

概 要

本概要旨在向閣下提供本文件所載資料的概要。由於此為概要，並未包含可能對閣下而言屬重要的所有資料，且應與本文件全文一併閱讀，以確保其完整性。閣下決定投資[編纂]前，應閱讀整份文件。

於[編纂]的任何投資均存在風險。本文件「風險因素」一節已載列投資[編纂]所涉及的部份特定風險。閣下於決定投資[編纂]前，應仔細閱讀該節。本節所用詞彙已於本文件「釋義」及「技術詞彙表」各節內界定。

概 覽

我們在香港提供以公營房屋為主的物業管理服務。於業績記錄期間，房委會為我們單一最大客戶，佔我們總收益差不多100%。我們的物業管理服務包括(i)屋邨管理服務(涉及一般管理、租務管理、財務管理、及／或小型維修及保養以及項目管理服務)、(ii)保安服務及(iii)潔淨服務。於最後實際可行日期，我們為28個公共房屋提供物業管理服務。我們亦為兩個公共屋邨提供獨立潔淨服務及保安服務。根據弗若斯特沙利文報告，我們是2016年香港公共房屋的第二大物業管理服務供應商，按收益計算，市場佔有率為7.9%。

房委會對每名物業服務代理(包括我們的主要經營附屬公司雅居)採取政策設置工作量上限限制。倘物業服務代理的工作量超出工作量上限限制，則其沒有資格就來自房委會的額外物業管理服務合約投標。於最後實際可行日期，我們已承接69,428個實際單位，相當於89,250個實際單位的上限(即工作量上限限制85,000個實際單位加5%寬限)的約77.8%。因此，我們的業務增長將受有關工作量上限限制所限制。有關所涉及的風險，請參閱本文件，「風險因素—倘若我們未能使用或提升我們的投標限額或多元化我們的客戶基礎，我們的未來增長將受到影響」一段。

我們聘請及管理自家的勞工資源，以提供我們的物業管理服務。我們亦可能將部分的工作分判予分包商。於2015年財政年度及2016年財政年度(直至2016年9月)，我們委聘潔淨服務分包商英華進行我們所管理的部分屋邨的潔淨服務。於2016年9月，我們已終止有關分包安排，自此由我們自己進行所有潔淨服務。日後我們仍會考慮分包部分工作予其他服務供應商，以提高我們的能力及運營可行性。

於業績記錄期間，我們所有的收益都是產生自物業管理服務供應及獨立潔淨服務及保安服務。於2015年財政年度、2016年財政年度及2017年四個月各自的期間，我們的收益分別約為303.6百萬港元、344.5百萬港元及116.7百萬港元。

概 要

於業績記錄期間，我們主要產生收益的服務乃按包幹制收費。就與房委會訂立的服務合約而言，我們的一筆過服務費乃根據年費調整機制調整，並經參考(i)綜合消費物價指數及(ii)摘錄自工資及薪金總額按季統計報告內擔任一般清潔工及保安護衛的人士的工資指數。此外，倘我們需要就我們物業管理服務合約下的大型維修及保養項目進行項目管理及監督，我們能夠基於合約金額的一定百分比收取額外費用。

物業管理服務條例旨在管制物業管理服務公司及從業者運營的物業管理服務條例於2016年5月經香港立法會通過。於最後實際可行日期，條例的若干關鍵條文尚未生效。雅居大有可能符合物業管理服務條例項下新發牌制度的規定，因為(i)雅居不大可能於提出有關申請時在清盤當中或受限於清盤令；(ii)不大可能有接管人已就雅居獲委任；(iii)在提出有關申請前的5年內，雅居不大可能與其債權人訂立債務重整協議或債務償還安排；(iv)雅居不大可能被裁定犯涉及欺詐或不誠實的刑事罪行；(v)雅居不大可能被裁定犯違紀行為或物業管理服務條例所訂的刑事罪行；(vi)雅居每名董事均屬並預期為與雅居提供物業管理服務業務有聯繫的合適人選。有關詳情，請參閱本文件「監管概覽—物業管理服務的發牌制度」一段。

