

財務資料

閣下應將下列討論及分析，連同我們於及就2015年12月31日、2016年12月31日及2017年4月30日的合併財務報表及其隨附附註(載於本文件附錄一)一併閱讀。我們的合併財務報表乃根據香港會計師公會頒佈的香港財務報告準則編製，而香港財務報告準則或會在重大方面有別於其他司法權區的公認會計原則。

下列討論包含涉及風險及不明朗因素的前瞻性陳述。該等陳述乃以我們基於對過往趨勢的經驗和理解、現況及預期日後發展，以及我們相信在該等情況下適合的其他因素作出的假設及分析為依據。然而，實際結果及發展會否符合我們的預期及預測，則視乎多項我們無法控制的因素。閣下應細閱本文件「風險因素」一節，了解可能導致我們的實際結果與前瞻性陳述所述或所示結果大為不同的重要因素論述。

概覽

我們提供香港的物業管理服務，主要專注於公共房屋。我們的物業管理服務包括(i)屋邨管理服務(涉及一般管理、租務管理、財務管理、小型維修及保養以及項目管理服務)；(ii)保安服務；及(iii)潔淨服務。於最後實際可行日期，我們為28個公共屋邨提供物業管理服務。我們亦為兩個公共屋邨提供獨立潔淨服務及保安服務。

於業績記錄期間，房委會為我們的單一最大客戶。於2015年財政年度、2016年財政年度及2017年四個月，房委會應佔的收益總額分別約為302.8百萬港元、342.4百萬港元及116.7百萬港元，分別約佔我們總收益的99.7%、99.4%及100.0%。於業績記錄期間，我們所有收益均來自提供物業管理服務。

我們已獲房委會聘用以提供物業管理服務。我們的服務包括屋邨管理服務、保安服務及潔淨服務。我們亦提供獨立保安服務及潔淨服務。

我們在提供物業管理服務上聘請及管理我們自有的員工。我們亦可能將我們部分工作分包予分包商。於2015年財政年度及2016年財政年度(直至2016年9月)，我們委聘英華(一名潔淨分包商)進行我們所管理的若干屋邨的潔淨服務。於2016年9月，我們已終止有關分包安排並自此以後由我們自行進行所有潔淨服務。

財務資料

影響我們財務狀況及經營業務的關鍵因素

我們獲得房委會服務合約的能力

於2015年財政年度、2016年財政年度及2017年四個月，房委會為我們的單一最大客戶，我們從房委會獲授的服務合約所產生的收益分別佔我們的總收益約99.7%、99.4%及100.0%。房委會通常以招標方式授出服務合約，而概不能保證我們日後將繼續獲得房委會的服務合約。倘我們無法成功投得房委會的服務合約，或倘我們的中標率大幅下降，則我們的業務表現將受到不利影響。另概不能保證我們可多元化發展我們的客戶群，以取代從房委會獲授服務合約所產生的收益之有關虧損。我們獲得房委會服務合約的能力對我們的業務經營及財務業績造成重大影響。

僱員福利開支及法定最低工資

於最後實際可行日期，我們約有2,200名僱員，而我們於2015年財政年度、2016年財政年度及2017年四個月的僱員薪酬福利開支分別約為247.9百萬港元、294.2百萬港元及107.5百萬港元。我們的僱員福利開支佔我們成本的最大部分，並於2015年財政年度、2016年財政年度及2017年四個月分別佔我們的收益約81.6%、85.4%及92.2%。

我們在香港經營業務必須遵守法定最低工資規定。於業績記錄期間，法定最低工資自2015年5月1日起由每小時30港元增至每小時32.5港元，並於2017年5月1日進一步增至每小時34.5港元。法定最低工資增加可能會提高對合資格僱員的競爭，這可能間接導致僱員薪金增加。儘管根據我們與房委會的服務合約，我們有權根據現行通脹及工資指數每12個月期間調整服務費，但我們仍未必能增加收費以將員工成本上漲及時轉嫁予客戶，在該情況下，我們的經營業績可能會受到不利影響。

以下敏感度分析說明於業績記錄期間僱員福利開支的假設波動對除稅前溢利的影響。於2015年財政年度、2016年財政年度及2017年四個月，該等波動各自假設為5%、8%及10%。

僱員福利開支變動	+10%	+8%	+5%	-5%	-8%	-10%
	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元
對除稅前溢利的影響						
2015年財政年度	(24,790)	(19,832)	(12,395)	12,395	19,832	24,790
2016年財政年度	(29,416)	(23,533)	(14,708)	14,708	23,533	29,416
2017年四個月	(10,753)	(8,602)	(5,376)	5,376	8,602	10,753

財務資料

我們控制分包成本的能力

於2015年財政年度及2016年財政年度(直至2016年9月)，我們委聘英華(一名潔淨分包商)進行我們在管若干屋邨的潔淨服務。於2016年9月，我們已終止有關潔淨分包安排，且自此以後我們自行進行所有潔淨服務。儘管我們致力以自家員工提供我們的服務，為了迎合業務增長，我們可能在有需要時委聘分包商以保持營運的靈活性。倘日後規定我們需要委聘分包商，我們控制分包成本的能力可能會對我們的銷售成本及盈利能力造成重大影響。

以下敏感度分析說明於業績記錄期間分包成本的假設波動對除稅前溢利的影響。於2015年財政年度、2016年財政年度及2017年四個月，該等波動各自假設為5%、8%及10%。

分包成本變動	+10%	+8%	+5%	-5%	-8%	-10%
	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元
對除稅前溢利的影響						
2015年財政年度	(3,023)	(2,418)	(1,511)	1,511	2,418	3,023
2016年財政年度	(1,399)	(1,119)	(700)	700	1,119	1,399
2017年四個月(附註)	零	零	零	零	零	零

附註：自2016年9月起我們並無委聘任何分包商。

競爭

我們的服務合約乃主要透過競爭性招標獲授，概不能保證我們將獲授新服務合約及我們的現有合約將於到期時獲續約。新服務合約的條款及條件亦可能無法與現有服務合約比較。於競爭投標過程中，我們可能需要降低服務費或向客戶提供更優惠條款，以提升我們標書的競爭力。概不能保證我們將能夠成功與競爭對手進行競爭，而倘我們無法維持市場地位，我們的業務及經營業績可能會受到不利影響。

重組及呈列基準

為籌備[編纂]，本公司於2017年6月26日根據公司法在開曼群島註冊成立為獲豁免有限公司。根據本文件「歷史、重組及集團架構」載列的重組詳情，本公司於2017年7月10日成為了本集團的控股公司。除重組外，本公司自其註冊成立以來並無經營任何業務。

於重組完成後，物業管理服務業務將轉撥至本集團，而有關業務的管理層及最終擁有人概無變動。因此，重組後所得本集團被視為有關業務的延續。於業績記錄期間合併全面收益表、合併權益變動表及合併現金流量表以及於2015年12月31日、2016年

財務資料

12月31日及2017年4月30日本集團的合併財務狀況表乃使用有關業務於所列的全部期間的收入、開支、資產及負債賬面值編製及呈列。

關鍵會計政策、估計及判斷

我們已識別對我們編製財務資料具關鍵性的若干重大會計政策。該等重大會計政策載於本文件附錄一會計師報告「重大會計政策概要」附註2，對了解我們的財務狀況及經營業績起著重要作用。

財務資料的編製需要我們的管理層作出重大及主觀的估計、假設及判斷，而有關估計、假設及判斷乃根據我們對業務狀況的本身過往經驗、知識及評估作出，並影響呈報的收益、開支、資產及負債，以及披露於業績記錄期間各財政年／期末的或然負債。

由於使用估計及判斷乃財務報告程序的不可或缺部分，實際業績可能有別於該等假設、估計及判斷，或會導致日後須對受影響資產及負債的賬面值作出重大調整。該等主要估計載於本文件附錄一的本集團會計師報告附註4「關鍵會計估計及判斷」。

我們認為，以下關鍵會計政策及會計估計涉及於編製合併財務報表時所使用的最重大判斷及估計。

收益確認

收益包括於日常業務過程中提供服務所收或應收代價的公平值。當收益金額能可靠計量，而未來經濟利益可能流入該實體，且符合本集團業務的特定準則時，本集團會確認收益。收益金額於與服務有關的所有或然事項獲得解決後方被視為能可靠計量。

