

香港聯合交易所有限公司及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聲明，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。

Creative Enterprise Holdings Limited

創毅控股有限公司

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

的申請版本

警告

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

本申請版本為草擬本，其內所載資料並不完整，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、其保薦人、顧問或承銷團成員表示同意：

- (a) 本文件僅為向香港公眾人士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所載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，不會引起本公司、其保薦人、顧問或承銷團成員須在香港或任何其他司法權區繼續進行提呈發售的任何責任。本公司最終會否進行提呈發售仍屬未知之數；
- (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終正式的上市文件內全部或部分轉載；
- (d) 本申請版本並非最終的上市文件，本公司可能不時根據香港聯合交易所有限公司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人士提呈出售任何證券的招股章程、發售通函、通知、通函、冊子或廣告，亦非邀請公眾人士提呈認購或購買任何證券的要約，且並非有意邀請公眾人士提呈認購或購買任何證券的要約；
- (f) 本文件不得被視為勸誘認購或購買任何證券，亦不擬構成該等勸誘；
- (g) 本公司或其任何聯屬人士、顧問或承銷團成員概無透過刊發本文件而於任何司法權區提呈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照1933年美國證券法(經修訂)或美國任何州的證券法登記；
- (j) 由於本文件的派發或本文件所載任何資料的發佈可能受到法律限制，閣下同意自行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。

倘在適當時候向香港公眾人士提出要約或邀請，有意投資者務請僅依據於香港公司註冊處處長登記的本公司招股章程作出投資決定。文件的文本將於發售期內向公眾人士派發。

本網上預覽資料集為草擬本，其內所載資訊並不完整，亦可能會作出變動。閱讀本網上預覽資料集時，須與本網上預覽資料集封面「警告」一節一併閱讀。

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。

Creative Enterprise Holdings Limited

創毅控股有限公司

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

[編纂]

[編纂]總數 : [編纂]股股份(可按[編纂]予以調整)
[編纂]數目 : [編纂]股股份(可予[編纂]及可按[編纂]予以調整)
[編纂]數目 : [編纂]股股份(可予[編纂])
[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



第一上海證券有限公司

[編纂]

[編纂]

[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。

本文件連同本文件附錄五「送呈香港公司註冊處處長及備查文件」一節所述文件已遵照香港法例第32章《公司(清盤及雜項條文)條例》第342C條的規定向香港公司註冊處處長登記。香港證券及期貨事務監察委員會及香港公司註冊處處長對本文件或上述任何其他文件的內容概不負責。

預期[編纂]將由[編纂](為其本身及代表[編纂])與本公司於[編纂]或之前或訂約方可能協定之較後日期以定價協議釐定，惟無論如何不得遲於[編纂]。除另行公佈外，[編纂]將不會超過每股[編纂][編纂]且現時預期不會低於每股[編纂][編纂]。倘[編纂]低於每股[編纂][編纂]，申請[編纂]的投資者於申請時必須繳付每股[編纂]最高[編纂][編纂]連同1%經紀佣金、0.0027%證監會交易徵費及0.005%聯交所交易費(可予退還)。

經本公司同意，[編纂](代表[編纂])可於遞交[編纂]申請截止日期上午前任何時間將本文件所述指示性[編纂]範圍及/或將予[編纂]的[編纂]數目調低。於此情況下，將於實際可行情況下盡快於聯交所網站 www.hkexnews.hk 及本公司網站 www.cpsc.hk 刊登有關調低通告，惟無論如何不遲於遞交[編纂]申請截止日期上午。

倘[編纂](為其本身及代表[編纂])與本公司因任何原因而未能於[編纂]或之前協定[編纂]，則[編纂]將不會成為無條件及將立即失效。

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]之有意投資者務請注意，倘於[編纂]上午八時正(香港時間)之前任何時間發生若干事件，則[編纂](為其本身及代表[編纂])可終止[編纂][編纂]於[編纂][編纂]項下認購及促使認購人認購[編纂]的責任。有關條文條款的進一步詳情載於本文件「[編纂]」一節。

[編纂]

本網上預覽資料集為草擬本，其內所載資訊並不完整，亦可能會作出變動。閱讀本網上預覽資料集時，須與本網上預覽資料集封面「警告」一節一併閱覽。

預期時間表 (附註1)

[編纂]

本網上預覽資料集為草擬本，其內所載資訊並不完整，亦可能會作出變動。閱讀本網上預覽資料集時，須與本網上預覽資料集封面「警告」一節一併閱覽。

預期時間表 (附註1)

[編纂]

本網上預覽資料集為草擬本，其內所載資訊並不完整，亦可能會作出變動。閱讀本網上預覽資料集時，須與本網上預覽資料集封面「警告」一節一併閱覽。

預期時間表 (附註1)

[編纂]

目 錄

致投資者的重要通告

本文件由本公司僅就[編纂]發行，並不構成一項[編纂]出售、[編纂]購買任何除本文件所載根據[編纂][編纂]的[編纂]以外的證券的邀請。本文件於任何情況下不可用作，且並不構成在任何其他司法權區的[編纂]或邀請。我們並無採取任何行動以便獲准在香港以外任何司法權區[編纂][編纂]或分派本文件。

閣下僅應根據本文件及[編纂]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]、任何[編纂]、任何彼等各自的董事、高級職員、代表或顧問或參與[編纂]的任何其他人士授權而加以依賴。本公司網站 www.cpsc.hk 所載資料不構成本文件的一部分。

	頁次
預期時間表	[i]
目錄	[iv]
概要	[1]
釋義	[8]
技術詞彙表	[19]
前瞻性陳述	[22]
風險因素	[24]
有關本文件及[編纂]的資料	[36]
董事及參與[編纂]的各方	[40]
公司資料	[44]
行業概覽	[46]
監管概覽	[58]

本網上預覽資料集為草擬本，其內所載資訊並不完整，亦可能會作出變動。閱讀本網上預覽資料集時，須與本網上預覽資料集封面「警告」一節一併閱覽。

目 錄

	頁次
歷史、重組及集團架構	[82]
業務	[98]
與控股股東的關係	[169]
董事、高級管理層及員工	[175]
主要股東	[190]
股本	[193]
財務資料	[197]
未來計劃及[編纂]	[241]
[編纂]	[248]
[編纂]的架構及條件	[256]
如何申請[編纂]	[266]
附錄一 — 會計師報告	I-1
附錄二 — 未經審核備考財務資料	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 — 送呈香港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。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—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
經營業績			
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
財務狀況			
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
現金流量			
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
主要財務比率			
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 [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。

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。

「一致行動人士確認書」	指	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先生就彼等確認存在若干一致行動安排於二零一八年[●]簽立的一致行動契據。有關詳情，請參閱本文件「與控股股東的關係—我們的控股股東」一段
「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]		[編纂]
「組織章程細則」或「細則」	指	本公司於二零一八年[●]有條件採納的經修訂及重列的組織章程細則(經不時修訂)，將於[編纂]時生效，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	香港銀行一般向公眾開放辦理正常銀行業務的任何日子(不包括星期六、星期日或香港公眾假期)
「英屬處女群島」	指	英屬處女群島

釋 義

「資本化發行」	指	本文件附錄四「1.有關本集團及認購人的進一步資料—1.3我們的股東於二零一八年[●]通過的書面決議案」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發行[編纂]股股份
「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
「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、聯名個人或法團
「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
「CIL」	指	Creative (International) Limited，一間於二零一八年五月十七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
「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)
「公司條例」	指	香港法例第622章《公司條例》，自二零一四年三月三日起生效，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》，自二零一四年三月三日起生效，經不時修訂、補充或以其他方式修改

釋 義

「本公司」或「我們」	指	創毅控股有限公司，一間於二零一八年五月十六日在開曼群島根據公司法註冊成立的獲豁免有限公司
「控股股東」	指	具有上市規則賦予該詞的涵義，除非文義另有所指，否則統指GGL及核心股東
「企業管治守則」	指	上市規則附錄十四所載之企業管治守則
「創毅」	指	創毅工程顧問有限公司，一間於二零一零年十一月一日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
「核心股東」	指	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，均為我們的控股股東
「創毅物業」	指	創毅物業服務顧問有限公司，一間於二零零零年九月一日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
「創毅物業股東」	指	核心股東及個人股東，於緊接換股協議完成前為創毅物業之股東
「彌償契據」	指	控股股東以本公司(代表其本身及作為其附屬公司的受託人)為受益人於[二零一八年[●]]簽立的彌償契據，有關詳情載於本文件附錄四「5.遺產稅、稅項及其他彌償保證」一段
「董事」	指	本公司董事或其中任何一名
「公契」	指	公契，向土地註冊處登記的文件，當中載列樓宇單位業主的權利、利益及責任

釋 義

「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
「交易所參與者」	指	(a)根據上市規則可於或透過聯交所進行交易；及(b)其名稱登記於聯交所所存置之名單、股東名冊作為可於或透過聯交所進行交易之人士
「第一上海融資」或「獨家保薦人」	指	第一上海融資有限公司，可從事證券及期貨條例項下第6類(就機構融資提供意見)受規管活動的持牌法團
[編纂]		[編纂]
「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，一間獨立市場研究與諮詢公司
「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
「二零一六年財政年度」	指	截至二零一六年三月三十一日止財政年度
「二零一七年財政年度」	指	截至二零一七年三月三十一日止財政年度
「二零一八年財政年度」	指	截至二零一八年三月三十一日止財政年度
「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

釋 義

「GGL」	指	Genesis Group Limited，一間於二零一八年五月三日在英屬處女群島註冊成立的有限公司，分別由李兆華先生、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、鄧偉昌先生、黃景祥先生及Poon Sing Chit先生擁有17.17%、16.26%、14.02%、11.21%、10.51%、7.00%、7.00%、6.31%、5.61%及4.91%權益。Genesis Group Limited為我們的控股股東之一
「政府」	指	香港政府
[編纂]		[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]		[編纂]
[編纂]		[編纂]
「香港財務報告準則」	指	香港會計師公會所頒佈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
[編纂]		[編纂]

釋 義

「港元」及「港仙」	指	分別指港元及港仙，香港法定貨幣
「香港法律顧問」	指	李偉斌律師行，本公司有關香港法律的法律顧問
「香港法律顧問」	指	伍穎珊女士，香港大律師及就香港法律若干方面向我們提供意見之法律顧問
「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
「個人股東」	指	蘇爾雅女士、劉國慶先生、張國全先生、董益平女士、麥定安先生、陳智宗先生、許守仁先生、鄧漢庭先生、馮成志先生、鄧兆康先生、陳文儀女士、陳永波先生、陳玉芬女士、蔡子安先生、方炳衡先生、許智謙先生、王宇榮先生、余少玲女士、陳卓傑先生、陳志遠先生、陳振威先生、鍾家傑先生、何文佳先生、韓克遜先生、左定榮先生、賴冠雄先生、林景超先生、林麗兒女士、沈素敏女士、鄧偉昌先生、曾廣威先生、黃麗娟女士及余德勝先生，均為我們的股東
「獨立第三方」	指	據我們的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(定義見上市規則)的人士或公司
[編纂]		[編纂]
「土地註冊處」	指	根據香港法例第128章《土地註冊條例》設立的土地註冊處
「最後實際可行日期」	指	[二零一八年七月五日]，即本文件出版前為確定本文件所載若干資料的最後實際可行日期

釋 義

「領展房地產基金」	指	領展房地產投資信託基金（股份代號：823），為一間於香港上市的房地產投資基金，由領展資產管理有限公司管理
[編纂]		[編纂]
[編纂]		[編纂]
[編纂]		[編纂]
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則（經不時修訂、補充或以其他方式修改）
「主板」	指	由聯交所營運之股票市場（不包括期權市場），獨立於聯交所GEM，並與聯交所GEM一同營運
「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、補充或以其他方式修改
「組織章程大綱」或「大綱」	指	本公司於二零一八年[●]有條件採納之經修訂及重列的組織章程大綱（經不時修訂），將於[編纂]時生效，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、補充或以其他方式修改
[編纂]		[編纂]
[編纂]		[編纂]

本網上預覽資料集為草擬本，其內所載資訊並不完整，亦可能會作出變動。閱讀本網上預覽資料集時，須與本網上預覽資料集封面「警告」一節一併閱覽。

釋 義

[編纂]

釋 義

「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、補充或以其他方式修改
[編纂]		[編纂]
「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、補充或以其他方式修改
「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、補充或以其他方式修改
「股份」	指	本公司股本中每股面值0.01港元的普通股
[編纂]		[編纂]

釋 義

「購股權計劃」	指	本公司於二零一八年[●]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「4.購股權計劃」一段
「換股協議」	指	(i) CIL (作為買方)；(ii)本公司(作為CIL的控股公司)；(iii)創毅物業股東(作為賣方)；及(iv)GGL於二零一八年[●]訂立的換股協議，據此，創毅物業股東同意向CIL出售創毅物業全部已發行股本並按本文件「歷史、重組及集團架構—重組—重組步驟」一段第4步驟所述方式結付及我們的控股股東亦向本公司發出若干不競爭承諾(有關簡要詳情載於本文件「與控股股東的關係—競爭及利益衝突—控股股東作出的承諾」一段)
「股東」	指	股份持有人
「平方呎」	指	平方呎
「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	證監會頒佈的《公司收購、合併及股份回購守則》，經不時修訂、補充或以其他方式修改
「採購總額」	指	我們分包成本及其他經營開支(包括潔淨材料成本、耗材、辦公用品、塑料袋及垃圾桶、印刷及文具以及統一費用)的總額
「往績記錄期間」	指	包括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的期間
[編纂]		[編纂]
[編纂]		[編纂]

釋 義

「美國」	指	美利堅合眾國
「市區重建局」	指	市區重建局，根據香港法例第563章《市區重建局條例》成立的法定機構
「美元」	指	美國法定貨幣美元
「美國證券法」	指	《一九三三年美國證券法》(經不時修訂)
「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、補充或以其他方式修改
[編纂]		[編纂]
[編纂]		[編纂]
「%」	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」及「主要股東」等詞彙具有上市規則賦予該等詞彙的涵義；
- 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
「複合年增長率」	指	複合年增長率，即經計及複式增長後某一價值於指定時間內的按年增長率
「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	房委會物業管理服務公司名單的一個子類別，符合資格競投第一類合約以及管理不超過4,000個住宅單位的組合
「第二組公司」	指	房委會物業管理服務公司名單的一個子類別，符合資格競投第一類及第二類合約以及管理任何規模的組合
「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，包括房委會物業管理服務公司名單、房委會護衛服務承辦商名單及房委會潔淨服務承辦商名單
「居屋計劃」	指	居者有其屋計劃，由房委會管理的香港公共房屋資助銷售計劃
「居屋計劃屋苑」	指	居屋計劃項下的公共屋邨
「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

技術詞彙表

「房委會物業管理服務公司名單」	指	房委會維持的物業管理服務公司的認可名單，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
「房委會護衛服務承辦商名單」	指	房委會維持的護衛服務承辦商的認可名單，據此護衛服務承辦商符合資格競投房委會的護衛服務合約
「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	房委會頒佈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，由房委會或香港房屋協會管理的一種公共房屋，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、護衛服務、潔淨服務及小型保養及維修工程
「第二類合約」	指	涵蓋第一類合約項下所有服務，另加提供小型保養及維修工程範圍未有涵蓋的保養、維修及改良工程的物業管理服務的物業管理服務合約
「物業管理服務公司」	指	名列房委會物業管理服務公司名單的物業管理服務公司，符合資格競投第一類合約或第二類合約

技術詞彙表

「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

本文件載有關於我們及我們附屬公司的若干前瞻性陳述及資料，該等陳述及資料乃基於我們管理層的信念、我們管理層作出的假設及目前所掌握的資料而作出，因此在性質上存在重大風險及不確定因素。該等前瞻性陳述包括(但不限於)下列各項陳述：

- 我們的業務及經營策略、計劃、目標及目的；
- 我們的業務性質及我們業務的未來發展潛力；
- 我們可能尋求的各種商機；
- 競爭條件變化及我們於該等條件下競爭的能力；
- 我們經營所在行業及市場的監管環境及整體前景變動；
- 我們就我們取得及維持經營我們業務所需監管資格的能力的預期；
- 我們經營所在行業及市場的未來發展、趨勢及狀況；
- 我們未來的債務水平及資金需求；
- 我們的財務狀況及表現；及
- 我們的未來股息。

「旨在」、「預計」、「相信」、「能夠」、「可能」、「預期」、「展望」、「有意」、「或會」、「或許」、「計劃」、「預料」、「尋求」、「應該」、「將」、「會」詞彙或類似表達的該等詞彙之反義詞，當涉及我們時，即指若干該等前瞻性陳述。該等前瞻性陳述反映我們目前對未來事件的觀點而非未來表現的保證，並受若干風險、不確定因素及假設(包括本文件「風險因素」一節所述的風險因素)所規限。一項或多項該等風險或不確定因素或會實現。

根據上市規則的規定，不論出現新資料、未來事件或發展或其他事項，本公司並無任何義務及並不承擔更新或以其他方式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、不確定因素及假設、前瞻性事件及情況不一定以本公司的預期方式發生，或根本不會發生。因此，倘一項或多項風險或不確定因素落實或倘相關假設被證書為不正確，我們的財務狀況可能受到不利影響及可能與本文件所述的預計、相信、估計或預期情況有重大差別。因此，有關陳述並非未來表現的保證及閣下不應過分倚賴有關前瞻性資料。本節所載警告陳述適用於本文件所述所有前瞻性陳述。

本網上預覽資料集為草擬本，其內所載資訊並不完整，亦可能會作出變動。閱讀本網上預覽資料集時，須與本網上預覽資料集封面「警告」一節一併閱覽。

前 瞻 性 陳 述

於本文件，本公司或我們任何董事所作出意向陳述或其提述乃於本文件日期作出。任何該等意向可能因未來發展而出現變動。

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、營運業績及未來前景造成重大不利影響。[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。

有關本集團業務的風險

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

房委會是我們最大及最重要的客戶。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，我們來自房委會授予服務合約產生的收益分別佔我們總收益約77.9%、75.9%及76.9%。

房委會存有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)物業管理服務公司；(ii)護衛服務承辦商；及(iii)潔淨服務承辦商。服務供應商經認可列入相關房委會名單後，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，惟須受限於房委會的若干投標限制及管理規則及採購策略。為繼續根據與房委會訂立的服務合約提供我們的服務，本集團需保留於房委會名單上。就此而言，本集團於房委會名單的保留資格須每年重續。

房委會負責監察我們的表現及服務質素。負責監察我們表現的房委會人員會按房委會採用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，就物業管理服務公司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，則房委會將向我們發出不合格報告及採取規管行動。此外，房委會將會就創毅物業提供的服務進行每月稽核。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—物業管理服務公司保留於房委會名單的規定」一段。

由於我們於往績記錄期間的大部分收益來自房委會授予的服務合約，董事認為房委會在不久的將來將繼續為我們最大的客戶。然而，概不保證(i)我們能夠維持房委會的規定標準且房委會不會對我們採取任何監管行動；(ii)房委會名單的保留要求將保持不變及我們能滿足不時的有關保留要求；及(iii)倘我們未能保留於房委會名

