

## 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。閣下決定投資[編纂]前，應閱讀整份文件。

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。

### 概覽

我們是香港公共房屋的領先物業管理服務供應商。我們於香港為公共及私人物業提供物業管理相關服務，包括(i)物業管理服務(包括一般管理、租務管理(僅就公共屋邨而言)、財務管理、護衛、潔淨、小型維修及保養、項目管理服務以及法律及行政支持服務(僅就私人屋苑而言))；(ii)獨立護衛服務；(iii)借調服務；及(iv)其他服務(即獨立潔淨服務及驗窗服務)。

於往績記錄期間，我們主要提供物業管理服務及獨立護衛服務。於二零一六年財政年度、二零一七年財政年度及二零一八年財政年度，我們自向客戶提供物業管理服務及獨立護衛服務分別錄得收益約497.7百萬港元、571.9百萬港元及644.6百萬港元，佔我們總收益的約96.4%、93.5%及96.5%。

根據弗若斯特沙利文報告，(i)按收益計算，我們是二零一七年香港公共房屋的最大物業管理服務供應商，市場份額約為12.6%；及(ii)按收益計算，我們是二零一七年香港住宅物業管理服務市場的第三大物業管理服務供應商，市場份額約為1.5%。於二零一六年財政年度、二零一七年財政年度及二零一八年財政年度，我們產生收益分別約516.5百萬港元、611.4百萬港元及668.3百萬港元，並錄得年內溢利分別約13.7百萬港元、18.3百萬港元及36.5百萬港元。

房委會對每間物業管理服務公司、護衛服務承辦商及潔淨服務承辦商採取政策設置工作量上限限制。我們的主要經營附屬公司創毅物業為一間物業管理服務公司、一名護衛服務承辦商及一名潔淨服務承辦商，其工作量受限於工作量上限限制。倘物業管理服務公司的工作量超出工作量上限限制，則其沒有資格就來自房委會的額外物業管理服務合約投標。於最後實際可行日期，我們已承接79,804個實際單位，相當於89,250個實際單位的上限(即物業管理服務公司的工作量上限限制85,000個實際單位加5%寬限)的約89.4%。倘護衛服務承辦商或潔淨服務承辦商的工作量超出相關級別服務承辦商的工作量上限限制，則其沒有資格就來自房委會的額外服務合約投標。於最後實際可行日期，我們已承接60,313個實際單位，相當於70,000個實際單位的上限(即一級A組護衛服務承辦商的工作量上限限制)的約86.2%。由於我們新近於二零一八年三月方獲認可為二級A組潔淨服務承辦商，於最後實際可行日期，我們並無向房委會提供獨立潔淨服務。我們的業務增長可能受有關工作量上限限制所限制。有關所涉及的風險，請參閱本文件「風險因素—我們的未來增長可能受限於工作量上限限制」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、護衛服務及潔淨服務。我們亦向分包商分包我們的若干護衛及潔淨工作。於往績記錄期間，我們委聘若干名護衛服務分包商及潔淨服務分包商進行我們所管理的部分屋邨的護衛服務及潔淨服務。此外，於往績記錄期間，我們將我們的所有驗窗工作分包予獨立第三方。

## 概 要

於往績記錄期間，我們的主要收益來自於一次性收費的服務。對於與房委會訂立的服務合約，我們可根據年度費用調整機制，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的變動調整一次性服務費。就香港私人部門的服務合約而言，大部分服務合約可能不包括價格調整機制，就有關法定最低工資作出的調整除外。

立法會於二零一六年五月二十六日制定《物業管理服務條例》。物業管理業監管局於二零一六年十月二十四日成立。於二零一六年十月二十四日，部分《物業管理服務條例》已生效。然而，概無跡象顯示《物業管理服務條例》何時會完全生效。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，物業管理業監管局須顧及公司各種因素。

鑒於以下事項，創毅物業大有可能符合上述要求：(i)創毅物業不大可能於提出有關申請時在清盤當中或為清盤令的目標；(ii)不大可能將就創毅物業委任接管人；(iii)在提出有關申請前的5年內，創毅物業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)創毅物業不大可能被裁定犯涉及欺詐或不誠實的刑事罪行；(v)創毅物業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；及(vi)創毅物業每名董事均屬及預期為與創毅物業提供物業管理服務有聯繫的合適人選。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。

