定及一般資料

(e) 一般事項

概無董事或(據彼等經作出一切合理查詢後所知)任何彼等各自的聯繫人(定義見GEM上市規則)現時有意或向我們或我們的附屬公司出售任何股份。

我們的董事已向聯交所承諾，在適用情況下，彼等將根據GEM上市規則及開曼群島適用法律行使購回授權。

概無核心關連人士(定義見GEM上市規則)知會我們，表示其現時有意於行使購回授權時向我們出售股份，或承諾不會如此行事。

倘因根據購回授權購回證券，致使一名股東所持本公司投票權的比例權益增加，根據收購守則，該增幅將會被視為收購。因此，視乎股東權益的增幅水平，一名股東或一組一致行動股東或會取得或鞏固對本公司的控制權，並因任何增幅而須根據守則規則第26條提出強制要約。董事並不知悉根據守則規定倘購回授權獲行使而可能產生的任何其他後果。

倘於緊隨[編纂]及資本化發行完成後購回授權獲悉數行使(未計及根據購股權計劃可能授出的購股權獲行使而可予發行的任何股份)，則根據購回授權將會購回的股份總數應為[編纂]股股份，即按上述假設計算本公司已發行股本的10%。倘因購回任何股份導致公眾持股量減至低於當時已發行股份的規定百分比，則必須獲聯交所批准豁免遵守GEM上市規則第11.23條有關公眾持股量的GEM上市規則規定後方可進行有關購回。然而，董事現時無意行使購回授權以致公眾持股量低於GEM上市規則的規定。

附錄四

法定及一般資料

B. 有關業務的資料

1. 重大合約概要

我們或我們任何附屬公司於本文件日期前兩年內訂立以下屬或可能屬重大的合約（並非於日常業務過程中訂立的合約）：

- (a) Partner Talent (作為轉讓人) 與本公司 (作為承讓人) 所訂立日期為二零一七年七月十二日的轉讓文據，內容有關Partner Talent轉讓70股盛通股份予本公司，代價70美元，乃透過向Partner Talent配發及發行69股每股面值0.01港元的股份支付；
- (b) 徐先生 (作為轉讓人) 與本公司 (作為承讓人) 所訂立日期為二零一七年七月十九日的轉讓文據，內容有關徐先生轉讓18股盛通股份予本公司，代價18美元，乃透過向彩川配發及發行18股每股面值0.01港元的股份支付；
- (c) 徐陽先生 (作為轉讓人) 與本公司 (作為承讓人) 所訂立日期為二零一七年七月十九日的轉讓文據，內容有關徐陽先生轉讓12股盛通股份予本公司，代價12美元，乃透過向宇雄配發及發行12股每股面值0.01港元的股份支付；
- (d) 彌償契據；
- (e) 不競爭契據；及
- (f) [編纂]包銷協議。

2. 本集團的知識產權

(a) 商標

於最後可行日期，本集團為下列商標的註冊擁有人，而董事認為其對我們業務屬重要：

商標	註冊編號	類別	註冊擁有人名稱	註冊地點	註冊日期	屆滿日期
	304130144	35, 36	階億	香港	二零一七年 五月五日	二零二七年 五月四日
						

附錄四

法定及一般資料

於最後可行日期，下列商標已向本集團發出許可，而董事認為其對我們業務屬重要：

商標	註冊編號	類別	註冊擁有人名		註冊地點	註冊日期	屆滿日期
			稱				
	1667888	36	徐先生及 王女士		中國	二零一一年十 一月十四日	二零二一年十 一月十三日
中地行	1667807	36	徐先生及 王女士		中國	二零一一年十 一月十四日	二零二一年十 一月十三日
中地行	4122060	35	徐先生及 王女士		中國	二零一七年九 月十四日	二零二七年九 月十三日

(b) 域名

於最後可行日期，本集團為下列域名的註冊擁有人，而董事認為其對我們業務屬重要：

域名	註冊擁有人名稱	註冊日期	屆滿日期
cnland.com	廣州中地行	一九九九年十二 月十日	二零一九年十二 月十日
中地行.net xn- fiqp3tv16b.net . . .	廣州中地行	二零一零年十一 月八日	二零二零年十一 月八日
中地行.com xn- fiqp3tv16b.com . . .	廣州中地行	二零一零年十一 月八日	二零二零年十一 月八日
cnland.cc	廣州中地行	二零零六年四月 七日	二零二一年四月 七日
中地行.cn	廣州中地行	二零零六年四月 七日	二零二一年四月 七日
中地行.中國	廣州中地行	二零零六年四月 七日	二零二一年四月 七日
中地行.公司 xn- fiqp3tv16bxn-559x5d	廣州中地行	二零一四年八月 二十一日	二零二一年八月 二十一日
cnland.cn	廣州中地行	二零零三年八月 二十八日	二零二一年八月 二十八日
billxu.cn	廣州中地行	二零一二年五月 三十一日	二零二二年五月 三十一日
jpxu.cn	廣州中地行	二零一二年五月 三十一日	二零二二年五月 三十一日