風險因素

單上，我們能夠擴闊我們的客戶基礎以使得我們的收益不會出現任何大幅減少。倘上述出現任何不利變動，則我們的業務、財務狀況及前景將受到重大不利影響。

我們的未來增長可能受限於工作量上限限制

房委會採納對每一物業管理服務公司、護衛服務承辦商及潔淨服務承辦商(包括我們的主要營運附屬公司創毅物業)施加上限限制的政策。倘物業管理服務公司、護衛服務承辦商或潔淨服務承辦商的工作量超過有關工作量上限限制，將不符合資格競投房委會更多服務合約。於最後實際可行日期，創毅物業已承接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工作量上限限制85,000個實際單位加5%寬限)的約89.4%。創毅物業亦為房委會護衛服務承辦商名單內一級A組護衛服務承辦商之一。於最後實際可行日期，創毅物業承接60,313個實際單位，相當於一級A組護衛服務承辦商工作量上限限制最多70,000個實際單位的約86.2%。工作量上限限制由房委會設定，不受我們的控制並可能會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有關工作量上限限制，我們將不符合資格競投更多物業管理服務合約及／或獨立護衛服務合約。

倘我們無法(i)最大化工作量上限限制項下我們管理的實際單位數目；或(ii)多元化我們的業務及客戶基礎並自潛在客戶獲得新合約，我們的未來增長可能有限及我們的業務及財務前景可能受到不利影響。

依賴公共部門政策

於二零零零年一月，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。房委會外判其物業管理及保養服務可為物業管理公司創造新業務機會。

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

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將獲延長

於往績記錄期間，我們大部分收益均來自透過投標獲得的服務合約。我們的客戶通常會設立一個評估系統，以確保服務供應商能夠符合若干行業專業知識、財務能力及監管合規標準。然而，我們客戶的要求可能不時出現變動且概不保證將滿足客戶評估系統項下施加的標準或其他相關投標要求。此外，我們的董事相信投標過程於物業管理行業極具競爭力及我們以投標獲得合約的能力對我們的成功至關重要。有關我們於往績記錄期間的歷史投標成功率，請參閱本文件「業務—客戶—中標率」一段。概不保證[編纂]後我們將能夠實現過往或任何更高的中標率或我們將能夠從我們現有或新客戶獲得新合約。倘我們無法成功競標，我們的收益及經營業績將受到不利影響。

我們現有服務合約的延長須遵守一套標準，包括我們的表現及我們提供的服務質素。概不保證(i)我們現有的服務合約於屆滿時將獲延長或(ii)新服務合約的條款及條件與現有服務合約可資比較。倘我們未能重續我們的現有服務合約，我們的財務業績及盈利能力將受到不利影響。

本集團倚賴關鍵管理人員，倘我們無法在沒有合適替代人選的情況下挽留彼等，我們的業務營運可能會受到不利影響

我們的成功很大程度歸因於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以及彼等與客戶穩固的關係，為我們的成就發揮了重要作用。有關彼等經驗的詳情，請參閱本文件「董事、高級管理層及員工」一節。

然而，概不保證我們將能夠挽留該等關鍵人員，而在沒有合適替代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，可能對我們的營運、收益及溢利造成不利影響。

我們的營運團隊日後可能會經歷較高流動率，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

由於物業管理行業乃勞動密集型行業，本集團的許多一線員工為保安、清潔員工及物業人員。我們認為我們的成功部分取決於我們吸引、挽留及激勵營運團隊人員的能力以及維持穩定營運勞動力團隊以為客戶提供持續高質服務的能力。於二零

風險因素

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，我們的每月平均人員流動率分別為約3.9%、4.0%及3.7%。概不保證熟練勞動力供應及平均勞動力成本將維持穩定。服務相關行業(例如護衛及潔淨行業)的合適勞動力供應短缺，對工人的競爭相當激烈。倘若我們不能維持人員的穩定性或挽留足夠數目的員工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、經營及財務業績將受到不利影響。此外，我們與現有客戶訂立的部分服務合約訂明所須員工的最低數目，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。

我們於緊隨《物業管理服務條例》完全生效時可能無法取得根據《物業管理服務條例》提供物業管理服務的從業牌照或根本無法取得

為規管物業管理服務公司及從業者，《物業管理服務條例》於二零一六年五月經香港立法會通過。然而，條例的若干關鍵條文(包括任何人如無獲得物業管理公司牌照，不得從事提供物業管理服務業務的規定)尚未生效。當物業管理服務條例的關鍵條文完全生效時，本集團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。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。然而，概不保證本集團及我們的僱員將能夠緊隨關鍵條文生效後取得必要牌照，或根本無法取得。倘若取得必要牌照的申請過程有任何延誤，我們可能須暫停或終止我們的現有物業管理服務及我們的財務業績將受到不利影響。此外，即使本集團及我們的僱員成功取得必要牌照，概不保證若本集團或我們的僱員未能符合相關發牌規定時，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，我們的業務營運可能被暫停或終止，而我們的財務業績可能受到重大不利影響。

倘本集團未能及時或根本無法向客戶收取貿易應收款項，則本集團的現金流量及財務狀況可能受到不利影響

於二零一六年、二零一七年及二零一八年三月三十一日，我們的貿易及未開票應收款項總額分別約為109.5百萬港元、122.5百萬港元及138.7百萬港元，及我們就私人物業貿易應收款項減值分別作出撥備約0.4百萬港元、0.5百萬港元及1.0百萬港元。概不保證我們的客戶將按時悉數結付發票。然而，倘客戶付款有任何延遲，本

風險因素

集團仍需就分包商提供的服務付款及支付僱員酬金。收回大部分貿易及未開票應收款項時的任何困難可能對我們的現金流量及財務狀況造成重大不利影響。

就與房委會簽訂的物業管理服務合約而言，區域經理/高級區域經理將會對逾期超過60日的尚未償還款項採取跟進行動。對於我們於私人部門的客戶，場地負責人將會對逾期超過90日的尚未償還款項採取跟進行動。儘管本集團已採取措施對客戶進行跟進行動，但我們仍可能無法收回客戶的逾期款項。

按包乾制提供物業管理服務可能使我們面臨損失

於往績記錄期間，我們的大部分收益來自我們向房委會及私人客戶提供的物業管理服務。因此，我們準備向房委會及私人客戶提交標書時，須準確評估成本，以便我們可將潛在增加的服務成本轉嫁予我們的客戶，並應對成本隨時間增加的風險。

於往績記錄期間，我們的僱員福利開支增加。倘若我們按包乾制收取的服務費不足以涵蓋我們就提供物業管理服務招致的所有成本，我們無權向房委會及私人客戶收取不足的差額。因此，倘若我們在提交服務合約標書時未能準確預測成本增加或未能實施成本控制措施避免超出成本，我們的盈利可能較預期為低，甚至遭受損失，進而可能導致我們的盈利能力、財務狀況及營運業績受到重大不利影響。

本集團面臨與訴訟或法律程序有關的風險，可能對我們的業務營運及聲譽造成負面影響

與物業管理行業的大部分服務供應商類似，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中，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（例如與業主之間的糾紛、有關本集團於我們管理合約或公契項下責任的糾紛、違反《建築物管理條例》、勞資糾紛、人身傷害索償或合約糾紛）的一方。

儘管我們已採取措施預防事故並確保我們管理物業的安全，但在我們提供物業管理服務過程中存在由於本集團僱員或分包商疏忽而導致有關人身傷害、財物損害及／或致命意外的固有風險。倘發生此類事故，我們可能面臨訴訟索償或法律程

風險因素

序，從而可能會對我們的業務營運以及我們的聲譽造成負面影響。此外，如未能保持工作安全措施，我們的客戶可能對我們採取規管行動。有關進一步資料，請參閱本文件「業務—訴訟及潛在索償」一段。

本集團已就因提供服務或與提供服務有關且因我們及我們僱員的疏忽行為或不作為而產生的任何人身傷害或財產損害設立公眾責任保險。然而，保單可能不足以涵蓋所有不可預知的情況及風險或完全賠償所造成的損害的風險一直存在。倘本集團的保險範圍不足，則本集團可能需要賠償我們為過錯方進行的索償，並可能影響本集團的溢利。

即使針對本集團的索償不成功，本集團仍可能因該索償產生的負面宣傳而蒙受損失，且我們需對該索償作出抗辯時亦會耗費時間及資金，將管理層的注意力從本集團的業務營運上轉移。

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

本集團的純利率相對較低。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，我們分別錄得年內溢利約13.7百萬港元、18.3百萬港元及36.5百萬港元，相當於純利率分別約2.7%、3.0%及5.5%。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—經營溢利及經營利潤率」一段。鑒於我們的利潤率較低，未來我們的成本如有任何顯著增加，將對我們的盈利能力造成不利影響。

法定最低工資如有任何增加，可能對我們的業務及財務狀況造成不利影響

《最低工資條例》於二零一一年五月一日生效，自二零一七年五月一日起，法定最低工資標準已調整至每小時34.5港元。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是我們成本中最重要的一部分，分別約為396.3百萬港元、477.0百萬港元及535.4百萬港元，佔我們收益約76.7%、78.0%及80.1%。由於我們須遵守《最低工資條例》，法定最低工資如有任何增加，都可能間接導致我們的勞工成本增加，因此可能對我們的業務及財務狀況造成不利影響。此外，較高法定最低工資標準可能會增加對合資格僱員的競爭，這可能間接導致我們僱員的薪金增加。

然而，我們未必能增加我們的費用將該等增加的勞工成本轉嫁至我們的客戶，在此情況下，我們的業務及財務狀況將受到重大不利影響。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權每隔12個月調整費用及就私人屋苑而言，我們必須預先支付增加成本，之後才能在下一次調整增加費用，這反而於有

風險因素

關期間將拖累我們的財務資源。有關調整機制的詳情，請參閱本文件「業務—客戶—我們與房委會服務合約的主要條款」一段。

我們使用內部資源及銀行借款為我們的經營開支提供資金及滿足營運資金需求

由於本集團依靠人力資源提供服務，故本集團大部分經營開支為勞工成本。鑒於我們按月向僱員支付薪金，但我們無法於該月內收到相應月份的貿易應收款項，故本集團需要使用內部資源及銀行借款為我們的經營開支提供資金及滿足營運資金需求。倘本集團未能妥善管理我們的現金流量，本集團的流動資金及財務狀況可能受到重大不利影響。

概不保證本集團未來的業務計劃將會於計劃時間範圍內實現或達成結論或簽立任何協議

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。有關計劃及意向乃基於對未來若干事件發生與否的假設，而該等事件可能會或可能不會實現，實際情況可能會存在巨大差異。因此，概不保證本集團的未來業務計劃將會於計劃時間範圍內實現或達成結論或簽立任何協議。此外，本集團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供應商的競爭。倘我們未能維持我們的競爭優勢或未能有效應對市場壓力，我們的市場份額及盈利能力可能受到不利影響。

分包商及／或我們僱員的表現令人不滿、違約及疏忽將對我們的聲譽造成不利影響

於往績記錄期間，我們向獨立第三方分包我們的部分護衛及潔淨服務。未來，我們擬擴展我們自己的保安及潔淨團隊以盡量減少我們的分包成本。儘管如此，為了營運上的靈活性，我們於必要時可能會繼續聘用分包商，以配合我們的業務增長。我們就提供物業管理服務、護衛服務及潔淨服務保有大量員工。儘管本集團密切監察我們分包商及／或我們僱員的表現，惟概不保證我們分包商及／或我們僱員的表現將一直符合本集團或我們客戶的服務要求。倘我們的分包商及／或我們的僱

風險因素

員未能滿足相關服務要求，我們的聲譽及總體服務質素將會受到不利影響。此外，我們對我們分包商及／或我們僱員的行為、違約及疏忽負責。因此，存在我們的營運、收益及溢利可能由於我們分包商及／或我們僱員的任何不當行為、違約或疏忽而受到影響的風險。

我們需要於提供財務管理服務時處理我們客戶的資金，且我們可能無法察覺、制止及防止我們僱員犯下的所有欺詐或其他不當行為

我們於向客戶提供財務管理服務時負責處理我們客戶的資金。舉例來說，我們負責代表房委會向租戶收取租金及其他費用及收費。因此，存在我們的僱員或其他第三方犯下欺詐、挪用資金或其他不當行為的風險。該等不當行為可能難以充分察覺、制止及防止，且概不保證將來不會出現任何可能導致我們蒙受財務損失並損害我們聲譽的情況。任何該等不當行為可能會對我們的業務及經營業績造成重大不利影響。

我們的保單可能不足以涵蓋所有責任，而我們的保費可能會不時增加

我們已採取與服務合約期限一致及法律規定的保單以涵蓋我們業務營運的若干方面。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、我們留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的風險以及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，進而可能對我們的財務狀況造成不利影響。

即使我們已採用保單，我們無法確保我們的保險商將會就有關我們業務營運的所有潛在損失、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）或投保範圍減少均可能對我們的業務營運及財務業績造成重大不利影響。

我們的服務合約可能由我們的客戶終止

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日的書面通知終止服務合約，在此情況下，我們僅有資格申索因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。同樣，我們大部分有關私人物業的服務合約均載有

風險因素

終止條款，允許我們的客戶透過向我們發出一至三個月書面通知終止我們的服務。概不保證我們的客戶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。萬一我們的客戶行使上述權利，我們的收益流、盈利能力工作計劃及財務狀況可能受到不利影響。

強積金對沖安排可能會廢除，或會增加我們的勞工成本並將對我們的盈利能力產生影響

根據強制性公積金計劃條例，僱主有權申請抵銷僱員遣散費及長期服務金，並可從僱主強積金供款的累算權益中扣除（「強積金對沖安排」）。有關詳情，請參閱文件「監管概述—有關勞工、健康及安全的香港法例—強制性公積金計劃條例（香港法例第485章）」一段。

根據政府發佈的二零一七年施政報告，政府建議逐步廢除強積金對沖安排。有關建議包括三個主要特點：一 (i)自廢除生效日期起就僱傭期間應付的遣散費或長期服務金數額將由目前服務滿一年可獲上月工資的三分之二下調至上月工資的一半（或現有應享權益的75%）作為補償；(ii)廢除對沖不具追溯力；及(iii)政府自廢除日期起計十年內分擔僱主的部分遣散費或長期服務金開支。概不保證政府日後會否廢除或修訂強積金對沖安排。倘強積金對沖安排被廢除，我們將產生額外勞工成本，進而可能對我們的財務業績及盈利能力造成不利影響。

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，我們的股份並無公開市場。於[編纂]後未必出現股份的活躍交投市場，而我們股份的市價及流通量可能受不利影響。本集團收益、盈利或現金流量變動及／或公佈新投資、戰略聯盟等因素可能導致股份市價發生重大變化。任何有關發展可能導致股份成交量及市價出現大幅及突然變化。

風險因素

概不保證該等發展於未來將會或不會出現且難以計量其對本集團以及我們股份成交量及價格的影響。

此外，我們股份的市價及流通量可能受到我們無法控制且與我們業務表現無關的因素的不利影響，尤其是香港金融市場的股價及成交量出現大幅波動。於此情況下，閣下可能無法按[編纂]或高於[編纂]的價格出售我們的股份。

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

我們將遵守上市規則第10.08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(若干例外情況除外)或作為任何協議的主旨。

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，當時的股東的股權可能被削減或攤薄，而在發行新證券的條款的規限下，新證券可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[編纂]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，當時股東的每股有形資產賬面淨值可能會進一步攤薄。

我們的控股股東日後於公開市場出售或被認為將出售大批我們的股份可能影響我們股份的當前市價

現有股東實益擁有的股份須受若干禁售期規限。概不保證任何主要股東或控股股東不會於禁售期屆滿後就彼等日後可能擁有的任何股份出售彼等持有的股份。我們無法預測任何控股股東日後出售任何股份的影響(如有)，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我們的股份，或被認為可能出售大批我們的股份，可能會對股份的當前市價造成重大不利影響。

風險因素

過往股息分派並非我們的未來股息政策的指標

於二零一八年財政年度，創毅物業向其當時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。

閣下不應倚賴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類似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亦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、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亦受我們的組織章程文件及公司法規限。

根據購股權計劃授出購股權將導致股東的所有權百分比下降且可能導致每股盈利及每股資產淨值攤薄

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股份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我們的合併全面收益表。因此，我們的盈利能力及財務業績可能受到不利影響。

投資者不應倚賴報章或其他媒體所載有關我們及[編纂]的任何資料

可能出現有關我們及[編纂]的報章或媒體報導，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。

閣下就我們的股份作出任何投資決定時，應僅倚賴本文件、[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媒體所報導任何資料是否準確或完整，以及報章或其他媒體所發表有關我們股份、[編纂]或我們的任何預測、立場或意見是否公平、適當或可靠承擔任何責任。我們亦不會就報章或媒體的

本網上預覽資料集為草擬本，其內所載資訊並不完整，亦可能會作出變動。閱讀本網上預覽資料集時，須與本網上預覽資料集封面「警告」一節一併閱覽。

風險因素

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相抵觸的情況發表免責聲明。

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

本網上預覽資料集為草擬本，其內所載資訊並不完整，亦可能會作出變動。閱讀本網上預覽資料集時，須與本網上預覽資料集封面「警告」一節一併閱覽。

有關本文件及 [編纂] 的資料

[編纂]

本網上預覽資料集為草擬本，其內所載資訊並不完整，亦可能會作出變動。閱讀本網上預覽資料集時，須與本網上預覽資料集封面「警告」一節一併閱覽。

有關本文件及 [編纂] 的資料

[編纂]

本網上預覽資料集為草擬本，其內所載資訊並不完整，亦可能會作出變動。閱讀本網上預覽資料集時，須與本網上預覽資料集封面「警告」一節一併閱覽。

有關本文件及 [編纂] 的資料

[編纂]

本網上預覽資料集為草擬本，其內所載資訊並不完整，亦可能會作出變動。閱讀本網上預覽資料集時，須與本網上預覽資料集封面「警告」一節一併閱覽。

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		
潘建良先生	香港 新界 深井 深慈街8號 縉皇居2座 21樓C室	英國
李兆華先生	香港 新界 大埔 梅樹坑路8號 帝欣苑2期 31座6樓B室	中國
林少鴻先生	香港 新界 大埔 山寮路 汀角村 276A號1-2樓	中國
黃景祥先生	香港 新界 馬鞍山 富寶花園 9座33樓D室	中國
黎偉文先生	香港 新界 大圍 雲疊花園4座 23樓B室	中國
胡家齊先生	香港 九龍 旺角 界限街54-56號 碧柏苑 13樓B室	中國

本網上預覽資料集為草擬本，其內所載資訊並不完整，亦可能會作出變動。閱讀本網上預覽資料集時，須與本網上預覽資料集封面「警告」一節一併閱覽。

董事及參與[編纂]的各方

姓名	住址	國籍
獨立非執行董事		
黃松堅先生	香港 新界 屯門 康寶路88號 茵翠豪庭 111座2室	中國
鄧耀明先生	香港 香港仔 香港仔大道244號 海峰華軒 23樓D室	中國
王思源先生	香港 新界 大埔 康樂園 第24街 34A座	中國

有關進一步資料，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

第一上海融資有限公司

香港

德輔道中71號

永安集團大廈19樓

(根據證券及期貨條例從事第6類(就機構融資提供意見)受規管活動的持牌法團)

[編纂]

[編纂]

