

以下第I-1至I-3頁為本公司申報會計師羅兵咸永道會計師事務所(香港執業會計師)發出的會計師報告全文，以供收錄於本[編纂]。此會計師報告乃按照香港會計師公會頒佈的香港投資通函呈報準則第200號「投資通函內就歷史財務資料出具的會計師報告」的要求擬備，並以本公司董事及保薦人為收件人。



羅兵咸永道

致雅居投資控股有限公司列位董事及博思融資有限公司就歷史財務資料出具的會計師報告

### 序言

本所(以下簡稱「我們」)謹此就雅居投資控股有限公司(「貴公司」)及其附屬公司(統稱為「貴集團」)的歷史財務資料作出報告(載於第I-4至I-47頁)，此等歷史財務資料包括於2015年及2016年12月31日及2017年4月30日的匯總財務狀況表以及截至上述日期止各期間(「業績記錄期」)的匯總全面收益表、匯總權益變動表和匯總現金流量表，以及主要會計政策概要及其他附註解釋資料(統稱為「歷史財務資料」)。第I-4至I-47頁所載的歷史財務資料為本報告的組成部分，其擬備以供收錄於貴公司於[編纂]就貴公司在香港聯合交易所有限公司創業板進行[編纂]而刊發的文件(「文件」)內。

### 董事就歷史財務資料須承擔的責任

貴公司董事須負責根據歷史財務資料附註1.3及2.1所載的呈列及擬備基準擬備真實而中肯的歷史財務資料，並對其認為為使歷史財務資料的擬備不存在由於欺詐或錯誤而導致的重大錯誤陳述所必需的內部控制負責。

## 申報會計師的責任

我們的責任是對歷史財務資料發表意見，並將我們的意見向閣下報告。我們已按照香港會計師公會（「會計師公會」）頒佈的香港投資通函呈報準則第200號，*投資通函內就歷史財務資料出具的會計師報告*執行我們的工作。該準則要求我們遵守道德規範，並規劃及執行工作以對歷史財務資料是否不存在任何重大錯誤陳述獲取合理保證。

我們的工作涉及執程序以獲取有關歷史財務資料所載金額及披露的證據。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歷史財務資料存在重大錯誤陳述的風險。在評估該等風險時，申報會計師考慮與該實體根據歷史財務資料附註1.3及2.1所載的呈列及擬備基準擬備真實而中肯的歷史財務資料相關的內部控制，以設計適當的程序，但目的並非對該實體內部控制的有效性發表意見。我們的工作亦包括評價董事所採用會計政策的恰當性及作出會計估計的合理性，以及評價歷史財務資料的整體列報方式。

我們相信，我們獲取的證據是充分、適當的，為發表意見提供了基礎。

## 意見

我們認為，就本會計師報告而言，此等歷史財務資料已根據歷史財務資料附註1.3及2.1所載的呈列及擬備基準，真實而中肯地反映 貴集團於2015年及2016年12月31日及2017年4月30日的匯總財務狀況，以及 貴集團於業績記錄期的匯總財務表現及匯總現金流量。

## 審閱追加期間的比較財務資料

我們已審閱 貴集團追加期間的比較財務資料，此等財務資料包括截至2016年4月30日止四個月之匯總全面收益表、權益變動表及現金流量表以及其他解釋資料（「追加期間的比較財務資料」）。 貴公司之董事須負責根據歷史財務資料附註1.3及2.1所載之呈列及擬備基準，擬備及列報追加期間的比較財務資料。我們的責任是根據我們的審閱，對追加期間的比較財務資料作出結論。我們已根據會計師公會頒佈之香港審閱準則第2410號，*由實體的獨立核數師執行中期財務資料審閱*進行審閱。審閱包括主要向負責財務與會計事務的人員作出查詢，及應用分析性及其他審閱程序。審閱範圍遠較根據香港審計準則進行的範圍為小，故不能令我們可保證我們將知悉在審計中可能被

發現的所有重大事項。因此，我們不會發表審計意見。按照我們的審閱，我們並無發現任何事項令我們相信，就本報告而言，追加期間的比較財務資料在各重大方面未有根據歷史財務資料附註1.3及2.1所載的呈列及擬備基準擬備。

根據香港聯合交易所有限公司創業板上市規則（「上市規則」）及公司（清盤及雜項條文）條例下事項出具的報告

### 調整

在擬備歷史財務資料時，未對第I-4頁中所述的相關財務報表作出任何調整。

### 股利

我們參考歷史財務資料附註14，該附註說明雅居投資控股有限公司並無就業績記錄期支付任何股利。

### 貴公司並無法定財務報表

貴公司自註冊成立日期並未有擬備任何法定財務報表。

羅兵咸永道會計師事務所

執業會計師

香港

[編纂]

## I. 貴集團歷史財務資料

### 擬備歷史財務資料

下文所載歷史財務資料構成本會計師報告的組成部分。

作為歷史財務資料基礎的 貴集團業績記錄期的財務報表，已由羅兵咸永道會計師事務所根據會計師公會頒佈的香港審計準則進行審計（「相關財務報表」）。

本歷史財務資料以港幣列報，且所有數值已列算至千位數（港幣千元）（除非另有說明）。

### 匯總全面收益表

	附註	截至12月31日止年度		截至4月30日止四個月	
		2015年 千港元	2016年 千港元	2016年 千港元 (未經審計)	2017年 千港元
收益	6	303,632	344,464	114,320	116,651
其他收入	7	642	406	103	101
其他(虧損)/收益淨額	8	(963)	132	(225)	14
僱員福利開支	10	(247,900)	(294,164)	(96,271)	(107,525)
分包清潔費及清潔材料成本		(33,593)	(18,245)	(9,319)	(1,368)
公用事業開支		(2,084)	(2,012)	(676)	(407)
折舊	16	(1,490)	(1,874)	(612)	(710)
其他經營開支		(13,457)	(11,663)	(3,512)	(2,941)
經營溢利	9	4,787	17,044	3,808	3,815
財務收入		328	5	3	1
財務成本		(2,173)	(1,075)	(393)	(301)
財務成本淨額	12	(1,845)	(1,070)	(390)	(300)
除所得稅前溢利		2,942	15,974	3,418	3,515
所得稅開支	13	(847)	(2,674)	(627)	(590)
年/期內溢利		2,095	13,300	2,791	2,925

附錄一

會計師報告

	附註	截至12月31日止年度		截至4月30日止四個月	
		2015年 千港元	2016年 千港元	2016年 千港元 (未經審計)	2017年 千港元
其他全面收益／(虧損)：					
不會重新分類至損益的項目：					
重新計量僱員福利責任	27	<u>1,576</u>	<u>1,306</u>	<u>849</u>	<u>(161)</u>
年／期內除稅後其他全面收益／(虧損)		<u>1,576</u>	<u>1,306</u>	<u>849</u>	<u>(161)</u>
年／期內全面收益總額		<u>3,671</u>	<u>14,606</u>	<u>3,640</u>	<u>2,764</u>
每股盈利	15	<u>不適用</u>	<u>不適用</u>	<u>不適用</u>	<u>不適用</u>

附錄一

會計師報告

匯總財務狀況表

	附註	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
<b>資產</b>				
<b>非流動資產</b>				
廠房及設備	16	5,783	6,822	6,528
應收保留金	18	1,113	1,513	1,595
於一項保險合約中的投資	17	1,988	2,053	2,067
		<u>8,884</u>	<u>10,388</u>	<u>10,190</u>
<b>流動資產</b>				
按公平值計入損益的金融資產	19	1,953	—	—
貿易及未開票應收款項	18	54,521	65,298	73,502
預付款項、按金及其他應收款項	18	7,251	5,977	8,453
可收回稅項		294	—	—
已抵押銀行存款	20	33,861	36,554	36,555
現金及銀行結餘	21	2,681	25,058	13,006
		<u>100,561</u>	<u>132,887</u>	<u>131,516</u>
<b>總資產</b>		<u>109,445</u>	<u>143,275</u>	<u>141,706</u>
<b>權益</b>				
<b>貴公司擁有人應佔權益</b>				
股本	22	21,460	21,460	21,460
儲備	22	25,534	40,140	42,904
<b>權益總額</b>		<u>46,994</u>	<u>61,600</u>	<u>64,364</u>
<b>負債</b>				
<b>非流動負債</b>				
遞延稅項負債	26	634	618	674
借款	24	632	1,953	1,784
		<u>1,266</u>	<u>2,571</u>	<u>2,458</u>
<b>流動負債</b>				
貿易應付賬款	23	7,163	238	312
其他應付款項及應計負債	23	26,377	28,521	28,370
借款	24	10,321	31,146	27,469
來自股東的貸款	25	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>
<b>總負債</b>		<u>62,451</u>	<u>81,675</u>	<u>77,342</u>
<b>權益及負債總額</b>		<u>109,445</u>	<u>143,275</u>	<u>141,706</u>

附錄一

會計師報告

匯總權益變動表

	股本 千港元 (附註22(a))	注資儲備 千港元 (附註22(b))	保留盈利 千港元	權益總額 千港元
於2015年1月1日的結餘	21,460	810	21,053	43,323
年內溢利	—	—	2,095	2,095
其他全面收益： 重新計量僱員福利責任	—	—	1,576	1,576
全面收益總額	—	—	3,671	3,671
於2015年12月31日的結餘	21,460	810	24,724	46,994
於2016年1月1日的結餘	21,460	810	24,724	46,994
年內溢利	—	—	13,300	13,300
其他全面收益： 重新計量僱員福利責任	—	—	1,306	1,306
全面收益總額	—	—	14,606	14,606
於2016年12月31日的結餘	21,460	810	39,330	61,600
於2017年1月1日的結餘	21,460	810	39,330	61,600
期內溢利	—	—	2,925	2,925
其他全面虧損： 重新計量僱員福利責任	—	—	(161)	(161)
全面收益總額	—	—	2,764	2,764
於2017年4月30日的結餘	21,460	810	42,094	64,364
於2016年1月1日的結餘	21,460	810	24,724	46,994
期內溢利(未經審計)	—	—	2,791	2,791
其他全面收益： 重新計量僱員福利責任 (未經審計)	—	—	849	849
全面收益總額(未經審計)	—	—	3,640	3,640
於2016年4月30日的結餘 (未經審計)	21,460	810	28,364	50,634

附錄一

會計師報告

匯總現金流量表

	附註	截至12月31日止年度		截至4月30日止四個月	
		2015年 千港元	2016年 千港元	2016年 千港元 (未經審計)	2017年 千港元
<b>來自經營活動的現金流量</b>					
經營所得／(所用)現金淨額	28	1,214	3,772	(7,050)	(5,814)
已付香港利得稅		(812)	(585)	—	—
<b>經營活動所得／(所用) 現金淨額</b>		<u>402</u>	<u>3,187</u>	<u>(7,050)</u>	<u>(5,814)</u>
<b>來自投資活動的現金流量</b>					
購置廠房及設備		(1,613)	(1,512)	(463)	(416)
出售廠房及設備所得款項		—	1,216	279	—
已收利息		328	5	3	1
已抵押銀行存款增加		(4,982)	(2,693)	(2,691)	(1)
自按公平值計入損益的 金融資產收取的股息		113	118	58	—
出售可供出售金額資產 所得款項		1,869	—	—	—
(購買)／出售按公平值 計入損益的金融資產 所得款項		(541)	1,948	(216)	—
<b>投資活動所用現金淨額</b>		<u>(4,826)</u>	<u>(918)</u>	<u>(3,030)</u>	<u>(416)</u>
<b>來自融資活動的現金流量</b>					
已付利息		(1,389)	(948)	(313)	(265)
銀行借款所得款項		4,230	26,033	12,664	3,145
償還銀行借款		(1,189)	(11,472)	(970)	(6,829)
償還融資租賃負債		(231)	(1,019)	(105)	(198)
償還來自股東的貸款 (向一名董事提供墊款)／ 一名董事還款		—	—	—	(1,000)
預付[編纂]		(1,818)	1,518	1,518	—
		—	—	—	(675)
<b>融資活動(所用)／ 所得現金淨額</b>		<u>(397)</u>	<u>14,112</u>	<u>12,794</u>	<u>(5,822)</u>
<b>現金及現金等價物(減少)／ 增加淨額</b>					
年／期初現金及現金等價物		7,502	2,681	2,681	19,062
<b>年／期末現金及現金等價物</b>	21	<u>2,681</u>	<u>19,062</u>	<u>5,395</u>	<u>7,010</u>