附錄四

法定及一般資料

C. 有關董事及主要股東的進一步資料

1. 董事

(a) 權益披露 — 董事及本公司最高行政人員於本公司及其相聯法團的股份、相關股份及債權證中的權益及淡倉

緊隨[編纂]及資本化發行完成後(未計及根據購股權計劃可能授出的任何購股權獲行使而可予發行的任何股份)，董事或本公司最高行政人員於本公司或其相聯法團(定義見證券及期貨條例第XV部)的股份、相關股份及債權證中擁有根據證券及期貨條例第XV部第7及8分部須於股份上市後隨即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的該等條文彼等被當作或視為擁有的權益或淡倉)，或根據證券及期貨條例第352條須於股份上市後隨即登記於該條所述登記冊的權益或淡倉，或根據上市發行人董事進行證券交易標準守則須於股份上市後隨即知會本公司及聯交所的權益或淡倉如下：

(i) 於本公司的權益

<u>董事姓名</u>	<u>權益性質</u>	<u>股份數目⁽¹⁾</u>	<u>概約持股百分比</u>
徐先生	受控法團權益 ⁽²⁾	[編纂](L)	[編纂]
王女士	配偶權益 ⁽³⁾	[編纂](L)	[編纂]

附註：

- (1) 字母「L」指該名人士於股份中的好倉。
- (2) 徐先生實益擁有彩川已發行股本100%，因此根據證券及期貨條例被視為擁有彩川持有股份的權益。
- (3) 王女士為徐陽先生的配偶，因此根據證券及期貨條例被視為於徐陽先生持有的股份中擁有權益。

附錄四

法定及一般資料

(b) 服務合約及委任函詳情

我們各執行董事已與本公司訂立自上市日期起計為期三年的服務合約，可由任何一方向另一方發出不少於三個月的書面通知予以終止。

我們各非執行董事及獨立非執行董事已與本公司訂立自上市日期起計為期三年的委任函，可由任何一方向另一方發出不少於一個月的書面通知予以終止。

(c) 董事酬金

我們各執行董事有權收取董事袍金，並按每年十二個月基準獲支付的酬金。於二零一五年財政年度、二零一六年財政年度、二零一七年財政年度及二零一八年五個月，向董事支付的薪酬總額(包括薪金、津貼及其他福利、酌情花紅以及退休金計劃供款)分別約為人民幣186,000元、人民幣442,000元、人民幣920,000元及人民幣291,000元。詳情請參閱本文件附錄一所載會計師報告附註9。

我們的獨立非執行董事已獲委任三年任期。我們計劃向林日輝先生、廖希聖先生及陳明湖先生各人支付董事袍金每年100,000港元。

根據目前生效的安排，我們的董事於截至二零一八年十二月三十一日止年度的薪酬總額(包括薪金、退休金計劃供款、房屋津貼以及其他津貼及實物利益)估計不超過500,000港元。

附錄四

法定及一般資料

2. 主要股東

就我們董事於截至最後可行日期所知，下列人士(董事及本公司最高行政人員除外)將緊接[編纂]及資本化發行完成前及緊隨其後(不計及根據購股權計劃可能授出之購股權獲行使而可能發行之任何股份)，於我們的股份或相關股份中擁有或被視為或視作擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部條文須予披露的權益及／或淡倉，或將直接或間接於附帶權利可於所有情況下在股東大會或本集團任何其他成員公司的股東大會投票的任何股本類別數目10%或以上中擁有權益：

股東名稱	權益性質	數目 ⁽¹⁾	概約百分比
柯先生 ⁽²⁾	信託創立人及受益人	[編纂](L)	[編纂]
Partner Talent ⁽²⁾	實益擁有人	[編纂](L)	[編纂]
Polytec Holdings ⁽²⁾	受控法團權益	[編纂](L)	[編纂]
Ors Holdings ⁽²⁾	受控法團權益	[編纂](L)	[編纂]
滙豐國際信託 ⁽²⁾	信託受託人	[編纂](L)	[編纂]
彩川	實益擁有人	[編纂](L)	[編纂]
宇雄 ⁽³⁾	實益擁有人	[編纂](L)	[編纂]
徐陽先生 ⁽³⁾	受控法團權益	[編纂](L)	[編纂]

附註：

- (1) 「L」代表該名人士在股份所持之好倉。
- (2) 滙豐國際信託為柯氏家族信託的信託人，並持有Ors Holdings的全部已發行股本。柯氏家族信託由柯先生(作為創立人及委託人)成立，柯先生及其若干家族成員則為全權受益人。Ors Holdings持有Polytec Holdings的全部已發行股本，即持有Partner Talent的全部已發行股本。因此，根據證券及

