

香港聯合交易所有限公司與證券及期貨事務監察委員會對本申請版本的內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何意見，並明確表示概不就因本申請版本全部或任何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。

Modern Living Investments Holdings Limited 雅居投資控股有限公司

(「本公司」)

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

申請版本

警告

本申請版本乃根據香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)／證券及期貨事務監察委員會(「證監會」)的要求而刊發，僅用作提供資訊予香港公眾人士。

本申請版本為草擬本，其內所載資訊並不完整，亦可能會作出重大變動。閣下閱覽本文件，即代表閣下知悉、接納並向本公司、本公司的保薦人、顧問或包銷團成員表示同意：

- (a) 本文件僅為向香港投資者提供有關本公司的資料，概無任何其他目的；投資者不應根據本文件中的資料作出任何投資決定；
- (b) 在聯交所網站登載本文件或其補充、修訂或更換附頁，並不引起本公司、本公司的任何保薦人、顧問或包銷團成員在香港或任何其他司法權區必須進行發售活動的責任。本公司最終會否進行發售仍屬未知之數；
- (c) 本文件或其補充、修訂或更換附頁的內容可能會亦可能不會在最後正式的上市文件內全部或部分轉載；
- (d) 申請版本並非最終的上市文件，本公司可能不時根據聯交所創業板證券上市規則作出更新或修訂；
- (e) 本文件並不構成向任何司法權區的公眾提呈出售任何證券的招股章程、發售通函、通知、通告、小冊子或廣告，亦非邀請公眾提出認購或購買任何證券的要約，且不在邀請公眾提出認購或購買任何證券的要約；
- (f) 本文件不應被視為誘使認購或購買任何證券，亦不擬構成該等勸誘；
- (g) 本公司或本公司的任何聯屬公司、顧問或承銷商概無於任何司法權區透過刊發本文件而發售任何證券或徵求購買任何證券的要約；
- (h) 本文件所述的證券非供任何人士申請認購，即使提出申請亦不獲接納；
- (i) 本公司並無亦不會將本文件所指的證券按1933年美國證券法(經修訂)或美國任何州立證券法例註冊；
- (j) 由於本文件的派發或本文件所載任何資訊的發布可能受到法律限制，閣下同意了解並遵守任何該等適用於閣下的限制；及
- (k) 本文件所涉及的上市申請並未獲批准，聯交所及證監會或會接納、發回或拒絕有關的公開發售及／或上市申請。

倘於適當時候向香港公眾人士提出要約或邀請，準投資者務請僅依據與香港公司註冊處處長註冊的本公司招股章程作出投資決定；招股章程的文本將於發售期內向公眾派發。

重要提示

閣下如對本文件任何內容有任何疑問，應尋求獨立專業意見。

Modern Living Investments Holdings Limited 雅居投資控股有限公司

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

[編纂]

[編纂]數目：[編纂]股股份

[編纂]數目：[編纂]股股份(可予重新分配)

[編纂]數目：[編纂]股股份(可予重新分配)

[編纂]：不高於每股[編纂][編纂]及預期不低於每股[編纂][編纂](另加1%經紀佣金、0.0027%證監會交易徵費及0.005%聯交所交易費)(須於申請時以港元繳足及可予退還)

面值：每股股份0.01港元

[編纂]：[編纂]

獨家保薦人

BALLAS
CAPITAL

[編纂]

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文件內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示概不就因本文件全部或任何部分內容而產生或因依賴該等內容而引致的任何損失承擔任何責任。

[編纂]

預期[編纂]將由[編纂](為其本身及代表包銷商)與本公司於[編纂]或前後或訂約方可能協定之較後日期訂立之[編纂]釐定。倘[編纂](為其本身及代表包銷商)與本公司因任何原因而未能於該日或本公司與[編纂](為其本身及代表包銷商)可能協定之較後日期協定[編纂]，則[編纂]將不會成為無條件及將告失效。除另行公佈外，[編纂]將不會超過每股[編纂][編纂]且預期不會低於每股[編纂][編纂]。經本公司同意，[編纂](為其本身及代表包銷商)可於[編纂]前之任何時間將上述指示性[編纂]範圍調低。倘發生此種情況，將於聯交所網站 www.hkexnews.hk 及本公司網站 www.modernliving.com.hk 刊登調低指示性[編纂]範圍的通告。

[編纂]之有意投資者務請注意，倘於[編纂]上午八時正(香港時間)之前任何時間發生本文件「[編纂]」一段所載之任何事件，則[編纂](為其本身及代表包銷商)有絕對酌情權力向本公司發出書面通知即時終止[編纂]。倘[編纂](為其本身及代表包銷商)按[編纂]條款終止[編纂]，則[編纂]將不會進行及將告失效。

於作出投資決定前，有意投資者應仔細考慮本文件所載之一切資料，包括本文件「風險因素」一節所載的風險因素。

[編纂]

重要提示

本公司將倚賴香港法例第32L章公司(豁免公司及招股章程遵從條文)公告第9A條寄發並未隨附文件印刷本之[編纂]。文件印刷本內容與文件電子版本內容一致，可分別於本公司網站 www.modernliving.com.hk 及聯交所網站 www.hkexnews.hk 「披露易 > 上市公司公告 > 最新上市公司公告」一欄中查閱及下載。

[編纂]

1. [編纂][編纂]的下列任何分行：

● 銀行

地區	分行名稱	地址
----	------	----

●	●	●
---	---	---

2. [編纂]的下列辦事處：

[編纂]

3. 香港中環康樂廣場8號交易廣場一座及二座1樓香港結算存管處服務櫃檯。

領取[編纂]的地址詳情將於派發[編纂]的●的以下分行以顯眼方式展示：

地區	分行名稱	地址
----	------	----

●	●	●
---	---	---

如本文件「如何申請[編纂]」一節所述，於[編纂]上午九時正至[編纂]中午十二時正之正常營業時間內，各派發[編纂]的地點，均有至少三份文件印刷本可供查閱。

創業板特色

創業板的定位乃為相較其他於聯交所上市的公司帶有更高投資風險的公司提供一個上市的市場。有意投資者應了解投資於該等公司的潛在風險，並應經過審慎周詳考慮後方作出投資決定。創業板的較高風險及其他特色意味著創業板為較適合專業及其他資深投資者的市場。

由於創業板上市公司的新興性質使然，於創業板買賣的證券可能會較於聯交所主板買賣的證券承受較大的市場波動風險，同時無法保證於創業板買賣的證券將會存在高流通性市場。

預期時間表

[編纂]

預期時間表

[編纂]

預期時間表

[編纂]

目 錄

閣下僅應根據本文件所載資料作出投資決定。我們並無授權任何人士向閣下提供與本文件所載資料相異的資料。閣下不得將任何並非載於本文件的資料或聲明視為已獲我們、獨家保薦人、[編纂]、[編纂]及包銷商、彼等各自的任何董事、顧問、高級職員、僱員、代理、聯屬公司或代理或參與[編纂]的任何其他人士或各方授權而加以依賴。本公司網站 www.modernliving.com.hk 所載資料不構成本文件的一部分。

	頁次
創業板特色.....	ii
預期時間表.....	iii
目錄.....	vi
概要.....	1
釋義.....	[9]
技術詞彙表.....	[19]
前瞻性陳述.....	[21]
風險因素.....	[22]
有關本文件及[編纂]的資料.....	[33]
董事及參與[編纂]的各方.....	[37]
公司資料.....	[41]
行業概覽.....	[43]
監管概覽.....	[55]
歷史、重組及集團架構.....	[76]
業務.....	[87]
與控股股東的關係.....	[128]
董事、高級管理層及員工.....	[134]
股本.....	[151]
主要股東.....	[154]

目 錄

	頁次
財務資料.....	[155]
未來計劃及[編纂].....	[190]
[編纂].....	[197]
[編纂]的架構及條件.....	[204]
如何申請[編纂].....	[210]
附錄一 — 會計師報告.....	I-1
附錄二 — 未經審計備考財務資料.....	II-1
附錄三 — 本公司章程文件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文件所載資料的概要。由於此為概要，並未包含可能對閣下而言屬重要的所有資料，且應與本文件全文一併閱讀，以確保其完整性。閣下決定投資[編纂]前，應閱讀整份文件。

於[編纂]的任何投資均存在風險。本文件「風險因素」一節已載列投資[編纂]所涉及的部份特定風險。閣下於決定投資[編纂]前，應仔細閱讀該節。本節所用詞彙已於本文件「釋義」及「技術詞彙表」各節內界定。

概 覽

我們在香港提供以公營房屋為主的物業管理服務。於業績記錄期間，房委會為我們單一最大客戶，佔我們總收益差不多100%。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、及／或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個公共房屋提供物業管理服務。我們亦為兩個公共屋邨提供獨立潔淨服務及保安服務。根據弗若斯特沙利文報告，我們是2016年香港公共房屋的第二大物業管理服務供應商，按收益計算，市場佔有率為7.9%。

我們聘請及管理自家的勞工資源，以提供我們的物業管理服務。我們亦可能將部分的工作分判予分包商。於2015年財政年度及2016年財政年度(直至2016年9月)，我們委聘潔淨服務分包商英華進行我們所管理的部分屋邨的潔淨服務。於2016年9月，我們已終止有關分包安排，自此由我們自己進行所有潔淨服務。日後我們仍會考慮分包部分工作予其他服務供應商，以提高我們的能力及運營可行性。

於業績記錄期間，我們所有的收益都是產生自物業管理服務供應。於2015年財政年度、2016年財政年度及2017年四個月各自的期間，我們的收益分別約為303.6百萬港元、344.5百萬港元及116.7百萬港元。

於業績記錄期間，我們主要產生收益的服務乃按包幹制收費。就與房委會訂立的服務合約而言，我們的一筆過服務費乃根據年費調整機制調整，並經參考(i)綜合消費物價指數及(ii)摘錄自工資及薪金總額按季統計報告內擔任一般清潔工及保安護衛的人士的工資指數。此外，倘我們需要就我們物業管理服務合約下的大型維修及保養項目進行項目管理及監督，我們能夠基於合約金額的一定百分比收取額外費用。

概 要

競爭優勢

我們相信，我們的成功及未來增長潛力歸因於以下競爭優勢：

- 我們是香港公營房屋的領先物業管理服務供應商之一；
- 我們與房委會有長期及穩固的業務關係；
- 我們的內部專業團隊具備多種專業知識，讓我們為客戶提供多領域的物業管理解決方案；及
- 我們擁有一支資質良好、經驗豐富且成績斐然的管理團隊。

有關詳情請參閱本文件「業務—競爭優勢」一段。

業務策略

根據弗若斯特沙利文報告，就收益而言，我們是2016年香港第二大的公共屋邨物業管理服務供應商。我們將繼續借助我們為香港公營房屋提供物業管理服務的經驗及往績記錄，擴大我們於公營房屋方面的服務能力以鞏固我們的領導地位。我們亦將在其他政府或公營機構及私營板塊尋找機會以分散我們對房委會的依賴。然而，我們預期於短期內房委會將繼續為我們單一最大及最重要的客戶。為達成我們的目標，我們擬實施以下的主要策略：

- 繼續擴大我們於公營房屋的服務潛力
- 尋求擴展多元化我們的業務及客戶基礎
- 繼續提高經營效率及提升服務質量

有關詳情請參閱本文件「業務—業務策略」一段。

客戶

房委會是我們最大和最重要的客戶。於2015年財政年度、2016年財政年度及2017年四個月，房委會應佔總收益分別為約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%。根據弗若斯特沙利文報告，依賴於房委會是物業管理服務供應商對公屋的常見市場現象，我們的董事認為我們在將來有強勁的能力與房委會維持業務關係。有關詳情，請參閱本文件「業務—客戶—對房委會的依賴」一段。

概 要

供應商

於業績記錄期間，我們五大供應商為包括潔淨服務分包商必須到明或可以刪除名稱(直至2016年9月，因我們自此之後由我們自有的員工進行所有潔淨服務)以及我們潔淨材料、員工制服以及保安護衛員的供應商。於2015年財政年度、2016年財政年度及2017年四個月，支付予我們五大供應商的總費用分別約為32.5百萬港元、17.7百萬港元及1.6百萬港元，分別佔我們採購總額的88.2%、85.4%及72.4%。於2015年財政年度及2016年財政年度，英華是提供潔淨服務的最大供應商，而我們支付予英華的費用為約30.2百萬港元及14.0百萬港元，分別佔我們於2015年財政年度及2016年財政年度的採購總額的82.0%及67.4%。於2017年四個月，向我們的最大供應商(為一名獨立第三方)支付的費用約為619,000港元。

僱員

於最後實際可行日期，我們有約2,200名僱員為我們管理的屋邨提供服務。我們的員工相關成本構成我們經營開支的主要部分。於2015年財政年度、2016年財政年度及2017年四個月，我們的僱員福利開支分別約為247.9百萬港元、294.2百萬港元及107.5百萬港元，分別佔我們總收益約81.6%、85.4%及92.2%。

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港元增加至每小時32.5港元，並於2017年5月1日由每小時32.5港元進一步增加至每小時34.5港元。法定最低工資的變動對我們盈利能力並無造成重大影響，原因是(i)我們的服務費可經我們與房委會訂立的服務合約項下的服務費調整機制予以調整，(ii)我們一般早於進行投標期間已在勞工成本中計入潛在變動及(iii)我們大部分僱員的工資高於不時生效的適用法定最低工資標準，從而為法定最低工資標準的提高提供了緩衝。有關詳情，請參閱本文件「業務—僱員、員工培訓及管理—法定最低工資」一段。

股東資料

緊隨資本化發行及[編纂]完成後(並無計及因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)，本公司將由R5A Group Limited擁有[編纂]。R5A Group Limited由譚女士、宋先生、何柱明先生、鄧先生、何迪威先生及姚先生分別擁有約55.23%、16.28%、13.96%、12.79%、1.16%及0.58%。由於緊隨[編纂]後，R5A Group Limited及譚女士將直接或間接有權行使或控制行使本公司股東大會上30%或以上的投票權，故根據創業板上市規則，R5A Group Limited及譚女士均被視為控股股東。此外，宋先生、何柱明先生、鄧先生、何迪威先生及姚先生已通過與譚女士的共同投資控股公司(即R5A Group Limited)持有其於本公司各自的權益。宋先生、何柱明先生、鄧先生、何迪威先生及姚先生與譚女士及R5A Group Limited為本公司的控股股東。

我們各控股股東、董事及彼等各自緊密聯繫人並無於與本集團業務競爭或可能競爭的本集團以外業務擁有任何權益，而須根據創業板上市規則第11.04條披露。

概 要

主要營運及財務數據

下表載列本集團於業績記錄期間的節選歷史財務資料，有關資料已摘錄自本文件附錄一所載會計師報告，並應與之一併閱讀。

合併全面收益表

	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
經營溢利	4,787	17,044	3,808	3,815
年／期內溢利	2,095	13,300	2,791	2,925

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，我們分別錄得經營溢利約4.8百萬港元、17.0百萬港元及3.8百萬港元，以及經營利潤率分別約1.6%、4.9%及3.3%。

合併財務狀況表

	於12月31日		於2017年 4月30日
	2015年 千港元	2016年 千港元	千港元
流動資產	100,561	132,887	131,516
非流動資產	8,884	10,388	10,190
流動負債	61,185	79,104	74,884
非流動負債	1,266	2,571	2,458
資產淨值	46,994	61,600	64,364

有關詳情，請參閱本文件「財務資料」一節。

合併現金流量表

	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

概 要

節選主要財務比率

下表載列本集團於業績記錄期間的主要財務比率概要：

	截至12月31日止年度／ 於12月31日		截至4月30日 止期間／ 於4月30日
	2015年	2016年	2017年
股本回報率	4.5%	21.6%	13.6% ^{附注}
總資產回報率	1.9%	9.3%	6.2% ^{附注}
流動比率	1.6	1.7	1.8
淨債務對權益比率	不適用	不適用	不適用
資產負債比率	23.3%	53.7%	45.4%

附註：按年度計算

更多資料請參閱本文件「財務資料」一節。

股息

於業績記錄期間，我們並無宣派任何股息。

於2017年●，我們向當時股東宣派特別股息10.0百萬港元，已於●以現金償付。

董事會就是否建議宣派任何年末股息及(如有)股息金額及派付方法擁有全權酌情權，惟須符合適用法律法規及獲得股東批准。日後宣派及派付的任何股息金額將視乎(其中包括)經營業績、現金流量及財務狀況、營運及資金要求及其他有關因素而定。我們目前並無任何預定股息支付率。

[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。

概 要

未來計劃及[編纂]

假設[編纂]約為每股股份[編纂](即建議[編纂]範圍每股股份[編纂]至[編纂]的中位數)，本公司發行[編纂]的[編纂](扣除本公司就此已付及應付的[編纂]費用及估計開支總額約[編纂]後)估計約為[編纂]。我們擬將[編纂]所得款項淨額撥作以下用途：

- (a) 約[編纂](佔[編纂]約[編纂])將用於滿足房委會的額外營運資金要求及就投標房委會屋邨的更多物業管理服務合約總計約18,000個公屋單位存作履約保證金擔保的額外現金；
- (b) 約[編纂](佔[編纂]約[編纂])將用於承接更多居屋計劃屋苑、公共設施、私人住宅或工業物業的服務合約；及
- (c) 約[編纂](佔[編纂]約[編纂])將用於升級我們的電腦系統及開發移動應用程式，從而提高我們的營運效率及提升服務質量。

有關詳情，請參閱本文件「未來計劃及[編纂]」一節。

[編纂]的理由

我們的董事認為提供物業管理服務屬資本密集型。根據2017年施政報告，政府將繼續加快公屋供應，並計劃於2016–17至2020–21財政年度興建逾94,000個公屋單位。由於政府的資源有限，我們的董事相信政府會繼續推行外判物業管理服務的政策，為本集團的業務增長創造豐盛的機會。為了從房委會承辦新的服務合約，我們須(i)提供由香港持牌銀行發出的履約保證金，而此類銀行一般會要求我們將履約保證金總值的若干百分比存作擔保；及(ii)保留相當於我們承接的所有服務合同的合同金額一部分的最低流動資金水平。此外，為了管理一座新的屋苑，我們需要額外的營運資金，以建立一個新的房地產管理團隊，並聘用新的直接勞工以展開必要的服務，例如保安和清潔服務。

於[編纂]前，我們業務活動的資金主要來自我們內部產生的現金流量、銀行借貸及保理融資。因此，董事認為[編纂]對本集團的未來發展及擴展而言為至關重要，因為其不僅可提高我們的股本基礎，讓本集團接觸資本市場，以資助未來業務發展，亦允許我們作為上市公司以更優惠條款尋求銀行融資及協商履約金。

概 要

除藉[編纂]股本融資外，董事已考慮另一籌資選項。董事認為，如果我們的股權基礎不會同時增加以支持額外的債務水平，債務融資將無可避免地增加我們的資產負債比率及信貸風險。債務融資亦招致額外利息，對本集團施加額外的財務負擔。本集團的債務比率於2017年4月30日為約45.4%。

基於上述理由，董事認為[編纂]為合適的籌資手段，為本集團的業務策略提供額外的權益資本。有關業務策略更多詳情，請參閱本文件「業務—業務策略」一段。

[編纂]統計數據

	按[編纂]每股 [編纂][編纂]	按[編纂]每股 [編纂][編纂]
股份市值 ^(附註1)	[編纂]	[編纂]
未經審核備考經調整每股合併 有形資產淨值 ^(附註2)	[編纂]	[編纂]

附註：

- (1) 市值按緊隨資本化發行及[編纂]完成後預期已發行股份數目[編纂]股(並無計及發售量調整權及購股權計劃項下可能授出的購股權獲行使時可予股份發發及發行的任何股份)計算得出。
- (2) 未經審核備考經調整每股有形資產淨值乃經作出本文件附錄二「未經審核備考經調整有形資產淨值報表」一段所述調整後按緊隨資本化發行及[編纂]完成後以[編纂]介乎每股[編纂]至[編纂]發行[編纂]股股份(並無計及購股權計劃項下可能授出的購股權獲行使時可予配發及發行的任何股份)計算得出。

風險因素

我們相信，我們的營運涉及若干風險，當中不少不受我們控制。該等風險可大致分類為與我們業務及[編纂]相關的風險，當中相對重大的風險包括以下：

- 我們於業績記錄期間幾乎所有收益來自房委會授予的服務合約，而房委會授予的服務合約的數量及價值出現任何重大削減，將對我們的財務狀況及營運業績造成重大不利影響。
- 我們的服務合約主要透過競爭投標而獲得。並不保證我們的現有服務合約將於屆滿時獲延長或我們將獲得新服務合約。
- 並不保證我們將能夠保持名列房委會名單。

概 要

- 我們使用銀行借款及保理融資撥付我們的營運開支及營運資金要求。
- 我們於業績記錄期間的利潤率微薄，及因此成本的任何不利變動將對我們的盈利能力造成重大影響。

該等風險的詳情載於本文件「風險因素」一節。

訴訟

於其日常業務過程中，本集團可能於法律行動、索償及爭議中被起訴或成為抗辯人而面對風險。向本集團提出法律程序的性質大致上包括(i)本集團的僱員就僱員賠償提出的索償；(ii)因人身受傷提出的索償；及(iii)勞資糾紛。於業績記錄期間及直至最後實際可行日期，概無本集團的成員公司牽涉任何重大訴訟、仲裁或索償，而就董事所知，於最後實際可行日期，本集團任何成員公司概無尚未了結或面臨要脅的任何重大訴訟、仲裁或索償。

近期發展及並無重大不利變動

於最後實際可行日期，我們繼續向房委會提供物業管理服務。我們分別於2017年5月及6月為兩個居屋計劃屋苑開始提供服務。

業績記錄期後，法定最低工資於2017年5月1日由每小時32.5港元修訂為每小時34.5港元。如本節「員工」一段於上文所述，我們的利潤並無因法定最低工資的變動而受到重大影響。

根據本集團截至2017年5月31日止五個月及2016年同期的未經審核管理賬目，我們的收益和經營利潤率(經扣除於2017年5月錄得的[編纂]的影響)保持相對穩定。然而，我們預期於[編纂]後合規成本將增加及於2017年財政年度錄得虧損，主要由於確認[編纂]。

我們的董事確認，直至最後實際可行日期，除上文所披露者外，我們的財務或貿易狀況或前景並無重大不利變動，亦無發生任何事件將對本文件附錄一的會計師報告所載財務資料造成重大不利影響。

釋 義

於本文件內，除文義另有所指外，下列詞彙具有以下涵義。若干其他詞彙的解釋載於本文件「技術詞彙表」一節。

「聯屬人士」	指	直接或間接控制指定人士或受其控制或與其直接或間接受共同控制的任何其他人士
「[編纂]」	指	[編纂]
「組織章程細則」或「細則」	指	於[日期]採納的本公司章程細則(經不時修訂)，其概要載於本文件附錄三
「董事會」	指	董事會
「建築物管理條例」	指	《建築物管理條例》(香港法例第344章)，經不時修訂、補充或以其他方式修改
「建築物條例」	指	《建築物條例》(香港法例第123章)，經不時修訂、補充或以其他方式修改
「營業日」	指	香港持牌銀行一般開門營運正常銀行業務的任何日子(不包括星期六、星期日或公眾假期)
「英屬處女群島」	指	英屬處女群島
「複合年增長率」	指	複合年增長率
「資本化發行」	指	本文件附錄四「A.有關本公司及附屬公司的進一步資料—4.全體股東的書面決議案」一段所述，將本公司股份溢價賬的進賬金額若干款項資本化時將作出發行[編纂]股股份
「公司法」	指	開曼群島公司法(經修訂)(經不時修訂、補充或以其他方式修改)
「中央結算系統」	指	由香港結算設立及營運的中央結算及交收系統

釋 義

「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、聯名個人或公司
「中央結算系統運作程序規則」	指	香港結算不時生效的中央結算系統運作程序規則，包括有關中央結算系統運作及職能的實務、程序及管理規定
「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
「公司條例」	指	香港法例第622章《公司條例》，自2014年3月3日起生效，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》，自2014年3月3日起生效，經不時修訂、補充或以其他方式修改
「本公司」或「我們」	指	雅居投資控股有限公司，一家於2017年6月26日在開曼群島根據公司法註冊成立的獲豁免有限責任公司
「控股股東」	指	具有創業板上市規則賦予該詞的涵義，除非文義另有所指，否則指R5A Group Limited、譚女士、宋先生、何柱明先生、鄧先生、何迪威先生及姚先生
「企業管治守則」	指	創業板上市規則附錄十五所載之企業管治守則
「法律顧問」	指	伍穎珊女士，一名在香港的大律師
「彌償契據」	指	控股股東以本公司(為我們本身及作為附屬公司的受託人及代表附屬公司)為受益人於2017年●簽立的彌償契據，有關詳情載於本文件附錄四「E.其他資料—1.稅項及其他彌償保證」一段

釋 義

「不競爭契據」	指	控股股東以本公司(為我們本身及作為附屬公司的受託人及代表附屬公司)為受益人於2017年●簽立的不競爭契據，有關詳情載於本文件「與控股股東的關係—不競爭契據」一段
「董事」	指	本公司董事或其中任何一名
「僱傭條例」	指	《僱傭條例》(香港法例第57章)，經不時修訂、補充或以其他方式修改
「環境保護署」	指	政府環境保護署
「食環署」	指	政府食物環境衛生署
「弗若斯特沙利文」	指	弗若斯特沙利文國際有限公司，一家獨立市場研究機構
「弗若斯特沙利文報告」	指	本集團委聘及弗若斯特沙利文發行之有關香港物業管理服務的市場調查報告
「2015年財政年度」	指	截至2015年12月31日止財政年度
「2016年財政年度」	指	截至2016年12月31日止財政年度
「2017年財政年度」	指	截至2017年12月31日止財政年度
「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)
「中央結算系統一般規則」	指	規管中央結算系統使用的條款及條件，經不時修訂或修改，及倘文義允許則包括中央結算系統運作程序
「政府」	指	香港政府

釋 義

「[編纂]」	指	[編纂]
「本集團」或「我們」	指	本公司、其附屬公司或其中一間，或如文義另有所指，就本公司成為其現時附屬公司的控股公司前的期間而言，指本公司現有附屬公司或該等附屬公司經營的業務或彼等之前身(視情況而定)
「[編纂]」	指	[編纂]
「[編纂]」	指	[編纂]
「香港財務報告準則」	指	香港會計師公會所頒布的香港財務報告準則
「香港結算」	指	香港中央結算有限公司，為香港交易及結算所有限公司的全資附屬公司
「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	中華人民共和國香港特別行政區
「香港股份過戶登記分處」	指	[編纂]
「港元」及「港仙」	指	分別指港元及港仙，香港法定貨幣
「房委會」	指	香港房屋委員會，一間根據房屋條例(香港法例第283章)成立的法定機構
「房屋署」	指	香港政府房屋署，為房委會的執行分部，負責管理香港的公共房屋
「獨立第三方」	指	據本公司董事經作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，並非本公司關連人士(定義見創業板上市規則)的人士或公司
「[編纂]」	指	[編纂]

釋 義

「最後實際可行日期」	指	2017年7月10日，即本文件出版前為確定文件所載若干資料的最後實際可行日期
「領展房地產基金」	指	領展房地產投資信託基金(股份代號：823)，為於香港上市的一家房地產投資基金，由領展資產管理所管理
「[編纂]」	指	[編纂]
「[編纂]」	指	[編纂]
「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、補充或以其它形式修改
「組織章程大綱」或「大綱」	指	本公司於[日期]採納的組織章程大綱，並經不時修訂，其概述載於本文件附錄三
「最低工資條例」	指	香港法例第608章《最低工資條例》，經不時修訂、補充或以其它形式修改
「雅居」	指	雅居物業管理有限公司，一家於2001年10月17日在香港根據香港法例註冊成立的有限公司，為本公司的間接全資附屬公司
「雅居投資」	指	雅居投資有限公司，一家於2017年6月27日在英屬處女群島註冊成立的有限公司，為本公司的直接全資附屬公司
「何柱明先生」	指	何柱明先生，R5A Group Limited約13.96%的最終擁有人，為本公司的執行董事之一及主席。何柱明先生為控股股東之一
「何景東先生」	指	何景東先生，股東之一
「吳先生」	指	吳福華先生，我們的行政總裁、執行董事之一及譚女士的配偶

釋 義

「宋先生」	指	宋理明先生，R5A Group Limited 約 16.28% 的最終擁有人，為執行董事之一。宋先生為控股股東之一
「何迪威先生」	指	何迪威先生，R5A Group Limited 約 1.16% 的最終擁有人。何迪威先生為控股股東之一
「鄧先生」	指	鄧降福先生，R5A Group Limited 約 12.79% 的最終擁有人，為執行董事之一。鄧先生為控股股東之一
「姚先生」	指	姚炳強先生，R5A Group Limited 約 0.58% 的最終擁有人。姚先生為控股股東之一
「殷先生」	指	殷國煒先生，股東之一及我們的高級管理層成員
「駱女士」	指	駱秀蓮女士，股東之一
「譚女士」	指	譚慕潔女士，R5A Group Limited 約 55.23% 的最終擁有人，為非執行董事之一。譚女士為吳先生的配偶，且彼為控股股東之一
「楊女士」	指	楊秀雲女士，股東之一
「[編纂]」	指	[編纂]
「[編纂]」	指	[編纂]

釋 義

「[編纂]」	指	[編纂]
「[編纂]」	指	[編纂]
「[編纂]」	指	[編纂]
「[編纂]」	指	[編纂]
「前公司條例」	指	於公司條例生效日期前不時生效的香港法例第32章公司條例
「[編纂]」	指	[編纂]
「[編纂]」	指	[編纂]
「物業管理服務條例」	指	香港法例第626章《物業管理服務條例》，經不時修訂、補充或以其它形式修改
「[編纂]」	指	[編纂]
「[編纂]」	指	[編纂]

釋 義

「[編纂]」	指	[編纂]
「[編纂]」	指	[編纂]
「R5A Group Limited」	指	R5A Group Limited，一家於2017年6月23日在英屬處女群島註冊成立的有限公司，分別由譚女士、宋先生、何柱明先生、鄧先生、何迪威先生及姚先生持有55.23%、16.28%、13.96%、12.79%、1.16%及0.58%。R5A Group Limited是我們其中一名控股股東
「S規例」	指	美國證券法S規例
「重組」	指	為籌備[編纂]而進行的本集團重組安排，詳情載於本文件「歷史、重組及集團架構—重組」一節
「保安及護衛服務條例」	指	香港法例第460章《保安及護衛服務條例》，經不時修訂、補充或以其它形式修改
「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	證券及期貨條例(香港法例第571章)，經不時修訂、補充或以其它形式修改
「股份」	指	本公司股本中每股面值0.01港元的普通股，將以港元買賣及於創業板上市
「[編纂]」	指	[編纂]
「購股權計劃」	指	本公司於●有條件採納的購股權計劃，其主要條款概述於本文件附錄四「D.購股權計劃」分節
「股東」	指	股份持有人

釋 義

「[編纂]」	指	[編纂]
「平方呎」	指	平方呎
「平方米」	指	平方米
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「附屬公司」	指	具有上市規則賦予該詞的涵義
「收購守則」	指	《公司收購、合併及股份購回守則》，經不時修訂、補充或以其它形式修改
「採購總額」	指	我們分包潔淨及潔淨材料成本、保安開支、維修及保養成本及已消耗及支出的其他材料的成本的總額
「業績記錄期間」	指	包括2015年財政年度、2016年財政年度及2017年四個月的期間
「[編纂]」	指	[編纂]
「[編纂]」	指	[編纂]
「美國」	指	美利堅合眾國
「美元」	指	美國法定貨幣美元
「美國證券法」	指	1933年美國證券法(經修訂)
「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、補充或以其它形式修改
「[編纂]」	指	[編纂]
「[編纂]」	指	[編纂]

釋 義

「英華」	指	英華清潔服務有限公司，一家於2000年9月6日在香港註冊成立的有限公司。於最後實際可行日期，英華由楊女士的父親擁有60%，且楊女士為英華的董事
「2016年四個月」	指	截至2016年4月30日止四個月
「2017年四個月」	指	截至2017年4月30日止四個月
「%」	指	百分比

除非另有明確說明或文義另有所指，於本文件，

- 「聯繫人」、「緊密聯繫人」、「關連人士」、「核心關連人士」、「關連交易」、「附屬公司」、「主要股東」及「重要股東」等詞彙具有創業板上市規則賦予該詞的涵義；
- 本文件內所有數據為於最後實際可行日期；及
- 本文件所載若干金額及百分比數字已經湊整至整數。因此，若干圖表總計一欄所示的數字或與數字相加計算所得總數略有出入。

技術詞彙表

本詞彙表載有本文件所用有關本集團及我們的業務的若干詞彙的解釋。有關詞彙及其涵義未必一定與行業標準涵義或其用法相同。

「可租可買計劃」	指	可租可買計劃，由房委會推出的一項計劃，以向有意的公屋租戶提供購買自有房屋的選擇權
「可租可買計劃公屋屋邨」	指	可租可買計劃項下有未售公屋單位的公屋屋邨
「綜合消費物價指數」	指	由政府統計處編製及發佈的香港綜合消費物價指數
「第一組公司」	指	房委會物業服務代理名單的一個子類別，符合資格競投第一類合約以及管理不超過4,000個住宅單位。
「第二組公司」	指	房委會物業服務代理名單的一個子類別，符合資格競投第一類及第二類合約以及管理不超過4,000個單位。
「房委會指引」	指	房委會的工程承辦商及物業管理服務供應商登記指引
「房委會名單」	指	房委會的認可名單，包括房委會潔淨服務承辦商名單、房委會保安服務承辦商名單及房委會物業服務代理名單
「居屋計劃」	指	居者有其屋計劃，由房委會管理的香港公營房屋資助銷售計劃
「居屋計劃屋苑」	指	居屋計劃項下的屋邨
「房委會潔淨服務承辦商名單」	指	房委會維持的潔淨服務承辦商的認可名單，據此潔淨服務承辦商符合資格競投房委會的潔淨合約
「房委會物業服務代理名單」	指	房委會維持的物業服務代理的認可名單，據此物業服務代理被劃分為第一組公司及第二組公司，並符合資格競投範圍會的物業管理服務合約
「房委會保安服務承辦商名單」	指	房委會維持的保安服務承辦商的認可名單，據此保安服務承辦商符合資格競投房委會的保安服務合約

技術詞彙表

「ISO」	指	國際標準化組織(總部設於瑞士日內瓦的非政府組織)，用作評估企業組織質量系統
「扣分制」	指	房委會頒布的公屋屋邨管理扣分制
「OHSAS」	指	Occupational Health and Safety Advisory Services頒佈的職業健康安全評估規範，為有關職業健康安全管理體系的國際評估規範
「公開招標」	指	所有有意及符合資格的承辦商自由提交標書的招標形式
「公屋」	指	公共租住房屋，由香港房委會或香港房屋協會管理的一種公屋，以低折扣租金向低收入居民出租
「第一類合約」	指	涵蓋所有物業管理服務的物業管理服務合約，包括租戶管理、保安服務、潔淨服務及小型保養工程
「第二類合約」	指	涵蓋第一類合約項下所有服務，另加提供維修及保養工程的物業管理服務
「物業服務代理」	指	名列房委會物業服務代理名單的物業服務代理，符合資格競投第一類或第二類合約
「工資及薪金總額按季統計報告」	指	由政府統計處每季度編製及發佈的工資及薪金總額按季統計報告
「租置計劃」	指	租者置其屋計劃，房委會管理的香港出租房屋的資助銷售計劃，據此租戶可在滿足要求後選擇購買其單位
「租置計劃公屋屋邨」	指	租置計劃項下有未售公屋單位的公屋屋邨
「工作量上限限制」	指	房委會採用的工作量上限限制，即承辦商就房委會授予的合約可以承接的最高工作量水平

前 瞻 性 陳 述

本文件載有前瞻性陳述，表示本公司對未來的信念、期望或意向。該等前瞻性陳述主要載於本文件的「概要」、「風險因素」、「行業概覽」、「業務」、「財務資料」及「未來計劃及[編纂]」章節中。該等陳述之事件涉及已知及未知風險、假設、包括載列於本文件「風險因素」一節的不確定因素及其他因素，可能導致實際業績、表現或成就與前瞻性陳述所明示或暗示者有重大差異。該等前瞻性陳述包括陳述關於：

- 本公司的營運及業務前景；
- 本公司的業務目標、策略、實行計劃及[編纂]；
- 本公司所經營行業的普遍監管環境；
- 本公司的財務條件及表現；
- 本公司的股息政策；
- 資本市場發展；
- 全球金融市場及經濟危機；
- 本公司業務的性質、潛力及未來發展；及
- 本公司所經營行業的未來發展。

字眼「旨在」、「擬定」、「相信」、「能夠」、「可能」、「估計」、「預期」、「料想」、「預計」、「日後」、「有意」、「或會」、「或許」、「應當」、「計劃」、「潛在」、「預測」、「預料」、「擬定」、「尋求」、「將會」、「應該」、「將」、「會」或類似字眼或該等字眼之反義詞，當涉及本公司時，即指前瞻性陳述。該等前瞻性陳述反映本公司目前對未來事件的觀點而非未來表現的保證。若干不確定事項及因素，包括載列於本文件「風險因素」一節所述之風險因素，或會導致實際業績與前瞻性陳述所載資料有重大差異。當中一個或多個該等風險或不確定事項或會落實。

按照適用法律、規則及法規，不論出現新資料、未來事件或其他事項，本公司並無任何義務或意圖公開更新或修訂本文件之前瞻性陳述。由於本文件討論的該等及其他風險、不確定事項及假設、前瞻性事件及情況不一定以預期方式發生，或根本不會發生。因此，閣下不應過分依賴任何前瞻性陳述。本文件的所有前瞻性陳述及「風險因素」一節討論之風險及不確定事項均受此警示聲明規限。

風險因素

閣下在投資我們的股份前，應仔細考慮本文件載列的所有資料，包括下文所述的風險。出現以下任何風險可能對我們的業務、財務狀況、運營業績及未來前景有重大不利影響。[編纂]的成交價可能會因任何該等風險而下跌，閣下或會失去部份或全部投資。

有關我們業務的風險

我們於業績記錄期間的幾乎所有收益來自房委會授予的服務合約，而房委會授予的服務合約的數量及價值出現任何重大削減，將對我們的財務狀況及營運業績造成重大不利影響

房委會是我們單一最大及最重要的客戶。於2015年財政年度、2016年財政年度及2017年四個月，我們來自房委會授予服務合約的收益分別佔我們總收益約99.7%、99.4%及100%。房委會一般以投標方式授出服務合約。並不保證我們在未來將能繼續從房委會取得服務合約。

此外，我們預期房委會在不久的將來將繼續為我們最大的客戶。並不保證我們能夠多元化我們的客戶群，計入其他客戶，以取代由房委會授予的服務合約產生的任何收益損失。倘我們無法成功贏得房委會的服務合約投標，或者倘我們的投標成功率大幅下降，我們的業務運營、財務業績及盈利能力將受到不利影響。

我們的服務合約主要透過競爭投標而獲得。並不保證我們的現有服務合約將於屆滿時獲延長或我們將獲得新服務合約

我們的服務合約主要透過競爭投標而獲得。於業績記錄期間，我們所有收益均來自透過投標獲得的服務合約。有關我們於業績記錄期間的過往投標成功率，請參閱本文件「業務—客戶—投標成功率」一段。延長我們的現有服務合約亦受限於一系列標準，包括我們的表現及提供的服務的質量。並不保證我們將獲得新服務合約或我們的現有服務合約將於屆滿時延長。

房委會根據不同財務及非財務考慮因素評估投標者。其他客戶(例如私人物業的業主委員會)一般維持評估系統，確保服務供應商符合若干管理、行業專業知識、財務能力、聲譽及監管合規的標準，上述標準可能不時變動。並不保證我們將符合投標要求或我們可保持我們在客戶評估系統中的整體評分。若出現上述情況，我們未必能贏得投標，此外，我們的聲譽、業務運營、財務業績及盈利能力可能受到不利影響。

風險因素

即使我們獲潛在客戶邀請提交標書，並不保證(i)我們的標書獲客戶選中；或(ii)新服務合約的條款及條件與現有服務合約可資比較。在競爭投標過程中，我們可能必須降低服務收費或向客戶提供更多優惠條款以增加我們標書的競爭力，而倘我們未能進而降低成本，則我們的財務業績及盈利能力可能受到不利影響。

並不保證我們將能夠保持名列房委會名單

房委會採用選擇性投標程序，透過邀請投標為公共房屋採購服務。房委會維持合資格服務供應商的永久名單，包括有關以下的獨立名單：(i)物業服務代理；(ii)保安服務承辦商；及(iii)潔淨服務承辦商。服務供應商經認可列入相關後，將被視為合資格競投房委會在各自服務類別的相關服務合約，受限於房委會的若干投標限制及管理規則及採購策略。房委會名單的保留資格須每年重續，有關保留受限於房委會指引所訂立的若干合規、財務及管理標準。有關詳情，請參閱本文件「監管概覽 — 與物業管理行業有關的香港法例 — 物業服務代理保留於房委會名單的規定」一段。並不保證我們能夠符合保留要求，亦不保證保留註冊規定將常常都會保持不變。倘若我們未能保持名列房委會名單，則我們將不符合資格競投房委會的服務合約。在此情況下，我們的業務及財務狀況及前景可能受到重大不利影響。

倘我們未能達到所需標準，並不保證房委會將不會對我們採取規管行動，包括限制我們參與投標、降為試用資格或將我們自房委會物業服務代理名單除名

我們的表現及服務質素受到房委會持續監察。除了房委會進行每月稽核外，負責監察服務合約執行情況的房委會人員會按房委會訂明的客觀評估方法給予表現評分。房委會承辦商檢討小組委員會通常每季召開定期會議，就物業服務代理的整體表現評分進行討論。倘我們的表現或服務質素未如理想或未能達到房委會要求的標準，則房委會有權向我們發出不合格報告及採取規管行動。

規管行動的級別乃視乎違約情況及程度而定，包括限制投標資格三至12個月、降為試用資格、將我們的物業服務代理資格由第二組公司降至第一組公司，最差的情況為將我們自房委會物業服務代理名單除名。有關詳情，請參閱本文件「監管概覽 — 與物業管理行業有關的香港法例 — 物業服務代理保留於房委會名單的規定」一段。概不保證我們能夠追及所需標準，且不會受到規管行動。倘房委會對我們採規管行動，我

風險因素

們就新服務合約進行投標的資格可能會被暫停，甚至自房委會物業服務代理名單被除名。在此情況下，我們的業務及財務狀況及前景可能受到重大不利影響。

物業管理公司的新發牌要求將生效

於最後實際可行日期，物業管理公司及提供物業管理服務的從業者並無發牌要求。然而，旨在管制物業管理服務公司及從業者運營的物業管理服務條例於2016年5月經香港立法會通過。條例的若干關鍵條文尚未生效。有關詳情，請參閱本文件「監管概覽—物業管理服務的發牌制度」一段。

當物業管理服務條例的關鍵條文完全生效時，我們及我們的若干僱員將須取得從業牌照以提供物業管理服務。我們無法保證我們及我們的僱員將能夠緊隨關鍵條文生效後取得必要牌照，或可能無法取得。倘若牌照申請有任何延誤，我們可能須暫停或終止我們的現有物業管理服務。此外，即使我們及我們的僱員成功取得必要牌照，並不保證若出現撤回或吊銷理由時，有關監管部門不會撤回或吊銷該等牌照。倘若有任何牌照被撤回或吊銷，我們的業務運營可能被暫停或終止，而我們的財務業績可能受到重大不利影響。

我們使用內部資源、銀行借款及保理融資撥付我們的營運開支及營運資金要求

就我們的業務而言，我們向僱員付款與收到房委會付款之間通常存在時間差。我們每月向僱員支付工資，而我們於2015年財政年度、2016年財政年度及2017年四個月的貿易應付款項平均周轉天數分別約為48.2天、51.5天及58.2天。因此，於業績記錄期間，除我們內部產生的現金流外，我們使用銀行借款及保理融資撥付我們的營運開支及營運資金要求。倘本集團未能妥善管理其現金流，本集團的流動資金及財務狀況可能會受到重大不利影響。

按包乾制提供物業管理服務可能使我們面臨損失

於業績記錄期間，我們主要從服務產生收益，該等服務按包乾制收費，須受限於經參考以下變動的年度費用調整系統：(i)綜合消費物價指數；及(ii)一般清潔工人及保安從業人員的工資指數，摘錄自工資及薪金總額按季統計報告。我們與房委會的服務合約一般初步為期三年，經評估後可延長兩年。我們決定提交服務合約標書時，一般依賴我們的成本評估。

風險因素

於業績記錄期間，我們經歷多項成本增加，包括勞動成本及潔淨物料成本。倘若我們收取的費用金額不足以涵蓋我們就提供管理服務招致的所有成本，我們無權向房委會收取不足的差額。倘若我們在提交服務合約標書未能預測成本增加或未能實施成本控制措施避免超出成本或成本的增幅超過我們費用的上調，我們可能遭受損失，可能導致我們的盈利能力、財務狀況及運營業績受到重大不利影響。

我們於業績記錄期間的利潤率微薄，及因此我們成本的任何不利變動將對我們的盈利能力造成重大影響

於2015年財政年度、2016年財政年度及2017年四個月，我們的總收益分別約為303.6百萬港元、344.5百萬港元及116.7百萬港元。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4.8百萬港元、17.0百萬港元及3.8百萬港元以及經營利潤率分別約1.6%、4.9%及3.3%。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，相當於純利率分別約0.7%、3.9%及2.5%。有關詳情，請參閱本文件「財務資料—若干收益表項目的說明—經營溢利及經營利潤率」一段。

我們的溢利對成本變動敏感。任何成本大幅增加均將對我們未來的盈利能力造成不利影響。概不保證我們的經營業績將於未來繼續提升。

訴訟或法律程序可能使我們承擔責任、轉移我們的注意力及對我們的聲譽造成負面影響

如同物業管理行業的所有經營者一樣，我們面臨訴訟索償的固有風險。在進行我們的日常業務過程，我們可能面臨以下風險，被指名為監管或法律行動、與我們的業務活動有關的索償及糾紛(例如勞資糾紛、人身傷害索償或合約糾紛)的一方。

儘管我們已按房委會要求遵守職業健康及工作安全措施，但有關人身傷害、財物損毀的意外及／或致命意外在我們提供物業管理服務的過程中仍為固有風險，而有關風險可能對我們的業務經營以及財務狀況造成重大不利影響。此外，如未能保持工作安全措施，房委會可能對我們採取規管處分。有關意外可能導致我們遭受訴訟申索或法律程序。有關進一步資料，請參閱本文件「業務—訴訟及潛在索償」一段。

倘若我們涉及任何訴訟或法律程序，無法確定有關程序的結果，結果可能為和解或對我們的財務狀況有不利影響的結果。此外，任何訴訟或法律程序可能涉及大量法律開支以及我們管理層的大量時間及注意力，從而分散彼等對我們的運營的注意力。

風險因素

倘若我們無法應對法定最低工資的變動，我們的業務及財務業績可能受到不利影響

我們於香港的運營須遵守法定最低工資的要求，有關要求於2011年5月1日生效。自2017年5月1日，法定最低工資標準已調整至每小時34.5港元。較高法定最低工資標準可能增加合資格僱員的競爭，這可能間接導致我們僱員的工資增加。

此外，香港物業管理服務行業的僱員工資水平近年來一直上升。於2015年財政年度、2016年財政年度及2017年四個月，我們的僱員福利開支分別為約247.9百萬港元、294.2百萬港元及107.5百萬港元，佔我們於各自期內總收益約81.6%、85.4%及92.2%。

我們未必能增加我們的費用轉嫁該等增加成本至我們的客戶，在此情況下，我們的業務及運營業績可能受到重大不利影響。此外，儘管根據我們與房委會的服務合約規定的費用調整機制我們有關每隔12個月調整費用，有關詳情請參閱本文件「業務 — 客戶 — 我們服務合約的主要條款」一段，我們必須預先支付增加成本，之後才能在下次調整增加費用，從而於有關時期拖累我們的財務資源。

倘若我們未能使用我們的投標限額或多元化我們的客戶基礎，我們的未來增長將受到影響

我們的未來增長及成功取決於我們繼續取得新合約的能力，以及我們多元化客戶基礎的能力。誠如「業務 — 客戶 — 房委會對物業服務代理的限制」一段所述，作為名列房委會物業服務代理名單的物業服務代理之一，自2016年12月1日起，我們受限於工作量上限限制85,000個實際單位(有超出工作量上限限制5%之限額，即4,250個實際單位)。於最後實際可行日期，我們已承接69,461個實際單位，相當於89,250個實際單位的上限(即工作量上限限制85,000個實際單位加5%寬限)的約77.8%。為最大化我們的增長，我們必須參考公屋屋邨、租置計劃公屋屋邨及可租可買計劃公屋屋邨的實際單位數目計算，戰略性使用我們的投標限額。另一方面，即使我們成功不時使用我們的投標上限的最大額度，有關工作量上限限制可能限制我們的業務增長，因為倘若我們管理的實際單位數目超出工作量上限限制，我們將不符合資格競投更多物業管理服務合約。不時設定的工作量上限限制不受我們的控制，由房委會全權決定。

此外，鑑於我們嚴重依賴房委會及我們專注於管理公屋屋苑，我們將考慮居屋計劃屋苑、其他政府或公共部門及私人部門的服務合約的機會，我們認為此舉可產生額外銷售增長及使我們的客戶基礎多元化。

並不保證我們最大化工作量上限限制項下的在管實際單位數目策略能以我們預期的方式實施，因為不同屋苑的單位數目不同，不受我們的控制。我們亦無法保證我們將能夠通過以其他潛在客戶取得大量新項目多元化我們的業務及客戶基礎，在此情況下我們的未來增長可能有限。

風險因素

我們在實現擴展計劃及實施增長戰略方面面臨不確定因素

我們的未來業務計劃乃基於董事的現有意向，其中一些仍在概念或初步階段。我們的董事考慮擴展我們於公共房屋的服務能力以及擴展及多元化我們的服務至居屋計劃屋苑、其他政府或公共部門及私人部門。然而，有關行動可能對我們的管理、技術、財務、運營及其他資源分配造成壓力。此外，我們受限於房委會施加的工作量上限限制，因而未來增長可能有限。再者，我們的未來業務計劃可能因不受我們控制的其他因素所阻礙，例如來自其他物業管理服務公司的競爭。因此，並不保證我們的擴展計劃得以實現或我們的增長戰略可能以我們預期的方式實施，在此情況下，我們的業務及運營業績可能受到重大不利影響。

