



# 祈福生活服務

CLIFFORD MODERN LIVING

## 祈福生活服務控股有限公司 CLIFFORD MODERN LIVING HOLDINGS LIMITED

(於開曼群島註冊成立之有限公司)

股份代號：3686

# 全球發售

Retail  
零售

Property Management  
物業管理

Catering  
餐飲

Ancillary Living Services  
配套生活服務

獨家保薦人



國泰君安融資有限公司

獨家全球協調人及獨家賬簿管理人



國泰君安證券(香港)有限公司

## 重要提示

重要提示：閣下如對本招股章程的內容有任何疑問，應諮詢獨立專業意見。



祈福生活服務  
CLIFFORD MODERN LIVING

# CLIFFORD MODERN LIVING HOLDINGS LIMITED

## 祈福生活服務控股有限公司

(於開曼群島註冊成立之有限公司)

### 全球發售

全球發售的發售股份數目	:	250,000,000 股股份(視乎超額配股權行使與否而定)
香港發售股份數目	:	25,000,000 股股份(可予調整)
國際配售股份數目	:	225,000,000 股股份(可予調整及視乎超額配股權行使與否而定)
最高發售價	:	每股發售股份0.46港元，另加1%經紀佣金、0.0027%證監會交易徵費及0.005%聯交所交易費(須於申請時以港元繳足及可予退還)
面值	:	每股股份0.01港元
股份代號	:	3686

### 獨家保薦人



國泰君安融資有限公司

獨家全球協調人及獨家賬簿管理人



國泰君安證券(香港)有限公司

聯席牽頭經辦人



國泰君安證券(香港)有限公司



香港交易及結算所有限公司、香港聯合交易所有限公司及香港中央結算有限公司對本招股章程的內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示概不就因本招股章程全部或任何部分內容而產生或因依賴該等內容而引致的任何損失承擔任何責任。

本招股章程連同本招股章程附錄五「送呈公司註冊處處長及備查文件」所指明的文件已按香港法例第32章公司(清盤及雜項條文)條例第342C條的規定，送呈香港公司註冊處處長登記。證券及期貨事務監察委員會、香港聯合交易所有限公司及香港公司註冊處處長對本招股章程或上述任何其他文件的內容概不負責。

發售價預期將由獨家全球協調人(為其本身及代表包銷商)與我們於定價日協定。定價日預期為2016年11月1日(星期二)或前後；且無論如何不得遲於2016年11月4日(星期五)。發售價將不會高於0.46港元，且現時預期不會低於0.38港元。香港發售股份申請人於申請時須繳付最高發售價每股香港發售股份0.46港元，另加1%經紀佣金、0.0027%證監會交易徵費及0.005%聯交所交易費，倘發售價低於0.46港元，多繳款項可予退還。

獨家全球協調人(為其本身及代表包銷商，並在我們同意的情況下)可於遞交香港公開發售申請截止日期上午之前任何時間，將發售股份數目及/或指示性發售價範圍調低至低於本招股章程所載者。在此情況下，我們將在作出有關調低決定後在可行情況下儘快且在任何情況下不遲於遞交香港公開發售申請截止日期2016年11月1日(星期二)上午，於本公司網站[www.cliffordmodernliving.com](http://www.cliffordmodernliving.com)及聯交所網站[www.hkexnews.hk](http://www.hkexnews.hk)刊登調低全球發售所提呈的發售股份數目及/或指示性發售價範圍的通告。進一步詳情載於本招股章程「全球發售的架構」及「如何申請認購香港發售股份」各節。倘獨家全球協調人(為其本身及代表包銷商)與我們基於任何理由而未能於2016年11月4日(星期五)或之前協定發售價，則全球發售將不會成為無條件並將即時失效。

於作出投資決定前，有意投資者應仔細考慮本招股章程及相關申請表格所載全部資料，包括本招股章程「風險因素」一節所載風險因素。

香港發售股份的有意投資者務須注意，倘在股份開始於聯交所買賣當日上午8時正前發生若干事件，獨家全球協調人(代表香港包銷商)可終止香港包銷商根據香港包銷協議認購及促使認購香港發售股份的責任。有關理由載於本招股章程「包銷」一節。務請閣下參閱該節以獲得進一步詳情。

發售股份並無亦將不會根據美國證券法或美國任何州證券法登記，且不得於美國境內或向美國籍人士或為美國籍人士的利益而提呈發售、出售、抵押或轉讓，惟根據美國證券法登記規定獲豁免或在不受美國證券法登記規定所限的交易中進行者除外。

2016年10月27日

---

## 預期時間表

---

倘以下香港公開發售預期時間表出現任何變動，我們將在香港於聯交所網站 [www.hkexnews.hk](http://www.hkexnews.hk) 及我們的網站 [www.cliffordmodernliving.com](http://www.cliffordmodernliving.com) 刊發公告。

通過網上白表服務於指定網站

[www.hkeipo.hk](http://www.hkeipo.hk) 完成

電子認購申請的截止時間<sup>(3)</sup>..... 2016年11月1日  
(星期二)上午11時30分

開始辦理認購申請登記時間<sup>(2)</sup>..... 2016年11月1日  
(星期二)上午11時45分

遞交白色及黃色申請表格及向香港結算

發出電子認購指示的截止時間<sup>(4)</sup>..... 2016年11月1日  
(星期二)中午12時正

通過網上銀行轉賬或

繳費靈轉賬完成網上白表

申請付款的截止時間..... 2016年11月1日  
(星期二)中午12時正

截止辦理認購申請登記時間<sup>(2)</sup>..... 2016年11月1日  
(星期二)中午12時正

預期定價日<sup>(5)</sup>..... 2016年11月1日(星期二)

預期於聯交所網站 [www.hkexnews.hk](http://www.hkexnews.hk) 及

本公司網站 [www.cliffordmodernliving.com](http://www.cliffordmodernliving.com)<sup>(8)</sup>

刊發有關發售價、國際配售的  
認購踴躍程度、香港公開發售的  
申請結果及香港公開發售的  
配發結果和基準的公告.....

2016年11月7日(星期一)起

通過本招股章程「如何申請認購香港發售

股份—11.公佈分配結果」一節所述各種渠道公佈

香港公開發售的分配結果(包括成功申請人的

身份證明文件號碼(如適用))，包括於

聯交所網站 [www.hkexnews.hk](http://www.hkexnews.hk) 及本公司網站

[www.cliffordmodernliving.com](http://www.cliffordmodernliving.com)<sup>(8)</sup>公佈..... 2016年11月7日(星期一)起

---

## 預期時間表

---

可於指定分配結果公佈網站

[www.tricor.com.hk/ipo/result](http://www.tricor.com.hk/ipo/result)

(備有「按身份證號碼搜索」功能)

查閱香港公開發售分配結果 ..... 2016年11月7日(星期一)起

就香港公開發售的全部或

部分獲接納申請寄發股票<sup>(6)</sup> ..... 2016年11月7日(星期一)或之前

就香港公開發售全部獲接納申請

(如適用)或全部或部分未獲接納

申請發送網上白表電子自動退款指示/

退款支票<sup>(7)</sup> ..... 2016年11月7日(星期一)或之前

股份開始於聯交所買賣 ..... 2016年11月8日(星期二)上午9時正

附註：

- (1) 除另有指明者外，所有時間均指香港本地時間。全球發售的架構(包括其條件)的詳情載於本招股章程「全球發售的架構」一節。倘預期時間表有任何變動，本公司將於聯交所網站 [www.hkexnews.hk](http://www.hkexnews.hk) 及我們的網站 [www.cliffordmodernliving.com](http://www.cliffordmodernliving.com) 刊發公告。
- (2) 倘香港於2016年11月1日(星期二)上午9時正至中午12時正期間任何時間懸掛「黑色」暴雨警告信號或八號或以上熱帶氣旋警告信號，則當日將不會開始及截止辦理認購申請登記。進一步詳情請參閱本招股章程「如何申請認購香港發售股份—10. 惡劣天氣狀況對開始辦理申請登記的影響」一段。倘於2016年11月1日(星期二)並無開始及截止辦理認購申請登記，則本招股章程本節「預期時間表」所述日期或會受影響。
- (3) 於提交申請截止日期上午11時30分後，閣下將不得通過指定網站 [www.hkeipo.hk](http://www.hkeipo.hk) 提交閣下的申請。倘閣下於上午11時30分前已提交申請並已自指定網站獲得付款參考編號，則閣下將可繼續辦理申請(通過完成支付申請股款)直至提交申請截止日期中午12時正，即截止辦理認購申請登記時止。
- (4) 通過向香港結算發出電子認購指示提出申請的申請人，應參閱本招股章程「如何申請認購香港發售股份—6. 透過中央結算系統向香港結算發出電子認購指示提出申請」一段。
- (5) 定價日(即釐定最終發售價當日)預期將為2016年11月1日(星期二)或前後，且無論如何不遲於2016年11月4日(星期五)。倘基於任何理由，我們與獨家全球協調人(為其本身及代表包銷商)未能協定最終發售價，則全球發售(包括香港公開發售)將不會進行並將告失效。
- (6) 以白色申請表格或網上白表服務申請認購香港公開發售項下1,000,000股或以上香港發售股份且已提供一切必要的資料的申請人，可於2016年11月7日(星期一)上午9時正至下午1時正親身前往我們的香港股份過戶登記處卓佳證券登記有限公司(地址為香港皇后大道東183號合和中心22樓)領取退款支票(如適用)及/或股票(如適用)。

---

## 預期時間表

---

選擇親身領取的個人申請人不得授權任何其他人士代為領取，而選擇親身領取的公司申請人則必須由授權代表攜同蓋上公司印章的公司授權書領取。個人及公司授權代表於領取時均須出示獲香港股份過戶登記處接納的身份證明。以黃色申請表格申請認購香港公開發售項下1,000,000股或以上香港發售股份的申請人，可親身領取退款支票(如有)，但不可選擇領取股票，有關股票將存入中央結算系統以記存於其指定中央結算系統參與者的股份戶口或中央結算系統投資者戶口持有人股份戶口(視乎情況而定)。以黃色申請表格申請認購的申請人領取退款支票的手續與使用白色申請表格申請認購的申請人相同。

- (7) 香港公開發售全部或部分不獲接納的申請，以及申請獲全部或部分接納而最終發售價低於申請時應付每股香港發售股份初始價格者，均會獲發電子自動退款指示/退款支票。閣下所提供閣下的部分香港身份證號碼/護照號碼(或如閣下為聯名申請人，則為排名首位申請人的部分香港身份證號碼/護照號碼)，可能會印列於閣下的退款支票(如有)上。上述資料亦將會轉交第三方以便辦理退款。於兌現閣下的退款支票前，銀行或會要求核實閣下的香港身份證號碼/護照號碼。倘閣下填寫的香港身份證號碼/護照號碼有誤，則可能會延遲兌現退款支票或無法兌現退款支票。進一步資料載於本招股章程「如何申請認購香港發售股份」一節。
- (8) 有關網站或有關網站所載任何資料概不構成本招股章程的一部分。

股票僅在香港公開發售於各方面成為無條件及概無包銷協議根據其條款終止的情況下，方會於2016年11月8日(星期二)上午8時正成為有效的所有權憑證。投資者倘於收訖股票或於股票成為有效的所有權憑證前根據公開分配詳情買賣股份，則須自行承擔風險。

有關香港公開發售的進一步詳情，請見本招股章程「如何申請認購香港發售股份」及「全球發售的架構」各節。

### 致投資者的重要提示

本招股章程由我們僅就香港公開發售及香港發售股份刊發，並不構成出售或遊說購買本招股章程根據香港公開發售提呈發售的香港發售股份以外任何證券的要約。在任何其他司法權區或在任何其他情況下，本招股章程不得用作，亦不構成要約或邀請。本公司並無採取任何行動，以獲准在香港以外任何司法權區公開提呈發售發售股份或派發本招股章程。於任何其他司法權區派發本招股章程及提呈發售發售股份須受限制，除非根據有關證券監管機關的登記或授權而獲任何該等司法權區適用的證券法例准許或獲得有關證券監管機關的豁免，否則不得進行。

閣下僅應依賴本招股章程及申請表格所載資料作出投資決定。我們並未授權任何人士向閣下提供與本招股章程所載者不符的資料。閣下不應將未載於本招股章程的任何資料或聲明，視為已獲得我們、獨家全球協調人、獨家保薦人、聯席牽頭經辦人、副經辦人、任何包銷商、任何彼等各自的董事、高級職員或代表或參與全球發售的任何其他人士或各方授權而加以信賴。

	頁次
預期時間表.....	i
目 錄.....	iv
概 要.....	1
釋 義.....	16
詞 彙.....	33
前 瞻 性 陳 述.....	35
風 險 因 素.....	37
豁免嚴格遵守上市規則.....	67
有關本招股章程及全球發售的資料.....	68
董事及參與全球發售的各方.....	72
公司資料.....	76
行業概覽.....	78

---

## 目 錄

---

	頁次
主要法律與監管規定概要.....	98
歷史、發展及重組.....	117
業務.....	130
與控股股東的關係.....	247
持續關連交易.....	268
董事及高級管理層.....	282
股本.....	295
主要股東.....	299
財務資料.....	301
未來計劃及所得款項用途.....	360
包銷.....	362
全球發售的架構.....	370
如何申請認購香港發售股份.....	379
附錄一 一 會計師報告.....	I-1
附錄二 一 未經審計備考財務資料.....	II-1
附錄三 一 本公司組織章程及開曼群島公司法概要.....	III-1
附錄四 一 法定及一般資料.....	IV-1
附錄五 一 送呈公司註冊處處長及備查文件.....	V-1

---

## 概 要

---

本概要旨在向閣下提供本招股章程所載資料的概覽。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。閣下於決定投資股份前，務請閱讀整份招股章程。任何投資均涉及風險。投資發售股份的若干具體風險載於本招股章程「風險因素」一節。閣下於決定投資發售股份前，務請細閱該節。本節所採用的多個詞彙於本招股章程「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，請參閱本招股章程第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」



一段。有關投標程序的進一步詳情，請參閱本招股章程第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，請參閱本招股章程第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，請參閱本招股章程第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，請參閱本招股章程第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。詳情請參閱本招股章程第130頁開始「業務—業務概覽」及本招股章程第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，請參閱本招股章程第130頁「業務—業務概覽」一節。

## 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，亦請參閱本招股章程由第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。

### 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，請參閱本招股章程第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）裁決及本招股章程第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，請參閱本招股章程第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

緊隨全球發售及資本化發行完成後（惟不計及因超額配股權或根據首次公開發售前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75%。

Elland Holdings由孟女士獨資擁有。Elland Holdings及孟女士為我們的控股股東。詳情請參閱本招股章程「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，請參閱本招股章程「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，詳情請參閱本招股章程「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(本集團或於本招股章程「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，請參閱本招股章程第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。除本招股章程「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，請參閱本招股章程第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，乃摘錄自本招股章程附錄一會計師報告。閣下應與載於本招股章程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 <sup>(1)</sup> (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資本化發行，原因是資本化發行於本招股章程日期尚未生效。

#### 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 (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，請見本招股章程第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
<b>總計</b>	<b><u>75,521</u></b>	<b>33</b>	<b><u>85,810</u></b>	<b>36</b>	<b><u>100,458</u></b>	<b>38</b>	<b><u>39,760</u></b>	<b>38</b>	<b><u>45,583</u></b>	<b>40</b>

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 <sup>(1)</sup>	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，請參閱本招股章程第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
<b>每家餐飲店的每日平均顧客人數<sup>(1)(7)</sup></b>					
中餐館 <sup>(5)</sup>	716	633	599	624	418
茶餐館	824	558	631	604	430
東亞及西餐館 <sup>(6)</sup>	221	315	369	311	267
咖啡館	140	174	91	104	153
<b>每名顧客每餐平均消費(人民幣)<sup>(2)(7)</sup></b>					
中餐館	43	44	49	43	40
茶餐館	31	31	34	33	24
東亞及西餐館 <sup>(6)</sup>	66	65	65	66	49
咖啡館	35	35	37	29	24
<b>平均翻座率(倍)<sup>(3)</sup></b>					
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 <sup>(6)</sup>	1.3	1.8	2.1	1.8	2.1
咖啡館	1.1	1.3	1.1	1.2	1.2
<b>每日平均按餐飲店類別劃分的銷售 (人民幣)<sup>(4)</sup></b>					
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 <sup>(6)</sup>	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，請參閱本招股章程「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 <sup>(1)</sup>	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，請參閱本招股章程「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)全球發售的估計所得款項淨額；(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(即本招股章程日期起未來最少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

### 所得款項用途

我們擬將全球發售所得款項淨額用於下列用途：

用途	所得款項 淨額 (百萬港元)	佔所得 款項淨額 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 <sup>(1)</sup>	16.1	30.0
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	13.4	25.0
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	10.7	20.0
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	8.1	15.0
營運資金及其他一般企業用途	5.4	10.0
所得款項淨額總額 <sup>(2)</sup>	<u>53.7</u>	<u>100</u>

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，進一步詳情於本招股章程第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，請參閱本招股章程第136頁開始的「業務－業務策略」一節。
- (2) 經扣除我們就全球發售應付之包銷費用及估計開支，以及假設發售價為每股發售股份0.42港元(即指示性發售價範圍0.38港元至0.46港元的中位數)及超額配股權未獲行使。

進一步詳情請參閱本招股章程第360頁至第361頁的「未來計劃及所得款項用途」一節。

### 上市原因

上市將(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(載於本招股章程第12頁本節「一所得款項用途」一段)；(ii)進一步提升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)讓本集團於上市時及其後參與資本市場集資(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

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上市開支及營運資金。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(載於本招股章程第360頁起「未來計劃及所得款項用途」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上市所得款項用途，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。上市所得款項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。

誠如本招股章程第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，上市所得款項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上市的良機。

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招股章程第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。

### 上市開支

所有發行新股份直接應佔的遞增成本直接從權益扣減，而任何現有股份上市應佔的開支則計入於開支產生期間的損益賬。估計上市開支總額約為人民幣44.1百萬元(假設發售價為每股發售股份0.42港元，即指示性發售價範圍0.38港元至0.46港元的中位數)，其中約人民幣12.1百萬元直接因在全球發售發行新股份產生，並作為自權益扣減而入賬，而約人民幣32.0百萬元將計入於開支產生期間的損益賬作為行政開支。上市開支約人民幣17.7百萬元計入截至

## 概 要

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14.3百萬元將計入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。

### 全球發售的統計數據

下表所載統計數據乃假設(i)全球發售完成且於全球發售發行250,000,000股股份，(ii)超額配股權未獲行使，及(iii)緊隨全球發售完成後1,000,000,000股股份已發行在外：

	基於指示性 發售價 每股股份 0.38港元	基於指示性 發售價 每股股份 0.46港元
股份市值	380百萬港元	460百萬港元
每股股份未經審計備考經調整 合併有形資產淨值(附註)	0.19港元	0.20港元

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招股章程內「有關本招股章程及全球發售的資料－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，請參閱本招股章程「業務－零售服務」及「業務－餐飲服務」等節。預計上市開支約為人民幣14.3百萬元，預期於2016年5月31日後的合併利潤表中列賬。我們預期有關上市開支對我們截至2016年12月31日止年度的利潤造成不利影響。有關相關風險，請參閱本招股章程「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－估計上市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，除於本招股章程第357頁「財務資料－上

市開支」一節所披露的上市開支外，自2016年5月31日起直至本招股章程日期，我們的財務或貿易狀況或本集團前景並無重大不利變動，亦無任何對本招股章程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。

閣下作出任何投資決定前，應細閱本招股章程第37頁開始的「風險因素」全節，以及本招股章程所載一切資料。

### 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招股章程第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，請參閱本招股章程第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，請參閱本招股章程第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。

## 釋 義

於本招股章程內，除文義另有所指外，下列詞彙具有以下涵義。

「工商行政管理機關」	指	中國工商行政管理機關，或如文義所指，中華人民共和國工商行政管理總局或其省、市或其他地方級的授權機關
「AM Capital」	指	AM Capital Limited，為可根據證券及期貨條例進行第1類(證券交易)、第4類(就證券提供意見)、第6類(就機構融資提供意見)及第9類(提供資產管理)受規管活動的持牌法團
「豐盛東方」	指	豐盛東方資本有限公司，為可根據證券及期貨條例進行第1類(證券交易)受規管活動的持牌法團
「配套生活服務」	指	校外培訓服務、物業代理服務、職業介紹服務以及洗滌服務
「申請表格」	指	香港公開發售適用的白色申請表格、黃色申請表格及綠色申請表格，或如文義所指，其中任何一份該等申請表格
「組織章程細則」或「細則」	指	本公司於2016年10月21日採納的組織章程細則(經不時修訂)，其概要載於本招股章程附錄三
「聯繫人」	指	具上市規則所賦予的涵義
「董事會」	指	董事會
「Bregman」	指	Bregman Investments Limited，一家於2011年6月21日在英屬處女群島註冊成立的有限公司，其最終實益擁有人為孟女士，其並非本集團成員公司
「營業日」	指	香港銀行一般開門辦理業務的任何日子，惟星期六、星期日或公眾假期除外

---

## 釋 義

---

「英屬處女群島」	指	英屬處女群島
「英屬處女群島 中介控股公司」	指	廣逸有限公司，於2015年7月8日在英屬處女群島註冊成立的有限公司及本公司直接全資附屬公司
「英屬處女群島 附屬公司」	指	英屬處女群島物業管理公司、英屬處女群島零售公司、英屬處女群島餐飲公司、英屬處女群島教育公司、英屬處女群島家居公司、英屬處女群島地產代理公司、英屬處女群島職業介紹公司、英屬處女群島洗滌公司及日泰(而於2015年8月10日後的任何時間為新英屬處女群島物業管理公司)的統稱
「複合年增長率」	指	複合年增長率
「資本化發行」	指	如本招股章程附錄四「法定及一般資料」「1.3我們的唯一股東於2016年10月21日通過的書面決議案」一段所述，將本公司股份溢價賬資本化後發行股份
「英屬處女群島餐飲 公司」或「全能發展」	指	全能發展有限公司，一家於2012年3月13日在英屬處女群島註冊成立的有限公司，為本公司間接全資附屬公司
「中國粥麵餐飲公司」或 「廣州市祈福一哥」	指	廣州市祈福一哥雲吞麵有限公司，一家於2011年10月19日在中國成立的公司，為本公司間接全資附屬公司
「中國農家餐飲公司」或 「廣州市祈福農家 菜館」	指	廣州市祈福農家菜館餐飲有限公司，一家於2012年9月27日在中國成立的公司，為本公司間接全資附屬公司
「中國藥膳餐飲公司」或 「廣州市祈福藥膳坊 餐飲」	指	廣州市祈福藥膳坊餐飲有限公司，一家於2011年9月29日在中國成立的公司，為本公司間接全資附屬公司
「香港餐飲公司」或 「駿鑫投資」	指	駿鑫投資有限公司，一家於2011年6月16日在香港註冊成立的有限公司，為本公司間接全資附屬公司



---

## 釋 義

---

「中國福品餐飲公司」或「廣州市福品餐飲」	指	廣州市福品餐飲有限公司，一家於2011年10月31日在中國成立的公司，為本公司間接全資附屬公司
「中央結算系統」	指	香港結算設立及營運的中央結算及交收系統
「中央結算系統結算參與者」	指	獲准以直接結算參與者或全面結算參與者身份參與中央結算系統的人士
「中央結算系統託管商參與者」	指	獲准以託管商參與者身份參與中央結算系統的人士
「中央結算系統投資者戶口持有人」	指	獲准以投資者戶口持有人身份參與中央結算系統的人士，可為個人、聯名人士或公司
「中央結算系統參與者」	指	中央結算系統結算參與者、中央結算系統託管商參與者或中央結算系統投資者戶口持有人
「國家食品藥品監督管理總局」	指	中國國家食品藥品監督管理總局
「中國」	指	中華人民共和國，除文義另有所指及僅就本招股章程而言，本招股章程內提述中國並不包括香港、澳門特別行政區及台灣
「中國創業」	指	中國創業有限公司，一家於1991年3月28日在英屬處女群島註冊成立的有限公司，為Clifford Development Company Limited的間接全資附屬公司，其最終控股股東為孟女士的配偶
「中國政府」	指	中國中央政府，包括所有政府分支機構(包括省級、市級及其他地區或地方政府主體)及其執行機構，或如文義所指，則為上述任何機構
「緊密聯繫人」	指	具上市規則所賦予的涵義

---

## 釋 義

---

「祈福商標」	指	祈福商標有限公司，一家於2003年6月3日在英屬處女群島註冊成立的有限公司，為私人集團的成員公司，其最終控股股東為孟女士的配偶
「副經辦人」	指	樹熊證券、鼎成證券、豐盛東方、長雄證券及AM Capital
「商務機關」或「商務部」	指	中華人民共和國商務部，或如文義所指，其地方級授權機關
「公司法」	指	開曼群島法例第22章公司法(1961年第3號法例，經綜合及修訂)
「公司條例」	指	香港法例第622章香港公司條例，經不時修訂、補充或另行修改
「本公司」	指	祈福生活服務控股有限公司，於2016年1月6日在開曼群島註冊成立為獲豁免有限公司
「關連人士」	指	具上市規則所賦予的涵義
「消費卡」	指	本集團發行以人民幣為單位的卡，可於我們的門店使用，以支付我們的零售、餐飲及洗滌服務
「控股股東」	指	具上市規則所賦予的涵義，除文義另有所指外，指孟女士及Elland Holdings
「核心關連人士」	指	具上市規則所賦予的涵義
「公司(清盤及雜項條文)條例」	指	香港法例第32章公司(清盤及雜項條文)條例，經不時修訂、補充或另行修改
「日泰」	指	日泰有限公司，一家於2013年5月23日在英屬處女群島註冊成立的有限公司，為本公司間接全資附屬公司

---

## 釋 義

---

「彌償契據」	指	如本招股章程附錄四「5.遺產稅、稅項及其他彌償保證」一段所述，由控股股東及本公司訂立日期為2016年10月21日的彌償契據
「承諾契據」	指	孟女士及Elland Holdings以本公司為受益人訂立日期為2016年10月21日的不競爭及其他承諾契據
「董事」	指	本公司於本招股章程日期的董事
「英屬處女群島教育公司」或「豪領」	指	豪領國際有限公司，一家於2011年5月30日在英屬處女群島註冊成立的有限公司，為本公司間接全資附屬公司
「中國精英教育公司」或「廣州市祈福精英」	指	廣州市番禺祈福精英教育信息諮詢有限公司，一家於2014年1月23日在中國成立的公司，為本公司間接全資附屬公司
「香港教育公司」或「銘樂」	指	銘樂投資有限公司，一家於2011年5月9日在香港註冊成立的有限公司，為本公司間接全資附屬公司
「中國信息教育公司」或「廣州市祈福教育」	指	廣州市祈福教育信息諮詢有限公司，一家於2011年11月16日在中國成立的公司，為本公司間接全資附屬公司
「中國科技教育公司」或「廣州市祈福教育科技」	指	廣州市祈福教育科技服務有限公司，一家於2011年9月16日在中國成立的公司，為本公司間接全資附屬公司
「番禺區教育培訓中心」或「廣州市番禺區祈福教育」	指	廣州市番禺區祈福教育培訓中心，一家於2012年3月20日在中國成立的民辦非企業單位(法人)，為本公司間接全資附屬公司

---

## 釋 義

---

「Elland Holdings」	指	Elland Holdings Limited，一家於2011年6月16日在英屬處女群島註冊成立的有限公司，於最後實際可行日期由孟女士獨資擁有的控股股東
「英屬處女群島地產代理公司」或「立世」	指	立世有限公司，一家於2011年7月5日在英屬處女群島註冊成立的有限公司，為本公司間接全資附屬公司
「香港地產代理公司」或「贊益投資」	指	贊益投資有限公司，一家於2011年7月6日在香港註冊成立的有限公司，為本公司間接全資附屬公司
「中國地產代理公司」或「廣州市睿明房地產中介」	指	廣州市睿明房地產中介有限公司，一家於2010年11月12日在中國成立的公司，為本公司間接全資附屬公司
「Euromonitor 報告」	指	由Euromonitor International Limited就本公司業務所在行業的市場調研而編製的報告
「長雄證券」	指	長雄證券有限公司，為可根據證券及期貨條例進行第1類(證券交易)、第4類(就證券提供意見)及第6類(就機構融資提供意見)受規管活動的持牌法團
「國內生產總值」	指	國內生產總值(所有國內生產總值增長率的提述均指實際增長率，而非國內生產總值名義增長率)
「全球發售」	指	香港公開發售及國際配售
「鼎成證券」	指	鼎成證券有限公司，為可根據證券及期貨條例進行第1類(證券交易)、第4類(就證券提供意見)、第6類(就機構融資提供意見)及第9類(提供資產管理)受規管活動的持牌法團
「鉅保」	指	鉅保投資有限公司，一家於2015年6月1日在香港註冊成立的有限公司，為Bregman的直接全資附屬公司，其並非本集團成員公司

---

## 釋 義

---

「綠色申請表格」	指	將由網上白表服務供應商填寫的申請表格
「本集團」或「我們」	指	本公司及(除文義另有所指外)其全部附屬公司，或如文義指其註冊成立前任何時間，則為其現有附屬公司的前身從事而其後由該等附屬公司根據重組承接的業務
「聯合證券」	指	聯合證券有限公司，為可根據證券及期貨條例進行第1類(證券交易)及第4類(就證券提供意見)受規管活動的持牌法團
「港元」	指	香港法定貨幣港元
「香港財務報告準則」	指	香港財務報告準則
「香港會計師公會」	指	香港會計師公會
「香港結算」	指	香港中央結算有限公司
「香港結算代理人」	指	香港中央結算(代理人)有限公司，香港結算的全資附屬公司
「網上白表」	指	申請人通過指定網站 <a href="http://www.hkeipo.hk">www.hkeipo.hk</a> 在網上提交以申請人個人名義獲發香港發售股份的申請程序
「網上白表服務供應商」	指	如指定網站 <a href="http://www.hkeipo.hk">www.hkeipo.hk</a> 所指明的由本公司指定的網上白表服務供應商
「香港中介控股公司」	指	青美企業有限公司，於2015年11月13日在香港註冊成立的有限公司，為本公司的間接全資附屬公司
「香港附屬公司」	指	香港物業管理公司、香港零售公司、香港餐飲公司、香港教育公司、香港家居公司、香港地產代理公司、香港職業介紹公司、香港洗滌公司及彩琪的統稱(而於2015年8月10日後的任何時間為新香港物業管理公司)

---

## 釋 義

---

「香港」	指	中國香港特別行政區
「香港發售股份」	指	本公司根據香港公開發售初步提呈發售的25,000,000股發售股份，如本招股章程「全球發售的架構」一節所述可予重新分配
「香港公開發售」	指	按照本招股章程及申請表格所述條款及條件並在該等條款及條件的規限下，按發售價(另加1%經紀佣金、0.0027%證監會交易徵費及0.005%聯交所交易費)提呈發售股份以供香港公眾人士認購或向香港公眾人士出售(如本招股章程「全球發售的架構」一節所述可予調整)，進一步詳情載於本招股章程「全球發售的架構」一節
「香港股份過戶登記處」	指	卓佳證券登記有限公司
「香港包銷商」	指	名列本招股章程「包銷 — 香港包銷商」一節的香港公開發售包銷商
「香港包銷協議」	指	由(其中包括)本公司、執行董事、控股股東、獨家全球協調人、獨家保薦人及香港包銷商於2016年10月26日就香港公開發售訂立的有條件包銷協議
「英屬處女群島家居公司」或「栢華」	指	栢華有限公司，一家於2008年4月23日在英屬處女群島註冊成立的有限公司，為本公司間接全資附屬公司
「中國佛山市家居公司」或「佛山市家居服務」	指	佛山市祈福家居服務有限公司，一家於2012年10月26日在中國成立的公司，為本公司間接全資附屬公司
「中國廣州市家居公司」或「廣州市家居服務」	指	廣州市祈福家居服務有限公司，一家於2012年9月6日在中國成立的公司，為本公司間接全資附屬公司

---

## 釋 義

---

「香港家居公司」或「溢年」	指	溢年投資有限公司，一家於2013年6月18日在香港註冊成立的有限公司，為本公司間接全資附屬公司
「獨立第三方」	指	據董事作出一切合理查詢後所深知、全悉及確信，並非本公司關連人士(具上市規則所賦予的涵義)的人士或公司
「獨立非執行董事」	指	獨立非執行董事，或就本公司而言，則為獨立非執行董事
「國際配售」	指	如本招股章程「全球發售的架構」一節進一步所述，提呈國際配售股份的要約
「國際配售股份」	指	本公司根據國際配售初步提呈發售的225,000,000股發售股份連同因超額配股權獲行使而提呈發售的任何額外股份，如本招股章程「全球發售的架構」一節所述可予重新分配
「國際包銷商」	指	本招股章程「包銷 — 包銷安排及費用 — 國際配售」一節所述的國際配售包銷商及國際包銷協議的訂約方
「國際包銷協議」	指	由(其中包括)本公司、執行董事、控股股東、獨家全球協調人及國際包銷商預期於2016年11月1日或前後就國際配售訂立的有條件包銷協議
「發行授權」	指	唯一股東通過本招股章程「附錄四 — 法定及一般資料」第1.3段所述決議案而向董事授出的一般無條件授權，據此，董事可行使本公司權力以配發、發行或以其他方式處理新股份，最多佔於上市日期的已發行股份總數20%

---

## 釋 義

---

「聯席牽頭經辦人」	指	國泰君安證券(香港)有限公司及聯合證券有限公司
「樹熊證券」	指	樹熊證券有限公司，為可根據證券及期貨條例進行第1類(證券交易)及第4類(就證券提供意見)受規管活動的持牌法團
「最後實際可行日期」	指	2016年10月21日，即本招股章程付印前確定本招股章程所載若干資料的最後實際可行日期
「英屬處女群島洗滌公司」或「高聯」	指	高聯有限公司，一家於2009年3月13日在英屬處女群島註冊成立的有限公司，為本公司間接全資附屬公司
「香港洗滌公司」或「佳廷」	指	佳廷有限公司，一家於2011年4月18日在香港註冊成立的有限公司，為本公司間接全資附屬公司
「中國洗滌公司」或「廣州市雪白洗衣」	指	廣州市雪白洗衣有限公司，一家於2011年9月27日在中國成立的公司，為本公司間接全資附屬公司
「上市」	指	股份於主板上市
「上市日期」	指	股份獲准於聯交所首次上市及進行買賣的日期，預期為2016年11月8日(星期二)或前後
「上市規則」	指	香港聯合交易所有限公司證券上市規則(經不時修訂、補充或另行修改)
「主板」	指	聯交所主板
「民政部」	指	中華人民共和國民政部



---

## 釋 義

---

「組織章程大綱」	指	本公司的組織章程大綱(經不時修訂)，其概要載於本招股章程附錄三
「建設部」	指	中華人民共和國建設部，為住房和城鄉建設部的前身
「財政部」	指	中華人民共和國財政部
「商務部」	指	中華人民共和國商務部
「人力資源和社會保障部」	指	中華人民共和國人力資源和社會保障部
「住房和城鄉建設部」	指	中華人民共和國住房和城鄉建設部
「孟女士」	指	孟麗紅女士，為控股股東之一、執行董事及董事會主席
「孟女士的集團」	指	受孟女士控制的該等公司(或其已發行股本的30%或以上由孟女士擁有)，惟本集團除外
「孟女士的配偶」	指	彭磷基先生，孟女士的配偶
「國家發改委」	指	中華人民共和國國家發展和改革委員會
「新英屬處女群島物業管理公司」或「星傑」	指	星傑發展有限公司，於2015年4月15日在英屬處女群島註冊成立的有限公司，為本公司間接全資附屬公司
「新香港物業管理公司」或「寶都花華」	指	寶都花華有限公司，於2014年4月17日在香港註冊成立的有限公司，為本公司間接全資附屬公司
「全國人大」	指	中國全國人民代表大會

---

## 釋 義

---

「發售價」	指	每股股份以港元計不多於0.46港元的最終價格(不包括1%經紀佣金、0.0027%證監會交易徵費及0.005%聯交所交易費),為發售股份根據全球發售將予認購及發行的價格,如本招股章程「全球發售的架構—申請時應繳付的價格」一節進一步所述予以釐定
「發售股份」	指	香港發售股份及國際配售股份,連同(如相關)根據超額配股權獲行使而可能發行的任何額外股份
「舊控股公司」	指	祈福生活服務有限公司於2011年1月4日在開曼群島註冊成立為獲豁免有限公司,為Elland Holdings的直接全資附屬公司,且並非本集團成員公司
「超額配股權」	指	我們根據國際包銷協議將授予國際包銷商的購股權,可由獨家全球協調人(代表國際包銷商)自國際包銷協議日期起至截止遞交香港公開發售申請的最後日期後30天止任何時間行使,藉以要求本公司按國際配售的同等每股股份價格,配發及發行最多合共37,500,000股額外發售股份(相當於初步提呈發售股份總數約15%),以補足(其中包括)國際配售的超額分配(如有)
「中國人民銀行」	指	中國人民銀行
「英屬處女群島職業介紹公司」或「傑都」	指	傑都有限公司,一家於2013年10月23日在英屬處女群島註冊成立的有限公司,為本公司間接全資附屬公司
「中國冠勤職業介紹公司」或「廣州市冠勤企業管理」	指	廣州市冠勤企業管理諮詢有限公司,一家於2011年11月11日在中國成立的公司,為本公司間接全資附屬公司

---

## 釋 義

---

「香港職業介紹公司」或「業湛」	指	業湛有限公司，一家於2013年10月22日在香港註冊成立的有限公司，為本公司間接全資附屬公司
「中國惠爾家職業介紹公司」或「廣州市惠爾家職業介紹」	指	廣州市惠爾家職業介紹有限公司，一家於2011年5月13日在中國成立的公司，為本公司間接全資附屬公司
「英屬處女群島物業管理公司」或「誠富」	指	誠富投資有限公司，一家於2011年7月5日在英屬處女群島註冊成立的有限公司，為本公司間接全資附屬公司
「中國佛山市物業管理公司」或「佛山市祈福物業管理」	指	佛山市祈福物業管理有限公司，一家於2004年4月20日在中國成立的公司，為本公司間接全資附屬公司
「香港物業管理公司」或「祈福物業管理」	指	祈福物業管理(香港)有限公司，一家於2004年3月16日在香港註冊成立的有限公司，為本公司間接全資附屬公司
「中國番禺物業管理公司」或「廣州市番禺祈福物業管理」	指	廣州市番禺祈福物業管理有限公司，一家於1998年10月30日在中國成立的公司，為本公司間接全資附屬公司
「中國公司法」	指	《中華人民共和國公司法》，由第八屆全國人民代表大會常務委員會於1993年12月29日制定，並於1994年7月1日生效，經不時修訂、補充或另行修改
「中國一號合資夥伴」	指	廣州市番禺區房地產聯合開發總公司，一家於1984年5月20日在中國成立的公司，為國有企業及獨立第三方(惟中國番禺物業管理公司24.5%股權的持有人及私人集團3家成員公司的合資股權持有人除外)

---

## 釋 義

---

「中國二號合資夥伴」	指	廣州市番禺物業經營有限公司，一家於2004年10月28日在中國成立的公司，為國有企業及獨立第三方(惟於2015年12月29日前為中國番禺物業管理公司24.5%股權的前持有人及私人集團一家成員公司的合資股權持有人除外)
「中國合資夥伴」	指	中國一號合資夥伴及中國二號合資夥伴的統稱
「中國法律顧問」	指	廣東恒益律師事務所，為本公司有關中國法律的法律顧問
「中國附屬公司」	指	中國番禺物業管理公司、中國佛山市物業管理公司、中國零售公司、中國福品餐飲公司、中國藥膳餐飲公司、中國農家餐飲公司、中國粥麵餐飲公司、中國科技教育公司、中國精英教育公司、中國信息教育公司、番禺區教育培訓中心、中國佛山市家居公司、中國廣州市家居公司、中國地產代理公司、中國冠勤職業介紹公司、中國惠爾家職業介紹公司及中國洗滌公司
「首次公開發售前購股權計劃」	指	本公司於2016年10月21日正式採納的首次公開發售前購股權計劃概述於本招股章程「附錄四—法定及一般資料」第4.1段
「首次公開發售前購股權」	指	根據首次公開發售前購股權計劃授出的購股權
「彩琪」	指	彩琪有限公司，一家於2012年3月29日在香港註冊成立的有限公司，為本公司間接全資附屬公司
「定價日」	指	本公司與獨家全球協調人(代表包銷商)就全球發售協定發售價的日期，預期為2016年11月1日(星期二)或前後，惟不遲於2016年11月4日(星期五)
「私人集團」	指	受孟女士的配偶控制的該等公司(或其已發行股本的30%以上由孟女士的配偶擁有)

---

## 釋 義

---

「S規例」	指	美國證券法S規例
「重組」	指	我們為籌備上市而進行的重組安排，詳情載於本招股章程「歷史、發展及重組」一節
「購回授權」	指	唯一股東通過本招股章程「附錄四 — 法定及一般資料」第1.3段所述決議案而向董事授出的一般無條件授權，據此，董事可行使本公司權力以購回總數不超過本公司於上市日期已發行股份總數10%的股份
「英屬處女群島零售公司」或「旭信」	指	旭信有限公司，一家於2011年7月4日在英屬處女群島註冊成立的有限公司，為本公司間接全資附屬公司
「香港零售公司」或「威麒」	指	威麒有限公司，一家於2011年6月24日在香港註冊成立的有限公司，為本公司間接全資附屬公司
「中國零售公司」或「廣州市祈福貿易」	指	廣州市祈福貿易有限公司，一家於2005年4月7日在中國成立的公司，為本公司間接全資附屬公司
「人民幣」	指	中國法定貨幣人民幣
「國家外匯管理局」	指	中華人民共和國國家外匯管理局
「國家工商行政總局」	指	中華人民共和國國家工商行政管理總局
「國家稅務總局」	指	中華人民共和國國家稅務總局
「證監會」	指	香港證券及期貨事務監察委員會
「證券及期貨條例」	指	香港法例第571章證券及期貨條例，經不時修訂、補充或另行修改

## 釋 義

「股份」	指	本公司股本中每股面值0.01港元的普通股
「購股權計劃」	指	本公司於2016年10月21日有條件採納的購股權計劃，其主要條款概述於本招股章程「附錄四—法定及一般資料」一節第4.2段
「股東」	指	股份持有人
「獨家全球協調人」、 「獨家賬簿管理人」或 「穩定價格操作人」	指	國泰君安證券(香港)有限公司，為可根據證券及期貨條例進行第1類(證券交易)及第4類(就證券提供意見)受規管活動(定義見證券及期貨條例)的持牌法團
「獨家保薦人」	指	國泰君安融資有限公司，為可根據證券及期貨條例從事第6類(就機構融資提供意見)受規管活動(定義見證券及期貨條例)的持牌法團
「平方米」	指	平方米
「人大常委會」	指	全國人民代表大會常務委員會
「國務院」	指	中華人民共和國國務院
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「附屬公司」	指	具公司條例所賦予的涵義
「主要股東」	指	具上市規則所賦予的涵義
「收購守則」	指	由證監會頒佈的香港公司收購及合併守則(經不時修訂、補充或以其他方式修改)
「往績記錄期」	指	包括截至2015年12月31日止三個財政年度及截至2016年5月31日止五個月的期間
「包銷商」	指	香港包銷商及國際包銷商
「包銷協議」	指	香港包銷協議及國際包銷協議
「美國」	指	美利堅合眾國

---

## 釋 義

---

「美元」	指	美國現時法定貨幣美元
「美國證券法」	指	美國1933年證券法(經修訂)，以及據此頒佈的規則及規例
「白色申請表格」	指	供要求以申請人本身名義獲發行香港發售股份的公眾使用的香港發售股份申請表格
「黃色申請表格」	指	供要求將香港發售股份直接存入中央結算系統的公眾使用的香港發售股份申請表格
「%」	指	百分比

除明確列明或文義另有所指外，本招股章程所載所有數據均為截至本招股章程日期為止。

本招股章程所載若干金額及百分比數字已約整。因此，若干表格所列總數未必會為其先前數額的總和。

除另有指明外，所有對本公司任何股權的提述均假設概無行使超額配股權。

於本招股章程中，除另有指明及歷史數字外，若干以港元計值的金額已按1.00港元兌人民幣0.86元的匯率轉換為人民幣(僅供參考)。有關轉換不應視為有關港元金額於有關日期或任何其他日期已經、可能已經或可以按有關匯率或任何其他匯率轉換成人民幣。

倘本招股章程提及的中國法律或法規或中國政府當局或中國單位的正式中文名稱與英文翻譯有出入，概以中文版本為準。正式中文名稱的英文翻譯僅供識別。

## 詞彙

本詞彙表載有本招股章程所用與本集團及其業務有關的若干技術詞彙的闡釋。該等詞彙及其涵義未必與業內所採用該等詞彙的標準涵義或用法一致。

「酬金制」	指	物業管理服務的收入產生模式，據此，我們來自物業管理的物業管理費收入僅包括業主應付管理費總額的特定百分比，而有關管理費的餘下金額將用於物業管理服務合約所協定的開支
「訂約建築面積」	指	於有關日期生效的物業管理服務合約項下訂明由我們管理或將由我們管理的建築面積
「建築面積」	指	建築面積
「生活服務」	指	與個人日常生活有關的服務，包括本集團於業務正常營運過程中提供的物業管理服務、零售服務、餐飲服務、校外培訓服務、物業代理服務、職業介紹服務及洗滌服務
「包幹制」	指	物業管理服務的收入產生模式，據此，我們每月向所有單位(不論已售或待售)收取預先釐定的每建築面積物業管理價格，該價格代表我們所提供全部物業管理服務的「全包」費用。根據包幹制，業主及物業發展商將分別負責每月向我們支付已售及待售單位的管理費
「銷售點」	指	銷售點
「純商業物業」	指	分區或規劃作純商業用途的物業
「住戶賬」	指	我們開設及代表我們按酬金制管理住宅區所管理、代表住戶指定及管理的銀行賬戶



---

## 詞 彙

---

「住宅區」 指 分區或規劃作純住宅用途或綜合用途物業(包括住宅單位及非住宅性質的配套設施(例如商業或辦公室單位))，但不包括純商業物業

---

## 前 瞻 性 陳 述

---

本招股章程載有前瞻性陳述，包括但不限於「預期」、「相信」、「計劃」、「有意」、「推算」、「預測」、「尋求」、「或會」、「將會」、「會」及「可能會」等詞彙及字眼或類似詞彙或陳述，特別是本招股章程「業務」及「財務資料」各節有關未來事件、我們的未來財務、業務或其他表現及發展、我們行業的未來發展及主要市場整體經濟的未來發展。

該等陳述乃建基於多項有關我們目前及未來業務策略以及未來經營環境的假設。該等反映我們目前對未來事件意見的前瞻性陳述，並不保證未來表現，亦受限於若干風險、不確定因素以及假設，包括本招股章程所述風險因素，以及下列各項：

- 我們的營運及業務前景；
- 在我們經營的行業及市場的未來發展、趨勢及環境；
- 我們實施業務策略、計劃、目的及目標的能力；
- 整體經濟環境；
- 在我們經營的行業及市場的監管及經營環境變動；
- 我們控制或降低成本的能力；
- 我們的股息政策；
- 我們業務的金額及性質以及未來發展的潛力；
- 資本市場的發展；
- 我們的競爭對手的行動及發展；
- 在本招股章程「業務」及「財務資料」兩節關於價格趨勢、數量、營運、利潤、整體市場趨勢、風險管理及匯率的若干陳述；及
- 本招股章程內其他非過往事實的陳述。

謹此敬告，在適用法律、規則及法規的規限下，我們並無任何責任更新或以其他方式修訂本招股章程的前瞻性陳述，不論因應新資料、未來事件或其他事件。由於該等及其他風險、不確定因素及假設，本招股章程內討論的前瞻性事件及情況未必如我們所料發生，甚至不會發生。因此，閣下不應過度依賴任何前瞻性資料。本節所載警告陳述適用於本招股章程所載的所有前瞻性陳述。

---

## 前 瞻 性 陳 述

---

在本招股章程內，有關本公司或我們任何董事的意向的陳述或提述，均為於本招股章程日期作出。任何該等意向可能因未來事態發展而有所改變。

## 風險因素

閣下作出任何有關本公司的投資決定之前，應細心考慮本招股章程所載一切資料，包括以下所述的風險與不確定因素。閣下尤其應該注意，我們業務營運位於中國，其法律與監管環境若干方面有別於其他國家。我們的業務、財務狀況及經營業績或前景，可能會受到任何該等風險與不確定因素的重大不利影響。股份成交價可能會因為任何該等風險與不確定因素而大幅下跌，以致閣下可能損失全部或部分的投資。此外，我們也可能承受目前尚未知悉或目前被視為影響不大的其他風險與不確定因素。此等風險與不確定因素，可能會對我們的業務、財務狀況、經營業績、盈利能力及未來前景，產生重大不利影響。

我們相信，我們的營運涉及若干風險與不確定因素，部分並非我們所能控制。我們將這些風險與不確定因素歸納為以下類別：(i)與我們的業務有關的風險；(ii)與我們的行業有關的風險；(iii)與在中國經營業務有關的風險；及(iv)與全球發售有關的風險。

### 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

##### 我們的收入大部分依賴主要住宅區提供

我們的業務大部分在我們管理的祈福新邨及11個其他主要住宅區之內或附近進行。我們的物業管理服務、零售服務、餐飲服務及配套生活服務主要在我們管理的祈福新邨及其他主要住宅區之內或附近進行。我們相信，這些主要住宅區的居民，是本公司最大的住宅區客戶群。於2016年5月31日，該12個住宅區共有超過約50,000個住宅單位，住宅建築面積約5,647,000平方米。

我們的服務店位於或鄰近祈福新邨及其他11個主要住宅區，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入外，近乎所有我們的總收入均來自住宅區內或附近提供的該等服務。因此，我們的營運及盈利能力非常依賴該等全部位於廣東省內的住宅區的經濟與社會條件。倘若該等廣東省地點的經濟與社會條件發生任何重大不利變化，包括：

- 自然災害、疫症、其他天災或交通系統癱瘓，可能會中斷我們的存貨供應；
- 地方政府政策、規則或規定的變更，可能會導致我們的營運成本增加；或

---

## 風險因素

---

- 經濟或消費者需求突然下滑，可能會導致我們的利潤減少，嚴重影響我們的業務與拓展策略，可能會對本集團的業務與盈利能力造成不利影響。

倘若未能妥善處理、或被視為未能妥善處理涉及我們或私人集團的服務的顧客投訴或負面消息，可能會對我們的聲譽、業務及／或經營業績造成重大不利影響

經營多種不同服務業務的公司，如在印刷及網上媒體傳出負面消息或新聞報道或指控，不論真確與否，都可能對這些公司造成不利影響，特別是有關我們的物業管理服務質量及定價、零售產品質量及食物質量及安全問題的消息。涉及我們的、有關食物或零售行業供應鏈的公眾衛生問題報道及負面媒體關注(如有)，可能會影響顧客對我們的業務的觀感。任何此等負面消息均可能會嚴重損害我們的業務、品牌及經營業績。

此外，由於本集團與／或該等私人集團的成員公司的所用商標(及未轉讓至本集團以作為重組一部分的商標)因行政理由均以私人集團的一名成員公司名稱登記，公眾可能將本集團與該私人集團互相關聯，本集團的聲譽會受私人集團的公眾形象所影響。

我們於業務經營過程中不時接獲客戶或住戶的建議及投訴。這些建議及投訴主要與物業管理的服務質量及於餐飲店點餐的輪候時間有關。據我們所知，往績記錄期內及直至最後實際可行日期為止，並無任何業主或顧客投訴要求我們作出重大賠償，以致可能對我們的業務及經營業績造成重大不利影響。我們無法保證，今後可做到完全沒有業主或顧客投訴及就業主或顧客的期望滿足所有需求。倘若出現大量針對我們的投訴或索償、或源於這些投訴或索償的任何負面消息，即使投訴並無根據或索償並不成功，我們仍可能被逼從其他業務調動管理及其他資源處理，並導致業主或顧客對我們及我們的品牌失卻信心，如此可能會對我們的業務及經營造成不利影響。我們的收入及顧客流量可能會因此而大幅下降，而我們可能無法收復失地。

**信息科技系統故障或網絡安全被破壞等情況，均可能會導致我們的營運中斷，對業務產生不利影響**

我們依賴不同服務分部的資訊及科技系統，以管理我們的日常營運，以及收集實時的財務或經營數據。例如，我們設有現場服務器記錄各零售店的財務及經營數據，以及我們已於各家餐飲店配置先進的銷售點系統及手提點菜終端機，以記錄每筆交易或訂單。電腦系統或網絡基礎設施如有任何損壞或故障，導致營運中斷或數據失準，可能會對我們的業

---

## 風險因素

---

務及經營業績產生重大不利影響。我們接受顧客以信用卡付款時，也會收取客戶若干個人資料。倘若網絡安全受損，以致有關資料被盜竊、或被未獲授權人士取得、或被不恰當使用，我們可能會遭到持卡人及發卡財務機構提起訴訟或其他法律程序。倘若發生任何此等法律訴訟，管理層可能需要分心處理，因而影響業務經營，並且導致計劃以外的龐大虧損及開支。消費者對我們品牌的觀感也可能會因為此等事件而受到不利影響，如此可能會對我們的業務及經營業績進一步造成不利影響。

**我們的成功及業務營運，很大程度上依賴董事及高級管理團隊，以及取決於我們能否招攬及挽留人才**

我們能否持續獲得成功，取決於多項因素，包括執行董事及高級管理團隊的經驗、專業能力及長期留效。零售服務總經理鄧正川先生及餐飲服務總經理岑家殷先生平均於零售業及餐飲業各自擁有逾12年經驗，並曾於不同有關零售及餐飲公司擔任高級管理職位。自中國番禺物業管理公司成立以來，物業管理服務首席營運官陳宇雄先生一直與我們共事，並於物業管理業務的多個範疇擁有逾17年豐富經驗。有關執行董事及高級管理團隊成員資歷與經驗的詳情，請參閱本招股章程「董事及高級管理層」一節。董事及其他高級管理層成員的專業能力、行業經驗及貢獻，是我們取得目前成就的關鍵。今後，我們將需更多富有經驗及能力的行政人員及其他高級管理層成員，以執行我們的業務策略和增長計劃。倘若我們的主要管理層成員離職，包括任何董事或高級管理層，而我們又未能及時聘請具有同等資歷的替代人員留效，我們的業務及增長可能會受到不利影響。

我們的成功很大程度上也取決於能否招攬、聘請及挽留合資格及勝任的管理、銷售、市場推廣及其他人員，為各個業務分部效力。我們無法保證，將能招攬、聘請及挽留足夠的合資格及勝任的人員，繼續開發與拓展業務。倘若未能招攬、聘請及挽留足夠的合資格及勝任的僱員，可能會局限我們維持現有業務規模的能力。此外，市場上對這些人才的需求殷切，可能導致我們需要提供較優厚的待遇及其他福利，才能吸引他們留效，如此可能會影響我們的財務狀況及經營業績。

**倘若我們未能控制營運成本，我們的業務、財務狀況及經營業績可能會受到不利影響**

歷史數據顯示，中國(包括廣東省)的平均勞工成本不斷上升。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

---

## 風險因素

---

月，員工成本分別佔我們銷售成本、銷售及營銷開支及行政開支總額約31%、30%、32%及32%。我們的盈利能力基本上主要取決於我們能否有效控制及降低勞工及其他營運成本。

近年來，我們面臨勞工成本持續上漲的壓力，其中主要是因為中國政府頒令調升最低工資所致。中國各區域或地區的最低工資，基本根據相關省市自治區當局制訂的標準釐定。我們經營所在區域或地區的最低工資，過去數年有所調升，對我們的直接勞工成本造成不利影響。有關最低工資的詳情，請參閱本招股章程「行業概覽—廣東省物業管理業—競爭分析—危機及挑戰—營運成本上升為物業管理業帶來限制」及「行業概覽—廣東省餐飲業—競爭分析—危機及挑戰—營運成本上升對消費食品服務連鎖店造成壓力」等段。因此，隨著業務持續增長，我們必須控制並降低營運成本，才能保持並提升目前盈利水平。我們無法保證，我們將能通過成本控制持續提升成本效益，倘若未能提升成本效益，我們的業務、財務狀況及經營業績可能會受到不利影響。

同樣地，倘若原材料(譬如餐飲店所採用的食材)成本上漲，可能會導致利潤率及經營業績下降。餐飲服務食材成本取決於多項因素，其中很多並非我們所能控制。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，原材料及消耗品分別約佔我們總收入的12%、11%、11%及12%。有關食材的詳情，請參閱本招股章程「業務—餐飲服務—採購管理—供應商及來源」一段。天氣、供求及經濟狀況等，均可能對我們的重要食材的成本、供應及質量造成不利影響。倘若我們未能以商業上合理的價格，獲得必要數量的優質食材，對我們提供業務所須餐單菜式的能力或會受到不利影響。倘若今後餐館所用食材成本增加，而成本增幅無法轉嫁給顧客，我們的營運溢利率可能會降低。

**我們的企業結構包括多個服務分部，使我們面對單一業務公司不會面對的挑戰**

本集團包括多個服務分部，即物業管理服務、零售服務、餐飲服務及配套生活服務。基於本公司服務的多元化特點，我們面對經營單一業務公司所不會面對的挑戰，特別是：

- 我們需承受不同行業的業務、市場及監管風險。我們需要投放大量資源，監察各個行業的經營環境的變化，部署適當的應變策略，配合本公司受影響分部的需要。

---

## 風險因素

---

- 由於本集團涉足不同類型的服務，如要成功經營，必須設立有效的管理制度，在本公司多元業務範圍內加強問責，嚴守財務紀律，並設獎勵機制，鼓勵管理層創造增值。隨著我們的業務不斷增長，營運可能會日趨繁複，實施管理制度的難度也會日益提高。

### 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

於最後實際可行日期，就我們租賃範圍總建築面積約1,196平方米而言(即本集團租賃物業的總建築面積約4.1%)，出租者並無向我們提供相關房地產權證、規劃函或證明物業相關所有權的其他文件。因此，倘若任何租賃範圍被第三方或相關部門質疑，我們可能無法繼續佔用相關物業。因此，本公司已制訂多項應變方案，應對相關部門質疑該等租賃物業並要求佔用人遷出物業的情況。倘若我們需於短期內搬遷大量服務店，我們需要承擔龐大搬遷成本，如此我們的財務狀況與營運可能會受到重大干擾及不利影響。有關租賃物業的詳情，請參閱本招股章程「業務—物業」一節。

### 倘若未能為我們的服務維持有效的品質控制系統，可能對我們的聲譽、財務狀況及經營業績造成重大不利影響

我們的餐飲店供應的食物、零售店所售貨品、或為顧客提供的物業管理服務及配套生活服務的質量與安全，是我們成功的關鍵。保持食品、產品及服務的一貫質量，很大程度取決於品質控制系統的成效，而品質控制系統的成效依賴多項因素。譬如，品質控制系統的設計、能否確保僱員跟從並實施該等品質控制政策與指引等。有關品質控制系統詳情，請參閱本招股章程「業務—品質控制」一節。我們無法保證，我們的品質控制系統將能按照計劃有效運行。如有任何品質控制系統失靈或損壞的情況，可能對我們的聲譽、財務狀況及經營業績造成重大不利影響。

### 我們可能會遭到第三方索償，倘若該等索償成功，我們可能需要支付大額賠償及產生其他成本

我們需要面對日常業務過程中可能不時產生的產品責任、消費者、商業、環境及稅務訴訟、政府調查及其他法律訴訟。任何這類訴訟的結果基本上難以預測，有時確實會出現判決過嚴的情況。儘管我們計劃在任何



---

## 風險因素

---

日常業務過程中產生的法律訴訟中，積極捍衛我們的權益，我們今後遭到的判決或訂立的索償和解，可能會對任何特定期間的經營業績造成重大不利影響。

**倘若我們未能保障我們的知識產權，可能會對業務及競爭地位產生不利影響**

我們認為，我們的知識產權均為重要業務資產，對客戶忠誠度及我們的未來增長均非常重要。我們的業務成功，很大程度上取決於我們能否持續使用我們的品牌、商號及商標；提升品牌認知度；以及進一步開發品牌。我們目前於中國使用的所有商標均獲祈福商標授權轉讓或許可，而該等商標轉讓或許可大部份尚未於中國國家工商行政管理總局商標局註冊存檔，因此商標轉讓或許可或會受任何真誠第三方質疑(除非商標經註冊)。未經授權複製商號商標的行為，可能會削弱品牌價值、市場聲譽及競爭優勢。有關我們的知識產權詳情，請參閱本招股章程「業務—知識產權」及「附錄四—法定及一般資料—2.有關我們業務的其他資料—2.2本集團的知識產權」等節。我們依靠商標、商業秘密、保密程序及合約條文並重的方式，保障我們的知識產權。無論如何，這些方法只能提供有限的保障，而對未經授權使用專利資料的情況進行監察，則可能存在一定難度，同時所費不菲。

我們也可能會在業務過程中，無意中侵犯他人的知識產權，因而面臨侵權責任。譬如，在零售服務過程中，我們銷售不同供應商所供應的產品，部分供應商產品本身可能已經侵犯第三方知識產權。我們作為零售商，可能會招致侵權責任，知識產權所有人首先向零售商而非製造商採取法律行動，阻止零售商繼續出售侵權產品，亦是常見做法。

**倘若未能及時取得或更新任何或所有必要的政府批文、執照或許可證，可能會嚴重不利於我們的現有業務營運或拓展計劃**

我們不同服務分部的業務範圍相當多元化，經營零售店及餐飲店、或作為物業管理、校外培訓、物業代理及職業介紹服務供應商。我們需就上述業務持有相關批文、執照或許可證，例如物業服務企業資質證書、食品經營許可證及民辦學校辦學許可證等。有關所需執照、批文及許可證的詳情，請參閱本招股章程「主要法律與監管規定概要—A.物業管理服務—a.物業服務企業資質」、「主要法律與監管規定概要—B.餐飲服務及零售服務—d.食品經營許可」及「主要法律與監管規定概要—C.配套生活服

---

## 風險因素

---

務—b.民辦教育」等節。相關部門也可能會實施新的條件，或要求我們領取額外執照或批文方可營運業務。

我們未必能夠於目前或今後，成功取得或更新與我們的業務營運有關的批文、執照或許可證，或在指定時限內取得或更新。此外，我們未必能夠符合未來領取該等批文、執照或許可證的要求。倘若未能取得或更新此等執照，可能會導致罰款、禁制、以及被下令終止在該等服務店的營運。我們領取或更新上述各項時，如有預期之外的延誤，也會對我們的現有業務營運或拓展計劃造成重大不利影響。

**我們並無購買產品責任保險，營運中所出售或提供的產品與服務如涉糾紛，我們可能需要承擔責任**

根據現行中國法律法規，在中國出售次品的銷售商，可能需就該等貨品產品產生的損失或損傷承擔責任。詳情請參閱本招股章程「主要法律與監管規定概要—D.整體營運—b.產品質量」一節。鑒於有關有害食材、添加劑及防腐劑等不良事件在中國已有廣泛報道，因此今天的本地消費者，對商品特別是食品的質量更加注重。因此，倘若我們的零售店出售次品或餐館供應的食物出現問題，顧客、政府部門或其他潛在第三方可能會對我們提出訴訟或行政程序，如此我們將成為應訴人或共同應訴人。由於中國法律或一般市場慣例均沒有要求購買產品責任保險，因此我們也沒有購買此類保險。應對任何產品責任索償或政府監管的相關法律行動，所涉成本可能不菲，過程每每曠日持久。我們可能因為此等索償或法律行動而需支付龐大金額賠償。我們所出售、或在我們零售店有售的產品，如在設計、製造或質量方面存在任何重大失誤、安全問題或遭到監管部門深入檢查，均可能導致產品回收，追討產品責任的要求也會更加強烈。任何此等事件均可能對我們的聲譽造成重大損害，需要管理層分身處理，對我們的業務、財務狀況及經營業績造成重大影響。

**我們的服務店的現行及未來店址可能吸引力漸失，可能會對我們的經營業績造成重大不利影響**

我們的零售店、餐飲店以至其他服務店能否成功經營，相當程度上取決於其所在地點。基於中國城市化建設的速度，我們無法保證，隨著經濟或人口狀況的變化，現有地點將能繼續保持其吸引力。我們的服務店現時或將來的所在地點的經濟及人口狀況，今後可能出現對我們不利的變化，可能導致該等地點的銷售額下降。由於我們的租賃協議大部分均設有固定租期，這些租賃協議可能會使我們面對：業務營運不盈利但仍需為固定期間付租、或租約期滿前出現其他不能預見的事件地的風險。我們可能因此無法在不產生額外開支的情況下提早終止這些租約。

---

## 風險因素

---

**我們未必能夠發現、阻嚇或阻止僱員、顧客或其他第三方的所有詐騙或其他不當行為**

我們經營的行業，可能會在日常營運中收取及處理大量現金，因此我們面臨僱員挪用現金或作出其他相關不當行為的風險。有關現金管理的詳情，請參閱本招股章程「業務 — 餐飲服務 — 管理與營運 — 結算與現金管理」一節。據我們所知，往績記錄期內及截至最後實際可行日期為止，並未發生涉及僱員、顧客或其他第三方的任何詐騙、盜竊及其他不當行為，對我們的業務及經營業績產生任何重大不利影響。然而，我們無法保證，今後不會發生任何這類事件。任何不當行為或未來的行為，可能會導致我們產生財務損失、使我們的聲譽受損，可能會對我們的業務，經營業績及財務狀況造成重大不利影響。

**我們未必能夠落實業務策略及未來計劃**

我們的策略以參照現行市況及潛在行業發展制訂的現行計劃為基礎，在不同的發展及拓展階段中，都會面對既有風險及不確定因素。我們已確定若干增長計劃，內容誠如本招股章程「業務 — 業務策略」及「未來計劃及所得款項用途」等節所述。近年，我們通過自然增長拓展業務。詳情請參閱本招股章程「業務 — 業務策略」一節。然而，策略制定乃基於對未來事件的假設，其中包括但不限於：我們經營所在或提供服務的主要市場在現行政治、法律、財政或經濟狀況上不會出現重大變動且我們現有的業務聯繫也不會出現重大變動。這些假設未必正確，如此可能會影響我們的策略的商業可行性。在此情況下，我們可能需要調整策略，應對市況變化。

**倘我們的勞動力因員工短缺、員工成本上漲、罷工或員工騷亂而受影響，我們的聲譽、業務、經營業績及財務狀況可能會受到重大不利影響**

為支持業務的增長，我們可能需要增聘及保留經驗豐富的管理層人員、技術嫻熟的員工及其他僱員，以實行我們的擴展計劃。倘出現員工短缺的情況，我們可能難以招聘或挽留僱員或面臨勞工成本不斷增加的情況。除通脹以外，實施於2008年1月1日生效及於2012年12月28日修訂的《中華人民共和國勞動合同法》已增加我們的員工成本。有關控制我們營運成本的相關風險，請參閱本招股章程本節「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 — 倘若我們未能控制營運成本，我們的業務、財務狀況及經營業績可能會受到不利影響」一段。我們無法向閣下保證我們能挽留及吸引足夠的稱職勝任的僱員，而無法以合理的成本及

---

## 風險因素

---

時吸引稱職勝任的僱員或會削弱我們的競爭優勢。有關進一步詳情，請參閱本招股章程本節「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—我們的成功及業務營運，很大程度上依賴董事及高級管理團隊，以及取決於我們能否招攬及挽留人才」一段。

此外，我們或會面臨勞資糾紛及員工罷工的風險。儘管於往績記錄期我們的員工並無參與罷工，然而私人集團就其安排的祈福新邨外出路線所僱用的若干巴士司機為爭取較佳僱傭條款而罷工，終與私人集團就加薪達成相關和解。我們無法保證僱員不會為要求加薪至超逾我們所預期的水平而罷工。該等潛在糾紛及員工罷工可會導致停產或可能中斷營運的其他事件，或會對我們的聲譽、業務、經營業績及財務狀況構成重大不利影響。

**隨著業務拓展，我們需要遵守眾多省級及地方政府部門頒布的中國法律法規，不合規風險可能增加**

隨著我們的業務營運拓展至新的地理區域，以及所提供服務範圍的擴大，我們需要遵守的省級及地方規章制度日漸增加。此外，隨著往績記錄期內營運規模與範圍的擴大，確保遵守不同地方規定的難度日漸提高，因不合規而招致損失的機會也日漸增加。倘若未能遵守相關地方法律及規定，我們可能被主管部門處以罰款。適用於我們業務的中國法律法規，不論是國家、省級或地方法規，均可能會有所修訂，導致合規成本大幅增加，倘若未能遵守該等法規，可能導致重大財務處分，如此可能對我們的業務、財務狀況及經營業績造成重大不利影響。

**我們購買的保險未必能夠完全保障我們的業務與營運的相關風險**

如本招股章程「業務—保險」一節所載，我們為我們的多個業務分部購買了各類保險。倘若我們遭到任何受傷或損失索償，或遭到任何業務中斷情況或訴訟，我們可能會產生重大成本及需要調動資源應對，而保險未必可保障全部損失。此外，在中國，我們難以按合理成本，為戰爭、恐怖活動、地震、颱風、水災及其他自然災害等若干類事件所導致的損失購買保險，部分事件更根本不屬受保之列。倘若發生不受保損失或超過保險限額的損失，我們的信譽可能蒙受打擊，來自該等住宅區的零售及餐飲業務的未來營運收益，也可能蒙受財務損失。如有任何大額未受保損失，可能會對我們的業務、財務狀況及經營業績造成重大不利影響。

### 估計上市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

估計上市開支總額約為人民幣44.1百萬元(假設發售價為每股發售股份0.42港元，即指示性發售價範圍0.38港元至0.46港元的中位數)，其中約人民幣12.1百萬元直接因發行全球發售項下的新股份產生，並作為自權益扣減而入賬，而約人民幣32.0百萬元將計入於開支產生期間的損益賬作為行政開支。上市開支約人民幣17.7百萬元計入截至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14.3百萬元將計入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。我們預期上市開支將對我們截至2016年12月31日止年度利潤造成不利影響。

有關詳情，請參閱本招股章程「財務資料—上市開支」一節。

#### (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

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，我們的物業管理服務分部錄得可觀收入，分別約佔我們的收入總額16%、18%、19%、21%及19%。截至最後實際可行日期，在本集團物業管理收入中佔比最高的住宅區是祈福新邨，我們與邨內業主委員會訂立的物業管理服務合約一般為期5年。與祈福新邨的現行管理合約將於2020年9月屆滿。詳情請參閱本招股章程「業務—物業管理服務—物業管理服務合約屆滿時間表」一節。於最後實際可行日期，我們總共訂約管理12個住宅區及2項純商業物業。除將於2020年9月14日屆滿的祈福新邨物業管理服務合約外，其他11個住宅區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。我們無法保證本集團將能訂立該等住宅區的物業管理服務合約，或任何該等物業管理服務合約不會在約滿前終止，或將於約滿後續約，或該等住宅區的業主委員會將於組成後委聘我們。倘若任何管理合約被終止或不獲續約，可能會

---

## 風險因素

---

對我們的物業管理服務收入，以至整體業務、財務狀況及經營業績造成重大不利影響。此外，由於兩項純商業物業的出租率下跌(非我們所能控制的範圍)，有關物業管理費亦將減少。

### 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

本集團已成功通過投標取得私人集團開發的住宅區的大部分物業管理服務合約。本集團並無排除向其他物業發展商(為獨立第三方)開發的住宅區的物業管理服務合約入標之商機。於最後實際可行日期，本集團尚未取得其他物業發展商開發的任何物業管理服務合約。管理其他物業發展商開發的住宅區對本集團的營業額貢獻及業務相關收益及收入潛力，均屬未經證實。倘若本集團選擇競投其他住宅區的物業管理服務合約，我們無法保證，本集團將成功取得其他物業發展商的物業管理服務合約，或如本集團今後獲得其他物業發展商的管理服務合約，將對本集團帶來正面重大的營業額(就收入或收益而言)貢獻。

### 我們或未能收取物業管理費

我們可能有困難收取物業管理費。我們管理的12個住宅區及兩項純商業物業的管理合約一般並不訂明我們如何收取逾期欠款。儘管我們持續透過各種收款方式(如短信、郵寄或來電)通知住戶或業主繳交未償還物業管理費，惟我們未能向閣下保證有關方式將為有效。

我們可能受虧損所影響，或倘我們未能增加物業管理費以填補欠款，我們的利潤可能會減少

如要增加擁有業主委員會的住宅區的物業管理費，物業管理公司須首先向專屬面積合共超過總建築面積一半的各名業主取得批准，而該等業主同時亦代表過半業主總數。有時難免會難於就有關事宜取得所有業主支持，尤其在相對大型的社區或物業。

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月及2014年4月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，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，以及獲過半總建築面積的總專屬面積的業主批准，相當於獲過半業主總數的業主批准；及(c)同類案件有先例可循，於該案例中，一名住戶反對增加物業管理費，而大部分住戶支付已上調的物業管理費，因而默示彼等已同意上調，因此法院駁回該名住戶的申索。

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。

概無保證業主的同類訴訟、紛爭或反對不會在日後發生。倘我們未能與業主委員會磋商或業主委員會未能就增加物業管理費取得業主的同意，以填補相關成本，我們可能遭受盈利能力、財務狀況及經營業績的重大不利影響，甚至蒙受虧損。

### 我們履行服務時發生的意外，可能會使我們面臨訴訟及聲譽風險

我們的物業管理服務範圍，包括通過內部僱員，為住宅區提供保安、園藝、接駁巴士、維修保養服務等。保安、園藝、維修保養等服務，可能存在一定程度的事故風險。倘若發生任何該等事故，可能導致住宅區物業損毀、人員傷亡及法律責任。在危險環境中工作對我們的僱員構成風險。再者，我們面臨僱員履行服務時疏忽或大意傷及居民所可能引致的索償。

---

## 風險因素

---

我們可能需為僱員或居民的傷亡承擔責任。政府部門進行調查或於發生事故後實施安全措施，可能會使我們的業務中斷。任何上述事故均可能對我們的聲譽、業務、財務狀況及經營業績造成不利影響。

**依賴遠程保安攝錄機監察營運，倘若中斷可能對我們的業務、財務狀況及經營業績造成不利影響**

我們在自動化設施的輔助下，通過遠程保安攝錄機對駐區服務團隊進行指揮與監督，若干標準化服務得以集中。供電中斷、設備損壞等諸多因素，均可能導致我們的集約化遠程系統運作中斷。倘若我們遭到任何供電中斷情況，作為遠程監督系統的主要部分的電腦系統，可能無法正常運作。我們的設備可能會因為無法預見的事件及突如其來的自然災害，譬如地震、火災或水災、或其他類似事件而損毀。倘若我們的集約化業務營運中斷，可能會對我們的業務、財務狀況及經營業績造成重大不利影響。

### *(iii) 與我們的零售服務有關的風險*

**我們未必能夠在滿足客戶產品需求與保持最優存貨水平之間取得平衡**

我們的零售服務分部的盈利能力，取決於維持足夠產品供應滿足客戶需求，同時保持最優低存貨水平，以減少倉儲成本。截至2013、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，我們的商品存貨結餘分別約為人民幣7.5百萬元、人民幣6.8百萬元、人民幣6.6百萬元及人民幣8.4百萬元，分別佔我們的總資產4.2%、3.5%、3.9%及4.5%。此外，截至2013年、2014年及2015年12月31日止年度各年以及截至2016年5月31日止五個月，我們零售服務分部的存貨周轉日數分別約為48日、41日、40日及47日。我們未必能夠實現最優存貨水平，以致可能會出現商品缺貨或存貨過多的情況，因而產生倉儲成本，如此可能會對我們的營運及盈利能力造成不利影響。

**我們需要攤位租戶及特許銷售商的合作，才能保持品牌形象與信譽**

於2016年5月31日，我們的零售服務分部共有約139名攤位租戶及18個特許銷售商。租戶及特許銷售商全部以本身的標誌及／或品牌名稱，在我們的零售店內經營及出售產品予顧客。因此，他們的獨立法律主體，具有獨力承擔民事責任的能力。在中國，根據與攤位租戶及特許銷售商的相關標準形式協議，攤位租戶或特許銷售商如在我們的零售店內作出不當行為，及／或濫用我們零售服務分部超市或便利店的標誌，根據租約及特



---

## 風險因素

---

許銷售協議各自的違約條款，我們有權根據就商店租戶或特許銷售商不當行為及／或濫用導致我們蒙受的任何損失，索取賠償。我們亦可根據侵權原則就損失索償。

我們零售店的品牌名稱以「祈福超級市場」營運，可能被某些特許銷售商濫用，可能會對我們的聲譽及集團形象造成不利影響。由於大部分攤位租戶或特許銷售商均為中小型公司，違約攤位租戶或特許銷售商未必能夠賠償我們因其不當行為而可能蒙受的直接及間接損失。此外，我們也面臨第三方因攤位租戶或特許銷售商不當行為而針對我們提起訴訟的風險，我們可能會為抗辯而產生額外訴訟成本與開支。額外成本與開支可能會對我們的業務及財務業績造成不利影響。

### 我們可能會因為在我們門店出售的次品而涉及訴訟

根據現行中國法律法規，在中國出售次品的銷售商，可能須就此等產品造成的損失或損傷承擔責任。有關產品責任的詳情，請參閱本招股章程本節「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—我們並無購買產品責任保險，營運中所出售或提供的產品與服務如涉糾紛，我們可能需要承擔責任」一段。倘若我們遭到有關次品的索償，可能會對我們的業務、財務狀況及聲譽造成不利影響。

### 我們未必能夠維持與目前及未來直接供應商、特許銷售商及攤位租戶的有利安排

我們與直接供應商維持關係，確保零售店獲得穩定的產品供應。我們亦試圖吸引更多品牌成為我們的超市及／或生鮮市場的特許銷售商或攤位租戶。因此，我們的零售服務及其未來前景，取決於我們能否與直接供應商、特許銷售商及攤位租戶保持有利安排。我們無法保證，能夠繼續保持此等安排，倘若未能繼續，可能會影響我們的產品及特許銷售商供應，因此而對我們的盈利能力造成不利影響。

倘若我們在廣東省境外開設新零售店，現有直接供應商及特許銷售商由於可能產生的額外成本、產品性質不合長途運輸或地方分銷權限制等種種原因，未必願意或能夠向這些新零售門店供應產品，或在這些新零售門店設立專櫃。倘若我們未能維持與直接供應商及特許銷售商的安排，或以可接受的條款條件覓得替代直接供應商及特許銷售商，可能會對我們的收入及盈利能力造成不利影響。

一般而言，我們與直接供應商、特許銷售商及攤位租戶的協議年期為一年。中國零售業競爭激烈，我們無法保證，該等直接供應商、特許銷售

---

## 風險因素

---

商及攤位租戶不會終止協議，或選擇重新洽商協議的現行條款。倘若該等協議終止，而我們未能覓得合適的替代，我們的聲譽、盈利能力及財務狀況可能會受損。

### (iv) 與我們的餐飲服務有關的風險

**倘有顧客作出任何重大責任追討、食物污染投訴，或食物摻雜事故的報道，均可能對我們的聲譽、業務及營運造成不利影響**

我們經營餐飲服務行業，需面對食物污染及相關責任追討的風險。我們的食物質量很大程度上取決於我們的供應商供應的食材及原材料的質量，我們未必能夠發現供應品的所有缺陷。倘若在我們的餐飲店或供應商運輸至餐飲店途中，發生食物污染事故，而我們未能發現或阻止，可能會有損餐飲店供應的食物質量。基於我們目前的經營規模，可能存在個別僱員不按食物處理內部指引及品質控制程序規定執行的風險。我們的營運如有任何未能發現次品食物供應、未有遵守適當衛生程序、清潔及其他品質控制規定或標準等情況，可能會有損餐飲店供應的食物質量，如此可能會引致責任追討、投訴及相關的負面公眾形象，使餐飲店顧客流量減少，中國相關部門可能會對我們施加處分，法院也可能會頒令我們作出賠償。往績記錄期內及截至最後實際可行日期止，我們從未遭遇任何食物與健康相關事項不合規的重大事故。然而，我們無法保證，我們今後不會遭到任何食物污染索償或供應商供應次品的情況。此外，倘該等事故發生，我們供應的菜式如有食材污染，則未必能夠獲得供應商賠償，供應合約的彌償條文亦未必足夠。任何此等事故均可能會嚴重損害我們的聲譽、財務狀況及經營業績。

**我們的未來增長，視乎我們能否開設新餐飲店並於開業後錄得盈利。我們未必能夠成功進入新市場**

我們的餐飲業務會否持續增長，視乎我們能否開設新餐飲店並於開業後錄得盈利。截至最後實際可行日期，我們於廣東省經營18家餐飲店，目前計劃於2017年末開設五家新餐飲店。我們未必能夠按照規劃的速度開設新餐飲店。倘若開設新餐飲店出現任何延誤或未能成功開設，可能會對我們的增長策略及預期的財務與經營業績，造成重大不利影響。我們為新餐飲店選址，可能會面對餐飲業內競爭對手及其他餐飲經營商的激烈競爭。向政府部門申請相關重大執照與批文的程序中，也可能出現延誤，批出時間並非我們所能控制。即使我們成功按計劃開設新餐飲店，

---

## 風險因素

---

新餐飲店可能在開業後一段時間內也未能錄得盈利或與我們現有餐飲店相若的業績。為開設每家新餐飲店所投入的重大人力物力和開支，可能會導致我們的經營業績反覆波動。

我們也可能會在我們只有很少營運經驗或不具備任何營運經驗的市場，開設新餐飲店。這些市場的競爭條件、消費者口味、任意消費規律等，均可能有別與我們現有的市場。因此，我們未必能夠及時在這些市場開設新餐飲店，而即使落實開設，成功程度也可能不如現有市場的餐飲店。新市場的消費者對我們的品牌可能並不熟識，我們可能需要投放比原先預算更多的資源，進行廣告宣傳，在新市場建立品牌知名度。在新市場聘請、激勵和挽留認同我們的理念文化的合資格僱員，難度可能更高。相比現有市場，在新市場開設餐飲店，平均銷售額可能較低，建築成本或營運成本可能較高。此外，在新市場物色可靠的供應商或分銷商，按充足數量供應能符合我們的質量標準的食材，也可能存在一定難度，而我們可能需要更長時間，在新市場設立類似物流鏈及適當品質控制。新市場餐飲店的銷售額可能需要較預期為長的時間，才開始攀升及達到預期的銷售和盈利水平，但亦可能永遠不會達到，如此將會影響我們的整體盈利能力。我們無法保證，隨著我們繼續拓展新市場，我們的盈利能力將能保持一貫水平。

**消費者口味及任意消費能力的變化，可能會影響我們的業務，而我們未必能夠及時開發新產品，以應對有關改變**

餐飲服務行業可能會受消費者口味與喜好影響。我們開發新產品，以適應廣東省餐飲潮流的變化，以及消費者口味的轉變，按此定期更新餐單。我們無法保證，我們能夠繼續開發新產品，並維持具有吸引力的餐單，以配合區內顧客不斷轉變的口味及整體要求。此外，倘若當前有關健康或節食方面的喜好和觀點，導致消費者摒棄我們的產品而改吃替代食品，我們的業務可能會蒙受嚴重損失。

我們在一定程度上依賴顧客的任意消費，而任意消費則受整體經濟狀況影響。因此，在經濟下滑或失業率居高不下的期間，我們的銷售額可能會下降。倘若中國的任意消費大幅下滑，可能會對我們的業務、經營業績及財務狀況造成重大不利影響。

**我們可能面臨環境責任，倘若當局通過新增或收緊中國環保法律法規，我們可能會產生重大資本開支**

我們的餐飲服務，需要領取環保批文及其他相關的中國政府環保許可證。根據適用的中國法律法規，任何餐廳建築或翻新工程均須接受環境影響評價手續，並且我們須於正式施工前獲有關環保機關批准。建築

---

## 風險因素

---

或翻新工程完成後，我們一般於開始使用有關營業場所前由有關環保部門完成建設項目竣工環境保護驗收手續。有關環保部門亦將於有關場地投入使用後，通過突擊檢查確保其持續遵守適用法律法規。倘於檢查期間發現任何違規事件，則有關部門可下令限期糾正。倘我們未能按要求糾正有關違規問題，則環保部門可勒令我們暫停營運或繳納罰款。

往績記錄期內，除本招股章程「業務 — 法律訴訟與合規情況 — 不合規記錄」一節所披露者外，儘管並無嚴重違反適用中國環保法律法規的情況，但無法保證，我們將於任何時候均完全遵守該等法律、法規及許可證規定。目前並無任何環保問題的地點、或我們今後可能會取得的地點，今後也可能發生新的環保問題。

### (v) 與我們的配套生活服務有關的風險

倘若我們未能以商業上可行的學費水平，持續吸引學員報讀，我們的收入可能會下跌，盈利能力未必能夠保持

我們的校外培訓服務的表現，主要取決於各班學生或學員人數及學員願意支付的學費水平。截至2013年、2014年及2015年12月31日止年度及截至2015年及2016年5月31日止五個月，我們的學生或學員人數分別約為9,000人、12,000人、19,000人、8,800人及11,000人，校外培訓服務所得收入分別約為人民幣9.1百萬元、人民幣13.9百萬元、人民幣20.7百萬元、人民幣7.6百萬元及人民幣10.2百萬元。因此，我們能否繼續維持報讀人數並吸引學員報讀我們的學習班，同時收取商業上可行的學費，實為校外培訓服務成功和持續增長的關鍵。而上述關鍵因素則取決於數項因素，其中包括我們能否：應對市場潮流、教育制度與課程、以及學員需求的變更而開發新課程及加強現有課程；擴大地域覆蓋；監控增長同時保持穩定的教學質量；有效地向更多潛在學員推銷課程；開發更多優質課程內容；應對市場競爭。倘若未能維持或實現以上所述，可能會對我們的收入及盈利能力造成重大不利影響。

倘若學員或其他人士在我們的場所受傷，可能會向我們提出索償，對我們的聲譽及財務業績造成不利影響

倘若因為我們疏忽的緣故，譬如未能給予充分的監督或未能保持安全的環境，導致學員及其他人士在我們的場所發生意外及受傷，我們可

能需要承擔責任。倘若他們成功向我們追討責任，可能會對我們的聲譽及財務業績造成不利影響。即使索償最終沒有得直，仍可能會為我們帶來負面公眾形象，我們亦需花費沉重成本進行抗辯，並需管理層分心處理。

### 與我們的行業有關的風險

#### (i) 與我們的整體營運有關的風險

宏觀經濟因素已經並可能繼續對我們的業務、財務狀況及經營業績造成重大不利影響

我們營運所處的行業受宏觀經濟因素(包括國際、國家、區域和地方的經濟狀況、就業水平及消費方式)變化的影響。尤其是，我們的所有營運均在中國進行，因此，我們的經營業績受中國宏觀經濟環境的密切影響。中國經濟的任何惡化、消費者可支配收入減少、經濟衰退憂慮及消費者信心下降均可能導致我們的零售店及餐飲店顧客流量及每位顧客平均消費額的減少，這可能對我們的財務狀況及經營業績造成重大不利影響。

此外，發生主權債務危機、銀行危機及可能全面影響信貸供應的其他全球金融市場中斷事件均可能對我們獲得融資產生重大不利影響。再次發生影響金融市場，銀行系統或貨幣匯率的金融風暴可能會嚴重限制我們以商業上合理的條款從資本市場或金融機構獲得融資的能力，或根本無法獲得融資，這可能對我們的業務、財務狀況及經營業績造成重大不利影響。

#### (ii) 與我們的物業管理服務有關的風險

我們身處的行業競爭激烈，競爭對手眾多，倘我們無法從現有及潛在競爭對手中脫穎而出，可能對我們的業務、市場份額、盈利能力及經營業績造成重大不利影響

根據Euromonitor報告，廣東省的物業管理行業呈高度分散格局。我們相信我們的主要競爭對手持有物業管理企業資質證書(一級)。熾烈的競爭對物業管理公司收取的服務費構成下調壓力。倘競爭對手擴充其產品或服務範圍或有新的經營者湧入我們現有或新的市場，競爭可能進一步白熱化。我們相信我們在若干範籌均較競爭對手優勝，包括(i)我們母公司(即私人集團)的性質為物業發展商，有助我們就管理政策作出初步規劃；(ii)積累豐富的私人住宅區物業管理經驗；(iii)本公司的主要規模、品牌認受性、財務資源及服務質量；及(iv)我們兩家物業管理服務的附屬公司持有物業管理企業資質證書(一級)。然而，其他市場參與者可能具備更悠久的營運歷史、更充足的財務資源、更大的品牌認受性、對我們的客戶類別

---

## 風險因素

---

有更廣泛的認識或較闊的客戶基礎。概無保證我們將有能力繼續有效競爭或提高我們的市場地位，從現存及潛在競爭對手中突圍而出，倘我們無法有效競爭，可能對我們的業務、市場份額、盈利能力及經營業績造成重大不利影響。

### 我們須應對不斷變化的監管環境並遵守影響中國物業管理服務行業的措施

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，來自提供物業管理服務的收入分別佔我們總收入約16%、18%、19%、21%及19%。我們的營運因而受到中國監管環境及有關物業管理業的措施的實質影響。尤其是，中國物業管理公司可收取的物業管理費受嚴格規管，並經由有關政府機關監察。國務院相關價格行政部門及建設行政部門共同負責監管及管理有關物業管理服務的收費，而有關費用可能須遵從中國政府實施的價格指引。詳情請參閱本招股章程「主要法律與監管規定概要—A.物業管理服務—c.物業服務費」一節。連同其他因素如不斷上漲的勞工成本及其他經營成本，中國政府對有關服務費施行的限制均可對物業管理公司的盈利能力造成不利影響。概無保證中國機關實施的法規將不會持續對我們的業務、財務狀況及經營業績造成不利影響。

### 我們可能不時捲入自我們營運產生的法律及其他糾紛及索償

我們不時接獲業主針對我們在各屋苑提供的管理服務作出的投訴。倘業主對我們的服務不滿，並指稱我們的服務與我們與有關業主團體所訂立的管理合約所載標準不符，他們可能會採取法律行動。詳情請參閱本招股章程「業務—客戶關係管理」一節。

此外，我們可能會偶爾涉及與業務營運所涉其他方的糾紛並遭提出索償，其他方包括我們的第三方分包商、供應商、僱員或其他在我們所管理的住宅範圍內遭受人身傷害或財產損失的第三方。所有該等糾紛及申索均可導致法律或其他行動，令我們的財務資源及商譽受到不利影響、

---

## 風險因素

---

需要從核心業務抽調人力資源，管理層亦需分心處理。詳情請參閱本招股章程「業務 — 法律訴訟與合規情況」一節。任何有關糾紛、申索或法律程序可能對我們的業務、財務狀況及經營業績造成重大不利影響。

### *(iii) 與我們的零售服務有關的風險*

#### **我們營運所處的行業競爭激烈，與線上零售商的競爭日趨熾熱**

中國的零售業競爭非常激烈，我們持續面對來自國內小型零售營運商以至較大型百貨公司、超級市場及便利店國際營運商的壓力。該等競爭對手可能具備更相宜的價格、更高質的貨品、額外服務，加上更佳的地點、更豐富的零售經營、與直接供應商及特許經營商建立更穩固的關係、更廣泛的資本資源、更先進的客戶數據庫、物流系統，以至更深入民心的品牌知名度。

此外，隨著中國互聯網用戶的數目急速上升，電子商貿蓬勃發展。現時已有大量線上銷售平台及線上零售商存在，提供各式各樣的商品滿足中國各地客戶的需要。由於線上零售商須承擔的固定開支一般較主體店為低，他們可能以折扣價出售同樣的商品。我們面臨線上零售商的競爭日趨激烈，概無保證我們的客戶不會因為價格誘因而轉向線上零售商。我們嘗試透過我們的推廣活動及忠誠客戶計劃力保我們在市場上的競爭力，但該等嘗試未必會成功，並可能增加我們的成本。另外，倘我們就保持競爭力所作的嘗試失敗，加上我們的市場份額收縮，我們的業務及財務狀況可能受到不利影響。

#### **我們的客戶需求受季節性因素影響**

年內，中國消費者的消費模式傾向視乎季節而出現波動。根據我們的經驗，我們一般於主要假期及節慶(如元旦假期、春節假期、勞動節假期、中秋節慶及國慶假期)錄得較高的銷售額。因此，如在有關期間出現如惡劣天氣狀況等的突發事件可能會大大影響我們的財務業績。

### *(iv) 與我們的餐飲服務有關的風險*

#### **我們會面對有關食源性疾病、傳染病及其他突發疾病的相關風險。**

我們的業務易受食源性疾病、傳染病及其他突發疾病的影響。我們無法保證我們的內部控制及培訓能充分有效地預防所有食源性疾病。此外，我們依賴第三方食品供應商和配送商，增加了在我們控制範圍之外的第

---

## 風險因素

---

三方食品供應商和配送商引發的食源性疾病事件風險以及多處而非單個餐廳受到影響的風險。媒體對食源性疾病事件的報道可能對我們整個飲食行業和我們的業務造成不利影響(不論我們是否須對有關疾病的傳播負責)。

其他疾病(如手足口病或禽流感)均可能對我們部分的食材供應造成不利影響，並大幅提高我們的成本，因而影響我們餐廳的銷售額，更甚者會逼使我們部分餐廳結業，從而對我們的經營業績造成重大不利影響。

與此同時，我們亦面對爆發傳染病的風險。過往爆發的傳染病或流行病，視其發生的規模，已對中國的國家及地方經濟造成不同程度的破壞。於2013年4月，中國若干地區爆發由H7N9病毒引發的高致病性禽流感。自2013年初以來，已有數宗有關H7N9再次爆發導致患者死亡的報道。於2009年6月，世界衛生組織宣佈H1N1流感的爆發為傳染病。中國尤其是在廣東省爆發任何傳染病或流行病，均可能導致我們餐廳被隔離、暫時關閉，及我們主要人員及顧客遭受旅行限制或發生疾病或死亡。上述任何事件均可能嚴重干擾我們的業務，從而可能對我們的財務狀況及經營業績造成重大不利影響。

### 餐飲行業的激烈競爭會阻礙我們提升或保持收入及盈利能力

餐飲行業在多個方面充滿激烈競爭，其中包括食品質量和一致性、口味、性價比、用餐環境、服務、位置、優質食材及員工的準備。我們各處的餐廳均面臨來自不同餐廳的激烈競爭，包括本地餐廳以及區域性及國際性連鎖餐廳。我們的競爭對手亦提供堂食、外賣和送餐服務。我們的若干競爭對手經營歷史悠久，較我們擁有更為強大的財務、營銷、人才等其他資源，而且我們的許多競爭對手在廣東省或我們打算開設新餐廳的區域經營已久。此外，其他公司可能會發展類似經營概念及針對我們顧客的新餐廳，從而導致競爭加劇。

任何未能成功地與其他餐廳在市場上進行競爭均可能阻礙我們提升或保持收入及盈利能力進而失去市場份額，而這可能對我們的業務、財務狀況、經營業績或現金流量造成重大不利影響。我們亦可能需要改進或完善我們的餐廳網絡元素，發展我們的理念，以與不時出現的流行新式餐廳風格或概念展開競爭。我們無法保證我們將會成功執行該等改進或該等改進將不會降低我們的盈利能力。



(v) 與我們的配套生活服務有關的風險

我們在配套生活服務業板塊面臨的競爭可能導致減價壓力、營運溢利率下降、失去市場分額、主要僱員離職及資本開支上升

中國的配套生活服務業板塊(包括校外培訓服務、物業代理服務、就業服務及洗滌服務)高度分散且競爭激烈。我們預期此等板塊的競爭將會持續加劇，原因包括入行門檻低，新競爭對手可輕易進入市場並於各自的市場中開展營運。我們與競爭對手在多個方面競爭，包括收費水平及僱員質量。我們的競爭對手可能會採取類似的課程編製、學習支援及營銷手法，惟定價及服務組合可能較我們所提供者更為吸引。此外，部分競爭對手具備的資源可能比我們更多，有能力投放更多資源於開發及推廣各種課程或學習班，比我們更能快速應對學員要求、課堂材料、市場需要或創新科技的變化。

有見及此，我們可能需要因應競爭降低收費或撥出更多營銷開支或員工薪金支出，以挽留或吸引顧客及優秀僱員或開拓新的市場商機。倘我們無法成功爭取新客戶、吸引及挽留稱職優秀的員工、提高服務質量或控制競爭成本，均可能對我們的業務及經營業績造成重大不利影響。

### 對中國物業市場表現的依賴

物業代理業的表現深受中國物業市場的週期性規律所影響。中國物業市場非常波動，且可能出現供過於求及物業價格波動的情況。倘中國中央及地方政府認為經濟過熱，日後可能會不時調整貨幣及其他經濟政策以遏制中國及地方經濟，並進一步推行監管措施以牽制中國物業市場的發展。

### 在中國提供物業代理服務的先決條件

根據中國的全國性相關法律法規，物業代理企業須享有獨立的中國法人地位，並向有關企業註冊所屬地區的縣級以上的主管房地產行政機關作出適當申報。除國家規定外，部分省份、直轄市或城市的有關地方行政機關要求該等企業在該等省份、直轄市或城市從事相關物業代理業務前，須先取得由有關機關發出的相關物業代理資質證書。除本招股章程「業務—法律訴訟與合規情況—不合規記錄」一節所披露者外，我們已就總公司及分行的經營取得相關證明書及完成文件存檔。資質證書須予續期，而概無保證我們將可於有關資質證書屆滿時進行重續。此外，該等證書的申領資格及重續標準可能不時出現變動，可能需要額外執照、證書、

---

## 風險因素

---

許可證及其他先決條件，亦可能出現更嚴格的監管規定。倘我們未能及時重續任何該等資質證書或未能取得任何該等額外執照、證書或許可證，或未能遵守任何有關額外的先決條件或其他監管規定，我們的營運可能受到不利影響。倘推行任何新法律法規，或現有法律法規出現任何變動，因而禁止我們繼續經營業務的任何部分或令經營變得更加繁瑣，我們的營運可能受到限制，而我們的盈利能力可能受到不利影響。

我們的配套生活服務極為依賴我們的僱員，倘我們未能吸引及挽留合資格僱員交付我們的服務，我們可能無法保持貫徹一致的服務質量，而我們的業務及經營業績可能受到重大不利影響。

我們主要依賴僱員向客戶提供配套生活服務。因此，我們的員工對維持我們的服務質量及維護我們的品牌商譽至關重要。於2016年5月31日，我們旗下的配套生活服務僱用約192名僱員。由於配套生活服務業的合資格人才有限，對經驗豐富的熟練員工的競爭相當激烈，我們必須繼續吸引及挽留員工。我們無法保證我們日後將可保留員工的服務及挽留其他幹練的僱員，倘缺乏有關人才，可能對我們的業務及經營業績造成重大不利影響。

### 與在中國進行業務有關的風險

中國的經濟、政治及社會狀況以及政府政策的變動均可能對我們的經營業績及前景造成重大不利影響。

我們幾乎所有的業務營運、所管理的住宅區、餐廳、零售店、客戶及供應商均位於中國。因此，我們的業務、財務狀況、經營業績及前景均在很大程度上受中國的經濟、政治及社會狀況所影響。過去三十多年來，儘管中國經濟逐漸從計劃經濟過渡為更加以市場為導向的經濟體，中國的絕大部分生產性資產仍由政府掌控。此外，中國政府藉由實施行業政策繼續在規管行業發展方面發揮重要作用。中國政府通過資源分配、控制以外幣計值責任的付款、制定貨幣政策以及對特定行業或公司提供優惠待遇等方式對中國經濟增長行使重大控制權。

儘管中國整體經濟於過去十年取得重大增長，但在地域及經濟多個層面發展不均。中國政府已落實多項措施鼓勵經濟增長，作為資源分配的指引。儘管長遠而言，部分措施或改革可能有利整體市場發展，但我們無法預測會否對我們造成任何負面影響。例如，我們的經營業績可能因改變適用於我們的稅務法規而受到不利影響。此外，中國政府近年來對工業生產、銀行信貸、

---

## 風險因素

---

固定投資、貨幣供應及房地產價格的快速增長表示關注。因此，為促進經濟更加穩定健康地發展，中國政府採取多項措施控制經濟增長，包括限制銀行為若干行業提供貸款以及提高借貸及存款利率。

根據企業所得稅法，我們或被視為「居民企業」，而我們就從中國附屬公司收取股息應繳的所得稅可能增加，而我們的財務狀況及經營業績可能受到重大不利影響

本公司於開曼群島註冊成立，透過中國附屬公司經營業務。根據企業所得稅法，按境外國家或地區法律成立，但「實際管理機構」位於中國境內的企業，被視為「居民企業」，因而須就其全球收入按稅率25%繳納企業所得稅。於2007年12月6日，國務院採納於2008年1月1日生效的企業所得稅法實施條例，該條例將「實際管理機構」一詞界定為「對企業的業務營運、僱員、賬目及資產具有全面管理及控制權的機構」。我們的管理層現駐居中國，日後可能繼續駐居中國。於2009年4月22日，國家稅務總局發出國家稅務總局82號文，就釐定中國企業控制的境外公司的「實際管理機構」的形成制定若干具體標準。國家稅務總局82號文載列的基準並不直接適用於我們，原因為我們目前正由個別非中國自然人實益擁有，因此我們並非中國公司控制的離岸企業。稅務當局將如何對待如我們一樣由非中國的自然人投資或最終控制的海外公司屬未知之數，而我們不能向閣下保證我們根據企業所得稅法不會被視為中國居民企業。

此外，倘根據國家稅務總局82號文，我們被認定為中國居民企業，將須就全球收入繳納25%的企業所得稅，且我們的非居民企業股東所收取的任何股息須繳納最高10%代扣代繳稅，惟該名非居民企業股東註冊成立的司法權區與中國訂有稅收協定，列明不同的代扣代繳稅協議則除外。此外，雖然企業所得稅法規定合資格中國居民企業間派付的股息獲豁免繳納企業所得稅，但基於企業所得稅法頒佈時間尚短，此項豁免的詳盡資格要求，以及即使我們就稅務目的而言被視為中國居民企業，但我們的中國營運附屬公司向我們派付的股息是否符合有關資格仍未清晰。在此情況下，由於我們的全球收入須根據企業所得稅法納稅，我們的盈利能力及現金流量將會受到重大不利影響。

政府控制貨幣兌換及未來人民幣匯率波動可能會影響我們的業務經營並減低我們的股份按外幣計值的價值及應付的股息

人民幣價值出現波動並受中國政府的政策變動所影響，且在很大程度上取決於中國國內和國際經濟及政治發展以及地方市場的供求情況。自1994年以來，人民幣一直是按中國人民銀行設定的匯率兌換為外幣(包括港元和美

---

## 風險因素

---

元)，該匯率乃每日根據前一日的銀行同業外匯市場匯率和世界金融市場當時匯率釐定。2005年7月21日，中國政府改變沿用十年的人民幣與美元掛鉤政策。根據現行政策，人民幣可參考中國人民銀行指定的一籃子外幣在有限及受管控的範圍內波動。於2007年5月18日，中國人民銀行宣佈將銀行同業現貨外匯市場的人民幣兌美元交易價格的浮動範圍由0.3%提高至0.5%，於2012年4月更調升至1%。

我們收取的所有收入均以人民幣計值。根據我們現時的架構，我們的收入主要來自附屬公司的股息付款，而我們的附屬公司均位於中國。若外幣供應不足，可能限制我們附屬公司匯出足夠外幣以向我們派付股息或其他款項，或以其他方式履行其以外幣計值的責任。中國政府對人民幣兌換成外幣加以管制，並在某些情況下限制從中國匯出外幣。根據現行的《中華人民共和國外匯管理條例》，經常賬戶付款，包括利潤分派、利息支付和與貿易有關的交易支出款項，倘按照若干程序要求，可以外幣支付而毋須國家外匯管理局批准。然而，倘把人民幣兌換成外幣並匯出中國以支付資本開支(如償還以外幣計價的貸款)，則需要獲得國家外匯管理局或其當地分支機構的批准。中國政府亦可於日後採取其他措施酌情限制經常項目交易使用外幣。鑑於出口備受近期全球經濟下滑威脅，中國政府或會更不願意短期內加快撤出貨幣控制。若政府控制貨幣兌換致使我們無法取得足夠外幣，我們可能無法以外幣向股東派付股息。此外，該等控制或會限制我們在中國境外採購原材料或限制我們透過海外投資及國際貸款以外幣進行的業務活動融資，因而亦可能影響我們附屬公司透過債務或股權融資(包括我們提供貸款及注資)獲得外匯的能力。

國家外匯管理局的規例可能會限制我們將全球發售所得款項淨額有效為中國附屬公司提供資金的能力，而此可能影響閣下投資的價值，並可能令我們更難透過收購取得增長

我們計劃透過海外股東貸款或額外出資，以全球發售的所得款項淨額為我們的中國附屬公司提供資金，而這需要向中國政府機關登記或取得其批文。任何海外股東向我們的中國附屬公司提供貸款，程序上必須向國家外匯管理局地方分局登記，而此等貸款不得超出根據相關中國法律所批准投資於中國附屬公司的總額與其各自的註冊資本的差額。此外，出資金額須獲得商務部或其地方分局批准或向商務部或其他地方分局存案。我們未必能夠及時就我們日後向其中國附屬公司提供出資或境外貸款取得該等政府批准或完成有關

---

## 風險因素

---

登記。倘我們未能取得有關批准或完成辦理有關登記，我們使用全球發售所得款項以用於我們中國業務的能力可能會受到負面影響，繼而可能對我們中國附屬公司的流動資金及我們為業務提供資金及擴張業務的能力造成不利影響。

於2016年6月9日，國家外匯管理局頒佈《國家外匯管理局關於改革和規範資本項目結匯管理政策的通知》（「國家外匯管理局第16號通知」），訂明外商投資企業對外匯收入資本項目的使用，應在業務範圍內遵循真實、自用原則，而且資本項目外匯收入及外商投資企業自外匯結匯所得的人民幣資本不得用於國家外匯管理局第16號通知訂明的若干用途。違反國家外匯管理局第16號通知可予以行政處罰。有關國家外匯管理局第16號通知的詳情，請參閱本招股章程「主要法律與監管規定概要—D.整體營運—e.外匯」一節。因此，我們須將從我們預期會收取的全球發售所得款項淨額轉換而來的人民幣資金用於我們中國附屬公司的業務範疇。國家外匯管理局第16號通知或會嚴重限制我們將全球發售或額外股本證券的任何其他發售所得款項淨額轉移至我們中國附屬公司，或於中國投資或收購任何其他公司的能力。

**中國法律制度固有的不明朗因素可能對我們有重大不利影響，並限制投資者可享有的法律保障**

我們的業務主要在中國進行，須遵守中國法律、法規及規則。中國的法律制度是一個以成文法為依據的民事法律制度，有別於普通法司法權區，雖然中國過往法院的裁決可作為參考，但作為先例的價值有限。自1970年代末開始，為發展全面的商務法律體制，中國政府頒佈了有關外資、公司組建與管治、商業、稅收、金融、外匯和貿易等經濟事宜的法律和法規。但是，由於這些法律、規則及法規相對較新，加上目前已公佈的法院案例有限且並無約束力，故中國法律制度（包括該等法律、規則及法規的詮釋及執行）存在固有不確定性，可能不如其他發展較完善的司法權區般一致或可以預測。未能正確詮釋該等法律、規則及法規可能對我們的業務造成重大不利影響。

此外，中國法制度系部分基於可能具有追溯效力的政府政策及內部法規。因此，我們現時的合法活動有部分可能於日後被視為違反具有追溯效力的若干新政策及規則。最後，適用於海外上市公司的中國法律、規則及法規並無區分少數股東和控股股東的權利與保障，而我們的少數股東未必享有根據美國及部分其他司法權區的法律註冊成立的公司所提供的相同保障。倘所有或任何該等不明朗因素實現，則可能對我們的財務狀況及經營業績造成重大不利影響。

---

## 風險因素

---

向在中國居住的董事或行政人員送達法律程序文件或在中國向我們或他們強制執行非中國法院的任何裁決可能存在困難

我們的大部分附屬公司均於中國成立，大部分的高級管理層居住在中國，而我們絕大部分的店鋪及餐廳均位於中國境內。因此，投資者未必能在中國向該等人士送達法律程序文件或在中國向我們或他們強制執行非中國法院的任何裁決或適用法規項下之其他事宜。

中國與開曼群島、美國、英國、日本等多個國家，均未簽訂有關相互承認和執行法院判決的條約。於2006年7月14日，中國與香港簽署《關於內地與香港特別行政區法院相互認可和執行當事人協議管轄的民商事案件判決的安排》。然而，中國若干法院僅認可由香港法院頒佈並符合若干條件的終審判決。

### 與全球發售有關的風險

全球發售股份的買家可能面臨即時稀釋，而倘我們日後發行額外股份或有需要融資，買家可能面臨進一步稀釋

我們股份的發售價高於在2016年5月31日(假設資本化發行已完成)的未經審計每股股份有形資產淨值。因此按最高發售價每股0.46港元計算，全球發售股份的買家的未經審計備考經調整每股股份有形資產淨值將即時稀釋0.20港元。

為擴充產能及業務，我們可能考慮於日後發售及發行額外股份或可能需要籌措額外資金。倘我們於日後發行的額外股份價格比發行該等額外股份前的每股股份有形資產賬面淨值為低，股份的投資者可能就他們於股份的投資進一步面臨每股股份有形資產賬面淨值的稀釋。倘透過發行新股本或股本有關證券而非按現有股東的相應比例籌措額外資金，則我們現有股東的所有權百分比可能會下降。

我們的股份過往沒有公開市場，而股份未必能發展出或維持買賣活躍的市場

全球發售前，我們的股份並無存在公開市場。全球發售完成後，聯交所將成為我們股份上市的唯一的市場。目前無法保證我們的股份於聯交所上市後將導致股份形成活躍及流通的公開交易市場。倘股份於全球發售後未能形成或維持活躍的交易市場，我們無法保證股份的市價及流通性不會受到重大不利影響。

---

## 風險因素

---

### 股份的成交價或會波動，可能令投資者蒙受重大損失

股份的交易價格可能波動不定，並可能因超出我們控制範圍的因素(包括香港、中國及世界各地證券市場的整體市況)而大幅波動。尤其是證券於香港上市且主要業務經營在中國的其他公司的股份市價表現及波動，可能會影響我們股份價格及成交量的波幅。不論我們的實際營運表現如何，該等大事及行業因素均可能對我們股份的市價及波幅產生重大影響。

除市場及行業因素外，我們的股份價格及交投量可能基於特定業務理由而大幅波動。特別是，我們的營業額、盈利及現金流量變動，或出現本節所述的任何風險，均可能導致我們的股份市價出現重大波動。任何該等因素可能導致股份價格及交投量出現大幅及突然變動。

### 在公開市場出售大量股份或有可能進行上述出售，可對股份的現行市價造成重大不利影響

現有股東在公開市場發行任何新股、日後出售大量本公司股份或可能出現有關發行或出售，均可能導致我們股份的市價下跌，並嚴重損害我們日後透過發售股份籌措股本的能力。

此外，控股股東所持的股份須於全球發售完成後受禁售期所限制。詳情請參閱本招股章程「包銷—包銷安排及費用—香港公開發售—香港包銷協議」一節。儘管我們並不獲悉任何控股股東有意於禁售期屆滿後大量出售本公司股份，我們不能保證控股股東不會出售其可能擁有的股份。倘控股股東日後於有關禁售期屆滿後拋售大量股份，則可能對股份的現行市價產生重大不利影響。

### 我們股份的市價在交易開始時可能會低於發售價

於全球發售後，我們的股份可能以低於發售價在公開市場買賣。股份的初始價格將於定價日釐定。然而，股份將在交付後方於聯交所開始買賣，因此，投資者可能未必可在該期間出售或以其他方式買賣發售股份。股份持有人須承受買賣開始時股份的價格可能因不利市況或於出售至買賣開始時期間可能出現的其他不利事態發展而低於發售價的風險。

---

## 風險因素

---

本招股章程內從各種政府官方來源及第三方來源取得有關中國、中國經濟、中國物業管理業、中國零售業及中國餐飲業的若干事實及其他統計數字未必可靠

本招股章程內有關中國、中國經濟、中國物業管理業、中國零售業、中國餐飲業及配套生活服務經營所在行業的若干事實及其他統計數字乃來自各種政府官方刊物、行業顧問的數據及公開可用來源。然而，我們無法保證從該等來源所得資料的質量或可靠性。該等資料未經我們或我們任何聯屬人士或顧問編製或獨立核實，因此，我們不就有關事實及統計數字的準確性發表任何聲明。鑑於搜集資料的方法可能有誤或無效，或與公佈的資料與市場慣例之間存在差異及其他問題，本招股章程所載的事實及統計數字可能不準確，或無法與基於其他來源所編製的事實及統計數字作比較。因此，有意投資者應審慎衡量該等事實或統計數字的可靠性及重要性。

**有意投資者應依賴本招股章程作出投資決定，而非倚賴報章報導或其他媒體所發佈的任何資料**

有意投資者應純粹倚賴本招股章程及有關申請表格所載資料作出投資決定。我們並無授權任何人士向他們提供與本招股章程所載內容不同的資料。在本招股章程刊發前後，除我們為遵照上市規則而出版的市場推廣資料外，已有或可能有報章及媒體報道我們及全球發售。我們未有授權任何該等報章及媒體報道，而載於該等未經授權報章及媒體報道有關我們的財務資料、財務預測、預測、估值及其他資料亦可能未能真實反映本招股章程所披露的資料。我們並無就該等報章及媒體報道所散佈的任何資料的合適性、準確性、完整性或可靠性發表任何聲明，而我們亦不會就該等報章及媒體報道所載任何資料的準確性或完整性而承擔責任。倘報章及媒體報道所載的任何資料與本招股章程所載的任何資料不符或衝突，我們概不對此負責，因而投資者不應倚賴任何該等資料，於決定是否購買股份時，應僅倚賴本招股章程及申請表格所載的資料。

### **前瞻性資料或不準確**

本招股章程載有關於我們及我們的營運及前景的前瞻性陳述及資料。該等陳述及資料乃基於我們的信念、假設及現時掌握的資料而作出。本招股章程採用「預計」、「相信」、「估計」、「預期」、「計劃」、「前景」、「今後」、「擬」等字眼及其他類似措辭，若其與我們或我們的業務有關，乃用以識別前瞻性陳述。該等陳述反映本公司目前就未來事件的觀點，並會受風險、不明朗因素及多



---

## 風險因素

---

項假設的影響，包括本招股章程所述的風險因素。倘出現其中一項或多項該等風險或不明朗因素，或任何有關假設或資料證實為不正確，則實際業績可能嚴重偏離本招股章程的前瞻性陳述。實際結果是否將會符合我們的預期及預測，須視乎多項風險及不明朗因素而定，當中很多在我們控制範圍以外，並反映未來業務決策，而此等決策可能會出現變動。鑑於該等及其他不明朗因素，包含在本招股章程的前瞻性陳述不應該視為我們的計劃或目標將獲達成的聲明，投資者亦不應該過份依賴該等前瞻性陳述。本節所載之警告陳述適用於本招股章程所有前瞻性陳述。除根據上市規則或聯交所其他規定的持續披露責任外，我們無意更新該等前瞻性陳述。

### 開曼群島法例或未能就我們的股東權益提供與香港法例下的相同保障

我們的企業事務由我們的組織章程大綱及組織章程細則、公司法及開曼群島普通法所規管。根據開曼群島法例，股東對董事採取行動的權利、少數股東進行訴訟的權利及本公司董事對我們的受信責任，很大程度上受開曼群島普通法規管。開曼群島普通法部分是由開曼群島比較有限之司法先例及英國普通法衍生，英國普通法於開曼群島法院具有說服力但無約束力。根據開曼群島法例，股東之權利及董事之受信責任可能與其他司法權區的法規或司法先例所訂明者不同。

### 豁免嚴格遵守上市規則第14A章

本集團已訂立若干將於上市後構成上市規則第14A章項下之非豁免持續關連交易之交易，當中部份為期超過三年。有關該等交易之詳情連同豁免嚴格遵守上市規則第14A章項下之相關申報、公告及獨立股東批准之規定(或固定年期不得超過三年之規定，視情況而定)之申請，載於本招股章程「持續關連交易」一節。

## 董事就本招股章程內容所承擔的責任

本招股章程的資料乃遵照公司(清盤及雜項條文)條例、香港法例第571V章《證券及期貨(在證券市場上市)規則》(經修訂)及上市規則而刊載，旨在向公眾提供有關本公司的資料。我們董事就本招股章程所載資料的準確性共同及個別承擔全部責任。我們董事在作出一切合理查詢後，確認據彼等所深知及深信，本招股章程所載資料在所有重大方面屬準確完備，並無誤導及欺詐成份，且概無遺漏任何其他事實，致使本招股章程任何陳述產生嚴重誤導。

## 有關全球發售的資料

香港發售股份僅按照本招股章程及申請表格所載資料及所作聲明且按照當中所載條款及在其所載條件規限下提呈發售。概無任何人士獲授權提供本招股章程及相關申請表格所載以外有關全球發售的任何資料或所作任何聲明，而任何本招股章程及相關申請表格所載以外的資料或所作聲明均不應被視為已獲本公司、獨家保薦人、獨家全球協調人、獨家賬簿管理人、包銷商、彼等各自的任何董事、代理人、僱員或顧問或任何其他參與全球發售的各方授權發出而加以依賴。在任何情況下，交付本招股章程或就發售股份進行任何發售、銷售或交付並不構成聲明指自本招股章程日期以來，我們的事務並無變動或並無很可能合理地導致變動的事態發展，或暗示本招股章程所載資料於本招股章程日期後的任何日期仍然正確。

全球發售的架構(包括其條件)的詳情載於本招股章程「全球發售的架構」一節，而申請香港發售股份的程序載於本招股章程「如何申請認購香港發售股份」一節及相關申請表格。

## 包銷

本招股章程僅就香港公開發售而刊發，而香港公開發售屬於全球發售的一部分。股份於聯交所上市乃由獨家保薦人保薦。香港公開發售由香港包銷商根據香港包銷協議的條款有條件地作全數包銷。條件之一為我們與獨家全球協調人(為其本身及代表包銷商)就發售價達成協議。就香港公開發售的申請人而言，本招股章程及申請表格載列香港公開發售的條款及條件。國際配售將由國際包銷商根據國際包銷協議的條款全數包銷。全球發售由獨家全球協調人經辦。

發售價預期將由獨家全球協調人(為其本身及代表包銷商)與我們於定價日協議釐定。定價日預期將為2016年11月1日(星期二)或前後，惟無論如何不

遲於2016年11月4日(星期五)。倘我們與獨家全球協調人(代表包銷商)因任何理由未能協定發售價，則全球發售將不會進行。有關包銷商及包銷安排的完整資料，請參閱本招股章程「包銷」一節。

### 銷售發售股份的限制

我們僅基於本招股章程及相關申請表格所載資料及所作聲明，根據本招股章程及申請表格所載條款及在其所載條件規限下發售香港發售股份。

每名根據香港公開發售購買香港發售股份的人士將須確認，或因其購買發售股份而被視為確認，其知悉本招股章程所述有關提呈發售股份的限制。

我們並無採取任何行動，以獲准在香港以外任何司法權區發售香港發售股份或派發本招股章程及／或相關申請表格。因此，在任何未獲准提出要約或邀請或向任何人士提出要約或邀請即屬違法的任何司法權區或任何情況下，本招股章程及／或相關申請表格不得用作亦不構成一項要約或邀請。在其他司法權區派發本招股章程及／或相關申請表格以及發售及銷售發售股份乃受到限制及可能不得進行，除非已根據該等司法權區的適用證券法向相關證券監管機關登記或獲其授權准許或獲得豁免。

### 申請在聯交所上市

我們已向聯交所上市委員會申請批准已發行股份、根據資本化發行及全球發售將予發行的股份(包括根據超額配股權獲行使而可予發行的額外股份)及因行使首次公開發售購股權或根據購股權計劃可能授出的任何購股權而可予發行的任何股份上市及買賣。本公司概無任何股份或貸款資本在任何其他證券交易所上市或買賣。目前，本公司並無尋求或計劃尋求准許其股份於任何其他證券交易所上市或買賣。

### 我們的股份將合資格獲納入中央結算系統

倘聯交所批准我們的股份於聯交所上市及買賣，而我們符合香港結算的證券收納規定，我們的股份將獲香港結算接納為合資格證券，自上市日期或香港結算釐定的任何其他日期起可在中央結算系統記存、結算及交收。

聯交所參與者(定義見上市規則)之間的交易須於任何交易後第二個營業日在中央結算系統進行交收。由於交收安排將影響閣下的權利及權益，因此閣下應就交收安排詳情諮詢股票經紀或其他專業顧問的意見。

---

## 有關本招股章程及全球發售的資料

---

我們已作出一切必要安排，以便我們的股份獲納入中央結算系統。中央結算系統的所有活動均須遵守不時生效的中央結算系統一般規則及中央結算系統運作程序。

### 建議諮詢專業稅務意見

倘閣下對根據香港及閣下營運、住所、居留、公民身份或註冊成立所在地的法律認購、購買、持有或出售及買賣我們的股份(或行使其附帶權利)所引致的稅務事宜有任何疑問，應諮詢閣下的專業顧問。謹此強調，獨家全球協調人、獨家保薦人、包銷商、我們及我們或彼等各自的任何董事或參與全球發售的任何其他人士或各方，概不對因閣下認購、購買、持有或出售或買賣我們的股份或閣下行使我們的股份所附帶任何權利所引致的稅務影響或責任負責。

### 香港股東名冊及印花稅

我們根據在香港公開發售作出的申請而發行的所有股份將於我們在香港存置的股東名冊內登記。本公司的股東名冊總冊將由本公司存置於在開曼群島的股份過戶登記總處Codan Trust Company (Cayman) Limited。本公司的股東名冊將由我們的香港股份過戶登記處卓佳證券登記有限公司存置。

全球發售的申請人毋須支付任何印花稅。

買賣於本公司在香港存置的本公司股東名冊內登記的股份將須繳納香港印花稅。只有在香港股東名冊上登記的股份方可於聯交所買賣。

### 申請香港發售股份的程序

申請香港發售股份的程序載於本招股章程「如何申請認購香港發售股份」一節及相關申請表格。

### 匯率兌換

僅供說明用途，除歷史數字及除非本招股章程另有指明，人民幣及港元乃分別按人民幣6.36元兌1.00美元及7.75港元兌1.00美元的匯率兌換為美元，而人民幣則按1.00港元兌人民幣0.86元的匯率兌換為港元。概不表示已於該日或任何其他日期(i)可能已經或可以按該匯率或任何其他匯率將人民幣金額兌換為美元；(ii)可能已經或可以按該匯率或任何其他匯率將港元兌換為美元；或(iii)可能已經或可以按該匯率或任何其他匯率將人民幣金額兌換為港元。

### 數額湊整

任何本招股章程列表所列示的總計數字與各數額的總和之間的任何差異，概因數額湊整所致。

## 開始買賣股份

預期股份將於2016年11月8日(星期二)開始於聯交所買賣。股份將以買賣單位每手10,000股股份進行買賣。股份的股份代號為3686。

## 網站

本招股章程提及的任何網站的內容並不構成本招股章程一部分。

## 借股安排

為方便解決全球發售的超額分配，穩定價格操作人可選擇從Elland Holdings借入最多37.5百萬股股份。有關借股安排將遵守上市規則第10.07(3)條的規定。

## 超額配發及穩定價格措施

有關超額配股權及穩定價格措施安排的詳情載於本招股章程「包銷」一節。

---

## 董事及參與全球發售的各方

---

### 董事

姓名	地址	國籍
----	----	----

#### 主席兼執行董事

孟麗紅女士	香港 赤柱 赤柱灘道5號 Stanley Crest C洋房	中國
-------	--	----

#### 執行董事

孫偉剛先生	香港 九龍 深水埗 大埔道369號 爾登華庭 3座8樓A室	美國
-------	--	----

梁昭坤先生	香港 北角 書局街18號 樂嘉中心1座20樓D室	馬來西亞
-------	-----------------------------------	------

梁玉華女士	中國 廣州市 番禺區 祈福新邨 3A28	中國
-------	----------------------------------	----

#### 非執行董事

劉興先生	中國 廣州市 番禺區 祈福新邨 倚湖灣 11座1807房	中國
------	---	----

#### 獨立非執行董事

羅君美女士	香港 克頓道5號 慧苑D座4樓D1室	中國
-------	--------------------------	----

---

## 董事及參與全球發售的各方

---

姓名	地址	國籍
何湛先生	香港 克頓道5號 慧苑A座10樓1室	中國
麥炳良先生 (又名麥華章 先生)	香港 跑馬地 黃泥涌道43號 雅詩大廈 10樓B室	英國

有關董事及高級管理層成員的更多資料，請參閱本招股章程「董事及高級管理層」一節。

### 其他參與全球發售的各方

#### 獨家保薦人

國泰君安融資有限公司  
香港  
皇后大道中181號  
新紀元廣場  
低座27樓

#### 獨家全球協調人及 獨家賬簿管理人

國泰君安證券(香港)有限公司  
香港  
皇后大道中181號  
新紀元廣場  
低座27樓

#### 聯席牽頭經辦人

國泰君安證券(香港)有限公司  
香港  
皇后大道中181號  
新紀元廣場  
低座27樓

聯合證券有限公司  
香港  
皇后大道中183號  
中遠大廈25樓2511室



---

董事及參與全球發售的各方

---

副經辦人

樹熊證券有限公司  
香港中環  
德輔道中61號  
華人銀行大廈8樓03室

鼎成證券有限公司  
香港中環  
德輔道中121號  
遠東發展大廈  
8樓805-806室

豐盛東方資本有限公司  
香港  
中環  
德輔道中121號  
遠東發展大廈9樓902室

長雄證券有限公司  
香港  
中環  
德輔道中99-105號  
大新人壽大廈18樓

**AM Capital Limited**  
香港  
上環  
干諾道中168-200號  
信德中心西翼1605

核數師及申報會計師

羅兵咸永道會計師事務所  
執業會計師  
香港  
中環  
太子大廈22樓

本公司法律顧問

有關香港法律：  
趙不渝馬國強律師事務所  
香港  
中環  
康樂廣場1號  
怡和大廈40字樓

有關中國法律：  
廣東恒益律師事務所  
中國  
廣州市  
東風東路555號  
粵海集團大廈18樓

有關開曼群島法律：  
**Conyers Dill & Pearman**  
Cricket Square  
Hutchins Drive  
P.O. Box 2681  
Grand Cayman KY1-1111  
Cayman Islands