## II. 歷史財務資料附註

### 1. 一般資料、重組及呈列基準

#### 1.1 一般資料

貴公司於2017年6月26日根據開曼群島法例第22章公司法(1961年第三號法例，經綜合及修訂)在開曼群島註冊成立為獲豁免有限公司。貴公司的註冊辦事處地址為PO Box 1350, Clifton House, 75 Fort Street, Grand Cayman KY1-1108, Cayman Islands。

貴公司為一間投資控股公司。貴公司及下文附註1.2所示的貴集團現時旗下公司(統稱「貴集團」)從事於香港提供物業管理及相關服務(「編纂」業務)。

本文件所載[編纂]業務的財務資料不構成雅居物業管理有限公司截至2015年及2016年12月31日止財政年度的法定年度財務報表，惟均取自有關財務報表。有關根據公司條例第436條要求披露的該等有關法定財務報表的進一步資料如下：

由於雅居物業管理有限公司是一家私人公司，其無須也從未向公司註冊處處長送呈財務報表。

雅居物業管理有限公司的核數師已就全部兩個年度的財務報表作出報告。核數師報告並無保留意見；並無提述核數師以強調的方式提請注意的任何事項；亦不載有根據公司條例第406(2)條、第407(2)或(3)條所指之陳述。

#### 1.2 重組

貴公司註冊成立及下文所述重組之前，[編纂]業務乃由雅居物業管理有限公司(一間於香港註冊成立的公司)(「經營附屬公司」)所進行。經營附屬公司過往由譚慕潔女士(「譚女士」)、宋理明先生(「宋先生」)、何柱明先生(「何柱明先生」)、鄧降福先生(「鄧先生」)、楊秀雲女士(「楊女士」)、駱秀蓮女士(「駱女士」)、殷國煒先生(「殷先生」)、何迪威先生(「何迪威先生」)、何景東先生(「何景東先生」)及姚炳強先生(「姚先生」)(統稱「股東」)分別持有45.24%、13.33%、11.43%、10.48%、9.52%、5.71%、1.91%、0.95%、0.95%及0.48%。

為籌備貴公司股份[編纂]，貴集團進行重組(「重組」)，過程載列如下：

- (i) 於2017年6月23日，R5A Group Limited於英屬處女群島(「英屬處女群島」)註冊成立，法定股本為50,000股每股面值1美元的股份。於註冊成立日期，一股股份按面值以繳足形式配發及發行予宋先生。於2017年7月6日，R5A Group Limited的已發行股本中的950股股份、279股股份、240股股份、220股股份、20股股份、10股股份分別按面值配發予譚女士、宋先生、何柱明先生、鄧先生、何迪威先生及姚先生。R5A Group Limited以作為貴公司的公司股東成立。
- (ii) 於2017年6月26日，貴公司於開曼群島註冊成立為獲豁免有限公司，法定股本為380,000港元分為38,000,000股每股0.01港元的股份。一股股份已按面值以繳足形式配發及發行予一名初始認購人，並於其後於註冊成立日期轉讓予R5A Group Limited。
- (iii) 於2017年6月27日，雅居投資有限公司於英屬處女群島註冊成立，法定股本為50,000股每股面值1美元的股份。於註冊成立日期，雅居投資有限公司的1股股份按面值以繳足形式配發及發行予貴公司，且其成為貴公司的全資附屬公司。

附錄一

會計師報告

- (iv) 於2017年7月10日，股東轉讓其各自於經營附屬公司持有的股份(相當於全部已發行股本)予雅居投資有限公司，代價為 貴公司向R5A Group Limited、楊女士、駱女士、殷先生及何景東先生分別配發及發行1,719股股份、200股股份、120股股份、40股股份及20股股份。

重組後，[編纂]業務繼續由經營附屬公司進行。

重組完成後，於2017年7月10日，以及於本報告日期，R5A Group Limited被視為 貴公司的最終控股公司，而 貴集團的最終控制方為譚女士。 貴公司於以下附屬公司有直接或間接權益：

名稱	註冊成立 地點及法律 實體類型	註冊 成立日期	已發行及繳足股 本	於以下日期持有之股權			主要活動及 經營地點	附註
				12月31日		4月30日		
				2015年	2016年	2017年		
<b>直接持有</b>								
雅居投資 有限公司	英屬處女群島， 有限公司	2017年6月26日	1美元(「美元」)	不適用	不適用	不適用	於香港投資控股	(i)及(iv)
<b>間接持有</b>								
雅居物業管理 有限公司	香港， 有限公司	2001年10月17日	21,460,000港元	100%	100%	100%	提供物業管理 服務	(ii)、(iii) 及(iv)

附註：

- (i) 概無就該公司刊發經審核法定財務報表，乃因其為新註冊成立且根據其註冊成立地點之法定要求無需刊發經審核財務報表。
- (ii) 該公司截至2016年12月31日之年度之法定財務報表乃由香港執業會計師羅兵咸永道會計師事務所審核。
- (iii) 該公司截至2015年12月31日之年度之法定財務報表乃由香港執業會計師港駿會計師行有限公司審核。
- (iv) 貴集團旗下所有公司均已採納12月31日為其財政年度結算日。

### 1.3 編製基準

緊接及緊隨重組前後，[編纂]業務通過經營附屬公司進行。根據重組，經營附屬公司及[編纂]業務轉讓予 貴公司並由 貴公司持有。 貴公司於重組前並無參與任何其他業務，且並不符合一項業務之定義。重組僅為[編纂]業務的重組，有關業務的管理並無變動，而[編纂]業務的最終擁有人保持不變。因此，重組所得的 貴集團被視為由經營附屬公司所進行的[編纂]業務的延續，且就本報告而言，歷史財務資料已使用[編纂]業務於所有期間的收入、開支、資產和負債的賬面值而編製及呈列。

歷史財務資料乃通過匯總於緊隨重組前後同受管理的經營附屬公司及現時屬 貴集團旗下的公司的歷史財務資料而編製，猶如現時集團架構於整個呈列期間或自匯總公司各自註冊成立／成立日期以來一直存在。

## 2 主要會計政策概要

編製歷史財務資料時應用的主要會計政策載列如下。除另有說明者外，該等政策已貫徹應用至所有呈列年度及期間。

### 2.1 編製基準

按照香港會計師公會頒布的香港財務報告準則（「香港財務報告準則」）編製歷史財務資料所應用的主要會計政策載列如下。歷史財務資料已按歷史成本法編準，惟於一項保險合約的投資乃按其退保現金價值列賬，而按公平值計入損益的金融資產乃按公平值列賬，解釋見下文附註3。

按照香港財務報告準則編製歷史財務資料需要使用若干重大會計估計。其亦需要管理層於應用貴集團會計政策的過程中運用其判斷。涉及較高程度判斷或複雜性的部分或假設及估計對歷史財務資料屬重大的部分於附註4披露。

已頒布但未生效及未提前採納的與貴集團相關的新準則及現有準則的修訂本

		於以下日期或 之後開始的 年度期間生效
香港財務報告準則第2號(修訂本)	以股份為基礎之付款交易之分類及計量	2018年1月1日
香港財務報告準則第9號	金融工具	2018年1月1日
香港財務報告準則第15號	客戶合約的收益	2018年1月1日
香港財務報告準則第15號(修訂本)	對香港財務報告準則第15號的澄清	2018年1月1日
香港(國際財務報告解釋委員會) — 詮釋第22號	外匯交易及預付代價	2018年1月1日
香港財務報告準則(修訂本)	年度改進(2014年至2016年週期)	2018年1月1日
香港財務報告準則第10號及 香港會計準則第28號(修訂本)	投資者與其聯營或合營企業之間 的資產出售或注資(修訂本)	無限期延後
香港財務報告準則第4號(修訂本)	採用香港財務報告準則第4號保險合約時 一併應用香港財務報告準則第9號 金融工具(修訂本)	2018年1月1日
香港會計準則第40號(修訂本)	轉讓投資物業(修訂本)	2018年1月1日
香港財務報告準則第16號	租賃	2019年1月1日

貴集團董事正在評估採納上述新準則及現有準則的修訂本的財務影響。貴集團計劃於上述新準則及現有準則的修訂本生效時採納該等準則。

香港財務報告準則第9號「金融工具」完全取代香港會計準則第39號。香港財務報告準則第9號就債務工具投資訂有三項金融資產分類類別：攤銷成本、按公平值計入其他全面收益（「按公平值計入其他全面收益」）及按公平值計入損益。分類依據實體管理債務工具的業務模式及債務工具的合約現金流量特性決定。權益工具投資始終按公平值計量。然而，管理層可以不可撤銷地選擇在其他全面收益中呈列權益工具公平值的變動，惟有關工具不得持作買賣用途。如權益工具乃持作買賣用途，則其公平值變動於損益呈列。金融負債訂有兩個分類類別：攤銷成本及按公平值計入損益。倘非衍生金融負債指定為按公平值計入損益，因負債本身的信貸風險變動而產生的公平值變動於其他全面收益確認，除非該等公平值變動會在損益造成會計錯配，在此情況下，則所有公平值變動均於損益確認。隨後毋須將有關金額從其他全面收益調整至損益。就持作買賣金融負債（包括衍生金融負債）而言，所有公平值變動均於損益呈列。

香港財務報告準則第9號亦為確認減值虧損引入新模式——預期信貸虧損（預期信貸虧損）模式，其構成香港會計準則第39號中的已產生虧損模式變動。新模式適用於按公平值計入其他全面收益、按攤銷成本分類的金融資產、香港財務報告準則第15號項下的合約資產、租賃應收款項、貸款承諾及

若干財務擔保合約。香港財務報告準則第9號的預期信貸虧損模式載有一個「三階段」方法，此方法以初始確認後金融資產信貸質量的變動為基礎。資產隨信貸質量變動於三個階段內移動，不同階段決定實體對減值虧損的計量方法及實際利率法的運用方式。倘信貸風險顯著增加，則使用整個期限的預期信貸虧損（而非12個月內的預期信貸虧損）計量減值。貴集團已對應用新的減值虧損確認模式的潛在影響開展初步評估。截至現階段，預期實施新的預期信貸虧損模式將不會對貴集團的財務狀況及經營業績造成任何重大影響，除非這可能引致信貸虧損的提早確認。