於業績記錄期間，我們主要與名列房委會名單的其他服務供應商競爭房委會授予的服務合約。我們有計劃多元化我們的業務，向居屋計劃屋苑、其他政府或公共部門及私人部門提供服務，我們在取得居屋計劃屋苑、其他政府或公共部門及私人部門的服務合約方面將面臨來自其他服務供應商競爭。作為進行競爭的一部分，我們有時可能須鑑於市場壓力減少我們的費用或維持低服務費用，以取得新業務機會。因此，這將對我們的盈利能力有不利影響。並不保證我們將能與我們現有及未來的競爭對手成功競爭。倘我們未能維持我們的競爭優勢或未能以其他方式有效應對市場壓力，我們的市場份額及盈利能力可能受到不利影響。

處理居民及佔用人投訴的任何失敗或視作失敗或對我們的不利宣傳可能重大不利影響我們的聲譽、業務及／或運營業績

我們運營中不時受到來自居民或佔用人的投訴。儘管我們未知悉於業績記錄期間及直至最後實際可行日期任何有關我們服務質量或投訴處理程序的重大投訴或不滿，但我們無法保證未來每項居民及佔用人的反饋或投訴能夠以滿足彼等期望的方式處理及解決。居民及佔用人對我們服務質量的滿意度下降可能導致我們自房委會取得的評估分數下降，這可能重大影響我們贏得未來投標或延長現有服務合約的機會。

我們亦面臨印刷及線上媒體的負面宣傳或新聞報導或指控，不論其準確與否，包括有關投標過程透明度及公平的問題、我們的物業管理服務質量及我們與工作人員的關係，這可能不利影響我們的企業形象及生育。任何上述負面宣傳可能潛在影響客戶及公眾對我們業務的信心和看法，這可能重大損害我們的業務、品牌及運營業績。

針對我們的大量投訴或索償或來自上述投訴或索償的任何不利宣傳，即使毫無價值或瑣碎無聊，可能迫使我們將管理層及其他資源從其他業務關注點轉移，導致居民或客戶對我們失去信心，這可能不利影響我們的業務及運營。

風險因素

我們依賴關鍵管理人員，而倘若我們沒有適當的替換人選，無法挽留彼等，我們的業務運營可能受到不利影響

我們的成功很大程度歸因於如本文件「董事、高級管理層及員工」一節所述董事及高級管理層其他成員的持續投入及奉獻。彼等在物業管理行業的廣泛知識及經驗，為我們的成就發揮了重要作用。然而，並不保證我們將能夠挽留該等關鍵人員，而在沒有適當替換人選的情況失去任何一位關鍵人員，或無法吸引及挽留合資格人士，可能對我們的運營、收益及利潤造成不利影響。

分包商的表現令人不滿、違約及疏忽將不利影響我們的聲譽

於業績記錄期間，我們於2016年9月以前分包我們的部分清潔服務予英華，其後我們自己承接所有潔淨服務。我們招致的分包費用於2015年財政年度及2016年財政年度分別為約30.2百萬港元及14.0百萬港元。為了營運上的靈活性，我們於必要時可能會在未來再次聘用承包商，以配合我們的業務增長。無法保證我們分包商的表現將一直符合我們的服務要求，從而可能影響我們的聲譽及總體管理質素。此外，我們對分包商的行為、違約及疏忽負責，即使上述並非我們的行為、違約及疏忽。因此，存在以下風險，我們的運營、收益及利潤可能由於分包商任何不當行為、違約或疏忽而受到影響。

我們未必能察覺、制止及防止我們僱員或分包商僱員犯下的一切欺詐及其他不當行為

由於我們從事保安服務，我們的僱員可能須處理或接觸或面對有價值的個人物品，例如屋邨訪客或居民遺失的財物。我們亦負責代表房委會收取租戶的租金及其他費用，履行我們的財務管理服務。我們並未知悉於業績記錄期間及直至最後實際可行日期我們僱員或其他第三方犯下可能對我們的業務及運營業績有重大不利影響的重大欺詐、盜用資金或其他不當行為。然而，無法保證未來不會出現上述情況，而上述不當行為難以完全察覺、制止及防止，萬一我們遭遇上述情況，我們可能面臨財務損失及聲譽損害。任何上述不當行為或未來行為可能對我們的業務及運營業績有重大不利影響。

我們的運營團隊日後可能會經歷較高流動率，而我們的運營可能因難以招募及挽留足夠勞動力以滿足我們需求而受到不利影響

由於物業管理服務行業是勞動密集型行業，我們認為我們的成功部分取決於我們為運營團隊吸引、挽留及激勵運營團隊人員的能力以及維持穩定運營勞動力團隊以為客戶提供持續高質服務的能力。於2015年財政年度、2016年財政年度及2017年四個月，我們的每月平均工作人員流動率分別為約1.8%、2.6%及1.7%。並不保證可維持穩定的

風險因素

熟練勞動力供應及平均勞動力成本。服務相關行業的合適勞動力，例如清潔及保安行業，面臨供應短缺，對工人的競爭相當激烈。倘若我們不能維持工作人員的穩定性或挽留足夠數目的員工成員以履行我們的服務或聘請新的合適員工或來自合適第三方服務供應商的服務填補空缺，我們的高質服務、運營及財務業績可能受到不利影響。此外，我們與房委會訂立的服務合約訂明所須員工成員的最低數目，萬一出現勞動力短缺，我們可能無法達到最低員工人數，而我們的服務合約可能被終止。倘若發生任何上述情況，我們的運營及盈利能力可能受到不利影響。

我們的保險政策未必足夠涵蓋所有責任，而我們的保費可能不時增加

我們已採取與服務合約期限一致及法律規定的保險政策以涵蓋我們業務運營的若干方面。然而，若干風險類型，例如有關我們對房委會的依賴、我們取得新服務合約的能力、成本的估計及管理、我們保持在房委會名單的能力、我們挽留及吸引人員的能力、流動資金及營運資金需求、我們對房委會的依賴的風險，以及若干有關貿易及其他應收款項收款能力的信貸風險，一般不受投保，因為該等風險無法投保或為上述風險投保就成本而言並不合理。倘若出現未投保的責任事件，我們可能面臨損失，可能不利影響我們的財務狀況。

即使我們已採取保險政策，我們無法確保承保範圍足以保障我們的業務。我們的保險商未必能就有關我們業務運營的所有潛在損失、損害或責任全額賠償我們。我們無法控制保險商是否於現有政策屆滿時減少或限制保險範圍。

我們無法保證我們的保費將不會上漲，或我們不會被法律或客戶要求取得額外保險覆蓋。未來保險成本的任何重大增加(例如保費增加)或投保範圍減少可能重大不利影響我們的業務運營及財務業績。

依賴公共部門政策

於2000年1月，房委會宣布外判政策，以逐漸根據一個階段性服務轉移項目轉移其公屋屋邨的屋邨管理及保養服務至私人部門。房委會外判其屋苑管理及保養服務可為物業管理公司增加新業務機會。

儘管外判政策依然是房委會的持續鼓勵措施，但並不保證房委會將不會調整有關政策或終止或放緩有關政策項下的外判速度，而任何有關調整可能對包括我們在內的行業從業者提供的物業管理服務的需求造成不利影響。

風險因素

與房委會的服務合約可由政府終止

根據我們與房委會的服務合約，房委會可在沒有原因的情況下向我們發出提前90日的通知終止合約，在此情況下，我們僅有資格申索有關終止招致的任何直接成本。此外，房委會可向我們發出通知，出於房委會認為恰當的任何理由，終止我們履行的服務的任何部分。並不保證房委會未來將不會行使上述權利終止我們履行的服務的任何部分或與我們訂立的任何服務合約。萬一房委會行使上述權利，我們的工作計劃及財務狀況可能受到不利影響。

有關[編纂]的風險

我們的股份過去並無公開市場，而股份的流通量、市價及成交量可能出現波動。

於資本化發行及[編纂]完成前，股份並無公開市場。於[編纂]後未必出現股份的活躍交投市場，而股份的市價及流通量可能受不利影響。

本文件所述指示性[編纂]範圍乃本公司與[編纂](為其本身及代表包銷商)協商釐定。因此，其未必指示股份於聯交所交易的價格。本集團或其現有股東於[編纂]後出售大批股份，或會不時對當前市價造成不利影響。

基於上述各項，並無保證將出現股份的活躍買賣市場，亦無法保證倘出現有關市場，其將於[編纂]後一直維持，或股份的市價不會跌至低於[編纂]。

股份成交量及價格波動可能歸因於並非受我們控制的因素，且可能與本集團的經營業績無關或不成比例。影響股份成交量及價格波動的因素包括但不限於：

- 投資者對本集團及我們的業務計劃的觀感；
- 本集團經營業績的波動，例如收益、盈利及現金流量；
- 本集團宣佈新投資項目、策略聯盟及／或收購事項；
- 我們及我們的競爭對手所採納定價政策有所變動；
- 我們的高級管理人員有所變動；及
- 整體經濟因素。

我們無法保證有關因素不會出現，且難以計量其對本集團以及股份的成交量及價格的影響。

風險因素

此外，其他於創業板上市的可資比較公司的股份過往曾經歷大幅價格波動。我們的股份價格很可能不時變動，而有關變動未必直接與其財務或業務表現有關。

倘本集團日後發行額外股份，股份投資者可能面對進一步攤薄

我們將遵守創業板上市規則第17.29條，有關條文訂明於[編纂]後六個月內，概不得發行其他股份或可兌換為我們的股本證券的證券或作為任何協議的主旨(若干例外情況除外)。

儘管如此，於有關六個月限期屆滿後，我們可能透過發行本公司新股權或股權掛鈎證券籌集額外資金，而有關集資行動可能並非按比例向當時的現有股東提呈。因此，視乎發行新證券的條款，當時的股東的股權可能被削減或攤薄，而新證券可能附帶優先於已發行股份所附帶的權利及特權。

此外，我們日後可能為擴展業務或因應行使購股權計劃項下購股權而予以配發及發行的普通股而考慮提呈發售及發行額外股份。據此，倘我們日後按低於每股有形資產賬面淨值的價格發行額外股份，當時的股東可能面對每股有形資產賬面淨值的進一步攤薄。

控股股東日後於公開市場出售或被認為將出售大批股份可能影響股份的當前市價

我們無法保證控股股東不會於[編纂]後其各自的禁售期結束後出售其股份。我們無法預計任何控股股東日後出售股份的影響，或會否出現有關影響，或任何控股股東意欲出售股份會否影響股份市價。

任何控股股東於公開市場出售大批股份，或被認為將出售大批股份，可能會對股份的當前市價造成重大不利影響。

過往股息分派並非我們的未來股息政策的指標

於業績記錄期間本集團並無宣派任何股息。於2017年●，我們向當時股東宣派股息10.0百萬港元，並已於●以現金派付。

閣下不應依靠過往股息分派作為本集團未來股息政策的指引，或日後釐定應付股息額的參考或基準。我們無法保證日後將宣派或派付同等水平的股息或任何股息。宣派及派付任何股息的決定須經董事會提出建議並獲股東批准。實際宣派及派付的股息金額將視乎我們的未來業務營運、盈利、現金流量、財務狀況、資金需要、投資需要、

風險因素

合約限制及董事認為有關的其他條件而定。宣派及派付任何股息以及股息金額將受限於我們的組織章程文件及公司法。

根據購股權計劃發行新股份可能減低股東的投資價值

我們已有條件採納購股權計劃，儘管於最後實際可行日期並無據此授出購股權。日後任何行使根據購股權計劃所授出購股權及據此發行將導致股東的所有權百分比下降，且可能因有關發行後的發行在外股份數目增加而導致每股盈利及每股資產淨值攤薄。

根據香港財務報告準則，根據購股權計劃將授出購股權的成本將於歸屬期內按參考購股權計劃授出購股權日期的公平值計入合併全面收益表。因此，我們的盈利能力及財務業績可能受不利影響。

投資者不應依賴報章或其他傳媒報導所載有關我們及[編纂]的任何資料。

外間可能出現有關我們及[編纂]的報章或傳媒報導，當中可能包括若干事件或資料的引述，例如並非載於本文件的財務資料、財務預測及有關我們的其他資料。

閣下就股份作出任何投資決定時，應僅依靠本文件、[編纂]及我們在香港發表的任何正式公佈所載資料。我們概不會就報章或其他傳媒所報導任何資料是否準確或完整，以及報章或其他傳媒所發表有關股份、[編纂]或我們的任何預測、立場或意見是否公平、準確或可靠承擔任何責任。我們亦不會就報章或傳媒的任何有關資料或刊登報導是否合適、準確、完整或可靠發表任何聲明。我們就並非載於本文件的刊物所載任何有關資料與本文件所載資料不一致或矛盾發表免責聲明。

因此，有意投資者作出投資決定時不應依賴並非載於本文件的任何其他資料、報告或刊物。

有關本文件及[編纂]的資料

[編纂]

有關本文件及[編纂]的資料

[編纂]

有關本文件及[編纂]的資料

[編纂]

有關本文件及[編纂]的資料

[編纂]

董事及參與[編纂]的各方

董事

姓名	住址	國籍
----	----	----

執行董事

何柱明先生(主席)	香港 新界 馬鞍山 烏溪沙 銀湖•天峰 西沙路599號 第3座5樓C室	中國
-----------	---	----

吳福華先生(行政總裁)	香港 天后 金龍台道13號 乘龍閣 26樓A室	中國
-------------	-------------------------------------	----

宋理明先生	香港 新界元朗 錦繡花園 G段第一街43號	澳洲
-------	--------------------------------	----

鄧降福先生	香港 新界元朗 公園南路23號 柏麗豪園6座 6樓A室	中國
-------	---	----

非執行董事

譚慕潔女士	香港 天后 金龍台13號 乘龍閣 26樓A室	中國
-------	------------------------------------	----

譚錦章先生	香港 太古城 太古城道18B號 逸天閣15E室	中國
-------	----------------------------------	----

董事及參與[編纂]的各方

獨立非執行董事

陳文偉博士	香港 半山 羅便臣道10號 嘉兆臺 3座28樓B室	中國
黃紹輝先生	香港 九龍 南昌街 普泰大樓 2樓D室	澳大利亞
吳紀法先生	香港 九龍九龍灣 德福花園 D座1007室	中國

有關董事履歷及背景的進一步資料，請參閱本文件「董事、高級管理層及員工」一節。

董事及參與[編纂]的各方

參與[編纂]的各方

獨家保薦人

博思融資有限公司

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

中環

都爹利街1號18樓1802室

[編纂]

[編纂]

[編纂]

本公司法律顧問

有關香港法律

希仕廷律師行

香港，事務律師

香港中環

畢打街11號

置地廣場

告羅士打大廈5樓

有關香港法律

伍穎珊女士

香港大律師

香港

中環

紅棉路8號

東昌大廈

2203 A及B室

董事及參與[編纂]的各方

有關開曼群島法律
毅柏律師事務所
開曼群島律師
香港
中環康樂廣場1號
怡和大廈2206-19室

獨家保薦人及[編纂]法律顧問 柯伍陳律師事務所
香港，事務律師
香港中環
康樂廣場8號
交易廣場第三期19樓

核數師及申報會計師 羅兵咸永道
會計師事務所
香港
中環
太子大廈22樓

合規顧問 博思融資有限公司
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
中環
都爹利街1號18樓1802室

行業顧問 弗若斯特沙利文有限公司
香港
中環康樂廣場8號
交易廣場1期1706室

[編纂] [編纂]

公司資料

註冊辦事處

PO Box 1350
Clifton House, 75 Fort Street
Grand Cayman KY1-1108
Cayman Islands

總辦事處及根據

公司條例第16部登記之
香港主要營業地點

香港
新界
沙田安耀街3號
匯達大廈11樓1102-1103室

公司網站

www.modernliving.com.hk

(附註：本網站所載的資料並不構成本文件的一部分。)

公司秘書

吳福華先生(香港會計師公會)
香港
天后
金龍臺13號
乘龍閣
26樓A室

授權代表(就創業板上市 規則而言)

吳福華先生(香港會計師公會)
香港
天后
金龍臺13號
乘龍閣
26樓A室

宋理明先生(香港會計師公會)
香港新界
元朗錦繡花園
G段第一街43號

合規主任

宋理明先生(香港會計師公會)
香港新界
元朗錦繡花園
G段第一街43號

審核委員會

黃紹輝先生(主席)
陳文偉博士
吳紀法先生

薪酬委員會

吳紀法先生(主席)
陳文偉博士
黃紹輝先生

公司資料

提名委員會

陳文偉博士(主席)

黃紹輝先生

吳紀法先生

開曼群島股份過戶登記總處

[編纂]

香港股份過戶登記分處

[編纂]

主要往來銀行

香港上海滙豐銀行有限公司

香港中環

皇后大道中1號

行業概覽

本章節以及本文件其他章節所載資料及統計數據來自由我們就[編纂]委託弗若斯特沙利文獨立編製的行業報告(弗若斯特沙利文報告)。此外，若干資料基於、源自或摘錄自其他資料來源，(其中包括)政府機關及內部機構刊物、市場數據提供者及與各政府機構的通信或其他獨立第三方來源(除非另有說明)。我們認為有關資料及統計數據的來源適當，且於摘錄及複製有關資料時已採取合理謹慎的措施。我們並無理由認為有關資料及統計數據在任何重大方面有錯誤或具誤導性或遺漏任何部分致使該等資料及統計數據不實或具誤導性。本公司、獨家保薦人、[編纂]、[編纂]、包銷商或參與[編纂]的任何其他方或其各自董事、顧問及聯屬人士(不包括弗若斯特沙利文)並無獨立核實有關資料及統計數據，亦沒有就其準確性發表任何聲明。因此，不應過度倚賴該等資料。

資料來源

我們已委聘弗若斯特沙利文就我們於香港營運的選定行業的現狀及展望進行分析及報告。我們同意就編製及使用弗若斯特沙利文報告向弗若斯特沙利文支付約440,000港元的費用。除非另有說明，本節所載市場估計或預測指弗若斯特沙利文就香港物業管理行業的未來發展發表的意見。

始創於1961年，弗若斯特沙利文在多個行業開展行業研究並提供市場及企業策略、諮詢以及培訓服務，包括汽車、交通及物流、化工、能源及電力系統、環保技術、電子、信息及通信技術以及醫療保健行業。編製報告時，弗若斯特沙利文倚賴在進行初級和次級研究時所得的統計數據及資料。初級研究包括訪問業內人士和權威的第三方行業協會，而次級研究包括審閱公司年報、相關官方部門的數據庫、獨立研究報告及刊物，以及弗若斯特沙利文在過往十年建立的專用數據庫。

弗若斯特沙利文乃根據下列假設作出預測：

- 香港經濟預計將於預測期內維持穩定增長；
- 預期於預測期內香港的社會、經濟及政治環境將維持穩定，且香港有關物業管理服務的政策將保持一致；
- 公共房屋項目增加、公共房屋對物業管理服務需求的不斷增長以及服務質量及市場秩序的提升等主要市場驅動因素預計將推動香港的公共房屋的物業管理服務市場發展。

行業概覽

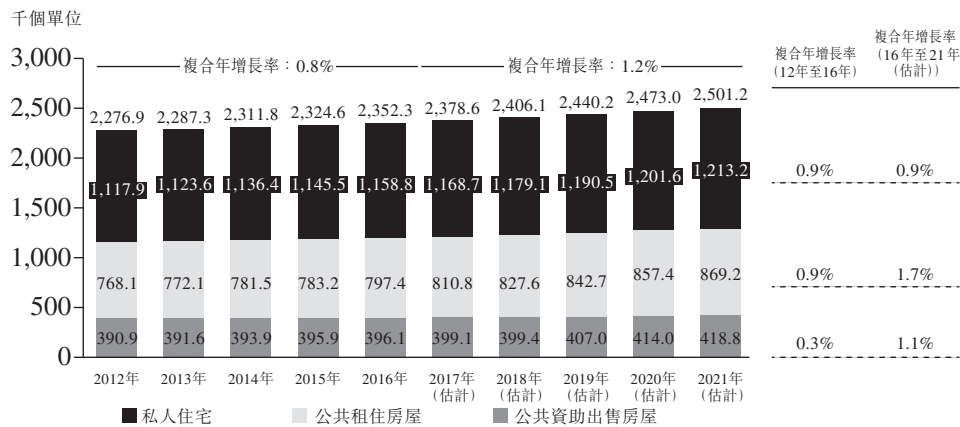
香港物業開發市場概覽

香港住宅物業開發項目

香港住宅單位的累計數量從2012年的約2,276,900個單位增加至2016年的約2,352,300個單位，複合年增長率為0.8%。預期該數字將於2016年至2021年按複合年增長率1.2%進一步增長至2021年的約2,501,200個單位。

於2017年至2021年期間，政府計劃興建超過94,000個公共房屋單位，意味著其複合年增長率高於2012至2016年期間。此外，根據2017年施政報告，自2017/18年起未來十年的計劃公共房屋供應為280,000個單位，意味著未來十年的後半段時間的公共房屋供應將會激增，為物業管理市場創造巨大的發展潛力。

下圖顯示累計的香港住宅物業開發項目：



來源：香港特別行政區政府統計處、弗若斯特沙利文

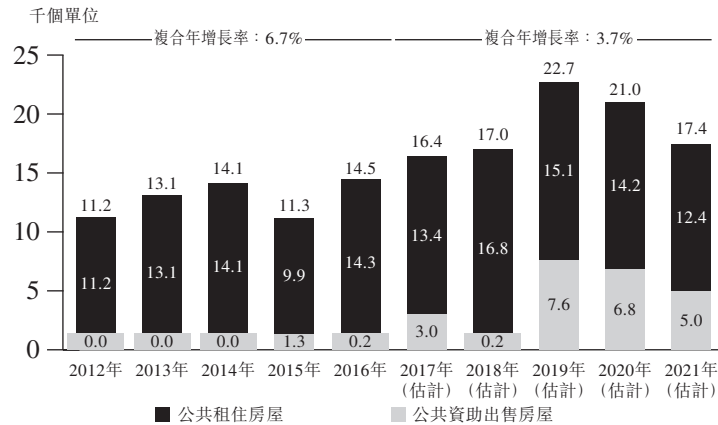
香港公共房屋物業開發項目

香港新增公共房屋房屋單位數量從2012年的11,200個單位增加至2016年的14,500個單位，複合年增長率為6.7%，且預期將於2016年至2021年按複合年增長率3.7%增長至2021年的17,400個單位。

受施工延誤影響，新落成公共房屋數量於2015年大幅下跌。一般而言，每年新增公共住宅房屋單位數量保持適度增長。由於房委會及香港房屋協會推出包括公共租住房屋及資助出售房屋在內的公共房屋開發計劃，預期香港公共房屋新增單位數量將於2017年至2021年期間達到更高水平。

行業概覽

下圖顯示香港公共房屋開發項目：



來源：香港特別行政區政府統計處、弗若斯特沙利文

香港物業開發市場的發展動力

房屋需求強勁。香港居民總數正在穩定攀升，且香港自2015年起已推出多項計劃吸引人才。此外，房屋平均大小持續下跌，導致住宅需求不斷增長。再者，隨著收入不斷增加以及生活水平的提升，香港居民正要求更優質的生活環境，因而出現興建設有現代化設施的新樓宇的需求。上述因素將推動香港房屋需求，刺激房屋開發市場。

基建及房屋支出不斷增加。基建及房屋支出的不斷增加將推動物業開發市場。例如，啟德發展計劃及新界發展計劃等公共建設項目已於近年推動香港房屋開發市場的增長。在2017年香港施政報告中，政府有意進一步加快啟德發展區的開發，分兩階段興建額外16,000個住宅單位。此外，亦計劃於新界東北新發展區興建超過50,000個住宅單位。

土地供應不斷增加。香港土地供應政策被指責為造成房屋短缺問題及樓價不斷上升的原因。香港政府的住宅用地供應從2011年的約170,000平方米增加至2016年的約390,000平方米。預期政府將保持穩定的土地供應以減輕房屋短缺，從而將推動長期房屋開發。

行業概覽

香港物業管理市場概覽

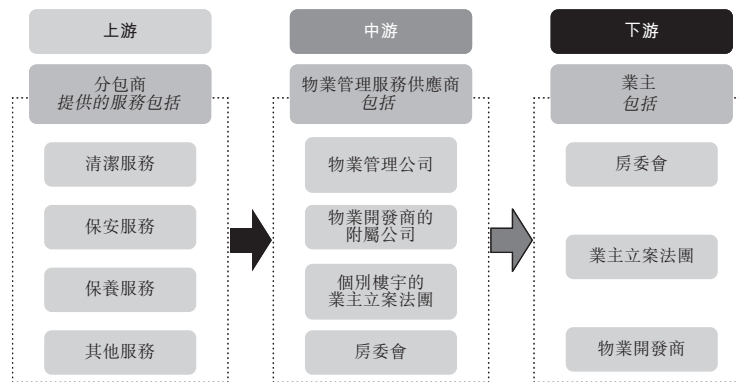
物業管理服務的定義及板塊

香港物業管理服務包括以下四個方面：

- **物業、設施及場地管理**涵蓋向業主、租戶及設施用戶提供的營運及其他支援服務，如與不同各方舉行定期會議、投訴處理等。此外，亦會向會所、停車場等部分特別類型的場地提供管理服務。
- **物業相關保安服務**旨在確保住戶或用戶及其物業的安全。除指派保安人員到各樓宇外，亦包括安裝及運行監視設施，如閉路電視及其他保安控制系統。
- **環境衛生及潔淨服務**涵蓋一般清潔、特殊清潔、病蟲防治、廢物管理及物料回收。環境管理服務主要指景觀提升，如園藝服務。
- **維修及保養服務**涵蓋樓宇的多個系統及設施，包括消防系統、排水系統、電力系統、升降機及電梯等。

物業管理服務市場的行業價值鏈

一般而言，香港物業管理市場的價值鏈包括分包商、物業管理服務供應商及業主。



來源：弗若斯特沙利文

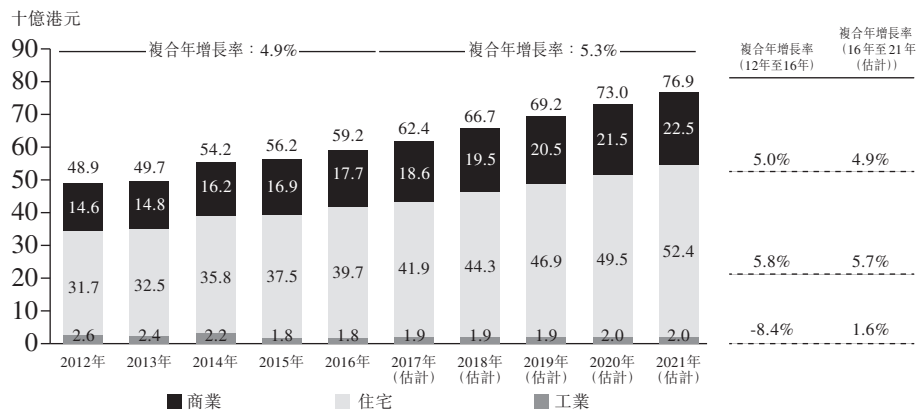
行業概覽

香港物業管理服務市場

由於香港物業開發市場的大舉發展，物業管理服務市場保持穩定的增長率。香港物業管理服務總收益從2012年的489億港元按複合年增長率4.9%增長至2016年的592億港元，且預計將於2016年至2021年按複合年增長率5.3%增長至2021年的769億港元。

住宅物業的物業管理服務構成香港物業管理服務市場的最大組成部分。此外，由於對住宅空間的需求相對強勁，其於過往及預測期間在所有版塊中顯示出最快的增長率。

下圖顯示香港物業管理服務的收益：



來源：弗若斯特沙利文

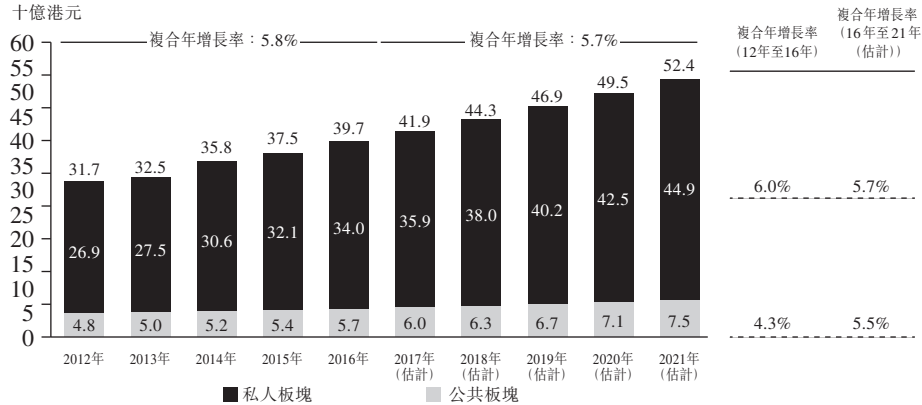
香港住宅物業管理服務市場

香港住宅物業管理服務的總收益從2012年的317億港元按複合年增長率5.8%增加至2016年的397億港元，且預計將於2016年至2021年按複合年增長率5.7%進一步增長至2021年的524億港元。

私人住宅物業管理服務對香港住宅物業管理服務市場的貢獻最大。此外，私人住宅物業管理服務的增長率較公共房屋管理服務更快。於未來，受香港公共房屋市場的發展所推動，公共房屋物業管理服務的增長將趕上私人板塊。

行業概覽

下圖顯示香港住宅物業管理服務(包括私人及公共房屋)的收益：



來源：弗若斯特沙利文

香港公共房屋物業管理

公共房屋包括由房委會或香港房屋協會(「房屋協會」)開發的公共租住房屋以及資助出售房屋。公共租住房屋乃由房委會或房屋協會興建以出租予低收入住戶，而資助出售房屋乃由房委會、房屋協會或私人板塊的公司興建，但以大幅折讓的價格向合資格居民出售。

多年來，部分公共房屋已由房委會及房屋協會直接管理，而部分公共房屋的管理外判予私人服務供應商。

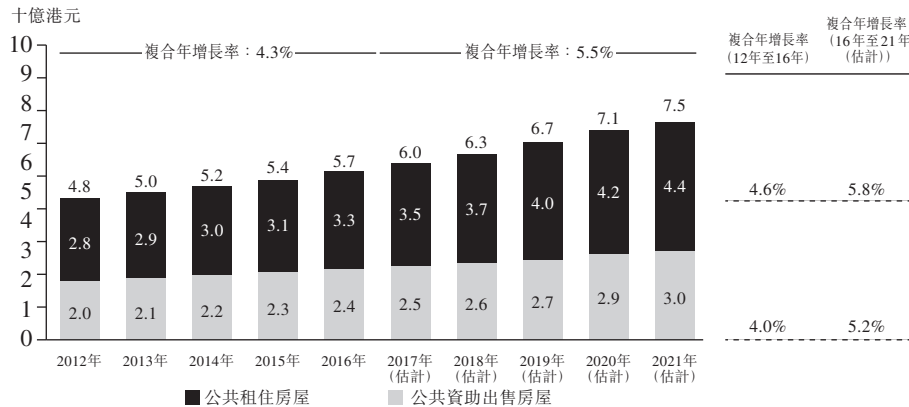
香港公共房屋物業管理服務市場

香港公共房屋物業管理服務市場的總收益從2012年的約48億港元按複合年增長率4.3%增加至2016年的約57億港元。預計有關收益將於2016年至2021年按複合年增長率5.5%進一步增加至2021年的約75億港元。

公共房屋的物業管理服務於過往數年均保持穩定增長。受香港公共房屋市場發展所推動，公共房屋物業管理服務市場將於不久將來繼續穩定增長。

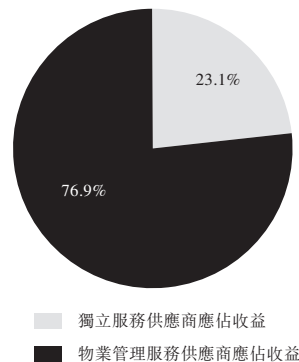
行業概覽

下圖顯示香港公共房屋物業管理服務的收益：



來源：弗若斯特沙利文

於2016年，香港公共房屋物業管理服務的總市場收益(包括向公共租住房屋及獲津貼的銷售房屋提供的物業管理服務的收益)為約57億港元。在此金額中，總市場收益約76.9%乃歸因於2016年物業管理服務供應商，總市場收益約為44億港元。餘下約23.2%乃歸因於獨立服務供應商。



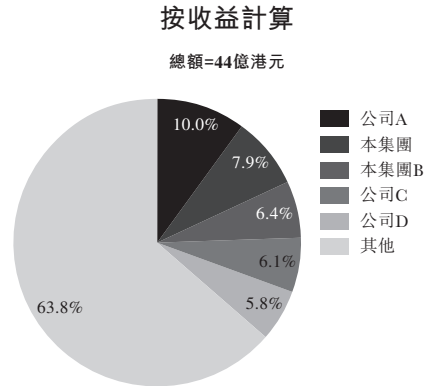
來源：房委會、房屋協會、香港物業管理公司協會、公司網站、弗若斯特沙利文

香港公共房屋物業管理服務市場的競爭格局

2016年香港公共房屋的物業管理服務供應商應佔總收益為約44億港元。就收益而言，五大物業管理服務供應商佔2016年公共房屋市場的約36.2%。於2016年，最大參與者佔約10.0%的市場份額，而本集團於市場中排名第二，份額為約7.9%。

行業概覽

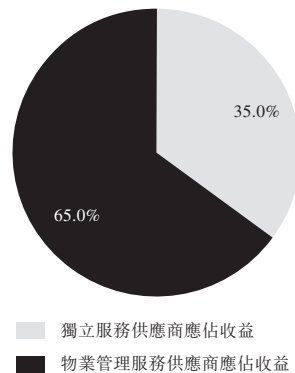
下圖顯示2016年香港公共房屋物業管理服務供應商按收益計算的市場份額：



來源：房委會、房屋協會、香港物業管理公司協會、公司網站、弗若斯特沙利文

香港公共租住房屋物業管理服務市場

於2016年，香港公共租住房屋物業管理服務的總市場收益為約33億港元。在此金額中，香港公共租住房屋物業管理服務的總市場收益約65.0%乃歸因於物業管理服務供應商，總市場收益約為22億港元。餘下約35.0%乃歸因於獨立服務供應商。



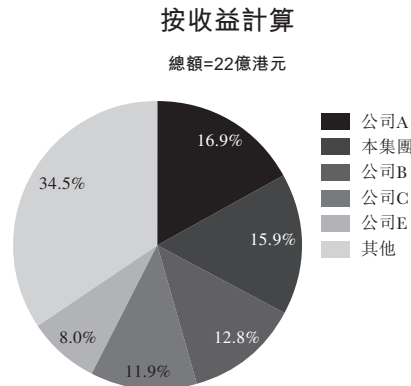
來源：房委會、房屋協會、香港物業管理公司協會、公司網站、弗若斯特沙利文

行業概覽

香港公共租住房屋物業管理服務市場的競爭格局

2016年香港公共租住房屋物業管理服務供應商應佔總收益為約22億港元。五大公共租住房屋物業管理服務供應商佔2016年市場的約65.5%。於2016年，最大參與者佔約16.9%的市場份額，而本集團排名第二，市場份額為約15.9%。

下圖顯示2016年香港公共租住房屋物業管理服務供應商按收益計算的市場份額：



來源：房委會、房屋協會、香港物業管理公司協會、公司網站、弗若斯特沙利文

於2016年年末，有11間活躍物業管理服務供應商(包括雅居)向公共租住房屋提供物業管理服務。在該等11間活躍物業管理服務供應商當中，五大物業管理服務供應商的總收益佔2016年公共租住房屋物業管理服務市場就收益而言的65.5%，這表明市場集中度相對較高。此外，就該等11間活躍物業管理服務供應商而言，房委會為彼等的單一或重大客戶，而房委會貢獻彼等收益的重大部分。對公共房屋的物業管理服務供應商而言，依賴房委會是一個常見市場現象。

香港物業管理服務市場的驅動因素

公共房屋供應不斷增加。根據2017年施政報告，政府將於未來五年興建逾94,000個公共房屋單位，大幅高於2012/13年至2016/17年的68,000個單位，而於未來十年，計劃將會興建460,000個房屋單位，包括280,000個公共房屋單位。不斷攀升的公共房屋供應將創造更多物業管理需求，乃因約60%的公共房屋物業管理服務為外包予合資格物業管理公司。

行業概覽

私人房屋土地供應不斷增加。政府於2012／13年至2016／17年的五個財政年度期間出售的土地上可興建超過51,100個私人住宅單位，為前五年期間數字的兩倍。於本財政年度，已出售作私人物業開發的土地可提供約19,000個單位。

服務質量及市場秩序提升。立法會於2016年通過《物業管理服務條例》，預計將為整個物業服務市場提供一致及清晰的標準。從事該行業的所有公司及管理人員未來均必須經物業管理業監管局發牌。

新建物業的服務範圍擴大。隨著物業變得更加先進及現代化，物業管理服務市場的服務標準變得更高，而服務範圍亦更廣泛。服務範圍將不僅包括保安及清潔，亦包括電子監視、控制系統管理等等。新建高級物業應獲提供更加定制化的服務。上述所有因素將擴大物業管理服務供應商的收益渠道。

香港公共物業管理服務市場的進入門檻

公司資格要求。房委會合約的投標人必須為房委會名單中的認可物業服務代理(物業服務代理)。為獲納入名單，公司必須在財政能力、技術及管理經驗方面達到高要求。根據2016年通過的《物業管理服務條例》，過渡期之後，所有物業管理公司(物業管理公司)必須持有牌照以提供服務。因此，於未來，無法獲得必須的牌照的公司將無法於市場中展開競爭，從而導致更高的進入門檻，並使現時的市場領先者在一定程度上受惠。

經驗及往績記錄。物業管理公司通過投得政府合約而進行擴張。而選擇投標的機構將參考過往表現向擁有豐富經驗的公司授出合約。於房委會合約的公開招標過程中，過往表現於招標評估過程中所佔比重相當大，意味著擁有較好過往經驗的公司將較其他並無過往經驗的公司擁有顯著更好的優勢。進入門檻對於新參與者而言較高，乃因其由於缺乏經驗而難以進入市場。

人才要求。合資格管理團隊為官方或業主選擇物業管理服務供應商的最重要考慮因素之一。例如，合資格管理人員及監督人員的數目必須滿足最低要求以就公共租住房屋物業管理服務合約投標。新參與者在進入市場時因缺乏足夠的人才而面臨困難。此外，於未來，無根據《物業管理服務條例》所發行的物業管理人第1級或第2級牌照的管理人員將不獲批准於市場中從業。

行業概覽

物業管理服務市場的發展趨勢

市場監管及秩序提升。立法會於2016年通過《物業管理服務條例》，提供一致及清晰的標準予所有物業管理服務供應商。從事該行業的所有公司及管理人員未來均必須經物業管理業監管局發牌。

分包公共物業管理服務。由於政府資源有限，房委會現時將公共房屋的大部分物業管理服務分包予私人物業管理公司。隨著未來五年的公共房屋供應不斷增加，預期公共房屋管理服務的市場規模將一直增加。

向分包商外包次要服務。於物業管理市場，許多公司傾向於將清潔及保安服務等次要服務外包予專門分包商。由於該等分包商的進入門檻相對較低，預計將有更多公司以具競爭力的價格及優質工作專門提供清潔及保安服務等特定次要服務，從而可能進一步推動物業管理公司外包次要服務。

小型物業開發商外包予有經驗的物業管理公司。在競爭激烈的香港房地產市場，物業管理質量為買家的主要考慮因素之一。因此，為與著名開發商競爭，許多小型物業開發商傾向於選擇具有經驗的物業管理公司以增加其物業的價值。

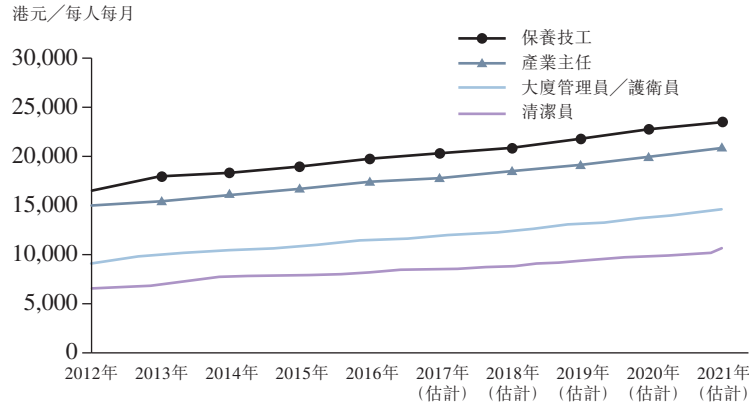
來自中國開發商的外包業務增多。來自中國內地的大型物業開發商正在香港市場進行積極競爭。於其本地同業不同，許多中國開發商一般並無物業管理附屬公司或並未與香港的物業管理公司建立長期合作，從而為擁有良好聲譽及成功往績記錄的本地物業管理公司帶來機會，以成為該等新開發物業的物業管理服務供應商。

物業管理市場的勞工成本

勞工成本為物業管理服務供應商的主要成本組成部分。主要聘用的工人類型包括清潔員、大廈護衛員、保養技工及產業主任。保養技工的薪酬最高，從2012年的平均約每月17,000港元增加至2016年的平均約每月20,000港元，並預計將於2021年達到平均約每月24,000港元。產業主任的薪酬則從2012年的平均約每月15,000港元增加至2016年的平均約每月18,000港元，並預計將於2021年達到平均約每月21,000港元。大廈護衛員的月薪從2012年的平均約9,000港元增加至2016年的平均約12,000港元，並預計將於2021年達到平均約15,000港元。

行業概覽

下圖顯示香港相關種類的工人的年度平均工資：



來源：香港特別行政區政府統計處、弗若斯特沙利文

本公司的競爭優勢

根據弗若斯特沙利文，下列為本公司的競爭優勢：

於房委會的聲譽良好。雅居於2001年成立，自此已與房委會建立穩固的業務關係。憑藉在物業管理服務方面的豐富經驗及高專業水平，雅居在房委會中取得良好聲譽，並贏得獎項，例如由房委會頒授的最佳公共租住房屋物業服務供應商。本公司於房委會中的良好聲譽將有助本公司獲得更多物業管理合約。

多元化的內部專業人士。我們的內部專業團隊包括在不同領域的專業人士，如租務管理、財務管理、設施管理、維修及保養、保安及清潔。我們可提供多元化服務迎合其客戶的需要。該等增值服務可更好地為客戶提供服務、有助本公司與客戶建立一定程度的信任並可大幅提升其品牌滿意度。該等優勢將為我們未來的成功提供更多貢獻。

強勁的管理團隊。我們的管理團隊的核心成員包括房屋經理、會計師、測量師及工程師等專業人士以及建築工程、建築服務、保安及清潔主管。我們於房屋管理方面的豐富經驗為本公司提供及時、可靠及優質服務的保證。

監管概覽

香港法例及規例

本節概述與本集團業務及營運有關的香港主要法例及規例，包括與香港物業管理行業有關的法例及規例。由於此為概要，其並無載有與本集團業務及營運有關的香港法例的詳細分析。

與物業管理行業有關的香港法例

香港公營房屋物業管理

香港公營房屋物業管理基本上依照香港法例第283章《房屋條例》運作。《房屋條例》訂下房委會的成立及職能，其權力包括在顧及租戶、擁有人或佔用人的權益、福利及舒適下，管理任何房屋和任何附屬於房屋的處所、構築物及場地，以及任何公用部分，並就與以上管理有關的服務收取費用。根據《房屋條例》第4(2A)(a)條，房委會可與任何人訂立協議，由該人管理任何房屋和任何附屬於任何房屋的處所、構築物及場地，以及任何公用部分。

房委會名單

根據房委會指引，房委會通過採購方式，從物業管理服務供應商獲得各種服務，以管理其公營房屋計劃的單位及設施。作為採購單位，房委會以選擇性招標程序，為轄下大部分核心業務所需安排採購。房委會一直備存多份不同專業的合資格服務供應商固定名單。物業管理服務供應商分為三類：(i)物業服務代理；(ii)潔淨服務承辦商及(iii)保安服務承辦商。在每個類別中，服務供應商一般會按可競投服務合約的種類和規模分成不同組別或評級，而每個組別或評級規定了招標限制及工程範圍。服務供應商獲列入相關類別的房委會名單後，便會被視作在相關服務類別下，適合與房委會訂立承辦服務合約或承辦工程，惟有關服務供應商須遵守相應的名單管理規則及房委會的採購策略，且須受指定的所屬組別投標上限約束。

列入任何房委會名單的資格準則包括(i)列入名單所須遵守的規定，其中包括過去五年在僱傭條例(第57章)、《僱員補償條例》(第282章)、《入境條例》(第115章)及強制性公積金計劃條例(第485章)(統稱「有關條例」)下沒有定罪記錄、在由相關政府部門管理的所有服務合約的違例記分制記錄良好以及平等對待非技術工人的表現令人滿意；(ii)各自對認證範圍的若干最低要求；(iii)各自對公司工作經驗的若干最低要求；(iv)各自的若干財務能力；及(v)各自為列入／保留於名單而須聘用的全職人員的若干人數下限、資歷及經驗。

要保留於任何類別的房委會名單須按年續期。

監管概覽

(a) 物業服務代理

物業服務代理一般會按可競投物業管理服務合約的種類和規模分為兩組。投標上限會定期修訂，現行的上限如下：

第一組物業服務代理 可競投第一類合約，管理不超過4,000個住宅單位。
(下稱「第一組公司」)

第二組物業服務代理 可競投第一類和第二類合約，管理數目不限的單位。
(下稱「第二組公司」)

第二類合約所涵蓋的工作範圍如下：

第二類合約

- (i) 提供各類物業管理服務，包括租務管理、社區服務、環境控制、護衛服務、潔淨服務、園景及園藝保養服務、小型維修保養工程和其他相關服務；以及
- (ii) 為相關物業管理服務合約指明的物業小型維修保養工程範圍以外的維修保養及改善工程提供工程管理服務。

(b) 潔淨服務承辦商

潔淨服務承辦商現正實施按工作量上限分為兩級。承辦商乃按季度表現評分被分為兩級，評級工作每年進行一次。

級別	工作量上限
第一級A組	45,000個單位
第一級B組	30,000個單位
第二級A組	23,000個單位
第二級B組	9,000個單位

第二級指取得試用資格的承辦商，履行首份服務合約最少12個月後，所有相關服務合約的平均分達60分或以上而所有評分不低於60分者，可申請升至第一級的確實資格。房委會按承辦商的財政能力，將第一級的承辦商分為A組與B組。

監管概覽

(c) 保安服務承辦商

保安服務承辦商現正實施按工作量上限分為兩級。承辦商乃按季度表現評分被分為兩級，評級工作每年進行一次。

級別	工作量上限
第一級A組	70,000個單位
第一級B組	35,000個單位
第二級A組	23,000個單位
第二級B組	9,000個單位

第二級指取得試用資格的承辦商，履行首份服務合約最少12個月後，所有相關服務合約的平均分達60分或以上而所有評分不低於60分者，可申請升至第一級的確實資格。房委會按承辦商的財政能力，將第一級的承辦商分為A組與B組。

物業服務代理保留於房委會名單的規定

根據房委會指引，物業服務代理保留於房委會物業服務代理名單的重大規定概述如下：

1. 保留於名單內所須遵守的規定

- (a) 物業服務代理每年申請繼續保留於房委會物業服務代理名單，須遞交一份聲明書，述明：
 - (i) 因政府或私營機構服務合約而被法院根據有關條例判處的「所有定罪」記錄或「並無任何定罪」記錄；以及
 - (ii) 承辦由房屋署或其他有關政府部門管理並聘有非技術工人的服務合約，在記分制下被記的「所有分數」或「並無被記分數」。

2. 對認證範圍的最低要求

物業服務代理須持有下列認證，認證範圍的最低要求如下：

- (a) 有關提供物業管理服務的ISO 14001認證的各項資格準則，載於下文第(i)至(iv)段：
 - (i) 申請者的總辦事處，必須取得認證；以及
 - (ii) 所有由房委會管理及控制並同時由申請者根據服務合約管理的出租住宅物業(統稱「房委會物業」)，必須取得認證；以及

監管概覽

- (iii) 申請者的房委會物業單位總數如少於認證門檻所規定的2,000個或3,000個單位，申請者的部分私人物業必須取得認證，方可申請列入或保留於第一或第二組物業服務代理。申請者所管理的單位總數如少於認證門檻的規定，申請者所管理的全部物業必須取得認證；
 - (iv) 申請者所管理的單位總數如少於認證門檻的規定，而其負責的私人物業因業主立案法團、業主委員會等拒絕而無法在有關物業實施認證規定，申請者可提交證明文件申請豁免。在這情況下，申請者所管理的全部房委會物業或至少一個私人物業必須取得認證。
- (b) 有關監督潔淨服務的OHSAS 18001認證準則，列於下文第(i)+(ii)+(iii)段或第(i)+(ii)+(iv)段：
- (i) 申請者的總辦事處，必須取得認證；以及
 - (ii) 所有由房委會所管理及控制並同時由物業服務代理根據服務合約(包括現有服務合約)所管理的物業(統稱「房委會物業」)，必須取得認證；以及
 - (iii) 假如由物業服務代理所管理的單位總數超過第一組物業服務代理認證門檻所規定的2,000個，又或超過第一組或第二組物業服務代理認證門檻所規定的3,000個，而房委會物業單位總數少於認證門檻所規定者，物業服務代理的部分私人物業必須取得認證，致使房委會物業單位總數和經認證的私人物業單位數目加起來達到認證門檻的規定；或者
 - (iv) 假如物業管理公司所管理的單位總數相等於或少於認證門檻的規定，物業管理公司所管理的所有物業必須取得認證。

3. 對公司工作經驗的最低要求

第二組物業服務代理須至少具有以下工作經驗、過去三年的工作記錄已證實令人滿意、且公司所管理的單位至少在過去一年已達到既定的數目。

工作經驗的最低要求

- (a) 具備下列管理大型屋苑的經驗，以及統籌和管理大型屋苑保養或改善工程的經驗：
- (b) 對物業管理工作經驗的最低要求：
 - (i) 在物業管理方面至少具有三年經驗；以及