本公司法律顧問

有關香港法律：

李偉斌律師行

香港

中環

德輔道19號

環球大廈22樓

有關開曼群島法律：

Conyers Dill & Pearman

Cricket Square

Hutchins Drive

PO Box 2681

Grand Cayman

KY1-1111

Cayman Islands

獨家保薦人及 [編纂] 法律顧問

有關香港法律：

希士廷律師行

香港

中環

畢打街11號

置地廣場

告羅士打大廈5樓

董事及參與 [編纂] 的各方

核數師及申報會計師

羅兵咸永道會計師事務所
執業會計師
香港
中環
太子大廈22樓

合規顧問

第一上海融資有限公司
香港
德輔道中71號
永安集團大廈19樓

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
交易廣場一座1706

[編纂]

[編纂]

公司資料

註冊辦事處

Cricket Square
Hutchins Drive
PO Box 2681
Grand Cayman
KY1-1111
Cayman Islands

香港總部及主要營業地點

香港
新界
葵涌
打磚坪街49-53號
華基工業大廈
2座25樓E&F室

公司網站

www.cpsc.hk
(附註：本網站所載的資料並不構成本文件的一部分)

合規顧問

第一上海融資有限公司
香港
中環
德輔道中71號
永安集團大廈19樓

公司秘書

梁文輝先生(香港會計師公會)
香港
九龍
長沙灣
深盛路9號
宇晴匯7座43樓A室

授權代表

潘建良先生
香港
新界
深井
深慈街8號
縉皇居
2座21樓C室

公司資料

李兆華先生
香港
新界
大埔
梅樹坑路8號
帝欣苑二期
31座6樓B室

審核委員會

黃松堅先生(主席)
鄧耀明先生
王思源先生

薪酬委員會

鄧耀明先生(主席)
黃松堅先生
王思源先生

提名委員會

王思源先生(主席)
鄧耀明先生
黃松堅先生

[編纂]

[編纂]

[編纂]

[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

星展銀行(香港)有限公司
香港中環
皇后大道中99號
中環中心11樓

東亞銀行有限公司
香港中環
花園道1號
中銀大廈

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事實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]、[編纂]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。

資料來源及可靠性

我們已委聘弗若斯特沙利文就我們於香港營運所在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480,000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。

弗若斯特沙利文於一九六一年成立，在多個行業開展行業研究並提供市場及企業策略、諮詢及培訓服務，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透過初級及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及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幾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：

- 香港社會、經濟及政治環境預計將於預測期內維持穩定；
- 香港有關房屋及公共房屋行業的政府政策將於預測期內維持不變；
- 公共房屋供應增加、私人房屋土地供應增加以及對公共及私人物業的物業管理服務需求增加等主要市場驅動因素預計將推動香港物業管理服務市場的發展。

我們的董事認為，由於本節所用資料乃摘錄自弗若斯特沙利文報告，故該等資料來源可靠。我們的董事相信弗若斯特沙利文報告乃可靠來源且並無誤導成分，此乃由於弗若斯特沙利文為於其專業領域具備豐富經驗的獨立專業研究機構。

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由二零一三年的約2,287,300個增加至二零一七年的約2,372,700個，複合年增長率為0.9%。預期該數字將於二零一七年至二零二二年按複合年增長率1.3%進一步增長至二零二二年的約2,528,600個。

下圖顯示香港住宅單位總數：



資料來源：香港特別行政區政府統計處、弗若斯特沙利文

於二零一七年至二零二二年期間，政府計劃興建超過100,200個公共房屋單位，複合年增長率高於二零一三年至二零一七年期間。此外，根據二零一七年施政報告，自二零一七年起未來十年的計劃公共房屋供應為約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。

香港公共房屋物業開發項目

香港房屋市場新增公共房屋單位由二零一三年的約13,100個增加至二零一七年的約14,100個，複合年增長率為1.9%，且根據政府計劃，預期將於二零一七年至二零二二年按複合年增長率7.3%增長至二零二二年的約20,100個。

下圖顯示香港新增公共房屋單位：



資料來源：香港特別行政區政府統計處、弗若斯特沙利文

行業概覽

受施工延誤影響，新落成公共房屋數量於二零一五年大幅下跌。一般而言，每年新增公共房屋單位保持適度增長。由於房委會及香港房屋協會推出包括公屋及資助出售公寓(包括居屋計劃)在內的公共房屋開發計劃，預期香港新增公共房屋單位將於未來幾年再創新高。

香港物業管理市場概覽

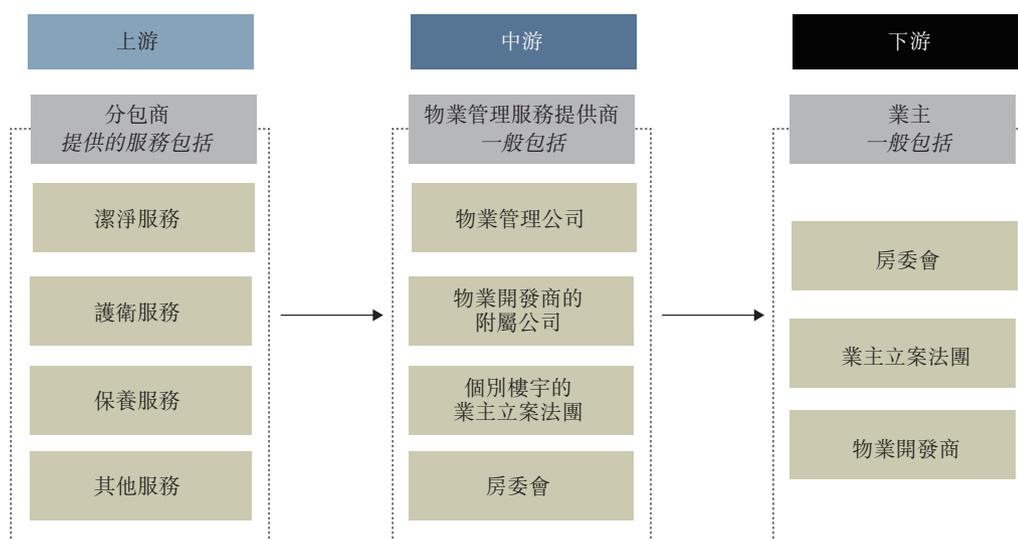
物業管理服務的定義及板塊

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、財務管理等。此外，亦會向會所、停車場等若干特別類型的場地提供管理服務。
- **物業相關護衛服務**旨在確保住戶或用戶及其財產的安全。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。
- **環境衛生及管理服務**主要涵蓋一般清潔、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，香港物業管理服務市場的價值鏈包括分包商、物業管理服務提供商及業主。



資料來源：弗若斯特沙利文

行業概覽

香港物業管理服務市場的市場規模

香港物業管理服務總收益由二零一三年的約497億港元增加至二零一七年的627億港元，複合年增長率為6.0%，且預期將於二零一七年至二零二二年按複合年增長率5.4%增長至二零二二年的約814億港元。

下圖顯示香港物業管理服務的收益：



資料來源：弗若斯特沙利文

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。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板塊中顯示出最快的增長率。

香港住宅物業管理服務市場的市場規模

香港住宅物業管理服務的總收益由二零一三年的約325億港元增加至二零一七年的420億港元，複合年增長率為6.6%，且預期將於二零一七年至二零二二年按複合年增長率5.6%進一步增長至二零二二年的約551億港元。

下圖顯示香港住宅物業管理服務(包括公共及私人部門)的收益：



資料來源：弗若斯特沙利文

行業概覽

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物業管理服務更快。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部門。

香港公共房屋物業管理服務市場的市場規模

香港公共房屋物業管理服務市場的總收益由二零一三年的約50億港元增加至二零一七年的60億港元，複合年增長率為4.7%。預期該收益將於二零一七年至二零二二年按複合年增長率5.4%進一步增長至二零二二年的約78億港元。

下圖顯示香港公共房屋物業管理服務的收益：



資料來源：弗若斯特沙利文

公共房屋(包括公屋及資助出售公寓(包括居屋計劃))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，物業管理服務市場將於不久將來繼續穩定增長。

香港房委會外判公共房屋物業管理服務

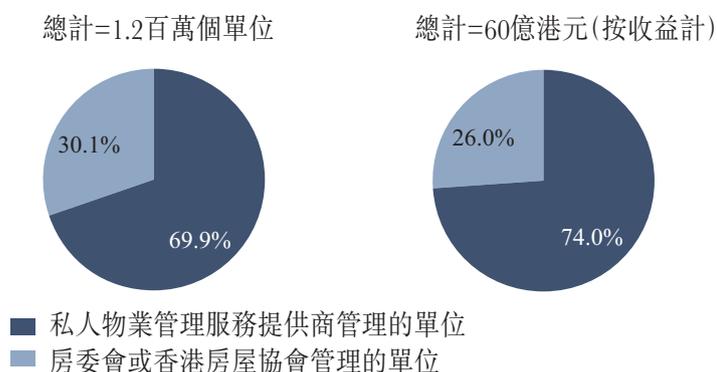
房委會為負責規劃及實施香港公營房屋計劃的法定機構，而房屋署為負責管理公屋屋邨的執行機構。

自二零零零年起，房委會將物業管理服務外判予私人服務提供商並鼓勵房屋會僱員加入或成立該等私人物業服務公司。

行業概覽

截至二零一七年年底，公共房屋單位總數約為1.2百萬個，其中單位總數的約69.9%由私人物業服務提供商管理及約30.1%仍由房委會或香港房屋協會管理。二零一七年，香港公共房屋物業管理服務的市場總收益(包括提供予公屋及資助出售公寓(包括居屋計劃)的物業管理服務收益)約為60億港元，其中市場總收益的約74.0%來自私人物業服務提供商管理的單位。

下圖顯示截至二零一七年年底香港公共房屋物業管理服務市場(按單位劃分)及二零一七年產生收益的明細：



附註：公共房屋物業包括公屋屋邨單位及資助出售公寓(包括居屋計劃)。

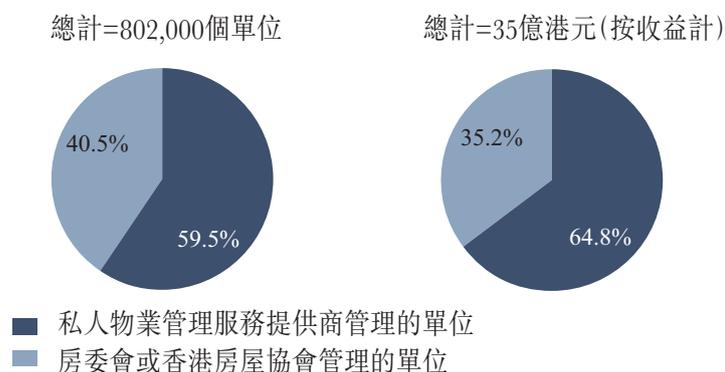
資料來源：房委會、香港房屋協會、香港物業管理公司協會、公司網站、弗若斯特沙利文

就公共租住房屋物業而言，截至二零一七年年底，公屋單位總數約為0.8百萬個，其中約59.5%由私人物業服務提供商管理及約40.5%仍由房委會或香港房屋協會管理。同時，房屋會對每一物業管理服務公司實施工作量上限限制政策，為個別物業管理服務公司每次管理的房委會島內公共租住單位設定最高數目。於二零一六年十二月之前，公屋屋邨物業服務合約的工作量上限限制為70,000個實際單位，而其自二零一六年十二月一日起增至85,000個實際單位，如物業管理服務公司的工作量超過工作量上限限制且接近提交標書的工作量上限限制，則繼續採納5%寬限並獲授新合約。

由於香港公屋數目不斷增加及市場上大型參與者承接的實際單位逐漸達到上限，房委會於不久將來很可能會進一步增加工作量上限限制。因此，工作量上限限制增加將導致大型物業管理服務公司管理的單位數目增加。

行業概覽

下圖顯示二零一七年香港公共租住房屋物業管理服務市場(按單位劃分)及收益的明細：



附註：公共租住房屋物業包括公共租住單位及公屋屋邨內按租置計劃及可租可買計劃出售的公寓。

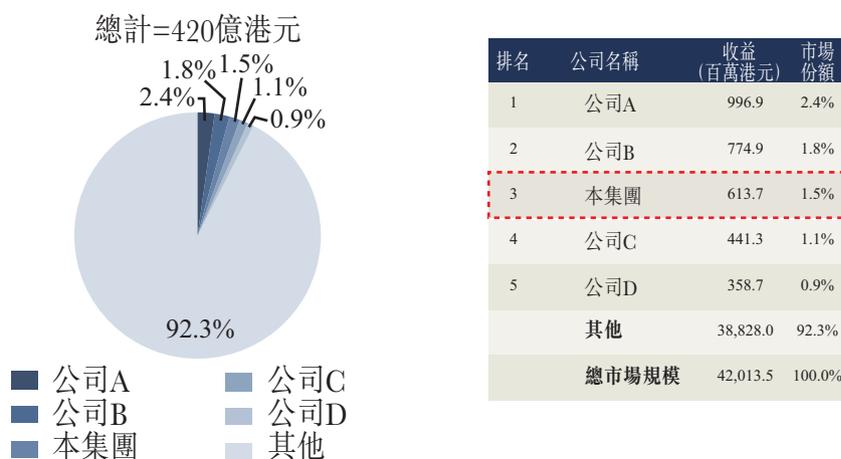
資料來源：房委會、香港房屋協會、香港物業管理公司協會、公司網站、弗若斯特沙利文

香港物業管理市場的競爭格局

香港住宅物業管理服務市場的競爭格局

二零一七年，香港住宅物業管理服務市場的總收益約為420億港元且香港住宅物業管理服務市場較為分散。二零一七年，香港物業管理服務市場擁有逾500家市場參與者。二零一七年，前五大住宅物業管理服務提供商的收益佔市場總額的約7.7%。二零一七年，我們於市場位列第三，市場份額約為1.5%。

下圖顯示二零一七年香港住宅物業管理服務市場的排名及市場份額：



附註：本集團的市場份額僅供參考，原因為我們來自住宅物業管理服務的收益乃就二零一八年財政年度計量，以計算我們的市場份額。

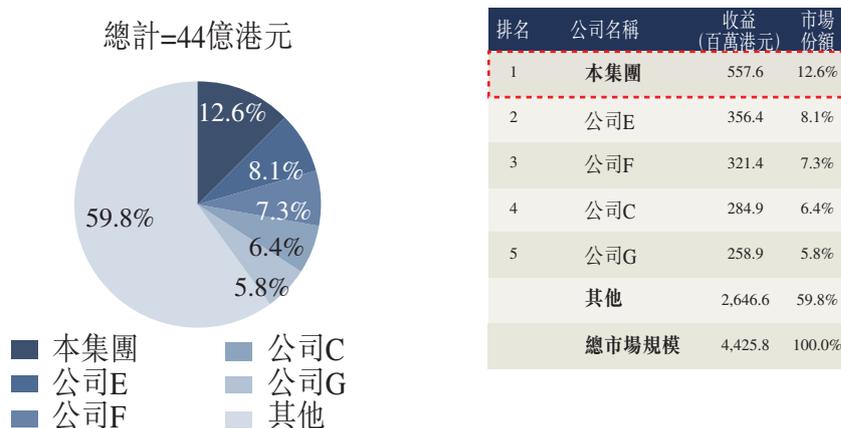
資料來源：房委會、香港房屋協會、香港物業管理公司協會、公司網站、弗若斯特沙利文

行業概覽

香港公共房屋物業管理服務市場的競爭格局

二零一七年，香港公共房屋物業管理服務市場的總收益約為44億港元。二零一七年，香港物業管理服務市場有超過500名市場參與者，而香港公共房屋物業管理服務市場中僅有約30名市場參與者專注向公屋及資助出售公寓（包括居屋計劃）提供服務，剩餘市場參與者主要專注向私人部門物業提供管理服務。二零一七年，前五大公共房屋物業管理服務提供商佔市場的約40.2%，而我們於市場位列第一，市場份額約為12.6%。

下圖顯示二零一七年香港公共房屋物業管理服務市場的排名及市場份額（不包括房委會或香港房屋協會直接管理的單位）：



附註：本集團的市場份額僅供參考，原因為我們來自公共房屋物業管理服務的收益乃就二零一八年財政年度計量，以計算我們的市場份額。

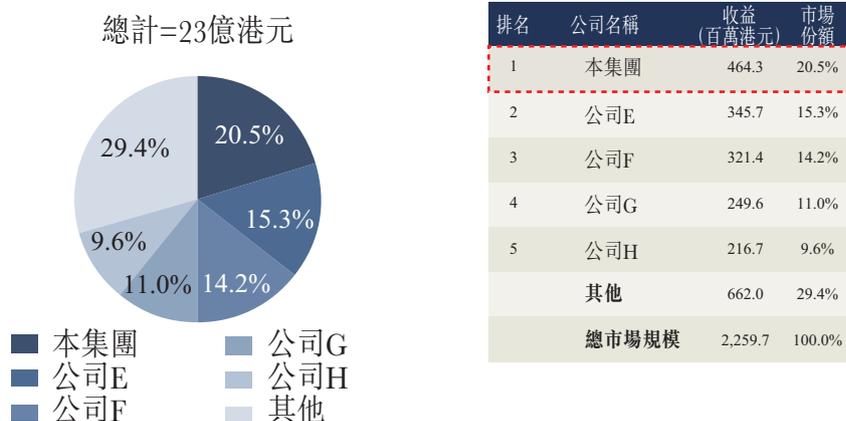
資料來源：房委會、香港房屋協會、香港物業管理公司協會、公司網站、弗若斯特沙利文

香港公共租住房屋物業管理服務市場的競爭格局

二零一七年，香港公共租住房屋物業管理服務市場的總收益約為23億港元。二零一七年，共有11間營業的物業管理服務提供商（包括創毅物業）為公屋提供物業管理服務。二零一七年，前五大公共租住房屋物業管理服務提供商佔市場的約70.6%。這表示市場集中度相對較高。此外，就該等11間營業的物業管理服務提供商而言，房屋會為其單一或最大客戶及房委會對其收益的貢獻佔重大份額。對房委會的倚賴就公共房屋的物業管理服務提供商而言乃市場常態。按二零一七年財政年度的收益計算，我們於市場位列第一，市場份額約為20.5%。

行業概覽

下圖顯示二零一七年香港公共租賃房屋物業管理服務市場的排名及市場份額（不包括房委會或香港房屋協會直接管理的單位）：



附註：本集團的市場份額僅供參考，原因為我們來自公共租賃房屋物業管理服務的收益乃就二零一八年財政年度計量，以計算我們的市場份額。

資料來源：房委會、香港房屋協會、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。 根據二零一七年十二月發佈的二零一七年長遠房屋策略年度進度報告，政府計劃於二零一八年至二零二七年興建280,000個公共房屋單位，包括約200,000個公屋及約80,000個資助出售公寓（包括居屋計劃）且政府已物色土地以於二零一八年至二零二七年十年期間興建約237,000公共房屋單位。不斷攀升的住宅房屋供應將創造更多物業管理需求，乃因約60%的公共房屋管理服務外判予合資格物業管理公司。

私人房屋土地供應不斷增加。 政府於二零一八／一九年預算，二零一八／一九年私人房屋的潛在土地供應容量預期可產生約25,500個單位。未來三四年的一手私人住宅物業市場的供應約為97,000個單位及二零一八年至二零二三年私人住宅單位的平均年產量估計約為20,800個單位。

服務質量及市場秩序提升。 立法會於二零一六年頒佈《物業管理服務條例》，為整個物業服務市場提供一致及清晰的標準。根據《物業管理服務條例》，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及範圍均有所提升。未來，物業管理服務將包括電子監視、控制系統管理等服務。新建高級物業將獲提供更加定制化的服務。物業管理服務提供商的收益渠道將有所擴大。

