

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，並不包括對閣下而言可能屬重要的所有資料。閣下於決定[編纂]前，務請閱讀整份本文件。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，提供由四大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(廣東省最大的住宅區之一)提供物業管理服務。我們自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，憑藉我們對住戶在本地產品及服務方面之需求的認識以及日益增長的住戶基礎，我們分別於2008年進一步拓展零售服務，及於2011年進一步拓展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

我們的四大服務分部如下：

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。於往績記錄期間及直至最後實際可行日期，我們管理的住宅區全部均由私人集團開發，而我們的大部分物業管理服務合約皆通過投標奪得。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服務合約之任何商機。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，本集團並未提交任何投標以管理由獨立第三方開發的住宅區。於往績記錄期間及直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物業管理服務合約。有關相關風險，請參閱本文件第47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約的往績記錄」一

概 要

段。有關投標程序的進一步詳情，請參閱本文件第154頁「業務 — 物業管理服務 — 住宅區物業管理服務合約投標」一段。我們大部分的物業管理服務合約概無特定屆滿日期，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服務合約。有關物業管理服務合約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 — 物業管理服務合約終止或不獲續約，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」一段。

2. **零售服務** 其中主要包括：主要於祈福新邨及其他鄰近地區營運的17家不同規模的零售店(1家超市、1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10,193平方米；
3. **餐飲服務** 其中主要包括：主要於祈福新邨及其他鄰近地區營運的18家提供不同類型的菜餚及富有不同餐飲風格的餐飲店(6家中餐館、6家茶餐館、4家東亞及西餐館及2家咖啡館)，於最後實際可行日期，總建築面積約為6,254平方米；及
4. **配套生活服務** 其中主要包括：校外培訓服務、物業代理服務、職業介紹服務及洗滌服務。

收入模式

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)對兩項商業物業及兩個住宅區的前期物業管理服務按包幹制收費。具體而言，我們按酬金制及包幹制收取一般物業管理服務費在(其中包括)我們可享有的收入、一般物業管理服務相關開支的處理，以及一般物業管理服務費及一般物業管理服務相關的開支之不足或盈餘金額的處理方面有若干差異。

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；及(c)收取住戶支援服務的服務費，以及我們按酬金制及包幹制收取一般物業管理服務費的重大分別的進一步詳情，請參閱本文件第144頁「業務 — 物業管理服務 — 物業管理服務收入模式」一段。

概 要

有關一般物業管理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—一般物業管理服務費」一段。

零售服務：我們的收入主要衍生自直接銷售貨品、特許銷售費及零售店攤位租戶的租金收入。

餐飲服務：我們的收入主要衍生自向客戶直接銷售食物及飲品。

配套生活服務：(i) **校外培訓服務：**我們的常規課程一般分期或每月收費；(ii) **物業代理服務：**我們產生一次性收入，而我們的租後服務則帶來每月經常收入；(iii) **職業介紹服務：**我們收取一次性中介費。就勞務派遣服務而言，我們向客戶就每名派遣勞工收取每月固定管理費；及(iv) **洗滌服務：**就機構洗滌服務而言，我們按重量收費，如屬乾洗則逐件收費；就個人洗滌服務而言，我們一般於收到污穢紡織品或衣物時收款。

住宅區、商業物業、關連人士及獨立第三方產生的收入及毛利分析

於往績記錄期間，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得的收入外，我們接近所有總收入均來自於我們管理的12個住宅區(包括祈福新邨)內或鄰近地區所經營的物業管理服務、零售服務、餐飲服務及配套生活服務。詳情請參閱本文件第130頁開始「業務—業務概覽」及本文件第306頁開始「財務資料—影響我們經營業績的主要因素—住宅區產生的收入及毛利」各節。

有關關連人士及獨立第三方產生的收入明細，請參閱本文件第130頁「業務—業務概覽」一節。

概 要

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) 校外培訓服務	個人客戶	不適用
(ii) 物業代理服務	物業賣家及買家；物業業主及租戶	不適用
(iii) 職業介紹服務	祈福醫院(私人集團的成員公司之一)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

