

## 概 要

本概要旨在向閣下提供本上市文件所載資料的概覽。由於此節僅為概要，故並無載列可能對閣下而言屬重要的全部資料。閣下在決定投資於股份前，務請細閱本上市文件全文。

任何投資均附帶風險。有關投資於股份的部分特定風險概述於本上市文件「風險因素」一節。閣下在決定投資於股份前，務請細閱該節。

## 概覽

我們為一家位於中國廣為人知的連鎖百貨店營運商。我們營運上海久光店、蘇州久光店及大連久光店。我們在中國透過久光品牌經營「生活時尚」百貨店，定位中高端市場。根據灼識諮詢報告，我們的上海久光店於二零一四年上海百貨店市場零售銷貨值排名第三位，市場份額為2.4%；而我們的蘇州久光店於二零一四年蘇州百貨店市場零售銷貨值排名第三位，市場份額為2.5%。我們百貨店的特色在於集合「一站式商店」、「店中店」及「客戶至上」等概念，我們旨在提供優質貨品及服務，方便客戶及營造舒適的購物環境。此外，新一間正在開發進程中的久光品牌百貨店將位於由我們在上海靜安區大寧路開發的綜合樓，該綜合樓目標於二零一八年十二月完成(即大寧項目)。

我們提供各式各樣貨品，從日用品至奢侈品以及個人服務如髮廊及美容院，以滿足我們客戶的需求。視乎門店的位置，商品乃透過特許專櫃銷售以及直接銷售方式銷售，大致可分為服裝及時裝、化妝品及配飾、家居用品、玩具及其他以及食品及糖果類別。我們不時檢討及調整百貨店提供的商品組合及服務，以提升購物體驗並吸引新客戶及保留現有客戶，目標乃為本集團增加銷售所得款項。我們亦租賃我們的百貨店空間予第三方服務提供者(如餐廳)作租金收入用途。此外，我們向特許專櫃商及供應商就於我們百貨店展示彼等產品及廣告牌收取服務收入。

除百貨店外，我們亦於中國營運超市，其中兩間位於上海久光店及蘇州久光店內。此外，本集團首家獨立超市於二零一三年七月在上海「尚嘉中心」開設。「尚嘉中心」為一間位於上海虹橋經濟開發區的高端購物綜合樓。本集團首家使用「鮮品館」品牌去營運的獨立超市代表著本集團在擴大鮮品館品牌業務所作出的努力，因為董事相信鮮品館超市提供的高質素食品及糖果產品廣受上海久光店客戶歡迎。

## 概 要

我們亦於中國內地經營兩家及於香港經營一家和三味。和三味餐廳為日式鐵板燒餐廳，菜式包括日式鐵板燒、日式火鍋及壽司，內設主廳雅座和私人貴賓廳。我們亦通過投資了一家聯營公司在中國營運提供中高端粵菜的金桂皇朝餐廳及港式「茶餐廳」龍記。

為多元化經營進入此前空白的中國河北省百貨店市場，並積累於該市場的營運經驗，我們分別於二零零八年及二零一零年開展股權投資，北人為位於中國河北省石家莊的領先零售集團。於最後實際可行日期，我們透過捷金(我們擁有60%權益的附屬公司)於北人的控股權益於北人集團持有的有效股權投資約為29.4%，我們亦透過捷金於北國的權益及透過益良(我們擁有60%權益的附屬公司)於河北先天下廣場的權益於其他北人集團公司持有股權(「於北人集團的投資」)。

北人集團於中國河北省石家莊市營運百貨店、超市及電器門店，多數位於中國河北省石家莊。有關北人集團對本集團的注資，請參閱本上市文件「財務資料」一節「非香港財務報告準則計量」一段。

截至二零一五年十二月三十一日止三年，本集團錄得營業額分別約1,272.9百萬港元、1,355.8百萬港元及1,381.3百萬港元，本公司擁有人應佔淨利潤分別約365.1百萬港元、324.8百萬港元及306.0百萬港元。

## 風險因素

本集團的業務、經營業績及財務狀況乃受若干因素影響，大部分為超出我們的控制。我們認為與我們業務有關的較重大風險包括：

- 我們依賴特許專櫃商提供各類產品及品牌，以及提供營業額之重要份額
- 我們的成功取決於我們與品牌專櫃商能否及時預測、識別及回應不斷改變的客戶喜好
- 我們的營運業績很大程度上受北人集團表現的影響，由於我們於該等實體僅擁有少數權益，故我們對其業務並無控制權
- 倘我們的大寧項目的開發由於無法預期的情況而與我們的預期出現偏差，或會給我們的業務、營運業績及增長前景造成不利影響。
- 未能成功推廣我們的品牌或維持我們的商譽或會給我們的業務和運營業績造成重不利影響。