行業概覽

香港物業管理服務市場的准入門檻

經驗及往績記錄。 在公共部門，在房委會合約正式投標期間，投標評估過程中過往表現的權重相對較大，這意味著一間具有較好過往經驗的公司較其他並無過往經驗公司具有較大優勢。在私人部門，業主通常亦會參考過往表現將合約授予擁有豐富經驗的物業管理服務提供商。由於新參與者因缺乏經驗而難以進入市場，故該准入門檻對新參與者而言較高。

人才要求。 香港物業管理服務對物業、設施及場地管理、護衛服務、環境衛生及潔淨服務、維修及保養服務等各個領域的服務要求較高，並要求該等領域的專業人員及人才管理。由於缺乏足夠的人才，新參與者在進入公共或私人物業管理市場時面臨困難。此外，未來，並無物業管理人(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。

公司資格要求。 在公共部門，房委會合約的投標人必須為房委會名單中的認可物業管理服務公司。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。此外，根據二零一六年通過的《物業管理服務條例》，所有物業管理公司(包括公共及私人部門)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，從而導致更高的准入門檻，並使現時的市場領先者在一定程度上受惠。

物業管理服務市場的發展趨勢

市場監管及秩序提升。 立法會於二零一六年通過《物業管理服務條例》，為所有物業管理服務提供商提供一致及清晰的標準。未來，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。

外判公共物業管理服務。 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外判予私人物業管理公司。隨著未來公共房屋供應不斷增加，預期公共物業管理服務的市場規模將增加。

向分包商外判次要服務。 於物業管理市場，許多公司傾向於將潔淨及護衛服務等次要服務外判予專門分包商。由於該等分包商的准入門檻相對較低，預計將有更多公司以具競爭力的價格及優質工程專門提供潔淨及護衛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判次要服務。

小型物業開發商外判予有經驗的物業管理公司。 許多小型物業開發商缺乏經驗及能力提供具競爭力的物業管理服務。由於物業管理服務質量為潛在住宅房屋買家的主要考慮因素之一，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。

行業概覽

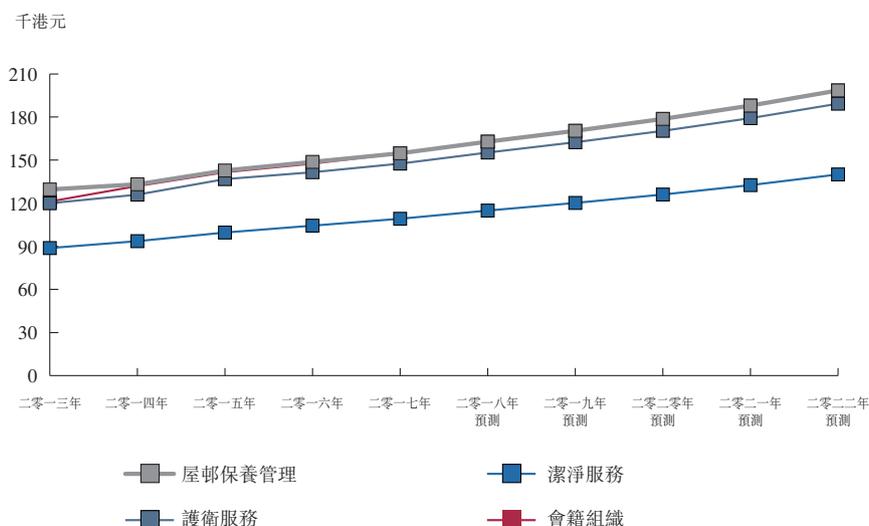
來自中國開發商的外判業務增多。近年來，許多中國內地大型物業開發商進入香港市場。與其本地同業不同，許多中國開發商一般並無物業管理附屬公司或並未與香港的物業管理公司建立長期合作，從而為擁有良好聲譽及成功往績記錄的本地物業管理公司帶來機會，以成為該等新開發物業的物業管理服務提供商。

物業管理服務市場的勞工成本

勞工成本為物業管理服務提供商的主要成本組成部分。主要工作類型包括屋邨保養管理、護衛服務、潔淨服務及會籍組織。物業管理市場聘請的工人數目由二零一三年的約230,600名略微增加至二零一七年的242,600名，複合年增長率為1.3%。

屋邨保養管理及會籍組織的員工的年度僱傭薪酬中位數最高，二零一七年約為每年154,800港元，其後是護衛服務（每年約147,600港元）及潔淨服務（每年約109,200港元）。預計未來幾年，香港物業管理員工的年度僱傭薪酬中位數將穩定增長。

下圖顯示香港年度僱傭薪酬中位數（按工作職能劃分）：



資料來源：香港特別行政區政府統計處、弗若斯特沙利文

香港物業管理服務市場的市場限制因素

新規導致供應短缺及收費增加。香港立法會於二零一六年年中通過《物業管理服務條例》，規管香港物業管理行業的發牌制度。無牌公司於三年過渡期後不得獲批進入物業服務市場。新條例會產生經驗豐富的參與者可能無法獲得牌照進而導致市場參與者減少的風險。

行業概覽

依賴政府政策及規例。 公共租賃房屋乃香港住宅物業的重要組成部分。超過一半的公共租賃房屋管理服務由房委會外包予私人公司。由於房委會為香港大部分公共租賃房屋的擁有人，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。房委會備有一份物業管理服務候選人正式認可名單。物業管理服務市場在很大程度上取決於權威及官方政策。

本集團的競爭優勢

根據弗若斯特沙利文，下列為本集團的競爭優勢：

與房委會建立長久及穩固的業務關係。 我們自二零零零年成立以來，已與房委會建立長久及穩固的業務關係。與此同時，我們的物業管理服務深受房委會認可。過去五年，我們在房委會物業管理服務公司表現評估系統中的公屋物業管理服務季度評級方面位列第一，因此在房委會每年組織的屋邨管理服務承辦商大獎活動中榮獲多項殊榮，如屋邨管理服務承辦商大獎2017—最佳物業服務公司(公屋)：金獎。因此，長期而言，長久及穩固的業務關係及備受認可的良好服務有助於我們向房委會招攬公共房屋業務。

各種物業管理服務經驗豐富。 我們提供的物業管理服務包括但不限於公共房屋、私人房屋、工廠以及商業及工業樓宇的潔淨、護衛、電子設備保養、園藝保養、現場管理、工程諮詢、財務管理。此外，我們在為不同類型樓宇提供多種服務方面擁有豐富經驗，有助於我們提供高質量的服務。

多元化的客戶群。 儘管我們主要自房委會獲得合約，但我們亦與產業中心、購物商場、商業樓宇、豪華地產等私人業主建立業務關係。私人部門的業務有助於我們避免對單一客戶的倚賴，而多元化的客戶群有助於我們輕鬆擴展業務。

規模經濟。 隨著勞工成本不斷上漲，勞動密集型物業管理市場面臨巨大調整。憑藉豐富的資源及集約化管理，我們能夠大幅減少成本，較其他小型公司具有成本優勢。

監管概覽

本節載列適用於我們於香港之營運及業務之最重大法例及規例。

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。

與物業管理行業有關的香港法例

香港公共房屋物業管理

香港公共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，以管理其公共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)物業管理服務公司；(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。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。

一般而言，房委會名單項下認可及保留的承建商須(i)具備房委會指引第II部(WC)及第III部(PMSP)所載訂明的法定註冊資格；(ii)已具備公司道德規範和行為準則；(iii)擁有自身的質量管理政策和制度；(iv)在香港註冊成立、有效的商業登記及註冊辦事處；(v)具有良好的財務背景，並符合房委會指引第II部(WC)及第III

監管概覽

部(PMSP)的資本規定；(vi)擁有足夠的全職工作人員，具有適當的經驗、自有的培訓政策、適當的工廠和設備；(vii)制定政策及慣例，確保安全和健康的工作條件並製定自身的環境政策；及(viii)根據房委會指引支付費用。

此外，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(香港法例第57章)、《僱員補償條例》(香港法例第282章)、《入境條例》(香港法例第115章)及強制性公積金計劃條例(香港法例第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(不適用於房委會護衛服務承辦商名單)；(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。在進行年度保留重續時，承包商須在規定的時間內交回以下文件，表明彼等有意保留在相關的房委會名單的適當類別或組別：(i)正式簽署的申報表格，由各自的高級管理人員／採購人員發出；(ii)續期申請費；及(iii)房委會指引訂明有關房委會名單保留規定的所有更新及／或尚未完成資料。資格的年度續期須符合房委會指引所述的要求，並支付每年續期的申請費。

(a) 物業管理服務公司

物業管理服務公司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：

第一組公司 可競投第一類合約，管理不超過4,000個住宅單位。

第二組公司 可競投第一類和第二類合約，管理數目不限的單位。

監管概覽

第二類合約所涵蓋的工作範圍如下：

第二類合約

- (i) 提供所有物業管理服務，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；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) 護衛服務承辦商

護衛服務承辦商現正實施按工作量上限分為兩個主要級別。承辦商乃按季度表現評分被分為兩個主要級別，評級工作每年進行一次。

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

(c) 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個主要級別。承辦商乃按季度表現評分被分為兩個主要級別，評級工作每年進行一次。

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

監管概覽

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。

物業管理服務公司保留於房委會名單的規定

根據房委會指引，物業管理服務公司保留於房委會物業管理服務公司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) 物業管理服務公司每年申請繼續保留於房委會物業管理服務公司名單，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；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

物業管理服務公司須持有下列認證，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認證的所有資格準則，載於下文第(i)至(iv)段：
 - (i) 物業管理服務公司的總辦事處，必須取得認證；
 - (ii) 所有由房委會管理及控制並同時由物業管理服務公司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；
 - (iii) 物業管理服務公司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，物業管理服務公司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管理服務公司。物業管理服務公司所管理的單位總數如少於認證門檻的規定，物業管理服務公司所管理的全部物業必須取得認證；及
 - (iv) 物業管理服務公司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

監管概覽

有關物業實施認證規定，申請者可提交證明文件申請豁免。在這種情況下，物業管理服務公司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) 物業管理服務公司的總辦事處，必須取得認證；及
 - (ii) 所有由房委會所管理及控制並同時由物業管理服務公司根據服務合約（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；及
 - (iii) 假如由物業管理服務公司所管理的單位總數超過第一組物業管理服務公司認證門檻所規定的2,000個，又或超過第一組或第二組物業管理服務公司認證門檻所規定的3,000個，而房委會物業單位總數少於認證門檻所規定者，物業管理服務公司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
 - (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

第二組物業管理服務公司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) 下文所載物業管理及統籌和管理大型住宅屋苑保養或改善工程的相關經驗。
- (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；及
 - (ii) 在香港妥善管理合共不少於4,500個住宅／非住宅單位之物業組合，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，會以每單位建築面積40平方米的票面規模計算。

監管概覽

(c) 對保養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為各類建築組件和屋宇裝備裝置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. 第二組物業管理服務公司的資本要求

營運資本要求

已運用資本要求

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；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

5. 管理

第二組物業管理服務公司須設有完善的內部控制系統。一般而言，物業管理服務公司的內部控制系統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

第二組物業管理服務公司須呈交組織圖，以供審閱。彼等應於過往三年委聘指定數目的管理和督導全職人員，該等人員須具備下文所述的相關資歷及本地管理／工作經驗。管理人員須屬董事或經理級人員。

監管概覽

第二組物業
服務代理的
人數下限

資歷及經驗

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／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／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 |

於往績記錄期間直至最後實際可行日期，本公司已委聘充足數目具備留任規定所要求的相關資格及本地管理／工作經驗的全職管理及監督人員。

7. 誠信道德

承辦商（包括物業管理服務公司）應訂有公司道德守則及操守守則。

監管概覽

8. 質量、環境及安全管理系統

承辦商(包括物業管理服務公司)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(包括物業管理服務公司)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. 針對物業管理服務公司的規管行動

(a) 獲發劣質表現報告的物業管理服務公司

- (i) 規管獲發劣質表現報告(「劣質報告」)的物業管理服務公司的目的為確保僅有合適並有能力的物業管理服務公司方會允許就物業管理服務合約投標，從而向物業管理服務公司施壓以改善其表現。
- (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。由專業人士及上述監督有關物業管理服務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定期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管理服務公司的情況有較大差異，故將針對季度表現報告評級為「劣質」的違約物業管理服務公司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)。

監管概覽

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管理服務公司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管理服務公司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（或至少限制向一批物業服務投標），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。

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管理服務公司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。

監管概覽

(v) 按照獲發劣質報告次數的規管行動等級概述如下：

規管行動	物業管理服務公司 於四個季度內就 同一項物業 管理服務合約獲發 劣質報告	擁有兩項或以上物業管理服務合約 的物業管理服務公司於以下期間內獲發劣質報告			
		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管理服務公司將遭到更加嚴格的規管行動。

(vii) 獲發劣質報告評級後，將於規管行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）與違約物業管理服務公司進行訪問後進行。

(viii) 除於房委會物業管理服務公司名單上除名外，即使遭到反對，規管行動亦不會暫停或撤回。從名單上除名的物業管理服務公司可申請重新加入。從房委會名單上除名的物業管理服務公司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。

(b) 違反僱傭條例、《僱員補償條例》、強制性公積金計劃條例或《入境條例》而被定罪的物業管理服務公司

(i) 根據有關條例被裁定一項或以上罪名的物業管理服務公司應從房委會物業管理服務公司名單的相應組別中除名。

監管概覽

- (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17I(1)條、《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條、第7A條及第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) 就於該等程序下從房委會物業管理服務公司名單中除名而言，物業管理服務公司於二零零六年五月一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管理服務公司
- (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管理服務公司將獲發失責通知書（「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。違約物業管理服務公司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管理服務公司將從房委會物業管理服務公司名單的相應組別中除名。
 - (iii) 從房委會物業管理服務公司名單中除名之前，於連續36個月內被扣三分的有關物業管理服務公司將於被扣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，有關物業管理服務公司將於連續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，有關物業管理服務公司的資格將被相應恢復。

護衛服務承辦商保留於房委會名單的規定

根據房委會指引，護衛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

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

- (i) 因政府或私人部門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；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，在扣分制度下被記的「所有扣分」或「並無扣分」。

2. 法定註冊規定

護衛服務承辦商須持有根據香港法例第460章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。

3. 對公司工作經驗的最低要求

第二級A組護衛服務承辦商*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。

* 創毅物業於二零一零年十月十四日獲納入第二級A組並於二零一三年一月一日晉升至第一級A組。

監管概覽

4. 第一級A組護衛服務承辦商資本要求

營運資本要求

已運用資本要求

- | | |
|---------------------------------|----------------------|
| (a) 尚餘合約的一個月價值及標書的兩個月價值(如適用); 或 | (a) 資產總值的20%，或 |
| (b) 最低3.15百萬港元，以較高者為準 | (b) 最低1.3百萬港元，以較高者為準 |

附註：合約／標書價值指合約／標書的價值，包括房委會、政府及全球私人部門批出的服務合約及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

護衛服務承辦商須直接聘用(指由護衛服務承辦商或護衛服務承辦商的母公司聘用的人員，專責從事護衛服務承辦商指派的工作)訂明負責管理的全職人員數目。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：

管理人員的資歷及經驗

人數下限

中七或以上學歷，至少在香港相關領域有5年實際經驗的人士	1
-----------------------------	---

擁有至少100名本地護衛員員工。

於往績記錄期間直至最後實際可行日期，本公司已委聘充足數目具備留任規定所要求的相關資格及本地管理／工作經驗的全職管理人員。

6. 誠信道德

承辦商(包括護衛服務承辦商)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(包括護衛服務承辦商)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（包括護衛服務承辦商）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，並盡可能為公眾提供充分保障。

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潔淨服務承辦商名單，須遞交一份聲明書，述明：
 - (i) 因政府或私人部門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，在扣分制度下被記的「所有扣分」或「並無扣分」。

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) 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管理服務公司管理的屋邨，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組或第二級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個或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。在該情況下，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個單位的住宅屋苑／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要求

營運資本要求

已運用資本要求

(a) 尚餘合約的一個月價值及標書的兩個月價值(如適用)；或

(a) 資產總值的20%，或

(b) 最低0.7百萬港元，以較高者為準

(b) 最低0.8百萬港元，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、政府及全球私人部門批出的服務合約及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：

管理人員的資歷

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。

於往績記錄期間直至最後實際可行日期，本公司已委聘充足數目具備留任規定所要求的相關資格及本地管理／工作經驗的全職管理人員。

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，以確保所有作業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

立法會於二零一六年五月二十六日制定《物業管理服務條例》。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。物業管理業監管局於二零一六年十月二十四日成立，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，規管及管制香港物業管理服務的提供；(ii)推動物業管理服務業專業行事持正，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及8部；第66(2)及68條；及附表3及5已實施。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所列的服務類別的服務，訂明為物業管理服務。根據《物業管理服務條例》附表1，「物業管理服務」分為7個類別：(1)關乎物業的一般管理服務；(2)物業所處環境的管

監管概覽

理；(3)物業的維修、保養及改善；(4)關乎物業的財務及資產管理；(5)關乎物業的設施管理；(6)關乎物業管理所涉的人員的人力資源管理；及(7)關乎物業管理的法律服務。

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目標；(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有聯繫的合適人選。

根據創毅物業的往績記錄和表現以及其他可得資料，董事認為創毅物業很大可能將能符合上述規定，因為(i)創毅物業不大可能正在清盤當中或是清盤令的目標；(ii)不大可能有接管人已就創毅物業獲委任；(iii)在提出有關申請前的5年內，創毅物業不大可能曾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；(vi)創毅物業每名董事均屬並預期為與創毅物業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、21個及32個實體分別名列房委會物業管理服務公司（包括第一組公司及第二組公司）、護衛服務承辦商及[潔淨服務承辦商]名單內。創毅物業通過了一系列要求，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。創毅物業為分別名列房委會物業管理服務

監管概覽

頒布的《2016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2016年地產保養行業共有794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物業管理服務公司、護衛服務承辦商及潔淨服務承辦商名單的數目，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物業管理服務公司、護衛服務承辦商及潔淨服務承辦商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「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」的立法原意。按此基礎及基於我們香港法律顧問的意見，儘管尚未公佈監管制度的詳細要求，董事認為，本集團在獲得牌照方面並無重大阻礙。

此外，誠如我們的香港法律顧問所告知，《物業管理服務條例》的大部分主要部分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》於未來全面生效之後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重大影響。

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相關公契（「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，業主就建築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。

監管概覽

建築物管理條例附表7(「附表7」)載列有關建築物經理人的規定。其條文為默示須載入各項公契的強制性條款。倘附表7的任何條文與公契的條款存在任何不一致，應以附表7的條文為準。附表7的條文對建築物經理人具有法律約束力。附表7主要就(i)財務安排；(ii)採購安排；(iii)經理人辭任；(iv)業主立案法團終止經理人之委任；(v)經理人之委任結束後的責任及(vi)業主之間的溝通訂立規定。

根據附表7，經理人須開立並維持一個計息賬戶，且該賬戶僅用於建築物管理事宜。經理人須就管理開支編製年度預算及編製收支表，並保存至少六年的賬簿及財務記錄。經理人亦須設立及維持專項基金，以為每年將產生的預期之外的開支提供資金。經理人就採購任何供應品、貨品及服務訂立的合約金額如超過指定若干金額，應以招標方式進行，且有關採購須遵守根據建築物管理條例發出的工作守則規定。

