

HANG CHI HOLDINGS LIMITED 恒智控股有限公司

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

股份代號：8405

股份發售

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

聯席經辦人



國泰君安證券（香港）有限公司

平安證券有限公司
Ping An Securities Limited

平安證券有限公司



Alliance Capital Partners Limited
同人融資有限公司

重要提示

閣下如對本招股章程的內容有任何疑問，應徵求獨立專業意見。

HANG CHI HOLDINGS LIMITED

恒智控股有限公司

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

以股份發售方式
於香港聯合交易所有限公司
創業板上市

發售股份數目：100,000,000股股份(視乎發售量調整權行使與否而定)

公開發售股份數目：10,000,000股股份(可予重新分配)

配售股份數目：90,000,000股股份(可予重新分配及視乎發售量調整權行使與否而定)

發售價：不高於每股發售股份0.80港元及預期不低於每股發售股份0.70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)

面值：每股股份0.01港元

股份代號：8405

獨家保薦人



國泰君安國際
GUOTAI JUNAN INTERNATIONAL

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



國泰君安國際
GUOTAI JUNAN INTERNATIONAL

國泰君安證券(香港)有限公司

聯席牽頭經辦人



國泰君安國際
GUOTAI JUNAN INTERNATIONAL

國泰君安證券(香港)有限公司

平安證券有限公司
Ping An Securities Limited

平安證券有限公司



Alliance Capital Partners Limited
同人融資有限公司

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，並明確表示不會就本招股章程全部或部分內容而產生或因倚賴該等內容而引致的任何損失承擔任何責任。

本招股章程副本連同本招股章程附錄五「送呈公司註冊處處長及備查文件」一節所載文件，已根據香港法例第32章公司(清盤及雜項條文)條例第342C條規定送呈香港公司註冊處處長登記。香港證券及期貨事務監察委員會與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。

預期發售價將由我們與獨家全球協調人(為其本身及代表包銷商)於二零一七年七月三日(星期一)或前後議定。除非另有公佈，否則發售價將不高於每股發售股份0.80港元，且現時預期將不低於每股發售股份0.70港元。申請公開發售股份的投資者必須於申請時繳付最高發售價每股發售股份0.80港元，連同1%經紀佣金、0.0027%證監會交易徵費及0.005%聯交所交易費，倘發售價低於每股發售股份0.80港元，則多繳款項可予退還。

獨家全球協調人(為其本身及代表包銷商)可在獲我們同意的情况下，於截止遞交公開發售申請當日上午之前，隨時將發售股份數目及/或本招股章程所述指示性發售價範圍調低。在此情況下，有關調低發售股份數目及/或指示性發售價範圍的通知將儘快刊登於聯交所網站(www.hkexnews.hk)及本公司網站(www.shuionnc.com)，惟無論如何不得遲於截止遞交公開發售申請當日上午。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)未能於二零一七年七月十日(星期一)或之前協定發售價，則股份發售將不會進行並將告失效。

於作出投資決定前，有意投資者應審慎考慮本招股章程所載的全部資料，包括本招股章程「風險因素」一節所載的風險因素。

根據包銷協議所載有關發售股份的若干條文，於若干情況下，獨家全球協調人(為其本身或代表包銷商)有權於股份首次開始在聯交所買賣當日上午八時正(香港時間)前，隨時根據包銷協議全權酌情終止包銷商的責任。有關該等條文的條款的進一步詳情載於本招股章程「包銷」一節。務請閣下參閱該節以獲取進一步詳情。

概無任何網站資料構成本招股章程的一部分。

二零一七年六月二十八日

創業板的特色

創業板的定位乃為相比起其他在聯交所上市的公司可能帶有較高投資風險的公司提供一個上市的市場。有意投資者應瞭解投資該等公司的潛在風險，並應經過審慎周詳的考慮後方作出投資決定。創業板的較高風險及其他特色表示該市場更適合專業及其他資深投資者。

由於創業板上市公司的新興性質使然，在創業板買賣的證券或會較於主板買賣的證券承受更高的市場波動風險，且無法確保在創業板買賣的證券會有高流通量的市場。

在創業板發佈資料的主要方法為於聯交所運營的互聯網網站刊登。上市公司一般毋須在憲報報章刊登付費公告。因此，有意投資者應注意，彼等須閱覽聯交所網站(www.hkexnews.hk)，以獲取創業板上市發行人的最新資料。

預期時間表 (1)

倘以下股份發售的預期時間表有任何改動，我們將於本公司網站 www.shuionnc.com 及聯交所網站 www.hkexnews.hk 刊登公告。

二零一七年

開始公開發售以及白色及黃色申請表格可供索取.....六月二十八日(星期三)
上午九時正

公開發售開始登記認購申請時間⁽²⁾.....七月三日(星期一)
上午十一時四十五分

遞交白色及黃色申請表格⁽²⁾及向香港結算

發出電子認購申請指示的截止時間.....七月三日(星期一)
中午十二時正

公開發售截止登記認購申請時間⁽²⁾.....七月三日(星期一)
中午十二時正

預期定價日⁽³⁾.....七月三日(星期一)

於本公司網站 www.shuionnc.com 及聯交所網站

www.hkexnews.hk 公佈最終發售價、

股份發售的踴躍程度、公開發售的申請數量及

公開發售股份的配發基準.....七月十一日(星期二)或之前

透過各種途徑(見本招股章程「如何申請公開發售

股份—10.公佈結果」一節)查詢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)).....七月十一日(星期二)

透過 www.ewhiteform.com.hk/results (設有「身份證號碼/商業

登記號碼搜尋」功能)查閱公開發售的分配結果.....七月十一日(星期二)

就公開發售項下全部或

部分獲接納申請寄發/領取股票⁽⁴⁾⁽⁵⁾.....七月十一日(星期二)或之前

預期時間表 (1)

二零一七年

就公開發售項下全部或部分獲接納申請

(倘發售價低於申請時應付價(如適用))及全部

或部分未獲接納申請寄發/領取退款支票⁽⁴⁾七月十一日(星期二)或之前

預期股份開始在聯交所買賣的日期.....七月十二日(星期三)

附註：

1. 除非另有指明，否則所有時間及日期均指香港本地時間及日期。
2. 倘香港於二零一七年七月三日(星期一)上午九時正至中午十二時正內任何時間懸掛「黑色」暴雨警告訊號或八號或以上熱帶氣旋警告訊號，則當日不會開始辦理申請登記。有關進一步詳情，請參閱本招股章程「如何申請公開發售股份—9. 惡劣天氣對開始辦理申請登記的影響」一節。
3. 預期發售價將由我們與獨家全球協調人(為其本身及代表包銷商)於二零一七年七月三日(星期一)或前後議定。除非另有公佈，否則發售價將不高於每股發售股份0.80港元，且現時預期將不低於每股發售股份0.70港元。申請公開發售股份的投資者必須於申請時繳付最高發售價每股發售股份0.80港元，連同1%經紀佣金、0.0027%證監會交易徵費及0.005%聯交所交易費，倘發售價低於每股發售股份0.80港元，則多繳款項可予退還。

獨家全球協調人(為其本身及代表包銷商)可在獲我們同意的情況下，於截止遞交公開發售申請當日上午之前，隨時將發售股份數目及/或本招股章程所述指示性發售價範圍調低。在此情況下，有關調低發售股份數目及/或指示性發售價範圍的通知將刊登於聯交所網站(www.hkexnews.hk)及本公司網站(www.shuionnc.com)，惟無論如何不得遲於截止遞交公開發售申請當日上午。

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)未能於二零一七年七月十日(星期一)或之前協定發售價，則股份發售將不會進行並將告失效。

4. 倘申請人以白色申請表格申請公開發售項下1,000,000股或以上的公開發售股份，且已提供申請表格所規定的全部資料，則其可於二零一七年七月十一日(星期二)上午九時正至下午一時正親臨本公司的香港股份過戶登記分處寶德隆證券登記有限公司領取退款支票及股票(如適用)，地址為香港北角電氣道148號31樓。合資格選擇親自領取的個人申請人不得授權任何其他人士代為領取。合資格選擇親自領取的公司申請人，必須由該公司的授權代表攜帶蓋有該公司印鑑的授權書領取。個人及公司授權代表於領取時均須出示本公司香港股份過戶登記分處接納的身份證明及文件(如適用)。

預期時間表 (1)

倘申請人以**黃色**申請表格申請公開發售項下1,000,000股或以上的公開發售股份，且已提供申請表格所規定的全部資料，則其可親自領取退款支票(如相關)，惟不可領取股票，因該等股票將存入中央結算系統，以記存於其指定的中央結算系統參與者股份賬戶或中央結算系統投資者賬戶持有人股份戶口(如適用)。**黃色**申請表格申請人領取退款支票的程序與**白色**申請表格申請人的領取程序相同。

未經領取的股票(如適用)及退款支票(如適用)將於寄發退款支票當日的領取時限過後不久以平郵方式寄出，郵誤風險概由申請人自行承擔。有關詳情載於本招股章程「如何申請公開發售股份—13.寄發/領取股票及退回股款」一節。

5. 預期發售股份的股票將於二零一七年七月十一日(星期二)發出，惟須待股份發售在所有方面均已成為無條件及包銷協議於上市日期上午八時正前概無根據其條款予以終止，方會成為有效的所有權憑證。

股份發售的架構(包括其條件)詳情載於本招股章程「股份發售的架構及條件」一節。

於股份發售在所有方面均成為無條件及包銷協議於上市日期上午八時正前任何時間並無根據其條款予以終止的情況下，股票方會成為股份的有效所有權憑證。倘投資者在領取股票或股票成為有效的所有權憑證前依據公開獲得的分配詳情買賣股份，則所有風險概由彼等自行承擔。

致投資者的重要通告

本招股章程乃由本公司純粹就公開發售刊發，而除本招股章程根據公開發售提呈發售的公開發售外，本招股章程並不構成出售任何證券的要約或遊說購買任何證券的要約。於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。本公司並無在香港以外任何司法權區採取行動，以批准公開發售發售股份，亦無在香港以外任何司法權區採取行動，以批准派發本招股章程。在其他司法權區派發本招股章程及發售發售股份均受限制，除非根據相關證券監管機構的登記或授權而獲該等司法權區相關證券法准許或豁免遵守相關證券法，否則不得進行上述事宜。

閣下僅應依賴本招股章程所載資料作出閣下的投資決定。我們概無授權任何人士向閣下提供與本招股章程所載內容不符的資料。閣下不得將本招股章程以外的任何資料或陳述視為已獲我們、獨家保薦人、獨家全球協調人、獨家賬簿管理人、聯席牽頭經辦人、包銷商、我們或彼等的聯屬人士或彼等各自的董事、高級職員、僱員或代理或任何參與股份發售的任何其他人士或各方授權而加以依賴。

頁次

預期時間表	ii
目錄	v
概要	1
釋義	15
技術詞彙	29
前瞻性聲明	33
風險因素	34
有關本招股章程及股份發售的資料	50
董事及參與股份發售的各方	53
公司資料	56
行業概覽	58
監管概覽	72
歷史、重組及公司架構	90
業務	106
與控股股東的關係	186

目 錄

	<u>頁次</u>
董事及高級管理層	191
主要股東	205
股本	206
財務資料	209
業務目標聲明及所得款項用途	263
基石投資者	269
包銷	272
股份發售的架構及條件	280
如何申請公開發售股份	287
附錄一 — 會計師報告	I-1
附錄二 — 未經審核備考財務資料	II-1
附錄三 — 本公司組織章程及開曼群島公司法概要	III-1
附錄四 — 法定及一般資料	IV-1
附錄五 — 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。由於本節僅為概要，故並無載列對閣下而言或屬重要的全部資料，且應與本招股章程全文一併閱覽，以確保其完整性。於決定投資我們的發售股份前，閣下應閱覽包含附錄(其構成本招股章程不可或缺的一部分)在內的整份文件。任何投資均附帶風險。投資我們發售股份的若干特定風險載於本招股章程「風險因素」一節。於決定投資我們的發售股份前，閣下應細閱此節。

概覽

我們乃香港安老院舍的知名營運商之一，於香港的四個地區透過「Shui On 瑞安」及「Shui Hing 瑞興」品牌的安老院舍網絡，為我們的長者住客提供全面的安老院舍服務。我們的收益主要來自：

- (i) 提供安老院舍服務：包括提供具備營養師管理膳食計劃、24小時護理以及定期診療、物理治療、職業治療、心裡輔導及社會關懷服務等起居助理及專業服務的住宿；及
- (ii) 銷售長者相關貨品及提供保健服務：長者相關貨品包括成人紙尿片、營養奶、其他醫療消耗品及日常用品；而保健服務包括可定制的增值保健服務，例如可由外聘供應商因應彼等需求而按需供應的醫療及物理治療服務。

於往績記錄期間及直至最後可行日期，我們已將我們的安老院舍網絡由四間擴展至五間安老院舍，該等院舍位於觀塘、沙田、東區及葵青區且策略性地毗鄰公共屋邨及住宅區，其附近具高密度的潛在客戶，亦有購物中心以及公共交通及其他公共設施。

於往績記錄期間，本集團的收益主要來自三類客戶：(i)社會福利署(「社會福利署」)，其於根據改善買位計劃協議參與改善買位計劃(「改善買位計劃」)的安老院舍租用固定數目的宿位；而改善買位計劃乃社會福利署的政府資助福利計劃，以資助價向香港合資格長者公民提供租用宿位)；(ii)個人客戶(包括受改善買位計劃協議所補助的客戶及不獲補助客戶)；及(iii)非政府組織，其於我們的安老院舍租用少量宿位。於最後可行日期，我們合共有573名長者住客，其中1.4%介乎50至59歲、4.7%介乎60至69歲、16.9%介乎70至79歲、48.0%介乎80至89歲、26.2%介乎90至99歲及2.8%為100歲或以上。

於最後可行日期，社會福利署於我們參與改善買位計劃的兩間安老院舍合共租用193個宿位，該等院舍被列為甲一級，乃社會福利署根據改善買位計劃所評定的最高級別。

下表載列我們於所示期間來自(i)提供安老院舍服務；及(ii)銷售長者相關貨品及提供保健服務的收益：

概 要

	截至十二月三十一日止年度			
	二零一五年		二零一六年	
	千港元	%	千港元	%
提供安老院舍服務(附註)	33,582	84.1	48,874	82.9
銷售長者相關貨品及提供保健 服務(附註)	6,355	15.9	10,101	17.1
總計	39,937	100.0	58,975	100.0

附註：於往績記錄期間，環翠所產生的收益並未計入本集團所產生收益的一部分，此乃由於在本集團於二零一六年六月二十八日出售於環翠的全部股權前，環翠被視為我們的聯營公司。有關其會計處理方法的詳情，請參閱本招股章程「財務資料—分佔聯營公司的溢利及虧損／出售聯營公司的收益」一段及本招股章程附錄一所載會計師報告附註15。本集團已分別於二零一六年八月及二零一六年九月底前完成收購瑞安(葵盛東)約66.7%權益及瑞安(新田圍)的全部權益。因此，我們於截至二零一六年十二月三十一日止年度自提供安老院舍服務所產生的收益計及我們於瑞安(葵盛東)及瑞安(新田圍)安老院舍成為本集團附屬公司當日至二零一六年十二月三十一日期間自該等院舍產生的收益。

下表載列我們各安老院舍於往績記錄期間的平均每月入住率詳情：

安老院舍	整體平均比率		非改善買位計劃宿位 (個人客戶及非政府組織) 的平均比率		改善買位計劃宿位的 平均比率	
	截至十二月三十一日止年度		截至十二月三十一日止年度		截至十二月三十一日止年度	
	二零一五年	二零一六年	二零一五年	二零一六年	二零一五年	二零一六年
	%	%	%	%	%	%
瑞安(順安)	95.8	94.9	94.9	91.5	98.3	98.3
瑞興(附註3)	96.7	96.7	96.7	96.7	-	-
瑞安(興華)(附註3)	98.6	98.6	98.6	98.6	-	-
瑞安(新田圍)(附註2及3)	不適用	98.9	不適用	98.9	不適用	-
瑞安(葵盛東)(附註2)	不適用	93.2	不適用	84.9	不適用	98.5

附註：

1. 每月入住率按各安老院舍於月底的長者住客人數除以各安老院舍的可用宿位數目計算。平均每月入住率為該財政年度所有月份入住率的平均值。
2. 用於計算瑞安(葵盛東)及瑞安(新田圍)平均每月入住率的有關期間僅涵蓋其成為本集團附屬公司當日起及直至二零一六年十二月三十一日止期間。本集團分別於二零一六年八月及二零一七年九月底前完成收購瑞安(葵盛東)約66.7%權益及瑞安(新田圍)的全部權益。
3. 瑞興、瑞安(興華)及瑞安(新田圍)安老院舍並未參與改善買位計劃，因此，改善買位計劃項下宿位的平均每月入住率並不適用於該等安老院舍。

我們的安老院舍

於最後可行日期，我們透過香港主要附屬公司(包括瑞安(順安)、瑞興、瑞安(興華)、瑞安(新田圍)及瑞安(葵盛東))於香港觀塘、沙田、東區及葵青區擁有並經營四間「Shui On 瑞安」及一間「Shui Hing 瑞興」品牌的安老院舍，具備合共589個宿位。

我們的安老院舍策略性地毗鄰公共屋邨及住宅區，其附近具高密度的潛在客戶，亦有購物中心以及公共交通及其他公共設施。作為我們擴展業務的一部分，我們於二

概 要

二零一六年八月底以前收購瑞安(葵盛東)(其經營瑞安(葵盛東)安老院舍)約66.7%權益及於二零一六年九月底以前收購瑞安(新田圍)(其經營瑞安(新田圍)安老院舍)的全部權益。於最後可行日期，我們有兩間安老院舍(即瑞安(順安)及瑞安(葵盛東))參與改善買位計劃，其乃社會福利署的政府資助福利計劃，旨在租用宿位並以資助價提供予香港合資格長者公民。於最後可行日期，社會福利署於瑞安(葵盛東)安老院舍及瑞安(順安)安老院舍共租用193個宿位(相當於我們宿位總數約32.8%)，而該兩間安老院舍均被列為甲一級，其各個宿位的月費為每月12,609港元(於香港島及九龍)或12,036港元(於新界)，高於甲二級安老院舍各個宿位的月費，即每月10,007港元(於香港島及九龍)或9,527港元(於新界)。

於社會福利署根據改善買位計劃就人手及面積規定劃分的兩個類別中，甲一級亦擁有較高質素的規定。例如，根據改善買位計劃，具220個宿位的瑞安(葵盛東)安老院舍的最低人手規定為88.25名員工，而具118個宿位的瑞安(順安)安老院舍的最低人手規定為49.25名員工。最低人手規定乃按各員工每日每更工作八小時及一周工作七日計算。我們的甲一級安老院舍均擁有改善買位計劃所規定不少於9.5平方米的人均淨樓面面積。

根據香港政府與瑞安(葵盛東)及瑞安(順安)各自於二零一六年二月所訂立的改善買位計劃協議，我們承諾按預定的基本費用分別於瑞安(葵盛東)及瑞安(順安)安老院舍提供134個及59個宿位，自二零一六年四月起計為期兩年。

下表載列有關我們安老院舍於最後可行日期的重要資料：

我們的安老院舍	地點	本集團 開始營運的 年份 ^(附註1)	宿位總數	改善買位計劃的		全職 僱員人數 ^(附註2)	實用面積 (平方米)	改善 買位計劃 的類別	截至二零一七年	於最後可行日期	
				宿位數目	僱員人數				截至二零一七年 四月三十日止 四個月 改善 買位計劃 每月平均 入住率	於最後可行日期 的安老院舍 服務的 月費範圍 (非改善買位 計劃客戶) ^(附註3)	
									截至二零一七年 四月三十日止 四個月 改善 買位計劃 每月平均 入住率	於最後可行日期 的安老院舍 服務的 月費範圍 (非改善買位 計劃客戶) ^(附註3)	
									(%)	(港元)	(港元)
瑞安(順安)	觀塘	二零零七年	118	59	46	1,122.3	甲一級	95.8	12,743	7,100至13,200	
瑞興	觀塘	二零一一年	90	-	25	906.8	-	94.4	-	7,000至15,000	
瑞安(興華)	東區	二零零八年	72	-	18	522.6	-	100.0	-	6,800至12,350	
瑞安(新田圍)	沙田	二零一六年	89	-	31	718.9	-	97.8	-	7,500至9,500	
瑞安(葵盛東)	葵青	二零一六年	220	134	86	2,563.8	甲一級	93.6	12,584	5,425至14,900	
總計			589	193	206	5,834.4					

附註：

- 本集團分別於二零一六年八月底及二零一六年九月底以前完成收購瑞安(葵盛東)約66.7%權益及瑞安(新田圍)全部權益。
- 上表所示僱員總數僅計及經營安老院舍的各間附屬公司僱員，但並無計及董事及本公司於公司層面的僱員。董事確認，於往績記錄期間，瑞安(葵盛東)及瑞安(順安)已遵守最低人手要求。
- 非改善買位計劃客戶包括個人客戶及非政府組織。

概 要

下表載列我們於往績記錄期間來自提供安老院舍服務的收益及我們各間安老院舍按改善買位計劃基準(僅適用於我們的兩間甲一級安老院舍)及非改善買位計劃基準向每名住客收取的平均月費：

	截至十二月三十一日止年度									
	二零一五年					二零一六年				
	非改善		改善買位		非改善	非改善		改善		非改善
改善買位 計劃客戶 應佔收益	買位計劃 客戶應佔 收益	提供安老院 舍服務所得 總收益	計劃客戶 每月人均 收費	非改善 買位 計劃客戶 每月人均 收費	改善買位 計劃客戶 應佔收益	買位計劃 客戶應佔 收益	提供安老院 舍服務所得 總收益	買位計劃 客戶每月 人均收費	改善 買位計劃 客戶每月 人均收費	非改善 買位計劃 客戶每月 人均收費
千港元	千港元	千港元	港元	港元	千港元	千港元	千港元	港元	港元	港元
瑞安(順安)	8,481	6,650	15,131	12,291	9,956	8,722	6,885	15,607	12,514	10,625
瑞興	-	11,063	11,063	不適用	10,597	-	11,487	11,487	不適用	11,003
瑞安(興華)	-	7,388	7,388	不適用	8,671	-	7,883	7,883	不適用	9,252
瑞安(新田圍) ^(附註)	不適用	不適用	不適用	不適用	不適用	-	3,145	3,145	不適用	7,914
瑞安(葵盛東) ^(附註)	不適用	不適用	不適用	不適用	不適用	6,749	4,003	10,752	12,008	13,076
總計	8,481	25,101	33,582			15,471	33,403	48,874		

附註：本集團已分別於二零一六年八月底及二零一六年九月底前完成收購瑞安(葵盛東)約66.7%權益及瑞安(新田圍)的全部權益，因此，截至二零一六年十二月三十一日止年度，本集團自提供安老院舍服務所產生的收益已計及瑞安(葵盛東)及瑞安(新田圍)安老院舍各自於其成為本集團附屬公司當日至二零一六年十二月三十一日期間所產生的收益。

下表載列於往績紀錄期間長者住客應佔銷售長者相關貨品及提供保健服務所得收益及各安老院舍住客的每月人均收費：

	截至十二月三十一日止年度	
	二零一五年	二零一六年
	銷售長者相關貨品及 提供保健服務應佔收益	銷售長者相關貨品及 提供保健服務應佔收益
	千港元	千港元
瑞安(順安)	2,372	2,706
瑞興	2,269	2,591
瑞安(興華)	1,714	2,185
瑞安(新田圍)	不適用	1,246
瑞安(葵盛東)	不適用	1,373
總計	6,355	10,101

下表載列於最後可行日期我們的安老院舍持有的牌照簡要：

安老院舍	牌照	生效日期	到期日期
瑞安(順安)	安老院舍牌照	二零一六年六月一日	二零一八年五月三十一日
瑞興	安老院舍牌照	二零一七年四月一日	二零一九年三月三十一日
瑞安(興華)	安老院舍牌照	二零一六年六月一日	二零一七年十一月三十日
瑞安(新田圍)	安老院舍牌照	二零一六年九月一日	二零一八年八月三十一日
瑞安(葵盛東)	安老院舍牌照	二零一七年五月一日	二零一八年十月三十一日

我們的競爭優勢

我們相信，我們擁有下列競爭優勢，可令我們從一眾競爭對手中脫穎而出：(i) 我們為香港知名的安老院舍營運商，擁有資深高級管理團隊，由具備逾23年行業經驗的主席、執行董事、行政總裁兼創辦人易德智先生領導；(ii) 我們擁有知名的安老院舍品牌並在三間未參與改善買位計劃的私營安老院舍與兩間參與改善買位計劃的安老院舍組合中取得平衡；(iii) 我們向安老院舍(該等院舍策略性地毗鄰私營及公營基層屋邨的住宅範圍)的客戶提供優質安老院舍服務；(iv) 本集團擁有來自具豐富安老院舍行業經驗的管理團隊及一支由護士、物理治療師、社工、保健員及護理員組成的團隊的支持，彼等矢志為我們的長者住客提供優質及關切的服務。

我們的策略

我們有意透過實施以下策略達成於安老院舍市場擴大我們所佔市場份額的目的：(i) 於香港的戰略位置擴張我們的安老院舍網絡；(ii) 透過提升營運中安老院舍的服務質素加強品牌塑造；(iii) 改善資訊科技基礎設施及安裝並升級資訊系統，以增強管理層對安老院舍業務營運狀況的即時瞭解及輔助院舍職員的日常工作。

風險因素摘要

我們的管理層認為我們的營運受限於若干風險及不明朗因素，其中包括(i) 有關我們業務的風險；(ii) 有關我們所營運行業的風險；及(iii) 有關股份發售的風險。以下闡述董事認為屬重大的部分風險：

- 我們曾涉及有關違反若干香港監管規定及安老院實務守則的若干違規事件。倘我們無法為包括安老院舍牌照在內的營運牌照續期或無法取得營運牌照，或倘該等牌照遭吊銷或註銷，我們將無法經營安老院舍。
- 我們依賴於安老院舍行業的聲譽，並會受到安老事件或事故導致負面報導的風險影響，且我們營運所引起的法律訴訟或會損害我們的聲譽。
- 我們的保險或無法彌補所有潛在損失及索償。
- 我們對醫藥、藥物、食品、雜貨及其他供應品的質素及數量控制有限，故無法保證該等供應品概無缺陷。
- 社會福利署是我們於往紀記錄期間的最大客戶，且我們預期，我們的部分收益將繼續依賴改善買位計劃。
- 由於我們租賃我們所有物業以經營我們的安老院舍，概不能保證我們的租約及／或租賃協議將成功獲重續或按相若條款獲重續或將不會提前終止，且我們承受香港房地產市場租金價格波動的風險。
- 於香港，我們為「Shui On 瑞安」及「Shui Hing 瑞興」商標的註冊擁有人，而任何糾紛可能會影響本集團的聲譽、業務及業績。
- 由於非本集團經營的安老院舍於往績記錄期間使用我們的「Shui On 瑞安」商標，故「Shui On 瑞安」商標或會因未經授權使用我們的商標或新登記相似的商標而

喪失其獨特性，而我們的名聲及業務可能因大眾混淆「Shui On瑞安」品牌而受到不利影響。

- 我們依賴關鍵員工取得成功，而我們的業務或會因失去關鍵員工所提供的服務而受阻。
- 我們的擴展計劃或會延誤，且我們可能無法成功及時地實行計劃或完全無法實行計劃。

有關進一步詳情，請參閱本招股章程「風險因素」一節。有意投資者就發售股份作出任何投資決定前，請閱覽本招股章程「風險因素」一節所載的全部資料。

我們的客戶、供應商及承包商

我們的客戶

於往績紀錄期間，本集團收益主要來自三類客戶：(i)社會福利署(根據改善買位計劃協議於我們兩間參與改善買位計劃的安老院舍租賃固定數目的宿位)；(ii)個人客戶(包括受改善買位計劃協議補助的客戶及不獲補助客戶)；及(iii)非政府組織(於我們的安老院舍租賃少數宿位)。

我們的長者住客

於最後可行日期，我們共有573名長者住客，其中1.4%介乎50至59歲、4.7%介乎60至69歲、16.9%介乎70至79歲、48.0%介乎80至89歲、26.2%介乎90至99歲及2.8%為100歲或以上。就經我們護士及／或保健員根據巴氏量表對其進行評估的573名長者住客而言，其中6.8%被評為完全獨立、6.8%被評為輕度依賴、16.1%被評為中度依賴、18.8%被評為嚴重依賴及51.5%被評為完全依賴。我們的若干長者住客通常患有認知障礙症、行動不便及患有其他慢性疾病(如糖尿病、高血壓及腦血管疾病)，因而需要協助。於最後可行日期，長者住客入住我們安老院舍的平均時長約為兩年零十個月。截至二零一六年十二月三十一日止兩個年度，過世的長者住客佔長者住客總數的百分比分別約為23.7%及22.1%。

於往績記錄期間，我們的五大客戶包括社會福利署及四名個人客戶。截至二零一六年十二月三十一日止兩個年度，我們的五大客戶產生的收益分別佔總收益約19.8%及23.7%。於同期，我們的最大客戶社會福利署應佔收益分別約佔我們總收益18.3%及22.6%。於往績記錄期間，我們的五大客戶為本集團客戶的年期介乎約一至七年。

我們的供應商

我們主要依賴供應商取得保健服務及醫療消耗品、食品原材料、其他一般商品及雜貨以及轉介服務佣金。我們一般向多於一個供應商採購各種供應品，以確保維持足夠存貨水平及議價能力。我們並不依賴任何單一供應商提供任何醫療消耗品，故我們於成本控制及維持產品質素上更具靈活性。截至二零一六年十二月三十一日止兩個年

度，我們向五大供應商作出的採購量分別佔總採購量約63.4%及66.0%。同期，我們向最大供應商作出的採購量分別佔總採購量約29.5%及27.0%。於往績記錄期間，我們的五大供應商擔任本集團供應商的年期介乎約三至九年，彼等包括一名醫療消耗品及雜貨批發商、冷藏肉類店舖、一間產品店舖、一名藥品批發商、一名轉介代理及一名物理治療承包商。儘管易德智先生持有最大供應商約6.6%的權益，惟最大供應商並非本公司的關連人士。我們的董事確認，於往績記錄期間，我們的五大供應商均並非本公司的關連人士。於往績記錄期間，除最大供應商(易德智先生為其董事，現時持有其6.6%的權益)外，概無董事或彼等緊密聯繫人或持有本公司已發行股本總數5%以上的任何股東於我們的五大供應商中擁有任何權益。於往績記錄期間，我們並無遭遇或會對我們的業務、財務狀況或經營業務造成重大不利影響的任何供應短缺。

截至二零一六年十二月三十一日止兩個年度，五大供應商的總採購量分別佔我們的總收益8.5%及8.9%。於往績記錄期間，我們一般能將醫療消耗品成本增幅轉嫁予我們的長者住客及其他客戶。

我們的承包商

本集團並無直接向長者住客提供醫療服務的資格，且並無經營任何診所。因此，於往績記錄期間，我們透過委聘醫生作為外部承包商向長者住客提供現場醫療服務(例如直接為長者住客提供診症及檢查服務)。該等由我們委聘的醫生為註冊醫生，並合資格向長者住客提供醫療服務。此外，我們亦就提供物理治療服務及營養膳食服務委聘外部承包商。

控股股東

緊隨資本化發行及股份發售完成後(不計及根據發售量調整權獲行使時可能發行的任何股份及根據購股權計劃可能授出的任何購股權)，本公司將由瑞樺擁有62.175%的權益，而瑞樺分別由瑞專及志泰擁有89.11%及10.89%的權益。瑞專分別由恒智(易德智先生全資擁有的公司萬昌的全資附屬公司)、易蔚恆女士、鍾慧敏女士及鍾先生擁有59.88%、29.17%、6.02%及4.93%的權益。志泰由易德智先生的七名親屬(包括由黃潔誼女士、易蔚基女士、黃偉誼女士、鍾惠梅女士、易紹光先生、易紹添先生及鄭先生分別擁有26.15%、21.68%、21.29%、13.31%、6.99%、6.99%及3.59%的權益)全資擁有。由於(i)瑞樺有權在本公司股東大會上行使30%或以上的表決權；(ii)易德智先生、萬昌、恒智及瑞專擁有瑞樺的控制權並因而擁有瑞樺於本公司的表決權；(iii)易蔚恆女士根據一致行動協議為易德智先生、萬昌及恒智的一致行動人士；及(iv)志泰、鍾慧敏女士、鍾先生、黃潔誼女士、易蔚基女士、黃偉誼女士、鍾惠梅女士、易紹光先生、易紹添先生及鄭先生決定透過一間普通投資控股公司(即瑞樺)持有彼等於本公司的權益，因此，瑞樺、易德智先生、萬昌、恒智、瑞專、易蔚恆女士、志泰、鍾慧敏女士、鍾先生、黃潔誼女士、易蔚基女士、黃偉誼女士、鍾惠梅女士、易紹光先生、易紹添先生及鄭先生將於上市後被視作一群控股股東。有關進一步詳情，請參閱本招股章程「與控股股東的關係」一節。

概 要

財務資料及營運數據概要

綜合損益及其他全面收入表的經選定項目

	截至十二月三十一日止年度	
	二零一五年	二零一六年
	千港元	千港元
收益.....	39,937	58,975
其他收入.....	2,066	2,643
其他經營開支.....	(2,184)	(3,042)
上市開支.....	(775)	(7,463)
應佔聯營公司溢利及虧損.....	1,072	206
出售聯營公司收益(附註).....	26,812	2,024
除稅前溢利.....	38,333	10,456
年內溢利.....	36,407	7,608

附註：於二零一五年六月二十六日，本集團決定將我們於瑞安(葵盛東)的少數權益(佔瑞安(葵盛東)已發行股本約33.3%)及我們於智達利的40%權益轉讓予榛栢，該公司當時由雷先生及易德智先生分別持有50%權益。因此，我們於截至二零一五年十二月三十一日止年度錄得出售收益約26.8百萬港元。其後，瑞安(葵盛東)的多數權益於二零一六年六月三十日由First Vanguard轉至榛栢，並於二零一六年八月二十三日由榛栢轉至易德智先生。之後，於二零一六年八月，本公司透過瑞安集團(香港)收購易德智先生於瑞安(葵盛東)約66.7%權益。截至二零一六年十二月三十一日止年度，我們因於二零一六年六月出售環翠的全部權益錄得出售一間聯營公司收益約2.0百萬港元，該公司被視為本集團的聯營公司。有關詳情，請參閱本招股章程「業務—本集團於往績記錄期間作出的收購事項及出售事項」及「財務資料—分佔聯營公司的溢利及虧損/出售聯營公司的收益」各段。

我們的收益由截至二零一五年十二月三十一日止年度約39.9百萬港元增加約47.7%至截至二零一六年十二月三十一日止年度約59.0百萬港元，乃由於本集團於二零一六年八月底及二零一六年九月底前分別完成收購瑞安(葵盛東)約66.7%權益及瑞安(新田圍)的全部權益，導致附屬公司合併，而其他安老院舍的表現則維持穩定。

本集團的年內溢利自截至二零一五年十二月三十一日止年度的36.4百萬港元大幅減少約79.1%至截至二零一六年十二月三十一日止年度約7.6百萬港元。該跌幅主要由於截至二零一五年十二月三十一日止年度錄得出售聯營公司(即智達利及瑞安(葵盛東))的一次性收益約26.8百萬港元，而於截至二零一六年十二月三十一日止年度錄得出售一間聯營公司(即環翠)的一次性收益較低，約為2.0百萬港元。因此，我們的毛利率自截至二零一五年十二月三十一日止年度約91.2%下跌至截至二零一六年十二月三十一日止年度約12.9%。

綜合財務狀況表的經選定項目

	於十二月三十一日	
	二零一五年	二零一六年
	千港元	千港元
非流動資產.....	3,226	57,588
流動資產.....	29,279	29,527
流動負債.....	5,316	11,798
非流動負債.....	11,368	1,193
流動資產淨值.....	23,963	17,729

我們的非流動資產由二零一五年十二月三十一日約3.2百萬港元增加約54.4百萬港元至二零一六年十二月三十一日約57.6百萬港元，主要由於在二零一六年八月底及二

概 要

零一六年九月底前分別完成收購瑞安(葵盛東)約66.7%權益及瑞安(新田圍)的全部權益，導致商譽增加約43.7百萬港元並導致於二零一六年十二月三十一日的物業、廠房及設備以及無形資產增加所致。

我們的流動負債由二零一五年十二月三十一日約5.3百萬港元增加約6.5百萬港元至二零一六年十二月三十一日約11.8百萬港元，主要由於(i)我們分別在二零一六年八月底及二零一六年九月底前完成收購瑞安(葵盛東)約66.7%權益及瑞安(新田圍)的全部權益，導致客戶按金及應計員工成本增加；及(ii)於截至二零一六年十二月三十一日止年度產生的上市開支導致應付款項增加所致。

我們的非流動負債由二零一五年十二月三十一日約11.4百萬港元大幅減少約10.2百萬港元至二零一六年十二月三十一日約1.2百萬港元。有關跌幅主要由於我們的首次公開發售前投資者(即佳冠)獲授可要求本公司購回佳冠所持股份的認沽期權已根據補充契據撤回，故於二零一五年十二月三十一日，約11.3百萬港元(即首次公開發售前投資的公平值)由非流動負債轉移至本集團權益。

綜合現金流量表的經選定項目

	截至十二月三十一日	
	二零一五年	二零一六年
	千港元	千港元
營運資金變動前的經營現金流量	14,201	11,551
經營活動所產生現金流量	10,566	7,744
投資活動所產生/(所用)現金流量	2,270	(4,180)
融資活動所產生/(所用)現金流量	4,527	(6,313)
年初現金及現金等價物	7,712	25,075
年末現金及現金等價物	25,075	22,326

主要財務比率

下表載列我們於各所示日期的主要財務比率：

	於十二月三十一日/截至該日止年度	
	二零一五年	二零一六年
盈利率		
純利率(%) ⁽¹⁾	91.2	12.9
股本回報率(%) ⁽²⁾	238.0	10.7
總資產回報率(%) ⁽³⁾	112.0	8.7

我們截至二零一五年十二月三十一日止年度的純利率約為91.2%，遠高於我們截至二零一六年十二月三十一日止年度的純利率約12.9%。此乃主要由於本集團於截至二零一五年十二月三十一日止年度確認出售當時聯營公司的一次性收益約26.8百萬港元導致我們同年的純利及純利率大幅增加所致。截至二零一六年十二月三十一日止年度，本集團錄得出售一間聯營公司的一次性收益較低，約為2.0百萬港元。此外，本集團於截至二零一六年十二月三十一日止年度產生的上市開支約7.5百萬港元對我們截至二零一六年十二月三十一日止年度的純利率造成不利影響。

為方便說明，經扣除出售聯營公司的一次性收益、聯營公司分佔溢利/虧損以及上市開支及融資成本後，我們截至二零一六年十二月三十一日止兩個年度的經調整純利率維持相對穩定，分別約為23.3%及22.6%。

概 要

	於十二月三十一日／截至該日止年度	
	二零一五年	二零一六年
流動資金比率		
流動比率 ⁽⁴⁾	5.5	2.5
資本充足率		
利息覆蓋率(倍) ⁽⁵⁾	不適用	23.1
資本負債比率(%) ⁽⁶⁾	71.3	-
淨債務對權益比率 ⁽⁷⁾	現金淨額	現金淨額

附註：

1. 純利率乃按年內溢利除以收益再將所得值乘以100%計算。有關純利率波動的更多詳情，請參閱本招股章程「財務資料—過往經營業績回顧」一節。
2. 股本回報率相等於年內溢利除以相關年末母公司擁有人應佔權益再將所得值乘以100%。
3. 總資產回報率相等於年內溢利除以相關年末資產總值再將所得值乘以100%。
4. 流動比率乃按年末流動資產總值除以年末流動負債總額計算。
5. 利息覆蓋率相等於除融資成本及息稅前溢利除以相關年度的融資成本。截至二零一六年十二月三十一日止年度所產生的融資成本來自就首次公開發售前投資所扣除的設算利息。有關列作其他負債的首次公開發售前投資的進一步詳情，請參閱本招股章程「財務資料—債務」一節。
6. 資本負債比率乃按年末債務總額除以相關各年年末權益總額再乘以100%計算。債務總額包括並非於一般業務過程中產生的應付款項(即其他負債)。
7. 淨債務對權益比率乃按年末經扣除現金及現金等價物及受限制現金後的債務總額(其他負債)除以相關各年年末權益總額再乘以100%計算。

近期發展及並無重大不利變動

於往績記錄期間後及直至最後可行日期，我們的業務模式、收益架構及成本架構並無重大變動。我們的主要業務仍包括：(i)提供具備營養師管理膳食計劃、二十四小時護理以及定期診療、物理治療、職業治療、心理輔導及社會關懷服務等起居助理及專業服務的住宿；及(ii)向我們的長者住客銷售保健及醫療消耗品及提供可定制的增值保健服務。據我們所知，安老院舍行業的整體經濟及市場狀況並無將對我們的業務營運或財務狀況造成重大不利影響的重大變動。

截至二零一七年四月三十日止四個月，(i)我們的整體平均每月入住率約為95.6%，較截至二零一六年十二月三十一日止年度約95.6%維持不變；(ii)就非改善買位計劃客戶(即個人客戶及非政府組織)所租用的宿位而言，我們的平均每月入住率約為96.0%，略高於截至二零一六年十二月三十一日止年度約94.2%；及(iii)就社會福利署根據改善買位計劃租用的宿位而言，我們的平均每月入住率約為94.3%，低於截至二零一六年十二月三十一日止年度的平均每月入住率約98.4%，此乃由於在二零一七年一月一日至二零一七年四月三十日止期間內，多名改善買位計劃項下長者住客的死亡導致臨時空缺，而待新改善買位計劃項下長者住客入住以填補空缺則需要一定的時間。

儘管我們於二零一六年第三季完成收購瑞安(葵盛東)約66.7%權益及瑞安(新田圍)的全部權益預計將為我們的收益及溢利帶來正面影響，惟本集團預期將受到上市開支、專業及法律費用以及就擬收購一間營運中安老院舍及成立一間新安老院舍進行裝

概 要

修及購置器械所產生的折舊及攤銷等經營開支，連同員工成本(包括董事薪金)的預期增加的影響，即我們的純利將受到該等增幅的不利影響。有關我們與收購及成立安老院舍有關的策略以及其他策略的進一步資料，請參閱本招股章程「業務—我們的策略」各段。有關收購本集團附屬公司瑞安(葵盛東)及瑞安(新田圍)的資料，請參閱本招股章程「歷史、重組及公司架構—公司歷史—於往績記錄期間本集團收購的附屬公司」及「業務—本集團於往績記錄期間作出的收購事項及出售事項」各段。

基於上文所述，董事估計，我們截至二零一七年十二月三十一日止年度的純利率預期將較截至二零一六年十二月三十一日止年度的純利率進一步下跌。

我們的董事確認，直至本招股章程日期，自二零一六年十二月三十一日起，我們的財務或經營狀況或前景概無重大不利變動，且自二零一六年十二月三十一日起，概無任何事件對本招股章程附錄一所載綜合財務報表內的資料造成重大影響。

股份發售數據

	根據最低指示性 發售價每股發售 股份0.70港元計算	根據最高指示性 發售價每股發售 股份0.80港元計算
預期將於資本化發行及股份發售 完成後予以發行的股份市值 (附註1)	280百萬港元	320百萬港元
每股股份的未經審核備考經調整 綜合有形資產淨值(附註2)	0.18港元	0.21港元

附註：

1. 市值乃根據預期將於緊隨資本化發行及股份發售完成後予以發行的400,000,000股股份計算。
2. 每股股份的未經審核備考經調整綜合有形資產淨值已按本招股章程「附錄二—未經審核備考財務資料」所述者調整後編製並按預期將予發行的400,000,000股股份計算(假設資本化發行及股份發售已告完成)。

股息

於往績記錄期間，總金額約37.5百萬港元的股息於截至二零一五年十二月三十一日止年度宣派。於最後可行日期，該股息已透過我們經營所得現金流量及視作注資的所得款項悉數結清。除上文所披露者外，我們於上市前並無支付或宣派任何股息的計劃。我們不擬就於二零一六年十二月三十一日的累計溢利支付或宣派任何股息，且由於我們優先將盈利用於業務發展及擴充客戶群以符合股東的整體利益，故我們亦無意釐定任何預期派息比率。我們過去的派息記錄或不能用作參考或釐定未來可能宣派或派付的股息水平基準。

董事會對建議派付股息有絕對酌情權，而於上市後，任何於年內宣派的末期股息須待股東批准後方可作實。本集團概無任何未來股息政策。董事經考慮我們的營運、盈利、財務狀況、現金需求及可用性、資本開支及未來發展需求以及於有關時間可能被視為相關的其他因素後，可於日後建議派付股息。宣派及派付任何股息連同股息金額須遵照本集團組織章程文件及公司法的規定。

概 要

任何未於既定年份分派的可供分派溢利將予保留且可供往後年度作分派之用。倘溢利分派作為股息，則有關溢利部分將不可用於重新投資本集團業務。

重大違規事件

於往績記錄期間及直至最後可行日期，我們曾涉及若干違規事件，例如違反安老院規例、安老院實務守則、廢物處置(化學廢物)(一般)規例及廢物處置條例。於往績記錄期間及直至最後可行日期，瑞安(順安)、瑞安(興華)及瑞安(葵盛東)分別接獲社會福利署發出的一封、一封及四封警告信。基於我們對社會福利署的理解及及我們就安老院舍重續安老院舍牌照的經驗(尤其是於往績記錄期間及直至最後可行日期)，我們的董事認為，該等違規事件(包括本集團安老院舍接獲的警告信)尚未且預期將不會對我們的財務狀況及經營業績產生任何重大影響。

下文載列違規事件的簡明概要，該等違規事件導致發出針對本集團安老院舍的警告信，且其嚴重程度/有關事件將引致社會福利署採取行動：

違規事件/違反情況的簡明概要	將引致社會福利署採取相關警告信內所訂明行動的嚴重程度/有關事件
<p>瑞安(順安)(相關警告信日期：二零一六年九月十三日) 於二零一六年九月二日，牌照處衛生保健督察發現瑞安(順安)一名職員對住客使用約束物品，而其於對住客使用約束物品前並無進行評估及取得相關的事先書面同意。</p>	<p>倘安老院舍未能於可行情況下儘快糾正違規事項，社會福利署可提出檢控或取消、註銷或拒絕重續有關安老院舍牌照，或修訂或更改任何發牌條件。</p>
<p>瑞安(興華)(相關警告信日期：二零一六年十月十三日) 於二零一六年十月十二日，牌照處衛生保健督察於巡查期間發現瑞安(興華)的駐場保健員數目低於規定標準。</p>	<p>倘安老院舍未能於可行情況下儘快糾正違規事項，社會福利署可提出檢控或取消、註銷或拒絕重續有關安老院舍牌照，或修訂或更改任何發牌條件。</p>
<p>瑞安(葵盛東)(相關警告信日期：二零一六年三月十日) 於二零一五年六月二十日，瑞安(葵盛東)的一名住客於洗澡時跌倒受傷。</p>	<p>倘安老院舍未能於可行情況下儘快糾正違規事項，社會福利署可提出檢控或取消、註銷或拒絕重續有關安老院舍牌照，或修訂或更改任何發牌條件。</p>
<p>瑞安(葵盛東)(相關警告信日期：二零一六年四月十四日) 於二零一六年四月十二日，牌照處消防安全督察發現有雜物堵塞瑞安(葵盛東)的出口通道。</p>	<p>倘安老院舍未能於可行情況下儘快糾正違規事項，社會福利署可提出檢控或取消、註銷或拒絕重續有關安老院舍牌照，或修訂或更改任何發牌條件。</p>
<p>瑞安(葵盛東)(相關警告信日期：二零一六年六月二十四日) 社會福利署接獲一宗投訴，指控瑞安(葵盛東)不當要求住客支付按金。該事件導致違反改善買位協議第6.1條。</p>	<p>(i) 除非違規事項已獲糾正，否則社會福利署可修訂或更改或終止瑞安(葵盛東)的改善買位計劃協議；及</p>

概 要

違規事件／違反情況的簡明概要

將引致社會福利署採取相關警告信內
所訂明行動的嚴重程度／有關事件

- (ii) 倘安老院舍於改善買位計劃協議期內(即二零一六年四月一日至二零一八年三月三十一日)累積合共五次警告或以上,則社會福利署有權於向安老院舍營運商發出通知後立即削減其根據改善買位計劃於該安老院舍購買的宿位數目。

瑞安(葵盛東)(相關警告信日期:二零一七年三月十三日)

安老院舍營運商所收取的費用超過該協議附表內第四欄所規定的月費違反改善買位計劃協議第6.1條。

倘安老院舍於改善買位計劃協議期內(即二零一六年四月一日至二零一八年三月三十一日)累積合共五次警告或以上,則社會福利署有權於向安老院舍營運商發出通知後立即削減其根據改善買位計劃於該安老院舍購買的宿位數目。

有關進一步詳情,請參閱本招股章程「業務—法律合規」及「業務—我們的董事及獨家保薦人的意見」各段。有關更多詳情,請亦參閱本招股章程「風險因素—我們曾涉及有關違反若干香港監管規定及安老院實務守則的若干違規事件。倘我們無法為包括安老院舍牌照在內的營運牌照續期或無法取得營運牌照,或倘該等牌照遭吊銷或註銷,我們將無法營運安老院舍」一段。

上市開支

上市開支指因股份發售及上市而產生的專業費用、包銷佣金、證監會交易徵費及聯交所交易費。假設發售價為每股發售股份0.75港元(即指示性發售價範圍的中位數)且並無行使發售量調整權,則我們的上市開支總額估計約為25.9百萬港元,其中8.0百萬港元由根據股份發售發行的新股份直接產生並將入賬列為權益扣減,與有關方已提供服務有關約0.8百萬港元及約7.5百萬港元已分別於截至二零一六年十二月三十一日止兩個年度的綜合損益及其他全面收入表中確認,而額外約9.6百萬港元預計將於往績記錄期間及上市後於綜合損益及其他全面收入表內確認。因此,我們於截至二零一七年十二月三十一日止年度的經營業績預期將受到同年產生上市開支的不利影響。

未來計劃及所得款項用途

我們估計,假設發售價為0.75港元(即指示性發售價範圍的中位數)且並無行使發售量調整權,股份發售所得款項淨額合共(扣除本集團就股份發售應付的包銷佣金及估計開支後)將約為49.2百萬港元。我們目前擬按以下方式使用該等所得款項淨額:

- (a) 估計股份發售所得款項淨額合共約50.8%或25.0百萬港元將就可能收購一間營運中安老院舍撥付一部分代價。於最後可行日期,本集團尚未物色任何合適目標,亦未就任何潛在目標制定任何特定收購計劃或訂立任何最終協議;
- (b) 估計股份發售所得款項淨額合共約35.5%或17.5百萬港元將用於物色及租用合適地點以開設一間新安老院舍,作為本集團擴張策略的一部分。於最後可行日期,我們尚未選定任何特定位置,亦未與任何業主訂立任何最終協議;

概 要

- (c) 估計股份發售所得款項淨額合共約4.1%或2.0百萬港元將用於設立我們的總部，包括培訓中心；
- (d) 估計股份發售所得款項淨額合共約4.1%或2.0百萬港元將用於翻新及升級我們安老院舍的設施；
- (e) 估計股份發售所得款項淨額合共約5.3%或2.6百萬港元將用於升級資訊科技基礎設施；及
- (f) 估計股份發售所得款項淨額合共約0.2%或0.1百萬港元將用作一般營運資金用途。

倘股份發售所得款項淨額不足以撥付上述上市用途，則我們有意透過各項途徑，包括經營活動所得現金、銀行貸款及其他借款(如適合)撥付差額。倘股份發售所得款項淨額毋須即時用於上述用途，則董事目前有意將該等所得款項淨額存入由認可金融機構持有的短期計息存款賬戶。

有關進一步詳情，請參閱本招股章程「業務 — 我們的策略」及「業務目標聲明及所得款項用途 — 所得款項用途」各段。

進行股份發售的理由

董事認為，估計股份發售所得款項淨額49.2百萬港元(扣除就股份發售應付的相關包銷佣金及估計開支後)將有助我們追求業務目標並實行我們的業務策略及計劃。

於本招股章程「業務 — 我們的策略」一段及「業務目標聲明及所得款項用途」一節所載列本集團執行計劃所需資金預期約為67.7百萬港元，其中約49.2百萬港元或約72.7%預期將透過股份發售所得款項淨額撥付，而餘額18.5百萬港元或約27.3%預期將透過我們的內部資源撥付。我們相信，我們擁有充足的內部資源(包括現金及現金等價物以及經營活動所得現金流量)可用於該等實際資本開支。於二零一六年十二月三十一日，我們可用的現金及現金等價物約為22.3百萬港元。截至二零一六年十二月三十一日止兩個年度，我們的營運資金變動前經營現金流量分別約為14.2百萬港元及約11.6百萬港元。董事相信，上市將有助實行本招股章程「業務 — 我們的策略」一段所述業務策略。股份發售所得款項淨額將為本集團提供財務資源以落實該等業務策略，此舉將進一步鞏固我們的市場地位並擴大我們於香港安老院舍行業的市場份額。此外，公眾上市地位亦將提升我們的企業形象，並協助我們提高品牌知名度及市場聲譽。我們相信，於創業板的公眾上市地位為本集團對潛在投資者及客戶的附加宣傳，能夠提升我們的企業形象以及公眾及潛在業務夥伴對我們的信譽度。再者，上市亦會令本集團於上市時及後期階段皆能躋身資本市場以籌措資金，繼而將有助我們未來的業務發展。於創業板的公眾上市地位或會為本公司帶來更廣闊的股東基礎，可令股份交易具備更高流通性。我們亦相信，本集團的內部控制及企業管治常規將於上市後進一步加強。

釋 義

於本招股章程內，除文義另有所指外，以下詞彙具有下列涵義：

「一致行動協議」	指	易德智先生、萬昌、恒智與易蔚恆女士就彼等之間的一致行動安排所訂立日期為二零一六年十二月十三日的一致行動協議，有關詳情於本招股章程「歷史、重組及公司架構——一致行動人士」各段披露
「同人融資」或「同人融資有限公司」	指	同人融資有限公司，根據證券及期貨條例可進行第1類(證券交易)及第6類(就機構融資提供意見)受規管活動的持牌法團
「申請表格」	指	白色申請表格及黃色申請表格或其中就公開發售所使用的任何一種表格(視文義而定)
「細則」或「組織章程細則」	指	本公司於二零一七年六月二十一日有條件採納的組織章程細則，並將於上市日期生效及經不時修訂或補充，有關概要載於本招股章程附錄三
「聯繫人」	指	具有創業板上市規則所賦予的涵義
「審核委員會」	指	我們的董事會審核委員會
「董事會」	指	本公司董事會
「營業日」	指	香港持牌銀行於其正常辦公時間一般開門營業的任何日子(不包括星期六、星期日或香港公眾假期)
「英屬處女群島」	指	英屬處女群島
「資本化發行」	指	如本招股章程附錄四「法定及一般資料——A.有關本公司及其附屬公司的進一步資料——3.於二零一七年六月二十一日通過的股東書面決議案」各段所述，於本公司股份溢價賬的若干進賬金額撥充資本後將予發行299,993,450股股份

釋 義

「中央結算系統」	指	由香港結算設立及運營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
「主席」	指	我們的董事會主席
「陳氏家族」	指	陳氏家族成員，為易德智先生的前商業夥伴
「陳氏投資」	指	陳氏投資有限公司，於二零一二年八月二十七日在香港註冊成立的有限公司，由陳氏家族的五名成員擁有同等股份
「緊密聯繫人」	指	具有創業板上市規則所賦予的涵義
「公司法」	指	開曼群島公司法第22章(一九六一年第3號法例，經綜合及修訂)
「公司條例」	指	香港法例第622章公司條例，經不時修訂、補充或以其他方式修改
「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，經不時修訂或補充或修改
「本公司」、「我們」或「我們的」	指	恒智控股有限公司，於二零一六年二月十六日在開曼群島註冊成立的獲豁免有限公司
「關連人士」	指	具有創業板上市規則所賦予的涵義

釋 義

「控股股東」	指	具有創業板上市規則所賦予的涵義，及除文義另有所指外，指瑞樺、瑞專、恒智、萬昌、志泰、易德智先生、易蔚恆女士、鍾先生、鍾慧敏女士、黃潔誼女士、易蔚基女士、黃偉誼女士、鍾惠梅女士、易紹光先生、易紹添先生及鄭先生
「核心關連人士」	指	具有創業板上市規則所賦予的涵義
「基石投資協議」	指	本公司、獨家全球協調人、獨家保薦人及盈豐國際投資有限公司所訂立日期為二零一七年六月二十一日的基石投資協議，有關詳情披露於本招股章程「基石投資者」一節
「律師」	指	香港大律師伍穎珊女士
「彌償契據」	指	萬昌、恒智、瑞專、瑞樺、易德智先生及易蔚恆女士以本公司為受益人就提供若干彌償所訂立日期為二零一七年六月二十一日的彌償契據，有關詳情載於本招股章程附錄四「法定及一般資料—E.其他資料—1.稅項及其他彌償」一段
「不競爭契據」	指	我們的控股股東以本公司為受益人所簽立日期為二零一七年六月二十一日的不競爭契據，有關詳情於本招股章程「與控股股東的關係」一節披露
「董事」	指	於本招股章程日期的本公司董事
「First Vanguard」	指	First Vanguard Aged Care Limited，於英屬處女群島註冊成立的有限公司
「創業板」	指	聯交所創業板
「創業板上市規則」	指	創業板證券上市規則，經不時修訂、補充或以其他方式修改

釋 義

「峰榮」	指	峰榮有限公司，於二零零七年十一月二十日在香港註冊成立的有限公司，由佳安家全資擁有及持有瑞安(葵盛東)約33.33%權益
「本集團」、「我們」 或「我們的」	指	本公司及我們的附屬公司，或如文義所指，就本公司成為其現有附屬公司的控股公司前的期間而言，則為本公司現有附屬公司或該等附屬公司或其前身(視情況而定)所經營的業務
「佳安家」	指	佳安家有限公司(前稱安輝有限公司)，於二零零六年八月十二日在香港註冊成立的有限公司
「國泰君安證券」或 「國泰君安證券 (香港)有限公司」	指	國泰君安證券(香港)有限公司，根據證券及期貨條例可進行第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
「恒智」	指	恒智發展投資有限公司，於二零零五年六月二十一日在香港註冊成立的有限公司，由萬昌全資擁有並為我們的控股股東之一
「香港政府」	指	香港特別行政區政府
「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，為香港結算的全資附屬公司
「香港」	指	中國香港特別行政區
「香港股份過戶 登記分處」	指	寶德隆證券登記有限公司
「港元」	指	香港法定貨幣，分別為港元及港仙

釋 義

「國際財務報告準則」	指	國際會計準則理事會發佈的國際財務報告準則
「獨立第三方」	指	並非本公司關連人士的各方
「Ipsos」	指	Ipsos Limited (前稱Ipsos Hong Kong Limited), 為專業市場研究公司及獨立第三方
「Ipsos報告」	指	本集團委託Ipsos就(其中包括)香港安老院舍的市場格局及競爭分析所編製的行業研究報告
「聯席牽頭經辦人」	指	國泰君安證券、平安證券及同人融資
「基兆」	指	基兆投資有限公司, 於二零一四年十一月二十日在香港註冊成立的有限公司, 現由吳女士全資擁有
「榛栢」	指	榛栢有限公司(前稱瑞安護老中心有限公司), 於一九九四年四月二十一日在香港註冊成立的有限公司, 現由雷先生全資擁有
「最後可行日期」	指	二零一七年六月二十日, 即本招股章程付印前為確定當中所載若干資料的最後可行日期
「上市」	指	股份於創業板上市
「上市日期」	指	股份上市並獲准於創業板開始買賣的日期
「上市科」	指	聯交所上市科

釋 義

「瑞專」	指	瑞專投資有限公司，於二零一五年六月二日根據英屬處女群島法例註冊成立的有限公司，由恒智、易蔚恆女士、鍾慧敏女士及鍾先生分別擁有59.88%、29.17%、6.02%及4.93%權益，並為控股股東之一
「主板」	指	聯交所主板
「大綱」或「組織章程大綱」	指	本公司於二零一七年六月二十一日採納的組織章程大綱，經不時修訂或補充，其概要載於本招股章程附錄三
「強制性公積金計劃條例」	指	香港法例第485章強制性公積金計劃條例，經不時修訂、補充或另行修改
「徐先生」	指	徐世明先生，彼於二零一六年八月十六日出售其權益予吳女士前於基兆持有約33.33%權益，及於二零一六年八月十六日退任前擔任瑞安(新田圍)董事
「鍾先生」	指	鍾建民先生，為執行董事、我們的控股股東之一、易德智先生的內弟兼鍾慧敏女士的胞兄
「易德榮先生」	指	易德榮先生，易德智先生的胞弟
「許先生」	指	許龍先生，彼於二零一六年八月十六日出售其權益予吳女士前於基兆持有約33.33%權益，及於二零一六年八月十六日退任前擔任瑞安(新田圍)董事
「雷先生」	指	雷志達先生，為易德智先生的外甥
「莫先生」	指	莫沛然先生，為佳冠的唯一股東
「易紹光先生」	指	易紹光先生，為我們的控股股東之一兼易德智先生的侄子
「易紹添先生」	指	易紹添先生，為我們的控股股東之一兼易德智先生的侄子

釋 義

「易德智先生」	指	易德智先生，為我們的主席、執行董事、行政總裁、創辦人兼我們的控股股東之一
「鄭先生」	指	鄭曉軍先生，為控股股東之一兼黃潔誼女士的配偶
「鍾慧敏女士」	指	鍾慧敏女士，為執行董事、我們的控股股東之一、易德智先生的妻妹兼鍾先生的胞妹
「黃偉誼女士」	指	黃偉誼女士，為我們的控股股東之一兼易德智先生的外甥女
「易蔚恆女士」	指	易蔚恆女士，為我們的控股股東之一兼易德智先生的胞姊
「易蔚基女士」	指	易蔚基女士，為我們的控股股東之一兼易德智先生的胞妹
「黃潔誼女士」	指	黃潔誼女士，為我們的控股股東之一、為易德智先生的外甥女兼鄭先生的配偶
「胡女士」	指	胡佩琪女士，為獨立第三方
「易尉群女士」	指	易尉群女士，為易德智先生的胞姊
「易蔚彤女士」	指	易蔚彤女士，為易德智先生的胞姊
「吳女士」	指	吳綺瑩女士，為易德智先生的外甥女，彼於二零一六年八月十六日完成收購徐先生及許先生於基兆的66.67%權益後持有基兆全部權益，及為瑞安(新田圍)董事
「鍾惠梅女士」	指	鍾惠梅女士，為我們的控股股東之一兼易德智先生的兄嫂
「萬昌」	指	萬昌投資發展有限公司，於二零一零年一月八日根據英屬處女群島法例註冊成立的有限公司，由我們的控股股東之一易德智先生全資擁有

釋 義

「發售價」	指	我們與獨家全球協調人(為其本身及代表包銷商)於定價日協定的每股發售股份最終發售價(不包括1.0%經紀佣金、0.0027%證監會交易徵費及0.005%聯交所交易費)，不高於0.80港元，且現時預期不低於0.70港元
「發售股份」	指	配售股份及公開發售股份
「發售量調整權」	指	本公司向包銷商授出的購股權，可由獨家全球協調人全權酌情決定於配發結果公告日期前行使，而本公司可能須以發售價配發及發行最多15,000,000股額外新股份(佔初步可供股份發售的發售股份最多15%)，惟須受配售包銷協議所載之條款及條件所限
「平安證券」或 「平安證券有限公司」	指	平安證券有限公司，根據證券及期貨條例可進行第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
「配售」	指	配售包銷商為及代表本公司按發售價向香港及美國境外全球各地的機構、專業、公司及其他投資者有條件配售配售股份，須按照及遵守配售包銷協議項下條款及條件，於本招股章程「股份發售的架構及條件」一節進一步載述
「配售股份」	指	我們根據配售初步提呈以供認購的90,000,000股新股份，連同(如相關)本公司根據發售量調整權獲行使後可能發行的任何額外股份
「配售包銷商」	指	預期將訂立配售包銷協議的配售包銷商

釋 義

「配售包銷協議」	指	如本招股章程中「包銷」進一步所述，由(其中包括)本公司與配售包銷商於定價日或前後訂立有關配售的包銷協議
「中國」	指	中華人民共和國，僅就本招股章程而言，不包括香港、澳門及台灣
「首次公開發售前投資」	指	佳冠根據首次公開發售前協議向本集團作出的投資，有關詳情載於本招股章程「歷史、重組及公司架構—首次公開發售前投資」各段
「首次公開發售前投資協議」	指	包括認購協議及補充契據
「前公司條例」	指	於二零一四年三月三日前不時生效的香港法例第32章公司條例
「定價日」	指	本公司與獨家全球協調人(為其本身及代表其他包銷商)將釐定最終發售價的日期，預期將為二零一七年七月三日(星期一)或前後，惟於任何情況下不遲於二零一七年七月十日(星期一)
「公開發售」	指	根據本招股章程及申請表格所載的條款及條件以及受其所限，按發售價向香港公眾人士提出的有條件發售，以供認購公開發售股份，詳情載於本招股章程「股份發售的架構及條件」一節及相關申請表格
「公開發售股份」	指	初步由本公司發售的10,000,000股新股份，以根據公開發售按發售價進行認購，惟須待本招股章程「股份發售的架構及條件」一節所述的重新分配進行後方可作實
「公開發售包銷商」	指	有關本招股章程「包銷—包銷商—公開發售包銷商」各段所指的公開發售包銷商

釋 義

「公開發售包銷協議」	指	本公司、獨家全球協調人、公開發售包銷商及與公開發售有關的其他各方所訂立日期二零一七年六月二十七日的有條件公開發售包銷協議
「薪酬委員會」	指	我們董事會的薪酬委員會
「重組」	指	如本招股章程「歷史、重組及公司架構—重組」各段所述，本集團為籌備上市進行的公司重組
「重組協議」	指	本公司、瑞專、佳冠、志泰、基兆、易德智先生、莫先生、黃潔誼女士與吳女士所訂立日期為二零一六年八月二十五日的重組協議，據此，本公司向瑞專、志泰、基兆及佳冠收購瑞安(BVI)的全部已發行股本，有關詳情載於本招股章程「歷史、重組及公司架構—重組」各段
「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、補充或以其他方式修改
「股份發售」	指	公開發售及配售
「購股權計劃」	指	本公司於二零一七年六月二十一日有條件採納的購股權計劃，有關主要條款的概要載於本招股章程附錄四「法定及一般資料—D.購股權計劃」各段
「股份」	指	本公司股本中每股面值0.01港元的股份
「股東」	指	股份持有人
「瑞興」	指	瑞興護老中心有限公司，於二零零八年十一月十四日在香港註冊成立的有限公司，並為本公司的間接全資附屬公司

釋 義

「瑞安(BVI)」	指	瑞安護老院控股有限公司，於二零一五年六月二十五日根據英屬處女群島法例註冊成立的有限公司，並為本公司的直接全資附屬公司
「瑞安(興華)」	指	瑞安護老中心(興華)有限公司，於二零零七年十一月十三日在香港註冊成立的有限公司，並為本公司的間接全資附屬公司
「瑞安(葵盛東)」	指	瑞安護老中心(葵盛東)有限公司，於二零零六年十二月十二日在香港註冊成立的有限公司，並為本公司的間接非全資附屬公司
「瑞安(順安)」	指	瑞安護老中心(順安)有限公司，於二零零六年三月二日在香港註冊成立的有限公司，並為本公司的間接全資附屬公司
「瑞安(新田圍)」	指	瑞安護老中心(新田圍)有限公司，於二零零六年十一月二日在香港註冊成立的有限公司，並為本公司的間接全資附屬公司
「瑞安集團(香港)」	指	瑞安護老院集團有限公司(前稱理想居有限公司)，於二零零九年九月十一日在香港註冊成立的有限公司，並為本公司的間接全資附屬公司
「瑞樺」	指	瑞樺有限公司，於二零一六年二月十一日在英屬處女群島註冊成立的有限公司，由瑞專及志泰分別擁有89.11%及10.89%權益，並為我們的控股股東之一
「獨家全球協調人」或 「獨家賬簿管理人」	指	國泰君安證券
「獨家保薦人」	指	國泰君安融資有限公司，根據證券及期貨條例可從事第6類(就機構融資提供意見)受規管活動的持牌法團
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司

釋 義

「分包協議」	指	瑞安集團(香港)與環翠當時一名股東就環翠的管理及日常營運所訂立日期為二零一三年八月十五日的分包協議
「認購協議」	指	佳冠、瑞安(BVI)及易德智先生就佳冠向瑞安(BVI)收購9,353股股份所訂立日期為二零一五年十二月十一日的認購協議，有關詳情載於本招股章程「歷史、重組及公司架構—首次公開發售前投資」各段
「附屬公司」	指	具有公司條例所賦予的涵義
「主要股東」	指	具有創業板上市規則所賦予的涵義
「補充契據」	指	佳冠、瑞安(BVI)及易德智先生為修訂認購協議所訂立日期為二零一六年十二月三十一日的補充契據，有關詳情載於本招股章程「歷史、重組及公司架構—首次公開發售前投資」各段
「佳冠」	指	佳冠創投有限公司，於二零一五年三月三十一日根據英屬處女群島法例註冊成立的有限公司，由莫先生全資擁有，並為與上市有關的首次公開發售前投資者
「往績記錄期間」	指	截至二零一六年十二月三十一日止兩個年度
「包銷商」	指	公開發售包銷商及配售包銷商
「包銷協議」	指	公開發售包銷協議及配售包銷協議
「美國」	指	美利堅合眾國，其領土、屬地及受其司法管轄的所有地區

釋 義

「美元」	指	美國的法定貨幣美元
「環翠」	指	滙豐安老院(環翠)有限公司(前稱瑞安護老中心(環翠)有限公司)，於二零零三年七月二十三日在香港註冊成立的有限公司，就會計目的而言，其被視為本集團的聯營公司，且於往績記錄期間開始時至本集團在二零一六年六月二十八日出售於環翠的全部權益當日，本集團可對環翠行使重大影響力
「環翠出售事項」	指	於二零一六年六月二十八日，本集團透過瑞安集團(香港)出售所持環翠已發行資本的全部7,600股股份(相當於其已發行股本的76%)
「白色申請表格」	指	供要求以申請人本身名義獲發行有關公開發售股份的公眾人士所用的申請表格
「志泰」	指	志泰有限公司，於二零一五年六月九日根據英屬處女群島法例註冊成立的有限公司，由黃潔誼女士、易蔚基女士、黃偉誼女士、鍾惠梅女士、易紹光先生、易紹添先生及鄭先生分別擁有26.15%、21.68%、21.29%、13.31%、6.99%、6.99%及3.59%權益，且為控股股東之一
「智達利」	指	智達利有限公司，於二零零九年八月二十八日在香港註冊成立的有限公司
「黃色申請表格」	指	供要求有關公開發售股份直接存入中央結算系統的公眾人士所用的申請表格
「%」	指	百分比

除明確註明或文義另有所指外：

- 本招股章程所載的金額及百分比數字(包括股份擁有權及營運數據)或已作四捨五入約整。因此，表格內整行或整欄數字的總和未必等於個別項目的明顯總和；
- 本招股章程所載全部數據乃截至本招股章程日期的數據；
- 倘本招股章程文本與本招股章程的中文翻譯本有任何歧異，概以本招股章程文本為準；
- 除另有指明外，所有對本公司任何股權的提述均假設發售量調整權並無獲行使。

技術詞彙

本技術詞彙表載有本招股章程所使用有關本公司及就我們的業務或我們在本招股章程所使用若干詞彙的解釋。該等詞彙及其獲賦予的涵義未必與標準行業釋義相同。

「中度照顧安老院」	指	安老院舍其中一種類型，根據社會福利署，為無法獨居但毋須依賴專人或護理照顧的長者提供有限度日常活動協助的住宿及支援設施。根據安老服務統一評估機制，彼等被評估為「沒有缺損或輕度缺損」類別
「巴氏量表」	指	一個用以評估日常生活活動(如進食、洗澡、如廁、控制大小便功能、移動及活動能力)自主程度的等級量表
「複合年增長率」	指	複合年增長率
「高度照顧安老院」	指	安老院舍其中一種類型，根據社會福利署，為健康欠佳或生理或心理輕度殘障且在日常活動中有困難，但精神上適合群體生活的長者提供有限度護理的住宿及支援設施。根據安老服務統一評估機制，彼等被評估為「中度缺損」類別
「綜合社會保障援助計劃」或「綜援計劃」	指	綜援計劃向在經濟上無法自給自足的人士提供安全網。其旨在以入息補助的方法令受助人的入息達到一定水平，以應付基本需求。合資格候選人須通過居港規定及經濟狀況調查
「合約安老院舍」或「合約院舍」	指	透過競價投標取得的合約。就服務性質及資格準則而言，合約院舍與高度照顧安老院及護養院相同
「改善買位計劃協議」	指	香港政府與一間安老院舍(其能夠滿足甲一級或甲二級項下的規定並提供宿位以供社會福利署租賃)所訂立的協議。有關協議載列適用於安老院舍的最低人手要求，較安老院規例及安老院實務守則項下的最低人手要求為高
「長者」	指	年滿60歲或以上或內文所指的有關年齡的個別人士

技術詞彙

「安老院舍」	指	為長者設立的安老院，現時本集團所有安老院舍均為高度照顧安老院
「甲一級」	指	改善買位計劃項下兩類合資格的安老院舍之一，據此，就人手及人均樓面淨面積而言，甲一級院舍的規定較甲二級院舍為高。例如，根據改善買位計劃，按每名員工每日工作八小時的基準計算，具220個宿位的院舍瑞安(葵盛東)安老院舍的最低人手規定為88.25名員工及具118個宿位的院舍瑞安(順安)安老院舍的最低人手規定為49.25名員工，而其人均淨樓面面積為9.5平方米
「甲二級」	指	改善買位計劃項下兩類合資格的安老院舍之一，據此，就人手及人均樓面淨面積而言，甲二級安老院舍的規定較甲一級院舍為低。根據改善買位計劃，按每名員工每日工作八小時的基準(包括替假員工)計算，具40個宿位的甲二級院舍的最低人手規定為19名員工，而其人均樓面淨面積為8平方米
「改善買位計劃」	指	根據社會福利署計劃，其已自一九九八年起向私營安老院舍租出或購買宿位，以透過改善員工及面積標準的服務規定，提高安老院舍的服務水平。此亦有助於增加資助宿位供應，從而縮短長者輪候獲資助高度照顧安老院宿位的時間。改善買位計劃的安老院舍分為兩個級別，即甲一級及甲二級，對面積及人手有不同規定
「國內生產總值」	指	國內生產總值
「牌照處」	指	安老院牌照事務處，社會福利署根據安老院條例、安老院規例及安老院實務守則的管理發牌制度所成立的發牌部門

技術詞彙

「護養院」	指	安老院舍其中一種類型，為健康欠佳或生理或心理殘障且在日常活動中有困難，但精神上適合群體生活的長者提供最高級別護理的住宿及支援設施。此乃供根據安老服務統一評估機制被評估為「嚴重缺損」類別的長者入住
「入住率」	指	入住率乃按特定財政期間或年度內已入住宿位數目除以我們安老院舍的可供入住宿位數目計算所得的比率
「長者撫養比率」	指	長者(65歲或以上)數目對工作年齡人口(15至64歲)的比率
「私營安老院舍」或 「私營院舍」	指	私營企業經營並獲投資者撥資的牟利安老院舍
「安老院條例」	指	香港法例第459章安老院條例
「安老院規例」	指	香港法例第459A章安老院規例
「安老院實務守則」	指	社會福利署根據安老院條例第22(1)節所發佈的安老院實務守則
「安老院舍」	指	安老院舍為基於個人、社會、健康及／或其他原因不能在家中得到充分照顧的長者提供住宿護理及設施。若證明有需要，年齡介乎60至64歲的人士可申請入住。安老院舍分為四種類型，分別為護養院、高度照顧安老院、中度照顧安老院及低度照顧安老院
「宿位」	指	安老院舍中長者住客的床位
「安老服務統一 評估機制」	指	安老服務統一評估機制，由社會福利署實行的統一評估機制，以評估長者護理需要並為其編配資助長期護理服務。其以名為「長者健康及家居護理評估(MDS-HC)」的國際認可評估工具評估長者的護理需要

技術詞彙

「自負盈虧安老院舍」或 「自負盈虧院舍」	指	透過其住客所支付的費用撥資營運的安老院舍
「實用面積」	指	實用面積
「平方呎」	指	平方呎
「平方米」	指	平方米
「津助安老院舍」或 「津助院舍」	指	向香港政府收取資助的安老院舍，以實惠價格向合資格長者提供住房
「社會福利署」	指	香港政府社會福利署
「廢物處置(化學廢物) (一般)規例」	指	香港法例第354O章廢物處置(化學廢物)(一般)規例，經不時修訂、補充或另行修改
「廢物處置條例」	指	香港法例第354章廢物處置條例，經不時修訂、補充或另行修改

前 瞻 性 聲 明

本招股章程載有性質涉及重大風險及不明朗因素的前瞻性聲明。前瞻性聲明主要載於本招股章程「概要」、「風險因素」、「行業概覽」、「業務」、「財務資料」及「業務目標聲明及所得款項用途」各節。該等聲明與涉及已知及未知風險、不明朗因素及其他因素的事項有關，包括本招股章程「風險因素」一節所載者，或會造成我們的實際業績、表現或成就與該等前瞻性聲明所明示或暗示的表現或成就大相徑庭。該等前瞻性聲明包括(但不限於)有關下列各項的聲明：

- 我們的業務策略及營運計劃；
- 我們的資本開支及拓展規劃；
- 我們物色及成功把握新業務發展機遇的能力；
- 我們的股息政策；
- 我們的溢利估計及其他潛在財務資料；及
- 安老院舍行業的監管環境及行業前景。

「預料」、「相信」、「可能」、「估計」、「預期」、「擬」、「或會」、「計劃」、「尋求」、「將」、「將會」等詞彙及其否定詞及其他類似表述，在與我們有關的情況下，均旨在指出若干該等前瞻性聲明。該等前瞻性聲明反映我們目前就日後事件的意見，而非未來表現的保證。眾多不明朗情況及因素可能導致實際業績與該等前瞻性聲明所載資料大相徑庭，包括但不限於以下因素：

- 有關我們業務或營運任何方面的香港法律、規則及法規有任何變動；
- 香港整體經濟、市場及營商狀況；
- 通脹壓力或利率、匯率或其他費率或價格變動或波動；
- 我們可能尋求的多項商機；及
- 本招股章程所論述的風險因素及我們控制範圍以外的其他因素。

在適用法律、規則及法規的規限下，我們概無任何責任就新資料、未來事件或其他事項更新或以其他方式修訂本招股章程的前瞻性聲明。鑒於該等風險及其他風險、不明朗因素及假設，本招股章程所論述的前瞻性事件及情況未必會按我們預期的方式發生，甚至根本不會發生。因此，閣下不應過分依賴任何前瞻性資料。本招股章程所載所有前瞻性聲明均受於本節所載的警告聲明以及本招股章程「風險因素」一節所論述的風險及不明朗因素所提述者約束。

風險因素

閣下決定投資我們的股份前應審慎考慮本招股章程所載的一切資料，包括下述風險及不明朗因素。閣下應特別注意，我們於開曼群島註冊成立。

任何該等風險均可能對我們的業務、財務狀況及經營業績構成重大不利影響。我們的股份成交價可能因任何該等風險而下跌，而閣下可能會損失全部或部分投資。閣下應就有關於閣下所處的特定環境進行潛在投資向有關顧問尋求專業意見。

有關我們業務的風險

我們曾涉及有關違反若干香港監管規定及安老院實務守則的若干違規事件。倘我們無法為包括安老院舍牌照在內的營運牌照續期或無法取得營運牌照，或倘該等牌照遭吊銷或註銷，我們將無法營運安老院舍。

我們需要安老院舍牌照以營運我們現有及任何新安老院舍。我們安老院舍的營運受安老院條例、安老院規例及安老院實務守則等多項法律及法規所限，該等法律及法規乃主要有關(其中包括)於香港發牌、營運、管理及監督安老院舍及登記保健員的各項規定。我們的營運亦受若干其他法律、規則及法規所限，主要有關(其中包括)屋宇安全、消防安全、勞工、物理治療師、註冊護士、買賣及存放藥劑製品及危險藥品。我們的安老院舍須遵守牌照定期續期規定及接受各政府部門就屋宇安全、消防安全、護理及社會工作進行的檢查。有關我們安老院舍的主要牌照及其各自到期日的詳情，請參閱本招股章程「業務—牌照及許可」各段。

我們曾涉及若干違規事件，例如違反安老院規例及安老院實務守則、公司條例及廢物處置(化學廢物)(一般)規例及廢物處置條例。於往績記錄期間及截至最後可行日期，社會福利署發出一封警告信予瑞安(順安)、一封警告信予瑞安(興華)及四封警告信予瑞安(葵盛東)，於向瑞安(葵盛東)發出的四封警告信中，一封於瑞安(葵盛東)的前改善買位計劃協議期內發出，而另外第三封於瑞安(葵盛東)現時改善買位計劃協議期內發出。

然而，根據相關警告信，社會福利署可(其中包括)註銷或暫時吊銷我們的安老院舍牌照、拒絕為安老院舍牌照續期或修改營運牌照附帶的條件。就兩間參與改善買位計劃的安老院舍(即瑞安(順安)安老院舍及瑞安(葵盛東)安老院舍)而言，倘其中任何一間安老院舍於改善買位計劃協議期內累積合共五封警告信或以上，則社會福利署有權削減有關安老院舍根據改善買位計劃購買的宿位數目。我們亦有可能須支付罰款或被處罰。概不保證社會福利署不會吊銷、註銷或為我們的安老院舍牌照續期，亦不保證我們將能夠為擴展計劃取得新的安老院舍牌照。倘社會福利署吊銷、註銷或拒絕為

風險因素

我們任何安老院舍牌照續期，或倘我們無法為擴展計劃取得新的安老院舍牌照，我們將無法營運各安老院舍，而我們的財務業績及擴展計劃將受到重大不利影響。倘有關部門採取任何執法行動，而我們的控股股東未能根據彌償契據對我們作出全額彌償，則我們或須(其中包括)支付若干罰款。此外，我們無法保證我們的業務及財務狀況及前景(包括但不限於我們的業內聲譽)將不會受到該等過往違規事件的不利影響。

有關違規事件的進一步詳情，請參閱本招股章程「業務 — 法律合規」各段。有關安老院舍牌照的進一步資料，請參閱本招股章程「監管概覽 — 有關安老院舍營運的規例」及「業務 — 牌照及許可」各段。

我們依賴我們於安老院舍行業的聲譽及受到由安老事件或安老事故造成負面報導的風險影響，而我們的營運引起的法律訴訟或會損害我們的聲譽。

我們的持續成功取決於我們能否維持於安老院舍行業的聲譽。儘管管理層努力為我們的保健團隊維持足夠的資深員工，並為新舊僱員提供入職及持續培訓，以保證我們提供優質服務，惟仍可能出現我們的員工或管理層無法控制的情況。若我們的服務質素無法達到長者住客的期望，我們的聲譽或會受損。任何有關我們的服務或設施的負面報導均可嚴重損害我們的聲譽，或會妨礙我們的營銷工作並損失長者住客，將對我們的業務、財務狀況及經營業績造成重大不利影響。此外，我們的長者住客或其家屬所引致的任何潛在或實際訴訟、索償或投訴或會影響我們管理層的專注度及本集團的資源，或會對我們的經營業績造成重大不利影響。

我們的護理及個人安老服務包括按醫生配方備藥及派藥或注射藥品。我們遵循有關政府部門發佈的「五核」程序及指引以盡量減少人為錯誤，而我們的護士監督並監控我們的備藥及派藥常規。儘管如此，我們仍須承受該等程序的內在風險。例如，於往績記錄期間及截至最後可行日期，社會福利署發出一封警告信予瑞安(順安)、一封警告信予瑞安(興華)及四封警告信予瑞安(葵盛東)，於向瑞安(葵盛東)發出的四封警告信中，一封於瑞安(葵盛東)的前改善買位計劃協議期內發出，而另外第三封於瑞安(葵盛東)現時改善買位計劃協議期內發出。此外，我們的長者住客或會因我們員工採取或並無採取行動而突然發病、遭受疾病或身體傷害。若無法保證長者住客安全，則我們將易受長者住客的訴訟及控告所影響。我們無法保證長者住客不會於我們的安老院舍遭遇任何事故、事件受傷或生病。

我們的保險或無法彌補所有潛在損失及索償。

我們已為我們所有的安老院舍購買保單(範圍涵蓋業務中斷、惡意破壞、僱員賠償、專業彌償及其他負債)及香港法律所規定的其他保單以涵蓋我們的業務營運。然而，我們的保單或無法彌償所有可能發生的事件，而我們的保險公司或無法為有關我們物業或業務營運的所有潛在損失、損害或負債向我們支付全額賠償，且我們或於若干情況下須按保單支付墊底費。此外，我們的保險公司自身的財務狀況或無法另行支付索償。

風險因素

再者，對於若干類型的損失，一般無法按我們可接受的商業條款購買全面保險，甚或無法購買任何保險。例如，該等未能承保的損失包括由於業務中斷、地震、洪水或其他自然災害、戰爭或內亂造成的各項損失以及非建築事務監督授權的建築工程造成的損失或損害。因此，我們或須於若干情況下因保險缺乏或不足而承擔各項損失、損害及負債。若我們於業務營運過程中遭受因我們概無保險或保險不足的事件而產生的任何損失、損害或負債，我們或無足夠資金補償該等損失、損害或負債或恢復可能遭受損害或毀壞的任何物業。此外，我們為補償任何損失、損害或負債所支付的任何款項均可能對我們的業務、經營業績及財務狀況造成重大不利影響。

我們對醫藥、藥物、食品、雜貨及其他供應品的質素及數量控制有限，故無法保證該等供應品概無缺陷。

我們於營運安老院舍過程中採購醫療消耗品、食品、雜貨、醫療器材及其他供應品，而我們的長者住客則採購彼等所服用的藥物。於提供安老服務過程中，我們消耗或向長者住客出售若干產品，包括成人紙尿片、營養奶、醫療手套、餵食袋及pH酸鹼值試紙。我們無法保證該等產品概無缺陷且達到相關質素標準或非假冒產品。我們概不保證不會於日後遭遇與有缺陷產品或假冒產品相關的任何事件，亦無法保證該等事件不會對我們造成重大不利影響。倘我們的供應商提供的產品有缺陷、屬假冒、質素低劣或在其他方面屬不安全或無效，我們可能須承受訴訟、投訴、不利報導及聲譽受損，或會對我們的盈利能力及經營業績造成不利影響。

此外，能及時以有競爭力的價格採購優質食材對我們的業務十分重要。我們能否一直維持質素，部分取決於我們能否從達到我們質素規格及擁有足夠數量的可靠來源獲得新鮮食品及相關物資。然而，我們並無與我們的供應商訂立框架協議。向供應商購買食材的購買價一般為採購訂單上的固定價格。

截至二零一六年十二月三十一日止兩個年度，來自我們五大供應商的採購總量分別佔我們總採購量約63.4%及66.0%，而來自我們最大供應商的採購總量分別佔我們總採購量約29.5%及27.0%。於往績記錄期間，我們的主要供應商概無停止或表示將停止向我們供應食材，而我們並無從主要供應商獲得食材供應方面出現任何重大延誤或中斷。然而，我們無法保證將能與主要供應商維持業務關係。

我們可能因多個原因導致食物供應中斷，其中許多原因不受我們控制，包括需求無法預料、天氣情況惡劣、自然災害、營運停止或意料之外的生產短缺。此外，我們無法保證現時物資或能於未來一直符合我們嚴格的質素控制規定。若我們的任何供應商

風險因素

表現不佳或無法以其他方式及時向我們分發產品或物資，我們則無法向閣下保證將能於短時間內以可接受條款物色合適的替代供應商，從而可能增加我們的食物成本並令我們安老院舍的食物及其他物資短缺。

社會福利署是我們於往績記錄期間的最大客戶，且我們預期，我們的部分收益將繼續依賴改善買位計劃。

於往績記錄期間及截至最後可行日期，我們有兩家安老院舍參與改善買位計劃，而社會福利署承諾於589個宿位中租出193個宿位(佔於最後可行日期我們全部宿位數目約32.8%)。截至二零一六年十二月三十一日止兩個年度，由社會福利署根據改善買位計劃產生的收益約為7.3百萬港元及約13.3百萬港元，分別佔我們的總收益約18.3%及22.6%。我們預期，由於我們的兩間安老院舍參與改善買位計劃，故我們的部分收益將繼續由社會福利署產生。

由於社會福利署對參與改善買位計劃的安老院舍在其他服務質素規定以外施加一系列規定，例如最小空間及員工數目，故我們參與改善買位計劃的安老院舍屬於甲一級，為社會福利署所分類的兩種類別中質素最高的級別。我們的安老院舍將接受定期評估且須符合社會福利署施加的規定。此外，我們無法保證社會福利署將於租賃協議屆滿時繼續租用宿位或重續改善買位計劃協議。此外，我們無法向閣下保證社會福利署將繼續以可接受價格租用宿位，亦無法保證我們的業務將有利可圖或香港政府將於未來繼續實行改善買位計劃。

根據改善買位計劃協議，社會福利署有權通過發出事先通知減少所租用的宿位數目，並有權參照平均每月消費物價指數每年一次調整應付住宿費。若社會福利署行使其上述權利，我們無法向閣下保證，我們將能夠以社會福利署的相同出價及時物色任何個人客戶以填補床位空缺，甚或完全不能填補床位空缺，亦無法保證經調整的住宿費將能足夠支付我們的服務成本，此舉可能對我們的業務、財務狀況及經營業績造成重大不利影響。

由於我們承租用於經營我們安老院舍的所有物業，故概不能保證我們的租約及／或租賃協議將成功獲重續或按相若條款獲重續或將不會提前終止，且我們承受香港房地產市場租金價格波動的風險。

於最後可行日期，我們向兩名業主(均為獨立第三方)承租我們安老院舍的所有物業；因此，租金成本佔我們相當大部分的經營開支。截至二零一六年十二月三十一日止兩個年度，我們的安老院舍、員工宿舍及附屬辦公室的物業租金及相關開支分別為約6.2百萬港元及約9.6百萬港元，分別佔我們的收益15.4%及16.2%。我們現有租約的期限介乎三年至六年，而於最後可行日期，有關屆滿日期於介乎約一年至兩年零九個月內。

風險因素

我們無法保證我們將成功重續租約或按相若條件(包括但不限於相若租期及相若租金)重續租約。我們無法保證業主不會於有關期限屆滿前終止我們的租約。根據我們現存租賃協議的條款，倘業主出售、重建、修葺、翻新、復修樓宇或辦公室，業主有權通過向我們發出不少於六個月的事先書面通知提前終止租賃協議。此外，我們的租約責任將令我們承受租金開支增加的潛在風險，當中包括更易受惡劣經濟狀況影響、取得額外融資的能力受限及我們於其他用途的可用現金減少。若我們的現有安老院舍無法遷至新址或我們無法就新安老院舍新牌照申請符合規定，我們的業務將受到嚴重影響，或我們可能於裝修成本、合規成本及／或與長者住客終止有關協議方面產生龐大開支。此舉或會對我們的業務、財務狀況及未來潛在增長造成不利影響。

於香港，我們為「Shui On瑞安」及「Shui Hing瑞興」商標的註冊擁有人，而任何糾紛可能會影響本集團的聲譽、業務及業績。

於香港，我們為「Shui On瑞安」及「Shui Hing瑞興」商標(我們認為對我們的業務運作而言屬重要)的註冊擁有人。安老院舍的客戶之間可能出現糾紛。知識產權的保護或不足以防止第三方侵犯我們的知識產權。概不能保證第三方在未經我們事先授權的情況下不會複製或以其他方式獲取及使用我們的知識產權。任何獨立第三方模仿我們的品牌並使公眾對本集團提供的獨特服務有所混淆，可能對本集團的公眾形象受損，而本集團的業務、收益及未來前景將受到負面影響。倘我們透過訴訟強制執行我們的知識產權，不論成功與否，該訴訟都可能招致龐大成本及資源分散。倘我們無法充分保護或捍衛我們的知識產權，我們的聲譽、業務、財務狀況及經營業績以及前景可能會受到重大不利影響。有關進一步詳情，請參閱本招股章程「業務—我們的承包商」一節。

由於非本集團經營的安老院舍於往績記錄期間使用我們的「Shui On瑞安」商標，故「Shui On瑞安」商標或會因未經授權使用我們的商標或新註冊的相似商標喪失其獨特性，而我們的名聲及業務可能因大眾混淆「Shui On瑞安」品牌而受到不利影響。

於香港，我們為「Shui On瑞安」及「Shui Hing瑞興」商標(我們認為對我們的業務運作而言屬重要)的註冊擁有人。於往績記錄期間，非本集團經營的安老院舍使用我們的「Shui On瑞安」商標。於最後可行日期，該等獨立安老院舍不再使用我們的「Shui On瑞安」品牌名稱。然而，我們無法保證該等獨立安老院舍於使用「Shui On瑞安」時能成功維護其聲譽及／或品牌形象以及其他安老院舍將不會在未來使用我們的「Shui On瑞安」商標。於該等安老院舍引致任何糾紛及負面宣傳的情況下，倘該等安老院舍侵犯我們的商標權利或我們無法阻止未經授權使用我們的商標或新註冊的相似商標而成功維護我們的「Shui On瑞安」商標，則「Shui On瑞安」的品牌形象及品牌價值或會嚴重受損、我們的客戶及市場可能混淆「Shui On瑞安」品牌且我們或會失去潛在客戶及現有客戶。公眾對

風險因素

本集團提供的特色服務產生的任何混淆均可能對本集團帶來潛在的負面宣傳及形象，且或會有損「Shui On瑞安」的品牌價值以及本集團的業務、收入及未來前景。倘我們透過訴訟行使知識產權，則該等訴訟(無論成功與否)可能導致產生巨額費用及資源分散。倘我們未能充分保護或捍衛我們的知識產權，則我們的名聲、業務、財務狀況以及經營業績及前景可能受到重大不利影響。

我們依賴主要人員取得成功，而我們的業務或會因失去主要人員所提供的服務而受阻。

我們未來可否成功，取決於高級管理層團隊能否通力合作並成功實施增長策略，同時保持品牌優勢。我們未來可否成功，非常取決於主要管理人員(尤其是執行董事)的持續服務及表現。我們的主席、執行董事、行政總裁、兼創辦人易德智先生於經營及管理安老院舍方面已累積逾23年經驗，因此對我們所營運行業的趨勢及政策變化有充分理解。

此外，我們必須持續吸引、挽留及激勵足夠數量的合資格管理人員及營運人員，包括院舍主管、註冊登記護士及其他專業護理人士，以貫徹維持服務質素。若高級管理層無法成功合作，或一名或多名院舍主管無法有效實施我們的業務策略，我們或無法以預期速度或方式發展業務。我們於未來或無法挽留主要管理及營運人員提供服務，亦無法吸引及挽留高質素高級行政人員或主要人員。若一名或多名主要人員無法或不願意繼續擔任彼等的當前職務，我們或無法輕易替代彼等，甚或無法替代任何人員，且業務或會中斷及經營業績或會受到重大不利影響。此外，若高級管理團隊中任何人員或任何其他主要人員加入競爭對手或另組競爭業務，我們或會因此損失商業機密及專業知識。無法吸引、挽留及激勵該等主要人員或會損害我們的聲譽並造成業務損失。

本集團於往績記錄期間作出的收購事項或會引致無法預計的困難，而賣方的賠償(如有)可能不足以保護本集團免受潛在虧損及負債。

本集團已於二零一六年八月底及二零一六年九月底前分別完成收購瑞安(葵盛東)約66.7%權益及瑞安(新田圍)的全部權益。過往違規事件仍可導致安老院舍遭停牌或除牌，從而干擾安老院舍的營運。安老院舍仍存在未識別或無法預計的負債或風險。我們無法保證賣方於收購事項中提供的保障可補償我們的虧損。倘出現訴訟而我們未能就所產生的虧損及開支進行索償，則我們的財務及營運狀況可能受到重大影響。

風險因素

由於我們的擴張計劃預期由股份發售所得款項淨額、經營現金流量及銀行融資等其他融資來源撥資，故我們或需額外資金支持我們的擴張計劃，而我們可能無法以可接受的條款獲取該等額外資金，甚至無法獲取任何額外資金。

我們有意於上市後進一步擴大我們安老院舍的數量，因此我們或需額外資金支持我們的擴展計劃。於最後可行日期，我們的未動用銀行融資8.0百萬港元可能不足以就所有擴張計劃(包括收購一間營運中安老院舍及成立一間新安老院舍)撥資，此外，我們亦無法保證將於內部產生足夠現金流量以支持擴展計劃。倘擴展計劃需要額外資金或我們無法產生足夠現金流，我們將須承受尋求額外融資的風險。我們無法保證將能以可接受條款獲取足夠融資，甚或無法獲取任何融資。

我們或須縮減增長策略的規模或改變收購計劃。我們若舉債籌集額外融資，則將令還款責任增加。任何未來債務融資的條款亦可能會構成限制性契諾，從而可能限制我們的業務及營運，倘進行股本融資，或會攤薄股東的股權。我們若無法及時以有利於我們的條款籌集額外資金，甚或無法籌集任何資金，或會對我們的財務狀況、經營業績及前景造成重大不利影響。

此外，我們能否成功實行擴展計劃須視乎多項風險及不確定因素，包括但不限於我們能否：

- 物色優質合適的安老院舍或物業，並按商業合理條款取得租約；
- 將予收購的潛在物業或會存有未識別及不可預見負債或風險；
- 獲取強制性政府營運牌照及批准；
- 獲取足夠融資用作開發及開業成本；
- 引致債務，並可能因償債責任增強而導致我們用於經營及其他用途的可用資金減少；
- 有效管理涉及新安老院舍設計、裝修及開業前流程的時間及成本；
- 與所收購的商譽或其他無形資產相關的潛在減值虧損；
- 準確估計新址及新市場的預期需求；
- 擁有足夠且可達到我們質素標準的供應商；
- 按商業合理條款聘用、訓練及挽留高技能管理人員及其他僱員；
- 轉移管理層的努力及其他資源；及
- 順利宣傳我們的新安老院舍。

風險因素

我們透過收購一間現有安老院舍及成立一間新安老院舍的擴展計劃或遭延誤，而我們或無法及時完成收購，甚或無法完成任何收購。

我們計劃通過收購及成立更多安老院舍，以擴展我們於香港的安老院舍網絡。於最後可行日期，我們概無確定任何收購目標，亦未與任何潛在目標訂立任何正式協議。我們或無法物色合適院址以擴展安老院舍網絡，或無法協商商業上可接受的條款以租賃物業用作設立新安老院舍。有關進一步詳情，請參閱本招股章程「業務—我們的策略」。

為開設新安老院舍，我們一般會產生大量資本開支，通常包括相關注資或承諾以及用於物業裝修及改建、招聘及所需醫療及其他設備的投資。因此，相關成本及開支於增設安老院舍初期開始累計，例如相關租賃樓宇裝修的攤銷、物業、廠房及設備折舊、員工開支及租金開支。我們預期，初始投資所需金額將受當地整體市況的重大影響，當中包括物業收購成本及勞工成本水平。我們或無法獲取足夠融資用作擴展。此外，我們亦無法保證將能吸引並招募足夠合資格工人，以符合營運新安老院舍的相關人手規定。我們亦預期，我們開發及增設新安老院舍的日程將影響我們的財務狀況及營運業務，且可能於未來導致週期波動。

改建、牌照及許可證的申請程序及其他未知情況可能較預期花費更長時間並可能延誤我們的擴展日程，從而影響我們的業務及經營業績。

我們預期，改建日程及營運新安老院舍初期將影響我們的財務狀況及經營業績，並有可能導致日後財務表現波動。向香港政府各部門(包括社會福利署、屋宇署、規劃署及消防處)取得所需營運牌照的申請審批過程中或會出現未能預料的情況，令我們的初期營運及擴展日程或遭延誤。我們無法向閣下保證能夠為成立及營運新安老院舍及時取得全部所需批准或牌照，甚或無法取得任何批准或牌照。此外，我們的新安老院舍或因以下原因而無法達致目標入住率，該等原因包括：(i)無法取得所需許可、營運牌照及/或批准或於取得該等許可、營運牌照及/或批准時出現重大延誤；(ii)專業護理人士或支援員工出現勞工短缺；(iii)營運新安老院舍的費用大幅增加；及(iv)缺乏潛在客戶或接收潛在客戶較少。

無法進入香港的新市場將對我們的財務表現產生不利影響。

我們或無法有效進入香港新址的新市場及吸引正在物色優質服務的新長者住客。有關財務業績或與我們現有安老院舍產生的業績相距甚大，甚至可能出現虧損營運。倘發生上述任何情況，我們或無法達致本招股章程「業務—我們的策略」各段所示的

風險因素

投資回報期及收支平衡期。我們無法向閣下保證，我們日後的安老院舍將達致與我們現有安老院舍相若水平的盈利能力，甚或無法達致任何盈利能力。上述任何情況均可能對我們的營運及財務狀況以及財務表現造成重大不利影響。

我們未來的業務增長主要取決於我們能否成功實施策略及未來計劃。我們是否能成功實施策略及未來計劃受若干業務、經濟及競爭性的不確定因素及緊急情況所限，例如香港安老服務的持續增長。此外，我們的未來擴展及其後增設與合併安老院舍的工作將需要管理層投入大量專注力，並可能導致我們現有安老院舍的資源遭分散，此舉可能對我們的業務營運造成不利影響。若我們無法物色、把握或轉化機會以成功擴展營運，則我們的業務、財務狀況、經營業績及前景可能會受到重大不利影響。

商譽減值或會對我們的經營業績產生負面影響並對我們的財務表現造成不利影響。

於二零一六年十二月三十日，我們的商譽賬面值約為43.7百萬港元，自截至二零一六年十二月三十一日止年度完成收購瑞安(葵盛東)約66.7%權益及瑞安(新田圍)的全部權益時產生，即收購代價超逾於相關收購日期所收購可識別資產淨值的公平值的差額。商譽初步按成本計量。初步確認後，商譽按成本減任何累計減值虧損計量。商譽每年進行減值測試，或倘有事件或情況變化顯示賬面值可能出現減值時，則進行更頻繁的減值測試。於進行商譽減值測試時，本集團比較現金產生單位的賬面值與其可收回金額。減值測試須對已獲分配商譽的現金產生單位使用價值作出估計。估計使用價值要求我們對來自現金產生單位的預期未來現金流量作出估計，亦要選擇適當貼現率以計算該等現金流量的現值。該等因素及我們於應用該等因素對商譽進行減值測試所作出的判斷涉及固有的不確定性。倘我們因未能成功將瑞安(葵盛東)及瑞安(新田圍)的營運與我們的其他營運融合而可能造成任何減值跡象，則我們於進行商譽年度評估前，可能須對商譽的減值測試作出評估。倘減值測試表明賬面值高於可收回金額，則須作出減值。減值支出或會對我們於有關支出產生期間的經營業績產生重大影響並對我們的財務表現造成不利影響。此外，減值支出或會對我們的財務比率產生負面影響並限制我們日後獲取融資的能力。

折舊及攤銷費用上升對溢利及經營業績造成重大影響

我們擬透過收購營運中安老院舍的業務及成立新安老院舍推行業務拓展策略，且我們將就此購置新設備及裝置器，並產生翻修開支／費用。因此，我們預期將於落實

風險因素

上述業務拓展策略後產生的折舊及攤銷費用金額會銳增，且可能繼而對我們的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「業務 — 我們的策略」及「業務目標聲明及所得款項用途 — 實施計劃」各段。

我們的過往表現不一定預示未來業績。

我們截至二零一六年十二月三十一日止兩個年度的總收益分別約為39.9百萬港元及59.0百萬港元。儘管我們的收益於往績記錄期間增加，惟該等財務數據僅反映我們的過往表現，其並不一定可預示未來業績。變幻莫測的監管、經濟及其他不可預測因素或會對我們的業務造成重大影響，因而影響我們的未來財務表現。此外，我們的財務及經營業績或無法達到公眾市場分析師或投資者的期望，此舉可能導致未來股份價格下跌。我們各期間的收益、開支及經營業績或因我們無法掌控的多種因素而有所不同。閣下不應依賴我們的過往業績預測我們的經營業績或本公司股份的未來表現。

我們的所有業務營運目前均位於香港，令我們對有關法律及法規、不可抗力事件、自然災害或傳染疾病爆發等本地狀況的變動較為敏感。

我們的所有業務營運目前均位於香港。因此，我們的業務營運及安老院舍服務需求受以下方面的影響：經濟、社會狀況及／或政局惡化、監管安老院舍行業的法律及法規(例如有關改善買位計劃、政府資金及資源分配的法律及法規)出現重大變動以及香港出現任何社會動亂、罷工、暴動、內亂、抗命、再次爆發過往疫情或瘟疫、未來出現任何疫情爆發、自然災害或其他災難事件。由於我們的業務營運僅限於香港，故上述不利情況或對我們安老院舍的營運、繼而對本集團的收益及盈利能力以及其後我們的經營業績及財務狀況造成重大不利妨害。

我們的業務營運易受我們資訊系統中斷的風險影響。

資訊系統及電腦網絡基礎設施幫助我們營運及監控安老院舍，例如付費、財務及預算數據以及住客記錄等。我們定期維護、改良與提升資訊系統的能力，以滿足新舊營運需要。我們的資訊系統若出現任何技術故障，均可能令我們的安老院舍無法順利營運，且我們無法為業務營運保存準確記錄。此外，我們或因蓄意不當行為或嚴重疏忽令儲存於我們系統的個人資料被盜或濫用而須負上法律責任。

我們須遵守嚴格的人手規定，因此，安老院舍行業勞工短缺對我們造成更多挑戰。

我們須根據相關香港法律及法規遵守(其中包括)院舍主管、註冊／登記護士、物理治療師、保健員、護理員及助理員的人手規定。我們亦須委聘社工及物理治療師等合資格專業保健人士。護士、社工及物理治療師須重續彼等的牌照，而保健員須按照安老院規例保持註冊資格，並須受安老院牌照事務處的持續監管。

風險因素

於截至二零一六年十二月三十一日止兩個年度，我們的員工成本分別為約13.3百萬港元及約22.2百萬港元，分別佔我們收益約33.3%及37.7%。因此，我們的表現及成果部分取決於我們安老院舍的合資格員工人數及質素。我們若無法吸引及挽留適當人數的有幹勁合資格員工，我們的服務質素、連貫性及實施業務策略的能力或會受到影響。此外，我們參與改善買位計劃的資格或會受到不利影響。技術熟練人員短缺亦可能令我們須提高薪金、工資及福利，此舉可能降低溢利並對我們的經營業績及財務表現造成重大不利影響。

此外，於最後可行日期，我們僱傭合共206名全職僱員（並無計及董事及本公司於公司層面的僱員）；其中，本地工及外來勞工分別為162名及44名。我們的董事確認，於往績記錄期間及直至最後可行日期，我們並無遭遇或會對我們的業務、財務狀況或經營業務造成重大不利影響的任何勞工短缺。然而，由於我們須提高工資水平以招攬本地及外來勞工，故本地及外來勞工的供應短缺可能對我們的營運及財務表現造成重大不利影響。於往績記錄期間及直至最後可行日期，儘管我們並無就申請外來勞工遭遇任何重大困難，惟輸入香港的外來勞工須遵守有關政府頒佈的政策及法規。因此，香港及中國（我們的多數外來工人均來自中國）與外來工人有關的政策任何變動可能影響外來勞工的供應，並導致我們的營運受阻。