香港財務報告準則第15號「客戶合約收益」— 該項新準則取代之前的收益準則：香港會計準則第18號「收益」及香港會計準則第11號「建築合同」，以及與收益確認相關的詮釋。香港財務報告準則第15號利用五個步驟，確立釐定確認收益時間及金額的全面框架：(1)辨別客戶合約；(2)辨別合約中的個別履約責任；(3)釐定交易價格；(4)將交易價格分配至履約責任；及(5)於達到履約責任時確認收入。核心原則是一間公司應按反映公司預期從交換向客戶提供協定貨品或服務收取的代價的金額，確認顯示向客戶轉移有關貨品或服務的收益。其由以「盈利處理」為基礎的收入確認模型，轉移至以轉移控制權為基礎的「資產負債」方針。香港財務報告準則第15號就合約成本資本化及特許安排以及本金對代理代價提供具體指引。其亦就實體與客戶訂立的合約所產生的收益及現金流量的性質、金額、時間及不明朗因素設定一套嚴密的披露規定。貴集團已對應用香港財務報告準則第15號的潛在影響進行初步評估，並確定在該新準則下可能有不同會計處理方法的主要區域，包括但不限於辨別客戶合約中的個別履約責任以及分配交易價格（如適用），可能影響收益確認的時間點。截至現階段，預期實施香港財務報告準則第15號將不會對貴集團的財務狀況及經營業績造成任何重大影響。

香港財務報告準則第16號「租賃」— 貴公司為其辦公室及倉庫（現時分類為經營租賃）的承租人。貴公司現時對該等租賃的會計政策載於附註2.15。香港財務報告準則第16號為租賃的會計處理提供了新的規定，毋須承租人將其租賃分類為融資租賃或經營租賃，亦毋須對該兩類的租賃作不同的解釋。香港財務報告準則第16號將不再允許承租人將若干租賃在財務狀況表外入賬。取而代之，所有長期租賃必須以資產（就使用權而言）及租賃負債（就付款責任而言）的形式確認，兩者均將未來經營租賃承擔的貼現現值初步列賬，惟須受根據香港財務報告準則第16號不合資格成為租賃的若干例外情況及安排所規限。租賃期為十二個月或以內的短期租賃或低價值資產的租賃獲豁免履行該等申報責任。新準則因此將導致使用權資產的確認及財務狀況表中租賃負債的增加。於損益中，租金開支將由折舊及利息開支取代，而現金流量表內的現金流量分類亦可能受到影響。預期實施香港財務報告準則第16號將不會對貴集團的財務狀況及經營業績造成任何重大影響。

## 2.2 附屬公司

附屬公司為貴集團控制下的實體（包括結構實體）。倘貴集團因其參與該實體而對可變回報承擔風險或享有權利及有能力通過其對於該實體的權力影響該等回報，則貴集團對該實體擁有控制權。

集團內公司間交易、結餘及集團公司間交易未變現收益將予以對銷。未變現虧損亦予以對銷。必要時，附屬公司申報的金額已予調整以便與貴集團的會計政策一致。

於附屬公司的投資按成本扣除減值入賬。成本亦包括投資的直接應佔成本。附屬公司業績由貴公司按已收及應收股息入賬。

倘自於附屬公司投資收取的股息超出宣派股息期間該附屬公司的全面收益總額，或倘獨立財務報表的投資賬面值超出匯總財務報表所示被投資公司的資產淨值（包括商譽）的賬面值，則須對於附屬公司的投資進行減值測試。

### 2.3 分部報告

經營分部以與向主要營運決策者提供內部報告一致的方式報告。主要營運決策者負責分配資源及評估經營分部的表現，並已被確認為作出策略性決策的執行董事。

### 2.4 外幣換算

#### (a) 功能及呈列貨幣

計入歷史財務資料的貴集團各實體的項目，乃使用該實體經營所在主要經濟環境的貨幣（「功能貨幣」）計量。歷史財務資料以港元呈列，港元為經營附屬公司的功能貨幣及貴集團的呈列貨幣。

#### (b) 交易及結餘

外幣交易均按交易當日的現行匯率換算為功能貨幣。結算有關交易及因按年末匯率換算以外幣列值的貨幣資產及負債所產生的外匯收益及虧損於損益中的「其他（虧損）／收益淨額」確認。

### 2.5 廠房及設備

廠房及設備按歷史成本減累計折舊及累計減值呈列。歷史成本包括收購該等項目直接應佔的支出。

僅在與該資產有關的未來經濟利益可能流向貴集團及該項目的成本能夠可靠計量的情況下，後續成本計入資產的賬面值或確認為單獨資產（如適當）。被替換部分的賬面值撤銷確認。所有其他維修及維護於其發生的財務期間自損益中扣除。

廠房及設備的折舊使用直線法將其成本分配至其預計可使用年期內，載列如下：

工具及設備	5年
傢俬及固定裝置	5年
辦公設備	5年
汽車	5年

資產的剩餘價值及可使用年期於各報告期末予以審閱及調整（如適當）。

倘資產的賬面值大於其預計可收回金額，則該資產的賬面值將立即撤銷至其可收回金額（附註2.6）。

出售事項的收益或虧損通過比較所得款項與賬面值而釐定，及於損益中確認為「其他（虧損）／收益淨額」。

### 2.6 非金融資產減值

倘有事件或情況變化表明賬面值可能無法收回，則資產應進行減值審閱。減值虧損按資產賬面值超過其可收回金額的部分予以確認。可收回金額為資產的公平值減出售成本及使用價值中的較高者。就評估減值而言，資產按存在單獨可識別現金流（現金產生單位）的最低水平分組。遭受減值的非金融資產於各報告日期就可能的減值撥回進行審閱。



## 2.7 金融資產

### (i) 分類

貴集團將其金融資產分為兩類：按公平值計入損益的金融資產以及貸款及應收款項。分類取決於收購金融資產的目的。於初始確認時，由管理層釐定其金融資產的分類。

#### 貸款及應收款項

貸款及應收款項為活躍市場上並無報價且有固定或可確定付款的非衍生金融資產。彼等歸為流動資產，惟於或預期於報告期間結束後十二個月以上才結算的金額則除外。此等歸為非流動資產。貴集團的貸款及應收款項包括匯總財務狀況表中的貿易應收款項、應收保留金、按金及其他應收款項、已抵押銀行存款及現金及銀行結餘。

#### 按公平值計入損益的金融資產

按公平值計入損益的金融資產為持作買賣的金融資產。倘收購一項金融資產的主要目的為短期內出售，則該金融資產即歸入此類。本類資產若預期於十二個月內結算，則歸類為流動資產；否則歸類為非流動資產。

### (ii) 確認及計量

常規方式買賣的金融資產於買賣日期（貴集團承諾購買或出售資產的日期）確認。所有並非按公平值計入損益的金融資產的投資初始以公平值加交易成本確認。按公平值計入損益的金融資產按公平值確認，而交易成本於損益中支銷。倘接收現金流量的權利期滿或已被轉讓及貴集團已實質上轉讓擁有權的所有風險及回報，金融資產將撤銷確認。按公平值計入損益的金融資產其後按公平值列賬。貸款及應收款項使用實際利率法按攤銷成本列賬。

因「按公平值計入損益的金融資產」類別公平值變動引致的收益或虧損於其出現的期間呈列於損益中的「其他（虧損）／收益淨額」下。當貴集團收取付款的權利確立時，按公平值計入損益的金融資產所得股息收益於損益表中確認為其他收入的一部分。

### (iii) 抵銷金融工具

倘有依法可強制執行權利抵銷已確認金額，及有意以淨額結算或同時變現資產及清償負債，則金融資產及負債可相互抵銷，其淨額於匯總財務狀況表中報告。依法可強制執行權利不得依賴於未來事件且須在一般業務過程中及公司或交易對手違約、無力償債或破產時可強制執行。

## 2.8 金融資產減值

貴集團於各報告期末評估有否客觀證據顯示金融資產或金融資產組別減值。僅當有客觀證據顯示於初次確認資產後出現一宗或多宗導致減值的事件（「虧損事件」），而該宗或該等虧損事件對金融資產或金融資產組別的估計未來現金流量產生能可靠估計的影響時，金融資產或金融資產組別方為減值及產生減值虧損。

減值證據可能包括有跡象顯示債務人或一組債務人面臨重大財政困難、拖欠或逾期償還利息或本金、債務人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下跌，例如與違約互相關連的拖欠情況或經濟狀況變動。

就貸款及應收款項而言，虧損金額計量為資產賬面值與按金融資產原實際利率貼現的估計未來現金流量現值(不包括尚未產生的未來信貸虧損)之間的差額。資產賬面值減少，而虧損金額則於損益確認。倘貸款以浮動利率計息，則用於計量任何減值虧損的貼現率為根據合約釐定的當期實際利率。在實際運作上，貴集團可採用可觀察市價基於工具的公平值計量減值。

倘於其後期間減值虧損金額下跌，而下跌在客觀上與一項於確認減值後發生的事件(如債務人的信用評級改善)有關，則先前確認的減值虧損撥回於損益內確認。

## 2.9 貿易及其他應收款項

貿易應收款項為在日常業務過程中就已提供服務應收客戶的款項。如貿易及其他應收款項預期在一年或以內(或在業務正常經營週期中，以較長者為準)收回，其將分類為流動資產；否則呈列為非流動資產。

貿易及其他應收款項初步按公平值確認，其後利用實際利率法按攤銷成本扣除減值撥備計量。

有關未開票應收款項的詳情，請參閱附註18(iv)。

## 2.10 現金及現金等價物

於匯總財務狀況表中，銀行透支於流動負債中的借款中列示。

在匯總現金流量表中，現金及現金等價物包括手頭現金、銀行通知存款、原到期日為三個月或以下的其他短期高流動性投資及銀行透支。

## 2.11 於客戶賬戶中的銀行結餘

若干銀行賬戶乃以貴集團內實體的名義代表部分客戶開立及持有。有關銀行賬戶被視為代表第三方持有的客戶賬戶，且並不於貴集團的匯總財務報表中確認為資產及相關負債。

## 2.12 資本

如上文附註1.3所述，歷史財務資料已按猶如現時集團架構於截至2015年及2016年12月31日止年度各年及截至2017年4月30日止四個月或自匯總公司各自的註冊成立／成立日期起(以較短期間為準)一直存在而編製。資本指於2015年及2016年12月31日及2017年4月30日經營附屬公司的已發行股本。

## 2.13 貿易及其他應付款項

貿易應付賬款為在日常業務過程中從供應商購買商品或服務而應支付的負債。如貿易應付賬款的支付日期在一年或以內(或在正常業務經營週期中，以較長者為準)，其將分類為流動負債；否則呈列為非流動負債。

貿易及其他應付款項初步按公平值確認，其後以實際利率法按攤銷成本計量。

## 2.14 撥備及或然負債

當貴集團因過往事件而須承擔現有法律或推定責任，很可能需資源流出以履行責任且金額已可靠估計時，貴集團將確認撥備。重組撥備包括終止租賃懲罰及僱員離職付款。不會就未來經營虧損確認撥備。

倘出現多項類似責任，則履行責任導致資源流出的可能性透過對責任類別作整體考慮釐定。

儘管同類別責任中任何一項導致資源流出的可能性或會很低，仍須確認撥備。

撥備採用稅前比率(反映現時市場對貨幣時值及責任的特定風險的評估)，按預期履行責任所需開支的現值計量。隨時間增加的撥備確認為利息開支。

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，否則視乎某宗或多宗未來事件是否發生方可確定是否存在的潛在責任，亦會披露為或然負債。

## 2.15 租賃(作為承租人)

### (a) 經營租賃

倘若租賃所有權的重大部分風險及回報由出租人保留，則分類為經營租約。根據經營租約支付的款項(扣除向出租人收取的任何優惠)於租賃期內按直線法在損益確認。

### (b) 融資租賃

貴集團租賃若干廠房及設備。如貴集團大致上承受所有權的所有風險及回報，則廠房及設備的租賃分類為融資租賃。融資租賃於租賃開始時按租賃廠房及設備的公平值及最低租賃付款現值之較低者資本化。

