

概 要

本概要旨在向閣下提供本文件所載資料的概覽。由於本節僅為概要，故並無載列對閣下而言或屬重要的全部資料，且應與本文件全文一併閱覽，以確保其完整性。於決定投資我們的[編纂]前，閣下應閱覽包含附錄(其構成本文件不可或缺的一部分)在內的整份文件。任何投資均附帶風險。投資我們[編纂]的若干特定風險載於本文件「風險因素」一節。於決定投資我們的[編纂]前，閣下應細閱此節。

概覽

我們乃香港安老院舍的知名營運商之一，於香港的四個地區透過「Shui On 瑞安」及「Shui Hing 瑞興」品牌的安老院舍網絡，為我們的長者住客提供全面的安老院舍服務。我們的收益主要來自：

- (i) 提供安老院舍服務：包括提供具備營養師管理膳食計劃、24小時護理以及定期診療、物理治療、職業治療、心裡輔導及社會關懷服務等起居助理及專業服務的住宿；及
- (ii) 銷售長者相關貨品及提供保健服務：長者相關貨品包括成人紙尿片、營養奶、其他醫療消耗品及日常用品；而保健服務包括可定制的增值保健服務，例如可由外聘供應商因應彼等需求而按需供應的醫療及物理治療服務。

於往績記錄期間及直至最後可行日期，我們已將我們的安老院舍網絡由四間擴展至五間安老院舍，該等院舍位於觀塘、沙田、東區及葵青區且策略性地毗鄰公共屋邨及住宅區，其附近具高密度的潛在客戶，亦有購物中心以及公共交通及其他公共設施。

於往績記錄期間，本集團的收益主要來自三類客戶：(i)社會福利署(「社會福利署」)，其於根據改善買位計劃協議參與改善買位計劃(「改善買位計劃」)的安老院舍租用固定數目的宿位；而改善買位計劃乃社會福利署的政府資助福利計劃，以資助價向香港合資格長者公民提供租用宿位)；(ii)個人客戶(包括受改善買位計劃協議所補助的客戶及不獲補助客戶)；及(iii)非政府組織，其於我們的安老院舍租用少量宿位。於最後可行日期，我們合共有573名長者住客，其中1.4%介乎50至59歲、4.7%介乎60至69歲、16.9%介乎70至79歲、48.0%介乎80至89歲、26.2%介乎90至99歲及2.8%為100歲或以上。

於最後可行日期，社會福利署於我們參與改善買位計劃的兩間安老院舍合共租用193個宿位，該等院舍被列為甲一級，乃社會福利署根據改善買位計劃所評定的最高級別。

下表載列我們於所示期間來自(i)提供安老院舍服務；及(ii)銷售長者相關貨品及提供保健服務的收益：

概 要

	截至十二月三十一日止年度			
	二零一五年		二零一六年	
	千港元	%	千港元	%
提供安老院舍服務(附註)	33,582	84.1	48,874	82.9
銷售長者相關貨品及提供保健 服務(附註)	6,355	15.9	10,101	17.1
總計	39,937	100.0	58,975	100.0

附註：於往績記錄期間，環翠所產生的收益並未計入本集團所產生收益的一部分，此乃由於在本集團於二零一六年六月二十八日出售於環翠的全部股權前，環翠被視為我們的聯營公司。有關其會計處理方法的詳情，請參閱本文件「財務資料—分佔聯營公司的溢利及虧損／出售聯營公司的收益」一段及本文件附錄一所載會計師報告附註15。本集團已分別於二零一六年八月底及二零一六年九月底前完成收購瑞安(葵盛東)約66.7%權益及瑞安(新田圍)的全部權益。因此，我們於截至二零一六年十二月三十一日止年度自提供安老院舍服務所產生的收益計及我們於瑞安(葵盛東)及瑞安(新田圍)安老院舍成為本集團附屬公司當日至二零一六年十二月三十一日期間自該等院舍產生的收益。

下表載列我們各安老院舍於往績記錄期間的平均每月入住率詳情：

安老院舍	整體平均比率		非改善買位計劃宿位 (個人客戶及非政府組織) 的平均比率		改善買位計劃宿位的 平均比率	
	截至十二月三十一日止年度		截至十二月三十一日止年度		截至十二月三十一日止年度	
	二零一五年	二零一六年	二零一五年	二零一六年	二零一五年	二零一六年
	%	%	%	%	%	%
瑞安(順安)	95.8	94.9	94.9	91.5	98.3	98.3
瑞興(附註3)	96.7	96.7	96.7	96.7	—	—
瑞安(興華)(附註3)	98.6	98.6	98.6	98.6	—	—
瑞安(新田圍)(附註2及3)	不適用	98.9	不適用	98.9	不適用	—
瑞安(葵盛東)(附註2)	不適用	93.2	不適用	84.9	不適用	98.5

附註：

1. 每月入住率按各安老院舍於月底的長者住客人數除以各安老院舍的可用宿位數目計算。平均每月入住率為該財政年度所有月份入住率的平均值。
2. 用於計算瑞安(葵盛東)及瑞安(新田圍)平均每月入住率的有關期間僅涵蓋其成為本集團附屬公司當日起及直至二零一六年十二月三十一日止期間。本集團分別於二零一六年八月底及二零一七年九月底前完成收購瑞安(葵盛東)約66.7%權益及瑞安(新田圍)的全部權益。
3. 瑞興、瑞安(興華)及瑞安(新田圍)安老院舍並未參與改善買位計劃，因此，改善買位計劃項下宿位的平均每月入住率並不適用於該等安老院舍。