此外，由於我們擴大業務營運的規模，故為我們的新安老院舍吸引及挽留足夠數量的合資格員工或會變得愈來愈困難。就未來優秀員工的供應情況或吸引及挽留優秀員工的成本而言，我們無法預計可能受影響的程度。若我們無法為我們當前及未來的安老院舍招募或挽留合資格員工、損失該等安老院舍合資格員工或挽留該等安老院舍合資格員工的成本增加，將對我們的業務、財務狀況及經營業績造成重大不利影響。

有關我們所營運行業的風險

我們營運所處的安老院舍行業競爭極為激烈，而若我們與新進或現有競爭對手競爭失利，我們或無法維持或擴充我們的市場份額，從而對我們的盈利能力造成不利影響。

其他安老院舍營運商，包括津助院舍、非政府組織及私營組織的營運商，均為我們的競爭對手。鑒於香港安老院舍行業的需求及潛力或會吸引更多參與者進入該行業或擴展其現有營運，故我們認為，我們於未來亦將與市場新秀競爭。我們部分現有及潛在競爭對手或具有更多財務、營銷或其他資源的競爭優勢。我們主要基於我們所提供服務的範圍及質素、聲譽、安老院舍的質素、位置及價格，根據改善買位計劃競逐購買宿位數目及其他長者住客。

風險因素

此外，香港政府於二零一四年在中國引進安老院舍服務試驗計劃，於中國廣東省的兩間安老院舍提供資助安老宿位。我們無法保證香港政府會否在日後於中國引入更多的試驗計劃並提供更多的資助安老宿位，而此舉將降低我們於香港所提供服務的需求。我們無法向閣下保證將能成功壓倒香港或中國的新進或現有競爭對手，彼等可能令我們無法維持或擴充自身市場份額，從而對我們的業務、財務狀況及經營業績造成重大不利影響。

香港安老院舍行業規管制度的任何變動或輸入勞工均可能對我們的經營業績造成重大不利影響。

安老院舍行業受嚴格規管。相關法律及法規或於日後變更，且無法確定有關安老院舍所需護理標準規例的任何未來進展，亦不確定是否會於未來推出相關新法例。此外，我們的業務及營運成本很大程度上取決於我們能否按照補充勞工計劃輸入勞工。因此，任何該等有關香港安老院舍行業規管制度的不利變動或輸入勞工均可能對我們的業務及營運不利，並會對我們的經營業績造成重大不利影響。

我們的業務或因市場對整體安老院舍行業的負面觀感而受到不利影響。

我們認為，安老院舍行業的現有及潛在長者住客均對有關該行業中現有經營者所提供服務的質素提出的任何負面評論、評價或指控十分敏感。於媒體或社交媒體論壇出現的任何指控或負面新聞，內容有關任何安老服務供應商的任何事故、長者住客生活水平差劣、服務質素低或虐待長者，不論優劣，或會導致整個安老院舍行業的客戶信心及市場觀感嚴重惡化，並可能令安老院舍服務的需求減少。整個安老院舍行業及其參與者(包括本集團)可能因此聲譽受損，而我們的業務、財務表現、經營業績及前景或因此受到重大不利影響。

香港爆發任何嚴重傳染性疾病，或對我們的財務表現造成不利影響。

我們於香港營運安老院舍容易受到於香港爆發的任何嚴重傳染性疾病的影響，或對香港的經濟狀況及環境造成不利影響，而我們的未來增長及整體財務狀況亦將受到不利影響。此外，我們的長者住客健康狀況各有不同，其中一部分住客或須經常前往醫院或診所接受健康檢查或常規治療。若任何嚴重傳染性疾病爆發，須經常前往醫院或診所的長者住客感染該等傳染病的風險則會更高，從而導致該等傳染病於我們的安老院舍本地爆發。於該情況下，我們或須暫時關閉我們的安老院舍，從而可能導致業務營運暫停。

風險因素

我們或無法保護我們長者住客的個人資料免遭洩露或不正當使用，從而可能令我們及／或我們的員工面臨索賠或訴訟。

住客的私隱權於安老院舍行業至關重要，我們的長者住客希望我們將彼等的資料嚴格保密。我們須遵守香港法例第486章個人資料(私隱)條例，該條例限制我們僅為收集或直接相關目的而使用所收集長者住客的個人資料。然而，我們無法保證，我們的保密政策及措施能保護我們長者住客的資料免遭洩露或不正當使用。若我們違反對長者住客承擔的保密義務，可能令我們及／或我們的員工面臨索償或訴訟等潛在負債，或會對我們的聲譽造成不利影響。

有關股份發售的風險

我們的股份過去並無公眾市場，而於上市後活躍的交易市場或不會形成或延續。

我們的股份於上市前並無公眾市場。於聯交所上市並不保證我們的股份將會形成活躍且流通的交易市場，如該市場形成，亦無法保證該市場可於上市後或未來延續。

我們的股份成交價及成交量或會大幅波動。

我們股份的市場價格及成交量或會大幅波動。我們股份的市場價格或受多個因素影響，包括但不限於我們經營業績的實際或預計波動、我們的現金流及新投資的變動以及戰略聯盟。我們甚至可能無法控制部分因素，例如我們的競爭對手所作出公告及影響我們、我們的客戶或競爭對手的中國監管政策發展。任何該等發展或導致我們股份將進行交易的數量及市場價格出現大突變。我們無法保證該等發展會否於將來出現，且難以量化該等發展對本集團以及我們股份的成交量及市場價格的影響。

我們的股份交易價格於交易開始時可能低於發售價。

預期發售價將於定價日及於任何情況下不遲於二零一七年七月十日釐定。然而，我們的股份將於交付後方會開始於聯交所交易，交易日期預期為定價日後第五個營業日。因此，投資者於該期間或無法出售或以其他方式買賣本公司股份。由於銷售時間至交易開始時間期間或會出現不利市況或其他不利發展，故我們的股東會受到我們股份的交易價格於交易開始時低於發售價的風險。

我們的財務表現將受到有關上市產生開支的不利影響。

誠如本招股章程「業務目標聲明及所得款項用途」一節所載述，有關上市所產生或將產生的估計開支約為25.9百萬港元，此乃基於每股發售股份0.75港元(即指示性發售價範圍的中位數)的發售價計算並假設發售量調整權未獲行使。該等估計開支為非經常性質，其中約9.6百萬港元預期在往績記錄期間及上市後於綜合損益及其他全收入

風險因素

表確認。閣下應注意，本集團截至二零一七年十二月三十一日止年度的財務表現將受到有關上市估計開支的重大不利影響，而我們截至二零一七年十二月三十一日止年度的溢利及全面收入總額或會低於截至二零一六年十二月三十一日兩年各年。

若我們於未來發行額外股份，股東於本公司的股權或遭即時攤薄並受股份市場價格的不利影響。

我們於未來或須籌集額外資金，為業務收購、擴展或新開發撥資。若本公司透過按比例以外基準向我們的現有股東發行新股本及股本掛鈎證券籌集資金，則本公司股東所持股權百分比或會被削減。因此，我們的股東於本公司的股權百分比或遭攤薄。此外，該等新證券亦有可能擁有優先權、選擇權或優先購買權，令其較我們的股份更有價值或更高級。

於股份發售後，我們的控股股東若於未來在公眾市場大量拋售我們的股份，則可能對我們股份的當時市場價格造成重大不利影響。

我們控股股東持有的股份須遵守若干禁售承諾。有關該等禁售承諾詳情，請參閱本招股章程「包銷—根據創業板上市規則對聯交所的承諾—控股股東的承諾」各段。於禁售承諾失效後，我們股份的市場價格或會下跌，此乃由於我們的股份或與之有關的其他證券於公眾市場被大量拋售、新股份或與我們股份相關的其他證券予以發行或有人認為該等拋售或發行或會出現。此舉或對我們能否於未來在我們所認為合適的時間及以合適的價格籌資造成重大不利影響。

閣下於按照開曼群島法律保障閣下的權益時或會遭遇困難。

我們的公司事務受組織章程大綱及細則、公司法以及開曼群島普通法規管。有關保障少數股東權益的開曼群島法律於若干方面與現時根據香港法規及司法先例所制定者有所差異。該等差異或意味著我們少數股東獲得的保障少於按香港法律應獲得的保障。根據開曼群島法律股東對董事採取行動的權利、少數股東提起訴訟的權利及我們的董事對我們應負的信託責任很大程度上受開曼群島普通法規管。有關開曼群島公司法的概要載列於本招股章程附錄三。

我們無法向閣下保證將於未來宣派及分派任何數額的股息。

作為控股公司，我們於未來宣派股息的能力將取決於來自營運附屬公司所收取股息的可用情況(如有)。任何未來股息的宣派、派付及數額將由董事酌情釐定，此乃取決於(其中包括)我們的業務、盈利、財務狀況、現金需求及可用情況、組織章程文件以

風險因素

及適用法律等考慮因素，並將須經過股東批准後方可作實。我們無法保證將於何年宣派或分派任何數額的股息。有關我們股息政策的更多詳情，請參閱本招股章程「財務資料—股息」各段。

我們的控股股東在本公司擁有重大影響力，該擁有權集中未必一直與其他股東的利益一致。

於股份發售完成後(並未計及因發售量調整權及根據購股權計劃可能授出的購股權獲行使而可予配發及發行的股份)，我們的控股股東將擁有62.175%股份。因此，基於彼等於本公司的控股權益，控股股東將可透過於本公司股東大會上投票，對營運、業務策略及對彼等及其他股東屬重大的其他事宜構成重大影響，例如董事選舉、派付股息及與另一實體進行其他分銷及併購。我們控股股東的利益未必一直與其他股東的最佳利益一致。倘任何控股股東的利益與其他股東的利益互相衝突，或倘任何控股股東選擇促使本集團追求與其他股東利益存在衝突的業務策略目標，則有關其他股東的利益或會因此受到不利影響。

部分控股股東，即易德智先生、鍾先生及鍾女士亦為執行董事。根據彼等作為董事的受信責任，董事須(其中包括)為本公司的最佳利益真誠行事，為恰當目的行使權利，並確保彼等作為董事的職務與彼等的個人利益並無衝突。倘本集團與董事或彼等的緊密聯繫人進行的任何交易存在潛在利益衝突，則各有利益關係的董事須於有關交易的相關董事會會議上放棄投票，且將不計入出席人數。然而，其他控股股東將有權防止或導致本公司控制權變動。控股股東亦將有權否決須獲投票多數通過的任何股東行動或批准(相關規則要求彼等放棄投票除外)。有關擁有權集中亦可能會導致延遲、防止或阻礙本集團控制權變動，使其他股東在其他方面受惠。未經控股股東同意，本集團或未能訂立可能對其及其他股東有利的交易。有關控股股東的進一步詳情，請參閱本招股章程「與控股股東的關係」一節。

股東應細閱本招股章程。

媒體或作出有關上市及我們營運的報導。我們對媒體所發佈資訊的準確性或完整性概不承擔任何責任，亦不就該等資訊的適當性、準確性、完整性或可靠性發表任何聲明。倘任何媒體資訊與本招股章程所載資訊不一致或有衝突，我們概不承擔任何責任。因此，有意投資者不應依賴新聞報章或其他媒體報導所載的任何資訊。

風 險 因 素

我們無法保證本招股章程所載若干事實及統計數據準確無誤。

本招股章程所載若干事實及統計數據來自公認可靠的各種政府官方刊物及其他刊物。我們相信有關資料來源適當，且摘錄及複製該等資料時已合理審慎行事。我們並無理由認為該等資料的任何重大內容失實或存在誤導成份，或遺漏任何事實致使該等資料的任何重大內容失實或存在誤導成份。我們、獨家全球協調人、獨家保薦人、包銷商或我們或彼等各自的董事、高級職員或代表或參與股份發售的任何其他人士並未獨立核實有關資料，亦未就其是否準確發表任何聲明。由於搜集數據的方法可能有錯漏或無效，或已公佈資料與市場實況存在差異，本招股章程所載的事實及統計數據可能不準確或不可與其他經濟體系的事實及統計數據比較。此外，我們不能向閣下保證，該等事實及統計數據按等同於其他司法權區的基準或準確程度(視情況而定)呈列或編輯。因此，閣下不應過份依賴本招股章程所載的事實及統計數據。

董事就本招股章程內容所承擔的責任

本招股章程包含遵照公司(清盤及雜項條文)條例、證券及期貨(在證券市場上市)規則及創業板上市規則所提供旨在向公眾發佈有關本集團資料的詳情。本集團董事願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，並在作出一切合理查詢後確認，據彼等所深知及確信，本招股章程所載資料在各重大方面均屬準確完整，並無誤導或欺詐成分，且並無遺漏任何其他事項，致使本招股章程內任何聲明有所誤導。

本次公開發售及招股章程

本招股章程僅就公開發售而刊發，而公開發售構成股份發售的一部分。就公開發售的申請人而言，本招股章程及申請表格載有公開發售的條款及條件。有關申請公開發售股份的手續更多詳情，請參閱本招股章程「如何申請公開發售股份」一節及申請表格。

公開發售股份僅按照本招股章程及申請表格所載資料及作出的聲明，按當中所載條款及條件提呈發售。概無任何人士獲授權提供或作出本招股章程及申請表格所載者以外的任何資料或聲明，而倘任何人士提供或作出有關資料或有關聲明，不得視為已獲我們、獨家保薦人、獨家全球協調人、獨家賬簿管理人、聯席牽頭經辦人、包銷商、我們或彼等的任何聯屬人士或彼等各自的任何董事、高級人員、僱員或代理人或參與股份發售的任何其他人士或各方授權而加以信賴。在任何情況下，派發本招股章程或提呈、銷售或寄送我們的股份，概不表示我們的事務自本招股章程日期起並無任何變動或可能涉及變動的合理發展，或暗示本招股章程所載資料在其後任何時間仍屬準確無誤。

股份發售的架構及包銷

有關股份發售的架構(包括有關發售量調整權的條件及安排)的更多詳情，請參閱本招股章程「股份發售的架構及條件」。

上市由獨家保薦人保薦。公開發售由公開發售包銷商根據公開發售包銷協議全數包銷。有關配售的配售包銷協議預期於定價日訂立，惟須待獨家全球協調人(為其本身及代表包銷商)與本公司協定發售價後方可作實。股份發售由獨家全球協調人管理。倘發售價因任何理由未獲協定，則股份發售將不會進行及將告失效。有關包銷商及包銷安排的更多詳情，請參閱本招股章程「包銷」一節。

發售股份的發售限制

根據公開發售認購公開發售股份的所有人士均須確認及於認購公開發售股份時視為確認已知悉本招股章程所述發售股份的發售限制，且彼並非在抵觸任何該等限制的情況下，認購及獲發售任何發售股份。

本公司概無採取任何行動以獲准在香港以外任何司法權區公開發售發售股份或派發本招股章程。因此(但不限於下列各項)，在未獲授權提出要約或邀請的任何司法權區或向任何人士提出要約或邀請即屬違法的任何情況下，本招股章程不得用作亦不構成有關要約或邀請。在其他司法權區派發本招股章程以及提呈發售發售股份須受限制，且除非根據相關證券監管機關的登記或授權而獲該等司法權區證券法准許或獲豁免遵守相關證券法，否則不得進行上述事宜。尤其是，發售股份並無在中國或美國直接或間接公開提呈發售及出售，亦將不會提呈發售或出售。

申請於創業板上市

本公司已向上市科申請批准本招股章程所述已發行及將予發行的本公司股份上市及買賣。

根據公司(清盤及雜項條文)條例(第32章)第44B(1)條，倘於股份發售截止日期起計三個星期或本公司於上述三個星期內可能獲上市科或其代表就准許上市知會的較長期間(不超過六個星期)屆滿前，根據本招股章程提呈發售的股份遭拒絕批准於創業板上市，則就根據本招股章程提出的申請而作出的任何配發(不論何時作出)一概無效。

根據創業板上市規則第11.23(7)條，於上市後任何時間，本公司須維持本公司已發行股本25%或有關適用百分比的「最低規定百分比」由公眾人士(定義見創業板上市規則)持有。

本公司股份或本公司貸款資本的任何部分概無於任何其他證券交易所上市、交易或買賣。目前，本公司並無尋求或建議尋求批准任何部分股份或貸款資本於任何其他證券交易所上市或買賣。除非聯交所另有協定，否則，只有在香港存置的本公司股東名冊分冊中所登記的證券方可於創業板買賣。

合資格納入中央結算系統

倘聯交所批准股份於創業板上市及買賣，及我們符合香港結算的證券接納規定，則股份將獲香港結算接納為合資格證券，由上市日期或香港結算釐定的任何其他日期起可於中央結算系統內寄存、結算及交收。

聯交所參與者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內交收。由於交收安排會影響閣下的權利及權益，故閣下應就有關安排的詳情向閣下的股票經紀或其他專業顧問徵求意見。

有關本招股章程及股份發售的資料

我們已作出一切必要安排，致使股份可獲納入中央結算系統內。所有在中央結算系統進行的活動均須依據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進行。

香港股東名冊及印花稅

所有發售股份將於本公司的股東名冊分冊登記並將由實德隆證券登記有限公司存置於香港。我們的股東名冊總冊將由Conyers Trust Company (Cayman) Limited存置於開曼群島。除非聯交所另有協定，否則，只有於由實德隆證券登記有限公司於香港存置的本公司股東名冊分冊內所登記的證券方可於創業板買賣。

買賣登記於並將於香港存置的本公司股東名冊分冊的發售股份將須繳付香港印花稅。

建議諮詢專業稅務意見

倘股份發售的有意投資者對認購、購買、持有、出售、買賣發售股份或行使任何相關權利的稅務影響有任何疑問，應諮詢彼等的專業顧問。本公司、獨家保薦人、獨家全協調人、獨家賬簿管理人、聯席牽頭經辦人、包銷商、彼等各自的任何董事或參與股份發售的任何其他人士或各方概不會就任何人士因認購、購買、持有、出售、買賣股份或行使任何相關權利而引致的任何稅務影響或負債承擔責任。

開始買賣我們的股份

我們預期將於二零一七年七月十二日(星期三)開始在創業板買賣股份。股份的代號為8405。股份將以每手4,000股股份的買賣單位進行買賣。

語言

本招股章程的英文版本與中文譯本如有任何歧義，概以英文版本為準。本招股章程所載並無官方英文譯名但已翻譯為英文的任何法律及法規、政府部門、機構、自然人或其他實體的名稱均為非官方翻譯，僅供閣下參考。

約整

本招股章程所載的若干金額及百分比數字(包括股份擁有權及營運數據)或已作四捨五入約整。於本招股章程，倘資料以千或百萬為單位呈列，則除另有指明或文義另有所指外，不足一千或一百萬的數額(視乎情況而定)已分別約整至最接近的百位或十萬位數。除另有指明或文義另有所指外，以百分比呈列的數額已約整至最接近的十分之一個百分點。因此，表格內整行或整欄數字的總和未必等於個別項目的明顯總和；

網站

本招股章程中所提及任何網站的內容並不構成本招股章程的一部分。

董事及參與股份發售的各方

董事

姓名	住址	國籍
執行董事		
易德智先生	香港 新界 將軍澳 景嶺路8號 都會駅3座58樓H室	中國
鍾建民先生	香港 新界 將軍澳 景嶺路8號 都會駅3座55樓H室	中國
鍾慧敏女士	香港 新界 將軍澳 景嶺路8號 都會駅3座55樓F室	中國
非執行董事		
劉允培先生	香港 九龍 黃大仙 睦鄰街8號 現崇山5B座37樓B室	加拿大
獨立非執行董事		
黃偉豪先生	香港 堅道119-125號 金堅大廈10樓B室	中國
劉大潛先生	香港 新界 清水灣 孟公屋 澳貝村28E地下	中國
郭志成先生	香港 九龍 土瓜灣 偉恆昌新邨 偉景閣9樓J1室	中國

有關我們的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。

參與股份發售的各方

獨家保薦人

國泰君安融資有限公司
(根據證券及期貨條例可進行第6類
(就機構融資提供意見)受規管活動的
持牌法團)
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
(根據證券及期貨條例可進行第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)
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
(根據證券及期貨條例可進行第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)
香港
皇后大道中181號
新紀元廣場
低座27樓

平安證券有限公司
(根據證券及期貨條例可進行第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)
香港
干諾道中152-155號
招商局大廈2樓02室

同人融資有限公司
(根據證券及期貨條例可進行第1類
(證券交易)及第6類(就機構融資提供意見)
受規管活動的持牌法團)
香港
德輔道中71號
永安集團大廈15樓1502-03A室

董事及參與股份發售的各方

本公司的法律顧問

有關香港法律
史蒂文生黃律師事務所
香港律師
香港
皇后大道中28號
中匯大廈
4樓、5樓及1602室

有關開曼群島法律
Conyers Dill & Pearman
開曼群島律師事務所
Cricket Square
Hutchins Drive
PO 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
的近律師行
香港律師
香港
遮打道18號
歷山大廈
5樓

核數師及申報會計師

安永會計師事務所
執業會計師
香港中環
添美道1號
中信大廈22樓

行業顧問

Ipsos Limited
香港
銅鑼灣
禮頓道77號
禮頓中心22樓

收款銀行

永隆銀行有限公司
香港
德輔道中45號

公司資料

註冊辦事處	Cricket Square Hutchins Drive PO Box 2681 Grand Cayman, KY1-1111 Cayman Islands
總部及香港主要營業地點	香港 新界 葵涌 葵盛東邨 盛喜樓 停車場大樓301室
法定代表	鍾建民先生 香港 新界 將軍澳 景嶺路8號 都會駅3座55樓H室 梁佩珊女士 香港 柴灣 康翠臺3座 14樓A室
審核委員會	郭志成先生(主席) 黃偉豪先生 鍾建民先生
薪酬委員會	劉允培先生(主席) 郭志成先生 劉大潛先生
提名委員會	易德智先生(主席) 黃偉豪先生 劉大潛先生
合規顧問	國泰君安融資有限公司 (根據證券及期貨條例可進行第6類 (就機構融資提供意見)受規管活動的 持牌法團) 香港 皇后大道中181號 新紀元廣場 低座27樓

公司資料

公司網站	www.shuionnc.com (附註：本網站內容並不構成本招股章程的一部分)
合規主任	鍾建民先生
公司秘書	梁佩珊女士(香港會計師公會) 香港 柴灣 康翠臺3座 14樓A室
主要往來銀行	恒生銀行有限公司 香港 德輔道中83號
主要股份過戶登記處	Conyers Trust Company (Cayman) Limited Cricket Square Hutchins Drive PO Box 2681 Grand Cayman, KY1-1111 Cayman Islands
香港股份過戶登記分處	寶德隆證券登記有限公司 香港 北角 電氣道148號31樓

本節載列若干直接或間接部分摘錄自多個政府、官方、公開文件、互聯網或其他來源的資料，該等資料並非由本公司或獨家保薦人委託完成。我們的董事認為，本資料的來源乃有關資料的適當來源，並已合理審慎地摘錄、編撰及轉載有關資料。我們的董事無理由認為有關資料屬虛假或存在誤導成分或當中遺漏任何事實致使有關資料屬虛假或存在誤導成分。相關資料未經本公司、獨家保薦人、獨家全球協調人、獨家賬簿管理人、聯席牽頭經辦人、包銷商或彼等各自的任何聯屬人士或顧問或參與股份發售的任何人士獨立核實，因此未必為準確、完整或最新資料。我們對有關資料的準確性、完整性或公正性不發表任何聲明，因此不宜過於倚賴本節所載資料。

就直接或間接摘錄自聯交所文件的資料而言，聯交所及其附屬公司不保證資料的準確性或可靠性，且不就因任何不確或遺漏資料或任何人士根據或倚賴任何資料而作出的任何決定、行動或不行事而產生的任何損失或損害承擔任何責任(不論以侵權、合約或其他方式)。

資料來源

我們已委聘獨立第三方Ipsos對香港安老院舍行業進行研究。Ipsos為一間獨立全球研究機構，於進行貿易研究及詳盡地方市場分析方面累積逾40年行業經驗。我們已於本招股章程載入Ipsos報告中的若干資料，此乃由於我們認為有關資料有助於有意投資者進一步了解香港安老院舍行業。我們委託Ipsos編製Ipsos報告，費用總金額為436,000港元。

Ipsos已根據(i)初步研究，包括與香港主要持份者及行業專家(如香港政府官員、行業專家及協會)進行面談及電話訪問；及(ii)次級案頭研究進行研究及數據搜集。此外，Ipsos透過內部分析模式及技術分析、評估及核實所收集的資料。因此，董事認為，本節所載有關未來預測及行業數據的披露屬可靠。

我們的董事於採取合理審慎的措施後確認，就彼等所深知，自Ipsos報告所載相關數據日期起，市場資料並無可能對本節資料造成限制、抵觸或影響的任何重大不利變動。

IPSOS報告所用假設及參數

下列假設用於Ipsos報告：

- 於預測期內概無金融危機或自然災害等外部衝擊影響香港安老院舍行業的需求及供應；及
- 隨著香港人口老化，預期對安老院舍宿位的需求將會增加，以及預期於預測期內的供應將為穩定。

下列參數用於Ipsos報告：

- 二零一一年至二零一六年香港的人均本地生產總值及人均本地生產總值增長率；
- 二零一一年至二零一六年香港的長者人口及老年撫養率；
- 二零一一年至二零一五年香港政府及私人保健開支；
- 二零一一年至二零一五年香港的人均保健開支；
- 二零一一年至一二年至二零一四年至一五年香港的長者公共醫療服務開支；
- 二零一一年至二零一六年香港的安老院舍數目；
- 二零一一年至二零一六年香港的安老院舍宿位數目；
- 二零一零年至一一年至二零一四年至一五年政府有關提供資助安老院舍宿位的經常性開支；
- 二零一一年至二零一六年香港的年度平均綜合消費物價指數(食品及其他經選定食品組別)；
- 二零一一年至二零一六年香港的消費物價指數的健康指數變動年率；
- 二零一一年至二零一六年香港的私人辦公室租金指數；
- 二零一一年至二零一六年香港的私人零售租金指數；及
- 二零一一年至二零一六年香港的安老院舍僱員平均月薪。

緒言

本集團自二零零六年開展業務起一直為香港安老院舍營運商。我們為長者住客提供全面安老服務，包括：(i)提供具備營養師管理膳食計劃、24小時護理以及定期診療、物理治療、心理輔導及社會關懷服務等起居助理及專業服務的住宿；及(ii)向我們的長者住客提供可訂製的增值保健服務及向其銷售保健產品。

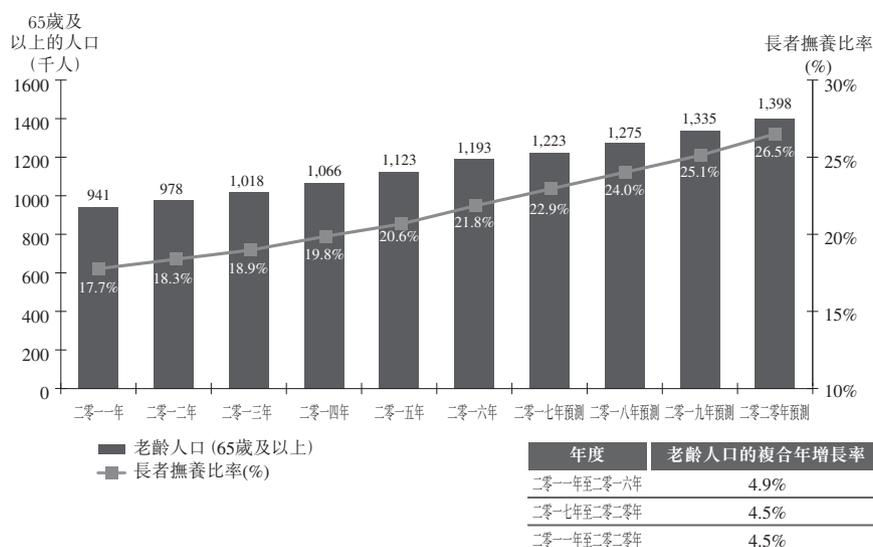
香港經濟概覽

香港的人均本地生產總值由二零一一年約296,600港元增至二零一六年約321,500港元，複合年增長率約為1.6%。同期，香港本地生產總值由二零一一年約20,974億港元增至二零一六年約23,586億港元，複合年增長率約為2.4%。香港人口維持溫和增長水平，由二零一一年的7,112,400人增至二零一六年的7,374,900人，複合年增長率為0.7%，低於其本地生產總值的增長率。

預計香港的人均本地生產總值將由二零一七年的325,200港元持續增至二零二零年約344,100港元，複合年增長率約為1.9%。同時，香港的人口年增長率預計將維持每年約0.7%。因此，二零一七年至二零二零年的人均本地生產總值將持續增長。鑒於此等對香港的正面經濟展望，預期香港市民的生活水平將有所提高，加上老齡人口，將令長者住宿照顧服務的需求增加。

香港的老齡人口

香港於二零一一年至二零二零年的老齡人口及長者撫養比率



附註：長者撫養比率的定義為年齡高於64歲的人口與工作年齡人口(年齡介乎15歲至64歲)的比率。

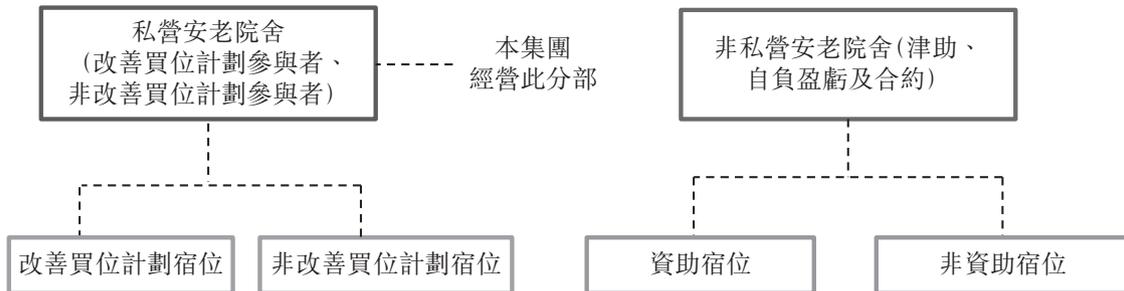
資料來源：香港政府統計處及Ipsos報告

於二零一一年，老齡人口持續增長，二零一一年至二零一六年的複合年增長率約為4.9%，且預期老齡人口將於二零一七年至二零二零年錄得約4.5%的複合年增長率。同時，香港生育率降低，65歲以下人口將不會快速增長，致使長者撫養比率由二零一一年的17.7%增至二零一六年的21.8%。截至二零二零年，預測長者撫養比率將達至26.5%。因此，預計將有更多長者需要在職成人撫養且各長者可得資源較少，從而令香港政府於分配更多的財政資源以撥付長者養老金及保健計劃方面帶來壓力。

香港安老院舍行業概覽

香港安老院舍行業的歷史發展概覽

香港安老服務(「安老服務」)領域包括公營及私營安老院舍(「安老院舍」)。由於生育率下降及人口壽命提高，香港面臨人口老化，香港政府自一九九七年推出「照顧長者」作為策略性政策目標。香港政府亦於一九九八年引入改善買位計劃(「改善買位計劃」)，旨在透過向私營安老院舍租出或購買宿位增加長者資助宿位供應，從而縮短安老院舍的輪候時間。



按補貼類型劃分的香港安老院舍分為五類，即：(1)非私營津助安老院舍；(2)非私營自負盈虧安老院舍；(3)非私營合約安老院舍；(4)參與改善買位計劃的私營安老院舍；及(5)未參與改善買位計劃的私營安老院舍。

香港政府有關香港安老院舍行業的政策

於過往十年間，在安老院舍宿位需求增長期間，資助安老院舍宿位數目並無大幅增加。這致使中央輪候冊(「中央輪候冊」)中宿位輪候時間冗長。然而，各類安老院舍服務質素參差不齊亦一直帶來困擾，原因為一些未參與改善買位計劃的私營安老院舍於面積及人手方面處於劣勢。多年來，香港政府已出台多項倡議以改善所有安老院舍的質素，例如：

- **療養照顧補助金(「療養照顧補助金」)**：療養照顧補助金資源於一九九六年推出，旨在幫助津助安老院舍照顧經醫生評估為因長期病患或殘疾而需療養宿位的體弱住客。自二零零三年四月起，療養照顧補助金已擴展至參與改善買位計劃的私營院舍。於二零一六年至一七年，療養照顧補助金中108.6百萬港元將提供予130間合資格安老院舍，約1,570名人士受惠；
- **照顧認知障礙症患者補助金(「照顧認知障礙症患者補助金」)**：照顧認知障礙症患者補助金資源於一九九九年推出，旨在為安老院舍提供更適切的照顧及訓練，以為已經醫生評估為患有認知障礙症的認知障礙症住客提供更適切的照顧及訓練。自二零零九年四月起，照顧認知障礙症患者補助金資源已擴展至參與改善買位計劃的私營院舍。此舉措已提升對安老院舍認知障礙症住客的護理質素。於二零一六年至一七年，照顧認知障礙症患者補助金中228.9百萬港元將提供予262間合資格安老院舍，約5,700名人士受惠；

行業概覽

- **改善買位計劃**：香港政府於一九九八年推行改善買位計劃，向私營安老院舍租用宿位，增加資助宿位的供應，以縮短長者申請人申請資助宿位的輪候時間。與此同時，參與改善買位計劃的私營院舍須透過改善人手及面積標準方面的服務規定以提升服務標準，從而改善參與計劃的私營院舍的服務質素；
- **安老服務統一評估機制**(「安老服務統一評估機制」)：安老服務統一評估機制自二零零零年十一月起實施，為用以確定長者的護理需要並為其編配合適服務的評估工具。自二零零三年推行中央輪候冊起，安老服務統一評估機制已擴展至涵蓋所有入住資助安老院舍的申請；
- **鼓勵在新私人發展物業內提供安老院舍院址的計劃**：香港政府於二零零三年七月推行計劃，透過對有關契約修訂、地價、換地及私人協約方式批地的豁免鼓勵私人發展商在其新發展物業內提供優質的特建安老院舍院址。作為豁免地價的交換條件，發展商須承擔建設安老院舍院址的費用；
- **護養院宿位買位計劃**(「護養院宿位買位計劃」)：自二零一零年起，社會福利署向非政府組織(「非政府組織」)經營的自負盈虧護養院購買空置護養院宿位，以增加護養院宿位數目，應付因香港人口預期壽命延長而造成護養院日益增長的需求。於二零一五年五月底，共有188個護養院宿位根據護養院宿位買位計劃購買，佔護養院宿位總數少於4%；及
- **私人土地作福利用途特別計劃**：於二零一三年，香港政府推出特別計劃，採用獎券基金鼓勵福利機構善用其土地提供福利設施，從而改善福利機構的服務質素。

香港政府亦推行其他政策以應對安老院舍宿位日益增長的需求，例如於二零一四年推出中國廣東省院舍住宿照顧服務試驗計劃，為在中央輪候冊上輪候入住資助高度照顧安老院宿位的申請人提供選擇入住由香港非政府機構在中國廣東省經營的兩間安老院舍；香港政府亦推行長者社區照顧服務券試驗計劃(首階段為二零一三年九月及第二階段為二零一六年十月)，以向安老院舍住戶提供財務資助，其中服務券持有人受惠於參與計劃且達甲一級或以上面積及人手要求標準的安老院舍。

安老院舍行業的需求及供應

香港的安老院舍按照以下分類：(i)彼等的資金性質(私營及非私營(包括津助、自負盈虧及合約))；及(ii)彼等的服務性質(包括護養院、高度照顧安老院、中度照顧安老院及低度照顧安老院)。

香港安老院舍的數量

根據安老院舍資金性質劃分

安老院可以使用不同類型的融資方法：即(i)由私營機構以盈利為目的營運的私營安老院舍；及(ii)非私營安老院舍。非私營安老院舍包括(a)津助安老院舍，接收來自香港政府的補貼；(b)自負盈虧安老院舍，透過住客支付的住宿費撥資其營運；及(c)合約安老院舍，透過競標獲得資金。

於二零一六年，香港有736間安老院舍為長者提供安老院舍服務，按資金性質劃分，其中有545間或約74.0%為私營安老院舍，剩餘191間或約26.0%為非私營安老院舍(包括津助、自負盈虧及合約安老院舍)。非私營安老院舍數目由二零一一年的169間增加至二零一六年的191間，主要由於(i)香港政府主動向非政府組織或私營營運商批出合約設立合約院舍。特別是，根據香港立法會資料，香港政府預期另有七間新合約安老院舍將於二零一八年前開始服務及已為13個新項目指定選址；(ii)香港政府努力集中擴充及改善現有津助及自負盈虧的安老院舍。

下表載列指定作新項目的13個地點及其估計宿位數目：

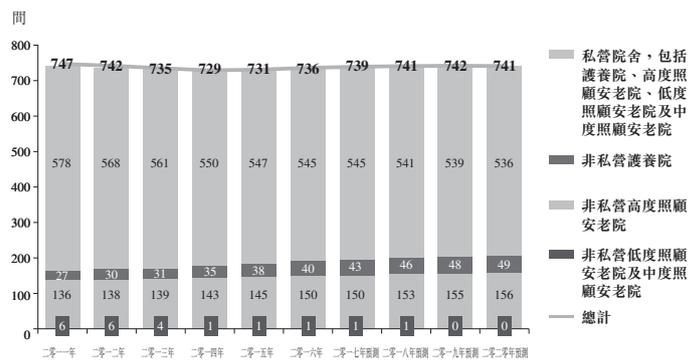
地點及地區	估計宿位數目 (包括資助及 非資助宿位)
1. 葵涌前葵涌已婚警察宿舍	100
2. 沙田碩門邨第二期	150
3. 沙田第16及58D區的火炭土地	100
4. 元朗朗屏西鐵朗屏站北	125
5. 深水埗西北九龍填海區第6地盤	100
6. 上水彩園路	100
7. 屯門前廣財街市	100
8. 東區西灣河鯉景灣政府綜合大樓	100
9. 粉嶺皇后山	100
10. 屯門第29西區	100
11. 屯門良景邨前中華基督教會基良小學地盤	100
12. 大埔富善邨前中華基督教會基正小學地盤	130
13. 西貢前西貢中心小學地盤	100
總計	1,405

根據安老院舍服務性質劃分

根據社會福利署資料，安老院舍的服務性質分為四個類別，分別是護養院、高度照顧安老院、中度照顧安老院及低度照顧安老院。於最後可行日期，本集團擁有及營運的安老院舍為高度照顧安老院。自二零零六年起，津助院舍轉為高度照顧安老院以提供持續照顧，故低度照顧安老院及中度照顧安老院數目於過往數年一直減少。預期到二零一八年前，津助低度照顧安老院及津助中度照顧安老院將不再存在。另一方面，非私營高度照顧安老院及非私營護養院數目自二零一一年起上升，並預計於二零一六年後將持續增加，原因是香港政府傾向鼓勵建設該等能夠提供長期護理的津助院舍。私營院舍(包括護養院、高度照顧安老院、中度照顧安老院及低度照顧安老院)一直面對租金及勞工成本上漲的問題，部分被迫結業，該等挑戰可能會持續至二零二零年。

下圖顯示二零一一年至二零二零年香港按資金性質(私營及非私營)及服務性質劃分的安老院舍過往及預期數目：

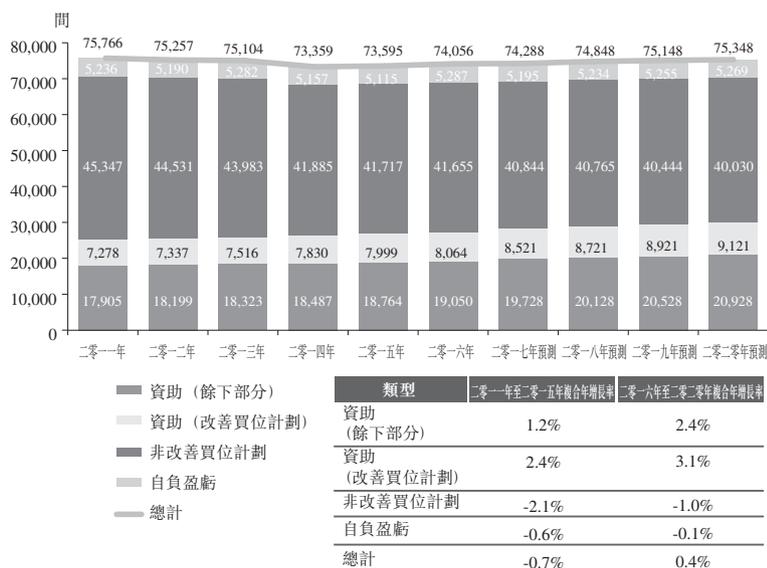
二零一一年至二零二零年香港按資金性質及服務性質劃分的安老院舍數目



資料來源：社會福利署及 Ipsos 報告

自二零一一年起，由於老齡人口的需求不斷上升，香港政府已就此提供更多安老院舍的資助宿位，並增加改善買位計劃項下宿位數目。儘管資助及改善買位計劃宿位的輪候時間遠長於非資助宿位的輪候時間，但不少長者寧願選擇輪候資助宿位，這不僅僅是出於費用考慮，更是因為資助院舍擁有更理想的面積及人手。展望未來，香港政府已承諾透過多項措施進一步增加資助宿位數目，並向私營院舍購買更多改善買位計劃宿位。預期非資助宿位數目及比例於二零一六年至二零二零年的期間內將出現下跌，複合年增長率分別為-1.0%及-0.1%。

二零一一年至二零二零年按補貼類型劃分的香港安老院舍宿位數目



資料來源：香港政府社會福利署；審計署署長第63號報告書及Ipsos報告

安老院舍宿位需求

根據香港政府的諮詢小組安老事務委員會所展開為期兩年的研究安老服務計劃方案(制訂建議階段)報告(「安老服務計劃方案報告」)，香港的人口將由二零一四年的7.24百萬人增加至二零四三年8.22百萬人的高峰，其後將於二零六四年降至7.81百萬人。長者人口(即65歲及以上的人士)比例將由二零一四年的15%增加至2064年的36%。截至二零二零年，長者人口將增加約一倍。鑒於平均壽命延長，85歲及以上人口的增長速度將遠超其他長者類別。截至二零二零年，85歲及以上人口將為二零一五年約1.5倍，並將於二零六四年前較二零一五年的數據高4.3倍。

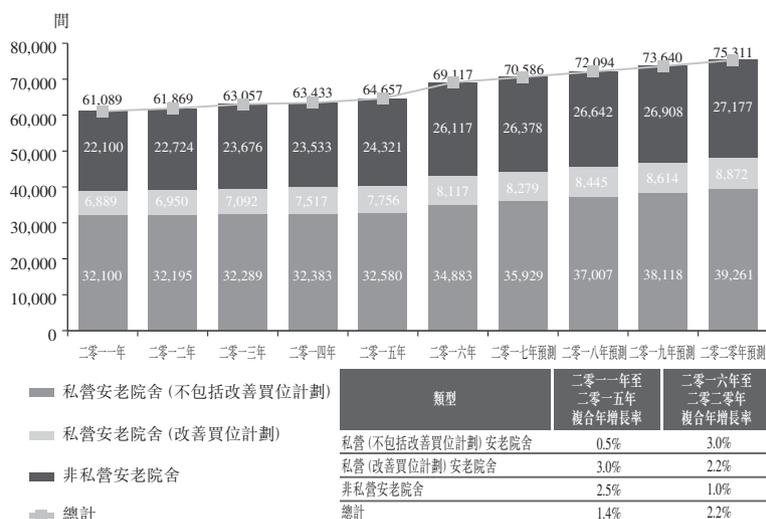
根據Ipsos報告，香港人口增長預期將維持每年約0.7%。預期人均本地生產總值將於二零一六年至二零二零年有所增長。香港的經濟前景明朗，市民的生活水平將得以改善，加上人口不斷老化，長者住宿服務的需求將有所提升。

於二零一六年十二月底，合共35,494名中央輪候冊申請人申請資助安老院舍宿位，當中包括29,324名資助高度照顧安老院申請人及6,170名資助護養院申請人。資助高度照顧安老院宿位的平均輪候時間為22個月，而資助護養院宿位的平均輪候時間亦為22個月。改善買位計劃的私營安老院舍的輪候時間約為8個月。基於輪候時間，輪候名冊上多名長者申請人在輪候資助宿位時仍居住於私營安老院舍，而多名申請人於獲得資助宿位前已離世。於二零一四年，5,568名申請人於輪候資助安老院舍宿位時離世。

行業概覽

此外，安老服務計劃方案報告提出新城市規劃規定。安老服務計劃方案報告建議，就人口介乎15,000至20,000人的新市鎮而言，新建及重建公共屋邨及私人住宅區應設一個長者鄰舍中心。隨著長者人口的整體健康狀況預期將有所改善且有鑒於預期壽命延長，患上老年疾病如認知障礙症等的情況將增加。安老服務計劃方案報告預測，截至二零五一年，認知障礙症的案例數量將超過目前水平三倍，分別佔人口總數及60歲或以上人口的5.3%及12.8%。除非於預防或治療認知障礙症方面出現重大突破，否則認知障礙症患者的增幅預期將在未來使不同級別的長期護理服務承受重大壓力。

二零一一年至二零二零年香港安老院舍的住客數目



資料來源：香港政府社會福利署；審計署署長第63號報告書及 Ipsos 報告

於二零一一年至二零一五年，改善買位計劃下私營安老院舍的住客數目錄得3%的複合年增長率，原因是社會福利署致力提升改善買位計劃對院舍運營商及長者申請人的吸引力。參與改善買位計劃的私營安老院舍亦獲鼓勵降低其空置率。

香港安老院舍行業的收益

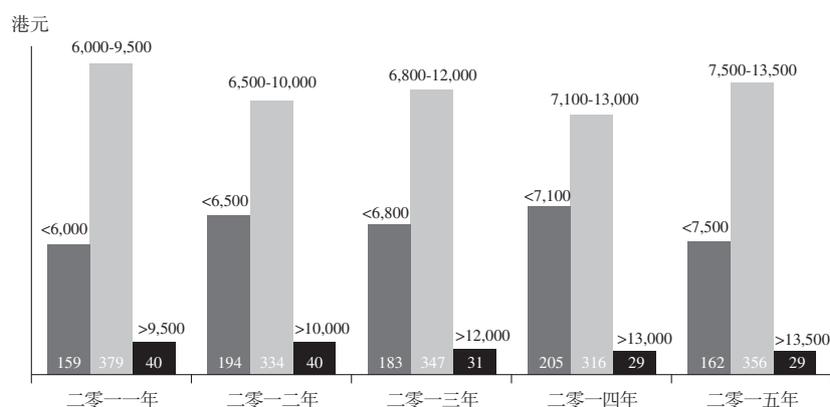
安老院舍行業的總收益已按二零一一年至二零一五年複合年增長率約7.4%，由約6,206百萬港元增加至約8,271百萬港元。安老院舍行業於二零二零年的總收益預期將達到約11,490百萬港元，二零一六年至二零二零年的複合年增長率為7.0%。安老院舍市場的規模擴大可能由於多項因素所致，如(i)日益增加的經營成本轉嫁予住客令安老院舍費用增加；(ii)人口老化導致社會上長者數目增加；(iii)家庭人數減少削弱家庭承擔照顧責任的能力；(iv)成年人、子女與其長者父母同居的社會趨勢下降；(v)香港住宅單位的可用空間有限；及(vi)租金上漲。

香港安老院舍的收費水平

一般而言，收取最低費用範圍的私營安老院舍包括私營安老院舍一個房間入住六至七名住客的宿位。另一方面，收取最高費用範圍的私營安老院舍將確保院友可入住獨立房間。於二零一一年，私營安老院舍的最低收費為每月3,800港元。於二零一五年，該類別的最低收費為每月4,700港元。

對準香港中產的私營安老院舍偏向於收取更昂貴的費用，於二零一五年，最高費用範圍介乎每月7,500港元至13,500港元之間。於二零一一年，該主要類別的上限為每月9,500港元，而此上限於二零一五年增至每月13,500港元。有少數私營安老院舍對準富有的老年人，而於二零一五年該等安老院舍每個宿位的收費可高達每月13,500港元至20,000港元。下圖顯示二零一一年至二零一五年香港私營安老院舍的最高費用範圍：

二零一一年至二零一五年香港私營安老院舍的平均最高價格範圍



附註：價格範圍僅包括安老院舍宿位費用，惟不包括額外護理費用

資料來源：社會福利署及Ipsos報告

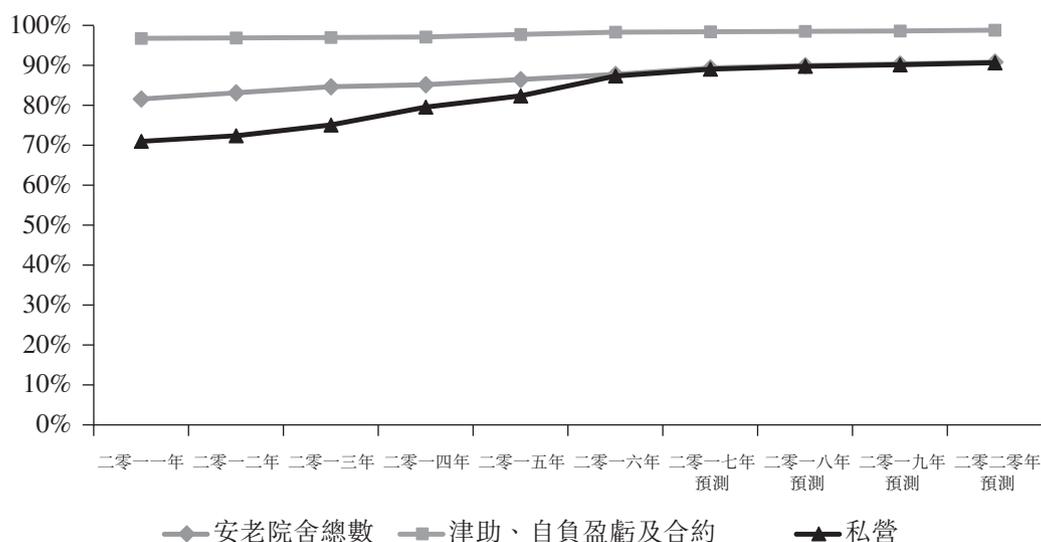
香港安老院舍行業的平均入住率

香港人口老化導致安老院舍宿位的需求持續上升，以致安老院舍的入住率亦有所增加。於二零一一年至二零一六年，非私營安老院舍錄得接近百分百的入住率，預期此情況將一直維持至二零二零年。私營安老院舍的入住率持續上升，乃由於香港政府大力鼓勵私營院舍營運商參與改善買位計劃，與此同時，香港政府一直增加租用改善買位計劃的宿位。政府鼓勵更多私營安老院舍參與改善買位計劃亦有助提高參與計劃的私營安老院舍的服務水平，使其更加吸引長者申請人。自二零一一年起，由於營運

行業概覽

成本(特別是租金)大幅增加,部分私營安老院舍被迫終止營業。該等院舍的住客要遷往其他院舍,此整合亦有助增加餘下仍然營運的私營安老院舍的入住率。下圖顯示二零一一年至二零二零年香港安老院舍的平均入住率:

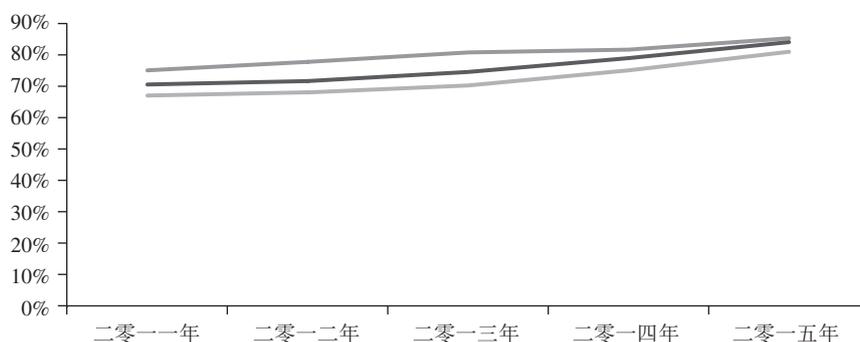
二零一一年至二零二零年香港安老院舍的平均入住率



資料來源: 社會福利署及 Ipsos 報告

最值得注意的入住率增長是所提供的宿位定價高於平均最高價格範圍的私營安老院舍。儘管該等宿位的價格於過去數年上升,由入住率增長中可見,長者住客對有關宿位的喜好及支付能力亦不斷增加。下列圖表顯示二零一一年至二零一五年按最高價格範圍劃分的香港私營安老院舍入住率:

二零一一年至二零一五年的香港私營安老院舍入住率(按最高價格範圍劃分)



	二零一一年	二零一二年	二零一三年	二零一四年	二零一五年
— 平均最高價格以下(港元)	<6,000	<6,500	<6,800	<7,100	<7,500
— 平均最高價格範圍(港元)	6,000-9,500	6,500-10,000	6,800-12,000	7,100-13,000	7,500-13,500
— 平均最高價格以上(港元)	>9,500	>10,000	>12,000	>13,000	>13,500

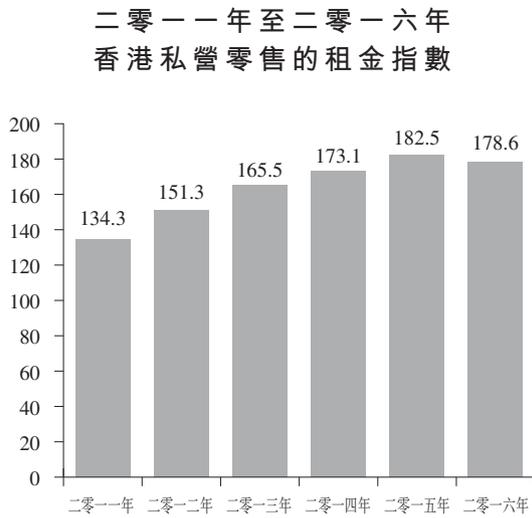
附註: 價格範圍僅包括安老院舍宿位費用,惟不包括額外護理服務費用

資料來源: 社會福利署及 Ipsos 報告

香港安老院舍行業的歷史租金指數及員工薪金

在內地公司紛紛尋求擴展至香港所帶來的需求驅動下，寫字樓租金價格於二零一一年至二零一六年之間經歷了強勁的租金增長。租金指數由二零一一年的169.9點上升逾50點至二零一六年的232.3點。

下表闡釋二零一一年至二零一六年香港(i)私營零售的租金指數及(ii)安老院舍工人的平均月薪：



附註：一九九九年的指數為100

資料來源：香港政府統計處及Ipsos報告

資料來源：香港政府差餉物業估價署及Ipsos報告

安老院舍工人的月薪亦有所增長。安老院舍工人的月薪於二零一一年介乎8,000港元至11,300港元，於二零一六年則增長至介乎10,800港元至15,300港元。

安老院舍行業的競爭格局

香港安老院舍行業始於一九六十年代，現時市場成熟且分散，前五大安老院舍營運商所佔市場份額不足總收益的20%。於私營安老院舍行業，存有眾多僅經營一間安老院舍的小型獨立營運商。津助／自負盈虧的安老院舍主要為數間大型營運商，如東華三院、保良局及香港明愛。

非私營安老院舍一般較私營安老院舍的規模更大，因此非私營安老院舍的平均宿位數目約為130個，而私營安老院舍則平均約為80個宿位。

行業概覽

於二零一五年的各個月份，安老院舍營運商大部分按月費分類為低端私營安老院舍(月費介乎5,000港元至8,000港元)、高端私營安老院舍(月費介乎8,000港元至13,000港元)及優質私營安老院舍(月費介乎13,000港元至20,000港元)。香港安老院舍行業的主要競爭因素包括價格、環境、位置、長者護理員人數及基礎設施的可利用性及質素。隨著長者家庭成員生活水平及教育水平的逐步提高，護理質素更受關注。

下表載列二零一六年按收益計香港五大私營安老院舍營運商：

編號	營運商	收益(附註1) (百萬港元)	市場份額 (%)	院舍數目	宿位數目	住客數目	每月
							自每名住客 收取的收益 (港元)
1.	經營者A	225.4	4.7	17	2,304	2,126	8,837.7
2.	經營者B	146.9	3.0	9	1,218	1,148	10,669.9
3.	經營者C	71.1	1.5	4	596	572	10,358.4
4.	經營者D	54.4	1.1	3	650	579	11,749.5
5.	經營者E	53.3	1.1	4	660	593	8,986.3
X.	本集團	48.9	1.0	5	589	562	7,247.0(附註2)

附註：

1. 收益乃根據每個宿位費用、長者住客數目及安老院舍數目作出估計，且不包括額外護理費用。
2. 本集團截至二零一六年十二月三十一日止年度的收益僅計及瑞安(葵盛東)及瑞安(新田圍)自彼等成為本集團附屬公司當日起及直至二零一六年十二月三十一日的收益。本集團分別於二零一六年八月底及二零一六年九月底完成收購瑞安(葵盛東)約66.7%權益及瑞安(新田圍)的全部權益。每月自每名住客收取的收益按本集團於截至二零一六年十二月三十一日止年度的總收益除以本集團於二零一六年十二月三十一日的住客數目計算。

資料來源：香港政府社會福利署及Ipsos報告

根據Ipsos報告，按二零一六年的收益計算，香港五大私營安老院舍營運商(按字母順序排列)包括劍橋護老院有限公司、基德護理安老院有限公司、愛德安老院有限公司、松齡護老集團有限公司(一間於聯交所上市的公眾上市公司(股份代號：1989)，其經營私營安老院舍)及天洋國際控股有限公司(一間於聯交所上市的公眾上市公司(股份代號：593)，其經營私營安老院舍)。

香港安老院舍行業的市場驅動因素及准入門檻

香港安老院舍行業的市場驅動因素包括：

- 香港政府更著眼於加快安老院舍宿位的供應及品質改善；
- 香港安老院舍的安老服務需求急增；及
- 香港政府更積極為安老院舍營運商、管理層及員工提供培訓，以豐富其照顧長者住客的知識及技巧。

香港安老院舍行業的准入門檻包括：

- 香港土地及勞工短缺；及
- 營運成本增加以致資金需求大。

香港安老院舍行業的未來商機、威脅及／或挑戰

香港安老院舍行業的未來商機包括：

- 生活水平上升將帶動對更優質安老服務的需求，其與香港本地生產總值資本的上行趨勢一致。平均每年家庭可支配收入穩步增長，因此推動香港家庭對安老院舍的消費能力；及
- 香港政府將繼續增加透過改善買位計劃資助的私營安老院舍宿位數目。香港政府根據改善買位計劃撥出額外資源向私營安老院舍購買更多宿位。預期非私營安老院舍宿位將不太可能滿足中央輪候冊申請者不斷增加的需求。

香港安老院舍行業的威脅及挑戰包括：

- 有關私營安老院舍虐待長者事件的負面報導。虐待事件的負面新聞及媒體曝光可能令公眾對私營安老院舍的質素產生負面看法，並對監察私營安老院舍的審查及發牌系統產生懷疑；及
- 香港政府推出解決受資助安老院舍宿位短缺的新方案或會吸引更多長者選擇在中國內地退休，如二零一四年推出的廣東省院舍住宿照顧服務試驗計劃為長者提供多一個選擇，讓彼等考慮選擇入住中國內地的安老院舍。綜援長者廣東及福建省養老計劃確保向選擇永久到中國廣東省或福建省養老的受助長者可根據綜援計劃繼續獲得現金援助。

緒言

本節提供與本集團營運及業務相關的香港法律及法規概要。

本集團的主要業務為營運高度照顧安老院(依照安老院實務守則的安老院舍分類的一種安老院舍類型)。其主要受香港法例第459章安老院條例及其附屬法例香港法例第459A章安老院規例規管。此外，安老院舍的營運及業務同樣受以下各領域相關法例、一般規則及法規的規管：

1. 樓宇安全及防火安全；
2. 處理及存放藥品及危險藥物；
3. 處置化學及醫療廢物；
4. 勞工；
5. 護士；及
6. 物理治療師。

有關安老院舍營運的規例

該領域的主要法例、規例、附例、辦事處、計劃及補助包含下列各項：

1. 安老院條例；
2. 安老院規例；
3. 安老院實務守則；
4. 安老院牌照事務處；
5. 改善買位計劃；及
6. 其他政府補助 — 認知障礙症患者補助金。

1. 香港法例第459章安老院條例(「安老院條例」)

安老院條例為監管香港安老院舍的主要法例。根據安老院條例第2條，安老院舍指「慣常有超過5名年滿60歲的人士獲收容在其內住宿以便獲得照顧的處所」。

安老院條例第6條規定(其中包括)，凡任何人士在任何時候經營、料理、管理或以其他方式控制一間安老院舍，除非該人士持有(a)社會福利署署長根據安老院條例第8(2)(a)條發出或根據第9條為其續期而在當時有效的牌照；或(b)社會福利署署長根據安老院條例第7(2)條發出或根據第7(5)條為其續期的豁免證明書，否則即屬犯罪，可處罰款及監禁。

我們所有的安老院舍皆符合安老院舍的定義，因此須遵守安老院條例。於最後可行日期，本集團所有營運中安老院舍的成員公司均已根據安老院條例取得牌照或續期。

此外，根據安老院實務守則第1.3.4段，如(其中包括)安老院舍名稱、牌照規定的可收納人數上限及/或持牌人有任何更改，必須申請新的牌照以經營安老院舍。此外，根據安老院條例第8(3)(d)條，如有關安老院舍擬採用的名稱並不適合，或與持有有效牌照的安老院舍的名稱相同或相似，社會福利署署長可拒絕發出用以經營安老院舍的牌照予申請人。

於最後可行日期，我們的董事並不知悉我們就使用或更改所有安老院舍名稱有任何違反安老院實務守則或安老院條例的情況。

2. 安老院規例(香港法例第459A章「安老院規例」)

安老院規例載列有關香港安老院舍的營運、管理及監督的一般規定及條件，包含安老院舍的員工僱用、地點及設計。

根據安老院規例第3條，安老院舍按向住客提供的照顧及協助的程度分為三類，即：

- (a) 高度照顧安老院 — 提供住宿照顧、監管及指導予年滿60歲人士的機構，而該等人士一般健康欠佳，而且身體機能喪失或衰退，以致在日常起居方面需要專人照顧料理，但不需要高度的專業醫療或護理；
- (b) 中度照顧安老院 — 提供住宿照顧、監管及指導予年滿60歲人士的機構，而該等人士有能力保持個人衛生，但在處理關於清潔、烹飪、洗衣、購物的家居工作及其他家務方面，有一定程度的困難；或
- (c) 低度照顧安老院 — 提供住宿照顧、監管及指導予年滿60歲人士的機構，而該等人士有能力保持個人衛生，亦有能力處理關於清潔、烹飪、洗衣、購物的家居工作及其他家務。

視乎安老院舍的類別，安老院規例對每間安老院舍聘用助理員、護理員、保健員及護士人數的規定亦各有不同。

此外，安老院舍所聘用安老院規例第4及第6條界定的「保健員」須為在社會福利署註冊的保健員。該等人士須符合以下條件方具資格於社會福利署註冊為保健員(其中包括)：

- (a) 已完成獲社會福利署認可的訓練課程；或
- (b) 彼在保健工作方面所受的教育、訓練，或所具有的專業經驗及技能，令社會福利署信納彼乃註冊為保健員的合適人選；及
- (c) 有能力勝任，並為適當人選。

於最後可行日期，本集團已於安老院舍僱用30位合資格並已註冊的保健員，且該等人士均符合安老院規例第4及6條的保健員資格並已於由社會福利屬存置的保健員名冊內註冊。

安老院規例亦訂明安老院舍的位置、設計及安全，包括：

- (a) 位置；
- (b) 高度；
- (c) 設計；
- (d) 每住客人均樓面面積；
- (e) 易於抵達的程度；
- (f) 供暖、照明及通風；
- (g) 洗手間設施；
- (h) 供水及洗濯設施；
- (i) 維修；
- (j) 健康及安全預防措施；
- (k) 消防裝置；及
- (l) 藥品貯存。

因應個別情況，未能遵守安老院規例項下條文的人士可能觸犯刑事罪行，並須罰款10,000港元至25,000港元不等，視乎未有遵守的條文而定。

3. 安老院實務守則(「安老院實務守則」)

所有安老院舍均須遵守社會福利署根據安老院條例第22(1)條頒佈的安老院實務守則。安老院實務守則補充安老院規例項下的規例及條文，並管治(其中包括)以下方面：

- (a) 安老院舍發牌及續牌的規定；
- (b) 與安老院舍的管理相關的規例，包括住客入住安老院舍的程序；日常活動程序；收費及處理住客財物；職員記錄；員工會議；保存記錄；保險；及處理個人資料；
- (c) 與建築物及住宿設備相關的規例，包括符合相關法例、地契條款、法定圖則、大廈公契及租約條件的規定；對安老院舍處所的限制；設計；易於抵達的程度；基本設施；逃生途徑；供暖、建設；照明及通風；耐火結構；洗手間設施；供水及洗濯設施；維修；及裝修；

監管概覽

- (d) 與安老院舍內所使用家具及設備相關的規定，包括寢室、洗手間／浴室、客廳及飯廳、廚房／茶水間、辦公室、洗衣房、醫藥設備及物資以及其他設備的所需項目(及其最少數量)；
- (e) 與消防安全及防火措施相關的規定，包括高度；位置；消防裝置及設備；及防火措施；
- (f) 與住客人數及樓面面積相關的規例；
- (g) 與安老院舍員工相關的規定、員工培訓；包括服務條件；替假員工及輸入勞工；
- (h) 感染控制規定，包括指派專責的感染控制主任及其職責；適當的傳染病預防措施；及傳染病個案的處理；
- (i) 與保健及照顧服務相關的規定，包括藥物儲存及管理；個人起居照顧；使用約束物品；每年健康檢查；特別護理程序須採取的措施；
- (j) 與保健員以及資歷及註冊資格相關的規定；
- (k) 清潔及衛生標準；
- (l) 與提供營養充足膳食相關的指引；及監測住客的營養狀況；及
- (m) 培養社會關懷。

因應個別情況，若未有遵守安老院實務守則及未能及時作出修正，則社會福利署可能會提出檢控、撤回、吊銷或拒絕重續安老院舍牌照，或修定或更改牌照任何條件。

4. 社會福利署安老院牌照事務處(「牌照處」)

牌照處由社會福利署成立，負責根據安老院條例、安老院規例及安老院實務守則管理安老院發牌制度。牌照處的職責包括為安老院舍的牌照續期及處理所授申請。視乎個案情況，牌照處在其申請發牌或為適用牌照續期時可訂下與經營、管理或以其他方式控制安老院舍相關的條件。牌照的有效期不盡相同，須視乎有關安老院舍在安老院條例、安老院規例及安老院實務守則所規定各項法例要求方面的合規程度以及安老院舍人手、設計、面積、安全預防措施、結構及住客照顧質素等相關發牌要求。

牌照處的職責之一乃定期監管安老院舍的運作，並為安老院舍的經營者提供意見及指導，以確保所有安老院舍皆持續符合安老院條例、安老院規例及安老院實務守則(視情況而定)項下訂明的發牌要求。

就背景而言，牌照處有四隊專業的督察隊伍，負責巡查消防安全、屋宇安全、保健照顧及社會工作。督察隊伍會就起居照顧服務、藥物管理、感染控制、環境衛生、意外處理、人手及飲食等方面對安老院舍執行突擊巡查。牌照處督察會與安老院舍的住客及其親屬進行面訪，以收集對安老院舍所提供服務的檢討及意見。此外，牌照處主任會透過不定期突擊巡查審核由電腦系統隨機分配予他們的安老院舍，以確保巡查的質素及公平性。

為確保及時糾正違規事項，牌照處採取風險評估方式進行巡查，並會優先處理投訴。對個別安老院舍進行巡查後，牌照處將會視乎在巡查時發現違規事項的數量及性質調整再巡查次數。安老院舍須遵照牌照處的要求糾正巡查時發現的違規及異常事項。視乎違規及異常事項的嚴重程度，目標安老院舍或會接獲勸諭甚至警告信。根據安老院條例，社會福利署可就有問題安老院舍須採納的糾正措施向安老院舍發出指示，要求採取糾正措施。倘安老院舍未能遵從所發指示，則可能遭到檢控。

除本招股章程「業務 — 法律合規 — 遵守法律及法規」各段所披露者外，我們的董事並不知悉有(a)牌照處就我們安老院舍的經營及管理發出的任何警告信；(b)我們的安老院舍於往績記錄期間就安老院條例、安老院規例及安老院實務守則而言出現任何重大違規事項；或(c)牌照處就我們的安老院舍於往績記錄期間及直至最後可行日期的經營所採取或可能擬採取或待採取的任何檢控。

5. 改善買位計劃(「改善買位計劃」)

社會福利署自一九九八年起推行「改善買位計劃」，為長者向私營安老院舍租用宿位，透過改善人手及面積標準，以帶來競爭並提高安老院舍的服務水平。改善買位計劃細分為兩個級別，即甲一級及甲二級。符合甲一級或甲二級要求的安老院舍可參與改善買位計劃及提供宿位以供香港政府購買。

改善買位計劃的主要特點是，倘私營安老院舍參與計劃，整間安老院舍(包括非資助宿位)都必須達致已提高的同一標準(例如在床位面積及人手方面的要求)，因此改善買位計劃能夠有效鼓勵私營安老院舍提高其服務質素。

根據改善買位計劃，甲一級安老院舍及甲二級安老院舍的最低人均樓面淨面積分別為9.5平方米及8平方米，而安老院規例項下安老院舍的最低人均樓面淨面積為6.5平方米。

社會福利署將與符合甲一級或甲二級項下要求的安老院舍訂立固定期限的改善買位計劃協議，而該等安老院舍將提供宿位以供社會福利署租用。改善買位計劃協議列明有關安老院舍適用的最低人手要求，而該要求應高於安老院規例及安老院實務守則項下的最低人手要求。

監管概覽

例如，以下所載指引乃關乎改善買位計劃項下甲一級安老院舍及甲二級安老院舍的人手要求(以一間設有40個宿位的護理安老院舍為例，以每人每日工作八小時計，須受改善買位計劃協議所明確規定的人手要求規限)。

	甲一級安老院舍	甲二級安老院舍
主管.....	1	1
註冊／登記護士.....	2	—
物理治療師(附註).....	0.5	—
保健員.....	2	4
護理員.....	8	8
助理員.....	8	6
總數.....	21.5	19

附註： 僅適用於接受政府資助以提供物理治療服務的改善買位計劃安老院舍。

改善買位計劃協議載有其他條款以規管參與改善買位計劃的安老院舍的經營。改善買位計劃協議的主要條款概要載於本招股章程「業務—我們的客戶—改善買位計劃協議條款」各段。

根據改善買位計劃，社會福利署為參與改善買位計劃的安老院舍所提供的各類宿位釐定價格，此價格乃根據：(i)政府津貼；及(ii)住客收費兩項因素釐定。改善買位計劃的政府津貼金額(按每月每宿位計)須每年予以檢討並根據所採納機制及政策作出調整。下表載列社會福利署及住客就改善買位計劃項下的每個宿位每月須支付的住宿費(適用於最後可行日期)：

類別	社會福利署	住客
	港元	港元
甲一級(市區).....	10,902	1,707
甲一級(新界).....	10,329	1,707
甲二級(市區).....	8,404	1,603
甲二級(新界).....	7,924	1,603

於最後可行日期，我們的兩間安老院舍已參與改善買位計劃。有關我們的安老院舍在改善買位計劃項下的宿位類別詳情載於本招股章程「業務—我們的安老院舍」各段。

自二零零三年以來，社會福利署開始僅會自私營安老院舍的認可宿位數目中租用最多50%的改善買位計劃宿位(「50%上限規定」)。有關規定乃為改善買位計劃的新參與者或未達致50%已購宿位門檻的改善買位計劃的現有參與者而定。根據社會福利署的資料，50%上限規定旨在讓參與計劃的私營安老院舍於同一安老院舍內經營其非資助部分的業務，並使更多私營安老院舍能夠參與改善買位計劃，從而帶來競爭並加強及提升私營安老院舍的服務標準。

因應個別情況，若違反改善買位計劃協議的條款及條件及未能及時作出修正，則社會福利署可能會修訂或終止改善買位計劃協議。此外，於改善買位計劃協議期限內，若安老院舍累積合共五次警告或以上，則社會福利署有權於緊隨向安老院舍營運商發出通知後，減少根據改善買位計劃租用安老院舍的宿位數目。

6. 其他政府津貼 — 照顧認知障礙症患者補助金

香港政府向參與改善買位計劃的私營安老院舍發放津貼，為經醫療檢查診斷為認知障礙症患者的住客提供額外支援。

參與改善買位計劃的私營安老院舍已獲發照顧認知障礙症患者補助金（「**照顧認知障礙症患者補助金**」），為患有認知障礙症的長者提供額外支援。獲發照顧認知障礙症患者補助金津貼後，適用安老院舍可增聘專業人員，包括職業治療師、護士及社工等，或購買相關專業服務，以向該等住客提供更好的護理及支援。

於最後可行日期，我們的兩間安老院舍獲香港政府發放照顧認知障礙症患者補助金。

有關樓宇安全及消防安全的規例

該領域的規例涉及以下兩方面：

- (a) 樓宇安全及樓宇消防安全；及
- (b) 消防裝置及設備。

1. 樓宇安全及樓宇消防安全

香港法例第123章建築物條例（「**建築物條例**」）及其附屬法例規定（其中包括）樓宇規劃、設計及建造以及相關工作，並對樓宇的定期檢查及相關的維修工作作出規定以保證樓宇安全。

尤其是以下建築物條例附屬法例適用於安老院舍的設計、建造及維護：

- (a) 香港法例第123N章建築物(小型工程)規例；
- (b) 香港法例第123F章建築物(規劃)規例；
- (c) 香港法例第123I章建築物(衛生設備標準、水管裝置、排水工程及廁所)規例；及
- (d) 香港法例第123J章建築物(通風系統)規例。

安老院舍亦須遵守屋宇署頒佈的建築物消防安全守則，守則訂明建築物的指定性能要求，以令安老院舍達到適用的建築消防安全等級。

監管概覽

此外，安老院舍受獨立審查組(「獨立審查組」)監察。設立獨立審查組及其職責如下。由於房屋委員會(「房委會」)的建築項目獲豁免遵守建築物條例，故該等項目毋須屋宇署進行法定第三方檢查，亦毋須領取有關負責設計、監督及建造建築物工程的法定認可。為符合社區對客觀監察房委會項目的期望及確保其達到適用標準並符合適用法例及法規，獨立審查組已告成立，以加強監察建築計劃及工程執行情況。

獨立審查組由以下團隊組成，該等團隊將不時審查安老院舍以確保其遵守適用法規及計劃：

- (a) 小型工程小組 — 執行小型工程監管制度；
- (b) 拓展小組、結構審核小組、土力工程審核小組及地盤監察小組 — 根據建築物條例審查房委會轄下的新建工程項目和現有樓宇的改動及加建工程、監察地盤施工、發出施工同意書、批核圖則、竣工驗收，以及就建築工程發出佔用許可證；
- (c) 現有樓宇小組 — 獲屋宇署委託展開樓宇控制工作，管制建築物條例管轄下的房委會樓宇及前房委會樓宇；
- (d) 升降機巡查專責小組 — 就房委會升降機及自動梯的使用及運作進行監控，以確保裝置符合香港法例第618章升降機及自動梯條例；
- (e) 強制驗樓小組 — 執行強制驗樓及驗窗計劃；
- (f) 內部核數組 — 就屋宇署內部監控系統及程序進行獨立評估、專責檢討、衡量值審計及電腦系統審計，以及視察外設辦事處；及
- (g) 工程合約稽核組 — 就與房委會建築、維修及改善工程有關的程序及方式進行運作審核和檢討，以及進行專責審核及調查。

我們的董事概不知悉(a)我們的安老院舍涉及任何嚴重違反建築條例、其附屬法例及建築物消防安全守則的違規行為，以及獨立審查組發出的任何警告信或違規通知；或(b)於往績記錄期間及直至最後可行日期屋宇署已執行或將會執行或未決的任何檢控行動。

2. 消防裝置及設備

消防處發佈的最低限度之消防裝置及設備與裝置及設備之檢查、測試及保養守則不時訂明向安老院舍提供的消防裝置及設備的要求及規格。

根據香港法例第95B章消防(裝置及設備)規例，安老院舍內安裝的所有消防裝置及設備須隨時保持高效的運轉狀態並由經註冊的消防裝置承包商至少每12個月檢查一次。

我們的董事概不知悉(a)我們的安老院舍涉及任何嚴重違反最低限度之消防裝置及設備與裝置及設備之檢查、測試及保養以及消防(裝置及設備)規例的違規行為；或(b)就我們安老院舍的消防裝置及設備而言，於往績記錄期間及直至最後可行日期消防署已執行或將會執行或未決的任何檢控。

有關危險藥物的規例

危險藥物條例(香港法例第134章「危險藥物條例」)

危險藥物條例規範對進口、出口、購置、供應、經營或處理、製造及管有危險藥物條例下歸類為危險藥物的藥物或物質的管制。

除向獲授權或根據危險藥物條例獲發許可證管有危險藥物的人士供應危險藥物外，不得向任何人士供應危險藥物。雖然如此，危險藥物條例亦訂明，在註冊醫生合法處方下獲得危險藥物的人士有權管有該等危險藥物。

作為我們安老院舍有效運作和管理的一部分，我們貯存並向居民分發由註冊醫生開處的藥物(可能包括危險藥物)。因此，我們管有訂明的危險藥物，並因此須遵守危險藥物條例。

據董事確認，於往績記錄期間及截至最後可行日期，概無本集團成員公司面臨根據危險藥物條例提起的任何實際或具威脅性的訴訟，或收到有關危險藥物條例的任何書面投訴或警告。

有關化學及醫療廢物處置的規例

管制化學及醫療廢物處置的主要法例及規例為：

1. 廢物處置條例；
2. 廢物處置(化學廢物)(一般)規例；及
3. 廢物處置(醫療廢物)(一般)規例。

廢物處置條例(香港法例第354章，「廢物處置條例」)及其附屬法例

廢物處置條例、香港法例第354C章廢物處置(化學廢物)(一般)規例(「廢物處置(化學廢物)(一般)規則」)及香港法例第354O章廢物處置(醫療廢物)(一般)規例(「醫療廢物規例」)訂明(其中包括)(a)化學廢物及(b)醫療廢物的產生、貯存、收集及處置予以管制及規管。

(a) 化學廢物

根據廢物處置條例及廢物處置(化學廢物)(一般)規則，化學廢物被界定為任何屬於：

- (i) 廢料；
- (ii) 污水；或
- (iii) 由任何工序或貿易活動的應用或過程中產生的不需要的物質或副產品的任何物質或物品，

其為或含有廢物處置(化學廢物)(一般)規則附表1所指明的任何物質或化學品，包括危險藥物(定義見危險藥物條例)、抗生素及毒藥(於香港法例第138章「藥劑業及毒藥條例」所界定)(倘該物質或化學品以會造成污染或對健康構成危險或對環境造成污染風險的形式、數量及濃度產生)。

廢物處置(化學廢物)(一般)規則亦訂明所有化學廢物產生者均須向環境保護署署長登記。因此，其亦訂明，廢物產生者可藉由將其廢物運往獲相關機構發牌的廢物收集商的方式履行其妥善處置其廢物的義務。一般而言，應安排在獲發牌的設施處置廢物。獲發牌的設施可為接收站或現場或內部的處理設施。倘於香港並無合適的處置設施，廢物產生者須在取得獲環境保護署的批准後，就處置作出其他適用安排。

廢物處置(化學廢物)(一般)規則亦訂明化學廢物產生者在該化學廢物經妥善處置前，須妥善貯存該等化學廢物於(i)就容器材質而言屬合適；及(ii)耐腐蝕或任何其他可由其中的化學廢物對其造成的損害；及(iii)維持良好的狀態及保養，且不受腐蝕、污染或任何其他可能損害其性能的缺陷影響的容器。貯存化學廢物的容器須根據廢物處置(化學廢物)(一般)規則妥善貯存和標註。

根據廢物處置(化學廢物)(一般)規則的規定，化學廢物產生者於化學廢物被持牌化學廢物收集者接受及收集並送交至接收站前，須於運載記錄上記錄化學廢物的詳情。收取經填妥的運載記錄為接收有問題的化學廢物的條件。化學廢物產生者在化學廢物託運後須保存運載記錄副本作為託運記錄，保存期為至少12個月。

由於我們可能不時處置居民未使用或過期的藥物，我們安老院舍的經營須遵守廢物處置條例及廢物處置(化學廢物)(一般)規則對於化學廢物的產生、貯存、收集及處置的規定。

於往績記錄期間及直至最後可行日期，瑞興、瑞安(興華)、瑞安(順安)及瑞安(新田圍)並未完全符合廢物處置(化學廢物)(一般)規例的要求。有關進一步詳情，請參閱本招股章程「業務 — 法律合規 — 遵守法律及法規」各段項下的相關披露。於最後可行日期，瑞安(順安)、瑞興、瑞安(興華)、瑞安(新田圍)及瑞安(葵盛東)已向環境保護署

註冊為化學廢料生產商。經董事確認，於往績記錄期間及截至最後可行日期，概無本集團成員公司根據廢物處置條例及廢物處異(化學廢物)(一般)規例收取有關生產、貯存、收集及棄置化學廢物的書面投訴或警告。

(b) 醫療廢物

根據廢物處置條例第2條，醫療廢物是指含有與下列事宜有關的任何物質、物體或東西的廢物：

- (i) 牙科、醫科、護理或獸醫業務；
- (ii) 對病人、傷者、身體衰弱者或需要醫療的人士提供醫療護理及服務的任何其他業務或機構(不論以何種方式稱述)；
- (iii) 牙科學、醫學、護理學、獸醫學、病理學或藥物學研究；或
- (iv) 在牙科、醫科、獸醫或病理範疇的化驗所業務，

其含有下列一個或多個組別所指明的全部或部分物料：

- (i) 經使用或受污染利器；
- (ii) 化驗所廢物；
- (iii) 人體和動物組織；
- (iv) 傳染性物料；
- (v) 敷料；及
- (vi) 環境保護署署長指明的其他廢物。

醫療廢物規例訂明所有醫療廢物產生者須安排妥善處置其醫療廢物。廢物產生者可以下列方法妥善處置醫療廢物，履行己責：

- (i) 根據醫療廢物規例所訂明的規定，安排醫療專業人士在任何情況下把不超過5公斤的醫療廢物送往持牌處置設施或醫療廢物收集站；
- (ii) 委聘持牌醫療廢物收集者，從產生廢物的處所清除醫療廢物；或
- (iii) 於持牌醫療廢物處置設施現場處置醫療廢物。

醫療廢物產生者須保存所有廢物託運及送交的記錄至少12個月，並須因應要求供環境保護署人員查閱。

由環境局局長根據廢物處置條例頒佈醫療廢物管理工作守則—小型醫療廢物產生者(「醫療廢物工作守則」)，為小型醫療廢物產生者提供指引從而協助其遵從廢物處置條例及醫療廢物規例的法律規定。根據醫療廢物工作守則，安老院舍被歸類為小型醫療廢物產生者。

由於我們中心提供的服務可能產生經使用或受污染利器，例如針筒、針咀、敷料以及長者住客遺下的藥劑及藥物，故我們的營運在醫療廢物的產生、貯存、收集及處置方面須遵守廢物處置條例、醫療廢物規例及醫療廢物工作守則。

據董事確認，於往績記錄期間及截至最後可行日期，概無本集團成員公司面臨根據廢物處置條例及醫療廢物規例提起的任何實際或具威脅性訴訟，或根據廢物處置條例及醫療廢物規例收到任何關於醫療廢物的產生、貯存、收集及處置的書面投訴或警告。

有關勞工的規例

除所有香港僱主須遵守的勞工法律及規例(包括香港法例第57章僱傭條例、香港法例第282章僱員補償條例、香港法例第509章職業安全及健康條例、香港法例第485章強制性公積金計劃條例、香港法例第608章最低工資條例及各自的附屬法例)外，本集團亦遵守有關僱用輸入海外勞工的適用法律及規例，其中包括(a)入境條例及(b)補充勞工計劃。

1. 入境條例(香港法例第115章「入境條例」)

一般而言，根據入境條例，除非在香港有居留權或入境權，否則任何人士均須持有簽證／進入許可，方可在香港工作。入境條例第171條訂明，任何一名僱主僱用不可合法受僱的僱員屬犯罪行為，可被處以350,000港元罰款及監禁三年。

2. 補充勞工計劃(「補充勞工計劃」)

補充勞工計劃為一項由勞工處管理的計劃，其主要旨在於僱主確實難以在香港聘得合適員工時，允許其輸入屬技術員級別或以下的勞工。然而，倘銷售代表、司機及文員等勞工處不時指定的工作類別出現空缺，則根據補充勞工計劃輸入勞工的申請一般不獲受理，且補充勞工計劃將不適用，除非堅守以下兩項基本原則：

- (a) 本地勞工須獲優先聘用，填補勞工市場的職位空缺；及
- (b) 倘僱主確實未能招募本地勞工填補職位空缺，則可輸入勞工。

因此，僱主須優先招聘本地勞工填補職位空缺，並為有關空缺積極培訓本地勞工。倘發現有無良僱主違反補充勞工計劃的條件，香港政府將會作出制裁。

監管概覽

根據補充勞工計劃及適用的勞工法例，輸入勞工的工資至少須相等於本地勞工擔任類似職位的每月工資中位數，所享有的待遇亦不遜於本地勞工所享有者。僱主提供的工資金額亦須符合法定最低工資規定。輸入勞工須嚴格遵守彼等僱傭合約所規定的條款及條件。例如，輸入勞工僅可在其僱傭合約所訂明的僱傭期內為該指定僱主工作，且僅可擔任特定職位。此外，彼等須於其合約屆滿後返回原居住地。

根據補充勞工計劃，授予僱主的輸入勞工批准不可自動續約。倘僱主在合約屆滿時有意再次僱用輸入勞工，則須向勞工處遞交新申請，勞工處會按個別申請的情況並根據個案予以考慮。

補充勞工計劃並無就具體行業訂立輸入勞工配額。所有申請均按作個別考慮。為確保本地勞工可優先就業，各項申請須通過在報章刊登招聘廣告、在勞工處經過一段強制本地招聘時期及在適當的情況下，安排由僱員再培訓局特定的再培訓課程。

勞工處申請辦事處將首先考慮僱主的要求並向監督補充勞工計劃運作的勞工顧問委員會作出推薦意見。勞工顧問委員會將進一步審批獲推薦的申請，隨後提交香港政府審批或進行其他程序。

於接獲勞工顧問委員會的建議後，香港政府將按個別情況考慮申請，包括對輸入勞工的切實需求、業務活躍程度及有關僱主的財務狀況。

成功申請的僱主須繳交徵款，供僱員再培訓局用以向本地勞工提供適當培訓。僱主就每名輸入勞工的徵款須一次性償付，數額則按400港元的固定費用乘以僱傭合約所訂的月數計算（不超過24個月）。徵款須在輸入勞工的申請獲批准後，並於入境事務處處長發出簽證／進入許可前繳付。任何情況下，徵款均不會退還。

於最後可行日期，本集團已透過補充勞工計劃僱用44名輸入勞工。我們的董事確認於往績記錄期間及直至最後可行日期，本集團所有輸入勞工均持有效簽證／進入許可可在香港工作，且並無違反補充勞工計劃下勞工處施加的任何條件（如有）。

有關註冊護士及登記護士的規例

香港在註冊護士及登記護士方面的主要法例及法規：

1. 護士註冊條例；及
2. 香港護士倫理及專業守則

1. 護士註冊條例(香港法例第164章「護士註冊條例」)

香港所有執業護士均須向香港護士管理局(其乃根據護士註冊條例第3條設立)註冊或登記。

監管概覽

根據安老院規例，安老院舍運營商僱用的護士須為護士註冊條例所界定的註冊護士或登記護士。

根據護士註冊條例，符合下列各項的人士可向香港護士管理局註冊成為「註冊護士」，其中包括：

- (a) 已完成香港護士管理局訂明的培訓並通過所規定的考試，或持有香港護士管理局不時認可的核證團體所頒發的有效護士執業證書，而該證書構成彼有能力從事護士專業的充分證據；
- (b) 並無犯有可判處監禁的罪行；
- (c) 年滿21歲；
- (d) 品德良好；及
- (e) 並無犯有不專業行為。

根據護士註冊條例，符合下列各項的人士可向香港護士管理局註冊成為「登記護士」，其中包括：

- (a) 品德良好；
- (b) 年滿20歲；
- (c) 並無犯有不專業行為；
- (d) 並無犯有可判處監禁的罪行；及
- (e) 已完成香港護士管理局訂明的培訓並通過所規定的考試，或持有香港護士管理局不時認可的核證團體所頒發的有效護士執業證書，而該證書構成彼有能力從事護士專業的充分證據。

註冊護士或登記護士均不得於香港執業，除非彼持有香港護士管理局頒發的有效執業證書。執業證書自一月一日起生效，有效期為三年且須每三年重續。

2. 香港護士倫理及專業守則(「護士倫理守則」)

所有於香港註冊護士及登記護士須遵守香港護士管理局所發佈的護士倫理守則(可能經不時修訂)。護士倫理守則載列構成護士專業道德標準概念綱領的四個範疇，該四個範疇為(a)護士與實務；(b)護士與人；(c)護士與社會；及(d)護士與專業。前述四個範疇其中涵蓋下列方面：

- (a) 護士與實務：

- (i) 提供合乎標準及安全的護理服務；
 - (ii) 保持專業實務水準；及
 - (iii) 與同事／同僚／相關人士協作，務求達到提供優質護理的目標；
- (b) 護士與人：
- (i) 尊重個別人士及其家人的尊嚴、價值觀、獨特性、信念及文化；
 - (ii) 維護個別人士的自決權利；及
 - (iii) 確保以專業身分取得的個人資料保密；
- (c) 護士與社會
- (i) 通過夥伴合作，促進社區健康及福祉；及
 - (ii) 確保以合理公平的方式分配醫療資源。
- (d) 護士與專業
- (i) 維護護士及護士專業的形象；
 - (ii) 促進護士與服務對象特有關係中應有的信任；及
 - (iii) 致力促進專業進步及發展；

未能遵守香港護士倫理守則的註冊護士或登記護士可能受到香港護士管理局的紀律處分。

安老院規例規定須根據特定類型的安老院舍僱用員工，包括註冊護士或登記護士。於最後可行日期，我們已聘用九名註冊護士及16名登記護士。所聘用的註冊護士及登記護士主要負責向住客提供護理及協助，如跟進住客身體狀況及日常健康評估、配合外展醫生／社康護士及駐院醫生來院為住客診症、跟進住客的覆診安排、跟進及核對住客服用藥物的記錄以及執行醫生為住客製定的醫囑並提供相應的醫療服務。

於往績記錄期間，所有的註冊護士及登記護士皆於香港護士管理局正式註冊或登記且持有有效執業證書。董事亦確認，本集團登記護士及註冊護士於往績記錄期間已遵守護士倫理守則。此外，董事並不知悉註冊護士或登記護士於往績記錄期間因彼等作為本集團註冊護士或登記護士的職責而牽涉任何違規行為、紀律處分、違規事件、醫療疏忽事件、訴訟、索賠或調查或其他形式的糾紛。

有關物理治療師的規例

關於物理治療師的主要法例、規例及細則包括以下各項：

1. 輔助醫療業條例；
2. 物理治療師(註冊及紀律處分程序)規例；及
3. 香港物理治療師管理委員會註冊物理治療師專業守則。

1. 輔助醫療業條例(香港法例第359章「輔助醫療業條例」)

輔助醫療業條例第二節將「專業」界定為「附表內第2欄指明的任何專業」。上述章節連同上述附表將物理治療師界定為「受訓以治療用矯正運動、人手治療及以動能、熱能或電能就身體殘疾予以評估與醫治的人」。

物理治療師管理委員會乃根據輔助醫療業條例成立，其主要職責包括發出執業證書、存置一份合資格物理治療師名冊、促進註冊物理治療師的專業操守及執業水準、對專業行使監管及紀律處分權及發佈專業守則及專業操守指引。

根據輔助醫療業條例第16(1)條，香港所有執業物理治療師須向物理治療師管理委員會註冊，成為執業證書持有人。

輔助醫療業條例第20條允許公司以生意及業務方式作為物理治療師經營業務。

2. 物理治療師(註冊及紀律處分程序)規例(香港法例第359J章「物理治療師(註冊及紀律處分程序)規例」)

物理治療師的註冊名冊參考物理治療師的認可經驗(定義見香港法例第359J章物理治療師(註冊及紀律處分程序)規例)分為第Ia部、第Ib部及第II部。倘申請人在獲取資格後取得不少於一年的認可經驗，可申請於註冊名冊第Ia部內註冊。倘申請人並未持有該等經驗，可申請於註冊名冊第Ib部內註冊。於第Ia部及第Ib部註冊的物理治療師毋須於督導下執業，而於第II部註冊的物理治療師僅可於名列於第Ia部物理治療師的督導下執業。根據輔助醫療業條例第15條申請臨時註冊成為第II部物理治療師已於一九九七年九月三十日截止。

根據物理治療師(註冊及紀律處分程序)規例，向物理治療師管理委員會登記為物理治療師的人士應(其中包括)持有：

- (a) 香港理工學院於一九九五年一月一日或之前頒授的物理治療學專業文憑；
- (b) 香港理工學院或香港理工大學頒授的物理治療學理學士學位；

- (c) 彼通過根據輔助醫療業條例舉辦的有關物理治療的考試後獲物理治療師管理委員會簽發的證書；或
- (d) 香港醫務衛生署物理治療學校於一九八一年一月一日或之前發出的證書。

為向市民提供更好的服務，本集團僱用多名註冊物理治療師(包括我們自物理治療服務供應商外聘的物理治療師)為我們的安老院舍提供物理治療服務。於最後可行日期，我們僱用一名註冊物理治療師並委聘自物理治療服務供應商外聘的四名註冊物理治療師，彼等均為第Ia部及／或第Ib部物理治療師，且為物理治療師管理委員會所發執業證書的持有人。

3. 香港物理治療師管理委員會註冊物理治療師專業守則(「物理治療師專業守則」)

香港所有註冊物理治療師必須遵守物理治療師管理委員會頒佈的物理治療師專業守則(可能經不時修訂)，該守則規管(其中包括)以下方面：

- (a) 專業信息傳達及資料發佈；
- (b) 有關忽視對病人的專業責任、濫用專業職位進行不正當交往或通姦及濫用專業信任的規例；
- (c) 禁止對其他物理治療師的詆毀、兜攬生意、錯誤引導及未經許可的字眼及啟事、不正當的金錢交易、暗自胡亂將治療職責交給未經註冊人士；
- (d) 保持專業水準；
- (e) 物理治療師可判入獄的違法行為及紀律處分程序；及
- (f) 有關與醫務及其他健康護理專業的關係的規例。

未能遵守上述物理治療師專業守則的註冊物理治療師可能受到物理治療師管理委員會的紀律處分。

於往績記錄期間及直至最後可行日期，我們僱用及自物理治療服務供應商外聘的所有物理治療師均為註冊物理治療師，因此須遵守物理治療師專業守則)。

監管概覽

董事並不知悉我們的物理治療師(a)於往績記錄期間及直至最後可行日期就彼等在本集團的執業而遭到物理治療師管理委員會或香港其他專業監管機關的紀律處分、調查或其他類似處分；或(b)於往績記錄期間及直至最後可行日期牽涉針對彼等的物理治療行為或有關的任何實際、未決或面臨的訴訟及索賠。董事亦確認，於往績記錄期間及截至最後可行日期，我們的物理治療師已遵守物理治療師專業守則。

上市批准

除聯交所批准外，上市已無需其他尚未取得的監管批准。我們已取得相關股東的上市批准。有關股東批准詳情載於本招股章程附錄四「法定及一般資料 — 有關本公司及其附屬公司的進一步資料 — 3.於二零一七年六月二十一日通過的股東書面決議案」各段。

歷史及發展

我們的歷史及起源

易德智先生為我們的主席、執行董事、行政總裁、創辦人兼控股股東之一。其胞姊易蔚恆女士於一九八九年及一九九一年分別成立瑞安護老院及瑞安護老院(九龍塘分院)，易德智先生效法其胞姊，於一九九三年與其胞姊合辦位於九龍的私營安老院舍瑞安護老院(太子道分院)，其時彼首次接觸「Shui On瑞安」品牌安老院舍。此後，易德智先生開始於營運及管理安老院舍中積累經驗。憑藉其於安老院舍業務中積累的經驗，易德智先生繼而成立我們當時聯營公司環翠(於二零零四年在柴灣環翠商場開始經營一間安老院舍)。

於二零零六年，鑒於人口老化，香港對安老服務的需求不斷上升，易德智先生、易蔚恆女士及若干彼等家族成員(統稱為「易氏家族」)連同當時均為獨立第三方的若干業務夥伴成立三間我們的附屬公司，即瑞安(順安)、瑞安(新田圍)及瑞安(葵盛東)，分別於觀塘、沙田及葵涌經營安老院舍。自二零一零年六月起，瑞安(順安)已成為我們的全資附屬公司。於二零一六年九月本公司間接全資附屬公司瑞安集團(香港)完成向基兆(吳小姐全資擁有的公司)收購瑞安(新田圍)全部權益後，瑞安(新田圍)成為我們的全資附屬公司，而本集團在瑞安集團(香港)於二零一六年八月向易德智先生收購瑞安(葵盛東)約66.67%權益後獲得瑞安(葵盛東)大部分控制權。

於二零零七年，瑞安(興華)註冊成立，以於柴灣興華(一)邨經營安老院舍。

於二零零八年，易氏家族成立我們現有附屬公司之一瑞興並以新品牌「Shui Hing 瑞興」經營一間位於觀塘順安商場內的安老院舍。

於二零一六年六月，本集團向獨立第三方出售其於環翠全部權益(即環翠全部已發行股本的76%)。

於最後可行日期，本集團以「Shui On瑞安」品牌名稱分別在觀塘、柴灣、沙田及葵涌於經營四間安老院舍，即瑞安(順安)、瑞安(興華)、瑞安(新田圍)及瑞安(葵盛東)，以及以「Shui Hing 瑞興」品牌名稱於觀塘經營安老院舍，即瑞興，合共擁有589個宿位。

本集團的里程碑

下表概述本集團發展中的關鍵事件：

二零零六年	註冊成立瑞安(順安)以於觀塘順安商場經營一間安老院舍。 註冊成立瑞安(新田圍)以於沙田新田圍邨經營一間安老院舍。 註冊成立瑞安(葵盛東)以於葵涌葵盛東邨經營一間安老院舍。
二零零七年	註冊成立瑞安(興華)以於柴灣興華(一)邨經營一間安老院舍。
二零零八年	註冊成立瑞興以於觀塘順安商場經營一間安老院舍。
二零一二年	瑞安(順安)獲香港老年學會香港安老院舍評審計劃認證。
二零一六年	當瑞安集團(香港)向易德智先生收購瑞安(葵盛東)約66.67%的權益後，本集團獲得瑞安(葵盛東)大部分控制權。 當瑞安集團(香港)向基兆收購瑞安(新田圍)的全部權益時，瑞安(新田圍)成為我們的全資附屬公司。
於最後可行日期	本集團以「Shui On瑞安」品牌名稱於觀塘、柴灣、葵涌及沙田經營四間安老院舍，即瑞安(順安)、瑞安(興華)、瑞安(新田圍)及瑞安(葵盛東)，以及以「Shui Hing瑞興」品牌名稱於觀塘經營一間安老院舍，即瑞興，合共擁有589個宿位。

歷史、重組及公司架構

公司歷史

本公司於最後可行日期的直接及間接附屬公司載列如下：

公司名稱	註冊成立地點	註冊成立日期	法律實體類別	於最後可行日期的已發行及繳足股本	於最後可行日期的應佔權益		於最後可行日期的主要業務
					直接持有	間接持有	
瑞安(BVI)	英屬處女群島	二零一五年六月二十五日	有限公司	62,353美元	100%	—	投資控股
瑞安集團(香港)	香港	二零零九年九月十一日	有限公司	5,300港元	—	100%	投資控股
瑞安(順安)	香港	二零零六年三月二日	有限公司	10,000港元	—	100%	經營一間安老院舍
瑞興	香港	二零零八年十一月十四日	有限公司	10,000港元	—	100%	經營一間安老院舍
瑞安(興華)	香港	二零零七年十一月十三日	有限公司	10,000港元	—	100%	經營一間安老院舍
瑞安(新田圍)	香港	二零零六年十一月二日	有限公司	15,000港元	—	100%	經營一間安老院舍
瑞安(葵盛東)	香港	二零零六年十二月十二日	有限公司	3,760,000港元	—	66.67% (附註)	經營一間安老院舍

附註：於最後可行日期，瑞安(葵盛東)餘下的33.33%權益由峰榮有限公司擁有，而峰榮由榛栢(該公司由雷先生全資擁有)間接擁有60%及由獨立第三方Savills Guardian (Holdings) Limited間接擁有40%權益。

瑞安(順安)

瑞安(順安)於二零零六年三月二日在香港註冊成立為有限公司。該公司主要於香港觀塘從事一間安老院舍的營運。

自二零一三年七月起，瑞安(順安)一直為瑞安集團(香港)的直接全資附屬公司。

瑞興

瑞興於二零零八年十一月十四日在香港註冊成立為有限公司。其主要於香港觀塘從事一間安老院舍的營運。

自二零一三年七月起，瑞興一直為瑞安集團(香港)的直接全資附屬公司。

瑞安(興華)

瑞安(興華)於二零零七年十一月十三日在香港註冊成立為有限公司。其主要於香港柴灣從事一間安老院舍的營運。

自二零一三年七月起及直至二零一六年八月十八日，瑞安(興華)一直為由瑞安集團(香港)擁有76%權益及由陳氏投資分別及24%權益。

於二零一六年八月十九日，瑞安集團(香港)以代價約1,813,000港元向陳氏投資收購瑞安(興華)的2,400股股份(佔其全部已發行股本的24%)。該收購事項的代價乃訂約各方計及瑞安(興華)所經營安老院舍的營運規模及潛在前景後經公平磋商釐定。上述轉讓已於同日妥善及合法完成並結算。收購完成後，瑞安(興華)成為瑞安集團(香港)的直接全資附屬公司。

瑞安集團(香港)

瑞安集團(香港)於二零零九年九月十一日在香港註冊成立為有限公司。其主要從事投資控股。

歷史、重組及公司架構

於接往續記錄期間開始時，瑞安集團(香港)的股權架構如下：

股東姓名／名稱	股權概約 百分比
	(%)
恒智	23.90
易蔚恆女士	19.58
雷先生	18.58
易德智先生	15.30
鍾慧敏女士	4.04
黃潔誼女士	3.74
鍾先生	3.31
易蔚彤女士	2.53
易蔚基女士	2.11
鍾惠梅女士	1.90
易德榮先生	1.00
易紹光先生	1.00
易紹添先生	1.00
易尉群女士	0.99
黃偉誼女士	0.51
鄭先生	0.51
總計	100.00

於二零一五年六月二十六日，為精簡公司架構及鞏固股權，瑞安集團(香港)當時的股東各自將其於瑞安集團(香港)的全部持股權益轉讓予瑞安(BVI)，作為回報，瑞安(BVI)配發及發行(a)9,846股股份予雷先生；(b)7,582股股份予志泰(按黃潔誼女士、易蔚彤女士、易蔚基女士、鍾惠梅女士、鄭先生、易紹光先生、易紹添先生、易尉群女士及黃偉誼女士的指示)及(c)35,571股股份予瑞專(按易德智先生、恒智、易蔚恆女士、鍾慧敏女士、鍾先生及易德榮先生的指示)。上述轉讓已妥善及合法完成並結算。於完成上述轉讓後，瑞安集團(香港)成為瑞安(BVI)的直接全資附屬公司。

瑞安(BVI)

於二零一五年六月二十五日，瑞安(BVI)根據英屬處女群島法例註冊成立為有限公司，並獲授權發行最多可達1,000,000股每股面值1.00美元的股份。於註冊成立後，於瑞安(BVI)的一股股份已按面值配發及發行予易德智先生。

於二零一五年六月二十六日，瑞安(BVI)收購瑞安集團(香港)的全部已發行股本，而作為回報，瑞安(BVI)按面值分別配發及發行9,846股股份予雷先生、7,582股股份予志泰及35,571股股份予瑞專。同日，作為家族資產安排的一部分，(a)易德智先生將其於瑞安(BVI)的一股股份按面值轉讓予瑞專；(b)雷先生以代價約3,171,000美元(相當於約24,719,000港元)將於瑞安(BVI)的8,117股股份轉讓予瑞專，及以代價約675,000美元(相

當於約5,281,000港元)將於瑞安(BVI)的1,729股股份轉讓予志泰。有關代價乃訂約各方參考本集團於截至二零一四年十二月三十一日止年度及截至二零一五年四月三十日止四個月的盈利後經公平磋商釐定。上述轉讓已妥善及合法完成並結算。於上述轉讓完成後，瑞安(BVI)由瑞專擁有約82.43%及由志泰擁有約17.57%權益。於上述轉讓時，(a)瑞專由恒智、易蔚恆女士、鍾慧敏女士及鍾先生分別持有59.88%、29.17%、6.02%及4.93%權益；以及(b)志泰由八名人士(彼等為易德智先生的親屬)全資擁有。

於二零一五年十月十五日，志泰以代價約1,282,000美元(相當於約9,994,000港元)將瑞安(BVI)的3,975股股份(佔其當時已發行股本約7.5%)轉讓予基兆。

有關代價乃訂約各方參考本集團於截至二零一四年十二月三十一日止年度及截至二零一五年四月三十日止四個月的盈利並計及本集團的前景後經公平磋商釐定。上述轉讓已妥善及合法完成並結算。於上述轉讓完成後，瑞安(BVI)由瑞專、志泰及基兆分別擁有約82.43%、10.07%及7.5%權益。

於二零一五年十二月十一日，佳冠與瑞安(BVI)及易德智先生訂立認購協議，據此，佳冠同意以代價12,000,000港元認購瑞安(BVI)的9,353股股份(佔其經有關認購事項擴大的已發行股本15%)。該代價乃訂約各方參考本集團截至二零一四年十二月三十一日止年度及截至二零一五年四月三十日止四個月的總收益後經公平磋商釐定。於二零一五年十二月二十一日，該認購已妥善及合法完成並結算。於認購協議完成後及重組前，瑞安(BVI)由瑞專、志泰、基兆及佳冠分別擁有約70.07%、8.56%、6.37%及15.00%。有關佳冠於瑞安(BVI)投資的詳情，請參閱本節下文「首次公開發售前投資」各段。

於二零一六年八月二十五日，作為重組的一部分，本公司收購瑞專、志泰、基兆及佳冠各自持有的瑞安(BVI)的股份。而作為代價，(a)由易德智先生持有的一股未繳股款認購人股份已入賬列為繳足；及(b)本公司分別配發及發行已繳足股款的4,118股股份予瑞權(分別由瑞專及志泰指示)、334股股份予基兆及786股股份予佳冠。上述轉讓已於同日妥善及合法完成並結算。於上述轉讓完成後，瑞安(BVI)成為本公司的直接全資附屬公司。

於往績記錄期間本集團收購的附屬公司

瑞安(新田圍)

瑞安(新田圍)於二零零六年十一月二日在香港註冊成立為有限公司。其主要於香港沙田從事一間安老院舍的營運。

瑞安集團(香港)已向基兆收購於瑞安(新田圍)的全部權益。有關瑞安集團(香港)收購瑞安(新田圍)全部已發行股本的詳情，請參閱本招股章程「業務 — 本集團於往績記錄期間作出的收購事項及出售事項 — 收購瑞安(新田圍)」各段。

瑞安(葵盛東)

