

## 財務資料

以下有關財務狀況及經營業績的討論及分析乃以本文件附錄一所載本集團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的財務資料(包括其附註)為基礎，並應與該等資料一併閱讀。本集團的財務資料乃根據香港會計師公會頒佈的香港財務報告準則編製。

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

我們是香港公共房屋的領先物業管理服務供應商。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%。

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%。於最後實際可行日期，我們(i)為40處公共物業(包括35個房屋屋邨、三個購物中心及兩個工廠)及64處私人物業(包括61個房屋屋邨、一個購物中心、一個工業樓宇及一個商業樓宇)提供物業管理服務；及(ii)為24個公共物業(包括11個房屋屋邨、兩個工廠、七個市區重建局項目場地及四個市區重建局安置區)提供獨立護衛服務。

## 財務資料

本集團的客戶包括房委會、市區重建局、業主立案法團、私人物業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、二零一八年財政年度及二零一九年三個月，我們的收益分別約為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，及分別錄得純利約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。

### 影響我們財務狀況及經營業績的關鍵因素

#### 我們獲得房委會服務合約及擴闊我們客戶基礎的能力

於往績記錄期間，房委會為我們的最大客戶，分別約佔我們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總收益的77.9%、75.9%、76.9%及76.5%。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，以彌補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構成重大影響。

此外，房委會採納對每一物業管理服務公司施加工作量上限限制的政策。倘物業管理服務公司的工作量超過工作量上限限制，將不符合資格競投房委會更多物業管理服務合約。於最後實際可行日期，我們已承接79,804個實際單位，餘下實際單位為9,446個。房委會設定的工作量上限限制（不在我們的控制範圍之內）會限制我們的業務增長，倘我們無法最大化工作量上限限制項下我們管理的實際單位數目，則我們的業務及財務前景或會受到不利影響。

為降低我們對房委會的依賴及工作量上限限制的制約，我們憑藉我們在為公共屋邨提供物業管理服務方面的領先地位及聲譽，於未來致力擴闊我們的客戶基礎。然而，概不保證我們將成功自私人部門的客戶投得或重續服務合約。倘我們未能多元化我們的業務及客戶基礎並自潛在客戶獲得新合約，則我們的未來增長及我們的業務及財務前景或會受到不利影響。

#### 僱員福利開支及法定最低工資

物業管理行業是一個勞工密集型行業，其中僱員福利開支佔經營開支的比例最大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。於最後實

## 財務資料

際可行日期，我們約有4,100名僱員。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，分別約佔我們總收益的76.7%、78.0%、80.1%及79.6%。

儘管我們與房委會的大部分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，我們通常早在投標過程中估計服務費時即開始考慮勞工成本的可能變動。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，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。倘我們未能及時將員工成本的增加轉移至客戶，我們的財務表現及經營業績可能受到不利影響。

以下敏感度分析說明於往績記錄期間僱員福利開支的假設波動對除所得稅前溢利的影響。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，該等波動假設為10%、15%及20%，該等波動與我們僱員福利開支的過往波動幅度相當。

僱員福利開支變動	+20%	+15%	+10%	-10%	-15%	-20%
	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元
<i>對除所得稅前溢利的影響</i>						
二零一六年財政年度	(79,259)	(59,444)	(39,630)	39,630	59,444	79,259
二零一七年財政年度	(95,400)	(71,550)	(47,700)	47,700	71,550	95,400
二零一八年財政年度	(107,078)	(80,308)	(53,539)	53,539	80,308	107,078
二零一九年三個月	(27,657)	(20,743)	(13,829)	13,829	20,743	27,657

### 我們控制分包成本的能力

我們擁有自家的護衛及清潔員工，惟於往績記錄期間，為配合業務增長及當我們並無足夠的護衛及清潔員工時，本集團曾向獨立第三方分包我們與房委會的物業管理服務合約的部分護衛及潔淨服務。我們亦向一名獨立第三方分包我們與房委會服務合約的所有驗窗服務。於往績記錄期間，我們的分包成本分別約為74.8百萬港元、79.8百萬港元、65.7百萬港元及17.6百萬港元，分別約佔我們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總收益的14.5%、13.0%、9.8%及10.1%。未來，我們將努力最小化分包成本，但我們可能仍

## 財務資料

會考慮分包部分工作以提高承接能力及營運靈活性。倘日後分包成本上升，而我們未能對該等成本加以控制並及時轉移至客戶，則我們的財務表現及經營業績可能會受到不利影響。

以下敏感度分析說明於往績記錄期間分包成本的假設波動對除所得稅前溢利的影響。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，該等波動假設為6%、12%及18%，該等波動與我們的分包成本過往波動幅度相當。

分包成本變動	+18%	+12%	+6%	-6%	-12%	-18%
	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元
對除所得稅前溢利的影響						
二零一六年財政年度	(13,457)	(8,971)	(4,486)	4,486	8,971	13,457
二零一七年財政年度	(14,359)	(9,573)	(4,786)	4,786	9,573	14,359
二零一八年財政年度	(11,830)	(7,887)	(3,943)	3,943	7,887	11,830
二零一九年三個月	(3,167)	(2,111)	(1,056)	1,056	2,111	3,167

### 我們透過招標及續約取得合約的能力

於往績記錄期間，我們的大部分收益來自透過招標獲授的服務合約。我們的客戶通常設有評估系統以確保服務供應商可符合有關行業專長、財務能力、信譽及監管合規等若干標準。例如，房委會會根據不同財務及非財務因素評估投標。然而，我們的客戶要求可能不時變動，及概無法保證我們將獲授新合約，及我們的現有合約將於到期後延長。於競爭性招標程序中，我們可能須提供更具競爭性的費用建議或提供更優惠的條款以贏得合約。概無法保證我們將成功與競爭者匹敵，及倘我們無法維持我們的市場地位，我們的財務表現及營運業績可能受到不利影響。

### 重組及呈列基準

本公司乃於二零一八年五月十六日根據公司法在開曼群島註冊成立為獲豁免有限公司，以籌備[編纂]。根據重組(其詳情載於本文件「歷史、重組及集團架構」一節)，本公司於二零一八年九月二十七日成為本集團之控股公司。除重組外，本公司自其註冊成立以來概無開展任何業務。

## 財務資料

於重組完成後，物業管理服務及相關業務獲轉讓予本集團，而有關業務的管理層及最終擁有人並無變更。因此，重組後之本集團被視為該業務之延續。往績記錄期間之合併全面收益表、合併權益變動表及合併現金流量表以及本集團於二零一六年三月三十一日、二零一七年三月三十一日、二零一八年三月三十一日及二零一八年六月三十日之合併財務狀況表採用所有呈列期間該等業務之收入、開支、資產及負債賬面值編製及呈列。

### 主要會計政策、估計及判斷

我們已確定若干對編製我們的財務資料而言屬重大的主要會計政策。該等主要會計政策對了解我們的財務狀況及經營業績尤為重要，該等政策載於本文件附錄一會計師報告附註2「主要會計政策概要」內。

編製財務資料需要管理層根據我們本身的過往經驗、知識及對影響往績記錄期內各財政期間的收益、開支、資產及負債所報告金額以及或然負債披露的業務狀況的評估，而作出重大及客觀估算、假設及判斷。

由於運用估算及判斷構成財務報告程序一部分，實際結果可能有別於該等假設、估算及判斷，並可能導致日後需要對受影響的資產及負債賬面值作出重大調整的結果。該等主要估計載於本文件附錄一會計師報告附註4「重大會計估計及判斷」內。

我們相信以下主要會計政策及會計估算涉及編製合併財務報表時所用的最主要判斷及估算。

### 收益確認

收益包括在本集團日常業務過程中就銷售服務已收或應收代價的公平值。收益按扣除折扣後呈列。本集團於服務或貨品的控制權轉移予買方時確認收益。視乎合約條款及合約適用法律而定，服務或貨品的控制權可於一段時間內或某個時點轉移。

## 財務資料

### (i) 物業管理服務收入、獨立護衛服務收入及獨立潔淨服務收入

就物業管理服務收入、獨立護衛服務收入及獨立潔淨服務收入而言，本集團每月就所提供服務開單，並將該金額在本集團有權開具發票且直接與已完成履約的價值相關的金額中確認為收益。

### (ii) 物業管理服務合約下就保養工程的項目管理服務收入

項目管理服務收入根據工作指令的完成階段(參照外部顧問或承辦商執行的維修、維護或建造工程合約項下迄今為止產生的成本佔各合約估計總成本的比例計量)確認，惟工作指令的完成階段及總賬單價值能可靠計量。

### (iii) 驗窗服務費用及借調服務收入

驗窗服務收入及借調服務收入於提供服務時根據協議條款確認。本集團每月就所提供服務按合約當中預定的費率獲支付服務收入。

## 僱員福利

### (i) 僱員休假權利

僱員享有的年假乃於向僱員提供年假時確認。已就截至報告期末因僱員提供的服務產生的年假估計負債計提撥備。

僱員享有的病假及產假於請假時方予以確認。

### (ii) 養老金責任

本集團向香港強制性公積金計劃的界定供款退休福利計劃供款，其資產一般於獨立受託人管理基金持有。

界定供款退休福利計劃為本集團向獨立實體支付固定供款的養老金計劃。倘於本期間及過往期間有關基金並無持有足夠資產用於支付所有僱員有關僱員服務的福利，則本集團並無法定或推定責任支付進一步供款。

## 財務資料

本集團向界定供款退休福利計劃作出的供款於產生期間在損益扣除。

### (iii) 長期服務付款

本集團根據香港《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。貼現率為與本集團付款責任年期相若之政府債券於結算日之息率。所有長期服務付款撥備之精算收益及虧損及時於發生期間在其他全面收益確認。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。

### 借款及借款成本

借款初步以公平值扣除所產生之交易成本確認。借款其後按攤銷成本列賬。所得款項(扣除交易成本)與贖回價值間之任何差額，以實際利率法於借款期間在損益確認。

借款成本於其產生期間在損益確認。

### 投資物業

投資物業按長期租金收益率持有，且並無由本集團佔有。投資物業初步按成本計量，包括相關交易成本及借款成本(如適用)。其後彼等按公平值列賬。公平值變動於損益內呈列作為其他收入的一部分。

倘業主自用物業因其用途變更而成為投資物業，任何因此產生之該物業於轉讓日期之賬面值與公平值間的差異於其他全面收益確認為物業、廠房及設備之重估儲備。然而，倘公平值引起先前減值撥回，則有關轉回於損益內確認。有關重估儲備將維持及於該物業出售後轉撥至保留盈利。

出售收益或虧損透過比較所得款項與賬面值釐定並於損益確認為「其他收入及收益淨額」。

## 財務資料

### 撥備及或然負債

撥備於當本集團因過往事件而有現有法定或推定責任時；可能將需要資源流出以清償負債時；及有關金額已獲可靠估計時予以確認。重組撥備包括租賃終止處罰及僱員終止付款。不會就未來經營虧損確認撥備。

倘有多項同類責任，則可根據責任類別整體考慮以釐定結算所需資源流出的可能性。即使與同一責任類別中任何一個項目相關的資源流出可能性或較低，仍須確認撥備。

撥備按預期履行現有責任所需開支以除稅前比率（反映當時市場對該責任特定的貨幣時間值及風險的評估）的現值計量。隨時間產生的撥備增加會被確認為利息開支。

倘需要經濟利益流出的可能性較低或倘金額不能可靠估計時，責任會作為或然負債披露，除非經濟利益流出的可能性極低。可能的責任（其存在將僅由一項或以上未來事件的出現或不出現確認）亦作為或然負債披露，除非經濟利益流出的可能性極低者，則另當別論。

### 於保險合約之投資

本集團的管理層人壽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，其後於各報告期末相應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。退保現金價值為假設保單於各報告期末立即終止而能夠變現的金額。退保現金價值是在我們於保險到期或被保險事件發生前自願終止保單，而放棄保險保障權利時，保險公司向我們支付的金額。保險期間的退保現金價值由保險公司計算。



## 財務資料

### 應用香港財務報告準則第9號及香港財務報告準則第15號

我們的過往合併財務資料已根據我們的相關財務報表編製，而我們的相關財務報表自往績記錄期間開始已採納並於期間內一直貫徹應用香港財務報告準則第9號「金融工具」（「香港財務報告準則第9號」）及香港財務報告準則第15號「客戶合約收益」（「香港財務報告準則第15號」）。我們已於編製我們的相關財務報表時採納香港財務報告準則第9號及香港財務報告準則第15號，而非香港會計準則第18號「收益」（「香港會計準則第18號」）及香港會計準則第39號「金融工具：確認及計量」（「香港會計準則第39號」），以便我們根據香港財務報告準則第9號及香港財務報告準則第15號編製過往財務資料可按期間進行比較。

我們已評估應用香港財務報告準則第9號及香港財務報告準則第15號對我們的財務狀況及表現產生的影響。我們識別到倘應用香港會計準則第39號，根據香港財務報告準則第9號分類為按公平值計入其他全面收益的金融資產的若干權益工具投資將於合併財務狀況表內分類為按公平值計入損益的金融資產。