我們的安老院舍

於最後可行日期，我們透過香港主要附屬公司(包括瑞安(順安)、瑞興、瑞安(興華)、瑞安(新田圍)及瑞安(葵盛東))於香港觀塘、沙田、東區及葵青區擁有並經營四間「Shui On 瑞安」及一間「Shui Hing 瑞興」品牌的安老院舍，具備合共589個宿位。

我們的安老院舍策略性地毗鄰公共屋邨及住宅區，其附近具高密度的潛在客戶，亦有購物中心以及公共交通及其他公共設施。作為我們擴展業務的一部分，我們於二

概 要

二零一六年八月底以前收購瑞安(葵盛東)(其經營瑞安(葵盛東)安老院舍)約66.7%權益及於二零一六年九月底以前收購瑞安(新田圍)(其經營瑞安(新田圍)安老院舍)的全部權益。於最後可行日期，我們有兩間安老院舍(即瑞安(順安)及瑞安(葵盛東))參與改善買位計劃，其乃社會福利署的政府資助福利計劃，旨在租用宿位並以資助價提供予香港合資格長者公民。於最後可行日期，社會福利署於瑞安(葵盛東)安老院舍及瑞安(順安)安老院舍共租用193個宿位(相當於我們宿位總數約32.8%)，而該兩間安老院舍均被列為甲一級，其各個宿位的月費為每月12,609港元(於香港島及九龍)或12,036港元(於新界)，高於甲二級安老院舍各個宿位的月費，即每月10,007港元(於香港島及九龍)或9,527港元(於新界)。

於社會福利署根據改善買位計劃就人手及面積規定劃分的兩個類別中，甲一級亦擁有較高質素的規定。例如，根據改善買位計劃，具220個宿位的瑞安(葵盛東)安老院舍的最低人手規定為88.25名員工，而具118個宿位的瑞安(順安)安老院舍的最低人手規定為49.25名員工。最低人手規定乃按各員工每日每更工作八小時及一周工作七日計算。我們的甲一級安老院舍均擁有改善買位計劃所規定不少於9.5平方米的人均淨樓面面積。

根據香港政府與瑞安(葵盛東)及瑞安(順安)各自於二零一六年二月所訂立的改善買位計劃協議，我們承諾按預定的基本費用分別於瑞安(葵盛東)及瑞安(順安)安老院舍提供134個及59個宿位，自二零一六年四月起計為期兩年。

下表載列有關我們安老院舍於最後可行日期的重要資料：

我們的安老院舍	地點	本集團 開始營運的 年份 ^(附註1)	宿位總數	改善 買位計劃的		全職 僱員人數 ^(附註2)	實用面積 (平方米)	改善 買位計劃 的類別	截至二零一七年	於最後可行日期
				宿位數目	僱員人數				截至二零一七年 四月三十日止 四個月 改善 買位計劃 每月平均 入住率	於最後可行日期 的安老院舍 服務的 月費範圍 (非改善買位 計劃客戶) ^(附註3)
									截至二零一七年 四月三十日止 四個月 改善 買位計劃 每月平均 入住率	於最後可行日期 的安老院舍 服務的 月費範圍 (非改善買位 計劃客戶) ^(附註3)
									(%)	(港元)
瑞安(順安)	觀塘	二零零七年	118	59	46	1,122.3	甲一級	95.8	12,743	7,100至13,200
瑞興	觀塘	二零一一年	90	-	25	906.8	-	94.4	-	7,000至15,000
瑞安(興華)	東區	二零零八年	72	-	18	522.6	-	100.0	-	6,800至12,350
瑞安(新田圍)	沙田	二零一六年	89	-	31	718.9	-	97.8	-	7,500至9,500
瑞安(葵盛東)	葵青	二零一六年	220	134	86	2,563.8	甲一級	93.6	12,584	5,425至14,900
總計			589	193	206	5,834.4				

附註：

- 本集團分別於二零一六年八月底及二零一六年九月底以前完成收購瑞安(葵盛東)約66.7%權益及瑞安(新田圍)全部權益。
- 上表所示僱員總數僅計及經營安老院舍的各間附屬公司僱員，但並無計及董事及本公司於公司層面的僱員。董事確認，於往績記錄期間，瑞安(葵盛東)及瑞安(順安)已遵守最低人手要求。
- 非改善買位計劃客戶包括個人客戶及非政府組織。

概 要

下表載列我們於往績記錄期間來自提供安老院舍服務的收益及我們各間安老院舍按改善買位計劃基準(僅適用於我們的兩間甲一級安老院舍)及非改善買位計劃基準向每名住客收取的平均月費：

	截至十二月三十一日止年度									
	二零一五年					二零一六年				
	改善買位 計劃客戶 應佔收益	非改善 買位計劃 客戶應佔 收益	提供 安老院舍 服務所得 總收益	改善買位 計劃客戶 每月人均 收費	非改善 買位計劃 客戶每月 人均收費	改善買位 計劃客戶 應佔收益	非改善 買位計劃 客戶應佔 收益	提供 安老院舍 服務所得 總收益	改善 買位計劃 客戶每月 人均收費	非改善 買位計劃 客戶每月 人均收費
千港元	千港元	千港元	港元	港元	千港元	千港元	千港元	港元	港元	
瑞安(順安)	8,481	6,650	15,131	12,291	9,956	8,722	6,885	15,607	12,514	10,625
瑞興	-	11,063	11,063	不適用	10,597	-	11,487	11,487	不適用	11,003
瑞安(興華)	-	7,388	7,388	不適用	8,671	-	7,883	7,883	不適用	9,252
瑞安(新田圍) ^(附註)	不適用	不適用	不適用	不適用	不適用	-	3,145	3,145	不適用	7,914
瑞安(葵盛東) ^(附註)	不適用	不適用	不適用	不適用	不適用	6,749	4,003	10,752	12,008	13,076
總計	8,481	25,101	33,582			15,471	33,403	48,874		