瑞安(葵盛東)於二零零六年十二月十二日於香港註冊成立為有限公司。其主要於香港葵涌從事一間安老院舍的營運。

於往績記錄期間開始時，瑞安(葵盛東)由峰榮、瑞安集團(香港)及智達利(該公司當時由First Vanguard及瑞安集團(香港)分別持有60%及40%權益)分別擁有約33.33%、33.33%及33.33%權益。就董事所深知，First Vanguard主要從事安老院舍業務的投資控股，並為獨立第三方。當時，峰榮由佳安家全資擁有，而佳安家亦由First Vanguard及獨立第三方Savills Guardian (Holdings) Limited分別持有60%及40%權益。因此，於往績記錄期間開始時及於二零一六年六月完成出售其於瑞安(葵盛東)的實益權益前，First Vanguard透過其於智達利的直接權益及於峰榮的間接權益，控制瑞安(葵盛東)約66.67%權益。

出於若干商業考慮，於往績記錄期間，本集團出售於瑞安(葵盛東)的少數權益，惟隨後收購於瑞安(葵盛東)的少數權益。於完成該等出售事項及收購事項後，本公司透過瑞安集團(香港)於瑞安(葵盛東)已發行股本中擁有約66.67%權益。有關上述出售事項及收購事項詳情，請參閱本招股章程「業務—本集團於往績記錄期間作出的收購事項及出售事項—出售於瑞安(葵盛東)的少數權益及收購多數權益」各段。

環翠(本集團於往績記錄期間出售的聯營公司)

環翠於二零零三年七月二十三日在香港註冊成立為有限公司。其從事一間位於香港柴灣的安老院舍的營運。

自二零零四年十二月成立環翠安老院舍起及直至於二零一六年六月的環翠出售事項之時，環翠的少數股東陳氏家族的成員已根據分包協議接管經營環翠的權利。於瑞安集團(香港)與陳玉金先生在二零一三年八月訂立分包協議時，環翠由瑞安集團(香港)擁有76%，陳氏家族的成員陳玉金先生及陳玉利先生各自分別擁有12%。

由於環翠由其少數股東根據分包協議運營，而於環翠出售事項前，本集團對環翠具有重大影響力，故本集團已採用權益法就我們於環翠(作為一間聯營公司)的投資列賬。有關詳情，請參閱本招股章程附錄一會計師報告附註15。

於二零一六年六月二十三日，瑞安集團(香港)與獨立第三方胡女士訂立買賣協議，據此，瑞安集團(香港)同意以代價2,280,000港元向胡女士或由其指定的公司轉讓於環翠的7,600股股份，佔環翠已發行股本的76%。該代價乃經計及環翠所經營安老院舍的可用宿位數目釐定。其後，上述於環翠的7,600股股份於二零一六年六月二十八日按胡

女士的指示轉讓予獨立第三方昌華企業發展有限公司，並已於同日依法完成並結算。於環翠出售事項後，本集團不再持有環翠任何權益。有關環翠出售的詳情，請參閱本招股章程「業務 — 本集團於往績記錄期間作出的收購事項及出售事項 — 往績記錄期間的環翠出售事項」各段。

首次公開發售前投資

佳冠認購瑞安(BVI)股份

認購協議

於二零一五年十二月十一日，佳冠與瑞安(BVI)及易德智先生訂立認購協議。根據認購協議，瑞安(BVI)將配發而佳冠將按認購價12,000,000港元認購瑞安(BVI) 9,353股股份(「認購股份」)，該認購價已於二零一五年十二月二十一日不可撤銷地悉數清償及支付。於認購事項完成後，瑞安(BVI)由瑞專擁有70.07%股權、由志泰擁有8.56%股權、由基兆擁有6.37%股權及由佳冠擁有15.00%股權。根據認購協議，倘上市未能於二零一七年六月三十日前發生，佳冠亦有權要求瑞安(BVI)或易德智先生購買全部認購股份，或倘重組根據重組協議已告完成，則購回佳冠持有的股份(「佳冠股份」)，價格為佳冠支付的最高買入價。

補充契據

於二零一六年十二月三十一日，佳冠、瑞安(BVI)及易德智先生訂立補充契據以修訂認購協議。根據補充契據，佳冠獲授可要求本公司購回佳冠所持股份的認沽期權已撤回，而倘上市未能於二零一七年十二月三十一日前發生，則佳冠擁有獨家權利可要求易德智先生購買佳冠所持股份。

認沽期權及認購期權

根據首次公開發售前投資協議，(a)易德智先生向佳冠獨家授出認沽期權(「認沽期權」)，據此，授予佳冠權利向易德智先生出售所有認購股份或所有佳冠所持股份(倘重組已完成)；及(b)佳冠向易德智先生獨家授出認購期權(「認購期權」)，據此，授予易德智先生權利向佳冠購買認購股份或佳冠所持股份(「相關首次公開發售前投資股份」)(倘重組根據重組協議已告完成)。認沽期權或認購期權僅可按以下條件行使：

- (i) 本公司由於不可抗力情況而終止我們的上市計劃，並導致上市(或於有關各方所協定的其他公眾證券交易所上市)無法於二零一七年十二月三十一日前進行，於該情況下，認沽期權或認購期權(視情況而定)所載相關首次公開發售前投資股份的期權購買價格(「期權購買價格」)將為12,000,000港元減本集團就上市產生的開支及行政費用的40%；

- (ii) 不論本集團或易德智先生違反首次公開發售前投資協議的條款及條件，或單方面決定終止我們的上市計劃，導致上市(或於有關各方所協定的其他公眾證券交易所上市)無法於二零一七年十二月三十一日前進行，於該情況下，期權購買價格將為12,000,000港元；或
- (iii) 佳冠單方面違反首次公開發售前投資協議的條款及條件，導致上市(或於有關各方所協定的其他公眾證券交易所上市)無法於二零一七年十二月三十一日前進行，於該情況下，期權購買價格將為12,000,000港元；而佳冠將須負責本集團所產生的所有開支及行政費用(佳冠事先同意的金額)。

佳冠須於發出行使認沽期權或認購期權(視情況而定)通知日期起計60日內完成轉讓認購股份或佳冠所持股份至易德智先生。倘上市於二零一七年十二月三十一日前發生，則認沽期權及認購期權將自上市日期起失效。

首次公開發售前投資的進一步詳情載列如下：

首次公開發售前投資者名稱 佳冠

首次公開發售前投資者的背景 佳冠為於二零一五年三月三十一日在英屬處女群島註冊成立的投資控股有限公司。莫先生實益及全資擁有佳冠的全部已發行股本，彼亦為佳冠的唯一董事。

莫先生為私人投資者，並於多項保險產品擁有專業知識。於過往數年，本集團因莫先生向本集團提供保險意見及服務而與其熟識。

據董事所深知及確信，鑒於本集團的前景及增長潛力，佳冠決定投資本集團。佳冠於本集團投資的資金來源為莫先生的個人出資。

與本集團關係

除上文所披露者外及於向本集團投資前及直至最後可行日期，佳冠、莫先生及彼等的聯繫人均為獨立第三方，且除現時進行首次公開發售前投資外過往或現時與本集團及／或其關連人士概無任何關係(包括但不限於家庭、信託、業務、僱傭關係)，亦無與本集團及／或其關連人士訂立任何協議、安排或諒解。

**相關首次公開發售前
投資協議**

首次公開發售前投資協議

歷史、重組及公司架構

首次公開發售前 投資協議日期	二零一五年十二月十一日(二零一六年十二月三十一日則為補充契據的日期)
已付代價	12,000,000 港元
代價釐定準則	代價乃訂約各方參考本集團截至二零一四年十二月三十一日止年度及截至二零一五年四月三十日止四個月 的總收益後經公平磋商釐定。
支付代價日期	二零一五年十二月二十一日
根據首次公開發售前投資 已付每股股份成本(附註1)	0.33 港元
發售價折讓範圍	52.86%至58.75%之間
本公司於上市後的股權	36,000,000股股份，佔本公司於緊隨資本化發行及股份發售完成後的已發行股本9%(不計及因發售量調整權及根據購股權計劃可能授出的購股權獲行使而可能發行的任何股份)。
特別權利(附註2)	<p>(a) 批准前權力</p> <p>根據任何適用法例及首次公開發售前投資協議的條文，除非獲佳冠事前書面同意，本集團不可採取及不會獲准採取若干行動(包括但不限於修改備忘錄及章程細則、開設新股份、變更本集團股份附帶的權利、以本集團資產建立押記或抵押、向任何第三方授出貸款或提供擔保及宣派或支付任何股息。</p> <p>(b) 委任一名非執行董事權利</p> <p>待遵守所有適用法例及／或所有適用司法權區及聯交所的規例後，根據首次公開發售前投資協議，於認購事項完成後，佳冠將有權向本公司委任或提名一名非執行董事。於最後可行日期，佳冠並無向本公司提名任何非執行董事。</p> <p>(c) 認沽期權及認購期權</p>

首次公開發售前投資 所得款項用途	用於支付部分有關我們上市的開支。 於最後可行日期，所得款項中的3百萬港元已用於支付部分有關我們上市的開支。
首次公開發售前投資的 戰略利益	董事認為，本公司可從佳冠所提供的額外資金及佳冠向本集團所作承諾中受惠，此乃由於其投資展現其對本集團發展及前景的信心。
禁售期	無
公眾持股量	由於(i)佳冠並非為本公司的核心關連人士；(ii)收購其股份權益並非直接或間接由本公司任何核心關連人士撥支；及(iii)佳冠並無就收購、出售、投票或處置以其名義登記或以其他方式持有的本公司證券而經常受到核心關連人士的指示，故根據創業板上市規則第11.23條，佳冠持有的股份於上市後將視為公眾持股量的一部分。

附註：

1. 此乃假設佳冠於資本化發行及股份發售完成後將持有的36,000,000股股份(不計及因發售量調整權及根據購股權計劃可能授出的購股權行使而可能發行的任何股份)。
2. 倘上市將於二零一七年十二月三十一日之前發生，該等授予佳冠的特別權利將於上市(或於首次公開發售前投資協議的訂約各方所協定的其他公眾證券交易所上市)後不再具有任何效力。

獨家保薦人的確認

鑒於(a)董事已確認佳冠的首次公開發售前投資條款(包括首次公開發售前投資協議項下的代價)乃參考本集團截至二零一四年十二月三十一日止年度及截至二零一五年四月三十日止四個月的總收益後經公平磋商釐定；及(b)首次公開發售前投資協議項下的代價已於二零一五年十二月二十一日(即本公司首次向聯交所呈交上市申請之日前超過28個足日)支付，獨家保薦人認為，佳冠的首次公開發售前投資已遵照聯交所發出的「有關首次公開招股前投資的臨時指引」(HKEx-GL29-12)及「有關首次公開招股前投資的指引」(HKEx-GL43-12)。

一致行動人士

於二零一六年十二月十三日，易德智先生、萬昌、恒智及易蔚恆女士訂立一致行動協議，據此：

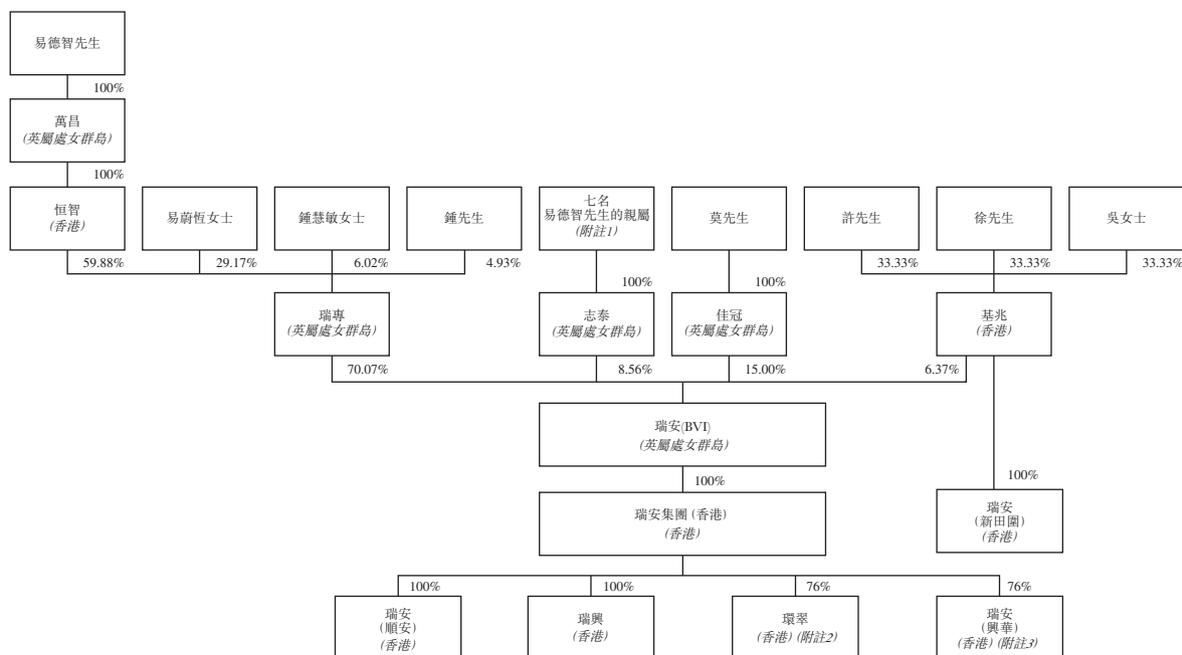
- (a) 彼等承認及確認，自二零一三年七月三十一日(即易德智先生及易蔚恆女士成為瑞安集團(香港)股東當日)起，彼等為本集團各成員公司(「有關公司」)的一致行動人士(具有收購守則賦予該詞的涵義)；
- (b) 易蔚恆女士承認及確認，於往績記錄期間，彼於各間有關公司股東大會上行使表決權時，已就有關公司的營運、管理、會計及人事安排等問題跟隨易德智先生、萬昌及恒智的決定；
- (c) 易蔚恆女士同意繼續上述安排以協助易德智先生、萬昌及恒智控制及管理有關公司，直至一致行動協議所有訂約方書面終止有關安排止；及
- (d) 彼等同意於轉讓、質押或增設任何權利以收購或出售有關公司的任何證券前，取得一致行動協議所有訂約方的書面同意。

因此，憑藉一致行動協議，易德智先生、萬昌、恒智及易蔚恆女士將於資本化發行及股份發售完成後(不計及因發售量調整權及根據購股權計劃可能授出的購股權獲行使而可予發行的任何股份)，一同獲權行使及控制本公司全部已發行股本62.175%。

根據聯交所發出的HKEx GL89-16指引函件(「指引函件」)，鑒於易蔚恆女士已決定透過共同投資控股公司(即瑞樺)持有其於本集團的權益，故易蔚恆女士亦須被視為控股股東。考慮到一致行動協議乃作會計用途，以便(i)記錄、承認及確認自易德智先生及易蔚恆女士成為瑞安集團(香港)股東當日起由易德智先生、萬昌、恒智及易蔚恆女士之間就有關公司所訂立的一致行動安排；及(ii)促使易蔚恆女士承諾，上述一致行動安排將予延續以協助易德智先生、萬昌及恒智控制及管理上述公司，直至有關安排以書面形式予以終止，因此，基於一致行動協議重申及強調易蔚恆女士為控股股東的身份，故其符合指引函件。

重組

下圖載列緊接重組前本集團的公司及股權架構：



附註：

1. 志泰的七名個人股東包括：
 - (i) 黃潔誼女士，持有26.15%權益；
 - (ii) 易蔚基女士，持有21.68%權益；
 - (iii) 黃偉誼女士，持有21.29%權益；
 - (iv) 鍾惠梅女士，持有13.31%權益；
 - (v) 易紹光先生，持有6.99%權益；
 - (vi) 易紹添先生，持有6.99%權益；及
 - (vii) 鄭先生，持有3.59%權益。
2. 重組前，環翠餘下的24%權益由陳氏投資擁有。
3. 重組前，瑞安(興華)餘下的24%權益由陳氏投資擁有。

本集團進行重組以籌備上市。重組涉及的主要步驟概述如下：

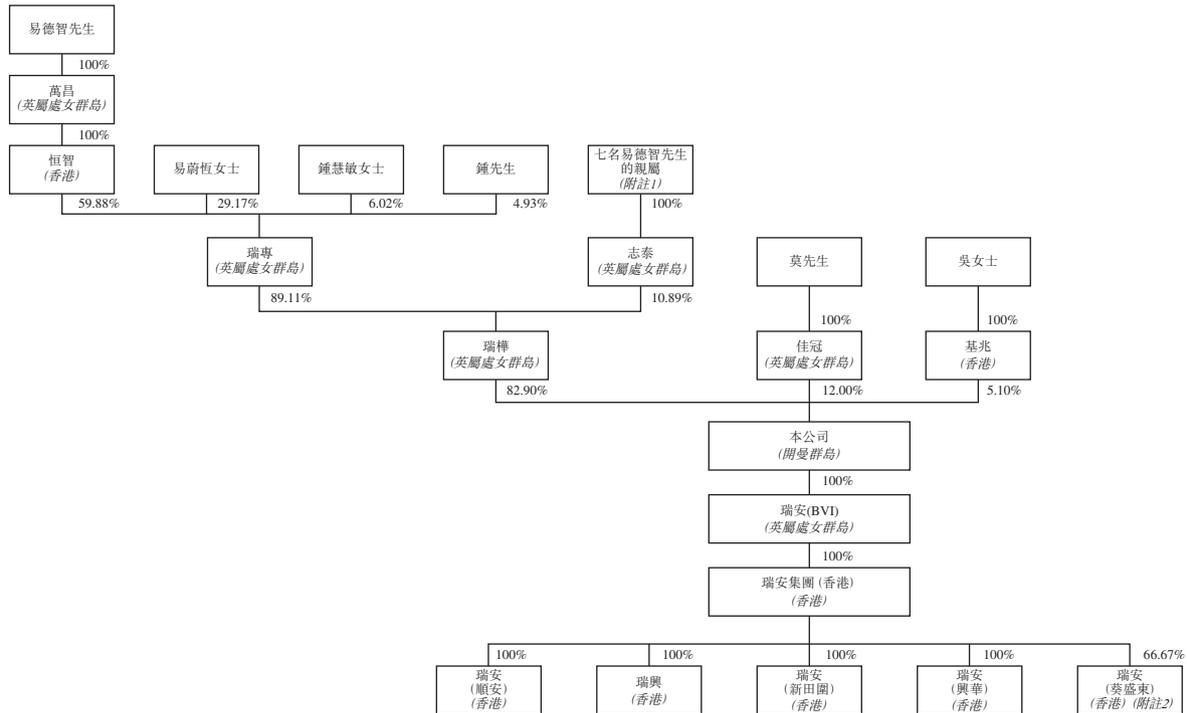
- (a) 瑞樺於二零一六年二月十一日根據英屬處女群島法律註冊成立為有限公司，法定股本為50,000美元，分拆為50,000股每股面值1美元的股份。註冊成立後，8,911股及1,089股按面值入賬列作繳足的股份已分別配發及發行予瑞專及志泰。於瑞樺註冊成立時，(i)瑞專由恒智、易蔚恆女士、鍾慧敏女士及鍾先生分別持有59.88%、29.17%、6.02%及4.93%權益及(ii)志泰由身為易德智先生親屬的七名個人全資擁有。

- (b) 本公司於二零一六年二月十六日在開曼群島註冊成立為獲豁免公司，法定股本為380,000港元，分拆為38,000,000股每股面值0.01港元的股份。一股未繳股款認購人股份初步配發及發行予認購人，其後於同日轉讓予易德智先生。
- (c) 於二零一六年八月十五日，基兆(作為賣方)、瑞安集團(香港)(作為買方)及吳女士、許先生及徐先生(作為擔保人)訂立買賣協議，據此，基兆同意出售及瑞安集團(香港)同意購買瑞安(新田圍)15,000股股份(即瑞安(新田圍)的全部已發行股本)，代價為12,300,000港元。該代價乃訂約各方參考瑞安(新田圍)於截至二零一五年十二月三十一日止年度及截至二零一六年六月三十日止六個月的盈利後經公平磋商釐定。此項收購分兩個步驟完成：(i)瑞安(新田圍)的14,999股股份於二零一六年八月十五日轉讓予瑞安集團(香港)；及(ii)瑞安(新田圍)餘下一股股份於二零一六年九月二十日轉讓予瑞安集團(香港)。上述轉讓瑞安(新田圍)的15,000股股份已於二零一六年九月二十日前依法完成並結算。於收購完成後，瑞安(新田圍)成為瑞安集團(香港)的直接全資附屬公司。
- (d) 為進一步合併本集團於瑞安(興華)的權益，於二零一六年八月十九日，瑞安集團(香港)向陳氏投資購買瑞安(興華)的2,400股股份(相當於瑞安(興華)全部已發行股本24%)，代價為約為1,813,000港元。該代價乃訂約各方計及瑞安(興華)的營運規模及潛在前景後經公平磋商釐定。上述轉讓於同日妥善及依法完成並結算。於收購完成後，瑞安(興華)成為瑞安集團(香港)的直接全資附屬公司。
- (e) 於二零一六年八月二十五日，根據重組協議，本公司按以下代價向瑞專、志泰、基兆及佳冠購買瑞安(BVI)的全部發行股本：
- (i) 先前轉讓予易德智先生的一股未繳股款認購人股份入賬列作繳足；及
 - (ii) 本公司分別將3,670股、448股、334股及786股入賬列作繳足的股份發行及配發予瑞樺(按瑞專的指示)、瑞樺(按志泰的指示)、基兆及佳冠。
- 上述收購事項已於同日妥善及合法完成並結算。
- (f) 於二零一六年八月二十五日，易德智先生將其於本公司的一股繳足股款的認購人股份以代價1港元轉讓予瑞樺，且有關轉讓已於同日妥善及合法地完成及結算。

監管批准

我們毋須就於香港的重組獲取任何監管批准。

於上述重組完成後，本公司成為本集團的控股公司。下表載列本集團於緊隨重組後但於資本化發行及股份發售完成前的股權及公司架構(並無計及因發售量調整權及根據購股權計劃可能授出的購股權獲行使而可予發行的股份)：



附註：

1. 志泰的七名個人股東包括：

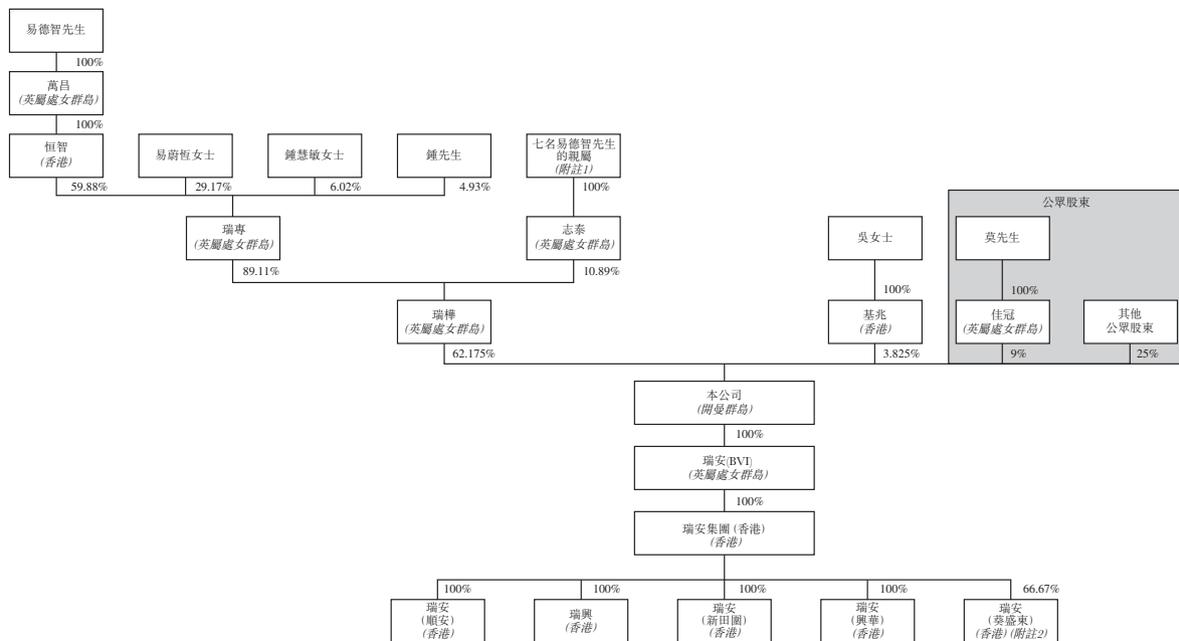
- (i) 黃潔誼女士，持有 26.15% 權益；
- (ii) 易蔚基女士，持有 21.68% 權益；
- (iii) 黃偉誼女士，持有 21.29% 權益；
- (iv) 鍾惠梅女士，持有 13.31% 權益；
- (v) 易紹光先生，持有 6.99% 權益；
- (vi) 易紹添先生，持有 6.99% 權益；及
- (vii) 鄭先生，持有 3.59% 權益。

2. 於重組完成後，瑞安(葵盛東)由瑞安集團(香港)及峰榮(由榛栢及獨立第三方 Savills Guardian (Holdings) Limited 分別間接擁有 60% 及 40% 權益)分別持有約 66.67% 及約 33.33% 權益。

資本化發行

根據股東於二零一七年六月二十一日通過的書面決議案，待本公司股份溢價賬因股份發售而獲進賬後，董事獲授權透過將本公司股份溢價賬的進賬項下合共299,993,450股撥充資本，向於二零一七年六月二十一日(或其可能指示的日期)營業時間結束時本公司股東名冊上所登記的股份持有人按其各自於持股比例按面值配發及發行(惟概無股東有權獲配發或發行任何碎股)合共2,999,934.50港元入賬列作繳足的股份(其中248,694,570股股份、35,999,214股股份及15,299,666股股份分別配發及發行予瑞樺、佳冠及基兆)，而根據此決議案將予配發及發行的股份將於各方面與已發行的股份享有同等地位(惟參與資本化發行的權利除外)。

下表載列本集團於緊隨資本化發行及股份發售完成後的股權及公司架構(並無計及因發售量調整權及根據購股權計劃可能授出的購股權獲行使而可予發行的股份)：



附註：

1. 志泰的七名個人股東包括：
 - (i) 黃潔誼女士，持有26.15%權益；
 - (ii) 易蔚基女士，持有21.68%權益；
 - (iii) 黃偉誼女士，持有21.29%權益；
 - (iv) 鍾惠梅女士，持有13.31%權益；
 - (v) 易紹光先生，持有6.99%權益；
 - (vi) 易紹添先生，持有6.99%權益；及
 - (vii) 鄭先生，持有3.59%權益。
2. 於重組完成後，瑞安(葵盛東)由瑞安集團(香港)及峰榮(由榛栢及獨立第三方Savills Guardian (Holdings) Limited分別間接擁有60%及40%的權益)分別持有約66.67%及約33.33%的權益。

概 覽

我們為香港知名的安老院舍營運商，為我們的長者住客提供全面安老服務，包括：(i)提供具備營養師管理膳食計劃、二十四小時護理以及定期診療、物理治療、職業治療、心理輔導及社會關懷服務等起居助理及專業服務的住宿；及(ii)向我們的長者住客銷售保健及醫療消耗品以及提供可訂製的增值保健服務。

於最後可行日期，我們於香港觀塘、沙田、東區及葵青等擁有並營運四間「Shui On 瑞安」及一間「Shui Hing 瑞興」品牌的安老院舍，具備合共589個宿位。我們的安老院舍策略性地毗鄰公共屋邨及住宅區，附近具高密度潛在客戶，亦有購物中心以及公共交通及其他公共設施。

根據Ipsos報告，多項因素導致香港對安老服務的需求不斷上升，例如香港人口龐大並出現老化及香港人預期壽命增加、長者慢性疾病愈趨普遍及家人無法照顧家中體弱長者致使香港的入住院舍率相對較高。因此，我們的安老服務需求強勁且不斷上升。我們的管理層預期此趨勢將會持續，並將成為安老院舍行業增長動力的重要一環。

我們致力於為我們的長者住客提供優質的住宿服務。我們為不斷努力保持服務質素，我們的高級管理層將確保品質監控過程及程序符合香港最新法律及法規以及包括社會福利署在內的相關政府部門所制定的規定及政策。我們亦為我們的僱員提供定期培訓課程及在職培訓。我們定期檢討及監察我們的安老院舍質素，並督導我們的院舍主管調查跟進所有接獲的投訴，以及確保已採取一切補救行動。有關進一步資料，請參閱本節下文「質素監控」及「法律合規」各段。

於最後可行日期，我們有兩間安老院舍參與社會福利署的政府資助福利計劃 — 改善買位計劃，據此以資助價向香港合資格長者公民提供租用宿住。於最後可行日期，社會福利署於我們參與改善買位計劃的兩間安老院舍租用193個宿位，佔我們宿位總數約32.8%，而該等安老院舍被列為甲一級，乃社會福利署根據改善買位計劃所評定的最高級別。

憑藉我們建立的聲譽、本集團的規模及財政資源以及經營安老院舍網絡的良好往績記錄，我們確信已準備好仿效我們安老院舍的成功模式，以進一步把握香港安老服務強勁需求所帶來的新市場機遇。有關進一步詳情，請參閱本節下文「我們的策略」各段。

業 務

我們截至二零一六年十二月三十一日止兩個年度的總收益分別約為39.9百萬港元及59.0百萬港元。下表載列於往績記錄期間我們的安老院舍概要：

於最後可行日期我們安老院舍的統計數據概要

	瑞安(順安)	瑞興	瑞安(興華)	瑞安(新田圍)	瑞安(葵盛東)	
地址	香港九龍 利安道1號 順安邨順安商場 地下EH1號舖	香港九龍 利安道1號 順安邨順安商場 安澤樓地下1至4 號舖及1樓101至 113號舖	香港柴灣 環翠道11號 興華(一)邨 停車場大樓 6樓A室	香港新界沙田 新田圍邨新田圍 商場4樓1至4號舖 香港新界沙田 新田圍邨 新田圍商場5樓 30至33及40號舖	香港新界葵涌 葵盛圍63號 葵盛東邨盛喜樓 停車場大樓 G01、101、201、 301、401及501室 以及天台	
本集團開始營運年份	二零零七年	二零一一年	二零零八年	二零一六年(附註1)	二零一六年(附註1)	
實用面積(平方米)	1,122.3	906.8	522.6	718.9	2,563.8	
宿位數目						總計
改善買位計劃	59	—	—	—	134	193
非改善買位計劃項下						
個人客戶	59	90	72	89	86	396
總計	118	90	72	89	220	589
改善買位計劃的類別	甲一級	—	—	—	甲一級	
每月住宿費範圍(港元)	7,100至13,200	7,000至15,000	6,800至12,350	7,500至9,500	5,425至14,900	
於往績記錄期間直至最後可行日 期接獲社會福利署發出警告信 的數目及接獲相關警告信的 日期	一封 (二零一六年 九月十三日)	—	一封 (二零一六年 十月十三日)	—	四封 (二零一六年 三月十日(附註2)、 二零一六年 四月十四日、 二零一六年 六月二十四日、 二零一七年 三月十三日)	

附註：

1. 本集團分別於二零一六年八月底及二零一六年九月底前完成收購瑞安(葵盛東)約66.7%權益及瑞安(新田圍)全部權益。
2. 日期為二零一六年三月十日的警告信於瑞安(葵盛東)的前改善買位計劃協議期內向瑞安(葵盛東)發出，而另外三封警告信於現時改善買位計劃協議期內發出。

為方便說明，經扣除出售聯營公司的一次性收益、聯營公司分佔溢利／虧損、以及上市開支及融資成本的影響後，本集團截至二零一六年十二月三十一日止兩個年度的經調整純利率分別為23.3%及22.6%。

我們的競爭優勢

我們相信，我們擁有下列令我們從一眾競爭對手中脫穎而出的競爭優勢：

作為香港知名的安老院舍營運商，我們擁有資深高級管理團隊，由具備逾23年行業經驗的主席、執行董事、行政總裁兼創辦人易德智先生領導，我們有望受益於香港對安老服務的強勁需求

隨著香港人口及老齡人口佔總人口百分比持續上升，對安老服務的需求預期將大幅增加。根據Ipsos報告，估計老齡人口將於二零二零年達約1.4百萬人，而長者佔工齡人口百分比將由二零一六年約21.8%上升至二零二零年約26.5%。香港老齡人口的增長已經形成並將繼續維持對安老服務的強勁需求，包括為長者提供的優質安老服務。香港安老服務的供應亦出現短缺。於二零一六年十二月三十一日，香港約有736間安老院舍。鑒於安老院舍供應短缺，逾35,000名長者仍在資助安老院舍的中央輪候冊下輪候宿位，平均輪候時間約22個月。根據Ipsos報告，由於安老院舍服務供應短缺及需求強勁，香港的安老市場具備巨大增長潛力，其收益預期由二零一六年約88億港元增加至二零二零年約115億港元，複合年增長率為7.0%。

考慮到安老院舍的強勁需求，香港政府已制定政策解決有關安老院舍需求強勁及供應短缺的問題，並鼓勵安老院舍市場的發展。由於老齡人口於不久的將來會持續增加，董事相信香港安老院舍服務的需求將於未來多年保持強勁。有關香港政府的政策及措施詳情，請參閱本招股章程「行業概覽」一節。

董事相信，鑒於本集團於最後可行日期所擁有五間安老院舍的規模、易德智先生於開設安老院舍的豐富經驗及我們的董事及高級管理團隊於此行業經營及管理安老院舍的經驗，我們有望受益於香港安老服務的強勁需求。此外，我們擁有獲廣泛認可的品牌名稱、財務資源、專業知識及客戶基礎以及彪炳的往績記錄，將有助我們實現擴張計劃以期於新建安老院舍中提供我們的安老服務。

我們擁有知名的安老院舍品牌並在三間未參與改善買位計劃的私營安老院舍與兩間參與改善買位計劃的安老院舍組合中取得平衡

憑藉易德智先生於成立及管理安老院舍方面的豐富經驗，我們已將品牌「Shui On 瑞安」及「Shui Hing 瑞興」品牌的安老院舍打造為香港知名的安老院舍營運商。於最後可行日期，我們於香港擁有並經營五間安老院舍，可容納約589個宿位。董事相信我們多年來已在經營安老院舍方面積累豐富經驗，且我們於安老院舍的營運方面展現出管理能力。在我們的努力下，「Shui On 瑞安」品牌已獲認可為香港優質安老服務供應商。

於最後可行日期，我們其中兩間安老院舍參與改善買位計劃，並獲社會福利署分類為甲一級，提供193個宿位(佔我們的宿位總數約32.8%)。於最後可行日期，香港政府持續向我們租用約32.8%分類為甲一級的宿位；因此為我們提供穩定的收入來源。香港政府對該兩間安老院舍品質的認可提高我們於安老院舍行業的聲望，繼而吸引長者住客入住我們的安老院舍。

此外，於往績記錄期間，我們未參與改善買位計劃的各安老院舍的每月平均入住率一直維持於84.9%或以上水平。由於其餘不參與改善買位計劃的私營安老院舍毋須遵守改善買位計劃的條款及規定，董事認為我們能受惠於合理溢利率，而我們不受改善買位計劃的條款及規定限制的私營安老院舍提供更多宿位的靈活性亦令我們從中受惠，同時，我們自參與改善買位計劃的安老院舍中獲取穩定收益來源。

我們向戰略位置臨近私營及公營基層屋邨住宅範圍內的安老院舍客戶提供優質安老服務

我們致力提供全面的安老服務，包括以關愛的方式提供住宿、護理、照顧、健康、營養、復康及社會關懷服務，並獲得長者客戶及其家屬的讚賞。我們亦矢志提供舒適的環境，促進我們長者住客的社區及社會互動。我們的安老院舍以居住環境優美、設施齊備等特點見稱，此等優勢令我們傲視同儕。我們亦提供各式各樣的娛樂設施，有電影院及麻將以及各項康復及物理治療設備等醫療設施。為複製我們安老院舍的成功模式並確保於我們所有安老院舍提供優質服務，我們於所有安老院舍採納一套標準化的質素標準。我們亦實施(i)內部監控及風險管理政策，並要求我們的管理層、專業護理人士及支援員工嚴格遵守；(ii)由管理層執行以表現為基準的評估制度；及(iii)客戶投訴機制，以確保所有員工服從問責。

業 務

我們安老院舍的戰略位置臨近私營及公營基層住宅區，我們的長者住客亦可於該處享受周邊由屋宇署開發及擁有樓宇的設施。此外，住宅區的周邊基礎設施為探訪我們長者住客的家人提供便利。由於我們一般與業主訂立為期三年或以上的長期租賃協議，故我們較少受房地產市場租賃價格的短期波動風險所影響。

安老院舍	地區	位置
瑞安(順安).....	觀塘	順安邨
瑞興.....	觀塘	順安邨
瑞安(興華).....	柴灣	興華邨
瑞安(新田圍).....	沙田	新田圍邨
瑞安(葵盛東).....	葵青	葵盛東邨

本集團獲得具備豐富安老院舍行業經驗的管理層團隊以及由護士、物理治療師、社工、保健員及護理員組成的團隊所支持，彼等矢志為長者住客提供優質及關切的服務

我們於安老市場的成功大部分歸功於管理層團隊成員，彼等在奠定我們的業務基礎方面扮演重要角色。管理層團隊成員擁有豐富的行業及管理經驗。管理層各成員於安老院舍行業平均擁有10年以上經驗並對安老院舍行業的趨勢及政策有深入的了解。

例如，我們的主席、執行董事、行政總裁兼創辦人易德智先生於經營及管理安老院舍方面已累積逾23年經驗。易德智先生在為本集團制定開發新安老院舍重大決策方面擔任領導角色，並令本集團於市場具有策略性地位。我們的業務發展及行政總監鍾先生為註冊社工並於安老院舍行業工作逾14年。鍾先生主要負責本集團人力資源、管理及培訓以及安老院舍的營運。鍾慧敏女士為註冊護士，現為護理總監。鍾慧敏女士監管我們的護理服務並負責本集團的行政支援。於最後可行日期，鍾慧敏女士具有17年醫院老人科工作經驗，並具10年安老院舍行業臨床經驗。

於最後可行日期，我們聘用專業護理團隊，該團隊由九名註冊護士及16名登記護士、一名物理治療師、兩名社工及30名保健員及96名護理員組成，為我們的長者住客提供住宿及保健服務。董事相信，我們的專家及支援員工團隊能為長者住客提供持續及全面的服務。我們大部分僱員均擁有專業背景及照顧長者的豐富經驗。

我們的策略

我們有意透過實施以下策略達成於安老院舍市場擴大我們所佔市場份額的目的：

於香港的戰略位置擴張我們的安老院舍網絡

我們計劃擴張我們的安老院舍網絡，為更多香港人提供我們的服務及利用我們的行業經驗及良好的往績記錄管理我們於香港戰略位置的安老院舍。我們計劃透過以下策略實施此擴張計劃：(i)收購一間現時營運中的現有安老院舍；及(ii)於合適地點開設新安老院舍。新安老院舍將提供與現有安老院舍相若的住宿服務。基於我們安老院舍的現有位置，我們將考慮鄰近人口密集的住宅區，該等住宅區公共交通便利，便於接觸潛在客戶。

收購一間現時營運中的現有安老院舍

我們計劃透過收購一間現時營運中的現有安老院舍，於安老服務需求強勁的地區為長者快速開展我們的住宿服務、爭取更大市場份額及提高我們的品牌知名度。由於我們兩間營運中的安老院舍現時位於觀塘，能夠提供人手支持，使我們可共享及分配資源，故我們認為，東九龍等香港地區對擴張我們的安老院舍網絡及其整體分佈具戰略意義。

就一間最多可容納250個宿位的營運中安老院舍而言，我們預計收購成本將約為34.0百萬港元。假設目標安老院舍擁有250個宿位，於往績記錄期間，有關收購成本總額將相等於每個宿位的收購成本約136,000港元，與收購有89個宿位的瑞安(新田圍)全部權益而言每個宿位的收購成本約138,000港元相若，惟低於收購有220個宿位的瑞安(葵盛東)約66.7%權益而言每個宿位的收購成本約259,000港元。上述每個宿位的收購成本差異主要由於瑞安(新田圍)並非改善買位計劃參與者，而參與改善買位計劃的安老院舍通常會因其住宿費較高而取得較高的收益。

收購成本按有關安老院舍可提供的宿位數目、該區對安老院舍的整體需求、每個宿位可產生的預期收入金額及預期佔用率、潛在安老院舍的實際狀況及設施而作出估計。我們於選擇合適的安老院舍作為收購目標時，將考慮多項因素，包括(i)容納我們估計宿位數目的能力；(ii)其位置、方便程度及租期；(iii)是否有任何對安老院舍服務有潛在需求的市場；(iv)現有客戶基礎及其盈利能力以及其是否參與改善買位計劃；(v)可否符合牌照處的發牌規定；及(vi)其合規記錄。我們認為，倘按每個宿位計算，則收

購成本將視乎經營規模(就我們於考慮收購機會時計及的宿位數目而言)以外的多項不同因素(例如其位置、盈利能力及其是否參與改善買位計劃的安老院舍)而有所差異。

我們擬令自身於選擇潛在收購目標時更具靈活性。倘將來的收購目標為甲一級安老院舍，且平均每月宿位費與瑞安(葵盛東)相若，則我們將預期就有關收購目標的每個宿位的估計收購成本將高於136,000港元，此乃由於(i)參與改善買位計劃的安老院舍每個宿位的收購成本通常高於規模及入住率相若但並未參與改善買位計劃的私營安老院舍；及(ii)參與改善買位計劃的安老院一般舍具有較高的盈利水平。

於最後可行日期，香港各區共有28間可容納200至250個宿位的私營安老院舍，而該等安老院舍可被視為潛在收購目標，惟我們尚未物色任何特定收購目標，亦並無與任何潛在目標訂立任何最終協議。

我們預期將按以下方式撥付目標營運中安老院舍的收購成本約34.0百萬港元：(i)約25.0百萬港元(佔股份發售所得款項淨額約50.8%)由股份發售所得款項淨額撥付；及(ii)餘額約9.0百萬港元由我們的內部資源撥付。於支付收購成本約34.0百萬港元後，我們目前預期將產生額外資本開支約6.8百萬港元，其中大部分將用於目標營運中安老院舍的翻新工程。

根據香港宿位的預計需求及董事於香港收購及經營營運中安老院舍的經驗，我們預期新收購的安老院舍將於收購事項完成後或於完成後短期內達到收支平衡，此乃由於其於進行收購時已投入運營。然而，我們須就收購一間有長者住客居住的安老院舍支付的收購價格可能主要取決於前述因素(包括其規模、位置及盈利能力)。假設目標安老院舍為非改善買位計劃院舍且具備250個宿位，我們估計，涵蓋收購成本連同翻新成本的投資回報期約為57個月。

董事認為，相較於成立一間新安老院舍，於短期內或可立即達致收支平衡乃收購一間營運中安老院舍較成立一間新安老院舍的優勢之一。有關擴張計劃的時間表及資本承擔的詳情，請參閱本招股章程「業務目標聲明及所得款項用途」一節。

憑藉我們於管理安老院舍的業務模式及良好往績記錄的成就於香港開設一間新安老院舍

我們計劃重塑我們於管理安老院舍的成功經驗及開設一間新安老院舍，該院舍將提供與現有安老院舍相若的住宿服務。由於管理層於物色及改建合適物業為安老院舍以及獲取必要營運牌照方面耗費時間及精力，故此發展計劃預期於上市後需時約8至12個月。因此，我們預期將於二零一八年六月前(即上市後約12個月內)完成此計劃的實施。基於我們安老院舍的現有位置，不論該區是否鄰近我們的現有安老院舍網絡以提供人力支持及更好的資源分配，我們亦將考慮鄰近人口密集的住宅區，該等住宅區交通便利，便於接觸潛在客戶。於最後可行日期，我們尚未確定任何特定位置，亦未與任何業主訂立任何最終協議。根據我們過往經營安老院舍的經驗，我們更傾向於根據每個宿位／每名長者住客所享空間的規定，物色實用面積約為15,000至20,000平方呎且能容納150至200個宿位的物業。

我們估計，根據改建為安老院舍介乎150至200個的估計宿位數目的物業規模計算，開設一間新安老院舍的總成本將約為19.1百萬港元。我們預期有關總成本將包括初步資本開支約10.7百萬港元，佔有關總成本約56.0%，其中大部分將用於為新院舍進行翻新工程以及購買家具及設備。開設新院舍的總估計成本是經參考我們現有安老院舍的特色及裝修、家電及設備、物業租金以及工資等當前市價後而釐定，該等因素對使新安老院舍投入營運至關重要。我們預期將按以下方式撥付有關總成本約19.1百萬港元：(i)約17.5百萬港元(或約35.5%)由股份發售所得款項淨額撥付；及(ii)餘下約1.6百萬港元由我們的內部資源撥付。揀選合適的地址建造新安老院舍時，我們會考慮多項因素，包括(i)容納150至200個宿位的能力；(ii)其位置、方便程度及租期；(iii)是否有任何對安老服務有潛在需求的市場；(iv)是否有潛在客戶群；及(v)滿足牌照處的發牌要求所需的工作量。

由於新建安老院舍累積新的長者住客需時，而新收購的現有安老院舍目前已有長者住客，故新建安老院舍一般需要較長時間達到收支平衡。於往績記錄期間及截至二零一七年四月三十日止四個月，根據新長者住客入住我們安老院舍的過往記錄，我們預計，自新建安老院舍開始營運起將需時約17個月方能令入住率上升至55%以上(根據合共150個可供使用的宿位計算)，而根據我們預期的營運表現，屆時將達致收支平衡。

根據董事的經驗，董事估計，成立一間新安老院舍的投資回報期將長於收購一間營運中安老院舍的投資回報期，此乃由於新建安老院舍進行翻新工程需時並會產生龐

大成本及將不會產生收益，而倘該物業為租賃物業，則可能於翻新期間產生租金開支等營運前開支。視乎相關狀況及規模，目前營運中的現有安老院舍或產生較少翻新成本，甚或根本不會產生翻新成本，並可能於緊隨收購後為我們創造收益，故此對我們有利。因此，我們估計成立一間設有150個宿位的新安老院舍(牽涉翻新成本及相關物業、廠房及設備的收購本等初步設置成本)的投資回報期約為62個月，較收購一間營運中安老院舍的投資回報期為長。有關擴張計劃的時間表及資本承擔的詳情，請參閱本招股章程「業務目標聲明及所得款項用途」一節。

董事認為，我們透過開設及收購方式進行的擴張策略各具優勢。就收購策略而言，我們將能利用收購目標的現有客戶群以於緊隨收購完成後產生盈利，因此，通常預期會有較短的投資回報期及較短的收支平衡期或並無任何收支平衡期。此外，鑒於現有安老院舍已在營運中，故每個宿位的翻新成本較少，約為27,000港元(按估計翻新成本總額6.8百萬港元除以250個宿位計算)。然而，收購現時營運中的安老院舍通常會要求我們以現金支付收購成本(例如就我們的收購策略估計為34.0百萬港元)以收購安老院舍，倘有關成本屬重大，則會對我們的現金狀況及流動資金造成重大影響。

就開設策略而言，我們將毋須支付前期收購成本但翻新及發展需時。由於新安老院舍所需物業可能未必進行充分裝修或具備充足家具以隨時可供安老院舍開展營運，故預期每個宿位的翻新成本較高，為50,000港元(按預計翻新成本總額7.5百萬港元除以150個宿位計算)。如上所述，我們預計，自新安老院舍開始營運起將需17個月的增長期以累積足夠的入住率達致收支平衡，而於收購時早已有利可圖的安老院舍將無收支平衡期。除上述者外，我們認為，開設策略具有以下相對優勢：(i)透過針對具潛在需求及／或競爭不大激烈的合適位置，並設立新的佈局及服務範圍，令我們的市場定位更為靈活；(ii)令我們開展新業務而毋須受前營運商過往記錄及聲譽的不利影響；及(iii)由於我們計劃將現有具經驗的員工調往新成立的安老院舍，以繼續採用現有的管理方式及內部監控制度以及培訓新員工，使我們得以更好地挑選及培訓新僱員(有別於現有安老院舍受收購所限，其設有一貫管理方式，而現有員工的工作常規或會與我們所遵循的大相徑庭，且彼等可能會費時耗力以適應我們的方式)。

基於上文所述因素，董事亦相信，設立一間新安老院舍並收購一間現時營運中的安老院舍的策略能夠互相補足，此乃由於當本集團得以同時衡量該等機遇時，該等策略可為本集團提供擴張的新思路。因此，董事認為此舉可令我們於擴展安老院舍網絡時取得平衡。

鑒於(i)我們的主席、執行董事、行政總裁兼創辦人易德智先生自一九九三年起(特別是本集團現有附屬公司於二零零六年至二零零八年創立時)於開辦安老院舍方面擁有豐富經驗並具備有關經營及開設安老院舍的深厚行業知識。有關本集團的發展歷史及易德智先生參與過程的詳情,請參閱本招股章程「歷史、重組及公司架構—歷史及發展」各段;(ii)本集團在安老院舍的營運及管理方面累積經驗,特別是我們能夠管理我們新成立的安老院舍(即瑞安(順安)、瑞安(新田圍)及瑞安(葵盛東))及實現盈利,且我們參與改善買位計劃的兩間安老院舍被列為甲一級足證我們備受社會福利署認可;(iii)於往績記錄期間,本集團一直向客戶提供最多589個宿位,整體平均每月入住率逾93.0%;(iv)我們的管理團隊(包括易德智先生及兩名執行董事鍾先生及鍾慧敏女士,彼等分別於二零零六年三月及二零零七年十一月加入本集團)於往績記錄期間一直維持相對穩定;及(v)我們擬將院舍主管、護士、保健員及護理員等若干具經驗的員工調往新成立的安老院舍,以確保順利過渡及營運。基於上文所述,董事認為而獨家保薦人亦同意,我們具備相關專業知識及經驗,以建立及經營新安老院舍。

透過提升現有安老院舍的服務質素加強品牌塑造

我們將繼續發展「Shui On瑞安」品牌並透過推廣我們的品牌及服務實力提高品牌認受性,推廣方式包括(i)升級總部及成立培訓中心;及(ii)翻新安老院舍網絡的設施。管理層認為,透過改善及維持服務質素以及為長者住客提供更好環境,不僅將改善我們的整體品牌形象,亦將能吸引更多新客戶入住我們的安老院舍。

升級總部及成立培訓中心

我們計劃集中公司管理職能及活動於新公司總部,並為員工提供培訓設施。我們計劃於香港東九龍或新界租賃實用面積約為3,000平方呎的物業,並遷移行政、人力資源及財務部門至總部,提高綜合管理,以及設立專為培訓及改進專業護理人員專業技能及知識而設的培訓中心,以改善我們安老院舍的整體服務質素。我們的管理層認為,透過向僱員提供更多定期培訓,我們將能夠改善及加強控制服務質素。董事預測,有鑒於我們安老院舍網絡的擴張計劃,我們將須向現有及新僱員提供額外持續培訓。當我們的僱員離職並為其他僱主工作時,我們亦會出現自然流失。因此,我們致力向所有僱員提供全面培訓,致令彼等能遵守我們的內部及質素政策及程序。我們有意加強培訓課程以提升專業團隊及支援員工的知識。我們的培訓課程形式將為課堂、研討會、看護計劃以及由我們專業護理團隊的資深成員及/或外部顧問提供的在職培訓。於最後可行日期,本集團尚未物色任何特定地點,亦未與任何業主訂立任何最終協議。

根據物業的預期規模及其預計位置，我們計劃產生股份發售所得款項淨額約4.1%或約2.0百萬港元用作新公司總部及培訓中心的建造成本。該建造成本將包括租賃按金及其他按金以及建造新公司總部及培訓中心的初步資本開支。我們預期將產生初步資本開支約0.7百萬港元(佔新公司總部及培訓中心建造成本約35.0%)，而該公司總部及培訓中心大部分均須翻新。我們有意以營運資金撥資總部及培訓中心的物業租金。

有關擴張計劃的時間表及資本承擔的詳情，請參閱本招股章程「業務目標聲明及所得款項用途」一節。

翻新安老院舍網絡的設施及採購新設備

我們有意翻新我們現有安老院舍的設施，此舉將改善我們的安老院舍及品牌形象以及令我們更具競爭力。於最後可行日期，所有的設備已平均使用逾七年。我們計劃購置新電子護理床、翻新安老院舍若干部分及購置復康設備，如為行動不便的長者住客提供站立輔助裝置，以及為長者住客舒緩疼痛及為方便攜帶而提供超聲波儀器。撥支各安老院舍的金額將視乎所需提升或購置的設備及設施規模及數量而定。

我們計劃將股份發售所得款項淨額約4.1%(或約2.0百萬港元)用作翻新我們的設施及購置新設備。有關擴張計劃的時間表及資本承擔的詳情，請參閱本招股章程「業務目標聲明及所得款項用途」一節。

改善資訊科技基礎設施及安裝並升級資訊系統，以協助管理層緊貼我們業務營運的實時狀況

我們計劃提升安老院舍內的資訊科技系統以提高我們的服務質素及效率，從而更有效地協助院舍職員處理安老院舍日常運作所面對的問題。根據我們資深高級管理團隊的心得，而此團隊由具備逾20年開設及管理安老院舍行業經驗的易德智先生領導，我們深明安老院舍內最可能經常發生且可能導致重大責任的意外事故為(i)患有認知障礙症的長者住客走失；及／或(ii)藥物險失，故我們打算安裝視像防遊走警報系統以於患有認知障礙症的長者住客試圖離開院舍時向我們發出警報；針對藥物險失事故的發生則會安裝管理系統，以科技替代人手處理長者住客的病歷、覆診安排、藥物處理及健康記錄等以避免或減少發生意外事故的機會。同時，我們將會重新建立安老院舍的人力資源系統及會計系統，並在安老院舍之間建立內聯網以交互連接其各向的資訊科技系統，包括：安老院舍公眾地方的監控系統、會計系統、安老院舍管理系統及人力

資源系統，除提高協同效應外，我們亦可以加強各安老院舍之間的資訊交流及資源分享。我們相信，經改良的資訊系統將會有效協助我們提升院舍質素。我們估計提升資訊系統所需成本將約為2.6百萬港元(佔股份發售所得款項淨額約5.3%)，並將以股份發售所得款項淨額撥付。有關擴張計劃的時間表及資本承擔的詳情，請參閱本招股章程「業務目標聲明及所得款項用途」一節。

業務模式

我們為安老院舍營運商，為長者住客提供符合優質標準的住宿、護理、醫療、復康、照顧及其他專業服務，如定期診療、物理治療、心理治療及社會關懷服務。我們的若干長者住客可能亦會需要協助以應付日常生活的起居活動。於最後可行日期，我們五間安老院舍的網絡橫跨港島、九龍及新界的四個地區，即觀塘、柴灣、葵青及沙田。我們的服務可分為六大範疇：(i)住宿服務；(ii)護理及個人起居照顧服務；(iii)我們透過委聘註冊醫生作為外部承包商提供的保健及醫療服務；(iv)復康服務；(v)膳食準備及營養管理服務；及(vi)社會關懷服務。視乎所需照顧的程度，我們安老院舍的員工通常能夠滿足長者住客日常生活的大部分需要。

於往績記錄期間及直至最後可行日期，我們透過以下方式產生收益：(i)提供安老院舍服務；及(ii)銷售長者相關貨品及提供可訂製的增值保健服務。

我們的住宿及保健服務

(i) 住宿服務

我們所有長者住客居住於安老院舍以便接受專業照顧服務。因此，我們向所有長者住客提供住宿及其他服務並就此向彼等收取安老服務費。我們根據睡房的大小及該等睡房的長者住客人數徵收基本安老服務費。所提供睡房的數目及種類視乎各安老院舍的規模，由單人套房、單人睡房、雙人睡房、三人睡房、四人睡房、五人睡房、六人睡房到七人睡房不等。最便宜的七人睡房到最貴的單人帶窗套房的基本安老服務費各不相同。住宿服務費的價格乃根據房間的類型、可用設施及睡房的需求量而釐定。除睡房種類及大小及睡房內安裝的設施外，所有長者住客均於各安老院舍接受同樣類型的標準服務，例如一日五次的膳食準備服務、護理及個人起居照顧服務以及基本醫療、物理治療及社會關懷服務。睡房通常配備空調及為方便長者住客而安裝的基本設施，例如床、衣櫃以及根據個別情況而設計的水槽、浴室及坐廁，而該等設施為令長者住客感到舒適、愜意及親切而設計。額外服務收費的例子有：我們通常自五月至十月收

取空調費、運作供氧機及帶有充氣床墊睡床的額外電費以支付已耗用的額外電力以及有關特殊照顧及氣墊床的每月租賃費用。有關各安老院舍睡房數目及類型的詳情，請參閱本節下文「我們的安老院舍」一段。

(ii) 護理及個人起居照顧服務

我們各安老院舍經驗豐富的註冊及登記護士、保健員及護理員協助長者住客的日常生活，包括保持個人衛生、記錄個人健康資料、服藥或注射藥物，以協助彼等的日常活動。常見的護理及個人起居照顧服務(如藥物分發及保持個人衛生)乃作為標準服務的一部分提供予所有長者住客。我們的標準照顧服務包括協助沐浴或清潔、服藥、更衣或穿衣、飲食、洗衣及簡易家政服務。我們亦於須使用汽車的特殊情況下向長者住客提供車輛預約服務。由於提供予各長者住客的護理和起居照顧服務水平根據所需協助或照顧程度而不盡相同，我們會就每日餵食或因個人醫療狀況而給予例行特別照顧及注意等服務收取額外起居照顧費。例如：倘(a)須每日注射胰島素；或(b)長者住客行動不便需要長期特別協助；或(c)需一次性特殊協助，如姓名標示服務、電視安裝服務及／或陪同長者住客覆診，則我們通常向長者住客收取額外起居照顧服務費。

由於我們的護士及保健員合資格處理藥物，故彼等負責儲存、準備及向長者住客分發藥物，並須嚴格遵守我們的藥物分發政策及有關政府部門刊發的藥物處理手冊。我們的護士及保健員向長者住客分發藥物時須遵守「五對」檢查程序，並確保藥物與備藥及派藥記錄所載的資料一致。我們的專業護理團隊負責檢查藥物是否已經妥為派發。將藥物的處方劑量派發予長者住客後，我們的護士或保健員將任何未使用的藥物安全儲存。

(iii) 健康及醫療服務

私人醫生及來自鄰近公立醫院的醫生一般均會每月兩次向長者住客提供定期現場診療及檢查服務。於往績記錄期間及直至最後可行日期，我們與鄰近公立醫院合作(其指派醫生每週提供現場診症服務)，並委聘三名私人醫生作為外部承包商向長者住客提供現場醫療服務。由到訪醫生(作為外部承包商)現場提供的定期健康檢查及診療服務屬我們標準服務的其中一部分。此外，除我們的員工在安老院舍監督外，鄰近醫院的到訪護士亦將向長者住客提供相關保健服務，例如檢查傷口及創傷復原進度、更換胃管及導尿管。診療及檢查在私人診症室或醫務室內進行。此外，我們與鄰近醫院保持緊密關係，此乃由於倘長者住客需要緊急治療時我們可轉介彼等至該等醫院。

(iv) 復康服務

我們向長者住客提供定期物理治療及職業治療，彼等經歷或遭受殘障、受傷或慢性疾病以致彼等難以或未能施展全面的身體動作。提供定期復康服務(包括物理治療及職業治療服務)為我們標準服務的其中一部分，但需要我們物理治療及職業治療師的額外照顧及注意的額外一對一治療則除外，我們就所提供的額外服務向長者住客收取服務費用。在我們若干安老院舍，我們亦向長者住客提供私人物理治療室作為設施的一部分，此舉有利於復康。有關我們物理治療器械的詳情，請參閱本節下文「我們的安老院舍」各段。

(v) 膳食準備服務

作為標準服務的一部分，我們每日五次向長者住客提供營養師管理膳食計劃。膳食乃根據營養師顧問設計的食譜而準備。由於我們若干長者住客因彼等的醫療狀況或個人需求有飲食限制及特殊規定，我們通常每日準備多種膳食以滿足長者住客的不同需要。營養師亦可能於有需要時為長者住客設計量身定製的營養管理計劃。由於膳食計劃為住宿服務附帶的標準服務的一部分，故我們並無就定期膳食準備服務徵收額外費用。我們的營養師根據季節及長者住客的健康狀況定期更新菜單。此外，倘各客戶有任何特殊規定(如飲食限制、體重問題、素食或其他個人要求)，我們的護士或保健員亦將遵照醫生或客戶或其家人指示提醒負責照顧長者住客的護理員。

(vi) 社會關懷服務

透過與社會關愛工作者的互動及由彼等組織的活動，我們鼓勵長者住客培養均衡的生活習慣以及良好的精神及心理健康。因此，我們提供社會關懷服務作為標準服務的一部分。我們力求透過組織定期社交活動及出游活動豐富長者住客的生活，例如人際團體活動，包括生日派對、與本地志願團體組織的團體活動及其他活動，例如打麻將、唱卡拉OK及看電影、參加粵劇表演、參與觀光團遊覽本地景點及於附近的酒樓享用點心。

銷售長者相關貨品

我們的安老院舍亦從事向長者住客銷售個人保健相關產品。個人保健相關產品的例子包括成人尿片、營養奶、其他醫療消耗品及日常供應品。銷售該等項目為長者住客提供便利，此乃由於彼等或不能經常輕易購買特定日常消耗供應品。

業 務

收益來源

我們的收益來自(i)安老院舍各長者住客及社會福利署根據改善買位計劃支付的安老院舍服務費；及(ii)銷售長者相關貨品及提供保健服務。

每月安老院舍服務費包括住宿及服務，即上述的營養師管理膳食計劃、護理及個人起居照顧服務、醫療服務、復康服務及社會關懷服務。

我們亦於銷售保健及醫療消耗品中產生收益，如成人尿片、奶粉及其他個人護理產品以及日常供應品。我們提供的保健服務包括就額外保健服務支付的金額，其取決於服務的類型及次數以及提供及採購個人化服務所涉及員工的數目。

下表載列於所示年度我們(i)提供安老院舍服務；及(ii)銷售長者相關貨品及提供保健服務的收益：

	截至十二月三十一日止年度			
	二零一五年		二零一六年	
	千港元	%	千港元	%
提供安老院舍服務費(附註)	33,582	84.1	48,874	82.9
銷售長者相關貨品及 提供保健服務(附註)	6,355	15.9	10,101	17.1
總計.....	39,937	100.0	58,975	100.0

附註：於往績記錄期間，環翠所產生的收益並未計入本集團所產生收益的一部分，此乃由於在本集團於二零一六年六月二十八日的環翠出售事項前，環翠被視為我們的聯營公司。有關其會計處理方法的詳情，請參閱本招股章程「財務資料—分佔聯營公司的溢利及虧損／出售聯營公司的收益」一段及本招股章程附錄一所載會計師報告附註15。本集團已分別於二零一六年八月底及二零一六年九月底前完成收購瑞安(葵盛東)約66.7%權益及瑞安(新田圍)的全部權益。因此，我們於截至二零一六年十二月三十一日止年度的收益計及我們於瑞安(葵盛東)及瑞安(新田圍)安老院舍成為本集團附屬公司當日至二零一六年十二月三十一日期間自該等院舍產生的收益。

業務流程

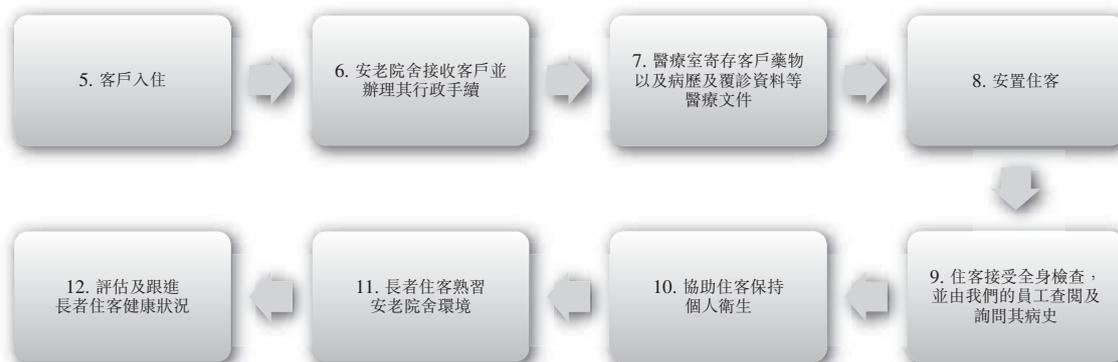
下圖顯示入住我們安老院舍的流程：

以下流程圖顯示長者住客入住我們的安老院舍前所涉及的初始階段：



- 步驟一 接待職員向客戶或其家屬了解客戶基本資料，包括身體健康狀況、日常習慣、飲食喜好、所需的醫療服務以及其他個人需要及要求
- 步驟二 接待職員介紹我們的安老服務及服務費用，以及我們安老院舍的設施，並安排參觀我們的安老院舍
- 步驟三 客戶及其家屬同意入住我們的安老院舍，我們將協助其選訂宿位而客戶將交納訂位費用，其後，客戶將提交登記資料
- 步驟四 確定入住日期以接收客戶

以下流程圖顯示接納新長者住客入住我們的其中一間安老院舍第一天一般所涉及的程序：



步驟五 客戶入住安老院舍

步驟六 客戶入住時，我們的安老院舍將辦理行政手續而客戶繳付按金、院費及雜費等費用，彼隨後正式成為安老院舍住客

步驟七 醫療室寄存長者住客的藥方、藥物以及病歷及覆診資料等醫療文件

步驟八 安置長者住客，處理住客的私人物品

步驟九 作為初步評估的一部分，我們的醫務人員為長者住客做全身檢查並了解病史

步驟十 我們的護理員協助長者住客保持個人衛生

步驟十一 引導長者住客熟習安老院舍環境

步驟十二 我們的醫生、社工及物理治療師評估及跟進長者住客健康狀況

我們的安老院舍

於最後可行日期，我們於香港不同地區擁有五間安老院舍，由香港主要附屬公司經營(包括瑞安(順安)、瑞興、瑞安(興華)、瑞安(新田圍)及瑞安(葵盛東)。自往績記錄期間開始直至二零一六年六月二十八日，我們亦擁有環翠(其被視為我們的聯營公司)76%的股權。於二零一六年六月二十八日，我們出售於環翠的全部股權予獨立第三方。本集團於二零一六年八月底及二零一六年九月底前分別完成收購瑞安(葵盛東)約66.7%權益及瑞安(新田圍)的全部權益。除環翠(於二零一六年六月二十八日的環翠出售事項前，其並非由我們經營，但其被視為我們的聯營公司)外，我們於往績記錄期間及直至最後可行日期經營旗下所有安老院舍。

我們於二零零七年成立我們的首間安老院舍，旨在為需要協助但或不能獲得其家庭足夠照顧的長者提供住宿服務。我們注重提供優質安老服務。我們認為該策略定位有助我們服務願意就優質服務付費的長者住客。我們所有的安老院舍均獲分類為高度照顧安老院，而由於其中兩間安老院舍(即瑞安(順安)及瑞安(葵盛東))符合根據改善買位計劃所訂明的最低宿位及員工比率規定，故於往績記錄期間及截至最後可行日期，該兩間安老院舍獲社會福利署分類為甲一級。

下表載列有關我們安老院舍於最後可行日期的重要資料：

安老院舍	地點	本集團 開始營運的 年份 ^(附註1)	改善 買位計劃的 宿位總數	改善 買位計劃的 宿位數目	全職僱員 人數 ^(附註2)	實用面積 (平方米)	改善買位計劃 的類別	截至		於最後可行日期 的安老院舍服務 的月費範圍 (非改善買位 計劃客戶) ^(附註3)
								二零一七年 四月三十日 止四個月的 每月平均 入住率	二零一七年 四月三十日 止四個月的 每月住宿費 (根據改善買 位計劃) (港元)	
瑞安(順安)	觀塘	二零零七年	118	59	46	1,122.3	甲一級	95.8	12,743	7,100至13,200
瑞興	觀塘	二零一一年	90	-	25	906.8	-	94.4	-	7,000至15,000
瑞安(興華)	東區	二零零八年	72	-	18	522.6	-	100.0	-	6,800至12,350
瑞安(新田圍)	沙田	二零一六年	89	-	31	718.9	-	97.8	-	7,500至9,500
瑞安(葵盛東)	葵青	二零一六年	220	134	86	2,563.8	甲一級	93.6	12,584	5,425至14,900
總計			589	193	206	5,834.4				

附註：

1. 本集團分別於二零一六年八月底及二零一六年九月底前完成收購瑞安(葵盛東)約66.7%權益及瑞安(新田圍)全部權益。
2. 上表所示僱員總數僅計及經營安老院舍的各間附屬公司僱員，但並無計及董事及本公司於公司層面的僱員。董事確認，於往績記錄期間，瑞安(葵盛東)及瑞安(順安)已遵守最低人手要求。
3. 非改善買位計劃客戶包括個人客戶及非政府組織。

業 務

根據改善買位計劃，我們兩間甲一級安老院舍的各個甲一級宿位每月應付住宿費如下：

		二零一五年 一月一日至 二零一五年 三月三十一日 (前改善買位 計劃協議) (附註2)	二零一五年 四月一日至 二零一六年 三月三十一日 (前改善買位 計劃協議) (附註2)	二零一六年 四月一日至 二零一七年 三月三十一日 (現有改善買位 計劃協議) (附註2)	二零一七年 四月一日至 最後可行日期 (現有改善買位 計劃協議) (附註2)
		(港元)	(港元)	(港元)	(港元)
瑞安(順安).....	香港政府支付的基本費用 (即補助金) ^(附註1) 各長者住客根據改善買位計劃每月支付的款項	9,978	10,427	10,709	10,902
		1,707	1,707	1,707	1,707
		二零一五年 一月一日至 二零一五年 三月三十一日 (前改善買位 計劃協議) (附註3)	二零一五年 四月一日至 二零一六年 三月三十一日 (前改善買位 計劃協議) (附註3)	二零一六年 四月一日至 二零一七年 三月三十一日 (現有改善買位 計劃協議) (附註3)	二零一七年 四月一日 至最後可行日期 (現有改善買位 計劃協議) (附註3)
		(港元)	(港元)	(港元)	(港元)
瑞安(葵盛東)....	香港政府支付的基本費用 (即補助金) ^(附註1) 各長者住客根據改善買位計劃每月支付的款項	9,454	9,879	10,146	10,329
		1,707	1,707	1,707	1,707

附註：

1. 香港政府須支付的基本費用將按現時通脹率予以調整。
2. 香港政府與瑞安(順安)所訂立的前改善買位計劃協議自二零一四年四月一日起生效24個月。香港政府與瑞安(順安)所訂立的現有改善買位計劃協議自二零一六年四月一日起生效24個月。
3. 香港政府與瑞安(葵盛東)所訂立的前改善買位計劃協議自二零一四年四月一日起生效24個月。香港政府與瑞安(葵盛東)所訂立的現有改善買位計劃協議自二零一六年四月一日起生效24個月。

業 務

下表載列我們於往績記錄期間來自各安老院舍所提供安老院舍服務的收益明細：

	截至十二月三十一日止年度							
	二零一五年				二零一六年			
	由社會 福利署 租用	由個人客戶租 用	由非政府 機構 租用	總計	由社會 福利署 租用	由個人客戶租 用	由非政府 機構 租用	總計
	(千港元)	(千港元) (附註1)	(千港元)	(千港元) (附註3)	(千港元)	(千港元) (附註1)	(千港元)	(千港元) (附註3)
瑞安(順安)	7,303	7,741	87	15,131	7,532	7,982	93	15,607
瑞興	-	11,063	-	11,063	-	11,487	-	11,487
瑞安(興華)	-	7,388	-	7,388	-	7,883	-	7,883
瑞安(新田圍)	不適用	不適用	不適用	不適用	-	3,145	-	3,145 (附註2)
瑞安(葵盛東)	不適用	不適用	不適用	不適用	5,789	4,917	46	10,752 (附註2)
	<u>7,303</u>	<u>26,192</u>	<u>87</u>	<u>33,582</u>	<u>13,321</u>	<u>35,414</u>	<u>139</u>	<u>48,874</u>

附註：

- 該等收益來自個人客戶及個人客戶根據改善買位計劃所支付的不獲資助部分以及非政府組織轉介的個人客戶所支付的不獲資助部分。
- 本集團收購瑞安(葵盛東)約66.7%權益及瑞安(新田圍)全部權益已分別於二零一六年八月底及九月底前完成。因此，我們於截至二零一六年十二月三十一日止年度自提供安老院舍服務所產生的收益計及我們於瑞安(葵盛東)及瑞安(新田圍)安老院舍成為我們的附屬公司當日至二零一六年十二月三十一日期間自該等院舍產生的收益。
- 於往績記錄期間，環翠所產生的收益並未計入本集團所產生收益的一部分，此乃由於在二零一六年六月二十八日的環翠出售事項前，環翠被視為我們的聯營公司。

下表載列我們於所示年度銷售長者相關貨品及提供保健服務的收益明細：

	截至十二月三十一日止年度	
	二零一五年	二零一六年
	(千港元)	(千港元)
瑞安(順安)	2,372	2,706
瑞興	2,269	2,591
瑞安(興華)	1,714	2,185
小計	<u>6,355</u>	<u>7,482</u>
瑞安(新田圍)	不適用	1,246
瑞安(葵盛東)	不適用	1,373
總計	<u>6,355</u>	<u>10,101</u>

業 務

附註：

1. 本集團收購瑞安(葵盛東)約66.7%權益及瑞安(新田圍)全部權益已分別於二零一六年八月底及九月底前完成。除瑞安(新田圍)及瑞安(葵盛東)外，每年內每位住客的長者相關貨品及提供保健服務的平均支出由截至二零一五年十二月三十一日止年度的23,450港元升至截至二零一六年十二月三十一日止年度的27,711港元，增幅約4,261港元或18.2%，主要由於(i)香港通貨膨脹導致長者相關貨品價格上調；及(ii)住客對保健服務的需求增加所致。
2. 於往績記錄期間，環翠所產生的收益並未計入本集團所產生收益的一部分，此乃由於自往績記錄期間開始時至二零一六年六月二十八日的環翠出售事項當日，環翠被視為我們的聯營公司。

下表載列我們各安老院舍於往績記錄期間及直至最後可行日期的各項服務及設施：

服務及設施	瑞安 (順安)	瑞興	瑞安 (興華)	瑞安 (新田圍)	瑞安 (葵盛東)
私人到訪醫生提供的					
現場診療	✓	✓	✓	✓	✓
來自公立醫院的到訪醫生提供					
的現場診療	✓	✓	✓	✓	✓
物理治療室/區	✓	✓	✓	✓	✓
影院	✓	✗	✗	✗	✓
剪髮服務	✓	✓	✓	✓	✓
電腦區	✗	✗	✗	✗	✓
醫務/診療室	✓	✓	✓	✓	✓
花園	✗	✗	✓	✗	✓

下表載列所示年度我們各安老院舍的平均每月住宿服務費：

安老院舍	地區	改善買位 計劃的類別	平均每月住宿費範圍 (非改善買位計劃客戶)		根據改善買位計劃 釐定的平均每月住宿費	
			二零一五年 (港元)	二零一六年 (港元)	二零一五年 (港元)	二零一六年 (港元)
瑞安(順安)	觀塘	甲一級	6,500-14,803	6,800-11,308	12,291	12,514
瑞興	觀塘	不適用	5,650-19,013	7,000-18,950	不適用	不適用
瑞安(興華)	東區	不適用	6,800-15,583	7,500-17,112	不適用	不適用
瑞安(新田圍)	沙田	不適用	不適用	6,157-11,717	不適用	不適用
瑞安(葵盛東)	葵青	甲一級	不適用	5,508-15,144	不適用	12,008

附註： 非改善買位計劃客戶包括個人客戶及非政府組織。

服務定價及支付條款

於往績記錄期間，除環翠外，我們的安老院舍由我們擁有及經營，因此，我們一般有關根據市場價格酌情設定服務價格。費用價格視乎睡房類型、睡房可用設施及睡房的需求量而定。為配合向長者住客提供優質住宿服務的目標，並與市場內的其他供應商有效競爭，我們釐定住宿服務費，而根據Ipsos報告，我們的住宿服務費屬較高級別月費(即介乎8,000港元至13,000港元)，該費用介乎低級別(即5,000港元至8,000港元)及優質級別(即13,000港元至20,000港元)之間。

我們一般每年檢討服務定價。釐定收取的費用時，管理層考慮的因素包括經營成本、物業租賃成本、我們的競爭對手所收取的市場價格範圍及現行通脹率等。當成本上升時，我們一般能透過價格調整將成本增幅轉嫁予客戶。

下表載列我們各安老院舍於往績記錄期間的平均每月入住率詳情：

安老院舍	整體平均比率		非改善買位計劃宿位 (個人客戶及非政府組織)的平均比率		改善買位計劃宿位的平均比率	
	截至十二月三十一日止年度		截至十二月三十一日止年度		截至十二月三十一日止年度	
	二零一五年	二零一六年	二零一五年	二零一六年	二零一五年	二零一六年
	%	%	%	%	%	%
瑞安(順安).....	95.8	94.9	94.9	91.5	98.3	98.3
瑞興(附註3).....	96.7	96.7	96.7	96.7	-	-
瑞安(興華)(附註3).....	98.6	98.6	98.6	98.6	-	-
瑞安(新田圍)(附註2及3).....	不適用	98.9	不適用	98.9	不適用	-
瑞安(葵盛東)(附註2).....	不適用	93.2	不適用	84.9	不適用	98.5

附註：

1. 每月入住率按各安老院舍於月底的長者住客人數除以各安老院舍的可用宿位數目計算。每月平均入住率為該財政年度所有月份入住率的平均值。
2. 計算瑞安(葵盛東)及瑞安(新田圍)平均每月入住率的有關期間僅涵蓋其成為本公司附屬公司當日起及直至二零一六年十二月三十一日止期間。我們分別於二零一六年八月底及二零一六年九月底完成收購瑞安(葵盛東)66.7%權益及瑞安(新田圍)的全部權益。
3. 瑞興、瑞安(興華)及瑞安(新田圍)安老院舍並未參與改善買位計劃，因此，改善買位計劃項下宿位的平均每月入住率並不適用於該等安老院舍。

以下為我們各間安老院舍的背景資料概要：

瑞安(順安)安老院舍

我們的瑞安(順安)安老院舍自二零零七年起開始營運，由本集團全資附屬公司之一瑞安(順安)經營。瑞安(順安)獲准提供172個宿位，實用面積為1,122.3平方米，獲社會福利署分類為甲一級，並根據改善買位計劃向社會福利署租出59個宿位。於最後可行日期，其僱用合共46名全職僱員，包括一名院舍主管、兩名註冊護士、六名登記護士、八名保健員、19名護理員、九名助理員及一名物理治療助理，為其長者住客提供24小時安老服務。其設施包括客廳、活動室、醫務室、物理治療室及洗衣間。

瑞興安老院舍

我們的瑞興安老院舍自二零一一年起開始營運，由本集團全資附屬公司之一瑞興經營。瑞興安老院舍獲准提供139個宿位，實用面積為906.8平方米，其目前向我們的長者住客提供90個宿位，為長者住客提供更寬敞的環境。於最後可行日期，安老院舍已僱用合共25名全職僱員，包括一名院舍主管、兩名註冊護士、三名保健員、14名護理員及五名助理員，為其長者住客提供24小時安老服務。其設施包括客廳、活動室、醫務室、物理治療區域及洗衣間。

瑞安(興華)安老院舍

我們的瑞安(興華)安老院舍自二零零八年起開始營運，並於最後可行日期由我們全資附屬公司之一瑞安(興華)經營。瑞安(興華)安老院舍獲准提供80個宿位，實用面積為522.6平方米，其目前提供72個宿位，為我們的長者住客提供更寬敞的環境。於最後可行日期，安老院舍已僱用合共18名全職僱員，包括一名院舍主管、四名保健員、11名護理員及兩名助理員，為其長者住客提供24小時安老服務。其設施包括客廳、活動室、醫務室、物理治療區、洗衣間及於相連建築物頂層的閣樓花園。

瑞安(新田圍)安老院舍

於二零一六年九月二十日向基兆收購瑞安(新田圍) 15,000股股份完成後，本集團透過瑞安集團(香港)擁有瑞安(新田圍)全部已發行股本。我們的瑞安(新田圍)安老院舍於二零零七年投入服務，由我們全資附屬公司之一瑞安(新田圍)經營。我們的新田圍安老院舍由本集團全資附屬公司之一瑞安(新田圍)經營。儘管瑞安(新田圍)安老院舍獲准提供110個宿位，其僅提供89個宿位，而其實用面積為718.9平方米，我們因而可為長者住客提供更寬敞的環境。於最後可行日期，我們已僱用合共31名全職僱員，包括一名院舍主管、一名登記護士、六名保健員、14名護理員及九名助理員，為其長者住客提供24小時安老服務。其設施包括客廳、活動室、醫務室、物理治療區域及洗衣間。

瑞安(葵盛東)安老院舍

於二零一六年八月三十一日向易德智先生收購瑞安(葵盛東)10,000股股份完成後，本集團透過瑞安集團(香港)擁有瑞安(葵盛東)約66.7%已發行股本。我們的瑞安(葵盛東)安老院舍於二零零七年投入服務，由我們全資附屬公司之一瑞安(葵盛東)經營。儘管瑞安(葵盛東)安老院舍獲准提供394個宿位，其僅提供220個宿位，而其實用面積為2,563.8平方米，我們因而可為長者住客提供更寬敞的環境。瑞安(葵盛東)安老院舍獲社會福利署分類為甲一級，並根據改善買位計劃向香港政府租出134個宿位。於最後可行日期，我們已僱用合共86名全職僱員，包括一名院舍主管、五名註冊護士、九名登記護士、九名保健員、38名護理員、19名助理員、一名物理治療師、兩名物理治療師助理及兩名社工，為其長者住客提供24小時安老服務。其設施包括客廳、活動室、物理治療室、洗衣間、閣樓花園、感官治療室及診症室。

環翠安老院舍(由環翠當時的一名少數股東經營)

環翠自二零一三年七月三十一日起由本集團透過瑞安集團(香港)擁有其全部已發行股本的76%，及後於二零一六年六月二十八日向獨立第三方出售其全部股權。因此，本集團於二零一六年六月二十八日不再擁有環翠任何股權。自往績記錄期間起及於二零一六年六月二十八日出售日期前，環翠安老院舍提供119個宿位，其中有23間單人睡房、10間雙人睡房及19間四人睡房，並獲准提供165個宿位，實用面積為1,154.0平方米。於上述期間，環翠的日常營運乃根據瑞安集團(香港)與環翠當時的少數股東訂立日期為二零一三年八月十五日的分包協議分包予環翠當時的少數股東。本集團並無根據國際財務報告準則第10號就環翠的業績綜合列賬，乃由於本集團並無凌駕於環翠的權力，令本集團可指揮對環翠的回報具有重大影響的業務活動。由於本集團對環翠具有重大影響力，故本集團已採用權益法就我們於環翠(作為一間聯營公司)的投資列賬。有關詳情，請參閱本文件「歷史、重組及公司架構—公司歷史—環翠(本集團於往績記錄期間出售的聯營公司)」及「業務—本集團於往績記錄期間作出的收購事項及出售事項」各段以及本文件附錄一所載會計師報告附註15。

業 務

僱員

於最後可行日期，我們各間安老院舍的僱員數目如下：

	瑞安 (順安) (附註)	瑞興 (附註)	瑞安 (興華) (附註)	瑞安 (新田圍) (附註)	瑞安 (葵盛東) (附註)	總計 (附註)
院舍主管.....	1	1	1	1	1	5
註冊護士.....	2	2	–	–	5	9
登記護士.....	6	–	–	1	9	16
物理治療師.....	–	–	–	–	1	1
物理治療師助理.....	1	–	–	–	2	3
保健員.....	8	3	4	6	9	30
護理員.....	19	14	11	14	38	96
助理員.....	9	5	2	9	19	44
社工.....	–	–	–	–	2	2
總計.....	46	25	18	31	86	206

附註：僱員人數僅包括我們各間安老院舍的全職僱員，而並無計及董事及本公司於公司層面的僱員。於最後可行日期，本集團所有安老院舍已符合安老院規例及安老院實務守則項下有關僱員標準、數量及類別的規定，而參與改善買位計劃的兩間安老院舍已達成其各自與香港政府所訂立改善買位計劃協議項下的條款及條件。

下表載列我們每間安老院舍於最後可行日期的可用房間數目及類型。

安老院舍	單人 套房數目	單人 睡房數目	雙人 睡房數目	三人 睡房數目	四人 睡房數目	五人 睡房數目	六人 睡房數目	七人 睡房數目	宿位總數
瑞安(順安)....	–	15	9	1	17	–	–	2	118
瑞興.....	–	55	13	3	–	–	–	–	90
瑞安(興華)....	–	9	5	–	10	–	1	1	72
瑞安(新田圍)..	–	8	17	4	3	1	3	–	89
瑞安(葵盛東)..	2	100	19	6	13	2	–	–	220
總計.....	2	187	63	14	43	3	4	3	589

我們的設施及器械

我們致力於舒適的環境為長者住客提供優質的安老服務，而我們相信我們較眾多其他競爭對手優越。我們的安老院舍配備充足器械及設施，讓我們的長者住客能夠於我們的安老院舍得到基本的醫療或復康護理及支援。我們的物理治療器械包括干擾波

業 務

治療及超聲波機、電動診查床、紅外線治療、扶手樓梯、壁杆、上肢測力計、肩弧器、滑輪、站立輔助儀、病人移送升降機及牽引機。於往績記錄期間，我們亦租賃一輛汽車，為使用輪椅及行動不便的長者住客提供交通支援。我們大部分安老院舍均有醫務／診療室及物理治療室／區，於治療時保障私隱。除提供充足醫療支援及護理外，我們亦已於各安老院舍安裝其他一般的設備及設施，旨在提供舒適、方便及安逸的環境，滿足長者住客的需要。為方便我們的長者住客，我們已於每個宿位安裝召喚鐘，亦已於各安老院舍提供空調等基礎設備。



為向我們的住客提供更佳服務，我們計劃繼續改善及提升器械、設施及設備至功能較佳及／或較多的更新款器械。有關進一步詳情，請參閱本招股章程「業務目標聲明及所得款項用途」一節。



我們安老院舍的管理及營運

我們已於安老院舍網絡實施標準化的管理及營運程序，確保服務質素一致及提升長者住客的舒適度及體驗。我們的高級管理層團隊負責監督安老院舍營運及策略的重大決策以及關於本集團整體的事宜，以確保我們的管理及營運程序符合相關法律及法規，並持續檢討及改善我們的營運效率及安全進程。

我們各間安老院舍的所有日常管理及營運監督均由其院舍主管監督。各安老院舍均由我們的財務總監所帶領的會計主任直接監督現金流量及預算管理。此外，各安老院舍亦負責其各自的銷售及市場推廣。採購乃由各間安老院舍的採購團隊根據各安老院舍特定需要及需求獨立管理。有關我們的採購安排詳情，請參閱本節下文「供應商及採購」各段。

我們各間安老院舍的院舍主管亦負責為長者住客制定日常活動的常規計劃日程及時間表，並張貼於安老院舍的訪客或住客公共空間或接待區。此外，我們的院舍主管負責維持及更新記錄系統，以保存我們的員工及客戶記錄，例如員工聘用記錄、員工輪班表、出勤記錄及戶外值勤表以及客戶醫療記錄及其他個人資料。我們的管理層亦確保於處理我們的員工以及長者住客的個人資料時，須遵守香港法例第486章個人資料(私隱)條例的規定。就醫療管理而言，各間安老院舍均須嚴格遵守安老院舍手冊所載的標準化營運程序，當中所載的規則乃按照本地法例、法規及行業慣例而定。該等標準化營運程序有助確保我們安老院舍一貫的服務質素及經營效率。

我們對安老院舍及員工的表現進行定期評估及表現評審，以確保我們向長者住客提供服務時符合標準化營運程序的要求。由於長者住客的喜好及背景有所不同，各安老院舍長者住客的需要及需求亦可能有所不同。為應對該等不同，我們各安老院舍的管理層均管理其專業護理人士及支援員工。

儘管我們各安老院舍負責其各自的管理、營運及監督，我們鼓勵安老院舍的管理層互相分享其管理及營運經驗，以確保我們安老院舍服務質素及經營效率一致。為此，我們定期舉辦院舍主管會議，供其交流及分享經驗、資訊及其他資源。

我們的專業護理團隊

我們的專業護理團隊大部分由全職註冊護士、登記護士、物理治療師、保健員及社工組成。我們專業員工的資歷及經驗對於安老院舍所提供安老服務的質素非常重要。我們非常著重於招聘、培訓及挽留我們的員工。我們團隊的多名成員加入我們前均曾於醫院、醫療中心或安老院舍執業，故在提供護理及復康服務方面具備充足經驗。我們的專業護理團隊成員則由本地員工及獲准於香港工作的外地員工組成。

於往績記錄期間，我們聘用的所有註冊護士均已按香港法例第164章護士註冊條例的要求於香港護士管理局註冊；我們的所有保健員亦已根據安老院規例第5節於社會福利署署長存置名冊中註冊；我們的所有物理治療師已向物理治療師管理委員會註冊，並持有有效執業證書；及我們所有的社工已根據社會工作者註冊條例註冊。

我們透過評估有意應徵者的資歷、經驗、聲譽及過往合規記錄以決定其是否合適。我們的安老院舍主管於招聘新的應徵者時會進行例行面試，並核實有意應徵者的背景及資歷。

下表載列我們的專業護理人士於所示日期按類型劃分的明細：

	於十二月 三十一日	於十二月 三十一日	於最後 可行日期
	二零一五年	二零一六年	
註冊護士	4	9	9
登記護士	6	20	16
物理治療師	-	1	1
物理治療師助理	1	3	3
保健員	13	29	30
社工	-	1	2
總計	24	63	61

附註：由於本集團於二零一六年八月底及二零一六年九月底前完成收購瑞安(葵盛東)約66.7%權益及瑞安(新田圍)的全部權益，故我們於二零一六年十二月三十一日的專業護理人士數目大幅增加。

業 務

我們的僱員

於最後可行日期，本集團於香港僱用209名全職僱員。下表載列於最後可行日期以職能劃分的僱員總數：

職能	僱員數目	僱員所佔 百分比(%)
院舍主管.....	5	2.4
註冊護士.....	9	4.3
登記護士.....	16	7.7
物理治療師.....	1	0.5
物理治療師助理.....	3	1.4
保健員.....	30	14.4
護理員.....	96	45.9
助理員.....	44	21.1
社工.....	2	1.0
管理層(受僱於本公司).....	3	1.4
總計.....	209	100.0

下表所載為往績記錄期間我們不同類別僱員的流失率：

	僱員流失率 ^(附註)			
	截至十二月三十一日			
	二零一五年		二零一六年	
	本集團離職 的僱員人數	%	本集團離職 的僱員人數	%
院舍主管				
院舍主管.....	—	—	1	20.0
專業護理人士				
註冊護士.....	—	—	3	33.3
登記護士.....	1	16.7	2	10.0
物理治療師.....	—	—	—	—
物理治療師助理.....	—	—	—	—
保健員.....	2	15.4	7	24.1
社工.....	—	—	—	—
其他				
護理員.....	5	12.5	9	10.0
助理員.....	—	—	4	9.5
總計.....	8		26	

附註： 僱員流失率為年內於本集團離職的僱員總數(不包括受僱不足一年的僱員)佔年末僱員總數的百分比。

我們維持與僱員的良好關係。於往績記錄期間，我們並無任何嚴重的員工流失或因勞資糾紛而對我們的業務經營造成任何干擾。於往績記錄期間，儘管我們的僱員流失率偏高，我們有零及一名院舍主管、三及12名專業護理人士以及五及13名其他員工自然流失。於往績記錄期間，除外聘外，我們亦提拔內部員工以填補職位空缺(如院舍主管職位)。我們的各間安老院舍均負責招聘其各自員工。我們的院舍主管負責面試。我們通常不會透過僱傭代理招聘僱員。董事確認，於往績記錄期間，我們並無過到任何有關招聘安老院舍僱員的重大事宜。

我們與全職及兼職僱員訂立僱傭合約。各安老院舍與其僱員訂立僱傭合約，且各安老院舍負責遵照高級管理層採納的整體框架及標準管理其各自的招聘事宜、於其年度預算內撥出工資及僱員福利、於需要時聘用兼職僱員以及評核僱員的表現。我們的僱員薪酬組合主要包括基本薪金、加班津貼及酌情津貼。我們根據僱員各自的職位及部門為其制定表現目標，並定期檢討其表現。該等檢討結果其後將用於釐定我們的僱員薪金及升職評核。我們根據適用法律及法規提供僱員福利計劃供款。我們的僱員並無任何工會代表。所有勞資糾紛將由安老院舍的管理層根據適用法律、規則及法規在我們高級管理層的協助下處理。

本集團為僱員提供持續培訓。我們的專業護理人士須就醫療器具操作、療程程序及護理技巧接受定期技術培訓。有關我們的專業護理人士詳情，請參閱本節上文「我們的專業護理團隊」各段。我們會就院舍的入住率、盈利、社署突擊檢查的結果及被投訴的數量等多方面作比較，並基於上述因素檢討安老院舍的管理。

於往績記錄期間，我們所有的安老院舍於所有重大範疇均已遵守有關勞工及僱員福利計劃的適用法律及法規。

質素監控

我們致力為長者住客提供優質及全面的安老服務，以於安老院舍營造舒適及安全的環境。我們灌輸及提倡以愛和關懷服務長者住客的企業文化，而提供優質的安老服務乃本集團管理層的首要任務之一。為此，我們已採用一系列內部質素監控政策及程序作為質素保證計劃的一環，以確保符合香港政府的有關部門所實施的相關規則、法規及指引，以及確保服務質素得以維持。我們相信，採用標準營運程序及持續培訓能確保服務質素一致，從而提升我們的聲譽及加強市場地位。我們亦已設立投訴處理機制以確保所有與質素有關的事宜得到妥善有效處理及解決，作為改善服務質素及住客忠誠度的舉措。

內部質素監控政策

我們的高級管理層團隊監督安老院舍的所有營運，並負責制定質素手冊，當中載列不同僱員的責任及角色、標準營運程序及呈報結構，以確保向我們各級的員工問責。我們的質素手冊不斷根據安老院實務守則所實施的規則及法規更新並收錄其項下之若干規定，包括發牌、住所、安全、管理及提供服務的規定。我們全體院舍主管、專業護理人士及其他僱員均有責任遵守質素手冊，並確保有關程序及指引妥為執行。我們的院舍主管及社工有責任按最新法律及法規的修訂更新質素手冊。最後，我們定期評估各級員工，以確保所提供的服務質素一致及適當。

投訴處理機制

我們已採納一套投訴機制處理客戶投訴，令高級管理層得以考慮客戶的反饋，並使我們能夠迅速解決有關事宜。當我們接獲長者住客或其家屬的投訴時，院舍主管或有關負責人士將立即聯繫受害客戶及安撫對方。視乎投訴的嚴重程度，有關人士可向院舍主管呈報。其後，院舍主管將就事件展開調查並分析投訴。於任何情況下，院舍主管均會嘗試和平解決有關事宜。院舍主管須根據標準程序存置該等糾紛的詳細記錄，並向我們的執行董事匯報該等事件，以及通知有關長者住客的家屬。

由於香港所有安老院舍均由社會福利署外部監督以符合規則及法規，故社會福利署亦已採用其處理任何有關香港安老院舍投訴的機制。投訴人可直接向社會福利署投訴，而社會福利署將調查有關投訴，倘發現安老院舍違反規則及法規，可對其採取合適的執法行動。就透過社會福利署向我們傳達的投訴而言，院舍主管將連同一名專業護理成員調查投訴是否屬實。我們的高級管理層將會定期審查投訴記錄，並於有需要時檢討及改進我們的程序。其後，我們的院舍主管將與社會福利署跟進，確保所有問題已妥善及時處理。

截至二零一六年十二月三十一日止兩個年度及自二零一七年一月一日起直至最後可行日期止期間，分別共有五宗、三宗及零宗直接針對我們安老院舍的投訴。投訴通常涉及我們的員工服務質素(例如並無提供及時或令人滿意的回應或跟進工作)以及新付款項目及方式，而所有投訴已獲本集團跟進及解決。

董事確認，於截至二零一五年十二月三十一日止年度，經社會福利署調查後，其並無發現任何針對我們的安老院舍的投訴屬實，然而，於截至二零一六年十二月三十一日止年度以及自二零一七年一月一日起及直至最後可行日期止期間，社會福利署分別接獲共四宗及四宗針對我們瑞安(葵盛東)安老院舍的投訴，並經調查後發現屬實。

董事確認，二零一六年與該四宗針對瑞安(葵盛東)安老院舍屬實投訴有關的事件乃於二零一六年八月完成收購瑞安(葵盛東)約66.7%權益前發生。因此，該四宗屬實投訴於本集團在二零一六年八月首次經營瑞安(葵盛東)安老院舍前發生。然而，該四宗屬實投訴的其中兩宗已導致分別於二零一六年三月十日及二零一六年六月二十四日發出兩封警告信，並在本集團於二零一六年八月完成收購瑞安(葵盛東)約66.7%權益時瑞安(葵盛東)成為我們其中一間附屬公司後記錄於本集團合規記錄的一部分。有關該等警告信的詳情，請參閱本節下文「違反安老院規例及安老院實務守則」一段。

董事進一步確認，自二零一七年一月一日起直至最後可行日期止期間，四宗屬實投訴的其中一宗已導致於二零一七年三月十三日向瑞安(葵盛東)安老院舍發出一封警告信。有關該警告信的詳情，請參閱本節下文「違反安老院規例及安老院實務守則」一段。

於截至二零一六年十二月三十一日止年度以及自二零一七年一月一日起直至最後可行日期止期間分別接獲的四宗屬實投訴中，於社會福利署建議若干跟進行動後，其並無就其餘兩宗及三宗屬實投訴對瑞安(葵盛東)安老院舍採取進一步行動。董事確認，本集團已採取社會福利署所建議的跟進行動。

食物安全

我們相信保障食物安全乃我們服務至關重要的一環。我們已設立有關準備及存放食物、廚房設施保養以及廚房員工操守的質素監控程序。就食品原材料的質素監控而言，我們的質素檢測團隊(包括各安老院舍的廚師及廚房員工)負責檢測我們的食材及供應。我們向廚師及廚房助理提供培訓及食物及環境衛生指引。我們相信質素檢測團隊具備知識及技巧檢查所有為長者住客準備餐點的食材質素。

於預備食物階段的質素監控及食物安全均由我們的廚師及院舍主管監督，並根據我們的標準食物準備程序烹調。任何未根據我們的標準程序烹製或不符合我們標準的食物將被棄置。除準備食物外，我們的質素控管手冊亦載列存放程序、衛生標準及廚房員工操守指引。我們要求廚房員工嚴格遵守已訂明的質素標準及程序，以確保供應予安老院舍及廚房的食材可安全食用。我們持續為廚師及廚房員工提供培訓，以確保營運程序及質素標準得以遵守。

收集、貯存及派發化學品

就收集、貯存及派發化學品而言，我們各間安老院舍須嚴格遵守我們院舍手冊所載列的營運程序。該等營運程序提供有關(其中包括)配製、處理及施用藥物的指引，而有關程序概述如下：

- 住客入住我們的安老院後，我們將檢查住客必須服用的藥物，並記錄住客的用藥詳情；
- 除非住客獲護理員評估為能夠理解其醫生的處方並準時服藥，以及並無隔鄰住客誤服有關藥物的風險，否則住客一般不會自行保管藥物。我們向診所或住客收集藥物時，標籤上印有的病人姓名、性質、服藥指示將予以記錄及核實。收集後，我們根據藥物性質及住客將藥物分類。我們根據包裝上所載的相關指引將藥物放置在上鎖的貯存櫃或其他指定地點；
- 於派發及施用藥物前，我們會執行「三核五對」，即三次(分別是(a)從貯存櫃取出藥物後；(b)從藥瓶或藥袋收集藥物前；及(c)將藥物放回貯物櫃時)檢查(i)住客正確；(ii)藥物正確；(iii)時間正確；(iv)次序正確；及(v)劑量正確；
- 倘住客的藥物有任何更換，我們將於相關住客記錄作相應記錄；
- 醫療廢物(例如已使用的針筒及棉球)須棄置於指定容器，而該等容器的盛載量達70%時須密封貯存；
- 所有廢物於棄置前均保存於上鎖的房間或容器內，且限制進出。受限制藥物均就棄置作獨立記錄及列表；及
- 誠如董事所確認，除本節下文「法律合規—遵守法律及法規」各段所披露者外，於最後可行日期，瑞安(順安)、瑞興、瑞安(興華)、瑞安(新田圍)及瑞安(葵盛東)均已向環境保護署註冊為化學廢物生產商。

於往績記錄期間及直至最後可行日期，我們並無接獲客戶就我們收集、貯存及派發藥物而作出對我們品牌、業務及經營業績構成任何重大不利影響的投訴。

現金管理

我們一般於我們各間安老院舍持有介乎6,000港元至10,000港元的少量現金以支付開支，包括代我們的長者住客支付的費用、交通成本、診金及少量購物開支。

我們偶爾以現金方式向新長者住客收取安老服務月費的首期付款及向現有長者住客收取安老服務月費。我們安老院舍的行政文員負責妥善保管該等現金。使用該等現金一般須經獲授權人士事先批准。為防止現金使用不當，我們存有使用現金的記錄以及相關賬單及發票作為證明文件。一般而言，我們會每日把向長者住客收取的現金存入我們的銀行戶口。於每個月的最後一日，我們會查核現金結餘與入賬收據是否一致。我們的會計部於核對收據後，負責開出支票以補充我們安老院舍的現金。

銷售及市場推廣

憑藉我們長久以來在安老服務市場的聲譽，我們於獲取客戶新轉介方面極為成功。因此，我們於往績記錄期間僅透過於廣告板登廣告推廣我們的服務。我們的院舍主管可於獲得經營該安老院舍的相關附屬公司的一名董事的批准後酌情給予最高佔所錄每月住宿服務費10%的折扣。

我們的客戶

於往績紀錄期間，本集團收益主要來自三類客戶：(i)社會福利署(根據改善買位計劃協議於我們兩間安老院舍租賃固定數目的宿位)；(ii)個人客戶(無論是否受改善買位計劃協議補助)；及(iii)非政府組織(於我們的安老院舍租賃少量宿位)。

截至二零一六年十二月三十一日止兩個年度，就改善買位計劃的基本費用而產生自社會福利署的收益分別佔我們總收益約18.3%及22.6%。同年，就提供安老服務及銷售長者相關貨品以及提供保健服務而言，不論是否社會福利署所資助的個人客戶產生的收益分別佔我們的總收益約81.5%及77.2%。同年，非政府組織在住宿費方面所產生的收益分別佔我們的總收益約0.2%及0.2%。

五大客戶

於往績記錄期間，我們的五大客戶包括社會福利署及四名個人客戶。截至二零一六年十二月三十一日止兩個年度，我們的五大客戶產生的收益分別佔總收益約19.8%及23.7%。於同期，我們的最大客戶社會福利署應佔收益分別約佔我們的總收益約18.3%及22.6%。截至最後可行日期，於往績記錄期間，我們的五大客戶為本集團客戶的年期介乎約一至七年。

我們的五大客戶於往績記錄期間均為獨立第三方。據董事所深知及確信，於往績記錄期間，概無董事、彼等的緊密聯繫人或任何股東(實益擁有多於本公司5%權益)於任何五大客戶中擁有任何權益，且其他五大客戶並非本集團、董事及股東的緊密聯繫人。於往績記錄期間，本集團的主要客戶概無身兼我們的主要供應商，反之亦然。

於往績記錄期間，我們與客戶維持良好關係，我們與任何客戶並無任何重大糾紛。自我們於二零零七年開設第一間安老院舍以來，我們憑藉全面及優質的服務已於業內建立聲譽，讓我們能於往績記錄期間維持客戶忠誠度。

社會福利署

於往績記錄期間，我們有兩間安老院舍(即瑞安(順安)及瑞安(葵盛東))參與改善買位計劃。因此，於往績記錄期間，社會福利署為我們最大客戶。截至二零一六年十二月三十一日止兩個年度，社會福利署所支付宿位的基本費用(即補助金)產生的收益金額分別約為7.3百萬港元及13.3百萬港元，分別佔總收益約18.3%及22.6%。截至二零一六年十二月三十一日止兩個年度，根據改善買位計劃，住客所支付每月住宿費產生的收益金額(不包括任何額外住宿或服務費)分別約為1.2百萬港元及2.2百萬港元，分別佔總收益約3.0%及3.7%。因此，截至二零一六年十二月三十一日止兩個年度，根據改善買位計劃，來自社會福利署及住客的收益合共分別佔總收益約21.3%及26.3%。

於二零一六年二月，我們兩間參與改善買位計劃的安老院舍(即瑞安(葵盛東)及瑞安(順安))均就向社會福利署指定的合資格長者提供安老服務與社會福利署訂立其相關改善買位計劃協議，自二零一六年四月起計為期兩年。

根據改善買位計劃協議，瑞安(葵盛東)及瑞安(順安)安老院舍承諾按預定的住客人均基本費用向社會福利署提供134個及59個宿位。

業 務

下表載列我們根據改善買位計劃承諾提供的宿位數目、可用宿位數目及根據改善買位計劃計算的宿位佔參與各改善買位計劃安老院舍總可用宿位的百分比。

	瑞安 (順安)	瑞安 (葵盛東)
改善買位計劃的首年	二零一零年	二零一零年
有關甲一級安老院舍可提供的宿位最高數目.....	118	269
改善買位計劃的百分比上限.....	50%	50%
改善買位計劃項下承諾提供的宿位數目.....	59	134
根據改善買位計劃計算宿位的百分比 (改善買位計劃項下承諾提供的宿位數目除以 有關甲一級安老院舍可提供的宿位最高數目)..	50.0%	49.8%

於最後可行日期，我們承諾根據改善買位計劃於兩間甲一級安老院舍(即瑞安(順安)及瑞安(葵盛東))提供193個宿位，佔我們的宿位總數約32.8%。

改善買位計劃協議條款

與香港政府所訂立改善買位計劃協議的主要條款如下：

- 現有協議年期的固定期限規定自二零一六年四月一日至二零一八年三月三十一日為期24個月；
- 我們有責任向社會福利署指定的特定數目長者提供安老服務；
- 我們有責任遵守若干服務規定，包括但不限於最小居住空間9.5平方米的規定、經營安老院舍的最少人員數目及種類、最少宿位數目、經營安老院舍的最少員工數目、安老院舍一周營業七日的要求及員工的最低培訓要求；
- 香港政府有責任於每月第二十八日前支付月費，而該月費乃按社會福利署承諾的特定宿位數目乘以適用的每月基本收費計算；
- 香港政府可透過發出14日事先通知下調所承諾的特定宿位數目，及參考平均每月消費物價指數每年調整應付住宿費一次；
- 社會福利署根據改善買位計劃應付月費須於每年四月按年作通脹調整；

- 我們有責任就(i)本集團、僱員或代理的疏忽、魯莽或故意行為；(ii)違反、不履行或不遵守該等協議中的若干條文、擔保及承諾；(iii)本集團或僱員的任何未經授權行為；及(iv)違反任何適用法律或規定而香港政府可能承擔或招致的任何及全部損失、索賠、損害賠償、成本、收費、開支、負債、訴訟及法律行動彌償香港政府；
- 倘(i)我們無法根據協議履行責任並無法就任何無法履行事宜作出彌償；(ii)我們或僱員或代理作出社會福利署署長認為可能危害住客的任何行為；(iii)我們持續違反該等協議的任何條文；(iv)我們破產或清盤；或(v)我們未經香港政府書面同意出讓或轉讓該等協議的任何部分，則該等協議可予以終止。此外，本集團或社會福利署可透過向對方發出三個月事先書面通知終止該等協議。