管理服務收入乃於服務期間按系統性基準確認。

利息收入乃按時間比例基準採用實際利率法確認。

僱員福利

(i) 僱員應享假期

僱員享有年假的權利於僱員應享有時確認。我們已就截至報告期末僱員所提供服務產生的估計年假負債作出撥備。

財務資料

(ii) 退休金責任

本集團根據香港強制性公積金計劃條例向定額供款退休福利計劃供款，據此本集團為我們所有合資格參與強積金計劃的僱員支付固定供款。本集團向定額供款退休福利計劃作出的供款於產生期間在損益內扣除。

(iii) 花紅計劃

花紅計劃撥備乃於本集團因僱員所提供服務而產生現有法定或推定責任，且該等責任能夠可靠估計時確認。

(iv) 長期服務金

長期服務金的所有精算盈虧於產生期間即時在其他全面收益內確認。過往服務成本乃按直線法在平均期內確認為開支，直至利益已歸屬為止。

借款及借款成本

借款於扣除所產生的交易成本後初步按公平值確認。借款其後按攤銷成本列賬；所得款項(扣除交易成本)與贖回價值之間的任何差額於借款期間採用實際利率法在損益內確認。

借款成本於產生期間在損益內確認。

金融資產減值

本集團於各報告期末評估是否存在客觀證據證明某金融資產或某組金融資產已減值。顯示減值的證據可包括債務人遇上嚴重財政困難、逾期或拖欠償還利息或本金、債務人很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有可計量的減少，例如與違約有相互關連的拖欠情況或經濟狀況改變。

撥備及或然負債

本集團在因過往發生的事件而產生現有法律或推定責任；很有可能需要資源流出以償付責任；及金額已被可靠估計時確認撥備。撥備採用稅前利率按照預期須償付有關責任的開支的現值計量，該利率反映當目前市場對金錢時間值及有關責任特定風險的評估。

倘需要經濟利益流出的可能性不大，或無法對有關款額作出可靠估計，則會將該責任披露為或然負債，惟該等經濟利益流出的機會極低則除外。除非經濟利益流出的可能性極低，否則潛在責任亦會披露為或然負債。

財務資料

經營業績摘要

下表概述我們於業績記錄期間的合併業績，乃根據本集團會計師報告(載於本文件附錄一)所載經審核財務報表載列的基準編製。潛在投資者應連同本文件附錄一載列的本集團會計師報告一併閱讀，而不應僅依賴本節所載資料。

	2015年 財政年度 千港元	2016年 財政年度 千港元	2016年 四個月 千港元 (未經審核)	2017年 四個月 千港元
收益	303,632	344,464	114,320	116,651
其他收入	642	406	103	101
其他虧損／收益淨額	(963)	132	(225)	14
僱員福利開支	(247,900)	(294,164)	(96,271)	(107,525)
分包潔淨及潔淨材料成本	(33,593)	(18,245)	(9,319)	(1,368)
公用事業開支	(2,084)	(2,012)	(676)	(407)
折舊	(1,490)	(1,874)	(612)	(710)
其他經營開支	(13,457)	(11,663)	(3,512)	(2,941)
經營溢利	<u>4,787</u>	<u>17,044</u>	<u>3,808</u>	<u>3,815</u>
財務收入	328	5	3	1
財務成本	(2,173)	(1,075)	(393)	(301)
財務成本淨額	<u>(1,845)</u>	<u>(1,070)</u>	<u>(390)</u>	<u>(300)</u>
除所得稅前溢利	<u>2,942</u>	<u>15,974</u>	<u>3,418</u>	<u>3,515</u>
所得稅	(847)	(2,674)	(627)	(590)
年／期內溢利	<u>2,095</u>	<u>13,300</u>	<u>2,791</u>	<u>2,925</u>

若干收益表項目的說明

收益

於業績記錄期間，我們有三名客戶，分別是(i)房委會；(ii)一個私人住宅物業的業主立案法團；及(iii)一個私人工業物業的業主立案法團。於2015年財政年度、2016年財政年度及2017年四個月，房委會一直是我們的單一最大客戶，房委會應佔收益分別約為302.8百萬港元、342.4百萬港元及116.7百萬港元，分別佔我們總收益的99.7%、99.4%及100.0%。

財務資料

我們已獲房委會聘用以提供物業管理服務。我們的服務包括屋邨管理服務、保安服務及潔淨服務。我們亦提供獨立保安服務及潔淨服務。

我們來自提供物業管理服務的收益從2015年財政年度的約303.6百萬港元增加約13.4%至2016年財政年度的約344.5百萬港元。有關增加主要是由於(i)我們於中標後，自於2015年財政年度及2016年財政年度取得的新服務合約收取額外服務費用收入，因此2016年財政年度的收益反映為該等公共屋邨的額外服務費用；(ii)根據我們與房委會訂立的服務合約所規定的服務費調整機制(「調整機制」)上調我們就我們的若干公共屋邨的服務費；及(iii)我們在管屋邨的重大維修及保養工程增加導致所收取的項目管理費用增加，其金額乃按項目合約金額的若干百分比計算。

我們來自提供物業管理服務的收益於2017年四個月約為116.7百萬港元，與2016年四個月約114.3百萬港元相比維持相對穩定。

其他收入

於2015年財政年度、2016年財政年度及2017年四個月，我們錄得其他收入分別約0.6百萬港元、0.4百萬港元及0.1百萬港元。我們的大部分其他收入主要指來自我們所管理屋邨內配套設施的潔淨服務費用。於2015年財政年度及2016年財政年度，我們的其他收入亦包括來自本集團所持上市股本證券的股息收入0.1百萬港元。

其他(虧損)/收益淨額

我們於2015年財政年度錄得其他虧損約1.0百萬港元，並於2016年財政年度及2017年四個月錄得其他收益分別約0.1百萬港元及14,000港元。

我們於2015年財政年度的其他虧損約為1.0百萬港元，主要指(i)本集團所持上市股本證券的未變現虧損約0.4百萬港元；及(ii)匯兌虧損淨額約0.6百萬港元，乃主要指於2015年財政年度出售人民幣定期存款而產生的已變現匯兌虧損。

我們於2016年財政年度的其他收益約為0.1百萬港元，主要指於管理層保險合約的收益及出售廠房及設備淨收益。

我們於2017年四個月的其他收益約為14,000港元，指於管理層保險合約的收益。

財務資料

僱員福利開支

我們的僱員福利開支佔經營成本的最大部分，於2015年財政年度、2016年財政年度及2017年四個月分別約為247.9百萬港元、294.2百萬港元及107.5百萬港元。下表載列我們的僱員福利開支明細：

	2015年財政年度		2016年財政年度		2016年四個月		2017年四個月	
	千港元	佔收益百分比	千港元	佔收益百分比	千港元	佔收益百分比	千港元	佔收益百分比
工資、薪金及其他津貼	236,074	77.8	280,384	81.4	91,768	80.3	102,488	87.9
退休金成本—								
定額供款計劃	10,912	3.6	12,624	3.7	4,168	3.6	4,402	3.8
應計未動用年假	563	0.2	851	0.2	244	0.2	536	0.5
應計長期服務金	351	0.1	305	0.1	91	0.1	99	0.1
總計	247,900	81.6	294,164	85.4	96,271	84.2	107,525	92.2

於2015年財政年度、2016年財政年度及2017年四個月，本集團的僱員福利開支主要指工資、薪金及其他津貼，分別佔本集團的僱員福利開支總額約95.2%、95.3%及95.3%。下表載列我們按員工職能劃分的僱員福利開支明細：

	2015年財政年度		2016年財政年度		2016年四個月		2017年四個月	
	千港元	%	千港元	%	千港元	%	千港元	%
保安	118,544	47.8	134,189	45.6	44,521	46.2	46,985	43.7
房邨管理	87,345	35.2	94,485	32.1	33,405	34.7	33,225	30.9
清潔	42,011	16.9	65,490	22.3	18,345	19.1	27,315	25.4
總計	247,900	100.0	294,164	100.0	96,271	100.0	107,525	100.0

我們的僱員福利開支包括以下各項的員工成本(i)屋邨管理員工，主要包括一般管理、租務管理、財務管理、項目管理、維修及保養、管理及總部的員工；(ii)保安員工；及(iii)清潔員工。

我們保安僱員的僱員福利開支由2015年財政年度約118.5百萬港元增加13.2%至2016年財政年度約134.2百萬港元。有關增加乃主要因年內增加員工人數及加薪所致。我們保安僱員的僱員福利開支由2016年四個月約44.5百萬港元增加約5.5%至2017年四個月約47.0百萬港元，乃主要因員工人數增加所致。保安服務需要新人手，主要由於配合我們於2015年財政年度及2016年財政年度取得的新服務合約。