附註：本集團已分別於二零一六年八月底及二零一六年九月底前完成收購瑞安(葵盛東)約66.7%權益及瑞安(新田圍)的全部權益，因此，截至二零一六年十二月三十一日止年度，本集團自提供安老院舍服務所產生的收益已計及瑞安(葵盛東)及瑞安(新田圍)安老院舍各自於其成為本集團附屬公司當日至二零一六年十二月三十一日期間所產生的收益。

下表載列於往績紀錄期間長者住客應佔銷售長者相關貨品及提供保健服務所得收益及各安老院舍住客的每月人均收費：

	截至十二月三十一日止年度	
	二零一五年	二零一六年
	銷售長者相關貨品及 提供保健服務應佔收益	銷售長者相關貨品及 提供保健服務應佔收益
	千港元	千港元
瑞安(順安)	2,372	2,706
瑞興	2,269	2,591
瑞安(興華)	1,714	2,185
瑞安(新田圍)	不適用	1,246
瑞安(葵盛東)	不適用	1,373
總計	6,355	10,101

下表載列於最後可行日期我們的安老院舍持有的牌照簡要：

安老院舍	牌照	生效日期	到期日期
瑞安(順安)	安老院舍牌照	二零一六年六月一日	二零一八年五月三十一日
瑞興	安老院舍牌照	二零一七年四月一日	二零一九年三月三十一日
瑞安(興華)	安老院舍牌照	二零一六年六月一日	二零一七年十一月三十日
瑞安(新田圍)	安老院舍牌照	二零一六年九月一日	二零一八年八月三十一日
瑞安(葵盛東)	安老院舍牌照	二零一七年五月一日	二零一八年十月三十一日

概 要

我們的競爭優勢

我們相信，我們擁有下列競爭優勢，可令我們從一眾競爭對手中脫穎而出：(i) 我們為香港知名的安老院舍營運商，擁有資深高級管理團隊，由具備逾23年行業經驗的主席、執行董事、行政總裁兼創辦人易德智先生領導；(ii) 我們擁有知名的安老院舍品牌並在三間未參與改善買位計劃的私營安老院舍與兩間參與改善買位計劃的安老院舍組合中取得平衡；(iii) 我們向安老院舍(該等院舍策略性地毗鄰私營及公營基層屋邨的住宅範圍)的客戶提供優質安老院舍服務；(iv) 本集團擁有來自具豐富安老院舍行業經驗的管理團隊及一支由護士、物理治療師、社工、保健員及護理員組成的團隊的支持，彼等矢志為我們的長者住客提供優質及關切的服務。

我們的策略

我們有意透過實施以下策略達成於安老院舍市場擴大我們所佔市場份額的目的：(i) 於香港的戰略位置擴張我們的安老院舍網絡；(ii) 透過提升營運中安老院舍的服務質素加強品牌塑造；(iii) 改善資訊科技基礎設施及安裝並升級資訊系統，以增強管理層對安老院舍業務營運狀況的即時瞭解及輔助院舍職員的日常工作。

風險因素摘要

我們的管理層認為我們的營運受限於若干風險及不明朗因素，其中包括(i) 有關我們業務的風險；(ii) 有關我們所營運行業的風險；及(iii) 有關[編纂]的風險。以下闡述董事認為屬重大的部分風險：

- 我們曾涉及有關違反若干香港監管規定及安老院實務守則的若干違規事件。倘我們無法為包括安老院舍牌照在內的營運牌照續期或無法取得營運牌照，或倘該等牌照遭吊銷或註銷，我們將無法經營安老院舍。
- 我們依賴於安老院舍行業的聲譽，並會受到安老事件或事故導致負面報導的風險影響，且我們營運所引起的法律訴訟或會損害我們的聲譽。
- 我們的保險或無法彌補所有潛在損失及索償。
- 我們對醫藥、藥物、食品、雜貨及其他供應品的質素及數量控制有限，故無法保證該等供應品概無缺陷。
- 社會福利署是我們於往紀記錄期間的最大客戶，且我們預期，我們的部分收益將繼續依賴改善買位計劃。
- 由於我們租賃我們所有物業以經營我們的安老院舍，概不能保證我們的租約及／或租賃協議將成功獲重續或按相若條款獲重續或將不會提前終止，且我們承受香港房地產市場租金價格波動的風險。
- 於香港，我們為「Shui On 瑞安」及「Shui Hing 瑞興」商標的註冊擁有人，而任何糾紛可能會影響本集團的聲譽、業務及業績。
- 由於非本集團經營的安老院舍於往績記錄期間使用我們的「Shui On 瑞安」商標，故「Shui On 瑞安」商標或會因未經授權使用我們的商標或新登記相似的商標而

概 要

喪失其獨特性，而我們的名聲及業務可能因大眾混淆「Shui On瑞安」品牌而受到不利影響。

- 我們依賴關鍵員工取得成功，而我們的業務或會因失去關鍵員工所提供的服務而受阻。
- 我們的擴展計劃或會延誤，且我們可能無法成功及時地實行計劃或完全無法實行計劃。