獨家保薦人及  
包銷商的法律顧問

有關香港法律：  
李偉斌律師行  
香港  
中環  
環球大廈22樓

有關中國法律：  
競天公誠律師事務所  
中國  
上海市  
淮海中路1010號  
嘉華中心1202-1204室

合規顧問

國泰君安融資有限公司  
香港  
皇后大道中181號  
新紀元廣場低座27樓

物業估值師

仲量聯行企業評估及諮詢有限公司  
香港  
皇后大道東1號  
太古廣場三期6樓

收款銀行

渣打銀行(香港)有限公司  
觀塘  
觀塘道388號  
渣打中心15樓

---

## 公司資料

---

註冊辦事處	Cricket Square Hutchins Drive P. O. Box 2681 Grand Cayman KY1-1111 Cayman Islands
中國總部	中國 廣東省 廣州市 番禺區 市廣路8號
香港營業地點及總部	香港 柴灣 永泰道70號 柴灣工業城2期 7樓
公司網站	<b><u><a href="http://www.cliffordmodernliving.com">www.cliffordmodernliving.com</a></u></b> (此網站所載內容並不構成本招股章程一部分)
公司秘書	余定謙先生，執業會計師 香港 將軍澳 將軍澳中心 第6座 28樓A室
授權代表	梁昭坤先生 香港 北角 書局街18號 樂嘉中心1座 20樓D室  余定謙先生 香港 將軍澳 將軍澳中心 6座 28樓A室
審核委員會	羅君美女士(主席) 劉興先生 何湛先生 麥炳良先生(又名麥華章先生)

---

## 公司資料

---

### 薪酬委員會

麥炳良先生(又名麥華章先生)(主席)  
孟麗紅女士  
羅君美女士

### 提名委員會

孟麗紅女士(主席)  
羅君美女士  
何湛先生

### 股份過戶登記總處

Codan Trust Company (Cayman) Limited  
Cricket Square, Hutchins Drive  
PO Box 2681  
Grand Cayman KY1-1111  
Cayman Islands

### 香港股份過戶登記處

卓佳證券登記有限公司  
香港  
皇后大道東183號  
合和中心22樓

### 主要往來銀行

渣打銀行(香港)有限公司  
香港  
中環  
德輔道中88號

交通銀行香港分行  
香港  
銅鑼灣  
希慎道18號  
利園五期16樓

本行業概覽中所述資料乃由Euromonitor International Limited編製，反映其基於公開來源信息以及對交易觀點所作的調查而對市場狀況作出的估計，並主要作為市場研究工具而編製。對Euromonitor International Limited的提述不應被視作Euromonitor International Limited對於任何證券價值或投資於本公司是否可取而發表的意見。董事認為本行業概覽中所載資料的來源為有關資料的適當來源，且在轉載有關資料時已審慎行事。董事並無理由認為有關資料屬虛假或具誤導成份，或遺漏任何重要事實導致該等資料屬虛假或具誤導成份。由Euromonitor International Limited編製並載於本行業概覽的資料並未經本集團、獨家保薦人、獨家全球協調人、獨家賬簿管理人、包銷商或參與全球發售的任何其他各方獨立核實，且彼等不會對其準確性發表任何聲明，及有關資料不應作為作出或不作出任何投資決定的依據。

### 資料來源及可靠性

就全球發售而言，本公司已委聘獨立市場研究及顧問公司Euromonitor International Limited (「**Euromonitor**」) 分析中國物業管理、零售、餐飲及其他配套生活服務行業，並編製成Euromonitor報告。經本公司同意，於最後實際可行日期已就Euromonitor報告支付合共人民幣1,201,672元，我們認為其反映市場價格，於最後實際可行日期，人民幣1,201,672元已付清。支付費用並不視乎上市或Euromonitor報告的結果而定。董事認為，支付費用並不影響Euromonitor報告結論的公正性。

Euromonitor於1972年創立，為消費者及行業市場策略研究的領導者之一。憑藉其全面的國際覆蓋與領先的創新性，其產品成為不同規模的全國及跨國公司的必要資源。Euromonitor為私人獨立全球市場情報領先供應商，辦事處遍佈全球，並於80個國家駐有分析師。

### 研究方法、參數及假設

Euromonitor報告載有中國物業管理、零售、餐飲及其他配套生活服務行業的歷史及預測資料及相關經濟數據。在編纂及籌備Euromonitor報告時，Euromonitor進行一手研究及二手研究，以收集不同資料來源及驗證所收集的資料及統計數據。一手研究主要涉及與多名領先行業參與者及行業專家進行訪談，以取得最新資料及對未來趨勢的洞察，從而證實及反覆檢查數據及研究估計的一致性。二手研究立要涉及審閱已刊發的統計數據及官方資料、專業行業新聞、公司報告、獨立研究報告，以及基於Euromonitor數據庫的研究。

Euromonitor 基於以下假設編製 Euromonitor 報告：

- 預期中國經濟由2016年至2020年預測期內將維持穩定增長；
- 預期中國的社會、經濟及政治環境由2016年至2020年預測期內將保持穩定；
- 由2016年至2020年預測期內並無影響中國物業管理、零售及食品服務市場供求的外界衝擊，如金融危機或原材料短缺等；及
- 預期主要市場推動因素(例如可支配收入增加、房地產市場復甦、產品及服務升級等)將帶動中國物業管理、零售及食品服務市場的發展。

### 廣東省經濟概覽

截至最後實際可行日期，我們的業務主要集中於中國廣東省。根據中國國家統計局及廣東省統計局，廣東省的總名義國內生產總值由2010年的約人民幣46,010億元增加至2015年的人民幣72,810億元。廣東省的實際國內生產總值由2010年約12.4%緩慢平穩地增長至2015年約8.0%。於2015年，廣東省的名義國內生產總值佔全國綜合國內生產總值約10.8%。根據中國國家統計局及廣州市統計局，廣州的名義國內生產總值由2010年約人民幣10,748億元增至2015年約人民幣18,100億元。於2015年，廣州國內生產總值佔廣東省綜合國內生產總值約25%。受珠江三角洲的強勁經濟增長推動，廣東省2015年的實際國內生產總值增長稍微高於國家水平約1.1%，而廣州2015年的實際國內生產總值增長稍微比廣東省的實際國內生產總值增長迅速約0.4%。

廣東省屬於中國最發達的地區之一，是中國人口最多的省份，其被視為中國最重要的市場之一，廣東省擁有大量富裕消費者，彼等的消費能力持續增長。根據Euromonitor報告，廣東省城市居民的年度人均可支配收入由2010年的約人民幣23,898元升至2015年的約人民幣34,757元，複合年增長率約為7.8%，而廣東省鄉村居民的人均年度淨收入由2010年的約人民幣7,890元升至2015年的約人民幣13,360元，複合年增長率約為11.1%。另一方面，根據Euromonitor報告，廣州的人均國內生產總值由2010年約人民幣87,458元增至2015年約人民幣133,968元，複合年增長率約為8.9%，而廣州鄉村居民的人均年度淨收入由2010年約人民幣12,676元增至2015年約人民幣19,323元，複合年增長率約為8.8%。過去五年，中國鄉村居民的人均淨收入的增長速度較城市居民快，這顯示零

售及餐飲業的中高端消費品在次級城市，乃至中國龐大的農村地區中擁有具潛力市場。

根據中國國家統計局，就其對國內名義生產總值的貢獻而言，廣東省位列全國第一，所佔的份額約為10.8%，截至2015年末，廣東省人口僅佔全國人口約7.9%。

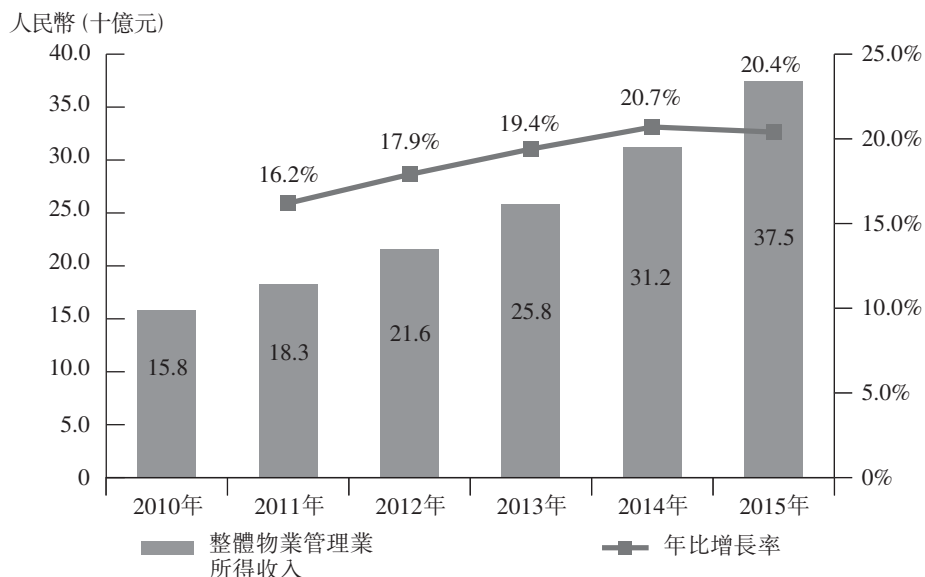
### 廣東省物業管理業

廣東省為中國物業管理業務的發源地，見證著中國物業管理業的歷史及持續發展。根據中國物業管理協會的資料，於2014年，廣東省於中國擁有最多物業管理公司，多達7,761家，當中255家持有物業管理企業資質證書(一級)。同時，根據最近期可供查閱之公開資料，廣州是廣東省內擁有最多物業管理公司的城市，於2014年末，廣州合共設有2,024家物業管理公司。其中61家持有物業管理企業資質證書(一級)，佔廣州物業管理公司的3%。

一般而言，根據Euromonitor報告，物業管理公司的收入包括物業管理費、使用公共資源的租賃費及其他服務收費。隨著物業管理服務的服務種類增多及滲透率上升，廣東省的物業管理業已邁入高速增長階段。據Euromonitor報告顯示，已設立業主委員會的住宅區的物業管理公司的平均每月收費為每平方米人民幣3元至人民幣5元，而其所收取的物業管理費近年維持穩定。由於每一家獨立物業管理公司可靈活制定物業管理費，每家公司的收費均有所不同。例如，由大型物業發展商(包括私人集團)發展之物業的每月平均物業管理費約為每平方米人民幣5元，而其所收取的物業管理費近年一直維持穩定。

根據Euromonitor報告，廣東省物業管理業按所得收入計算的總市場規模(涵蓋住宅及商用物業)由2010年約人民幣158億元增至2015年約人民幣375億元，複合年增長率約為18.9%。當中，住宅物業管理分部於2015年約佔68.5%，而商業物業管理分部於2015年則約佔31.5%。

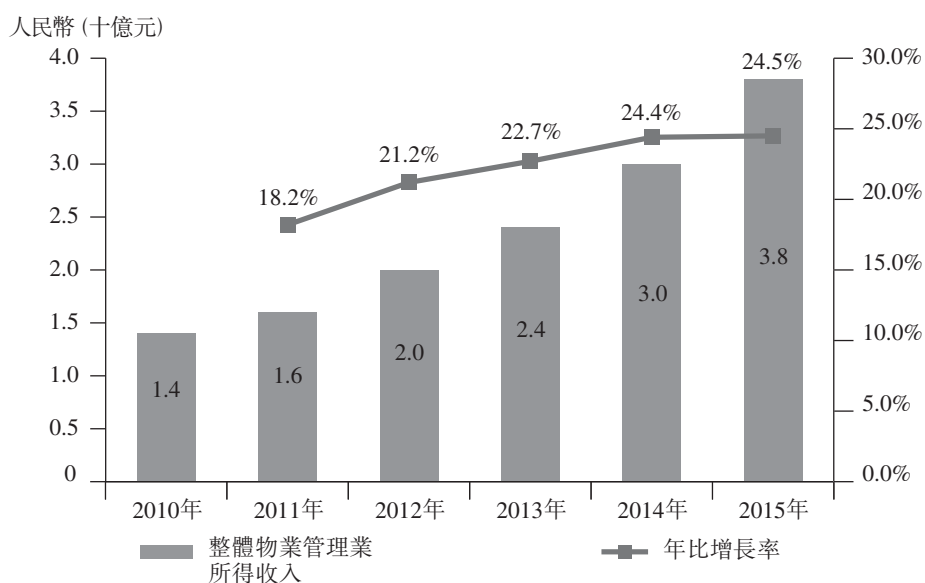
廣東省物業管理業按所得收入劃分的過往市場規模(2010年至2015年)



資料來源：Euromonitor根據業內面談及案頭研究作出的估計

以廣州物業管理業所得收入計的總市場規模由2010年約人民幣14億元增至2015年約人民幣38億元，複合年增長率約為22.2%。當中，住宅物業管理分部的份額於2015年約為63.8%，而商業物業管理分部的份額於2015年約為36.2%。

廣州物業管理業按所得收入劃分的過往市場規模(2010年至2015年)



資料來源：Euromonitor根據業內面談及案頭研究作出的估計



### 物業管理業的主要推動因素

#### *廣州的住房單位銷售增長確保對物業管理服務需求的持續上升*

根據Euromonitor報告，按最近期可供查閱之公開資料所示，廣州的已售住房單位總面積由2010年約11.1百萬平方米增加至2014年約12.0百萬平方米，複合年增長率約為1.8%。根據中國的物業管理條例及廣州市物業管理暫行辦法，住宅區的物業發展商於公開發售前，必須先指定或委聘相應的初步物業管理服務公司。已售住房單位面積的增長促使廣州的物業管理服務需求上升。

#### *消費者的物業管理服務意識提高確保穩健的發展環境*

根據Euromonitor報告，住戶或業主開始意識物業管理服務的重要性。優秀的物業管理公司能夠讓住戶或業主預期享有良好與安全的居住環境，以及便利完善的服務。消費者對物業管理服務的意識提升有助締造穩健的行業發展環境。

#### *物業管理服務的擴展進一步加快行業增長*

傳統上，物業管理公司的主要職責為提供保安、園藝、清潔、維修及保養的服務。然而，隨著本地住戶的需求上升，若干領先物業管理公司開始提供更多元化的增值服務，如護老及家居服務。物業管理服務的擴展使住戶更為便利及進一步刺激廣東省物業管理服務業的發展。

#### *舊房裝修推動物業管理費*

由於棚戶區出現嚴重安全問題，廣東省人民政府已於2014年2月頒佈廣東省人民政府關於加快棚戶區改造工作的實施意見，以加速該等社區的裝修進度。改造並更新該等棚戶區後，物業管理費預期會隨之增加，促使住宅物業所得整體收入進一步增加。

#### *未來廣東省物業管理業的趨勢*

國家發改委已解除對全國物業管理費最高收費的管制。物業管理費按照中國法律法規予以調整以應對近年來服務供應商經歷的經營成本上漲壓力。

## 行業概覽

此外，隨著服務進一步升級以及住宅區和商業物業的物業管理項目增加，物業管理業一直增長。

### 競爭力分析

根據Euromonitor報告，廣東省的物業管理業極為分散，行業出現整合趨勢。廣東省的十大住宅物業管理公司僅佔極小的市場份額，於2015年約佔廣東省物業管理收入的19.0%。另一方面，廣州的物業管理業則相較集中。位於廣州的十大住宅物業管理公司約佔2015年廣州物業管理收入的69.5%。所有位於廣東省及廣州的領先物業管理公司均具備物業管理企業資質證書(一級)，並於全國各地提供物業服務。於2015年，本集團於廣東省及廣州的物業管理業市場份額(按兩地的所得收入計算)分別約為0.09%及0.6%。

我們的主要競爭對手包括大型的全國、地區及地方住宅物業管理公司。我們與主要對手就多項因素進行競爭，主要包括規模、品牌知名度、財務資源、控制經營成本的能力、服務質量及管理經驗等。於2015年12月31日，我們已訂約管理12個住宅區，總建築面積約為5.5百萬平方米。根據Euromonitor進行的業內面談及案頭研究，按2015年所管理的住宅區的建築面積劃分，廣東省及廣州的十大住宅物業管理公司載列如下：

排名	廣東省領先住宅物業管理公司	所管理 概約建築面積 (平方米)
1	公司A	25-28百萬
2	公司B	26.5百萬
3	公司C	26百萬
4	公司D	25百萬
5	公司E	23.5百萬
6	公司F	21百萬
7	公司G	18百萬
8	公司H	17百萬
9	公司I	5.6百萬
10	祈福生活服務控股有限公司	5.5百萬

## 行業概覽

排名	廣州領先住宅物業管理公司	所管理 概約建築面積 (平方米)
1	公司C	9.0百萬
2	公司B	8.9百萬
3	公司F	7.0百萬
4	公司D	6.0百萬
5	公司G	5.5百萬
6	公司E	5.2百萬
7	公司A	5.0百萬
	公司H	5.0百萬
8	祈福生活服務控股有限公司	4.4百萬
9	公司J	4.0百萬
	公司K	4.0百萬
10	公司L	2.5百萬

資料來源：Euromonitor根據業內面談及案頭研究作出的估計

附註：以上呈報的市場份額數據乃經Euromonitor進行實地工作計劃(包括案頭研究及業內面談)後釐定。

Euromonitor可查閱若干公司的經審計數據，然而，該等公司通常不會將收入數字拆分為本研究所包含的相關類別。就該等公司以及計入市場份額的非上市公司而言，Euromonitor已按不同行業的消息來源(即不限於該等公司本身)的估計資料釐定市場份額，並盡量就該等估計資料尋求一致。

該等物業管理公司一般提供住宅區的管理服務。除物業管理這一主要業務外，部分公司亦提供其他延伸服務，例如護老及家居服務。

### 入行門檻

大部分領先物業管理公司在業內經營多年，管理人員經驗豐富，與之相比，新參與者一般在競投新住宅區或商業物業的物業管理服務合約時遭遇困難。根據中國相關法律法規，除非取得相關政府機關批准，否則物業管理公司需參加公開競標，以贏取住宅區的相關初步物業管理服務合約。由於新參與者知名度較低，與主要知名對手相比較難獲選及獲委聘提供物業管理服務。此外，隨著住戶要求更優質的服務，新參與者需投放更多時間及精力累積管理技巧經驗及改善服務，以切合本地住戶及業主日益增長的需求。

### 危機及挑戰

#### 廣州的住房購買限制或會規限房地產市場的進一步發展

為控制廣州過熱的房地產市場，市政府已自2011年起實施住房購買限制，規限當地住戶最多購置兩個居所。於廣州，倘同一家庭購置第二個居所，彼等需要支付更高的首期付款。廣州的住房購買限制或會影響其房地產市場並妨礙有關發展。

#### 缺乏價格調整機制窒礙物業管理業的健康發展

根據Euromonitor報告所引述的國家發改委資料，大部分物業管理公司的物業管理費上限在過去10年內並無調整。一般而言，地區政府制定物業管理公司可收取的物業管理費上限。自2013年12月起，廣州的住宅物業(不包括別墅)在業主委員會成立前的物業管理費上限為每平方米人民幣2.8元。就別墅而言，指導價每平方米人民幣2.8元並不適用於設有業主委員會的住宅物業及純非住宅物業，而根據相關中國法律及法規的要求及程序，該等物業可調整物業管理費。

物業管理公司如計劃提高其物業管理費，該動議須經區內(i)單位總數50%以上；及(ii)總專有建築面積50%以上的業主批准。傳統上，業主委員會、業主與物業管理公司難以就該議題達成共識，較大型的社區或物業更是如此。因此，物業管理公司通常不能提高管理費，因而窒礙物業管理業的健康發展。

#### 營運成本上升為物業管理業帶來限制

物業管理勞動力密集，物業管理公司需要大量工人，如保安、清潔工及保養人員。據廣東省統計局所示，近年來最低月薪持續上升。廣東省於2015年的最低月薪標準平均較2014年增加19%，由2014年的人民幣1,550元增至2015年的人民幣1,895元。此外，公用事業費用(如水電費)亦於過往年間一直增加。營運成本上漲可能使物業管理公司的利潤率減少，為業內整體造成龐大壓力。

### 本公司的競爭優勢

有關本集團物業管理服務的詳情，請參閱本招股章程「業務 — 競爭實力」及「業務 — 物業管理服務」等節。

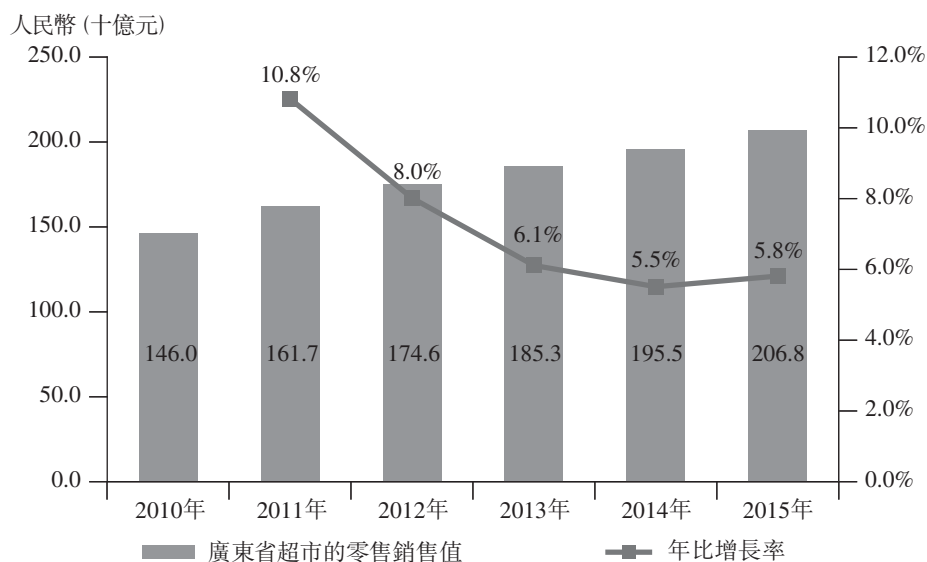
廣東省零售服務業

自90年代以來，中國的零售業發生根本變化，業務種類變得多樣化，如國有、外資及本地民營超市。此外，經過多年發展，超市發展為不同類型，如進口超市及新鮮食品超市等。廣東省的便利店約於90年代末的較後階段出現。廣州一向被視為中國零售業的先驅及基準城市。近年來，更多進口超市及新鮮食品超市亦於廣州成立。

超市及便利店均旨在為生活節奏較快的客戶提供便利的生活方式。與便利店相比，超市的產品種類一般較多，零售價亦較低。然而，便利店的服務時間通常較長，而且較鄰近客戶，因為便利店通常位於或鄰近住宅社區。隨著廣東省客戶生活水平提高及可支配收入增加，客戶對價格的敏感度降低，且追求更便利的購物體驗。因此，部分領先零售商開始開設便利店，以加強其競爭力。

根據Euromonitor報告，按零售價值衡量，廣東省超市零售的總市場規模由2010年約人民幣1,460億元增加至2015年約人民幣2,068億元，複合年增長率約為7.2%。

廣東省超市零售按零售銷售價值劃分的過往市場規模(2010年至2015年)

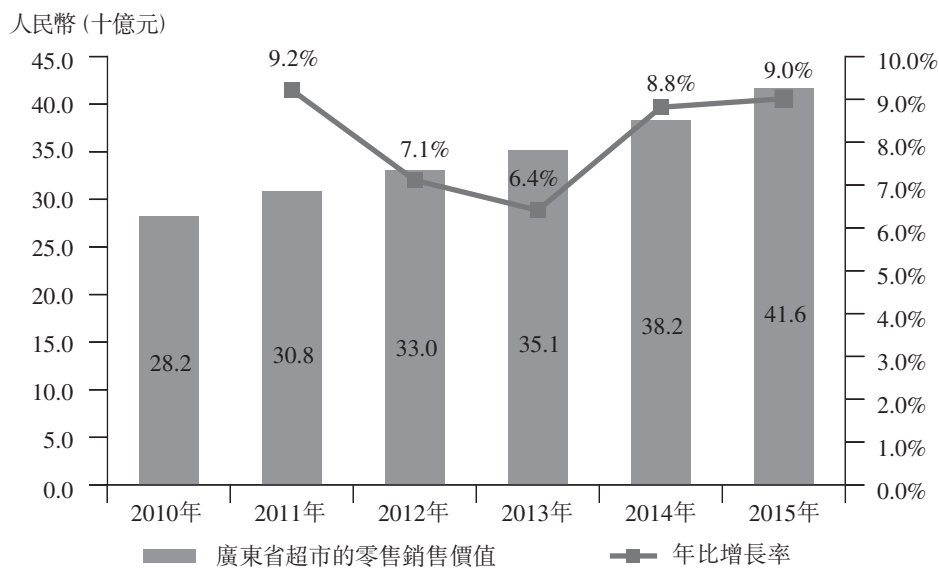


資料來源：Euromonitor根據業內面談及案頭研究作出的估計

## 行業概覽

廣州超市零售的總市場規模由2010年約282億元增至2015年約人民幣416億元，複合年增長率約為8.1%。

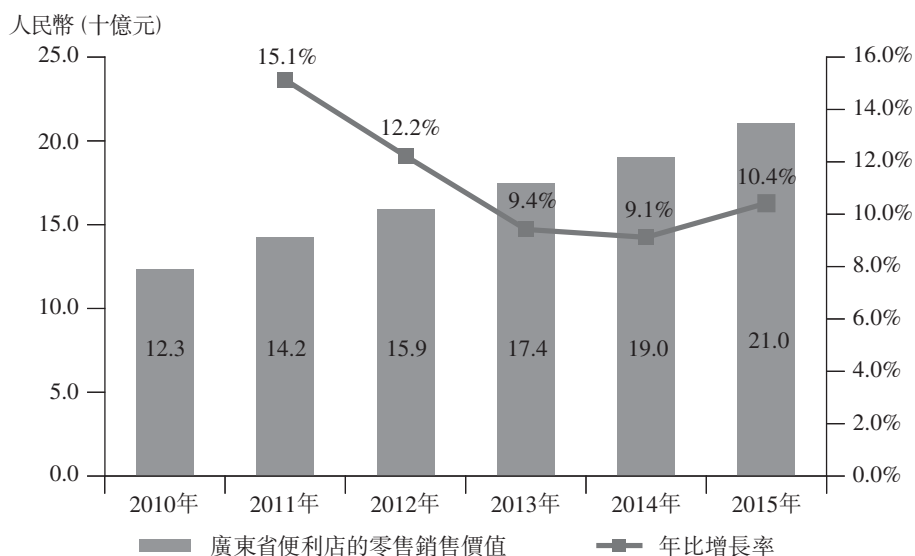
### 廣州超市零售按零售銷售價值劃分的過往市場規模(2010年至2015年)



資料來源：Euromonitor根據業內面談及案頭研究作出的估計

另一方面，廣州便利店零售按零售銷售價值劃分的總市場規模由2010年約人民幣123億元增加至2015年約人民幣210億元，複合年增長率約為11.3%。

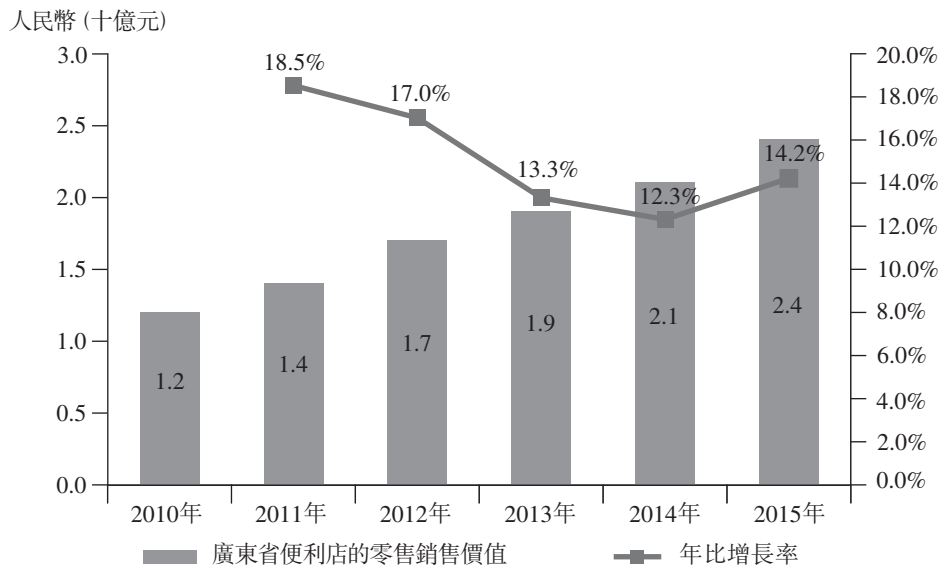
### 廣東省便利店零售按零售銷售價值劃分的過往市場規模(2010年至2015年)



資料來源：Euromonitor根據業內面談及案頭研究作出的估計

廣州便利店零售按零售銷售價值劃分的總市場規模由2010年約人民幣12億元增加至2015年約人民幣24億元，複合年增長率約為14.9%。

### 廣州便利店零售按零售銷售價值劃分的過往市場規模(2010年至2015年)



資料來源：Euromonitor根據業內面談及案頭研究作出的估計

### 零售服務業的主要推動因素

#### 客戶消費能力增加推動超市及便利店零售的發展

根據廣州市統計局，城市居民的年度人均可支配收入由2010年約人民幣30,658元增至2015年約人民幣46,735元，複合年增長率約為8.8%，而鄉村居民的年度可支配收入由2010年約人民幣12,676元增至2015年約人民幣19,323元，複合年增長率約為8.8%。廣州城市及鄉村居民的收入水平迅速上升，顯示本地客戶的強勁購買力，從而推動超市及便利店零售的發展。

#### 便利店的延伸服務提供業務增長機遇

除銷售日常用品外，便利店已擴大服務範疇至提供繳交水電費服務、電話充值服務及轉賬服務。根據Euromonitor報告，便利店目前提供的延伸服務的客戶流量增加，有助帶動便利店的整體銷售。

### 進口超市興起帶動高端產品的零售銷售

國內食品安全問題備受關注，本地顧客對進口食品(如乳製品、包裝零食、新鮮水果、冷凍海鮮)的需求越來越大。因此，專門銷售多種進口食品的超市興起。根據Euromonitor報告，該等新興超市一直廣受本地顧客，尤其是高收入顧客的青睞。

### 未來廣東省零售服務業的趨勢

根據Euromonitor報告，隨著本地客戶的收入水平上升及購買力增加，預期超市零售將於不久將來達致較為穩定的增長。

隨着便利店能夠提供更多元化的產品種類及增值服務，預期廣東省便利店零售的銷售將有所增長。

### 競爭力分析

廣東省(包括廣州)的超市零售極為分散。大部分連鎖超市及便利店均專注於零售，經營歷史悠久。2015年，廣東省及廣州的五大連鎖超市合共佔超市零售銷售總值約5.8%及約13.4%，而本集團的連鎖超市則分別佔2015年廣東省及廣州的零售銷售價值約0.03%及0.13%。

另一方面，廣東省(包括廣州)的便利店零售較為集中，廣東省及廣州的五大連鎖便利店分別佔2015年便利店零售總值約56.8%及80.2%，而本集團於2015年則分別取得廣東省及廣州按零售銷售收入計算約0.21%及1.84%的市場份額。根據Euromonitor報告，2015年廣東省有超過14,000家連鎖便利店，當中約85%由五大連鎖便利店擁有。

我們不斷面臨競爭壓力，對手涵蓋小型國內商店及零售商以至較大型商店，甚至是國際超市、特大超市及百貨店經營者。我們的主要競爭對手為鄰近地區的本地及外資企業，他們能夠(i)以相近價格水平出售同類商品；及(ii)提供同等水平的顧客服務。

### 入行門檻

超市及便利店零售業的新參與者通常面臨店鋪選址、供應商網絡及物流問題等障礙。高客戶流量的合適店址對超市以至便利店而言至關重要。然而，因為中國(尤其是廣東省)現有的領先連鎖零售商的市場滲透率甚高，新參與



者可能難以覓得理想的店舖位置。此外，供應商網絡是零售業成敗的關鍵因素之一。新參與者需投放時間和精力與供應商建立強大聯繫，與供應商的關係直接影響銷售成本及彼等與其他大型連鎖零售商較量時的競爭力。領先市場參與者通常享有較大的規模經濟及議價能力。此外，超市及便利店需要最佳的物流系統，以及時運送新鮮食品或商品。

### **危機及挑戰**

#### *網絡零售興起對傳統超市及便利店零售構成障礙*

網絡零售於過去五年經歷快速增長。知名網絡零售商與傳統超市及便利店競爭劇烈。網絡零售提供更方便的購物過程、頻仍的折扣優惠，並且送貨到戶，能吸引更多客戶。網絡零售興起對主體超市及便利店構成若干障礙，致使流失以年輕人為主，尋求便利及較低價格的顧客群。於2016年1月，國務院批准廣州為中國跨境電商平台的試點城市，將進一步對廣州目前的零售業構成影響。

#### *監管環境限制部分市場參與者開展業務*

開辦超市及／或便利店需投放大量資源以申請各項牌照。除經地方工商行政管理機關審批的標準業務牌照外，各單一店舖或超市及便利店須申領個別牌照，如就從事食品分銷申領食品流通許可證或食品經營許可證以及就從事出版物零售業務申領出版物經營許可證。此外，外資便利店不得售賣煙草，以致該等便利店在中國的收入大幅減少。根據Euromonitor報告，其認為繁瑣嚴格的申請程序限制了若干零售商開展業務。

#### *產品單一及價格競爭激烈無助締造健全市場環境*

在廣東省眾多超市及便利店之中，零售店所供應的產品往往相似。超市及便利店不時打折以吸引客流。價格競爭激烈某程度上削減超市及便利店的利潤，長遠而言將進一步損害正常市場秩序。

### **本公司的競爭優勢**

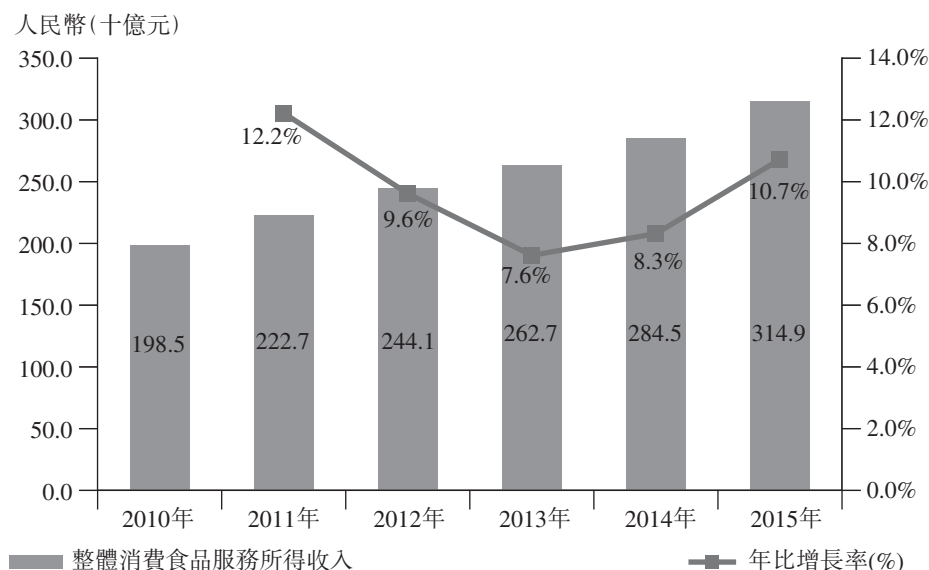
有關本集團零售服務的詳情，請參閱本招股章程「業務—零售服務」一節。

廣東省餐飲業

廣州以飲食文化聞名。該城市擁有「食在廣州」的美譽。作為中國四大菜系之一，廣州粵菜於全國獲得崇高地位，受到廣大消費者的青睞。同時，受歷史及地理影響，西餐於90年代初期經鄰近地區香港引入廣州。

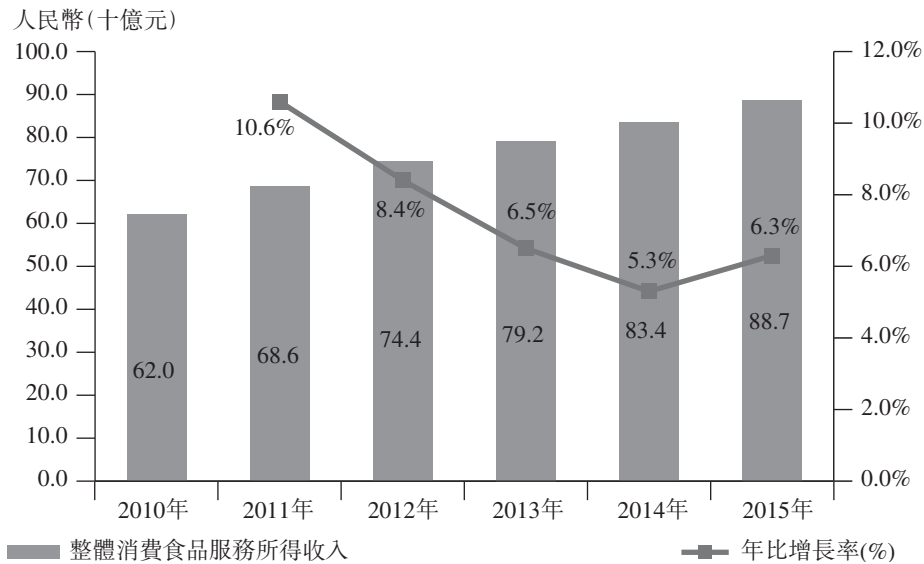
根據Euromonitor報告，廣東省消費食品服務業按銷售價值計算的總市場規模由2010年的人民幣1,985億元增加至2015年的人民幣3,149億元，複合年增長率約為9.7%。廣州消費食品服務按銷售價值計算的總市場規模由2010年的人民幣620億元增加至2015年的人民幣887億元，複合年增長率約為7.4%。於整體消費食品服務當中，中餐服務比其他非中餐服務佔較高份額，於2015年，分別約佔廣東省及廣州84.6%及79.4%的份額。然而，隨著城市化推進，廣東省及廣州對西方文化日漸普及，非中餐服務迅速增長，廣東省及廣州於2010年至2015年的複合年增長率分別約為12.9%及11.5%。

廣東省消費食品服務按銷售價值劃分的過往市場規模(2010年至2015年)



資料來源：Euromonitor根據業內面談及案頭研究作出的估計

廣州消費食品服務按銷售價值劃分的過往市場規模(2010年至2015年)

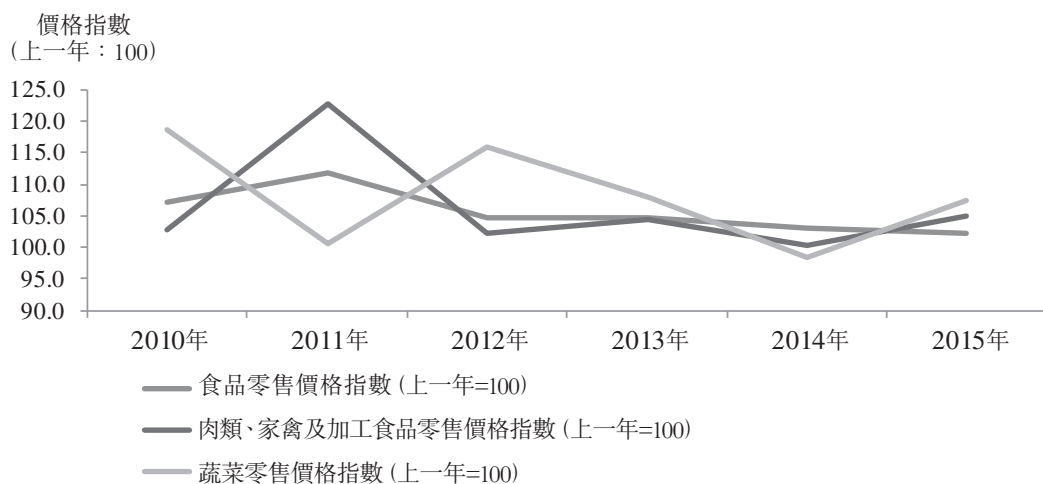


資料來源：Euromonitor根據業內面談及案頭研究作出的估計

食品價格波動

據Euromonitor告知，並無有關中國原材料食品價格指數的數據，僅獲得關於零售食品價格指數的數據。根據中國國家統計局所示，2010年至2015年，肉類、家禽及蔬菜零售價格指數相對穩定。肉類、家禽及加工食品零售價格指數由2010年的102.9升至2015年的105.0。蔬菜的價格指數由2010年的118.7降至2015年的107.4。新鮮蔬菜價格容易受眾多因素影響，如季節、天氣狀況、環球貿易、天然災害、肥料成本及國內供求。

中國零售食品價格指數(2010年至2015年)



資料來源：中國國家統計局

### 餐飲業的主要推動因素

#### 各式各樣的食物服務為廣東省消費者提供更多選擇

數十年以來，廣東省一直引入不同的食物服務種類，包括西方菜。不同食物服務種類的組合不斷演進，為廣東省消費者提供更多選擇，最終推動廣東省消費食物服務業進一步發展。

#### 消費者收入及食物支出上升推動廣州消費食物服務業的發展

隨著廣州城市家庭人均可支配收入及城市化持續增長，城市人口的食物人均支出由2010年約人民幣2,922元增至2015年約人民幣4,224.2元，複合年增長率約為7.6%。消費者的收入及食物支出上升推動廣州食物服務業的發展。

#### 購物商場快速發展為消費食物服務增長提供機會

隨著城市化快速發展，廣東省於過去數年有多個綜合購物商場落成。為增加顧客人流，該等商場傾向招攬受歡迎的食物服務品牌進駐以吸引顧客。多家食物服務供應商亦通過於受歡迎的購物商場開設銷售店而取得知名度。透過各式各樣的食肆選擇，為顧客提供一站式購物體驗。

### 未來廣東省餐飲服務業的趨勢

預期廣東省消費食物服務的總市場規模將由2016年約人民幣3,451億元增加至2020年約人民幣4,603億元，複合年增長率約為7.5%。預期廣州消費食物服務的總市場規模將由2016年約人民幣938億元增至2020年約人民幣1,148億元，複合年增長率約為5.2%。儘管食品安全問題及公共支出的限制將進一步影響廣東省食物服務市場的發展，持續引入不同類型的食物服務及連鎖食物服務供應商的進一步擴展將有助消費食物服務市場在不久將來實現穩定增長。

### 競爭力分析

廣東省(包括廣州)目前的消費食物服務業極為分散。食物質量與服務、定價、地點、用餐環境及餐館聲譽等，均為決定餐館能否在競爭激烈的餐飲行業生存的因素。儘管本集團未必能於本地發揮廣泛影響力，但憑藉大規模的住宅物業覆蓋，本集團亦發展消費食物服務連鎖店，以為本地住戶提供更好的服務。根據Euromonitor報告，五大消費食物服務連鎖店合共分別佔2015年廣

---

## 行業概覽

---

東省及廣州食品服務總值約4.2%及5.9%，而2015年本集團食品服務業務於廣東省及廣州的市場份額僅分別約佔0.03%及0.1%。

### 入行門檻

根據有關中國法律法規，新參與者需獲得若干許可證。有關進一步詳情，請參閱本招股章程「主要法律與監管規定概要—B.餐飲服務及零售服務—b.餐飲服務許可」及「主要法律與監管規定概要—B.餐飲服務及零售服務—d.食品經營許可」一節。根據Euromonitor報告，我們認為該行業的入行門檻不高，因而競爭激烈。

### 危機及挑戰

#### *食品安全疑慮成為消費食品服務市場的主要限制*

近年來，多個食物安全問題呈現公眾，為消費者對中國餐飲服務的信心帶來負面影響。持續揭發食物安全問題使消費者信心下降，最終將阻礙中國消費食品服務市場的增長。

#### *營運成本上升對消費食品服務連鎖店造成壓力*

消費食品服務連鎖店需要龐大人力資源。據省政府所示，最低工資標準於近年不斷上升。廣東省於2015年的最低月薪標準平均較2014年增長19%，由2014年的人民幣1,550元增加至2015年的人民幣1,895元。除勞工成本上升外，主要原材料成本價格近年來亦有所增長。營運成本上漲為消費食品服務業帶來龐大壓力，或許會導致中小型食品供應商產生財務困難。

### 本公司的競爭優勢

有關本集團餐飲服務的詳情，請參閱本招股章程「業務—餐飲服務」一節。

## 廣東省配套服務行業

### 校外培訓服務業

廣東省的校外培訓服務業高度分散。我們的校外培訓服務業與不同營運者以至私人補習導師競爭。

根據廣東省統計局，2015年註冊小學的學生總數約8.68百萬人，而2015年廣東省註冊初中及高中的學生總數合共約5.61百萬人。廣東省的學生人數持續上升促進區內校外培訓或課程培訓服務的增長。

除國家義務教育外，市場上出現各種課外活動班、興趣班和培訓班。面對激烈的社會競爭，大部分家長傾向讓子女自小接受全面教育或培訓。2015年，在各種教育課程當中，英語學習、證書培訓、興趣班和資訊科技培訓於廣東省最受歡迎。中國父母相信接受該等教育或培訓有助加強子女於競爭激烈的社會環境中的競爭力。

### 物業代理服務業

廣東省的物業代理服務業分散。我們的物業代理服務競爭對手包括其他連鎖物業代理公司、個人物業代理及網上物業代理網站。物業代理市場與上游房地產市場的波動息息相關。根據最近期可供查閱之公開資料，廣東省的已售住房總建築面積由2010年約72.8百萬平方米增加至2014年約86.5百萬平方米，複合年增長率為約4.4%。廣東省住房總投資由2010年約人民幣3,162億元增加至2014年的人民幣5,907億元，複合年增長率約為16.9%。隨著廣東省的已售住房面積及住房總投資的升勢不斷，廣東省對物業代理服務的整體需求有增無減。然而，廣州更嚴格的法規已自2011年起生效，對購買物業實施限制，因此市場的物業交易量減少。

### 互聯網物業代理的崛起為物業代理市場帶來嶄新增長機遇

根據中國互聯網絡信息中心(「中國互聯網絡信息中心」)所示，電子商務滲透不同類型的業務，包括物業代理服務。根據中國互聯網絡信息中心第35份調查報告(即最近期可供查閱之公開資料)，於2014年，中國約15.9%的物業代理經營線上銷售服務，而超過23.2%的物業代理參與或使用線上營銷策略推廣服務。若干領先互聯網物業代理服務透過提供更多選擇及更有效的途徑瀏覽可供選擇的房屋或單位資訊，在本地居民中越趨普及。

### 頒布房屋供應相關政府政策能促進廣東省物業代理業的發展

於2016年2月，為符合減少房屋供應的政策，政府已頒佈一項新的兩年行動計劃，即《廣東供給側結構性改革去庫存行動計劃(2016–2018)》(「行動計劃」)。於該行動計劃中，將城市分為四類，即「庫存規模大、需求旺盛」、「庫存規模較大、需求較旺盛」、「庫存規模小、需求平穩」及「庫存規模小、需求旺盛

和住房限購」。廣州分為第四類，根據行動計劃，該類別大部分城市均享有住房購買的更有利政策，包括降低首期付款。因此，廣東省的房地產市場預期於未來年度持續蓬勃，故廣東省的物業代理服務需求亦將增加。

### 洗滌服務業

廣東省的洗滌服務業高度分散。我們與鄰近的專營店及其他獨立洗衣店競爭。

#### **服裝開支增加及消費升級為洗滌服務供應商帶來更多機遇**

根據廣東省統計局的資料(即最近期可供查閱之公開資料)，城市人口的人均服裝開支由2010年約人民幣1,230元增加至2014年約人民幣1,345元，複合年增長率約為2.2%。相信服裝開支增加會使更多人將更多衣物送洗。此外，所購買的服裝種類升級亦刺激廣東省洗滌服務的發展，尤其是中國一線城市的居民傾向購買較多需要專業乾洗的高級服裝。

#### **人們的生活及消費習慣轉變帶動廣東省的洗滌服務發展**

隨著生活節奏加快及工作壓力增加，人們在家洗衣的時間減少，尤其是中國白領僱員。更多人選擇在洗衣店洗衣，從而節省不少時間。此外，客戶對洗衣的要求提高，不僅針對清潔質量，更針對洗衣後的護理服務，如皮革護理服務。若干洗滌服務店以多元化的洗衣及衣物護理服務贏得客戶青睞。

### 職業介紹行業

根據廣東省統計局的資料，廣東省的已登記城市失業總人口由2010年約0.39百萬人減至2015年約0.36百萬人。於2010年至2015年期間的失業率維持約2.4%。隨着城市化推進，更多鄉村居民遷往較發達的城市就業。此外，廣東省的大學畢業生人數於2010年至2015年期間持續上升。根據廣東省統計局的資料，大學畢業生人數由2010年約0.37百萬人上升至2015年約0.5百萬人，複合年增長率約為6.2%。受海外勞工及廣東省大學應屆畢業生帶來的雙重壓力影響，若干人士未能在現今競爭激烈的社會中覓得合適工作。廣東省的職業介紹服務供應商協助潛在求職者尋找更多工作機會及向他們提供專業指導。此外，此提高僱主物色合適人員的效率及成效。另外，由於職業介紹代理為僱員覓得臨時就業機會，故若干僱員傾向選用他們的服務。

廣東省的職業介紹代理服務業分散。職業介紹服務代理為數眾多，惟並

無絕對領先的市場參與者。就小型及獨立的職業介紹服務供應商而言，其整體價值份額相對上並不重要。

### **大量勞工從其他省份湧入，標誌著對廣東省職業介紹服務的需求**

北京、上海及廣州等城市的目標一直是勞動人口的首選目的地。眾多來自中國其他省份的勞工遷往廣東省，以尋求工作維持生計。於2015年，超過9.67百萬名來自其他省份的勞工遷往廣東省，為於中國農曆新年假期後一個月內尋求工作。我們相信，職業介紹代理服務業在協助當地公司物色合適求職者中擔當重要角色，而應徵者透過使用職業介紹服務亦能安頓下來。

### **產後服務有專業化發展的趨勢**

隨着中國(包括廣東省)的生活水平提升及向母親及嬰兒提供專業護理的意識加強，產後服務的需求因而增長。產後護理人員的責任主要包括提供嬰兒護理、母親護理及有關家居事宜的專業指導。

中國政府已於2015年末正式放寬一孩政策，中國家庭一般可生育兩名嬰兒。由於初生嬰兒及母親需要特別照料，因此需要將產後服務人員專業化。在接受專業培訓後，產後護理人員能教授母親有關嬰兒護理的技巧及就嬰兒餐單提供指導。此外，幹練的產後護理人員亦可為母親提供生理及心理輔助，以加快母親的健康復元。

### **董事確認**

於最後實際可行日期，董事於採取合理行動後確認，自本節所載各項數據各自的日期起，市場資料並無重大或重大不利變動，而可能使本招股章程所載資料有所保留、互相矛盾或構成影響。



### A. 物業管理服務

#### a. 物業服務企業資質

根據國務院於2003年6月8日頒佈、於2003年9月1日生效、並於2007年8月26日及2016年2月6日修訂的《物業管理條例》，政府對從事物業管理活動的企業實施資格審查制度。

根據建設部於2004年3月17日頒佈、並於2007年11月26日及2015年5月4日修訂的《物業服務企業資質管理辦法》（「物業服務管理辦法」），新設立的物業服務企業應當自領取其營業執照之日起30天內，向相關房地產主管部門申請物業服務資質。相關建設及房地產主管部門應當審議申請，對符合相應資質等級條件的物業服務企業核發物業服務企業資質證書。根據物業服務管理辦法，物業服務企業的資質應分為一級、二級及三級。就各個不同等級的資質，物業服務管理辦法已為各等級定立特定的準則。申請者需符合以下方面的詳細規定：(i)其註冊資本；(ii)其專業人員的數目；(iii)其管理的物業類型；及(iv)其管理的不同類型物業的面積。擁有一級資質的物業服務企業獲許承接任何房地產管理項目。擁有二級資質的物業服務企業獲許承接少於300,000平方米的住宅項目及少於80,000平方米的非住宅項目的房地產管理。擁有三級資質的物業服務企業獲許承接少於200,000平方米的住宅項目及少於50,000平方米的非住宅項目的房地產物業管理。

#### b. 物業管理企業的委任

根據全國人大於2007年3月16日頒佈、並於2007年10月1日生效的《中華人民共和國物權法》，業主可自行管理樓宇及配套設施，或委託物業服務企業或其他託管人管理。根據法律，業主有權替換由發展商聘用的物業服務企業或其他託管人。物業服務企業或其他託管人應管理業主託管的樓宇區域內的樓宇及配套設施，亦應受業主所監管。

根據物業管理條例，於業主大會上，倘擁有樓宇總建築面積過半數業權的業主及業主總數中過半數業主投下贊成票，即可聘用或解僱物業服務企業。

---

## 主要法律與監管規定概要

---

於業主或業主大會正式聘用物業服務企業前，如發展商已聘用物業服務企業，則須簽訂書面初步物業服務合約。業主委員會與物業服務企業簽訂的物業服務合約生效後，初步物業服務合約即告終止。物業服務合約就物業管理、服務質量、服務費、雙方權責、特別維修基金的管理與使用、物業管理住房、合約期限、違約責任等作出規定。

根據廣東省人大(含常委會)於2008年11月28日頒佈並於2009年3月1日生效的《廣東省物業管理條例(2008年修訂)》，前期物業管理階段的住宅物業的建設單位應當通過招標及投標的方式選聘具有相應資質的物業服務企業進行前期物業管理服務，並簽訂書面的前期物業服務合約。投標人少於三個或者總建築面積不超過50,000平方米的住宅物業，經物業所在縣的人民政府房地產行政部門批准，可以採用協議方式選聘具有相應資質的物業服務企業。

根據建設部於2003年6月26日頒佈、並於2003年9月1日生效的《前期物業管理招標投標管理暫行辦法》，於業主或業主大會聘用任何物業管理企業前，應由建設單位聘請物業管理企業，提供前期物業管理服務。位於相同物業管理範圍的住宅樓宇及非住宅樓宇的發展商應透過招標及投標聘用擁有相應資格的物業管理企業。倘只有少於三名投標者或物業規模較小，經物業所在的地區的相關房地產主管部門批准，物業發展商可直接透過合約聘用物業管理企業。

根據《物業管理條例》及《廣東省物業管理條例》的規定，除決定(i)籌集和使用專項維修資金；和(ii)改建、重建建築物及其附屬設施，應當經佔建築物總面積2/3以上的專有部分的業主且佔總人數2/3以上的業主同意外，其他事項應當經佔建築物總面積過半數的專有部分的業主且佔單位數目過半數的業主同意。

廣州市人民政府於2014年3月13日頒佈，並於2014年5月1日起施行的《廣州市物業管理暫行辦法》指明上述規定內容，並列明物業服務內容的制定、

標準以及收費方案應當經佔建築物總面積過半數的專有部分的業主且佔總人數過半數的業主同意的決定其他事項之一。

### c. 物業服務費

根據國家發改委及建設部於2003年11月13日聯合頒佈、並於2004年1月1日生效的《物業服務收費管理辦法》，物業管理企業獲准根據相關物業管理服務合約就物業、配套設施及相關空地的保養、保修及管理以及環境健康的維護及相關範圍的整理向業主收取費用。物業服務費應根據不同類型物業的性質及特色遵循政府指導定價或市場調節定價。特定定價準則須由省級價格主管部門及物業主管部門釐定。

業主與物業管理企業協定，物業服務費可以採取一筆過支付所有物業服務費(即包幹制，此情況下業主向物業管理企業支付固定物業服務費用，盈餘或者虧損均由物業管理企業自承風險享有或承擔)或者在物業服務收入中按固定百分比或者協定數額支付(即酬金制，此情況下在預收的物業管理收入中按約定比例或者約定數額提取酬金支付給物業管理企業，其餘全部用於物業管理服務合同規定的項目，當中包括管理服務僱員薪金、社會保障及物業管理範圍的園境及清潔費等，盈餘或者虧損均由業主享有或者承擔)等方法支付。

物業管理企業應依法以明碼標價徵收服務費，並於管理範圍的醒目處向公眾展示其服務項目及準則、收費項目及準則以及其他相關內容。

根據國家發改委和建設部於2004年7月19日頒佈、並於2004年10月1日生效的《物業服務收費明碼標價規定》，物業管理企業於向業主提供服務期間(包括物業服務合約規定的物業服務以及業主要求的其他服務)應以明碼標價徵收服務費，並展示彼等服務項目、準則及其他相關內容。倘定價標準有任何改變，物業管理企業須於實行新準則的一個月前調整所展示的相關內容及表明新準則的執行日期。

根據《廣州市物業管理暫行辦法》，新建住宅物業(不包括別墅)的前期物業管理服務費應跟從政府指導價。倘上述物業管理費用實際應超出政

府指導價的最高收費標準，應獲得物業所在的縣級物價行政主管部門批准。

於2013年11月11日，廣州市物價局及廣州市國土資源和房屋管理局頒布《關於進一步加強我市住宅物業服務收費管理的通知》(穗價(2013)231號)及《關於廣州市住宅前期物業服務收費政府指導價的通知》(穗價(2013)232號)，據此，住宅前期物業管理服務收費的政府指導價為每月每平方米人民幣2.8元。上述通知自2013年12月18日起生效，有效期為三年。住宅物業區的業主委員會正式成立後，物業服務管理費將跟從市場調整價。

### d. 停車場經營

於2015年12月15日，國家發改委、住房和城鄉建設部及交通運輸部聯合頒佈《關於進一步完善機動車停放服務收費政策的指導意見》，旨在健全主要由市場決定價格的停車服務收費機制、推進政府定價管理制度化科學化、規範停車服務收費行為及健全配套監管措施。

根據廣東省物價局於2009年10月27日頒布及2010年1月1日實施的《關於機動車停放保管服務收費管理辦法》，(i)商場、娛樂場所、賓館酒店、商業寫字樓、物流園區及專業批發市場的配套停車場；及(ii)住宅區停車場；及(iii)近郊地區露天停車場的機動車停放保管服務，適用政府指導價。適用政府指導價或政府定價的機動車停放保管服務之經營者必須向政府價格主管部門申領收費許可證，才能收費。

然而，根據廣州市發展和改革委員會於2016年1月12日發出的《關於取消收費許可證制度實事求是事後監督的通知》(穗發改[2016]25號)，廣州的收費許可證制度由2016年1月1日起取消，並將不再發出收費許可證(惟教育以及道路及大橋收費除外)。以往發出並仍於其有效日期內的收費許可證將自動失效。

根據廣東省發展和改革委員會及廣東省住房和城鄉建設廳於2015年8月10日發出的《關於放開住宅小區、商業配套、露天停車場停車保管服務

收費等有關問題的通知》(粵發改價格(2015)483號)，自2015年8月15日起，住宅小區、商場、娛樂場所、賓館酒店、商業寫字樓、物流園區、專業市場等配套停車場，以及政府列管停車場以外的露天停車場機動車停放保管服務收費實行市場調節價。

### B. 餐飲服務及零售服務

#### a. 食品安全

根據於2015年4月24日獲修訂且於2015年10月1日生效的《中華人民共和國食品安全法》及於2009年7月20日頒佈且於2016年2月6日獲修訂的《中華人民共和國食品安全法實施條例》，為保證食品安全及保障公眾健康及生命安全，國家建立食品安全風險的監督、監控及評估制度，強制採用食品安全標準、食品生產經營、食品檢驗、食品進出口以及食品安全事故處置標準。食品生產商及經營者有責任確保其生產及經營食品的安全。《食品安全法》規定，違法法律責任的處分包括：警告、修正令沒收違法所得、沒收違法生產經營工具、設備、原料等物品、罰款、召回及銷毀違法食品、下令停止生產及／或經營、吊銷生產及／或經營牌照、以及追究刑事責任。《食品安全法實施條例》進一步說明食品生產者及經營者為確保食品安全而須採取及遵守的詳細辦法，以及因不實施規定辦法而應承受的處罰。

#### b. 餐飲服務許可

2010年3月4日，衛生部發佈《餐飲服務許可管理辦法》和《餐飲服務食品安全監督管理辦法》(合稱「**餐飲服務管理辦法**」)，自2010年5月1日起施行。根據餐飲服務管理辦法，地方各級食品藥品監督管理部門負責餐飲服務許可管理工作。餐飲服務提供者應當取得餐飲服務許可證，並依法承擔餐飲服務的社會及顧客安全責任。當同一餐飲服務提供者在不同地點或者場所從事餐飲服務活動，應當分別為各營業場所辦理餐飲服務許可證。倘餐飲服務經營地點或者場所改變，應當重新申請辦理餐飲服務許可證。餐飲服務許可證有效期為三年。臨時從事餐飲服務活動的，應取

得有效期不超過六個月的臨時餐飲服務許可證。如需更新服務許可證，應當至少在餐飲服務許可證有效期屆滿30日前向原發證部門書面提出更新申請。逾期提出更新申請的，按照新申請餐飲服務許可證辦理。原發證部門受理餐飲服務許可證更新申請後，應當重點檢查原許可的經營場所、佈局流程、衛生設施等是否有變化，以及申請人是否具備獲授許可證的基本條件，批准更新申請後將頒發新的食品服務許可證。餐飲食品服務提供者不得轉讓、塗改、出借、出售或出租餐飲服務許可證。餐飲服務提供者應當按照營業執照範圍及餐飲服務許可規定範圍依法經營，並就在餐場所醒目位置懸掛或者擺放餐飲服務許可證。

### c. 食品流通許可證

根據國家工商總局於2009年7月30日頒佈及實施的《食品流通許可證管理辦法》（「**食品流通許可證管理辦法**」），在流通環節從事食品經營的單位或個人，應當依法向縣級及其以上工商行政管理機關取得食品流通許可。取得食品生產許可的食品生產者在其生產場所銷售其生產的食品，不需要取得食品流通的許可；取得餐飲服務許可的餐飲服務提供者在其餐飲服務場所出售其製作加工的食品，不需要取得食品流通的許可。食品流通許可證管理辦法自2015年11月10日起廢除。根據國家食品藥品監督管理總局於2015年9月30日頒佈並同日生效的《關於啟用《食品經營許可證》的公告》（「**《食品經營許可證》公告**」），以往發出的食品流通許可證在生效期期間會一直有效，直至換成食品經營許可證為止。

### d. 食品經營許可

根據國家食品藥品監督管理總局於2015年8月31日頒佈並於2015年10月1日生效的《食品經營許可管理辦法》，在中國境內，從事食品銷售和餐飲服務活動，應當依法取得食品經營許可證。食品藥品監督管理部門按照食品經營主體業態和經營項目的風險程度對食品經營實施分類許可。申請食品經營許可，應當按照食品經營主體業態和經營項目分類提出。食品經營主體業態分為食品銷售經營者、餐飲服務經營者及單位食堂。視乎對許可申請材料進行的審查及實地查核等，縣級以上地方食品藥品監督管理部門將批准符合資格申請人就經營許可的申請，並在批准後10天內向申請人發出食品經營許可證。

根據《食品經營許可證公告》，有效期未屆滿的原食品流通許可證或餐飲服務許可證繼續有效；倘食品經營者在原食品流通許可證或餐飲服務許可證有效期內申請更換為食品經營許可證，許可機關應按照有關規定予以更換；原食品流通或餐飲服務許可證有效期屆滿，由原發證機關予以註銷。

根據廣東省食品藥品監督管理局於2016年1月29日頒佈並於2016年2月20日施行的《關於食品經營許可的實施細則(試行)》，廣東省從事食品經營管理的食品經營連鎖企業總部須取得包括食品經營管理項目的食品經營許可證。

### e. 酒類專賣許可

根據廣東省人大(含常委會)於2002年10月13日頒佈並於2002年12月11日生效的《廣東省酒類專賣管理條例》，經營者必須向業務所在地的縣級或以上酒類專賣的行政主管部門取得酒類零售專賣許可證。然而，根據廣州市食品藥品監督管理局於2014年7月29日在官方網站發佈的《關於流通環節酒類市場主體准入有關工作的溫馨提示》，食品安全法及相關法律適用於含有酒精食品的安全管理。食品管理將包括酒精管理。符合相關規定的酒類經營者將獲發食品流通許可證。舊有的批發、零售酒類專賣許可證將不予發行。

### f. 出版物

根據於2001年12月25日頒佈及於2013年7月18日、2014年7月29日及2016年2月6日獲國務院修訂的《出版管理條例》，從事出版物零售的單位，應向相關出版行政部門申請，經審核批准，方可從事相關業務。

根據國家新聞出版廣電總局及商務部於2016年5月31日頒佈及於2016年6月1日實施的《出版物市場管理規定》，國家依據相關法律實行出版物發行許可制度。未經許可，任何單位和個人不得從事出版物發行活動。擬從事出版物零售企業或其他單位，應當具備若干條件，譬如完成工商行

政管理機關的登記及擁有相關經營範圍及固定的經營場所。申請設立出版物零售企業或其他單位、個人申請從事出版物零售業務，須向相關出版行政部門提交申請材料，如獲批准，由相關出版行政部門向該企業或其他主體發出《出版物經營許可證》。

### g. 商業預付卡

由商務部於2012年9月21日頒佈並於2012年11月1日生效之《單用途商業預付卡管理辦法(試行)》(「預付卡管理辦法」)適用於中國境內從事零售業、住宿及餐飲業及居民服務業並進行單用途商業預付卡業務之企業法人。根據預付卡管理辦法，單用途商業預付卡由上述類別的企業發出，且限於在該企業或該企業所屬的集團或同一品牌的特許經營系統兌現商品或服務。單用途預付卡可以以附有磁條卡、晶片卡或紙張券的主體卡，或附有密碼、序號、圖像、生物資訊的虛擬卡為載體。集團發卡企業為一家集團的母公司，為集團內之用途發行單用途預付卡。集團發卡企業應於開展單用途預付卡業務後的三十天內向其註冊的省級商務行政部門存檔記錄。倘集團發卡企業未能遵守上述要求，該不合規事宜發生所在地的縣級或更高級別的商務行政部門應下令於限期內予以修正，倘集團發卡企業未能於限期內修正，則將會處以介乎人民幣10,000元至人民幣30,000元的罰款。

## C. 配套生活服務

### a. 房地產中介服務

根據人大常委會1994年7月5日頒佈、並於2007年8月30日及2009年8月27日修訂的《中華人民共和國城市房地產管理法》，房地產中介服務機構分為房地產諮詢機構、房地產價格評估機構及房地產經紀機構。因此，房地產中介服務機構必須持續符合若干組織、財政和營運準則，包括擁有足夠的資金、聘用足夠的合資格人員並已取得營業執照，方可開業。

根據人力資源和社會保障部、住房和城鄉建設部及國家發改委於2011年1月20日聯合頒佈、2016年3月1日獲修訂的《房地產經紀管理辦法》，房地產經紀機構及其分支機構應當自領取營業執照之日起30日內，到所在市政府建設(房地產)主管部門備案。



### b. 民辦教育

於2002年12月28日由人大常委會頒布、於2003年9月1日生效、並於2013年6月29日作出修訂的《中華人民共和國民辦教育促進法》，以及國務院於2004年3月5日頒布、於2004年4月1日生效的《中華人民共和國民辦教育促進法實施條例》，適用於非國家機構的由社會組織或個人使用非政府資金開辦之學校或其他面向社會的教育機構。正式成立的民辦學校享有與公立學校相同之地位，惟禁止提供軍事、警察、政治及其它特殊性質教育。開辦民辦學校應符合當地之教育發展需要及教育法及相關法律及法規之規定，而開辦民辦學校之標準應遵照設立同級同類公立學校之標準。獲正式批准之民辦學校會獲授予辦學許可證，並應於民政部或其地方部門登記。

## D. 整體營運

### a. 外國投資

外國投資者及外資企業在中國進行投資須遵守商務部及國家發改委於2015年3月10日修訂《外商投資產業指導目錄》（「目錄」）的規定。目錄經修訂後於2015年4月10日生效，當中載有具體規定指導外資加入市場，詳細訂明有關獲鼓勵外商投資產業、限制外商投資產業及禁止外商投資產業分類的外資准入範圍。任何不列入目錄的產業均屬許可產業，除非中國法律法規明文禁止或限制，否則一般開放予外商投資。

外資企業的設立程序、批准程序、註冊資本規定、外匯事宜、會計常規、稅項及勞工事宜受《中華人民共和國外資企業法》的規管（下稱「外資企業法」）。外資企業法於1986年4月12日頒布及於2000年10月31日修訂，而《中華人民共和國外資企業法實施細則》於1990年12月12日頒布，並於2001年4月12日及2014年2月19日作出修訂。

《外資企業法》於2016年9月3日由人大常委會修改，並於2016年10月1日起生效。根據有關修改，倘外資企業的准入特別管理系統並不適用，其設立、經營期限及延長、分立、合併或者其他主要變動應備案管理。准入特別管理系統由國務院頒布或者批准頒布。

根據國家發改委及商務部於2016年10月8日發佈之2016年第22號公告，准入特別管理措施範圍按目錄中限制類和禁止類，以及鼓勵類中有股權要求、高管要求的有關規定執行。

根據商務部於2016年10月8日頒佈之《外商投資企業設立及變更備案管理暫行辦法》（「暫行辦法」），外商投資企業的設立及變更，不涉及准入特別管理措施的，應向商務主管部門辦理備案手續。自2016年10月8日起，屬於暫行辦法規定的備案範圍的外商投資企業，應在線填報和提交變更備案申報表及相關文件，辦理變更備案手續。

### **b. 產品質量**

根據於人大常委會於1993年2月22日頒佈、1993年9月1日生效及於2000年7月8日及2009年8月27日修訂的《中華人民共和國產品質量法》（「產品質量法」），生產者及銷售者均須承擔產品質量責任。鼓勵產品質量達到並且超過行業標準、國家標準和國際標準。可能危及人體健康和人身、財產安全的工業產品，必須符合保障人體健康和人身、財產安全的國家標準及行業標準。產品質量法訂明，實行以抽查為主要方式的監督檢查制度。倘進行監督抽查的產品質量不合格，將由實施監督抽查的產品質量監督部門責令其生產者及銷售者限期改正。倘售出的產品有任何下列情形，銷售者應當負責修理、更換或退貨；倘產品對購買產品的消費者造成損失，銷售者應當賠償損失：(i)不具備產品應當具備的使用性能而銷售者事先未作說明；(ii)不符合在產品或者其包裝上註明採用的產品標準；(iii)不符合以產品說明、實物樣品等方式表明的質量狀況。銷售者依照產品質量法修理、更換、退貨或賠償損失後，倘責任屬於生產者或屬向銷售者提供產品的其他銷售者，銷售者有權向生產者或供貨者追償。

根據人大常委會於2009年12月26日頒佈並於2010年7月1日生效的《中華人民共和國侵權責任法》（「中國侵權法」），生產者有責任承擔其產品缺陷引致的損失，銷售者亦須承擔其過失所引致的損失。倘損害是因第三

方(如運輸者及倉儲者)造成的，生產者及銷售者賠償後有權向有關第三方追討賠償。產品投入流通後發現存在缺陷的，生產者、銷售者應當及時採取警示、召回等補救措施。倘明知產品存在缺陷仍然生產及銷售，造成他人死亡或者健康嚴重損害，被侵權人有權請求相應的懲罰性賠償。

### c. 定價

根據人大常委會於1997年12月29日頒佈並於1998年5月1日生效的《中華人民共和國價格法》，國家會實行並逐步完善宏觀經濟調控下主要由市場形成價格的機制。釐定價格必須遵循價格法律。大部分產品及服務的價格乃市場調節，而少部分產品及服務應由政府指導或釐定。市場調節價格指商家按市場競爭自行釐定的價格。

### d. 公共場所衛生管理

根據國務院於1987年4月1日頒佈且於2016年2月6日修訂的《公共場所衛生管理條例》、國家衛生和計劃生育委員會於2011年3月10日頒佈並於2011年5月1日生效且於2016年1月19日獲修訂的《公共場所衛生管理條例實施細則》以及廣東省衛生廳於2011年12月29日頒佈、於2012年1月30日生效並於2013年2月25日修訂的《關於公共場所衛生許可證發放的管理辦法》，縣級或以上地方各級人民政府衛生行政部門應當根據公共場所衛生監督管理需要，建立健全公共場所衛生監督隊伍和公共場所衛生監測體系，制定公共場所衛生監督計劃並組織實施。除公園、體育場(館)、公共交通工具外的公共場所經營者應當向縣級或以上的地方人民政府衛生行政部門申請衛生許可證。未取得衛生許可證的，不得營業。經營經營面積為10,000平方米以上或使用中央空調的運動場所(如健身中心)或購物場所(如購物商場或超市)須取得公共場所衛生許可證。對未依法取得公共場所衛生許可證擅自營業的，由縣級或以上地方人民政府衛生行政部門責令限期改正，給予警告，並處以人民幣500元至人民幣30,000元不等的罰款，視乎情況而定。

### e. 外匯

監管中國外匯的主要法規，為《中華人民共和國外匯管理條例》（國務院於1996年1月29日頒佈、於1996年4月1日施行及於1997年1月14日及2008年8月5日先後修訂）及《結匯、售匯及付匯管理規定》（中國人民銀行於1996年6月20日頒佈及於1996年7月1日施行）。

根據該等條例及中國其他有關外匯兌換的規章制度，人民幣可就支付流動賬項目（如與貿易及服務有關的外匯交易及股息付款）自由兌換為外幣；惟資本賬項目（如直接投資、貸款或於中國境外證券的投資），未經國家外匯管理局或其地方部門的批准，不得自由兌換。

外商投資企業獲准將稅後股息兌換為外匯，並將該等外匯由其在中國的外匯銀行賬戶匯出。然而，涉及境外直接投資或境外證券、衍生產品投資與交換的外匯交易，須事先向國家外匯管理局登記，以及向相關中國政府部門申請批准或登記（如有需要）。但根據國家外匯管理局於2015年2月13日頒佈的《關於進一步簡化和改進直接投資外匯管理政策的通知》，由2015年6月1日起，境外直接投資或境內直接投資將不需獲得國家外匯管理局批准，若干合資格本地銀行將負責處理相關註冊程序，國家外匯管理局及其地方分局將對上述程序實行間接監督。

於2016年6月9日，國家外匯管理局頒佈《國家外匯管理局關於改革和規範資本項目結匯管理政策的通知》（「**國家外匯管理局第16號通知**」）。國家外匯管理局第16號通知統一所有當地機構的意願結匯。意願結匯乃指倘意願結匯（包括外匯資本金、外匯借貸及來自海外上市所得款項的匯款）可於銀行根據當地機構的實際營運需要辦理結匯，方為經相關政策確認的資本金賬戶中的外匯資金。外匯資本金的意願結匯比例暫時訂為100%。

此外，國家外匯管理局第16號通知規定，外商投資企業對資本項目外匯收入的使用應在業務範圍內遵循真實、自用原則。資本項目外匯收入及外商投資企業自外匯結匯所得的人民幣資本不得作以下用途：

- (1) 直接或間接用於支付企業業務範圍以外或相關法律法規禁止的支出；
- (2) 直接或間接用於證券投資或財務計劃(擔保銀行產品除外)，除非有關法律和法規另有規定；
- (3) 用作向非關連企業授出借貸(除非業務範圍許可)；及
- (4) 用作建築或購買非自用房地產的相關費用(房地產企業除外)。

### f. 環境保護

適用於我們的主要中國環保法律法規，包括《中華人民共和國環境保護法》(「**環境保護法**」)、《中華人民共和國環境影響評價法》(「**環境影響評價法**」)、《建設項目環境保護管理條例》、《中華人民共和國大氣污染防治法》(「**大氣污染防治法**」)、《中華人民共和國水污染防治法》(「**水污染防治法**」)、《中華人民共和國環境噪聲污染防治法》(「**噪聲污染防治法**」)、《中華人民共和國固體廢物污染環境防治法》(「**固體廢物污染環境防治法**」)及其他相關法律法規。

根據人大常委會於2014年4月24日頒布、2015年1月1日實施的《環境保護法》，國務院環境保護主管部門負責制訂國家環境質量標準。省、自治區、直轄市人民政府對國家環境質量標準中未作規定的項目，可以制定地方環境質量標準；對國家環境質量標準中已作規定的項目，可以制定嚴於國家環境質量標準的地方環境質量標準。

排放污染物的企業事業單位和其他生產經營者，應當採取措施，防治在生產、建設或者其他活動中產生的廢氣、廢水、廢物、粉塵等。排放污染物的企業事業單位，應當建立環境保護責任制度，明確單位負責人和相關人員的責任。建設項目中防治污染的設施，應當與主體工程同時設計、同時施工、同時投產使用。防治污染的設施應當符合經批准的環境影響評價文件的要求，不得擅自拆除或者閒置。國家實行排污許可管理制度。

實行排污許可管理的企業事業單位和其他生產經營者應當按照排污許可證的要求排放污染物；未取得排污許可證的，不得排放污染物。倘企業事業單位和其他生產經營者排放超過污染物排放標準的污染物，環境保護主管部門可以責令其採取限制生產、停產整治等措施；情況嚴重的，經有批准權的人民政府批准後，可責令停業、關閉。倘污染環境和破壞生態造成損害，則應當依照中國侵權法的有關規定承擔侵權責任。

遵照人大常委會於2002年10月28日頒布、於2016年7月2日獲人大常委會修訂(修訂部份自2016年9月1日起生效)的《環境影響評價法》及國務院於1998年11月29日頒布及生效的《建設項目環境保護管理條例》，建設項目需進行環境影響評價，建設單位應向相關環保部門提交環境影響報告書，對建設項目可能造成的污染及其對環境的影響作出評估，並說明防治措施。完成評估並獲相關環保部門批准後，項目才可開工建設。項目竣工後，建設單位亦須向相關環保部門申請相應環保設施驗收，完成環保設施驗收後，建設項目方可投產或使用。若建設單位未依法獲取建設項目環境影響報告書或報告表的批准而擅自開工建設，有關環境保護主管部門則可責令暫停建設，判處建設項目總投資額百分之一以上百分之五以下的罰款，並可以責令恢復原狀。凡項目主體已正式進入生產或使用階段，但未完成上述之驗收程序，相關環保部門應下令建設單位停止生產及使用項目，並對建設單位處以人民幣100,000元以下的罰款。

中國政府已頒佈一系列有關排放大氣污染物、廢水、固體廢物及環境噪聲的法律，包括《大氣污染防治法》(人大常委會於1987年9月5日頒佈、於1995年8月29日、2000年4月29日及2015年8月29日修訂並自2016年1月1日起生效)、《水污染防治法》(人大常委會於1984年5月11日頒佈、於1996年5月15日及2008年2月28日修訂及自2008年6月1日起生效)、《噪聲污染防治法》(人大常委會於1996年10月29日頒佈及自1997年3月1日起生效)及《固體廢物污染環境防治法》(人大常委會於1995年10月30日頒佈、於2013年6

月29日及2015年4月24日修訂)。該等法律分別規定了大氣污染、水污染以及噪聲及固體廢物污染的防控及監督管理。根據該等法律，對於向大氣或水體排放污染物及／或產生噪聲或固體廢物的新建、擴建及改建項目，相關企業須遵守國家有關建設項目環境保護管理的規定，依法作出排污申報及按法規排污。

對於違反該等法律的企業，相關環保主管機關可依照中國法律法規施加行政處罰。任何造成環境污染危害的企業將負責清理污染，並向直接受害的主體或人士作出賠償。

### g. 消防

中國人民共和國消防法(「消防法」)於2008年10月28日頒佈並於2009年5月1日生效。根據消防法及其他中國相關法律法規，大型的人員密集場所和其他特殊建設工程的建設單位應當將消防設計文件報送消防機構審核，在建設工程竣工後完成消防驗收程序。其他建設工程，建設單位應當在取得施工許可及通過工程竣工驗收後七個工作日內，完成將消防設計文件備案及消防驗收程序。否則，將被責令限期改正，處以5,000人民幣以下罰款。在投入使用及經營有關公眾聚集場所(如卡拉OK俱樂部、舞廳、戲院、賓館酒店、餐廳、商場、交易市場等)前，建設單位或者使用單位應當向場所所在地的縣級以上地方人民政府公安機關消防機構申請消防安全檢查。如未能通過消防安全檢查或於檢查後未能遵守消防安全規定，將不能使用及經營有關場所，如擅自使用及經營，消防主管部門則會責令停止使用或者停產停業，並處人民幣30,000元至人民幣300,000元不等的罰款。

### h. 勞工

#### (i) 勞工保障

根據人大常委會於1994年7月5日頒佈、於1995年1月1日生效並於2009年8月27日修訂的《中華人民共和國勞動法》，企業及機構必須於中國建立及完善工作場所的安全及衛生系統制度，嚴格遵守有關工作場所安全的國家規則及標準，對僱員進行工作場所安全衛生教育。

工作場所安全及衛生設施須符合國家標準。企業及機構必須為勞動者提供符合國家規定及相關勞動保護細則的工作場所安全衛生環境。

根據人大常委會於2007年6月29日頒佈、於2008年1月1日生效並於2012年12月28日修訂及於2013年7月1日生效的《中華人民共和國勞動合同法》，倘企業或機構與僱員將或已建立僱傭關係，則勞動合約須以書面方式訂立。企業及機構不得強迫僱員於法定時限以外工作，而僱主應根據國家法規支付僱員加班工資。此外，酬金不得低於地方的最低工資標準，並須及時向僱員支付報酬。

根據適用中國法律及法規，包括《中華人民共和國社會保險法》(由人大常委會於2010年10月28日頒佈並於2011年7月1日生效)及《住房公積金管理條例》(於2002年3月24日經國務院修訂並生效)，僱主及／或僱員(視情況而定)須向基本養老保險、失業保險、基本醫療保險、工傷保險、生育保險等多個社保基金及住房公積金繳費。該等費用向地方行政部門繳納，未繳納的僱主或會遭致罰款或限期責令改正。

### **(ii) 勞務派遣經營許可**

根據人力資源和社會保障部於2013年6月20日頒佈並於2013年7月1日生效的《勞務派遣行政許可實施辦法》，經營勞務派遣業務，應當向所在地有許可管轄權的人力資源社會保障行政部門申請行政許可。申請人的申請符合法定條件的，許可機關應當依法作出准予行政許可的書面決定，並自作出決定之日起五個工作日內通知申請人領取《勞務派遣經營許可證》。《勞務派遣經營許可證》有效期為3年。任何單位和個人違反《中華人民共和國勞動合同法》的規定，在未獲得許可證的情況下，擅自經營勞務派遣業務的，由人力資源社會保障行政部門責令停止違法行為，沒收違法所得，並處違法所得一倍以上五倍以下的罰款；沒有違法所得的，可以處人民幣50,000元以下的罰款。

### **(iii) 人力資源服務許可**

根據人力資源和社會保障部於2007年11月5日頒佈、於2008年1月1日生效、於2014年12月23日及2015年4月30日修訂並於2015年4月30日最新生效的《就業服務與就業管理規定》以及人大常委會於2007年8



月30日頒佈、於2008年1月1日生效並於2015年4月24日修訂及生效的《中華人民共和國就業促進法》，行政許可制度適用於職業中介業務。職業中介機構或任何其他從事職業中介的機構須獲勞動和社會保障部批准並獲發職業中介許可證，方能營業。未經合法許可和登記的機構不得從事職業中介活動，否則，勞動行政部門或者其他主管部門將依法予以關閉；沒收違法所得(如有)，並處人民幣10,000元以上人民幣50,000元以下的罰款。此外，根據人力資源和社會保障部於2010年1月29日發出並生效的《關於進一步加強人力資源市場監管有關工作的通知》，舊有的職業中介許可證由人力資源服務許可證取代，由人力資源和社會保障部統一印製並免費發放。

### i. 稅務

#### (i) 所得稅

根據於2007年3月16日頒佈及於2008年1月1日生效的《中華人民共和國企業所得稅法》(「**企業所得稅法**」)，內資及外資企業的所得稅稅率一律為25%。

#### (ii) 股息代扣代繳稅

企業所得稅法規定，在中國沒有設立經營機構或場所的非中國居民企業股東所得股息及其他源於中國的收入，或已設立經營機構或場所惟實質上與該等經營機構或場所不相關的股息或其他源於中國收入，按20%的標準代扣代繳稅率繳稅。然而根據《企業所得稅法實施條例》，代扣代繳稅稅率由20%降至10%。

根據於2007年1月1日生效的《內地和香港特別行政區關於對所得避免雙重徵稅和防止偷漏稅的安排》，直接持有中國居民企業資本最少25%的香港企業，為收取該中國居民企業股息繳納的代扣代繳所得稅稅率不超過5%，直接持股少於25%則稅率不超過所派股息10%。根

據於2009年2月20日頒佈的《國家稅務總局關於執行稅收協定股息條款有關問題的通知》，接受中國居民企業分派股息的企業必須在接受股息之前連續12個月時刻符合規定的直接所有權限額。

### **(iii) 營業稅**

根據國務院於1993年12月13日頒佈、2008年11月10日修訂及2009年1月1日生效的《中華人民共和國營業稅暫行條例》及財政部於1993年12月25日頒佈、2011年10月28日修訂及2011年11月1日生效的《中華人民共和國營業稅暫行條例實施細則》規定，建造、文化及運動行業適用稅率3%、娛樂休閒行業為5%至20%、服務業及轉讓不動產、上層結構及附著物為5%。

### **(iv) 增值稅**

根據最近一次於2008年11月10日修訂並自2009年1月1日起生效的《中華人民共和國增值稅暫行條例》及其實施細則，所有於中國從事銷售貨物、提供加工服務、修理修配服務及進口貨物的主體或個人，均須繳納增值稅。應繳增值稅的金額按「銷項增值稅」減「進項增值稅」計算。除《中華人民共和國增值稅暫行條例》第2條第(2)及第(3)段另有規定外，銷售或進口貨物的主體或個人的增值稅稅率為17%，而提供加工服務及修理修配服務的主體或個人的增值稅稅率亦為17%。

根據財政部與國家稅務總局於2016年3月23日聯合頒佈的《關於全面推開營業稅改徵增值稅試點的通知》，自2016年5月1日起，在全國範圍內全面推開營業稅（「營業稅」）改徵增值稅試點，建築業、房地產業、金融業、生活服務業等全部營業稅納稅人，納入試點範圍，由繳納營業稅改為繳納增值稅。根據《營業稅改徵增值稅試點實施辦法》（「實施辦法」），於中國銷售服務、無形資產或者不動產（以下稱應稅行為）的個人及單位，為增值稅納稅人，應當按照本辦法繳納增值稅，不繳納營業稅。

根據實施辦法，提供物業管理服務、代理服務、人力資源服務、教育及醫療服務、旅遊及娛樂服務、餐飲及住宿服務及租賃服務將由繳納營業稅改為繳納增值稅。

另外，根據實施辦法，增值稅的稅率如下：

- (i) 提供交通運輸、郵政、基礎電信、不動產租賃服務、銷售不動產及轉讓土地使用權，稅率為11%。
- (ii) 提供有形動產租賃服務，稅率為17%。
- (iii) 境內單位和個人發生的跨境應稅行為，稅率為零。
- (iv) 上列以外者的稅率為6%。

### **j. 知識產權**

中國已就知識產權立法，其中包括商標、專利、版權及域名的應用、獲取或授權許可。

#### **(i) 商標許可**

根據於1982年8月23日頒佈且隨後分別於1993年2月22日、2001年10月27日及2013年8月30日經修訂的《中華人民共和國商標法》(「商標法」)(最近修訂的生效日期為2014年5月1日)以及於2014年4月29日經國務院修訂且於2014年5月1日生效的《中華人民共和國商標法實施條例》，商標註冊人可訂立商標許可合約授權他人使用經註冊商標。許可人須監督被許可人使用許可人註冊商標的貨品質量，而被許可人須保證其使用註冊商標的貨品質量。商標使用許可未經備案，不得利用商標對抗善意第三人。

#### **(ii) 域名**

信息產業部於2004年11月5日頒佈且於2004年12月20日生效的《中國互聯網絡域名管理辦法》。此等辦法旨在監管互聯網國家編號「.cn」中文域名的註冊。中國互聯網絡信息中心於2012年5月28日修訂《中國互聯網絡信息中心域名爭議解決辦法》，並於2012年6月28日生效。該等辦法規定有關域名爭議須提交中國互聯網絡信息中心授權的機構解決。

### 一般事項

我們主要從事提供多種服務，專注服務居住於本集團所管理的祈福新邨及其他住宅區(全部均位於中國廣東省)的住戶以及其鄰近住戶／社區。我們所提供的服務可粗略分類為物業管理、零售、餐飲及其他配套生活服務。

上述接近所有服務均由我們於中國成立的附屬公司提供。由於經營不同業務需要不同牌照，我們為提供特定類別服務已成立不同中國附屬公司。於最後實際可行日期，我們有17家中國附屬公司，其中12家為我們的主要營運附屬公司(「主要營運附屬公司」)。當中中國番禺物業管理公司於1998年成立。於成立日期，中國番禺物業管理公司為中外合資企業公司，其註冊資本的51%由中國創業(私人集團的成員)持有、24.5%由中國一號合資夥伴持有及24.5%由一家國有企業(惟並非中國二號合資夥伴)持有。緊接重組實施前，中國番禺物業管理公司註冊資本的51%於中國創業名下註冊，而其餘49%分別於中國合資夥伴名下註冊相等部分。中國合資夥伴亦為私人集團若干其他成員的合資夥伴。透過孟女士及中國創業訂立的一項信託安排，自2011年7月起直至2015年8月(下文相關重組程序實施後)，孟女士成為持有中國番禺物業管理公司51%股權的實益擁有人。中國番禺物業管理公司於1998年初始成立時，中國創業為中國番禺物業管理公司51%股權之實益擁有人。有關信託安排生效前截至2011年7月，中國創業向中國番禺物業管理公司注資合共人民幣2.8百萬元，作為中國創業應佔註冊資本之部分。由於信託安排涉及實益擁有人的變動(即由中國創業轉為孟女士)，而註冊持有人維持不變，故此中國創業與孟女士當時協定，孟女士或其代表須向中國創業支付購買價，金額參照中國番禺物業管理公司當時的註冊股本(或如須就有關轉讓程進行任何估值，則參照有關報告所示相關時間的價值)。透過日期為2015年8月4日及2015年12月22日的兩項股權轉讓協議，新香港物業管理公司分別向中國創業(代表孟女士)及中國二號合資夥伴收購於中國番禺物業管理公司的51%及24.5%股權。收購51%股權的對價約為人民幣7.67百萬元，釐定時參考獨立第三方估值師就中國番禺物業管理公司全數股權編製的估值報告上所示的公平值。收購24.5%股權的對價約為人民幣13.52百萬元，表示相關招拍掛程序完成後釐定的最終價格。完成收購後，中國番禺物業管理公司成為本公司擁有75.5%股權的附屬公司。自往績記錄期開始日期(或相關中國附屬公司的成立日期(如屬較後日期))起直至最後實際可行日期止，除中國番禺物業管理公司外，各家中國附屬公司的全部股權均歸屬於孟女士。

本公司的創辦人為孟女士，彼動用其本身的財務資源成立或收購本集團之附屬公司。於成立中國附屬公司前，孟女士通過於私人集團出任多項職務，獲得生活服務的管理經驗及了解。例如孟女士自廣州市番禺祈福新邨房地產

---

## 歷史、發展及重組

---

有限公司及廣州市番禺鐘村祈福酒店有限公司(均為私人集團成員公司)分別於1991年及2000年成立以來，一直為該兩家公司的董事。孟女士的配偶為私人集團的控股股東。2016年1月，作為重組一部分，遂註冊成立本公司。

本集團亦包括於英屬處女群島或香港註冊成立的公司，大部分均作為投資控股公司。請參閱下文圖表1所示本集團於最後實際可行日期的股權架構。

### 主要業務里程碑

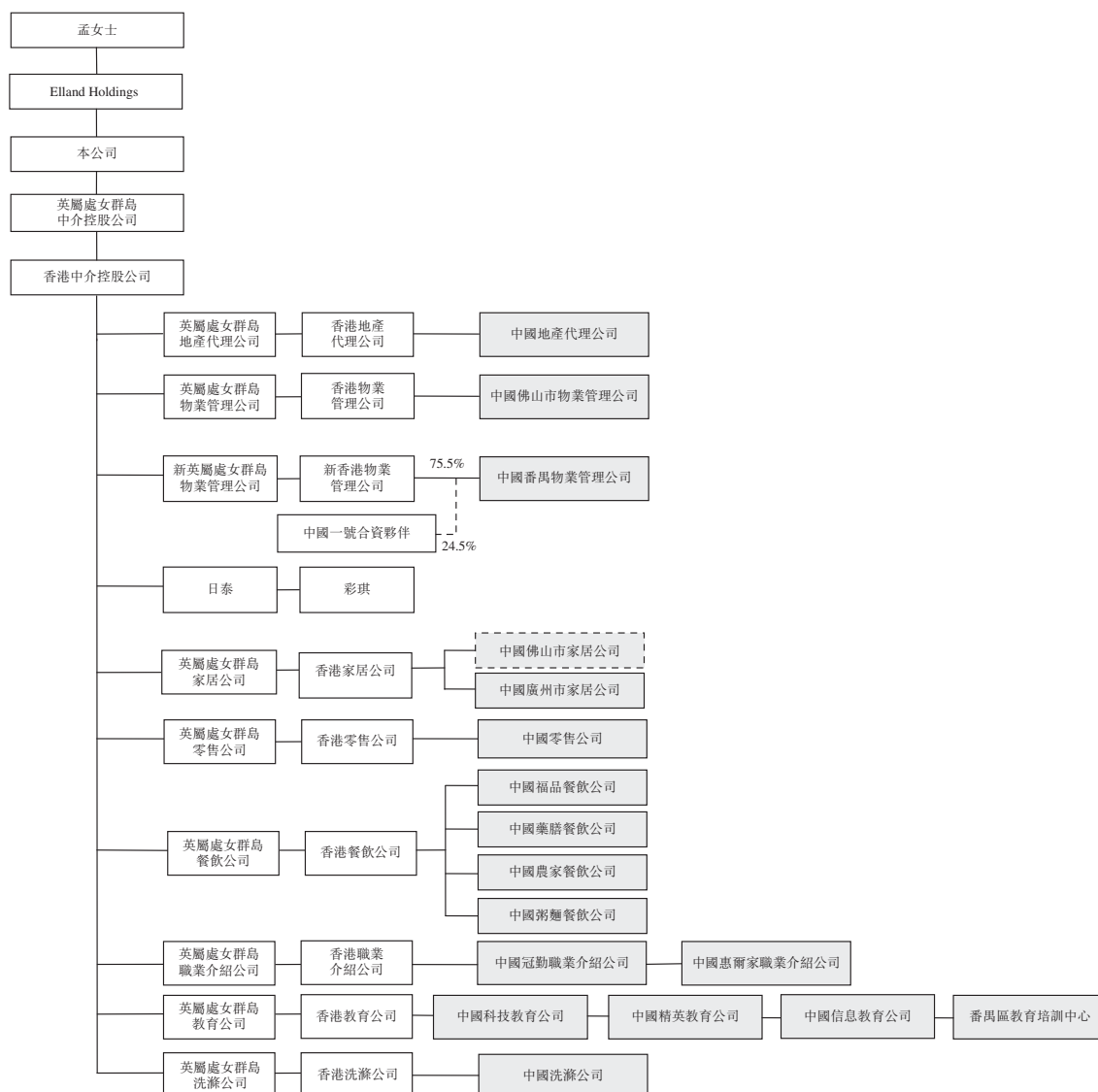
以下載列本集團發展中的主要業務里程碑：

年份	里程碑
1998年	中國番禺物業管理公司於1998年10月成立並與祈福新邨業主委員會訂立物業管理服務合約
2004年	中國佛山市物業管理公司於2004年4月成立
2005年	中國番禺物業管理公司於2005年4月獲住房和城鄉建設部頒授物業管理的物業管理企業資質證書(一級)；設立中國零售公司
2008年	首家便利店在廣州市番禺開業
2010年	中國地產代理公司於2010年11月成立
2011年	部分從事餐飲服務的中國附屬公司(如中國藥膳餐飲公司)成立，而首間餐飲店(即藥膳坊)於2011年9月開業；物業代理服務於2011年開展業務
2012年	中國佛山市物業管理公司獲住房和城鄉建設部頒授物業管理的物業管理企業資質證書(一級)
2015年	本集團與祈福新邨(使用我們物業管理服務的最大住宅區之一)業主委員會訂立的物業管理服務合約獲續約直至2020年9月

本集團成員公司的詳情簡要

圖表 1

下圖說明本集團於最後實際可行日期的股權架構：



於中國成立的企業

暫無活動

除另有指明外，所有公司均由其直接控股公司／股東獨資擁有

## 歷史、發展及重組

除部分中國附屬公司由其他中國附屬公司全資擁有外，大部分中國附屬公司均為相關香港附屬公司的直接全資附屬公司，而香港附屬公司則為英屬處女群島附屬公司的直接全資附屬公司。至於中國番禺物業管理公司，彼為新香港物業管理公司的非全資附屬公司，而新香港物業管理公司則為新英屬處女群島物業管理公司的直接全資附屬公司。各英屬處女群島附屬公司均由香港中介控股公司獨資擁有，而香港中介控股公司則為英屬處女群島中介控股公司的全資附屬公司。有關英屬處女群島中介控股公司、英屬處女群島附屬公司、香港中介控股公司、香港附屬公司(包括新香港物業管理公司)的詳情簡要，請參閱本招股章程「附錄四—法定及一般資料」第1.5段。

下表載列有關我們主要營運附屬公司的詳情簡要。有關該等主要營運附屬公司的進一步詳情，請參閱本招股章程「附錄四—法定及一般資料」第1.4段。

序號	主要營運 附屬公司名稱	註冊成立日期	註冊資本	主要業務 活動/備註
1.	中國番禺物業 管理公司	1998年10月30日	人民幣5.5百萬元	物業管理服務 (請參閱附註1)
2.	中國佛山市 物業管理公司	2004年4月20日	8.77百萬港元	物業管理服務 (請參閱附註2)
3.	中國廣州市家居公司	2012年9月6日	人民幣500,000元	家居服務
4.	中國零售公司	2005年4月7日	人民幣1百萬元	零售
5.	中國福品餐飲公司	2011年10月31日	人民幣1百萬元	餐飲服務(請參閱附註3)
6.	中國藥膳餐飲公司	2011年9月29日	人民幣1百萬元	餐飲服務(請參閱附註4)
7.	中國農家餐飲公司	2012年9月27日	人民幣1百萬元	餐飲服務，以「農家菜館」 名稱經營一間 餐飲店
8.	中國粥麵餐飲公司	2011年10月19日	人民幣1百萬元	餐飲服務，以「老大哥」 名稱經營一間餐飲店
9.	番禺區教育培訓中心	2012年3月20日	人民幣50,000元	校外培訓服務(屬配套 生活服務)
10.	中國地產代理公司	2010年11月12日	人民幣300,000元	物業代理服務(屬配套 生活服務)

## 歷史、發展及重組

序號	主要營運 附屬公司名稱	註冊成立日期	註冊資本	主要業務 活動/備註
11.	中國惠爾家職業 介紹公司	2011年5月13日	人民幣2百萬元	職業介紹服務(屬配套 生活服務)
12.	中國洗滌公司	2011年9月27日	人民幣5百萬元	洗滌服務(屬配套生活 服務)

附註：

1. 有關祈福新邨、祈福輝煌台及番禺祈福水城的物業管理服務。
2. 有關祈福名都花園、祈福南灣半島、祈福生活無限花園、祈福萬景峰花園、祈福天龍苑、祈福都會花園、祈福物流園、祈福(花山)工業園、祈福聚龍堡、祈福黃金海岸及肇慶祈福海岸花園的物業管理服務。
3. 以「貓頭鷹餐廳」、「貓咖啡」、「老朋茶餐廳」、「相見好餐廳」、「達維納意大利餐廳」、「山吹日本料理」、「泰出色」、「巴巴閉閉甜品屋」及「Cha Cha奶茶店」的名稱經營餐飲店。
4. 以「藥膳坊」、「藥膳茶坊」、「藥膳湯館」、「天下毛湘」及「老點」的名稱經營餐飲店。

### 本公司及直接附屬公司

本公司於2016年1月6日於開曼群島註冊成立為獲豁免有限公司。於本公司註冊成立日期，Codan Trust Company (Cayman) Limited (與本公司開曼群島法律的法律顧問聯屬的公司秘書公司)的一名職員向Elland Holdings轉讓一股未繳股款股份。於同日，本公司進一步配發及發行9,999股未繳股款股份予Elland Holdings。

英屬處女群島中介控股公司於2015年7月8日在英屬處女群島註冊成立，並於實行重組後成為本公司直接全資附屬公司。英屬處女群島中介控股公司成為中介控股公司，透過香港中介控股公司持有各英屬處女群島附屬公司的全部股權。

### 我們的股東

於最後實際可行日期，Elland Holdings為我們的唯一股東，其由孟女士獨資擁有。

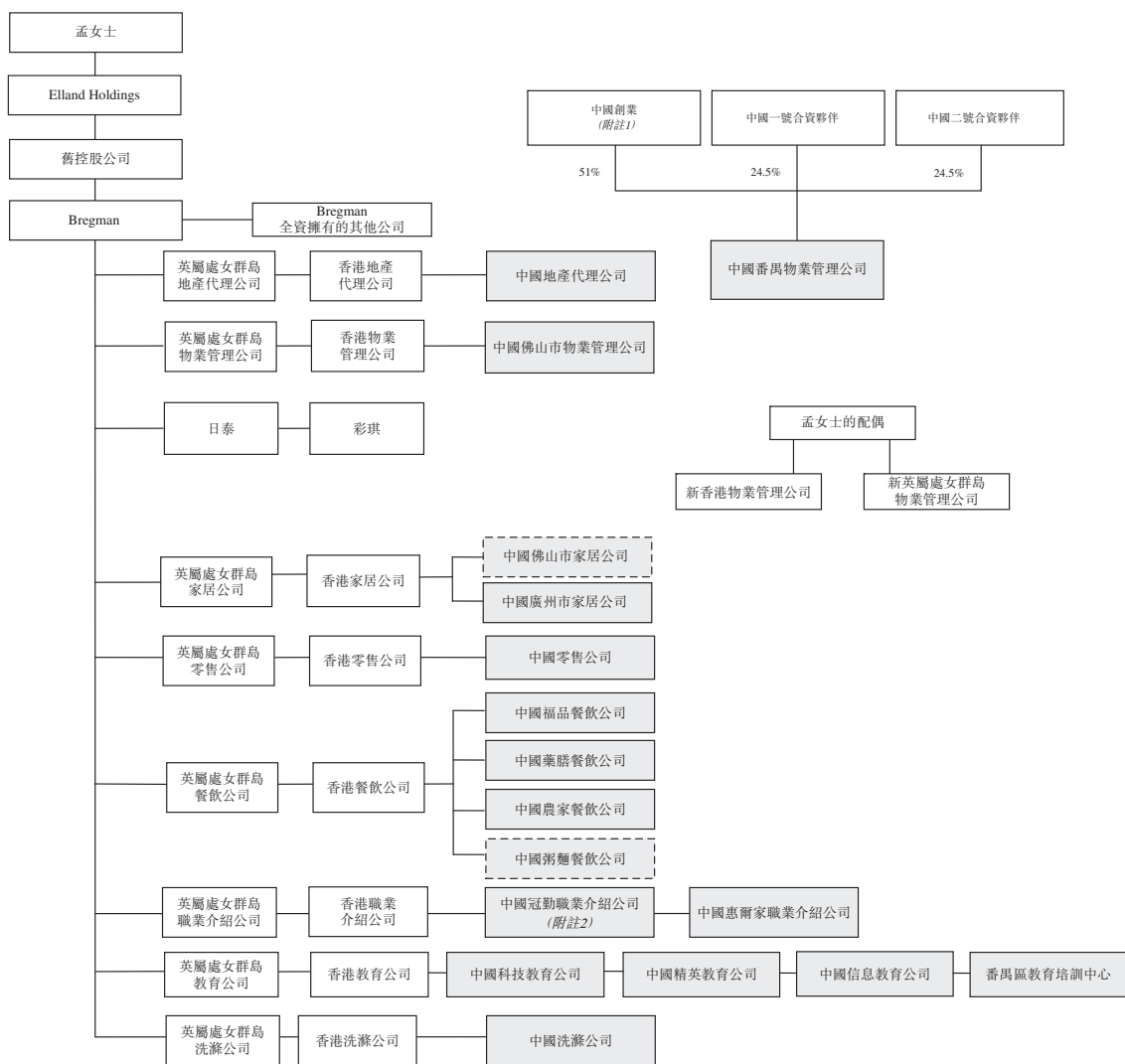
Elland Holdings於2011年6月16日在英屬處女群島註冊成立為有限公司，獲授權發行最多50,000股每股面值1美元的股份。自2011年7月5日起直至最後實際可行日期，Elland Holdings由孟女士獨資擁有。



重組

圖表 2

於2015年8月開展的重組落實前，本集團的企業架構如下：



於中國成立的企業

暫無活動

除另有指明外，所有公司均由其直接控股公司／股東獨資擁有

附註：

1. 於2011年7月至2015年8月期間，中國番禺物業管理公司的51%股份權益由中國創業受託為孟女士持有。
2. 透過由綽隆投資有限公司(作為轉讓人，由孟女士間接擁有)與香港職業介紹公司(作為受讓人)訂立日期為2014年1月18日的股權轉讓協議，綽隆投資有限公司以對價人民幣101,000元(根據中國冠勤職業介紹公司於2013年11月30日的資產淨值釐定)轉讓中國冠勤職業介紹公司的全部已發行股本予香港職業介紹公司。上述股權轉讓已由相關商業機關於2014年2月12日批准，並已於2014年2月26日在相關工商管理機關完成登記。

### 重組步驟概覽簡要

為籌備上市及全球發售，本集團落實重組以理順本集團的企業架構。重組涉及以下主要步驟：

- (i) 新英屬處女群島物業管理公司收購新香港物業管理公司，成為其直接全資附屬公司。
- (ii) Bregman轉讓各英屬處女群島附屬公司的全部股本予鉅保(Bregman的直接全資附屬公司)以及鉅保收購新英屬處女群島物業管理公司的全部已發行股本；
- (iii) 新香港物業管理公司(本公司間接全資附屬公司)向中國創業(當時受託為孟女士利益持有相關股權)收購中國番禺物業管理公司51%股權；
- (iv) 本公司於2016年1月註冊成立；
- (v) 英屬處女群島中介控股公司收購香港中介控股公司成為其直接全資附屬公司；而本公司收購英屬處女群島中介控股公司的全部已發行股本；
- (vi) 香港中介控股公司自鉅保收購各家英屬處女群島附屬公司的全部已發行股本；及
- (vii) 私人集團一家成員公司向本集團轉讓或授權(視情況而定)若干商標。

### 重組步驟詳情

#### **(i) 新英屬處女群島物業管理公司收購新香港物業管理公司成為直接全資附屬公司**

新香港物業管理公司於2014年4月17日在香港註冊成立。其股本總額為1港元，相當於1股已發行股份。於其註冊成立時，認購人為孟女士配偶。透過孟女士的配偶(作為轉讓人)與新英屬處女群島物業管理公司(作為承讓人)訂

立日期為2015年8月5日的轉讓文據及相關買賣票據，孟女士的配偶以根據新香港物業管理公司的已發行股本釐定的對價1港元向新英屬處女群島物業管理公司轉讓該股新香港物業管理公司的股份(相當於其全部已發行股本)。

**(ii) 轉讓各英屬處女群島附屬公司的全部股本予鉅保以及鉅保收購新英屬處女群島物業管理公司的全部已發行股本**

透過Bregman(作為轉讓人)與鉅保(作為承讓人，為Bregman的直接全資附屬公司)訂立日期均為2015年8月10日的九份轉讓文書，Bregman所持各英屬處女群島附屬公司的全部已發行股本轉讓予鉅保，總對價為人民幣135.9百萬元，乃根據英屬處女群島附屬公司於2015年6月30日的資產淨值總額釐定。上述轉讓均於2015年8月10日完成。有關對價透過鉅保於2015年8月10日向Bregman配發及發行總共999股新股份而支付。

透過孟女士的配偶(作為轉讓人)與鉅保(作為承讓人)訂立日期為2015年8月10日的轉讓文書，新英屬處女群島物業管理公司一股股份(為其全部已發行股本)已由鉅保以對價1美元收購，該對價乃根據新英屬處女群島物業管理公司的面值釐定。

Bregman收購鉅保原先旨在有助日後可享有《內地和香港特別行政區關於對所得避免雙重徵稅和防止偷漏稅的安排》下的利益(如有)。

緊隨上述轉讓後，鉅保成為各英屬處女群島附屬公司及新英屬處女群島物業管理公司的唯一擁有人。

**(iii) 中國創業向新香港物業管理公司轉讓中國番禺物業管理公司51%股權**

透過中國創業(作為賣方及其下文所述51%股權的註冊持有人身份)與新香港物業管理公司(作為買方)訂立日期為2015年8月4日的協議(以及其他訂約方)，中國創業同意向新香港物業管理公司轉讓於其名下註冊的中國番禺物業管理公司51%股權，對價為人民幣7.67百萬元，乃參考獨立第三方估值師所編製的估值報告所述中國番禺物業管理公司的全部股權之公平值釐定。有關對價於2015年9月10日由本集團以現金付款方式向中國創業全數結清。該項轉讓於2015年8月13日獲相關商務機關批准，並已於2015年8月24日向相關工商管理機關登記。據中國法律顧問所告知，該項轉讓的中國法律程序於2015年8月24日完成。

**(iv) 本公司註冊成立**

於2016年1月6日，本公司於開曼群島註冊成立為獲豁免有限公司。其法定股本為100百萬港元，分為10,000百萬股面值每股0.01港元的股份。於同日，1股未繳股款股份獲配發及發行予Codan Trust Company (Cayman) Limited (與本

公司開曼群島法律的法律顧問聯屬的公司秘書公司)的高級職員，其轉讓予 Elland Holdings。於同日，本公司進一步配發及發行9,999股未繳股款股份予 Elland Holdings。

**(v) 英屬處女群島中介控股公司收購香港中介控股公司；本公司收購英屬處女群島中介控股公司的全部已發行股本**

透過孟女士(作為轉讓人)與英屬處女群島中介控股公司(作為承讓人)訂立日期均為2016年1月21日的轉讓文據及相關買賣票據，孟女士以根據香港中介控股公司的已發行股本釐定的對價1港元向英屬處女群島中介控股公司轉讓香港中介控股公司1股無面值股份(相當於其全部已發行股本)。

透過孟女士(作為轉讓人)與本公司(作為承讓人)訂立日期為2016年1月21日的轉讓文據，本公司以根據該股股份的面值釐定之1美元對價收購英屬處女群島中介控股公司1股股份(相當於全部已發行股本)。

**(vi) 香港中介控股公司收購英屬處女群島附屬公司(包括新英屬處女群島物業管理公司)**

透過鉅保(作為轉讓人)與香港中介控股公司(作為承讓人)(以及其他訂約方)訂立日期均為2016年1月22日的股份購買協議及相關轉讓文據，由鉅保持有各家英屬處女群島附屬公司(包括新英屬處女群島物業管理公司)的全部已發行股本以根據英屬處女群島附屬公司(包括新英屬處女群島物業管理公司)於2015年12月31日的資產淨值總額釐定的總對價人民幣191百萬元轉讓予香港中介控股公司。全部有關轉讓均於2016年1月22日完成。有關對價已以下列各項結清：

- (i) 本公司向 Elland Holdings 配發及發行總計 990,000 股股份(由鉅保指示)，入賬為繳足；及
- (ii) 將 10,000 股由 Elland Holdings 持有，並於本公司在 2016 年 1 月 6 日註冊成立後發行的未繳股款股份入賬為繳足。

緊隨有關轉讓後，香港中介控股公司成為各家英屬處女群島附屬公司(包括新英屬處女群島物業管理公司)的獨資擁有人。

**(vii) 轉讓及就本集團使用的商標發出許可**

過往為方便行政，所有本集團成員公司所使用的商標均於祈福商標或舊控股公司名下登記註冊。

作為重組的一部分：

- (a) 本集團現時使用或與本集團目前業務有關(但私人集團或孟女士集團並無使用)的商標獲祈福商標及舊控股公司轉讓予本公司，象徵式對價為1港元；及

- (b) 祈福商標向本集團以非獨家基準授權使用若干商標(本集團及私人集團或孟女士集團同時使用的商標)，自2016年10月21日起計為期20年(須重續商標)，授權年費為1港元。

有關詳情請參閱本招股章程「與控股股東的關係 — 轉讓及就私人集團持有的若干商標發出許可」一節。

### 於緊接重組完成後但於全球發售前的集團架構

緊接重組完成後但於全球發售前的本集團企業架構圖乃與截至最後實際可行日期的架構圖相同，請參閱本招股章程本節「歷史、發展及重組」的圖表1。

### 往績記錄期內的收購

#### 新香港物業管理公司向中國二號合資夥伴收購中國番禺物業管理公司24.5%股權

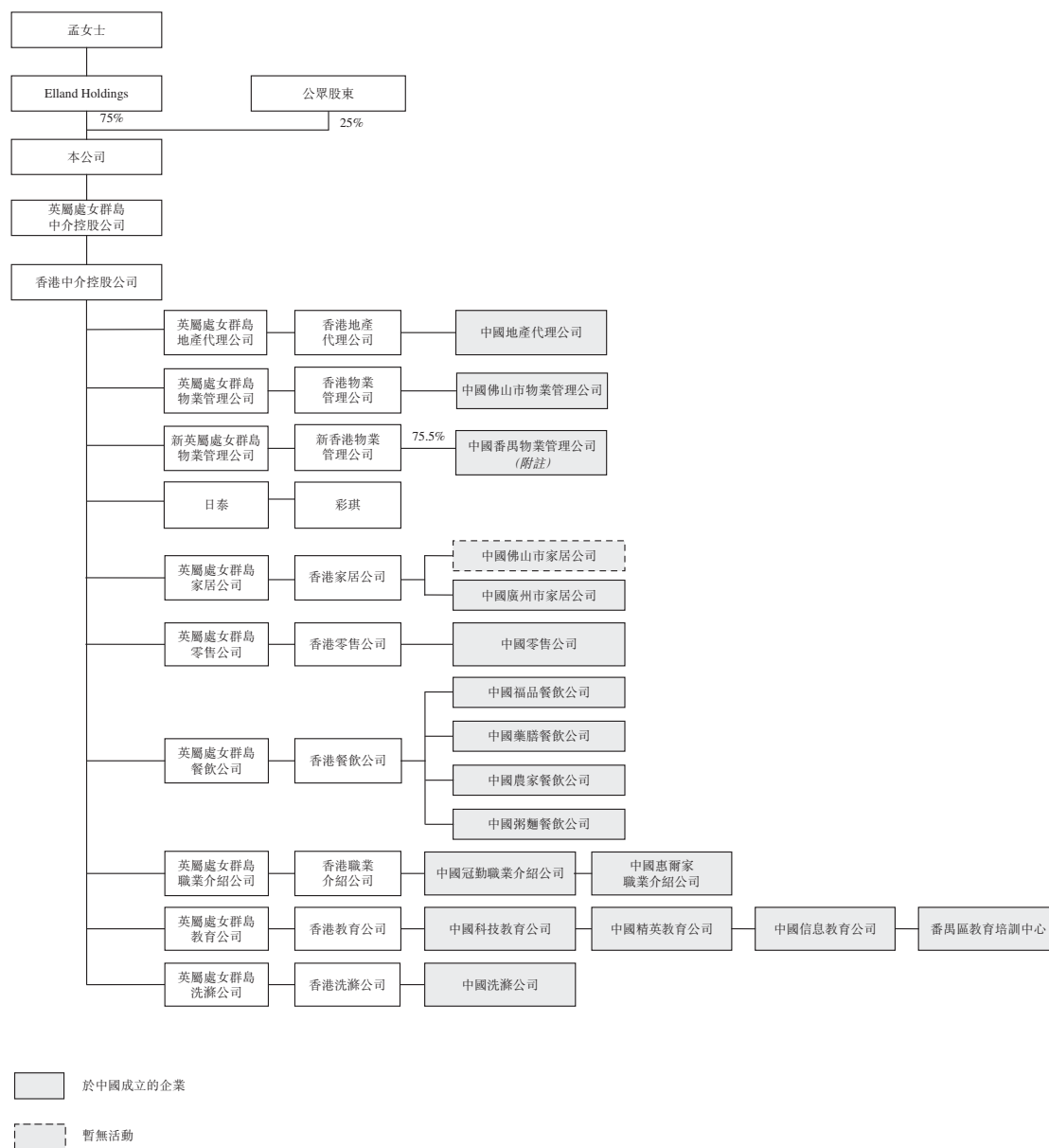
透過中國二號合資夥伴(作為賣方)與新香港物業管理公司(作為買方)訂立日期為2015年12月22日的協議，中國二號合資夥伴同意向新香港物業管理公司轉讓其於中國番禺物業管理公司的24.5%股權，對價約為人民幣13.5百萬元，乃指完成相關招拍掛程序後所釐定的最後價格。有關對價於2015年12月29日由本集團以現金付款方式向中國二號合資夥伴全數結清。該等轉讓於2015年12月25日獲相關商務機關批准，並於2015年12月29日向相關工商行政管理機關登記。誠如我們的中國法律顧問所告知，該等轉讓的中國法律程序已於2015年12月29日完成。

上述轉讓完成後，於最後實際可行日期，中國番禺物業管理公司由新香港物業管理公司擁有75.5%及中國一號合資夥伴擁有24.5%。

緊隨全球發售完成後的集團架構

圖表3

上市後，本集團緊隨全球發售完成後的企業架構(假設超額配股權及根據首次公開發售前購股權計劃及購股權計劃已經授出或可能授出的購股權未獲悉數行使)載列如下：



除另有指明外，所有公司均由其直接控股公司／股東屬資擁有

附註：中國番禺物業管理公司餘下的24.5%股權由中國一號合資夥伴(為獨立第三方，作為私人集團三家成員公司之合營企業股權持有人除外)持有。

### 遵守中國法律

中國法律顧問已指出，就(i)重組以及(ii)本集團中國公司的成立、轉讓股權及增加註冊資本而言，已取得根據中國法律及法規規定的一切所需批准、許可及牌照，並已落實所有必要的備案及登記。中國法律顧問亦指出，重組符合所有適用中國法律及法規。有關中國附屬公司於本招股章程日期前兩年的註冊資本變動詳情，請參閱本招股章程「附錄四—法定及一般資料」第1.6段。

### 若干中國附屬公司的股權以孟女士為受益人按信託方式持有

若干中國附屬公司的股權於重組前以孟女士為受益人按信託方式由若干人士及公司持有。

#### 中國番禺物業管理公司

中國番禺物業管理公司於1998年10月30日成立。於2011年7月，孟女士同意收購，而中國創業同意按參照中國番禺物業管理公司當時註冊股本的對價(或倘須就該轉讓進行任何估值，則參照相關期間列於該報告的價值)出售中國番禺物業管理公司51%股權。由於中國番禺物業管理公司為中外合資企業，於出售中國番禺物業管理公司的股權前，中國創業需要獲取中國合資夥伴的同意。因此，於2011年7月5日至2015年8月24日期間，中國創業同意按信託方式代孟女士持有中國番禺物業管理公司51%股權。於2011年7月5日至2015年8月24日期間，中國番禺物業管理公司51%股權由孟女士實益擁有。

#### 中國信息教育公司

中國信息教育公司於2011年11月16日成立。中國信息教育公司的全部股權於2011年11月16日至2014年2月24日期間註冊於何海燕女士(私人集團的僱員)名下，並由其以孟女士為受益人按信託方式持有。孟女士為有關投資撥付所有資金。由於何女士熟悉公司註冊成立的申請程序，不同文件於中國信息教育公司的成立及初期營運階段須由註冊股權持有人簽名，故此信託安排讓成立公司行政及營運方面更有效率。孟女士並無就達成有關安排而向何女士提供利益或回報。任何衍生自中國信息教育公司股權的利潤或利益均屬於孟女士，中國信息教育公司並無於2011年11月16日至2014年2月24日期間宣派股息。透過何女士與中國精英教育公司訂立日期為2014年2月20日的協議，中國精英教育公司同意以對價人民幣2.61百萬元(參考中國信息教育公司的資產淨

---

## 歷史、發展及重組

---

值而釐定)收購中國信息教育公司的全部股權。中國信息教育公司轉讓予中國精英教育公司的全部股權於2014年2月24日完成。於2011年11月16日至2014年2月24日期間，中國信息教育公司的全部股權由孟女士實益擁有。

根據信託安排，孟女士享有上述股權衍生的所有權利及福利。經中國法律顧問告悉，所有上述信託安排屬合法有效，並受訂約方約束而全部有關信託安排並無違反任何適用中國法律及法規。



## 業務概覽

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。根據Euromonitor報告，就所管理的住宅區的建築面積而言，我們於2015年在廣東省及廣州市的住宅物業管理公司之間分別排行第十及第八。於2016年5月31日，我們目前為12個住宅區及2項純商業物業的物業管理公司，合計訂約建築面積約為5,813,000平方米。

憑藉優質服務，我們管理的住宅區於中國建立良好聲譽。中國番禺物業管理公司(即我們從事祈福新邨物業管理的附屬公司)於2005年首次獲住房和城乡建设部頒授物業管理企業資質證書(一級)。中國佛山市物業管理公司(即我們從事物業管理服務的附屬公司)亦於2012年獲住房和城乡建设部頒授物業管理的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。

憑藉卓見的往績記錄、豐富經驗、優質服務、透徹了解及認識物業發展商及住戶的預期及需要，董事相信，我們擁有穩固的根基，以透過獲取更多物業管理服務合約，不但將我們的其他服務(包括零售、餐飲及配套生活服務)進一步伸延至私人集團已經或即將開發的社區，而且遍及我們認為適合且位於私人集團物業以外的其他地點，從而得到內向增長。儘管我們並未物色任何特定目標，我們亦計劃於上市後以併購方式推進外向增長。我們擁有四大

服務分部，提供物業管理服務、零售服務、餐飲服務及配套生活服務。我們的四大服務分部如下：

- 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。於2016年5月31日，我們的一般物業管理服務涵蓋12個住宅區（總訂約建築面積約5,647,000平方米），全部均位於廣東省，共有超過50,000個住宅單位及2項純商業物業（總建築面積約166,000平方米）；
- 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涵蓋總建築面積約10,193平方米；
- 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18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、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涵蓋總建築面積約6,254平方米；
- 配套生活服務，包括：
  - 校外培訓服務，其中主要包括：(i)校外培訓課程；及(ii)興趣班。
  - 物業代理服務，其中主要包括：(i)物業銷售代理服務，專營二手住宅物業市場；(ii)物業租賃代理服務；及(iii)租後服務。
  - 職業介紹服務，其中主要包括：(i)職業介紹服務；及(ii)勞務派遣服務。
  - 洗滌服務，其中主要包括：為鄰近的(i)個人；及(ii)企業客戶提供洗滌服務。

## 業 務

往績記錄期內，我們的收入均錄得增長。2013年收入約人民幣227.1百萬元，2014年增至人民幣236.8百萬元，以及2015年增至約人民幣261.1百萬元。截至2016年5月31日止五個月，我們的收入約為人民幣115.1百萬元與2015年同期人民幣104.5百萬元相比有所增長。尤其是，祈福名都花園為鄰近祈福新邨的住宅區，於2016年5月31日的建築面積約為214,000平方米，約於2014年年底向業主開始交付住宅單位。於2016年2月至2016年4月期間，我們於祈福名都花園開設及／或搬遷合共11家餐飲店，而於2016年3月，我們已將祈福超市搬遷至祈福名都花園，並於祈福名都花園開設新生鮮市場。鑑於祈福名都花園及祈福新邨毗鄰地點的人口增加，截至2016年5月31日止五個月，我們自物業管理服務、餐飲服務及配套生活服務產生的收入有所增加。

下表列出往績記錄期內主要業務分部所得收入明細：

	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		2016年	
	人民幣 千元	收入 佔比%	人民幣 千元	收入 佔比%	人民幣 千元	收入 佔比%	人民幣 千元	收入 佔比%	人民幣 千元	收入 佔比%
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
收入總額	<u>227,130</u>	<u>100</u>	<u>236,844</u>	<u>100</u>	<u>261,112</u>	<u>100</u>	<u>104,499</u>	<u>100</u>	<u>115,072</u>	<u>100</u>

於往績記錄期內，除位於越秀區的貓咖啡(越秀分店)產生的收入及兩項純商業物業的管理外，我們餘下的總收入大多來自我們於12個住宅區(包括我們管理的祈福新邨)內或鄰近地區經營的不同服務。