### 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：(i)我們是香港公共房屋的領先物業管理服務供應商及住宅物業的領先物業管理服務供應商之一；(ii)我們與房委會已建立長期及成熟的業務關係；(iii)我們擁有資質良好及經驗豐富並具有良好往績的管理團隊；及(iv)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。

有關詳情，請參閱本文件「業務—競爭優勢」一段。

### 業務策略

本集團之業務策略為透過(i)競標額外物業管理服務合約、獨立護衛服務合約及獨立潔淨服務合約；(ii)擴大我們於居屋計劃屋苑、非住宅物業及私人屋苑的服務；(iii)升級計算機系統及會計系統；及(iv)透過於香港收購物業管理公司擴展業務，從而提升我們物業管理業務的增長及增加我們的市場份額。

## 概 要

### 客戶

於最後實際可行日期，本集團已建立廣泛的客戶群，包括67名客戶。本集團的客戶包括房委會、市區重建局、私人物業的業主立案法團、業主委員會及唯一業主。

於二零一六年財政年度、二零一七年財政年度及二零一八年財政年度各年，我們前五大客戶的收益分別佔本集團總收益的約88.6%、85.2%及85.7%，而最大客戶房委會的收益分別佔本集團總收益的約77.9%、75.9%及76.9%。

根據弗若斯特沙利文報告，由於房委會為香港大部分公屋的擁有人，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。董事認為，我們擁有多項優勢可於日後維持與房委會的業務關係。有關詳情，請參閱本文件「業務—客戶一對房委會的依賴」一段。

### 供應商

我們的供應商大致分為(i)護衛服務分包商；(ii)潔淨服務分包商；(iii)驗窗服務分包商；及(iv)潔淨物料、員工制服以及維修及保養的供應商，彼等均位於香港。

於二零一六年財政年度、二零一七年財政年度及二零一八年財政年度，我們五大供應商的交易額分別約為69.3百萬港元、74.1百萬港元及65.3百萬港元，分別佔採購總額的83.6%、83.0%及87.3%。

### 僱員

於最後實際可行日期，我們有約4,000名僱員。我們的員工相關成本佔經營開支相當大一部分。於二零一六年財政年度、二零一七年財政年度及二零一八年財政年度，我們的僱員福利開支分別約為396.3百萬港元、477.0百萬港元及535.4百萬港元，分別佔我們總收益的約76.7%、78.0%及80.1%。

於往績記錄期間，法定最低工資於二零一五年五月一日由每小時30.0港元增至每小時32.5港元，並於二零一七年五月一日由每小時32.5港元進一步增至每小時34.5港元。於往績記錄期間，我們全體僱員的工資不低於不時生效的適用法定最低工資。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[編纂]或根據購股權計劃而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)，本公司將由GGL擁有約[編纂]%權益，而GGL由李兆華先生、潘建良先生、胡家齊先生、黎偉文先生、Wong Wai Hung先生、何耀東先生、林少鴻先生、Tang Kin Sing先生、黃景祥先生及Poon Sing Chit先生分別擁有17.17%、16.26%、14.02%、11.21%、10.51%、7.00%、7.00%、6.31%、5.61%及4.91%權益。GGL為一間投資控股公司。

核心股東已簽立一致行動人士確認書，據此(其中包括)彼等確認，於往績記錄期間直至一致行動人士確認書日期，彼等一直互相在控制本集團成員公司方面一致行動；及已進一步承諾，於彼等仍於本集團任何成員公司股本擁有權益期間直至訂

## 概 要

立書面協議終止一致行動人士確認書，彼等將維持一致行動關係。核心股東亦已決定通過持有彼等透過GGL所持有的權益限制其行使對本公司的直接控制權的能力。因此，根據上市規則，核心股東連同GGL被視為本公司的一組控股股東。有關控股股東背景的詳情，請參閱本文件「歷史、重組及集團架構」及「與控股股東的關係」章節。

概無控股股東及董事以及彼等各自緊密聯繫人於本集團業務之外擁有任何與本集團的業務直接或間接構成競爭或可能構成競爭而須根據上市規則第8.10條予以披露的業務中的任何權益。