除上述者外，我們的董事認為，於往績記錄期間，與香港會計準則第18號及香港會計準則第39號之規定相比，應用香港財務報告準則第9號及香港財務報告準則第15號對我們的財務狀況及表現並無產生重大影響。

## 財務資料

### 經營業績摘要

下表概述我們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、二零一八年三個月及二零一九年三個月合併業績，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。

	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	千港元	千港元	千港元	千港元
				(未經審核)	
收益	516,478	611,414	668,275	163,677	173,764
其他收入及收益淨額	144	692	15,639	56	856
僱員福利開支	(396,295)	(476,999)	(535,389)	(132,498)	(138,287)
分包成本	(74,762)	(79,774)	(65,723)	(15,070)	(17,593)
其他經營開支	(27,498)	(31,608)	(34,221)	(10,867)	(7,745)
[編纂]	[編纂]	[編纂]	[編纂]	[編纂]	[編纂]
<b>經營溢利</b>	<b>18,067</b>	<b>23,725</b>	<b>44,465</b>	<b>5,298</b>	<b>5,099</b>
財務收入	14	14	14	3	9
融資成本	(1,444)	(1,736)	(1,824)	(462)	(403)
<b>融資成本淨額</b>	<b>(1,430)</b>	<b>(1,722)</b>	<b>(1,810)</b>	<b>(459)</b>	<b>(394)</b>
除所得稅前溢利	16,637	22,003	42,655	4,839	4,705
所得稅開支	(2,928)	(3,691)	(6,143)	(1,328)	(1,637)
<b>年／期內溢利</b>	<b>13,709</b>	<b>18,312</b>	<b>36,512</b>	<b>3,511</b>	<b>3,068</b>
以下各項應佔溢利：					
本公司擁有人	13,788	18,336	36,546	3,515	3,068
非控股權益	(79)	(24)	(34)	(4)	—
	<b>13,709</b>	<b>18,312</b>	<b>36,512</b>	<b>3,511</b>	<b>3,068</b>

## 財務資料

### 合併全面收益表主要部分

#### 收益

#### 按客戶類型及部門劃分的收益

於往績記錄期間，本集團的客戶包括房委會、市區重建局、私人物業業主立案法團、業主委員會及唯一業主在內的廣泛客戶群。於往績記錄期間，房委會乃我們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的最大客戶，房委會應佔收益分別約為402.2百萬港元、463.8百萬港元、513.7百萬港元及132.9百萬港元，分別佔我們總收益約77.9%、75.9%、76.9%及76.5%。我們亦自市區重建局就獨立護衛服務產生小額收益。於往績記錄期間，我們來自公共部門的收益約為404.7百萬港元、470.1百萬港元、521.5百萬港元及134.5百萬港元，分別佔我們總收益約78.4%、76.9%、78.1%及77.4%。

我們來自私人部門的收益約為111.8百萬港元、141.3百萬港元、146.8百萬港元及39.3百萬港元，分別佔我們總收益的約21.6%、23.1%、21.9%及22.6%。

下表載列於往績記錄期間按客戶類型及部門劃分的收益明細：

部門及客戶類型	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	
	佔總收益		佔總收益		佔總收益		佔總收益		佔總收益	
	千港元	%	千港元	%	千港元	%	千港元	%	千港元	%
	(未經審核)									
<b>公共部門</b>										
香港房委會	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>
<b>私人部門</b>										
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>
<b>總計</b>	<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。

## 財務資料

### 按所提供服務類型劃分的收益

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)。下表載列於往績記錄期間按服務類型劃分的收益明細：

服務類型	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	
	佔總收益		佔總收益		佔總收益		佔總收益		佔總收益	
	千港元	%	千港元	%	千港元	%	千港元	%	千港元	%
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 <sup>(附註)</sup>	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。

### 來自物業管理服務的收益

就物業管理服務而言，我們一般按包乾制向客戶收取費用。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、二零一八年三個月及二零一九年三個月，我們來自提供物業管理服務的收益約為396.5百萬港元、455.0百萬港元、519.0百萬港元、123.6百萬港元及139.7百萬港元，分別佔我們總收益約76.8%、74.4%、77.7%、75.5%及80.4%。來自提供物業管理服務的收益於往績記錄期間增加乃主要由於(i)自客戶獲得的物業管理服務合約數目增加，而於二零一六年、二零一七年及二零一八年三月三十一日進行中的物業管理服務合約數目分別為66、75及79；及(ii)於往績記錄期間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(「調整機制」)。

於往績記錄期間，我們來自提供物業管理服務的大部分收益來自公共部門，分別佔我們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、二零一八年三個月及二零一九年三個月來自提供物業管理服務收益的約72.1%、69.2%、72.0%、70.5%及71.9%。公共部門產生之收益貢獻於往績記錄期間維持穩

## 財務資料

定。來自私人部門的收益分別佔我們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、二零一八年三個月及二零一九年三個月來自物業管理服務收益的約27.9%、30.8%、28.0%、29.5%及28.1%。下表載列於往績記錄期間按部門劃分我們來自提供物業管理服務的收益明細：

	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	%	千港元	%	千港元	%	千港元	%	千港元	%
							(未經審核)			
公共物業	285,954	72.1	314,768	69.2	373,562	72.0	87,131	70.5	100,371	71.9
私人物業	110,562	27.9	140,187	30.8	145,430	28.0	36,516	29.5	39,284	28.1
總計	<u>396,516</u>	<u>100.0</u>	<u>454,955</u>	<u>100.0</u>	<u>518,992</u>	<u>100.0</u>	<u>123,647</u>	<u>100.0</u>	<u>139,655</u>	<u>100.0</u>

### 來自獨立護衛服務的收益

就獨立護衛服務而言，我們一般按包乾制向客戶收取費用。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、二零一八年三個月及二零一九年三個月，我們來自提供獨立護衛服務的收益約為101.2百萬港元、117.0百萬港元、125.6百萬港元、31.1百萬港元及33.1百萬港元，分別佔我們總收益約19.6%、19.1%、18.8%、19.0%及19.0%。於往績記錄期間，來自提供獨立護衛服務的收益增加乃主要由於根據調整機制我們向若干公共物業提供服務的價格上調。我們來自提供獨立護衛服務的大部分收益來自公共部門。

### 來自借調服務的收益

我們通過向房委會借調我們具備若干資格的員工(包括二級監理工程師(承辦商)及合約物業服務人員)向房委會提供借調服務以提供屋宇驗收、保養工程監督、屋邨管理及相關服務等多項服務。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、二零一八年三個月及二零一九年三個月，我們來自提供借調服務的收益約為15.9百萬港元、32.1百萬港元、22.0百萬港元、8.3百萬港元及零，分別佔我們總收益約3.1%、5.3%、3.3%、5.1%及零。

## 財務資料

### 其他收入及收益淨額

我們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、二零一八年三個月及二零一九年三個月分別錄得其他收入及收益約0.1百萬港元、0.7百萬港元、15.6百萬港元、56,000港元及0.9百萬港元。我們其他收入及收益主要包括出售物業、廠房及設備之收益／(虧損)及投資物業／分類為持作出售的投資物業之公平值收益。

	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	千港元	千港元	千港元 (未經審核)	千港元
出售物業、廠房及設備 之收益／(虧損)	—	—	15,185	—	(23)
投資物業／分類為持作 出售的投資物業之 公平值收益	—	500	300	—	800
其他	144	192	154	56	79
總計	<u>144</u>	<u>692</u>	<u>15,639</u>	<u>56</u>	<u>856</u>

我們出售物業、廠房及設備的收益／(虧損)為出售相關物業、廠房及設備的代價與其賬面值之間的差額。我們於二零一八年財政年度出售物業、廠房及設備之收益主要與出售租賃土地及樓宇及其他物業、廠房及設備有關，賬面值分別約為4.5百萬港元及0.4百萬港元，代價分別約為20.1百萬港元及零。出售租賃土地及樓宇之代價乃由本集團與買方經參考鄰近物業之現行市價按公平原則釐定。該等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。下表列載該等出售事項的詳情：

地址	用途	概約實用面積 (平方呎)	竣工日期	代價	結算期
新界大埔 汀角路51A號 太平工業中心 4座802室	非住宅用途 工廠	1,510	二零一八年 二月二十七日	約8.9百萬港元	i. 首付： 於二零一七年十一月二十日 444,000港元  ii. 第二筆付款： 於二零一七年十二月五日 444,000港元  iii. 最後付款： 於二零一八年二月二十七日 7,992,000港元

## 財務資料

地址	用途	概約實用面積 (平方呎)	竣工日期	代價	結算期
新界大埔 汀角路51A號 太平工業中心 4座1301室	非住宅用途 工廠	2,195	二零一八年 三月二十九日	約11.2百萬港元	i. 首付： 於二零一八年一月九日 500,000港元  ii. 第二筆付款： 於二零一八年一月二十二日 622,000港元  iii. 最後付款： 於二零一八年三月二十九日 10,098,000港元

上述物業的買方由一名物業代理介紹，本公司於有關交易前並不認識買方。據董事所知，上述物業的買方均為獨立第三方，且過往或現時與本集團及本公司任何股東、董事及高級管理人員或彼等各自的聯繫人並無任何關係且並無與其訂立任何協議、安排或諒解。

### 僱員福利開支

僱員福利開支乃我們經營成本的最大組成部分，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、二零一八年三個月及二零一九年三個月約為396.3百萬港元、477.0百萬港元、535.4百萬港元、132.5百萬港元及138.3百萬港元，分別佔總收益約76.7%、78.0%、80.1%、81.0%及79.6%。我們僱員福利開支持續增加乃主要由於我們於往績記錄期間的僱員人數增加。下表載列於往績記錄期間我們僱員福利開支明細：

	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	千港元	千港元	千港元	千港元
工資、薪金及其他津貼 (包括董事薪酬)	376,404	455,102	514,098	126,550	132,280
退休金成本—界定供款 計劃	17,091	19,793	22,822	5,312	5,262
未使用年假累計／ (撥回)	2,364	1,510	(2,244)	480	530
長期服務金撥備	436	594	713	156	215
	<u>396,295</u>	<u>476,999</u>	<u>535,389</u>	<u>132,498</u>	<u>138,287</u>

## 財務資料

於二零一八年財政年度，未使用年假撥回主要由於我們加強了年假政策。於往績記錄期間前後，儘管我們鼓勵員工使用彼等有權享有的累計年假，但我們並無明確政策限制可結轉至下一年的最高年假餘額。因此，累計年假撥備金額由往績記錄期初約6.3百萬港元繼續增至二零一六年三月三十一日約8.7百萬港元及二零一七年三月三十一日約10.2百萬港元。由於僱員人數持續增加且員工薪資預期可能增加，我們的董事認為，倘不能有效控制員工的年假餘額，未使用年假撥備對我們財務業績的影響可能會越來越嚴重。因此，於二零一八年財政年度，我們加強了年假政策的執行，因此未使用年假餘額有所減低。

下表載列於往績記錄期間我們按員工職能劃分的僱員福利開支明細：

	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	%	千港元	%	千港元	%	千港元	%	千港元	%
	(未經審核)									
護衛	239,641	60.5	292,447	61.3	323,708	60.5	78,723	59.4	85,552	61.9
屋邨管理	134,017	33.8	155,583	32.6	157,702	29.5	41,189	31.1	37,769	27.3
潔淨	22,201	5.6	28,375	6.0	53,266	9.9	12,431	9.4	14,751	10.7
其他 (附註)	436	0.1	594	0.1	713	0.1	155	0.1	215	0.1
總計	<u>396,295</u>	<u>100.0</u>	<u>476,999</u>	<u>100.0</u>	<u>535,389</u>	<u>100.0</u>	<u>132,498</u>	<u>100.0</u>	<u>138,287</u>	<u>100.0</u>

附註：其他指長期服務金撥備。

下表載列我們於二零一六年、二零一七年及二零一八年三月三十一日以及二零一七年及二零一八年六月三十日按職能劃分的僱員總數目：

	於三月三十一日			於六月三十日	
	二零一六年	二零一七年	二零一八年	二零一七年	二零一八年
護衛	2,290	2,588	2,782	2,642	2,791
屋邨管理	604	731	704	732	655
潔淨	207	332	420	415	567
	<u>3,101</u>	<u>3,651</u>	<u>3,906</u>	<u>3,789</u>	<u>4,013</u>

我們的僱員福利開支包括我們(i)屋邨管理員工(主要包括一般管理、租務管理、租金及管理費收取服務、項目管理、維修及保養、管理以及總部員工)；(ii)保



## 財務資料

安員工；及(iii)清潔員工的員工成本。我們的僱員福利開支於往績記錄期間內持續增長乃主要由於我們保安員工的僱員福利開支增加，該增長與我們保安員工人數的持續增長一致。