我們屋邨管理僱員的僱員福利開支由2015年財政年度約87.3百萬港元增加約8.2%至2016年財政年度約94.5百萬港元。有關增加乃主要因年內增加平均員工人數及加薪

財務資料

所致。我們屋邨管理僱員的僱員福利開支於2017年四個月有輕微減少，乃由於我們於2016年財務年度下半年精簡我們的屋邨管理員工規模，使2017年四個月的員工人數減少。

我們清潔僱員的僱員福利開支由2015年財政年度約42.0百萬港元增加55.9%至2016年財政年度約65.5百萬港元，並由2016年四個月約18.3百萬港元增加約48.9%至2017年四個月約27.3百萬港元。於業績記錄期間，我們委聘一名潔淨分包商(即英華)進行我們在管的若干屋邨的潔淨服務。於2016年9月，我們已終止與英華的所有分包安排，並自此之後由我們自行進行所有潔淨服務。因此，我們大大增加清潔僱員人數，導致我們的僱員福利開支大幅增加。基於相同原因，我們的潔淨分包費於2016年財政年度及2017年四個月大幅減少。

分包潔淨及潔淨材料成本

於2015年財政年度、2016年財政年度及2017年四個月，我們的分包潔淨費及潔淨材料成本分別約為33.6百萬港元、18.2百萬港元及1.4百萬港元。下表載列於業績記錄期間我們的分包潔淨費及潔淨材料成本明細：

	2015年財政年度		2016年財政年度		2016年四個月		2017年四個月	
	千港元	佔收益 百分比	千港元	佔收益 百分比	千港元	佔收益 百分比	千港元	佔收益 百分比
分包潔淨費	30,227	10.0	13,993	4.1	8,246	7.2	—	—
潔淨材料	3,366	1.1	4,252	1.2	1,073	1.0	1,368	1.2
總計	<u>33,593</u>	<u>11.1</u>	<u>18,245</u>	<u>5.3</u>	<u>9,319</u>	<u>8.2</u>	<u>1,368</u>	<u>1.2</u>

我們的分包潔淨費指我們委聘英華進行我們在管的若干屋邨潔淨服務而向其支付的分包費。於2016年9月，我們已終止有關分包安排，並自此之後自行進行所有潔淨服務。我們的潔淨分包費於2016年財政年度及2017年四個月大幅減少。於最後實際可行日期，所有潔淨分包安排經已終止，且我們不再委聘分包商提供有關潔淨服務。

我們的潔淨材料開支由2015年財政年度約3.4百萬港元增加至2016年財政年度約4.3百萬港元，並由2016年四個月約1.1百萬港元增加至2017年四個月約1.4百萬港元。根據與英華的合約條款，我們的潔淨材料主要由英華提供。待終止與英華的分包安排後，我們自行購買潔淨材料，因此相關成本有所增加。

公用事業開支

我們的公用事業開支於業績記錄期間維持相對穩定，於2015年財政年度、2016年財政年度及2017年四個月分別約為2.1百萬港元、2.0百萬港元及0.4百萬港元。我們的公用事業開支指電費及水費。

財務資料

折舊

我們的折舊開支主要涉及我們的工具及設備以及辦公室設備的折舊開支，於2015年財政年度、2016年財政年度及2017年四個月分別約為1.5百萬港元、1.9百萬港元及0.7百萬港元。

折舊開支於2016年財政年度增加約0.4百萬港元，主要是由於年內添置辦公室設備。

我們的折舊開支於2016年四個月及2017年四個月維持相對穩定分別約0.6百萬港元及0.7百萬港元。

其他經營開支

下表載列於業績記錄期間我們的其他經營開支明細。

	2015年財政年度		2016年財政年度		2016年四個月		2017年四個月	
	千港元	佔收益百分比	千港元	佔收益百分比	千港元 (未經審核)	佔收益百分比	千港元	佔收益百分比
保險開支	2,482	0.8	2,872	0.8	987	0.9	874	0.7
辦公室用品	1,426	0.5	1,280	0.4	416	0.4	267	0.2
保安費	687	0.2	1,129	0.3	357	0.6	201	0.2
擔保費	838	0.2	1,044	0.3	328	0.3	199	0.2
娛樂及差旅費	1,819	0.6	993	0.3	241	0.2	270	0.2
屋邨保養開支	1,396	0.5	369	0.1	168	0.1	132	0.1
電信費	298	0.1	486	0.1	132	0.1	160	0.1
租金開支	385	0.1	260	0.1	59	0.1	96	0.1
專業費用	406	0.1	141	0.0	36	0.0	74	0.1
其他 ^(附註)	3,720	1.2	3,089	0.9	788	0.7	668	0.6
總計	13,457	4.4	11,663	3.4	3,512	3.1	2,941	2.5

附註：我們的其他開支主要包括審計費用、社區功能開支、維修及保養費、制服及洗衣費以及其他雜項經營開支。

於2015年財政年度、2016年財政年度及2017年四個月，我們的其他經營開支分別約為13.5百萬港元、11.7百萬港元及2.9百萬港元。保險費、辦公室用品開支、專業護衛公司就解款的保安費、我們履約保證金的擔保費、娛樂及差旅費及屋邨保養開支為我們其他營運開支的主要成本組成部分。

我們的其他經營開支於2016年財政年度減少約1.8百萬港元，主要是由於(i)娛樂及差旅費減少約0.8百萬港元，乃主要因為於2016年財政年度在管屋邨組織較少宣傳及社區活動；及(ii)屋邨保養開支減少約1.0百萬港元，乃主要由於部分我們在管的公共屋邨所需的小型維修及保養較少。

我們的其他經營開支於2017年四個月減少約0.6百萬港元，主要是由於我們在所有重大組成部分方面減少成本的成本控制措施。

財務資料

經營溢利及經營利潤率

於2015年財政年度、2016年財政年度及2017年四個月，我們錄得經營溢利分別約4.8百萬元、17.0百萬元及3.8百萬元，而經營利潤率分別約為1.6%、4.9%及3.3%。

我們的經營利潤率由2015年財政年度約1.6%上升約3.3個百分點至2016年財政年度約4.9%，主要是由於(i)於2016年財政年度，僱員福利開支及分包費的減少為總收益帶來若干百分比，此乃由於於2016年下半年精簡我們物業管理人員，以及由於終止所有與英華的分包安排，並自此之後自行進行所有潔淨服務，從而節省潔淨費；(ii)我們在管屋邨進行更多維修及保養工程，使於2016年財政年度收取的項目管理費用增加；及(iii)2016年財政年度我們的其他營運開支減少，主要由於有更有效的成本控制。

財務成本淨額

於2015年財政年度、2016年財政年度及2017年四個月，我們錄得財務成本分別約2.2百萬元、1.1百萬元及0.3百萬元，並錄得財務收入分別約0.3百萬元、5,000港元及1,000港元。我們的財務成本指借款利息、融資租賃負債利息及股東貸款的應計利息。我們的財務收入於2015年財政年度約為0.3百萬元，主要指來自人民幣定期存款的利息收入。

財務成本由2015年財政年度約2.2百萬元減少至2016年財政年度約1.1百萬元，主要是由於(i)借款利息減少約0.4百萬元，乃主要因為借款平均金額於2016年財政年度較2015年財政年度有所減少；及(ii)股東貸款的累計利息減少約0.7百萬元。

我們的財務成本由2016年四個月約0.4百萬元輕微減少至2017年四個月約0.3百萬元。

所得稅開支

於2015年財政年度、2016年財政年度及2017年四個月，我們的所得稅開支分別約為0.8百萬元、2.7百萬元及0.6百萬元，其指於業績記錄期間的香港利得稅。香港利得稅乃按於業績記錄期間香港所得估計應課稅溢利的16.5%計算。

我們的實際稅率由2015年財政年度約28.8%下降至2016年財政年度約16.7%，並於2017年四個月維持穩定於約16.8%。我們於2015年財政年度的實際稅率相對較高，主要是由於2015年財政年度的若干不可扣稅開支約0.4百萬元，乃主要指金融資產的公平值虧損、匯兌虧損及累計利息開支。

財務資料

年內溢利及全面收益總額

於2015年財政年度、2016年財政年度及2017年四個月，我們錄得純利分別約2.1百萬港元、13.3百萬港元及2.9百萬港元，純利率分別約為0.7%、3.9%及2.5%。純利率於2016年財政年度有所上升主要是由於如上所述經營利潤率上升。我們於2017年四個月的純利率維持相對穩定於約2.5%，而2016年四個月則約為2.4%。