### 主要營運及財務數據

下表呈列於往績記錄期間本集團財務資料概要。閣下應與本文件附錄一所載會計師報告內所載財務資料一併閱讀以下財務資料。

|                 | 截至三月三十一日止年度／ |         |          |
|-----------------|--------------|---------|----------|
|                 | 於三月三十一日      |         |          |
|                 | 二零一六年        | 二零一七年   | 二零一八年    |
|                 | 千港元          | 千港元     | 千港元      |
| <b>經營業績</b>     |              |         |          |
| 收益              | 516,478      | 611,414 | 668,275  |
| 經營溢利            | 18,067       | 23,725  | 44,465   |
| 年內溢利            | 13,709       | 18,312  | 36,512   |
| <b>財務狀況</b>     |              |         |          |
| 流動資產            | 148,199      | 180,394 | 196,217  |
| 非流動資產           | 40,798       | 44,774  | 54,073   |
| 流動負債            | 87,756       | 103,915 | 100,732  |
| 非流動負債           | 8,829        | 9,219   | 9,721    |
| 資產淨值            | 92,412       | 112,034 | 139,837  |
| <b>現金流量</b>     |              |         |          |
| 經營活動所得現金淨額      | 295          | 12,844  | 18,067   |
| 投資活動所用現金淨額      | (8,234)      | (2,555) | (7,427)  |
| 融資活動所得／(所用)現金淨額 | 2,403        | 7,637   | (20,131) |
| 年末現金及現金等價物      | 25,373       | 43,299  | 33,808   |
| <b>主要財務比率</b>   |              |         |          |
| 股本回報率           | 15.8%        | 18.1%   | 29.1%    |
| 總資產回報率          | 7.7%         | 8.8%    | 15.4%    |
| 流動比率            | 1.7          | 1.7     | 1.9      |
| 淨債務對權益比率        | 13.9%        | 4.2%    | 不適用      |
| 負債權益比率          | 45.6%        | 46.7%   | 31.0%    |
| 經營利潤率           | 3.5%         | 3.9%    | 6.7%     |
| 純利率             | 2.7%         | 3.0%    | 5.5%     |

有關進一步資料，請參閱本文件「財務資料」一節。



## 概 要

### 股息

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、業務發展需求及本集團未來前景等因素。此外，股息的宣派及派付以及其金額亦將須符合(其中包括)本公司細則及公司法項下之規定，包括獲得我們股東及董事之批准。

於二零一八年財政年度，創毅物業向當時的權益持有人支付中期股息約8.0百萬港元。於二零一八年六月，創毅物業向其當時的權益持有人宣派特別股息約5.0百萬港元，將於[編纂]前支付。

### [編纂]

我們因[編纂]產生的[編纂]包括專業費用、[編纂]佣金以及其他有關支出。[編纂]總額估計約為[編纂](按[編纂]指示性價格範圍的中位數計算)，其中(i)約[編纂]已在本集團二零一八年財政年度的合併全面收益表內確認為開支；(ii)於二零一八年三月三十一日之約[編纂]已計入預付款項，將於[編纂]完成後進一步從權益中扣除；及(iii)有關[編纂]中約[編纂]預期將於二零一九年財政年度進一步產生，當中約[編纂]預期於我們的全面收益表中扣除及約[編纂]預期作為權益減項入賬。將於我們的全面收益表確認或將自我們的權益中扣除的實際金額可根據變量及假設的變動予以調整。我們的董事預期，我們於二零一九年財政年度的財務表現將受到將於我們該年度全面收益表中扣除的[編纂]的不利影響。

### 未來計劃及[編纂]

假設[編纂]獲行使及[編纂]為每股[編纂][編纂](即建議[編纂]範圍每股[編纂][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]費用及其他專業費用合共約[編纂]後)估計約為[編纂]。我們擬將[編纂][編纂]撥作以下用途：

- (a) 約[編纂](相當於[編纂]約[編纂]%)將用作營運資金及現金存款獲得履約保證以承接額外物業管理服務合約、獨立護衛服務合約及獨立潔淨服務合約。
- (b) 約[編纂](相當於[編纂]約[編纂]%)將用於升級計算機系統及會計系統。我們計劃搬遷伺服器並升級網絡設備、內部資訊技術系統、企業資源規劃系統及公司網站。我們預計升級後我們的整體效率將會有所提升；