市場定位

根據Euromonitor報告，2015年，在廣東省及廣州的住宅物業管理公司中，本集團所管理的住宅區建築面積分別排名第10位及第8位。就其他服務分部而言，我們在相關行業並無重大市場份額。有關進一步詳情，亦請參閱本文件由第78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：(i)憑藉我們於中國的知名品牌，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，藉此獲取充足的增長機會；(ii)「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；(iii)標準化及集約化使我們能提供全面、一致及符合成本效益的生活服務；(iv)預期為本集團創造協同效益的多元化增值服務；及(v)經驗豐富的管理團隊擁有卓越的執行力及深入的行業知識。

概 要

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) 進一步增加我們管理的總建築面積及住宅單位數目，以改善服務的覆蓋範圍及提升收入；(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

住戶和顧客的回饋及評估意見，對我們改進服務質素至關重要。我們就各服務分部實施不同的客戶關係管理政策與制度，務求更妥善配合住戶和顧客的需要。有關進一步詳情，請參閱本文件第211頁開始的「業務 — 客戶關係管理」一段。

於往績記錄期間，有若干申索尋求法庭頒令，撤銷祈福新邨業主委員會分別於2011年4月（「**2011年費用增加**」）及2014年4月（「**2014年費用增加**」）增加物業管理費的獲通過決議案。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。經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**」）將很有可能遭駁回，乃基於（其中包括）裁決及本文件第46頁開始「**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**」一段。

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，該等可能被視作無效的相關部份收入分別約為人民幣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，佔本集團於相應期間總收入約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。有關該等申索的進一步詳情，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**」一段。

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配發及發行的任何股份），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。詳情請參閱本文件「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。

概 要

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。有關控股股東及其各自的緊密聯繫人於與本集團業務構成競爭或可能構成競爭(不論直接或間接)之業務的權益，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。有關進一步詳情，請參閱本文件第247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1990年代以來已積極於中國從事物業發展及物業投資業務。彼對本集團若干成員公司的初期發展得以成形作出貢獻及提供幫助。於本集團若干成員公司成立時，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當日起成為其董事之一，亦自2011年7月起恢復非執行董事之職務。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擔當董事職務，彼亦無涉及本集團任何成員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身為孟女士配偶的身份外，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，惟身為孟女士的配偶所產生的視作權益除外。進一步詳情，請參閱本文件第247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」一節。

我們的中國附屬公司最初成立，主要為應付祈福新邨(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擁有。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入的主要來源。儘管截至2013年、2014年及2015年12月31日止年度以及截至2016年5月31日止五個月的本集團五大客戶當中，分別有兩名、四名、五名及四名為私人集團的成員公司，來自關連人士的收入分別僅佔上述各年度或期間總收入的5.2%、9.5%、8.3%及10.5%。於往績記錄期間，我們提供的物業管理服務於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83.5%的合計收入自獨立住戶或租戶產生，而本集團來自物業管理服務的收入當中僅16.5%自關連人士產生。

概 要

財務及營運資料概要

下表載列於及截至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。閣下應與載於本文件附錄一會計師報告的合併財務資料(包括隨附附註)一併閱讀此概要。

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
收入	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	17,205
除所得稅前溢利	46,413	49,682	56,786	22,084	17,298
年度/期間溢利	<u>32,742</u>	<u>34,257</u>	<u>40,094</u>	<u>15,879</u>	<u>10,126</u>
應佔利潤：					
— 本公司擁有人	27,885	29,588	34,847	13,711	8,983
— 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>10,126</u>
本公司擁有人於年/期內應佔持續 經營業務每股收益 ⁽¹⁾ (每股以人民幣列示)					
— 基本/稀釋每股收益	<u>27.89</u>	<u>29.59</u>	<u>34.85</u>	<u>13.71</u>	<u>8.98</u>

附註：

(1) 所呈列的每股收益並未計及[編纂]，原因是[編纂]於本文件日期尚未生效。

合併資產負債表概要

	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	<u>50,819</u>	<u>76,054</u>	<u>89,138</u>	<u>87,743</u>
總資產減流動負債	<u>61,812</u>	<u>85,620</u>	<u>99,833</u>	<u>109,502</u>