### 保安員工

我們保安員工的僱員福利開支由二零一六年財政年度的約239.6百萬港元增加約22.0%至二零一七年財政年度的約292.4百萬港元，並於二零一八年財政年度進一步增加約10.7%至約323.7百萬港元。有關增加乃主要由於該年度內人數增加。保安員工的人數由二零一六年三月三十一日的2,290名增加至二零一七年三月三十一日的2,588名，並進一步增加至二零一八年三月三十一日的2,782名。有關增加主要是由於二零一六年財政年度至二零一八年財政年度，我們為新的物業管理服務合約及獨立護衛合約招募的保安員工數目增加。

我們保安員工的僱員福利開支由二零一八年三個月的約78.7百萬港元增加約8.7%至二零一九年三個月的約85.6百萬港元。有關增加主要由於(i)我們的保安員工人數由二零一七年六月三十日的2,642名增至二零一八年六月三十日的2,791名；及(ii)保安員工的平均薪資增加。

### 屋邨管理員工

我們屋邨管理員工的僱員福利開支由二零一六年財政年度的約134.0百萬港元增加約16.1%至二零一七年財政年度的約155.6百萬港元，並於二零一八年財政年度進一步增加約1.4%至約157.7百萬港元。二零一七年財政年度我們屋邨管理員工的僱員福利開支增加乃由於屋邨管理員工的人數由二零一六年三月三十一日的604名增加至二零一七年三月三十一日的731名。二零一八年財政年度我們屋邨管理員工的僱員福利開支與二零一七年財政年度相若。

我們屋邨管理員工的僱員福利開支由二零一八年三個月的約41.2百萬港元減少約8.3%至二零一九年三個月的約37.8百萬港元。二零一九年三個月我們屋邨管理員工的僱員福利開支減少乃由於屋邨管理員工的人數由二零一七年六月三十日的732名減少至二零一八年六月三十日的655名。該減少主要由於兩份借調服務合約分別於二零一七年八月及二零一八年三月屆滿。

### 清潔員工

與其他工作職能的員工相比，我們清潔員工的僱員福利開支及人數佔相關總數比例較小。我們清潔員工的僱員福利開支由二零一六年財政年度的約22.2百萬港元增加約27.8%至二零一七年財政年度的約28.4百萬港元，並於二零一八年財政年度進一步增加約87.7%至約53.3百萬港元。有關增加乃主要由於該等年度內增聘人手。清

## 財務資料

潔員工的人數由二零一六年三月三十一日的207名增加至二零一七年三月三十一日的332名，並進一步增加至二零一八年三月三十一日的420名，原因是我們增聘清潔員工以滿足我們的業務增長（如上文所闡釋）以及我們有意為我們管理的物業承接更多清潔服務，以更好地管理清潔工作的質量以及於日後削減我們的分包成本。

我們清潔員工的僱員福利開支由二零一八年三個月的約12.4百萬港元增加約18.7%至二零一九年三個月的約14.8百萬港元。有關增加主要由於(i)我們清潔員工的人數由二零一七年六月三十日的415名增加至二零一八年六月三十日的567名；及(ii)清潔員工的平均薪資增加。

### 分包成本

於往績記錄期間，我們將我們的部分保安及清潔工作以及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、二零一八年三個月及二零一九年三個月，我們的分包成本分別為約74.8百萬港元、79.8百萬港元、65.7百萬港元、15.1百萬港元及17.6百萬港元，佔我們總收益的約14.5%、13.0%、9.8%、9.2%及10.1%。下表載列我們於往績記錄期間按工作類型劃分的分包成本明細：

	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	%	千港元	%	千港元	%	千港元	%	千港元	%
潔淨	56,771	75.9	59,156	74.2	49,704	75.6	10,927	72.5	12,924	73.5
護衛	16,834	22.5	14,469	18.1	14,627	22.3	3,634	24.1	3,731	21.2
其他 <sup>(附註)</sup>	1,157	1.6	6,149	7.7	1,392	2.1	509	3.4	938	5.3
總計	<u>74,762</u>	<u>100.0</u>	<u>79,774</u>	<u>100.0</u>	<u>65,723</u>	<u>100.0</u>	<u>15,070</u>	<u>100.0</u>	<u>17,593</u>	<u>100.0</u>

附註：其他主要包括驗窗分包費用。

於往績記錄期間，我們將我們管理的物業的部分清潔服務分包予獨立第三方。清潔分包費用由二零一六年財政年度的約56.8百萬港元增加至二零一七年財政年度的59.2百萬港元。有關增加乃主要由於分包商就我們於二零一七年財政年度管理的部分公共房屋屋邨上調價格。清潔分包費用隨後於二零一八年財政年度減少至約49.7百萬港元。有關減少乃主要由於二零一八年財政年度我們有意招募更多清潔員工以承接更多我們管理的物業的清潔服務，更好地管理清潔工作的質量，故並無與分包商延長分包潔淨服務合約。我們的清潔分包費用由二零一八年三個月的約10.9

## 財務資料

百萬港元增加至二零一九年三個月的12.9百萬港元。有關增加乃主要由於我們分包房委會新授出且我們於二零一七年十月開始提供服務的物業管理服務合約的部分潔淨工作。

於往績記錄期間，我們亦分包部分護衛服務予獨立第三方。護衛分包費用由二零一六年財政年度的約16.8百萬港元減少至二零一七年財政年度的14.5百萬港元，並於二零一八年財政年度保持穩定在約14.6百萬港元。護衛分包費用於二零一七年財政年度減少乃主要由於我們僱用更多保安員工承擔護衛工作，故於二零一七年財政年度並無與分包商延長若干分包服務合約。我們的護衛分包費用維持相對穩定，於二零一八年三個月及二零一九年三個月分別約為3.6百萬港元及3.7百萬港元。

### 其他營運成本

下表載列我們於往績記錄期間的其他營運成本明細：

	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	千港元	千港元	千港元	千港元
				(未經審核)	
保險費用	4,291	7,834	6,618	2,032	1,865
清潔材料成本	4,185	5,147	6,092	1,567	1,345
投資保險合約的退保現金價值的淨變動	216	149	2,709	2,979	(168)
折舊	1,435	1,790	1,933	567	451
公用設施開支	1,724	1,636	1,798	380	398
維修及維護	1,865	1,539	1,693	348	468
車輛開支	1,211	1,166	1,352	307	266
銀行手續費	1,339	1,554	1,345	207	466
貿易應收款項及其他應收款項減值撥備	187	126	950	106	42
辦公用品	1,254	856	711	133	122
其他	9,791	9,811	9,020	2,241	2,490
	<u>27,498</u>	<u>31,608</u>	<u>34,221</u>	<u>10,867</u>	<u>7,745</u>

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、二零一八年三個月及二零一九年三個月，其他營運成本分別為約27.5百萬港元、31.6百萬港元、34.2百萬港元、10.9百萬港元及7.7百萬港元，佔我們總收益的約5.3%、5.2%、5.1%、6.6%及4.5%。其主要包括保險費用、清潔材料成本、折舊、公用設

## 財務資料

施開支、維修及維護費用以及其他費用。有關我們的其他營運成本的進一步詳情，請參閱本文件附錄一所載會計師報告附註9。

保險費用指僱員補償保單開支。保險費用由二零一六年財政年度的約4.3百萬港元增加至二零一七年財政年度的7.8百萬港元，主要由於二零一七年財政年度我們的員工人數增加。保險費用於二零一八年財政年度減少至約6.6百萬港元乃主要由於二零一八年財政年度保險公司就保單提供折讓。我們的保險費用維持相對穩定，於二零一八年三個月及二零一九年三個月分別約為2.0百萬港元及1.9百萬港元。

清潔材料成本主要包括我們免費向我們管理的房屋屋邨居民提供的塑膠袋成本及垃圾桶等其他清潔材料成本。由二零一六年財政年度的約4.2百萬港元增加至二零一七年財政年度的約5.1百萬港元，並進一步增加至二零一八年財政年度的約6.1百萬港元，此大致與於往績記錄期間我們的收益增長以及管理屋邨數目的增長一致。我們的清潔材料成本維持相對穩定，於二零一八年三個月及二零一九年三個月分別約為1.6百萬港元及1.3百萬港元。

投資保險合約的退保現金價值的淨變動指於各個資產負債表日期保險合約項下將變現的金額變動。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、二零一八年三個月及二零一九年三個月，我們分別錄得保險合約投資退保現金價值淨減少約0.2百萬港元、0.1百萬港元、2.7百萬港元、3.0百萬港元及淨增加約0.2百萬港元。於二零一八年財政年度及二零一八年三個月錄得保險合約投資退保現金價值淨減少乃主要由於在二零一八年財政年度對保險合約的投資增加所致。

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、二零一八年三個月及二零一九年三個月，我們就貿易應收款項及其他應收款項減值撥備分別約為0.2百萬港元、0.1百萬港元、1.0百萬港元、0.1百萬港元及42,000港元。我們已根據逾期日計提私人屋苑貿易應收款項減值撥備。於二零一七年財政年度至二零一八年財政年度，貿易應收賬款及其他應收款項減值撥備增加主要由於二零一八年財政年度來自私人屋苑的單一客戶的貿易應收款項及償付應收款項分別約為0.6百萬港元及0.4百萬港元，已就虧損準備悉數計提撥備。

其他主要包括消遣費用、印刷及文具開支、現金過渡服務費、通訊費、法律及專業費、會計費、統一費用及消耗品。其他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、二零一八年三個月及二零一九年三個月分別約為9.8百萬港元、9.8百萬港元、9.0百萬港元、2.2百萬港元及2.5百萬港元。

## 財務資料

### [編纂]

我們因上市產生[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]預期將於我們的收益表中扣除及約[編纂]預期將作為權益減項入賬。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因變量及假設的變動而調整。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。

### 經營溢利及經營利潤率

於往績記錄期間內，我們分別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、二零一八年三個月及二零一九年三個月錄得經營溢利約18.1百萬港元、23.7百萬港元、44.5百萬港元、5.3百萬港元及5.1百萬港元，經營利潤率為約3.5%、3.9%、6.7%、3.2%及2.9%。

### 融資收入及成本

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、二零一八年三個月及二零一九年三個月，我們分別錄得融資收入約14,000港元、14,000港元、14,000港元、3,000港元及9,000港元。我們的融資收入指我們於銀行已質押存款及銀行現金的利息收入。

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、二零一八年三個月及二零一九年三個月，我們分別錄得融資成本約1.4百萬港元、1.7百萬港元、1.8百萬港元、0.5百萬港元及0.4百萬港元。我們的融資成本指我們的銀行借款、融資租賃負債及股東貸款。融資成本於二零一七年財政年度及二零一八年財政年度增加乃主要由於於二零一六年、二零一七年及二零一八年三月三十一日我們的銀行借款分別為約20.8百萬港元、28.9百萬港元及40.5百萬港元，銀行借款利息增加。我們向股東借入的款項於二零一六年財政年度至二零一八年財政年度維持相對穩定並已於二零一八年三月三十一日悉數結付，股東貸款為無抵押且按年利率4.0%計息。

## 財務資料

下表載列我們於往績記錄期間的融資收入及成本明細：

	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	千港元	千港元	千港元	千港元
				(未經審核)	
銀行利息收入	14	14	14	3	9
借款利息	(643)	(867)	(1,020)	(221)	(236)
融資租賃負債利息	(43)	(38)	(50)	(15)	(17)
股東貸款利息	(758)	(831)	(754)	(226)	—
向股東作出的擔保費用	—	—	—	—	(150)
	<u>(1,444)</u>	<u>(1,736)</u>	<u>(1,824)</u>	<u>(462)</u>	<u>(403)</u>
融資成本淨額	<u>(1,430)</u>	<u>(1,722)</u>	<u>(1,810)</u>	<u>(459)</u>	<u>(394)</u>

### 所得稅開支

我們的所得稅開支包括所產生的即期所得稅及遞延所得稅。於往績記錄期間，香港利得稅已按16.5%的稅率作出撥備。下表載列於往績記錄期間我們的所得稅開支明細：

	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	千港元	千港元	千港元	千港元
				(未經審核)	
即期所得稅	2,989	3,484	6,195	1,397	1,677
遞延所得稅	(61)	207	(52)	(69)	(40)
	<u>2,928</u>	<u>3,691</u>	<u>6,143</u>	<u>1,328</u>	<u>1,637</u>

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，我們的所得稅開支分別約為2.9百萬港元、3.7百萬港元、6.1百萬港元及1.6百萬港元，實際稅率為約17.6%、16.8%、14.4%及34.8%。實際所得稅稅率乃按所得稅開支除以除所得稅前溢利計算。於二零一六年財政年度，我們的實際稅率高於16.5%的香港利得稅率，乃由於我們於年內產生若干不可扣稅開支所致。有關

## 財務資料

不可扣稅開支主要包括二零一六年財政年度未使用年假累計。我們於二零一八年財政年度的實際所得稅率低於16.5%的香港利得稅率，乃主要由於我們於二零一八年財政年度錄得出售物業、廠房及設備收益相關的毋須繳稅收入約15.2百萬港元。二零一九年三個月，我們的實際稅率大幅高於香港稅率16.5%。此乃主要由於二零一九年三個月產生[編纂]，該等開支為不可扣稅開支。