業 務

下表載列往績記錄期按我們營運地點呈列的收入及毛利明細：

住宅區名稱	2013年			截至12月31日止年度			2015年			截至5月31日止五個月			2016年		
	收入 人民幣千元	收入百分比 %	毛利 人民幣千元	收入 人民幣千元	收入百分比 %	毛利 人民幣千元	收入 人民幣千元	收入百分比 %	毛利 人民幣千元	收入 人民幣千元	收入百分比 %	毛利 人民幣千元	收入 人民幣千元	收入百分比 %	毛利 人民幣千元
祈福新邨	202,696	89.2	70,130	212,098	89.6	77,879	235,438	90.2	90,430	94,480	90.4	36,150	80,408	69.9	33,711
番禺祈福水城	10,846	4.8	1,718	10,113	4.3	1,807	8,529	3.3	1,227	3,478	3.3	214	2,348	2.1	301
祈福黃金海岸	788	0.3	221	3,133	1.3	853	3,332	1.3	827	1,389	1.3	355	1,703	1.5	673
祈福南灣半島	2,650	1.2	1,181	2,408	1.0	1,139	2,391	0.9	1,088	916	0.9	396	964	0.8	565
祈福聚龍堡	926	0.4	241	2,233	0.9	1,064	2,229	0.9	1,388	929	0.9	608	1,002	0.9	568
肇慶祈福海岸花園	259	0.1	245	895	0.4	728	1,189	0.5	928	479	0.5	411	469	0.4	401
祈福名都花園	-	-	-	34	0.1	13	1,076	0.4	770	270	0.3	86	25,047	21.8	7,542
祈福輝煌台	446	0.2	316	1,243	0.5	678	1,064	0.4	607	453	0.4	279	562	0.5	434
祈福都會花園	406	0.2	57	549	0.2	48	782	0.3	529	288	0.3	202	283	0.2	205
祈福萬景峰花園	-	-	-	188	0.1	146	453	0.1	431	161	0.2	151	147	0.1	141
祈福生活無限花園	3,370	1.5	(1,560)	538	0.2	(154)	341	0.1	323	154	0.1	147	132	0.1	127
祈福天龍苑	-	-	-	-	-	-	237	0.1	227	16	0.0	15	115	0.1	111
純商業物業名稱															
祈福物流園	4,417	1.9	2,765	2,905	1.2	1,290	3,167	1.2	1,394	1,243	1.2	584	1,382	1.2	660
祈福(花山)工業園	346	0.2	207	507	0.2	319	587	0.2	382	243	0.2	162	246	0.2	143
宜安廣場 <sup>(附註)</sup>	-	-	-	-	-	-	297	0.1	(93)	-	-	-	264	0.2	1
<b>總計</b>	<b>227,130</b>	<b>100.0</b>	<b>75,521</b>	<b>236,844</b>	<b>100.0</b>	<b>85,810</b>	<b>261,112</b>	<b>100.0</b>	<b>100,458</b>	<b>104,499</b>	<b>100.0</b>	<b>39,760</b>	<b>115,072</b>	<b>100.0</b>	<b>45,583</b>

附註：宜安廣場位於番禺區外的越秀區，由獨立第三方經營及管理。

## 業 務

下表載列關連人士及獨立第三方產生的收入明細：

	截至12月31日止年度			截至5月31日止五個月	
	2013年 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	2016年 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>

### 競爭實力

我們相信，以下競爭實力使我們能在中國生活服務行業中進佔前列地位，並在競爭對手中脫穎而出：

借助品牌在中國境內的知名度，以全面物業管理公司定位，向其他現有及新建物業發展項目出售其技能，掌握廣闊增長機遇

往績記錄期內，我們通過自然增長，擴大管理住宅區的總訂約建築面積及數目。我們通過爭取新物業發展項目及住宅區的服務委託，實現自然增長。於2013年、2014年及2015年12月31日以及2016年5月31日，我們於期內分別訂約管理9個、11個、12個及12個住宅區及2項純商業物業。於2013年、2014年及2015年12月31日以及2016年5月31日，我們所管理物業佔合計訂約建築面積分別約為5.22百萬平方米、5.39百萬平方米、5.71百萬平方米及5.81百萬平方米。

我們致力為廣東省最大住宅區之一的祈福新邨提供其他生活服務。祈福新邨由私人集團發展，自1998年起由中國番禺物業管理公司管理。我們相信，憑藉我們了解住戶對本地產品與服務的需求及住戶基礎日益增長，我們可進一步拓展其他服務分部。董事相信，我們享有廣闊的增長機遇，可將祈福新邨的其他生活服務拓展至我們所管理的其他11個住宅區及2項純商業物業、周邊地區、以及今後將新訂約的其他住宅區。董事相信，我們為其他新住宅區提供物業管理服務及其他服務，將成為未來主要收入來源之一。

我們是「一站式」供應商，提供物業管理及生活服務，提升我們所管理的住宅區及周邊地區的生活素質，我們的往績記錄彪炳，品牌家喻戶曉

中國番禺物業管理公司(本集團成員公司)以在番禺區祈福新邨提供物業管理服務於1998年開展業務，自此足跡遍佈廣東省。於2016年5月31日，我們

的物業管理服務涵蓋12個住宅區(總訂約建築面積約5,647,000平方米)，全部均位於廣東省，共有超過50,000個住宅單位及2項純商業物業(總訂約建築面積約166,000平方米)。於2016年5月31日，我們亦經營18家不同規模的零售店、19家不同菜系及不同餐飲風格的餐飲店。我們亦在廣東省提供配套生活服務(即校外培訓服務、物業代理服務、職業介紹服務及洗滌服務)的服務店。

我們借助對在我們所管理住宅區居住的住戶及業主生活需要的了解，自2008年開始有策略地拓展服務範圍，涵蓋其他支援生活服務職能，包括零售服務、餐飲服務及配套生活服務。一站式提供全方位住宅生活服務的能力，使我們能夠包攬各類增值服務，對收入帶來顯著的正面效應。透過向我們所管理住宅區及鄰近住宅區的住戶提供優質生活支援的服務，有助於維持住戶滿意度及忠誠度，同時提升我們的品牌認知度，使我們與其他競爭對手相比更為突出。

我們曾獲頒多項榮譽與獎項。詳情請參閱本招股章程本節「—榮譽與獎項」一段。我們相信，我們可借助穩固的市場地位及品牌認知度，進一步提升在中國物業管理行業的市場佔有率。

### **採取標準化及集約化營運模式，提供完善一致、具有成本效益的生活服務**

為加強競爭力及提供持續的服務，我們致力於落實標準化及集約化營運。我們按部就班地將服務標準化，複製卓有成效的服務模式，為零售及餐飲服務營運以及我們管理的所有住宅區及純商業物業，提供該等服務。我們於總部集約化若干標準化服務，於該處我們計劃、指示、監察及評估服務進度及質素。

我們相信，實施標準化及集約化策略，有助於減輕生活服務成本上漲的影響，提升整體利潤率。通過這些措施，我們得以應對住戶及業主的需要，從而提升品牌認知度，在尋求新商機時，形成相比其他行業參與者重要的競爭優勢。

### **提供全方位增值服務，預期締造本集團非其競爭對手所能及的協同效益**

我們相信，全方位生活服務有助我們向其龐大的準客戶交互銷售服務，滿足其日常所需。本集團作為物業管理人，充分了解住戶及業主的需要及購物習慣，憑藉穩固的根基，我們提供零售及餐飲服務及配套生活服務。此為本集團其他生活服務提供便利的營銷平台，包括針對住戶需要的廣告宣傳及

在短時間內向潛在客戶分派發售資料的能力。董事相信，不同生活服務的交互銷售，有助我們提升客戶收益率，藉著品牌知名度及客戶忠誠度實現效益共享。

**管理團隊經驗豐富，富有卓越執行能力，對我們經營的行業具有深入認識**

管理團隊包括見識廣博、經驗豐富的專業人員，在我們所經營的行業中素有出色往績記錄。零售服務總經理鄧正川先生及餐飲服務總經理岑家殷先生於零售及餐飲業各自擁有平均逾12年經驗，並於不同有關零售及餐飲公司擔任高級管理層的職務。尤其是，自中國番禺物業管理公司成立以來，物業管理服務首席營運官陳宇雄先生一直與我們共事，並於物業管理業務的眾多範疇擁有逾17年豐富經驗。有關高級管理團隊的詳細資料，請參閱本招股章程「董事及高級管理層—高級管理層及公司秘書」一節。

管理團隊的專注經營及執行能力，是我們業務營運及未來增長計劃的推動力。此外，他們對我們經營的行業的豐富經驗和深入認識，在開發及鞏固我們的業務模式和文化的過程中擔當重要角色，相信是我們與競爭對手的區別之處，亦為我們的高速增長作出貢獻。我們相信，在今後的業務發展中，管理團隊將繼續擔當重要角色。

### 業務策略

我們計劃提升在物業管理行業的定位，進一步拓展我們的服務網絡。我們擬實施下列策略以達成目標：

**進一步增加我們管理的住宅單位的總建築面積及數目，擴大服務覆蓋範圍，推動收入增長**

根據Euromonitor報告，中國物業管理行業呈高度分散格局。我們計劃進一步拓展業務，增加在我們管理的住宅區的總建築面積及數目，從而擴大市場份額。我們計劃選擇性評估目前經營所在地周邊地區的商機，務求盡量提升規模經濟效益。

往績記錄期內，我們通過獲取新服務委聘實現自然增長，從而擴大我們所管理住宅區的訂約建築面積及數目。更多詳細請參閱本招股章程「物業管理服務—物色目標社區以拓展物業管理服務的甄選過程」一節。

我們相信，通過擴大我們所管理住宅區的總訂約建築面積及數目，我們

將可提升物業管理服務的收入。此外，我們預計，使用我們的零售服務、餐飲服務及配套生活服務的住戶及業主數目將會增加。

### 收購物業管理公司，加快業務增長

我們有意收購合適的物業管理公司，加快物業管理服務的增長。根據Euromonitor報告，由於物業管理市場高度分散，行業出現整合趨勢，故我們可以通過收購加強業務版圖，進入新的地域市場。我們一直物色主要專注廣東省內業務營運且具潛力的物業公司，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，進一步詳情於本招股章程本節「一物業管理服務—標準化與集約化」一段討論。於最後實際可行日期，我們尚未物色其他合適收購目標。

我們有意沿用我們的營運模式以及標準化及集約化策略以收購目標。我們相信，該項策略將有助我們有效管理日益拓展且漸趨複雜的業務。

### 進一步拓展零售網絡及餐飲網絡

我們有意借助在零售及餐飲服務分部過往的經驗，進一步拓展零售服務及餐飲服務的網絡，以促進業務增長。我們計劃開發合適店址，拓展我們所管理住宅區及鄰近地區的零售及餐飲店網絡。我們作為這些住宅區的物業管理人，我們相信，對於社區及鄰近地區內現有住戶需求及客戶流量等了解較深。有關該兩項服務分部拓展計劃的詳情，請參閱本招股章程本節「一零售服務—零售服務拓展策略」及「一餐飲服務—餐飲服務拓展策略」等分段。

### 發展網上營銷及建立網上分銷途徑

有見網上銷售及服務的趨勢於中國日益流行。我們擬投資於網上營銷，如於第三方的網站中以廣告推廣不同的服務及本集團形象。我們亦擬與其他網站或網上銷售平台合作，以透過互聯網推廣服務及銷售貨品，目標為我們所管理社區或鄰近地區的住戶。

據中國法律顧問告悉，本公司的中國附屬公司為在中國推廣服務而於第三方網站進行網上營銷前無須獲取特定執照或許可證。

### 與私人集團之間的關係

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



## 業 務

千成員公司租賃。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財政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。

### 物業管理服務

於往績記錄期，我們的總訂約建築面積有所增長。我們管理的社區及物業由私人集團開發。下表列出於所示日期我們在中國各地區管理的住宅區及純商業物業的總訂約建築面積及數目：

	於12月31日						於5月31日			
	2013年		2014年		2015年		2015年		2016年	
	概約 總訂約 建築面積 (千平 方米)	社區 數目	概約 總訂約 建築面積 (千平 方米)	社區 數目	概約 總訂約 建築面積 (千平 方米)	社區 數目	概約 總訂約 建築面積 (千平 方米)	社區 數目	概約 總訂約 建築面積 (千平 方米)	社區 數目
<b>住宅區</b>										
番禺區	3,519	2	3,523	3	3,705	3	3,606	3	3,735	3
花都區	528	5	613	6	698	7	677	7	773	7
肇慶市	282	1	295	1	346	1	345	1	346	1
佛山市	735	1	793	1	794	1	793	1	793	1
小計	<u>5,064</u>	<u>9</u>	<u>5,224</u>	<u>11</u>	<u>5,543</u>	<u>12</u>	<u>5,421</u>	<u>12</u>	<u>5,647</u>	<u>12</u>
<b>純商業物業</b>										
花都區	160	2	164	2	163	2	164	2	166	2
總計	<u>5,224</u>	<u>11</u>	<u>5,388</u>	<u>13</u>	<u>5,706</u>	<u>14</u>	<u>5,585</u>	<u>14</u>	<u>5,813</u>	<u>14</u>

下表列出於所示日期或期間我們所管理的各住宅區或純商業物業的(i)地理位置、(ii)訂約建築面積、(iii)一般物業管理服務費收入總額、(iv)每月每平方米的平平均一般物業管理服務費收入、(v)收入確認基準、(vi)物業管理服務開始年份、及(vii)現有物業管理服務合約的屆滿日期：

住宅區名稱 <sup>(1)(8)</sup>	廣東省 境內位置	於2016年 5月31日的 概約訂約 建築面積 <sup>(2)</sup> (千平方米)	一般物業管理服務費收入總額 (人民幣千元)		平均一般物業管理服務費收入 <sup>(7)</sup> (人民幣/平方米/月)		根據酬 金制/ 包幹制 <sup>(2)</sup>	物業管理 服務開始 年份	現有 物業管理 服務合約 屆滿日期						
			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				2013年	2014年	2015年	2016年		
祈福新邨	番禺區	3,385	9,416	13,125	14,320	5,829	6,123	2.76	3.50	3.50	3.50	3.51	酬金制	1998年	2020年
祈福輝煌台	花都區	222	270	471	507	198	322	1.97	1.96	1.96	1.93	2.14	酬金制	2008年	不適用 <sup>(5)</sup>
祈福名都花園 <sup>(9)</sup>	番禺區	214	-	1	760	104	358	-	5.00	2.82	2.85	2.95	酬金制	2014年	不適用 <sup>(5)</sup>
番禺祈福水城	番禺區	136	404	460	468	193	240	1.86	1.86	1.86	1.86	1.86	酬金制	2008年	不適用 <sup>(5)</sup>
祈福南灣半島	佛山市	793	799	850	901	371	392	1.66	1.69	1.69	1.69	1.72	酬金制	2004年	不適用 <sup>(5)</sup>
祈福生活無限花園	花都區	76	194	258	280	118	112	2.08	2.07	2.08	2.14	2.02	酬金制	2009年	不適用 <sup>(5)</sup>
祈福萬景峰花園	花都區	88	-	76	272	98	141	-	2.43	2.51	1.91	2.53	酬金制	2014年	不適用 <sup>(5)</sup>
祈福天龍苑 <sup>(4)</sup>	花都區	63	-	-	146	1	108	-	-	2.80	2.80	2.80	酬金制	2015年	不適用 <sup>(5)</sup>
祈福都會花園	花都區	104	278	321	328	136	137	1.96	1.96	1.96	1.96	1.96	酬金制	2010年	不適用 <sup>(5)</sup>
祈福翠龍堡 <sup>(5)</sup>	花都區	127	924	2,217	2,217	929	918	1.46	1.46	1.46	1.46	1.46	包幹制	2013年	不適用 <sup>(5)</sup>
祈福黃金海岸 <sup>(3)</sup>	花都區	93	783	3,132	3,329	1,387	1,684	2.80	2.80	2.98	2.98	3.63	包幹制	2013年	不適用 <sup>(5)</sup>
肇慶祈福海岸花園	肇慶市	346	260	571	647	239	270	1.37	1.50	1.55	1.55	1.55	酬金制	2013年	不適用 <sup>(5)</sup>
純商業物業名稱															
祈福物流園	花都區	139	4,350	2,904	3,167	1,227	1,379	1.76	1.77	1.87	1.77	2.02	包幹制	2011年	不適用 <sup>(6)</sup>
祈福(花山)工業園	花都區	27	413	507	587	228	236	1.35	1.83	1.89	1.86	1.94	包幹制	2011年	不適用 <sup>(6)</sup>

## 業 務

---

## 業 務

---

附註：

- (1) 除肇慶祈福海岸花園外，我們根據當時的中國法律及法規於各發展階段透過投標成功爭取住宅區的所有相關前期物業管理服務合約。有關住宅區物業管理服務合約的投標，請參閱本招股章程本節「物業管理服務—住宅區物業管理服務合約投標」一段。
- (2) 於2016年5月31日，各個社區或物業的概約訂約建築面積。
- (3) 就祈福聚龍堡及祈福黃金海岸而言，我們於2013年於各發展階段與物業發展商訂立前期物業管理服務合約。於往績記錄期間及直至最後實際可行日期，我們仍向社區提供交付前物業管理服務，就此我們會按包幹制向物業發展商收取一般物業管理服務費。
- (4) 就祈福天龍苑而言，我們於2013年訂立相關物業管理服務合約。我們自2015年5月開始提供按酬金制收取管理費的一般物業管理服務。
- (5) 其他11個住宅區的管理合約並無特定的屆滿日期，並將於各業主委員會成立時屆滿，且訂立新相關物業管理服務合約。詳情請參閱本招股章程本節「物業管理服務—物業管理服務合約屆滿時間表」一段。
- (6) 於往績記錄期間，有關祈福(花山)工業園及祈福物流園於往績記錄期間的相關物業管理服務合約的屆滿日期因應與相關租戶訂立的不同物業管理服務合約而有所不同，平均分別為期2.5年及1.5年。空置單位的物業管理服務合約將持續生效，直至私人集團(即相關商業物業業主)終止為止。詳情請參閱本招股章程本節「物業管理服務—物業管理服務合約屆滿時間表」一段討論。
- (7) 平均物業管理服務費收入根據各住宅區及純商業物業(包括社區內的住宅及非住宅區)總收入及總訂約建築面積。
- (8) 中國佛山市物業管理公司(作為本集團之成員公司)已與私人集團簽訂2份物業管理服務合約，以管理2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其發展階段，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年第一季按酬金制分期收取物業管理服務費。此外，本集團預期，就該等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約為每年人民幣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約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。
- (9) 祈福名都花園位於番禺區內祈福新邨毗鄰。

## 業 務

下表顯示所示期間我們訂約管理的住宅區及純商業物業的總訂約建築面積及數目的變動：

	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	
	總訂約 建築面積 (千平 方米)	社區/ 物業數目	總訂約 建築面積 (千平 方米)	社區/ 物業數目	總訂約 建築面積 (千平 方米)	社區/ 物業數目	總訂約 建築面積 (千平 方米)	社區/ 物業數目
期初	4,810	9	5,224	11	5,388	13	5,706	14
增加	414	2	164	2	318	1	107	-
終止	-	-	-	-	-	-	-	-
期末	<u>5,224</u>	<u>11</u>	<u>5,388</u>	<u>13</u>	<u>5,706</u>	<u>14</u>	<u>5,813</u>	<u>14</u>

### 物業管理服務分部的服務範圍

我們的物業管理服務分為2大類別：(i)一般物業管理服務；及(ii)住戶支援服務。以下為我們根據物業管理服務分部提供的各個服務類別範圍：

#### (i) 一般物業管理服務

我們專注於向住宅區(其為包括住宅單位及非住宅性質配套設施的混合用途物業，例如我們管理的商業或辦公室單位或純商業物業)提供一般物業管理服務，包括保安、清潔、園藝、維修保養等。對於按酬金制管理的住宅區，一般物業管理服務由駐場員工交付，勞工成本由業主承擔。對於按包幹制管理的純商業物業及按包幹制住宅區前期物業管理服務，一般物業管理服務由駐場員工交付，勞工成本由我們承擔。我們的一般物業管理服務範圍包括：

##### — 保安服務

我們致力於提供優質保安服務，確保我們管理的住宅區或純商業物業得到妥善保障。我們通過設備升級以加強保安服務的質素。我們提供的日常保安服務包括巡邏、通道管制、訪客登記及緊急事故處理。

— 清潔及園林服務

在我們管理的住宅區或純商業物業的公共區域，我們提供一般清潔、垃圾收集、滅蟲及園林綠化保養服務。

— 維修保養服務

我們一般負責維修及保養：(i)公共區域設施，例如升降機、自動扶梯及中央空調設施；(ii)消防及安全設施，譬如滅火器及防火警報系統；(iii)保安設施，例如大閘入口控制及監控攝錄機；及(iv)公用設施，例如發電機、水泵及水缸。

— 其他服務

鑑於祈福新邨及我們管理的其他住宅區來自中國內地境外的業主與日俱增，故我們向該組別的海外業主提供若干類型的行政及查詢服務，此乃由於該等海外業主每月支付管理費及其他相關水電費，以及作出有關祈福新邨及其他住宅區的查詢更為方便。

**(ii) 住戶支援服務**

為就一般物業管理服務提供增值服務，我們自2011年起初始於祈福新邨發展住戶支援服務，我們的目標對象為祈福新邨及附近地區其他住宅區的住戶。我們的住戶支援服務主要包括：(i)家居助理服務；(ii)裝修及設備裝置服務；及(iii)家居維修保養服務。我們通過僱員及第三方承包商提供該等服務。

— 家居助理服務

我們主要為祈福新邨及其他鄰近住宅區的住戶提供家居助理服務，旨在提供優質家居助理服務，主要包括清潔、家居整理及烹飪，根據提供服務的期間收取服務費。家居整理服務由我們的僱員交付，其於客戶的住宅單位履行所需服務之前均先接受培訓。我們通過客戶服務人員向客戶進行電話調查，持續跟進僱員表現。

### — 裝修及設備裝置服務

我們主要為祈福新邨及其他鄰近住宅區的住戶、租戶或業主或其主要承包商提供其住宅單位、辦公室、店鋪及其他物業的裝修及設備裝置服務。

對於裝修及設備裝置項目，我們一般委聘第三方分包商，在我們的項目管理團隊的緊密監督下提供服務。

### — 家居維修保養服務

我們主要為祈福新邨的住戶提供家居維修保養服務，包括地板維修保養、滅蟲，以及堵縫及管道服務。我們通過僱員交付這些維修保養服務。

### 標準化與集約化

我們專注於實施服務標準化和集約化，以增強競爭力，減少對人工的依賴。

- **標準化。**我們精簡及標準化物業管理服務(例如我們管理的住宅區及純商業物業內的客戶服務及保安系統)，以改善我們的經營效率、服務質素及整體滿意度，而同時我們亦保留彈性，以應對不同社區或物業的住戶或業主的需求，為擴展規模及將盈利能力最大化締造機會。
- **集約化。**通過標準化程序，我們能在總部進行對服務流程與質量的規劃、指示、監督及評估，實現集約化管理。

我們相信，標準化及集約化有助我們在所訂約管理的新住宅區或新商業物業，貫徹有效地重複應用我們的服務程序。標準化及集約化為駐場團隊提供來自總部資源的技術及其他支援，並讓總部能密切監察及追蹤工作狀況，我們相信這將會提升營運效率，確保交付貫徹一致的優質服務。

## 業 務

### 物業管理服務收入模式

於往績記錄期間，我們的物業管理服務產生來自以下兩類服務的收入：

	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	
	物業管理 人民幣 千元	服務收入 佔比%	物業管理 人民幣 千元	服務收入 佔比%	物業管理 人民幣 千元	服務收入 佔比%	物業管理 人民幣 千元	服務收入 佔比%	物業管理 人民幣 千元	服務收入 佔比%
一般物業管理 服務費收入										
按酬金制	11,621	33	16,133	37	18,629	37	7,288	33	8,203	38
按包幹制	6,470	18	8,760	20	9,300	18	3,770	16	4,217	19
	<u>18,091</u>	<u>51</u>	<u>24,893</u>	<u>57</u>	<u>27,929</u>	<u>55</u>	<u>11,058</u>	<u>49</u>	<u>12,420</u>	<u>57</u>
來自住戶支援服務的 服務費	17,156	49	18,493	43	22,743	45	11,286	51	9,217	43
物業管理服務費總額	<u>35,247</u>	<u>100</u>	<u>43,386</u>	<u>100</u>	<u>50,672</u>	<u>100</u>	<u>22,344</u>	<u>100</u>	<u>21,637</u>	<u>100</u>

於往績記錄期間，我們按(a)酬金制；及(b)包幹制收取的(i)一般物業管理服務費；及(ii)來自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)對所管理的住宅區(除祈福聚龍堡及祈福黃金海岸外)按酬金制收費；及(ii)對我們管理的兩項商業物業及就祈福聚龍堡及祈福黃金海岸前期物業管理服務按包幹制收費。截至2013年、2014年及2015年12月31日止年度各年以及截至2015年及2016年5月31日止五個月，一般物業管理服務的毛利率分別為78.1%、74.9%、76.7%、77.1%及77.5%。

### 一般物業管理服務費

#### (i) 按酬金制

就按酬金制而言，我們有權保留業主有責任支付的物業管理費的預定百分比(於往績記錄期間介乎5%至10%)作為收入。有關相關中國法律及法規，詳情請參閱本招股章程「主要法律與監管規定概要—A.物業管理服務—c.物

業服務費」一節。物業管理費的其他部分用於彌補與我們服務相關的物業管理開支。詳情請參閱本招股章程「財務資料—財務狀況報表若干項目的討論—貿易及其他應收款項—存入住戶賬的款項」。

於物業開發項目前期，我們可能獲物業發展商委任為相關住宅區的物業管理公司。於相關住宅區的已售單位交付予業主之前，我們按包幹制向物業發展商收取一般物業管理服務費，但於該等已售單位交付予相關業主後，相關業主直接承擔支付我們按酬金制收取該等物業管理費的責任。有關我們按酬金制收取的物業管理費的詳情，請參閱本招股章程「財務資料—財務狀況報表若干項目的討論—貿易及其他應收款項—存入住戶賬的款項」一節。

就按酬金制收取一般物業管理服務費而言，我們實質擔任業主代理。我們將物業管理費的預定百分比確認為收入。儘管我們通常與駐場員工訂立僱傭合約，但大部分駐場員工的相關成本一般均由業主通過各住宅區相關管理處承擔，而少數管理人員為我們承擔其勞工成本的本集團僱員。因此，一般而言，我們根據物業管理服務合約按酬金制收費不會產生任何直接成本。

#### **(ii) 按包幹制**

對於我們管理的兩項純商業物業，我們按包幹制直接向租戶收取物業管理費，並有權保留所收取物業管理費的全額。就純商業物業空置單位而言，私人集團(即物業業主)須向我們支付管理費。我們以物業管理費支付與(其中包括)一般物業管理服務相關的開支。在合約期內，倘若所收取的物業管理費的金額不足以彌補產生的所有開支，我們無權要求租戶或業主向我們支付差額作為收入。此外，我們或會於物業發展項目前期獲物業發展商委任為物業管理公司。根據相關前期物業管理服務合約，我們將已售住宅單位交付予業主之前，會向物業發展商提供一般物業管理服務。就自物業發展商於本期間收取的物業管理費而言，我們根據按包幹制收取的費用而確認收入。

就按包幹制而言，我們將所收取的全數物業管理費確認為收入，並將產生的開支確認為銷售成本及開支。



## 業 務

下表載列我們按酬金制及按包幹制收取一般物業管理服務費的重大分別：

	按酬金制	按包幹制
(i) 收入	我們有權將業主支付的物業管理服務費的預定百分比（於往績記錄期間介乎5%至10%）作為收入。	我們有權將我們向業主或物業發展商悉數收取物業管理服務費作為收入。
(ii) 一般物業管理服務相關的開支	一般物業管理服務相關的開支由業主或住戶支付的一般物業管理服務費總額結餘扣除上文(i)所述我們有權收取的物業管理服務費所彌補。  除少數管理人員的勞工成本外，我們根據物業管理服務合約一般不會產生任何直接成本。	一般物業管理服務相關的開支由我們承擔。
(iii) 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	倘若所收取的一般物業管理費的金額不足以彌補產生的所有相關開支，我們無須對任何不足金額負責。任何不足或盈餘金額由業主承擔或享有。	倘若所收取的一般物業管理費的金額不足以彌補產生的所有開支，我們無權要求業主向我們支付不足金額。

### 住戶支援服務費

對於住戶支援服務，我們根據所提供的服務向客戶收費：(i)對於家居助理服務，我們於客戶購買一次性或套票服務時提供服務前向客戶收取付款；(ii)對於裝修及設備裝置項目，我們於項目完成後向客戶收費；及(iii)對於家居維修保養服務，我們通常於提供服務後向客戶收費。

### 價格範圍

同一地域內的一般物業管理服務費水平各異，取決於物業類型及訂約建築面積等因素。於往績記錄期間，我們管理的住宅區內住宅範圍的管理費按酬金制收費，每月介乎每平方米人民幣1.37元至人民幣5.00元。就我們所管理的兩項純商業物業而言，我們於往績記錄期間每月收取介乎每平方米人民幣1.54元至人民幣1.98元。

我們的住戶支援服務費取決於我們提供的服務複雜程度及服務年期而有所不同。於往績記錄期間，(i)家居助理服務按每小時收取約人民幣24元至人民幣80元；(ii)裝修及設備裝置服務按每筆合約金額收取約人民幣50,000元至人民幣4,820,000元；及(iii)家居維修保養服務按每項工序收取約人民幣25元至人民幣80,000元的平均服務費。

### 定價政策

#### **(i) 一般物業管理服務費**

我們通常獲委任為物業管理公司向住宅區提供一般物業，或通過競投程序提供前期物業管理服務，或者由純商業物業的物業發展商直接委聘管理服務。詳情請參閱本招股章程「主要法律與監管規定概要—A.物業管理服務」一節。我們競投或考慮新的委聘時，一般根據若干因素為服務定價，包括開支預測及地方政府對物業管理費的指引價格。我們就一般物業管理服務按酬金或包幹制收費，均採用相同定價政策。

就有關前期物業管理服務合約的一般物業管理服務而言，住宅區到達交付階段時，我們會向已由發展商出售的住宅單位的業主收取物業管理費，金額一般根據單位面積及社區地區性質(如住宅區、零售區或泊車位)計算。就餘下尚未售出的單位而言，我們向物業發展商按包幹制收取物業管理費。

在中國，物業管理公司可就物業管理服務收取的住宅區管理服務費經相關中國機關嚴格規管與監督。國務院的相關價格管理部門及建設管理部門，

共同負責監督與管理物業管理服務的收費。更多詳情請參閱本招股章程「主要法律與監管規定概要—A.物業管理服務」一節。

(ii) 住戶支援服務費

我們根據所提供服務的年期對家居助理服務定價。我們根據若干因素對裝修及設備裝置服務定價，例如項目類型、項目成本預測、我們的採購需要及牽涉的技術複雜程度。就維修保養服務而言，我們的價格主要取決於項目的複雜程度及牽涉的資源。

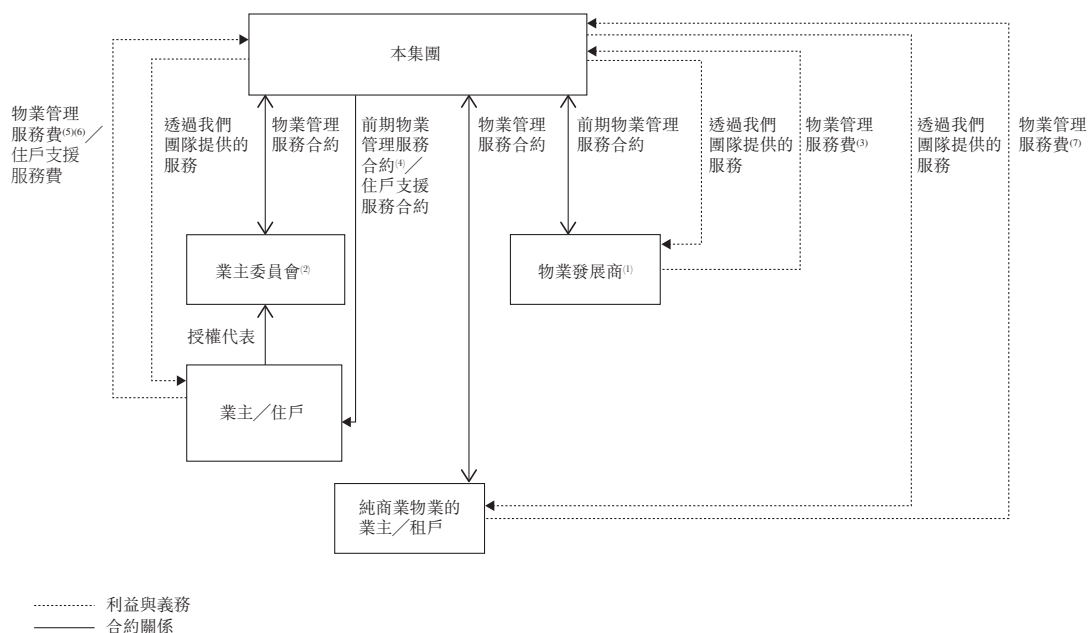
付款條款

我們就一般物業管理服務每月收取物業管理費。

就住戶支援服務而言，我們根據服務年期透過每月認購或預付套票提供常規及非常規的家居助理服務。預付套票的有效期為一年。我們就家居助理服務提供服務前一般以現金向客戶全額收取服務費。裝修及設備裝置服務的合約付款條款一般根據工作進度而設，合約價值的付款須於項目完成及我們通過客戶的質量檢測後的10日內按包幹制予以支付。對於家居維修保養服務，於我們提供相關服務後主要以現金全數收取付款。

物業管理服務合約類型

下圖顯示我們在提供物業管理服務時與各對手方的關係：



## 業 務

附註：

- (1) 物業發展商可代表業主於出售物業前訂立前期物業管理服務合約，而該等合約對業主具有法律約束力。
- (2) 業主委員會可代表業主訂立物業管理服務合約，該等合約對業主具有法律約束力。
- (3) 根據物業發展商代表業主訂立的前期物業管理服務合約，物業發展商於向業主交付已售住宅單位前向我們支付相關物業管理服務費。我們不會向業主收取物業管理服務費，直至首先向其交付物業。我們將向物業發展商收取的該等物業管理服務費確認為包幹制收入。
- (4) 代表業主訂立的前期物業管理服務合約對業主具有法律約束力。有關進一步詳情，請參閱本招股章程本節「物業管理服務—物業管理服務合約類型—(i)與物業發展商訂立有關一般住宅物業管理服務的合約」一段。
- (5) 根據代表業主的業主委員會訂立的物業管理服務合約，我們將業主承擔的物業管理服務費確認為酬金制收入。
- (6) 根據物業發展商代表業主訂立的前期物業管理服務合約，物業管理服務費於交付已售住宅單位後由業主承擔，我們將其確認為酬金制收入。
- (7) 根據我們所管理的純商業物業租戶與我們訂立的物業管理服務合約，租戶向我們支付物業管理服務費，我們將其確認為包幹制。就商業物業空置單位而言，私人集團(即業主)將向我們支付物業管理服務費。

下表載列住宅區及純商業物業的一般物業管理服務及住戶支援服務的標準合約主要條款概要：

	一般住宅物業 管理服務	純商業物業 管理服務	住戶支援服務
合約交易 對手方	物業發展商或業主 委員會	純商業物業 業主或租戶	住戶或業主
主要責任及 義務	<ul style="list-style-type: none"> <li>— 保安服務</li> <li>— 清潔及園藝服務</li> <li>— 維修及保養服務</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>— 保安服務</li> <li>— 清潔及保養服務</li> <li>— 公共區域及公共 設施的交通管理</li> <li>— 水電錶記錄</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>— 家居助理服務</li> <li>— 裝修及設備裝置 服務</li> <li>— 家居維修及保養 服務</li> </ul>

## 業 務

	一般住宅物業 管理服務	純商業物業 管理服務	住戶支援服務
分包商作用	不適用	不適用	我們可能委聘第三方分包商提供若干家居支援服務
主要供應商	並無主要供應商	並無主要供應商	第三方分包商向我們所管理的住宅區的住戶或業主提供服務(例如裝修及設備裝置服務)
客戶	我們所管理的住宅區的物業發展商(於出售物業前)、業主及業主委員會(如成立)	我們所管理的純商業物業業主或租戶	我們所管理的住宅區或其他鄰近住宅區的住戶或業主
付款條款及信用期	一般於1至30日內每月付款	一般於1至30日內每月付款	對於家居助理服務：須於我們進行服務前付款  對於裝修及設備裝置服務：一般於項目完成及我們通過客戶的質量檢測後的10日內按包幹制悉數支付合約價值的款項  對於家居維修保養服務：須於我們履行服務後付款
信貸風險	信貸風險主要由於住戶拖欠支付物業管理服務費，可導致酬金部分的可收回性問題。我們擁有向業主追討該等應收款項的法律權利。	信貸風險主要由於客戶拖欠支付物業管理費。我們擁有向相關業主或租戶追討該等應收款項的法律權利。	信貸風險主要由於我們提供裝修及設備裝置服務後，客戶拖欠付款。我們擁有向客戶追討該等應收款項的法律權利。
僱員	總部及駐場員工	總部及駐場員工	駐場員工

一般物業管理服務合約詳情載列如下：

*(i) 與物業發展商訂立有關一般住宅物業管理服務的合約*

有關新社區的服務委聘，我們一般於相關已售住宅單位交付予業主之前，與物業發展商訂立前期物業管理服務合約。根據該等合約，我們須負責守門服務、指定地區的保安及一般清潔以及其他一般物業管理服務。我們亦須負責制訂年度預算案、服務方案及會計決算報告。根據相關中國法規，我們和物業發展商共同進行社區公共區域和設施的驗收。

據中國法律顧問告悉，根據物業管理條例及最高人民法院2009年5月15日頒布及2009年10月1日生效的關於審理物業服務糾紛案件具體應用法律若干問題的解釋，物業建築單位(或物業發展商)與物業管理服務公司於業主或業主委員會聘請任何物業管理服務公司前，合法簽訂及執行的前期物業管理服務合約(即書面合約)，無論業主是否該等合約的簽約方，該等合約對業主均具有法律約束力。於住宅單位交付予業主後，根據該等合約支付管理費的責任由業主承擔，且我們的收入則按酬金制計算。於交付已售住宅單位予業主前，物業發展商將向我們支付我們按包幹制收取的一般物業管理服務的物業管理費。我們不會向業主收取物業管理費，直至最後將物業交付予業主。合約一般不會註明我們可用甚麼方法收取逾期費用。我們會鍥而不捨地與住戶或業主聯繫，包括寄發短訊、郵寄或致電等，以追討未繳的物業管理費。倘若一般追討方法未能湊效，我們將聘請法律顧問，對相關住戶或業主採取法律行動，以追討欠款。

倘若前期物業管理服務合約的首個年期屆滿時，業主委員會尚未成立，或尚未訂立新物業管理服務合約，前期物業管理服務合約將自動重續，直至業主委員會訂立新物業管理服務合約為止。倘若相關合約規定自動重續，任何合約一方均可單方面終止工作關係而無需承擔任何責任。在合約期間內，倘若我們決定以不重續方式終止合約，我們將通知交易對手方，並繼續提供服務直至合約期滿。據中國法律顧問告悉，我們一般可選擇在合約期滿之前單方面終止物業管理服務合約，並停止提供服務，惟我們或須根據合約或中國法律對終止負責。倘若存在單方面終止的法律或合約理據，例如對手方不

履行其重大責任，我們亦可在合約期滿之前單方面終止合約並停止提供服務，而無須向交易對手方賠償。再者，訂約雙方經相互同意可協定提早終止。儘管於往績記錄期間及直至最後實際可行日期，我們並無於任何物業管理服務合約期滿前單方面終止合約，然而倘若今後我們選擇提早終止合約，我們擬與交易對手方磋商，以相互同意方式終止合約，以盡量降低法律風險。

### *(ii) 與業主委員會訂立的一般住宅物業管理服務合約*

於最後實際可行日期，僅有一個住宅區(即祈福新邨)於1998年成立其業主委員會，其於1998年12月18日與中國番禺物業管理公司訂立物業管理服務合約。據中國法律顧問表示，一般而言，上述與業主委員會及物業管理公司合法有效執行的物業管理服務合約符合中國法律法規(包括該等合約項下的業主不同的法律權利與義務)，對代表其各自業主委員會的業主均屬有效並具有法律約束力，即使業主並非該等合約的訂約方。根據中華人民共和國物權法，業主委員會由業主或業主委員會選舉產生，在物業管理等事宜上代表業主權益，業主委員會的決定對業主具有約束力。因此，我們可對逾期拖欠物業管理費的業主提出法律申索。

我們已於1998年在祈福新邨開始提供物業管理服務，就此我們與業主委員會於1998年11月8日訂立為期三年的相關物業管理服務合約。關於祈福新邨的相關物業管理服務合約其後於2001年及2003年同日以及2007年8月25日重續，同樣為期三年。於2010年9月15日，我們就祈福新邨與業主委員會重續為期五年的服務合約。與業主委員會於2015年9月14日訂立有關祈福新邨的現時物業管理服務合約將於2020年9月14日屆滿。該合約的條款跟先前物業管理服務合約大致相同。對於我們所管理的其他住宅區，物業管理服務合約的屆滿日期並無指明。

根據中國法律法規，住宅物業達到若干規模，其業主委員會有權依據若干程序更換物業管理公司。詳情請參閱本招股章程「主要法律與監管規定概要 — A.物業管理服務 — b.物業管理企業的委任」一節。倘若物業管理服務合約終止或不獲續約，我們可能會受到不利影響。有關相關的風險請參閱本招股章程「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。

與物業發展商及業主委員會訂立的物業管理服務合約列出我們將提供的服務範圍，一般包括住宅區內公共區域設施的保安、清潔、園林、維修保養服務。儘管我們不得將合約全面轉讓予第三方，我們一般獲准將部分服務分包予第三方，譬如保安、清潔或維修保養服務。該等合約一般要求我們符合若干質量標準，或相關中國國家、省級或市級政府機關頒布的若干質量標準。於最後實際可行日期，我們並無向任何第三方分包商委託任何一般住宅物業管理服務。有關分包的進一步詳情，請參閱本招股章程本節「一分包」的一段。

中國法律顧問向我們表示，我們若要調升物業管理費，我們必須經過若干法律程序，包括但不限於舉行業主大會。經代表有關社區的(i)單位總數50%以上及(ii)總專有建築面積50%以上的業主通過動議，物業管理費方可調升。此外，倘該住宅區的業主委員會尚未成立，物業管理費不得超過政府指引價格，除非獲得相關價格管理機關的批准。倘若我們未能調升物業管理費，而扣除物業管理開支後營運資金短缺，我們將會削減成本，以收窄未來物業管理費造成資金短缺，如此可能對我們的物業管理服務質量造成不利影響。有關不斷演變的監管環境及影響物業管理服務的措施的進一步詳情，請參閱本招股章程「風險因素 — 與我們的行業有關的風險 — (ii)與我們的物業管理服務有關的風險 — 我們須應對不斷變化的監管環境並遵守影響中國物業管理服務行業的措施」一段。根據業主委員會與番禺物業管理公司於2015年9月14日就祈福新邨落實的物業管理服務合約，訂約方通常首先通過協商或調解解決任何合約爭議，倘爭議無法解決則通過法律程序解決。

### *(iii) 純商業物業租戶合約*

於往績記錄期間及直至最後實際可行日期，我們與兩項純商業物業(即祈福物流園及祈福(花山)工業園)的租戶訂立物業管理服務合約。我們負責提供清潔、保養、保安、公共區域及設施交通管理、水電讀錶記錄等。我們按包幹制每月向租戶收取固定物業管理服務費，服務成本則自行承擔。與純商業物業租戶訂立的合約均訂明約滿日期，經雙方同意可以續約。

倘純商業物業出現空置單位，私人集團(即相關物業的業主)將向我們支付物業管理服務費。相關物業管理服務合約將持續直至私人集團(即相關商業物業的業主)終止為止。



### 住宅區物業管理服務合約投標

根據中國法律及法規，就同一物業管理地區內任何住宅或非住宅物業的建築主體而言，物業發展商一般須通過投標過程挑選物業管理服務公司提供前期物業管理服務。據我們的中國法律顧問告知，根據物業管理條例，倘少於三名競標者或住宅區規模相對較小，根據中國法律及法規，物業發展商則獲准在中國房地產主管行政機關許可的情況下直接通過合約委聘物業管理公司，而不須進行任何投標程序。

於最後實際可行日期，我們管理的住宅區全部均由私人集團開發，而我們的大部分前期住宅區物業管理服務合約遵照當時的中國法律法規於各發展階段通過投標奪得，而肇慶祈福海岸花園則除外。於2013年我們獲直接委任管理肇慶祈福海岸花園，乃由於肇慶祈福海岸花園獲相關中國房地產主管行政機關證實少於三名投標者，因此無須進行競標。

於往績記錄期間及直至最後實際可行日期，董事確認，有關授予本集團的前期物業管理服務合約的投標程序並無任何投訴或分歧。

根據物業管理條例及前期物業管理招標投標管理暫行辦法，委聘物業管理公司提供前期物業管理服務的一般投標程序主要包括以下階段：

- **邀請。**物業發展商可於物業管理協會的網站發佈公告或公開競標通知邀請潛在競標者，或向最少三名合資格競標者發出私人邀請。
- **評審。**根據相關中國法律及法規，評估委員會成員包括人數有限的物業發展商代表，而外部物業管理專家則佔大多數，評審已呈交的投標及將其排名。投標評審委員會將於審閱建議書時考慮資格、服務質素、可動用資金及人力資源等因素提議費用水平。
- **甄選。**投標評審委員會會基於其評審向物業發展商建議不多於三家候選公司。物業發展商將其後委聘排名首位之物業管理公司。

本集團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入標之任何商機。於往績記錄期間,本集團開始就由獨立第三方開發的住宅區的物業管理項目投標。於2013年4月,本集團已首次投標管理獨立第三方開發的住宅區。除上文所述外,我們並未投標管理由獨立第三方開發的住宅區,而於往績記錄期間及直至最後實際可行日期,本集團尚未取得其他物業發展商開發的任何物業管理服務合約,惟私人集團除外。就私人集團發展的每個住宅區而言,我們已投標及贏得相關前期物業管理服務合約,惟肇慶祈福海岸花園除外。

就純商業物業而言,我們一般獲物業發展商直接委任為與租戶訂立合約的物業管理公司,而投標程序並非強制規定。

### 物業管理服務合約屆滿時間表

於2016年5月31日及直至最後實際可行日期,我們訂約管理12個住宅區及2項純商業物業。除祈福新邨的物業管理服務合約將分別於2020年9月14日屆滿外,其他11個住宅區的管理合約並無特定的屆滿日期,並將於各業主委員會成立時屆滿,且訂立新相關物業管理服務合約並生效。

於往績記錄期間,就兩項純商業物業(即祈福物流園及祈福(花山)工業園)而言,有關祈福物流園及祈福(花山)工業園的相關物業管理服務合約的約滿日期因應相關租戶的不同物業管理服務合約有所不同,平均分別為期1.5年及2.5年。於2016年5月31日,祈福物流園及祈福(花山)工業園的租戶分別為11及32人。就空置單位而言,相關物業管理服務合約將持續,直至私人集團(即相關純商業物業的業主)予以終止為止。

### 物色目標社區以拓展物業管理服務的甄選過程

自1998年物業管理服務開始以來,我們不斷在廣東省拓展業務,於2016年5月31日及直至最後實際可行日期訂約管理12個住宅區及2項純商業物業。

於往績記錄期間,我們通常獲委任為物業管理公司向住宅區提供一般物業,或通過競投程序提供前期物業管理服務,或者由純商業物業的物業發展

## 業 務

商直接委聘管理服務。就我們透過投標程序奪得的物業管理服務合約而言，於發展階段的競標邀請通常由物業發展商發出。

我們根據目標社區或物業的物業組合、地理位置及總建築面積等因素甄選目標住宅區。我們亦對目標社區的財務狀況與利潤及現金流量預測進行可行性分析，收集有關目標住宅區及目標客戶的所有資料後，我們將進行數據分析，以甄選利潤率較高、名氣較響及規模較大的物業發展項目。

### 零售服務

我們於2008年開始從事零售服務，借助我們所管理住宅區建築面積的擴展開發零售服務，祈福新邨的目標位置理想，而鄰近地區住戶亦數目日增。

於最後實際可行日期，我們的零售網絡包括17家零售店(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)，分別以「祈福超市」、「你我他便利店」及「Dailey's Mart」品牌經營，主要位於我們管理的其中三個住宅區及廣東省鄰近地區。

於最後實際可行日期，下表列出持續經營零售店的地理位置、開業日期、建築面積及租約期滿日期。

門店	所在的 相關住宅區	中國		概約合計 建築面積 (平方米)	現有租約期滿 日期
		廣東省 境內位置	開業年份		
<b>超市</b>					
祈福超市 <sup>(1)</sup>	祈福名都花園	番禺區	2016年3月	3,541	2021年4月30日
<b>生鮮市場</b>					
祈福市場 <sup>(2)</sup> (祈福名都花園)	祈福名都花園	番禺區	2016年3月	3,981	2020年12月31日
<b>便利店</b>					
你我他便利店1號店—會所	祈福新邨	番禺區	2008年6月	87	2016年12月31日
你我他便利店2號店—A區十九街	祈福新邨	番禺區	2008年6月	338	2017年12月31日
你我他便利店3號店—倚湖灣	祈福新邨	番禺區	2008年6月	270	2017年12月31日
你我他便利店4號店—湖景居	祈福新邨	番禺區	2008年6月	332	2017年12月31日

## 業 務

門店	所在的 相關住宅區	中國		概約合計 建築面積 (平方米)	現有租約期滿 日期
		廣東省 境內位置	開業年份		
你我他便利店5號店—綠怡居	祈福新邨	番禺區	2008年6月	46	2017年12月31日
你我他便利店6號店—海晴居	祈福新邨	番禺區	2008年6月	233	2017年12月31日
你我他便利店7號店—康怡居	祈福新邨	番禺區	2008年6月	46	2017年12月31日
你我他便利店8號店—青怡居	祈福新邨	番禺區	2008年6月	43	2017年12月31日
你我他便利店9號店—祈福醫院	祈福新邨	番禺區	2008年6月	91	2017年12月31日
你我他便利店10號店—活力花園	祈福新邨	番禺區	2008年6月	42	2017年12月31日
你我他便利店11號店—翠湖居	祈福新邨	番禺區	2008年6月	300	2017年12月31日
你我他便利店12號店—半山會所	祈福新邨	番禺區	2013年9月	585	2017年12月31日
你我他便利店13號店	祈福輝煌台	花都區	2014年9月	59	2020年12月31日
你我他便利店14號店	祈福都會花園	花都區	2014年9月	107	2021年12月31日
<b>進口貨品專賣店</b>					
Dailey's Mart	祈福新邨	番禺區	2012年7月	92	2016年12月31日
總計				10,193	

**附註：**

- 祈福超市於2016年3月底由其位於祈福新邨附近的原址搬遷至現時店址。位於原址的祈福超市持續營運，直至其門店於新址開業以確保順利過渡以及相關資本開支及初始經營成本對本集團不屬重大。此外，已搬遷的祈福超市位於祈福名都花園新落成的購物商場，本集團預期客戶人流將於近期開業後逐漸上升。根據本集團未經審計管理賬，祈福超市由2016年4月至2016年6月(即於其搬遷後)所得的平均月入超出位於祈福新邨附近的舊祈福超市截至2015年12月31日止年度所得的平均月入約35.7%。因此，董事確認，上述零售店的搬遷不會對本公司的營運或財務構成任何重大影響。
- 祈福市場已於2016年8月底終止其業務營運，並於祈福名都花園的店址(即祈福市場(祈福名都花園))繼續經營。祈福市場(祈福名都花園)已於2016年3月底開業。此外，祈福市場(祈福名都花園)位於新落成的購物商場，本集團預期客戶人流將於近期開業後逐漸上升。根據本集團未經審計管理賬，祈福市場(祈福名都花園)由2016年4月至2016年6月(即於其搬遷後)所得的平均月入超出位於祈福新邨附近的祈福市場截

## 業 務

至2015年12月31日止年度的平均月入約32.9%。因此，董事確認，上述零售店的搬遷不會對本公司的營運或財務構成任何重大影響。

下表列出往績記錄期間已結業零售店的地理位置、開業日期、建築面積及結業原因。

門店	所在的 相關住宅區	中國		概約合計 建築面積 (平方米)	結業原因
		廣東省 境內位置	開業年份		
你我他便利店—天湖居	祈福新邨	番禺區	2008年6月至 2013年7月	57	我們合併相關零售店，以集中我們的資源，並以更有效率的方式服務我們的客戶
你我他便利店—山泉居	祈福新邨	番禺區	2008年6月至 2013年9月	47	
你我他便利店—月明軒	祈福新邨	番禺區	2008年6月至 2013年9月	47	
你我他便利店—倚雲居	祈福新邨	番禺區	2008年6月至 2013年9月	46	
祈福市場—半山	祈福新邨	番禺區	2008年10月至 2013年9月	400	
你我他便利店—巴士站	祈福新邨	番禺區	2014年7月至 2015年9月	303	經營業績低於我們預期
祈福超市	祈福新邨	番禺區	2008年12月至 2016年3月	4,094	當地政府於該店址進行建築工程及欠缺相關房地產權證
祈福市場	祈福新邨	番禺區	2008年11月至 2016年8月	2,924	

我們零售服務的營運目前均於租賃物業所進行。有關我們就零售服務向私人集團租賃的物業，我們已與私人集團訂立涵蓋所有相關租用零售店的總租賃協議，為期10年至2026年，另一項續租權為期十年。詳情請參閱本招股章程「持續關連交易」一節。

今後，本集團將繼續實行在我們所管理的住宅區內租賃物業設立及經營零售店的策略，並將考慮在我們所管理的住宅區附近開設零售店。我們相信，從商業角度而言，此項安排恰當合理，有利於本集團將其資本資源集中於連鎖零售店的核心業務之一，避免因建設自置物業而捆綁資金。有關我們拓展計劃的進一步詳情，請參閱本招股章程本節「零售服務—零售服務拓展策略」一段。

有關我們的物業的進一步詳情，請參閱本招股章程本節「物業」一段。

## 業 務

### 我們的零售店

下表列出目前營運中零售店於往績記錄期內的若干關鍵業績指標：

	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
<b>按零售店類別劃分的 收入(人民幣千元)</b>					
超市	64,628	56,681	54,468	22,291	20,989
生鮮市場	6,361	6,642	6,699	2,833	4,878
便利店	25,213	33,558	36,207	13,929	14,070
進口貨品專賣店	1,624	1,427	1,294	582	322
<b>總計</b>	<b>97,826</b>	<b>98,308</b>	<b>98,668</b>	<b>39,635</b>	<b>40,259</b>
<b>按零售店類別劃分 的平均每日收入 (人民幣千元)<sup>(附註)</sup></b>					
超市	179.52	157.45	151.30	148.61	139.93
生鮮市場	17.67	18.45	18.61	18.89	32.52
便利店	70.04	93.22	100.58	92.86	93.80
進口貨品專賣店	4.51	3.96	3.59	3.88	2.15

附註：

(1) 以年度或五個月期間的收入分別除以360日或150日計算。

### 營運結構

#### 零售重點

便利店營運為我們零售服務的重點。我們將零售服務的目標客戶定位為於我們管理的住宅區及鄰近地區的當地居民。因此，我們在位於不同地點選址便利客戶的零售店提供新鮮及包裝食品和飲料、雜貨及日用品，旨在為客人帶來便利的購物體驗。

我們的零售店全部採用一致的室內設計，藉以凸顯「祈福超市」、「你我他便利店」或「Dailey's Mart」品牌，與競爭對手區別。此外，我們根據當地消費喜好，已經選定或可能變更各地點之零售店的布局、商品及品牌組合。所有零售店均安裝保安系統、銷售點系統等設施，符合經營統一零售連鎖店的一般標準。

我們的零售店非常注重食物品質與安全。為確保持續嚴格遵行中華人民共和國食品安全法的規定，我們已制訂嚴謹的食品供應檢查程序，並建立質量保證系統。

### (A) 超市

於最後實際可行日期，我們於番禺區以「祈福超市」的商號經營1家超市，總建築面積約為3,541平方米，主要供應日用必需品，例如食品飲料、生鮮產品、其他家居產品及小型家電。

為使超市能夠提供更包羅萬有的優質商品，我們為顧客引進不同國家的道地食品。本集團管理層相信，該等進口食品不單能夠吸引更多顧客人流光顧我們的超市，亦能讓超市為顧客供應種類更廣的產品。於我們的超市，我們亦為特許銷售商安排分配若干空間展示其自家銷售櫃檯及銷售其自家品牌商品。有關我們特許銷售安排的進一步詳情，請參閱本招股章程本節「—零售服務—零售服務收入模式—特許銷售費」一段。

### (B) 生鮮市場

於最後實際可行日期，我們以「祈福市場」的商號經營1個生鮮市場，建築面積約為3,981平方米，主要提供生鮮食物，包括家禽、肉類、海鮮、蔬菜及生果。我們與各攤位租戶訂立租約，其大部份均為個體戶。有關與我們攤位租戶訂立的協議的其他詳情，請參閱本招股章程本節「—零售服務—管理與營運—標準格式協議—(C)攤位租戶協議」一段。位於祈福新邨附近的祈福市場已於2016年8月底終止其營運，乃由於當地政府於其店址進行建築工程及欠缺相關房地產權證。自生鮮市場開業起，其業務主要由祈福市場(祈福名都花園)持續維持。

### (C) 便利店

於最後實際可行日期，我們以「你我他便利店」的商號經營14家便利店，總建築面積約為2,579平方米，其中5家為中型便利店，零售空間較大，貨品選擇較廣，包括預先包裝的新鮮蔬菜、生果及肉類以及麵包類食品，另有9家小型便利店，主要提供日用必需品，例如食品飲料及其他家居產品。我們的便利店一般為顧客提供由早至晚的全天候便利購物體驗。

### (D) 進口貨品專賣店

於最後實際可行日期，我們以「Dailey's Mart」的商號經營1家專賣店，建築面積約為92平方米，提供日用必需品，例如食品飲料及其他家居產品，大部分均由我們的當地直接供應商供應的進口貨品。

## 產品選擇

我們透過零售店供應不同品牌的商品。總部主要負責為(i)與直接供應商磋商安排的主要條款；(ii)商品組合；及(iii)不同商品在零售店的產品陳設與空間分配制定整體指引。

我們根據整體指引甄選直接供應商、特許銷售商及攤位租戶，然後根據門店位置與面積、顧客喜好及需求等，確定各店的種類及商品組合。在選擇過程中，我們實施標準評估程序陳需，以考慮下列因素：

- 合法性，例如是否直接供應商、特許銷售商或攤位租戶須已取得所有有效許可證及相關證書；
- 直接供應商、特許銷售商或攤位租戶在我們經營所在城市的市場地位；
- 商品是否符合當地需求；
- 產品質量；
- 商品價格競爭力；
- 直接供應商、特許銷售商或攤位租戶是否配合我們的發展策略；
- 直接供應商或特許銷售商(除攤位租戶外)的財務穩健性；及
- 直接供應商、特許銷售商或攤位租戶的品牌或產品的未來增長潛力。

我們已與直接供應商、特許銷售商及攤位租戶訂立標準格式協議。與我們的直接供應商、特許銷售商及攤位租戶訂立的協議通常為期1年。訂立短期協議可提高零售店的採購靈活性。再者，我們為特許銷售商提供的合約信用期通常為月結對賬後一星期。應付直接供應商的付款期限通常由自直接供應商收貨前先付至我們收取其發票當日起計30日的合約信用期不等。詳情請參閱本招股章程本節「一零售服務—管理與營運—標準格式協議」一段。本公司確認，於往績記錄期及直至最後實際可行日期，本集團與其特許銷售商及直接供應商之間並無因延誤付款引起的重大爭議。

為適應消費者喜好、目前經濟狀況及當地競爭環境的變化，我們定期審查與調整零售店的不同品牌與產品的品牌組合及空間分配。我們相信，直接



## 業 務

供應商、特許銷售商及攤位租戶的質素是我們的商品採購策略的重要因素。我們的業務關係團隊監督商品供應的質量，確保嚴格遵守質量標準。我們亦會不斷評估現有直接供應商及特許銷售商的績效，以及物色具潛力的新供應商及特許銷售商。

各個別零售店的營業部將安排不同品牌於各零售店的產品呈列及空間分配，以迎合當地顧客的需求與喜好。各零售店可參照不同因素，包括直接供應商或特許銷售商產品的銷情，對於不同品牌的位置與所佔面積作出調整。我們對上述有關直接供應商供應的產品享有酌情權。

### 零售服務收入模式

我們的收入主要來自直接銷售貨品、特許銷售費、零售店攤位租戶租金收入。

下表顯示我們於往績記錄期內的收入明細：

	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		2016年	
	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	%
貨品直接銷售	81,753	84	80,589	82	80,361	82	32,690	82	30,648	76
特許銷售費	8,750	9	9,707	10	10,262	10	3,595	10	3,851	10
攤位租戶租金收入	7,323	7	8,012	8	8,045	8	3,350	8	5,760	14
總計	97,826	100	98,308	100	98,668	100	39,635	100	40,259	100

有關與直接供應商、特許銷售商與攤位租戶的安排及其他收入來源的進一步詳情，請參閱本招股章程本節「零售服務—管理與營運」一段。

### 直接銷售貨品

根據直接銷售安排，我們向供應商直接採購商品，然後在我們的零售店(除生鮮市場外)向顧客銷售商品。我們的零售店的大部分商品均為直銷安排下的商品。

於往績記錄期及直至最後實際可行日期，我們僅與本地公司訂約，因此並無任何海外直接供應商。

我們大部分商品，包括生鮮產品、雜貨產品、家居清潔產品及個人護理產品，均根據直銷安排在超市、便利店及專賣店出售。我們一般在收到商品時或相關合約信用期(由收取直接供應商的發票當日起計最多30天)後，向直接供應商付款。完成付款後，商品所有權即從供應商轉移至我們所有。我們設定品質保證程序，於商品從物流中心及／或各零售店送達零售店(除生鮮市場外)後開始執行，以確保商品質量與安全。我們一般要求直接供應商提供退貨及換貨政策，以處理缺陷產品。

我們參照直接供應商的建議零售價，制訂直銷貨品的零售價格。我們亦會對定價進行市場調研，以確保價格具有競爭力，同時符合我們預期的利潤率範圍。

我們對零售店商品銷售進行監察，以及根據各產品的暢銷度調整產品組合。我們亦定期挑選個別商品進行折扣優惠推廣，或設立折扣貨品專區，並根據相關產品銷量、到期情況及型號是否過時等，調整產品種類及促銷政策。直接供應商亦可自行選定其個別商品，在若干期限內給予銷售折扣，於該等情況下，折扣成本一般由直接供應商承擔。

我們旨在向我們的零售店提供數量充足的優質商品。為確保我們能維持一致的服務質素，我們集中在預售階段控制產品質量，因此於往績記錄期間，我們根據直銷安排遭到有關缺陷商品的索償，惟次數有限，而該等索償(無論是個別或整體而言)均並不被視為重大。考慮到(i)我們只會挑選產品質量優良的直接供應商；及(ii)在預售過程中，我們對貨品進行驗收及其他內部監管措施，當我們發現任何貨品出現缺陷，我們隨即會拒收貨品。因此，於往績記錄期間的退貨量相對較低。

對於直銷安排，本公司管理層認為，必須制訂商品採購計劃，確保存貨水平及現金流量充裕度的有效管理。我們根據管理層的經驗，考慮銷售往績記錄及未來預算、毛利率、經濟現況、預期產品需求及未來市場趨勢等因素後，制訂商品採購計劃。我們定期檢討和修訂商品採購計劃，確保具備適當的商品組合、改進存貨控制及加強營運資金的充裕度。

### **特許銷售費**

根據特許銷售安排，我們安排指定特許銷售商佔用超市內若干獲分配空間，設立其自家品牌商品的銷售櫃位。我們通常與特許銷售商訂立為期一年的標準格式協議，而我們收取特許銷售費，金額為銷售毛額的指定百分比(一般由13%至25%)。特許銷售費主要根據獲分配面積、品牌實力、業務往來歷史、特許銷售商利潤預測或往績記錄、以及各自的議價能力而釐訂。尤其是，我

們為所提供的管理服務收取管理費，這些管理服務包括門店清潔服務、推廣活動、保安與保養服務等。特許銷售協議約滿後，我們可能重新議定特許銷售費。有關與特許銷售商訂立的標準格式協議的詳情，請參閱本招股章程本節「—零售服務—管理與營運—標準格式協議—(B)特許銷售協議」一段。特許銷售商於超市出售的產品主要包括食品及若干日常用品。於2016年5月31日，我們共有約18名特許銷售商。

### 來自攤位租戶的租金收入

我們出租生鮮市場的攤位，從通常為生鮮食品零售商的攤位租戶收取租金收入及管理費。我們通常與攤位租戶訂立為期一年的標準格式協議。有關與攤位租戶訂立的標準格式協議的詳情，請參閱本招股章程本節「—零售服務—管理與營運—標準格式協議—(C)攤位租戶協議」一段。於2016年5月31日，我們共有約139個攤位租戶。

### 定價

我們一般參照直接供應商的建議零售價格，制訂直銷商品的價格。同時，特許銷售商及攤位租戶須制訂其商品或貨品的價格。

我們的整體定價政策受若干因素影響，包括但不限於(i)競爭對手供應同類貨品的價格；(ii)供應商向我們出售貨品的價格；(iii)供應商的任何建議價格；(iv)預計利潤率；及(v)適用情況下，中國價格法(如適用)(詳情請參閱本招股章程「主要法律與監管規定概要—D.整體營運—c.定價」一節)。

### 管理與營運

#### 集約化管理制度

總部主要負責整體業務規劃與策略、制訂營運及行政指引及監督其落實情況、零售店的資源分配。

總部各業務服務分部的營業部負責進行其他一般營運工作(包括營運超市及便利店、企業規劃、採購、預防虧損、財政、一般事宜及策略計劃)。董事相信，集約化模式有助我們於：(i)保持所有零售店的服務質量；(ii)協調所有

零售店的推廣活動；(iii)優化資源利用；及(iv)與第三方談判，以整個零售網絡代表的身份，爭取更有利條款。

各零售店的本地營運團隊，專注於日常營運、當地市場推廣、以及與中國地方直接供應商及特許銷售商等建立並維持關係。我們特別賦予各零售店靈活性，可自行根據當地消費者喜好、需求及競爭情況，設定商品組合。本公司管理層相信，這種模式有助於個別零售店靈活作出業務調整，應對經常變化的業務環境。

### 零售店管理

一般而言，我們發出的營運指引供各個別零售店(除生鮮市場外)遵從，並協調多店聯辦的推廣活動。我們亦對個別零售店的績效實行監察，要求各店經理每週向總部匯報銷售績效及提出營運建議。

全職員工(不包括特許銷售商及攤位租戶聘請的人員)人數因店而異，每一門店介乎1至87人。我們的員工大部分為零售店的銷售人員，以及支援及行政人員。我們的大部分零售店由其各自的門店經理監督，管理各門店的整體運作及日常管理。於若干情況下，一名門店經理會獲委派管理多家較小型的零售店。

### 結算與收款

我們零售店自身的職員負責操作及控制收款機櫃台，收取購買商品的付款。為減低收款風險，顧客在零售店付款均在上述收款機櫃台進行。由於各項商品均有獨有的貨品條碼，顧客在零售店購物，收款員將型號或貨品條碼輸入銷售點系統，系統即將購物資料記錄為本集團的銷售數據。

於往績記錄期間，我們的客戶主要以現金付款，有時亦用信用卡、借記卡或消費卡付款。零售業以現金為本，因此我們實施嚴格的政策及程序，確保我們能夠保存必要的現金流量及銷售收款記錄。以現金收款為例，我們每日均會將現金收款存入銀行賬目。各零售店的出納部每日就銷售數據與現金及信用卡收款進行對賬，確認所得收入，以及銷售數據與現金及信用卡收款之間並無差異。

### 退貨政策

我們授予直銷客戶可憑相關收據於購買後7日內以退貨或退款之方式退回若干產品的權利，倘有關產品(i)尚未被打開包裝或使用，可上架再售；或(ii)被發現存在缺陷。然而，出於衛生考慮或安全理由，新鮮食品、酒水飲料及容

易腐壞的貨品等產品概不得退貨。我們有權根據供應商協議將任何缺陷產品以退貨或退款之方式退回予供應商，因而得以將與缺陷產品有關的相關風險及損失轉嫁予供應商。

我們相信，我們的退貨政策可吸引客戶向我們購物，原因是有關政策使我們有別於一般不允許退貨或退款的其他個別零售店。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，我們零售業務客戶的退貨額分別約為人民幣0.6百萬元、人民幣0.7百萬元、人民幣0.3百萬元、人民幣0.2百萬元及人民幣0.1百萬元，分別佔同期我們零售服務總收入的0.6%、0.8%、0.4%、0.5%及0.3%。

### 品質控制

有關對零售服務採取品質控制措施的進一步詳情，請參閱本招股章程本節「—品質控制—零售服務的品質控制」一段。

### 標準格式協議

我們對直接供應商、特許銷售商及攤位租戶採用標準格式協議。我們要求以標準格式格式作為與直接供應商、特許銷售商及攤位租戶訂立條款的總體基礎，以確保運作一致、監控法律風險及減少行政開支。

#### (A) 直接供應商協議

與直接供應商訂立的協議，通常為期一年，一般包括下列重要條款及條件：

- **產品。**各類貨品。
- **對價。**我們一般向直接供應商採購商品，然後在我們的零售店出售該等商品予顧客。就產品付款而言，我們根據向供應商訂購產品的數量，或我們出售產品實際數量，對不同供應商作出不同安排。倘若相關供應商派出推銷人員於我們的零售店推銷其產品，我們亦會向若干供應商收取管理費。
- **陳列費。**我們可根據每月銷售額的固定百分比向直接供應商收取陳列費。
- **退貨及換貨政策。**一般而言，我們在(i)發現品質問題；或(ii)產品使用期限將近屆滿的情況下，獲准退回或替換供應商提供的若干產品。
- **擔保與彌償。**供應商擔保其產品符合有關質量、安全、進口程序及稅

務的最新中國法律法規，而且並無侵犯任何第三方知識產權。倘若違反保證，供應商將負上全責，須向我們彌償一切相關開支及損失。

- 終止。倘供應商未能符合有關質量、安全、進口程序或稅務等的最新中國法律法規，我們有權終止與供應商訂立的協議。倘供應商擬終止協議，必須向我們提供30天的事先通知，並付清任何結欠費用。

### (B) 特許銷售協議

與特許銷售商訂立的協議通常為期一年，一般包括下列條款條件：

- 產品。各類貨品。
- 對價。一般而言，特許銷售費以按銷售毛額的某百分比計算的總額，包括下列一般費用(或其合計金額)：(i)佣金；(ii)租金收入；(iii)管理費；及(iv)廣告宣傳費；

作為盡量減低收款風險的措施，所有特許銷售均在我們的收款櫃位交易。於每屆議定付款期，一般為每月一次，我們將(於扣除所有應付我們的相關費用與開支後)銷售毛額匯寄予特許銷售商。

- 定價政策。特許銷售商自行為其產品定價。然而，為保障我們在市場中的競爭力，特許銷售商有責任在同區其他第三方商店出售其品牌商品時，採用標準定價政策。
- 保證金。特許銷售商一般須支付保證金，如有違反協議條款，保證金將予沒收。
- 裝修。特許銷售商一般獲准自行設計其櫃位及/或指定區域(費用由其自行負責)。
- 擔保與彌償。特許銷售商擔保其產品符合有關質量、安全、進口程序、稅務等的最新中國法律法規。他們亦須提供若干執照與許可證，證明其產品合格可予銷售，以及已充分遵守上述中國法律法規的證明。再者，倘若特許銷售商未能遵守適用規則及法規及/或侵犯第三方知識產權，特許銷售商須承擔全責，並同意向我們作出彌償。
- 終止。如有下列情況，我們有權終止與特許銷售商的協議：(i)特許銷售商出售協議同意範圍之外的任何產品；(ii)顧客多番投訴其服務或產品質素，以致損害零售店聲譽；或(iii)未經我們批准直接向顧客收

取銷售款項。再者，倘若任何一方違反協議條款，另一方則有權終止協議。

### (C) 攤位租戶協議

就於生鮮市場內租賃攤位與攤位租戶訂立的協議，通常於其搬遷前為期一年，於2016年3月搬至祈福名都花園後為期6個月，一般包括下列條款及條件：

- **產品**。主要為生鮮食物。
- **對價**。一般而言，我們向攤位租戶收取固定月租及管理費。
- **定價政策**。攤位租戶按協定的定價政策為其產品定價。
- **保證金**。攤位租戶一般須支付保證金，以保證其履行其協議條款項下責任。
- **裝修**。攤位租戶一般獲准自行設計其攤位(費用由其自行負責)，惟需預先徵得我們同意。
- **擔保與彌償**。攤位租戶擔保其產品符合相關中國法律法規。倘若攤位租戶未能遵守適用的中國規則及法規而導致任何損失，攤位租戶須承擔全責，並同意向我們或其他攤位租戶作出彌償。
- **終止**。倘有關攤位租戶：(i)未經我們事先同意，將攤位分租給第三方；(ii)出售違反協議同意範圍或定價政策的任何產品超過2次，且於並未修正的情況下被我們警告；或(iii)收到顧客多番投訴(多於3次)，以致損害另一方的聲譽，則我們有權終止與攤位租戶訂立的協議。再者，倘若任何一方違反協議條款，則另一方有權終止協議。

### 零售服務拓展策略

為穩固我們於廣東省的地位，我們擬透過於祈福新邨客戶種類及人流相若的不同住宅區開設新店，在廣東省不同地點拓展零售網絡。於最後實際可行日期，我們擁有17家零售店，全部位於租用物業。今後，我們將繼續為經營新零售店訂立租約。

根據本公司的過往經驗，取決於相關零售店的規模及地點以及其他相關因素，超市、生鮮市場以及便利店或進口貨品專賣店所需的總資本開支及初

始營運成本分別為約人民幣9.4百萬元、約人民幣1.5百萬元及約人民幣1.2百萬元。

回本期為零售店產生涵括其初始營運成本的營業額所需的時期，按照我們以往的經驗，部分零售店的回本期一般約為六個月。

投資回收期為零售店產生涵括其相關資本開支及初始營運成本的純利所需的時間，按照我們以往的經驗，若干零售店的投資回收期一般約為24個月。

### 零售店選址過程

因此，我們開設新零售店之前，管理層將審慎考慮下列主要因素：

- 人流、可達性、汽車交通流量、人口密度；
- 當地人口增長潛力；
- 發展潛力與未來趨勢(例如：地方政府政策，特別是新開發區的成立)；
- 地方社區的估計消費能力；
- 籌辦成本、盈利能力及回報期；及
- 與周邊競爭對手的距離。

### 物流管理與存貨控制

#### 物流管理

於往績記錄期間及直至2016年3月，我們位於祈福新邨支援便利店存貨的物流中心。超市於2016年3月由其之前鄰近祈福新邨的店址搬遷至祈福名都花園後，我們開始使用其倉庫以支援零售店的存貨，包括便利店及進口貨品專賣店的商品。我們的供應商直接交付商品至超市倉庫。該倉庫並不支援生鮮市場的任何存貨。

我們每天自倉庫將商品交付至各零售店最少一次。倉庫的現址與我們的大部分便利店均相當接近，足以讓我們於相對較短的時間內補充存貨及適當地回應客戶需求。



### 存貨控制

為確保商品存量充足，我們採納「安全存貨水平」（即持有額外存貨水平以防缺貨的政策）及「先進先出」存貨政策，允許我們在零售店就直銷安排保持最優存貨水平。至於特許銷售，我們不會承擔任何存貨風險。往績記錄期內，我們並無擁有大量陳舊存貨。於往績記錄期間，我們並無作出任何存貨撥備。再者，存貨風險有所降低，乃由於：(i)本節所述存貨政策；(ii)我們以不同方法減少陳舊存貨的能力（例如組織推廣活動促銷貨品）；及(iii)供應商協議所載的換貨政策，我們據此要求供應商為缺陷或到期存貨供應新貨。截至2013年、2014年及2015年12月31日止年度各年以及截至2016年5月31日止五個月的平均存貨周轉期，分別約為24日、20日、18日及20日。

存貨存放於超市倉庫及個別零售店。一般而言，倉庫作用有二：(i)管理我們的零售網路內不同零售店的存貨水平，因此縮短物流中心收貨至付運個別零售店的時間；及(ii)存放暢銷產品或大量採購產品，以節省成本。一般而言，零售店只有若干商品（不包括新鮮食品及易腐食品）存於倉庫，於交付個別零售店前的存放期相對較短。

### 備存記錄與核對

核對存貨時，倘若商品可以接受，我們的員工將記錄商品的相關資料（例如相關供應商名稱與貨品數量、識別編碼及到期日）記錄至電腦化備存記錄系統。商品從物流中心交付至個別零售店時，將會再次覆核貨品品質，然後才於相應零售店上架陳列。一般而言，我們年內進行定期存貨月檢，檢查物流中心及個別零售店的存貨數量與品質。存貨分析亦於每月進行，並就其制定採購策略向採購部彙報。

於個別零售店中，我們的員工每天透過電腦化備存記錄系統進行存貨查核，倘若當日需要補進某商品的存貨，即要求物流中心或供應商提供。我們利用電腦化備存記錄系統查核存貨的位置與數量，分析存貨變動，從而改進採購策略。一般而言，根據直接供應商協議條款，我們可在下列情況下要求退貨及換貨：(i)發現品質問題；(ii)產品使用期限將近屆滿；或(iii)包裝損毀。為盡量減少存貨損失，便利店及專賣店每季盤點一次，超市則每六個月盤點一次，以確定系統記錄與零售店及物流中心或超市倉庫實際存貨的數量有否出入。

我們的特許銷售商或供應商的若干產品，經相關政府機關檢查，可能不時出現未能嚴格遵守相關中國法律、規則及法規制度的情況，如此我們可能(i)

收到投訴；(ii)被要求銷毀產品；及／或(iii)處以罰款。有關進一步詳情，請參閱本招股章程「風險因素 — 與我們的業務有關的風險 — (iv)與我們的餐飲服務有關的風險 — 倘有顧客作出任何重大責任追討、食物污染投訴，或食物摻雜事故的報道，均可能對我們的聲譽、業務及營運造成不利影響」一段。於往績記錄期間及直至最後實際可行日期，我們並無遭遇任何重大產品退貨／回收或有關本公司產品及／或服務品質的投訴。

## 餐飲服務

我們於2011年開展餐飲服務，憑藉位於祈福新邨內的目標地點及周邊地區住戶人數與日俱增，餐飲服務的發展受我們所管理住宅區建築面積的擴展所帶動。

於最後實際可行日期，我們在廣東省經營18家不同類型的餐飲店(6家中餐館、6家茶餐館、4家東亞及西餐館及2家咖啡館)。

下表列出我們持續經營的餐飲店於最後實際可行日期的地理位置、開業日期、坐客量、建築面積及租約屆滿日期。

餐飲店	所在的相關住宅區	廣東省境內位置	開業年份	概約座位數目 (座位)	概約合計建築面積 (平方米)	現時租約屆滿日期
<b>中餐館</b>						
藥膳坊(祈福醫院分店)	祈福新邨	番禺區	2011年12月	300	1,678	2020年12月31日
藥膳坊(沙灣分店)	番禺祈福水城	番禺區	2012年10月	258	433 <sup>(3)</sup>	2020年12月31日
藥膳茶坊	祈福新邨	番禺區	2011年12月	80	182	2020年12月31日
農家菜館	祈福新邨	番禺區	2012年7月	360	1,199	2020年12月31日
藥膳湯館 <sup>(1)</sup>	祈福名都花園	番禺區	2016年3月	24	46	2021年4月30日
天下毛湘	祈福名都花園	番禺區	2016年3月	185	424	2021年4月30日

## 業 務

餐飲店	所在的相關住宅區	廣東省境內位置	開業年份	概約座位數目 (座位)	概約合計建築面積 (平方米)	現時租約屆滿日期
<b>茶餐館</b>						
貓頭鷹餐廳 <sup>(2)</sup>	祈福名都花園	番禺區	2016年2月	194	340	2021年4月30日
老朋茶餐廳	祈福新邨	番禺區	2013年1月	127	271	2020年12月31日
老大哥	祈福名都花園	番禺區	2016年2月	66	106	2021年4月30日
老點	祈福名都花園	番禺區	2016年3月	103	277	2021年4月30日
巴巴閉甜品屋	祈福名都花園	番禺區	2016年3月	35	100	2021年4月30日
Cha Cha奶茶店	祈福名都花園	番禺區	2016年4月	10	81	2021年4月30日
<b>東亞及西餐館</b>						
相見好餐廳	祈福新邨	番禺區	2013年5月	177	414	2020年12月31日
達維納意大利餐廳	祈福名都花園	番禺區	2016年2月	104	182	2021年4月30日
山吹日本料理	祈福名都花園	番禺區	2016年2月	91	126	2021年4月30日
泰出色	祈福名都花園	番禺區	2016年2月	144	199	2021年4月30日
<b>咖啡館</b>						
貓咖啡(祈福名都花園分店) <sup>(2)</sup>	祈福名都花園	番禺區	2016年2月	98	146	2021年4月30日
貓咖啡(越秀分店)	不適用	越秀區	2015年6月	44	50	2017年4月30日
				總計	<u>6,254</u>	

附註：

- (1) 祈福新邨附近的藥膳湯館於2016年2月停業，並為以相對較輕微的資本開支及初始經營成本達致更高客戶人流締造更佳營商環境而於2016年3月初搬遷至其現址。藥膳湯館現時位於祈福名都花園新落成的購物商場，本集團預期客戶人流將於近期開業後逐漸上升。根據本集團未經審計管理賬，藥膳湯館由2016年3月至2016年6月(即於其搬遷後)所得平均月入超出祈福新邨附近的藥膳湯館截至2015年12月31日止年度所得的平均月入約239%。因此，董事確認，上述餐飲店的搬遷不會對本公司的營運或財務構成任何重大影響。
- (2) 由於地方政府於2016年2月底於該區一帶進行建築工程及欠缺其原址的相關房地產權證，故貓頭鷹餐廳及貓咖啡(祈福名都花園分店)已搬離其原址。位於原址的貓頭鷹餐廳及貓咖啡繼續營業，直至其門店於新址開業以確保業務順利過渡以及相關資本開支及初始經營成本對本集團不屬重大。此外，貓頭鷹餐廳及貓咖啡(祈福名都花園分店)現時位於祈福名都花園新落成的購物商場，本集團預期客戶人流將於近期開業後逐漸上升。根據本集團未經審計管理賬，貓頭鷹餐廳由2016年3月至2016年6月(即於其搬遷後)所得平均月入超出祈福新邨附近的貓頭鷹餐廳截至2015年12月31日止年度所得的平均月入約16.5%，而貓咖啡(祈福名都花園分店)由2016年3月至2016年6月(即於其搬遷後)所得的平均月入與貓咖啡(番禺分店)截至2015年12月31日止年度所得的平均月入相比下跌約11.0%，經考量客戶人流逐漸回復活躍，本集團認為下跌微不足道。因此，董事確認，上述餐飲店的搬遷不會對本公司的營運或財務構成任何重大影響。
- (3) 本集團就藥膳坊(沙灣分店)訂立總計建築面積為733平方米的租約，其中300平方米於2016年5月31日租賃予分租人(獨立第三方)，屆滿日期為2020年12月31日。經中國法律顧問告悉，該分租由本集團根據相關中國法律及法規訂立。

下表列出往績記錄期間及直至最後實際可行日期已結業餐飲店的地理位置、營業期間、建築面積及結業原因：

餐飲店	所在的相關住宅區	廣東省境內位置	營業期間	概約合計建築面積 (平方米)	結業原因
藥膳坊 (花都分店)	祈福生活 無限花園	花都區	2012年3月至 2013年10月	1,575	當地社區發展計劃變更導致鄰近地區的客戶人流未如理想以及銷情下降

## 業 務

餐飲店	所在的相關住宅區	廣東省境內位置	營業期間	概約合計建築面積 (平方米)	結業原因
藥膳湯館	祈福新邨	番禺區	2012年9月至 2016年2月	58	為達致更高客戶人流締造更佳營商環境而搬遷
貓頭鷹餐廳	祈福新邨	番禺區	2012年1月至 2016年3月	480	搬遷乃由於當地政府於該區一帶進行建築工程及欠缺相關房地產權證
貓咖啡 (番禺分店)	祈福新邨	番禺區	2013年4月至 2016年3月	152	搬遷乃由於當地政府將於該區一帶進行建築工程及欠缺相關房地產權證
貓頭鷹餐廳 (巴士站分店)	祈福新邨	番禺區	2014年9月至 2016年8月	320	由於物業發展商於祈福新邨巴士站的近期重建計劃

我們餐飲服務的營運目前均於租用物業進行。有關我們就餐飲服務向私人集團租用的物業，我們已於2016年10月21日與私人集團訂立涵蓋所有相關租用餐飲店的總租賃協議，為期10年直至2026年，另一項續租權為期10年。詳情請參閱本招股章程「持續關連交易」一節。

我們的目標是以物有所值及快捷周到的服務，為客戶提供美味健康的食物，定位為性價比突出的餐飲選擇，備有多款菜餚滿足來自周邊地區住戶和顧客的需要。

展望未來，本集團將繼續採取在我們所管理住宅區內租賃物業開設及營運餐飲店的策略，並將考慮在我們所管理住宅區以外的鄰近地區開設餐飲店。我們相信，如此安排屬恰當且在商業上為合理，有利於本集團將其資本資源集中於其餐飲店營運的核心業務之一，避免因購買自置物業而捆綁資金。有關我們拓展計劃的進一步詳情，請參閱本招股章程本節「— 餐飲服務 — 餐飲服務拓展策略」一段。

## 業 務

有關我們經營餐飲店的租賃物業的進一步詳情，請參閱本招股章程本節「物業」一段。有關我們租賃若干物業的權利可能會受到質疑的風險，詳情請參閱本招股章程「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。

### 我們的餐飲店

我們的餐飲店定位於提供不同餐飲風格，滿足不同客戶需求，致力於在食品、服務及用餐氣氛等各方面，提供與別不同的餐飲體驗。

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，我們自餐飲服務所得的收入分別約為人民幣69.2百萬元、人民幣68.5百萬元、人民幣76.3百萬元、人民幣29.0百萬元及人民幣35.0百萬元。下表載列往績記錄期間就銷售而言按類別劃分的餐飲店收入貢獻。

	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
按類別劃分的餐飲店收入 (人民幣千元)					
中餐館	43,928	40,082	42,021	15,936	14,954
茶餐館	18,265	18,876	23,141	9,058	11,019
東亞及西餐館 <sup>(1)</sup>	5,219	7,393	8,681	3,058	7,902
咖啡館	1,778	2,198	2,432	916	1,118
總計	<u>69,190</u>	<u>68,549</u>	<u>76,275</u>	<u>28,968</u>	<u>34,993</u>

附註：

- (1) 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、山吹及泰出色)。有關進一步詳情，請參閱本招股章程本節「餐飲服務」一段。

## 業 務

於往績記錄期間，我們的餐飲店營運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
<b>每家餐飲店的每日</b>					
<b>平均顧客人數<sup>(1)(7)</sup></b>					
中餐館 <sup>(5)</sup>	716	633	599	624	418
茶餐館	824	558	631	604	430
東亞及西餐館 <sup>(6)</sup>	221	315	369	311	267
咖啡館	140	174	91	104	153
<b>每名顧客每餐平均</b>					
<b>消費(人民幣)<sup>(2)(7)</sup></b>					
中餐館	43	44	49	43	40
茶餐館	31	31	34	33	24
東亞及西餐館 <sup>(6)</sup>	66	65	65	66	49
咖啡館	35	35	37	29	24
<b>平均翻座率(X)<sup>(3)</sup></b>					
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 <sup>(6)</sup>	1.3	1.8	2.1	1.8	2.1
咖啡館	1.1	1.3	1.1	1.2	1.2
<b>每日平均按類別劃</b>					
<b>分的餐飲店銷售</b>					
<b>(人民幣)<sup>(4)</sup></b>					
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 <sup>(6)</sup>	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。

---

## 業 務

---

- (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、山吹及泰出色。有關進一步詳情，請參閱本招股章程本節「業務—餐飲服務」一段。
- (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。

每家中菜館的每日平均顧客人數由2013年的716人輕微減少至2014年的633人，然後至2015年的599人，主要由於(i)自2014年起祈福新邨外部進行若干公共建築工程；及(ii)我們自2013年初及2014年底於祈福新邨的學習中心毗鄰及中央公車站附近開設兩家茶餐館，故到訪中菜館的人流受到影響。另一方面，由於附近的另一個建築工程，我們的茶餐館貓頭鷹餐廳的每日平均顧客人數於往績記錄期內有所下降。然而，於2015年，我們茶餐館的每日平均顧客人數有所增加，主要由於開設上述快餐形式的新餐館。西餐館的每日平均顧客人數自2013年起不斷增加，主要由於建築工程將貓頭鷹餐廳的額外人流轉移至別處。咖啡館的每日平均顧客人數自2013年起有所增加，但於2015年下降，主要由於2015年中在越秀區開設新咖啡館。基於上述種種因素，截至2015年12月31日止三年平均翻座率的變動大致與每日平均顧客人數的趨勢相符。截至2015年12月31日止三年，每名顧客每餐平均消費相對穩定。結合上述原因，按各門店類別劃分的每日平均餐飲店銷售並行變動。

截至2016年首五個月相比，餐飲店(除咖啡館外)的每日平均顧客人數較2015年同期大跌。此乃主要由於我們位於廣州的經擴大餐飲服務網絡，我們於祈福名都花園開設共8家新餐飲店(即1家中餐館、4家茶餐館及3家東亞及西餐館)。由於一般擁有較低單價的新茶餐館(即巴巴閉閉甜品屋及Cha Cha奶茶店)提供引入新款式食品(如甜品及飲料)，2016年首五個月與2015年同期的茶餐館每名顧客每餐平均消費相比顯示下行趨勢。2013年5月至2016年1月，我們僅經營1家東亞及西餐館，即相見好餐廳。於2016年2月，我們於祈福名都花園開設3家新東亞及西餐館，提供不同菜色及風格的餐飲服務，令2016年首五個月額外提升相關每日平均餐館銷售。



(A) 中餐館

於最後實際可行日期，我們經營6家中餐館，全均位於番禺區，總建築面積約為3,962平方米，其中3家位於祈福新邨內，1家位於番禺祈福水城，而2家則位於我們訂約管理的祈福名都花園。

為向顧客提供多元化的餐飲選擇，我們的中餐館以提供不同餐飲風格的不同餐單為目標。中餐館提供單點餐單選擇，一週營業七天，營業時間由早上至黃昏。下表列出我們於中餐館供應的中餐菜式：

中餐館	供應菜式
藥膳坊	早市及午市供應的廣東點心；健康中菜，供應的大部分菜餚結合具醫療價值的若干傳統中草藥或食材
藥膳茶坊	早市供應廣東點心；健康中菜，供應的大部分菜餚結合具醫療價值的若干傳統中藥或食材的健康中菜
農家菜館	供應中菜，從當地農家採購季節性食材，以傳統方法烹調，保留食材原味
藥膳湯館	主要供應外賣中藥膳湯；亦提供堂吃家常菜餚，例如粵式叉燒飯和外賣點心
天下毛湘	湖南菜餚(亦稱湘菜)，供應的大部分菜餚搭配辣椒、青蔥、蒜頭及其他食材，偏向辛辣及油膩

(B) 茶餐館

於最後實際可行日期，我們經營6家茶餐館(名為「貓頭鷹餐廳」、「老朋茶餐廳」、「老大哥」、「老點」、「Cha Cha奶茶店」及「巴巴閉閉甜品屋」)，合計建築面積約為1,175平方米，位於祈福新邨附近及於祈福名都花園。我們的茶餐館旨在以相宜價格提供中菜及適應本地口味的外國菜。該等茶餐館提供不拘束的餐飲氣氛，餐單特色為樸素菜餚。我們於大部分茶餐館提供單點餐單及套餐餐單，一週營業七天，營業時間由上午至黃昏。

### (C) 東亞及西餐館

於最後實際可行日期，我們於祈福新邨附近經營4家東亞及西餐館，於祈福新邨附近以「相見好餐廳」的名稱經營，而於祈福名都花園則以「達維納意大利餐廳」、「山吹日本料理」及「泰出色」的名稱經營，合計建築面積約為921平方米。

東亞及西餐館旨在供應適應本地口味的外國菜。東亞及西餐館供應單點餐單及套餐餐單，一週營業七天，營業時間由上午至黃昏。

### (D) 咖啡館

於最後實際可行日期，我們經營2家咖啡館，名為「貓咖啡」，合計建築面積約為196平方米，其中一家位於番禺區祈福名都花園，而其中一家則位於越秀區宜安廣場。我們的咖啡館在悠閒的環境中，提供超卓的優質咖啡及小吃。我們於咖啡館提供單點餐單，一週營業七天，營業時間由清晨至夜深。

我們的咖啡館採用一致的室內設計，旨在建立一致的品牌形象，使我們的品牌較競爭對手別樹一格。

## 定價

我們已於各家中式餐飲店及西式餐飲店實施統一定價系統。我們的餐飲店名稱相同(即「藥膳坊」、「貓頭鷹餐廳」及「貓咖啡」)，使用採用相似定價的標準餐單。我們決定各餐單項目價格時，主要考慮原材料及食材成本，以及我們的目標利潤率。有時，菜式的價格參照一般市場趨勢及目標客戶的消費能力而定。各款菜式的食材成本，乃參照標準食譜食材的總單位成本而計算。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，已耗存貨成本佔餐飲分部收入百分比，分別保持約39.9%、37.2%、37.0%、37.4%及40.8%。我們不時以餐飲店層面審核的主餐單。除了審核餐單項目的選擇外，我們亦會應對原材料及食材成本的價格波動、營運成本及整體市場趨勢，調整餐單價格。因此，往績記錄期內，我們的餐飲服務得以保持相對穩定的毛利率。

## 管理與營運

我們相信，款客有道、透徹到位、效率明快及當面服務是我們的核心理念和餐飲體驗的重要元素。我們的餐飲店員工接受統一標準的培訓，培訓乃根據相關員工工作的餐飲店類型而定，為顧客提供一致的服務，包括向顧客問

好、擺設餐桌、推介菜式、下單、結賬、保持衛生、即時應對任何其他顧客需要等。

各服務員於各餐飲店均攜帶手提點菜終端機，與中央信息科技系統連接，以於各餐飲店下單。以手提點菜終端機下單，自動傳送至餐飲店廚房及收款機，這樣可減少出錯，同時確保服務效率。餐飲店廚房旨在立即製作顧客所點菜式，在短時間內上菜，而收款機則備妥賬單，顧客用餐完畢即可結賬。我們相信，我們餐飲店員工的素質是我們與競爭對手的區別之一。

我們的餐飲店各具特色，全部位於繁華零售熱點，選址便利，用餐環境舒適，有助於我們提供不同的餐飲體驗，吸引不同收入分部和年齡組別的顧客，從而建立廣闊的客戶群。

### 集約化管理平台

為確保網絡內餐館品質與服務的標準化，提升各餐館的營運效益與盈利能力，我們已建立一個管理平台，其管理結構概述如下：

*總部管理*。我們的餐飲服務由中餐部及西餐部總經理分別管理。中餐部總經理負責管理中餐館，而西餐部總經理則負責管理茶餐館、東亞及西餐館及咖啡館。他們各自負責相關餐館的企業行政、財務規劃與分析、開設新餐館策略、員工招聘、集約化採購、中央物流、銷售與營銷等。

*餐飲店層面管理*。我們一般在各餐飲店均會配備一名經理，主管日常餐飲服務營運，包括檢查食材、保證食品安全與品質標準、存貨水平、餐飲店層面的員工招聘、在職培訓、客戶服務、現金管理、店面管理等。

我們相信，我們的管理結構有助於實行及監察我們所建立有關食品安全、服務質素、存貨管理及供應鏈管理(詳見下文分節)的統一標準。

### 標準化

我們致力於透過標準化提升整體顧客滿意度，實現長遠增長。

- **食材**。中餐及西餐部各有不同的食材採購要求，因此我們通過不同平台採購食材。我們對分部合資格供應商的標準及甄選程序相若。食材的採購和生產有助於我們確保貫徹一致的品質標準，同是配合中餐及西餐部的不同需要。我們的採購部及各餐飲店均實施統一的品質控制標準。

- **餐飲店營運。**我們對餐飲店營運各方面實施一套完善的統一標準，包括餐單項目、定價、食物製作及僱員操守以及員工培訓制度等。我們亦為員工提供針對不同餐飲店需要的特定培訓。

### 結算與現金管理

我們通過結算與現金管理手冊實施銷售點系統指引，手冊詳述銷售點系統及有關收集現金付款的程序。各餐飲店每日對系統所記錄的已收現金與收款機所存現金進行對賬。

顧客主要以現金、信用卡或消費卡結賬。

為防有人挪用及侵吞現金，我們在各餐飲店實行現金管理與交付制度。各餐飲店的出納員直接向本集團總部的財務部匯報，確保職責區分。各餐飲店出納員負責確保當日內收到的現金與銷售記錄吻合，並且及時存進銀行。餐飲店將於早餐、午膳及晚飯時段後把已收訖、待存進銀行的現金分別點算一次，然後放進密封信袋內，存於各餐飲店保險箱內。完成每日核對後，出納員在會計部人員的陪同下將於餐飲店已收訖的現金存進銀行。此外，我們將餐飲店的保險箱鑰匙及密碼分別存放。再者，我們已在餐飲店安裝監視攝錄機，以收阻嚇之效，防止員工監守自盜。

我們亦每日進行餐飲店已接訂單及已收現金與餐飲店層面存貨耗用的對賬。對賬有助於我們發現取消顧客訂單的任何詐騙行為，此為我們行業常見的侵吞現金的手法。往績記錄期內，本集團並未遭遇任何本集團僱員、顧客或其他相關第三方挪用或盜竊現金的嚴重情況。

### 食物製作過程

下圖顯示我們的餐飲服務的食材及菜式的製作過程：



## 食材採購

### 食材

各餐飲店的副廚負責監察供應品水平，決定採購食材的種類與數量。副廚然後根據採購團隊取得的報價，直接向授權供應商下達訂單。食材送達後，副廚利用電子磅量重，記錄食材種類與數量，並核對有關訂單的送貨單資料，然後才確認簽收食材。送貨單及發票會於其後交予會計部。

### 配套設備及餐具

配套設備及餐具方面，由各餐飲店的經理負責監察存貨，通知採購部與本集團的授權供應商查詢價格及最低訂貨量。我們將根據貨品價格及品質挑選最少3名供應商作比較。超過人民幣10,000元的任何項目僅在獲得首席營運官批准後，方可訂購。採購部負責發出訂單，以待供應商將貨品交付餐飲店。

有關我們採購政策的詳情，請參閱本招股章程本節「一 餐飲服務 — 食物製作過程 — 食材採購」一段。

## 倉儲與保存

各餐飲店副廚負責確保食材得到妥當處理和儲存。對於容易腐壞的食材，由主廚控制訂單數量，確保食材新鮮。

## 製作及加工

為確保所有菜式均為新鮮製作，本集團各餐飲店均在自設廚房進行食物製作。各餐飲店均設一名主廚，負責該餐館廚房的整體運作。

在主廚的分配下，食物製作的不同流程均有特定分工，以確保效率與品質。不同組別員工負責食物加工鏈的不同環節，包括洗滌、切割、製作、烹調、上桌及清洗碗碟。廚師按照本集團研製的食譜製作菜式。

## 上菜

各餐飲店的上菜員工將於餐飲店廚房對製作完成的菜式進行加工後，儘快向我們的顧客送上菜式，以保存菜式的最佳味道。

### 新菜式的研製

本集團深悉，若要吸引更廣大的顧客群光顧及維持現有顧客的忠誠度，則必須定期推出新款菜式。本集團根據顧客口味變化及整體氛圍而定期更新餐單。本集團各餐飲店的主廚研製新餐單項目時，將考慮市場趨勢、季節因素及顧客的回饋意見。任何新菜面市之前，部門主管、餐飲店經理、相關餐飲店的總廚和主廚將一起試菜，並負責對新菜及其定價作出最後批准。

### 食品安全及品質控制

有關對餐飲服務食品安全及品質控制的進一步詳情，請參閱本招股章程本節「一 品質控制 — 餐飲服務的品質控制」一段。

### 採購管理

我們能否在餐飲店網絡保持一貫的質量，部分取決於我們能否獲得穩定的優質安全食材供應。我們實行集約化採購制度，處理餐飲服務食材、飲料及其他供應品的所有購貨單。採購團隊僅可向名列我們的供應商名單的該等供應商購貨，並且須實行競價程序，確保以合理成本獲取優質安全食材。我們的內部採購政策載有反賄賂及可能導致我們與僱員之間出現利益衝突的嚴格指引。此外，我們在與授權供應商訂立標準格式協議時訂明反賄賂條款。基於我們的規模效益，採用標準化的採購制度能在價格磋商時提高我們的議價能力。有關就餐飲服務採購的更多詳情，請亦參閱本招股章程本節「一 餐飲服務 — 食物製作過程 — 食材採購」一段。

### 供應商甄選

我們非常重視向可靠的供應商採購食材，以確保食材品質和安全。我們已制定完善的供應商甄選準則，包括其財務狀況、資格、產能及制程控制、品質控制、定價、試產產品品質、以及產品回收追蹤系統等。我們亦要求供應商遵守所有適用的中國食品生產法律法規，以及查核他們的牌照、證書及其他認證。

此外，我們的中餐及西餐部均已建立甄選新供應商的標準化程序。我們篩選新供應商時，由採購團隊進行深入市場調研，要求相關行業協會作出推薦，並邀請勝任的候選企業，特別是已建立穩固分銷網絡和具有扎實營運往

績記錄的供應商，參加我們的甄選程序。我們亦會進行評估，包括食材採樣、實地考察潛在新供應商的生產設施，然後才落實聘請新供應商。再者，為促進與現有供應商重續供應合約的決策流程，我們亦會對現有供應商的供應品質和數量進行年度審核。

### 供應商管理

於往績記錄期間及直至最後實際可行日期，我們主要向於中國的國內供應商購入食材。於往績記錄期間，我們主要透過中央採購購買大部份食材。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，就餐飲服務而言，我們擁有60、67、55及64名食材授權供應商，其中20名授權供應商於整個往績記錄期間與我們維持業務關係。為確保我們的主要食材一致，我們在特定時間僅與相對為數不多的供應商合作，而我們於往績記錄期間一般不會集中向任何單一供應商採購。至於應變管理方面，我們於必要時亦可能向其他符合我們品質標準的供應商採購，以避免供應短缺。有關我們供應商的進一步詳情，請參閱本招股章程本節「— 供應商」一段。

遵照行業慣例，本集團並未與其現有供應商訂立任何長期合約。標準供應商協議的年期一般為一年。我們要求以標準格式作為與供應商訂立之條款的總體基礎，以確保運作一致、監控法律風險及減少行政開支。此外，由於供應商為數眾多，該等安排有助本集團保持營運及定價的靈活性。就與供應商訂立餐飲服務的標準格式協議而言，我們採納與該等就零售服務採納類似的形式。有關與我們供應商訂立標準格式協議的主要條款及條件，請參閱本招股章程本節「— 零售服務 — 管理與營運 — 標準格式協議 — (A) 直接供應商協議」一段。據董事所知，供應商釐訂食材價格時，食材價格乃參照質量、規格、季節性因素、供應來源及與本集團關係等而定。

會計部負責處理給予供應商的一切付款。有關供應商發票及送貨單必須經過本集團餐館指定負責人員簽字核對，並且經本集團採購及會計部核實，付款才會獲得批准。然後，會計部將安排於協定信用期內結算發票。供應商授予的付款期通常為收到相關購買的發票後7至30日。

### 供應商及來源

我們的採購團隊著重食材的生產來源，以確保食材的品質及健康。我們基於食物及供應的種類管理供應商及採購策略。詳情亦請參閱本招股章程本

節「— 餐飲服務 — 食物製作過程 — 食材採購」一段。我們的主要食材主要包括以下各項：

- **新鮮蔬菜**。我們在本地向為數有限的供應商採購蔬菜。市場上的蔬菜供應商眾多，而我們相信，透過我們持續的評審，我們能物色優質的新鮮蔬菜供應商。於往績記錄期間，蔬菜的平均採購價上升約50%。根據Euromonitor報告，新鮮蔬菜價格易受眾多因素影響，例如季節、天氣狀況、全球貿易、天然災害、農藥成本及本地供需。
- **肉類**。我們主要由中國採購肉類。我們透過為數有限的分銷商採購該等食物產品，而並非依賴各式各樣的生產商，讓我們更能控制品質。儘管不時出現偶爾波幅，往績記錄期間，肉類的平均購入價下跌約15%。
- **海鮮**。我們透過為數有限的供應商主要自本地市場採購海鮮，讓我們更能控制一致性及品質。於往績記錄期間，海鮮的平均購入價主要由於季節性因素而波動，上升約4%。

我們相信，於往績記錄期間的主要食材的價格波動與市況相符，且不會對我們的業務、財務狀況及經營業績構成重大不利影響。我們的主要食材(即新鮮蔬菜、生鮮肉類及海鮮)的上架期一般相對較短，我們的存貨週轉速度比其上架期快，相信有助確保餐飲店的品質及新鮮度。一般而言，我們每日為大部份餐飲店採購主要食材。有關我們食材的一般存貨週轉日，請參閱本招股章程「財務資料 — 財務狀況報表若干項目的討論 — 存貨」一節。

### 採購成本控制

與供應商訂立標準格式協議內容包括相關供應商將供應的總體品牌及／或產品、訂貨程序、供應質量、付款條款等。供應商每月向我們定期提供報價一次或兩次，我們將於下達訂單之前與供應商磋商及確認報價。我們的採購團隊定期詳細分析供應商生產成本。

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，由餐飲業務的原材料及消耗品成本所代表的食物及飲料成本佔餐飲服務所得的收入分別約39.9%、37.2%、37.0%、37.4%及40.8%。我們目前並無就我們按當前市場或訂約價格所採購食品成本的潛在價格波動訂立期貨合約或其他財務風險管理策略。



## 業 務

下文載列往績記錄期間餐飲服務的原材料及消耗品成本波動導致除稅前溢利及溢利構成之影響的敏感性分析。

(人民幣千元，百分比除外)

餐飲服務的原材料及消耗品 成本假設波幅	-15%	-10%	-5%	+5%	+10%	+15%
------------------------	------	------	-----	-----	------	------

對截至2013年12月31日止年度合併綜合收益表若干項目的影響

餐飲服務的原材料及消耗品 成本變動	(4,168)	(2,779)	(1,389)	1,389	2,779	4,168
本集團除稅前溢利變動	4,168	2,779	1,389	(1,389)	(2,779)	(4,168)
本集團除稅後溢利變動	3,126	2,084	1,042	(1,042)	(2,084)	(3,126)

對截至2014年12月31日止年度合併綜合收益表若干項目的影響

餐飲服務的原材料及消耗品 成本變動	(3,859)	(2,572)	(1,286)	1,286	2,572	3,859
本集團除稅前溢利變動	3,859	2,572	1,286	(1,286)	(2,572)	(3,859)
本集團除稅後溢利變動	2,894	1,929	965	(965)	(1,929)	(2,894)

對截至2015年12月31日止年度合併綜合收益表若干項目的影響

餐飲服務的原材料及消耗品 成本變動	(4,287)	(2,858)	(1,429)	1,429	2,858	4,287
本集團除稅前溢利變動	4,287	2,858	1,429	(1,429)	(2,858)	(4,287)
本集團除稅後溢利變動	3,215	2,144	1,072	(1,072)	(2,144)	(3,215)

對截至2015年5月31日止五個月合併綜合收益表若干項目的影響

餐飲服務的原材料及消耗品 成本變動	(1,624)	(1,083)	(541)	541	1,083	1,624
本集團除稅前溢利變動	1,624	1,083	541	(541)	(1,083)	(1,624)
本集團除稅後溢利變動	1,218	812	406	(406)	(812)	(1,218)

對截至2016年5月31日止五個月合併綜合收益表若干項目的影響

餐飲服務的原材料及消耗品 成本變動	(2,141)	(1,427)	(714)	714	1,427	2,141
本集團除稅前溢利變動	2,141	1,427	714	(714)	(1,427)	(2,141)
本集團除稅後溢利變動	1,606	1,070	536	(536)	(1,070)	(1,606)

### 存貨管理

有關存貨管理的詳情，請參閱本招股章程本節「— 餐飲服務 — 食物製作過程 — 食材採購」一段。

我們積極尋求確保擁有充足的優質食材供應，同時嚴格控制存貨水平。為減少供應中斷風險，作為一項應變方案，我們從符合品質標準的其他供應商進行採購以避免供應短缺。於往績記錄期間，我們並無遭遇任何食材供應中斷、提早終止供應協議或未能獲得足夠數量不可替代食材的情況，而會對我們的業務及經營業績構成任何重大不利影響。

### 餐飲服務拓展策略

作為我們的核心業務策略之一，我們擬為業務發展拓展餐飲服務網絡。於最後實際可行日期，我們擁有18家餐飲店，全部均位於租賃物業。我們日後將繼續訂立租約以經營新零售店。

業主交付店址至新餐飲店開業的周期一般約為6個月。

在任何期間開設新餐飲店的實際數目、地點和時間，均受若干因素影響，亦存在若干不可確定的因素。視乎市場現況及現有餐館開業前的發展和籌備情況而定，我們可能會對計劃開設新餐飲店的數目、地點和時間作出必要調整。有關進一步詳情，請參閱本招股章程「風險因素 — 與我們的業務有關的風險 — (iv) 與我們的餐飲服務有關的風險 — 我們的未來增長，視乎我們能否開設新餐飲店並於開業後錄得盈利。我們未必能夠成功進入新市場」一段。

憑藉我們提供生活服務的社區內的餐飲店受歡迎程度，我們計劃以鞏固我們在廣東省的業務據點，同時將餐飲店向我們所管理住宅區以外的鄰近地區伸展，繼續拓展餐飲網絡。

於2016年第一季及直至最後實際可行日期，我們開設合共8家餐飲店(即1家中餐館、4家茶餐館及3家東亞及西餐館。我們擬於2017年底在廣東省番禺區開設合共5家餐飲店(即1家中餐館、1家東亞及西餐館、1家茶餐館及2家咖啡館)，總建築面積約為1,650平方米，合計已計劃資本開支及初始營運成本約為人民幣9.1百萬元，由內部資源及來自全球發售的所得款項合併撥款。2017年拓展計劃及相關支出的進一步詳情載列如下：

1. 我們計劃於2017年底開設1家中餐館。我們就開設該中餐館的已計劃資本開支及初始營運成本總額分別約為人民幣2.0百萬元及人民幣1.0百萬元，由內部資源及來自全球發售的所得款項撥款。於最後實際可行日期，我們並未就於番禺開設該中餐館物色店址。
2. 我們計劃於2017年底開設1家東亞及西餐館。我們就開設的東亞及西餐館的已計劃資本開支及初始營運成本總額分別約為人民幣2.0百萬

元及人民幣0.6百萬元，由內部資源及來自全球發售的所得款項撥款。於最後實際可行日期，我們並未就於番禺開設該東亞及西餐館物色店址。

3. 我們計劃於2017年底開設1家茶餐館。我們就開設該茶餐館的已計劃資本開支及初始營運成本分別約為人民幣1.6百萬元及人民幣0.8百萬元，由內部資源及來自全球發售的所得款項撥款。於最後實際可行日期，我們並未就於番禺開設該茶餐館物色店址。
4. 我們計劃於2017年底開設2家咖啡館。我們就開設該2家咖啡館的已計劃資本開支及初始營運成本分別約為人民幣0.7百萬元及人民幣0.4百萬元，由內部資源及來自全球發售的所得款項撥款。於最後實際可行日期，我們並未就於番禺開設該2家咖啡館物色店址。

*附註：* 預期資本乃基於本公司目前對餐飲店擴展計劃的目前預算。

我們經營標準化業務模式，而我們相信，由於我們持續擴展餐飲網絡服務，故我們將能反覆獲得完備的營運及管理程序。透過讓我們於開設新餐飲店時有效地轉移知識及採取最佳方式，我們的標準化營運提升規模。此外，我們相信，由於我們所有餐飲店均屬自行營運，我們易於實踐完善的標準及規範組合，以保持標準化。有關進一步詳情，請參閱本招股章程本節「— 餐飲服務 — 管理與營運」、「— 餐飲服務 — 食品安全及品質控制」及「— 餐飲服務 — 採購管理」等段。

回本期為餐飲店產生涵括其初始營運成本的營業額所需的時期，根據我們以往的經驗，若干餐飲店的回本期一般約為一個月。

投資回收期為餐飲店產生涵括其相關資本開支及初始營運成本的純利所需的時間。根據我們以往的經驗，餐飲店的投資回收期一般約為21個月。

### **餐飲店選址過程**

我們為新餐飲店物色店址時，將進行詳盡的調研，包括實地訪查、人流點算及對公開資料全面審議等，以收集必要資料進行決策。由於我們的餐飲店種類繁多，在選址方面可享較大靈活性。我們一般考慮下列準則：

- 人流、可達性、汽車交通流量、人口密度；
- 當地人口增長潛力；

- 地方社區的估計消費能力；
- 與周邊競爭對手的距離；及
- 租金成本。

根據地理位置、商業活動水平及人流，我們亦釐定相同餐飲風格的現有餐飲店的合理距離，以避免餐飲店之間的潛在競爭。

### 開設餐飲店程序

開設新餐飲店由選址過程至開業，通常需時約6個月。新餐飲店開發過程的主要步驟如下：

- *規劃及物色新餐飲店選址*。高級管理層根據行業趨勢，競爭形勢及內部資源等因素，對各區新餐飲店的年度開設目標作出評估和規劃。與此同時，餐飲服務分部的營業部繼續在現有及新建住宅、商業及零售地點，為開設新餐飲店開拓地點。
- *店址評估與審批*。一旦物色到新餐飲店的位置後，我們將進行可行性研究，以對未來五年餐飲店預期的人流、收入、成本結構、盈利能力及投資回報期作出預測，尤其考慮潛在物業之牌照狀況的資料。編製可行性報告後，提交首席營運官考慮，並由本公司董事會批准。
- *租約磋商與執行*。董事會批准可行性研究後，我們開始與業主磋商租約。然後，我們直接與業主接洽，提出指標性的租約條款。本集團一般要求租約年期不少於2年。若干租約可能提供15日的免租期，以便有足夠時間進行裝修及裝潢。
- *設計與裝修*。簽訂租約及物業交吉後，我們開始設計新餐飲店。裝修將由本集團委託的獨立承包商進行。設計及裝修通常需時15日。
- *牌照與許可證*。在進行裝修的同時，我們申請經營餐飲店所需的各項牌照，包括營業牌照、餐飲服務牌照或食品經營牌照、環境保護評估及驗收批文、消防安全設計批文及消防驗收批文。取得餐飲店所需各項牌照與許可證，一般需時4個月。

- **聘請員工。**完成裝修及成功申請所有必要的牌照與許可證後，人力資源部從現有餐飲店調派具有經驗的員工，另外招聘和培訓新員工，為新餐飲店開業作好準備。

### 配套生活服務

鑒於我們所管理的住宅區(尤其是祈福新邨(我們訂約管理的最大型住宅區))人口日增，我們於2011年開始提供配套生活服務，目的是為祈福新邨住戶及鄰近地區其他住戶提供完善的生活服務支援，從而擴大我們的收入來源。隨著總訂約建築面積及我們所管理住宅區數目的增加，我們面向數目龐大的住戶及業主，深悉彼等對各類生活服務支援的潛在需求，因此致力於提供便利生活服務，提升其生活質素，從而擴大我們的收入來源。

於往績記錄期間及直至最後實際可行日期，我們提供校外培訓服務、物業代理服務、職業介紹服務及洗滌服務。

### 校外培訓服務

我們自2012年4月開始在祈福新邨發展校外培訓服務。我們提供種類繁多的培訓課程及興趣班，配合居於鄰近地區的學生或求學者的不同需要。於2016年5月31日及直至最後實際可行日期，我們在祈福新邨內設有2個學習中心。截至2013年、2014年及2015年12月31日止年度及截至2015年及2016年5月31日止五個月，報讀我們的培訓課程及興趣班的學生及求學者分別約為9,000人、12,000人、19,000人、8,800人及11,000人，而同期校外培訓服務收入分別約達人民幣9.1百萬元、人民幣13.9百萬元、人民幣20.7百萬元、人民幣7.6百萬元及人民幣10.2百萬元。培訓課程主要包括：(i)小學、初中及高中補習班；及(ii)語言學習班；而興趣班分為四大類別，即：(i)舞蹈；(ii)武術；(iii)運動；及(iv)樂器學習。於2012年1月，我們獲廣州市番禺區教育局發出民辦學校辦學許可證(「民辦學校辦學許可證」)，據此，於2016年5月31日，我們營運1個提供培訓課程的持牌中心及1個提供興趣班的中心。於2016年5月31日，我們聘有全職僱員45人，包括12名持牌教師，27名教學助理，以及184名兼職僱員。

## 業 務

我們的校外培訓服務主要包括兩個分部：(i)培訓課程；及(ii)興趣班。下列為往績記錄期內校外培訓服務各分部的收入明細：

	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		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	%
培訓課程	2,554	28	4,614	33	4,406	21	1,885	25	2,031	20
興趣班	6,588	72	9,252	67	16,245	79	5,740	75	8,200	80
校外培訓服務收入 總額	<u>9,142</u>	<u>100</u>	<u>13,866</u>	<u>100</u>	<u>20,651</u>	<u>100</u>	<u>7,625</u>	<u>100</u>	<u>10,231</u>	<u>100</u>

往績記錄期內，我們來自校外培訓服務所得的收入持續增加，2013年收入總額約為4.0%，於2015年增至約7.9%及2016年首五個月至8.9%。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，由我們的培訓課程所得的收入分別約為人民幣2.55百萬元、人民幣4.61百萬元、人民幣4.41百萬元、人民幣1.89百萬元及人民幣2.03百萬元。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，興趣班所得的收入分別約為人民幣6.59百萬元、人民幣9.25百萬元、人民幣16.25百萬元、人民幣5.74百萬元及人民幣8.20百萬元。隨著社會競爭日趨激烈，我們相信，家長願意為子女的教育或培訓投放更多金錢，因此對培訓課程及興趣班的需求均有所增加，帶動於往績記錄期間報讀校外培訓服務的學生人數及收入大幅增加。

### 課程與服務

我們在祈福新邨提供多元化的培訓課程及興趣班，以嚮不同年齡組別學生或求學者的需要。我們主要通過我們的教師及教學助理團隊負責的課堂指導，提供這些課程與服務。我們根據學生或求學者的需要及興趣，提供不同的培訓課程。我們根據報讀情況及家長、學生及教師的意見，定期審議培訓課程的結構。

### 培訓課程

我們的培訓課程主要分為(i)補習班；及(ii)語言訓練課程。我們為小學、初中及高中學生舉辦補習班。補習班於學校學年內定期舉辦，幫助學生完成學校功課及溫習。我們亦在學校考試期間及公開考試之前提供不定期短期的補習課程。就我們的語言訓練班而言，我們於學期內定期舉辦，亦於學校假期舉辦短期課程。

我們的常規課程一般分期或每月收費。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。

我們釐定每班人數時，需考慮多項因素，包括學校級別、課節時間、時間及科目。我們的教師目前主要通過三種形式提供教授：(i)單對單課堂；(ii)小組(學生4至8人)；及(iii)小班(學生15至20人)。

### 興趣班

我們提供包羅萬有的興趣班，分為四大類別：(i)舞蹈；(ii)武術；(iii)運動；及(iv)音樂。興趣班大部分按照學生年齡及相關活動的程度分班。我們釐訂各班人數時，會考慮活動類型、活動級別、課堂數目及時間。下表顯示我們提供四大種類的不同課程樣本：

種類	我們提供的興趣班
舞蹈	芭蕾舞、爵士、拉丁舞
武術	詠春、空手道、跆拳道
運動	羽毛球、籃球
音樂	樂器學習、歌唱練習

我們的興趣班通常分期收費。課程收費各異，取決於多項因素，包括相關活動的級別、課節時間、指導模式及導師人選。

經中國法律顧問告悉，根據中國法律，並無明確條文指明高等教育機構、普通高中教育機構及學前教育機構的定義。基於(a)校外培訓服務為補習性質及作為小學、初中及高中學生的補充學習；(b)據民辦學校辦學許可證所載，我們為民辦非學歷教育培訓機構；(c)於接獲我們任何校外培訓服務時，我們並未獲頒任何正式學術證書；(d)廣州市教育局及番禺區教育局的口頭諮詢指出，學前教育機構、普通高中教育機構及高等教育機構主要分別指幼兒園、一般高校及大學，以及技術學院，而提供校外培訓課程的機構為非學歷教育機構，並不被列為學前教育機構、普通高中教育機構或高等教育機構；及(e)經中國法律顧問確認，廣州市教育局及番禺區教育局(廣州市及番禺區的主管教育機關)頒布的書面確認分別指出本集團主要從事提供非學歷培訓服務，

包括未被列入學前教育機構、普通高中教育機構或高等教育機構範圍的校外補習班及興趣班，故中國法律顧問認為，本集團的校外培訓服務並不列入外商投資產業指導目錄(2015年修訂)項下(i)任何受限制業務，如高等教育機構、普通高中教育機構或學前教育機構；或(ii)任何被禁止業務，如義務教育機構。

### **我們的教師、教學助理及其他導師**

於2016年5月31日，我們團隊的教職員約223人，其中12人為全職教師、27人為全職教學助理及184人為兼職教師。我們與全職教師訂立僱傭合約。薪酬的金額視乎各個教師的經驗及教育背景而有所不同。本公司確認，於往績記錄期間，全職教師持有相關中國法律所需的相關教學牌照。

### **與其他教育機構合作**

於最後實際可行日期，我們已與不同教育機構訂立5份合作協議，發展及提供不同興趣班，包括舞蹈課程及體育課程等。根據各份合作協議，該等教育機構同意提供課程框架、教材以及教職員，而我們則負責提供場地、宣傳、報名等。向報讀學生收取的學費，一般將按照相關合作協議的協定，由我們和教育機構平均分賬。

### **物業代理服務**

我們自2011年初始開展物業代理服務，專注於我們所管理的住宅區。於2016年5月31日，我們在廣東省不同地區擁有1家總公司及5個分支辦事處。我們的物業代理服務主要包括：(i)專攻二手住宅物業市場的銷售代理服務；(ii)住宅物業租賃代理服務；及(iii)租後服務。

我們的銷售及租賃代理服務，為我們帶來一次性收入，因為該收入為按交易逐次以佣金形式向客戶收取，至於我們在租賃交易完成後向業主提供的租後服務，則帶來每月經常收入。除此之外，我們在交易中擔任雙方代理，當物業出租或出售時，我們根據出售或租賃的成交價收取佣金。在銷售交易中，作為協助業主出售物業及協助準買家購入物業的回報，我們一般收取有關交易購買價3%作為劃一佣金，由業主及買方共同支付。在租賃交易中，我們協



## 業 務

助業主租出物業、配對合適承租人，以及收取一次性佣金作為回報，由業主及承租人分別支付相等於一個月租金的金額。

我們亦為通過我們租出物業的業主提供租後服務，目的旨在為業主提供租戶管理。服務內容包括代業主向承租人收租、支付管理費及公用設施費。

下表列出往績記錄期內我們的物業代理服務所得的收入明細：

	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		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	%
銷售代理服務	5,749	72	1,644	40	2,458	55	814	52	2,077	69
租賃代理服務	1,786	22	1,904	46	1,502	33	530	34	614	21
租後服務	342	4	333	8	302	7	142	9	112	4
其他	185	2	239	6	234	5	75	5	191	6
<b>物業代理服務收入</b>										
總額	<u>8,062</u>	<u>100</u>	<u>4,120</u>	<u>100</u>	<u>4,496</u>	<u>100</u>	<u>1,561</u>	<u>100</u>	<u>2,994</u>	<u>100</u>

### 物業代理服務組合

作為代理，我們提供物業代理服務的主要對象是我們所管理的住宅區的住戶和業主，目的是為該等住宅區的住戶和業主促成物業銷售及租賃，以及為我們的收入開拓新來源。我們的物業代理服務可分為下列類別：

- (i) **銷售代理服務**。我們為有意購買或出售物業的住戶或業主，提供住宅單位銷售代理服務。一般而言，我們促成準買家與業主配對，同時為準買家物色合適的物業。雙方確認有意成交後，業主、買方與我們將訂立三方物業銷售臨時協議，據此業主同意出售而賣方同意購買相關物業，並議定價格；業主於買方將於稍後指定時間，簽訂具有相同同等條款條件的正式物業買賣協議。三方服務協議簽訂後，我們有權獲得相當於物業成交價3%的劃一佣金，通常由賣方和買方共同支付。

我們提供銷售代理服務時，通常在交易中同時擔任賣方及買方的代理。準賣方於委任時與我們訂立委聘協議，我們為準賣方提供兩類銷售代理服務，即：(i)獨家代理；及(ii)非獨家代理服務。我們提供獨家

代理服務時，乃擔任物業的獨家代理，我們將向準買家優先推銷相關若干物業，其次才會介紹非獨家代理計劃下的物業。此外，根據獨家代理安排，不論業主最終透過哪方(業主或業主委聘的代理)出售物業。我們仍有權獲得出售物業的佣金。反之，非獨家代理服務方面，業主列出其可供多名代理出售的物業，僅須向出售其物業的代理支付佣金。成功配對物業準賣方及準買方後，我們將與各方訂立載列交易細節的三方協議。三方協議的條款包括物業詳情、暫定完成日期、賣方及買方分擔佣金比例、佣金支付日期等。賣方及買方通常於訂立三方協議時支付佣金，佣金將從買方支付予賣方的按金中扣除。