概 要

合併現金流量表概要

	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
經營活動所得現金淨額	19,277	31,201	45,535	16,746	27,904
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)	(21,715)
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

下表載列主要業務分部於往績記錄期間產生的收入明細：

	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	佔收入 %	人民幣 千元	佔收入 %	人民幣 千元	佔收入 %	人民幣 千元	佔收入 %	人民幣 千元	佔收入 %
物業管理服務	35,247	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
總收入	227,130	100	236,844	100	261,112	100	104,499	100	115,072	100

我們往績記錄期收入的討論與分析之詳情，請見本文件第315頁「財務資料—綜合收益表摘選項目詳述—收入」一節。

概 要

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 (未經審計)		2016年	
	毛利 人民幣 千元	毛利率 %	毛利 人民幣 千元	毛利率 %	毛利 人民幣 千元	毛利率 %	毛利 人民幣 千元	毛利率 %	毛利 人民幣 千元	毛利率 %
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

於往績記錄期間，我們的整體毛利率增加，主要由於(i)新便利店的位置改善及多元化產品組合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)收入增加使餐飲分部的毛利率增加；及(iii)校外培訓服務的班級收生人數增加使配套生活服務的毛利率增加。

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：

財務指標 ⁽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	—	449倍	—	—
	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	1.43倍	1.70倍	2.31倍	2.17倍
速動比率	1.36倍	1.63倍	2.19倍	2.03倍

附註：

(1) 有關財務指標的公式，請參閱本文件第353頁「財務資料—主要財務比率」一節。

概 要

餐飲店的主要營運資料

於往績記錄期間，我們餐飲店營運的若干主要營運數據載列如下：

	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 ⁽⁶⁾	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 ⁽⁶⁾	66	65	65	66	49
咖啡館	35	35	37	29	24
平均翻座率(倍)⁽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 ⁽⁶⁾	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 ⁽⁶⁾	14,497	20,536	24,114	20,387	52,680
咖啡館	4,939	6,106	6,757	6,107	7,453

附註：

- (1) 以總客戶人流(假設一年為360日及五個月期間為150日)除以年/期內餐館數目計算。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) 以平均每日收入(假設一年為360日及五個月期間為150日)除以年/期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) 以年/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) 以總收入除以年/期內(假設一年為360日及五個月期間為150日)總日數計算。
- (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；而藥膳湯館於2016年之前並無包括在內，原因為該店僅提供外賣服務，餐飲店內並無設置座位。
- (6) 於2013年5月至2016年1月，我們僅營運1家東亞及西餐館(即相見好餐廳)。於2016年2月，我們已開設3家新東亞及西餐館，即達維納意大利餐廳、山吹日本料理及泰出色。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，因搬遷而結業的餐飲店及已搬遷餐飲店於計算中計為1家門店。

概 要

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入的能力影響。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帶來的增長，而在於比較一直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 ⁽¹⁾	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) 自2013年5月起至2016年1月，我們僅經營一家東亞及西餐館(即相見好餐廳)。於2016年2月，我們已開設三家新東亞及西餐館(即達維納意大利餐廳、山吹日本料理及泰出色。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保持相對穩定。

營運資金充裕

於2016年9月30日，我們的現金及現金等價物約為人民幣98.9百萬元。經計及(i)[編纂]的估計[編纂]；(ii)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；及(iii)本集團可用的銀行融資，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年宣派股息約人民幣9.4百萬元。過往年度派付的股息並非日後股息派付的指標。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而定。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。過往分派股息的記錄未必可用作釐訂未來我們宣派或派付股息的水平之參考或基礎。我們現時並無固定的派息率。

概 要

[編纂]