監管概覽

- (ii) 在香港妥善管理合共不少於4,500個住宅／非住宅單位，其中至少包括一個不少於500個單位的住宅屋苑，以及管理面積不少於2,000平方米的非住宅處所。非住宅單位的數目，會以每單位建築樓面面積假定為40平方米計算。
- (c) 對維修管理工作經驗的最低要求：
 - (i) 在統籌和管理保養及改善工程方面至少具有三年經驗。
 - (ii) 過去三年妥善管理總開支不少於25百萬港元的物業保養組合，負責直接監督承辦商或委聘保養服務顧問公司為各類建築組件和屋宇裝備進行保養及改善工程：例如修葺剝落的混凝土、重新裝修、更換水管、重鋪電線和加強供電、更新升降機設施和改善消防設備等。

4. 第二組物業服務代理的資本規定

營運資本

已運用資本

下列兩項的總和：

- (a) 第二類合約或同類合約／標書(已列明工作內容)的2個月價值；以及

- (b) 其他合約／標書的1個月價值。

2百萬港元或資產總值的20%，以較高者為準。

釋義

已運用資本

在有限公司的情況下指股東資金，而在合夥或獨資企業的情況下指合夥人或所有人的資金。其一般包括已發行及繳足股本以及保留盈利，但不包括可贖回優先股、貸款資本及股東貸款、扣除無形資產(包括尚未撇銷的商譽、初始開支等)後的重估儲備。資產總值為固定資產加上流動資產及其他資產。

監管概覽

營運資本 為撥付其日常業務所需資金，業務的流動資產扣除流動負債。其經調整不代表公司可動用現有資源(如核數師認可的呆賬)的金額後釐定。

合約／標書價值 合約／標書價值可包括房委會、政府及私營機構所批出的服務合約和尚待審批標書的價值。

5. 管理

公司須設有完善的內部監控機制。一般而言，公司的內部監控情況應由公司核數師簽發管理狀況證明書證明。

6. 為保留於名單而須聘用全職人員的人數下限、資歷及經驗

第二組物業服務代理須呈交組織圖，以供審閱。物業服務代理須按下列規定，在過往三年委聘訂明數目的管理和督導的全職人員。這些管理人員須具備下文所述的相關資歷及本地的管理／其他工作經驗，並須屬董事或經理級人員。

第二組物業 服務代理的 人數下限

資歷

管理人員

- | | | |
|---|---|---|
| 1 | 香港房屋經理學會／香港測量師學會的執業會員，或為註冊專業房屋經理／註冊專業測量師或有同等資歷的人員，且在取得認可資格後在香港具有不少於五年的全職物業管理工作經驗。 | 2 |
| 2 | 香港建築師學會／香港工程師學會／香港測量師學會的執業會員，或為註冊建築師、註冊專業工程師、註冊專業測量師或有同等資歷的人員(例如特許工程師／特許測量師等)，且在取得認可資格後在香港具有不少於五年的全職物業保養工作經驗。 | 1 |

監管概覽

第二組物業 服務代理的 人數下限

資歷

監督人員

- | | | |
|---|--|---|
| 1 | 在香港中學文憑考試考獲五科(包括英國語文科及中國語文科)第3級或以上，或持有同等學歷；或在香港高級程度會考考獲2科E級或以上，並在香港中學會考有3科(包括英國語文科(課程乙)和中國語文科)考獲C級或以上，或持有同等或更高學歷的人員，且在香港至少具有3年的全職物業管理工作經驗。 | 4 |
| 2 | 持有建築或相關證書，或具更高學歷的人員，且在香港至少具有3年的全職物業保養工作經驗。 | 2 |

7. 誠信道德

承辦商(包括物業服務代理)應訂有公司道德守則及操守守則。

8. 質量、環境及安全管理系統

承辦商(包括物業服務代理)應擁有其本身的質量管理政策及制度，並承諾向客戶提供優質服務及／或產品。

9. 安全、健康及環境

承辦商(包括物業服務代理)應制定政策及慣例，以確保所有工地人員的工作環境安全健康，並為公眾提供充分保障。

10. 針對物業服務代理的規管行動

(a) 獲發劣質表現報告的物業服務代理

- (i) 規管獲發劣質表現報告(「劣質表現報告」)的物業服務代理的目的為確保僅有合適並有能力的物業服務代理方會允許就物業管理服務合約投標，從而向物業服務代理施壓以改善其表現。
- (ii) 監督物業管理服務合約不同部分的各人員將基於客觀評估的方法對表現作出評分，名為房署評分。由專業人士及監督有關物業管理服務

監管概覽

合約的高級人員組成的合約管理團隊將就物業管理服務合約的整體合約管理決定出判斷性分數，稱為整體管理評分。

- (iii) 基於整體表現評分(設有整體門檻得分及就不同的評分方面有多項門檻得分)，有關物業管理服務合約的表現報告將於承辦商檢討小組委員會(物業服務)會議(通常每季度舉行)上討論，並於必要時舉行承辦商檢討小組委員會(物業服務)特別會議。
- (iv) 鑒於物業管理服務合約與物業服務代理的情況有較大差異，故將針對季度表現報告評級為「劣質」的違約物業服務代理採取下文所示的漸進式規管行動：

第一級行動 獲發一次劣質報告則自動限制投標三個月(或倘限制期內並無招標，則至少限制向一批物業服務投標)。

第二級行動 在四個季度內就同一項物業管理服務合約獲發兩次劣質報告；或倘擁有多於一項物業管理服務合約的違約物業服務代理於同一評估季度內獲發兩次劣質報告；於兩個季度內獲發三次劣質報告；於三個季度內獲發四次劣質報告；或於四個季度內獲發五次劣質報告，則自動限制投標六個月(或倘限制期內並無招標，則至少限制向一批物業服務投標)。

第三級行動 在四個季度內就同一項物業管理服務合約獲發三次劣質報告；或倘擁有多於一項物業管理服務合約的違約物業服務代理於同一評估季度內獲發三次劣質報告；於兩個季度內獲發四次劣質報告；於三個季度內獲發五次劣質報告；或於四個季度內獲發六次劣質報告，則禁止投標12個月(或至少一批物業服務投標)，及／或由確實資格降級至試用資格，及／或由第二組物業管理公司降級至第一組物業管理公司。

監管概覽

第四級行動 在四個季度內就同一項物業管理服務合約獲發四次劣質報告；或倘擁有多於一項物業管理服務合約的違約物業服務代理於同一評估季度內獲發四次或以上的劣質報告；於兩個季度內獲發五次或以上的劣質報告；於三個季度內獲發六次或以上的劣質報告；或於四個季度內獲發七次或以上的劣質報告，則降級(由確實資格降為試用資格或由第二組物業管理公司降級至第一組物業管理公司)或從名冊上除名。

(v) 按照獲發劣質報告次數的規管行動水平概述如下：

規管行動	物業服務代理 於四個季度內就 同一項物業 管理服務		擁有兩項或以上物業管理服務協議 的物業服務代理於以下期間內獲發劣質報告			
	合約獲發劣質報告	同一季度	兩個季度	三個季度	四個季度	
	第一級		一次劣質報告			
第二級	兩次劣質報告	兩次劣質報告	三次劣質報告	四次劣質報告	五次劣質報告	
第三級	三次劣質報告	三次劣質報告	四次劣質報告	五次劣質報告	六次劣質報告	
第四級	四次劣質報告	四次劣質報告或以上	五次劣質報告或以上	六次劣質報告或以上	七次劣質報告或以上	

(vi) 除上文訂明的條文外，嚴重或持續表現不佳的違約物業服務代理將遭到更加嚴格的規管活動。

(vii) 獲發劣質報告評級後，將於規管活動批准之日起按照該等程序實施名冊規管行動，除非及直至採購檢討及名冊管理委員會主席決定基於其認為屬成功及有效的反對而更改有關決定為止。規管行動將於承辦商檢討小組委員會(物業服務)與違約物業服務代理進行訪問後進行。

(viii) 除於房委會物業服務代理名單上除名外，即使遭到反對，規管活動亦不會暫停或撤回。從名單上除名的物業服務代理可申請重新加入。從房委會名單上除名的物業服務代理其後作出的申請將被視為全新申請，須受房委會指引訂明的其他條文所限。房委會可能會就重新加入進行特別審議，並將基於各申請的個別表現而進行考慮。

監管概覽

- (b) 違反僱傭條例、僱員補償條例、強制性公積金計劃條例及入境條例而被定罪的物業服務代理
- (i) 根據有關條例被裁定一項或以上罪名的物業服務代理應從房委會物業服務代理名單的相應組別中除名。
 - (ii) 有關僱傭條例及僱員補償條例的個別最高罰款相當於香港法例第221章刑事訴訟程序條例附表8所指的第5級或以上的所有定罪均會計算在內。
 - (iii) 根據入境條例第17(I)(1)條、香港法律第221章刑事訴訟程序條例第89條以及入境條例第41條及入境條例第38A(4)條作出的定罰將計算在內。
 - (iv) 根據強制性公積金計劃條例第7及第7A條以及入境條例第43E條作出的定罰將計算在內。
 - (v) 無論定罪是就政府或私人服務合約而獲得以及無論服務合約下服務的類型，定罪仍將計算在內。定罪將按經定罪的傳票數目而計算。
 - (vi) 就於該項程序下從房委會物業服務代理名單中除名而言，物業服務代理於2006年5月1日或之後根據有關條例獲得的一項或多項定罪將計算在內。
- (c) 根據扣分制度獲發失責通知書的物業服務代理
- (i) 根據扣分制度，被發現違反合約文件中訂明的各項合約義務的物業服務代理將獲發失責通知書(「失責通知書」)。每一類違約行為將導致獲發一項失責通知書。
 - (ii) 根據扣分制度，每獲發一項失責通知書將扣除一分。違約物業服務代理將於獲發失責通知書當日被扣分。在連續36個月內被房屋署或任何政府部門扣三分或以上的物業服務代理將從房委會物業服務代理名單的相應組別中除名。
 - (iii) 從房委會物業服務代理名單中除名之前，於連續36個月內被扣第三分的有關物業服務代理將於被扣第三分時自動暫停投標資格。

監管概覽

- (iv) 被扣第三分的日期將被用於釐定根據該等程序作出的行動。就被其他政府部門扣分的情況而言，有關物業服務代理將於連續36個月內被扣第三分時被視為自動暫停投標資格。
- (v) 於相關上訴委員會決定針對有關失責通知書的上訴屬有效並撤回已發出的失責通知書及取消已扣分數時，方會解除暫停投標資格。解除暫停投標資格後，有關物業服務代理的資格將被相應恢復。

潔淨服務承辦商保留於房委會名單的規定

根據房委會指引，潔淨服務承辦商保留於房委會名單的重大規定概述如下：

1. 保留於名單內所須遵守的規定

- (a) 潔淨服務承辦商每年申請繼續保留於房委會，須遞交一份聲明書，述明：
 - (i) 因政府或私營機構服務合約而被法院根據有關條例判處的「所有定罪」記錄或「並無任何定罪」記錄；以及
 - (ii) 承辦由房屋署或其他有關政府部門管理並聘有非技術工人的服務合約，在記分制下被記的「所有分數」或「並無被記分數」。

2. 對認證範圍的最低要求

潔淨服務承辦商須持有下列認證，認證範圍的最低要求如下：

有關提供潔淨服務的OHSAS 18001認證規定，載於下文第(i)至(iv)段：

- (i) 申請者或潔淨服務承辦商的總辦事處，必須取得認證；
- (ii) 所有由房屋署直接管理的屋邨及由物業服務代理管理的屋邨，必須取得認證；
- (iii) 列於房委會名單第一級A組及第一級B組的潔淨服務承辦商，現有的所有房委會服務合約必須取得認證。房委會名單第二級A組及B組潔淨服務承辦商的房委會物業單位總數如分別少於認證門檻所規定的750個及250個，潔淨服務承辦商提供服務的部分私人物業必須取得認證。潔淨服務承辦商所管理的單位總數如少於認證門檻的規定，潔淨服務承辦商所管理的全部物業必須取得認證；以及

監管概覽

- (iv) 潔淨服務承辦商所管理的單位總數如少於認證門檻的規定，而其負責的私人物業因業主立案法團、業主委員會等拒絕而無法在有關物業實施認證規定，潔淨服務承辦商可提交證明文件申請豁免。在這情況下，潔淨服務承辦商所管理的房委會物業或至少一個私人物業須取得認證。

3. 對公司工作經驗的最低要求

第二級A組潔淨服務承辦商應至少具有兩年經驗，在香港為不少於1,500個單位的屋邨/住宅樓宇提供潔淨服務，每年營業額不少於5百萬港元，而過去兩年的工作記錄已證實令人滿意。

4. 第二級A組潔淨服務承辦商資本規定

營運資本

- (a) 尚餘合約的一個月價值及標書的兩個月價值(如適用)；或
- (b) 最低700,000港元，以較高者為準

已運用資本

- (a) 資產總值的20%，或
- (b) 最低800,000港元，以較高者為準

註：合約/標書價值指合約/標書的價值，包括房委會、政府及全球私營機構所批出的服務合約和尚待審批標書的價值在內。

5. 須聘用全職人員的人數下限、資歷及經驗

潔淨服務承辦商須按下列規定，直接聘用(指由潔淨服務承辦商或潔淨服務承辦商的母公司聘用的人員，專責從事潔淨服務承辦商指派的工作)訂明數目負責管理的全職人員。有關人員須具備下文所述的相關資歷及本地的管理/其他工作經驗。

管理人員

資歷

人數下限

中五或以上學歷，在香港至少有五年相關行業的實際經驗。

1

擁有至少30名負責住宅樓宇潔淨工作的本地員工。

監管概覽

6. 誠信道德

承辦商(包括潔淨服務承辦商)應訂有公司道德守則及操守守則。

7. 環境管理

潔淨服務承辦商須提交環境管理計劃，詳述公司的環保政策、措施、培訓安排、物品採購，以及監察和評估系統，以確保其履行在環保工作方面的承諾。

8. 質量及安全管理系統

承辦商(包括潔淨服務承辦商)應擁有其本身的質量管理政策及制度，並承諾向客戶提供優質服務及／或產品。

9. 安全及健康

承辦商(包括潔淨服務承辦商)應制定政策及慣例，以確保所有工地人員的工作環境安全健康，並為公眾提供充分保障。

保安服務承辦商保留於房委會名單的規定

根據房委會指引，保安服務承辦商保留於房委會名單的重大規定概述如下：

1. 保留於名單內所須遵守的規定

保安服務承辦商每年申請繼續保留於房委會保安服務承辦商名單，須遞交一份聲明書，述明：

- (i) 因政府或私營機構服務合約而被法院根據有關條例判處的「所有定罪」記錄或「並無任何定罪」記錄；以及
- (ii) 承辦由房屋署或其他有關政府部門管理並聘有非技術工人的服務合約，在記分制下被記的「所有分數」或「並無被記分數」。

2. 法定註冊規定

保安服務承辦商須持有根據《保安及護衛服務條例》第IV部發出以便提供第I類保安工作的有效保安公司牌照。

監管概覽

3. 對公司工作經驗的最低要求

第二級A組保安服務承辦商須至少具有三年經驗，為住宅/商業樓宇提供保安護衛服務；而在香港提供保安護衛服務，每年營業額不少於20百萬港元(其中一半營業額必須來自住宅樓宇業務)，而過去三年的工作記錄已證實令人滿意。

4. 第二級A組保安服務承辦商資本規定

營運資本

(a) 尚餘合約的一個月價值及標書的兩個月價值(如適用)；或

(b) 最低1百萬港元，以較高者為準

已運用資本

(a) 資產總值的20%，或

(b) 最低600,000港元，以較高者為準

註：合約/標書價值指合約/標書的價值，包括房委會、政府及全球私營機構所批出的服務合約和尚待審批標書的價值在內。

5. 須聘用全職人員的人數下限、資歷及經驗

保安服務承辦商須直接聘用(指由保安服務承辦商或保安服務承辦商的母公司聘用的人員，專責從事保安服務承辦商指派的工作)訂明數目負責管理及運作的全職人員。有關人員須具備下文所述的相關資歷及本地的管理/其他工作經驗。

管理人員

資歷

人數下限

中七或以上學歷，在香港至少有五年相關行業的實際經驗。

1

擁有至少100名本地護衛員員工。

6. 誠信道德

承辦商(包括保安服務承辦商)應訂有公司道德守則及操守守則。

7. 質量、環境及安全管理系統

承辦商(包括保安服務承辦商)應擁有其本身的質量管理政策及制度，並承諾向客戶提供優質服務及/或產品。

監管概覽

8. 安全、健康及環境

承辦商(包括保安服務承辦商)應制定政策及慣例，以確保所有工地人員的工作環境安全健康，並為公眾提供充分保障。

物業管理服務的發牌制度

立法會於2016年5月26日制定物業管理服務條例。於2016年10月24日，部分物業管理服務條例已生效。物業管理業監管局於2016年10月24日成立，其主要職能是(i)透過發牌照予物業管理公司及物業管理人，規管及管制物業管理服務的提供；(ii)推動物業管理業專業行事持正，並提高專業的能力及專業性；及(iii)維持和提升物業管理業專業的地位。

於最後實際可行日期，只有物業管理服務條例第1及2條；第7部；第66(2)及68條；及附表3及5已實施。概無跡象顯示大部分物業管理服務條例何時會生效。

根據物業管理服務條例第6(1)條，任何人如無根據物業管理服務條例發出的物業管理公司牌照(「物業管理公司牌照」)，不得(i)作為經營提供物業管理服務業務的業務實體(不論是公司、合夥或獨資經營)(「物業管理公司」)而行事；或(ii)聲稱是物業管理公司牌照持有人(「持牌物業管理公司」)。

根據物業管理服務條例第7(2)條，如某物業管理公司的業務不涉及提供屬多於一個服務類別的物業管理服務，則毋須獲持有物業管理公司牌照。

根據物業管理服務條例第8(1)條，物業管理業監管局可應申請，發出(i)物業管理公司牌照；(ii)物業管理人(第1級)牌照(「物業管理人(第1級)牌照」)；或(iii)物業管理人(第2級)牌照(「物業管理人(第2級)牌照」)。根據物業管理服務條例第11(2)條，在斷定某人是否屬持有物業管理公司牌照的合適人選時，監管局須顧及以下各事項(就公司而言)：(i)該公司是否正在清盤當中，或是否任何清盤令的標的；(ii)是否有接管人已就該公司獲委任；(iii)在提出有關申請前的5年內，該公司是否曾與其債權人訂立債務重整協議或債務償還安排；(iv)該公司是否曾被裁定犯刑事罪行(物業管理服務條例所訂的罪行除外)，而該項罪行涉及欺詐或不誠實；(v)該公司是否曾被裁定犯違紀行為或本條例所訂的刑事罪行；(vi)該公司是否每名董事均屬與該公司提供物業管理服務業務有聯繫的合適人選。

鑒於以下事項，雅居大有可能符合上述要求：(i)雅居大不大可能於提出有關申請時在清盤當中或受限於清盤令；(ii)不大可能有接管人已就雅居大獲委任；(iii)在提出有關

監管概覽

申請前的5年內，雅居不大可能與其債權人訂立債務重整協議或債務償還安排；(iv)雅居不大可能被裁定犯涉及欺詐或不誠實的刑事罪行；(v)雅居不大可能被裁定犯違紀行為或物業管理服務條例所訂的刑事罪行；(vi)雅居每名董事均屬與雅居提供物業管理服務業務有聯繫的合適人選。

於最後實際可行日期，僅有28個、30個及22個實體分別名列房委會的物業服務代理、潔淨服務承辦商及保安服務承辦商(包括第一組公司及第二組公司)名單內。雅居通過了一系列要求，涵蓋公司經驗、資金要求、全職員工的資歷以及安全、健康及環境措施，詳情載於上文。雅居為名列房委會名單的其中一個實體。根據政府統計處頒布的《2015年屋宇建築、建造及地產業的業務表現及營運特色的主要統計數字》，於2015年地產保養行業共有573個機構單位。由於地產保養行業的機構單位數目顯著大於房委會名單的數目，故相信建議監管框架的要求未必較登記加入及保留於房委會名單的要求更為嚴格，否則市場參與者的數目可能會大幅下降，違背了討論文件所述「不會導致物業管理公司及從業員的數目突然出現不足的情況」的第二指引原則。按此基礎，儘管尚未公佈監管制度的詳細要求，基於法律顧問的意見，董事認為，本集團在獲得牌照方面並無重大阻礙。

香港私人物業的物業管理

香港私人物業管理基本上依據香港法例第344章建築物管理條例及以公契運作。建築物管理條例提供一個立法框架，就建築物或建築物群的單位的業主成立法團，以及就建築物或建築物群的管理訂立規則及規例。

根據建築物管理條例，業主立案法團的成立旨在代表所有業主處理建築物管理事宜。在業主立案法團成立後，業主就公用部分所具有的權利、權力、特權、職責，均須由業主立案法團行使及執行。此外，業主立案法團可以決定是否聘請受薪員工、物業管理公司或其他專業機構或人員，以協助其執行職責或權力。

公契是一份在土地註冊處登記的文件，列明建築物單位業主的權利、權益及責任。在一般情況下，將會成立業主立案法團或其他業主／租戶團體(例如業主委員會或互助委員會)，並將推選一個管理委員會代表該團體與物業經理人合作及監察其表現。

除了提供物業管理服務外，物業經理人亦須根據建築物管理條例就管理開支編製年度預算及編製收支表。此外，根據建築物管理條例發出的工作守則規定(其中包括)

監管概覽

業主立案法團採購的供應品、貨品及服務金額如超過指定若干金額應以招標方式進行。

為提升香港房屋管理專業的標準，香港法例第507章《香港房屋經理學會條例》（「香港房屋經理學會條例」）的頒布旨在認可房屋業的專業人士資格。此外，香港法例第550章《房屋經理註冊條例》（「房屋經理註冊條例」）亦頒布，就擁有香港房屋經理學會認可的資格及經驗的專業房屋經理的註冊並對有關註冊經理的專業事務的紀律管制訂定條文。

根據建築物管理條例，民政事務局就民政事務局局长委任建築物管理代理人或依照香港土地審裁處的命令而存置一份建築物管理代理人名單。

根據建築物管理條例，建築物管理代理人可由民政事務局局长命令委任。民政事務局局长如覺得設有管理委員會的任何建築物：

- (a) 大廈當時沒有人管理；
- (b) 管理委員會在任何重大方面基本上並沒有履行建築物管理條例第18條項下法團的職責；及
- (c) 該大廈的佔用人或業主因第(a)及(b)段所述情況而處於或可能處於危險境況，

則民政事務局局长可以命令管委會在命令指定的合理期間內，委任建築物管理代理人，管理有關大廈。

建築物管理代理人亦可在建築物管理條例指定的若干有限情況下由香港土地審裁處命令委任。

倘一名人士名列於民政事務局局长不時編製從事建築物管理業務人員的名單上，則其合資格獲委任為建築物管理代理人。

業主立案法團採購供應品、貨品及服務的規定

業主立案法團採購物品、貨品及服務(包括物業管理服務)受建築物管理條例規管。根據建築物管理條例，如果服務的價值超過或相當可能超過以下金額，業主立案法團在根據公契(如有)或建築物管理條例行使其權力和履行職責時必須以招標承投的方式取得所有供應品、貨品或服務。

監管概覽

- (a) 200,000 港元；或
- (b) 相當於業主立案法團每年預算的20%，以較低者為準。

藉業主在業主立案法團大會上通過的決議，決定是否採納收到的投標書。

在以下情況下，上述招標承投的規定可獲豁免：

- (a) 供應商當其時提供予業主立案法團的任何供應品、貨品或服務與相關供應品、貨品或服務屬於同一種類；及
- (b) 業主立案法團須藉業主立案法團大會上通過的決議，決定按照決議上列明的條款和條件向有關供應商取得相關供應品、貨品或服務。

如沒有遵守上述規定，相關供應品、貨品或服務的採購合約並不會單純因為沒有遵行上述規定而屬無效。然而，按照香港法庭作出的命令，合約可被廢止，即藉業主在業主立案法團大會上通過決議取消，單純因為沒有遵行上述規定。香港法庭可作出有關命令(包括服務合約是否屬有效或無效)，並考慮到不同情況而按照其認為適當的方式就訂約各方的權力及責任作出有關指示，包括業主有沒有從服務合約中得到利益，以及業主有沒有因為服務合約而招致任何財務損失及其程度。

除非及直至相關服務合約由業主在業主大會上通過決議取消，否則服務合同仍屬有效及可予執行，而各方均須履行其責任。

除了建築物管理條例、《房屋條例》、《香港房屋經理學會條例》、《房屋經理註冊條例》及物業管理服務條例外，香港並無制定其他監管物業管理行業的具體法例。然而，物業管理是一個橫跨多個行業的多元化專業業務，包括提供維護保養及保安服務。提供有關服務的樓宇裝備工程師、保養測量師、技術員及保安員的資格須受到其他各種法律所規管。

有關勞工、健康及安全的香港法例

《職業安全及健康條例》(香港法例第509章)

《職業安全及健康條例》為僱員在工業及非工業工作地點，提供安全及健康的保障。

監管概覽

僱主須在合理切實可行範圍內，盡量確保其工作地點的安全及健康：

- 提供及維持不會危害安全或健康的作業裝置及工作系統；
- 就使用、處理、貯存或運載作業裝置或物質方面作出確保安全和健康的安排；
- 提供所有所需的資料、指導、訓練及監督，以確保安全及健康；
- 提供及維持安全途徑進出工作地點；及提供及維持安全和健康的工作環境。

強制性公積金計劃條例(香港法例第485章)

根據強制性公積金計劃條例，僱主應為其於香港僱傭條例司法權區內僱用的僱員參加強制性公積金計劃「強積金計劃」。強積金計劃為一項由獨立信託人管理的定額供款退休計劃。根據強積金計劃，僱主及僱員均須按最高相關月薪30,000港元的基準，向該計劃供款，金額為僱員相關月薪5%。並即時將該款項授予獨立信託人。

僱傭條例(香港法例第57章)

根據僱傭條例第43C條，如有任何工資到期支付給次承判商所僱用以從事已由其立約進行的工作(其中包括任何樓宇、船塢或碼頭的外部清潔)的僱員，而該工資未於僱傭條例所指明的期間內付給，則該工資須由總承判商及／或每名次承判商共同及個別付給。然而，根據僱傭條例第43F條，該工資的付款可向次承判商收回。

《僱員補償條例》(香港法例第282章)

根據《僱員補償條例》，所有僱主(包括承判商及次承判商)須根據《僱員補償條例》及與其所有僱員(包括全職及兼職僱員)相關的工傷普通法，執行保險政策，以對其法律責任承保。

此外，根據《僱員補償條例》第24條，次承判商的僱員因執行已由其立約進行的工作而受傷，總承判商有法律責任向該僱員支付補償。然而，總承判商可向次承判商討次承判商原應向受傷僱員支付的賠償款項。

監管概覽

最低工資條例(香港法例第608章)

現時最低工資條例為所有在僱傭條例下受僱傭合約委聘的僱員訂立於工資期內每小時最低工資(現訂為每小時34.5港元)。任何僱傭合約的條款，如有終止或減少最低工資條例所賦予僱員的權利、利益或保障的含意，即屬無效。

《入境條例》(香港法例第115章)

根據《入境條例》，除非在香港有居留權或入境權，任何人士均須持有簽證或進入許可，方可在香港工作。《入境條例》第17I章規定，任何一名僱主不合法僱用僱員屬犯罪行為，可被處以350,000港元罰款及監禁三年。

有關潔淨業務的香港法例

廢物處置條例(香港法例第354章)

廢物處置條例第9條允許廢物收集當局為移去及處置住戶廢物、街道廢物、行業廢物、禽畜廢物及動物廢物提供服務。

廢物處置條例第10條規定，廢物收集當局可發出牌照，准許任何人就廢物處置條例第9條提述的全部或任何事項提供服務。

廢物處置條例第11條禁止任何人士或實體收集、移去及處置住戶廢物、街道廢物、行業廢物、禽畜廢物及動物廢物(「服務」)，除非該人士或實體獲環境保護署或食物環境衛生署發出牌照。有關詳情，請參閱本文件「業務—遵守廢物處置條例」一段。

廢物處置條例第12(1)條規定，任何建築物的佔用人，或任何負責管理建築物的人，如在下列情況下從建築物移去住戶廢物，並不屬於犯廢物處置條例第11條所訂的罪行：

- (a) 廢物收集當局或持有廢物收集牌照的人疏忽或沒有將任何建築物的住戶廢物移去達48小時，而該項服務是當局或該人根據廢物處置條例第9條或第10條須為該建築物提供的；或
- (b) 廢物收集當局或持有廢物收集牌照的人沒有提供移去住戶廢物的服務。

《廢物處置(廢物轉運站)規例》(香港法例第354M章)

根據《廢物處置(廢物轉運站)規例》，任何於廢物轉運站處置廢物的人士，應遵守相關戶口登記要求，並應支付該規例所規定的費用。

監管概覽

有關保安行業的香港法例

提供保安工作的個人及為任何物業提供保安服務的公司須分別受香港法例第460章保安及護衛服務條例項下的許可證及牌照制度所規管。

根據保安及護衛服務條例第10條，任何屬於個人身分的人，均不得為、答允為、自認是為或自認可為他人擔任保安工作，但如他(i)是根據及依照根據保安及護衛服務條例發出或重續的一項許可證而這樣做；或(ii)並非為報酬而這樣做，則屬例外。

在目前的保安人員牌照制度下，持有許可證的人士可進行四類保安工作，其中包括(i)只限「單幢式私人住宅建築物」而無須攜帶槍械彈藥執行的護衛工作(「甲類」)；(ii)就任何人、處所或財產提供的、無須攜帶槍械彈藥執行的護衛工作(但並非包括在甲類之內者)；(iii)須攜帶槍械彈藥執行的護衛工作；及(iv)安裝、保養及／或修理保安裝置及／或(為個別處所或地方)設計附有保安裝置的系統。

根據保安及護衛服務條例第11(1)條，除根據及依照根據保安及護衛服務條例發出或重續的牌照行事的公司外，任何人均不得提供、答允提供或自認正在提供任何人員在有報酬的情況下為他人擔任保安工作。

在目前的保安公司牌照制度下，持有牌照的公司可進行三類保安工作，其中包括(i)提供保安護衛服務；(ii)提供武裝運送服務；及(iii)安裝、保養及／或修理保安裝置及／或(為個別處所或地方)設計附有保安裝置的系統。

保安及護衛業管理委員會於1995年6月1日保安及護衛服務條例成立，以管理規管保安行業的發牌制度。

有關提供電力工程的香港法例

所有從事固定電力裝置工程人員須向機電工程署註冊，以確保有關工程只會經由合資格的電業工程人員進行。從事可攜式電器(例如檯燈、電視機及雪櫃)工程的人員，則毋須註冊。

根據香港法例第406章《電力條例》及香港法例第406D章《電力(註冊)規例》，共有五個級別的註冊證書，申請人要合符資格須具備適當資格、培訓及經驗。

歷史、重組及集團架構

一般

雅居於2001年註冊成立。鑑於政府自2000年起有關私營機構更多參與公共屋邨管理的政策，雅居於2002年開展物業管理服務、保安服務、小型維修保養服務及維修保養項目管理服務業務。藉著政府推出政策將公共屋邨管理分判予私營機構的機會，鄧先生、何迪威先生、姚先生、其他三名股東（「三名前股東」，即Leung Kai Pong先生、Fan Wing Chuen先生及Yip Kam Chuen）及宜居物業管理有限公司（現稱為宜居顧問服務有限公司）（彼等均為獨立第三方）於2001年11月成立雅居。鄧先生、何迪威先生、姚先生、Leung Kai Pong先生、Fan Wing Chuen先生及Yip Kam Chuen均為房屋署前僱員，而宜居物業管理有限公司為香港一間上市物業發展集團（「物業集團」）的聯營公司。宜居物業管理有限公司其後於同月向Sheen Choice Limited轉讓其於雅居的全部權益，而Sheen Choice Limited為物業集團的另一聯營公司。

於2007年，Sheen Choice Limited決定專注於其自身業務發展，故出售其於雅居的全部權益予譚女士、何柱明先生、楊女士及Li Yuk Ching先生（彼於2013年不再為雅居股東），而譚女士成為雅居的單一最大股東，持有雅居當時已發行股本25%。於業績記錄期間前，三名前股東向我們部分股東出售彼等於雅居的全部權益。雅居的股權於業績記錄期間之前及期間亦有若干其他變動。該等股權變動的主要原因為使雅居與其部分主要僱員的利息一致並引入其他專業人士（如會計及內部控制）以提升雅居的業務經營。譚女士一直為雅居的最大股東，其權益由2007年的25%增加至雅居於緊接重組前當時已發行股本的約45%。雅居的重大重要股權變動詳述於本節下文「公司架構—雅居」一段。

作為重組的一部分，譚女士、宋先生、何柱明先生、鄧先生、何迪威先生及姚先生作為一組控股股東，透過R5A Group Limited持有彼等各自於雅居的權益。

本集團的業務於多年來一直發展，2016年財政年度的年度營業額達至約344.5百萬港元。於最後實際可行日期，本集團向香港28個公共屋邨提供物業管理服務（包括屋邨管理服務、保安服務及潔淨服務），並就業務營運僱用約2,200名僱員。

歷史、重組及集團架構

業務里程碑

- | | |
|-------|--|
| 2002年 | 雅居獲授房委會首份物業管理服務合同，並開始為香港廣福邨提供物業管理服務 |
| 2004年 | 雅居獲納入房委會於同年推出的房委會物業服務代理名單，以管理公屋屋邨 |
| 2009年 | 雅居開始為香港天耀(一)邨及天耀(二)邨提供清潔服務 ^(附註) |
| 2011年 | 雅居首次獲得ISO 9001：2008、ISO 10002：2014、ISO 14001：2004及OHSAS 18001：2007認證 |
| 2012年 | 雅居獲納入房委會潔淨服務承辦商名單及房委會保安服務承辦商名單 |
| 2014年 | 雅居成功獲得四份物業管理服務合同(合共52,497個實際單位)。雅居承接的實際單位增至66,876個單位 |
| 2015年 | 雅居獲房委會頒發「2014屋邨管理服務承辦商大獎」的「最佳物業服務公司(公共屋邨)銀獎」 |
| 2016年 | 雅居獲房委會頒發「2015屋邨管理服務承辦商大獎」的「最佳物業服務公司(公共屋邨)銅獎」 |
| 2017年 | 雅居獲房委會頒發「2016屋邨管理服務承辦商大獎」的「2016最佳物業服務公司(租者置其屋計劃)」 |
| | 雅居獲房委會頒發「2016屋邨管理服務承辦商大獎」的「最佳物業服務公司(公共屋邨)銀獎」 |

附註：由於雅居由其自身員工提供清潔服務而並非外判清潔服務，雅居毋須納入房委會潔淨服務承辦商名單。

歷史、重組及集團架構

公司架構

以下載列本集團各成員公司自其各自註冊成立日期以來的公司發展狀況。

本公司

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，其法定股本為380,000港元，分為38,000,000股0.01港元的股份，其中一股繳足股份已按面值配發及發行予初始代名認購人。於2017年6月26日，初始代名認購人Reid Services Limited所持的一股股份已轉讓予R5A Group Limited。

於2017年7月10日，根據雅居投資(作為買方)與譚女士、宋先生、何柱明先生、鄧先生、楊女士、駱女士、殷先生、何景東先生、何迪威先生及姚先生(統稱為賣方)訂立日期為2017年7月10日的協議，本公司分別向R5A Group Limited、楊女士、駱女士、殷先生及何景東先生配發及發行1,719股、200股、120股、40股及20股股份(全部列賬為繳足)，作為雅居投資收購雅居全部已發行股本的代價，而有關股份配發及發行已於同日完成。

我們的附屬公司

於最後實際可行日期，本公司有兩間附屬公司，即雅居投資及雅居，其詳情載列如下。

雅居投資

雅居投資於2017年6月27日在英屬處女群島註冊成立為有限公司。此為一間投資控股公司。雅居獲授權發行最多50,000股每股面值1.00美元的股份，其中一股繳足股份已配發及發行予本公司，而有關股份配發及發行已於同日合法完成。

於最後實際可行日期，雅居投資為中間控股公司，並持有雅居全部已發行股本。

雅居

雅居於2001年10月17日在香港註冊成立。此乃我們唯一營運的附屬公司，主要從事提供物業管理服務。鄧先生、姚先生及何迪威先生為雅居的其中三名創始股東。

歷史、重組及集團架構

於業績記錄期間之前，雅居的重大股權變動如下：

日期	涉及訂約方	股權變動詳情
2002年7月23日	Leung Kai Pong先生(三名前股東之一)及Fan Wing Chuen先生、鄧先生、姚先生、Yip Kam Chuen先生及何迪威先生	Leung Kai Pong先生分別向Fan Wing Chuen先生、鄧先生、姚先生、Yip Kam Chuen先生及何迪威先生出售20,000股股份，各佔雅居當時已發行股本總額的4%，各自的代價為20,000港元，乃經參考該等股份的面值而釐定。於有關股份轉讓後，Leung Kai Pong先生不再為雅居的股東。
2007年4月30日	Sheen Choice Limited及譚女士、楊女士、何柱明先生及Li Yuk Ching先生(彼於2013年不再為雅居股東)	Sheen Choice Limited分別向譚女士、楊女士、何柱明先生及Li Yuk Ching先生出售雅居的125,000股、90,000股、15,000股及15,000股股份，分別佔雅居當時已發行股本總額的25%、18%、3%及3%，代價分別為3,754,237港元、2,703,052港元、450,509港元及450,509港元，乃經參考以下因素，包括上一年度雅居的資產淨值及有關雅居業務前景的溢價而釐定。於有關股份轉讓後，譚女士、楊女士、何柱明先生及Li Yuk Ching先生成為雅居的股東，同時Sheen Choice Limited不再為雅居的股東。
2010年8月16日	Fan Wing Chuen先生(三名前股東之一)及殷先生	Fan Wing Chuen先生向殷先生出售雅居的5,000股股份，佔雅居當時已發行股本總額的1%，代價為143,600港元，乃經參考上一年度雅居的資產淨值而釐定。於有關股份轉讓後，殷先生成為雅居的股東。
2013年2月7日	Yip Kam Chuen(三名前股東之一)及譚女士	Yip Kam Chuen先生向譚女士出售350,000股股份，佔雅居當時已發行股本總額的3.5%，代價為793,068.50，乃經參考上一年度雅居的資產淨值而釐定。於有關股份轉讓後，Yip Kam Chuen先生不再為雅居的股東。
2013年11月6日	Fan Wing Chuen先生(三名前股東之一)及宋先生	Fan Wing Chuen先生向宋先生出售雅居的400,000股股份，佔雅居當時已發行股本總額的4%，代價為1,056,480港元，乃經參考上一年度雅居的資產淨值而釐定。於有關股份轉讓後，宋先生成為雅居的股東。Fan Wing Chuen先生不再為雅居的股東。
2014年10月6日	何景東先生及雅居	待雅居於2011年8月10日授予何景東先生的購股權獲行使後，雅居向彼配發及發行100,000股股份，佔雅居當時已發行股本總額的0.488%，代價為192,000港元。於有關配發後，何景東先生成為雅居的股東。

歷史、重組及集團架構

於業績記錄期間開始時，雅居的已發行股本為21,460,000港元分為21,000,000股股份，其股權架構如下：

股東名稱	股東身份	股份所持 股份數目	股權百分比
譚女士	吳先生的配偶	8,600,000股股份	40.95%
宋先生	宋先生由譚女士、吳先生及何柱明先生介紹，協助雅居提升會計及內部控制系統	2,400,000股股份	11.43%
鄧先生	雅居自2001年起股東及雅居的董事，主要負責公共屋邨的維修管理及技術性事宜	2,200,000股股份	10.48%
楊女士	投資者	2,000,000股股份	9.52%
何柱明先生	雅居的助理總經理	1,800,000股股份	8.57%
Yuen Moon Chee先生	雅居的前僱員	1,200,000股股份	5.71%
姚先生	雅居自2001年起股東及雅居的董事，負責管理樓宇工程	600,000股股份	2.86%
Lau Chak Man先生	雅居的前僱員	600,000股股份	2.86%
Szeto Shuk Yee女士	雅居的前僱員	400,000股股份	1.91%
殷先生	雅居的董事，負責監察屋邨管理	400,000股股份	1.91%
何迪威先生	雅居自2001年起股東及雅居的僱員	400,000股股份	1.91%
Li Woon Fun Louis先生	雅居的前董事	200,000股股份	0.95%
何景東先生	雅居的僱員	200,000股股份	0.95%
		<u>21,000,000股股份</u>	<u>100.00%</u>

歷史、重組及集團架構

於業績記錄期間，雅居於業績記錄期間的股權變動如下：

日期	涉及訂約方	股權變動詳情
2015年12月3日	Li Woon Fun Louis先生及譚女士	Li Woon Fun Louis先生向譚女士出售雅居的100,000股股份，佔雅居當時已發行股本的0.48%，代價為242,200港元，乃經參考上一年度雅居的資產淨值而釐定。
2015年12月3日	Li Woon Fun Louis先生及何柱明先生	Li Woon Fun Louis先生向何柱明先生出售雅居的100,000股股份，佔雅居當時已發行股本的0.48%，代價為242,200港元，乃經參考上一年度雅居的資產淨值而釐定。於有關股份轉讓後，Li Woon Fun Louis先生不再為雅居的股東。
2015年12月3日	姚先生及何柱明先生	姚先生向何柱明先生出售雅居的500,000股股份，佔雅居當時已發行股本的2.38%，代價為1,136,000港元，乃經參考上一年度雅居的資產淨值而釐定。
2015年12月3日	何迪威先生及宋先生	何迪威先生向宋先生出售雅居的200,000股股份，佔雅居當時已發行股本的0.95%，代價為454,400港元，乃經參考上一年度雅居的資產淨值而釐定。
2015年12月3日	Lau Chak Man先生及宋先生	Lau Chak Man先生向宋先生出售雅居的200,000股股份，佔雅居當時已發行股本的0.95%，代價為454,400港元，乃經參考上一年度雅居的資產淨值而釐定。

歷史、重組及集團架構

日期	涉及訂約方	股權變動詳情
2015年12月3日	Lau Chak Man先生及譚女士	Lau Chak Man先生向譚女士出售雅居的400,000股股份，佔雅居當時已發行股本的1.90%，代價為908,800港元，乃經參考上一年度雅居的資產淨值而釐定。於有關股份轉讓後，Lau Chak Man先生不再為雅居的股東。
2015年12月3日	Yuen Moon Chee先生及駱女士	Yuen Moon Chee先生向駱女士出售雅居的1,200,000股股份，佔雅居當時已發行股本的5.71%，代價為2,726,400港元，乃經參考上一年度雅居的資產淨值而釐定。於有關股份轉讓後，Yuen Moon Chee先生不再為雅居的股東。
2016年10月3日	Szeto Shuk Yee女士及譚女士	Szeto Shuk Yee女士向譚女士出售雅居的400,000股股份，佔雅居當時已發行股本的1.91%，代價為968,800港元，乃經參考上一年度雅居的資產淨值而釐定。於有關股份轉讓後，Szeto Shuk Yee女士不再為雅居的股東。

歷史、重組及集團架構

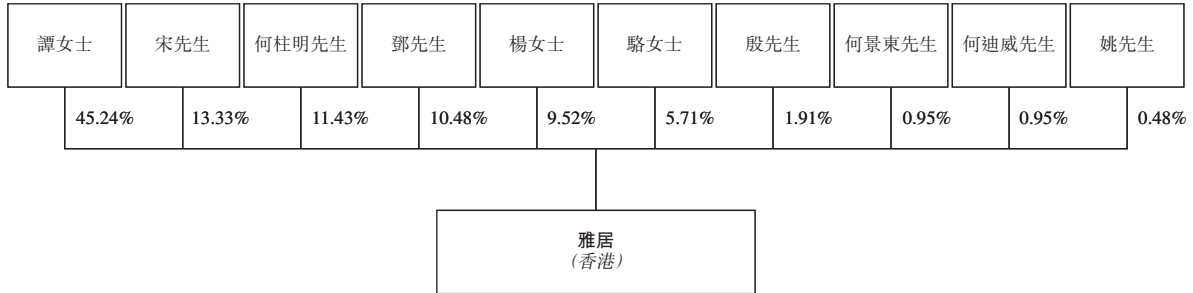
待上述股權轉讓於2015年12月3日及2016年10月3日完成後，雅居的股權架構如下：

股東名稱	股東身份	股份 所持股份數目	股權百分比
譚女士	吳先生的配偶	9,500,000股股份	45.24%
宋先生	宋先生由譚女士、吳福華先生及何柱明先生介紹，協助雅居提升會計及內部控制系統	2,800,000股股份	13.33%
何柱明先生	雅居的助理總經理	2,400,000股股份	11.43%
鄧先生	雅居自2001年起股東及雅居的董事主要負責公共屋邨的維修管理	2,200,000股股份	10.48%
楊女士	投資者	2,000,000股股份	9.52%
駱女士	雅居的僱員	1,200,000股股份	5.71%
殷先生	雅居的董事，負責監察屋邨管理	400,000股股份	1.91%
何迪威先生	雅居的創始股東及僱員	200,000股股份	0.95%
何景東先生	雅居的僱員	200,000股股份	0.95%
姚先生	雅居自2001年起股東及雅居的董事，負責管理樓宇工程	100,000股股份	0.48%
		<u>21,000,000股股份</u>	<u>100.00%</u>

歷史、重組及集團架構

本公司的股權架構

下圖說明本集團緊隨重組前的股權及公司架構：



重組

為籌備[編纂]，本公司在開曼群島註冊成立，而本集團已進行集團重組以整頓本集團架構。重組涉及以下步驟：

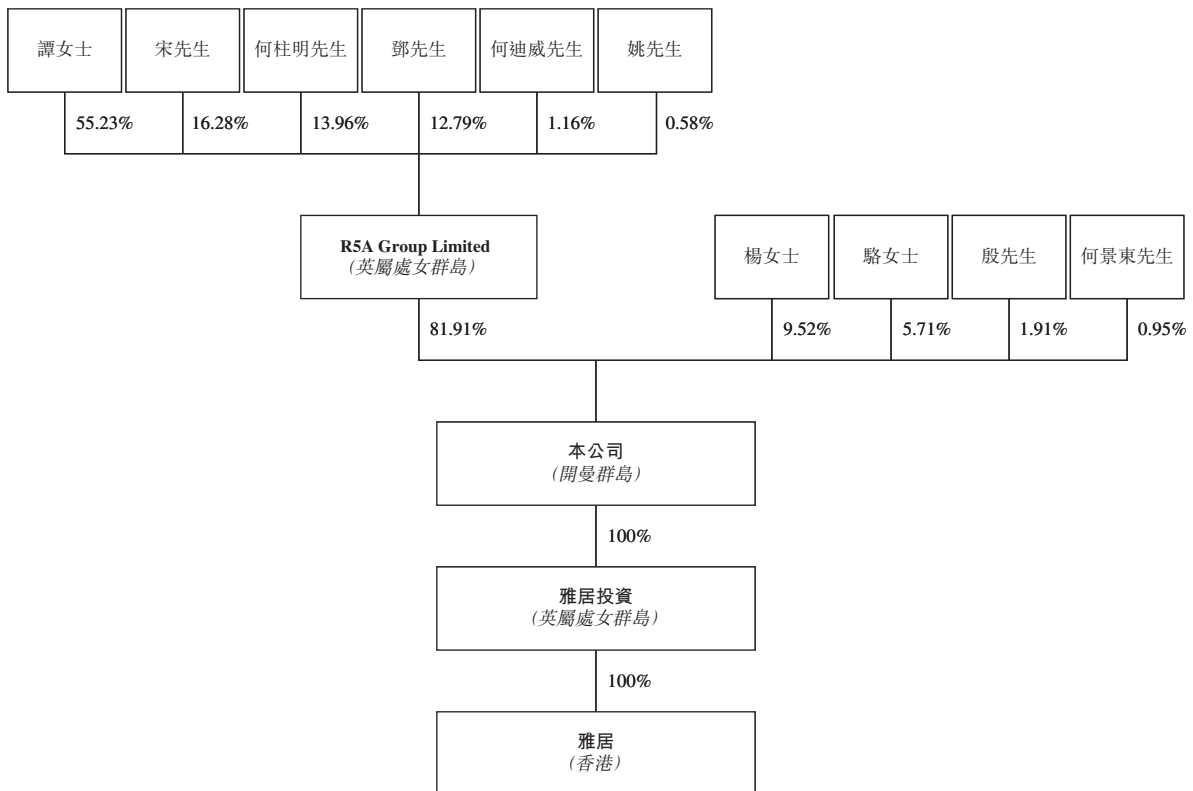
- (a) 於2017年6月23日，R5A Group Limited在英屬處女群島註冊成立為有限公司。R5A Group Limited獲授權發行最多50,000股每股面值1.00美元的股份，其中一股繳足股份已於註冊成立日期按面值配發及發行予宋先生。於2017年7月6日，R5A Group Limited的950股、279股、240股、220股、20股及10股的繳足股份已分別按面值配發及發行予譚女士、宋先生、何柱明先生、鄧先生、何迪威先生及姚先生。R5A Group Limited的成立旨在成為本公司的公司股東。
- (b) 於2017年6月26日，本公司在開曼群島註冊成立為獲豁免有限公司。於其註冊成立日期，本公司的法定股本為380,000港元，分為38,000,000股每股面值0.01港元的股份，其中一股繳足股份已按面值配發及發行予初始代名認購人。於2017年6月26日，初始代名認購人所持的一股股份已轉讓予R5A Group Limited。
- (c) 於2017年6月27日，雅居投資在英屬處女群島註冊成立為有限公司。雅居投資獲授權發行最多50,000股每股面值1.00美元的股份，其中一股繳足股份已按面值配發及發行予本公司。雅居投資的成立旨在成為中間控股公司，並持有雅居全部已發行股本。

歷史、重組及集團架構

- (d) 於2017年7月10日，根據雅居投資(作為買方)與譚女士、宋先生、何柱明先生、鄧先生、楊女士、駱女士、殷先生、何景東先生、何迪威先生及姚先生(統稱為賣方)日期為2017年7月10日的協議，本公司分別向R5A Group Limited、楊女士、駱女士、殷先生及何景東先生配發及發行1,719股、200股、120股、40股及20股股份(全部列賬為繳足)，作為譚女士、宋先生、何柱明先生、鄧先生、楊女士、駱女士、殷先生、何景東先生、何迪威先生及姚先生向雅居投資轉讓雅居全部已發行股本的代價。