競爭優勢

我們相信，我們的成功及未來增長潛力歸因於以下競爭優勢：

- 我們是香港公營房屋的領先物業管理服務供應商之一；
- 我們與房委會有長期及穩固的業務關係；
- 我們的內部專業團隊具備多種專業知識，讓我們為客戶提供多領域的物業管理解決方案；及
- 我們擁有一支資質良好、經驗豐富且成績斐然的管理團隊。

有關詳情請參閱本文件「業務—競爭優勢」一段。

業務策略

根據弗若斯特沙利文報告，就收益而言，我們是2016年香港第二大的公共屋邨物業管理服務供應商。我們將繼續借助我們為香港公營房屋提供物業管理服務的經驗及往績記錄，擴大我們於公營房屋方面的服務能力以鞏固我們的領導地位。我們亦將在

概 要

其他政府或公營機構及私營板塊尋找機會以分散我們對房委會的依賴。然而，我們預期於短期內房委會將繼續為我們單一最大及最重要的客戶。為達成我們的目標，我們擬實施以下的主要策略：

- 繼續擴大我們於公營房屋的服務潛力
- 尋求擴展多元化我們的業務及客戶基礎
- 繼續提高經營效率及提升服務質量

有關詳情請參閱本文件「業務—業務策略」一段。

客戶

房委會是我們最大和最重要的客戶。於2015年財政年度、2016年財政年度及2017年四個月，房委會應佔總收益分別為約302.8百萬港元、342.4百萬港元及116.7百萬港元，分別佔我們總收益的99.7%、99.4%及100%。根據弗若斯特沙利文報告，依賴於房委會是物業管理服務供應商對公屋的常見市場現象，我們的董事認為我們在將來有強勁的能力與房委會維持業務關係。有關詳情，請參閱本文件「業務—客戶—對房委會的依賴」一段。

供應商

於業績記錄期間，我們五大供應商為包括潔淨服務分包商必須到明或可以刪除名稱(直至2016年9月，因我們自此之後由我們自有的員工進行所有潔淨服務)以及我們潔淨材料、員工制服以及保安護衛員的供應商。於2015年財政年度、2016年財政年度及2017年四個月，支付予我們五大供應商的總費用分別約為32.5百萬港元、17.7百萬港元及1.6百萬港元，分別佔我們採購總額的88.2%、85.4%及72.4%。於2015年財政年度及2016年財政年度，英華是提供潔淨服務的最大供應商，而我們支付予英華的費用為約30.2百萬港元及14.0百萬港元，分別佔我們於2015年財政年度及2016年財政年度的採購總額的82.0%及67.4%。於2017年四個月，向我們的最大供應商(為一名獨立第三方)支付的費用約為619,000港元。

僱員

於最後實際可行日期，我們有約2,270名僱員為我們管理的屋邨提供服務。我們的員工相關成本構成我們經營開支的主要部分。於2015年財政年度、2016年財政年度及2017年四個月，我們的僱員福利開支分別約為247.9百萬港元、294.2百萬港元及107.5百萬港元，分別佔我們總收益約81.6%、85.4%及92.2%。

概 要

於業績記錄期間，法定最低工資自2015年5月1日起由每小時30港元增加至每小時32.5港元，並於2017年5月1日由每小時32.5港元進一步增加至每小時34.5港元。法定最低工資的變動對我們盈利能力並無造成重大影響，原因是(i)我們的服務費可經我們與房委會訂立的服務合約項下的服務費調整機制予以調整，以及(ii)我們一般早於進行投標期間已在勞工成本中計入潛在變動。於業績記錄期間，本集團所有僱員的工資均不低於不時生效的適用法定最低工資標準。有關詳情，請參閱本文件「業務—僱員、員工培訓及管理—法定最低工資」一段。