重續改善買位計劃協議

牌照處負責於現有改善買位計劃協議期限結束前，檢查我們安老院舍的樓宇安全、防火安全、健康護理及社工。根據董事所知及鑒於我們已成功重續瑞安(順安)的改善買位計劃協議，而我們於二零一六年八月底完成收購瑞安(葵盛東)約66.7%權益使其成為我們的附屬公司前，其改善買位計劃協議已獲重續，因此，倘於檢查時並無發現重大不利問題，則社會福利署仍會重續我們的改善買位計劃協議。

然而，倘於檢查時發現違規，則社會福利署可能向安老院舍發出警告信。根據安老院條例，社會福利署可向安老院舍發出指引，以指示其執行補救措施。倘安老院舍未能遵守所接獲的任何指引，則可能會面臨檢控。

於往績記錄期間及直至最後可行日期，社會福利署分別向瑞安(順安)、瑞安(興華)及瑞安(葵盛東)發出一封、一封及四封警告信。於向瑞安(葵盛東)發出的四封警告信中，一封日期為二零一六年三月的警告信乃於瑞安(葵盛東)的前改善買位計劃協議的協議期內發出，而其餘三封則於瑞安(葵盛東)的現行改善買位計劃協議的協議期內所發出。有關詳情，請參閱本節下文「違反安老院規例及安老院實務守則」各段。我們已編製改善報告以跟進前述主體事項，且已實行改善措施。我們已就所採取的必要補救行動知會社會福利署，而社會福利署並無就該等警告信向我們採取任何進一步行動。

我們的管理層認為，本集團並無過分依賴我們的最大客戶社會福利署，且我們的業務基於以下因素及理由可持續發展：

- 於最後可行日期，我們兩間參與改善買位計劃的安老院舍向社會福利署租出的宿位佔本集團宿位總數的32.8%，所佔比重不大。於收購瑞安(葵盛東)後，

儘管我們於改善買位計劃項下的宿位百分比由16.0%增至32.8%，惟我們於往績記錄期間的非改善買位計劃宿位入住率維持於超過84.9%的水平。因此，我們的管理層認為，社會福利署根據改善買位計劃所租用的宿位可由個人客戶代替。

- 於二零一六年十二月三十一日，社會福利署向142間參與改善買位計劃的安老院舍營運商租用宿位，其他市場參與者於改善買位計劃協議屆滿前退出改善買位計劃的機會不大。
- 就參與改善買位計劃的安老院舍而言，社會福利署與本集團互惠互利，我們對人手及面積的要求均高於未參與改善買位計劃的安老院舍；社會福利署及香港政府亦可透過資助更多安老院舍營運商參與改善買位計劃而受惠，從而可進一步縮短輪候時間。此外，我們透過參與改善買位計劃使我們於業內的聲譽日隆，且我們獲大好機會承擔香港的社會責任，以照顧香港長者的需要。
- 根據Ipsos報告，鑒於安老院舍服務需求持續，需求將維持強勁，我們的管理層認為，改善買位計劃協議將為本集團提供穩定的收入來源。過往數年，香港政府亦已提供額外資源向私營安老院舍購買更多改善買位計劃的宿位。鑒於香港社會對宿位的實際需求、改善買位計劃項下私營安老院舍宿位的輪候時間長、香港政府實施改善買位計劃達18年的悠久歷史而社會福利署據此已自一九九八年起向私營院舍租賃宿位，以及其中一個目標為增加資助宿位供應以減少長者輪候資助長者宿位的時間，董事相信，香港政府將繼續支持改善買位計劃長遠發展。

與個人客戶所訂立協議的主要條款

截至二零一六年十二月三十一日止兩個年度，(i)自行全數支付住宿費的個人客戶及改善買位計劃項下的住客以及自行支付不獲資助部分的非政府組織；及(ii)支付長者相關貨品及提供保健服務所產生的收益分別約為32.5百萬港元及45.5百萬港元，分別佔我們總收益約81.5%及77.2%。

我們一般與個人客戶所訂立協議的主要條款如下：

- 安老院舍服務費、專業服務費及支出須於每月第一日支付；倘延遲付款，我們將會徵收額外3%至5%行政費；
- 倘客戶於一個月內使用我們的服務一日或以上，則將須悉數支付每月住宿服務費；

- 倘費用有任何調整，我們有責任於30日前事先通知客戶；
- 倘住客欲終止其與我們安老院舍的協議，彼必須向安老院舍發出一個月事先書面通知；
- 就個人客戶而言，儘管相關合約並無載列有關就可能遷移發出通知的條文，惟根據安老院實務守則，我們可向任何住客及其監護人／擔保人／家屬／親戚／聯繫人士送達書面通知，於有關期間屆滿前(即通知所指不少於30日)通知住客遷出並要求彼離開安老院舍；及
- 註冊醫生將定期向我們的客戶提供檢查服務；倘需要額外的診症服務，客戶有責任支付任何診療、醫生診症或醫生費用。

我們的長者住客

於最後可行日期，我們合共有573名長者住客，其中1.4%介乎50歲至59歲、4.7%介乎60歲至69歲、16.9%介乎70歲至79歲、48.0%介乎80歲至89歲、26.2%介乎90歲至99歲及2.8%為100歲或以上。

部份長者住客通常患有認知障礙症、行動不便及患有其他慢性疾病(如糖尿病、高血壓及腦血管疾病)，因而需要協助。於最後可行日期，就經我們護士及／或保健員根據巴氏量表對其進行評估的573名長者住客而言，其中6.8%被評為完全獨立、6.8%被評為輕度依賴、16.1%被評為中度依賴、18.8%被評為嚴重依賴及51.5%被評為完全依賴。

於最後可行日期，長者住客入住安老院舍的平均時長約為兩年零十個月。截至二零一六年十二月三十一日止兩個年度，過世的長者住客佔長者住客總數的百分比分別約為23.7%及22.1%。

我們有關個人客戶的服務定價及支付條款

我們會根據營運成本(包括物業租金、僱員薪金及其他開支、現行市價以及通脹)等因素檢討及調整住宿服務費價格及向我們個人客戶按年收取的其他費用價格。我們通常向個人客戶發出月結單。就安老院舍服務費而言，所有款項須於每月第10日前結清，否則須收取總金額的3%至5%作額外費用。就醫療消耗品及保健服務費而言，信貸

期一般為向個人客戶發出月結單後10日。社會福利署通常於月中結算改善買位計劃項下應付安老院舍服務的基本費用(即補助金)。我們的客戶主要以銀行自動轉賬支付款項。

非政府組織

於往績記錄期間，我們已與兩個非政府組織訂立合約安排，據此，宿位乃購自本集團。

我們與非政府組織所訂安排的主要條款如下：

- 合約期一般為期一年或三年；
- 我們須為由非政府組織安排的長者提供臨時住宿及護理服務；
- 每月住宿費應付予本集團，而不論已承諾的宿位是否被佔用，而住宿費金額可按以下情況調整(其中包括)：(i)倘宿位已實際被佔用；及／或(ii)倘住客需要額外護理；
- 款項須每月支付；及
- 任何一方如欲於合約期結束前終止協議，須發出兩個或六個月的通知。倘我們的牌照被社會福利署吊銷或接獲有關服務質素的警告，其中一個非政府組織亦可即時終止協議。

供應商及採購

我們主要依賴供應商所提供的保健服務及醫療消耗品、食品原材料、其他一般商品及雜貨以及轉介服務佣金。我們的供應商包括醫療消耗品分銷商、超市及雜貨店以及雜貨及藥品批發商。

醫療消耗品

我們向醫療消耗品分銷商採購醫療消耗品。我們所有供應商均位於香港。管理層負責審批我們所有安老院舍的合資格供應商，以確保質素一致及符合交付標準。我們每年檢討供應商，並於認可供應商名單中剔除不符合我們供應標準或要求的任何供應商。

各安老院舍負責其本身存貨管理。一般而言，一名採購人員獲指派負責向認可供應商下達訂單。採購人員定期監察醫療消耗品的水平以確保存貨水平足夠維持約一個月。採購員工於下達採購訂單前會進行最後檢查。所有醫療消耗品直接送達我們的安老院舍。我們通常每月向供應商付款。於交付後，賬單將由我們的採購人員及財政部門審閱以確保與採購訂單一致，而財政部門將按信貸期付款。我們有權退回交付後檢

查時不符合我們標準的任何供應品。於往績記錄期間，我們並無大量退回不合標準或因供應品質素問題而損壞的供應品，我們的醫療消耗供應品價格亦無大幅波動。

我們一般向多於一個供應商採購各種供應品，以確保維持足夠存貨水平及議價能力。我們並不依賴任何單一供應商提供任何醫療消耗品。因此，我們並不與供應商訂立任何長期供應協議。考慮到任何認可供應商提供的價格及質素，該安排使我們向彼等採購醫療消耗供應品時更具彈性，亦更有效控制成本及維持產品質素。

截至二零一六年十二月三十一日止兩個年度，醫療費用包括醫療消耗品採購成本，合共分別佔我們的總採購額(包括醫療費用、購買食品、消耗品及於往績記錄期間所產生的轉介服務佣金) 36.6%及43.7%。於往績記錄期間，我們一般能將醫療消耗品成本增幅轉嫁予我們的長者住客及其他客戶。我們亦實施能防止我們與供應商訂立回扣安排或賄賂計劃的標準及限制。

食品原材料

由於安老院舍每日為長者住客提供五次膳食，食品原材料供應為提供服務的重要一環。我們的主要食材包括：米飯、急凍或新鮮肉類及新鮮蔬菜。我們根據供應商價格、質素及過往經驗篩選供應商。我們並無就食品原材料的供應訂立長期供應協議，而供應商的食品原材料售價乃按市場價格設定，我們一般以月結形式付款。於往績記錄期間，我們的食品原材料價格並無大幅波動。

各安老院舍的廚師及廚房員工負責採購食品原材料，而我們根據食品種類及供應管理採購策略。我們會視乎食品材料是否易腐按每日一次至每週一次的頻率購買該等食材。

截至二零一六年十二月三十一日止兩個年度，食品材料的採購成本分別佔我們的總採購額35.9%及34.5%。我們認為，於往績記錄期間主要食材的價格增幅合理，且並無對我們的經營業績及財務狀況造成重大不利影響。

一般商品及雜貨

我們為安老院舍購買商品及雜貨。我們一般於鄰近超級市場及雜貨店購買商品及雜貨，且並不依賴指定供應商。我們一般以現金付款。於往績記錄期間，我們的一般商品及雜貨價格並無大幅波動。

我們各安老院舍的員工負責購買一般商品及雜貨。一般而言，指定人員會每週購買所需商品及雜貨。截至二零一六年十二月三十一日止兩個年度，一般商品及雜貨分別佔我們的總採購額21.4%及16.1%。

鑒於我們所需的食材有大量替代供應商，故董事認為，取代現有供應商一般並不困難。於往績記錄期間，概無主要供應商不再或表示將不再向我們供應食材，而我們於確保主要供應商供應食材時並無遇到任何重大延誤或中斷。請參閱本招股章程「風險因素 — 有關我們業務的風險 — 我們對醫藥、藥物、食品、雜貨及其他供應品的質素及數量控制有限，故無法保證該等供應品概無缺陷」一段。

客戶轉介及諮詢服務

於往績記錄期間，我們就轉介及諮詢服務委聘一名轉介代理。於最後可行日期，我們的四間安老院舍已與該轉介代理訂立服務協議。截至二零一六年十二月三十一日止兩個年度，轉介代理分別成功轉介合共19名及23名長者住客予我們的安老院舍；而經該代理轉介至本集團的所有長者住客(包括該代理於過往年度轉介予我們的長者住客)應佔收益分別為0.9百萬港元及2.5百萬港元，佔我們的總收益約2.3%及4.2%。轉介代理為向安老院舍提供客戶轉介及諮詢服務的獨立第三方。根據Ipsos報告，使用轉介代理乃屬行業慣例，惟彼等並非佔私營安老院舍新客戶的大部分。除轉介代理外，私營安老院舍的客戶可能經(其中包括)社工、親友及香港政府轉介而來。服務協議一般可於發出一個月事先通知起計首六個月後終止。我們的其中一間安老院舍委聘此服務供應商超過六年。該服務供應商所提供的服務包括向我們的安老院舍引薦潛在客戶、向潛在客戶介紹我們的服務並提供安老院舍的額外資料、評估潛在客戶的需求及跟進客戶。視乎所需服務、獲轉介客戶的留宿時間及成功轉介的客戶數目而定，成功入宿的轉介及諮詢費用按基本宿位費用的一定比例收取並按月分期支付。截至二零一六年十二月三十一日止兩個年度，轉介服務佣金分別佔總採購額6.1%及5.7%。

供應商採購費用結算

院舍日常固定採購的費用一般以月結的形式支付，截數日為每個月的最後一天，會計負責核對收貨單據連同供應商發出的月結單。所有採購費用由有關集團公司支票支付。

業 務

五大供應商

截至二零一六年十二月三十一日止兩個年度，我們向五大供應商作出的採購額分別佔總採購額約63.4%及66.0%。同期，我們向最大供應商作出的採購額分別佔總採購額約29.5%及27.0%。於往績記錄期間，我們的五大供應商擔任本集團供應商的年期介乎三至十年，彼等包括一名醫療消耗品及雜貨批發商、一間冷藏肉類店舖、一間產品店舖、一名藥品批發商、一名轉介代理及一名物理治療承包商。儘管易德智先生持有最大供應商約6.6%的權益，惟最大供應商並非本公司的關連人士。董事確認，於往績記錄期間，我們的五大供應商均並非本公司的關連人士。於往績記錄期間，除最大供應商供應商A(易德智先生為其董事，現時持有其6.6%的權益)外，概無董事或彼等緊密聯繫人或持有本公司已發行股本總數5%以上的任何股東於任何五大供應商中擁有任何權益。於往績記錄期間，我們並無遭遇或會對我們的業務、財務狀況或經營業績造成重大不利影響的供應短缺。

排名	供應商名稱	主要業務	本集團購買 的產品類別	開始與本集團 建立業務關係的 年份	我們的 供應商提供的 一般信貸期 (月底起計)	付款方法	採購額 千港元	佔本集團 採購總額 百分比 %
----	-------	------	----------------	-------------------------	----------------------------------	------	----------------	--------------------------

截至二零一五年十二月三十一日止年度

1.	供應商A...	批發雜貨及相關產品 以及醫療消耗品	醫療消耗品、 尿片及雜貨	二零零七年	一個月	支票	999	29.5
2.	供應商B...	銷售加工肉類、 冷藏肉類	冷藏肉類	二零零七年	一個月	支票	409	12.1
3.	供應商C...	銷售產品及經營食品 檔位	蔬菜	二零一二年	一個月	支票	349	10.3
4.	供應商D...	批發藥品	乳製品及 醫療消耗品	二零一四年	一個月	支票	203	6.0
5.	供應商E...	提供有關安老院舍的 轉介及諮詢服務	轉介服務	二零一零年	一個月	支票	189	5.5

截至二零一六年十二月三十一日止年度

1.	供應商A...	批發雜貨及相關產品 以及醫療消耗品	醫療消耗品、 尿片及雜貨	二零零七年	一個月	支票	1,424	27.0
2.	供應商F...	提供物理治療、職業 治療及看護服務	物理治療服務	二零一四年	一個月	支票	682	12.9
3.	供應商B...	銷售加工肉類、冷藏 肉類	冷藏肉類	二零零七年	一個月	支票	545	10.3
4.	供應商C...	銷售產品及經營食品 檔位	蔬菜	二零一二年	一個月	支票	482	9.1
5.	供應商D...	批發藥品	乳製品及 醫療消耗品	二零一四年	一個月	支票	349	6.7

存貨控制

於購買醫療消耗品以及一般商品及雜貨後，指定員工會檢查商品及將其放置於儲存室。我們一般維持於最低存貨水平，並按需要採購物資。我們密切監察各安老院舍的存貨水平並識別陳舊存貨。我們為所有存貨進行定期實際存貨盤點及保質期檢測，並會安全處置已過期的存貨。於往績記錄期間，我們並無任何重大存貨撇銷。我們的安老院舍之間偶爾會互相轉移若干醫療消耗品，務求能充分使用該等資源。

我們的承包商

由於安老院舍主要提供基本醫療及看護服務，倘涉及嚴重疾病或倘需要複雜的醫療護理，則我們可能委聘外部承包商(例如具備所需技能及專業知識的醫院醫生及專家)為住客提供適當醫療服務。我們相信，該安排將使我們可因應住客所需不同程度的協助或看護、殘疾或疾病，為住客提供不同程度的醫療服務。於往績記錄期間，我們亦已委聘一名環翠股東擔任環翠的管理承包商。

截至二零一六年十二月三十一日止兩個年度，我們分別委聘一名及三名註冊醫生為外部承包商進行醫療服務、三名外部承包商進行物理治療服務以及一名外部承包商進行營養膳食服務。於往績記錄期間，所有承包商均為獨立第三方。該等承包商定期到訪我們的安老院舍，並向我們的長者住客提供諮詢服務。我們向承包商支付固定費用，該費用為按月或按到訪我們安老院舍的時數計算。我們通常並不會與該等承包商訂立長期協議。我們於挑選承包商時採納內部質素評估制度，而備存提供到診醫療或相關服務的認可承包商名單屬於我們的政策方針。我們於篩選承包商時考慮多項因素，包括其(i)技術能力及專業知識；(ii)往績及過往工作經驗；及(iii)服務價格。該等承包商所提供的服務年期介乎半年至九年。

根據分包協議，於環翠出售事項前，環翠的一名當時股東負責環翠的管理及日常營運。有關分包協議詳情，請參閱本招股章程「歷史、重組及公司架構 — 公司歷史 — 環翠(本集團於往績記錄期間出售的聯營公司)」一段。

於往績記錄期間，我們的承包商並無違反我們與彼等訂立的協議條款，亦並無因無法符合我們的要求而對我們造成重大影響。就董事經一切合理查詢後所深知及確信，於往績記錄期間，概無董事或彼等各自的緊密聯繫人或於最後可行日期持有本公司已發行股本超過5%的任何股東於本集團任何承包商中擁有任何權益。

競爭

根據Ipsos報告，香港的安老市場較為分散，其五大安老院舍營運商按收益計算，所佔市場份額低於20%。於私營安老院舍行業，眾多小型獨立營運商經營單一院舍。根據Ipsos報告，於二零一六年，約有736間安老院舍，其中包括545間私營院舍及191間政府津助、自負盈虧及合約院舍。

我們面臨的競爭主要來自其他香港安老服務供應商，由其是對準願意支付較高價錢以獲取更優質服務的潛在客戶的安老院舍(如每月價格介乎8,000港元至13,000港元的高級安老院舍)。我們就服務質素價格、院舍環境、看護對長者住客比例以及設施與競爭對手競爭。

我們相信，我們須與現有市場參與者及新市場參與者有效競爭方可於所經營市場中取得成功。我們相信，擁有充足的人力資源、資本投資、專業知識及經驗以及對本地消費者行為的深入理解乃投身安老市場的先決條件，而嚴格遵守監管政策亦為成功管理及經營安老院舍不可或缺的一環，因此，我們認為投身安老市場的門檻相對較高。儘管入行門檻高，惟我們仍相信，由於安老服務的需求攀升，安老市場將於可見未來維持強勁增長。有關我們市場地位及我們所經營市場競爭格局的更多詳情，請參閱本招股章程「行業概覽—安老院舍行業的競爭格局」一段。

工作環境的健康及安全

我們須根據香港法律遵守職業健康安全規定。我們已實施內部政策及制度，旨在推行及確保嚴格遵守該等規定以及記錄並處理意外及合規記錄。於往績記錄期間，我們於業務經營過程中並無經歷任何重大意外。我們的保險政策列明該等意外可能產生的責任。為改善工作安全及減少僱員及客戶的意外，我們已配備身體起重設備及其他設備以協助護士及護理員。

我們於截至二零一六年十二月三十一日兩個年度分別錄得僱員工傷個案總數約一宗及四宗；而根據我們的內部記錄，於二零一七年一月一日及直至最後可行日期，我們並無錄得僱員工傷個案。董事確認，所有工地意外已向勞工處報告。截至二零一六年十二月三十一日兩個年度及自二零一七年一月一日起及直至最後可行日期，支付予受傷僱員的賠償金分別約為6,000港元、8,000港元及零，由我們投保的相關保險支付。於往績記錄期間及直至最後可行日期，我們於本集團業務過程中並無經歷任何與安全問題有關而對我們的財務業績及經營狀況造成重大不利影響的意外或重大索償，亦無涉及任何導致死亡或嚴重受傷的意外。

有關於最後可行日期涉及本集團的僱員賠償索賠及人身傷害索賠詳情，請參閱本

節「法律訴訟」一段。有關我們長者住客及員工的安全的內部監控及安全管理，請參閱本節下文「內部監控、風險管理及企業管治—我們長者住客及員工的安全」一段。

環境事宜

由於我們的安老院舍每日處理藥劑製品，因而須處置醫療廢物，故我們已根據香港法例第354章廢物處置條例及香港法例第345O章廢物處置(醫療廢物)(一般)規例就處置藥劑製品申請註冊，並委聘醫療廢物收集服務供應商處置醫療廢物。有關註冊詳情，請參閱本招股章程「監管概覽」一節。

自本集團開始經營以來，本集團並無接獲有關違反任何環境法律或法規的任何重大罰款或處罰。

資訊科技系統

我們的資訊科技系統主要包括於我們安老院舍使用的視像監控系統及會計系統。作為我們發展策略的一部分，我們計劃提升我們的資訊科技系統。我們與軟件供應商緊密合作，計劃透過於我們的各安老院舍之間接入內聯網整合我們安老院舍的系統。我們亦將提升安老院舍的會計系統、人力資源系統、視像警報系統及管理系統。我們相信該等措施將精簡行政及營運工作的流程。除此等升級措施外，我們的規劃系統升級亦將有助我們改善各院舍之間的資訊交流及資源共享。因此，我們的管理層將能更有效率地管理我們的安老院舍。

為保障住客資料及確保系統的數據完整性，住客的機密資料及醫療記錄定期備份保存。此外，我們對專業員工施加適當水平的存取控制權限，作為電腦系統的保安屏障，以保障住客私隱。我們的資料及數據保護政策管理個人資料的收集、轉移及其後處理，確保專業護理人士及僱員正確處理及處置有關長者住客的資料。有關進一步資料，請參閱本節下文「內部監控、風險管理及企業管治—保護長者住客個人資料」各段。

我們計劃整合安老中心的會計系統，預期於二零一七年第三季度前完成。有關提升及擴充資訊科技系統計劃開支的進一步詳情，請參閱本節上文「我們的策略—改善資訊科技基礎設施及安裝並升級資訊系統，以協助管理層緊貼我們業務營運的實時狀況」一段。

為防止長者住客於我們不知情下離開處所，我們全部院舍已安裝感應器。當有關住客離開安老院舍，於住客鞋底安裝的傳送器會發出警報。我們計劃提升及更換此系統為視像警報系統，作為我們系統提升計劃的一部分。

知識產權

於最後可行日期，我們於香港持有兩項對我們業務屬重大的註冊商標 — 「Shui On 瑞安」及「Shui Hing 瑞興」。有關商標的詳情，請參閱本招股章程附錄四「法定及一般資料 — B. 有關本集團業務的進一步資料 — 2. 知識產權」一段。於最後可行日期，我們共有四間安老院舍以「Shui On 瑞安」商標經營，並有一間安老院舍以「Shui Hing 瑞興」商標經營。

我們深明知識產權的重要性，倘我們發現任何侵權行為，將保護及執行我們的知識產權。就此，我們已制定一系列政策及程序保障我們的商標：

- 我們的商標監控程序指引指示我們的院舍主管監督商標的申請及使用；
- 我們十分重視保護我們的商標，院舍主管及董事負責監察市場上的潛在商標侵權。倘我們發現第三方商標註冊申請且(i)所申請的商標與我們其中一個商標相同／類似；(ii)所申請商標的有關服務與我們的服務相同／類似；及／或(iii)有關該等服務的商標用途可能對公眾造成混淆，則我們的法律顧問將採取反對行動或根據適用法律及法規訴諸法律行動，以保障我們的註冊商標權利；及
- 任何商標許可的建議應交予我們的法律顧問分析並由董事會審批，而倘我們發現任何不正確或非法使用我們的商標行為，則董事會將採取進一步行動。

於最後可行日期，我們並無涉及因侵犯任何知識產權而提出任何索償或因侵犯任何知識產權而遭索償(不論作為索賠人或作為被告)。我們認為我們已採取合理措施防止知識產權被侵犯。

保險

於最後可行日期，我們已為所有安老院舍購買及重續保單，範圍涵蓋就業補償、公共責任保險、公共責任財產損失、水災、其他符合行業慣例的責任保險。除所有安老院舍購買的標準保單外，各安老院舍亦自行對其所需任何額外保險的種類及涵蓋範圍作出獨立判斷。保單一般為期一年並按年重續。有關我們保險的風險詳情，請參閱本招股章程「風險因素 — 有關我們業務的風險 — 我們的保險或無法彌補所有潛在損失及索償」一段。

於往績記錄期間，我們並無根據保單提出任何重大索償。截至二零一六年十二月三十一日止兩個年度，保險費成本分別約為0.4百萬港元及0.5百萬港元。董事確認，於最後可行日期，安老院舍的保險已涵蓋足夠範圍。

本集團於往績記錄期間作出的收購事項及出售事項

於往績記錄期間，本集團實施擴張策略，著重發展安老院舍管理層的核心力量，旨在擴展我們的經營業務並提升我們的盈利能力。董事認為，取得對安老院舍的管理及業務的控制權並簡化我們安老院舍(本集團有權控制可對有關安老院舍的服務質素及回報造成重大影響的業務活動)的產品組合對我們擴張策略的成功至關重要。下文載列本集團於往績記錄期間在實施此項策略時所作收購事項及出售事項的詳情。

往績記錄期間的環翠出售事項

自二零零四年十二月成立環翠安老院舍起及直至二零一六年六月的環翠出售事項日期，環翠當時的少數股東陳氏家族的成員已根據分包安排接管經營環翠的權利。於二零一三年八月訂立分包協議時，環翠由瑞安集團(香港)擁有76%的權益，並由陳氏家族的成員陳玉金先生及陳玉利先生各自分別擁有12%的權益。

根據分包協議，環翠安老院舍的日常營運將由環翠當時的少數股東之一陳玉金先生全權管理，包括陳玉金先生須每月向瑞安集團(香港)支付費用97,175港元，以償付環翠安老院舍於二零一三年七月一日至二零一六年六月三十日止期間產生的所有開支。

由於環翠由其少數股東根據分包協議運營，而自往績記錄期間開始時至二零一六年六月二十八日的環翠出售事項日期，本集團對環翠具有重大影響力，故環翠就會計處理而言被視為我們的聯繫人，而本集團已採用權益法就我們於環翠(作為一間聯營公司)的投資列賬。有關詳情，請參閱本招股章程附錄一會計師報告附註15。

由於本集團當時於環翠(作為一間聯營公司)的投資與我們上文所述的業務策略並不相符，故於二零一六年六月二十三日，瑞安集團(香港)與獨立第三方胡女士訂立買賣協議，據此，瑞安集團(香港)同意以代價2,280,000港元向胡女士或由其指定的公司轉讓於環翠的7,600股股份(相當於環翠已發行股本的76%)。該代價乃經計及環翠所經營院舍的可用宿位數目釐定。其後，上述於環翠的7,600股股份於二零一六年六月二十八日按胡女士的指示轉讓予獨立第三方昌華企業發展有限公司，並已於同日依法完成並結算。於環翠出售事項後，本集團不再持有環翠任何權益。

就董事所深知及確信，自往績記錄期間開始時至二零一六年六月二十八日環翠出售事項日期，董事並不知悉環翠涉及任何重大違規事件。

收購瑞安(新田圍)

作為擴張策略的一部分及為提升瑞安(新田圍)的盈利能力，於二零一六年八月十五日，瑞安集團(香港)(作為買方)與基兆(作為賣方)以及吳女士、許先生及徐先生(作為擔保人)訂立買賣協議，以收購瑞安(新田圍)的15,000股股份(相當於其全部已發行

股本)，代價為12,300,000港元，乃訂約各方參考瑞安(新田圍)於截至二零一五年十二月三十一日止年度及截至二零一六年六月三十日止六個月的盈利後經公平磋商釐定。

根據上述買賣協議，擔保人承諾，其將就買方因陳述、保證及承諾或導致賣方的承諾未能履行、無效、違法及遭違反的失職而遭受的任何損失負責，並就買方的任何開支、虧損及負債作出彌償。

收購瑞安(興華)

為進一步鞏固本集團於瑞安(興華)的權益，於二零一六年八月十九日，瑞安集團(香港)向陳氏投資收購瑞安(興華)的2,400股股份(相當於瑞安(興華)全部已發行股本24%)，代價為約為1,813,000港元。該代價乃訂約各方計及瑞安(興華)所經營安老院舍的營運規模及潛在前景後經公平磋商釐定。上述轉讓已於同日妥善及依法完成並結算。於收購完成後，瑞安(興華)成為瑞安集團(香港)的直接全資附屬公司。

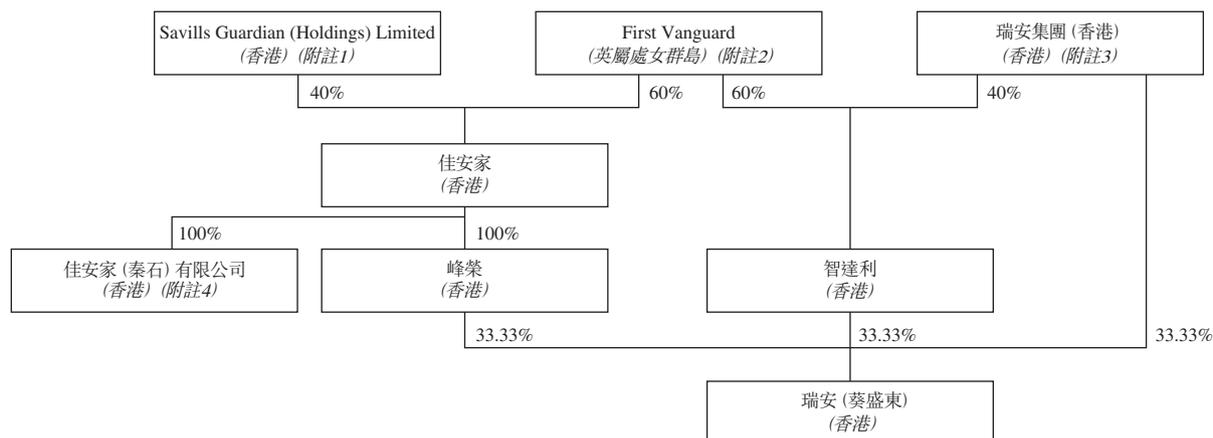
根據瑞安集團(香港)(作為買方)與陳氏家族(作為賣方)就瑞安(興華)的股份所訂立日期為二零一六年八月十八日的買賣協議，陳氏投資作出若干聲明及保證，而倘有關聲明及保證並不屬實，則瑞安集團(香港)可就陳氏投資違反合約對其進行起訴。賣方亦保證，於簽署上述買賣協議前，概無任何事宜將對瑞安(興華)的財務及經營狀況造成重大不利影響、導致瑞安(興華)被第三方起訴，或引致可能妨礙瑞安(興華)營運的任何異常或重大責任或限制。

出售於瑞安(葵盛東)的少數權益及收購多數權益

於往績記錄期間開始時，瑞安(葵盛東)為本集團聯營公司，其由峰榮、瑞安集團(香港)及智達利(該公司當時由First Vanguard及瑞安集團(香港)分別持有60%及40%權益)分別擁有約33.33%、33.33%及33.33%權益。當時，本集團並不擁有瑞安(葵盛東)的管理權及經營權，而當時控股股東First Vanguard並無意出售其於瑞安(葵盛東)的實益權益。因此，當時本集團於瑞安(葵盛東)(作為本集團聯營公司)的投資並不符合我們力求維持對安老院舍服務質素的控制及回報的業務策略。於二零一五年六月，瑞安集團(香港)以代價30,005,000港元(乃訂約各方參考瑞安(葵盛東)於截至二零一四年十二月三十一日止年度及截至二零一五年四月三十日止四個月的盈利後經公平磋商釐定)向榛栢出售其於瑞安(葵盛東)的少數權益。其後，於二零一六年八月，作為本集團擴張策略的一部分，本集團收購瑞安(葵盛東)66.67%權益，而有關權益由易德智先生擁有。

業 務

瑞安(葵盛東)緊接上述轉讓前的股權架構載列如下：



附註：

1. 緊接上述轉讓前，Savills Guardian (Holdings) Limited的最終實益擁有人為獨立第三方。
2. 緊接上述轉讓前，First Vanguard的最終實益擁有人為獨立第三方。就董事所深知，First Vanguard主要從事安老院舍業務的投資控股，並為獨立第三方。
3. 有關瑞安集團(香港)於往績記錄期間開始時的股權架構詳情，請參閱本招股章程「歷史、重組及公司架構—公司歷史—瑞安集團(香港)」一段。
4. 本集團並無於佳安家(秦石)有限公司持有任何權益且並無經營佳安家(秦石)綜合護老中心。

有關本集團出售瑞安(葵盛東)少數權益的步驟

於二零一五年六月二十六日，瑞安集團(香港)管理層同意以總代價30,005,000港元轉讓其於瑞安(葵盛東)的少數權益(相當於瑞安(葵盛東)已發行股本的33.3%)及其於智達利的40%權益予榛栢(一間當時由雷先生及易德智先生各持有50%權益的公司)。瑞安集團(香港)及榛栢的當時董事考慮瑞安(葵盛東)於截至二零一四年十二月三十一日止年度及截至二零一五年四月三十日止四個月的盈利能力，並認同轉讓代價乃經參考瑞安(葵盛東)於截至二零一四年十二月三十一日止年度及截至二零一五年四月三十日止四個月的盈利釐定。上述轉讓已妥善及合法完成。於上述轉讓完成後，瑞安(葵盛東)由峰榮、榛栢及智達利分別擁有約33.33%、33.33%及33.33%權益，而智達利由榛栢及First Vanguard分別持有40%及60%權益。

*First Vanguard*於本集團出售瑞安(葵盛東)少數權益後向榛栢轉讓瑞安(葵盛東)多數權益

其後，*First Vanguard*同意轉讓其於瑞安(葵盛東)的控股權益予榛栢；於二零一六年六月三十日，其向榛栢(由雷先生全資擁有)轉讓於智達利的60%權益，代價為11,500,000港元，乃訂約各方參考瑞安(葵盛東)截至二零一五年十二月三十一日止年度及截至二零一六年四月三十日止四個月的盈利後經公平磋商釐定。同日，*First Vanguard*轉讓其於佳安家(其透過(i)佳安家；及(ii)峰榮，持有瑞安(葵盛東)的33.33%權益)60%權益至榛栢，代價為31,678,000港元，乃訂約各方根據佳安家及其附屬公司截至二零一五年十二月三十一日止年度及截至二零一六年四月三十日止四個月的盈利經公平磋商釐定。基於上述*First Vanguard*的轉讓，*First Vanguard*不再於瑞安(葵盛東)擁有任何實益權益，而榛栢於瑞安(葵盛東)最終實益擁有合共約66.67%的權益。

榛栢向易德智先生轉讓瑞安(葵盛東)多數權益

鑒於上述轉讓導致瑞安(葵盛東)的多數權益由榛栢持有，瑞安集團(香港)董事決定取得對瑞安(葵盛東)的營運及管理的控制權。於二零一六年八月二十三日，榛栢及智達利各自以代價約19,167,000港元向易德智先生轉讓其於瑞安(葵盛東)約33.33%權益。其後，易德智先生直接擁有瑞安(葵盛東)已發行股本約66.67%。上述各收購事項的代價乃訂約方參考瑞安(葵盛東)於截至二零一五年十二月三十一日止年度及截至二零一六年六月三十日止六個月的盈利經公平磋商後釐定。上述收購事項已於二零一六年八月二十三日妥善及依法完成。

有關本集團收購瑞安(葵盛東)多數權益的步驟

於二零一六年八月三十一日，本公司透過瑞安集團(香港)向易德智先生收購瑞安(葵盛東)10,000股股份(相當於瑞安(葵盛東)已發行股本約66.67%)，代價約為38,333,000港元，乃訂約各方參考瑞安(葵盛東)於二零一六年六月三十日的盈利後經公平磋商釐定。該代價乃由本公司向瑞樺(按易德智先生的指示)發行及配發1,311股入賬列作繳足的股份償付。上述收購已於同日妥善及依法完成並結算。於收購完成後，瑞安(葵盛東)由瑞安集團(香港)擁有約66.67%權益及由峰榮擁有約33.33%權益。

根據易德智先生(作為賣方)與本公司(作為買方)及瑞安集團(香港)(作為指定方)就瑞安(葵盛東)的股份所訂立日期為二零一六年八月三十一日的買賣協議，買方可就賣方違反協議項下任何陳述或承諾作出起訴。

物業

於最後可行日期，就我們五間安老院舍各自業務營運所使用以及用作我們的職員宿舍及香港辦公室的全部物業，均由本集團租用。

業 務

租賃物業

於最後可行日期，我們就所有於香港的五間安老院舍(實用面積介乎522.6平方米至2,563.8平方米)訂立租約，據此，相關租賃年期介乎三年至六年。下表載列我們就經營安老院舍所租賃的物業概況：

編號	地址	安老院舍	實用面積 (平方米)	租賃年期		直至最後可行日期 的業務關係時長	提前終止的 通知期間	自訂立首
				(年數)	屆滿日期			份租賃協 議日期 起計的 重續次數
1.	香港九龍利安道1號順安邨 順安商場地下EH1號舖.....	瑞安(順安)	1,122.3	三	二零一八年 六月三十日	二零零六年 七月起(十年)	不少於六個月 (附註1)	二
2.	香港九龍利安道1號順安邨 順安商場安澤樓地下1至4號舖 及1樓101至113號舖.....	瑞興	906.8	五	二零一九年 九月三十日	二零零八年 十二月起 (八年)	不少於六個月 (附註1)	一
3.	香港柴灣環翠道11號興華(一)邨 停車場大樓6樓A室.....	瑞安(興華)	522.6	六	二零二零年 三月三十一日	二零零八年 四月起(九年)	不少於六個月 (附註1)	一
4A.	香港新界沙田新田圍邨 新田圍商場4樓1至4號舖.....	瑞安 (新田圍)	718.9 (編號4A及 4B的總實用 面積)	三	二零一九年 十一月十二日	二零一七年 二月起 (四個月) (附註2)	不少於六個月 (附註1)	零
4B.	香港新界沙田新田圍邨新田圍商場 5樓30至33及40號舖.....	瑞安 (新田圍)		三	二零一九年 十一月十二日	二零一七年 二月起 (四個月) (附註2)	不少於六個月 (附註1)	零
5.	香港新界葵涌葵盛圍63號葵盛東邨 盛喜樓停車場大樓G01、101、201、 301、401及501室以及天台.....	瑞安 (葵盛東)	2,563.8	三	二零一九年 三月三十一日	二零零七年 四月起(十年)	不少於六個月 (附註1)	二

附註：

- 除有關瑞興安老院舍的租賃協議外，所有其他租約的業主如因決定出售、重新開發、翻新或恢復其物業的任何部分而欲提早終止租約，則須向我們發出不少於六個月的書面通知。六個月的通知期限僅適用於決定翻修或翻新物業的瑞興安老院舍業主。
- 於二零一七年二月十四日，瑞安(新田圍)安老院舍物業的前業主已完成出售及轉讓物業予新業主(為獨立第三方)，惟受限於現有租賃。因此，與前業主所訂立的租賃協議已於轉讓日期由新業主接續。

業 務

於最後可行日期，該五間安老院舍的六份租約(其中兩份租約與瑞安(新田圍)安老院舍有關，及我們的其他四間安老院舍各自涉及一份租約)中，一項將於一年零三個月內到期及五項將於約兩至三年內到期。

於最後可行日期，我們亦已就職員宿舍訂立五項租賃協議，並就我們的附屬辦公室訂立一項租賃協議：

編號	地點	承租人	實用面積 (平方米)	租期 (年數)	屆滿日期	用途
1.	觀塘.....	瑞安(順安)	44.4	三	二零一九年一月二十五日	職員宿舍
2.	觀塘.....	瑞興	44.4	兩	二零一九年四月十六日	職員宿舍
3.	柴灣.....	瑞安(興華)	23.9	兩	二零一九年二月五日	職員宿舍
4.	沙田.....	瑞安(新田圍)	32.6	兩	二零一八年七月二十一日	職員宿舍
5.	葵涌.....	瑞安(葵盛東)	43.8	兩	二零一九年三月十四日	職員宿舍
6.	觀塘.....	瑞安(順安)	45.1	兩	二零一八年六月三十日	附屬辦公室

於最後可行日期，上述職員宿舍及附屬辦公公司的全部六份租約均將於兩年內屆滿。

於往績記錄期間及直至最後可行日期，我們租用的所有物業均來自獨立第三方。其中一名獨立第三方為公開上市的房地產投資信託基金的附屬公司。

根據Ipsos報告，(i)私營團體經營的安老院舍可擁有或租賃其物業；(ii)部分安老院舍團體擁有其部分物業，並租用其他部分；及(iii)亦有個案指租約尚未重續，惟情況罕見，而亦會與傾向以長期合約條款磋商的租約續租。由於我們租用所有物業經營我們的安老院舍，故我們須承受(其中包括)遷移風險。有關詳情，請參閱「風險因素—有關我們業務的風險—由於我們承租用於經營我們安老院舍的所有物業，故概不能保證我們的租約及／或租賃協議將成功獲重續或按相若條款獲重續或將不會提前終止，且我們承受香港房地產市場租金價格波動的風險」。為給予我們足夠時間(其中包括)物色現有安老院舍或新地點以成立新安老院舍作遷移之用，我們一般要求現時租賃協議的業主於租賃協議提前終止前向我們發出不少於六個月的書面通知，且我們將於屆滿日期前九至12個月開始磋商重續租賃協議。此外，我們已制定應急計劃以應對提早終止或不重續租約的風險。例如，我們將積極定期調查安老院舍市場及物業市場，以獲取最新的市場資料以實施應急計劃。於往績記錄期間，我們並無就重續租賃協議或拓展新安老院舍物業遇到任何重大困難。

牌照及許可

我們須就經營安老院舍取得相關牌照。有關相關規定的詳情，請參閱本招股章程「監管概覽」一節。下表載列於最後可行日期我們安老院舍的牌照簡要：

安老院舍	牌照	生效日期	到期日期
瑞安(順安).....	安老院舍牌照	二零一六年六月一日	二零一八年五月三十一日
瑞興.....	安老院舍牌照	二零一七年四月一日	二零一九年三月三十一日
瑞安(興華).....	安老院舍牌照	二零一六年六月一日	二零一七年十一月三十日
瑞安(新田圍).....	安老院舍牌照	二零一六年九月一日	二零一八年八月三十一日
瑞安(葵盛東).....	安老院舍牌照	二零一七年五月一日	二零一八年十月三十一日

於往績記錄期間及直至最後可行日期，本集團(i)已取得於香港經營業務所需的所有主要牌照及許可，而該等牌照及許可仍維持有效及具有效力；及(ii)並無遭到拒絕重續申請經營安老院舍所需的重大牌照及許可。

獎項及榮譽

我們致力營造親切關愛的環境，以幫助長者住客適應健康生活、保持精神健康及自理能力以及參與有意義的交流及社會活動。我們相信優質及以客戶為本的服務為我們於住客間及安老院舍行業中贏得顯赫名聲。下表載列本集團於往績記錄期間獲得的獎項及成就：

安老院舍	獎項	頒發機構	獲獎年份
瑞安(順安)	通過香港安老院舍 評審計劃證書.....	香港老年學會	二零一二年(就該年度)、 二零一三年(就該年度)、 二零一四年(就該年度)、 二零一五年(就二零一五年 三月至二零一八年 三月止三個年度)

內部監控、風險管理及企業管治

我們致力建立及維持有力的內部監控及風險管理制度以減低營運風險。我們已於業務經營的各方面實施內部監控程序、全面風險管理制度及企業管治措施。僱員定期接受政策、標準及程序方面的強制性培訓，並須於日常營運中嚴格遵守該等規定。

我們長者住客及員工的安全

我們致力為僱員提供安全的工作環境。我們已為全體僱員實工作安全指引，其載列我們的工作安全政策並提倡注意工作場所安全。此外，我們的廚房操作手冊列明廚房員工須遵守的各項職業及安全事宜指引。違反工作安全及內部監控程序將記入績效評估，以鼓勵我們的僱員遵守安全工作程序。我們相信，該等措施將有助減少僱員工傷並降低該等工傷的嚴重性，且將充分有效預防嚴重工傷。

我們長者住客及員工的安全管理由各職級的骨幹員工執行及由院舍主管帶領，彼等負責實施及執行風險管理及內部監控政策及程序。全體員工均有責任保障我們長者內住客的人身安全。安老院舍採納一系列緊急情況時適用的嚴格保安約章以及防火及防爆程序。維修部負責應對安老院舍內的水、電、氣體緊急情況，例如停電或漏水。於安全合規方面，我們已根據香港法例第95章消防條例在院舍內安裝緊急照明系統。醫務及清潔部門負責安老院舍的清潔及消毒，並確保我們的員工妥善遵守清潔約章。

安老院舍的文職人員會同時負責控制於安老院舍安裝的監控系統。我們已於安老院舍安裝電子保安及監控系統，以監察物業及記錄緊急事件及意外，於出現糾紛或需要調查時可用作證據。

我們的董事、高級管理層及院舍主管確保專業員工及僱員於向長者住客提供服務時嚴格遵守相關法律、法規、行業標準及約章。我們向各職級員工提供質素監控手冊、僱員手冊及指引並由管理層監督執行。

於往績記錄期間，憑藉我們的全面安全管理及內部監控程序，除本節上文「工作環境的健康及安全」各段所披露之事件外，我們的安老院舍並無發生對業務、財務狀況或經營業績可能造成重大不利影響的任何重大醫療事故或工作有關的損傷。

財務報告及財政管理

本集團就財務報告風險管理採納全面的會計政策，我們就收益確認實施正式財務報告程序。我們為財務員工提供持續培訓以確保該等政策得以嚴格遵守及有效實施。

於最後可行日期，我們的財務部門包括四名僱員，由財務總監梁佩珊女士帶領，彼為香港會計師公會的成員並負責本集團的會計財務管理及公司秘書事宜。財務部門的全體高級成員於金融及會計方面均擁有豐富經驗。我們認為，彼等具備實施我們的會計政策及財務報告程序的知識及經驗。

人力資源

我們已就人力資源管理方面(包括招聘、培訓、職業道德及法律合規)採納內部監控政策。為確保新入職員工符合要求及具備質素，我們採納高招聘標準，並嚴格遵守程序。我們為新入職的僱員提供在職培訓，以確保所提供服務水平一致。我們認為，培訓課程能使新員工有效學習僱員所需的技巧及職業道德。

管理層亦確保符合安老院規例的最低人手要求。於往績記錄期間及直至最後可行日期，我們已遵守安老院規例規定的最低人手要求。

我們的僱員手冊載列監管我們的業務及行業的相關指引、法律及法規，並包含有關最佳商業常規、企業精神、職業道德、防止舞弊、疏忽、反賄賂及腐敗的指引。我們的每名僱員於獲聘後獲發僱員手冊，並須於其受聘期間貫徹遵守規則及指引。我們設有匿名舉報渠道以供僱員、住客及其家屬向管理層舉報本集團各級實際或可能違反內部政策或非法行為，從而使管理層可採取適當措施，將損害減至最低。

法律合規

隨著香港政府對安老院舍行業的規管日益增加，法律合規已成為經營風險管理的主要重點項目。我們的管理層將監察我們行業法律及法規的任何變動並向我們的法律顧問(其將提供與我們日常營運相關的法律意見)諮詢。我們的法律顧問亦確保為營運及擴展計劃及時申請及備案必要牌照、許可及批准。

於實施方面，管理層及院舍主管透過定期監察安老院舍表現確保日常運作符合相關法律及法規。

保護長者住客個人資料

我們已根據相關法律及法規採納保障長者住客個人資料的政策。為保障長者住客的個人資料隱私權，我們限制資訊系統存取權，供指定僱員使用，使特定資料僅於有需要時方可獲取。此外，僱員及專業員工須與我們簽立保密協議，據此，彼等承諾保密所有個人資料。

監督實施內部監控政策的持續措施

高級管理層監督本集團是否持續實施內部監控政策，以確保內部監控及風險管理政策有效識別、管理及減低營運中涉及的風險。

企業管治

我們致力達致高企業管治標準及審慎管理。我們認為，實施高企業管治標準將增加股東的利益。董事會已根據創業板上市規則附錄十五企業管治守則及企業管治常規的規定制定企業管治程序。有關我們遵守創業板上市規則附錄十五企業管治守則及企業管治常規的詳情，請參閱本招股章程「董事及高級管理層 — 遵守企業管治守則」一段。

法律合規

遵守法律及法規

除下文所披露者外，於往績記錄期間及直至最後可行日期，本集團已於各重大方面遵守與我們業務有關的相關法律及法規，且並無嚴重違反或違背適用於本集團的法律或法規，而該等法律或法規可能對我們業務或財務狀況整體造成重大不利影響。

下表載列本集團於往績記錄期間及直至最後可行日期的違規事件詳情：

違反安老院規例及安老院實務守則

於往績記錄期間及直至最後可行日期，瑞安(順安)、瑞安(興華)及瑞安(葵盛東)分別接獲一封、一封及四封由社會福利署發出的警告信。於向瑞安(葵盛東)發出的四封警告信中，一封警告信於瑞安(葵盛東)現時改善買位計劃協議期內發出，而另外第三封於瑞安(葵盛東)現時改善買位計劃協議期內發出。

有關針對瑞安(順安)及瑞安(興華)的警告信詳情載列如下：

所涉及安老院舍	違規詳情	違規的相關原因	潛在最高罰則/罰款或結果	已採取的補救措施	防止日後違規及確保持續合規的措施及董事有關重續安老院舍牌照的意見
瑞安(順安).....	(i) 於二零一六年九月二日，牌照處衛生督察於巡查期間，發現瑞安(順安)一名職員對住客而約對物品使用其束約行醫或人/家屬/親屬的事舉守的	由於該住客且對物品註冊，並通知我們的護士同意的家士未意進跟確故約士同的護並跟	(i) 根據二零一六年九月一日的警告信，安老院情況事可規規消、註冊、或發牌改	(i) 員工特別於二零一六年九月二日舉行，旨在提醒健理冊或其/家人/書住品頭士時人	為嚴格遵守第11.6.2(h)段項下的規定，本公司管理層將住客估是住續物物品(c)變更的束束或物
	(ii) 其後，社會福利署未能遵守第11.6.2(g)段，於二零一六年九月十三日向瑞安(順安)發出的警告信。	正，保持倒，使用護得客其頭家人同意。	(ii) 於此日期，概無就瑞安(順安)採取進一步行動。	(ii) 我們邀請一名衛生專員及護理師，為健康講座。我們代表、舉行使其全安指	向安老院來書並保面約得有關同新評估住客物錄的書進行及安老院管或注住客或親監護取得書書的情況。

防止日後違規及 確保持續合規的措施及 董事有關重續安老院舍 牌照的意見	已採取的補救措施	潛在最高 罰則／罰款或結果	違規的相關原因	違規詳情	所涉及安老院舍
(ii) 此外，各安老院舍將每月審閱的書面資料，確保無遺漏內容及書面同意的載入內容屬準確有序。					
(iii) 另外，我們將不時評估及檢核保健員，以確保使用約束物品的正確方法。					
(iv) 為解決此事件，我們亦已審閱及加強內部控制措施，以確保人員對住客並使用約束物品前，須自相關人士(包括住客的家人)取得同意；及(c)我們兩星期使用約束物品的記錄，確保符合與相關書面同意的記錄相符。					

防止日後違規及 確保持續合規的措施及 董事有關重續安老院舍 牌照的意見	已採取的補救措施	潛在最高 罰則／罰款或結果	違規的相關原因	違規詳情	所涉及安老院舍
(v) 社會福利署已取得並 上建新我們全部實施及 督促我載述安老院舍守 遵守的相關實務守 則。					
(vi) 鑒於(a)補救措施採 已成功落實及獲利於最 納並落社其期於此警 後告無可表行日瑞安(順安)採 取對進瑞一步我們安老 (c)根據的社會信往福利署發 院管警信糾署的取，故董事認為， 儘出告獲利們的採動，此影響重 後照福事安)採取的可能甚微。					

防止日後違規及
確保持續合規的措施及
董事有關重續安老院舍
牌照的意見

所涉及安老院舍	違規詳情	違規的相關原因	潛在最高 罰則/罰款或結果	已採取的補救措施	
瑞安(興華).....	(i) 於二零一六年十月十二日，牌照處衛生保健督察於巡查期間發現瑞安(興華)的駐場保健員數目低於規定標準，此舉違反安老院規例第11條及附表1的規定。	(i) 於有關時間，兩名保健員於相關高安老院缺勤。此乃由於：(a)一名保健員獲指派陪同另一名住客就診及(b)另一名保健員離開相關高安老院為一名新住客購買早餐。	(i) 未能遵守安老院規例第11條的安老院舍運營商即屬違法，並須繳交罰款25,000港元。	兩個特別會分別於二零一六年十月十四日及二零一六年十一月二日舉行，旨在向所有院舍員工重申安老院規例第11條及附表1以及提醒我們所有員工，彼等於當值時不得在未經院舍主管事先批准情況下離開安老院舍。	(i) 我們將定期提醒員工，彼等於當值時不得在未經院舍主管事先批准情況下離開高安老院。我們亦於各安老院舍的顯眼位置張貼通告，以作有關提示。
	(ii) 其後，社會福利署就我們未能遵守安老院規例第11條及附表1，於二零一六年十月十三日向瑞安(興華)發出警告信。	(ii) 社會福利署認為，由於兩名保健員未現於有關時間並未屬安老院舍，故屬擅離職守。	(ii) 此外，根據警告信，倘安老院舍未能於可行情況下盡快糾正違規事項，社會福利署可提出檢控或取消、註銷或拒絕重續安老院舍牌照，或修訂或更改任何發牌條件。	此外，我們已保存適當的書面記錄以顯示當值時勤及缺勤的員工(包括替代員工)。	(ii) 此外，我們已保存適當的書面記錄以顯示當值時勤及缺勤的員工(包括替代員工)。
			(iii) 於最後可行日期，就社會福利署概無就此警告向瑞安(興華)採取進一步行動。		(iii) 我們各安老院舍的院舍主管將每日檢查及確認足夠數目的保健員出勤。我們亦有一名高級職員出任夜間院舍主管的職務，以檢查及確認上述事項。

防止日後違規及確保持續合規的措施及董事有關重續安老院舍牌照的意見	已採取的補救措施	潛在最高罰則/罰款或結果	違規的相關原因	違規詳情	所涉及安老院舍
<p>(iv) 鑒於(a)補救措施已成功落實及獲採納；(b)社會福利署並無表明其將於最後可行日期就此警告對瑞安(興華)採取進一步行動；及(c)根據我們安老院舍的過往記錄，儘管社會福利署發出警告信，只要警告信所列明事宜已獲糾正，則社會福利署通常不會對我們的任何任何採取任何進一步行動，故董事認為，此違規事件將不會影響瑞安(興華)日後重續安老院舍牌照的申請，且社會福利署將因此違規事件而對瑞安(興華)採取進一步行動的可能甚微。</p>					

防止日後違規及 確保持續合規的措施及 董事有關重續安老院舍 牌照的意見	已採取的補救措施	潛在最高 罰則/罰款或結果	違規的相關原因	違規詳情	所涉及安老院舍
<p>(v) 我們已審閱及更新內部指引，據此，我們須一直維持足夠數目的員工(包括院舍主管、助理員、護理員、保健員及護士)於我們的安老院舍出勤，以符合安老院規例下的規定。於安排員工陪同住客就診或替住客外出辦事前，我們將評估該項安排是否將導致於相關安老院舍出勤的員工不足。倘我們認為該項安排或會導致於相關院舍出勤的員工不足，我們將使用外聘服務陪同門診病人就診或委聘外部服務供應商或服務。</p>					

於往績記錄期間及直至最後可行日期，瑞安(葵盛東)已接獲社會福利署發出的四封警告信，其中一封於前改善買位計劃協議期內接獲，而其餘三封均於現時改善買位計劃協議期內接獲。

於前述四封警告信中，日期為二零一六年六月二十四日的警告信及日期為二零一七年三月十三日的警告信均載述，倘安老院舍累積五封警告信或以上，則於改善買位計劃協議期內，社會福利署將有權削減根據改善買位計劃購買的宿位數目。經考慮(i)瑞安(葵盛東)於(a)前改善買位計劃協議期內；及(b)自現時改善買位計劃協議期起直至最後可行日期間所接獲的警告信不足五封；(ii)於最後可行日期，社會福利署並無就前述四封警告信對瑞安(葵盛東)採取任何行動；及(iii)我們已成功實行並採納糾正措施以防止日後出現違規事件及確保持續遵守安老院條例、安老院規例及安老院實務守則，董事認為，社會福利署削減於瑞安(葵盛東)的改善買位計劃宿位風險偏低。

基於上述理由及經考慮本集團已於上述警告信發出後成功重續瑞安(葵盛東)安老院舍牌照(有關牌照於二零一七年五月一日至二零一八年十月三十一日期間內有效)，董事認為，上述有關瑞安(葵盛東)警告信將不會對瑞安(葵盛東)安老院舍的營運及其日後重續安老院舍牌照造成重大影響，且社會福利署將因此等違規事件而對瑞安(葵盛東)採取進一步行動的可能甚微。

基於上述原因，獨家保薦人認同董事觀點，認為向瑞安(葵盛東)發出上述警告信將不會對其重續安老院舍牌照造成重大影響。

有關向瑞安(葵盛東)發出的上述警告信詳情載列於下文。

所涉及安老院舍	違規詳情	違規的相關原因	潛在最高罰則/罰款或結果	已採取的補救措施	防止日後違規及確保持續合規的措施
瑞安(葵盛東)...	(i) 於二零一五年六月二十日，瑞安(葵盛東)的一名住客於洗澡時跌倒受傷。社會福利署接獲針對瑞安(葵盛東)的投訴。於接獲投訴後，牌照處衛生保健督察於二零一五年七月二十五日突擊巡查瑞安(葵盛東)。	此違規事件乃由於我們其中一名護理員疏忽大意所致，該名員工未能遵守我們的內部指引以確保提供妥善護理及個人照顧。	(i) 根據警告信，倘安老院舍未能於可行情況下盡快糾正違規事項，社會福利署可提出檢控或取消、註銷或拒絕重續安老院舍牌照，或修訂或更改任何發牌條件。	(i) 員工特別會議於二零一五年六月三十日舉行，旨在提醒我們的護理員於協助住客洗澡時，有關遵從內部指引的重要性，尤其是(a)沐浴輪椅的車輪須鎖定；(b)須扣好安全帶；(c)核心員工須於住客沐浴時進行查看；及(d)倘住客容易摔倒，則須兩名核心員工協力幫助其沐浴；及(e)須於住客沐浴時照看其安全。	(i) 為提醒我們的護理員，闡述協助住客洗澡的正確程序及步驟的通告已張貼於我們所有高度照顧安老院的浴室。 (ii) 我們已就協助住客洗澡的正確程序及步驟定期向護理員提供定期培訓及測驗。
	(ii) 於突擊巡查期間，牌照處衛生保健督察發現(a)合資格職員未能確保該住客洗澡時提供適當照顧及個人護理；及(b)瑞安(葵盛東)未能就住客於洗澡時有跌倒危險向其員工提供清晰指引，此舉違反安老院實務守則第11.1段的規定。	(ii) 於最後可行日期，社會福利署概無就該警告向瑞安(葵盛東)採取進一步行動，而住客家屬並無就該事件向本集團採取進一步行動。	(ii) 我們已向涉及此違規事件的護理員發出警告信。	(ii) 我們亦定期安排員工查核及檢查相關的沐浴設備，並向安老院的院舍主管報告調查結果。	(iii) 我們亦定期安排員工查核及檢查相關的沐浴設備，並向安老院的院舍主管報告調查結果。
	(iii) 其後，社會福利署就我們未能遵守安老院實務守則第11.1段，於二零一六年三月十日向瑞安(葵盛東)發出警告信。	(iii) 該封警告信於瑞安(葵盛東)前改善買位計劃協議期內發出。	(iii) 緊隨該事件後，我們的員工已完成全面查核相關設備及就此作出必要調整。		

所涉及安老院舍	違規詳情	違規的相關原因	潛在最高罰則/罰款或結果	已採取的補救措施	防止日後違規及確保持續合規的措施
瑞安(葵盛東)...	(i) 於二零一六年四月十二日，牌照處消防安全督察於巡查期間發現有雜物堵塞瑞安(葵盛東)的出口通道。	此違規事件乃由於若干未能遵守我們的疏忽大意所致。	(i) 根據警告信，倘安老院舍未能於可行情況下盡快糾正違規事項，社會福利署可提出檢控或取消、註銷或拒絕重續安老院舍牌照，或修訂或更改任何發牌條件。	(i) 院舍主管已於消防署人員監督下即時清除阻礙物。 (ii) 特別會議已於二零一六年四月十三日舉行，以提醒我們的員工不得阻塞安老院舍的逃生出口及出口路線。	(i) 我們已於逃生出口及出口路線張貼通告，以提醒我們的員工不得阻塞安老院舍的逃生出口及出口路線。
	(ii) 其後，社會福利署就我們未能遵守安老院規例第30條有關未能保持安老院舍的逃生出口及出口路線暢通無阻，於二零一六年四月十四日向瑞安(葵盛東)發出警告信。	(ii) 於最後可行日期，社會福利署概無就該警告向瑞安(葵盛東)採取進一步行動。		(ii) 我們亦已向員工刊發通告以提醒其必須嚴格遵守我們的安全指引。	(ii) 我們亦已向員工刊發通告以提醒其必須嚴格遵守我們的安全指引。
		(iii) 該封警告信於瑞安(葵盛東)現時改善買位計劃協議期內發出。			(iii) 我們亦定期安排員工檢查及巡視火災逃生出口，並向安老院舍的院舍主管報告結果。

所涉及安老院舍	違規詳情	違規的相關原因	潛在最高罰則/罰款或結果	已採取的補救措施	防止日後違規及確保持續合規的措施
(i) 瑞安(葵盛東)...	<p>社會福利署接獲瑞安(葵盛東)宗投訴，指瑞安(葵盛東)不當支付投訴後，按牌察健一及三安(葵盛東)。</p>	<p>(i) 瑞安(葵盛東)自二〇二〇年起參與該項計劃。於該年七月，瑞安(葵盛東)無計劃資助安老院舍。瑞安(葵盛東)於二〇二〇年七月，瑞安(葵盛東)無計劃資助安老院舍。瑞安(葵盛東)於二〇二〇年七月，瑞安(葵盛東)無計劃資助安老院舍。</p>	<p>(i) 根據非正可止及計至三舍告權運即買院目</p>	<p>我們在該名住客逝世後，在該名住客家人退還按金。</p>	<p>(i) 我們已於二零一六年六月別會改善助退位向助</p>
(ii) 瑞安(葵盛東)...	<p>突擊巡查期間，發現瑞安(葵盛東)於二〇二〇年一月，向瑞安(葵盛東)按福東計</p>	<p>(ii) 該名住客轉項，由我工管該位計劃，由我工管該位計劃，由我工管該位計劃。</p>	<p>(ii) 該名住客轉項，由我工管該位計劃，由我工管該位計劃，由我工管該位計劃。</p>	<p>該名住客轉項，由我工管該位計劃，由我工管該位計劃，由我工管該位計劃。</p>	<p>(ii) 於二零一六年七月，我們受服務「安老院舍」的指引，並遵守「安老院舍」的指引，並遵守「安老院舍」的指引。</p>
(i) 瑞安(葵盛東)...	<p>其後，社會福利署就瑞安(葵盛東)違反第6.1條，有關收費作爲按金，於二〇二〇年六月，瑞安(葵盛東)發出警告信。</p>	<p>(i) 該名住客轉項，由我工管該位計劃，由我工管該位計劃，由我工管該位計劃。</p>	<p>(i) 該名住客轉項，由我工管該位計劃，由我工管該位計劃，由我工管該位計劃。</p>	<p>該名住客轉項，由我工管該位計劃，由我工管該位計劃，由我工管該位計劃。</p>	<p>(i) 於二零一六年七月，我們受服務「安老院舍」的指引，並遵守「安老院舍」的指引，並遵守「安老院舍」的指引。</p>

所涉及安老院舍	違規詳情	違規的相關原因	潛在最高罰款或結果	已採取的補救措施	防止日後違規及確保持續合規的措施
瑞安(葵盛東)...	(i) 於二零一七年三月三日，安(葵盛東)社福利會(葵盛東)信，會瑞告反安(葵盛東)的改第6.1條。瑞一有署訂計劃改第6.1條，營用附定的所發內容利所計據議舍費議規所東位根協院的協所	(i) 瑞安(葵盛東)一直供免物理治療。由我們的住理幅改後善我復考慮院治師服務的要的	(i) 根據善內月年安五社向發減計購	於二零一六年四月五日，我們在發向該名有數後立退還有關款項。	(i) 我們已成立一支內(其中包括)監察及院安老條例。我們亦負的舍安院務查合營，包括(a)事件行動；(c)內負責日事投後住符規存
瑞安(葵盛東)...	(ii) 瑞安(葵盛東)因就瑞安(葵盛東)康治上述而	(ii) 我守守及物安物格理人安排有額外聘	(ii) 該封警盛東)計劃出		(ii) 內員安用規劃件我的股有團資請「董事及高級管理層」
瑞安(葵盛東)...	(iii) 我守守及物安物格理人安排有額外聘	(iii) 我守守及物安物格理人安排有額外聘	(ii) 該封警盛東)計劃出		(ii) 內員安用規劃件我的股有團資請「董事及高級管理層」
瑞安(葵盛東)...	(iv) 我屬意復述僅要而轉商十行意件名取用住	(iv) 家同或客我同我意及費介收用服二零一六名	(ii) 該封警盛東)計劃出		(ii) 內員安用規劃件我的股有團資請「董事及高級管理層」

所涉及安老院舍	違規詳情	違規的相關原因	潛在最高罰則/罰款或結果	已採取的補救措施	防止日後違規及確保持續合規的措施
(iii)	<p>此外，我們的內部合規團隊將定期檢討瑞安(葵盛東)的表現，方法是透過(其中包括)：(a)考慮我們要求意向住客填妥的問卷；(b)檢討我們的收費計劃及條款；(c)倘有收費可能違反我們的條款，我們將尋求其他意見。於取得最終的顧客意見後，我們不會收回有關時範我新法及監察用的及善社改指支</p>				<p>此外，我們的內部合規團隊將定期檢討瑞安(葵盛東)的表現，方法是透過(其中包括)：(a)考慮我們要求意向住客填妥的問卷；(b)檢討我們的收費計劃及條款；(c)倘有收費可能違反我們的條款，我們將尋求其他意見。於取得最終的顧客意見後，我們不會收回有關時範我新法及監察用的及善社改指支</p>
(iv)	<p>該部安董二零二一此就治終超額的</p>				<p>就該部安董二零二一此就治終超額的</p>

所涉及安老院舍	違規詳情	違規的相關原因	潛在最高罰則/罰款或結果	已採取的補救措施	防止日後違規及確保持續合規的措施
(v)	<p>此外，我們已於所有安老院的顯眼位置張貼由社會福利署刊發的改善收費計劃收取的費用價目表。我們的員工亦獲告知，要求收取住客任何額外費用(尤其其是超出上述價目表範圍的費用)均須獲得有關住客的同意。安老院的相關主管的事先授權。</p>				<p>我們已為每名住客編製一份記錄，其清楚列明彼等所產生的費用及收費。該記錄將由安老院舍監察參考(其中包括住客的相關訴求、改善收費計劃的收費指引及相關價目表)後，每兩週審閱及核實。倘所作付款不善合(其中包括)改善買位計劃收費指引、相關價目表及改善買位計劃的條款及條件，則須立即向有關住客退款。</p>
(vi)	<p>此外，我們已為每名住客編製一份記錄，其清楚列明彼等所產生的費用及收費。該記錄將由安老院舍監察參考(其中包括住客的相關訴求、改善收費計劃的收費指引及相關價目表)後，每兩週審閱及核實。倘所作付款不善合(其中包括)改善買位計劃收費指引、相關價目表及改善買位計劃的條款及條件，則須立即向有關住客退款。</p>				<p>此外，我們已為每名住客編製一份記錄，其清楚列明彼等所產生的費用及收費。該記錄將由安老院舍監察參考(其中包括住客的相關訴求、改善收費計劃的收費指引及相關價目表)後，每兩週審閱及核實。倘所作付款不善合(其中包括)改善買位計劃收費指引、相關價目表及改善買位計劃的條款及條件，則須立即向有關住客退款。</p>

所涉及安老院舍	違規詳情	違規的相關原因	潛在最高罰則／罰款或結果	已採取的補救措施	防止日後違規及保持合規的措施
					<p>(vii) 上述記錄已由我們安老院舍的院舍主管審閱及核實，並將每月錄入本集團的會計系統，而財務總監兼公司秘書梁佩珊女士將負責對有關記錄進行檢查、對賬及批准。</p>

違反廢物處置(化學廢物)(一般)規例及廢物處置條例

所涉及安老院舍	違規詳情	違規的相關原因	潛在最高罰則/罰款或結果	已採取的補救措施	防止日後違規及確保持續合規的措施
瑞興； 瑞安(興華)； 瑞安(順安)；及 瑞安(新田圍)。	於相關時間，僅瑞安(葵盛東)已註冊為化學廢物生產商；而瑞興、瑞安(興華)、瑞安(順安)及瑞安(新田圍)各自均未能遵守廢物處置(化學廢物)(一般)規例第6(1)條，此乃由於上述各間安老院舍將化學廢物運往瑞安(葵盛東)作進一步處理，但上述四間安老院舍概無根據相關規例註冊為化學廢物生產商。	由於瑞安(葵盛東)已根據廢物處置(化學廢物)(一般)規例第2條註冊為化工生產商，故此違規事件並非有意為之。本集團誤以為瑞安(葵盛東)有效註冊為化工生產商已足以符合該監管規定。	(i) 根據律師所告知，本集團可能須繳交最高200,000港元的罰款。 (ii) 根據律師進一步告知，鑒於本集團的過往記錄良好，倘其被檢控及被定罪，預期將被處以10,000港元左右的罰款。 (iii) 經考慮律師的意見，董事認為，該違規事件將不會對本集團整體的業務、財務狀況及經營業績產生重大不利影響。	瑞興、瑞安(興華)、瑞安(順安)及瑞安(新田圍)各自均已向環境保護署提交申請註冊為化學廢物生產商，而所有四項註冊已於二零一七年二月二日完成。	我們已更新化學廢物處理的內部指引，其就化學廢物及醫療廢物以及相關處理程序作出明確定義。其亦特別訂明新開設的安老院舍交申請註冊為化學廢物生產商。

我們的董事會負責建立內部監控政策及系統，並檢討其效益。我們已根據適用的法律及法規持續採納可發展及維持內部監控系統的程序。我們的內部監控系統按我們的需求涵蓋營運、管理、法律事宜、企業管治、財務及審核。我們認為，本集團的內部監控程序及系統擁有充足的全面性、可行性及效益，然而，我們無法保證我們的僱員將會一直遵守我們所有的內部監控程序。我們於二零一六年三月委聘一間全球知名的公司擔任我們的獨立內部監控檢討機構（「**內部監控檢討機構**」），以協助本集團檢討內部監控系統並就改善內部監控系統提供推薦建議。

內部監控檢討機構已於二零一七年二月及三月就本集團採取有關不合規事件的跟進行動進行跟進檢討。本集團已實行內部監控檢討機構所建議的該等內部措施，以避免重蹈覆轍。我們有意繼續改良內部監控系統，以應對規定及業務狀況的轉變。我們將繼續檢討內部監控系統以確保監管規定得以遵守。

為免本節上文「法律合規 — 遵守法律及法規」一段所載違規事件再次發生，我們已採取下列措施：

- (i) 我們的董事及高級管理層於上市前參加由我們的法律顧問提供的適用法律及法規（包括創業版上市規則）培訓班。我們將繼續安排由我們不時委聘的法律顧問及／或任何適當的認可機構提供的各項培訓，以提升董事、高級管理層及相關僱員對有關法律及法規的了解。
- (ii) 我們已委任梁佩珊女士為公司秘書。有關梁佩珊女士履歷資料的進一步詳情，請參閱本招股章程「董事及高級管理層」。我們的董事相信，本公司將能夠運用彼於遵守適用法律及財務報告規定方面的專業知識及經驗。
- (iii) 我們已於二零一七年二月成立內部合規團隊，負責（其中包括）監察本集團遵守適用於本集團的相關法律及法規以及創業版上市規則的情況、為本集團制定予以實施的內部監控政策或整改推薦建議，以及監督本集團就前述內部監控系統及政策及整改推薦建議的實施情況。我們的內部合規團隊由執行董事鍾先生領導，其包括我們的執行董事鍾慧敏女士及財務總監兼公司秘書梁佩珊女士以及我們所有安老院舍的院舍主管。鍾先生擁有逾14年安老院舍工作經驗。彼自二零零三年十月起向社會福利署註冊為保健員，並自二零零九年十月起向社會工作者註冊局註冊為社工。鍾先生於二零零三年首次成為香港安老院舍保健員，主要協助護士及物理治療師照顧長者住客以及處理行

政工作，因而累積該行業的經營經驗。彼於二零零六年三月參與瑞安(順安)安老院舍的日常管理，進一步獲得安老院舍的相關管理經驗，並於二零零七年九月成為院舍主管。此後，鍾先生一直負責瑞安(順安)安老院舍的日常管理及營運，包括(a)確保遵守改善買位計劃協議及安老院舍實務守則及(b)安排社會福利署的到訪及處理社會福利署發出的投訴或警告信。因此，鍾先生已獲取必要知識及經驗以識別並解決日後潛在的違規事宜。此外，鍾先生將適時就內部監控檢討機構所建議的內部監控程序及本招股章程所述措施尋求外部法律顧問及其他專業人士的意見，以(其中包括)確保有關程序及措施已更新至符合最新適用法律及法規以及就是否須實施額外或改良程序及措施以避免日後出現違規事項作出建議。經考慮上文所述者，董事認為，鍾先生擁有相關的合規經驗並有能力帶領我們的內部合規團隊。有關我們內部合規團隊若干成員履歷資料的進一步詳情，請參閱本招股章程「董事及高級管理層」一節。我們亦已存置一套適用於本集團業務的相關法律及法規，並已派發予所有部門；

- (iv) 我們的內部合規團隊亦將確保內部監控檢討機構所建議的內部監控程序及本招股章程所述措施可順利實施並持續合規，以避免日後出現任何違規事項。
- (v) 我們的內部合規團隊亦將負責透過(其中包括)實施及採取以下措施及程序確保向住客收取的所有費用及收費乃根據(其中包括)改善買位計劃協議及社會福利署發出的改善買位計劃收費指引作出：
 - (a) 檢討我們向住客收取的費用，倘收費可能違反改善買位計劃協議的條款及條件，我們將尋求外部法律顧問或其他專業人士的意見。於取得我們的顧問發出最終回覆前，我們不會收取有關費用；
 - (b) 僅可根據改善買位計劃協議及社會福利署發出的改善買位計劃收費指引收取費用及開支；
 - (c) 於所有安老院舍顯眼位置張貼價目表，當中清楚載列我們根據社會福利署發出的改善買位計劃收費指引可能收取的費用；
 - (d) 提醒員工收取任何額外費用(尤其是超出上述價目表範圍的費用)均須獲得住客(如適用)同意及相關安老院舍的院舍主管事先授權；
 - (e) 已為每名住客編製一份記錄，清楚列明彼產生的所有費用及收費。該記錄將由安老院舍監事參考(其中包括)住客的相關要求、改善買位計劃的收費指引及相關價目表後，每兩周審閱及核實一次。倘所作付款違反(其

中包括)改善買位計劃收費指引、相關價目表及改善買位計劃的條款及條件，則須立即向有關住客退款；及

- (f) 上文分段(e)所述的記錄已由我們安老院舍的院舍主管審閱及核實，並每月錄入本集團的會計系統。財務總監兼公司秘書梁佩珊女士將負責就有關記錄進行檢查、對賬及批准；
- (vi) 我們於二零一六年三月委聘內部監控檢討機構協助本集團檢討內部監控系統並就改善內部監控系統提供推薦建議；
- (vii) 我們已委聘國泰君安融資有限公司為合規顧問以就持續遵守創業版上市規則事宜及香港其他適用證券法律及法規提供意見，並自上市日期起生效；
- (viii) 我們將向我們的高級管理層及僱員提供與不時適用於本集團業務運營的法規及監管規定有關的政策、培訓及／或更新資訊；
- (ix) 我們亦已成立由三名獨立非執行董事組成的審核委員會，作為我們改進企業管治措施的一部分。審核委員會的首要職責為向我們的董事提供有關本集團財務報告程序、內部監控及風險管理系統效益的獨立檢討，並監管審核程序以及履行由我們的董事指派的其他職責及責任；
- (x) 我們已更新內部指引，據此：(a)我們的醫務人員須查核及檢查所有對住客使用的約束物品並妥善保存書面記錄；(b)對住客使用約束物品前，須自相關人士(包括該住客的家人)取得書面同意；及(c)我們的院舍主管須每兩星期審核對住客使用約束物品的記錄；(d)我們須一直維持足夠數目的員工(包括院舍主管、助理員、護理員、保健員及護士)於我們的安老院舍出勤，以符合安老院規例項下的規定；及(e)新開設的安老院舍須根據相關規例提交申請註冊為化學廢物生產商；
- (xi) 我們的內部合規團隊將定期檢討瑞安(葵盛東)及其他安老院舍的表現，方法是透過(其中包括)：(a)考慮我們要求住客填妥的問卷意見；(b)檢討我們向住客收取的費用，倘收費可能違反改善買位計劃協議的條款及條件，我們將尋求外部法律顧問或其他專業人士的意見。於取得我們的顧問發出最終回覆前，

我們不會收取有關費用。我們亦將不時更新檢討及監察範圍，以符合適用於我們安老院舍的最新法律及法規；

- (xii) 我們已議決於向住客提供復康治療時不會收取費用，並取消住客體重超過若干水平應付的額外費用，及

我們的董事確認，(i)於最後可行日期，本集團已全面實施上述所有經改良內部監控措施，以確保我們的所有高度照顧安老院均遵守安老院舍牌照及瑞安(順安)及瑞安(葵盛東)與香港政府訂立的改善買位計劃協議項下的規定；及(ii)自實施上述經改良內部監控措施起及直至最後可行日期，本集團並無涉及任何違反前述安老院舍牌照及改善買位計劃協議項下規定的事宜。

我們的董事及獨家保薦人的意見

經考慮上述及下述理由，我們的董事認為，上文所披露的違規事件(包括本集團所接獲的警告信)乃由於疏忽大意所致，並不涉及任何欺詐或不誠實，而我們已採取一切合理措施，以建立妥善的內部監控系統，防止日後違反相關法律及法規，而該等違規事件並無導致且預期將不會對我們的財務狀況及經營業績產生任何重大影響。

- (i) 由於出現該等事件，我們的董事將對任何可能導致違規的事件保持警惕；
- (ii) 自實行經改良內部監控措施(包括為防止再次出現上文所披露警告信中提及的違規事件採納的特定政策及程序)起及直至最後可行日期，我們的董事確認，除上文所披露的違規事件外，本集團並無涉及任何違反適用規則及規例的事件。該等特定政策及程序亦由我們的內部監控檢討機構檢討，並與其建議一致，故董事認為，且獨家保薦人同意，該等政策及程序屬充分及有效；
- (iii) 我們的董事知悉根據創業版上市規則作為上市發行人董事的規定及責任，並已承諾遵從及遵守所有相關規則及規例，董事認為且獨家保薦人同意，本公司已採取合理措施，以建立內部監控系統及步驟，從而改善工作及監督層面的控制環境，而本集團採納的經改良內部監控措施屬足夠及有效；
- (iv) 我們若干安老院舍所接獲的警告信乃關於社會福利署於該等特定安老院舍進行巡查時發現的違規及不當情況，而與於最後可行日期並無接獲任何警告信的其他安老院舍無關。因此，我們安老院舍所接獲的警告信將不會對並無接獲警告信的其他安老院舍造成任何影響；

- (v) 自我們的安老院舍開始營運起及直至最後可行日期，除發出警告信外，社會福利署並無註銷或暫時吊銷我們安老院舍所持有的任何安老院舍牌照，拒絕為安老院舍牌照續期或修改營運牌照附帶的任何條件；及
- (vi) 就兩間參與改善買位計劃的安老院舍(即瑞安(順安)安老院舍及瑞安(葵盛東)安老院舍)而言，倘其中任何一間安老院舍於彼等各自的改善買位計劃協議期內累積合共五封警告信或以上，則社會福利署有權削減有關安老院舍根據改善買位計劃租賃的宿位數目。於最後可行日期，由於我們兩間參與改善買位計劃的安老院舍均無接獲超過五封來自社會福利署的警告信，故社會福利署概無削減該兩間參與改善買位計劃的安老院舍所租賃的宿位數目。

此外，鑒於往績記錄期間及直至最後可行日期的實際情況，(i)本集團並無遭受任何檢控、被撤銷或暫時吊銷相關安老院舍牌照、被拒絕重續牌照，或變更安老院舍牌照附帶的任何條件；(ii)社會福利署並無根據改善買位計劃減少我們參與改善買位計劃的兩間安老院舍購買的宿位總數，而本集團亦無遭拒絕重續任何改善買位計劃協議；(iii)本集團已糾正所有警告信中的主體事項；(iv)我們所有安老院舍於(a)前改善買位計劃協議期內；及(b)現時改善買位計劃協議期起直至最後可行日期收取不足五封警告信；(v)於最後可行日期，社會福利署並無就本集團於最後可行日期前所收取的警告信對我們的安老院舍採取任何行動；(vi)我們已成功實行並採納糾正措施以防止日後出現違規事件及確保持續遵守安老院條例、安老院規例及安老院實務守則，董事認為，社會福利署削減於我們參與改善買位計劃的安老院舍的改善買位計劃宿位風險偏低。

根據以上理由及經考慮本集團並無就申請重續安老院舍牌照獲社會福利署告知存在任何問題，董事認為且獨家保薦人認同，於往績記錄期間及直至最後可行日期向我們若干安老院舍發出警告信將不會對其重續安老院舍牌照及改善買位計劃協議造成重大影響。就董事所深知，社會福利署通常不會將本集團現時經營的安老院舍的過往違規記錄作為向將由本集團經營的新建安老院舍或將由本集團收購的營運中安老院舍授予新安老院舍牌照的考量因素之一。因此，董事認為，本集團涉及違規事件(包括本集團現時經營的安老院舍所接獲的警告信)的過往違規記錄將不會影響我們有關成立一間新安老院舍及/或收購一間營運中安老院舍的擴張策略。

然而，我們無法就任何安老院舍保證其日後將不會再次接獲社會福利署的警告信。於日後，倘任何安老院舍再次接獲社會福利署的警告信，則社會福利署可對有關院舍採取行動，此舉或會對本集團的營運造成重大不利影響。

法律訴訟

於往績記錄期間及直至最後可行日期，本集團涉及若干有關員工賠償及人身傷害的索賠及訴訟，該等索賠及訴訟於我們的日常及一般業務過程中產生。下文載列上述索賠及訴訟的詳情：

於最後可行日期涉及本集團的僱員賠償索賠及人身傷害索賠

事件日期	索賠性質	原告/申請人	被告/答辯人	損害索賠數額/估計數量	情況
二零一三年 九月一日.....	傷者為瑞安(葵盛東)所僱用的護理員，彼於安老院舍工作時滑倒在地令(其中包括)其右下肢受傷。	傷者	瑞安(葵盛東)	(i) 傷者獲得僱員賠償金額312,678.4港元。	(i) 有關僱員補償條例的索賠已告終。
	傷者已：			(ii) 傷者就人身傷害索賠獲得索賠金額2,355,429.84港元，另加利息及費用。	(ii) 人身傷害索賠正在進行，而承保人已接手訴訟程序。
	(i) 根據香港法例第282章僱員補償條例提出申請；及				
	(ii) 提出人身傷害索賠。				

事件日期	索賠性質	原告/申請人	被告/答辯人	損害索賠數額/估計數量	情況
二零一三年 九月十八日...	傷者為瑞安(葵盛東)所僱用的助理員，彼於本集團營運的復康巴士上試圖阻止輪椅翻轉及/或翻倒時左手無名指受傷。	傷者	瑞安(葵盛東)	(i) 傷者獲得僱員賠償金額105,866.29港元。	(i) 有關僱員補償條例的索賠已告終。
	傷者已：			(ii) 傷者就人身傷害索賠獲得索賠金額997,579港元，另加利息及費用。	(ii) 人身傷害索賠正在進行，而承保人已接手訴訟程序。
	(i) 根據香港法例第282章僱員補償條例提出申請；及				
	(ii) 提出人身傷害索賠。				

保險公司已悉數承擔與上述僱員賠償索賠有關的償付款項。於往績記錄期間及直至最後可行日期，上述僱員賠償及人身傷害索賠概無產生任何法律費用。於最後可行日期，出現兩宗涉及本集團的人身傷害索賠，其均由保險悉數承擔且承保人已接手訴訟程序。

鑒於上述涉及本集團的僱員賠償及人身傷害的索賠由保險悉數承擔，董事認為，該等索賠概無對本集團的營運、財務狀況及聲譽造成任何重大影響。

於最後可行日期，本集團或我們的董事概無涉及任何重大的訴訟或索賠或仲裁，而就董事所深知，董事並不知悉對本集團而言屬重大的未決或可能向本集團或董事提起的訴訟或索償或仲裁。

控股股東

於二零一六年十二月十三日，易德智先生、萬昌、恒智及易蔚恆女士訂立一致行動協議。一致行動協議詳情載於本招股章程「歷史、重組及公司架構 — 一致行動人士」一段。

緊隨資本化發行及股份發售完成後(不計及根據發售量調整權獲行使時可能發行的股份及根據購股權計劃可能授出的任何購股權)，本公司將由瑞樺擁有62.175%，而瑞樺分別由瑞專及志泰擁有89.11%及10.89%的權益。以下人士及實體各自將被視為控股股東(定義見創業板上市規則)：

- (i) 瑞樺：瑞樺有權在本公司股東大會上行使30%或以上的表決權；
- (ii) 易德智先生、萬昌、恒智及瑞專：由於彼等直接或間接持有瑞樺超過50%的表決權，故彼等擁有瑞樺的控制權並因而擁有瑞樺於本公司的表決權；
- (iii) 易蔚恆女士：鑒於一致行動協議所載的一致行動安排及易蔚恆女士決定透過一間普通投資控股公司(即瑞樺)持有本集團權益，易蔚恆女士亦被視作控股股東；及
- (iv) 鍾慧敏女士、鍾先生、志泰、黃潔誼女士、易蔚基女士、黃偉誼女士、鍾惠梅女士、易紹光先生、易紹添先生及鄭先生：由於彼等持有瑞樺少於50%的表決權，故不能控制瑞樺於本公司的表決權。然而，由於彼等決定透過一間普通投資控股公司(即瑞樺)持有彼等於本公司的權益，故彼等亦被視作一組控股股東。

由我們的控股股東擁有但並無納入本集團的公司

我們的控股股東亦於多間公司(該等公司從事與本集團業務不同的業務活動)中擁有權益，所有該等業務於上市後將不會構成本集團的一部分。

獨立於本公司的控股股東

我們的董事認為，本集團於上市後有能力獨立開展業務，且毋須過度依賴控股股東及彼等各自的緊密聯繫人，理由如下：

管理獨立性

我們的董事會由七名董事組成，包括三名執行董事、一名非執行董事及三名獨立非執行董事。董事會及高級管理層團隊一同獨立於控股股東履行於本集團的管理職責。本集團所有重大及重要企業行動均由董事會全盤考慮及決定。

與控股股東的關係

概無獨立非執行董事與我們的控股股東或彼等各自的任何緊密聯繫人相關連。即使任何執行董事存在潛在利益衝突及／或擁有重大利益，董事會亦能夠就任何事宜作出獨立決定。

本集團設有一系列企業管治程序，以保障股東權益及最大化股東價值。各董事完全知悉其對本公司負有的受信責任，並將根據章程細則及創業板上市規則就其涉及利益衝突或潛在利益衝突的任何事宜放棄投票。

我們的高級管理層協助董事會制定本集團的業務計劃及策略。本公司的日常管理及營運獨立於我們的控股股東及彼等各自的緊密聯繫人。

營運獨立性

我們已建立由個別職能部門組成的自有組織架構，且各部門各有明確職責範圍。我們擁有開展及營運業務所需的所有相關許可、批准及證書，且在資本及僱員方面具有足夠的營運能力，可獨立營運。就人力資源而言，我們自有僱員進行營運及管理。我們亦已建立一系列內部監控指引以促進業務營運。我們的營運並不倚賴我們的控股股東或彼等各自的緊密聯繫人。除本招股章程「財務資料 — 關聯方交易」一段所披露的關聯方交易(乃由我們與我們的控股股東及／或高級管理層成員控制的實體訂立)外，我們擁有獨立渠道接觸供應商及客戶並擁有獨立的管理團隊處理我們的日常營運。

根據上文所述，我們的董事認為，我們對控股股東不存在營運上的依賴且本集團於上市後能夠獨立於控股股東營運。

財務獨立性

本集團擁有自身的會計系統、會計及融資人員以及獨立庫房職能處理現金收支，而我們根據自身業務需要作出財務決策。於往績記錄期間，易德智先生已提供個人擔保以抵押為數8.0百萬港元的尚未償還銀行融資。該項個人擔保將於上市前悉數解除。有關詳情，請參閱本招股章程「財務資料 — 債務」一段。

我們的董事相信，本公司能從獨立第三方獲得融資(倘必要)而無須依賴我們的控股股東。因此，董事認為，本公司於上市後將透過本集團提供公司擔保及／或其他抵押而獨立獲得銀行融資。

根據上文所述，我們的董事認為，本公司能夠在財務上保持獨立於控股股東。

創業板上市規則第11.04條

於最後可行日期，各控股股東、董事、主要股東及彼等各自的緊密聯繫人概無於與本集團業務直接或間接構成或可能構成競爭的業務(本集團業務除外)中擁有任何權益而須根據創業板上市規則第11.04條予以披露。

控股股東作出的不競爭承諾

我們的控股股東(統稱「契諾人」)已各自根據不競爭契據以本公司為受益人(為其本身及作為我們各附屬公司的受託人)作出若干不競爭承諾，據此，契諾人各自共同及個別地向本公司保證及承諾，自上市日期起至以下最早發生者止，

- (a) 契諾人及其緊密聯繫人及／或繼任人個別及／或共同地不再直接或間接擁有本公司當時已發行股本的30%(或收購守則不時指定為觸發強制性全面收購建議的百分比)或以上，或不再被視為控股股東；或
- (b) 股份不再於聯交所上市(因任何原因導致股份暫停買賣除外)，

其將不會，並將促使其任何緊密聯繫人及由其直接或間接控制的任何公司(就不競爭契據而言，不包括本集團任何成員公司)不會(i)單獨或連同任何法團、合夥企業、合營企業或通過其他合約協議(無論直接或間接)(無論是否為圖利)進行、參與、持有、從事、收購或經營任何直接或間接與本公司或我們的任何附屬公司當前進行的業務或於不競爭契據期間不時在香港及本公司或我們的任何附屬公司可能不時開展或從事業務的其他地方進行的任何其他業務構成或可能構成競爭的任何業務(包括但不限於香港安老院舍的營運)、「受限制業務」，或向任何人士、商號或公司(本集團成員公司除外)提供任何形式的資助以進行受限制業務及(ii)直接或間接採取對受限制業務構成干預或中斷的任何行動，包括但不限於(aa)招攬本集團任何現時或當時在職僱員受其或其緊密聯繫人(本集團除外)僱用；(bb)於前六個月內的有關時期遊說本集團任何現有或當時現有客戶及／或供應商及／或前客戶及／或供應商離開本集團；及(cc)未經本公司同意，利用其自身作為控股股東的身份而可能獲悉有關本集團業務的任何資料，用於從事、投資或參與任何受限制業務。該不競爭承諾不適用於以下情況：

- (i) 持有由本公司或我們的任何附屬公司不時發行的股份或其他證券；

與控股股東的關係

- (ii) 持有任何一間從事受限制業務的公司的股份或其他證券，惟該等股份或證券於獲認可證券交易所上市且契諾人及其緊密聯繫人的權益（「權益」按證券及期貨條例第XV部所載條文詮釋）合共不超過該公司相關股本的5%；
- (iii) 本集團與契諾人及／或其緊密聯繫人訂立的合約或其他協議；及
- (iv) 經我們的獨立非執行董事決定容許介入、參與或從事受限制業務後，契諾人及／或其緊密聯繫人介入、參與或從事本公司已書面同意介入、參與或從事的受限制業務，惟須遵守獨立非執行董事可能施加的任何條件。

新商機

契諾人進一步承諾，促使契諾人及／或任何其緊密聯繫人（本集團成員公司除外）（「要約人」）發現或獲提供與受限制業務有關的任何業務投資或其他商業機會（「新商機」）按下列方式首先轉介予我們：

- (a) 契諾人須，及須促使其緊密聯繫人（本集團成員公司除外）向我們轉介或促使向我們轉介新商機，且須就任何新商機向我們發出載有一切合理所需資料（包括但不限於新商機的性質及有關投資或收購成本的詳情）的書面通知（「要約通知」），以便我們考慮(i)該新商機是否與我們的核心業務及／或任何其他本集團可能於相關期間進行的新業務構成競爭，及(ii)接納該新商機是否符合本集團的利益；
- (b) 要約人僅於以下情況下方有權接納新商機：(i)要約人獲我們書面通知拒絕新商機及確認該新商機不會與我們的核心業務構成競爭，或(ii)要約人於我們接獲要約通知後十個營業日內未收到任何通知；
- (c) 倘要約人所接納新商機的條款及條件有任何重大改動，則要約人會按上述方式將經修改的新商機轉介予我們；及
- (d) 於接獲要約通知後，我們會向董事會轄下委員會（「獨立董事委員會」，成員包括於有關事宜中概無重大利益的董事）尋求意見，以決定(i)有關新商機會否與我們的核心業務構成競爭，及(ii)接納新商機是否符合本公司及股東的整體利益。

一般承諾

為確保履行上述根據不競爭契據作出的不競爭承諾，各契諾人應：

- (a) 按照本公司要求向獨立董事委員會提供所需的一切資料以就不競爭契據條款的遵守及執行情況作出年度審核；
- (b) 促使本公司於我們的年報內或透過刊發公告向公眾披露有關獨立董事委員會就不競爭契據條款的合規及執行情況作出的任何決定；
- (c) 於獨立董事委員會認為屬合適時，於我們的年報內作出有關不競爭契據條款合規情況的聲明，並確保有關不競爭契據條款的合規及執行情況的資料披露符合創業板上市規則的規定；
- (d) 倘若獨立董事委員會已拒絕上文所規定由要約人轉介的新商機(無論要約人此後是否將投資或參與該新商機)，促使本公司於本公司年報或中期報告或公佈中向公眾披露獨立董事委員會就新商機所作的決定及有關基準；及
- (e) 於不競爭契據生效期間，就違反有關契諾人不競爭契據項下的任何陳述、保證或承諾而引致的任何損失、責任、損害、成本、費用及開支向本公司作出具效力、全面及有效的彌償。

就上述承諾而言，本公司確認，倘若獨立董事委員會已拒絕上文所規定由要約人轉介的新商機(無論要約人此後是否將投資或參與該新商機)，本公司將於本公司年報或中期報告或公佈中向公眾披露獨立董事委員會就新商機所作的決定及有關基準。

董事及高級管理層

董事及高級管理層

董事會由七名董事組成，包括三名執行董事、一名非執行董事及三名獨立非執行董事。我們董事的任期為三年。三分之一的董事(或倘董事數目並非三的倍數，則為最接近但不少於三分之一)須於本公司各屆股東週年大會上重選連任，且各董事須至少每三年於本公司股東週年大會上重選連任一次。

董事會成員

下表載列有關董事會成員的資料。

姓名	年齡	職位	加入 本集團日期	獲委任為 董事日期	於本集團 的角色及職責	與其他董事的 關係
易德智先生...	64歲	主席、執行 董事兼行 政總裁	一九九四年 四月	二零一六年 二月十六日	負責本集團 整體管理、 策略規劃、 業務發展 及主要決策制定 提名委員會主席	鍾先生及鍾慧敏女 士的姐夫
鍾建民先生...	53歲	執行董事	二零零六年 三月	二零一七年 二月七日	負責本集團人力 資源管理、 員工培訓及 日常營運	易德智先生的 內弟及鍾慧敏女 士的胞兄
鍾慧敏女士...	51歲	執行董事	二零零七年 十一月	二零一七年 二月七日	負責為本集團 各級醫務人員 製訂保健政策、 程序及培訓計劃	易德智先生的 妻妹及鍾先生的 胞妹
劉允培先生...	65歲	非執行董事	於二零零八年 一月首次加 入本集團， 並於 二零一一年 三月離開 本集團。於 二零一七年 二月重新加 入本集團	二零一七年 二月七日	就本集團的業務 策略提供意見 薪酬委員會主席	不適用
黃偉豪先生...	67歲	獨立非執行 董事	二零一七年 六月 二十一日	二零一七年 六月 二十一日	監管及向董事會 提供獨立判斷 審核委員會及 提名委員會 成員	不適用

董事及高級管理層

姓名	年齡	職位	加入 本集團日期	獲委任為 董事日期	於本集團 的角色及職責	與其他董事的 關係
劉大潛先生 ...	65歲	獨立非執行 董事	二零一七年 六月 二十一日	二零一七年 六月 二十一日	監管及向董事會 提供獨立判斷 薪酬委員會及 提名委員會成員	不適用
郭志成先生 ...	54歲	獨立非執行 董事	二零一七年 六月 二十一日	二零一七年 六月 二十一日	監管及向董事會 提供獨立判斷 審核委員會主席 及薪酬委員會 成員	不適用

高級管理層

下表載列有關我們高級管理層的資料：

姓名	年齡	職位	加入 本集團日期	獲委任日期	於本集團 的角色及職責	與董事的關係
麥錦麟醫生 ...	41歲	醫務總監	二零一七年 二月	二零一七年 二月 十六日	負責本集團所 提供安老服務 的質素監控	不適用
顏美麗女士 ...	48歲	人力資源 主管	二零一七年 二月	二零一七年 二月十日	負責本集團的 招聘及人力 資源事宜	鍾先生的配偶
梁佩珊女士 ...	36歲	財務總監兼 公司秘書	二零一五年 十二月	二零一七年 二月七日	負責本集團會計、 財務管理及公司 秘書事務	不適用

執行董事

易德智先生(「易德智先生」)，64歲，於二零一六年二月十六日獲委任為董事並於二零一七年二月七日獲委任為主席及執行董事，並獲委任為行政總裁。彼亦為提名委員會主席。彼為本集團的創辦人，亦擔任本公司所有附屬公司的董事。易德智先生負責本集團的整體管理、策略規劃、業務發展及主要決策制定。

易德智先生於一九六零年代在中國接受約六年的小學教育，之後，彼於一九七九年移民至香港，並開始作為裝修行業的學徒入職。在裝修行業汲取約六年的經驗後，於一九八二年至一九八五年期間，易德智先生於一間建築公司就職，而該公司主要從事樓宇保養工程。於一九八五年，彼成立自己的公司，並於直至一九九二年前展開樓

董事及高級管理層

宇保養領域的工程。於該期間內，彼參與安老院舍的裝修項目並協助設計其胞姊成立的兩間安老院舍(即瑞安護老院及瑞安護老院(九龍塘分院))，以符合取得經營牌照的相關要求，此時，彼開始獲取安老院舍領域的相關知識及經驗。

於一九九三年，易德智先生與其胞姊合辦位於九龍的私營安老院舍瑞安護老院(太子道分院)。此後，彼開始積極參與有關安老院舍的規劃及建設、日常管理及營運，並於經營及管理安老院舍方面積累超過23年的經驗。除本集團旗下的安老院舍外，易德智先生亦在本集團成立前協助其他三間安老院舍的管理及營運。

易德智先生並無於本招股章程日期前三年內擔任任何上市公司董事。易德智先生曾於以下在香港註冊成立的公司各自解散前擔任董事：

相關公司名稱	於業務終止前的 主要業務性質	解散日期	解散方式	解散原因
瑞柏苑護老中心有限公司.....	提供安老服務	二零一二年 八月二十四日	撤銷註冊	無業務
聯世有限公司.....	投資控股	二零零二年 十一月二十二日	除名	無業務
優卓醫療服務有限公司.....	物理治療	二零一五年 四月二日	撤銷註冊	無業務
優越醫療服務管理有限公司.....	保健醫療	二零一五年 七月十日	撤銷註冊	無業務
瑞安護老中心(華富)有限公司....	提供安老服務	二零一零年 一月十五日	撤銷註冊	無業務
源發裝飾工程有限公司.....	提供裝修服務	二零一二年 八月三日	撤銷註冊	無業務
藍天顧問有限公司.....	提供裝修服務	二零一五年 十二月十八日	撤銷註冊	無業務
瑞安之家有限公司.....	提供傷殘服務	二零零八年 十一月二十八日	撤銷註冊	無業務

上述各公司於其解散前有能力償債，且並無未決索償、糾紛或未償還負債。

易德智先生為鍾先生及鍾慧敏女士的姐夫。

董事及高級管理層

鍾建民先生，53歲，於二零一七年二月七日獲委任為執行董事。彼亦為審核委員會成員，彼於本集團擔任以下職位：

公司名稱	職位	委任日期
瑞安(順安)	董事	二零零六年三月二日
	主管	二零零七年九月三日
瑞興	董事	二零一一年六月一日
瑞安集團(香港).....	董事	二零一五年六月三十日

鍾先生目前負責本集團人力資源管理、員工培訓及日常營運。彼亦協助易德智先生處理本集團企業策略規劃及業務發展等事宜。

鍾先生於一九九九年五月自澳洲拉籌伯大學(La Trobe University)取得電腦科技學士學位，於二零零一年十一月自澳洲莫納什大學(Monash University)取得資訊科技碩士學位，以及於二零零九年七月自香港城市大學取得社會科學副學士(社會工作)學位。鍾先生亦於二零零三年在香港完成醫療管理學會的保健員培訓課程，並自二零零三年十月起向社會福利署註冊為保健員。彼亦自二零零九年十月起向香港社會工作者註冊局註冊為社工。

鍾先生擁有逾14年安老院舍工作經驗。於加入本集團前，鍾先生曾於其他安老院舍擔任保健員，並主要協助護士及物理治療師照顧長者住客以及處理行政工作。

鍾先生於二零零六年三月首次加入本集團，及擔任瑞安(順安)主管，並於二零零七年九月成為瑞安(順安)總監。彼負責瑞安(順安)的日常管理及營運。於二零一一年六月，鍾先生進一步獲委任為瑞興董事，並負責員工培訓及本集團的日常營運以實現我們的擴張計劃。

於本招股章程日期前三年內，鍾先生並無擔任任何上市公司董事。

鍾先生為易德智先生的內弟及鍾慧敏女士的胞兄。

鍾慧敏女士(「鍾女士」)，51歲，於二零一七年二月七日獲委任為執行董事。彼於本集團擔任下列職位：

公司名稱	職位	任期
瑞安(興華)	董事	二零零七年十一月至今
瑞安(順安)	醫務總監	二零零七年十二月至今

鍾女士現時負責為本集團各級醫務人員製訂保健政策、程序及培訓計劃，且亦負責分配、分派及監督醫護工作，以及不時評估工作效率。彼亦協助易德智先生招募、監管及管理本集團各級醫務人員。

董事及高級管理層

鍾女士於一九九六年四月取得澳大利亞紐卡斯爾大學(The University of Newcastle)護理學學士學位並於一九九八年十一月取得香港理工大學護理管理學進修文憑。自一九九零年十二月起，彼於香港護士管理局註冊成為一名註冊護士。

鍾女士擁有約25年香港老人科專科註冊護士經驗。鍾女士自一九八七年至一九九零年於廣華醫院接受護理培訓，自一九九一年至一九九三年獲聘為明愛醫院老人科註冊護士。其後，自一九九六年至二零零六年，彼於東華三院黃大仙醫院老人科及安寧科工作。隨後，鍾女士於瑞安護老中心(沙田)有限公司獲聘為註冊護士。於二零零七年十一月，彼加入本集團，於瑞安(興華)擔任董事。

於本招股章程日期前三年內，鍾女士並無擔任任何上市公司董事。鍾女士曾於以下在香港註冊成立的公司解散前擔任董事：

相關公司名稱	於業務終止前的			
	主要業務性質	解散日期	解散方式	解散原因
瑞安護老中心(華富)有限公司.....	提供安老服務	二零一零年 一月十五日	撤銷註冊	無業務

上述公司於其解散前有能力償債，且並無未決索償、糾紛或未償還負債。

鍾女士為易德智先生的妻妹及鍾先生的胞妹。

非執行董事

劉允培先生(「劉先生」)，65歲，於二零一七年二月七日獲委任為非執行董事。彼亦為薪酬委員會主席。劉先生現時負責就本集團的業務策略提供意見。

劉先生於一九七五年五月取得康考迪亞大學(Concordia University)理學士學位並於一九九七年五月取得加拿大渥太華大學(University of Ottawa)工商管理碩士學位。他曾擔任渥太華大學(Telfer School of Management)的校董顧問委員會成員。

劉先生於財務及規劃、市場推廣及國際業務方面具備豐富經驗。彼現時為礦產專業公司石犬有限公司的主席兼聯合創辦人。於二零一三年九月至二零一六年十月，劉先生獲委任為富譽控股有限公司(其股份於創業板上市)的非執行董事。於二零零八年一月至二零一一年三月，彼擔任瑞安(葵盛東)的董事。

自二零零二年至二零零四年，劉先生獲委任為滙隆控股有限公司(其股份於創業板上市，股份代號：8021)的執行董事兼行政總裁。於一九九七年至一九九九年，彼獲委任為謝瑞麟珠寶(國際)有限公司(其股份於主板上市，股份代號：0417)的執行董事。

董事及高級管理層

於一九九五年至一九九六年，彼獲委任為利基控股有限公司(前稱海裕國際控股有限公司，其股份於主板上市，股份代號：0240)的執行董事。彼亦於二零一二年十一月十日至二零一三年六月一日擔任俊文寶石國際有限公司(其股份於創業板上市，股份代號：8351)的獨立非執行董事，並於二零一三年六月一日至二零一三年十二月三日調任為該公司的非執行董事。

劉先生曾於以下在香港註冊成立的公司各自解散前擔任董事：

相關公司名稱	於業務 終止前的主要 業務性質	解散日期	解散方式	解散原因
丰美珠寶有限公司	珠寶零售	二零零一年 十二月七日	註冊撤銷	停業
渥太華大學工商管理碩士 校友會(香港)有限公司	校友會	二零零七年 七月十三日	註冊撤銷	停業
Interlock Technology (HK) Limited	資訊科技業務	二零一零年 十一月五日	註冊撤銷	停業
Isolutions Limited	資訊科技業務	二零一零年 九月二十四日	註冊撤銷	停業
力鏗實業有限公司	投資控股	二零零三年 五月十六日	註冊撤銷	停業
策略資本有限公司	諮詢及顧問	二零零二年 十二月二十日	註冊撤銷	停業