每項租賃付款於負債及財務支出間分配。相應租賃責任在扣除財務支出後計入借款。財務成本的利息部分於租賃期內在損益內支銷，以計算各期間負債結餘的固定週期利率。根據融資租賃獲得的廠房及設備按資產的可使用年期及租賃期之較短者折舊。

## 2.16 借款及借款成本

借款初步按公平值確認，扣除已產生交易成本。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採用實際利率法於借款期間在損益確認。

在融資很有可能部分或全部提取的情況下，就設立貸款融資支付的費用確認為貸款的交易成本。在此情況下，該費用將遞延至提取為止。在並無跡象顯示融資將很有可能部分或全部提取的情況下，有關費用會資本化作為流動資金服務的預付款項，並於其所涉融資期間內予以攤銷。

除非貴集團有權無條件將負債結算遞延至報告期末後至少12個月，否則借款分類為流動負債。



於合約中訂明的責任獲履行、取消或失效時，借款從匯總財務狀況表中除去。已除去或轉移至另一方的金融負債賬面值與已付代價(包括任何已轉讓的非現金資產或承擔的負債)之間的差額於損益中確認。

借款成本於其產生期間在損益中確認。

## 2.17 即期及遞延所得稅

期內稅項開支包括即期及遞延所得稅。稅項於損益表確認，惟與於其他全面收益或直接於權益確認的項目有關的稅項除外。在此情況下，稅項亦分別於其他全面收益或直接於權益確認。於末段期間的收入稅採用將適用於預期年度盈利總額的稅率累計。

### (a) 即期所得稅

即期所得稅支出按 貴公司的附屬公司營運及產生應課稅收入所在國家於財務狀況表日已頒佈或實質頒佈的稅法計算。管理層就適用稅務法規受詮釋所規限的情況定期評估報稅表的狀況。在適用情況下根據預期向稅務機關繳納的稅款設定撥備。

### (b) 遞延所得稅

#### 內部基準差異

遞延所得稅採用負債法就資產及負債的稅基與其於匯總財務資料的賬面值之間的暫時差額確認。然而，倘遞延所得稅負債產生自初步確認商譽則不會予以確認，而倘遞延所得稅產生自交易(業務匯總除外)中初步確認的資產或負債，且對交易當時的會計或應課稅溢利或虧損並無影響，則不會入賬。遞延所得稅乃採用財務狀況表日已頒佈或實質頒佈，並預期於有關遞延所得稅資產變現或遞延所得稅負債清償時適用的稅率(及法律)釐定。

遞延所得稅資產乃就有可能將未來應稅溢利與可動用的暫時差額抵銷而方予確認。

#### 外部基準差異

遞延所得稅負債乃就於附屬公司的投資所產生的應課稅暫時差額作出撥備，惟 貴集團能控制暫時差額的撥回時間，且暫時差額不大可能在可見將來撥回的遞延所得稅負債除外。

遞延所得稅資產乃就於附屬公司的投資所產生的可扣減暫時差額確認，惟僅以暫時差額有可能在將來撥回，以及有足夠應課稅溢利可供抵銷暫時差額為限。

### (c) 抵銷

當有法定可執行權利可將即期稅項資產與即期稅項負債抵銷，而遞延所得稅資產及負債與同一稅務機關向同一應課稅實體或不同應課稅實體徵收的所得稅有關，並有意按淨額結算結餘，則可將遞延所得稅資產與負債抵銷。

## 2.18 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。貴集團已就截至報告期末僱員所提供服務產生的估計年假責任作出撥備。

僱員享有的病假及產假權利於休假時方予確認。

### (ii) 退休金責任

貴集團向界定供款退休福利計劃(香港強制性公積金計劃(強積金))供款，其資產一般由獨立受託人管理的基金持有。

界定供款退休福利計劃為貴集團按此向獨立實體支付定額供款的退休金計劃。貴集團無法定或推定義務在基金未持有足夠資產以向所有僱員支付與僱員於當期及過往期間的服務有關的福利時作出進一步供款。

貴集團向界定供款退休福利計劃的供款於產生期間在損益中扣除。

### (iii) 終止福利

終止福利於貴集團在正常退休日期前終止僱傭，或僱員接受自願遣散以換取該等福利時支付。貴集團於以下終止承諾可證明時確認終止福利：貴集團設有詳細正式計劃終止現有僱員的僱傭且不可能撤回。倘提出方案鼓勵自願遣散，終止福利按預期接受方案的僱員數目計量。於結算日後逾期超過十二個月的福利貼現至現值。

### (iv) 花紅計劃

花紅計劃撥備於僱員提供服務而使貴集團有現時法定或推定責任且可對責任作出可靠估計時確認。

### (v) 長期服務金

貴集團就根據香港僱傭條例在若干情況下於僱員終止受僱時支付一筆過長期服務金之責任為有關僱員於本期間及過往期間以所提供服務賺取之未來福利。該責任乃由合資格精算師利用預算單位信貸法計算並貼現至其現值，而任何相關計劃資產之公平值則予以扣減。貼現率為與貴集團付款責任年期相若之政府債券於結算日之息率。長期服務金撥備之所有精算收益及虧損均於產生期間內即時於其他全面收入確認。過往服務成本於福利歸屬前以直線法按平均期間確認為開支。

## 2.19 收益確認

收益包括就貴集團日常經營過程中銷售服務而已收取或應收取的代價的公平值。收益扣除折讓後列示。

當收益金額能夠可靠計量、未來經濟利益有可能流入實體且 貴集團下述活動均符合特定條件時，貴集團則確認收益。收益金額於直至與銷售有關的所有或然事項已被解決時方會被視為能夠可靠計量。貴集團基於過往業績並考慮客戶類別、交易種類及各項安排的特點作出估計。

(i) 物業管理服務收入

物業管理服務收入按系統基準於服務期間確認。

(ii) 利息收入

利息收入使用實際利率法按時間比例基準確認。

(iii) 股息收入

股息收入於收取付款的權利確立時確認。

**2.20 股息分派**

向股東分派的股息於股息獲實體的股東或董事(如適用)批准的期間內在匯總財務報表中確認為負債。

**2.21 於一項保險合約中的投資**

貴集團已投購一項管理層保險合約，包括投資及保險元素。投資保險合約初步按已付保費金額確認，其後按各報告期末保險合約下可變現的金額(退保現金價值)列賬，變動於損益中確認。

**3 財務風險管理**

**3.1 財務風險因素**

貴集團的業務使其面對多種財務風險：信貸風險、利率風險、外匯風險及流動資金風險。貴集團的總體風險管理計劃集中於金融市場的不可預測性，並務求將其對 貴集團財務表現的潛在不利影響降至最低。貴集團並無使用財務衍生工具對沖其財務風險。

管理層定期管理 貴集團的財務風險。由於 貴集團的財務架構及目前營運簡單，管理層並無進行對沖活動。

(a) 信貸風險

信貸風險主要產生自現金及銀行結餘、已抵押銀行存款、貿易應收款項、其他應收款項、按金及應收保留金。該等結餘於匯總財務狀況表中的賬面值指 貴公司就其金融資產面臨的最大信貸風險。

管理層已制定信貸政策，並持續監察該等信貸風險。

貴集團就其客戶設有界定信貸政策，而所授出信貸期根據業務活動而有所不同。於確定各信貸期時會個別考慮客戶的財務實力及與客戶的業務關係時長。管理層定期審閱逾期結餘。

貴集團大部分銀行結餘及已抵押銀行存款均存放於受獨立評級且有高信貸評級的銀行及金融機構中。管理層預期由於該等銀行及金融機構並無過往違約記錄，故並不預期該等銀行及金融機構將不履約而造成任何損失。

債務人的信貸質素乃根據其財務狀況以及貴集團在應對相關債務人方面的過往經驗而評估。根據貴集團的過往收款經驗，按金及應收款項並未超出所設定的限額(如需要)，故董事認為已就未收回的應收款項作出充足撥備。

於2015年及2016年12月31日及2017年4月30日，貴集團的信貸風險高度集中，乃由於貿易應收款項總額的100%乃應收一名單獨客戶。該客戶為開發及實施一項公共房屋計劃的法定機構。

管理層並不預期該等金融機構及對手方將不履約而造成任何損失。

(b) 利率風險

除已抵押銀行存款、銀行結餘及借款外，貴集團並無其他重大計息資產及負債。貴集團的已抵押銀行存款及銀行結餘以浮動利率賺取利息。此外，貴集團的借款以浮動利率計息，使貴集團面臨現金流量利率風險。來自股東的貸款為免息，使貴集團面臨公平值利率風險。貴集團並無訂立衍生工具以應對現金流量或公平值利率風險。

於截至2015年及2016年12月31日止年度各年及截至2016年及2017年4月30日止各四個月，倘利率上升/下跌50個基點，而所有其他變量保持不變，則貴集團年/期內溢利將主要由於浮息銀行存款及借款的財務成本淨額增加/減少而分別減少/增加約107,000港元、75,000港元、25,000港元及21,000港元。

於截至2015年及2016年12月31日止年度各年及截至2016年及2017年4月30日止各四個月，董事認為，市場利率變動導致的來自股東的貸款的公平值預期變動將不會屬重大，因此並無呈列敏感度分析。

(c) 外匯風險

外匯風險是金融工具的公平值或未來現金流會因匯率變動而波動的風險。當已確認資產及負債以實體功能貨幣以外的貨幣計值，即產生外匯風險。

貴集團大部分收入及支出以港元計值。以美元計值的銀行借款以港元呈列時合理穩定，乃由於港元兌美元的聯繫匯率制度。董事認為，面臨的外匯風險較低。因此，並無呈列敏感度分析。於截至2015年及2016年12月31日止年度各年及截至2016年及2017年4月30日止各四個月，貴集團並無實施或訂立任何類型的工具或安排以對沖貨幣匯率波動。

(d) 流動資金風險

貴集團的政策為定期監察現有及預期流動資金需求及其遵守債務契約的情況，以確保其保持充足的現金儲備及足夠的銀行承諾融資水平以滿足其短期及較長期的流動資金需求。

附錄一

會計師報告

下表為基於結算日至合約到期日的剩餘期間將 貴集團財務負債分為相關到期組別的分析。表中披露的金額為合約未貼現現金流(包括使用合約利率(如為浮息，則基於業績記錄期間的年末日期現行利率)計算的利息付款)。如貸款協議內載有讓貸款人可隨時無條件要求償還之條款，此等貸款則歸類於貸款人最早可要求償還之時期且不包括利息付款。其他借款的到期日分析乃根據協定還款日期編製。由於折現的影響不大，於12個月內到期的結餘與其賬面值相等。

	1年內/ 按要求償還 千港元	1年至5年 千港元	超過5年 千港元	合計 千港元
<b>於2015年12月31日</b>				
貿易應付賬款	7,163	—	—	7,163
其他應付款項及 應計負債	2,654	—	—	2,654
借款(不包括融資租賃 負債)	10,098	—	—	10,098
融資租賃負債	257	672	—	929
來自股東的貸款	17,324	—	—	17,324
	<u>37,496</u>	<u>672</u>	<u>—</u>	<u>38,168</u>
<b>於2016年12月31日</b>				
貿易應付賬款	238	—	—	238
其他應付款項及應計 負債	2,190	—	—	2,190
借款(不包括融資租賃 負債)	30,655	—	—	30,655
融資租賃負債	590	2,121	—	2,711
來自股東的貸款	17,388	—	—	17,388
	<u>51,061</u>	<u>2,121</u>	<u>—</u>	<u>53,182</u>
<b>於2017年4月30日</b>				
貿易應付賬款	312	—	—	312
其他應付款項及 應計負債	1,026	—	—	1,026
借款(不包括融資租賃 負債)	26,971	—	—	26,971
融資租賃負債	591	1,922	—	2,513
來自股東的貸款	16,388	—	—	16,388
	<u>45,288</u>	<u>1,922</u>	<u>—</u>	<u>47,210</u>