有關進一步詳情，請參閱本文件「風險因素」一節。有意投資者就[編纂]作出任何投資決定前，請閱覽本文件「風險因素」一節所載的全部資料。

我們的客戶、供應商及承包商

我們的客戶

於往績紀錄期間，本集團收益主要來自三類客戶：(i)社會福利署(根據改善買位計劃協議於我們兩間參與改善買位計劃的安老院舍租賃固定數目的宿位)；(ii)個人客戶(包括受改善買位計劃協議補助的客戶及不獲補助客戶)；及(iii)非政府組織(於我們的安老院舍租賃少數宿位)。

我們的長者住客

於最後可行日期，我們共有573名長者住客，其中1.4%介乎50至59歲、4.7%介乎60至69歲、16.9%介乎70至79歲、48.0%介乎80至89歲、26.2%介乎90至99歲及2.8%為100歲或以上。就經我們護士及／或保健員根據巴氏量表對其進行評估的573名長者住客而言，其中6.8%被評為完全獨立、6.8%被評為輕度依賴、16.1%被評為中度依賴、18.8%被評為嚴重依賴及51.5%被評為完全依賴。我們的若干長者住客通常患有認知障礙症、行動不便及患有其他慢性疾病(如糖尿病、高血壓及腦血管疾病)，因而需要協助。於最後可行日期，長者住客入住我們安老院舍的平均時長約為兩年零十個月。截至二零一六年十二月三十一日止兩個年度，過世的長者住客佔長者住客總數的百分比分別約為23.7%及22.1%。

於往績記錄期間，我們的五大客戶包括社會福利署及四名個人客戶。截至二零一六年十二月三十一日止兩個年度，我們的五大客戶產生的收益分別佔總收益約19.8%及23.7%。於同期，我們的最大客戶社會福利署應佔收益分別約佔我們總收益18.3%及22.6%。於往績記錄期間，我們的五大客戶為本集團客戶的年期介乎約一至七年。

我們的供應商

我們主要依賴供應商取得保健服務及醫療消耗品、食品原材料、其他一般商品及雜貨以及轉介服務佣金。我們一般向多於一個供應商採購各種供應品，以確保維持足夠存貨水平及議價能力。我們並不依賴任何單一供應商提供任何醫療消耗品，故我們於成本控制及維持產品質素上更具靈活性。截至二零一六年十二月三十一日止兩個年度，我們向五大供應商作出的採購量分別佔總採購量約63.4%及66.0%。同期，我們向

概 要

最大供應商作出的採購量分別佔總採購量約29.5%及27.0%。於往績記錄期間，我們的五大供應商擔任本集團供應商的年期介乎約三至九年，彼等包括一名醫療消耗品及雜貨批發商、冷藏肉類店舖、一間產品店舖、一名藥品批發商、一名轉介代理及一名物理治療承包商。儘管易德智先生持有最大供應商約6.6%的權益，惟最大供應商並非本公司的關連人士。我們的董事確認，於往績記錄期間，我們的五大供應商均並非本公司的關連人士。於往績記錄期間，除最大供應商(易德智先生為其董事，現時持有其6.6%的權益)外，概無董事或彼等緊密聯繫人或持有本公司已發行股本總數5%以上的任何股東於我們的五大供應商中擁有任何權益。於往績記錄期間，我們並無遭遇或會對我們的業務、財務狀況或經營業務造成重大不利影響的任何供應短缺。

截至二零一六年十二月三十一日止兩個年度，五大供應商的總採購量分別佔我們的總收益8.5%及8.9%。於往績記錄期間，我們一般能將醫療消耗品成本增幅轉嫁予我們的長者住客及其他客戶。

我們的承包商

本集團並無直接向長者住客提供醫療服務的資格，且並無經營任何診所。因此，於往績記錄期間，我們透過委聘醫生作為外部承包商向長者住客提供現場醫療服務(例如直接為長者住客提供診症及檢查服務)。該等由我們委聘的醫生為註冊醫生，並合資格向長者住客提供醫療服務。此外，我們亦就提供物理治療服務及營養膳食服務委聘外部承包商。

控股股東

緊隨資本化發行及[編纂]完成後(不計及根據[編纂]獲行使時可能發行的任何股份及根據購股權計劃可能授出的任何購股權)，本公司將由瑞樺擁有[編纂]的權益，而瑞樺分別由瑞專及志泰擁有89.11%及10.89%的權益。瑞專分別由恒智(易德智先生全資擁有的公司萬昌的全資附屬公司)、易蔚恆女士、鍾慧敏女士及鍾先生擁有59.88%、29.17%、6.02%及4.93%的權益。志泰由易德智先生的七名親屬(包括由黃潔誼女士、易蔚基女士、黃偉誼女士、鍾惠梅女士、易紹光先生、易紹添先生及鄭先生分別擁有26.15%、21.68%、21.29%、13.31%、6.99%、6.99%及3.59%的權益)全資擁有。由於(i)瑞樺有權在本公司股東大會上行使30%或以上的表決權；(ii)易德智先生、萬昌、恒智及瑞專擁有瑞樺的控制權並因而擁有瑞樺於本公司的表決權；(iii)易蔚恆女士根據一致行動協議為易德智先生、萬昌及恒智的一致行動人士；及(iv)志泰、鍾慧敏女士、鍾先生、黃潔誼女士、易蔚基女士、黃偉誼女士、鍾惠梅女士、易紹光先生、易紹添先生及鄭先生決定透過一間普通投資控股公司(即瑞樺)持有彼等於本公司的權益，因此，瑞樺、易德智先生、萬昌、恒智、瑞專、易蔚恆女士、志泰、鍾慧敏女士、鍾先生、黃潔誼女士、易蔚基女士、黃偉誼女士、鍾惠梅女士、易紹光先生、易紹添先生及鄭先生將於[編纂]後被視作一群控股股東。有關進一步詳情，請參閱本文件「與控股股東的關係」一節。