重大風險不限於上述風險事項，閣下務請相許閱讀本上市文件「風險因素」一節。

## 概 要

### 我們的競爭優勢

我們相信以下為我們的競爭優勢：

- 穩健經營策略所支持的具競爭力地位
- 我們「久光」品牌於中國百貨店市場
- 高比例物業擁有權比例增加經營效益及靈活性
- 經驗豐富的管理團隊及有效的管理架構
- 隨中國市場份額擴大而壯大的團隊

### 我們的策略

我們旨在鞏固我們作為久光品牌營運商的百貨店市場領導地位，以及增加我們於中國的競爭力。我們的策略包括以下各項：

- 繼續提供一站式購物體驗予客戶
- 繼續審慎地於中國市場多元化發展及擴充
- 維持高品質及具吸引力的商品組合
- 進一步鞏固我們與特許專櫃商的關係
- 繼續擴大我們的貴賓客戶群
- 維持企業及當地化經營策略

### 銷售

#### 銷售所得及商品

本集團百貨店及超市以直接銷售及特許專櫃銷售方式進行銷售。銷售所得(除稅後)包含直接銷售中淨應收賬款額及特許專櫃銷售。下表載列於過往業績記錄期間銷售所得(除稅後)概覽：

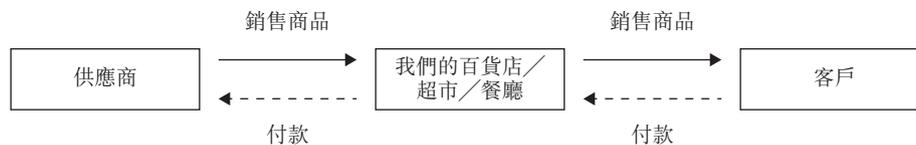
	截至十二月三十一日止年度					
	二零一三年		二零一四年		二零一五年	
	千港元	%	千港元	%	千港元	%
銷售所得(除稅後)						
直接銷售	392,262	10.8	421,119	11.0	446,496	11.8
特許專櫃銷售	<u>3,256,183</u>	<u>89.2</u>	<u>3,416,283</u>	<u>89.0</u>	<u>3,347,490</u>	<u>88.2</u>
總計	<u><u>3,648,445</u></u>	<u><u>100</u></u>	<u><u>3,837,402</u></u>	<u><u>100</u></u>	<u><u>3,793,986</u></u>	<u><u>100</u></u>

## 概 要

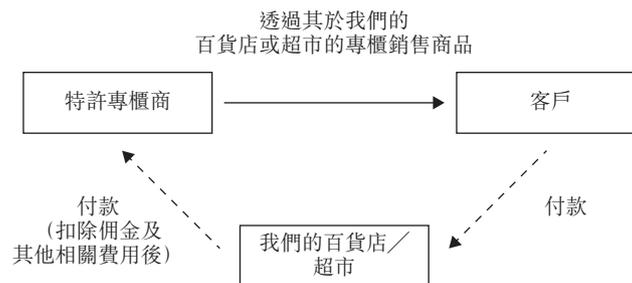
我們的百貨店提供多種商品，大致可分為「服裝及時裝」、「化妝品及配飾」、「家居用品、玩具及其他」以及「食品及糖果」類別以滿足客戶需要。於業績記錄期間，我們百貨店各商品類別的銷售所得款項(除稅後)載列如下：

類別	截至二零一三年 十二月三十一日止年度			截至二零一四年 十二月三十一日止年度			截至二零一五年 十二月三十一日止年度		
	特許專櫃			特許專櫃			特許專櫃		
	直接銷售 千港元	銷售 千港元	總計 千港元	直接銷售 千港元	銷售 千港元	總計 千港元	直接銷售 千港元	銷售 千港元	總計 千港元
服裝及時裝	168	1,254,641	1,254,809	1,447	1,590,062	1,591,509	6,506	1,537,656	1,544,162
化妝品及配飾	78,947	1,019,247	1,098,194	117,227	977,532	1,094,759	147,891	990,241	1,138,132
家居用品、 玩具及其他	—	562,837	562,837	—	395,837	395,837	—	370,823	370,823
食品及糖果	313,147	419,458	732,605	302,445	452,852	755,297	292,099	448,770	740,869
<b>總計</b>	<b>392,262</b>	<b>3,256,183</b>	<b>3,648,445</b>	<b>421,119</b>	<b>3,416,283</b>	<b>3,837,402</b>	<b>446,496</b>	<b>3,347,490</b>	<b>3,793,986</b>