經營業績的各期間比較

2017年四個月與2016年四個月比較

收益

於2017年四個月，我們的收益維持相對穩定於約116.7百萬港元，而2016年四個月則約為114.3百萬港元。

其他收入

於2016年四個月及2017年四個月各月，我們的其他收入維持穩定於約0.1百萬港元。

其他(虧損)/收益淨額

於2017年四個月，我們錄得其他收益約14,000港元，而2016年四個月則錄得其他虧損約0.2百萬港元。我們於2017年四個月的其他收益指於管理層保險合約的收益。我們於2016年四個月的其他虧損約0.2百萬港元主要指本集團所持上市股本證券的未變現虧損。

僱員福利開支

於2017年四個月，我們錄得僱員福利開支約為107.5百萬港元，較2016年四個月約96.2百萬港元增加約11.7%。有關增加主要是由於我們的清潔僱員福利開支增加。於2016年9月，我們已終止與英華的所有分包安排，並自此之後由我們自行進行所有潔淨服務，我們大幅增加清潔僱員人數，導致2017年四個月的僱員福利開支增加。

分包潔淨及潔淨材料成本

於2017年四個月，我們錄得分包潔淨及潔淨材料成本約為1.4百萬港元，較2016年四個月約9.3百萬港元減少約85.3%。有關減少主要是由於我們於2017年四個月並無潔淨分包費，而2016年四個月則約為8.2百萬港元。

財務資料

公用事業開支

我們的公用事業開支由2016年四個月約0.7百萬港元減少0.3百萬港元或約39.8%至2017年四個月約0.4百萬港元。減少乃主要因電費減少所致。

折舊

於2016年四個月及2017年四個月，我們的折舊開支分別維持相對穩定於約0.6百萬港元及約0.7百萬港元。

其他經營開支

於2017年四個月，我們的經營開支約為2.9百萬港元，較2016年四個月約3.5百萬港元減少約0.6百萬港元或約16.3%。有關減少主要是由於我們在所有成本組成部分方面減少成本的成本控制措施。

經營溢利及經營利潤率

於2016年四個月及2017年四個月各月，我們的經營溢利及經營利潤率分別維持穩定於約3.8百萬港元及3.3%。

財務成本淨額

於2016年四個月及2017年四個月，我們的財務成本分別維持相對穩定於約0.4百萬港元及約0.3百萬港元。

所得稅開支

於2016年四個月及2017年四個月，我們的所得稅開支約為0.6百萬港元。我們的實際稅率於2017年四個月約為16.8%，與2016年財政年度約16.7%相若。

純利

基於上述情況，我們的純利於2017年四個月約為2.9百萬港元，較2016年四個月約2.8百萬港元增加約0.1百萬港元或約4.8%。於2016年四個月及2017年四個月，我們的純利率分別維持穩定於約2.4%及約2.5%。

2016年財政年度與2015年財政年度比較

收益

於2016年財政年度，我們來自提供物業管理服務的收益約為344.5百萬港元，較2015年財政年度約303.6百萬港元增加約40.8百萬港元或約13.4%。有關增加是主要由於

財務資料

(i)我們於中標後，自於2015年財政年度及2016年財政年度取得的新服務合約收取額外服務費用收入，因此2016年財政年度的收益反映為該等公共屋邨的額外服務費用；(ii)根據調整機制上調我們就我們的若干公共屋邨的服務費；及(iii)我們在管屋邨的重大維修及保養工程增加導致所收取的項目管理費用增加，其金額乃按項目合約金額的若干百分比計算。

其他收入

我們的其他收入由2015年財政年度約0.6百萬港元減少約0.2百萬港元至2016年財政年度約0.4百萬港元。有關減少主要是由於向我們所管理屋邨內配套設施提供的潔淨服務費用減少。

其他(虧損)/收益淨額

我們於2015年財政年度錄得其他虧損約1.0百萬港元，並於2016年財政年度錄得其他收益約0.1百萬港元。

我們於2015年財政年度的其他虧損約為1.0百萬港元，主要指(i)本集團所持上市股本證券的未變現虧損約0.4百萬港元；及(ii)匯兌虧損淨額約0.6百萬港元，乃主要指於2015年財政年度出售人民幣定期存款而產生的已變現匯兌虧損。

我們於2016年財政年度的其他收益為0.1百萬港元，主要指於管理層保險合約的收益及出售廠房及設備淨收益。

僱員福利開支

於2016年財政年度，我們錄得僱員福利開支約為294.2百萬港元，較2015年財政年度約247.9百萬港元增加約46.3百萬港元或約18.7%。有關增加主要是由於我們清潔僱員福利開支增加及我們保安僱員的僱員福利開支增加。

我們清潔僱員的僱員福利開支增加乃由於我們於2016年財政年度大幅增加清潔僱員人數，原因是我們於2016年9月終止與英華的分包安排，並自此之後由我們自行進行所有潔淨服務。保安僱員的僱員福利開支增加乃因年內員工人數增加及加薪所致。新增保安服務人數主要為迎合我們於2015年財政年度及2016年財政年度所獲得的新服務合約所需。

分包潔淨及潔淨材料成本

於2016年財政年度，我們錄得分包潔淨及潔淨材料成本約為18.2百萬港元，較2015年財政年度約33.6百萬港元減少約15.4百萬港元或約45.7%。有關減少主要是由於我們的分包潔淨費於2016年財政年度減少約16.2百萬港元。由於我們於2016年9月終止所有

財務資料

與英華的分包安排，並自此之後自行進行所有潔淨服務。因此我們的潔淨分包費於2016年財政年度大幅減少。

公用事業開支

於2015年財政年度及2016年財政年度，我們的公用事業開支維持穩定於分別約2.1百萬港元及2.0百萬港元。

折舊

我們的折舊開支由2015年財政年度約1.5百萬港元增加約0.4百萬港元至2016年財政年度約1.9百萬港元。有關增加乃主要因年內添置辦公室設備所致。

其他經營開支

我們的其他經營開支由2015年財政年度約13.5百萬港元減少約1.8百萬港元或約13.3百萬港元至2016年財政年度約11.7百萬港元。我們的其他經營開支於2016年財政年度減少約1.8百萬港元，主要是由於(i)娛樂及差旅費減少，乃主要因為於2016年財政年度在管的若干屋邨組織較少宣傳及社區活動；及(ii)屋邨保養開支減少約1.0百萬港元，乃主要因為部分我們在管的公共房屋需要的小型維修及保養減少。

經營溢利及經營利潤率

我們的經營溢利由2015年財政年度約4.8百萬港元增加至2016年財政年度約17.0百萬港元，而我們的經營利潤率則由2015年財政年度約1.6%上升約3.3個百分點至2016年財政年度約4.9%。我們的經營利潤率上升，主要是由於(i)於2016年財政年度，僱員福利開支及分包費的減少為總收益帶來若干百分比，此乃由於於2016年下半年精簡我們物業管理人員，以及由於終止所有與英華的分包安排，並自此之後自行進行所有潔淨服務，從而節省潔淨費；(ii)我們在管屋邨進行更多維修及保養工程，使於2016年財政年度收取的項目管理費用增加；及(iii) 2016年財政年度我們的其他營運開支減少，主要由於有更有效的成本控制。

財務成本淨額

我們的財務成本淨額由2015年財政年度約1.8百萬港元減少約0.8百萬港元至2016年財政年度約1.1百萬港元。有關減少主要是由於以下各項的淨影響：(i)財務成本減少約1.1百萬港元；及(ii)財務收入減少約0.3百萬港元。

財務資料

財務成本於2016年財政年度減少約1.1百萬港元，主要是由於(i)借款利息減少約0.4百萬港元，乃因為借款平均金額於2016年財政年度較2015年財政年度有所減少；及(ii)股東貸款的累計利息減少約0.7百萬港元。

我們於2015年財政年度的財務收入約為0.3百萬港元，主要指來自人民幣定期存款的利息收入。於2016年財政年度概無錄得有關收入。

所得稅開支

於2015年財政年度及2016年財政年度，我們的所得稅開支分別約為0.8百萬港元及2.7百萬港元。我們的實際稅率由2015年財政年度約28.8%下降至2016年財政年度約16.7%。我們的實際稅率於2015年財政年度相對較高，主要是由於2015年財政年度的若干不可扣稅開支約0.4百萬港元，乃主要指金融資產的公平值虧損、匯兌虧損及累計利息開支。