附錄四

法定及一般資料

期貨條例，柯先生、滙豐國際信託、Ors Holdings及Polytec Holdings被視為擁有Partner Talent持有的股份。

- (3) 宇雄由徐陽先生全資擁有，根據證券及期貨條例，徐陽先生被視為擁有宇雄所持有的股份。

3. 收取的代理費或佣金

除本文件所披露者外，於緊接本文件日期前兩年內，概無就發行或出售本集團任何成員公司的任何股本提供任何佣金、折扣、經紀費或授予其他特別條款。

4. 免責聲明

除本文件所披露者外：

- (a) 董事或本公司最高行政人員概無於本公司或任何其相聯法團(定義見證券及期貨條例)的股份、相關股份或債權證中擁有根據證券及期貨條例第XV部第7及8分部須於股份上市後隨即知會本公司及聯交所的任何權益或淡倉，或根據證券及期貨條例第352條須於股份上市後隨即記入該條所述登記冊的任何權益或淡倉，或根據GEM上市規則有關董事進行證券交易第5.46至5.67條須於股份上市後隨即知會本公司及聯交所的任何權益或淡倉；
- (b) 董事或本附錄「—D.其他資料— 8.專家資格」所述專家概無於本公司發起過程中或於緊接本文件日期前兩年內本集團任何成員公司所買賣或租賃或本集團任何成員公司擬買賣或租賃的任何資產中擁有任何直接或間接權益；
- (c) 概無董事於本文件日期仍然有效且就本集團整體業務而言屬重大的任何合約或安排中擁有任何重大權益；
- (d) 概無董事與本集團任何成員公司訂有任何現有或建議服務合約，惟不包括於一年內屆滿或可由僱主終止而毋須支付彌償(法定賠償除外)的合約；
- (e) 據董事所知，概無任何人士(並非董事或本公司最高行政人員)將於緊隨[編纂]完成後於本公司股份或相關股份(惟並無計及因[編纂]而可能獲認購的股份)中擁有根據

附錄四

法定及一般資料

證券及期貨條例第XV部第2及3分部的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附有投票權股份的10%或以上權益；

- (f) 本附錄「D.其他資料 — 9.專家同意書」所述專家概無於本集團任何成員公司擁有任何股權，或可認購或提名他人認購本集團任何成員公司的證券的權利（不論能否合法執行）；及
- (g) 據董事所知，概無董事、彼等各自的聯繫人（定義見GEM上市規則）或擁有本公司已發行股本5%以上的本公司股東於本集團五大客戶或五大供應商中擁有任何權益。

D. 其他資料

1. 購股權計劃

以下為我們的股東於二零一八年[•]通過書面決議案有條件採納的購股權計劃的主要條款概要。

(a) 目的

購股權計劃為根據GEM上市規則第23章而籌備的一項股份獎勵計劃，旨在肯定及嘉許合資格參與者（定義見下文(b)段）對本集團作出或可能已作出的貢獻。購股權計劃將向合資格參與者提供機會於本公司擁有個人權益，以達致下列目標：

- (i) 激勵合資格參與者為本集團的利益而優化其表現效率；及
- (ii) 吸引及挽留合資格參與者或以其他方式與該等合資格參與者保持持續業務關係，而該等合資格參與者的貢獻乃對或將會對本集團的長遠發展有利。

(b) 合資格參與人士

董事會可酌情決定向下列人士（統稱「合資格參與者」）授出購股權，以按下文(f)段所釐定的行使價認購董事會可能釐定的相關新股份數目：

- (i) 本公司或其任何附屬公司的任何全職或兼職僱員、行政人員或高級職員；

附錄四

法定及一般資料

- (ii) 本公司或其任何附屬公司的任何董事(包括獨立非執行董事)；及
- (iii) 董事會全權認為將對或已對本公司或其任何附屬公司作出貢獻的任何諮詢人、顧問、供應商、客戶、分銷商及其他有關人士。

接納購股權後，承授人須向本公司支付1.00美元作為授出代價。

(c) 接納購股權要約

本公司於相關接納日期或之前收到由承授人正式簽署構成接納購股權的一式兩份要約文件連同以本公司為受益人的1.00港元的股款作為其授出購股權代價後，購股權即被視為已授出及已獲承授人接納及已生效。有關付款於任何情況均不獲退還。就任何授出可認購股份的購股權要約而言，參與者接納購股權所涉及的股份數目可少於要約授出購股權所涉及的股份數目，惟接納的股份數目須為股份在聯交所買賣的一手單位或其完整倍數，且有關數目在構成接納購股權的一式兩份要約文件中清楚列明。倘授出購股權的要約於任何規定的接納日期未獲接納，則視為已被不可撤銷地拒絕。

在(l)、(m)、(n)、(o)及(p)各段的規限下，承授人可於向本公司發出書面通知表明據此行使購股權及行使所涉及的股份數目後，行使全部或部分購股權(惟獲悉數行使的情況除外)均須以股份當時於聯交所買賣一手單位的完整倍數行使。每份有關通知必須隨附所發出通知中涉及的股份行使價總額的股款。於收到通知及股款後21天內及(如適用)收到本公司核數師或認可獨立財務顧問(視情況而定)根據(r)段發出的證書後，本公司須向承授人配發及發行入賬列作繳足的相關股份數目，並向承授人發出有關該等獲配發股份的證書。

任何購股權須待我們的股東於股東大會上批准本公司法定股本的任何必要增加後，方可行使。

(d) 股份數目上限

根據購股權計劃及本公司任何其他購股權計劃可能授出的購股權所涉及的股份數目上限合共不得超過緊隨[編纂]及資本化發行完成後已發行股份總數的10%，即[編纂]股股份，就此而言不包括根據購股權計劃(或本公司任何其他購股權計劃)的條款已失