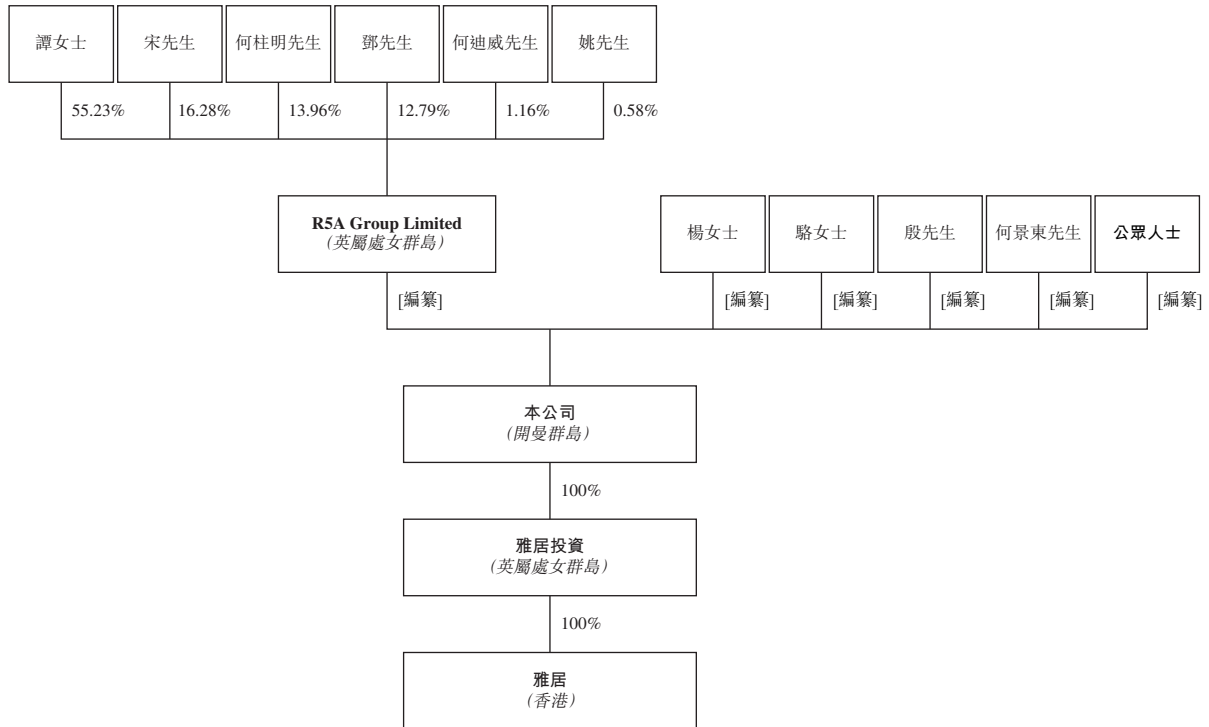
於最後實際可行日期，上述重組已按照所有相關法律及法規妥為合法完成。

下圖說明本集團緊隨重組後但資本化發行及[編纂]前的股權及公司架構：



歷史、重組及集團架構

下圖說明本集團緊隨資本化發行及[編纂]後的股權及公司架構(但不計及根據購股權計劃項下可能授出的任何購股權而可能發行的任何股份)：



業 務

概 覽

我們在香港提供以公營房屋為主的物業管理服務。於業績記錄期間，房委會為我們單一最大客戶，佔我們總收益差不多100%。我們的物業管理服務包括(i)屋邨管理(涉及一般管理、租務管理、財務管理、小型維修及保養)以及維修保養項目管理服務；(ii)保安服務；及(iii)潔淨服務。於最後實際可行日期，我們為28個公共房屋。我們亦為兩個公共房屋分別提供獨立潔淨服務及保安服務。我們亦根據弗若斯特沙利文報告，我們是2016年香港公共房屋的第二大物業管理服務供應商，按收益計算，市場佔有率為7.9%。

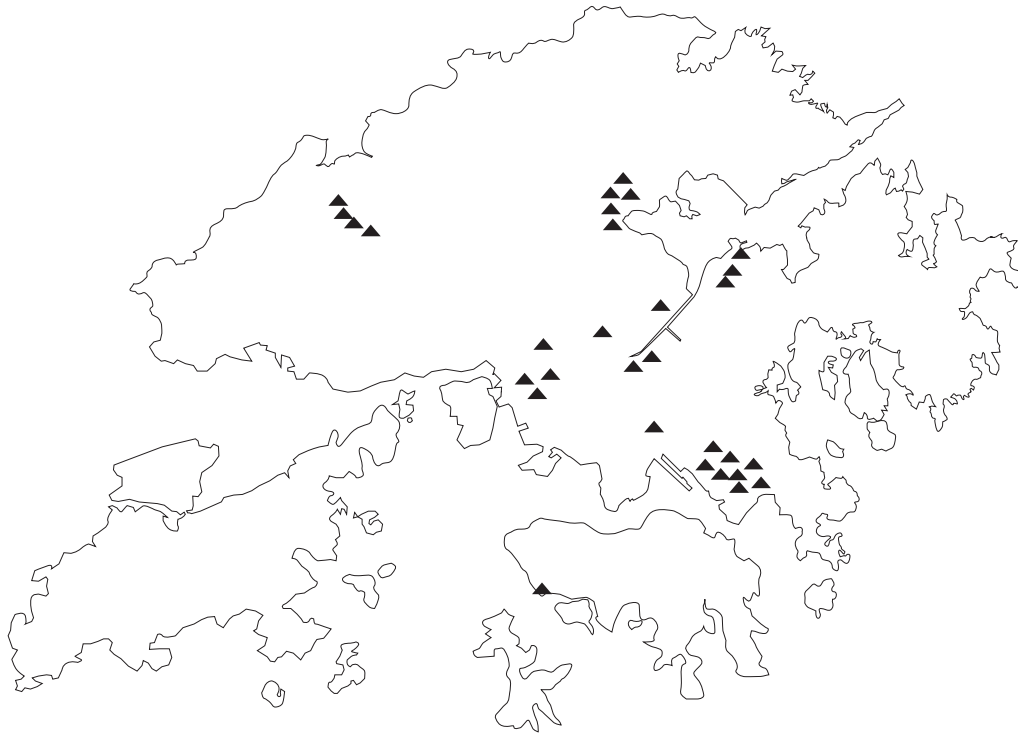
鑒於政府自2000年起推出有關增加參與公共屋邨管理的私人機構的政策，我們於2002年開展業務。我們首先於2002年獲房委會授出物業管理服務合約，開始為一個擁有6,192個住宅單位的公屋屋邨提供服務。過去多年來，我們逐漸擴充業務。於最後實際可行日期，我們有約2,200名僱員，管理28個公共屋邨約80,800個住宅單位。

我們的內部專業團隊包括房屋經理、測量師、屋宇設備工程師、建築師、電氣工程師、結構工程師、機械工程師及註冊會計師。彼等在物業管理方面的豐富經驗及多種專業知識成就了我們提供的優質服務。於過去五年，我們在房委會的物業服務代理表現評核系統的季度評級中位列頭三名物業服務代理。為嘉許我們的服務質量，我們亦榮獲多個獎項，包括房委會頒發的「屋邨管理服務承辦商大獎2016 — 最佳物業服務公司(公共屋邨) — 銀獎」。有關詳情，請參閱下文「獎項及殊榮」一段。

我們聘請及管理自家的勞工資源，以提供我們的物業管理服務。我們亦向分包商分包我們的若干工程。於2015年財政年度及2016年財政年度(直至2016年9月)，我們委聘一名潔淨服務分包商進行我們所管理的部分屋邨的潔淨服務。於2016年9月，我們已終止該等分包安排，自此由我們自己進行所有潔淨服務。日後我們仍會考慮分包部分工作予其他服務供應商，以提高我們的能力及運營可行性。

業 務

於最後實際可行日期，我們為28個公共屋邨提供屋邨管理服務，總地盤面積約1,751,389平方米。於最後實際可行日期，我們管理的屋邨的地理分佈於下列香港地圖顯示：



▲ 表示我們於最後實際可行日期提供服務的屋邨地點

於2015年財政年度、2016年財政年度及2017年四個月，我們產生收益分別約303.6百萬港元、344.5百萬港元及116.7百萬港元，並錄得純利分別約2.1百萬港元、13.3百萬港元及2.9百萬港元。

我們與房委會訂立的物業服務合約初步年期一般為三年，並可予延長兩年，而我們的獨立潔淨服務合約及獨立保安服務合約的初步年期一般為兩年，可予進行兩個延長，各自進一步延長兩年。我們有關兩個公共房屋的其中一份現有物業服務合約的可延長年期將於2018年12月31日屆滿，而我們於最後實際可行日期手頭上的其他物業服務合約的可延長年期將於2019年或2020年屆滿。於業績記錄期間及直至最後實際可行日期，我們成功自房委會取得五份新服務合約，並延長我們所有初步年期已屆滿的現有合約。

業 務

競爭優勢

我們相信，我們的成功及未來發展潛力取決於以下競爭優勢：

我們是香港公營房屋的領先物業管理服務供應商之一

我們是香港公營房屋的領先物業管理服務供應商之一。根據弗若斯特沙利文報告，我們是2016年香港公共房屋的第二大物業管理服務供應商，按收益計算，市場佔有率為7.9%。於過去五年，我們在房委會的物業服務代理表現評核系統的季度評級中位列頭三名物業服務代理。為嘉許我們的服務質量，我們亦榮獲多個獎項，包括房委會頒發的「屋邨管理服務承辦商大獎2016 — 最佳物業服務公司(公共屋邨) — 銀獎」。有關詳情，請參閱下文「獎項及殊榮」一段。

除了我們作為名列房委會名單的其中一間認可物業服務代理、保安及潔淨服務承辦商的身份外，房委會及我們的其他潛在客戶通常會物色經驗豐富而可信賴的物業經理，有關經理須具備豐厚的經營資源和良好的服務質量，且彼等的承辦商須名列房委會名單。我們相信，我們的領先市場地位能使我們的客戶信賴我們的經營能力。特別是，房委會採用的物業服務合約評標系統相當重視非財務因素，例如在其物業服務代理表現評核系統的季度評級及服務質量。因此，倘我們的非財務因素相比我們的競爭對手更為優勝，房委會可能會以較我們競爭對手出價為高的競投價將合約授予我們。在此情況下，我們將擁有更多財務資源，以維持我們的服務質量及進一步提升我們的競爭力。

我們與房委會有長期及穩固的業務關係

自我們於2002年開展業務以來，我們已累積超過15年向房委會提供物業管理服務的經驗。我們熟悉房委會制訂的物業管理服務的規定及程序。我們相信，我們名列房委會名單的地位及我們與房委會的穩定業務關係，顯示了我們作為可迎合房委會服務需要的可靠合作夥伴的地位及我們與房委會之間的相互及互補性依賴。於業績記錄期間，我們成功自房委會取得五份新服務合約，並延長我們所有初步年期已屆滿的現有合約。

卓越往績是我們業主(包括房委會)於評估新合約投標時考慮的主要因素之一。尤其是，在房委會採用的物業管理服務合約評標系統下，往績記錄於總分當中佔相當大的比例。我們與房委會有長期及穩固的業務關係，由於這項因素使我們在往績較少及／或運營歷史較短的其他競爭對手當中突圍而出，故在投標時發揮重要作用。

業 務

我們與房委會訂立的物業管理服務合約一般規定以一次性付款的基礎收取服務費，初步年期為三年，可進一步延長兩年。由於我們對房委會制訂的物業管理服務的規定及程序瞭如指掌，我們在提交新合約標書時能夠提供更準確的成本估計，而且能夠以充足的資源更有效地管理不同的公共屋邨。

我們的內部專業團隊具備多種專業知識，讓我們為客戶提供多領域的物業管理解決方案

於最後實際可行日期，我們有約2,200名僱員，包括擁有專業資格的僱員，如英國特許房屋經理學會成員、香港房屋經理學會會員、建築師、測量師、結構工程師、機械工程師、屋宇設備工程師、電力工程師及註冊會計師。我們的內部專業團隊具備多種專業知識，讓我們為客戶提供多領域的物業管理解決方案，涵蓋一般管理、租務管理、財務管理、保安服務、清潔、小型維修及保養，以及項目管理服務。我們具備多元化的物業管理服務專業知識，可迎合客戶不同的需要。

除物業管理服務供應商提供的傳統服務外，我們的管理團隊具備多樣化專業知識，能夠為大規模維修及保養工程提供全面項目管理及監督。我們可在標準物業管理費之外就提供該等項目管理服務而收取額外的管理費。

我們董事相信，我們的內部專業團隊使我們處於較有利的位置，為客戶提供快捷可靠的服務，同時有效控制我們的服務質量。此外，我們為客戶提供服務之餘亦能夠累積經驗，長遠而言將進一步提升我們的競爭力。我們相信，有關服務體現了我們為客戶提供有效而多領域的解決方案，使我們從部分競爭對手中脫穎而出。

我們擁有一支資質良好、經驗豐富且成績斐然的管理團隊

我們的管理團隊是香港物業管理服務行業當中資歷優秀且經驗豐富的一員。本集團由主席兼執行董事何柱明先生及吳先生領導。何柱明先生在香港物業管理及保養行業方面擁有逾24年經驗，並為英國皇家測量師學會專業會員及香港測量師學會會員。吳先生於物業管理行業擁有逾23年經驗，為執業會計師及香港房屋經理學會會員。我們所有其他執行董事在香港物業管理行業擁有超過10年經驗。除了彼等在物業管理行業的經驗外，各執行董事／大部分執行董事也具備專業資格，包括合資格物業經理、建築師、註冊會計師、樓宇測量師、結構工程師、機械工程師及屋宇設備工程師。有關我們董事及高級管理層資歷及經驗的進一步詳情載於本文件「董事、高級管理層及員工」一節。

業 務

業務策略

根據弗若斯特沙利文報告，就收益而言，我們是2016年香港第二大的公共屋邨物業管理服務供應商。我們將繼續借助我們為香港公營房屋提供物業管理服務的經驗及往績記錄，以鞏固我們的領導地位並擴大我們於公營房屋方面的服務能力。我們亦將在其他政府或公共機構及私營板塊尋找機會以分散我們對房委會的依賴。然而，我們預期於短期內房委會將繼續為我們單一最大及最重要的客戶。為達成我們的目標，我們擬實施以下的主要策略：

繼續擴大我們於公營房屋的服務能力

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，以及為兩個公共屋苑提供獨立潔淨服務及保安服務。於最後實際可行日期，我們管理的公共屋邨有約80,800個住宅單位。

我們可承接管理的實際單位最高為工作量上限限制之85,000個實際單位加超出工作量上限限制5%之限額。於最後實際可行日期，我們承接69,461個實際單位，相當於89,250個實際單位的上限(即工作量上限限制85,000個實際單位加5%寬限)的約77.8%。因此，我們可進一步投標及承接額外19,789個實際單位。根據房委會的計劃，2018年將有約27,000個公屋單位的三項物業管理合約重新公開招標，而約12,000個公屋單位的五個新屋邨將於2018年及2019年初完成，其物業管理合約於2018年公開招標。換言之，2018年將會有涵蓋合共約39,000個公屋單位公開招標的物業管理合約。因此，我們擬就更多房委會合約投標，充分利用公屋的工作量上限限制項下餘下19,789個實際單位。

根據房委會指引，為保持及符合資格名列房委會物業服務代理名單，所有物業服務代理保留的營運資金均須相當於(i)所有房委會物業管理合約的兩個月合約金額及(ii)物業服務代理承接的所有合約合計的一個月合約金額，包括房委會、其他政府部門及私營機構授予的服務合約，以及獲房委會考慮的所有投標。因此，我們承接更多房委會合約時將需要額外營運資金。

此外，我們須提供由香港持牌銀行發出的履約保證金，其金額相當於我們承接的所有房委會物業管理合約的兩個月合約金額，以作為合約擔保。根據我們履約保證金的現行條款，銀行會要求我們將履約保證金總值的若干百分比存作抵押。換言之，我們就更多房委會合約投標時，將需要動用額外資金以存放於銀行作為抵押。

業 務

為滿足房委會的額外營運資金要求，及就新合約投標時存作履約保證金抵押的額外現金，我們計劃分配[編纂][編纂]的約[編纂](或約[編纂])(基於每股[編纂][編纂]的[編纂])，即指示性[編纂]範圍每股[編纂][編纂]至[編纂]的中位數)。

擴展及多元化我們的業務及客戶基礎

於業績記錄期間，我們成功就兩個居屋計劃屋苑獲得兩份居屋計劃屋苑管理合約。根據房委會網站，自2016/17至2020/21財政年度，預計將興建21,000個公共資助出售單位(包括居屋計劃單位)。由於興建的居屋計劃單位數量將會越來越多，我們計劃就更多居屋計劃屋苑管理合約投標，以拓展我們的業務。憑藉我們與房委會的長久穩定關係，我們認為我們在競投該等居屋計劃屋苑管理合約方面享有優勢，而且我們可參與到將會興建的居屋單位數量的未來增長中。此外，由於居屋計劃屋苑整體管理將於首兩年合約期限屆滿後由房委會轉移至居屋計劃屋苑業主立案法團，倘我們本身已在現有合約項下管理該屋邨，我們將在與該等居屋計劃屋苑新業主立案法團後重續現有居屋計劃屋苑物業管理合約上更具優勢。由於涉及居屋計劃屋苑物業管理的合約並不受限於工作量上限限制，我們將能夠就居屋計劃屋苑物業管理合約投標，而不受工作量上限限制所規限。

我們亦考慮擴大我們的客戶基礎至其他政府或公共機構(如學校、政府辦公室及公共休憩設施)以及私人住宅及工業物業，而我們過往曾獲不同業主邀請參與物業管理服務合約投標。由於本集團獲列入房委會物業服務代理名單，我們合資格參與政府合約投標。再者，與居屋計劃屋苑類似，工作量上限限制不適用於公共設施或私人住宅或工業物業的物業管理合約，意味著我們在承接上述物業的物業管理合約方面將有更大自由度。

如上所述，所有物業服務代理均須(其中包括)將營運資金保留至少相當於其承接的所有合約合計的一個月合約金額。儘管我們無須就居屋計劃屋苑、其他政府或公共機構或私營機構的服務合約支付履約保證金，但我們根據房委會指引承接更多合約時，仍須保留額外營運資金。因此，我們計劃分配[編纂]的[編纂]約[編纂](或約[編纂])(基於[編纂]每股[編纂][編纂])，即指示性[編纂]範圍每股[編纂][編纂]至[編纂]中位數)承接該等潛在合約。

繼續提高經營效率及提升服務質量

我們對自身向我們管理屋邨的住戶及業主提供的服務質量深感自豪。我們設有內部專業團隊，包括房屋經理、樓宇測量師、屋宇設備工程師、建築師、電機工程師、結構工程師、機械工程師及執業會計師，彼等於物業管理方面的豐富經驗及多元化專門

業 務

知識為我們能夠提供優質服務的根源。為維持服務質量水平並配合我們的擴展計劃，我們將聘請足夠的專業人士以支持不斷拓展的物業管理服務。我們計劃使用內部產生的資金撥付招聘計劃。

物業管理行業勞工密集，於最後實際可行日期，我們有約2,200名僱員。因此我們認為在管理的立場有必要設有管理層與駐於屋邨工作的員工之間以及員工彼此之間的即時及有效溝通渠道。我們計劃僱用一名外部顧問開發我們自有的移動應用程式，為我們的員工提供「內聯網」平台。該移動應用程式將使我們的管理層能夠監察及基於現行情況與屋邨工作的員工進行實時溝通，並使我們的員工能夠向管理層或其主管作出即時報告以立刻關注及進行監督。董事相信該移動應用程式能夠讓我們提升我們的整體管理效率，如更有效地處理緊急情況，並有效地部署人力資源，轉而提高服務質量。為支援該移動應用程式，我們亦需要升級電腦系統及資訊科技基礎設施。

為實施開發移動應用程式及升級我們資訊科技基礎設施的計劃，我們計劃分配[編纂][編纂]的約[編纂](或約[編纂]) (基於每股[編纂][編纂]的[編纂]，即指示性[編纂]範圍每股[編纂][編纂]至[編纂]的中位數)。

業務及營運

我們在香港提供以公營房屋為主的物業管理服務。於業績記錄期間，房委會為我們單一最大客戶，佔我們總收益差不多100%。我們的物業管理服務包括(i)屋邨管理服務(涉及一般管理、租賃管理、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個公共房屋提供物業管理服務。我們亦為兩個公共房屋提供獨立潔淨服務及保安服務。

我們聘用自家的保安及清潔員工提供保安及潔淨服務。我們也聘請一支合資格工程師及註冊技工團隊，為客戶僱問提供基本維修及保養服務。就大型僱問保養及維修工程而言，我們擔任項目經理邀請外部承辦商或顧問投標，並代表客戶監督外部承辦商或顧問的工作。

我們在管的屋邨

於最後實際可行日期，我們為28個公共房屋提供服務，包括19個公屋屋邨、六個租置計劃公屋屋邨、一個可租可買計劃公屋屋邨及兩個居屋計劃屋苑。我們亦為兩個公屋屋邨提供獨立潔淨服務及保安服務。我們管理的公共屋邨包括約有80,800個住宅

業 務

單位。我們向公共屋邨提供物業管理服務時，也管理屋邨內的附屬非住宅單位、商業單位及車位(其零售設施及停車場已由房委會售予領展房地產基金的已分拆出售屋邨除外)。

香港公營房屋主要由房委會及香港房屋協會興建。香港公營房屋為低收入居民提供可負擔的房屋，原因是公營房屋的租金遠低於私營房屋，且獲得政府的大額資助。公營房屋是香港房屋的主要部分，本港接近一半人口在公營房屋居住，而公營房屋分佈在全港各個地區。房委會也推出多個資助置業計劃(包括居屋及租置計劃屋邨)，為公屋租戶提供購買住所的選擇。

於2015年12月31日、2016年12月31日及2017年4月30日，我們分別為26個公共屋邨79,761個、79,861個及79,705個住宅單位提供物業管理服務。我們於業績記錄期間管理的住宅單位數目會有所減少，乃由於房委會不時根據租置計劃出售單位予租戶。由於我們與房委會的合約訂明我們按一次性基準收取服務費，我們管理的住宅單位數目減少對我們於業績記錄期間收取的服務費總額並無影響。

服務

我們向客戶提供的服務視乎合約規定的服務類型，其中包括屋邨管理、保安及清潔服務，詳情如下：

屋邨管理服務

我們的屋邨管服務涵蓋一般管理、租務管理、財務管理、小型維修及保養服務以及項目管理服務。

一般管理服務

我們的物業管理團隊負責監督我們在管的屋邨內的設施日常管理。我們的物業及維修主任定期利用項目清單檢查屋邨內的設施，以確保樓宇建築設施的妥善運作。彼等也負責監督屋邨的清潔、廢物收集及處理安排以及相關設施。

我們物業管理團隊執行的其中一項主要工作，是處理對住戶及佔用人的生活及財產安全構成威脅的緊急情況。緊急情況的類別包括颱風及水災等極端天氣狀況、火災、於屋邨進行的犯罪活動及公用事業服務中斷。我們(作為物業經理)可採取以下措施解決問題：(i)檢查及糾正任何微細缺陷及/或作出匯報，以便指定承辦商作進一步跟進及修維工程；(ii)執行客戶服務，包括通知及提供相關支援；(iii)如遇緊急情況或意外，

業 務

疏散住戶或佔用人並通知警方、消防處或其他部門或公用事業公司；(iv)安排技工或相關承辦商修復缺陷或恢復短暫服務供應；(v)用圍欄隔開受影響地方及豎立警示牌；及(vi)維持秩序及控制人群。我們需要就重大意外向客戶提交報告連同採取跟進行動的報告。

租務管理

我們向房委會提供租務管理服務以管理公屋屋邨的租戶。我們的租戶管理服務包括(如屬佔用單位的新租戶)編製租約、清理單位及代表房委會將單位的空置管有權移交新租戶。我們的屋邨管理辦事處設有投訴及查詢設施，我們會保存已收投訴的登記和記錄，並採取跟進行動。我們提供及維持24小時運作並設有保安護衛當值的中央控制室，讓租戶及佔用人向我們查詢、作出投訴或匯報任何緊急情況。我們負責處理租戶有關我們服務及彼等生活環境(包括屋邨的清潔保安及維修等)的投訴及查詢。

我們協助房委會執行租約的條款及條件，包括偵查單位空置、分租、未獲授權佔用、未獲授權飼養寵物、未獲授權改建物業或物業用戶變動，並就此採取執行情序。我們也協助房委會執行屋邨管理扣分制。倘我們發現任何住戶違反租約或作出扣分制項下的不良行為，我們將向房委會舉報及建議適當的執行情序。如屬嚴重或多次違反租賃協議或作出扣分制項下的不良行為，我們將為房委會向違規租戶發出通知，於收取房委會的確認後，協助房委會驅逐違規租戶。

此外，我們透過審查有關增加或刪除獲准佔用單位的家庭成員的申請，根據租戶家庭入息評估需繳付租金，以及租戶繼續佔用其單位的資格，評估其是否符合資格佔用單位面積、評估租戶是否有權根據相關房委會優惠政策享有任何租金折扣，以及宣傳及解釋對租戶及佔用人造成影響的相關房委會政策，協助房委會管理租務事宜。

財務管理服務

我們每月代表房委會向租戶或特許合約持有人收取所有租金、差餉或其他應付費用。我們收取的租金或其他費用一般為現金及偶然為支票，同時我們鼓勵租戶或特許合約持有人以電子方式付款。我們收取租戶或特許合約持有人的付款後，須於每個工作天將所得款項存入房委會指定的銀行賬戶。由於收款金額龐大，我們或會安排專門的護衛公司護送我們所得款項至附近銀行。我們也負責支付屋邨辦事處日常營運產生的開支及費用，包括水電及電話開支。由於我們向租戶收取租金及其他費用，我們設有有關(i)現金及銀行管理及(ii)財務報告及披露的指引，以規管就所得款項或所產生開支的記賬及記錄。

業 務

除了收取租金或其他費用外，我們也協助房委會就拖欠租金、差餉或其他費用採取跟進行動。倘應付租金於到期日尚未支付，我們可提醒欠款租戶或特許合約持有人支付未償還款項。倘租金或其他費用欠繳情況持續，我們會向房委會建議適當的進一步行動。

我們也透過制定屋邨的年度預算及下一個財政年度的估計經營開支，負責財務及預算控制事宜。我們管理團隊的執業會計師負責會計及財務服務。此外，作為財務管理的一部分，我們會為房委會編製每日收入報告以記錄當日收取及已存入銀行的款項、相關由我們／的收支報告報告及月租調整表以概述租金等收款狀況。

就分拆出售的零售及停車場設施(已簽立公屋公契(「公契」)，其屋邨公共地方由房委會及領展房地產基金共同擁有)而言，房委會將會擔任公契經理，負責管理屋邨公共地方，並就屋邨公共地方編製獨立財務賬目。於履行財務管理服務時，我們負責為屋邨公共地方提供簿記及會計服務，我們會代表房委會編製屋邨公共地方的財務賬目，有關賬目須經外部核數師定期審核及查閱。房委會及領展房地產基金共同為該等屋邨公共地方的管理費提供資金，有關資金將由彼等存入我們以彼等受託人身份開立及營運的獨立銀行賬戶。我們開立及營運的有關獨立銀行賬戶僅用作收取管理費及就屋邨公共地方的開支及日常營運作出付款，而我們僅以信託形式持有該等獨立銀行賬戶內的有關資金，惟房委會與我們並無訂立任何信託契據。有關信託賬戶以相關屋邨的名義開立，如「雅居物業管理有限公司或其簡稱以屋邨名義受託」。

小型維修及保養服務

我們定期進行小型維修及保養，以確保我們管理的屋邨保持安全良好的維修狀況。我們的物業服務合約開始時，我們會勘察屋邨的狀況，如建築及屋宇裝備設施就不足或不合規事宜作出匯報。我們會進行技術檢查，以及每年評估樓宇狀況。我們亦會檢查樓宇是否有任何未獲授權的建築工程及／或屋宇設備工程，並會聯同住戶進行跟進，如有需要會要求租戶或代表拆除任何有關未獲授權工程使其回復原狀。

我們的技工進行物業服務合約所載的必要小型維修及緊急及屋宇裝備保養工程，有關工程一般包括清理阻塞的排水系統、調整閘門及門窗的鉸鏈、提供沙包作臨時保護、用圍欄隔開危險場地、斜坡或缺陷設備並豎立警示牌，以及封閉或破門進入需收回單位。於最後實際可行日期，我們有約170名僱員主要負責一般維修及保養，其中約

業 務

30名僱員為註冊電業工程人員及一名僱員為持牌水喉匠。其他保養或維修工程(如升降機及消防系統保養)則由專門承建商進行，我們負責協調及協助聘請有關專門承建商。

項目管理服務

除上述的小型維修及保養服務外，我們可於客戶委聘外部承辦商或顧問進行大型維修或保養或建築工程時提供項目管理服務。我們設有一支由建築師、樓宇測量師、結構工程師、機械工程師、屋宇設備工程師及電氣工程師組成的內部專業團隊，就大型建築工程向客戶提供專業顧問服務。於最後實際可行日期，我們有13名持有工程與屋宇設備資格的專業員工，其中兩名為根據建築物條例獲委任的授權人士。

我們負責的工程類型通常是(i)有關水電供應及消防、空調及機械通風、升降機及自動扶梯以及保安警報系統的維修、改建、加建及改善項目；及(ii)現有樓宇的改建及加建工程。大部分承辦商由房委會直接委聘，餘下承辦商則由我們代其戶取得。就代表房委會採購承辦商服務而言，我們會負責執行透過邀約投標方式自房委會提供的認可名單中選擇合適的承辦商。作為項目經理，我們將召開管理層會議以考慮選擇承辦商。

我們作為項目經理的工作範疇包括(i)編製設計圖、圖則及工程設計書、預算估計、投標及合約文件；(ii)分析收到的投標及作出適當的建議；(iii)發出工程訂單以便外部承辦商或顧問執行工程；(iv)監督及監察工程的執行；(v)檢查工程質量及證明工程完竣；及(vi)代表客戶就應付承辦商的費用準備及償付賒欠賬。如建築工程完竣後發現有工程缺陷，我們也會於合約訂明的缺陷責任期內採取跟進行動。

由於外部承辦商或顧問由房委會聘用，房委會負責結算外部分包商的費用。於外部承辦商或顧問進行的工程完竣後，我們有權收取項目管理費，款額為項目合約金額的若干百分比，此乃定額管理費以外的收費。

保安服務

我們的主要營運附屬公司雅居自2002年起一直為保安及護衛業管理委員會根據保安及護衛服務條例發出的保安公司牌照的持有人。於最後實際可行日期，我們擁有一支由1,189名保安員工組成的團隊，為我們在管的屋邨提供多種保安服務，彼等擁有保安及護衛業管理委員會發出的相關保安人員許可證。根據我們與房委會訂立的物業服務合約，我們須在屋邨的各棟樓宇安排全天候保安護衛，以及在入口大堂安排至少一名護衛。

業 務

我們的保安服務例子包括定期巡邏公共地方、屋頂及公共設施、看守大堂入口以作通道管控、維持屋邨的太平和秩序，阻止蓄意破壞、防止任何人士未經授權進入樓宇並驅逐有關人士、檢查所有屋宇設備系統(包括升降機、水電及消防設備)正常運作、監察警報系統、小販、阻塞及扣分制規定的未獲授權活動、未獲授權停車及在非吸煙區吸煙。我們的保安護衛亦會查看、調查及就住戶的投訴作出跟進記錄，並會匯報住戶之間的糾紛。

除了日常保安工作外，如遇緊急情況，我們的保安護衛在需要時須處理及履行緊急任務，例如通報警方或消防處及疏散住戶。我們亦定期與消防處及其他相關政府部門聯繫，以制訂疏散預案。我們不時進行測試，以確保閉路電視保安系統、緊急後備電力系統、門鎖系統及消防設備恰當運作。此外，我們在所有由我們管理的屋邨內設立24小時營運的中央保安控制室，以應付緊急情況、住戶或佔用人透過電話或親自作出的查詢或投訴，協調保安護衛之間的通訊、監察彼等履行職務，以及作為與總辦事處聯繫及於發生緊急情況時協調保安護衛工作的中心。

潔淨服務

為了維持我們在管的屋邨內住戶的生活環境乾淨整潔，我們提供不同種類的潔淨服務。我們於公共地方、商業及相關配套設施、車位、道路，以及屋邨內其他公共地方進行清潔，以保持清潔衛生狀況，包括為住宅單位提供門到門垃圾收集服務、收集及處理來自商業及相關配套設施、車位、屋邨道路、以及屋邨內其他公共地方的廢物、清除在公共地方棄置的物品、清潔公共地方(如升降機、遊樂場設施、公共傢具、風扇及其他設施)並進行消毒、檢查露天排水系統以及清理堵塞的排水管。我們也在公共地方進行滅蚊、滅鼠及滅蟲工作。所需的清潔次數及清潔員工人數視乎不同物業管理合約而定。

除了潔淨服務外，我們也協助在屋邨推廣回收。舉例說，我們在樓宇內提供不同類型的垃圾回收箱，將回收物料與住戶垃圾分開，推行有關推廣減廢的計劃或活動，以及向住宅單位分派可降解的垃圾袋。

作為我們潔淨服務的附屬部分，我們負責屋邨的整體美化及園藝，包括定期灌溉植物、修剪及維持所有已種植地方的整齊清潔，進行美化或更換以保持景觀植物狀況良好，並定期檢查屋邨的植物及樹木。

除了我們於業績記錄期間委聘英華(一名潔淨分包商)商提供潔淨服務的四個屋邨以外，我們透過本身的員工提供上述潔淨服務。於2016年9月，我們已終止有關分包安

業 務

排，自此由我們自己進行所有潔淨服務。有關我們分包安排的詳情，請參閱本節「業務—供應商」一段。於2015年財政年度、2016年財政年度及2017年四個月，我們聘用296名、620名及681名清潔員工。

客戶

自註冊成立以來，我們一直專注於向房委會提供我們的服務及將繼續如此行事。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。房委會為法定機構，負責發展及推行公營房屋計劃，實現政府有關公營房屋的政策目標。於業績記錄期間，房委會為我們的單一最大和最重要的客戶，且於2015年財政年度、2016年財政年度及2017年四個月，房委會應佔總收益分別為約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%。

就我們董事所深知，於業績記錄期間，我們董事、彼等各自的緊密聯繫人或擁有我們股本5%以上的股東概無於我們三名客戶中擁有任何權益。

房委會對物業服務代理的限制

房委會已採取政策，對不同領域的承辦商設定工作量上限限制，以多元化各承辦商的供應來源或服務，作為風險管理措施。倘若房委會名單上的承辦商的工作量超出工作量上限限制，則其不符合資格競投房委會的更多合約，而倘若其手頭工作量及將予競投的合約項下的實際單位超出工作量上限限制總數加5%之限額，則該承辦商不允許承接額外合約。

工作量上限限制適用於每名物業服務代理。於2016年12月1日或之後招標的公屋物業服務合約的工作量上限限制已由70,000個實際單位增至85,000個實際單位，每名物業服務代理可獲工作量上限限制以外4,250個實際單位的5%寬限。換言之，物業服務代理(包括我們)可承接的實際單位的最高總數為89,250個。實際單位數目乃按公屋屋邨單位總數另加附設租置計劃公屋屋邨及可租可買計劃公屋屋邨的未出售單位總數的25%計算。

雅居是房委會物業服務代理名單上的物業服務代理之一，亦受到工作量上限限制所規限。於最後實際可行日期，雅居承接69,461個實際單位，相當於89,250個實際單位的上限(即工作量上限限制85,000個實際單位加5%寬限)的約77.8%。換言之，我們可進一步承接19,789個實際單位。倘我們管理的實際單位數目達到工作量上限限制，我們將不符合資格投標其他合約，直至我們管理的實際單位數目降至工作量上限限制以下水平為止。有關工作量上限限制涉及的風險，請參閱本文件「風險因素—倘我們未能動用投標限額或拓展客戶基礎，我們的未來增長將受到限制」一段。

業 務

我們董事認為，隨著興建的公屋單位數目持續增加，以及考慮到工作量上限限制過往曾獲上調，工作量上限限制水平日後可能會增加，以讓物業服務代理承接新建公屋單位的物業管理服務。

對房委會的依賴

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及最重要客戶，佔我們收益分別約99.7%、99.4%及100%。根據弗若斯特沙利文報告，依賴房委會乃公共房屋物業管理服務供應商的常見市場現象。多年內，我們專注於公營機構及已逐漸累積向公營房屋提供物業管理服務的經驗、專業知識及往績。根據弗若斯特沙利文報告，我們是2016年香港公共房屋的第二大物業管理服務供應商，按收益計算，市場佔有率為7.9%。此外，我們自房委會贏得眾多獎項及認可。例如，在房委會舉辦的屋邨管理服務大獎2016，雅居贏得五個獎項，包括「屋邨管理服務大獎2016—最佳物業服務公司(公共屋邨) — 銀獎」及「最佳物業服務公司(租者置其屋計劃)」。有關詳情，請參閱下文「獎項及嘉許」一段。由於房委會為香港大部分公屋的擁有人，及由於我們幾乎全部收益來自公營房屋管理，我們對房委會的依賴屬市場現象，且預期將會繼續。我們董事認為，基於以下的主要因素，我們日後能夠維持我們的業務：

- (i) 於業績記錄期間，房委會對我們物業管理服務有穩定的需求。房委會制定了逐年推展建設計劃，以實現公營房屋供應目標。於2014年12月16日，政府公布《長遠房屋策略》，表示將會興建更多公屋以配合香港不斷增加的人口。根據政府發佈的《長遠房屋策略》2016年週年進度報告，於2015至16財政年度起五年內透過興建居屋推出約73,200個公屋單位及16,200個資助出售單位。隨著日後落成的公屋數目增加，我們董事認為，房委會對於向物業管理服務供應商外判公屋物業管理服務的需求將日益殷切，預期這將有利於我們未來的業務增長。
- (ii) 房委會是積極參與發展及管理公屋的最大公營機構。房委會是公屋的最大業主。根據弗若斯特沙利文報告，房委會(即所有11名活躍的物業服務代理(包括雅居)的單一或主要客戶)亦為11名目前與房委會訂有活躍物業管理服務合約的物業服務代理(包括雅居)的收益作出絕大部分的貢獻乃屬於行業常態。
- (iii) 我們與房委會建立長期業務關係，原因是我們的業務關係已持續超過15年。於最後實際可行日期，我們為房委會管理28個公共房屋，涉及逾80,800個住宅單位。多年來，我們已逐步建立我們的物業組合，及我們已成功於業績記錄期

業 務

間獲得五項物業管理服務合約(三項為公屋及兩項為居屋計劃屋苑)及延長我們所有與房委會訂立的現有服務協議(其初始期限已屆滿)。

- (iv) 我們相信，房委會的信貸風險及流動資格風險乃微不足道，原因是房委會是政府資助的法定機構。房委會每月結算我們的發票，這進一步證明房委會與我們維持令人滿意而可靠的業務關係。
- (v) 房委會一般透過招標程序授出物業管理服務合約，而我們董事認為，按本節上文「競爭優勢」一段所討論我們的競爭優勢(特別是我們的服務質量以及根據物業服務合約評標系統取得的高分數)使我們於投標物業管理服務合約時取得競爭優勢，而我們將可藉此提高競爭力。此外，房委會(作為公營機構)已制定投標甄選政策及判標程序，以確保每名投標者(包括本集團)根據其既定的投標甄選準則獲得客觀公平的待遇。於業績記錄期間及直至最後實際可行日期，我們成功自房委會取得五份新服務合約，並延長我們所有初步年期已屆滿的現有合約。
- (vi) 要投標房委會的物業管理服務合約，承辦商必須為房委會物業服務代理名單內的認可承辦商，並且從一開始已符合房委會的所有資格規定。根據於最後實際可行日期房委會網站所公佈的資料，名單內合共只有21名認可承辦商。該等認可第二組公司承辦商僅有11名(包括雅居)目前與房委會訂有活躍物業管理服務合約。根據弗若斯特沙利文報告，申請納入及維持於該名單內的財務、技術及管理規定可能對進入公共房屋物業管理市場的新企業構成若干程度的准入門檻。
- (vii) 我們有能力為私人住宅(包括住宅及工業大廈)提供物業管理服務。於業績記錄期間，我們分別為一處私人住宅物業及一處工業發展物業的業主立案法團提供物業管理服務。於2016年4月及5月，我們分別終止私人住宅物業及工業物業的物業管理服務合約，以於當時把握機會管理兩個居屋計劃屋苑。我們董事相信，我們具備為私人機構物業管理市場提供服務所必要的經驗、資本、知識、業務專業技能及訣竅。
- (viii) 除了房委會外，我們一直以來不時接獲來自其他政府部門、公營機構及私營界別有關物業管理項目的多個投標邀請。我們董事認為，憑藉我們的信譽及我們名列房委會物業服務代理名單的地位，我們將有機會承接更多來自其他政府部門、公營機構或私營界別的項目。

業 務

我們董事注意到我們過度依賴於房委會的風險。就此而言，我們的長期策略為將繼續鞏固我們與房委會的業務關係及維持於公營機構的領先地位，同時尋求於適當機會來臨時自其他政府或公共機構或私營機構承接更多物業管理服務合約。董事擬強調，由於我們的長期策略將需時執行及成熟，我們預期房委會將繼續為我們於可見將來的單一最大及最重要客戶。

新合約的投標程序

香港公營機構一般透過公開招標及邀約投標的方式授出物業管理服務合約。就公開招標而言，房委會會發表公開邀約，有興趣人士可提交標書。至於邀約投標，房委會會向選定的相關物業服務代理所屬人士發出投標邀約。房委會將一批過集合數份投標，而投標一般每季或於有需要時寄出。物業服務代理合資格提交的投標數目視乎該批或該季度的投標數目及有關代理於其他房委會合約的表現而定。舉例說，當單一批次或一季有一至兩個投標，只有表現較優勝的物業服務代理會獲邀作出有意提交標書的意向。

公營房屋界別的投標程序

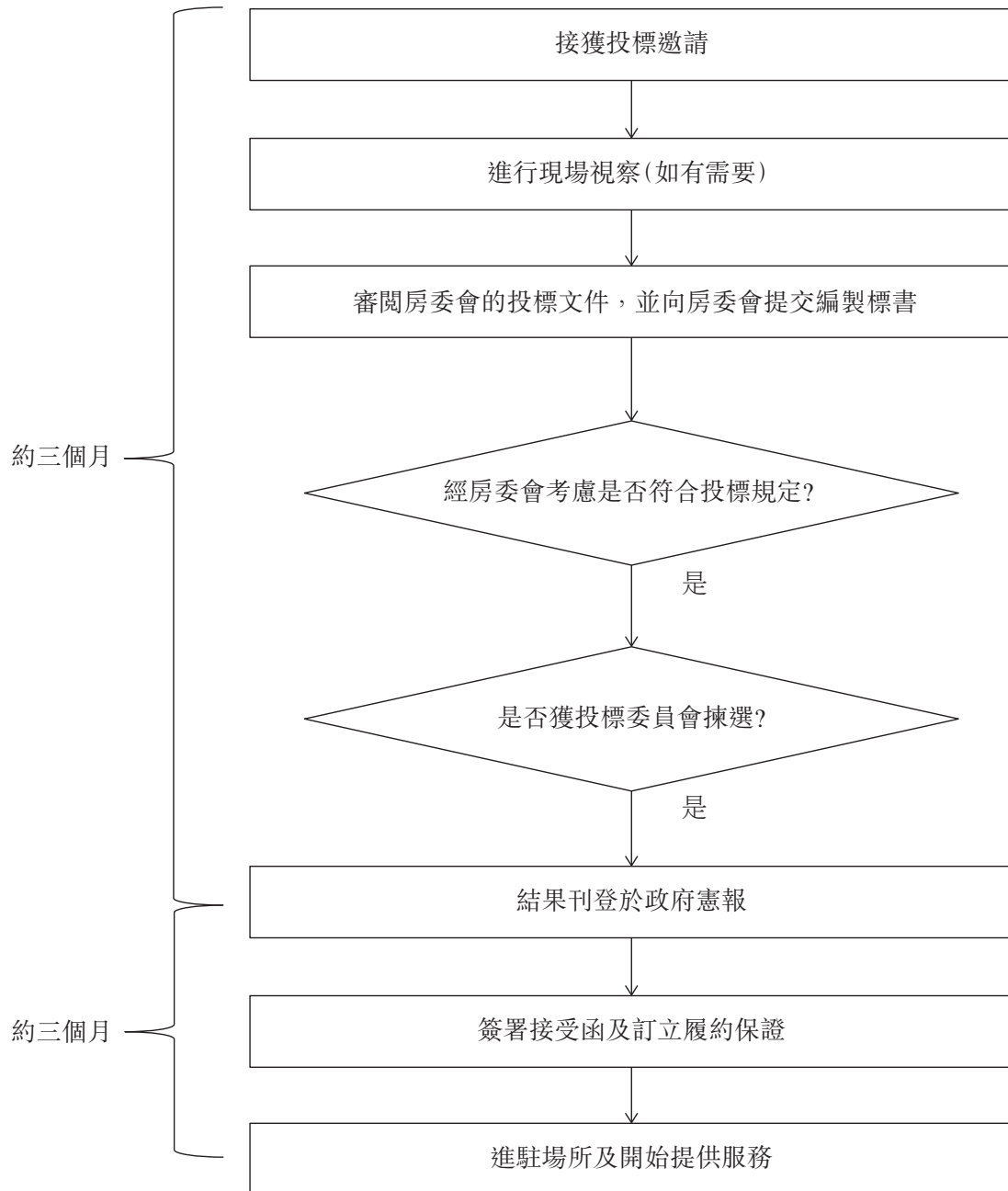
我們一般獲房委會(我們的主要客戶)邀約提交潛在合約的投標。我們的執行董事一旦根據我們對投標資料的評審認為潛在合約為可以接受，我們就會編製並向房委會提交投標建議書。根據物業服務合約評標系統，房委會會根據財務考慮因素(包括投標者的財務能力及投標價)及非財務因素(包括管理建議書及過往表現)評估投標。

根據招標文件的規定及屋邨的圖則，我們須於管理建議書中披露(其中包括)將予分配的合資格員工人數、保安及/或清潔員工工資、用於清潔及/或保安服務的資源、清潔員工的每天工作時數、場地及職業安全。為了提高我們獲選出的機會及在房委會招標資料許可的情況下，我們一般會在最低服務及工作要求以外提出有關管理建議書的提升及修訂項目，以及在招標資料條件規定的最低員工人數以外建議將會額外分配的合資格員工人數。

標書也包括我們的背景及已填妥的投標表格。合約主任可於招標期安排場地視察或審查，以更準確地評估屋邨。除上文所述者，房委會也會審查及調查我們有關安全及環境方面的定罪記錄以及任何曾發生致命或嚴重工作場所安全事故的記錄。

業 務

房委會投標委員會(「投標委員會」)一般負責考慮及決定所有有關採購、投標、報價及合約的事宜。投標委員會委員為公職人員，投標委員會由來自不同專業背景的委員組成，部分委員亦為房委會委員。於研究房委會的建議後，投標委員會將作出決定。投標申請結果將刊登於政府憲報。以下為說明我們取得新物業管理、保安或潔淨服務合約的投標程序流程圖：



業 務

就我們董事所深知及確信，房委會進行投標、挑選及委任物業管理公司，通常為期約三個月。獲房委會揀選中後，我們將簽署接受函，並以房委會為受益人訂立由我們銀行發出的履約保證。履約保證金額一般相當於我們兩個月的屋邨物業管理費。

投標成功率

如本節「客戶—房委會對物業服務代理的限制」一段所述，倘若房委會名單上的承包商工作量超過工作量上限限制，則其不符合資格競投更多房委會的合約。就於2016年12月1日或之後將接受招標的公屋屋邨的物業服務合約而言，其對每個物業服務代理的工作量上限限制由70,000個實際單位增加至85,000個實際單位，另有超出工作量上限限制5%之限額，即4,250個實際單位。換言之，工作量上限限制項下實際單位加5%之限額的最大總數為89,250個實際單位。

我們衡量是否為服務合約提交招標時，通常會考慮到屋邨的住宅單位的數量、屋邨狀況、所提供的服務類型、營運資金充足率、於招標邀請列明的指引價格以及我們的服務能力。我們可能不時以提交招標回應招標通知或邀請，即使是於我們未必有足夠能力為房委會或其他潛在客戶承接更多合約時。董事相信，該策略讓我們可評估最新市場發展及定價趨勢，乃由於我們將於招標不成功時得悉我們招標價格與成功招標價格之間的差異。該資料在未來合約招標上對我們有用。此外，回應招標通知或邀請有助我們維持我們與房委會及其他潛在客戶的關係。因此，我們仍不時以競爭力較低的定價條款提交標書，競投該等我們認為提供較低可能性的合約，或當我們的管理層及員工資源不足或當市場有其他更佳機會時，我們有十足期待認為我們成功的機會將大幅降低。

於2015年1月1日，我們根據工作量上限限制制度管理約66,116間實際單位，讓我們有能力根據當時的工作量上限限制制度配額70,000間實際單位進一步承接3,884個工作量上限限制實際單位。於2015年財政年度，我們就房委會提供的投標提交四份物業管理服務合約標書，而我們贏得其中三份。因此，於2015年12月31日前，我們已經承接69,158間實際單位，接近當時工作量上限限制70,000間，則有效防止我們進一步競投就公屋屋邨的物業管理服務合約。於2016年財政年度，我們就一份就設有業主立案法團的租置計劃公屋屋邨的物業管理服務合約提交標書，但並不成功。

除房委會邀請就公屋、租置計劃公屋及可租可買計劃公屋屋邨的物業管理服務合約外，我們亦獲房委會邀請就居屋計劃屋苑以及單獨保安及清潔服務合約提交標書，該等合約不受於業績記錄期間適用工作量上限限制及於私人部門的其他物業管理服務合約。