### 年／期內溢利

鑒於上述情況，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，我們的年內純利分別為約13.7百萬港元、18.3百萬港元及36.5百萬港元，純利率分別為約2.7%、3.0%及5.5%。二零一七年財政年度純利率上升乃主要由於經營利潤率上升所致。二零一八年財政年度純利率上升乃主要由於我們於二零一八年財政年度出售物業、廠房及設備的收益所致。

二零一九年三個月，我們的純利由二零一八年三個月的約3.5百萬港元減少約0.4百萬港元或12.6%至二零一九年三個月的約3.1百萬港元，此乃由於二零一九年三個月產生[編纂]。

### 經營業績的各期間比較

#### 二零一八年三個月與二零一九年三個月比較

##### 收益

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。

**物業管理服務。**收益由二零一八年三個月的約123.6百萬港元增加約12.9%至二零一九年三個月的約139.7百萬港元。有關增加乃主要由於(i)分別來自於二零一七年六月及二零一七年十月開始的自房委會取得的兩份新物業管理服務合約的收益增加約9.3百萬港元；(ii)來自於二零一八年三月開始自私人物業取得一份新物業管理服務合約的收益增加約3.7百萬港元；及(iii)根據調整機制我們向若干公共物業提供服務的價格有所上調。

**獨立護衛服務。**收益由二零一八年三個月的約31.1百萬港元增加約6.4%至二零一九年三個月的約33.1百萬港元。有關增加乃主要由於根據調整機制我們向若干公共物業提供服務的價格有所上調。

**借調服務。**收益由二零一八年三個月的約8.3百萬港元減少至二零一九年三個月的零。有關減少乃主要由於兩份借調服務合約分別於二零一七年八月及二零一八年三月屆滿。

## 財務資料

### 其他收入及收益淨額

其他收入及收益淨額由二零一八年三個月的約56,000港元增加約14.3倍至二零一九年三個月的約0.9百萬港元。有關增加乃主要由於我們分類為持作出售的投資物業公平值收益約0.8百萬港元。有關投資物業的詳情，請參閱本節「若干主要資產負債表項目的討論—投資物業」一段。

### 僱員福利開支

僱員福利開支由二零一八年三個月的約132.5百萬港元增加約4.4%至二零一九年三個月的約138.3百萬港元。有關增加乃主要由於(i)整體僱員人數增加；及(ii)我們的員工平均薪金普遍增加。

### 分包成本

分包成本由二零一八年三個月的約15.1百萬港元增加約16.7%至二零一九年三個月的約17.6百萬港元。有關增加乃主要由於我們分包房委會新授出且我們於二零一七年十月開始提供服務的物業管理服務合約的部分潔淨工作。

### 其他經營開支

於二零一八年三個月及二零一九年三個月，其他經營開支分別佔總收益的約6.6%及4.5%。其由二零一八年三個月的約10.9百萬港元減少約28.7%至二零一九年三個月的約7.7百萬港元。該減少乃主要由於二零一九年三個月於保險合約投資之退保現金價值淨增加約0.2百萬港元及我們於二零一八年三個月錄得於保險合約投資之退保現金價值淨減少約3.0百萬港元。

### [編纂]

我們的[編纂]於二零一八年三個月約為[編纂]及於二零一九年三個月約為[編纂]。

### 經營溢利及經營利潤率

由於上文所述，經營溢利由二零一八年三個月的約5.3百萬港元減少約3.8%至二零一九年三個月的約5.1百萬港元。經營利潤率由二零一八年三個月的約3.2%減少至二零一九年三個月的約2.9%。經營利潤率減少乃主要由於二零一九年三個月產生[編纂]。



## 財務資料

### 融資成本淨額

於二零一八年三個月，融資成本淨額約為0.5百萬港元，較二零一九年三個月的約0.4百萬港元維持穩定。

### 所得稅開支

所得稅開支由二零一八年三個月的約1.3百萬港元增加約23.3%至二零一九年三個月的約1.6百萬港元。有關增加乃主要由於我們的應課稅收入由二零一八年三個月至二零一九年三個月有所增加。我們的實際所得稅率由二零一八年三個月的約27.4%增加至二零一九年三個月的約34.8%。實際所得稅率的有關增加乃主要由於產生毋須繳納所得稅的[編纂]。

### 期內溢利

由於上文所述，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]。

### 二零一八年財政年度與二零一七年財政年度比較

#### 收益

收益由二零一七年財政年度的約611.4百萬港元增加約9.3%至二零一八年財政年度的約668.3百萬港元。有關增加乃主要由於來自提供物業管理服務及獨立護衛服務的收益增加，且部分由來自提供借調服務的收益減少抵銷。

**物業管理服務。**收益由二零一七年財政年度的約455.0百萬港元增加約14.1%至二零一八年財政年度的約519.0百萬港元。有關增加乃主要由於(i)來自於二零一七年財政年度開始的自房委會取得的一份新物業管理服務合約的收益增加約25.0百萬港元且於二零一七年財政年度並無如二零一八年財政年度錄得全年收益；及(ii)來自於二零一八年財政年度開始自房委會取得三份新物業管理服務合約的收益增加約22.0百萬港元。

**獨立護衛服務。**收益由二零一七年財政年度的約117.0百萬港元增加約7.3%至二零一八年財政年度的約125.6百萬港元。有關增加乃主要由於(i)來自於二零一七年財政年度開始的自房委會取得的一份新獨立護衛服務合約的收益增加約4.3百萬港元且於二零一七年財政年度並無如二零一八年財政年度錄得全年收益；及(ii)根據調整機制我們向若干公共物業提供服務的價格有所上調。

## 財務資料

借調服務。收益由二零一七年財政年度的約32.1百萬港元減少約31.4%至二零一八年財政年度的約22.0百萬港元。有關減少乃主要由於一份借調服務合約於二零一八年財政年度年中屆滿。

### 其他收入及收益淨額

其他收入及收益淨額由二零一七年財政年度的約0.7百萬港元增加約21.6倍至二零一八年財政年度的約15.6百萬港元。有關增加乃主要由於出售物業、廠房及設備的收益約15.2百萬港元。

### 僱員福利開支

僱員福利開支由二零一七年財政年度的約477.0百萬港元增加約12.2%至二零一八年財政年度的約535.4百萬港元。有關增加乃主要由於(i)本集團業務增長令二零一八年財政年度僱用的保安人員及清潔員工數量增加，導致僱員總人數由二零一七年三月三十一日的3,651人增加至二零一八年三月三十一日的3,906人；及(ii)我們的員工平均薪金普遍增加。

### 分包成本

分包成本由二零一七年財政年度的約79.8百萬港元減少約17.6%至二零一八年財政年度的約65.7百萬港元。有關減少乃主要由於(i)我們通過僱用較多自有清潔員工減少潔淨分包服務，令潔淨分包費用由二零一七年財政年度的約59.2百萬港元減少至二零一八年財政年度的約49.7百萬港元；及(ii)其他分包費用由二零一七年財政年度的約6.1百萬港元減少至二零一八年財政年度的約1.4百萬港元，與二零一八年財政年度驗窗收入減少一致。

### 其他經營開支

於二零一七年財政年度及二零一八年財政年度，其他經營開支分別佔總收益的約5.2%及5.1%。其維持相對穩定並於二零一七年財政年度及二零一八年財政年度分別約為31.6百萬港元及34.2百萬港元。

### [編纂]

我們的[編纂]於二零一八年財政年度約為[編纂]及於二零一七年財政年度為[編纂]。

## 財務資料

### 經營溢利及經營利潤率

由於上文所述，經營溢利由二零一七年財政年度的約23.7百萬港元增加約87.4%至二零一八年財政年度的約44.5百萬港元。經營利潤率由二零一七年財政年度的約3.9%增加至二零一八年財政年度的約6.7%。經營利潤率增加乃主要由於出售物業的收益(屬一次性收入性質)及分包成本下降。

### 融資成本淨額

於二零一八年財政年度，融資成本淨額約為1.8百萬港元，較二零一七年財政年度的約1.7百萬港元維持穩定。

### 所得稅開支

所得稅開支由二零一七年財政年度的約3.7百萬港元增加約66.4%至二零一八年財政年度的約6.1百萬港元。有關增加乃主要由於二零一七年財政年度除所得稅前溢利較高。我們的實際所得稅率由二零一七年財政年度的約16.8%減低至二零一八年財政年度的約14.4%。實際稅率的有關減低乃主要由於二零一八年財政年度出售物業、廠房及設備收益相關的若干毋須繳稅收入。

### 年內溢利

由於上文所述，年內溢利由二零一七年財政年度的約18.3百萬港元增加約99.4%至二零一八年財政年度的約36.5百萬港元。純利率由二零一七年財政年度的約3.0%增加至二零一八年財政年度的約5.5%。年內溢利及純利率均增加乃主要由於出售物業、廠房及設備的收益及由二零一八年財政年度產生的[編纂]約[編纂]部分抵銷。

### 二零一七年財政年度與二零一六年財政年度比較

#### 收益

收益由二零一六年財政年度的約516.5百萬港元增加約18.4%至二零一七年財政年度的約611.4百萬港元。有關增加乃主要由於來自提供物業管理服務、獨立護衛服務及借調服務的收益增長。

物業管理服務。收益由二零一六年財政年度的約396.5百萬港元增加約14.7%至二零一七年財政年度的約455.0百萬港元。有關增加乃主要由於(i)來自於二零一七年財政年度開始的自私人物業取得的12份新物業管理服務合約的收益增加約16.6百萬港元；(ii)來自於二零一六年財政年度開始的自私人物業取得的22份新物業管理服務合約的收益增加約13.1百萬港元且於二零一六年財政年度並無如二零一七年財政年

## 財務資料

度錄得全年收益；(iii)來自於二零一七年財政年度開始的自房委會取得的一份新物業管理服務合約的收益增加約8.8百萬港元；及(iv)根據調整機制我們向若干公共物業提供服務的價格上調。

**獨立護衛服務。**收益由二零一六年財政年度的約101.2百萬港元增加約15.6%至二零一七年財政年度的約117.0百萬港元。有關增加乃主要由於(i)來自於二零一七年財政年度開始的自房委會取得的一份新獨立護衛服務合約的收益增加約8.0百萬港元；及(ii)根據調整機制我們向若干公共物業提供服務的價格上調。

**借調服務。**收益由二零一六年財政年度的約15.9百萬港元增加約101.2%至二零一七年財政年度的約32.1百萬港元。有關增加乃主要由於二零一六年財政年度開始的一份借調服務合約於二零一六年財政年度並未如二零一七年財政年度錄得全年收益。

### 其他收入及收益淨額

其他收入及收益淨額由二零一六年財政年度的約0.1百萬港元增加約3.8倍至二零一七年財政年度的約0.7百萬港元。有關增加乃主要由於一項投資物業的公平值收益增加約0.5百萬港元。

### 僱員福利開支

僱員福利開支由二零一六年財政年度的約396.3百萬港元增加約20.4%至二零一七年財政年度的約477.0百萬港元。有關增加乃主要由於(i)本集團業務增長令二零一七年財政年度僱用的保安人員、清潔員工及物業管理人員數量增加，導致僱員總人數由二零一六年三月三十一日的3,101人增加至二零一七年三月三十一日的3,651人；及(ii)我們的員工平均薪金普遍增加。

### 分包成本

分包成本由二零一六年財政年度的約74.8百萬港元增加約6.7%至二零一七年財政年度的約79.8百萬港元。有關增加乃主要由於(i)其他分包費用由二零一六年財政年度的約1.2百萬港元增加至二零一七年財政年度的約6.1百萬港元，與驗窗費用收入增加一致；及(ii)潔淨分包費用由二零一六年財政年度的約56.8百萬港元增加至二零一七年財政年度的約59.2百萬港元，乃由於就分包商向若干公共物業提供的潔淨服務上調價格。有關增加部分為護衛分包費用由二零一六年財政年度的約16.8百萬港元減少至二零一七年財政年度的約14.5百萬港元所抵銷，原因為我們僱用更多保安員工承擔護衛工作，故於二零一七年財政年度並無與分包商延長分包服務合約。

## 財務資料

### 其他經營開支

於二零一六年財政年度及二零一七年財政年度，其他經營開支分別佔總收益的約5.3%及5.2%。其由二零一六年財政年度的約27.5百萬港元增加約14.9%至二零一七年財政年度的約31.6百萬港元。有關增加與收益增長一致。

### 經營溢利及經營利潤率

由於上文所述，經營溢利由二零一六年財政年度的約18.1百萬港元增加約31.3%至二零一七年財政年度的約23.7百萬港元。經營利潤率由二零一六年財政年度的約3.5%增加至二零一七年財政年度的約3.9%。

### 融資成本淨額

融資成本淨額由二零一六年財政年度的約1.4百萬港元增加約20.4%至二零一七年財政年度的約1.7百萬港元。有關增加乃主要由於銀行借款增加產生約0.2百萬港元的銀行借款利息。