附錄四

法定及一般資料

效的購股權原本可發行的股份。待本公司刊發通函並經我們的股東在股東大會上批准及／或符合GEM上市規則不時規定的其他要求後，董事會可：

- (i) 隨時更新該限制至我們的股東在股東大會上批准當日已發行股份的10%；及／或
- (ii) 向董事會特別選定的合資格參與者授出超過10%限額的購股權。本公司向股東寄發的通函須包括可獲授該等購股權的選定合資格參與者的一般資料、將予授出購股權的數目及條款、向選定合資格參與者授出購股權的目的，並解釋該等購股權如何達致該目的、GEM上市規則第23.02(2)(d)條規定的資料及第23.02(4)條規定的免責聲明。

儘管存有上述規定及受下文(r)段限制，因根據購股權計劃及本公司任何其他購股權計劃授出及有待行使的所有尚未行使購股權獲行使而可予發行的股份數目上限，在任何時間均不得超過不時已發行股份的30%。倘根據本公司的任何計劃(包括購股權計劃)授出的購股權會導致超出30%的限額，則不得授出購股權。倘本公司的股本架構出現下文(r)段所述的任何變動(不論通過合併、資本化發行、供股、拆細或削減本公司股本方式)，則可能授出的購股權所涉及的股份數目上限須按本公司核數師或認可獨立財務顧問確認為合適、公平及合理的方式作出調整，惟在任何情況下不得超過本段規定的限額。

(e) 向任何個別人士授出購股權的數目上限

已發行及因於直至授出日期止任何12個月期間根據購股權計劃及本公司任何其他購股權計劃向每名合資格參與者授出的購股權(包括已行使及尚未行使的購股權)獲行使而可予發行的股份總數不得超過於授出日期已發行股份的1%。倘進一步授出超過該1%限額的購股權，則須：

- (i) 本公司發出通函，當中載列合資格參與者的身份、將予授出購股權(及過往授予該參與者的購股權)的數目及條款、GEM上市規則第23.02(2)(d)條規定的資料及第23.02(4)條規定的免責聲明；及

附錄四

法定及一般資料

(ii) 經我們的股東在股東大會上批准及／或符合GEM上市規則不時訂明的其他規定，而有關合資格參與者及其緊密聯繫人(定義見GEM上市規則)須放棄投票。將授予該參與者的購股權數目及條款(包括行使價)須於我們的股東批准前釐定，而董事會提呈向該合資格參與者授出購股權的董事會會議日期就計算我們股份的認購價而言，須被視為購股權授出日期。董事會須按其可能不時釐定的形式向該合資格參與者發出要約文件(或(如屬其他情況)隨附要約文件中列明下述者的文件)，其中包括：

(aa) 合資格參與者的姓名、地址及職業；

(bb) 向合資格參與者授出購股權的日期(須為聯交所開市買賣證券的日子)；

(cc) 購股權要約必須獲接納的日期；

(dd) 根據(c)段所述，一項購股權被視為獲授出及獲接納的日期；

(ee) 授出購股權所涉及的股份數目；

(ff) 因行使購股權而獲發行股份的認購價及支付有關價格的方式；

(gg) 承授人就行使購股權發出通知日期；及

(hh) 接納購股權的方法，該方法(除非董事會另行決定)載列於(c)段。

(f) 股價

根據購股權計劃所授出任何特定購股權所涉及股份的認購價須由董事會全權酌情釐定(可作出下文(r)段所述的任何調整)，惟該價格須至少為下列各項當中的最高者：

(i) 股份於授出日期(須為聯交所開市買賣證券的日子)於聯交所每日報價表所報的正式收市價；

附錄四

法定及一般資料

(ii) 緊接授出日期前五個營業日股份於聯交所每日報價表所報的正式平均收市價；及

(iii) 股份面值。

(g) 向關連人士授出購股權

向本公司的董事、最高行政人員或主要股東(定義見GEM上市規則)或彼等各自的任何聯繫人(定義見GEM上市規則)授出任何購股權，須經獨立非執行董事(不包括本身為購股權承授人的任何獨立非執行董事)批准。倘董事會擬向主要股東或任何獨立非執行董事(或彼等各自的聯繫人(定義見GEM上市規則))授出購股權導致已發行及因於直至授出日期(包括該日)止12個月期間向有關人士授出及將予授出購股權(包括已行使、已註銷及尚未行使的購股權)獲行使而將予發行的股份數目：

(i) 合共超過已發行股份的0.1%，或GEM上市規則可能不時規定的其他百分比；及

(ii) 按股份於各授出日期的正式收市價計算，總值超過5百萬港元或GEM上市規則可能不時規定的其他數額，則須待本公司發出通函並經股東在股東大會上以投票方式批准，而本公司所有關連人士(定義見GEM上市規則)均須放棄投贊成票，及／或須符合GEM上市規則不時訂明的其他相關規定，方可進一步授出購股權。於大會上批准授出該等購股權的任何表決均須以投票方式作出。