## 概 要

(c) 約[編纂](相當於[編纂]約[編纂]%)將用於收購香港物業管理公司；及

(d) 結餘約[編纂](相當於[編纂]約[編纂]%)將用作本集團一般營運資金。

有關詳情，請參閱本文件「未來計劃及[編纂]」一節。

### [編纂]及[編纂]的理由

我們的董事相信本公司及其股東將自[編纂]及[編纂]整體受益，理由如下：(i)就我們的投標計劃為最低營運資金需求及發出履約保證提供資金；(ii)我們的董事認為上市地位將為本集團提供一個集資平台；(iii)我們的董事認為，本集團可加強我們於香港物業管理服務市場的競爭力；及(iv)我們的內部控制及公司管治將得到加強。有關詳情，請參閱「未來計劃及[編纂]—[編纂]及[編纂]的理由」一段。

基於上述，我們的董事相信股份於主板[編纂]將有利於我們業務策略的實施。有關我們業務策略的詳情，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<br>[編纂][編纂]計算 | 按[編纂]每股<br>[編纂][編纂]計算 |
|--|-----------------------|-----------------------|
| 我們的股份市值 <sup>(附註1)</sup>                 | [編纂]                  | [編纂]                  |
| 每股股份未經審核備考經調整<br>有形資產淨值 <sup>(附註2)</sup> | [編纂]                  | [編纂]                  |

附註：

- (1) 市值乃按緊隨資本化發行及[編纂]完成後預期已發行股份[編纂]股(並無計及因[編纂]或根據購股權計劃可能授出的任何購股權獲行使而可能配發及發行的任何股份)計算得出。
- (2) 每股未經審核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]及資本化發行已於二零一八年三月三十一日完成)，但無計及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任何股份或本公司根據本文件「股本」一節所述授予董事以發行或購回股份的一般授權可能配發行或購回的任何股份。尤其是，本集團未經審核備考經調整有形資產淨值並未計及於二零一八年六月三十日宣派的特別股息5百萬港元。倘有關股息付款已經入賬，則分別按[編纂]每股[編纂][編纂]及[編纂]計算，未經審核備考經調整每股有形資產淨值將為每股[編纂]及[編纂]。

## 概 要

### 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，其中較為重大的風險包括以下：(i)我們於往績記錄期間的大部分收益均來自房委會授予的服務合約，且概不保證我們將能夠保留於房委會名單上；(ii)我們的未來增長可能受限於工作量上限限制；(iii)依賴公共部門政策；(iv)我們需要透過競爭投標過程獲得我們的服務合約。概不保證我們能夠獲得新服務合約或我們的現有服務合約將於屆滿時獲延長；(v)本集團倚賴關鍵管理人員，倘我們未能挽留彼等且沒有合適替代人選，我們的業務營運可能會受到不利影響；及(vi)我們日後可能出現營運團隊流失率較高的情況，而我們的營運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。

有關該等風險的詳情載於本文件「風險因素」一節。

### 訴訟

於日常業務過程中，本集團面對於法律行動、索償及爭議中被起訴或成為抗辯人的風險。針對本集團提出的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；(iii)勞資糾紛；及(iv)合約糾紛。於往績記錄期間及直至最後實際可行日期，有一宗正在進行的對本集團而言屬重大的訴訟。有關進一步詳情，請參閱本文件「業務—訴訟及潛在索償」一段。除上文所披露者外，於往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威脅的任何重大訴訟、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，我們繼續於香港為公共部門及私人部門提供物業管理服務。我們亦已就公共非住宅物業的物業管理服務合約向房委會提交一份標書、就私人物業的物業管理服務合約向房委會提交五份標書、就獨立護衛服務合約向房委會提交四份標書及就獨立潔淨服務合約向房委會提交四份標書，總合約價值約為139.2百萬港元，目前仍在等待結果。

除上文所披露者外，我們的董事確認，於往績記錄期間後直至本文件日期，(i)整體經濟及市場狀況、法律及監管環境及我們經營所在行業概無發生會對我們的經營及財務狀況產生重大不利影響的重大不利變動；及(ii)自二零一八年三月三十一日以來概無發生將對本文件附錄一所載會計師報告內所示資料產生重大影響的事件。