我們擬將[編纂][編纂]用於下列用途：

用途	[編纂] (百萬港元)	佔[編纂]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]
透過於廣東省各個地點的不同住宅區開設新店， 以擴展零售及餐飲網絡	[編纂]	[編纂]
透過於廣東省不同地點開設校外培訓服務及 洗滌服務新店，以擴展配套生活服務	[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) 我們一直物色具有潛力且主要專注廣東省內業務營運的物業公司，涵蓋訂約建築面積逾50,000平方米，物業價格屬該地點的中至高水平，而其管理的住宅區或純商業物業能實踐我們的業務模式，以達致標準化與集約化的業務策略，進一步詳情於本文件第143頁「業務－物業管理服務－標準化與集約化」一節討論。於最後實際可行日期，我們尚未物色任何特定收購目標。有關收購策略的詳情，請參閱本文件第136頁開始的「業務－業務策略」一節。
- (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(即[編纂])及[編纂]未獲行使。

進一步詳情請參閱本文件第360頁至第361頁的「未來計劃及[編纂]」一節。

[編纂]原因

[編纂]將(i)進一步提升本集團的資本基礎，並向我們提供額外資本以實行未來計劃(載於本文件第12頁本節「一 [編纂]用途」一段)；(ii)進一步提昇我們於公眾人士及潛在業務夥伴之間的企業形象及信譽；及(iii)讓本集團於[編纂]時及其後參與[編纂](倘視為必要)，有利於本公司，並符合本公司及股東的整體利益，從而有助我們的未來業務發展。

於往績記錄期間，我們並未為主要由經營現金流量支持的日常營運獲取任何銀行融資，而我們於往績記錄期間一直提供不同服務產生正現金流量。我們的現金及現金等價物主要透過提供各種服務得以累積，於2016年5月31日約為人民幣80.2百萬元，而我們已透過過往審慎宣派股息(2013年：零；2014年：人民幣9.4百萬元；2015年：零；2016年(直至最後實際可行日期)：零)以保

概 要

留本集團的大部分資源。於2016年9月，我們獲取銀行融資10百萬港元以撥付部分[編纂]開支及營運資金。於往績記錄期間未有獲取銀行融資的另一原因，乃由於我們的業務增長較溫和，僅自2016年起變得更嚴峻。鑒於(a)截至2013年、2014年及2015年12月31日止三個年度各年，資本開支分別約為人民幣3.0百萬元、人民幣2.0百萬元、人民幣3.3百萬元，並於截至2016年5月31日止五個月增至約人民幣12.6百萬元；(b)就餐飲服務分部而言，截至2013年、2014年及2015年12月31日止年度及截至2016年5月31日止五個月，分別開設2家、1家、1家及11家餐飲店；及(c)就零售服務分部而言，於2013年、2014年及2015年以及截至2016年5月31日止五個月，分別開設或搬遷1家便利店、2家便利店、零家零售店以及1家超市及1個生鮮市場。

隨著經濟及社會發展，廣東省的人民擁有更高消費能力，而彼等對更高的生活標準及更優質的服務(包括就優質餐飲服務、零售服務、物業管理服務及配套生活服務方面日益強烈的需求)需求強烈。有鑑於此，我們認為此乃繼續擴充計劃(載於本文件第360頁起「未來計劃及[編纂]用途」一節)的良機。尤其是，有關併購其他物業管理公司、開設新零售及餐飲店以及校外培訓課程服務及洗滌服務的新店的[編纂]所得款項用途，涉及龐大資本開支及開辦費用。於最後實際可行日期，我們每月需要約人民幣20百萬元以支付經營開支。為確保業務運作順利，我們致力於在本集團不時維持約人民幣60百萬元現金或現金等價物。於2016年5月31日，現金結餘約人民幣80.2百萬元，為業務拓展支付資本開支及開辦費用留下有限的空間。[編纂][編纂]能讓我們在毫無現金流量及營運資金儲備的壓力下進行擴充計劃。