- (ii) **租賃代理服務**。我們為有意出租物業的業主提供租賃代理服務，並協助準承租人物色合適的物業。我們為配對雙方的要求，並根據業主、承租人與我們訂立的三方服務協議，分別向業主及承租人各自收取相等於相關租約所定一個月租金作為佣金。

業主於委任時與我們訂立委聘協議，在提供租賃代理服務的過程中，我們為業主提供相同的兩類代理服務，即：(i)獨家代理服務；及(ii)非獨家代理服務。我們擔任業主獨家代理時，將優先推銷相關物業，首先向準承租人推介。此外，基於對該等物業買賣的獨家代理權，倘若相關物業最終通過其他物業代理出租，我們仍有權獲得佣金。非獨家代理服務方面，由於業主通常委聘一名或以上代理處理其物業租賃，而彼等僅須向租出其物業的代理支付佣金。

訂立租約後，業主可進一步委聘我們提供租後服務。有關租後服務的詳情，請參閱本招股章程本節「— 配套生活服務 — 物業代理服務 — 物業代理服務組合 — (iii)租後服務」一段。

- (iii) **租後服務**。我們為通過我們租出其物業的業主，提供若干類型的租後服務，例如代向承租人收租、代業主支付管理費及公用設施費，以及跟進相關物業的保養工程進展等。反過來，我們於相關租賃期內向各業主收取管理服務費每月人民幣100元。

## 業 務

### 職業介紹服務

我們於2011年初始發展職業介紹服務，並於2016年6月30日，我們在祈福新邨設立了1個分支辦事處。職業介紹服務主要包括：(i)家居助理、月子護理員及病人護理員等職業中介服務；及(ii)勞務派遣服務。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，我們的職業介紹服務所得的收入分別約為人民幣854,000元、人民幣1,048,000元、人民幣1,467,000元、人民幣560,000元及人民幣664,000元。

下表列出往績記錄期內職業介紹服務所得的收入明細：

	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		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	%
職業中介服務	345	40	459	44	802	55	294	53	336	51
勞務派遣服務										
(附註)	393	46	494	47	602	41	239	43	304	46
其他	116	14	95	9	63	4	27	4	24	3
<b>職業介紹服務 收入總額</b>	<b>854</b>	<b>100</b>	<b>1,048</b>	<b>100</b>	<b>1,467</b>	<b>100</b>	<b>560</b>	<b>100</b>	<b>664</b>	<b>100</b>

附註：於往績記錄期間，勞務派遣服務僅提供予祈福醫院(私人集團的成員公司)。

### 職業介紹服務組合

我們擔任代理，主要是為祈福新邨及其他鄰近住宅區的住戶提供職業介紹服務，旨在為客戶提供高質素的助理，同時保持或提升助理的質素。我們的職業介紹服務包括：

- (i) 職業中介服務。我們提供家居及月子護理員介紹服務，主要對象為祈福新邨及其他鄰近住宅區的住戶。我們亦提供病人護理員介紹服務，主要對象為祈福醫院住院病人及從祈福醫院出院而需要短期或長期護理的住戶。擬覓家居助理、月子護理員或病人護理員工作的應徵者，通常於我們的分支辦事處提交介紹要求及向我們提供其個人資料。準僱主亦向我們提交要求，並說明對家居助理、月子護理員或病人護理員的喜好。我們的僱用顧問將向準僱主提供經選定應徵者符合其喜好的資料，然後安排準僱主與相關應徵者面試，討論相關服務的範

圍與其他條款。倘若相關應徵者經選定，準僱主、相關助理與我們將簽署三方協議。我們為介紹服務分別向每名客戶及相關助理收取一次性中介費，具體視乎獲聘助理的類別及服務協議年期而定。我們於服務協議的期限內，定期跟進獲聘助理的表現。聘用後首六個月內，如客戶對相關家居或月子護理員表現有任何不滿，我們亦可免費代覓替代人選。

- (ii) **勞務派遣服務。**我們僅向祈福醫院提供勞務派遣服務。自2012年以來，我們一直擔任祈福醫院的唯一勞務派遣代理。我們擔任客戶的勞務派遣代理，即其僱員的聘用單位，僱員與我們訂立僱傭合約。客戶將向我們支付按工人數目計算的每月總金額，由我們向派遣工人發薪，並代客戶為派遣工人作出社保供款。倘若相關僱傭合約有此規定，則客戶負責為派遣工人購買商業保險及工傷保險。反過來，我們就每名派遣的勞工向客戶收取固定每月管理費。此外，我們向客戶派遣任何工人之前，將先行為工人提供培訓，幫助他們符合客戶指派崗位的工作要求。我們派遣工人後，將定期監察派遣工人的表現，而聘用後六個月內，如客戶對其表現有任何不滿，我們可免費代覓替代人選。詳情請參閱本招股章程「持續關連交易」一節。

### 洗滌服務

我們自2011年初始發展洗滌服務，於最後實際可行日期，我們經營4家洗滌店及1個洗滌設施，均位於祈福新邨。我們的顧客對象為：(i)鄰近地區的機構客戶，例如醫院、酒店及學校；及(ii)個人客戶，主要為祈福新邨住戶，旨在提供可靠、便利、優質的洗滌及乾洗服務。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，我們的洗滌服務分部所得收入分別為約人民幣6.8百萬元、人民幣7.6百萬元、人民幣8.9百萬元、人民幣3.8百萬元及人民幣4.3百萬元，分別佔相應年度或期間收入總額約3.0%、3.2%、3.4%、3.6%及3.7%。

## 業 務

下表列出往績記錄期內洗滌服務所得的收入明細：

	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		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	%
洗滌服務										
機構客戶(附註)	5,483	81	6,367	84	7,779	88	3,207	84	3,653	85
個人客戶	1,326	19	1,200	16	1,104	12	599	16	641	15
總計	<b>6,809</b>	<b>100</b>	<b>7,567</b>	<b>100</b>	<b>8,883</b>	<b>100</b>	<b>3,806</b>	<b>100</b>	<b>4,294</b>	<b>100</b>

附註：酒店客戶代客洗衣服務提供洗滌服務的收入亦計入機構客戶收入。

### 洗滌服務的組合

我們的洗滌服務收入大部分來自機構客戶，包括私人集團、醫院、酒店及學校等。洗滌服務按照機構客戶的業務需要而量身訂製。我們承諾採用最新的洗滌科技，不斷提升以客為本的服務，確保客戶得到最好的質量、服務和支援。從客戶收取的所有紡織品及衣物均在我們洗滌設施清洗及處理，然後交回機構客戶，如屬個人客戶所有，則送到我們的服務店待個人客戶提取。我們亦為個人客戶提供提取及送遞服務。於2016年5月31日，我們聘有57名全職及5名兼職僱員，包括54名洗滌設施員工。我們的洗滌服務包括：

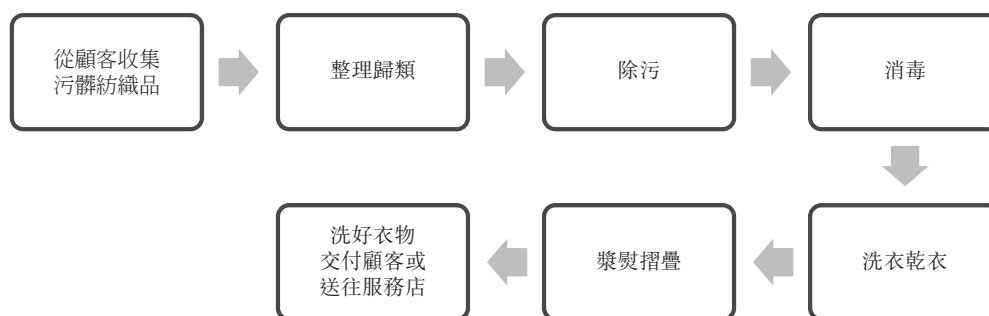
- (i) **機構洗滌服務**。我們的機構客戶主要包括醫院、酒店及學校。我們為被單、職員制服及病人住院袍等醫院使用的紡織品，以及被單、職員制服及毛巾等酒店使用的紡織品，提供洗滌服務。我們每天向醫院及酒店客戶收取用過的紡織品，再將洗好紡織品送回醫院及酒店。醫院紡織品洗滌服務需要特殊的清潔和消毒過程。為此，我們備有專供洗滌醫院紡織品之用的獨立生產線。有關洗滌過程的其他詳情，請參閱本招股章程本節「— 配套生活服務 — 洗滌服務 — 洗滌設施」一段。

我們與該等機構客戶訂立標準格式服務合約，為期通常最多12個月。服務合約註明根據洗好紡織品重量釐訂的價格，一般每屆月底付款。對於與我們訂約使用洗滌服務的酒店客戶，我們亦為酒店代客服務提供洗滌服務。我們按重量向酒店客戶收取洗滌服務的費用，如屬乾洗服務則逐件計算，下屆月底將結算收款。

- (ii) 個人洗滌服務。我們為個人客戶提供洗滌服務，4家洗衣店的其中3家位於祈福新邨，而其中1家則位於祈福名都花園。該等服務包括乾洗、洗滌、洗滌免熨、漿熨、換季衣物儲存服務等。我們亦提供為顧客需要量身訂製的特別服務，例如精細物料護理(如皮革、地毯及沙發套清潔)。在服務店收取或到顧客所在地點提取顧客的紡織品或衣物後，全部紡織品或衣物均會送往我們的洗滌設施處理。客戶一般於我們收到污穢紡織品或衣物時以現金、信用卡或消費卡付款。

### 洗滌設施

我們的洗滌設施位於祈福新邨，建築面積約為2,874平方米。我們為個人及機構客戶提供的全部洗滌程序，包括代客洗滌服務，均在我們的洗滌設施進行。更多詳情請參閱本招股章程本節「一 物業」一段。下圖顯示洗滌服務的一般運作流程：



### 運作

我們的洗滌設施共有2條生產線。其中一條生產線只會處理醫院紡織品。其他生產線處理除醫院外其他機構客戶及個人客戶的所有紡織品。我們向機構客戶收取髒衣及同時將洗好的紡織品送回至少一次。如有大量紡織品，我們有時會每日提供兩次到取及送回服務。我們可為客戶提供多達3個月的儲存服務，視乎客戶需要而定。

### 機器、保養及維修

我們的洗滌設施設有自置洗滌機器，使生產更為便利。我們於洗滌機器開動生產之前，對其進行例行檢查。機器供應商於交付機器時為我們的保養人員提供維修保養培訓，以及提供遙距技術支援。我們如有需要，可諮詢第三方維修保養服務供應商。

我們設有完善的保養系統，可定期監察生產流程中的機器，包括內部保養團隊進行的預定停機維修。我們已制訂預防性保養計劃，以排除臨時停機的情況，避免對生產效率造成預計之外的影響。我們只在有需要時才維修洗滌機器。

### 季節性

中國的顧客消費模式在年內不同時間有所波動，視乎不同季節而定，而我們的零售服務及餐飲服務的表現會因此受到影響。根據我們的經驗，於農曆新年假期、勞動節假期、端午節、中秋節及國慶日等主要假期及節日期間，我們一般錄得較高銷售額。因此，我們的銷售受到季節性因素影響。以往，我們通常在該等期間之前調整存貨水平，以應付需求增加，因此我們並無經歷任何商品供應短缺的情況。

### 分包

為更有效地利用我們本身的勞動力，我們將物業管理服務分部的住戶支援服務的若干裝修及設備裝置服務，外判予第三方分包商，其為獨立第三方。我們持續對第三方分包商進行監察評估，確定他們能否符合我們的要求和標準。

為確保工作的整體質素，我們存有一份第三方分包商名單，根據若干因素進行甄選委聘，包括他們是否具所需的牌照、工作往績、業內信譽、往績記錄及報價競爭力等。

除裝修及設備裝置服務外，我們一般並無將服務外判予第三方分包商。

分包商與我們訂立的一般分包協議，一般包括下列重要條款：

- 工作範圍及分包費率，包括分包商將產生的勞工成本及雜項開支；
- 雙方的權利與義務，例如哪一方負責投購適用保險及分包商有責任遵從我們的指示。分包商通常負責投購適用保險；
- 分包商若未能於指定完成日期前完成工作應付的損害賠償；
- 原材料採購政策，分包商承擔涉及原材料的採購成本僅可於獲取我們預測團隊的批准後方可使用；

---

## 業 務

---

- 我們有權保留保證金，若工作質量符合要求標準，則於保用期滿時發還給分包商；
- 遵守有關工作的相關中國安全規則及法規；及
- 分包商承諾在若干情況下向我們作出彌償，並給予我們終止的權利，例如分包商違約、不遵守協議或不履約，或因分包商任何作為或不作為導致我們的客戶追討責任索償。

我們一般與分包商按個別情況就相關服務訂立合約，有關合約的條款主要取決於涉及的工序及資源的複雜程度而有所變更。

於最後實際可行日期，董事、其緊密聯繫人或據董事所知擁有我們股本超過5%的任何股東，概無擁有任何五大分包商的任何權益。自我們於2013年開展裝修及設備裝置服務起，我們與主要分包商的業務關係均少於三年。我們一般規定第三方分包商為其僱員購買意外保，或對其僱員於我們的場所履行其職責時遭受的任何損傷負責。

### 供應商

下表列出我們各服務分部的主要供應商(除業主外)：

#### 服務分部

#### 主要供應商

物業管理服務

裝修及設備裝置服務的分包商

零售服務

雜貨及日常用品供應商

餐飲服務

原材料供應商

#### 服務分部

#### 主要供應商

配套生活服務

• 校外培訓服務

不適用

• 物業代理服務

不適用

• 職業介紹服務

不適用

• 洗滌服務

洗滌劑供應商



## 業 務

我們的主要供應商主要是零售及餐飲服務分部的供應商。

我們已與主要屬零售服務分部的直接供應商訂立安排。一般而言，直接供應商將產品付運至我們的零售店或超市倉庫。

下表載列於往績記錄期間與五大供應商相關的資料。

### 截至2013年12月31日止年度

供應商	供應商的業務性質	信貸期	於最後實際 可行日期的 業務往來年期 (約整至 最接近年度)	佔本集團 購買總成本 概約百分比	相應 服務分部
供應商A	主要從事批發及零售 生鮮及雪藏肉類	1個月	5年	3%	餐飲及 零售服務
供應商B	主要從事批發及零售 消耗品	1個月	8年	3%	零售服務
供應商C	主要從事批發消耗品	1個月	6年	2%	零售服務
供應商D	主要從事批發消耗品	1個月	5年	2%	零售服務
供應商E	主要從事批發及零售 消耗品	1個月	8年	2%	零售服務

### 截至2014年12月31日止年度

供應商	供應商的業務性質	信貸期	於最後實際 可行日期的 業務往來年期 (約整至 最接近年度)	佔本集團 購買總成本 概約百分比	相應 服務分部
供應商H	主要從事零售水果	7日	6年	5%	零售服務
供應商A	主要從事批發及零售 生鮮及雪藏肉類	1個月	5年	3%	餐飲及 零售服務

## 業 務

供應商	供應商的業務性質	信貸期	於最後實際 可行日期的 業務往來年期 (約整至 最接近年度)	佔本集團 購買總成本 概約百分比	相應 服務分部
供應商F	主要從事零售消耗品 及預先包裝食品	1個月	6年	3%	零售服務
供應商E	主要從事批發及零售 消耗品	1個月	8年	2%	零售服務
供應商D	主要從事批發及零售 消耗品	1個月	5年	2%	零售服務

### 截至2015年12月31日止年度

供應商	供應商的業務性質	信貸期	於最後實際 可行日期的 業務往來年期 (約整至 最接近年度)	佔本集團 購買總成本 概約百分比	相應 服務分部
供應商H	主要從事零售水果	7日	6年	4%	零售服務
供應商A	主要從事批發及 零售生鮮及 雪藏肉類	1個月	5年	4%	餐飲及 零售服務
供應商D	主要從事批發 消耗品	1個月	5年	3%	零售服務
供應商F	主要從事零售消耗 品及預先包裝食 品	1個月	6年	2%	零售服務
供應商I	主要從事批發及零 售消耗品及乳製 品	1個月	5年	2%	零售及 餐飲服務

## 業 務

截至2016年5月31日止五個月

供應商	供應商的業務性質	信貸期	於最後實際 可行日期的 業務往來年期 (約整至 最接近年度)	佔本集團 購買總成本 概約百分比	相應 服務分部
供應商A	主要從事批發及 零售生鮮及雪藏 肉類	1個月	5年	4%	餐飲及零售 服務
供應商H	主要從事零售水果	7日	6年	3%	零售服務
供應商J	主要從事零售及批 發預先包裝食品	45日	1年	3%	餐飲服務
供應商D	主要從事批發 消耗品	1個月	5年	2%	零售服務
供應商K	主要從事室內設計 及設備裝置工程	1個月(視乎 進度里程 而定)	1年	2%	物業管理 (只限住 戶支援服 務)服務

截至2013年、2014年及2015年12月31日止年度各年以及截至2016年5月31日止五個月，我們的五大供應商(主要為零售及餐飲服務分部的供應商)合計分別佔我們採購總額約12%、15%、15%及14%，而最大供應商則分別佔我們採購總額約3%、5%、4%及4%。於往績記錄期間及直至最後實際可行日期，我們收取供應商產品或服務時並未遭遇重大延誤的情形。

我們一般為零售及餐飲服務與第三方供應商訂立為期1年的標準格式協議。結清該等供應商應付購買的信貸期各有不同，惟我們一般根據合約期獲得介乎7至30日信貸期。有關與我們供應商訂立的標準格式協議詳情，請參閱本招股章程本節「—零售服務—管理與營運—標準格式協議—(A)直接供應商協議」一段。

於最後實際可行日期，董事、其緊密聯繫人或據董事所知擁有我們股本超過5%的任何股東，概無擁有任何五大供應商的任何權益。

## 客戶

下表列出我們各服務分部的主要客戶：

服務分部	主要客戶
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
零售服務	個人客戶
餐飲服務	個人客戶
配套生活服務	
• 校外培訓服務	個人客戶
• 物業代理服務	物業賣方及買方；業主及租戶
• 職業介紹服務	祈福醫院(私人集團的成員公司)及本地個人客戶
• 洗滌服務	機構客戶(包括祈福醫院)及本地個人客戶

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，我們的五大客戶分別主要佔我們的收益約6%、6%、6%及6%，而最大的客戶分別佔我們的收益2%、2%、2%及2%。除下表列示者外，於最後實際可行日期，董事、其緊密聯繫人或據董事所知擁有我們股本超過5%的任何股東，概無擁有任何五大客戶的任何權益。

有關我們向關連人士提供的服務，詳情請參閱本招股章程「持續關連交易」一節。

## 業 務

下表載列於往績記錄期間與五大客戶相關的資料。

### 截至2013年12月31日止年度

客戶	客戶的業務性質	信貸期	於最後實際 可行日期的 業務往來年期 (約整至 最接近年度)	佔本集團 總收益 概約百分比	相應 服務分部
客戶A	主要從事裝載及 倉儲業務	預付	5年	2%	物業管理 服務
廣州市番禺祈福 新邨渡假俱樂部 有限公司 (關連人士)	主要從事酒店及 會所業務	1個月	5年	1%	物業管理、零 售及洗滌 服務
客戶C	主要從事建築及 裝修業務	20日 (視乎進度 里程 而定)	3年	1%	物業管理 服務
廣東祈福醫院 有限公司 (關連人士)	主要從事提供醫院 及保健服務	1個月	5年	1%	物業管理、零 售、職業介 紹及洗滌 服務
客戶E	主要從事建築及 裝修業務	20日 (視乎進度 里程 而定)	3年	1%	物業管理 服務

## 業 務

截至2014年12月31日止年度

客戶	客戶的業務性質	信貸期	於最後實際 可行日期的 業務往來年期 (約整至 最接近年度)	佔本集團 總收益 概約百分比	相應 服務分部
廣州市番禺祈福新 邨房地產 有限公司 (關連人士)	主要從事 物業發展業務	1個月	7年	2%	物業管理、 零售、餐飲 及洗滌服 務
廣州市花都 祈福房地產 有限公司 (關連人士)	主要從事物業 發展業務	預付	4年	1%	物業管理及 零售服務
廣州市番禺 祈福新邨渡假 俱樂部有限公司 (關連人士)	主要從事酒店及 會所業務	1個月	5年	1%	物業管理、 零售及洗 滌服務
客戶 A	主要從事裝載及 倉儲業務	預付	5年	1%	物業管理 服務
廣東祈福醫院 有限公司 (關連人士)	主要從事提供 醫院及保健服務	1個月	5年	1%	物業管理、 零售、餐 飲、職業 介紹及洗 滌服務

## 業 務

截至2015年12月31日止年度

客戶	客戶的業務性質	信貸期	於最後實際 可行日期的 業務往來年期 (約整至 最接近年度)	佔本集團 總收益 概約百分比	相應 服務分部
廣州市番禺祈福新 邨房地產 有限公司 (關連人士)	主要從事 物業發展業務	1個月	7年	2%	物業管理、 零售、餐 飲及洗滌 服務
廣州市花都 祈福房地產 有限公司 (關連人士)	主要從事物業發展 業務	預付	4年	1%	物業管理及 零售服務
廣東祈福醫院 有限公司 (關連人士)	主要從事提供醫院 及保健服務	1個月	5年	1%	物業管理、 零售、餐 飲、職業 介紹及洗 滌服務
廣州市番禺 祈福新邨渡假 俱樂部有限公司 (關連人士)	主要從事酒店及 會所業務	1個月	5年	1%	物業管理、 零售、餐 飲及洗滌 服務

## 業 務

客戶	客戶的業務性質	信貸期	於最後實際 可行日期的 業務往來年期 (約整至 最接近年度)	佔本集團 總收益 概約百分比	相應 服務分部
廣州市花都 祈福花園房地產 有限公司 (關連人士)	主要從事物業發展 業務	1個月	3年	1%	物業管理及 零售服務

### 截至2016年5月31日止五個月

客戶	客戶的業務性質	信貸期	於最後實際 可行日期的 業務往來年期 (約整至 最接近年度)	佔本集團 總收益 概約百分比	相應 服務分部
客戶F	主要從事設備 裝置工程	1個月(視乎 進度里程 而定)	1年	2%	物業管理 (只限住 戶支援服 務)服務
廣州市花都 祈福房地產 有限公司 (關連人士)	主要從事物業 發展業務	預付	4年	1%	物業管理、 洗滌及 零售服務



## 業 務

客戶	客戶的業務性質	信貸期	於最後實際 可行日期的 業務往來年期 (約整至 最接近年度)	佔本集團 總收益 概約百分比	相應 服務分部
廣東祈福醫院 有限公司 (關連人士)	主要從事提供醫院 及保健服務	1個月	5年	1%	物業管理、 零售、餐 飲、職業 介紹、洗 滌及物業 代理服務
廣州市冠都 物業有限公司 (關連人士)	主要從事房地產 管理及代理服務	1個月(視乎 進度里程 而定)	1年	1%	物業管理 (只限住 戶支授服 務)、物業 代理及洗 滌服務
廣州市花都祈福 置業有限公司 (關連人士)	主要從事房地產及 物業租賃代理 業務	1個月(視乎 進度里程 而定)	3年	1%	物業管理、 物業代理 及零售服 務

### 服務協議的主要條款

與客戶訂立的服務協議經與客戶磋商釐定，包括在內的條款或會因應不同客戶及我們提供的不同服務而有所更改。一般而言，服務協議包括以下的條款，如年期、定價、交付安排、信貸期及終止。

### 市場推廣與宣傳

#### 市場推廣

我們採納多種市場推廣及宣傳活動，以(i)確保新舊顧客知悉我們的宣傳活動；(ii)作為以客為本服務的一部分；及(iii)向客戶及本地社區宣傳我們的品牌。

### 宣傳活動

為促進銷售、提升客戶忠誠度、減少存貨風險，我們進行多項銷售、推廣及其他活動。為達致我們的業務目標，我們就不同的服務分部應用不同的市場拓展活動，包括：

- **零售服務分部**。我們提供一般的季節及節慶銷售，如聖誕假期及中秋節。此外，個別零售店或會主辦不同的銷售活動，如其個別門店的開業周年紀念，或根據當地習俗的活動。於該等銷售推廣期間，我們通常提供直接購買折扣、贈品、消費卡及若干免費服務。一般而言，我們有權啟動及主辦有關銷售及推廣活動，而供應商及特許銷售商均同意參與。然而，在有關活動中提供折扣涉及成本，(i)如屬直接供應商，該等成本由我們承擔；及(ii)如屬特許銷售商，則按情況逐次磋商。
- **餐飲服務分部**。我們為不同的假日及活動提供特別餐單項目，如聖誕及農曆新年特別套餐。
- **校外培訓服務分部**。我們不時為目標客戶舉辦活動，如研討會、演唱會、戶外活動及試讀班，以體驗我們提供課程的試讀課節。我們亦推廣我們的服務及以不同方式籌辦的活動，如廣告板、橫額及電話訊息。

### 消費卡

本集團於2011年1月開始發行消費卡。消費卡由廣州市祈福貿易發行，作為非記錄預付卡(設有不同面值分別為人民幣100元、人民幣200元、人民幣300元及人民幣500元的消費卡)。於往績記錄期間，顧客主要使用消費卡結清零售、餐飲及洗滌服務分部的款項。

發行消費卡如涉及發行預付卡之前的付款，須遵守若干監管規定。有關詳情請參閱本招股章程「主要法律與監管規定概要—B.餐飲服務及零售服務—g.商業預付卡」一節。

### 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。我們亦會密切監察聊天群組及網上博客等網上媒體，從而處理在媒體上出現的任何客戶投訴。

### 物業管理服務客戶服務管理

於我們日常業務的過程中，我們不時收到住戶的投訴。我們已制訂詳細的投訴管理程序，以及時處理所有投訴事宜，保持本集團高水平的服務標準。

對於所有電話或書面投訴，客戶服務主任一般會於三個工作日內回覆住戶或業主。

根據內部控制政策，所有投訴和意見均按指定序號在我們的投訴管理系統內存檔，物業管理服務分部經理定期對處理過程進行檢討與監察。常見投訴如物業管理員的服務質素，並一般於3個工作天內處理。至於其他種類的投訴，物業管理服務分部經理會跟進有關業主或住戶對進度的意見，一般於48小時內處理。這些程序確保所有投訴得到及時處理和解決，以保持服務質素。

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，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，以及獲過半總建築面積的總專屬面積的業主批准，相當於獲過半業主總數的業主批准；及(c)同類案件有先例可循，於該案例中，一名住戶反對增加物業管理費，而大部分住戶支付已上調的物業管理費，因而默示彼等已同意上調，因此法院駁回該名住戶的申索。

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，該等可能被視作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，佔本集團於相應期間總收益約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，請參閱本招股章程「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。

### 零售服務客戶服務管理

我們本著以客為本的服務原則，設立客戶服務電話熱線或意見箱，作為收取客戶建議或投訴的直接溝通渠道。再者，凡於我們的超市及經選定便利店購物超過指定金額，我們會提供免費送貨服務至零售店附近的地點，以及若干貨品的退款及換貨保證，確保客戶滿意。

### 餐飲服務客戶服務管理

我們提供直接溝通途徑，可透過餐飲店經理或客戶意見箱收集客戶的建議或投訴。往績記錄期內，我們直接從顧客收到的投訴，一般與指定餐飲店的點菜輪候時間及管理質素等有關。我們視投訴為不斷提升服務質素的方法。餐飲店經理負責以餐飲店層面即時在餐飲店處理對食品和服務質素的任何投訴。例如，餐店經理有權採取補救措施，包括更換顧客投訴的菜式、豁免有關菜式的收費、提供免費飲料等。餐店經理對該等投訴及補救措施妥為記錄，並定期將任何重大投訴向首席營運官報告。

往績記錄期內，我們的食品與服務質素甚少遭到投訴。此外，我們未曾遭遇任何對品牌、業務或經營業績造成重大負面影響的客戶投訴。

### 配套生活服務客戶服務管理

就我們的配套生活服務而言，我們亦有周詳的管理程序以處理客戶投訴。我們從不同途徑收到客戶投訴，如意見箱，配套生活服務不同服務分部的主管首先關注投訴，其後向各自經理或管理人員就我們接獲的每宗投訴報告。於往績記錄期間，我們就配套生活服務未曾接獲任何對業務或經營業績構成重大不利影響的客戶投訴。

### 競爭情況

#### 物業管理行業

中國物業管理行業於廣東省呈高度分散格局。我們的主要競爭對手包括大型的全國、地區及地方住宅物業管理公司，相對於我們，其中部分公司可能具有較佳的往績記錄、較雄厚的財政及其他資源、較高的知名度、以及較顯著的規模效益。我們與主要競爭對手的競爭基於多項因素，主要包括規模、品牌知名度、財政資源、價格、服務質素及其他因素。據Euromonitor報告指出，

個別領先的物業管理公司已開展範圍更元化的增值服務，例如家居服務等，令住戶更方便，進一步刺激廣東省物業管理行業的發展。為與市場內其他競爭對手競爭及開拓收入來源，我們自2008年開始拓展其他服務領域。

我們相信，標準化和集約化的業務運作模式，有助於我們降低成本，提升現場員工效率。此外，我們相信，相關中國法律法規對經營物業管理公司設定的資格標準，特別是持有物業管理企業資質證書(一級)的物業管理公司的門檻，對有意進入物業管理行業的企業構成一定的障礙。我們物業管理服務分部的2家營運附屬公司中國番禺物業管理公司及中國佛山市物業管理公司分別自2005年及2012年起根據相關中國法律法規分別獲認可為持有物業管理企業資質證書(一級)的物業管理公司。有關物業管理公司的不同級別的分類，請參閱本招股章程「主要法律與監管規定概要 — A. 物業管理服務 — a. 物業服務企業資質」一段。

### 零售業

中國的零售業，尤其對於超市及便利店的營運商，是競爭異常激烈的行業。我們不斷面臨競爭壓力，對手涵蓋小型國內商店及零售商以至較大的商店，甚至是超市、特大超市及百貨公司的營運商。我們門店的主要競爭對手為鄰近地區的內資及外資企業，他們能夠：(i)以相近價格水平出售同類商品；及(ii)提供同等水平的顧客服務。

儘管我們採納了多項措施以維持競爭力，我們仍需為爭取客戶、合適地點、供應商及特許銷售商為競爭。因此，競爭壓力可能會影響我們的持續營運及未來拓展策略。有關競爭環境風險的詳細討論，請參閱本招股章程「風險因素」一節，特別是本招股章程「風險因素 — 與我們的行業有關的風險 — (iii)與我們的零售服務有關的風險 — 我們營運所處的行業競爭激烈，與線上零售商的競爭日趨熾熱」一段。

今後，本集團將專注於上述的顯著實力，我們亦將採取在我們所管理其他住宅區及鄰近地區拓展零售網絡之機遇的策略，便利店除出售日常必需品外，亦將考慮提供更多增值服務，例如代收水電費等，以吸引更多顧客人流，提升零售店的整體銷量。

### 餐飲業

中國的餐飲行業競爭異常激烈，不同規模和市場定位的競爭者數目眾多，涵蓋連鎖餐廳集團以至小型企業，各以不同需求及消費能力的顧客群為目標，

提供各式各樣的菜餚與菜式。不同的餐館營運商以不同組別的顧客為對象，各組的消費能力和需求有所不同。這個行業在規模、數目和實力方面均存在重大差別，並無任何主導行業的重大參與者。儘管餐飲行業的不同板塊均有其本身領先的參與者，但不同板塊領先者的個別市場佔有率均有差異。因此，董事認為，某一板塊的營運商不能被視為另一板塊營運商的直接競爭對手。

食物與服務質素、定價、地點、用餐環境及餐館聲譽等，均為決定餐館能否在競爭激烈的餐飲行業中生存的因素。

### 配套生活服務的其他相關行業

**校外培訓行業。**校外培訓服務與不同的營運商及同時與私人補習導師競爭。根據Euromonitor報告，隨著社會的激烈競爭，家長更加注重子女教育或培訓的質素，傾向安排子女於年幼時接受全面的教育或培訓。此外，各類培訓課程中，最受歡迎的包括英語學習、與嗜好相關的興趣班及信息科技培訓等。我們相信，我們所提供的課程類別繁多，培訓中心地點便利，有助於吸引更多學生報名。

**物業代理行業。**物業代理行業與物業市場緊密掛鉤。Euromonitor報告指出，根據最近期可供查閱之公開資料，2010年至2014年廣東省已售住宅房屋面積的複合年增長率為4.4%。然而，廣東市更嚴格的法規自2011年起生效，對購買物業實施限制，因此市場的物業交易量減少。隨著廣東省住宅房屋已售面積不斷增加，相信廣東省對物業代理服務的需求長遠而言將會相應增加。我們的物業代理服務的競爭對手，包括其他連鎖物業代理公司、個人物業代理及網上物業代理。

**職業介紹行業。**根據Euromonitor報告，較喜歡委聘介紹代理的僱主於中國尋找合適的人員及僱員更有效率及成效，乃由於為他們創造臨時就業機會。於我們向客戶派遣任何工人前，我們會向該等工人提供培訓，使他們符合客戶要求工人對指定崗位的工作要求。就產後服務而言，於2015年底紓緩一孩政策，預期產後護理服務的需求將會急升。

**洗滌行業。**中國的洗滌行業呈高度分散格局。我們與周邊地區的加盟洗衣店及其他獨立洗衣店競爭。Euromonitor報告指出，根據最近期可供查閱之公開資料，2010年至2014年城市人口的人均衣服開支複合年增長率為2.2%，由於大部分精巧衣物均需要專業乾洗，故刺激更多人使用洗滌服務。我們預計，洗滌服務將繼續提供更多增值洗後護理服務，例如皮革護理服務，以拓展客戶基礎，維持在市場中的競爭優勢。

### 信息科技系統

我們的信息科技系統管轄著我們的業務營運的多個領域。我們設有信息科技部，於2016年5月31日信息科技系統全職僱員總數3人，負責管理系統。董事相信，我們的系統是監察和分析營運效益及確保運行的重要工具。

### 零售管理與財務管理系統

於最後實際可行日期，各17家營運中零售店均設有獨立服務器，實時記錄財務及營運數據。個別門店數據定期送往總公司中央伺服器匯集，讓管理層及相關部門掌握及分析營運門店的數據，制訂未來發展策略。

我們的零售管理系統管轄基本日常零售營運，包括採購、銷售、倉存、直接供應商及特許銷售商管理、銷售與購貨預算、審計與結算等。此系統能夠確認特別推廣及其他折扣期間的零售價調整，亦能確認預付贈品卡的付款。

我們的僱員匯集零售管理系統的數據，然後使用財務管理系統，編製成每日、每月及每年的銷售，或(其中包括)收益、利潤、單價等項目的財務報告，以及進行必要的營運分析。財務管理系統的另一主要領域是使用銷售點系統，該系統記錄銷售及編印發票，以協助員工進行銷售金額每日對賬。

### 餐飲管理系統

除了管理架構外，我們亦作出了重大的投資，以建立高效的技術基礎建設，作為餐館網絡管理平台的基礎，讓我們總覽整體營運，確保各餐館保持標準化營運。例如我們在各餐飲店採用的先進銷售點終端機及手提點菜終端機，確保對餐飲店進行的交易，即時作出全面、準確的記錄，並將重要營運數據傳送到總公司信息科技系統。收集此等每日數據有助於管理層分析數據，及時應對市場環境或客戶喜好的任何變化，從而優化營運效益。

### 應變方案

我們已制訂應變方案，應對系統失靈及供電中斷等情況，確保服務店內所有系統快速復原。應變方案包括在所有服務店設置備用伺服器(備有獨立供電)，於供電故障時記錄門店銷售。我們向各服務店提供詳盡的緊急事故、內部評估報告及復原程序。我們以往從未遭遇任何信息系統嚴重故障或中斷、導致持久或嚴重損失或重大損毀的情形。

## 知識產權

由於知識產權對我們的品牌認知度乃重要的部分，對我們的業務亦必不可缺，因此我們十分注重建立、申請、管理及保護知識產權。就於物業管理服務、零售服務、餐飲服務及配套生活服務而言，我們擁有大部分商標或(視情況而訂)我們持牌使用與業務相關的知識產權。當我們的管理層釐定為具競爭優勢及成本效益時，我們將不時尋找品牌及標誌的商標註冊。有關我們現時使用的重大知識產權的詳情(包括商標及域名)，請參閱本招股章程附錄四「— 2.有關我們業務的其他資料— 2.2本集團的知識產權」一段。

於最後實際可行日期，我們的重大知識產權包括我們作為其註冊所有人的3個域名及根據商標轉讓的條款向我們轉讓的61個註冊商標。於最後實際可行日期，於中國合共5項相信對我們業務而言屬重大的商標註冊申請之權利已轉讓予我們，且合共7個註冊商標以非獨家基準向我們發牌。有關進一步詳情，請參閱本招股章程「附錄四—法定及一般資料— 2.有關我們業務的其他資料— 2.2本集團的知識產權」一節。

我們並不知悉於最後實際可行日期其他人士對我們提出的任何重大知識產權侵權索償或訴訟事件，反之亦然。

## 僱員

於2016年5月31日，我們聘用全職僱員3,268人。於2016年5月31日，我們按職能劃分的僱員明細如下：

服務分部	總公司	僱員數目	
		我們承擔的勞工成本 於我們所管理 物業的服務店 駐場員工	我們按酬金制 管理住宅區 承擔的 勞工成本 <sup>(1)</sup>
物業管理	25	140	2,193
零售	30	188	不適用
餐飲	40	460	不適用
配套生活服務			
— 校外培訓	20	25	不適用
— 物業代理	15	20	不適用
— 職業介紹	6	49	不適用
— 洗滌	6	51	不適用
<b>總計</b>	<b>142</b>	<b>933</b>	<b>2,193</b>



## 業 務

附註：

- (1) 我們按酬金制管理的社區的駐場員工所涉勞工成本以代有關住宅區管理的資金支付。因此，我們的財務報表不會確認其相關勞工成本。

於2016年5月31日，我們按地理區域劃分的僱員明細如下：

地理區域	僱員數目		
	我們承擔的勞工成本	我們就物業管理服務分部按酬金制管理住宅區承擔的勞工成本	於我們所管理物業的服務店駐場員工
	總公司		
番禺區	132	917	1,745
花都區	2	3	185
肇慶市	3	5	58
佛山市	5	8	205
總計	142	933	2,193

我們與僱員訂立個人僱傭合約，內容涵蓋工作地點、職務範圍、工時、工資、僱員福利、工作場所安全與衛生條件、保密責任及終止理由等。僱傭合約或不限年期，或倘有固定年期，年期一般最多3年，而於屆滿期前後，我們會根據績效評核評估續約事宜。

所有全職僱員均享有固定工資，並可按照其職位獲發其他津貼及佣金。此外，我們亦可能會根據僱員表現向僱員發放酌情花紅。我們進行定期績效評核，確保僱員收到有關其表現的意見。

於往績記錄期間，我們並無經歷因勞資糾紛而與僱員之間產生任何重大問題或中斷我們的業務經營。董事相信，本集團與僱員維持良好的工作關係。

### 培訓

為向客戶確保服務的質素及讓其稱心滿意，我們為全體僱員制訂標準化僱員培訓計劃，迎合不同業務範疇的不同職務要求。培訓包括周詳的迎新計劃，讓所有新員工熟習我們的企業文化、營運系統、消防及工作安全，以及預

期向客戶提供的服務水平。所有現任僱員亦須不時接受持續技能發展培訓。再者，高級管理層及一些傑出的僱員會獲邀參加大學或專業培訓機構舉辦的培訓課程和計劃，使他們能夠進一步增進知識技能。董事相信，新員工培訓及現任員工的持續培訓，是維持以客為本服務及吸引客戶光顧的關鍵。

### 評核

我們已設立員工個人績效評核獎勵制度，以減少員工流失率，以及激勵僱員提供客戶期待的優質服務。董事相信，僱員憧憬可獲得的晉升機會，彼等更大機會留效，同時亦更大機會保持以至提升客戶服務水平。

### 品質控制

我們相信，服務質素是我們賴以建立穩固業務基礎的優勢之一。我們各個服務分部均採用品質控制系統，以適應不同營運程序與品質標準的要求。我們在同一服務分部內採用相同的品質控制標準，實行標準化營運，確保服務質素保持一致。於2016年5月31日，我們於不同服務分部負責品質控制職能的團隊合共49名僱員。相關員工直接將所有相關事宜向服務分部品質控制經理匯報。我們於各服務分部的品質控制經理定期向總公司層面的首席營運官匯報。我們的首席營運官負責監督整體品質控制職能，擁有超過五年品質控制經驗。我們的品質控制團隊獨立於所有其他團隊，而我們的首席營運官對所有品質控制相關事宜及決策擁有表決權。

### 物業管理服務的品質控制

我們要求僱員及我們所委聘的第三方承包商，嚴格遵守我們的品質標準。我們非常重視住戶或租戶的回饋意見，並積極對其作出應對。駐場員工積極尋求住戶回饋意見，並且定期巡查住宅區的結構和硬件，找出潛在問題。我們定期進行住戶滿意度調查，也不時對各級員工進行品質控制審議，務求進一步提升服務質素。

我們已設立多層檢查制度，包括每日及每月檢查。我們的駐場經理對住宅區的服務質量進行每日巡查，總公司人員則進行每月巡查。

為確保服務質量貫徹一致，我們亦特別重視信息共享。我們的業務結構內的每一層面，由駐場員工以至高級管理層，均可將第一手數據輸入同一企

業數據庫內。有關信息將提交高級管理層，由其協調必要的資訊及資源，迅速制訂優化解決方案，並與駐場服務團隊協作，應對我們所管理不同住宅區住戶的不同訴求。

於2016年5月31日，我們擁有17名監督物業管理服務品質控制的員工。

### 零售服務的品質控制

我們需要數量充足的優質商品，供零售服務之用。為確保商品質量，我們集中在銷售前控制產品質量。在確保門店所售產品品質標準方面，特許銷售商及供應商擔當重要角色。

我們根據一套甄選準則選用供應商，並維持認可供應商名單，只向該名單上供應商購貨。我們每季對認可供應商名單進行複審，確保及時將產品質量未符合要求的供應商從名單剔除。一般而言，根據特許銷售協議的條款，特許銷售商所售貨品的質量主要屬相關特許銷售商的責任。特許銷售商須向我們作出產品質量保證，如有任何有關其產品質量的申索，他們亦須承擔責任。我們收取貨品時將作出檢查。相關人員將檢查貨品種類，確保訂購時的貨品說明和數量相符，以及產品狀況是否良好。相關人員亦會定期檢查產品到期日，對貨品重量是否符合包裝所示重量，進行抽樣檢查。

我們亦採用存貨控制系統，確保存有足夠數量的商品。詳情請參閱本招股章程本節「零售服務—物流管理與存貨控制—存貨控制」一段。

於2016年5月31日，我們擁有7名監督零售服務品質控制相關事宜的職員。

### 餐飲服務的品質控制

食品安全及品質控制對我們的餐飲服務至為重要。我們在(i)採購、(ii)儲存食品預備及(iii)餐館管理等不同營運領域，實施嚴格的食品安全及品質控制標準與措施。

我們維持認可供應商名單，並向該等供應商採購食材。有關供應商甄選及管理，詳情請參閱本招股章程本節「餐飲服務—採購管理」一段。為搜羅安全及優質的食材，我們對供應商進行品質檢驗及審查，包括供應商設施的突擊檢查。我們亦制訂儲存方法指引，包括保存不同類別與數量食材的地點

和溫度等，以確保食材新鮮。我們每日檢查食材存貨水平，避免易腐壞食材存貨過多。本集團已分發食品安全保證程序與要求的營運手冊，各餐飲店設有衛生經理，負責確保本集團的食品安全規定與指引獲得遵行，並按營運層面進行每日的品質監控。

於2016年5月31日，我們擁有12名監督餐飲服務品質控制相關事宜的員工。我們相關餐飲服務分部的中餐及西餐分部的品質控制經理彭國柱先生及李仲立先生根據食品預備程序監督相關品質控制事宜，其平均擁有逾12年食品業務的經驗，包括食物品質控制的經驗。

於往績記錄期間及直至最後實際可行日期，我們並未面臨任何重大食品安全事故或任何相關政府機關的審查。

### 配套生活服務的品質控制

*校外培訓服務。*我們對教職員的質素與水平實施監察。我們為所有教職員提供入職培訓及每週在職培訓。我們亦定期審議所提供課程的框架及內容及審議學生及家長對課程內容及教授的任何回饋意見，以求不斷提升教學質素。

*物業代理服務。*我們對物業代理的質素與水平實施監察，確保交付專業優質代理服務。我們亦為所有員工提供入職培訓及在職培訓。直屬上司及部門主管定期進行員工評核。

*職業介紹服務。*透過我們的員工向客戶進行電話調查，我們不斷監察及跟進相關家居助理及派遣工人的表現及質素，而我們亦就其表現未如理想為客戶提供6個月免費更換服務。因此，就勞務派遣服務而言，我們派遣任何工人之前，會先向工人提供專為客戶需要而設的培訓。

*洗滌服務。*我們已對洗滌服務實施標準質量保證程序。我們在洗滌程序的每一步驟均進行抽樣檢查，確保已洗紡織品的質量。我們根據洗滌人員的職責，為他們提供入職培訓、在職培訓及安全培訓，確保他們了解如何操作洗滌機器，並建立工作安全意識。

於2016年5月31日，我們擁有13名監督配套生活服務品質控制相關事宜的員工。

### 研發

於往績記錄期間，我們並無進行任何技術研發活動，或產生任何研發開支。

## 榮譽與獎項

我們曾獲中國多個機構授予各項榮譽和獎項，以表揚(其中包括)我們的企業實力、發展狀況、客戶滿意度、以及在中國住宅物業管理行業的整體聲譽。下表列出我們曾經獲得主要獎項：

年份	榮譽／獎項	頒發機構
2016年	第十一屆資本傑出中國企業成就獎—傑出中國生活服務供應商	資本雜誌
2016年	最佳企業獎	廣州市物業管理行業協會
2013年	物業管理能力TOP200企業	中國物業管理協會
2013年	南海區三星級物業服務示範小區	佛山市南海區房地產業協會
2012年	廣東最佳物業管理10強	廣東省企業聯合會及廣東省企業家協會
2012年	廣州市幸福物業小區	廣州市國土資源和房屋管理局、廣州市日報社及廣州市物業管理行業協會
2011年	中國物業綜合實力排名入圍企業	中國物業管理協會

---

## 業 務

---

年份	榮譽／獎項	頒發機構
2011年	廣東最佳物業管理10強	廣東省企業聯合會及 廣東省企業家協會
2011年	物業管理改革發展 三十周年行業突出貢獻獎	中國物業管理協會
2008年	物業服務(工程維修) 綜合技能競賽團體優勝獎	佛山市房地產業協會

### 保險

我們投購不同的保單，以保障不同服務分部免受風險及無法預計的事件。

- **物業管理服務分部。**我們已為所管理的物業投購(其中包括)物業管理責任保險、物業保險及僱員責任保險。我們一般要求第三方承包商為其僱員投購意外保險，或為其僱員在我們的場所履行職務時遭受的任何傷患承擔責任。
- **零售服務分部。**我們為零售服務分部投購(其中包括)社會責任保險、物業保險、現金保險及僱員責任保險。儘管我們並無投購產品責任保險，但我們一般要求相關特許銷售商、供應商、以及在若干情況下要求攤位租戶，倘若彼等出售或供應的產品侵犯第三方知識產權，彼等須根據相關協議向我們作出賠償。
- **餐飲服務分部。**我們就餐飲店食客為業務營運引致的損害賠償(其中包括客戶對食物及飲料中毒的申索)投購社會責任保險，以及就涵蓋餐飲店所有風險投購物業保險，以保障我們的業務免受火災及爆炸的損害。董事認為，我們的保險保障須因應我們的業務規模及類型而定，並與中國的標準商業慣例一致。
- **配套生活服務分部。**我們就服務店的業務營運引致的損害賠償投購社會責任保險及涵蓋服務店所有風險的物業保險，以保障我們的業

務免受火災及爆炸的損害。此外，我們代表學生就校外培訓服務為學習中心投購學校責任保險。

我們相信，我們的保險保障符合中國的行業慣例，而我們在往績記錄期內亦從未面臨任何重大的保險索償。然而，我們的保險保障未必足以保障我們免受若干營運風險及其他隱患，我們的業務可能會受到不利影響。請參閱本招股章程「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—我們購買的保險未必能夠完全保障我們的業務與營運的相關風險」一段。

### 社保、健康、安全及環境事宜

我們須遵守有關勞務、健康、安全、保險及意外事故的中國法律法規，包括中國勞動法、中國勞動合約法、中國勞動合約法實施條例、社會保險費徵繳暫行條例、工傷保險條例、失業保險條例、企業職工生育保險試行辦法、中國社會保險法、住房公積金管理條例及相關政府部門不時頒布的其他相關的法律、法規、規則及規定。

遵照相關中國法律法規，我們參與各項社會福利計劃，以促進僱員利益。有關進一步詳情，請參閱本招股章程「董事及高級管理層—高級管理層及公司秘書—福利與社會保險。」一段。我們的社會、健康及安全事宜由人力資源部職員負責。他們負責管理僱用及相關事宜，熟悉有關領域的最新法律發展，以及我們對相關規定的遵行情形。此外，我們已制訂內部政策，其目的是通過進行安全培訓及制訂安全目標等措施推行工作場所安全，以推行安全的工作環境及將工傷情況減到最低。我們亦已實施系統以確保任何工作場所安全事故得以正式記錄。往績記錄期內，部分附屬公司未有嚴格遵守有關社保供款的中國法律及法規。此外，部分附屬公司尚未遵照「住房公積金管理條例」，為若干中國境內僱員的住房公積金支付所需金額。請參閱本招股章程本節「法律訴訟與合規情況—不合規記錄」一段。

於往績記錄期間及直至最後實際可行日期，我們並無任何已申報的導致任何當值僱員死亡或身體嚴重受傷的意外事故。

此外，我們亦須遵守中國的全國及地方環保法律法規。根據適用的中國法律法規，任何餐館建築或裝修工程均須接受環境影響評價手續，並須於建築工程施工前獲有關環保機關批准。建築或裝修工程完成後，我們必須於開

始使用有關場所前完成環境保護設施竣工驗收手續。有關環保部門亦將於有關場地投入使用後，通過突擊檢查確保其持續遵守適用的中國法律法規。倘於檢查期間發現任何違規事件，則有關部門可下令於指定限期內糾正。倘我們未能按要求糾正違規範疇，則環保部門可勒令我們暫停營運或繳納罰款。

為了遵守相關的中國環保法律法規，我們已採取廢水及固體廢物處置及處理措施，例如(i)在我們每家餐館及食品加工廠安裝中國法律及法規所要求的適當廢水處理設備以處理所產生的廢水；(ii)我們每日收集固體廢物，並與合資質的廢物管理公司訂約處置固體廢物；及(iii)及時向有關部門支付污水處理費。詳情請參閱本招股章程「主要法律與監管規定概要—D.整體營運—f.環境保護」一節。董事認為，於往績記錄期間我們遵守適用的中國環境法律、法規及政策所產生的年度成本並不重大。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，我們遵守中國環境保護法律及法規的成本分別約為人民幣62,000元、人民幣115,000元、人民幣90,000元及人民幣59,000元。

## 資歷與執照

我們持有關於核心生活服務及配套生活服務的不同資歷及執照。於最後實際可行日期，我們的業務持有下列主要資歷及執照：

授予年度	獲授單位	資歷/證書/執照	授予機構或部門	有效期
物業管理服務				
2015年	中國佛山市 物業管理公司	物業服務企業資質證書 (一級)(建112167)	住房和城鄉建設部	2015年12月17日至 2018年12月2日
2009年	中國番禺物業 管理公司	物業服務企業資質證書 (一級)(建1050162)	住房和城鄉建設部	不適用(附註)

附註：據中國法律顧問告悉，住房和城鄉建設部於2012年前發行的所有物業服務企業資質證明(一級)並無屆滿日期。



## 業 務

授予年度	獲授單位	資歷/證書/執照	授予機構或部門	有效期
<b>零售服務</b>				
<i>超市</i>				
2016年	祈福超市	出版物經營許可證(新出發 粵穗零字第C-0402號)	廣州市番禺區文化廣 電新聞出版局	2016年1月27日至 2018年1月26日
2016年	祈福超市	食品經營許可證(許可證第 JY14401130001255 (1-1)號)	廣州市番禺區食品藥 品監督管理局	2016年1月25日至 2021年1月24日
2015年	祈福超市	衛生許可證(粵衛公証字第 [2015]0113G00058號)	廣州市番禺區衛生和 計劃生育局	2015年12月31日至 2019年12月30日
<i>便利店</i>				
2016年	你我他便利店 1號店	食品經營許可證(許可證第 JY14401130168702 (1-1)號)	廣州市番禺區食品藥 品監督管理局	2016年10月19日至 2021年10月18日
2015年	你我他便利店 2號店	出版物經營許可證(新出發 粵穗零字第C-0361號)	廣州市番禺區文化廣 電新聞出版局	2015年11月30日至 2017年11月29日
2016年	你我他便利店 2號店	食品經營許可證(許可證第 JY14401130168680 (1-1)號)	廣州市番禺區食品藥 品監督管理局	2016年10月19日至 2021年10月18日

## 業 務

授予年度	獲授單位	資歷／證書／執照	授予機構或部門	有效期
2015年	你我他便利店 3號店	出版物經營許可證(新出發 粵穗零字第C-0368號)	廣州市番禺區文化廣 電新聞出版局	2015年11月30日至 2017年11月29日
2016年	你我他便利店 3號店	食品經營許可證(許可證第 JY14401130168719(1-1)號)	廣州市番禺區食品藥 品監督管理局	2016年10月19日至 2021年10月18日
2015年	你我他便利店 4號店	出版物經營許可證(新出發 粵穗零字第C-0366號)	廣州市番禺區文化廣 電新聞出版局	2015年11月30日至 2017年11月29日
2016年	你我他便利店 4號店	食品經營許可證(許可證第 JY14401130168647(1-1)號)	廣州市番禺區食品藥 品監督管理局	2016年10月19日至 2021年10月18日
2015年	你我他便利店 5號店	出版物經營許可證(新出發 粵穗零字第C-0367號)	廣州市番禺區文化廣 電新聞出版局	2015年11月30日至 2017年11月29日
2016年	你我他便利店 5號店	食品經營許可證(許可證第 JY14401130168671(1-1)號)	廣州市番禺區食品藥 品監督管理局	2016年10月19日至 2021年10月18日

---

業 務

---

授予年度	獲授單位	資歷／證書／執照	授予機構或部門	有效期
2015年	你我他便利店 6號店	出版物經營許可證(新出發 粵穗零字第C-0363號)	廣州市番禺區文化廣 電新聞出版局	2015年11月30日至 2017年11月29日
2016年	你我他便利店 6號店	食品經營許可證(許可證第 JY14401130168639 (1-1)號)	廣州市番禺區食品藥 品監督管理局	2016年10月19日至 2021年10月18日
2015年	你我他便利店 7號店	出版物經營許可證(新出發 粵穗零字第C-0359號)	廣州市番禺區文化廣 電新聞出版局	2015年11月30日至 2017年11月29日
2016年	你我他便利店 7號店	食品經營許可證(許可證第 JY14401130168606 (1-1)號)	廣州市番禺區食品藥 品監督管理局	2016年10月19日至 2021年10月18日
2015年	你我他便利店 8號店	出版物經營許可證(新出發 粵穗零字第C-0365號)	廣州市番禺區文化廣 電新聞出版局	2015年11月30日至 2017年11月29日
2016年	你我他便利店 8號店	食品經營許可證(許可證第 JY14401130168622 (1-1)號)	廣州市番禺區食品藥 品監督管理局	2016年10月19日至 2021年10月18日

## 業 務

授予年度	獲授單位	資歷／證書／執照	授予機構或部門	有效期
2015年	你我他便利店 9號店	出版物經營許可證(新出發 粵穗零字第C-0369號)	廣州市番禺區文化廣 電新聞出版局	2015年11月30日至 2017年11月29日
2016年	你我他便利店 9號店	食品經營許可證(許可證第 JY14401130168655 (1-1)號)	廣州市番禺區食品藥 品監督管理局	2016年10月19日至 2021年10月18日
2015年	你我他便利店 10號店	出版物經營許可證(新出發 粵穗零字第C-0362號)	廣州市番禺區文化廣 電新聞出版局	2015年11月30日至 2017年11月29日
2016年	你我他便利店 10號店	食品經營許可證(許可證第 JY14401130168614 (1-1)號)	廣州市番禺區食品藥 品監督管理局	2016年10月19日至 2021年10月18日
2015年	你我他便利店 11號店	出版物經營許可證(新出發 粵穗零字第C-0364號)	廣州市番禺區文化廣 電新聞出版局	2015年11月30日至 2017年11月29日
2016年	你我他便利店 11號店	食品經營許可證(許可證第 JY14401130168698 (1-1)號)	廣州市番禺區食品藥 品監督管理局	2016年10月19日至 2021年10月18日

## 業 務

授予年度	獲授單位	資歷/證書/執照	授予機構或部門	有效期
2014年	你我他便利店 12號店	出版物經營許可證(新出發 粵穗零字第C-0358號)	廣州市番禺區文化廣 電新聞出版局	2014年12月1日至 2016年11月30日
2016年	你我他便利店 12號店	食品經營許可證(許可證 第JY14401130132923號)	廣州市番禺區食品藥 品監督管理局	2016年8月5日至 2021年8月4日
2014年	你我他便利店 13號店	食品流通許可證(許可證 第SP4401141411004107號)	廣州市花都區食品藥 品監督管理局	2014年12月16日至 2017年12月15日
2015年	你我他便利店 14號店	食品流通許可證(許可證 第SP4401141511006700號)	廣州市花都區食品藥 品監督管理局	2015年1月26日至 2018年1月25日
<i>進口貨品專賣店</i>				
2016年	Dailey's Mart	食品經營許可證(許可證第 JY14401130000506 (1-1)號)	廣州市番禺區食品藥 品監督管理局	2016年1月22日至 2021年1月20日
2015年	Dailey's Mart	出版物經營許可證(新出發 粵穗零字第C-0391號)	廣州市番禺區文化廣 電新聞出版局	2015年9月1日至 2017年8月31日

## 業 務

授予年度	獲授單位	資歷／證書／執照	授予機構或部門	有效期
<b>餐飲服務</b>				
<i>中菜館</i>				
2016年	藥膳茶坊	食品經營許可證(許可證 第JY24401130001260號)	廣州市番禺區食品藥 品監督管理局	2016年1月25日至 2021年1月24日
2015年	藥膳坊(沙灣分店)	餐飲服務許可證(粵餐證字 第2011440113008490號)	廣州市番禺區食品藥 品監督管理局	2015年1月20日至 2018年1月19日
2015年	農家菜館	餐飲服務許可證(粵餐證字 第2012440113001706號)	廣州市番禺區食品藥 品監督管理局	2015年11月12日至 2018年11月11日
2014年	藥膳坊(祈福醫院 分店)	餐飲服務許可證(粵餐證字 第2010440113004500號)	廣州市番禺區食品藥 品監督管理局	2014年11月27日至 2017年11月26日
2016年	藥膳湯館	食品經營許可證(許可證 第JY24401130015986號)	廣州市番禺區食品藥 品監督管理局	2016年2月19日至 2021年2月18日
2016年	天下毛湘(附註)	食品經營許可證(許可證 第JY24401130015994號)	廣州市番禺區食品藥 品監督管理局	2016年2月19日至 2021年2月18日

## 業 務

授予年度	獲授單位	資歷/證書/執照	授予機構或部門	有效期
<i>茶餐館</i>				
2016年	老朋茶餐廳	食品經營許可證(許可證第JY24401130037971號)	廣州市番禺區食品藥品監督管理局	2016年4月13日至2021年4月12日
2016年	貓頭鷹餐廳、 Cha Cha奶茶店 (附註)	食品經營許可證(許可證第JY24401130001180號)	廣州市番禺區食品藥品監督管理局	2016年1月25日至2021年1月20日
2016年	老大哥	食品經營許可證(許可證第JY24401130001163號)	廣州市番禺區食品藥品監督管理局	2016年1月25日至2021年1月20日
2016年	老點(附註)	食品經營許可證(許可證第JY24401130015994號)	廣州市番禺區食品藥品監督管理局)	2016年2月19日至2021年2月18日
2016年	巴巴閉閉甜品屋 (附註)	食品經營許可證(許可證第JY24401130001171號)	廣州市番禺區食品藥品監督管理局	2016年1月25日至2021年1月20日
<i>東亞及西餐館</i>				
2016年	相見好餐廳	食品經營許可證(許可證第JY24401130038005號)	廣州市番禺區食品藥品監督管理局	2016年4月13日至2021年4月12日
2016年	達維納 意大利餐廳、 山吹日本料理 及泰出色(附註)	食品經營許可證(許可證第JY24401130011101號)	廣州市番禺區食品藥品監督管理局	2016年2月2日至2021年2月1日

## 業 務

授予年度	獲授單位	資歷／證書／執照	授予機構或部門	有效期
<i>咖啡館</i>				
2015年	貓咖啡(越秀分店)	餐飲服務許可證(粵餐證字第2015440404103751號)	廣州市越秀區食品藥品監督管理局	2015年9月11日至2018年9月10日
2016年	貓咖啡(祈福名都花園分店) (附註)	食品經營許可證(許可證第JY24401130001171號)	廣州市番禺區食品藥品監督管理局	2016年1月25日至2021年1月20日

*附註：* 經中國法律顧問告悉，倘餐飲店由相同公司於同一場所經營，相關中國政府機關僅會頒發1份食品經營許可證。

授予年度	獲授單位	資歷／證書／執照	授予機構或部門	有效期
<i>配套生活服務</i>				
<i>校外培訓服務</i>				
2015年	番禺區教育培訓中心	民辦學校辦學許可證(教民第144011370001111號)	廣州市番禺區教育局	2015年5月25日至2019年5月24日
<i>物業代理服務</i>				
2016年	中國地產代理公司	廣州市房地產中介服務機構資質證明(第20115715(1)號)	廣州市國土資源和房屋管理局	2016年1月1日至2016年12月31日
2016年	中國地產代理公司—沙灣分行	廣州市房地產中介服務機構資質證明(第20115715(2)號)	廣州市國土資源和房屋管理局	2016年1月1日至2016年12月31日



## 業 務

授予年度	獲授單位	資歷/證書/執照	授予機構或部門	有效期
2016年	中國地產代理 公司—福怡路 分行	廣州市房地產中介 服務機構資質證明 (第20115715(3)號)	廣州市國土資源和房 屋管理局	2016年1月1日至 2016年12月31日
2015年	中國地產代理 公司—祈福 輝煌台分行	廣州市房地產中介 服務機構資質證明 (第20115715(5)號)	廣州市國土資源和房 屋管理局	2015年12月9日至 2016年12月15日
2015年	中國地產代理 公司—祈福 都會花園分行	廣州市房地產中介 服務機構資質證明 (第20115715(4)號)	廣州市國土資源和房 屋管理局	2015年12月9日至 2016年12月15日

### 職業介紹服務

2014年	中國惠爾家職業 介紹公司	勞務派遣經營許可證 (第440101140013號)	廣州市人力資源和社 會保障局	2014年5月22日至 2017年5月21日
2013年	中國惠爾家職業 介紹公司	人力資源服務許可證 (第440113209030號)	番禺區人力資源和社 會保障局	2013年5月1日至 2017年4月30日

除本招股章程於本節「-法律訴訟與合規情況-不合規記錄」一段披露者外，本公司及中國法律顧問確認，於往績記錄期間及直至最後實際可行日期，我們已獲取所有重大必要的牌照、許可證、批文及同意書以及相關證書。經中國法律顧問告悉，於最後實際可行日期，我們持有關於註冊成立或於中國營業必需的所有重大必要的牌照、許可證、批文及同意書以及相關證書，而所有牌照、許可證、批文及同意書以及相關證書具有效力。於往績記錄期間，我們於重續經營業務所需的營業許可證、批文及證書時，並無面臨任何重大困難。經中國法律顧問告悉，我們尚未達成條件或符合相關中國法律及法規的

規定，而倘我們能繼續達成有關條件或符合適用及不時生效的相關中國法律及法規的有關規定，則重續屆滿的必要牌照及許可證將不會存在任何法律障礙。

## 物業

於最後實際可行日期，我們並無擁有任何物業，而我們在不同地點租用59個營業場地作為辦公室及服務店，合計建築面積約為29,499平方米，而各物業的建築面積約為13.7平方米至5,369平方米。若干租賃的業主為本集團的關連人士。有關此等關連交易的其他詳情，請參閱本招股章程「持續關連交易」一節。

下表載列59項租賃物業的相應服務分部、數目及合計建築面積：

相應服務分部	概約合計 建築面積
物業管理服務	5,635
零售服務	10,920
餐飲服務	6,568
配套生活服務	6,376
	<hr/>
	29,499
	<hr/> <hr/>

## 瑕疵租賃區域

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僅約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。

董事相信，載於上文的物業（「瑕疵租賃區域」）並不重大，且將不會對我們的業務、財務狀況及經營業績構成重大不利影響，主要原因在於：(i) 僅佔本公司租賃的物業總建築面積約4.1%；(ii) 本集團（作為承租人）將不會因出租人無法提供房地產權證而罰款；(iii) 於最後實際可行日期，本集團使用瑕疵租賃區域從未受到有關機關質疑；及(iv) 倘我們不能再使用任何瑕疵租賃區域，我們能輕易租賃擁有有效房地產權證的其他物業，搬遷的預計時間及成本（預期不超過人民幣4.2百萬元）將不屬重大。

就董事所知悉，我們須支付的瑕疵租賃區域租金並無差異。此外，控股股東及相關出租人承諾就任何瑕疵租賃區域產生的損失向我們作出彌償。

## 租賃註冊

於最後實際可行日期，1項由我們作為承租人的租賃及兩項由我們作為出租人的分租尚未與相關中國政府機關登記。根據相關中國法律及法規，物業租賃或分租的訂約方須自執行租賃開始於訂明的時限內與相關機關登記相關租賃。無法實行或會令我們就每項未登記的租賃蒙受多達人民幣10,000元的罰款。

據中國法律顧問所悉，倘中國政府機關向我們下令於訂明的時限內辦理租約登記及提交，相關中國政府機關僅將於我們未能實行時施加罰款。經董事確認，生效的租賃或分租正與相關中國機關登記。我們據中國法律顧問告悉，倘我們於相關機關下令在訂明的時限內完成登記及提交程序，相關中國政府機關不大可能對我們施加罰款，而無法登記租賃或分租不會對該等租賃的合法性構成影響。

據董事所悉，未註冊租賃與分租的租金並無差異。

有關租賃物業風險的詳情，請參閱本招股章程「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。

於最後實際可行日期，由於我們並無面值為資產總值15%或以上的單一物業，就此基準而言，我們無須根據上市規則第5.01A條於本招股章程納入任何估值報告，根據香港法例第32L章公司(豁免公司及招股章程遵從條文)公告第6(2)條，本招股章程獲豁免遵守公司(清盤及雜項條文)條例附表三第34(2)段所載的公司(清盤及雜項條文)條例第342(1)(b)條的規定，其規定就我們就土地或建築的所有權益納入估值報告。

## 法律訴訟與合規情況

### 法律訴訟

於往績記錄期間，我們於日常業務中不時牽涉法律訴訟，惟其對我們並不重大。於最後實際可行日期，本公司、任何其附屬公司或董事概無涉及任何可能對本公司或任何其附屬公司的財務狀況或經營業績構成重大不利影響的未決訴訟、仲裁或申索，亦無面臨任何可能威脅本公司或任何其附屬公司的重大訴訟、仲裁或行政程序。

不合規記錄

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，有關主要不合規情況的概要載於下文：

過往不合規記錄及 不合規理由	相關法律法規、法律後果及 最高潛在刑罰以及 其他財務負債	已採取/將採取的補救措施
<b>事件1：</b>		
<p>本集團的8家餐飲店(「<b>主題餐飲店</b>」)未能於開始排污前獲取排污許可證(「<b>許可證</b>」)。於該等8家餐飲店之中，其中4家餐飲店亦未能通過建設項目竣工環境保護驗收手續(「<b>驗收手續</b>」)；而其中1家主題餐飲店亦未能完成環境影響評價手續(「<b>評價手續</b>」)。</p>	<p>根據中華人民共和國環境影響評價法、建設項目環境保護管理條例及廣州市環境保護局規範行政處罰自由裁量權規定，倘任何建築單位於並未提交其環境影響評價文件的情況下完成建築項目或進行建設，而驗收手續尚未完成，但項目正式投產或已交付使用，則主管環保機關將責令其終止營運，並處以罰款最多人民幣100,000元。</p>	<p>就相見好餐廳的行政決策而言，我們已於2014年7月3日繳付相關款項人民幣30,000元，而我們已獲授有效期為2015年7月1日至2015年10月1日的許可證。鑑於我們已支付相關罰款及獲授許可證，我們於2015年7月1日恢復相見好餐廳餐飲服務的營運。隨後，於2015年8月31日，我們已完成驗收手續，以及於2015年9月9日，我們獲授5年許可證，其將於2020年10月屆滿。</p>
<p>於往績記錄期間，廣州市環境保護局已於2014年5月就(i)相見好餐廳及(ii)廣州市祈福農家菜館(以「<b>農家菜館</b>」的名義營運)作出行政決定，責令彼等終止各自的餐飲服務營運及分別罰款人民幣30,000元。</p>	<p>根據中國於2015年7月1日前生效的廣東省環境保護條例(「<b>廣東省環境保護條例</b>」)，倘企業於並無持有許可證的情況下排出污染物，於國家級或以上的主管環保部門將有權命令相關企業暫停排放污染物，並施加介乎人民幣50,000元至人民幣100,000元罰款。倘排放的污染物導致嚴重污染，或相關企業並無於訂明的時限內暫停排放污染物，相關人民政府將命令相關企業暫停營業。</p>	<p>就廣州市祈福農家菜館(以「<b>農家菜館</b>」的名稱經營)的行政決策而言，我們已於2014年6月12日繳付相關款項人民幣30,000元，而我們已於2014年12月23日完成驗收手續。鑑於我們已支付相關罰款及完成驗收手續，我們於2014年12月23日恢復農家菜館餐飲服務的營運。隨後，於2015年6月17日，我們獲授5年許可證，其將於2020年7月屆滿。</p>
<p>發生不合規事件乃由於有關附屬公司或分公司的人員不了解相關中國法律及法規。</p>		

過往不合規記錄及  
不合規理由

相關法律法規、法律後果及  
最高潛在刑罰以及  
其他財務負債

已採取／將採取的補救措施

根據於2015年1月13日修訂並於2015年7月1日生效的廣東省環境保護條例，倘企業於並無持有許可證的情況下排出污染物，於國家級或以上的主管環保部門將命令相關企業暫停排放污染物，並施加介乎人民幣100,000元至人民幣200,000元罰款。倘相關企業並無暫停排放污染物，相關企業或會根據相關人民政府的批准下令停止其營運或關閉。

除兩家餐飲店無須遵守驗收手續，並無須獲取相關許可證外，所有主題餐飲店均已取得許可證及完成相關手續。

於2015年9月9日，我們已與主管政府機關番禺環境保護局就本集團的環保相關事宜進行當面會談。其確認，於2015年9月9日，(當中包括)其不會對命令各主題餐飲店終止營運或對其施加任何罰款或刑罰。

鑑於施加於相關附屬公司的罰款已悉數償付及獲得相關中國機關的口頭確認，我們的中國法律顧問認為，相關環保機關將不大可能會對本集團施以刑罰。

此外，本公司採納載於本招股章程本節「一內部監控」一段的相應內部監控程序，而控股股東將與本集團訂立彌償契據並以本集團的利益為前提，就於上市日期當日或之前發生的上述不合規情況所構成或彼等須蒙受的貨幣罰款、結算款項及任何關聯成本及開支提供彌償。

本集團的賬戶並無撥備。

過往不合規記錄及 不合規理由	相關法律法規、法律後果及 最高潛在刑罰以及 其他財務負債	已採取／將採取的補救措施
-------------------	------------------------------------	--------------

**事件2：**

於往績記錄期間，我們的中國附屬公司未能根據相關中國法律及法規繳足社會保險供款。

僱員一般不願參加社會保險計劃。我們根據中國法律法規的最低供款標準為僱員支付社會保險。

根據中國人民共和國社會保險法及社會保險費徵繳暫行條例，中國公司須為僱員作出社會保險供款，其涵蓋基本養老金保險、失業保險、基本醫療保險、工傷保險及生育保險。

根據相關中國法律法規，就於2011年7月1日（即中國人民共和國社會保險法生效日期）前未退出社會保險供款而言，相關政府機關可能要求未能退出的公司於指定時間內支付社會保險供款，而倘公司無法付款，可能對公司施加額外逾期付款，即每日未繳付款的0.2%。

於2015年8月28日及2015年9月8日，我們已與廣州市花都區人力資源和社會保障局、肇慶市高要區人力資源和社會保障局、佛山市南海區人力資源和社會保障局及廣州市番禺區鐘村街道勞動社會保障服務中心等社會保險相關事宜之主管政府機關進行當面會談，其確認，實際上，倘彼等並無收到相關僱員的任何投訴或要求，本集團將無須支付相關附屬公司的任何過去未繳社會保險供款，或因相關附屬公司任何過往不合規情況而處罰本集團。自2015年8月起，本集團已符合中國法律法規的相關規定。

過往不合规記錄及 不合规理由	相關法律法規、法律後果及 最高潛在刑罰以及 其他財務負債	已採取/將採取的補救措施
	<p>就於2011年7月1日後之未繳社會保險供款而言，相關政府機關可能要求公司由到期日起於指定時間內支付未退出供款連同額外逾期付款，即每日未繳供款總額的0.05%。</p>	<p>本集團並無收到相關僱員的任何要求或投訴，或相關中國機關發出的指令規定支付未繳社會保險供款。由於僱員一般不願作出僱員部分的供款，我們並不預期任何僱員將有可能作出有關要求，倘任何僱員提出有關要求，我們將支付未繳社會保險。</p>
		<p>根據相關中國機關的口頭確認，中國法律顧問認為，倘僱員並無就過往的未繳社會保險供款向相關社會保險機關投訴，實際上，相關社會保險機關不太可能主動要求本集團繳付過往未繳社會保險供款、繳付逾期付款費及罰款。</p>
		<p>就社會保險未繳供款於往績記錄期間合計約人民幣0.4百萬元而言，本集團已就該未繳款項作出悉數撥備。董事相信，就未繳供款所作出的撥備充足。</p>

過往不合規記錄及 不合規理由	相關法律法規、法律後果及 最高潛在刑罰以及 其他財務負債	已採取／將採取的補救措施
<b>事件3：</b>		
於往績記錄期間，我們的中國附屬公司未能繳足住房公積金。	根據住房公積金管理條例，中國公司須與相關住房公積金機關註冊，並為僱員繳付住房公積金供款。	此外，本公司採納載於本招股章程本節「—內部監控」一段的相應內部監控程序，而控股股東將與本集團訂立彌償契據並以本集團的利益為前提，就於上市日期當日或之前發生的上述不合規情況所構成或彼等須蒙受的貨幣罰款、結算款項及任何關聯成本及開支（「 <b>損害賠償及費用</b> 」）提供彌償，惟控股股東並無責任就損害賠償及費用於相關成員公司的財務報表中作出撥備。
於往績記錄期間及直至最後實際可行日期，我們並無收到相關中國機關的任何通知，要求我們支付未繳住房公積金供款或支付任何罰款。	相關政府機關可能要求公司於指定時間內支付未繳供款，而倘公司未能付款，相關政府機關可能向中國法院申請強制付款的法令。倘公司未能於相關政府機關下令訂明的時限內為其僱員開納住房公積金賬戶，公司會被施加罰款，介乎人民幣10,000元至人民幣50,000元。	於2015年8月28日及2015年9月8日，我們已與廣州住房公積金管理中心、肇慶市高要區住房公積金管理中心及佛山市住房公積金管理中心等住房公積金相關事宜之主管中國機關進行當面會談，此確認，實際上，倘彼等並無收到相關僱員的任何投訴或要求，本集團將無須支付任何過去的未繳住房公積金，或因任何過往不合規情況而處罰本集團。
僱員（特別是外來工人）一般不願參加其暫時移居的城市的住房公積金計劃，彼等寧可現金付款以替代支付住房公積金供款。我們根據中國法律法規的最低供款標準為僱員支付住房公積金。		自2015年9月起，本集團已符合中國法律法規的相關規定。



過往不合规記錄及  
不合规理由

相關法律法規、法律後果及  
最高潛在刑罰以及  
其他財務負債

已採取／將採取的補救措施

本集團並無收到相關僱員的任何要求或投訴，或相關中國機關發出的指令規定支付未繳住房公積金。由於僱員一般不願作出僱員部分的供款，我們並不預期任何僱員將有可能作出有關要求，倘任何僱員提出有關要求，我們將支付未繳住房公積金。

根據相關中國機關的口頭確認，中國法律顧問認為，倘僱員並無就過往的未繳住房公積金向相關住房公積金機關投訴，實際上，相關住房公積金機關不太可能主動要求本集團繳付過往未付的住房公積金。

就社會保險未繳供款於往績記錄期間合計約人民幣2.5百萬元而言，本集團已就該未繳款項作出悉數撥備。董事相信，就未繳供款所作出的撥備充足。

此外，本公司採納載於本招股章程本節「—內部監控」一段的相應內部監控程序，而控股股東將與本集團訂立彌償契據並以本集團的利益為前提，就於上市日期當日或之前發生的上述不合规情況所構成或彼等須蒙受的貨幣罰款、結算款項及任何關聯成本及開支提供彌償，惟控股股東並無責任就損害賠償及費用於相關成員公司的財務報表中作出撥備。

過往不合規記錄及 不合規理由	相關法律法規、法律後果及 最高潛在刑罰以及 其他財務負債	已採取／將採取的補救措施
<b>事件4：</b>		
<p>佛山市祈福物業管理、廣州市番禺祈福物業管理及廣州市祈福貿易(統稱「貸方」)支付予六名私人集團關聯方或第三方(統稱「借方」)的墊款(「墊款」)可能被視為企業間的借貸，並違反中國人民銀行(「中國人民銀行」)實施的相關中國借貸法規。貸方支付予借方的墊款可能被視為企業間的借貸，並於有關情況下違反中國人民銀行實施的相關中國借貸法規。墊款屬計息性質。利率根據中國人民銀行的利率釐定，而倘中國人民銀行調整其利率或釐定利率的方法，因此墊款的利率作出調整。</p>	<p>根據中國貸款通則(「通則」)，貸方須經中國人民銀行批准從事借貸業務，而彼等必須持有中國人民銀行發行的金融機構法人許可證或金融機構營業許可證。倘企業於未經授權下變相從事放債及借貸或放債及借貸，中國人民銀行將向有關企業施加罰款，介乎違反通則所得的利息收入1至5倍。</p>	<p>墊款於2015年6月悉數償還，而各方並無任何分歧。本集團確認已停止進行違反中國法律及法規的墊款。</p>
<p>截至2013年、2014年及2015年12月31日止年度，我們自墊款產生所獲得的利息收入金額分別為人民幣4.2百萬元、人民幣3.3百萬元及人民幣0.3百萬元。</p>	<p>根據最高人民法院關於審理民間借貸案件適用法律若干問題的規定，就法人或其他機構以及法人與其他機構為生產及營運落實的民間借貸合約而言，民間借貸合約或會被視為無效。</p>	<p>經中國法律顧問建議，鑑於墊款已悉數結清，中國人民銀行向我們施加罰款的可能性相對較低。</p>
<p>由相關附屬公司或分行人員欠缺對中國法律法規相關知識的全面了解，因而導致不合規情況發生。</p>		<p>此外，本公司採納載於本招股章程本節「一內部監控」一段的相應內部監控程序，而控股股東將與本集團訂立彌償契據並以本集團的利益為前提，就於上市日期當日或之前發生的上述不合規情況所構成或彼等須蒙受的貨幣罰款、結算款項及任何關聯成本及開支提供彌償。</p>

本集團的賬戶並無撥備。

### 內部監控

董事會認可良好企業管治的重要性，並透過多種方式爭取改善企業管治。我們與一名獨立內部監控諮詢顧問(「內部監控諮詢顧問」)於2015年1月訂立委

聘函審查我們的內部控制。委聘範圍主要包括：(i)從企業層面及業務營運層面審查我們的內部控制；(ii)報告重大風險及操作效率低下；(iii)評估政策及操作程序文件有否妥善備存及適當執行；(iv)推薦改善措施；(v)與董事及高級管理層溝通，並報告審查的調查結果及推薦意見；及(vi)進行後續審查及報告調查結果。

為確保該等內部控制政策有效落實，我們已採納一系列內部控制政策、程序及方案，以合理保證能達成目標，包括具備效益和效率的操作，可靠的財務報告，並遵守適用法律法規，其中包括：

- 我們已於2016年3月委聘內部監控諮詢顧問，以就本集團實施的若干內部監控的有效性進行審核；
- 我們已委任國泰君安融資有限公司為上市後的合規顧問，為我們持續遵守上市規則及其他適用香港證券法律法規提供建議；
- 我們已委聘中國法律顧問，就促進我們的業務未來持續遵守中國法律法規方面提供法律服務；
- 我們已成立風險、內部控制及合規調查小組（「**風險、內部控制及合規調查小組**」），成員由（其中包括）孫偉剛先生（首席執行官兼執行董事）、梁昭坤先生（首席財務官兼執行董事）、梁玉華女士（首席營運官兼執行董事）及劉興先生（非執行董事）組成，負責監察實施及監管內部監控，特別是牌照、許可證及批文的申請、獲得及續期事宜；
- 為提高合規意識及知識，我們已為管理層安排合規培訓。該培訓提供有關遵守相關法律法規（例如社會保險及住房公積金）的內部控制政策資料。此外，我們亦會向董事及高級管理層提供有關遵守上市規則的培訓。我們亦預期提供持續定期培訓（如有需要）；
- 我們的財務及營運團隊進行定期內部監控檢討及報告推薦意見；
- 我們已委聘外部專業顧問，必要時，其將與本集團進行定期審查，以協助全面遵守相關規則及法規，例如所有登記、牌照、許可證、備檔及批文皆為有效，且該等文件均及時續期；
- 我們已經計入及將會繼續計入內部控制政策的觀察至整體表現評估系統中，以激勵落實內部控制政策；

- 我們已建立一套系統，以提高僱員就內部控制及法律合規事宜的責任心。
- 我們指定執行董行及首席營運官梁玉華女士監察及監控過往不合規情況的修正，特別是以下方面：
  - 安全及環保相關事宜。為確保本集團將獲取所有必需批文及許可證，並與相關中國機關完成註冊，我們已採納以下措施，其中包括：
    - (i) 在外部中國法律顧問的協助下，我們的財務及營運團隊負責就有關各餐館及其他建築結構(如有)的防火、安全及環境申請批核聯絡相關中國機關。編製清單並將不時更新，以記錄所有餐館及/或在建建築結構的所有所需批文及許可證的狀況。按半年的基準，營運團隊負責向風險、內部控制及合規調查小組報告各餐飲店及/或建築結構的合規狀況。我們的財務及營運團隊定期提供持續培訓，向我們的員工更新相關中國防火、安全及環境法律法規的資訊。
    - (ii) 我們的財務及營運團隊負責監控許可證的申請進度，並確保於其各自開業前已獲取各餐飲店及/或建築結構的所有有關防火、安全及環境的所有批文。
    - (iii) 有關餐飲店及/或其相關建築結構的業務，在並無所須需批文及許可證或並無與相關中國機關完成註冊的情況下，我們將積極尋求外部專業顧問及中國機關的諮詢，以遵守相關中國規則及法規。
    - (iv) 我們的財務及營運團隊將定期向風險、內部控制及合規調查小組報告申請進度及合規事宜。
  - 社會保險及住房公積金。我們已為僱員提供人力資源管理，其中包括：
    - (i) 我們的人力資源部門於當地機關就相應僱傭條款正式註冊，持續審閱各僱員的個人僱傭記錄。
    - (ii) 我們的人力資源部及財務部致力就檢查社會保險及住房公積金供款金額並進行付款。

(iii) 我們的人力資源部持續更新及實施內部手冊及相關管理準則。

— 未經授權公司之間的借貸。我們已採納內部監控措施，以防止未經授權公司之間的未來借貸，其中包括：

(i) 我們已終止向任何主體提供借貸。

(ii) 我們的財務部存置關聯方名單，並將就任何重大關聯方交易上報至本集團高級管理層。

(iii) 任何需要資金的附屬公司須就經我們的相關服務分部經理審核及批准作出借款申請，而有關申請亦規定我們的財務部審批。

(iv) 我們的財務部透過每月審閱各附屬公司的財務部提呈的報告，並反覆查對載於每月報告的結餘及相關銀行賬戶的結餘，監控各附屬公司每月的資金流。此有助識別任何可疑或未經批核的借貸交易，特別是任何流入其他方的大額款項。

(v) 根據相應授權，我們將不會在並無獲得相關服務分部經理、財務部經理、首席財務官及董事會的批准下作出對外付款。本集團將就任何未來外部貸款及融資事宜尋求風險、內部控制及合規調查小組的批准。

#### 董事及獨家保薦人觀點

董事及獨家保薦人已審閱本集團採取的相關企業管治措施及內部控制，而董事及獨家保薦人相信，一旦採取上述企業管治措施及內部控制，將足以防止有關不合規事件的再次發生，並認為不合規事件對上市規則第3.08、3.09及8.15條規定的董事是否適任及對上市規則第8.04條規定的本公司是否適合上市並無任何重大影響。

### 控股股東

緊隨全球發售及資本化發行完成後(惟不計及超額配股權或根據首次公開發售前購股權計劃及購股權計劃已經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75%。Elland Holdings由孟女士獨資擁有。有關孟女士的背景詳情，載於本招股章程「董事及高級管理層—董事—主席及執行董事」一節。

就上市規則而言，Elland Holdings及孟女士為我們於最後實際可行日期的控股股東。

### 控股股東及其緊密聯繫人擁有的其他公司的資料

孟女士的配偶為彭磷基先生，彼為孟女士的緊密聯繫人，亦為私人集團的最終控股股東。

孟女士的配偶自1990年代起已活躍於中國的物業開發及物業投資業務。彼為本集團若干成員公司的初期發展階段作出貢獻及建立基礎。為提升私人集團開發的物業的價值及滿足祈福新邨住戶的需要，中國番禺物業管理公司於1998年創立，以向祈福新邨住戶提供物業管理服務。孟女士的配偶自中國番禺物業管理公司成立起已為董事之一。自2011年7月起，當孟女士同意收購及中國創業同意出售中國番禺物業管理公司的51%股權，孟女士的配偶擔任中國番禺物業管理公司的非執行崗位，且並不參與中國番禺物業管理公司的日常管理及營運。於中國佛山市物業管理公司及中國信息教育公司(均為本集團的成員公司)分別於2004年及2011年成立時，孟女士的配偶亦為該等公司的董事。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其任何附屬公司擔任董事職位，亦無參與本集團任何成員公司的日常管理及營運。

除於本招股章程「持續關連交易」一節內所披露由本集團及私人集團已訂立或將訂立的交易外以及除彼作為孟女士的配偶的身份外，於最後實際可行日期，孟女士的配偶並無持有本集團任何權益(以孟女士配偶身份被視為持有的權益除外)。

除本集團的業務外，控股股東及彼等的緊密聯繫人(個人或共同)現時於若干已撇除於本集團以外的公司(「除外集團」)，為免生疑問，包括私人集團及孟女士的集團)中擁有(直接或間接)權益。

## 與控股股東的關係

於最後實際可行日期，除外集團旗下公司的主要業務活動包括：

業務	主要業務活動	主要營運地區
1. 物業開發	<ul style="list-style-type: none"><li>住宅、工業及商業物業開發</li></ul>	中國
2. 物業投資	<ul style="list-style-type: none"><li>物業投資</li><li>服務式公寓營運</li></ul>	中國
3. 酒店投資及管理	<ul style="list-style-type: none"><li>酒店及酒店相關業務投資及營運</li><li>餐廳及美容院營運</li><li>提供休閒設施及設施管理</li></ul>	中國
4. 資訊科技 (附註)	<ul style="list-style-type: none"><li>軟件開發</li><li>工程服務</li></ul>	中國
5. 教育	<ul style="list-style-type: none"><li>經營提供學前至高中教育的學校及幼兒園</li></ul>	中國
6. 醫院及醫療服務	<ul style="list-style-type: none"><li>經營醫院及牙醫診所</li></ul>	中國
7. 長者、婦產及幼兒護理	<ul style="list-style-type: none"><li>經營安老院及母嬰護理服務中心</li></ul>	中國
8. 園林	<ul style="list-style-type: none"><li>園林設計、興建及保養</li><li>電子系統安裝</li></ul>	中國
9. 藥物及醫療設備	<ul style="list-style-type: none"><li>製造及分銷營養補充劑、藥物及醫療設備</li></ul>	海外及中國

附註：於往績記錄期，除外集團經營的資訊科技業務為本集團提供若干服務。特別是，廣州市科進計算機技術有限公司為中國零售公司提供若干軟件開發及支援服務，自2014年1月1日至2014年12月31日為期一年。截至2014年12月31日止年度，本集團錄得服務費為人民幣288,000元。詳情請參閱本招股章程附錄一所載的會計師報告附註28。本集團目前預期不會繼續與除外集團經營的資訊科技業務進行交易。

私人集團現時預期會於2018年第一季前於廣東省完成三項住宅物業項目，預計可供出售總建築面積合共為693,000平方米。於最後實際可行日期，私人

## 與控股股東的關係

集團已於廣東省標誌若干工址作未來發展用途，預計可供出售總建築面積合共為564,878平方米，當中超過68.5% (或總建築面積合共387,360平方米) 將發展為高端住宅，而其餘則將為辦公室場所。預期建築工程將於2017年下半年後或之後竣工。於最後實際可行日期，私人集團的所有已竣工物業項目皆由本集團進行物業管理。有關本集團進行物業管理的物業項目的詳情，請參閱本招股章程「業務—物業管理服務」一節。

下表載列私人集團將於2018年第一季前於廣東省完成的三項住宅物業項目的詳情：

項目名稱	位置	預計 可供出售 建築面積 (平方米)	預計竣工日期	用途
1. 祈福南灣半島	佛山市	24,000	2017年6月	主要為住宅用途
2. 活力花園2期	廣州市番禺區	59,000	2017年第一季	主要為住宅用途
3. 祈福名家閣 (又名祈福繽紛匯)	廣州市番禺區	610,000	自2017年第四季起 至2018年第一季 分期竣工	主要為住宅用途
	總計	693,000		

除本招股章程本節下文「一競爭性權益」一段所載外，除外集團旗下公司概無擁有與本集團業務有或可能有直接或間接競爭的任何業務之權益。

董事決定不把除外集團納入本集團一部分，主要由於渡假俱樂部公司拒絕向我們出售除外餐飲店，原因為該等除外餐飲店構成祈福酒店及祈福渡假俱樂部(其詳情載於本招股章程第250頁)提供的酒店、宴會、活動及會議服務必不可缺及不可分割的一部分。其次亦由於(i)除外集團的主要業務活動並不屬本集團的主要業務範圍；(ii)倘本集團分配資源、管理工作及專業知識至本集團核心業務以外的活動，則並不符合股東利益；(iii)除外集團自設獨立於本集團的營運管理團隊；(iv)本集團與除外集團的任何潛在競爭微不足道，並可受密切監控，因為控股股東已以本公司為受益人訂立承諾契據(當中載有(其中包括)不競爭承諾)。董事亦相信，本招股章程所披露已採納的企業管治措施將足以保障少數股東的權益。



### 競爭性權益

#### 餐飲業務 — 曼克頓、祈福軒、食通天及咖啡廳

於往績記錄期，除外集團於祈福新邨內經營的餐飲店可能與本集團營運的餐飲店構成直接或間接競爭。該等餐飲店包括：(i)曼克頓及祈福軒(統稱為「除外餐飲店」)，於最後實際可行日期營運中，及(ii)食通天及咖啡廳(「咖啡廳」)，於2016年終止營運。

曼克頓為西餐館，而祈福軒則為中餐館。該等餐館均位於祈福新邨內的祈福渡假俱樂部(「祈福渡假俱樂部」)。

食通天為餐館，當時供應約七款美食，並位於祈福渡假俱樂部。其已於2016年3月終止營運，乃由於業績未如理想。

咖啡廳為咖啡館，位於祈福新邨內的祈福酒店(「祈福酒店」)。其已於2016年7月終止營運，乃由於業績未如理想。

#### 祈福酒店及祈福渡假俱樂部

祈福酒店為由廣州市番禺鐘村祈福酒店有限公司(「鐘村酒店公司」)擁有的四星酒店。於2000年7月20日，鐘村酒店公司在中國成立為有限責任的中外合資經營企業，中國創業、獨立第三方及中國一號合資夥伴分別擁有51%、24.5%及24.5%股權。祈福渡假俱樂部由廣州市番禺祈福新邨渡假俱樂部有限公司(「渡假俱樂部公司」)擁有，渡假俱樂部公司為中外合資經營企業，於1999年6月6日在中國成立為有限公司，中國創業、中國一號合資夥伴及中國二號合資夥伴分別擁有51%、24.5%及24.5%股權。渡假俱樂部公司負責營運祈福酒店及祈福渡假俱樂部。祈福渡假俱樂部毗鄰祈福酒店，以及專為會議、大型會議及接待而設的空間約100,000平方米，當中包括宴會廳和25家展覽及會議室。其亦營運體育中心、美容及健身中心以及其他康樂設施。祈福渡假俱樂部主要向祈福酒店住客或向參與於祈福渡假俱樂部舉行的大型會議或宴會的會議代表或個別人士提供設施及配套餐飲服務。

祈福酒店及祈福渡假俱樂部的目標客戶為廣州番禺的商務及假日旅客。渡假俱樂部公司擁有專責銷售及營銷團隊，於最後實際可行日期由15名成員組成，負責推廣祈福酒店及祈福渡假俱樂部的服務，包括根據其客戶要求協

---

## 與控股股東的關係

---

調及安排宴會及會議。其服務計劃一般包括酒店住宿及籌辦活動(如展覽、大型會議及宴會)。住房、會議室、展覽廳、餐飲及其他便利設施通常網綁式一併提供，以符合目標客戶的特定要求。除外餐飲店的餐飲供應為該等服務計劃的主要元素及必需部分。因此，祈福渡假俱樂部及祈福酒店的設施、餐飲供應及營運以提供網綁式服務計劃互相補足從而吸納客戶。

除外餐飲店為渡假俱樂部公司旗下的業務單位。董事認為除外餐飲店與本集團經營的餐飲店並不亦將不會存在直接競爭，原因是：

- (i) 除外餐飲店的目標顧客為酒店賓客、晚宴及會議的參與團體及擁有較高消費力的公眾訪客，而我們的餐飲店主要服務祈福新邨及祈福名都花園附近社區的住戶及於該處居住或工作的人士。於往績記錄期間，除外餐飲店約78.3%總收入來自酒店賓客、晚宴及會議的參與團體，而除外餐飲店約21.7%總收入來自公眾訪客；
- (ii) 就公眾訪客(即酒店賓客、晚宴及會議的參與團體(並非本集團的目標顧客)以外的顧客)而言，每人每餐平均消費差異顯著：於往績記錄期間，祈福軒的公眾訪客每人每餐平均消費較本集團經營的中菜館高約219%；而曼克頓的公眾訪客每人每餐平均消費較本集團經營的東亞及西餐館高約100%；
- (iii) 有關銷售及營銷方面，除外餐飲店的餐飲服務通常與推廣祈福酒店及祈福渡假俱樂部的業務網綁式一併提供，乃由於該等服務組成由祈福酒店及祈福渡假俱樂部提供的酒店、宴會及活動服務的必需部分。祈福酒店及祈福渡假俱樂部的營銷活動主要為企業、大型工廠及不同政府機構。經董事確認，我們的銷售及營銷團隊已獨立於渡假俱樂部公司的銷售及營銷團隊營運。我們的營銷及推廣團隊業務主要向家庭及個人客戶推廣不同餐飲店品牌而設；
- (iv) 有關管理及人手方面，除外餐飲店由渡假俱樂部公司(亦為祈福酒店的營運商)的高級營理層管理。除外餐飲店員工的招聘政策、薪酬方案及培訓計劃由渡假俱樂部公司的高級管理層釐定，該等員工的服務標準及質素應與其他四星酒店提供的服務標準及質素相稱；

## 與控股股東的關係

- (v) 有關餐飲採購方面，除外餐飲店由渡假俱樂部公司採購團隊進行，該團隊釐定食材及飲料主要供應商的甄選基準，乃由於餐飲質素、數量及種類應與支援大型展覽及會議的四星酒店及活動場地提供的水準相稱。餐飲店擁有其本身的採購供應商。截至2015年12月31日止三個年度各年以及截至2016年5月31日止五個月，我們的餐飲店分別擁有約8名、14名、18名及72名主要供應商，其中1名、4名、7名及14名為除外餐飲店及我們的餐飲店的共同供應商。主要供應商指於往績記錄期總採購價超出每年人民幣500,000元(或截至2016年5月31日止五個月人民幣200,000元)的該等供應商。經董事確認，我們的採購部已獨立於渡假俱樂部公司的採購部的採購部營運；
- (vi) 概無董事或本集團高級管理層參與除外餐飲店的日常管理及營運；及
- (vii) 就董事於作出一切合理查詢後深知、全悉及確信，於最後實際可行日期，渡假俱樂部公司或鐘村酒店公司並無計劃於祈福渡假俱樂部或祈福酒店內外開設任何新餐飲店。

根據渡假俱樂部公司組織章程細則，渡假俱樂部公司董事會由8名成員組成，其中4名為中國創業的代表，而餘下4名代表則為合資夥伴提名。儘管渡假俱樂部公司的各名股權持有人擁有優先購買權，惟任何股權持有人出售其於渡假俱樂部公司的股權均須向其他股權持有人優先發售(或向其他股權持有人收取同意書)。渡假俱樂部公司其中一個合資夥伴為中國國有企業。出售中國國有企業擁有的任何企業的股權一般需要遵守有關國有資產的法律及法規，包括招拍掛程序、估值及／或當地國有資產管理局的批准。除以下項目：(i) 更改合營企業的組織章程細則；(ii) 終止及解散合營企業；(iii) 增加、轉讓及以其他方式處置合營企業的註冊資本；及(iv) 將合營企業與其他經濟主體合併，須渡假俱樂部公司董事一致批准外，所有其他事宜可由出席董事簡單多數決議通過，惟各合資方至少須有一名董事投票贊成決議案。倘出現僵局，祈福新邨渡假俱樂部公司董事概不可投決定票。中外合資經營企業的董事會為其最高企業架構，並就企業的重大事宜按照其組織章程細則作出決策。據中國法律顧問的意見，根據適用中國法律，中外合資經營企業的經營決策權一般歸屬於董事會。

我們已就收購除外餐飲店聯繫渡假俱樂部公司。儘管中國創業願意出售除外餐飲店，惟渡假俱樂部公司拒絕向我們出售除外餐飲店，原因為該等除外餐飲店構成祈福酒店及祈福渡假俱樂部提供的酒店、宴會、活動及會議服務必不可缺及不可分割的一部分。據中國法律顧問的意見，根據渡假俱樂部公司各自的組織章程細則，渡假俱樂部公司僅在相關中外合資經營企業的董事以簡單大多數票批准建議出售後，且獲至少一名由向合營方提名的董事同時就所提呈的決議案投贊成票，方可向我們出售除外餐飲店。

### 私人集團提供的教育服務

私人集團的若干成員公司提供教育服務予幼兒園至高中不同年齡層的學童(「除外教育公司」)。截至最後實際可行日期，除外教育公司經營三間學校及六間幼兒園(「除外教育服務供應商」)，分別為廣州市番禺區祈福英語實驗小學、廣州市番禺區祈福英語實驗學校、廣州市番禺區祈福新邨學校、廣州市番禺區祈福精英幼兒園、佛山市南海區祈福英語實驗幼兒園、廣州市番禺區祈福英語實驗幼兒園、廣州市番禺區鐘村街祈福半山幼兒園、廣州市番禺區鐘村街祈福倚湖灣幼兒園以及廣州市番禺區鐘村街祈福名家幼兒園，全部均位於廣東省。除外教育服務供應商通過該等學校及幼兒園提供幼兒園至高中全面教育課程的正規教育。學生除可通過基礎教育課程取得中國初中及高中文憑外，除外教育服務供應商亦與加拿大馬尼托巴省政府合作成立國際課程。有興趣升讀加拿大中學及大學的高中學生可參與課程，取得雙重高中文憑(中國及加拿大)。

除國際課程外，除外教育公司營辦的學校課程乃按照中國國家、省級及地方教育機構制定的標準而設計。課程基本上為高中學生預備普通高等學校招生全國統一考試而制定，亦為初中學生預備高級中等學校招生考試。除外教育公司營辦的幼兒園採用整合課程，刺激學童興趣，發掘身邊事物及提升學習能力，以準備應付之後的小學課程。

## 與控股股東的關係

下表載列有關除外教育公司及本集團提供的教育服務或培訓服務的若干資料：

	除外教育公司提供的教育服務	本集團提供的校外培訓服務
(i) 機構種類	<p>(a) 私營學校提供正規學術資格教育：於完成有關正規教育計劃後，學生將獲頒中國初中及高中文憑，而入讀國際課程的學生將獲頒雙高中文憑(中國及加拿大)。</p> <p>(b) 幼兒園，提供非學術資格教育。</p>	<p>學習中心提供不授予正規學術資格的培訓。於學習中心完成培訓課程或興趣班後，並不獲頒正規學術資格。</p>
(ii) 成立機構	<p>(a) 成立私營高中的申請須經地級以上的教育機關批准，並提交予省級教育機關備案，而成立私營小學及初中的申請須經縣級以上的教育機關批准。</p> <p>(b) 成立幼兒園的申請須經縣級以上的教育機關批准。</p>	<p>成立提供非學術資格培訓的學習中心之申請須經縣級以上的教育機關批准。</p>
(iii) 牌照	<p>每所學校或幼兒園均持有民辦學校辦學許可證，指明機構類別，例如全日制學校、民辦初中、高中或幼兒園，以及辦學內容，如小學教育、初中和高中教育或學前教育。</p>	<p>我們持有許可證，列明我們由民辦非學歷教育培訓機構籌辦的非學術培訓機構，提供針對小學及高中學生的補習班、美術培訓及語文課程(詳情請參閱本招股章程「業務—配套生活服務—校外培訓服務」一節)。</p>

## 與控股股東的關係

	除外教育公司提供的教育服務	本集團提供的校外培訓服務
(iv) 教材	(a) 學校教材應選自省級或市級教育機關審批的名錄。  (b) 幼兒園教材並無限制。	學習中心教材並無限制。
(v) 課程性質／計劃	(a) 學校課程根據中國國家、省級及當地教育機構根據課程要求所訂明而設計。  (b) 幼兒園來因應兒童需要而發展學習目標及設計課程。	學習中心無須依循中國國家、省級及當地教育機構訂明的任何課程要求。學習中心職員設計的培訓課程或興趣班，符合學生或學員的需要及興趣。
(vi) 年齡層	(a) 小學教育一般供11至12歲或以下的學童就讀；初中及高中教育一般供17至18歲或以下的學童就讀。  (b) 幼兒園教育提供予幼兒園3至5歲組別的學童。	培訓課程開放予所有年齡的兒童及成人。
(vii) 教職員	私營學校須有明確全職教師數目，而提供學術資格教育的私營學校內的全職教師數目不得少於全體教師數目的三分之一。	並無全職教師的數目限制。

於最後實際可行日期，除上述業務及本集團從事的業務外，控股股東及彼等各自的緊密聯繫人概無於任何直接或間接與本集團業務構成競爭或可能構成競爭的業務中擁有任何權益。

董事無意為令本公司達到上市基本要求或加強本集團的表面競爭力而將除外餐飲店及除外教育服務供應商排除於本集團之外。董事確認假使將除外

## 與控股股東的關係

餐飲店及除外教育服務供應商計入本集團內，我們仍有能力根據上市規則第8.05(1)(a)條達到溢利測試的要求。

### 除外餐飲店及除外教育服務供應商未經審計財務數據摘要

下表載列有關除外餐飲店及除外教育服務供應商的若干資料：

	截至12月31日止年度			截至 5月31日 止五個月	業務重點
	2013年 (人民幣 百萬元)	2014年 (人民幣 百萬元)	2015年 (人民幣 百萬元)	2016年 (人民幣 百萬元)	
<b>除外餐飲店(附註1及3)</b>					
					經營中菜館及 西餐廳
收入	51.0	48.0	42.6	15.9	
除稅後溢利/(虧損) 淨額	0.9	0.6	(4.0)	(2.2)	
<b>除外教育服務供應商(附註2)</b>					
					提供正規 教育課程
收入	245.7	283.2	315.6	140.3	
除稅後溢利/(虧損) 淨額	(0.1)	(0.1)	(2.6)	2.7	
資產淨值	(20.3)	(10.0)	3.0	5.7	

附註：

1. 收入及除稅後溢利/(虧損)淨額乃摘取自渡假俱樂部公司截至2013年、2014年及2015年12月31日止各年度以及截至2016年5月31日止五個月的未經審計財務報表，然而該等財務報表尚未經我們的申報會計師審閱或審計。曼克頓於往績記錄期各年度/期間錄得淨虧損。
2. 收入及除稅後溢利/(虧損)淨額乃摘取自組成除外教育公司截至2013年、2014年及2015年12月31日止年度以及截至2016年5月31日止五個月的未經審計財務報表，然而該等財務報表尚未經我們的申報會計師審閱或審計。
3. 並無除外餐飲店的資產淨值可供參閱，皆因該等餐飲店僅為渡假俱樂部公司旗下的業務單位，而非獨立法人。該等財務資料並無於渡假俱樂部公司的財務報表內記錄，而該等財務表報僅呈報上述俱樂部及酒店的總資產及負債總額，而無個別業務單位應佔的總資產及負債總額的進一步明細。

根據上文所披露的資料，我們的董事認為除外餐飲店及除外教育服務供應商的業務營運可清楚從本集團經營的餐飲及培訓業務中劃分，且潛在競爭將不激烈。

### 私人集團及孟女士的配偶作出的承諾

於2016年5月24日，孟女士的配偶及中國創業(「除外餐飲店擁有人」)以本公司為受益人訂立承諾契據，據此，除外餐飲店擁有人向本集團作出(其中包括)以下承諾：

- (i) 就鐘村酒店公司及渡假俱樂部公司而言，除外餐飲店擁有人須行使投票權(並須促使其代名人董事行使投票權)表決反對鐘村酒店公司或渡假俱樂部公司(視屬何者而定)就營運任何餐飲店或增加除外餐飲店所佔建築面積的方案，惟容許進行屬祈福酒店或祈福渡假俱樂部的主要業務的配套餐飲經營；及
- (ii) 除外餐飲店擁有人、其各自的附屬公司(如適用)或其控制的公司或非企業單位均不會在中國從事任何餐飲業務，或其他與本集團的餐飲業務相同或相似的業務，惟容許進行屬該等公司或單位主要業務之配套餐飲業務(例如醫院、學校及酒店等)，而該等公司或單位的主要業務並非提供餐飲服務。

契據將於上市日期起至下列最早日期止期間生效及具有充分效力：

- (i) 控股股東及其緊密聯繫人(個人或整體)(aa)不再持有本公司當時已發行股本30%(不論直接或間接)或(bb)不再為上市規則所指的控股股東，以及不再擁有控制董事會的權力之日；及
- (ii) 股份終止在聯交所上市之日。

### 除外餐飲店擁有人提供的確認

各名除外餐飲店擁有人已確認，截至最後實際可行日期，

- (i) 渡假俱樂部公司會繼續經營祈福渡假俱樂部內的除外餐飲店，並且無意經營任何新餐飲店(不論獨營或與其他主體合營)或增加除外餐飲店佔用的建築面積；及
- (ii) 據其所盡知、盡悉及盡信，渡假俱樂部公司的合營合夥人無意要求渡假俱樂部公司經營任何新餐飲店(不論獨營或與其他主體合營)或增加除外餐飲店佔用的建築面積。



### 獨立於控股股東

除本節及本招股章程「持續關連交易」一節所披露者外，董事並不預期於上市時或上市後短期內，本集團與控股股東或彼等各自的緊密聯繫人之間將有任何重大交易。

經考慮以下因素，本集團於上市後將能獨立於控股股東及彼等各自的緊密聯繫人從事我們的業務：

### 經營獨立

儘管董事會擁有在本集團整體戰略發展、管理及經營方面作出決策的全部權利，但所有關鍵的經營職能(包括業務發展、市場營銷及銷售業務)已由、並將由我們的管理團隊獨立於控股股東及彼等各自的緊密聯繫人而監督。

於物業發展初期或成立業主委員會前，本集團通常成功獲得私人集團發展住宅區的物業管理服務合約或就純商業物業獲委任負責物業管理項目。根據中國法律法規，就同一物業管理區內任何住宅及非住宅物業的建築主體而言，物業發展商通常須經競標程序甄選物業管理服務公司。此外，如少於三方競標或住宅區的規模相對為小，物業發展商毋須進行任何競標程序以甄選物業管理公司，可以合約直接委聘物業管理公司，惟須得中國房地產行政管理機關批准。

於最後實際可行日期，本集團管理的房地產均全部由私人集團發展，其於初步階段透過競標取得合約(除一項房地產肇慶祈福海岸花園外，其獲機關批准豁免競標程序，原因為少於三方競標)。根據相關中國法律法規，競標書由大多數獨立人士組成的委員會進行評閱。

除祈福新邨的物業管理服務合約外，其餘11個本集團所管理的住宅區的管理合約概無指定到期日，僅將於相關業主委員會組成及相應物業管理新服務合約獲簽訂並生效時方為屆滿。如任何住宅區的業主不滿我們的表現，彼等有權成立業主委員會，啟動程序更換物業管理公司。直至最後實際可行日期，該等住宅區概無開始有關程序以成立業主委員會。

就祈福新邨而言，由於其於1998年已成立業主委員會，重續管理合約須經業主每5年投票決定。祈福新邨現時合約經2015年業主投票後已獲重續，將

---

## 與控股股東的關係

---

於2020年到期。由於本集團過往成功重續其於祈福新邨的物業管理服務合約，本公司有信心本集團將能夠於現時合約期滿後重續其其他合約。

此外，儘管物業管理服務乃在私人集團發展的房地產進行，本集團物業管理服務的收入來源主要來自區內住戶及商業大樓的租戶，而彼等乃獨立於本集團；只有部分管理費歸屬於下列各項為由關連方產生：(i)關連人士佔用的物業，(ii)私人集團發展及持有而未交付予住戶的物業，或(iii)不受租約約束的私人集團純商業物業內的單位。有關更多詳情，請參閱本招股章程「業務—物業管理服務—物業管理服務合約類型」一節。於往績記錄期內，本集團物業管理服務所得收入合共約83.5%乃由獨立住戶或租戶產生，本集團物業管理服務收入僅16.5%由關連人士產生。

於往績記錄期，我們開始就獨立第三方發展的住宅物業之物業管理項目投標。董事認為本集團的物業管理營運並無過度依賴控股股東或其各自的緊密聯繫人。

### 總租約

於往績記錄期，我們與私人集團的成員公司訂立多項租約以根據有關租約各自的條款租用若干物業。為避免我們業務的潛在干擾，於2016年10月，我們與私人集團的成員公司訂立為期十年的總租約，並可選擇於初次屆滿後重續期後十年(可由本集團行使)。有關總租約的詳情，請參閱本招股章程「持續關連交易—須遵守申報、公告、通函及獨立股東批准規定的持續關連交易—1.總租約」一節。董事認為訂立總租約可為本集團提供已建立的營運基礎而無須承擔搬遷和裝修成本。

本集團擁有獨立供應商的自有來源。概無控股股東或任何其各自的緊密聯繫人為本集團的供應商或供應商的中介。除上述情況外，我們可獨立接觸我們的顧客。董事相信本集團於往績記錄期間並無過度依賴控股股東或其各自的緊密聯繫人以進行業務。本集團的管理團隊能夠、並將繼續能夠為本集團尋找商機。本集團獨立於控股股東而經營的能力不存在疑問。

## 與控股股東的關係

除本招股章程附錄一所載會計師報告附註28所披露的關聯方交易外，本集團與控股股東於往績記錄期並無重大業務往來。

### 管理獨立

董事會有八名成員，包括四名執行董事、一名非執行董事及三名獨立非執行董事。通過委任獨立非執行董事加入董事會，我們維持並將繼續維持執行董事、非執行董事及獨立非執行董事的組成平衡，使之具備多元化的技術專長及經驗以及強大的獨立性，以就本公司的公司行動有效作出獨立判斷，並於適當考慮獨立及公正意見及獨立非執行董事的意見後作出決定。

除彼於本集團多家成員公司的職務外，孟女士於除外集團亦出任若干職務，包括擔任除外集團旗下若干公司的董事或法律代表。於最後實際可行日期，概無執行董事或本集團高級管理層成員(孟女士除外)於除外集團旗下任何公司出任任何職務。

下表載列執行及非執行董事於最後實際可行日期擔任本公司董事及控股股東的緊密聯繫人的情況：

	本公司	私人集團	孟女士的集團
孟女士	執行董事	董事	董事
孫偉剛先生	執行董事	x	x
梁昭坤先生	執行董事	x	x
梁玉華女士	執行董事	x	x
劉興先生	非執行董事	x	x

附註：「x」代表無擔任董事。

於往績記錄期及直至最後實際可行日期，主席兼執行董事孟女士投放大量時間及精力於本集團的管理上。儘管彼持有除外集團的董事職位，惟其並無且不會出任有關除外集團日常管理的行政崗位或管理職位。

各董事均知悉其作為董事的受信責任，該等責任要求(其中包括)其以達至本公司最佳利益的目的及方式為本公司的利益行事，且其作為董事的職責與個人利益不得有任何衝突。倘本集團、董事或彼等各自的聯繫人將會訂立

---

## 與控股股東的關係

---

的任何交易產生潛在利益衝突，有利害關係的董事須於本公司有關董事會會議上就有關交易放棄投票，且不得計入法定人數內。具體而言，在上市規則或其他適用法律及法規的規定下，孟女士將不會任何有關除外集團的事宜或交易或可能產生潛在利益衝突的董事會會議，並不會計入相關會議的法定人數內。此外，在上市規則或其他適用法律及法規的規定下，孟女士及其聯繫人均不會出席任何股東大會以審議及批准可能產生潛在利益衝突的事宜或計入該等大會的法定人數內。

根據章程細則，董事會經大多數決定後共同行事，且除非由董事會授權或遵從章程細則或公司法的規定，否則個人董事不得代表本公司進行交易或獨自作出決定。董事的任何意見皆會由董事會的其他成員檢討及制衡。

我們擁有一支獨立的高級管理層團隊，獨立執行本集團的業務決策。董事信納，我們的高級管理層團隊能夠獨立履行彼等於本公司的職責，且本集團於上市後能夠獨立於控股股東及彼等的緊密聯繫人管理業務。

### 財政獨立

於往績記錄期，我們主要利用業務經營業務產生現金為我們的業務經營提供資金。於往績記錄期年終／期末，

- (a) 分別約人民幣59.1百萬元、人民幣45.4百萬元、人民幣15.2百萬元及人民幣3.0百萬元仍未償還及應付予控股股東及除外集團；及
- (b) 分別約人民幣86.8百萬元、人民幣63.9百萬元、人民幣10.3百萬元及人民幣12.2百萬元仍未償還及應收控股股東及除外集團。

截至最後實際可行日期，應付及應收控股股東及／或其緊密聯繫人的所有貸款、墊款及非貿易結餘均已悉數結清。

除上文所述者外，我們的資金來源獨立於控股股東，且概無控股股東或彼等各自的緊密聯繫人於往績記錄期間為我們的業務經營提供資金。

本集團擁有獨立的財務制度，並根據自身的業務需要作出財務決策。董事認為，本集團並無就其業務營運過份依賴關聯方墊款。此外，本集團自設財政部門，並設有獨立於控股股東的自身財務會計制度。本集團擁有自身的銀行賬戶、辦理稅務登記並已委聘足夠數目的財務會計及財政人員。因此，董事認為在財務角度看來，本集團能夠獨立經營。

### 轉讓及就私人集團擁有的若干商標發出許可

以往為方便行政，所有本集團成員公司所使用及除外集團的商標均以祈福商標或舊控股公司的名義登記註冊。為理順本集團及私人集團上市後的商業關係，作為重組的部分，

- (a) 透過一項日期為2016年10月21日由祈福商標及舊控股公司(作為轉讓人)作為一方與本公司(作為受讓人)作為另一方訂立的商標轉讓，本集團現時使用或與本集團目前業務有關(但除外集團並無使用)的所有商標獲祈福商標及舊控股公司轉讓予本公司，象徵式對價為1港元；及
- (b) 透過一項日期為2016年10月21日由祈福商標(作為特許人)一方與另一方本公司(作為特許持有人)訂立的商標許可協議，祈福商標向本公司授出非獨家許可(自該協議日期起為期20年)，以僅就有關本集團往後推廣、出售及/或提供的貨物/或服務使用若干商標(本集團及除外集團同時使用的商標)，而於中國、香港及不時向當地註冊有關商標的其他司法權區進行的相關營銷及推廣活動；祈福商標亦授權本公司將有關商標分授權予我們所有或任何的附屬公司，就提供他們的貨品及/或服務及/或他們各自一般業務過程中或與本集團整體有關的銷售和營銷活動使用該等商標。

根據該許可協議，本公司須於協議期限內向祈福商標繳付許可年費1港元。許可協議期限由該許可協議日期起計為期20年，惟可根據該協議所載條款提早終止。有可能導致提早終止的事宜包括本公司於任何重大方面違反許可協議的任何條款，或本公司面臨任何破產訴訟，或孟女士及其聯繫人於本公司的持股權益合共減少至30%以下。有關任何特定商標所授出的許可，於該商標註冊終止時屆滿或終止。根據對本集團業務屬重大的商標轉讓獲轉讓商標及根據商標許可協議獲得許可之商標的詳情載於本招股章程「法定及一般資料—2有關我們業務的其他資料—2.2本集團的知識產權」一節。

### 競爭及利益衝突

#### 控股股東給予的承諾

各控股股東已確認，除本招股章程本節上文「—競爭性權益」一段所披露者外，彼等或彼等各自之緊密聯繫人概無從事直接或間接與我們的業務構成

---

## 與控股股東的關係

---

競爭或可能構成競爭的任何業務(本集團業務除外)，或於其中擁有權益。為保障本集團免受任何潛在競爭，控股股東(統稱「契諾人」)已以本公司為受益人訂立日期為2016年10月21日的承諾契據，該契據載有若干不競爭承諾(「不競爭承諾」)。根據該等不競爭承諾，各契諾人已(其中包括)共同及個別向我們作出不可無條件撤銷的承諾，於有關期間(定義見下文)任何時間，各契諾人會遵守並將促使其各自的緊密聯繫人及/或彼等控制的公司(本集團除外)遵守以下各項：

- (i) 不會(除本招股章程本節上文「一競爭性權益」一段披露的權益及「一競爭性權益—私人集團及孟女士的配偶作出的承諾」一段所述的該等例外情況外)直接或間接擁有或參與或從事或收購或持有任何從事或打算從事直接或間接與本集團現時及不時於中國或本集團不時提供有關服務及/或本集團任何成員公司不時開展有關業務所涉及的任何其他國家或司法權區從事的業務(包括但不限於物業管理、零售及餐飲服務及其他配套生活服務)構成競爭或可能構成競爭的任何業務(不包括本集團)(「受限制業務」)的任何權利或權益(於各情況下，無論作為股東、合夥人、代理或其他身份，亦無論是否以利潤、回報或其他為目的)；
- (ii) 不得招攬本集團的任何現有僱員於其緊密聯繫人(本集團除外)中任職；
- (iii) 未經本公司同意，不得利用因本身擔任我們的控股股東而可能獲悉有關本集團業務的任何資料，以從事、投資或參與任何受限制業務；
- (iv) 倘存在有關受限制業務的任何項目或新商機，須知會本集團有關項目或新商機以供考慮；
- (v) 不得投資或參與任何受限制業務；及
- (vi) 促使其緊密聯繫人(本集團除外)不會投資或參與受限制業務的任何項目或商機。

上述承諾(i)及(vi)將不適用於：任何契諾人的緊密聯繫人(本集團除外)有權投資、參與及從事任何本集團獲提供或有機會從事的受限制業務或任何項目或商機(不論價值)，惟有關其主要條款資料須先向本公司及董事披露，且

---

## 與控股股東的關係

---

經董事(包括獨立非執行董事,惟任何於該項目或商機中擁有實益權益的董事不得出席,相關決議案已獲大多數獨立非執行董事正式通過)審批後,本公司確認拒絕經營或從事或參與有關受限制業務,而有關契諾人的緊密聯繫人投資、參與或從事受限制業務的主要條款與向本公司披露者大致相同或不優於向本公司披露者。鑒於上文所述,倘契諾人的有關緊密聯繫人決定經營、從事或參與相關受限制業務(不論直接或間接),則經營、從事或參與此等業務的條款須在實際可行情況下儘快向本公司及我們的董事披露。

考慮是否參與或拒絕參與受限制業務時,本公司董事會考慮可行性研究、對手方風險、估計盈利能力、本公司業務及法律、監管等多個因素,以作出符合股東和本公司整體最佳利益的決定。

各契諾人已根據不競爭承諾作出承諾,其須:

- (i) 不時向我們及我們的董事(包括獨立非執行董事)提供或促使提供獨立非執行董事就契諾人及其緊密聯繫人遵守不競爭承諾條款所作年度檢討需要的所有資料;
- (ii) 容許董事、彼等各自的代表及本集團核數師可充分取閱契諾人及其緊密聯繫人的記錄,以確保彼等遵守不競爭承諾項下的條款及條件;
- (iii) 每年向本公司發出聲明遵守不競爭承諾條款、列明彼等於任何項目或業務機會(如有)的權益(包括任何變動)以及同意於本公司年報或本公司就獨立非執行董事所作有關不競爭承諾所載事宜之決定而刊發的公告中披露該等聲明;
- (iv) 於簽署不競爭承諾後向本公司提供有關相關契諾人及其緊密聯繫人擁有或可能擁有的任何與本集團不時進行的業務構成或可能構成競爭的業務或權益(如有)、相關契諾人與本集團之間存在或可能出現的任何其他利益衝突(如有),以及相關契諾人及其緊密聯繫人是否擬向本集團注入有關業務或權益的全部準確詳情;
- (v) 在本公司之股份於聯交所上市的任何時間及只要相關契諾人及其緊密聯繫人(不論是個別或共同)乃被視為上市規則所定義的本公司控股股東,會立即知會本公司有關上文(iv)段所述的詳情及資料的任何

---

## 與控股股東的關係

---

變動，以讓本公司可(倘應聯交所要求或根據上市規則)通過公告披露該等資料，及將該等資料載入本公司根據上市規則規定須刊發的通函、年報、中期報告及／或季度報告內；

(vi) 促使由相關契諾人不時提名的任何董事：

- (a) 於簽署不競爭承諾後及本公司之股份於聯交所上市的任何時間內披露有關該董事及／或其緊密聯繫人擁有或可能擁有的任何與本集團不時進行的業務構成或可能構成競爭的業務或權益(如有)的全部準確詳情，以及該董事與本集團之間存在或可能出現的任何其他利益衝突(如有)；
- (b) 立即知會本公司有關上文(vi)(a)段所述的詳情及資料的任何變動，包括該董事及／或其緊密聯繫人於上市後所收購的任何該等業務或權益，以讓本公司可(倘應聯交所要求或根據上市規則)通過公告披露該等資料，及將該等資料載入本公司根據上市規則規定須刊發的通函、年報、中期報告及／或季度報告內。

契諾人確認，倘本公司要求，會促使上文(vi)段所指董事確認根據上文(iv)、(v)及／或(vi)段向本公司提供的資料將或可能由本公司於本招股章程、通函、報告、公佈及本公司不時向聯交所及／或任何監管機關及彼等各自的高級職員及僱員發出的其他聲明披露，而該披露乃按本公司要求作出，以遵守聯交所及／或監管機關的規定。

儘管有根據不競爭承諾所給予的契諾，倘任何受限制業務或任何項目或商機(不論價值)屬(i)相關契諾人及／或其緊密聯繫人(不包括本集團及本公司任何聯繫公司)於本集團任何成員公司或其聯繫公司的直接或間接投資及／或(ii)相關契諾人並無持有5%以上股權且並不參與管理的任何其他公司，及該等公司的股份或證券的持有人(連同其緊密聯繫人(如適用))於任何時候持有該公司股份或證券的百分比皆高於契諾人及其緊密聯繫人合共持有的百分比，則任何一名契諾人及其各自的緊密聯繫人(不包括本集團)仍有權投資、參與及從事任何受限制業務或任何項目或商機。

不競爭承諾須待本招股章程「全球發售的架構」一節「全球發售的條件」一段所載的條件達成(或在許可的情況下獲有關方豁免)後，方告生效。如於本招股章程日期起滿30天(或承諾契據訂約各方可能協定的較後日期)或之前，有關條件未能達成或在許可的情況下獲豁免，有關契據將告無效，且不再具任何效力，而訂約各方則毋須對有關契據承擔任何責任。



---

## 與控股股東的關係

---

就上文而言，「有關期間」指從上市日期開始至以下較早日期止的期間：

- (a) 契諾人及彼等之緊密聯繫人(無論是單獨或作為整體)不再(無論是直接或間接)擁有本公司當時已發行股本30%的權益或不再就上市規則而言為控股股東且無權控制董事會的日期；及
- (b) 股份不再於聯交所上市的日期。