投標成功率

下表列示雅居於業績記錄期間按合同類型分類的投標成功率：

年／期	提交的 標書數目	投標成功 的數目	中標率
2015年財政年度			
— 公屋及租置計劃公屋屋邨的物業管理服務合約	3份*	3份	100%
— 私人及工業物業的物業管理服務合約	2份	2份	100%
2016年財政年度			
— 居屋計劃屋苑物業管理服務合約	3份	2份	66.7%
— 獨立保安及潔淨服務合約	12份	零	零
2017年四個月			
— 獨立保安及潔淨服務合約	2份	零	零

* 三份標書中的其中一份於2014年11月提交，並於2015年財政年度獲得。

於2016年財政年度及2017年四個月，我們應房委會邀請就獨立保安及潔淨服務合約投標，我們認為該等合約的盈利能力整體而言較物業管理服務合約低，而所有標書均不成功。我們認為我們未能取得該等獨立服務合約，乃因為我們採用上述的策略導致我們的定價條款高於其他投標者。

概 要

有關詳情，請參閱本文件「業務 — 客戶 — 投標成功率」一段。

股東資料

緊隨資本化發行及[編纂]完成後(並無計及因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)，本公司將由R5A Group Limited擁有[編纂]。R5A Group Limited由譚女士、宋先生、何柱明先生、鄧先生、何迪威先生及姚先生分別擁有約55.23%、16.28%、13.96%、12.79%、1.16%及0.58%。由於緊隨[編纂]後，R5A Group Limited及譚女士將直接或間接有權行使或控制行使本公司股東大會上30%或以上的投票權，故根據創業板上市規則，R5A Group Limited及譚女士均被視為控股股東。此外，宋先生、何柱明先生、鄧先生、何迪威先生及姚先生已通過與譚女士的共同投資控股公司(即R5A Group Limited)持有其於本公司各自的權益。宋先生、何柱明先生、鄧先生、何迪威先生及姚先生與譚女士及R5A Group Limited為本公司的控股股東。

我們各控股股東、董事及彼等各自緊密聯繫人並無於與本集團業務競爭或可能競爭的本集團以外業務擁有任何權益，而須根據創業板上市規則第11.04條披露。

主要營運及財務數據

下表載列本集團於業績記錄期間的節選歷史財務資料，有關資料已摘錄自本文件附錄一所載會計師報告，並應與之一併閱讀。

合併全面收益表

	2015年財政 年度 千港元	2016年財政 年度 千港元	2016年 四個月 千港元 (未經審核)	2017年 四個月 千港元
收益	303,632	344,464	114,320	116,651
經營溢利	4,787	17,044	3,808	3,815
年/期內溢利	2,095	13,300	2,791	2,925
利潤率：				
經營利潤率(%)	1.6	4.9	3.3	3.3
純利率(%)	0.7	3.9	2.4	2.5

概 要

利潤率

於2015年財政年度、2016年財政年度及2017年四個月，我們錄得經營利潤率分別約1.6%、4.9%及3.3%以及純利率分別約0.7%、3.9%及2.5%。

我們於2015年財政年度錄得特別低的經營利潤率及純利率，分別約為1.6%及0.7%。於截至2014年12月31日止年度，我們獲得13個新公共屋邨的物業管理服務合約，其中大部分於截至2014年12月31日止年度的下半年開始服務。為應付大幅增長及確保新屋邨的順利接手，我們聘用更多屋邨管理員工及繼續分包我們數個新訂約屋邨的潔淨服務。因此，我們於2015年財政年度的經營利潤率及純利率僅分別約為1.6%及0.7%。

於2016年財政年度，我們能夠獲得管理20個屋邨或以上的更大型組合方面的經驗，並實施成本控制及精簡員工隊伍以提升營運效率。因此，於2016年財政年度，經營利潤率及純利率分別增加至約4.9%及3.9%。於2017年四個月，我們能夠維持穩定的經營利潤率及純利率。