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」)的頒佈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」)亦頒佈，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長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長命令委任。民政事務局局長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，

監管概覽

則民政事務局局长可以命令管理委員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

業主立案法團採購供應品、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：

- (a) 總額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) 相關供應品、貨品或服務與當時供應商提供予業主立案法團的任何供應品、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

監管概覽

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護衛服務。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。

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
- 提供及維持安全和工作環境。

《工廠及工業經營(密閉空間)規例》(香港法例第59AE章)

根據《工廠及工業經營(密閉空間)規例》，凡有工作會在某密閉空間內進行，則東主或承建商須委任合資格人士對該密閉空間內的工作環境進行評估，並對須就工人在該空間內工作時的安全及健康而採取的措施作出建議。東主或承建商亦須確保

監管概覽

工人進入某密閉空間之前已遵從危險評估報告內的所有建議。東主或承建商亦須確保僅持有可在密閉空間工作的有效證書的合資格工人方可進入密閉空間且彼等進入密閉空間時已採取所有需要的安全預防措施。

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追討次承判商原應向受傷僱員支付的補償款項。

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。

監管概覽

《入境條例》(香港法例第115章)

除非在香港有居留權或入境權，任何人士均須持有簽證或入境證，方可在香港工作。《入境條例》第17I條規定，任何人僱用不可合法受僱的人為僱員，即屬犯罪，可處罰款350,000港元及監禁3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(包括食環署及環保署，「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保署或食環署發出牌照。有關詳情，請參閱本文件「業務—環境保護—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護衛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。

在目前的保安人員許可證制度下，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。

根據保安及護衛服務條例，保安及護衛業管理委員會於一九九五年六月一日成立，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

一般資料

本集團的歷史可追溯至二零零零年。為把握政府推出政策將物業管理服務分判予私人部門的機會，潘建良先生、林少鴻先生、胡家齊先生、李兆華先生、Wong Wai Hung先生、黎偉文先生及Ng Sing Chik先生(統稱「創始人」)於二零零零年九月創立創毅物業，而創毅物業於二零零一年七月開始其為公共屋邨提供物業管理服務的業務。創始人於創立本集團前均為房屋署僱員。有關創毅物業註冊成立以來主要股權變動的進一步詳情，請參閱本節「企業歷史及發展—創毅物業」一段。

創毅於二零一零年十一月註冊成立，並於二零一一年七月開始提供有關公共屋邨竣工圖的諮詢服務業務。有關創毅註冊成立以來主要股權變動的進一步詳情，請參閱本節「企業歷史及發展—創毅」一段。

創毅物業及創毅均為本集團的營運附屬公司，其中創毅物業為主要營運附屬公司。於最後實際可行日期，本集團向香港40項公共物業及65項私人物業提供服務，並就我們的業務營運僱用約4,000名僱員。

由於重組，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(統稱「核心股東」)透過GGL作為一組控股股東持有彼等各自於本公司的權益。有關重組的進一步詳情，請參閱本節「重組」一段。

歷史、重組及集團架構

業務里程碑

二零零一年	創毅物業首次獲得房委會頒發的物業管理服務合約並開始向公屋屋邨(大元邨)提供服務
二零零四年	創毅物業納入房委會物業管理服務公司名單以管理公屋屋邨
二零零四年	創毅物業首次獲得私人物業管理合約以向觀塘的一處私人屋苑提供服務
二零零八年	創毅物業首次獲得ISO 9001:2008 質量管理體系標準及OHSAS 18001:2007 OHS管理體系標準認證
二零一零年	創毅物業納入房委會護衛服務承辦商名單
二零一零年	創毅物業首次獲得ISO 14001:2004環境管理體系標準認證
二零一一年	創毅物業首次自房委會獲得高怡邨及新翠邨的獨立護衛服務合約
二零一二年	創毅物業首次獲得ISO 10002:2014客戶滿意度管理體系標準認證
二零一八年	創毅物業納入房委會潔淨服務承辦商名單

歷史、重組及集團架構

企業歷史及發展

於最後實際可行日期，創毅物業為本集團的主要營運附屬公司。下表載有本公司及其附屬公司於最後實際可行日期的若干資料：

本集團成員公司名稱	註冊成立日期／ 業務開始日期 (如不同)	註冊成立地點	主要活動
本公司	二零一八年 五月十六日	開曼群島	投資控股
CIL	二零一八年 五月十七日	英屬處女群島	投資控股
創毅物業	二零零零年 九月一日	香港	提供物業管理服務、獨立護衛服務、借調服務及其他服務(即獨立潔淨服務及驗窗服務)。
創毅	二零一零年 十一月一日	香港	提供有關公共屋邨竣工圖的諮詢服務

本集團成員公司的成立及主要股權變動

本公司

本公司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，其法定股本為380,000港元，分為38,000,000股每股面值0.01港元的股份。註冊成立本公司乃旨在成為本集團控股公司。

於二零一八年五月十六日，一股面值0.01港元的未繳股款股份已配發及發行予Kevin Butler(初始認購人及本公司獨立第三方)，而其於同日轉讓予GGL。於二零一八年五月十六日，本公司向GGL及個人股東進一步配發及發行713,499股全部未繳股款股份及合共286,500股全部未繳股款股份。

歷史、重組及集團架構

於二零一八年[●]，根據換股協議，作為CIL向創毅物業股東收購創毅物業全部股權的代價及交換，本公司：

- (i) 入賬列作繳足[1,000,000]股未繳股款股份(如上文所述，該等股份於二零一八年五月十六日首次發行)；及
- (ii) 分別向GGL及個人股東發行[6,421,500]股新股份及[2,578,500]股新股份，全部入賬列為繳足。有關本公司緊隨換股協議項下擬進行交易完成後的股東詳情，請參閱本節「重組」一段。

增加法定股本

於二零一八年[●]，根據我們的股東於二零一八年[●]通過的書面決議案，本公司透過增設[編纂]股股份將其法定股本由380,000港元(分為38,000,000股每股面值0.01港元的股份)增加至[編纂](分為[編纂]股每股面值0.01港元的股份)。

資本化發行及[編纂]

待本公司[編纂][編纂]計入股份溢價賬的進賬後，本公司股份溢價賬的進賬款額將撥充資本並用於繳足按彼等當時於本公司的股權比例(盡可能不涉及零碎股份，以便概無零碎股份獲配發及發行)將向所有當時現有股東配發及發行的[編纂]股股份。根據資本化發行將予發行的股份數目，連同所有有關股東當時持有的股份數目，將相當於緊隨資本化發行及[編纂]完成後本公司全部已發行股本的75%以上(並無計及[編纂]或根據購股權計劃可能授予的任何購股權獲行使後可能發行的任何股份)。

根據[編纂]，本公司將[編纂][編纂]股[編纂](即本公司已發行股本總數(經根據[編纂][編纂]的股份及根據資本化發行發行的股份(不包括根據[編纂]或根據購股權計劃授出的任何購股權獲行使後可能配發及發行的股份)擴大後)的[編纂])，以供香港公眾[編纂]及[編纂]予專業、機構及個人投資者。

歷史、重組及集團架構

CIL

CIL於二零一八年五月十七日於英屬處女群島註冊成立並初始獲授權發行最多50,000股每股面值1.0美元的股份。其註冊成立乃旨在成為本集團之間接控股公司。於註冊成立後，CIL的100股繳足股款股份按面值配發及發行予本公司。

創毅物業

創毅物業於二零零零年九月一日於香港註冊成立，初始法定股本為100,000港元，分為100,000股每股面值1.0港元的股份。註冊成立後，創毅物業一股按面值繳足股款的股份分別獲配發及發行予潘建良先生、林少鴻先生、胡家齊先生、李兆華先生、Wong Wai Hung先生、黎偉文先生及Ng Sing Chik先生。

於二零零零年九月十二日、二零零零年九月二十七日及二零零一年二月十六日，創毅物業78,393股、1,600股及20,000股按面值繳足股款的股份分別按彼等各自姓名右欄的數目進一步配發及發行予以下股東：

股東姓名	於二零零零年 九月十二日配發 及發行的股份數目	於二零零零年 九月二十七日配發 及發行的股份數目	於二零零一年 二月十六日配發 及發行的股份數目
核心股東：			
— 潘建良先生	13,999	—	3,500
— 李兆華先生	8,799	—	2,200
— 胡家齊先生	8,399	—	2,100
— Wong Wai Hung先生	6,399	—	1,600
— 林少鴻先生	5,999	—	1,500
— 黎偉文先生	5,199	—	1,300
— 何耀東先生	3,200	400	900
— Tang Kin Sing先生	2,800	—	700
— Poon Sing Chit先生	2,400	800	800
— 黃景祥先生	2,400	400	700
小計	59,594	1,600	15,300
其他13名股東	18,799	—	4,700
總計	78,393	1,600	20,000

歷史、重組及集團架構

緊隨上述配發及發行後，創毅物業的已發行股份由核心股東擁有76.50%（李兆華先生擁有11.00%，潘建良先生擁有17.50%，胡家齊先生擁有10.50%，黎偉文先生擁有6.50%，Wong Wai Hung先生擁有8.00%，何耀東先生擁有4.50%，林少鴻先生擁有7.50%，Tang Kin Sing先生擁有3.50%，黃景祥先生擁有3.50%及Poon Sing Chit先生擁有4.00%）及由其他13名股東擁有23.50%。直至最後實際可行日期，創毅物業已發行股份總數維持為100,000股。

上述配發及發行後及緊接往績記錄期間前，創毅物業出現多次股份轉讓。於該期間，創毅物業由核心股東控制。

緊接往績記錄期間前，創毅物業由核心股東擁有71.35%（李兆華先生擁有12.75%，潘建良先生擁有11.60%，胡家齊先生擁有10.00%，黎偉文先生擁有7.50%，Wong Wai Hung先生擁有7.50%，何耀東先生擁有5.00%，林少鴻先生擁有5.00%，Tang Kin Sing先生擁有4.50%，黃景祥先生擁有4.00%及Poon Sing Chit先生擁有3.50%）及由其他37名股東擁有28.65%。

於二零一五年十二月二十四日，李兆華先生按每股1,000.0港元的價格將250股創毅物業股份轉讓予陳智宗先生，該價格乃經參考創毅物業於二零一五年十一月三十日之資產淨值釐定。上述代價已於二零一五年十二月二十四日結清，上述轉讓已於二零一六年一月二十六日完成。

於二零一五年十二月二十九日，李兆華先生按每股1,000.0港元的價格將250股創毅物業股份轉讓予王宇榮先生，該價格乃經參考創毅物業於二零一五年十一月三十日之資產淨值釐定。上述代價已於二零一五年十二月二十九日結清，上述轉讓已於二零一六年一月二十六日完成。

於二零一六年二月二十二日，Leung Kong Fai先生按每股1,200.0港元的價格將500股創毅物業股份轉讓予黎偉文先生，該價格乃經參考創毅物業於二零一五年十二月三十一日之資產淨值釐定。上述代價已於二零一六年三月十四日悉數結清。股份轉讓完成後，Leung Kong Fai先生不再擔任創毅物業的股東。

歷史、重組及集團架構

創毅物業緊接重組前的股權如下：

股東姓名	身份(股東除外)	持有 股份數目	股權百分比 (%)
核心股東			
— 李兆華先生	創毅物業董事	12,250	12.25
— 潘建良先生	創毅物業董事	11,600	11.60
— 胡家齊先生	創毅物業董事	10,000	10.00
— 黎偉文先生	創毅物業董事	8,000	8.00
— Wong Wai Hung 先生	創毅物業首席管業 助理	7,500	7.50
— 何耀東先生	創毅物業高級區域 經理	5,000	5.00
— 林少鴻先生	創毅物業董事	5,000	5.00
— Tang Kin Sing 先生	創毅物業助理屋邨 保養經理	4,500	4.50
— 黃景祥先生	創毅物業董事	4,000	4.00
— Poon Sing Chit 先生	創毅物業區域經理	3,500	3.50
小計		71,350	71.35
個人股東			
— 蘇爾雅女士	創毅物業僱員	8,750	8.75
— 劉國慶先生	創毅物業僱員	2,500	2.50
— 張國全先生	創毅物業僱員	2,000	2.00
— 董益平女士	獨立第三方	2,000	2.00
— 麥定安先生	創毅物業僱員	1,150	1.15
— 陳智宗先生	創毅物業僱員	1,000	1.00
— 許守仁先生	創毅物業僱員	1,000	1.00
— 鄧漢庭先生	創毅物業僱員	1,000	1.00
— 馮成志先生	創毅物業僱員	750	0.75
— 鄧兆康先生	創毅物業僱員	750	0.75
— 陳文儀女士	創毅物業僱員	500	0.50
— 陳永波先生	創毅物業僱員	500	0.50
— 陳玉芬女士	創毅物業僱員	500	0.50
— 蔡子安先生	創毅物業僱員	500	0.50
— 方炳衡先生	創毅物業僱員	500	0.50
— 許智謙先生	創毅物業僱員	500	0.50
— 王宇榮先生	創毅物業僱員	500	0.50
— 余少玲女士	創毅物業僱員	500	0.50

歷史、重組及集團架構

股東姓名	身份(股東除外)	持有 股份數目	股權百分比 (%)
— 陳卓傑先生	創毅物業僱員	250	0.25
— 陳志遠先生	創毅物業僱員	250	0.25
— 陳振威先生	創毅物業僱員	250	0.25
— 鍾家傑先生	創毅物業僱員	250	0.25
— 何文佳先生	創毅物業僱員	250	0.25
— 韓克遜先生	創毅物業僱員	250	0.25
— 左定榮先生	創毅物業僱員	250	0.25
— 賴冠雄先生	創毅物業僱員	250	0.25
— 林景超先生	創毅物業僱員	250	0.25
— 林麗兒女士	創毅物業僱員	250	0.25
— 沈素敏女士	創毅物業僱員	250	0.25
— 鄧偉昌先生	創毅物業董事	250	0.25
— 曾廣威先生	創毅物業僱員	250	0.25
— 黃麗娟女士	創毅物業僱員	250	0.25
— 余德勝先生	創毅物業僱員	250	0.25
小計		28,650	28.65
總計：		100,000	100.00

作為重組的一部分，創毅物業的全部已發行股本根據換股協議於二零一八年[●]轉讓予CIL。有關換股協議的進一步詳情，請參閱本節「重組」一段。

創毅

創毅於二零一零年十一月一日於香港註冊成立。其初始法定股本為100,000港元，分為100,000股每股面值1.0港元的股份。根據創毅物業的指示，其當時的兩名董事胡家齊先生及Lau Kwok Fai先生代表創毅物業註冊成立創毅，及於註冊成立後，一股創毅股份已獲分別配發及發行予上述兩名董事，彼等以信託形式代創毅物業持有該等股份。

歷史、重組及集團架構

於二零一一年六月三日，創毅合共99,998股按面值繳足股款的股份分別按彼等各自姓名右欄的數目獲配發及發行予以下股東：

股東姓名	配發及發行的 股份數目
創毅物業	72,998 (附註)
Pak Yuen Lan女士	2,000
陳振威先生	3,500
Chan Kwok Wai先生	5,000
Chan Wah Ping先生	1,000
Cheng Chi Pong先生	1,000
蔡子安先生	3,000
Fung Kai Chung先生	1,000
許守仁先生	1,500
鄧偉昌先生	3,000
Tsang Chi Kwong先生	1,500
Wong Chi Kit先生	500
Wong Kong Sum先生	1,500
Wong Tung Wai先生	1,000
余德勝先生	1,500

附註：根據日期為二零一一年六月十三日之信託契據，於該日以胡家齊先生之名義登記的所有創毅股份乃由胡家齊先生以信託形式代創毅物業持有。

於二零一三年六月十日，經參考創毅每股已發行股份之面值釐定，Wong Tung Wai先生按每股1.0港元的價格將創毅1,000股股份轉讓予胡家齊先生。有關代價已於二零一三年七月十二日清償。根據於二零一三年六月十日訂立的信託契據，該等1,000股創毅股份由胡家齊先生代創毅物業以信託形式持有。股份轉讓完成後，Wong Tung Wai先生不再擔任創毅的股東。

於二零一五年四月十五日，(i)Wong Kong Sum先生將創毅1,500股股份轉讓予許守仁先生；及(ii)余德勝先生將創毅500股股份轉讓予曾廣威先生，價格為每股1.0港元，該價格乃參考創毅各已發行股份的面值釐定。有關代價已於二零一五年四月十五日清償。相關股份轉讓完成後，曾廣威先生成為創毅的新股東，而Wong Kong Sum先生不再擔任創毅的股東。

於二零一五年十月十四日，Pak Yuen Lan女士及Tsang Chi Kwong先生分別按每股1.0港元的價格將創毅的2,000股及1,500股股份轉讓予胡家齊先生，該價格乃參考創毅各已發行股份的面值釐定。有關代價已於二零一五年十月十六日結清。根據於二零一五年十月十四日訂立的信託契據，該等3,500股創毅股份由胡家齊以信託形式代創毅物業持有。相關股份轉讓完成後，Pak Yuen Lan女士及Tsang Chi Kwong先生不再擔任創毅的股東。

歷史、重組及集團架構

於二零一六年七月二十二日，Fung Kai Chung先生按每股1.0港元的價格將創毅1,000股股份轉讓予胡家齊先生，該價格乃經參考創毅各已發行股份的面值釐定。有關代價已於二零一六年七月二十五日結清。根據於二零一六年七月二十二日訂立的信託契據，該等1,000股創毅股份由胡家齊先生以信託形式代創毅物業持有。股份轉讓完成後，Fung Kai Chung先生不再擔任創毅的股東。

Lau Kwok Fai先生於二零一六年七月辭任創毅物業之董事及於二零一六年九月辭任創毅董事。因此，Lau Kwok Fai先生不再為創毅物業代名人並根據創毅物業的指示，Lau Kwok Fai先生無償將創毅一股股份轉讓予胡家齊先生。根據胡家齊先生（作為受託人）與創毅物業（作為受益人）於二零一七年一月二十六日訂立的信託契據，該一股創毅股份由胡家齊先生以創毅物業為受益人以信託形式持有。股份轉讓完成後，Lau Kwok Fai先生不再擔任創毅的股東。

為精簡我們的股權架構，終止創毅物業與胡家齊先生訂立的信託安排及於二零一八年三月二十三日進行以下轉讓：

轉讓人	承讓人	所轉讓創毅 的股份數目	代價 (港元)
Chan Kwok Wai先生	創毅物業	5,000	200,000
陳振威先生	創毅物業	3,500	140,000
蔡子安先生	創毅物業	3,000	120,000
許守仁先生	創毅物業	3,000	120,000
鄧偉昌先生	創毅物業	3,000	120,000
Chan Wah Ping先生	創毅物業	1,000	40,000
Cheng Chi Pong先生	創毅物業	1,000	40,000
余德勝先生	創毅物業	1,000	40,000
曾廣威先生	創毅物業	500	20,000
Wong Chi Kit先生	創毅物業	500	20,000