### 董事作出的確認

各董事確認，於最後實際可行日期，除孟女士及羅君美女士外，概無擁有任何直接或間接與本集團構成或可能構成競爭的業務。詳情請參閱本招股章程「董事及高級管理層」一節。

### 企業管治措施

為妥善管理我們與控股股東之間就遵守及執行不競爭承諾所產生的任何潛在或實際利益衝突，我們已採納以下企業管治措施：

- (a) 我們已委任三名獨立非執行董事，以確保有效行使對董事會決策程序的獨立判斷並向股東提供獨立意見；
- (b) 獨立非執行董事須至少每年檢討控股股東遵守及執行不競爭承諾條款的情況，以及控股股東及／或其各自的緊密聯繫人對其現有或未來競爭業務提供的選擇權、優先購買權或優先權(如有)。該等選擇權、優先購買權或優先權乃關於本集團於未來可能從事的業務，且在此情況下，不是指本集團現正從事的業務；
- (c) 本公司將按照上市規則的規定透過年度報告或以公告的方式及／或本公司刊發或刊印其他文件方式披露獨立非執行董事就不競爭承諾(包括有否接納選擇權、優先購買權或優先權)的違規及執行所檢討事宜而作出的任何決定連同有關基準；
- (d) 本公司將於年度報告的企業管治報告中披露不競爭承諾條款的遵守及執行情況；
- (e) 控股股東已承諾向本公司提供所有所需資料以便獨立非執行董事進行年度審閱及執行不競爭承諾；

---

## 與控股股東的關係

---

- (f) 控股股東已承諾，於收到本公司有關控股股東及其緊密聯繫人遵守不競爭承諾之條款的書面請求後，將向本公司提供書面確認及促使彼等各自的緊密聯繫人向本公司提供書面確認；
- (g) 倘任何董事及／或彼等各自的聯繫人於將由董事會審議有關遵守及執行不競爭承諾的任何事宜或董事及／或其各自緊密聯繫人擁有重大權益的其他建議交易中擁有重大利益，則根據細則適用條文，彼不得就審議及批准該事宜的董事會決議案投票且不應被計入投票的法定人數；
- (h) 根據細則及／或上市規則，倘存在任何實際或潛在利益衝突，控股股東將於本公司任何股東大會上放棄投票，且不得計入投票的法定人數內；及
- (i) 董事(包括獨立非執行董事)合理要求獲取獨立專業人士的意見(如財務顧問的意見)，則委任獨立專業人士的費用由本公司承擔。

董事認為，上述企業管治措施足以處理控股股東及彼等各自緊密聯繫人與本集團之間的任何潛在利益衝突並保障股東(特別是少數股東)的利益。本集團及控股股東或其聯繫人擬進行的任何交易將需要遵守上市規則的規定，包括(如適用)申報、年度檢討、公告及獨立股東批准規定。

## 持續關連交易

### 概覽

緊隨全球發售及資本化發行完成後，孟女士(通過其獨資擁有的Elland Holdings)將持有約75%(不計及因超額配股權或根據首次公開發售前購股權計劃及購股權計劃已經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)或約72.3%(假設悉數行使超額配股權，惟不計及根據首次公開發售前購股權計劃及購股權計劃已經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)的本公司已發行股本總額。孟女士將為主要股東及本公司的董事。因此，孟女士及其聯繫人(包括私人集團及孟女士的集團的成員公司)構成本公司的關連人士。

於往績記錄期間，我們與私人集團及孟女士的集團的成員公司進行若干交易，預期該等交易將於上市日期後繼續進行。因此，該等交易將根據上市規則第14A章構成本公司的持續關連交易，當中包括(i)須遵守申報、公告、通函及獨立股東批准規定的持續關連交易；及(ii)獲豁免遵守申報、年度審閱、公告及獨立股東批准規定的持續關連交易。

### 須遵守申報、公告、通函及獨立股東批准規定的持續關連交易

交易性質	適用上市規則	尋求的豁免	過往金額(人民幣百萬元)				建議年度上限 (人民幣百萬元)		
			截至12月31日止年度			截至 5月31日 止五個月	截至12月31日止年度		
			2013年	2014年	2015年	2016年	2016年	2017年	2018年
1. 總租約	第14A.34條、第14A.35條、 第14A.36條、第14A.49條、 第14A.52條及第14A.71條	公告及獨立股東 批准的規定；及為 期三年規定	6.3	6.4	7.9	3.8	11.5	12.0	12.5

## 持續關連交易

交易性質	適用上市規則	尋求的豁免	過往金額(人民幣百萬元)				建議年度上限 (人民幣百萬元)		
			截至12月31日止年度		截至5月31日止五個月		截至12月31日止年度		
			2013年	2014年	2015年	2016年	2016年	2017年	2018年
2. 綜合服務框架協議	第14A.34條、第14A.35條、第14A.36條、第14A.49條、第14A.71條	公告及獨立股東批准的規定	11.9	22.4	20.4	12.0	23.0	23.0	23.0

### 1. 總租約

**訂約方：**本公司(代表其附屬公司)(作為承租人)及廣州市番禺祈福新邨房地產有限公司(「番禺祈福新邨房地產」，為其本身及代表其他身為私人集團成員公司的業主)(作為業主)。

**交易性質及原因：**我們一直有從私人集團租用若干物業，用作營運或業務門店、辦公室、倉庫等。由於於往績記錄期間我們的業務於相關租賃物業(「租賃物業」)進行或處於該等物業，繼續從私人集團租用租賃物業在成本、時間及經營穩定性角度而言乃屬恰當。此外，重置任何租賃物業亦將產生不必要開支。根據我們現時的業務擴張計劃，除租賃物業外，我們亦擬租入私人集團擁有的其他物業。

**主要條款：**本公司(代表其附屬公司)(作為承租人)及番禺祈福新邨房地產(為其本身及代表其他身為私人集團成員公司的業主)(作為業主)訂立日期為2016年10月21日的總租約(「總租約」)。根據該協議，本集團同意從私人集團成員公司租用若干物業(包括租賃物業及我們日後可能向私人集團租入的其他物業)，年期(「初始租賃期」)為十年，於2016年1月1日開始。

總租約的主要條款如下：

- 就租賃物業而言，本集團之個別成員公司(作為承租人)及私人集團的個別成員公司(作為業主)將訂立個別租賃協議，註明特定租賃條款及條件(包括租金、付款方法及其他條款)；
- 個別租賃協議應載有與總租約內所載的原則、條款及條件一致的若干條文；

## 持續關連交易

- 應付租金：
  - (a) 初始租賃期第一年的應付租金為本集團參照由仲量聯行企業評估及諮詢有限公司(「仲量聯行」)發出的公平租金函件而釐定；
  - (b) 緊隨上述的第一年屆滿後的其後四年各年度之應付租金以(i) 7%；及(ii)緊接當時前一年中國國內生產總值增長率中之較低者增加；
  - (c) 初始租賃期的第六年的應付租金由本集團及私人集團雙方委任的獨立物業估值師根據初始租賃期首五年屆滿時的租賃物業的公平租金而釐定；及
  - (d) 初始租賃期最後四年各年度的應付租金根據上文(b)分段所述之公式增加
- 總租約應由2016年1月1日開始生效，直至該開始日期的十週年屆滿，並可於初次屆滿後在彼此同意的情況下續約十年，惟須遵守上市規則當時的適用條文。
- 根據總租約，各租賃物業現時的地點詳情如下：

編號	地點	(a)該地點的門店/ 租賃數目，及 (b)現時用途	總建築面積 (平方米)	初始租賃期第一年 的年度租金範圍 (每平方米人民幣)
1.	番禺區	a) 48； b) 見附註1	28,262 (見附註3)	60-1,875.36
2.	花都區	a) 4； b) 見附註2	273	247.56-840
3.	佛山市	a) 1； b) 物業代理服務	20	1,200

*附註：*

1. 上述租約乃為提供物業管理服務、零售服務、餐飲服務及/或其他配套生活服務而訂立。
2. 上述租約乃為提供零售服務及/或物業代理服務而訂立。
3. 就總建築面積約5,368.6平方米的物業(「免租物業」)，本集團並無應付私人集團的租金，該等物業主要用作中國番禺物業管理公司的辦公室。根據與祈福新邨業主委員會訂

## 持續關連交易

立的物業管理服務合約，中國番禺物業管理公司有權免費使用若干物業，作為有關其在該合約項下提供物業管理服務的辦公室。祈福新邨自1992年分階段發展。根據於1995年12月20日生效並於2001年3月23日廢除的廣州市新建住宅小區物業管理辦法及於2001年3月23日生效及於2004年12月29日廢除的廣州市物業管理辦法，物業發展商須提供由物業發展商擁有的物業管理相關物業以供物業管理公司使用。自物業管理條例於2003年9月1日生效起，物業管理相關物業一般由物業發展商就有關用途提供，並由相關屋苑所有業主共同擁有。鑑於有關原因，歸屬有關物業(於物業管理條例生效前竣工)的物業管理處由番禺祈福新邨房地產(作為物業發展商)向中國番禺物業管理公司以免租的租賃形式提供。

我們的獨立物業估值師仲量聯行已確認總租約的條款及條件乃正常商業條款及條件，且為公平及合理。仲量聯行亦認為除免租物業外，總租賃協議所規定之租金與市場水平一致。

**定價政策：**總租約內之年度租金乃經有關方面參照當地相鄰及規模質量相似的物業當前市場價格水平進行公平磋商後釐定，並須遵從內控措施，而未來加幅基於國內生產總值增長率釐定，惟不得高於每年7%的上限。就新訂或重續個別租賃協議，本集團將要求私人集團成員公司作出報價。本集團亦會要求獨立第三方物業代理就鄰近區內獨立第三方擁有的三個或以上類似可比物業提供報價。本集團將比較該等資料以決定私人集團提供的報價是否不遜於獨立第三方物業代理提供的該等報價，以及租約條款是否公平合理。

**過往交易金額：**於截至2013年、2014年及2015年12月31日止各年度及2016年5月31日止五個月，本集團從私人集團成員公司租用物業而產生的租金總額如下：

	過往金額(人民幣百萬元)			
	截至12月31日止年度			截至
	2013年	2014年	2015年	5月31日 止五個月
租金總額	6.3	6.4	7.9	3.8

## 持續關連交易

**建議年度上限：**預計本集團於截至2018年12月31日止三個年度各年應付予私人集團成員公司的年度租金如下：

	建議年度上限(人民幣百萬元)		
	截至12月31日止年度		
	2016年	2017年	2018年
預計租金總額	<u>11.5</u>	<u>12.0</u>	<u>12.5</u>

**上限基準：**上述建議年度上限乃參照以下因素釐定：(i)本集團截至2018年12月31日止三個年度各年從私人集團租用的預期總物業租用面積；及(ii)總租賃協議規定於上述參考日期的單位租金，並會每年參照當前中國國內生產總值增長率調整，惟不得高於每年7%的上限。

於釐定截至2016年12月31日止年度的建議年度上限時，已考慮到下列因素：

- (i) 預期本集團將租用的總建築面積將由截至2015年12月31日約27,043平方米淨增加約3,098平方米至截至2016年12月31日約30,141平方米，即增加約11.5%，乃主要由於我們於番禺區的門店搬遷及擴充所致。按照本集團的擴充及搬遷計劃，總建築面積合共約7,735平方米的門店於2016年8月底前關閉，並於番禺區的新場所重新開張，連同我們其他新開張及將會於同區開張的門店，總建築面積合共佔地11,195平方米；及
- (ii) 預期整體平均單位租金將由截至2015年12月31日止年度每月每平方米人民幣24.2元增加約20.7%至截至2016年12月31日止年度每月每平方米人民幣29.5元。預期整體平均單位租金增加乃主要由於：
  - (a) 預期祈福超市及祈福市場(祈福名都花園)(總建築面積合共7,522平方米)將佔的新場所的平均單位租金將由其先前所佔場所的每月每平方米人民幣18元增加至截至2016年12月31日止年度每月每平方米約人民幣23元。此等場所位於新發展購物商場，預期顧客流量將於更多門店開張後逐漸增加；
  - (b) 預期我們其他已重置門店及新門店(總建築面積合共3,673平方米)所佔的若干場所的單位租金於截至2016年12月31日止年度介乎每月每平方米約人民幣30元至每月每平方米人民幣50元(計及於該等門店開始營業前約三個月的免租期)。此等場所主要位於新發展購物商場，預期顧客流量將於更多門店開張後逐漸增加；

---

## 持續關連交易

---

- (c) 於2015年第四季，我們的若干租賃場所(包括祈福超市及祈福市場)因受地方政府進行建築工程的影響而獲得三個月的免租期。該等建築工程對鄰近地區的行人人流及／或顧客流量造成不利影響；及
- (d) 於該年度內，本集團現時租用的物業的單位租金預期將因應通脹而增加5%。

**上市規則之涵義：**由於與總租約項下所擬進行的交易的建議年度上限有關的一項適用百分比率(定義見上市規則第14章)(以年為基礎)預計高於5%，而預期年度租金總額會多於10百萬港元，且總租約的條款為正常商業條款，因此該等交易構成不獲豁免持續關連交易，且須遵守上市規則第14A章之申報、公告、通函及獨立股東批准的規定。

此外，如上市規則第14A.52條所規定，持續關連交易的期限不得超過三年，除非特別情況下因為交易的性質而需要有多於三年的合約期。董事及獨家保薦人認為，倘總租約期限較長，將為我們帶來穩定的長遠業務營運，就此類協議訂立有關期限乃正常商業慣例。此外，本集團大部分零售或餐飲項目需要投入大量資金及時間以及管理資源經營業務及建立穩定客源，因此，為符合經濟效益，本集團須有足夠長的時間使用租賃物業以獲得我們的投入所帶來的裨益。

## 2. 綜合服務框架協議

**訂約方：**本公司(為其本身及代表其附屬公司)(作為服務供應商)及番禺祈福新邨房地產(為其本身及代表其他私人集團成員公司)及廣州市祈福護老公寓有限公司(為其本身及代表孟女士的集團)(作為接受方)。

**交易性質及原因：**我們為一家位於中國廣東省的生活服務供應商，而我們有四個主要服務分部，分別為物業管理服務、零售服務、餐飲服務及其他配套生活服務。私人集團及孟女士的集團主要從事(其中包括)物業開發及投資、酒店投資及管理、教育、醫院及醫療服務及長者、婦產及幼兒護理等業務。於彼等之日常業務過程中，私人集團及孟女士的集團接受本集團的服務(主要於採購、物業管理、洗滌、住戶支援及維修、職業介紹及物業代理等範疇)，以支援彼等的業務活動及發展。由於本集團大致了解私人集團及孟女士的集團的業務需要，預期本集團將於上市後在日常業務過程中繼續供應該等服務予私人集團及孟女士的集團。



---

## 持續關連交易

---

**主要條款：**本公司(為其本身及代表其附屬公司，作為服務供應商)及番禺祈福新邨房地產(為其本身及代表其他私人集團成員公司)及廣州市祈福護老公寓有限公司(為其本身及代表孟女士的集團)(作為接受方)訂立日期為2016年10月21日的綜合服務框架協議(「綜合服務框架協議」)。根據該協議，本集團已同意向私人集團及孟女士的集團的成員公司提供若干服務，為期三年，於2018年12月31日屆滿，可選擇在彼此同意的情況下續約三年，惟須遵守上市規則當時的適用條文。

綜合服務框架協議的主要條款載列如下：

- 本集團將向私人集團及孟女士的集團的成員公司提供多種服務，包括但不限於：
  - (i) 採購食品、飲料及雜項；
  - (ii) 向(a)私人集團已開發但未出售或未入伙之物業單位，亦向私人集團的成員公司，或(b)本集團管理的物業單位的孟女士的集團(視情況而定)，或(c)不受任何租賃協議約束的私人集團純商業物業的物業單位提供物業管理；
  - (iii) 洗滌(主要提供予私人集團或孟女士的集團(視情況而定)的成員公司，而該等成員主要從事物業管理、酒店投資及管理、醫院及醫療服務以及長者、婦產及幼兒護理等業務)；
  - (iv) 住戶支援(主要提供予私人集團或孟女士的集團(視情況而定)的成員公司，包括物業裝修及設備裝置、物業維修及保養以及家居清潔)；
  - (v) 職業介紹(主要提供予私人集團或孟女士的集團(視情況而定)的成員公司，而該等成員公司主要從事醫院及醫療服務以及長者、婦產及幼兒護理等業務。我們的職業介紹服務包括職業中介服務及勞務派遣服務，而本集團為祈福醫院的唯一勞務派遣代理)；及
  - (vi) 物業代理(主要供應予私人集團的成員公司，而該等成員公司主要從事物業開發及投資等業務)；

---

## 持續關連交易

---

- 就各類服務而言，本集團的相關成員公司或私人集團的相關成員公司(或孟女士的集團之相關成員公司，按情況而定)將訂立個別協議，就各個別訂單註明特定的條款及條件，包括服務範疇、收費及其他條款；及
- 綜合服務框架協議於2016年1月1日生效並於2018年12月31日屆滿。

**定價政策：**本集團亦會將提供予私人集團及孟女士的集團的服務提供予其他獨立第三方。適用於綜合服務框架協議項下之持續關連交易的定價政策遵從與向獨立第三方提供之服務屬同類性質或類型的交易的適用定價政策。該等定價政策於下文進一步解釋：

- (i) 採購  
本公司或其附屬公司所提供的相關產品的購入價乃(a)基於相關產品的貿易成本(包括購入價及其他成本)加上約4%溢價(相等於處理訂單時產生的估計行政及／或雜項開支加上毛利)；或(b)通過公平磋商及考慮到可資比較市場價格後，並取決於訂單的數量而釐定，以確保我們提供的條款不優於向獨立第三方提供的條款。
- (ii) 物業管理  
我們基於中國政府頒佈的法規，並參照相鄰地區物業管理公司(獨立第三方)收取的費用而釐定物業管理費用，以確保我們提供的價格不優於該等公司所提供的價格。
- (iii) 洗滌  
洗滌服務費用由有關方通過公平磋商，參照相鄰地區獨立第三方洗滌服務供應商就同類性質服務收取的洗滌費用而釐定，以確保我們提供的條款不優於獨立第三方洗滌服務供應商所提供的條款。

---

## 持續關連交易

---

- (iv) 住戶支援 就裝修及物業設備裝置服務而言，價格由有關方按公平原則，基於我們提供的相關服務的性質及價值及產生的實際成本及開支加上介乎約30%至45%的毛利，當中參照我們向主要為當地住客的獨立第三方收取的服務費用而釐定。就家居清潔服務而言，價格由有關方按公平原則，當中參照主要為當地住客的獨立第三方提供的價格而釐定。我們的價格乃向(其中包括)概無關連的第三方用戶及潛在用戶提供的可得市場資料。該等價格不優於我們向獨立第三方提供的同類服務價格。
- (v) 職業介紹 價格由有關方按公平原則，就護理種類，參照相鄰地區獨立第三方職業介紹代理就同類性質服務收取的價格而釐定，以確保我們提供的價格不優於獨立第三方職業介紹代理所提供的價格。
- (vi) 物業代理 物業代理費用由有關方按公平原則，參照我們過往所付的費用及規模質量相似的相鄰地區物業代理(獨立第三方)的當前市場價格水平而釐定，以確保我們提供的費用不優於獨立第三方本地物業代理所提供的費用。

## 持續關連交易

過往交易金額：於截至2013年、2014年及2015年12月31日止各年度及截至2016年5月31日止五個月，本集團就提供上述服務所收取的服務費用總額如下：

	過往金額(人民幣百萬元)			
	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
(i) 採購	1.0	1.5	1.2	0.6
(ii) 物業管理	4.1	7.1	8.8	4.9
(iii) 洗滌	5.1	5.0	5.5	2.8
(iv) 住戶支援	0.7	7.5	4.0	2.4
(v) 職業介紹	0.4	0.5	0.6	0.3
(vi) 物業代理	0.6	0.8	0.3	1.0
總計：	<b>11.9</b>	<b>22.4</b>	<b>20.4</b>	<b>12.0</b>

建議年度上限：本集團於截至2018年12月31日止三個年度各年向關連人士提供綜合服務框架協議項下的服務而收取的收入之建議年度上限如下：

	建議年度上限(人民幣百萬元)		
	截至12月31日止年度		
	2016年	2017年	2018年
總計：	<b>23.0</b>	<b>23.0</b>	<b>23.0</b>

上限基準：建議年度上限基於相關服務／分部的過往交易金額、預期中國服務費或商品價格上升，以及下列針對特定種類服務／分部的因素而釐定：

- |           |  |
|-----------|--|
| (i) 採購    | 私人集團及孟女士的集團的成員公司的需求由2016年至2018年每年維持穩定  |
| (ii) 物業管理 | 對物業管理服務的需求由2016年上升至2018年，符合本集團將管理的總建築面積。有關私人集團將發展及完成的物業項目的詳情，請參閱本招股章程「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 |

---

## 持續關連交易

---

- |           |                                     |
|-----------|-------------------------------------|
| (iii) 洗滌  | 對洗滌服務的需求維持穩定，服務費用將視乎客戶類型按年增長10%至40% |
| (iv) 住戶支援 | 對住戶支援服務的需求預期將於2016年至2018年期間維持穩定     |
| (v) 職業介紹  | 預期中介費按年增長15%                        |
| (vi) 物業代理 | 物業銷售及租賃交易總額將由2016年至2018年期間保持穩定      |

**上市規則之涵義：**由於與綜合服務框架協議項下所擬的建議年度上限總額有關的所有適用百分比率(利潤比率除外)(以年為基礎)預期高於5%，而該等建議年度上限的總額高於10百萬港元，因此該等交易將構成不獲豁免持續關連交易，且須遵守上市規則第14A章之申報、公告、通函及獨立股東批准規定。

### 獲豁免遵守申報、年度審閱、公告及獨立股東批准規定的持續關連交易

#### 商標許可協議

祈福商標(作為許可發行方)與本公司(作為獲發許可方)於2016年10月21日訂立一份商標許可協議(「商標許可協議」)。據此，祈福商標同意向本公司授出非獨家許可以使用若干商標(為本集團及除外集團所用)(「特許商標」)。商標許可協議為期20年(各項商標可予續期)，由2016年10月21日(即該協議日期)起生效，牌照費每年1港元。有關商標許可協議的詳情載於本招股章程「與控股股東的關係—轉讓及就私人集團持有的若干商標發出許可」一節。

我們多年來在本集團推廣、營銷及/或提供的貨品及服務上，以及在相關的推廣及宣傳活動中，均使用到特許商標。上市後我們擬就此繼續使用特許商標，因為(i)本公司認為特許商標在維繫品牌形象及/或推廣貨品及服務時屬必需；及(ii)許可年期較長可讓業務更具穩定性及持續性。董事認為，此類許可協議在正常商業慣例上均長於三年且依據相同基準，而獨家保薦人認同相關意見。

由於我們就商標許可協議的應付代價為每年1港元，其項下所擬進行的商

標許可交易構成低額持續關連交易，且根據上市規則第14A章獲豁免遵守申報、年度審閱、公告及獨立股東批准規定。

### 豁免

各份協議的上述持續關連交易預期將於上市後繼續重複進行，並已於本招股章程完全披露，且潛在投資者將根據該等披露的基準參與全球發售。董事認為遵守上市規則第14A章之規定披露交易，對我們而言並不切實可行、過於繁重及會增加不必要的行政成本及工作量。

### 豁免遵守公告、通函及股東批准規定

我們已向聯交所申請，且聯交所已就總租約及綜合服務框架協議嚴格遵守上市規則第14A章之公告、通函及獨立股東批准規定授出豁免。聯交所基於下列條件根據上市規則授出豁免：

- (a) 倘日後上市規則出現任何變動，使有關持續關連交易的規定較截至本招股章程日期的上市規則第14A章之適用條文更為嚴格，本公司將採取必要行動以確保遵守該等規定；
- (b) 該等交易將須繼續遵守上市規則第14A.49條及第14A.71條之年度申報規定；及
- (c) 就公告、通函及獨立股東批准的已授出豁免於截至2018年12月31日止期間屆滿後，本公司將遵守上市規則第14A章之相關規定。

### 豁免遵守總租約及商標許可協議年期的規定

我們已向聯交所申請，且聯交所已就總租約及商標許可協議嚴格遵守上市規則第14A.52條為期不超過三年的規定授出豁免。

### 董事之確認

我們的董事(包括獨立非執行董事)認為上文披露的各份協議皆於本集團日常業務過程中按一般商業條款訂立，屬公平合理並符合股東的整體利益。

---

## 持續關連交易

---

上文所述不獲豁免持續關連交易的建議年度上限亦屬公平合理，符合本公司及股東的整體利益。

總租約及商標許可協議的年期均超過三年，乃由於其項下擬進行之交易性質。董事(包括獨立非執行董事)認為，各份為期超過三年的總租約及商標許可協議乃於本集團日常業務過程中按一般商業條款訂立，屬公平合理及符合本公司及股東的整體利益，而且該等協議按正常商業慣例擁有相對較長的期限。

### 獨家保薦人之確認

獨家保薦人已審閱本集團提供的相關文件、資料及歷史數字，已參與盡職審查及與管理層及與上市有關之獨立物業估值師仲量聯行商討，並已獲得本公司及董事的必要聲明及確認。根據上述各項，獨家保薦人認為，不獲豁免持續關連交易(包括構成該等交易條款的一部份的相關年度上限及定價條款)乃於本集團日常業務過程中按一般商業條款訂立，屬公平合理及符合本公司及股東的整體利益。就總租約及商標許可協議而言，就該等類別的協議訂立有關期限乃正常商業慣例。

### 已終止關聯方交易

於往績記錄期及直至最後實際可行日期，本集團與其關聯方訂立若干關聯方交易(「關聯方交易」)。關聯方交易的詳情載於本招股章程附錄一會計師報告附註28。

### 廣州市祈福生活服務管理有限公司(「廣州生活服務管理」)提供管理諮詢服務

於往績記錄期，我們委聘廣州生活服務管理為我們提供管理諮詢服務。本集團與廣州生活服務管理並無訂立長期協議。董事認為廣州生活服務管理所收取的費用與其他同類服務供應商所收取的費用相若，而該等費用為合理、公平並屬正常商業條款。截至2013年及2014年12月31日止年度，廣州生活服務管理向我們支付有關該服務的費用總額分別合共約人民幣0.7百萬元及人民幣0.7百萬元。董事認為上述交易條款為公平合理，並屬正常商業條款。我們不再委聘廣州生活服務管理，而自2015年1月以來，廣州生活服務管理與本集團概無訂立任何協議。

**廣州市科進計算機技術公司(「廣州科進計算機技術」)提供資訊科技諮詢及支援服務**

於往績記錄期，我們委聘廣州科進計算機技術為我們提供資訊科技諮詢及支援服務。本集團與廣州科進計算機技術並無訂立長期協議。董事認為廣州科進計算機技術所收取的費用與其他同類服務供應商所收取的費用相若，而該等費用為合理、公平並屬正常商業條款。截至2014年12月31日止年度，我們向廣州科進計算機技術支付的費用總額約為人民幣0.3百萬元。董事認為上述交易條款為公平合理，並屬正常商業條款。我們於2014年12月終止委聘廣州科進計算機技術為我們提供該等服務。

**提供借貸予關聯方／向關聯方借貸**

於往績記錄期，我們提供計息借貸予關聯方。本集團與各涉及在內的關聯方並無訂立長期協議。截至2013年、2014年及2015年12月31日止年度，來自借貸予關聯方的利息收入分別為人民幣4.2百萬元、人民幣3.3百萬元及人民幣0.3百萬元。截至2014年12月31日止年度，來自向關聯方借貸的利息開支為人民幣111,000元。全部有關貸款已於2015年9月30日前償還。我們於2015年1月後及直至最後實際可行日期終止向任何關聯方提供任何借貸或向其借貸。

**向廣州市冠都物業有限公司(「廣州冠都」)回撥定制翻修、裝置、裝修及傢俱的購買成本**

截至2016年5月31日止五個月，為加快本集團在祈福名都花園一座新發展的購物商場開業，協定由廣州冠都(私人集團一家成員公司，負責監察祈福名都花園的維修及一般翻修)在工程時為上述商場提供定制的翻修服務(包括全套購買裝置、裝修及傢俱服務)，而我們則同意按成本回撥該等定制翻修服務及裝置、裝修及傢俱的購買成本，作為回報。本集團與廣州冠都並無訂立長期協議。董事認為廣州冠都收取的定制翻修服務費(包括裝置、裝修及傢俱的購買成本)屬公平合理且按正常商業條款或更佳條款而進行，因為廣州冠都並無意在交易中收取任何經濟利益，只向本集團收取成本價。有關期內廣州冠都收取的費用總額約為人民幣8.1百萬元，已協定由我們在2016年11月8日或之前清償。廣州冠都在2016年6月不再向我們提供有關服務。



## 董事及高級管理層

### 有關董事及高級管理層的一般資料

董事會全權負責管理及進行我們的業務。董事會包括四名執行董事、一名非執行董事及三名獨立非執行董事。下表載列有關董事的若干資料：

姓名	年齡	職位／職銜	加入本集團日期	首度成為董事日期	角色及職責
孟麗紅女士	57	主席兼執行董事	1998年10月	2016年1月6日	戰略規劃及指導以及整體表現
孫偉剛先生	38	執行董事兼首席執行官	2015年3月	2016年1月6日	管理本集團整體營運、策劃業務及發展戰略以及監督本集團的業務管理
梁昭坤先生	39	執行董事兼首席財務官	2015年2月	2016年1月6日	負責財務規劃及管理，以及財政管理
梁玉華女士	51	執行董事兼首席營運官	2010年3月	2016年1月6日	管理本集團一般營運及監督本集團所有業務分部的整體業務表現
劉興先生	53	非執行董事	2016年1月	2016年1月6日	就本集團法律問題及事宜提供意見，並監督本集團營運一般符合規則及法規的情況
羅君美女士	62	獨立非執行董事	2016年10月	2016年10月21日	見下文附註
何湛先生	59	獨立非執行董事	2016年10月	2016年10月21日	
麥炳良先生 (又名麥華章)	66	獨立非執行董事	2016年10月	2016年10月21日	

---

## 董事及高級管理層

---

附註： 參與董事會會議，以於有需要時就對本集團而言屬重大的策略、表現、問責性、資源、主要委任以及守則及交易標準的問題提供獨立判斷；於出現潛在利益衝突時擔當牽頭角色，並於審核委員會、薪酬委員會及提名委員會（視情況而定）服務。

下表載列有關本集團其他高級管理層成員的若干資料：

姓名	年齡	職位／職銜	加入 本集團日期	角色及職責
鄧正川先生	44	零售服務總經理	2012年5月	負責管理及監督本集團零售業務的營運
岑家殷先生	34	餐飲服務總經理	2012年4月	負責管理及監督本集團餐飲服務業務的營運
陳宇雄先生	50	物業管理服務首席營運官	1998年10月	負責管理及監督本集團物業管理服務業務的營運
陳哲臻先生	46	本集團人力資源經理	2015年1月	監督本集團人力資源分配及員工發展
余定謙先生	31	公司秘書	2015年2月	負責本集團公司秘書事務

### 董事

#### 主席及執行董事

孟麗紅女士，57歲，為本集團主席兼執行董事，主要負責本集團的戰略規劃及指導以及整體表現。孟女士於1982年12月取得香港中文大學頒授工商管理學士學位。

孟女士曾為中國人民政治協商會議第十一屆廣東省委員會成員。彼為北京市婦女聯合會第十三屆常務委員會成員，亦曾出任廣州市總商會第十四屆

---

## 董事及高級管理層

---

執行委員會副主席，並擔任廣州外商投資企業商會第九屆常務委員會副主席。孟女士於2014年11月獲委任為百色市教育基金會名譽會長，並成為香港《鏡報》於2015年3月舉辦的第四屆傑出企業家社會責任獎得獎者之一。孟女士自2016年7月起擔任團結香港基金創辦的商社聚賢平台的創建成員。

孟女士約於1990年首先加入私人集團。歷年間，她於商務行政及管理方面累積豐富經驗，包括物業發展、物業管理、零售、餐飲、教育及其他配套生活服務。目前孟女士為私人集團多家成員公司的董事，自她創立本集團起，她於有關私人集團僅曾任非執行職位。

孟女士為本集團的創辦人，此後一直負責本集團的策略發展、管理、營運以及整體表現。彼為Elland Holdings唯一股東，而Elland Holdings則為本公司唯一股東。於最後實際可行日期，孟女士為本集團各附屬公司的董事。

於最後實際可行日期前三年，孟女士並無擔任上市公司何董事職務。

### 執行董事

孫偉剛先生，38歲，為執行董事兼本集團首席執行官，主要負責管理本集團的整體營運，尤其是策劃業務及發展戰略，以及監督本集團的業務管理。孫先生於1999年5月獲紐約市哥倫比亞大學頒授理學士學位。

孫先生為中國人民政治協商會議第十二屆廣州市委員會成員。彼亦為第八屆中山市青年聯合會副主席。

孫先生於2008年1月至2016年1月曾為私人集團執行副總裁，負責包括物業發展及管理、酒店、健康護理、教育及信息科技等業務的策略制定及營運管理。於2015年3月，孫先生加入本集團擔任首席執行官，負責監督本集團的整體管理及營運。彼一直積極參與本集團重組及籌備上市的過程。

孫先生於策略規劃及營運管理方面經驗豐富。由2003年11月至2008年1月，孫先生出任管理諮詢公司麥健時(香港)的顧問，其時孫先生為大中華地區的主要基建公司及財務機構，就戰略發展及營運制定策略並提供意見。

於最後實際可行日期前三年，孫先生並無擔任上市公司任何董事職務。

---

## 董事及高級管理層

---

梁昭坤先生，39歲，為執行董事兼本集團首席財務官，主要負責本集團的財務報告及管理以及業務規劃。梁先生於2000年7月獲悉尼科技大學頒授商學士學位。

梁先生自2014年5月起成為香港會計師公會會員，並自2003年8月起成為馬來西亞會計師協會會員。梁先生亦於2000年2月成為澳洲註冊會計師，並於2014年2月獲授資深會員資格。

梁先生於2014年3月加入私人集團擔任財務總監，於2016年1月終止出任該職位。自2015年2月起，梁先生加入本集團擔任首席財務官，負責監督本集團的財務規劃及管理。他一直積極參與本集團的重組及籌備上市過程。

梁先生在會計、審計及企業財務方面經驗豐富。於2004年6月至2006年5月，梁先生受聘於執業會計師行畢馬威(馬來西亞)會計師事務所首先任職高級審核員，其後任職高級會計師，負責核數工作。梁先生其後於2006年11月受聘於畢馬威(香港)會計師事務所任職經理，負責核數及諮詢工作，至2010年1月離職。緊接加入本集團前，梁先生於2011年5月至2014年2月在香港執業會計師行立信德豪會計師事務所任職風險諮詢服務部高級經理。

於最後實際可行日期前三年，梁先生並無擔任上市公司任何董事職務。

梁玉華女士，51歲，為執行董事兼本集團首席營運官，主要負責管理本集團的日常營運，以及監督本集團所有業務分部的整體業務表現。梁女士於2014年12月獲仲愷農業工程學院繼續教育學院頒授行政管理專業文憑。

梁女士於2010年3月至2012年4月加入本集團，出任廣州市祈福貿易當時的零售部總經理，負責管理整體業務營運。她自2012年4月成為本集團首席營運官，負責監督整體業務營運及管理。

加入本集團之前，梁女士受聘於私人集團。梁女士於1992年6月至1998年6月在廣州市番禺祈福新邨房地產有限公司俱樂部任職經理，該公司為從事房地產發展的私人集團的成員公司，而彼亦於1998年7月至2010年2月在廣州市番禺祈福新邨渡假俱樂部有限公司任職經理，該公司為從事提供渡假及康樂設施的公司。

---

## 董事及高級管理層

---

於最後實際可行日期前三年，梁女士並無擔任上市公司任何董事職務。

### 非執行董事

劉興先生，53歲，為非執行董事，主要負責就本集團法律問題及事宜提供意見，並監督本集團營運一般符合規則及法規的情況。劉先生於1986年7月獲授當時的中南政法學院(現稱中南財經政法大學)的法律學士學位。於1991年4月，劉先生獲湖北省咸寧地區行政公署發出中國專職律師資格證明書。目前，彼為非執業律師。

劉先生現任中國人民政治協商會議第十二屆廣州市委員會委員，自2012年9月成為廣州市中級人民法院司法監督員。劉先生亦擔任廣東省地產商會執行會長。

於1986年7月，劉先生開始於湖北省咸寧地區司法局任職，自1988年8月至1995年8月為湖北省咸寧地區司法局諮詢部的專職律師。劉先生於1995年8月成立湖北省海舟律師事務所，直至1999年2月於該律師事務所擔任主任律師一職。

自2000年7月起，劉先生一直受僱於廣州市番禺祈福新邨房地產有限公司，並擔任不同職務，其中包括自2000年7月起擔任內部法律專員，以及自2002年1月起擔任法律部法律經理。於2010年9月，劉先生獲提拔為廣州市番禺祈福新邨房地產有限公司的法律總監，負責監督法律部，就商業談判提供法律意見，以及草擬合約及其他相關法律文件。

於最後實際可行日期前三年，劉先生並無擔任上市公司任何董事職務。

### 獨立非執行董事

羅君美女士，榮譽勳章、太平紳士，62歲，於2016年10月21日獲委任為本公司獨立非執行董事。羅女士於1976年5月在加拿大麥基爾大學(McGill University)畢業，持商學士學位(主修會計)。羅女士於1979年6月獲加拿大特許會計師資格，1982年5月成為香港會計師公會會員、2006年2月獲英格蘭及威爾斯特許會計師資格、2009年11月獲澳洲資深註冊會計師資格。彼自1991年12月起為香港會計師公會資深會員，自2003年4月為香港稅務學會資深會員，以及自2012年11月獲加拿大特許會計師資格。

羅女士於1993年出任香港華人會計師公會會長。彼為香港女會計師協會創會會長，並自2008年獲委任為名譽創會會長。羅女士於2009年獲委任為香

---

## 董事及高級管理層

---

港太平紳士，並為中國人民政治協商會議第十一屆廣東省委員會委員。

羅女士現為羅思雲羅君美會計師事務所董事總經理及羅思雲會計師行東主。

於最後實際可行日期及該日期前三年，羅女士為新華滙富金融控股有限公司(於聯交所上市股份代號：188)及萬科企業股份有限公司(於聯交所上市H股股份代號：2202，於深交所上市A股股份代號：000002)獨立非執行董事。彼亦為新華國際有限公司(多倫多上市股份代號：SWH)獨立非執行董事。

除上文所披露者外，於最後實際可行日期前三年，羅女士並無擔任其他上市公司任何董事職務。

何湛先生，59歲，於2016年10月21日獲委任為本公司獨立非執行董事。何先生分別於1980年11月及1981年7月獲香港大學頒授法學士學位及法律專業證書。他於1983年3月加入香港最高法院(現稱香港高等法院)出任事務律師，並於1990年1月出任英格蘭最高法院事務律師。何先生現為香港執業事務律師。

於1981年7月至1983年2月，何先生於孖士打律師行任職見習律師。於1983年3月，何先生加入何新權黃天榮律師事務所任職助理事務律師，並於1987年成為合夥人。何先生現為何新權黃天榮律師事務所資深合夥人及管理合夥人。

於最後實際可行日期前三年，何先生並無擔任上市公司任何董事職務。

麥炳良先生，又名麥華章先生，66歲，於2016年10月21日獲委任為本公司獨立非執行董事。麥先生於1973年11月獲香港大學頒授文學士學位。

麥先生現任香港經濟日報集團有限公司(「香港經濟日報」)董事總經理兼香港經濟日報及晴報社長，亦為香港經濟日報創辦人。麥先生負責制定業務策略以及出版、招聘廣告及印刷生產的整體管理，擁有30多年傳媒及出版行業的豐富經驗。1987年創辦香港經濟日報之前，麥先生曾任文匯報倫敦歐洲分社經理，其後晉升為文匯報副總經理。麥先生現為香港市務學會的榮譽顧

---

## 董事及高級管理層

---

問。麥先生於1988年獲選為國際青年商會香港總會(前稱香港青年商會)舉辦之香港十大傑出青年。2012年,麥先生獲得亞洲企業商會舉辦的亞太企業家獎2012卓越企業家獎。

於最後實際可行日期及該日期前三年,麥先生為香港上市公司香港經濟日報(股份代號:423)執行董事。於2010年3月至2013年6月,麥先生亦為北亞資源控股有限公司(股份代號:61)獨立非執行董事。

除上文所披露者外,於最後實際可行日期前三年,麥先生並無擔任其他上市公司任何董事職務。

### 一般事項

除上文所披露者外,概無任何其他有關董事的資料須根據上市規則第13.51(2)條規定予以披露。

除上文所披露者外,董事概無:

- (i) 於最後實際可行日期擔任本公司或本集團其他成員公司的任何其他職位;
- (ii) 於最後實際可行日期與本公司任何董事、高級管理層或主要股東或控股股東持有任何其他關係;
- (iii) 於最後實際可行日期前三年擔任公眾上市公司的任何其他董事職位;及
- (iv) 在持有本公司股份或相關股份權益或淡倉的公司擔任董事或任職。

除(i)本招股章程「主要股東」一節所披露孟麗紅女士於股份中及(ii)持有首次公開發售前購股權的所有董事(獨立非執行董事除外)(進一步詳情載於本招股章程「附錄四—法定及一般資料」第4.1(c)段的股份權益,各董事並無擁有證券及期貨條例第XV部所界定的有關權益。

各董事確認,於最後實際可行日期,彼等概無擁有任何與本集團直接或間接構成或可能構成競爭的任何業務,惟以下除外:

- (i) 誠如本招股章程「與控股股東的關係—競爭性權益」一節所披露,孟女士及其緊密聯繫人於若干公司擁有權益;及
- (ii) 羅君美女士,為萬科企業股份有限公司(於聯交所上市,H股股份代號:2202;於深圳證券交易所上市,A股股份代號:000002)的獨立非執行

---

## 董事及高級管理層

---

董事，該公司主要從事住宅物業開發及提供物業管理服務。

除上文所披露者外，據董事於作出一切合理查詢後所知、所悉及所信，概無任何其他有關委任董事的事宜須敦請股東垂注，而於最後實際可行日期，亦無任何有關董事的資料須根據上市規則第13.51(2)(h)至(v)條作出披露。

### 高級管理層及公司秘書

鄧正川先生，44歲，2012年5月加入本集團，自其時起出任廣州市祈福貿易有限公司總經理，負責管理及監督本集團零售業務的營運。

鄧先生在零售業務營運及管理方面經驗豐富。由1996年4月至2007年11月，他在廣東永旺天河城商業有限公司任職零售店高級管理總監，並自2008年3月起在廣東樂潤百貨有限公司任職超市部經理。由2009年5月至2012年5月，鄧先生在華潤萬家有限公司經營的龍頭連鎖超市Olé任職店總經理。

於最後實際可行日期前三年，鄧先生並無擔任上市公司任何董事職務。

岑家殷先生，34歲，2012年4月加入本集團，自其時起出任廣州市福品餐飲有限公司總經理，負責管理及監督本集團餐飲服務業務的營運。

加入本集團之前，岑先生自2002年6月至2007年7月在餐飲管理及營運服務供應商廣州市浩軒餐飲管理有限公司工作，擔任營業經理，負責一般營運監督。由2007年8月至2012年2月，岑先生於廣州市金展餐飲管理有限公司工作，負責管理及業務發展，該公司為餐飲業務服務提供投資管理及營銷規劃服務。

於最後實際可行日期前三年，岑先生並無擔任上市公司任何董事職務。

陳宇雄先生，50歲，2004年4月加入本集團，現任廣州市番禺祈福新邨物業管理有限公司首席營運官，負責管理及監督本集團物業管理服務業務的營運。他於1988年6月取得廣東機械學院(現稱廣東工業大學)工程學士學位。

陳先生於物業管理業務多個範疇經驗豐富。陳先生於1998年10月廣州市



---

## 董事及高級管理層

---

番禺祈福物業管理成立時加入該公司，其後一直擔任物業管理總監，負責管理及監督物業管理服務的經營。自其成立以來，陳先生亦一直監督佛山市祈福物業管理的管理及營運。

於最後實際可行日期前三年，陳先生並無擔任上市公司任何董事職務。

**陳哲臻先生**，47歲，本集團的人力資源經理，負責監督本集團人力資源分配及員工發展。陳先生於2014年3月獲選為廣州市番禺區旅遊協會的理事會成員。

陳先生於2015年1月加入本集團，擔任廣州市福品餐飲的人事行政經理。於加入本集團前，陳先生自2000年8月起至2011年7月為廣州市番禺祈福新邨渡假俱樂部有限公司的人事行政經理，該公司為私人集團的成員公司，從事提供渡假及康樂設施。自2011年8月起至2014年12月，陳先生於上述公司任職人事行政部門總監。自當時起直至最後實際可行日期，陳先生並無於私人集團的任何附屬公司任職。

於最後實際可行日期前三年，陳先生並無擔任上市公司任何董事職務。

**余定謙先生**，31歲，於2016年1月6日獲委任為本公司秘書，負責本集團公司秘書事務。余先生於2009年4月獲南澳大學頒授商學士學位。憑藉專業，他自2013年1月成為澳洲會計師公會會員，並自2014年5月成為香港會計師公會會員。余先生亦於2013年3月加入成為英國特許管理會計師公會會員。

余先生在2009年3月加入霍志球會計師事務所，任職初級審計員，並於2010年12月以高級審計員職級離職。彼在2011年1月加入香港立信德豪會計師事務所(全球會計網絡BDO International Limited在香港的成員事務所)，任職審計員，並於2014年1月以高級審計員職級離職。緊接加入本集團之前，余先生自2014年1月至2014年7月在主要從事提供綜合金融服務並於聯交所上市的公司匯聯金融服務控股有限公司(股份代號：8030)出任副首席財務官。

余先生於2014年7月加入私人集團擔任財務經理。余先生於2015年2月加入本集團，負責本集團的公司秘書事務。他一直積極參與本集團的重組及籌備上市過程。

於最後實際可行日期前三年，余先生並無擔任上市公司任何董事職務。

### 人力資源

本公司一般維持良好的僱員關係，在招聘或挽留經驗豐富的僱員方面未曾遇到任何重大困難。此外，本公司日常業務運作從未因勞資糾紛或罷工而遭到任何重大中斷。應付本公司僱員的酬金包括薪金及津貼。

於2016年5月31日，我們約有僱員3,268人，大部分居於中國境內。下表列示於2016年5月31日本集團按業務分部劃分的僱員明細。

分部	僱員人數
物業管理服務	2,358
零售服務	218
餐飲服務	500
配套生活服務	192
總計	<u>3,268</u>

有關我們於2016年5月31日按職能劃分的僱員明細的進一步分析，請參閱本招股章程「業務－僱員」一節。

### 福利與社會保險

按中國社會保險法規所規定，本公司參與由相關地方政府機關營運的社會保險計劃，包括養老保險、醫療保險、失業保險、工傷保險、生育保險及住房公積金。本公司亦為僱員提供其他額外的保險計劃，如個人及團體的額外醫療保險及僱員受傷保險。

於往績記錄期間，本集團累計(i)住房公積金及津貼分別合計人民幣599,000元、人民幣721,000元、人民幣1,413,000元及人民幣898,000元；(ii)退休金、醫療保險、失業保險、工傷保險及生育保險分別合計人民幣8,888,000元、人民幣7,725,000元、人民幣7,625,000元及人民幣3,372,000元；及(iii)僱員其他額外保險計劃分別合計人民幣3,853,000元、人民幣3,560,000元、人民幣4,030,000元及人民幣1,999,000元。

有關往績記錄期間社會保險供款及住房公積金付款的進一步詳情，請參閱本招股章程「業務－法律訴訟與合規情況－不合規記錄」一段。

### 薪酬政策

截至2013年、2014年及2015年12月31日止年度各年以及2016年5月31日止五個月，本集團支付董事的薪酬總額分別約為人民幣350,000元、人民幣373,000元、人民幣529,000元及人民幣853,000元。有關薪酬安排的詳情載於本招股章程附錄一會計師報告附註30。根據該安排及根據本招股章程附錄四「法定及一般資料」一節內「3.2董事的服務合約及委任狀」一段所述的董事服務合約及委任狀，截至2016年12月31日應付董事的董事袍金及其他酬金總額估計約為人民幣2.12百萬元(不包括任何酌情花紅)。

董事及高級管理層收取薪酬的形式包括薪金、實物利益及／或與本集團表現掛鈎的酌情花紅。本公司亦就彼等向本公司提供服務或執行營運相關職責而產生的必要及合理開支作出補償。本公司定期檢討及釐定董事及高級管理層的酬金及薪酬待遇。

上市後，本公司薪酬委員會將參考可資比較公司支付的薪金、董事貢獻的時間及職責以及本集團的表現，檢討及釐定董事及高級管理層的酬金及薪酬待遇。

於往績紀錄期間，本公司概無向本公司董事支付任何薪酬，而董事亦無收取任何薪酬，作為加入本公司或加入本公司後的獎勵。

### 首次公開發售前購股權計劃

本公司已於2016年10月21日正式採納首次公開發售前購股權計劃。首次公開發售前購股權計劃旨在認可及獎勵本集團的若干董事、高級管理層、僱員及過往僱員對本集團成長及發展以及對股份於主板上市的貢獻。於最後實際可行日期，根據首次公開發售前購股權計劃本公司已授予共27名承授人可認購合共21,175,000股股份的購股權，概無承授人行使該等購股權。首次公開發售前購股權計劃的主要條款概述於本招股章程附錄四「4.1首次公開發售前購股權計劃」一段。

## 董事及高級管理層

### 董事委員會

董事會於2016年10月21日通過決議案成立本公司審核委員會、薪酬委員會及提名委員會。該等委員會的委員如下：

董事姓名	審核委員會	薪酬委員會	提名委員會
<i>執行董事</i>			
孟麗紅女士	不適用	成員	主席
孫偉剛先生	不適用	不適用	不適用
梁昭坤先生	不適用	不適用	不適用
梁玉華女士	不適用	不適用	不適用
<i>非執行董事</i>			
劉興先生	成員	不適用	不適用
<i>獨立非執行董事</i>			
羅君美女士	主席	成員	成員
何湛先生	成員	不適用	成員
麥炳良先生 (又名麥華章先生)	成員	主席	不適用

以上三個委員會均設有書面職權範圍。以上三個委員會的職責概述如下：

### 審核委員會

審核委員會設有遵照上市規則附錄14所載企業管治守則第C.3條的書面職權範圍。本公司審核委員會的主要職責為就委任及罷免外部核數師向董事會提出建議、審閱財務報表及資料，以及就財務報告事宜提供意見及監督本公司的內部控制程序。

### 薪酬委員會

本公司設有遵照上市規則附錄14所載企業管治守則第B.1條的書面職權範圍。本公司薪酬委員會的主要職責為就整體薪酬政策以及與本集團全體董事及高級管理層有關的架構向董事會提出建議、檢討績效薪酬，並確保並無董事釐定其本身的薪酬。

### 提名委員會

本公司設有遵照上市規則附錄14所載企業管治守則第A.5條的書面職權

範圍。本公司提名委員會的主要職責為至少每年檢討董事會的架構、人數及組成(包括技能、知識及經驗)，並就任何為配合本公司的企業策略而擬對董事會作出的變動向董事會提出建議；物色具備合適資格可擔任董事的人士，並挑選提名有關人士出任董事或就此向董事會提出意見；評核獨立非執行董事的獨立性；以及就委任或重新委任董事及就董事(尤其是主席及行政總裁)的繼任計劃向董事會提出建議。

### 合規顧問

我們已同意委任國泰君安融資有限公司根據上市規則第3A.19條出任我們的合規顧問，任期自上市日期開始。根據上市規則第3A.23條，合規顧問將就以下事項(其中包括)向我們提供意見：

- (a) (於刊發前)任何監管公告、通函或財務報告；
- (b) 可能屬須予公佈或關連交易或將涉及股份發行及股份購回擬進行交易；
- (c) 本公司擬以有別於本招股章程所載者的方式動用全球發售所得款項淨額，或我們的業務活動、發展或業績偏離本招股章程內所載的任何預測、估計或其他資料；及
- (d) 聯交所就我們的股份價格或成交量出現不尋常變動向我們作出任何查詢。

我們的合規顧問的委任年期將截至我們就上市日期後開始的首個完整財政年度的財務業績寄發我們的年度報告之日止。有關委任可於雙方共同協定的情況下延長。

---

## 股本

---

### 股本

以下闡述於本招股章程日期及緊隨全球發售及資本化發行完成後本公司的法定及已發行股本。此列表不計及行使首次公開發售前購股權以及根據購股權計劃可能授出的任何購股權而可能發行的股份。

法定股本：

	港元
10,000百萬股 股份	100,000,000

已發行及將發行，繳足或入賬列為繳足：

	港元
1百萬股 於本招股章程日期已發行的股份	10,000
749百萬股 根據資本化發行將發行的股份	7,490,000
250百萬股 根據全球發售將發行的股份(不包括根據 超額配股權可能發行的任何股份)	2,500,000
<hr/>	<hr/>
<u>1,000百萬股 股份</u>	<u>10,000,000</u>

假設超額配股權已獲全數行使，緊隨全球發售及資本化發行完成後本公司的已發行股本如下(不計及根據首次公開發售前購股權計劃已授出及根據購股權計劃將授出的購股權獲行使而可能發行及配發的任何股份)：

已發行及將發行，繳足或入賬列為繳足：

	港元
1百萬股 於本招股章程日期已發行的股份	10,000
749百萬股 根據資本化發行將發行的股份	7,490,000
287.5百萬股 根據全球發售將發行的股份(不包括根據 超額配股權可能發行的任何股份)	2,875,000
<hr/>	<hr/>
<u>1,037.5百萬股 股份</u>	<u>10,375,000</u>

上表假設全球發售成為無條件，以及根據本招股章程所述之全球發售及資本化發行發行股份。上表並未計及因根據首次公開發售前購股權計劃及購

股權計劃已經授出或可能授出的任何購股權獲行使而可能配發及發行的任何股份，或本公司根據授予董事的發行授權或購回授權可能配發及發行或購回的任何股份。

### 最低公眾持股量

根據上市規則第8.08(1)(a)條，於上市時及其後所有時間，本公司必須將公眾持股量(定義見上市規則)指定百分比維持於最少佔本公司已發行股本的25%。

### 地位

發售股份及根據超額配股權或根據首次公開發售前購股權計劃或購股權計劃已經或可能授出的任何購股權獲行使時可能發行的股份將與所有現時已發行或將予發行之股份享有相同地位，並將合乎資格收取所有於本招股章程日期後就股份宣派、作出或支付之股息或其他分派，惟在資本化發行下享有的權利除外。

### 發行授權

待全球發售成為無條件後，董事獲授一般無條件授權以配發、發行及處置總數不超過下列兩者總和之未發行股份：

- (a) 緊隨全球發售及資本化發行完成後的已發行及將予發行股份總數的20%(但不包括(如適用)根據行使超額配股權可能發行的任何股份，或根據首次公開發售前購股權或購股權計劃已經或可能授出的購股權獲行使而可能發行的任何股份)；及
- (b) 本公司根據購回授權(如下文所述)而購回之股份總數(如有)。

發行授權並不適用於董事透過供股、以股代息計劃或根據細則配發股份代替全部或部分股息的類似安排，或根據可轉換為股份之任何認股權證或證券所附帶之任何認購權或轉換權獲行使，或根據資本化發行或根據首次公開發售前購股權計劃或購股權計劃已經或可能授出的任何購股權獲行使、或根據全球發售而配發、發行或處置股份的情況。除了獲授權根據發行授權發行之股份外，董事亦可能根據供股、根據行使本公司任何認股權證所附帶之認購權、以股代息或類似安排或行使根據購股權計劃或其時所採納之任何其他購股權計劃或類似安排可能授出之任何購股權而配發、發行或處置股份。

發行授權將於以下情況最早發生時屆滿：

- 本公司下屆股東週年大會結束時；或
- 細則或公司法或任何其他適用法例規定本公司須舉行下屆股東週年大會之日；或
- 股東在股東大會上通過普通決議案撤回或修訂給予董事的授權時。

有關發行授權之進一步詳情，請參閱本招股章程「附錄四 — 法定及一般資料」一節第1.3段。

### 購回授權

待全球發售成為無條件後，董事獲授一般無條件授權以行使本公司所有權力購回總數不超過於緊隨全球發售及資本化發行完成後的已發行及將予發行股份總數10%的股份(但不包括(如適用)根據行使超額配股權或根據首次公開發售前購股權計劃或購股權計劃已經或可能授出的購股權而可能發行的任何股份)。購回授權僅涉及於聯交所或股份上市(及就此獲證監會及聯交所認可)的任何其他證券交易所並根據上市規則進行的購回。相關上市規則的概要載列於本招股章程附錄四「法定及一般資料 — 1.有關本集團的其他資料 — 1.7本公司購回其本身證券」一節。

此購回授權將於下列最早者發生時屆滿：

- 本公司下屆股東週年大會結束時；
- 細則或公司法或任何其他適用法例規定本公司須舉行下屆股東週年大會之日；或
- 股東在股東大會上通過普通決議案撤回或修訂給予董事的授權時。

進一步詳情，請參閱本招股章程附錄四「法定及一般資料」第1.3段。

### 首次公開發售前購股權計劃

我們已於2016年10月21日採納首次公開發售前購股權計劃。據此，本集團的若干董事、高級管理層及僱員於上市日期前獲授予購股權以認購股份。首次公開發售前購股權計劃的主要條款及已授出購股權的詳情載列於本招股章程附錄四「法定及一般資料」第4.1段。



### 購股權計劃

待全球發售成為無條件後，本公司批准及採納購股權計劃。有關購股權計劃的詳情，請參閱本招股章程附錄四「法定及一般資料」第4.2段。

### 召開股東大會及類別股東大會

有關本公司須召開股東大會及類別股東大會的情況詳情，請參閱本招股章程「附錄三—本公司組織章程及開曼群島公司法概要」。

## 主要股東

### 主要股東

據董事所知，緊隨全球發售及資本化發行完成後(未計及因行使超額配股權而可能發行的任何股份，以及根據首次公開發售前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發行的任何股份)，以下人士將於股份或相關股份中擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部的規定須向本公司及聯交所披露的權益或淡倉，或直接或間接於本集團任何其他成員公司具有投票權的已發行股份中擁有10%或以上權益：

姓名	股份數目	持股概約 百分比	身份/ 權益性質
Elland Holdings	750,000,000(L)	75%	實益擁有人
孟女士	750,000,000(L)	75%	受控法團權益
孟女士	5,000,000(L) (附註4)	0.5%	實益擁有人
孟女士的配偶	755,000,000(L)	75.5%	配偶權益

附註：

1. 字母「L」指該人士長倉持股。這不計及穩定價格操作人(作為借方)與Elland Holdings(作為貸方)將訂立的借股協議項下多達37.5百萬股股份。
2. 孟女士全資擁有Elland Holdings。
3. 孟女士之配偶為孟女士的配偶。根據證券及期貨條例，孟女士之配偶被視為於孟女士所持有之股份中擁有權益。
4. 此代表於行使授予孟女士的首次公開發售前購股權時可向其配發及發行的最高股數。首次公開發售前購股權可於(i)緊隨上市日期後六個月期間屆滿後的營業日開始；及(ii)上市日期起計滿五(5)年及六(6)個月當日止期間內隨時行使。於行使首次公開發售前購股權時認購每股股份的行使價相等於最終發售價的90%。

---

## 主要股東

---

除上述者外，據董事所知，緊隨全球發售及資本化發行完成後，以下人士直接於我們附屬公司具有投票權的已發行股份中擁有10%或以上權益：

附屬公司名稱	該附屬公司 的主要股東	持股概約 百分比
廣州番禺物業管理	中國一號 合資夥伴 (國有企業)	24.5%

除上述所披露者外，董事概不知悉任何人士於緊隨全球發售及資本化發行後(未計及因行使超額配股權而可能發行的任何股份，以及根據首次公開發售前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發行的任何股份)將於股份或相關股份中擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部的規定須向本公司及聯交所披露的權益或淡倉，或直接或間接於本公司或任何附屬公司具有投票權的已發行股份中擁有10%或以上權益。

閣下閱讀以下討論時，應連同本招股章程附錄一會計師報告所載的合併財務報表連同隨附附註及本招股章程其他地方收錄的摘選歷史財務資料及營運數據一併閱讀。會計師報告已根據香港財務報告準則編製。

我們的歷史業績不一定對預期未來任何期間的業績具指示性。以下討論及分析載有前瞻性陳述，涉及風險及不明朗因素。由於任何因素，包括載於「前瞻性陳述」及「風險因素」內的因素，我們的實際業績或會與前瞻性陳述中所預期者有所不同。

### 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、餐飲服務及其他配套生活服務。我們的四大業務分部如下：

- 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。於2016年5月31日，我們住宅物業管理服務覆蓋12個總建築面積約為5,647,000平方米的住宅區，全部均位於廣東省，有超過50,000個住宅單位及兩項純商業物業，總建築面積約為166,000平方米。
- 零售服務，其中主要包括：目前營運中的17個不同規模的零售店(主要為位於祈福新邨及其他毗鄰住宅區的1家超級市場、1個生鮮市場、14家便利店及1家進口貨品專賣店)，截至最後實際可行日期，總建築面積約為10,193平方米。
- 餐飲服務，其中主要包括：目前營運中的18家提供不同菜餚及不同餐飲風格的餐館(主要位於祈福新邨及其他毗鄰住宅區的6家中餐館、6家茶餐館、4家東亞及西餐館及兩家咖啡館)，截至最後實際可行日期，總建築面積約為6,254平方米。
- 配套生活服務包括：
  - 校外培訓服務，其中主要包括：(i)校外小組培訓課程；及(ii)興趣班。
  - 物業代理服務，其中主要包括：(i)物業銷售代理服務，專營二手住宅物業市場；(ii)物業租賃代理服務；及(iii)租後服務。
  - 職業介紹服務，其中主要包括：(i)職業介紹服務；及(ii)勞務派遣服務。

## 財務資料

- 洗滌服務，其中主要包括：為(i)個人客戶及(ii)鄰近的企業客戶提供洗滌服務。

於往績記錄期，我們經歷收入增長。我們的收入由2013年的約人民幣227.1百萬元增加至2014年的約人民幣236.8百萬元，並於2015年進一步增至約人民幣261.1百萬元，即2013年至2015年複合年增長率約7%。截至2015年及2016年5月31日止五個月，我們的收入分別約為人民幣104.5百萬元及人民幣115.1百萬元，相比2015年同期相當於增長約10%。尤其是，祈福名都為花園為鄰近祈福新邨的住宅區，於2016年5月31日的建築面積約為214,000平方米，約於2014年年末其向業主開始交付住宅單位。於2016年2月至2016年4月期間，我們於祈福名都花園開設及／或已搬遷合共11家餐飲店，而於2016年3月，我們已將祈福超市搬遷至祈福名都花園，並於祈福名都花園開設生鮮市場。鑒於祈福名都花園的人口增加及其毗鄰祈福新邨，故於截至2016年5月31日止五個月，我們自物業管理服務、餐飲服務及配套生活服務產生的收入有所增加。

我們的純利由2013年的約人民幣32.7百萬元增加至2014年的約人民幣34.3百萬元，並於2015年進一步增至約人民幣40.1百萬元，即由2013年至2015年複合年增長率約11%。截至2015年及2016年5月31日止五個月，我們的純利分別約為人民幣15.9百萬元及人民幣10.1百萬元，相比2015年同期相當於減少約36%，主要由於2016年產生的上市開支所致。

下表載列於往績記錄期產生自我們業務之主要服務分部的收入明細：

	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		2016年	
	估收入		估收入		估收入		估收入		估收入	
	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	%
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	<u>227,130</u>	<u>100%</u>	<u>236,844</u>	<u>100%</u>	<u>261,112</u>	<u>100%</u>	<u>104,499</u>	<u>100%</u>	<u>115,072</u>	<u>100%</u>

### 最新發展

中國佛山市物業管理公司已與私人集團簽訂2份物業管理服務合約，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，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2家零售店及3家餐飲店於2016年第一季搬遷後的營運表現，董事確認，本集團自2016年5月31日以來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，請參閱本招股章程「業務 — 零售服務」及「業務 — 餐飲服務」等節。預計上市開支約為人民幣14.3百萬元，預期於2016年5月31日後的合併利潤表中列賬。我們預期上市開支對我們截至2016年12月31日止年度的利潤造成不利影響。就相關風險而言，請參閱本招股章程「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 — 估計上市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。董事確認除於本招股章程本節「— 上市開支」一段所披露的上市開支外，自2016年5月31日起直至本招股章程日期，本集團的財務或貿易狀況或前景並無重大不利變動，亦無任何對本招股章程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。

### 編製基準

本公司於2016年1月6日根據開曼群島公司法在開曼群島註冊成立為獲豁免有限公司。我們進行重組的詳情載於本招股章程「歷史、發展及重組」一節。緊接重組前及重組後，本集團業務由孟女士通過中國附屬公司控制及營運。根據重組，本公司獲轉讓並持有本集團業務。

本公司於重組前並無涉及任何其他業務，並不符合業務營運的定義。

## 財務資料

重組僅為重組本集團業務，有關業務的管理層並無變動，而本集團業務的最終擁有人亦維持不變。故此，往績記錄期本集團的合併財務報表已應用合併會計法的相若基準編製及使用本集團的資產、負債及本集團業務營運業績的賬面值列示。

集團內公司間交易、現組成本集團的公司間之間交易的結餘及未變現收益／虧損於合併入賬時對銷。有關本節所載財務資料的編製基準的更多資料，請參閱本招股章程附錄一會計師報告。

### 影響我們經營業績的主要因素

我們的業務、財務狀況及經營業績曾經受到或預期日後會受到多個因素的重大影響，當中許多或在我們控制範圍之外。若干主要因素的討論現列如下。

### 服務組合

我們的業務及經營業績受我們的服務組合影響，而我們的利潤率於我們提供不同服務的各業務分部中亦不同。於往績記錄期，按業務分部劃分的收入貢獻、毛利及毛利率載列如下：

	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	
	估收入		估收入		估收入		估收入		估收入	
	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	%
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	<u>227,130</u>	<u>100</u>	<u>236,844</u>	<u>100</u>	<u>261,112</u>	<u>100</u>	<u>104,499</u>	<u>100</u>	<u>115,072</u>	<u>100</u>

## 財務資料

	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
<b>毛利總額</b>	<b>75,521</b>	<b>33</b>	<b>85,810</b>	<b>36</b>	<b>100,458</b>	<b>38</b>	<b>39,760</b>	<b>38</b>	<b>45,583</b>	<b>40</b>

我們不同的業務分部構成我們總收入的不同比例，並有不同利潤率。業務分部的收益貢獻結構之任何變動或任何業務分部的利潤率變動均可能相應影響我們整體的利潤率。

### 我們管理的訂約建築面積

於往績記錄期，來自物業管理服務的收入佔收入的重大及不住增加的部分。來自物業管理服務的收入約為人民幣35.2百萬元、人民幣43.4百萬元、人民幣50.7百萬元、人民幣22.3百萬元及人民幣21.6百萬元，佔2013年、2014年及2015年以及截至2015年及2016年5月31日止五個月總收入分別約16%、18%、19%、21%及19%。因此，我們的持續收入增長取決於我們增加物業管理組合的能力。

我們的財務狀況及經營業績受訂約建築面積的規模所影響。往績記錄期間，我們的總訂約建築面積於2013年12月31日約5,224,000平方米，增至於2016年5月31日約5,813,000平方米。然而，我們無法保證任何物業管理服務合約將不會於期滿前終止或於其屆滿時得以重續，或該等住宅區的業主委員會成立後會否委聘我們。任何管理合約如被終止或不獲重續，可能會對我們自住宅管理服務所得收益並最終對整體業務、財務狀況及經營業績造成重大不利影響。有關進一步詳情，請參閱本招股章程「風險因素」一節「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。



### 我們於廣東省產生重大收入金額

我們大部分業務於12個我們管理的住宅區(包括祈福新邨)進行。大部分我們的物業管理服務、零售服務、餐飲服務及配套生活服務的營運於地理上均集中於番禺區、花都區、肇慶市及佛山市的此等住宅區附近或之內。我們的目標客戶主要為該等住宅區的住戶。於往績記錄期，廣東省產生重大收益金額，因此我們的盈利能力依賴於廣東省經濟繁盛及增長的可持續性，特別是番禺區、花都區、肇慶市及佛山市。於往績記錄期，由於我們的主要收入來源為廣東省，我們的經營業績將高度依賴於廣東省的社會及經濟狀況，以及其是否可以繼續維持過往的增長率。我們的收入及盈利能力可能受廣東省業務環境的負面變動的不利影響，例如政府政策改變、自然災害、疫症爆發及施行新法律限制，均可能引致我們的銷售下降或營運成本增加。

### 住宅區產生的收入及毛利

於往績記錄期，除位於越秀區的貓咖啡(越秀分店)產生的收入外，我們接近所有總收入均來自我們管理的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。

財務資料

下表載列往績記錄期按我們營運地點呈列的收入及毛利明細：

住宅區名稱	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			
	收入 人民幣千元	收入百分比 %	毛利 人民幣千元	收入 人民幣千元	收入百分比 %	毛利 人民幣千元	收入 人民幣千元	收入百分比 %	毛利 人民幣千元	收入 人民幣千元	收入百分比 %	毛利 人民幣千元
祈福新邨	202,696	89.2	70,130	212,098	89.6	77,879	94,480	90.4	36,150	80,408	69.9	33,711
番禺祈福水城	10,846	4.8	1,718	10,113	4.3	1,807	3,478	3.3	214	2,348	2.1	301
祈福黃金海岸	788	0.3	221	3,133	1.3	853	1,389	1.3	355	1,703	1.5	673
祈福南灣半島	2,630	1.2	1,181	2,408	1.0	1,139	916	0.9	396	964	0.8	565
祈福翠龍堡	926	0.4	241	2,233	0.9	1,064	929	0.9	608	1,002	0.9	568
肇慶祈福海岸花園	239	0.1	245	895	0.4	728	479	0.5	411	469	0.4	401
祈福名都花園	-	-	-	34	0.1	13	270	0.3	86	25,047	21.8	7,342
祈福輝煌台	446	0.2	316	1,243	0.5	678	453	0.4	279	562	0.5	434
祈福都會花園	406	0.2	57	549	0.2	48	288	0.3	202	283	0.2	205
祈福萬景峰花園	-	-	-	188	0.1	146	161	0.2	151	147	0.1	141
祈福生活無限花園	3,370	1.5	(1,560)	538	0.2	(154)	154	0.1	147	132	0.1	127
祈福天龍苑	-	-	-	-	-	-	16	0.0	15	115	0.1	111
<b>純商業物業名稱</b>												
祈福物流園	4,417	1.9	2,765	2,905	1.2	1,290	1,243	1.2	584	1,382	1.2	660
祈福(花山)工業園	346	0.2	207	507	0.2	319	243	0.2	162	246	0.3	143
宜安廣場 <sup>(附註)</sup>	-	-	-	-	-	-	-	-	-	264	0.2	1
<b>總計</b>	<b>227,130</b>	<b>100.0</b>	<b>75,521</b>	<b>236,844</b>	<b>100.0</b>	<b>85,810</b>	<b>104,499</b>	<b>100.0</b>	<b>39,760</b>	<b>115,072</b>	<b>100.0</b>	<b>45,583</b>

附註：宜安廣場位於番禺區外的越秀區，由獨立第三方經營及管理。

## 財務資料

我們的營運及盈利能力非常依賴此等均位於廣東省的住宅區的經濟及社會狀況。更多詳情請參閱本招股章程「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 — 我們的收入大部分依賴主要住宅區提供」一段。

### 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 <sup>(1)</sup>	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，請參閱本招股章程「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。

### 減低上升勞工成本影響的能力

勞工成本(包括我們僱員的員工成本及其他僱員福利)構成我們銷售及服務成本的一大部分。2013年、2014年及2015年及截至2016年5月31日止五個月，我們僱員的員工成本分別約為人民幣58.3百萬元、人民幣57.8百萬元、人民幣

## 財務資料

65.5百萬元及人民幣31.0百萬元。勞工成本大幅增加可能會對我們的利潤率造成負面影響及減低我們的盈利能力。因此，我們聚焦於執行我們的標準化及集約化策略，以減低我們對人手的依賴及減低上升勞工成本的影響。為應對勞工成本上升，我們亦計劃進一步發展我們的物業管理服務及配套生活服務，該等服務的毛利率較我們的餐飲服務業務及零售服務業務為高。

下表載列往績記錄期僱員福利開支成本波動對除稅前溢利及溢利影響的敏感度分析。

(人民幣千元，百分比除外)

僱員福利開支成本的假設性波動      5%      -5%      10%      -10%      15%      -15%

*對截至2013年12月31日止年度若干合併綜合收益表的影響*

僱員福利開支成本變動	2,915	(2,915)	5,830	(5,830)	8,744	(8,744)
除稅前溢利變動	(2,915)	2,915	(5,830)	5,830	(8,744)	8,744
除稅後溢利變動	(2,186)	2,186	(4,373)	4,373	(6,558)	6,558

*對截至2014年12月31日止年度若干合併綜合收益表的影響*

僱員福利開支成本變動	2,889	(2,889)	5,779	(5,779)	8,668	(8,668)
除稅前溢利變動	(2,889)	2,889	(5,779)	5,779	(8,668)	8,668
除稅後溢利變動	(2,167)	2,167	(4,334)	4,334	(6,501)	6,501

*對截至2015年12月31日止年度若干合併綜合收益表的影響*

僱員福利開支成本變動	3,276	(3,276)	6,551	(6,551)	9,827	(9,827)
除稅前溢利變動	(3,276)	3,276	(6,551)	6,551	(9,827)	9,827
除稅後溢利變動	(2,457)	2,457	(4,913)	4,913	(7,370)	7,370

*對截至2016年5月31日止五個月若干合併綜合收益表的影響*

僱員福利開支成本變動	1,549	(1,549)	3,098	(3,098)	4,647	(4,647)
除稅前溢利變動	(1,549)	1,549	(3,098)	3,098	(4,647)	4,647
除稅後溢利變動	(1,162)	1,162	(2,324)	2,324	(3,485)	3,485

### 我們服務店的覆蓋範圍、位置及開支

我們服務網絡的覆蓋範圍一直影響並將繼續影響我們的業務及經營業績。自本集團於1998年成立以來，我們已擴展我們的服務網絡，於最後實際可行日期已包括有17家不同規模的零售店及18家餐飲店。2013年至2014年，我們該兩個分部的收入維持相對穩定。

門店產生的營業額金額有賴於客流量水平、門店管理的質素、重新裝修及翻新的程度以及本地經濟的增長率。

### 季節性

我們零售店及餐飲店營運及銷售的表現通常受季節性所影響，例如於較長的公眾假期前後如春節，通常錄得強勁銷售。我們曾經歷並預期繼續受季節性及於中國常見的相關假日購物習慣及模式所影響。鑒於季節性因素，我們通常預先審視及調整我們的存貨水平，以應付預期對我們產品的上升需求及需要，避免供應短缺及損失利潤。

### 營運開支及成本

我們服務店的營運成本其中包括租賃開支、水電費用及保養開支。此等成本及開支波動，而且每家門店均不同，視乎各項因素而定，並受通脹影響。通脹會增加我們的營運成本，可能會對我們的經營業績造成不利影響。此外，因開設新服務店而增加的固定營運成本可能對我們的營運溢利率造成重大不利影響。此外，我們於服務店定期進行重新裝修及翻新，相信會對維持及提升我們服務店的形象以及吸引客戶猶為重要。以我們的經驗，重新裝修及翻新一般可增加營業額。然而，於重新裝修及翻新期間，我們可能產生重大開支，並可能中斷我們的正常服務營運，因而可能影響我們的營業額。

### 重要會計政策、估計及判斷

我們辨別出對編製財務報表而言屬重大的若干會計政策。對理解我們財務狀況及經營業績而言屬重要的重大會計政策的詳情，載於本招股章程附錄一會計師報告重大會計政策概要。

本集團作出有關未來的估計及假設。所得的會計估計如其定義，很少會與其實際結果相同。估算和判斷會根據過往經驗和其他因素進行持續評估，包括在有關情況下相信為合理的未來事件的預期。

估計及相關假設已就往績記錄期持續應用。經對比過去的實際結果後，董事信納估計及相關假設的結果。截至最後實際可行日期，董事相信，估計及相關假設於可預見的未來不大可能改變。

#### 1. 收入確認

當我們於收入款額能可靠計量時；未來經濟利益可能流入本集團時；及本集團各項活動達到下述特定標準時；方會確認收入。收入按已收或應收對

價的公平值計量，為服務分部銷售商品或提供服務的應收款項，並扣除折扣及增值稅列賬。

**(a) 物業管理費**

我們於提供一般物業管理服務(包括包幹制及酬金制)及住戶支援服務時確認此等服務收入。就包幹制的物業管理服務收入而言，本集團作為主事人，有權收取相當於自物業所收取或應收的物業管理服務費價值的收入。就酬金制的物業管理服務收入而言，本集團作為業主代理，有權收取相當於物業所收取或應收的預先訂明物業管理費百分比的收入。

**(b) 商品銷售及佣金收入 — 零售服務**

我們的超級市場及便利店的貨品銷售於本集團交付商品予顧客時確認。特許銷售商銷售的佣金收入於交付貨品時確認。

**(c) 銷售食物及飲料 — 餐飲服務**

我們於本集團經營的餐廳內將食物及飲料提供予顧客時確認食物及飲料的銷售。

**(d) 提供物業代理服務**

本集團於住宅區提供物業代理服務，包括物業銷售代理服務及物業租賃代理服務。代理佣金收入乃於買方及賣方或承租人及出租人簽立具法律約束力的銷售或租賃協議時，以及相關協議成為無條件及不可撤回時確認。

**(e) 提供其他服務**

就我們所提供的其他服務(例如洗滌服務、校外培訓服務、職業介紹服務及建築服務等)而言，我們於提供此等服務時確認收入。

**(f) 租金收入**

主要來自與零售門店中攤位租戶簽訂協議所產生的租金收入按租期以直線法確認。

**(g) 利息收入**

利息收入使用實際利息法確認。

## 2. 物業、廠房及設備

我們按歷史成本(包括購置該等項目直接應佔的開支)減折舊將物業、廠房及設備列賬。折舊乃使用直線法計算,以於其估計可使用年期內分配其成本至其剩餘價值。我們於各報告期末均檢討及調整其剩餘價值和可使用年期(如適用)。

倘資產的賬面值高於其估計可收回金額,則即時將資產的賬面值撇減至其可收回金額。

出售收益及虧損乃按所得款項與賬面值的差額釐定,並於合併利潤表內「其他收入/(虧損) — 淨額」確認。

## 3. 金融資產

金融資產於本集團承諾購買資產時確認,並初始以公平值加購買該等金融資產直接應佔的交易成本計量。

本集團將金融資產分類為貸款及應收款項,包括「貿易及其他應收款項」、「定期存款」、「受限制現金」以及「現金及現金等價物」。分類視乎所收購金融資產的目的而定及由本集團管理層於首次確認時決定。

貸款及應收款項為於活躍市場並無報價的固定或可釐定付款的非衍生金融資產,並其後以實際利率法按攤銷成本減已識認減值虧損列值。(請參閱會計師報告內會計政策3.10金融資產減值)

## 4. 即期及遞延所得稅

期內稅項開支包括即期及遞延所得稅。我們於其他綜合收益或直接於權益中確認相關項目的稅項。

### (a) 即期所得稅

即期所得稅支出乃根據本集團經營所在及產生應課稅收益的國家於結算日已頒佈或實質頒佈的相關稅法的稅率計算。我們的管理層對適用稅務法例須予詮釋的情況定期評估報稅表的狀況,並在適當情況下根據預期須向相關稅務機關繳付的稅款計提撥備。

**(b) 遞延所得稅**

我們採用負債法就資產及負債的稅基與其在合併財務報表中的賬面值之間的暫時差額確認遞延所得稅。然而，倘遞延所得稅項負債於初步確認商譽時產生，則遞延所得稅負債不予確認，而倘遞延所得稅乃因在業務合併以外的交易中初步確認資產或負債而產生，而於交易時不會影響會計或應課稅損益，則遞延所得稅不予入賬。我們採用在結算日前已頒佈或實質頒佈，並在有關遞延所得稅資產變現或遞延所得稅負債結算時預期將會應用的稅率(及稅法)釐定遞延所得稅。

我們僅於很有可能將未來應課稅利潤與可動用的暫時差異抵銷時確認遞延所得稅資產。

**(c) 抵銷**

當有法定可強制執行權利將即期所得稅資產與即期所得稅負債抵銷，且遞延所得稅資產及負債與同一稅務機關對應課稅主體或有意按淨額基準結算結餘的不同應課稅主體徵收的所得稅有關，則可將遞延所得稅資產與負債相互抵銷。

**5. 存貨**

我們的存貨主要包括商品及原材料，以成本及可變現淨值的較低者列賬。成本包括採購價格及與採購存貨直接應佔的其他成本，使用先進先出法釐定。可變現淨值為日常業務過程中的估計售價扣除適用可變銷售開支。

**6. 貿易及其他應收款項**

貿易應收款項為在日常業務過程中就已售商品或提供服務而應收客戶的款項。倘貿易及其他應收款項預計將於一年或一年以內收回(或更長但在業務正常經營週期內)，則歸類為流動資產。否則，呈列為非流動資產。

貿易及其他應收款項最初按公平值確認，其後使用實際利息法以攤銷成本，並扣除減值撥備計量。

**經營業績**

以下經營業績的概要乃撮錄自本招股章程附錄一——會計師報告。請將以下概要與會計師報告及隨附附註一併閱讀。



## 財務資料

下表載列我們於所示期間的合併利潤表，以及我們於本招股章程附錄一中收錄的會計師報告中列載的合併綜合收益表。

### 合併利潤表

	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
銷售成本	<u>(151,609)</u>	<u>(151,034)</u>	<u>(160,654)</u>	<u>(64,739)</u>	<u>(69,489)</u>
毛利	75,521	85,810	100,458	39,760	45,583
銷售及市場營銷開支	(17,769)	(16,731)	(18,263)	(7,342)	(8,010)
行政開支	(17,031)	(23,199)	(26,275)	(10,968)	(20,761)
其他收入	718	835	1,018	372	163
其他收益/(虧損) — 淨額	<u>631</u>	<u>(291)</u>	<u>(594)</u>	<u>(52)</u>	<u>230</u>
營運溢利	42,070	46,424	56,344	21,770	17,205
財務收入	4,255	3,373	444	316	96
財務成本	-	(111)	-	-	-
應佔於聯營公司投資的 溢利/(虧損)	<u>88</u>	<u>(4)</u>	<u>(2)</u>	<u>(2)</u>	<u>(3)</u>
除所得稅前溢利	46,413	49,682	56,786	22,084	17,298
所得稅開支	<u>(13,671)</u>	<u>(15,425)</u>	<u>(16,692)</u>	<u>(6,205)</u>	<u>(7,172)</u>
年度/期間溢利	<u><u>32,742</u></u>	<u><u>34,257</u></u>	<u><u>40,094</u></u>	<u><u>15,879</u></u>	<u><u>10,126</u></u>
以下人士應佔利潤：					
— 本公司擁有人	27,885	29,588	34,847	13,711	8,983
— 非控股權益	<u>4,857</u>	<u>4,669</u>	<u>5,247</u>	<u>2,168</u>	<u>1,143</u>
	<u><u>32,742</u></u>	<u><u>34,257</u></u>	<u><u>40,094</u></u>	<u><u>15,879</u></u>	<u><u>10,126</u></u>
本公司擁有人於年/期內 應佔每股收益 <sup>(1)</sup> (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資本化發行，原因是資本化發行於本招股章程日期尚未生效。

## 財務資料

### 合併綜合收益表

	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
年度/期間溢利	32,742	34,257	40,094	15,879	10,126
其他綜合收益	—	—	—	—	—
年度/期間綜合收益總額	32,742	34,257	40,094	15,879	10,126
以下人士應佔綜合收益總額：					
— 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
	32,742	34,257	40,094	15,879	10,126

### 綜合收益表摘選項目詳述

#### 收益

於往績記錄期，我們的收入衍生自以下四個主要業務分部。下表載列所示期間按各業務分部的主要服務劃分收入之明細分析：

	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 %
一般物業管理 服務										
酬金制	11,621	5%	16,133	7%	18,629	7%	7,288	7%	8,203	7%
包幹制	6,470	3%	8,760	3%	9,300	3%	3,770	3%	4,217	4%
住戶支援服務的 服務費	17,156	8%	18,493	8%	22,743	9%	11,286	11%	9,217	8%
物業管理服務 總收入	35,247	16%	43,386	18%	50,672	19%	22,344	21%	21,637	19%

## 財務資料

	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 %
超市	64,628	28%	56,681	24%	54,468	21%	22,291	21%	20,989	18%
生鮮市場	6,361	3%	6,642	3%	6,699	3%	2,833	3%	4,878	4%
便利店	25,213	11%	33,558	14%	36,207	14%	13,929	13%	14,070	12%
進口貨品專賣店	1,624	1%	1,427	1%	1,294	0%	582	1%	322	1%
<b>零售服務總收入</b>	<b>97,826</b>	<b>43%</b>	<b>98,308</b>	<b>42%</b>	<b>98,668</b>	<b>38%</b>	<b>39,635</b>	<b>38%</b>	<b>40,259</b>	<b>35%</b>
中餐館	43,928	19%	40,082	17%	42,021	16%	15,936	15%	14,954	13%
茶餐館	18,265	8%	18,876	8%	23,141	9%	9,058	9%	11,019	9%
東亞及西餐館	5,219	2%	7,393	3%	8,681	3%	3,058	3%	7,902	7%
咖啡館	1,778	1%	2,198	1%	2,432	1%	916	1%	1,118	1%
<b>餐飲服務總收入</b>	<b>69,190</b>	<b>30%</b>	<b>68,549</b>	<b>29%</b>	<b>76,275</b>	<b>29%</b>	<b>28,968</b>	<b>28%</b>	<b>34,993</b>	<b>30%</b>
校外培訓服務	9,142	4%	13,866	6%	20,651	8%	7,625	7%	10,231	8%
物業代理服務	8,062	4%	4,120	2%	4,496	2%	1,561	1%	2,994	3%
職業介紹服務	854	0%	1,048	0%	1,467	1%	560	1%	664	1%
洗滌服務	6,809	3%	7,567	3%	8,883	3%	3,806	4%	4,294	4%
<b>配套生活服務 總收入</b>	<b>24,867</b>	<b>11%</b>	<b>26,601</b>	<b>11%</b>	<b>35,497</b>	<b>14%</b>	<b>13,552</b>	<b>13%</b>	<b>18,183</b>	<b>16%</b>
<b>總計</b>	<b>227,130</b>	<b>100%</b>	<b>236,844</b>	<b>100%</b>	<b>261,112</b>	<b>100%</b>	<b>104,499</b>	<b>100%</b>	<b>115,072</b>	<b>100%</b>

物業管理服務收入由2013年約人民幣35.2百萬元增加至2014年的人民幣43.4百萬元，並於2015年進一步增至人民幣50.7百萬元。該增幅主要由於我們所管理的總訂約建築面積因我們所管理的住宅社區建築面積增加以及我們所管理的住宅社區數目和祈福新邨物業管理費及祈福新邨有權收取的佣金百分比均有所增加所致，然後由截至2015年5月31日止五個月的人民幣22.3百萬元減至截至2016年5月31日止五個月的人民幣21.6百萬元，主要是由於祈福名都花園的新住宅單位於2014年末前後交付，令2016年首五個月承接的小型裝修及設備裝置項目數目較2015年同期為少，以致住戶支援服務所得收入減少。

截至2013年、2014年及2015年12月31日止年度及截至2015年及2016年5月31日止五個月，業主應佔物業管理服務收入分別約為人民幣21.1百萬元、人民幣25.9百萬元、人民幣32.8百萬元、人民幣16.6百萬元及人民幣11.0百萬元。於同期，物業發展商應佔物業管理服務收入分別約為人民幣4.1百萬元、人民

---

## 財務資料

---

幣10.2百萬元、人民幣11.5百萬元、人民幣3.2百萬元及人民幣5.2百萬元。增加乃主要由於物業發展商新完成更多物業並由我們管理令所管理的總建築面積增加所致。截至2013年、2014年及2015年12月31日止年度及截至2015年及2016年5月31日止五個月，我們來自租戶的物業管理服務收入分別約為人民幣4.9百萬元、人民幣3.6百萬元、人民幣2.8百萬元、人民幣1.6百萬元及人民幣0.5百萬元。同期我們來自其他類別客戶的收益分別約為人民幣5.1百萬元、人民幣3.7百萬元、人民幣3.5百萬元、人民幣0.9百萬元及人民幣4.9百萬元。

於往績記錄期，零售服務收入輕微上升，由2013年約人民幣97.8百萬元升至2014年約人民幣98.3百萬元，並於2015年進一步增至約人民幣98.7百萬元，以及由截至2015年5月31日止五個月的人民幣39.6百萬元增至截至2016年5月31日止五個月的人民幣40.3百萬元。2013年至2015年的增幅主要由於便利店銷售上升的淨影響，部分由超市銷售下降所抵銷。有關超市銷售減少主要由於重置鄰近中央巴士總站令行人流量減少所致。自截至2015年5月31日止五個月起至截至2016年5月31日止五個月的增加主要由於於2016年3月開設祈福市場(祈福名都)及祈福市場同時運作導致的生鮮市場收益上升之淨影響所致，部份被超市銷售下降所抵銷，主要受搬遷中央巴士總站導致行人流量下降所致，而我們的超市之前於其搬遷至祈福名都前鄰近該巴士站。因此，直接銷售貨品的收入減少，而特許銷售費及攤位租戶租金收入有所增加，令零售服務分部整體收入增加。詳情請參閱本招股章程「業務－零售服務－零售服務收入模式」一節。

餐飲服務收入由2013年約人民幣69.2百萬元輕微下跌至2014年約人民幣68.5百萬元，主要因為我們關閉藥膳坊(花都分店)所致。其後由2014年約人民幣68.5百萬元增加至2015年約人民幣76.3百萬元，主要因為餐飲店(尤其為茶餐館及中餐館)數目增加及業績改善所致。收入由截至2015年5月31日止五個月約人民幣29.0百萬元增至截至2016年5月31日止五個月約人民幣35.0百萬元，主要由於在2016年開設8間新餐飲店及重置3間餐飲店所致。

於往績記錄期，配套生活服務收入大幅上升，由2013年約人民幣24.9百萬元增至2014年人民幣26.6百萬元，並於2015年進一步增至約人民幣35.5百萬元。該增幅主要由於洗滌服務及校外培訓服務網絡收入增加的淨影響，部分由物業代理服務所得收入減少所抵銷。其後由截至2015年5月31日止五個月約人民幣13.6百萬元增至截至2016年5月31日止五個月約人民幣18.2百萬元，主要由於校外培訓服務及物業代理服務的收入增加所致。

## 財務資料

### 銷售成本

我們的銷售成本主要包括零售服務分部出售貨物的成本、各業務分部的員工福利開支及餐飲服務分部的原材料及消耗品成本。

下表載列往績記錄期按組成部分劃分的銷售成本及總銷售成本的百分比的明細分析：

	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	%	人民幣千元	%	人民幣千元	%	人民幣千元	%	人民幣千元	%
零售業務出售貨物 成本	61,752	41%	60,664	40%	59,080	37%	23,773	36%	22,472	32%
僱員福利開支	36,965	24%	36,193	24%	39,470	25%	14,668	23%	17,323	25%
餐飲業務原材料及 消耗品成本	27,590	18%	25,484	17%	28,246	18%	10,825	17%	14,270	21%
公用事業費用 — 電費、 水費、煤氣費等	7,135	5%	7,334	5%	7,546	5%	2,909	4%	3,500	5%
營業稅及 其他徵費	7,881	5%	8,096	5%	8,868	5%	3,463	5%	3,127	4%
經營租賃付款	4,316	3%	4,619	3%	5,015	3%	1,715	3%	2,737	4%
其他服務的分包成 本	3,230	2%	5,215	3%	8,916	5%	5,124	8%	3,053	4%
折舊及攤銷開支	1,250	1%	1,029	1%	1,392	1%	548	1%	574	1%
其他	1,490	1%	2,400	2%	2,121	1%	1,714	3%	2,433	4%
	<b>151,609</b>	<b>100%</b>	<b>151,034</b>	<b>100%</b>	<b>160,654</b>	<b>100%</b>	<b>64,739</b>	<b>100%</b>	<b>69,489</b>	<b>100%</b>

下表載列按業務分部劃分的往績記錄期銷售成本明細分析：

	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	%	人民幣千元	%	人民幣千元	%	人民幣千元	%	人民幣千元	%
按業務分部劃分 的成本										
物業管理服務	15,459	10%	20,044	13%	22,722	14%	10,943	17%	8,914	13%
零售服務	63,731	42%	62,458	41%	60,479	38%	24,672	38%	23,682	34%
餐飲服務	59,902	40%	55,212	37%	60,102	37%	23,137	36%	28,627	41%
配套生活服務	12,517	8%	13,320	9%	17,351	11%	5,987	9%	8,266	12%
總計	<b>151,609</b>	<b>100%</b>	<b>151,034</b>	<b>100%</b>	<b>160,654</b>	<b>100%</b>	<b>64,739</b>	<b>100%</b>	<b>69,489</b>	<b>100%</b>

---

## 財務資料

---

我們的總銷售成本維持相對穩定，由2013年約人民幣151.6百萬元輕微下降至2014年約人民幣151.0百萬元。隨後由2014年約人民幣151.0百萬元增加至2015年約人民幣160.7百萬元，以及由截至2015年5月31日止五個月約人民幣64.7百萬元增至截至2016年5月31日止五個月約人民幣69.5百萬元。

在往績記錄期，影響我們總銷售成本的因素為主要衍生自零售服務分部的出售貨物成本、來自不同業務分部的員工福利開支及主要來自餐飲服務分部的原材料及消耗品成本。

出售貨物成本包括零售服務分部向供應商購買採購品所產生的成本。由於零售服務分部的收益保持穩定，截至2013年、2014年及2015年12月31日止三個年度出售貨物成本亦保持穩定。其後截至2016年5月31日止五個月較截至2015年5月31日下降，與超市同期直接銷售貨品的收入減少大致一致。

員工福利開支主要包括不同服務分部支付予營運員工的工資及薪酬、社保基金供款、醫療及其他福利。截至2013年及2014年12月31日止兩個年度，員工福利開支保持穩定，然後於截至2015年12月31日止年度及截至2016年5月31日止五個月有所增加，主要是由於擴展我們的業務營運所致。

原材料及消耗品成本主要包括就餐飲服務分部向外部供應商採購其所用的食材及消耗品的成本。2013年、2014年及2015年以及截至2015年及2016年5月31日止五個月，餐飲業務所用原材料及消耗品成本分別約為人民幣27.6百萬元、人民幣25.5百萬元、人民幣28.2百萬元、人民幣10.8百萬元及人民幣14.3百萬元，佔相應期間的總銷售成本分別約18%、17%、18%、17%及21%。原材料及消耗品成本由2013年約人民幣27.6百萬元輕微下跌至2014年約人民幣25.5百萬元，主要由於2013年10月關閉藥膳坊(花都分店)所致。餐飲所用原材料及消耗品成本由2014年約人民幣25.5百萬元增加至2015年約人民幣28.2百萬元，以及由截至2015年5月31日止五個月的人民幣10.8百萬元增至截至2016年5月31日止五個月的人民幣14.3百萬元。餐飲服務分部所用原材料及消耗品成本的增幅與餐飲服務分部的增長大致一致。

## 財務資料

### 毛利及毛利率

#### 按業務分部劃分的毛利及毛利率

	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%
洗滌服務	2,318	34%	2,515	33%	2,787	31%	1,255	33%	1,258	29%
校外培訓服務	4,671	51%	7,749	56%	12,001	58%	5,061	66%	6,675	65%
物業代理服務	4,608	57%	2,170	53%	2,278	51%	799	51%	1,435	48%
職業介紹服務	753	88%	847	81%	1,080	74%	450	80%	549	83%
配套生活服務	12,350	50%	13,281	50%	18,146	51%	7,565	56%	9,917	55%
合計	<u>75,521</u>	33%	<u>85,810</u>	36%	<u>100,458</u>	38%	<u>39,760</u>	38%	<u>45,583</u>	40%

我們的整體毛利由2013年約人民幣75.5百萬元增加至2014年約人民幣85.8百萬元，並於2015年進一步增至約人民幣100.5百萬元。其後由截至2015年5月31日止五個月約人民幣39.8百萬元增至截至2016年5月31日止五個月約人民幣45.6百萬元。2014年的升幅主要帶動因素為我們的物業管理服務及餐飲服務的毛利增加。2015年及截至2016年5月31日止五個月的增加由全部四個分部的毛利增加所帶動。

我們的整體毛利率由2013年約33%增加至2014年約36%，主要由於餐飲服務分部的毛利率上升所致，原因為2013年10月關閉於2013年業績未如理想的藥膳坊(花都分店)。我們的毛利率再由2014年約36%增加至2015年約38%，主要由於零售服務及餐飲服務的毛利率增加所致。我們的毛利率然後由截至2015年5月31日止五個月約38%增至截至2016年5月31日止五個月約40%，主要由於物業管理服務及零售服務的毛利率上升所致。

物業管理服務分部的毛利於往績記錄期有所增加，主要由於我們擴充一般物業管理服務及管理的建築面積所致。於截至2013年、2014年及2015年12月31日止年度，物業管理服務分部的毛利率維持相對穩定，介乎約54%至56%

之間。有關毛利率由截至2015年5月31日止五個月約51%增至截至2016年5月31日止五個月約59%，主要由於於2016年進行毛利率較低的小型裝修及設備裝置項目的數目減少所致。

零售服務分部的毛利一般於往績記錄期增加，而零售服務分部的毛利率於往績記錄期上升，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日止五個月分別約為35%、36%、39%、38%及41%。於2014年，毛利增加主要來自便利店毛利增加。此乃主要由於便利店新店鋪位置有改善及產品組合更多樣化，因此吸引更多銷售。於2015年，毛利及毛利率增加主要由於來自特許銷售費的收入增加，而並無產生相應直接成本，因此令毛利率上升。截至2015年及2016年5月31日止五個月，毛利率增加主要來自特許銷售費及攤位租戶租金收入的收益增加以及自2015年5月起出租超市及便利店戶外玻璃窗空間作廣告所得的租金收入。

餐飲服務分部的毛利於截至2013年、2014年及2015年12月31日止年度增加，主要由於中餐館的毛利增加所致。餐飲服務分部的毛利率由截至2013年12月31日止年度約13%升至截至2014年12月31日止年度的19%，主要由於於2013年10月關閉於2013年業績欠佳的藥膳坊(花都分店)所致。隨後，截至2014年及2015年12月31日止年度，我們的毛利率由19%升至21%，主要由於銷售節慶食品及提升餐牌選擇及售價。毛利率由截至2015年5月31日止五個月約20%輕微減至截至2016年5月31日止五個月的18%，維持相對穩定。此乃主要由於新開張餐飲店於開業初期的成本相對較高。

配套生活服務分部的毛利於截至2013年、2014年及2015年12月31日止年度增加，主要由於校外培訓服務及洗滌服務的毛利增加所致。配套生活服務分部的毛利率維持相對平穩，截至2013年及2014年12月31日止年度為50%，主要由於校外培訓服務的毛利率上升，惟物業交易減少導致物業代理服務的毛利率下降所抵銷，原因為廣州市更嚴格的法規對置業實施的限制令市場上物業交易數量減少。截至2014年及2015年12月31日止年度，毛利率由約50%微升至51%，主要由於收生數目增加而造成校外培訓服務的毛利增加及規模經濟效益提高所致。毛利率由截至2015年5月31日止五個月約56%輕微減至截至2016年5月31日止五個月的55%，維持相對穩定。



## 財務資料

### 銷售及營銷開支

我們的銷售及營銷開支主要包括銷售及營銷員工的僱員福利開支、經營租賃開支及水電費。下表列載於往績記錄期銷售及營銷開支按組成部分劃分的明細分析：

	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	%	人民幣 千元	%	人民幣 千元	%	人民幣 千元	%	人民幣 千元	%
<b>銷售及營銷開支</b>										
員工福利開支	9,723	55%	8,861	53%	10,109	55%	4,281	58%	4,691	59%
原材料及消耗品成本	197	1%	239	1%	335	2%	122	2%	110	1%
公用事業費用—電費、 水費及煤氣費等	1,768	10%	1,983	12%	1,753	10%	558	8%	596	7%
經營租賃開支	3,506	20%	3,586	21%	3,333	18%	1,609	22%	787	10%
折舊及攤銷費用	454	2%	799	5%	581	3%	190	3%	349	4%
廣告開支	640	4%	603	4%	403	2%	89	1%	249	3%
其他開支	1,481	8%	660	4%	1,749	10%	493	6%	1,228	16%
<b>總計</b>	<b>17,769</b>	<b>100%</b>	<b>16,731</b>	<b>100%</b>	<b>18,263</b>	<b>100%</b>	<b>7,342</b>	<b>100%</b>	<b>8,010</b>	<b>100%</b>

我們的銷售及營銷開支於截至2013年、2014年及2015年12月31日止年度各年以及截至2015年及2016年5月31日止五個月分別約為人民幣17.8百萬元、人民幣16.7百萬元、人民幣18.3百萬元、人民幣7.3百萬元及人民幣8.0百萬元。有關開支佔往績記錄期各期間的總收益約7%至8%，而銷售及營銷開支相當大的比重來自員工成本。於往績記錄期，銷售及營銷開支輕微增加乃主要由於薪酬及員工數目增加所致。其他開支主要包括向住戶提供消費卡及開設新門店購買消耗品的成本。

## 財務資料

### 行政開支

我們的行政開支主要包括行政員工福利開支及辦公室相關開支。下表列載於往績記錄期按組成部分劃分的行政開支明細分析：

	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	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	%
<b>行政開支</b>										
員工福利開支	11,607	68%	12,732	55%	15,932	61%	6,194	57%	8,963	43%
公用事業費用—電費、水費 及煤氣費等	6	1%	19	1%	33	0%	8	0%	7	0%
經營租賃開支	757	4%	825	4%	859	3%	581	5%	611	3%
商業稅及其他徵費	376	2%	791	3%	53	0%	36	0%	24	0%
辦公室相關開支	3,249	19%	3,301	14%	2,552	10%	1,045	10%	1,247	6%
折舊及攤銷費用	233	1%	296	1%	452	2%	246	2%	231	1%
廣告開支	-	0%	3	0%	-	0%	-	0%	-	0%
上市開支	-	0%	4,052	17%	5,736	22%	2,639	24%	7,912	38%
其他開支	803	5%	1,180	5%	658	2%	219	2%	1,766	9%
<b>總計</b>	<b>17,031</b>	<b>100%</b>	<b>23,199</b>	<b>100%</b>	<b>26,275</b>	<b>100%</b>	<b>10,968</b>	<b>100%</b>	<b>20,761</b>	<b>100%</b>

於往績記錄期，行政開支增加主要由於產生上市開支。不計及所產生的上市開支，我們的行政開支於往績記錄期保持相對穩定，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，金額分別約為人民幣17.0百萬元、人民幣19.1百萬元、人民幣20.5百萬元、人民幣8.3百萬元及人民幣12.8百萬元，佔往績記錄期各期間總收益約7%至11%。

### 財務收入

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，財務收入分別約為人民幣4.3百萬元、人民幣3.4百萬元、人民幣0.4百萬元、人民幣0.3百萬元及人民幣96,000元。我們的財務收入主要包括應收關聯方的貸款及銀行定期存款的利息收入。於最後實際可行日期，借予關聯方的貸款已全數結清，而我們已終止向任何主體放貸。

### 財務成本

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，我們的財務開支分別約為零元、人民幣0.1百萬元、零元、零元及零元。財務開支主要包括於接近2013年末關聯方貸款的利息開支，該貸款已於2015年悉數償還。

## 所得稅開支

我們的稅務開支包括本公司及附屬公司利潤須繳納的中國企業所得稅及香港利得稅及中國代扣代繳稅。

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，適用中國企業所得稅率及適用香港利得稅率分別為25%及16.5%。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，適用中國代扣代繳所得稅率為10%。

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，我們的所得稅開支分別約人民幣13.7百萬元、人民幣15.4百萬元、人民幣16.7百萬元、人民幣6.2百萬元及人民幣7.2百萬元。同期實際稅率維持相對穩定，分別約為29%、31%、29%、28%及41%。我們的實際稅率高於25%，原因為中國附屬公司向該等附屬公司當時在中國境外的股東宣派股息而產生中國代扣代繳所得稅以及產生若干不可扣稅上市開支。截至2016年5月31日止五個月的實際稅率尤其高乃主要由於本公司產生的不可扣稅上市開支所致。

於最後實際可行日期及往績記錄期，我們已於所有重大方面履行我們的稅務責任，亦已於我們的財務報表作出足夠的稅項撥備(倘需要)，且無任何尚未解決的稅務糾紛。

## 年／期內利潤及純利率

我們於截至2013年及2014年12月31日止年度錄得的利潤分別約人民幣32.7百萬元及人民幣34.3百萬元，相當於5%增幅，而截至2014年及2015年12月31日止年度錄得的利潤則分別約人民幣34.3百萬元及人民幣40.1百萬元，相當於17%增幅。截至2015年及2016年5月31日止五個月，我們分別錄得利潤約人民幣15.9百萬元及人民幣10.1百萬元，跌幅相當於36%。

我們於某期間的純利率代表純利百分比除以該期的總收入金額。我們的純利率於截至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日止五個月分別約為14%、14%、15%、15%及9%。我們的純利率於截至2013年、2014年及2015年12月31日止年度維持穩定，而相比截至2015年5月31日止五個月，截至2016年5月31日止五個月有所下跌，主要是由於上市開支於2016年增加所致。

## 財務資料

下表載列我們各分部的分部業績及分部業績利潤率。分部業績利潤率乃按分部利潤除以有關分部自外部人士所得收入計算。

	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	(未經審計) 人民幣千元	人民幣千元
<b>分部業績</b>					
零售服務	13,898	15,083	16,598	6,065	6,855
餐飲服務	2,417	7,156	7,828	2,923	620
物業管理服務	18,111	21,047	25,795	10,636	10,979
配套生活服務					
校外培訓服務	2,400	4,534	8,656	3,461	4,634
物業代理服務	3,366	1,211	1,402	444	1,010
洗滌服務	293	437	670	278	238
職業介紹服務	324	460	705	280	385
總計	40,809	49,928	61,654	24,087	24,721

	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
	%	%	%	(未經審計) %	%
<b>分部業績利潤率</b>					
零售服務	14%	15%	17%	15%	17%
餐飲服務	3%	10%	10%	10%	2%
物業管理服務	51%	49%	51%	48%	51%
配套生活服務					
校外培訓服務	26%	33%	42%	45%	45%
物業代理服務	42%	29%	31%	28%	34%
洗滌服務	4%	6%	8%	7%	6%
職業介紹服務	38%	44%	48%	50%	58%
總計	18%	21%	24%	23%	21%

## 經營業績之期間比較

### 截至2016年5月31日止五個月與截至2015年5月31日止五個月比較

#### 收入

我們的收入由截至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，即10%。收入增長主要由於餐飲服務及配套生活服務分部收入增長。

- **物業管理服務。**物業管理服務的收入由截至2015年5月31日止五個月約人民幣22.3百萬元輕微減少3%至截至2016年5月31日止五個月約人民幣21.6百萬元。有關跌幅主要由於住戶支援服務的收入減少。住戶支援服務的收入由截至2015年5月31日止五個月的人民幣11.3百萬元減至截至2016年5月31日止五個月的人民幣9.2百萬元，主要由於於2016年從事小型裝修及設備裝置項目數目減少所致。
- **零售服務。**零售服務的收入由截至2015年5月31日止五個月的人民幣39.6百萬元輕微增加約2%至截至2016年5月31日止五個月的人民幣40.3百萬元。相對穩定主要由於生鮮市場收入增加所致，惟部份被超市收入減少所抵銷。生鮮市場收入由截至2015年5月31日止五個月的約人民幣2.8百萬元增至截至2016年5月31日止五個月的人民幣4.9百萬元，主要由於於2016年3月開設祈福市場(祈福名都)及祈福市場投入運作。超市收入由截至2015年5月31日止五個月約人民幣22.3百萬元減少至截至2016年5月31日止五個月的21.0百萬元，主要由於中央巴士站搬遷的持續影響所致，並影響該期間的行人流量。
- **餐飲服務。**餐飲服務的收入由截至2015年5月31日止五個月約人民幣29.0百萬元增加約21%至截至2016年5月31日止五個月約人民幣35.0百萬元。有關增幅主要由於茶餐館及東亞及西餐館的收入增加所致。茶餐館的收入由截至2015年5月31日止五個月約人民幣9.1百萬元增至截至2016年5月31日止五個月約人民幣11.0百萬元，而東亞及西餐館的收入由同期約人民幣3.1百萬元增至人民幣7.9百萬元，主要由於2016年開設新餐館所致。
- **配套生活服務。**配套生活服務的收入由截至2015年5月31日止五個月約人民幣13.6百萬元增加約34%至截至2016年5月31日止五個月約人民幣18.2百萬元。有關增加主要由於校外培訓服務及物業代理服務的收入增加所致。校外培訓服務的收入由截至2015年5月31日止五個月

---

## 財務資料

---

約人民幣7.6百萬元增至截至2016年5月31日止五個月的人民幣10.2百萬元，主要由於收生增加。物業代理服務的收入由截至2015年5月31日止五個月約人民幣1.6百萬元增至截至2016年5月31日止五個月的人民幣3.0百萬元，主要由於二手住宅物業市場銷售上升所致。

### 銷售成本

我們的銷售成本由截至2015年5月31日止五個月約人民幣64.7百萬元增至截至2016年5月31日止五個月的人民幣69.5百萬元，增長人民幣4.8百萬元，即7%。銷售成本增長與我們收入的增加大體上一致。尤其是，我們於截至2016年5月31日止五個月招致更多原材料及消耗品成本，此與餐飲業務分部的增長一致。

### 毛利及毛利率

我們的毛利由截至2015年5月31日止五個月約人民幣39.8百萬元增至截至2016年5月31日止五個月的人民幣45.6百萬元，增長約人民幣5.8百萬元，即15%。同時，我們的毛利率由截至2015年5月31日止五個月約38%增至截至2016年5月31日止五個月的40%。毛利增加乃主要來自物業管理服務、零售服務及配套生活服務分部所作出的貢獻。毛利率增加主要歸因於物業管理服務及零售服務分部的毛利率增加所致。零售服務的毛利由截至2015年5月31日止五個月的人民幣15.0百萬元增加約11%至截至2016年5月31日止五個月約人民幣16.6百萬元。同期的毛利率由38%增至41%，主要由於特許銷售商收入及租金收入增加以及自2015年5月起出租超市及便利店戶外玻璃窗空間作廣告所得的租金收入並不產生任何相關直接成本。物業管理服務分部毛利率由截至2015年5月31日止五個月約51%增至截至2016年5月31日止五個月59%，主要由於毛利率較低的小型裝修及設備裝置項目的數目減少。截至2015年5月31日止五個月提供予住戶的小型裝修及設備裝置服務較2016年同期多，皆因祈福名都花園的新住宅單位於2014年末前後交付。

### 銷售及營銷開支

我們的銷售及營銷開支由截至2015年5月31日止五個月約人民幣7.3百萬元增至截至2016年5月31日止五個月的人民幣8.0百萬元，增加約9%，主要是由於2016年開設及搬遷新零售及餐飲店的僱員數目及開支增加所致。銷售及營銷開支絕大部分與零售服務分部及餐飲服務分部有關。其他開支由截至

---

## 財務資料

---

2015年5月31日止五個月約人民幣0.5百萬元增加至截至2016年5月31日止五個月約人民幣1.2百萬元，主要是由於在2016年購買開設新門店所用的消耗品所致。

### 行政開支

我們的行政開支由截至2015年5月31日止五個月約人民幣11.0百萬元增至截至2016年5月31日止五個月的人民幣20.8百萬元，增長約89%，主要是由於產生上市開支及因員工數目增加導致僱員福利開支增加所致。其他開支由截至2015年5月31日止五個月約人民幣0.2百萬元增加至截至2016年5月31日止五個月約人民幣1.8百萬元，主要是由於在2016年開設新門店產生的成本所致。

### 其他收益或虧損－淨額

我們於截至2015年5月31日止五個月錄得其他虧損約人民幣52,000元及於截至2016年5月31日止五個月錄得其他收益人民幣230,000元。轉虧為盈主要是由於人民幣兌港元的匯率波動所致。

### 其他收入

其他收入由截至2015年5月31日止五個月約人民幣0.4百萬元減少至截至2016年5月31日止五個月約人民幣0.2百萬元，相當於減少約人民幣0.2百萬元，即56%。減少乃由於利息收入減少所致。

### 財務收入

我們的財務收入由截至2015年5月31日止五個月約人民幣0.3百萬元減至截至2016年5月31日止五個月的人民幣96,000元，下跌約人民幣0.2百萬元，即70%，該跌幅主要由於關聯方於2015年清還相關貸款所致。

### 所得稅開支

我們的所得稅開支增長約人民幣1.0百萬元，即16%，由截至2015年5月31日止五個月約人民幣6.2百萬元增至截至2016年5月31日止五個月的人民幣7.2百萬元，主要是因為除所得稅前溢利增加所致。截至2015年及2016年5月31日止五個月的實際稅率由28%上升至41%，主要是由於不可扣稅上市開支增加所致。

### 期內利潤及純利率

因上述種種因素，我們的期內利潤由截至2015年5月31日止五個月約人民幣15.9百萬元減至截至2016年5月31日止五個月的人民幣10.1百萬元，減少約人民幣5.8百萬元，即36%。我們的純利率於同期間由約15%減至9%。

截至2015年12月31日止年度與截至2014年12月31日止年度比較

收入

我們的收入由截至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日止年度的人民幣261.1百萬元，增長約人民幣24.3百萬元，即10%。收入增長主要因為來自我們物業管理、餐飲及配套生活服務分部的收入增加。

- **物業管理服務。**物業管理服務的收入由截至2014年12月31日止年度約人民幣43.4百萬元增加17%至截至2015年12月31日止年度約人民幣50.7百萬元。有關增幅主要由於酬金制一般物業管理服務的收入及住戶支援服務的收入增加。酬金制一般物業管理服務的收入由截至2014年12月31日止年度約人民幣16.1百萬元增至截至2015年12月31日止年度人民幣18.6百萬元，主要由於我們所管理的總訂約建築面積增加以及我們管理的住宅社區數目俱升所致。住戶支援服務的收入由人民幣18.5百萬元增至人民幣22.7百萬元，主要由於從事及完成更多裝修及設備裝置項目所致。
- **零售服務。**零售服務的收入維持相對穩定，由截至2014年12月31日止年度的人民幣98.3百萬元輕微增加至截至2015年12月31日止年度的人民幣98.7百萬元。相對穩定主要由於便利店收入增加所致。便利店收入由約人民幣33.6百萬元增至人民幣36.2百萬元，主要由於便利店的銷售增加所致，尤其是你我他便利店(巴士站)於2014年下半年開業，並於2015年年度全面營業。我們豐富了產品種類，改善新便利店所在位置的客流，從而提升銷售。
- **餐飲服務。**餐飲服務的收入由截至2014年12月31日止年度約人民幣68.5百萬元增加約11%至截至2015年12月31日止年度約人民幣76.3百萬元。有關增幅主要由於(i)新店貓頭鷹餐廳(巴士站分店)於2014年9月開業；及(ii)老朋友餐廳的業績增長，導致茶餐館收入由約人民幣18.9百萬元增至人民幣23.1百萬元所致。
- **配套生活服務。**配套生活服務的收入由截至2014年12月31日止年度約人民幣26.6百萬元增加約33%至截至2015年12月31日止年度約人民幣35.5百萬元。有關增加主要由於校外培訓服務及洗滌服務的收入增加所致。校外培訓服務的收入由約人民幣13.9百萬元增至人民幣20.7百



萬元，主要由於收生增加。洗滌服務的收入由約人民幣7.6百萬元增至人民幣8.9百萬元，主要由於新客戶增加及我們提高了若干企業客戶的服務價格。我們來自物業代理服務及職業介紹服務的收入維持穩定。

### 銷售成本

我們的銷售成本由截至2014年12月31日止年度約人民幣151.0百萬元增至截至2015年12月31日止年度的人民幣160.7百萬元，增長人民幣9.7百萬元，即6%。銷售成本增長與我們收益的增加大體上一致。尤其是，我們於2015年因增加承接裝修及設備裝置服務和家居維修服務，使其他服務產生額外的分包成本；此外我們的員工成本及餐飲業務的原材料及消耗品成本亦隨業務增長而增加。

### 毛利及毛利率

我們的毛利由截至2014年12月31日止年度約人民幣85.8百萬元增至截至2015年12月31日止年度的人民幣100.5百萬元，增長約人民幣14.7百萬元，即17%。同時，我們的毛利率由截至2014年12月31日止年度約36%增至截至2015年12月31日止年度的38%。毛利增加乃主要來自我們全部四個業務分部的毛利增加及我們業務增長所致。毛利率上升主要乃由於(i)銷售節慶食品及提升餐牌選擇及售價令餐飲服務的毛利率上升；(ii)特許銷售費的收入增加，而並無產生相應直接成本，因此令零售服務的毛利率上升；及(iii)培訓課程及興趣班持續成功，班別數目及報讀人數增加，並達致規模經濟效益，令校外培訓服務的毛利率上升。

### 銷售及營銷開支

我們的銷售及營銷開支由截至2014年12月31日止年度約人民幣16.7百萬元增至截至2015年12月31日止年度的人民幣18.3百萬元，增加約9%，主要是由於我們的銷售及營銷職能員工成本增加所致。銷售及營銷開支絕大部分與零售服務分部有關。銷售開支上升主要由於薪酬上升所致。

### 行政開支

我們的行政開支由截至2014年12月31日止年度約人民幣23.2百萬元增至截至2015年12月31日止年度約人民幣26.3百萬元，增長約13%，主要乃由於(i)產生上市開支；及(ii)因薪酬上升導致僱員福利開支增加所致。

### 其他收益或虧損 — 淨額

我們於截至2014年及2015年12月31日止年度承擔其他虧損分別約人民幣0.3百萬元及人民幣0.6百萬元。其他虧損增加主要是由於人民幣兌港元的匯率波動所致。

### 其他收入

其他收入由截至2014年12月31日止年度約人民幣0.8百萬元增至截至2015年12月31日止年度約人民幣1.0百萬元，相當於增加約人民幣0.2百萬元，即22%。增加乃由於利息收入增加所致。

### 財務收入

我們的財務收入由截至2014年12月31日止年度約人民幣3.4百萬元減至截至2015年12月31日止年度的人民幣0.4百萬元，下跌人民幣約3.0百萬元，即87%，該跌幅主要是由於關聯方清還相關貸款所致。

### 所得稅開支

我們的所得稅開支由截至2014年12月31日止年度約人民幣15.4百萬元增至截至2015年12月31日止年度的人民幣16.7百萬元，增長約人民幣1.3百萬元，即8%，主要因為純利增加所致。實際稅率維持相對穩定，截至2014年及2015年12月31日止年度分別為31%及29%。

### 年內溢利及純利率

因上述種種因素，我們的年內溢利由截至2014年12月31日止年度約人民幣34.3百萬元增至截至2015年12月31日止年度的人民幣40.1百萬元，增加約人民幣5.8百萬元，即17%。同期，我們的純利率維持相對穩定，由14%微增至15%。

### 截至2014年12月31日止年度與截至2013年12月31止年度比較

#### 收入

我們的收入由截至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日止年度的人民幣236.8百萬元，增長約人民幣9.7百萬元，即4%。收入增長主要因為物業管理服務收入增加所致。

- **物業管理服務。**物業管理服務的收入由2013年的人民幣35.2百萬元增加約23%至2014年的人民幣43.4百萬元，乃由於物業管理服務及住戶支援服務的收入增加所致。酬金制一般物業管理服務的收入由約人民幣11.6百萬元增至人民幣16.1百萬元，主要乃由於：(i)已由我們按

酬金制管理的社區的總訂約建築面積增加；及(ii)祈福新邨的物業管理費及我們有權獲得的酬金百分比增加，從而帶來的我們所管理的總訂約建築面積增加所致。包幹制一般物業管理服務收入由約人民幣6.5百萬元增至人民幣8.8百萬元，主要由於在2013年第二季交付前階段向兩個新社區提供一般物業管理服務。住戶支援服務的收入由約人民幣17.2百萬元增至人民幣18.5百萬元，主要是由於進行及完成的裝修及設備裝置項目數目增加所致。

- **零售服務。**零售服務的收入由2013年的人民幣97.8百萬元輕微增加約0.5%至2014年的人民幣98.3百萬元，保持相對穩定。增加主要由於便利店收入增加部分被超市收入減少抵銷所致。便利店收入由約人民幣25.2百萬元增至人民幣33.6百萬元，主要乃由於：(i)我們的集約化策略於2013年9月將鄰近地區的5家便利店合併為一家位於半山會所的便利店，即你我他便利店12號店，致使客戶流量相對較高及提供吸引更多客戶的更多元化的產品選擇；(ii)於2014年下半年開設你我他便利店(巴士站)；及(iii)現有便利店的銷售增加從而改善產品選擇，而超市收入由約人民幣64.6百萬元減至人民幣56.7百萬元，主要由於因超市附近的中央巴士站搬遷導致客戶流量減少所致。
- **餐飲服務。**餐飲服務的收入由2013年的人民幣69.2百萬元輕微下降約1%至2014年的人民幣68.5百萬元，保持相對穩定。有關減少主要由於中餐館的收入下降，部分被西餐館(即相見好餐廳)的收入增加所抵銷。中餐館的收入由約人民幣43.9百萬元減至人民幣40.1百萬元，主要由於2013年10月關閉藥膳坊(花都分店)，以及祈福新邨外的公共建設工程影響車流所致。西餐館(即相見好餐廳)的收入由約人民幣5.2百萬元增至人民幣7.4百萬元，主要是由於相見好餐廳於2013年5月開業，並自當時起令平均翻座率持續增加所致。
- **配套生活服務。**配套生活服務的收入由2013年的人民幣24.9百萬元增加約7%至2014年的人民幣26.6百萬元。有關增加主要是由於校外培訓服務的收入增加所致，部分被物業代理服務的收入減少所抵銷。校外培訓服務的收入由約人民幣9.1百萬元增至人民幣13.9百萬元，主要

---

## 財務資料

---

由於以下各項收生增加所致：(i)現有培訓課程及興趣班；及(ii)推出新課程。物業代理服務的收入由約人民幣8.1百萬元減至人民幣4.1百萬元，主要由於廣州市實施更嚴格的法規，對物業購買施加限制，因而為物業銷售代理服務帶來不利影響所致。另一方面，我們來自職業介紹服務及洗滌服務的收入維持穩定。

### 銷售成本

我們的銷售成本由截至2013年12月31日止年度約人民幣151.6百萬元輕微減至截至2014年12月31日止年度的人民幣151.0百萬元，保持相對穩定，減少約人民幣0.6百萬元，即0.4%。減少主要由於2013年10月關閉一家中菜館藥膳坊(花都分店)，使餐飲業務的原材料及消耗品成本減少，惟部分減少因新餐館於2014年開業，以及因2013年開業的相見好餐廳全年營運而增加銷售成本所抵銷。

### 毛利及毛利率

我們的毛利由截至2013年12月31日止年度約人民幣75.5百萬元增加約人民幣10.3百萬元(即14%)至截至2014年12月31日止年度的人民幣85.8百萬元。同時，我們的毛利率由截至2013年12月31日止年度的33%上升至截至2014年12月31日止年度的36%。毛利增加主要是由於物業管理服務分部及餐飲服務分部的貢獻所致。毛利率上升主要是由於毛利率低的餐廳(即藥膳坊(花都分店))結業令餐飲服務分部的毛利率由2013年的13%上升至2014年的19%，以及校外培訓服務(屬於配套生活服務分部)的毛利率由2013年的51%上升至2014年的56%，主要受惠於培訓課程及興趣班報讀人數增加達致規模經濟效益所致。

### 銷售及營銷開支

我們的銷售及營銷開支由截至2013年12月31日止年度約人民幣17.8百萬元減至截至2014年12月31日止年度的人民幣16.7百萬元，減少約6%，主要是因為零售服務開支的減少。然而，銷售及營銷開支相對穩定，佔2013年及2014年總收益約7%至8%。而截至2013年及2014年12月31日止年度，有關零售服務分部的銷售及營銷開支佔銷售及營銷開支總額相當大的比重，由截至2013年12月31日止年度約人民幣15.8百萬元減少約4%至截至2014年12月31日止年度約人民幣15.2百萬元，主要由於員工成本下降所致。

### 行政開支

我們的行政開支由截至2013年12月31日止年度約人民幣17.0百萬元增加至截至2014年12月31日止年度的約人民幣23.2百萬元，增長約36%，主要由於產生上市開支及員工成本增加所致。

### 其他收益或虧損－淨額

其他收益或虧損由截至2013年12月31日止年度收益約人民幣0.6百萬元減至截至2014年12月31日止年度虧損約人民幣0.3百萬元。轉盈為虧乃由於人民幣兌港元的匯率波動所致。

### 其他收入

其他收入由截至2013年12月31日止年度約人民幣0.7百萬元增至截至2014年12月31日止年度的人民幣0.8百萬元，增加約人民幣0.1百萬元，即16%。增加乃由於利息收入增加所致。

### 財務收入

我們的財務收入由2013年約人民幣4.3百萬元減少至2014年約人民幣3.4百萬元，減少約人民幣0.9百萬元，即21%。有關減幅主要是因為關聯方清還部分貸款令利息收入減少所致。

### 所得稅開支

我們的所得稅開支由2013年約人民幣13.7百萬元增至2014年約人民幣15.4百萬元，增加約人民幣1.7百萬元，即13%，主要是因為收益增加所致。實際稅率維持相對穩定，於2013年及2014年分別約為29%及31%。