下表概述貸款協議所載基於協定之預定償還按要求償還之銀行借款到期分析。有關金額包括使用合約利率計算之利息付款。因此，該等金額較上表所載到期分析「按要求」所披露之金額為高。

經計及 貴集團之財務狀況，董事認為，銀行或不會行使酌情權要求立即還款。董事認為，該等銀行貸款將根據貸款協議所載預定還款日期償還。

到期分析—須按預定還款條款按要求償還的銀行借款

	1年內	多於1年 但少於2年	超過5年	流出總額
	千港元	千港元	千港元	千港元
於2015年12月31日	5,713	3,876	1,108	10,697
於2016年12月31日	27,520	3,500	—	31,020
於2017年4月30日	24,265	3,005	—	27,270

3.2 資本風險管理

貴集團管理資本的目標是保障 貴集團有持續經營的能力，從而為股東帶來回報及為其他權益持有人提供利益，同時保持最佳的資本結構以降低資本成本。

為維持或調整資本架構， 貴集團或會調整支付予股東的股息金額、向股東退還資金、發行新股或出售資產以減少債務。

貴集團的資本架構包括股東權益及借款總額。資本受管理以將股東回報最大化並維持資本基礎以使 貴集團能夠在市場上有效經營及持續進行未來業務發展。 貴公司根據淨資產負債比率監控資本。該比率按淨債務除以資本總額計算。淨債務按借款總額(包括匯總財務狀況表列示的借款及來自股東的貸款)減現金及銀行結餘計算。資本總額按匯總財務狀況表列示的「權益」加淨債務計算。

於2015年及2016年12月31日及2017年4月30日的資產負債比率如下：

	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
借款總額(附註24及25)	28,277	50,487	45,641
減：現金及銀行結餘(附註21)	(2,681)	(25,058)	(13,006)
淨債務	25,596	25,429	32,635
權益總額	46,994	61,600	64,364
資本總額	72,590	87,029	96,999
淨資產負債比率	35%	29%	34%

於2016年12月31日，淨資產負債比率下降乃主要由於年內溢利大幅增加從而相應增加權益結餘。於2017年4月30日，淨資產負債比率上升乃主要由於為經營活動提供資金而使現金及銀行結餘減少。

### 3.3 公平值估計

貴集團的金融資產(包括現金及銀行結餘、已抵押銀行存款、貿易及其他應收款項、應收保留金及按金)以及貴集團的金融負債(包括貿易及其他應付款項及借款)的賬面值與其公平值相若。用以披露的金融負債公平值透過按貴集團就類似金融工具可得的當時市場利率將未來合約現金流量貼現予以估計。

於活躍市場買賣的金融工具的公平值乃基於財務狀況表日市場報價。貴集團持有的金融資產所用的市場報價為現行競價。

下表為使用估值法對按公平值列賬的金融工具的分析。不同層級界定如下：

- 相同資產或負債在活躍市場的報價(未經調整)(第一級)。
- 除納入第一級的報價外，可直接(即價格)或間接(即源自價格)觀察的資產或負債的輸入數據(第二級)。
- 不基於可觀察市場數據的資產或負債的輸入數據(即不可觀察輸入數據)(第三級)。

下表呈列於2015年12月31日 貴集團按公平值計量的金融資產。

	第一級 千港元
於2015年12月31日	
資產	
— 按公平值計入損益的金融資產(上市股本證券)	1,953

於截至2015年及2016年12月31日止年度各年及截至2016年及2017年4月30日止各四個月，第一、二及三級之間並無轉撥。

## 4 重大會計估計及判斷

貴集團對未來作出估計及假設。按定義，所得的會計估計甚少等同相關實際結果。下文討論有重大風險會引致需對下一個財政年度內的資產及負債賬面值作出重大調整的估計及假設。

### 貿易及未開票應收款項減值

貴集團基於對貿易及未開票應收款項可收回程度之評估，對應收款項作出減值撥備。倘發生事件或情況改變顯示該結餘可能無法收回，則會就貿易及未開票應收款項作出撥備。識別應收款項減值須作出判斷及估計。倘預期金額與原有估計有別，該等差額將影響貿易及未開票應收款項之賬面值，而貿易及未開票應收款項減值虧損會於估計變更年度內確認。



## 5 分部資料

執行董事已被確定為 貴集團的主要營運決策者（「主要營運決策者」），負責審閱 貴集團的內部報告以評估表現及分配資源。主要營運決策者已基於該等報告釐定經營分部。

主要營運決策者基於除所得稅後溢利的計量評估表現。主要營運決策者認為所有業務納入一個單獨的經營分部。

### 分部業績、分部資產及分部負債

貴集團從事於香港提供物業管理服務。由於提供物業管理服務的業務貢獻 貴集團截至2015年及2016年12月31日止年度各年以及截至2016年及2017年4月30日止各四個月的所有收益以及大部分業績及資產，因此並無呈列業務分部分析。

### 地區資料

貴集團的收益乃產生自香港的客戶。貴集團於2015年及2016年12月31日以及2017年4月30日的所有資產亦均位於香港。因此，概無提供地區分部分析。

### 主要客戶資料

個別佔 貴集團收益10%或以上的客戶詳情如下：

附註	截至12月31日止年度		截至4月30日止四個月	
	2015年 千港元	2016年 千港元	2016年 千港元 (未經審計)	2017年 千港元
客戶A	<u>302,789</u>	<u>342,438</u>	<u>113,102</u>	<u>116,651</u>

於截至2015年及2016年12月31日止年度各年及截至2016年及2017年4月30日止各四個月，概無其他單一客戶貢獻 貴集團收益的10%或以上。



附錄一

會計師報告

6 收益

	截至12月31日止年度		截至4月30日止四個月	
	2015年 千港元	2016年 千港元	2016年 千港元 (未經審計)	2017年 千港元
物業管理服務收入	<u>303,632</u>	<u>344,464</u>	<u>114,320</u>	<u>116,651</u>

7 其他收入

	截至12月31日止年度		截至4月30日止四個月	
	2015年 千港元	2016年 千港元	2016年 千港元 (未經審計)	2017年 千港元
股息收入(附註)	113	118	58	—
雜項收入	<u>529</u>	<u>288</u>	<u>45</u>	<u>101</u>
	<u>642</u>	<u>406</u>	<u>103</u>	<u>101</u>

附註：該金額指來自 貴集團持有的上市股本證券(分類為按公平值計入損益的金融資產)的股息收入。

8 其他(虧損)/收益淨額

	截至12月31日止年度		截至4月30日止四個月	
	2015年 千港元	2016年 千港元	2016年 千港元 (未經審計)	2017年 千港元
按公平值計入損益的金融資產的 公平值虧損	(431)	—	(320)	—
出售按公平值計入損益的 金融資產的虧損	—	(5)	—	—
匯兌虧損淨額	(599)	—	—	—
於保險合約的投資收益(附註17)	67	65	16	14
出售廠房及設備的收益淨額	<u>—</u>	<u>72</u>	<u>79</u>	<u>—</u>
	<u>(963)</u>	<u>132</u>	<u>(225)</u>	<u>14</u>

附錄一

會計師報告

9 按性質劃分的開支

除所得稅前溢利乃扣除以下項目後列賬：

	截至12月31日止年度		截至4月30日止四個月	
	2015年 千港元	2016年 千港元	2016年 千港元 (未經審計)	2017年 千港元
僱員福利開支(附註10)	247,900	294,164	96,271	107,525
核數師酬金	198	482	167	167
廠房及設備折舊(附註16)	1,490	1,874	612	710
就租賃場地的經營租賃租金	385	260	59	96
外判清潔開支及清潔材料成本	33,593	18,245	9,319	1,368
保險費	2,482	2,872	987	775
擔保費	838	1,044	328	298
保安開支	687	1,129	357	201
公用事業開支	2,084	2,012	676	407
辦公用品	1,426	1,280	416	267

10 僱員福利開支

	截至12月31日止年度		截至4月30日止四個月	
	2015年 千港元	2016年 千港元	2016年 千港元 (未經審計)	2017年 千港元
工資、薪金及其他津貼 (包括董事酬金)	236,074	280,384	91,768	102,488
退休金成本—界定供款計劃	10,912	12,624	4,168	4,402
未使用年假的應計費用	563	851	244	536
長期服務金應計費用	351	305	91	99
	247,900	294,164	96,271	107,525

(a) 退休金—界定供款計劃

於2015年及2016年12月31日及2017年4月30日應付予強積金基金的供款總額分別約為1,922,000港元、2,115,000港元及2,108,000港元。

附錄一

會計師報告

(b) 五名最高薪酬人士

截至2015年及2016年12月31日止年度各年及截至2016年及2017年4月30日止各四個月，貴集團五名最高薪酬人士中分別有2名、2名、2名及1名董事，其薪酬反映於歷史財務資料附註11所呈列的分析中。支付予其餘人士的薪酬如下：

	截至12月31日止年度		截至4月30日止四個月	
	2015年 千港元	2016年 千港元	2016年 千港元 (未經審計)	2017年 千港元
基本薪金及津貼	2,063	2,415	802	1,026
酌情花紅	84	64	64	116
僱主向界定供款計劃的供款	54	36	12	18
	<u>2,201</u>	<u>2,515</u>	<u>878</u>	<u>1,160</u>

於截至2015年及2016年12月31日止年度各年及截至2016年及2017年4月30日止各四個月，上述餘下人士的薪酬範圍為零至1,000,000港元。

於截至2015年及2016年12月31日止年度各年及截至2016年及2017年4月30日止各四個月，概無已付或應付任何五名最高薪酬人士的付款以作為加入貴集團的激勵或離職補償。

11 董事福利及權益

(a) 董事酬金

截至2015年12月31日止年度各董事的薪酬載列如下：

	基本薪金 及津貼 千港元	酌情花紅 千港元	僱主向退休 福利計劃供款 千港元	總計 千港元
<b>截至2015年12月31日止年度</b>				
<b>執行董事</b>				
吳福華(行政總裁)	804	45	18	867
何柱明(主席)	804	43	18	865
宋理明	162	—	8	170
鄧降福	542	33	18	593
	<u>2,312</u>	<u>121</u>	<u>62</u>	<u>2,495</u>

附錄一

會計師報告

截至2016年12月31日止年度各董事的薪酬載列如下：

	基本薪金 及津貼 千港元	酌情花紅 千港元	僱主向退休 福利計劃供款 千港元	總計 千港元
<b>截至2016年12月31日止年度</b>				
<b>執行董事</b>				
吳福華(行政總裁)	526	23	18	567
何柱明(主席)	868	25	18	911
宋理明	41	—	2	43
鄧降福	707	18	18	743
	<u>2,142</u>	<u>66</u>	<u>56</u>	<u>2,264</u>

截至2016年4月30日止期間各董事的薪酬載列如下：

	基本薪金 及津貼 千港元	酌情花紅 千港元	僱主向退休 福利計劃供款 千港元	總計 千港元
<b>截至2016年4月30日止期間</b>				
<b>(未經審計)</b>				
<b>執行董事</b>				
吳福華(行政總裁)	186	23	6	215
何柱明(主席)	305	25	6	336
宋理明	41	—	2	43
鄧降福	234	18	6	258
	<u>766</u>	<u>66</u>	<u>20</u>	<u>852</u>