純利

基於上述情況，我們的純利於2016年財政年度約為13.3百萬港元，較2015年財政年度約2.1百萬港元增加約11.2百萬港元。我們的純利率由2015年財政年度約0.7%上升約3.2個百分點至2016年財務年度約3.9%。我們的純利率上升主要是由於如上所述經營利潤率上升。

財務資料

流動資產及流動負債

下表載列於所示相關結算日我們的流動資產及流動負債。

	於12月31日		於4月30日	於5月31日
	2015年 千港元	2016年 千港元	2017年 千港元	2017年 千港元 (未經審核)
流動資產				
按公平值計入損益的				
金融資產	1,953	—	—	—
貿易及未開票應收款項	54,521	65,298	73,502	73,264
預付款項、按金及其他				
應收款項	7,251	5,977	8,453	5,361
可收回稅項	294	—	—	—
已抵押銀行存款	33,861	36,554	36,555	36,555
現金及銀行結餘	2,681	25,058	13,006	8,557
	<u>100,561</u>	<u>132,887</u>	<u>131,516</u>	<u>123,737</u>
流動負債				
貿易應付賬款	7,163	238	312	355
其他應付款項及應計負債	26,377	28,521	28,370	26,545
借款	10,321	31,146	27,469	24,630
股東貸款	17,324	17,388	16,388	16,388
應付稅項	—	1,811	2,345	2,528
	<u>61,185</u>	<u>79,104</u>	<u>74,884</u>	<u>70,446</u>
流動資產淨額	<u><u>39,376</u></u>	<u><u>53,783</u></u>	<u><u>56,632</u></u>	<u><u>53,291</u></u>

財務資料

於2015年12月31日、2016年12月31日及2017年4月30日，我們的流動資產淨值分別約為39.4百萬港元、53.8百萬港元及56.6百萬港元。

於2015年12月31日，我們的流動資產淨值約為39.4百萬港元。我們的流動資產主要包括貿易及未開票應收款項約54.5百萬港元(佔我們的流動資產約54.2%)及已抵押銀行存款約33.9百萬港元(佔我們的流動資產約33.7%)。我們的流動負債主要包括其他應付款項及應計負債約26.4百萬港元(佔我們的流動負債約43.1%)、股東貸款約17.3百萬港元(佔我們的流動負債約28.3%)及借款約10.3百萬港元(佔我們的流動負債約16.9%)。

於2016年12月31日，我們的流動資產淨值約為53.8百萬港元。我們的流動資產主要包括貿易及未開票應收款項約65.3百萬港元(佔我們的流動資產約49.1%)、已抵押銀行存款約36.6百萬港元(佔我們的流動資產約27.5%)及現金及銀行結餘約25.1百萬港元(佔我們的流動資產約18.9%)。我們的流動負債主要包括借款約31.1百萬港元(佔我們的流動負債約39.4%)、其他應付款項及應計負債約28.5百萬港元(佔我們的流動負債約36.1%)及股東貸款約17.4百萬港元(佔我們的流動負債約22.0%)。

於2017年4月30日，我們的流動資產淨值約為56.6百萬港元。我們的流動資產主要包括貿易及未開票應收款項約73.5百萬港元(佔我們的流動資產約55.9%)及已抵押存款約36.6百萬港元(佔我們的流動資產約27.8%)。我們的流動負債主要包括其他應付款項及應計負債約28.4百萬港元(佔我們的流動負債約37.9%)、借款約27.5百萬港元(佔我們的流動負債約36.7%)及股東貸款約16.4百萬港元(佔我們的流動負債約21.9%)。

根據我們截至2017年5月31日止月份的未經審核管理賬目，我們於2017年5月31日的流動資產淨值約為53.3百萬港元。我們的流動資產主要包括貿易及未開票應收款項約73.3百萬港元(佔我們的流動資產約59.2%)及已抵押銀行存款約36.6百萬港元(佔我們的流動資產約29.5%)。我們的流動負債主要包括其他應付款項及應計負債約26.5百萬港元(佔我們的流動負債約37.7%)、借款約24.6百萬港元(佔我們的流動負債約35.0%)及股東貸款約16.4百萬港元(佔我們的流動負債約23.3%)。

財務資料

有關若干主要資產負債表項目的討論

	於12月31日		於4月30日
	2015年 千港元	2016年 千港元	2017年 千港元
非流動資產			
廠房及設備	5,783	6,822	6,528
應收保留金	1,113	1,513	1,595
於保險合約的投資	1,988	2,053	2,067
	<u>8,884</u>	<u>10,388</u>	<u>10,190</u>
流動資產			
按公平值計入損益的金融資產	1,953	—	—
貿易及未開票應收款項	54,521	65,298	73,502
預付款項、按金及其他應收款項	7,251	5,977	8,453
可收回稅項	294	—	—
已抵押銀行存款	33,861	36,554	36,555
現金及銀行結餘	2,681	25,058	13,006
	<u>100,561</u>	<u>132,887</u>	<u>131,516</u>
非流動負債			
遞延稅項負債	634	618	674
借款	632	1,953	1,784
	<u>1,266</u>	<u>2,571</u>	<u>2,458</u>
流動負債			
貿易應付賬款	7,163	238	312
其他應付款項及應計負債	26,377	28,521	28,370
借款	10,321	31,146	27,469
股東貸款	17,324	17,388	16,388
應付稅項	—	1,811	2,345
	<u>61,185</u>	<u>79,104</u>	<u>74,884</u>
資產淨值	<u><u>46,994</u></u>	<u><u>61,600</u></u>	<u><u>64,364</u></u>

財務資料

物業、廠房及設備

於2015年12月31日、2016年12月31日及2017年4月30日，我們的物業、廠房及設備分別約為5.8百萬港元、6.8百萬港元及6.5百萬港元，並主要包括辦公室設備、工具及設備以及汽車。我們廠房及設備於2016年12月31日的賬面淨值增加乃主要因2016年財政年度購買辦公室設備約2.7百萬港元及購買汽車約0.7百萬港元所致。

應收保留金

於2015年12月31日、2016年12月31日及2017年4月30日，應收保留金分別約為1.1百萬港元、1.5百萬港元及1.6百萬港元。應收保留金指房委會就本集團所提供保養工程的項目管理服務扣起部分付款作為保留金，作為保養工程的項目管理服務之服務收入的百分比。保留金會根據服務合約的條款及條件發還予本集團。

於保險合約的投資

於2015年12月31日、2016年12月31日及2017年4月30日，於保險合約的投資分別約為2.0百萬港元、2.1百萬港元及2.1百萬港元，並指本集團為受益人的管理層壽險。該等管理層壽險保單已抵押予銀行以取得我們的銀行融資。

按公平值計入損益的金融資產

於2015年12月31日，我們按公平值計入損益的金融資產約為2.0百萬港元，指投資於香港的上市股本證券。該等證券已於2016年財政年度出售，導致我們的其他虧損錄得微不足道的出售虧損5,000港元。

財務資料

貿易及未開票應收款項

於2015年12月31日、2016年12月31日及2017年4月30日，我們錄得貿易及未開票應收款項分別約54.5百萬港元、65.3百萬港元及73.5百萬港元。我們的貿易及未開票應收款項指應收房委會款項。

以下載列我們於所示相關資產負債表日期的貿易及未開票應收款項。

	於12月31日		於4月30日
	2015年 千港元	2016年 千港元	2017年 千港元
貿易應收款項	44,090	53,195	59,978
未開票應收款項	<u>10,431</u>	<u>12,103</u>	<u>13,524</u>
貿易及未開票應收款項合計	<u>54,521</u>	<u>65,298</u>	<u>73,502</u>

未開票應收款項指就已進行但未開票的工程的項目管理費及就已完成保養工程項目管理服務待開票的項目管理費的收益。

我們的貿易及未開票應收款項由2015年12月31日約54.5百萬港元增加約19.8%至2016年12月31日約65.3百萬港元，乃整體與收益於2016年財政年度增加約13.5%相符。我們的貿易及未開票應收款項進一步增加至2017年4月30日約73.5百萬港元。

下表載列於所示相關結算日我們貿易應收款項按發票日期的賬齡分析。

	於12月31日		於4月30日
	2015年 千港元	2016年 千港元	2017年 千港元
最多30天	27,280	30,339	30,003
31至60天	15,398	21,065	28,596
61至901	<u>1,412</u>	<u>1,791</u>	<u>1,379</u>
	<u>44,090</u>	<u>53,195</u>	<u>59,978</u>