本公司根據上段向我們的股東發出的通函須載列以下資料：

(i) 將授予各選定合資格參與者的購股權數目及條款(包括行使價)之詳情，有關詳情必須於股東大會前釐定，而提呈有關進一步授出購股權的董事會會議日期，就計算該等購股權的行使價而言，則被視為授出日期；

(ii) 獨立非執行董事(不包括任何本身為購股權承授人的獨立非執行董事)就表決向獨立股東提供的推薦意見；

(iii) GEM上市規則第23.02(2)(c)及(d)條規定的資料及第23.02(4)條規定的免責聲明；及

(iv) GEM上市規則第2.28條規定的資料。

(b) 授出購股權的時間限制

在價格敏感事件發生或本公司知悉內幕消息後或不可授出購股權，直至其已根據GEM上市規則及證券及期貨條例第XIVA部的內幕消息條文的規定發佈為止。尤其是，於緊接以下日期(以較早者為準)前一個月起期間，本公司不可授出購股權：

(i) 批准本公司年度、半年度、季度或其他中期業績(不論GEM上市規則有否規定)的董事會會議日期(該日期須根據GEM上市規則首先知會聯交所)；及

(ii) 本公司刊發其年度、半年度、季度或其他中期業績公佈(不論GEM上市規則有否規定)的最後期限，

及業績公佈的實際刊發日期當日止，而倘向董事授出購股權：

(iii) 不得於緊接年度業績發佈日期前60日期間或(倘為較短者)自相關財政年度結束起直至業績發佈日期止期間授出購股權；及

(iv) 不得於緊接季度業績(如有)及半年度業績發佈日期前30日期間或(倘為較短者)自相關季度或半年度期間結束起直至業績發佈日期止期間授出購股權。

(i) 權利屬承授人個人所有

購股權屬承授人個人所有，可全部或部分行使或被視為行使(視情況而定)。承授人亦不得以任何方式出售、轉讓、押記、抵押彼所持有之任何購股權，或就任何購股權增設產權負擔或以任何第三方為受益人增設任何權益(法定或實益)或試圖如此行事(惟承授人可提名一名代名人以其名義登記根據購股權計劃發行的股份)。凡違反上文所述者，本公司有權註銷向有關承授人授出的任何尚未行使購股權或其任何部分。

附錄四

法定及一般資料

(j) 購股權的行使期限及購股權計劃的有效期

購股權可於購股權被視為已授出並獲接納日期後至該日起計10年屆滿前隨時根據購股權計劃的條款予以行使。購股權的行使期將由董事會全權酌情釐定，惟不得超過授出購股權後10年。概無購股權將於購股權計劃獲批准日期後超過10年獲授出。除非本公司經由股東大會或董事會提前終止，否則購股權計劃自其獲採納日期起計10年期間生效及有效。

(k) 表現目標

根據購股權計劃授出的任何購股權獲行使之前，承授人可能須達致董事會於授出購股權時所列明的任何表現目標。

(l) 終止受僱或身故時的權利

倘購股權承授人因以下各項而不再為本公司或其任何附屬公司的僱員

- (i) 因身故或下文(m)段所述者以外的理由而終止其僱員身份，則承授人可於有關終止起計一個月期間內行使承授人於終止日期當日可享有之購股權(以尚未行使者為限)；或
- (ii) 因身故而終止其僱員身份，其遺產代理人可於有關終止(有關日期應為於本公司或相關附屬公司的最後實際工作日期，而不論有否支付代通知金)起計12個月期間內行使購股，否則購股權將會失效。

(m) 解僱時的權利

倘購股權承授人因被裁定有嚴重行為失當，或有關本集團僱員(倘董事會如此釐定)因僱主按普通法或根據任何適用法律或根據與本集團的承授人服務合約而有權終止其僱用的任何其他理由而不再為本公司或其任何附屬公司的僱員，或已觸犯涉及其操守或誠信的任何刑事罪行，則其購股權將會失效，且於終止其僱員身份日期後不可行使。

附錄四

法定及一般資料

(n) 收購時的權利

倘向我們所有股東(或除要約人及／或任何由要約人控制的人士及／或任何與要約人一致行動的人士(定義見收購守則)以外的所有股東)提出全面要約，及有關要約於相關購股權的購股權期間成為或宣佈為無條件，購股權承授人將有權在要約成為或宣佈為無條件日期後14天內隨時全面行使購股權(以尚未行使者為限)。

(o) 清盤時的權利

倘本公司向其股東發出通告召開股東大會以考慮及酌情批准將本公司自願清盤的決議案，本公司須隨即向所有承授人發出有關通知，而各承授人(或其合法遺產代理人)有權在不遲於上述本公司擬召開股東大會前兩個營業日前任何時間，向本公司發出書面通知，並隨附有關通知所述的股份認購價總額的全數股款，以行使其全部或任何購股權(以尚未行使者為限)，而本公司須儘快及在任何情況下不遲於緊接擬召開股東大會日期前的營業日，向承授人配發入賬列作繳足的有關股份，並將承授人登記為有關股份持有人。