合併財務狀況表

	於12月31日		於2017年
	2015年	2016年	4月30日
	千港元	千港元	千港元
流動資產	100,561	132,887	131,516
非流動資產	8,884	10,388	10,190
流動負債	61,185	79,104	74,884
非流動負債	1,266	2,571	2,458
資產淨值	46,994	61,600	64,364

有關詳情，請參閱本文件「財務資料」一節。

概 要

合併現金流量表

	2015年 財政年度 千港元	2016年 財政年度 千港元	2016年 四個月 千港元 (未經審核)	2017年 四個月 千港元
營運資金變動前的經營溢利	6,879	18,973	4,678	4,610
經營活動所得／(所用)現金淨額	402	3,187	(7,050)	(5,814)
投資活動所用現金淨額	(4,826)	(918)	(3,030)	(416)
融資活動所得／(所用)現金淨額	(397)	14,112	12,794	(5,822)
現金及現金等價物增加／(減少)淨額	(4,821)	16,381	2,714	(12,052)
年／期初的現金及現金等價物	7,502	2,681	2,681	19,062
年／期末的現金及現金等價物	<u>2,681</u>	<u>19,062</u>	<u>5,395</u>	<u>7,010</u>

於2017年四個月，我們錄得經營活動所用現金淨額約為5.8百萬港元。儘管我們能夠產生營運資金變動前的正面經營溢利約4.6百萬港元，此被營運資金流出淨額約10.4百萬港元所抵銷，乃主要由於以下因素的影響：(i)貿易及未開票應收款項增加約8.2百萬港元；及(ii)預付款項、按金及其他應收款項增加約1.8百萬港元。因此，於2017年四個月，我們錄得經營活動所用現金淨額約為5.8百萬港元(乃指營運資金變動前經營溢利約4.6百萬元與營運資金流出淨額約10.4百萬港元之差額)。

於2016年四個月，我們錄得經營活動所用現金淨額約為7.1百萬港元。此乃主要由於營運資金變動前的正面經營溢利約4.7百萬港元被營運資金流出淨額約11.7百萬港元抵銷。我們於2016年四個月的營運資金流出淨額約11.7百萬港元乃主要由於以下因素的影響：(i)貿易及未開票應收款項增加約10.0百萬港元；及(ii)其他應付款項及應計負債減少約1.2百萬港元。因此，於2016年四個月，我們錄得經營活動所用現金淨額約為7.1百萬港元(乃指營運資金變動前經營溢利約4.7百萬港元與營運資金流出淨額約11.7百萬港元之差額)。

概 要

節選主要財務比率

下表載列本集團於業績記錄期間的主要財務比率概要：

	截至12月31日止年度／ 於12月31日		截至4月30日 止期間／ 於4月30日
	2015年	2016年	2017年
股本回報率	4.5%	21.6%	13.6% ^{附註}
總資產回報率	1.9%	9.3%	6.2% ^{附註}
流動比率	1.6	1.7	1.8
淨債務對權益比率	不適用	不適用	不適用
資產負債比率	23.3%	53.7%	45.4%

附註：按年度計算

有關詳情，請參閱本文件「財務資料」一節。

股息

於業績記錄期間，我們並無宣派任何股息。

於2017年10月，我們向當時股東宣派特別股息10.0百萬港元，將於[編纂]前由提取現有銀行融資以現金償付。

董事會就是否建議宣派任何年末股息及(如有)股息金額及派付方法擁有全權酌情權，惟須符合適用法律法規及獲得股東批准。日後宣派及派付的任何股息金額將視乎(其中包括)經營業績、現金流量及財務狀況、營運及資金要求及其他有關因素而定。我們目前並無任何預定股息支付率。