考慮到房委會的財政能力及我們過往向其收回貿易及未開票應收款項的經驗，本集團認為毋須就貿易及未開票應收款項作出減值。於最後實際可行日期，我們於2017年4月30日貿易應收款項約60.0百萬港元已悉數結清。

財務資料

下表載列於所示年／期內的貿易應收款項平均周轉天數。

	2015年 財政年度	2016年 財政年度	2017年 四個月
貿易應收款項平均周轉天數 ^(附註)	<u>48.2</u>	<u>51.5</u>	<u>58.2</u>

附註：貿易應收款項平均周轉天數乃按年／期內的年／期初及年／期末貿易應收款項結餘的平均值除以該年／期內我們的總收益再乘以365天／120天計算。

於業績記錄期間，我們的貿易應收款項平均周轉天數約為50至60天。如房委會的物業管理服務合約所規定，房委會將於我們遞交每月報表(載列我們就所提供工程及服務的服務費及付款索賠)日期起30天內核實報表及於進一步21天內向我們付款。由於我們有時需要更多時間於遞交予房委會前編製每月報表所須資料，我們的平均貿易應收款項天數於業績記錄期間增加。

本集團亦已訂立貿易應收款項保理安排，並將若干貿易應收款項轉到一間銀行，以撥付我們的經營開支所需資金及營運資金需求。於2015年12月31日、2016年12月31日及2017年4月30日，已轉讓但尚未終止確認的貿易應收款項之賬面值分別約為4.7百萬港元、22.3百萬港元及18.7百萬港元。於2015年12月31日、2016年12月31日及2017年4月30日，保理貸款的相應金額分別約為4.2百萬港元、20.0百萬港元及16.8百萬港元。有關詳情，請參閱下文「借款」分節。

(ii) 預付款項、按金及其他應收款項

下表載列於所示結算日我們的預付款項、按金及其他應收款項結餘。

	於12月31日		於4月30日
	2015年 千港元	2016年 千港元	2017年 千港元
公用事業按金	437	475	475
租金按金	—	49	49
預付保險費	1,725	2,067	2,144
預付款項	6	23	2,884
其他應收款項	1,106	3,063	2,601
履約保證金的已抵押按金	2,159	—	—
應收董事款項	1,818	300	300
	<u>7,251</u>	<u>5,977</u>	<u>8,453</u>
即期預付款項、按金及其他應收款項總額	<u>7,251</u>	<u>5,977</u>	<u>8,453</u>

財務資料

我們的預付保險費約為1.7百萬港元、2.1百萬港元及2.1百萬港元，主要指僱員賠償保險的預付款項。

於2017年4月30日，我們的預付款項約為2.9百萬港元，主要指[編纂]的預付款項約2.7百萬港元。

於2015年12月31日、2016年12月31日及2017年4月30日，我們的其他應收款項分別約為1.1百萬港元、3.1百萬港元及2.6百萬港元，主要指就保險索償金額分別約1.0百萬港元、2.5百萬港元及1.7百萬港元。

於2015年12月31日，我們向一間保險公司提供履約保證金的已抵押按金約5.4百萬港元，以代表本集團向房委會發出履約保證金證書。有關結餘已於2016年財政年度發還。

於2015年12月31日、2016年12月31日及2017年4月30日，我們的應收董事款項分別約為1.8百萬港元、0.3百萬港元及0.3百萬港元，乃於2015年財政年度及2016年財政年度產生自向董事墊款。我們的應收董事款項已於2017年7月償付。

已抵押銀行存款

於2015年12月31日、2016年12月31日及2017年4月30日，我們的已抵押銀行存款分別約為33.9百萬港元、36.6百萬港元及36.6百萬港元。我們的已抵押銀行存款主要指存放於銀行的存款，以取得履行保證金作為我們與房委會所訂立物業管理服務合約的抵押。

借款

下表載列於所示相關結算日我們的借款總額。

	於12月31日		於4月30日
	2015年	2016年	2017年
	千港元	千港元	千港元
非即期			
融資租賃負債	632	1,953	1,784
即期			
銀行借款	10,098	30,655	26,791
融資租賃負債	223	491	498
借款總額	<u>10,953</u>	<u>33,099</u>	<u>29,253</u>

財務資料

(i) 融資租賃負債

於2015年12月31日、2016年12月31日及2017年4月30日，我們的融資租賃負債分別約為0.9百萬港元、2.4百萬港元及2.3百萬港元，乃來自辦公室設備的影印機。融資租賃承擔於2016年12月31日增加約1.6百萬港元，乃主要因2016年財政年度添置影印機所致。

(ii) 銀行借款

下表載列於所示相關結算日我們的銀行借款明細。

	於12月31日		於4月30日
	2015年	2016年	2017年
	千港元	千港元	千港元
銀行透支	—	5,996	5,996
保理貸款	4,230	20,040	16,785
一年內到期償還的銀行貸款	1,248	1,311	1,333
一年後到期償還(包含按要求償還條款)的 銀行貸款	4,620	3,308	2,857
總計	10,098	30,655	26,971

我們的銀行借款主要包括保理貸款及銀行貸款。

我們的保理貸款指就已轉讓貿易應收款項從銀行收取的現金。於2015年12月31日、2016年12月31日及2017年4月30日，我們的保理貸款分別約為4.2百萬港元、20.0百萬港元及16.8百萬港元。保理貸款於2016年12月31日增加是由於接近2016年財政年度末將更多貿易應收款項轉到一間銀行。於2015年12月31日、2016年12月31日及2017年4月30日，我們保理貸款的實際利率分別約為6.25%。

於2015年12月31日、2016年12月31日及2017年4月30日，我們的銀行貸款分別約為5.9百萬港元、4.6百萬港元及4.2百萬港元。我們銀行貸款的實際利率於2015年12月31日介乎約2.25%至5.25%，而於2016年3月31日及2017年4月30日則介乎約2.5%至5.25%。

財務資料

貿易應付賬款及其他應付款項以及應計負債

(i) 貿易應付賬款

我們的貿易應付賬款主要指應付英華(一名潔淨分包商)款項及應付潔淨物料、員工制服、維修及保養以及警衛隊伍的供應商款項。於2015年12月31日、2016年12月31日及2017年4月30日，我們的貿易應付賬款分別約為7.2百萬港元、0.2百萬港元及0.3百萬港元。

下表載列於所示相關結算日我們貿易應付賬款按發票日期的賬齡分析。

	於12月31日		於4月30日
	2015年 千港元	2016年 千港元	2017年 千港元
0至30天	7,163	143	312
31至60天	—	95	—
總計	7,163	238	312

於2015年12月31日，我們的貿易應付賬款約為7.2百萬港元，該款項指應付英華的分包費。由於我們與英華的分包安排已於2016年9月終止，我們於2016年12月31日及2017年4月30日並無應付分包費。我們於2016年12月31日及2017年4月30日的貿易應付款項主要指應付我們潔淨物料、員工制服、維修及保養及警衛隊伍的供應商款項。截至最後實際可行日期，我們於2017年4月30日的所有貿易應付賬款經已償付。

下表載列於所示年度／期間的貿易應付賬款平均周轉天數。

	2015年 財政年度	2016年 財政年度	2017年 四個月
貿易應付賬款平均周轉天數 ^(附註)	66.6	65.1	17.4

附註：貿易應付賬款平均周轉天數乃按年／期內的年／期初及年／期末貿易應付賬款結餘的平均值除以該年／期內採購總額再乘以365天／120天計算。

於2015年財政年度、2016年財政年度及2017年四個月，我們錄得貿易應付賬款平均周轉天數分別約為66.6天、65.1天及17.4天。於2015年財政年度及2016年財政年度的平均周轉天數主要相當於我們與英華所訂的付款條款。就2016年財政年度而言，倘若我們的貿易應付款項周轉天數乃基於於2016年12月31日的貿易應付款項期末結餘(並無應付分包費用)除以我們於2016年財政年度的採購總額(不包括分包潔淨費)而計算得出，則我們於2016年財政年度的貿易應付款項周轉天數為約12.8天，與於2017年四個月與其他供應商的平均周轉天數相若。

財務資料

(ii) 其他應付款項及應計負債

下表載列於所示結算日我們的其他應付款項及應計負債結餘。

	於12月31日		於4月30日
	2015年	2016年	2017年
	千港元	千港元	千港元
就長期服務金計提撥備	5,734	4,733	4,993
就未動用年假計提撥備	2,271	3,122	3,658
應計工資、薪金及退休金	15,410	18,476	18,693
其他應計開支及應付款項	2,654	2,190	1,026
已收按金	308	—	—
	<u>26,377</u>	<u>28,521</u>	<u>28,370</u>
總計	26,377	28,521	28,370