業 務

於2015年財政年度，我們各就一處私人住宅物業及一處私人工業物業提交一份服務合約，而我們贏得兩份合約。於2016年財政年度，我們就居屋計劃屋苑的物業管理服務合約提交三份標書，而我們獲授其中兩份。我們應房委會邀請就單獨保安及清潔服務合約提交12份標書，我們認為該等合約的盈利能力整體而言較物業管理服務合約低，而所有標書均不成功。我們認為我們未能取得該等合約，乃因為我們採用上述的策略導致我們的定價條款高於其他投標者。於2017年四個月，我們就單獨保安或清潔服務合約提交兩份標書，而出於上述原因，兩份標書均不成功。

私營房屋界別的投標程序

我們已就參加投標制定一系列程序。除定期查看本港報章有關潛在客戶刊登的招標廣告外，我們亦不時獲接潛在客戶的投標邀請。潛在客戶提供的投標文件通常載列目標及預定服務標準，例如所須保安護衛數目及潔淨的次數。我們的管理層或物業管理主任亦可能進行場地視察，審查物業的狀況。我們只會在(i)所須服務範圍屬於我們能力以內；(ii)我們管理層認為項目的物業管理費扣除估計成本後尚有合理的利潤；及(iii)物業狀況大致上可以接納，才會把握商機及提交標書。

根據招標文件的規定及物業的圖則，我們通常需要載列我們建議服務計劃的詳情，例如物業經理、合資格員工、所有必要領域的支援員工(包括技術人員及管理層人員、保安員護衛及清潔工)的角色及數目，以及潔淨的次數。我們將估計所需成本、釐定報價及編製標書。標書通常包括我們建議的一次性合約費、我們的背景、管理建議及我們服務的條款及條件。倘我們獲授物業管理服務合約的邀約，我們通常從客戶收取通知函件，並將與客戶訂立服務合約。

業 務

我們合約的主要條款

我們與房委會訂立的合約一般按房委會提供的標準格式訂立。房委會也會具體說明我們按合約規定於每個屋邨提供服務將予分配的最低人數。我們合約的其他主要條款相若，概述如下：

物業管理合約

- | | | |
|--------------|---|---|
| 期限 | : | 就公屋、租置計劃公屋屋邨、可租可買計劃公屋屋邨而言，初步年期為三年，並可予延長兩年；就居屋屋邨而言，為期兩年 |
| 付款條款 | : | 每月底交付已簽署的結算單連同付款申請，列明我們就已提供工程及服務的費用以及向房委會索取的償付金額。於我們交付結算單日期起30日內，房委會將核實結算單內容，並於其後21日內向我們付款 |
| 我們的權利及義務 | : | 提供服務，包括設施管理、保安、清潔、維修及保養、項目管理、財務管理及租務管理 |
| 房會要求的保證金及抵押品 | : | 由我們銀行發出以房委會為受益人的履約保證一般相當於我們兩個月服務費的金額 |
| 終止協議 | : | 於合約或房委會90日書面通知屆滿時 |
| 協議續期條款 | : | 請參閱本節「客戶—現有合約屆滿時續期」一段。 |
| 我們服務費的調整機制 | : | 自合約開始日期起每12個月，我們的服務費須受調整機制所規限，有關機制的方程式乃按(i)綜合消費物價指數及(ii)摘錄自工資及薪金總額按季統計報告內擔任一般清潔工及保安護衛的人士的工資指數計算 |

業 務

獨立潔淨服務及保安服務

期限	各初步年期為兩年，可予進行兩個延長，各自進一步延長兩年
付款條款	每月底交付已簽署的結算單連同付款申請，列明我們就已提供工程及服務的費用。房委會將於我們交付結算單日期起23個營業日內向我們付款
我們的權利及義務	為合約內訂明的屋邨及設施提供潔淨或保安服務
房委會要求的保證金及抵押品	由我們銀行發出以房委會為受益人的履約保證相當於我們一個月服務費的金額
終止協議	就潔淨合約而言，合約屆滿時或由房委會發出90天書面通知；就保安合約而言，合約屆滿時或由房委會發出三個月書面通知；
協議續期條款	於續約的預先通知發出日期前五年內不觸犯相關法律
我們服務費的調整機制	自合約開始日期起每12個月，我們的服務費須受調整機制所規限，有關機制的方程式乃按(i)綜合消費物價指數及(ii)摘錄自工資及薪金總額按季統計報告內擔任一般清潔工及保安護衛的人士的工資指數計算

我們現有合約的剩餘期限

我們有關兩處公共屋邨的現有物業管理服務合約之一的可延長期限將於2018年12月31日屆滿，而我們於最後實際可行日期手頭上的其他物業管理服務合約的可延長期限將於2019年或2020年屆滿。於業績記錄期間及直至最後實際可行日期，我們成功延長所有初始期限已屆滿的現有合約。服務合約整個期限(包括經延長期限)屆滿後，房委會將邀請合資格物業服務代理就相關屋邨的新服務合約提交標書。根據目前投標程序，只要我們繼續名列房委會物業服務代理名單，而我們管理的實際單位數目並無超過適用工作量上限限制，我們合資格重新投標到期服務合約。

業 務

現有合約初步年期屆滿時續期

我們與房委會的物業服務合約的初步年期一般為三年，並可予延長兩年。房委會於決定是否在合約初步年期屆滿後續期時，將行使全權酌情考慮我們的表現或房委會認為適合的其他事宜。我們合約的續期程序由房委會提出，方法是向我們發出通知書確認其有意於初步合約期屆滿前延長合約期至少90天。我們須於收取房委會的通知書日期起14天內向房委會發出確認書接納延長合約，否則房委會將認為我們拒絕續期。於收取我們接納續期的確認書後，房委會將發出確認函以確認續期，並說明已延續的合約屆滿日期。

於考慮是否續期時，房委會考慮我們所提供的服務質量，方法是給予我們承辦商評分，即所有屋邨於過去四個季度直至合約屆滿前的季度屋邨評分（「季度屋邨評分」）的滾動平均值。季度屋邨評分乃參照房委會、屋邨管理諮詢委員會、獨立顧問公司及租戶的意見或回饋，以及房委會就特定方面（如突擊檢查及危機管理）的管理評價就三個月期間作出計算。每個屋邨的所有季度屋邨評分及所有屋邨的平均季度屋邨評分必須達到若干合格分數以上，才可符合續期資格。我們董事確認，於最後實際可行日期，我們於取得合約續期方面並無任何重大障礙，原因是我們所管理屋邨取得的季度屋邨評分較房委會目前設定的合格分數為高。

定價政策

於業績記錄期間，我們主要產生收益的服務乃按包幹制收費。就與房委會訂立的服務合約而言，我們的一筆過服務費乃根據年費調整機制調整，並經參考(i)綜合消費物價指數及(ii)摘錄自工資及薪金總額按季統計報告內擔任一般清潔工及保安護衛的人士的工資指數。此外，倘我們需要就我們物業管理服務合約下的大型維修及保養項目進行項目管理及監督，我們能夠基於合約金額的一定百分比收取額外費用。

我們於就服務合約釐定招標價格時會考慮以下各項因素，包括：(i)現行市場比率；(ii)計及所提供服務的成本分析、須分配的員工的潛在工資增長、分配予項目的資源、相關服務條款、物料成本、分包商費用(如有)、項目位置及規模，以及客戶提供的時間表；(iii)我們的預算加合理利潤率；及(iv)客戶的關係、信譽或背景。

鑒於勞工成本不斷上漲，而我們的業務性質屬於勞動密集型，於準備投標或服務定價時準確估計成本對我們至關重要。我們董事認為，我們的客戶會於提交任何招標文件或訂立任何服務合約前預期準確評估成本(包括勞工成本的可能上漲)。

業 務

儘管我們與房委會的大部份服務合約容許按照香港綜合消費物價指數及香港一般清潔工及保安護衛工資指數的變動根據調整機制調整服務費，我們通常在投標過程中估計費用時盡早考慮勞工成本的可能變動，而非臨時調整收費。另一方面，香港大部分物業管理合約為招標合約，且招標條款由客戶預先設定，可能不包括價格調整機制。因此，倘我們決定就該合約提交標書，我們通常依賴於準備初步要約條款階段對成本的準確評估，以將可能增加的服務成本轉嫁予客戶和防止成本隨時間推移而增加的風險，亦依賴我們的成本控制措施，防止成本超支。有關所涉及風險，請參閱本文件「風險因素—以一次性付款的基礎提供物業管理服務或使我們蒙受損失」一段。

付款條款及信貸期

我們通常每月向客戶寄發發票，要求客戶每月結算服務費。於業績記錄期間，我們服務的所有收益以港元計值。

對於房委會，就物業管理而言，我們交付月結單連同付款申請(列明我們就已提供工程、服務的服務費、向房委會索取的償付金額)，連同索取開銷及開支的支持文件。誠如房委會的合約所規定，房委會將於我們交付結算單日期起30天內，核證結算單，並於再21天內向我們支付。就獨立保安及潔淨服務合約而言，其規定房委會應於我們發出報表日期起計23個營業日內付款。

於業績記錄期間，我們並無錄得任何壞賬，在收取客戶付款方面亦無任何重大困難。

於2015年財政年度、2016年財政年度及2017年四個月，我們的服務應收款項平均周轉日數分別約48.2天、51.5天及58.2天。有關服務應收款項周轉日數的進一步分析，請參閱本文件「財務資料—若干收益表項目的說明—貿易應收款項」一段。我們密切持續監察服務應收款項結餘及逾期結餘，以考慮是否需要服務應收款項催繳單或減值撥備。

季節性

鑒於業績記錄期間我們的大部分收益來自固定年期物業管理合約，而合約一般為期三年及可續期兩年，且我們每月向客戶寄發金額相對固定的發票，故本集團的收益並無重大季節性波動。

業 務

市場推廣

儘管我們並無維持龐大的市場推廣團隊或投放大量資源於直接廣告宣傳，我們董事相信提高服務質量及與住戶及佔用人維持良好的關係是建立我們信譽的方法。由於我們大部分業務來自房委會，我們認為我們的服務質量在房委會向我們授出新標書或延長我們合約現有年期時擔當重要的角色。我們董事亦認為，倘我們的客戶、住戶及佔用人滿意我們的服務，彼等或會透過個人網絡向其他業主立案法團成員推薦我們，從而提高我們日後競投其他物業成功中標的機會。

此外，為提高我們以自家品牌名稱「雅居」提供的服務的商譽及質量，本集團亦參與社會活動、地區社區節目及慈善活動，以取得公眾知名度。例如，我們的員工定期參加樂施毅行者及環島行。我們也為住戶及佔用人舉辦節日活動及環保推廣活動，以促進與彼等的溝通。我們定期參與由政府舉辦有關環境衛生或保護的活動或運動，包括取得節能及減廢獎狀及定期舉辦「洗太平地」。我們董事相信，我們可透過參與活動及運動提高我們的企業形象及推廣我們的自家品牌名稱「雅居」。

供應商

我們的供應商大致分為(i)分包商及(ii)潔淨物料、員工制服、維修及保養以及警衛隊伍的供應商，彼等均位於香港。於業績記錄期間，我們五大供應商為包括潔淨服務分包商英華(直至2016年9月，因我們於此終止其服務並由我們自有的員工進行所有潔淨服務)以及我們的潔淨物料、員工制服及警衛隊伍供應商。

下表載列於業績記錄期間我們五大供應商的詳情：

2015年財政年度

排名	供應商	提供的服務/ 產品類型	交易金額 (千港元)	佔我們 採購總額的 概約百分比 (%)	於最後 實際可行日期 與本集團建立 業務關係年期
1.	英華	潔淨服務	30,227	82.0%	7年
2.	B	膠袋	828	2.2%	2年
3.	C	制服	644	1.7%	3年
4.	D	專業護衛服務	459	1.2%	3年
5.	E	垃圾桶	353	1.1%	2年
		合計	<u>32,511</u>	<u>88.2%</u>	

業 務

2016年財政年度

排名	供應商	提供的服務／ 產品類型	交易金額 (千港元)	佔我們 採購總額的 概約百分比 (%)	於最後 實際可行日期 與本集團建立 業務關係年期
1.	英華	潔淨服務	13,993	67.4%	7年
2.	B	膠袋	1,326	6.4%	2年
3.	F	膠袋	1,210	5.8%	1年
4.	G	潔淨物料	798	3.8%	2年
5.	D	專業護衛服務	405	2.0%	3年
合計			<u>17,732</u>	<u>85.4%</u>	

2017年四個月

排名	供應商	提供的服務／ 產品類型	交易金額 (千港元)	佔我們 採購總額的 概約百分比 (%)	於最後 實際可行日期 與本集團建立 業務關係年期
1.	F	膠袋	619	32.6%	少於一年
2.	G	潔淨物料	381	20.1%	2年
3.	I	膠袋	177	9.3%	1年
4.	J	膠袋	174	9.2%	1年
5.	K	潔淨物料	156	8.2%	1年
合計			<u>1,507</u>	<u>79.5%</u>	

於2015年財政年度、2016年財政年度及2017年四個月，支付予我們五大供應商的總費用分別約32.5百萬港元、17.7百萬港元及1.5百萬港元，分別佔我們採購總額的88.2%、85.4%及79.5%。於2015年財政年度及2016年財政年度，英華是為我們提供潔淨服務的最大供應商，而我們支付予英華的費用分別為約30.2百萬港元及14.0百萬港元，分別佔我們採購總額的82.0%及67.5%。於2016年9月，我們終止其服務並由自有員工承接所有潔淨服務。於2017年四個月，向我們的最大供應商(為一名獨立第三方)支付的費用約為619,000港元。主要供應商授予我們的信貸期一般介乎30日至60日。

業 務

英華作為我們的潔淨服務分包商

於業績記錄期間，我們委聘英華作為分包商為我們管理的若干屋邨提供潔淨服務以幫助我們的業務增長。我們於2016年9月終止其服務，自此由自有員工承接所有潔淨服務。

於最後實際可行日期，英華由楊女士的父親(我們其中一名股東，緊隨[編纂]及資本化發行完成後將於本公司約[編纂]已發行股本擁有權益(未計及因行使根據購股權計劃可能授出的任何購股權而可能發行的任何股份))擁有60%。楊女士亦為英華的董事之一。經考慮到雅居與英華就英華(作為分包商)提供潔淨服務訂立的服務合約的條款及條件，我們董事認為，雅居與英華於業績記錄期間訂立的分包安排乃在一般業務過程中按公平基準訂立，屬公平合理。

除我們的潔淨服務分包商英華外，於業績記錄期間，我們董事、彼等的緊密聯繫人或任何股東(本身或據我們董事所深知擁有本公司已發行股本超過5%)概無於我們任何五大供應商擁有任何權益。於業績記錄期間，我們並無與任何供應商有任何重大爭議或索償。

分包安排

儘管我們致力安排由本身的員工提供物業管理服務，我們於業績記錄期間委聘英華提供潔淨服務，以幫助我們的業務增長。儘管我們已於2016年9月終止其服務，且於最後實際可行日期我們並無委聘任何服務供應商進行工作，自此由自有員工承接所有潔淨服務，但我們可能於需要時就營運彈性於日後委聘分包商，以配合我們的業務增長。

我們的分包政策

我們的單一最大及最重要客戶房委會要求潔淨服務分包商必須為房委會潔淨服務承辦商名單上的認可潔淨及保安服務分包商。因此我們只會挑擇獲房委會認可的分包商。此外，我們挑選分包商的準則為(其中包括)：(i)服務質量；(ii)價格及付款條款；(iii)分包商的規模和信譽；(iv)持有任何認證或認可(如ISO認證)；(v)供應情況；及(vi)經驗。根據將予提供的相關服務的要求，我們將挑選適當的分包商入圍，並以邀請分包商進行投標。

分包商提供服務的質量控制

為了確保我們分包商提供服務的質量，我們物業管理隊伍需要定期及不時巡查大廈及公共地方。物業管理隊伍每星期進行定期檢查，按照標準清單進行檢查，及評估大廈及公共地方內所有相關屋邨的潔淨程度及保安服務。分包商的任何不符合標準的

業 務

表現將予記錄，並於每日早上的簡報會直接向管理層匯報。物業管理隊伍將會與牽涉的分包商跟進事項。重複未能符合分包協議規定的服務標準，可能導致我們終止分包協議。於最後實際可行日期，我們董事確認，我們並無收到任何有關分包商提供服務的質量的重大投訴。

質量管理

我們非常重視我們所提供服務的質量。我們董事相信，服務質量對於建立及扶持我們業務發展至關重要，也是我們成功的主要因素之一。因此，我們已制訂綜合政策手冊，涵蓋質量管理系統、環境管理系統，以及職業、健康及安全管理系統。為建立質量控制架構，已實行一系列措施。

由於我們的服務乃於我們管理的屋邨進行，我們指派物業及維修主任每週視察場地，這項監控措施確保物業參照我們的標準清單獲妥善管理。主要觀察範圍包括：(i) 保安員工的表現；(ii) 大廈公眾地方及屋邨公共地方的狀況；(iii) 維修及保養工程(如有)的進度及安全；及(iv) 任何未處理投訴的處理進度。負責的分區經理將重複檢查物業的狀況及跟進重大事項。

分區經理將向最高管理層匯報顯著重大事項以獲得指示及意見。我們的高級管理層(包括執行董事)及分區經理每日舉行營運會議，在高級物業管理人員參與及協助下，討論事項的狀況及解決方案。

為表揚我們在維持質量管理系統國際標準的努力，雅居獲頒發ISO9001：2015(自ISO9001：2008修訂)品質管理系統標準、ISO10002：2014客戶滿意度管理系統標準、ISO14001：2015(自ISO14001：2004修訂)環境管理系統標準及OHSAS 18001：2007職業健康安全管理体系標準。

投訴管理

從住戶及估用人接獲的投訴，可能反映物業管理服務的問題。我們已建立詳細的投訴管理程序，以及時處理所有投訴事宜，並維持我們的服務標準於高水平。就通過電話接獲的投訴，我們的物業主任或經理一般需要於一小時內回應住戶。就書面作出的投訴，我們的物業主任或經理須致電投訴人了解情況及更新現狀。相關的物業主任或經理將要前往有關場地，及於有需要時解決問題。收件人須於七日內按照內部監控政策以書面回覆。

業 務

根據內部監控政策，所有投訴記錄於「投訴日誌」，而處理過程由分區經理定期審閱及監督。典型投訴，例如鄰居發出噪音及污水渠汙塞通常於14日內處理。就其他投訴類別，調查通常於十日內進行。這些程序確保所有投訴及時處理和解決，從而保持服務質素。

主要資格及認證

為了提供物業管理或保安服務，我們須根據香港法例或有關法規取得若干牌照或資格。上述詳情載於本文件「監管概覽」一節。下表載列於最後實際可行日期雅居持有的資格及牌照：

牌照／許可證	資格	相關政府部門或法定機構	牌照／許可證年期
保安公司牌照	第一類別－提供保安護衛服務	保安及護衛業管理委員會	2012年11月8日至 2017年11月7日
房委會保安服務承辦商名單－IIA級	符合房委會保安服務合約招標的資格	房委會	不適用 ^(附註)
房委會物業服務代理名單－第二組公司	符合房委會物業管理服務合約招標的資格	房委會	不適用 ^(附註)
房委會潔淨服務承辦商名單－IIA級	符合房委會潔淨服務合約招標的資格	房委會	不適用 ^(附註)
註冊電業承辦商證書	符合資格提供電氣安裝服務	機電工程署署長	2016年12月19日 至2020年3月19日

附註：儘管需要每年續期，有效期並未列出。我們每年從房委會收到要求函件，支付年度續期費，以保留其於名單上的身份。

有關我們提供服務的發牌規定的進一步資料，請參閱本文件「監管概覽」一節。

誠如我們的法律顧問確認，雅居已就其場所及業務營運向香港有關監管機構取得所有必要的認證、許可證及牌照，並已於所有重大方面遵守所有有關其營運的相關法律及法規。

業 務

認證

下表載列雅居的主要認證：

首次獲授年度	獎項／認證	頒授團體或機構	有效期／屆滿日期
2011年	ISO 9001：2015品質管理系統標準	國際認可認證有限公司	2020年7月20日
2011年	ISO 10002：2014客戶滿意度管理系統標準	國際認可認證有限公司	2020年7月20日
2011年	ISO 14001：2015環境管理系統標準	國際認可認證有限公司	2020年7月20日
2011年	OHSAS 18001：2007職業健康安全 管理管理系統標準	國際認可認證有限公司	2020年7月20日
2011年	正式會員	香港物業管理公司協會	不適用 ^(附註)

附註： 除支付年費外，會籍並無每年續期的規定。

業 務

獎項及嘉許

下表載列雅居於業績記錄期間及直至最後實際可行日期取得的主要獎項及嘉許：

獲獎年份	獎項	頒授團體或機構
2017	屋邨管理服務承辦商大獎2016 — 最佳物業服務公司(公共屋邨) — 銀獎	房委會
2017	屋邨管理服務承辦商大獎2016 — 最佳公共屋邨(物業服務) — 大型公共屋邨組別(四千伙以上) — 銀獎 — 大元邨	房委會
2017	屋邨管理服務承辦商大獎2016 — 最佳公共屋邨(物業服務) — 小型公共屋邨組別(四千伙以下) — 銅獎 — 安田邨	房委會
2017	屋邨管理服務承辦商大獎2016 — 最佳公共屋邨(物業服務) — 小型公共屋邨組別(四千伙以下) — 銅獎 — 水邊圍邨	房委會
2017	最佳物業服務公司(租者置其屋計劃屋邨)	房委會
2016	卓越設施管理獎2015 — 卓越獎(公營租住及資助購置房屋) — 天耀邨	香港設施管理學會
2016	卓越設施管理獎2015 — 優異獎(公營租住及資助購置房屋) — 利安邨	香港設施管理學會
2016	屋邨管理服務承辦商大獎2015 — 最佳物業服務公司(公共屋邨) — 銅獎	房委會

業 務

獲獎年份	獎項	頒授團體或機構
2016	屋邨管理服務承辦商大獎2015 — 最佳公共屋邨 (物業服務) — 小型公共屋邨組別(四千伙以下) — 銅獎 — 水邊圍邨	房委會
2015	卓越設施管理獎2015 — 優異獎(公營租住及 資助購置房屋) — 利安邨	香港設施管理學會
2015	屋邨管理服務承辦商大獎2014 — 最佳物業服務 公司(公共屋邨) — 銀獎	房委會
2015	屋邨管理服務承辦商大獎2014 — 最佳公共屋邨 (物業服務) — 小型公共屋邨組別(四千伙以下) — 銅獎 — 水邊圍邨	房委會

僱員、員工培訓及管理

下表載列於2015年12月31日、2016年12月31日、2017年4月30日及最後實際可行日期我們的僱員人數：

	於 2015年 12月31日	於 2016年 12月31日	於 2017年 4月30日	於 最後實際 可行日期
僱員數目	1,436	2,053	2,205	2,229

下表載列於最後實際可行日期我們按職能劃分的僱員總數：

職能	僱員人數
保安	1,189
清潔	685
屋邨管理(包括管理及總部人員)	355
合計	<u>2,229</u>

業 務

於最後實際可行日期，我們的保安僱員主要包括保安及清潔員工，佔我們僱員總數約53.3%。根據保安及護衛服務條例，我們從事保安工作的所有僱員須持有有效的保安人員許可證。我們維持一個控制系統，而各屋邨的屋邨經理監督及更新我們所有從事保安相關工作的僱員的許可證狀況。於最後實際可行日期，我們所有保安僱員均持有相關保安人員許可證。

我們調動保安及清潔員工於彼等各自獲派的屋邨工作。我們負責租賃管理及財務管理的員工主要駐守於彼等各自的屋邨辦事處，部分則駐守於總部辦事處，為所屬屋邨辦事處的同事提供中央支援。我們亦聘有具備各種技術專長及知識的專業人員團隊提供服務。於最後實際可行日期，我們聘用具有專業資格的僱員人數載列於下表：

專業資格	僱員人數
英國特許房屋經理學會成員	6
香港房屋經理學會成員	14
建築測量師	4
電氣工程師	1
機械工程師	2
結構工程師	1
建築服務工程師	3
建築師	2
註冊會計師	2
	<hr/>
合計	<u><u>35</u></u>

於上述專業人員當中，我們有兩名根據建築物條例註冊的授權人士。授權人士為若干建築工程必須委任的法定認可合資格人士，授權人士將為該等工程的協調人及監督人。

培訓及發展

我們高度重視我們員工提供的服務質量。因此，我們投放大量資源於員工發展，為員工提供在職培訓，同時定期安排培訓課程使彼等重溫及提升技能及知識，以及增進對客戶的規則或規定的瞭解及定期取得最新資料，從而積極鼓勵僱員持續發展。

業 務

為確保員工接受適當培訓，為客戶提供貫徹始終的優質服務，以及保障職員工作場所的安全，我們提供入職培訓並鼓勵員工持續接受安全培訓，包括：

- 意外及緊急培訓、最新法律資訊及住戶投訴處理等方面的定期培訓；
- 有關處理緊急情況的培訓，包括基本服務詳情、聯同消防處進行防火演習及緊急疏散住戶及佔用人演習；及
- 為員工提供有關租務管理、財務管理及後勤行政工程的行政培訓。

有關我們為員工提供安全培訓的詳情，請參閱本節「工作場所安全及健康 — 有關工作場所安全的僱員培訓」一段。

僱員薪金及福利

我們向僱員提供的薪酬待遇包括薪金、酌情花紅及津貼。一般而言，我們根據彼等的個別資歷、職位及年資釐定僱員薪金。我們已設立年度審議制度以評估僱員的表現，而有關評估則構成我們就僱員加薪、花紅及晉升作出決策的基礎。

我們參與了《強制性公積金計劃條例》規定的強積金計劃，並已上述法律及法規作出相關供款。除上文所披露者外，我們概無參與任何其他退休金計劃。

作為勞動密集型產業，我們的員工相關成本(包括薪金、工資及其他員工福利、退休計劃供款、員工長期服務金與未休帶薪休假折算工資撥備)佔服務成本相當大一部分。於2015年財政年度、2016年財政年度及2017年四個月，我們的僱員福利開支約為247.9百萬港元、294.2百萬港元及107.5百萬港元，佔總收益分別約81.6%、85.4%及92.2%。

法定最低工資

儘管我們與房委會的大部份服務合約容許按照香港綜合消費物價指數及香港一般清潔工及保安護衛工資指數的變動根據調整機制調整服務費，我們通常在投標過程中估計費用時盡早考慮勞工成本的可能變動。於業績記錄期間，法定最低工資由每小時30港元增至每小時32.5港元於2015年5月1日生效，並於2017年5月1日由每小時32.5港元進一步增至每小時34.5港元。於業績記錄期間，法定最低工資增加所帶來的影響亦對我們的員工成本及收益構成影響。我們的員工福利總開支由2015年財政年度約247.9百萬港元增加至2016年財政年度約294.2百萬港元。另一方面，我們的收益亦由2015年財

業 務

政年度約303.6百萬港元增加至2016年財政年度約344.5百萬港元，主要由於按照香港綜合消費物價指數及香港一般清潔工及保安護衛工資指數的變動根據調整機制調整我們的服務費。

我們董事確認，於業績記錄期間，我們全體僱員的工資不少於不時生效的適用法定最低工資。法定最低工資增加可能導致我們的勞工成本增加。然而，由於我們能夠每隔12個月期間調整我們於合約項下的收費，加上我們大部分僱員的工資較不時生效的適用法定最低工資為高(從而為法定最低工資增加提供緩衝)，故於業績記錄期間法定最低工資增加不會導致我們的員工相關成本大幅增加。

購股權計劃

我們有條件採納購股權計劃。購股權計劃的主要條款於本文件附錄四「D.購股權計劃」一段概述。

工作場所安全及健康

工作場所安全政策、指引及程序

我們高度重視僱員的健康及安全，致力為員工以及我們管理屋邨的住戶及佔用人提供安全及健康的工作及生活環境。我們已採納綜合安全及健康管理系統(「該系統」)，該系統包括安全政策、安全指引及程序，以宣傳職業健康安全，預防工作過程發生事故，減少職業危害，以及確保遵守香港的適用法律及法規。於業績記錄期間內，我們所採納及採用的該系統載有防止我們服務過程中可能發生的損傷或事故的工作安全措施。我們要求嚴格執行並遵守我們的安全政策、安全指引及程序。我們將持續投入足夠的資源及力度以提高及改善安全管理，從而減少我們有關安全問題的風險。我們董事已確認，於業績記錄期間及直至最後實際可行日期，相關機構並無因違反香港健康及安全法例、法規或規章而對我們施加任何條件或特別安全要求。

業 務

有關工作場所安全的僱員培訓

向所有人員提供之充分安全培訓在有效預防事故方面發揮至關重大作用。我們已為所有受聘工地僱員實施結構性培訓計劃，如以下所載：

- 工作開始前的培訓：於每名僱員開始工作前，我們的註冊安全主任向所有僱員提供入職安全訓練。
- 半年度培訓計劃：我們的註冊安全主任亦準備半年度培訓計劃，要求我們的相關員工參加有關安全規則及規例的安全培訓。
- 不定期培訓：安全培訓可能不定期舉行，以就防止發生意外事故提供特定培訓(如需要)。

該等培訓專注於提高職業安全健康意識的不同方面。我們安全培訓主題主要包括以下方面：

- 處理及預防火災及正確使用消防設備；
- 預防中暑；
- 煤氣洩漏及爆炸；
- 處理及預防電力事故及觸電；
- 工作場所暴力事件；及
- 高空工作及使用爬梯及工作平台

我們認為向所有員工提供充足的安全資料宣傳對有效預防事故至關重要。我們採納各種措施，如海報宣傳及向員工派發安全資料宣傳單及指引，以加強彼等的安全意識並發展於屋邨內的安全文化。於辦公室及物業的不同位置張貼警告標語及通知。

記錄及處理僱員工傷事故的程序

由於我們作為物業管理服務供應商的工作性質，僱員或會因工傷向我們索償。因此，我們制定了一套記錄及處理僱員工傷事故及工傷索償的程序。有關健康及工作安全事故記錄及處理系統的資料已納入該系統，可供僱員查閱。該系統包括向屋邨經理或安全主任報告事故及事故詳情；展開事故的相關調查；及向勞工處提交法定報告及提交保險索償(如適用)。

業 務

於業績記錄期間及直至最後實際可行日期，我們的僱員並無重大違反工作安全規則，我們在工人安全方面並無遭遇任何重大事故或意外，亦無違反有關工作安全及健康事宜的適用法律及法規。董事預期全部仍在進行的人身傷害及僱員索償的重大賠償將充分受到保險保障。有關保單的進一步詳情，請參閱本節「保險」一段。有關訴訟的進一步詳情，請參閱本節「訴訟」一段。

環境保護

我們深明環境保護的重要性，同時符合社區對健康生活及工作環境的期望。我們參照服務合約的規定，為我們管理的屋邨制定主要環境保護措施，包括：

- 為住戶及佔用人提供按不同垃圾類型劃分的獨立回收箱；
- 推行減廢計劃及措施；
- 評估回收工作的成績及進行宣傳工作，以改善有關方面的表現；
- 向住宅單位提供及派發可降解垃圾袋；
- 使用環保清潔劑；及
- 定期檢查所有園景及種植區，確保所有植物達到良好的維護標準，以增加及維持屋邨的綠化面積。

我們也確保僱員獲得適當的教育、培訓及／或經驗以遵守我們的環境管理政策。於業績記錄期間，我們並無就環境保護產生重大開支。

遵守廢物處置條例

我們有關廢物處理的服務

由於我們為我們管理的屋邨提供潔淨服務，我們的服務包括清空住戶及佔用人場所的垃圾箱，收集各樓層垃圾房的垃圾並將所收集垃圾轉移至屋邨的垃圾收集點，以及收集屋邨內住戶單位商業及相關配套設施、車位、道路及其他公共地方產生的廢物轉移至大廈的垃圾收集點(即「門到門服務」)。我們處理的廢物種類主要包括住戶廢物及行業廢物。

業 務

廢物處置條例的相關條例

根據廢物處置條例，收集當局包括食環署及環保署(「**收集機關**」)。食環署一般負責廢物處置條例第9條所述服務，包括搬遷及處置住戶廢物、街道廢物、行業廢物、禽畜廢物及動物廢物(「**服務**」)。根據廢物處置(建築廢物處置收費)規例(香港法例第354N章)及廢物處置條例，環保署一般負責建築廢物、化學廢物及醫療廢物。

廢物處置條例第11條(不適用於建築廢物)禁止任何人士提供收集當局或持牌方所提供的任何服務，除非該人士根據廢物處置條例第10(1)條經食環署或環保署署長發出牌照(「**牌照**」)。

廢物處置條例第12(1)條規定，倘：

- (a) 收集當局或任何持牌人士疏忽或未能移除當局或該人士根據廢物處置條例第9或10條為其提供服務的任何樓宇的住戶廢物達48小時；或
- (b) 收集當局或持牌人士未提供移除住戶廢物的服務，

則任何樓宇的佔用人或負責樓宇管理的任何人士從任何樓宇移除住戶廢物，不屬於廢物處置條例第11條所訂的罪行。

食環署及環保署的確認

我們的香港法律顧問查詢廢物處置條例的有關條例後，環保署及食環署分別於2017年5月12日及2017年5月16日發出函件(「**函件**」)確認(其中包括)：

- (a) 食環署及環保署目前並無根據廢物處置條例第10(1)條向任何私人企業發出任何牌照提供廢物處置條例第9條所述任何服務；
- (b) 環保署並無涉及提供廢物處置條例第9(a)條所述的住戶廢物清理及處置；
- (c) 食環署並無提供廢物收集門對門服務；及
- (d) 根據環保署的記錄，雅居並無有關廢物處置條例第11條的定罪記錄。

我們提供潔淨服務的廢物處置條例合規情況

我們的法律顧問表示，基於彼對廢物處置條例的理解及上述食環署的確認，於業績記錄期間及直至最後實際可行日期，我們有關廢物清理及處置服務的潔淨服務已遵守所有適用香港法律及法規(包括廢物處置條例)。

業 務

合 規

我們董事已確認，於業績記錄期間及直至最後實際可行日期，概無性質屬重大影響不合規或系統性不合規的不合規事件。我們的董事亦已確認，於業績記錄期間及直至最後實際可行日期，本集團已向相關政府機關取得全部所需的許可、批准及牌照以營運香港現有業務。

內 部 控 制

我們認可良好企業管治的重要性並致力通過多項方法提升企業管治。董事會有責任確保我們維持健全和有效的內部監控措施，務求在任何時間都能維護我們的業務和資產。

本集團已採取下列措施以確保持續遵守各項適用法律法規及加強內部監控：

- (a) 由香港法律顧問所編製的大綱概要載列[編纂]後我們董事的持續監管規定。該大綱已於2017年7月分發予我們董事並經彼等審閱。
- (b) 我們董事及本集團高級管理層成員已參加由本公司香港法律顧問於2017年7月舉辦的培訓課程。課程內容包括上市公司董事的持續義務及職責，其中包括董事、發行人的持續責任、須予公布的交易、關連交易、證券交易及企業管治守則。
- (c) 本公司已委任吳福華先生為我們公司秘書，彼負責本集團的日常遵規事宜。彼亦負責監督召開本公司股東周年大會的時間。
- (d) 本公司已成立審核委員會，以監督本公司財務報告、風險管理及內部監控是否符合創業板上市規則的規定。
- (e) 本公司已委任宋理明先生(本公司執行董事)為我們的合規主任，以輔助董事會監督及監察我們妥為遵守適用於本集團的相關法例、規則及規例。
- (f) 本公司已委任博思融資為我們的合規顧問，以根據創業板上市規則就合規事項提供意見。

為籌備[編纂]，我們已於2017年6月委聘一間獨立外部諮詢事務所(「**內部控制顧問**」)審閱我們的內部控制系統及程序(「**內部控制審閱**」)。內部控制顧問提供建議供我們的管理考慮，以加強我們的內部控制及程序。我們已採取行動採用建議的措施及程序以

業 務

加強我們的內部控制系統。內部控制顧問於2017年7月進行跟進審閱，以審閱本集團採取應對內部控制審閱建議的管理層行動的情況(「跟進審閱」)。內部控制顧問於跟進審閱並無提出進一步建議。

內部控制審閱及跟進審閱乃基於本公司所提供的資料進行，而內部控制顧問並無就內部控制作出保證或意見。

我們董事認為，本集團採納的內部控制系統對管理我們的業務風險而言屬足夠及有效。

物業

於最後實際可行日期，我們向一名獨立第三方租賃一項位於香港新界沙田安耀街3號11樓1102至1103室的物業作為我們的辦公室，建築樓面面積為約1,561平方呎，租期自2017年7月5日起為期三年，於2020年7月4日屆滿。於最後實際可行日期，我們也獲房委會許可使用24個屋邨辦事處。

於最後實際可行日期，我們並無擁有任何物業。因此，我們毋須根據創業板上市規則第8.01A條於本文件載列任何估值報告。根據香港法律第32L章公司條例(豁免公司及供股章程遵從條文)公告第6(2)條，本文件就公司(清盤及雜項條文)條例附表三第34(2)段獲豁免遵守公司(清盤及雜項條文)條例第342(1)(b)條的規定，其要求就我們的所有土地及房屋權益提供估值報告。

知識產權

於最後實際可行日期，我們正在香港申請註冊一個商標及已註冊對我們的業務屬重大的一個域名 **www.modernliving.com.hk**。有關對我們的業務屬重大的知識產權的其他資料，請參閱本文件附錄四「B.有關本集團業務的其他資料—2.本集團的知識產權」一段。

除本文件披露的商標、專利及域名外，我們的業務或盈利能力對任何商標、專利、域名或其他知識產權概無重大依賴。

於最後實際可行日期，據我們所知，(a)我們並無侵犯第三方的任何知識產權；或(b)任何第三方侵犯我們的知識產權。於業績記錄期間，我們亦無面對有關我們或第三方知識產權侵權的任何未決或面臨的申索或我們對第三方作出的任何申索。

業 務

競爭

我們就公營機構管理合約的投標與其他物業管理公司競爭。我們董事相信，我們於房委會物業服務代理名單(該名單再細分為第一組公司及第二組公司)內與其他十名屬第二組公司的物業服務代理(彼等亦於房委會物業服務代理名單內)直接競爭，並積極承接房委會物業管理合約。儘管該等其他十間管理公司的規模、服務範圍及財務信譽各有不同，卻有可能是與我們於物業管理市場(特別是公營房屋界別)競爭的對手。我們董事相信，物業管理市場新業務的競爭並不熱切，香港對物業管理服務(特別是公營房屋)的需求有穩定的增長。根據弗若斯特沙利文報告，我們是2016年香港公共房屋的第二大物業管理服務供應商，按收益計算，市場佔有率為7.9%。

有關香港物業管理業務市場的其他資料，請參閱本文件「行業概覽」一節。

研發

於業績記錄期間及於最後實際可行日期，我們並無參與任何研發活動。然而，我們的管理團隊仍然緊貼物業管理行業的最新發展。

保險

就為我們在管的屋邨涉及的風險提供保障，我們已投保不同種類對我們營運關鍵或重要的保單，包括(i)僱員賠償保單；(ii)公眾責任保單；及(iii)辦公室保單。

我們根據僱員補償條例投購僱員賠償保單，承保範圍涵蓋我們僱員於香港受僱期間任何有關死亡、工傷或傷殘而需支付的任何費用的責任。就僱員少於200名的場所而言，任何一項索償的彌償限額為100百萬港元，就僱員超過200名的場所而言，則為200百萬港元。

於最後實際可行日期，我們於任何一項索償的公眾責任保單限額為25百萬港元及於任何一段保險期為無限。保單涵蓋就我們及我們僱員提供服務產生或有關的以及疏忽行為或遺漏造成任何人身受傷或財產損害賠償索償的責任。

我們也投購辦公室保單，涵蓋第三方或第三方財產於本集團主要營業地方蒙受或招致任何損失或損害賠償的責任，就一項索償的彌償限額為500,000港元。

業 務

訴訟及潛在申索

於其日常業務過程中，本集團可能於法律行動、索償及爭議中被起訴或成為抗辯人而面對風險。向本集團提出法律程序的性質大致上包括(i)本集團的僱員就僱員賠償提出的索償；(ii)因人身受傷提出的索償；及(iii)勞資糾紛。

於業績記錄期間及直至最後實際可行日期，概無本集團的成員公司牽涉任何重大訴訟、仲裁或索償，而就董事所知，於最後實際可行日期，本集團任何成員公司概無尚未了結或面臨要脅的任何重大訴訟、仲裁或索償。

本集團以其本身名義投保不同種類的保單，為本集團面對的法律或其他業務風險提供保障。尤其為，本集團已投保僱員賠償保單。房委會亦為本集團所有在管的物業投保公眾責任保險。董事相信僱員或第三方申索人蒙受人身受傷的任何重大索償，應已由本集團及房委會投保的保險提供充足保障。

於2015年財政年度、2016年財政年度及截至2017年四個月，本集團毋須於其財務報表內就訴訟及多宗索償作出任何撥備，原因是董事認為所有重大訴訟案件及索償或可由我們的保險得到足夠保障。於業績記錄期間及直至最後實際可行日期，我們已就13宗索償個案達成和解，包括八宗僱員補償索償、四宗人身傷害索償及一宗勞資糾紛。當中所涉和解總額及法律成本為約3.6百萬港元，大部分均受保險保障。

與控股股東的關係

我們的控股股東

緊隨資本化發行及[編纂]完成後(並無計及因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)，本公司將由R5A Group Limited擁有[編纂]。R5A Group Limited由譚女士、宋先生、何柱明先生、鄧先生、何迪威先生及姚先生分別擁有約55.23%、16.28%、13.96%、12.79%、1.16%及0.58%。由於緊隨[編纂]後，R5A Group Limited及譚女士將直接或間接有權行使或控制行使本公司股東大會上30%或以上的投票權，故根據創業板上市規則，R5A Group Limited及譚女士均被視為控股股東。此外，宋先生、何柱明先生、鄧先生、何迪威先生及姚先生已透過與譚女士的共同投資控股公司(即R5A Group Limited)持有彼等各自於本公司的權益。宋先生、何柱明先生、鄧先生、何迪威先生及姚先生與譚女士及R5A Group Limited共同被視為一組本公司控股股東。

譚女士為本公司非執行董事，而宋先生、何柱明先生及鄧先生為本公司執行董事。姚先生為雅居的董事及本集團高級管理層成員，而何迪威先生為雅居的創始股東及僱員。於2017年6月23日，R5A Group Limited在英屬處女群島註冊成立為有限公司，並設立以作為本公司的公司股東。作為重組一部分，譚女士、何柱明先生、鄧先生、何迪威先生及姚先生於2017年7月6日成為R5A Group Limited的股東。有關各控股股東的背景詳情，請參閱本文件「歷史、重組及集團架構」及「董事、高級管理層及員工」章節。

本集團的獨立性

董事認為，經計及以下因素，本集團能夠獨立於控股股東、其各自的聯繫人或任何其他各方開展業務，且並不過分依賴該等人士：

(i) 財務獨立

我們的董事認為，本集團將於[編纂]後在財務上獨立於我們的控股股東及彼等各自的任何緊密聯繫人。應付我們股東的所有貸款均已使用我們的內部資源全數結清，而若干董事及股東就本集團借款(有關詳情請參閱本文件「財務資料—債務」一節)提供的所有擔保將於[編纂]後全數解除。此外，我們擁有本身的內部控制及會計系統、會計及財務部門、現金出納的獨立財資職能以及獨立的第三方融資渠道。我們的董事信納在本公司於聯交所[編纂]後，我們有能力在獨立於我們的任何控股股東(包括彼等各自的緊密聯繫人)的情況下經營業務。

與控股股東的關係

鑒於本集團的內部資源及[編纂]的估計[編纂]，董事認為，本集團將有足夠資金供其財務所需。董事亦認為，於[編纂]後，本集團能夠獨立地從外界來源取得融資，毋須控股股東或彼等各自的緊密聯繫人支持。

(ii) 經營獨立

我們已建立自身的組織架構，各部門均有明確的職責分工。於[編纂]後，本集團能夠獨立於控股股東進行經營。本集團亦已制定一套內部控制政策以促進業務的有效營運。

本集團並無與任何控股股東訂立將於[編纂]後繼續進行的任何關連交易。

此外，我們已獲得業務經營所需的所有許可證，且就資金及僱員而言，我們擁有足夠的經營能力獨立於控股股東進行經營。

(iii) 管理獨立

本集團擁有由本集團的執行董事及高級管理層組成的獨立管理團隊，彼等於本集團的業務具有豐富經驗。本集團的管理團隊有能力獨立執行本集團的政策及戰略並履行其於本公司的職責。

本集團銳意建立並維持強大而獨立的董事會以監督本集團業務。董事會由九名董事組成，包括四名執行董事、兩名非執行董事及三名獨立非執行董事。三名獨立非執行董事於不同範疇或專業領域具有豐富經驗。董事會的主要功能包括審批整體業務計劃及戰略、監察該等計劃及戰略的施行以及全面管理本集團。

本公司與R5A Group Limited將有五名共同董事，即譚女士、吳先生、宋先生、何柱明先生及鄧先生。雖然有共同董事，但本公司認為，本公司與R5A Group Limited之間將保持管理獨立，因為R5A Group Limited為投資控股公司，其持有之唯一重大業務權益為本集團。此外，各董事均知悉其身為董事的受信責任，即其須(其中包括)以本公司及股東整體的利益及最佳利益行事，且不容許其身為董事的職責與其個人利益存在任何衝突。倘本集團與董事或彼等各自的緊密聯繫人將予訂立的任何交易會產生潛在利益衝突，則有利害關係的董事須於相關董事會會議就該等交易放棄投票，且不得計入法定人數。

與控股股東的關係

董事會及高級管理層實際上獨立於控股股東運作，彼等於[編纂]後能夠在不諮詢控股股東的情況下全面履行對股東及本公司整體的職責。

競爭業務

我們的控股股東、董事及彼等各自的緊密聯繫人並無於直接或間接與本集團業務構成競爭或可能構成競爭的業務(本集團業務除外)中擁有任何權益，並須根據《創業板上市規則》第11.04條作出披露。

不競爭契據

在[編纂]方面，我們的控股股東(「契諾人」)已各自與本公司訂立不競爭契據，據此，各契諾人已(其中包括)不可撤回及無條件地向本公司(為其本身及作為其附屬公司的受託人)共同及個別承諾於相關期間(定義見下文)內任何時間，該等契諾人不得，並須促致彼等各自之聯繫人及由契諾人控股的公司(本集團成員除外)(i)直接或間接擁有在與本集團不時從事或擬從事的業務(包括於香港提供物業管理服務、保安服務及潔淨服務)(「受限制服務」)構成或可能構成直接或間接競爭的任何形式業務(包括任何合營企業、聯盟、合作、合夥)之權益或涉足或從事或收購或持有受限制業務之任何權利或權益(於各情況下均不論作為董事或股東(惟本集團任何成員公司之董事或股東除外))；向本集團以外的人士提供任何形式的協助，以從事與本集團目前及不時所進行的業務直接或間接構成或可能構成競爭的業務；(ii)不得招攬本集團任何現有僱員於其或其緊密聯繫人或其所控制的公司中任職；及(iii)未經本公司同意，不得利用彼可能獲悉有關本集團業務之任何資料，以從事、投資或參與任何受限制業務；

該等不競爭承諾並不適用於持有進行或從事任何受限制業務的公司的股份，惟該等股份於認可證券交易所上市及(a)契諾人及／或彼等各自聯繫人所持有股份總數中擁有權益的總數，不多於該公司已發行股份的5%；及(b)契諾人及／或彼等各自聯繫人無權委任該公司大部份董事或管理層者除外。

與控股股東的關係

根據不競爭承諾，契諾人進一步向本公司承諾：

- (i) 倘契諾人或其任何聯繫人(本集團成員公司除外)一旦獲提供任何足以或可能與本集團業務構成直接或間接競爭的商機，契諾人須儘快向本集團轉介有關商機及須協助本集團以提供予任何契諾人或其聯繫人的條款爭取有關商機；
- (ii) 各契諾人同意於不競爭契據期限內須就本公司及本集團其他成員公司因違反不競爭契據項下任何契諾人承諾而蒙受的任何損失或責任(包括因有關違反情況而產生的任何成本及開支(包括法律開支))作出彌償及確保本公司及/或本集團其他成員公司獲得彌償，前提為本段所載彌償保證不得損害本公司或本公司任何成員公司就任何有關違反情況而可享有的任何其他權利及濟助。
- (iii) 該等契諾人須容許獨立非執行董事最少每年一次，檢討該等契諾人遵守不競爭契據條款的情況，及該等契諾人於現有及未來競爭業務提供的購股權、優先認購權或優先購買權；
- (iv) 本公司須透過向公眾刊發年報或公佈，披露獨立非執行董事對遵守及強制執行不競爭契據(包括但不限於行使購股權或優先購買權(如有))事宜檢討作出的決定；
- (v) 不競爭契據項下的任何新商機以及經董事會釐定與契諾人存在潛在利益衝突的所有其他事項將交由本公司獨立非執行董事討論及決定。如有必要，此等獨立非執行董事將聘請獨立財務顧問就該等事項向彼等提供意見。若任何契諾人提供或因其而產生的任何新商機被本集團依據不競爭契據拒絕，本公司將於本公司年報或中期報告披露相關決定以及作出決定的基準；
- (vi) 本公司年報將載入獨立非執行董事就是否把握不競爭契據項下的任何新商機或交由獨立非執行董事處理與契諾人存在潛在利益衝突的其他事項的看法及決定，連同相關基準；
- (vii) 該等契諾人須應要求即時提供對獨立非執行董事進行年度檢討及執行不競爭契據屬必要的資料；

與控股股東的關係

(viii) 該等契諾人須於本公司年報中就遵守不競爭契據的情況作出年度聲明；及

(ix) 倘契諾人轉介任何商機予本集團，董事將從多個方面(包括可行性及盈利能力)考慮有關商機。如契諾人於有關商機中擁有重大權益，則轉介有關商機予本集團成員公司的契諾人不得計入法定人數，並須於考慮有關商機的董事會會議上就有關商機放棄表決。