### 年內利潤及純利率

因上述種種因素，我們的年內利潤由2013年約人民幣32.7百萬元增至2014年的人民幣34.3百萬元，增長約人民幣1.6百萬元，即5%。我們於兩個年度的純利率維持於14%。

## 財務資料

### 流動資產及負債淨額

下表載列所示日期我們流動資產及流動負債資料：

	於12月31日			於5月31日	於9月30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	2016年 人民幣千元 (未經審計)
<b>流動資產</b>					
存貨	9,006	8,152	8,265	10,470	9,956
貿易及					
其他應收款項	109,899	95,741	47,200	48,172	49,789
定期存款	–	3,000	7,960	23,258	29,175
受限制現金	52	53	478	480	481
現金及現金等價物	49,297	77,670	93,334	80,185	98,937
	<u>168,254</u>	<u>184,616</u>	<u>157,237</u>	<u>162,565</u>	<u>188,338</u>
<b>流動負債</b>					
貿易及					
其他應付款項	103,800	98,201	60,148	67,974	80,675
即期所得稅負債	13,635	10,361	7,951	6,848	6,083
借貸	–	–	–	–	4,305
	<u>117,435</u>	<u>108,562</u>	<u>68,099</u>	<u>74,822</u>	<u>91,063</u>
<b>流動資產淨額</b>	<u><u>50,819</u></u>	<u><u>76,054</u></u>	<u><u>89,138</u></u>	<u><u>87,743</u></u>	<u><u>97,275</u></u>

我們的流動資產主要包括貿易及其他應收款項以及現金及現金等價物。我們的流動負債主要包括貿易及其他應付款項。

於往績記錄期，我們的流動資產淨額(即總流動資產及總流動負債之間的差額)維持正數。

我們的流動資產淨值由2016年5月31日人民幣87.7百萬元輕微增加至2016年9月30日約人民幣97.3百萬元。增幅主要由於經營所得現金及現金等價物增加，部分由貿易及其他應付款項增加所抵銷，主要乃由於(i)應付上市開支增加；及(ii)校外培訓服務的興趣班收生增加令客戶預付款增加所致。

流動資產淨值由2015年12月31日約人民幣89.1百萬元減少至2016年5月31日約人民幣87.7百萬元。跌幅主要由於為新開設的餐飲店增加採購及為新開設的祈福超市增加存貨，使貿易及其他應付款項增加所致。

我們的流動資產淨額由2014年12月31日約人民幣76.1百萬元增加至2015年12月31日的流動資產淨額約人民幣89.1百萬元。有關增幅主要是由於經營所得銀行存款及手頭現金增加及關聯方清還貸款及應收利息，以及主要因派付應付股息而令貿易及其他應付款項減少，因而導致我們的現金及現金等價物增加所致。

我們的流動資產淨額由2013年12月31日的人民幣50.8百萬元增加至2014年12月31日的流動資產淨額約人民幣76.1百萬元。增加主要由於現金及現金等價物增加，主要原因是(i)派付應付股息；及(ii)產生上市開支使其他應付款項增加的淨影響，導致經營所得銀行存款及手頭現金增加，而貿易及其他應付款項減少所致。

### 財務狀況報表若干項目的討論

#### 物業、廠房及設備

我們的物業、廠房及設備主要包括機器、汽車、辦公室設備及租賃物業裝修。於2013年、2014年及2015年12月31日以及2016年5月31日，本集團物業、廠房及設備的賬面淨值分別約為人民幣9.8百萬元、人民幣9.4百萬元、人民幣10.3百萬元及人民幣21.3百萬元。於2013年至2014年，賬面淨值減少主要是由於折舊開支所致，部分被添置所抵銷。於2014年至2015年及2015年12月31日至2016年5月31日的增加主要是由於就置換而添置機器及進行租賃物業裝修，以及為新開設餐館及零售店添置設備所致。

#### 存貨

我們的存貨主要包括就零售服務分部採購的商品及就餐飲服務分部向供應商採購的原材料。

於2016年9月30日，我們隨後售出及／或耗盡我們於2016年5月31日約人民幣9.6百萬元(或92%)的存貨。

存貨由2015年12月31日約人民幣8.3百萬元增至2016年5月31日的人民幣10.5百萬元，主要是由於開設新零售及餐飲店令存貨增加導致存貨水平上升所致。

我們的存貨維持相對穩定，由2014年12月31日約人民幣8.2百萬元輕微增至2015年12月31日的人民幣8.3百萬元。

我們的存貨由2013年12月31日約人民幣9.0百萬元下降至2014年12月31日的人民幣8.2百萬元。有關跌幅主要是由於我們新開設便利店你我他便利店12號店一半山會所的位置吸引人流以致存貨水平減少。

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，我們的存貨周轉日數分別為24天、20天、18天及20天。變動與上文所述我們存貨水平的波幅相符。

## 財務資料

於往績記錄期，我們並無就存貨確認任何撥備或撇減。

### 貿易及其他應收款項

貿易及其他應收款項主要由貿易應收款項、存入住戶賬的款項、其他應收款項以及應收貸款及利息組成。下表載列所示日期貿易及其他應收款項的明細。

	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
貿易應收款項				
— 關聯方	960	3,885	4,297	2,475
— 第三方	3,703	3,452	3,655	4,188
	<u>4,663</u>	<u>7,337</u>	<u>7,952</u>	<u>6,663</u>
存入住戶賬戶的款項	<u>8,969</u>	<u>19,120</u>	<u>24,010</u>	<u>17,752</u>
其他應收款項				
— 關聯方	3,698	4,179	5,954	9,510
— 第三方	8,521	8,890	4,948	8,802
	<u>12,219</u>	<u>13,069</u>	<u>10,902</u>	<u>18,312</u>
應收貸款及利息				
— 關聯方	82,105	54,777	57	57
— 一名第三方	1,573	152	152	152
	<u>83,678</u>	<u>54,929</u>	<u>209</u>	<u>209</u>
預付款項				
— 關聯方	—	—	—	132
— 第三方	370	246	4,127	5,104
	<u>370</u>	<u>246</u>	<u>4,127</u>	<u>5,236</u>
應收股息	—	1,040	—	—
<b>總計</b>	<b><u>109,899</u></b>	<b><u>95,741</u></b>	<b><u>47,200</u></b>	<b><u>48,172</u></b>



## 財務資料

### 貿易應收款項

我們的貿易應收款項主要有關於尚未支付的物業管理費及洗滌服務的應收款項。

我們的貿易應收款項由2013年12月31日約人民幣4.7百萬元增加約57%至2014年12月31日的人民幣7.3百萬元，皆因主要來自應收住戶物業管理服務費的應收款項增加。其後由2014年12月31日約人民幣7.3百萬元增加約8%至2015年12月31日的人民幣8.0百萬元。其後由2015年12月31日約人民幣8.0百萬元減少約16%至2016年5月31日的人民幣6.7百萬元，主要由於結清就空置單位按包幹制應收發展商的物業管理服務費。於2016年5月31日的該等貿易應收款項當中，獨立第三方及關聯方分別應佔約人民幣4.2百萬元及約人民幣2.5百萬元。

下表載列所示日期貿易應收款項的賬齡分析。

	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
1年之內	4,663	6,618	7,591	6,155
1-2年	-	719	266	384
2-3年	-	-	95	109
3年以上	-	-	-	15
<b>總計</b>	<b>4,663</b>	<b>7,337</b>	<b>7,952</b>	<b>6,663</b>

於往績記錄期，本集團向洗滌服務的企業客戶及按酬金制向住戶收取的物業管理費應收款項提供一個月的信貸期。

下表載列所示期間的貿易應收款項周轉日數：

	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
貿易應收款項周轉日數	5	9	11	10

貿易應收款項周轉日數由2013年的5日增至2014年的9日，主要是由於接近年終向客戶提供多種服務增加以及2014年我們管理的訂約建築面積增加使物業管理費上升所致。

貿易應收款項周轉日數由截至2014年12月31日止年度的9天輕微增加至截至2015年12月31日止年度的11天。

貿易應收款項周轉日數由截至2015年12月31日止年度的11日輕微減至截至2016年5月31日止五個月的10日。

截至2016年9月30日，於2016年5月31日貿易應收款項結餘中約人民幣4.7百萬元(當中獨立第三方及關聯方分別應佔約人民幣2.6百萬元及人民幣2.1百萬元)(即71%)隨後已經結清。

對於超過一年賬齡的若干貿易應收款項，我們並無作出撥備，因為(i)金額相對並不重大；(ii)金額主要有關於物業管理服務的應收佣金及我們將考慮就收取拖欠的款項採取法律行動(如適用)；(iii)根據中國有關法律法規，業主在出售其單位前必須清償未繳付的物業管理費，故此業主一般於出售其單位前會繳付所有欠繳的物業管理費。

根據有關物業管理服務合約，業主應每月支付物業管理費。錄得應收但尚未收取的住戶款項主要是由於(i)業主遲繳款項；及(ii)購買單位作投資用途的業主並非居於該物業，惟彼等一般於出售單位時會支付所有未繳付的物業管理費。

### 改善收取物業管理費的措施

我們作為相關住宅區的管理者，已採取以下措施改善收取物業管理費。就我們無法聯繫的業主而言，除竭盡我們一般的收取方法外，我們將聘請律師，向該等業主採取法律行動，以收回未支付款項。為進一步提高支付尚欠管理處或我們的物業管理費的準時性，我們已開始於更多社區採取以下措施：

- 我們持續透過文字訊息、遞郵及電話聯絡未支付物業管理費的住戶及業主。倘該等措施並不足夠，我們將聘請律師向該等業主採取法律行動，以收回未支付款項。
- 就若干社區而言，我們提供電子繳費方法，例如銀行轉賬。
- 我們已為外地業主提供遠端付款。

存入住戶賬的款項

根據酬金制的物業管理服務合約，我們主要擔當業主的代理。我們的附屬公司(即中國番禺物業管理公司及中國佛山市物業管理公司，統稱為「物業管理附屬公司」)(作為我們按酬金制管理的住宅區的物業管理公司)主要從事(a)提供住宅區的酬金制物業管理服務及有權按一般物業管理服務費預先釐定的部分收取佣金收入(「有權收取的佣金」)；及(b)應住戶要求提供住戶支援服務及按住戶接受的收費向住戶收取費用(「支援服務收入」)。

過往，物業管理附屬公司代表住戶開立銀行賬戶(「住戶賬」)，以向住戶收取一般物業管理服務費及住戶支援服務費。住戶為住戶賬的實益擁有人，而物業管理附屬公司亦負責住戶賬的財資功能，並代表住戶管理該等賬戶的已收及已存資金的使用。

於該等銀行賬戶累計的資金包括：

- (i) 物業管理附屬公司有權但尚未提取的支援服務收入淨額結餘；
- (ii) 物業管理附屬公司有權但尚未提取的有權收取的佣金結餘；及
- (iii) 由住戶支付的一般物業管理服務費總額結餘扣除物業附屬公司無權動用的有權收取的佣金及向住宅區提供的不同服務產生的開支付款(「未動用資金」)。

根據物業服務收費管理辦法，就根據佣酬金制提供的物業管理服務而言，我們有權收取業主有責任支付的一般物業管理服務費預先釐定的部份，作為我們的報酬。據中國法律顧問所告知，由於(a)有權收取的佣金(即上述項目(ii))為我們就向相關住宅區提供一般物業管理服務而賺取的佣金收入；及(b)支援服務收入(即上述項目(i))為物業管理附屬公司就提供住戶支援服務予祈福新邨及其他鄰近地區住宅區的住客而賺取的服務收入，儘管該等結餘存於住戶賬，而物業管理附屬公司尚未提取，惟物業管理附屬公司有權獲得有權收取的佣金及支援服務收入淨額(即上述第(i)及(ii)項)及有權酌情使用該等結餘，而未動用資金(即上文第(iii)項)屬於住戶及用作支付向住宅區提供的不同服務，此乃由於物業管理附屬公司僅為代理，代表住戶管理有關結餘的使用。

鑒於：

- (i) 物業管理附屬公司於相關服務已獲提供時，有權獲取有權收取的佣金及支援服務收入；
- (ii) 已代表住宅區開立有關住戶賬，並由住戶實益擁有；及
- (iii) 有權收取的佣金及支援服務收入淨額的有關結餘存於住戶賬，惟尚未被物業管理附屬公司提取，以存入本集團的實益銀行賬戶，

我們已確認，存於住戶賬的有權收取的佣金及支援服務收入的結餘於資產負債表列賬為「貿易及其他應收款項 — 存於住戶賬的款項」，而非「現金及現金等價物」。董事確認，有關資產負債表內入賬為「存於住戶賬的款項」(於2013年、2014年及2015年12月31日以及2016年5月31日，金額約為人民幣9.0百萬元、人民幣19.1百萬元、人民幣24.0百萬元及人民幣17.8百萬元)僅指有權收取的佣金及支援服務收入，惟不包括未動用資金。

另一方面，住戶賬的全數現金及銀行結餘(由未動用資金、有權收取的佣金及支援服務收入淨額組成)不計入本集團財務報表。為確保準確計算有權收取的佣金及支援服務收入淨額的金額(而並非未動用資金)，我們已採取以下措施：

- (i) 有權收取的佣金乃根據住宅區物業管服務合約按一般物業管理服務費預先釐定的百分比計算，有權收取的佣金清晰且絕不含糊；
- (ii) 支援服務收入根據物業管理附屬公司及住戶就提供住戶支援服務訂立的相關合約下的協定費用釐定，而相關成本則根據應付第三方分包商的協定費用或我們駐場員工的薪金釐定，款項清晰且絕不含糊；
- (iii) 物業管理附屬公司保管的獨立住宅區管理賬目一方面記錄及監察有權收取的佣金及支援服務收入淨額，而另一方面則記錄及監察未動用資金，而住宅區的收支表則由物業管理附屬公司代表住宅區委聘的合資格獨立核數師進行審計，該審計報告可每年於社區公眾範圍內供住戶查閱；
- (iv) 在我們的管理團隊及物業管理附屬公司股東代表批准後，動用及轉賬住戶賬的有權收取的佣金及支援服務收入淨額的全數結餘；及

- (v) 如使用或轉出住戶賬的金額超過人民幣2百萬元，必須經一般物業管理服務的首席營運官及本集團至少一名執行董事書面批准。

過往，中國番禺物業管理公司有三名股東。為減少行政工作及保證三名股東各自的權益，該三名股東慣常將中國番禺物業管理公司的內部資源(即其營運所累計及產生的資金)，主要包括支援服務收入淨額及有權收取的佣金)將累積及存於住戶賬內。於每年年末後，我們將安排中國獨立合資格核數師就相關住宅區的收支表作出審計報告。有關審計報告的內容在住宅區的公共地方供住客查閱。當祈福新邨每年的收支表已完成審計以及中國番禺物業管理公司就相關期間或年度將予宣派的股息金額已由三名股東達成共識後，住戶賬內累積屬於中國番禺物業管理公司的金額將會直接轉賬予中國番禺物業管理公司的三名股東。就中國佛山市物業管理公司而言，儘管其為本集團的全資附屬公司，其慣常依循中國番禺物業管理公司的慣例，因此中國佛山市物業管理公司的支援服務收入淨額及有權收取的佣金亦存於住戶賬內。

基於該等慣例，本集團有權分佔的若干資金存於住戶賬內，於資產負債表內入賬為「存置於住戶賬的款項」，計入為貿易及其他應收款項的其中一個項目。尤其是，該等中國番禺物業管理公司累積的資金可經中國番禺物業管理公司的內部批准程序(即經中國番禺物業管理公司的股東代表批准，皆因截至最後實際可行日期，中國番禺物業管理公司由本集團擁有75.5%及由中國一號合資夥伴擁有24.5%)而自由使用；而中國佛山市物業管理公司(為本集團的全資附屬公司)可經本集團管理層的內部審批程序自由使用其累積的資金。只要我們完成若干內部審批程序，我們就能酌情將住戶賬的有權收取的佣金及支援服務收入淨額轉賬至物業管理附屬公司各自股東的賬戶或物業管理附屬公司獨立的銀行賬戶。按此基準，董事認為並無與該等金額的可收回性有關的可見風險。

於2013年、2014年及2015年12月31日，存於住戶賬的款項分別約為人民幣9.0百萬元、人民幣19.1百萬元及人民幣24.0百萬元。於2014年，存於住戶賬的款項有所增加，主要是由於物業管理附屬公司的日常業務產生利潤令金額累積所致。於2015年，存置於住戶賬的款項有所增加，主要是由於(i)物業管理附屬公司的日常業務產生利潤令金額累積；(ii)先前作為貸款借予關聯方的住戶賬累計有權收取的佣金及支援服務收入限額內的若干款項已於2015年償還並存於住戶賬，原因是物業管理附屬公司直至2015年12月方開立其本身的銀行

賬戶及物業管理附屬公司的資金／資源慣常於住戶賬內累積；及(iii)部份被於2015年12月自住戶賬轉賬至本集團銀行戶口的人民幣19百萬元所抵銷。

於2015年12月，為進一步提升內部監控及確保明確劃分於住戶賬累積的資金，物業管理附屬公司開立其本身的獨立銀行賬戶，以保管其本身的內部資源。於2015年12月開立獨立戶口後，在客戶付款後，物業管理附屬公司完全有權分佔由物業管理附屬公司賺取的支援服務收入以及任何其他雜項收入，將由物業管理附屬公司本身的銀行賬戶直接收取。

就有權收取的佣金而言，由於其衍生自不時向龐大住戶收取的物業管理費總額的百分比，以及本集團僅於服務期間有權收取，故於收款後隨即轉賬屬難以實行且對我們造成繁重負擔。如上文所述，物業管理附屬公司慣常於相關住宅區的收入及開支表審計完成後每年進行轉賬。為了公平地保障住戶、本集團及中國番禺物業管理有限公司少數股東各自的權益，預期有關慣例將會繼續進行。

董事認為，上述措施能讓本集團減輕本集團與住戶之間有關相關計算的爭議風險。儘管因業務性質而無法避免或會與住戶出現爭議或住戶作出投訴，本公司確認，於往績記錄期概無任何有關未動用資金款額的重大爭議。

### 其他應收款項

我們應收關聯方的其他款項屬非貿易性質，將於上市前結清。其他應收款項主要為代表關聯方及經常賬目支付的各種款項。

我們應收第三方的其他款項包括(i)於2013年、2014年及2015年12月31日以及2016年5月31日應收專櫃費分別約人民幣2.9百萬元、人民幣2.1百萬元、人民幣0.2百萬元及零元；及(ii)水電費按金等其他雜項。

### 借貸及相關應收利息

我們的借貸及相關應收利息由2013年12月31日約人民幣83.7百萬元大幅減至2014年12月31日約人民幣54.9百萬元，並於隨後減至2015年12月31日及2016年5月31日約人民幣0.2百萬元。主要是由於應收關聯方及一名第三方的大部分貸款及相關利息獲償付所致。

## 財務資料

於最後實際可行日期，所有貸款及有關應收利息已經結算。如本招股章程「業務—法律訴訟與合規情況」一節所述，我們於中國向關聯方及一名第三方放貸將違反中國人民銀行實施的有關中國放貸規定。我們已終止向任何主體放貸。

### 貿易及其他應付款項

我們的貿易及其他應付款項主要包括貿易應付款項、其他應付款項、預收賬款、應付本集團當時的權益持有人股息及應付薪金。下表載列所示日期貿易及其他應付款項的明細分析。

	於12月31日		於5月31日	
	2013年	2014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
貿易應付款項				
— 關聯方	70	3	3	25
— 第三方	14,883	15,327	12,444	19,415
	<u>14,953</u>	<u>15,330</u>	<u>12,447</u>	<u>19,440</u>
其他應付款項				
— 關聯方	20,917	22,629	15,157	11,047
— 第三方	11,364	13,438	11,585	13,240
	<u>32,281</u>	<u>36,067</u>	<u>26,742</u>	<u>24,287</u>
預收賬款				
— 關聯方	250	—	—	—
— 第三方	4,093	9,053	6,565	9,346
	<u>4,343</u>	<u>9,053</u>	<u>6,565</u>	<u>9,346</u>
應付本集團當時的 權益持有人股息 來自關聯方的借貸及 應付利息	36,363	22,619	—	—
應付薪金	1,500	111	—	—
其他應付稅項	12,789	13,681	13,780	13,311
	<u>1,571</u>	<u>1,340</u>	<u>614</u>	<u>1,590</u>
	<u>103,800</u>	<u>98,201</u>	<u>60,148</u>	<u>67,974</u>

## 財務資料

### 貿易應付款項

我們的貿易應付款項主要包括就餐飲服務分部採購原材料及就提供零售服務分部採購產品結欠第三方供應商的費用，以及就提供住戶支援服務而結欠分包商的費用。我們一般享有供應商提供約7天至45天的信貸期。

2016年9月30日，我們其後已結清2016年5月31日約人民幣15.9百萬元(即82%)的未支付貿易應付款項。

貿易應付款項由2015年12月31日約人民幣12.4百萬元上升約56%至2016年5月31日的人民幣19.4百萬元，主要是由於為新開設的餐飲店而增加向第三方的採購及為新開設的祈福超市而增加存貨所致。

貿易應付款項由2014年12月31日的人民幣15.3百萬元減少約19%至2015年12月31日的人民幣12.4百萬元，主要是由於我們計劃於2016年上半年搬遷超市而令我們於接近年末時減少零售服務的採購量所致。

貿易應付款項維持相對穩定，由2013年12月31日約人民幣15.0百萬元輕微增加約3%至2014年12月31日的人民幣15.3百萬元。

下表載列所示日期貿易應付款項的賬齡分析。

	2013年 人民幣千元	於12月31日 2014年 人民幣千元	2015年 人民幣千元	於5月31日 2016年 人民幣千元
1年之內	14,582	14,632	11,639	18,060
1-2年	243	603	214	929
2-3年	68	33	499	169
3年以上	60	62	95	282
<b>總計</b>	<b>14,953</b>	<b>15,330</b>	<b>12,447</b>	<b>19,440</b>

下表載列往績記錄期的平均貿易應付款項的週轉日數。

	2013年	於12月31日 2014年 (日數)	2015年	於5月31日 2016年
平均貿易應付款項 週轉日數	35	36	31	34



### 其他應付款項

我們應付關聯方的其他款項屬非貿易性質，將於上市前結清。其他應付款項主要為代表本集團及經常賬目支付的各種款項。

我們應付第三方的其他款項包括已收我們零售業務租戶的按金，於2013年、2014年及2015年12月31日以及2016年5月31日，按金分別為人民幣3.9百萬元、人民幣4.4百萬元、人民幣6.2百萬元及人民幣4.2百萬元。於2015年12月31日有所增加，主要是由於我們於2016年上半年開設新超市及生鮮市場，使特許經銷商及攤位租戶數目增加所致。此外，於2014年12月31日，我們亦錄得應付上市開支人民幣3.8百萬元，已大致於2015年12月31日結清。其他應付款項結餘為雜項應付款項。

### 預收賬款

預收賬款主要與校外培訓課程服務已收客戶的預付學費、住戶支援服務預付服務費及消費卡未使用餘值有關。預收賬款由2013年12月31日約人民幣4.3百萬元增至2014年12月31日的人民幣9.1百萬元，主要是由於培訓課程及興趣班的收生增加而導致校外培訓課程服務的預付學費增加，以及住戶支援服務的裝修及設備裝置服務和家居助理服務預付服務費增加所致，部分被消費卡的未使用餘值減少所抵銷。

預收賬款由2014年12月31日約人民幣9.1百萬元減少至2015年12月31日的人民幣6.6百萬元，主要是由於裝修及設備裝置服務完成令住戶支援服務的已收客戶預付服務費減少所致。

其後由2015年12月31日約人民幣6.6百萬元增至2016年5月31日的人民幣9.3百萬元，主要是由於興趣班收生增加令預收賬款增加所致。

### 應付本集團當時權益持有人的股息

於2013年、2014年及2015年12月31日以及2016年5月31日，應付本集團當時權益持有人的股息分別約為人民幣36.4百萬元、人民幣22.6百萬元、零元及零元。

## 財務資料

### 應付薪金

於2013年、2014年及2015年12月31日以及2016年5月31日，應付薪金分別約為人民幣12.8百萬元、人民幣13.7百萬元、人民幣13.8百萬元及人民幣13.3百萬元。於往績記錄期，應付薪金維持相對穩定。

### 流動資金及資本資源

#### 概覽

我們的流動資金需求主要與支持業務規模擴大、購置物業、廠房及設備以及租賃土地付款所需的營運資金有關。至今，我們同時利用經營業務所得現金及股東出資所得款項撥付我們的現金需求。日後，我們預計會繼續依賴經營業務現金流量、全球發售所得款項以及其他債務和股權融資，以滿足我們營運資金的需要，同時為業務拓展支付部分資金。

#### 現金流量

下表為往績記錄期的合併現金流量表的概要。

	於12月31日			截至5月31日	截至5月31日
	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
年初現金及現金等價物	32,714	49,297	77,670	77,670	93,334
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)
年終現金及現金等價物	<u>49,297</u>	<u>77,670</u>	<u>93,334</u>	<u>112,520</u>	<u>80,185</u>

### 經營活動現金流量

於往績記錄期，經營活動現金流量主要來自提供服務予顧客收取的款項。我們的主要經營活動現金流出主要為與提供服務有關的經營開支及稅項(如有)。

截至2016年5月31日止五個月，經營活動所得現金淨額約為人民幣27.9百萬元，主要反映(i)除所得稅前溢利約人民幣17.3百萬元；及(ii)貿易及其他應付款項現金流入約人民幣20.4百萬元，部分被已付所得稅約人民幣6.5百萬元的現金流出所抵銷。

截至2015年12月31日止年度，經營活動所得現金淨額約為人民幣45.5百萬元，主要反映(i)除所得稅前溢利約人民幣56.8百萬元；(ii)物業、廠房及設備折舊調整；及(iii)貿易及其他應付款項現金流入約人民幣3.7百萬元，部份被已付所得稅約人民幣16.5百萬元的現金流出所抵銷。

截至2014年12月31日止年度，經營活動所得現金淨額約為人民幣31.2百萬元，主要反映：(i)除所得稅前溢利約人民幣49.7百萬元；及(ii)貿易及其他應付款項現金流入約人民幣10.3百萬元，部分被(i)貿易及其他應收款項約人民幣20.4百萬元及(ii)已付所得稅約人民幣9.1百萬元的現金流出所抵銷。

截至2013年12月31日止年度，經營活動所得現金淨額約為人民幣19.3百萬元，主要反映：除所得稅前溢利約人民幣46.4百萬元，部分被(i)貿易及其他應收款項約人民幣22.7百萬元及(ii)已付所得稅約人民幣6.8百萬元的現金流出所抵銷。

### 投資活動現金流量

截至2016年5月31日止五個月，投資活動所用現金淨額約為人民幣19.3百萬元，主要包括(i)定期存款付款約人民幣15.3百萬元；及(ii)購置物業、廠房及設備付款約人民幣4.5百萬元，主要用作期內新開設及搬遷餐飲及零售分部的門店。

截至2015年12月31日止年度，投資活動所得現金淨額約為人民幣33.8百萬元之淨現金流入，主要包括：(i)關聯方及第三方償還貸款約人民幣36.4百萬元；及(ii)有關已償貸款及定期存款的已收利息約人民幣6.0百萬元，部分由以下各項所抵銷：(i)定期存款增加約人民幣5.0百萬元；及(ii)主要就洗滌設備而購置物業、廠房及設備付款約人民幣3.3百萬元。

---

## 財務資料

---

截至2014年12月31日止年度，投資活動所得現金淨額約為人民幣0.2百萬元，主要包括：(i)關聯方及第三方償還的貸款約人民幣2.3百萬元；及(ii)有關已償貸款及定期存款的已收利息約人民幣3.1百萬元，部分由以下各項所抵銷：(i)定期存款付款約人民幣3.0百萬元；及(ii)購置物業、廠房及設備付款約人民幣2.0百萬元，主要用作購置年內新開設餐飲及零售分部的門店的廚具及門店租賃裝修、零售分部的營運設備及洗滌設備。

截至2013年12月31日止年度，投資活動所用現金淨額約為人民幣3.0百萬元，主要包括：(i)授予關聯方及第三方的貸款約人民幣1.0百萬元；及(ii)購置物業、廠房及設備付款約人民幣3.0百萬元，主要為年內新開設餐飲業務的餐館和咖啡館購置廚具、設備安裝、租賃裝修以及零售分部的營運設備，部分被關聯方及第三方償還的貸款約人民幣0.9百萬元；及(ii)有關授出貸款的已收利息約人民幣0.1百萬元所抵銷。

### 融資活動現金流量

截至2016年5月31日止五個月，融資活動所用現金淨額約為人民幣21.7百萬元，主要包括：(i)向關聯方償還現金墊款約人民幣16.1百萬元；及(ii)支付上市開支約人民幣8.4百萬元。

截至2015年12月31日止年度，融資活動所用現金淨額約為人民幣63.7百萬元，主要包括：(i)支付予本集團當時權益持有人的股息約人民幣22.6百萬元；(ii)償還關聯方現金墊款約人民幣64.3百萬元；及(iii)就收購中國番禺物業管理公司的額外24.5%股權而支付的對價約人民幣13.5百萬元，部分被來自關聯方的現金墊款約人民幣56.5百萬元所抵銷。

截至2014年12月31日止年度，融資活動所用現金淨額約為人民幣3.0百萬元，主要包括：(i)就共同控制下業務合併支付予孟女士的對價約人民幣2.7百萬元；及(ii)向關聯方就現金墊款作出還款約人民幣8.5百萬元，部分被來自關聯方的現金墊款增加約人民幣9.9百萬元所抵銷。

## 財務資料

截至2013年12月31日止年度，融資活動所得現金淨額約為人民幣0.3百萬元，主要包括：(i)來自關聯方的現金墊款約人民幣11.2百萬元；及(ii)來自關聯方的貸款人民幣1.5百萬元，部份被向關聯方就現金墊款作出還款約人民幣12.4百萬元所抵銷。

### 資本開支

我們的資本開支主要包括購置機器、辦公設備及租賃物業裝修之開支。下表載列本公司業務於往績記錄期的資本開支。

	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	
	人民幣 千元	總額%	人民幣 千元	總額%	人民幣 千元	總額%	人民幣 千元	總額%
機器	1,271	43%	1,066	54%	2,027	61%	2,058	16%
汽車	3	0%	9	0%	3	0%	8	0%
辦公設備	610	20%	637	32%	408	12%	1,225	10%
租賃物業裝修	1,000	33%	262	13%	563	17%	9,185	73%
其他	108	4%	20	1%	335	10%	130	1%
<b>總計</b>	<b>2,992</b>	<b>100%</b>	<b>1,994</b>	<b>100%</b>	<b>3,336</b>	<b>100%</b>	<b>12,606</b>	<b>100%</b>

於往績記錄期，我們的資本開支於截至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3.3百萬元及人民幣12.6百萬元。

我們估計於2016年餘下七個月的進一步資本開支約為人民幣1.4百萬元，資金來源為我們的內部資源。資本開支將主要用作拓展我們零售、餐飲及配套生活服務的門店。詳情請見本招股章程「未來計劃及所得款項用途」一節。

## 財務資料

### 債務及或然負債

#### 借貸

我們業務經營的資金主要源自經營業務的現金流量。於往績記錄期，我們並無銀行借貸。下表載列所示日期本公司的其他借貸。

	於12月31日		於5月31日		於9月30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	2016年 人民幣 千元 (未經審計)
其他應付關聯方款項 來自一名關聯方 貸款及應付利息	19,727	21,167	13,326	-	-
銀行借貸	-	-	-	-	4,305
總計	<u>21,227</u>	<u>21,278</u>	<u>13,326</u>	<u>-</u>	<u>4,305</u>

於2016年9月30日(即就本債務聲明而言的最後實際可行日期)，我們的主要流動資金來源為現金及現金等價物約人民幣98.9百萬元。

董事確認，我們於往績記錄期在履行責任時並無遇上困難，且本集團概無銀行借貸或融資須遵守有關財務比率規定的契約或任何其他重大契約，致使本集團進行額外債務或股本融資的能力受到不利影響。

於2016年9月，本集團已訂立銀行融通函件，據此，我們獲授予一項短期無抵押循環額度銀行融通，額度最高達10百萬港元。除上文所披露者外，董事確認，自2016年5月31日以來，我們的債務狀況概無重大變動。

#### 或然負債

除上文所披露者外，於往績記錄期及截至最後實際可行日期(即2016年9月30日)，我們並無任何未償還貸款資本或銀行透支、或持有任何承兌負債或其他類似債務、債權證、按揭、押記或承兌信貸或租購承擔、擔保或重大或然負債。

## 財務資料

### 承擔

#### 經營租賃承擔

我們按照不可撤銷經營租賃協議租用多間零售店舖、餐廳、辦公室及倉庫，租期介乎1年至8年。下表載列所示日期根據不可撤銷經營租賃協議支付最低租賃付款總額。

	於12月31日			於5月31日	於9月30日
	2013年	2014年	2015年	2016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 (未經審計)
1年以下	5,220	1,554	6,348	12,629	12,951
1至5年	11,106	3,676	26,487	52,975	48,823
5年以上	6,159	985	4,513	4,865	2,899
總計	<u>22,485</u>	<u>6,215</u>	<u>37,348</u>	<u>70,469</u>	<u>64,673</u>

#### 資產負債表以外承擔及安排

於最後實際可行日期，我們概無任何重大資產負債表以外安排。

#### 營運資金

營運資金是我們的業績的關鍵所在，我們必須維持充足的流動資金及財務靈活性，以持續支持我們的日常營運。我們的流動資產主要包括現金及現金等價物、貿易及其他應收款項、存貨、定期存款及受限制現金。我們的流動負債主要包括貿易及其他應付款項，以及當期所得稅負債。我們管理其營運資金的方法為密切監察貿易應付款項、其他應付款項以及現金及現金等價物。我們的現金狀況主要包括現金及銀行結餘。

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)估計全球發售所得款項；(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，我們具備充足的營運資金應付現時(即本招股章程日期起未來最少12個月)的資金需求。

## 財務資料

### 主要財務比率

下表載列我們於所示日期或年度／期間的主要財務比率。

	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(%) <sup>(1)</sup>	57	43	41
總資產回報率(%) <sup>(2)</sup>	18	18	24	5
利息償付比率 <sup>(3)</sup>	— <sup>(7)</sup>	449倍	— <sup>(7)</sup>	— <sup>(7)</sup>

	於12月31日			於5月31日
	2013年	2014年	2015年	2016年
	資產負債比率(%) <sup>(4)</sup>	36.7	26.6	13.5
流動比率 <sup>(5)</sup>	1.43倍	1.70倍	2.31倍	2.17倍
速動比率 <sup>(6)</sup>	1.36倍	1.63倍	2.19倍	2.03倍

附註：

- (1) 股本回報率乃按年度／期間溢利除以於各報告期末的總權益計算。
- (2) 總資產回報率乃按年度／期間溢利除以於各報告期末的總資產計算。
- (3) 利息償付比率乃按除利息開支及所得稅前利潤除以各報告期內的利息開支計算。
- (4) 資產負債比率乃按總債務(即應付關聯方現金墊款、來自一名關聯方貸款及應付利息)除以於各報告期末的總權益計算。
- (5) 流動比率乃按流動資產總值除以各報告期末的流動負債總額計算。
- (6) 速動比率乃按流動資產總值減存貨，除以於各報告期末的流動負債總額計算。
- (7) 報告期內我們並無招致利息開支。

### 股本回報率

我們的股本回報率由截至2013年12月31日止年度約57%減少至截至2014年12月31日止年度約43%，並進一步減少至截至2015年12月31日止年度的41%，主要乃由於總權益的增加比純利增加的比率為高所致。截至2016年5月31日止五個月，股本回報率進一步下跌至9%，主要是由於該期內只有五個月，



且行政開支(主要包括上市開支及員本成本)增加令純利減少所致。

### 總資產回報率

截至2013年及2014年12月31日止年度，我們的總資產回報率均維持於約18%，截至2015年12月31日止年度則增至約24%，主要乃由於總資產減少，而總資產減少主要是由於向關聯方償還現金墊款以及就上述原因及純利增加而支付股息所致。截至2016年5月31日止五個月，總資產回報率進一步下跌至5%，主要是由於該期內只有五個月，且行政開支(主要包括上市開支及員本成本)增加令純利減少所致。

### 利息償付比率

截至2014年12月31日止年度，我們的利息償付比率為449倍。截至2013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，我們並無產生利息開支。

### 資產負債比率

我們的資產負債比率由2013年12月31日約36.7%減少至2014年12月31日約26.6%，並減少至2015年12月31日的13.5%，以及進一步減至2016年5月31日的零，主要乃由於清償應付關聯方現金墊款、來自關聯方貸款及相關利息所致。

### 流動比率

我們的流動比率由2013年12月31日約1.43倍增加至2014年12月31日約1.70倍，並進一步分別增加至2015年12月31日約2.31倍及2016年5月31日的2.17倍，主要乃由於現金及現金等價物增加以及貿易及其他應付款項減少所致。

### 速動比率

我們的速動比率由2013年12月31日約1.36倍增加至2014年12月31日約1.63倍，並進一步分別增加至2015年12月31日約2.19倍及2016年5月31日的2.03倍，與流動比率變化一致，主要乃由於上段所述理由所致。

## 財務風險管理目標及政策

### 利率風險

本集團的利率風險來自銀行結餘及借予／來自關聯方的貸款。借予／來自

關聯方的浮息貸款使本集團面臨現金流利率風險。借予／來自關聯方的定息貸款使本集團面臨公平值利率風險。以現行市場利率計息的銀行結餘使本集團面臨現金流利率風險。本集團密切監察利率趨勢及其對本集團面臨的利率風險之影響。本集團目前並無使用任何利率掉期安排，惟倘有需要，將考慮對沖利率風險。

於2013年、2014年及2015年12月31日止年度及2016年5月31日，倘借予關聯方的浮息利率貸款之利率上調或下調100基點，而全部其他變數維持不變，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日止五個月的利息收入將分別增加或減少人民幣701,000元、人民幣559,000元、人民幣52,000元及零元。

管理層認為與銀行結餘相關及來自關聯方貸款的利率風險並不重大。

### 信貸風險

本集團並無面臨信貸集中風險。現金交易只限於高信用質素機構。本集團所面臨與金融資產相關的最大信貸風險，為合併資產負債表所示的銀行結餘與貿易及其他應收款項的賬面值。

於2013年、2014年及2015年12月31日及2016年5月31日，基本上，本公司所有銀行結餘皆存放於中國註冊成立的主要金融機構，管理層相信彼等擁有高信用質素，且並無重大信貸風險。

本集團通過考慮對手方的財務狀況、信貸歷史及其他因素評估彼等的信用質素。管理層亦定期審查應收款項的收回情況，並跟進爭議或逾期款項(如有)。董事認為，對手方的違約風險低。

### 流動資金風險

本集團管理層致力維持充裕現金及現金等價物，或通過充足融資款額(包括短期及長期借款及新發行普通股)取得可動用資金以應付建築承擔。本集團透過維持充足的現金及現金等價物以及可動用融資來源維持資金的靈活性。

---

## 財務資料

---

下表顯示本集團按照相關到期組別分類於結算日的金融負債。表內所披露的金額為未折現合約現金流。

少於1年  
人民幣千元

貿易及其他應付款項(不包括非金融負債)：

於2013年12月31日	<u>84,532</u>
於2014年12月31日	<u>73,682</u>
於2015年12月31日	<u>38,864</u>
於2016年5月31日	<u>43,727</u>

### 股息

根據公司法及我們的組織章程細則，我們可透過股東大會宣派任何貨幣的股息，惟宣派的股息概不得超過董事建議的金額。本公司亦可在公司法條文的規限下自股份溢價賬作出分派。

於往績記錄期，組成本集團的主體於2014年向其當時的權益持有人宣派股息約人民幣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。過往分派的股息記錄未必可用作未來我們宣派或派付股息的參考或釐訂基礎。我們現時並無固定的派息率。

### 可供分派儲備

我們可分派予股東的儲備包括股份溢價及留存利潤。根據公司法及受限於遵從我們的組織章程細則，倘於緊隨建議支付分派或股息日期後，我們將能夠在日常業務範圍內償還到期債務，本公司可運用股份溢價賬向股東支付分派或股息。於2016年5月31日，本公司並無可供分派儲備。

## 重大關聯方交易

我們在往績記錄期與關聯方進行若干重大交易。有關關聯方交易的論述，請見本招股章程附錄一會計師報告附註28。

就往績記錄期屬貿易性質的重大關聯方交易而言，董事確認此等交易按一般商業條款進行，而該等條款對我們而言並不遜於提供予獨立第三方或我們獲獨立第三方提供的條款，且為公平合理及符合我們股東的利益。董事進一步確認，此等重大關聯方交易並無扭曲我們於往績記錄期的營運業績或導致我們的過往業績無法反映我們對未來表現的預期。

## 根據上市規則第13.13至13.19條的規定作出披露

我們確認，於最後實際可行日期，並無任何情況致令須根據上市規則第13.13至13.19條的規定作出披露。

## 上市開支

所有發行新股份直接應佔的遞增成本直接從權益扣減，而任何現有股份上市應佔的開支則計入於開支產生期間的損益賬。估計上市開支總額約為人民幣44.1百萬元(假設發售價為每股發售股份0.42港元，即指示性發售價範圍0.38港元至0.46港元的中位數)，其中約人民幣12.1百萬元直接因全球發售而發行新股份產生，並作為自權益扣減而入賬，而約人民幣32.0百萬元將計入於開支產生期間的損益賬作為行政開支。上市開支約人民幣17.7百萬元計入截至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14.3百萬元將計入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。

## 無重大不利變動

董事確認，自2016年5月31日及直至本招股章程日期，我們的財務或貿易狀況或前景並無重大不利變動，亦無發生任何將對本招股章程附錄一會計師報告的財務資料造成重大不利影響的事件。

## 未經審計備考經調整有形資產淨值

以下為根據上市規則第4.29條編製未經審計備考有形資產淨值報表，僅供說明用途，載入本報表的目的是闡示全球發售的影響，猶如全球發售已於2016年5月31日進行。

## 財務資料

編製此未經審計備考經調整有形資產淨值報表僅供說明用途，基於其假設性質，未必可真實反映本集團於2016年5月31日或全球發售之後任何未來日期的合併有形資產淨值。本報表以本招股章程附錄一會計師報告所載本集團於2016年5月31日經審計合併有形資產淨值為基準，並按下文所述予以調整。未經審計備考有形資產淨值報表並非本招股章程附錄一會計師報告的一部分。

	於2016年 5月31日				
	本公司權益 持有人應佔				
	本集團經 審計綜合	全球發售估計	本集團 未經審計備考	未經審計備考	未經審計備考
	有形資產淨值	所得款項淨額	有形資產淨值	每股有形 資產淨值	每股有形 資產淨值
	人民幣千元 <sup>(1)</sup>	人民幣千元 <sup>(2)</sup>	人民幣千元	人民幣元 <sup>(3)</sup>	港元 <sup>(5)</sup>
根據發售價每股					
股份0.38港元計算	104,011	55,653	159,664	0.16	0.19
根據發售價每股					
股份0.46港元計算	104,011	72,165	176,176	0.18	0.20

附註：

- (1) 於2016年5月31日本公司擁有人應佔本集團未經審計合併有形資產淨值乃摘錄自本招股章程附錄一所載會計師報告，乃根據本公司擁有人應佔本集團於2016年5月31日經審計匯總資產淨值約人民幣104,385,000元減本集團於2016年5月無形資產約人民幣374,000元計算。
- (2) 估計全球發售所得款項淨額乃按指示性發售價每股發售股份0.38港元(相等於人民幣0.33元)及0.46港元(相等於人民幣0.40元)(即分別為指示性發售價範圍的下限至上限)計算，並已扣除本公司應付的全部估計包銷佣金及費用及其他上市相關開支(不包括2016年5月31日前已列賬的上市費用約人民幣17,700,000元)，且不計及因行使超額配股權或行使根據首次公開發售前購股權計劃及購股權計劃可能授出的購股權而可能配發及發行的任何股份，或本公司根據授予董事的配發及發行或購回股份一般授權而可能配發及發行或購回的任何股份。
- (3) 於2016年5月31日本公司擁有人應佔每股本集團未經審計備考經調整合併有形資產淨值乃於前段所述調整後釐定，並按1,000,000,000股已發行股份基準計算(假設資本化發行及全球發售已於2016年5月31日完成)，惟不計及因行使超額配股權或行使根據首次公開發售前購股權計劃及購股權計劃可能授出的購股權而可能配發及發行的任何股份，或本公司根據授予董事的發行授權或購回授權而可能配發及發行或購回的任何股份。

---

## 財務資料

---

- (4) 並無作出調整以反映本集團於2016年5月31日後的任何貿易或其他交易。
- (5) 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招股章程「有關本招股章程及全球發售的資料—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換算為人民幣(反之亦然)，或完全不能兌換為人民幣。

### 未來計劃

我們未來計劃的詳情載列於本招股章程「業務 — 業務策略」一節。

### 所得款項用途

我們估計全球發售所得款項淨額(經扣除我們就全球發售應付的包銷費用及估計開支，並假設發售價為每股發售股份0.42港元(即指示性發售價範圍0.38港元至0.46港元的中位數)，且超額配股權未獲行使)約為53.7百萬港元。董事擬將全球發售所得款項淨額(假設定價為指示性發售價範圍中位數及並無行使超額配股權)作下列用途：

- 約16.1百萬港元(相當於全球發售所得款項淨額約30.0%)將用於併購活動，以收購位於廣東省不同地點的其他物業管理公司。我們一直物色具潛力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，而他們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，進一步詳情於本招股章程「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，我們並未物色任何特定的收購目標。有關收購策略的詳情，請參閱本招股章程「業務 — 業務策略」一節；
- 約13.4百萬港元(相當於全球發售所得款項淨額約25.0%)將用於為未來數年在廣東省不同地點擴展零售及餐飲網絡提供部分所需資金，於與祈福新邨客戶種類及流量相若的不同住宅區開設新店。有關我們零售及餐飲拓展計劃的詳情，請參閱本招股章程「業務 — 零售服務 — 零售服務拓展策略」及「業務 — 餐飲服務 — 餐飲服務拓展策略」等節；
- 約10.7百萬港元(相當於全球發售所得款項淨額約20.0%)將用於透過於與祈福新邨客戶種類及流量相若的不同住宅區開設校外培訓服務新店，於廣東省不同地點擴展配套生活服務；
- 約8.1百萬港元(相當於全球發售所得款項淨額約15.0%)將用於網上營銷及利用多個網上銷售平台或網站發展我們多項服務的網上分銷渠道；

---

## 未來計劃及所得款項用途

---

- 約5.4百萬港元(相當於全球發售所得款項淨額約10.0%)將用作營運資金及其他一般企業用途。

倘超額配股權獲悉數行使，我們將收取的額外所得款項淨額將約為15.1百萬港元(假設發售價為所列發售價範圍的中位數0.42港元)。倘超額配股權獲悉數行使，董事擬將所有額外所得款項淨額按比例用於上述用途。

倘發售價釐定為0.46港元(即所列發售價範圍的上限)，我們的所得款項淨額將(i)增加約9.6百萬港元(假設超額配股權未獲行使)；及(ii)增加約26.2百萬港元(假設超額配股權獲悉數行使)。董事現時擬將該等額外所得款項按上述比例用於上述用途。

倘發售價釐定為0.38港元(即所列發售價範圍的下限)，我們的所得款項淨額將減少約9.6百萬港元(假設超額配股權未獲行使)。董事現時擬按指定比例減少使用所得款項。

倘我們來自全球發售的所得款項淨額並未即時用作上述用途，我們會將所得款項淨額存作短期活期存款及／或貨幣市場工具。在此情況下，我們將遵從上市規則項下適用的披露規定。



## 香港包銷商

### 獨家全球協調人及獨家賬簿管理人

國泰君安證券(香港)有限公司

### 聯席牽頭經辦人

國泰君安證券(香港)有限公司  
聯合證券有限公司

### 副經辦人

樹熊證券有限公司  
鼎成證券有限公司  
豐盛東方資本有限公司  
長雄證券有限公司  
AM Capital Limited

## 包銷安排及費用

### 香港公開發售

#### 香港包銷協議

根據香港包銷協議，本公司現按照本招股章程及申請表格的條款及條件並在該等條款及條件的規限下，提呈香港發售股份以供香港公眾人士認購。

香港包銷協議須待(其中包括)國際包銷協議成為無條件且並無被終止後方為有效。

待聯交所上市委員會批准本招股章程所述已發行及將予發行的股份上市及買賣，以及香港包銷協議所載若干其他條件獲達成後，香港包銷商各自同意認購或促使認購人認購香港公開發售中未獲接納的香港發售股份。

### 終止的理由

倘於上市日期上午八時正或之前發生下列任何事項，則獨家全球協調人(為其本身及代表香港包銷商)可全權酌情在向我們及／或其他保證人(包括控股股東及全體執行董事)發出書面通知後即時終止香港包銷協議：

(a) 獨家全球協調人獲悉：

- (i) 就全球發售的本招股章程及／或申請表格所載，而獨家全球協調人認為任何屬重要的陳述，於發表時或其後在任何重大方面屬失實、不正確或誤導；或
- (ii) 發生或發現任何事件，或倘該事件於緊接本招股章程日期前已經發生或被發現，將構成獨家全球協調人認為就全球發售而言屬重大的遺漏；或
- (iii) 香港包銷協議或國際包銷協議的任何訂約方(加諸於任何包銷商、獨家保薦人或獨家全球協調人的責任除外)違反所須履行的任何責任；或
- (iv) 本集團整體的條件、業務、前景、財務或貿易狀況出現任何不利變動或可能涉及上述不利變動的發展；或
- (v) 本公司、執行董事或契諾人違反根據香港包銷協議或國際包銷協議作出，並且獨家全球協調人合理認為屬重大的任何保證；

(b) 下列事項出現、發生、存在或生效：

- (i) 香港包銷商合理控制範圍以外屬不可抗力的任何事件或連串事件(包括但不限於政府行動、罷工、停工、火災、爆炸、水災、內亂、戰爭、天災、恐怖活動、暴亂、騷亂、經濟制裁、爆發包括非典型肺炎及禽流感等疾病或疫症以及其相關／變種疾病或疫症或交通中斷或延誤)；或

- (ii) 當地、國家、國際、金融、經濟、政治、軍事、工業、財政、監管或市場狀況及事宜及／或災難或任何貨幣或交易結算系統出現任何變動或可能涉及上述變動的發展，或任何可能導致上述任何變動或發展的單一或連串事件(包括任何全面禁止或暫停於聯交所、紐約證券交易所、納斯達克全國市場或中國的任何證券交易所買賣證券；或上述交易所的證券成交價有重大波動；或港元兌任何外幣的匯率有重大波動；或香港或世界任何地區的證券交收或結算服務或程序受阻)；或
- (iii) 香港或與本集團任何成員公司有關的任何其他司法權區(「指定司法權區」)的任何法院或其他主管機關頒佈任何新法例或規例，或現有的法例或規例出現任何變動或可能涉及上述變動的發展，或現有的法例或規例的詮釋或應用出現任何變動或可能涉及上述變動的發展；或
- (iv) 美國或歐盟(或其任何成員國)或為其以任何形式直接或間接對香港或任何指定司法權區實施經濟制裁；或
- (v) 香港或任何指定司法權區的稅務或外匯管制(或實施任何外匯管制)出現變動或可能涉及上述變動的發展；或
- (vi) 本招股章程「風險因素」一節所載的任何風險出現任何變動或可能涉及上述變動的發展發生，或有關風險的發生；或
- (vii) 本集團任何成員公司面臨或遭受任何第三方提出的任何重大訴訟或索償；或
- (viii) 任何債權人有理據要求本集團任何成員公司償還或繳付任何債務或其須負責的任何未到期債務；或
- (ix) 本集團任何成員公司蒙受任何重大損失或損害(不論因任何原因導致，亦不論是否有投購任何保險或可向任何人士索償)；或
- (x) 提出呈請將本集團任何成員公司結業或清盤，或本集團任何成員公司與其債權人作出任何債務重整協議或安排或訂立債務償還安排或通過將本集團任何成員公司清盤的任何決議案，或委任臨時清盤人、財產接收人或財產接管人接管本集團任何成員公司的全部或部份資產或本集團成員公司的承諾，或本集團任何成員公司出現任何類似情況；或

- (xi) 香港(由香港財政司司長及／或香港金融管理局或其他主管機關施行)或任何指定司法權區的商業銀行活動全面停止，

而獨家全球協調人(為其本身及代表香港包銷商)全權認為(1)現時或將會或可預期對本集團的整體業務、財務或其他狀況或前景產生重大不利影響；或(2)已經或將會或可合理預期對全球發售能否成功、推銷或定價或香港公開發售的申請水平或國際配售的踴躍程度產生重大不利影響；或(3)導致繼續進行全球發售為不適、不宜或不可行。

### 根據上市規則對聯交所的承諾

#### 本公司的承諾

根據上市規則第10.08條，本公司已向聯交所承諾自上市日期起計六個月內，本公司將不會進一步發行任何股份或可轉換為本公司股本證券的證券(不論該類別證券是否已上市)或就有關發行訂立任何協議(不論本公司有關股份或證券的發行會否在上市日期起計六個月內完成)，惟根據資本化發行或全球發售(包括行使超額配股權)或上市規則第10.08(1)條至10.08(4)條規定的若干情況除外。

#### 控股股東的承諾

根據上市規則第10.07條，各控股股東已向獨家全球協調人、本公司及聯交所承諾，於未經聯交所事先書面同意下或除非另行遵照上市規則的適用規定，其將不會並將促使任何其他由我們控制的登記持有人(如有)不會：

- (i) 於本招股章程日期起直至上市日期起計六個月屆滿當日(包括該日)止期間(「首六個月期間」)內出售或訂立任何協議出售本招股章程所示其為實益擁有人(定義見上市規則第10.07(2)條)的任何股份(「母公司股份」)或以其他方式就有關股份設立任何購股權、權利、權益或產權負擔；或
- (ii) 於緊隨首六個月期間屆滿後的六個月期間(「第二個六個月期間」)內出售或訂立任何協議出售任何母公司股份或以其他方式就有關股份設立任何購股權、權利、權益或產權負擔，致使緊隨有關出售或於行使或執行有關購股權、權利、權益或產權負擔後，其將不再為本公司控股股東(定義見上市規則)。

各控股股東已進一步向聯交所及本公司各方承諾，由本招股章程就其於本公司的股權作出披露的日期起至上市日期起計十二個月屆滿當日止期間內：

- (i) 當其依照上市規則第10.07(2)條附註(2)以一家認可機構為受益人質押或押記其實益擁有的任何股份時，會立即以書面形式通知本公司有關該質押或押記以及所質押或押記的股份數目；及
- (ii) 當其接獲承押人或承押記人口頭或書面指示，表示任何已質押或已押記股份將會予以出售時，會立即以書面形式通知本公司該等指示。

### 根據香港包銷協議的承諾

#### 本公司的承諾

本公司已向香港包銷商及彼等各自承諾將不會，而各契諾人及執行董事已共同及個別向香港包銷商及彼等各自承諾，除根據全球發售(包括因資本化發行及超額配股權獲行使而發行新股份)、根據首次公開發售前購股權計劃及購股權計劃授出購股權及因行使根據首次公開發售前購股權計劃及購股權計劃已授出或可能授出的購股權而發行新股份或本招股章程所述者外，或經香港包銷商事先書面同意或遵照上市規則或任何適用法律的規定，否則本公司於上市日期起計六個月內(不論股份或證券是否將於上市日期起計六個月內完成發行)不會(並將促使其附屬公司不會)(a)配發或發行或同意配發或發行任何股份或可兌換為本公司股本證券的任何證券(不論是否為已上市的類別)(包括認股權證或其他可兌換或可轉換證券)，或(b)授出或同意授出任何購股權、認股權證或可認購或以其他方式收購任何證券或可兌換或可轉換為股份或本公司其他證券的其他權利，或(c)購回股份或本公司其他證券(惟遵守上市規則及股份購回守則除外)，或(d)訂立轉讓任何股份擁有權所具有的全部或部份經濟後果的任何掉期或其他安排，或(e)要約或同意作出任何上述行動或公佈有意作出任何上述行動，而倘本公司在上述同意或例外情況下或於緊隨上市日期起計首六個月期間屆滿後的六個月期間內作出任何上述行動，則本公司將採取一切合理步驟以確保任何該等行動不會導致任何股份或本公司其他證券出現市場混亂或虛假市場。

### 控股股東的承諾

根據香港包銷協議，各控股股東已共同及個別向本公司及香港包銷商各方承諾，在並無香港包銷商的事先書面同意的情況下，彼不會直接或間接(惟借股協議或行使超額配股權除外)，且會促使有關註冊持有人不會(獲上市規則第10.07(2)條附註(2)許可者除外)：

- (i) 於上市日期起至上市日期起計滿六個月當日止期間：
  - (a) 轉讓或出售或訂立任何協議以轉讓或出售本招股章程顯示其為實益擁有人的任何證券或以其他方式就該等證券設立任何購股權、權利、權益或產權負擔(包括增設或訂立任何協議以增設任何抵押或押記)或該等證券中的任何權益(包括持有任何該等證券的公司的任何權益)或構成或賦予獲得該等證券權利的證券或可兌換或行使或轉換為該等證券或可以該等證券償還的證券；或
  - (b) 訂立掉期協議或任何其他協議或任何交易，直接或間接轉讓該等證券擁有權的全部或部分經濟後果，而不論任何該等掉期協議或其他協議或交易是否以交付該等證券或其他證券(以現金或其他方式)結算；或
  - (c) 有條件或無條件同意訂立或進行與上文(a)段和(b)段所述任何交易有相同經濟後果的任何交易；或
  - (d) 公佈有意訂立或進行上文(a)段、(b)段或(c)段所述任何交易；
- (ii) 於上文(i)段所指的六個月期間屆滿後開始的另一個六個月期間內，不會採取上文(i)(a)至(d)所述任何行動，以致緊隨有關出售後，其任何一方(不論個別或與其他人士共同)將不再為本公司的控股股東(定義見上市規則)或不再持有控股權益(即超過30%的權益或收購守則不時指定可觸發強制性全面收購建議的較低數額)；及
- (iii) 若於上文(i)段所述的六個月期間屆滿後出售任何上文(i)段所述股份或任何該等權益，則本公司將採取一切合理行動，以確保有關出售不會導致股份出現虛假市場或市場混亂。

### 銀團成員活動

全球發售的包銷商(「銀團成員」)及他們的聯屬公司為多元化金融機構，與全球多個國家均有聯繫。該等主體為其本身及其他人士的賬戶從事廣泛的商業及投資銀行、經紀、基金管理、買賣、對沖、投資及其他業務。就股份而言，其他活動可能包括作為股份買方及賣方的代理人，以當事人的身份與其他買方及賣方訂立交易、進行股份坐盤交易、以及訂立場外或上市衍生工具交易或上市及非上市證券交易(包括發行於某一證券交易所上市的證券(例如衍生認股權證))，其相關資產包括本公司股份。該等主體可能需要就該等活動進行對沖，當中涉及直接或間接買賣本公司股份。所有該等活動可能於香港或全球其他地方進行，可能會令銀團成員及他們的聯屬公司於本公司股份，包括本公司股份的一籃子證券或指數，可能購買本公司股份的基金單位或與任何前述者有關的衍生工具中持有長倉及／或短倉。

就銀團成員或彼等的聯屬公司於聯交所或於任何其他證券交易所發行任何上市證券(以本公司股份作為其基礎證券)而言，有關交易所的規則可能要求該等證券發行者(或其一個聯屬公司或代理人)作為證券的市場莊家或流通量提供者，而於大多數情況下，這亦將導致本公司股份對沖活動。

該等活動可能影響本公司股份的市價或價值、股份的流通或交投量、以及股價的波動，而每日的影響程度亦不能估計。

謹請注意，當從事任何該等活動時，銀團成員將受到若干限制，包括以下的限制：

- (a) 銀團成員一概不得就分銷發售股份進行任何交易(包括發行或訂立任何有關發售股份的期權或其他衍生產品交易)，無論是於公開市場或其他地方，以將任何發售股份的市價穩定或維持於與其當時的公開市場價格不同的水平；及
- (b) 銀團成員必須遵守所有適用法律及規例，包括證券及期貨條例的市場失當行為的條文，包括禁止內幕交易、虛假交易、操控股價及操縱證券市場的條文。

### 香港包銷商於本公司的權益

除本招股章程所披露者，以及彼等於香港包銷協議下的權益及責任外，概無香港包銷商於本集團任何成員公司的任何股份中擁有實益或其他方面的權益或擁有可認購或提名他人認購本集團任何成員公司的任何股份的任何權利(不論是否可合法執行)或購股權。

### 國際配售

就國際配售而言，預期本公司將與(其中包括)國際包銷商訂立國際包銷協議。根據國際包銷協議，國際包銷商將根據國際包銷協議所載若干條件同意認購或購買根據國際配售提呈發售的國際配售股份或促使認購人認購或促使購買人購買該等國際配售股份。

預期本公司將向國際包銷商授出超額配股權，有關超額配股權可由獨家全球協調人代表國際包銷商自上市日期起直至截止遞交香港公開發售申請日期起計滿30日止任何時間行使，藉以要求本公司按發售價配發及發行最多及不超過37.5百萬股額外新股份(相當於全球發售初步可供認購的發售股份總數的15%)，以補足(其中包括)國際配售的超額分配。

### 佣金

香港包銷商將收取香港發售股份總發售價4%的佣金，並從中支付任何分包銷佣金。此外，獨家保薦人將收取有關全球發售的保薦、財務顧問及文件費用。假設發售價為每股發售股份0.42港元(即指示性發售價範圍0.38港元至0.46港元的中位數)，有關全球發售的包銷佣金、財務顧問及文件費用、上市費、聯交所交易費、證監會交易徵費、法律及其他專業費用連同印刷及其他開支估計合共約為4.2百萬港元(假設超額配股權未獲行使)。

### 彌償保證

本公司及控股股東已同意就香港包銷商可能蒙受的若干損失(包括但不限於彼等因履行香港包銷協議項下的責任及我們違反香港包銷協議所引致的損失)向彼等作出彌償。



### 全球發售

本招股章程乃就香港公開發售(作為全球發售一部分)而刊發。全球發售包括：

- (i) 按本招股章程本節下文「—香港公開發售」一段所述於香港初步提呈發售25百萬股香港發售股份(可按下文所述調整)的香港公開發售；及
- (ii) 向專業、機構及私人投資者初步提呈發售合共225百萬股國際配售股份(可按下文所述調整及視乎超額配股權行使與否而定)的國際配售。

投資者可申請香港公開發售下的香港發售股份，或申請或表示有意認購國際配售下的國際配售股份，但不可兩者兼得。本招股章程對申請、申請表格、申請款項或申請程序之提述僅與香港公開發售有關。

發售股份將佔本公司緊隨全球發售及資本化發行完成後經擴大已發行股本(不計及超額配股權或根據首次公開發售前購股權計劃或購股權計劃已經或可能授出的任何購股權的行使)約25%。倘超額配股權獲悉數行使，則發售股份將佔緊隨全球發售及資本化發行完成後以及超額配股權獲悉數行使後經擴大已發行股本約27.7%，而有關超額配股權行使之資料載於本招股章程本節下文「—超額配股權」一段。

### 釐定發售價

預期發售價將由獨家全球協調人(為其本身及代表包銷商)與本公司於定價日或之前(當可確定市場對發售股份的需求時)透過協議釐定。定價日現時預期為2016年11月1日(星期二)，惟無論如何不遲於2016年11月4日(星期五)。

有意投資者務請注意，於定價日或之前釐定的發售價或會(惟預期不會)低於本招股章程所列指示性發售價範圍。發售價將不超過每股發售股份0.46港元，且預期不低於每股發售股份0.38港元。除非本公司在不遲於截止遞交香港公開發售申請當日上午另行發出公告(詳見下文)，否則發售價將不會超出本招股章程所列發售價範圍。

獨家全球協調人(為其本身及代表包銷商)可在其認為合適時根據有意的專業、機構及私人投資者於累計投標定價過程中表現的踴躍程度並經本公司同意後，在截止遞交香港公開發售申請當日上午前隨時將發售股份數目及/或指示性發售價範圍調減至低於本招股章程所述者。在此情況下，本公司將於決定作出有關調減後，在切實可行情況下儘快且無論如何不遲於截止遞交香港公開發售申請當日(即2016年11月1日(星期二))上午安排在聯交所網站

[www.hkexnews.hk](http://www.hkexnews.hk)及本公司網站[www.cliffordmodernliving.com](http://www.cliffordmodernliving.com)刊登有關調減全球發售項下提呈發售的發售股份數目及／或指示性發售價範圍的通知。一經刊登上述通知，經修訂的發售股份數目及／或發售價範圍將為最終及不可推翻，而發售價將在與本公司協定後釐定在有關經修訂發售價範圍內。於遞交香港發售股份申請前，申請人應將於截止遞交香港公開發售申請當日方會作出調減發售股份數目及／或發售價範圍公告的可能性考慮在內。上述通知亦將載有有關營運資金報表、本招股章程「概要」一節現時所載的全球發售統計數字及任何其他或會因是項調減而出現變動的財務資料之確認或修訂（如適用）。倘於截止遞交香港公開發售申請當日上午或之前，於聯交所網站[www.hkexnews.hk](http://www.hkexnews.hk)及本公司網站[www.cliffordmodernliving.com](http://www.cliffordmodernliving.com)並無刊登任何調減全球發售項下提呈發售的發售股份數目及／或本招股章程所述指示性發售價範圍的通知，則發售價（經獨家全球協調人（為其本身及代表包銷商）與本公司協定後）於任何情況下均不會超出本招股章程所述發售價範圍。倘調減發售股份數目及／或發售價範圍，除非接獲申請人正式確認將繼續有關申請，否則香港公開發售申請人將有權撤回其申請。

倘獨家全球協調人（為其本身及代表包銷商）與本公司基於任何原因而未能夠於定價日或之前訂立協議釐定發售價，全球發售將不會成為無條件且不會進行。

有關發售價連同國際配售踴躍程度、香港公開發售申請結果及香港發售股份分配基準的公告，預期將在聯交所網站[www.hkexnews.hk](http://www.hkexnews.hk)及本公司網站[www.cliffordmodernliving.com](http://www.cliffordmodernliving.com)刊發。

### 申請時應繳付的價格

發售價將不超過每股發售股份0.46港元，且預期不低於每股發售股份0.38港元。香港公開發售申請人應於申請時繳付最高價每股發售股份0.46港元，另加1%經紀佣金、0.005%聯交所交易費及0.0027%證監會交易徵費，即認購一手10,000股股份應繳付合共4,646.35港元。申請表格備有一覽表，列出認購若干數目香港發售股份的確切應繳股款。倘按上文所述方式最終釐定的發售價

低於最高價每股發售股份0.46港元，則適當款項(包括多收申請股款所佔相關經紀佣金、聯交所交易費及證監會交易徵費)將不計利息退還予申請人。進一步詳情載於本招股章程「如何申請認購香港發售股份」一節。

### 全球發售的條件

根據香港公開發售申請認購發售股份須待以下條件達成後，方獲接納：

- 聯交所上市委員會批准本招股章程所述已發行及將予發行股份於聯交所上市及買賣，且其後並無在股份開始買賣前撤回有關批准；
- 包銷商根據包銷協議須履行的責任成為無條件及並無根據該協議的條款予以終止；
- 國際包銷協議於定價日之前或當日簽立及交付；及
- 於定價日或前後釐定發售價及就有關釐定簽立協議，

惟在各種情況下均於有關包銷協議所訂明的日期及時間或之前(除非有關條件於有關日期及時間或之前獲豁免)且無論如何不得遲於本招股章程日期後30日。

倘任何條件並未於上述指定時間或之前達成或獲豁免，全球發售將告失效，而申請股款將不計利息退還予申請人。有關申請人將獲退還申請股款的條款載於相關申請表格「退回款項」一段。

同時，申請股款將存入收款銀行或香港法例第155章銀行業條例下的其他香港持牌銀行的一個或多個獨立銀行賬戶內。

### 全球發售

全球發售包括國際配售及香港公開發售。根據全球發售，初步合共有250百萬股發售股份將可供認購，其中佔發售股份90%的225百萬股國際配售股份(可予調整及視乎超額配股權行使與否而定)初步將根據國際配售有條件配售予經甄選的專業、機構及私人投資者。其餘佔發售股份10%的25百萬股香港發售股份(可予調整)初步將根據香港公開發售提呈以供香港公眾人士認購。

所有香港公眾人士與機構及專業投資者均可參與香港公開發售。香港包銷商已各自同意根據香港包銷協議的條款包銷香港發售股份。預期國際包銷

---

## 全球發售的架構

---

商將根據國際包銷協議的條款各自包銷國際配售股份。有關包銷的進一步詳情載於本招股章程「包銷」一節。

投資者可申請香港公開發售下的發售股份，或表示有意認購國際配售下的發售股份，但不可兩者兼得。

### 國際配售

預期本公司將根據國際配售按發售價初步提呈發售225百萬股國際配售股份(可予調整及視乎超額配股權行使與否而定)。預期國際配售項下初步可供申請的國際配售股份數目佔根據全球發售初步提呈發售的發售股份總數的90%。國際配售預期將由國際包銷商全數包銷，惟須待於定價日或之前協定發售價後方可作實。

預期國際包銷商或由彼等提名的銷售代理(代表本公司)將按發售價向經甄選的專業、機構及私人投資者有條件配售國際配售股份。專業及機構投資者一般包括經紀、交易商、日常業務涉及買賣股份及其他證券的公司(包括基金經理)，以及經常投資於股份及其他證券的公司主體。透過銀行或其他機構申請國際配售下的國際配售股份的私人投資者亦可獲分配國際配售股份。

國際配售股份將基於多項因素而分配，包括需求的水平及時間性，以及預期相關投資者會否於上市後進一步購入股份及／或持有或出售其股份。有關分配旨在使國際配售股份能按一個可建立穩固股東基礎的基準分配，以符合本公司及股東的整體利益。獲提呈發售國際配售股份的投資者將須承諾不會根據香港公開發售申請認購股份。本公司、董事、獨家保薦人及獨家全球協調人(為其本身及代表包銷商)須採取合理措施以識別及拒絕受理來自取得國際配售下的股份的投資者在香港公開發售中提出的申請，以及識別及拒絕受理來自取得香港公開發售下的股份的投資者對國際配售所表示的興趣。

國際配售預期受本招股章程本節「— 全球發售的條件」一段所載的條件所規限。

### 香港公開發售

本公司現正根據香港公開發售初步提呈發售25百萬股香港發售股份(可予調整)以供香港公眾人士認購，該等香港發售股份佔全球發售項下初步提呈的發售股份總數的10%。香港公開發售由香港包銷商全數包銷，惟須待於定價日或之前協定發售價後方可作實。香港發售股份的申請人於申請時須繳

付最高發售價每股股份0.46港元，另加1%經紀佣金、0.005%聯交所交易費及0.0027%證監會交易徵費。

香港所有公眾人士均可參與香港公開發售。根據香港公開發售申請認購股份的申請人，將須在所遞交的申請內承諾及確認其並無根據國際配售申請認購或接納任何股份，亦無以其他方式參與國際配售。申請人應注意，申請人所作承諾及／或確認如遭違反及／或如有不實，該申請人根據香港公開發售提交的申請可遭拒絕受理。

僅就分配而言，香港發售股份的數目將會平均分為兩組：甲組及乙組。甲組的香港發售股份將包括12.5百萬股股份，並將按公平基準分配予申請價值5百萬港元或以下(不包括有關經紀佣金、聯交所交易費及證監會交易徵費)的香港發售股份的申請人。乙組的香港發售股份將包括12.5百萬股股份，並將按公平基準分配予申請價值5百萬港元以上(不包括經紀佣金、聯交所交易費及證監會交易徵費)至乙組價值的香港發售股份的申請人。

投資者應當留意，兩組申請的分配比例以及同一組申請的分配比例或會存在差異。當一組認購不足時，多出的香港發售股份將會撥入另一組以滿足該組的需求，並相應分配。申請人僅可獲分配任何一組的香港發售股份而不可兩者兼得，且僅可申請甲組或乙組的股份。作出超過甲組或乙組項下初步提呈可供認購的全部香港發售股份數目的任何認購申請均會遭拒絕受理。

根據香港公開發售分配予投資者的香港發售股份，將僅按所接獲的有效香港公開發售申請數量而定。倘香港公開發售出現超額認購，則香港發售股份的分配可能以抽籤的形式進行，這可能意味著部分申請人獲配發的香港發售股份數目可能較其他申請同一香港發售股份數目的人士為多，而未獲抽中的申請人則可能不獲發任何香港發售股份。

### 重新分配及回收機制

國際配售與香港公開發售之間的發售股份分配，可按下列基準作重新分配：

- (a) 倘根據香港公開發售有效申請的股份數目，乃根據香港公開發售初步可供認購股份數目的15倍或以上但少於50倍，則股份將從國際配

---

## 全球發售的架構

---

售重新分配至香港公開發售，致使根據香港公開發售可供認購的股份總數增至75百萬股股份，相當於根據全球發售初步可供認購的發售股份的30%；

- (b) 倘根據香港公開發售有效申請的股份數目，乃根據香港公開發售初步可供認購股份數目的50倍或以上但少於100倍，則股份將從國際配售重新分配至香港公開發售，致使根據香港公開發售可供認購的股份數目增至100百萬股股份，相當於根據全球發售初步可供認購的發售股份的40%；及
- (c) 倘根據香港公開發售有效申請的股份數目，乃根據香港公開發售初步可供認購股份數目的100倍或以上，則股份將從國際配售重新分配至香港公開發售，致使根據香港公開發售可供認購的股份數目增至125百萬股股份，相當於根據全球發售初步可供認購發售股份的50%。

在所有上述情況下，重新分配至香港公開發售的額外股份將在甲組及乙組之間平均分配，而分配至國際配售的發售股份數目將相應減少。

香港公開發售及國際配售將予提呈發售的發售股份，可在若干情況下由獨家全球協調人酌情決定在兩者之間重新分配。獨家全球協調人可全權酌情將發售股份由國際配售重新分配至香港公開發售，以滿足香港公開發售的有效申請。此外，倘香港公開發售未獲悉數認購，獨家全球協調人亦可全權酌情將全部或任何未獲認購的香港發售股份重新分配至國際配售。

### 超額配股權

就全球發售而言，本公司預期將向獨家全球協調人(為其本身及代表國際包銷商)授予超額配股權，而有關超額配股權的屆滿日期為截止遞交香港公開發售申請日期後第30日。根據超額配股權，獨家全球協調人(為其本身及代表國際包銷商)可要求本公司按發售價額外配發及發行最多不超過37.5百萬股新股份(相當於根據全球發售初步可供認購發售股份總數的15%)，以補足國際配售的超額分配。獨家全球協調人(為其本身及代表國際包銷商)亦可透過(其中包括)在二級市場購買股份或透過與Elland Holdings訂立借股安排或兩者兼用或適用法律法規規定許可的其他方法，補足有關超額分配。在二級市場進行的任何購買，將遵照所有適用法律、規則及規例的規定進行。倘超額配

股權獲悉數行使，37.5百萬股額外新股份將佔於緊隨資本化發行及全球發售完成後以及超額配股權獲行使後本公司經擴大已發行股本的約3.6%。倘超額配股權獲行使或屆滿，本公司將會在報章刊發公告。

### 穩定價格措施

穩定價格措施乃包銷商在若干市場為促銷證券而採取的常用做法。包銷商可於指定期間在二級市場競價或購買新發行的證券，以減慢並在可能情況下阻止證券的初步公開市價下跌至低於發售價，以達到穩定價格的目的。在香港，所穩定的價格不得高於發售價。

就全球發售而言，獨家全球協調人(作為穩定價格操作人)或其聯屬人士或任何代其行事的人士，可為其本身及代表包銷商超額分配股份或進行交易，藉以穩定或維持股份市價在上市日期後限定期間原應達到的水平之上。可作超額分配的股份數目將合共為最多不超過37.5百萬股額外股份，即根據超額配股權可予發行的股份數目。此類穩定價格行動可包括超額分配國際配售股份，並以行使超額配股權或在二級市場購股或通過與Elland Holdings訂立借股安排或結合以上各方法或以其他方法補足有關超額分配。然而，獨家全球協調人、其聯屬人士或任何代其行事的人士並無責任進行任何有關穩定價格行動。此類穩定價格行動一經開始，將由獨家全球協調人、其聯屬人士或任何代其行事的人士全權酌情進行，並可隨時終止，且須於限定期間後結束。此類交易可遵照一切適用法律法規的規定進行。

根據證券及期貨條例的證券及期貨(穩定價格)規則並在其規限下，獨家全球協調人(為其本身及代表包銷商)可於穩定價格期(應於截止遞交香港公開發售申請日期後第30日屆滿)就任何股份採取全部或任何以下行動(「基本穩定價格行動」)：

- (1) 購買或同意購買任何股份；
- (2) 提出或嘗試進行第(1)段所述的任何事宜，以純粹防止或盡量減低股份市價下跌。獨家全球協調人(為其本身及代表包銷商)亦可就任何基本穩定價格行動採取全部或任何以下行動：
  - (a) 為防止或盡量減低股份市價下跌：
    - (i) 分配較全球發售中初步提呈的股數為多的股份；或

---

## 全球發售的架構

---

- (ii) 出售或同意出售股份以建立股份的淡倉；
- (b) 根據購股權或可購買或認購股份的其他權利，購買或認購或同意購買或認購股份，以將根據(a)段建立的任何倉盤平倉；
- (c) 出售或同意出售其在基本穩定價格行動過程中購入的任何股份，以將進行有關行動所建立的任何倉盤平倉；及／或
- (d) 提出或嘗試進行第(a)(ii)、(b)或(c)各段所述任何事宜。

### 投資者應當注意：

- 獨家全球協調人(為其本身及代表包銷商)可就穩定價格行動持有股份的好倉；
- 獨家全球協調人維持股份好倉的程度及時間不定；
- 獨家全球協調人將上述好倉平倉可能造成的影響；
- 為支持股份價格而採取的穩定價格行動不能超過穩定價格期，即上市日期起至截止遞交香港公開發售申請日期後第30日(即2016年11月1日(星期二))止的期間，而在有關日期後，當不再採取穩定價格行動時，市場對股份的需求以致其價格均可能下跌；
- 採取任何穩定價格行動不能保證股價可維持在發售價或以上的價位；及
- 穩定價格行動過程中可能涉及按發售價或以下的價格作出穩定市價性質的競價或進行有關交易，即可能按低於投資者就股份支付的價格作出穩定市價性質的競價或進行有關交易。

本公司將確保或促使在穩定價格期間屆滿後的七日內遵照證券及期貨條例項下證券及期貨(穩定價格)規則發出公告。

### 借股安排

就全球發售而言，獨家全球協調人可超額分配最多不超過合共37.5百萬股額外股份，並透過行使超額配股權或透過在二級市場以不高於發售價的價格購買股份或透過借股安排或兼用上述各項方法，補足超額分配。特別是就



---

## 全球發售的架構

---

補足有關超額分配而言，獨家全球協調人或會向Elland Holdings借入最多37.5百萬股股份，相等於根據將與Elland Holdings訂立的借股協議悉數行使超額配股權將予發行的最高股份數目。

在符合上市規則第10.07(3)條所載下列規定下，有關借股安排將不受上市規則第10.07(1)(a)條的規限：

- 借股安排於本招股章程全面說明且僅用以補足超額配股權獲行使前的任何淡倉；
- 可向Elland Holdings借入的最高股份數目將限於悉數行使超額配股權後可予發行的最高股份數目；
- 所借入的相同數目股份將於超額配股權可獲行使的最後一日，或(如較早)於超額配股權獲悉數行使當日後三個營業日內退還予Elland Holdings或其代名人(視情況而定)；根據借股安排借入股份將在遵照適用上市規則、法律及其他監管規定下進行；及
- 不會就該借股安排向Elland Holdings支付費用。

### 買賣安排

假設香港公開發售於2016年11月8日(星期二)上午八時正或之前成為無條件，預期股份將於2016年11月8日(星期二)開始在聯交所買賣。

股份將以買賣單位每手10,000股股份進行買賣。

### 1. 申請方法

倘閣下申請香港發售股份，則不得申請或表示有意認購國際配售股份。

閣下可使用下列途徑申請香港發售股份：

- 使用白色或黃色申請表格；
- 於 [www.hkeipo.hk](http://www.hkeipo.hk) 透過網上白表服務供應商於網上遞交申請；或
- 以電子方式促使香港結算代理人代表閣下提出申請。

除非閣下為代名人且於申請時提供所需資料，否則閣下及閣下的聯名申請人概不得提出超過一份申請。

本公司、獨家全球協調人、網上白表服務供應商及彼等各自的代理可基於任何理由酌情拒絕或接受全部或部分任何申請。

### 2. 合資格申請的人士

倘閣下或閣下為其利益提出申請的人士符合以下條件，則閣下可以白色或黃色申請表格申請香港發售股份：

- 年滿十八歲或以上；
- 擁有香港地址；
- 身處美國境外，且並非美籍人士(定義見S規例)；及
- 並非中國法人或自然人。

倘閣下擬透過網上白表服務供應商於網上申請，則除以上所述者外，閣下亦必須：(i)擁有有效的香港身份證號碼及(ii)提供有效的電郵地址及聯絡電話號碼。

倘申請人為商號，有關申請必須以個人成員的名義提出。倘申請人為法人團體，申請表格必須由獲正式授權的高級職員簽署，而該高級職員須說明其代表身份，並蓋以公司印章。

倘獲授權書正式授權的人士提出申請，獨家全球協調人可按彼可能認為適合的任何條件酌情接納該申請，包括出示獲授權代表的授權證明。

聯名申請人數目不得超過四名，且彼等不得以網上白表服務供應商申請香港發售股份。

---

## 如何申請認購香港發售股份

---

除非獲上市規則批准，倘閣下符合以下條件，則不得申請任何香港發售股份：

- 為本公司及／或其附屬公司股份現有實益擁有人；
- 為本公司及／或其附屬公司董事或最高行政人員；
- 為上述人士的緊密聯繫人；
- 為本公司核心關連人士或緊隨全球發售完成後將成為本公司核心關連人士；或
- 已獲分配或已申請任何國際配售股份或以其他方式參與國際配售。

### 3. 申請香港發售股份

#### 應使用的申請途徑

倘閣下欲以本身名義登記香港發售股份，應使用**白色**申請表格或透過 [www.hkeipo.hk](http://www.hkeipo.hk) 於網上申請。

倘閣下欲以香港結算代理人的名義登記香港發售股份，並直接存入中央結算系統，以記存於閣下的或閣下指定的中央結算系統參與者股份戶口內，應使用**黃色**申請表格或以電子方式透過中央結算系統向香港結算發出指示促使香港結算代理人代表閣下提出申請。

#### 索取申請表格的地點

閣下可於2016年10月27日(星期四)上午九時正至2016年11月1日(星期二)中午十二時正期間的一般營業時間於下列地點索取**白色**申請表格及招股章程：

- (a) 香港包銷商下列任何辦事處：

國泰君安證券(香港)有限公司  
香港  
皇后大道中181號  
新紀元廣場  
低座27樓

**聯合證券有限公司**

香港  
皇后大道中183號  
中遠大廈  
25樓2511室

**樹熊證券有限公司**

香港  
中環德輔道中61號  
華人銀行大廈  
8樓03室

**鼎成證券有限公司**

香港  
中環德輔道中121號  
遠東發展大廈  
8樓805-806室

**豐盛東方資本有限公司**

香港  
中環德輔道中121號  
遠東發展大廈  
9樓902室

**長雄證券有限公司**

香港  
中環德輔道中99-105號  
大新人壽大廈  
18樓

**AM Capital Limited**

香港  
上環干諾道中168-200號  
信德中心  
西翼1605

---

## 如何申請認購香港發售股份

---

(b) 收款銀行的下列任何一家分行：

渣打銀行(香港)有限公司：

地區	分行名稱	地址
港島區	88德輔道中分行	中環德輔道中88號
	灣仔修頓分行	灣仔軒尼詩道156-162號利榮大廈 地下C2舖，一樓及二樓
	北角中心分行	北角英皇道284號北角中心地下G舖
九龍區	觀塘開源道分行	觀塘開源道63號福昌大廈地下
	68彌敦道分行	尖沙咀彌敦道66-70號金冠大廈地庫、 地下B1號舖及中層
新界區	沙田廣場分行	沙田沙田正街21-27號沙田廣場8號舖

閣下可於2016年10月27日(星期四)上午九時正至2016年11月1日(星期二)中午十二時正期間的一般營業時間在香港結算存管處服務櫃檯(地址為香港中環康樂廣場8號交易廣場1及2座1樓)或從閣下的經紀索取黃色申請表格及招股章程。

#### 遞交申請表格的時間

閣下填妥的**白色或黃色**申請表格連同一張隨附註明以「浩豐代理人有限公司—祈福生活服務公開發售」為抬頭人的支票或銀行本票應於下列時間投入上述收款銀行的任何分行的特備收集箱內：

2016年10月27日(星期四)	—	上午九時正至下午五時正
2016年10月28日(星期五)	—	上午九時正至下午五時正
2016年10月29日(星期六)	—	上午九時正至下午一時正
2016年10月31日(星期一)	—	上午九時正至下午五時正
2016年11月1日(星期二)	—	上午九時正至中午十二時正

申請登記將於2016年11月1日(星期二)(即截止申請日)上午十一時四十五分至中午十二時正或本招股章程本節「10. 惡劣天氣狀況對開始辦理申請登記的影響」一段所述較後時間辦理。

#### 4. 提出申請的條款及條件

務請審慎遵從申請表格的詳細指示，否則閣下的申請或不獲受理。

遞交申請表格或透過網上白表服務供應商提出申請後，即表示(其中包括)閣下：

- (a) 承諾簽立所有相關文件，並指示及授權本公司及／或作為本公司代理的獨家全球協調人(或其代理或代名人)為閣下簽立任何文件及代表閣下辦理一切必要事宜，務求按照組織章程細則的規定將閣下獲分配的任何香港發售股份以閣下名義或香港結算代理人名義登記；
- (b) 同意遵守公司條例、公司(清盤及雜項條文)條例及組織章程細則；
- (c) 確認閣下已細閱本招股章程及申請表格所載的條款及條件以及申請手續，並同意受其約束；
- (d) 確認閣下已接獲及細閱本招股章程，以及於提出申請時僅依據本招股章程載列的資料及陳述，而除本招股章程任何補充文件外，亦將不會依賴任何其他資料或陳述；
- (e) 確認閣下知悉本招股章程內有關全球發售的限制；
- (f) 同意本公司、獨家保薦人、獨家全球協調人、包銷商、彼等各自的董事、高級職員、僱員、合夥人、代理、顧問及參與全球發售的任何其他各方現時及日後均毋須對並非載於本招股章程(及其任何補充文件)的任何資料及陳述負責；

---

## 如何申請認購香港發售股份

---

- (g) 承諾及確認閣下或閣下為其利益提出申請的人士並無申請認購或接納或表示有意認購，亦將不會申請認購或接納或表示有意認購國際配售下的任何發售股份，亦並無及不會參與國際配售；
- (h) 同意在本公司、香港股份過戶登記處、收款銀行、獨家保薦人、獨家全球協調人、包銷商及／或彼等各自的顧問及代理提出要求時，向彼等披露其所要求提供有關閣下及閣下為其利益提出申請的人士的任何個人資料；
- (i) 倘香港境外任何地方的法律適用於閣下的申請，則同意及保證閣下已遵守所有有關法律，且本公司、獨家保薦人、獨家全球協調人及包銷商以及彼等各自的任何高級職員或顧問概不會因接納閣下的購股要約，或閣下在本招股章程及申請表格所載的條款及條件項下的權利及責任所引致的任何行動，而違反香港境外的任何法律；
- (j) 同意閣下的申請一經接納，即不得因無意的失實陳述而撤銷；
- (k) 同意閣下的申請受香港法律規管；
- (l) 聲明、保證及承諾：(i)閣下明白香港發售股份不曾亦不會根據美國證券法登記；及(ii)閣下及閣下為其利益申請認購香港發售股份的人士均身處美國境外(定義見S規例)，或為S規例第902條第(h)(3)段所述的人士；
- (m) 保證閣下提供的資料屬真實及準確；
- (n) 同意接納所申請數目或根據申請分配予閣下但數目較少的香港發售股份；
- (o) 授權本公司將閣下的姓名／名稱或香港結算代理人的名稱列入本公司股東名冊，作為閣下獲分配的任何香港發售股份的持有人，並授權本公司及／或其代理以普通郵遞方式按申請所示地址向閣下或聯名申請的排名首位申請人發送任何股票及／或任何電子自動退款指示及／或任何退款支票，郵誤風險概由閣下自行承擔，惟閣下已選擇親身領取股票及／或退款支票除外；
- (p) 聲明及陳述此乃閣下為本身利益或閣下為其利益提出申請的人士提出及擬提出的唯一申請；

- (q) 明白本公司及獨家全球協調人將依據閣下的聲明及陳述而決定是否向閣下配發任何香港發售股份，而倘閣下作出虛假聲明，可能會被檢控；
- (r) (如申請乃為閣下本身的利益提出)保證閣下或作為閣下代理的任何人士或任何其他人士不曾亦不會為閣下的利益以**白色**或**黃色**申請表格或透過向香港結算或向**網上白表**服務供應商發出電子認購指示提出其他申請；及
- (s) (如閣下作為代理為他人的利益提出申請)保證(i)閣下(作為代理或為該人士的利益)或該人士或任何其他作為該人士代理的人士不曾亦不會以**白色**或**黃色**申請表格或透過向香港結算發出電子認購指示提出其他申請；及(ii)閣下獲正式授權作為該人士的代理代為簽署申請表格或發出電子認購指示。

### 黃色申請表格的其他指示

詳情請參閱**黃色**申請表格。

## 5. 透過網上白表提出申請

### 一般事項

符合本招股章程本節「一. 2. 合資格申請的人士」一段所載標準的個別人士可透過指定網站 [www.hkeipo.hk](http://www.hkeipo.hk) 以**網上白表**服務方式申請以彼等本身名義獲配發及登記發售股份。

透過**網上白表**服務提出申請的詳細指示載於指定網站 [www.hkeipo.hk](http://www.hkeipo.hk)。倘閣下未有遵照有關指示，則閣下的申請或會遭拒絕受理，且可能不會提交予本公司。倘閣下透過指定網站提出申請，則閣下授權**網上白表**服務供應商根據本招股章程所載的條款及條件(經**網上白表**服務的條款及條件補充及修訂)提出申請。

### 遞交網上白表申請的時間

閣下可於2016年10月27日(星期四)上午九時正至2016年11月1日(星期二)上午十一時三十分，透過**網上白表**服務供應商網站 [www.hkeipo.hk](http://www.hkeipo.hk) (每日24小時，截止申請日除外)遞交閣下的申請，而就有關申請完成全數繳付申請股款的截止時間將為2016年11月1日(星期二)中午十二時正或本招股章程本節「一. 10. 惡劣天氣狀況對開始辦理申請登記的影響」一段所述的較後時間。



### 重複申請概不受理

倘閣下透過網上白表提出申請，則閣下透過網上白表服務發出申請香港發售股份的電子認購指示(由閣下發出或為閣下利益)的付款一經完成，即被視為已提出實際申請。為免生疑問，倘根據網上白表服務發出多於一次電子認購指示並取得不同申請參考編號，但並無就任何一個特定參考編號全數繳付股款，則不構成實際申請。

倘閣下被懷疑透過網上白表服務或任何其他方式遞交超過一份申請，閣下的所有申請概不受理。

### 公司(清盤及雜項條文)條例第40條

為免生疑問，本公司及所有參與編製本招股章程的其他各方均確認，每位自行或促使他人發出電子認購指示的申請人均有權根據公司(清盤及雜項條文)條例第40條(按公司(清盤及雜項條文)條例第342E條所適用者)獲得賠償。

## 6. 透過中央結算系統向香港結算發出電子認購指示提出申請

### 一般事項

中央結算系統參與者可根據與香港結算訂立的參與者協議，以及中央結算系統一般規則及中央結算系統運作程序規則，發出電子認購指示，申請香港發售股份及安排繳付申請時應付的股款及支付退款。

閣下倘為中央結算系統投資者戶口持有人，可致電2979 7888透過「結算通」電話系統或透過中央結算系統互聯網系統(<https://ip.ccass.com>) (按照香港結算不時生效的「投資者戶口操作簡介」所載程序)發出該等電子認購指示。

倘閣下親臨以下地點，並填妥要求輸入認購指示的表格，香港結算可代閣下輸入電子認購指示：

香港中央結算有限公司  
客戶服務中心  
香港中環  
康樂廣場8號  
交易廣場1及2座期1樓

以上地點亦備有招股章程可供閣下索取。

---

## 如何申請認購香港發售股份

---

閣下如非中央結算系統投資者戶口持有人，可指示閣下的經紀或託管商（該等人士須為中央結算系統結算參與者或中央結算系統託管商參與者）代表閣下透過中央結算系統終端機發出電子認購指示申請香港發售股份。

閣下將被視作已授權香港結算及／或香港結算代理人將閣下所提交的申請資料詳情轉交本公司、獨家全球協調人及香港股份過戶登記處。

### 透過中央結算系統向香港結算發出電子認購指示

倘閣下已發出電子認購指示申請香港發售股份，並由香港結算代理人代為簽署白色申請表格：

- (a) 香港結算代理人僅作為閣下的代名人，無須對任何違反白色申請表格或本招股章程條款及條件的情況承擔任何責任；
- (b) 香港結算代理人代表閣下進行下列事項：
  - 同意將獲配發的香港發售股份以香港結算代理人名義發行，並直接存入中央結算系統，以記存於代表閣下的中央結算系統參與者股份戶口或閣下的中央結算系統投資者戶口持有人股份戶口；
  - 同意接納所申請數目或獲分配的任何較少數目的香港發售股份；
  - 承諾及確認閣下並無申請認購或接納，亦不會申請認購或接納或表示有意認購國際配售下的任何發售股份；
  - （如閣下為他人的代理）聲明閣下僅為該人士的利益發出了一套電子認購指示，及閣下已獲正式授權作為該人士的代理發出該等指示；
  - 確認閣下明白本公司、董事及獨家全球協調人將依賴閣下的聲明及陳述而決定是否向閣下配發任何香港發售股份，而閣下如作出虛假聲明，可能會被檢控；
  - 授權本公司將香港結算代理人的名稱列入本公司股東名冊，作為閣下獲分配的香港發售股份的持有人，並按照本公司與香港結算另行協定的安排寄發有關股票及／或退款；
  - 確認閣下已細閱本招股章程所載條款及條件以及申請手續，並同意受其約束；

---

## 如何申請認購香港發售股份

---

- 確認閣下已接獲及／或細閱本招股章程的文本，而除本招股章程的任何補充文件所載者外，於促使提出申請時僅依據本招股章程載列的資料及陳述；
- 同意本公司、獨家全球協調人、包銷商、彼等各自的董事、高級職員、僱員、合夥人、代理、顧問及參與全球發售的任何其他各方現時及日後均毋須對並非載於本招股章程(及其任何補充文件)的任何資料及陳述負責；
- 同意向本公司、香港股份過戶登記處、收款銀行、獨家全球協調人、包銷商及／或彼等各自的顧問及代理披露閣下的個人資料；
- 同意(在不影響閣下可能擁有的任何其他權利下)香港結算代理人的申請一經接納，即不可因無意的失實陳述而撤銷；
- 同意任何由香港結算代理人代表閣下提出的申請於開始登記認購申請後第五日(不包括星期六、星期日或香港公眾假期)之前不可撤回，而此項同意將成為與本公司訂立的附屬合約，在閣下發出指示時即具有約束力，而因應該附屬合約，本公司同意，除按本招股章程所述任何一項程序外，不會於開始登記認購申請後第五日(不包括星期六、星期日或香港公眾假期)之前向任何人士提呈發售任何香港發售股份。然而，倘根據公司(清盤及雜項條文)條例第40條須對本招股章程負責的人士根據該條例發出公告，免除或限制其對本招股章程所負的責任，香港結算代理人可於開始登記認購申請後第五日(就此而言，不包括星期六、星期日或香港公眾假期)之前撤回申請；
- 同意香港結算代理人的申請一經接納，該申請及閣下的電子認購指示均不可撤回，而申請獲接納與否將以本公司刊登有關香港公開發售結果的公告作為憑證；
- 同意閣下與香港結算訂立的參與者協議(須與中央結算系統一般規則及中央結算系統運作程序規則一併閱讀)項下就申請認購香港發售股份發出電子認購指示的安排、承諾及保證；
- 向本公司(為其本身及為各股東的利益)表示同意(致使本公司一經接納香港結算代理人的全部或部分申請，即被視作為其本身及代表各股東向每位發出電子認購指示的中央結算系統參與者表

## 如何申請認購香港發售股份

示同意)遵守及符合公司(清盤及雜項條文)條例及組織章程細則的規定；及

- 同意閣下的申請、任何對申請的接納及由此產生的合約均受香港法例規管。

### 透過中央結算系統向香港結算發出電子認購指示的效用

一經向香港結算發出電子認購指示或指示閣下的經紀或託管商(須為中央結算系統結算參與者或中央結算系統託管商參與者)向香港結算發出該等指示，閣下(及如屬聯名申請人，則各申請人共同及個別)即被視為已辦理下列事宜。香港結算及香港結算代理人均毋須就下文所述事宜對本公司或任何其他人士承擔任何責任：

- 指示及授權香港結算促使香港結算代理人(以相關中央結算系統參與者代名人的身份行事)代表閣下申請認購香港發售股份；
- 指示及授權香港結算安排從閣下指定的銀行賬戶中扣除款項，以支付最高發售價、經紀佣金、證監會交易徵費及聯交所交易費；及倘申請全部或部分不獲接納及/或發售價低於申請時初步支付的每股發售股份的最高發售價，退回申請股款(包括經紀佣金、證監會交易徵費及聯交所交易費)並存入閣下指定的銀行賬戶；及
- 指示及授權香港結算促使香港結算代理人代表閣下作出白色申請表格及本招股章程所述的全部事宜。

### 最低認購數額及許可數目

閣下可自行或促使身為中央結算系統結算參與者或中央結算系統託管商參與者的經紀或託管商發出申請認購最少10,000股香港發售股份的電子認購指示。申請認購超過10,000股香港發售股份的認購指示必須按申請表格一覽表上所列的其中一個數目作出。申請認購任何其他數目的香港發售股份將不予考慮，而任何有關申請概不獲受理。

### 輸入電子認購指示的時間

中央結算系統結算/託管商參與者可在下列日期及時間輸入電子認購指示：

- 2016年10月27日(星期四) — 上午九時正至下午八時三十分<sup>(1)</sup>
- 2016年10月28日(星期五) — 上午八時正至下午八時三十分<sup>(1)</sup>
- 2016年10月31日(星期一) — 上午八時正至下午八時三十分<sup>(1)</sup>
- 2016年11月1日(星期二) — 上午八時正<sup>(1)</sup>至中午十二時正

附註：

(1) 香港結算可事先知會中央結算系統結算／託管商參與者而不時決定更改該等時間。

中央結算系統投資者戶口持有人可於2016年10月27日(星期四)上午九時正至2016年11月1日(星期二)中午十二時正(每日24小時，惟2016年10月29日(星期六)、2016年10月30日(星期日)及截止申請日除外)輸入電子認購指示。

輸入電子認購指示的截止時間為2016年11月1日(星期二)(截止申請日)中午十二時正或本招股章程本節「10. 惡劣天氣狀況對開始辦理申請登記的影響」一段所述的較後時間。

### 重複申請概不受理

倘閣下被懷疑提出重複申請或有多於一項為閣下利益而提出的申請，香港結算代理人申請的香港發售股份數目，將自動按閣下發出的有關指示及／或為閣下利益而發出的有關指示所涉及的香港發售股份數目調減。就考慮是否經已作出重複申請而言，閣下或為閣下利益而向香港結算發出申請香港發售股份的任何電子認購指示，將被視作一項實際申請。

### 公司(清盤及雜項條文)條例第40條

為免生疑問，本公司及所有參與編製本招股章程的其他各方均確認，每位自行或促使他人發出電子認購指示的中央結算系統參與者均有權根據公司(清盤及雜項條文)條例第40條(按公司(清盤及雜項條文)條例第342E條所適用者)獲得賠償。

### 個人資料

申請表格「個人資料」一節適用於本公司、我們的香港股份過戶登記處、收款銀行、獨家全球協調人、包銷商及任何彼等各自的顧問及代理持有的任何有關閣下的個人資料，亦以相同方式適用於香港結算代理人以外的申請人之個人資料。

## 7. 電子申請的警告

透過向香港結算發出電子認購指示申請香港發售股份，僅為提供予中央結算系統參與者的一項服務。同樣地，透過網上白表服務申請認購香港發售股份亦僅為網上白表服務供應商向公眾投資者提供的一項服務。有關服務存在能力上的限制及服務中斷的可能，閣下宜避免待到截止申請日方提出電子申請。本公司、董事、香港包銷商、獨家保薦人、獨家全球協調人及包銷商不會就有關申請承擔責任，亦不保證任何中央結算系統參與者或透過網上白表服務申請的人士將獲分配任何香港發售股份。

為確保中央結算系統投資者戶口持有人可發出電子認購指示，中央結算系統投資者戶口持有人不宜待到最後一刻才向系統輸入指示。中央結算系統投資者戶口持有人如於連接「結算通」電話系統／中央結算系統互聯網系統以發出電子認購指示時遇到困難，應(i)遞交白色或黃色申請表格，或(ii)於2016年11月1日(星期二)中午十二時正前，親臨香港結算客戶服務中心，填妥一份要求輸入電子認購指示的表格。

### 8. 閣下可提交申請的數目

除代名人外，一概不得就香港發售股份提出重複申請。如閣下為代名人，必須在申請表格「由代名人遞交」的空格內填上每名實益擁有人或(如屬聯名實益擁有人)每名聯名實益擁有人的：

- 賬戶號碼；或
- 其他識別編碼，

倘閣下未有提供有關資料，則該項申請將視作為閣下的利益提交。

倘為閣下的利益以白色或黃色申請表格或向香港結算發出電子認購指示或透過網上白表服務提出超過一項申請(包括由香港結算代理人根據電子認購指示提出申請的部分)，閣下所有申請將被拒絕受理。倘申請乃由非上市公司提出，而：

- 該公司的主要業務是買賣證券；及
- 閣下對該公司行使法定控制權，

則該項申請將被視作為閣下的利益提出。

「非上市公司」指並無股本證券在聯交所上市的公司。

「法定控制權」乃指閣下：

- 控制該公司董事會的組成；
- 控制該公司一半以上表決權；或
- 持有該公司一半以上已發行股本(不包括無權分享超逾特定金額的利潤或資本分派的任何部分股本)。

### 9. 香港發售股份的價格

白色及黃色申請表格附有一覽表，列出股份應付的實際金額。

閣下於申請認購股份時，須根據申請表格所載的條款全數支付最高發售價、經紀佣金、證監會交易徵費及聯交所交易費。

閣下可使用白色或黃色申請表格或透過網上白表服務申請最少10,000股香港發售股份。每份超過10,000股香港發售股份的申請或電子認購指示必須為申請表格一覽表上所列的其中一個數目或指定網站[www.hkeipo.hk](http://www.hkeipo.hk)所指明的數目。

倘閣下的申請獲接納，經紀佣金將付予聯交所參與者，而證監會交易徵費及聯交所交易費則付予聯交所（證監會交易徵費由聯交所代表證監會收取）。

有關發售價的其他詳情，請參閱本招股章程「全球發售的架構—釐定發售價」一節。

### 10. 惡劣天氣狀況對開始辦理申請登記的影響

倘香港於2016年11月1日（星期二）上午九時正至中午十二時正期間任何時間懸掛：

- 八號或以上熱帶氣旋警告訊號；或
- 「黑色」暴雨警告訊號，

將不會開始登記認購申請，而改為於上午九時正至中午十二時正期間任何時間，香港再無懸掛任何該等警告訊號的下一個營業日的上午十一時四十五分至中午十二時正開始登記認購申請。

倘於2016年11月1日（星期二）並無開始及截止登記認購申請，或倘本招股章程「預期時間表」一節所述的日期因香港懸掛八號或以上熱帶氣旋警告訊號或「黑色」暴雨警告訊號而受到影響，將就有關情況發出公佈。

### 11. 公佈分配結果

本公司預期於2016年11月7日（星期一）在本公司網站[www.cliffordmodernliving.com](http://www.cliffordmodernliving.com)及聯交所網站[www.hkexnews.hk](http://www.hkexnews.hk)公佈最終發售價、國際配售的踴躍程度、香港公開發售的申請水平及香港發售股份的分配基準。

香港公開發售的分配結果以及成功申請人的香港身份證號碼／護照號碼／香港商業登記號碼將可於下列日期及時間按下列方式查閱：

- 於2016年11月7日（星期一）上午八時正前登載於本公司網站[www.cliffordmodernliving.com](http://www.cliffordmodernliving.com)及聯交所網站[www.hkexnews.hk](http://www.hkexnews.hk)的公告查閱；

- 於2016年11月7日(星期一)上午八時正至2016年11月13日(星期日)午夜十二時正期間透過可全日24小時瀏覽分配結果的指定網站 [www.tricor.com.hk/ipo/result](http://www.tricor.com.hk/ipo/result)，使用「按身份識別編碼搜索」功能查閱；
- 於2016年11月7日(星期一)至2016年11月10日(星期四)的營業日上午九時正至下午六時正致電電話查詢熱線3691 8488查詢；
- 於2016年11月7日(星期一)至2016年11月9日(星期三)的營業日在所有收款銀行指定分行的營業時間內查閱特備的分配結果小冊子。

倘本公司通過公佈分配基準及／或公開分配結果接納閣下的購股要約(全部或部分)，即構成一項具約束力的合約，據此，倘全球發售的條件獲達成且全球發售並無被終止，閣下將須購入有關的香港發售股份。其他詳情載於本招股章程「全球發售的架構」一節。

閣下的申請獲接納後的任何時間，閣下均無權因無意失實陳述而採取任何撤回申請的補救措施。這並不影響閣下可能擁有的任何其他權利。

### 12. 閣下將不獲配發香港發售股份的情況

敬請閣下留意以下導致閣下將不獲配發香港發售股份的情況：

#### (a) 倘閣下的申請被撤回：

填妥及遞交申請表格或向香港結算或網上白表服務供應商發出電子認購指示後，即表示閣下同意不得於開始辦理申請登記後第五日(就此而言，不包括星期六、星期日或香港公眾假期)或之前撤回閣下或香港結算代理人代表閣下提出的申請。此協議將成為與本公司訂立的附屬合約。

僅於根據公司(清盤及雜項條文)條例第40條(公司(清盤及雜項條文)條例第342E條所適用者)須對本招股章程負責的人士根據該條例發出公告，免除或限制其對本招股章程須負責任的情況下，閣下方可於上述第五日或之前撤回閣下或香港結算代理人代表閣下提出的申請。

倘就本招股章程刊發任何補充文件，已提交申請的申請人將獲通知須確認其申請。倘申請人接獲通知惟未根據所獲通知的程序確認其申請，則所有未確認申請將被視作撤回。

閣下或香港結算代理人代表閣下提出的申請一經接納，便不得撤回。就此而言，在報章公佈分配結果，即代表未經拒絕受理的申請已獲接納。而倘



---

## 如何申請認購香港發售股份

---

有關分配基準須待達成若干條件方可作實，或乃以抽籤方式分配，則有關接納須分別待達成有關條件或視乎抽籤結果而定。

**(b) 倘本公司、獨家全球協調人或我們或彼等各自的代理行使酌情權拒絕受理閣下的申請：**

本公司、獨家全球協調人、網上白表服務供應商及彼等各自的代理及代名人可全權酌情拒絕或接納任何申請，或只接納任何申請的一部分，而無須提供任何理由。

**(c) 倘香港發售股份的配發無效：**

如聯交所上市委員會未於下列期間批准發售股份上市，香港發售股份的配發將告無效：

- 截止辦理申請登記日期起計三個星期內；或
- 聯交所上市委員會於截止辦理申請登記日期起計三個星期內通知本公司的延長期限(最長不超過六個星期)。

**(d) 倘：**

- 閣下的申請屬重複或疑屬重複申請；
- 閣下或閣下為其利益提出申請的人士已申請或接納或表示有意認購或已經或將會獲配售或分配(包括有條件及/或暫定)香港發售股份及國際配售股份；
- 閣下並未根據所列指示填妥申請表格；
- 閣下透過網上白表服務發出的電子認購指示並無根據指定網站所載指示、條款及條件完成；
- 閣下並未以正確方式付款或閣下的支票或銀行本票於首次過戶時未能兌現；
- 包銷協議未能成為無條件或被終止；
- 本公司或獨家全球協調人相信，倘接納閣下的申請，將違反適用證券或其他法律、規則或規例；或
- 閣下申請香港公開發售下初步提呈的香港發售股份的50%以上。

### 13. 退回申請股款

倘申請遭拒絕、不獲接納或僅獲部分接納，或倘最終釐定的發售價低於最高發售價每股發售股份0.46港元(不包括有關的經紀佣金、證監會交易徵費及聯交所交易費)，或倘香港公開發售的條件並無按照本招股章程「全球發售的架構 — 全球發售的條件」一節獲達成，或倘任何申請遭撤回，申請股款或其適當部分連同相關經紀佣金、證監會交易徵費及聯交所交易費將不計利息退回，或有關支票或銀行本票將不會過戶。

本公司將於2016年11月7日(星期一)向閣下退回任何申請股款。

### 14. 寄發／領取股票及退款

閣下將就根據香港公開發售獲配發的全部香港發售股份獲發一張股票(以黃色申請表格或透過中央結算系統向香港結算發出電子認購指示提出的申請所獲發的股票則如下文所述存入中央結算系統)。

概不會就發售股份發出臨時所有權文件，亦不會就申請時繳付的款項發出收據。如閣下以白色或黃色申請表格提出申請，除下文所述親身領取的情況外，以下各項將以普通郵遞方式按申請表格所示地址寄予閣下(或如屬聯名申請人，則寄予排名首位的申請人)，郵誤風險概由閣下自行承擔：

- 配發予閣下的全部香港發售股份的股票(就黃色申請表格而言，有關股票將如下文所述存入中央結算系統)；及
- 向申請人(或如屬聯名申請人，則向排名首位的申請人)開出「只准存入抬頭人賬戶」的劃線退款支票，退款金額為：(i)如申請全部或部分不獲接納，則為香港發售股份的全部或多繳的申請股款；及／或(ii)如發售價低於最高發售價，則為發售價與申請時繳付的每股發售股份最高發售價之間的差額(包括經紀佣金、證監會交易徵費及聯交所交易費)，但不計利息。閣下或(如屬聯名申請人)排名首位申請人所提供的香港身份證號碼／護照號碼的一部分或會印於閣下的退款支票(如有)上。閣下的銀行於兌現退款支票前或會要求查證閣下的香港身份證號碼／護照號碼。倘閣下錯誤填寫香港身份證號碼／護照號碼，或會導致閣下的退款支票無效或延遲兌現。

在下文所述寄發／領取股票及退款安排的前提下，任何退款支票及股票預期將於2016年11月7日(星期一)或前後寄發。本公司保留權利在支票或銀行本票過戶前保留任何股票及任何多收申請股款。

---

## 如何申請認購香港發售股份

---

僅於全球發售已成為無條件以及本招股章程「包銷」一節所述終止權未獲行使的情況下，股票方會於2016年11月8日(星期二)上午八時正成為有效。投資者如在獲發股票前或股票成為有效前買賣股份，須自行承擔風險。

### 親身領取

#### (a) 倘閣下使用白色申請表格提出申請

倘閣下申請認購1,000,000股或以上香港發售股份，並已提供申請表格所需的一切資料，則可於2016年11月7日(星期一)或我們於本公司網站([www.cliffordmodernliving.com](http://www.cliffordmodernliving.com))及聯交所網站([www.hkexnews.hk](http://www.hkexnews.hk))通知的其他日期上午九時正至下午一時正，親臨香港股份過戶登記處卓佳證券登記有限公司(地址為香港皇后大道東183號合和中心22樓)領取閣下的退款支票及／或股票。

倘閣下為個人申請人並合資格親身領取，則不得授權任何其他人士代為領取。如閣下為公司申請人並合資格派人領取，閣下的授權代表須攜同蓋上公司印章的公司授權書。個人申請人及授權代表均須於領取時出示香港股份過戶登記處接納的身份證明文件。

倘閣下並無在指定領取時間內親身領取退款支票及／或股票，有關退款支票及／或股票將立即以普通郵遞方式寄往閣下申請表格所示地址，郵誤風險概由閣下自行承擔。

倘閣下申請認購1,000,000股以下香港發售股份，閣下的退款支票及／或股票將於2016年11月7日(星期一)以普通郵遞方式寄往有關申請表格所示地址，郵誤風險概由閣下自行承擔。

#### (b) 倘閣下使用黃色申請表格提出申請

倘閣下申請認購1,000,000股或以上的香港發售股份，請按上述的相同指示行事。如閣下申請認購1,000,000股以下香港發售股份，退款支票將於2016年11月7日(星期一)以普通郵遞方式寄往有關申請表格所示地址，郵誤風險概由閣下自行承擔。

倘閣下使用黃色申請表格提出申請，而有關申請獲全部或部分接納，閣下的股票將以香港結算代理人的名義發行，並於2016年11月7日(星期一)或在特別情況下由香港結算或香港結算代理人釐定的任何其他日期存入中央結算系統，按申請表格所示記存於閣下或閣下指定的中央結算系統參與者的股份戶口。

#### (c) 倘閣下透過指定的中央結算系統參與者(中央結算系統投資者戶口持有人除外)提出申請

就記存於閣下指定的中央結算系統參與者(中央結算系統投資者戶口持有人除外)股份戶口的香港公開發售股份而言，閣下可向該中央結算系統參與者查詢閣下獲配發的香港公開發售股份數目。

**(d) 倘閣下以中央結算系統投資者戶口持有人身份提出申請**

本公司將以上文「公佈分配結果」所述的方式公佈中央結算系統投資者戶口持有人的申請結果，連同香港公開發售的結果。閣下應查閱本公司刊發的公佈，如有任何不符之處，應於2016年11月7日(星期一)或香港結算或香港結算代理人釐定的任何其他日期下午五時正前向香港結算報告。緊隨香港發售股份記入閣下的股份戶口後，閣下可透過「結算通」電話系統及中央結算系統互聯網系統查閱閣下的新戶口結餘。

**(e) 倘閣下透過網上白表服務提出申請**

倘閣下申請認購1,000,000股或以上香港發售股份，而閣下的申請獲全部或部分接納，閣下可於2016年11月7日(星期一)或本公司於本公司網站([www.cliffordmodernliving.com](http://www.cliffordmodernliving.com))及聯交所網站([www.hkexnews.hk](http://www.hkexnews.hk))所通知發送／領取股票／電子自動退款指示／退款支票的其他日期的上午九時正至下午一時正，於香港股份過戶登記處卓佳證券登記有限公司(地址為香港皇后大道東183號合和中心22樓)領取股票。

倘閣下並無於指定領取時間內親身領取股票，有關股票將以普通郵遞方式寄往閣下申請指示所示地址，郵誤風險概由閣下自行承擔。

倘閣下申請認購1,000,000股以下香港發售股份，閣下的股票(如適用)將於2016年11月7日(星期一)以普通郵遞方式寄往閣下申請指示所示地址，郵誤風險概由閣下自行承擔。

倘閣下透過單一銀行賬戶提出申請及繳付申請股款，任何退款將以電子自動退款指示形式存入該銀行賬戶。如閣下透過多個銀行賬戶提出申請及繳付申請股款，任何退款將以退款支票形式以普通郵遞方式寄往閣下申請指示所示地址，郵誤風險概由閣下自行承擔。

**(f) 倘閣下透過向香港結算發出電子認購指示提出申請**

**分配香港發售股份**

就分配香港發售股份而言，香港結算代理人將不會被視為申請人，而每名發出電子認購指示的中央結算系統參與者或有關指示乃為其利益發出的每名人士方會被視為申請人。

**將股票存入中央結算系統及退回申請股款**

- 倘閣下的申請獲全部或部分接納，閣下的股票將以香港結算代理人的名義發行，並於2016年11月7日(星期一)或香港結算或香港結算代

理人釐定的任何其他日期存入中央結算系統，以記存於閣下指定的中央結算系統參與者的股份戶口或閣下的中央結算系統投資者戶口持有人股份戶口。

- 本公司預期於2016年11月7日(星期一)以本招股章程本節上文「11. 公佈分配結果」一段所述的方式刊登中央結算系統參與者(而倘該名中央結算系統參與者為經紀或託管商，本公司將一併刊登相關實益擁有人的有關資料)的申請結果、閣下的香港身份證號碼／護照號碼或其他識別編碼(公司則為香港商業登記號碼)及香港公開發售的配發基準。閣下應查閱本公司所刊發的公佈，如有任何不符之處，應於2016年11月7日(星期一)或香港結算或香港結算代理人釐定的其他日期下午五時正前向香港結算報告。
- 倘閣下已指示經紀或託管商代表閣下發出電子認購指示，閣下亦可向該名經紀或託管商查詢閣下獲配發的香港發售股份數目及應付予閣下的退款金額(如有)。
- 倘閣下以中央結算系統投資者戶口持有人身份提出申請，閣下亦可於2016年11月7日(星期一)透過「結算通」電話系統及中央結算系統互聯網系統(根據香港結算不時生效的「投資者戶口操作簡介」所載程序)查閱閣下獲配發的香港發售股份數目及應付予閣下的退款金額(如有)。緊隨香港發售股份記存入閣下的股份戶口及退款存入閣下的銀行賬戶後，香港結算亦將向閣下發出一份活動結單，列出記存入閣下的中央結算系統投資者戶口持有人股份戶口的香港發售股份數目，以及存入閣下指定銀行賬戶的退款金額(如有)。
- 就申請全部或部分不獲接納而退回的申請股款(如有)及／或發售價與申請時初步支付每股發售股份的最高發售價之間的差額退款(包括經紀佣金、證監會交易徵費及聯交所交易費，惟不計利息)，將於2016年11月7日(星期一)存入閣下的指定銀行賬戶或閣下經紀或託管商的指定銀行賬戶。

### 15. 發售股份獲納入中央結算系統

倘聯交所批准發售股份上市及買賣，而我們亦符合香港結算的證券收納規定，發售股份將獲香港結算接納為合資格證券，自發售股份開始買賣日期或香港結算選擇的任何其他日期起可在中央結算系統內記存、結算及交收。聯交所參與者(定義見上市規則)之間的交易須於任何交易日後第二個營業日在中央結算系統進行交收。

所有在中央結算系統進行的活動均須符合不時生效的中央結算系統一般規則及中央結算系統運作程序規則。

---

## 如何申請認購香港發售股份

---

交收安排或會影響投資者的權利及權益，因此投資者應就該等安排的詳情諮詢股票經紀或其他專業顧問的意見。

本公司已作出一切必要安排以使發售股份獲納入中央結算系統。

以下為 貴公司申報會計師羅兵咸永道會計師事務所(香港執業會計師)發出的會計師報告全文，以供收錄於本招股章程。此會計師報告乃按照香港會計師公會頒佈的核數指引3.340號「招股章程及申報會計師」的要求編製，並以 貴公司董事及獨家保薦人為收件人。



羅兵咸永道

2016年10月27日

致祈福生活服務控股有限公司  
列位董事

國泰君安融資有限公司

敬啟者：

本所(以下簡稱「我們」)謹此就祈福生活服務控股有限公司(「貴公司」)及其附屬公司(統稱為「貴集團」)的財務資料(「財務資料」)作出報告，此等財務資料包括於2013年、2014年及2015年12月31日和2016年5月31日的合併資產負債表，貴公司於2016年5月31日的資產負債表，以及截至2013年、2014年及2015年12月31日止年度各年及截至2016年5月31日止五個月(「有關期間」)的合併利潤表、合併綜合收益表、合併權益變動表和合併現金流量表，以及主要會計政策概要及其他附註解釋資料。此等財務資料由 貴公司董事編製以供收錄於 貴公司於2016年10月27日就 貴公司的股份在香港聯合交易所有限公司主板進行首次上市而刊發的招股章程(「招股章程」)附錄一第一至第三節內。

貴公司於2016年1月6日根據開曼群島法例第22章公司法(1961年第3號法例，經綜合及修訂)在開曼群島註冊成立為獲豁免有限公司。根據於2016年1月22日完成的集團重組(詳情見下文第II節附註1.2「重組」一節)，貴公司已成為現組成 貴集團附屬公司的控股公司(「重組」)。

於本報告日，貴公司於其附屬公司中所擁有的直接及間接權益載於下文第II節附註10。該等公司全部為私人公司，或如在香港以外地區註冊成立或組成，擁有大致上與在香港註冊成立的私人公司相同的特徵。

羅兵咸永道會計師事務所，香港中環太子大廈廿二樓  
電話：+852 2289 8888，傳真：+852 2810 9888，www.pwchk.com

由於 貴公司新近註冊成立，且自註冊成立日以來，除重組外並未涉及任何重大業務交易，故並沒有編製法定經審計財務報表。於本報告日，現組成 貴集團的其他公司的法定經審計財務報表(有法定審計規定)已根據該公司註冊地的相關公認會計準則編製。該等公司的法定核數師詳情載於第II節附註10。

貴公司董事已根據香港會計師公會(「會計師公會」)頒佈的香港財務報告準則(「香港財務準則」)編製 貴公司於有關期間的合併財務報表(「相關財務報表」)。 貴公司董事須負責根據香港財務準則編製相關財務報表，以令相關財務報表作出真實而公平的反映。按照我們與 貴公司另行訂立的業務約定書，我們已根據會計師公會頒佈的香港審計準則(「香港審計準則」)審計相關財務報表。

財務資料已根據相關財務報表編製且沒有作出任何調整。

### 董事對財務資料的責任

貴公司董事須負責根據香港財務報告準則編製財務資料以令財務資料作出真實而公平的反映，及落實其認為編製財務資料所必要的內部控制，以使財務資料不存在由於欺詐或錯誤而導致的重大錯誤陳述。

### 申報會計師的責任

我們的責任是對財務資料發表意見並將我們的意見向 閣下報告。我們已按照香港會計師公會頒佈的核數指引3.340號「招股章程及申報會計師」執行我們的程序。

### 意見

我們認為，就本報告而言財務資料已真實而公平地反映 貴公司於2016年5月31日的財務狀況和 貴集團於2013年、2014年及2015年12月31日及2016年5月31日的財務狀況以及 貴集團有關期間的財務表現和現金流量。

### 審閱追加期間的比較財務資料

我們已審閱招股章程附錄一所包含的下文第I至III節所載追加期間的比較財務資料，此等財務資料包括截至2015年5月31日止五個月的合併利潤表、合併綜合收益表、合併權益變動表和合併現金流量表，以及主要會計政策概要及其他解釋資料(「追加期間的比較財務資料」)。

貴公司董事負責根據下文第II節附註3所載的會計政策，編製及列報追加期間的比較財務資料。



我們的責任是根據我們的審閱，對追加期間的比較財務資料作出結論。我們已根據會計師公會頒佈的香港審閱準則第2410號「由主體的獨立核數師執行中期財務資料審閱」進行審閱。審閱追加期間的比較財務資料包括主要向負責財務和會計事務的人員作出查詢，及應用分析性及其他審閱程序。審閱的範圍遠較根據香港審計準則進行審計的範圍為小，故不能令我們可保證我們將知悉在審計中可能被發現的所有重大事項。因此，我們不會發表審計意見。

根據我們的審閱，我們並無發現任何事項，令我們相信，就本報告而言追加期間的比較財務資料在各重大方面未有根據下文第II節附註3所載的會計政策編製。

## I 貴集團財務資料

以下為 貴公司董事編製的 貴集團於2013年、2014年及2015年12月31日及2016年5月31日以及截至2013年、2014年及2015年12月31日止年度各年及截至2015年及2016年5月31日止五個月的財務資料(「財務資料」)：

## 合併利潤表

	附註	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	6	227,130	236,844	261,112	104,499	115,072
銷售成本	7	(151,609)	(151,034)	(160,654)	(64,739)	(69,489)
毛利		75,521	85,810	100,458	39,760	45,583
銷售及營銷開支	7	(17,769)	(16,731)	(18,263)	(7,342)	(8,010)
行政開支	7	(17,031)	(23,199)	(26,275)	(10,968)	(20,761)
其他收入	9	718	835	1,018	372	163
其他收益/(虧損)						
一淨額		631	(291)	(594)	(52)	230
營運溢利		42,070	46,424	56,344	21,770	17,205
財務收入	9	4,255	3,373	444	316	96
財務成本	9	-	(111)	-	-	-
應佔於聯營公司投資 的溢利/(虧損)		88	(4)	(2)	(2)	(3)
除所得稅前溢利		46,413	49,682	56,786	22,084	17,298
所得稅開支	11	(13,671)	(15,425)	(16,692)	(6,205)	(7,172)
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>
以下人士應佔溢利：						
一貴公司擁有人		27,885	29,588	34,847	13,711	8,983
一非控股權益		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>
貴公司擁有人於年/ 期內應佔每股收益 (每股以人民幣列示)						
一基本/稀釋 每股收益	12	<u>27.89</u>	<u>29.59</u>	<u>34.85</u>	<u>13.71</u>	<u>8.98</u>