我們的其他應付款項及應計負債主要指應計工資、薪金及退休金以及長期服務金撥備，於2015年12月31日、2016年12月31日及2017年4月30日合共佔我們的其他應付款項及應計負債總額約80.2%、81.4%及83.5%。本集團的其他應計開支及應付款項主要指其他經營開支及雜項開支的應計款項以及審計費用撥備。

我們的其他應付款項及應計負債由2015年12月31日約26.4百萬港元增加約2.1百萬港元至2016年12月31日約28.5百萬港元，主要是由於應計工資、薪金及退休金增加約3.1百萬港元。有關增加乃主要因僱員總人數增加及加薪所致。

於2017年4月30日，我們的其他應付款項及應計負債維持穩定於約28.4百萬港元，而2016年12月31日則約為28.5百萬港元。

股東貸款

於2015年12月31日、2016年12月31日及2017年4月30日，股東貸款分別約為17.3百萬港元、17.4百萬港元及16.4百萬港元。我們已於●悉數償付股東貸款。

財務資料

應付稅項

於2015年12月31日、2016年12月31日及2017年4月30日，我們的應付稅項分別約為零、1.8百萬港元及2.3百萬港元，其指香港利得稅撥備。我們於2016年12月31日的應付稅項結餘高於2015年12月31日的零，主要是因為我們於2015年12月31日處於可收回稅項狀況。我們的應付稅項進一步增加至2017年4月30日約2.3百萬港元，乃由於我們於2017年四月累積溢利。

流動資金及資本架構

我們過往主要通過內部資源、銀行借款及保理融資為經營提供資金(其中包括營運資本所需資金及其他流動資金要求)。我們預期以經營產生的現金及[編纂][編纂]以及於必要時不時從資本市場籌集的其他資金為我們未來的經營及擴展計劃提供資金。

現金流量

下表載列於業績記錄期間本集團的現金流量變動。

	2015年 財政年度 千港元	2016年 財政年度 千港元	2016年 四個月 千港元 (未經審核)	2017年 四個月 千港元
經營活動所得／(所用)				
現金淨額	402	3,187	(7,050)	(5,814)
投資活動所用現金淨額	(4,826)	(918)	(3,030)	(416)
融資活動所得／(所用)現金淨額	(397)	14,112	12,794	(5,822)
現金及現金等價物增加／(減少)淨額	(4,821)	16,381	2,714	(12,052)
年／期初的現金及現金等價物	7,502	2,681	2,681	19,062
年／期末的現金及現金等價物	2,681	19,062	5,395	7,010
年／期末銀行透支	—	5,996	5,895	5,996
年／期末現金及銀行結餘	2,681	25,058	11,290	13,006

經營活動所得／(所用)現金淨額

經營活動產生的現金流入主要來自我們就提供物業管理服務向房委會收取的付款。經營活動產生的現金流出主要來自我們就僱員福利開支、潔淨開支及其他經營活動開支的付款。

財務資料

於2015年財政年度，我們錄得經營活動所得現金淨額約為0.4百萬港元。這主要是來自營運資金變動前的正面經營溢利6.9百萬港元、營運資金流出淨額約5.7百萬港元及已付稅項約0.8百萬港元。我們的營運資金流出淨額約為5.7百萬港元，主要是由於以下各項的淨影響：(i)貿易應收款項增加約10.4百萬港元；(ii)預付款項、按金及其他應收款項減少約2.9百萬港元；及(iii)貿易應付賬款增加約0.9百萬港元。

於2016年財政年度，我們錄得經營活動所得現金淨額約為3.2百萬港元。這主要是來自營運資金變動前的正面經營溢利19.0百萬港元、營運資金流出淨額約15.2百萬港元及已付稅項約0.6百萬港元。我們的營運資金流出淨額約為15.2百萬港元，主要是由於以下各項的淨影響：(i)貿易應收款項增加約10.8百萬港元；(ii)貿易應付賬款減少約6.9百萬港元；及(iii)其他應付款項及應計負債增加約3.1百萬港元。

於2017年四個月，我們錄得經營活動所用現金淨額約為5.8百萬港元。這主要是來自營運資金變動前的正面經營溢利4.6百萬港元及營運資金流出淨額約10.4百萬港元。我們的營運資金流出淨額約為10.4百萬港元，主要是由於以下影響：(i)貿易及未開票應收款項增加約8.2百萬港元；及(ii)預付款項、按金及其他應收款項增加約1.8百萬港元。

投資活動所用現金淨額

於業績記錄期間，我們的投資活動所用現金主要來自購買廠房及設備以及已抵押銀行存款增加。

於2015年財政年度，我們的投資活動所用現金淨額約為4.8百萬港元，主要是由於已抵押銀行存款增加約5.0百萬港元以取得房委會的履約保證金以及購買廠房及設備約1.6百萬港元。該等金額乃部分被贖回我們自2013年以來持有的人民幣債券所得款項的現金流入約1.9百萬港元所抵銷。

於2016年財政年度，我們的投資活動所用現金淨額約為0.9百萬港元，主要是由於已抵押銀行存款增加約2.7百萬港元以取得房委會的履約保證金以及購買廠房及設備約1.5百萬港元，乃部分被出售於上市股本證券的投資所得款項約1.9百萬港元及出售廠房及設備所得款項約1.2百萬港元的現金流入所抵銷。

於2017年四個月，我們的投資活動所用現金淨額約為0.4百萬港元，主要是由於購買廠房及設備約0.4百萬港元。

財務資料

融資活動(所用)／所得現金淨額

於業績記錄期間，我們的融資活動所得現金流入主要指借款所得款項及董事還款，而我們的融資活動所得現金流出主要指已付利息、償還銀行借款、向董事墊款及償還股東貸款。

於2015年財政年度，我們的融資活動所用現金淨額約為0.4百萬港元，主要指銀行借款所得款項約4.2百萬港元，乃主要被已付利息1.4百萬港元、償還銀行借款約1.2百萬港元及向董事墊款約1.8百萬港元所抵銷。

於2016年財政年度，我們的融資活動所得現金淨額約為14.1百萬港元，主要指借款所得款項約26.0百萬港元及董事還款約1.5百萬港元，乃部分被償還借款約11.5百萬港元及償還融資租賃負債約1.0百萬港元所抵銷。

於2017年四個月，我們的融資活動所用現金淨額約為5.8百萬港元，主要指償還銀行借款約6.8百萬港元、股東貸款還款約1.0百萬港元及[編纂]預付款項約0.7百萬港元(於2017年四個月的[編纂]的餘下2.0百萬港元預付款項入賬列為我們用於營運活動的現金)，乃部分被借款所得款項約3.1百萬港元所抵銷。

資本開支

於業績記錄期間，我們的資本開支主要指表購買辦公室設備、工具及設備以及汽車。下表載列於業績記錄期間我們按性質劃分的資本開支：

	2015年 財政年度 千港元	2016年 財政年度 千港元	2017年 四個月 千港元
購買工具及設備	454	498	394
購買傢具及固定裝置	211	86	—
購買汽車	420	748	—
購買辦公室設備	846	2,725	22

自2017年4月30日至2018年12月31日，我們擬產生約0.5百萬港元的資本開支，用作購買家具及固定裝置及辦公設備。

財務資料

債務

下表載列於2015年及2016年12月31日及2017年4月30日及2017年5月31日(即釐定本集團債務的最後實際可行日期)的債務金額：

	於12月31日		於4月30日	於5月31日
	2015年 千港元	2016年 千港元	2017年 千港元	2017年 千港元 (未經審核)
非流動負債				
融資租賃負債	632	1,953	1,784	1,740
流動負債				
銀行借款	10,098	30,655	26,971	24,129
融資租賃負債	223	491	498	501
股東貸款	17,324	17,388	16,388	16,388
	27,645	48,534	43,857	41,018
	28,277	50,487	45,641	42,758

於2017年5月31日，我們的未償還借款約為42.8百萬港元，包括計息、已抵押及已擔保銀行借款24.1百萬港元、已抵押融資租賃負債2.3百萬港元以及無抵押免息股東貸款16.4百萬港元。

於2017年5月31日，銀行借款由以下各項抵押：

- (i) 本集團的保單2.1百萬港元；
- (ii) 本集團的已抵押銀行存款36.6百萬港元；
- (iii) 本集團的貿易應收款項22.3百萬港元；
- (iv) 若干董事及股東訂立的有限個人擔保；及
- (v) 香港按揭證券有限公司根據中小企融資擔保計劃提供的擔保。