(p) 本公司與其股東或債權人達成和解或安排時的權利

倘本公司與其股東或債權人擬達成和解或安排，以根據本公司註冊成立所在之司法權區法律實施本公司重組計劃或與任何其他公司合併，本公司須於向其股東或債權人發出召開考慮有關債務計劃或安排的會議通知當日，向所有購股權承授人發出通知，而屆時任何承授人將可透過向本公司發出書面通知，隨附有關通知所述的股份認購價總額的全數股款(本公司須於不遲於擬召開有關會議前兩個營業日接獲有關通知)，而全面或按照通知所註明的程度行使其購股權，本公司將儘快及在任何情況下於不遲於緊接擬召開會議日期前的營業日配發及發行因行使有關購股權而須予發行入賬列作繳足的相關股份數目予承授人，並將承授人登記為有關股份持有人。

由該會議日期起，所有承授人行使彼等各自之購股權之權利將立即暫停。當該和解或安排生效時，所有購股權(以尚未行使者為限)將告失效及終止。倘該和解或安排

因任何原因並無生效及終止或失效，承授人行使彼等各自之購股權之權利將自有關終止起全面恢復，惟僅以尚未行使並成為可行使者為限。

(q) 股份的地位

因行使購股權而將予配發的股份將不會附有投票權，直至承授人(或任何其他人士)完成有關股份持有人的登記為止。在上述規定的規限下，因行使購股權而獲配發及發行的股份在各方面與行使之日其他已發行繳足股份具有相同地位，擁有相同的投票權、股息、轉讓及其他權利，包括清盤產生的權利。

(r) 資本變動的影響

倘本公司股本架構於任何購股權仍可行使期間出現任何變動，不論透過資本化發行、供股、公開發售、合併、拆細或削減本公司股本或其他任何方式，則須對尚未行使的任何購股權所涉及的股份數目或面值及／或每份尚未行使購股權的每股股份認購價，作出經本公司核數師或獨立財務顧問致函董事會證明屬公平合理並符合GEM上市規則第23.03(13)條及其附註的規定與聯交所於二零零五年九月五日發出的補充指引及聯交所不時發出有關GEM上市規則的任何未來指引及詮釋以及其附註規定之相應調整(如有)。本公司核數師或認可獨立財務顧問(視情況而定)於本段的身份為專家而非仲裁人，彼等發出的證明書於並無出現明顯錯誤的情況下，將為最終及不可推翻，並對本公司及承授人具約束力。

作出任何該等變動的前提為購股權之任何承授人根據其所持有的購股權有權認購本公司已發行股本的比例須與有關變動前相同，及因任何購股權獲全面行使而應付的認購價總額應儘可能與其變動前保持一致(並無論如何不高於該認購價)，惟倘作出有關變動將導致股份以低於其面值的價格發行，則不得作出變動。發行證券作為交易的代價不得視為須作出任何該等變動的情況。

(s) 購股權的屆滿期限

購股權將於下列時間(以最早者為準)自動失效，未行使的購股權其後不可再行使：

- (i) 董事會可能釐定的購股權屆滿日期；

附錄四

法定及一般資料

- (ii) (l)、(m)、(n)、(o)或(p)各段所述的任何期限屆滿時；
- (iii) (p)段所述本公司償債安排的生效日期；
- (iv) 在(o)段的規限下，本公司開始清盤當日；
- (v) 承授人基於其自本公司或其任何附屬公司辭任或因下列一個或多個理由終止其僱員身份或合約而不再為合資格參與者當日：被裁定有嚴重行為失當；或與觸犯任何涉及其操守或誠信的刑事罪行或與觸犯任何涉及其操守或誠信的本集團僱員(倘董事會如此釐定)；或已無力償還債務、破產或與其全體債權人訂立債務重整協議；或按普通法或根據任何適用法律或按照承授人與本集團所訂立服務合約須終止其僱員身份。董事會通過決議案決定基於本段所述一個或多個理由而終止或不終止承授人的僱員身份屬最終定論；或
- (vi) 董事會基於承授人違反上文(i)段的規定而須行使本公司權利隨時註銷購股權當日或根據下文(u)段購股權被註銷當日。

(t) 修訂購股權計劃

購股權計劃的任何內容均可透過董事會決議案修訂，惟以下情況除外：

- (i) 任何修訂有關GEM上市規則第23.03條所載事項而使承授人或合資格參與者(視情況而定)受惠者；及
- (ii) 購股權計劃條款及條件的任何重大修訂或已授出購股權的條款的任何修改，

均須首先經我們的股東於股東大會上批准，前提是倘建議修訂將對已於修訂日期前授出或同意授出的任何購股權有不利影響，則根據購股權計劃的條款，有關修訂須經承授人另行批准。購股權計劃之已修訂條款仍須遵守GEM上市規則第23章，而有關購股權計劃的條款的任何修訂的任何董事會授權變動均必須經股東於股東大會上通過。

