

概 要

本概要旨在向閣下提供本文件所載資料的概覽。由於此乃概要，並不包括可能對閣下而言屬重要的所有資料。閣下於決定投資[編纂]前，務請閱讀整份文件。任何投資均涉及風險。投資[編纂]的若干具體風險載於本文件「風險因素」一節。閣下於決定投資[編纂]前，務請細閱該節。本節所採用的多個詞彙於本文件「釋義」一節已有定義或解釋。

概覽

我們是服務供應商，提供由四個主要服務分部組成的多元化服務組合：物業管理服務、零售服務、餐飲服務及配套生活服務。我們最初於1998年開業，於祈福新邨(廣州市最大的住宅區之一)提供物業管理服務。我們已自2005年就物業管理獲住房和城鄉建設部頒授物業管理企業資質證書(一級)。為向我們管理的住宅區提供更方便的服務及創造美好的生活環境，憑藉我們對住戶對本地產品及服務需求的認識以及日益增長的住戶基礎，我們分別於2008年、2011年及2011年進一步拓展零售服務、餐飲服務及配套生活服務。就此，我們亦拓展祈福新邨以外的服務，並於廣東省穩固立足。於最後實際可行日期，我們的零售服務就營業額而言於本集團其他服務分部當中為最大的服務分部，而餐飲服務及物業管理服務則分別排名第二及第三位。

業務

我們擁有四大服務分部：

1. 物業管理服務，其中主要包括：(i)一般物業管理服務；及(ii)住戶支援服務。我們向12個住宅區及2項純商業物業(2016年5月31日合計訂約建築面積約5,813,000平方米)提供物業管理服務。於往績記錄期及截至最後實際可行日期，我們管理的物業全部均由私人集團開發，而我們的大部分物業管理服務合同皆通過投標奪得。我們並無排除由其他物業發展商(為獨立第三方)開發的住宅區物業管理合同之任何商機。於2013年4月，本集團投標管理由獨立第三方開發的住宅區。除上文所述者外，於往績記錄期間，本集團並未獲取任何投標管理由獨立第三方開發的住宅區。於往績記錄期及截至最後實際可行日期，我們並未奪得由獨立物業發展商發展的任何管理服務合同物業。有關相關風險，請參閱本文件第46頁「風險因素—與我們的業務有關的風險—(ii)與我們的物業管理服務有關的風險—我們缺乏取得其他物業發展商的住宅區物業管理服務合同的往績記錄」一節。有關進一步詳情，請

概 要

參閱本文件第154頁「業務－物業管理服務－住宅區物業管理合同投標」一節。我們大部分的物業管理服務合同概無特定屆滿日期，並將於相關業主委員會成立時屆滿，概無法保證本集團將能訂立該等物業區的物業管理合同。有關物業管理服務合同終止或不獲續約的相關風險，請參閱本文件第46頁「風險因素－與我們的業務有關的風險－(ii)與我們的物業管理服務有關的風險－我們缺乏取得其他物業發展商的住宅區物業管理服務合同的往績記錄－物業管理服務合同終止或不獲續約，可能對我們的業務、財務狀況及經營業績造成重大不利影響」。

2. **零售服務**，其中主要包括：目前主要於祈福新邨及其他鄰近地區營運的18家不同規模的零售店(1家超市、2個生鮮市場、14家便利店及1家進口貨品專賣店)，於最後實際可行日期，總建築面積約為13,117平方米；
3. **餐飲服務**，其中主要包括：目前主要於祈福新邨及其他鄰近地區營運的19家提供不同菜餚及富有不同餐飲風格的餐飲店(6家中餐館、7家茶餐館、4家東亞西餐館及2家咖啡館)，於最後實際可行日期，總建築面積約為6,5740平方米；及
4. **配套生活服務**，主要包括校外教育服務、物業代理服務、職業介紹服務及洗滌服務。

收益模式

物業管理服務：於往績記錄期間，我們按(a)酬金制；及(b)包幹制；收取(i)一般物業管理服務費；及(ii)住戶支援服務的服務費。於往績記錄期間，我們按以下基準收取一般物業管理服務費：(i)對住宅區按酬金制收費；及(ii)對2個商業物業及就2個住宅區的前期物業管理服務按包幹制收費。有關我們如何按(a)酬金制及(b)包幹制收取一般物業管理服務費，以及住戶支援服務的服務費的進一步詳情，請參閱本文件第144頁「業務－物業管理服務收益模式」一節。