概 要

財務資料及營運數據概要

綜合損益及其他全面收入表的經選定項目

	截至十二月三十一日止年度	
	二零一五年	二零一六年
	千港元	千港元
收益.....	39,937	58,975
其他收入.....	2,066	2,643
其他經營開支.....	(2,184)	(3,042)
[編纂].....	(775)	(7,463)
應佔聯營公司溢利及虧損.....	1,072	206
出售聯營公司收益(附註).....	26,812	2,024
除稅前溢利.....	38,333	10,456
年內溢利.....	36,407	7,608

附註：於二零一五年六月二十六日，本集團決定將我們於瑞安(葵盛東)的少數權益(佔瑞安(葵盛東)已發行股本約33.3%)及我們於智達利的40%權益轉讓予榛栢，該公司當時由雷先生及易德智先生分別持有50%權益。因此，我們於截至二零一五年十二月三十一日止年度錄得出售收益約26.8百萬港元。其後，瑞安(葵盛東)的多數權益於二零一六年六月三十日由First Vanguard轉至榛栢，並於二零一六年八月二十三日由榛栢轉至易德智先生之後，於二零一六年八月，本公司透過瑞安集團(香港)收購易德智先生於瑞安(葵盛東)約66.7%權益。截至二零一六年十二月三十一日止年度，我們因於二零一六年六月出售環翠的全部權益錄得出售一間聯營公司收益約2.0百萬港元，該公司被視為本集團的聯營公司。有關詳情，請參閱本文件「業務—本集團於往績記錄期間作出的收購事項及出售事項」及「財務資料—分佔聯營公司的溢利及虧損/出售聯營公司的收益」各段。

我們的收益由截至二零一五年十二月三十一日止年度約39.9百萬港元增加約47.7%至截至二零一六年十二月三十一日止年度約59.0百萬港元，乃由於本集團於二零一六年八月底及二零一六年九月底前分別完成收購瑞安(葵盛東)約66.7%權益及瑞安(新田圍)的全部權益，導致附屬公司合併，而其他安老院舍的表現則維持穩定。

本集團的年內溢利自截至二零一五年十二月三十一日止年度的36.4百萬港元大幅減少約79.1%至截至二零一六年十二月三十一日止年度約7.6百萬港元。該跌幅主要由於截至二零一五年十二月三十一日止年度錄得出售聯營公司(即智達利及瑞安(葵盛東))的一次性收益約26.8百萬港元，而於截至二零一六年十二月三十一日止年度錄得出售一間聯營公司(即環翠)的一次性收益較低，約為2.0百萬港元。因此，我們的毛利率自截至二零一五年十二月三十一日止年度約91.2%下跌至截至二零一六年十二月三十一日止年度約12.9%。

綜合財務狀況表的經選定項目

	於十二月三十一日	
	二零一五年	二零一六年
	千港元	千港元
非流動資產.....	3,226	57,588
流動資產.....	29,279	29,527
流動負債.....	5,316	11,798
非流動負債.....	11,368	1,193
流動資產淨值.....	23,963	17,729

我們的非流動資產由二零一五年十二月三十一日約3.2百萬港元增加約54.4百萬港元至二零一六年十二月三十一日約57.6百萬港元，主要由於在二零一六年八月底及二

概 要

零一六年九月底前分別完成收購瑞安(葵盛東)約66.7%權益及瑞安(新田圍)的全部權益，導致商譽增加約43.7百萬港元並導致於二零一六年十二月三十一日的物業、廠房及設備以及無形資產增加所致。

我們的流動負債由二零一五年十二月三十一日約5.3百萬港元增加約6.5百萬港元至二零一六年十二月三十一日約11.8百萬港元，主要由於(i)我們分別在二零一六年八月底及二零一六年九月底前完成收購瑞安(葵盛東)約66.7%權益及瑞安(新田圍)的全部權益，導致客戶按金及應計員工成本增加；及(ii)於截至二零一六年十二月三十一日止年度產生的[編纂]導致應付款項增加所致。

我們的非流動負債由二零一五年十二月三十一日約11.4百萬港元大幅減少約10.2百萬港元至二零一六年十二月三十一日約1.2百萬港元。有關跌幅主要由於我們的[編纂](即佳冠)獲授可要求本公司購回佳冠所持股份的認沽期權已根據補充契據撤回，故於二零一五年十二月三十一日，約11.3百萬港元(即[編纂]的公平值)由非流動負債轉移至本集團權益。

綜合現金流量表的經選定項目

	截至十二月三十一日	
	二零一五年	二零一六年
	千港元	千港元
營運資金變動前的經營現金流量	14,201	11,551
經營活動所產生現金流量	10,566	7,744
投資活動所產生/(所用)現金流量	2,270	(4,180)
融資活動所產生/(所用)現金流量	4,527	(6,313)
年初現金及現金等價物	7,712	25,075
年末現金及現金等價物	25,075	22,326

主要財務比率

下表載列我們於各所示日期的主要財務比率：

	於十二月三十一日/截至該日止年度	
	二零一五年	二零一六年
盈利率		
純利率(%) ⁽¹⁾	91.2	12.9
股本回報率(%) ⁽²⁾	238.0	10.7
總資產回報率(%) ⁽³⁾	112.0	8.7