上述各公司於其解散前有能力償債，且並無未決索償、糾紛或未償還負債。

獨立非執行董事

黃偉豪先生(「黃先生」)，68歲，於二零一七年六月二十一日加入本集團並獲委任為獨立非執行董事。彼亦為審核委員會及提名委員會成員。

黃先生於一九七一年十月取得香港中文大學工商管理學士學位，並於二零零四年六月取得中國人民大學法學碩士學位。

自二零一四年起，黃先生一直擔任路勁基建有限公司(該公司股份目前於主板上市，股份代號：1098)的獨立非執行董事兼審核委員會及提名委員會成員，且彼自二零一二

董事及高級管理層

年起於珍寶投資有限公司任職顧問。黃先生自二零零零年至二零零六年擔任寶訊科技控股有限公司(現稱華人策略控股有限公司，該公司股份目前於創業板上市，股份代號：8089)執行董事。黃先生亦一直積極參與公共事務。彼自二零一三年至二零一六年為香港加拿大商會的執行委員會董事。彼亦曾擔任香港中文大學崇基學院校董會成員，以及自一九七六年至一九八七年及自一九八九年至一九九二年任職於香港貿易發展局。黃先生作為香港貿易發展局駐加拿大代表，自一九八九年至一九九二年向港加商會提供秘書支援服務。

黃先生曾於以下在香港註冊成立的公司各自解散前擔任董事：

相關公司名稱	於業務 終止前的主要 業務性質	解散日期	解散方式	解散原因
多創意有限公司	貿易業務	二零一六年 八月十九日	註冊撤銷	停業
環寶機械(香港)有限公司	機械製造商	二零一二年 一月六日	註冊撤銷	停業
Guang Tai Company Limited	不粘塗層物料 製造商	二零零零年 六月十七日	成員自願清盤	停業
牛頓高分子(中國) 有限公司	不粘塗層物料 製造商	二零零五年 八月十九日	註冊撤銷	停業
寶訊控股有限公司	資訊科技業務	二零零一年 十一月九日	註冊撤銷	停業

上述各公司於其解散前有能力償債，且並無未決索償、糾紛或未償還負債。

劉大潛先生(「劉先生」)，65歲，於二零一七年六月二十一日獲委任為獨立非執行董事。彼亦為提名委員會成員。

劉先生為香港執業律師。劉先生積逾30年法律執業經驗。彼自一九八六年起為劉大潛律師事務所的合夥人。於一九八一年二月，彼取得英國白金漢大學法學學士學位。除屬香港執業律師外，劉先生亦為英國及威爾士(自一九八八年五月起)以及新加坡共和國(自一九九五年二月起)的律師。劉先生亦獲中國北京司法部委任為公證人及委託公證人。

自二零一四年十二月起，劉先生獲委任為高鵬礦業控股有限公司(其股份於主板

董事及高級管理層

上市，股份代號：2212)的獨立非執行董事。於二零零二年四月至二零一零年九月，劉先生亦擔任匯多利國際控股有限公司(現稱為豐盛控股有限公司，其股份於主板上市，股份代號：0607)的獨立非執行董事，並自二零零一年三月至二零零四年九月獲委任為建滔化工集團有限公司(其股份於主板上市，股份代號：0148)的非執行董事。

劉先生曾於以下在香港註冊成立的公司各自解散前擔任董事：

相關公司名稱	於業務 終止前的主要 業務活動	解散日期	解散方式	解散原因
永悅國際有限公司	貿易及投資控股	二零零五年 十月二十八日	註冊撤銷	停業
輝健有限公司	貿易及投資控股	二零零七年 四月四日	註冊撤銷	停業
Weathertex Holdings (HK) Limited	貿易及投資	二零一零年 四月三十日	註冊撤銷	停業
Weathertex International (HK) Limited	貿易及投資	二零一零年 二月十九日	註冊撤銷	停業
Forbes Enterprises Limited	貿易及投資	二零一六年 二月二十六日	註冊撤銷	停業

上述各公司於其解散前有能力償債，且並無未決索償、糾紛或未償還負債。

郭志成先生(「郭先生」)，55歲，於二零一七年六月二十一日獲委任為獨立非執行董事。彼亦為審核委員會主席及薪酬委員會成員。

郭先生於一九八六年七月取得英國亞伯丁大學(University of Aberdeen)經濟及會計學文學碩士學位。郭先生為香港執業會計師。彼自一九九一年一月起為香港會計師公會資深會員及自一九八九年十一月起為蘇格蘭特許會計師公會會員。自二零零一年十月起，郭先生亦一直為香港財務策劃師學會的認可財務策劃師。

郭先生於企業及財務管理工作方面(尤其是房地產開發及物業管理行業)具備豐富經驗。郭先生目前擔任傑菁管理顧問有限公司(前稱新星汽車有限公司及郭志成管理顧問有限公司)的董事。自一九九二年至一九九八年，郭先生一直為黃林梁郭會計師事務所有限公司的合夥人。自一九九九年至二零一零年，彼為林郭關鄭會計師事務所有限公司的合夥人。自二零零七年起，郭先生一直為國信會計師事務所有限公司的董事。

董事及高級管理層

郭先生自二零零六年起擔任弘海高新資源有限公司(前稱弘海有限公司及英君技術有限公司，該公司股份於二零零九年六月十九日前於創業板上市(股份代號：8112)，隨後轉往主板上市(股份代號：65))的獨立非執行董事。

此外，郭先生擔任尚捷集團控股有限公司(股份代號：8183)獨立非執行董事，該公司股份已自二零一七年五月三十一日起於創業板上市。

此外，郭先生自二零一五年起擔任博愛醫院的董事，自二零一六年起擔任仁愛堂的董事及香港新界西獅子會創會第二副會長。

郭先生曾於以下在香港註冊成立的公司各自解散前擔任董事：

相關公司名稱	於業務 終止前的主要 業務活動	解散日期	解散方式	解散原因
中國投資顧問有限公司....	顧問	二零零四年 二月二十日	除名	無業務
確思傳信(大中華) 有限公司.....	顧問	二零零四年 七月三十日	撤銷註冊	無業務
Financial Planning Standards Board (Hong Kong) Limited.....	協會	二零一五年 六月十九日	撤銷註冊	無業務
FPSB (HK) Limited.....	協會	二零一五年 三月二十七日	撤銷註冊	無業務
香港大學地產行政專業文憑 校友會有限公司.....	校友會	二零一零年 三月二十六日	除名	無業務
郭志成、林勝鴻會計師事務 所有限公司.....	執業會計師 事務所	二零零六年 十月十三日	撤銷註冊	無業務

上述各公司於其解散前有能力償債，且並無未決索償、糾紛或未償還負債。

除上文所披露者外，董事各自確認以下有關彼等的事宜：(i)彼等各自於最後可行日期前三年內概無於證券在香港或海外任何證券市場上市的其他公眾公司擔任任何董事職務；(ii)彼等各自概無於本公司或本集團其他成員公司擔任其他職務；(c)於最後可行日期彼等各自均獨立於本公司任何其他董事、高級管理層成員或主要股東或控股股東，且與上述人士並無任何關係；(d)除本招股章程附錄四「法定及一般資料—C.有關董事、高級管理層及員工的進一步資料」一段所披露者外，彼等各自概無於股份中擁有證券及期貨條例第XV部所界定的權益；及(e)彼等各自概無於與我們的業務構成

董事及高級管理層

直接或間接競爭或可能構成競爭的任何業務中擁有任何權益而根據創業板上市規則須予披露。

除本招股章程所披露者外，經董事作出一切合理查詢後所深知、全悉及確信，於最後可行日期，概無其他有關董事委任的事宜須提請股東垂注，亦無有關我們董事的資料須根據創業板上市規則第17.50(2)條規定予以披露。

高級管理層

麥錦麟醫生(「**麥醫生**」)，41歲，於二零一七年二月十六日加入本集團擔任醫務總監，現時負責本集團所提供安老服務的質素監控。

麥醫生於一九九九年十二月取得香港大學內外全科醫學士學位、於二零零一年九月取得愛爾蘭皇家內外科醫學院(The Royal College of Physicians of Ireland and Surgeons in Ireland)兒科文憑、於二零零五年八月取得香港中文大學糖尿病治療及教育專業文憑、於二零零五年十一月取得澳洲蒙納什大學(The Monash University of Australia)家庭醫學研究生文憑以及於二零一零年七月取得卡迪夫大學(Cardiff University)實用皮膚科文憑。此外，麥醫生自二零一零年五月起為香港家庭醫學學院院士，以及自二零一零年五月起為澳洲皇家全科醫學院(The Royal Australian College of General Practitioners)院士。

麥醫生自二零一六年起獲委任為香港中文大學家庭醫學名譽臨床導師，並於二零一二年至二零一三年擔任香港大學家庭醫學名譽臨床助理教授。麥醫生亦於二零零八年至二零零九年期間擔任中華基督教會基華小學校董，並於一九九九年至二零零三年期間擔任醫院管理局(屯門醫院)主管。

顏美麗女士(「**顏女士**」)，48歲，於二零一七年二月十日加入本集團擔任人力資源主管，現時負責本集團的招聘及人力資源事宜。

顏女士於一九九三年九月取得馬來西亞北方大學(Northern University of Malaysia)經濟學榮譽學士學位、於一九九八年三月取得澳洲拉籌伯大學(La Trobe University)經濟學碩士學位、於二零零九年取得南澳大學(University of South Australia)管理研究研究生文憑，並分別於二零一四年七月及二零一五年七月取得香港大學專業進修學院法律證書及法律文憑。於修讀認可的英國及香港法律(專業共同試)課程後，顏女士於二零一五年九月獲曼徹斯特都會大學(Manchester Metropolitan University)頒授研究生文憑，且彼於二零一六年七月自曼徹斯特都會大學取得法律學士學位。

顏女士於多間機構及大學累積豐富的補習及教學工作經驗。顏女士現時為香港浸

董事及高級管理層

會大學的兼職講師，並於同所學校擔任教員(二零零一年至二零零三年及二零零五年)及兼職講師(二零一零年至二零一一年及二零一五年至二零一六年)。直至二零一七年一月，彼亦為香港公開大學的兼職導師。此外，彼亦於二零零六年一月至二零一三年六月擔任香港理工大學經濟學輔導員、於二零零五年十二月至二零零八年三月擔任AGM Tutorial Centre兼職經濟學講師、於二零零四年九月至二零零五年六月擔任香港英國文化協會經濟學教師(華威大學高等教育基礎班(Warwick University Higher Education Foundation Programme))及於一九九七年至二零零一年擔任馬來西亞北方大學的講師。

顏女士為鍾先生的配偶。

我們的高級管理層概無於本招股章程日期前三年內於任何上市公司擔任董事。

公司秘書

梁佩珊女士(「梁女士」)，36歲，於二零一五年十二月加入本集團，擔任瑞安集團(香港)的財務總監並於二零一七年二月七日獲委任為本公司財務總監及公司秘書。彼現時負責本集團會計、財務管理及公司秘書事務。

梁女士於二零零四年十一月取得香港城市大學會計與管理資訊系統學士學位，並於二零一一年十月取得香港理工大學會計學碩士學位。彼自二零一一年起為香港會計師公會會員。

梁女士於審核、會計諮詢及財務管理方面具備逾12年經驗。於二零一二年五月至二零一五年四月期間，梁女士擔任中國天溢控股有限公司(股份代號：0756，現稱天溢(森美)控股有限公司，該公司股份目前於主板上市)附屬公司萬華(中國)有限公司的財務主管及公司秘書。梁女士曾於安永會計師事務所(於二零一一年至二零一二年)、德勤•關黃陳方會計師行(於二零零六年至二零零九年)及譚根榮會計師行(於二零零四年至二零零五年)從事審核方面的工作。

於本招股章程日期前三年內，梁女士並無擔任任何上市公司董事。

酬金

高級管理人員以薪金、實物利益及／或酌情花紅的形式按彼等投入的時間及本集團的業績)獲得酬金。我們亦就高級管理人員因本集團營運向本集團提供服務或執行職務所產生的必要合理開支作出償付。我們亦參考(其中包括)可比較公司所支付薪酬及酬金的市場水平，並計及高級管理人員各自的職責及本集團業績定期檢討及釐定高級管理人員的薪酬及酬金方案。

僱員

有關本集團僱員的詳情(包括本集團提供的員工福利及獎勵計劃)，請參閱本招股章程「業務—我們的僱員」一段。

合規主任

執行董事鍾先生亦為本公司的合規主任。有關其資歷及經驗的詳情，請參閱本節上文「執行董事」一段。

董事薪酬

本集團就我們的董事因就本集團營運履行彼等職能為本集團提供服務而產生的必要及合理開支進行補償。我們的董事以本集團僱員的身份以薪金及其他津貼、酌情花紅及實物利益的形式收取報酬。於截至二零一六年十二月三十一日止兩個年度內，已付董事的薪金及其他津貼及實物利益總額分別約為966,000港元及1,225,000港元。

根據現行安排，董事於截至二零一七年十二月三十一日止年度的估計薪酬總額(不包括酌情花紅及股份付款開支(如有))將約為2,016,000港元。

於往績記錄期間，董事的薪酬乃經參考彼等各自的經驗、於本集團的責任及一般市況而釐定。應付董事的任何酌情花紅(如有)與本集團及個別董事的表現掛鉤。本公司擬於上市後繼續推行其薪酬政策，惟須由薪酬委員會審閱及提供建議。於截至二零一六年十二月三十一日止兩個年度各年內，概無董事或五名最高薪酬人士獲支付任何款項，作為(i)吸引加入本公司或加入本公司後的獎勵；或(ii)離任管理本集團任何成員公司事務的董事職位或管理本集團任何成員公司事務的任何其他職位的補償。概無董事放棄或同意放棄任何酬金的安排。

概無任何人士向董事支付現金或股份或其他代價，誘使彼成為或合資格成為董事，或其他作為彼就發起或成立本公司所提供服務的報酬。

有關往績記錄期間各董事薪酬的進一步資料以及有關最高薪酬人士的資料，載於本招股章程附錄一所載會計師報告附註8及9。

董事委員會

審核委員會

本公司已遵照創業板上市規則附錄十五所載的企業管治守則及企業管治報告於二零一七年六月二十一日成立審核委員會，並訂明書面職權範圍。審核委員會的主要職責為就委任及罷免外聘核數師向董事會提出推薦意見；審閱財務報表及有關財務申報的重大意見；及監督本公司的風險管理及內部監控系統。審核委員會現由三名成員組成，即郭志成先生、鍾先生及黃偉豪先生。郭志成先生為審核委員會主席。

薪酬委員會

本公司已遵照創業板上市規則附錄十五所載的企業管治守則及企業管治報告於二零一七年六月二十一日成立薪酬委員會，並訂明書面職權範圍。薪酬委員會的主要職責為就有關本集團全體董事及高級管理層的整體薪酬政策及架構向董事會提出推薦意見；審閱績效薪酬；及確保概無董事釐定彼等自身的薪酬。薪酬委員會由三名成員組成，即劉允培先生、劉大潛先生及郭志成先生。劉允培先生為薪酬委員會主席。

提名委員會

本公司已遵照創業板上市規則附錄十五所載的企業管治守則及企業管治報告於二零一七年六月二十一日成立提名委員會，並訂明書面職權範圍。提名委員會的主要職責為定期審閱董事會的架構、規模及組成；物色具備資格成為董事會成員的合適人選；評估獨立非執行董事的獨立性；及就有關委任或重新委任董事的相關事宜向董事會提出推薦意見。提名委員會由三名成員組成，即易德智先生、劉大潛先生及黃偉豪先生。易德智先生為提名委員會主席。

合規顧問

根據創業板上市規則第6A.19條，本公司已委任國泰君安融資有限公司為合規顧問，其將會獲得適當履行其職責合理所需有關本公司的一切有關記錄及資料。根據創業板上市規則第6A.23條，本公司須於下列情況下及時諮詢合規顧問，並於必要時向合規顧問尋求意見：

- (i) 於刊登任何監管公告、通函或財務報告前；
- (ii) 本公司擬進行可能屬須予公佈或關連交易的交易(包括股份發行及股份購回)時；
- (iii) 本公司擬按不同於本招股章程所詳述者的方式動用股份發售所得款項時，或本公司的業務活動、發展或業績偏離本招股章程內的任何預測、估計(如有)或其他資料時；及
- (iv) 聯交所根據創業板上市規則第17.11條向本公司作出查詢時。

委任期將自上市日期開始，並將於本公司就上市日期起計第二個完整財政年度的財務業績遵守創業板上市規則第18.03條的日期為止，或直至協議終止為止(以較早者為準)。

遵守企業管治守則

本公司高度重視我們的企業管治常規，且董事會堅信良好的企業管治常規能提升對股東的問責性及透明度。上市後，我們將遵守創業板上市規則附錄十五中企業管治守則及企業管治報告所載的守則條文，惟企業管治守則第A.2.1條(其規定主席及行政總裁的角色應作區分且不得由同一人擔任)則除外。

目前，本公司主席及行政總裁的職務由易德智先生兼任。我們認為，易德智先生向本集團提供的領導一向穩健一致，由彼兼任主席及行政總裁將為本集團提供更有效的策略規劃及整體管理。此外，經考慮本招股章程「歷史、重組及公司架構」一節所披露易德智先生於業內的豐富經驗、其個人背景、於本集團的角色及其過往發展，我們認為，易德智先生於上市後繼續兼任主席及行政總裁將有利於本集團的業務前景。因此，本公司目前無意區分該兩項職能。

主要股東

緊隨資本化發行及股份發售完成後(不計及因發售量調整權及根據購股權計劃可能授出的任何購股權獲行使而可予發行的任何股份)，以下人士／實體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及第3分部的規定須向本公司披露的權益或淡倉，或直接或間接擁有附帶權利於所有情況下在本集團任何成員公司的股東大會表決的任何類別股本面值10%或以上的權益：

股東姓名	身份／權益性質	緊隨資本化 發行及股份發售 完成後所持 股份數目	緊隨資本化發行 及股份發售 完成後所持 股權 百分比 (%)
易德智先生.....	受控法團權益(附註1)	248,700,000	62.175
萬昌.....	受控法團權益(附註1)	248,700,000	62.175
恒智.....	受控法團權益(附註1)	248,700,000	62.175
瑞專.....	受控法團權益(附註1)	248,700,000	62.175
瑞樺.....	實益擁有人(附註1)	248,700,000	62.175
易蔚恆女士.....	與其他人士聯名 所持權益(附註2)	248,700,000	62.175
鍾淑敏女士.....	配偶權益(附註3)	248,700,000	62.175

附註：

- (1) 緊隨資本化發行及股份發售完成後(不計及因發售量調整權及根據購股權計劃可能授出的任何購股權獲行使而可予發行的股份)，本公司將由瑞樺擁有62.175%權益。瑞樺由瑞專擁有89.11%權益，而瑞專則由恒智擁有59.88%權益。易德智先生透過萬昌間接擁有恒智全部已發行股本。根據證券及期貨條例，易德智先生、萬昌、恒智及瑞專各自被視為於瑞樺實益擁有的所有股份中擁有權益。
- (2) 於二零一六年十二月十三日，易德智先生、萬昌、恒智及易蔚恆女士訂立一致行動協議，以知悉及確認(其中包括)彼等於往績記錄期間為本集團各成員公司的一致行動人士(具有收購守則所賦予涵義)，並將繼續為一致行動人士直至彼等根據一致行動協議以書面終止有關安排為止，有關詳情載於本招股章程「歷史、重組及公司架構——一致行動人士」一段。因此，彼等被視為擁有其他人士所持股份權益。緊隨資本化發行及股份發售完成後(不計及因發售量調整權及根據購股權計劃可能授出的任何購股權獲行使而可予發行的任何股份)，易德智先生、萬昌、恒智及易蔚恆女士將共同控制我們的已發行股本62.175%。
- (3) 鍾淑敏女士為易德智先生的配偶。根據證券及期貨條例，鍾淑敏女士被視為於易德智先生擁有權益的相同數目股份中擁有權益。

除上文所披露者外，就董事所知，緊隨資本化發行及股份發售完成後(不計及因發售量調整權或根據購股權計劃可能授出的任何購股權獲行使而可予發行的任何股份)，概無任何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及第3分部的規定須向本公司披露的權益或淡倉，或將直接或間接擁有附帶權利於任何情況下在本集團任何成員公司的股東大會表決的任何類別股本面值10%或以上的權益。

股本

股本

下表載列有關本公司緊隨資本化發行及股份發售後股本(不計及因發售量調整權及根據購股權計劃可能授出的任何購股權獲行使而可予發行的任何股份)的資料：

法定股本：

1,000,000,000 股股份	港元 10,000,000.00
-------------------	---------------------

已發行或將予發行、繳足或入賬列作繳足的股份：

6,550 股於本招股章程日期已發行的股份	65.50
299,993,450 股將根據資本化發行予以發行的股份	2,999,934.50
100,000,000 股將根據股份發售予以發行的股份	1,000,000.00
400,000,000 合計：	4,000,000.00

假設

上表乃假設資本化發行及股份發售成為無條件及按本文所述據此發行股份。並無計及因發售量調整權及根據購股權計劃可能授出的任何購股權獲行使而可予配發及發行的任何股份，或本公司根據本節下文「發行股份的一般授權」或「購回股份的一般授權」各段所述授予董事配發及發行或購回股份的一般授權可能配發及發行或購回的任何股份(視情況而定)。

最低公眾持股量

根據創業板上市規則第11.23(7)條，於上市時及其後任何時間，本公司必須維持公眾人士(定義見創業板上市規則)持有本公司已發行股本25%的最低指定百分比。

地位

發售股份及根據發售量調整權可能發行的股份將與本招股章程所述所有現時已發行或將予發行的股份在各方面享有同等權益，其後將合資格享有就本招股章程日期後的記錄日期就股份宣派、派付或作出的所有股息或其他分派，惟根據資本化發行享有的任何權利除外。

資本化發行

根據股東於二零一七年六月二十一日通過的書面決議案，待本公司股份溢價賬因股份發售而獲進賬後，董事獲授權透過將本公司股份溢價賬的進賬項下合共2,999,934.50港元撥充資本，向於二零一七年六月二十一日(或其可能指示的日期)營業時間結束時本公司股東名冊上所登記的股份持有人按其各自於持股比例按面值配發及發行(惟概無股東有權獲配發或發行任何碎股)合共299,993,450股入賬列作繳足的股份，而根據此決議案將予配發及發行的股份將於各方面與已發行的股份享有同等地位(惟參與資本化發行的權利除外)。

購股權計劃

本公司已有條件採納購股權計劃，其主要條款於本招股章程附錄四「法定及一般資料—D.購股權計劃」一段中概述。於最後可行日期，概無根據購股權計劃授出購股權。

發行股份的一般授權

待本招股章程「股份發售架構及條件—股份發售條件」一段所述的條件達成後，董事獲授予一般無條件授權，以配發、發行及買賣股份，及作出或授出可能須配發及發行或買賣該等股份的要約、協議或購股權，惟就此配發及發行或同意有條件或無條件配發及發行的股份(根據供股、以股代息計劃或類似安排，或股東授出的特別授權所配發及發行的股份除外)的總數，不得超逾下列兩者：

- (a) 緊隨資本化發行及股份發售完成後已發行股份總數的20%(不計及根據發售量調整權可能發行的任何股份及根據購股權計劃可能授出的任何股份)；及
- (b) 根據本節下文「購回股份的一般授權」一段所述授予董事的權力而購回的股份(如有)總數。

此項授權並不包括根據供股或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、發行或買賣的股份。此項發行股份的一般授權將持續有效，直至下列時間為止(以最早者為準)：

- (a) 本公司下屆股東週年大會結束時；
- (b) 本公司根據任何適用開曼群島法律或章程細則規定舉行下屆股東週年大會期限屆滿時；或
- (c) 股東於股東大會上以普通決議案修訂或撤回授權時。

有關此項一般授權的進一步詳情，請參閱本招股章程附錄四「法定及一般資料—A.有關本公司及其附屬公司的進一步資料—3.股東於二零一七年六月二十一日通過的書面決議案」一段。

購回股份的一般授權

待本招股章程「股份發售的架構及條件—股份發售條件」一段所述的條件達成後，董事獲授予一般無條件授權，可行使一切權力購回總數不超過緊隨資本化發行及股份發售完成後已發行股份總數的10%（不計及因行使發售量調整權及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）。

此項授權僅與於聯交所或股份可能上市的任何其他證券交易所（並已就此目的獲證監會及聯交所認可）進行的購回有關，並須按照所有適用法律、規則及規例以及創業板上市規則的規定進行。相關創業板上市規則的概要載於本招股章程附錄四「法定及一般資料—A.有關本公司及其附屬公司的進一步資料—6.本公司購回自身證券」一段。

此項購回股份的一般授權將持續有效，直至下列時間為止（以最早者為準）：

- (a) 本公司下屆股東週年大會結束時；
- (b) 本公司根據任何適用開曼群島法律或章程細則規定舉行下屆股東週年大會期限屆滿時；或
- (c) 股東於股東大會上以普通決議案修訂或撤回授權時。

有關此項一般授權的進一步詳情，請參閱本招股章程附錄四「法定及一般資料—A.有關本公司及其附屬公司的進一步資料—3.股東於二零一七年六月二十一日通過的書面決議案」一段。

財務資料

閣下應將本節與本招股章程「附錄一 — 會計師報告」所載於二零一六年十二月三十一日及截至該日期止兩個年度的經審核綜合財務資料(包括其附註)一併閱讀。我們已根據國際財務報告準則編製我們的財務資料。閣下應閱讀載於本招股章程附錄一中的整份會計師報告而不應僅倚賴本節所載資料。

以下討論及分析包括涉及多項風險及不明朗因素的若干前瞻性聲明。該等聲明乃基於我們根據經驗及對歷史趨勢、現時狀況及預期未來發展的認知，以及我們認為於若干情況下屬恰當的其他因素所作的假設及分析。然而，我們的實際業績可能與前瞻性聲明中的預測有重大差異。可能令未來業績與前瞻性聲明所作預測有重大差異的因素包括「風險因素」所述的因素。

概覽

我們乃於香港成立的安老院舍營運商，為我們的長者住客提供全面安老服務，包括：(i)提供具備營養師管理膳食計劃、二十四小時護理以及定期診療、物理治療、職業治療、心理輔導及社會關懷服務等起居助理及專業服務的住宿；及(ii)向我們的長者住客銷售保健及醫療消耗品以及提供可訂製的增值保健服務。

於最後可行日期，我們於香港觀塘、沙田、東區及葵青擁有並營運四間「Shui On 瑞安」及一間「Shui Hing 瑞興」品牌的安老院舍，具備合共589個宿位。我們的安老院舍策略性地毗鄰公共屋邨及住宅區，附近具高密度潛在客戶，亦有購物中心以及公共交通及其他公共設施。

於最後可行日期，我們有兩間安老院舍參與社會福利署的政府資助福利計劃 — 改善買位計劃，據此以資助價向香港合資格長者公民提供租用宿位。於最後可行日期，社會福利署於我們參與改善買位計劃的兩間安老院舍租用193個宿位，佔我們宿位總數約32.8%，而該等安老院舍被列為甲一級，乃社會福利署根據改善買位計劃所評定的最高級別。

我們相信，憑藉我們建立的聲譽、本集團的規模及財政資源以及經營安老院舍網絡的良好往績記錄，我們確信已準備好仿效我們安老院舍的成功模式，以進一步把握香港安老服務強勁需求所帶來的新市場機遇。

我們截至二零一六年十二月三十一日止兩個年度的總收益分別約為39.9百萬港元及59.0百萬港元。我們截至二零一六年十二月三十一日止兩個年度的年內溢利分別約為36.4百萬港元及7.6百萬港元。為方便說明，經扣除出售聯營公司的一次性收益、聯營公司分佔溢利／虧損、上市開支及融資成本後，我們截至二零一六年十二月三十一日止兩個年度的經調整純利率維持相對穩定，分別約為23.3%及22.6%。

呈列及編製基準

根據招股章程「歷史、重組及公司架構 — 重組」各段詳述的重組，本公司於二零一六年八月三十一日成為本集團現時旗下公司的控股公司。

由於重組僅涉及於現有集團之上新增控股公司，並無導致經濟實質出現任何變動，故財務資料已採用合併權益法作為現有集團的延續呈列。

本集團截至二零一六年十二月三十一日止兩個年度的綜合損益及其他全面收入表、綜合權益變動表及綜合現金流量表的編製假設現行集團架構於該期間一直存在。本集團於二零一五年及二零一六年十二月三十一日的綜合財務狀況表呈列其現時旗下公司的資產及負債，猶如當前的集團架構於該日一直存在。

本集團內部的所有集團內公司間的交易及結餘乃於綜合入賬時悉數對銷。有關本節所載我們截至二零一六年十二月三十一日止兩個年度的綜合財務資料的呈列及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附註2.1及2.2。

影響我們經營業績的主要因素

我們的經營業績已並將繼續受到多個因素影響，當中不少因素超出我們的控制範圍，包括本招股章程「風險因素」一節所載因素及下文所載因素：

依賴香港政府的改善買位計劃

於往績記錄期間及直至最後可行日期，我們有兩間安老院舍參與改善買位計劃，據此，社會福利署於我們589個宿位中租用最多193個(佔我們全部宿位數目約32.8%)由香港政府租用。於截至二零一六年十二月三十一日止兩個年度，根據改善買位計劃租用宿位所產生的收益分別約為7.3百萬港元及13.3百萬港元，分別相當於總收益約18.3%及22.6%。我們的收益受到社會福利署所租用的宿位數目影響，從而受到我們符合改善買位計劃准入規定的能力(包括但不限於面積標準、人手及服務質素的規定)所影響。我們兩間甲一級安老院舍將須接受社會福利署定時的評估及符合社會福利署所列要求。此外，我們概不保證社會福利署將繼續租用宿位或於屆滿時重續改善買位計劃協議。再者，我們概不向閣下保證社會福利署將繼續以可接受或將使我們業務獲利的價格租用宿位，亦不保證香港政府於未來將繼續推行改善買位計劃。有關詳情，請參閱本招股章程「風險因素 — 社會福利署是我們於往績紀錄期間的最大客戶，且我們預期，我們的部分收益將繼續依賴改善買位計劃」各段。

香港安老院舍的營運需求

根據Ipsos報告，預期人口老化趨勢及長者供養比率將繼續增長，而老齡人口將於二零一七年至二零二零年錄得4.5%的複合年增率。長者撫養比率已由二零一一年的約

17.7%增至二零一六年約21.8%。截至二零二零年，預測長者撫養比率將約為26.5%。此現象意味著香港安老院舍宿位的需求會飆升，且將有更多長者需要在職成人撫養，從而因分配更多財政資源於撥付資金予長者養老金及保健計劃而對香港政府帶來壓力。

受惠於香港安老院舍服務的殷切需求，截至二零一六年十二月三十一日止兩個年度，我們的平均每月入住率分別約為96.8%及95.6%。

我們相信，於日後，對安老院舍的服務需求及收益將因而繼續受到上述因素影響。因此，對於香港經營安老院舍的需求的任何變動均可能對我們的收益及經營業績造成影響。

香港政府有關安老院舍行業政策及法規的變動

安老院舍行業主要受安老院條例及其附屬法例安老院規例規管。相關法律及法規或於日後變更，且無法確定有關安老院舍所需護理標準規例的任何未來進展，亦不確定是否會於未來推出相關新法例。我們的經營亦須遵守有關防火安全、樓宇安全、勞工、註冊醫務人員及化學品或化學廢物處置的若干規則及法規。倘法規或合規標準出現任何變動，而我們未能及時有效地就該等變動作出調整，則我們的營運及財務表現因此可能被施加限制。此外，隨著法規於未來發展，我們可能產生額外合規成本。此舉可能增加我們的經營成本及因此降低我們的溢利。

有關與安老院舍有關的法例及法規詳情，請參閱本招股章程「監管概覽」一節。

根據Ipsos報告，香港政府亦推出其他計劃(例如廣東院舍住宿服務試驗計劃(廣東計劃))以供長者考慮選擇於中國內地或香港的安老院舍地點，而我們的營運可能因此受到不利影響。因此，我們高度照顧安老院的入住率可能受香港政府實施的上文所述者或任何日後有關安老行業的政策影響，因而可能對我們的經營業績造成影響。

競爭

我們與其他安老院舍營運商競爭，當中包括津助院舍、非政府組織及私營組織的營運商。由於香港安老院舍行業的潛力或會吸引更多參與者進入該行業或擴展其現有營運，故我們亦將與未來的市場新秀競爭。我們部分現有及潛在競爭對手或具有更多財務、營銷或其他資源的競爭優勢。我們主要基於我們所提供服務的範圍及質素、聲譽、安老院舍的位置及價格，根據改善買位計劃競逐租用宿位數目及其他長者住客。我們無法向閣下保證將能成功壓倒新進或現有競爭對手，彼等可能令我們無法增加或維持自身市場份額，從而對我們的業務、財務狀況及經營業績造成重大不利影響。

我們應對日益轉變市況的定價政策

於往績記錄期間，本集團客戶主要包括：(i) 社會福利署(根據改善買位計劃於本集團租賃多個宿位；及(ii) 個人客戶(無論是否受改善買位計劃或非政府組織補助)；及(iii) 非政府組織(於本集團租用少量宿位)。我們與社會福利署的合約乃按協定固定價格訂立，當中附有成本波動條款，須按香港年度通脹率予以調整。根據改善買位計劃登記的住客亦須支付每月住宿費，於往績記錄期間，甲一級安老院舍的每日住宿費為1,707港元。

我們會根據營運成本(包括租金、員工成本及其他開支、我們競爭對手所改變的現行市價範圍以及通脹)等因素檢討及調整住宿服務費價格及每年向我們個人客戶收取的其他費用價格。各安老院舍的價格亦取決於本集團能否透過價格調整將成本增幅轉嫁予住客。有關我們定價政策的進一步詳情載於本招股章程「業務 — 我們的安老院舍 — 我們的服務定價及支付條款」各段。倘我們無法調整我們的定價策略以應對日益轉變的市場環境，本集團的經營業績及財務表現可能會受到影響。

員工成本

我們的營運模式屬勞動密集。我們的員工成本為於往績記錄期間所產生經營開支的最大組成部分並對我們的經營帶來重大影響。我們的成功在相當程度上視乎我們能否根據相關香港法律及法規吸引、激勵、培訓及挽留我們的合資格僱員，包括院舍主管、註冊／登記護士、物理治療師、保健員、護理員及助理員。我們若無法吸引及挽留適當人數的勤勉及合資格員工，我們的服務質素或會受到影響，且我們參與改善買位計劃的資格或會受到不利影響。

截至二零一六年十二月三十一日止兩個年度，我們的員工成本約為13.3百萬港元及22.2百萬港元，分別佔收益約33.3%及37.7%。截至二零一六年十二月三十一日止年度的員工成本增加乃主要由於在二零一六年八月底及九月底前分別完成收購瑞安(葵盛東)約66.7%權益及瑞安(新田圍)的全部權益導致平均員工數目增加所致。

根據Ipsos報告，香港安老院舍行業員工的月薪有所增加，由二零一一年介乎8,000港元至11,300港元升至二零一六年介乎10,800港元至15,300港元。我們相信，香港安老院舍行業的薪金水平預期維持上升趨勢，而我們認為，因此造成的員工成本佔總收益百分比的上升壓力可(i) 透過提供各項在職培訓計劃提升員工生產力及提高我們的效率；及(ii) 透過於我們現有高度照顧安老院的僱員內部晉升、調動及重新調配完善員工組合得到緩減。

財務資料

以下敏感度分析闡釋於往績記錄期間員工成本的假設波動(除員工成本及相關所得稅的影響外,所有其他因素維持不變)對(i)除稅前溢利及(ii)年內溢利的影響。截至二零一六年十二月三十一日止兩個年度的假設波動乃假設為介乎5%至10%,與我們各安老院舍(不計及於截至二零一六年十二月三十一日止年度成為本集團附屬公司的安老院舍瑞安(葵盛東)及瑞安(新田圍))於往績記錄期間的員工成本歷史波幅相符。

假設波動.....	+/-5%	+/-10%
	千港元	千港元
員工成本增加/減少		
截至二零一五年十二月三十一日止年度.....	+/-664	+/-1,328
截至二零一六年十二月三十一日止年度.....	+/-1,110	+/-2,221
除稅前溢利減少/增加		
截至二零一五年十二月三十一日止年度.....	-/+664	-/+1,328
截至二零一六年十二月三十一日止年度.....	-/+1,110	-/+2,221
年內溢利減少/增加		
截至二零一五年十二月三十一日止年度.....	-/+554	-/+1,109
截至二零一六年十二月三十一日止年度.....	-/+927	-/+1,854

物業租金及相關開支

於往績記錄期間及直至最後可行日期,我們向獨立第三方租用全部物業以經營我們的五間安老院舍。租用及維護安老院舍、職員宿舍及附屬辦公室的成本反映於物業租金及相關開支。於截至二零一六年十二月三十一日止兩個年度,我們的物業租金及相關開支分別為約6.2百萬港元及9.6百萬港元,分別佔我們於相關年度的收益約15.4%及16.2%。物業租金及相關開支乃我們所產生的經營開支中最大的組成部分之一,且視乎我們安老院舍的規模及地址而各有不同。

於往績記錄期間及直至最後可行日期,根據相關租賃協議的具體條款,我們就瑞興所租用一項物業及就瑞安(新田圍)所租用兩項物業的租金等於固定或按照每月收入6%或8%的固定百分比計算的或有租金的較高者。就本集團考慮訂立的各份租約而言,我們將會考慮租金開支是否處於我們可接受的範圍之內,並計及所產生的預期收益、宿位總數及預期入住率。於最後可行日期,我們就所有於香港的五間安老院舍(實用面積介乎522.6平方米至2,563.8平方米)訂立租約,據此,相關租賃年期介乎三至六年。由於我們有意於香港的戰略位置擴張我們的安老院舍網絡,故我們預期物業租金及相關開支將於未來持續增加。

財務資料

以下敏感度分析闡釋於往績記錄期間物業租金及相關開支的假設波動(除物業租金及相關開支以及相關所得稅的影響外,所有其他因素維持不變對(i)除稅前溢利及(ii)年內溢利的影響。截至二零一六年十二月三十一日止兩個年度,假設波動乃假設為介乎5%、10%及15%,與我們各安老院舍(不計及於截至二零一六年十二月三十一日止年度成為本集團附屬公司的安老院舍瑞安(葵盛東)及瑞安(新田圍))於往績記錄期間所產生的物業租金及相關開支的過往波幅相符。

假設波動.....	+/-5%	+/-10%	+/-15%
	千港元	千港元	千港元
物業租金及相關開支增加/減少			
截至二零一五年十二月三十一日止年度.....	+/-308	+/-615	+/-923
截至二零一六年十二月三十一日止年度.....	+/-479	+/-958	+/-1,436
除稅前溢利減少/增加			
截至二零一五年十二月三十一日止年度.....	-/+308	-/+615	-/+923
截至二零一六年十二月三十一日止年度.....	-/+479	-/+958	-/+1,436
年內溢利減少/增加			
截至二零一五年十二月三十一日止年度.....	-/+257	-/+514	-/+771
截至二零一六年十二月三十一日止年度.....	-/+400	-/+800	-/+1,199

主要會計政策及判斷及估計

我們已就根據國際財務報告準則編製財務資料確認若干主要會計政策。我們的若干會計政策涉及主觀假設及估計以及有關會計項目的判斷。我們的主要會計政策、估計及判斷對瞭解我們的財務狀況及經營業績至關重要,有關詳情載於本招股章程附錄一會計師報告附註2.4及3。閣下於審閱我們的財務資料時應考慮以下各項:(i)我們對會計政策的選擇;(ii)影響有關政策應用的判斷及其他不確定因素;及(iii)對狀況及假設變動的敏感度。我們的估計乃根據過往經驗、最新資料及我們認為在有關情況下屬合理的其他假設而作出。就物業、廠房及設備以及無形資產的使用年期、商譽減值及遞延稅項資產所用的會計估計而言,於往績記錄期間,我們的估計與實際結果並無重大關係。有關估計的方法及假設日後不大可能出現變動。我們認為,下列會計政策、估計及判斷對我們編製綜合財務報表而言至關重要。

財務資料

經營業績

下表概述我們於往績記錄期間的綜合損益及其他全面收入表，乃摘錄自本招股章程附錄一會計師報告。

	截至十二月三十一日止年度	
	二零一五年	二零一六年
	千港元	千港元
收益.....	39,937	58,975
其他收入.....	2,066	2,643
員工成本.....	(13,283)	(22,205)
物業租金及相關開支.....	(6,153)	(9,576)
折舊及攤銷.....	(3,752)	(2,851)
食物.....	(1,215)	(1,820)
醫療費用.....	(1,241)	(2,305)
專業及法律費用.....	(1,118)	(1,213)
公用事業開支.....	(1,109)	(1,594)
消耗品.....	(724)	(849)
其他經營開支.....	(2,184)	(3,042)
上市開支.....	(775)	(7,463)
融資成本.....	-	(474)
應佔聯營公司溢利及虧損.....	1,072	206
出售聯營公司收益.....	26,812	2,024
除稅前溢利.....	38,333	10,456
所得稅開支.....	(1,926)	(2,848)
年內溢利.....	36,407	7,608

綜合損益及其他全面收入表選定項目的說明

收益

於往績記錄期間，我們的收益透過於香港(i)提供安老院舍服務；及(ii)銷售長者相關貨品及提供保健服務產生。於往績記錄期間，我們提供安老服務所產生的收益來自於香港提供(其中包括)住宿、護理及起居照顧服務、健康及醫療服務、復康服務、膳食準備服務及社會關懷服務。於往績記錄期間，銷售長者相關貨品及提供保健服務所產生的收益來自根據住客需要向彼等銷售成人紙尿片、營養奶、其他醫療消耗品、日常供應品及額外保健服務(該服務費用視乎服務類型、服務次數及提供個人化服務所涉及的員工人數而定)。下表載列我們於所示年度按服務類型劃分的收益明細。

財務資料

	截至十二月三十一日止年度			
	二零一五年		二零一六年	
	收益	佔分部收益 百分比	收益	佔分部收益 百分比
	千港元	%	千港元	%
提供安老院舍服務 (附註1)				
— 社會福利署根據改善買位 計劃租用宿位	7,303	18.3	13,321	22.6
— 個人客戶所租用 宿位 (附註2)	26,192	65.6	35,414	60.1
— 非政府組織所租用 宿位 (附註3)	87	0.2	139	0.2
	33,582	84.1	48,874	82.9
銷售長者相關貨品及提供 保健服務 (附註1)	6,355	15.9	10,101	17.1
總計	39,937	100.0	58,975	100.0

附註：

- 於往績記錄期間，環翠所產生的收益並未計入本集團所產生收益的一部分，此乃由於在二零一六年六月二十八日的環翠出售事項前，環翠被視為我們的聯營公司。本集團已分別於二零一六年八月底及年九月底前完成收購瑞安(葵盛東)約66.7%權益及瑞安(新田圍)全部權益。因此，自彼等成為我們的附屬公司日期至二零一六年十二月三十一日期間，瑞安(葵盛東)及瑞安(新田圍)安老院舍所產生的收益已計入截至二零一六年十二月三十一日止年度的收益中。
- 該等收益來自個人客戶及個人客戶根據改善買位計劃所支付的不獲資助部分及非政府組織向我們轉介的個人客戶所支付的不獲資助部分。
- 於往績記錄期間，本集團與兩個非政府組織各自訂立協議，而彼等於截至二零一六年十二月三十一日止兩個年度共租賃三個及三個宿位。有關非政府組織亦可獲得其他安老院舍提供的長者支援服務，作為其服務一部分。

提供安老院舍服務的收益

截至二零一六年十二月三十一日止兩個年度，我們提供安老院舍服務的收益分別約為33.6百萬港元及48.9百萬港元，佔我們各年總收益約84.1%及82.9%。於往績記錄期間，本集團的客戶包括(i)社會福利署(根據改善買位計劃於我們的安老院舍租賃固定數目的宿位)；(ii)個人客戶(無論是否受改善買位計劃或非政府組織補助)；及(iii)非政府組織(於本集團租用少量宿位)。

財務資料

於往績記錄期間，我們有兩間安老院舍(瑞安(順安)及瑞安(葵盛東))獲分類為甲一級，其參與改善買位計劃。根據改善買位計劃，於往績記錄期間及直至最後可行日期，社會福利署於我們589個宿位中租用最多193個宿位。改善買位計劃的參與者獲得社會福利署的部分補貼。根據相關改善買位計劃，社會福利署應付予(i)瑞安(順安)參與改善買位計劃的住客截至二零一六年十二月三十一日止兩個年度的每月住宿費分別約為10,427港元及10,709港元；及(ii)瑞安(葵盛東)參與改善買位計劃的住客截至二零一六年十二月三十一日止年度的每月住宿費為10,146港元。截至二零一六年十二月三十一日止兩個年度，社會福利署根據改善買位計劃的宿位應付住宿費產生的收益分別佔我們的總收益約18.3%及22.6%。參與改善買位計劃的住客於往績記錄期間須支付的每月住宿費為1,707港元。

向個人客戶提供安老院舍服務所產生的收益，連同個人客戶根據改善買位計劃所支付的不獲資助部分及非政府組織轉介的不獲資助部分，分別佔我們截至二零一六年十二月三十一日止兩個年度的總收益約65.6%及60.1%。非政府機構應付住宿費用所產生的收益均佔我們截至二零一六年十二月三十一日止兩個年度收益約0.2%。

下表載列我們於往績記錄期間來自各安老院舍所提供安老院舍服務的收益明細：

	截至十二月三十一日止年度							
	二零一五年				二零一六年			
	由社會 福利署 租用	由個人客戶租 用	由非政府 機構 租用	總計	由社會 福利署 租用	由個人客戶租 用	由非政府 機構 租用	總計
千港元	千港元 (附註1)	千港元	千港元 (附註3)	千港元	千港元 (附註1)	千港元	千港元 (附註3)	
瑞安(順安).....	7,303	7,741	87	15,131	7,532	7,982	93	15,607
瑞興.....	-	11,063	-	11,063	-	11,487	-	11,487
瑞安(興華).....	-	7,388	-	7,388	-	7,883	-	7,883
瑞安(新田圍).....	不適用	不適用	不適用	不適用	-	3,145	-	3,145 (附註2)
瑞安(葵盛東).....	不適用	不適用	不適用	不適用	5,789	4,917	46	10,752 (附註2)
	7,303	26,192	87	33,582	13,321	35,414	139	48,874

附註：

- 該等收益來自個人客戶及個人客戶根據改善買位計劃所支付的不獲資助部分及非政府組織向我們轉介的個人客戶所支付的不獲資助部分。
- 收購瑞安(葵盛東)約66.7%權益及瑞安(新田圍)全部權益已分別於二零一六年八月底及九月底前完成。因此，自彼等成為我們的附屬公司日期至二零一六年十二月三十一日期間，瑞安(葵盛東)及瑞安(新田圍)安老院舍所產生的收益已計入截至二零一六年十二月三十一日止年度提供安老院舍服務所產生的收益中。
- 於往績記錄期間，環翠所產生的收益並未計入本集團所產生收益的一部分，此乃由於在二零一六年六月二十八日的環翠出售事項前，環翠被視為我們的聯營公司。

財務資料

下表載列各間安老院舍於往績記錄期間有關提供安老院舍服務的資料明細：

截至二零一五年十二月三十一日止年度

	收益 (千港元)	宿位總數	平均每月 住客人數	平均每月 入住率 (%) (附註1)	平均每月 住宿費 (港元) (附註2)
瑞安(順安)	15,131	118	113	95.8%	11,159
瑞興	11,063	90	87	96.7%	10,597
瑞安(興華)	7,388	72	71	98.6%	8,671
總計	<u>33,582</u>	<u>280</u>	<u>271</u>	96.8%	10,327

截至二零一六年十二月三十一日止年度

	收益 (千港元)	宿位總數	平均每月 住客人數	平均每月 入住率(附註1) (%)	平均每月 住宿費(附註2) (港元)
瑞安(順安)	15,607	118	112	94.9%	11,612
瑞興	11,487	90	87	96.7%	11,003
瑞安(興華)	7,883	72	71	98.6%	9,252
小計	<u>34,977</u>	<u>280</u>	<u>270</u>	96.4%	10,795
瑞安(新田圍)	3,145	89	88	98.9%	7,914 (附註3)
瑞安(葵盛東)	10,752	220	205	93.2%	12,318 (附註3)
總計	<u>48,874</u>	<u>589</u>	<u>563</u>	95.6%	7,234 (附註3)

附註：

1. 每月入住率乃按各安老院舍於月底的住客人數除以各安老院舍的可用宿位數目計算。平均每月入住率乃該財政年度所有月份入住率的平均數。
2. 平均每月住宿費相等於該財政年度的所產生的總收益除以同年該財政年度貢獻收入的期間的平均每月住客人數。
3. 由本集團收購瑞安(葵盛東)約66.7%權益及瑞安(新田圍)全部權益已分別於二零一六年八月底及九月底前完成。因此，自彼等成為我們的附屬公司日期至二零一六年十二月三十一日期間，瑞安(葵盛東)及瑞安(新田圍)安老院舍所產生的收益已計入截至二零一六年十二月三十一日止年度提供安老院舍服務所產生的收益中。因此，計算截至二零一六年十二月三十一日止年度所得平均每月總宿費7,234港元低於截至二零一五年十二月三十一日止年度的10,327港元，原因為瑞安(葵盛東)及瑞安(新田圍)於二零一六年全年僅於較短期間貢獻收益。
4. 於往績記錄期間，環翠所產生的收益並未計入本集團所產生收益的一部分，此乃由於在二零一六年六月二十八日的環翠出售事項前，環翠被視為我們的聯營公司。

財務資料

我們提供安老院舍服務的收益由截至二零一五年十二月三十一日止年度約33.6百萬港元增加約15.3百萬港元或45.5%至截至二零一六年十二月三十一日止年度約48.9百萬港元，乃主要由於(i)本集團於二零一六年八月底及九月底前分別完成收購瑞安(葵盛東)約66.7%權益及瑞安(新田圍)的全部權益所產生額外收益約13.9百萬港元；及(ii)餘下增幅約1.4百萬港元主要由於其他三間安老院舍所收取的平均每月住宿費經參考香港通脹率而上調所致。

由於本集團於二零一六年八月底及二零一六年九月底前分別完成收購瑞安(葵盛東)約66.7%權益及瑞安(新田圍)的全部權益，故我們的宿位總數由截至二零一五年十二月三十一日止年度的280個大幅增加至截至二零一六年十二月三十一日止年度的589個，而平均每月入住率於截至二零一六年十二月三十一日止兩個年度維持相對穩定，分別為96.8%及95.6%。

我們的平均每月住宿費總額(不計及瑞安(葵盛東)及瑞安(新田圍))由截至二零一五年十二月三十一日止年度約10,327港元增加約4.5%至截至二零一六年十二月三十一日止年度約10,795港元，主要由於我們經參考香港通脹率後上調所收取的住宿費所致。

於往績記錄期間，瑞安(順安)及瑞安(葵盛東)所收取的平均每月住宿費高於我們其他三間安老院舍，此乃由於其為甲一級院舍，故須遵守改善買位項下較高的人手及面積標準。瑞安(新田圍)的平均每月住宿費相對較低，主要由於其所在區域本地競爭激烈所致。有關我們住宿費定價的詳情，請參閱本招股章程「業務 — 我們的安老院舍 — 服務定價及支付條款」各段。

財務資料

銷售長者相關貨品及提供保健服務的收益

下表載列我們於所示期間銷售長者相關貨品及提供保健服務的收益明細(附註2)：

	截至十二月三十一日止年度	
	二零一五年	二零一六年
	千港元	千港元
瑞安(順安).....	2,372	2,706
瑞興.....	2,269	2,591
瑞安(興華).....	1,714	2,185
小計.....	<u>6,355</u>	<u>7,482</u>
瑞安(新田圍).....	不適用	1,246
瑞安(葵盛東).....	不適用	1,373
總計.....	<u>6,355</u>	<u>10,101</u>
平均住客人數：		
－除瑞安(新田圍)及瑞安(葵盛東)外.....	271	270
－總計.....	271	563
每年每位住客的長者相關貨品及 提供保健服務的平均支出.....		
－除瑞安(新田圍)及 瑞安(葵盛東)外(港元).....	23,450	27,711 ^(附註1)
－總計(港元).....	23,450	17,941

附註：

1. 本集團收購瑞安(葵盛東)約66.7%權益及瑞安(新田圍)全部權益已分別於二零一六年八月底及九月底前完成。除瑞安(新田圍)及瑞安(葵盛東)外，每年內每位住客的長者相關貨品及提供保健服務的平均支出由截至二零一五年十二月三十一日止年度的23,450港元升至截至二零一六年十二月三十一日止年度的27,711港元，增幅約4,261港元或18.2%，主要由於(i)香港通貨膨脹導致長者相關貨品價格上調；及(ii)住客對保健服務的需求增加所致。
2. 於往績記錄期間，環翠所產生的收益並未計入本集團所產生收益的一部分，此乃由於在二零一六年六月二十八日的環翠出售事項前，環翠被視為我們的聯營公司。

於截至二零一六年十二月三十一日止兩個年度，我們的銷售長者相關貨品及提供保健服務的收益分別約為6.4百萬港元及10.1百萬港元，分別佔我們的總收益約15.9%及17.1%。

財務資料

其他收入

下表載列於所示年度其他收入的明細：

	截至十二月三十一日止年度	
	二零一五年	二零一六年
	千港元	千港元
政府補貼.....	587	1,298
雜項收入.....	50	135
租金收入.....	257	391
管理費用收入.....	1,142	610
其他.....	28	207
銀行利息收入.....	2	2
	<u>2,066</u>	<u>2,643</u>

我們的其他收入主要包括政府補貼、管理費收入、租金收入及雜項收入。政府補貼指瑞安(順安)及瑞安(葵盛東)(改善買位計劃的合資格院舍參與者)根據照顧認知障礙症患者的補助金向香港政府收取的收入，為照顧患有認知障礙症住客的員工提供專門訓練，令彼等成為專業人士。於往績記錄期間我們的政府補貼為一次性質且並無附帶未來條件或或然事項。於往績記錄期間，管理費收入主要包括向環翠收取的收入，相當於(i)陳氏投資就環翠的管理及日常營運應付本集團的分包費用；及(ii)本集團就瑞安(興華)的的管理及日常營運應付陳氏投資的分包費用。租金收入為我們根據經營租賃向我們的員工分租職員宿舍收取的收入。銀行利息收入指自一般銀行存款收取的利息。

員工成本

下表載列於所示年度我們的員工成本明細：

	截至十二月三十一日止年度	
	二零一五年	二零一六年
	千港元	千港元
工資及薪金.....	12,729	20,997
其他福利及津貼.....	81	466
退休金計劃供款.....	473	742
	<u>13,283</u>	<u>22,205</u>

財務資料

員工成本佔我們經營開支的最大部分。我們的員工成本包括薪金及福利，當中包括工資、薪金、花紅、長期服務金、退休福利成本以及應付我們全體僱員的其他津貼及福利。於截至二零一六年十二月三十一日止兩個年度，我們的員工成本分別約為13.3百萬港元及22.2百萬港元，分別佔我們於相關年度的收益約33.3%及37.7%。於截至二零一六年十二月三十一日止兩個年度，平均員工人數總數分別為87名及196名。

物業租金及相關開支

我們的物業租金及相關開支主要為我們就所有安老院舍的租賃物業根據經營租賃所支付的所有安老院舍租金、員工宿舍及附屬辦公室的款項。於二零一六年十二月三十一日止兩個年度，物業租金及相關開支分別約為6.2百萬港元及9.6百萬港元，分別佔我們於有關年度的收益約15.4%及16.2%。有關租賃物業詳情，請參閱本招股章程「業務—物業」一段。

下表載列我們各間安老院舍於所示年度的物業租金及相關開支明細：

	截至十二月三十一日止年度	
	二零一五年	二零一六年
	千港元	千港元
瑞安(順安)	2,757	3,190
瑞興	1,421	1,454
瑞安(興華)	1,975	2,012
瑞安(新田圍)	不適用	647
瑞安(葵盛東)	不適用	2,273
	<u>6,153</u>	<u>9,576</u>

於往績記錄期間，瑞興的一項物業及瑞安(新田圍)的兩項物業乃根據或然租金安排租賃，其他租賃則根據固定租金安排租賃。根據相關租賃協議的具體條款，瑞興的一項物業及瑞安(新田圍)的兩項物業租約支付的月租等於固定租金或按照每月營業額的固定百分比計算的或有租金的較高者。於往績記錄期間，我們並無任何或然租金費用。

現有安老院舍的租賃一般有初步租賃期三至六年。為維持我們安老院的營運，我們一般於租賃期結束前約六個月與出租人就續訂租約展開磋商。於往績記錄期間，我們未曾無法重續所使用租賃物業的租期。

折舊及攤銷

我們的折舊及攤銷主要包括(i)我們的物業、廠房及設備的折舊開支，當中包括租賃物業裝修、家具及設備以及汽車；及(ii)無形資產的攤銷，當中包括商標及客戶關係。於截至二零一六年十二月三十一日止兩個年度，我們的折舊及攤銷分別約為3.8百萬港元及2.9百萬港元，佔我們於有關年度收益約9.4%及4.8%。

食物

我們的食物成本主要為我們為安老院舍營運提供住客膳食所用的所有食材及餐飲的成本。於截至二零一六年十二月三十一日止兩個年度，我們的食物成本分別約為1.2百萬港元及1.8百萬港元，分別佔我們於有關年度收益約3.0%及3.1%。

醫療費用

我們的醫療費用主要為有關到診註冊醫生或其他外部承包商向我們的住客提供醫療服務產生的開支，包括服務費及藥費。於截至二零一六年十二月三十一日止兩個年度，我們的醫療費用分別約為1.2百萬港元及2.3百萬港元，分別佔我們於有關年度收益約3.1%及3.9%。於往績記錄期間，我們委聘若干註冊醫生為外部承包商及若干承包商以分別向住客提供醫療服務以及物理治療服務及營養膳食服務。更多詳情請參閱本招股章程「業務—我們的承包商」各段。

專業及法律費用

我們的專業及法律費用主要包括於往績記錄期間的審核費、估值費及其他專業費用。於截至二零一六年十二月三十一日止兩個年度，我們的專業及法律費用別均約為1.1百萬港元及1.2百萬港元，分別佔我們於有關年度收益約2.8%及2.1%。

公用事業開支

我們的公用事業開支主要為安老院舍及辦公室的水電總成本。於截至二零一六年十二月三十一日止兩個年度，我們的公用事業開支分別約為1.1百萬港元及1.6百萬港元，佔我們於有關年度收益約2.8%及2.7%。

消耗品

消耗品為營運所用的所有消耗品材料的成本。截至二零一六年十二月三十一日止兩個年度，消耗品分別約為0.7百萬港元及0.8百萬港元，分別佔我們於有關年度收益約1.8%及1.4%。

財務資料

其他經營開支

下表載列於所示期間其他經營開支的明細：

	截至十二月三十一日止年度	
	二零一五年	二零一六年
	千港元	千港元
維修及保養.....	319	567
保險.....	369	452
交通.....	378	423
轉介服務佣金.....	208	300
管理費用.....	—	116
印花稅.....	470	182
辦公室行政開支.....	74	350
其他費用.....	366	652
	<u>2,184</u>	<u>3,042</u>

我們的其他經營開支主要包括維修及保養、保險開支、交通、印花稅、轉介服務佣金、辦公室行政開支及其他費用。轉介服務佣金主要為個人住客因租用我們的安老院舍而向一名獨立第三方代理支付的轉介費用。有關詳情請參閱本招股章程「業務—供應商及採購—客戶轉介及諮詢服務」一段。我們截至二零一六年十二月三十一日止兩個年度的印花稅分別為約0.5百萬港元及0.2百萬港元，指就重組進行股份轉讓已付的印花稅。其他費用包括銀行開支及其他雜項開支。於截至二零一六年十二月三十一日止兩個年度，我們的其他經營開支分別約為2.2百萬港元及3.0百萬港元，分別佔我們於相關年度總收益約5.5%及5.2%。

上市開支

上市開支包括有關我們上市的專業及其他開支。於截至二零一六年十二月三十一日止兩個年度，上市開支分別錄得約0.8百萬港元及7.5百萬港元。

融資成本

於截至二零一六年十二月三十一日止年度，我們錄得融資成本約0.5百萬港元，即首次公開發售前投資的融資成本。

分佔聯營公司的溢利及虧損／出售聯營公司的收益

智達利及瑞安(葵盛東)

智達利及瑞安(葵盛東)被視為本集團的聯營公司，並於二零一五年六月售出。智達利及瑞安(葵盛東)分別從事投資控股及經營安老院舍。於截至二零一五年十二月三十一日止年度，我們錄得分佔聯營公司的溢利1.1百萬港元(透過我們於瑞安(葵盛東)33.33%的直接權益及於智達利40%直接權益(持有瑞安(葵盛東)33.33%權益))及出售上述聯營公司的所得收益26.8百萬港元。有關我們聯營公司的詳情，請參閱本招股章程附錄一會計師報告附註15。

環翠

環翠被視為本集團的聯營公司，而本集團的全部股份於二零一六年六月售出。截至二零一六年十二月三十一日止兩個年度，我們就環翠分別錄得聯營公司分佔虧損約34,000港元及聯營公司分佔溢利約0.2百萬港元；以及於截至二零一六年十二月三十一日止年度出售聯營公司的收益約2.0百萬港元。有關詳情，請參閱本招股章程「歷史、重組及公司架構—公司歷史—環翠(本集團於往績記錄期間出售的聯營公司)」及「業務—本集團於往績記錄期間作出的收購事項及出售事項」各段以及附錄一會計師報告附註15。

若干收入表的組成部分

下表載列本集團分佔環翠溢利及虧損的若干收入表項目：

	截至 二零一五年 十二月三十一日 止年度 千港元	自二零一六年 一月一日至 二零一六年 六月二十八日 止期間 千港元
分佔環翠溢利及虧損		
收益	10,889	5,421
年／期內(虧損)／溢利	(34)	206

於截至二零一五年十二月三十一日止年度及自二零一六年一月一日至二零一六年六月二十八日止期間，我們分佔環翠的收益分別為10.9百萬港元及5.4百萬港元。

於截至二零一五年十二月三十一日止年度及自二零一六年一月一日至二零一六年六月二十八日止期間，我們分別錄得分佔環翠的虧損約34,000港元及溢利約0.2百萬港元。

財務資料

若干財務狀況表項目

下表載列本集團分佔環翠資產及負債的若干財務狀況表項目。

分佔環翠資產及負債	於二零一五年 十二月三十一日 千港元
流動資產.....	2,041
非流動資產.....	168
流動負債.....	(2,157)
非流動負債.....	(2)
資產淨值.....	<u>50</u>

所得稅開支

於往績記錄期間，我們於香港的營運須就於香港產生的估計應課稅溢利繳納16.5%的香港利得稅，而我們並無來自其他司法權區的稅務責任。

於截至二零一六年十二月三十一日止兩個年度，我們的所得稅開支分別為1.9百萬港元及2.8百萬港元，且我們於相同期間的實際稅率分別為5.0%以及27.2%。截至二零一五年十二月三十一日止年度的實際稅率相對較低，乃主要由於出售聯營公司收益所產生非課稅收入約26.8百萬港元的稅務影響所致，而截至二零一六年十二月三十一日止年度的實際稅率相對較高乃由於所產生上市開支導致的不可扣減開支的影響所致。

於往績記錄期間及截至最後可行日期，我們已履行所有所得稅義務且與相關稅務機關並無任何未決所得稅事宜或糾紛。有關我們所得稅項開支的更多詳情，請參閱本招股章程附錄一所載會計師報告附註10。

過往經營業績回顧

截至二零一六年十二月三十一日止年度與截至二零一五年十二月三十一日止年度的比較

收益

我們的收益由截至二零一五年十二月三十一日止年度約39.9百萬港元增加約19.1百萬港元或47.9%至截至二零一六年十二月三十一日止年度約59.0百萬港元。有關增幅乃由於來自提供安老院舍服務及銷售長者相關貨品及提供保健服務的收益增加所致。

提供安老院舍服務的收益

我們提供安老院舍服務的收益由截至二零一五年十二月三十一日止年度約33.6百萬港元增加約15.3百萬港元或45.5%至截至二零一六年十二月三十一日止年度約48.9百萬港元，乃主要由於(i)本集團於二零一六年八月底及九月底前分別完成收購瑞安(葵盛東)約66.7%權益及瑞安(新田圍)的全部權益所產生額外收益約13.9百萬港元所致；及(ii)餘下增額約1.4百萬港元乃由於其他三間安老院舍所收取的平均每月住宿費上調所致。

(i) 平均每月住宿費

截至二零一六年十二月三十一日止年度，瑞安(順安)的平均每月住宿費增加4.1%，主要原因為(i)社會福利署根據改善買位計劃所付平均每月住宿費由截至二零一五年十二月三十一日止年度10,427港元增加約2.7%至截至二零一六年十二月三十一日止年度約10,709港元，此乃由於根據相關改善買位計劃協議而協定的價格上調；及(ii)個人客戶的平均每月住宿費經參考香港通脹率而輕微上調所致。

瑞興的平均每月住宿費由截至二零一五年十二月三十一日止年度約10,597港元增加約3.8%至截至二零一六年十二月三十一日止年度約11,003港元，此乃主要由於個人客戶的平均每月住宿費經參考香港通脹率而上調。

瑞安(興華)的平均每月住宿費由截至二零一五年十二月三十一日止年度約8,671港元增加約6.7%至截至二零一六年十二月三十一日止年度約9,252港元，此乃主要由於香港東區對安老院舍服務的需求及該區的安老院舍相對較少所致。由於瑞安(興華)處於東區，而該區的長者人口比例最高，故即使撇除通脹率，我們仍須進一步上調價格。

瑞安(順安)及瑞安(葵盛東)的平均每月住宿費較其他安老院舍高，乃由於彼等為甲一級院舍，須根據改善買位計劃的規定遵守較高人手及面積標準。

鑒於瑞安(新田圍)所處的地區競爭相對激烈，於往績記錄期間，我們所收取的宿位費用價格相對較低。

綜上所述，我們的平均每月住宿費(不包括瑞安(葵盛東)及瑞安(新田圍))由截至二零一五年十二月三十一日止年度約10,327港元增加約4.5%至截至二零一六年十二月三十一日止年度約10,795港元。

(ii) 宿位總數及平均每月入住率

由於本集團於二零一六年八月底及二零一六年九月底前分別完成收購瑞安(葵盛東)約66.7%權益及瑞安(新田圍)的全部權益，故我們的宿位總數由截至二零一五年十二月三十一日止年度的280個大幅增加至截至二零一六年十二月三十一日止年度的589個，而平均每月入住率於截至二零一六年十二月三十一日止兩個年度維持相對穩定，分別為96.8%及95.6%。

銷售長者相關貨品及提供保健服務的收益

銷售長者相關貨品及提供保健服務的收益由截至二零一五年十二月三十一日止年度約6.4百萬港元增加約3.7百萬港元或57.8%至截至二零一六年十二月三十一日止年度約10.1百萬港元，乃主要由於服務提供頻繁導致購買長者相關貨品增加及通脹導致長者貨品價格上調所致。

其他收入

我們的其他收益由截至二零一五年十二月三十一日止年度約2.1百萬港元增加0.5百萬港元至截至二零一六年十二月三十一日止年度的2.6百萬港元，主要由於與瑞安(葵盛東)(其於截至二零一六年十二月三十一日止年度成為本集團附屬公司)向患有認知障礙症住客提供服務有關的政府補貼所致。

員工成本

我們的員工成本由截至二零一五年十二月三十一日止年度約13.3百萬港元增加約8.9百萬港元或66.9%至截至二零一六年十二月三十一日止年度約22.2百萬港元。有關增加乃主要由於截至二零一六年十二月三十一日止年度：(i)本集團於二零一六年八月底及九月底前分別完成收購瑞安(葵盛東)約66.7%權益及瑞安(新田圍)的全部權益導致平均僱員人數由截至二零一五年十二月三十一日止年度的87名增加至截至二零一六年十二月三十一日止年度的196名；及(ii)自二零一五年十二月起新聘請薪金相對更高的高級管理層所致。

物業租金及相關開支

我們的物業租金及相關開支由截至二零一五年十二月三十一日止年度約6.2百萬港元增加約3.4百萬港元或54.8%至截至二零一六年十二月三十一日止年度約9.6百萬港元，主要由於(i)因添置兩項租賃物業作為職員宿舍及附屬辦公室令瑞安(順安)產生的租金開支分別增加約0.4百萬港元；及(ii)瑞安(葵盛東)及瑞安(新田圍)(其於截至二零一六年十二月三十一日止年度成為本集團附屬公司)所產生合共約2.9百萬港元的租金開支所致。

食物

我們的食物開支由截至二零一五年十二月三十一日止年度約1.2百萬港元增加約0.6百萬港元至截至二零一六年十二月三十一日止年度約1.8百萬港元，主要原因為瑞安(葵盛東)及瑞安(新田圍)(其於截至二零一六年十二月三十一日止年度成為本集團附屬公司)所產生的食物開支。

醫療費用

我們的醫療費用由截至二零一五年十二月三十一日止年度約1.2百萬港元增加約1.1百萬港元至截至二零一六年十二月三十一日止年度約2.3百萬港元，主要原因為於截至二零一六年十二月三十一日止年度，瑞安(葵盛東)及瑞安(新田圍)所產生的醫療費用合共增加約0.9百萬港元。

專業及法律費用

於截至二零一六年十二月三十一日止兩個年度，我們的專業及法律費用保持相對穩定，分別約為1.1百萬港元及1.2百萬港元。

公用事業開支

我們的公用事業費用由截至二零一五年十二月三十一日止年度約1.1百萬港元增加約0.5百萬港元至截至二零一六年十二月三十一日止年度約1.6百萬港元，主要原因為瑞安(葵盛東)及瑞安(新田圍)(其於截至二零一六年十二月三十一日止年度成為本集團附屬公司)所產生的公用事業開支。

消耗品

於截至二零一六年十二月三十一日止兩個年度，我們的消耗品開支保持相對穩定，分別約為0.7百萬港元及0.8百萬港元。

其他經營開支

我們的其他經營開支由截至二零一五年十二月三十一日止年度約2.2百萬港元增加約0.8百萬港元至截至二零一六年十二月三十一日止年度約3.0百萬港元，該增幅主要由於我們就瑞安(葵盛東)及瑞安(新田圍)(其於截至二零一六年十二月三十一日止年度成為本集團附屬公司)所產生的其他經營開支約0.7百萬港元所致。

上市開支

我們的上市開支由截至二零一五年十二月三十一日止年度的0.8百萬港元增加至截至二零一六年十二月三十一日止年度的7.5百萬港元，由於截至二零一六年十二月三十一日止年度所產生與上市相關的專業及其他開支更多所致。

融資成本

截至二零一六年十二月三十一日止年度，我們所產生融資成本約0.5百萬港元與就首次公開發售前投資收取的所得款項於融資成本支銷的攤銷有關。

分佔聯營公司的溢利及虧損／出售聯營公司的收益

於二零一五年六月，我們出售聯營公司智達利及瑞安(葵盛東)，因此，我們於截至二零一六年十二月三十一日止兩個年度錄得分佔上述聯營公司溢利分別約1.1百萬港元及零。由於上述出售事項我們於截至二零一五年十二月三十一日止年度錄得分佔聯營公司收益約26.8百萬港元。

我們於二零一六年六月出售於環翠的全部權益，並於截至二零一六年十二月三十一日止年度錄得出售一間聯營公司的收益2.0百萬港元。於截至二零一六年十二月三十一日止兩個年度，我們分佔環翠的溢利／虧損仍然不顯著，分別為虧損約34,000港元及溢利0.2百萬港元。

所得稅開支

我們的所得稅開支由截至二零一五年十二月三十一日止年度約1.9百萬港元增加約0.9百萬港元或47.4%至截至二零一六年十二月三十一日止年度約2.8百萬港元。有關增加主要由於截至二零一六年十二月三十一日止年度所產生的上市開支引致約7.5百萬港元的不可扣稅開支所致。我們的實際稅率由截至二零一五年十二月三十一日止年度約5.0%上升至截至二零一六年十二月三十一日止年度約27.2%，主要原因為(i)於截至二零一五年十二月三十一日止年度出售聯營公司的收益約26.8百萬港元毋須課稅；及(ii)於截至二零一六年十二月三十一日止年度產生不可扣稅上市開支約7.5百萬港元所致。

年內溢利

基於上述原因，我們的期內溢利由截至二零一五年十二月三十一日止年度約36.4百萬港元減少約28.8百萬港元或79.1%至截至二零一六年十二月三十一日止年度約7.6百萬港元。我們截至二零一五年十二月三十一日止年度的純利率為91.2%，遠高於我們截至二零一六年十二月三十一日止年度的純利率12.9%。此乃主要由於本集團於截至二零一五年十二月三十一日止年度確認出售當時聯營公司的一次性收益約26.8百萬港元導致我們同年的純利及純利率大幅增加所致。截至二零一六年十二月三十一日止年度，本集團並無錄得有關一次性收益。此外，本集團於截至二零一六年十二月三十一日止年度產生的上市開支約7.5百萬港元對我們截至二零一六年十二月三十一日止年度的純利率造成不利影響。

為方便說明，經扣除出售聯營公司的一次性收益、聯營公司分佔溢利／虧損以及上市開支及融資成本的影響後，我們截至二零一六年十二月三十一日止兩個年度的經調整純利率維持相對穩定，分別約為23.3%及22.6%。

流動資金及資本資源

我們的現金用途主要與經營活動有關。我們過往主要透過經營所得現金流量及首次公開發售前投資所得款項撥付我們的營運資金。我們現時預期本集團的現金來源及用途將不會有任何重大變動，除非我們將擁有股份發售所得款項的額外資金以實施本招股章程「業務目標聲明及所得款項用途」一節所詳列的未來計劃則另作別論。

現金流量

下表載列我們於所示年度的綜合現金流量概要：

	截至十二月三十一日止年度	
	二零一五年	二零一六年
	千港元	千港元
經營活動所得現金淨額	10,566	7,744
投資活動所得／(所用)現金淨額	2,270	(4,180)
融資活動所得／(所用)現金淨額	4,527	(6,313)
現金及現金等價物增加／(減少)淨額	17,363	(2,749)
年初現金及現金等價物	7,712	25,075
年末現金及現金等價物	25,075	22,326

經營活動

經營活動所得現金流量淨額主要來自(i)提供安老服務；及(ii)銷售長者相關貨品及提供保健服務。我們的經營開支主要包括員工成本、物業租金及相關開支、食物及其他經營開支。於往績期間期間，我們的經營活動所得現金流量淨額指就折舊及攤銷、融資成本、非現金項目及營運資金變動調整的除稅前溢利。

截至二零一六年十二月三十一日止年度，我們經營活動所得現金淨額約為7.7百萬港元及除稅前溢利約為10.5百萬港元。有關調整主要指折舊及攤銷約2.9百萬港元以及出售一間聯營公司收益約2.0百萬港元。營運資金變動為現金流入淨額約0.5百萬港元，乃主要由於出售事項於二零一六年六月二十八日完成後，應收一間聯營公司款項減少0.9百萬港元，及其他應付款項及應計費用增加約1.5百萬港元。該影響部分被預付款項、按金及其他應收款項約2.0百萬港元的增幅所抵銷。已繳納的所得稅為4.3百萬港元。

財務資料

截至二零一五年十二月三十一日止年度，我們經營活動所得現金淨額約為10.6百萬港元及除稅前溢利約為38.3百萬港元。有關調整主要指折舊及攤銷約3.8百萬港元、分佔聯營公司溢利及出售聯營公司收益分別約1.1百萬港元及26.8百萬港元。營運資金變動包括現金流出淨額約0.3百萬港元，乃主要由於預付款項、按金及其他應收款項增加約1.0百萬港元及應收一間聯營公司款項增加約0.4百萬港元。該影響部分被其他應付款項及應計費用增加約0.8百萬港元而抵銷。截至二零一五年十二月三十一日止年度，我們繳納香港利得稅約3.4百萬港元。

投資活動

於往績記錄期間，我們的投資活動所用現金流量主要包括收購附屬公司、以及購買物業、廠房及設備。我們投資活動所產生的現金流量主要包括出售一間聯營公司的所得款項及自聯營公司收取的股息。

截至二零一六年十二月三十一日止年度，我們的投資活動所用現金流量淨額約為4.2百萬港元，主要指(i)購買物業、廠房及設備1.3百萬港元；(ii)本集團於二零一六年八月底及九月底前分別完成收購瑞安(葵盛東)約66.7%權益及瑞安(新田圍)的全部權益附屬公司約5.2百萬港元；於截至二零一六年十二月三十一日止年度，該等現金流出部分由我們於二零一六年六月二十八日出售於環翠的全部權益的所得款項約2.3百萬港元所抵銷。

截至二零一五年十二月三十一日止年度，我們的投資活動所產生現金流量淨額約為2.3百萬港元，主要指自聯營公司收取的股息約2.4百萬港元。該等現金流入部分被購買家具及設備約0.1百萬港元所抵銷。

融資活動

我們融資活動所得現金流量主要指於二零一五年十二月向一名首次公開發售前投資者收取的所得款項。投資活動所用現金流量主要包括向股東及所收購附屬公司的當時股東支付的股息以及收購非控股權益。

我們截至二零一六年十二月三十一日止年度的融資活動所用現金流量淨額6.3百萬港元指(i)向瑞安(葵盛東)的當時股東支付約4.5百萬港元的股息；及(ii)以約1.8百萬港元收購瑞安(興華)的非控股權益。

我們截至二零一五年十二月三十一日止年度的融資活動所產生的現金流量淨額約4.5百萬港元指向首次公開發售前投資者收取的所得款項12百萬港元，部分被同年已付股息7.5百萬港元所抵銷。

財務資料

流動資產淨值

於二零一五年、二零一六年十二月三十一日及二零一七年四月三十日，我們錄得流動資產淨值分別約為24.0百萬港元、17.7百萬港元及19.3百萬港元。下表載列於所示日期我們的流動資產及流動負債明細：

	於十二月三十一日		於二零一七年
	二零一五年	二零一六年	四月三十日
	千港元	千港元	千港元 (未經審核)
流動資產			
貿易應收款項	21	70	85
預付款項、按金及其他應收款項	3,191	7,066	8,271
應收一間聯營公司款項	908	—	—
應收一間關聯公司款項	—	5	—
可收回稅項	84	60	—
現金及銀行結餘	25,075	22,326	24,041
流動資產總值	29,279	29,527	32,397
流動負債			
貿易應付款項	330	677	686
其他應付款項及應計費用	4,635	10,818	10,789
應付一間關聯公司款項	92	180	167
應付稅項	259	123	1,411
流動負債總額	5,316	11,798	13,053
流動資產淨值	23,963	17,729	19,344

我們的流動資產淨值由二零一五年十二月三十一日約24.0百萬港元減少至二零一六年十二月三十一日約17.7百萬港元。有關減少主要由於(i)本集團於二零一六年八月底及九月底分別完成收購的瑞安(葵盛東)約66.7%權益及瑞安(新田圍)的全部權益所貢獻結餘導致其他應付款項及應計費用增加；及(ii)於二零一六年十二月三十一日，應付上市開支增加約2.0百萬港元所致。

我們的流動資產淨值由二零一六年十二月三十一日約17.7百萬港元輕微增加至二零一七年四月三十日約19.3百萬港元，主要由於在二零一七年四月三十日，本集團業務營運所產生的現金及銀行結餘增加所致。

有關流動資產及流動負債各項的討論，請參閱本節下文「於二零一五年及二零一六年十二月三十一日的綜合財務狀況表選定項目的說明」。

營運資金

經考慮我們目前可動用的財務資源，當中包括經營所得現金、可動用銀行融資及股份發售估計所得款項淨額，我們的董事確認，我們有充裕的營運資金應付目前及本招股章程日期起未來至少十二個月的需求。

於二零一五年及二零一六年十二月三十一日的綜合財務狀況表選定項目的說明

物業、廠房及設備

我們的物業、廠房及設備主要包括租賃樓宇裝修、家具及設備以及汽車。於二零一五年及二零一六年十二月三十一日，物業、廠房及設備的賬面值分別約為1.9百萬港元及6.3百萬港元，佔各日期的非流動資產總值約60.2%及10.9%。

物業、廠房及設備由二零一五年十二月三十一日約1.9百萬港元增加約4.4百萬港元或約231.6%至二零一六年十二月三十一日的6.3百萬港元。增幅主要受到本集團於二零一六年八月底及九月底前分別完成收購瑞安(葵盛東)約66.7%權益及瑞安(新田圍)的全部權益使租賃樓宇裝修及家具及設備分別增加約3.1百萬港元及1.5百萬港元帶動所致。

無形資產

於往績記錄期間，我們的無形資產主要由商標及客戶關係組成。

我們的無形資產賬面淨值由二零一五年十二月三十一日約0.5百萬港元增加約6.4百萬港元至二零一六年十二月三十一日約6.9百萬港元，乃由於本集團於二零一六年八月底及二零一六年九月底分別完成收購瑞安(葵盛東)約66.7%權益及瑞安(新田圍)的全部權益產生的無形資產約7.6百萬港元(部分被年內攤銷撥備約1.3百萬港元所抵銷)所致。所收購的無形資產根據業務合併日期的公平值於初始確認時按成本計量。客戶關係按估值師為本集團各間安老院舍評估的經濟使用年限攤銷。

商譽

商譽約33.5百萬港元及10.2百萬港元主要因本集團於二零一六年八月底及二零一六年九月底前分別完成收購瑞安(葵盛東)約66.7%權益及瑞安(新田圍)的全部權益而產生，有關收購旨在擴大我們於香港安老院舍行業的市場份額。該等商譽主要由將瑞安(葵盛東)及瑞安(新田圍)安老院舍的業務與我們現時僅有三間安老院舍的業務相結合預期產生的協同效益所致。商譽乃企業的剩餘價值，按交易價格減被收購實體的可資識別資產淨值計算。

所收購商譽分別分配予瑞安(葵盛東)及瑞安(新田圍)的現金產生單位。我們透過比較現金產生單位的可收回金額與賬面值進行減值檢討，以就是否須作出減值進行評估。現金產生單位的可收回金額已根據使用價值算法採用經高級管理層批准的覆蓋五年期間的現金流量預測釐定。兩項現金流量預測所應用的除稅前貼現率為14.1%，即現

金產生單位的加權平均資本成本。該加權平均資本成本反映行業的宏觀經濟及釐定預測現金流量所附帶可見風險的程度時的企業特定因素。兩個現金產生單位的現金流量以五年期介乎3%至5%的年增長率為預測基準；而五年期後者以3%（有關增長率乃根據其過往增長率釐定且低於行業的長期平均增長率）為準。

就瑞安(葵盛東)而言，倘所有其他變數維持不變，當(a)現金流量預測所採用瑞安(葵盛東)現金產生單位現金流量的年增長率低於0.2%時；或(b)瑞安(葵盛東)現金產生單位的現金流量預測所應用的除稅前貼現率高於20.1%時，現金產生單位的賬面值將高於可收回金額。

就瑞安(新田圍)而言，倘所有其他變量維持不變，當(a)現金流量預測的年增長率低於—7.7%時；或(b)瑞安(新田圍)現金產生單位的現金流量預測所應用的除稅前貼現率高於30.6%時，現金產生單位的賬面值將高於可收回金額。

於二零一六年十二月三十一日，商譽賬面值合共約為43.7百萬港元。於往績記錄期間，概無作出減值。

董事認為，概無可收回款項所依據的關鍵假設的合理可能變動將導致現金產生單位的賬面值超過可收回金額。有關商譽減值檢討的進一步詳情，請參閱本招股章程附錄一所載會計師報告附註16。

貿易及其他應收款項

(i) 貿易應收款項

我們的貿易應收款項主要包括就提交我們安老院舍的每月住宿費應收客戶的應收款項。住宿費通常於提供該等服務當月前提早結清且倘該等金額未能於十日內結清，則將收取3%的額外費用。於二零一五年及二零一六年十二月三十一日，我們分別錄得貿易應收款項約21,000港元及70,000港元。

本集團的客戶及時償付彼等的賬單，故我們面對的信貸風險輕微。根據提供服務日期，於各往績記錄期間結束時的貿易應收款項已於三個月內到期且並無確認減值虧損。

我們對應收第三方的貿易應收款項減值政策乃按照對應收款項的可收回性進行評核及賬齡分析而得出，並需要管理層運用判斷及估計。我們持續密切審閱貿易應收款項結餘及任何逾期結餘，並由我們的管理層評估逾期結餘的可回收性。我們的客戶通常及時結清其賬單，而於往績記錄期間，我們並無客戶有任何重大付款違約事宜，且並無確認減值撥備。

財務資料

下表載列我們於所示日期的貿易應收款項周轉日數：

	截至十二月三十一日止年度	
	二零一五年	二零一六年
貿易應收款項周轉日數(附註)	0.5	0.3

附註： 貿易應收款項周轉日數乃按貿易應收款項的平均結餘除以相關年度的收益並乘以相關年度的日數計算。貿易應收款項的平均結餘乃按相關期間的期初及期末結餘的總和除以二計算。

截至二零一六年十二月三十一日止兩個年度，本集團貿易應收款項周轉日數維持穩定，分別為0.5日及0.3日。

於最後可行日期，我們於二零一六年十二月三十一日的所有尚未償還貿易應收款項已經結清。

(ii) 其他應收款項

下表載列我們於所示日期的其他應收款項組成部分：

	於十二月三十一日	
	二零一五年 千港元	二零一六年 千港元
預付款項、按金及其他應收款項		
預付款項.....	902	349
按金.....	2,003	3,925
—租金按金.....	1,813	3,465
—公用事業及其他按金.....	190	460
其他應收款項.....	28	46
遞延上市開支.....	258	2,746
總計.....	3,191	7,066

於往績記錄期間，其他應收款項主要包括預付款項、按金及其他應收款項。預付款項主要包括預付員工成本及保險開支。我們的按金主要包括租金及公用事業按金。遞延上市開支指將予資本化的開支(直接基於根據股份發售的新股份發行)。

我們的預付款項自二零一五年十二月三十一日約0.9百萬港元減少約0.6百萬港元至二零一六年十二月三十一日約0.3百萬港元，主要由於上市開支預付款項於截至二零一六年十二月三十一日止年度被動用所致。

我們的總按金自二零一五年十二月三十一日約2.0百萬港元增加至二零一六年十二月三十一日約3.9百萬港元，主要由於與本集團於二零一六年八月底及二零一六年九月底前分別完成收購瑞安(葵盛東)約66.7%權益及瑞安(新田圍)的全部權益以及於截至二零一六年十二月三十一日止年度添置兩項新租賃物業有關的已付租賃按金所致。

財務資料

遞延上市開支自二零一五年十二月三十一日約0.3百萬港元增加約2.4百萬港元至二零一六年十二月三十一日約2.7百萬港元，主要由於就根據股份發售發行新股份將予資本化的上市開支增加所致。

應收一間聯營公司／關聯公司款項

我們應收一間聯營公司的款項為無抵押、免息、按要求還款及為非貿易性質。於二零一五年及二零一六年十二月三十一日，我們應收一間聯營公司款項分別約為0.9百萬港元及零。

我們應收一間關聯公司的款項為無抵押、免息、按要求還款及為貿易性質。於二零一五年及二零一六年十二月三十一日，我們應收一間關聯公司款項分別為零及約5,000港元。

貿易及其他應付款項

(i) 貿易應付款項

我們的貿易應付款項主要包括購買食物、供應品及消耗品的應付款項以及所產生的其他經營開支。於二零一五年及二零一六年十二月三十一日，我們的貿易應付款項保持相對穩定，分別約為0.3百萬港元及0.7百萬港元。

我們的供應商一般按發票日期向我們提供30日至60日的貿易信貸期。下表載列於所示報告期末貿易應付款項的賬齡分析(按發票日期劃分)：

	十二月三十一日	
	二零一五年	二零一六年
	千港元	千港元
一個月內.....	330	677

下表載列於所示期間的平均貿易應付款項周轉日數：

	截至十二月三十一日止年度	
	二零一五年	二零一六年
平均貿易應付款項周轉日數 ^(附註)	28.0	34.8

附註： 貿易應付款項周轉日數乃按平均貿易應付款項除以食物成本、醫療費用、消耗品及轉介服務佣金的總和並乘以相關年度日數計算。平均貿易應付款項乃按年初貿易應付款項及年末貿易應付款項的總和除以二計算。

我們於二零一五年及二零一六年十二月三十一日的貿易應付款項周轉日數分別為28.0日及34.8日，與我們的供應商提供的信貸期一致。

於最後可行日期，我們於二零一六年十二月三十一日的所有尚未償還貿易應付款項已悉數結清。

財務資料

(ii) 其他應付款項及應計費用

下表載列我們於所示日期的其他應付款項組成部分：

	十二月三十一日	
	二零一五年	二零一六年
	千港元	千港元
其他應付款項及應計費用		
客戶按金.....	2,456	4,712
應計費用.....	1,244	3,573
其他應付款項.....	886	2,286
預收款項.....	49	247
總計.....	<u>4,635</u>	<u>10,818</u>

其他應付款項及應計費用主要包括客戶按金、應計費用、預收款項及其他應付款項。預收款項主要包括客戶就安老院舍服務費所支付的墊款。客戶按金主要指客戶就安老院舍服務支付的按金。應計費用主要包括就員工成本及日常經營開支的應計開支。

其他應付款項及應計費用自二零一五年十二月三十一日約4.6百萬港元增加約6.2百萬港元或134.8%至二零一六年十二月三十一日約10.8百萬港元，主要由於(i)本集團於二零一六年八月底及九月底前分別完成收購瑞安(葵盛東)約66.7%權益及瑞安(新田圍)的全部權益，其使(a)客戶按金增加約2.1百萬港元，與宿位總數增加合乎比例；及(b)應計費用增加約2.0百萬港元，主要來自應計員工成本；以及(ii)於二零一六年十二月三十一日在其他應付款項中確認的應付上市開支增加約2.0百萬港元所致。

應付一間關聯公司款項

於二零一五年及二零一六年十二月三十一日，我們應付一間關聯公司款項分別約為92,000港元及0.2百萬港元，均為無抵押、非貿易性質、免息及須按要求償還。

資本開支及承擔

資本開支

我們截至二零一六年十二月三十一日止兩個年度的資本開支分別約為0.1百萬港元及1.3百萬港元，主要有關購買辦公室設備。我們主要透過經營活動所得現金流量撥付資本開支。

財務資料

據董事所作最佳估計，我們預計未來的資本開支將增加，此乃由於我們計劃收購一間營運中的安老院舍、開設一間新安老院舍、成立在職培訓中心、翻新我們目前安老院舍的設施及改進我們信息技術的基建。我們預期，截至二零一八年十二月三十一日止兩年的目標資本開支將分別約為48.2百萬港元及10.7百萬港元。因此，本集團執行計劃所需資本開支預期將約為58.9百萬港元，其中約42.0百萬港元或所需總資本開支的71.5%預期將由股份發售的所得款項淨額撥資，而餘下的16.9百萬港元預期將由我們的可用銀行融資及內部資源撥資。我們相信，我們擁有充足的內部資源(包括現金及現金等價物及經營活動所得現金流量)以用於該等實際資本開支。於二零一六年十二月三十一日，我們可用的現金及現金等價物為22.3百萬港元，而截至二零一六年十二月三十一日止年度的經營活動所得總現金淨額約為7.7百萬港元。

自二零一七年一月一日直至最後可行日期，我們並無就簽署擴展計劃引致任何資本開支。我們所計劃的基本開支僅為推論，且乃基於我們目前的預期及我們就業務、經濟情況及其他未來狀況的假設。我們可能根據現行市況及各擴展計劃的進度作必要調整。有關我們擴展計劃內容詳情，請參閱本招股章程「業務目標聲明及所得款項用途—所得款項用途」一段。於二零一六年十二月三十一日，我們並無任何資本承擔。

經營租賃承擔

於往績記錄期間的報告期末，我們根據不可撤銷經營租賃安排就租賃安老院舍、員工宿舍及附屬辦公室的未來最低租賃付款承擔的到期情況如下：

	於十二月三十一日	
	二零一五年	二零一六年
	千港元	千港元
一年內.....	5,223	13,818
二至五年(首尾兩年包括在內).....	11,523	18,199
	<u>16,746</u>	<u>32,017</u>

此外，若干物業的經營租金乃根據固定租金及或然租金的較高者計算，惟取決於該等院舍根據有關租賃協議的具體條款所得收益而定。由於未能於二零一五年及二零一六年十二月三十一日可靠釐定該等安老院舍的未來收益，故相關或然租金尚未計入上述者及僅最低租賃承擔已計入上表。

財務資料

債務

下表載列我們於所示日期的其他借款：

	於十二月三十一日		於二零一七年
	二零一五年	二零一六年	四月三十日
	千港元	千港元	千港元 (未經審核)
非流動			
其他負債.....	11,282	-	-

其他負債約11.3百萬港元指於二零一五年十二月三十一日確認的首次公開發售前投資公平值。於二零一六年十二月三十一日及二零一七年四月三十日，該等其他負債已轉移至本集團權益，乃由於我們的首次公開發售前投資者(即佳冠)獲授可要求本公司購回佳冠所持股份的認沽期權已根據補充契據撤回。有關補充契據及首次公開發售前投資的詳情，請參閱本招股章程「歷史、重組及公司架構—首次公開發售前投資」各段。

於二零一七年四月三十日(即就此債務聲明而言的最後可行日期)營業時間結束時，我們合共有8.0百萬港元的未償還銀行授信且尚未動用。有關銀行授信由瑞安(順安)及易德智先生擔保，而所提供的該等擔保將於上市前悉數解除。

於往績記錄期間及直至最後可行日期，我們並無延誤或拖欠支付貿易及非貿易應付款項或銀行借款或拖欠任何重大財務契諾及其他負債的融資成本，或於獲取商業上我們可接納條款的銀行融資方面遭遇任何困難。於本招股章程日期，我們概無任何重大外部債務融資計劃。

或然負債

於二零一七年四月三十日，即就此債務聲明而言的最後可行日期，我們概無任何重大或然負債或擔保。

除上述或於本招股章程其他章節所披露者及除集團公司間負債外，於最後可行日期，本集團概無尚未償還貸款、銀行透支、貸款或其他類似債務、承兌負債、貿易應收款項或承兌信貸、獲授權債權證、按揭、抵押、融資租賃或租購承擔、擔保、重大契約或其他重大或然負債。於最後可行日期，本集團並無任何外部融資計劃。

資產負債表以外的承擔及安排

於最後可行日期，我們尚未訂立任何資產負債表以外的重大安排。

財務資料

關聯方交易

有關關聯方交易詳情，請參閱本招股章程附錄一會計師報告附註32。我們的董事確認，該等交易均在一般及日常業務過程中進行並按一般商業條款訂立。我們的董事認為，於往績記錄期間，關聯方交易並無使我們的經營業績失真，亦無使過往業績失去反映作用。

主要財務比率

下表載列於各所示日期我們的主要財務比率：

	截至十二月三十一日止年度	
	二零一五年	二零一六年
盈利率		
純利率(%) ⁽¹⁾	91.2	12.9
股本回報率(%) ⁽²⁾	238.0	10.7
總資產回報率(%) ⁽³⁾	112.0	8.7
	於十二月三十一日/ 截至該日止年度	
	二零一五年	二零一六年
流動資金比率		
流動比率(倍) ⁽⁴⁾	5.5	2.5
資本充足率		
利息覆蓋率(倍) ⁽⁵⁾	不適用	23.1
資本負債比率(%) ⁽⁶⁾	71.3	—
淨債務對權益比率 ⁽⁷⁾	現金淨額	現金淨額

附註：

1. 純利率乃按年內溢利除以收益再將所得值乘以100%計算。有關純利率波動的更多詳情，請參閱本節上文「過往經營業績回顧」各段。
2. 股本回報率相等於年內溢利除以相關年末母公司擁有人應佔權益再將所得值乘以100%。
3. 總資產回報率相等於年內溢利除以相關年末資產總值再將所得值乘以100%。
4. 流動比率乃按年末流動資產總值除以年末流動負債總額計算。
5. 利息覆蓋率相等於除融資成本及息稅前溢利除以相關年度的融資成本。截至二零一六年十二月三十一日止年度所產生的融資成本來自就首次公開發售前投資所扣除的設算利息。有關列作其他負債的首次公開發售前投資的進一步詳情，請參閱「財務資料—債務」各段。
6. 資本負債比率乃按年末債務總額除以相關年末權益總額再乘以100%計算。債務總額包括並非於一般業務過程中產生的應付款項(即其他負債)。
7. 淨債務對權益比率乃按年末經扣除現金及現金等價物及受限制現金後的債務總額(其他負債)除以相關年末權益總額再乘以100%計算。

股本回報率

本集團於截至二零一六年十二月三十一日止兩個年度分別錄得股本回報率約238.0%及10.7%。

我們的股本回報率由截至二零一五年十二月三十一日止年度的238%降至截至二零一六年十二月三十一日止年度的10.7%，主要由於(i)截至二零一六年十二月三十一日止年度出售一間聯營公司的一次性收益約2.0百萬港元遠低於截至二零一五年十二月三十一日止年度出售聯營公司的一次性收益約26.8百萬港元，導致截至二零一六年十二月三十一日止年度純利下降；(ii)於截至二零一六年十二月三十一日止年度產生的上市開支增加；(iii)於截至二零一六年十二月三十一日止年度來自最終控股股東的視作注資約38.3百萬港元；及(iv)截至二零一五年十二月三十一日止年度的已宣派股息總金額約37.5百萬港元所致。

總資產回報率

本集團於截至二零一六年十二月三十一日止兩個年度分別錄得總資產回報率分別約112.0%及8.7%。

我們的總資產回報率自截至二零一五年十二月三十一日止年度約112.0%下降至截至二零一六年十二月三十一日止年度約8.7%，主要由於(i)本集團於二零一六年八月底及二零一六年九月底前分別完成收購瑞安(葵盛東)約66.7%權益及瑞安(新田圍)的全部權益確認商譽約43.7百萬港元；及(ii)由於上述原因致使截至二零一六年十二月三十一日止年度的純利下降所致。

利息覆蓋率

我們的利息覆蓋率自截至二零一五年十二月三十一日止年度的零增至截至二零一六年十二月三十一日止年度約23.1倍。該增幅主要由於首次公開發售前投資所產生的融資成本所致。

流動比率

本集團於截至二零一六年十二月三十一日止兩個年度所錄流動比率分別約為5.5及2.5。流動比率下降主要由於(i)我們在二零一六年八月底及九月底前分別完成收購瑞安(葵盛東)約66.7%權益及瑞安(新田圍)的全部權益，其使(a)客戶按金增加約2.1百萬港元，與宿位總數增加合乎比例；及(b)應計費用增加約2.0百萬港元，主要來自應計員工成本；以及(ii)於二零一六年十二月三十一日在其他應付款項中確認的應付上市開支增加約2.0百萬港元所致。

資本負債比率

於二零一六年十二月三十一日，我們的流動負債比率由二零一五年十二月三十一日約71.3%減少至零。有關跌幅主要由於二零一五年十二月三十一日列為其他負債的首次公開發售前投資於二零一六年十二月三十一日重新分類為權益所致。

淨債務對權益比率

於往績記錄期間，我們的淨債務對權益比率為現金淨額狀況。

有關市場風險的量化及質化披露

我們承受市場利率及價格變化所帶來的市場風險，如信貸利率、股本價格及流動資金風險。

有關詳情，請參閱本招股章程附錄一所載會計師報告附註35。

信貸風險

本集團與其客戶的交易條款主要為預先付款。此外，應收款項結餘受到持續監控，故本集團的壞賬風險並不重大。

本集團其他金融資產(包括現金及銀行結餘、應收一間聯營公司及一間關聯公司款項、預付款項、按金及其他應收款項)的信貸風險源於交易對手方拖欠付款，最高風險額相當於該等工具的賬面值。

流動資金風險

為管理流動資金風險，本集團監控及維持現金及現金等價物於管理層認為充足的水平，以撥付本集團的營運及減低非預期現金流量波動的影響。

股息

於往績記錄期間，股息的總金額約37.5百萬港元於截至二零一五年十二月三十一日止年度宣派。於最後可行日期，該股息已透過我們經營所得現金流量完全結清。除上文所披露者外，我們於上市前並無支付或宣派任何股息的計劃。我們不擬就於二零一六年十二月三十一日的累計溢利支付或宣派任何股息，且我們亦不擬釐定任何預期派息比率，乃由於我們首要將盈利用於業務發展及擴充客戶群，以符合股東整體利益。我們過去的派息記錄或不能用作參考或釐定未來可能宣派或派付的股息水平的基準。

財務資料

董事會對建議派付股息有絕對酌情權，而於上市後，任何於年內所宣派的末期股息須待股東批准後方可作實。本集團概無任何未來股息政策。董事經考慮我們的營運、盈利、財務狀況、現金需求及可用性、資本開支及未來發展需求以及於有關時間可能被視為相關的其他因素後，可於日後建議派付股息。任何股息宣派及派付以及股息金額須遵照本集團組織章程文件及開曼群島公司法的規定，當中包括股東批准。

任何未於既定年份分派的可供分派溢利將予保留且可供往後年度作分派之用。倘溢利分派作為股息，則有關溢利部分將不可用於重新投資我們的營運。

可供分派儲備

本公司於二零一六年二月十六日註冊成立及為一間投資控股公司。於最後可行日期概無可供分派予股東的儲備。

上市開支

上市開支指因股份發售及上市而產生的專業費用、包銷佣金、證監會交易徵費及聯交所交易費。假設發售價為每股發售股份0.75港元(即指示性發售價範圍的中位數)且並無行使發售量調整權，則我們的上市開支總額估計約為25.9百萬港元，其中8.0百萬港元由根據股份發售發行的新股份直接產生並將入賬列為權益扣減，與有關方已提供服務有關約0.8百萬港元及約7.5百萬港元已分別於截至二零一六年十二月三十一日止兩個年度的綜合損益及其他全面收入表中入賬，而額外約9.6百萬港元預計將於往績記錄期間及上市後於綜合損益及全面收入表內確認。因此，我們於截至二零一七年十二月三十一日止年度的經營業績預期將受到同年產生上市開支的不利影響。

財務資料

未經審核備考經調整有形資產淨值

以下所載為本集團根據創業板上市規則第7.31(1)條編製的未經審核備考經調整綜合有形資產淨值表，旨在說明股份發售對我們於二零一六年十二月三十一日的有形資產淨值的影響，猶如股份發售已於二零一六年十二月三十一日進行。本集團的未經審核備考經調整綜合有形資產淨值表僅供說明用途而編製，而由於其假設性質使然，可能無法真實反映我們於二零一六年十二月三十一日或股份發售後任何未來日期的有形資產淨值。此乃根據本招股章程附錄一的會計師報告所載我們於二零一六年十二月三十一日的資產淨值編製，並按下文所述作出調整。未經審核備考經調整綜合有形資產淨值表並不構成本招股章程附錄一所載會計師報告的一部分。

下列本集團的未經審核備考經調整綜合有形資產淨值表乃根據本招股章程附錄一所載會計師報告所示本集團於二零一六年十二月三十一日的綜合有形資產淨值編製，並調整如下：

	於二零一六年 十二月三十一日			每股股份
	本公司權益 持有人應佔 本集團綜合 有形資產淨值	股份發售的 估計所得 款項淨額	未經審核備考 經調整有形 資產淨值	未經審核備考 經調整有形 資產淨值
	千港元 附註1	千港元 附註2	千港元	港元 附註3
根據最低指示性發售價				
每股股份0.70港元計算.....	20,435	52,476	72,911	0.18
根據最高指示性發售價				
每股股份0.80港元計算.....	20,435	62,175	82,610	0.21

附註：

- (1) 於二零一六年十二月三十一日，本公司權益持有人應佔本集團綜合有形資產淨值相等於二零一六年十二月三十一日本公司權益持有人應佔經審核資產淨值71,023,000港元(經扣除本招股章程附錄一會計師報告所載於二零一六年十二月三十一日的無形資產及商譽50,588,000港元)。
- (2) 股份發售的估計所得款項淨額乃分別根據最低及最高指示性發售價0.70港元及0.80港元計算，當中已扣除包銷費用及其他本公司應付的相關開支，且並無計及發售量調整權及根據購股權計劃可能授出的購股權行使後可能發行的任何股份。
- (3) 每股股份未經審核備考經調整綜合有形資產淨值乃按上述者調整後及根據400,000,000股股份(包括二零一六年十二月三十一日的已發行股份及根據資本化發行及股份發售將予發行的股份)已獲發行且發售量調整權及根據購股權計劃可能授出的購股權並無行使而釐定。
- (4) 概無就反映本集團於二零一六年十二月三十一日後的任何交易結果或所訂其他交易於二零一六年十二月三十一日的本公司權益持有人應佔本集團綜合有形資產淨值中作出調整。

根據創業板上市規則第17章規定作出的披露事項

董事已確認，截至最後可行日期，概無可能引致根據創業板上市規則第17.15至17.21條披露規定的情況出現。

並無重大不利變動

董事於進行一切彼等認為屬適當的盡職審查後確認，自最後可行日期起，概無任何事件可能對本招股章程附錄一所載會計師報告內財務資料產生重大影響，且截至本招股章程日期，我們的財務或貿易狀況或前景概無重大不利變動。

上市原因

有關詳情請參閱本招股章程「業務目標聲明及所得款項用途 — 進行股份發售的理由」一節。

瑞安(葵盛東)的財務資料

於二零一六年八月二十三日，本集團向瑞安護老中心(香港)及智達利收購瑞安(葵盛東)合共66.7%權益。瑞安(葵盛東)從事經營一間安老院舍。有關代價約為38.3百萬港元並由易德智先生代表本集團以現金支付。於二零一六年八月三十一日，有關代價由本公司透過向瑞樺(受我們的控股股東控制)發行及配發1,311股入賬列為繳足股份結清。有關詳情，請參閱本招股章程附錄一所載會計師報告第三節「瑞安(葵盛東)的收購前財務資料」。

瑞安(葵盛東)於二零一五年一月一日至二零一六年八月二十三日期間(「瑞安(葵盛東)收購前期間」)的收購前財務資料已根據本招股章程附錄一中會計師報告第三節所載編製基準及會計政策編製。

財務資料

經營業績

	截至二零一五年 十二月三十一日 止年度	自二零一六年 一月一日至 二零一六年 八月二十三日 止期間
	千港元	千港元
收益.....	32,807	21,611
其他收入.....	2,008	1,440
員工成本.....	(14,152)	(9,611)
物業租金及相關開支.....	(5,820)	(3,996)
折舊.....	(743)	(462)
食物.....	(1,086)	(719)
醫療費用.....	(1,522)	(740)
專業及法律費用.....	(24)	-
公用事業開支.....	(870)	(579)
消耗品.....	(241)	(140)
管理費用.....	(120)	(77)
其他經營開支.....	(1,013)	(702)
除稅前溢利.....	9,224	6,025
所得稅開支.....	(1,502)	(994)
年／期內溢利.....	7,722	5,031

收益

於葵盛東收購前期間，瑞安(葵盛東)的收益透過(i)提供安老院舍服務及(ii)於香港銷售長者相關貨品及提供保健服務產生。下表載列瑞安(葵盛東)於所示期間按服務類別劃分的收益明細：

	截至 十二月三十一日止年度 二零一五年		自二零一六年一月一日至 二零一六年八月二十三日止期間	
	收益 千港元	佔分部收益 百分比 %	收益 千港元	佔分部收益 百分比 %
提供安老院舍服務				
— 社會福利署根據改善買位計劃				
租用的宿位.....	15,715	47.9	10,418	48.2
一個人客戶租用的宿位(附註).....	13,546	41.3	8,768	40.6
一由非政府組織租用的宿位.....	132	0.4	92	0.4
	29,393	89.6	19,278	89.2
銷售長者相關貨品及提供保健服務.....	3,414	10.4	2,333	10.8
	32,807	100.0	21,611	100.0