股東貸款

於2017年4月30日，我們有股東貸款約16.4百萬港元，有關貸款將於[編纂]前由提取現有銀行融資悉數償付。

[編纂]

與[編纂]有關的[編纂]總額(按本文件所述的[編纂]範圍中位數計算)主要包括已付或應付專業人士費用以及[編纂]及佣金，預計將約為[編纂]，其中(i)約[編纂]預計將在我們2017年財政年度的合併全面收益表內確認為開支；及(ii)約[編纂]預計將根據相關會計準則於[編纂]完成後撥充為預付款項並在權益中扣除。

概 要

未來計劃及[編纂]

假設[編纂]約為每股股份[編纂](即建議[編纂]範圍每股股份[編纂]至[編纂]的中位數)，本公司發行[編纂]的[編纂](扣除本公司就此已付及應付的[編纂]及估計開支總額約[編纂]後)估計約為[編纂]。我們擬將[編纂]撥作以下用途：

- (a) 約[編纂](佔[編纂]約[編纂])將用於滿足房委會的額外營運資金要求及就投標房委會屋邨的更多物業管理服務合約總計約18,000個公屋單位存作履約保證金擔保的額外現金；
- (b) 約[編纂](佔[編纂]約[編纂])將用於額外營運資金及就房委會的獨立潔淨服務合約或保安服務合約作出投標的額外履約保證金的額外現金按金抵押品；
- (c) 約[編纂](佔[編纂]約[編纂])將用於承接更多居屋計劃屋苑、公共設施、私人住宅或工業物業的服務合約；
- (d) 約[編纂](佔[編纂]約[編纂])將用於升級我們的電腦系統及開發移動應用程式，從而提高我們的營運效率及提升服務質量；及
- (e) 餘額約[編纂](佔[編纂]約[編纂])用作本集團的一般營運資金。

有關詳情，請參閱本文件「未來計劃及[編纂]」一節。

[編纂]的理由

我們的董事認為提供物業管理服務屬資本密集型。根據2017年施政報告，政府將繼續加快公屋供應，並計劃於2016/17至2020/21財政年度興建逾94,000個公屋單位。由於政府的資源有限，我們的董事相信政府會繼續推行外判物業管理服務的政策，為本集團的業務增長創造豐盛的機會。為了從房委會承辦新的服務合約，我們須(i)提供由香港持牌銀行發出的履約保證金，而此類銀行一般會要求我們將履約保證金總值的若干百分比存作擔保；及(ii)保留相當於我們承接的所有服務合同的合同金額一部分的最低流動資金水平。此外，為了管理一座新的屋苑，我們需要額外的營運資金，以建立一個新的房地產管理團隊，並聘用新的直接勞工以展開必要的服務，例如保安和清潔服務。

概 要

於[編纂]前，我們業務活動的資金主要來自我們內部產生的現金流量、銀行借貸及保理融資。因此，董事認為[編纂]對本集團的未來發展及擴展而言為至關重要，因為其不僅可提高我們的股本基礎，讓本集團接觸資本市場，以資助未來業務發展，亦允許我們作為上市公司以更優惠條款尋求銀行融資及協商履約金。

除藉[編纂]股本融資外，董事已考慮另一籌資選項。董事認為，如果我們的股權基礎不會同時增加以支持額外的債務水平，債務融資將無可避免地增加我們的資產負債比率及信貸風險。債務融資亦招致額外利息，對本集團施加額外的財務負擔。本集團的債務比率於2017年4月30日為約45.4%。