附錄一

會計師報告

截至2017年4月30日止期間各董事的薪酬載列如下：

	基本薪金 及津貼 千港元	酌情花紅 千港元	僱主向退休 福利計劃供款 千港元	總計 千港元
<b>截至2017年4月30日止期間</b>				
<b>執行董事</b>				
吳福華(行政總裁)	236	—	6	242
何柱明(主席)	311	21	6	338
宋理明	—	—	—	—
鄧降福	242	—	6	248
	<u>789</u>	<u>21</u>	<u>18</u>	<u>828</u>

上述薪酬指該等董事擔任經營附屬公司僱員而從 貴集團收取的薪酬，且於截至2015年及2016年12月31日止年度各年及截至2016年及2017年4月30日止各四個月，概無董事放棄任何酬金。

於截至2015年及2016年12月31日止年度各年及截至2016年及2017年4月30日止各四個月，概無就該等董事擔任 貴公司或經營附屬公司董事而向彼等支付董事袍金，且 貴公司或經營附屬公司概無向董事支付酬金以引誘加入 貴公司或經營附屬公司或作為離職補償。

譚慕潔女士及譚錦章先生於2017年7月6日獲委任為 貴公司非執行董事以及陳文偉博士、黃紹輝先生及吳紀法先生於2017年10月24日獲委任為 貴公司獨立非執行董事。於業績記錄期間，非執行董事及獨立非執行董事未獲委任及並無收取任何薪酬。

**(b) 董事退休福利**

於截至2015年及2016年12月31日止年度各年及截至2016年及2017年4月30日止各四個月，概無就 貴公司或經營附屬公司董事擔任 貴公司董事提供的服務而通過 貴公司運作的界定供款計劃向彼等支付退休福利。除上文(a)所披露就若干董事提供的有關管理 貴公司或經營附屬公司事務的其他服務而向其支付的退休福利外，於截至2015年及2016年12月31日止年度各年及截至2016年及2017年4月30日止各四個月，概無就董事向 貴集團提供的其他服務而向其支付其他退休福利。

**(c) 董事離職福利**

於截至2015年及2016年12月31日止年度各年及截至2016年及2017年4月30日止各四個月，概無董事已收取或將收取任何離職福利。

**(d) 就提供董事服務向第三方提供代價**

於截至2015年及2016年12月31日止年度各年及截至2016年及2017年4月30日止各四個月， 貴公司或經營附屬公司並無就任何第三方向 貴公司或經營附屬公司提供董事服務而向其支付任何代價。

附錄一

會計師報告

(e) 有關以董事、董事的受控法團及關連實體為受益人的貸款、準貸款及其他交易的資料

(i) 有關 貴公司或經營附屬公司以董事為受益人訂立的貸款、準貸款及其他交易的資料如下：

董事姓名	年／期初 未償還 千港元	年／期末 未償還 千港元	年／期內最大 未償還金額 千港元
<b>於2015年12月31日：</b>			
譚慕潔	—	1,818	1,818
<b>於2016年12月31日：</b>			
譚慕潔	1,818	300	2,118
<b>於2017年4月30日：</b>			
譚慕潔	300	300	300

該金額為無抵押、免息及按要求償還。於2015年及2016年12月31日及2017年4月30日，概無就應收董事款項作出撥備。於截至2016年12月31日止年度，貴公司向譚慕潔預付300,000港元，其後於2016年12月31日前獲償還1,818,000港元。

(f) 董事於交易、安排或合約中的重大權益

除該歷史財務資料附註其他部分所披露的交易外，貴公司董事於業績記錄期間末或期間任何時間概無於 貴公司或經營附屬公司訂立的有關 貴公司或經營附屬公司的其他重大交易、安排及合約中直接或間接擁有重大權益。

12 財務成本淨額

	截至12月31日止年度		截至4月30日止四個月	
	2015年 千港元	2016年 千港元	2016年 千港元 (未經審計)	2017年 千港元
銀行利息收入	328	5	3	1
借款利息	(1,389)	(948)	(313)	(265)
融資租賃負債利息	(38)	(63)	(16)	(36)
來自股東的貸款的累計利息	(746)	(64)	(64)	—
	<u>(2,173)</u>	<u>(1,075)</u>	<u>(393)</u>	<u>(301)</u>
	<u>(1,845)</u>	<u>(1,070)</u>	<u>(390)</u>	<u>(300)</u>

### 13 所得稅開支

香港利得稅已基於截至2015年及2016年12月31日止年度各年及截至2016年及2017年4月30日止各四個月的估計應課稅溢利按16.5%的稅率作出撥備。

於匯總全面收益表中扣除的所得稅金額指：

	截至12月31日止年度		截至4月30日止四個月	
	2015年 千港元	2016年 千港元	2016年 千港元 (未經審計)	2017年 千港元
即期所得稅：				
香港利得稅	775	2,690	632	534
與產生及撥回暫時差額有關的 遞延所得稅(附註26)	72	(16)	(5)	56
	<u>847</u>	<u>2,674</u>	<u>627</u>	<u>590</u>

貴集團除所得稅前溢利的稅項與使用香港稅率而產生的理論金額的差異如下：

	截至12月31日止年度		截至4月30日止四個月	
	2015年 千港元	2016年 千港元	2016年 千港元 (未經審計)	2017年 千港元
除所得稅前溢利	<u>2,942</u>	<u>15,974</u>	<u>3,418</u>	<u>3,515</u>
按16.5%的稅率計算	486	2,636	565	580
無需課稅收入	(30)	(35)	(13)	(2)
不可扣稅開支	411	73	75	12
其他	(20)	—	—	—
	<u>847</u>	<u>2,674</u>	<u>627</u>	<u>590</u>

於截至2015年及2016年12月31日止年度各年及截至2016年及2017年4月30日止各四個月，實際稅率分別為28.8%、16.7%、18.3%及16.8%。於截至2016年12月31日止年度及截至2017年4月30日止四個月的實際稅率與法定稅率16.5%相若。截至2015年12月31日止年度及截至2016年4月30日止四個月的實際稅率較高乃由於年/期內產生若干不可扣稅開支。

### 14 股息

貴公司自其註冊成立以來並無派付或宣派任何股息。

於截至2015年及2016年12月31日止年度各年及截至2016年及2017年4月30日止各四個月，經營附屬公司概無向各股東派付或宣派任何股息。

### 15 每股盈利

由於上文附註1.3披露的集團重組以及按匯總基準編製截至2015年及2016年12月31日止年度各年及截至2016年及2017年4月30日止各四個月的業績，因此就本報告而言加入每股盈利資料被視為並無意義，故並無呈列每股盈利資料。

附錄一

會計師報告

16 廠房及設備

	工具及設備 千港元	傢俬及 固定裝置 千港元	汽車 千港元	辦公設備 千港元	合計 千港元
<b>於2015年1月1日</b>					
成本	2,922	340	1,406	2,299	6,967
累計折舊	(534)	(102)	(455)	(534)	(1,625)
賬面淨值	<u>2,388</u>	<u>238</u>	<u>951</u>	<u>1,765</u>	<u>5,342</u>
<b>截至2015年12月31日止年度</b>					
年初賬面淨值	2,388	238	951	1,765	5,342
添置	454	211	420	846	1,931
折舊開支	(609)	(76)	(288)	(517)	(1,490)
年末賬面淨值	<u>2,233</u>	<u>373</u>	<u>1,083</u>	<u>2,094</u>	<u>5,783</u>
<b>於2015年12月31日</b>					
成本	3,376	551	1,826	3,145	8,898
累計折舊	(1,143)	(178)	(743)	(1,051)	(3,115)
賬面淨值	<u>2,233</u>	<u>373</u>	<u>1,083</u>	<u>2,094</u>	<u>5,783</u>
<b>截至2016年12月31日止年度</b>					
年初賬面淨值	2,233	373	1,083	2,094	5,783
添置	498	86	748	2,725	4,057
出售	—	—	(537)	(607)	(1,144)
折舊開支	(679)	(110)	(362)	(723)	(1,874)
年末賬面淨值	<u>2,052</u>	<u>349</u>	<u>932</u>	<u>3,489</u>	<u>6,822</u>
<b>於2016年12月31日</b>					
成本	3,762	605	1,867	4,688	10,922
累計折舊	(1,710)	(256)	(935)	(1,199)	(4,100)
賬面淨值	<u>2,052</u>	<u>349</u>	<u>932</u>	<u>3,489</u>	<u>6,822</u>
<b>截至2017年4月30日止四個月</b>					
期初賬面淨值	2,052	349	932	3,489	6,822
添置	394	—	—	22	416
折舊開支	(269)	(36)	(102)	(303)	(710)
期末賬面淨值	<u>2,177</u>	<u>313</u>	<u>830</u>	<u>3,208</u>	<u>6,528</u>
<b>於2017年4月30日</b>					
成本	4,156	605	1,867	4,710	11,338
累計折舊	(1,979)	(292)	(1,037)	(1,502)	(4,810)
賬面淨值	<u>2,177</u>	<u>313</u>	<u>830</u>	<u>3,208</u>	<u>6,528</u>

貴集團作為承租人且於2015年及2016年12月31日及2017年4月30日賬面淨值分別為831,000港元、2,425,000港元及2,249,000港元的辦公設備乃屬不可撤銷融資租賃協議項下。租期為五年。



## 附錄一

## 會計師報告

### 17 於一項保險合約中的投資

	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
於1月1日	1,921	1,988	2,053
於一項保險合約中的投資的收益(附註8)	<u>67</u>	<u>65</u>	<u>14</u>
於12月31日/4月30日	<u>1,988</u>	<u>2,053</u>	<u>2,067</u>

於一項保險合約中的投資指管理層壽險保單(「保單」)。貴集團為保單的受益人。保單已抵押予一間銀行以為歷史財務資料附註24所載 貴集團獲授的若干銀行融資提供擔保。於一項保險合約中的投資的公平值變動計入匯總全面收益表中的「其他(虧損)/收益淨額」。

### 18 應收款項、預付款項及按金

	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：			
應收保留金(附註i)	<u>1,113</u>	<u>1,513</u>	<u>1,595</u>
流動：			
貿易及未開票應收款項(附註ii及iv)	<u>54,521</u>	<u>65,298</u>	<u>73,502</u>
公用事業按金	437	475	475
租金按金	—	49	49
預付保險	1,725	2,067	2,144
預付款項(附註v)	6	23	2,884
其他應收款項	1,106	3,063	2,601
就履約保證金的已抵押存款(附註iii)	2,159	—	—
應收一名董事款項(附註32)	<u>1,818</u>	<u>300</u>	<u>300</u>
流動預付款項、按金及其他應收款項總額	<u>7,251</u>	<u>5,977</u>	<u>8,453</u>
	<u>61,772</u>	<u>71,275</u>	<u>81,955</u>
應收款項、預付款項及按金總額	<u>62,885</u>	<u>72,788</u>	<u>83,550</u>

附註：

- (i) 根據與客戶訂立的服務合約及業內慣例，客戶就 貴集團提供的保養工程項目慣例服務保留一部分付款作為保留金。保留金通常佔保養工程項目管理服務的服務收入的5%，並累計直至保留金額達到服務合約所訂限額為止。保留金將按服務合約的條件條款釋放予 貴集團。管理層定期參考過往拖欠率或沒收率以審閱結餘。於截至2015年及2016年12月31日及2017年4月30日止各年度/期間該等結餘並無沒收及拖欠記錄。應收保留金的賬面值與其公平值相若，且折讓的影響並不重大。
- (ii) 貴集團訂立一項貿易應收款項保理安排並將若干貿易應收款項轉讓予一間銀行。倘貿易應收款項於到期時並未支付，銀行有權要求 貴集團支付未付結餘。由於 貴集團並無轉讓與該等貿易