附註：該等收益來自個人客戶及個人客戶根據改善買位計劃所支付的不獲資助部分及非政府組織向我們轉介的個人客戶所支付的不獲資助部分所產生。

財務資料

提供安老院舍服務的收益

截至二零一五年十二月三十一日止年度及自二零一六年一月一日至二零一六年八月二十三日止期間，提供安老院舍服務的收益分別約為29.4百萬港元及19.3百萬港元，分別佔我們的相關期間總收益約89.6%及89.2%。於葵盛東收購前期間，瑞安(葵盛東)的客戶主要包括(i)社會福利署，其根據改善買位計劃向瑞安(葵盛東)租用固定數目的安老院舍宿位；(ii)不論是否獲得改善買位計劃補助及由非政府組織轉介的個人住客；及(iii)租用宿位的非政府組織。於葵盛東收購前期間，瑞安(葵盛東)獲分類為甲一級，有權參與改善買位計劃及提供宿位以供社會福利署租用。截至二零一五年十二月三十一日止年度及自二零一六年一月一日至二零一六年八月二十三日止期間，社會福利署根據有關改善買位計劃協議的宿位應付住宿費產生的收益分別佔我們總收益約47.9%及48.2%。

下表載列瑞安(葵盛東)於葵盛東收購前期間有關提供安老院舍服務的資料：

	截至二零一五年 十二月三十一日 止年度	自二零一六年 一月一日至 二零一六年 八月二十三 日止期間
收益(千港元).....	29,393	19,278
宿位總數.....	220	220
平均每月住客人數.....	205	207
平均每月入住率(%) ^(附註1)	93.2%	94.1%
平均每月住宿費(港元) ^(附註2)	11,948	12,029

附註：

- (1) 每月入住率乃按瑞安(葵盛東)於月底的住客人數除以瑞安(葵盛東)的可用宿位數目計算。平均每月入住率乃該財政年度/期間所有月份入住率的平均數。
- (2) 平均每月住宿費相等於該財政年度/期間的所產生的總收益除以該財政年度/期間的平均每月住客人數。

平均每月入住率由截至二零一五年十二月三十一日止年度約93.2%增加至自二零一六年一月一日至二零一六年八月二十三日止期間約94.1%，此乃主要由於自二零一六年一月一日至二零一六年八月二十三日止期間租用瑞安(葵盛東)宿位的新個人客戶數目增多。截至二零一五年十二月三十一日止年度及自二零一六年一月一日至二零一六年八月二十三日止期間，瑞安(葵盛東)的平均每月住宿費維持相對穩定，分別為約11,948港元及12,029港元。

銷售長者相關貨品及提供保健服務的收益

於截至二零一五年十二月三十一日止年度及自二零一六年一月一日至二零一六年八月二十三日止期間，於銷售長者相關貨品及提供保健服務的收益分別約為3.4百萬港元及2.3百萬港元，分別佔瑞安(葵盛東)於相關年度/期間的總收益約10.4%及10.8%。

其他收入

其他收入主要包括政府補貼、租金收入及雜項收入。於葵盛東收購前期間，瑞安(葵盛東)收取政府補貼，以向員工提供專業培訓令其成為專業人士，從而根據照顧認知障礙症患者補助金照顧精神失常的住客。其為一次性質且並無附帶未來條件。租金收入為向員工出租職員宿舍收取的收入。於截至二零一五年十二月三十一日止年度及自二零一六年一月一日至二零一六年八月二十三日止期間，其他收入分別約為2.0百萬港元及1.4百萬港元。

員工成本

員工成本包括薪金及福利，當中包括工資、薪金、花紅、退休福利成本以及其他津貼及福利。於截至二零一五年十二月三十一日止年度及自二零一六年一月一日至二零一六年八月二十三日止期間，員工成本分別約為14.2百萬港元及9.6百萬港元，分別佔相關年度／期間收益約43.1%及44.5%。

物業租金及相關開支

物業租金及相關開支主要為我們根據經營租賃就安老院舍及一個職員宿舍的租賃物業支付的租金。於截至二零一五年十二月三十一日止年度及自二零一六年一月一日至二零一六年八月二十三日止期間，物業租金及相關開支分別約為5.8百萬港元及4.0百萬港元，分別佔我們於有關期間的收益約17.7%及18.5%。

折舊

折舊主要指瑞安(葵盛東)的物業、廠房及設備的折舊開支。於截至二零一五年十二月三十一日止年度及自二零一六年一月一日至二零一六年八月二十三日止期間，折舊分別約為0.7百萬港元及0.5百萬港元。

食物

食物成本主要指為安老院舍營運提供住客膳食所用的所有食材及餐飲的成本。於截至二零一五年十二月三十一日止年度及自二零一六年一月一日至二零一六年八月二十三日止期間，食物成本分別約為1.1百萬港元及0.7百萬港元。

醫療費用

我們的醫療費用主要為有關到診註冊醫生向住客提供定期現場醫療諮詢及檢查服務產生的開支，包括諮詢費及藥費。於截至二零一五年十二月三十一日止年度及自二零一六年一月一日至二零一六年八月二十三日止期間，醫療費用分別約為1.5百萬港元及0.7百萬港元。

專業及法律費用

專業及法律費用主要為審核費及其他專業費用。於截至二零一五年十二月三十一日止年度及自二零一六年一月一日至二零一六年八月二十三日止期間，專業及法律費用分別約為24,000港元及零。

財務資料

公用事業開支

公用事業開支主要為安老院舍及辦公室的水電總成本。於截至二零一五年十二月三十一日止年度及自二零一六年一月一日至二零一六年八月二十三日止期間，公用事業開支分別約為0.9百萬港元及0.6百萬港元。

消耗品

消耗品為營運所用的所有消耗品材料的成本。截至二零一五年十二月三十一日止年度及自二零一六年一月一日至二零一六年八月二十三日止期間，消耗品分別約為0.2百萬港元及0.1百萬港元。

管理費用

管理費用主要指與使用「Shui On 瑞安」商標有關的開支。截至二零一五年十二月三十一日止年度及自二零一六年一月一日至二零一六年八月二十三日止期間，管理費用分別約為0.1百萬港元及77,000港元。

其他經營開支

下表載列於所示期間其他經營開支的明細：

	截至二零一五年 十二月三十一日 止年度	自二零一六年 一月一日至 二零一六年 八月二十三 日止期間
	千港元	千港元
維修及保養.....	191	196
轉介服務佣金.....	109	123
保險.....	285	166
其他費用.....	428	217
	<u>1,013</u>	<u>702</u>

其他經營開支主要包括維修及保養、保險開支、交通、印花稅、轉介服務佣金及其他費用。其他費用包括銀行支出、辦公室行政開支及其他雜項開支。截至二零一五年十二月三十一日止年度及自二零一六年一月一日至二零一六年八月二十三日止期間，其他經營開支分別約為1.0百萬港元及0.7百萬港元，分別佔相關年／期內瑞安(葵盛東)總收益約3.1%及3.2%。

所得稅開支

所得稅開支指按香港相關法律及法規以估計應課稅溢利的16.5%計算的已付或應付所得稅。

截至二零一五年十二月三十一日止年度及截至二零一六年八月止期間，所得稅開支分別約為1.5百萬港元及1.0百萬港元，而相關期間的實際稅率維持穩定為16.3%及16.5%。

財務資料

現金流量

下表載列於所示期間現金流量的概要：

	截至二零一五年 十二月三十一日 止年度	自二零一六年 一月一日至 二零一六年 八月二十三日 止期間
	千港元	千港元
經營活動所得現金淨額	8,080	6,959
投資活動所用現金淨額	(150)	(148)
融資活動所用現金淨額	(8,700)	(3,000)
現金及現金等價物(減少)/增加淨額	(770)	3,811
年初/期初現金及現金等價物	3,087	2,317
年末/期末現金及現金等價物	2,317	6,128

經營活動

自二零一六年一月一日至二零一六年八月二十三日止期間，經營活動所得現金淨額約為7.0百萬港元，乃營運資金變動前經營現金流入約6.5百萬港元及營運資金變動約0.5百萬港元的合併結果。營運資金變動主要反映其他應付款項及應計費用於自二零一六年一月一日至二零一六年八月二十三日止期間增加約0.6百萬港元。

截至二零一五年十二月三十一日止年度，經營活動所得現金淨額約為8.1百萬港元，乃營運資金變動後經營現金流入約10.0百萬港元與已付所得稅約1.9百萬港元的合併結果。

投資活動

自二零一六年一月一日至二零一六年八月二十三日止期間，我們的投資活動所用現金淨額約為0.1百萬港元，主要反映所購買的物業、廠房及設備。

截至二零一五年十二月三十一日止年度，我們的投資活動所用現金淨額約為0.2百萬港元，主要反映所購買的物業、廠房及設備。

融資活動

自二零一六年一月一日至二零一六年八月二十三日止期間，融資活動所用現金淨額約為3.0百萬港元，主要反映已付股息約3.0百萬港元。

截至二零一五年十二月三十一日止年度，融資活動所用現金淨額約為8.7百萬港元，主要來自已付股息約8.7百萬港元。

財務資料

流動資產淨值／流動負債淨額

瑞安(葵盛東)於二零一五年十二月三十一日及二零一六年八月二十三日分別錄得流動資產淨值約0.9百萬港元及流動負債淨額約1.3百萬港元。下表載列瑞安(葵盛東)截至所示日期的流動資產及流動負債：

	於二零一五年 十二月三十一日	二零一六年 八月二十三日
	千港元	千港元
流動資產		
貿易應收款項	64	48
預付款項、按金及其他應收款項	1,394	1,530
應收關聯公司款項	-	39
現金及銀行結餘	2,317	6,128
流動資產總值	<u>3,775</u>	<u>7,745</u>
流動負債		
貿易應付款項	248	331
其他應付款項及應計費用	2,482	3,040
應付一間關聯公司款項	33	23
應付股息	-	4,500
應付稅項	100	1,131
流動負債總額	<u>2,863</u>	<u>9,025</u>
流動資產淨值／(負債淨額)	<u>912</u>	<u>(1,280)</u>

瑞安(葵盛東)的流動資產淨值由二零一五年十二月三十一日的流動資產淨值約0.9百萬港元變更為二零一六年八月二十三日流動負債淨額約1.3百萬港元。該變動主要由於在二零一六年八月宣派股息約4.5百萬港元所致。

財務資料

若干資產負債表項目的討論

貿易及其他應收款項

下表載列瑞安(葵盛東)截至所示日期的貿易及其他應收款項的組成部分：

	於二零一五年 十二月三十一日	於二零一六年 八月二十三日
	千港元	千港元
貿易應收款項	64	48
預付款項、按金及其他應收款項：		
預付款項	39	84
按金	1,338	1,341
其他應收款項	17	105
總計	1,458	1,578

(i) 貿易應收款項

貿易應收款項主要包括就所提供安老院舍服務應收客戶的每月住宿費。瑞安(葵盛東)與其客戶的交易條款主要為於提供該等服務當月之前預先支付，而倘該等金額未能於十日內結清，則將收取3%的額外費用。瑞安(葵盛東)尋求對其未收回應收款項維持嚴格控制，從而將信貸風險減至最低。逾期結餘由高級管理層定期審閱。鑒於上述者，信貸風險概無過度集中。瑞安(葵盛東)並無就其貿易應收款項結餘持有任何抵押品或採取其他信貸改善措施。貿易應收款項不計息。根據提供服務日期計算，於二零一五年十二月三十一日及二零一六年八月二十三日的貿易應收款項在3個月內且並無逾期。於二零一五年十二月三十一日及二零一六年八月二十三日，貿易應收款項維持相對穩定，分別約為64,000港元及48,000港元。

下表載列於所示日期貿易應收款項的周轉日數：

	截至二零一五年 十二月三十一日 止年度	自二零一六年 一月一日至 二零一六年 八月二十三日 止期間
貿易應收款項的周轉日數 ^(附註)	0.8	0.6

附註： 貿易應收款項的周轉日數乃按貿易應收款項的平均結餘除以相關期間的收益並乘以相關期間的日數計算。貿易應收款項的平均結餘乃按相關期間的期初及期末結餘的總和除以二計算。

截至二零一五年十二月三十一日止年度及自二零一六年一月一日至二零一六年八月二十三日止期間，貿易應收款項的周轉日數維持穩定，分別為0.8日及0.6日。

財務資料

(ii) 其他應收款項

其他應收款項主要包括預付款項、按金及其他應收款項。按金主要包括租金及公用事業按金。其他應收款項主要關於為若干已辭任僱員預付長期服務金的應收款項。於二零一五年十二月三十一日及二零一六年八月二十三日，其他應收款項維持相對穩定，分別約為1.4百萬港元及1.5百萬港元。

應收關聯公司款項

於二零一五年十二月三十一日及二零一六年八月二十三日，應收關聯公司款項為零及約39,000港元，且為無抵押、免息、須按要求償還及非交易性質。

貿易及其他應付款項

下表載列瑞安(葵盛東)於所示日期的貿易及其他應付款項的組成部分：

	二零一五年 十二月三十一日	二零一六年 八月二十三日
	千港元	千港元
貿易應付款項	248	331
其他應付款項		
客戶按金.....	1,236	1,287
應計費用.....	1,141	900
其他應付款項	23	-
預收款項.....	82	853
	<u>2,482</u>	<u>3,040</u>
貿易及其他應付款項	<u>2,730</u>	<u>3,371</u>

(i) 貿易應付款項

貿易應付款項主要包括購買食物、餐飲、供應品及消耗品的應付款項以及所產生的其他經營開支。於二零一五年十二月三十一日及二零一六年八月二十三日，貿易應付款項維持相對穩定，分別約為0.2百萬港元及0.3百萬港元。瑞安(葵盛東)的供應商一般獲授予30至60日的貿易信貸期，而於二零一五年十二月三十一日及二零一六年八月二十三日的的所有貿易應付款項均在三個月內到期。

財務資料

下表載列於所示期間平均貿易應付款項的周轉日數：

	截至 十二月三十一日 止年度 二零一五年	自二零一六年 一月一日至 八月二十三日 止期間 二零一六年
平均貿易應付款項的周轉日數 ^(附註)	38.3	35.6

附註： 貿易應付款項周轉日數乃按平均貿易應付款項除以食物成本、醫療費用、消耗品及轉介服務佣金的總和乘以相關期間的日數計算。平均貿易應付款項乃按期初貿易應付款項及期末應付款項的總和除以二計算。

截至二零一五年十二月三十一日止年度及自二零一六年一月一日至二零一六年八月二十三日止期間，瑞安(葵盛東)的貿易應付款項周轉日數維持相對穩定，分別為38.3日及35.6日。

(ii) 其他應付款項

其他應付款項主要包括客戶按金、應計費用、預收款項及其他。應計費用主要包括員工成本及日常經營開支的應計開支。

於二零一五年十二月三十一日及二零一六年八月二十三日，其他應付款項維持相對穩定，分別約為2.5百萬港元及3.0百萬港元。

瑞安(新田圍)的財務資料

於二零一六年八月十五日，本集團向基兆收購瑞安(新田圍)100%權益。新田圍從事一間安老院舍的營運。該收購為本集團擴大香港安老院舍市場份額策略的一部分。收購的購買代價一般以現金支付，並已於收購日期支付12.3百萬港元。

瑞安(新田圍)於二零一五年一月一日至二零一六年八月十五日期間(「新田圍收購前期間」)的收購前財務資料已根據本招股章程附錄一會計師報告第三節所載編製基準及會計政策編製。

財務資料

經營業績

	截至二零一五年 十二月三十一日 止年度	自二零一六年 一月一日至 二零一六年 八月十五日 止期間
	千港元	千港元
收益.....	10,493	7,114
其他收入.....	66	9
員工成本.....	(4,393)	(2,722)
物業租金及相關開支.....	(1,229)	(792)
折舊.....	(105)	(71)
食物.....	(421)	(258)
醫療費用.....	(809)	(323)
專業及法律費用.....	(29)	-
公用事業開支.....	(386)	(226)
消耗品.....	(100)	(21)
管理費用.....	(1,800)	(1,497)
其他經營開支.....	(458)	(422)
除稅前溢利.....	829	791
所得稅開支.....	(117)	(127)
年／期內溢利.....	712	664

收益

於新田圍收購前期間，瑞安(新田圍)的收益透過(i)提供安老院舍服務；及(ii)銷售長者相關貨品及提供保健服務產生。下表載列我們於所示期間按服務類別劃分的收益明細：

	截至 十二月三十一日止年度		自二零一六年一月一日至 二零一六年八月十五日止期間	
	二零一五年	估分部收益 百分比	二零一六年 八月十五日止期間	估分部收益 百分比
	收益	百分比	收益	百分比
	千港元	%	千港元	%
提供安老院舍服務.....	7,915	75.4	5,150	72.4
銷售長者相關貨品及提供保健服務.....	2,578	24.6	1,964	27.6
	10,493	100.0	7,114	100.0

財務資料

提供安老院舍服務的收益

截至二零一五年十二月三十一日止年度及自二零一六年一月一日至二零一六年八月十五日止期間，提供安老院舍服務的收益分別約為7.9百萬港元及5.2百萬港元，分別佔其相關期間總收益約75.4%及72.4%。

下表載列瑞安(新田圍)於往績記錄期間有關提供安老院舍服務的資料明細：

	截至二零一五年 十二月三十一日 止年度	自二零一六年 一月一日至 二零一六年 八月十五日 止期間
收益(千港元).....	7,915	5,150
宿位總數.....	89	89
平均每月住客人數.....	86	86
平均每月入住率(%) ^(附註1)	96.6%	96.6%
平均每月住宿費(港元) ^(附註2)	7,670	7,984

附註：

- (1) 每月入住率乃按瑞安(新田圍)於月底的住客人數除以瑞安(新田圍)的可用宿位數目計算。平均每月入住率乃該財政年度/期間所有月份入住率的平均數。
- (2) 平均每月住宿費相等於該財政年度/期間的所產生的總收益除以該財政年度/期間的平均每月住客人數。

截至二零一五年十二月三十一日止年度及自二零一六年一月一日至二零一六年八月十五日止期間，平均每月入住率維持穩定，分別約為96.6%及96.6%；而相關期間平均每月住宿費維持相對穩定，約為7,670港元及7,984港元。

銷售長者相關貨品及提供保健服務的收益

截至二零一五年十二月三十一日止年度及自二零一六年一月一日至二零一六年八月十五日止期間，瑞安(新田圍)的銷售長者相關貨品及提供保健服務的收益分別約為2.6百萬港元及2.0百萬港元，分別佔我們於相關年度/期間總收益約24.6%及27.6%。

其他收入

其他收入主要包括於新田圍收購前期間電力開支的一次性政府資助。

員工成本

員工成本包括薪金及福利，當中包括工資、薪金、花紅、退休福利成本及應付所有僱員的其他津貼及福利。截至二零一五年十二月三十一日止年度及自二零一六年一月一日至二零一六年八月十五日止期間，員工成本分別約為4.4百萬港元及2.7百萬港元，分別佔相關年度／期間總收益約41.9%及38.3%。

物業租金及相關開支

瑞安(新田圍)的物業租金及相關開支主要為根據經營租賃就安老院舍的租賃物業支付的租金。截至二零一五年十二月三十一日止年度及自二零一六年一月一日至二零一六年八月十五日止期間，物業租金及相關開支分別約為1.2百萬港元及0.8百萬港元，分別佔其於有關期間的總收益約11.7%及11.1%。

折舊

折舊主要指瑞安(新田圍)物業、廠房及設備的折舊開支。截至二零一五年十二月三十一日止年度及自二零一六年一月一日至二零一六年八月十五日止期間，折舊分別約為0.1百萬港元及71,000港元。

食物

食物成本主要指為瑞安(新田圍)安老院舍營運提供住客膳食所用的所有食材及餐飲的成本。截至二零一五年十二月三十一日止年度及自二零一六年一月一日至二零一六年八月十五日止期間，食物成本分別約為0.4百萬港元及0.3百萬港元。

醫療費用

我們的醫療費用主要為有關到診註冊醫生向住客提供定期現場醫療諮詢及檢查服務產生的開支，包括諮詢費及藥費。截至二零一五年十二月三十一日止年度及自二零一六年一月一日至二零一六年八月十五日止期間，醫療費用分別約為0.8百萬港元及0.3百萬港元。

專業及法律費用

專業及法律費用主要為審核費及其他專業費用，於截至二零一五年十二月三十一日止年度及自二零一六年一月一日至二零一六年八月十五日止期間分別約為29,000港元及零。

公用事業開支

公用事業開支主要為安老院舍的水電總成本。截至二零一五年十二月三十一日止年度及自二零一六年一月一日至二零一六年八月十五日止期間，公用事業開支分別約為0.4百萬港元及0.2百萬港元。

財務資料

消耗品

消耗品為營運所用的所有消耗品材料的成本。截至二零一五年十二月三十一日止年度及自二零一六年一月一日至二零一六年八月十五日止期間，消耗品分別約為0.1百萬港元及21,000港元。

管理費用

管理費用指與使用「順安」商標有關的成本。截至二零一五年十二月三十一日止年度及自二零一六年一月一日至二零一六年八月十五日止期間，管理費用分別約為1.8百萬港元及1.5百萬港元。

其他經營開支

下表載列瑞安(新田圍)於所示期間的其他經營開支明細：

	截至二零一五年 十二月三十一日 止年度	自二零一六年 一月一日至 二零一六年 八月十五日 止期間
	千港元	千港元
維修及保養.....	70	98
物理治療費用.....	100	65
轉介服務佣金.....	109	65
保險.....	71	39
其他費用.....	108	155
	<u>458</u>	<u>422</u>

其他經營開支主要包括維修及保養、物理治療費用、保險開支、轉介服務佣金、保險及其他費用。其他費用包括娛樂開支、海外僱員徵費及其他雜項開支。截至二零一五年十二月三十一日止年度及自二零一六年一月一日至二零一六年八月十五日止期間，其他經營開支分別約為0.5百萬港元及0.4百萬港元，分別佔相關期間總收益約4.4%及5.9%。

所得稅開支

所得稅開支指按香港相關法律及法規以估計應課稅溢利的16.5%計算的已付或應付所得稅。

截至二零一五年十二月三十一日止年度及自二零一六年一月一日至二零一六年八月十五日止期間，所得稅開支分別約為0.1百萬港元及0.1百萬港元，而同期的實際稅率維持穩定，分別為14.1%及16.1%。

財務資料

現金流量

下表載列於所示期間的現金流量概要：

	截至二零一五年 十二月三十一日 止年度	自二零一六年 一月一日至 二零一六年 八月十五日 止期間
	千港元	千港元
經營活動所得現金淨額	2,297	823
投資活動所用現金淨額	(167)	(5)
融資活動所用現金淨額	(1,942)	(700)
現金及現金等價物增加淨額	188	118
年／期初現金及現金等價物	698	886
年／期末現金及現金等價物	886	1,004

經營活動

於自二零一六年一月一日至二零一六年八月十五日止期間，經營活動所得現金淨額約為0.8百萬港元，乃於營運資金變動後經營現金流入約1.0百萬港元及已付所得稅約0.2百萬港元的合併結果。

於截至二零一五年十二月三十一日止年度，經營活動所得現金淨額約為2.3百萬港元，乃於營運資金變動前經營現金流入約0.9百萬港元、已付所得稅約0.1百萬港元及營運資金變動約1.5百萬港元的合併結果。營運資金變動主要反映應收一名股東款項減少約1.6百萬港元。

投資活動

於自二零一六年一月一日至二零一六年八月十五日止期間，投資活動所用現金淨額約為5,000港元，反映所購買的家具及設備。

於截至二零一五年十二月三十一日止年度，投資活動所用現金淨額約為0.2百萬港元，主要反映所購買的家具及設備。

融資活動

於自二零一六年一月一日至二零一六年八月十五日止期間，融資活動所用現金淨額約為0.7百萬港元，反映已付股息。

於截至二零一五年十二月三十一日止年度，融資活動所用現金淨額約為1.9百萬港元，主要來自已付股息約1.9百萬港元。

財務資料

流動負債淨額

瑞安(新田圍)分別於二零一五年十二月三十一日及二零一六年八月十五日錄得流動負債淨額約0.4百萬港元及0.3百萬港元，主要來自於截至二零一五年十二月三十一日止年度及自二零一六年一月一日至二零一六年八月十五日止期間的已付股息分別約為1.9百萬港元及0.7百萬港元。下表載列截至所示日期的流動資產及流動負債：

	於二零一五年 十二月三十一日	於二零一六年 八月十五日
	千港元	千港元
流動資產		
貿易應收款項	31	3
預付款項、按金及其他應收款項	316	325
可收回稅項	–	11
現金及銀行結餘	886	1,004
流動資產總值	<u>1,233</u>	<u>1,343</u>
流動負債		
其他貿易應付款項及應計費用	1,542	1,668
應付稅項	49	–
流動負債總額	<u>1,591</u>	<u>1,668</u>
流動負債淨額	<u>(358)</u>	<u>(325)</u>

若干資產負債表項目的討論

貿易及其他應收款項

下表載列截至所示日期我們的貿易及其他應收款項的組成部分：

	於二零一五年 十二月三十一日	於二零一六年 八月十五日
	千港元	千港元
貿易應收款項	31	3
預付款項及按金		
預付款項	28	21
按金	288	304
總計	<u>347</u>	<u>328</u>

(i) 貿易應收款項

貿易應收款項主要包括就所提供安老院舍服務應收客戶的每月住宿費。瑞安(新田圍)與其客戶的交易條款主要為預先支付。瑞安(新田圍)尋求對其未收回應收款項維持嚴格控制，從而將信貸風險減至最低。逾期結餘由高級管理層定期審閱。鑒於上述者，

財務資料

信貸風險概無過度集中。根據提供服務日期計算，於二零一五年十二月三十一日及二零一六年八月十五日的貿易應收款項在三個月內且並無逾期。貿易應收款項並不重大，於二零一五年十二月三十一日及二零一六年八月十五日分別約為31,000港元及3,000港元。

下表載列於所示日期貿易應收款項的周轉日數：

	截至二零一五年 十二月三十一日 止年度	自二零一六年 一月一日至 二零一六年 八月十五日 止期間
貿易應收款項的周轉日數 ^(附註)	0.5	0.5

附註： 貿易應收款項的周轉日數乃按貿易應收款項的平均結餘除以相關期間的收益並乘以相關期間的日數計算。貿易應收款項的平均結餘乃按相關期間的期初及期末結餘的總和除以二計算。

截至二零一五年十二月三十一日止年度及自二零一六年一月一日至二零一六年八月十五日止期間，貿易應收款項的周轉天數維持穩定，均約為0.5日。

(ii) 其他應收款項

其他應收款項主要包括預付款項、按金及其他應收款項。按金主要包括租金及公用事業按金。於二零一五年十二月三十一日及二零一六年八月十五日，其他應收款項維持相對穩定，分別約為0.3百萬港元及0.3百萬港元。

其他應付款項及應計費用

下表載列於所示日期瑞安(新田圍)的其他應付款項及應計費用的組成部分：

	二零一五年 十二月三十一日 千港元	二零一六年 八月十五日 千港元
客戶按金.....	775	823
應計費用.....	364	242
其他應付款項	286	204
預收款項.....	117	399
總計	1,542	1,668

其他應付款項及應計費用主要包括客戶按金、應計費用、預收款項及其他費用。應計費用主要包括員工成本及日常經營開支的應計開支。於二零一五年十二月三十一日及二零一六年八月十五日，其他應付款項維持相對穩定，分別約為1.5百萬港元及1.7百萬港元。

業務目標及策略

有關本集團的業務目標及策略，請參閱本招股章程「業務 — 我們的策略」一段。

進行股份發售的理由

本集團的業務目標為於安老院舍向我們的長者住客提供安老服務，並維持我們於香港安老院舍市場的競爭力及透過利用香港較大市場份額的優勢提升我們的地位。我們的董事相信，估計股份發售所得款項淨額49.2百萬港元(經扣除相關包銷佣金及就股份發售應付開支後)將有助於我們達成如下載列的業務目標及實行業務策略及計劃。

本集團的執行計劃所需資金預期將約為67.7百萬港元，其中約49.2百萬港元或72.7%預期由股份發售所得款項淨額撥付，而餘下18.5百萬港元或27.3%預期將由我們的內部資源撥資。我們認為，我們有足夠的內部資源(包括我們的現金和現金等價物以及來自經營活動的現金流量)以用於該等實際資本支出。於二零一六年十二月三十一日，我們可用的現金及現金等價物為22.3百萬港元。此外，截至二零一六年十二月三十一日止兩個年度，營運資金變動前的經營現金流量分別約為14.2百萬港元及11.6百萬港元。我們的董事相信，股份於創業板上市將有助實行本招股章程「業務 — 我們的策略」一段所述我們的業務策略。股份發售所得款項淨額將為本集團提供財務資源，以實現該等業務策略，從而進一步鞏固我們的市場地位，並擴展於香港安老院舍市場的市場份額。此外，公開上市地位亦將提升我們的企業形象，並協助我們提高品牌知名度及市場聲譽。我們相信，於創業板的公眾上市地位為本集團對潛在投資者及客戶的附加宣傳，能夠提升我們的企業形象以及公眾及潛在業務夥伴對我們的信譽度。再者，上市亦會令本集團於上市時及後期階段皆能躋身資本市場以籌措資金，繼而將會有助我們的未來業務發展。於創業板的公眾上市地位或會為本公司帶來更廣闊的股東基礎，從而可能致使股份買賣的流通量更高。我們亦相信，我們的內部控制及企業管治常規將於上市後進一步加強。

經考慮上述因素及：

- 於二零一五年及二零一六年十二月三十一日，本集團的資本負債比率分別為71.3%及零。董事認為，作為一組私人公司的一部分，倘易先生並無提供擔保或其他形式的抵押，並不具備上市地位的本公司將會難以獲取銀行借款。於二零一六年十二月三十一日，本集團的銀行融資達8.0百萬港元，由易先生悉數作出擔保。倘本公司未上市，則預期授予本集團的額外銀行借款需要創辦人提供額外擔保。再者，由於安老院舍行業通常不會擁有大量及充足的固定資產作為抵押品，故董事認為，倘易先生並無提供若干形式的固定資產作為抵押品或個人擔保作為質押，則對本集團而言，獲得具競爭力利率的所需銀行融資並非易事；

業務目標聲明及所得款項用途

- 股份發售將為本公司提供一個籌集資金的平台，因此使我們能夠籌集我們未來增長及擴充所需資金，而毋須依賴易先生籌集資金。該平台將允許本公司直接進入資本市場取得股本及／或債務融資為現有業務及未來擴充提供資金，此舉可能有助於我們的擴充以及改善經營及財務表現，令股東獲得最多回報；
- 股份發售將透過成為公開上市股份向股東提供一個反映彼等股份潛在價值以及透過一個公開股權資本市場實現其股份投資的機會；
- 股份發售將透過實現股份的上市地位提高股份的流通性，股份將可在聯交所自由買賣，而於上市前私人所持股份的流通性有限；
- 股份發售將可改善本公司的公司形象，因而提高本公司吸引策略投資者投資本公司及與本公司直接建立策略夥伴關係的能力；及
- 股份發售將使本公司能夠於緊隨上市後透過股權融資取得更強大的資本基礎及更低資產負債比率，意味著中長期融資成本可能會更低，

董事相信，儘管相比債務融資，股權融資對我們的控股股東造成攤薄影響，但於創業板上市有利於本公司及其股東的整體利益。

所得款項用途

我們估計，假設按發售價為0.75港元(即發售價範圍的中位數)計算及發售量調整權尚未行使，股份發售所得款項淨額合共(扣除本集團就股份發售應付的包銷費用及估計開支後) (「所得款項淨額」)將約為49.2百萬港元。我們目前擬按以下方式使用所得款項淨額：

- (a) 估計所得款項淨額合共約50.8%或25.0百萬港元將就可能收購一間營運中安老院舍撥付一部分代價。於最後可行日期，本集團並未物色任何適合的目標，亦未就任何潛在目標制定任何特定收購計劃或訂立任何具體協議。有關本集團擴張策略的詳情，請參閱「業務—我們的策略—於香港的戰略位置擴張我們的安老院舍網絡—收購一間現時營運中的現有安老院舍」一段；
- (b) 估計所得款項淨額合共約35.5%或17.5百萬港元將用於物色及租用合適的地點以開設一間新安老院舍，以透過定位及轉變合適的物業開設一間新安老院舍，從而擴展香港安老院舍網絡。於最後可行日期，我們並未物色任何地址，亦未物色任何地點或與任何業主訂立任何最終協議。有關擴張策略的詳情，請參

業務目標聲明及所得款項用途

閱「業務—我們的策略—於香港的戰略位置擴張我們的安老院舍網絡—憑藉我們於管理安老院舍的業務模式及良好往績記錄的成就於香港開設一間新安老院舍」一段；

- (c) 估計所得款項淨額合共約4.1%或2.0百萬港元將用於設立我們的總部，包括培訓中心。有關擴張策略的詳情，請參閱「業務—我們的策略—透過提升現有安老院舍的服務質素加強品牌塑造—升級總部及成立培訓中心」一段；
- (d) 估計所得款項淨額合共約4.1%或2.0百萬港元將用於翻新及升級我們安老院舍的設施。有關擴張策略的詳情，請參閱「業務—業務策略—透過提升現有安老院舍的服務質素加強品牌塑造—翻新我們安老院舍網絡的設施及設備」一段；
- (e) 估計所得款項淨額合共約5.3%或2.6百萬港元將用於升級資訊科技基礎設施。有關擴張策略的詳情，請參閱「業務—我們的策略—改善資訊科技基礎設施及安裝並升級資訊系統，以協助管理層緊貼我們業務營運的實時狀況」一段；
- (f) 估計所得款項淨額合共約0.2%或0.1百萬港元將用於一般營運資金用途。

淨額將於二零一九年六月三十日動用，根據我們現有的業務計劃，約0.2%將用作其他一般企業用途的營運資金及經費。倘發售價定於發售價範圍的上限(即每股發售股份0.80港元)，則發行發售股份所得的所得款項淨額將增加約4.9百萬港元。倘發售價定於發售價範圍的下限(即每股發售股份0.70港元)，則發行發售股份所得的所得款項淨額將減少約4.9百萬港元。倘所得款項淨額多於或少於預期，如發售價定於指示性發售價範圍的上限或下限，我們將就上述目的按比例調整所得款項淨額的分配。

上述我們所得款項淨額的可能用途或會因應我們不斷變化的業務需求及條件、管理要求以及當前的市場環境而變化。倘所得款項淨額不足以撥付上述上市用途，則我們有意透過各項方式，包括經營活動所得現金、銀行貸款及其他借款(如適合)撥付差額。如上述所得款項用途有任何重大修改，我們將根據聯交所的要求刊發公告並在我們相關年度的年報中作出披露。

根據目前估計，董事認為，所得款項淨額及本集團的內部資源將能夠為直至截至二零一九年六月三十日止年度之本集團業務計劃提供充足資金。

倘所得款項淨額毋須即時用於上述用途，則董事目前有意將該所得款項淨額存入由認可金融機構持有的短期計息存款賬戶。

業務目標聲明及所得款項用途

實施計劃

為落實上述業務目標及策略，下文載列本集團自最後可行日期起至二零一九年六月三十日止六個月期間各期間的所得款項淨額及實施計劃。務請留意實施計劃乃根據本節下文「基準及假設」一段所述的基準及假設制定。相關基準及假設受到多個不確定及無法預測因素影響，特別是本招股章程「風險因素」一節所載的風險因素。

	自最後可行 日期起至 二零一七年 十二月三十一日	截至 二零一八年 六月三十日 止六個月	截至 二零一八年 十二月三十一日 止六個月	截至 二零一九年 六月三十日 止六個月	合計	佔所得款項 淨額的概約 百分比
	百萬港元	百萬港元	百萬港元	百萬港元	百萬港元	(%)
收購一間營運中安老院舍	25.0				25.0	
小計：	25.0	-	-	-	25.0	50.8
於新地點開設一間						
新安老院舍						
- 開設新院舍的租金						
按金及其他按金.....		1.5			1.5	
- 安老院舍的裝修費用...		7.5			7.5	
- 購置新電器、醫療器械						
及輔助復康器械.....		3.2			3.2	
- 法律及專業費用以及						
雜項開支.....		1.3			1.3	
- 首八個月營運的						
營運資金.....		1.5	2.5		4.0	
小計：	-	15.0	2.5	-	17.5	35.5
設立總部及在職培訓中心						
- 租金按金及其他按金...						
	0.3				0.3	
- 翻新總部及培訓中心...						
	0.7				0.7	
- 購置辦公設備及						
培訓設施.....	1.0				1.0	
小計：	2.0	-	-	-	2.0	4.1

業務目標聲明及所得款項用途

	自最後可行 日期起至 二零一七年 十二月三十一日	截至 二零一八年 六月三十日 止六個月	截至 二零一八年 十二月三十一日 止六個月	截至 二零一九年 六月三十日 止六個月	合計	佔所得款項 淨額的概約 百分比
	百萬港元	百萬港元	百萬港元	百萬港元	百萬港元	(%)
翻新與升級安老院舍設施						
— 購置復康器材	2.0				2.0	
小計：	2.0	-	-	-	2.0	4.1
資訊科技基礎設施升級						
— 開發內聯網	0.4				0.4	
— 安裝人力資源系統、 視像警報系統及 管理系統	1.8				1.8	
— 改良會計系統	0.4				0.4	
小計：	2.6	-	-	-	2.6	5.3
其他一般企業用途						
— 營運資金	0.1	-	-	-	0.1	0.2

基準及假設

董事已採納以下主要假設以編製直至二零一九年六月三十日的實施計劃。

- (a) 於香港以及本集團任何成員公司所開展或將開展業務及所提供或將提供人力資源相關服務的任何其他地區的現有政治、法律、財政或經濟狀況將不會有重大變動；
- (b) 本集團將不會受到本招股章程「風險因素」一節所載任何風險因素的重大影響；
- (c) 香港或本集團任何成員公司所經營或將經營業務或註冊成立的任何其他地區的稅基(如通脹、利率及匯率)或稅率將不會有重大變動；
- (d) 股份發售將按本招股章程「股份發售的架構及條件」一節及如該節所述完成；
- (e) 本集團將能夠維繫其客戶及供應商；
- (f) 本集團將能夠留聘管理層及主要營運部門的核心員工；及
- (g) 本集團將能夠按與往績記錄期間大致相同的經營方式繼續營運，亦將能夠實施發展計劃，而不會遭遇以任何方式對營運或業務目標產生不利影響的任何干擾。

於往績記錄期間及直至最後可行日期，本集團(i)並無被吊銷牌照、撤銷牌照或遭受任何檢控、被拒絕重續我們的安老院舍牌照，或變更安老院舍牌照所附帶的任何條件；(ii)減少改善買位計劃項下的宿位數目；(iii)並無被拒絕重續改善買位計劃協議；及(iv)實行並採納社會福利署的所有建議，及糾正所有警告信中的主體事項。鑒於上述原因，本集團董事認為，社會福利署於往績記錄期間及直至最後可行日期內所發出的警告信將不會導致本集團就成立新安老院舍申請新安老院舍牌照或更換目標安老院舍的安老院舍牌照遭遇任何可預見阻礙。

基石投資

我們與獨家全球協調人、獨家保薦人及盈豐國際投資有限公司(「盈豐國際」或「基石投資者」)訂立日期為二零一七年六月二十一日的基石投資協議，據此，盈豐國際已同意按發售價認購合共32,000,000股配售股份，佔(i)根據配售初步可供認購的配售股份總數約35.56%；(ii)發售股份(不計及因發售量調整權及根據購股權計劃可能授出的購股權獲行使而可予發行的任何股份)32.0%；及(iii)緊隨資本化發行及股份發售完成後我們已發行股本總數(不計及因發售量調整權及根據購股權計劃可能授出的購股權獲行使而可予發行的任何股份)8.0%。

假設(i)發售價為0.70港元(即本招股章程所載指示性發售價範圍的下限)，則總代價將為22,400,000港元及(ii)發售價為0.80港元(即本招股章程所載指示性發售價範圍的上限)，則總代價將為25,600,000港元。

向基石投資者提呈發售配售股份構成配售的一部分。基石投資者將予購買的配售股份將在所有方面與其他繳足配售股份享有相同地位。緊隨資本化發行及股份發售完成後，基石投資者將不會於本公司擁有任何董事會代表，亦不會成為主要股東。將由基石投資者持有的本公司股權將計入我們股份的公眾持股量。

倘本公司未能遵守根據創業板上市規則第11.23(8)條的規定，即於上市日期上市時，三大公眾股東可實益擁有不超過公眾人士所持本公司股份的50%，則獨家全球協調人及本公司有權調整三大股東中基石投資者將按比例認購的配售股份配額。有關向基石投資者分配配售股份的詳情，將於本公司於二零一七年七月十一日刊發的配發結果的公告內披露。

基石投資者

有關基石投資者的詳情載列如下：

盈豐國際為根據英屬處女群島法例註冊成立的有限公司，且主要從事投資控股。盈豐國際由中民未來控股集團有限公司(「中民未來」)間接全資擁有。中民未來為根據中國法律註冊成立的公司，且主要從事(其中包括)投資管理、物業管理、居家安老服務及財富管理業務。中民未來為中國民生投資股份有限公司(「中國民生投資」)的附屬公司，並由中國民生投資持有67%權益。中國民生投資為根據中國法律註冊成立的公司，且主要從事股權投資業務。

基石投資者

就董事所深知，基石投資者中民未來、中國民生投資以及其附屬公司及股東各自均為獨立第三方、並非我們的關連人士亦非本公司現有股東或緊密聯繫人(定義見創業板上市規則)。除根據基石投資協議外，基石投資者將不會認購公開發售項下的任何發售股份。基石投資者並無獲授任何特權作為配售的一部分。

先決條件

基石投資者的認購責任須帶(其中包括)下列先決條件於上市日期或之前獲達成後，方可作實：

- (a) 公開發售包銷協議及配售包銷協議已告訂立及生效，並在不遲於其各自訂明的時間及日期成為無條件；
- (b) 發售價已由獨家全球協調人(代表股份發售的包銷商)及本公司就股份發售而協定；
- (c) 公開發售包銷協議及配售包銷協議概無根據其各自的原訂條款或隨後由訂約各方協定修訂的條款被終止；
- (d) 基石投資者及本公司各自的聲明、保證、承諾、確認、協議及承認於所有重大方面均屬準確及真實，且無誤導成分，而基石投資者及本公司並無嚴重違反本節所披露的基石投資協議；
- (e) 基石投資協議的條款及條件及其項下擬進行的交易已獲聯交所及有關機構批准；
- (f) 聯交所上市委員會已授出或同意授出批准我們的股份於聯交所上市及買賣，且有關批准或許可並無遭撤回；及
- (g) 概無任何政府機構實施或頒佈法律，以禁止根據本節所披露的基石投資協議的條款完成認購，亦無任何專有司法權區法院發出禁令剔除或禁止完成認購。

基石投資者的投資限制

基石投資者已向本公司、獨家全球協調人及獨家保薦人各方契諾及承諾，在未獲得本公司、獨家全球協調人及獨家保薦人各自的事先書面同意的情況下，其將不會於上市日期後六個月期間內的任何時間直接或間接出售其根據基石投資協議認購的任何本公司股份，及由該等股份衍生的本公司任何股份或其他證券（「**相關股份**」）或出售（定義見基石投資協議，其應包括質押、抵押、按揭等）持有任何相關股份的任何公司或實體的任何權益，或同意或訂約或公開宣佈有意進行任何交易以出售相關股份或權益。基石投資者已進一步同意及承諾，自二零一七年六月二十一日（即基石投資協議日期）起直至上市日期，基石投資者或其任何聯繫人（定義見創業板上市規則）不得進一步收購本公司任何權益，惟根據基石投資協議認購股份除外。

包銷商

配售包銷商

國泰君安證券(香港)有限公司

平安證券有限公司

同人融資有限公司

公開發售包銷商

國泰君安證券(香港)有限公司

平安證券有限公司

同人融資有限公司

包銷安排及費用

公開發售

公開發售包銷協議

根據公開發售包銷協議，本公司初步根據公開發售按發售價提呈發售10,000,000股公開發售股份以供認購，惟須按照本招股章程及申請表格所載條款及條件並受其規限。公開發售包銷商已同意按照公開發售包銷協議之條款及條件及在其規限下，促使認購人認購公開發售股份，如未能成功，則須自行認購。

公開發售包銷協議須待多項條件達成後方告作實，包括但不限於上市委員會批准本招股章程所述已發行股份及將予發行股份上市及買賣。此外，公開發售包銷協議須待配售包銷協議已獲簽立並受其規限、成為無條件及並未終止後方告作實。

終止理由

公開發售包銷商根據公開發售包銷協議認購或促使認購人認購公開發售股份的相關責任可予以終止。倘基於以下事項，則獨家全球協調人可於上市日期上午八時正(香港時間) (「終止時間」) 或之前任何時間向本公司發出書面通知，全權酌情即時終止公開發售包銷協議：

- (i) 倘以下事項發展、發生、存在或生效：
 - (a) 任何地方、全國、地區、國際事件或情況、天災、恐怖活動、宣佈地方、地區、全國或國際進入緊急狀態、暴亂、騷亂、經濟制裁、爆發疾病、流行病或傳染病；或
 - (b) 涉及任何地方、地區、全國、國際、金融、經濟、政治、軍事、工業、財政、法律監管、貨幣、信貸或市場狀況的任何變動或涉及潛在變動的事態發展，或可能導致出現任何變動或涉及潛在變動的事態發展的任何事件或情況；或

- (c) 於聯交所、紐約證券交易所、倫敦證券交易所、納斯達克全球交易市場、上海證券交易所、深圳證券交易所及東京證券交易所證券買賣任何普遍的全面停止、中止或限制；或
- (d) 於各情況下，在或對香港、中國、美國、開曼群島、英屬處女群島、歐盟或與任何本集團成員公司或股份發售有關的任何其他司法權區（「**特定司法權區**」）構成影響的任何新法律或現行法律出現任何變動或涉及潛在變動的事態發展，或出現任何事件或情況或一連串事件或情況而可能導致任何法院或其他主管機關對現行法律的詮釋或應用出現任何變動或涉及潛在變動的事態發展；或
- (e) 在或對任何特定司法權區構成影響的商業銀行活動全面停止，或商業銀行活動、外匯買賣或證券交收或結算服務或程序或事宜的任何中斷；或
- (f) 由或對任何特定司法權區實施任何方式的直接或間接的經濟制裁；或
- (g) 在或對任何特定司法權區或股份投資構成影響的稅項或外匯管制、匯率或外國投資法律的任何變動或涉及潛在變動的事態發展；或
- (h) 本招股章程「風險因素」一節所載任何風險的任何變動或涉及潛在變動的事態發展或成為事實；或
- (i) 任何第三方提出任何威脅或教唆提出針對任何本集團成員公司或其主要股東或公開發售包銷協議所載任何執行董事及控股股東的訴訟或申索；或
- (j) 本招股章程「董事及高級管理層」一節所載任何董事及本公司任何高級管理層人員被控以可起訴罪行或依法被禁止或因其他理由失去資格參與公司管理；或
- (k) 主席或行政總裁辭去職務；或
- (l) 任何政府、監管或政治團體或組織對一名董事（以其身份）開展的任何行動，或該等任何政府、監管或政治團體或組織宣佈有意採取任何該等行動；或
- (m) 任何本集團成員公司或任何董事違反創業板上市規則、公司條例或適用於股份發售的任何其他法律；
- (n) 以任何原因禁止本公司配發、發行或銷售發售股份及／或根據發售量調整權將予發行的股份；或

包 銷

- (o) 招股章程及其他有關文件或股份發售的任何方面未能遵守創業板上市規則或任何其他適用於股份發售的法律；或
- (p) 本公司根據公司(清盤及雜項條文)條例、創業板上市規則或聯交所及／或證監會的任何規定或要求而刊發或須刊發招股章程補充或修訂文件及／或與股份發售有關的任何其他文件；或
- (q) 任何債權人有效地要求於其訂明的到期日前償還或支付任何本集團成員公司的債項或任何本集團成員公司須承擔的任何債項，

而各自於各情況或整體情況下，按獨家全球協調人(為其本身及代表其他公開發售包銷商)認為：

- (1) 已經或現時或將會或可能或預期對本集團的資產、負債、業務、整體事務、管理、股東權益、利潤、虧損、經營業績、財務、貿易或其他狀況或前景或風險產生不利影響；或
 - (2) 已經或將會或可能已經或預期可能對股份發售能否順利進行、推銷或定價或公開發售的申請數量或配售的踴躍程度產生不利影響；或
 - (3) 導致或將會導致或可能導致預期履行或實行或進行公開發售包銷協議或股份發售的任何部分或推銷股份發售成為不明智、不適宜或不切實可行，或以其他方式導致所述事項中斷或延後進行；或
 - (4) 已經或將會或可能導致公開發售包銷協議任何部分(包括包銷)未能根據其條款履行或阻礙根據股份發售或有關包銷處理申請及／或付款。
- (ii) 倘獨家全球協調人得悉以下事件(其中包括)：
- (a) 本公司或代表本公司就股份發售發佈或使用的任何發售文件及／或任何通告、公告、廣告、通訊或其他文件(統稱「**相關文件**」)內所載的任何陳述，於發佈時在任何方面或已變為失實、不正確、具誤導成分或欺詐成分；或
 - (b) 發生或發現任何倘於緊接相關文件刊發的相關日期前發生或發現，則會或可能會構成其遺漏的任何事宜；或
 - (c) 公開發售包銷協議或配售包銷協議任何訂約方應承擔或將承擔的任何責任(就各情況而言，包銷商所需承擔的任何責任除外)遭任何違反；或

- (d) 任何事件、行為或遺漏導致或可能導致執行董事及控股股東根據公開發售包銷協議或根據配售包銷協議承擔任何責任；或
- (e) 任何本集團成員公司的資產、負債、整體事務、管理、業務前景、股東權益、利潤、虧損、經營業績、情況或狀況或表現的任何變動或涉及上述事項潛在不利變動的事態發展；或
- (f) 公開發售包銷協議的任何保證遭任何違反，或導致該等保證在任何方面失實或不正確的任何事件或情況；或
- (g) 聯交所上市委員會於上市日期或之前拒絕或不予批准或限制股份(包括發售量調整權獲行使後或會發行的任何額外股份)上市及買賣，或授出有關批准但於其後撤回、限制或保留有關批准；或
- (h) 本公司撤回任何相關文件或股份發售；或
- (i) 任何人士(公開發售包銷商除外)已撤回或尋求撤回就名列任何發售文件或刊發任何發售文件而發出的同意書。

根據創業板上市規則對聯交所的承諾

本公司的承諾

根據創業板上市規則第17.29條，我們已向聯交所承諾，於上市日期起計六個月內，我們不會進一步發行股份或可轉換成股本證券的證券(不論是否為已上市類別)，亦不會訂立有關發行的任何協議(不論有關股份或證券的發行會否於開始買賣起計六個月內完成)，惟創業板上市規則第17.29條訂明的若干情況進行者除外。

控股股東的承諾

根據創業板上市規則第13.16A (1)條，各控股股東已向聯交所及本公司承諾，除根據股份發售外，其將不會並將促使相關登記持有人不會：(a)於本招股章程披露其於本公司持股量的相關參考日期，直至股份於聯交所開始買賣當日起計滿六個月當日止期間，出售或訂立任何協議出售任何股份(按本招股章程所示彼等為實益擁有人者)，或以其他方式就上述股份增設任何購股權、權利、權益或產權負擔；及(b)於上文(a)段所述期間屆滿當日起計六個月期間內，出售或訂立任何協議出售上文(a)段所述的任何股份，或以其他方式就該等股份增設任何購股權、權利、權益或產權負擔(倘於緊隨有關出售或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)。根據創業板上市規則第13.19條，各控股股東已向聯交所及本公司承諾，自本招股

章程披露其於本公司的持股量的相關參考日期，直至股份於聯交所開始買賣當日起計十二個月當日止期間內：(i)倘根據創業板上市規則第13.19條以認可機構為受益人質押或押記其所實益擁有的任何股份，其將隨即通知本公司有關質押或抵押以及已質押或已抵押的股份數目；及(ii)倘接獲受質人或承押人的口頭或書面指示，表示將會出售任何已質押或已抵押股份，其將隨即通知本公司有關指示。

根據公開發售包銷協議的承諾

本公司的承諾

我們已向獨家全球協調人、聯席牽頭經辦人、獨家賬簿管理人、獨家保薦人及公開發售包銷商各自承諾，除根據股份發售外，我們將不會及將促使我們的附屬公司不會在未經獨家全球協調人(為其本身及代表公開發售包銷商)事先書面同意及除非符合創業板上市規則的規定，於公開發售包銷協議日期起至上市日期後滿六個月當日止期間任何時間(「首六個月期間」)內：(a)直接或間接、有條件或無條件配發、發行、出售、接納認購、要約配發、發行或出售、訂約或同意配發、發行或出售、按揭、押記、質押、抵押、借出、授出或出售任何購股權、認股權證、合約或認購或購買的權利、授出或購買任何購股權、認股權證、合約或配發、發行或出售的權利，或以其他方式轉讓或出售任何股份或本公司任何其他證券或本集團有關其他成員公司的任何股份或其他證券或任何上述相關權益或就此設立產權負擔，或同意轉讓或出售上述或就此設立產權負擔(包括但不限於可轉換為或可行使或可交換為任何有關股本或證券或其中任何權益的任何證券，或有權獲取有關股本或證券或其中任何權益的任何證券)；或(b)訂立任何掉期或其他安排，將有關股本或證券或當中任何權益的所有權的任何經濟後果全部或部分轉讓予他人；或(c)進行與上述任何交易具相同經濟效果的任何交易；或(d)提議或同意作出上述任何事項或公開宣佈有意影響上述任何交易，無論上述任何交易是否以交付股本或其他證券、現金或其他方式結算，而倘本公司基於上述除外事項或於緊隨首六個月期間屆滿後六個月期間內進行上述任何事項，本公司將會採取一切合理步驟以確保任何有關行為不會造成股份或本公司其他證券出現混亂或虛假市場。

控股股東的承諾

根據公開發售包銷協議，控股股東已共同及個別同意及向聯交所、聯席牽頭經辦人、獨家全球協調人、獨家賬簿管理人、獨家保薦人及公開發售包銷商承諾，除根據資本化發行及股份發售外，在未經聯席牽頭經辦人(為其本身及代表公開發售包銷商)事先書面同意(有關同意將不會被無理由拒絕發出或延誤發出)及除非遵守創業板上市規則的情況下，彼等概不會，並將促使彼等的相關登記持有人及聯繫人不會，

- (a) 於首六個月期間內任何時間：
- (i) 直接或間接、有條件或無條件地出售、提呈發售、訂約或同意出售、按揭、押記、質押、抵押、借出、授出或出售任何購股權、認股權證、合約或出售的權利或以其他方式轉讓或處置其擁有或間接透過其控制實體擁有的任何股份或本公司任何其他證券或當中任何權益或就此設立產權負擔，或同意由轉讓或處置上述或就此設立產權負擔(包括但不限於可轉換為或交換為或行使為或代表權利以收取或任何認股權證或其他權利以購買股份)〔**有關證券**〕或就發行預託憑證而向託管商託管任何有關證券；
 - (ii) 訂立任何掉期或其他安排，將任何有關股本或證券或當中任何權益的所有權的任何經濟後果全部或部分轉讓予他人；或
 - (iii) 進行與上文(i)項或(ii)項所述的任何交易具相同經濟效果的任何交易；或
 - (iv) 提議或同意或訂約，或公開宣佈有意進行上文(i)或(ii)或(iii)段所述的任何交易，無論上文(i)或(ii)或(iii)段所述任何有關交易是否以交付股份或有關其他證券、現金或其他方式結算；
- (b) 於首六個月期間屆滿後六個月期間(「**第二個六個月期間**」)內任何時間進行上文(a)(i)或(a)(ii)或(a)(iii)或(a)(iv)段所述任何交易(倘我們控股股東(或彼等任何一方)於緊隨銷售、轉讓或出售後或於行使或強制執行有關發售、質押、押記、購股權、權利、權益或產權負擔，則不再為控股股東)；
- (c) 直至第二個六個月期間屆滿為止，倘我們任何控股股東進行上述該等交易，則其將採取一切合理步驟以確保彼不會造成股份或本公司其他證券出現混亂或虛假市場；
- (d) 倘控股股東(或彼等任何一方)於上文(a)或(b)段所訂明的有關期間內任何時間，根據上市規則創業版第13.18條以法定機構作為受益人，質押或押記任何股份或本公司其他證券，我們的控股股東須隨即通知本公司及獨家全球協調人；及
- (e) 質押或押記上文(d)段項下證券的任何權益後，倘控股股東(或彼等任何一方)知悉受質人或承押人已出售或擬出售有關權益及受影響證券的數目，控股股東須隨即通知本公司及獨家保薦人。

配售

配售包銷協議

就配售而言，預期本公司及控股股東將與獨家保薦人、獨家全球協調人、聯席牽頭經辦人、獨家賬簿管理人及配售包銷商及其他人士(如有)訂立配售包銷協議，條款及條件與上述公開發售包銷協議大致相同，另加下文所述條款。

根據配售包銷協議，在該協議所載條件規限下，預期配售包銷商將促使認購人及買家認購或購買(或如其未能促使他人認購或購買，則須自行認購或購買)根據配售初步提呈發售的90,000,000股配售股份。預期配售包銷協議可按與公開發售包銷協議類似的理由予以終止。有意投資者須注意，倘若配售包銷協議並未訂立，則股份發售將不會進行。配售包銷協議須待公開發售包銷協議獲簽立、成為無條件及並未被終止後方可作實。預期根據配售包銷協議，本公司及控股股東將作出與根據公開發售包銷協議作出者類似的承諾，詳情見本節上文「包銷—包銷安排及費用—公開發售」一段。

預期本公司將向配售包銷商授出發售量調整權，可由獨家全球協調人或其代理人(代表配售包銷商)於刊發公開發售股份申請結果及基準的公佈日期前一個營業日下午五時正前任何時間行使(否則將失效)，以要求本公司按根據配售的每股發售股份發售價額外配發及發行最多合共15,000,000股股份，相當於發售股份的15%，僅用以補足配售中的超額分配(如有)。

佣金及費用總額

根據包銷協議的條款，包銷商將按配售股份應付發售價總額的3.0%及公開發售股份應付發售價總額的3.0%收取包銷佣金。於該等包銷佣金中，包銷商或從中再支付任何有關股份發售的分包銷佣金。獨家全球協調人或會按股份發售的發售價總額(包括行使發售量調整權產生的所得款項)的1.0%收取額外的獎勵費用。以發售價為每股發售股份0.75港元(即發售價指示性範圍的中間價)為基礎，則應付包銷商佣金及費用總額，連同聯交所上市費、證監會交易徵費、聯交所交易費、法律及其他專業費用、印刷及其他與股份發售相關開支估計合共約為25.9百萬港元(假設發售量調整權未獲行使)。我們亦將支付所有有關任何行使發售量調整權的開支。

獨家保薦人的獨立性

我們已根據創業板上市規則第6A.19條委任國泰君安融資有限公司為上市日期至我們在上市日期後完整財政年度財務業績方面符合創業板上市規則第17.22條當日之合規顧問。

獨家保薦人符合創業板上市規則第6A.07條所載適用於保薦人獨立標準。

最低公眾持股量

董事及獨家全球協調人將根據創業板上市規則第11.23條，確保於股份發售完成後，公眾人士將最少持有已發行股份總數的25%。

股份發售

股份發售包括：

- (i) 於香港公開發售本節下文「公開發售」一段所述的10,000,000股公開發售股份(須待下文所述的重新分配進行後方可作實)；及
- (ii) 配售合共90,000,000股配售股份(須待下文所述的重新分配進行後方可作實)。投資者可根據公開發售申請發售股份或(倘符合資格)根據配售申請或表示有意申請發售股份，惟不得同時提出兩項申請。發售股份將於緊隨資本化發行及股份發售完成後佔本公司經擴大已發行股本的25%。

定價及分配

釐定發售價

配售包銷商正洽談有意投資者對購入配售中發售股份的興趣。有意投資者須表明，彼等根據配售準備按不同價格或某一指定價格購入發售股份的數目。此程序稱為「累計投標」，預期會延續至公開發售項下遞交申請的截止日期，或於該日或前後終止。就股份發售項下的各種發售而言，發售股份的定價將於獨家全球協調人(為其本身及代表包銷商)與本公司協定的定價日(預期於二零一七年七月三日(星期一)或前後)釐定，惟無論如何不遲於二零一七年七月十日(星期一)或之前，而根據不同發售將予分配的發售股份數目將於其後儘快釐定。

發售價範圍

除非於不遲於根據公開發售遞交申請的截止日期早上另有宣佈者外(誠如下文所進一步解釋)，發售價將不多於每股發售股份0.80港元，並預期將不少於每股發售股份0.70港元。有意投資者務須注意，於定價日將予釐定的發售價或會(惟並不預期)低於本招股章程所述的指示性發售價範圍。

申請時的應繳股款

根據公開發售申請發售股份的申請人須於申請時支付最高發售價每股公開發售股份0.80港元(連同每股發售股份應付的經紀佣金、聯交所交易費及證監會交易徵費)，總金額為每手買賣單位4,000股發售股份3,232.25港元。倘按上述方式最終釐定的發售價低於最高發售價每股發售股份0.80港元，適當退款(包括多繳申請股款應佔相關經紀佣金、聯交所交易費及證監會交易徵費)將不計息退還申請人。倘(因任何理由)本公司及獨家全球協調人(代表包銷商)未能於二零一七年七月十日(星期一)或之前就發售價達成協議，股份發售將不會進行及將告失效。有關進一步詳情載於本招股章程「如何申請公開發售股份」一節。

發售價範圍變動

獨家全球協調人(為其本身及代表包銷商)如認為適當,可根據有意投資者於配售的累計投標過程中所表示的踴躍程度,經本公司同意後,於根據公開發售遞交申請的截止日期當日早上之前任何時間更改本招股章程所述的指示性發售價範圍。在此情況下,本公司會於作出有關變動的決定後,在切實可行的情況下儘快且無論如何不遲於根據公開發售遞交申請的截止日期當日早上,安排於聯交所網站(www.hkexnews.hk)及本公司網站(www.shuionnc.com)刊載有關調減指示性發售價範圍的通知。於刊發有關通知後,經修訂的發售價範圍為最終且不可推翻。有關通知亦將包括確認或修訂(倘適用)本招股章程的營運資金報表、股份發售統計及任何其他或會因任何有關變動而更改的任何其他財務資料。於就公開發售股份提交申請前,申請人務須注意,有機會不作出任何指示性發售價範圍擴大或減少的公告,直至根據公開發售的遞交申請截止日期當日。於作出有關公告之前已就公開發售股份提交申請的申請人可於其後撤回其申請(倘於其後作出有關公告)。倘於根據公開發售的遞交申請截止日期當日早上或之前並無就本招股章程所述的指示性發售價變動刊發任何通知,則發售價於獨家全球協調人(為其本身及代表包銷商)與本公司於協定後任何情況下均不得超出本招股章程所述的發售價範圍。

公佈分配基準

本公司預期於二零一七年七月十一日(星期二)於聯交所網站(www.hkexnews.hk)及本公司網站(www.shuionnc.com)公佈有關最終發售價連同配售踴躍程度、公開發售申請數目及公開發售股份的分配基準的公告。

股份發售的條件

認購發售股份的所有申請須待(其中包括)下列所有條件達成後,方獲接納:

1. 上市

上市委員會批准已發行股份、根據股份發售將予發行的股份以及因發售量調整權獲行使而須予配發及發行的股份及因根據購股權計劃可能授出的任何購股權獲行使而須予配發及發行的股份上市及買賣,且該上市及買賣批准其後並無於股份開始在聯交所買賣前遭撤回。

2. 包銷協議

包銷商根據包銷協議須履行的責任成為及維持無條件(包括(倘相關)因豁免任何條件),且該等責任並無根據包銷協議的條款予以終止。

3. 定價

於定價日或之前釐定發售價及簽立定價協議。

倘任何條件並未於上述指定時間或之前達成或獲豁免，則股份發售將告失效，而申請股款將不計利息退還予申請人。申請人獲退還申請股款的條款載於本招股章程「如何申請公開發售股份—13.發送／領取股票及退回股款」一段。

股份將獲接納為中央結算系統合資格證券

本公司以辦妥一切必需安排，以使股份獲納入中央結算系統。待取得股份於聯交所上市及買賣的批准，而我們亦符合香港結算的證券收納規定後，股份將獲香港結算接納為合資格證券，自股份於聯交所開始買賣日期或香港結算釐定的任何其他日期起，可於中央結算系統內寄存、結算及交收。聯交所參與者之間的交易須於任何交易日後第二個營業日於中央結算系統內進行交收。中央結算系統內的一切活動均須根據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進行，倘閣下對中央結算交收安排的詳情及有關安排如何影響閣下權利及權益存有疑問，閣下應尋求閣下的股票經紀或其他專業顧問的意見。

買賣安排

假設公開發售於二零一七年七月十二日(星期三)上午八時正或之前在香港成為無條件，則預期股份將於二零一七年七月十二日(星期三)上午九時正開始於聯交所買賣。股份將按每手買賣單位4,000股買賣，而股份的股份代號將為8405。

股份發售

股份發售包括配售及公開發售。根據股份發售，初步合共100,000,000股發售股份(可按發售量調整權予以調整)將可供認購，其中90,000,000股配售股份(可予重新分配及視乎發售量調整權行使與否而定，佔初步發售股份的90%)初步將根據配售有條件配售予選定專業、機構及私人投資者。其餘10,000,000股公開發售股份(可予重新分配，佔初步發售股份的10%)初步將根據公開發售向香港的公眾人士提呈發售。所有香港公眾人士以及機構及專業投資者均可參與公開發售。公開發售包銷商已同意根據公開發售包銷協議的條款包銷公開發售股份。配售包銷商將根據配售包銷協議的條款包銷配售股份。有關包銷的進一步詳情載於本招股章程「包銷」一節。

投資者可根據公開發售申請認購發售股份，或表示有意認購配售項下的發售股份，惟兩者不得同時進行。

股份發售的架構及條件

預期股份發售將受本節下文「股份發售的條件」一段所述的條件所規限。

公開發售

公開發售股份數目

本公司現正根據公開發售初步提呈10,000,000股公開發售股份(可予重新分配)以供香港公眾人士以及機構及專業投資者認購，而該等香港發售股份佔根據股份發售提呈發售的發售股份總數的10%。公開發售由公開發售包銷商待發售價於定價日或之前協定後全數包銷。公開發售股份的申請人於申請時須繳付最高發售價每股股份0.80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。

公開發售可供香港所有公眾人士以及機構及專業投資者認購。根據公開發售申請認購股份的申請人，將須在其呈交的申請表格上承諾及確認其並無根據配售申請認購或接納任何股份，亦無參與配售。申請人務請注意，倘申請人所作出的有關承諾及／或確認遭違反及／或屬不真實(視情況而定)，則該申請人根據公開發售提交的申請會遭拒絕受理。重複或疑屬重複的申請及認購超過公開發售初步提呈發售股份100%以上的任何申請會遭拒絕受理。

分配

根據公開發售向投資者分配的公開發售股份，將完全取決於公開發售所接獲的有效申請水平。倘公開發售出現超額認購，則公開發售股份的分配可能以抽籤形式進行，即部分申請人可能較其他申請相同數目公開發售股份的申請人獲配發更多公開發售股份，而未能中籤的申請人則可能不會獲發任何公開發售股份。

重新分配

公開發售與配售之間的發售股份分配可予調整。補回機制將予建立，倘達致若干水平，該機制會根據公開發售將公開發售股份數目增加至股份發售中提呈的發售股份總數的若干百分比。倘公開發售出現超額申請，獨家全球協調人(為其本身及代表包銷商)須於申請結束後按下列基準應用重新分配機制：

- (a) 根據公開發售有效申請認購的公開發售股份數目達到根據公開發售初步可供認購的發售股份數目的15倍或以上但少於20倍，則發售股份將由配售重新分配至公開發售，以致根據公開發售可供認購的發售股份總數將達30,000,000股發售股份，相當於根據股份發售初步可供認購的發售股份數目的30%；

股份發售的架構及條件

- (b) 根據公開發售有效申請認購的公開發售股份數目達到根據公開發售初步可供認購的發售股份數目的20倍或以上但少於30倍，則發售股份將由配售重新分配至公開發售，以致根據公開發售可供認購的發售股份總數將達40,000,000股發售股份，相當於根據股份發售初步可供認購的發售股份數目的40%；及
- (c) 根據公開發售有效申請認購的股份數目達到根據公開發售初步可供認購的發售股份數目的30倍或以上，則發售股份將由配售重新分配至公開發售，以致根據公開發售可供認購的發售股份總數將達50,000,000股發售股份，相當於根據股份發售初步可供認購的發售股份數目的50%。

獨家全球協調人(為其本身及代表包銷商)可全權酌情將來自配售的發售股份重新分配至公開發售，以滿足公開發售的有效申請。倘公開發售股份未獲悉數認購，則獨家全球協調人(為其本身及代表包銷商)將可酌情(但無責任)按獨家全球協調人(為其本身及代表包銷商)認為適當的數額，將全部或任何未獲認購的公開發售股份重新分配至配售。倘配售未獲悉數認購或購買，則獨家全球協調人(為其本身及代表包銷商)將可酌情(但無責任)按獨家全球協調人(為其本身及代表包銷商)認為適當的數額，將全部或任何未獲認購或未獲購買的配售股份重新分配至公開發售。

配售

預期本公司將根據配售按發售價初步提呈發售90,000,000股配售股份(可予重新分配及視乎發售量調整權行使與否而定)。預期根據配售初步可供申請認購的配售股份數目佔股份發售項下初步提呈的發售股份總數的90%。預期配售將獲配售包銷商待發售價於定價日或之前協定後全數包銷。

預期配售包銷商或由其提名的銷售代理(代表本公司)經甄選專業、機構及私人投資者，按發售價有條件配售配售股份。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)，以及定期投資於股份及其他證券及公司實體。透過銀行或其他機構申請認購配售中的配售股份的私人投資者亦可獲分配配售股份。

配售股份將按多項因素分配，包括需求程度及時間，以及預期有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。該項分配旨在按可能建立穩固的股東基礎的基準分配配售股份，以符合本公司及其股東的整體利益。獲提呈配售股份的投資者將須承諾不會根據公開發售申請認購股份。

股份發售的架構及條件

本公司、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)須採取合理的步驟，以識別及拒絕接納獲配售股份的投資者所作出的公開發售申請，並識別及拒絕獲公開發售股份的投資者對配售表示的興趣。

發售量調整權

預期根據配售包銷協議，本公司將授予獨家全球協調人發售量調整權，而於緊接配發結果公告日期前一個營業日或之前，獨家全球協調人(為其本身及代表包銷商)可全權酌情行使發售量調整權，以書面要求本公司按配售價配發及發行不超過15,000,000股額外股份(相當於根據股份發售可供初步認購股份總數的15%)。獨家全球協調人可全權酌情決定發行任何該等額外股份以補足配售的超額需求。

為免生疑，發售量調整權旨在使獨家全球協調人更靈活應對配售的超額需求。發售量調整權將不會與股份於創業板上市後二級市場股份的任何穩定價格活動有關，且毋須遵守香港法例第571W章證券及期貨條例的證券及期貨(穩定價格)規則。將不會於第二市場購買股份以補足配售的任何超額需求，而僅會透過全面或部分行使發售量調整權的方式補足有關需求。

本公司將於其配發結果公告中披露是否行使發售量調整權及其行使情形。倘發售量調整權於當時未獲行使，則將於公告中確認發售量調整權將失效且不得於未來任何日子行使。配發結果公告將於聯交所網站www.hkexnews.hk及本公司網站www.shuionnc.com刊發。

倘發售量調整權獲悉數行使，15,000,000股額外股份將告發行，已發行股份總數將為115,000,000股，佔本公司經完成緊隨股份發售、資本化發行及行使發售量調整權而擴大後的已發行股份總數約13.04%，惟不計及任何根據購股權計劃可能授出的任何購股權獲行使後可能發行的股份。

倘發售量調整權獲悉數行使，來自配售額外配發及發行股份的額外所得款項淨額將根據本招股章程「業務目標聲明及所得款項用途」一節所披露的分配方式按比例分配。

建議諮詢專業稅務意見

股份發售的有意投資者若對認購、持有、出售及買賣我們的股份(或行使彼等所附帶之權利)所涉及的稅務影響有任何疑問，應向彼等的專業顧問諮詢。本集團、獨家保薦人、獨家全球協調人、聯席賬簿管理人、獨家牽頭經辦人、包銷商、彼等各自的任何董事、代理或顧問或參與股份發售的任何其他人士或各方概不對任何人士因認購、購買、持有或出售、買賣我們的股份或行使與我們的股份有關之任何權利引起的稅務影響或負債承擔責任。

香港股東名冊

我們的股東名冊總冊將由我們在開曼群島的主要股份過戶登記處Conyers Trust Company (Cayman) Limited存置，而我們的香港股東名冊將由我們在香港的香港股份過戶登記處寶德隆證券登記有限公司存置。

印花稅

買賣我們於香港股東名冊登記的股份將須繳納香港印花稅。香港印花稅現時的從價稅率為股份代價或市值(以較高者為準)的0.1%，於每次購買及出售股份時向買方及賣方徵收。因此，每一宗股份買賣交易現時合計一般應支付0.2%的印花稅。

1. 申請方法

倘閣下申請公開發售股份，則不得申請或表示有意申請配售股份。

閣下可通過以下方式申請公開發售股份：

- 使用白色或黃色申請表格；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，否則閣下或閣下的聯名申請人概不得提出超過一份申請。

本公司、獨家全球協調人及彼等各自的代理可因任何理由而酌情拒絕或接納任何全部或部分申請。

2. 可提出申請的人士

倘閣下或閣下為其利益提出申請的人士符合以下條件，則閣下可使用白色或黃色申請表格申請公開發售股份：

- 年滿18歲或以上；
- 擁有香港地址；
- 身處美國境外，且並非美國籍人士(定義見美國證券法S規例)；及
- 並非中國法人或自然人。

倘閣下為公司，申請須以個別成員名義提出。倘閣下為法人團體，申請表格須由獲正式授權的高級職員簽署，並須註明其所屬代表職銜及加蓋閣下公司印鑒。

倘申請由獲得授權書的人士提出，則獨家全球協調人可在其認為合適的任何條件下(包括出示授權人士的授權證明)，酌情接納有關申請。

聯名申請人不得超過四名。

如何申請公開發售股份

除創業板上市規則批准外，倘閣下為下列人士，則不得申請任何公開發售股份：

- 本公司及／或其任何附屬公司股份的現有實益擁有人；
- 本公司及／或其任何附屬公司的董事或行政總裁；
- 上述任何人士的聯繫人(定義見創業板上市規則)；
- 本公司的關連人士(定義見創業板上市規則)或緊隨股份發售完成後將成為本公司關連人士的人士；及
- 已獲分配或已申請任何配售股份或以其他方式參與配售的人士。

3. 申請公開發售股份

應使用的申請渠道

倘以閣下本身名義發行公開發售股份，則應使用**白色**申請表格。

倘以香港結算代理人的名義發行公開發售股份並直接存入中央結算系統，以寄存於閣下或指定的中央結算系統參與者的股份戶口，則應使用**黃色**申請表格或透過中央結算系統向香港結算發出電子指示要求香港結算代理人代表閣下提出申請。

索取申請表格的地點

閣下可於二零一七年六月二十八日(星期三)上午九時正至二零一七年七月三日(星期一)中午十二時正的正常辦公時間內，在下列地點索取**白色**申請表格及招股章程：

(i) 下列辦事處：

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

平安證券有限公司

香港
干諾道中152-155號
招商局大廈2樓02室

同人融資有限公司

香港
德輔道中71號
永安集團大廈15樓1502-03A室

(ii) 永隆銀行有限公司(公開發售的收款銀行)的下列任何分行：

如何申請公開發售股份

地區	分行名稱	地址
香港島.....	總行	德輔道中45號
	北角分行	英皇道361號
	莊士敦道分行	莊士敦道118號
九龍.....	旺角分行	彌敦道636號 永隆銀行中心地庫
	尖沙咀分行	加拿分道4號
	新蒲崗分行	崇齡街8號
新界.....	荃灣分行	沙咀道251號

閣下可於二零一七年六月二十八日(星期三)上午九時正至二零一七年七月三日(星期一)中午十二時正的正常辦公時間內，在香港結算存管處服務櫃檯(地址為香港中環康樂廣場8號交易廣場一期及二期1樓)或向閣下的股票經紀索取黃色申請表格及招股章程。

遞交申請表格的時間

填妥的白色或黃色申請表格連同註明抬頭人為「WLB (NOM) LTD – HANG CHI HLDGS PUBLIC OFFER」的支票或銀行本票，須於下列時間投入上述任何收款銀行分行的特備收集箱：

二零一七年六月二十八日(星期三)	—	上午九時正至下午五時正
二零一七年六月二十九日(星期四)	—	上午九時正至下午五時正
二零一七年六月三十日(星期五)	—	上午九時正至下午五時正
二零一七年七月三日(星期一)	—	上午九時正至中午十二時正

認購申請的登記時間為二零一七年七月三日(星期一)(截止申請登記當日)上午十一時四十五分至中午十二時正，或本節下文「9.惡劣天氣對開始辦理申請登記的影響」一段所述的較後時間。

4. 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。

遞交申請表格提出申請後，其中包括為閣下(及倘閣下屬聯名申請人，閣下個別及共同)或代表各人士的代理及代名人：

- (i) 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)，為按照組織章程細則的規定將閣下獲分配的任何公開發售股份以閣下名義或以香港結算代理人名義登記而代表閣下簽立任何文件及代閣下進行一切必需事宜；
- (ii) 同意遵守公司法、公司條例、公司(清盤及雜項條文)條例及組織章程大綱及細則；

如何申請公開發售股份

- (iii) 確認閣下已閱覽本招股章程及申請表格所載的條款及條件以及申請程序，並同意受其約束；
- (iv) 確認閣下已接獲及閱覽本招股章程，提出申請時亦僅依據本招股章程所載資料及陳述，而除本招股章程任何補充文件外，不會依賴任何其他資料或陳述；
- (v) 確認閣下知悉本招股章程內有關股份發售的限制；
- (vi) 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、顧問及參與股份發售的任何其他各方現時及日後均毋須對並本招股章程(及其任何補充文件)之外的任何資料及陳述負責；
- (vii) 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或接納或表示有意認購(亦不會申請或接納或表示有意認購)配售的任何發售股份，亦無參與配售；
- (viii) 同意在本公司、香港股份過戶登記分處、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個人資料；
- (ix) 若香港境外任何地方的法例適用於閣下的申請，則同意及保證閣下已遵守所有有關法例，且本公司、獨家全球協調人或包銷商和彼等各自的高級職員或顧問概不會因接納閣下的購買要約，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例；
- (x) 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；
- (xi) 同意閣下的申請受香港法例規管；
- (xii) 聲明、保證及承諾：(i) 閣下明白公開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公開發售股份的人士均身處美國境外(定義見S規例)，又或屬S規例第902條第(h)(3)段所述的人士；
- (xiii) 保證閣下提供的資料真實及準確；
- (xiv) 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公開發售股份；

- (xv) 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公開發售股份的持有人，並授權本公司及／或其代理以平郵方式按申請所示地址向閣下或聯名申請的首名申請人發送任何股票及／或任何退款支票，郵誤風險由閣下承擔，除非閣下已選擇親身領取股票及／或退款支票；
- (xvi) 聲明及表示此乃閣下為本身或為其利益提出申請的人士的利益提出及擬提出的唯一申請；
- (xvii) 明白本公司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公開發售股份，閣下如作出虛假聲明，可能會被檢控；
- (xviii) (倘申請乃為閣下本身的利益提出) 保證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向香港結算發出電子認購指示而提出其他申請；及
- (xix) (倘閣下作為代理為另一人士的利益提出申請) 保證(i) 閣下(作為代理或為該人士利益)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向香港結算發出電子認購指示提出申請；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

有關詳情，閣下可參閱黃色申請表格。

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確認，每名作出或促使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(經應用公司(清盤及雜項條文)條例第342E條)獲得賠償。

5. 透過中央結算系統向香港結算發出電子認購指示申請

一般資料

中央結算系統參與者可根據其與香港結算簽訂的參與者協議、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公開發售股份，以及安排支付申請股款及退款。

如何申請公開發售股份

如閣下為中央結算系統投資者戶口持有人，可致電+852 2979 7888透過中央結算系統「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>) (根據香港結算不時有效的「投資者戶口操作簡介」所載程序)發出電子認購指示。

閣下亦可親臨以下地點填妥要求輸入認購指示的表格，由香港結算代為輸入電子認購指示：

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
交易廣場一座及二座1樓

招股章程亦可在上述地址索取。

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(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)透過中央結算系統終端機發出電子認購指示，代表閣下申請公開發售股份。

屆時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的申請資料轉交本公司、獨家全球協調人及我們的香港股份過戶登記分處。

透過中央結算系統向香港結算發出電子認購指示

若閣下發出電子認購指示申請公開發售股份，並由香港結算代理人代為簽署白色申請表格：

- (i) 香港結算代理人將僅作為閣下的代名人行事，毋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負責；
- (ii) 香港結算代理人將代表閣下作出下列事項：
 - 同意將獲配發的公開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，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公開發售股份；
 - 承諾及確認閣下並無申請或接納，亦不會申請或接納或表示有意根據配售而認購任何發售股份；
 - (倘電子認購指示乃為閣下的利益發出)聲明僅為閣下的利益發出一套電子認購指示；
 - (倘閣下為另一人士的代理)聲明閣下僅為其他人士的利益發出一套電子認購指示，及閣下已獲正式授權作為該人士的代理發出該等指示；

如何申請公開發售股份

- 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公開發售股份，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，作為閣下獲分配的公開發售股份的持有人，並按照我們與香港結算另行協定的安排發送有關股票及／或退款；
- 確認閣下已細閱本招股章程所載的條款及條件及申請程序，並同意受其約束；
- 確認閣下已接獲及／或細閱本招股章程副本，並在提出申請時僅依賴本招股章程載列的資料及陳述，但本招股章程任何補充文件所載列者除外；
- 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、顧問及參與股份發售的任何其他各方，現時或日後毋須對本招股章程(及其任何補充文件)並未載列的任何資料及陳述負責；
- 同意向本公司、香港股份過戶登記分處、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)由香港結算代理人作出的申請一經接納，即不可因無意作出的失實陳述而撤銷；
- 同意由香港結算代理人代表閣下提交的任何申請於開始辦理申請登記時間後第五日(不包括星期六、星期日或香港公眾假期的任何日期)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，不會於開始辦理申請登記時間後第五日(不包括星期六、星期日或香港公眾假期的任何日期)之前向任何人士提呈發售任何公開發售股份。然而，倘根據公司(清盤及雜項條文)條例第40條對本招股章程負責的人士根據該條發出公告，免除或限制其對本招股章程所負的責任，則香港結算代理人可於開始辦理申請登記時間後第五日(就此而言，不包括星期六、星期日或香港公眾假期的任何日期)之前撤回申請；
- 同意香港結算代理人申請一經接納，該申請及閣下的電子認購指示均不得撤回，而申請接納與否將以本公司刊登有關公開發售結果的公告作為憑證；

如何申請公開發售股份

- 就為申請公開發售股份發出電子認購指示而言，同意閣下與香港結算的參與者協議列明的安排、承諾及保證，並細閱中央結算系統一般規則及中央結算系統運作程序規則；
- 與本公司(就其本身及為各股東利益)協定(致使本公司一經接納全部或部分香港結算代理人的申請，即視為本公司同意(就其本身及代表各股東)與發出電子認購指示的各中央結算系統參與者協定)遵守及遵從公司法、公司條例、公司(清盤及雜項條文)條例以及本公司組織章程大綱及細則；及
- 同意閣下的申請、其任何接納及因而訂立的合約將受香港法例管轄。

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(倘屬聯名申請人，則各申請人共同及個別)即被視為已作出下列事項。香港結算及香港結算代理人均毋須就下文所述事項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安排香港結算代理人(以有關中央結算系統參與者代名人的身份行事)代表閣下申請公開發售股份；
- 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；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，則安排退還申請股款(包括經紀佣金、證監會交易徵費及聯交所交易費)，並存入閣下的指定銀行賬戶內；及
- 指示及授權香港結算安排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一切事項。

最低認購數額及許可數額

閣下可自行或安排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最少4,000股公開發售股份的電子認購指示。申請超過4,000股公開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。申請任何其他數目公開發售股份的申請將不予考慮，並將不獲受理。

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：

二零一七年六月二十八日(星期三)	—	上午八時正至下午八時三十分 ⁽¹⁾
二零一七年六月二十九日(星期四)	—	上午八時正至下午八時三十分 ⁽¹⁾
二零一七年六月三十日(星期五)	—	上午八時正至下午八時三十分 ⁽¹⁾
二零一七年七月三日(星期一)	—	上午八時正至中午十二時正

附註：

- (1) 香港結算可於事先知會中央結算系統結算／託管商參與者的情況下，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在二零一七年六月二十八日(星期三)上午九時正至二零一七年七月三日(星期一)中午十二時正期間(每日24小時，截止申請當日除外)輸入電子認購指示。

閣下須於截止申請日期二零一七年七月三日(星期一)中午十二時正或本節下文「9.惡劣天氣對開始辦理申請登記的影響」一段所述的較後時間前輸入電子認購指示。

重複申請概不受理

倘懷疑閣下提出重複申請，或以閣下的利益提出的申請超過一份，則香港結算代理人所申請的公開發售股份數目將自動減少，減少數目相等於閣下發出指示申請的公開發售股份數目及／或以閣下利益發出指示申請的公開發售股份數目。就考慮是否已提出重複申請而言，閣下自行提出或以閣下的利益向香港結算提出申請公開發售股份的任何電子認購指示，均視為一項實際申請。

公司(清盤及雜項條文)條例第40條

為免生疑問，本公司及所有其他參與編撰本招股章程的各方確認，每名自行或安排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(根據公司(清盤及雜項條文)條例第342E條適用)獲得賠償。

個人資料

申請表格中「個人資料」一節適用於由本公司、香港股份過戶登記分處、收款銀行、獨家全球協調人、包銷商及彼等各自的任何顧問及代理持有有關閣下的任何個人資料，並以適用於申請人(香港結算代理人除外)個人資料的相同方式處理。

6. 有關以電子方式提出申請的警告

透過向香港結算發出電子認購指示認購公開發售股份僅為一項提供予中央結算系統參與者的服務。上述服務受其能力及潛在服務中斷的限制，務請閣下避免待最後申請日期方提出電子申請。本公司、董事、獨家保薦人、獨家全球協調人及包銷商概不就該等申請承擔任何責任，亦不保證任何中央結算系統參與者將獲配發任何公開發售股份。

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，務請中央結算系統投資者戶口持有人避免待最後一刻方將指示輸入系統。倘中央結算系統投資者戶口持有人接駁「結算通」電話系統／中央結算系統互聯網系統時遇到困難而無法提交電子認購指示，則應於二零一七年七月三日(星期一)中午十二時正前(i)遞交白色或黃色申請表格，或(ii)前往香港結算的客戶服務中心填妥一份要求輸入電子認購指示的表格。

7. 閣下可提交的申請數目

閣下只有在身為代名人的情況下，方可提交超過一份公開發售股份的申請，在此情況下，閣下必須在申請表格上註明「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
- 若干其他身份識別編碼。

倘閣下未能填妥該資料，則是項申請將視為為閣下的利益提交。

倘為閣下的利益而使用白色或黃色申請表格或向香港結算發出電子認購指示提交超過一份申請(包括香港結算代理人通過電子認購指示提出申請的部分)，閣下的所有申請將不獲受理。倘申請人為非上市公司，且：

- 該公司主要從事證券買賣業務；及
- 閣下對該公司可行使法定控制權，

則是項申請將視作為閣下的利益而提出。

「非上市公司」指其股本證券並無在聯交所上市的公司。

「法定控制權」指閣下：

- 控制該公司董事會的組成；
- 控制該公司一半以上的投票權；或
- 持有該公司一半以上已發行股本(不包括無權參與超逾指定金額以外的溢利或資本分派的任何部分股本)。

8. 公開發售股份的價格

白色及黃色申請表格內附有一覽表，就股份列出確切的應付股款金額。

閣下申請認購股份時，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申請認購最少4,000股公開發售股份。每份超過4,000股公開發售股份的申請或電子認購指示，必須按有關申請表格一覽表上所列的其中一個數目作出。

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(倘證監會交易徵費由聯交所代證監會收取)。

有關發售價的進一步詳情，請參閱本招股章程「股份發售的架構及條件—定價及分配」一段。

9. 惡劣天氣對開始辦理申請登記的影響

倘於二零一七年七月三日(星期一)上午九時正至中午十二時正期間任何時間，香港發出：

- 八號或以上熱帶氣旋警告訊號；或
- 「黑色」暴雨警告訊號，

則不辦理申請登記，而改為在下一個上午九時正至中午十二時正期間任何時間香港再無發出任何該等警告訊號的營業日的上午十一時四十五分至中午十二時正辦理申請登記。

倘於二零一七年七月三日(星期一)並無開始及截止辦理申請登記，或倘香港發出八號或以上熱帶氣旋警告訊號或「黑色」暴雨警告訊號從而影響到本招股章程「預期時間表」一節所述的日期，本公司將就有關情況發佈公告。

10. 公佈結果

本公司預期於二零一七年七月十一日(星期二)在本公司網站(www.shuionnc.com)及聯交所網站(www.hkexnews.hk)公佈最終發售價、配售的踴躍程度、公開發售的申請水平及公開發售股份的分配基準。

公開發售的分配結果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於下列時間及日期按下列方式提供：

- 最遲於二零一七年七月十一日(星期二)上午九時正在本公司網站(www.shuionnc.com)及聯交所網站(www.hkexnews.hk)刊載公告；

如何申請公開發售股份

- 於二零一七年七月十一日(星期二)上午九時正至二零一七年七月十七日(星期一)午夜十二時正期間全日24小時載於指定分配結果網站(www.whiteform.com.hk/results) (備有「按身份證搜索」功能)；
- 於二零一七年七月十一日(星期二)至二零一七年七月十四日(星期五)的營業日上午九時正至下午六時正期間致電(852) 2153 1688查詢；
- 於二零一七年七月十一日(星期二)至二零一七年七月十三日(星期四)在所有收款銀行分行的營業時間內特備分配結果小冊子以供索閱。

倘本公司通過公佈分配基準及／或公開提供分配結果的方式接納閣下的購買要約(全部或部分)，則構成一項具約束力的合約，據此，倘股份發售的條件達成或股份發售並未在其他情況下終止，則閣下須購買有關的公開發售股份。進一步詳情載於本招股章程「股份發售的架構及條件」一節。

在閣下的申請獲接納後的任何時間內，閣下不得因無意作出的失實陳述而採取任何補救方法撤回申請，惟此情況並不影響閣下可能擁有的任何其他權利。

11. 閣下不獲配發發售股份的情況

閣下務請注意，在下列情況下，閣下將不獲配發公開發售股份：

(i) 倘閣下撤回申請：

申請表格一經填妥並遞交或向香港結算發出電子認購指示，即表示閣下同意閣下的申請或香港結算代理人代表閣下所作的申請不得於開始登記認購申請的時間後第五日(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。此協議將成為與本公司訂立的附屬合約。

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)對招股章程負責的人士倘根據該條發出公開通知，免除或限制其對招股章程所負責任，方可於開始登記認購申請起計第五日或之前撤回閣下或香港結算代理人代表閣下所作的申請。

倘本招股章程發出任何補充資料，已遞交申請的申請人將獲通知須確認其申請。倘申請人已接獲通知但並無根據所獲通知的程序確認其申請，所有未確認的申請一概視作撤回。

閣下或香港結算代理人代表閣下所作的申請一經接納，概不可撤回。就此而言，於報章公佈分配結果，等同確定接納未被拒絕的申請。倘有關分配基準受若干條件規限或是以抽籤形式進行分配，申請獲接納與否須分別視乎有關條件能否達成或抽籤結果而定。

(ii) 倘本公司或其代理行使酌情權拒絕閣下的申請：

本公司、獨家全球協調人及彼等各自的代理或代名人可全權酌情拒絕或接納任何申請，或僅接納任何部分的申請，而毋須提供任何原因。

(iii) 倘公開發售股份的配發無效：

倘聯交所上市委員會於下列期間並未批准股份上市，則已配發的公開發售股份將告無效：

- 登記認購申請截止日期起計三個星期內；或
- 上市委員會於登記認購申請截止日期後三個星期內知會本公司延長有關期限，最多為登記認購申請截止日期後六個星期的較長時間內。

(iv) 倘：

- 閣下提出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認購或接納，或表示有意認購或已獲或將獲配售或分配(包括有條件及/或暫定)公開發售股份以及配售股份；
- 閣下並未遵照所載指示填妥申請表格；
- 閣下並無繳妥股款，或閣下繳付股款的支票或銀行本票於首次過戶時未能兌現；
- 包銷協議並未成為無條件或已遭終止；
- 本公司或獨家全球協調人認為接納閣下的申請將導致違反適用的證券法或其他法律、規則或法規；或
- 閣下申請認購超過10,000,000股根據公開發售首次發售的公開發售股份。

12. 退回申請股款

倘申請遭拒絕、不獲接納或僅部分獲接納，或最終釐定的發售價低於最高發售價每股發售股份0.80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)，或公開發售的條件並未根據本招股章程「股份發售的架構及條件—股份發售的條件」一段所述者達成，或任何申請遭撤回，則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還或不將支票或銀行本票過戶。

任何申請股款的退款將於二零一七年七月十一日(星期二)予以退還。

13. 寄發／領取股票及退款

閣下將就公開發售中獲配發的全部公開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作出的申請所獲發的股票則如下文所述存入中央結算系統)。

本公司不會就股份發出臨時所有權文件，亦不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，以下各項將以平郵方式按申請表格所示地址寄予閣下(如屬聯名申請人，則寄予排名首位的申請人)，郵誤風險由閣下承擔：

- 配發予閣下的全部公開發售股份的股票(如以黃色申請表格提出申請，股票將按下文所述存入中央結算系統)；及
- 向申請人(如屬聯名申請人，則向排名首位的申請人)開出「只准入抬頭人賬戶」的劃線退款支票，退款金額為：(i)若申請全部或部分不獲接納，則為公開發售股份的全部或多繳的申請股款；及／或(ii)若發售價低於最高發售價(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)，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。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／護照號碼的部分或會印於閣下的退款支票(如有)上。銀行兌現退款支票前或會要求核實閣下的香港身份證號碼／護照號碼。倘閣下的香港身份證號碼／護照號碼填寫有誤，或會導致閣下的退款支票失效或延遲兌現。

根據下文所述寄發／領取股票及退款的安排，任何退款支票及股票預期於二零一七年七月十一日(星期二)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。

僅在股份發售成為無條件且並無行使本招股章程「包銷」一節所述終止權利的情況下，股票方會於二零一七年七月十二日(星期三)上午八時正成為有效的所有權憑證。投資者在獲發股票前或在股票成為有效的所有權憑證前買賣股份，須自行承擔一切風險。

親身領取

(i) 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股或以上公開發售股份且已提供閣下申請表格所規定的全部資料，可於二零一七年七月十一日(星期二)或本公司公佈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分處(地址為香港北角電氣道148號31樓)領取有關退款支票及／或股票。

如何申請公開發售股份

如閣下為個人申請人並合資格親身領取，閣下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親身領取，閣下的授權代表須攜帶蓋有公司印鑑的授權書領取。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分處接納的身份證明文件。

如閣下並無於指定領取時間親身領取退款支票及／或股票，有關退款支票及／或股票將即時以平郵方式寄往閣下申請表格所示地址，郵誤風險由閣下承擔。

如閣下申請認購1,000,000股以下公開發售股份，閣下的退款支票及／或股票將於二零一七年七月十一日(星期二)以平郵方式寄往相關申請表格所示地址，郵誤風險由閣下承擔。

(ii) 倘閣下使用黃色申請表格提出申請

如閣下申請認購1,000,000股或以上公開發售股份，請按上述的相同指示行事。
如閣下申請認購1,000,000股以下公開發售股份，退款支票將於二零一七年七月十一日(星期二)以平郵方式寄往有關申請表格所示地址，郵誤風險由閣下承擔。

倘閣下使用黃色申請表格提出申請，而有關申請全部或部分獲接納，閣下的股票將以香港結算代理人的名義發出，並於二零一七年七月十一日(星期二)或在突發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，按閣下申請表格所示記存於閣下本身或閣下指定的中央結算系統參與者的股份戶口。

- 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

有關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)股份戶口的公開發售股份，閣下可向該中央結算系統參與者查詢獲配發的公開發售股份數目。

- 倘閣下以中央結算系統投資者戶口持有人身份提出申請

本公司將按本節下文「10.公佈結果」一段所述方式刊登中央結算系統投資者戶口持有人的申請結果及公開發售結果。閣下應查閱本公司刊發的公告，如有任何資料不符，須於二零一七年七月十一日(星期二)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知會香港結算。緊隨公開發售股份記存於閣下的股份戶口後，閣下即可透過「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。

(iii) 倘閣下透過向香港結算發出電子認購指示提出申請

分配公開發售股份

就分配公開發售股份而言，香港結算代理人不會視為申請人，而每名發出電子認購指示的中央結算系統參與者或為其利益發出有關指示的每名人士將被視為申請人。

將股票存入中央結算系統及退回申請股款

- 倘閣下的申請全部或部分獲接納，股票將以香港結算代理人的名義發出，並於二零一七年七月十一日(星期二)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。
- 本公司預期於二零一七年七月十一日(星期二)以本節下文「10.公佈結果」一段所述方式刊登中央結算系統參與者(倘該名中央結算系統參與者為經紀或託管商，本公司將一併刊登有關實益擁有人的資料)的申請結果、閣下的香港身份證號碼／護照號碼或其他身份識別號碼(公司的香港商業登記號碼)及公開發售的配發基準。閣下應查閱本公司所刊發的公告，如有任何資料不符，須於二零一七年七月十一日(星期二)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知會香港結算。
- 倘閣下指示經紀或託管商代為發出電子認購指示，閣下亦可向該名經紀或託管商查詢閣下獲配發的公開發售股份數目及應收的退款金額(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，閣下亦可於二零一七年七月十一日(星期二)通過「結算通」電話系統及中央結算系統互聯網系統(根據香港結算不時有效的「投資者戶口持有人操作簡介」所載程序)查閱閣下獲配發的公開發售股份數目及應收的退款金額(如有)。緊隨公開發售股份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，列出存入閣下的中央結算系統投資者戶口持有人股份戶口的公開發售股份數目，以及存入閣下指定銀行賬戶的退款金額(如有)。
- 有關閣下全部或部分不獲接納的申請而退回的申請股款(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(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)，將於二零一七年七月十一日(星期二)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。

14. 股份獲准納入中央結算系統

倘聯交所批准股份上市及買賣，而我們亦符合香港結算的股份收納規定，股份將獲香港結算接納為合資格證券，自股份開始買賣日期或香港結算選擇的任何其他日期起在中央結算系統內寄存、結算及交收。交易所參與者(定義見創業板上市規則)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內交收。

在中央結算系統進行的所有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。

投資者應就交收安排的詳情諮詢彼等股票經紀或其他專業顧問的意見，因為該等安排或會影響其權利及權益。

本公司已作出一切必要安排，以使股份獲准納入中央結算系統。



Ernst & Young
22nd Floor
CITIC Tower
1 Tim Mei Avenue
Central, Hong Kong

安永會計師事務所
香港中環
添美道1號
中信大廈
22樓

Tel 電話: +852 2846 9888
Fax 傳真: +852 2868 4432
ey.com

敬啟者：

我們就恒智控股有限公司(「貴公司」)及其附屬公司(統稱「貴集團」)載列於第I-3至I-65頁的過往財務資料編製報告，有關財務資料包括 貴集團截至二零一五年及二零一六年十二月三十一日止年度(「有關期間」)的綜合損益及其他全面收入表、權益變動表及現金流量表，及 貴集團於二零一五年及二零一六年十二月三十一日的綜合財務狀況表，及 貴公司於二零一六年十二月三十一日的財務狀況表，及重大會計政策概要，以及其他解釋資料(統稱「過往財務資料」)。載列於第I-3至I-66頁的過往財務資料為本報告的組成部分，乃為載入 貴公司日期為二零一七年六月二十八日有關 貴公司股份於香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)創業板(「創業板」)首次上市的招股章程(「招股章程」)而編製。

董事須就過往財務資料承擔的責任

貴公司董事(「董事」)須負責分別根據過往財務資料附註2.1及2.2所載的呈列基準及編製基準編製過往財務資料，以令過往財務資料作出真實而公平的反映，及落實董事認為屬必要的內部監控，以使過往財務資料的編製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

我們負責對過往財務資料發表意見，並向閣下報告我們的意見。我們已根據香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈的香港投資通函呈報委聘準則第200號投資通函內就過往財務資料出具的會計師報告展開工作。此準則要求我們遵守道德規範，並規劃及進行我們的工作，以合理確定過往財務資料是否不存在重大錯誤陳述。

我們的工作涉及執程序以獲取過往財務資料所載金額及披露資料的憑證。所選擇的程序取決於申報會計師的判斷，包括評估由於欺詐或錯誤而導致過往財務資料存在重大錯誤陳述的風險。在評估該等風險時，申報會計師會考慮與實體分別根據過往財務資料附註2.1及2.2所載呈列基準及編製基準所編製真實公平的過往財務資料相關

的內部監控，以設計適當程序，惟目的並非對實體內部監控的有效性發表意見。我們的工作亦包括評估董事所採用會計政策的恰當性及作出會計估計的合理性，以及評估過往財務資料的整體呈列方式。

我們相信，我們所獲得的憑證屬充分恰當，可為我們的意見提供基礎。

意見

我們認為，就會計師報告而言，過往財務資料真實公平地反映 貴集團於二零一五年及二零一六年十二月三十一日的財務狀況，及 貴公司於二零一六年十二月三十一日的財務狀況，以及 貴集團於各有關期間的財務表現及現金流量，並已分別根據過往財務資料附註2.1及2.2所載的呈列基準及編製基準編製。

根據聯交所創業板證券上市規則及公司(清盤及雜項條文)條例須報告事項

調整

於編製過往財務資料時，概無對第I-3頁所界定的相關財務報表作出調整。

股息

茲提述過往財務資料附註11，當中列明 貴公司概無就有關期間派付股息。

貴公司過往概無編製財務報表

於本報告日期， 貴公司自註冊成立日期起概無編製法定財務報表。

此 致

恒智控股有限公司
國泰君安融資有限公司 台照
列位董事

安永會計師事務所
執業會計師
香港
謹啟

二零一七年六月二十八日

I. 過往財務資料

編製過往財務資料

以下載列過往財務資料，其為本會計師報告的組成部分。

過往財務資料所依賴 貴集團於有關期間的財務報表由香港安永會計師事務所根據香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈的香港審核準則進行審核(「相關財務報表」)。

除另有所指外，過往財務資料以港元呈列，且所有數值取整至最接近千位數(千港元)。

綜合損益及其他全面收入表

	附註	截至十二月三十一日止年度	
		二零一五年 千港元	二零一六年 千港元
收益	5	39,937	58,975
其他收入	5	2,066	2,643
員工成本		(13,283)	(22,205)
物業租金及相關開支		(6,153)	(9,576)
折舊及攤銷		(3,752)	(2,851)
食物		(1,215)	(1,820)
醫療費用		(1,241)	(2,305)
專業及法律費用		(1,118)	(1,213)
公用事業開支		(1,109)	(1,594)
消耗品		(724)	(849)
其他經營開支		(2,184)	(3,042)
上市開支		(775)	(7,463)
融資成本	7	–	(474)
分佔聯營公司溢利及虧損	15	1,072	206
出售聯營公司的收益	15	26,812	2,024
除稅前溢利	6	38,333	10,456
所得稅開支	10	(1,926)	(2,848)
年內溢利及全面收入總額		36,407	7,608
以下各方應佔：			
母公司擁有人		36,184	6,684
非控股權益		223	924
		36,407	7,608

於有關期間的股息詳情於過往財務資料附註11披露。

綜合財務狀況表

	附註	於十二月三十一日	
		二零一五年	二零一六年
		千港元	千港元
非流動資產			
物業、廠房及設備	13	1,942	6,255
無形資產	14	544	6,864
於一間聯營公司的投資	15	50	–
商譽	16	–	43,724
遞延稅項資產	23	690	745
非流動資產總值		<u>3,226</u>	<u>57,588</u>
流動資產			
貿易應收款項	17	21	70
預付款項、按金及其他應收款項	18	3,191	7,066
應收一間聯營公司款項	20	908	–
應收一間關聯公司款項	20	–	5
可收回稅項		84	60
現金及銀行結餘	19	25,075	22,326
流動資產總值		<u>29,279</u>	<u>29,527</u>
流動負債			
貿易應付款項	21	330	677
其他應付款項及應計費用	22	4,635	10,818
應付一間關聯公司款項	20	92	180
應付稅項		259	123
流動負債總額		<u>5,316</u>	<u>11,798</u>
流動資產淨值		<u>23,963</u>	<u>17,729</u>
資產總值減流動負債		<u>27,189</u>	<u>75,317</u>
非流動負債			
遞延稅項負債	23	86	1,193
其他負債	24	11,282	–
非流動負債總額		<u>11,368</u>	<u>1,193</u>
資產淨值		<u>15,821</u>	<u>74,124</u>
權益			
母公司權益持有人應佔權益：			
已發行股本	25	–	–
儲備	26	15,296	71,023
		<u>15,296</u>	<u>71,023</u>
非控股權益		525	3,101
權益總額		<u>15,821</u>	<u>74,124</u>

綜合權益變動表

	母公司擁有人應佔					非控股 權益	權益 總額
	已發行 股本	合併 儲備*	其他 儲備*	保留 溢利*	總計		
	千港元 (附註25)	千港元 (附註26)	千港元	千港元	千港元		
於二零一五年 一月一日	-	5	-	15,862	15,867	302	16,169
年內溢利及 全面收入總額	-	-	-	36,184	36,184	223	36,407
來自一名首次公開發售前 投資者的免息融資 (附註24)	-	-	718	-	718	-	718
已宣派中期股息(附註11) ...	-	-	-	(30,000)	(30,000)	-	(30,000)
已宣派末期股息(附註11) ...	-	-	-	(7,473)	(7,473)	-	(7,473)
於二零一五年 十二月三十一日	-	5	718	14,573	15,296	525	15,821

綜合權益變動表

	母公司擁有人應佔					非控股 權益	權益 總額	
	已發行 股本	股份 溢價*	合併 儲備*	其他 儲備*	保留 溢利*			總計
	千港元 (附註25)	千港元	千港元 (附註26)	千港元	千港元			千港元
於二零一五年 十二月三十一日及 二零一六年一月一日 ...	-	-	5	718	14,573	15,296	525	15,821
年內溢利及 全面收入總額	-	-	-	-	6,684	6,684	924	7,608
收購一項 非控股權益**	-	-	-	(1,046)	-	(1,046)	(767)	(1,813)
收購一間附屬公司 (附註28.2)	-	-	-	-	-	-	2,419	2,419
首次公開發售前投資 自其他負債重新分類 (附註24)	-	12,474	-	(718)	-	11,756	-	11,756
來自最終控股股東的 視作注資(附註29(a)ii) ..	-	38,333	-	-	-	38,333	-	38,333
於二零一六年 十二月三十一日	-	50,807	5	(1,046)	21,257	71,023	3,101	74,124