零售服務：我們的收入主要來自直接銷售貨品、專櫃費、零售店攤位租戶租金收入。

餐飲服務：我們的收益主要衍生自向客戶直接銷售食物及飲品。

概 要

配套生活服務：

- (i) **校外教育服務**：我們的定期課程一般分期收費或每月收費。課程收費各異，取決於多項因素，包括學校級別、課節時間、教授模式及科目。
- (ii) **物業代理服務**：我們的物業銷售及租賃代理服務，為我們帶來一次性收益，因為相關收益為按交易逐次向客戶收取的佣金，至於租賃交易完成後向業主提供的租後服務，則帶來每月經常收益。
- (iii) **職業服務**：就職業介紹服務而言，我們為介紹服務分別向客戶及相關助理收取一次性代理費，具體視乎助理類別及服務協議年期而定。我們向客戶就每名派遣的勞工收取固定的每月管理費。
- (iv) **洗滌服務**：就機構洗滌服務而言，洗滌服務按重量向企業客戶收費，如屬乾洗服務則逐件計算，下屆月底結算。就個別洗滌服務而言，客戶一般於我們收到髒衣時付款。

住宅區商業物業聯連人士及獨立第三方產生的收益及毛利分析

於往績記錄期內，除位於越秀區的貓咖啡(越秀分店)及管理兩項純商業物業所產生的收益外，我們接近所有總收益均來自我們於我們管理的12個住宅區(包括祈福新邨)或鄰近地區經營的物業管理服務、零售服務、餐飲服務及配套生活服務。

概 要

下表載列往績記錄期內住宅區及純商業物業產生的收益及毛利明細：

住宅區名稱	截至12月31日止年度			2015年			截至5月31日止五個月			2016年		
	2013年	2014年	2015年	2015年 (未經審計)	2015年	2015年	2015年	2015年	2016年	2016年	2016年	
	收益 人民幣千元	毛利 人民幣千元	收益百分比 %	收益 人民幣千元	毛利 人民幣千元	收益百分比 %	收益 人民幣千元	毛利 人民幣千元	收益 人民幣千元	毛利 人民幣千元	收益百分比 %	
祈福新邨	202,696	70,130	89.2	212,098	77,879	90.2	94,480	36,150	80,408	33,711	69.9	
番禺祈福水城	10,846	1,718	4.8	10,113	1,807	3.3	3,478	214	2,348	301	2.0	
祈福黃金海岸	788	221	0.3	3,133	853	1.3	1,389	355	1,703	673	1.5	
祈福南灣半島	2,630	1,181	1.2	2,408	1,139	0.9	916	396	964	565	0.8	
祈福聚龍堡	926	241	0.4	2,233	1,064	0.9	929	608	1,002	568	0.9	
肇慶祈福海岸花園	259	245	0.1	895	728	0.5	479	411	469	401	0.4	
祈福名都花園	-	-	-	34	13	0.4	270	86	25,047	7,542	21.8	
祈福輝煌台	446	316	0.2	1,243	678	0.4	453	279	562	434	0.5	
祈福都會花園	406	57	0.2	549	48	0.3	288	202	283	205	0.2	
祈福萬景峰花園	-	-	-	188	146	0.1	161	151	147	141	0.1	
祈福生活無限花園	3,370	(1,560)	1.5	538	(154)	0.1	341	323	132	127	0.1	
宜安廣場(附註)	-	-	-	-	-	0.1	297	(93)	-	-	0.2	
祈福天龍苑	-	-	-	-	-	0.1	237	16	115	111	0.1	
純商業物業名稱												
祈福物流園	4,417	2,765	1.9	2,905	1,290	1.2	1,243	584	1,382	660	1.2	
祈福(花山)工業園	346	207	0.2	507	319	0.2	587	162	246	143	0.3	
總計	227,130	75,521	100.0	236,844	85,810	100.0	104,499	39,760	115,072	45,583	100.0	

附註：宜安廣場位於番禺區外的越秀區，由獨立第三方經營。

概 要

下表載列關連人士及獨立第三方產生的收益明細：

	截至12月31日止年度			截至5月31日止五個月	
	2013年	2014年	2015年	2015年	2016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
獨立第三方	215,256	214,312	239,342	97,179	102,990
關連人士	11,874	22,532	21,770	7,320	12,082
總計	<u>227,130</u>	<u>236,844</u>	<u>261,112</u>	<u>104,499</u>	<u>115,072</u>

客戶與供應商

下表載列各服務分部的主要客戶及供應商(業主以外)：

服務分部	主要客戶	主要供應商
物業管理服務	業主或租戶或物業發展商 (包括私人集團) 及業主委員會	裝修及設備裝置 服務的分包商
零售服務	個人客戶	雜貨及日常用品供應商
餐飲服務	個人客戶	原材料供應商
配套生活服務		
(i) 校外教育服務	個人客戶	不適用
(ii) 物業代理服務	物業賣家及買家； 業主及租戶	不適用
(iii) 職業介紹服務	祈福醫院(多個私人集團) 及本地個人客戶	不適用
(iv) 洗滌服務	企業客戶(包括祈福醫院) 及本地個人客戶	清潔劑供應商