附錄一

會計師報告

應收款項有關的重大風險及回報，其繼續確認應收款項的全部賬面值。自銀行收取的現金確認為保理貸款並於歷史財務資料附註24披露。於2015年及2016年12月31日及2017年4月30日，已轉讓但未取消確認的貿易應收款項的賬面值分別為4,700,000港元、22,266,000港元及18,650,000港元。保理貸款於2015年及2016年12月31日及2017年4月30日的賬面值分別為4,230,000港元、20,040,000港元及16,785,000港元。

- (iii) 其指就按服務合約要求代表 貴集團向一名客戶發出金額為5,397,000港元的履約保證金證書而向一間保險公司提供的已抵押存款。
- (iv) 未開票應收款項包括就已進行但未開票的工程的項目管理費的應收款項；及就已完成保養工程項目管理服務待開票的項目管理費。賬單一般會於保養工程的承辦商提交其最終賬單時向客戶發出。管理層定期審閱該等結餘。董事經參考收回該等已開票結餘的過往經驗及客戶的財政能力後認為毋須就未開票應收款項作出減值撥備。
- (v) 於2017年4月30日，計入預付款項的2,700,000港元指於專業方提供服務前向彼等預付的[編纂]。

於報告日期承受的最大信貸風險為上述各類別應收款項及按金的賬面值。 貴集團並無持有任何抵押品作為擔保。

貿易應收款項的信貸期一般介乎30至60天。

以下為報告期末應收款項按發票日期呈列的賬齡分析：

	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
未開票(附註iv)	10,431	12,103	13,524
貿易應收款項：			
最多30天	27,280	30,339	30,003
31至60天	15,398	21,065	28,596
61天至90天	1,412	1,791	1,379
	<u>54,521</u>	<u>65,298</u>	<u>73,502</u>

董事經參考收回逾期結餘的過往經驗及客戶的財政能力後認為毋須就貿易應收款項作出減值撥備。

截至2015年及2016年12月31日及2017年4月30日，貿易應收款項1,412,000港元、1,791,000港元及1,379,000港元為已逾期但未減值。該等款項與一名最近並無拖欠記錄的獨立客戶有關。該等貿易應收款項的賬齡分析如下：

	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：			
逾期30天內	<u>1,412</u>	<u>1,791</u>	<u>1,379</u>

未逾期亦未減值的貿易及其他應收款項的信貸質素已參考有關對手方的拖欠率的過往資料而進行評估。現有對手方並無拖欠記錄。

應收保留金、貿易及未開票應收款項、其他應收款項及按金的賬面值與其公平值相若。貿易及其他應收款項及按金主要以港元計值。

## 附錄一

## 會計師報告

### 19 按公平值計入損益的金融資產

	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
上市證券			
— 股本證券 — 香港	<u>1,953</u>	<u>—</u>	<u>—</u>

與按公平值計入損益的金融資產有關的現金流量於匯總現金流量表中的「投資活動」中呈列。按公平值計入損益的金融資產的公平值變動計入匯總全面收益表中的「其他(虧損)/收益淨額」。

於2015年12月31日，按公平值計入損益的金融資產已抵押予一間銀行以為歷史財務資料附註24所載 貴集團獲授的若干銀行融資提供擔保。

股本證券的公平值乃基於其於活躍市場的競價。

### 20 已抵押銀行存款

已抵押銀行存款指抵押予一間銀行以為歷史財務資料附註29所載履約保證金及附註24所載 貴集團獲授的透支融資提供擔保的存款。 貴集團的已抵押銀行存款以港元計值，於2015年及2016年12月31日及2017年4月30日的利率為0.01%。

### 21 現金及銀行結餘

	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
銀行及手頭現金	<u>2,681</u>	<u>25,058</u>	<u>13,006</u>
承受的最大信貸風險	<u>2,473</u>	<u>24,847</u>	<u>12,795</u>

銀行現金按每日銀行存款利率賺取浮息利息收入，並以港元計值。

現金及銀行結餘及銀行透支就匯總現金流量表而言包括以下項目：

	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
銀行及手頭現金	2,681	25,058	13,006
銀行透支(附註24)	<u>—</u>	<u>(5,996)</u>	<u>(5,996)</u>
現金及現金等價物	<u>2,681</u>	<u>19,062</u>	<u>7,010</u>

## 附錄一

## 會計師報告

### 22 股本及儲備

#### (a) 股本

於2015年及2016年12月31日及2017年4月30日，股本指經營附屬公司的已發行股本。

#### (b) 注資儲備

於2015年及2016年12月31日及2017年4月30日，注資儲備指來自股東的無抵押、免息貸款的面值17,388,000港元與其公平值16,578,000港元之間的差額810,000港元。有關差額被視為股東注資，並於來自股東的免息貸款發出日期計入注資儲備。

### 23 貿易及其他應付款項及應計負債

	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
貿易應付款項			
— 第三方	—	238	312
— 一間關連公司(附註32)	7,163	—	—
	<u>7,163</u>	<u>238</u>	<u>312</u>
長期服務金撥備(附註27)	5,734	4,733	4,993
未使用年假撥備	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>
其他應付款項及應計負債總額	<u>26,377</u>	<u>28,521</u>	<u>28,370</u>
貿易及其他應付款項及應計負債總額	<u>33,540</u>	<u>28,759</u>	<u>28,682</u>

於2015年及2016年12月31日及2017年4月30日，貿易應付賬款按發票日期的賬齡分析如下：

	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	—
	<u>7,163</u>	<u>238</u>	<u>312</u>

貴集團貿易應付賬款的賬面值以港元計值。

由於到期情況較短，貿易及其他應付款項及應計費用的賬面值與其公平值相若。

附錄一

會計師報告

24 借款

	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			
融資租賃負債(附註b)	632	1,953	1,784
流動			
銀行借款(附註a)	10,098	30,655	26,971
融資租賃負債(附註b)	223	491	498
	10,321	31,146	27,469
借款總額	10,953	33,099	29,253

附註：

(a) 銀行借款

	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
銀行透支	—	5,996	5,996
保理貸款(附註18(ii))	4,230	20,040	16,785
於一年內到期償還的銀行貸款	1,248	1,311	1,333
附有按要求償還條款並於一年後到期償還的 銀行貸款	4,620	3,308	2,857
	10,098	30,655	26,971

於2015年及2016年12月31日及2017年4月30日，按浮動利率計息的銀行借款以及實際利率如下：

	於12月31日		於4月30日
	2015年	2016年	2017年
銀行透支	5.50%	5.50%	5.50%
保理貸款	6.25%	6.25%	6.25%
銀行貸款	2.25%–5.25%	2.50%–5.25%	2.50%–5.25%

借款的公平值與其賬面值相若，乃因其利率被視為現時市場利率。

附錄一

會計師報告

於2015年及2016年12月31日及2017年4月30日，銀行借款以下列貨幣計值：

	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
港元	8,591	29,231	25,574
美元	1,507	1,424	1,397
	<u>10,098</u>	<u>30,655</u>	<u>26,971</u>

於2015年及2016年12月31日及2017年4月30日，貴集團的銀行借款的償還情況(基於貸款協議所載計劃還款日期並不計及任何按要求償還條款的影響)如下：

	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
1年內	5,478	27,347	24,114
1年至5年	3,526	3,308	2,857
超過5年	1,094	—	—
	<u>10,098</u>	<u>30,655</u>	<u>26,971</u>

於2015年及2016年12月31日及2017年4月30日，貴集團獲授銀行借款及銀行融資的擔保如下：

- (i) 貴集團的保單分別1,988,000港元、2,053,000港元及2,067,000港元(附註17)；
- (ii) 貴集團已抵押銀行存款分別33,861,000港元、36,554,000港元及36,555,000港元(附註20)；
- (iii) 貴集團貿易應收款項分別4,700,000港元、22,266,000港元及18,650,000港元(附註18)；
- (iv) 貴集團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2015年12月31日，貴集團獲授的借款及銀行融資亦由貴集團按公平值計入損益的金融資產1,953,000港元(附註19)提供擔保。

附錄一

會計師報告

(b) 融資租賃負債

	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
融資租賃負債總額—最低租賃付款			
不遲於1年	257	590	591
遲於1年但不遲於5年	672	2,121	1,922
	<u>929</u>	<u>2,711</u>	<u>2,513</u>
融資租賃的未來融資開支	(74)	(267)	(231)
	<u>855</u>	<u>2,444</u>	<u>2,282</u>
融資租賃負債的現值			
融資租賃負債的現值如下：			
不遲於1年	223	491	498
遲於1年但不遲於5年	632	1,953	1,784
	<u>855</u>	<u>2,444</u>	<u>2,282</u>

於2015年及2016年12月31日及2017年4月30日，融資租賃負債由若干辦公設備(附註16)提供擔保。

25 來自股東的貸款

於2014年12月4日，經營附屬公司當時的若干股東向經營附屬公司提供本金總額為17,388,000港元的貸款。該等貸款為無抵押、免息及無需於2016年1月31日前償還。自2016年2月1日起，該等來自股東的貸款變為按要求償還。

於發出日期，來自股東的貸款的面值與其基於實際利率4.50%的公平值16,578,000港元之間的差額810,000港元被視為股東注資，並計入匯總財務狀況表中的注資儲備。

於截至2015年及2016年12月31日止年度各年及截至2016年4月30日止四個月的累計利息分別746,000港元、64,000港元及64,000港元已計入歷史財務資料中的「財務成本淨額」(附註12)。

來自股東的貸款以港元計值。

26 遞延稅項

遞延所得稅乃就按負債法使用結算日已頒布或實質頒佈的稅率的暫時差額計算。

	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
遞延稅項負債			
— 超過12個月後結算	634	618	674
	<u>634</u>	<u>618</u>	<u>674</u>

附錄一

會計師報告

加速稅項折舊產生的遞延稅項負債變動如下：

	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
於1月1日	562	634	618
扣除自／(計入)損益(附註13)	<u>72</u>	<u>(16)</u>	<u>56</u>
於12月31日／4月30日	<u>634</u>	<u>618</u>	<u>674</u>

於2015年及2016年12月31日及2017年4月30日，貴集團並無重大未確認遞延稅項資產。

27 僱員福利責任－長期服務金

根據香港僱傭條例，經營附屬公司有責任於若干情況下停止僱傭時向已向經營附屬公司提供至少五年服務的若干僱員作出一次性付款。應付金額取決於僱員的最終薪金及服務年期，並扣減於經營附屬公司退休計劃下經營附屬公司作出的供款應佔的累計權利。貴集團並無劃撥任何資產以為任何其餘義務提供資金。長期服務金乃於需要作出有關付款時從貴集團的手頭現金支付。

於2015年及2016年12月31日及2017年4月30日特別指定就經營附屬公司僱員進行的最新精算估值乃由一名合資格精算師羅馬國際評估有限公司使用預算單位信貸法完成。

(a) 於匯總財務狀況表中確認的金額如下：

	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
僱員福利責任現值	<u>5,734</u>	<u>4,733</u>	<u>4,993</u>

(b) 於匯總財務狀況表中確認的負債淨額變動如下：

	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
於1月1日	6,959	5,734	4,733
於匯總全面收益表中確認的開支	351	305	99
於其他全面(收益)／虧損中確認的(收益)／虧損	<u>(1,576)</u>	<u>(1,306)</u>	<u>161</u>
於12月31日	<u>5,734</u>	<u>4,733</u>	<u>4,993</u>