於本集團按上文第(v)段所載拒絕涉及或可能涉及與本集團業務直接或間接競爭的商機後，契諾人方可有權物色有關商機。

倘契諾人及／或其緊密聯繫人(本集團除外)已根據不競爭契據收購任何業務投資或於與受限制活動有關之任何實體的權益，有關契諾人及／或其緊密聯繫人(本集團除外)應向本集團提供優先購買權(「優先購買權」)，以於同樣情況下收購任何有關受限制活動。倘本公司獨立董事委員會決定藉書面通知放棄優先購買權，則有關契諾人及／或其緊密聯繫人(本集團除外)可按不優於本集團獲提供之條款向其他第三方提呈出售有關業務投資或於受限制活動之權益。於決定是否行使優先購買權時，董事將考慮各種因素，包括購買價及其價值及利益，以及其為本集團帶來之裨益。

就上述而言，「有關期間」指自[編纂]開始的期間，並將於以下日期之較早者屆滿：(i) 股份不再於聯交所上市之日；及(ii) 相關契諾人及其聯繫人不再直接或間接擁有本公司當時已發行股本30%或以上的日期(以較早日期為準)。

企業管治措施

本公司將採取下列措施，以鞏固企業管治常規及保障股東的利益：

- (1) 本集團的獨立非執行董事將按年審閱不競爭契據，確保控股股東遵守不競爭承諾；
- (2) 本集團的控股股東承諾應本公司要求提供本公司獨立非執行董事進行年度審閱及執行不競爭契據時所需的一切資料；
- (3) 本公司將於本公司年報內或向公眾刊發公佈，以披露獨立非執行董事就遵守及執行不競爭契據而審閱事宜所作決定及其根據；

與控股股東的關係

- (4) 本集團的控股股東已承諾向本公司提供年度確認，確認各控股股東及其緊密聯繫人並無違反不競爭契據所載承諾的條款；及
- (5) 倘出現有關受限制業務的實際或潛在利益衝突時，本集團的控股股東將於本公司股東大會上放棄投票。

董事、高級管理層及員工

董事

本集團董事會由九名董事組成，包括四名執行董事、兩名非執行董事及三名獨立非執行董事。董事會負責及擁有全面權力可管理及經營業務。下表列載有關董事的若干資料：

姓名	年齡	職位	加入本集團的日期(附註)	獲委任為董事日期	責任	與其他董事及／或高級管理層的關係
何柱明先生	58	主席兼執行董事	2005年1月1日	2017年7月6日	本集團運營整體管理與監督	無
吳福華先生	57	執行董事及行政總裁	2007年7月31日	2017年7月6日	本集團業務發展、策略性規劃及主要決策	譚女士的配偶
宋理明先生	59	執行董事及財務總監	2007年4月30日	2017年7月6日	負責本集團庫務、會計、財務及合規事宜	無
鄧降福先生	51	執行董事	2002年12月1日	2017年7月6日	公共屋邨保養管理	無
譚慕潔女士	57	非執行董事	2007年4月30日	2017年7月6日	本集團策略規劃及財務規劃	吳先生的配偶
譚錦章先生	66	非執行董事	2017年7月6日	2017年7月6日	本集團策略規劃	無

董事、高級管理層及員工

姓名	年齡	職位	加入本集團的日期(附註)	獲委任為董事日期	責任	與其他董事及／或高級管理層的關係
陳文偉博士	60	獨立非執行董事	2017年●	2017年●	作為提名委員會主席兼審核委員會及薪酬委員會成員提供監督及獨立判斷	無
黃紹輝先生	57	獨立非執行董事	2017年●	2017年●	作為審核委員會主席兼提名委員會及薪酬委員會成員提供監督及獨立判斷	無
吳紀法先生	69	獨立非執行董事	2017年●	2017年●	作為薪酬委員會主席兼審核委員會及提名委員會成員提供監督及獨立判斷	無

附註：上表中加入本集團日期包括本集團成員公司重組前加入本集團成員公司的日期。

董事、高級管理層及員工

高級管理層

下表載列有關本集團高級管理層的若干資料：

姓名	年齡	職位	加入本集團的日期(附註)	與其他董事及／或高級管理層的關係
劉慧琪女士	45	業務發展及行政經理	2016年10月4日	無
盧美儀女士	43	人事及行政經理	2009年7月20日	無
殷國煙先生	62	高級物業經理	2007年5月18日	無
陳桂珠女士	53	高級物業經理	2014年10月1日	無
姚炳強先生	56	區域技術經理(建築工程)	2003年2月20日	無
陳雅旋女士	28	註冊安全主任	2010年5月17日	無

附註：上表中加入本集團日期包括本集團成員公司重組前加入本集團成員公司的日期。

董事的個人履歷載列如下：

執行董事

何柱明先生，58歲，於2017年7月6日獲委任為本公司董事，並於同日任命為本公司執行董事兼董事會主席。何柱明先生亦為集團的控股股東。作為董事會主席，彼負責本集團策略規劃以及運營整體管理與監督。何柱明先生為雅居投資及雅居的董事。

何柱明先生於物業管理及維修保養行業擁有逾24年經驗。於1992年8月至2003年5月，何先生曾於房屋署任職保養測量師。於2003年7月至2004年12月，彼於宜居物業管理有限公司任職保養專家。何柱明先生其後於2005年1月加入本集團任職屋邨保養經理。於2007年6月至2014年5月，何柱明先生曾任職高級屋邨保養經理。自2014年6月起，何柱明先生擔任雅居的副總經理。

董事、高級管理層及員工

何柱明先生於1986年7月取得英國索爾福德大學建築技術及管理學士學位。彼分別於1987年10月及1989年3月成為英國皇家特許測量師學會專業會員及香港測量師學會會員。

達到法定要求的已停業但有償付能力的私人公司可根據前公司條例第291AA條簡易程序的方式解散。何柱明先生為以下於香港註冊成立並已註銷登記之公司的董事，相關詳情如下：

公司名稱	於申請解散前的			
	主要業務活動	申請解散日期	解散日期	解散原因
恒高顧問有限公司	無業務營運	2004年4月19日	2004年8月27日	結束業務

何柱明先生確認，於最後實際可行日期，彼並無收到任何申索及並不知悉因上述公司解散而存在針對彼的任何威脅或潛在申索。何柱明先生亦確認，所有上述已解散公司於解散當時具有償付能力。

吳福華先生，57歲，於2017年7月6日獲委任為本公司董事，並於同日任命為本公司執行董事兼行政總裁。吳先生亦為我們的公司秘書。彼為執行董事譚女士的配偶。吳先生負責本集團整體業務發展、策略規劃及主要決策，亦為雅居投資的董事。

吳先生於物業管理行業擁有逾23年經驗。加入本集團之前，彼於1993年10月至2009年6月於耀景物業管理有限公司任職總經理。吳先生於2007年7月加入雅居出任顧問，自2009年8月起成為雅居的總經理。

吳先生於1983年11月取得香港理工學院(現稱為香港理工大學)會計學專業文憑，並於2002年9月取得香港大學專業進修學院屋宇管理文憑。吳先生於1986年10月成為香港會計師協會(現稱為香港會計師公會會員)。彼於2002年12月成為香港房屋經理學會會員，並於2003年8月註冊為房屋經理註冊管理局的專業房屋經理。

董事、高級管理層及員工

吳先生曾為以下已解散或清盤(但並非因成員自動清盤所致)之公司的董事，相關詳情如下：

公司名稱	業務性質	解散或清盤日期	詳情
Wai Sing Metal Company Limited (「Wai Sing」)	買賣金屬 硬件	1992年3月18日	該公司因無力償債而遭債權人強制清盤。
雄偉證券有限公司 (「雄偉證券」)	證券買賣	1992年5月9日	該公司因無力償債而遭債權人強制清盤。

吳先生確認其並無導致該等公司解散的不當行為，且其並不知悉因該等公司解散及清盤而使其已面臨或將面臨的任何實際或潛在申索。

由南洋商業銀行有限公司(「債權人」)於1993年5月31日就吳先生拖欠償還債權人授出並由吳先生共同及個別作出擔保之貸款(「貸款」)，針對吳先生提出破產呈請，根據香港高等法院於1993年9月14日頒佈之破產令，吳先生被裁定破產。於頒佈破產令之後四年之期限屆滿後，根據香港法例第6章破產條例第30A條，吳先生於1996年11月29日獲解除破產，並於1996年11月29日獲香港高等法院發出破產解除證明書。

本公司確認，貸款並非於吳先生進行任何業務的過程中產生。鑑於Wai Sing及雄偉證券各自的業務性質有別於本公司的業務性質，以及貸款的情況及吳先生於1996年獲解除破產以及彼對本集團的成就所作貢獻，董事相信，吳先生具備擔任董事所需品格、經驗及誠信，並將可表現出與創業板上市規則規定作為上市發行人董事所需能力相稱的標準。

宋理明先生，59歲，於2017年7月6日獲委任為本公司董事，並於同日調任為執行董事及獲委任為財務總監。宋先生為我們的控股股東之一，亦為我們的合規主任。宋先生主要負責本集團的庫務、會計、財務及合規事宜。彼於2007年4月加入本集團。宋先生為雅居投資及雅居的董事。

宋先生於會計、審計方面擁有逾30年經驗，專注於物業管理及資訊科技行業。加入本集團前，宋先生於1983年11月至1985年4月於香港的普華會計師事務所(現稱為羅

董事、高級管理層及員工

兵咸永道會計師事務所)任職初級審計員，於1985年7月至1989年3月於墨爾本Deloitte Haskins & Sells (現稱為Deloitte Touche Tohmatsu)任職審計員，於1989年5月至1990年5月於香港的Coopers & Lybrand (現稱為羅兵咸永道會計師事務所)任職經理，其後彼分別於1991年至1996年及1997年至1998年擔任Sung Fung & Co及Sung Fung Tam & Co (均為香港的會計師行)的合夥人。自1999年至今，宋先生一直為宋理明會計師行的獨資經營者，主要負責監督審計及稅務工作。

於2012年4月至2014年10月，宋先生成為聯交所主板上市公司達進東方照明控股有限公司(股份代號：515)的獨立非執行董事，該公司主要從事製造及買賣LED照明、單面、雙面及多層印刷電路板，彼主要負責監督及向該公司提供獨立意見。宋先生於1987年12月及1995年2月分別成為香港會計師協會(現稱為香港會計師公會)會員及資深會員。此外，彼於1986年3月及1989年4月分別成為澳洲會計師公會及澳洲特許會計師公會(現稱為澳洲及紐西蘭特許會計師公會)會員。宋先生於1984年3月取得澳洲樂卓博大學經濟學學士學位。

宋先生亦為以下於香港註冊並根據前公司條例第291AA條或公司條例第751條(視乎情況而定)由香港公司註冊處處長撤銷註冊而解散之公司的董事：

公司名稱	於申請解散前的主要業務活動	申請解散日期	解散日期	解散原因
Diamond Towers Limited	貿易	2010年9月9日	2010年1月29日	結束業務
Austria Asia International Trading Limited	無業務經營	2015年11月5日	2016年3月24日	自其註冊成立以來並無開展業務經營
中濠有限公司	持有物業	2009年8月13日	2009年12月31日	結束業務
緯萬有限公司	持有物業	2009年1月21日	2009年6月5日	結束業務
Tyin Group Holdings Limited	無業務經營	2016年5月9日	2016年9月23日	自其註冊成立以來並無開展業務經營
樂唯控股有限公司	無業務經營	2016年6月8日	2016年10月21日	自其註冊成立以來並無開展業務經營

董事、高級管理層及員工

宋先生亦曾為下列根據內華達州法律註冊成立及已註銷的公司的董事：

公司名稱	於註銷前的 主要業務活動	註銷日期	註銷 原因
Lightscape Technologies, Inc.	(i) 電子戶外廣告及 (ii) 發光二極管解決方案	2010年8月23日	停業

宋先生確認，於最後實際可行日期，彼並無收到任何申索及並不知悉因上述公司解散而存在針對彼的任何威脅或潛在申索。宋先生亦確認，所有上述已解散公司於解散當時具有償付能力。

鄧降福先生，51歲，於2017年7月6日獲委任為本公司董事，並於同日任命為執行董事。鄧先生為集團的控股股東之一，主要負責公共屋邨的保養管理。彼為雅居投資及雅居的董事。

鄧先生於房地產及保養管理行業擁有逾28年經驗。於1989年4月至1995年1月任職房屋署工程監工(建築)，並於1995年1月至2002年12月任職房屋署助理工程監督。鄧先生於2002年12月加入雅居，其後彼先後擔任高級保養主任(建築工程)及助理保養經理(建築工程)。自2014年6月起，鄧先生成為雅居的地域技術經理(建築工程)。

鄧先生於1987年11月畢業於香港理工學院(現稱為香港理工大學)，取得建築學高級證書。

非執行董事

譚慕潔女士，57歲，於2017年7月6日獲委任為本公司董事，並於同日任命為非執行董事。譚女士為集團的控股股東之一。彼為本公司執行董事兼行政總裁吳先生的配偶。譚女士負責本集團策略規劃及財務規劃，亦為雅居投資及雅居的董事。

譚女士於會計及財務方面擁有逾30年經驗。於1979年10月至1980年9月，彼於Peat, Marwick, Mitchell & Co. (現稱為畢馬威會計師事務所)任職審計文員，在1983年7月再重新加入同一間公司為會計師直至1985年2月。於1985年2月至1987年12月，彼為中國惠普有限公司的會計師。於1988年1月至1989年5月，彼為政府的庫務會計師。於1990年3

董事、高級管理層及員工

月至1993年2月，彼為耀景物業管理有限公司財務總監。於1994年3月至1995年7月，彼為澳洲SCSI的會計師。自1995年9月起，彼於香港中文大學工作，先後任職高級會計師及財務經理，現時為高級財務經理。譚女士於2007年4月加入雅居，自此成為雅居的董事。

譚女士於1983年11月取得香港理工學院(現稱為香港理工大學)會計學專業文憑。彼自1985年10月起成為香港會計師公會會員。

譚女士亦為下列於香港註冊成立並根據前公司條例第291AA條由香港公司註冊處處長撤銷註冊而解散之公司的董事：

達到法定要求的已停業但有償付能力的私人公司可根據前公司條例第291AA條簡易程序的方式解散。譚女士為以下於香港註冊成立並已註銷登記之公司的董事，相關詳情如下：

公司名稱	於申請解散前的			
	主要業務活動	申請解散日期	解散日期	解散原因
智揚軟件有限公司	買賣教育軟件	2004年9月21日	2005年1月28日	結束業務
耀景電業有限公司	買賣電器	2002年8月3日	2002年12月13日	結束業務
耀景旅行社有限公司	持牌旅行社	2010年1月14日	2010年5月28日	結束業務

譚女士確認，於最後實際可行日期，彼並無收到任何申索及並不知悉因上述公司解散而存在針對彼的任何威脅或潛在申索。譚女士亦確認，所有上述已解散公司於解散當時具有償付能力。

譚錦章先生，66歲，於2017年7月6日獲委任為董事並於同日指定為非執行董事。彼主要負責本集團的策略規劃。

譚先生於公司事務方面擁有逾28年經驗。於1975年3月至1977年8月，譚先生於金銀證券交易有限公司任職，及於1977年9月至1979年8月，彼為香港商品交易所的公司秘書。譚先生其後於1987年3月開始於香港會計師公會開展新事業，任職助理註冊主任，其後彼先後任職助理總監、營運總監、對外事務總監、會員及對外事務部總監、會員及公會事務總監。譚先生於2015年9月自香港會計師公會退休，最後出任的職位為對外及內地事務總監。彼於1968年在香港華仁書院完成其中學教育。

董事、高級管理層及員工

獨立非執行董事

陳文偉博士，60歲，於2017年●獲委任為獨立非執行董事。彼主要負責向董事會提供獨立意見。

陳博士擁有房地產行業逾30年經驗。於2016年1月，陳博士成為香港理工大學建築及房地產學系專業應用教授(課程管理)。於加入香港理工大學之前，陳先生曾於以下機構工作：

公司名稱	主要業務	職位	服務期間
威格斯(香港)有限公司	測量及項目管理	合夥人	1979年8月至 1987年7月
Toronto Real Estates Board	房地產	房地產代理	1988年7月至 1989年7月
B.H. Levelton & Associates Limited	建築科學	建築科學經理	1989年8月至 1990年12月
香港理工大學	教學、樓宇測量顧問及研究、城市及土地經濟學、項目融資及設施管理	副教授／高級講師／課程負責人	1991年1月至 1997年8月
醫院管理局	項目管理	行政經理 (基本工程)	1997年9月至 1999年12月
香港教育學院 (現稱為香港教育大學)	校園規劃、發展及設施管理	物業處處長	2000年1月至 2004年10月
香港浸會大學	校園規劃、發展及設施管理	物業處處長	2004年10月至 2007年1月
香港科技園公司	規劃及項目管理	副總裁 (項目及設施)	2007年1月至 2010年4月

董事、高級管理層及員工

公司名稱	主要業務	職位	服務期間
西九文化區管理局	項目及設施管理	項目推展行政總監 (項目交付)	2010年5月至 2016年10月

陳博士於1979年畢業於英國萊斯特理工學院(現稱為德蒙福特大學)，取得樓宇測量學士學位(優異)。陳博士亦於1988年及1998年分別取得香港大學建造項目管理碩士學位及哲學博士學位。陳博士於2002年取得香港大學國際與公共事務碩士學位。彼亦於2016年取得英國牛津大學(聖凱瑟琳學院)重大項目管理碩士學位。

自1982年6月及1989年10月起，陳博士分別成為英國皇家特許測量師學會會員及資深會員。彼亦於1983年8月註冊成為香港建築事務監督認可人士(名列測量師名單)。陳博士分別於1984年8月及1992年4月成為香港測量師學會會員及資深會員。自1993年4月起，陳博士為香港建築測量分部的註冊專業測量師。彼於1991年1月及1999年8月分別成為加拿大測量師協會會員及香港設施管理學會資深會員。

陳博士為下列於香港註冊成立並由公司註冊處根據前公司條例第291條按倒閉公司撤銷註冊之方式解散之公司的董事：

公司名稱	解散前的 主要業務活動	解散日期	解散原因
中旺有限公司	諮詢服務	2003年4月25日	不活躍及並無 業務活動

陳博士亦確認，於最後實際可行日期，彼並無收到任何申索及並不知悉因上述公司解散而存在針對彼的任何威脅或潛在申索。陳博士亦確認，所有上述已解散公司於解散當時具有償付能力。

黃紹輝先生，57歲，於2017年●獲委任為獨立非執行董事。彼主要負責向我們的董事會提供獨立意見。黃先生現時為Walcom Group Limited(一間於倫敦證券交易所另類投資市場上市的公司)的執行董事、財務總監及秘書。自2006年12月起，彼於多間業務諮詢公司及審計事務所的企業融資及會計工作方面擁有逾32年經驗。

董事、高級管理層及員工

從1983年8月至1986年7月，黃先生於普華會計師事務所(現名為羅兵咸永道)擔任審計助理，而從1986年7月至1986年11月，彼獲晉升為同一家事務所的高級會計師。從1986年11月至1988年6月，黃先生為C.I.M. & Associates Limited的集團總會計師。從1988年7月至1998年12月，彼為Faiton Industrial Limited的財務主管。從1999年2月至2005年12月，黃先生作為自僱會計顧問，向其客戶提供企業融資及會計顧問服務。

於2006年6月至2014年10月，黃先生擔任達進東方照明控股有限公司(股份代號：515，為一間於聯交所主板上市的公司，主要從事生產及買賣LED照明產品及單面、雙面及多層印刷電路板)的獨立非執行董事，主要負責監督及向該公司董事會提供獨立意見。

黃先生於1983年6月在香港浸會學院(現稱為香港浸會大學)獲得會計學(特優)榮譽文憑。彼於2008年1月成為英格蘭及威爾斯特許會計師公會會員及於2008年2月成為香港會計師公會資深會員。

黃先生亦為下列於香港註冊成立並由香港公司註冊處處長根據前公司條例第291AA條或公司條例第751條(視情況而定)按撤銷註冊方式解散的公司的董事：

公司名稱	於申請解散前的主要業務			
	活動	申請解散日期	解散日期	解散原因
利華高物業顧問有限公司	物業諮詢	2001年7月26日	2001年12月7日	結束業務
尼斯酒店集團有限公司	無業務營運	2008年5月26日	2008年 10月10日	自其註冊成立以來並無開展業務經營
利達時投資有限公司	投資控股	2002年4月13日	2002年8月23日	結束業務
中濠有限公司	持有物業	2009年8月13日	2009年 12月31日	結束業務

董事、高級管理層及員工

黃先生亦為下列於香港註冊成立並由香港公司註冊處處長根據前公司條例第291條按倒閉公司剔除註冊方式解散的公司的董事：

公司名稱	解散前		
	主要業務活動	解散日期	解散原因
滿澤有限公司	無開展業務經營	2002年8月23日	自其註冊成立以來 並無開展業務經營

黃先生亦為下列公司的董事，因已相隔一段時間，而彼不記得該等公司於解散前的主要業務及該等公司的各自解散日期：

公司名稱	註冊地
Grace Luck Limited	英屬處女群島
Peipus Worldwide Limited	英屬處女群島
Profit Access Group Limited	英屬處女群島
Tinkerbelle Services Limited	英屬處女群島
Winlok Assets Management Limited	薩摩亞

黃先生確認，於最後實際可行日期，彼並無收到任何申索及並不知悉因上述已解散公司的解散而存在針對彼的任何威脅或潛在申索。黃先生亦確認，所有上述已解散公司於解散當時具有償付能力。

吳紀法先生，69歲，於2017年●獲委任為獨立非執行董事。彼主要負責向董事會提供獨立意見。

吳紀法先生為房屋署前僱員。彼於公屋屋邨及購物中心的物業管理方面擁有38年經驗。吳紀法先生於2007年1月自房屋署退休，最後出任的職位為高級房屋事務經理。

吳紀法先生自1991年6月至2006年3月為英國特許房屋經理學會資深會員及自1993年至2006年為香港房屋經理學會會員。吳紀法先生亦自2000年至2007年成為註冊專業房屋經理。彼於2006年獲政府頒授榮譽勳章。吳紀法先生於1978年完成由香港大學校外課程部提供的房屋管理證書課程。

除本文件所披露者外，各董事(i)於最後實際可行日期並未持有證券及期貨條例第X V部所指的股份權益；(ii)獨立於本公司董事、主要股東、控股股東或高級管理層，且與其任何一方概無關連；及(iii)概無董事於過去三年內於證券在香港或海外任何證券市場上市的公眾公司擔任董事職務。

董事、高級管理層及員工

除本文件所披露者外，經作出一切合理查詢後，就董事所深知、全悉及確信，概無任何其他有關委任董事的事宜須提請股東注意，亦無任何與董事有關的資料須於最後實際可行日期根據創業板上市規則第17.50(2)條予以披露。

高級管理層

高級管理層的個人履歷載列如下：

劉慧琪女士，45歲，為本集團的業務發展及行政經理。彼於2016年10月4日加入本集團，主要負責本集團的業務發展及行政事宜。劉女士於多個行業(包括物業管理行業及銀行業)的業務發展擁有逾16年經驗。加入本集團前，劉女士於2001年4月至2016年7月任職於滙豐集團，其最後職位為滙豐保險(亞洲)有限公司業務發展(退休金)經理。劉女士分別於1994年11及2002年12月取得加拿大多倫多大學文學士學位及澳洲坎培拉大學工商管理學碩士學位。

盧美儀女士，43歲，為本集團的人事及行政經理。彼於2009年7月20日加入本集團，主要負責本集團的人力資源及行政管理事宜。加入本集團前，盧女士於2008年10月至2009年7月擔任惠康環境服務有限公司的高級人力資源總監。盧女士於處理人力資源及行政事宜方面擁有逾19年經驗。盧女士分別於1997年12月及2004年2月取得香港大學文學士學位及香港理工大學管理學理學(人力資源管理)碩士學位。

殷國煒先生，62歲，為本集團的高級物業經理，亦為集團股東之一及雅居董事。彼於2007年5月18日加入本集團，主要負責監督本集團管理的公共屋邨的物業管理。殷先生於物業管理行業擁有逾40年經驗。彼於1977年2月至2003年6月任職於房委會，其最後職位為助理房屋經理。加入本集團前，殷先生分別於2003年7月至2004年10月及2005年1月至2007年5月擔任天宏管理有限公司及宜居物業管理有限公司的物業經理。殷先生於1997年11月獲選為英國特許房屋經理學會的企業會員。

陳桂珠女士，53歲，為本集團的高級物業經理。陳女士為雅居的董事。彼於2014年10月1日加入本集團，主要負責監督本集團在管的公共屋邨的物業管理。陳女士於物業管理行業擁有逾28年經驗。彼於1989年3月至2001年1月任職於房委會，而其最後職位為房屋主任。陳女士其後於加入本集團之前任職於數間物業管理服務公司，而其最後職位為助理總經理(營運)。陳女士於1997年7月取得香港大學專業進修學院房屋管理實務證書。

董事、高級管理層及員工

姚炳強先生，56歲，為本集團的區域技術經理(建築工程)。姚先生為創始股東及集團的控股股東之一，並為雅居的董事。彼於2003年2月20日加入本集團，主要負責監督本集團在管的公共屋邨的技術建築工程事宜。姚先生於建築工程方面擁有逾36年經驗。彼於1981年8月至1987年7月任職房屋署監工，於1987年7月為助理工程監督，負責監督建築工程，至2003年1月。姚先生分別於1980年11月及1982年11月取得香港理工學院(現稱為香港理工大學)土木工程文憑及土木工程高級證書。

陳雅旋女士，28歲，為本集團註冊安全主任。彼於2010年5月17日加入本集團，於2016年12月獲升為現時職位前任職行政助理。陳女士主要負責本集團的安全管理。彼於職業安全及健康領域擁有逾五年經驗。陳女士於2010年10月取得嶺南大學社會科學榮譽學士學位。彼於2012年1月取得香港浸會大學持續教育學院職業安全及健康專業文憑。陳女士於2016年12月成為香港勞工處註冊安全主任。

公司秘書

吳先生為本公司的公司秘書。有關吳先生的履歷，請參閱「執行董事」一段。

合規主任

宋先生為本公司的合規主任。有關宋先生的履歷，請參閱「執行董事」一段。

薪酬政策

本公司董事及高級管理層的薪酬包括袍金、薪金、退休金計劃供款、其他津貼、其他非現金利益及／或酌情花紅，經參考可資比較公司所支付的薪酬及有關董事及高級管理層的時間付出及表現以及本集團業績而釐定。

本集團經參考(其中包括)可資比較公司所支付薪酬及補償的市場水平、各董事及高級管理層的職責以及本集團業績而定期審核及釐定董事及高級管理層的薪酬及補償方案。

[編纂]後，薪酬委員會將參考董事的經驗、職責、工作量及於本集團的任職時間以及本集團業績對其薪酬及補償方案進行審核及釐定。

董事、高級管理層及員工

董事及高級管理層薪酬

於2015年財政年度、2016年財政年度及2017年四個月，我們向董事支付的董事袍金、薪金及津貼以及退休金計劃供款、其他非現金利益及／或酌情花紅總額分別約為2.5百萬港元、2.3百萬港元及0.8百萬港元。

於2015年財政年度、2016年財政年度及2017年四個月，我們向五名最高薪酬人士支付的薪金及津貼、其他非現金利益、酌情花紅以及退休金計劃供款總額分別約為2.2百萬港元、2.5百港元及1.2百萬港元。

除上文所披露者外，於2015年財政年度、2016年財政年度各年及2017年四個月，我們概無支付或應付董事及五名最高薪酬人士其他酬金。

根據現時有效的安排，我們估計，於2017年財政年度，應付董事薪酬總額及董事應收非現金利益(不包括酌情福利或花紅或其他附帶福利)將約為2.0百萬港元。

於業績記錄期間，我們概無向董事或五名最高薪酬人士支付任何薪酬，而彼等亦無收到任何薪酬，作為其加入本集團或加入本集團後的獎勵或離職補償。於業績記錄期間，概無董事放棄或同意放棄任何薪酬安排。

購股權計劃

本公司已有條件地採納購股權計劃。購股權計劃的更多詳情載於本文件附錄四「D.購股權計劃」一段。

董事委員會

審核委員會

審核委員會由三名成員組成，包括陳文偉博士、黃紹輝先生及吳紀法先生。黃紹輝先生為審核委員會主席。已按照企業管治守則第C.3.3段訂明審核委員會的書面職權範圍。

審核委員會的主要職責為審核及監督財務申報程序、提名及監督外部核數師以及監督本公司的風險管理及內部控制程序。

董事、高級管理層及員工

薪酬委員會

薪酬委員會由三名成員組成，包括陳文偉博士、黃紹輝先生及吳紀法先生。吳紀法先生為薪酬委員會主席。已按照企業管治守則第B.1.2段訂明薪酬委員會的書面職權範圍。

薪酬委員會的主要職責為就本公司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建議，並確保概無董事參與釐定其本身薪酬。

提名委員會

提名委員會由三名成員組成，包括陳文偉博士、黃紹輝先生及吳紀法先生。陳文偉博士為提名委員會主席。已按照企業管治守則第A.5.2段訂明提名委員會的書面職權範圍。

提名委員會的主要職責為每年審核董事會的架構、規模及組成、物色合適且合資格擔任董事會成員的人士、評估獨立非執行董事的獨立性及就委任董事相關事宜向董事會提出建議。

企業管治

本公司將遵守企業管治守則。[編纂]後，董事將於各財政年度審核企業管治政策及對企業管治守則的遵守情況，並遵守將納入年報的企業管治報告所載「不遵守就解釋」的原則。

合規顧問

本公司已根據創業板上市規則第6A.19條委任博思融資為合規顧問，其可查閱為妥善履行職責可能合理要求的有關本集團的所有相關記錄及資料。

根據創業板上市規則第6A.23條，本公司將於下列情況下及時諮詢合規顧問並向其尋求意見：

- (a) 刊發任何監管公告、通函或財務報告之前；
- (b) 倘本集團擬進行一項根據創業板上市規則可能須予公佈或為關連交易的交易，包括股份發行及股份回購；
- (c) 倘本集團擬按有別於本文件詳述的方式動用[編纂]所得款項，或倘本集團的業務活動、發展或經營業績偏離本文件所載的任何預測、估計或其他資料；及

董事、高級管理層及員工

(d) 倘聯交所根據創業板上市規則第17.11條向本公司作出問詢。

合規顧問博思融資的委任任期將自[編纂]開始，直至本集團就[編纂]起計第二個完整財政年度的財務業績符合創業板上市規則第18.03條規定當日或有關委任協議終止為止(以較早者為準)。

股本

股本

以下為緊接資本化發行及[編纂]完成前以及緊隨資本化發行及[編纂]完成後本公司法定股本以及已發行及將予發行的繳足或入賬列作繳足的股本：

法定股本	(港元)
[2,000,000,000] 股每股面值[0.01]港元的股份	[20,000,000]
資本化發行及[編纂]完成後已發行及將予發行、繳足或入賬列作繳足的股份	
2,100 股於本文件日期已發行的股份	21
[編纂] 股根據資本化發行將予發行的股份	[編纂]
[編纂] 股根據[編纂]將予發行的股份	[編纂]
<u>[編纂] 股合計</u>	<u>[編纂]</u>

假設

上表假設[編纂]成為無條件及根據資本化發行及[編纂]發行股份，但並無計及本公司根據下文所述授予董事以發行或回購股份的一般授權而可能發行或回購的任何股份。

最低公眾持股量

根據創業板上市規則第11.23(7)條，於[編纂]時及於其後所有時間，本公司已發行股本總額最少25%必須由公眾人士持有。於[編纂]後，[編纂][編纂]佔公眾人士(定義見創業板上市規則)持有的已發行股本[編纂]。

地位

[編纂]與本文件所述全部其他已發行股份在各方面均享有同等權益，尤其是同樣可全面享有自本文件日期後就股份所宣派、派付或作出的所有股息及其他分派。

股本

發行股份的一般授權

待[編纂]成為無條件後，董事已獲授一般無條件授權以配發、發行及處理股份，總面值不超過：

- (i) 緊隨資本化發行及[編纂]完成後本公司已發行股本總面值的20%；及
- (ii) 如下文所述，本公司根據回購股份的一般授權回購本公司股本的總面值(如有)。

該授權將於下列時間屆滿(以最早者為準)：

- (i) 本公司下屆股東週年大會結束時；
- (ii) 組織章程大綱及組織章程細則或任何適用法律規定本公司須舉行下屆股東週年大會的期限屆滿時；及
- (iii) 股東於股東大會通過普通決議案撤銷或修訂該授權之日。

此項配發、發行及處理股份的一般授權的詳情載於本文件附錄四「A.有關本公司及附屬公司的其他資料—4.所有股東的書面決議案」一段。

回購股份的一般授權

待[編纂]成為無條件後，董事已獲授一般無條件授權以行使本公司所有權力回購總面值不超過緊隨資本化發行及[編纂]完成後本公司已發行股本總面值10%的股份。

此項授權僅涉及於聯交所或股份可能上市的任何其他證券交易所(就此目的獲證監會及聯交所認可)及根據創業板上市規則進行的回購。有關創業板上市規則的概要載於本文件附錄四「A.有關本公司及附屬公司的其他資料—4.所有股東的書面決議案」一段。

該授權將於下列時間屆滿(以最早者為準)：

- (i) 本公司下屆股東週年大會結束時；
- (ii) 組織章程大綱及組織章程細則或任何適用法律規定本公司須舉行下屆股東週年大會的期限屆滿時；及

股 本

(iii) 股東於股東大會通過普通決議案撤銷或修訂該授權之日。

此項回購股份的一般授權的詳情載於本文件附錄四「A.有關本公司及附屬公司的其他資料—4.所有股東的書面決議案」一段。

須召開股東大會及類別股東大會的情況

公司法而言，法例並無規定獲豁免公司須舉行股東大會或類別股東大會。舉行股東大會或類別股東大會為公司組織章程細則的規定。因此，我們將按章程大綱及細則的規定舉行股東大會，本章程大綱及細則概要載於本文件附錄三。

購股權計劃

本公司已有條件地採納購股權計劃。購股權計劃的主要條款於本文件附錄四「D.購股權計劃」一段。

主要股東

主要股東

就董事所知，以下人士將於緊隨資本化發行及[編纂]完成後(並未計及因行使根據購股權計劃可能授出的任何購股權而可能發行的任何股份)於股份或相關股份中擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部的條文須向本公司及聯交所披露的權益或淡倉，或將會直接或間接擁有附有權利可在所有情況下於本公司或任何其附屬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	權益性質	緊隨資本化發行及[編纂]完成後的股份數目 ⁽¹⁾	緊隨資本化發行及[編纂]完成後佔本公司權益百分比
R5A Group Limited ⁽²⁾	實益擁有人	[編纂] (L)	[編纂]
譚女士 ⁽²⁾	受控法團權益	[編纂] (L)	[編纂]
吳先生 ⁽³⁾	配偶權益	[編纂] (L)	[編纂]

附註：

- (1) 字母「L」指該名人士於股份中的好倉。
- (2) R5A Group Limited為[編纂]股股份的註冊擁有人，佔我們於緊隨資本化發行及[編纂]完成後已發行股本的[編纂]% (未計及因行使根據購股權計劃可能授出的任何購股權而可能發行的任何股份)。R5A Group Limited由譚女士、宋先生、何柱明先生、鄧先生、何迪威先生及姚先生分別擁有55.23%、16.28%、13.96%、12.79%、1.16%及0.58%。因此，根據證券及期貨條例，譚女士被視為於R5A Group Limited持有的所有股份中擁有權益。
- (3) 吳先生為譚女士的配偶。根據證券及期貨條例，吳先生被視為於譚女士擁有權益的相同數目股份中擁有權益。

除上文披露者外，我們董事並不知悉有任何其他人士將於緊隨資本化發行及[編纂]完成後(不計因行使根據購股權計劃可能授出的任何購股權而將予發行的任何股份或本公司根據本文件附錄四「有關本公司及附屬公司的其他資料-6. 本公司購回其本身證券」一段所述授權購回的任何股份)，於股份或相關股份中擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部條文須向本公司及聯交所披露的權益或淡倉，或直接或間接擁有附有權利可於任何情況下在本公司或其任何附屬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。

閣下應將下列討論及分析，連同我們於2015年及2016年12月31日及截至該日止兩個年度各年以及於2017年4月30日及截至該日止四個月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。

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	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	(1,845)	(1,070)	(390)	(300)
除所得稅前溢利	2,942	15,974	3,418	3,515
所得稅	(847)	(2,674)	(627)	(590)
年／期內溢利	2,095	13,300	2,791	2,925

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，主要由於有更有利的成本控制。

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	2016年	2017年	2017年
	千港元	千港元	千港元	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>39,376</u>	<u>53,783</u>	<u>56,632</u>	<u>53,291</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	<u>1,818</u>	<u>300</u>	<u>300</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 千港元	2016年 千港元	2017年 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 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	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	<u>4,620</u>	<u>3,308</u>	<u>2,857</u>
總計	<u>10,098</u>	<u>30,655</u>	<u>26,971</u>

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。

未來計劃及 [編纂]

業務策略

有關我們未來計劃的詳細說明，請參閱本文件「業務 — 業務策略」一段。

[編纂]

假設 [編纂] 約為每股股份 [編纂] (即建議 [編纂] 範圍每股股份 [編纂] 至 [編纂] 的中位數)，本公司發行 [編纂] 的 [編纂] (扣除本公司就此已付及應付的 [編纂] 費用及估計開支總額約 [編纂] 後) 估計約為 [編纂]。我們擬將 [編纂] 所得款項淨額撥作以下用途：

- (a) 約 [編纂] (佔 [編纂] 約 [編纂]) 將用於滿足房委會的額外營運資金要求及就投標房委會屋邨的更多物業管理服務合約總計約 18,000 個公屋單位存作履約保證金擔保的額外現金；
- (b) 約 [編纂] (佔 [編纂] 約 [編纂]) 將用於承接更多居屋計劃屋苑、公共設施、私人住宅或工業物業的服務合約；及
- (c) 約 [編纂] (佔 [編纂] 約 [編纂]) 將用於升級我們的電腦系統及開發移動應用程式，以旨在改善我們的營運效率及提升服務質量。

未來計劃及[編纂]

實施計劃

為實現「業務 — 業務策略」一段所載的業務策略及未來計劃，本集團已制定下文所載的實施計劃。有意投資者應注意，以下實施計劃乃根據本節「基準及關鍵假設」一段所述的基準及假設制定。該等基準及假設涉及多項內在的不確定及不可預測因素，尤其是本文件「風險因素」一節所載列的風險因素。本集團實際業務進程或會有別於本文件所載之業務目標。概不保證本集團計劃將根據預期時間表實現或本集團的目標會悉數完成。

期間	項目	成本 百萬港元
自最後實際可行日期至 2017年12月31日	升級我們電腦系統及開發一項供我們員工使用的移動應用程式	[編纂]
	期間小計	[編纂]
	升級我們電腦系統及開發一項供我們員工使用的移動應用程式	[編纂]
自2018年1月1日至 2018年6月30日	兩個月營運資金及就一項自房委會新獲得的物業管理服務合約預先支付員工成本	[編纂]
	就一項自房委會新獲得的物業管理服務合約提供履約保證金現金抵押	[編纂]
	資本開支，包括就兩項自房委會新獲得的物業管理服務合約購置傢俬及辦公設備	[編纂]
	期間小計	[編纂]

未來計劃及 [編纂]

期間	項目	成本 百萬港元
自2018年7月1日至 2018年12月31日	兩個月營運資金及就一項自房委會新獲得的物業管理服務合約預先支付員工成本	[編纂]
	資本開支，包括就一項自房委會新獲得的物業管理服務合約購置傢俬及辦公設備	[編纂]
	期間小計	<u>[編纂]</u>
自2019年1月1日至 2019年6月30日	承接更多居屋計劃屋苑、公共設施、私人住宅或工業物業的服務合約	[編纂]
	期間小計	<u>[編纂]</u>
自2019年7月1日至 2019年12月31日	承接更多居屋計劃屋苑、公共設施、私人住宅或工業物業的服務合約	[編纂]
	期間小計	<u>[編纂]</u>

未來計劃及 [編纂]

下表概述我們擬動用將自 [編纂] 收取的 [編纂] 的方式及申請時間：

	截至以下日期止六個月						佔總 [編纂] 的 總計 概約百分比 (千港元)		
	自最後實際 可行日期 至2017年 12月31日 (千港元)	2018年 6月30日 (千港元)	2018年 12月31日 (千港元)	2019年 6月30日 (千港元)	2019年 12月31日 (千港元)	總計 (千港元)			
	房委會的額外營運資金 要求及就投標房委會的 更多合約存作履約保證金 擔保的額外現金	[編纂]	[編纂]	[編纂]	[編纂]	[編纂]		[編纂]	[編纂]
	承接更多居屋計劃屋苑、 公共設施、私人住宅或 工業物業的服務合約	[編纂]	[編纂]	[編纂]	[編纂]	[編纂]		[編纂]	[編纂]
升級電腦系統及開發移動 應用程式的計劃	[編纂]	[編纂]	[編纂]	[編纂]	[編纂]	[編纂]	[編纂]		
總計	<u>[編纂]</u>	<u>[編纂]</u>	<u>[編纂]</u>	<u>[編纂]</u>	<u>[編纂]</u>	<u>[編纂]</u>	<u>[編纂]</u>		

倘 [編纂] 定為 [編纂] (即 [編纂] 範圍的中位數) 以上，就 [編纂] 將收取的 [編纂] 將增加最多約 [編纂]。在該情況下，我們將相應地增加分配用於承接居屋計劃屋苑、公共設施、私人住宅或工業物業的額外服務合約的 [編纂]。倘 [編纂] 定為 [編纂] (即 [編纂] 範圍的中位數) 以下，就 [編纂] 將收取的 [編纂] 將減少至少約 [編纂]。在該情況下，我們將使用 [編纂] 按以下優先次序實施我們的未來計劃：首先，用最多約 [編纂] 作為額外營運資本，競投房委會的更多物業管理服務合約，其後以餘下所得款項 (如有) 競投居屋計劃、公共設施、私人住宅或工業物業的更多服務合約。

倘 [編纂] 的 [編纂] 並未即時作上述用途所需，則董事目前擬將該等所得款項存入在持牌銀行開立的計息銀行賬戶。

投資者應注意，基於各項因素，本集團業務計劃的任何部分未必可根據上述時間範圍進行。在此情況下，我們董事將謹慎評估情況，並可能在我們認為符合本公司及股東整體最佳利益的情況下，將擬定的資金重新調配至我們的其他未來計劃及/或將所得款項存入在持牌銀行開立的計息賬戶。

未來計劃及[編纂]

[編纂]的理由

我們的董事認為提供物業管理服務屬資本密集型。根據2017年施政報告，政府將繼續加快公屋供應，並計劃於2016–17至2020–21財政年度興建超過94,000個公屋單位。由於政府的資源有限，我們的董事相信政府會繼續推行外判物業管理服務的政策，為本集團的業務增長創造豐盛的機會。為了從房委會承辦新的服務合約，我們須(i)提供由香港持牌銀行發出的履約保證金，而此類銀行一般會要求我們將履約保證金總值的若干百分比存作抵押品；及(ii)保留相當於我們承接的所有服務合同的合同金額一部分的最低流動資金水平。此外，為了管理一座新的屋苑，我們需要額外的營運資金，以建立一個新的房地產管理團隊，並管有新的直接勞工以展開必要的服務，例如保安和清潔服務。

於[編纂]前，我們業務活動的資金主要來自我們內部產生的現金流量、銀行借款及保理融資。因此，董事認為[編纂]對本集團的未來發展及擴展而言為至關重要，因為其不僅可投資我們的股權資本基礎及為本集團提供途徑接觸資本市場，以資助未來業務發展，亦允許我們作為[編纂]公司以更優惠條款尋求銀行融資及協商履約金。

除藉[編纂]股權融資外，董事已考慮另一籌資選項。董事認為，如果我們的股權基礎不會同時增加以支持額外的債務水平，債務融資將無可避免地增加我們的資產負債比率及信貸風險。債務融資亦招致額外利息，對本集團施加額外的財務負擔。本集團的債務比率於2017年4月30日為約45.4%。

基於上述理由，董事認為[編纂]為合適的籌資手段，為本集團的業務策略提供額外的權益資本。有關業務策略更多詳情，請參閱本文件「業務—業務策略」一段。

未來計劃及[編纂]

基準及關鍵假設

有意投資者務請注意，能否達致本集團業務目標乃取決於以下一般假設及特殊假設：

一般假設

- 香港或我們從事或將從事業務所在的任何其他國家或地區的現時政府政策或政治、法律(包括法例或法規或條例的變動)、財政市場或經濟狀況的任何變動並無對我們造成重大或不利影響；
- 香港或我們從事或將從事業務或註冊成立所在的任何其他國家或地區的稅基或稅率或關稅的任何變動並無對我們造成重大或不利影響；
- 我們並未因現行通脹率、利率或匯率的任何變動可能不利於我們的業務而受到重大或不利影響；
- 不會發生任何自然、政治或其他災難而對我們的業務或營運造成重大妨礙，或導致我們的財產或設施遭受重大損失、損害或損毀；
- 我們的經營活動不會受到人手嚴重短缺及勞資糾紛，或不受我們管理層控制的任何其他因素(例如政府行動)的不利影響；

特殊假設

- [編纂]將能夠按照本文件「[編纂]的架構及條件」一節及如其所述完成；
- 本集團並無受到本文件「風險因素」一節所載任何風險因素的不利影響；
- 假設已基於董事及主要高級管理人員將繼續參與我們的業務營運而作出預測。此外，已假設於預測所涵蓋期間內我們能夠留聘主要管理人員及有關人員；
- 本文件所述各項短期業務目標的資金需求與董事所預測金額之間概無變動；
- 於業務目標的有關期間內，我們有充足的財務資源以應付計劃項下的資金開支及業務發展所需；
- 於2018年12月31日前，我們將獲房委會授出至少兩項屋邨物業管理服務合約，涉及住宅單位總數將不少於18,000個單位。

未來計劃及 [編纂]

- 我們所取得牌照、許可證及資格的效力並無變動，且我們仍在房委會物業服務代理名單上；
- 我們將能夠於物業管理服務條例全面生效之後取得所有必要牌照及我們將可重續所有牌照；
- 我們與房委會的業務關係將不會發生重大變動；及
- 我們將可繼續以於業績記錄期間營運業務的相同模式營運業務，且實行發展計劃時並無障礙。

[編 纂]

[編 纂]

本文件為草擬本，其所載資訊不完整及或作更改，以及閱讀有關資料時，必須一併細閱本文件首頁上「警告」一節。

[編 纂]

[編 纂]

本文件為草擬本，其所載資訊不完整及或作更改，以及閱讀有關資料時，必須一併細閱本文件首頁上「警告」一節。

[編 纂]

[編 纂]

本文件為草擬本，其所載資訊不完整及或作更改，以及閱讀有關資料時，必須一併細閱本文件首頁上「警告」一節。

[編 纂]

[編 纂]

本文件為草擬本，其所載資訊不完整及或作更改，以及閱讀有關資料時，必須一併細閱本文件首頁上「警告」一節。

[編 纂]

[編 纂]

本文件為草擬本，其所載資訊不完整及或作更改，以及閱讀有關資料時，必須一併細閱本文件首頁上「警告」一節。

[編 纂]

[編 纂]

[編 纂]

[編 纂]

[編纂] 架構及條件

[編纂]

[編纂] 架構及條件

[編纂]

[編纂] 架構及條件

[編纂]

[編纂] 架構及條件

[編纂]

[編纂] 架構及條件

[編纂]

[編纂] 架構及條件

[編纂]

如何申請 [編纂]

[編纂]

如何申請 [編纂]

[編纂]

如何申請 [編纂]

[編纂]

如何申請 [編纂]

[編纂]

如何申請 [編纂]

[編纂]

如何申請 [編纂]

[編纂]

如何申請 [編纂]

[編纂]

如何申請 [編纂]

[編纂]

如何申請 [編纂]

[編纂]

如何申請 [編纂]

[編纂]

如何申請 [編纂]

[編纂]

如何申請 [編纂]

[編纂]

如何申請 [編纂]

[編纂]

如何申請 [編纂]

[編纂]

如何申請 [編纂]

[編纂]

如何申請 [編纂]

[編纂]

如何申請 [編纂]

[編纂]

如何申請 [編纂]

[編纂]

如何申請 [編纂]

[編纂]

如何申請 [編纂]

[編纂]

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。

[加入羅兵咸永道信頭]

[草擬]

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(「業績記錄期間」)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●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間的匯總財務表現及匯總現金流量。

審閱追加期間可資比較財務資料

我們已審閱貴集團追加期間可比較財務資料，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入表、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所載之呈列及編製基準編製及呈列追加期間的比較財務資料。我們之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應聘服務準則第2410號，*實體之獨立核數師對中期財務資料之審閱*進行審閱。審閱工作包括主要向負責財務與會計事務之人員作出查詢，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數準則進行之審計為少，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宜。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，就會計師報告而言，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間支付任何股利。

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



I. 貴集團之歷史財務資料

擬備歷史財務資料

下文載列歷史財務資料構成本會計師報告之一部分。

作為歷史財務資料基礎的 貴集團業績記錄期間的財務報表，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
資產				
非流動資產				
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>
流動資產				
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>
總資產		<u>109,445</u>	<u>143,275</u>	<u>141,706</u>
權益				
貴公司擁有人應佔權益				
股本	22	21,460	21,460	21,460
儲備	22	25,534	40,140	42,904
權益總額		<u>46,994</u>	<u>61,600</u>	<u>64,364</u>
負債				
非流動負債				
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>
流動負債				
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>
總負債		<u>62,451</u>	<u>81,675</u>	<u>77,342</u>
權益及負債總額		<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)	注資儲備 千港元	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
來自經營活動的現金流量					
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)	—	—
經營活動所得/(所用) 現金淨額		<u>402</u>	<u>3,187</u>	<u>(7,050)</u>	<u>(5,814)</u>
來自投資活動的現金流量					
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)	—
投資活動所用現金淨額		<u>(4,826)</u>	<u>(918)</u>	<u>(3,030)</u>	<u>(416)</u>
來自融資活動的現金流量					
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]開支		(1,818)	1,518	1,518	—
		—	—	—	(675)
融資活動(所用)/ 所得現金淨額		<u>(397)</u>	<u>14,112</u>	<u>12,794</u>	<u>(5,822)</u>
現金及現金等價物(減少)/ 增加淨額					
年/期初現金及現金等價物		7,502	2,681	2,681	19,062
年/期末現金及現金等價物	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%、0.95%、0.95%及0.48%。

