

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)、租金及管理費收取服務、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、二零一八年財政年度及二零一九年三個月，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、644.6百萬港元及172.8百萬港元，佔我們總收益的約96.4%、93.5%、96.5%及99.4%。

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、二零一八年財政年度及二零一九年三個月，我們產生收益分別約516.5百萬港元、611.4百萬港元、668.3百萬港元及173.8百萬港元，並錄得溢利淨額分別約13.7百萬港元、18.3百萬港元、36.5百萬港元及3.1百萬港元，相當於有關期間的純利率分別約2.7%、3.0%、5.5%及1.8%。於往績記錄期間，我們的純利率相對較低，我們的勞動力成本是我們服務成本的重要組成部分。我們屬於勞動密集型行業及我們的業務易受宏觀經濟環境及政府對僱員最低工資的規管所影響。法定最低工資如有任何增加，可能對我們的盈利能力造成重大不利影響。有關僱員福利開支之敏感度分析，請參閱本文件「財務資料—影響我們財務狀況及經營業績的關鍵因素—僱員福利開支及法定最低工資」一段。有關所涉及的風險，請參閱本文件「風險因素—有關本集團業務的風險—我們於往績記錄期間的利潤率較低，我們的成本如有任何顯著增加，將對我們的盈利能力造成重大影響」一段。

此外，於二零一八年財政年度，我們錄得重大出售物業、廠房及設備收益(非經常性)約15.2百萬港元。該等出售的租賃土地及樓宇最初作為我們的辦公場所而持有，於我們於二零一六年財政年度搬遷至新辦公室時空置。因此，我們決定出售該等辦公場所改善我們的營運資金狀況。有關詳情，請參閱本文件「財務資料—合併全面收益表主要部分—其他收入及收益淨額」一段。此外，於往績記錄期間及直至最後實際可行日期，我們涉及一項與業主立案法團就其逾期到期付款提起的進行中訴訟。據我們的香港法律諮詢顧問告知，我們有強而有力的論據申索總金額約6.0百萬港元。基於上述及董事的判斷與估計，並無就與該業主立案法團的應收款項結餘作出特定撥備。有關詳情，請參閱本文件「財務資料—若干主要資產負債表項目的討論—貿易及其他應收款項」一段。

概 要

於往績記錄期間，房委會為我們的最大客戶，分別約佔我們二零一六年財政年度、二零一七年財政年度、二零一八年財政年度及二零一九年三個月收益總額的77.9%、75.9%、76.9%及76.5%。房委會存有合資格服務供應商的永久名單。物業管理服務供應商分為三類：(i)房委會維持的物業管理服務公司的認可名單上的物業管理服務公司（「物業管理服務公司」），據此物業管理服務公司被劃分為第一組公司及第二組公司，並符合資格競投房委會的物業管理服務合約；(ii)護衛服務承辦商；及(iii)潔淨服務承辦商。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。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（「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。我們的主要營運附屬公司創毅物業為一間第二組公司物業管理服務公司、一名第一級A組護衛服務承辦商及一名第二級A組潔淨服務承辦商，其工作量受限於工作量上限限制。倘我們的工作量超出有關工作量上限限制，則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(i)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%；及(ii)60,321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%。因此，我們幾乎已動用物業管理服務公司及獨立護衛服務承辦商工作量上限限制項下的所有相關實際單位。由於我們於二零一八年三月新近方獲列入第二級A組潔淨服務承辦商，於最後實際可行日期，我們尚未向房委會提供獨立潔淨服務，但我們已獲房委會授出一份獨立潔淨服務合約，將於二零一九年一月一日開始。於最後實際可行日期，我們承接6,644個實際單位，相當於最高23,000個實際單位（即第二級A組潔淨服務承辦商的工作量上限限制）約28.9%。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—有關本集團業務的風險—由於本集團幾乎達到有關工作量上限限制的上限，我們的未來增長可能受限於工作量上限限制」一段。此外，於最後實際可行日期，儘管我們仍有能力承接最多分別為9,446、9,679及16,356個實際單位的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，但我們的董事認為(i)由於潛在服務合約內將予承接的單位數目可能未能與我們的剩餘實際單位完全契合，故本集團可能無法悉數動用工作量上限限制（包括物業管理服務公司工作量上限限制的5%寬限）項下的剩餘實際單位；及(ii)由於我們在競標時將更有選擇性及僅以能夠產生更為可觀利潤率的定價條款提交投標，故工作量上限限制項下有限的剩餘服務能力可能影響我們的競標策略。

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。我們亦可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。於二零一六年財政年度、二零一七年財政年度、二零一八年財政年度及二零一九年三個月，我們的分包成本分別佔我們服務總成本的約15.0%、13.6%、10.3%及10.8%，其中包括僱員福利開支、分包成本及其他經營開支。