上文呈列的每股收益並未計及根據股東於2016年10月21日以書面決議案通過的建議資本化發行，此乃由於建議資本化發行於本報告日期尚未生效。

### 合併綜合收益表

	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	2016年 人民幣千元
年度／期間溢利	32,742	34,257	40,094	15,879	10,126
其他綜合收益	—	—	—	—	—
年度／期間綜合收益總額	<u>32,742</u>	<u>34,257</u>	<u>40,094</u>	<u>15,879</u>	<u>10,126</u>
以下人士應佔綜合收益總額：					
— 貴公司擁有人	27,885	29,588	34,847	13,711	8,983
— 非控股權益	<u>4,857</u>	<u>4,669</u>	<u>5,247</u>	<u>2,168</u>	<u>1,143</u>
	<u>32,742</u>	<u>34,257</u>	<u>40,094</u>	<u>15,879</u>	<u>10,126</u>

## 合併資產負債表

	附註	2013年 人民幣千元	於12月31日 2014年 人民幣千元	2015年 人民幣千元	於5月31日 2016年 人民幣千元
<b>資產</b>					
<b>非流動資產</b>					
物業、廠房及設備	13	9,785	9,360	10,259	21,325
無形資產		99	141	373	374
於聯營公司投資		1,109	65	63	60
		<u>10,993</u>	<u>9,566</u>	<u>10,695</u>	<u>21,759</u>
<b>流動資產</b>					
存貨	15	9,006	8,152	8,265	10,470
貿易及其他應收款項	16	109,899	95,741	47,200	48,172
定期存款	17	–	3,000	7,960	23,258
受限制現金	17	52	53	478	480
現金及現金等價物	17	49,297	77,670	93,334	80,185
		<u>168,254</u>	<u>184,616</u>	<u>157,237</u>	<u>162,565</u>
<b>總資產</b>		<u><u>179,247</u></u>	<u><u>194,182</u></u>	<u><u>167,932</u></u>	<u><u>184,324</u></u>
<b>權益</b>					
<b>貴公司擁有人應佔權益</b>					
股本	18	3,105	2,805	–	8
股份溢價	18	–	–	–	105,182
儲備	19	13,052	11,070	4,007	(98,857)
保留盈利		39,928	64,296	91,395	98,052
		<u>56,085</u>	<u>78,171</u>	<u>95,402</u>	<u>104,385</u>
<b>非控股權益</b>		<u>1,836</u>	<u>1,903</u>	<u>3,574</u>	<u>4,717</u>
<b>總權益</b>		<u>57,921</u>	<u>80,074</u>	<u>98,976</u>	<u>109,102</u>
<b>非流動負債</b>					
遞延所得稅負債	21	3,891	5,546	857	400
<b>流動負債</b>					
貿易及其他應付款項	22	103,800	98,201	60,148	67,974
當期所得稅負債		13,635	10,361	7,951	6,848
		<u>117,435</u>	<u>108,562</u>	<u>68,099</u>	<u>74,822</u>
<b>總權益及負債</b>		<u><u>179,247</u></u>	<u><u>194,182</u></u>	<u><u>167,932</u></u>	<u><u>184,324</u></u>
<b>流動資產淨額</b>		<u><u>50,819</u></u>	<u><u>76,054</u></u>	<u><u>89,138</u></u>	<u><u>87,743</u></u>
<b>總資產減流動負債</b>		<u><u>61,812</u></u>	<u><u>85,620</u></u>	<u><u>99,833</u></u>	<u><u>109,502</u></u>

## 貴公司之資產負債表

貴公司於2016年1月6日成立。貴公司於2016年5月31日之資產負債表呈列如下。

	附註	於5月31日 2016年 人民幣千元
<b>資產</b>		
<b>非流動資產</b>		
於附屬公司投資	10	<u>105,190</u>
<b>流動資產</b>		
其他應收款項	16	4,428
現金及現金等價物		<u>2,095</u>
		<u>6,523</u>
<b>總資產</b>		<u><u>111,713</u></u>
<b>權益及負債</b>		
<b>貴公司擁有人應佔權益</b>		
股本	18	8
股份溢價	18	105,182
累計虧損	20	<u>(18,646)</u>
<b>總權益</b>		<u><u>86,544</u></u>
<b>流動負債</b>		
應付附屬公司款項	22	<u>25,169</u>
<b>總權益及負債</b>		<u><u>111,713</u></u>
<b>流動負債淨額</b>		<u><u>(18,646)</u></u>
<b>總資產減流動負債</b>		<u><u>86,544</u></u>

## 合併權益變動表

	附註	貴公司擁有人應佔				非控股權益 人民幣千元	總權益 人民幣千元
		股本	儲備	保留盈利	總計		
		人民幣千元 (附註18)	人民幣千元 (附註19)	人民幣千元	人民幣千元		
於2013年1月1日結餘		3,105	12,818	12,277	28,200	(3,021)	25,179
綜合收益							
年度溢利		-	-	27,885	27,885	4,857	32,742
其他綜合收益		-	-	-	-	-	-
		-	-	27,885	27,885	4,857	32,742
與貴公司擁有人交易							
撥入法定儲備	19	-	234	(234)	-	-	-
		-	234	(234)	-	-	-
於2013年12月31日結餘		3,105	13,052	39,928	56,085	1,836	57,921
於2014年1月1日結餘		3,105	13,052	39,928	56,085	1,836	57,921
綜合收益							
年度溢利		-	-	29,588	29,588	4,669	34,257
其他綜合收益		-	-	-	-	-	-
		-	-	29,588	29,588	4,669	34,257
與貴公司擁有人的交易							
已付貴集團當時權益							
持有人之股息	23	-	-	(4,789)	(4,789)	(4,602)	(9,391)
轉讓受共同控制之附屬公司	1.2(a)(b)	(300)	(2,413)	-	(2,713)	-	(2,713)
撥入法定儲備	19	-	431	(431)	-	-	-
		(300)	(1,982)	(5,220)	(7,502)	(4,602)	(12,104)
於2014年12月31日結餘		2,805	11,070	64,296	78,171	1,903	80,074

## 合併權益變動表(續)

附註	貴公司擁有人應佔			總計 人民幣千元	非控股權益 人民幣千元	總權益 人民幣千元	
	股本 人民幣千元 (附註18)	儲備 人民幣千元 (附註19)	保留盈利 人民幣千元				
於2015年1月1日結餘	2,805	11,070	64,296	78,171	1,903	80,074	
綜合收益							
年度溢利	-	-	34,847	34,847	5,247	40,094	
其他綜合收益	-	-	-	-	-	-	
	-	-	34,847	34,847	5,247	40,094	
與貴公司擁有人交易							
轉讓受共同控制之附屬公司 於附屬公司的擁有權變動而 控制權並無變動	1.2(c)	(2,805)	(4,863)	-	(7,668)	-	(7,668)
撥入法定儲備	26	-	(9,948)	-	(9,948)	(3,576)	(13,524)
	19	-	7,748	(7,748)	-	-	-
		(2,805)	(7,063)	(7,748)	(17,616)	(3,576)	(21,192)
於2015年12月31日結餘	-	4,007	91,395	95,402	3,574	98,976	

## 合併權益變動表(續)

附註	貴公司擁有人應佔					非控股權益 人民幣千元	總權益 人民幣千元
	股本	股份溢價	儲備	保留盈利	總計		
	人民幣千元 (附註18)	人民幣千元 (附註18)	人民幣千元 (附註19)	人民幣千元	人民幣千元		
於2016年1月1日結餘	-	-	4,007	91,395	95,402	3,574	98,976
綜合收益							
期間溢利	-	-	-	8,983	8,983	1,143	10,126
其他綜合收益	-	-	-	-	-	-	-
	-	-	-	8,983	8,983	1,143	10,126
與貴公司擁有人交易							
貴公司註冊成立時發行股份	1.2(f)	-	-	-	-	-	-
重組之影響	1.2(i)	8	105,182	(105,190)	-	-	-
撥入法定儲備	19	-	-	2,326	(2,326)	-	-
		8	105,182	(102,864)	(2,326)	-	-
於2016年5月31日結餘		8	105,182	(98,857)	98,052	4,717	109,102
未經審計							
於2015年1月1日結餘		2,805	-	11,070	64,296	1,903	80,074
綜合收益							
期間溢利		-	-	-	13,711	2,168	15,879
其他綜合收益		-	-	-	-	-	-
		-	-	-	13,711	2,168	15,879
於2015年5月31日結餘		2,805	-	11,070	78,007	4,071	95,953



## 合併現金流量表

附註	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	
<b>經營活動現金流量</b>						
經營業務產生現金	24	26,031	40,329	62,027	22,321	34,370
已付所得稅		(6,754)	(9,128)	(16,492)	(5,575)	(6,466)
經營活動所得現金淨額		19,277	31,201	45,535	16,746	27,904
<b>投資活動現金流量</b>						
購置物業、廠房及設備	13	(2,992)	(1,994)	(3,336)	(414)	(4,513)
出售物業、廠房及設備 所得款項		67	325	10	11	402
購置無形資產		(74)	(83)	(287)	(261)	(25)
貸款予關聯方及第三方		(1,000)	(500)	-	-	-
關聯方及第三方還款		919	2,300	36,400	36,400	-
定期存款增加		-	(3,000)	(4,960)	(3,131)	(15,298)
已收利息		103	3,147	5,967	5,854	96
投資活動(所用)/所得 現金淨額		(2,977)	195	33,794	38,459	(19,338)
<b>融資活動現金流量</b>						
已付 貴集團當時權益 持有人的股息		-	-	(22,619)	(22,619)	-
已就轉讓共同控制之附屬公司 支付予孟女士之對價	1.2 (a)(b)(c)	-	(2,713)	(7,668)	-	-
收購一家附屬公司的額外權益	26	-	-	(13,524)	-	-
來自關聯方借款所得款項	28(f)	1,500	-	-	-	-
償還關聯方的借款	28(f)	-	(1,500)	-	-	-
已付關聯方利息	28(f)	-	-	(111)	(111)	-
已付上市開支		-	(250)	(11,902)	(5,663)	(8,389)
來自關聯方的現金墊款		11,178	9,929	56,451	15,207	2,787
償還關聯方的現金墊款		(12,395)	(8,489)	(64,292)	(7,169)	(16,113)
融資活動所得/(所用) 現金淨額		283	(3,023)	(63,665)	(20,355)	(21,715)
<b>現金及現金等價物</b>						
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	17(a)	32,714	49,297	77,670	77,670	93,334
年/期末現金及現金等價物	17(a)	49,297	77,670	93,334	112,520	80,185

## II 財務資料之附註

### 1 一般資料及重組

#### 1.1 一般資料

貴公司於2016年1月6日開曼群島根據《開曼群島公司法》註冊成立為獲豁免有限公司。貴公司註冊辦事處的地址為Cricket Square, Hutchins Drive, PO Box 2681, Grand Cayman, KY1-1111, Cayman Islands。

貴公司為一家投資控股公司。貴公司及其附屬公司(以下統稱為「貴集團」)的主要業務為在中華人民共和國(「中國」)向祈福品牌旗下物業的住戶提供各項服務,包括零售服務、餐飲服務、物業管理服務、洗滌服務、校外培訓服務、物業代理服務、職業介紹服務等(「上市業務」)

除非另有說明,本財務資料以人民幣(「人民幣」)列報。

#### 1.2 重組

於貴公司註冊成立及重組(「重組」)完成前,上市業務主要由貴集團的中國公司(統稱為「營運公司」)營運,於截至2013年、2014年及2015年12月31日止年度以及截至2016年5月31日止五個月的整段期間(「有關期間」),該等公司均由孟麗紅女士(「孟女士」)控制。

除廣州市祈福教育信息諮詢有限公司(附註1.2(a))、廣州市冠勤企業管理諮詢有限公司(附註1.2(b))及廣州市番禺祈福物業管理有限公司(附註1.2(c))三家營運公司外,所有其他營運公司於有關期間均由Elland Holdings Limited(「Elland Holdings」,一家於英屬處女群島註冊成立的投資控股公司,由孟女士全資擁有)透過鉅保投資有限公司(「鉅保」)及由鉅保全資擁有於英屬處女群島(「英屬處女群島」)或開曼群島註冊成立的數家中介控股公司(「中介控股公司」)間接持有。本報告刊載整段有關期間上市業務的財務資料。

為籌備貴公司股份於香港聯合交易所有限公司主板上市(「上市」),貴集團已進行重組,據此,若干從事上市業務的營運公司通過下列步驟自孟女士轉讓至貴集團:

- (a) 廣州市祈福教育信息諮詢有限公司由一名人士代表孟女士持有。於2014年2月24日,貴集團的附屬公司獲轉讓廣州市祈福教育信息諮詢有限公司全部股權,對價為人民幣2,612,000元。
- (b) 廣州市冠勤企業管理諮詢有限公司由孟女士間接持有。於2014年2月26日,貴集團的附屬公司獲轉讓廣州市冠勤企業管理諮詢有限公司全部股權,對價為人民幣101,000元。
- (c) 廣州市番禺祈福物業管理有限公司的51%股權由貴集團的關連公司代表孟女士持有,餘下49%股權由兩名非控股股東持有。於2015年8月24日,貴集團的附屬公司獲孟女士轉讓廣州市番禺祈福物業管理有限公司全部股權之51%,對價為人民幣7,668,400元。於2015年12月29日,貴集團的附屬公司進一步向兩名非控股股東之一收購廣州市番禺祈福物業管理有限公司全部股權之24.5%,對價為人民幣13,524,000元。收購完成後,貴集團持有廣州市番禺祈福物業管理有限公司全部股權之75.5%。

- (d) 於2015年7月8日，廣逸有限公司(「廣逸」)於英屬處女群島註冊成立，向孟女士配發股本1美元。
- (e) 於2015年11月13日，青美企業有限公司(「青美」)於香港註冊成立，向孟女士配發股本1港元。
- (f) 於2016年1月6日，貴公司於開曼群島註冊成立，向Elland Holdings發行10,000股未繳股款股份。
- (g) 於2016年1月21日，貴公司向孟女士收購廣逸全部股權，對價為1美元。
- (h) 於2016年1月21日，廣逸向孟女士收購青美全部股權，對價為1港元。
- (i) 於2016年1月22日，貴公司向Elland Holdings配發及發行990,000股每股面值0.01港元的新股份，連同Elland Holdings當時持有按面值入賬列作繳足的10,000股未繳股款股份，以換取鉅保投資有限公司向青美轉讓中介控股公司的已發行股本。

重組完成後，貴公司成為貴集團之控股公司。如第II節附註10所載，於本報告日期，貴公司於附屬公司擁有直接或間接的權益。

## 2 呈列基準

緊接重組前及重組後，上市業務由孟女士通過營運公司控制及營運。根據重組，貴公司獲轉讓並持有上市業務。貴公司於重組前並無涉及任何其他業務，並不符合業務的定義。重組僅為重組上市業務，有關業務的管理層並無變動，而上市業務的最終擁有人亦維持不變。故此，貴集團於有關期間的合併財務報表已應用類似的合併會計基礎編製及列報，並使用上市業務的資產、負債及營運業績的賬面值列示。

集團內公司間的交易、結餘及貴集團的公司間交易之未變現收益／虧損於合併入賬時對銷。

## 3 重要會計政策摘要

### 3.1 編製基準

本財務資料乃按照香港會計師公會頒佈的《香港財務報告準則》(「香港財務準則」)編製，載列如下。財務資料已根據歷史成本法編製。

編製綜合香港財務報告準則的財務報表須使用若干關鍵會計估計。這亦需要管理層於應用貴集團會計政策的過程中須行使其判斷。涉及高度判斷或高度複雜性的範疇，或涉及對合併財務報表作出重大假設或估計的範疇，在附註5披露。

直至本報告刊發日期，香港會計師公會已頒佈下列新準則及對現有準則作出修訂，惟尚未生效，貴集團亦無提早採用。

		於以下日期或 之後開始的 年度期間生效
香港會計準則第7號(修訂本)	現金流量表	2017年1月1日
香港會計準則第12號(修訂本)	確認遞延稅項負債的未變現虧損	2017年1月1日
香港財務報告準則第15號	來自客戶合約的收入	2018年1月1日
香港財務報告準則第9號	金融工具	2018年1月1日
香港財務報告準則第10號及 香港會計準則第28號(修訂本)	投資者與其聯營公司或合營企業 之間的資產出售或出資	待確定
香港財務報告準則第16號	租賃	2019年1月1日

貴集團已開始評估此等新訂或經修訂準則、詮釋及修訂的影響，其中若干與貴集團的經營相關。根據董事作出的初步評估，於該等準則、詮釋及修訂(香港財務報告準則第16號除外)生效時，預期將不會對貴集團的財務業績及狀況構成重大影響。

香港會計準則第7號(修訂本)引入額外披露，使財務報表的使用者能對融資活動產生的負債變動作出評估。

有關就未變現虧損確認遞延稅項資產的香港會計準則第12號(修訂本)釐清如何對以公允價值計量與債務工具相關的遞延稅項資產進行入賬。

香港財務報告準則第15號將取代先前的收入準則：香港會計準則第18號收入及香港會計準則第11號建築合約，以及收入確認的相關詮釋。香港財務報告準則第15號確立一個全面的框架，通過五個步驟釐定何時確認收入及確認多少收入：(1)識別客戶合約；(2)識別合約中的獨立履約責任；(3)釐定交易價格；(4)分配交易價格至履約責任；及(5)於達成履約責任時確認收入。核心原則為公司應確認收入，以述明按反映公司預期有權以交換已約定貨品或服務之對價的金額向客戶移交該等貨品或服務。此準則從基於轉移風險及回報的方法的收入確認模型轉向基於控制權轉移的方法。香港財務報告準則第15號就合約成本資本化及特許權安排提供具體指引。此準則亦就主體與客戶訂立的合約所產生的收益及現金流量的性質、金額、時間及不明朗因素設定一套嚴密的披露規定。根據香港財務報告準則第15號，主體於達成履約責任時確認收入。

香港財務報告準則第9號(2014)「金融工具」將取代香港會計準則第39號整項準則。香港財務報告準則第9號將債務工具投資分為三個金融資產類別：攤銷成本、按公允價值計量計入其他全面收益(「其他全面收益」)及按公允價值計量計入損益。分類由報告主體管理債務工具的商業模式及其合約現金流的特徵決定。權益工具的投資始終按公允價值計量。然而，管理層可作出不可撤銷的選擇，在其他全面收益中列報公允價值的變動，前提是持有權益工具的目的不是為了交易。如果權益工具是為交易而持有，公允價值的變動列報在損益中。金融負債分為兩類：攤銷成本及按公允價值計量計入損益。如果非衍生金融負債被指定為按公允價值計量計入損益，因為負債本身的信貸風險變動而導致的公允價值變動，在其他全面收益中確認，除非該等公允價值變動會導致損益的會計錯配，在此情況下，所有公允價值變動在損益中確認。在綜合收益內的數額其後不會再循環至損益。對於為交易而持有的金融負債(包括衍生金融負債)，所有公允價值變動在損益中列報。

香港財務報告準則第9號為確認減值損失引入一個新模型——預期信用損失模型(「預期信用損失模型」)，其對香港會計準則第39號中的虧損模型構成變化。香港財務報告準則第9號包含一種「三個階段」的方法，這種方法以初始確認後金融資產信用品質的變動為基礎。資產隨信用品質變動在這三個階段內轉變，不同階段決定主體對減值損失的計量方法及實際利率法的運用方式。香港財務報告準則第9號適用於所有對沖關係，惟針對利率風險的組合公允價值對沖除外。

香港財務報告準則第10號及香港會計準則第28號的修訂本針對香港財務報告準則第10號及香港會計準則第28號之間有關投資者與其聯營或合營公司之間的資產出售或出資兩者規定的不一致性。當交易涉及一項業務，須確認全數收益或虧損。當交易涉及不構成一項業務的資產(即使該等資產為附屬公司資產)時，須確認部分收益或虧損。該等修訂原定擬於2016年1月1日或之後開始的年度期間生效。生效日期現已延後/撤銷。提早採納有關修訂仍獲允許。

貴集團為若干辦公室及樓宇的承租人，根據附註3.20(a)所載的會計政策現入賬為香港會計準則第17號項下的經營租賃。於2016年5月31日，誠如附註25獨立披露，貴集團根據不可撤銷經營租賃協議的最低租賃付款為人民幣70.5百萬元。根據香港財務報告準則第16號，承租人須於資產負債表就所有租賃合約確認反映未來租賃付款及使用權資產的租賃負債。承租人亦須於利潤表中呈報租賃負債的利息開支及資產使用權的折舊。與香港會計準則第17號項下的經營租賃相比，此將不僅改變開支分配，亦改變各租期內確認的開支總額。使用權資產的直線折舊和租約負債應用的實際利率法的組合將導致租約首年在損益扣賬的總開支較高，以及開支於租約年期後期有所減少。新準則就若干短期租約及低值資產租約提供一個選擇性豁免，但僅適用於承租人。貴集團預期，將於2019年1月1日或之後的財政年度起開始應用新準則。

## 3.2 附屬公司

### 3.2.1 合併賬目

附屬公司指 貴集團對其具有控制權的所有實體(包括結構性實體)。當 貴集團因為參與該實體而承擔可變回報的風險或享有可變回報的權益，並有能力透過其對該實體的權力影響此等回報時，貴集團即控制該實體。附屬公司在控制權轉移至 貴集團之日起合併入賬。附屬公司在控制權終止之日起停止合併入賬。

#### 業務合併

貴集團應用收購法將業務合併入賬，共同控制之業務合併除外。購買一間附屬公司所轉讓的對價，為所轉讓資產、對被收購方的前所有人產生的負債，及 貴集團發行的股本權益的公允價值。所轉讓的對價包括或有對價安排所產生的任何資產和負債的公允價值。在業務合併中所購買可辨認的資產以及所承擔的負債及或有負債，首先以彼等於購買日期的公允價值計量。

貴集團按個別收購基準，確認在被收購方的任何非控股權益。被收購方的非控制權利為現時的擁有權權益，並賦予持有人一旦清盤時按比例應佔實體的淨資產，可按公允價值或按現時擁有權權益應佔被收購方可識別淨資產的確認金額比例而計量。非控制權利的的所有其他組成部分按收購日期的公允價值計量，香港財務報告準則規定必須以其他計量基準計算除外。

收購相關成本在產生時支銷。

如業務合併分階段進行，收購方之前在被收購方持有權益於收購日期的賬面值，按收購日期的公允價值重新計量，重新計量產生的任何盈虧在損益中確認。

貴集團將轉讓的任何或有對價按收購日期的公允價值計量。被視為資產或負債的或有對價公允價值的其後變動，根據香港會計準則第39號的規定，在損益或作為其他綜合收益的變動確認。分類為權益的或有對價不重新計量，其之後的結算在權益中入賬。

所轉讓對價、被收購方的任何非控股權益數額及於被收購方的過往任何權益在收購日期的公允價值，超過所購入可辨識淨資產的公允價值的數額記錄為商譽。如所轉讓對價、所確認的任何非控股權益及之前所計量持有的權益，在議價收購下低於購入附屬公司淨資產的公允價值，則將該差額直接在利潤表中確認。

集團內公司間的交易、結餘及未變現收益予以對銷。未變現損失亦予以對銷。附屬公司報告的數額已按需要作出改變，以確保與貴集團採用的政策符合一致。

#### *共同控制下的業務匯總*

財務資料併入共同控制匯總產生的匯總實體或業務的財務報表項目，猶如已於匯總實體或業務首次受控制方控制當日已匯總入賬。

匯總實體或業務的資產淨值對控制方而言以現有賬面值匯總入賬，且不會確認有關商譽或收購方於被收購方可識別資產、負債及或然負債公平淨值所佔權益超過共同控制匯總時的成本(倘控制方的權益存續)的數額。

合併損益及合併綜合收益表包括由最早呈列日期或匯總實體或業務首次受共同控制當日起(以較短期間為準)各匯總實體或業務的業績，而不論共同控制匯總的日期。

該等實體採用統一的會計政策。所有集團內公司間交易、匯總主體或業務之間的交易結餘及未變現收益於合併時對銷。

#### *於附屬公司的擁有權變動而控制權並無變動*

與非控股權益進行不會導致失去控制權的交易入賬列作權益交易——即以附屬公司擁有人為擁有人的身份與彼等進行的交易。任何已付對價公允價值與相關應佔所收購附屬公司淨資產賬面值的差額列成權益。向非控股權益出售的盈虧亦列作權益。

#### **3.2.2 獨立財務報表**

附屬公司投資按成本扣除減值列賬。成本包括投資的直接歸屬成本。附屬公司的業績由貴公司按已收及應收股息入賬。

如股息超過宣派股息期內附屬公司的總綜合收益，或如在獨立財務報表的投資帳面值超過合併財務報表中被投資公司淨資產(包括商譽)的帳面值，則必須對附屬公司投資作減值測試。

### 3.3 聯營公司

聯營公司指所有 貴集團對其有重大影響力而無控制權的實體，通常附帶20%至50%投票權的股權。聯營公司投資以權益法入賬。根據權益法，投資初始以成本確認，其後增加或調減賬面值以確認投資者於收購日期後應佔被投資公司的溢利或虧損。

貴集團應佔收購後的溢利或虧損於利潤表內確認。如 貴集團應佔一家聯營公司的虧損等於或超過其在該聯營公司的權益，包括任何其他無抵押應收款項， 貴集團不會確認進一步虧損，惟 貴集團對聯營公司產生法律或推定債務或以代表該聯營公司作出付款則除外。

貴集團在各報告日期釐定是否有客觀證據證明聯營公司投資已減值。如投資已減值， 貴集團計算減值，數額為聯營公司可收回數額與其賬面值的差額，並在利潤表確認為「應佔以權益法入賬之投資溢利」之金額。

貴集團與其聯營公司之間的上游和下游交易的溢利和虧損，在 貴集團的財務報表中確認，但僅限於無關連投資者在聯營公司權益的數額。除非交易提供證據顯示所轉讓資產已減值，否則未實現虧損予以對銷。聯營公司的會計政策已按需要作出改變，以確保與 貴集團採用的政策符合一致。

聯營公司股權稀釋所產生的溢利或虧損於合併利潤表中確認。

### 3.4 分部報告

營運分部的呈報方式與向主要營運決策者提供內部報告的方式一致。 貴公司作出策略性決定的執行董事為主要營運決策者，負責分配資源及評估營運分部表現。

### 3.5 外幣匯兌

#### (a) 功能及呈列貨幣

貴集團實體財務報表內所包含項目，均以該實體營運所在主要經濟環境的貨幣（「功能貨幣」）計量。合併財務報表以人民幣呈列，人民幣為 貴公司的功能貨幣及 貴集團的呈列貨幣。

#### (b) 交易及結餘

外幣交易均按交易當日適用的匯率換算為功能貨幣。上述交易結算以及以外幣計值的貨幣資產及負債按期末貨幣資產匯率換算產生的外匯損益均於利潤表確認

外匯損益均於合併利潤表的「其他收益／(虧損) — 淨額」列示。

### 3.6 物業、廠房及設備

物業、廠房及設備按歷史成本減累計折舊列賬。歷史成本包括收購項目直接應佔的開支。

物業、廠房及設備以直線法按其估計可使用年期將其成本值分配至其剩餘價值計算折舊。估計可使用年期如下：

- 機器	5至15年
- 汽車	4至5年
- 辦公室設備	3至5年
- 租賃物業裝修	3至8年
- 其他設備	5年

資產的剩餘價值及可使用年期於各報告期末檢討及調整(如合適)。

倘資產的賬面值超過其合計可收回金額，則資產的賬面值會即時撇減至其可收回金額。

處置收益及虧損按所得款項與賬面值之間的差額釐定，並於合併利潤表中確認為「其他收益/(虧損) — 淨額」

### 3.7 無形資產

#### 電腦軟件

購置電腦軟件程式產生的有關成本確認為無形資產。

確認為資產的電腦軟件於不多於三年的估計可用年期內攤銷。

### 3.8 非金融資產減值

使用壽命不確定的無形資產或尚未使用的無形資產不作攤銷，惟會每年評估減值。資產於發生顯示賬面值可能無法收回的事件或情況變動時進行減值檢討。減值虧損按資產的賬面值超出其可收回金額的差額確認。可收回金額為資產的公允價值減銷售成本或使用價值兩者的較高者。就評估減值而言，資產按可獨立識別之現金流(現金產生單位)的最低水平歸類。出現減值的非金融資產(商譽除外)會於各報告日期就減值是否可予撥回進行檢討。

### 3.9 金融資產

#### 3.9.1 分類

貴集團將其金融資產劃分為貸款及應收款項。分類乃取決於金融資產的購入目的而劃入。管理層於初步確認其金融資產時決定有關分類。

#### 貸款及應收款項

貸款及應收款項為具有固定或可釐定付款且並無在活躍市場上報價的非衍生金融資產。此等項目計入在流動資產內，但預期於報告期末起計超過12個



月結算的金額則除外，其乃分類為非流動資產。貴集團的貸款及應收款項包括合併資產負債表中的「貿易及其他應收款項」（附註3.12）、「定期存款」、「受限制現金」及「現金及現金等價物」（附註3.13）。

### 3.9.2 確認及計量

金融資產的常規買賣於交易日（即貴集團承諾買賣資產當日）確認。對於所有並非按公平值透過損益列賬的金融資產，初始投資按公允價值加交易成本確認。當收取有關現金流的權利已到期或已轉讓，且貴集團已將所有權的絕大部分風險及回報轉讓，則終止確認金融資產。貸款及應收款項其後使用實際利率法按攤銷成本列賬。

### 3.10 金融資產減值

#### 資產以攤銷成本列賬

貴集團於各報各期末評估有否客觀證據證明一項金融資產或一組金融資產已減值。僅在有客觀證據顯示於初步確認資產後曾發生一宗或多宗導致減值的事件（「虧損事件」），而該宗或該等虧損事件對該項金融資產或該組金融資產之估計未來現金流構成能可靠地估計之影響的情況下，該項金融資產或該組金融資產方會出現減值及產生減值虧損。

就貸款及應收款項而言，虧損金額乃按資產賬面值與按金融資產原實際利率折現的估計未來現金流現值（不包括尚未產生的未來信貸虧損）之間的差額計量。資產賬面值會予以削減，而虧損金額會於合併利潤表中確認。如貸款按浮動利率計息，則計量任何減值虧損的折現率為根據合約釐定的現行實際利率。

### 3.11 存貨

存貨按成本與可變現淨值兩者的較低者列賬。成本乃按先入先出法計算，包括購貨成本及其他與購買存貨直接相關的成本。可變現淨值為日常業務的估計售價減適用可變銷售開支。

### 3.12 貿易及其他應收款項

貿易應收款項為就於日常業務過程中出售商品或提供服務而應收客戶的款項。倘預期於一年或以內（或在正常業務營運週期中（如較長））收回貿易及其他應收款項，則有關款項會分類為流動資產，否則呈列為非流動資產。

貿易及其他應收款項以公允價值為初始確認，隨後以實際利率法按攤銷成本（扣除減值撥備）計量。

### 3.13 現金及現金等價物、受限制現金及定期存款

於合併現金流量表內，現金及現金等價物包括手頭現金及銀行通知存款以及原到期日為三個月或以內的其他短期高流動性投資。受限制使用的銀行存款計入合併資產負債表中的「受限制現金」。初步年期超過三個月的銀行存款於合併資產負債表計入「定期存款」。受限制現金及初步年期超過三個月的定期存款不計入現金及現金等價物。

### 3.14 股本

普通股分類為權益。因發行新股而直接新增的成本增幅在權益中列示為所得款項的減少（扣除稅項）。

### 3.15 貿易及其他應付款項

貿易應付款項指就在日常業務過程中從供應商購入貨品或服務付款的責任。付款於一年內或以下(或在正常業務營運週期中(如較長))到期的貿易應付款項分類為流動負債，否則呈列為非流動負債。

### 3.16 當期及遞延所得稅

期間的稅項開支包括當期稅項及遞延稅項。稅項乃於合併利潤表內確認，惟與於其他綜合收益或直接於權益確認的項目有關的稅項則除外。在此情況下，稅項亦分別於其他綜合收益或直接於權益內確認。

#### (a) 當期所得稅

當期所得稅開支根據 貴公司的附屬公司及聯營公司經營業務及產生應課稅收入的國家於結算日已頒佈或實際上於結算日已頒佈的稅法計算。管理層會定期評估須對適用稅項法規作出詮釋的情況下在報稅中的稅務狀況，並在恰當時按預期須向稅務機關繳納的金額為基準設定撥備。

#### (b) 遞延所得稅

##### 內在基準差異

遞延所得稅採用負債法就資產及負債的稅基與資產及負債在合併財務報表內的賬面值產生的暫時性差額進行確認。然而，若遞延稅項負債來自商譽的初始確認，則不予確認，若遞延所得稅來自一宗交易(不包括業務匯總)中對資產或負債的初步確認，而在交易時不影響會計處理或應課稅盈虧，則不予列賬。遞延所得稅採用在結算日前已頒佈或實質頒佈，並預期在有關遞延所得稅資產實現或遞延所得稅項負債結清時預期適用的稅率(及法例)釐定。

遞延所得稅項資產僅於很有可能於日後可取得應課稅溢利，而暫時性差異可以被使用時，方予以確認。

##### 外在差異

遞延所得稅負債按於附屬公司、一家聯營公司的投資所產生的應課稅暫時差額作撥備，惟倘撥回遞延所得稅負債暫時差額的時間由 貴集團控制，而在可見將來不大可能撥回暫時差額則除外。一般而言， 貴集團無法控制聯營公司暫時差額的撥回。僅在訂有協議賦予 貴集團權力於可見未來控制暫時性差額的撥回時，方不就聯營公司的未分派溢利所產生的應課稅暫時差額確認遞延稅項負債。

遞延所得稅資產就於附屬公司投資所產生的可扣減暫時差額予以確認，惟僅在暫時差額很可能將於日後撥回，且有充足的應課稅溢利而動用暫時差額時才會確認。

**(c) 抵銷**

當有法定可執行權利將當期稅項資產與當期稅項負債抵銷，且遞延所得稅資產與負債涉及由同一稅務機關對應課稅實體或不同應課稅實體所徵收的所得稅，而實體有意以淨額基準結算結餘時可將遞延所得稅資產與負債互相抵銷。

**3.17 僱員福利**

**(a) 退休金責任**

在中國註冊成立的集團公司，參加中國有關政府部門組織的設定提存養老金福利計劃，按僱員薪金某百分比，按月向計劃供款。該等政府部門承諾向現有及日後所有退休僱員，支付根據該等計劃應支付的退休福利。除已作出的供款外，貴集團對退休後福利再無其他責任。

貴集團向定額供款計劃之供款於發生時列為開支。

**(b) 住房福利**

凡 貴集團中國全職僱員皆有權參加政府資助的住房公積金。貴集團按僱員薪金某百分比，按月向基金供款。貴集團對基金的責任，以每期間的應付供款為限。住房公積金供款於發生時列為開支。

**3.18 撥備**

倘 貴集團須就過去事件承擔現有法律或推定責任；履行該責任可能導致資源流出；且有關金額能可靠估計，方可確認撥備。

倘出現多項類似責任時，因履行責任而導致資源流出的可能性按考慮責任的整體類別而釐定。即使同一類別責任中任何一項導致資源流出的可能性很小，仍須確認撥備。

撥備採用稅前利率按照履行預期所需支出的現值計量，該利率反映當期市場對金錢時間值及該責任的特定風險的評估。隨時間流逝而增加的撥備確認為利息支出。

**3.19 收入確認**

收入按已收或應收對價的公平值計量，為供應貨品或所提供服務的應收款項，並於扣除折扣、退回及增值稅後列賬。當收入數額能夠可靠地計量；未來經濟利益可能流入該實體；及符合下文所述 貴集團各業務的特定標準時，貴集團便會確認收入。貴集團基於以往業績，考慮客戶類型、交易類型及各項安排細節作出估計。

**(a) 物業管理費**

來自物業管理服務(包括包幹制及酬金制)及住宅支援服務的收入乃於提供服務時確認。就以包幹制管理物業的物業管理服務收入而言，貴集團作為委託人，有權

收取相當於自物業所收取或應收的物業管理服務費價值的收入。就以酬金制管理物業的物業管理服務收入而言，貴集團作為住戶代理，有權收取相當於物業所收取或應收的預先訂明物業管理費百分比的收入。

**(b) 商品銷售及佣金收入 — 零售服務**

貴集團經營一家超市及若干便利店以銷售貨品。商品銷售於貴集團交付商品予顧客時確認。特許銷售商銷售的佣金收入於交付貨品時確認。

**(c) 銷售食物及飲料 — 餐飲服務**

於貴集團經營的餐廳內銷售食物及飲料乃於食物及飲料呈給顧客時確認。

**(d) 提供物業代理服務**

貴集團於住宅區提供物業代理服務，包括物業銷售代理服務及物業租賃代理服務。代理佣金收入乃於買方及賣方或承租人及出租人簽立具法律約束力的銷售或租賃協議時，及該協議成為無條件及不可撤回時確認。

**(e) 提供其他服務**

貴集團亦提供各種服務，例如洗滌服務、校外培訓服務、職業介紹服務及建築服務等等。收入於提供服務時確認。

**(f) 租賃收入**

貴集團來自經營租賃的收入確認政策載於附註3.20(b)。

**(g) 利息收入**

利息收入使用實際利息法確認。

**3.20 租賃**

**(a) 貴集團為承租人**

凡擁有權之大部分風險及回報仍歸出租人所有之租賃，均歸類為經營租賃。根據經營租賃作出之付款(扣除出租人給予之任何優惠)按租期以直線法自利潤表扣除。

**(b) 貴集團為出租人**

當資產根據經營租賃出租時，資產根據其性質載入資產負債表。租金收入按租期以直線法於合併利潤表確認。

**4. 財務風險管理**

**4.1 財務風險因素**

貴集團之經營面臨多種財務風險：利率風險、信貸風險及流動資金風險。貴集團主要活動均以人民幣進行。董事認為貴集團的活動並不存在任何重大匯兌風險。貴集團

整體的風險管理體系著力於金融市場的不確定性，並致力減少其對 貴集團業績的潛在不利影響。

#### 4.1.1 利率風險

貴集團的利率風險來自銀行結餘及借予／來自關聯方的貸款。借予／來自關聯方的浮息貸款使 貴集團面臨現金流利率風險。借予／來自關聯方的定息貸款使 貴集團面臨公平值利率風險。以現行市場利率計算的銀行結餘使 貴集團面臨現金流利率風險。 貴集團密切監察利率趨勢及其對 貴集團面臨的利率風險之影響。 貴集團目前並無使用任何利率掉期安排，惟倘有需要，將考慮對沖利率風險。

於2013年、2014年及2015年12月31日以及2016年5月31日，倘借予關聯方的浮息利率貸款之利率上調或下調100基點，而全部其他變數維持不變，截至2013年、2014年及2015年12月31日止年度各年以及2016年5月31日止五個月的利息收入將分別增加人民幣701,000元、人民幣559,000元、人民幣52,000元及零元。

管理層認為與銀行結餘相關及來自關聯方貸款的利率風險並不重大。

#### 4.1.2 信貸風險

貴集團並無面臨信貸集中風險。現金交易只限於高信用質素機構。 貴集團金融資產相關的最大信貸風險為合併資產負債表所示的銀行結餘與貿易及其他應收款項的賬面值。

於2013年、2014年及2015年12月31日以及2016年5月31日，基本上， 貴公司所有銀行結餘皆存於中國註冊成立的主要金融機構，管理層相信彼等擁有高信用質素，且並無重大信貸風險。

下表列示主要交易方於2013年、2014年及2015年12月31日以及2016年5月31日的銀行結餘及外部信貸評級：

	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
交易方的外部信貸評級 (附註)				
— Aa1	4,058	3,569	16,114	3,598
— A1	45,028	76,888	85,437	100,096
	<u>49,086</u>	<u>80,457</u>	<u>101,551</u>	<u>103,694</u>

附註： 信貸評級的資料來源為穆迪。

就貿易及其他應收款項而言， 貴集團根據交易方的財務狀況、信貸記錄及其他因素評估其信貸質素。管理層亦定期審閱該等應收款項的可收回性，並跟進爭議或逾期款項(如有)。董事認為交易方的違約風險屬低。

#### 4.1.3 流動性風險

貴集團管理層致力維持充裕現金及現金等價物，或通過充足融資淨額(包括短期及長期借款及新發行普通股)取得可動用資金以應付建築承擔。由於有關業務的多變性質，貴集團的財務部門透過維持充足的現金及現金等價物以及可動用融資來源維持資金的靈活性。

下表顯示 貴集團按照相關到期組別分類於資產負債表日的金融負債。表內披露的金額為未折現的合約現金流量。

	少於1年 人民幣千元
貿易及其他應付款項(不包括非金融負債)：	
於2013年12月31日	84,532
於2014年12月31日	73,682
於2015年12月31日	38,864
於2016年5月31日	43,727

#### 4.2 資金管理

貴集團的資金管理政策，是保障 貴集團按持續經營基準繼續營運的能力，以為股東帶來回報，同時兼顧其他利益相關者的利益，並維持最佳的資本結構以減低資金成本。

總資本包括綜合資產負債表所示的「權益」。於截至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，按現金及現金等價物減借款總額計算 貴集團處於淨現金狀態。

### 5 關鍵會計估計及判斷

估算和判斷會根據過往經驗和其他因素進行持續評估，包括在有關情況下相信為合理的未來事件的預測。

貴集團作出未來估計及假設。所得的會計估計如其定義，很少會與其實際結果相同。具有相當風險導致下一個財政年度內須對資產及負債賬面值作出重大調整的估計及假設載述如下。

#### 所得稅

貴集團須繳納中國企業所得稅及香港利得稅。在確定所得稅的撥備金額及繳納相關稅項的時間時，貴集團須作出重大判斷。在正常業務過程中，有許多交易及計算均難以明確作出最終的稅務釐定。倘該等事宜之最終稅務結果與起初入賬之金額不同，該等差額將影響稅務釐定期內之當時所得稅及遞延稅項撥備。

## 6 分部資料

向 貴公司執行董事(為 貴集團的主要營運決策者(「主要營運決策者」))匯報的資料特別專注於零售服務、餐飲服務、物業管理服務、洗滌服務、校外培訓服務、物業代理服務及職業介紹服務分部，以作資源分配及績效評估用途。該等分部為 貴集團根據香港財務報告準則第8號「經營分部」匯報其分部資料的基礎。

貴公司執行董事按照分部收入及業績及分部資產的計量，評估經營分部的績效。分部業績不包括中央行政成本、其他收入、其他收益／(虧損) — 淨額、財務收入、財務成本及所得稅開支，而分部資產不包括現金及現金等價物、定期存款及向關聯方及第三方貸款，因為該等活動由 貴集團集中推動。其他向 貴公司執行董事提供的資料按照與財務資料一致的方式計量。

## 分部收入及業績

分部間銷售按公平基準進行。向 貴公司主要營運決策者匯報的外部客戶收入乃按與合併利潤表一致的方式計量。

分部收入及業績以及與截至2013年12月31日止年度溢利的調節如下：

	零售服務	餐飲服務	物業管理 服務	校外培訓 服務	物業代理 服務	洗滌服務	職業介紹 服務	總計
	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	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
總收入	98,056	69,190	35,247	9,142	8,062	7,390	854	227,941
收入(分部間)	(230)	-	-	-	-	(581)	-	(811)
收入(來自外部客戶)	97,826	69,190	35,247	9,142	8,062	6,809	854	227,130
分部業績	13,898	2,417	18,111	2,400	3,366	293	324	40,809
其他收入								718
其他收益—淨額								631
財務收入								4,255
所得稅開支								(13,671)
年內溢利								32,742
分部業績包括：								
分估於聯營公司的 投資溢利	-	88	-	-	-	-	-	88
折舊及攤銷	603	708	6	37	73	490	20	1,937

分部收入及業績以及與截至2014年12月31日止年度溢利的調節如下：

	零售服務	餐飲服務	物業管理 服務	校外培訓 服務	物業代理 服務	洗滌服務	職業介紹 服務	總計
	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	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
總收入	98,510	68,698	43,386	13,866	4,120	8,055	1,048	237,683
收入(分部間)	(202)	(149)	-	-	-	(488)	-	(839)
收入(來自外部客戶)	98,308	68,549	43,386	13,866	4,120	7,567	1,048	236,844
分部業績	15,083	7,156	21,047	4,534	1,211	437	460	49,928
其他收入								835
其他虧損—淨額								(291)
財務收入								3,373
財務成本								(111)
未分配開支								(4,052)
所得稅開支								(15,425)
年內溢利								34,257
分部業績包括：								
分佔於聯營公司的 投資虧損	-	(4)	-	-	-	-	-	(4)
折舊及攤銷	740	745	32	57	55	492	3	2,124



分部收入及業績以及與截至2015年12月31日止年度溢利的調節如下：

	零售服務	餐飲服務	物業管理 服務	校外培訓 服務	物業代理 服務	洗滌服務	職業介紹 服務	總計
	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	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
總收入	98,881	76,280	50,672	20,651	4,496	9,316	1,467	261,763
收入(分部間)	(213)	(5)	-	-	-	(433)	-	(651)
收入(來自外部客戶)	98,668	76,275	50,672	20,651	4,496	8,883	1,467	261,112
分部業績	16,598	7,828	25,795	8,656	1,402	670	705	61,654
其他收入								1,018
其他虧損—淨額								(594)
財務收入								444
未分配開支								(5,736)
所得稅開支								(16,692)
年內溢利								40,094
分部業績包括：								
分佔於聯營公司的投資 虧損	-	(2)	-	-	-	-	-	(2)
折舊及攤銷	815	833	92	131	26	523	4	2,424

分部收入及業績以及與截至2016年5月31日止五個月溢利的調節如下：

	零售服務	餐飲服務	物業管理 服務	校外培訓 服務	物業代理 服務	洗滌服務	職業介紹 服務	總計
	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	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
總收入	40,351	34,999	21,643	10,231	2,994	4,459	664	115,341
收入(分部間)	(92)	(6)	(6)	-	-	(165)	-	(269)
收入(來自外部客戶)	40,259	34,993	21,637	10,231	2,994	4,294	664	115,072
分部業績	6,855	620	10,979	4,634	1,010	238	385	24,721
其他收入								163
其他虧損—淨額								230
財務收入								96
未分配開支								(7,912)
所得稅開支								(7,172)
期內溢利								10,126
分部業績包括：								
分佔於聯營公司的 投資虧損	-	(3)	-	-	-	-	-	(3)
折舊及攤銷	431	401	25	72	6	217	2	1,154

分部收入及業績以及與截至2015年5月31日止五個月溢利的調節如下：

	零售服務	餐飲服務	物業管理 服務	校外培訓 服務	物業代理 服務	洗滌服務	職業介紹 服務	總計
	人民幣千元 (未經審計)	人民幣千元 (未經審計)	人民幣千元 (未經審計)	人民幣千元 (未經審計)	人民幣千元 (未經審計)	人民幣千元 (未經審計)	人民幣千元 (未經審計)	人民幣千元 (未經審計)
總收入	39,713	28,993	22,344	7,625	1,561	3,991	560	104,787
收入(分部間)	(78)	(25)	-	-	-	(185)	-	(288)
收入(來自外部客戶)	39,635	28,968	22,344	7,625	1,561	3,806	560	104,499
分部業績	6,065	2,923	10,636	3,461	444	278	280	24,087
其他收入								372
其他虧損—淨額								(52)
財務收入								316
未分配開支								(2,639)
所得稅開支								(6,205)
期內溢利								15,879
分部業績包括：								
分佔於聯營公司的投資 虧損	-	(2)	-	-	-	-	-	(2)
折舊及攤銷	340	343	41	45	11	202	2	984

於2013年、2014年及2015年12月31日及2016年5月31日的分部資產及與貴集團總資產的對賬如下：

分部資產

	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
零售服務	17,326	18,061	18,101	26,670
餐飲服務	8,075	5,934	6,331	14,724
物業管理服務	13,953	27,418	35,626	28,580
校外培訓服務	531	361	518	776
物業代理服務	1,045	111	83	811
洗滌服務	4,851	5,414	5,295	6,088
職業介紹服務	491	1,284	475	3,023
<b>分部資產總額</b>	<b>46,272</b>	<b>58,583</b>	<b>66,429</b>	<b>80,672</b>
現金及現金等價物	49,297	77,670	93,334	80,185
定期存款	–	3,000	7,960	23,258
向關聯方及第三方貸款	83,678	54,929	209	209
<b>總資產</b>	<b>179,247</b>	<b>194,182</b>	<b>167,932</b>	<b>184,324</b>

向貴公司執行董事匯報的有關分部資產的資料，乃按照與財務資料一致的方式計量。該等資產按分部營運及資產所在地分配。

由於貴集團所有收入乃來自中國內地的業務及客戶，且貴集團賬面值90%以上的資產均位於中國，故並無呈列地理分部分分析。

於截至2013年、2014年及2015年12月31日止年度各年以及截至2015年及2016年5月31日止五個月，概無單一客戶貢獻貴集團收入的10%以上。

## 7 按性質劃分的開支

	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	2016年 人民幣千元
零售業務的銷售產品					
成本	61,752	60,664	59,080	23,773	22,472
員工福利開支(附註8)	58,295	57,786	65,512	25,143	30,977
餐飲業務的原材料及					
消耗品成本	27,787	25,724	28,581	10,947	14,380
公用事業開支—電費、					
水費及煤氣費等	8,909	9,335	9,332	3,475	4,103
經營租賃開支	8,580	9,030	9,208	3,905	4,135
商業稅及其他徵費	8,257	8,887	8,921	3,499	3,151
其他服務的分包成本	3,230	5,215	8,916	5,124	3,053
辦公室開支	3,249	3,301	2,552	1,045	1,247
折舊及攤銷開支	1,937	2,124	2,424	984	1,154
廣告開支	640	606	403	89	249
上市開支	—	4,052	5,736	2,639	7,912
其他	3,773	4,240	4,527	2,426	5,427
	<u>186,409</u>	<u>190,964</u>	<u>205,192</u>	<u>83,049</u>	<u>98,260</u>

## 8 僱員福利開支

	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	2016年 人民幣千元
工資及薪金	44,955	45,780	52,444	20,416	24,708
員工福利開支(附註(a))	<u>13,340</u>	<u>12,006</u>	<u>13,068</u>	<u>4,727</u>	<u>6,269</u>
	<u>58,295</u>	<u>57,786</u>	<u>65,512</u>	<u>25,143</u>	<u>30,977</u>

- (a) 貴集團中國附屬公司的僱員須參加由地方市政府管理及營運的設定提存養老金計劃。貴集團的中國附屬公司按市政府同意的僱員平均薪酬的若干比例向計劃供款，為僱員的退休福利提供資金。

## (b) 五名最高薪酬人士

截至2013年、2014年及2015年12月31日止年度以及截至2015年5月31日止五個月，貴集團於年/期內的五名最高薪酬人士包括一名行政人員，而截至2016年5月31日止五個月則包括三名行政人員。行政人員的薪酬披露於附註30。於有關期間向餘下最高薪酬人士應付的薪金如下：

	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
基本薪金、房屋 津貼、其他津貼 及實物福利	<u>1,268</u>	<u>1,272</u>	<u>1,508</u>	<u>538</u>	<u>349</u>

薪金介乎下列範圍內：

	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 人數	2015年 (未經審計)	2016年
酬金範圍(港元)					
零元至 1,000,000港元	<u>4</u>	<u>4</u>	<u>4</u>	<u>4</u>	<u>2</u>

## 9 其他收入、財務收入及成本

	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
其他收入：					
— 現金及現金等價物的 利息收入	224	446	778	253	163
— 存於住戶賬內的 款項的其他收入 (附註16(b))	<u>494</u>	<u>389</u>	<u>240</u>	<u>119</u>	<u>—</u>
	<u>718</u>	<u>835</u>	<u>1,018</u>	<u>372</u>	<u>163</u>
財務收入：					
— 向關聯方貸款的利息 收入	4,187	3,292	301	285	—
— 向第三方貸款的利息 收入	68	79	—	—	—
— 定期存款的利息收入	<u>—</u>	<u>2</u>	<u>143</u>	<u>31</u>	<u>96</u>
	<u>4,255</u>	<u>3,373</u>	<u>444</u>	<u>316</u>	<u>96</u>
財務開支：					
— 來自關聯方的貸款的 利息開支	<u>—</u>	<u>(111)</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>

## 10 主要附屬公司詳情

貴集團於2013年、2014年及2015年12月31日以及於本報告日期的主要附屬公司載列如下：

公司名稱	註冊成立/ 成立地點及日期	註冊/已發行 及實繳資本	於 2013年12月31日 貴集團應佔 股本權益	於 2014年12月31日 貴集團應佔 股本權益	於 2015年12月31日 貴集團應佔 股本權益	於 2016年5月31日 貴集團應佔 股本權益	主要業務及 經營地點	截至2013年、2014年及 2015年12月31日止年度 的法定核數師
直接擁有：								
廣逸有限公司	英屬處女群島 2015年7月8日	1美元	不適用	不適用	100%	100%	投資控股 英屬處女群島	不適用
間接擁有：								
廣州市番禺祈福物業管理有限公司 (附註1.2(c))	中國 1998年10月30日	人民幣5,500,000元	51%	51%	75.5%	75.5%	物業管理服務 廣州	廣州業勤會計師事務所 有限公司
佛山市祈福物業管理有限公司	中國 2004年4月20日	8,770,000港元	100%	100%	100%	100%	物業管理服務 佛山	立信會計師事務所(特殊 普通合伙)廣東分所
廣州市祈福貿易有限公司	中國 2005年4月7日	人民幣1,000,000元	100%	100%	100%	100%	零售服務 廣州	廣州惠建會計師事務所 有限公司

## 10 主要附屬公司詳情(續)

公司名稱	註冊成立/ 成立地點及日期	註冊/已發行 及實繳資本	於 2013年12月31日 貴集團應佔 股本權益	於 2014年12月31日 貴集團應佔 股本權益	於 2015年12月31日 貴集團應佔 股本權益	於 2016年5月31日 貴集團應佔 股本權益	主要業務及 經營地點	截至2013年、2014年及 2015年12月31日止年度 的法定核數師
廣州市睿明房地產中介有限公司	中國 2010年11月12日	人民幣300,000元	100%	100%	100%	100%	物業代理服務 廣州	廣州德公會計師事務所 有限公司
廣州市惠爾家職業介紹有限公司	中國 2011年5月13日	人民幣2,000,000元	100%	100%	100%	100%	職業介紹服務 廣州	廣州德公會計師事務所 有限公司
廣州市雪白洗衣有限公司	中國 2011年9月27日	人民幣5,000,000元	100%	100%	100%	100%	洗滌服務 廣州	廣州惠建會計師事務所 有限公司
廣州市祈福藥膳坊餐飲有限公司	中國 2011年9月29日	人民幣1,000,000元	100%	100%	100%	100%	餐飲服務 廣州	廣州惠建會計師事務所 有限公司



## 10 主要附屬公司詳情(續)

公司名稱	註冊成立/ 成立地點及日期	註冊/已發行 及實繳資本	於 2013年12月31日 貴集團應佔 股本權益	於 2014年12月31日 貴集團應佔 股本權益	於 2015年12月31日 貴集團應佔 股本權益	於 2016年5月31日 貴集團應佔 股本權益	主要業務及 經營地點	截至2013年、2014年及 2015年12月31日止年度 的法定核數師
廣州市福品餐飲有限公司	中國 2011年10月31日	人民幣1,000,000元	100%	100%	100%	100%	餐飲服務 廣州	廣州惠建會計師事務所 有限公司
廣州市番禺區祈福教育培訓中心	中國 2012年3月20日	人民幣50,000元	100%	100%	100%	100%	校外培訓服務 廣州	廣州業勤會計師事務所 有限公司
廣州市祈福家居服務有限公司	中國 2012年9月6日	人民幣500,000元	100%	100%	100%	100%	物業管理 服務廣州	廣州業勤會計師事務所 有限公司
廣州市祈福農家菜館餐飲有限公司	中國 2012年9月27日	人民幣1,000,000元	100%	100%	100%	100%	餐飲服務 廣州	廣州惠建會計師事務所 有限公司

## 貴公司

貴公司於附屬公司的投資指於重組完成後轉撥至 貴公司擁有人應佔上市業務資產淨值的賬面值(附註1.2(i))。

## 11 所得稅開支

	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
當期所得稅：					
— 中國企業所得稅	11,934	13,597	15,733	6,170	6,727
— 香港利得稅	201	173	102	35	45
— 中國代扣代繳稅	—	—	5,546	—	857
	12,135	13,770	21,381	6,205	7,629
遞延所得稅：					
— 中國代扣代繳 所得稅	1,536	1,655	(4,689)	—	(457)
	13,671	15,425	16,692	6,205	7,172

貴集團就除所得稅前溢利繳納的稅項有別於使用適用於集團實體的溢利的加權平均稅率計算得出的稅額的差額如下：

	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
除所得稅前溢利	46,413	49,682	56,786	22,084	17,298
減：享有聯營公司 投資的(溢利)/虧損	(88)	4	2	2	3
	46,325	49,686	56,788	22,086	17,301
按適用於各集團實體 溢利的有效稅率的 稅項支出	11,774	13,410	15,659	6,177	6,500
以下各項的稅務影響：					
— 不可扣稅開支	169	285	139	—	280
— 毋須課稅收入	(72)	—	(232)	(2)	(87)
— 並無確認任何遞延 所得稅資產的 稅務虧損	264	75	269	30	79
	12,135	13,770	15,835	6,205	6,772
就股息繳納的中國 代扣代繳所得稅	1,536	1,655	857	—	400
	13,671	15,425	16,692	6,205	7,172

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，加權平均適用稅率分別為25%、27%、28%、28%及39%。截至2014年及2015年12月31日止年度及截至2015年及2016年5月31日止五個月，加權平均適用稅率增加乃由於 貴公司產生的不可扣稅上市開支所致。

#### 中國企業所得稅

貴集團在中國經營業務的所得稅撥備已基於現有的相關法律、詮釋及慣例按有關期間估計應課稅溢利的適用稅率計算。

根據自2008年1月1日起生效的《中華人民共和國企業所得稅法》，位於中國的合併主體（「中國實體」）的適用企業所得稅率為25%。

#### 中國預扣所得稅

中國實體自其於2008年1月1日之後賺取的溢利向外國投資者宣派的股息，須繳納10%的中國預扣所得稅。倘中國附屬公司的直接控股公司為於香港註冊成立的公司或於香港營運，且符合中國與香港的稅務協定安排的規定，則或可享有5%的較低預扣稅率。

於2013年、2014年及2015年12月31日以及2016年5月31日，已就計劃向海外作出分派的中國附屬公司的盈利計提遞延所得稅撥備。

#### 香港利得稅

適用香港利得稅稅率為16.5%。

#### 海外企業所得稅

貴公司根據開曼群島法例第22章公司法註冊成立為獲豁免有限責任公司，獲豁免繳納開曼群島所得稅。英屬處女群島附屬公司根據英屬處女群島國際商業公司法註冊成立，獲豁免繳納英屬處女群島所得稅。

## 12 每股收益

就計算每股收益而言，貴公司於重組期間（附註1.2(f)(i)）所發行的1,000,000股普通股乃假設該等股份自2013年1月1日起已發行在外。基本每股收益乃按 貴公司股東應佔溢利除以有關期間已發行普通股加權平均數計算。

	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
				(未經審計)	
貴公司權益持有人應佔溢利(人民幣)	27,885,000	29,588,000	34,847,000	13,711,000	8,983,000
已發行普通股加權平均數	1,000,000	1,000,000	1,000,000	1,000,000	1,000,000
貴公司股東於年/期內應佔溢利之基本每股收益(每股以人民幣列計)	27.89	29.59	34.85	13.71	8.98

上文呈列的每股收益並未計及根據股東於2016年10月21日以書面決議案通過的建議資本化發行，此乃由於建議資本化發行於本報告日期尚未生效。

於有關期間，貴公司並無任何已發行潛在普通股。稀釋每股收益與基本每股收益相同。

### 13 物業、廠房及設備

	機器 人民幣千元	汽車 人民幣千元	辦公室 設備 人民幣千元	物業租賃 裝修 人民幣千元	其他設備 人民幣千元	總計 人民幣千元
<b>於2013年1月1日</b>						
成本	6,740	725	1,783	1,730	19	10,997
累計折舊	(1,118)	(205)	(544)	(387)	(2)	(2,256)
<b>賬面淨值</b>	<b>5,622</b>	<b>520</b>	<b>1,239</b>	<b>1,343</b>	<b>17</b>	<b>8,741</b>
<b>截至2013年12月31日止年度</b>						
年初賬面淨值	5,622	520	1,239	1,343	17	8,741
添置	1,271	3	610	1,000	108	2,992
出售	(25)	–	(14)	–	–	(39)
折舊開支	(588)	(118)	(596)	(592)	(15)	(1,909)
<b>年末賬面淨值</b>	<b>6,280</b>	<b>405</b>	<b>1,239</b>	<b>1,751</b>	<b>110</b>	<b>9,785</b>
<b>於2013年12月31日</b>						
成本	7,986	727	2,316	2,730	126	13,885
累計折舊	(1,706)	(322)	(1,077)	(979)	(16)	(4,100)
<b>賬面淨值</b>	<b>6,280</b>	<b>405</b>	<b>1,239</b>	<b>1,751</b>	<b>110</b>	<b>9,785</b>
<b>截至2014年12月31日止年度</b>						
年初賬面淨值	6,280	405	1,239	1,751	110	9,785
添置	1,066	9	637	262	20	1,994
出售	(88)	–	(242)	–	(6)	(336)
折舊開支	(617)	(104)	(732)	(606)	(24)	(2,083)
<b>年末賬面淨值</b>	<b>6,641</b>	<b>310</b>	<b>902</b>	<b>1,407</b>	<b>100</b>	<b>9,360</b>
<b>於2014年12月31日</b>						
成本	8,934	731	2,574	2,992	137	15,368
累計折舊	(2,293)	(421)	(1,672)	(1,585)	(37)	(6,008)
<b>賬面淨值</b>	<b>6,641</b>	<b>310</b>	<b>902</b>	<b>1,407</b>	<b>100</b>	<b>9,360</b>

	機器 人民幣千元	汽車 人民幣千元	辦公室 設備 人民幣千元	物業租賃 裝修 人民幣千元	其他設備 人民幣千元	總計 人民幣千元
<b>截至2015年12月31日</b>						
止年度						
期初賬面淨值	6,641	310	902	1,407	100	9,360
添置	2,027	3	408	563	335	3,336
出售	(58)	(3)	(7)	-	-	(68)
折舊開支	(696)	(107)	(830)	(681)	(55)	(2,369)
期末賬面淨值	7,914	203	473	1,289	380	10,259
<b>於2015年12月31日</b>						
成本	10,821	730	2,861	3,553	472	18,437
累計折舊	(2,907)	(527)	(2,388)	(2,264)	(92)	(8,178)
賬面淨值	7,914	203	473	1,289	380	10,259
<b>截至2016年5月31日</b>						
止五個月						
期初賬面淨值	7,914	203	473	1,289	380	10,259
添置	2,058	8	1,225	9,185	130	12,606
出售	(30)	-	(3)	(122)	(255)	(410)
折舊開支	(368)	(36)	(394)	(329)	(3)	(1,130)
期末賬面淨值	9,574	175	1,301	10,023	252	21,325
<b>於2016年5月31日</b>						
成本	12,555	738	4,081	12,617	347	30,338
累計折舊	(2,981)	(563)	(2,780)	(2,594)	(95)	(9,013)
賬面淨值	9,574	175	1,301	10,023	252	21,325
<b>截至2015年5月31日</b>						
止五個月(未經審計)						
期初賬面淨值	6,641	310	902	1,407	100	9,360
添置	64	3	124	223	-	414
出售	(12)	(1)	(1)	-	-	(14)
折舊開支	(300)	(47)	(342)	(264)	(16)	(969)
期末賬面淨值	6,393	265	683	1,366	84	8,791
<b>於2015年5月31日</b>						
成本	8,966	731	2,678	3,170	137	15,682
累計折舊	(2,573)	(466)	(1,995)	(1,804)	(53)	(6,891)
賬面淨值	6,393	265	683	1,366	84	8,791

物業、廠房及設備折舊已於損益扣除如下：

	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
銷售成本	916	900	1,021	548	574
銷售及營銷開支	650	784	932	184	344
行政開支	343	399	416	237	212
	<u>1,909</u>	<u>2,083</u>	<u>2,369</u>	<u>969</u>	<u>1,130</u>

#### 14 按種類劃分的金融工具

	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
<b>金融資產</b>				
貸款及應收款項				
— 貿易及其他應收款項 (不包括預付款)	109,529	95,495	43,073	42,936
— 現金及現金等價物	49,297	77,670	93,334	80,185
— 定期存款	—	3,000	7,960	23,258
— 受限制現金	52	53	478	480
	<u>158,878</u>	<u>176,218</u>	<u>144,845</u>	<u>146,859</u>
<b>按攤銷成本列賬的金融負債</b>				
貿易及其他應付款項 (不包括非金融負債)				
	<u>84,532</u>	<u>73,682</u>	<u>38,864</u>	<u>43,727</u>

#### 15 存貨

	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
商品	7,503	6,762	6,588	8,354
原材料	1,391	1,167	1,589	1,820
其他	112	223	88	296
	<u>9,006</u>	<u>8,152</u>	<u>8,265</u>	<u>10,470</u>

## 16 貿易及其他應收款項

## 貴集團

	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
貿易應收款項(附註(a))				
— 關聯方(附註28(d))	960	3,885	4,297	2,475
— 第三方	3,703	3,452	3,655	4,188
	<u>4,663</u>	<u>7,337</u>	<u>7,952</u>	<u>6,663</u>
存於住戶賬的款項 (附註(b))	8,969	19,120	24,010	17,752
其他應收款項				
— 關聯方(附註28(d))	3,698	4,179	5,954	9,510
— 第三方	8,521	8,890	4,948	8,802
	<u>12,219</u>	<u>13,069</u>	<u>10,902</u>	<u>18,312</u>
貸款及應收利息 (附註(c))				
— 關聯方(附註28(d))	82,105	54,777	57	57
— 一名第三方	1,573	152	152	152
	<u>83,678</u>	<u>54,929</u>	<u>209</u>	<u>209</u>
預付款項				
— 關聯方(附註28(d))	—	—	—	132
— 第三方	370	246	4,127	5,104
	<u>370</u>	<u>246</u>	<u>4,127</u>	<u>5,236</u>
應收股息(附註28(d))	—	1,040	—	—
	<u>109,899</u>	<u>95,741</u>	<u>47,200</u>	<u>48,172</u>

- (a) 應收第三方的貿易應收款項主要是按酬金制管理的未收物業管理費的應收酬金款項，以及洗滌服務收入的應收款項。

於有關期間，貴集團的貿易條款主要為收取現金，惟若干洗滌服務及家居服務的公司客戶，以及應收住戶物業管理費通常獲授一個月信用期。

於2013年、2014年及2015年12月31日以及2016年5月31日，貿易應收款項根據發票日期的賬齡分析如下：

	於12月31日		於5月31日	
	2013年	2014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
1年以內	4,663	6,618	7,591	6,155
1至2年	-	719	266	384
2至3年	-	-	95	109
3年以上	-	-	-	15
	<u>4,663</u>	<u>7,337</u>	<u>7,952</u>	<u>6,663</u>

於2013年、2014年及2015年12月31日以及2016年5月31日，貿易應收款項人民幣4,663,000元、人民幣7,337,000元、人民幣7,952,000元及人民幣6,663,000元悉數獲履約支付。

- (b) 貴集團的若干物業管理公司以酬金制管理住宅區，並代表住戶開設銀行賬戶（「住戶賬」），以向住戶收取物業管理費及住戶支援服務費。根據物業管理服務合約，物業管理公司亦負責代表住戶履行該等銀行賬戶的財務職能。於2013年、2014年及2015年12月31日以及2016年5月31日，存於住戶賬內的款項為人民幣8,969,000元、人民幣19,120,000元、人民幣24,010,000元及人民幣17,752,000元，乃物業管理公司有權收取的物業管理費及住戶支援服務費，抵銷所支付的物業管理公司開支，惟不包括向業主收取的扣減物業管理公司的酬金後的未動用物業管理費。貴集團可酌情動用該等結餘。於2013年、2014年及2015年12月31日以及2016年5月31日，存於住戶賬內的款項為人民幣8,969,000元、人民幣19,120,000元、人民幣24,010,000元及人民幣17,752,000元，按現行年利率0.35%至3.05%計息。該等結餘的公平值與其賬面值相若。
- (c) 借予關聯方貸款按可變年利率5.35%至6.56%計息，須於各結算日起計一年內償還。借予第三方貸款按固定年利率6%計息，須於各結算日起計一年內償還。

貿易及其他應收款項並不包含減值資產。於報告日的最高信貸風險乃上述各類別應收款項的賬面值。貴集團並無持有任何抵押品作抵押。

#### 貴公司

貴公司之其他應收款項主要由上市開支的預付款項組成。

## 17 現金及銀行結餘

### (a) 現金及現金等價物

	於12月31日		於5月31日	
	2013年	2014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
銀行及手頭現金	49,297	65,102	84,604	68,507
短期銀行存款	-	12,568	8,730	11,678
	<u>49,297</u>	<u>77,670</u>	<u>93,334</u>	<u>80,185</u>



短期銀行存款按現行存款年利率1.35%至2.35%計息。

(b) 定期存款

	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
於以下期間到期：				
— 6個月	—	2,000	4,460	3,071
— 1年	—	1,000	3,500	20,187
	—	3,000	7,960	23,258

定期存款按現行存款年利率1.55%至3.05%計息。貴集團定期存款的公平值與其賬面值相若。定期存款以人民幣計值。

(c) 受限制現金

受限制現金指就發出現金卡及根據中國相關法規從事培訓服務而作為抵押的現金存款。

18 股本及股份溢價

貴集團於2013年、2014年及2015年12月31日的股本指組成貴集團的實體於撤銷集團內公司間投資成本後的匯總股本。

於2016年5月31日的股本及股份溢價指貴公司股本及股份溢價，呈列如下。

	普通股數目 股份	股本		股份溢價 人民幣千元	總計 人民幣千元
		港元	相當於 人民幣千元		
法定：					
於2016年5月31日	1,000,000				
已發行及繳足：					
於2016年1月6日 (註冊成立日期)					
發行股份(附註1.2(f))	10,000	—	—	—	—
重組之影響(附註1.2(i))	990,000	9,900	8	105,182	105,190
於2016年5月31日	1,000,000	9,900	8	105,182	105,190

## 19 儲備

	法定儲備 人民幣千元 (附註(a))	資本儲備 人民幣千元 (附註(b))	總計 人民幣千元
於2013年1月1日	3,206	9,612	12,818
撥入法定儲備	<u>234</u>	<u>-</u>	<u>234</u>
於2013年12月31日	<u>3,440</u>	<u>9,612</u>	<u>13,052</u>
收購受共同控制的附屬公司(附註1.2(a)、(b))	-	(2,413)	(2,413)
撥入法定儲備	<u>431</u>	<u>-</u>	<u>431</u>
於2014年12月31日	<u>3,871</u>	<u>7,199</u>	<u>11,070</u>
收購受共同控制的附屬公司(附註1.2(c))	-	(4,863)	(4,863)
與非控股權益之交易(附註26)	-	(9,948)	(9,948)
撥入法定儲備	<u>7,748</u>	<u>-</u>	<u>7,748</u>
於2015年12月31日	<u>11,619</u>	<u>(7,612)</u>	<u>4,007</u>
撥入法定儲備	2,326	-	2,326
重組之影響(附註(b))	<u>-</u>	<u>(105,190)</u>	<u>(105,190)</u>
於2016年5月31日	<u>13,945</u>	<u>(112,802)</u>	<u>(98,857)</u>

## (a) 法定儲備

根據相關中國規則及法規，除中外股本合資企業外，所有中國公司須按照中國會計規則及法規將其除稅後溢利之10%撥入法定儲備金，直至有關儲備金總額累積至其註冊股本之50%為止。法定儲備金只能在相關機關批准後，用作抵銷過往年度結轉之虧損或增加相關公司之資本。

## (b) 資本儲備

資本儲備虧絀約人民幣105,190,000元指重組完成後上市業務賬面值與中介控股公司的股本之間的差額。餘下結餘指受共同控制的附屬公司的股本及已付對價的差額(附註1.2(a)、(b)及(c))。

## 20 貴公司之累計虧損

貴公司之累計虧損主要指上市開支。

	累計虧損 人民幣千元
於2016年1月6日	-
於溢利表扣除	<u>(18,646)</u>
於2016年5月31日	<u>(18,646)</u>

## 21 遞延所得稅負債

遞延所得稅負債的分析如下：

	2013年 人民幣千元	於12月31日 2014年 人民幣千元	2015年 人民幣千元	於5月31日 2016年 人民幣千元
超過12個月後可收回的遞延 所得稅負債	3,891	—	—	—
於12個月內可收回的遞延所 得稅負債	—	5,546	857	400
	<u>3,891</u>	<u>5,546</u>	<u>857</u>	<u>400</u>

於有關期間內的遞延所得稅負債的變動(並無計及抵銷相同稅務司法權區內的結餘)如下：

	有關附屬公司的 未分配溢利的 暫時差異 人民幣千元
於2013年1月1日	2,355
於合併利潤表扣除	<u>1,536</u>
於2013年12月31日	<u>3,891</u>
於2014年1月1日	3,891
於合併利潤表扣除	<u>1,655</u>
2014年12月31日	<u>5,546</u>
於2015年1月1日	5,546
於合併利潤表(貸記)	<u>(4,689)</u>
於2015年12月31日	<u>857</u>
於2016年1月1日	857
於合併利潤表(貸記)	<u>(457)</u>
於2016年5月31日	<u>400</u>

於2013年、2014年及2015年12月31日以及2016年5月31日，貴集團並未就稅務虧損人民幣2,962,000元、人民幣3,289,000元、人民幣4,884,000元及人民幣5,297,000元確認遞延所得稅資產人民幣731,000元、人民幣806,000元、人民幣1,075,000元及人民幣1,155,000元。貴集團於中國營運的旗下公司的稅務虧損可結轉最多五年。

於2013年、2014年及2015年12月31日以及2016年5月31日，貴集團並無就若干中國集團公司總計人民幣6,270,000元、人民幣16,770,000元、人民幣40,120,000元及人民幣53,240,000元的未分配溢利而確認預扣所得稅人民幣627,000元、人民幣1,677,000元、人民幣4,012,000元及人民幣5,324,000元，乃由於貴集團於可見將來並無於中國以外分派該等溢利的計劃。

## 22 貿易及其他應付款項

### 貴集團

	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
貿易應付款項(附註(a))				
— 關聯方(附註28(d))	70	3	3	25
— 第三方	14,883	15,327	12,444	19,415
	<u>14,953</u>	<u>15,330</u>	<u>12,447</u>	<u>19,440</u>
其他應付款項				
— 關聯方(附註28(d))	20,917	22,629	15,157	11,047
— 第三方	11,364	13,438	11,585	13,240
	<u>32,281</u>	<u>36,067</u>	<u>26,742</u>	<u>24,287</u>
預收賬款				
— 關聯方(附註28(d))	250	—	—	—
— 第三方	4,093	9,053	6,565	9,346
	<u>4,343</u>	<u>9,053</u>	<u>6,565</u>	<u>9,346</u>
應付 貴集團當時權益持有 人的股息(附註28(d))	36,363	22,619	—	—
關聯方貸款及應付利息 (附註(b)，附註28(d))	1,500	111	—	—
應計薪金	12,789	13,681	13,780	13,311
其他應付稅項	1,571	1,340	614	1,590
	<u>103,800</u>	<u>98,201</u>	<u>60,148</u>	<u>67,974</u>

- (a) 於2013年、2014年及2015年12月31日以及2016年5月31日，貿易應付款項(包括貿易性質應付關聯方的金額)根據發票日期的賬齡分析如下：

	於12月31日		2015年 人民幣千元	於5月31日 2016年 人民幣千元
	2013年 人民幣千元	2014年 人民幣千元		
1年以內	14,582	14,632	11,639	18,060
1至2年	243	603	214	929
2至3年	68	33	499	169
3年以上	60	62	95	282
	<u>14,953</u>	<u>15,330</u>	<u>12,447</u>	<u>19,440</u>

- (b) 關聯方貸款以固定年利率7.8%計息，並於各結算日起計1年內到期。

### 貴公司

貴公司之其他應付款項主要指就結清上市開支應付附屬公司的現金墊款及應付專業人士之上市開支。

## 23 股息

	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
股息	<u>-</u>	<u>9,391</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>

股息指現組成 貴集團的實體向其當時權益持有人宣派的股息。就本報告而言，由於股息率及可獲派股息的股份數目的資料意義不大，故並無呈列有關資料。

## 24 經營業務產生現金

	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
除所得稅前溢利	46,413	49,682	56,786	22,084	17,298
就以下各項作出的調整：					
— 物業、廠房及設備折舊 (附註13)	1,909	2,083	2,369	969	1,130
— 無形資產攤銷	28	41	55	15	24
— 出售物業、廠房及設備 的(盈利)/虧損	(28)	11	58	53	8
— 財務收入	(2,340)	(2,271)	(143)	(31)	(96)
— 財務開支(附註9)	-	111	-	-	-
營運資金變動：					
— 受限制現金	(2)	(1)	(425)	(42)	(2)
— 存貨	1,837	854	(113)	(776)	(2,205)
— 貿易及其他應收款項	(22,704)	(20,435)	(264)	(3,597)	(2,207)
— 貿易及其他應付款項	918	10,254	3,704	3,646	20,420
經營業務產生現金	<u>26,031</u>	<u>40,329</u>	<u>62,027</u>	<u>22,321</u>	<u>34,370</u>

### 主要非現金交易

有關期間的主要非現金交易主要包括：

- (1) 撥用截至2013年、2014年及2015年12月31日止年度 貴集團有權使用存於住戶賬的款項，向物業管理附屬公司的股東結付股息分別為人民幣8,462,000元、人民幣23,135,000元及人民幣1,541,000元。
- (2) 透過 貴集團有權使用存於住戶賬的款項向關聯方貸款／收取還款(附註28(e))。

## 25 承擔

### 經營租賃承擔—集團實體為承租人

貴集團根據不可撤銷經營租賃協議租用多家零售店、餐廳、辦公室及倉庫。租期介乎1年至8年，而大部分租賃協議均與關聯方簽訂。

根據不可撤銷經營租約支付未來最低租賃的付款總額如下：

	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
1年以內	5,220	1,554	6,348	12,629
1至5年	11,106	3,676	26,487	52,975
5年以上	6,159	985	4,513	4,865
	<u>22,485</u>	<u>6,215</u>	<u>37,348</u>	<u>70,469</u>

## 26 與非控股權益之交易

### 收購附屬公司的額外權益

於2015年12月29日，貴集團收購廣州市番禺祈福物業管理有限公司的24.5%股本權益，對價為人民幣13,524,000元。於收購日期，所收購的廣州市番禺祈福物業管理有限公司的非控股權益的賬面值為人民幣3,576,000元。貴集團股本權益變動之影響概述如下：

	於2015年 12月31日 人民幣千元
所收購的非控股權益	3,576
已付非控股權益的對價	<u>(13,524)</u>
確認為儲備的已付超逾對價的款額	<u><u>(9,948)</u></u>

## 27 未來應收最低租金

根據不可撤銷經營租約的未來應收最低租金總額如下：

	2013年 人民幣千元	於12月31日 2014年 人民幣千元	2015年 人民幣千元	於5月31日 2016年 人民幣千元
1年以內	920	522	2,401	11,330
1年至5年	-	-	780	11,885
	<u>920</u>	<u>522</u>	<u>3,181</u>	<u>23,215</u>

## 28 關聯方交易

(a) 關聯方的名稱及關係：

名稱	關係
孟女士	貴公司的最終股東
彭磷基先生	孟女士的配偶
廣州市科進計算機技術有限公司	2014年1月2日至2015年8月4日受孟女士控制的公司，其後受孟女士配偶控制
廣州市科健計算機技術有限公司	2014年1月2日至2015年8月4日受孟女士控制的公司，其後受孟女士配偶控制
廣州市番禺祈福新邨房地產有限公司	受孟女士配偶重大影響的公司
廣州市番禺祈福新邨渡假俱樂部有限公司	受孟女士配偶重大影響的公司
中國創業有限公司	受孟女士配偶控制的公司
佛山市南海祈福仙湖酒店有限公司	受孟女士配偶控制的公司
佛山市南海祈福房地產有限公司	受孟女士配偶控制的公司
廣東祈福醫院有限公司	受孟女士配偶控制的公司
廣州市倚湖物業有限公司	受孟女士配偶控制的公司
廣州市祈福企業管理有限公司	受孟女士配偶控制的公司
廣州市祈福物業有限公司	受孟女士配偶控制的公司
廣州市花都新華祈福房地產有限公司	受孟女士配偶控制的公司
廣州市花都祈福房地產有限公司	受孟女士配偶控制的公司
廬山祈福花園發展有限公司	受孟女士配偶控制的公司
廣州市花都祈福花園房產有限公司	受孟女士配偶控制的公司
廣州市番禺區祈福新邨學校	受孟女士配偶控制的公司
廣州市祈福生活服務管理有限公司	受孟女士配偶控制的公司
廣州市番禺區祈福英語實驗小學	受孟女士配偶及兩家第三方公司共同控制的公司
佛山市南海祈福置業有限公司	受孟女士配偶控制的公司
廣州市花都祈福置業有限公司	受孟女士配偶控制的公司
廣州市番禺祈福房產有限公司	受孟女士配偶控制的公司
廣州市番禺祈福食街管理有限公司	受孟女士配偶重大影響的公司
廣州市番禺區房地產聯合開發總公司	附屬公司的股東
廣州市番禺區物業經營有限公司	附屬公司的股東
廣州市番禺區祈福英語實驗學校	受孟女士配偶控制的公司
廣州市安華物業有限公司	受孟女士配偶控制的公司

名稱	關係
祈福生活服務有限公司	受孟女士控制的公司
廣州市冠都物業有限公司	受孟女士配偶控制的公司
肇慶祈福海岸房地產有限公司	受孟女士配偶控制的公司
佛山市南海祈福家居實業有限公司	受孟女士配偶控制的公司

(b) 以下為與關聯方進行的交易：

	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
貨品銷售					
廣東祈福醫院有限公司	16	369	158	69	214
其他(個別交易少於人民幣200,000元)	433	643	602	220	331
	<u>449</u>	<u>1,012</u>	<u>760</u>	<u>289</u>	<u>545</u>
服務提供					
廣州市番禺祈福新邨 渡假俱樂部 有限公司	2,781	3,265	2,415	916	652
廣東祈福醫院 有限公司	1,937	2,282	3,177	1,346	1,355
廣州市番禺祈福房產 有限公司	1,156	-	-	-	-
廣州市花都祈福花園 房產有限公司	926	2,219	2,221	925	1,001
廣州市花都祈福房地 產有限公司	789	3,138	3,335	1,391	1,700
廣州市番禺區祈福英 語實驗小學	712	775	543	236	227
佛山市南海祈福置業 有限公司	577	556	389	1	95
廣州市倚湖物業 有限公司	566	2,284	694	395	137
廣州市番禺祈福新邨 房地產有限公司	417	3,903	4,084	813	1,220
廣州市番禺區祈福英 語實驗學校	366	92	468	160	288
廣州市花都新華祈福 房地產有限公司	277	204	54	45	698
廣州市番禺區 祈福新邨學校	226	211	389	135	152
廣州市祈福物業 有限公司	188	1,303	189	145	44
佛山市南海祈福家居 實業有限公司	26	8	241	100	99
廣州市花都祈福置業 有限公司	11	712	1,417	22	1,436
肇慶祈福海岸房地產 有限公司	3	95	485	188	199
廣州市冠都物業 有限公司	-	-	-	-	1,551
佛山市南海祈福仙湖 酒店有限公司	30	32	194	8	372
其他(個別交易少於 人民幣200,000元)	437	441	715	205	311
	<u>11,425</u>	<u>21,520</u>	<u>21,010</u>	<u>7,031</u>	<u>11,537</u>



	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
已收/應收關聯方的貸款利息收入(附註9)					
廣州市花都新華祈福房地產有限公司	1,323	918	122	122	-
佛山市南海祈福房地產有限公司	980	1,114	179	163	-
廬山祈福花園發展有限公司	698	540	-	-	-
廣州市祈福企業管理有限公司	600	600	-	-	-
廣州市安華物業有限公司	449	-	-	-	-
廣州市花都祈福房地產有限公司	120	120	-	-	-
其他(個別交易少於人民幣100,000元)	17	-	-	-	-
	<u>4,187</u>	<u>3,292</u>	<u>301</u>	<u>285</u>	<u>-</u>
已付/應付關聯方的貸款利息開支(附註9)					
廣東祈福醫院有限公司	-	(111)	-	-	-
	<u>-</u>	<u>(111)</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
購買服務					
廣州市祈福生活服務管理有限公司	719	683	-	-	-
廣州市科進計算機技術有限公司	-	288	-	-	-
	<u>719</u>	<u>971</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
租金開支					
廣州市番禺祈福新邨房地產有限公司	4,661	4,948	5,742	2,677	1,500
廣州市番禺祈福新邨渡假俱樂部有限公司	748	748	960	405	386
廣東祈福醫院有限公司	527	527	670	259	288
廣州市花都新華祈福房地產有限公司	197	24	26	11	9
廣州市番禺祈福房產有限公司	123	123	200	51	54
廣州市番禺區祈福新邨學校	-	-	120	50	50
廣州市冠都物業有限公司	-	-	-	-	1,467
其他(個別交易少於人民幣100,000元)	26	49	132	53	55
	<u>6,282</u>	<u>6,419</u>	<u>7,850</u>	<u>3,506</u>	<u>3,809</u>

	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
購置物業、廠房及設備 廣州市冠都物業有限公司	-	-	-	-	8,093

## (c) 主要管理人員酬金

附註30所披露董事以外的主要管理人員酬金載列如下。

	截至12月31日止年度			截至5月31日止五個月	
	2013年 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
薪金及其他短期 僱員福利	688	733	1,134	412	604

## (d) 期末結餘

	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
應收關聯方款項(附註16)：				
— 貿易應收款項(附註(i))				
廣東祈福醫院有限公司	639	547	537	517
廣州市番禺祈福新邨渡假 俱樂部有限公司	192	312	533	194
廣州市番禺區祈福英語實驗小學	70	103	40	145
廣州市祈福物業有限公司	8	192	69	3
廣州市倚湖物業有限公司	6	346	167	19
廣州市番禺祈福新邨房地產 有限公司	-	1,782	343	232
廣州市花都祈福房地產有限公司	-	522	-	-
廣州市花都祈福花園房產 有限公司	-	-	1,108	-
廣州市花都祈福置業有限公司	-	-	1,250	78
廣州市番禺區祈福新邨學校	-	-	150	160
廣州市番禺區祈福英語實驗學校	-	30	18	183
佛山市南海祈福仙湖酒店 有限公司	-	-	8	149
廣州市花都新華祈福房地產 有限公司	-	-	-	599
其他(個別結餘少於 人民幣100,000元)	45	51	74	196
	960	3,885	4,297	2,475

	2013年 人民幣千元	於12月31日 2014年 人民幣千元	2015年 人民幣千元	於5月31日 2016年 人民幣千元
— 其他應收款項(附註(ii))				
中國創業有限公司	917	917	917	1,003
廣州市番禺祈福新邨房地產 有限公司	817	575	1,773	2,217
廣州市番禺祈福新邨渡假 俱樂部有限公司	787	319	1,456	1,214
孟女士的配偶	540	540	—	—
廣州市番禺祈福房產有限公司	293	293	293	293
廣東祈福醫院有限公司	17	234	202	1,290
佛山市花都新華祈福房地產 有限公司	21	66	34	750
廣州祈福物業管理有限公司	15	—	12	168
廣州市冠都物業有限公司	—	587	590	2,021
祈福生活服務有限公司	—	—	354	—
其他(個別結餘少於 人民幣100,000元)	291	648	323	554
	<u>3,698</u>	<u>4,179</u>	<u>5,954</u>	<u>9,510</u>
— 關聯方貸款(附註(iii))				
廣州市花都新華祈福房地產 有限公司	34,700	8,400	—	—
佛山市南海祈福房地產有限公司	19,000	19,000	—	—
廣州市祈福企業管理有限公司	10,000	10,000	—	—
廬山祈福花園發展有限公司	9,000	9,000	—	—
廣州市花都祈福房地產有限公司	2,000	2,000	—	—
	<u>74,700</u>	<u>48,400</u>	<u>—</u>	<u>—</u>
— 應收關聯方的貸款利息(附註(iii))				
廬山祈福花園發展有限公司	3,636	4,175	—	—
廣州市祈福企業管理有限公司	1,310	600	—	—
佛山市南海祈福房地產有限公司	939	1,002	—	—
廣州市花都新華祈福房地產 有限公司	883	472	49	49
廣州市花都祈福房地產有限公司	629	120	—	—
其他(個別結餘少於 人民幣100,000元)	8	8	8	8
	<u>7,405</u>	<u>6,377</u>	<u>57</u>	<u>57</u>
— 預付款項				
廣州市科進計算機技術有限公司	—	—	—	132
— 應收股息				
廣州市番禺祈福食街管理 有限公司	—	1,040	—	—
應收關聯方款項總額	<u>86,763</u>	<u>63,881</u>	<u>10,308</u>	<u>12,174</u>

	2013年 人民幣千元	於12月31日 2014年 人民幣千元	2015年 人民幣千元	於5月31日 2016年 人民幣千元
應付關聯方款項(附註22)：				
— 貿易應付款項(附註(i))				
其他(個別結餘少於 人民幣100,000元)	70	3	3	25
— 其他應付款項(附註(ii))				
孟女士	18,960	17,689	13,310	—
中國創業有限公司	—	—	345	481
孟女士的配偶	768	3,478	18	—
廣州市花都新華祈福房地產 有限公司	561	437	452	453
廣州市番禺祈福新邨房地產 有限公司	208	78	79	279
廣州市番禺祈福新邨渡假俱樂部 有限公司	115	76	202	248
廣州市花都祈福花園房產 有限公司	—	182	248	23
廣州市冠都物業有限公司	—	—	—	8,912
其他(個別結餘少於 人民幣100,000元)	305	689	503	651
	20,917	22,629	15,157	11,047
— 預收賬款				
廣州市番禺祈福新邨渡假俱樂部 有限公司	250	—	—	—
— 應付股息				
孟女士	29,073	22,619	—	—
廣州市番禺區房地產聯合開發 總公司	3,645	—	—	—
廣州市番禺區物業經營有限公司	3,645	—	—	—
	36,363	22,619	—	—
— 來自關聯方的貸款(附註(iii))				
廣東祈福醫院有限公司	1,500	—	—	—
— 應付關聯方的貸款利息(附註(iii))				
廣東祈福醫院有限公司	—	111	—	—
應付關聯方款項總額	59,100	45,362	15,160	11,072

(i) 與關聯方的貿易應收款項及應付款項均為無抵押及免息。該等結餘的信貸期為一個月。

(ii) 與關聯方的其他應收款項及應付款項均為無抵押及免息。按金結餘根據各自的合約須於租用期屆滿時償還，餘下結餘須按要求償還。

	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
其他應收款項				
— 現金墊款	2,014	1,426	541	3,113
— 按金	317	1,373	2,320	2,393
— 其他	1,367	1,380	3,093	4,004
	<u>3,698</u>	<u>4,179</u>	<u>5,954</u>	<u>9,510</u>
其他應付款項				
— 現金墊款	19,727	21,167	13,326	—
— 按金	—	99	39	—
— 購置物業、 廠房及設備	—	—	—	8,093
— 其他	1,190	1,363	1,792	2,954
	<u>20,917</u>	<u>22,629</u>	<u>15,157</u>	<u>11,047</u>

(iii) 關聯方貸款及來自關聯方的貸款均計息，須於各結算日起計1年內償還／到期。

(e) 關聯方貸款及相關應收利息的變動

	截至12月31日止年度			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
於年／期初	80,458	82,105	54,777	57
轉撥自存於住戶賬 款項的關聯方貸款	60,000	4,000	—	—
來自關聯方 的現金還款	(919)	(300)	(36,400)	—
來自關聯方的還款 並轉撥至存於 住戶賬的款項	(58,311)	(30,000)	(12,000)	—
已計利息(附註9)	4,187	3,292	301	—
已收現金利息	(35)	(3,066)	(5,824)	—
通過存於住戶賬 的款項收取的利息	(3,275)	(1,254)	(797)	—
於年／期末	<u>82,105</u>	<u>54,777</u>	<u>57</u>	<u>57</u>

## (f) 來自關聯方的貸款及相關應付利息的變動

	截至12月31日止年度			截至5月31日
	2013年	2014年	2015年	止五個月
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	2016年
於年／期初	-	1,500	111	-
來自關聯方的貸款	1,500	-	-	-
已付關聯方的還款	-	(1,500)	-	-
應計利息(附註9)	-	111	-	-
已付利息	-	-	(111)	-
於年／期末	<u>1,500</u>	<u>111</u>	<u>-</u>	<u>-</u>

## (g) 其他應付關聯方款項的變動

	截至12月31日止年度			截至5月31日
	2013年	2014年	2015年	止五個月
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	2016年
於年／期初	25,074	20,917	22,629	15,157
添加	61,907	38,978	39,960	16,036
還款	<u>(66,064)</u>	<u>(37,266)</u>	<u>(47,432)</u>	<u>(20,146)</u>
於年／期末	<u>20,917</u>	<u>22,629</u>	<u>15,157</u>	<u>11,047</u>

## 29 報告期後事項

## 首次公開發售前購股權計劃

於2016年10月21日，貴公司採納購股權計劃(「首次公開發售前購股權計劃」)，以肯定貴集團董事、若干高級管理人員及僱員及前僱員對貴集團作出的貢獻，並挽留對貴集團的長期增長及盈利能力作出重要貢獻的人士。

於2016年10月21日，貴公司根據首次公開發售前購股權計劃授出購股權，據此，購股權持有人有權認購合共21,175,000股貴公司股份。首次公開發售前購股權計劃項下的所有購股權應於以下期間內隨時行使：(i)自緊隨上市日期起六個月期間屆滿後的營業日起及(ii)於上市日期起滿五年零六個月當日止。

**30 董事的利益及權益**

於2016年1月6日(貴公司註冊成立之日)，以下董事獲委任：

*執行董事*

孟女士(主席)

孫偉剛先生

梁昭坤先生

梁玉華女士

*非執行董事*

劉興先生

**(a) 董事酬金**

截至2013年、2014年及2015年12月31日止年度，孟女士及劉興先生並無從 貴集團及 貴集團的關聯方收取任何酬金。

截至2013年、2014年及2015年12月31日止年度，梁玉華女士從 貴集團收取酬金分別為人民幣350,000元、人民幣373,000元及人民幣529,000元。

截至2013年、2014年及2015年12月31日止年度，孫偉剛先生及梁昭坤先生合共收取酬金人民幣432,000元、人民幣729,000元及人民幣681,000元，由 貴集團關聯方承擔。截至2013年、2014年及2015年12月31日止年度內，孫偉剛先生及梁昭坤先生亦為關聯方的管理層，由於 貴集團的管理層認為並無合理的分配基準，故彼等之酬金並無分配至 貴集團。

截至2016年5月31日止五個月，董事向 貴集團收取的酬金如下：

	截至5月31日 止五個月 2016年 人民幣千元
孟女士	63
孫偉剛先生	257
梁昭坤先生	207
梁玉華女士	263
劉興先生	63
	853

**(b) 董事交易、安排或合約的重大權益**

於有關期間終結時或有關期間內的任何時間，貴公司並無就 貴集團業務訂立 貴公司董事直接或間接從中擁有權益的重大交易、安排及合約。

### III 報告期後財務報表

貴公司或其任何附屬公司概無就2016年5月31日後及截至本報告日期止任何期間編製經審計財務報表。貴公司或其任何附屬公司並未就2016年5月31日後任何期間宣派股息或作出分派。

羅兵咸永道會計師事務所  
香港執業會計師  
謹啓



本附錄所載的資料並不構成載於本招股章程附錄一由本公司申報會計師羅兵咸永道會計師事務所(香港執業會計師)編製的會計師報告的一部分，而將有關資料載入本附錄乃僅供說明用途。未經審計備考財務資料應與本招股章程「財務資料」一節及載於本招股章程附錄一的「會計師報告」一併閱讀。

#### A. 未經審計備考經調整有形資產淨值報表

以下為本集團備考經調整有形資產淨值報表，乃根據上市規則第4.29條及按下文附註所載基準編製，供說明用途，旨在說明資本化發行及全球發售的影響，猶如其已於2016年5月31日發生，並基於會計師報告(全文載於本招股章程附錄一)所列於2016年5月31日本公司擁有人應佔經審計合併有形資產淨值而編製，並經作出下文所述的調整。

本集團未經審計備考經調整有形資產淨值僅為說明用途而編製，並由於其假設性質使然，未必能反映倘資本化發行及全球發售已於2016年5月31日或未來任何日期完成後本集團財務狀況的真實情況。

	於2016年 5月31日 本公司 擁有人應佔 本集團 經審計 合併有形 資產淨值		於2016年 5月31日 本公司 擁有人應佔 本集團 未經審計 備考經調整 有形資產淨值		本公司擁有人應佔 每股本集團未經審計 備考經調整 有形資產淨值  相等於 港元	
	人民幣千元 (附註1)	人民幣千元 (附註2)	人民幣千元	人民幣千元	人民幣元 (附註3)	人民幣元 (附註5)
按每股股份發售價 0.38港元計算	104,011	55,653	159,664		0.16	0.19
按每股股份發售價 0.46港元計算	104,011	72,165	176,176		0.18	0.20

附註：

- (1) 於2016年5月31日本公司擁有人應佔本集團經審計合併有形資產淨值乃摘錄自本招股章程附錄一所載會計師報告，乃根據本公司擁有人應佔本集團於2016年5月31日經審計合併資產淨值約人民幣104,385,000元減本集團於2016年5月31日無形資產約人民幣374,000元計算。

- (2) 估計全球發售所得款項淨額乃按指示性發售價每股發售股份0.38港元(相等於人民幣0.33元)及0.46港元(相等於人民幣0.40元)(即分別為所呈示發售價範圍的下限至上限)計算,並已扣除本公司應付的全部估計包銷佣金及費用及其他上市相關開支(不包括2016年5月31日前已列賬的上市費用約人民幣17,700,000元),且不計及因行使超額配股權或根據首次公開發售前購股權計劃及購股權計劃可能授出的購股權獲行使而可能配發及發行的任何股份,或本公司根據授予董事的發行授權或購回授權而可能配發及發行或購回的任何股份。
- (3) 於2016年5月31日本公司擁有人應佔每股本集團未經審計備考經調整有形資產淨值乃經作出前段所述的調整後釐定,並按1,000,000,000股已發行股份基準計算(假設資本化發行及全球發售已於2016年5月31日完成),惟不計及因行使超額配股權或行使根據首次公開發售前購股權計劃及購股權計劃可能授出的購股權而可能配發及發行的任何股份,或本公司根據授予董事的發行授權或購回授權而可能配發及發行或購回的任何股份。
- (4) 並無作出調整以反映本集團於2016年5月31日後的任何貿易或其他交易。
- (5) 就編製本未經審計備考經調整有形資產淨值報表而言,以港元計值的金額已按本招股章程「有關本招股章程及全球發售的資料—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換算為人民幣(反之亦然),或完全不能兌換為人民幣。

以下為羅兵咸永道會計師事務所(香港執業會計師)發出的報告全文，以供載入本招股章程內。



羅兵咸永道

## 獨立申報會計師就編製未經審計備考財務資料的鑑證報告

致祈福生活服務控股有限公司  
列位董事

本所已對祈福生活服務控股有限公司(「貴公司」)及其附屬公司(統稱「貴集團」)的未經審計備考財務資料(由貴公司董事編製，並僅供說明用途)完成鑒證工作並作出報告。未經審計備考財務資料包括 貴公司就擬首次公開發售股份而刊發日期為2016年10月27日的招股章程第II-1至II-2頁內所載有關 貴集團於2016年5月31日的未經審計備考經調整有形資產淨值報表以及相關附註(「未經審計備考財務資料」)。貴公司董事用於編製未經審計備考財務資料的適用標準載於第II-1至II-2頁。

未經審計備考財務資料由貴公司董事編製，以說明擬首次公開招股對 貴集團於2016年5月31日的財務狀況可能造成的影響，猶如該擬首次公開招股已於2016年5月31日進行。在此過程中，貴公司董事從 貴集團截至2016年5月31日止期間的財務資料中摘錄有關 貴集團財務狀況的資料，而上述財務資料已公佈會計師報告。

### 貴公司董事對未經審計備考財務資料的責任

貴公司董事負責根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則(「上市規則」)第4.29條及參考香港會計師公會(「會計師公會」)頒佈的會計指引第7號「編製備考財務資料以載入投資通函內」(「會計指引第7號」)，編製未經審計備考財務資料。

### 我們的獨立性和品質控制

我們已遵守會計師公會頒佈的職業會計師道德守則中對獨立性及其他道德的要求，有關要求是基於誠信、客觀、專業勝任能力和應有的審慎、保密及專業行為的基本原則而制定的。

羅兵咸永道會計師事務所，香港中環太子大廈廿二樓  
電話：+852 2289 8888，傳真：+852 2810 9888，www.pwchk.com

本所應用會計師公會頒佈的香港質量控制準則第1號，因此維持全面的質量控制制度，包括將有關遵守道德要求、專業準則以及適用的法律及監管要求的政策和程序記錄為書面文件。

### 申報會計師對未經審計備考財務資料的責任

本所的責任是根據上市規則第4.29(7)條的規定，對未經審計備考財務資料發表意見並向閣下報告。與編製未經審計備考財務資料時所採用的任何財務資料相關的由本所曾發出的任何報告，本所除對該等報告出具日的報告收件人負責外，本所概不承擔任何其他責任。

本所根據會計師公會頒佈的香港鑒證業務準則第3420號「就編製招股章程內備考財務資料作出報告的鑒證業務」執行我們的工作。該準則要求申報會計師計劃和實施程序以對董事是否根據上市規則第4.29條及參考會計師公會頒佈的會計指引第7號編製未經審計備考財務資料獲取合理保證。

就本業務而言，本所沒有責任更新或重新出具就在編製未經審計備考財務資料時所使用的歷史財務資料而發出的任何報告或意見，且在本業務過程中，我們也不對在編製未經審計備考財務資料時所使用的財務資料進行審計或審閱。

將未經審計備考財務資料包括在招股章程中，目的僅為說明某一重大事件或交易對該主體未經調整財務資料的影響，猶如該事件或交易已在為說明為目的而選擇的較早日期發生。因此，我們不對該擬首次公開招股於2016年5月31日的實際結果是否如同呈報一樣發生提供任何保證。

就未經審計備考財務資料是否已按照適用標準適當地編製的合理保證的鑒證業務，涉及實施程序以評估董事用以編製未經審計備考財務資料的適用標準是否提供合理基準，以呈列該事項或交易直接造成的重大影響，並須就以下事項獲取充分適當的證據：

- 相關備考調整是否適當地按照該等標準編製；及
- 未經審計備考財務資料是否反映已對未經調整財務資料作出的適當調整。

所選定的程序取決於申報會計師的判斷，並考慮申報會計師對該公司性

質的了解、與編製未經審計備考財務資料有關的事項或交易以及其他相關業務情況的了解。

本業務也包括評估未經審計備考財務資料的整體呈列方式。

我們相信，我們所獲取的證據是充分、恰當的，為發表意見提供了基礎。

## 意見

本所認為：

- (a) 未經審計備考財務資料已由 貴公司董事按照所述基準適當編製；
- (b) 該基準與 貴集團的會計政策一致；及
- (c) 就根據上市規則第4.29(1)條所披露的未經審計備考財務資料而言，該等調整是適當的。

羅兵咸永道會計師事務所  
香港執業會計師

2016年10月27日

以下為本公司的組織章程大綱及細則若干條文與開曼群島公司法若干內容的概要。

## 1. 組織章程大綱

組織章程大綱規定本公司宗旨並無限制。本公司宗旨載於組織章程大綱第3條，而組織章程大綱可於本招股章程附錄五所述「2. 備查文件」一段所指明地點及期間查閱。本公司作為獲豁免公司，除為達成在開曼群島以外地區的業務而進行者外，本公司不得在開曼群島與任何人士、公司或法團交易。

## 2. 組織章程細則

本公司組織章程細則（「細則」）於2016年10月21日採納，其中若干條文概述如下：

### (a) 董事

#### (i) 配發及發行股份之權力

在不損害任何股份或任何類別股份目前所附特權或限制的情況下，本公司可不時通過普通決議案決定（如無決定或無具體規定則由董事會決定）的條款及條件，發行附有關於股息、表決、退還股本或其他方面的優先、遞延或其他特權或限制的股份，亦可發行優先股，其發行條件為當發生指定事件或到特定日期時本公司或持有人可選擇贖回。董事可按本身不時釐定的條款發行可認購本公司任何類別股份或證券的認股權證。

本公司所有未發行股份概由董事處置。董事可全權決定按其認為適當的時間、對價及條款向其認為適當的人士發售或配發股份，或授出購股權或以其他方式處置股份，惟不得以折讓方式發行股份。

#### (ii) 出售本公司或任何附屬公司資產的權力

細則並無關於出售本公司或其任何附屬公司資產的明確規定，惟董事可行使和執行本公司可行使或採取或批准、及本公司細則或開曼群島相關條款並無規定本公司須在股東大會上行使或採取的一切權力、措施和事宜。

**(iii) 對離職的補償或付款**

向董事或前任董事支付款項作為離職的補償或退任對價(合約規定須付予董事者除外)，必須經本公司在股東大會上批准。

**(iv) 向董事提供貸款及貸款抵押**

於本公司股份在聯交所或董事可能不時決定的其他地區證券交易所上市期間，如未經股東大會批准或認可，本公司不得向董事及其任何聯繫人提供貸款或就任何貸款提供擔保、彌償保證或抵押，惟細則並不禁止就以下事項授出貸款或提供擔保、彌償保證或抵押：(i) 就或有關本公司業務的負債，(ii) 董事購買住宅(或償還購宅貸款)，惟有關貸款金額、擔保或彌償保證所承擔的負債或抵押價值不得超過該住宅公允市值的80%，亦不得超過本公司最近期經審計賬目的綜合資產淨值的5%，且該等貸款按一般商業條款授出並以住宅的法定抵押作為擔保；或(iii) 就或有關本公司擁有股本權益之公司所獲款項或負債，而貸款金額或本公司就該等擔保、彌償保證或抵押承擔的負債不超過應佔該公司的權益。

**(v) 資助購回公司或其控股公司的股份**

細則並無有關公司提供資助購買、認購或其他收購本公司或其控股公司股份的規定。有關該內容的法律概述於下文4(b)段。

**(vi) 與本公司或其任何附屬公司訂立合約之權益披露**

董事可於在職期間兼任本公司任何其他有酬勞的職位或職務(核數師除外)，任期及條款由董事釐定，並可就此收取由董事會釐定的額外酬金(不論以薪金、佣金、分享利潤或其他方式支付)。董事可擔任或出任由本公司創辦或本公司擁有權益的任何其他公司的董事或主管或擁有該等公司的權益，而毋須就兼任該等公司董事、主管或擁有權益而收取的酬金、利潤或其他利益向本公司或股東交代。董事亦可按其認為完全適當的方式，行使本公司所持有或擁有任何其他公司股份所具有的投票權，包括投票通過任何決議案贊成委任董事或任何董事為該等其他公司的董事或主管、或投票贊成或釐定支付予

該等其他公司董事或主管的酬金。董事不可就本身或其聯繫人被委任本公司或本公司持有權益的其他公司之任何有酬勞職位或職務的任何決議案(包括安排或更改相關委任的條款或終止委任)投票，屆時該董事亦不會計入法定人數。

除細則另有規定外，任何董事或建議委任或候任董事均不會因其董事職位而失去就所兼任有酬勞職位或職務或以賣方、買方或任何其他方式與本公司訂立合約的資格，且任何該等合約或董事以任何方式享有利益的任何其他合約或安排亦不會因而作廢。參與訂約或有利益關係的董事亦毋須因其董事職位或由此建立的受託關係向本公司或股東交代自任何該等合約或安排獲得的任何酬金、利潤或其他利益。若董事或其任何聯繫人得悉在本公司所訂立或建議訂立的合約或安排中有任何直接或間接利益，則董事或其任何聯繫人(視情況而定)須於首次考慮訂立該合約或安排的董事會議上申報其利益性質。若董事其後方得悉有關利益關係，則須於得悉此項利益關係後的首次董事會議上申明其利益性質。

除細則另有規定外，董事不得就其所知與本身或其緊密聯繫人(定義見細則)有重大利益之合約或安排的董事會決議案投票(亦不得計入投票法定人數)，倘董事投票，亦不得計算。惟此項限制不適用於下列任何情況：

- (aa) 就董事或其緊密聯繫人應彼等任何一方之要求或為本公司之利益而借出款項或承擔的責任，而向該董事或其緊密聯繫人提供任何抵押或賠償保證之任何合約或安排；
- (bb) 就董事或其緊密聯繫人個別／共同就本公司或其任何附屬公司之負債或責任提供全部或部分擔保或抵押，且不論單獨或共同擔保或提供抵押，而由本公司向第三者提供任何抵押或彌償保證之任何合約或安排；



- (cc) 任何董事或其緊密聯繫人，並僅因持有該等本公司股份或債券或其他證券權益，根據任何發售要約或邀請認購本公司向股東或債券或其他證券持有人或公眾人士發行的股份、債券或其他證券的合約或安排，而董事及其緊密聯繫人不會獲得有別於其他股東、債券或其他證券持有人或公眾人士的優惠者；
- (dd) 任何有關發售本公司股份、債券或其他證券以供認購或購買的合約或安排，而董事或其緊密聯繫人因參與包銷或分包銷而擁有或將擁有其中權益者，及／或就發售發出聲明、訂立契諾、承諾、擔保或承擔任何其他責任而擁有或將擁有其中權益者；
- (ee) 董事或其聯繫人士乃以與其他本公司股份或債券或其他證券持有人相同方式，並僅因持有該等本公司股份或債券或其他證券權益，而於當中擁有權益的任何合約或安排；
- (ff) 為本公司或其附屬公司僱員之利益而訂立之任何建議或安排，包括退休基金或退休、身故或傷殘福利計劃或個人退休金計劃，本公司及其任何附屬公司的董事、其緊密聯繫人及僱員可從中受益，並經相關稅務機構就稅務目的或有關本公司及任何附屬公司的董事、其緊密聯繫人及僱員批准，或須待批准後方可實行，而其中並無給予董事或其緊密聯繫人任何該等計劃或基金所涉及主管(董事為成員之一)及相關人士一般無權享有的特權；
- (gg) 任何有關採納、修訂或實行涉及本公司向本公司或其附屬公司僱員發行或授出有關股份或其他證券認購權或符合本公司或其附屬公司僱員權益的任何僱員股份計劃的建議，根據該建議董事或其緊密聯繫人或可受益；
- (hh) 任何符合本公司或其附屬公司僱員，包括任何董事及其緊密聯繫人利益的有關購買及／或投購任何保單的合約、交易或建議；及
- (ii) 任何有關其他公司(董事或其緊密聯繫人僅因其高級職員或行政人員或股東身份直接或間接擁有該公司之權益或實益擁

有該公司的股份權益)的建議，惟董事及其任何緊密聯繫人並非合共實益擁有該公司(或董事或其緊密聯繫人從中取得權益之任何第三方公司)任何類別已發行股份或投票權5%或以上。

#### **(vii) 酬金**

董事有權就其服務領取一般酬金，數目由本公司股東大會不時釐定。除投票通過決議案另行規定外，酬金概按董事會同意的比例及方式派付予各董事。如未能達成協議，則由各董事平分，惟任職時間短於整段有關計薪期間的董事僅可按任職時間比例收取酬金。上述規定不適用於任何於本公司擁有帶薪職務或職位之董事，惟支付有關董事袍金的已付費用除外。董事亦有權獲報銷所有因或關於行使其董事職責所產生之合理費用，包括其出席董事會議、委員會會議、股東大會或參與公司業務或因執行其董事職務而承擔的旅費、酒店費和其他費用。

董事會或會對任何應本公司要求行使特別或額外服務之董事提供特別酬金。該等特別酬金可作為董事一般酬金以外或代替該等一般酬金的酬勞，以薪金、佣金、分享利潤或其他可安排的方式支付。除上述者外，董事總經理、聯席董事總經理、副董事總經理或執行董事或出任其他職務以管理本公司的董事可收取董事會不時釐定的酬金(不論以薪金、佣金或分享利潤或其他方式或上述全部或任何方式支付)、其他福利(包括退休金及/或約滿酬金及/或其他退休福利)和津貼。上述酬金可作為董事一般酬金以外的酬勞。

董事亦有權建立和維持或促使建立和維持勞資雙方共同繳納或由僱主單方繳納的年金或退休金基金，以維護現在或曾經受僱於或服務於本公司或本公司任何附屬公司、聯屬公司或聯營公司或其任何附屬公司者，或現在或曾經就任本公司或上述其他任何公司董事或主管職務者，及於本公司或此等其他公司擁有或曾經擁有帶薪職

位或職務者，及其配偶、遺孀、鰥夫、家人以及贍養人的利益並向此等人士提供保險費用，以給予或促使給予其捐贈約滿酬金、退職金、年金、津貼或酬金。持有職位或職務的任何董事有權分享該等捐贈約滿酬金、退職金、年金、津貼或酬金或保留該等利益歸其所有。

**(viii) 退任、委任和免職**

在每屆股東週年大會上，當時三分之一董事(若人數並非三或三的倍數，則以最接近但不少於三分之一的人數為準)將輪流退任，惟各董事須最少每三年輪流退任一次。每年須退任的董事為上次獲選以來任期最長之董事，惟倘多名董事均於同一日任職則以抽籤決定須告退的董事名單(除非彼等另有協定)。

並無規定董事達到一定年齡後須退任。

董事有權出席本公司全部股東大會以及本公司任何類別股份持有人之全部獨立會議並於會上發言。

董事人數不得少於一名。本公司可通過普通決議案在董事任期屆滿前將其免職(但此規定並不影響該董事就其與本公司之間任何服務合約遭違反而提出索償的權利)。根據細則條例及條文，本公司亦可不時於股東大會上通過普通決議案選出任何人士為董事，以填補臨時空缺或作為新增董事。此外，董事會可任命任何人士為董事以填補臨時空缺或作為新增董事，惟任命董事數目不得超過股東於股東大會不時釐定之最大數目。任何以上述方式獲委任的董事任期僅至本公司下屆股東週年大會為止，屆時合資格獲重新委任。

董事會可不時委託或授予本公司主席、副主席、董事總經理、聯席董事總經理、副董事總經理或執行董事全部或任何彼等認為合適之董事權力，董事執行該等權力須按照董事會不時作出或施加之條款及限制。董事會亦可將其任何權力授予董事或董事代表及彼等認可的其他人士組成的委員會，而董事會可不時全面或局部撤回某人士或某方面的授權或撤回任何委員的委任和解散任何此等委員會，但任何由此成立的委員會在行使所獲權力時，均須遵守董事會不時施加的規則。

**(ix) 借貸權力**

董事會可不時酌情行使本公司全部權力為本公司籌措資金或借貸或就任何款項或多筆款項作擔保，以及將本公司業務、物業及未催繳股本或任何相關部分作按揭或抵押。董事會可按彼等認為在各方面均適合的條款及條件和方式，尤其是在遵守公司法規定的情況下，通過發行本公司的公司債券、債務證券、債券或其他證券(包括作為本公司或任何第三方的債項、負債或承擔的全部或附屬抵押)為一筆或多筆付款或還款籌措資金或作出擔保。

附註：上文所概述之規定與細則大致相同，可在本公司特別決議案的批准下作出修訂。

**(x) 合資格股份**

細則並無規定本公司董事須持有任何合資格股份。

**(xi) 賠償董事**

細則條文規定，董事(其中包括其他人士)因彼等各自職務或信託履行職責或假定職責時所作出、贊成或遺漏之行動而引致或蒙受之任何行為、成本、費用、損失、賠償及開支可獲彌償，惟因彼等本身欺騙或欺詐而引致或蒙受者(如有)除外。

**(b) 修訂公司組織章程文件**

本公司組織章程大綱可通過本公司股東大會更改。細則亦可通過本公司股東大會修訂。按下文第3段所詳述，細則規定，除若干情況外，更改公司組織章程大綱、修訂細則或更改本公司名稱，均須通過特別決議案批准。

**(c) 更改股本**

本公司可不時通過普通決議案：

- (i) 增加其股本；
- (ii) 將全部或任何股本合併及分拆為面額高於或低於現有股份的股份。將繳足股份合併為面額較高的股份時，董事會可按其認為適當的

方式解決任何可能出現的難題(惟不影響上文所述的一般效力)，尤其包括於合併股份持有人之間決定須合併入合併股份的特定股份。倘任何人士應獲一股或多股合併股份之零碎股份，則董事可委任該人士將該等零碎股份出售，並將出售的股份轉讓予有關買主，而該轉讓的有效性毋容置疑。出售所得款項淨額(已扣除出售的費用)可按照原先應獲零碎合併股份的人士應得權利及權益比例向其分派，或支付予本公司，利益歸本公司所有；

- (iii) 將股份分為不同類別，分別附加任何優先、遞延、合資格或特別權利、特權或條件；
- (iv) 註銷於通過決議案之日尚未獲任何人士認購或同意認購的任何股份，並按註銷的股份削減其股本；
- (v) 將其股份或任何股份分拆為面值少於當時公司組織章程大綱規定數額的股份，但不得違反公司法的規定，且有關分拆股份的決議案可決定分拆股份持有人之間，其中一股或更多股份可較其他股份有優先或其他特別權利，或有遞延權利或限制，而該等優先或其他特別權利、遞延權利或限制為本公司可附加於未發行或新股者；
- (vi) 更改股本的計值貨幣；及
- (vii) 就發行及配發不附帶投票權之股份作出規定。

在不違反法例所規定條件下，本公司可通過特別決議案以任何認可方式削減已發行股本、任何股本贖回儲備金或其他不可分派儲備。本公司可以法例許可的任何方式動用其股份溢價賬。

#### **(d) 修訂現有股份或各類別股份附有的權利**

在公司法的規限下，倘任何時候股本分拆為不同類別股份，則任何類別股份附有的全部或任何特別權利，可經由該類已發行股份面值不少於四分之三持有人書面同意，或經由該類股份持有人在另行召開的股東大會上通過特別決議案批准而修訂或廢除，倘該類別股份的發行條款另有規定則作別論。細則中關於股東大會的規定經作出必要修訂後，將適用於另行召開的大會，惟有關大會所需法定人數的條文除外，參閱下文2(s)段。

**(e) 特別決議案一須以大多數票通過**

當本公司任何部分已發行股本仍於聯交所上市，則本公司的特別決議案須在股東大會上獲親自出席並有權投票的股東或(若股東為法團)其正式授權代表或委任代表以不少於四分之三的大多數票通過。有關大會通告已根據下文2(i)正式發出(詳情見下文)。

**(f) 表決權**

除任何類別或各類別股份當時所附投票的任何特別權利、特權或限制外，如以投票方式表決，則每名親自出席股東大會的股東或(若股東為法團)正式授權代表或委任代表以本公司註冊股東名義每持有一股繳足股份或入賬列為繳足的股份可投一票(在催繳股款前或分期股款到期前已繳或入賬列為已繳的股款不會被視作已繳股款)。當本公司股份仍於聯交所上市期間，倘本公司任何股東根據上市規則(定義見細則)規定須放棄就特定決議案投票或被限定僅可投票贊成或反對特定決議案，則該名股東(若股東為法團，則正式授權代表)或委任代表在違反上述規定或限制下作出的投票一概不予點算。投票表決時，有權投一票以上的股東毋須盡投其票或以同一方式盡投其票。

於任何股東大會上，任何提呈大會表決之決議案均以投票表決，除非大會主席真誠允許純粹與程序或行政事項有關的決議案以舉手方式表決，在此情況下，每名親身(或倘股東為法團，則由正式授權代表出席)或委任代表出席的股東均有一票，惟倘屬結算所(或其代理人)的股東委任多於一名代表，則每名委任代表於舉手表決時可投一票。

本身為結算所(定義見細則)或其代理人的本公司股東可授權其認為適當的人士作為在本公司任何大會或任何類別股東大會的代表，惟須指定每名獲授權人士所獲授權所涉的股份數目及類別。根據細則條文獲授權人士有權代表結算所(或其代理人)行使該結算所(或代理人)可行使的相同權力，猶如該人士為該結算所(或其代理人)所持該授權所列明的股份數目及類別之本公司股份的登記持有人，包括在允許舉手表決的情況下，以舉手表決方式行使個人表決權。

**(g) 股東週年大會的規定**

當本公司任何部分已發行股本仍於聯交所上市，則須每年舉行一次

股東週年大會，舉行日期為上屆股東週年大會後不超過15個月或聯交所(本公司同意本公司任何證券上市之交易所)許可或不限定的較長期間內。

**(h) 賬目及核數**

董事會須安排保存真確賬目，記錄本公司的收支款項、收支事項、本公司的物業、資產、信貸和負債資料和法律所規定或真確中肯反映本公司狀況和解釋有關交易所需的其他一切事項。

會計賬簿須保存於本公司主要辦事處或董事會認為適當的其他地點，並可供本公司董事隨時查閱。任何股東(董事除外)或其他人士概無權查閱本公司任何會計記錄或賬冊或文件，惟獲公司法賦予權利或司法權區法院頒令或董事會或本公司於股東大會上所批准者除外。然而，獲豁免公司須在稅務資訊局根據開曼群島稅務資訊局法例送達法令或通知後，以電子形式或任何其他媒體於其註冊辦事處提供可能須予提供的賬冊副本或當中部分。

當本公司股份仍在聯交所上市，董事須不時安排編製損益賬、資產負債表、集團賬目(如有)及報告並於股東週年大會向本公司提交，公司賬目須根據香港公認會計原則或國際財務報告準則或聯交所許可的其他準則編製及審計。本公司資產負債表須由兩名董事代表董事會簽署，而須於股東週年大會向本公司提交的所有資產負債表(包括法例所規定須包含、隨附或附加的所有文件)及損益賬，須連同董事會報告與核數師報告的副本於大會舉行日期前最少21日寄發予本公司股東、債券持有人及根據公司法或細則有權收取本公司股東大會通告的其他人士。在嚴格遵守公司法及聯交所規則的情況下，且取得規定所需同意書(如有)而該等同意書生效並可全面執行時，本公司可按公司法容許的方式向該等人士寄發摘錄自本公司年度財務報表和董事會報告(形式及所載資料均符合適用法律及規例的規定)的財務報表概要代替，惟該等人士可向本公司發出書面通知，要求本公司除財務報表概要外，同時亦向其寄發本公司年度財務報表及董事會報告的完整印刷本。倘本公司股份或債券經本公司同意屆

時在任何證券交易所上市或買賣，則屆時須根據該證券交易所的規例或慣常作法向其提交上述文件的副本。

委任核數師及規定彼等之職責均依照細則的規定。除條文另有規定外，核數師酬金須由本公司或本公司授權於每年的股東週年大會上釐定，惟在特別年度，本公司於股東大會上授權董事釐定該酬金。

#### (i) 會議通告及議程

股東週年大會須發出不少於足二十一(21)日及不少於足二十(20)個營業日的通告而召開。任何其他股東大會(包括股東特別大會)則須發出不少於足十四(14)日及不少於足十(10)個營業日的通告而召開。通告須列明會議舉行地點(倘會議將於兩個或以上地點舉行，會議通告須列明會議主要地點以及其他會議地點)、日期及時間以及於會議上將予考慮的決議案的詳情，倘有特別事項，則亦須列明其性質。

#### (j) 股份轉讓

所有股份轉讓須以一般或通用格式或(當本公司任何股份於聯交所上市時)聯交所指定格式或董事會所批准的其他格式的轉讓文件親筆簽署辦理，如轉讓人或承讓人為結算所或其代理人，則可以親筆簽署、機印簽署或以董事會不時批准的其他方式簽署；轉讓文件須由轉讓人 and 承讓人雙方或其代表簽署，而在有關股份承讓人姓名列入股東名冊之前，轉讓人仍視為該等股份的持有人，惟董事可全權決定豁免雙方於股份轉讓登記前簽署轉讓文件，亦可接受機印簽署轉讓。

董事可全權決定隨時及不時將股東名冊總冊的任何股份轉往或同意轉往任何股東名冊分冊登記，或將任何股東名冊分冊的任何股份轉往股東名冊總冊或任何其他股東名冊分冊登記。

除董事另行同意外，股東名冊總冊的股份不得轉往任何股東名冊分冊登記，而任何股東名冊分冊的股份亦不得轉往股東名冊總冊或任何其他股東名冊分冊登記。一切轉讓文件和其他擁有權文件必須送交登記處登記。倘股份在股東名冊分冊登記，則須在相關登記處辦理。倘股份在股東名冊總冊登記，則須在該登記處的轉讓辦事處辦理。



董事可全權酌情拒絕就轉讓任何未繳足股份予其不批准的人士辦理登記，亦可拒絕登記轉讓任何本公司擁有留置權的未繳足股份，而毋須給予任何理由。董事亦可拒絕登記轉讓股份(不論繳足與否)予超過四名聯名持有人，或拒絕就轉讓根據任何僱員購股權計劃而發行且仍受轉讓限制的任何股份辦理登記，或倘轉讓人為嬰兒或神志失常或不具法律能力，亦可拒絕辦理登記轉讓。倘董事拒絕登記任何股份的轉讓，則會於轉讓文件送交本公司當日後兩個月內向各轉讓人及承讓人發出拒絕登記通知及(倘有關股份為繳足股份)拒絕理由。

除非轉讓文件已正式繳付印花稅，且只涉及一類股份，並連同有關股票及董事合理要求顯示轉讓人轉讓權的其他證明(如轉讓文件由其他人士代為簽署，則包括該人士的授權證明)送交有關註冊辦事處或過戶登記處，否則董事(倘合適)可拒絕承認任何轉讓文件。

本公司可在香港傳閱的英文及中文報章以廣告方式發出通告，在董事不時釐定的時間和期間暫停辦理所有股份或任何類別股份的過戶登記。在任何年度內，暫停辦理股份登記的期間合計不得超過三十日。