概 要

市場定位

下表載列本集團於向各服務分部行業內的市場定位資料：

服務分部	競爭形勢
物業管理服務	領先的10家廣東省的住宅物業管理公司佔2015年廣東省及廣州物業管理收入分別約為19.0%及69.5%。
零售服務	於廣東省內的超市零售分散。領先的五家廣東省及廣州超市連鎖合共佔2015年廣東省及廣州內超市零售銷售總值分別約5.8%及13.4%份額。 於廣東省內的便利店零售比較集中，五家領先的廣東省及廣州連鎖便利店佔2015年廣東省及廣州零售銷售總值分別約56.8%及80.2%份額。
餐飲服務	領先的五名廣東省及廣州消費者食品服務連鎖合共佔2014年廣東省及廣州內總食品服務價值分別約4.2%及5.9%。
配套生活服務	根據Euromonitor報告，中國廣東省的校外教育、物業代理、職業介紹及洗滌服務行業呈分散狀態。

根據Euromonitor報告，2015年，在廣東省及廣州住宅物業管理公司中，本集團所管理的住宅區的建築面積分別排名第10位及第8位。我們在各行業的其他分部並無重大市場份額。

有關進一步詳情，請參閱本文件由第77頁開始的「行業概覽」一節。

競爭優勢

我們相信，我們擁有以下競爭優勢：

- 憑藉於中國聞名的品牌，以將其作為全方位物業管理公司的技能出售予其他現有及新物業發展，獲取充足的增長機會
- 「一站式商店」供應商提供往績彪炳及高品牌知名度的物業管理及生活服務
- 標準及集約使我們能提供全面、一致及符合成本效益的生活服務

概 要

- 預期為本集團創造協同效益的多元化增值服務
- 經驗豐富的管理層擁有卓越的執行力及深入的行業知識

業務策略

我們計劃加強於物業管理行業的定位，並進一步拓展我們的服務網絡。我們擬透過以下各項達致目標：(i) 進一步增加總建築面積及我們管理的住宅單位數目，以改善獲得的服務及增加收益；(ii) 透過收購物業管理公司加快業務增長；(iii) 進一步擴展我們的零售網絡及餐飲網絡；及(iv) 發展網上營銷及建立網上分銷渠道。

客戶關係管理

住客和顧客的回饋及評估意見，對我們改進服務十分重要。我們各個服務分部，實施的客戶關係管理政策與制度也有所差異，務求更好地配合住客和顧客的需要。我們也會密切監察群組、博客等互聯網媒體，對媒體上出現的任何客戶投訴進行管理。有關進一步詳情，請參閱本文件第214頁開始的「業務－客戶關係管理」一節。

往績記錄期內，若干申索向法庭尋求法令，撤除祈福新邨業主委員會分別於2011年4月及2014年4月增加物業管理費的已通過決議案。於最後實際可行日期，本公司已提供廣州市番禺區人民法院日期為2016年4月5日的兩項裁決（「裁決」）。兩項撤銷物業管理費增加的申索遭廣州市番禺區人民法院駁回。於最後實際可行日期，就董事所知，相關原告已向廣州市中級人民法院就判決提呈上訴（「上訴」）。並無發出有關法庭將計劃何時進行聆訊（如有）及提出上訴裁決的通知。誠如祈福新邨業主委員會告知，其律師告知上訴及任何其他類似申索（統稱「該等申索」）將很有可能駁回，裁決及所持理由如下（其中包括以下理由）(a) 有關2011年費用增加，該等申索於中國相關法律及法規訂明的限期外展開；(b) 有關2014年費用增加，在擁有過半總建築面積的總專屬面積的業主批准，而該等業主相當於過半業主總數的情況下，祈福新邨業主委員會增加物業管理費的決定符合相關中國法律法規以及祈福新邨的議事規則；及(c) 同類案件有先例可循，於該案例中，一名居民（申訴人）反對增加物業管理費，而大部分居民支付已上調的物業管理費，因而默示彼等已同意上調，因此法院駁回該名居民的申索。

如法院其後決定撤銷增加物業管理費的決議案，截至2015年12月31日止三個年度以及截至2016年5月31日止五個月，該等可能被視為無效的相關部份收益分別約為人民幣1.4百萬元、人民幣2.8百萬元、人民幣3.9百萬元及人民幣1.6百萬元，佔本集團相應期間總收益的0.6%、1.2%、1.5%及1.4%，就此，其可能對本集團財務狀況或經營業績造成不利影響。

有關申索的進一步詳情，請參閱本文件第46頁開始的「風險因素－與我們的業務有關的風險－(ii) 與我們的物業管理服務有關的風險」一節。

概 要

股東資料

緊隨[編纂]及[編纂]完成後(惟不計及因[編纂]或根據[編纂]購股權計劃及購股權計劃已經授出或可能授出的購股權獲行使而可能[編纂]的任何股份)，Elland Holdings將直接持有本公司已發行股本[編纂]%