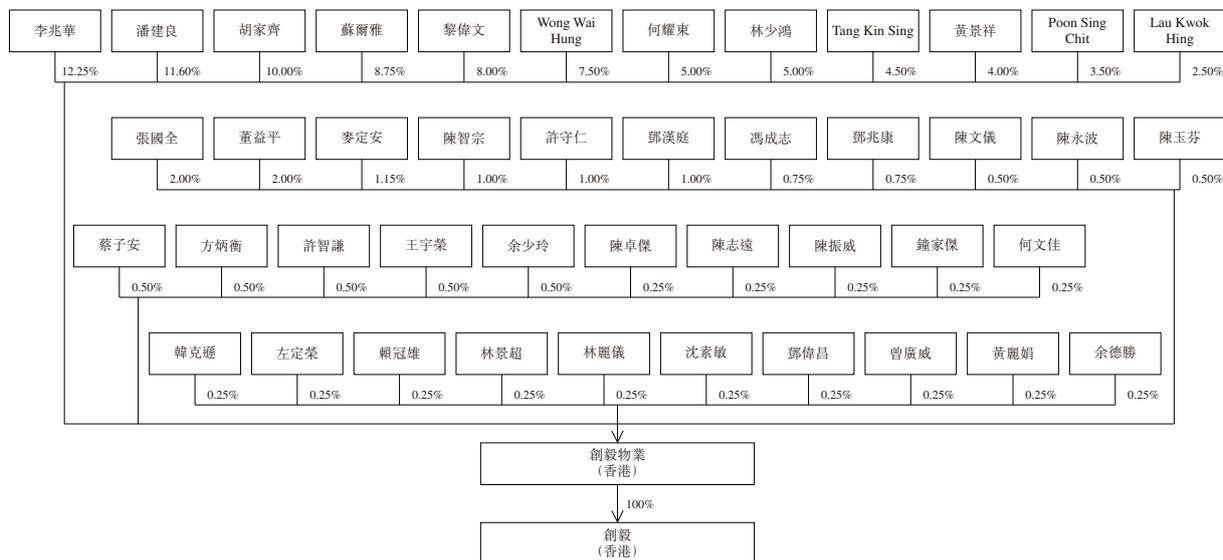
上述股份轉讓的代價乃參考創毅於二零一八年二月二十八日的資產淨值釐定，並已於二零一八年五月十六日清償。相關股份轉讓完成後，Chan Kwok Wai先生、陳振威先生、蔡子安先生、許守仁先生、鄧偉昌先生、Chan Wah Ping先生、Cheng Chi Pong先生、余德勝先生、曾廣威先生及Wong Chi Kit先生不再擔任創毅的股東及創毅的全部股本權益由創毅物業全資擁有。

本網上預覽資料集為草擬本，其內所載資訊並不完整，亦可能會作出變動。閱讀本網上預覽資料集時，須與本網上預覽資料集封面「警告」一節一併閱覽。

歷史、重組及集團架構

重組

本集團緊接重組前的企業架構如下：



重組步驟

為籌備[編纂]及[編纂]，本集團實施重組，其中涉及以下主要步驟：

- 1 GGL於二零一八年五月三日於英屬處女群島註冊成立為有限公司並獲授權發行最多達50,000股每股面值0.01港元的單一類別股份。以下所載GGL股東就彼等各自於本公司的股份於二零一八年五月三日收購及經營GGL。GGL緊隨有關收購後的股權載列如下：

GGL股東	持有已發行 股份的數目	股權百分比 (%)
李兆華先生	1,225	17.17
潘建良先生	1,160	16.26
胡家齊先生	1,000	14.02
黎偉文先生	800	11.21
Wong Wai Hung先生	750	10.51
何耀東先生	500	7.00
林少鴻先生	500	7.00
Tang Kin Sing先生	450	6.31
黃景祥先生	400	5.61
Poon Sing Chit先生	350	4.91
總計：	7,135	100.00

歷史、重組及集團架構

- 2 於二零一八年五月十六日，本公司於開曼群島註冊成立為獲豁免有限公司。其初始法定股本為380,000港元，分為38,000,000股每股面值0.01港元的股份。於二零一八年五月十六日，一股每股面值0.01港元的未繳股款股份獲配發及發行予Kevin Butler(初始認購人及本公司獨立第三方)，其於同日轉讓予GGL。於二零一八年五月十六日，本公司向GGL及本公司個別股東進一步配發及發行713,499股全部未繳股款股份及合共286,500股全部未繳股款股份。本公司緊隨有關轉讓及認購後的股權載列如下：

股東	認購及持有 已發行股份的數目	股權百分比 (%)
GGL	713,500	71.35
蘇爾雅女士	87,500	8.75
劉國慶先生	25,000	2.50
張國全先生	20,000	2.00
董益平女士	20,000	2.00
麥定安先生	11,500	1.15
陳智宗先生	10,000	1.00
許守仁先生	10,000	1.00
鄧漢庭先生	10,000	1.00
馮成志先生	7,500	0.75
鄧兆康先生	7,500	0.75
陳文儀女士	5,000	0.50
陳永波先生	5,000	0.50
陳玉芬女士	5,000	0.50
蔡子安先生	5,000	0.50
方炳衡先生	5,000	0.50
許智謙先生	5,000	0.50
王宇榮先生	5,000	0.50
余少玲女士	5,000	0.50
陳卓傑先生	2,500	0.25
陳志遠先生	2,500	0.25
陳振威先生	2,500	0.25
鍾家傑先生	2,500	0.25
何文佳先生	2,500	0.25
韓克遜先生	2,500	0.25
左定榮先生	2,500	0.25
賴冠雄先生	2,500	0.25
林景超先生	2,500	0.25
林麗兒女士	2,500	0.25
沈素敏女士	2,500	0.25
鄧偉昌先生	2,500	0.25
曾廣威先生	2,500	0.25

歷史、重組及集團架構

股東	認購及持有 已發行股份的數目	股權百分比 (%)
黃麗娟女士	2,500	0.25
余德勝先生	2,500	0.25
總計：	1,000,000	100.00

- 3 CIL於二零一八年五月十七日根據英屬處女群島法律註冊成立為有限公司。於註冊成立日期，CIL獲授權發行最多達50,000股每股面值1.00美元的單一類別股份。於二零一八年五月十七日，100股繳足股款股份按面值配發及發行予本公司。CIL為本公司全資附屬公司。
- 4 於二零一八年[●]，根據換股協議，創毅物業的股東將彼等於創毅物業的全部股本權益轉讓予CIL，代價為及為交換本公司同意(i)將本公司[1,000,000]股未繳股款已發行股份入賬列為繳足(誠如上文2段所述)；及(ii)向股東發行[9,000,000]股本公司新股份，均入賬列為繳足。本公司緊隨上述換股完成後的股權載列如下：

股東	持有已發行 股份數目	股權百分比 (%)
GGL	[7,135,000]	[71.35]
蘇爾雅女士	[875,000]	[8.75]
劉國慶先生	[250,000]	[2.50]
張國全先生	[200,000]	[2.00]
董益平女士	[200,000]	[2.00]
麥定安先生	[115,000]	[1.15]
陳智宗先生	[100,000]	[1.00]
許守仁先生	[100,000]	[1.00]
鄧漢庭先生	[100,000]	[1.00]
馮成志先生	[75,000]	[0.75]
鄧兆康先生	[75,000]	[0.75]
陳文儀女士	[50,000]	[0.50]
陳永波先生	[50,000]	[0.50]
陳玉芬女士	[50,000]	[0.50]
蔡子安先生	[50,000]	[0.50]
方炳衡先生	[50,000]	[0.50]
許智謙先生	[50,000]	[0.50]

本網上預覽資料集為草擬本，其內所載資訊並不完整，亦可能會作出變動。閱讀本網上預覽資料集時，須與本網上預覽資料集封面「警告」一節一併閱覽。

歷史、重組及集團架構

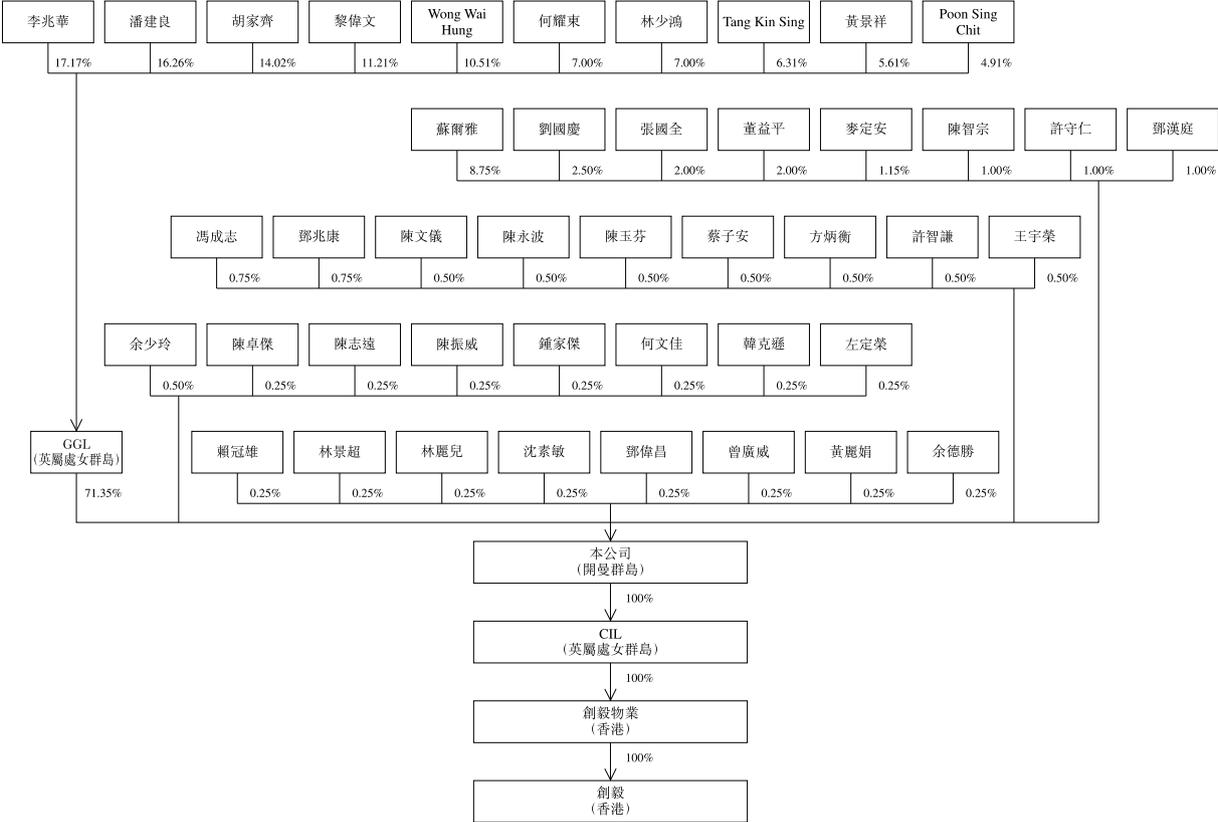
股東	持有已發行 股份數目	股權百分比 (%)
王宇榮先生	[50,000]	[0.50]
余少玲女士	[50,000]	[0.50]
陳卓傑先生	[25,000]	[0.25]
陳志遠先生	[25,000]	[0.25]
陳振威先生	[25,000]	[0.25]
鍾家傑先生	[25,000]	[0.25]
何文佳先生	[25,000]	[0.25]
韓克遜先生	[25,000]	[0.25]
左定榮先生	[25,000]	[0.25]
賴冠雄先生	[25,000]	[0.25]
林景超先生	[25,000]	[0.25]
林麗兒女士	[25,000]	[0.25]
沈素敏女士	[25,000]	[0.25]
鄧偉昌先生	[25,000]	[0.25]
曾廣威先生	[25,000]	[0.25]
黃麗娟女士	[25,000]	[0.25]
余德勝先生	[25,000]	[0.25]
總計：	[10,000,000]	100.00

本網上預覽資料集為草擬本，其內所載資訊並不完整，亦可能會作出變動。閱讀本網上預覽資料集時，須與本網上預覽資料集封面「警告」一節一併閱覽。

歷史、重組及集團架構

企業架構

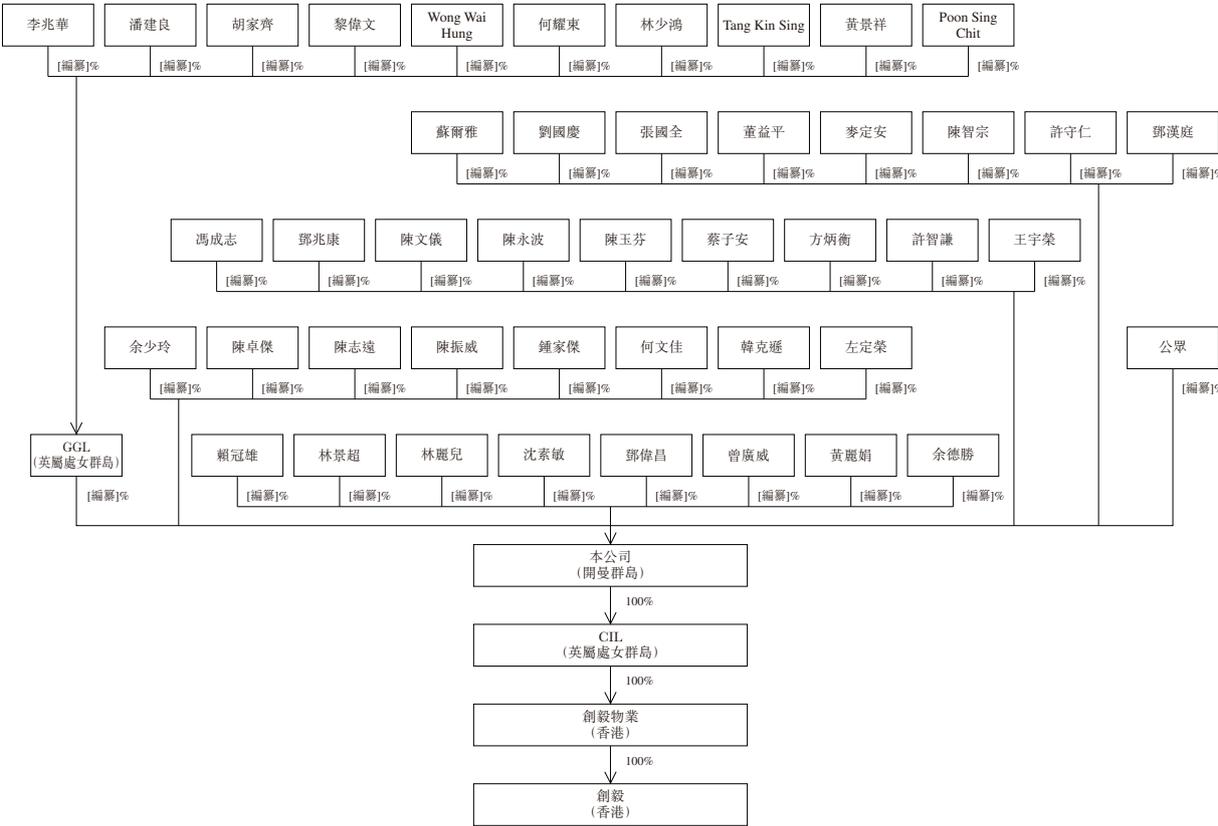
下表描述本集團緊隨重組後的股權及企業架構：



本網上預覽資料集為草擬本，其內所載資訊並不完整，亦可能會作出變動。閱讀本網上預覽資料集時，須與本網上預覽資料集封面「警告」一節一併閱覽。

歷史、重組及集團架構

下表描述本集團緊隨資本化發行及[編纂]完成後的股權及企業架構：



業 務

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)、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%。於最後實際可行日期，我們(i)為40個公共物業(包括35個房屋屋邨、3個購物中心及2個工廠)及65個私人物業(包括62個房屋屋邨、1個購物中心、1座工業樓宇及1座商業樓宇)提供物業管理服務；及(ii)為20個公共物業(包括11個房屋屋邨、2個工廠及7個市區重建局項目場地)提供獨立護衛服務。有關物業管理服務及獨立護衛服務的詳情，請參閱本節「服務」一段。

鑒於政府自二零零零年起推出有關增加參與公共屋邨管理的私人部門的政策，我們於二零零一年開展業務。我們首先於二零零一年獲房委會授出物業管理服務合約，開始為一個擁有4,878個住宅單位的公屋屋邨(大元邨)提供服務。憑藉我們為公共屋邨提供物業管理服務所獲得的經驗，我們於二零零四年將我們的物業管理服務擴展至私人屋苑領域，並首先獲觀塘的一處私人屋苑業主立案法團授出物業管理服務合約。本集團的客戶包括房委會、市區重建局、業主立案法團、業主委員會及私人物業的唯一業主。於往績記錄期間，房委會為我們最大的客戶，分別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貢獻總收益的約77.9%、75.9%及76.9%。

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。

本網上預覽資料集為草擬本，其內所載資訊並不完整，亦可能會作出變動。閱讀本網上預覽資料集時，須與本網上預覽資料集封面「警告」一節一併閱覽。

業 務

於最後實際可行日期，本集團已建立包括67名客戶在內的廣泛客戶群。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	
	千港元	佔總 收益%	千港元	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
市區重建局	2,510	0.5	6,335	1.0	7,860	1.2
	<u>404,708</u>	<u>78.4</u>	<u>470,128</u>	<u>76.9</u>	<u>521,525</u>	<u>78.1</u>
私人部門						
業主立案法團	106,071	20.5	135,693	22.2	143,910	21.5
業主委員會	—	—	—	—	307	—*
唯一業主	5,699	1.1	5,593	0.9	2,533	0.4
	<u>111,770</u>	<u>21.6</u>	<u>141,286</u>	<u>23.1</u>	<u>146,750</u>	<u>21.9</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>

*附註：指低於0.1%的百分比。

本集團提供物業管理服務、獨立護衛服務、借調服務及其他服務（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	
	千港元	佔總 收益%	千港元	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
獨立護衛服務	101,209	19.6	116,985	19.1	125,563	18.8
借調服務	15,946	3.1	32,084	5.3	21,997	3.3
其他服務（附註）	2,807	0.5	7,390	1.2	1,723	0.2
	<u>516,478</u>	<u>100.0</u>	<u>611,414</u>	<u>100.0</u>	<u>668,275</u>	<u>100.0</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>

附註：其他服務包括獨立潔淨服務及驗窗服務。

業 務

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管理服務合約投標。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。