* 該等儲備賬包括於二零一五年及二零一六年十二月三十一日的綜合財務狀況表中的合併儲備，分別為15,296,000港元及71,023,000港元。

** 於二零一六年八月十九日，貴集團按現金代價1,813,000港元收購瑞安護老中心(興華)有限公司的24%股權。

綜合現金流量表

	附註	截至十二月三十一日止年度	
		二零一五年	二零一六年
		千港元	千港元
經營活動所得現金流量			
除稅前溢利		38,333	10,456
以下各項調整：			
融資成本		–	474
應佔聯營公司溢利		(1,072)	(206)
出售聯營公司的收益		(26,812)	(2,024)
折舊	6	1,870	1,554
無形資產攤銷	6	1,882	1,297
		<u>14,201</u>	<u>11,551</u>
貿易應收款項減少		75	2
預付款項、按金及其他應收款項增加		(963)	(2,020)
應收聯營公司款項減少		83	–
應收一間聯營公司款項減少／(增加)		(368)	908
應收一間關聯公司款項減少		–	34
貿易應付款項增加／(減少)		140	(7)
其他應付款項及應計費用增加		768	1,475
應付一名董事款項減少		(20)	–
應付一間關聯公司款項增加		1	88
		<u>13,917</u>	<u>12,031</u>
經營所得現金			
已付所得稅		(3,351)	(4,287)
經營活動所得現金流量淨額		<u>10,566</u>	<u>7,744</u>

	附註	截至十二月三十一日止年度	
		二零一五年 千港元	二零一六年 千港元
投資活動所得現金流量			
自聯營公司收取的股息	15	2,372	-
出售於聯營公司投資的所得款項	15, 29(a)i	5	2,280
收購附屬公司	28	-	(5,168)
購買物業、廠房及設備項目		(107)	(1,292)
投資活動所得／(所用)現金流量淨額		2,270	(4,180)
融資活動所得現金流量			
收購一項非控股權益		-	(1,813)
來自一名首次公開發售前投資者的 所得款項		12,000	-
已付股息		(7,473)	-
已付一間已收購附屬公司當時股東的股息		-	(4,500)
融資活動所得／(所用)現金流量淨額		4,527	(6,313)
現金及現金等價物增加／(減少)淨額		17,363	(2,749)
年初現金及現金等價物		7,712	25,075
年末現金及現金等價物		25,075	22,326
現金及現金等價物結餘分析			
於綜合財務狀況表內呈列的 現金及銀行結餘		25,075	22,326
於綜合現金流量表內呈列的 現金及現金等價物		25,075	22,326

貴公司的財務狀況表

		於 二零一六年 十二月三十一日 港元
流動資產		
應收股東款項		66
流動資產淨值及資產淨值		66
權益		
已發行股本	25	66
權益總額		66

II. 過往財務資料附註

1. 公司資料

貴公司為於開曼群島註冊成立的有限公司。貴公司的註冊辦事處位於Conyers Trust Company (Cayman) Limited的辦事處，註冊地址為Cricket Square, Hutchins Drive, PO Box 2681, Grand Cayman, KY1-1111, Cayman Islands。

貴公司為一間投資控股公司。於有關期間，貴公司的附屬公司主要於香港從事安老院舍營運業務。

誠如招股章程「歷史、重組及公司架構」一節「重組」一段所載，貴公司及貴集團現時旗下附屬公司曾進行重組。於二零一六年八月三十一日完成重組後，貴公司成為現時組成貴集團的附屬公司的控股公司。除重組外，貴公司自註冊成立起並無開展任何業務或開始營運。

於本報告日期，貴公司於其附屬公司擁有直接及間接權益。該等附屬公司均為私人有限公司(或倘在香港以外地區註冊成立，具備與在香港註冊成立的私人公司大致上類似的特點)，有關詳情載列如下：

名稱	註冊成立/ 登記地點及日期 及營業地點	已發行 普通股本/ 註冊股本面值	貴公司應佔 股權百分比		主要業務	附註
			直接	間接		
瑞安護老院控股 有限公司 (「瑞安(BVI)」)	英屬處女群島 (「英屬處女群島」) 二零一五年 六月二十五日	62,353 美元	100%	-	投資控股	(1)
瑞安護老院集團 有限公司(「瑞安集團 (香港)」)	香港 二零零九年 九月十一日	5,300 港元	-	100%	投資控股及 提供管理服務	(2)
瑞安護老中心(順安) 有限公司 (「瑞安(順安)」)	香港 二零零六年 三月二日	10,000 港元	-	100%	營運一間 安老院舍	(2)
瑞興護老中心 有限公司 (「瑞興」)	香港 二零零八年 十一月十四日	10,000 港元	-	100%	營運一間 安老院舍	(2)
瑞安護老中心(興華) 有限公司 (「瑞安(興華)」)	香港 二零零七年 十一月十三日	10,000 港元	-	100%	營運一間 安老院舍	(2)
瑞安護老中心(新田圍) 有限公司 (「瑞安(新田圍)」) ..	香港 二零零六年 十一月二日	15,000 港元	-	100%	營運一間 安老院舍	(3)

名稱	註冊成立/ 登記地點及日期 及營業地點	已發行 普通股本/ 註冊股本面值	貴公司應佔 股權百分比		主要業務	附註
			直接	間接		
瑞安護老中心(葵盛東) 有限公司 (「瑞安(葵盛東)」)	香港 二零零六年 十二月十二日	3,760,000 港元	-	66.67%	營運一間 安老院舍	(4)

附註：

- (1) 因該實體於並無任何法定審核規定的司法權區註冊成立，故該實體並無編製經審核財務報表。
- (2) 根據香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)編製的截至二零一五年十二月三十一日止年度的法定財務報表乃由香港安永會計師事務所審核。
- (3) 該實體根據中小企財務報告準則(「中小企財務報告準則」)編製截至二零一五年三月三十一日止年度的法定財務報表乃由在香港註冊的執業會計師Css & Company CPA審核。

該實體根據中小企財務報告準則編製截至二零一五年十二月三十一日止九個月的法定財務報表乃由在香港註冊的執業會計師甄君成會計師事務所審核。

- (4) 該實體根據香港財務報告準則編製截至二零一五年十二月三十一日止年度的法定財務報表乃由在香港註冊的執業會計師呂榮光、麥錦棠、陳杰宏會計師事務所審核。

2.1 呈列基準

根據招股章程「歷史、重組及公司架構」一節「重組」一段所詳述的重組，貴公司於二零一六年八月三十一日成為貴集團現時旗下公司的控股公司。

由於重組僅涉及於現有集團之上的新增控股公司，並無導致經濟實質出現任何變動，故有關期間的過往財務資料已採用合併權益法作為現有集團的延續呈列。

因此，綜合損益及其他全面收入表、權益變動表及現金流量表的編製假設現行集團架構於整個有關期間一直存在。於二零一五年及二零一六年十二月三十一日的綜合財務狀況表呈列貴集團現時旗下公司的資產及負債，猶如當前的集團架構於該日一直存在。

貴集團內部的所有集團內公司間的交易及結餘乃於綜合入賬時對銷。

2.2 編製基準

過往財務資料乃根據國際財務報告準則(「國際財務報告準則」)編製，國際財務報告準則包括國際會計準則理事會(「國際會計準則理事會」)批准的所有準則及詮釋。於二零一六年一月一日開始的會計期間生效的所有國際財務報告準則，連同相關過渡性條文，已於編製整段有關期間的過往財務資料時獲貴集團提早採納。

過往財務資料乃按歷史成本法編製。

綜合基準

綜合財務報表包括貴公司及貴集團現時旗下附屬公司於有關期間的財務報表。附屬公司是由貴公司直接或間接控制的實體(包括結構化實體)。倘貴集團在參與被投資方業務中承擔或享有可變回報，並有能力通過對被投資方的權力影響該等回報(即賦予貴集團現有能力主導被投資方相關活動的現有權利)時，即取得控制權。

當 貴公司直接或間接擁有少於被投資方的過半數投票權或類似權利時，貴集團於評估其是否對被投資方擁有權力時，考慮所有相關事實及情況，包括：

- (a) 與被投資方其他投票持有人的合約安排；
- (b) 其他合約安排產生的權利；及
- (c) 貴集團的投票權和潛在投票權。

附屬公司的財務報表乃按與 貴公司相同的報告期間採用一致的會計政策編製。附屬公司的業績自有關期間開始時或該附屬公司註冊成立日期起(以較遲者為準)綜合入賬，且於該項控制權終止日期前一直綜合入賬。

損益及其他全面收入各組成部分歸屬於 貴集團母公司擁有人及非控股權益，即使此舉導致非控股權益出現虧絀結餘。有關 貴集團成員公司之間交易的所有集團內公司間資產及負債、權益、收入、開支及現金流量於綜合入賬時全數對銷。

倘事實及情況顯示上述控制權三項因素中的一項或多項出現變動，則 貴集團會重新評估其是否控制被投資方。附屬公司所有權權益的變動在並無喪失控制權的情況下按權益交易列賬。

倘 貴集團喪失對附屬公司的控制權，則終止確認(i)附屬公司的資產及負債，(ii)任何非控股權益的賬面值及(iii)於權益內入賬的累計匯兌差額；並確認(i)已收代價的公平值，(ii)任何保留投資的公平值及(iii)計入損益的任何因而產生的盈餘或虧絀。 貴集團應佔之前於其他全面收入內確認的部分按假設 貴集團直接出售相關資產或負債所規定的相同基準重新分類為損益或保留溢利(如適用)。

2.3 已頒佈但尚未生效的國際財務報告準則

貴集團並無在過往財務資料中應用下列已頒佈但尚未生效的新訂及經修訂國際財務報告準則：

國際財務報告準則第9號	金融工具 ²
國際財務報告準則第2號的修訂本	股份付款交易的分類及計量 ²
國際財務報告準則第4號的修訂本	應用國際財務報告準則第9號金融工具及國際財務報告準則第4號保險合約 ²
國際財務報告準則第10號及國際會計準則第28號的修訂本	投資者與其聯營公司或合營企業之間的資產出售或投入 ⁵
國際財務報告準則第15號	客戶合約收益 ²
國際財務報告準則第16號	租賃 ³
國際財務報告準則第17號	保險合同 ⁴
國際會計準則第7號的修訂本	披露計劃 ¹
國際會計準則第12號的修訂本	就未變現虧損確認遞延稅項資產 ¹
國際財務報告準則第15號的修訂本	對國際財務報告準則第15號：客戶合約收益的澄清 ²
國際會計準則第40號的修訂本	轉讓投資物業 ²
國際財務報告詮釋委員會第22號	外幣交易及墊付代價 ²
國際財務報告詮釋委員會第23號	有關所得稅處理的不確定因素 ³
二零一四年至二零一六年週期的年度改進中包含的國際財務報告準則第12號的修訂本	披露於其他實體的權益 ¹
二零一四年至二零一六年週期的年度改進中包含的國際財務報告準則第1號的修訂本	首次採納國際財務報告準則 ²
二零一四年至二零一六年週期的年度改進中包含的國際會計準則第28號的修訂本	於聯營公司或合營企業投資 ²

¹ 於二零一七年一月一日或之後開始的年度期間生效

² 於二零一八年一月一日或之後開始的年度期間生效

³ 於二零一九年一月一日或之後開始的年度期間生效

⁴ 於二零二一年一月一日或之後開始的年度期間生效

⁵ 尚未釐定強制性生效日期，惟可供採納

貴集團現正評估該等新訂及經修訂國際財務報告準則於首次應用時產生的影響。迄今，貴公司董事預期應用新訂及經修訂國際財務報告準則(國際財務報告準則第9號、國際財務報告準則第15號及國際財務報告準則第16號除外)後或會導致會計政策出現變動，惟不大可能對貴集團的經營業績及財務狀況造成重大影響。

於二零一四年七月，國際會計準則理事會頒佈最終版本的國際財務報告準則第9號，囊括金融工具項目的所有階段，以取代國際會計準則第39號及國際財務報告準則第9號所有以往版本。該準則引入對分類及計量、減值及對沖會計處理的新規定。貴集團預期自二零一八年一月一日起採納國際財務報告準則第9號。於二零一六年，貴集團就採納國際財務報告準則第9號的影響進行高度評估。此初步評估乃基於現時可得資料，且可能因貴集團日後所得的進一步詳細分析或額外合理可靠資料而變動。採納國際財務報告準則第9號所產生的預期影響概述如下：

(a) 分類及計量

貴集團預計期採納國際財務報告準則第9號將不會對其金融資產的分類及計量造成重大影響。預計貴集團將繼續以公平值計量目前按公平值持有的全部金融資產。目前所持可供出售股權投資將按公平值計入其他全面收入，此乃由於貴集團有意於可見未來持有該等投資，且貴集團預計將採用選擇權於其他全面收入內反映公平值的變動。於投資終止確認時，其他全面收入所錄股權投資的收益及虧損不得重新分類至損益。

(b) 減值

國際財務報告準則第9號規定，以攤銷成本或按公平值計入其他全面收入的債務工具、租賃應收款項及並無根據國際財務報告準則第9號按公平值計入損益的貸款承諾及財務擔保合約須作減值，並將根據預期信貸虧損模式或按十二個月基準或存續期基準入賬。貴集團預期採納簡化方式，並將根據於所有其貿易及其他應收款項餘下年內之所有現金差額現值估計之存續期預期虧損入賬。貴集團將進行更詳細分析，其將考慮所有合理及輔助資料(包括前瞻因素)，以估計於採納國際財務報告準則第9號後其貿易及其他應收款項之預期信貸虧損。

貴集團預期採納國際財務報告準則第9號將不會對貴集團的財務業績及財務狀況(包括金融資產及披露的計量)造成重大影響。

國際財務報告準則第15號建立一個新的五步模式，將應用於客戶合約收益。根據國際財務報告準則第15號，收益按反映實體預期就向客戶轉讓貨品或服務而有權獲得的交換代價的金額確認。國際財務報告準則第15號的原則為計量及確認收益提供更加結構化的方法。該準則亦引入廣泛的定性及定量披露規定，包括細分收益總額、關於履約義務的資料、合約資產及負債賬目結餘在不同期間的變動以及主要判斷及估計。該準則將取代國際財務報告準則項下所有現時收益確認的規定。於二零一六年四月，國際會計準則理事會頒佈國際財務報告準則第15號的修訂本，以解決有關識別履約義務、委托人向代理人的申請指引及知識產權許可以及過渡的執行問題。該修訂本亦擬協助確保實體於採納國際財務報告準則第15號時能更為貫徹地加以應用，從而降低應用該準則的成本及複雜性。貴集團預期於二零一八年一月一日採納國際財務報告準則第15號。

根據國際財務報告準則第15號，實體在(或由於)履行履約義務時(即具體履約義務的相關貨品或服務的「控制權」轉移予客戶時)確認收益。更多說明指引已被納入國際財務報告準則第15號以處理特定情況。此外，國際財務報告準則第15號要求作出更廣泛披露。

貴集團已就採納國際財務報告準則第15號的可能影響作出初步評估。根據有關初步評估，貴集團預計，於日後採納國際財務報告準則第15號不會對提供安老院舍服務、保健服務及銷售長者相關貨品所得收益造成重大影響。

國際財務報告準則第16號取代國際會計準則第17號租賃。該準則載列租賃的確認、計量、呈列及披露原則，並要求承租人就大部分租賃確認資產及負債。該準則包括給予承租人的兩項租賃確認豁免——低價值資產租賃及短期租賃。於租賃開始日期，承租人將確認一項負債以支付租金(即租賃負債)及一項相當於租賃期內相關資產使用權的資產(即使用權資產)。使用權資產隨即以成本減累計折舊及任何減值虧損計量，除非使用權資產符合國際會計準則第40號投資物業的定義。租賃負債其後會增加以反映租賃負債的利息

並就租賃付款而作出調減。承租人將須分別確認租賃負債的利息開支及使用權資產的折舊開支。於若干情況下，承租人亦須重新計量租賃負債，例如租賃期變更及因用以釐定該等付款的指數或比率變更而導致未來租賃付款變更。承租人一般將租賃負債的重新計量金額確認為使用權資產的調整。國際財務報告準則第16號大致沿用國際會計準則第17號出租人的會計處理方式。出租人將繼續使用與國際會計準則第17號相同的分類原則對所有租賃進行分類，並將之分為經營租賃及融資租賃。貴集團預期於二零一九年一月一日採納國際財務報告準則第16號。

誠如過往財務資料附註30所載，於二零一六年十二月三十一日，貴集團的經營租賃承擔總額為32,017,000港元。董事預期，與目前的會計政策相比，採納國際財務報告準則第16號不會對本集團的業績造成重大影響，惟該等租賃承擔的若干部分預期將須於綜合財務狀況表中確認為使用權資產及租賃負債。

2.4 重大會計政策概要

於聯營公司的投資

聯營公司為貴集團於其擁有一般不少於其20%股份投票權的長期權益，且貴集團可對其發揮重大影響力的實體。重大影響力指參與被投資方的財務及營運政策決策的權力，惟並非控制或共同控制該等政策。

貴集團於聯營公司的投資乃根據權益會計法按貴集團所佔資產淨值減任何減值虧損於綜合財務狀況表列賬。

貴集團應佔聯營公司的收購後業績及其他全面收入計入綜合損益及其他全面收入表。此外，倘一項變動直接於聯營公司的權益中確認，則貴集團將於綜合權益變動表(倘適用)確認其任何應佔變動。因貴集團與其聯營公司的交易而產生的未變現收益及虧損乃以貴集團於聯營公司的投資為限進行對銷，惟未變現虧損提供所轉讓資產的減值證據則除外。收購聯營公司產生的商譽計入貴集團於聯營公司的部分投資。

於喪失對聯營公司的重大影響力後，貴集團按公平值計量及確認任何保留投資。於喪失重大影響力後聯營公司的賬面值與保留投資的公平值及出售所得款項間的任何差額乃於損益中確認。

業務合併及商譽

業務合併使用收購法列賬。轉讓的代價按收購日期公平值計量，即貴集團所轉讓資產於收購日期的公平值、貴集團對被收購方前擁有人承擔的負債及貴集團為換取被收購方控制權而發行的股權總和。就每項業務合併而言，貴集團選擇是否以公平值或應佔被收購方可識別資產淨值的比例，計量被收購方屬現時擁有權益的非控股權益及賦予持有人權利於清盤時按比例分佔資產淨值的非控股權益。非控股權益的所有其他組成部分均按公平值計量。收購相關成本於產生時支銷。

當貴集團收購一項業務時，貴集團根據合約條款、收購日期的經濟狀況及相關條件對所承擔的金融資產及負債進行評估，以作出適當的分類及指定。此項評估包括將嵌入式衍生工具與被收購方主合約分開。

倘業務合併分階段進行，之前持有的股權按其收購日期的公平值重新計量，而任何因此所產生的收益或虧損在損益中確認。

收購方轉讓的任何或然代價於收購日期按公平值確認。分類為資產或負債的或然代價按公平值計量，且公平值變動於損益確認。被分類為權益的或然代價不予重新計量，且後續結算在權益內入賬。

商譽初步按成本(即已轉讓代價、非控股權益的確認金額及貴集團之前於被收購方持有的任何股權公平值的總和超過所收購可識別資產淨值及所承擔負債的差額)計量。倘該代價及其他項目的總和低於所收購資產淨值的公平值，則重新評估後的差額會在損益中確認為議價收購收益。

初步確認後，商譽按成本減任何累計減值虧損計量。商譽每年進行減值測試，或倘有事件或情況變化顯示賬面值可能出現減值時，則進行更頻繁的減值測試。貴集團於十二月三十一日就商譽進行年度減值測試。就減值測試而言，業務合併中取得的商譽自收購日期起，分配至預期將從合併的協同效應中受益的貴集團各現金產生單位(或現金產生單位組別)，而不論貴集團的其他資產或負債是否分配予該等單位或單位組別。

減值乃通過評估商譽相關的現金產生單位(現金產生單位組別)的可收回金額釐定。倘現金產生單位(現金產生單位組別)的可收回金額低於賬面值，則確認減值虧損。就商譽確認的減值虧損於其後期間不予撥回。

倘商譽已分配至現金產生單位(或現金產生單位組別)，而該單位的部分業務被出售，則於釐定該出售的收益或虧損時，將與被出售業務相關的商譽計入該業務賬面值。在該等情況下出售的商譽根據出售業務的相對價值及現金產生單位的保留部分計量。

公平值計量

公平值乃市場參與者於計量日期在有序交易中出售資產所收取或轉讓負債所支付的價格。公平值計量乃基於假設出售資產或轉讓負債的交易於資產或負債的主要市場進行，或倘無主要市場，則於資產或負債的最有利市場進行。主要或最有利市場須為貴集團可進入的市場。資產或負債的公平值採用市場參與者為資產或負債定價所用的假設進行計量(假設市場參與者按其最佳經濟利益行事)。

非金融資產的公平值計量計及市場參與者通過最大限度使用該資產達致最佳用途，或通過將資產出售予將最大限度使用該資產達致最佳用途的其他市場參與者而產生經濟利益的能力。

貴集團採用於有關情況下適當的估值方法，且該估值方法具備充足數據可供計量公平值，以盡量使用相關可觀察輸入數據及盡量避免使用不可觀察輸入數據。

所有於財務報表計量或披露公平值的資產及負債，乃按就整體公平值計量而言屬重要的最低級輸入數據分類至下述公平值等級：

- 第一級 — 基於相同資產或負債於活躍市場中的報價(未經調整)
- 第二級 — 基於就公平值計量而言屬重大的最低級輸入數據為可直接或間接觀察數據的估值方法
- 第三級 — 基於就公平值計量而言屬重大的最低級輸入數據為不可觀察數據的估值方法

就按經常性基準於財務報表確認的資產及負債而言，貴集團於各報告期末通過重估分類(基於就整體公平值計量而言屬重大的最低級輸入數據)確定各層級之間是否出現轉移。

非金融資產減值

倘有跡象顯示存在減值，或須就資產(遞延稅項資產除外)進行年度減值測試，則會估計資產的可收回金額。資產的可收回金額按資產或現金產生單位的使用價值與公平值減出售成本(以較高者為準)計算，並就個別資產而釐定，除非有關資產並不產生在很大程度上獨立於其他資產或資產組別的現金流入，在此情況下，則會就該資產所屬現金產生單位釐定可收回金額。

減值虧損僅於資產賬面值超過其可收回金額時予以確認。於評估使用價值時，估計未來現金流量按可反映現時市場對貨幣時間值的評估及資產特定風險的稅前貼現率貼現至其現值。減值虧損於其產生期間的損益內在與減值資產功能一致的開支類別中扣除。

於各報告期末，會評估是否有任何跡象顯示先前確認的減值虧損可能不再存在或可能已經減少。倘存在該跡象，則會估計可收回金額。先前就資產確認的減值虧損，僅於用於釐定該資產的可收回金額的估計有變時予以撥回，但撥回金額不得高於假設過往年度並無就該資產確認減值虧損而應釐定的賬面值(扣除任何折舊／攤銷)。撥回的減值虧損於其產生期間計入損益。

關聯方

於下列情況下，以下人士被視為與 貴集團有關聯：

- (a) 該人士為下列人士或下列人士近親
 - (i) 對 貴集團擁有控制權或共同控制權；
 - (ii) 對 貴集團有重大影響力；或
 - (iii) 為 貴集團或 貴集團母公司的主要管理人員；

或

- (b) 該人士為符合下列任何條件的實體：
 - (i) 該實體及 貴集團屬同一集團的成員公司；
 - (ii) 該實體為另一實體(或另一實體的母公司、附屬公司或同系附屬公司)的聯營公司或合營企業；
 - (iii) 該實體及 貴集團屬同一第三方的合營企業；
 - (iv) 該實體為第三方實體的合營企業，而另一實體為該第三方實體的聯營公司；
 - (v) 該實體為 貴集團或與 貴集團關聯的實體就僱員利益設立的離職後福利計劃；
 - (vi) 該實體受第(a)項所指明人士控制或共同控制；
 - (vii) 第(a)(i)項所指明人士對該實體有重大影響力或屬該實體(或該實體的母公司)的主要管理人員；及
 - (viii) 該實體或其所屬集團的任何成員公司為 貴集團或 貴集團的母公司提供主要管理人員服務。

物業、廠房及設備以及折舊

物業、廠房及設備按成本減累計折舊及任何減值虧損列賬。物業、廠房及設備項目的成本，包括其購買價及將資產運抵指定地點並使其達到擬定用途的營運狀況的任何直接應佔成本。

物業、廠房及設備項目投入營運後所產生的支出(如維修及保養費用)，一般於其產生期間自損益中扣除。重大檢查支出若滿足確認標準，則作為重置部分予以資本化並計入資產賬面值。倘物業、廠房及設備的主要部分須定期重置，則 貴集團將該等部分確認為具特定使用年期的個別資產，並計提相應折舊。

折舊按每項物業、廠房及設備項目的估計使用年期以直線法撇銷其成本至其剩餘價值計算。為此而採用的主要年折舊率如下：

租賃物業裝修	按租期及20%(以較短者計)
家具及設備	20%
汽車	25%

倘物業、廠房及設備項目各部分的使用年期不同，則該項目的成本以合理基準於各部分之間分配，而各部分須單獨計算折舊。至少於各財政年度結算日檢討剩餘價值、使用年期及折舊方法，並在適當情況下作出調整。

物業、廠房及設備項目(包括任何已初步確認的重要部分)於出售時或於預期使用或出售不會產生未來經濟利益時終止確認。於終止確認資產的年度在損益表確認的任何出售或報廢的收益或虧損，為有關資產的銷售所得款項淨額與賬面值的差額。

無形資產(商譽除外)

單獨收購的無形資產於初步確認時按成本計量。於業務合併所收購的無形資產的成本為收購日期的公平值。無形資產的使用年期乃評估為有限或無限。具有有限年期的無形資產其後按使用經濟年限攤銷，並於無形資產可能出現減值跡象時進行減值評估。具有有限使用年期的無形資產的攤銷期限及攤銷方法至少於各財政年度結算日進行檢討。

具無限使用年期的無形資產，個別或按現金產生單位水平每年進行減值測試。該等無形資產毋須攤銷。具無限年期的無形資產的使用年期會每年檢討，以釐定無限年期評估是否持續適用。倘不適用，使用年期評估由無限轉至有限時則按未來基準入賬。

客戶關係

客戶關係按成本減任何減值虧損列示，並按直線法於其估計使用年期2至4年內攤銷。

租賃

倘資產所有權的絕大部分回報及風險由出租人保留，則租賃列為經營租賃。倘 貴集團為出租人，則 貴集團根據經營租賃出租的資產計入非流動資產，且經營租賃項下的應收租金按租期以直線法計入損益表。倘 貴集團為承租人，經營租賃項下的應付租金(扣除自出租人獲得的任何優惠)按租期以直線法自損益表扣除。

投資及其他金融資產

初步確認及計量

金融資產於初步確認時分類為貸款及應收款項。金融資產於初步確認時，按公平值加收購金融資產應佔的交易成本計量，惟按公平值計入損益的金融資產除外。

金融資產的所有一般買賣均於交易日(即 貴集團承諾買賣該資產當日)予以確認。一般買賣指按照一般市場規定或慣例確定的期間內交付資產的金融資產買賣。

其後計量

金融資產的其後計量如下：

貸款及應收款項

貸款及應收款項為有固定或可釐定款項且並無於活躍市場報價的非衍生金融資產。初步計量後，該資產其後採用實際利率法按攤銷成本減任何減值撥備計量。計算攤銷成本乃計及任何收購折讓或溢價，並計入構成實際利率的費用或成本。實際利率攤銷計入損益內的其他收入。減值產生的虧損於損益的融資成本(就貸款而言)及其他開支(就應收款項而言)確認。

終止確認金融資產

金融資產(或(倘適用)一項金融資產的一部分或一組類似金融資產的一部分)於下列情況下將終止確認(即自貴集團的綜合財務狀況表內移除)：

- 自該資產收取現金流量的權利已屆滿；或
- 貴集團已轉讓其收取該資產現金流量的權利，或已根據「轉付」安排承擔向第三方悉數支付所收現金流量的責任，而無重大延誤；且(a) 貴集團已轉讓該資產的絕大部分風險及回報，或(b) 貴集團並無轉讓或保留該資產的絕大部分風險及回報，但已轉讓該資產的控制權。

倘貴集團已轉讓其收取該資產現金流量的權利，或已訂立轉付安排，其將評估其是否保留該資產所有權的風險及回報以及保留的程度。倘其並無轉讓或保留該資產的絕大部分風險及回報，亦無轉讓該資產的控制權，則貴集團按持續涉及的程度繼續確認所轉讓資產。在此情況下，貴集團亦確認相關負債。已轉讓資產及相關負債按反映貴集團所保留的權利及責任基準計量。

倘以對所轉讓資產作出擔保的形式持續涉及，則按資產原賬面值與貴集團可能須償還的最高代價金額兩者的較低者計量。

金融資產減值

貴集團於各報告期末評估是否存在客觀證據顯示一項或一組金融資產出現減值。倘於初步確認資產後發生一項或多項事件對該項或該組金融資產的估計未來現金流量所造成的影響能夠可靠估計時，則存在減值。減值證據可包括一名或一組債務人正面臨重大財務困難、違約或未能償還利息或本金、有可能破產或進行其他財務重組，以及有可觀察數據顯示估計未來現金流量出現可計量的減少，如出現與違約相關的拖欠情況或經濟狀況變動等。

按攤銷成本列賬的金融資產

就按攤銷成本列賬的金融資產而言，貴集團首先按個別基準就個別屬重大的金融資產或按綜合基準就個別並非重大的金融資產評估是否存在減值。倘貴集團釐定概無任何客觀證據顯示按個別基準評估的金融資產(不論是否屬重大)存在減值，則有關資產將計入信貸風險特徵相若的一組金融資產，並綜合對其作減值評估。按個別基準評估減值並已確認或持續確認減值虧損的資產不計入綜合減值評估。

任何已識別的減值虧損金額按該資產賬面值與估計未來現金流量(不包括尚未產生的未來信貸虧損)現值的差額計量。估計未來現金流量的現值以金融資產的初始實際利率(即初步確認時計算的實際利率)貼現。

該資產的賬面值透過使用撥備賬沖減，而虧損於損益中確認。減少後的賬面值採用計量減值虧損時用以貼現未來現金流量的利率持續累計利息收入。若日後收回款項的機會渺茫，且所有抵押品已變現或已轉至貴集團，則撇銷貸款及應收款項連同任何相關撥備。

倘於其後期間估計減值虧損金額由於確認減值之後發生的事項增加或減少，則透過調整撥備賬增加或減少先前確認的減值虧損。倘於其後收回撇銷，該項收回款項將計入損益中的其他開支。

金融負債

初步確認及計量

金融負債於初步確認時分類為貸款及借款。

所有金融負債按公平值進行初步確認，倘為貸款及借款，則扣除直接應佔交易成本。

貴集團的金融負債包括貿易應付款項、應付一間關聯公司款項、計入其他應付款項及應計費用的金融負債以及其他負債。

其後計量

金融負債的其後計量如下：

貸款及借款

於初步確認後，計息貸款及借款其後採用實際利率法按攤銷成本計量，除非貼現影響不大，則按成本列賬。收益及虧損於負債終止確認時透過實際利率攤銷程序於損益中確認。

於計算攤銷成本時計及任何收購折讓或溢價及構成實際利率不可或缺部分的費用或成本。實際利率攤銷計入損益的融資成本中。

終止確認金融負債

當負債項下責任已解除或取消或屆滿時，即終止確認金融負債。

當現有金融負債被同一貸款人提供的另一項金融負債按極為不同的條款所取代，或對現有負債的條款作出重大修訂時，有關交換或修訂被視為終止確認原有負債並確認新負債，且各自賬面值之間的差額於損益中確認。

抵銷金融工具

倘現時存在一項可強制執行的法定權利以抵銷已確認金額，且有意以淨額結算或同時變現資產及清償負債，則金融資產可與金融負債互相抵銷，並將淨額列入綜合財務狀況表內。

現金及現金等價物

就綜合現金流量表而言，現金及現金等價物包括手頭現金及活期存款，以及可隨時轉換為已知金額現金、所涉及價值變動風險不高、一般自取得起三個月內到期且須按要求償還並構成 貴集團現金管理不可或缺部分的短期高流動性投資。

就綜合財務狀況表而言，現金及銀行結餘包括手頭現金及銀行存款(包括定期存款)及並無限制用途且本質與現金類似的資產。

撥備

倘因過往事件引致現時債務(法定或推定)且未來可能需要資源流出以清償債務，則確認撥備，惟有關債務金額須能可靠估計。

倘貼現的影響重大，則撥備確認的金額為報告期末預期須清償債務的未來開支的現值。因時間流逝而產生的貼現現值增額計入損益內的融資成本。

所得稅

所得稅包括即期及遞延稅項。所得稅倘涉及於損益外確認的項目，均於損益外確認，亦可於其他全面收入或直接於權益內確認。

即期稅項資產及負債乃根據於報告期末已頒佈或實質上已頒佈的稅率(及稅法)，並計及 貴集團經營所在國家的現有詮釋及慣例，按預期自稅務機關退回或支付予稅務機關的金額計量。

遞延稅項乃就資產及負債的稅基與其作為財務報告用途的眼面值之間於報告期末的所有暫時差額，採用負債法作出撥備。

遞延稅項負債根據所有應課稅的暫時差額確認，惟下列情況除外：

- 倘遞延稅項負債由初步確認商譽或並非屬業務合併交易中的資產或負債產生，且於交易時均不影響會計溢利或應課稅溢利或虧損；及
- 就與於附屬公司、聯營公司及合營企業投資有關的應課稅暫時差額而言，倘可控制暫時差額的撥回時間，且該等暫時差額可能不會於可預見將來撥回。

遞延稅項資產就所有可扣稅暫時差額、未動用稅項抵免的結轉及任何未動用稅項虧損而確認。遞延稅項資產於可能有可動用可扣稅暫時差額、未動用稅項抵免的結轉及未動用稅項虧損抵銷的應課稅溢利時予以確認，惟下列情況除外：

- 倘有關可扣稅暫時差額的遞延稅項資產乃由初步確認並非屬業務合併的交易中的資產或負債產生，且於交易時均不影響會計溢利或應課稅溢利或虧損；及
- 就與於附屬公司、聯營公司及合營企業投資有關的可扣稅暫時差額而言，遞延稅項資產僅於暫時差額可能於可預見將來撥回，且將有可動用暫時差額抵銷的應課稅溢利的情況下，方予確認。

對遞延稅項資產的賬面值於各報告期末進行審閱，並於不再可能有足夠應課稅溢利可供動用全部或部分遞延稅項資產時作調減。未確認的遞延稅項資產於各報告期末重新評估，並於可能有足夠應課稅溢利可供收回全部或部分遞延稅項資產的情況下予以確認。

遞延稅項資產及負債以變現資產或清償負債期間的預期適用稅率計量，並以於報告期末已頒佈或實質上已頒佈的稅率(及稅法)作為基礎。

倘存在一項可強制執行的法定權利將即期稅項資產與即期稅項負債互相抵銷，而遞延稅項乃涉及同一應課稅實體及同一稅務機關，則遞延稅項資產可與遞延稅項負債互相抵銷。

政府補貼

政府補貼於合理確定將會收取補貼及將會符合一切所附條件後，按其公平值確認。倘補貼與開支項目有關，則於期內按系統基準確認為收入，以將補貼與擬補償的相關成本支銷。

收益確認

收益於經濟利益可能將流向 貴集團且收益亦能可靠計量時，按下列基準確認：

- (a) 來自銷售貨品的收益於所有權的主要風險及回報轉移至買方時確認，惟倘 貴集團並無保留參與一般與所有權相關的管理，亦無實際控制已售貨品；
- (b) 來自提供服務的收益於提供相關服務時確認；
- (c) 租金收入按租期時間比例確認；
- (d) 利息收入採用於金融工具的預期年限或(倘適用)較短期間內將估計未來現金收入準確貼現至金融資產賬面淨值的利率，使用實際利率法累計確認；及
- (e) 股息收入於確立股東收取款項的權利時確認。

僱員福利

退休金計劃

根據強制性公積金計劃條例，貴集團為所有僱員運營定額供款強制性公積金退休福利計劃（「強積金計劃」）。供款金額按僱員基本薪金的百分比計算，並於根據強積金計劃的規則應繳付時計入損益。強積金計劃的資產與貴集團的資產分開持有，存放於獨立管理的基金內。貴集團的僱主供款於注入強積金計劃時全數歸屬僱員。

借款成本

收購、建築或生產合資格資產（即必須長時間準備方可作擬定用途或銷售的資產）直接應佔的借款成本資本化為該等資產的部分成本。當該等資產大致準備作其擬定用途或銷售時，該等借款成本將不再資本化。待用作合資格資產開支的特定借款的暫時性投資所賺取的投資收入，於已資本化的借款成本中扣除。所有其他借款成本於產生期間列為開支。借款成本包括利息及實體就借入資金產生的其他成本。

股息

末期股息於獲股東在股東大會上批准時確認為負債。

中期股息同時建議及宣派，原因為貴公司組織章程大綱及細則已授予董事宣派中期股息的權利。因此，中期股息於建議及宣派時即時確認為負債。

外幣

該等財務報表以貴公司功能貨幣港元呈列。貴集團旗下各實體自行釐定其功能貨幣，而各實體財務報表內的項目均以該功能貨幣計量。由貴集團實體錄得的外幣交易初步按交易當日彼等各自功能貨幣的現行匯率入賬。以外幣計值的貨幣資產及負債按報告期末的功能貨幣匯率換算。貨幣項目結算或換算產生的差額均於損益內確認。

3. 重大會計判斷及估計

編製貴集團的財務報表時，管理層須作出會影響收益、開支、資產及負債呈報金額及其隨附披露以及或然負債披露的判斷、估計及假設。該等假設及估計的不確定因素可能導致未來須對受影響的資產或負債賬面值作出重大調整。

估計不確定因素

下文載述於各報告期末極可能導致對下個財政年度的資產及負債賬面值作出重大調整的有關未來的主要假設及估計不確定因素的其他主要來源。

遞延稅項資產

於可能出現應課稅溢利可用以抵銷有關可扣減暫時差額時，方就可扣減暫時差額確認遞延稅項資產。管理層須根據未來應課稅溢利的大致時間及水平以及未來稅項規劃策略作出重大判斷，以釐定可予確認的遞延稅項資產金額。

物業、廠房及設備以及無形資產的使用年期

貴集團釐定其物業、廠房及設備以及無形資產的估計使用年期及相關折舊／攤銷費用。有關估計乃基於性質及功能相若的物業、廠房及設備以及無形資產實際使用年期的過往經驗而作出。倘使用年期短於先前估計年期，則管理層將會上調折舊／攤銷開支。

非金融資產(商譽除外)的減值

貴集團於各報告期末評估所有非金融資產有否出現任何減值跡象。具無限年期的無形資產每年及於出現有關跡象時測試減值。其他非金融資產則於有跡象顯示賬面值可能無法收回時測試減值。當一項資產或現金產生單位的賬面值超過其可收回金額時則存在減值，減值金額為其公平值減出售成本與其使用價值二者中的較高者。公平值減出售成本乃根據類似資產的公平交易中有約束力銷售交易的可用數據或可觀察市價減出售資產的增量成本計算。採用使用價值計算法時，管理層須估計資產或現金產生單位的預期未來現金流量，並選擇適當貼現率以計算該等現金流量的現值。

商譽減值

貴集團至少每年釐定商譽是否減值。釐定商譽是否出現減值須對已獲分配商譽的現金產生單位使用價值作出估計。估計使用價值要求貴集團對來自現金產生單位的預期未來現金流量作出估計，亦要選擇適當貼現率以計算該等現金流量的現值。於二零一六年十二月三十一日，商譽的賬面值為43,724,000港元。有關進一步詳情載於附註16。

4. 經營分部資料

就管理而言，貴集團僅有一個可呈報經營分部，即安老院舍的經營。由於此乃貴集團唯一可呈報經營分部，故未呈列進一步經營分部分分析。

地區資料

由於貴集團來自外部客戶的全部收益均於香港產生且貴集團的所有非流動資產均位於香港，故未呈列地區資料。非流動資產資料乃按資產所在地呈列，且不包括金融工具及遞延稅項資產。

有關一名主要客戶的資料

截至二零一五年及二零一六年十二月三十一日止年度各年，分別約7,303,000港元及13,321,000港元的收益由香港政府根據改善買位計劃產生，佔貴集團收益逾10%。

5. 收益及其他收入

收益指於有關期間已提供服務的價值及已售貨品的發票淨值。

收益及其他收入的分析如下：

	截至十二月三十一日止年度	
	二零一五年	二零一六年
	千港元	千港元
收益		
提供安老院舍服務	33,582	48,874
銷售長者相關貨品及提供保健服務	6,355	10,101
	<u>39,937</u>	<u>58,975</u>
其他收入		
政府補貼	587	1,298
雜項收入	50	135
租金收入	257	391
管理費收入	1,142	610
其他	28	207
銀行利息收入	2	2
	<u>2,066</u>	<u>2,643</u>

6. 除稅前溢利

貴集團的除稅前溢利已扣除／(計入)：

	截至十二月三十一日止年度	
	二零一五年	二零一六年
	千港元	千港元
已售存貨成本	3,180	4,084
折舊	1,870	1,554
無形資產攤銷	1,882	1,297
核數師薪酬	584	1,000
僱員福利開支(不包括附註8所載董事及行政總裁的薪酬)：		
—工資及薪金	11,799	19,808
—退休金計劃供款	437	706
	<u>12,236</u>	<u>20,514</u>
保健轉介服務費*	208	300
土地及樓宇經營租賃項下最低租賃付款	6,153	9,576
銀行利息收入**	(2)	(2)
政府補貼**/#	(587)	(1,298)

* 已計入綜合損益及其他全面收入表的「其他經營開支」內。

** 已計入綜合損益及其他全面收入表的「其他收入」內。

已就於貴集團安老中心居住的長者福利收取多項政府補貼。概無有關該等補貼的尚未達成條件或或有事項。

7. 融資成本

	截至十二月三十一日止年度	
	二零一五年	二零一六年
	千港元	千港元
融資成本(附註24).....	-	474

8. 董事及行政總裁的薪酬

由於 貴公司於二零一六年二月十六日方才註冊成立，故 貴公司於截至二零一五年十二月三十一日止年度的任何時間內，概無任何執行董事、非執行董事及獨立非執行董事。

易德智先生(「易德智先生」)於二零一六年二月十六日 貴公司註冊成立後獲委任為其唯一董事。於有關期末後，鍾建民先生及鍾慧敏女士於二零一七年二月七日獲委任為 貴公司執行董事。劉允培先生於二零一七年二月七日獲委任為 貴公司非執行董事，黃偉豪先生、劉大潛先生及郭志成先生於二零一七年六月二十一日獲委任為 貴公司獨立非執行董事，而易德智先生於二零一七年二月七日獲委任為 貴公司行政總裁。

若干董事就彼等獲委任為現組成 貴集團的附屬公司的董事或彼等作為該等附屬公司的僱員而向該等附屬公司收取薪酬。於附屬公司財務報表入賬的該等董事各自的薪酬載列如下：

	截至十二月三十一日止年度	
	二零一五年	二零一六年
	千港元	千港元
袍金.....	-	136
其他酬金：		
薪金、津貼及實物利益.....	930	1,053
退休金計劃供款.....	36	36
	966	1,225

於有關期間， 貴集團並無向任何董事支付酬金，作為加入或於加入 貴集團時的獎金或作為離職補償。

(a) 董事及行政總裁的薪酬

截至二零一五年十二月三十一日止年度，董事各自的薪酬載列如下：

	薪金及			
	袍金	津貼以及 實物利益	退休金 計劃供款	總計
執行董事：				
易德智先生.....	-	-	-	-
鍾建民先生.....	-	412	18	430
鍾慧敏女士.....	-	518	18	536
	-	930	36	966

截至二零一六年十二月三十一日止年度，董事各自的薪酬載列如下：

	袍金	薪金及 津貼以及 實物利益	退休金 計劃供款	總計
	千港元	千港元	千港元	千港元
執行董事：				
易德智先生	136	-	-	136
鍾建民先生	-	490	18	508
鍾慧敏女士	-	563	18	581
	<u>136</u>	<u>1,053</u>	<u>36</u>	<u>1,225</u>

於有關期間，概無委任行政總裁。於有關期間，概無董事放棄或同意放棄任何薪酬的安排。

9. 五名最高薪酬僱員

於各有關期間，五名最高薪酬僱員包括兩名董事，其薪酬詳情載於上文附註8。餘下三名最高薪酬僱員(並非 貴公司董事或最高行政人員)於有關期間的薪酬詳情如下：

	截至十二月三十一日止年度	
	二零一五年	二零一六年
	千港元	千港元
薪金、津貼及實物利益	793	1,139
退休金計劃供款	39	52
	<u>832</u>	<u>1,191</u>

薪酬介乎下列範圍的最高薪酬非董事及非最高行政人員僱員數目如下：

	截至十二月三十一日止年度	
	二零一五年	二零一六年
	千港元	千港元
零至1,000,000港元	<u>3</u>	<u>3</u>

於有關期間， 貴集團並無向任何五名最高薪酬僱員支付酬金，作為加入或於加入 貴集團時的獎勵或作為離職補償。

10. 所得稅

根據開曼群島及英屬處女群島規則及規例， 貴集團毋須繳納任何開曼群島及英屬處女群島的所得稅。

於有關期間，已就於香港產生的估計應課稅溢利按16.5%稅率計提香港利得稅撥備。

	截至十二月三十一日止年度	
	二零一五年	二零一六年
	千港元	千港元
即期一年內香港支出.....	2,442	3,055
遞延(附註23)	(516)	(207)
年內稅項支出總額	<u>1,926</u>	<u>2,848</u>

按照 貴公司及其大部分附屬公司所在司法權區的法定稅率計算的適用於除稅前溢利的稅項開支與採用實際稅率計算的稅項開支的對賬，及適用稅率(即法定稅率)與實際稅率的對賬如下：

香港

	截至十二月三十一日止年度			
	二零一五年		二零一六年	
	千港元	%	千港元	%
除稅前溢利.....	38,333		10,456	
按法定稅率計算的稅項.....	6,325	16.5	1,725	16.5
聯營公司應佔溢利或虧損.....	(177)	(0.5)	(34)	(0.3)
毋須繳稅收入*.....	(4,424)	(11.5)	(334)	(3.3)
不可扣稅開支.....	282	0.7	1,585	15.2
其他.....	(80)	(0.2)	(94)	(0.9)
按 貴集團實際稅率計算的稅項支出.....	1,926	5.0	2,848	27.2

* 毋須繳稅收入主要指於有關期間出售聯營公司所得收益(於香港毋須課稅)。

截至二零一五年及二零一六年十二月三十一日止年度各年，分佔聯營公司應佔稅項分別為219,000港元及41,000港元，已計入綜合損益及其他全面收入表內的「分佔聯營公司的溢利及虧損」。

11. 股息

貴公司自註冊成立以來並無派付或宣派股息。

截至二零一五年及二零一六年十二月三十一日止年度各年，綜合權益變動表所載分派金額分別為7,473,000港元及零港元，相當於瑞安集團(香港)向當時股東所宣派的股息。

於二零一五年七月四日，瑞安(BVI)向其當時股東瑞專投資有限公司(「瑞專」)及志泰有限公司(「志泰」)宣派中期股息30,000,000港元(附註29(a) i)。

12. 母公司普通股權益持有人應佔每股盈利

由於重組及上文附註2.1所披露於有關期間 貴集團過往財務資料的呈列基準令納入每股盈利資料就本報告而言並無意義，故並無呈列每股盈利資料。

13. 物業、廠房及設備

	租賃 樓宇裝修	家具 及設備	汽車	總計
	千港元	千港元	千港元	千港元
二零一五年十二月三十一日				
於二零一五年一月一日：				
成本	2,452	2,988	1,680	7,120
累計折舊	(1,313)	(1,682)	(420)	(3,415)
賬面淨值	1,139	1,306	1,260	3,705
於二零一五年一月一日，扣除累計折舊	1,139	1,306	1,260	3,705
添置	-	107	-	107
年內折舊撥備(附註6)	(346)	(1,104)	(420)	(1,870)
於二零一五年十二月三十一日， 扣除累計折舊	793	309	840	1,942
於二零一五年十二月三十一日：				
成本	2,452	3,095	1,680	7,227
累計折舊	(1,659)	(2,786)	(840)	(5,285)
賬面淨值	793	309	840	1,942
	租賃 樓宇裝修	家具及 設備	汽車	總計
	千港元	千港元	千港元	千港元
二零一六年十二月三十一日				
於二零一六年一月一日：				
成本	2,452	3,095	1,680	7,227
累計折舊	(1,659)	(2,786)	(840)	(5,285)
賬面淨值	793	309	840	1,942
於二零一六年一月一日，扣除累計折舊	793	309	840	1,942
添置	-	377	915	1,292
收購附屬公司(附註28)	3,160	1,415	-	4,575
年內折舊撥備(附註6)	(677)	(400)	(477)	(1,554)
於二零一六年十二月三十一日， 扣除累計折舊	3,276	1,701	1,278	6,255
於二零一六年十二月三十一日：				
成本	5,612	4,887	2,595	13,094
累計折舊	(2,336)	(3,186)	(1,317)	(6,839)
賬面淨值	3,276	1,701	1,278	6,255

14. 無形資產

	商標 千港元	客戶關係 千港元	總計 千港元
二零一五年十二月三十一日			
於二零一五年一月一日：			
成本	2	5,092	5,094
累計攤銷	–	(2,668)	(2,668)
賬面淨值	2	2,424	2,426
於二零一五年一月一日，扣除累計攤銷			
年內攤銷撥備(附註6)	2	2,424	2,426
於二零一五年十二月三十一日，扣除累計攤銷	–	(1,882)	(1,882)
於二零一五年十二月三十一日，扣除累計攤銷			
成本	2	542	544
於二零一五年十二月三十一日：			
成本	2	5,092	5,094
累計攤銷	–	(4,550)	(4,550)
賬面淨值	2	542	544
二零一六年十二月三十一日			
於二零一六年一月一日：			
成本	2	5,092	5,094
累計攤銷	–	(4,550)	(4,550)
賬面淨值	2	542	544
於二零一六年一月一日，扣除累計攤銷			
收購附屬公司(附註28)	2	542	544
年內攤銷撥備(附註6)	–	7,617	7,617
於二零一六年十二月三十一日，扣除累計攤銷	–	(1,297)	(1,297)
於二零一六年十二月三十一日，扣除累計攤銷			
成本	2	6,862	6,864
於二零一六年十二月三十一日：			
成本	2	12,709	12,711
累計攤銷	–	(5,847)	(5,847)
賬面淨值	2	6,862	6,864

15. 於一間聯營公司的投資

15.1 於瑞安護老中心(環翠)有限公司(「環翠」)的投資

	於二零一五年 十二月三十一日
	千港元
分佔資產淨值	50

貴集團應收環翠的款項結餘披露於過往財務資料附註20。

環翠於二零一五年十二月三十一日的詳情載列如下：

名稱	註冊及營業地點	所持已發行股份詳情	佔下列各項的百分比			主要活動
			所有權益	投票權	分佔溢利	
環翠.....	香港	每股面值1港元的普通股	76.0%	附註i	76.0%	經營一間安老院舍

上述投資由 貴公司的一間全資附屬公司持有。

附註i：

環翠從事經營一間安老院舍，且其根據分包協議（「**分包協議**」）運營。分包協議由瑞安集團（香港）、環翠多數股東（持有瑞安集團（香港）76%權益）及環翠當時少數股東之一（持有環翠12%權益）（「**少數股東**」）訂立。分包協議訂約各方須達成共識，方可終止有關協議。除非出現分包協議項下訂明的違約事件，如拖欠分包費用或因疏忽大意導致環翠的聲譽受損，否則瑞安集團（香港）不得根據分包協議接管環翠的營運。

根據分包協議，與環翠的相關業務活動（即定價及營運成本，如員工的僱傭成本、遣散費用、會計及報稅開支以及員工的花紅獎金）有關的若干決策可對環翠的回報造成重大影響，應由少數股東掌管，惟倘少數股東擬以「瑞安」的名義取得貸款及借款、投標或取得任何形式的經營合約，則須取得瑞安集團（香港）的同意。根據環翠的組織章程細則，貴集團透過環翠（受 貴公司全資附屬公司瑞安集團（香港）控制）董事會擁有環翠若干業務活動的決策權，如股息的分派、投資、借出或以其他方式處理環翠的任何金錢或物業等。

由於 貴集團並無凌駕於環翠的權力，令 貴集團可指揮對環翠的回報具有重大影響的業務活動，故 貴集團並無根據國際財務報告準則第10號就環翠的業績綜合列賬。

國際會計準則第28號列明，對被投資者具共同控制或重大影響的實體須就其於一間聯營公司或一間合營企業的投資採用權益法列賬。由於 貴集團對環翠具重大影響，故 貴集團已就其於環翠（作為一間聯營公司）的投資採用權益法列賬。

下表闡述有關環翠的財務資料概要，該等資料已就任何會計政策差異作出調整，並已與綜合財務報表的賬面值進行對賬：

	於二零一五年 十二月三十一日	
	千港元	
現金及銀行結餘		1,442
其他流動資產		1,243
流動資產		2,685
非流動資產(商譽除外)		221
流動負債		(2,838)
非流動負債		(2)
資產淨值		66
資產淨值(商譽除外)		66
與 貴集團於環翠的權益對賬：		
佔 貴集團所有權的比例		76%
貴集團分佔環翠的資產淨值及投資賬面值		50
	截至二零一五年 十二月三十一日 止年度	自二零一六年 一月一日至 六月二十八日
	千港元	千港元
收益	14,327	7,133
折舊及攤銷	(360)	(9)
稅項開支	(18)	(46)
年/期內溢利/(虧損)及全面收入總額	(45)	271
已收股息	152	-

於二零一六年六月二十八日，貴集團向一名獨立第三方以現金代價2,280,000港元出售其於環翠賬面值為256,000港元的76%股權。

下表闡述有關環翠於出售日期的財務資料概要(已就會計政策的任何差異作出調整)：

	於二零一六年 六月二十八日	
	千港元	
流動資產		2,908
非流動資產		210
流動負債		(2,781)
資產淨值		337
與 貴集團於環翠的權益對賬：		
佔 貴集團所有權比例		76%
出售事項的現金代價		2,280
減：貴集團分佔環翠的資產淨值及投資賬面值		256
出售事項收益		2,024

15.2 於其他聯營公司的投資

於二零一五年六月二十六日，貴集團出售其於瑞安(葵盛東)33.33%股權及智達利有限公司(「智達利」)40%股權(賬面值總額為3,193,000港元)予榛栢有限公司(「榛栢」，前稱瑞安護老中心有限公司)，代價約為30,005,000港元，產生出售收益26,812,000港元(附註29(a)i)。

除貴公司間接擁有的33.3%股權外，瑞安(葵盛東)另外33.3%股權由智達利擁有。

貴集團於聯營公司的持股乃由貴公司一間全資附屬公司持有。

智達利及瑞安(葵盛東)(均被視為貴集團的主要聯營公司)分別從事投資控股及安老院舍營運，且均採用權益法入賬。

下表列示有關智達利及瑞安(葵盛東)的財務資料概要，該等資料已就任何會計政策差異作出調整，並已與綜合財務報表的賬面值進行對賬：

	於二零一五年 六月二十六日
	千港元
智達利	
流動資產.....	1,233
非流動資產.....	1,899
流動負債.....	(110)
資產淨值.....	<u>3,022</u>
與 貴集團於智達利的權益對賬：	
佔 貴集團所有權的比例.....	40%
投資賬面值.....	<u>1,209</u>
瑞安(葵盛東)	
流動資產.....	3,508
非流動資產.....	6,437
流動負債.....	(3,991)
資產淨值.....	<u>5,954</u>
與 貴集團於瑞安(葵盛東)的權益對賬：	
佔 貴集團所有權的比例.....	33.33%
投資賬面值.....	<u>1,984</u>

	自二零一五年 一月一日至 六月二十六日 千港元
智達利	
收益	—
期內溢利及全面收入總額	790
已收股息	320
	<hr/> <hr/>
瑞安(葵盛東)	
收益	17,207
期內溢利及全面收入總額	2,370
已收股息	1,900
	<hr/> <hr/>

16. 商譽

	千港元
於二零一六年一月一日	—
收購附屬公司(附註28)	43,724
於二零一六年十二月三十一日	43,724
	<hr/> <hr/>

分配至現金產生單位的商譽賬面值如下：

	瑞安(葵盛東)	瑞安(新田圍)	總計
於二零一六年十二月三十一日的			
商譽賬面值	33,494	10,230	43,724
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

商譽減值測試

透過業務合併所收購的商譽就減值測試分配至兩個安老院舍的現金產生單位。

安老院舍現金產生單位的可收回金額已根據使用價值算法採用經高級管理層批准的覆蓋五年期間的現金流量預測釐定。現金流量預測所應用的折讓率為14.1%。兩個現金產生單位的現金流量乃使用五年期間內介乎3%至5%的年增長率預測。根據行業的過往增長率及長期平均增長率，用於推算五年期後的現金流量的增長率為3%。根據現金流量預測估計的現金產生單位可收回金額高於賬面值。

於有關期間，各項假設已於使用價值算法中應用。下文描述管理層根據其現金流量預測進行商譽減值測試所依據的各項關鍵假設：

預算毛利率—用於釐定分類為預算毛利率的價值的基準為於緊接預算年度前的年度所達到的毛利率，並就估計效率改善及估計市場發展增加。

折讓率—所用折讓率為除稅前及反映有關相關單位的特定風險。

分類為關鍵假設的價值與外部資料來源一致。

董事認為，就可收回金額所依據的關鍵假設而言，概無合理可能變動將導致現金產生單位的賬面值超過可收回金額。

17. 貿易應收款項

	於十二月三十一日	
	二零一五年	二零一六年
	千港元	千港元
貿易應收款項	21	70

貴集團一般要求其客戶預先付款。貴集團客戶即時清償賬單，因此，貴集團面臨的信貸風險微乎其微。

於各有關期間結束時，根據提供服務日期的貿易應收款項賬齡為三個月內到期且概無確認減值虧損。

貿易應收賬款的賬面值與其公平值相若。

18. 預付款項、按金及其他應收款項

	於十二月三十一日	
	二零一五年	二零一六年
	千港元	千港元
預付款項	902	349
按金	2,003	3,925
其他應收款項	28	46
上市開支	258	2,746
	3,191	7,066

上述資產概無逾期或減值。上述結餘所列的金融資產與近期並無拖欠記錄的應收款項有關。

預付款項、按金及其他應收款項內的金融資產賬面值其公平值相若。

19. 現金及銀行結餘

	於十二月三十一日	
	二零一五年	二零一六年
	千港元	千港元
現金及銀行結餘	25,075	22,326

銀行現金按根據每日銀行存款利率計算的浮動利率賺取利息。銀行結餘已存入近期並無拖欠記錄的信用良好銀行。

現金及銀行結餘的賬面值與其公平值相若。

22. 其他應付款項及應計費用

	二零一五年	二零一六年
	千港元	千港元
客戶按金.....	2,456	4,712
應計費用.....	1,244	3,573
其他應付款項.....	886	2,286
預收款項.....	49	247
	4,635	10,818
	4,635	10,818

其他應付款項為免息及須按要求償還。其他應付款項及應計費用內的金融負債賬面值與其公平值相若。

23. 遞延稅項

於有關期間的遞延稅項資產及負債變動如下：

遞延稅項資產

	超過有關折舊的 折舊免稅額
	千港元
於二零一五年一月一日的遞延稅項資產總值.....	793
年內計入損益的遞延稅項.....	5
於二零一五年十二月三十一日及二零一六年一月一日的遞延稅項資產總值.....	798
收購附屬公司所確認的遞延稅項資產(附註28).....	464
年內自損益中扣除的遞延稅項.....	(38)
於二零一六年十二月三十一日的遞延稅項資產總值.....	1,224

遞延稅項負債

	收購附屬公司 所產生的 公平值調整	超過有關 折舊的折舊 免稅額	總計
	千港元	千港元	千港元
於二零一五年一月一日的遞延稅項負債總額.....	575	130	705
年內計入損益的遞延稅項.....	(466)	(45)	(511)
於二零一五年十二月三十一日及二零一六年一月一日的 遞延稅項負債總額.....	109	85	194
收購附屬公司所確認的遞延稅項負債(附註28).....	1,723	-	1,723
年內計入(扣除自)損益的遞延稅項.....	(291)	46	(245)
於二零一六年十二月三十一日的遞延稅項 負債總額.....	1,541	131	1,672

為方便呈列，若干遞延稅項資產及負債已於綜合財務狀況表中抵銷。就財務報告而言，貴集團的遞延稅項結餘分析如下：

	於十二月三十一日	
	二零一五年	二零一六年
	千港元	千港元
遞延稅項資產總值	798	1,224
抵銷遞延稅項負債	(108)	(479)
遞延稅項資產淨值	690	745
遞延稅項負債總額	194	1,672
抵銷遞延稅項資產	(108)	(479)
遞延稅項負債淨額	86	1,193

24. 其他負債

	首次公開 發售前投資的 金融負債
於二零一五年一月一日	-
年內添置	11,282
於二零一五年十二月三十一日及二零一六年一月一日	11,282
年內自融資成本扣除的設算利息	474
重新分類為權益	(11,756)
於二零一六年十二月三十一日	-

於二零一五年十二月十一日，佳冠創投有限公司(「佳冠」)與瑞安(BVI)及易德智先生訂立認購協議(「認購協議」)，據此，佳冠同意認購瑞安(BVI)的9,353股股份(「BVI股份」)，代價為12,000,000港元(「首次公開發售前投資」)。根據認購協議，倘貴公司未能於二零一七年六月三十日前上市，佳冠有權要求瑞安(BVI)或易德智先生(作為擔保人)按佳冠所支付的最高代價金額購回其持有的所有BVI股份。首次公開發售前投資已按公平值初步確認，並已在貴集團於二零一五年十二月三十一日的綜合財務狀況表內確認為按攤銷成本計算的長期金融負債。於二零一五年十二月三十一日，首次公開發售前投資的賬面值與其公平值相若。

由於在二零一六年八月三十一日完成重組，佳冠所持的BVI股份已轉讓予貴公司，作為貴公司向佳冠發行786股股份(「已認購股份」)的代價。

於二零一六年十二月三十一日，佳冠、瑞安(BVI)及易德智先生訂立補充協議(「補充協議」)，據此(其中包括)，佳冠於貴公司未能於二零一七年六月三十日前上市的情況下可要求貴公司購回其所持已認購股份的權利已予解除，而倘貴公司未能於二零一七年十二月三十一日前上市，佳冠仍然有權要求易德智先生購回已認購股份。由於貴集團的購回責任已獲解除，故首次公開發售前投資已於二零一六年十二月三十一日自其他負債重新分類至權益。

25. 已發行股本

貴公司為一間於二零一六年二月十六日在開曼群島註冊成立的有限公司，法定股本為380,000港元，分拆為38,000,000股每股面值0.01港元的股份。於註冊成立當日，貴公司將1股面值0.01港元的普通股發行及配發予認購人，而該股份於同日獲轉讓予易德智先生。

於二零一六年八月二十五日，根據重組協議，貴公司向瑞專、志泰、基兆投資有限公司(「基兆」)及佳冠收購瑞安(BVI)的全部已發行股本，代價為：(i)先前轉讓予易德智先生的一股未繳股款認購人股份入賬列為繳足；及(ii)貴公司分別將3,670股、448股、334股及786股入賬列為繳足的股份配發及發行予瑞樺有限公司(「瑞樺」，按瑞專的指示)、瑞樺(按志泰的指示)、基兆及佳冠。

於二零一六年八月二十五日，易德智先生將其一股繳足股款的認購人股份以代價1港元轉讓予瑞樺。

於二零一六年八月三十一日，貴公司透過其附屬公司瑞安集團(香港)向易德智先生收購瑞安(葵盛東)的10,000股股份(相當於瑞安(葵盛東)已發行股本約66.67%)，代價為38,333,000港元。該代價乃由貴公司向瑞樺(按易德智先生的指示)發行及配發1,311股入賬列為繳足的股份償付。

貴公司自二零一六年二月十六日(註冊成立日期)起至二零一六年十二月三十一日的已發行股本概要如下：

	已發行股份數目	股本 港元
於二零一六年二月十六日(註冊成立日期)	1	-
期內已發行股份	6,549	66
於二零一六年十二月三十一日	6,550	66

26. 儲備

貴集團於有關期間的儲備金額及其變動於綜合權益變動表呈列。

合併儲備

合併儲備指貴公司根據過往財務資料附註2.1所載的重組所收購的附屬公司已繳足股本的面值。

27. 擁有重大非控股權益的部分擁有附屬公司

有關擁有重大非控股權益的貴集團附屬公司的詳情載列如下：

	截至 二零一五年 十二月三十一日 止年度 千港元	自二零一六年 一月一日至 八月十九日 千港元
瑞安(興華)*：		
非控股權益所持有的股權百分比	24%	24%
分配予非控股權益的年/期內溢利	223	242
		二零一六年 八月二十三日 至十二月 三十一日 千港元
瑞安(葵盛東)**：		
由非控股權益持有的股權百分比		33.3%
分配予非控股權益的期內溢利		682
已付非控股權益股息		1,500

* 貴集團於二零一六年八月十九日按現金代價1,813,000港元收購瑞安(興華)24%權益，其後瑞安(興華)成為貴集團的全資附屬公司。非控股權益賬面值767,000港元與已付代價間的差額已於其他儲備中確認。

** 貴集團於二零一六年八月二十三日收購瑞安(葵盛東)66.7%權益。

	於二零一五年 十二月三十一日 千港元
瑞安(興華)：	
非控股權益的累計結餘	525
	<u>525</u>
	於二零一六年 十二月三十一日 千港元
瑞安(葵盛東)：	
非控股權益的累計結餘	3,101
	<u>3,101</u>

下表列示上述附屬公司的財務資料概要。披露金額均為進行任何集團內公司間對銷前的金額：

	截至 二零一五年 十二月 三十一日 止年度 千港元	二零一六年 一月一日至 八月十九日 千港元
瑞安(興華)：		
收益	9,102	6,608
開支總額	(8,173)	(5,600)
年內溢利及全面收入總額	929	1,008
	<u>929</u>	<u>1,008</u>
經營活動所得現金流量淨額	1,432	1,387
投資活動所用現金流量淨額	(86)	(9)
現金及現金等價物增加淨額	1,346	1,378
	<u>1,346</u>	<u>1,378</u>
		二零一六年 八月二十三日至 十二月三十一日 千港元
瑞安(葵盛東)：		
收益		12,125
開支總額		(10,077)
期內溢利及全面收入總額		2,048
		<u>2,048</u>
經營活動所得現金流量淨額		1,535
投資活動所用現金流量淨額		(18)
融資活動所用現金流量淨額		(4,500)
現金及現金等價物減少淨額		(2,983)
		<u>(2,983)</u>
		於二零一五年 十二月三十一日 千港元
瑞安(興華)：		
流動資產		2,969
非流動資產		326
流動負債		(1,081)
非流動負債		(26)
		<u>(1,081)</u>
		<u>(26)</u>

於二零一六年
十二月三十一日
千港元

瑞安(葵盛東)：	
流動資產	4,698
非流動資產	8,822
流動負債	(3,025)
非流動負債	(1,189)

28. 收購附屬公司的業務合併

截至二零一六年十二月三十一日止年度的重大業務合併的詳情載列如下。

28.1 收購瑞安(新田圍)

於二零一六年八月十五日，貴集團向貴公司股東基兆收購瑞安(新田圍)的全部權益。瑞安(新田圍)從事安老院舍的營運。該收購成為貴集團擴展其於香港安老院舍市場份額戰略的一部分。收購的購買代價總額為12,300,000港元，並已於收購日期以現金支付。

於收購日期，瑞安(新田圍)可識別資產及負債的公平值如下：

	附註	於收購時確認 的公平值 千港元
物業、廠房及設備	13	1,506
無形資產	14	1,082
遞延稅項資產	23	206
貿易應收款項		3
預付款項、按金及其他應收款項		325
可收回稅項		11
現金及銀行結餘		1,004
其他應付款項及應計費用		(1,668)
遞延稅項負債	23	(399)
按公平值計量的可識別資產淨值總額		2,070
收購產生的商譽	16	10,230
現金支付		12,300

於收購日期，貿易應收款項的公平值為3,000港元。概無貿易應收款項結餘預期不能收回。

貴集團因該收購產生60,000港元的交易成本。該等交易成本已予支銷，並已列入綜合損益及其他全面收入表內的其他經營開支。

有關收購一間附屬公司的現金流量分析如下：

	千港元
現金代價	(12,300)
所收購的現金及銀行結餘	1,004
列入投資活動所得現金流量的現金及現金等價物流出淨額	(11,296)
列入經營活動所得現金流量的收購交易成本	(60)
	(11,356)

自收購日期起，截至二零一六年十二月三十一日止年度，瑞安(新田圍)分別為貴集團收益及綜合溢利貢獻4,319,000港元及38,000港元。

28.2 收購瑞安(葵盛東)

於二零一六年八月二十三日，易德智先生(i)向榛栢收購瑞安(葵盛東)5,000股股份，代價為19,167,000港元；及(ii)向智達利收購另外5,000股股份，代價為19,167,000港元。所有代價乃由易德智先生以現金支付。於上述收購後，易德智先生持有瑞安(葵盛東)約66.67%的權益。瑞安(葵盛東)從事一間安老院舍的營運。該收購乃 貴集團擴展其於香港安老院舍市場份額戰略的一部分。購買代價為38,333,000港元，乃經參考一名獨立估值師就瑞安(葵盛東)於二零一六年六月三十日的資產公平值所作估值後釐定，並由易德智先生支付。

於二零一六年八月三十一日，貴公司透過瑞安集團(香港)以代價38,333,000港元向易德智先生收購瑞安(葵盛東)10,000股股份(相當於瑞安(葵盛東)已發行股本約66.67%)。該代價由 貴公司透過發行及配發1,311股每股面值0.01港元的入賬列為繳足股份支付予瑞樺(受易德智先生指示並由易德智先生控制的公司)。

貴集團已選擇按非控股權益佔瑞安(葵盛東)可識別資產淨值的比例計量瑞安(葵盛東)非控股權益。

瑞安(葵盛東)於收購日期的可識別資產及負債的公平值如下：

	附註	於收購時確認 的公平值 千港元
物業、廠房及設備	13	3,069
無形資產	14	6,535
遞延稅項資產	23	258
貿易應收款項		48
預付款項、按金及其他應收款項		1,530
應收一間關聯公司款項		39
現金及銀行結餘		6,128
貿易應付款項		(331)
其他應付款項及應計費用		(3,040)
應付一名關聯方款項		(23)
應付股息		(4,500)
應付稅項		(1,131)
遞延稅項負債	23	(1,324)
按公平值計量的可識別資產淨值總額		7,258
非控股權益		(2,419)
		4,839
收購產生的商譽	16	33,494
以發行股份支付		38,333

貿易應收款項及其他應收款項於收購日期的公平值分別為48,000港元及105,000港元。概無貿易應收款項或其他應收款項結餘預期無法收回。

貴集團就該收購產生交易成本67,000港元。該等交易成本已予支銷，並已列入綜合損益及其他全面收入表的其他經營開支內。

有關收購一間附屬公司的現金流量分析如下：

	千港元
所收購的現金及銀行結餘	6,128
計入投資活動所得現金流量的現金及現金等價物流入淨額	6,128
計入經營活動所得現金流量的收購交易成本	(67)
	<u>6,061</u>

自收購以來，截至二零一六年十二月三十一日止年度，瑞安(葵盛東)分別為 貴集團收益及綜合溢利貢獻12,125,000港元及2,027,000港元。

倘瑞安(新田圍)及瑞安(葵盛東)已於年初進行合併， 貴集團截至二零一六年十二月三十一日止年度的經營收益及溢利將分別為87,700,000港元及13,303,000港元。

29. 合併現金流量表附註

(a) 主要非現金交易

- i. 於二零一五年六月二十六日，易德智先生的親屬雷志達先生(「雷先生」)將其於 貴集團的全部權益轉讓予瑞專(由易德智先生控制的公司)及志泰(由易德智先生的親屬控制的公司)，總代價為30,000,000港元。

於二零一五年六月二十六日， 貴集團向由雷先生及易德智先生共同控制的實體榛栢出售瑞安(葵盛東)33.33%股權及智達利40%股權，總代價約為30,005,000港元，其中30,000,000港元的應收款項已轉讓予瑞專及志泰。

於二零一五年七月四日， 貴集團向其當時股東瑞專及志泰宣派中期股息30,000,000港元。該等股息於二零一五年七月八日由其所產生的應收款項抵銷。

- ii. 於二零一六年八月三十一日， 貴公司透過瑞安集團(香港)向易德智先生收購瑞安(葵盛東)10,000股股份(相當於瑞安(葵盛東)已發行股本約66.67%)，代價為38,333,000港元。代價由 貴公司向瑞樺(受易德志先生的指示)發行及配發1,311股入賬列作繳足的股份予以支付。有關進一步詳情披露於附註28.2。
- iii. 於二零一六年十二月三十一日，根據補充協議，倘 貴公司未能於二零一七年六月三十日前上市而佳冠要求 貴集團購回其所持有的認購股份的權利已予解除。由於 貴集團的購回責任獲解除，故首次公開發售前投資已於二零一六年十二月三十一日由其他負債重新分類為權益。有關進一步詳情披露於附註24。

30. 經營租賃安排

貴集團根據經營租賃安排租賃其安老院舍。辦公室物業租期協定為介乎三至六年。

於有關期間結束時， 貴集團根據不可撤銷經營租賃的未來最低租賃付款總額到期情況如下：

	於十二月三十一日	
	二零一五年	二零一六年
	千港元	千港元
一年內	5,223	13,818
第二年至第五年(包括首尾兩年)	11,523	18,199
	<u>16,746</u>	<u>32,017</u>

此外，若干物業的經營租金乃根據租賃協議所載條款及條件基於固定租金及或然租金的較高者，並取決於該安老院舍的收益後釐定。由於該等安老院舍的日後收益未能於有關期間結束後可靠釐定，因此上述並未計入相關或然租金，且僅於上表計入最低租賃付款。

31. 或然負債

貴集團及 貴公司於各有關期間結束時並無重大或然負債。

32. 關聯方交易

(a) 除過往財務資料其他章節詳述的交易外，貴集團於有關期間與關聯方有以下交易：

	附註	截至十二月三十一日止年度	
		二零一五年	二零一六年
		千港元	千港元
瑞安(葵盛東)*：			
管理費收入	(i)	120	90
服務費	(ii)	94	60
一間聯營公司：			
環翠：			
管理費收入	(i)	1,022	500
一間易德智先生對其具有重大影響力的公司：			
滙馬有限公司：			
服務收入	(iii)	-	20
向一間易德智先生為主要管理人員的關聯公司購買			
裕發行	(iv)	999	1,443

* 直至二零一五年六月二十六日，瑞安(葵盛東)為 貴集團的聯營公司，且於二零一五年六月二十六日後，易德智先生的親屬雷先生對其有重大影響力。於二零一六年八月二十三日收購瑞安(葵盛東)後，其成為 貴集團的非全資附屬公司。

附註：

- (i) 從當時的聯營/一間關聯公司收取的管理費乃按雙方共同協定的條款收取。
- (ii) 服務費乃按雙方共同協定的條款支付。
- (iii) 服務收入乃按雙方共同協定的條款收取。
- (iv) 該等購買乃根據該關聯公司向其主要客戶提供的價格及條件作出。

(b) 與關聯方的其他交易：

- (i) 於二零一五年六月二十六日，貴集團向榛栢(當時由雷先生及易德智先生共同控制的實體)轉讓其於瑞安(葵盛東)的33.33%股權及於智達利的40%股權，總代價約為30,005,000港元。代價清償披露於附註29。
- (ii) 於二零一五年十二月十一日，佳冠(作為投資者)、貴集團(作為被投資者)以及易德智先生(作為擔保人)訂立認購協議，進一步披露於附註24。
- (iii) 於二零一六年八月二十三日，貴集團向易德智先生收購瑞安(葵盛東)66.67%權益，代價為38,333,000港元，進一步詳述於附註28。

(c) 與關聯方的未償還結餘：

貴集團於各有關期間結束時與關聯方的結餘詳情載於過往財務資料附註20。

(d) 貴集團主要管理人員的酬金：

	截至十二月三十一日止年度	
	二零一五年	二零一六年
	千港元	千港元
短期僱員福利	1,421	2,761
離職後福利	60	101
支付予主要管理人員的酬金總額	1,481	2,862

董事及主要行政人員薪酬的進一步詳情載於過往財務資料附註8。

33. 按類別劃分的金融工具

於各有關期間結束時，各類金融工具的賬面值如下：

金融資產

	貸款及應收款項	
	於二零一五年 十二月三十一日	於二零一六年 十二月三十一日
	千港元	千港元
貿易應收款項	21	70
計入預付款項、按金及其他應收款項的金融資產	2,031	3,971
應收一間聯營公司款項	908	-
應收一間關聯公司款項	-	5
現金及銀行結餘	25,075	22,326
	28,035	26,372

金融負債

	按攤銷成本列賬的金融負債	
	於二零一五年 十二月三十一日	於二零一六年 十二月三十一日
	千港元	千港元
貿易應付款項	330	677
計入其他應付款項及應計費用的金融負債	4,586	6,998
應付一間關聯公司款項	92	180
其他負債	11,282	-
	16,290	7,855

34. 金融工具公平值及公平值等級

於各有關期間結束時，貴集團金融資產或金融負債的公平值與其各自的賬面值相若。

管理層已評估現金及銀行結餘、貿易應收款項、應收一間聯營公司款項、應收一間關聯公司款項、計入預付款項、按金及其他應收款項的金融資產、貿易應付款項、應付一間關聯公司款項，以及計入其他應付款項及應計費用的金融負債的公平值與其各自的賬面值相若，主要由於該等工具於短期內到期。

貴集團的財務部門負責釐定金融工具的公平值計量政策及程序。於各報告日期，財務部門分析金融工具價值變動，並釐定估值所用主要輸入數據。為進行年度財務報告，董事定期審閱金融工具的公平值計量結果。

金融資產及負債的公平值按該工具可由自願雙方在現有交易(強制或清盤銷售除外)中交易的金額入賬。

其他負債的公平值按現時適用於具有類似條款、信貸風險及剩餘到期日的工具的利率透過貼現預期未來現金流量計算。於二零一五年十二月三十一日，貴集團本身就其他負債的不履約風險被評估為微乎其微。

公平值等級

於二零一五年及二零一六年十二月三十一日，貴集團並無按公平值計量的任何金融資產或金融負債。

於有關期間，金融資產及金融負債均無於第一級與第二級公平值計量之間轉移，且並無轉入或轉出第三級。

35. 財務風險管理目標及政策

貴集團的主要金融工具包括現金及銀行結餘。此等金融工具主要目的乃為貴集團的營運集資。貴集團擁有多項其他金融資產及負債，例如貿易應收款項及貿易應付款項，均直接自其營運產生。

不進行金融工具交易乃貴集團目前及於有關期間的一貫政策。

貴集團金融工具產生的主要風險為信貸風險及流動資金風險。董事審閱並同意管理各項此等風險的政策，其概述如下。

信貸風險

貴集團與其客戶的交易條款主要為預先付款。此外，應收款項結餘受到持續監控，且貴集團所面臨的壞賬風險並不重大。

貴集團其他金融資產(包括現金及銀行結餘、應收一間聯營公司及一間關聯公司款項、計入預付款項、按金及其他應收款項的金融資產)的信貸風險源於交易對手方拖欠付款，最高風險額相當於該等工具的賬面值。

流動資金風險

於各有關期間結束時，貴集團金融負債根據合約未貼現付款的到期情況如下：

於二零一五年十二月三十一日

	按要求	少於3個月	3至12個月	1至2年	總計
	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元
貿易應付款項	330	-	-	-	330
計入其他應付款項及應計費用 的金融負債	4,586	-	-	-	4,586
應付一間關聯公司款項	92	-	-	-	92
其他負債*	-	-	-	12,000	12,000
	<u>5,008</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>12,000</u>	<u>17,008</u>

於二零一六年十二月三十一日

	按要求	少於3個月	3至12個月	總計
	千港元	千港元	千港元	千港元
貿易應付款項	677	-	-	677
計入其他應付款項及應計費用的金融負債	6,998	-	-	6,998
應付一間關聯公司款項	180	-	-	180
	<u>7,855</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>7,855</u>

* 上述流動資金風險項下的其他負債指來自佳冠的首次公開發售前投資，已於二零一五年十二月三十一日確認為金融負債。就上述到期情況而言，倘上市並未於二零一七年六月三十日前落實，則總金額將視為須償還。於二零一六年十二月三十一日，根據補充協議，倘貴公司未能於二零一七年六月三十日前上市則佳冠要求貴集團購回其所持有的認購股份的權利已予解除。

資本管理

貴集團資本管理的主要目標為保障貴集團持續營運的能力並維持穩健的資本比率，以支持其業務並盡量提高股東價值。

貴集團因應經濟狀況變動及有關資產的風險特徵管理其資本架構並作出調整。為維持或調整資本架構，貴集團或會調整向股東派付的股息、退還股東資本或發行新股份。於有關期間，概無就管理資本的目標、政策或程序作出變動。

貴集團使用資本負債比率(即債務淨額除以資本總額加債務淨額)監控資本。債務淨額包括貿易應付款項、其他應付款項及應計費用、應付一間關聯公司款項減現金及銀行結餘。資本指母公司權益持有人應佔權益。

於各有關期間結束時，貴集團的現金及銀行結餘超過金融負債。因此，概無於各有關期間結束時列示資本負債比率。

36. 有關期間後事項

於報告期間後及直至本報告日期，概無出現重大事件。

37. 其後財務報表

貴集團或其任何附屬公司並無就二零一六年十二月三十一日後任何期間編製任何經審核財務報表。

III. 補充瑞安(葵盛東)及瑞安(新田圍)收購前財務資料

瑞安(葵盛東)收購前財務資料

瑞安(葵盛東)於二零一五年一月一日至二零一六年八月二十三日期間(「瑞安(葵盛東)收購前期間」)的收購前財務資料已根據下文附註2.1所載會計政策編製。該資料以下簡稱「瑞安(葵盛東)財務資料」。

瑞安(葵盛東)於二零零六年十二月十二日在香港成立為有限公司，主要從事一間安老院舍的營運。

1. 瑞安(葵盛東)財務資料

損益及其他全面收入表

		截至 二零一五年 十二月三十一日 止年度	截至 二零一六年 八月二十三日 止期間
		千港元	千港元
收益	附註 2.2	32,807	21,611
其他收入	2.2	2,008	1,440
員工成本		(14,152)	(9,611)
物業租金及相關開支		(5,820)	(3,996)
折舊		(743)	(462)
食物		(1,086)	(719)
醫療費用		(1,522)	(740)
專業及法律費用		(24)	-
公用事業開支		(870)	(579)
消耗品		(241)	(140)
管理費用		(120)	(77)
其他經營開支		(1,013)	(702)
除稅前溢利	2.3	9,224	6,025
所得稅開支	2.4	(1,502)	(994)
年內/期內溢利及年內/期內 全面收入總額		<u>7,722</u>	<u>5,031</u>

財務狀況表

		於二零一五年 十二月三十一日	於二零一六年 八月二十三日
	附註	千港元	千港元
非流動資產			
物業、廠房及設備	2.6	1,894	1,580
遞延稅項資產	2.7	221	258
非流動資產總值		2,115	1,838
流動資產			
貿易應收款項	2.8	64	48
預付款項、按金及其他應收款項	2.9	1,394	1,530
應收關聯公司款項	2.11	–	39
現金及銀行結餘	2.10	2,317	6,128
流動資產總值		3,775	7,745
流動負債			
貿易應付款項	2.12	248	331
其他應付款項及應計費用	2.13	2,482	3,040
應付一間關聯公司款項	2.11	33	23
應付股息		–	4,500
應付稅項		100	1,131
流動負債總額		2,863	9,025
流動資產淨值／(流動負債淨額)		912	(1,280)
資產總值減流動負債		3,027	558
資產淨值		3,027	558
權益			
股本	2.14	3,760	3,760
儲備		(733)	(3,202)
權益總額		3,027	558

權益變動表

	股本	保留溢利／ (累計虧損)	權益總額
	千港元	千港元	千港元
於二零一五年一月一日	3,760	245	4,005
年內溢利及全面收入總額	–	7,722	7,722
已宣派股息	–	(8,700)	(8,700)
於二零一五年十二月三十一日 及二零一六年一月一日	3,760	(733)	3,027
期內溢利及全面收入總額	–	5,031	5,031
已宣派股息	–	(7,500)	(7,500)
於二零一六年八月二十三日	3,760	(3,202)	558

現金流量表

		截至 二零一五年 十二月三十一日 止年度 千港元	截至 二零一六年 八月二十三日 止期間 千港元
經營活動所得現金流量			
除稅前溢利		9,224	6,025
就下列各項作出調整：			
折舊	2.3	743	462
		<u>9,967</u>	<u>6,487</u>
貿易應收款項減少		16	16
預付款項、按金及其他應收款項減少／(增加)		98	(136)
應收關聯公司款項增加		-	(39)
貿易應付款項增加／(減少)		(40)	83
其他應付款項及應計費用增加／(減少)		(80)	558
應付一間關聯公司款項減少		(9)	(10)
		<u>9,952</u>	<u>6,959</u>
經營所得現金		(1,872)	-
已付所得稅			
經營活動所得現金流量淨額		<u>8,080</u>	<u>6,959</u>
投資活動所得現金流量			
購買物業、廠房及設備項目		(150)	(148)
投資活動所用現金流量淨額		<u>(150)</u>	<u>(148)</u>
融資活動所得現金流量			
已付股息		(8,700)	(3,000)
融資活動所用現金流量淨額		<u>(8,700)</u>	<u>(3,000)</u>
現金及現金等價物增加／(減少)淨額		(770)	3,811
年初／期初現金及現金等價物		3,087	2,317
年末／期末現金及現金等價物		<u>2,317</u>	<u>6,128</u>

2. 瑞安(葵盛東)財務資料附註

2.1 主要會計政策

瑞安(葵盛東)財務資料乃按照本報告第II節附註2.4所載的會計政策編製。

2.2 收益及其他收入

收益指於瑞安(葵盛東)收購前期間所提供服務的價值及所售出商品的發票淨值。

收益及其他收入的分析如下：

	截至 二零一五年 十二月三十一日 止年度 千港元	截至 二零一六年 八月二十三日 止期間 千港元
收益		
提供安老院舍服務	29,393	19,278
銷售長者相關貨品及提供保健服務	3,414	2,333
	<u>32,807</u>	<u>21,611</u>
其他收入		
政府補貼	1,298	1,065
雜項收入	557	199
租金收入	88	85
其他	64	91
銀行利息收入	1	-
	<u>2,008</u>	<u>1,440</u>

2.3 除稅前溢利

瑞安(葵盛東)的除稅前溢利乃經扣除/(計入)以下各項後達致：

	截至 二零一五年 十二月三十一日 止年度 千港元	截至 二零一六年 八月二十三日 止期間 千港元
已售存貨成本	1,754	1,122
折舊	743	462
核數師薪酬	23	-
僱員福利開支：		
- 工資及薪金	13,589	9,206
- 退休金計劃供款	488	350
	<u>14,077</u>	<u>9,556</u>
保健轉介服務費*	109	123
土地及樓宇經營租賃項下的最低租賃付款	5,820	3,996
銀行利息收入**	(1)	-
政府補貼**/#	(1,298)	(1,065)

* 計入損益及其他全面收入表的「其他經營開支」內。

** 計入損益及其他全面收入表的「其他收入」內。

已就瑞安(葵盛東)安老中心長者福利收取多項政府補貼。概無有關該等補貼的尚未履行條件或或有事項。

2.4 所得稅

香港利得稅已根據於瑞安(葵盛東)收購前期間在香港產生的估計應課稅溢利按16.5%的稅率作出撥備。

	截至 二零一五年 十二月三十一日 止年度 千港元	截至 二零一六年 八月二十三日 止期間 千港元
即期稅項	1,536	1,031
遞延稅項(附註2.7)	(34)	(37)
年內/期內稅項支出總額	1,502	994

按適用於瑞安(葵盛東)所在司法權區的除稅前溢利的法定稅率計算的稅項開支與按實際稅率計算的稅項開支的對賬如下：

	截至 二零一五年 十二月三十一日 止年度 千港元	截至 二零一六年 八月二十三日 止期間 千港元
除稅前溢利	9,224	6,025
按香港法定稅率16.5%計算的稅項支出	1,522	994
不可扣稅開支	-	12
其他	(20)	(12)
年內/期內稅項支出總額	1,502	994

2.5 股息

權益變動表所載截至二零一五年十二月三十一日止年度及截至二零一六年八月二十三日止期間的分派金額8,700,000港元及7,500,000港元指瑞安(葵盛東)向當時股東所宣派的股息。

2.6 物業、廠房及設備

	租賃物業裝修 千港元	家具及設備 千港元	總計 千港元
二零一五年十二月三十一日			
於二零一五年一月一日：			
成本	4,920	3,953	8,873
累計折舊	(2,967)	(3,419)	(6,386)
賬面淨值	1,953	534	2,487
於二零一五年一月一日，扣除累計折舊	1,953	534	2,487
添置	-	150	150
年內折舊撥備	(492)	(251)	(743)
於二零一五年十二月三十一日，扣除累計折舊	1,461	433	1,894
於二零一五年十二月三十一日：			
成本	4,920	4,103	9,023
累計折舊	(3,459)	(3,670)	(7,129)
賬面淨值	1,461	433	1,894

	租賃物業裝修	家具及設備	總計
	千港元	千港元	千港元
二零一六年八月二十三日			
於二零一六年一月一日：			
成本	4,920	4,103	9,023
累計折舊	(3,459)	(3,670)	(7,129)
賬面淨值	1,461	433	1,894
於二零一六年一月一日，扣除累計折舊	1,461	433	1,894
添置	-	148	148
期內折舊撥備	(317)	(145)	(462)
於二零一六年八月二十三日，扣除累計折舊	1,144	436	1,580
於二零一六年八月二十三日：			
成本	4,920	4,251	9,171
累計折舊	(3,776)	(3,815)	(7,591)
賬面淨值	1,144	436	1,580

於二零一五年十二月三十一日及二零一六年八月二十三日，概無已抵押物業、廠房及設備。

2.7 遞延稅項

於瑞安(葵盛東)收購前期間遞延稅項資產的變動如下：

遞延稅項資產

	超過相關折舊 免稅額的折舊
	千港元
於二零一五年一月一日	187
年內計入損益的遞延稅項	34
於二零一五年十二月三十一日及二零一六年一月一日	221
期內計入損益的遞延稅項	37
於二零一六年八月二十三日	258

2.8 貿易應收款項

	於二零一五年 十二月三十一日	於二零一六年 八月二十三日
	千港元	千港元
貿易應收款項	64	48

瑞安(葵盛東)一般要求其客戶預先付款。瑞安(葵盛東)的客戶即時清償賬單，故其信貸風險並不重大。

根據所提供服務日期，於二零一五年十二月三十一日及二零一六年八月二十三日，貿易應收款項於三個月內到期且概無確認減值虧損。

貿易應收賬款的賬面值與其公平值相若。

2.9 預付款項、按金及其他應收款項

	於二零一五年 十二月三十一日	於二零一六年 八月二十三日
	千港元	千港元
預付款項	39	84
按金	1,338	1,341
其他應收款項	17	105
	<u>1,394</u>	<u>1,530</u>

上述資產既未逾期亦無減值。計入上述結餘的金融資產與近期並無拖欠記錄的應收款項有關。

預付款項、按金及其他應收款項內的金融資產賬面值其公平值相若。

2.10 現金及銀行結餘

	於二零一五年 十二月三十一日	於二零一六年 八月二十三日
	千港元	千港元
現金及銀行結餘	<u>2,317</u>	<u>6,128</u>

銀行現金根據每日銀行存款利率按浮動利率賺取利息。銀行結餘存入信譽良好且近期並無拖欠記錄的銀行。

現金及銀行結餘的賬面值與其公平值相若。

2.11 關聯方結餘

	於二零一五年 一月一日	先前年度 未償還最高金額	於二零一五年 十二月三十一日	期內未償還 最高金額	於二零一六年 八月二十三日
	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元
應收關聯公司款項：					
佳安家有限公司	(i) -	2	-	34	34
滙馬有限公司	(i) 5	5	-	10	5
	<u>5</u>	<u>7</u>	<u>-</u>	<u>44</u>	<u>39</u>

	於二零一五年 十二月三十一日	於二零一六年 八月二十三日
	千港元	千港元
應付一間關聯公司款項：		
裕發行	(ii) 33	23
	<u>33</u>	<u>23</u>

與關聯方有關的賬面值與其公平值相若。

附註：

- (i) 佳安家有限公司持有瑞安(葵盛東)超過10%股權，為一間關聯公司。滙馬有限公司為瑞安(葵盛東)一名董事對其擁有重大影響力的關聯公司。應收關聯公司結餘屬貿易性質並為無抵押、免息及須按要求償還。
- (ii) 裕發行為瑞安(葵盛東)一名董事對其擁有重大影響力的關聯公司。應付關聯公司結餘屬貿易性質並為無抵押、免息及須按要求償還。

2.12 貿易應付款項

貿易應付款項按發票日期劃分的賬齡分析如下：

	於二零一五年 十二月三十一日	於二零一六年 八月二十三日
	千港元	千港元
3個月內	248	331

貿易應付款項為免息及一般於30至60日內結清。貿易應付款項的賬面值與其公平值相若。

2.13 其他應付款項及應計費用

	於二零一五年 十二月三十一日	於二零一六年 八月二十三日
	千港元	千港元
客戶按金	1,236	1,287
應計費用	1,141	900
其他應付款項	23	-
預收款項	82	853
	<u>2,482</u>	<u>3,040</u>

其他應付款項為免息及須按要求償還。其他應付款項及應計費用內的金融負債賬面值與其公平值相若。

2.14 股本

瑞安(葵盛東)為於二零零六年十二月十二日於香港註冊成立的有限公司。於瑞安(葵盛東)收購前期間，瑞安(葵盛東)的已發行股本為3,760,000港元，分為15,000股股份。於瑞安(葵盛東)收購前期間股本概無變動。

	於二零一五年 十二月三十一日	於二零一六年 八月二十三日
	千港元	千港元
已發行及繳足：		
15,000股普通股	3,760	3,760

2.15 關聯方交易

- (a) 除於瑞安(葵盛東)財務資料中其他部分詳述的交易外，瑞安(葵盛東)於瑞安(葵盛東)收購前期間與關聯方的交易如下：

		截至二零一五年 十二月三十一日 止年度	截至二零一六年 八月二十三日 止期間
		千港元	千港元
來自下列各項的服務收入：			
瑞安(興華)*	(i)	27	18
瑞興*		29	17
瑞安(順安)*		38	25
滙馬有限公司		60	40
佳安家有限公司		59	88
		<u>213</u>	<u>188</u>
支付管理費：			
瑞安集團(香港)*	(i)	120	80
向一間關聯公司購買：			
裕發行	(ii)	410	223
		<u>410</u>	<u>223</u>

* 上述公司為瑞安(葵盛東)一名董事或其親屬對其擁有重大影響力的關聯公司。

附註：

- (i) 自關聯公司收取的服務收入及向一間關聯公司支付的管理費乃根據雙方共同協定的條款收取/支付。
- (ii) 向關聯公司購買乃根據關聯公司向其主要客戶所提供的價格及條件作出。
- (b) 瑞安(葵盛東)主要管理人員的薪酬：

	截至二零一五年 十二月三十一日 止年度	截至二零一六年 八月二十三日 止期間
	千港元	千港元
短期僱員福利	667	359
離職後福利	18	12
支付予主要管理人員的薪酬總額	<u>685</u>	<u>371</u>

2.16 經營租賃安排

瑞安(葵盛東)根據經營租賃安排出租其安老院舍，協定租期介乎二至三年。

於瑞安(葵盛東)收購前期間結束時，瑞安(葵盛東)根據不可撤回經營租賃到期的未來最低租賃款項總額如下：

	於二零一五年十二月三十一日	於二零一六年八月二十三日
	千港元	千港元
一年內	6,017	6,086
第二至第五年(包括首尾兩年)	13,544	9,510
	<u>19,561</u>	<u>15,596</u>

2.17 或然負債

於瑞安(葵盛東)收購前期間結束時，瑞安(葵盛東)並無重大或然負債。

2.18 按類別劃分的金融工具

於各瑞安(葵盛東)收購前期間結束時，各類別金融工具的賬面值如下：

金融資產

	貸款及應收款項	
	於二零一五年十二月三十一日	於二零一六年八月二十三日
	千港元	千港元
貿易應收款項	64	48
計入預付款項、按金及其他應收款項的金融資產	1,355	1,446
應收關聯公司款項	-	39
現金及銀行結餘	2,317	6,128
	<u>3,736</u>	<u>7,661</u>

金融負債

	按攤銷成本列賬的金融負債	
	於二零一五年十二月三十一日	於二零一六年八月二十三日
	千港元	千港元
貿易應付款項	248	331
應付一名關聯方款項	33	23
應付股息	-	4,500
計入其他應付款項及應計費用的金融負債	2,400	2,187
	<u>2,681</u>	<u>7,041</u>

2.19 金融工具的公平值及公平值等級

於各瑞安(葵盛東)收購前期間結束時，瑞安(葵盛東)的金融資產或金融負債的公平值與其各自的賬面值相若。

管理層評估後認為，現金及銀行結餘、貿易應收款項、應收關聯公司款項、計入預付款項、按金及其他應收款項的金融資產、貿易應付款項、應付股息及計入其他應付款項及應計費用的金融負債的公平值與其賬面值相若，主要由於該等工具於短期內到期。

瑞安(葵盛東)的財務部門負責釐定金融工具公平值計量的政策及程序。於各報告日期，財務部門分析金融工具的價值變動並釐定估值中運用的主要輸入數據。瑞安(葵盛東)的董事定期審閱金融工具的公平值計量結果，以作年度財務報告。

金融資產及負債的公平值按自願交易雙方(非強迫或清盤出售)於當前交易中有關工具的可交易金額入賬。

公平值等級

於瑞安(葵盛東)收購前期間的各個期末，瑞安(葵盛東)並無按公平值計量的任何金融資產或金融負債。

於瑞安(葵盛東)收購前期間，金融資產及金融負債均無於第一級與第二級公平值計量之間轉移，且並無轉入或轉出第三級。

2.20 財務風險管理目標及政策

瑞安(葵盛東)的主要金融工具包括現金及銀行結餘。該等金融工具的主要用途乃為瑞安(葵盛東)的營運籌集資金。瑞安(葵盛東)擁有各類其他金融資產及負債，如直接源自其營運的貿易應收款項及貿易應付款項。

不進行金融工具交易乃瑞安(葵盛東)於目前及瑞安(葵盛東)收購前期間的一貫政策。

瑞安(葵盛東)金融工具產生的主要風險為信貸風險及流動資金風險。瑞安(葵盛東)的董事審閱並同意管理各項有關風險的政策，其概述如下。

信貸風險

瑞安(葵盛東)與其客戶的交易條款主要為預先付款。此外，應收款項結餘受到持續監控，故瑞安(葵盛東)的壞賬風險並不重大。

瑞安(葵盛東)其他金融資產(包括現金及銀行結餘、應收關聯公司款項、計入預付款項、按金及其他應收款項的金融資產)的信貸風險源於交易對手方拖欠付款，最高風險額相當於該等工具的賬面值。

流動資金風險

瑞安(葵盛東)的金融負債於各瑞安(葵盛東)收購前期間結束時根據合約未貼現付款的到期情況如下：

於二零一五年十二月三十一日

	按要求	少於3個月	3至12個月	1至2年	總計
	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元
貿易應付款項	248	–	–	–	248
應付一名關聯方款項	33	–	–	–	33
計入其他應付款項及應計費用 的金融負債	2,400	–	–	–	2,400
	<u>2,681</u>	<u>–</u>	<u>–</u>	<u>–</u>	<u>2,681</u>

於二零一六年八月二十三日

	按要求	少於3個月	3至12個月	1至2年	總計
	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元
貿易應付款項	331	-	-	-	331
應付一名關聯方款項	23	-	-	-	23
應付股息	4,500	-	-	-	4,500
計入其他應付款項及應計費用 的金融負債	2,187	-	-	-	2,187
	<u>7,041</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>7,041</u>

資本管理

瑞安(葵盛東)資本管理的首要目標為保障瑞安(葵盛東)可持續經營的能力及維持良好的資本比率，以支持其業務發展及為股東創造最大價值。

瑞安(葵盛東)根據經濟狀況的變動及相關資產的風險特徵管理其資本架構及作出相應調整。瑞安(葵盛東)或會調整派付予股東的股息、向股東發還資本或發行新股份，以維持或調整資本架構。於瑞安(葵盛東)收購前期間，管理資本的目標、政策或程序概無變動。

瑞安(葵盛東)使用資本負債比率(即債務淨額除以資本加債務淨額)監控資本。債務淨額包括貿易應付款項、其他應付款項及應計費用以及應付股息，減現金及銀行結餘。資本指權益總額。

於瑞安(葵盛東)收購前期間結束時的資本負債比率如下：

	於二零一五年十二 月三十一日	於二零一六年八月 二十三日
	千港元	千港元
貿易應付款項	248	331
應付一間關聯公司款項	33	23
其他應付款項及應計費用	2,482	3,040
應付股息	-	4,500
減：現金及銀行結餘	(2,317)	(6,128)
債務淨額	<u>446</u>	<u>1,766</u>
權益總額	<u>3,027</u>	<u>558</u>
資本及債務淨額	<u>3,473</u>	<u>2,324</u>
資本負債比率	<u>13%</u>	<u>76%</u>

瑞安(新田圍)的收購前財務資料

瑞安(新田圍)於二零一五年一月一日至二零一六年八月十五日期間(「瑞安(新田圍)收購前期間」)的收購前財務資料已根據下文附註4所載會計政策編製。該資料以下簡稱「瑞安(新田圍)財務資料」。

瑞安(新田圍)於二零零六年十一月二日在香港成立為有限公司，主要從事一間安老院舍的營運。

3. 瑞安(新田圍)財務資料

損益及其他全面收入表

		截至二零一五年 十二月三十一日 止年度	截至二零一六年 八月十五日 止期間
		千港元	千港元
收益	4.2	10,493	7,114
其他收入	4.2	66	9
員工成本		(4,393)	(2,722)
物業租金及相關開支		(1,229)	(792)
折舊		(105)	(71)
食物		(421)	(258)
醫療費用		(809)	(323)
專業及法律費用		(29)	-
公用事業開支		(386)	(226)
消耗品		(100)	(21)
管理費用		(1,800)	(1,497)
其他經營開支		(458)	(422)
除稅前溢利	4.3	829	791
所得稅開支	4.4	(117)	(127)
年內/期內溢利及年內/ 期內全面收入總額		712	664

財務狀況表

		於二零一五年 十二月三十一日	於二零一六年 八月十五日
	附註	千港元	千港元
非流動資產			
物業、廠房及設備	4.6	238	172
遞延稅項資產	4.7	209	206
非流動資產總值		447	378
流動資產			
貿易應收款項	4.8	31	3
預付款項及按金	4.9	316	325
可收回稅項		-	11
現金及銀行結餘	4.10	886	1,004
流動資產總值		1,233	1,343
流動負債			
其他應付款項及應計費用	4.11	1,542	1,668
應付稅項		49	-
流動負債總額		1,591	1,668
流動負債淨額		(358)	(325)
總資產減流動負債		89	53
資產淨值		89	53
權益			
股本	4.12	15	15
儲備		74	38
權益總額		89	53

權益變動表

	股本	保留溢利	權益總額
	千港元	千港元	千港元
於二零一五年一月一日	15	1,309	1,324
年內溢利及全面收入總額	-	712	712
已宣派股息	-	(1,947)	(1,947)
於二零一五年十二月三十一日 及二零一六年一月一日	15	74	89
期內溢利及全面收入總額	-	664	664
已宣派股息	-	(700)	(700)
於二零一六年八月十五日	15	38	53

現金流量表

		截至二零一五年 十二月三十一日 止年度 千港元	截至二零一六年 八月十五日 止期間 千港元
經營活動所得現金流量			
除稅前溢利		829	791
就下列各項作出調整：			
折舊	4.3	105	71
		934	862
貿易應收款項減少／(增加)		(31)	28
預付款項及按金增加		(2)	(9)
應收一名股東款項減少		1,569	–
其他應付款項及應計費用增加／(減少)		(74)	126
經營所得現金		2,396	1,007
已付所得稅		(99)	(184)
經營活動所得現金流量淨額		2,297	823
投資活動所得現金流量			
購買物業、廠房及設備項目		(167)	(5)
投資活動所用現金流量淨額		(167)	(5)
融資活動所得現金流量			
發行股份所得款項		5	–
已付股息		(1,947)	(700)
融資活動所用現金流量淨額		(1,942)	(700)
現金及現金等價物增加淨額		188	118
年初／期初現金及現金等價物		698	886
年末／期末現金及現金等價物		886	1,004

4. 瑞安(新田圍)財務資料附註

4.1 主要會計政策

瑞安(新田圍)財務資料乃按照本報告第II節附註2.4所載會計政策編製。

4.2 收益及其他收入

收益指於瑞安(新田圍)收購前期間所提供服務的價值及所售出商品的發票淨值。

收益及其他收入的分析如下：

	截至二零一五年 十二月三十一日 止年度 千港元	截至二零一六年 八月十五日 止期間 千港元
收益		
提供安老院舍服務	7,915	5,150
銷售長者相關貨品及提供保健服務	2,578	1,964
	<u>10,493</u>	<u>7,114</u>
其他收入		
雜項收入	-	9
其他	66	-
	<u>66</u>	<u>9</u>

4.3 除稅前溢利

瑞安(新田圍)的除稅前溢利乃經扣除以下各項後達致：

	截至二零一五年 十二月三十一日 止年度 千港元	截至二零一六年 八月十五日 止期間 千港元
已售存貨成本	1,330	602
折舊	105	71
核數師酬金	26	-
僱員福利開支：		
— 工資及薪金	4,245	2,610
— 退休計劃供款	143	96
	<u>4,388</u>	<u>2,706</u>
醫護轉介服務費*	-	22
土地及樓宇經營租賃項下的最低租賃付款	1,229	792
	<u>1,229</u>	<u>792</u>

* 計入損益及其他全面收入表的「其他經營開支」內

4.4 所得稅

香港利得稅已根據於瑞安(新田圍)收購前期間在香港產生的估計應課稅溢利按16.5%的利率作出撥備。

	截至二零一五年 十二月三十一日 止年度 千港元	截至二零一六年 八月十五日 止期間 千港元
即期稅項	93	124
遞延稅項(附註4.7)	24	3
年內/期內的稅項支出總額	117	127

按適用於瑞安(新田圍)所在司法權區的除稅前溢利的法定稅率計算的稅項開支與按實際稅率計算的稅項開支的對賬如下：

	截至二零一五年 十二月三十一日 止年度 千港元	截至二零一六年 八月十五日 止期間 千港元
除稅前溢利	829	791
按香港法定稅率16.5%計算的稅項支出	137	131
不可扣稅開支	-	8
其他	(20)	(12)
年內/期內稅項支出總額	117	127

4.5 股息

權益變動表所載截至二零一五年十二月三十一日止年度及截至二零一六年八月十五日止期間的分派金額1,947,000港元及700,000港元指瑞安(新田圍)向當時股東宣派的股息。

4.6 物業、廠房及設備

	租賃物業裝修 千港元	家具及設備 千港元	總計 千港元
二零一五年十二月三十一日			
於二零一五年一月一日：			
成本	2,292	1,186	3,478
累計折舊	(2,163)	(1,139)	(3,302)
賬面淨值	129	47	176
於二零一五年一月一日(扣除累計折舊)			
添置	-	167	167
年內折舊撥備	(57)	(48)	(105)
於二零一五年十二月三十一日(扣除累計折舊)	72	166	238
於二零一五年十二月三十一日：			
成本	2,292	1,353	3,645
累計折舊	(2,220)	(1,187)	(3,407)
賬面淨值	72	166	238