我們截至二零一五年十二月三十一日止年度的純利率約為91.2%，遠高於我們截至二零一六年十二月三十一日止年度的純利率約12.9%。此乃主要由於本集團於截至二零一五年十二月三十一日止年度確認出售當時聯營公司的一次性收益約26.8百萬港元導致我們同年的純利及純利率大幅增加所致。截至二零一六年十二月三十一日止年度，本集團錄得出售一間聯營公司的一次性收益較低，約為2.0百萬港元。此外，本集團於截至二零一六年十二月三十一日止年度產生的[編纂]約7.5百萬港元對我們截至二零一六年十二月三十一日止年度的純利率造成不利影響。

為方便說明，經扣除出售聯營公司的一次性收益、聯營公司分佔溢利/虧損以及[編纂]及融資成本後，我們截至二零一六年十二月三十一日止兩個年度的經調整純利率維持相對穩定，分別約為23.3%及22.6%。

概 要

	於十二月三十一日／截至該日止年度	
	二零一五年	二零一六年
流動資金比率		
流動比率 ⁽⁴⁾	5.5	2.5
資本充足率		
利息覆蓋率(倍) ⁽⁵⁾	不適用	23.1
資本負債比率(%) ⁽⁶⁾	71.3	-
淨債務對權益比率 ⁽⁷⁾	現金淨額	現金淨額

附註：

1. 純利率乃按年內溢利除以收益再將所得值乘以100%計算。有關純利率波動的更多詳情，請參閱本文件「財務資料—過往經營業績回顧」一節。
2. 股本回報率相等於年內溢利除以相關年末母公司擁有人應佔權益再將所得值乘以100%。
3. 總資產回報率相等於年內溢利除以相關年末資產總值再將所得值乘以100%。
4. 流動比率乃按年末流動資產總值除以年末流動負債總額計算。
5. 利息覆蓋率相等於除融資成本及息稅前溢利除以相關年度的融資成本。截至二零一六年十二月三十一日止年度所產生的融資成本來自就[編纂]所扣除的設算利息。有關列作其他負債的[編纂]的進一步詳情，請參閱本文件「財務資料—債務」一節。
6. 資本負債比率乃按年末債務總額除以相關各年年末權益總額再乘以100%計算。債務總額包括並非於一般業務過程中產生的應付款項(即其他負債)。
7. 淨債務對權益比率乃按年末經扣除現金及現金等價物及受限制現金後的債務總額(其他負債)除以相關各年年末權益總額再乘以100%計算。

近期發展及並無重大不利變動

於往績記錄期間後及直至最後可行日期，我們的業務模式、收益架構及成本架構並無重大變動。我們的主要業務仍包括：(i)提供具備營養師管理膳食計劃、二十四小時護理以及定期診療、物理治療、職業治療、心理輔導及社會關懷服務等起居助理及專業服務的住宿；及(ii)向我們的長者住客銷售保健及醫療消耗品及提供可定制的增值保健服務。據我們所知，安老院舍行業的整體經濟及市場狀況並無將對我們的業務營運或財務狀況造成重大不利影響的重大變動。

截至二零一七年四月三十日止四個月，(i)我們的整體平均每月入住率約為95.6%，較截至二零一六年十二月三十一日止年度約95.6%維持不變；(ii)就非改善買位計劃客戶(即個人客戶及非政府組織)所租用的宿位而言，我們的平均每月入住率約為96.0%，略高於截至二零一六年十二月三十一日止年度約94.2%；及(iii)就社會福利署根據改善買位計劃租用的宿位而言，我們的平均每月入住率約為94.3%，低於截至二零一六年十二月三十一日止年度的平均每月入住率約98.4%，此乃由於在二零一七年一月一日至二零一七年四月三十日止期間內，多名改善買位計劃項下長者住客的死亡導致臨時空缺，而待新改善買位計劃項下長者住客入住以填補空缺則需要一定的時間。

儘管我們於二零一六年第三季完成收購瑞安(葵盛東)約66.7%權益及瑞安(新田圍)的全部權益預計將為我們的收益及溢利帶來正面影響，惟本集團預期將受到[編纂]、專業及法律費用以及就擬收購一間營運中安老院舍及成立一間新安老院舍進行裝修

概 要

及購置器械所產生的折舊及攤銷等經營開支，連同員工成本(包括董事薪金)的預期增加的影響，即我們的純利將受到該等增幅的不利影響。有關我們與收購及成立安老院舍有關的策略以及其他策略的進一步資料，請參閱本文件「業務—我們的策略」各段。有關收購本集團附屬公司瑞安(葵盛東)及瑞安(新田圍)的資料，請參閱本文件「歷史、重組及公司架構—公司歷史—於往績記錄期間本集團收購的附屬公司」及「業務—本集團於往績記錄期間作出的收購事項及出售事項」各段。

基於上文所述，董事估計，我們截至二零一七年十二月三十一日止年度的純利率預期將較截至二零一六年十二月三十一日止年度的純利率進一步下跌。

我們的董事確認，直至本文件日期，自二零一六年十二月三十一日起，我們的財務或經營狀況或前景概無重大不利變動，且自二零一六年十二月三十一日起，概無任何事件對本文件附錄一所載綜合財務報表內的資料造成重大影響。