下圖為我們直接銷售營運流程表：



下圖載列我們特許專櫃銷售營運流程：



就百貨店及超市的直接銷售，我們採購及銷售我們自家直接購買商品。我們的直接銷售分部亦包括我們於香港及中國的自營餐廳。

根據特許專櫃銷售安排，我們與若干客戶(特許專櫃商)訂立特許專櫃協議，以准許彼等於我們百貨店或超市的指定位置就彼等產品設置彼等本身的銷售專櫃。特許專櫃協議一般訂明特許專櫃商可於各百貨店或超市店銷售的產品類別。來自我們特許專櫃的收入乃按銷售所得款項(除稅前)的若干百分比計算並設有協定的最低金額。

百貨店直接銷售的特許專櫃商及供應商可能向我們支付年度贊助費以填補宣傳成本，亦支付獨立款項以租賃我們百貨店及超市店的产品展示空間及展示板(非強制性

## 概 要

惟根據特許專櫃商的需求)。截至二零一五年十二月三十一日止三個年度各年該等費用產生的服務收入分別約53.0百萬港元、51.4百萬港元及55.8百萬港元。

我們亦租賃我們的門店空間予第三方服務供應商作租金收入。截至二零一五年十二月三十一日止三個年度各年租金收入分別約94.9百萬港元、104.2百萬港元及109.4百萬港元。

截至二零一五年十二月三十一日止三個年度各年我們毛利分別約943.4百萬港元、1,008.8百萬港元及1,014.6百萬港元。

### 客戶及供應商

我們的客戶主要由零售商戶組成。我們的客戶主要為居住在我們百貨店鄰近社區及地區的人士，通常以我們的客戶主要為零售購物者。我們的客戶主要為居住在我們百貨店附近區域及社區的個人，通常現金、借記卡、預付卡或信用卡支付購物。於截至二零一五年十二月三十一日止之三年任何一年，概無個人購物者佔據我們營業額比例超過1%。

於業績記錄期間，我們的五大特許專櫃商合共分別佔總營業額約4.2%、4.3%及4.5%。於業績記錄期間，我們的五大特許專櫃商包括服裝及時裝以及首飾專櫃商。截至二零一五年十二月三十一日止三年各年，我們的最大特許專櫃商分別佔營業額約1.4%、1.1%及1.4%。

除了其中一名特許專櫃商(即利福集團於截至二零一三及二零一四年十二月三十一日止年度的控股股東的聯繫人，但於二零一五年十二月三十一日止年度終止為利福集團控股股東聯繫人)及利福集團於業績記錄期間的董事聯繫人外，本集團於業績記錄期間的五大特許專櫃商均為獨立第三方。除上文所披露者外，概無董事、彼等的緊密聯繫人或我們股東(就董事所知擁有超過5%已發行股份)於本集團於業績記錄期間的五大特許專櫃商中擁有任何權益。

於業績記錄期間，我們的五大供應商合共分別佔採購總量約28.9%、32.5%及35.8%。於業績記錄期間，我們的五大供應商均來自直接銷售分部，包括化妝品及配飾以及食品及糖果供應商。截至二零一五年十二月三十一日止三年各年，我們的最大供應商分別佔採購總量約8.8%、9.9%及10.6%。

本集團於業績記錄期間的五大供應商均為獨立第三方。概無董事、彼等的緊密聯繫人或我們股東(就董事所知擁有超過5%已發行股份)於本集團於業績記錄期間的五大供應商中擁有任何權益。

## 概 要

### 持續關聯交易

本集團和餘下利福集團、利福地產集團及上海九百之間存在若干交易(視情況而定)，上市後，根據上市規則將繼續構成本集團持續關聯交易和豁免持續關聯交易。該些非豁免關聯交易包括下列項目：