於2017年5月31日，融資租賃負債由賬面淨值2.2百萬港元的若干辦公設備提供擔保。

財務資料

履約保證金及或然負債

於2017年5月31日，本集團的履約保證金總額為56.8百萬港元。房委會要求我們就服務合約提供履約保證金，以確保妥善履行相關合約。履約保證金一般在我們妥為完成相關服務時或於某規定日期前解除。我們一般須就發出履約保證金。向銀行提供已抵押銀行存款。

於2017年5月31日，除本文件所披露者及集團內部負債外，我們並無任何其他債務證券、定期貸款借款、債項、承兌信貸、租購承擔、按揭、押記、債權證、貸款資本、銀行貸款及透支、融資租賃、承兌負債或、承兌信貸、或然負債或未解除擔保。

我們確認，自2017年5月31日起及直至本文件日期，我們的債務及或然負債並無任何重大不利變動。

承擔

經營租賃承擔

於2015年12月31日、2016年12月31日及2017年4月30日，本集團並無不可取消經營租賃付款。

資本承擔

於2015年12月31日、2016年12月31日及2017年4月30日，本集團並無資本承擔。於最後實際可行日期，本集團並無資本承擔。

或然負債

本集團有以下或然負債：

於2015年12月31日、2016年12月31日及2017年4月30日，本集團與一間銀行或保險公司分別訂立了26項、27項及27項履約保證金。於2015年12月31日、2016年12月31日及2017年4月30日，履約保證金總額分別約為61.0百萬港元、56.8百萬港元及56.8百萬港元。董事認為本集團不太可能面臨履行保證金的申索。

在進行其日常業務過程時，本集團面臨在業務活動的法律訴訟、索償及糾紛方面成為被告人的風險。針對我們的法律訴訟性質主要包括本集團現有或前僱員就工傷提出索賠。本集團投保保單，而我們的董事認為按照現有證據，於2015年12月31日、2016年12月31日及2017年4月30日針對本集團的任何有關現有索償及法律訴訟對本集團並無重大財務影響。

財務資料

主要財務比率

下表載列於所示年度及於結算日我們的主要財務比率。

	截至／於 2015年	2016年	截至／於 2017年期間
股本回報率 ^(附註1)	4.5%	21.6%	13.6%
總資產回報率 ^(附註2)	1.9%	9.3%	6.2%
流動比率 ^(附註3)	1.6	1.7	1.8
淨債務對權益比率 ^(附註4)	不適用	不適用	不適用
資產負債比率 ^(附註5)	23.3%	53.7%	45.4%

附註：

1. 年內溢利除以總權益。於2017年四個月的股本回報率乃採用2017年四個月的溢利(按年調整)計算。
2. 年內溢利除以總資產。於2017年四個月的總資產回報率乃採用2017年四個月的溢利(按年調整)計算。
3. 流動資產總額除以流動負債總額。
4. 淨債務除以總權益。淨債務乃定義為銀行借款與融資租賃負債之總和，減去現金及現金等價物(包括已抵押銀行存款)。於2015年及2016年12月31日以及2017年4月30日，本集團處於淨現金狀況。
5. 債務總額除以總權益。債務總額乃定義為銀行借款與融資租賃負債之總和。

股本回報率

我們的股本回報率由2015年財政年度約4.5%上升至2016年財政年度約21.6%。有關上升主要是由於純利由2015年財政年度約2.1百萬港元增加至2016年財政年度約13.3百萬港元。我們的總權益於2016年12月31日的增幅相對較少，由2015年12月31日約47.0百萬港元增加約31.1%至2016年12月31日約61.6百萬港元。

於2017年四個月，我們按年計算的股本回報率約為13.6%。

總資產回報率

我們的總資產回報率由2015年財政年度約1.9%上升至2016年財政年度約9.3%。有關上升乃主要因純利增加所致。我們於2016年12月31日的總資產較2015年12月31日增加約30.9%。

於2017年四個月，我們按年計算的總資產回報率約為6.2%。

財務資料

流動比率

於業績記錄期間，我們的流動比率維持穩定於約1.6倍至1.8倍。

資產負債比率

我們的資產負債比率由2015年12月31日約23.3%上升至2016年12月31日約53.7%。資產負債比率上升主要是由於我們的借款由2015年12月31日約11.0百萬港元增加至2016年12月31日約33.1百萬港元，而我們總權益的增幅相對較少。

我們的資產負債比率由2016年12月31日約53.7%下降至2017年4月30日約45.4%。資產負債比率的下降主要是由於借款總額減少約3.8百萬港元，而我們的總權益於2017年4月30日稍微增加。

[編纂]

與[編纂]有關的[編纂]總額(按本文件所述的[編纂]範圍中位數計算)主要包括已付或應付專業人士費用以及[編纂]費及佣金，預計將約為[編纂]，其中(i)約[編纂]預計將在我們於2017年財政年度的合併全面收益表內確認為開支；及(ii)約[編纂]預計將根據相關會計準則於[編纂]完成後撥充為預付款項並在權益中扣除。

營運資金確認

我們的董事認為，經考慮本集團現時可動用的財務資源(包括我們的內部所得資金、可用銀行融資及我們從[編纂]的[編纂])後，本集團有充足營運資金以應付自本文件日期起計至少未來12個月的目前需求。

關聯方交易

就本文件附錄一所載會計師報告附註32載列的關聯方交易而言，我們的董事確認該等交易乃按一般商業條款訂立。

有關關聯方交易的詳細討論，請參閱本文件附錄一所載會計師報告附註32。

資產負債表以外承擔及安排

於最後實際可行日期，我們並無訂立任何重大資產負債表以外交易。

財務資料

有關市場風險的定量及定性披露

在日常業務過程中，我們面臨著各種市場風險，包括以下風險。

利率風險

本集團須面對與浮息借款有關的現金流量利率風險。倘利率波動顯著，我們的管理層將採取適當措施以管理利率風險。我們的股東貸款為免息，並使本集團面對公平值利率風險。我們的管理層認為本集團的公平值利率風險為微不足道。於業績記錄期間，本集團尚未訂立任何利率對沖合約或任何其他利率相關衍生金融工具。然而，我們的管理層密切監控本集團的相關利率風險，並將於有需要時考慮對沖重大利率風險。

信貸風險

本集團的信貸風險主要來自其貿易應收款項。由於我們所有的貿易應收款項均來自單一客戶(即房委會)，本集團面對信貸風險集中。然而，鑑於房委會為制定及實施公共房屋計劃的法定機構，而根據本集團向房委會收回應收款的過往經驗，我們的管理層預計房委會將不會產生任何虧損。就此方面，我們的董事認為本集團的信貸風險大幅降低。

流動資金風險

流動資金風險為本集團於金融負債到期時未能履行其相關責任的風險。我們的政策是定期監控目前及預期流動資金要求以及我們就債務契約的合規情況，以確保本集團維持充足的現金儲備及足夠的承諾貸款額以滿足我們短期或長期的流動資金要求。根據金融負債的合約到期日得出的到期日分析載於本文件附錄一會計師報告附註3.1。

股息

於業績記錄期間及直至最後實際可行日期，我們並無宣派或派付任何股息。於2017年●，我們向當時股東宣派特別股息10.0百萬港元，股息已於●以現金償付。

本集團目前並無固定股息政策。日後是否宣派及派付股息將須經董事酌情決定，並將視乎我們的財務狀況、經營業績、可動用現金、相關法定及監管限制、未來前景及董事可能視為相關的任何其他因素。任何股息的宣派及派付以及其金額亦將須符合我們的組織章程文件及相關法律。

財務資料

可分派儲備

本公司於2017年6月26日註冊成立，除有關重組之交易外，自其註冊成立日期起尚未開展任何業務。因此，於2017年4月30日並無可用儲備向我們的股東進行分配。

無重大不利變動

我們的董事已確認，自2017年4月30日(即本集團編製最近期經審核合併財務報表之日)起直至本文件日期，我們的財務或貿易狀況或前景並無重大不利變動，自2017年4月30日起亦無發生任何事件將對本文件附錄一會計師報告所載的資料造成重大影響。

根據創業板上市規則作出的披露

我們的董事確認，於最後實際可行日期，概無任何情況將觸發創業板上市規則第17.15至17.21條項下的披露規定。

未經審核備考經調整有形資產淨值

請參閱本文件附錄二「A.未經審核備考經調整有形資產淨值報表」一節。