### 所得稅開支

所得稅開支由二零一六年財政年度的約2.9百萬港元增加約26.1%至二零一七年財政年度的約3.7百萬港元。有關增加乃主要由於二零一七年財政年度除所得稅前溢利較高。我們的實際所得稅率由二零一六年財政年度的約17.6%減低至二零一七年財政年度的約16.8%。

### 年內溢利

由於上文所述，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。純利率由二零一六年財政年度的約2.7%增加至二零一七年財政年度的約3.0%。

## 財務資料

### 若干主要資產負債表項目的討論

	於三月三十一日			於
	二零一六年	二零一七年	二零一八年	二零一八年
	千港元	千港元	千港元	千港元
<b>資產</b>				
<b>非流動資產</b>				
物業、廠房及設備	31,056	28,265	22,478	22,371
投資物業	—	7,900	8,200	—
於保險合約的投資	4,811	7,047	21,397	21,565
收購物業、廠房及設備已付按金	2,964	—	—	—
貿易及其他應收款項	1,933	1,562	1,998	2,091
遞延稅項資產	34	—	—	—
	<u>40,798</u>	<u>44,774</u>	<u>54,073</u>	<u>46,027</u>
<b>流動資產</b>				
按公平值計入其他全面收益的金融資產	1,317	13	—	—
貿易及其他應收款項	117,732	132,521	152,490	142,909
應收關聯方款項	69	77	78	80
已抵押銀行存款	3,523	3,537	9,551	12,560
可收回稅項	—	446	—	—
現金及銀行結餘	25,558	43,800	34,098	35,369
	<u>148,199</u>	<u>180,394</u>	<u>196,217</u>	<u>190,918</u>
分類為持作出售的投資物業	—	—	—	9,000
	<u>148,199</u>	<u>180,394</u>	<u>196,217</u>	<u>199,918</u>
<b>資產總值</b>	<u>188,997</u>	<u>225,168</u>	<u>250,290</u>	<u>245,945</u>
<b>負債</b>				
<b>非流動負債</b>				
借款	512	358	443	605
長期服務金負債	8,317	8,688	9,157	10,258
遞延稅項負債	—	173	121	81
	<u>8,829</u>	<u>9,219</u>	<u>9,721</u>	<u>10,944</u>
<b>流動負債</b>				
貿易及其他應付款項	45,015	52,265	55,248	58,936
借款	21,174	29,292	40,867	30,483
來自股東的貸款	18,316	20,316	—	—
來自一名關聯方的貸款	1,800	1,800	1,800	—
應付稅項	1,451	—	2,575	3,297
應付關聯方款項	—	242	242	288
應付股息	—	—	—	5,000
	<u>87,756</u>	<u>103,915</u>	<u>100,732</u>	<u>98,004</u>
<b>負債總額</b>	<u>96,585</u>	<u>113,134</u>	<u>110,453</u>	<u>108,948</u>
<b>資產淨值</b>	<u>92,412</u>	<u>112,034</u>	<u>139,837</u>	<u>136,997</u>

## 財務資料

### 物業、廠房及設備

於二零一六年、二零一七年及二零一八年三月三十一日以及二零一八年六月三十日，我們的物業、廠房及設備賬面值分別約為31.1百萬港元、28.3百萬港元、22.5百萬港元及22.4百萬港元，相當於我們資產總值分別約16.4%、12.6%、9.0%及9.1%。於二零一六年、二零一七年及二零一八年三月三十一日以及二零一八年六月三十日，租賃土地及樓宇分別佔我們物業、廠房及設備的約91.5%、74.8%、72.1%及72.1%。於二零一七年三月三十一日物業、廠房及設備的賬面值較二零一六年三月三十一日減少乃主要由於本集團不再佔用一項租賃土地及樓宇而管理層根據經營租賃將其租賃予第三方，並於二零一七年財政年度轉撥至投資物業。與二零一七年三月三十一日相比，於二零一八年三月三十一日物業、廠房及設備的賬面值減少乃主要由於二零一八年財政年度物業、廠房及設備折舊。於二零一八年三月三十一日及二零一八年六月三十日，物業、廠房及設備的賬面值維持相對穩定，分別約為22.5百萬港元及22.4百萬港元。

### 投資物業

於二零一六年財政年度，我們出售一項賬面值約為15.4百萬港元的投資物業，代價約為15.4百萬港元，其中於截至二零一五年三月三十一日及二零一六年三月三十一日止年度已分別接獲約1.6百萬港元及約13.8百萬港元。因此，於二零一六年財政年度並無就出售投資物業於損益確認任何收益或虧損。於二零一六年三月三十一日，我們投資物業的賬面值為零。出售投資物業的代價乃由本集團與買方經參考臨近物業之現行市價公平磋商後釐定。該投資物業持作投資用途。下表載列有關出售詳情：

地址	用途	概約實用面積 (平方呎)	竣工日期	代價	結算期
新界大埔 安泰路1號 大埔廣場2層 48及49號單位 A37店舖	商業或非住宅 用途	715.05	二零一五年 四月十五日	約15.4百萬港元	i. 首付： 於二零一五年二月十日 500,000港元  ii. 第二筆付款： 於二零一五年三月九日 1,038,000港元  iii. 最後付款： 於二零一五年四月十五日 13,842,000港元

上述投資物業的買方由一名物業代理介紹，本公司於上述交易前並不認識買方。據董事所知，上述投資物業的買方均為獨立第三方，且過往或現時與本集團及

## 財務資料

本公司任何股東、董事及高級管理人員或彼等各自的聯繫人並無任何關係且並無與其訂立任何協議、安排或諒解。

於二零一七年財政年度，我們的一項租賃土地及樓宇轉入投資物業。於二零一七年及二零一八年三月三十一日，該投資物業的公平值分別約為7.9百萬港元及8.2百萬港元。於二零一八年六月，我們訂立買賣協議以出售投資物業。於二零一八年六月三十日，該投資物業重新分類為持作出售的投資物業。下表載列有關出售的詳情：

地址	用途	概約實用面積 (平方呎)	竣工日期	代價	結算期
九龍友翔道1號 御金●國峰6座 20層C室	住宅用途	400	二零一八年 七月十七日	約9.0百萬港元	i. 首付：於二零一八年五月 二十三日450,000港元  ii. 第二筆付款：於二零一八 年六月四日450,000港元  iii. 最後付款：於二零一八年 七月十七日8,100,000港元

出售投資物業之代價由本集團與買方經參考臨近物業之現行市價公平磋商後釐定。上述投資物業的買方由一名物業代理介紹，本公司於上述交易前並不認識買方。據董事所知，上述投資物業的買方為獨立第三方，且過往或現時與本集團及本公司任何股東、董事及高級管理人員或彼等各自的聯繫人並無任何關係且並無與其訂立任何協議、安排或諒解。

### 於保險合約的投資

於二零一六年、二零一七年及二零一八年三月三十一日及二零一八年六月三十日，我們於保險合約的投資分別約為4.8百萬港元、7.0百萬港元、21.4百萬港元及21.6百萬港元，並代表本集團為受益人的主要管理人員人壽保險單。人壽保險合約包括投資及保險部分。我們的董事不時評估主要管理人員的保單覆蓋範圍並認為該覆蓋範圍符合業務增長。由於我們的董事認為我們過往年度的保險覆蓋範圍並無完全考慮本集團的業務增長情況，故於二零一八年財政年度，我們大幅提升於保險合約的投資。此外，我們的董事認為於保險合約的投資可抵押作為金融機構授予我們的一般銀行融資的按金，故對本集團及股東整體有利。於二零一八年三月三十一日



## 財務資料

及二零一八年六月三十日，約12.0百萬港元及12.1百萬港元的保單已抵押予一間銀行作為本集團銀行融資(包括履約保證金及本集團獲授之貸款融資)之擔保。

### 貿易及其他應收款項

#### (i) 貿易及未開票應收款項

於二零一六年、二零一七年及二零一八年三月三十一日以及二零一八年六月三十日，我們分別錄得貿易及未開票應收款項淨額約109.1百萬港元、122.0百萬港元、137.6百萬港元及131.6百萬港元。我們的貿易及未開票應收款項指應收客戶款項及主要來自房委會。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，及就已完成物業管理服務合約項下保養工程項目管理服務待開票的項目管理費。

下表載列我們於二零一六年、二零一七年及二零一八年三月三十一日以及二零一八年六月三十日的貿易及未開票應收款項明細：

	於三月三十一日			於六月三十日
	二零一六年	二零一七年	二零一八年	二零一八年
	千港元	千港元	千港元	千港元
貿易應收款項—公共物業	63,278	70,566	88,554	79,323
貿易應收款項—私人物業	<u>32,013</u>	<u>35,361</u>	<u>32,714</u>	<u>35,497</u>
貿易應收款項	95,291	105,927	121,268	114,820
未開票應收款項—公共物業	<u>14,187</u>	<u>16,546</u>	<u>17,387</u>	<u>17,792</u>
	109,478	122,473	138,655	132,612
減：減值撥備	<u>(350)</u>	<u>(476)</u>	<u>(1,020)</u>	<u>(1,062)</u>
貿易及未開票應收款項淨額	<u><u>109,128</u></u>	<u><u>121,997</u></u>	<u><u>137,635</u></u>	<u><u>131,550</u></u>

貿易及未開票應收款項淨額由二零一六年三月三十一日的約109.1百萬港元增加11.8%至二零一七年三月三十一日的約122.0百萬港元，與我們的收益於二零一七年財政年度增加約18.4%整體一致。於二零一八年三月三十一日，我們的貿易及未開票應收款項淨額進一步增加約12.8%至約137.6百萬港元，乃主要由於我們二零一八年財政年度收益增加約9.3%。我們的貿易及未開票應收款項淨額由二零一八年三月

## 財務資料

三十一日的約137.6百萬港元減少約6.1百萬港元或4.4%至二零一八年六月三十日的約131.6百萬港元。有關減少乃主要由於該期間房委會結付的公共物業貿易應收款項減少。

於二零一八年九月三十日，已收到約103.3百萬港元（相當於二零一八年六月三十日貿易及未開票應收款項淨額約78.6%）。

### 貿易應收款項

下表載列我們於二零一六年、二零一七年及二零一八年三月三十一日以及二零一八年六月三十日基於發票日期的貿易應收款項的賬齡分析：

	於三月三十一日			於六月三十日
	二零一六年	二零一七年	二零一八年	二零一八年
	千港元	千港元	千港元	千港元
貿易應收款項				
0至30天	44,460	54,227	53,418	54,857
31至90天	34,067	42,071	54,508	46,323
91至180天	11,150	2,681	4,352	4,985
超過180天	5,614	6,948	8,990	8,655
	<u>95,291</u>	<u>105,927</u>	<u>121,268</u>	<u>114,820</u>

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的貿易應收款項平均周轉天數載列如下：

	二零一六年	二零一七年	二零一八年	二零一九年
	財政年度	財政年度	財政年度	三個月
貿易應收款項				
平均周轉天數 <sup>(附註)</sup>	<u>62.0</u>	<u>59.8</u>	<u>61.6</u>	<u>61.3</u>

附註：貿易應收款項平均周轉天數按年／期初及年／期末貿易應收款項淨額之平均值除該年度／期間總收益再乘以該年度／期間的天數（即二零一六年財政年度366天、二零一七年財政年度及二零一八年財政年度365天及二零一九年三個月91天）計算。

我們通常每月向客戶寄發發票，要求客戶每月結算服務費。就與房委會訂立的物業管理服務合約而言，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。誠如與房委會訂立的物業管理服務合約所規定，房委會將於我們交付

## 財務資料

月結單日期起30天內，核證結算單，並於再21天內向我們支付。我們的財務經理將每月監查尚未償還應收賬款的狀況。區域經理／高級區域經理將會對逾期超過60日的任何尚未償還款項採取跟進行動。

就我們私人部門的客戶而言，我們的客戶須於發票日期起計14日內向我們付款。董事會主席的私人助理將編製每月未付管理費用報告，以監查尚未償還貿易應收款項。場地負責人將會對逾期超過90日的任何尚未償還款項採取跟進行動。

於二零一六年、二零一七年及二零一八年三月三十一日以及二零一八年六月三十日，我們賬齡在90天以內的貿易應收款項約佔貿易應收款項總額的約82.4%、90.9%、89.0%及88.1%。我們的貿易應收款項平均周轉天數由二零一六年財政年度的約62.0日降至二零一七年財政年度的約59.8日，於二零一八年財政年度及二零一九年三個月分別穩定在約61.6日及約61.3日。