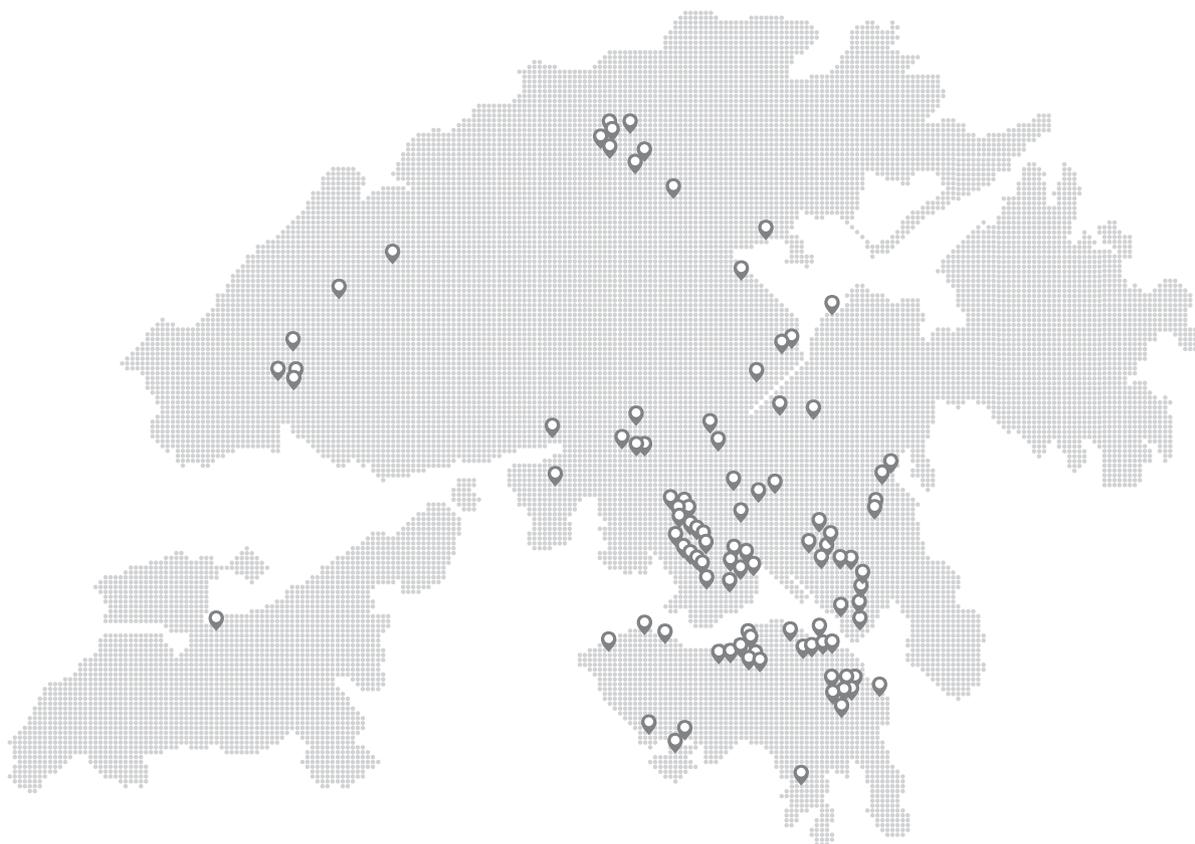
於最後實際可行日期，我們有約4,000名僱員，包括[65名]專業員工。我們的內部專業團隊包括房屋經理、測量師、工程師及建築師。彼等在物業管理方面的豐富專業知識以及深厚的知識及經驗成就了我們提供的優質服務。於二零一五年至二零一七年，我們於房委會的物業管理服務公司表現評核系統中就涵蓋一般管理服務、租務管理服務、財務管理服務、護衛服務、潔淨服務、小型維修及保養服務及項目管理服務的物業管理合約的得分於所有物業管理服務公司中獲得最高季度評級。為嘉許我們的服務質量，我們亦榮獲多個獎項，包括房委會頒發的「屋邨管理服務承辦商大獎2017—最佳物業服務公司（公共屋邨）：金獎」、「屋邨管理服務承辦商大獎2017—最佳護衛服務承辦商：金獎」及「屋邨管理服務承辦商大獎2017—最佳員工（物業管理）：金獎」及香港物業管理公司協會及香港測量師學會頒發的優秀物業設施管理大獎2016—優秀獎：租購計劃及公共租屋類別（彩園邨）。有關詳情，請參閱本節「主要資格及認證—獎項及嘉許」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。

本網上預覽資料集為草擬本，其內所載資訊並不完整，亦可能會作出變動。閱讀本網上預覽資料集時，須與本網上預覽資料集封面「警告」一節一併閱覽。

業 務

於最後實際可行日期，我們管理的物業的地理分佈於下列香港地圖顯示：



附註：上述「📍」表示我們於最後實際可行日期提供服務的物業地點。

業 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96.4%、93.5%及96.5%。下表載列本集團於往績記錄期間物業管理服務合約及獨立護衛服務合約的數目：

	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
(1) 公共物業的物業管理服務合約			
年初	10	11	12
增加新合約	1	1	3
減：已終止／屆滿及尚未重新競標／ 重續的合約數目	0	0	1
	<u> </u>	<u> </u>	<u> </u>
年末	<u>11</u>	<u>12</u>	<u>14</u>
(2) 私人物業的物業管理服務合約			
年初	35	55	63
增加新合約	23	12	10
減：已終止／屆滿及尚未重新競標／ 重續的合約數目	3	4	8
	<u> </u>	<u> </u>	<u> </u>
年末	<u>55</u>	<u>63</u>	<u>65</u>
(3) 公共物業的獨立護衛服務合約			
年初	11	12	12
增加新合約	1	1	0
減：已終止／屆滿及尚未重新競標／ 重續的合約數目	0	1	0
	<u> </u>	<u> </u>	<u> </u>
年末	<u>12</u>	<u>12</u>	<u>12</u>

本網上預覽資料集為草擬本，其內所載資訊並不完整，亦可能會作出變動。閱讀本網上預覽資料集時，須與本網上預覽資料集封面「警告」一節一併閱覽。

業 務

	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
(4) 私人物業的獨立護衛服務合約			
年初	3	2	2
增加新合約	0	0	0
減：已終止／屆滿及尚未重新競標／ 重續的合約數目	1	0	2
	2	2	0
年末	2	2	0

下表概述於最後實際可行日期我們獲訂約為公共及私人物業提供物業管理服務及獨立護衛服務的合約價值：

合約價值範圍(千港元)	各範圍的 合約數目	相關合約下的 公共物業數目	相關合約下的 私人物業數目
5,000 以下	48	無	49
5,000–10,000	7	9	4
10,001–50,000	25	17	11
50,001–100,000	2	5	1
100,001–150,000	5	15	無
150,001–200,000	2	5	無
200,001–250,000	1	9	無
	90	60	65
總計	90	60	65

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

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，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%。於最後實際可行日期，我們為房委會的40處公共物業（包括35個房屋屋邨、3個購物中心及2個工廠），涉及逾87,000個住宅單位提供物業管理服務。於二零一五年至二零一七年，我們於房委會的物業管理服務公司表現評核系統中就涵蓋一般管理服務、租務管理服務、財務管理服務、護衛服務、潔淨服務、小型維修及保養服務及項目管理服務的物業管理合約的得分於所有物業管理服務公司中獲得最高季度評級。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，例如在其物業管理服務公司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相對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。

為嘉許我們的服務質量，我們於多年經營中榮獲多個獎項，包括房委會頒發的「屋邨管理服務承辦商大獎2017—最佳物業服務公司（公共屋邨）：金獎」及「屋邨管理服務承辦商大獎2017—最佳護衛服務承辦商：金獎」及香港物業管理公司協會及香港測量師學會頒發的優秀物業設施管理大獎2016—優秀獎：租購計劃及公共租屋類別（彩園邨）。有關詳情，請參閱本節「主要資格及認證—獎項及嘉許」一段。

除於香港公共房屋市場領先的地位外，我們亦是香港住宅物業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，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%。於最後實際可行日期，我們為65個私人物業（其中包括若干大型私人屋邨）提供物業管理服務。於往績記錄期間，私人部門的物業管理服務合約大部

業 務

分獲本集團成功重續。就我們重續的部分服務合約而言，我們甚至能夠於就批准重續我們的服務合約而舉行的業主立案法團股東大會上獲得相關私人屋苑所有業主的一致同意。我們的董事相信這表示我們的客戶信納我們的服務並對我們的服務質量充滿信心。

我們與房委會已建立長期及成熟的業務關係

自我們於二零零一年開始我們的業務起，我們於向房委會提供物業管理服務方面已擁有17年的經驗。創毅物業的所有創始人成員均為房委會負責管理公共屋邨的前任僱員。因此，彼等熟知房委會的營運。我們認為我們與房委會的長期穩定業務關係表明了我們作為能夠向房委會提供優質服務的可靠業務夥伴的地位。

良好的往績為物業擁有人(包括房委會)評估新服務合約之競標時考慮的主要因素之一。尤其是，根據房委會採納之服務合約競標評估系統，往績記錄在總分中佔據重要比重。因此，我們與房委會長期及成熟的業務關係在競標中發揮重要作用，因其使我們有別於往績記錄稍遜及／或經營歷史較短的其他競爭者。此外，我們已成功自房委會取得有關公共屋苑的3份新的物業管理服務合約、重新競投及成功取得5份物業管理服務合約並已延長所有初始期限於往績記錄期間屆滿的現有物業管理服務合約。於往績記錄期間，我們在競投我們之前管理的公共屋邨服務合約方面的中標率極高。

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

我們的管理團隊資質良好並在香港物業管理服務行業擁有豐富經驗。本集團由潘建良先生及李兆華先生領導，彼等均於香港物業管理行業擁有超過20年經驗，並為英國特許屋宇經理學會會員或香港房屋經理學會會員。

我們的大多數執行董事(包括潘建良先生及李兆華先生)為房委會負責管理公共屋邨之前僱員。彼等熟知房委會的營運。因此，我們的管理團隊在就公共屋邨提供物業管理服務方面擁有深厚知識及經驗。此外，我們的大部分執行董事於香港的物業管理行業擁有超過20年的經驗。有關董事及高級管理層資質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

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

我們的內部專業團隊擁有多元的專業知識，使我們能夠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、護衛、潔淨、小型維修及保養、項目管理以及法律及行政支持。於最後實際可行日期，我們擁有[65]名擁有專業資質的專業員工，例如英國特許房屋經理學會成員、香港房屋經理學會會員、香港測量師學會會員、香港工程師學會會員、英國特許屋宇裝備工程師學會會員、英國特許建造學會會員。我們相信，憑藉多元的物業管理服務專業知識，我們能夠滿足公共或私人部門客戶不同類別的需求。

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，我們的管理團隊的多元專業知識能夠在物業管理服務提供商提供的傳統服務服務外，提供全面的項目管理及監察大型的維修及保養項目，因此，我們能夠在收取常規的物業管理費之外就提供該等項目管理服務收取更多的管理費。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，使我們從競爭對手中脫穎而出。

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。為達成我們的目標，我們擬實施以下的主要策略：

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

本集團擬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。

房委會採納的政策為為各物業管理服務公司、護衛服務承辦商及潔淨服務承辦商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過工作量上限限制，則其不再合資格在房委會競標其他物業管理服務合約。作為物業管理服務公司，創毅物

業 務

業可承接管理的實際單位最高為物業管理服務公司工作量上限限制之85,000個實際單位加5%之限額。換言之我們可承接的實際單位最高總數為89,250個實際單位。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個實際單位的上限的89.4%。因此，我們可進一步投標及承接額外9,446個實際單位。

由於我們除物業管理服務外亦提供獨立護衛服務及獨立潔淨服務，我們擬自房委會競標獨立潔淨服務合約及獨立潔淨服務合約，乃因我們仍可以房委會指引的一級A組護衛服務承辦商及二級A組潔淨服務承辦商身份承接更多單位，工作量上限限制分別為70,000個單位及23,000個單位。於最後實際可行日期，我們為60,313個實際單位提供獨立護衛服務及並未向房委會提供任何獨立潔淨服務，原因為我們新近方獲認可為房委會指引二級A組潔淨服務承辦商。因此，我們仍有能力從房委會承接分別最多為9,687及23,000個實際單位的獨立服務合約及獨立潔淨服務合約。因此，我們承接額外房委會服務合約時將需要額外營運資金。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)作為額外營運資金及有關額外服務合約的估計履約保證金。

擴大我們於居屋計劃屋苑、非住宅物業及私人屋苑的服務

本集團計劃進一步擴大我們的客戶基礎，投入更多資源管理居屋計劃屋苑、非住宅物業及私人屋苑。於最後實際可行日期，我們向居屋計劃屋苑、公共及私人非住宅物業及私人屋苑提供物業管理服務且我們一直獲邀參與該等屋邨及物業的投標。

工作量上限限制不適用於涉及居屋計劃屋苑、非住宅物業及私人屋苑的物業管理合約，這意味著我們在承接該等物業的物業管理服務合約方面將有更大自由度。此外，根據弗若斯特沙利文報告，(i)香港住宅物業管理服務的總收益由二零一三年的約325億港元增加至二零一七年的約420億港元，複合年增長率為6.6%且預期將於二零二二年進一步增至約551億港元，即二零一七年至二零二二年的複合年增長率為5.6%；及(ii)於二零一七年，私人住宅物業管理服務市場佔香港整體住宅物業管理服務市場約85.7%，及私人住宅物業管理服務的增

業 務

長率快於公共房屋物業管理服務。憑藉我們的業務專業知識及我們於業內的經驗，我們相信我們可進一步拓展我們於居屋計劃屋苑、非住宅物業及私人屋苑的服務。

我們計劃分配[編纂][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]的中位數)於二零一九年及二零二零年承接額外居屋計劃屋苑及非住宅物業服務合約。

我們計劃分配[編纂][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]的中位數)承接額外私人屋苑服務合約。

升級計算機系統及會計系統

我們的董事相信我們的計算機系統及會計系統對我們的業務營運至關重要。為提高整體效率，我們計劃搬遷伺服器並升級網絡設備、內部資訊技術系統、企業資源規劃系統並重寫公司網站。我們計劃分配[編纂][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]的中位數)升級我們的計算機系統及會計系統。

透過於香港收購物業管理公司擴展業務

除有機發展外，我們亦計劃透過於香港收購私人部門提供物業管理服務的物業管理公司擴展業務。根據弗若斯特沙利文報告，於二零一七年，香港物業管理服務市場有超過500家市場參與者，而僅有約30家物業管理公司主要提供公共部門服務，其餘參與者主要向私人部分物業提供管理服務。董事認為收購物業管理公司就拓展私人部門業務而言是一種有效的方式。

我們未來將擇機進行收購並根據我們的行業經驗及以下選擇標準選擇潛在收購目標：

- **管理團隊：**我們計劃繼續尋找擁有具備相關經驗的成熟管理團隊的潛在收購目標。

業 務

- 業務重心：我們將業務重心是向私人住宅及非住宅物業提供物業管理服務且具備良好聲譽的物業管理公司視作目標。
- 目標規模及業務規模：我們主要尋找具備未來增長潛力的中小型物業管理公司。董事認為與較大型公司相比與中小型公司訂立較優惠的收購條款更為容易。
- 財務狀況及盈利能力：我們考慮潛在目標的財務狀況及盈利能力並調查之前三年的財務業績是否處於上升趨勢。

於最後實際可行日期，我們尚未確定任何具體收購目標。

我們計劃分配[編纂][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]的中位數)用於於香港收購物業管理公司。

業務及營運

我們是香港領先的公共房屋物業管理服務提供商。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最大的物業管理服務供應商，按收益計算，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第三大物業管理服務提供商，市場份額約為1.5%。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及二零一八年財政年度收益總額的77.9%、75.9%及76.9%。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、小型維修及保養服務、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96.4%、93.5%及96.5%。於最後實際可行日期，我們(i)為40個公共物業(包括35個房屋屋邨、3個購物中心及2個工廠)及65個私人物業(包括62個房屋屋邨、1個購物中心、1座工業樓宇及1座商業樓宇)提供物業管理服務；及(ii)為20個公共物業(包括[11]個

業 務

房屋屋邨、2個工廠及7個市區重建局項目場地)提供獨立護衛服務。我們將市區重建局項目場地分類為公共物業乃因我們就向相關項目場地提供護衛服務而與市區重建局(為法定機構)訂立協議。

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、獨立護衛服務及獨立潔淨服務。我們亦向分包商分包我們的若干服務及潔淨工程。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。我們亦聘請一支合資格工程師及註冊技工團隊，為客戶提供基本維修及保養服務。就大型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。

我們管理的公共物業

於最後實際可行日期，我們為40個公共物業(包括35個房屋屋邨(含87,621個住宅單位)、3個購物中心及2個工廠)提供物業管理服務。我們亦為20個公共物業(包括[11]個房屋屋邨、2個工廠及7個市區重建局項目場地)提供獨立護衛服務。由於我們最近才獲列入房委會潔淨服務承辦商名單(二級A組)，截至最後實際可行日期，我們概無為任何公共屋邨提供獨立潔淨服務。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、購物中心及社區中心及車位(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)。

香港公共房屋主要由房委會及香港房屋協會興建。房委會亦推出多個資助置業計劃(例如居屋計劃及租置計劃)，讓公屋租戶購買自己的住所。

於二零一六年三月三十一日、二零一七年三月三十一日及二零一八年三月三十一日，我們分別獲訂約為26個、32個及34個公共房屋屋邨的71,531個、80,389個及88,207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有所增加，乃由於我們成功自房委會獲得3份新的物業管理服務合約，重新競標並成功獲得5份物業管理服務合約並延長所有初始期限於往績記錄期間內屆滿的現有物業管理服務合約。

本網上預覽資料集為草擬本，其內所載資訊並不完整，亦可能會作出變動。閱讀本網上預覽資料集時，須與本網上預覽資料集封面「警告」一節一併閱讀。

業 務

下表載列於最後實際可行日期本集團獲訂約就公共房屋屋邨向房委會提供物業管理服務的資料：

序號	屋邨／物業名稱	屋邨／物業類型	獲授合約日期	合約服務開始日期	合約屆滿日期	可延展期限屆滿日期 (已獲授)	按屋邨劃分的合約價值 千港元 (附註1)	於最後實際可行日期 屋邨實際單位數量(就計算 工作量上限限制而言)(附註2)	於最後實際可行日期 屋邨單位數量
1	彩園邨	公屋	二零一四年十月三十日	二零一五年一月一日	二零一七年三月三十一日	二零一七年三月三十一日	73,088	5,079	5,079
2	天平邨	租置屋		二零一五年一月一日	二零一七年三月三十一日	二零一七年三月三十一日	5,878	281	1,125
3	太平邨	租置屋		二零一五年一月一日	二零一七年三月三十一日	二零一七年三月三十一日	1,282	74	295
4	水彩浦苑(附註3)	居屋計劃	二零一五年一月二十三日至二零一八年三月二日	二零一八年四月一日	二零一九年三月三十一日	二零一九年三月三十一日	668	不適用	不適用
5	安盛苑(附註3)	居屋計劃		二零一八年四月一日	二零一九年三月三十一日	二零一九年三月三十一日	354	不適用	不適用
6	小西灣邨	公屋					88,211	6,103	6,103
7	佳翠苑(附註4)	居屋計劃					40,312	不適用	不適用
8	馬坑邨	公屋					15,355	916	916
9	西環邨	公屋					636	636	636
10	華貴邨華愛樓	公屋					450	450	450
11	利東邨	租置屋		二零一五年四月一日	二零一八年三月三十一日	二零一八年三月三十一日	11,667	616	2,463
12	華貴邨	租置屋		二零一五年四月一日	二零一八年三月三十一日	二零一八年三月三十一日	9,127	168	671
13	湖灣邨	租置屋		二零一五年四月一日	二零一八年三月三十一日	二零一八年三月三十一日	3,140	145	581
14	嶺南邨	租置屋		二零一五年四月一日	二零一八年三月三十一日	二零一八年三月三十一日	2,974	99	394
15	海富苑	租置屋		二零一五年四月一日	二零一八年三月三十一日	二零一八年三月三十一日	6,339	466	1,862
16	海富苑海欣閣	租置屋		二零一五年四月一日	二零一八年三月三十一日	二零一八年三月三十一日	18,450	758	758
17	海富苑海泰閣	租置屋		二零一五年四月一日	二零一八年三月三十一日	二零一八年三月三十一日	200	200	200
18	石籬(二)邨	租置屋		二零一六年一月一日	二零一八年三月三十一日	二零一八年三月三十一日	131,408	10,317	10,317
19	富東邨	公屋	二零一五年十月二十六日至二零一六年四月二十九日	二零一六年七月一日	二零一九年六月三十日	二零一九年六月三十日	32,213	1,664	1,664
20	秀茂坪邨	公屋	二零一六年七月二十一日至二零一六年九月一日	二零一六年十月一日	二零一九年九月三十日	二零一九年九月三十日	171,172	12,574	12,574
21	青俊苑	居屋計劃	二零一六年九月一日	二零一七年五月三十一日	二零一九年五月三十一日	二零一九年五月三十一日	11,157	不適用	465
22	碧翠邨逸翠樓	公屋					10,652	184	184
23	翠樂邨	公屋					11,527	320	320
24	康東邨	公屋					15,144	475	475
25	興華(一)邨	公屋					46,131	2,272	2,272
26	建翠邨	公屋					12,218	288	288
27	華鳳邨	公屋					11,777	187	187
28	華鳳邨	租置屋					3,552	150	601
29	顯耀邨	公屋					14,611	799	799
30	美田邨	公屋					89,620	6,713	6,713
31	錦泰苑(附註5)	居屋計劃	二零一六年十一月二十一日	二零一七年一月一日	二零一九年十二月三十一日	二零一九年十二月三十一日	1,280	不適用	不適用
32	梨木樹邨	公屋	二零一七年八月三十日至二零一八年一月二十九日	二零一八年四月一日	二零二零年三月三十一日	二零二零年三月三十一日	119,762	7,353	7,353
33	祥龍圍邨	公屋					24,131	1,358	1,358
34	清河邨	公屋					90,247	7,162	7,162