附錄一

會計師報告

(c) 於匯總全面收益表中確認的開支如下：

	截至12月31日止年度		截至4月30日止四個月	
	2015年 千港元	2016年 千港元	2016年 千港元 (未經審計)	2017年 千港元
即期服務成本	255	217	73	75
利息成本	96	88	18	24
	<u>351</u>	<u>305</u>	<u>91</u>	<u>99</u>

(d) 於其他全面收益／(虧損)中確認的收益／(虧損)如下：

	截至12月31日止年度		截至4月30日止四個月	
	2015年 千港元	2016年 千港元	2016年 千港元 (未經審計)	2017年 千港元
精算收益—人口假設	807	607	719	—
精算收益／(虧損)—財務假設	769	699	130	(161)
	<u>1,576</u>	<u>1,306</u>	<u>849</u>	<u>(161)</u>

(e) 於2015年及2016年12月31日及2017年4月30日使用的主要精算假設(以加權平均數呈列)如下：

	於12月31日		於4月30日
	2015年	2016年	2017年
折現率	1.74%	1.95%	1.50%
未來薪金增幅	3.00%	2.40%	2.00%

對僱員福利責任的影響  
假設變動 假設增加 假設減少

於2015年12月31日：

貼現率	0.25%	減少4.01%	增加4.24%
薪金增長率	0.25%	增加5.34%	減少5.18%

於2016年12月31日：

貼現率	0.25%	減少3.65%	增加3.84%
薪金增長率	0.25%	增加5.58%	減少5.48%

於2017年4月30日：

貼現率	0.25%	減少3.75%	增加3.96%
薪金增長率	0.25%	增加5.83%	減少5.71%

上述敏感度分析乃基於一項假設變動並維持所有其他假設不變。實際上，此不太可能發生，部分假設的變動可能互相關聯。

附錄一

會計師報告

28 現金流量資料

(a) 經營所得／(所用)現金

	附註	截至12月31日止年度		截至4月30日止四個月	
		2015年 千港元	2016年 千港元	2016年 千港元 (未經審計)	2017年 千港元
<b>來自經營活動的現金流量</b>					
除所得稅前溢利		2,942	15,974	3,418	3,515
就以下項目作出調整：					
折舊	16	1,490	1,874	612	710
出售按公平值計入損益的 金融資產的虧損		—	5	—	—
按公平值計入損益的金融資產 的公平值虧損		431	—	320	—
利息收入	12	(328)	(5)	(3)	(1)
財務成本	12	2,173	1,075	393	301
股息收入	7	(113)	(118)	(58)	—
於保險合約的投資收益	17	(67)	(65)	(16)	(14)
長期服務金撥備		351	305	91	99
出售廠房及設備的收益		—	(72)	(79)	—
		<u>6,879</u>	<u>18,973</u>	<u>4,678</u>	<u>4,610</u>
營運資金變動前的經營溢利					
營運資金變動：					
應收保留金		285	(400)	(142)	(82)
貿易應收款項		(10,417)	(10,777)	(9,995)	(8,204)
預付款項、按金及其他應收款項		2,902	(244)	(139)	(1,801)
貿易應付賬款		874	(6,925)	(223)	74
其他應付款項及應計負債		691	3,145	(1,229)	(411)
		<u>691</u>	<u>3,145</u>	<u>(1,229)</u>	<u>(411)</u>
經營所得／(所用)現金		<u>1,214</u>	<u>3,772</u>	<u>(7,050)</u>	<u>(5,814)</u>

(b) 融資活動產生的負債對賬

	附註	於12月31日 2016年 千港元	現金流量	融資租賃 負債利息	於4月30日 2017年 千港元
來自股東的貸款	25	17,388	(1,000)	—	16,388
融資租賃負債	24	2,444	(198)	36	2,282
銀行借款	24	<u>30,655</u>	<u>(3,684)</u>	<u>—</u>	<u>26,971</u>
借款總額		<u>50,487</u>	<u>(4,882)</u>	<u>36</u>	<u>45,641</u>

## 29 或然負債

貴集團就以下事項有或然負債：

- (i) 於2015年及2016年12月31日及2017年4月30日，貴集團與一間銀行或一間保險公司分別訂立26項、27項及27項履約保證金。於2015年及2016年12月31日及2017年4月30日，履約保證金的總額分別為61,004,000港元、56,814,000港元及56,814,000港元。董事認為不太可能發生針對貴集團作出的履約保證金索償；及
- (ii) 於進行日常業務的過程中，貴集團就其業務活動面臨成為法律行動的被告、索償及糾紛的風險。針對貴公司發起的法律程序的性質主要包括貴集團現有或前僱員就工傷作出賠償申索。貴集團持有保險，且貴集團董事認為，基於目前可得的證據，針對貴公司的任何有關現有索償及法律程序於2015年及2016年12月31日及2017年4月30日對貴公司並無重大財務影響。

## 30 於客戶賬戶的銀行結餘

若干銀行賬戶乃以貴集團內的實體的名義代表一名客戶開立及持有。有關銀行賬戶被視為代表第三方持有的客戶賬戶，且並不於貴集團匯總財務報表中確認為資產及相關負債。

於2015年及2016年12月31日及2017年4月30日，貴集團代表多個屋邨的屋邨公共區域管理基金於多個受託人銀行賬戶分別持有合共64,988,000港元、75,377,000港元及98,680,000港元。該基金乃用於存放已收收益及就屋邨公共區域的日常運作作出付款。

附錄一

會計師報告

31 按類別劃分的金融工具

	貸款及 應收款項 千港元	按公平值 計入損益的 金融資產 千港元	合計 千港元
<b>按財務狀況的資產</b>			
<b>於2015年12月31日</b>			
應收保留金	1,113	—	1,113
按公平值計入損益的金融資產	—	1,953	1,953
貿易及未開票應收款項	54,521	—	54,521
按金及其他應收款項	5,520	—	5,520
已抵押銀行存款	33,861	—	33,861
現金及銀行結餘	2,681	—	2,681
合計	<u>97,696</u>	<u>1,953</u>	<u>99,649</u>
<b>於2016年12月31日</b>			
應收保留金	1,513	—	1,513
貿易及未開票應收款項	65,298	—	65,298
按金及其他應收款項	3,887	—	3,887
已抵押銀行存款	36,554	—	36,554
現金及銀行結餘	25,058	—	25,058
合計	<u>132,310</u>	<u>—</u>	<u>132,310</u>
<b>於2017年4月30日</b>			
應收保留金	1,595	—	1,595
貿易及未開票應收款項	73,502	—	73,502
按金及其他應收款項	3,425	—	3,425
已抵押銀行存款	36,555	—	36,555
現金及銀行結餘	13,006	—	13,006
合計	<u>128,083</u>	<u>—</u>	<u>128,083</u>

附錄一

會計師報告

	按攤銷成本 入賬的其他 金融負債 港元
<b>按財務狀況的負債</b>	
<b>於2015年12月31日</b>	
貿易應付賬款	7,163
其他應付款項及應計負債	2,654
借款(包括融資租賃負債)	10,953
來自股東的貸款	17,324
	<hr/>
合計	38,094
	<hr/> <hr/>
<b>於2016年12月31日</b>	
貿易應付賬款	238
其他應付款項及應計負債	2,190
借款(包括融資租賃負債)	33,099
來自股東的貸款	17,388
	<hr/>
合計	52,915
	<hr/> <hr/>
<b>於2017年4月30日</b>	
貿易應付賬款	312
其他應付款項及應計負債	1,026
借款(包括融資租賃負債)	29,253
來自股東的貸款	16,388
	<hr/>
合計	46,979
	<hr/> <hr/>

**32 關聯方交易**

在作出財務及經營決策時，如果一方有能力直接或間接控制、共同控制另一方或對另一方施加重大影響(反之亦然)，則雙方被視為存在關聯關係。關聯方可為個人(即主要管理人員成員、高持股量股東及／或彼等的親密家庭成員)或其他實體，並包括受 貴集團關聯方個人重大影響的實體。倘各方受共同控制，則亦被視為存在關聯關係。

(a) 貴公司董事認為下列各方／公司為於業績記錄期間與 貴集團存在交易或結餘的關聯方：

關聯方名稱	與 貴集團關係
譚女士	貴公司董事及股東
耀景物業管理有限公司	由 貴公司一名董事及股東全資擁有
英華清潔服務有限公司(「英華」)	貴公司一名股東亦為英華董事

附錄一

會計師報告

(b) 關聯方交易

除本報告其他部分披露的交易外，貴集團於年／期內進行以下重大關聯方交易：

	截至12月31日止年度		截至4月30日止四個月	
	2015年 千港元	2016年 千港元	2016年 千港元 (未經審計)	2017年 千港元
已終止交易：				
向耀景物業管理有限公司 支付的租金開支	360	—	—	—
向英華支付的分包潔淨費	<u>30,227</u>	<u>13,993</u>	<u>8,246</u>	<u>—</u>

辦公室租金及清潔費乃基於參與交易的各方之間共同協定按期收取。

(c) 關聯方結餘

貴集團與關聯方的結餘如下：

	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
非貿易性質			
應收譚女士的款項	<u>1,818</u>	<u>300</u>	<u>300</u>
貿易性質			
應付英華的貿易應付款項	<u>7,163</u>	<u>—</u>	<u>—</u>

該等結餘為免息、無抵押及按要求收回／支付。該等結餘的賬面值與其公平值相若，並以港元計值。

(d) 主要管理層薪酬

主要管理層薪酬如下：

	截至12月31日止年度		截至4月30日止四個月	
	2015年 千港元	2016年 千港元	2016年 千港元 (未經審計)	2017年 千港元
基本薪金、津貼及福利	2,754	3,119	1,003	1,149
酌情花紅	140	130	131	146
僱主向界定供款計劃的供款	<u>86</u>	<u>92</u>	<u>29</u>	<u>36</u>
	<u>2,980</u>	<u>3,341</u>	<u>1,163</u>	<u>1,331</u>

### 33 結算日後事項

除本報告其他部分所披露者外，於2017年4月30日之後發生以下重大事件：

- (i) 於2017年10月24日，貴公司向當時的股東宣派特別股息10,000,000港元。有關股息將反映於貴集團截至2017年12月31日止年度的財務報表中。
- (ii) 於2017年10月24日，貴公司通過增設[編纂]股每股0.01港元的股份而將其法定股本從380,000港元分為38,000,000股每股0.01港元的股份增加至[編纂]。
- (iii) 根據股東於10月24日通過的決議案，貴公司有條件採納一項購股權計劃（「計劃」），據此董事會可向貴集團僱員、董事或其他選定參與者授出購股權以收購貴公司股份。截至本報告日期概無授出購股權。
- (iv) 根據股東於2017年10月24日通過的決議案，待貴公司股份溢價賬因[編纂]而獲得進賬後，貴公司董事獲授權將貴公司股份溢價賬中的進賬額[編纂]撥充資本，以按面值向股東配發及發行合共[編纂]股入賬列作繳足的股份。

### III. 貴公司的歷史財務資料

貴公司於2017年6月26日註冊成立，法定股本為380,000港元分為38,000,000股每股0.01港元的股份。由於貴公司未註冊成立，並無貴公司之財務報表於業績記錄期間呈列。

### IV. 期後財務報表

貴公司或現組成貴集團的任何公司並未就2017年4月30日後至本報告日止的任何期間擬備經審計財務報表。除本報告所披露外，貴公司或現組成貴集團的任何公司並未在2017年4月30日後的任何期間宣派或支付股利。