於二零一六年、二零一七年及二零一八年三月三十一日以及二零一八年六月三十日，我們賬齡超過180天的貿易應收款項分別約為5.6百萬港元、6.9百萬港元、9.0百萬港元及8.7百萬港元，佔貿易應收款項總額的約5.9%、6.6%、7.4%及7.5%。為收回逾期貿易應收款項，我們的執行董事持續監察重大逾期付款並按個別情況進行評估，根據有關客戶正常付款處理程序、我們與客戶的關係、付款歷史及其財務狀況決定我們將採取的適當跟進行動。收取逾期貿易應收款項的跟進行動包括但不限於與客戶的適當人員進行積極溝通以及採取法律行動。此外，我們將於各報告期末檢討各個別貿易應收款項結餘的可收回金額，以確保就不可收回金額計提充分減值虧損。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。有關進一步詳情，請參閱本文件「業務—訴訟及潛在索償」一段。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。於二零一六年、二零一七年及二零一八年三月三十一日以及二零一八年六月三十日，為計量私人物業貿易應收款項的預期信貸虧損，貿易應收款項共有信貸風險特徵及逾期天數分組，因此，本集團作出私人物業貿易應收款項減值撥備分別約0.4百萬港元、0.5百萬港元、0.5百萬港元及0.5百萬港元。由於長期未償還，我們亦於二零一八年三月三十一日及二零一八年六月三十日就一項私人物業的業主立案法團的個別減值應收款項計提減值撥備約0.6百萬港元及0.6百萬港元。除所披露者外，本集團認為其他貿易及未開票應收款項毋須減值。

## 財務資料

於二零一八年九月三十日，已收到約100.6百萬港元（相當於二零一八年六月三十日未償還貿易應收款項約87.7%）。

### 未開票應收款項

於二零一八年九月三十日，已開票約3.0百萬港元（相當於我們於二零一八年六月三十日未開票應收款項約16.6%），該等已開票金額中，已結付約2.7百萬港元（相當於我們於二零一八年六月三十日未開票應收款項約15.2%）。我們的未開票應收款項與項目管理服務（即就外部顧問或承辦商進行的重大維修、保養或建造工程提供監督服務）有關。我們須於房委會批准有關承辦商最後賬單後向房委會開具發票。房委會在審批承辦商就結算提交的最後賬單時須遵循一系列審查程序，其中包括經工料測量師審閱。此後，我們項目管理服務費的賬單將由房委會進行審閱及批准。

一般而言，我們就項目管理服務向房委會開具發票的平均間隔時間介乎六至十五個月，據董事所知該間隔時間通常符合市場慣例。於往績記錄期間直至最後實際可行日期，我們的董事並不知悉房委會與承辦商之間存在可能對收回項目管理服務收入產生重大影響的任何歧異及糾紛。

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，未開票應收款項平均周轉天數載列如下：

	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	二零一九年 三個月
未開票應收款項				
平均周轉天數	<u>512</u>	<u>447</u>	<u>453</u>	<u>675</u>

附註：未開票應收款項平均周轉天數乃按年／期初及年／期末未開票應收款項的平均值除以該年度／期間項目管理服務的總收益，再乘以該年度／期間的天數（即二零一六年財政年度366天、二零一七年財政年度及二零一八年財政年度365天及二零一九年三個月91天）計算。

未開票應收款項平均周轉天數相對較長乃主要由於如上文所述，向房委會開具發票所需遵循的程序冗長。於二零一九年三個月，我們的未開票應收款項平均周轉天數約為675天，遠長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。此乃主要由於根據房委會工作時間表，承辦商一般於第一季度的施工量較少，故我們一般於每年第一季度錄得的項目管理服務收益較少。

## 財務資料

### (ii) 預付款項、按金及其他應收款項

下表載列於二零一六年、二零一七年及二零一八年三月三十一日以及二零一八年六月三十日我們預付款項、按金及其他應收款項的結餘：

	於三月三十一日			於六月三十日
	二零一六年	二零一七年	二零一八年	二零一八年
	千港元	千港元	千港元	千港元
應收償付款項	6,137	8,622	8,703	7,318
減：減值撥備	—	—	(406)	(406)
應收償付款項淨額	6,137	8,622	8,297	6,912
預付保險	2,222	1,601	764	659
預付款項	—	38	1,189	3,450
公用事業按金	245	261	348	324
其他應收款項 (附註)	—	2	4,257	14
	<u>8,604</u>	<u>10,524</u>	<u>14,855</u>	<u>11,359</u>

附註：其他應收款項主要包括於二零一八年財政年度出售物業、廠房及設備應收所得款項。

我們的應收償付款項指就申索墊付款而向客戶收取的應收款項。應收償付款項淨額由二零一六年三月三十一日的約6.1百萬港元增加至於二零一七年三月三十一日的約8.6百萬港元，與二零一七年財政年度收益增長一致。我們的應收償付款項淨額後於二零一八年三月三十一日及二零一八年六月三十日分別減少至約8.3百萬港元及約6.9百萬港元，此乃由於因長期未償還，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分別就一處私人物業業主立案法團的個別減值應收款項計提應收償付款項減值撥備約0.4百萬港元及約0.4百萬港元。

我們的預付保險指僱員賠償保險的預付款項，於二零一六年、二零一七年及二零一八年三月三十一日以及二零一八年六月三十日分別約為2.2百萬港元、1.6百萬港元、0.8百萬港元及0.7百萬港元。

於二零一八年三月三十一日及二零一八年六月三十日分別產生[編纂]預付款項約[編纂]及約[編纂]，並將於[編纂]後資本化為權益減少。

## 財務資料

### 已抵押銀行存款

於二零一六年、二零一七年及二零一八年三月三十一日以及二零一八年六月三十日，我們的已抵押銀行存款分別約3.5百萬港元、3.5百萬港元、9.6百萬港元及12.6百萬港元。我們的已抵押銀行存款主要指抵押予一間銀行以獲取銀行融資(包括履約保證金及本集團獲授的貸款融資)的存款。

### 借款

下表載列我們於二零一六年、二零一七年及二零一八年三月三十一日以及二零一八年六月三十日的借款總額：

	於三月三十一日			於六月三十日
	二零一六年 千港元	二零一七年 千港元	二零一八年 千港元	二零一八年 千港元
<b>非流動</b>				
融資租賃負債	512	358	443	605
<b>流動</b>				
銀行借款	20,823	28,882	40,544	30,144
融資租賃負債	351	410	323	339
	<u>21,174</u>	<u>29,292</u>	<u>40,867</u>	<u>30,483</u>
<b>總額</b>	<u>21,686</u>	<u>29,650</u>	<u>41,310</u>	<u>31,088</u>

#### (i) 銀行借款

下表載列我們於二零一六年、二零一七年及二零一八年三月三十一日以及二零一八年六月三十日的銀行借款的明細：

	於三月三十一日			於六月三十日
	二零一六年 千港元	二零一七年 千港元	二零一八年 千港元	二零一八年 千港元
<b>流動：</b>				
銀行透支	185	501	290	20
於一年內到期償還的銀行 貸款	863	9,471	26,623	17,058
附有按要求償還條款 並於一年後到期償還的 銀行貸款	<u>19,775</u>	<u>18,910</u>	<u>13,631</u>	<u>13,066</u>
<b>總額</b>	<u>20,823</u>	<u>28,882</u>	<u>40,544</u>	<u>30,144</u>

## 財務資料

我們於二零一六年、二零一七年及二零一八年三月三十一日以及二零一八年六月三十日的所有銀行貸款均按浮動利率計息。銀行貸款的實際利率於二零一六年三月三十一日介乎每年約2.50%至3.67%之間，於二零一七年三月三十一日介乎每年約2.50%至4.21%之間、於二零一八年三月三十一日介乎每年約2.25%至3.99%之間及於二零一八年六月三十日介乎每年約2.25%至4.05%之間。實際利率乃按每項銀行貸款的利息開支除以相應銀行貸款的未償還結餘平均數計算。於二零一八年三月三十一日銀行貸款增加主要由於我們償還股東貸款。

### (ii) 融資租賃負債

於二零一六年、二零一七年及二零一八年三月三十一日以及二零一八年六月三十日，我們的融資租賃負債分別約為0.9百萬港元、0.8百萬港元、0.8百萬港元及0.9百萬港元，此乃由於我們在不可撤銷融資租賃協議項下作為承租人租賃汽車。

### 貿易應付款項

#### (i) 貿易應付款項

於二零一六年、二零一七年及二零一八年三月三十一日以及二零一八年六月三十日，我們的貿易應付款項分別約為13.2百萬港元、13.2百萬港元、12.0百萬港元及11.2百萬港元，分別約佔總負債的13.7%、11.7%、10.9%及10.2%。我們的貿易應付款項主要指就有關服務應付供應商的款項，包括潔淨分包服務、護衛分包服務及驗窗分包服務。下表載列貿易應付款項於二零一六年、二零一七年及二零一八年三月三十一日以及二零一八年六月三十日按發票日期的賬齡分析：

	於三月三十一日			於六月三十日
	二零一六年 千港元	二零一七年 千港元	二零一八年 千港元	二零一八年 千港元
0至90天	13,228	13,075	11,562	11,111
91至180天	—	140	474	50
	<u>13,228</u>	<u>13,215</u>	<u>12,036</u>	<u>11,161</u>

根據我們與潔淨服務供應商簽訂的分包協議，我們須在潔淨服務供應商向房委會提交所要求的文件後60天內向彼等作出付款。根據我們與護衛服務供應商簽訂的分包協議，我們的供應商須在每個月底向我們提交彼等的發票及其他支持文件，而我們須在交付該等文件之日起一個月內評估及確認所提交的文件。我們將在確認後的一個月內向供應商付款。對於我們的驗窗服務供應商，於往績記錄期間內授出的信貸期一般為發票日期起30天。我們的貿易應付款項維持穩定，且我們賬齡在90天

## 財務資料

內的貿易應付款項分別佔我們於二零一六年、二零一七年及二零一八年三月三十一日以及二零一八年六月三十日貿易應付款項總額的約100.0%、98.9%、96.1%及99.6%。

於二零一八年九月三十日，已支付約11.1百萬港元（相當於我們於二零一八年六月三十日尚未償還的貿易應付款項約99.6%）。

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的貿易應付款項平均周轉天數列載如下：

	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	二零一九年 三個月
貿易應付款項 平均周轉天數 <small>(附註)</small>	<u>66.0</u>	<u>54.1</u>	<u>61.6</u>	<u>53.6</u>

附註：貿易應付款項平均周轉天數按年／期初及年／期末貿易應付款項的平均數除以該年度／期間採購總額再乘以該年度／期間的天數（即二零一六年財政年度366天、二零一七年財政年度及二零一八年財政年度365天及二零一九年三個月91天）計算。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，採購總額分別約為82.8百萬港元、89.2百萬港元、74.8百萬港元及19.7百萬港元。

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，我們錄得貿易應付款項平均周轉天數分別約為66.0天、54.1天、61.6天及53.6天。二零一七年財政年度貿易應付款項平均周轉天數減少乃主要由於採購總額增加，此與二零一七年財政年度的收益增長一致。二零一八年財政年度貿易應付款項平均周轉天數增加乃主要由於採購總額減少，此乃主要由於二零一八年財政年度潔淨分包費用減少所致。於二零一九年三個月貿易應付款項平均周轉天數減少主要由於二零一八年六月三十日有關潔淨分包費用的貿易應付款項結餘減少。

### (ii) 其他應付款項

下表載列於二零一六年、二零一七年及二零一八年三月三十一日以及二零一八年六月三十日我們的其他應付款項的結餘：

	於三月三十一日			於六月三十日
	二零一六年 千港元	二零一七年 千港元	二零一八年 千港元	二零一八年 千港元
應計工資、薪金及退休金	22,649	28,036	31,510	31,839
未使用年假撥備	8,656	10,166	7,922	8,452
其他應計開支及已收按金	<u>482</u>	<u>848</u>	<u>3,780</u>	<u>7,484</u>
總計	<u>31,787</u>	<u>39,050</u>	<u>43,212</u>	<u>47,775</u>



## 財務資料

其他應付款項主要指應計工資、薪金及退休金及未使用年假撥備，合共分別佔於二零一六年、二零一七年及二零一八年三月三十一日以及二零一八年六月三十日其他應付款項總額之約98.5%、97.8%、91.3%及84.3%。我們的其他應付款項由二零一六年三月三十一日之約31.8百萬港元增加至二零一七年三月三十一日之約39.1百萬港元，並進一步增加至二零一八年三月三十一日之約43.2百萬港元，乃主要由於應計工資、薪金及退休金持續增加。該持續增加乃主要由於二零一七年財政年度及二零一八年財政年度僱員總人數及僱員福利開支增加所致。我們的其他應付款項由二零一八年三月三十一日的約43.2百萬港元增加至二零一八年六月三十日的約47.8百萬港元，此乃主要由於其他應計開支及已收按金由二零一八年三月三十一日的約3.8百萬港元增加至二零一八年六月三十日的約7.5百萬港元。此乃主要由於應計[編纂]增加約[編纂]，該金額由二零一九年三個月的應計保險費用減少約1.7百萬港元部分抵銷。

### 來自股東的貸款

於二零一六年、二零一七年及二零一八年三月三十一日以及二零一八年六月三十日，來自股東的貸款分別約為18.3百萬港元、20.3百萬港元、零及零。我們的股東貸款為無抵押，固定年利率為4.0%且須於要求時償還。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，我們就來自股東的貸款產生的利息開支分別約為0.8百萬港元、0.8百萬港元、0.8百萬港元及零。