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變動作出的調整除外。

概 要

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。

《物業管理服務條例》第3(1)條規定，物業管理業監管局可藉規例，將屬附表1所列七個物業管理服務類別之一的服務，訂明為物業管理服務。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。儘管尚未公佈監管制度的詳細要求，董事認為，本集團在獲得物業管理公司牌照方面並無重大阻礙。

此外，誠如我們的香港法律諮詢顧問所告知，《物業管理服務條例》的大部分主要部分（包括第6(1)條）及其項下擬定之發牌制度於最後實際可行日期均尚未實施且於最後實際可行日期《物業管理服務條例》中並無有關申請及／或重續牌照須支付牌照費金額的條文獲實施。據我們的董事所知及可得資料，我們認為，《物業管理服務條例》於未來全面生效時須支付的牌照費及相關成本的金額將不會對本集團的財務狀況造成任何重大影響。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元的專業知識，使我們能夠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

概 要

務；(iii)升級電腦系統及會計系統；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。

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。下表載列於往績記錄期間按客戶類別及部門劃分的收益明細。

客戶部門及類別	二零一六年財政年度		二零一七年財政年度		二零一八年財政年度		二零一八年三個月		二零一九年三個月	
	千港元	佔總 收益%	千港元	佔總 收益%	千港元	佔總 收益%	千港元 (未經審核)	佔總 收益%	千港元	佔總 收益%
公共部門										
房委會	402,198	77.9	463,793	75.9	513,665	76.9	124,876	76.3	132,851	76.5
市區重建局	2,510	0.5	6,335	1.0	7,860	1.2	2,002	1.2	1,629	0.9
	<u>404,708</u>	<u>78.4</u>	<u>470,128</u>	<u>76.9</u>	<u>521,525</u>	<u>78.1</u>	<u>126,878</u>	<u>77.5</u>	<u>134,480</u>	<u>77.4</u>
私人部門										
業主立案法團	106,071	20.5	135,693	22.2	143,910	21.5	35,879	21.9	38,636	22.2
業主委員會	—	—	—	—	307	—*	—	—	230	0.1
唯一業主	5,699	1.1	5,593	0.9	2,533	0.4	920	0.6	418	0.3
	<u>111,770</u>	<u>21.6</u>	<u>141,286</u>	<u>23.1</u>	<u>146,750</u>	<u>21.9</u>	<u>36,799</u>	<u>22.5</u>	<u>39,284</u>	<u>22.6</u>
總計	<u>516,478</u>	<u>100.0</u>	<u>611,414</u>	<u>100.0</u>	<u>668,275</u>	<u>100.0</u>	<u>163,677</u>	<u>100.0</u>	<u>173,764</u>	<u>100.0</u>

*附註：指低於0.1%的百分比。

下表載列於往績記錄期間按所提供服務劃分的本集團收益明細：

服務類別	二零一六年財政年度		二零一七年財政年度		二零一八年財政年度		二零一八年三個月		二零一九年三個月	
	千港元	佔總 收益%	千港元	佔總 收益%	千港元	佔總 收益%	千港元 (未經審核)	佔總 收益%	千港元	佔總 收益%
物業管理服務	396,516	76.8	454,955	74.4	518,992	77.7	123,647	75.5	139,655	80.4
獨立護衛服務	101,209	19.6	116,985	19.1	125,563	18.8	31,119	19.0	33,096	19.0
借調服務	15,946	3.1	32,084	5.3	21,997	3.3	8,344	5.1	—	—
其他服務 (附註)	2,807	0.5	7,390	1.2	1,723	0.2	567	0.4	1,013	0.6
總計	<u>516,478</u>	<u>100.0</u>	<u>611,414</u>	<u>100.0</u>	<u>668,275</u>	<u>100.0</u>	<u>163,677</u>	<u>100.0</u>	<u>173,764</u>	<u>100.0</u>

附註：其他服務包括獨立潔淨服務及驗窗服務。

於二零一六年財政年度、二零一七年財政年度、二零一八年財政年度各年及二零一九年三個月，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%、85.7%及86.2%，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%、76.9%及76.5%。

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

概 要

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—我們與房委會的關係—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、二零一八年財政年度及二零一九年三個月，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、65.3百萬港元及17.4百萬港元，分別佔採購總額的83.6%、83.0%、87.3%及88.4%。

僱員

於最後實際可行日期，我們有約4,100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、二零一八年財政年度及二零一九年三個月，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、535.4百萬港元及138.3百萬港元，分別佔我們總收益的約76.7%、78.0%、80.1%及79.6%。

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。有關描述於往績記錄期間僱員福利開支的假設變動對除所得稅前溢利影響的敏感度分析的詳情，請參閱本文件「財務資料—影響我們財務狀況及經營業績的關鍵因素—僱員福利開支及法定最低工資」一段。