Elland Holdings由孟女士獨資擁有。Elland Holdings及孟女士為我們的控股股東。詳情請參閱「與控股股東的關係」一節。

孟女士為董事會主席，亦為執行董事之一。有關孟女士的背景詳情，請參閱本文件「董事及高級管理層」一節。

除本集團外，控股股東及其各自緊密聯繫人目前於其他業務(包括(但不限於)物業發展、物業投資、酒店投資及管理、教育及餐飲)擁有權益。有關與本集團業務競爭或可能構成競爭(不論直接或間接)之控股股東及其各自的業務緊密聯繫人詳情，請參閱本文件「與控股股東的關係」一節。為正式規管日後競爭，控股股東已與我們訂立承諾契據，以致使各控股股東一般將遵守並將促使其各自的緊密聯繫人及/或彼等控制的公司(本集團或於本文件「與控股股東的關係」一節所披露的有關現有權益除外)不會直接或間接參與或於其中持有任何權利或權益或以其他方式參與與我們的業務可能構成競爭的任何業務。有關詳情，請參閱本文件第250頁起的「與控股股東的關係」一節。

與私人集團之間的關係

孟女士的配偶自90年代以來已積極於中國從事物業發展業務及物業投資。彼對若干本集團成員公司的初期發展得以成形作出貢獻及幫助。於若干本集團成員公司成立時，孟女士的配偶為有關公司的董事，而彼亦自中國番禺物業管理公司註冊成立起為其董事之一，亦自2011年7月起恢復非執行董事之職能。於最後實際可行日期，除中國番禺物業管理公司外，孟女士的配偶並無於本公司或任何其附屬公司持有董事職能，彼亦無涉及任何本集團旗下公司的日常管理或營運。除本文件「持續關連交易」一節所披露本集團與私人集團已訂立或將訂立的交易及除孟女士的配偶的職能外，於最後實際可行日期，孟女士的配偶並無於本集團持有任何權益，惟孟女士的配偶所產生視為擁有的權益除外。進一步詳情，請參閱本文件第250頁起的「與控股股東的關係—控股股東—控股股東及其緊密聯繫人擁有的其他公司的資料」。

我們的中國附屬公司最初成立，主要由於應付祈福新邨、私人集團發展的屋苑之一及鄰近社區的住戶需要。就此，我們佔用的若干物業從私人集團的若干成員公司租賃。截至2013年、2014年及2015年12月31日止年度以及截至2016年5月31日止五個月，本集團向私人集團支付的租金分別佔同期經營租賃款項的73.2%、71.1%、85.3%及92.1%。我們亦已物色擴充零售及餐飲業務的若干物業，有關物業由私人集團的若干成員公司持有。經過多年營運，本集團已建立多元化的客戶基礎，當中包括個別人士及企業。並無單一客戶為本公司總收益的主要收入來源。儘管截至2013年、2014年及2015年12月31日止財政年度以及截至2016年5月31日止五個月的本集團五大客戶當中的排名第二位、第四位、第五位及第四位的客戶為私人集團的成員公司，應佔關連人士的收入分別佔上述各個財政年度或期間總收益的5.2%、9.5%、8.3%及10.5%。

概 要

於往績記錄期，我們提供的物業管理服務由私人集團發展的住宅區或物業進行。然而，本集團物業管理服務的收入來源主要來自獨立於本集團的社區住戶或商業大廈租戶。就往績記錄期而言，本集團來自物業管理服務約84.5%的合計收益自獨立住戶或業主產生，而本集團來自物業管理服務的收於當中僅15.5%自關連人士產生。

財務及營運資料概要

下表載列截至2013年、2014年及2015年12月31日止年度以及截至2015年及2016年5月31日止五個月的財務資料概要，乃摘錄自本文件附錄一會計師報告。閣下參考此概要時，應與載於本文件附錄一會計師報告的合併財務資料(包括有關附註)一併閱讀。

合併利潤表概要

	截至12月31日止年度			截至5月31日止五個月	
	2013年 人民幣千元	2014年 人民幣千元	2015年 人民幣千元	2015年 人民幣千元 (未經審計)	2016年 人民幣千元
收益	227,130	236,844	261,112	104,499	115,072
毛利	75,521	85,810	100,458	39,760	45,583
營運溢利	42,070	46,424	56,344	21,770	19,726
除所得稅前溢利	46,413	49,682	56,786	22,084	19,819
年度／期間溢利	<u>32,742</u>	<u>34,257</u>	<u>40,094</u>	<u>15,879</u>	<u>12,647</u>
應佔溢利：					
— 貴公司擁有人	27,885	29,588	34,847	13,711	11,504
— 非控股權益	4,857	4,669	5,247	2,168	1,143
	<u>32,742</u>	<u>34,257</u>	<u>40,094</u>	<u>15,879</u>	<u>12,647</u>
本公司擁有人於 年／期內應佔持續 經營業務每股盈利 ⁽¹⁾ (每股以人民幣列示)					
— 每股基本及攤薄盈利	<u>27.89</u>	<u>29.59</u>	<u>34.85</u>	<u>13.71</u>	<u>11.50</u>

附註：(1) 呈列的每股盈利並未計及[編纂]及[編纂]股股份的[編纂]購股權計劃(其進一步詳情載於本文件「附錄四—法定及一般資料」第4.1(c)段，乃由於[編纂]及[編纂]購股權計劃於本文件日期並未生效。