### 來一名自關聯方的貸款

於二零一六年、二零一七年及二零一八年三月三十一日以及二零一八年六月三十日，來自一名關聯方(一名股東及董事同胞)的貸款分別為約1.8百萬港元、1.8百萬港元、1.8百萬港元及零。該貸款為無抵押、免息且須於要求時償還。於最後實際可行日期，來自一名關聯方的貸款已結付。

### 流動資金及財務資源

我們過往主要通過內部資源、銀行借款及股東貸款為營運提供資金(其中包括營運資金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、銀行借款、[編纂][編纂]以及於必要時不時從資本市場籌集的資金為我們的未來的營運及擴張計劃提供資金。於二零一六年、二零一七年及二零一八年三月三十一日以及二零一八年六月三十日，我們的現金及現金等價物分別約為25.4百萬港元、43.3百萬港元、33.8百萬港元及35.3百萬港元。

## 財務資料

### 現金流量

下表載列於往績記錄期間本集團的現金流量變動：

	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	千港元	千港元	千港元 (未經審核)	千港元
經營活動所得現金淨額	295	12,844	18,067	7,337	15,483
投資活動所得／(所用) 現金淨額	(8,234)	(2,555)	(7,427)	(14,685)	1,040
融資活動所得／(所用) 現金淨額	2,403	7,637	(20,131)	(1,824)	(14,982)
現金及現金等價物增加／ (減少)淨額	(5,536)	17,926	(9,491)	(9,172)	1,541
年／期初現金及現金等價物	30,909	25,373	43,299	43,299	33,808
年／期末現金及現金等價物	25,373	43,299	33,808	34,127	35,349

### 經營活動所得現金淨額

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客戶收取的付款。經營活動產生的現金流出主要來自我們就僱員福利開支、分包費用及其他開支的付款。

#### 二零一六年財政年度

於二零一六年財政年度，我們錄得經營活動所得現金淨額約0.3百萬港元。這主要是來自營運資金變動前的正面經營溢利約20.3百萬港元、營運資金流出淨額約18.7百萬港元及已付稅項約1.3百萬港元。我們的營運資金流出淨額約為18.7百萬港元，乃主要由於以下各項的淨影響：(i)貿易應收款項增加約14.9百萬港元；(ii)預付款項、按金及其他應收款項增加約6.8百萬港元；(iii)其他應付款項及應計負債增加約6.7百萬港元；及(iv)貿易應付款項減少約3.4百萬港元。

#### 二零一七年財政年度

於二零一七年財政年度，我們錄得經營活動所得現金淨額約12.8百萬港元。這主要是來自營運資金變動前的正面經營溢利約25.8百萬港元、營運資金流出淨額約7.6百萬港元及已付稅項約5.4百萬港元。我們的營運資金流出淨額約為7.6百萬港元，乃主要由於以下各項的淨影響：(i)貿易應收款項增加約13.4百萬港元；及(ii)其他應付款項及應計負債增加約7.0百萬港元。

## 財務資料

### 二零一八年財政年度

於二零一八年財政年度，我們錄得經營活動所得現金淨額約18.1百萬港元。這主要是來自營運資金變動前的正面經營溢利約35.3百萬港元、營運資金流出淨額約14.0百萬港元及已付稅項約3.2百萬港元。我們的營運資金流出淨額約為14.0百萬港元，乃主要由於以下各項的淨影響：(i)貿易應收款項增加約14.3百萬港元；及(ii)其他應付款項及應計負債增加約3.3百萬港元。

### 二零一九年三個月

於二零一九年三個月，我們錄得經營活動所得現金淨額約15.5百萬港元。這主要是來自營運資金變動前的正面經營溢利約4.9百萬港元及營運資金流入淨額約11.6百萬港元及已付稅項約1.0百萬港元。我們的營運資金流入淨額約為11.6百萬港元，乃主要由於以下各項的淨影響：(i)其他應付款項及應計負債增加約5.4百萬港元；及(ii)貿易應收款項減少約4.9百萬港元。

### 投資活動所得／(所用)現金淨額

#### 二零一六年財政年度

於二零一六年財政年度，我們的投資活動所用現金淨額約為8.2百萬港元，乃主要由於以下各項的淨影響：(i)購買物業、廠房及設備約20.6百萬港元；(ii)出售一項投資物業所得款項約13.8百萬港元；及(iii)已付保險合約按金約2.4百萬港元。

#### 二零一七年財政年度

於二零一七年財政年度，我們的投資活動所用現金淨額約為2.6百萬港元，乃主要由於以下各項的淨影響：(i)已付保險合約按金約2.4百萬港元；及(ii)購買物業、廠房及設備約2.0百萬港元。

#### 二零一八年財政年度

於二零一八年財政年度，我們的投資活動所用現金淨額約為7.4百萬港元，乃主要由於以下各項的淨影響：(i)已付保險合約按金約17.1百萬港元；(ii)出售物業、廠房及設備所得款項約16.0百萬港元；及(iii)已抵押存款增加約6.0百萬港元。

## 財務資料

### 二零一九年三個月

於二零一九年三個月，我們的投資活動所得現金淨額約為1.0百萬港元，乃主要由於以下各項的淨影響：(i)出售物業、廠房及設備所得款項約4.2百萬港元；及(ii)已抵押存款增加約3.0百萬港元。

### 融資活動所得／(所用)現金淨額

於往績記錄期間，我們的融資活動所得現金流入主要指借款及股東貸款所得款項，而我們的融資活動所得現金流出主要指償還銀行借款、償還股東貸款、已付股息及已付利息。

### 二零一六年財政年度

於二零一六年財政年度，我們的融資活動所得現金淨額約為2.4百萬港元，乃主要由於以下各項的淨影響：(i)現金流入(主要包括提取股東貸款約14.8百萬港元及提取銀行借款約6.3百萬港元)；及(ii)現金流出(主要包括償還股東貸款約11.3百萬港元、償還銀行借款約5.2百萬港元及已付利息約1.4百萬港元)。

### 二零一七年財政年度

於二零一七年財政年度，我們的融資活動所得現金淨額約為7.6百萬港元，乃主要由於以下各項的淨影響：(i)現金流入(主要包括提取股東貸款約53.7百萬港元及提取銀行借款約40.5百萬港元)；及(ii)現金流出(主要包括償還股東貸款約51.7百萬港元、償還銀行借款約32.8百萬港元及已付利息約1.7百萬港元)。

### 二零一八年財政年度

於二零一八年財政年度，我們的融資活動所用現金淨額約為20.1百萬港元，乃主要由於以下各項的淨影響：(i)現金流入(主要包括提取股東貸款約90.3百萬港元及提取銀行借款約128.5百萬港元)；及(ii)現金流出(主要包括償還股東貸款約110.6百萬港元、償還銀行借款約116.6百萬港元、已付股息8.0百萬港元及已付利息約1.8百萬港元)。

## 財務資料

### 二零一九年三個月

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，乃主要由於以下各項的淨影響：(i)現金流入(主要包括提取銀行借款約47.9百萬港元)；及(ii)現金流出(主要包括償還銀行借款約58.0百萬港元及償還一名關聯方貸款約1.8百萬港元)。

### 資本開支

我們的資本開支主要指租賃土地及樓宇、租賃物業裝修以及傢俱及固定裝置。下表載列於往績記錄期間我們按性質劃分的資本開支：

	二零一六年 財政年度 千港元	二零一七年 財政年度 千港元	二零一八年 財政年度 千港元	二零一九年 三個月 千港元
租賃土地及樓宇	17,218	—	—	—
租賃物業裝修	—	2,253	—	—
汽車	154	664	672	317
傢具及固定裝置	23	2,353	169	—
辦公設備	398	453	220	137
總計	<u>17,793</u>	<u>5,723</u>	<u>1,061</u>	<u>454</u>

二零一六年財政年度增加租賃土地及樓宇約17.2百萬港元指我們於二零一六年財政年度購買一處物業。有關於最後實際可行日期我們自有物業的詳情，請參閱本文件「業務—物業」一段。

### 未來資本開支

截至二零一九年及二零二零年止年度，我們擬主要就升級電腦系統及會計系統產生資本開支約[編纂]。有關未來資本開支的進一步詳情，請參閱本文件「未來計劃及[編纂]」一節。

## 財務資料

### 流動資產淨值

於二零一六年、二零一七年及二零一八年三月三十一日以及二零一八年九月三十日，我們錄得流動資產淨值分別約60.4百萬港元、76.5百萬港元、95.5百萬港元及105.6百萬港元。我們的流動資產主要包括貿易及其他應收款項、現金及銀行結餘，而流動負債主要包括貿易及其他應付款項、來自股東的貸款及借款。

	於三月三十一日			於	於
	二零一六年	二零一七年	二零一八年	六月三十日	九月三十日
	千港元	千港元	千港元	二零一八年	二零一八年
				千港元	千港元
					(未經審核)
<b>流動資產</b>					
按公平值計入其他全面					
收益之金融資產	1,317	13	—	—	—
貿易及其他應收款項	117,732	132,521	152,490	142,909	162,424
應收關聯方款項	69	77	78	80	1
已抵押銀行存款	3,523	3,537	9,551	12,560	19,064
可收回稅項	—	446	—	—	—
現金及銀行結餘	25,558	43,800	34,098	35,369	34,583
	148,199	180,394	196,217	190,918	216,072
分類為持作出售的投資					
物業	—	—	—	9,000	—
	148,199	180,394	196,217	199,918	216,072
<b>流動負債</b>					
貿易及其他應付款項	45,015	52,265	55,248	58,936	56,009
借款	21,174	29,292	40,867	30,483	49,598
來自股東的貸款	18,316	20,316	—	—	—
來自一名關聯方的貸款	1,800	1,800	1,800	—	—
應付稅項	1,451	—	2,575	3,297	4,845
應付關聯方款項	—	242	242	288	46
應付股息	—	—	—	5,000	—
	87,756	103,915	100,732	98,004	110,498
<b>流動資產淨值</b>	<b>60,443</b>	<b>76,479</b>	<b>95,485</b>	<b>101,914</b>	<b>105,574</b>

## 財務資料

我們的流動資產淨值由二零一六年三月三十一日的約60.4百萬港元增加約16.0百萬港元至二零一七年三月三十一日的約76.5百萬港元。該增加主要是由於二零一七年財政年度錄得純利約18.3百萬港元，令營運資金狀況有所改善。營運資金改善主要反映在(其中包括)(i)現金及銀行結餘增加約18.2百萬港元；(ii)貿易及其他應收款項增加約14.8百萬港元；(iii)借款增加約8.1百萬港元；及(iv)貿易及其他應付款項增加約7.3百萬港元。

我們的流動資產淨值由二零一七年三月三十一日的約76.5百萬港元增加約19.0百萬港元至二零一八年三月三十一日的約95.5百萬港元。該增加主要是由於二零一八年財政年度錄得純利約36.5百萬港元，令營運資金狀況有所改善，並由二零一八年財政年度(i)保險合約投資增加約14.4百萬港元；及(ii)支付股息約8.0百萬港元所部分抵銷。營運資金改善主要反映在(其中包括)(i)於二零一八年財政年度償還於二零一七年三月三十一日的股東貸款約20.3百萬港元；(ii)貿易及其他應收款項增加約20.0百萬港元；及(iii)借款增加約11.6百萬港元。

我們的流動資產淨值由二零一八年三月三十一日的約95.5百萬港元增加約6.4百萬港元至二零一八年六月三十日的約101.9百萬港元。營運資金改善主要是由於重新分類為持作出售的投資物業約9.0百萬港元及二零一九年三個月的純利約3.1百萬港元，該等金額由向創毅物業當時的權益持有人宣派的股息約5.0百萬港元部分抵銷。此主要反映在於二零一九年三個月(i)償還借款淨額約10.4百萬港元；及(ii)分類為持作出售的投資物業約9.0百萬港元，該金額由二零一九年三個月(i)貿易及其他應收款項減少約9.6百萬港元；及(ii)應付股息約5.0百萬港元部分抵銷。

我們的流動資產淨值由二零一八年六月三十日的約101.9百萬港元增加約3.7百萬港元至二零一八年九月三十日的約105.6百萬港元。有關增加乃主要由於我們於二零一八年七月出售投資物業約9.0百萬港元使得營運資金狀況有所改善，而該出售金額由二零一八年八月的股息付款約5.0百萬港元部分抵銷。營運資金改善主要反映在(其中包括)(i)貿易及其他應收款項增加約19.5百萬港元；(ii)已抵押銀行存款增加約6.5百萬港元；(iii)借款增加約19.1百萬港元；及(iv)分類為持作出售的投資物業減少約9.0百萬港元。

## 財務資料

### 債務

下表載列於二零一六年、二零一七年及二零一八年三月三十一日以及二零一八年九月三十日（即釐定本集團債務的最後實際可行日期）的債務金額：

	於三月三十一日			於 六月三十日	於 九月三十日
	二零一六年	二零一七年	二零一八年	二零一八年	二零一八年
	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元 (未經審核)
銀行借款	20,823	28,882	40,544	30,144	49,297
融資租賃負債	863	768	766	944	845
來自股東的貸款	18,316	20,316	—	—	—
來自一名關聯方的貸款	1,800	1,800	1,800	—	—
應付關聯方款項	—	242	242	288	46
<b>總債務</b>	<b><u>41,802</u></b>	<b><u>52,008</u></b>	<b><u>43,352</u></b>	<b><u>31,376</u></b>	<b><u>50,188</u></b>