#### 相關方

#### 交易性質

#### 非豁免持續關聯交易

##### A. 《服務框架協議》

利福地產和本公司

向本公司提供非獨家與地產項目相關之服務規定，包括但不限於為本集團所有的位於中華人民共和國境內的相關地產物業提供可行性研究、設計、項目協調和監督。

##### B. 《上海租賃協定》

上海久光，(一家本公司間接控股65%的附屬公司)作為承租人，上海九百作為業主

就位於中國上海靜安區南京西路1618號名為上海九百城市廣場之10層高購物綜合樓同時稱為整樓(包括公共空間、外牆和大樓屋頂)之租賃協議

##### C. 《香港餐廳租賃協議》

Congenial Company Limited (「Congenial」)(餘下利福集團的成員公司)作為業主和本公司的一家全資附屬公司(世高)作為承租人

就位於香港銅鑼灣軒尼詩道555號東角中心22樓部分面積用作經營餐廳用途之向本集團出租租賃協議

有關上述持續關聯交易及豁免持續關聯交易之詳情載於本上市文件「持續關聯交易」一節。

## 概 要

### 與我們的控股股東及利福集團之關係

緊隨分派及分拆完成後，United Goal將持有本公司已發行股本總數的[編纂]%，劉鑾鴻先生除透過United Goal持有的權益外，緊隨分拆完成後，根據於最後實際可行日期彼於利福的持股，亦將直接或透過Dynamic Castle持有本公司已發行股本總數另外[編纂]%，並假設彼等持股於分派記錄日期保持不變。因此，緊隨分拆完成後，United Goal及劉鑾鴻先生將成為我們的控股股東。

劉鑾鴻先生為我們的執行董事，亦於利福董事會擔任董事職務。劉鑾鴻先生於二零一六年●起調任為利福非執行董事及主席。

除本上市文件披露外，我們的董事及我們的控股股東分別確認，概無於本集團以外與本集團直接或間接構成競爭或可能構成競爭的業務中擁有任何權益。

利福已根據利福地產不競爭契據向利福地產作出不競爭承諾，以確保於利福地產分拆後利福集團(利福地產集團除外)之業務與利福地產集團之業務之間有明確區分。由於本集團於利福地產分拆時為利福集團之一部分，TL方仍將為利福及本公司之控股股東，為使利福地產於分拆(分拆完成後將導致本集團不再為利福集團之一部分)後繼續擁有與利福地產不競爭契據所授予權利相似的權利，本公司亦與利福地產訂立新公司不競爭契據以作出承諾，而其條款與利福根據利福地產不競爭契據向利福地產作出者相似。詳情載於本上市文件「與我們的控股股東及利福集團之關係」一節。

### 我們的擴展計劃

我們計劃通過大寧項目在上海開發第二家久光門店以加強我們於中國百貨店市場的地位。大寧項目為包括零售處所、辦公室大樓及我們於上海的第二間久光百貨店的商業綜合樓。該商業綜合樓預計覆蓋土地面積約50,153平方米，商業綜合樓總樓面面積預計約348,337平方米。大寧項目的預計總投資資金將來自內部資源及銀行貸款。

有關我們拓展當前業務營運的進一步詳情，載列於本上市文件「業務」一節「我們的擴展計劃」一段。

## 概 要

### 重要財務及營運數據

閣下應將本分節與載列於本上市文件附錄一會計師報告內截至於二零一五年十二月三十一日止三個年度各年的合併財務資料一併閱讀。我們的合併財務資料乃按香港財務報告準則編制。下表載列了下列期間的合併損益表：

	截至十二月三十一日止之年度		
	二零一三年 千港元	二零一四年 千港元	二零一五年 千港元
營業額	1,272,872	1,355,835	1,381,348
銷售成本	<u>(329,456)</u>	<u>(347,003)</u>	<u>(366,771)</u>
毛利	943,416	1,008,832	1,014,577
其他收入、收益及虧損	178,934	166,985	118,249
銷售及分銷開支	(676,633)	(783,010)	(731,296)
行政開支	(143,876)	(137,820)	(153,237)
投資收入	71,355	67,465	73,191
應佔一家合營企業溢利	31,870	26,463	38,040
應佔聯營公司溢利	338,824	371,148	370,237
其他開支	—	—	(2,845)
財務成本	<u>(27,418)</u>	<u>(43,585)</u>	<u>(26,908)</u>
除稅前溢利	716,472	676,478	700,008
稅項	<u>(125,575)</u>	<u>(110,195)</u>	<u>(142,288)</u>
年內溢利	<u>590,897</u>	<u>566,283</u>	<u>557,720</u>

營業額。我們的營業額包括四個類別，即來自貨品直接銷售的收益、特許專櫃銷售收入、服務收入及租金收入。

下表載列於業績記錄期間我們收益明細：

	截至十二月三十一日止年度					
	二零一三年		二零一四年		二零一五年	
	千港元	%	千港元	%	千港元	%
銷售貨品						
— 直接銷售	392,262	30.7	421,119	31.1	446,496	32.4
特許專櫃銷售收入	732,688	57.6	779,102	57.4	769,655	55.7
服務收入	52,994	4.2	51,385	3.8	55,804	4.0
租金收入	94,928	7.5	104,229	7.7	109,393	7.9
	<u>1,272,872</u>	<u>100.0</u>	<u>1,355,835</u>	<u>100.0</u>	<u>1,381,348</u>	<u>100.0</u>