概 要

我們的收益由截至2013年12月31日止年度約人民幣227.1百萬元增至截至2014年12月31日止年度約人民幣236.8百萬元，增長約人民幣9.7百萬元或4.3%。我們收益的增長主要來自物業管理服務的收益增長。我們的收益由截至2014年12月31日止年度約人民幣236.8百萬元增至截至2015年12月31日止年度約人民幣261.1百萬元，增長約人民幣24.3百萬元或10.2%。該收益增長主要來自物業管理餐飲及配套生活服務分部的收益增長。我們的收益由截至2015年5月31日止五個月約人民幣104.5百萬元增至截至2016年5月31日止五個月人民幣115.1百萬元，相當於增加約人民幣10.6百萬元或10.1%。收益增長主要由於餐飲服務及配套生活服務分部收益增長。

我們於截至2013年、2014年及2015年12月31日止年度錄得的年度溢利分別約人民幣32.7百萬元、人民幣34.3百萬元及人民幣40.1百萬元，相當於5%及17%增幅。截至2015年及2016年5月31日止五個月，我們錄得期間溢利約人民幣15.9百萬元及人民幣10.1百萬元，相當於減少36%。

綜合資產負債表概要

	於12月31日			於5月31日
	2013年 人民幣千元	2014年 人民幣千元	2015年 人民幣千元	2016年 人民幣千元
非流動資產	10,993	9,566	10,695	21,759
流動資產	168,254	184,616	157,237	162,565
非流動負債	3,891	5,546	857	400
流動負債	117,435	108,562	68,099	74,822
流動資產淨值	50,819	76,054	89,138	87,743
資產總值減流動負債	61,812	85,620	99,833	109,502

概 要

綜合現金流量表概要

	截至12月31日止年度			截至5月31日 止五個月	截至5月31日 止五個月
	2013年 人民幣千元	2014年 人民幣千元	2015年 人民幣千元	2015年 人民幣千元 (未經審計)	2016年 人民幣千元
經營業務所得 現金淨額	19,277	31,201	45,535	16,746	27,905
投資活動(所用)/ 所得現金淨額	(2,977)	195	33,794	(38,459)	(19,338)
融資活動所得/ (所用)現金 淨額	283	(3,023)	(63,665)	(20,355)	(21,716)
現金及現金等 價物增加/減少 淨額	16,583	28,373	15,664	34,850	(13,149)
年/期初現金及 現金等價物	32,714	49,297	77,670	77,670	93,334
年/期末現金及 現金等價物	49,297	77,670	93,334	112,520	80,185

摘選經營及財務數據

下表載列我們業務於往績記錄期間主要業務分部所得收益之明細：

	截至12月31日止年度						截至5月31日止五個月			
	2013年		2014年		2015年		2015年 (未經審計)		2016年	
	人民幣 千元	佔收益 %	人民幣 千元	佔收益 %	人民幣 千元	佔收益 %	人民幣 千元	佔收益 %	人民幣 千元	佔收益 %
物業管理服務	35,24	16	43,386	18	50,672	19	22,344	21	21,637	19
零售服務	97,826	43	98,308	42	98,668	38	39,635	38	40,259	35
餐飲服務	69,190	30	68,549	29	76,275	29	28,968	28	34,993	30
配套生活服務	24,867	11	26,601	11	35,497	14	13,552	13	18,183	16
總收益	227,130	100	236,844	100	261,112	100	104,499	100	115,072	100

於往績記錄期內，

- 我們來自物業管理服務的收益由2013年人民幣35.2百萬元增加23%至2014年人民幣43.4百萬元，並於2015年進一步增加約17%至人民幣50.7百萬元，與我們所管理的總訂約建築面積的增長一致，主要由於我們管理的住宅區之總建築面積擴展，以及我們所管理的住宅區數目增加，然後由截至2015年5月31日止五個月約人民幣22.3百萬元減少約3.2%至截至2016年5月31日止五個月約人民幣21.6百萬元，主要由於住戶支援服務的收益減少所致；

概 要

- 我們來自零售服務的收益維持相對穩定，由2013年人民幣97.8百萬元輕微增加約0.5%至2014年約人民幣98.3百萬元，並於2015年進一步增加約0.4%至人民幣98.7百萬元，以及由截至2015年5月31日止五個月人民幣39.6百萬元增加約1.6%至截至2016年5月31日止五個月人民幣40.3百萬元，主要由於於2016年3月開設祈福市場(祈福名都花園)；
- 我們來自餐飲服務的收益由2013年人民幣69.2百萬元輕微減少約1%至2014年約人民幣68.5百萬元，主要由於我們關閉一家表現未如理想的中餐館；而由2014年人民幣68.5百萬元增加約11%至2015年約人民幣76.3百萬元，主要由於餐飲店的數目增加及表現有所改善，尤其是茶餐館及中餐館，然後由截至2015年5月31日止五個月由約人民幣29.0百萬元增加約20.8%至截至2016年5月31日止五個月約人民幣35.0百萬元，主要由於2016年開設8家新及3家已搬遷的餐飲店所致；及
- 我們來自配套生活服務的收益由2013年人民幣24.9百萬元增加7%至2014年人民幣26.6百萬元，並於2015年進一步增加約33%至人民幣35.5百萬元，其然後由截至2015年5月31日止五個月約人民幣13.6百萬元增加34.2%至截至2016年5月31日止五個月約人民幣18.2百萬元。往績記錄期間的增幅主要由於校外教育服務及物業代理服務的收益增加所致。