於二零一六年、二零一七年及二零一八年三月三十一日以及二零一八年六月三十日，本集團之銀行借款乃以本集團租賃土地及樓宇、已抵押銀行存款、若干董事及股東提供的無限制個人擔保、香港按揭證券有限公司根據中小企業融資擔保計劃提供的擔保、投資物業及保險合約作抵押。

於二零一八年九月三十日，本集團的銀行借款乃以本集團租賃土地及樓宇、已抵押銀行存款、若干董事及股東提供的無限制個人擔保及保險合約作抵押。本集團的銀行借款乃計息借款，按實際年利率介乎2.25%至4.50%計息。

本集團之融資租賃負債乃以若干汽車作抵押。來自股東的貸款、來自一名關聯方的貸款及應付本集團一名關聯方款項乃無抵押及無擔保。



## 財務資料

下表載列於二零一八年九月三十日我們銀行借款及融資租賃負債的到期情況：

	於二零一八年 九月三十日
	千港元 (未經審核)
銀行借款：	
銀行透支	17,067
一年內到期償還的銀行貸款	22,109
一年後到期償還且附帶按要求償還條款的銀行貸款	10,121
	<u>49,297</u>
融資租賃負債：	
一年內	301
超過一年但不超過五年	544
	<u>845</u>

於二零一八年九月三十日，即本文件刊發前為確定債務聲明所載資料的最後實際可行日期，我們合共擁有銀行融資約57.2百萬港元作為銀行透支及銀行貸款。於二零一八年九月三十日，我們已動用約32.2百萬港元作為銀行貸款，剩餘約25.0百萬港元的尚未動用銀行融資可用作銀行透支及取得額外銀行貸款。我們的董事確認本集團於往績記錄期間並無違反銀行所提供銀行融資項下的任何契諾。

若干董事及股東就抵押我們的銀行借款而簽立的上述有限制個人擔保將於[編纂]後悉數解除。

### 履約保證

於二零一六年、二零一七年及二零一八年三月三十一日以及二零一八年六月三十日，本集團分別訂立40份、44份、45份及42份履約保證，分別由兩間、兩間、三間及三間銀行授出。於二零一六年、二零一七年及二零一八年三月三十一日以及二零一八年六月三十日，履約保證總額分別約為98.9百萬港元、107.3百萬港元、106.7百萬港元及118.5百萬港元。該等履約保證乃客戶就承接服務合約所要求提供。在不計及各服務合約項下之可延長條款及日後服務費之調整機制的情況下，於二零一六

## 財務資料

年、二零一七年及二零一八年三月三十一日以及二零一八年六月三十日，該等服務合約的初始合約價值總額分別約為1,461.7百萬港元、1,635.2百萬港元、1,600.3百萬港元及1,866.0百萬港元。

下表載列於往績記錄期間按物業類型劃分的履約保證明細：

物業類型	於三月三十一日			於六月三十日
	二零一六年	二零一七年	二零一八年	二零一八年
	千港元	千港元	千港元	千港元
公共房屋屋邨	70,848	77,589	87,588	101,544
居屋計劃屋苑及非住宅物業 (附註)	9,657	18,153	15,096	15,096
私人屋苑	18,416	11,516	4,050	1,850
總計	98,921	107,258	106,734	118,490

附註：該等數字指合約內房委會就向獨立居屋計劃屋苑或獨立非住宅物業提供服務要求之履約保證金額。對於除了居屋計劃屋苑或非住宅物業以外還有各類公共物業的合約，履約保證金額將計入公共房屋屋邨。

下表載列於往績記錄期間按服務類型劃分的履約保證明細：

服務類型	於三月三十一日			於六月三十日
	二零一六年	二零一七年	二零一八年	二零一八年
	千港元	千港元	千港元	千港元
物業管理服務	87,128	93,976	88,083	101,983
獨立護衛服務	11,793	11,482	16,851	14,707
借調服務	—	1,800	1,800	1,800
總計	98,921	107,258	106,734	118,490

於二零一八年九月三十日，本集團的履約保證總額約為117.1百萬港元。我們的客戶要求我們就服務合約提供履約保證以確保妥善履行相關合約。履約保證一般在我們妥為完成相關服務時或於某規定日期前解除。我們已獲銀行授出銀行融資用作發出履約保證及該等銀行融資以本集團租賃土地及樓宇、投資物業、已抵押銀行存款、保險合約及若干董事及股東作出之無限制個人擔保作抵押。有關進一步詳情，

## 財務資料

請參閱本文件附錄一會計師報告附註14「物業、廠房及設備」、附註15「投資物業／分類為持作出售的投資物業」、附註16「於保險合約的投資」、附註19「已抵押銀行存款」及附註23(a)「借款—銀行借款」。

該等履約保證為銀行向客戶提供的擔保。履約保證僅在本集團違反服務合約且無法與客戶達成和解時由客戶提出索償。在沒有違約的情況下，本集團毋須就發出的履約保證向銀行支付現金或向客戶支付現金。於往績記錄期間，本集團並未違反任何服務合約，亦未就可能導致客戶就索償履約保證的爭議擁有任何未撥備負債。董事亦認為本集團有足夠財務資源於可見將來根據服務合約向客戶提供服務。因此，我們的董事認為不太可能針對本集團提出履約保證索償，且提出上述索償的可能性甚微。因此，根據香港會計準則第37號「撥備、或然負債及或有資產」，於本文件附錄一會計師報告內並無確認履約保證金的撥備或負債且並無披露或然負債。

### 承擔

下表載列我們根據不可撤銷經營租賃應付的未來最低租金開支總額：

	於三月三十一日			於六月三十日
	二零一六年	二零一七年	二零一八年	二零一八年
	千港元	千港元	千港元	千港元
一年內	40	—	192	192
超過一年但不超過五年	—	—	160	112
	<u>40</u>	<u>—</u>	<u>352</u>	<u>304</u>

### 或然負債

於進行日常業務的過程中，本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。針對我們發起的法律程序的性質主要包括本集團現有或前任僱員就工傷作出賠償申索。本集團持有保險，且我們的董事認為，基於可得的證據，針對本集團的任何有關現有索償及法律程序於二零一六年、二零一七年及二零一八年三月三十一日以及二零一八年六月三十日對本集團並無重大財務影響。

## 財務資料

於二零一八年九月三十日，除本文件所披露者外及除集團內公司間負債外，我們並無任何其他未償還債券證券、定期貸款借款、債務、承兌信貸、租購承擔、按揭、抵押、債權證、貸款資本、銀行貸款及透支、融資租賃、承兌負債、承兌信貸、或然負債或擔保。

我們確認自二零一八年九月三十日起直至最後實際可行日期，我們的債務及或然負債概無任何重大不利變動。

### 主要財務比率

下表載列我們於所示期間及資產負債表日期的主要財務比率：

	截至三月三十一日止年度／ 於三月三十一日			截至 六月三十日止 三個月／ 於六月三十日
	二零一六年	二零一七年	二零一八年	二零一八年
	股本回報率 (附註1)	15.8%	18.1%	29.1%
總資產回報率 (附註2)	7.7%	8.8%	15.4%	不適用 (附註6)
流動比率 (附註3)	1.7	1.7	1.9	2.0
淨債務對權益比率 (附註4)	13.9%	4.2%	不適用	不適用
資本負債比率 (附註5)	45.6%	46.7%	31.0%	22.9%

附註：

- 股本回報率乃按年內純利除以相關年度年初及年末本公司擁有人應佔總權益的平均值再乘以100%計算。
- 總資產回報率乃按年內純利除以相關年度年初及年末總資產的平均值再乘以100%計算。
- 流動比率乃按相關期間末流動資產除以流動負債計算。
- 淨債務對權益比率乃按相關期間末本公司擁有人應佔淨債務除以總權益計算。淨債務乃定義為銀行借款、融資租賃負債、來自股東的貸款、來自一名關聯方的貸款及應付關聯方款項之總和，減去現金及現金等價物(包括已抵押銀行存款)。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。
- 資本負債比率乃按相關期間末本公司擁有人應佔總債務除以總權益計算。總債務乃定義為銀行借款、融資租賃負債、來自股東的貸款、來自一名關聯方的貸款及應付一名關聯方款項之總和。
- 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。

## 財務資料

### 股本回報率

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%。有關增加乃主要由於年內純利由二零一六年財政年度約13.7百萬港元增加約33.6%至二零一七年財政年度約18.3百萬港元及由總權益平均值增加約17.3%部分抵銷。我們的股本回報率由二零一七年財政年度約18.1%增加至二零一八年財政年度約29.1%。有關增加乃主要由於年內純利由二零一七年財政年度約18.3百萬港元增加約99.4%至二零一八年財政年度約36.5百萬港元及由總權益平均值增加約23.8%部分抵銷。

### 總資產回報率

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%。有關增加乃主要由於二零一七年財政年度純利增加。我們的總資產回報率由二零一七年財政年度約8.8%增加至二零一八年財政年度約15.4%。有關增加乃主要由於二零一八年財政年度純利增加。

### 流動比率

於往績記錄期間，我們的流動比率維持穩定於約1.7倍至2.0倍。

### 淨債務對權益比率

我們的淨債務對權益比率由二零一六年三月三十一日約13.9%減少至二零一七年三月三十一日約4.2%。有關減少乃主要由於現金及現金等價物(包括已抵押銀行存款)由二零一六年三月三十一日的約29.1百萬港元增加至二零一七年三月三十一日的約47.3百萬港元並被總債務主要因二零一七年三月三十一日銀行借款結餘增加而由二零一六年三月三十一日的約41.8百萬港元增加至二零一七年三月三十一日的約52.0百萬港元部分抵銷。本集團於二零一八年三月三十一日處於淨現金狀況，主要由於總債務因償還股東貸款而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，而於二零一八年三月三十一日我們的現金及現金等價物(包括已抵押銀行存款)維持相對穩定，約為43.6百萬港元。於二零一八年六月三十日，我們錄得淨現金，因此淨債務對權益比率為零。

### 資本負債比率

我們的資本負債比率由二零一六年三月三十一日約45.6%略微增加至二零一七年三月三十一日約46.7%。我們的資本負債比率由二零一七年三月三十一日約46.7%減少至二零一八年三月三十一日約31.0%。有關減少乃主要由於總債務由二零一七

## 財務資料

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。於二零一八年六月三十日，我們錄得資本負債比率約22.9%。資本負債比率由二零一八年三月三十一日的約31.0%減少至二零一八年六月三十日的約22.9%乃主要由於二零一八年三月三十一日至二零一八年六月三十日期間銀行借款減少約10.4百萬港元。

### 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屬非貿易性質並按一般商業條款訂立。所有關聯方結餘已於最後實際可行日期結付。

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。

### 有關市場風險的定量及定性資料

#### 信貸風險

本集團的信貸風險主要來自我們的貿易應收款項。於二零一六年、二零一七年及二零一八年三月三十一日以及二零一八年六月三十日，貿易應收款項總額的72%、71%、76%及73%來自本集團最大客戶房委會，因此本集團擁有集中信貸風險。該客戶為制定及實施公共房屋計劃的政府機構。由於房委會具有良好的還款記錄，故我們的管理層預計房委會將不會產生任何重大虧損。

#### 利率風險

除已抵押銀行存款、銀行結餘、借款及來自股東的貸款外，本集團並無其他重大計息資產及負債。本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

## 財務資料

外，本集團的借款以浮動利率計息，使本集團面臨現金流量利率風險。來自股東的貸款以固定利率計息，使本集團面臨公平值利率風險。本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，倘利率上升／下跌50個基點，而所有其他變量保持不變，則本集團年／期內溢利將主要由於浮息已抵押銀行存款、銀行結餘及借款的融資成本淨額增加／減少而分別減少／增加約41,000港元、92,000港元、16,000港元及89,000港元。

### 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及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分析載於本文件附錄一會計師報告附註3.1(c)。

### 根據上市規則第13章作出的披露

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上市規則第13.13至13.19條項下的披露規定。

### 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而定。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，創毅物業向其當時的權益持有人支付中期股息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支付特別股息5.0百萬港元。除此之外，於往績記錄期間直至最後實際可行日期，現組成本集團的公司概無向該等公司當時的權益持有人派付或宣派任何股息。

### 可分派儲備

本公司於二零一八年五月十六日在開曼群島註冊成立，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，於二零一八年六月三十日並無可用儲備向我們的股東進行分派。

## 財務資料

### 無重大不利變動

我們的董事已確認，自二零一八年六月三十日（即附錄一會計師報告呈報期間截止日期）起至最後實際可行日期，我們的財務或貿易狀況或前景並無重大不利變動，且自二零一八年六月三十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。

### 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」一段。