附錄四

法定及一般資料

(u) 註銷購股權

受上文(i)段所規限，凡註銷任何已授出但尚未行使的購股權均必須經相關購股權承授人書面批准。為免生疑問，茲說明倘任何購股權乃根據(m)段註銷，則毋須獲得有關批准。

(v) 終止購股權計劃

本公司可透過股東大會或董事會決議案隨時終止購股權計劃，而在此情況下將不得進一步授出購股權，惟購股權計劃的條文將繼續有效，以便在計劃終止前已授出的任何購股權或可根據購股權計劃條文予以行使的其他購股權可繼續行使。在計劃終止前已授出但在計劃終止時尚未行使的購股權將繼續有效，並可根據購股權計劃行使。

(w) 董事會管理

購股權計劃由董事會管理，董事會就購股權計劃或其詮釋或影響(本文另有規定者除外)涉及的所有事項所作出的決定為最終決定，並對各方具約束力。

(x) 購股權計劃的條件

購股權計劃須待下列條件達成後，方可作實：

- (i) 聯交所上市科批准因行使根據購股權計劃將予授出的購股權而可予發行的股份上市及買賣；
- (ii) 包銷商於包銷協議項下的責任成為無條件(包括(倘有關)豁免任何有關條件)，且並未根據包銷協議的條款或以其他方式予以終止；
- (iii) 我們的股份開始於聯交所買賣。

倘上文(x)段的條件自採納日期起計六個曆月內未能達成：

- (i) 購股權計劃將即時終止；
- (ii) 根據購股權計劃及任何授出要約授出或同意授出的任何購股權將告失效；及

附錄四

法定及一般資料

(iii) 任何人士根據或就購股權計劃或據此授出的任何購股權均無任何權利或利益或須負上任何責任。

(y) 在年度及中期報告的披露

本公司將遵照不時生效的GEM上市規則，在其年度及中期報告中披露購股權計劃的詳情，包括於年度／中期報告的財政年度／期間的購股權數目、授出日期、行使價、行使期及歸屬期。

(z) 購股權計劃的現狀

於最後可行日期，概無根據購股權計劃授出或同意授出任何購股權。

本公司已經就行使根據購股權計劃將予授出的購股權而須予發行的股份(即合共[編纂]股股份)上市及買賣向聯交所上市科作出申請。

2. 稅項及其他彌償保證

我們的控股股東已與本公司(為其本身及作為其現時各附屬公司之受託人)並以其為受益人訂立彌償契據(即本附錄「B.— 有關我們業務的資料 — 1. 重大合約概要」一段所述合約)按共同及個別基準，就(其中包括)於[編纂]成為無條件當日或之前賺取、應計或獲取的收入、溢利或盈利所引致的稅項、本集團任何成員公司可能面對或應付的任何財產索償，以及因不合規事件導致罰款及金錢損失(如本文件「業務 — 法律訴訟及合規 — 社會保險及及住房公積金」一節所詳述)。。

3. 訴訟

於最後可行日期，除本文件所披露者外，本集團任何成員公司概無牽涉任何重大訴訟或仲裁，且據董事目前所知，本集團任何成員公司概無尚未了結或面臨或遭提出的任何重大訴訟或申索。

4. 獨家保薦人

獨家保薦人已代表我們向聯交所上市科申請批准及本文件所述的已發行及將予發行的所有股份(包括根據購股權計劃可能授出的任何購股權獲行使而可予發行的任何股份)上市及買賣。

附錄四

法定及一般資料

獨家保薦人信納GEM上市規則第6A.07條所載適用於保薦人的獨立性標準。

獨家保薦人的費用為[編纂]，並由本公司支付。

5. 開辦費用

由本公司產生及支付的開辦費用約為44,000港元。

6. 發起人

本公司並無GEM上市規則所界定的發起人。除本文件所披露者外，於緊接本文件日期前兩年內，概無亦不擬就[編纂]及本文件所述的有關交易向任何發起人支付、配發或給予現金、證券或其他利益。

7. 股份持有人的稅務

(a) 香港

出售、購買及轉讓於本公司的香港股東分冊登記的股份須繳納香港印花稅，對買賣各方所收取的現行稅率為代價或獲出售或轉讓股份的公平值（以較高者為準）的0.1%。於香港買賣股份所產生或衍生的溢利亦可能須繳納香港利得稅。我們的董事已獲告知，根據香港法律並無重大負債或遺產稅可能屬於本集團任何成員公司。

(b) 開曼群島

根據現行開曼群島法例，除非本公司於開曼群島持有土地權益，否則於開曼群島轉讓股份毋須繳納印花稅。

(c) 諮詢專業顧問

有意持有股份的人士如對稅務問題或認購、購買、持有或出售或買賣股份有疑問，請諮詢彼等的專業顧問。謹此強調，對於因股份持有人認購、購買、持有或出售或買賣股份或行使股份附帶的任何權利而產生的任何稅務影響或負債，本公司、董事或參與[編纂]的其他各方概不負責。

附錄四

法定及一般資料

8. 專家資格

以下為提供本文件所載或提述的意見或建議的專家的資格：

名稱	資格
鼎珮證券有限公司	可從事證券及期貨條例下第1類(買賣證券)、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(資產管理)受規管活動的持牌法團
香港立信德豪會計師事務所有限公司	執業會計師
Conyers Dill & Pearman	開曼群島法律顧問
環球律師事務所	法律顧問(中國法律)
德豪財務顧問有限公司	內部監控顧問
中國指數研究院	行業顧問