下表載列往績記錄期間我們業務主要服務分部的毛利及毛利率明細。

	截至12月31日止年度						截至5月31日止五個月			
	2013年		2014年		2015年		2015年		2016年	
	毛利	毛利率	毛利	毛利率	毛利	毛利率	毛利	毛利率	毛利	毛利率
	人民幣 千元	%	人民幣 千元	%	人民幣 千元	%	人民幣 千元 (未經審計)	%	人民幣 千元	%
物業管理服務	19,788	56	23,342	54	27,950	55	11,401	51	12,723	59
零售服務	34,095	35	35,850	36	38,189	39	14,963	38	16,577	41
餐飲服務	9,288	13	13,337	19	16,173	21	5,831	20	6,366	18
配套生活服務	12,350	50	13,281	50	18,146	51	7,565	56	9,917	55
總計	75,521	33	85,810	36	100,458	38	39,760	38	45,583	40

往績記錄期內，我們的整體毛利率增加，主要由於(i)新便利店的位置及多元化產品組合改善使零售服務毛利率增加；(ii)關閉經營不善的中餐館，以及毛利率較高的茶餐館及西餐館(即相見好餐廳)收益增加使餐飲分部的毛利率增加；及(iii)校外教育服務的班級收生人數增加使配套生活服務分部的毛利率增加。

概 要

主要財務比率

下表載列我們於所示日期或年度的主要財務比率。

財務比率 ⁽¹⁾	截至12月31日止年度			截至 5月31日 止五個月
	2013年	2014年	2015年	2016年
股本回報率(%)	57	43	41	9
總資產回報率(%)	18	18	24	5
利息償付比率	—	449x	—	—
	於12月31日			於5月31日
	2013年	2014年	2015年	2016年
資產負債比率(%)	36.7	26.6	13.5	—
流通比率	1.43x	1.70x	2.31x	2.17x
速動比率	1.36x	1.63x	2.19x	2.03x

附註：

(1) 有關財務比率的公式，請參閱本文件第355頁「財務資料—主要財務比率」一節。

餐飲店的主要營運資料

於往績記錄期內，我們的餐飲店業務的其他營運資料載列如下：

	截至12月31日止年度			截至5月31日止五個月	
	2013年	2014年	2015年	2015年	2016年
每家餐飲店的每日 平均顧客人數 ⁽¹⁾⁽⁷⁾					
中餐館 ⁽⁵⁾	716	633	599	624	418
茶餐館	824	558	631	604	430
東亞及西餐館	221	315	369	311	267
咖啡館	140	174	91	104	153
每名顧客每餐平均 消費(人民幣) ⁽²⁾⁽⁷⁾					
中餐館	43	44	49	43	40
茶餐館	31	31	34	33	24
東亞及西餐館	66	65	65	66	49
咖啡館	35	35	37	29	24
平均翻座率(X) ⁽³⁾					
中餐館	2.6	2.3	2.1	2.1	2.2
茶餐館	4.8	3.2	3.7	3.7	4.1
東亞及西餐館	1.3	1.8	2.1	1.8	2.1
咖啡館	1.1	1.3	1.1	1.2	1.2
每日平均按餐飲店 類別劃分的銷售 (人民幣) ⁽⁴⁾					
中餐館	122,022	111,339	116,725	106,240	99,693
茶餐館	50,736	52,433	64,279	60,387	73,460
東亞及西餐館	14,497	20,536	24,114	20,387	52,680
咖啡館	4,939	6,106	6,757	6,107	7,453

概 要

附註：

- (1) 由年／期內(假設於年內的360日及五個月期內的150日)每日總客戶流量除以餐館數目計算。就於2016年新開設的門店而言，自開業起計的日數計算在內。
- (2) 由平均每日收益(假設於年／期內的360日及五個月期內的150日)除以年內每家餐飲店的每日平均客戶人數計算。就於2016年新開設的門店而言，自開業起計的日數計算在內。
- (3) 由年／期內每家餐飲店的每日平均客戶人數除以餐飲店座位總數計算。
- (4) 由年／期內總收益除以總日數計算(假設於年內期間的360日)。
- (5) 藥膳坊(花都分店)並無包括在內，原因為該店於2013年10月已結業；而藥膳湯館直至2016年並無包括在內，原因為該店僅提供外賣服務，餐飲店內並設置無座位。
- (6) 2013年5月至2016年1月，我們僅營運1家東亞及西餐廳(即相見好餐廳)。於2016年2月，我們已新開設3家東亞及西餐廳，即達維納意大利餐廳、山吹及泰出色。有關進一步詳情，請參閱本文件「業務－餐飲服務」一節。
- (7) 就茶餐館及咖啡館而言，餐飲店結業乃由於搬遷及已搬遷餐飲店於計算中計入為1家門店。