誠如本文件第138頁起的「業務 — 物業管理服務」及第247頁起的「與控股股東的關係 — 控股股東」等節披露，預期三個住宅物業項目(即祈福南灣半島、活力花園2期及祈福名家閣)將於2017年6月至2018年第一季度由私人集團完成。尤其是，祈福名家閣(即由私人集團於番禺區開發的住宅區，建築面積約為610,000平方米)預期將於2017年第四季至2018年第一季度分階段竣工。就董事深知，祈福名家閣為附設商業綜合大樓的大型住宅區，我們將考慮在此就服務開設新店，旨在成為收入的另一來源。同時，我們亦在尋求由廣東省獨立第三方開發物業的商機。鑑於擴展潛力，[編纂][編纂]將為我們提供關鍵及穩健的資本基礎以繼續我們的擴展計劃，而我們認為此乃尋求[編纂]的良機。

就我們收購其他物業管理公司的計劃而言，截至2016年5月31日止五個月及直至最後實際可行日期，我們已深入研究五家物業管理公司，惟我們發現其中四家公司未能符合本文件第136頁起的「業務 — 業務策略」一節所述的收購準則；而我們仍正調查及分析背景資料。我們將繼續就收購物業管理公司的機會對潛在目標進行研究。

[編纂]開支

所有發行[編纂]直接應佔的遞增成本直接從權益扣減，而任何[編纂][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](假設[編纂]為[編纂]港元，即指示性[編纂]範圍[編纂]至[編纂]的中位數)，其中約人民幣[編纂]直接因在[編纂]發行[編纂]產生，並作為自權益扣減而入賬，而約人民幣[編纂]將計入於開支產生期間的損益賬作為行政開

概 要

支。[編纂]開支約人民幣[編纂]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1,000,000,000股股份已發行在外：

	基於指示性 [編纂] 每股股份 [編纂]	基於指示性 [編纂] 每股股份 [編纂]
股份[編纂]	[編纂]	[編纂]
每股股份未經審計備考經調整 合併有形資產淨值(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「有關本文件及[編纂]的資料－匯率兌換」所載的匯率1港元兌人民幣0.86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或其他匯率換算為人民幣(反之亦然)。

最新發展

中國佛山市物業管理公司已與私人集團簽訂兩份物業管理服務合約，以管理兩個位於番禺區的相關住宅區。於最後實際可行日期，上述兩個住宅區仍處於發展階段，本集團預期向相關住宅區開展一般物業管理服務，並分別於2017年第一季及由2017年第四季至2018年第一季分階段按酬金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，於向業主交付所有物業後，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。屆時，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入及毛利帶來正面影響。

經審閱2016年首九個月的經營數據，特別是兩家零售店及三家餐飲店於2016年第一季搬遷後的營運表現，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－零售服務」及「業務－餐飲服務」等節。預計[編纂]開支約為人民幣14.3百萬元，預期於2016年5月31日後的合併利潤表中列賬。我們預期有關[編纂]開支對我們截至2016年12月31日止年度的利潤造成不利影響。有關相關風險，請參閱本文件「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－估計[編纂]開支可能對我們截至2016年12月31日止年度財務業績造成不利影響」一段。

本集團、本公司或我們的附屬公司並無就2016年5月31日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357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日起直至本文件日期，我

概 要

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為：

- (a) 與我們的整體營運有關的風險，包括：(i)我們大部分的收入相當依賴主要住宅區(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，包括：(i)物業管理服務合約終止或不獲續約；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，包括未能平衡產品供應量，在滿足顧客需求的同時避免積壓過量存貨。
- (d) 與我們的餐飲服務有關的風險，包括：(i)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)未能獲得供應商就食材污染作出的賠償。
- (e) 與我們的配套生活服務有關的風險，包括(i)未能以商業上可行的收費水平，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

於往績記錄期間，我們於日常業務過程中不時牽涉法律訴訟，惟其對我們並不重大。於往績記錄期間，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)未能根據相關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。該等主要不合規情況的概要載於本文件第236至243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，我們的租賃區域合計建築面積約為1,196平方米，相當於本集團所租賃物業的總建築面積約4.1%，出租人尚未向我們提供相關房地產權證、規劃函或證明物業相關業權的其他文件。因此，倘任何該等租賃區域受相關機關質疑，我們或未能繼續佔用有關物業。有關進一步詳情，請參閱本文件第235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，從而妨礙我們繼續經營受影響的設施」一段。