	租賃物業裝修	家具及設備	總計
	千港元	千港元	千港元
二零一六年八月十五日			
於二零一六年一月一日：			
成本	2,292	1,353	3,645
累計折舊	(2,220)	(1,187)	(3,407)
賬面淨值	72	166	238
於二零一六年一月一日(扣除累計折舊)	72	166	238
添置	-	5	5
期內折舊撥備	(36)	(35)	(71)
於二零一六年八月十五日(扣除累計折舊)	36	136	172
於二零一六年八月十五日：			
成本	2,292	1,358	3,650
累計折舊	(2,256)	(1,222)	(3,478)
賬面淨值	36	136	172

於二零一五年十二月三十一日及二零一六年八月十五日，概無已抵押物業、廠房及設備。

4.7 遞延稅項

遞延稅項資產於瑞安(新田圍)收購前期間的變動如下：

遞延稅項資產

	超出有關折舊 免稅額的折舊
	千港元
於二零一五年一月一日	233
年內於損益扣除的遞延稅項	(24)
於二零一五年十二月三十一日及二零一六年一月一日	209
期內於損益扣除的遞延稅項	(3)
於二零一六年八月十五日	206

4.8 貿易應收款項

	於二零一五年 十二月三十一日	於二零一六年 八月十五日
	千港元	千港元
貿易應收款項	31	3

瑞安(新田圍)通常要求其客戶提前付款，且有關客戶可及時結清其賬單，因此，其信貸風險並不重大。

根據所提供服務日期，於二零一五年十二月三十一日及二零一六年八月十五日的貿易應收款項賬齡於3個月內到期，且概無確認減值虧損。

貿易應收賬款的賬面值與其公平值相若。

4.9 預付款項及按金

	於二零一五年 十二月三十一日	於二零一六年 八月十五日
	千港元	千港元
預付款項	28	21
按金	288	304
	<u>316</u>	<u>325</u>

上述資產既未逾期亦無減值。計入上述結餘的金融資產與近期並無拖欠記錄的應收款項有關。

預付款項、按金及其他應收款項內的金融資產賬面值其公平值相若。

4.10 現金及銀行結餘

	於二零一五年 十二月三十一日	於二零一六年 八月十五日
	千港元	千港元
現金及銀行結餘	886	1,004

銀行現金根據每日銀行存款利率按浮動利率賺取利息。銀行結餘存入信譽良好且近期並無拖欠記錄的銀行。

現金及銀行結餘的賬面值與其公平值相若。

4.11 其他應付款項及應計費用

	於二零一五年十二 月三十一日	於二零一六年八月 十五日
	千港元	千港元
客戶按金	775	823
應計費用	364	242
其他應付款項	286	204
預收款項	117	399
	<u>1,542</u>	<u>1,668</u>

其他應付款項為免息及須按要求償還。其他應付款項及應計費用內的金融負債賬面值與其公平值相若。

4.12 股本

瑞安(新田圍)為於二零零六年十一月二日於香港註冊成立的有限公司。於二零一五年十二月三十一日及二零一六年八月十五日，瑞安(新田圍)已發行股本為15,000港元，分為15,000股股份。於瑞安(新田圍)收購前期間概無股本變動。

	於二零一五年 十二月三十一日	於二零一六年 八月十五日
	千港元	千港元
已發行及繳足：		
15,000股普通股	15	15

4.13 關聯方交易

- (a) 除瑞安(新田圍)財務資料其他章節詳述的交易外，於瑞安(新田圍)收購前期間，瑞安(新田圍)與關聯方訂有下列交易：

		截至二零一五年 十二月三十一日 止年度	截至二零一六年 八月十五日 止期間
	附註	千港元	千港元
向最終控股公司支付的管理費：			
基兆	(i)	1,800	1,600
向一間關聯公司購買：			
裕發行*	(ii)	103	-

* 該公司為一間關聯公司，一名瑞安(新田圍)董事於二零一五年一月十五日至二零一五年五月五日對其有重大影響。

附註：

- (i) 向最終控股公司支付的管理費按雙方共同協定的條款支付。
- (ii) 向該關聯公司的購買乃根據關聯公司向其主要客戶提供的價格及條件作出。
- (b) 瑞安(新田圍)主要管理人員薪酬：

	截至二零一五年 十二月三十一日止 年度	截至二零一六年八 月十五日止期間
	千港元	千港元
短期僱員福利	464	223
離職後福利	16	10
支付予主要管理人員的薪酬總額	480	233

4.14 經營租賃安排

瑞安(新田圍)根據經營租賃安排租用其安老院舍，協定期介乎二至三年。

於各瑞安(新田圍)收購前期間結束時，瑞安(新田圍)根據不可撤回經營租賃到期的未來最低租賃付款總額如下：

	於二零一五年 十二月三十一日	於二零一六年 八月十五日
	千港元	千港元
一年內	2,880	1,517
第二至第五年(包括首尾兩年)	4,320	4,171
	7,200	5,688

4.15 或然負債

於各瑞安(新田圍)收購前期間結束時，瑞安(新田圍)並無重大或然負債。

4.16 按類別劃分的金融工具

於瑞安(新田圍)收購前期間結束時，各類別金融工具的賬面值如下：

金融資產

	貸款及應收款項	
	於二零一五年 十二月三十一日	於二零一六年 八月十五日
	千港元	千港元
貿易應收款項	31	3
計入預付款項、按金及其他應收款項的金融資產	288	304
現金及銀行結餘	886	1,004
	<u>1,205</u>	<u>1,311</u>

金融負債

	按攤銷成本入賬的金融負債	
	於二零一五年 十二月三十一日	於二零一六年 八月十五日
	千港元	千港元
計入其他應付款項及應計費用的金融負債	1,425	1,269

4.17 金融工具的公平值及公平值等級

於瑞安(新田圍)收購前期間結束時，瑞安(新田圍)金融資產或金融負債的公平值與其各自的賬面值相若。

管理層評估後認為，現金及銀行結餘、貿易應收款項、計入預付款項、按金及其他應收款項的金融資產、應付一間關聯公司款項以及計入其他應付款項及應計費用的金融負債的公平值與其賬面值相若，主要由於該等工具於短期內到期。

瑞安(新田圍)的財務部門負責釐定金融工具公平值計量的政策及程序。於各報告日期，財務部門分析金融工具的價值變動並釐定估值中運用的主要輸入數據。瑞安(新田圍)董事定期審閱金融工具公平值的計量結果，以作年度財務報告。

金融資產及負債的公平值按自願交易雙方(非強迫或清盤銷售)於當前交易中有關工具的可交易金額入賬。

公平值等級

於瑞安(新田圍)收購前期間的各個期末，瑞安(新田圍)並無按公平值計量的任何金融資產或金融負債。

於瑞安(新田圍)收購前期間，金融資產及金融負債均無於第一級與第二級公平值計量之間轉移，且並無轉入或轉出第三級。

4.18 財務風險管理目標及政策

瑞安(新田圍)的主要金融工具包括現金及銀行結餘。該等金融工具的主要用途乃為瑞安(新田圍)的營運籌集資金。瑞安(新田圍)擁有各類其他金融資產及負債，如直接源自其營運的貿易應收款項及其他應付款項及應計費用。

不進行金融工具交易乃瑞安(新田圍)於目前及瑞安(新田圍)收購前期間的一貫政策。

瑞安(新田圍)金融工具產生的主要風險為信貸風險及流動資金風險。瑞安(新田圍)董事審閱並同意管理各項有關風險的政策，其概述如下。

信貸風險

瑞安(新田圍)與其客戶的交易條款主要為預先付款。此外，應收款項結餘受到持續監控，故瑞安(新田圍)的壞賬風險並不重大。

瑞安(新田圍)其他金融資產(包括現金及銀行結餘、計入預付款項、按金及其他應收款項的金融資產)的信貸風險源於交易對手方違約，最高風險額相當於該等工具的賬面值。

流動資金風險

瑞安(新田圍)的金融負債於各瑞安(新田圍)收購前期間結束時根據合約未貼現款項的到期情況如下：

於二零一五年十二月三十一日

	按要求	少於3個月	3至12個月	1至2年	總計
	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元
計入其他應付款項及應計費用的金融負債	1,425	-	-	-	1,425

於二零一六年八月十五日

	按要求	少於3個月	3至12個月	1至2年	總計
	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元
計入其他應付款項及應計費用的金融負債	1,269	-	-	-	1,269

資本管理

瑞安(新田圍)資本管理的首要目標為保障瑞安(新田圍)可持續經營的能力及維持良好的資本比率，以支持其業務發展及為股東創造最大價值。

瑞安(新田圍)根據經濟狀況的變動及相關資產的風險特徵管理其資本架構及作出相應調整。瑞安(新田圍)或會調整派付予股東的股息、向股東發還資本或發行新股份，以維持或調整資本架構。於瑞安(新田圍)收購前期間，管理資本的目標、政策或程序概無變動。

瑞安(新田圍)使用資本負債比率(即債務淨額除以資本加債務淨額)監控資本。債務淨額包括其他應付款項及應計費用，減現金及銀行結餘。資本指權益總額。

於瑞安(新田圍)收購前期間結束時的資本負債比率如下：

	於二零一五年 十二月三十一日	於二零一六年 八月十五日
	千港元	千港元
其他應付款項及應計費用	1,542	1,668
減：現金及銀行結餘	(886)	(1,004)
債務淨額	656	664
權益總額	89	53
資本及債務淨額	745	717
資本負債比率	88%	93%

下列資料並不構成本招股章程附錄一所載由本公司申報會計師安永會計師事務所(香港執業會計師)所發出會計師報告的一部分,僅供參考用途而載列於本附錄。未經審核備考財務資料應與本招股章程「財務資料」一節及本招股章程附錄一所載會計師報告一併閱讀。

A. 本集團經調整有形資產淨值的未經審核備考財務報表

以下乃本集團未經審核備考經調整綜合有形資產淨值的說明報表,乃為說明股份發售的影響(猶如股份發售已於二零一六年十二月三十一日進行)而編製。此乃根據本集團會計師報告(其全文載於本招股章程附錄一)所示於二零一六年十二月三十一日母公司擁有人應佔本集團綜合有形資產淨值編製,並調整如下:

	於二零一六年 十二月三十一日			
	本公司權益 持有人應佔 本集團綜合 有形資產淨值	股份發售的 估計所得 款項淨額	未經審核 備考經調整 有形資產淨值	每股股份 未經審核 備考經調整 有形資產淨值
	千港元 附註1	千港元 附註2	千港元	港元 附註3
根據最低指示性發售價				
每股股份0.70港元計算	20,435	52,476	72,911	0.18
根據最高指示性發售價				
每股股份0.80港元計算	20,435	62,175	82,610	0.21

附註:

- 於二零一六年十二月三十一日,本公司權益持有人應佔本集團綜合有形資產淨值相等於二零一六年十二月三十一日本公司權益持有人應佔經審核資產淨值71,023,000港元(經扣除本招股章程附錄一會計師報告所載於二零一六年十二月三十一日的無形資產及商譽50,588,000港元)。
- 股份發售的估計所得款項淨額乃分別根據最低及最高指示性發售價0.70港元及0.80港元計算,當中已扣除包銷費用及其他本公司應付的相關開支,且並無計及發售量調整權及根據購股權計劃可能授出的購股權獲行使後可能發行的任何股份。
- 每股股份未經審核備考經調整綜合有形資產淨值乃按上述者調整後及根據400,000,000股股份(包括二零一六年十二月三十一日的已發行股份及根據資本化發行及股份發售將予發行的股份)已獲發行且發售量調整權及根據購股權計劃可能授出的購股權並無行使而釐定。
- 於二零一六年十二月三十一日,本公司權益持有人應佔本集團綜合有形資產淨值概無作出調整以反映本集團於二零一六年十二月三十一日後的任何交易結果或所訂其他交易。

B. 獨立申報會計師就編製備考財務資料的核證報告

以下為本公司申報會計師安永會計師事務所(香港執業會計師)所發出函件的全文，以供載入本招股章程內。

致恒智控股有限公司列位董事

我們已完成核證工作並對恒智控股有限公司(「貴公司」)董事(「董事」)就貴公司及其附屬公司(以下統稱「貴集團」)編製的備考財務資料作出報告，僅供說明用途。備考財務資料包括貴公司刊發的招股章程(「招股章程」)第II-1頁所載於二零一六年十二月三十一日的備考綜合有形資產淨值以及相關附註(「備考財務資料」)。董事用於編製備考財務資料的適用基準載於招股章程附錄二A節。

備考財務資料由董事編製，以說明配售及公開發售本公司股份對貴集團於二零一六年十二月三十一日之財務狀況造成的影響，猶如該交易已於二零一六年十二月三十一日進行。作為此過程的一部分，董事從已刊發的會計師報告所載貴集團截至二零一六年十二月三十一日止年度的財務報表中摘錄有關貴集團財務狀況的資料。

董事對備考財務資料的責任

董事負責根據香港聯合交易所有限公司創業板證券上市規則(「創業板上市規則」)第7.31段及參考香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈的會計指引(「會計指引」)第7號編製備考財務資料以供載入投資通函編製備考財務資料。

我們的獨立性及質素控制

我們已遵守香港會計師公會頒佈的專業會計師道德守則的獨立性及其他道德規範，而該等規範以誠信、客觀、專業能力及應有謹慎、保密及專業行為作為基本原則。

本事務所應用香港質素控制準則第1號有關進行財務報表審核及審閱以及其他核證及相關服務業務的公司的質素控制，並相應設有全面的質素控制系統，包括有關遵從道德規範、專業標準及適用法律及監管規定的成文政策及程序。

申報會計師的責任

我們的責任是根據創業板上市規則第7.31(7)段的規定，對備考財務資料發表意見並向閣下報告我們的意見。對於我們過往就編製備考財務資料時所採用的任何財務資料而發出的任何報告，除於報告刊發日期對該等報告的收件人負責外，我們概不承擔任何其他責任。

我們已根據香港會計師公會頒佈的香港核證委聘準則第3420號就編製招股章程所載的備考財務資料作出核證委聘報告展開委聘工作。此準則要求申報會計師遵守道德規定，並規劃及進行程序，以合理確保董事已根據創業板上市規則第7.31段及參考香港會計師公會頒佈的會計指引第7號編製備考財務資料。

就是次委聘而言，我們概無責任更新編製備考財務資料時所使用的任何過往財務資料或就有關資料重新發出任何報告或意見，且我們在是次委聘過程中亦不對在編製備考財務資料時所使用的財務資料進行審核或審閱。

招股章程所載備考財務資料僅為說明配售及公開發售本公司股份對貴集團未經調整財務資料的影響，猶如該交易已在為說明用途而選擇的較早日期進行。因此，我們概不保證該交易的實際結果與所呈列者相同。

就備考財務資料是否已按照適用準則妥為編製而發出的合理核證委聘報告，涉及進行程序，用以評估董事於編製備考財務資料時所用的適用準則有否為呈列該交易直接造成的重大影響提供合理依據以及就以下事項獲取充分恰當憑據：

- 相關備考調整有否依循該等準則；及
- 備考財務資料是否反映已對未經調整財務資料恰當地應用該等調整。

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貴集團性質、與編製備考財務資料有關的交易以及其他相關委聘情況的了解。

是次委聘亦涉及評估備考財務資料的整體呈列。

我們相信，我們獲取的憑據足以且適合為我們的意見提供基礎。

意見

我們認為：

- (a) 備考財務資料已按所列基準妥善編製；
- (b) 有關基準與 貴集團的會計政策一致；及
- (c) 所作調整就根據創業版上市規則第7.31(1)段披露的備考財務資料而言屬恰當。

安永會計師事務所

執業會計師

香港

謹啟

二零一七年六月二十八日

以下為本公司組織章程大綱及組織章程細則的若干條文及開曼群島公司法若干方面的概要。

本公司於二零一六年二月十六日根據開曼群島公司法第22章(一九六一年第3號法例，經綜合及修訂)(「公司法」)在開曼群島註冊成立為獲豁免有限公司。本公司的章程文件包括組織章程大綱(「大綱」)及組織章程細則(「章程細則」)。

1. 組織章程大綱

(a) 大綱列明(其中包括)本公司股東的責任以其當時各自所持有股份的未繳股款(如有)為限，本公司的成立宗旨並無限制(包括作為一間投資公司)，且根據公司法第27(2)條規定，不論是否符合公司利益，本公司擁有並能夠行使作為一個具有充分行為能力的自然人所應有的全部職責能力，且鑒於本公司作為獲豁免公司，除為促進在開曼群島以外地區的業務外，本公司將不會在開曼群島與任何人士、商號或法團進行業務來往。

(b) 本公司可通過特別決議案就大綱中任何宗旨、權力或其他事項作出更改。

2. 組織章程細則

章程細則已於二零一七年六月二十一日獲有條件採納，並自上市日期起生效。以下為章程細則若干條文的概要：

(a) 股份

(i) 股份類別

本公司的股本包括普通股。

(ii) 更改現有股份或各類別股份的權利

受公司法所規限，倘本公司股本在任何時間分拆為不同類別股份，則股份或任何類別股份附有的全部或任何特別權利，可經由不少於該類別已發行股份面值四分之三的持有人書面同意，或經由該類別股份持有人在另行召開的股東大會通過特別決議案批准而更改、修訂或廢除，除非該類別股份的發行條款另有規定則作別論。章程細則中關於股東大會的規定經必要修訂後，適用於該等另行召開的股東大會，惟大會所需法定人數(續會除外)為兩名持有佔該類別已發行股份面值不少於三分之一的人士或受委代表，而任何續會的法定人數須為兩名親身或委派代表出席的持有人(不論彼等所持股份數目)。該類別股份的每名持有人每持有該類別股份一股可投一票。

賦予任何股份或任何類別股份持有人的任何特別權利不會因設立或發行與其享有同等權益的額外股份而被視為更改，除非該等股份發行條款所附權利另有明確規定。

(iii) 股本變更

本公司可透過其股東的普通決議案以：

- (i) 透過新增股份增加其股本；
- (ii) 將其全部或任何股本合併為面值高於現有股份的股份；
- (iii) 按本公司於股東大會或董事可能釐定者將股份分拆為多類股份，並賦予該等股份任何優先、遞延、合資格或專有權利、特權、條件或限制等權利；
- (iv) 分拆股份或任何部分股份為面值低於當時大綱規定金額的股份；或
- (v) 註銷任何於通過決議案之日尚未獲承購的股份，並按註銷股份的面值削減股本面值。

本公司可通過特別決議案以任何方式削減其股本或任何資本贖回儲備或其他不可分派儲備。

(iv) 股份轉讓

所有股份轉讓須以一般或通用格式或香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）所訂明的其他格式或董事會可能批准的任何其他格式的轉讓文件進行，並必須親筆簽署。倘轉讓人或承讓人為結算所或其代名人，則可親筆或以機印方式簽署或以董事會不時批准的其他方式簽署。任何轉讓文件須由轉讓人及承讓人雙方或其代表簽署，惟董事會豁免承讓人簽署轉讓文件則除外。

直至有關股份以承讓人名義登記於股東名冊前，轉讓人仍被視為股份的持有人。

董事會可全權決定隨時將任何登記於股東總名冊的股份移往任何股東分冊，或將任何登記於股東分冊的股份移往股東總名冊或任何其他股東分冊。

除非有關人士向本公司繳付董事釐定的費用（惟不超過聯交所釐定的應付最高費用），而轉讓文件已正式繳付印花稅（倘適用），且轉讓僅涉及一類股份，連同有關股票及董事會可合理要求以顯示轉讓人的轉讓權的其他證明（倘轉讓文件由其他人士代為簽署，則為該名人士的授權書），送交至有關註冊辦事處或過戶登記處或存置股東總名冊的其他地點，否則董事會可拒絕承認任何轉讓文件。

於任何報章以廣告方式或根據聯交所規定以任何其他方式發出通告後，可暫停及

停止辦理股份過戶登記，時間及限期由董事會釐定。於任何年度停止辦理股份過戶登記的時期合共不得超過三十(30)日。

在上文所述的規限下，繳足股款的股份可自由轉讓，不受任何限制，而本公司於股份並無留置權。

(v) 本公司購回本身股份的權力

公司法及章程細則授權本公司在若干限制下購回本身股份，且董事會只可根據聯交所不時規定的任何適用規定代表本公司行使該權力。

倘本公司購回其可贖回股份，則並非在市場上或以投標方式購回股份須設有本公司於股東大會釐定的最高價。倘以投標方式購回，則所有股東均可參與投標。

(vi) 本公司任何附屬公司擁有本公司股份的權力

章程細則並無有關附屬公司擁有本公司股份的規定。

(vii) 催繳股款及沒收股份

董事會可不時向股東催繳各自所持股份尚未繳付的任何款項(無論按股份面值或溢價)。催繳股款可一次付清，亦可分期付款。倘任何催繳股款或分期股款的應付款項於指定付款日期或之前尚未繳付，則欠款人士須按董事會釐定的利率(不超過年息二十厘(20厘))支付由指定付款日期至實際付款日期期間有關款項的利息，但董事會可豁免繳付全部或部分利息。倘董事會認為適當，則可向任何有意預繳股款的股東收取所持有股份的全部或任何部分未催繳及未付股款或應付分期股款(以現金或現金等價物繳付)。本公司可就預繳的全部或任何款項按董事會可能釐定的利率(如有)支付利息。

倘股東於指定付款日期未能支付任何催繳股款，則董事會可向其發出不少於十四(14)日的通知，要求支付所欠的催繳股款，連同任何應計並可能累計至實際付款日期的利息，並述明倘於指定時間或之前仍未付款，則有關催繳股款的股份可被沒收。

倘股東未能遵照任何有關通知的要求，則該通知所指股份於其後(但在通知所規定的款項未支付前)可由董事會通過決議案隨時予以沒收。沒收將包括有關被沒收股份的所有已宣派但於沒收前仍未實際支付的股息及紅利。

股份已被沒收的人士將不再為有關被沒收股份的股東，惟仍有責任向本公司支付

於沒收日期就該等股份支付本公司的全部款項，連同(倘董事會酌情決定要求)由沒收日期至實際付款日期的有關利息，利率由董事會釐定，惟不得超過年息二十厘(20厘)。

(b) 董事

(i) 委任、退任及罷免

於每屆股東週年大會上，當時三分之一的董事(或，倘其數目並非為三的倍數，則以最接近但不少於三分之一的數目)須輪值退任，惟每名董事必須最少每三年於股東週年大會上輪值退任一次。輪值退任的董事包括任何有意退任且無意膺選連任的董事。其餘退任董事為自上次獲選連任或獲委任以來任期最長的董事，但倘多名董事於同一日履任或獲選連任，則將以抽籤方式決定須退任的董事(除非彼等另有協定)。

董事及替任董事毋須持有本公司任何股份以符合資格。此外，章程細則並無規定董事到達某一年齡上限時必須退任。

董事有權委任任何人士為董事以填補董事會臨時空缺或出任現時董事會的新成員。獲委任填補臨時空缺的任何董事，其任期於接獲委任後直至首屆股東週年大會為止，並可於該大會上膺選連任，而接獲委任新出任現有董事會的任何董事，其任期至本公司下屆股東週年大會為止，屆時將合資格於該大會上膺選連任。

本公司可透過普通決議案罷免任期末屆滿的董事(惟此舉不得影響該董事就其與本公司間的任何合約遭違反而提出的損害賠償的申索)，且本公司股東可透過普通決議案委任另一名人士接任其職位。除非本公司於股東大會另有決定，否則董事人數不得少於兩名。董事人數並無上限。

董事職位在下列情況下空缺：

- (aa) 董事向本公司提交書面通知表示辭職；
- (bb) 精神失常或身故；
- (cc) 在並無告假的情況下連續六(6)個月缺席董事會會議，且董事會議決將其撤職；
- (dd) 破產或接獲接管令或停止支付款項或與債權人達成債務重整協議；
- (ee) 被法律禁止出任董事；或
- (ff) 因任何法律規定而終止出任董事或根據章程細則被罷免職務。

董事會可委任一名或多名成員為董事總經理、聯席董事總經理或副董事總經理或擔任本公司任何其他職務或行政職務，任期及條款由董事會釐定，而董事會可撤銷或

終止任何此等委任。董事會可將其任何權力、授權及酌情權授予由董事會認為合適的董事及其他人士組成的委員會，而董事會可不時就任何人士或事宜全部或部分撤回有關授權或撤回委任及解散任何該等委員會，惟任何以此方式成立的委員會在行使獲授予的權力、授權及酌情權時，須遵守董事會不時向其施加的任何規定。

(ii) 配發及發行股份及認股權證的權力

在公司法及大綱以及章程細則條文的規限下，及在不影響任何股份或類別股份持有人所獲賦予的特別權利的情況下，(a)本公司可通過普通決議案決定(或，如無該項決定或迄今並無作出特別規定，則由董事會釐定)發行附有有關股息、投票權、歸還資本或其他方面的權利或限制的任何股份，或(b)本公司或其股份持有人有權根據發行的條款將股份贖回。

董事會可以發行認股權證，授權持有人按董事會可能釐定的相關條款認購本公司股本中任何類別的股份或證券。

在公司法及章程細則條文及聯交所規則(倘適用)的規限下，且在不影響任何股份或任何類別股份當時所附任何特別權利或限制的情況下，本公司所有未發行股份概由董事會處置，董事會可全權決定按其認為適當的時間、代價、條款及條件向其認為適當的人士發售、配發股份、就股份授出購股權或以其他方式出售股份，惟不得以折讓方式發行股份。

在作出或授出任何配發、提呈發售或就此授出購股權或出售股份時，本公司或董事會均毋須向登記地址位於董事會認為尚未辦理註冊聲明或其他特別手續而於當地作出配發、提呈發售、購股權或股份即屬違法或不切實可行的任何指定地區或多個地區的股東或其他人士作出上述行動。因上述原因而受影響的股東無論如何不會成為或被視為獨立類別的股東。

(iii) 出售本公司或其任何附屬公司資產的權力

章程細則並無載列關於出售本公司或其任何附屬公司資產的明確規定。然而，董事可行使及辦理本公司可行使、辦理或批准且並非章程細則或公司法規定須由本公司於股東大會行使或辦理的一切權力、行動及事宜。

(iv) 借款權力

董事會可行使本公司一切權力籌集資金或借款，及將本公司全部或任何部分業務、財產及資產以及未催繳股本予以抵押或押記，並在公司法的規限下，發行本公司的債權證、債券及其他證券，作為本公司或任何第三方的債項、負債或責任的十足或附屬抵押。

(v) 酬金

本公司於股東大會上釐定董事的一般酬金，該等酬金(除經投票通過的決議案另有規定外)將按董事會可能協定的比例及方式分派予董事，倘未能達成協定，則由各董事平分，惟在任何董事任職時間不足整段酬金支付期間的情況下，則僅可按其任職時間比例收取酬金。董事亦有權預支或報銷因出席任何董事會會議、委員會會議或股東大會或本公司任何類別股份或債權證的獨立會議或執行董事職務而合理預期支出或已支出的一切差旅費、酒店費及額外開支。

倘任何董事應本公司要求前往海外公幹或居留或提供董事會認為超逾董事日常職責範圍的服務，則董事會可決定向該董事支付額外酬金，作為一般董事酬金以外的額外報酬或代替該等一般董事酬金。執行董事獲委任為董事總經理、聯席董事總經理、副董事總經理或其他行政人員可收取董事會不時釐定的酬金、其他福利及津貼。有關酬金可作為董事酬金以外的額外報酬或代替董事酬金。

董事會可為本公司僱員(此詞在本段及下段均包括本公司或其任何附屬公司任何行政職位或任何可分享溢利的職位的任何董事或前任董事)及前任僱員及彼等的受養人或上述任何一類或多類人士，設立或聯同或與其他公司(即本公司的附屬公司或與本公司有業務聯繫的公司)設立提供退休金、疾病津貼或撫恤金、人壽保險或其他福利的任何計劃或基金，並由本公司負責供款。

董事會可在須遵守或毋須遵守任何條款或條件的情況下支付或訂立協議支付或授予可撤回或不可撤回的退休金或其他福利予僱員及前任僱員及彼等的受養人或任何該等人士，包括除該等僱員或前任僱員或彼等的受養人根據上段所述的任何計劃或基金已經或可以享有者(如有)以外的退休金或福利。任何該等退休金或福利可在董事會認為適當的情況下於僱員預期實際退休前、實際退休時或實際退休後任何時間授予僱員。

(vi) 離職補償或付款

根據章程細則，凡向任何董事或前任董事支付任何款項作為其離職的補償或退任的代價(並非董事根據合約規定有權享有者)，須由本公司於股東大會上批准。

(vii) 給予董事的貸款或貸款擔保

倘香港法例第622章公司條例禁止並以此為限，則本公司不得直接或間接向董事或其緊密聯繫人作出任何貸款，猶如本公司為在香港註冊成立的公司。

(viii)披露與本公司或其任何附屬公司所訂合約中的權益

董事在職期間可按董事會決定的條款兼任本公司任何其他有酬勞的職務或職位(惟不可擔任本公司核數師)，除章程細則指明或規定的酬金外，董事可收取兼任其他職位的額外酬金。董事可出任或擔任本公司創辦或本公司可能擁有權益的任何其他公司的董事或其他高級職員，或於該等公司以其他方式擁有權益，而毋須向本公司或股東交代因出任該等其他公司的董事、高級職員或股東，或於該等其他公司擁有權益而收取的酬金、溢利或其他利益。董事會亦可以其認為各方面均適當的方式行使由本公司所持有或擁有的任何其他公司的股份所賦予的投票權，包括投票贊成委任董事或其中任何董事為該等其他公司的董事或高級職員的任何決議案，或投票贊成或規定向該等其他公司的董事或高級職員支付的酬金。

任何董事或擬任或候任董事概不會因其董事職位而失去與本公司訂立有關其兼任有酬勞職位或職務的合約、或以賣方、買方或任何其他身份與本公司訂立合約的資格。而任何此類合約或董事以任何方式於其中有利益關係的其他合約或安排亦不會因此無效，而參與訂約或有此利益關係的董事毋須因其董事職務或由此而建立的信託關係，向本公司或股東交代由任何此等合約或安排所變現的任何酬金、溢利或其他利益。董事若知悉，其於一項與本公司訂立的合約或安排或建議訂立的合約或安排中有任何直接或間接的利益關係，則必須於首次考慮訂立該合約或安排的董事會議上申明其利益性質。倘董事其後方知在該合約或安排有利益關係，或在任何其他情況下，則須於知悉此項利益關係後的首次董事會會議上申明其利益性質。

董事不得就批准本身或其緊密聯繫人有重大利益關係的任何合約、安排或其他建議的董事會決議案投票(亦不得計入法定人數)，惟此限制不適用於下列事項：

- (aa) 就董事或其緊密聯繫人應本公司或其任何附屬公司的要求或為本公司或其任何附屬公司的利益而借出的款項或招致或承擔的責任而向該名董事或其緊密聯繫人提供任何擔保或彌償保證的任何合約或安排；
- (bb) 就本公司或其任何附屬公司的債務或責任向第三方作出任何擔保或彌償保證的任何合約或安排，而董事或其緊密聯繫人就此根據擔保或彌償保證或以作出抵押的方式個別或共同承擔全部或部分責任；
- (cc) 有關發售本公司或任何其他本公司可能發起或於當中擁有權益的公司的股份或債權證或其他證券或由該等公司發售該等股份或債權證或其他證券以供認購或購買的任何合約或安排，而董事或其緊密聯繫人因參與發售的包銷或分銷而擁有或將擁有權益；

- (dd) 任何董事或其緊密聯繫人擁有權益的合約或安排，而在該等合約或安排中，董事或其緊密聯繫人僅因其在本公司股份或債權證或其他證券擁有權益，而與本公司股份或債權證或其他證券的其他持有人以同一方式在其中擁有權益；或
- (ee) 有關採納、修訂或運作與董事、其緊密聯繫人及本公司或其任何附屬公司僱員有關的購股權計劃、退休金或退休、身故或傷殘福利計劃或其他安排的任何建議或安排，而該等建議或其他安排與本公司或其任何附屬公司的董事或其緊密聯繫人及僱員有關，且並無賦予任何董事或其緊密聯繫人任何與該計劃或基金有關的類別人士一般並無享有的特權或利益。

(c) 董事會議事程序

董事會可舉行會議以處理事務、將會議延期以及以其認為適當的其他方式規管會議。在任何會議提出的問題應由大多數票決定。倘出現對等投票，則大會主席有權投第二票或決定票。

(d) 修訂章程文件及更改本公司名稱

本公司可在股東大會通過特別決議案廢除、更改或修訂章程細則。章程細則訂明，更改大綱條文、修訂章程細則或更改本公司名稱均須通過特別決議案進行。

(e) 股東大會

(i) 特別決議案及普通決議案

本公司的特別決議案須在股東大會上由親身出席並有權投票的股東或(倘股東為公司)由其正式授權代表或(倘允許委任代表)由受委代表以不少於四分之三的大多數票通過。有關大會通知已根據章程細則正式發出。

根據公司法，任何特別決議案的副本須於通過後十五(15)日內送呈開曼群島公司註冊處處長。

根據章程細則的定義，普通決議案指在根據章程細則舉行的股東大會上由親身出席並有權投票的本公司股東或(倘股東為公司)由其正式授權代表或(倘允許委任代表)由受委代表以過半票數通過的決議案。有關大會通知已根據章程細則正式發出。

(ii) 投票權及要求投票表決的權利

除在任何股份當時所附有投票方面的任何特別權利或限制的規限下，於任何股東大會上，如以投票方式表決，則每名親身或委派代表出席的股東或(倘股東為公司)其正式授權代表每持有一股繳足股份可投一票，惟於催繳股款或分期股款之前就股份繳足或入賬列為繳足的股款，不得就此視作繳足股款。凡有權投一票以上的股東毋須盡投其票，亦毋須以同一方式盡投其決定票。

於任何股東大會上所提呈表決的決議案概以投票方式表決，惟大會主席可容許確信純粹有關程序或行政事宜的決議案以舉手方式表決者除外，在此情形下，親身出席(倘為公司，則由正式授權代表出席)或由受委代表出席的每名股東可各投一票，惟倘股東為結算所(或其代名人)，而其委任超過一名受委代表，則每名受委代表在舉手表決時均可投一票。

倘認可結算所(或其代名人)為本公司股東，則其可授權其認為合適的一名或多名人士於本公司任何大會或任何類別股東大會擔任代表，惟倘就此授權超過一名人士，則有關授權須指明每名獲授權人士所代表股份的數目及類別。根據該規定獲授權的人士應被視作獲正式授權而毋須進一步事實證據，且有權代表該認可結算所(或其代名人)行使其相同權力(包括個別以舉手方式(倘允許舉手表決)表決的權利)，猶如其為結算所(或其代名人)所持本公司股份的登記持有人。

倘本公司知悉，任何股東根據聯交所規則須就本公司任何特定決議案放棄投票或限制其僅可就任何特定決議案投贊成票或反對票，則該名股東或其代表違反該規定或限制所投的任何票數將不予點算。

(iii) 股東週年大會

本公司每年須舉行一次股東週年大會，惟舉行日期不得距離上屆股東週年大會超過十五(15)個月或採納章程細則日期後超過十八(18)個月，除非較長期間並不違反聯交所的規則。

(iv) 會議通告及處理之事項

股東週年大會須發出不少於足二十一(21)日且不少於足二十(20)個營業日的通告。所有其他股東大會則最少須發出足十四(14)日且不少於足十(10)個營業日的通告。通告並不包括送達或當作送達通告當日，亦不包括舉行會議當日，並須指明會議舉行時間及地點，倘有特別事項，則須註明有關事項的一般性質。

此外，本公司須向所有股東(根據章程細則條文或所持股份的發行條款無權收取該等通告的股東除外)及本公司當時的核數師就每次股東大會發出通告。

任何人士根據章程細則收取或發出的任何通告，均可派遣專人向本公司任何股東發出或送遞通告、透過郵遞方式寄送至有關股東的登記地址或以於香港每天出版及普遍流通的報章刊登廣告發出或送遞通告，並須遵守聯交所的規定。遵照開曼群島法律及聯交所規則的規定，本公司亦可以電子方式向任何股東發出或送遞通告。

所有在股東特別大會及股東週年大會處理的事務一概視為特別事務，惟除於股東週年大會上，下列各事務均視為一般事務：

- (aa) 宣派及批准分派股息；
- (bb) 審議及通過賬目、資產負債表、董事會報告及核數師報告；
- (cc) 選舉董事接替退任董事；
- (dd) 委任核數師及其他高級職員；
- (ee) 釐定董事及核數師的酬金；
- (ff) 授予董事任何授權或權限以發售、配發、授出有關購股權或以其他方式處置佔本公司現有已發行股本面值不超過百分之二十(20%)的未發行股份；及
- (gg) 授予董事任何授權或權限以回購本公司的證券。

(v) 大會及個別類別大會的法定人數

任何股東大會在處理事務時如未達到法定人數，概不可處理任何事務，惟未達法定人數仍可委任大會主席。

股東大會的法定人數應為兩名親身自出席且有權投票的股東(倘股東為公司，則為其正式授權代表)或其受委代表。就為批准修訂某類別權利而另行召開的個別類別股東大會(續會除外)而言，所需法定人數應為兩名持有或由受委代表代其持有該類別已發行股份面值不少於三分之一的人士。

(vi) 受委代表

任何有權出席本公司大會及於會上投票的本公司股東，均有權委任另一名人士作為其代表代其出席及投票。持有兩股或以上股份的股東可委任一名以上受委代表作為其代表並於本公司的股東大會或類別股東大會代其投票。受委代表毋須為本公司股東，並有權代表個人股東行使權力，該等權力與其所代表的股東所能行使的權力相同。此外，受委代表有權代表公司股東行使權力，該等權力與所代表的股東倘屬個人股東時所能行使的權力相同。股東可親身(倘股東為公司，則為其正式授權代表)或由受委代表代其投票。

(f) 賬目及核數

董事會須安排存置真實賬目，記錄本公司收支賬項、有關該等收支的事項、本公司的財產、資產、信貸及負債，以及公司法規定的能真實公平地反映本公司事務狀況及解釋其交易的所有其他事項。

會計賬目須保存於註冊辦事處或由董事會決定的其他一個或多個地點，並可供任何董事隨時查閱。任何股東(董事除外)概無權查閱本公司任何會計記錄或賬簿或文件，惟倘法律賦予或由董事會或本公司於股東大會上授出有關權利除外。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，以電子形式或其他任何媒體於其註冊辦事處提供須予提供的賬簿副本或當中部分。

每份資產負債表及損益賬(包括法律規定須隨附的所有文件)的副本，連同董事會報告及核數師報告的列印本，須在大會日期前不少於二十一(21)日提交以供本公司於股東大會上省覽，以及與股東週年大會通告一併寄發予按照章程細則規定有權收取本公司股東大會通告的所有人士；然而，於所有適用法律包括(包括聯交所規則)的規限下，本公司可向該等人士寄發摘錄自公司年度賬目及董事會報告的財務報表摘要以取代彼等向公司發出書面通知，要求提交除財務報表摘要外包括本公司年度財務報表及董事會報告的完整列印本。

於每年股東週年大會或隨後的股東特別大會，股東須委任核數師審核本公司賬目及該核數師須任職至下屆股東週年大會。核數師酬金須由本公司於股東大會上或以股東可能決定的方式釐定。

本公司的財務報表須由核數師按照開曼群島以外的國家或司法權區的公認審計準則進行審核。核數師須按照公認審計準則就其審核發出書面報告，並將於股東大會上將核數師報告提交予股東。

(g) 股息及其他分派方法

本公司可於股東大會上以任何貨幣向股東宣派股息，惟此等股息不應超過董事會建議宣派的數額。

章程細則規定，股息可自本公司已變現或未變現溢利或自溢利劃撥，或董事認為再無需要的任何儲備宣派及派付。在普通決議案批准下，股息亦可根據公司法自股份溢價賬或經授權可用作派發股息的任何其他基金或賬目宣派及派付。

除任何股份所附權利或發行條款另有規定者外：(i)一切股息須按派息股份的實繳股款宣派及派付，惟就此而言，凡在催繳前就股份所繳付的股款將不會視為股份的實繳股款及(ii)一切股息須根據派發股息的任何期間的實繳股款按比例分配及派付。如股東現時欠付本公司催繳股款或其他款項，則董事可將欠付的全部數額(如有)自應付該股東的任何股息或其他款項或與任何股份有關的款項中扣除。

倘董事會或本公司已於股東大會上議決就本公司股本派付或宣派股息，則董事會可進一步議決(a)配發入賬列為繳足的股份以支付全部或部分該等股息，惟有權獲派發股息的股東將有權選擇以現金方式收取該等股息(或其部分)以代替上述配發，或(b)有權獲派發有關股息的股東將有權選擇收取獲配發入賬列為繳足的股份，以代替董事會認為合適的全部或部分股息。

本公司亦可按照董事會的推薦意見，透過普通決議案就本公司任何一項個別股息議決配發入賬列為繳足股份以全數支付該股息，而不給予股東任何選擇收取現金股息以代替該項配發的權利。

應以現金向股東支付的任何股息、利息或其他款項可透過支票或股息單郵寄至股東登記地址支付，或就聯名持有人而言，寄至就股份名列本公司股東名冊首位的股東在股東名冊中顯示的地址，或股東或聯名持有人書面指示的人員及地址。除非股東或聯名持有人另有指示，每張支票或股息單須向股東指定人支付或就聯名持有人而言，則向就該等股份名列股東名冊首位的股東指定人支付，且其須自行承擔郵誤風險，以及有關支票及股息單一經銀行兌現則構成本公司的責任的充分解除。任何兩名或以上的聯名持有人中的一人可就該等聯名持有人所持有股份有關的任何股息或其他應付款項或可分配財產發出有效收據。

倘董事會或本公司已於股東大會上議決派付或宣派股息，則董事會可進一步議決分派任何種類的指定資產以支付全部或部分該等股息。

就於宣派後一年仍未獲申索的所有股息或紅利而言，董事會可就本公司利益而將該等股息或紅利用作投資或其他用途，直至該等股息或紅利獲申索為止，而本公司將不會就此成為受託人。就於宣派後六年仍未獲申索的所有股息或紅利而言，董事會可沒收該等股息或紅利，並將該等股息或紅利歸還本公司。

本公司毋須因或就任何股份應付的股息或其他款項承擔利息。

(h) 查閱公司記錄

根據章程細則，股東名冊或分冊於營業時間須開放至少兩(2)個小時以供股東免費查閱，或由其他人支付最多2.50港元或董事會釐訂的較低金額方可於註冊辦事處或公司法規定的其他存放地點查閱，或支付最多1.00港元或董事會釐訂的較低金額可於股東名冊分冊的存放地點查閱，股東名冊根據章程細則暫停辦理股份過戶登記時除外。

(i) 少數股東遭欺詐或壓制時的權利

章程細則並無有關少數股東遭欺詐或壓制時的權利的條文。然而，本公司股東可引用開曼群島法律下若干補救方法，有關概要見本附錄第3(f)段。

(j) 清盤程序

有關本公司被法院強制清盤或自動清盤的決議案須為特別決議案。

在任何類別股份當時所附有關可供分配清盤後剩餘資產的任何特別權利、特權或限制的規限下：

- (i) 倘本公司清盤，且可供分配予本公司股東的資產超出償還清盤開始時的全部已繳股本，則超額資產將根據該等股東分別所持股份的繳足股款按比例分配；及
- (ii) 倘本公司清盤，且可供分配予本公司股東的資產不足以償還清盤時的全部已繳股本，則該等資產仍會分派，損失盡可能由股東根據本公司開始清盤時股東分別持有已繳足或應繳足的股本比例承擔。

倘本公司清盤(不論自動清盤或由法院強制清盤)，則清盤人在獲得特別決議案的授權及公司法規定的任何其他批准的情況下，可將本公司全部或任何部分資產(不論該等資產為一類財產或包括不同類別的財產)以原樣或原物分發予股東，清盤人可就此為前述將予分發的任何一類或多類財產釐定其認為公平的價值，並可決定股東或不同類別股東間的分發方式。清盤人在獲得同樣授權的情況下，可將任何部分資產授予清盤人在獲得同樣授權的情況下認為適當而為股東利益設立的信託的受託人，惟不得強迫出資人接受任何涉及債務的股份或其他財產。

(k) 認購權儲備

章程細則規定，在公司法未予禁止及遵守公司法的前提下，倘本公司已發行可認購股份的認股權證，且本公司採取的任何行動或進行的任何交易會導致該等認股權證的認購價降至低於股份面值，則須設立認購權儲備，用以繳足認股權證獲行使時認購價與股份面值之間的差額。

3. 開曼群島公司法

本公司根據公司法於開曼群島註冊成立，因此，營運須受開曼群島法律規限。下文為開曼群島公司法若干規定的概要，但此並不包括所有適用的限定及例外情況，亦非全面檢討開曼群島公司法及稅務方面的所有事項(此等條文或與有利益關係的各方可能較熟悉的司法權區的同類條文有所不同)：

(a) 公司業務

作為一間獲豁免公司，本公司須主要在開曼群島以外地區經營業務。本公司每年須向開曼群島公司註冊處處長提交週年報表，以備存檔，並須按其法定股本金額繳付費用。

(b) 股本

公司法規定，倘公司按溢價發行股份，不論以現金或者其他代價，則須將相當於該等股份溢價總額的款項撥入名為「股份溢價賬」的賬目內。視乎公司的決定，該等條文可能不適用於該公司根據以收購或註銷任何其他公司股份作為代價的任何安排而配發並按溢價發行的股份的溢價。

公司法規定，根據組織章程大綱及組織章程細則條文(如有)的規定，股份溢價賬可由公司用於(a)向股東作出分派或支付股息；(b)繳足將發行予股東作為繳足紅股的公司未發行股份；(c)贖回或購回股份(根據公司法第37條列明的任何方式)；(d)撇銷公司的開辦費用；及(e)撇銷公司股份或債權證的任何發行開支，或就該等發行所支付的佣金或給予的折扣。

除非在緊隨建議支付分派或派付股息的日期後，公司將有能力償還正常業務過程中到期的債項，否則不得動用股份溢價賬向股東支付分派或派付任何股息。

公司法規定，倘公司的組織章程細則批准許可，則經開曼群島大法院(「法院」)確認後，股份有限公司或設有股本的擔保有限公司可透過特別決議案以任何方式削減其股本。

(c) 購回公司或其控股公司股份的財務資助

開曼群島並無任何法定禁制，禁止公司向另一人士提供財務資助以購買或認購公司本身或其控股公司的股份。因此，倘公司董事經審慎忠實地履行職責，認為提供財務資助乃為恰當目的並符合公司利益，則公司可提供該財務資助。有關資助須以公平方式進行。

(d) 公司及其附屬公司購回股份及認股權證

倘股份有限公司或設有股本的擔保有限公司的組織章程細則批准，則有關公司可發行由公司或股東選擇將予贖回或須予贖回股份，並且公司法明文規定，更改任何股份附帶的權利須為合法，在該公司的組織章程細則條文規限下，使得該股份將要或將須按上述方式贖回。此外，倘該公司的組織章程細則授權，則其可購回本身股份，包括任何可贖回股份。然而，倘組織章程細則並無批准購回的方式及條款，則未獲公司

普通決議案批准購回方式及條款前，公司不得購回任何本身股份。除非有關股份已全數繳足，否則公司任何時候不得贖回或購回本身股份。倘有關贖回或購回將導致再無該公司的已發行股份(持作庫存股份的股份除外)，則公司不得贖回或購回任何本身股份。除非於緊隨建議付款日期後公司仍有能力償還在日常業務過程中的到期債項，否則公司自股本中撥款贖回或購回本身股份乃屬違法。

在公司組織章程大綱及組織章程細則規限下，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將被視為註銷。倘公司持有股份作庫存股份，公司須以持有該等股份記入股東名冊，然而，儘管上文所述者，公司就任何目的而言均不得被視為股東，亦不得行使庫存股份的任何權利，且任何行使有關權利的建議均為無效，以及在公司任何會議上，庫存股份並無直接或間接投票權，且於任何時間不論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。

公司並未被禁止購回本身的認股權證，以及可根據有關認股權證工具或證書的條款及條件及在其規限下購回本身的認股權證。開曼群島法律並無規定公司組織章程大綱或組織章程細則須載有批准有關購回的具體條文，及公司董事可根據組織章程大綱所載的一般權力買賣及處理所有類別的個人財產。

根據開曼群島法律規定，附屬公司可持有其控股公司的股份，並可於若干情況下購買該等股份。

(e) 股息及分派

公司法允許，在償付能力測試及公司組織章程大綱及組織章程細則的條文(如有)的規限下，公司自其股份溢價賬撥付股息及分派。除上文所述的例外情況外，並無關於支付股息的法定條文。根據開曼群島具相當說服力的英國案例法，股息可自溢利份分派。

並無就庫存股份宣派或派付股息，以及並無就庫存股份而以公司資產(包括清盤時向股東作出的任何資產分派)向公司作出其他分派(不論現金或其他方式)。

(f) 保障少數股東及股東的訴訟

法院一般應參照英國判例法先例，允許少數股東就以下各項提出代表訴訟或以公司名義提出衍生訴訟：(a)超越公司權力或非法的行為，(b)欺詐少數股東的行為，而過失方為對公司有控制權的人士，及(c)須特定(或特別)大多數股東通過的決議案以違規方式通過。

如公司(並非銀行)股本已分拆為股份，則法院可根據持有公司已發行股份不少於五分之一的股東申請，委派調查員審查公司的事務並按法院指定的方式呈報結果。

公司任何股東可入稟法院，而法院認為公司清盤乃屬公平公正，則可發出清盤令，或發出(a)規管日後公司事務經營操守的命令；(b)要求公司停止作出或繼續股東入稟人所投訴的行動或要求公司作出股東入稟人投訴其沒有作出的行動的命令；(c)授權由股東入稟人按法院指示的條款以公司名義及代表公司進行民事訴訟的命令；或(d)就其他股東或公司本身購回公司任何股東股份的命令，倘股份由公司本身購回則同時削減公司的資本。

一般而言，股東對公司的索償，須根據適用於開曼群島的一般合約法或侵權法，或根據公司組織章程大綱及細則賦予股東的個別權利而提出。

(g) 出售資產

公司法並無就董事出售公司資產的權力作出特別規限。然而，根據一般法律，公司的高級人員(包括董事、董事總經理及秘書)在行使本身權力及履行本身職責時，須為公司的最佳利益忠實、真誠行事，並以合理審慎的人士於類似情況下應有的謹慎、勤勉及技巧處事。

(h) 會計及審核規定

公司須促使存置有關下述事項的適當賬冊：(i)公司所有收支款項及有關收支的事項；(ii)公司所有銷貨與購貨；及(iii)公司的資產與負債。

如賬冊不能真實、公平地反映公司事務及解釋其有關交易，則不視為適當保存的賬冊。

根據開曼群島稅務信息管理機構法規定，獲豁免公司須於接獲稅務信息管理機構發出的指令或通知後，於其註冊辦事處以電子方式或任何其他媒體提供須予提供的賬簿副本或當中部分。

(i) 外匯管制

開曼群島並無外匯管制或貨幣限制。

(j) 稅項

根據開曼群島稅務減免法(二零一一年修訂本)第6條,本公司已獲得總督保證:

- (1) 開曼群島並無法例對本公司或其業務的所得溢利、收入、收益或增值徵稅;及
- (2) 毋須就本公司股份、債券或其他責任繳交上述稅項或任何具遺產稅或承繼稅性質的稅項。

以上對本公司的承諾由二零一六年三月十五日起有效期為二十年。

開曼群島現時對個人或公司的溢利、收入、收益或增值並不徵收任何稅項,且無具承繼稅或遺產稅性質的稅項。除不時可能因在開曼群島司法權區內訂立若干文據或將文據帶入開曼群島而須支付的若干印花稅外,開曼群島政府不大可能對本公司徵收重大稅項。開曼群島於二零一零年與英國訂立一項雙重徵稅公約,惟並無訂立其他雙重徵稅條約。

(k) 轉讓時的印花稅

開曼群島對開曼群島公司股份轉讓並不徵收印花稅,惟轉讓在開曼群島擁有土地權益的公司的股份除外。

(l) 貸款予董事

公司法並無明確條文禁止公司向其任何董事提供貸款。

(m) 查閱公司記錄

根據公司法,本公司股東並無查閱或獲得本公司股東名冊或公司記錄副本的一般權利,惟本公司的細則可賦予彼等相關權利。

(n) 股東名冊

獲豁免公司可在董事會不時認為適當的開曼群島以內或以外的地點設立股東總名冊及任何分冊。公司須以公司法規定或允許股東總名冊存置的相同方式存置股東分冊。公司須安排在公司股東總名冊存置的地方不時存置任何正式股東分冊的副本。

公司法並未規定獲豁免公司向開曼群島公司註冊處處長提交股東名單,因此股東姓名及地址並非公開資料,亦不供公眾查閱。然而,根據開曼群島稅務信息管理機構

法規定，獲豁免公司須於送達稅務信息管理機構發出指令或通知時於其註冊辦事處以電子方式或任何其他媒體存置股東名冊，包括任何股東分冊。

(o) 董事及高級人員登記冊

本公司須在其註冊辦事處設立董事及高級人員登記冊，惟不供公眾查閱。該登記冊副本須呈交開曼群島公司註冊處處長備案，而任何董事或高級人員的變動須於六十(60)日內知會公司註冊處處長。

(p) 清盤

公司可(a)根據法院指令強制，(b)自願，或(c)在法院的監督下清盤。

法院有權在若干特定情況下頒令清盤，包括在公司股東已通過要求公司根據法院指令清盤的特別決議案，或公司無法償還其債務或在法院認為屬公平公正的情況下。如公司股東因公司清盤屬公平公正而以出資人身份入稟法院，則法院有權發出若干其他指令代替清盤令，如發出規管公司日後事宜的命令，發出授權入稟股東按法院可能指示的條款以公司名義及代表公司提出民事訴訟的命令，或發出規定其他股東或由公司本身購買公司任何股東的股份的命令。

如公司透過特別決議案作出決議或如公司因其無法償還到期債務而於股東大會上透過普通決議案作出決議自願清盤，則該公司(除有限年期公司外)可自願清盤。如公司自動清盤，該公司須由自動清盤的決議案獲通過或於上述期間屆滿或上述事件發生時起停止營業(除非營業可能對其清盤有利)。

為進行公司清盤及協助法院，可委任一名或多名人士為正式清盤人；而法院可酌情臨時或以其他方式委任該名合資格人士執行該職務，倘超過一名人士獲委任執行該職務，則法院須聲明所須採取或授權正式清盤人採取的任何行動將由全部或任何一名或以上該等人士進行。法院亦可決定在正式清盤人出任時是否需要提供擔保及擔保的內容。倘並無委任正式清盤人或該職位出缺期間，則公司的所有財產將由法院保管。

待公司的事務完全結束後，清盤人即須編製有關報告及有關清盤的賬目，顯示進行清盤及售出公司財產的方式，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。該最後股東大會須至少提前21日按任何公司組織章程細則指定的方式向各名分擔人寄發並於憲報刊登通知的方式召開。

(q) 重組

法例規定進行重組及合併須在為此而召開的大會上，獲得佔出席大會的股東或類別股東或債權人(視情況而定)價值百分之七十五(75%)的大多數股東或類別股東或債權人(視情況而定)贊成，且其後須獲法院認可。雖然有異議的股東可向法院表示所申請批准的交易對股東所持股份並無給予公平值，但如無證據顯示管理層有欺詐或不誠實，法院不大可能僅因上述理由而否決該項交易。

(r) 收購

如一間公司提出收購另一間公司的股份，且在提出收購建議後四(4)個月內，不少於百分之九十(90%)的被收購股份持有人接納收購，則收購人可於上述四(4)個月期滿後的兩(2)個月內任何時間按規定方式發出通知，要求有異議的股東按收購建議的條款出讓其股份。有異議的股東可在該通知發出後一(1)個月內向法院提出反對出讓。有異議的股東須提供法院應行使其酌情權的證明，惟法院一般不會行使其酌情權，除非有證據顯示收購人與接納收購建議的持有人之間有欺詐或不誠實或勾結，以不公平手法迫退少數股東。

(s) 彌償保證

開曼群島法律並不限制公司的組織章程細則規定的對高級人員及董事作出彌償保證的範圍，惟不包括法院認為違反公共政策的任何條文(例如表示對觸犯法律的後果作出彌償保證)。

4. 一般事項

本公司有關開曼群島法律的特別法律顧問Conyers Dill & Pearman已向本公司發出一份意見書，概述開曼群島公司法的若干內容。按本招股章程附錄五「備查文件」各段所述，該意見書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，或欲瞭解該法律與其較熟悉的任何其他司法權區法律間的差異，應諮詢獨立法律意見。

A. 有關本公司及其附屬公司的進一步資料

1. 註冊成立

本公司於二零一六年二月十六日根據公司法於開曼群島註冊成立為獲豁免有限公司。本公司註冊辦事處位於Cricket Square, Hutchins Drive, P.O. Box 2681, Grand Cayman KY1-1111, Cayman Islands。本公司於香港的主要營業地點設於香港新界葵涌葵盛東邨盛喜樓停車場大樓301室，並已於二零一六年五月十六日根據公司條例第16部向公司註冊處註冊為非香港公司。易德智先生已獲委任為本公司的授權代表，代表本公司於香港接收法律程序文件。

由於本公司於開曼群島註冊成立，故須遵照開曼群島的相關法律及法規、公司法及其章程文件(包括其組織章程大綱及組織章程細則)營運。組織章程大綱及細則的若干條文及公司法相關方面的概要載於本招股章程附錄三。

2. 本公司股本變動

- (a) 本公司於二零一六年二月十六日於開曼群島註冊成立，其法定股本為380,000港元，分拆為38,000,000股每股面值0.01港元的股份。於本公司註冊成立當日，一股未繳股款認購人股份配發予及發行予認購人，且於同日轉讓予易德智先生。
- (b) 於二零一六年八月二十五日，根據重組協議，本公司自瑞專、志泰、基兆及佳冠收購瑞安(BVI)的全部已發行股本。鑒於以下因素，(i)先前轉讓予易德智先生的一股未繳股款認購人股份已入賬列為繳足；及(ii)本公司分別向瑞樺配發及發行3,670股入賬列為繳足股份(按瑞專指示)、向瑞樺配發及發行448股股份(按志泰指示)、向基兆配發及發行334股股份及向佳冠配發及發行786股股份。
- (c) 於二零一六年八月二十五日，向易德智先生轉讓一股繳足股款認購人股份，代價為1港元。
- (d) 於二零一六年八月三十一日，本公司透過其代名人瑞安集團(香港)自易德智先生收購瑞安(葵盛東)的10,000股股份，佔瑞安(葵盛東)已發行股本約66.67%，代價約為38,333,000港元。由本公司向瑞樺發行及配發1,311股股份(按易德智先生指示)支付該代價。
- (e) 根據股東於二零一七年六月二十一日通過的書面決議案，本公司法定股本透過進一步增設962,000,000股股份，由380,000港元增加至10,000,000港元。
- (f) 緊隨資本化發行及股份發售完成後(並無計及因發售量調整權及根據購股權計劃可能授出的任何購股權獲行使而可能發行的任何股份)，本公司已發行

股本將為4,000,000港元，分拆為400,000,000股繳足或入賬列為繳足股份，而600,000,000股股份仍未發行。除因發售量調整權及根據購股權計劃可能授出的任何購股權獲行使外，董事目前無意發行本公司法定但未發行股本中任何部分，且未獲股東於股東大會事先批准，將不會於實際改變本公司控制權情況下發行股份。

(g) 除上文所述者外，本公司的股本自其註冊成立以來並無其他變動。

3. 於二零一七年六月二十一日通過的股東書面決議案

根據於二零一七年六月二十一日通過的股東書面決議案：

- (a) 即時批准及採納大綱，並自上市日期起批准及有條件採納細則；
- (b) 透過增設額外9,962,000,000股股份，將本公司法定股本由380,000港元(分拆為38,000,000股每股面值0.01港元的股份)增加至100,000,000港元(分拆為10,000,000,000股每股面值0.01港元的股份)；
- (c) 待(i)上市委員會批准已發行股份、根據股份發售將予發行的股份以及因發售量調整權獲行使而須予配發及發行的股份及因根據購股權計劃可能授出的任何購股權獲行使而須予配發及發行的股份上市及買賣，且該上市及批准其後並無於股份開始在聯交所買賣前遭撤回；(ii)包銷商根據包銷協議須履行的責任成為及維持無條件(包括(倘相關)因豁免任何條件)，且該等責任並無根據包銷協議的條款予以終止；及(iii)於定價日或之前釐定發售價及簽立定價協議，以下事項方可作實：
 - (1) 股份發售及發售量調整權獲批准，且董事根據股份發售獲授權配發及發行發售股份及待發售量調整權獲行使後而可能須予配發及發行的有關股份數目；
 - (2) 購股權計劃之規則(其主要條款載於本附錄下文「D.購股權計劃」各段)獲批准及採納，而董事獲授購股權以認購據此可認購之股份，並於根據購股權計劃授出之購股權獲行使時配發、發行及處理股份；及

- (3) 待本公司股份溢價賬於根據股份發售配發及發行發售股份而取得進賬後，將本公司股份溢價賬的進賬金額2,999,934.50港元撥充資本，藉以向以下於有關決議案日期(或其可能決定的其他日子)前一日營業時間結束時名列本公司股東名冊的股東，盡可能按其各自於本公司的持股量(不涉及碎股)比例發行及配發入列作繳足的額外299,993,450股新股份(有關新股份在所有方面與當時現有已發行股份享有同等地位)：

股東	將予配發及 發行的股份數目
瑞樺	248,694,570
佳冠	35,999,214
基兆	15,299,666
	299,993,450

而董事或董事會委員會獲授權作出或促使作出所有有關事宜，及簽署或修訂其可能視為必要或適宜的所有有關文件以令資本化發行生效；

- (d) 向董事授出一般無條件授權(「發行授權」)，以行使一切權力代表配發、發行及處理(包括作出要約或協議或授出證券(將會或可能需配發及發行股份)的權力)未發行股份，惟不包括(i)根據供股或(ii)根據任何以股代息計劃或類似安排以根據細則配發及發行股份代替全部或部分股份的股息或(iii)根據購股權計劃或其他類似安排所授出的購股權或(iv)根據股份發售、資本化發行或發售量調整權獲行使後或(v)根據股東於股東大會上授出的特別授權而配發、發行及處理的未發行股份，該等股份數目不超過於緊隨資本化發行及股份發售完成後本公司已發行股份總數的20%，惟不計及可能根據發售量調整權獲行使或根據購股權計劃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，而有關授權持續有效，直至下列時間為止(以最早者為準)：(i)本公司下屆股東週年大會結束時；或(ii)本公司根據細則或任何適用法例規定將舉行下屆股東週年大會期限屆滿時；或(iii)股東於股東大會上以普通決議案撤回或修訂授權時；

- (e) 向董事授出一般無條件授權(「購回授權」)，以授權董事行使本公司一切權力於聯交所或本公司證券可能上市並獲證監會及聯交所認可的任何其他獲批准證券交易所進行購回，就此而言，有關股份數目將佔於緊隨資本化發行及股份發售完成後本公司已發行股份總數最多10%，惟不計及根據發售量調整權獲行使或根據購股權計劃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，而有關授權持續有效，直至下列時間為止(以最早者為準)：(i)本公司下屆股東週年大會結束時；或(ii)本公司根據細則或任何適用法例規定將舉行下屆股東週年大會期限屆滿時；或(iii)股東於股東大會上以普通決議案撤回或修訂授權時；及
- (f) 擴大發行授權，在董事根據該項一般授權可能配發或有條件或無條件同意配發的股份總數上，加入本公司根據購回授權購回的本公司已發行股份總數，惟此經擴大數目不得超過於緊隨資本化發行及股份發售完成後本公司已發行股份總數的10%。

4. 公司重組

為籌備上市，本集團旗下各公司已進行重組。有關進一步詳情，請參閱本招股章程「歷史、重組及公司架構」各節。

5. 本公司附屬公司的股本變動

我們的附屬公司載於本招股章程附錄一所載會計師報告。除本招股章程附錄一所述附屬公司外，本公司並無任何其他附屬公司。

除本招股章程「歷史、重組及公司架構」及「業務 — 本集團於往績記錄期間作出的收購事項及出售事項」各節所披露者外，於緊接本招股章程日期前兩年內，我們任何附屬公司的股本概無變動。

6. 本公司購回其本身證券

下列各段載有聯交所規定須載於本招股章程的有關本公司購回其本身證券的資料。

(a) 創業板上市規則的規定

創業板上市規則准許以聯交所作第一上市的公司於聯交所購回其本身證券，惟須受若干限制所規限，其中最重要者概述如下：

(i) 股東批准

聯交所上市公司的所有建議購回證券(倘為股份，必須為繳足股份)均須事先經股東於股東大會通過普通決議案以一般授權或就特定交易作出特定批准的方式批准。本公司將僅於聯交所上市。

根據股東於二零一七年六月二十一日通過的書面決議案，給予董事購回授權，以行使本公司一切權力於聯交所或股份可能上市且就此獲證監會及聯交所認可的任何其他證券交易所購回不超過緊隨資本化發行及股份發售完成後已發行股份總數的10%(不計及根據發售量調整權可能發行的任何股份及根據購股權計劃可能授出的任何股份)。一般授權將於本公司下屆股東週年大會結束時，或細則或任何適用法例規定本公司須舉行下屆股東週年大會期限屆滿時，或股東於股東大會通過普通決議案撤銷、修訂時(以最早發生者為準)到期。

(ii) 資金來源

用以購回的任何資金須為根據大綱及細則及開曼群島任何適用法例可合法撥作此用途的資金。上市公司不得以現金以外的代價或根據聯交所買賣規則不時訂定的結算方式以外的方式在創業板購回其本身的證券。

根據開曼群島法律，本公司可由本公司的溢利或由為購回而新發行股份的所得款項中撥付任何購回，或倘獲細則授權及在公司法的規限下，可由資本撥付，而就購回時的任何應付溢價而言，則必須由本公司的溢利或由本公司股份溢價賬的進賬金額撥付，或倘獲細則授權及在公司法規限下，可由資本撥付。

(iii) 買賣限制

公司獲授權可於創業板或獲香港證監會及聯交所認可的任何其他證券交易所購回總數最多達該公司已發行股份總數的10%，或數目最多達通過授出購回授權的有關決議案當日尚未行使認股權證10%的可認購該公司股份的認股權證。公司未經聯交所事先批准，不得於緊隨於創業板或其他證券交易所購回證券後30日期間發行或宣佈發行與所購回證券同類的新證券(因行使於購回前尚未行使的認股權證、購股權或要求該

公司發行證券的類似工具除外)。倘購回將導致公眾人士所持上市證券數目低於聯交所就該公司規定及釐定的有關指定最低百分比，公司亦不得於創業板購回證券。倘購買價高於其股份於創業板買賣之前五個交易日的平均收市價5%或以上，公司不得於創業板購回其股份。

(iv) 所購回證券的地位

所有購回證券的上市地位(不論在創業板或其他證券交易所)須於購回後自動註銷，而相關股票必須註銷及銷毀。根據開曼群島法律，公司所購回的股份(倘並非由公司持作庫存股份)可視為被註銷論，而倘如此註銷，公司的已發行股本金額須按已購回股份的總面值相應削減，惟公司的法定股本將不會削減。

(v) 暫停購回

在獲悉內幕消息後任何時間，上市公司不得購回證券，直至有關消息已予以公佈為止。尤其是，於緊接以下日期(以較早者為準)前一個月內：(i)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(無論是否為創業板上市規則所規定者)的日期(以按創業板上市規則首次知會聯交所將舉行董事會會議的日期為準)及(ii)上市公司根據創業板上市規則規定刊登任何年度或半年度業績公告的最後限期，或刊登季度或任何其他中期業績公告(無論是否為創業板上市規則所規定者)的最後限期直至業績公告刊發日期為止，上市公司不得在聯交所購回其股份，惟屬情況特殊及聯交所就創業板上市規則項下所有或任何限制授出豁免者除外。此外，倘公司違反創業板上市規則，聯交所可禁止其於創業板購回證券。

(vi) 申報規定

在創業板或其他證券交易所購回證券必須在不遲於下一個交易日的早市或任何開市前時段(以較早者為準)開始前30分鐘向聯交所申報。此外，公司的年報及賬目必須包括回顧財政年度內每月購回證券的明細，以顯示每月購回的證券數目(不論在創業板或其他證券交易所)、每股購回價格或就所有該等購回所支付的最高及最低價格以及所支付的價格總額。董事會報告亦須提述年內進行的購回以及董事進行該等購回的原因。公司須與進行購回的經紀作出安排，向公司及時提供有關其代表公司進行購回的所需資料，以便公司向聯交所申報。

(vii) 核心關連人士

根據創業板上市規則，公司不得在知情的情況下自核心關連人士(定義見創業板上市規則)購回股份，而核心關連人士亦不得在知情的情況下出售其股份予公司。

(b) 行使購回授權

按緊隨上市後已發行400,000,000股股份計算，本公司於購回授權依然有效期間全面行使購回授權，可相應導致購回最多達40,000,000股股份。

(c) 購回的理由

董事僅會於認為購回對本公司及股東有利時購回股份。視乎當時的市況及資金安排，該等購回可能令每股資產淨值及／或盈利提高。

(d) 購回資金

本公司用以購回股份的資金僅限於根據其組織章程大綱及組織章程細則以及開曼群島適用法例及規例可合法作此用途的資金中撥付。

根據本招股章程所披露本集團目前的財務狀況，並經考慮本集團目前的營運資金狀況，董事認為，倘購回授權獲全面行使，則可能會對本集團的營運資金及／或資產負債狀況造成重大不利影響(相較本招股章程所披露的狀況而言)。然而，倘對本集團的營運資金需求或董事認為本集團應不時具備的適當資產負債水平造成重大不利影響，則董事不擬行使購回授權。

(e) 一般事項

就董事於作出一切合理查詢後所深知，概無董事或彼等的任何緊密聯繫人現時擬向本公司出售任何股份。

董事已向聯交所承諾，彼等將在適當情況下，根據創業板上市規則、大綱及細則以及開曼群島適用法例行使購回授權。

概無本公司的核心關連人士知會本公司，表示彼現擬在購回授權獲行使後出售股份予本公司，或承諾不會如此行事。

倘購回股份導致某名股東在本公司的投票權權益比例增加，就收購守則而言，該項權益比例增加將視為一項收購。因此，視乎股東權益增加的幅度，一名股東或一致行動的多名股東可能取得或鞏固其於本公司的控制權，並須根據收購守則規則26的規定，提出強制性收購建議。除上文所述者外，董事並不知悉緊隨上市後因根據購回授權進行任何購回而會引起收購守則項下的任何後果。

B. 有關本集團業務的進一步資料**1. 重大合約概要**

於緊接本招股章程日期前兩年內，本集團成員公司已訂立下列重大或可能屬重大的合約(並非於日常業務過程中所訂立者)：

- (a) 認購協議；
- (b) 補充契據；
- (c) 瑞安集團(香港)與胡女士所訂立日期為二零一六年六月二十三日的買賣協議，據此，瑞安集團(香港)同意以代價2,280,000港元向胡女士或由其指定的公司出售於環翠的7,600股股份；
- (d) 基兆、瑞安集團(香港)、胡女士、許先生及徐先生所訂立日期為二零一六年八月十五日的買賣協議，據此，瑞安集團(香港)同意以代價12,300,000港元向基兆收購瑞安(新田圍)15,000股股份；
- (e) 瑞安集團(香港)與陳氏投資所訂立日期為二零一六年八月十八日的買賣協議，據此，瑞安集團(香港)以代價約1,813,000港元向陳氏投資收購瑞安(興華)的2,400股股份；
- (f) 重組協議；
- (g) 一致行動協議；
- (h) 本公司、瑞安集團(香港)與易德智先生所訂立日期為二零一六年八月三十一日的買賣協議，據此，本公司透過瑞安集團(香港)以代價約38,333,000港元向易德智先生收購瑞安(葵盛東)的10,000股股份，代價由本公司向瑞樺發行及配發1,311股入賬列作繳足的股份(按易德智先生的指示)償付；
- (i) 基石投資協議；
- (j) 彌償契據；
- (k) 不競爭契據；及
- (l) 公開發售包銷協議。

2. 知識產權

(a) 商標

於最後可行日期，本集團已註冊下列對我們業務而言屬重大的商標：

商標	註冊地點	註冊編號	註冊人名稱	類別	到期日
	香港	2001B07824	瑞安集團 (香港)	42	二零二六年 十一月十一日
	香港	302711745	瑞安集團 (香港)	44	二零二三年 八月二十日
瑞安	香港	303965202	瑞安集團 (香港)	43, 44	二零二六年 十一月十五日
SHUI ON	香港	303965211	瑞安集團 (香港)	43, 44	二零二六年 十一月十五日
瑞興	香港	303965220	瑞安集團 (香港)	43, 44	二零二六年 十一月十五日
SHUI HING	香港	303965239	瑞安集團 (香港)	43, 44	二零二六年 十一月十五日

(b) 域名

於最後可行日期，本集團已註冊下列域名：

域名	註冊人名稱	註冊日期	到期日
shuionnc.com (附註)	瑞安集團(香港)	二零零二年 十二月二十七日	二零二二年 十二月二十七日

附註：網站所載資料並不構成本招股章程的一部分。

除上文披露者外，概無對本集團業務屬重大或可能屬重大的其他商標或服務標識、專利、版權、其他知識產權或工業產權。

C. 有關董事、高級管理層及員工的進一步資料

1. 董事

(a) 董事權益披露

據董事所知，緊隨資本化發行及股份發售完成後(並無計及因發售量調整權及根據購股權計劃可能授出的購股權獲行使而可予發行的股份)，本公司董事及主要行政人員於本公司或任何相聯法團(定義見證券及期貨條例第XV部)的股份、相關股份及債券中，擁有根據證券及期貨條例第XV部第7及8分部須知會本公司及聯交所的權益或淡倉(包括根據有關條文被當作或視為擁有的權益及淡倉)，或根據證券及期貨條例第352條須登記於該條所指的登記冊內的權益或淡倉，或根據創業板上市規則第5.46及5.67條須知會本公司及聯交所的權益或淡倉如下：

(i) 於股份中的好倉

董事姓名	身份及權益性質	所持 普通股數目	佔已發行股本 百分比(%)
易德智先生.....	受控法團權益(附註)	248,700,000	62.175

附註：緊隨資本化發行及股份發售完成後(並無計及因發售量調整權及根據購股權計劃可能授出的購股權獲行使而可予發行的任何股份)，本公司將由瑞樺擁有62.175%的權益。瑞樺由瑞專擁有89.11%的權益，而瑞專則由恒智擁有59.88%的權益。易德智先生透過萬昌間接擁有恒智全部已發行股本。根據證券及期貨條例，易德智先生被視作於所有以瑞樺名義登記的股份中擁有權益。

(ii) 於相聯法團普通股中的好倉

董事姓名	相聯 法團名稱	身份／權益性質	所持 股份數目	佔已發行 股本 百分比(%)
易德智先生.....	萬昌	實益擁有人(附註)	1	100.00
	恒智	受控法團權益(附註)	20,000	100.00
	瑞專	受控法團權益(附註)	5,988	59.88
	瑞樺	受控法團權益(附註)	8,911	89.11
鍾先生.....	瑞專	實益擁有人	493	4.93
鍾女士.....	瑞專	實益擁有人	602	6.02

附註：緊隨資本化發行及股份發售完成後(並無計及因發售量調整權及根據購股權計劃可能授出的購股權獲行使而可予配發及發行的任何股份)，本公司將由瑞樺擁有62.175%的權益。瑞樺由瑞專擁有89.11%的權益，而瑞專由恒智擁有59.88%的權益。易德智先生透過萬昌間接擁有恒智全部已發行股本。根據證券及期貨條例，(i)易德智先生被視作於恒智所持瑞專的相同數目股份及於瑞專所持瑞樺相同數目股份中擁有權益；及(ii)萬昌、恒智、瑞專及瑞樺均為本公司相聯法團。

(b) 服務合約詳情

執行董事

易德智先生、鍾先生及鍾女士(即全部執行董事)各自均與本公司訂立服務合約，初步固定年期為自上市日期起三年且自動續約，直至其中一方於初步任期屆滿時或其後任何時間向另一方發出不少於三個月的書面通知予以終止為止。

自上市日期起，我們的各執行董事有權獲取下文所載初步年薪，該薪金由董事會及薪酬委員會每年進行檢討。此外，各執行董事有權獲取董事會及薪酬委員會可能批准的有關酌情管理層花紅，乃參考本集團除稅後綜合純利釐定，惟有關執行董事須就董事會批准應付彼的年薪、管理層花紅及其他福利的任何決議案放棄投票，且不會被計入法定人數內。執行董事現時的基本年薪如下：

姓名	金額 (港元)
易德智先生.....	960,000
鍾先生.....	696,000
鍾女士.....	696,000

非執行董事

非執行董事劉允培先生已與本公司訂立委聘書。委聘書自二零一七年二月七日起生效，且初步固定任期由上市日期起計為期三年，其亦規定其中一方可透過向另一方發出不少於三個月的書面通知隨時終止委聘。自上市日期起，劉允培先生有權獲取年度董事袍金180,000港元。

獨立非執行董事

獨立非執行董事黃偉豪先生、劉大潛先生及郭志成先生已各自與本公司訂立委聘書。各委聘書自委聘書日期起生效，且初步固定任期由上市日期起計為期三年，其亦規定其中一方可透過向另一方發出不少於三個月的書面通知隨時終止委聘。自上市日期起，各獨立非執行董事有權獲取年度董事袍金180,000港元。

除上文所披露者外，董事概無已或擬與本公司或其任何附屬公司訂立服務合約／委聘書(惟不包括一年內屆滿或本集團可於一年內終止而毋須支付賠償(法定賠償除外)的合約)。

(c) 董事薪酬

本公司有關執行董事薪酬的政策如下：

- (i) 應付執行董事的薪酬金額將視乎有關董事的經驗、責任、工作量及向本集團所貢獻時間，按個別基準釐定；
- (ii) 可根據董事的薪酬組合向彼等提供非現金福利；及
- (iii) 執行董事可按董事會酌情決定獲授本公司購股權以作為薪酬組合的一部分。

截至二零一六年十二月三十一日止兩個年度，本集團向董事支付的薪酬(包括薪金及津貼)及授予的實物利益合共分別約為966,000港元及1,225,000港元。有關董事薪酬的進一步資料載於本招股章程內附錄一所載會計師報告附註8。

2. 主要股東

據我們的董事所知，緊隨資本化發行及股份發售完成後(惟不計及根據股份發售可予承購的任何股份以及因行使發售量調整權及購股權計劃項下可能授出的任何購股權而可予配發及發行的任何股份)，以下人士或實體(並非我們的董事或本公司的最高行政人員)將於股份或相關股份中擁有權益或淡倉而須根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部的條文向本公司作出披露，或將直接或間接擁有附帶權利可於所有情況下在本公司或本集團任何其他成員公司的股東大會上投票的任何類別股本面值10%或以上的權益：

股東姓名／名稱	身份／權益性質	普通股數目	股權 百分比(%)
萬昌	受控制法團權益(附註1)	248,700,000	62.175
恒智	受控制法團權益(附註1)	248,700,000	62.175
瑞專	受控制法團權益(附註1)	248,700,000	62.175
瑞樺	實益擁有人(附註1)	248,700,000	62.175
易蔚恆女士	與另一人士共同持有 權益(附註2)	248,700,000	62.175
鍾淑敏女士	配偶權益(附註3)	248,700,000	62.175

附註：

- (1) 緊隨資本化發行及股份發售完成後(惟不計及因行使發售量調整權及購股權計劃項下可能授出的購股權而可予發行的股份)，瑞樺將擁有本公司62.175%權益。瑞專擁有瑞樺89.11%權益，而恒智擁有瑞專59.88%權益。易德智先生透過萬昌間接擁有恒智的全部已發行股本。根據證券及期貨條例，易德智先生、萬昌、恒智及瑞專各自被視為於瑞樺實益擁有的所有股份中擁有權益。
- (2) 於二零一六年十二月十三日，易德智先生、萬昌、恒智及易蔚恆女士訂立一致行動協議，以承認及確認(其中包括)彼等於易德智先生及易蔚恆女士均成為瑞安集團(香港)股東之日(即二零一三年七月三十一日)起就本集團各成員公司而言為一致行動人士(具有收購守則所賦予的涵義)，並將繼續為一致行動人士，直至彼等根據一致行動協議以書面形式終止有關安排為止。有關一致行動協議的詳情載於本招股章程「歷史、重組及公司架構—一致行動人士」各段。因此，彼等被視為於其他人士持有的股份中擁有權益。緊隨資本化發行及股份發售完成後(惟不計及因行使發售量調整權及購股權計劃項下可能授出的任何購股權而可予發行的任何股份)，易德智先生、萬昌、恒智及易蔚恆女士將控制我們已發行股本的62.175%。
- (3) 鍾淑敏女士為易德智先生的配偶。根據證券及期貨條例，鍾淑敏女士被視為於易德智先生擁有權益的相同數目股份中擁有權益。

3. 關聯方交易

誠如本招股章程內附錄一會計師報告附註32所述，本集團於往績記錄期間訂立關連方交易。

4. 代理費或佣金

除本招股章程所披露者外，於緊接本招股章程日期前兩年內，概無就發行或出售本公司或其任何附屬公司的任何股份或借入資本而給予任何佣金、折扣、經紀佣金或其他特別條件。

5. 免責聲明

於最後可行日期，除本附錄及本招股章程「主要股東」一節所披露者外：

- (a) 倘不計及根據股份發售可予承購或收購的任何股份以及因行使發售量調整權及購股權計劃項下可能授出的任何購股權而可予配發及發行的任何股份，我們的董事並不知悉有任何人士於緊隨資本化發行及股份發售完成後將於股份及相關股份中擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部條文須向本公司披露的權益或淡倉，或將直接或間接擁有附帶權利可於所有情況下在本公司或本集團任何其他成員公司的股東大會上投票的任何類別股本面值10%或以上的權益；
- (b) 就證券及期貨條例第XV部第7及8分部或創業板上市規則而言，我們的董事及本公司的最高行政人員概無於本公司或任何相聯法團(定義見證券及期貨條例)的股份、相關股份及債券中擁有或根據證券及期貨條例第XV部第7及8分部被當作或視為擁有權益或淡倉或將須記錄於本公司根據證券及期貨條例第352條規定所存置登記冊或於股份在聯交所上市後根據創業板上市規則第5.46至5.67條將須知會本公司及聯交所的任何權益；
- (c) 我們的董事及名列本附錄「專家資格」各段的專家概無在本集團任何成員公司的創辦中或在該等公司於緊接本招股章程刊發前兩年內所收購或出售或租賃或擬收購或出售或租賃的任何資產中擁有任何直接或間接權益；及
- (d) 我們的董事概無於本招股章程日期仍然生效並對本集團業務而言屬重大的任何合約或安排中擁有重大權益。

D. 購股權計劃

下文為我們的現有股東於二零一七年六月二十一日有條件批准的購股權計劃的主要條款概要。

就本節而言，除文義另有所指外：

「董事會」	指	我們不時的董事會或其正式授權的委員會；
「合資格人士」	指	本公司或本集團任何成員公司任何全職或兼職僱員，包括董事會全權認為將會或已經對本集團作出貢獻的本集團任何執行董事、非執行董事及獨立非執行董事、供應商、客戶、代理、顧問及諮詢人員；
「購股權」	指	根據購股權計劃授出以認購股份的購股權；
「購股權期間」	指	就任何特定購股權而言，由我們的董事會釐定及通知各參與者的期間，有關期間可能於購股權根據購股權計劃獲接納或視為獲接納日期當日或之後開始，惟無論如何不得遲於自該日期起計滿十年結束；
「其他計劃」	指	本集團不時採納的任何其他購股權計劃，據此可授出可認購股份的購股權；
「參與者」	指	根據購股權計劃條款接納或被視為已接納任何購股權要約的任何合資格人士或(倘文義許可)因原先參與者身故而有權獲授任何有關購股權的人士；
「股東」	指	本公司不時的股東；
「附屬公司」	指	現時及不時為本公司附屬公司(定義見公司條例第15條)的公司，不論是於香港或其他地區註冊成立；及
「交易日」	指	股份可於聯交所買賣的日子。

(a) 購股權計劃的目的

購股權計劃使本公司可向合資格人士授出購股權，作為彼等對本集團所作貢獻的獎勵或回報。

(b) 可參與人士

我們的董事會可酌情邀請任何合資格人士按根據下文(d)分段計算的價格承購購股權。於接納購股權後，合資格人士須支付1.00港元予本公司，作為獲授購股權的代價。購股權的接納期為授出購股權當日起計28日期間。

(c) 授出購股權

我們在知悉內幕消息後直至此等內幕消息根據創業板上市規則規定作出公佈為止期間不得授出任何購股權。尤其是，在緊接(a)我們舉行董事會會議以批准本公司的任何年度、半年度、季度期間或任何其他中期期間(不論是否創業板上市規則所規定者)業績的日期(即根據創業板上市規則首次知會聯交所的日期)或(b)本公司刊發任何年度、半年度、季度或任何中期期間(不論是否創業板上市規則所規定者)業績公佈的最後期限(以較早發生者為準)前一個月起至刊發業績公佈當日止期間，一概不得授出購股權。不得授出購股權期間包括將延遲刊發業績公佈的任何期間。於根據創業板上市規則第5.48至5.67條或本公司採納的任何相關守則或證券交易限制禁止上市發行人的董事買賣股份的期間或時間，我們的董事不得向身為董事的合資格人士授出任何購股權。

於任何12個月期間內，因行使根據購股權計劃及其他計劃向參與者授出的購股權(包括已行使及尚未行使的購股權)而發行及將予發行的股份總數，不得超過不時已發行股份的1%，惟倘獲股東於股東大會批准(有關參與者及其緊密聯繫人(或倘參與者為關連人士，則其聯繫人)須放棄投票)，本公司可向有關參與者額外授出購股權(「額外授出」)，即使額外授出會導致於截至額外授出日期(包括當日)止12個月期間因行使根據購股權計劃及其他計劃向有關參與者授出及將予授出的所有購股權(包括已行使、已註銷及尚未行使的購股權)而發行及將予發行的股份總數相當於不時已發行股份的1%以上。就額外授出而言，本公司須向股東寄發通函，當中披露相關參與者的身份、將予授出購股權(及先前根據購股權計劃及其他計劃向有關參與者授出的購股權)的數目及條款以及創業板上市規則規定的資料。額外授出涉及的購股權數目及條款(包括行使價)應於相關股東大會之前確定，而就提呈額外授出而舉行董事會會議的日期在計算相關認購價時應被視為授出日期。

(d) 股份價格

根據購股權認購股份的認購價將為董事會釐定及通知各參與者的價格，且應為以下三者的最高者：(i) 股份於購股權授出當日(須為交易日)於聯交所每日報價表所報之收市價；(ii) 股份於緊接購股權授出前五個交易日於聯交所每日報價表所報之平均收市價；及(iii) 股份面值。就計算認購價而言，倘於授出日期本公司上市不足五個交易日，則發售價應用作上市日期前期間內任何交易日的收市價。

(e) 股份數目上限

- (i) 因悉數行使根據購股權計劃及其他計劃將予授出的購股權而可予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% (「計劃授權上限」)，惟根據購股權計劃或其他計劃的條款已失效的購股權於計算計劃授權上限時不予計算在內。按上市日期已發行400,000,000股股份計算，計劃授權上限將等於40,000,000股股份，相當於上市日期已發行股份的10%。
- (ii) 待於股東大會上獲得股東批准後，本公司可更新計劃授權上限，惟根據經更新計劃授權上限，因悉數行使根據購股權計劃及其他計劃將予授出的購股權而可予發行的股份總數不得超過有關股東批准日期已發行股份的10%，而先前根據購股權計劃及其他計劃授出的購股權(包括根據計劃條款尚未行使、已註銷、已行使或已失效者)於計算經更新計劃授權上限時不予計算在內。就本第(ii)段所述股東批准而言，本公司應向股東寄發載列創業板上市規則規定資料的通函。
- (iii) 待於股東大會上獲得股東批准後，本公司亦可授出超過計劃授權上限的購股權，惟該等超過計劃授權上限的購股權僅可授予本公司於尋求有關股東批准前特別指定的合資格人士。就本第(iii)段所述股東批准而言，本公司應向其股東寄發通函，當中載列經指定合資格人士的一般資料、將予授出購股權的數目及條款、向經指定合資格人士授出購股權的目的、有關購股權的條款如何達致擬定用途的說明以及創業板上市規則規定的其他資料。
- (iv) 儘管有前述規定，倘因悉數行使根據購股權計劃及其他計劃已授出但尚未行使的尚未行使購股權而可予發行的股份數目超過不時已發行股份的30%，則本公司不得授出任何購股權。

(f) 購股權行使時間

於我們的董事會釐定及通知各參與者的期間內，可隨時根據購股權計劃的條款行使購股權，惟購股權須行使期間不得超出自授出購股權日期起計10年。購股權的行使須受我們的董事會管理。董事會就購股權計劃的詮釋或效力所產生或涉及的一切事宜所作出的決定(本招股章程另有規定者除外)為最終決定，並對購股權計劃的各方具有約束力。

(g) 權利屬承授人個人所有

購股權應屬於參與者個人所有，故不得出讓或轉讓。參與者不得就任何購股權，以任何方式向任何第三方出售、轉讓、押記、抵押、附帶產權負擔或增設任何權益(不論為法定或實益)。倘參與者違反前述任何規定，本公司有權註銷任何購股權或授予有關參與者的任何部分購股權(以尚未行使者為限)，而本公司毋須承擔任何責任。

(h) 身故後的權利

倘參與者於悉數行使購股權前身故，其遺產代理人可自其身故日期起計12個月期間內悉數行使購股權(以於身故日期可予行使且尚未行使者為限)，否則有關購股權將告失效。

(i) 資本架構的變動

倘於購股權仍然可予行使期間，本公司資本架構有任何變動，而有關變動乃由溢利或儲備撥充資本、供股或本公司股本合併、重新分類、拆細或削減所致，則須對尚未行使購股權所涉及股份數目(不包括零碎股權益)及/或認購價作出相應變動(如有)。

除就資本化發行作出的變動外，就購股權所涉及股份數目及認購價作出的任何變動均須經本公司核數師或本公司委任的獨立財務顧問向我們的董事會發出確認書，確認有關變動乃按參與者於變動前後在本公司已發行股本中擁有的權益比例相同的基準作出。倘變動會導致任何股份按低於其面值發行或導致就悉數行使任何購股權應付的總金額增加，則概不會作出有關變動。

(j) 收購時的權利

倘向全體股東(收購人及/或與收購人一致行動的任何人士除外)提出全面收購建議(不論以收購建議、購回建議或協議安排或其他類似方式)，收購全部或部分已發行股份，而該收購建議(已根據適用法律及監管規定獲批准)成為或宣佈成為無條件，則

參與者有權於該收購建議成為或宣佈成為無條件當日起計14日內行使其全部或任何部分尚未行使購股權。就本分段而言，「一致行動」具有收購守則賦予該詞的涵義。

(k) 有關債務妥協或安排的權利

- (i) 根據公司法或公司條例，倘就本公司與我們的債權人(或任何類別債權人)或本公司與我們的股東(或任何類別股東)的建議債務妥協或安排向法院作出申請(本公司自願清盤則除外)，參與者可於有關申請日期後21日期間內，向本公司發出書面通知，按通知所示行使其全部或部分尚未行使購股權。於債務妥協或安排生效後，所有購股權均告失效(已行使者除外)。本公司將在切實可行的情況下儘快向所有參與者寄發通知，告知本分段所述申請及其影響。
- (ii) 倘本公司向我們的股東發出為批准在本公司有償債能力時自願清盤的決議案而召開股東大會的通告，則本公司須於向各股東發出有關通知當日或在切實可行情況下儘快向所有參與者發出有關通知。其後，各參與者可隨時(惟不得遲於建議召開本公司股東大會日期前兩個營業日)向本公司發出書面通知行使其全部或任何尚未行使購股權，並隨附有關通知所涉及股份的全數總認購價付款。本公司屆時須儘快(惟無論如何不得遲於緊接上文所述建議股東大會日期前一個營業日)向參與者配發及發行入賬列為繳足股款的相關股份。

(l) 購股權失效

購股權將於下列最早發生日期立即失效且不可行使(以尚未行使者為限)：

- (i) 董事會可能釐定的購股權屆滿當日；
- (ii) 受第(f)及(p)段所限，購股權的購股權期間屆滿當日；
- (iii) 參與者身故一週年當日；
- (iv) 本公司展開清盤；
- (v) 倘參與者於獲授購股權當日為本集團任何成員公司的僱員或董事，則為本集團有關成員公司因參與者行為不當、破產或無力償債或與其債權人訂立任何一般債務安排或重組債務或已就涉及其誠信的任何刑事罪行被定罪而終止僱傭或辭退參與者當日。我們的董事會或本集團相關成員公司的董事會就是否因本分段所載的一項或多項理由而終止或解除有關僱傭或職務的決議案為最終定案；

(vi) 倘參與者於獲授購股權當日為本集團任何成員公司的僱員或董事，則為參與者因下列理由不再為本集團有關成員公司的僱員或董事當日起計三個月期間屆滿時：

- (1) 達到正常退休年齡當日或之後退休，或就本分段而言於獲董事會書面批准的較小退休年齡退休；
- (2) 我們的董事會就本分段以書面形式明確確認其健康狀況不佳或不具行為能力；
- (3) 其受僱為僱員及／或董事的公司(倘非本公司)不再為本公司的附屬公司；
- (4) 其與本集團有關成員公司的僱傭合約到期或其任期屆滿，而有關合約或任期末即時延長或重訂；或
- (5) 除身故及第(v)及(vi)(1)至(4)分段所述理由外，我們的董事會酌情釐定的任何理由；

(vii) 上文第(k)段所述任一期間屆滿，惟在第(k)(i)段所述情況下，所有已授出購股權於建議債務妥協或安排生效時即告失效；及

(viii) 參與者違反第(g)段條文當日。

(m) 股份的地位

因購股權獲行使而配發及發行的股份須受不時修訂的本公司細則規限，並將與於有關配發或發行當日已發行繳足或入賬列作繳足股份於各方面享有同地位，故此購股權將賦予持有人權利獲享於配發及發行日期當日或之後已派付或作出的所有股息或其他分派，惟倘記錄日期早於配發或發行日期，則不包括之前已宣派或建議或議決派付或作出的任何股息及其他分派。

(n) 註銷已授出的購股權

註銷根據購股權計劃授出但未獲行使的購股權須經有關承授人書面批准。倘我們的董事會選擇註銷任何購股權並向同一承授人發行新購股權，則該等新發行購股權僅可來自計劃授權上限以內的未發行購股權(不包括已註銷購股權)。

(o) 購股權計劃的期限

購股權計劃將於上市日期起計10年期間有效，其後概不會授出任何額外購股權，但購股權計劃的條文於所有其他方面仍具十足效力及效用，而於購股權計劃期限內授出的購股權可根據其發行條款繼續予以行使。

(p) 修改及終止購股權計劃

購股權計劃的任何內容可透過我們的董事會決議案作出修改，惟(i)就創業板上市規則第23章所載事宜作出對參與者或合資格人士(視情況而定)有利的任何修改；及(ii)對購股權計劃的條款及條件所作任何重大修改或已授出購股權條款的任何變動(根據購股權計劃現有條款自動生效的修改除外)須經股東於股東大會上事先批准(合資格人士、參與者及彼等各自的緊密聯繫人須放棄投票)，惟倘建議修改對修改當日前已授出或同意授出的任何購股權產生不利影響，有關修改須進一步根據購股權計劃的條款取得參與者的同意或批准。

本公司於購股權計劃期限屆滿前可隨時在股東大會上以普通決議案終止運作購股權計劃。在此情況下，概不會授出任何額外購股權，但就終止前已授出而於終止時尚未行使的購股權而言，購股權計劃的條文於所有其他方面仍具十足效力及效用，並可根據其授出條款繼續予以行使。有關根據購股權計劃已授出的購股權(包括已行使或尚未行使的購股權)以及(倘適用)因終止而失效或不可行使的購股權的詳情，須於寄發予股東以尋求其批准於有關終止後制定首項新計劃的通函內披露。

(q) 向本公司董事、最高行政人員或主要股東或彼等的任何聯繫人授出購股權

倘建議向本公司董事、最高行政人員或主要股東或彼等各自的任何聯繫人授出購股權，則建議授出須獲所有獨立非執行董事(不包括其本身為購股權承授人的任何獨立非執行董事)批准。

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購股權將導致截至授出有關購股權日期(包括當日)止任何12個月期間因行使根據購股權計劃或其他計劃已授予及將授予該名人士的購股權(包括已行使、已註銷及尚未行使的購股權)而發行及將予發行的股份總數，(i)合共相當於不時已發行股份的0.1%(或聯交所可能不時訂明的其他百分比)，及(ii)總值(根據授出日期股份的收市價計算)超過5,000,000港元，則建議授出購股權須獲股東批准。參與者、其聯繫人及本公司所有核心關連人士均須於有關股東大會上放棄投票。本公司將向我們的股東寄發載有創業板上市規則規定資料的通函。

此外，如上文所述，向身為主要股東、獨立非執行董事或彼等各自的聯繫人的合資格人士授出購股權，其條款如有任何變更，亦須獲股東批准。

通函須載有以下資料：

- (i) 將授予各合資格人士的購股權的數目及條款詳情(包括有關認購價)，該等詳情須於相關股東大會前釐定，而就提呈額外授出購股權而召開董事會會議的日期就計算認購價而言被視為授出日期；
- (ii) 我們的獨立非執行董事(不包括身為上述購股權建議承授人的任何獨立非執行董事)就投票向獨立股東提供的推薦建議；及
- (iii) 創業板上市規則規定的所有其他資料。為免生疑問，倘合資格人士僅為候任董事或最高行政人員(定義見創業板上市規則)，則本第(q)段所載向董事或最高行政人員授出購股權的規定並不適用。

(r) 表現目標

購股權須待達致表現目標及／或我們的董事會將知會各參與者的任何其他條件(可由我們的董事會全權酌情釐定)後方可行使。

(s) 購股權計劃的條件

購股權計劃須待(i)我們的全體現有股東於股東大會上通過採納購股權計劃的書面決議案；及(ii)聯交所批准因購股權獲行使而可予發行的股份上市及買賣後，方可作實。

於最後可行日期，本公司概無根據購股權計劃授出或同意授出任何購股權。

本公司已向聯交所申請批准因根據購股權計劃授出的購股權獲行使而將予發行的股份上市及買賣。

購股權計劃的條款符合創業板上市規則第23章的規定。

E. 其他資料

1. 稅項及其他彌償

若干控股股東(即易德智先生、易蔚恆女士、萬昌、恒智、瑞專及瑞樺)(統稱「彌償人」)已訂立彌償契據(「彌償契據」)(為本附錄「重大合約概要」各段所述重大合約之一)，向本公司(為其自身及作為其附屬公司的受託人)提供以下彌償。

根據彌償契據，各彌償人將與本公司(為其本身及作為本集團各成員公司的受託人)共同及個別不可撤回地同意、契諾及承諾，其將就(其中包括)下列各項向本公司(為其本身及作為本集團各成員公司的受託人)提供彌償：

- (i) 本集團任何或所有成員公司於上市日期或之前由於或有關已賺取、應計或已收取(或視為已賺取、應計或已收取)的任何收入、溢利或收益或訂立或發生的交易、事件、行動、遺漏、事項或事宜而應付任何形式稅項的任何責任；
- (ii) 就或因於上市日期或之前在世界任何地區出現或發生任何行動、事件、糾紛或違反、侵權或抵觸任何法律、法規、法定權利或專有權利(不論是知識、財產或其他)而導致本集團任何成員公司因其面臨任何訴訟、仲裁及/或法律訴訟(包括但不限於任何監管機構或政府部門展開或提起的任何法院訴訟、行政訴訟或其他法律程序)產生或與之相關的所有必要費用(包括所有法律費用)、開支、利息、處罰、損害、損失或其他債務；
- (iii) 於上市日期或之前，倘我們因相關業主的擁有權遭否而於當前租約/租賃/許可證到期前無法繼續使用若干租賃物業或因其他原因而被禁止使用或佔用任何該等物業而令本集團任何成員公司蒙受或招致的所有搬遷費用、成本及任何虧損；
- (iv) 因本集團任何成員公司於上市日期或之前未遵守任何香港法例、規例、行政命令或措施而蒙受或招致的所有申索、訴訟、索賠、法律程序、判決、損失、負債、損害、成本、收費、費用、開支及罰款；及
- (v) 因於上市日期或之前未遵守適用法例及規例而產生的任何責任。

然而，彌償人毋須根據彌償契據承擔以下稅項責任(其中包括)：

- (a) 僅限於已於本集團截至二零一六年十二月三十一日止兩個年度各年的經審核賬目(「賬目」)中就有關稅項作出撥備、儲備或準備者；或
- (b) 屬本集團任何成員公司就緊隨彌償契據成為無條件日期之後開始的任何期間須承擔的稅項，惟僅因本集團任何成員公司在未取得彌償人事先書面同意或協議的情況下的任何行動或遺漏或自願進行(而非根據於本彌償契據成為無條件之日或之前所增設具法律約束力的承擔進行)的交易始會產生的有關稅項責任除外；或

- (c) 因於彌償契據成為無條件之日後生效的任何具追溯力法例出現任何變動而產生或招致的有關稅項，或於彌償契據成為無條件之日後具追溯力的稅率上升所產生或增加的有關稅項(惟就公司於當前或任何較早財政期間的溢利徵收香港利得稅或全球其他地區的任何稅項或增加有關稅項的稅率則除外)；或
- (d) 於賬目中就有關稅項作出的任何撥備或儲備最終成為超額撥備或超額儲備者。

該等彌償人將不會就違反於上市日期後頒發或修訂的法律及法規承擔任何責任。

我們的董事已獲告知，本公司或其任何附屬公司不大可能於開曼群島、英屬處女群島或香港(即本集團旗下一間或多間公司註冊成立的司法權區)承擔重大遺產稅責任。

2. 訴訟

本公司或其任何附屬公司概無牽涉任何重大訴訟或索償，且就我們的董事所知，本公司或其任何附屬公司概無任何尚未了結或可能面臨的重大訴訟或索償。

3. 獨家保薦人

獨家保薦人已代表本公司向聯交所申請批准本招股章程所述已發行及將予發行的股份(包括發售股份以及根據資本化發行及因行使發售量調整權及購股權計劃項下可能授出的任何購股權而可予配發及發行的任何股份)上市及買賣。獨家保薦人根據創業板上市規則第6A.07條獨立於本公司。獨家保薦人有權收取為數4.8百萬港元的保薦人費用。

4. 合規顧問

根據創業板上市規則的規定，本公司將委任國泰君安融資有限公司為其合規顧問，向本公司提供顧問服務，以確保自上市日期起至本公司於上市日期後開始的第二個完整年度的財務業績符合創業板上市規則第18.03條之日為止或直至協議終止(以較早者為準)期間符合創業板上市規則。

5. 開辦費用

與本公司註冊成立相關的開辦費用為89,388港元，已由本公司支付。

6. 發起人

本公司並無發起人。

7. 專家資格

以下為於本招股章程內提供報告、函件或意見(視情況而定)的專家的資格：

名稱	資格
Conyers Dill & Pearman	開曼群島律師
安永會計師事務所	執業會計師
國泰君安融資有限公司	可進行第6類(就機構融資提供意見)受規管活動 證券及期貨條例項下的持牌法團
Ipsos	行業顧問
伍穎珊女士	香港大律師

8. 專家同意書

上述專家已各自發出同意書，同意刊發本招股章程時按本招股章程所示的各自形式及內容載入其報告、函件、意見或意見概要(視情況而定)及引述其名稱，且至今並無撤回同意書。

9. 約束力

倘根據本招股章程提出申請，本招股章程即具效力，使所有有關人士須受公司(清盤及雜項條文)條例第44A及44B條的所有適用條文(罰則條文除外)約束。

10. 香港股份過戶登記分處

本公司的股東名冊分冊將由其香港股份過戶登記分處寶德隆證券登記有限公司存置於香港。除非我們的董事另行同意，否則所有股份過戶文件及股份的其他所有權文件均須送交於香港的香港股份過戶登記分處辦理登記。

11. 其他事項

(a) 除本招股章程所披露者外，於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發行或同意發行繳足或部分繳足股款的股份或借入資本以換取現金或非現金代價；

- (ii) 概無就發行或出售本公司或其任何附屬公司的任何資本而給予任何佣金、折扣、經紀佣金或其他特別條件；及
 - (iii) 概無就認購、同意認購、促使認購或同意促使認購本公司任何股份而支付或應付任何佣金(應付分包銷商的佣金除外)。
- (b) 本公司或其任何附屬公司的股份或借入資本概無附帶購股權或有條件或無條件同意附帶購股權。
 - (c) 本公司或其任何附屬公司概無發行或同意將予發行創辦人、管理層或遞延股份。
 - (d) 我們的董事確認，截至本招股章程日期，本集團的財務或經營狀況或前景自二零一六年十二月三十一日(即本集團編製最近期經審核綜合財務報表之日)以來概無任何重大不利變動。
 - (e) 本集團於本招股章程日期前24個月內並無出現任何對本集團的財務狀況造成重大不利影響的業務中斷。
 - (f) Conyers Dill & Pearman、安永會計師事務所、國泰君安融資有限公司、Ipsos及伍穎珊女士概無：
 - (i) 於本集團任何成員公司的任何股份中擁有實益或非實益權益；或
 - (ii) 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權利或購股權(不論可否依法強制執行)。
 - (g) 本集團旗下各公司現時概無於任何證券交易所上市或於任何交易系統買賣。
 - (h) 本公司並無發行在外的可轉換債務證券。
 - (i) 本公司已作出一切必要安排，以使股份獲納入中央結算系統進行結算及交收。
 - (j) 概無任何放棄或同意放棄日後股息的安排。

12. 雙語招股章程

根據創業板上市規則第14.25條及香港法例第32L章公司(豁免公司及招股章程遵從條文)公告第4節，本招股章程的英文版及中文版分開刊發，但同時在本公司(或由他人代本公司)派發本招股章程的每一個地方供公眾取閱。

送呈香港公司註冊處處長的文件

隨附本招股章程副本一併送呈香港公司註冊處處長登記的文件為：

- (i) 白色及黃色申請表格副本各一份；
- (ii) 本招股章程附錄四「法定及一般資料 — E.其他資料 — 8.專家同意書」各段所指同意書；及
- (iii) 本招股章程附錄四「法定及一般資料 — B.有關本集團業務的進一步資料 — 1.重大合約概要」各段所指重大合約的副本各一份。

備查文件

自本招股章程日期起計14日(包括該日)期間的正常辦公時間內，以下文件的副本於史蒂文生黃律師事務所的辦事處(地址為香港中環皇后大道中28號中匯大廈4樓、5樓及1602室)可供查閱：

- (1) 大綱及細則；
- (2) 安永會計師事務所編製的會計師報告所載本集團截至二零一六年十二月三十一日止兩個年度的經審核綜合財務報表，其全文載於本招股章程附錄一；
- (3) 安永會計師事務所就本集團未經審核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；
- (4) 由Conyers Dill & Pearman編製的意見函，其中概述本招股章程附錄三所述開曼群島公司法的若干方面；
- (5) 公司法；
- (6) 本招股章程附錄四「法定及一般資料 — B.有關本集團業務的進一步資料 — 1.重大合約概要」各段所述重大合約；
- (7) 本招股章程附錄四「法定及一般資料 — C.有關董事、高級管理層及員工的進一步資料 — 1.董事 — (b)服務合約詳情」各段所述服務合約及委任書；
- (8) 本招股章程附錄四「法定及一般資料 — D.購股權計劃」各段所述購股權計劃的規則；
- (9) 本招股章程附錄四「法定及一般資料 — E.其他資料 — 8.專家同意書」各段所述同意書；
- (10) 伍穎珊女士就本集團有關香港法例若干方面的若干不合規情況發出的法律意見；及
- (11) Ipsos報告。

HANG CHI HOLDINGS LIMITED
恒智控股有限公司