同店可資比較銷售

我們的餐飲業務分部能否盈利，部分受我們成功增加現有餐廳收益的能力影響。同店銷售增長率可對不同期間的餐廳業績作比較，原因為其不計及新餐廳開業所致的增加，而在於比較目前已在營運的餐廳的營運及財務業績。我們所界定的同店基準乃指比較年度或期間一直營運的餐廳。

同店可資比較銷售主要受每日客戶平均數目及每名客戶平均消費所影響。下表載列往績記錄期間的同店銷售。

	截至12月31日 止年度		截至12月31日 止年度		截至5月31日 止五個月	
	2013年	2014年	2014年	2015年	2015年	2016年
同店數目						
中餐館	5		5		4	
茶餐館	1		2		2	
東亞及西餐館	不適用		1		1	
咖啡館	不適用		1		不適用	
同店銷售 (人民幣千元)						
中餐館	41,022	39,942	39,942	42,021	15,934	13,362
茶餐館	11,600	9,683	17,359	18,919	5,248	5,150
東亞及西餐館	不適用	不適用	7,393	8,681	3,058	3,136
咖啡館	不適用	不適用	2,198	2,135	不適用	不適用

附註：

- (1) 2013年5月至2016年1月，我們僅營運1家東亞及西餐廳(即相見好餐廳)。於2016年2月，我們已新開設3家東亞及西餐廳，即達維納意大利餐廳、山吹及泰出色。有關進一步詳情，請參閱本文件「業務－餐飲服務」一節。

同店可資比較銷售於往績記錄期間保持穩定。

概 要

營運資本充裕

於2016年4月30日，我們的現金及現金等價物約為人民幣87.8百萬元。經計及估計[編纂][編纂]及本集團可動用的內部資源，包括手頭現金及現金等價物，以及經營業務所得現金，董事確認，我們有充足的營運資金應付現時(即本文件日期起未來最少12個月)的資金需求。

股息

於往績記錄期間，本集團於2014年宣派股息約為人民幣9.4百萬元。於過往年度派付的股息並非日後股息付款的指標。我們日後會否派付股息及涉及金額將取決於我們能否收取附屬公司的股息。實際分派予股東的股息金額將視乎我們的盈利及財務狀況、營運需求、資金需求及董事可能認為相關的任何其他條件而定，且須經股東批准後方可派付。董事會有絕對酌情權建議派付任何股息。過往分派的股息記錄未必可用作未來我們宣派或支付股息的參考或釐訂基礎。我們現時並無固定的派息率。

[編纂]

我們計劃將[編纂][編纂]用於下列用途：

用途	[編纂]額 (百萬港元)	佔[編纂] 總額之 概約百分比 (%)
併購活動，以收購位於廣東省不同地點的其他物業管理公司 ⁽¹⁾	[編纂]	[編纂]
透過於廣東省不同地點的各住宅區開設新店，以擴展零售及餐飲網絡	[編纂]	[編纂]
擴展配套生活服務，於廣東省不同地點開設校外教育服務新店	[編纂]	[編纂]
利用各種網上銷售平台或網站，以於網上營銷及發展各種服務的網上分銷渠道	[編纂]	[編纂]
營運資金及其他一般企業用途	[編纂]	[編纂]
[編纂]總額 ⁽²⁾	[編纂]	[編纂]

附註：

- (1) 於最後實際可行日期，我們尚未物色任何特定收購目標。
- (2) 經扣除我們就[編纂]應付之[編纂]及估計開支，以及假設[編纂]為每股[編纂][編纂]港元[編纂]及[編纂]未獲行使。

詳情請參閱本文件第362頁至第363頁的「未來計劃及[編纂]」一節。

概 要

[編纂]開支

所有[編纂]直接應佔的遞增成本直接從權益扣減，而任何現有股份[編纂]應佔的開支則計入於開支產生期間的損益賬。估計[編纂]開支總額約為人民幣[編纂]元(假設[編纂])，其中約人民幣[編纂]元直接因[編纂][編纂]項下的[編纂]產生，並作為自權益扣減而入賬，而約人民幣[編纂]元將計入於開支產生期間的損益賬作為行政開支。[編纂]開支約人民幣[編纂]元計入截至2014年及2015年12月31日止年度以及截至2016年5月31日止五個月的損益賬，而預期約人民幣[編纂]元將計入2016年5月31日後的損益賬，並將反映於我們截至2016年12月31日止年度的行政開支。