## 概 要

### 主要財務比率

以下所載為本集團於業績記錄期間的主要財務比率概要：

	截至十二月三十一日止年度		
	二零一三年	二零一四年	二零一五年
毛利率 <sup>(附註1)</sup>	74.1%	74.4%	73.5%
純利率 <sup>(附註2)</sup>	28.7%	24.0%	22.2%
股本回報率 <sup>(附註3)</sup>	18.5%	15.6%	16.0%
總資產回報率 <sup>(附註4)</sup>	2.9%	2.4%	2.2%

	截至十二月三十一日止年度		
	二零一三年	二零一四年	二零一五年
流動比率 <sup>(附註5)</sup>	0.25	0.28	0.27
資本負債比率(銀行貸款) <sup>(附註6)</sup>	16.1%	20.8%	32.2%
資本負債比率(所有貸款) <sup>(附註7)</sup>	266.6%	264.2%	289.8%

附註：

1. 毛利率以毛利除以各年度營業額再乘以100%計算，毛利相等於營業額減銷售產品成本及其他銷售成本。
2. 淨利潤率以除利息及稅前應付公司擁有人之年度淨溢利純利除以各年度的營業額再乘以100%計算。
3. 股本回報率以各年度的本公司擁有人應佔年度淨溢利除以本公司擁有人應佔權益再乘以100%計算。
4. 總資產回報率以各年度的本公司擁有人應佔年度淨溢利除以本集團資產總值再乘以100%計算。
5. 流動比率以各日期的流動資產總值除以流動負債總額計算。
6. 資本負債比率以銀行貸款除以總權益額再乘以100%計算。
7. 資本負債比率以銀行貸款總額、應付同系附屬公司款項及應付附屬公司非控股股東款項除以各日期的總權益額再乘以100%計算。

有關上述非豁免持續關聯交易和我們的豁免持續關聯交易的進一步詳情，請參閱本上市文件「持續關聯交易」一節。

### 近期發展及無重大不利變動

我們董事確認，本集團的財務或貿易狀況或前景自二零一五年十二月三十一日起(即本集團最近期刊發之經審核綜合財務報表之結算日期)至本上市文件日期，並無重大

## 概 要

不利變動。此外，自二零一五年十二月三十一日起至本上市文件日期，亦無可對本文件附錄一所載會計師報告內的合併財務資料所示的資料構成重大影響的事件。

### 上市開支

上市開支包括與本集團上市有關的專業費用，上市開支總額約為**24.1**百萬港元。業績記錄期間，上市開支約為**2.8**百萬港元。上市開支由截至二零一四年十二月三十一日止年度之約零港元增加至截至二零一五年十二月三十一日止年度之約**2.8**百萬港元，乃由於籌備本集團上市而產生的開支(主要為付予專業人士的費用)。

### 股息政策

我們股東將可收取我們宣派的股息。任何股息的派付及金額將由我們董事酌情決定，並將取決於我們日後的營運及盈利、資本需求及盈餘、整體財務狀況、合約限制及我們董事視為相關的其他因素。此外，我們控股股東將可影響我們股東於股東大會上批准任何股息的派付。

股息的任何宣派及派付以及金額將須符合組織章程細則及開曼群島公司法。我們股東可於股東大會批准及宣派以任何貨幣派付的任何股息，惟股息不得超逾我們董事會建議的金額。根據相關法例所允許，股息可自本公司的可供分派溢利派付。

關於我們股息政策之詳細資料，請參閱本上市文件「財務資料」一節中「股息及股息政策」一段。

### 不合規事件

於過往業績期間之最後實際可行日期，本集團存在若干不合規事件，即未能(i)於向水質管制區公用污水渠或公用排水渠排放工商業污水前申請水污染管制牌照；(ii)向建設工程規劃許可證申請修訂改動建設設計；(iii)於通過建設工程竣工驗收後的15日內向有關政府報送必要備案；(iv)於必要的六個期間完成建設項目竣工驗收及審查流程；及(v)向中國相關主管部門登記於中國的租賃協議。

關於上述各不合規事件及本集團採取的相應修正措施的詳細信息(不含為防止不合規事件再次發生而採取的內部監控加強措施)，請參閱本上市文件「業務 — 不合規事件」一節。