#### **(k) 本公司購回本身股份的權力**

細則規定董事可按其認為適當的條款及條件行使本公司權力購買或收購其股份，惟須遵守公司法規定的條件。

#### **(l) 本公司任何附屬公司擁有本公司證券的權力**

細則並無關於附屬公司擁有本公司證券的規定。

#### **(m) 股息及其他分派方式**

本公司可在股東大會上以任何貨幣形式向股東宣派股息，惟所派股息不得超過本公司董事建議的數額。本公司亦可自股份溢價賬作出分派，惟須遵守公司法規定。

除任何股份所附權利或發行條款另有規定外，所有股息須按任何派息期間的實繳或入賬列為實繳股款數額比例分配及派付。就此而言，在催繳前就股份所繳付的股款並不會視為該股份的已繳股款。凡本公司擁

有留置權的股份，董事可保留其股息或其他款項，並可將該等股息或其他款項用以償還有關留置權的欠款、負債或債務。倘股東欠本公司催繳股款、分期股款或其他款項，則董事可將有關欠款(如有)全部自其獲派的股息或其他款項中扣除。

倘董事或本公司於股東大會上議決就本公司股本派付或宣派股息，董事在其認為適當的情況下，可繼而議決(a)配發入賬列為繳足股份以支付全部或部分股息，惟有權獲派息的股東可選擇收取全部或部分現金股息以代替配股，或(b)有權獲派息的股東可選擇配發入賬列為繳足股份以代替收取全部或部分股息。

本公司在董事建議下亦可通過普通決議案議決配發入賬列為繳足股份以全數支付本公司個別股息，而不給予股東選擇收取現金股息代替配股的權利。

倘董事或本公司在股東大會上議決派付或宣派股息，則董事可繼而議決分派任何種類指定資產支付全部或部分股息。

所有於宣派一年內未獲認領的股息、紅利、其他分派或變現所得款項，可由董事為本公司利益而用作投資或其他用途，直至獲認領為止，但本公司不會由此成為有關款項的受託人。所有於宣派後六年內仍未獲認領的股息、紅利、其他分派或所得款項，可由董事沒收並撥歸本公司所有，倘所沒收者為本公司證券，則可由董事按其認為適當的對價重新配發及重新發行。

#### **(n) 委任代表**

凡有權出席本公司大會或本公司任何類別股份大會並於會上投票的本公司股東，均有權委任他人作為代表，代其出席和投票。持有兩股或以上股份的股東可委任一名以上代表出席本公司股東大會或任何類別股份大會並於會上代其投票。於任何股東大會上，股東可親自(若股東為法團，則由其正式授權代表)或由受委代表投票。受委代表毋須為本公司股東。

受委代表應有權代表個人股東行使其所代表的股東可行使的相同權力。此外，受委代表應有權代表公司股東行使其所代表的股東可行使的相同權力(猶如其為個人股東一般)。

**(o) 法團代表**

有權出席本公司大會並於會上投票的法團股東有權委任一名或以上人士作為代表，代其出席及投票。法團股東由代表出席應視為其親自出席相關大會，而代表可就大會提呈之任何決議案投票表決。

**(p) 催繳股款及沒收股份**

董事會可不時於其認為適當時向本公司股東催繳其所持股份尚未繳付且毋須根據配發條款按固定期限繳付的任何股款(不論按股份面值或以溢價形式計算)。催繳股款可一次付清或分期繳付。倘截至指定付款日期尚未繳付任何催繳股款或分期股款，則欠款人士須按董事會所定的利率(不超過年息20厘)支付由指定付款日期至實際付款日期有關款項的利息，惟董事會可豁免支付全部或部分利息。董事會如認為適當，可向任何願意預繳股款(以現金或等值對價繳付)的股東收取其所持股份的全部或任何部分未催繳而未支付的股款或應付的分期股款。本公司可就所預繳的全部或任何部分股款按董事會釐定的利率(不超過年息20厘)支付利息(如有)。

若股東於截至指定付款日期仍未支付任何催繳股款或分期催繳股款，則董事會可於任何部分催繳股款或分期股款欠繳期間隨時發出通知，要求支付所欠催繳股款或分期股款以及任何已累計及截至實際付款之日仍然應計的利息。通知將指定於另一日期(不早於通知生效日期起第十四日)或之前繳付有關款項，亦指定付款地點。通知亦表明倘若截至指定時間仍未付款，則涉及催繳的股份可被沒收。

若股東不按有關通知的規定辦理，則通知所涉及股份可於其後在未支付通知所規定款項前隨時由董事會通過決議案予以沒收。沒收將包括就該等股份所宣派但於沒收前仍未實際支付的一切股息及紅利。

股份被沒收的人士不再以持有該等股份作為股東，惟仍有責任向本公司支付於沒收當日應就該等股份付予本公司的全部款項，連同(倘董事會酌情規定)由沒收之日至實際付款日期止期間的有關利息，利率由董事會釐定，惟不得超過年息20厘。

**(q) 查閱股東名冊**

倘本公司任何部分股本仍於聯交所上市，存置於香港的本公司股東名冊總冊或分冊可供本公司任何股東免費查閱，並可提供所有內容的副本或摘要，猶如本公司根據香港法例第622章公司條例註冊成立並受其約束。

**(r) 查閱董事名冊**

由於董事及主管名冊並非公開可供查閱，故細則並無有關查閱本公司董事及主管名冊的規定(參閱下文4(k)段)。

**(s) 大會及另行召開的類別股東大會的法定人數**

在任何情況下，股東大會的法定人數為兩名有權投票並親自(若股東為法團，則由正式授權代表)或委任代表出席的股東。為批准修訂類別股份權利而另行召開的類別股東大會所需的法定人數為不少於兩名合共持有該類已發行股份面值三分之一的人士或其委任代表，倘該大會因不足法定人數而延期，則該續會之法定人數為任何兩名親自出席並有權投票的股東或其委任代表，而不論彼等所持股份之數目。

**(t) 少數股東遭欺詐或壓制時可行使的權利**

細則並無有關少數股東遭欺詐或壓制時可行使權利的規定。然而，本公司股東可引用開曼群島公司法若干補救方法(概述於下文第4(e)段)。

**(u) 清盤程序**

本公司由法院清盤或主動清盤的決議案須為特別決議案。

倘本公司清盤，則支付所有債權人後的剩餘資產將根據股東分別所持股份的已繳股本按比例分配，而倘可向本公司股東分派的剩餘資產不

足以償還全部已繳股本，則股東將按彼等分別所持股份的已繳股本比例分擔虧損，惟一切不違背根據特別條款及條件發行的股份的權利。

若本公司清盤(不論主動清盤或由法院清盤)，則清盤人獲得特別決議案批准後，可將本公司全部或任何部分資產以現金或實物形式分發予股東，而不論該等資產為同類財產或不同類別的財產。清盤人可就此為前述分配的任何一類或多類財產釐定其認為中肯的價值，並可決定股東或不同類別股東及同類別股東之間的分配方式。清盤人獲得上述批准後，可向一組或不同組別的股東授出一類或多類財產，亦可決定各股東間的分配方式。清盤人在獲得同樣權力的情況下可將任何部分資產授予清盤人(在獲得同樣權力的情況下)認為適當而為股東利益設立的信託的受託人，惟不得強迫股東接受任何涉及債務的股份或其他資產。

#### (v) 未能聯絡的股東

本公司有權出售任何股東的股份，倘：(i) 12年內本公司至少三次宣派股息及其他分派，而期間股東並無領取有關股份的任何股息或分派；(ii) 本公司已通過在本公司普通股本上市之證券交易所所在地區傳閱之主流英文報章(倘無)或主流中文報章上以中英文刊發廣告，表明有意出售該等股份，而該廣告刊登後已超過三個月；(iii) 於截至12年期間或三個月期間屆滿前任何時間本公司並無接獲任何資料顯示該股份持有人或因死亡或破產或通過法律有權擁有股份的人士存在；及(iv) 本公司已就本公司擬出售股份通知本公司普通股本上市之證券交易所。上述出售股份所得款項淨額撥歸本公司所有，而本公司收到該筆所得款項淨額後即欠該名前股份持有人同等金額的款項。

#### (w) 證券

本公司可通過普通決議案將任何繳足股份轉換為證券，亦可不時通過類似決議案將任何證券再轉換為任何面值的繳足股份。證券持有人可根據適用於兌換證券所得股份(如股份並無轉換)的相同規定，按相同方式轉換全部或部分證券，或在情況許可下盡量按相近的規定及方式轉換，惟董事可不時(倘彼等認為合適)釐定可換股證券的最低數額並限制或禁止轉換該最低數額的零碎證券，惟因此該最低數額不得超過任何兌換證券所得股份的面值。不得就任何證券發行任何不記名認股權證。證券持有人可按其所持有之證券數額，擁有關於股息、清盤時分享資產、於大會

上投票及其他事宜的同等權利、特權及優勢，猶如彼持有兌換證券所得的股份，惟證券數額概無賦予於現有股份不應賦予的特權或優勢。細則中適用於繳足股份的所有規定均適用於證券，而「股份」、「股份持有人」及「股東」應包括「證券」及「證券持有人」。

#### (x) 其他規定

細則規定，在公司法並無禁止且遵守公司法的情況下，倘本公司於本招股章程日期後發行的任何認股權證所附權利仍可行使，而本公司所作出行動導致根據該等認股權證的認購價減少至低於股份面值，則本公司將設立認購權儲備並動用該儲備支付行使認股權證時認購價與股份面值的差額。

### 3. 組織章程大綱與細則的修訂

在不違反上文2(c)段所述有關本公司通過普通決議案修改股本的權利的情況下，本公司組織章程大綱可經由本公司通過特別決議案修訂。細則規定，必須通過特別決議案方能修訂組織章程大綱(在不違反上文的情況下)或細則的規定或更改本公司名稱。就此而言，特別決議案指在股東大會上由有權投票的本公司股東親身或委派(倘股東為法團)其正式授權代表或(若允許委任代表)委任代表表決，以不少於四分之三的大多數票通過，而有關大會須發出不少於足21日及不少於足十(10)個營業日的正式通知，表明將提呈的決議案為特別決議案。除股東週年大會外，倘有權出席有關會議並於會議上投票，且合共代表會上全體成員的總表決權的95%的大多數股東同意，則不少於足21日的通知及不少於足十(10)個營業日的通知的規定可予免除。

### 4. 開曼群島公司法

本公司於開曼群島註冊成立，須根據開曼群島法律經營業務。以下為開曼群島公司法若干規定的概要，惟此概要並不包括所有適用的條文及例外情況，亦無涵蓋開曼群島公司法及稅務等所有事宜，而此等規定或會與有利益關係各方可能較熟悉的司法權區的同類條文有所不同。

**(a) 股本**

公司法規定，倘公司按溢價發行股份，則不論旨在換取現金或其他對價，均須將相當於該等股份溢價總額或總值的款項撥入名為「股份溢價賬」的賬項內。除公司組織章程大綱及細則另有規定外，公司可以其不時釐定的方式動用股份溢價賬，包括但不限於下列方式：

- (i) 向股東作出分派或派付股息；
- (ii) 繳足公司的未發行股份，以向公司股東發行繳足紅股；
- (iii) 根據公司法贖回或購回股份；或
- (iv) 註銷
  - (aa) 公司的開辦費用；或
  - (bb) 發行公司股份或債券的開支、已付佣金或折扣。

除非在緊隨建議的股息或分派支付日後，公司仍有能力償還日常業務中到期的債項，否則不得動用股份溢價賬向股東支付或分派股息。

公司可發行優先股及可贖回優先股。

公司法並無關於各類別股份持有人權利變更的明文規定。

**(b) 購回公司或其控股公司股份之財務資助**

開曼群島並無法例限制他人提供財務資助，以購回、認購或以其他方式購入其股份。然而，根據英國普通法的原則，董事有責任為公司爭取最大利益，基於恰當理由忠誠行事；同時，英國普通法對導致股本削減的行為亦有所限制。因此，視乎情況而定，董事可合法授權公司向他人提供財務資助，以購買、認購或以其他方式購入其本身或其控股公司的股份。

**(c) 公司及其附屬公司贖回及購回股份及認股權證**

倘組織章程細則許可，則公司可發行可贖回股份及購回本身的股份，包括任何可贖回股份，而公司法明文規定，在公司的組織章程細則條文的規限下，可依法修訂任何股份附帶的權利，以規定該等股份將予或須

予贖回。購買及贖回該等股份僅可動用公司利潤或公司股份溢價賬或就此而發行股份的所得款項，或在組織章程細則及公司法規定許可情況下以股本購買及贖回。購回及購買股份時，任何超出將購買股份面值的應付溢價，須以公司利潤或自公司的股份溢價賬或(在組織章程細則及公司法規定許可情況下)股本撥付。公司購回本身的股份可由董事授權進行，或根據其公司細則的規定進行。除非在緊隨建議付款日後，公司仍有能力償還在日常業務中到期的債項，否則公司以其股本贖回或購回股份乃屬違法。在公司組織章程大綱及細則的規限下，除非公司董事在購回前議決以公司名義持有該等股份作庫存股份，否則公司購回的股份應當作註銷論。倘公司持有股份作庫存股份，公司須在股東名冊載入該等股份，然而，儘管上文所述者，公司就任何目的而言均不被當作一名股東，亦不得行使庫存股份的任何權利，而任何擬行使有關權利的行動均為無效，而且，在公司任何股東大會上，庫存股份並無直接或間接投票權，在任何時間就公司組織章程細則或公司法而言，亦不得計入已發行股份總數。此外，就庫存股份而言，概不會宣派或派付任何股息，亦不會對公司作出公司資產的其他分派(包括清盤時向股東作出的任何資產分派)(不論以現金或其他方式)。

公司並無被禁止購回其認購認股權證，故除有關認股權證文據或證書另有規定外，公司可根據有關認股權證文據或證書的條款及條件購回認股權證。開曼群島法例並無規定組織章程大綱或細則須載有批准購回的特別規定。

根據開曼群島法例，附屬公司可持有其控股公司的股份，而在若干情況下亦可購買該等股份。公司(不論為附屬公司或控股公司)僅可在公司細則許可的情況下購回本身的股份以註銷。

#### **(d) 股息及分派**

除非在緊隨建議付款日後，公司仍有能力償還在日常業務中到期的債項，否則公司不得派付股息或自股份溢價賬作出分派。



**(e) 保護少數股東**

開曼群島法院一般會跟從英國案例法的先例，即准許少數股東就下列事項提出代表訴訟或以公司名義提出引申訴訟：(a) 超越公司權限或非法的行為；(b) 公司的控制者對少數股東的欺詐行為；及(c) 以違規方式通過一項須合資格(或特別)大多數股東通過的決議案。

如公司(並非銀行)將股本分為股份，則法院或可根據持有公司已發行股份不少於五分之一之股東申請，委派調查員審查公司之事務並按法院指定之方式向法院呈報結果。

公司的任何股東均可入稟法院，倘法院認為公司清盤屬公平公正，則可發出清盤令。

股東對公司之申索，一般須根據適用於開曼群島之一般合約法或民事侵權法，或根據公司之組織章程大綱及細則作為股東所具有之個別權利而提出。

**(f) 管理**

公司法並未就董事出售公司資產之權利作出明文規限。然而，就一般法例而言，公司各高級職員(包括董事、董事總經理及秘書)在行使本身權利及執行本身職責時，須為公司之最佳利益真誠信實行事，並以合理審慎之人士於類似情況下應有之謹慎、勤勉及技巧處事。

**(g) 會計及審計規定**

公司法規定，公司須安排設立有關(i)公司收支的所有款項及有關收支事項資料；(ii)公司所有貨品買賣；及(iii)公司資產及負債等的適當賬冊記錄，以公平及中肯地反映公司的狀況及解釋有關交易。

**(h) 外匯管制**

開曼群島並無外匯管制或貨幣限制。

**(i) 稅項**

在現行法例下，開曼群島概無徵收任何個人所得稅、公司所得稅、資本增值稅或其他稅項。作為一家獲豁免公司，本公司已獲開曼群島總督根據開曼群島稅務優惠法(二零一一年修訂本)作出承諾，即使前述的稅項出現任何變動，本公司由承諾日期起計20年內亦不須就源自開曼群島或其他地區的收入或資本增值繳納稅項，而本公司的股息亦毋須先扣減開曼群島稅項即可派付。開曼群島並無就發行、轉讓或贖回股份徵收資本稅或印花稅。

**(j) 印花稅**

若干文件(不包括買賣開曼群島公司股份的買賣合約及成交單據或過戶文件)的登記須繳納印花稅，一般按從價基準計算。

**(k) 查閱公司賬冊記錄**

公司股東及公眾人士均無權查閱董事及高級人員的名冊、會議記錄、賬目或(倘為受豁免公司)股東名冊。然而，獲豁免公司須在稅務資訊局根據開曼群島稅務資訊局法例送達法令或通知後，以電子形式或任何其他媒體於其註冊辦事處提供可能須予提供的有關股東名冊，包括任何股東名冊分冊。至於按揭及抵押記錄冊，則必須存置於公司的註冊辦事處，並必須於合理時間內供任何債權人或股東查閱。

公眾人士並無權查閱公司的組織章程文件。於任何公司股東要求下，公司必須向其提供公司組織章程大綱及細則。倘組織章程細則並無向公司註冊處處長登記，各股東有權要求取得特別決議案的副本，但須支付象徵式費用。

公眾人士可向公司註冊處處長查詢，以獲取公司註冊辦事處的地址。

**(l) 清盤**

公司可透過其本身、其債權人或其出資人向開曼群島法院申請清盤。開曼群島法院亦有權在若干特定情況下，包括在開曼群島法院認為將該公司清盤乃屬公平及合理之情況下，頒令清盤。

公司可於股東於股東大會上作出議決後自動清盤，倘公司為有限期間之公司，當其組織章程大綱或細則指定公司期間屆滿，或組織章程大綱或細則規定公司須解散之情況出現，亦可自動清盤。如公司自動清盤，該公司須由自動清盤之決議案獲通過或於期滿或上述事件發生時起停止營業。待委任清盤人後，公司之事務將完全由清盤人負責，日後未得其批准前不得實施任何行政措施。

倘已通過公司自願清盤之決議案，法院可頒令清盤，惟須受法院監督下繼續進行，並於法院認為合適之情況，給予債權人、出資人或其他人士向法院提出申請之自由。

倘公司股東提出將公司自動清盤，公司須於股東大會上委任一位或以上清盤人以便結束公司之業務及分派其資產。倘清盤人於任何時間認為，該公司將無力償還全部債務，則須召開債權人會議。

如公司之事務完全結束，清盤人即須編製有關清盤之賬目，顯示清盤之過程及售出之公司資產，並在其後召開公司股東大會以便向公司提呈賬目及加以闡釋。此最後一次股東大會須以於開曼群島發出最少一個月通知的公告或公司註冊處指示之任何其他方式通知召開。

## 5. 一般事項

本公司有關開曼群島法律的法律顧問Conyers Dill & Pearman已向本公司發出一份意見函，概述開曼群島公司法的若干方面。按本招股章程附錄五「2. 備查文件」一段所述，該意見函連同公司法的副本可供查閱。任何人士如欲查閱開曼群島公司法的詳細概要，或欲了解該法律與其較熟悉的任何司法權區法律間的差異，應諮詢獨立法律意見。

## 1. 有關本集團的其他資料

### 1.1 本公司於開曼群島註冊成立及根據公司條例第16部登記

本公司於2016年1月6日根據公司法在開曼群島註冊成立為獲豁免的有限公司，法定股本為100百萬港元，分為10,000百萬股(每股0.01港元)。

本公司在香港的主要營業地點為香港柴灣永泰道70號柴灣工業城二期7樓。本公司於2016年1月28日根據公司條例第16部在香港公司註冊處登記為非香港公司。梁昭坤先生(執行董事)及余定謙先生(公司秘書)已獲委任為本公司的授權代表，以代表本公司在香港接受傳票及通知書。

由於本公司於開曼群島註冊成立，因此我們的業務須遵守組織章程大綱及組織章程細則以及公司法。公司法相關條文方面概要以及我們的組織章程大綱及組織章程細則概要載於本招股章程附錄三。

### 1.2 本公司股本變動

#### (a) 法定及已發行股本的變動

於本公司註冊成立日，本公司有法定股本100百萬港元，分為10,000百萬股每股0.01港元的股份。

於2016年1月6日，1股面值為0.01港元的未繳股款股份獲配發及發行予Codan Trust Company (Cayman) Limited的高級人員(企業秘書公司兼本公司開曼群島法律顧問)，並於同日轉讓予Elland Holdings。於同日，本公司進一步配發及發行9,999股未繳股款股份予Elland Holdings。

於2016年1月22日，990,000股每股面值0.01港元入賬列作繳足的股份獲配發及發行予Elland Holdings(連同10,000股當時由Elland Holdings持有入賬為按面值繳足的未繳股款股份)，作為鉅保(作為轉讓人)向香港中介控股公司(作為承讓人)轉讓英屬處女群島附屬公司(包括新英屬處女群島物業管理公司)各自全部已發行股本的對價。更多詳情請參閱本招股章程「歷史、發展及重組—重組—重組步驟詳情」一節。

緊隨全球發售及資本化發行完成後，但不計及因行使超額配股權或根據首次公開發售前購股權計劃及購股權計劃已經或可能授出的購股權獲行使而可能發行的任何股份，1,000百萬股股份將獲發行為已繳足或入賬列為繳足股份，而9,000百萬股股份將維持未發行。倘超額配股權獲悉數行使，1,037.5百萬股股份將獲發行為已繳足或入賬列為繳足股份，而8,962.5百萬股股份將維持未發行。除行使超額配股

權或根據首次公開發售前購股權計劃及購股權計劃已經或可能授出的購股權獲行使外，董事目前無意發行本公司的任何法定但尚未發行股本，且未經股東於股東大會上事先批准，不會作出實際上會改變本公司控制權的股份發行。

除上文所披露外，本公司股本自其註冊成立以來並無任何變動。

**(b) 於最後實際可行日期及緊接全球發售及資本化發行後的資料**

以下為緊接全球發售及資本化發行完成前及完成後本公司繳足或入賬列作繳足股款的已發行及將予發行的法定及已發行股本之說明：

法定股本：

	港元
<u>10,000</u> 百萬股	<u>100,000,000</u>

已發行及將予發行，繳足或入賬列作繳足股款：

1 百萬股	(於本招股章程日期已發行)	10,000
749 百萬股	(根據資本化發行將予發行)	7,490,000
250 百萬股	(根據全球發售將予發行， 不包括根據超額配股權 可能發行的任何股份)	2,500,000
<u>1,000</u> 百萬股	總計	<u>10,000,000</u>

假設

上表假設全球發售為無條件以及股份根據全球發售而發行及資本化發行按本招股章程所述進行，並無計及行使超額配股權或根據首次公開發售前購股權計劃及購股權計劃而已經授出或可能授出的任何購股權而可能配發及發行的任何股份，亦無計及下文所述根據授予我們董事的發行授權或購回授權而可能發行予我們或我們購回的任何股份。

### 創辦人股份

本公司並無創辦人股份、管理層股份或遞延股份。

除根據行使超額配股權或行使根據首次公開發售前購股權計劃及購股權計劃已經或可能授出的任何購股權外，現時並無意發行任何本公司法定但未發行之股本。同時，未經股東於周年大會上預先批准，將不會進行會實際改變本公司控制權之股份發行。

除上文及下文第1.3段所披露外，本公司股本自其註冊成立以來並無任何變動。

### 1.3 我們的唯一股東於2016年10月21日通過的書面決議案

根據我們的唯一股東於2016年10月21日通過的書面股東決議案，其中包括：

- (a) 批准及採納細則，自上市日期起生效；
- (b) 待(A)聯交所上市委員會批准根據全球發售及資本化發行的已發行及將予發行股份上市及買賣；(B)由本公司及獨家全球協調人(為其本身及代表包銷商)所釐定的發售價；(C)於本招股章程所述日期或之前簽立及交付香港包銷協議；(D)包銷商根據各包銷協議須承擔的責任成為及維持無條件，且有關責任未根據包銷協議的條款或因其他原因予以終止(以上各項條件均須於本招股章程日期後的30天之內達成)後：
  - (i) 批准全球發售及授出超額配股權，並授權董事根據全球發售配發及發行發售股份及因超額配股權獲行使而可能須配發及發行的有關額外數目股份；
  - (ii) 首次公開發售前購股權計劃的規則(其主要條款載於本招股章程本節下文「4.1首次公開發售前購股權計劃」一段)已獲批准及採納，而董事獲授權批准對首次公開發售前購股權計劃規則作出任何聯交所接受或不反對的修訂，及按彼等的絕對酌情權授出可根據首次公開發售前購股權計劃及待聯交所上市委員會批准因行使首次公開發售前購股權而將予配發及

發行的任何股份上市及買賣後認購股份的購股權(行使期間的開始日期為緊隨上市日期後六個月屆滿後之首個營業日)，並採取彼等認為對實行首次公開發售前購股權計劃屬必要或有利的所有程序；

- (iii) 批准及採納購股權計劃規則(其主要條款載於本招股章程本節下文「— 4.2購股權計劃」一段)，並授權董事批准對購股權計劃規則作出聯交所接納或不反對的任何修訂及全權酌情決定授出可據此認購股份的購股權及因根據購股權計劃可能授出的購股權獲行使而配發、發行及處置股份，以及採取一切必要、適當或合宜的步驟以實施購股權計劃；
- (iv) 待本公司股份溢價賬因全球發售而錄得進賬後，授權董事將本公司股份溢價賬合共7.49百萬港元進賬資本化，用於按面值繳足749百萬股股份，向於2016年10月21日(或彼等可能指定的日期)營業時間結束時名列本公司股東名冊的股份持有人，按彼等當時各自於本公司的控股比例(盡量不涉及零碎比例以免配發及發行零碎股份)配發及發行，而根據本決議案配發及發行的股份在各方面與當時存有的已發行股份享有同等地位(參與資本化發行的權利除外)，並授權董事實行該資本化；
- (v) 授予董事一般無條件授權(發行授權)，以行使本公司一切權力配發、發行及處置(透過供股、以股代息計劃或根據組織章程細則進行配發股份以替代股份全部或部分股息的類似安排，或因任何首次公開發售前購股權或根據購股權計劃可能授出的任何購股權獲行使或上市規則第17章規管的其他安排，或根據全球發售或資本化發行，或行使本公司之任何認股權證或可轉換為股份之任何證券獲行使以發行股份除外)總數不超過下列數額總和的股份：(aa)緊隨全球發售及資本化發行完成後本公司已發行及將予發行股份總數的20%(但不包括(如適用)因超額配股權獲行使或因根據首次公開發售前購股權計劃或購股權計劃已經或可能授出的購股權獲行使而可能發

行的任何股份)；及(bb)本公司根據下文(vi)分段所述授予董事的權力可能購入股份的總數，直至本公司下屆股東週年大會結束，或組織章程細則或公司法或任何其他適用法律規定本公司須舉行下屆股東週年大會之日，或我們的股東通過普通決議案撤回或修訂授予董事的該項權力(以最早發生者為準)為止；

- (vi) 授予董事一般無條件授權(「購回授權」)，以行使本公司一切權力購入總數不超過緊隨全球發售及資本化發行完成後本公司已發行及將予發行股份總數10%的股份(但不包括(如適用)因超額配股權獲行使或因根據首次公開發售前購股權計劃或購股權計劃已經或可能授出的購股權獲行使而可能發行的任何股份)，直至本公司下屆股東週年大會結束，或組織章程細則或公司法或任何其他適用法律規定本公司須舉行下屆股東週年大會之日，或股東通過普通決議案撤回或修訂授予董事的該項權力(以最早發生者為準)為止；及
  - (vii) 擴大配發、發行及處置股份的一般授權，以納入根據上文(vi)段可購買或購回股份的數目；及
- (c) 批准(i)執行董事與我們訂立的各項服務協議的形式及內容，以及(ii)各獨立非執行董事及非執行董事(視情況而定)與我們訂立的各份委任書的形式及內容。



## 1.4 有關本集團中國附屬公司的其他資料

本集團於17間在中國成立的公司的註冊資本中擁有權益，此等企業於最後實際可行日期的公司資料概要載列如下：

	1. 中國地產 代理公司	2. 中國番禺 物業管理公司	3. 中國佛山市 物業管理公司	4. 中國佛山市 家居公司
(i) 公司全名	廣州市睿明房地產 中介有限公司	廣州市番禺祈福物 業管理有限公司	佛山市祈福物業 管理有限公司	佛山市祈福家居 服務有限公司
(ii) 成立日期	2010年11月12日	1998年10月30日	2004年4月20日	2012年10月26日
(iii) 經濟性質	外商獨資企業	中外聯營企業	外商獨資企業	外商獨資企業
(iv) 登記持有人	贊益投資有限公司	寶都花華	祈福物業管理(香 港)有限公司	溢年投資有限公司
(v) 總投資額(如適用)	人民幣300,000元	人民幣7.8百萬元	12.2百萬港元	人民幣710,000元 (暫擱不用)
(vi) 註冊資本	人民幣300,000元	人民幣5.5百萬元	8.77百萬港元	人民幣500,000元
(vii) 本集團所佔股權 百分比	100%	75.5%	100%	100%
(viii) 經營期限(或其到 期日，如適用)	2010年11月12日至 2025年11月12日	1998年11月6日至 2028年11月6日	2004年4月20日至 2024年4月20日	2012年10月26日至 2042年10月18日

	5. 中國廣州市 家居公司	6. 中國零售公司	7. 中國福品 餐飲公司	8. 中國藥膳 餐飲公司
(i) 公司全名	廣州市祈福家居 服務有限公司	廣州市祈福貿易 有限公司	廣州市福品餐飲 有限公司	廣州市祈福藥膳坊 餐飲有限公司
(ii) 成立日期	2012年9月6日	2005年4月7日	2011年10月31日	2011年9月29日
(iii) 經濟性質	外商獨資企業	外商獨資企業	外商獨資企業	外商獨資企業
(iv) 登記持有人	溢年投資有限公司	威麒有限公司	駿鑫投資有限公司	駿鑫投資有限公司
(v) 總投資額(如適用)	人民幣710,000元	人民幣1.4百萬元	人民幣1.4百萬元	人民幣1.4百萬元
(vi) 註冊資本	人民幣500,000元	人民幣1百萬元	人民幣1百萬元	人民幣1百萬元
(vii) 本集團所佔股權 百分比	100%	100%	100%	100%
(viii) 經營期限(或其到期 日, 如適用)	2012年9月6日至 2042年9月6日	2005年4月7日至 2042年9月10日	2011年10月31日至 2041年10月31日	2011年9月29日至 2041年9月29日

	9. 中國農家 餐飲公司	10. 中國粥麵 餐飲公司	11. 中國冠勤職業 介紹公司	12. 中國惠爾家職業 介紹公司
(i) 公司全名	廣州市祈福農家菜館餐飲有限公司	廣州市祈福一哥雲吞麵有限公司	廣州市冠勤企業管理諮詢有限公司	廣州市惠爾家職業介紹有限公司
(ii) 成立日期	2012年9月27日	2011年10月19日	2011年11月11日	2011年5月13日
(iii) 經濟性質	外商獨資企業	外商獨資企業	外商獨資企業	有限責任公司 (外商投資企業 法人獨資)
(iv) 登記持有人	駿鑫投資有限公司	駿鑫投資有限公司	業湛有限公司	廣州市冠勤 企業管理
(v) 總投資額(如適用)	人民幣1.4百萬元	人民幣1.4百萬元	人民幣140,000元	不適用
(vi) 註冊資本	人民幣1百萬元	人民幣1百萬元	人民幣100,000元	人民幣2百萬元
(vii) 本集團所佔股權 百分比	100%	100%	100%	100%
(viii) 經營期限(或其到期 日,如適用)	2012年9月27日至 2042年9月27日	2011年10月19日至 2041年10月19日	2011年11月11日至 2041年11月11日	長期

	13. 中國科技 教育公司	14. 中國精英 教育公司	15. 中國信息 教育公司	16. 番禺區 教育中心
(i) 公司全名	廣州市祈福教育科技服務有限公司	廣州市番禺祈福精英教育信息諮詢有限公司	廣州市祈福教育信息諮詢有限公司	廣州市番禺區祈福教育培訓中心
(ii) 成立日期	2011年9月16日	2014年1月23日	2011年11月16日	2012年3月20日
(iii) 經濟性質	外商獨資企業	有限責任公司 (外商投資企業 法人獨資)	有限責任公司 (法人獨資)	民辦非企業單位 (法人)
(iv) 登記持有人	銘樂投資有限公司	廣州市祈福教育科技服務有限公司	廣州市番禺祈福精英教育信息諮詢有限公司	廣州市祈福教育信息諮詢有限公司
(v) 總投資額(如適用)	人民幣1.4百萬	不適用	不適用	不適用
(vi) 註冊資本	人民幣1百萬	人民幣300,000元	人民幣200,000元	人民幣50,000元 (開辦資金)
(vii) 本集團所佔股權百分比	100%	100%	100%	100%
(viii) 經營期限(或其到期日, 如適用)	2011年9月16日至 2041年9月16日	2014年1月23日至 2044年1月21日	長期	2016年4月19日至 2020年3月20日

## 17. 中國洗滌公司

- |                         |                       |
|-------------------------|-----------------------|
| (i) 公司全名                | 廣州市雪白洗衣有限公司           |
| (ii) 成立日期               | 2011年9月27日            |
| (iii) 經濟性質              | 外商獨資企業                |
| (iv) 登記持有人              | 佳廷有限公司                |
| (v) 總投資額(如適用)           | 人民幣7.1百萬元             |
| (vi) 註冊資本               | 人民幣5百萬元               |
| (vii) 本集團所佔股權百分比        | 100%                  |
| (viii) 經營期限(或其到期日, 如適用) | 2011年9月27日至2041年9月26日 |

## 中國番禺物業管理公司

合營合約的條文以及中國番禺物業管理公司的組織章程細則的概要載列如下：

(a) 合資方

於1997年6月8日，兩家國有企業及中國創業訂立中外合營合約，以設立中外合資聯營企業廣州市番禺祈福物業管理。該公司的24.5%股權由中國一號合資夥伴持有，24.5%股權由一家國有企業持有，51%股權由中國創業持有。該公司為祈福新邨及(如適用)其他新開發住宅區的住戶提供物業管理服務。廣州市番禺祈福物業管理於1998年10月30日成立。緊接重組實施前，中國番禺物業管理公司的註冊資本的51%登記於中國創業名下，其餘49%平均登記於中國合資夥伴名下。如本招股章程「歷史、發展及重組 — 重組 — 重組步驟詳情」一節所披露，通過一份由(當中包括)寶都花華及中國創業訂立日期為2015年8月4日的股權轉讓協議，寶都花華同意向中國創業收購中國番禺物業管理公司的51%股權，而該轉讓(「**中國番禺物業管理公司2015年第一次轉讓**」)於2015年8月24日完成；而進一步通過一份由(當中包括)寶都花華及中國二號合資夥伴訂立日期為2016年12月22日的股權轉讓協議，寶都花華同意向中國二號合資夥伴收購中國番禺物業管理公司的24.5%股權，而該轉讓(「**中國番禺物業管理公司2015年第二次轉讓**」)於2015年12月29日完成。於該等轉讓後，寶都花華成為中國番禺物業管理公司75.5%股權的持有人。

(b) 注資承諾

廣州市番禺祈福物業管理於其成立日期擁有投資總額人民幣5百萬元及註冊資本人民幣3.5百萬元。各合資夥伴須通過向祈福新邨(直至簽署合營合約當日由合資夥伴共同擁有)管理辦公室注資，為其於註冊資本的份額出資，而彼等於註冊資本份額的剩餘部分從營業執照頒發之日起一個月內以現金繳付。於2004年7月18日，合營企業之註冊資本增至人民幣5.5百萬元，投資總額增至人民幣7.8百萬元。

(c) 董事會

根據於中國番禺物業管理公司註冊成立時採納的組織章程細則，合營企業之董事會須包括8名董事，其中2名由中國一號合資夥伴任命(包括主席)，2名由中國二號合資夥伴任命(包括副主席)，其餘4名由中國創業任命(包括副主席)。董事會議的法定人數不得少於董事人數的三分之二。自2003年8月起，合營企業的主席由中國創業任命，任期三年，並有權重選連任。除以下事宜須董事一致批准外，所有其他事宜可由出席董事簡單多數決議通過，惟各合資方至少須有一名董事投票贊成決議案：

- (i) 更改合營企業的組織章程細則；
- (ii) 終止及解散合營企業；
- (iii) 增加、轉讓及以其他方式處置合營企業的註冊資本；及
- (iv) 將合營企業與其他經濟主體合併。

於中國番禺物業管理公司2015年第一次轉讓完成後，於2015年8月24日，合營企業董事會通過決議案修訂組織章程細則。修訂已於2015年9月10日經中國相關主管機關批准。根據合營企業經修訂的組織章程細則，除上述事宜須董事一致批准外，所有其他事宜可由出席董事簡單多數決議通過，惟董事會法定人數須大於董事人數的三分之二。

根據中國一號合資夥伴於2015年1月10日簽署的確認書，中國一號合資夥伴確認，其將就上述事宜以外須獲董事一致通過的事宜與中國創業一致行動。

於中國番禺物業管理公司2015年第二次轉讓完成後，於2015年12月22日，合營企業董事會通過決議案修訂組織章程細則。修訂已於2015年12月25日經中國相關主管機關批准。根據合營企業經修訂的組織章程細則，合營企業的董事會須由八名董事組成，當中兩名由中國一號合資夥伴委任及六名由寶都花華委任，而合營企業董事會的主席須由寶都花華委任，任期為三年，並合資格膺選連任。

(d) 合營企業的存續

合營企業的初始存續期為15年，自1998年11月6日至2013年11月6日。該存續期其後獲同意及批准延長至2028年11月6日。

合營合約規定，在下列情況下，合營企業可能於期限屆滿前終止營運：

- (i) 如一名合資夥伴重大過失或未能根據合營合約或組織章程細則履行義務，以致合營企業不能繼續營運或實現業務目標，則任何其他合資夥伴可終止營運合營企業；
- (ii) 發生不可抗力事件後透過共同協議終止營運。

(e) 利潤分配

根據合營合約，合營企業的損益按各合資方於合營企業註冊資本的出資比例分配。

(f) 稅項

適用於合營企業的中國企業所得稅當前稅率為25%。

(g) 解決紛爭

合營合約規定，產生自合營合約或其實施的任何紛爭須通過友好調解及諮詢各當事方解決，如紛爭仍無法解決，應呈交廣州市的仲裁機關仲裁。仲裁程序按仲裁機關的程序規則進行。



於最後實際可行日期，向相關當地工商管理機關登記的各中國附屬公司的批准業務範圍載列如下：

中國附屬公司	批准業務範圍
1. 中國番禺物業管理公司	物業管理；餐飲管理；環境綠化管理；公司管理服務(涉及批核的營運項目除外)；環保諮詢及交流服務；環境及綠化項目服務；停車場營運
2. 中國佛山市物業管理公司	物業管理及服務、保養、綠化及環境服務、泊車服務及經營游泳池。(由營運分支提供以下服務)康樂及健身活動、棋牌室及台球室
3. 中國零售公司	日用雜品綜合零售(僅限分支機構經營)；水果零售(僅限分支機構經營)；蔬菜零售(僅限分支機構經營)；零售鮮肉(僅限豬、牛、羊肉)(僅限分支機構經營)；蛋類零售(僅限分支機構經營)；水產品零售(僅限分支機構經營)；生鮮家禽零售(僅限分支機構經營)；其他肉類零售(豬、牛、羊肉除外)(僅限分支機構經營)；紡織品及針織品零售(僅限分支機構經營)；服裝零售(僅限分支機構經營)；鞋零售(僅限分支機構經營)；帽零售(僅限分支機構經營)；化妝品及衛生用品零售(僅限分支機構經營)；眼鏡零售(僅限分支機構經營)；箱、包零售(僅限分支機構經營)；自行車零售(僅限分支機構經營)；鐘錶零售(僅限分支機構經營)；清掃、清洗日用品零售(僅限分支機構經營)；文具用品零售(僅限分支機構經營)；體育用品及器材零售(僅限分支機構經營)；照相器材零售(僅限分支機構經營)；玩具零售(僅限分支機構經營)；望遠鏡零售(僅限分支機構經營)；汽車零配件零售(僅限分支機構經營)；摩托車零配件零售(僅限分支機構經營)；助動自行車零售(僅限分支機構經營)；日用家庭設備零售(僅限分支機構經營)；計算機零售(僅限分支機構經營)；計算機零配件零售(僅限分支機構經營)；軟件零售(僅限分支機構經營)；辦公設備耗材零售(僅限分支機構經營)；五金零售(僅限分支機構經營)；燈具零售(僅限分支機構經營)；

家具零售(僅限分支機構經營);衛生潔具零售(僅限分支機構經營);化工產品零售(危險化學品除外)(僅限分支機構經營);寶石飾品零售(僅限分支機構經營);水晶飾品零售(僅限分支機構經營);日用電器修理(僅限分支機構經營);傭金代理;化妝品及衛生用品批發(僅限分支機構經營);市場經營管理、攤位出租;乾果、堅果零售(僅限分支機構經營);海味乾貨零售(僅限分支機構經營);食品添加劑零售(僅限分支機構經營);廚房用具及日用雜品零售(僅限分支機構經營);陶瓷、玻璃器皿零售(僅限分支機構經營);嬰兒用品零售(僅限分支機構經營);禮品鮮花零售(僅限分支機構經營);游藝娛樂用品零售(僅限分支機構經營);水果批發;通訊設備及配套設備批發;皮革及皮革製品批發;工藝品批發;建材、裝飾材料批發;圖書、報刊零售(僅限分支機構經營);乳製品零售(僅限分支機構經營);預包裝食品零售(僅限分支機構經營);酒類零售(僅限分支機構經營);糕點、麵包零售(僅限分支機構經營);熟食零售(僅限分支機構經營);非酒精飲料及茶葉零售(僅限分支機構經營);豆製品零售(僅限分支機構經營);散裝食品零售(僅限分支機構經營);音像製品及電子出版物零售(僅限分支機構經營);糧油零售(僅限分支機構經營)

- |                          |   |
|--------------------------|---|
| 4. 中國福品餐飲公司              | 中式菜餚；西式菜餚；自助餐；日式菜餚；烹飪服務；韓式食品及菜餚烹飪服務；東南亞膳食供應(餐飲服務牌照列示的特定營運項目)；泰式食品供應(餐飲服務牌照列示的特定營運項目)；快餐服務；茶室服務；咖啡店服務；酒吧服務；冷熱飲品及小食供應；食品到會服務；甜品供應；中央廚房(餐飲服務牌照列示的特定營運項目) |
| 5. 中國藥膳餐飲公司              | 中式菜餚  |
| 6. 中國農家餐飲公司              | 中式菜餚  |
| 7. 中國粥麵餐飲公司              | 中餐服務；小吃服務；甜品製售；餐飲配送服務；冷熱飲品製售；茶館服務；快餐服務  |
| 8. 中國科技教育公司              | 教育諮詢服務；藝術指導服務；舞蹈指導服務；音樂指導服務；武術指導服務  |
| 9. 中國精英教育公司              | 教育諮詢服務  |
| 10. 中國信息教育公司             | 教育諮詢服務  |
| 11. 番禺區教育培訓中心            | 非學術教育、課後輔導、提供中小學輔導、藝術訓練、語言訓練  |
| 12. 中國佛山市家居公司<br>(已擱置業務) | 清潔服務、家居服務、泵送、蟲控服務；環境、綠化保養、生物蟲控；售票、文書服務、複印服務；泊車服務  |
| 13. 中國廣州市家居公司            | 家庭服務、家居清潔、消毒服務、蟲控服務、供水系統安裝服務、排水系統安裝服務、售票服務、室內設計、家用器具維修、綠化工程服務、辦公室服務、樓宇清潔服務、環保管理、停車場營運   |
| 14. 中國地產代理公司             | 地產代理服務  |

- |                 |   |
|-----------------|---|
| 15. 中國冠勤職業介紹公司  | 企業管理諮詢服務、樓宇清潔服務、環境綠化及園境項目   |
| 16. 中國惠爾家職業介紹公司 | 職業中介服務、複印服務、勞務派遣服務、企業管理諮詢服務、酒店管理、樓宇清潔服務、室內裝飾與設計、施工後粉飾、裝飾及清潔、家居清潔及消毒服務、電腦輸入、校閱及印刷服務、蟲控服務、環境綠化項目、物業管理 |
| 17. 中國洗滌公司      | 洗滌及漂染服務；清潔、清洗供應零售(僅限分支機構經營)   |

### 1.5 有關本集團於英屬處女群島或香港成立的成員公司其他資料

本集團亦包括於英屬處女群島或香港註冊成立的公司，大部分為投資控股公司。此等企業於最後實際可行日期的公司資料概要載列如下：

#### (a) 於英屬處女群島註冊成立的公司：

相關英屬處女群島 附屬公司	公司全名	註冊成立日期	法定股本，及 法定股份數目	已發行股本	現任股東名稱
1 英屬處女群島 物業管理公司	誠富投資有限公司	2011年5月7日	50,000美元，50,000股 單一類別的股份	1美元	香港中介控股公司
2 英屬處女群島 零售公司	旭信有限公司	2011年7月4日	50,000美元，50,000股 單一類別的股份	1美元	香港中介控股公司
3 英屬處女群島 餐飲公司	全能發展有限公司	2012年3月13日	50,000美元，50,000股 單一類別的股份	1美元	香港中介控股公司
4 英屬處女群島 教育公司	豪領國際有限公司	2011年5月30日	50,000美元，50,000股 單一類別的股份	1美元	香港中介控股公司
5 英屬處女群島 家居公司	栢華有限公司	2008年4月23日	50,000美元，50,000股 單一類別的股份	1美元	香港中介控股公司

相關英屬處女群島				法定股本，及		
附屬公司	公司全名	註冊成立日期	法定股份數目	已發行股本	現任股東名稱	
6	英屬處女群島 地產代理公司	立世有限公司	2011年7月5日	50,000美元，50,000股 單一類別的股份	1美元	香港中介控股公司
7	英屬處女群島 職業介紹公司	傑都有限公司	2013年10月23日	50,000美元，50,000股 單一類別的股份	1美元	香港中介控股公司
8	英屬處女群島 洗滌公司	高聯有限公司	2009年3月13日	50,000美元，50,000股 單一類別的股份	1美元	香港中介控股公司
9	日泰	日泰有限公司	2013年5月23日	50,000美元，50,000股 單一類別的股份	1美元	香港中介控股公司
10	新英屬處女群島 物業管理公司	星傑發展有限公司	2015年4月15日	50,000美元，50,000股 單一類別的股份	1美元	香港中介控股公司
11	英屬處女群島 中間控股公司	廣逸有限公司	2015年7月8日	50,000美元，50,000股 單一類別股份	1美元	本公司

所有英屬處女群島附屬公司及英屬處女群島中間控股公司均為投資控股公司。

**(b) 於香港成立的公司**

相關香港						
附屬公司	公司全名	註冊成立日期	已發行股份總數	已發行股本	現任股東名稱	
1	香港物業管理公司	祈福物業管理 (香港)有限公司	2004年3月16日	一(1)	1港元	英屬處女群島 物業管理公司
2	香港零售公司	威麟有限公司	2011年6月24日	一(1)	1港元	英屬處女群島 零售公司
3	香港餐飲公司	駿鑫投資有限公司	2011年6月16日	一(1)	1港元	英屬處女群島 餐飲公司
4	香港教育公司	銘樂投資有限公司	2011年5月9日	一(1)	1港元	英屬處女群島 教育公司
5	香港家居公司	溢年投資有限公司	2013年6月18日	一(1)	1港元	英屬處女群島 家居公司

相關香港 附屬公司	公司全名	註冊成立日期	已發行股份總數	已發行股本	現任股東名稱
6	香港地產代理公司 贊益投資有限公司	2011年7月6日	—(1)	1港元	英屬處女群島 地產代理公司
7	香港職業介紹公司 業湛有限公司	2013年10月22日	—(1)	1港元	英屬處女群島 職業介紹公司
8	香港洗滌公司 佳廷有限公司	2011年4月18日	—(1)	1港元	英屬處女群島 洗滌公司
9	新香港物業 管理公司 寶都花華有限公司	2014年4月17日	—(1)	1港元	新英屬處女群島 物業管理公司
10	彩琪 彩琪有限公司	2012年3月29日	—(1)	1港元	日泰
11	香港中介控股公司 青美企業有限公司	2015年11月13日	—(1)	1港元	英屬處女群島 中介控股公司

除彩琪從事提供諮詢服務業務外，上述所有於香港註冊成立的公司均為投資控股公司。

## 1.6 附屬公司股本變動

我們的附屬公司載列於本招股章程附錄一的會計師報告。

為籌備上市及全球發售，本集團已實行重組，以為本集團的企業結構進行合理化改革。詳細步驟及英屬處女群島中介控股公司、香港中介控股公司、新英屬處女群島物業管理公司、新香港物業管理公司、中國番禺物業管理公司及各家英屬處女群島附屬公司就重組的股本變動載於下文本招股章程「歷史、發展及重組—重組—重組步驟詳情」一節。

除重組涉及相關附屬公司的上述股本變動外，本公司各附屬公司的股本及股本持有人的以下變動於本招股章程日期前兩年發生：

### (a) 中國佛山市家居公司

於2014年11月11日，香港物業管理公司(作為轉讓人)與香港家居公司(作為受讓人)就按對價人民幣500,000元(根據中國佛山市家居公司的資產淨值釐定)轉讓中國佛山市家居公司的全部股權訂立股權轉讓協議。上述股權轉讓已由相關商業機關於2014年11月18日批准，而相關登記程序於2014年12月4日完成。

**(b) 中國佛山市物業管理公司**

透過合併肇慶祈福物業管理有限公司(於中國成立的公司，於往績記錄期開始及直至上述合併完成後由香港物業管理公司全資擁有)，中國佛山市物業管理公司的註冊資本由人民幣7,500,000元增至人民幣8,770,000元。有關上述增長的相關登記程序於2015年6月18日完成。

**(c) 廣州市福怡白蟻蟲害防治有限公司**

廣州市福怡白蟻蟲害防治有限公司(「廣州市蟲害防治」)在2003年3月17日於中國成立為有限公司，最初註冊資本為人民幣600,000元，並由中國番禺物業管理公司持有90%股權。

於2014年12月8日，中國番禺物業管理公司(作為轉讓人)與廣州市番禺祈福新邨房地產有限公司(作為承讓人)訂立股權轉讓協議以對價人民幣878,662.06元轉讓廣州市蟲害防治的90%股權。有關上述股權轉讓的相關註冊程序已於2014年12月26日完成。

我們的中國法律顧問確認所有上述有關中國公司的權益轉讓、註冊資本增加及／或變動已取得所有必要批准、完成所有註冊且有關程序乃遵照中國法律及規定。

除以上或於本招股章程「歷史、發展及重組 — 重組 — 重組步驟詳情」一節中所披露外，於本招股章程日期前的兩年內，我們的附屬公司概無任何股本或註冊資本的變動。

## 1.7 本公司購回其本身證券

本節載列聯交所就本公司購回其本身證券規定須載入本招股章程的資料。

### (a) 上市規則條文

上市規則准許以聯交所為第一上市地的公司在聯交所購回其證券，惟須受若干限制，其中最重要的限制概述如下：

#### (i) 股東批准

於以聯交所為第一上市地的公司購回證券(倘為股份，必須繳足)的所有建議，必須事先獲股東以一般授權或就特定交易特別批准的方式通過普通決議案批准。

#### (ii) 資金來源

根據本公司組織章程大綱及組織章程細則、上市規則及開曼群島適用法律，購回必須以可合法作此用途的資金撥付。上市公司不得以現金以外的對價或非聯交所不時訂定的交易規則所規定的結算方式在聯交所購回其本身證券。基於上述種種因素，根據公司法，本公司進行的任何購回可以本公司的利潤、本公司股份溢價賬或為進行購回而發行新股份的所得款項支付，或倘細則准許及根據公司法，則可以資本支付。就購買而應付超過所購回股份面值的任何溢價，必須從利潤或本公司的股份溢價賬的進項支付，或倘細則准許及根據公司法，則可以資本支付。

#### (iii) 買賣限制

一間上市公司可於聯交所購回的股份總數為已發行股份總數的最多10%。緊接購回的後30天內，未經聯交所預先批准，上市公司不得發行或公佈建議發行新證券(惟根據有關購買前尚未行使的認股權證、購股權或規定公司發行證券的類似工具獲行使而發行的證券除外)。此外，倘購買價較先前五個交易日股份於聯



交所買賣的平均收市價高出5%或以上，則上市公司不得於聯交所購回其股份。上市規則亦規定，倘購回其證券會導致公眾手持的上市證券數目低於聯交所規定的有關指定最低百分比，則上市公司不得購回其證券。公司須促使其委任購回其證券的經紀應聯交所要求向聯交所披露有關代表公司作出購回證券的資料。

*(iv) 購回股份的地位*

所有購回證券(不論是否在聯交所或以其他方式購回)的上市地位將自動取消，而該等證券的證書亦須予以註銷及銷毀。

*(v) 暫停購回*

得悉內幕資料後的任何時間內，上市公司不得於聯交所購回證券，直至資料予以公佈為止。尤其於緊接以下日期前一個月內(以較早者為準)：(a)召開董事會會議以批准上市公司任何年度、半年度、季度或任何其他中期業績(無論是否為上市規則所規定者)的日期(以按上市規則首次知會聯交所將舉行的董事會會議日期為準)；(b)上市公司根據上市規則規定刊登任何年度或半年度或(無論是否為上市規則所規定者)季度或任何其他中期業績公告的最後限期至業績公佈日期止期間，上市公司不得在聯交所購回其股份，惟特殊情況除外。此外，倘上市公司違反上市規則，聯交所可禁止其在聯交所購回證券。

*(vi) 呈報規定*

有關在聯交所或其他證券交易所購回其證券的若干資料，須不遲於下一個營業日的早市或任何開市時段(以較早者為準)開始三十分鐘前向聯交所呈報。此外，上市公司年報須披露有關年度內有關購買其證券的詳情，包括購回其證券數目的每月分析、每股購買價或就全部該等購買支付的最高及最低價格(如有關)，以及所付總價。董事報告須包含年度內所作購買的參考及作該購買的原因。

*(vii) 核心關連人士*

上市公司不得在知情的情況下在聯交所向「核心關連人士」購回其證券(即公司或其任何附屬公司的董事、行政總裁或主要股

東或彼等緊密聯繫人)，且核心關連人士不得在知情的情況下於聯交所向公司出售其證券。

**(b) 購回原因**

董事相信，能購回股份符合本公司及股東的最佳利益。購回股份可增加資產淨值／或每股收益，惟須視情況而定。董事尋求授予一般授權以購回股份，以便本公司可適時靈活購回股份。任何情況下購回股份的數目及購回股份的價格及其他條款，由董事於相關時間考慮當時適用的情況釐定。

**(c) 購回的資金**

於購回證券時，本公司僅可動用根據組織章程大綱及組織章程細則、上市規則及開曼群島適用法律可合法作此用途的資金。

倘購股期間任何時候全面行使購回授權，則可能對本公司的營運資金或負債資產比例造成重大不利影響(與本招股章程所披露的狀況相比)。

然而，董事若認為購回授權對本公司所需營運資金或對董事不時認為適當的本公司資產負債水平有重大不利影響時，將不會建議行使一般授權。

**(d) 一般事項**

按緊隨全球發售及資本化發行完成後已發行的1,000百萬股股份計算，悉數行使購回授權將會讓本公司在先於以下事項最早發生者期間購回最多約100百萬股股份：

- (i) 本公司下屆股東周年大會結束；
- (ii) 任何適用法律或組織章程細則規定我們須舉行下屆股東周年大會的期間結束；或
- (iii) 股東於股東大會上通過普通決議案修改或撤銷該項授權。

董事或(就彼等作出一切合理查詢後所知)任何彼等各自的緊密聯繫人目前概無意於出售任何股份予本公司。

董事已向聯交所承諾，在適用的情況下，彼等將根據上市規則及開曼群島適用法律行使購回授權。

倘因任何購回股份而導致某股東在本公司投票權的權益比例有所增加，則就收購守則而言，該增加將被視為一項收購。

因此，一名或一組一致行動的股東可取得或鞏固本公司的控制權，從而須根據收購守則第26條規則的規定作出強制收購要約。除上文所述者外，據董事所知，根據購回授權進行任何購回不會導致收購守則項下的任何後果。倘購回股份導致公眾所持股份數目降至低於當時已發行股份的25%，則購回股份須獲聯交所批准豁免遵守上市規則有關公眾持股量的規定方可進行。除特殊情況外，聯交所一般不會授出此類豁免。

現時並無接獲本公司核心關連人士通知，倘行使購回授權，其有意出售股份予本公司，或承諾不會出售股份予本公司。

## 1.8 公司重組

籌備上市過程中，本集團旗下公司進行重組以優化本集團架構。有關重組的詳情，請參閱本招股章程「歷史、發展及重組—重組」一節。

## 2. 有關我們業務的其他資料

### 2.1 重大合約概要

於本招股章程日期前兩個年度，本公司或我們的附屬公司已訂立以下屬或可能屬重大的合約(並非於日常業務過程中訂立的合約)：

- (a) 中國一號合資夥伴、中國二號合資夥伴、中國創業與寶都花華訂立日期為2015年8月4日的股權轉讓協議，據此，寶都花華以人民幣7,668,400元的對價，從中國創業收購廣州市番禺祈福物業管理的51%股權；
- (b) 中國二號合資夥伴與寶都花華訂立日期為2015年12月22日的股權轉讓協議，據此，寶都花華自中國二號合資夥伴以對價人民幣13,524,000元收購廣州市番禺祈福物業管理的24.5%股權；

- (c) 鉅保、孟女士、Elland Holdings、香港中介控股公司及本公司訂立日期為2016年1月22日的股份購買協議，據此，彼等同意將鉅保所持有各家英屬處女群島附屬公司(包括新英屬處女群島物業管理公司)的全部已發行股本出售予香港中介控股公司，總對價為人民幣191百萬元，有關對價同意以下列方式結清：
- (i) 本公司向Elland Holdings配發及發行總計990,000股股份(由鉅保指示)，入賬為繳足；及
  - (ii) 入賬為繳足的10,000股未繳股款股份由Elland Holdings持有，並於本公司註冊成立後發行；
- (d) 祈福商標及舊控股公司(作為轉讓人)作為一方與本公司(作為承讓人)作為另一方訂立一項日期為2016年10月21日之商標轉讓，據此，轉讓人同意以象徵式對價1港元轉讓彼等於商標轉讓中所列商標的所有權利、產權、利益及權益予本公司；
- (e) 祈福商標(特許發出人)與本公司(特許持有人)訂立日期為2016年10月21日的商標許可協議，據此，祈福商標授予本公司非獨家牌照以使用若干協議內訂明的商標，其條款詳列於本招股章程「與控股股東的關係 — 轉讓及就私人集團持有的若干商標發出許可」一節；
- (f) 我們的控股股東執行一項日期為2016年10月21日，以本公司為受益人的不競爭及其他承諾契據，包含(其中包括其他承諾)若干不競爭承諾，詳情載列於本招股章程「與控股股東的關係 — 競爭及利益衝突」一節「控股股東給予的承諾」一段；
- (g) 我們的控股股東執行一項日期為2016年10月21日，有利於本公司(對其自身及作為前述附屬公司之受託人)的彌償契據，包含於本招股章程本附錄「5.遺產稅、稅項及其他彌償保證」一段中具體所述的彌償保證；及
- (h) 香港包銷協議。

## 2.2 本集團的知識產權














## (a) 商標

## 根據商標協議承讓的商標

根據日期為2016年10月21日的商標轉讓(「商標轉讓」即本招股章程本節上文「—2.1重大合約概要」一段所述的(d)重大合約)，為本公司的利益承讓(當中包括)下列商標(全部對本集團而言屬重大)：

## 於中國註冊的商標(附註1)

序號	商標	類別	註冊編號	有效期
1.	<b>CLIFFORD MODERN LIVING</b>	35	11142220	2013年11月21日至 2023年11月20日
2.	<b>CLIFFORD MODERN LIVING</b>	36	11142305	
3.	<b>CLIFFORD MODERN LIVING</b>	44	11142671	
4.	<b>CLIFFORD MODERN LIVING</b>	37	11142432	2013年11月14日至 2023年11月13日
5.	<b>CLIFFORD MODERN LIVING</b>	39	11142482	
6.	<b>CLIFFORD MODERN LIVING</b>	43	11142638	
7.	<b>CLIFFORD MODERN LIVING</b>	40	11142549	2013年11月28日至 2023年11月27日
8.	<b>CLIFFORD MODERN LIVING</b>	41	11142594	2014年4月21日至 2024年4月20日
9.	<b>CLIFFORD MODERN LIVING</b>	45	11150370	2014年1月7日至 2024年1月6日

序號	商標	類別	註冊編號	有效期
10.		35	11255972	2013年12月21日至 2023年12月20日
11.		36	11256035	
12.		39	11256034	
13.		40	11256108	
14.		43	11256167	
15.		37	11255982	2014年4月21日至 2024年4月20日
16.		41	11256146	2014年1月28日至 2024年1月27日
17.		44	11256212	2014年1月14日至 2024年1月13日
18.		45	11256250	2014年1月14日至 2024年1月13日
19.		36	10460022	2013年7月21日至 2023年7月20日
20.	Big Brother	43	10173825	2013年2月28日至 2023年2月27日
21.	老朋	43	11207353	2013年12月7日至 2023年12月6日
22.		43	4056577	2007年4月14日至 2017年4月13日 (附註2)
23.	祈福藥膳坊	43	9687643	2012年11月14日至 2022年11月13日
24.		43	11375360	2014年1月21日至 2024年1月20日
25.		43	12622154	2015年3月28日至 2025年3月27日

序號	商標	類別	註冊編號	有效期
26.		45	10783196	2013年6月28日至 2023年6月27日
27.		45	12842505	2015年4月14日至 2025年4月13日
28.		45	13563009	2015年6月14日至 2025年6月13日
29.		36	10995937	2013年9月28日至 2023年9月27日
30.		37	9804907	2012年11月28日至 2022年11月27日
31.		35	9919787	2012年12月21日至 2022年12月20日
32.		35	11176223	2013年11月28日至 2023年11月27日
33.		35	10019605	2013年2月7日至 2023年2月6日
34.		41	10241031	2013年2月7日至 2023年2月6日
35.		30	6807040	2010年4月21日至 2020年4月20日
36.		29	4056579	2016年5月28日至 2026年5月27日 (附註2)
37.		30	4056578	
38.		32	4854272	2008年5月14日至 2018年5月13日
39.		33	4854273	

序號	商標	類別	註冊編號	有效期
40.		41	4854271	2009年7月21日至 2019年7月20日
41.		43	10432681	2013年4月28日至 2023年4月27日
42.		37	9804839	2012年11月28日至 2022年11月27日
43.		43	9805066	2012年10月7日至 2022年10月6日
44.		43	10068442	2012年12月14日至 2022年12月13日
45.		35	10783160	2013年6月28日至 2023年6月27日
46.		40	10995764	2013年9月28日至 2023年9月27日
47.		43	10995704	2014年6月7日至 2024年6月6日
48.		44	10995627	2013年9月28日至 2023年9月27日
49.		35	10995878	2013年9月28日至 2023年9月27日
50.		45	10996007	2013年11月14日至 2023年11月13日
51.		37	10460061	2013年4月21日至 2023年4月20日
52.		40	10460068	
53.		44	10460078	
54.		45	10460085	2013年3月28日至 2023年3月27日



序號	商標	類別	註冊編號	有效期
55.		43	10068452	2013年1月7日至 2023年1月6日
56.		37	10994991	2013年10月14日至 2023年10月13日
57.		43	6446721	2010年4月14日至 2020年4月13日
58.	Fresh Life Tea & Deserts	40	17818312	2016年10月14日至 2026年10月13日
59.	Fresh Life Tea & Deserts	43	17818203	2016年10月14日至 2026年10月13日
60.	Fresh Life Tea & Deserts	44	17818427	2016年10月14日至 2026年10月13日

附註：

- (1) 祈福商標已根據商標轉讓之條款向本公司轉讓商標。
- (2) 該商標由祈福投資有限公司(私人集團成員)轉讓予祈福商標，相關登記程序已於2008年4月14日完成。有效期標示於「有效期」一欄，有效期從該商標註冊或最近期的重續之日而非各轉讓之日起計。

#### 於香港註冊的商標(附註)

商標	類別	註冊編號	有效期
	35-37, 39, 41-45	303570165	2015年10月20日至 2025年10月19日
			

附註：舊控股公司已根據商標轉讓之條款向本公司轉讓商標。

以上商標的轉移及註冊流程自商標協議簽定起開始。在中國，商標擁有權的轉移於國家工商行政管理局商標局頒佈協議後生效。完成各自的轉移註冊流程後，本集團將成為以上商標的註冊擁有人。

於最後實際可行日期，以下我們相信對業務而言屬重大的商標須申請商標註冊及／或續領申請，而尚未獲得註冊：

序號	商標	類別	申請編號	申請地點	申請人姓名
1.	天下毛湘	43	18719623	中國	祈福商標(附註)
2.		43	18896556	中國	祈福商標(附註)
3.		43	18899029	中國	祈福商標(附註)
4.	泰出色	43	18665783	中國	祈福商標(附註)
5.		43	19074232	中國	祈福商標(附註)

附註：祈福商標已根據商標轉讓之條款向本公司轉讓註冊及／或重續商標之申請，而我們將於完成各轉讓及／或登記程序後成為該等商標的註冊擁有人。

根據商標許可協議批准的商標

根據日期為2016年10月21日的商標許可協議(「商標許可協議」)(本招股章程本節上文「—2.1重大合約概要」一段所述的重大合約(e))，本公司獲祈福商標批准使用以下商標：

編號	商標	等級	登記號	有效期
1.	祈福	36	776142	2015年1月21日至 2025年1月20日 (附註1)
2.	CLIFFORD	36	10427070	2013年5月7日至 2023年5月6日
3.	祈福	43	5653875	2009年12月28日至 2019年12月27日
4.	CLIFFORD	43	10427245	2013年5月7日至 2023年5月6日
5.	CLIFFORD	36	778857	2015年2月28日至 2025年2月27日 (附註1)
6.	祈福	41	1025734	2007年6月7日至 2017年6月6日 (附註2)
7.	CLIFFORD	41	983611	2007年4月14日至 2017年4月13日 (附註2)

附註：

1. 上述商標由祈福投資有限公司(私人集團成員)轉讓予祈福商標，相關登記程序已於2006年7月7日完成。有效期標示於「有效期」一欄，有效期從該商標註冊或最近期的重續之日而非各轉讓之日起計。
2. 上述商標由廣州市番禺祈福新邨房地產有限公司(私人集團成員)轉讓予祈福商標，相關登記程序已於2006年2月21日完成。有效期標示於「有效期」一欄，有效期從該商標註冊或最後續期之日而非轉讓之日起計。

*已註冊或待註冊商標的類別*

以上各類別主要包括的產品及／或服務：

- (i) 類別29 — 肉類、魚類、家禽及野味；肉汁；醃漬、乾製及煮熟的水果及蔬菜；果凍、果醬、蜜餞；蛋；奶及乳製品；食用油及油脂；
- (ii) 類別30 — 咖啡、茶、可可、糖、米、食用澱粉、西米；咖啡代用品；麵粉及穀類製品；麵包、糕點及糖果；冰製食品；蜂蜜；糖漿；鮮酵母、發酵粉；食鹽、芥末；醋；醬料（調味品）；香料；飲用冰；
- (iii) 類別32 — 啤酒、礦泉水、汽水及其他不含酒精的飲料；水果飲料及果汁；糖漿及其他供飲用的製劑；
- (iv) 類別33 — 含酒精的飲料（啤酒除外）；
- (v) 類別35 — 廣告、實業管理、實業經營、辦公事務；
- (vi) 類別36 — 保險、金融、貨幣事務、地產事務；
- (vii) 類別37 — 房屋建築、維修、安裝服務；
- (viii) 類別39 — 運輸、商品包裝及貯存、旅行安排；
- (ix) 類別40 — 材料處理；
- (x) 類別41 — 教育、提供培訓、娛樂、體育及文化活動；
- (xi) 類別42 — 科學及技術服務及與之相關的研究及設計服務；工業分析及研究服務；電腦硬件與軟件的設計及開發；
- (xii) 類別43 — 食物及飲料供應服務、臨時住宿；
- (xiii) 類別44 — 醫療服務、獸醫服務、人類或動物衛生及美容服務、農業、園藝及林業服務；及
- (xiv) 類別45 — 為保護財產及人身安全的服務；由他人提供，以滿足個人需要的私人及社會服務。

**(b) 域名**

於最後實際可行日期，本集團的成員公司已註冊以下對我們的業務而言乃屬重大的域名：

序號	域名	註冊人	註冊日	到期日
1.	www.cliffordmodernliving.com	廣州市祈福 藥膳坊餐飲	2012年 5月25日	2022年 5月25日
2.	www.cliffordmodernliving.cn	廣州市祈福 藥膳坊餐飲	2012年 6月2日	2022年 6月2日
3.	www.cliffordmodernliving.com.cn	廣州市祈福 藥膳坊餐飲	2012年 6月2日	2022年 6月2日

除以上所述外，概無其他對本集團業務屬或可能屬重大的物品或服務商標、專利、其他知識或工業產權。

**3. 董事及主要股東的其他資料****3.1 權益披露****(a) 本公司之董事及主要行政人員於本公司及我們的相聯法團之股份、相關股份及債權證中擁有的權益及淡倉**

緊隨全球發售及資本化發行完成後，以及不計及因行使超額配股權可能發行的任何股份及根據首次公開發售前購股權計劃及購股權計劃已經授出或可能授出的任何購股權獲行使而可能發行的任何股份的情況下，本公司各董事及主要行政人員於本公司及我們的相聯法團(定義見證券及期貨條例第XV部)之股份、相關股份及債權證中擁有權益或淡倉，且根據證券及期貨條例第XV部第7及第8分部將須知會本公司及聯交所(包括彼等根據證券及期貨條例之條文被認為或視作擁有的權益及淡倉)；或根據證券及期貨條例第352條將須於該

節予備存之登記冊記錄；或根據上市規則附錄10所載列之上市發行人董事進行證券交易之標準守則（「證券交易標準守則」）將須於股份上市後知會本公司及聯交所，該等權益及淡倉如下：

董事姓名	權益性質／ 身份	相關公司 (包括相聯法團)	於相關公司 的股份數目 (或註冊資 本數目，視 情況而定)	股權的 概約 百分比
孟女士	受控制 法團權益	本公司(附註1)	750百萬	75%
孟女士	實益擁有人	本公司	5百萬 (附註2)	0.5%
孫偉剛	實益擁有人	本公司	2.5百萬 (附註2)	0.25%
梁昭坤	實益擁有人	本公司	2.5百萬 (附註2)	0.25%
梁玉華	實益擁有人	本公司	2.5百萬 (附註2)	0.25%
劉興	實益擁有人	本公司	2.5百萬 (附註2)	0.25%

附註：

- (1) Elland Holdings由孟女士所全資擁有。緊隨全球發售及資本化發行完成後(以及假設並無行使超額配股權)，Elland Holdings將擁有本公司75%的已發行股本。憑藉證券及期貨條例，孟女士被視為於Elland Holdings實益擁有的所有股份中擁有權益。
- (2) 此代表於行使授予有關董事各自的首次公開發售前購股權時或會向有關董事配發及發行的最高股數。就該等五名董事而言，首次公開發售前購股權或會於(i)緊隨上市日期後六個月期間屆滿後的營業日開始；及(ii)上市日期起計五(5)年及六(6)個月內隨時行使。於行使首次公開發售前購股權時認購每股股份的行使價相等於最終發售價的90%。

除於本招股章程「歷史、發展及重組」一節所述外，董事或彼等緊密聯繫人概無於本招股章程日期前的兩年內與本集團進行任何交易。

**(b) 主要股東權益**

就本公司任何董事或主要行政人員所知，於全球發售及資本化發行完成後，以及不計及因行使超額配股權而可能發行的股份及根據首次公開發售前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發行的任何股份的情況下，以下人士(本公司董事或主要行政人員除外)將於股份或相關股份中擁有權益或淡倉，而該等權益或淡倉根據證券及期貨條例第XV部第2及第3分部的條文，須向本公司及聯交所披露，或直接或間接於本集團任何其他成員公司的已發行有投票權股份中擁有10%或以上權益：

姓名	持有股份 數目	股權的 概約百分比	身份／權益性質
Elland Holdings (附註1及2)	750百萬(L) (附註1)	75%	實益擁有
孟女士(附註2)	750百萬(L)	75%	受控制法團權益
孟女士的配偶(附註3)	755百萬(L)	75.5%	配偶權益
孟女士(附註4)	5百萬(L)	0.5%	實益擁有人

附註：

1. 字母「L」表示該人士於股份中的好倉，此並無考慮根據穩定價格操作人(作為借股人)及Elland Holdings(放股人)訂立的借股協議所牽涉的最多37.5百萬股股份。
2. Elland Holdings由孟女士所全資擁有。
3. 孟女士的配偶為孟女士的配偶。憑藉證券及期貨條例，孟女士的配偶被視為於孟女士所持股份中擁有權益。
4. 此代表於行使授予有關個別人士的首次公開發售前購股權時或會向其配發及發行的最高股數。首次公開發售前購股權或會於(i)緊隨上市日期後六個月期間屆滿後的營業日開始；及(ii)上市日期起計五(5)年及六(6)個月內隨時行使。於行使首次公開發售前購股權時認購每股股份的行使價相等於最終發售價的90%。

除以上所述外及就董事所知，緊隨全球發售及資本化發行完成後，以下人士直接於我們的附屬公司的已發行有投票權股份中擁有10%或以上權益：

附屬公司名稱	該附屬公司的主要股東	股權概約百分比
中國番禺物業管理公司	中國一號合資夥伴 (國有企業)	24.5%

除上文披露者外，董事並不知悉任何其他人士將在緊隨全球發售及資本化發行完成後(不計及因行使超額配股權而可能發行的任何股份及因根據首次公開發售前購股權計劃及購股權計劃已經或可能授出的任何購股權獲行使而可能須予發行的任何股份)於我們的股份或相關股份中擁有權益或淡倉，並須根據證券及期貨條例第XV部第2及第3分部的條文向我們及聯交所披露，或該等人士將直接或間接於本公司或其任何附屬公司的已發行有投票權股份中擁有10%或以上權益。

### 3.2 董事的服務合約及委任狀

#### 執行董事

各執行董事均已與本公司訂立服務合約，據此，彼等同意擔任執行董事，初步任期自2016年11月1日起計為期三年。

各執行董事各自的基本薪酬及董事袍金載列如下(2016年12月31日後可由董事酌情決定每年增加，惟加薪幅度不超過緊接加薪前年薪或董事袍金的25%)。此外，各執行董事可獲酌情管理花紅，惟於本公司任何財政年度應付予所有執行董事的花紅總額不得超過本公司該財政年度的本集團經審計純利(除稅、少數股東權益及該花紅的支出後，但未計非經常項目支出)的20%。執行董事不得就應付予彼的



管理花紅金額於任何董事決議案投票。我們的執行董事現時年度薪酬如下：

姓名	總薪酬 人民幣
孟女士	147,600
孫偉剛先生	600,437
梁昭坤先生	484,128
梁玉華女士	627,600

### 非執行董事及獨立非執行董事

各非執行董事及獨立非執行董事已獲委任，初步任期自2016年11月1日起計為期三年。我們的非執行董事及各獨立非執行董事的董事袍金為每年180,000港元。除董事袍金外，我們的非執行董事及獨立非執行董事概不應就彼等各自的職務收取任何其他酬金。

除上述所披露者外，董事概無與本公司或我們的任何附屬公司訂立或擬訂立服務合約，惟於一年內到期或可由僱主於一年內終止而毋須支付補償(法定補償除外)的合約除外。

### 3.3 董事及高級管理人員之酬金

- (i) 就截至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，本集團付予及授予董事的董事袍金、薪酬、住房津貼、其他津貼及實物利益總額分別約為人民幣350,000元、人民幣373,000元、人民幣529,000元及人民幣853,000元。
- (ii) 根據現時有效的安排，截至2016年12月31日止年度，本集團應付總酬金(不包括酌情花紅)及董事(包括彼等各自身份為董事的獨立非執行董事)應收取的實物利益估計約為人民幣2.12百萬元。
- (iii) 截至2015年12月31日止三個年度各年以及截至2016年5月31日止五個月，概無董事或任何本集團成員公司的任何以往董事或五名最高薪酬人士獲支付任何款項(i)作為加入本公司或加入本公司後的獎金或(ii)離任本集團任何成員公司的董事職位或與管理本集團任何成員公司事務有關之任何其他職位的補償。
- (iv) 截至2015年12月31日止三個年度各年以及截至2016年5月31日止五個月，概無董事放棄或同意放棄任何酬金的安排。

### 3.4 免責聲明

- (a) 除於本招股章程本附錄上文「—3.1 權益披露— (a) 本公司之董事及主要行政人員於本公司及我們的相聯法團之股份、相關股份及債權證中擁有的權益及淡倉」一段所披露者外，本公司董事或主要行政人員概無於本公司及我們的相聯法團(定義見證券及期貨條例第XV部)之股份、相關股份及債權證中擁有任何權益或淡倉，且根據證券及期貨條例第XV部第7及第8分部將須知會本公司及聯交所(包括彼等根據證券及期貨條例之條文被認為或視作擁有的權益及淡倉)；或根據證券及期貨條例第352條將須於該節予備存之登記冊記錄；或根據標準守則，股份一經在聯交所上市，將須知會本公司及聯交所。
- (b) 除於本招股章程本附錄上文「—3.1 權益披露— (b) 主要股東權益」一段及本招股章程「主要股東」一節所披露者外，就本公司任何董事或主要行政人員所知，概無人士(本公司董事及主要行政人員除外)於股份或相關股份中擁有權益或淡倉，並須根據證券及期貨條例第XV部第2及第3分部的條文向本公司及聯交所披露，或於本集團任何其他成員公司的已發行有投票權股份一經在聯交所上市後，直接或間接於該等股份中擁有10%或以上權益。
- (c) 除於本招股章程「歷史、發展及重組」、「與控股股東的關係」及「持續關連交易」等節所披露外，概無董事或列於本附錄下文「—6.6 專家資格」一段的任何人士在本公司的發起中擁有權益或於緊接本招股章程刊發前兩年內由本集團任何成員公司收購、出售或租賃或本集團任何其他成員公司擬收購、出售或租賃的任何資產中擁有權益。
- (d) 除於本招股章程「歷史、發展及重組」、「與控股股東的關係」及「持續關連交易」等節所披露外，概無董事在於本招股章程日期仍然有效，且性質或情況不尋常或對本集團業務屬關係重大的任何與本集團的合約或安排中擁有重大權益。
- (e) 除與包銷協議有關外，本附錄下文列於「—6.6 專家資格」一段中

的人士於本集團任何成員公司概無控股權或可認購或提名他人認購本集團任何成員公司證券的權利(不論是否可依法強制執行)。

- (f) 除包銷協議外，本招股章程本附錄下文列於「一6.6專家資格」一段中的人士概無於本招股章程日期仍然有效且對本集團整體業務屬關係重大的任何合約或安排中擁有重大權益。
- (g) 除於本招股章程本附錄上文「一3.2董事的服務合約及委任狀」一段所披露者外，董事概無與本公司或本集團任何成員公司訂立或擬訂立任何服務協議，惟於一年內到期或可由僱主於一年內終止而毋須支付補償(法定補償除外)的合約除外。
- (h) 除於本招股章程「業務」一節內披露外，董事或彼等各自的緊密聯繫人或任何股東(就董事所知悉，即擁有本公司5%或以上的已發行股本的股東)在往績記錄期間於本集團的任何五大客戶或五大供應商中擁有任何權益。
- (i) 除於本招股章程「歷史、發展及重組」、「董事及高級管理層」及「與控股股東的關係」等節所披露者外，概無董事於本集團業務外，擁有與本集團業務有或可能有直接或間接競爭的其他任何業務之權益。

#### 4. 首次公開發售前購股權計劃及購股權計劃

##### 4.1 首次公開發售前購股權計劃

###### (a) 條款概要

首次公開發售前購股權計劃旨在表揚及獎勵本集團若干董事、高級管理人員、僱員及前僱員對本集團業務增長與發展及股份在主板上市所作的貢獻。當時的唯一股東於2016年10月21日通過書面決議案採納的首次公開發售前購股權計劃主要條款與購股權計劃的條款類似，惟下列條款除外：

- (i) 合資格參與者的類別與第4.2(a)(ii)段所規定者不同；
- (ii) 首次公開發售前購股權計劃的股份認購價由董事會釐定為等如最終發售價的90%；
- (iii) 第4.2(a)(iii)(b)、4.2(a)(iv)及4.2(a)(v)段分別所述的一般計劃上

限、各準承授人的個人上限及向關連人士授出購股權的限制並不適用；

- (iv) 當時的唯一股東於2016年10月21日通過書面決議案，無條件採納首次公開發售前購股權計劃的規則，惟須待聯交所上市委員會於本招股章程日期起計30日或之前批准因行使根據首次公開發售前購股權計劃授出的購股權而將予發行的任何股份上市及買賣後，方可行使根據該計劃授出的購股權，否則所授的購股權及首次公開發售前購股權計劃將告失效；
- (v) 董事僅可於2016年10月21日或之前根據首次公開發售前購股權計劃隨時授出購股權；
- (vi) 董事根據首次公開發售前購股權計劃所授出的購股權，可於有關授出日期起至2016年10月21日前接納；及
- (vii) 倘於購股權根據首次公開發售前購股權計劃仍可行使期間，本公司將利潤或儲備撥充資本、進行供股、股份拆細或合併或削減股本，則首次公開發售前購股權計劃或任何購股權所涉及的股份數目與面值及／或有關購股權的認購價及／或根據首次公開發售前購股權計劃授出的購股權所包括的股份數目，將會作出以下第4.2(a)(xxiv)段所指的調整，惟第4.2(a)(xxiv)段分段(d)並不適用於首次公開發售前購股權計劃及據此授出的購股權。

接納首次公開發售前購股權計劃所授購股權時須支付1港元的對價。

#### **(b) 首次公開發售前購股權計劃現狀**

於最後實際可行日期，授予本集團若干董事、高級管理層及僱員的首次公開發售前購股權合共認購21,175,000股股份，佔(i)緊隨全球發售及資本化發行完成後本公司已發行股本約2.12% (不計及因行使超額配股權或該等首次公開發售前購股權以及根據購股權計劃可能

授出的任何購股權而須予配發及發行的任何股份)及(ii)假設所有首次公開發售前購股權同時獲行使，緊隨全球發售及資本化發行完成後本公司已發行股本約2.07%(不計及因行使超額配股權或根據購股權計劃可能授出的任何購股權而須予配發及發行的任何股份)。

根據首次公開發售前購股權計劃或購股權計劃授出的購股權於未來獲行使而發行股份後，由於流通在外的股份數目增加，可能導致股東的所有權比例降低，並可能對每股收益及每股資產淨值產生稀釋效應。於上市日期，首次公開發售前購股權相關的股份佔已擴大股本的2.07%(假設概無行使超額配股權或任何首次公開發售前購股權，且概無因行使購股權計劃授出的購股權而發行任何股份)。

若首次公開發售前購股權獲全數行使，這將會對股東的股權產生約2.12%的稀釋效應及對每股收益產生約2.07%的稀釋效應。

根據香港財務報告準則，根據首次公開發售前購股權計劃及購股權計劃授予僱員的購股權成本將參考授出購股權日期的公平值，從本集團於歸屬期內的收益表中扣除。因此，本集團的盈利能力可能遭受不利影響。

按承授人類別授出首次公開發售前購股權的明細載列如下：

承授人類別	承授人數	首次公開發售前購股權項下相關股份數目
董事(包括執行及非執行董事)	5	15,000,000
本集團高級管理層及 本公司公司秘書	5	4,000,000
本集團現有僱員	17	2,175,000

除上文所披露者外，並無根據首次公開發售前購股權計劃授出或將授出購股權。

根據首次公開發售前購股權計劃，所有首次公開發售前購股權的行使價為最終發售價的90%，而可於(i)緊隨上市日期後的六個月期間屆滿後的工作天起至(ii)上市日期起計第五(5)年零六(6)個月當日止隨時予以行使。

身為本公司關連人士的承授人(包括所有執行董事)已向本公司、

聯交所及單一保薦人承諾，彼等將不會行使首次公開發售前購股權，而導致公眾股東所持有的股份低於本公司已發行股本的25%。

本公司已向聯交所上市委員會申請批准於根據首次公開發售前購股權獲行使時將予配發及發行的股份上市及買賣。

**(c) 流通在外的首次公開發售前購股權**

於最後實際可行日期，根據首次公開發售前購股權計劃授出的流通在外的首次公開發售前購股權的詳情如下：

承授人名稱 (於本集團的職位) (附註1)	地址	首次公開發售前	首次公開發售前	行使價	行使期
		購股權獲悉數	購股權獲悉數		
		行使時將予發行之股份數目	行使後的本公司經擴大已發行之股份百分比		

有權認購1,000,000股股份或以上的承授人

**董事**

孟女士 (主席兼執行董事)	香港赤柱赤柱灘道5號 Stanley Crest C座	5,000,000	0.49	見附註3	見附註4
孫偉剛 (執行董事)	九龍深水埗爾登華庭大埔 道369號3座8樓A室	2,500,000	0.24	見附註3	見附註4
梁昭坤 (執行董事)	香港北角書局街18號 樂嘉中心1座20樓D室	2,500,000	0.24	見附註3	見附註4
梁玉華 (執行董事)	中國廣州市番禺 祈福新邨3A28	2,500,000	0.24	見附註3	見附註4

承授人名稱 (於本集團的職位) (附註1)	地址	首次公開	首次公開	行使價	行使期
		發售前 購股權獲悉數 行使時將予 發行之股份 數目	發售前 購股權獲悉數 行使後的 本公司經擴大 已發行 股本百分比 (附註2)		
劉興 (非執行董事)	中國廣州市番禺祈福新邨 倚湖灣11座1807室	2,500,000	0.24	見附註3	見附註4
有權認購1,000,000股股份或以上的承授人					
高級管理層					
余定謙 (本公司之公司秘書)	香港將軍澳將軍澳中心6座 28樓A室	1,500,000	0.15	見附註3	見附註4
陳宇雄 (物業管理服務 首席營運官)	中國廣州市海珠區金沙路 33號302室	1,250,000	0.12	見附註3	見附註4
有權認購1,000,000股股份以下的承授人					
高級管理層					
鄧正川 (零售服務總經理)	中國廣州市越秀區原道路5 號604室	500,000	0.05	見附註3	見附註4
岑家殷 (餐飲服務總經理)	中國廣東省四會市石狗鎮 村委會合龍村49號	500,000	0.05	見附註3	見附註4

承授人名稱 (於本集團的職位) (附註1)	地址	首次公開	首次公開	行使價	行使期
		發售前 購股權獲悉數 行使時將予 發行之股份 數目	發售前 購股權獲悉數 行使後的 本公司經擴大 已發行 股本百分比		
陳哲臻 (本集團人力 資源經理)	中國廣州市海珠區寶豐街 4號901室	250,000	0.02	見附註3	見附註4
<b>本集團現有僱員</b>					
陳淵 (物業管理服務 財務經理)	中國廣州市番禺區祈福新 村倚湖居倚湖街11座 2503房	250,000	0.02	見附註3	見附註4
單進彥 (配套生活服務監事)	中國廣東省高要南岸高口 居委路8號祈福海岸南 2座907室	250,000	0.02	見附註3	見附註4
彭國柱 (餐飲服務經理)	中國廣州市海珠區 濱江二巷13號309房	250,000	0.02	見附註3	見附註4
梁衛堯 (配套生活服務經理)	中國廣州市海珠區將軍 直街19號附3號401室	250,000	0.02	見附註3	見附註4
黃少媚 (物業管理服務 總經理)	中國廣州市番禺區德勝路 95號2座202室	250,000	0.02	見附註3	見附註4



承授人名稱 (於本集團的職位) (附註1)	地址	首次公開	首次公開	行使價	行使期
		發售前 購股權獲悉數 行使時將予 發行之股份 數目	發售前 購股權獲悉數 行使後的 本公司經擴大 已發行 股本百分比 (附註2)		
林輝 (物業管理服務 副總經理)	中國廣州市番禺區東環路 163號橋華樓6樓604室	250,000	0.02	見附註3	見附註4
鄧書英 (餐飲服務分店經理)	中國廣東省連州市龍坪鎮 太平村民委員會太平村 135號	125,000	0.01	見附註3	見附註4
郭陽 (物業管理服務 區域經理)	中國廣東省肇慶市端州區 建設三路28號華美居 第5期C座907室	125,000	0.01	見附註3	見附註4
麥偉生 (零售服務經理)	中國廣州市番禺區 祈福新村祈福名都花園 6座2503室	50,000	0.005	見附註3	見附註4
盧潔聯 (餐飲服務經理)	中國廣州市番禺區鐘村鎮 十字街散坊長巷16號	50,000	0.005	見附註3	見附註4

承授人名稱 (於本集團的職位) (附註1)	地址	首次公開	首次公開	行使價	行使期
		發售前 購股權獲悉數 行使時將予 發行之股份 數目	發售前 購股權獲悉數 行使後的 本公司經擴大 已發行 股本百分比		
蔣振業 (物業管理服務 副總經理)	中國廣州市番禺區祈福新 村綠怡15街1樓26B	50,000	0.005	見附註3	見附註4
蘇志洲 (物業管理服務 總經理)	中國廣東省高要市回龍鎮 槎塘村委會槎村2隊	50,000	0.005	見附註3	見附註4
袁奇偉 (物業管理服務經理)	中國廣州市番禺區 萬頃沙鎮保豐下路1號	50,000	0.005	見附註3	見附註4
鐘文雄 (物業管理服務 分區經理)	中國廣州市海珠區 教和路137號402室	50,000	0.005	見附註3	見附註4
劉柱剛 (物業管理服務經理)	中國湖南省永州市冷水灘 區普利橋鎮小里橋村劉 2隊15號	50,000	0.005	見附註3	見附註4

承授人名稱 (於本集團的職位) (附註1)	地址	首次公開	首次公開	行使價	行使期
		發售前 購股權獲悉數 行使時將予 發行之股份 數目	發售前 購股權獲悉數 行使後的 本公司經擴大 已發行 股本百分比 (附註2)		
潘耀輝 (物業管理服務 副經理)	中國廣東省高要市南岸府 前大街2號海悅區海景豪 苑A梯602房	50,000	0.005	見附註3	見附註4
尹燕芬 (餐飲服務分店經理)	中國廣東省清遠市清城區 橫荷大有管理區中二村 46號	25,000	0.002	見附註3	見附註4

## 附註：

1. 各承授人於接納首次公開發售前購股權後，將被視作已向本公司承諾，其將就接納向其授出的購股權、根據首次公開發售前購股權計劃的規則持有及行使其購股權、於行使其購股權後向其配發及發行股份以及持有該等股份而遵守所有適用法律、規則及規例(包括所有彼須遵守之所適用外匯控制、財政及其他法律)。
2. 該等百分比根據緊隨全球發售及資本化發行完成後的1,021,175,000股已發行股份計算，並假設已悉數行使所有首次公開發售前購股權，惟不計及行使超額配股權或根據購股權計劃可能授出的任何購股權而須予配發及發行的任何股份。
3. 根據首次公開發售前購股權計劃，因應所有首次公開發售前購股權而定的每股股份行使價應為最終發售價的90%。
4. 所有首次公開發售前購股權應在以下期間隨時可予行使：(i)緊隨上市日期六個月期間屆滿後該營業日開始，及(ii)上市日期後五(5)年六(6)個月當日為止。

假設超額配股權並未被行使，全數行使根據首次公開發售前購股權計劃授出的所有購股權之前及之後本公司的持股架構如下：

	緊隨全球發售及 資本化發行完成後 (假設超額配股權 並未被行使， 且並無根據購股權計劃 授出購股權)， 但根據首次公開發售前 購股權計劃授出的 購股權獲行使 之前的持股		緊隨全球發售及 資本化發行完成後 (假設超額配股權 並未被行使， 且並無根據購股權計劃 授出購股權)， 且根據首次公開發售前 購股權計劃授出的 購股權獲悉數行使 之後的持股	
	股份數目	持股百分比	股份數目	持股百分比
<b>董事</b>				
孟女士	5,000,000	0.500	5,000,000	0.490
孫偉剛	2,500,000	0.250	2,500,000	0.245
梁昭坤	2,500,000	0.250	2,500,000	0.245
梁玉華	2,500,000	0.250	2,500,000	0.245
劉興	2,500,000	0.250	2,500,000	0.245
<b>高級管理層</b>				
余定謙	1,500,000	0.150	1,500,000	0.146
陳宇雄	1,250,000	0.125	1,250,000	0.122
鄧正川	500,000	0.050	500,000	0.049
岑家殷	500,000	0.050	500,000	0.049
陳哲臻	250,000	0.025	250,000	0.024
<b>本集團現有僱員</b>				
陳淵	250,000	0.025	250,000	0.024
單進彥	250,000	0.025	250,000	0.024
彭國柱	250,000	0.025	250,000	0.024
梁衛堯	250,000	0.025	250,000	0.024
黃少媚	250,000	0.025	250,000	0.024
林輝	250,000	0.025	250,000	0.024
鄧書英	125,000	0.013	125,000	0.012
郭陽	125,000	0.013	125,000	0.012
麥偉生	50,000	0.005	50,000	0.005
盧潔聯	50,000	0.005	50,000	0.005
蔣振業	50,000	0.005	50,000	0.005
蘇志洲	50,000	0.005	50,000	0.005
袁奇偉	50,000	0.005	50,000	0.005
鐘文雄	50,000	0.005	50,000	0.005
劉柱剛	50,000	0.005	50,000	0.005
潘耀輝	50,000	0.005	50,000	0.005
尹燕芬	25,000	0.003	25,000	0.002
總計	<u>21,175,000</u>	<u>2.118</u>	<u>21,175,000</u>	<u>2.074</u>

### 首次公開發售前購股權計劃對每股收益的影響

於上市日期，首次公開發售前購股權相關的股份佔已擴大股本的2.12%（假設所有首次公開發售前購股權並未獲行使，並無因行使根據購股權計劃授出的購股權而發行的任何股份）。若首次公開發售前購股權獲全數行使，這將會對股東的股權產生約2.07%的稀釋效應及對每股收益產生約2.07%的稀釋效應。

## 4.2 購股權計劃

### (a) 條款概要

以下為我們當時唯一股東於2016年10月21日通過一項書面決議案有條件採納的購股權計劃的主要條款概要：

#### (i) 計劃目的

購股權計劃旨在使本集團可向經甄選的參與者授出購股權，以激勵或獎勵彼等對本集團所作貢獻。董事認為，由於參與者基礎擴大，購股權計劃將有助本集團獎勵僱員、董事及其他經甄選的參與者對本集團所作的貢獻。鑒於董事可按個別情況釐定任何須達到的表現目標及購股權可行使前須持有的最短時間，加上購股權的行使價在任何情況下均不得低於上市規則規定的價格或董事可能釐定的較高價格，故預期購股權承授人將致力為本集團的發展作出貢獻，從而令股份市價上升，以透過獲授的購股權而得益。

#### (ii) 可參與人士

董事可全權酌情決定邀請任何屬於下列任何參與者類別的人士接納可認購股份的購股權：

- (a) 本公司、我們任何附屬公司或本集團任何成員公司持有股權的任何主體（「所投資主體」）的任何全職或兼職僱員（包括任何執行董事，但不包括任何非執行董事）；
- (b) 本公司、我們任何附屬公司或任何所投資主體的任何非執行董事（包括獨立非執行董事）；
- (c) 本集團任何成員公司或任何所投資主體的任何貨品或服務供應商；

- (d) 本集團任何成員公司或任何所投資主體的任何客戶；
- (e) 為本集團任何成員公司或任何所投資主體提供研究、開發或其他技術支援的任何人士或主體；
- (f) 本集團任何成員公司或任何所投資主體的任何股東或本集團任何成員公司或任何所投資主體所發行任何證券的持有人；
- (g) 本集團任何成員公司或任何所投資主體在任何業務範疇或業務發展的專業或其他方面的諮詢人或顧問；
- (h) 曾經或可能藉合資經營、業務聯盟或其他業務安排而對本集團發展及增長作出貢獻的任何其他群組或類別的參與者；

以及就購股權計劃而言，可向由屬於上述任何類別參與者的人士或多名人士全資擁有的任何公司授出購股權的要約。

為免生疑問，本公司各屬於任何上述參與者類別的人士授出可認購股份或本集團其他證券的購股權時，除非董事另有指明，否則有關購股權不應被視作根據購股權計劃授出。

上述任何類別的參與者是否合資格獲授任何購股權，將由董事根據其認為該等人士對本集團的發展及增長所作的貢獻不時決定。

### (iii) 股數上限

- (a) 因行使根據購股權計劃及本集團採納的任何其他購股權計劃所授出但尚未行使的所有購股權而可能發行的股數上限合共不得超過本公司不時已發行股本的30%。
- (b) 因根據購股權計劃及本集團任何其他購股權計劃將予授出的所有購股權獲行使(就此而言，並不包括根據購股權計劃及本集團任何其他購股權計劃條款而失效者)而可能配發及發行的股份總數合共不得超過於上市日期已發行股份的10%，即100,000,000股股份(「一般計劃上限」)。

- (c) 受上文(a)所限但在不影響下文(d)的情況下，本公司可於股東大會上尋求股東的批准，以更新一般計劃上限，惟因根據購股權計劃及本集團任何其他購股權計劃將予授出的所有購股權獲行使而可能配發及發行的股份總數不得超過批准上限當日已發行股份的10%，並就計算上限而言，之前根據購股權計劃及本集團任何其他購股權計劃所授出的購股權(包括該等根據購股權計劃及本集團任何其他購股權計劃尚未行使、已註銷、失效或已行使者)將不計算在內。本公司向股東發出的通函須載有(其中包括)上市規則第17.02(2)(d)條規定的資料及上市規則第17.02(4)條規定的免責聲明。
- (d) 受上文(a)所限及在不影響上文(c)的情況下，本公司可於股東大會上另外尋求股東批准，以授出超出一般計劃上限的購股權或(倘適用)在取得有關批准前，按上文(c)所述的經擴大上限向本公司特別確認的參與者授出購股權。於該情況下，本公司須向股東寄發通函，而該通函須載有指定參與者的一般描述、將予授出的購股權數目及條款、向指定參與者授出購股權的目的並解釋購股權的條款如何達到該目的，以及上市規則第17.02(2)(d)條規定的其他有關資料及根據上市規則第17.02(4)條規定的免責聲明。

*(iv) 各參與者可獲購股權的上限*

於任何12個月期間因根據購股權計劃及本集團任何其他購股權計劃所授出的購股權獲行使(包括已行使或尚未行使購股權兩者)而已向各承授人發行及可能將向各承授人發行的股份總數不得超過本公司當時已發行股本的1%〔個別上限〕。於直至進一步授出購股權之日(包括該日)止的任何12個月期間進一步授予超出個別上限的購股權須由股東於本公司的股東大會上批准，而有關承授人及其緊密聯繫人(或其聯繫人，倘承授人為關連人士)須放棄投票。將授出的購股權數目及條款(包括行使價)必須於股東批准前釐定，而就計算行使價而言，根據上市規則第17.03(9)條附註(1)，為建議有關進一步授出購股權而舉行董事會會議當日應被視為授出購股權之日。

(v) 向董事、本公司主要行政人員或主要股東或彼等各自的聯繫人授予購股權

- (a) 任何根據購股權計劃授予董事、本公司主要行政人員或主要股東或彼等各自的任何聯繫人的購股權須經獨立非執行董事(不包括身為購股權建議承授人的獨立非執行董事)批准。
- (b) 倘向主要股東或獨立非執行董事或彼等各自的任何聯繫人授出任何購股權，可導致因直至該授出日期(包括該日)止的12個月期間已向有關人士授出或將授出的所有購股權(包括已行使、已註銷及尚未行使者)獲行使而已發行及將予發行的股份：
  - (i) 合共佔已發行股份0.1%以上；及
  - (ii) 按於各授出的要約日期的股份收市價計算，總值超過5百萬港元；

則進一步授出購股權須於股東大會上獲股東批准。本公司必須向股東寄發通函。本公司的承授人、其聯繫人及所有核心關連人士必須於該股東大會上放棄投票，惟已於通函內表示擬在股東大會上投票反對有關決議案的任何關連人士除外。在大會上批准授出有關購股權而作出的任何投票須以投票表決方式進行。向主要股東或獨立非執行董事或彼等各自的任何聯繫人授出購股權的條款任何變動必須獲股東在股東大會上批准。

(vi) 接納及行使購股權的期限

參與者須於授出購股權的要約日期起計21日內接納購股權。

購股權可於董事釐定並通知各承授人的期間內隨時根據購股權計劃的條款行使(該期間須由授出購股權的要約日期起計，但無論如何須於授出購股權日期起計十年內屆滿，惟可根據有關條文提早終止)。除非董事另行決定及在向承授人作出授出購股權的要約中說明，購股權計劃並無規定在可行使購股權前所需持有的最短期限。



(vii) 表現目標

除非董事另行決定並在向承授人作出授出購股權的要約中說明，否則承授人毋須在可行使根據購股權計劃所授任何購股權前達致任何表現目標。

(viii) 股份認購價及購股權的對價

購股權計劃下的股份認購價須由董事釐定，但不得低於(i)授出購股權的要約日期(必須為營業日)在聯交所每日報價表所報以一手或以上股份買賣單位買賣的股份收市價；(ii)緊接授出購股權的要約日期前五個交易日在聯交所每日報價表所報的股份平均收市價；及(iii)股份面值三者中的最高者。

於接納所授購股權時須繳付1港元的象徵式對價。

(ix) 股份地位

(aa) 因行使購股權而配發及發行的股份須受當時有效的本公司組織章程細則的所有條文所規限，並在所有方面均與購股權獲正式行使當日(或倘該日本公司暫停辦理股份登記手續，則為恢復辦理股東登記手續的首日)(「行使日期」)已發行的繳足股款股份享有同等權益。因此，有關的持有人有權享有行使日期當日或之後派付或作出的一切股息及其他分派，惟倘有關記錄日期為行使日期前已宣派或建議或議決派付或作出的任何股息或其他分派則除外。因購股權獲行使而配發及發行的股份於承授人的名稱已作為相關股份持有人載入本公司股東名冊前，並無附有投票權。

(bb) 除文義另有所指外，本段所述「股份」一詞乃指包括本公司不時拆細、合併、重新分類或重組股本後產生的有關面值的本公司普通權益股本的股份。

(x) 作出購股權授出建議的時間限制

當發生可令股價波動之事件或作出可令股價波動之決定後，不得提出授予購股權，直至上述可令股價波動之資料發佈為止。

尤其是於緊接(aa)根據上市規則首次知會聯交所就批准本公司任何年度、半年度、季度期間或任何其他中期期間業績(無論上市規則有否規定)的董事會會議日期；及(bb)本公司刊登其任何年度、半年度，或季度或任何其他中期期間業績(無論上市規則有否規定)的截止日期兩者中的較早者前一個月起至業績公佈之日止期間，不得提出授予購股權。

董事於根據上市規則所規定的證券交易標準守則或本公司所採納的相關守則或證券買賣限制禁止董事買賣股份的期間或時間不得對身為董事的參與者作出任何購股權授出建議。

*(xi) 購股權計劃的期限*

購股權計劃將於購股權計劃獲採納當日起計10年期內維持有效。

*(xii) 終止僱傭時的權利*

倘購股權的承授人屬合資格僱員，且於全面行使其購股權前，因身故、患病或按照僱傭合約退休以外的任何理由或下文第(xiv)分段所述的一個或以上理由被終止僱用而不再為合資格僱員時，購股權(以尚未獲行使者為限)將於終止僱用後第30日失效，且不可再行使(除非董事另行決定)，而在該情況下，該承授人可於本公司董事於有關終止日期後的30日屆滿後可釐定的期限內行使全部或部分購股權(以尚未獲行使者為限)。終止日期將視為該承授人於本集團或所投資主體的最後工作日(不論是否以支付薪金代替通知)。

合資格僱員指本公司、本公司任何附屬公司或任何所投資主體的任何僱員(不論全職或兼職僱員，包括任何執行董事，但不包括非執行董事)。

*(xiii) 身故、患病或退休時的權利*

倘購股權的承授人屬合資格僱員，並於全面行使購股權前，因身故、患病或按照僱傭合約退休而不再為合資格僱員，則其遺產代理人或(倘適用)承授人可於終止僱傭日期(應為承授人於本

集團或所投資主體的最後工作日(不論是否以支付薪金代替通知)後12個月期間內或董事可能釐定的更長時間，行使全部或部分購股權(以尚未獲行使者為限)。

*(xiv) 解僱時的權利*

倘購股權的承授人屬合資格僱員，因持續違反或犯有嚴重過失、或破產或無償債能力或已全面與其債權人訂立任何安排或債務重組協議，或被判任何刑事罪行(董事認為不會令承授人或本集團或所投資主體名譽受損的罪行除外)的理由被終止僱傭而不再為合資格僱員，則其購股權(以尚未獲行使者為限)將於終止作為合資格僱員當日自動失效。

*(xv) 違約時的權利*

倘董事將全權酌情釐定(a)(1)任何購股權的承授人(合資格僱員除外)或其聯繫人違反承授人或其聯繫人(作為一方)與本集團或任何所投資主體(作為另一方)所訂立的任何合約；或(2)承授人破產或無償債能力或受限於任何清盤、結業或類似訴訟程序或全面與其債權人訂立任何安排或債務重組協議；或(3)承授人因終止其與本集團的關係或任何其他原因不能再對本集團的增長及發展作出任何貢獻；及(b)因上文(1)、(2)或(3)所述任何事件而根據購股權計劃授予承授人的購股權失效，其購股權亦會於董事所釐定的日期當日自動失效。

*(xvi) 提出全面收購建議、債務妥協協議或債務償還安排時的權利*

倘本公司對所有股份持有人或除收購人及／或受收購人控制及／或與收購人聯營或一致行動的任何人士以外的所有有關持有人作出全面收購或部分收購建議(不論透過收購建議、股份購回建議或償債安排或其他類似方式)，則本公司應盡力合理促使按相同條款(經作出必要修訂)向所有承授人提出有關收購建議，並假設彼等將因全面行使所獲授購股權而成為股東。倘收購建議成為或宣佈為無條件，則承授人有權在之後直至該收購建議(或任何經修訂收購建議)結束或償債安排下應享權利的記錄日期(視情況而定)為止隨時全面或按承授人就行使其購股權給予本公司的通知的指定限度行使其購股權(以尚未獲行使者為限)。根據上述

者，購股權將於該收購建議(或經修訂收購建議(視情況而定))截止當日或償債安排項下配額的相關記錄日期(視情況而定)自動失效(以尚未獲行使者為限)。

*(xvii) 清盤時的權利*

倘本公司於購股權有效期間提呈主動清盤的決議案，則承授人可在不違反一切適用法例規定下，於考慮及／或通過該決議案日期前不少於兩個營業日隨時向本公司發出書面通知，以行使其全部或其於根據購股權計劃的規定發出的通知所指明數目的購股權(以尚未獲行使者為限)。本公司須於考慮及／或通過該決議案日期不少於前一個營業日，就有關承授人行使其購股權而向其配發及發行相關股份。因此，承授人就按上述方式獲配發及發行的股份，與該決議案日期前一日已發行股份的持有人享有同等權利，可參與本公司清盤時的剩餘資產分派。在此規限下，當時尚未獲行使的所有購股權均於本公司開始清盤時失效及作廢。

*(xviii) 承授人為由合資格參與者全資擁有的公司*

如承授人為一家由一個或多個合資格參與者全資擁有的公司：

- (a) 分段(xii)、(xiii)、(xiv)及(xv)可應用於承授人及該承授人的購股權(經必要修訂)，猶如該等購股權已授予有關合資格參與者，而有關合資格參與者於發生分段(xii)、(xiii)、(xiv)及(xv)所述事件後，該等購股權應據此失效或可予以行使；及
- (b) 授予承授人的購股權將於承授人不再由有關合資格參與者全資擁有的日期失效及作廢，而董事可全權酌情決定該購股權或其任何部分不據此失效或作廢，惟須受董事可能施加的有關條件或限制所限。

*(xix) 調整認購價*

倘本公司進行資本化發行、供股、股份拆細或合併或股本削減，且購股權仍可予以行使，並經本公司當時核數師或獨立財務顧問證明公平合理後，將對股份數目或面值金額、購股權計劃的主題項目及尚未行使的購股權及／或有關購股權的認購價作出有關相應的修改(如有)，惟(a)任何調整應給予承授人有關修改前其可享有的同等比例的已發行股本；(b)發行本集團股份或其他證

券作為交易的對價不得被視為需要進行調整的情況；(c)不得進行可能會導致股份以低於其面值發行的修改，及(d)須不時依照聯交所上市規則及該等規則、守則及指引而作出調整(包括但不限於載列於聯交所日期為2005年9月5日的函件中，有關發行包含稀釋價格因素股份的調整指引上之規則)。此外，關於任何上述調整，除卻就資本化發行所進行的調整外，有關的核數師或獨立財務顧問必須以書面形式向董事確認有關調整以符合上市規則有關條文的規定。

*(xx) 註銷購股權*

註銷已授出但尚未獲行使的購股權必須獲得有關承授人的事先書面同意及董事的批准。

當本公司註銷已給予承授人但尚未行使的任何購股權及發行新購股權予同一承授人，可用但未發行新購股權(不包括已註銷購股權)只可於一般計劃上限或根據上文分段(iii)(c)及(d)由股東批准的新上限發行。

*(xxi) 終止購股權計劃*

本公司可在股東大會上以決議案隨時終止購股權計劃，而在此情況下，不得提呈其他購股權，惟就所有其他方面而言，購股權計劃條文在必要範圍內須繼續有效，以便行使於終止前所授的任何購股權(以尚未獲行使者為限)，或在根據購股權計劃條文可能規定的情況下繼續有效。於該終止前所授購股權(以尚未獲行使者為限)應繼續有效及可根據購股權計劃予以行使。

*(xxii) 屬承授人個人所有的權利*

購股權屬承授人個人所有，故不得轉讓或出讓。

*(xxiii) 購股權失效*

於下列事項的最早者發生後，購股權將會自動失效(以尚未獲行使者為限)：

- (aa) 該購股權的期限屆滿；
- (bb) 第(xii)、(xiii)、(xiv)、(xv)、(xvi)、(xvii)及(xviii)段所指的期限或日期屆滿；及
- (cc) 董事因承授人違反上文(xxii)段而行使本公司註銷購股權權利當日。

*(xxiv) 其他事項*

- (a) 購股權計劃須待聯交所上市委員會批准因行使根據購股權計劃可能授出的任何購股權而將予配發及發行的有關數目的股份上市及買賣後，方告生效，該股份數目不少於一般計劃上限。
- (b) 有關上市規則第17.03條所載事宜的購股權計劃的條款及條件除非經股東在股東大會上批准，否則不得為購股權承授人的利益作出修改。
- (c) 修改性質屬重大的購股權計劃條款及條件或所授購股權條款的任何更改須經股東在股東大會上批准，惟根據購股權計劃現有條款自動進行的任何修改則除外。
- (d) 購股權計劃或購股權的經修訂條款須符合上市規則第17章的有關規定。
- (e) 董事或計劃管理人有關修改購股權計劃條款的權限若有任何改動，必須經本公司股東在股東大會上批准。

**(b) 購股權計劃的現狀***(i) 須經上市委員會批准*

購股權計劃須待聯交所上市委員會批准因行使根據購股權計

劃可能授出的任何購股權而將予發行的有關數目股份上市及買賣後，方告生效，該數目不少於一般計劃上限。

*(ii) 申請批准*

本公司已向聯交所上市委員會申請批准因行使根據購股權計劃可能授出的任何購股權而將予發行於一般計劃上限內股份上市及買賣。

*(iii) 授出購股權*

於本招股章程刊發日期，本公司概無根據購股權計劃授出或同意授出購股權。

*(iv) 購股權的價值*

董事認為不適宜為披露根據購股權計劃可能授出的購股權價值，猶如該等購股權已於最後實際可行日期授出。任何該等估值須按若干期權定價模式或依據包括行使價、行使期間、息率、預期波動及其他變數等不同假設的其他方法進行。由於並無授出購股權，因此亦無可計算購股權價值的若干變數。董事相信按若干揣測性假設計算購股權於最後實際可行日期的價值並無意義，且會對投資者造成誤導。

*(v) 遵守上市規則*

購股權計劃遵守上市規則第17章。

## 5. 遺產稅、稅項及其他彌償保證

我們的控股股東(統稱為「彌償人」)已與本公司訂立以本公司(為其本身並作為其現時各附屬公司的受託人)為受益人的彌償保證契據(即本附錄中上文第2.1段中所述重大合約(g))，以就(其中包括)以下事項提供共同及個別彌償保證：

- (a) 本集團任何成員公司可能於上市或之前向本集團任何成員公司轉讓任何財產(定義見香港法例第111章遺產稅條例第35及43條或香港以外任何司法權區的法律對等條文)而應承擔的任何香港遺產稅責任；及
- (b) 本集團任何成員公司就於上市日期或以前所賺取、累計、收取、訂立或產生的任何收入、利潤、收益、交易、事件、事項或事宜而可能須

支付的任何稅務責任(包括與稅項有關的所有合理罰款、罰金、成本、支出、開支及利益)，不論單獨或連同任何其他情況無論何時發生及不論稅務責任是否由任何其他人士、商號、公司或企業承擔或繳付。

根據彌償保證契據，彌償人於以下範圍並無任何稅務責任：

- (a) 截至2016年5月31日止的任何會計期間(「會計日期」)已於本集團任何成員公司的稅項經審計賬目作出撥備或儲備；
- (b) 本集團任何成員公司於緊接會計日期後的公曆日至上市日期為止的任何會計期間須付的有關稅項或責任，除非本集團任何成員公司事先並無獲得彌償人的書面同意或協議的若干行為或遺漏，或自願進行的交易(不論何時發生，不論單獨或聯同其他行為、遺漏或交易)，否則有關稅務及負債應不會產生，惟根據於會計日期或之前訂立而具法律約束力的承諾或根據本招股章程所列的任何意向聲明所採取、作出或進行的任何行動、遺漏或交易除外；或
- (c) 因香港稅務局或中國稅務機關、或任何其他有關機構(不論於香港或中國或世界任何其他地方)對法律、規則及規例或其詮釋或慣例作出具追溯效力的變動於彌償保證契據日期後生效而徵收的稅項所產生或引致的有關稅務責任或索償，或因具追溯效力的稅率或索償率上升而於彌償保證契據日期後產生或增加的有關索償；或
- (d) 截至會計日期於本集團任何成員公司經審計賬目中已就稅項作出任何撥備或儲備而最後斷定為超額撥備或過量儲備者，於該情況下，彌償人就稅項方面的責任(如有)應扣減不多於該撥備及儲備的數額，惟本段所述適用於扣減彌償人有關稅項方面的責任的任何有關撥備或儲備數額，將不適用於隨後所產生的任何有關責任。

根據彌償保證契據，各彌償人亦已向我們承諾，其將共同及個別就本集團任何成員公司因實施重組而產生或蒙受的資產價值耗損或減少或任何損失(包括所有法律費用及暫停營業)、成本、開支、損害賠償或其他責任向我們提供彌償保證並保障我們於任何時間均可獲得足額彌償。

根據彌償保證契據，彌償人已向本集團各成員公司承諾提供共同及個別彌償保證，彌償包括(其中包括)：(a)由於或關係到該成員公司於上市日期或



之前的任何不合規事項而可能直接或間接產生、承受、累計的任何成本、索償、損害賠償、費用、損失、罰金、負債、行動或訴訟(「損害賠償及費用」)，包括未有取得所有相關批准、許可證、牌照及／或證書以經營其業務，包括但不限於本招股章程中披露的不合規事項，或於上市日期或之前的任何時間由於任何成員公司的任何行為而遭到或面臨任何公司發出、積累及／或引致的所有訴訟、仲裁、索償、反訴、行動、投訴、要求、判決及／或法律程序；及(b)由於或關係到出租人未有相關產權證書或文件或出租人有關租賃協議的登記違約導致該成員公司搬遷，所引致的任何損害賠償及費用，而有關出租協議所造成之損壞(如有)，相關出租人所作的補償不足以覆蓋該成員公司的相關成本，前提為彌償人毋須根據彌償契據就任何該等損害賠償及費用而負責，而(i)本集團任何成員公司已於其截至會計日期的會計期間的財務報表內就此作出撥備或儲備，或(ii)任何該等本集團成員公司於截至會計日期的任何會計期間之經審計賬目作出的撥備或儲備，如最終確定屬超額撥備或超額儲備，彌償人的責任(如有)須減至不超出有關撥備或儲備金額。

彌償保證契據之條文按照載於本招股章程「全球發售的架構 — 全球發售的條件」中所列已達成，或由相關方准予、豁免的條件而執行。倘該等條件於由本招股章程日期起計的30天或之前，或彌償保證契據中的當事人同意的稍後日期或之前未有達成、准予或豁免，彌償保證契據將告無效及終止有效。

董事獲告知根據開曼群島或英屬處女群島法律，本集團成員公司不大可能須承擔重大遺產稅責任。

## 6. 其他資料

### 6.1 獨家保薦人

獨家保薦人已代表本公司向聯交所上市委員會申請批准根據全球發售已發行及將予發行的股份、因行使超額配股權可能發售的任何股份以及因根據首次公開發售前購股權計劃及購股權計劃已經授出或可能授出的任何購股權獲行使而可能發行的任何股份上市及買賣。我們已作出所有必需安排，以使該等股份獲收納至中央結算系統。

根據上市規則第3A.07條，獨家保薦人獨立於本公司。本公司須就獨家保薦人作為上市獨家保薦人的獨家保薦人服務應付保薦人費用5,880,000港元(不包括任何支出)。

### 6.2 訴訟

於最後實際可行日期，本集團成員公司概無牽涉任何重大訴訟、仲裁

或索償，而據董事所知，本集團成員公司亦無任何尚未了結或面臨可能對本集團經營業績或財務狀況造成重大不利影響的重大訴訟、仲裁或索償。

### 6.3 開辦費用

預期本公司的開辦費用約為8,538美元，須由本公司支付。

### 6.4 發起人

本公司並無上市規則所定義的發起人。除於本招股章程披露者外，緊接本招股章程日期前兩年內，並無就全球發售及本招股章程所述有關交易支付、分配或給予，又或擬支付、分配或給予任何發起人現金、證券或其他福利。

### 6.5 所收取的代理費或佣金

除於本招股章程「包銷—根據香港包銷協議的承諾—佣金」一節所披露者外，緊接本招股章程日期前的兩年內，概無就任何本集團成員公司發行或出售任何資本而授出佣金、折扣、經紀佣金或其他特別條款。

### 6.6 專家資格

為本招股章程載列其意見及／或其名稱列於本招股章程中之專家的資格如下：

名稱	資格
國泰君安融資有限公司	根據證券及期貨條例獲准從事第6類(就機構融資提供意見)受規管活動(定義於證券及期貨條例)的持牌法團
羅兵咸永道會計師事務所	香港執業會計師
Conyers Dill & Pearman	本公司開曼群島法律
廣東恒益律師事務所	合資格中國律師
仲量聯行企業評估及諮詢有限公司	物業估值師

## 6.7 專家同意書

上文第6.6段所載各專家已就本招股章程的刊發發出同意書，並同意按現時所示的形式及涵義，轉載其報告及／或函件及／或法律意見(視情況而定)，以及於本招股章程內引述其名稱，且上述各方迄今並無撤回其同意書。

名列上文之專家概無於本公司或任何我們附屬公司擁有任何控股權益或可認購或提名他人認購本公司或任何我們附屬公司的證券的權利(不論可否依法執行)。

## 6.8 約束力

倘依據本招股章程提出申請，本招股章程即具效力，令全部有關人士均受公司條例(清盤及雜項條文)第44A條及第44B條的所有適用條文(罰則條文除外)約束(如適用)。

## 6.9 股份持有人的稅務

### (a) 香港

買賣於本公司香港股東名冊分冊登記的股份須繳納香港印花稅。出售、購買及轉讓股份均須繳納印花稅，現行稅率為對價款額或已售出或已轉讓的股份價值(以較高者為準)的0.2%。

買賣來自或衍生自香港的股份而獲得的利潤亦可能須繳納香港利得稅。

### (b) 開曼群島

根據現行的開曼群島法律，轉讓股份毋須在開曼群島支付印花稅。

### (c) 諮詢專業顧問

倘有意持有股份之人士對認購、購買、持有、出售或處理股份或行使當中附帶的任何權利之稅務影響有任何疑問，建議諮詢彼等之專業顧問。謹此強調，本公司、董事或參與全球發售的其他締約方對股份持有人因認購、購買、持有、出售或處理股份或行使當中附帶的任何權利所產生之任何稅務影響或負債概不負上任何責任。

**6.10 其他事項**

- (a) 除本招股章程「歷史、發展及重組」一節及本招股章程本附錄第1.6段所披露者外，緊接本招股章程日期前兩年內：
- (i) 本公司或其任何附屬公司概無已發行或同意將予發行的繳足或部分繳足股份或借貸資本，以換取現金或現金以外的對價；
  - (ii) 本公司或其任何附屬公司的股份或借貸資本概無附帶購股權或有條件或無條件同意附帶購股權；
  - (iii) 本公司及其任何附屬公司概無發行或同意發行任何創辦人股份、管理層股份或遞延股份；
  - (iv) 本集團任何成員公司概無就發行或出售任何股份或借貸資本而授出任何佣金、折扣、經紀佣金或其他特別條款；
  - (v) 概無支付或應付認購、同意認購、促使認購或同意促使認購任何股份的佣金(不包括應付予包銷商之佣金)；
  - (vi) 本公司概無權益及債務證券於任何其他聯交所上市或買賣，亦無任何或擬尋求上市或獲准買賣；及
  - (vii) 本公司並無尚未兌換之債權證、可轉股債務證券。
- (b) 本公司的主要股東名冊將由我們於開曼群島的登記總處Codan Trust Company (Cayman) Limited存置，而我們的香港股東名冊將由香港的香港股份過戶登記處，卓佳證券登記有限公司存置。除非董事另行同意外，所有轉讓及其他所有權文件必須呈交登記，並由香港股份登記處辦理登記，且不得於開曼群島呈交登記。
- (c) 董事確認直至本招股章程日期，自2016年5月31日起(即本集團最近期經審計綜合財務報表編製完成之日期)本集團的財務或交易狀況或前景並無重大不利變動。
- (d) 本集團旗下公司目前概無於任何證券交易所上市或於任何交易系統買賣。

- (e) 董事接獲建議，指根據公司法，本公司使用中文名稱並無違反公司法。
- (f) 於本招股章程刊發日期前十二個月內，本集團的業務概無遭受任何干擾而可能或已經對本集團財政狀況構成重大影響。

#### 6.11 雙語招股章程

依據香港法例第32L章《公司(豁免公司及招股章程遵從條文)公告》第4條的豁免規定，本招股章程分別以英文及中文刊發。

## 1. 送呈香港公司註冊處處長文件

隨本招股章程副本一併送呈香港公司註冊處處長以供登記的文件為：

- (a) 白色及黃色及綠色申請表格的副本；
- (b) 本招股章程「附錄四—法定及一般資料」中「2.1重大合約概要」一段所述各重大合約副本；及
- (c) 本招股章程「附錄四—法定及一般資料」中「6.7專家同意書」一段所述同意書。

## 2. 備查文件

下列文件副本將於本招股章程日期起計14天(包括該日)內的一般辦公時間上午九時正至下午五時正，在趙不渝馬國強律師事務所的辦事處(地址為香港中環康樂廣場1號怡和大廈40字樓)可供查閱：

- (a) 組織章程大綱及組織章程細則；
- (b) 羅兵咸永道會計師事務所就本集團截至2013年、2014年及2015年12月31日止年度以及截至2016年5月31日止五個月的歷史財務資料編製的會計師報告，報告全文載於本招股章程附錄一；
- (c) 羅兵咸永道會計師事務所就本集團未經審計備考財務資料編製的報告，報告全文載於本招股章程附錄二；
- (d) 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經審計合併財務報表；
- (e) 我們的中國法律顧問廣東恒益律師事務所就本集團若干方面及本集團於中國的物業權益以及有關我們業務的中國法律法規概要編製的中國法律意見；
- (f) 我們的開曼群島法律顧問Conyers Dill & Pearman就開曼群島法律編製的意見函件，內容概述本招股章程附錄三所述公司法的若干方面；
- (g) 仲量聯行企業評估及諮詢有限公司就本集團向私人集團租賃物業的公平市值租金所編製的函件；

- (h) 本招股章程「附錄四—法定及一般資料」中「2.1重大合約概要」一段所述重大合約；
- (i) 本招股章程「附錄四—法定及一般資料」中「6.7專家同意書」一段中所述同意書；
- (j) 本招股章程「附錄四—法定及一般資料」中「3.2董事的服務合約及委任狀」一段中所述服務合約及委任狀；
- (k) 公司法；
- (l) 購股權計劃規則；
- (m) 首次公開發售前購股權計劃規則；及
- (n) 根據首次公開發售前購股權計劃獲授予首次公開發售前購股權以認購股份的全部承購人名單，以及根據公司(清盤及雜項條文)條例附表三第1部第10段及上市規則第17.02(1)(b)條及附錄1A第27段所規定載有的所有詳情。



**祈福生活服務**  
CLIFFORD MODERN LIVING

祈福生活服務控股有限公司  
CLIFFORD MODERN LIVING HOLDINGS LIMITED