為籌備貴公司[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7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		
直接持有								
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)
間接持有								
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6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允價值則予以扣減。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
於2015年12月31日				
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	17,388	—	—	17,388
	<u>37,560</u>	<u>672</u>	<u>—</u>	<u>38,232</u>
於2016年12月31日				
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>
於2017年4月30日				
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	2016年	2016年	2017年
	千港元	千港元	千港元	千港元
客戶 A	302,789	342,438	113,102	116,651

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
截至2015年12月31日止年度				
執行董事				
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
截至2016年12月31日止年度				
執行董事				
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
截至2016年4月30日止期間				
(未經審計)				
執行董事				
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
截至2017年4月30日止期間				
執行董事				
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●月●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
於2015年12月31日：			
譚慕潔	—	1,818	1,818
於2016年12月31日：			
譚慕潔	1,818	300	2,118
於2017年4月30日：			
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
於2015年1月1日					
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>
截至2015年12月31日止年度					
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>
於2015年12月31日					
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>
截至2016年12月31日止年度					
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>
於2016年12月31日					
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>
截至2017年4月30日止四個月					
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>
於2017年4月30日					
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)	67	65	14
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)	1,113	1,513	1,595
流動：			
貿易及未開票應收款項(附註ii及iv)	54,521	65,298	73,502
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)	1,818	300	300
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]開支。

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24所載 貴集團獲授的若干銀行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>

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。

附錄一

會計師報告

(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>—</u>	<u>—</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	<u>1,507</u>	<u>1,424</u>	<u>1,397</u>
	<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	<u>1,094</u>	<u>—</u>	<u>—</u>
	<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><u>634</u></u>	<u><u>618</u></u>	<u><u>674</u></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><u>5,734</u></u>	<u><u>4,733</u></u>	<u><u>4,993</u></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
來自經營活動的現金流量					
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
按財務狀況的資產			
於2015年12月31日			
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>
於2016年12月31日			
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>
於2017年4月30日			
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

按財務狀況的負債

於2015年12月31日

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

合計 38,094

於2016年12月31日

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

合計 52,915

於2017年4月30日

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

合計 46,979

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

受 貴公司一名董事重大影響

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●，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●，貴公司通過增設1,962,000,000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20,000,000港元。
- (iii) 根據股東於●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[日期]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。

附錄二

未經審計備考財務資料

本附錄所載資料並不屬於本文件附錄一所載由本公司的申報會計師羅兵咸永道會計師事務所(香港執業會計師)編製的會計師報告一部分，且載入本文僅供說明。

未經審計備考財務資料應同本文件「財務資料」一節及載於本文件附錄一的「會計師報告」一併細閱。

未經審計備考經調整有形資產淨值報表

以下根據創業板上市規則第7.31條所編製的本集團未經審計備考經調整有形資產淨值報表僅供說明用途，並載列於下文以說明[編纂]對本公司股權擁有人於2017年4月30日應佔本集團有形資產淨值的影響，猶如[編纂]在2017年4月30日進行。

本未經審計備考經調整有形資產淨值報表僅供說明用途，且由於其假設性質使然，未必能真實反映本集團於2017年4月30日或[編纂]後的任何未來日期的匯總有形資產淨值。本報表乃按本集團會計師報告(其報告全文載於本文件附錄一)所載本集團於2017年4月30日的匯總資產淨值而編製，並作出下述調整。未經審計備考經調整有形資產淨值報表並不構成會計師報告的一部份。

	本公司 股權擁有人 於2017年 4月30日 應佔本集團 經審計匯總 有形資產 淨值 (附註1) 千港元	[編纂] 估計 [編纂] (附註2) 千港元	本公司 股權擁有人 應佔未經審計 備考經調整 有形資產 淨值 千港元	每股 未經審計 備考經調整 有形資產 淨值 (附註3) 千港元
按[編纂]每股股份[編纂] 計算	<u>64,364</u>	<u>[編纂]</u>	<u>[編纂]</u>	<u>[編纂]</u>
按[編纂]每股股份[編纂] 計算	<u>64,364</u>	<u>[編纂]</u>	<u>[編纂]</u>	<u>[編纂]</u>

附錄二

未經審計備考財務資料

附註：

- (1) 本公司擁有人於2017年4月30日應佔經審計匯總有形資產淨值乃摘錄自本文件附錄一所載會計師報告，並基於本公司股權擁有人於2017年4月30日應佔本集團經審計匯總資產淨值64,364,000港元計算。
- (2) 股份發售分別來自[編纂]範圍每股股份[編纂]至每股股份[編纂]的估計[編纂]，扣除本公司於2017年4月30日後應付的[編纂]費用及其他相關開支。
- (3) 每股未經審計備考有形資產淨值乃經上段所述的調整後所得及按已發行[編纂]股股份計算(假設[編纂]已於2017年4月30日完成)，但無計及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或本公司根據一般授權及購回授權可能購回的任何股份。
- (4) 本集團的未經審計備考經調整有形資產淨值並無計及本集團於2017年●宣派的股息10,000,000港元。經計及宣派股息金額10,000,000港元後，未經審計備考每股有形資產淨值將按[編纂][編纂]及[編纂]分別為每股[編纂]及[編纂]。
- (5) 概無作出任何調整以反映於2017年4月30日後本集團的任何經營業績或其他交易。

[編纂]

[編纂]

[編纂]

下文載列本公司組織章程大綱及章程細則若干條文及開曼群島公司法若干方面的概要。

本公司於2017年6月26日根據開曼群島公司法於開曼群島註冊成立為獲豁免有限公司。本公司的組織章程文件包括我們經修訂及重列的組織章程大綱(章程大綱)及我們經修訂及重列的組織章程細則(章程細則)。

1. 組織章程大綱

- (a) 章程大綱規定(其中包括)本公司股東承擔的責任屬有限，而本公司的成立宗旨並無限制(因此包括作為一間投資公司)，且本公司擁有並能夠隨時或不時以作為主事人、代理、訂約人或其他身份，行使可由一個自然人或法人團體行使的任何及全部權力，而因本公司為獲豁免公司，故本公司將不會在開曼群島與任何人士、商號或公司進行交易，惟為促進本公司在開曼群島以外地區進行的業務者則除外。
- (b) 本公司可藉特別決議案修改章程大綱所載的有關任何宗旨、權力或其他事宜的內容。

2. 組織章程細則

章程細則已於[日期]獲採納。章程細則若干條文的概要載列如下。

(a) 股份

(i) 股份類別

本公司股本包括普通股。

(ii) 更改現有股份或股份類別的權利

在開曼群島公司法的規限下，倘本公司股本在任何時候被分為不同類別股份，任何股份類別所附有的一切或任何特別權利(除非該類別股份的發行條款另有規定)，可由該類別已發行股份面值不少於四分之三的所有人書面同意，或經由該類別股份持有人另行召開股東大會通過特別決議案批准而作出更改、修改或廢除。章程細則內有關股東大會的條文經必要變通後將適用於各另行召開的股東大會，惟除續會外，所需法定人數不得少於兩名合共持有(或倘股東為公司，則其正式授權代表)或由受委代表持有該類別已發行股份面值不少

於三分之一的人士。該類別股份的每名持有人均應有權於投票表決時就其所持每股股份投一票，而任何親身或由受委代表出席大會的該類別股份的持有人均可要求以投票方式表決。

除非有關股份的發行條款所附帶的權利另行明文規定，否則賦予任何股份或類別股份持有人的任何特別權利不得因增設或發行與該等股份享有同等權益的額外股份而被視為已予更改。

(iii) 股份轉讓

本公司可藉其股東通過普通決議案以：(a)透過增設其認為適當數目的新股份增加其股本；(b)將其全部或任何股本合併或拆細為面額高於或低於其現有股份的股份；(c)將其未發行股份拆細成數個類別，並附帶任何優先、遞延、合資格或特別權利、特權或條件；(d)將其股份或任何該等股份分拆為面額低於章程大綱所指定的股份；(e)註銷任何在決議案日期尚未獲任何人士承購或同意承購的股份，並按註銷股份的面額削減其股本數額；(f)就配發及發行不附帶任何表決權的股份作出規定及；(g)更改其股本面額的幣值。

(iv) 股份轉讓

在開曼群島公司法及香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)規定的規限下，所有股份轉讓須以一般或常用格式或董事會可批准的其他格式的轉讓書辦理，該轉讓書可以親筆簽署，或倘轉讓人或承讓人為結算所或其代名人，則可以加親筆簽署或蓋機印簽署，或以董事會可不時批准的有關其他方式簽署。

轉讓書須由轉讓人及承讓人或彼等的代表簽立，惟董事會可豁免轉讓人或承讓人簽立轉讓書或接納機印簽立轉讓書。而在承讓人的名稱就該股份載入本公司的股東名冊前，轉讓人仍須被視為股份持有人。

董事會可全權酌情隨時及不時將股東名冊總冊的任何股份移往任何股東名冊分冊，或將任何股東名冊分冊的任何股份移往股東名冊總冊或任何其他股東名冊分冊。除董事會另行同意外，股東名冊總冊的股份不得移往任何股東名冊分冊，而任何股東名冊分冊的股份亦不得移往股東名冊總冊或任何其他股東名冊分冊。所有的移送及其他所有權文件須送交登記。倘股份在任何股東名冊分冊登記，則須在有關登記處辦理；倘股份在股東名冊總冊登記，則有關登記須在存放股東名冊總冊的地點辦理。

董事會可全權酌情拒絕登記轉讓任何股份(並非繳足股份)予未經其批准的人士，或拒絕登記轉讓本公司擁有留置權的任何股份(並非繳足股份)。董事會亦可拒絕為根據任何購股權計劃發行且仍受該計劃限制轉讓的任何股份辦理轉讓登記手續，或拒絕轉讓任何股份予超過四名聯名持有人。

除非已向本公司支付特定費用(最高為聯交所可釐定的有關應付金額上限)、轉讓書已妥為蓋上釐印(倘適用)並僅涉及一種類別的股份，且連同有關股票以及董事會可合理要求可證明轉讓人進行股份轉讓的權利(及倘轉讓書由若干其他人士代表轉讓人簽立，則證明該人士獲授權簽立)的有關其他證明文件送交相關登記處或存置股東名冊總冊的地點，否則董事會可拒絕承認任何轉讓書。

在創業板上市規則的規限下，董事會可在其決定之有關時間或有關期間內暫停辦理股份過戶登記手續，惟每年合共不得超過30天。

繳足股份概不附帶任何轉讓限制(聯交所許可者除外)，以及不附帶任何留置權。

(v) 本公司購買其本身股份的權力

本公司可在若干限制的規限下購買其本身股份，惟受章程細則不時訂立的任何適用規定或聯交所及／或香港證券及期貨事務監察委員會不時頒布的任何守則、規則或規例所規限，董事會僅可代表本公司行使該權力。

倘本公司就贖買而購回可贖回股份時，非經市場或非以競價方式作出的購買須以最高價格為限；而倘以競價方式購買，則競價須全體股東均可參與競價。

(vi) 本公司任何附屬公司擁有本公司股份的權力

章程細則並無關於附屬公司擁有本公司股份之條文。

(vii) 催繳股份及沒收股份

董事會可不時在其認為適當的情況下就股東所持股份分別向彼等催繳尚未繳付的任何款項(無論按股份的面值或以溢價形式計算)，而不按照該等股份配發條件於所定時間作出還款。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在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有關利率(不超過年息20厘)支付由指定付款日期起至實際付款日期止有關款項的利息，但董事會可豁免繳付全部或部分有關利息。倘董事會

認為適當，其可接受任何希望提前支付上述款項(不論是以貨幣或等值物支付)的股東就其所持有的任何股份所應付的所有或任何部分未催繳及未支付股款或分期股款，而本公司可就據此獲提前支付的所有或任何款項支付利息，有關利率(如有)可由董事會決定(不超過年息20厘)。

如有股東未能於指定付款日期支付任何催繳股款或催繳股款的任何分期付款，董事會可在被催繳股款的任何部分或分期付款仍未支付期間向該股東發出不少於14天的通知，要求其支付未付的催繳股款或分期付款，連同任何已累計利息以及繼續累計至實際付款日期為止的利息。該通知應指定另一日期(至少在通知發出之日起計14天屆滿後)，規定在該日或之前須繳付款項，並應指明付款地點。通知亦應聲明，如果未於指定時間或之前付款，則涉及催繳股款的股份將會被沒收。

如果未遵從任何有關通知中的規定，則該通知所涉及的任何股份可於其後任何時候，在支付通知所要求的款項之前，經董事會通過決議案沒收。該沒收將包括就被沒收股份宣派但在沒收前實際並未支付的所有股息及紅利。

股份已被沒收之人士將不再為被沒收股份的股東，但儘管股份已被沒收，其仍應有責任向本公司支付其於沒收當日就該等股份應付予本公司的所有款項，連同(倘董事會酌情要求)從沒收當日至支付日期間就其產生的利息，有關利率按董事會規定計算(不超過年息20厘)。

(b) 董事

(i) 委任、退任及罷免

董事會有權隨時或不時委任任何人士為董事，以填補董事會臨時空缺或增加現有董事會人數，惟須受股東於股東大會上可能釐定的任何董事人數上限(如有)所規限。任何就此獲委任以填補臨時空缺的董事任期僅至其獲委任後的本公司首屆股東大會為止，屆時須於有關大會上重選連任。任何就此獲委任以增加現有董事會人數的董事任期僅至其獲委任後的本公司首屆股東週年大會為止，並符合資格於有關大會上重選連任。於釐定董事或將於股東週年大會上輪值退任的董事數目時，任何就此獲董事會委任的董事不得計算在內。

於每屆股東週年大會上，當時在任的三分一董事須輪值退任。然而，倘董事人數並非為三的倍數，則退任董事人數為最接近但不少於三分一的人數。每年退任的董事應為自彼等上次重選或獲委任起計任期最長者，惟倘不同人士於同日成為或於上次獲重選為董事，則以抽籤決定何者退任(除非彼等私下另有協定)。

任何非退任董事的人士概無資格於任何股東大會上與董事職務的選舉(獲董事會推薦候選者除外)，除非有意提名該人士候選董事的書面通知，以及被提名的人士表明願意參選的書面通知已送交至本公司的總辦事處或登記處。提交該等通知的期間將不早於寄發有關大會通知的翌日開始，並在不遲於該大會日期前七天完結，而可提交該等通知的最短期間必須至少為七天。

董事毋須以任何合資格的方式持有本公司任何股份，亦無任何有關加入董事會或退任董事職位的特定年齡上限或下限。

本公司可通過普通決議案罷免任何任期仍未屆滿的董事(惟不妨礙有關董事就其與本公司所訂立任何合約遭違反而可能提出的任何索償)，且本公司可通過普通決議案委任另一名人士填補有關空缺。任何就此獲委任的董事須遵守「輪值退任」條文。董事人數不得少於兩名。

倘出現下列情況，董事須被撤職：

- (aa) 辭任；
- (bb) 身故；
- (cc) 被宣布屬精神不健全，且董事會議決將其撤職；
- (dd) 破產或接獲接管令，或暫停付款或與其債權人全面訂立債務重整協議；
- (ee) 彼因法律施行而被禁止或不再出任董事；
- (ff) 未獲特別許可而連續六個月缺席董事會會議，且董事會議決將其撤職；
- (gg) 有關地區(定義見章程細則)的證券交易所要求終止其董事職務；或

(hh) 被董事所需過半數或根據章程細則免除董事職務。

董事會可不時委任一名或多名成員出任董事總經理、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位或行政職位，有關任期及有關條款概由董事會釐定，且董事會可撤回或終止任何該等委任。董事會亦可將其任何權力授予董事會認為適當的由有關董事或其他人士所組成的委員會，並可不時撤銷該項授權或撤銷委任及解散任何該等委員會(不論全部或部分及就人士或目的而言)，惟所組成的每個委員會在行使被授予的權力時，須遵守董事會不時對其施行的任何法規。

(ii) 配發及發行股份及認股權證的權力

在開曼群島公司法、章程大綱及細則條文的規限下，並在不損害任何股份或類別股份持有人獲賦予的任何特權的情況下，任何股份均可在附帶本公司通過普通決議案決定(如無任何決定或倘無作出特別規定，則由董事會決定)的有關權利或限制(不論在股息、投票、發還資本或其他方面)下發行。本公司可在任何股份的發行條款中訂明，一旦發生某特定事件或於指定日期後，本公司或股份持有人可選擇贖回股份。

董事會可根據其不時決定的條款發行可認購本公司任何類別股份或其他證券的認股權證。

如認股權證屬不記名認股權證，若遺失證書，概不補發，除非董事會在無合理疑點的情況下信納原有證書已被銷毀，且本公司已就發出任何該等補發證書獲得董事會認為形式適當的彌償。

在開曼群島公司法、細則及(倘適用)有關地區(定義見細則)內任何證券交易所規則條文的規限下，且在不影響任何股份或任何股份類別當時所附帶的任何特別權利或限制的情況下，本公司所有未發行股份均由董事會處置，董事會可全權酌情決定向其認為適當的人士、按有關時間、代價、條款及條件提呈、配發、授予期權，或以其他方式處置該等未發行股份，但前提是不得折讓發行任何股份。

在配發、提呈發售、就此授出購股權或出售股份時，倘董事會認為如不辦理註冊聲明或其他特別手續，而向登記地址位於任何特定地區或多個地區的股東或其他人士作出任何有關配發、提呈發售、授出購股權或出售股份即屬

或可能屬違法或不可行，則本公司及董事會均無責任進行上述行為。然而，因上述者而受影響的股東，不論就任何目的而言，概不屬且不被視為另一類別股東。

(iii) 出售本公司或其任何附屬公司資產的權力

由於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條文，董事會可行使及作出本公司可行使或作出或批准的一切權力、行動及事宜，而並非章程細則或開曼群島公司法規定須由本公司於股東大會上行使或作出的權力、行動及事宜，惟倘本公司於股東大會上規管該等權力或行動，則有關規例不得使董事會先前在該規例訂定前屬有效的任何行動失效。

(iv) 借貸權力

董事會可行使本公司的全部權力籌集或借入資金，以及將本公司所有業務、財產及未催繳資本或其中任何部分按揭或抵押，並可在開曼群島公司法的規限下發行本公司的債權證、債權股證、債券及其他證券(不論直接地或以作為本公司或任何第三方的任何債項、責任或義務的附屬抵押品方式)。

(v) 酬金

董事有權收取由董事會或本公司(視具體情況而定)在股東大會上不時釐定的金額，作為彼等服務的一般酬金。除非另有釐定該金額的決議案指示，否則金額將按董事同意的比例及方式在各董事之間分配，或倘並未獲有關同意，則在彼等之間平均分配，或倘任何董事的任期僅為應付酬金的期間內的某一段時間，該董事須按有關比例收取酬金。董事亦應有權報銷所有因出席任何董事會會議、委員會會議或股東大會或因執行其董事職責而以其他方式合理產生的開支。該等酬金應為董事因擔任本公司任何受薪職位或職務而有權就該等職位或職務收取的酬金以外的酬勞。

倘任何董事應本公司要求履行董事會認為超逾董事一般職責的服務，則董事會可決定向該董事支付有關特別或額外酬金，作為該名董事在其一般酬金以外的額外或替代酬勞。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的執行董事可收取董事會可不時釐定的有關酬金以及其他福利及津貼。該等酬金為董事一般酬金以外的酬勞。

董事會可自行或與本公司的附屬公司或與本公司有業務聯繫的公司共同合作或協定設立，或自本公司撥款至任何計劃或基金，向本公司僱員(於本段及下段所使用的該詞應包括於本公司或其任何附屬公司擔任或曾擔任任何行政職位或任何有酬職位的任何董事或前任董事)及前僱員及彼等的受養人或任何一個或多個類別的有關人士提供退休金、醫療津貼或撫恤金、人壽保險或其他福利。

董事會亦可向僱員及前任僱員及彼等的受養人或任何該等人士支付、訂立協議(不論是否受任何條款或條件所規限)支付或授出可撤回或不可撤回的退休金或其他福利，包括該等僱員或前任僱員或彼等的受養人根據上述任何有關計劃或基金所享有或可能享有者(如有)以外的退休金或福利。倘董事會認為該等退休金或福利屬合適，可在僱員實際退休前、預計退休時或在實際退休時或實際退休後隨時授予僱員。

(vi) 離職補償或付款

支付任何現任董事或前任董事作為其離職補償或作為其退任代價或有關其退任的款項(董事按合約或法定規定有權收取的款項除外)必須經本公司在股東大會上批准。

(vii) 向董事提供貸款及貸款抵押

本公司不得直接或間接向董事或本公司任何控股公司的董事或彼等各自的任何緊密聯繫人提供貸款，就任何人士向董事或本公司任何控股公司的董事或彼等各自的任何緊密聯繫人所提供的貸款訂立任何擔保或提供任何抵押，或(倘任何一名或以上董事共同或個別或直接或間接持有另一間公司的控股權益)向該另一間公司提供貸款或就任何人士向該另一間公司所提供的貸款訂立任何擔保或提供任何抵押。

(viii) 披露與本公司或其任何附屬公司所訂合約中的權益

董事可於任期內兼任本公司的任何其他職位或有酬職務(本公司核數師一職除外)，其任期及條款由董事會釐定，並可在任何其他章程細則所規定或據此享有的任何酬金以外，就出任該其他職位或有酬職務以任何形式收取額外酬金。董事可於本公司擁有權益的任何其他公司作為或出任董事、高級人員或股東，且毋須就其作為該其他公司的董事、高級人員或股東而收取的任何酬金或其他利益而向本公司或股東交待。董事會亦可安排由本公司持有或擁

有的任何其他公司的股份賦予的表決權，依據其認為合適的方式在各方面行使，包括行使該表決權贊成任何有關委任本公司董事或任何該等董事出任該其他公司的董事或高級人員的決議案。

董事或候任董事毋須因其董事職位而喪失與本公司訂立合約的資格，而任何有關合約或任何董事以任何方式於其中擁有權益的任何其他合約或安排亦毋須被撤銷，任何董事亦毋須僅因其擔任該職位或因該職位而負有的誠信責任而導致訂有上述合約或擁有上述權益而就任何有關合約或安排所產生的任何溢利向本公司交代。倘董事以任何形式於與本公司訂立的合約或安排或建議訂立的合約或安排中擁有重大權益，該董事須於實際可行的情況下在最早召開董事會會議中申報其權益性質。

本公司無權因直接或間接在任何股份中擁有權益的一名或多名人士未能向本公司披露其權益，而凍結或以其他方式損害任何股份附帶的任何權利。

董事不得就彼或其任何緊密聯繫人士擁有重大權益的任何合約、安排或建議的任何董事會決議案進行投票或計入法定人數內，而倘其進行投票，則其對該項決議案的票數將不予計算，亦不會被計入法定人數內，但該項禁制不適用於任何下列事項：

- (aa) 就董事或其緊密聯繫人士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借出款項或招致或承擔的債務，向該董事或其緊密聯繫人士作出的任何抵押或彌償保證；
- (bb) 就董事或其緊密聯繫人士因本公司或其任何附屬公司的債務或責任根據一項擔保或彌償保證或透過作出抵押個別或共同承擔全部或部分責任，而向第三方作出任何抵押或彌償保證；
- (cc) 涉及提呈發售本公司或本公司可能發起或於其中擁有權益之任何其他公司之股份、債權證或其他證券以供認購或購買之任何建議，而董事或其緊密聯繫人士在提呈發售建議之[編纂]或[編纂]中以參與者身份擁有權益或將予擁有權益；
- (dd) 任何涉及本公司或其任何附屬公司僱員福利的建議或安排，包括採納、修改或執行以下任何一項：(i)董事或其緊密聯繫人士可能從中獲益的任何僱員股份計劃或任何股份獎勵或購股權計劃；或(ii)任何與本公司或其任何附屬公司的董事、其緊密聯繫人士及僱員有關的公積

金或退休、身故或傷殘福利計劃，且並無給予任何董事或其緊密聯繫人士任何與該計劃或基金有關的各類人士一般所未獲賦予的特權或利益；及

(ee) 董事或其緊密聯繫人士僅因其於本公司的股份、債權證或其他證券擁有權益，而與本公司股份、債權證或其他證券的其他持有人以相同方式擁有權益的任何合約或安排。

(ix) 董事會議事程序

倘董事會認為適當，可在世界上任何地方舉行會議以處理事務、將會議延期及以其他方式規管會議。在任何會議上提出的問題，須由大多數票決定。倘票數相同，則會議主席有權投第二票或決定票。

(c) 修訂組織章程文件及本公司名稱

於開曼群島法律准許的範圍內及在細則的規限下，本公司僅可通過特別決議案所授批准更改或修訂本公司的章程大綱及章程細則以及更改本公司名稱。

(d) 股東大會

(i) 特別及普通決議案

本公司的特別決議案必須在正式發出訂明擬提呈決議案為特別決議案的通告的股東大會上由親身或由受委代表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(倘允許受委代表)由受委代表以不少於四分之三的大多數票通過。

根據開曼群島公司法，本公司須於任何特別決議案通過後15天內，將其副本送呈開曼群島公司註冊處處長。

「普通決議案」則指有權親身出席股東大會並投票的本公司股東或(倘股東為公司)其正式授權代表或(倘允許受委代表)受委代表以過半數票通過的決議案，而大會通告已正式發出。

由全體股東或其代表簽署的書面決議案，將被視為於正式召開及舉行的本公司股東大會上正式通過的普通決議案(及倘在適用情況下，為以上述方式獲通過的特別決議案)。

(ii) 表決權及要求投票表決的權利

在任何一個類別或多個類別的股份當時所附帶有關投票表決的任何特別權利、限制或特權的規限下，於任何股東大會：(a)如以投票方式表決，則每名親身或由受委代表出席或(倘股東為公司)由其正式授權代表出席的股東每持有一股於本公司股東名冊上以其名義登記的繳足或入賬列作繳足股份可投一票(惟催繳股本或分期付款前繳足或入賬列作繳足的股份金額不能就此目的視為股份繳足金額)；及(b)如以舉手方式表決，則每名親身(或倘股東為公司，則由其正式授權代表)或由受委代表出席的股東可投一票。倘股東為結算所(定義見章程細則)或其代名人，並委任一名以上的受委代表，則每名受委代表於舉手表決時均可投一票。在投票表決時，凡有權投多於一票的股東毋須盡投其選票或以同樣方式投下所有選票。

於任何股東大會所提呈表決的決議案均以投票方式進行表決(會議主席可根據創業板上市規則允許決議案以舉手方式表決除外)。倘允許以舉手方式表決，在以舉手方式表決的結果宣布前或當時可按下述人士(在各情況下按親身或由受委代表或正式授權公司代表出席的股東)要求以投票方式表決：

- (A) 最少兩名股東；
- (B) 任何一名或多名股東，其所持投票權不少於有權在大會上投票的全體股東的總投票權的十分一；或
- (C) 一名或多名股東，其所持有賦予權利可在大會上投票的本公司股份的繳足總金額合共不少於所有賦予該權利的股份的繳足總金額的十分一。

倘本公司股東為結算所或其代名人，則該股東可授權其認為適當的人士作為其在本公司任何大會或本公司任何類別股東大會的代表，惟倘授權予超過一名人士，則有關授權須列明每名獲授權人士所代表的股份數目及類別。根據本條文獲授權的人士應被視為毋須進一步事實證明而獲正式授權並有權代表結算所或其代名人行使其相同權利及權力(包括個別以舉手方式表決的權利)，猶如其為個人股東。

倘本公司知悉，創業板上市規則規定任何股東須就任何個別決議案放棄投票，或限制其僅可就任何個別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

本公司必須每年舉行一次股東週年大會。有關大會須不得遲於上屆股東週年大會舉行後15個月內，或聯交所可能許可的較長期間，於董事會可能釐定的有關時間及地點舉行。

(iv) 會議通告及議程

本公司的股東週年大會須於發出最少21天書面通知後召開，而本公司任何其他股東大會則須於發出最少14天書面通知後召開。該通告不包括送達或被視為送達通知當日，亦不包括發出通知當日，且須列明會議的時間、地點及議程，以及將於該大會上審議的決議案詳情，如要處理特別事項，則須列明該事項的一般性質。

除另行列明者外，任何根據細則將予發出或印發的通告或文件(包括股票)均須採用書面形式，並可由本公司親自、以郵寄方式按有關股東的登記地址，或(倘屬通告)以在報章刊登廣告的方式，送達予任何股東。任何登記地址位於香港以外地區的股東，可書面知會本公司一個香港地址，而該地址就此而言將被視為其登記地址。在開曼群島公司法及創業板上市規則的規限下，本公司亦可以電子方式向任何股東送達或寄發通告或文件。

儘管本公司可於較上述者為短的時間通知召開大會，惟倘獲以下股東同意，則有關大會可被視作已正式召開：

- (i) 倘屬股東週年大會，獲全體有權出席該大會並於會上投票的本公司股東同意；及
- (ii) 倘屬任何其他大會，獲大多數有權出席該大會並於會上投票的股東(即合共持有本公司總投票權不少於95%的大多數股東)同意。

於股東特別大會上處理的所有事項須被視為特別事項。於股東週年大會上處理的所有事項亦須被視為特別事項，惟若干日常事項則被視為普通事項。

(v) 會議及獨立類別大會的法定人數

除非於大會處理事項時及直至大會結束時出席大會人數達到法定人數，否則不得於任何股東大會上處理任何事項。

股東大會的法定人數應為兩名親身(或倘股東為公司，則由其正式授權代表)或由受委代表出席並有權投票的股東。就召開批准修改類別權利的獨立類別大會(不包括續會)而言，所需法定人數須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之本公司股東，均有權委任另一名人士作為受委代表代其出席大會及投票。持有兩股或以上股份的股東可委任一名以上受委代表作其代表並於本公司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，並應有權代表個人股東行使權力，該等權力與所代表的股東可行使的權力相同。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。以投票或舉手方式表決時，股東可親身(或倘股東為公司，則由其正式授權代表)或由受委代表代其投票。

委任受委代表的文件須由委任人或其正式書面授權代理人親筆簽署，或倘該委任人為公司，則須加蓋印章或由正式授權高級人員或代理人親筆簽署。各委任受委代表的文件(無論供特定大會或其他大會之用)的格式須符合董事會可不時批准者，惟不排除使用雙向格式。任何向股東發出以供其委任受委代表出席處理任何事務的股東特別大會或股東週年大會並於會上投票的表格應當讓股東按其意願指示受委代表對處理任何該等事務的每一決議案投贊成票或反對票(或在無指示的情況下，行使其酌情權)。

(e) 賬目及審核

董事會須安排妥善保存賬冊，記錄本公司收支款項及本公司資產及負債，以及開曼群島公司法所規定對於真實公平地反映本公司事務狀況、顯示及解釋其交易屬必要的其他一切事項(包括公司所有貨品買賣)。

本公司賬冊須存置在本公司總辦事處或董事會決定的其他一個或多個地點，並可隨時供任何董事查閱。除獲開曼群島公司法授權、具有司法權力的法院頒令或經董事會或本公司於股東大會上授權者外，任何股東(董事除外)概無權查閱本公司任何賬目、賬冊或文件。

於股東週年大會日期前不少於21天，董事會須不時安排編製及於其股東週年大會上向本公司提呈資產負債表及損益賬(包括法律規定於其中附錄的每份文件)，連同董事會報告書及核數師報告的副本。該等文件的副本連同股東週年大會通告須於大會日期前不少於21天，送交根據細則的條文有權接收本公司股東週年大會通知的每名人士。

在有關地區(定義見細則)證券交易所規則的規限下，本公司可向根據有關地區證券交易所規則已同意並選擇收取財務報表概要以代替詳盡財務報表的股東寄發財務報表概要。財務報表概要必須附有有關地區證券交易所規則規定的任何其他文件，且必須於股東大會日期前不少於21天一併寄發予已同意並選擇收取財務報表概要的該等股東。

本公司須委任核數師，任期至下屆股東週年大會結束為止，有關委任的條款及職責可由董事會協定。核數師酬金須由本公司於股東大會或由董事會(倘獲股東授權)釐定。

核數師須按照香港公認會計原則、國際會計準則或聯交所可批准的其他準則審核本公司的財務報表。

(f) 股息及其他分派方式

本公司可於股東大會中宣布以任何貨幣將派發予股東的股息，惟所宣派的股息不得超過董事會建議的金額。

除任何股份所附的權利或發行條款另有規定外：

- (i) 所有股息須按派息股份的繳足股款宣派及派付，惟就此而言，在催繳前已就股份所繳足的股款將不會被視為股份的繳足股款；
- (ii) 所有股息的分配及支付，均應按就該等股份在有關派息期間任何一段或多段時間內所繳足的股款比例而作出；及
- (iii) 董事會可從應付任何股東的任何股息或其他款項中，扣除該股東目前因催繳股款、分期股款或其他原因而應付本公司的所有款項(如有)。

倘董事會或本公司於股東大會上議決派付或宣派股息，董事會可議決：

- (aa) 以配發入賬列作繳足股份的方式支付全部或部分股息，惟有權獲派股息的股東可有權選擇收取該等現金股息(或其中部分)，以代替有關配股；或
- (bb) 有權收取該股息的股東將有權選擇收取獲配發入賬列作繳足的股份，以代替收取董事會可能認為適當的全部或部分股息。

本公司亦可根據董事會提出的建議通過一項就本公司任何一次特定股息的普通決議案，決定可全部以配發入賬列作繳足股份的形式支付，而不給予股東選擇以現金來代替有關配股收取有關股息的權利。

向股份持有人以現金支付的任何股息、紅利或其他應付款項，均可以支票或股息單支付，並郵寄予持有人。每張寄出的支票或股息單均以其收件人為抬頭人，郵誤風險概由有關持有人或聯名持有人承擔，且有關支票或股息單一經銀行兌現，本公司的責任即獲充分解除。兩名或以上聯名持有人當中任何一名人士可就該等聯名持有人所持股份有關的任何應付股息或其他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，董事會可進一步議決以分派任何種類的指定資產支付全部或部分該等股息。

如果董事會認為適當，其可接受任何希望提前支付上述款項(不論是以貨幣還是貨幣等值物)的股東就其所持有的任何股份所應付的所有或任何部分未催繳及未支付股款或分期股款；在所有或任何該等提前付款作出後，本公司可就其支付利息，其利率(如有)可由董事會決定(不超過年息20厘)。但提前支付催繳股款不應使股東有權就催繳前已提前付款的股份或其有關部分收取其後宣派的任何股息或行使任何其他股東權利或特權。

於宣派後一年仍未獲領取的所有股息、紅利或其他分派或會由董事會為本公司利益用作投資或其他用途，直至該等股息、紅利或其他分派獲領取為止，而本公司概不會成為有關股息、紅利或其他分派的受託人。董事會可沒收於宣派六年後仍未獲領取的所有股息、紅利或其他分派，並將該等股息、紅利或其他分派撥歸本公司所有。

本公司就任何股份應付的股息或其他款項概不付息。

倘股息支票或股息單連續兩次未獲兌現，或該支票或股息單在首次未能送遞收件人而被退回後，本公司可行使其權力不再以郵遞方式寄發股息支票或股息單。

(g) 查閱公司記錄

只要本公司任何部分股本於聯交所上市，則任何股東均可免費查閱本公司在香港存置的任何股東名冊(惟暫停辦理股東名冊登記時除外)，並可要求取得該股東名冊各方面的副本或摘錄，猶如本公司乃根據香港公司條例註冊成立並須受該條例規限。

(h) 少數股東遭欺詐或壓制時的權利

細則並無關於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若干補救方法，其概要載於本附錄第3(f)段。

(i) 清盤程序

有關本公司被法院頒令清盤或自願清盤的決議案須為特別決議案。

在任何一個或多個類別股份當時所附有關於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，支付予所有債權人之後，超出的資產將根據該等股東分別所持股份的繳足股款額按比例分配予該等股東；及
- (ii) 倘本公司清盤，且可供分配予股東的剩餘資產不足以全數償還已繳足股本，則該等資產的分配方式應在根據特殊條款及條件可予發行的任何股份權利的規限下盡可能使各股東按各自所持股份的繳足股款比例分擔虧損。

倘本公司清盤(不論為自願清盤或法院頒令清盤)，清盤人可在獲得特別決議案批准及開曼群島公司法規定的任何其他批准的情況下，將本公司全部或任何部分資產以股份或實物形式分發予股東，而不論這些資產為同類或不同類別的財產，就此目的而言，清盤人可就分發的任何一類或多類財產釐定其認為公平的價值，並決定股東或不同類別股東及同類股東之間的分發方式。清盤人可在獲得同類批准的情況下，將任何部分資產授予清盤人認為適當並以股東為受益人而設立的信託的受託人，惟不得強迫股東接受任何負有債務的股份或其他財產。

(j) 認購權儲備

在開曼群島公司法並無禁止及在其他情況須遵守開曼群島公司法的前提下，倘本公司已發行可認購股份的認股權證，且本公司採取任何行動或進行任何交易而致令該等認股權證的認購價低於因行使該等認股權證而將予發行股份的面值，則須設立認購權儲備並用以支付認購價與該等股份面值的差額。

3. 開曼群島公司法

本公司於2017年6月26日在開曼群島公司法的規限下在開曼群島註冊成立為獲豁免公司。開曼群島公司法的若干條文載列如下，但本節並非旨在包含一切適用約制及例外情況或全面檢討開曼群島公司法的一切事宜及稅務，並可能有別於有關人士可能更為熟悉的司法權區的同等條文。

(a) 公司業務

獲豁免公司(如本公司)，必須主要在開曼群島以外地區經營其業務。獲豁免公司亦須每年向開曼群島公司註冊處處長提交週年報表存檔，並按其法定股本數額支付費用。

(b) 股本

根據開曼群島公司法，開曼群島公司可發行普通股、優先股或可贖回股份或上述任何組合的股份。倘公司按溢價發行股份以換取現金或其他代價，須將相等於股份溢價總額或總值的款項撥入稱為「股份溢價賬」的賬項內。視乎公司的選擇，該等條文可不適用於該公司根據有關以收購或註銷任何其他公司股份作為代價的任何安排而按溢價配發及發行的股份溢價。在組織章程大綱及細則條文(如有)的規限下，公司可以其不時釐定的方式動用股份溢價賬，包括但不限於下列各項：

- (i) 向股東支付分派或股息；
- (ii) 繳足將發行予股東作為繳足紅股的公司未發行股份；
- (iii) 開曼群島公司法第37條規定的任何形式；
- (iv) 撇銷公司的開辦費用；及

- (v) 撤銷公司股份或債券的任何發行開支，或就該等發行所支付的佣金或給予的折扣。

除上述者外，除非在緊隨建議支付分派或股息的日期後公司將有能力償其還在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任何分派或股息。

倘其組織章程細則許可，則在獲法院確認後，股份有限公司或設有股本的擔保有限公司可藉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，禁止公司向另一名人士授予財務資助以購買或認購其本身、其控股公司或附屬公司的股份。因此，倘公司董事於建議授出該等財務資助時審慎履行職責及忠實地行事，且授出該資助乃為恰當目的並符合公司利益，則公司可提供該等財務資助。有關資助應按公平原則進行。

(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許可，則有關公司可發行公司或股東可選擇贖回或有責任贖回的股份，且為免生疑問，任何股份附帶的權利可根據公司組織章程細則條文合法修改，以規定有關股份將予或有責任按此方式贖回。此外，倘該公司的組織章程細則許可，則其可購回本身的股份，包括任何可贖回股份；倘組織章程細則並無批准購回的方式及條款，則必須獲公司以普通決議案批准購回的方式及條款。除非有關股份已悉數繳足，否則公司不得贖回或購回其股份。再者，倘有關贖回或購回將導致公司再無除持作庫存股份以外的任何已發行股份，則公司不得贖回或購回其任何股份。此外，除非於緊隨建議付款的日期後公司仍有能力償其還在日常業務過程中到期的債項，否則公司自股本中撥款贖回或購回本身股份乃屬違法。

倘公司已購回或贖回或獲返還的股份乃遵照開曼群島公司法第37A(1)條的規定持有，則有關股份不得視為已註銷，惟應獲分類為庫存股份。任何有關股份須繼續獲分類為庫存股份，直至該等股份根據開曼群島公司法予以註銷或轉讓為止。

開曼群島公司可按相關認股權文件或證書的條款及條件及其規限下購回本身的認股權證。因此，開曼群島法律並無規定公司組織章程大綱或細則須載有批准有關購回的具體條文。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。

附屬公司可持有其控股公司的股份，而在若干情況下亦可收購該等股份。

(e) 股息及分派

在償付能力測試(如開曼群島公司法所規定)及公司組織章程大綱及細則的條文(如有)的規限下，公司可動用股份溢價賬支付股息及分派。此外，根據於開曼群島具相當說服力的英國案例法，股息可以溢利支付。

只要公司持有庫存股份，則不會就庫存股份宣派或派付股息，且並無其他公司資產分派(無論以現金或以其他方式)(包括清盤時向其股東分派資產)。

(f) 保障少數股東及股東的訴訟

預期開曼群島法院一般應會依循英國案例法的先例(尤其是Foss v. Harbottle案例的判決及其例外情況)，該等先例允許少數股東提出集體訴訟或以公司名義提出衍生訴訟，以質疑超越權力、非法、欺詐少數股東的行為(本公司控制者為過失方)或在須以認可(或特別)大多數票通過的決議案中的違規行為(並未獲得該大多數票)。

倘公司(並非銀行)將其股本分為股份，則法院可根據持有公司不少於五分一已發行股份的股東提出的申請，委任調查員調查公司業務，並按法院指示呈報相關事務。此外，公司的任何股東均可入稟法院，倘法院認為公司清盤乃屬公平公正，則可頒布清盤令。

一般而言，股東對公司提出的索償必須以開曼群島適用的一般合約法或侵權法為基礎，或以公司組織章程大綱及細則訂明的股東個別權利有可能遭違反為基礎。

(g) 出售資產

概無明確限制董事出售公司資產的權力，然而，除了須根據英國普通法(開曼群島法院通常所遵循者)履行誠信責任，為正當目的真誠地並以符合公司最佳利益的方式行事以外，預期董事亦應本著合理審慎的人士於類似情況下應有的標準，以盡責、勤勉態度及專長處事。

(h) 會計及審核規定

公司須妥為保存下列各項的賬目記錄：(i)公司所有收支款項；(ii)公司所有銷貨及購貨；及(iii)公司的資產及負債。

倘並未存置就真實公平地反映公司的業務狀況及解釋其作出的交易而言所需的賬冊，則不應視為已妥善保存賬冊。

倘公司在其註冊辦事處以外的任何地方或在開曼群島的任何其他地方存置其賬冊，在稅務資訊機關(Tax Information Authority)根據開曼群島《稅務資訊機關法》(Tax Information Authority Law) (2013年修訂本)送達命令或通知後，其應按該命令或通知所列明，在其註冊辦事處以電子形式或任何其他渠道提供其賬冊副本或其任何部分。

(i) 外匯管制

開曼群島並無實施外匯管制規例或貨幣限制。

(j) 稅項

根據開曼群島《稅務優惠法》(Tax Concessions Law) (2011年修訂本)第6條，本公司已獲總督會同內閣承諾：

(i) 於開曼群島制定就溢利或收入或收益或增值徵稅的法律，概不適用於本公司或其業務；及

(ii) 本公司毋須：

(aa) 就本公司的股份、債券或其他責任；或

(bb) 以預扣全部或部分《稅務優惠法》(2011年修訂本)第6(3)條所界定任何有關款項的方式，

支付就溢利、收入、收益或增值而徵收的任何稅項，或屬遺產稅或繼承稅性質的稅項。

對本公司作出的承諾由[日期]起有效期為20年。

附錄三

本公司章程文件及開曼群島公司法概要

開曼群島目前並無就溢利、收入、收益或增值向個人或公司徵收任何稅項，亦無屬繼承稅或遺產稅性質的稅項。除不時可能須就若干文件支付若干適用的印花稅外，開曼群島政府並無徵收對本公司而言可能屬重大的其他稅項。

(k) 轉讓印花稅

開曼群島並無對轉讓開曼群島公司股份徵收印花稅，惟轉讓持有開曼群島土地權益的公司股份除外。

(l) 向董事貸款

概無明文禁止公司貸款予其任何董事。然而，公司組織章程細則可能規定禁止在特定情況下提供該等貸款。

(m) 查閱公司記錄

公司股東並無獲賦予查閱或取得公司股東名冊或公司記錄副本的一般權利，惟彼等享有公司組織章程細則內可能載有的權利。

(n) 股東名冊

開曼群島獲豁免公司可於該公司不時釐定的任何國家或地區(無論於開曼群島境內或境外)存置股東名冊總冊及任何股東名冊分冊。概無規定獲豁免公司須向開曼群島公司註冊處處長提交任何股東名單報表。因此，股東名稱及地址並非公開資料，亦不會供公眾查閱。然而，獲豁免公司在稅務資訊機關根據開曼群島《稅務資訊機關法》(2013年修訂本)送達指令或通知後，應在其註冊辦事處以電子形式或任何其他渠道提供須予提供的有關股東名冊，包括任何股東名冊分冊。

(o) 董事及高級人員名冊

根據開曼群島公司法，本公司須於註冊辦事處存置一份董事、替任董事及高級人員名冊，惟公眾人士無權查閱。本公司須將該名冊副本送呈開曼群島公司註冊處處長存案，而該等董事或高級人員的任何變動(包括該等董事或高級人員更改姓名)必須於60天內通知公司註冊處處長。

(p) 清盤

開曼群島公司可(i)根據法院命令；(ii)由其股東自願提出；或(iii)在法院監督下進行清盤。

附錄三

本公司章程文件及開曼群島公司法概要

法院在若干特定情況下(包括在法院認為將該公司清盤實屬公平公正的情況下)有權頒令清盤。

倘公司根據特別決議案議決自動清盤或倘公司因無法償還到期債務而於股東大會上議決自動清盤，則公司(特定規則所適用的有限存續公司除外)可自動清盤。倘自動清盤，則該公司須由清盤開始時起停止營業，惟倘繼續營業或對其清盤有利者則屬例外。自動清盤人一經委任，董事的一切權力即告終止，惟倘公司於股東大會上或清盤人批准該等權力延續者則屬例外。

倘屬股東提出的公司自動清盤，則須委任一名或以上清盤人，以負責公司事務清盤及分派其資產。

待公司事務完全清盤後，清盤人必須編製有關清盤的報告及賬目，顯示清盤及出售公司財產的程序，並於其後召開公司股東大會，以向公司提呈賬目並就此加以解釋。

倘公司已通過決議案自動清盤，則清盤人或任何分擔人或債權人可向法院申請頒令，在法院監督下延續清盤過程，該申請須基於以下理由：(i)公司並無或可能並無償債能力；或(ii)就分擔人及債權人利益而言，法院的監督將有助於更加有效、經濟地或迅速進行公司清盤。倘監管令生效，則其就各方面而言猶如一項由法院進行公司清盤的指令，惟已開始的自動清盤及自動清盤人的先前行動均屬有效，且對公司及其正式清盤人具約束力。

為執行公司清盤程序及協助法院，可委任一名或以上人士為正式清盤人。法院可委任其認為適當的有關人士臨時或以其他方式擔任該職位，且倘超過一人獲委任，則法院須表明正式清盤人須作出或獲授權作出的任何行為應否由全部或任何一名或以上有關人士作出。法院亦可決定正式清盤人於獲委任時是否須給予任何及須給予何種抵押品；倘並無委任正式清盤人，或在該職位懸空的任何期間，公司的所有財產均由法院保管。

(q) 重組

倘就重組及合併召開的大會上佔出席股東或債權人(視情況而定)所持價值75%的股東或債權人大多數贊成並其後經法院批准，則有關安排可獲批准，且其後須再經法院批准。異議股東有權向法院表示正尋求批准的交易將不能為股東提供其所持股份的公平值，惟倘無證據顯示管理層有欺詐或不誠實的行為，則法院不大可能僅因上述理由而不批准該項交易，且倘該項交易獲批准及完成，則異議

股東將不會獲得類似美國公司異議股東等一般所能得到的估值權利(即按照其股份由法院釐定的價值而獲付現金的權利)。

(r) 收購

倘一間公司提出收購另一間公司股份的要約，且在提出要約後四個月內，不少於90%被收購股份的持有人接納收購要約，則要約人在上述四個月期限屆滿後的兩個月內可隨時發出通知要求異議股東按要約條款轉讓其股份。異議股東可在該通知發出後一個月內向開曼群島法院申請反對轉讓。異議股東須承擔證明法院應行使酌情權的義務，除非有證據顯示涉及欺詐或不誠實行為，或要約人與接納收購要約的股份持有人之間進行勾結以不公平手法逼退少數股東，否則法院不大可能行使上述酌情權。

(s) 彌償保證

開曼群島法律並無限制公司組織章程細則可規定對高級人員及董事作出彌償保證的限度，惟法院認為屬違反公眾政策的任何有關條文則除外，例如表示對構成罪行的後果作出彌償保證的條文。

4. 一般事項

本公司有關開曼群島法例之法律顧問Appleby已向本公司發出一份意見書，概述開曼群島公司法之若干條文。如本文件附錄五「備查文件」一段所述，該意見書連同開曼群島公司法副本可供備查。任何人士如欲查閱開曼群島公司法之詳細概要，或欲了解該等法例與其較熟悉之任何司法權區法例間之差異，應諮詢獨立法律顧問之意見。

A. 有關本公司及其附屬公司的其他資料

1. 本公司註冊成立

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，本公司的註冊辦事處位於PO Box 1350, Clifton House, 75 Fort Street, Grand Cayman KY1-1108, Cayman Islands。本公司的香港營業地點位於香港新界沙田安耀街3號匯達大廈11樓1102-1103室，並於2017年7月13日根據公司條例第16部註冊為非香港公司。就是次註冊而言，本公司已委任吳先生及宋先生為授權代表，負責代表本公司於香港接收法律程序文件及通知。