[編纂]數據

	根據最低指示性 [編纂]價每股[編纂] [編纂]港元計算	根據最高指示性 [編纂]每股[編纂] [編纂]港元計算
預期將於資本化發行及[編纂]完成後予以發行的股份市值(附註1)	[編纂]港元	[編纂]港元
每股股份的未經審核備考經調整綜合有形資產淨值(附註2)	[編纂]港元	[編纂]港元

附註：

1. 市值乃根據預期將於緊隨資本化發行及[編纂]完成後予以發行的[編纂]股股份計算。
2. 每股股份的未經審核備考經調整綜合有形資產淨值已按本文件「附錄二—未經審核備考財務資料」所述者調整後編製並按預期將予發行的[編纂]股股份計算(假設資本化發行及[編纂]已告完成)。

股息

於往績記錄期間，總金額約37.5百萬港元的股息於截至二零一五年十二月三十一日止年度宣派。於最後可行日期，該股息已透過我們經營所得現金流量及視作注資的所得款項悉數結清。除上文所披露者外，我們於[編纂]前並無支付或宣派任何股息的計劃。我們不擬就於二零一六年十二月三十一日的累計溢利支付或宣派任何股息，且由於我們優先將盈利用於業務發展及擴充客戶群以符合股東的整體利益，故我們亦無意釐定任何預期派息比率。我們過去的派息記錄或不能用作參考或釐定未來可能宣派或派付的股息水平基準。

董事會對建議派付股息有絕對酌情權，而於[編纂]後，任何於年內宣派的末期股息須待股東批准後方可作實。本集團概無任何未來股息政策。董事經考慮我們的營運、盈利、財務狀況、現金需求及可用性、資本開支及未來發展需求以及於有關時間可能被視為相關的其他因素後，可於日後建議派付股息。宣派及派付任何股息連同股息金額須遵照本集團組織章程文件及公司法的規定。

概 要

任何未於既定年份分派的可供分派溢利將予保留且可供往後年度作分派之用。倘溢利分派作為股息，則有關溢利部分將不可用於重新投資本集團業務。

重大違規事件

於往績記錄期間及直至最後可行日期，我們曾涉及若干違規事件，例如違反安老院規例、安老院實務守則、廢物處置(化學廢物)(一般)規例及廢物處置條例。於往績記錄期間及直至最後可行日期，瑞安(順安)、瑞安(興華)及瑞安(葵盛東)分別接獲社會福利署發出的一封、一封及四封警告信。基於我們對社會福利署的理解及及我們就安老院舍重續安老院舍牌照的經驗(尤其是於往績記錄期間及直至最後可行日期)，我們的董事認為，該等違規事件(包括本集團安老院舍接獲的警告信)尚未且預期將不會對我們的財務狀況及經營業績產生任何重大影響。

下文載列違規事件的簡明概要，該等違規事件導致發出針對本集團安老院舍的警告信，且其嚴重程度/有關事件將引致社會福利署採取行動：

違規事件/違反情況的簡明概要	將引致社會福利署採取相關警告信內所訂明行動的嚴重程度/有關事件
瑞安(順安)(相關警告信日期：二零一六年九月十三日) 於二零一六年九月二日，牌照處衛生保健督察發現瑞安(順安)一名職員對住客使用約束物品，而其於對住客使用約束物品前並無進行評估及取得相關的事先書面同意。	倘安老院舍未能於可行情況下儘快糾正違規事項，社會福利署可提出檢控或取消、註銷或拒絕重續有關安老院舍牌照，或修訂或更改任何發牌條件。
瑞安(興華)(相關警告信日期：二零一六年十月十三日) 於二零一六年十月十二日，牌照處衛生保健督察於巡查期間發現瑞安(興華)的駐場保健員數目低於規定標準。	倘安老院舍未能於可行情況下儘快糾正違規事項，社會福利署可提出檢控或取消、註銷或拒絕重續有關安老院舍牌照，或修訂或更改任何發牌條件。
瑞安(葵盛東)(相關警告信日期：二零一六年三月十日) 於二零一五年六月二十日，瑞安(葵盛東)的一名住客於洗澡時跌倒受傷。	倘安老院舍未能於可行情況下儘快糾正違規事項，社會福利署可提出檢控或取消、註銷或拒絕重續有關安老院舍牌照，或修訂或更改任何發牌條件。
瑞安(葵盛東)(相關警告信日期：二零一六年四月十四日) 於二零一六年四月十二日，牌照處消防安全督察發現有雜物堵塞瑞安(葵盛東)的出口通道。	倘安老院舍未能於可行情況下儘快糾正違規事項，社會福利署可提出檢控或取消、註銷或拒絕重續有關安老院舍牌照，或修訂或更改任何發牌條件。
瑞安(葵盛東)(相關警告信日期：二零一六年六月二十四日) 社會福利署接獲一宗投訴，指控瑞安(葵盛東)不當要求住客支付按金。該事件導致違反改善買位協議第6.1條。	(i) 除非違規事項已獲糾正，否則社會福利署可修訂或更改或終止瑞安(葵盛東)的改善買位計劃協議；及

概 要

違規事件／違反情況的簡明概要

將引致社會福利署採取相關警告信內
所訂明行動的嚴重程度／有關事件

- (ii) 倘安老院舍於改善買位計劃協議期內(即二零一六年四月一日至二零一八年三月三十一日)累積合共五次警告或以上，則社會福利署有權於向安老院舍營運商發出通知後立即削減其根據改善買位計劃於該安老院舍購買的宿位數目。

瑞安(葵盛東)(相關警告信日期：二零一七年三月十三日)