[編纂]的統計數據

下表所載統計數據乃假設(i)[編纂]完成且於[編纂]發行[編纂]股股份，(ii)[編纂]未獲行使，及(iii)緊隨[編纂]完成後[編纂]股股份已發行在外：

	基於指示性 [編纂] 每股股份 [編纂]港元	基於指示性 [編纂] 每股股份 [編纂]港元
股份[編纂]	[編纂]	[編纂]
每股股份未經審計備考經調整 綜合有形資產淨值(附註)	[編纂]	[編纂]

附註：就編製本未經審計備考經調整有形資產淨值表而言，以港元計值的金額已按本文件內「有關本[編纂]及[編纂]的資料—匯率兌換」一節所載的匯率1港元兌人民幣0.82元換算為人民幣。概不表示港元金額已經、應已經或可能按該匯率換算為人民幣(反之亦然)，或完全可兌換為人民幣。

最新發展

中國佛山市物業管理公司已與私人集團簽訂2份物業管理合約，以管理2個位於番禺的相關住宅區。於最後實際可行日期，上述兩個住宅區仍處於發展階段，本集團預期向相關管理區開展一般物業管理服務，並分別於2017年3月及2018年第一季按包幹制收取物業管理服務費。此外，本集團預期，就上述兩個住宅區而言，於交付所有物業予業主後，一般物業管理服務費收入總額將分別為每年人民幣2.3百萬元及人民幣0.2百萬元，而平均物業管理服務

概 要

費收入則分別為每月每平方米人民幣3.98元及人民幣2.92元。據此，我們管理的住宅區數目預期將由12個社區增至14個社區，物業管理服務的總訂約建築面積增加約669,000平方米。我們預期會因此自2017年度開始對我們一般物業管理服務的收益及毛利帶來正面影響。

經審閱2016年首6個月的經營數據，特別是2家零售店及3家餐飲店於2016年首季度搬遷後的營運表現，董事確定，本集團自2016年5月31日以後的營運及經營財務業績概無重大不利變動。有關搬遷的進一步詳情，請參閱本文件「業務－我們的零售服務」及「業務－我們的餐飲服務」等節。預計[編纂]開支約為人民幣[編纂]元，預期於2016年5月31日後的綜合利潤表中列賬。我們預期有關[編纂]開支對我們截至2016年12月31日止年度的溢利造成不利影響。

本集團、本公司或我們的附屬公司並無就2016年5月31日以後的任何期間編製任何經審計財務報表。董事確認除於本文件第359頁「財務資料－[編纂]開支」一節所披露的[編纂]開支外，自2016年5月31日起直至最後實際可行日期，我們的財務或貿易狀況或本集團前景並無重大不利變動，亦無任何對本文件附錄一會計師報告內的合併財務報表所示資料有重大影響的事件。

風險因素

我們相信我們的主要風險包括(其中包括)：

(a) 與我們的整體營運有關的風險

(i)我們的收益大部分依賴主要住宅區(均位於廣東省)提供；(ii)未能控制營運成本；及(iii)未能妥善處理、或被視為未能妥善處理涉及我們的服務的顧客投訴或負面消息。

(b) 與我們的物業管理服務有關的風險

(i)物業管理服務合同終止或不獲續約；及(ii)未能成功收取或增加物業管理費。

(c) 與我們的零售服務有關的風險

(i)未能在滿足客戶對供應產品的需求與保持最優存貨水平之間取得平衡。

概 要

(d) 與我們的餐飲服務有關的風險

(i)有顧客作出重大責任追討、食物污染投訴或食品變質事件的報告；及(ii)未能獲供應商就食材污染的賠償。

(e) 與我們的配套生活服務有關的風險

(i)未能以商業上可行的學費水平，持續吸引學員報讀我們的課程；及(ii)依賴中國住宅物業市場，尤其是廣東省。

閣下作出任何[編纂]前，應細閱本文件第37頁開始的「風險因素」全節，以及本文件所載一切資料。

法律訴訟與合規情況

於往績記錄期內，我們或會於日常業務中不時牽涉法律訴訟，但該等訴訟並不重大。於往績記錄期，本集團未能遵守若干適用中國法律及法規，包括(但不限於)：(i)未能於開始排污前獲取排污許可證；(ii)未能根據中國法律及法規繳足社會保險供款及住房公積金；及(iii)企業間的借貸可能違反中國人民銀行實施的相關中國借貸法規。該等重大不合規事宜的概要載於本文件第240至246頁「業務－法律訴訟與合規情況－不合規記錄」一節。

物業

於最後實際可行日期的合計建築面積約為1,516平方米的區域(約佔本集團租賃物業合計建築面積4.6%)的出租人並未向我們提供有關房屋所有權證、規劃函或其他證明有關物業產權的文件。因此，倘有關當局質疑任何該等租賃區域，我們或未能繼續佔用有關之物業。有關詳情，請參閱本文件第238頁「業務－物業－瑕疵租賃區域」一節。有關與租賃物業有關的風險的詳情，請參閱本文件第41頁「風險因素－與我們的業務有關的風險－(i)與我們的整體營運有關的風險－若干租賃範圍的所有權可能會受到質疑而妨礙我們繼續經營受影響的設施」一節。