中標率

於往績記錄期間，我們就公共及私人物業的物業管理服務合約、公共物業的獨立護衛服務合約及獨立潔淨服務合約提交130份投標。於二零一六年財政年度，我們提交19份投標，中標14份，中標率73.7%。於二零一七年財政年度，我們提交55份投標，中標17份，中標率30.9%。於二零一八年財政年度，我們提交41份投標，中標14份，中標率34.1%。於二零一九年三個月，我們提交15份投標，中標兩份，中標率為13.3%。有關我們過往中標率的進一步詳情，請參閱本文件「業務—客戶—新服務合約的投標程序—中標率」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、黃偉雄先生、何耀東先生、林少鴻先生、鄧建成先生、黃景祥先生及潘勝哲先生分別擁有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。

概 要

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			截至 二零一八年六月 三十日止三個月 ／於二零一八年 六月三十日
	二零一六年 千港元	二零一七年 千港元	二零一八年 千港元	千港元
經營業績				
收益	516,478	611,414	668,275	173,764
經營溢利	18,067	23,725	44,465	5,099
年／期內溢利	13,709	18,312	36,512	3,068
財務狀況				
流動資產	148,199	180,394	196,217	199,918
非流動資產	40,798	44,774	54,073	46,027
流動負債	87,756	103,915	100,732	98,004
非流動負債	8,829	9,219	9,721	10,944
資產淨值	92,412	112,034	139,837	136,997
流動資產淨值	60,443	76,479	95,485	101,914
現金流量				
經營活動所得現金淨額	295	12,844	18,067	15,483
投資活動所得／(所用) 現金淨額	(8,234)	(2,555)	(7,427)	1,040
融資活動所得／(所用)現金 淨額	2,403	7,637	(20,131)	(14,982)
年／期末現金及現金等價物	25,373	43,299	33,808	35,349
主要財務比率				
股本回報率	15.8%	18.1%	29.1%	不適用 ^(附註2)
總資產回報率	7.7%	8.8%	15.4%	不適用 ^(附註2)
流動比率	1.7	1.7	1.9	2.0
淨債務對權益比率 ^(附註1)	13.9%	4.2%	不適用 ^(附註3)	不適用 ^(附註3)
資本負債比率	45.6%	46.7%	31.0%	22.9%
經營利潤率	3.5%	3.9%	6.7%	2.9%
純利率	2.7%	3.0%	5.5%	1.8%

概 要

附註：

1. 資本負債比率乃按債務總額除以有關期間末本公司擁有人應佔權益總額計算。債務總額定義為銀行借款、融資租賃負債、股東貸款，來自一名關聯方的貸款及應付一名關聯方款項之和。
2. 不適用符號表示不適用，原因為鑒於記錄純利僅涉及二零一九年三個月的金額，故該等比率並無意義。
3. 本集團於二零一八年三月三十一日及二零一八年六月三十日處於淨現金狀況。

於二零一六年財政年度至二零一八年財政年度，我們的收益增長由二零一六年財政年度的約516.5百萬港元增加至二零一七年財政年度的約611.4百萬港元，並於二零一八年財政年度進一步增加至約668.3百萬港元，主要是由於(i)自客戶獲得的服務合約數目增加，而於二零一六年、二零一七年及二零一八年三月三十一日，我們的物業管理服務合約數目分別為66份、75份及79份；及(ii)與房委會簽訂的各服務合約規定的調整機制允許我們每年根據相關年度香港綜合消費物價指數變動及最低工資修訂(如有)進行價格調整。我們的收益由二零一八年三個月的約163.7百萬港元增加約6.2%至二零一九年三個月的約173.8百萬港元。有關增加乃主要由於提供物業管理服務產生之收益增加，且部分由提供借調服務產生之收益減少抵銷。

我們的年內溢利由二零一六年財政年度的約13.7百萬港元增加約33.6%至二零一七年財政年度的約18.3百萬港元，並於二零一八年財政年度進一步增加約99.4%至約36.5百萬港元。於二零一六年財政年度至二零一八年財政年度，年內純利增加主要是由於(i)於二零一六年財政年度至二零一八年財政年度的收益增加；及(ii)於二零一八年財政年度出售物業、廠房及設備的收益所致。我們的期內溢利由二零一八年三個月的約3.5百萬港元減少約12.6%至二零一九年三個月的約3.1百萬港元。純利率由二零一八年三個月的約2.1%減少至二零一九年三個月的約1.8%。期內溢利及純利率均減少乃主要由於產生[編纂]。

於二零一九年三個月，我們的融資活動所用現金淨額約為15.0百萬港元，乃主要由於(i)償還銀行借款約58.0百萬港元；及(ii)償還一名關聯方貸款約1.8百萬港元。有關現金流出淨額部分由提取銀行借款約47.9百萬港元抵銷。