由於本公司在開曼群島註冊成立，故其營運須受開曼公司法及其組織章程(包括大綱及細則)規限。本公司章程細則若干條文及開曼公司法相關方面的概要載於本文件附錄三。

2. 本公司股本變動

- (a) 於註冊成立時，本公司法定股本為380,000.00港元，分為38,000,000股每股面值0.01港元的普通股。一股股份按面值配發及發行繳足予初始代名認購人。
- (b) 於2017年6月26日，由初始代名認購人持有的一股份轉讓予R5A Group Limited。
- (c) 於2017年7月6日，本公司分別向R5A Group Limited、楊女士、駱女士、殷先生及何景東先生配發1,719股、200股、120股、40股及20股股份，所有上述股份已入賬列作繳足；根據2017年7月10日雅居投資(作為買方)與譚女士、宋先生、何柱明先生、鄧先生、楊女士、駱女士、殷先生、何景東先生、何迪威先生及姚先生(統稱為賣方)訂立的協議，作為雅居投資悉數收購雅居已發行股本之代價，並於同日依法完成發行及配發有關股份。
- (d) 於2017年●月●日，透過增設1,962,000,000股股份(其權利在所有方面與現有股份相同的股份)，將本公司之法定股本由380,000.00港元增加至20,000,000港元。
- (e) 緊隨資本化發行及[編纂]完成後，[編纂]股股份將予發行(全部繳足或入賬列為繳足)，而[編纂]股股份將維持未發行。

- (f) 除根據本附錄「4.全體股東通過的書面決議案」一段所述發行股份的一般授權外，我們現時無意發行本公司任何法定但未發行股本，且未經股東於股東大會事先批准，不會發行任何使本公司控制權出現實質改變的股份。
- (g) 除本文件所披露者外，本公司股本自註冊成立以來概無變動。

3. 本公司附屬公司的股本變動

本公司的附屬公司載於會計師報告，會計師報告全文載於本文件附錄一。

除本文件「歷史、重組及集團架構」一節所披露者外，附屬公司註冊資本於本文件日期前兩年內概無變動。

4. 全體股東通過的書面決議案

根據本公司的股東於2017年●通過的書面決議案：

- (a) 本公司透過增設[1,962,000,000]股股份，將其法定股本由380,000.00港元分為38,000,000股每股面值0.01港元的股份增加至[20,000,000]港元分為[2,000,000,000]股每股面值[0.01]港元的股份；
- (b) 本文件「[編纂]的架構及條件—[編纂]的條件」一段所述條件須待下列事宜達成或獲豁免後(視情況而定)，方可作實：
 - (i) 批准[編纂]，並授權董事或我們任何董事會委員會根據[編纂]配發及發行[編纂]；
 - (ii) 購股權計劃獲董事或我們任何董事會委員會批准及採納，可附帶董事或我們任何董事會委員會可能核准對此作出的增添、修訂或更改，而董事或我們任何董事會委員會獲授權根據該等規則授出購股權以認購股份，及因購股權計劃下授出的購股權獲行使配發、發行及買賣股份，並採取一切必要或適宜的步驟以實施購股權計劃；

- (iii) 待本公司之股份溢價賬因[編纂]而進賬後，董事獲授權將本公司股份溢價賬之進賬額最高[編纂]撥作資本，並將該款項按面值全數撥作繳足[編纂]股股份，以按於2017年●營業時間結束時名列本公司股東名冊之人士當時於本公司之持股量(或按彼等所指示)，按比例配發及發行予彼等，以及董事獲授權使有關資本化及配發生效。
- (iv) 給予董事一般無條件授權以行使本公司一切權力，配發、發行及處置股份(除(i)供股、(ii)以股代息計劃或根據大綱及細則的類似安排或(iii)因根據購股權計劃已經或可能授出的購股權獲行使或(iv)根據[編纂]或(v)資本化發行而發行者外)，惟總面值不得超過緊隨[編纂]及資本化發行完成後股份數量20%(不包括根據購股權計劃可能授出的購股權獲行使而可能配發及發行的股份)。該授權將一直有效，直至本公司下屆股東週年大會結束時，或大綱及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的期限結束時，或股東在股東大會上以普通決議案修訂、撤銷或更新時(以最早發生者為準)為止；
- (v) 給予董事一般無條件授權(「購回授權」)，以行使本公司一切權力，於聯交所或本公司股份或會上市並獲證監會及聯交所認可的任何其他交易所，根據所有適用法例及創業板上市規則規定或有關其他證券交易所相等規則或規例購回總面值不超過緊隨資本化發行及[編纂]完成後本公司已發行股本總面值10%的股份(不包括根據購股權計劃可能授出的購股權獲行使而可能配發及發行的股份)，而該授權的有效期至本公司下屆股東週年大會結束時，或本公司大綱及細則或任何適用開曼群島法例規定本公司須舉行下屆股東週年大會的日期，或股東於股東大會通過普通決議案撤銷當日(以最早者為準)。

- (vi) 擴大上文(iv)分段所述的一般無條件授權，加入董事根據該一般授權可能配發或同意將予配發的本公司股本總面值，其數額為本公司根據如上文(v)分段所述購回股份的授權購回的本公司股本總面值；
- (vii) 向聯交所交付有關行使購回授權的承諾；及
- (viii) 大綱及細則獲批准及採納，其條款概述於本文件的附錄三中列出。

5. 公司重組

請參考載於本文件「歷史、重組及集團架構」一節。

6. 本公司購回其本身證券

本節載有聯交所規定就本公司購回其本身證券而須載入本文件的資料。創業板上市規則容許以創業板作主要上市的公司於創業板以現金購回其證券，惟須受若干限制，其概要載列如下

(a) 股東批准

創業板上市公司的所有證券(倘為股份，必須為繳足股份)購回建議，均須事先經股東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。

附註： 根據股東於2017年●月●日通過的書面決議案，董事獲授一般無條件授權(「購回授權」)，授權彼等可行使本公司一切權力在創業板或股份可能上市並就此獲證監會及聯交所認可的任何其他證券交易所，購回面值不超過緊隨資本化發行及[編纂]完成後本公司已發行股份(不包括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)數目10%的股份，而購回授權直至本公司下屆股東週年大會結束時，或大綱及細則或公司法或開曼群島任何其他適用法律規定本公司須舉行下屆股東週年大會的期限屆滿時，或股東於股東大會通過普通決議案撤回或修改該購回授權時(以最早者為準)為止一直有效。

(b) 資金來源

本公司所作任何購回所需資金須來自大綱及細則、開曼群島適用法律及創業板上市規則規定可合法作此用途的資金。本公司不得以現金以外的代價或以並非聯交所不時的交易規則規定的結算方式於創業板購回本身股份。

根據開曼群島法例，本公司購回證券，可自其溢利、股份溢價賬或就購回發行新股份的所得款項撥付，或根據大綱及細則及在公司法規限下，自股本撥付。超出將予購回股份面值的任何贖回或購回應付溢價，須自本公司溢利或股份溢價賬撥付或入賬列作繳足的股份，或根據大綱及細則及在公司法規限下，自股本撥付。

(c) 行使購回授權

按購回授權被全數行使基準；按緊隨資本化發行及[編纂]完成後已發行[編纂]股股份計算(惟不計根據購股權計劃授出任何購股權獲行使而可能發行之任何股份)，董事獲授購回授權，可於購回授權有效期間購回最多[編纂]股股份。

創業板上市規則規定，本公司建議將購回之股份必須為全額繳足。

(d) 交易限制

本公司可購回的股份，最多佔緊隨資本化發行完成及[編纂]完成後的本公司已發行及將發行股份(但不包括因根據購股權計劃可授出的購股權獲行使而可能發行的股份)總數10%。

若購回股份會導致公眾人士持有的股份數量跌至低於聯交所規定的最低百分比，則本公司不得在創業板進行有關購回。未經聯交所事先批准，於購回任何股份後的30日期間內，本公司不得發行新股份或宣佈建議發行新股份。於獲悉內部資料後，本公司亦不得於創業板購回股份，直至該資料已經公開為止。

本公司須確保其所委聘進行購回的任何經紀，將向聯交所披露聯交所可能要求有關其代表本公司進行購回的資料。

(e) 關連方

創業板上市規則禁止本公司在知情情況下向「核心關連人士」(包括本公司或其任何附屬公司的董事、最高行政人員或主要股東)在創業板購回股份，而核心關連人士不得在知情情況下在創業板向本公司出售股份。

(f) 購回原因

董事相信，董事獲得股東的一般授權，使其有權在市場上購回股份符合本公司及股東的最佳利益。該等購回取決於當時的市況和資金安排，可導致每股資產淨值增加及／或每股盈利增加，且只可在董事相信該等購回對本公司及股東有利時方可進行。

(g) 購回的資金

本公司購回股份時僅可動用大綱及細則、創業板上市規則及開曼群島適用法律及規例容許可合法作此用途的資金。

如行使購回授權會導致對本公司的營運資金需求或董事認為對本公司不時恰當的負債水平構成重大不利影響，則董事不建議行使購回授權。

(h) 一般資料

董事及(經一切合理查詢後盡彼等所知)彼等的任何緊密聯繫人士(根據創業板上市規則之定義)現時無意在購回授權獲行使時向本公司出售任何股份。

董事已向聯交所承諾在創業板上市規則、細則及開曼群島不時生效的適用法律及規例適用下根據該等規定行使購回授權。

倘購回證券導致一名股東所佔本公司表決權的權益比例有所增加，則就收購守則而言，該項增加將被視作一項收購。在若干情況下，一名股東或一組一致行動的股東可能因有關增加而取得或鞏固對本公司的控制權(視乎股東權益的增幅而定)，並或會有責任根據收購守則26條作出強制要約。除上文披露者外，就董事所知，緊隨股份[編纂]後根據購回授權購回任何股份並無產生收購守則下的任何後果。

倘購回會導致公眾持股量低於已發行股份總數25% (或創業板上市規則可能指定的其他最低公眾持股百分比)，則董事不會行使購回授權。

概無關連人士(根據創業板上市規則之定義)向本公司表示現時有意在購回授權獲行使時向本公司出售股份，亦無承諾不會出售股份。

B. 有關本集團業務的其他資料

1. 重大合約概要

本集團於本文件日期前兩年內訂立就本集團而言屬或可能屬重大的合約(並非於日常業務過程中訂立的合約)如下：

- (a) 於2017年7月10日訂立之股份轉讓協議，由雅居投資有限公司(作為買方)，譚女士、宋先生、何柱明先生、鄧先生、楊女士、駱女士、殷先生、何景東先生、何迪威先生及姚先生(統稱為賣方)及本公司，據此，譚女士、宋先生、何柱明先生、鄧先生、楊女士、駱女士、殷先生、何景東先生、何迪威先生及姚先生將雅居全部已發行股本轉讓予雅居投資有限公司，代價由本公司資本中以繳足股款方式分別向R5A Group Limited、楊女士、駱女士、殷先生及何景東先生配發及發行1,719股股份、200股股份、120股股份、40股股份及20股股份支付。
- (b) 譚女士、宋先生、何柱明先生、鄧先生、何迪威先生、姚先生與R5A Group Limited所簽立日期為2017年●以本公司為受益人的不競爭契據，詳情載於本文件「與控股股東的關係—不競爭契據」一段；
- (c) 譚女士、宋先生、何柱明先生、鄧先生、何迪威先生、姚先生與R5A Group Limited所簽立日期為2017年●以本公司為受益人的彌償契據，當中載有本附錄「E.其他資料—1.稅項及其他彌償保證」一段所述彌償保證；及
- (d) [編纂]。

2. 本集團的知識產權

(a) 商標

於最後實際可行日期，本集團作出以下商標申請，其註冊審核過程仍在進行中：

商標	註冊人	類別	申請編號
	雅居	35, 36, 37, 44 及 45	304135310
			

(b) 域名

於最後可行日期，本集團擁有以下對本集團業務而言屬重大的域名：

域名	註冊擁有人	生效日期	屆滿日期
www.modernliving.com.hk	雅居	2009年8月3日	2018年8月5日

C. 有關董事、高級管理層及主要股東的其他資料

1. 董事及主要行政人員於本公司及相聯法團股份、相關股份及債權證的權益及淡倉

緊隨資本化發行及[編纂]完成後，且並無計及因行使根據購股權計劃可能授出的任何購股權而可能配發及發行的任何股份，董事或本公司主要行政人員於本公司或其相聯法團(定義見證券及期貨條例第XV部)的股份、相關股份及債權證中擁有根據證券及期貨條例第XV部第7及8分部須於股份上市後隨即知會本公司及聯交所的權益或淡倉(包括根據證券及期貨條例的該等條文彼等被當作或視為擁有的權益或淡倉)，或根據證券及期貨條例第352條須於股份上市後隨即登記於該條所述登記冊的權益或淡倉，或根據創業板上市規則第5.46至5.67條有關董事進行證券交易而規定須於股份上市後隨即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／權益性質	股份數目 ⁽¹⁾	佔本公司權益的概約百分比
譚女士 ⁽²⁾	受控制公司之權益	[編纂](L)	[編纂]
吳先生 ⁽³⁾	配偶權益	[編纂](L)	[編纂]

附註：

- (1) 字母「L」代表該人士於有關股份的「好倉」。
- (2) R5A Group Limited為[編纂]股股份的登記持有人，相當於緊隨資本化發行及[編纂]完成後已發行股本[編纂](並無計及於可能根據購股權計劃授出的任何購股權獲行使時可能發行的任何股份)。R5A Group Limited由譚女士、宋先生、何柱明先生、鄧先生、何迪威先生及姚先生分別擁有55.23%、16.28%、13.96%、12.79%、1.16%及0.58%股權。因此，根據證券及期貨條例，譚女士被視為於R5A Group Limited持有的所有股份中擁有權益。
- (3) 吳先生為譚女士之配偶。根據證券及期貨條例，吳先生被視為於譚女士擁有權益的相同數目股份中擁有權益。

附錄四

法定及一般資料

(ii) 於相聯法團普通股份中的好倉

董事姓名	相聯法團名稱	身份／權益性質	持有的股份數目	權益百分比
譚女士	R5A Group Limited	實益擁有人	950股	55.23%
宋先生	R5A Group Limited	實益擁有人	280股	16.28%
何柱明先生	R5A Group Limited	實益擁有人	240股	13.96%
鄧先生	R5A Group Limited	實益擁有人	220股	12.79%

2. 控股股東於本公司及相聯法團股份、相關股份及債權證的權益及淡倉

緊隨資本化發行及[編纂]完成後，且並無計及因行使根據購股權計劃可能授出的任何購股權而可能配發及發行的任何股份，據董事所知，以下人士（並非董事或本公司最高行政人員）將於股份或相關股份中擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部條文須向本公司及聯交所披露的權益或淡倉，直接或間接持有附有權利可於任何情況下在本集團任何其他成員公司股東大會上投票的任何類別股本面值10%或以上的權益：

姓名	身份／權益性質	股份數目 ⁽¹⁾	佔本公司權益的概約百分比
R5A Group Limited ⁽²⁾	實益擁有人	[編纂](L)	[編纂]

附註：

- (1) 字母「L」代表該人士於有關股份的「好倉」。
- (2) R5A Group Limited為[編纂]股股份的登記持有人，相當於緊隨資本化發行及[編纂]完成後已發行股本[編纂]（並無計及於可能根據購股權計劃授出的任何購股權獲行使時可能發行的任何股份）。R5A Group Limited由譚女士、宋先生、何柱明先生、鄧先生、何迪威先生及姚先生分別擁有55.23%、16.28%、13.96%、12.79%、1.16%及0.58%股權。因此，根據證券及期貨條例，譚女士被視為於R5A Group Limited持有的所有股份中擁有權益。

3. 服務協議及委任書之詳情

(a) 執行董事

各執行董事已與本公司訂立服務協議。該等服務協議的條款及條件在所有重大方面均類似。服務合約的初步年期自[編纂]開始為三年，將繼續直至本公司或董事以不少於三個月的書面通知予以終止為止。服務合約下應付執行董事的初步年薪如下：

姓名	港元
何柱明先生	720,000
吳先生	576,000
宋先生	480,000
鄧先生	480,000

各執行董事有權得到酌情花紅，金額參照本集團的營運業績及執行董事的表現釐定。各執行董事須在審議任何有關應付其自己的年薪及酌情花紅的董事會決議案時放棄投票。

(b) 非執行董事及獨立非執行董事

各非執行董事及獨立非執行董事已與本公司訂立委聘書，據此，各獨立非執行董事任期為期三年，自[編纂]起生效並於其後繼續生效，除非及直至其被本公司或我們的董事通過向另一方發出不少於三個月的提前書面通知予以終止。應付的年度各獨立非執行董事袍金如下：

姓名	港元
非執行董事	
譚女士	144,000
譚錦章先生	144,000
獨立非執行董事	
陳文偉博士	120,000
黃紹輝先生	120,000
吳紀法先生	120,000

我們各非執行董事均有權收取酌情花紅，其金額乃經參考本集團的經營業績及我們非執行董事的表現而釐定。我們各非執行董事應就有關應付予其的年度薪金及酌情花紅之董事會決議案放棄投票且不得計入會議的法定人數內。

除上述年度董事袍金外，概無獨立非執行董事因履行作為獨立非執行董事的職責而有權收取任何其他酬金。

除上文所披露者外，各董事並無與本公司或其任何附屬公司訂有或擬訂立任何服務合約（於一年內屆滿或由僱主於一年內終止而毋須賠償（法定賠償除外）的合同除外）。

4. 董事薪酬

本公司有關董事的薪酬政策如下：

- (a) 我們的執行董事薪酬的金額將由薪酬委員會及按有關董事的經驗、職責、工作量及為本集團付出的時間而釐定；
- (b) 執行董事的薪酬待遇或包括向彼等提供的非現金福利；及
- (c) 我們的董事會可酌情決定向我們的董事根據購股權計劃授出購股權，作為薪酬待遇的一部份。

於2015年財政年度、2016年財政年度及截至2017年四個月，本集團支付董事的酬金總額（包括董事袍金、薪金及其他福利、酌情花紅及退休福利計劃供款）分別約為2.5百萬港元、2.3百萬港元及0.8百萬港元。有關董事薪酬詳情，請參考本文件的附錄一。

根據現行安排，於2017年財政年度，預期本集團向董事支付的酬金合共約2.0百萬港元（不包括根據任何福利、花紅、授出購股權或其他附加福利作出的付款）。

除本文件附錄一所披露者外，於業績記錄期間，概無董事向本集團收取任何其他薪酬或實物福利。

5. 已收代理費或佣金

有關應付[編纂]的代理費或佣金的資料，請參考本文件「[編纂]」一段。

除本段及本文件「董事、高級管理層及員工」一節及本文件附錄一所披露者外，緊接本文件日期前兩年內，概無董事或專家(名列於本附錄「專家資格」一段)就發行本公司任何股份已收取或將有權收取任何代理費、佣金、折扣、經紀佣金或其他特別條款。

6. 關連方交易

於本文件前兩年內，本集團曾進行本文件附錄一附註31所述之關連方交易。

7. 免責聲明

除本文件所披露者外：

- (i) 概無董事與本集團任何成員公司訂立任何現行或建議訂立任何服務合約，不包括於一年內可由僱主終止而無須支付賠償(法定賠償除外)的合約；
- (ii) 就董事所知，概無董事或本附錄「專家同意書」一段所述的專家於發起本公司，或緊接本文件日期前兩年內由本集團任何成員公司所購買或出售或租賃，或本集團任何成員公司擬購買或出售或租賃的任何資產中，擁有任何直接或間接權益；
- (iii) 概無董事及本附錄「專家同意書」一段所述的專家於本文件日期仍然生效且對本集團整體業務而言屬重大的任何合約或安排中，擁有實質權益；
- (iv) 董事並不知悉任何人士(並非本公司董事或最高行政人員)將於緊隨資本化發行及[編纂]完成後(不計及因根據購股權計劃可授出的任何購股權獲行使而可能發行的任何股份)後於本公司的股份或相關股份中，擁有於股份上市後須根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部知會本公司及聯交所的權益或淡倉，或直接或間接擁有附帶權利在任何情況下於本集團任何其他成員公司之股東大會投票之任何類別股本面值10%或以上權益；
- (v) 就董事所知，概無本公司董事或最高行政人員於本公司或其任何關聯法團(定義見證券及期貨條例第XV部)的股份、相關股份或債權證中，擁有於股份上市後將須根據證券及期貨條例第XV部第7及8分部知會本公司及聯交所的任何權益或淡倉(包括根據證券及期貨條例其將被當作或視為擁

有的權益及淡倉)，或於股份上市後將須根據證券及期貨條例第352條列入該條所指的登記冊內的任何權益或淡倉，或於股份上市後將須根據創業板上市規則第5.46至5.67條有關董事進行證券交易的規定知會本公司及聯交所的任何權益或淡倉；

(vi) 概無本附錄「專家同意書」一段所述的專家擁有本集團任何成員公司的任何股權，或擁有權利(不論可依法強制執行與否)認購或指派他人認購本集團任何成員公司的證券；及

(vii) 就董事所知，概無董事、其緊密聯繫人或任何股東(就董事所知擁有本公司已發行股本5%以上者)於本集團五大客戶中擁有任何權益。

D. 購股權計劃

根據股東於2017年●通過的書面決議案有條件地採納的購股權計劃的主要條款載列如下：

1. 購股權計劃的目的

購股權計劃為一項股份獎勵計劃，設立目的為嘉許及肯定合資格參與者(定義見下文第2段)已經或可能對本集團作出的貢獻。

購股權計劃將使合資格參與者有機會獲取本公司的專有權益，以達到以下主要目標：

- (a) 推動合資格參與者以本集團的利益為依歸力臻卓越的表現及效率；及
- (b) 招攬及挽留對本集團作出或將作出或預期作出有利貢獻的合資格參與者，或維持與他們之間的持續業務關係。

2. 可參與者及資格基準

董事會可酌情決定根據購股權計劃的條款向下列任何人士(「合資格參與者」)授出可認購股份的權利(「購股權」)：

- (a) 由本集團任何公司聘用的本集團任何公司的任何董事、僱員或高級人員(不論全職或兼顧)(「僱員」)、本集團或本集團持有權益的公司或有關公司的附屬公司(「聯屬公司」)的諮詢人、專業人員、客戶、供應商、代理、合作夥伴、顧問或承包商；或
- (b) 任何信託或任何全權信託的受託人，而該信託的受益人或該全權信託的全權信託對象包括本集團或聯屬公司的任何董事、僱員、諮詢人、專業人員、客戶、供應商、代理、合作夥伴、顧問或承包商；或
- (c) 由本集團或聯屬公司的任何董事、僱員、諮詢人、專業人員、客戶、供應商、代理、合作夥伴、顧問或承包商實益擁有的公司。

3. 股份價格

購股權計劃項下任何股份的行使價須由董事會釐定及知會各合資格參與人士(該合資格參與人士接納本公司根據該計劃條款向其提出的接納購股權的要約(「要約」))(「承授人」，倘文義許可，包括任何因原承授人身故而獲有權獲得任何購股權的人士(個人)(以載有授出購股權的要約函件方式))，且不得低於下列三者中的最高者：

- (a) 於授出相關購股權當日(須為聯交所開門進行證券交易業務的日子(「交易日」))聯交所每日報價表所報股份收市價；
- (b) 相當於緊接授出相關購股權日期前五個交易日聯交所每日報價表所報股份平均收市價的款額；及
- (c) 股份於授出購股權當日的面值。

4. 授出購股權及接納要約

倘本公司收訖載有接納要約並由承授人正式簽署要約的函件，連同以本公司為抬頭人的股款1.00港元或董事會決定以任何貨幣計算的其他名義款額作為授出購股權代價，則要約視為已接納。該等匯款一概不得退還。一經接納，購股權即視為已於向相關合資格參與人士提出要約當日授出。

5. 股份數目上限

- (a) 在下文第(b)至(d)段的規限下，因根據購股權計劃及任何其他計劃已授出的全部購股權獲行使而可能發行的股份數目上限，合共不得超過[編纂]股股份，即於[編纂]的已發行股份10%（「計劃授權限額」），惟已根據下文第(c)段獲本公司股東批准除外。根據購股權計劃的條款失效的購股權，於釐定計劃授權限額時將不計算在內。
- (b) 在下文第(c)及(d)段的規限下，計劃授權限額可不時由本公司股東於股東大會上更新，惟更新後的計劃授權限額，不得超過於股東大會本公司股東批准該項更新當日的已發行股份10%。經該項更新後，於該項更新獲批准前根據購股權計劃及本公司任何其他購股權計劃授出的所有購股權（包括根據購股權計劃或本公司任何其他購股權計劃已行使、未行使、已註銷、已失效的購股權），就釐定更新後的計劃授權限額時不計算在內。本公司須向股東寄發載有創業板上市規則不時規定有關於股東大會徵求彼等批准相關資料的通函。
- (c) 在下文第(d)段的規限下，董事會可於股東大會上另行尋求股東批准，以授出超逾計劃授權限額的購股權，惟超出計劃授權限額的購股權，只可授予尋求該項批准前本公司已特定識別的合資格參與者，以及本公司必須向本公司股東寄發一份通函，當中載有創業板上市規則不時規定與任何建議授予該等合資格參與者有關的資料。
- (d) 因根據購股權計劃及任何涉及本公司發行或授出購股權或涉及股份或其他證券的類似權利的其他購股權計劃已授出及有待行使的所有未行使購股權獲行使而可能發行的股份數目上限，合共不得超逾不時已發行股份的30%。即使與購股權計劃的條款意義相悖，但若根據購股權計劃或本公司任何其他購股權計劃授出購股權將超出上述的30%限額，則不得授出有關購股權。

6. 各合資格參與者的配額上限

於任何12個月期間內各合資格參與者因行使所獲授購股權(包括已行使及未行使購股權)已獲發行及將獲發行的股份總數，不得超過已發行股份的1%。進一步授出超逾此限額的任何購股權時，須遵從下列規定：

- (a) 舉行股東大會取得本公司股東批准，惟有關合資格參與者及其緊密聯繫人或其聯繫人(倘該合資格參與者為一名關連人士)須放棄表決；
- (b) 本公司已向其股東寄發一份有關建議授出額外購股權的通函，當中載有創業板上市規則不時規定的資料；
- (c) 將授予有關建議合資格參與人士的購股權數目及條款，須於取得上文第(a)段所述的股東批准前釐定；及
- (d) 就釐定建議就此授出的額外購股權以認購股份的最低行使價而言，董事會舉行會議建議授出有關額外購股權之日，須被當作該等購股權的授出日期。

7. 向若干關連人士授出購股權

凡向任何董事、最高行政人員、主要股東或其各自任何聯繫人授出任何購股權，必須經由獨立非執行董事(但就任何目的而言，不包括任何身為建議合資格參與人士的獨立非執行董事)批准。

若向主要股東或獨立非執行董事或其各自任何聯繫人授出任何購股權，會導致該人士於直至授出日期(包括該日)止任何12個月期間因行使已獲授及將獲授的購股權(包括已行使、已註銷及未行使購股權)而已獲發行及將獲發行的股份總數：

- (a) 合共佔已發行股份逾0.1%；及
- (b) 根據各授出日期的股份收市價計算的總值超逾5百萬港元，

則該等進一步授出購股權必須經本公司股東於股東大會以點票方式表決批准，而承授人、其聯繫人及本公司所有核心關連人士須放棄表決，除非該等關連人士有意表決反對建議授出購股權，並已於寄交本公司股東的通函內表明其投票意向。本公司將向股東寄發載有創業板上市規則所規定資料的通函。

8. 授出購股權的時間限制

董事會在以下情況下不得向任何合資格參與人士授出購股權：

- (a) 於本公司獲悉內幕消息後，直至已根據創業板上市規則的有關規定公佈該內幕消息為止；或
- (b) 於緊接下列較早日期前一個月期間：
 - (i) 本公司就批准任何年度、半年度、季度或任何其他中期期間(不論創業板上市規則有否規定)業績的董事會會議日期(即根據創業板上市規則首次通知聯交所的日期)；及
 - (ii) 本公司根據創業板上市規則刊發任何年度、半年度或季度期間或任何其他中期期間(不論創業板上市規則有否規定)的業績公佈的最後限期，直至業績公佈日期止。

不得授出購股權期間將涵蓋延遲刊登業績公佈的任何期間。「內幕消息」具有證券及期貨條例所界定的涵義。

9. 行使購股權時間

購股權可於董事會可能釐定的時間內隨時根據購股權計劃條款行使，惟有關期間不得超過由授出日期起計十年，並受提前終止條文規限。

10. 表現目標

除董事會另有決定並在授出購股權的要約內另有說明外，並無須於購股權獲行使之前達成的表現目標。

11. 股份地位

因行使購股權而配發的股份須受配發日期當時有效的組織章程大綱及細則全部條文所規限，且在各方面與配發日期當時已發行繳足股份享有同等地位，因此賦予持有人權利參與配發日期後所派付或作出的所有股息或其他分派，惟先前宣派或建議或決議派付或作出而記錄日為配發日期或之前的任何股息或其他分派除外。因行使購股權而配發的任何股份將不附帶表決權，直至承授人在本公司股東名冊正式登記為股份持有人。

12. 權利屬承授人個人所有

所有購股權屬承授人個人所有，不得轉讓。承授人不得以任何方式出售、轉讓、押記、抵押任何購股權，或就購股權設置產權負擔或為任何第三方設立任何權益(各構成「處置」)。

13. 終止受僱或服務時的權利

- (a) 倘承授人為個人而於悉數行使購股權前身故，則其法定遺產代理人可於該承授人去世當日起12個月內或董事會可能釐定的較長期間，行使該承授人於其身故當日可予行使但尚未行使的購股權。
- (b) 倘承授人於獲授有關購股權時為僱員、董事、本集團或其聯屬公司諮詢顧問、專業人士、代理人、夥伴、顧問或承辦商而因喪失能力終止受僱或服務於本公司，則該承授人可於該終止當日起六個月內或董事會可能釐定的較長期間內，行使截至該承授人終止為僱員、董事、本集團或其聯屬公司諮詢顧問、專業人士、代理人、夥伴、顧問或承辦商當日可予行使但尚未行使的購股權。
- (c) 倘獲授有關購股權時為僱員的承授人終止為僱員，惟成為或繼續為本集團或其聯屬公司的諮詢顧問、專業人士、客戶、供應商、代理人、夥伴或顧問或承辦商，則須於終止為僱員日期後三個月內或我們的董事會可能釐定的較長期間內，行使截至承授人終止為僱員當日可予行使而尚未行使的購股權。
- (d) 倘獲授有關購股權時為僱員的承授人終止為僱員，但成為或繼續為本集團或聯屬公司的董事，除非董事會作出相反決定，否則於彼成為本集團或聯屬公司董事當日前獲授的購股權可按購股權計劃條文或該等購股權授出條款及條件繼續行使，直至其屆滿為止，以該承授人終止為僱員當日可予行使但尚未行使者為限。
- (e) 在上文第(c)及(d)段的規限下，倘為僱員的承授人基於身故、喪失能力或因其嚴重行為失當或被裁定觸犯涉及其品格或誠信的刑事罪行而遭解僱以外任何原因終止為僱員，該承授人可於該等終止當日起30日內，行使於有關事件當日可予行使但尚未行使的購股權。

- (f) 倘為董事、本集團或聯屬公司諮詢顧問、專業人士、客戶、供應商、代理人、夥伴、顧問或承辦商而並非僱員的承授人，因身故(倘承授人為個人)或喪失能力(倘承授人為本集團或其聯屬公司董事或諮詢顧問)以外任何原因終止為本集團或聯屬公司董事、諮詢顧問、專業人士、客戶、供應商、代理人、夥伴、顧問或承辦商(視情況而定)，則購股權須於該等終止當日起30日內或董事會可能釐定的較長期間內行使，以該等終止當日可予行使但尚未行使者為限。

14. 提出全面收購建議時的權利

倘向全體股份持有人(或收購方及／或受收購方控制的任何人士及／或與收購方一致行動的任何人士以外所有有關持有人)提出全面收購建議(不論以收購守則所界定的收購要約方式或協議安排或其他類似方式)，而該項建議成為或被宣佈為無條件，則承授人有權於建議成為或被宣佈為無條件當日後14日內，隨時全面或部份行使購股權(以全面收購建議成為或被宣佈為無條件當日的可行使而未行使者為限)。

15. 清盤時的權利

倘本公司向其股東發出通告，召開股東大會考慮及酌情批准有關本公司自願清盤的決議案，本公司須即時向所有承授人發出通告，而各承授人可就行使有關購股權向本公司提交書面通知連同應付總行使價款之匯款，表示行使全部或部份購股權，以向承授人發出通知當日可予行使但尚未行使者為限，該通知須於建議大會召開前兩個營業日(不包括本公司暫停股份登記的任何期間)向本公司提交。本公司須盡快及無論如何不遲於緊接建議股東大會日期前之交易日(不包括本公司暫停股份登記的任何期間)，向承授人配發及發行因該行使而須予發行的該等數目股份。

16. 訂立和解協議或安排時的權利

倘若本公司與其股東或債權人之間建議就本公司的重組或合併計劃達成和解或協議安排(按創業板上市規則第10.18(3)條擬進行的任何重置計劃除外)，則本公司須於其向股東或債權人發出召開考慮有關協議安排的會議通告同日，向所有承授人發出通知，屆時，承授人可透過向本公司發出書面通知(該通知須不遲於擬定會議前兩個營業日(不包括本公司暫停股份過戶登記的任何期間)由本公司收到)，連同行使有關購股權應付的總行使價款額，全面或部份行使購股權(以於向承授人發出通知當日的可行使而未行使者為限)，本公司須盡快及無論如何不遲於緊

接擬定會議日期前的交易日(不包括本公司暫停股份過戶登記的任何期間)，向承授人配發及發行因該項行使而須予發行的該數目入賬列作繳足股份，並登記承授人為有關股份的持有人。

17. 股本變動的影響

倘於購股權仍然可予行使期間，本公司資本結構有任何變動，而由溢利撥充資本或儲備、供股、本公司資本合併、重新分類、拆細或削減產生者，則須對下列各項作出相應改動(如有)：

- (a) 目前尚未行使購股權所涉及股份數目或面值；及／或
- (b) 行使價；及／或
- (c) 購股權方式；及／或
- (d) 根據購股權計劃可能發行的最高股份數目。

根據本段規定作出的任何調整須給予承授人其先前享有者相同比例的股本，而承授人於悉數行使任何購股權時應付的總行使價，須盡可能維持與有關事件前相同(但不得高於有關時間前)的基準作出，惟有關調整不得令股份以低於面值發行，及除非於股東大會獲股東事先批准，有關調整不得以有利於承授人的方式作出。為免疑惑，在交易中以發行證券作為代價不得視為須作出調整情況。就任何該等調整而言，除就資本化發行作出的調整外，本公司獨立財務顧問或本公司核數師必須向董事書面確認，該等調整符合創業板上市規則有關條文規定及聯交所發出日期為2005年9月5日的函件所載補充指引以及聯交所不時頒佈的創業板上市規則任何進一步指引／詮釋。

18. 購股權失效

購股權(以該等尚未行使購股權為限)將於下列最早時間失效及不可行使：

- (a) 上文第9段所載行使期屆滿；
- (b) 上文第13、14、15及16段所述任何期限屆滿；
- (c) 上文第15段規限下，本公司開始清盤當日；

- (d) 上文第16段所述情況而言，建議和解協議或安排生效當日；
- (e) 身為僱員的承授人因嚴重行為失當或被裁定觸犯涉及其品格或誠信的刑事罪行而遭解僱當日。董事會因本段所述一個或以上理由而終止或不終止僱用承授人的決議案屬最終定論，對承授人具有約束力；
- (f) 發生以下任何事件，惟獲董事會豁免者除外：
 - (i) 就承授人(為公司)全部或任何部份資產或業務，於世界各地委任任何清盤人、臨時清盤人、接管人或執行類似職能的任何人士；
 - (ii) 承授人(為公司)已終止或暫停償還其債務、無力償還其債務(定義見公司(清盤及雜項條文)條例第178條或公司法項下任何類似條文)或因其他理由無力償債；
 - (iii) 承授人面對未了結判決、法令或裁決，或本公司有理由相信承授人無力償債或無合理期望有能力償還其債務；
 - (iv) 導致任何人士有權採取任何行動、委任任何人士、展開訴訟程序或取得(f)(i)、(ii)及(iii)分段所述任何類型法令的情況；
 - (v) 在任何司法權區向承授人或承授人(為公司)任何董事頒佈破產令；或
 - (vi) 在任何司法權區向承授人或承授人(為公司)任何董事提出破產呈請；
- (g) 違反上文第12段所述作出處置條文當日；或
- (h) 承授人違反授出購股權所附任何條款及條件當日，除非董事會作出相反決定。

19. 註銷已授出但尚未獲行使的購股權

倘承授人同意，董事會有絕對酌情權隨時註銷任何已授出購股權，惟倘購股權遭註銷且擬向同一承授人授出新購股權，則董事會僅可在第5段所列限額內，以本公司法定股本中有可供發行但尚未發行股份及尚未授出現有購股權(就此不包括所有已註銷購股權)的情況，發出該等新購股權。

20. 購股權計劃期限

在購股權計劃條款規限下，購股權計劃自獲股東於股東大會上通過書面決議案有條件採納當日起計十年內有效及生效，其後不得進一步授出購股權，惟購股權計劃條文仍具十足效力及效用，以致先前或其他可能按規定根據購股權計劃條文授出的任何購股權有效行使。

董事會可按個別情況或在不抵觸購股權計劃情況，施加授出要約條款及條件，包括有關必須持有購股權的最短期限(如適用)。

21. 修訂購股權改動

購股權計劃可就任何方面以我們的董事會決議案作出變動，惟該等與載於創業板上市規則第23.03條(或不時適用創業板上市規則任何其他相關條文)事項有關特定條文，不能以承授人或準承授人利益而予以改變，除非事先獲股東於股東大會批准。除取得本公司當時的組織章程大概及細則所規定更改股份所附帶權利所需股東的大多數承授人同意或批准外，所作改變不得對改變前已授出或同意授出的任何購股權發行條款造成不利影響。

除該等根據購股權現有條款自動生效的變動外，任何對購股權計劃條款及條件而言屬重大的變動，必須獲股東於股東大會批准。

任何就有關董事或購股權計劃管理人任何變動的購股權計劃條款權力所作出的任何改變，必須獲股東於股東大會批准。

購股權計劃的經修訂條款必須繼續遵守不時修訂的創業板上市規則有關條文。

在本第21段規限下，董事會可隨時按董事會認為對執行購股權計劃條款屬需要者更改、修訂或修改購股權計劃的條款及條件。

22. 終止購股權計劃

本公司可在股東大會以普通決議案或由董事會隨時終止購股權計劃的運作，而在此情況將不會進一步授出購股權，惟購股權計劃所有其他方面條文則維持有效。

在購股權計劃終止後，符合創業板上市規則條文於緊接購股權計劃終止運作前已授出惟仍未屆滿的購股權，仍可繼續根據其發行條款行使。

23. 購股權計劃條件

購股權計劃須待股東採納購股權計劃的決議案獲通過後方可生效及待以下條件達成後方可作實：

- (a) 聯交所批准任何已發行股份、根據資本化發行及[編纂]將予發行的股份及因行使購股權計劃項下授出涉及於[編纂]的最多10%已發行股份的購股權而可能發行的任何股份[編纂]及買賣；
- (b) 包銷商於[編纂]項下的責任成為無條件(包括(如相關)因任何有關條件獲豁免的結果)及根據[編纂]或其他協議的條款並無終止；及
- (c) 於創業板開始買賣股份。

截至最後實際可行日期，本公司概無根據購股權計劃授出購股權。本公司已向聯交所申請批准根據購股權計劃可能授出的購股權獲行使而將獲發行的股份[編纂]及買賣。

E. 其他資料

1. 稅項及其他彌償保證

根據彌償保證契據，譚女士、宋先生、何柱明先生、鄧先生、何迪威先生、姚先生及R5A Group Limited（「彌償保證人」）各自已共同及個別契諾及承諾就本公司或本集團任何成員公司所蒙受之任何虧損或負債，對本公司（為其本身及作為本集團任何成員公司之受託人）作出及持續作出彌償保證，有關虧損及負債包括本公司或本集團任何成員公司作出或須予作出之任何付款，以及任何因或有關本公司或本集團任何成員公司之任何申索而產生之任何成本及開支，而有關申索乃來自或因應任何[編纂]成為無條件之日期（「生效日期」）或之前所賺取、累計或收取或被視作已賺取、累計或收取之任何收入、溢利或盈利或任何於生效日期或之前訂立或發生或被視作將訂立或已發生之任何行動、省略、交易、事件或事宜（不論個別或共同地在其他情況下），惟（其中包括）下述者除外：

- (a) 倘載於本文件附錄一（「賬目」）之2015年財政年度、2016年財政年度及2017年四個月各自之本集團綜合經審核賬目中，就該稅項作出全部撥備或儲備；
- (b) 倘賬目內已就該等稅項負債作出任何撥備、儲備或準備，而該等撥備、儲備或準備最終被本公司所接納的會計師行證實為超額撥備或超額儲備，則彌償人就有關稅項的責任（如有）將獲扣減，而數額不得超逾該等超額撥備或超額儲備；
- (c) 因法律之追溯力變動及／或稅率追溯上升於生效日期後生效而產生或招致之稅項；
- (d) 於生效日期後，因日常業務過程中或日常收購及出售資本資產過程中發生的任何事件，或所賺取、應計或收取或被指稱已賺取、應計或收取的任何收入、利潤，或所訂立的交易而導致本集團任何成員公司須承擔的稅項；
- (e) 本集團任何成員公司就任何由2017年5月1日或之後開始的會計期間及[編纂]結束後產生有關稅項，除非有關稅項負債如非本集團任何成員公司經彌償保證人事先書面同意或協議的若干行為或遺漏或自願進行的交易（不論單獨或與若干其他行為、遺漏或交易同時且不論何時發生）則不會產生，惟在下列情況發生的任何有關行為、遺漏或交易除外：
 - (i) 在2017年5月1日後於日常業務過程中或於日常收購及出售資本資產過程中所進行或發生者；

- (ii) 根據2017年4月30日或之前設立具法律約束力之承諾或本文件所作出之任何意向聲明所進行、作出或訂立者；或
- (iii) 根據本文件所載本集團的重組；或
- (f) 同一稅項索償或已由本公司或任何本集團公司根據彌償契據作出索償；及
- (g) 有關稅項或負債由並非本公司或本集團其他成員公司的其他人士解除，而本公司及本集團有關成員公司毋須就解除稅項或負債向有關人士作出補償。

根據彌償契據，彌償保證人亦共同及個別同意及承諾就本集團成員公司及彼等各自可能因或基於或有關下列各項所直接或間接產生、蒙受或招致的任何及一切開支、付款、款項、支銷、費用、要求、申索、損害賠償、損失、成本(包括法律及其他專業費用)、收費、責任、罰款及罰金而隨時對本集團成員公司作出悉數彌償及按要求作出彌償：(i)本集團任何成員公司提出或因本集團任何成員公司於生效日期或之前的任何行為、不履行、疏忽或其他行為而針對其的任何訴訟、仲裁、申索(包括反申索)、投訴、要求及／或法律程序(不論為刑事、行政、合約、侵權或其他性質)；及(ii)本集團任何成員公司於生效日期或之前未能、延遲或未完全遵守任何其他適用法律、規則及規例下。

2. 訴訟

於最後實際可行日期，就董事所知，本集團任何成員公司目前概無訴訟或任何待決或面臨訴訟或仲裁程序，而會對本集團財務狀況或營運業績構成重大不利影響。

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已發行或本文所述將獲發行股份或因行使購股權計劃項下購股權而可能須予發行的任何股份於聯交所[編纂]及買賣。

獨家保薦人根據創業板上市規則第6A.07條聲明其獨立於本公司及符合創業板上市規則第6A.07條所載適用於獨家保薦人的獨立標準。

本集團為保薦股份[編纂]應付獨家保薦人費用總額為[編纂]。

4. 合規顧問

根據創業板上市規則的規定，本公司已委任博思融資為我們的合規顧問，以向本公司提供顧問服務，確保遵守創業板上市規則的規定，任期由[編纂]起至本公司就我們於[編纂]後起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條的規定當日為止。

5. 開辦費用

由本公司承擔的開辦費用估計約為37,300港元，須由本公司支付。

6. 顧問費或已收佣金

[編纂]商將收取[編纂]佣金，而獨家保薦人將額外收取本文件「[編纂]」所述的財務諮詢(保薦)及文件費用。

7. 發起人

本公司並無就創業板上市規則而言的發起人。

8. 專家資格

以下為提供本文件所載意見或建議的專家資格：

名稱	資格
Ballas Capital Limited	根據證券及期貨條例從事第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
羅兵咸永道會計師事務所	執業會計師
Appleby	開曼群島法律顧問
Ng Wing Shan, Qunnie 女士	香港法律顧問
弗若斯特沙利文	獨立市場研究機構

9. 專家同意書

以上本附錄「E.其他資料 — 8.專家資格」一段所列人士已各自就刊發本文件發出同意書，並同意按現時所示形式及內容轉載彼等各自的函件、報告、意見及／或意見概要(視情況而定)，並於本文件內引述彼等的名稱，且迄今並無撤回同意書。

除本文件所披露者外，各方概無於本集團任何成員公司擁有任何股權或權利(不論是否可依法執行)，以認購或提名他人認購本集團任何成員公司之證券。

10. 約束力

倘依據本文件提出申請，本文件即具效力，使一切有關人士須受公司(清盤及雜項條文)條例第44A條及第44B條的所有適用條文(罰則除外)所約束。

11. 雙語文件

本公司已依據香港法例第32L章公司條例(豁免公司及招股章程遵從條文)通告第4條所訂的豁免，分別刊發本文件的英文及中文版本。倘若本文件中英文版本存在任何歧異，概以英文版本為準。

12. 股東名冊

本公司股東名冊將由[編纂]在開曼群島存置，而本公司的股東名冊分冊則將由[編纂]在香港存置。除非董事另有協定，否則股份一切轉讓及其他所有權文件，必須送交本公司香港股份過戶登記分處登記，毋須送呈開曼群島。

13. 重大不利變動

董事確認，自[2017年4月30日](最近期經審核合併財務報表的編製日期)起直至本文件日期，我們的財務或經營狀況或前景並無重大不利變動。

14. 其他事項

除本文件披露者外：

- (a) (i) 緊接本文件日期前兩年內，本公司或其任何附屬公司並無發行、同意發行或建議發行任何繳足或部份繳足股份或借貸資本，以換取現金或非現金代價；
- (ii) 緊接本文件日期前兩年內，本公司或其任何附屬公司並無就發行或出售任何股份或借貸資本而授出任何佣金、折扣、經紀佣金或其他特別條款；
- (iii) 緊接本文件日期前兩年內，概無就認購或同意認購或促使或同意促使認購任何股份已付或應付任何佣金；
- (iv) 本公司或其任何附屬公司股份、認股權證或借貸資本並無附有購股權或有條件或無條件同意附有購股權；及
- (v) 緊接本文件日期前24個月內，本集團業務並無受到任何干擾，因而已經或可能對本集團財務狀況造成重大影響；
- (b) 本公司及其任何附屬公司概無發行或同意發行任何創辦人股份、管理層股份或遞延股份或任何債權；
- (c) 本公司已作出所有必要安排，以使股份獲納入中央結算系統；
- (d) 董事確認，彼等毋須持有任何股份以符合董事資格，亦無於發起本公司中擁有任何權益；
- (e) 本集團成員公司的股本及債務證券概無於其他證券交易所上或買賣，亦無正尋求或擬尋求任何上市或獲批准買賣；
- (f) 除[編纂]所載外，概無本附錄「專家同意書」一段所述的專家：
 - (i) 於任何股份或本集團任何其他成員公司之任何股份中擁有實益或非實益權益；或
 - (ii) 擁有可認購或委派他人認購任何股份或本集團任何成員公司之任何證券之任何權利或購股權(不論可依法行使與否)

- (g) 概無豁免或同意豁免未來股息的安排。
- (h) 本公司並無任何尚未兌換之可換股債務證券。
- (i) 據董事所悉，按照開曼群島法例，本公司把由開曼群島公司註冊處處長預先批准的中文名稱稱(已記入開曼群島公司名冊，如本公司註冊證書所證明)與英文名稱一起使用並不違反開曼群島法例。

15. 股份持有人稅項

(a) 香港

買賣在本公司香港股東分冊登記的股份，須繳納香港印花稅。買賣股份及股份過戶須繳納香港印花稅，現行稅率為所出售或轉讓股份的代價或價值(以較高者為準)的0.2%。

香港買賣股份所得的溢利或源自在香港買賣股份的溢利亦可能須繳納香港利得稅。

董事獲悉，本集團任何成員應毋須根據香港法例承擔任何重大的遺產稅責任。

(b) 開曼群島

轉讓開曼群島公司的股份毋須繳納開曼群島印花稅，除非公司於開曼群島持有土地權益。

(c) 諮詢專業顧問

有意持有股份人士對認購、購買、持有或出售或買賣股份或行使任何附帶權利的稅務影響有任何疑問，應諮詢彼等的專業顧問。本公司鄭重聲明，本公司、我們的董事或其參與[編纂]的人士，概不會對股份持有人因認購、購買、持有或出售或買賣股份或行使所附帶權利產生的任何稅務影響或負債承擔責任。

送呈公司註冊處處長文件

隨同本文件送呈香港公司註冊處登記之文件有[編纂]、本文件附錄四「E.其他資料—9.專家同意書」一段所述之書面同意書及本文件附錄四「B.有關本集團業務的其他資料—1.重大合約概要」一段所述之重大合約副本。

備查文件

以下文件由即日起直至本文件日期起計14日(包括該日)止期間一般辦公時間內，於希仕廷律師行(地址為香港中環畢打街11號置地廣場告羅士打大廈5樓)可供查閱：

- (i) 組織章程大綱及組織章程細則；
- (ii) 公司法；
- (iii) 本文件附錄一所載羅兵咸永道會計師事務所有關本集團於2015年財政年度、2016年財政年度以及2017年四個月的過往財務資料的會計師報告；
- (iv) 本集團於2015年財政年度、2016年財政年度以及2017年四個月的經審核合併財務報表；
- (v) 羅兵咸永道會計師事務所有關本集團未經審核備考財務資料的報告全文載於本文件附錄二；
- (vi) 開曼群島法律顧問Appleby編製的函件，當中概述本文件附錄三述開曼群島公司法的若干方面；
- (vii) 本文件附錄四「B.有關本集團業務的其他資料—1.重大合約概要」一段所述的重大合約；
- (viii) 購股權計劃規則；
- (ix) 本文件附錄四「E.其他資料—9.專家同意書」一段所述的同意書；及
- (x) 本文件附錄四「C.董事、高級管理層及主要股東的其他資料—3.服務協議及委任書之詳情」一段所述的服務協議；