9. 專家同意書

名列本附錄第8段的專家已各自就刊發本文件發出同意書，表示同意以本文件所載的形式及涵義轉載其報告及／或函件及／或意見及／或引述其名稱，且迄今並無撤回該等同意書。

10. 本公司專家的權益

名列本附錄第8段的人士概無於任何股份或本集團任何成員公司的股份中擁有實益權益或其他權益或擁有認購或提名他人認購本集團任何成員公司之任何股份或證券的任何權利或購股權(無論是否可依法強制執行)。

11. 約束力

倘根據本文件提出申請，則本文件具有使所有相關人士均必須遵守公司(清盤及雜項條文)條例第44A條及第44B條的所有適用條文(罰則除外)的效力。

附錄四

法定及一般資料

12. 其他事項

- (a) 除本文件所披露者外，於緊接本文件日期前兩年內：
 - (i) 本公司或其任何附屬公司概無發行或同意發行或建議繳足或部分繳足任何股份或借貸資本，以換取現金或非現金代價；
 - (ii) 本公司或其任何附屬公司的股份或借貸資本並不附有購股權或有條件或無條件同意附有購股權；
 - (iii) 概無因發行或出售本公司或其任何附屬公司的任何股份或借貸資本而授出或同意授出佣金、折扣、經紀佣金或其他特別條款；
 - (iv) 概無就認購、同意認購、促使認購或同意促使認購本公司或其任何附屬公司的任何股份而支付或應付佣金；
- (b) 除本文件所披露者外，本公司或其任何附屬公司並無創辦人、管理人或遞延股份或任何債權證；
- (c) 我們的董事確認，自二零一七年五月三十一日（即本集團最近期的經審核綜合財務資料的編製日期）以來，本集團的財務或經營狀況或前景並無重大不利變動；
- (d) 於本文件日期前12個月內，本集團業務並無受到任何干擾而可能或經已對本集團的財務狀況造成重大影響；
- (e) 本公司的股東名冊總冊將由[編纂]於開曼群島存置，而本公司的股東名冊分冊將由我們的[編纂]於香港存置。除我們的董事另行同意外，股份的所有轉讓書及其他所有權文件均必須提交本公司的香港證券登記處辦理登記手續，而不可於開曼群島提交。本公司已作出一切所需安排，確保股份可納入中央結算系統；
- (f) 概無有關放棄或同意放棄未來股息的安排；
- (g) 本集團屬下公司現時概無在任何證券交易所上市，亦無在任何交易系統買賣；及

本文件為草擬本，其所載資料不完整及可作更改。閱讀本文件時，必須一併細閱本文件首頁「警告」一節。

附錄四

法定及一般資料

(h) 除本文件所披露者外，本公司並無發行在外的可換股債務證券或債權證。

13. 雙語文件

本文件的中英文版本乃根據香港法例第32L章公司條例(豁免公司及招股章程遵從條文)公告第4節規定的豁免而獨立刊發。

附錄五

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的文件

隨本文件一併送呈香港公司註冊處處長登記之文件包括：

1. [編纂]副本；
2. 本文件附錄四「法定及一般資料 — D.其他資料 — 9.專家同意書」一節所述的書面同意；及
3. 本文件附錄四「法定及一般資料 — B.有關業務的資料 — 1.重大合約概要」一節所述的各重大合約的副本。

備查文件

以下文件的文本由即日起至本文件日期起計滿14天(包括當日)止期間的正常營業時間在盛德律師事務所的辦事處(地址為香港中環金融街8號國際金融中心二期39樓)可供查閱：

1. 組織章程大綱及細則；
2. 會計師報告(全文載於本文件附錄一)；
3. 香港立信德豪會計師事務所有限公司就未經審核備考財務資料編製的報告(全文載於本文件附錄二)；
4. 本集團二零一五年財政年度、二零一六年財政年度及二零一七年財政年度及二零一八年首五個月之經審核綜合財務報表；
5. 本公司有關開曼群島法例的特別法律顧問Conyers Dill & Pearman概述本文件附錄三所載「本公司章程文件及開曼公司法概要」一節所述本公司章程文件及開曼群島法若干方面的意見函件；
6. 開曼公司法；
7. 北京市環球律師事務所就本集團若干方面編製的中國法律意見；
8. 本文件附錄四「法定及一般資料 — B.有關業務的資料 — 1.重大合約概要」一節所述的重大合約；

本文件為草擬本，其所載資料不完整及可作更改。閱讀本文件時，必須一併細閱本文件首頁「警告」一節。

附錄五

送呈公司註冊處處長及備查文件

9. 本文件附錄四「法定及一般資料 — D.其他資料 — 9.專家同意書」一節所述的書面同意書；
10. 本文件附錄四「法定及一般資料 — C.有關董事及主要股東的進一步資料 — 1.董事 — (b)服務合約及委任函詳情」一節所述的服務合同及委任函；
11. 購股權計劃規則；
12. 德豪財務顧問有限公司編製之內部監察審閱報告；及
13. 中國指數報告。