我們的股本回報率由二零一六年財政年度約15.8%增加至二零一七年財政年度約18.1%，並於二零一八年財政年度進一步增加至約29.1%。我們的總資產回報率由二零一六年財政年度約7.7%增加至二零一七年財政年度約8.8%，並於二零一八年財政年度進一步增加至約15.4%。於二零一六年財政年度至二零一八年財政年度，股本回報率及總資產回報率的增加乃主要由於同年我們的年內純利增加所致。

我們於二零一八年三月三十一日及二零一八年六月三十日處於淨現金狀況，我們的資本負債比率由二零一七年三月三十一日的約46.7%減少至於二零一八年三月三十一日的約31.0%並進一步減少至二零一八年六月三十日的約22.9%。有關減少乃主要由於總債務由二零一七年三月三十一日的約52.0百萬港元減少至二零一八年三月三十一日的約43.4百萬港元，此乃由於我們於二零一八年財政年度償還股東貸款所致，及由於償還銀行借款，我們的總債務進一步減少至二零一八年六月三十日的約31.4百萬港元。

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。創毅物業於二零一八年六月三十日向其當時的權益持有人宣派並於二零一八年八月派付特別股息約5.0百萬港元。

[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)有關[編纂]中約[編纂]及[編纂]已分別在本集團二零一八年財政年度及二零一九年三個月的合併全面收益表內確認為開支；(ii)於二零一八年六月三十日之約[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]未獲行使及[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19份額外物業管理服務合約、兩份額外獨立護衛服務合約及八份額外獨立潔淨服務合約，該等合約預期將於二零一九年一月一日至二零二零年三月三十一日期間生效。一般而言，一旦獲得合約，履約保證條款將於合約期間有效；
- (b) 約[編纂]（相當於[編纂]約[編纂]）將用於升級電腦系統及會計系統。我們計劃於二零一九年一月一日至二零二零年三月三十一日期間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；
- (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。

概 要

[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[編纂]地位將為本集團提供一個集資平台；及(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。有關詳情，請參閱本文件「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 [編纂][編纂]計算	按[編纂]每股 [編纂][編纂]計算
我們的股份市值 ^(附註1)	[編纂]	[編纂]
每股股份未經審核備考經調整 有形資產淨值 ^(附註2)	[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本文件附錄二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六月三十日完成)，但無計及因行使[編纂]或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。

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)由於本集團幾乎達到有關工作量上限限制的上限，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，本集團面對於法律訴訟、索償及糾紛中被起訴或成為被告的風險。針對本集團提出的法律程序的性質一般包括(i)本集團的僱員就僱員賠償提

概 要

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。於最後實際可行日期，上述進行中重大訴訟的案件管理會議定於二零一九年二月二十日舉行。據香港法律諮詢顧問告知，我們有強而有力的論據申索總金額約6.0百萬港元。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。於往績記錄期間後直至最後實際可行日期，我們已透過競標獲房委會授出一份非住宅物業的物業管理服務合約、獲房委會授出一份公共房屋屋邨的獨立潔淨服務合約、獲市區重建局授出一份獨立護衛服務合約及獲市區重建局授出一份獨立潔淨服務合約，總合約價值約為28.2百萬港元。我們亦已就公共房屋屋邨的獨立護衛服務合約向房委會提交四份投標、就公共房屋屋邨的獨立潔淨服務合約向房委會提交四份投標及就非住宅物業的獨立潔淨服務合約向房委會提交一份投標，總合約價值約為140.8百萬港元，於最後實際可行日期仍在等待結果。

於二零一八年財政年度，我們錄得重大出售物業、廠房及設備收益約15.2百萬港元。然而，我們預期我們於截至二零一九年三月三十一日止財政年度將不會錄得重大出售物業、廠房及設備收益。此外，我們預期，我們於截至二零一九年三月三十一日止財政年度的財務業績將受到非經常性[編纂](將於我們的綜合損益及其他全面收益表內確認為開支)的負面影響。由於上述因素，我們的董事預期截至二零一九年三月三十一日止年度的預測溢利將會下降。除該等理由外，我們的董事並不知悉有其他因素會對我們於截至二零一九年三月三十一日止財政年度的財務業績產生負面影響。有關我們於二零一八年財政年度出售物業、廠房及設備之收益的詳情，請參閱本文件「財務資料—合併全面收益表主要部分—其他收入及收益淨額」一段及本文件附錄一所載會計師報告附註7。有關我們[編纂]的進一步詳情，請參閱本節「[編纂]」一段及本文件「財務資料—[編纂]」一段。

除上文所述者外，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)自二零一八年六月三十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。