安老院舍營運商所收取的費用超過該協議附表內第四欄所規定的月費違反改善買位計劃協議第6.1條。

倘安老院舍於改善買位計劃協議期內(即二零一六年四月一日至二零一八年三月三十一日)累積合共五次警告或以上，則社會福利署有權於向安老院舍營運商發出通知後立即削減其根據改善買位計劃於該安老院舍購買的宿位數目。

有關進一步詳情，請參閱本文件「業務—法律合規」及「業務—我們的董事及獨家保薦人的意見」各段。有關更多詳情，請亦參閱本文件「風險因素—我們曾涉及有關違反若干香港監管規定及安老院實務守則的若干違規事件。倘我們無法為包括安老院舍牌照在內的營運牌照續期或無法取得營運牌照，或倘該等牌照遭吊銷或註銷，我們將無法營運安老院舍」一段。

[編纂] 開支

[編纂]指因[編纂]及[編纂]而產生的專業費用、包銷佣金、證監會交易徵費及聯交所交易費。假設[編纂]為每股[編纂][編纂]港元(即指示性[編纂]範圍的中位數)且並無行使[編纂]，則我們的[編纂]總額估計約為25.9百萬港元，其中8.0百萬港元由根據[編纂]發行的新股份直接產生並將入賬列為權益扣減，與有關方已提供服務有關約0.8百萬港元及約7.5百萬港元已分別於截至二零一六年十二月三十一日止兩個年度的綜合損益及其他全面收入表中確認，而額外約9.6百萬港元預計將於往績記錄期間及[編纂]後於綜合損益及其他全面收入表內確認。因此，我們於截至二零一七年十二月三十一日止年度的經營業績預期將受到同年產生[編纂]的不利影響。

未來計劃及[編纂]

我們估計，假設[編纂]為[編纂]港元(即指示性[編纂]範圍的中位數)且並無行使[編纂]，[編纂][編纂]合共(扣除本集團就[編纂]應付的包銷佣金及估計開支後)將約為[編纂]港元。我們目前擬按以下方式使用該等[編纂]：

- (a) 估計[編纂][編纂]合共約[編纂]%或[編纂]百萬港元將就可能收購一間營運中安老院舍撥付一部分代價。於最後可行日期，本集團尚未物色任何合適目標，亦未就任何潛在目標制定任何特定收購計劃或訂立任何最終協議；
- (b) 估計[編纂][編纂]合共約[編纂]%或[編纂]百萬港元將用於物色及租用合適地點以開設一間新安老院舍，作為本集團擴張策略的一部分。於最後可行日期，我們尚未選定任何特定位置，亦未與任何業主訂立任何最終協議；

概 要

- (c) 估計[編纂][編纂]合共約[編纂]%或[編纂]百萬港元將用於設立我們的總部，包括培訓中心；
- (d) 估計[編纂][編纂]合共約[編纂]%或[編纂]百萬港元將用於翻新及升級我們安老院舍的設施；
- (e) 估計[編纂][編纂]合共約[編纂]%或[編纂]百萬港元將用於升級資訊科技基礎設施；及
- (f) 估計[編纂][編纂]合共約[編纂]%或[編纂]百萬港元將用作一般營運資金用途。

倘[編纂][編纂]不足以撥付上述[編纂]用途，則我們有意透過各項途徑，包括經營活動所得現金、銀行貸款及其他借款(如適合)撥付差額。倘[編纂][編纂]毋須即時用於上述用途，則董事目前有意將該等[編纂]存入由認可金融機構持有的短期計息存款賬戶。

有關進一步詳情，請參閱本文件「業務 — 我們的策略」及「業務目標聲明及[編纂] — [編纂]」各段。

進行[編纂]的理由

董事認為，估計[編纂][編纂][編纂]港元(扣除就[編纂]應付的相關包銷佣金及估計開支後)將有助我們追求業務目標並實行我們的業務策略及計劃。

於本文件「業務 — 我們的策略」一段及「業務目標聲明及[編纂]」一節所載列本集團執行計劃所需資金預期約為[編纂]港元，其中約[編纂]港元或約[編纂]%預期將透過[編纂][編纂]撥付，而餘額[編纂]港元或約[編纂]%預期將透過我們的內部資源撥付。我們相信，我們擁有充足的內部資源(包括現金及現金等價物以及經營活動所得現金流量)可用於該等實際資本開支。於二零一六年十二月三十一日，我們可用的現金及現金等價物約為22.3百萬港元。截至二零一六年十二月三十一日止兩個年度，我們的營運資金變動前經營現金流量分別約為14.2百萬港元及約11.6百萬港元。董事相信，[編纂]將有助實行本文件「業務 — 我們的策略」一段所述業務策略。[編纂][編纂]將為本集團提供財務資源以落實該等業務策略，此舉將進一步鞏固我們的市場地位並擴大我們於香港安老院舍行業的市場份額。此外，公眾[編纂]地位亦將提升我們的企業形象，並協助我們提高品牌知名度及市場聲譽。我們相信，於創業板的公眾[編纂]地位為本集團對潛在投資者及客戶的附加宣傳，能夠提升我們的企業形象以及公眾及潛在業務夥伴對我們的信譽度。再者，[編纂]亦會令本集團於上市時及後期階段皆能躋身資本市場以籌措資金，繼而將有助我們未來的業務發展。於創業板的公眾[編纂]地位或會為本公司帶來更廣闊的股東基礎，可令股份交易具備更高流通性。我們亦相信，本集團的內部控制及企業管治常規將於[編纂]後進一步加強。