基於上述理由，董事認為[編纂]為合適的籌資手段，為本集團的業務策略提供額外的權益資本。有關業務策略的詳情，請參閱本文件「業務—業務策略」一段。

[編纂]統計數據

	按[編纂]每股	按[編纂]每股
	[編纂]	[編纂]
	[編纂]	[編纂]
股份市值 ^(附註1)	[編纂]	[編纂]
未經審核備考經調整每股合併 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(並無計及發售量調整權及購股權計劃項下可能授出的購股權獲行使時可予股份發發及發行的任何股份)計算得出。
- (2) 未經審核備考經調整每股有形資產淨值乃經作出本文件附錄二「未經審核備考經調整有形資產淨值報表」一段所述調整後按緊隨資本化發行及[編纂]完成後以[編纂]介乎每股[編纂]至[編纂]發行[編纂]股股份(並無計及購股權計劃項下可能授出的購股權獲行使時可予配發及發行的任何股份)計算得出。本集團的未經審計備考經調整有形資產淨值並無計及本集團於2017年10月宣派的股息10百萬港元。經計及宣派股息金額10百萬港元後，未經審計備考每股有形資產淨值將按[編纂][編纂]及[編纂]分別為每股[編纂]及[編纂]。

概 要

風險因素

我們相信，我們的營運涉及若干風險，當中不少不受我們控制。該等風險可大致分類為與我們業務及[編纂]相關的風險，當中相對重大的風險包括以下：

- 我們於業績記錄期間的幾乎所有收益均來自房委會授予的服務合約，且概不保證我們將能夠保留於房委會名單上。
- 我們的服務合約主要透過競爭投標而獲得。並不保證我們的現有服務合約將於屆滿時獲延長或我們將獲得新服務合約。
- 我們使用內部資源、銀行借款及保理融資撥付我們的營運開支及營運資金要求。
- 我們於業績記錄期間的利潤率微薄，及因此成本的任何不利變動將對我們的盈利能力造成重大影響。

該等風險的詳情載於本文件「風險因素」一節。

訴訟

於其日常業務過程中，本集團可能於法律行動、索償及爭議中被起訴或成為抗辯人而面對風險。向本集團提出法律程序的性質大致上包括(i)本集團的僱員就僱員賠償提出的索償；(ii)因人身受傷提出的索償；及(iii)勞資糾紛。於業績記錄期間及直至最後實際可行日期，我們涉及一宗正在進行之訴訟，內容有關一名前僱員根據殘疾歧視條例(香港法例第487章)提出的申索。有關詳情，請參閱本文件「業務 — 訴訟及潛在申索」一段。除上文所披露者外，概無本集團的成員公司牽涉任何重大訴訟、仲裁或索償，而就董事所知，於最後實際可行日期，本集團任何成員公司概無尚未了結或面臨要脅的任何重大訴訟、仲裁或索償。

近期發展及並無重大不利變動

於最後實際可行日期，我們繼續向房委會提供物業管理服務。業績記錄期後，法定最低工資於2017年5月1日由每小時32.5港元修訂為每小時34.5港元。更多詳情，請參閱「業務 — 僱員、員工培訓及管理 — 法定最低工資」一段。我們的利潤並無因法定最低工資的變動而受到重大影響。

基於本集團截至2017年8月31日止八個月的未經審核管理賬目，與2016年同期相比，我們的分包潔淨費大幅減少。此乃由於我們於2016年9月終止所有與英華的分包安排，

概 要

並自此自行進行所有潔淨服務。因此，與2016年同期相比，我們截至2017年8月31日止八個月的潔淨僱員的僱員福利開支有所增加，乃由於我們自2016年9月起自行承接所有潔淨服務後聘用更多潔淨員工。我們亦預期於[編纂]後合規成本將增加及於2017年財政年度錄得虧損，主要由於確認[編纂]。根據本集團截至2017年8月31日止月份的未經審核管理賬目，我們錄得現金及銀行結餘減少。我們於2017年8月31日的現金及銀行結餘約3.1百萬港元，2017年4月30日為約13.0百萬港元。有關減少主要由於償還借款及支付[編纂]所致。

我們的董事確認，直至最後實際可行日期，除上文所披露者外，我們的財務或貿易狀況或前景並無重大不利變動，亦無發生任何事件將對本文件附錄一會計師報告的財務資料造成重大不利影響。