業 務

序號	屋邨／物業名稱	屋邨／物業類型	獲授合約日期	合約服務開始日期	合約屆滿日期	可延長期限屆滿日期 (已獲授)	按屋邨劃分的合約價值 (千港元) (附註1)	於最後實際可行日期屋邨實際單位數量 (就計算工作上限制制而言) (附註2)	於最後實際可行日期屋邨單位數量
35	寶達邨	公屋 公屋 公屋 租置屋 租置屋	二零一八年 四月二十六日	二零一八年 七月一日	二零二一年 六月三十日	尚未獲授	107,461	7,434	7,434
36	油塘邨						43,192	3,596	3,596
37	德田邨德欣樓						12,592	294	294
38	德田邨德康樓						9,326	219	219
39	德田邨					362	1,447		
40	興田邨					2,328	92	366	
於最後實際可行日期就計算工作上限制制而言的實際單位總數									
於最後實際可行日期的單位總數								79,804	87,621

附註：

1. 這指所獲得各份服務合約的初始合約價值，且並無計及各份服務合約項下的可延長期限及其後的服務費用的調整機制。
2. 實際單位數目按公屋單位總數加租置計劃公屋屋邨及可租可買計劃公屋屋邨未售單位總數的25%計算。此外，如上文所述，工作上限制將不適用於涉及居屋計劃屋苑的合約。
3. 根據彩園邨、天平邨及太平邨合約項下的兩份變更訂單，我們為水彩補苑及安盛苑的非住宅單位提供服務。因此，無法計入該等屋邨單位及水彩補苑及安盛苑實際單位的數目。
4. 根據佳翠苑的合約，我們僅須提供非住用單位(包括空位及幼兒園)的服務。因此，無法計入該等屋邨單位及佳翠苑實際單位的數目。
5. 根據錦泰苑的合約，我們僅須提供非住用單位(包括屋邨公共區域、公共交通總站及空位)的服務。因此，無法計入該等屋邨單位及錦泰苑實際單位的數目。

備註： 同一框架內的屋邨／物業乃於提供物業管理服務的同一年合約項下。

業 務

下表載列於最後實際可行日期本集團獲訂約就購物中心及工廠大廈向房委會提供物業管理服務的資料。誠如上文所述，工作量大上限制不適用於有關非住宅物業的合約。

序號	物業名稱 (附註1)	物業類型	獲授合約日期	合約服務開始日期	合約屆滿日期	可延長期限屆滿日期(已獲授)	按物業劃分的合約價值 (附註2)
1.	洪福商場	購物中心	二零一五年四月二十七日	二零一五年七月三日	二零一七年七月二日	二零一九年七月二日	9,997
2.	開泰工廠大廈	} 工廠大廈	二零一六年十月十八日	二零一七年一月一日	二零一八年十二月三十一日	尚未獲授	23,568
3.	總輝工廠大廈						
4.	愉田苑商場	購物中心	二零一六年十一月二十一日	二零一七年一月一日	二零一九年十二月三十一日	尚未獲授	2,886
5.	安泰商場	購物中心	二零一七年二月二十八日	二零一七年六月十二日	二零一九年六月十一日	尚未獲授	10,633

附註：

1. 本表列載物業管理服務合約指定購物中心或工廠大廈的名稱，並不包括我們管理公共屋邨附帶的購物中心。我們並無向愉田苑提供物業管理服務，及愉田苑商場的物業管理協議為美田邨、顯耀邨及錦泰苑物業管理合約的一部分。
2. 這指所獲得各份服務合約的初始合約價值，且並無計及各份服務合約項下的可延長期限及其後的服務費用的調整機制。

備註： 同一框架內的物業乃於提供物業管理服務的同合約項下。

業 務

下表載列於最後實際可行日期本集團獲訂約就公共物業向房委會提供獨立護衛服務的資料：

序號	屋邨／物業名稱	屋邨／物業類型	獲授合約日期	合約服務開始日期	合約屆滿日期	可延長期限屆滿日期(已獲授)	可進一步延長期限屆滿日期(已獲授)	合約價值千港元(附註1)	於最後實際可行日期屋邨單位數目(附註2)
1	大窩口邨	公屋	二零一三年八月七日	二零一三年十月一日	二零一五年九月三十日	二零一七年九月三十日	二零一九年九月三十日	24,993	7,860
2	沙角邨	公屋	二零一四年一月二十七號	二零一四年三月一日	二零一六年二月二十九日	二零一八年二月二十八日	二零二零年二月二十九日	22,089	6,371
3	新翠邨	公屋	二零一四年一月二十七號	二零一四年三月一日	二零一六年二月二十九日	二零一八年二月二十八日	二零二零年二月二十九日	21,209	6,644
4	愛民邨	公屋	二零一四年二月四日	二零一四年四月一日	二零一六年三月三十一日	二零一八年三月三十一日	二零二零年三月三十一日	16,583	6,297
5	順天邨	公屋	二零一四年二月十日	二零一四年四月一日	二零一六年三月三十一日	二零一八年三月三十一日	二零二零年三月三十一日	18,972	7,028
6	高怡邨	公屋	二零一四年二月二十一號	二零一四年四月一日	二零一六年三月三十一日	二零一八年三月三十一日	二零二零年三月三十一日	8,817	1,229
7	啟業邨	公屋	二零一四年二月二十一號	二零一四年四月一日	二零一六年三月三十一日	二零一八年三月三十一日	二零二零年三月三十一日	13,138	4,300
8	坪石邨	公屋	二零一四年二月二十一號	二零一四年四月一日	二零一六年三月三十一日	二零一八年三月三十一日	二零二零年三月三十一日	11,790	4,579
9	天瑞邨一期	公屋	二零一四年二月二十一號	二零一四年四月一日	二零一六年三月三十一日	二零一八年三月三十一日	二零二零年三月三十一日	25,167	4,615
10	天瑞邨二期	公屋	二零一四年六月二十六號	二零一四年八月一日	二零一六年七月三十一日	二零一八年七月三十一日	二零二零年七月三十一日	13,326	1,020
11	宏昌工廠大廈	工廠大廈	二零一四年八月八日	二零一四年十月一日	二零一六年九月三十日	二零一八年九月三十日	尚未獲授	1,440	1,440
12	業安工廠大廈	工廠大廈	二零一六年六月十四日	二零一六年八月一日	二零一八年七月三十一日	二零二零年七月三十一日	尚未獲授	24,035	5,760
13	天恒邨	公屋							
於最後實際可行日期的單位總數									60,313

附註：

- 1 此處指有關服務合約獲授時的初始合約價值且其並無計及有關服務合約的可延長期限及其後有關服務費的調整機制。
- 2 屋邨單位數量與就計算工作上限限制而言的實際單位數量相同。

備註：同一框架內的屋邨／物業乃於提供獨立護衛服務的同合約項下。

業 務

我們管理的私人物業

於最後實際可行日期，我們為65個私人物業(包括62個房屋屋邨、1個購物中心、1座工業樓宇及1座商業樓宇)提供物業管理服務。

下表載列於最後實際可行日期按相關合約到期時間分類之本集團獲訂約提供物業管理服務的私人物業數目的分析：

到期年限	本集團獲訂約提供服務的私人物業數目
一年或以下或並無特定到期日期	28
一至兩年(包括兩年)	23
兩至三年(包括三年)	13
超過三年	<u>1</u>
總計	<u><u>65</u></u>

服務

我們的服務範圍詳情根據本集團與各客戶之間訂立的合約而不同。根據合約規定的服務類型，我們向客戶提供的服務詳情載述如下：

物業管理服務

我們的物業管理服務涉及一般管理、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)。

業 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(包括照明系統、供水系統、排水管道、火警系統、消防系統、通風系統及電梯)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。

本集團的維修部門或相關物業的現場維修團隊負責安排或直接進行緊急維修工作。我們的員工會進行定期檢查，所有發現的缺陷將上報我們的維修團隊以下令整改。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，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)用圍欄隔開受影響的地方及豎立警示牌；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。

我們的物業管理團隊會監察於屋邨所在區域進行的任何改造及維修項目。我們設有投訴及查詢設施，負責處理住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，並會保存已收投訴的登記和記錄及採取跟進行動。我們亦提供及維持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。所有住戶投訴通常由物業經理處理並在適當情況下向分區經理報告。

業 務

租務管理(僅針對公共屋邨)

我們向房委會提供以下租務管理服務以管理公屋屋邨的租戶：

- 就新租戶而言，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；
- 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；
- 協助房委會執行扣分制。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約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；及
- 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

一般而言，本集團向客戶提供的財務管理服務包括(i)為公共屋邨收取租金、差餉或其他費用；(ii)為私人屋苑收取管理費用；(iii)支付屋邨開銷及開支；(iv)記錄及維護客戶賬戶；及(v)編製年度預算。

本集團負責代表房委會收取公共屋邨租戶或特許合約持有人的所有租金、差餉或其他應付費用，以及代表我們私人部門的客戶收取業主應付的物業管理費用。有關現金處理的內部控制措施的詳情，請參閱本節「內部監控—現金處理的內部控制措施」一段。除代表客戶收取租金、差餉、其他費用或管理費用外，我們亦協助客戶對拖欠租金、差餉、其他費用或管理費用採取跟進行動。倘有任何款項於到期日後尚未支付，我們可提醒欠款租戶、持牌人或業主支付未償還款項。倘欠繳情況持續，我們會向客戶建議適當的進一步行動。我們的

業 務

會計文員負責會計及財務服務並記錄及保存客戶賬目。此外，作為公共屋邨財務管理的一部分，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、收支報告及月租調整表以概述租金等收款狀況。此外，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，負責公共屋邨及私人屋苑的財務及預算控制事宜。

就分拆出售的零售及停車場設施(已簽立公屋公契，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。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。所有該等信託賬戶均以相關屋邨的名義開立，如「創毅物業服務顧問有限公司或其簡稱為「屋邨名稱」的受託人」。於二零一六年三月三十一日、二零一七年三月三十一日及二零一八年三月三十一日，本集團代表房委會於多個受託人銀行賬戶分別持有合共約17.7百萬港元、22.3百萬港元及28.5百萬港元。

此外，於最後實際可行日期，居屋計劃屋苑(尚未成立業主立案法團)的管理費乃存入我們作為業主受託人開立及營運的銀行戶口，以支付屋邨開銷及開支。居屋計劃屋苑各單位的業主亦須向特別基金繳納相等於約兩個月管理費的款項，該等款項將存入我們以信託形式為全體業主持有的獨立銀行賬戶。此特別基金通常用於撥付資本性質開支或預期不會每年產生的開支，包括公共區域及設施的改造、改善及維修開支。該等信託賬戶以屋邨的名義開立，如「創毅物業服務顧問有限公司—「屋邨名稱」」。本集團於二零一八年財政年度方開始提供居屋計劃屋苑的物業管理服務。於二零一八年三月三十一日，本集團於受託人銀行賬戶持有合共約1.3百萬港元。

業 務

對於私人部門的客戶而言，部分客戶要求我們將我們收取的管理費存入我們作為其受託人開立及營運的銀行賬戶，以支付屋邨開銷及開支。部分客戶擁有自身收取管理費的銀行賬戶，然而，由於彼等開支付款乃由本集團處理。該等客戶允許本集團代彼等以信託方式持有獨立銀行賬戶內的部分資金。我們開立及營運的有關獨立銀行賬戶僅用作支付客戶屋邨的開銷及開支。該等客戶將預先商定的現金存入信託賬戶，作為本集團支付開支的營運基金。客戶將不時在信託賬戶中補足資金。另一方面，收取的管理費直接存入客戶自身的銀行賬戶。所有該等信託賬戶均以相關屋邨的名義開立，如「創毅物業服務顧問有限公司或其簡稱—「屋邨名稱」」。於二零一六年三月三十一日、二零一七年三月三十一日及二零一八年三月三十一日，本集團代表該等客戶於多個受託人銀行賬戶分別持有合共約20.4百萬港元、39.2百萬港元及29.7百萬港元。有關我們處理該等委託賬戶的內部監控措施的詳情，請參閱本節「內部監控」一段。

護衛服務

我們的主要營運附屬公司創毅物業自二零零四年九月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。本集團提供護衛服務以確保物業安全以及居民及物業用戶的安全得到保障。一般而言，我們的日常保安管理服務包括巡邏公共區域、屋頂及公共設施、看守大堂入口、門禁管控、記錄來訪人員及阻止闖入者、維持屋邨內的太平及秩序、阻止蓄意破壞、監察所有樓宇服務系統(包括升降機、水電及消防設備)運作、監察警報系統、小販、阻塞及未獲授權停車以及在非吸煙區禁止吸煙。我們的保安護衛亦會調查及跟進記錄住戶的投訴，並匯報住戶之間的糾紛。

除日常保安職責外，我們亦履行以下職責，其中包括(i)定期與消防處及其他相關政府部門聯繫，以制訂疏散預案；(ii)於需要時處理及履行緊急職責，例如通報警方或消防處及疏散住戶；及(iii)定期檢查，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的正常運行。此外，我們於公共屋邨內設立24小時中央保安控制室，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及協調保安護衛工作。

業 務

於最後實際可行日期，我們擁有一支由約[2,800]名保安員工組成的團隊，為我們管理的屋邨提供多種護衛服務。該等保安員工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。於往績記錄期間，除我們自身的保安員工外，我們亦委聘部分護衛服務分包商履行護衛服務。有關我們分包安排的詳情，請參閱本節「供應商」一段。

潔淨服務

為維持我們管理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，該等服務就服務範圍、清潔頻率及所需潔淨人員數量方面各有不同。潔淨服務範圍包括於公共區域、商業及相關配套設施、車位、道路以及屋邨內其他公共區域進行清潔，以保持清潔衛生狀況，包括為住宅單位提供上門垃圾收集服務、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區域的廢物、清除在公共區域棄置的物品、對公共區域（如升降機、遊樂場設施、風扇及其他設施）進行清潔並消毒、檢查露天排水系統以及清理堵塞的排水管。

作為我們潔淨服務的附屬部分，我們亦提供以下服務，其中包括(i)於公共區域進行滅蚊、滅鼠及滅蟲工作；(ii)透過提供不同類型的垃圾回收箱、將回收物料與生活垃圾分開、開展有關推廣減廢的計劃或活動及向住宅單位分派可降解的垃圾袋，於屋邨內推廣回收；及(iii)屋邨的整體美化及園藝，包括定期灌溉植被、維持所有已種植區域的整齊清潔、改良或更換以保持景觀植被狀況良好並不時檢查屋邨內的植被及樹木。

於最後實際可行日期，我們擁有一支由約580名清潔員工組成的團隊，為我們管理的屋邨提供多種潔淨服務。於往績記錄期間，除我們自身的清潔員工外，我們亦委聘部分潔淨服務分包商履行潔淨服務。有關我們分包安排的詳情，請參閱本節「供應商」一段。

小型維修及保養服務

我們定期進行小型維修及保養，以確保我們管理的物業保持安全良好的維修狀況。我們的技工進行物業管理服務合約所載的必要小型維修及樓宇服務以及緊急樓宇保養工程，有關工程一般包括清理阻塞的排水系統、調整閘門及門

業 務

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。

此外，我們的物業管理服務合約開始時，我們會勘察屋邨的狀況（如牆壁、地板、樓梯、管道及排水設施、屋邨道路及人行道）並就缺陷或不合規事宜作出匯報，及檢查樓宇內是否存在任何未授權建築工程及／或樓宇服務工程。而後我們會就樓宇及樓宇設施的維修及保養提出建議，並在事先征得客戶同意的情況下，進行或協調必要的維修及保養工作。本集團保養僱員僅進行基本或簡單的電氣裝配及排水維修及保養工程。其他保養或維修工程（如升降機及消防系統保養）僅由專門承建商進行。本集團將協調及協助客戶聘請有關專門承建商。

項目管理服務

我們就外部顧問或承辦商進行的大型維修、保養或樓宇工程提供項目管理服務。所涉及的工程類型通常為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、加建及改良工程。作為項目經理，我們的工作範疇一般包括：(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)分析退回的投標及向客戶作出適當的建議；(iii)監察及監督工程的執行；(iv)檢查工程質量及驗證工程完竣；及(v)代表我們的私人客戶就應付承辦商的費用準備及償付賒欠賬。就房委會而言，如樓宇工程完竣後發現有工程缺陷，我們亦會於合約所述的缺陷責任期內採取跟進行動。

我們設有一支由房屋經理、測量師、工程師及建築師組成的內部專業團隊，向客戶提供項目管理服務。於最後實際可行日期，我們有65名持有管理、工程與樓宇服務資格的專業員工，其中2名為根據建築物條例獲委任的授權人士。

就代表房委會招募承辦商或顧問而言，我們通過依據房委會提供的核准名單進行招標而選擇合適的承辦商或顧問，而房委會將批准相關委聘。房委會直接聘用承辦商或顧問並負責支付相關承辦商或顧問費用。

業 務

就代表我們的私人部門客戶招募承辦商或顧問而言，我們通過邀請投標或公開招標方式選擇合適的承辦商或顧問，而客戶將批准委聘。我們的私人部門客戶會直接委聘承辦商或顧問並負責結算承辦商或顧問費用。

法律及行政支援服務(僅就私人屋苑而言)

於最後實際可行日期，本集團擁有約50名專業僱員，彼等為英國特許房屋經理學會成員或香港房屋經理學會會員。我們亦以各種方式支援我們客戶的行政工作，包括(i)在建築物公共區域編製及張貼事件及關注問題公共通告；(ii)編製業主立案法團及業主委員會會議議程及會議記錄；及(iii)代表業主立案法團及業主委員會起草通訊。我們亦協助我們的客戶協調及處理索償及訴訟事宜，例如申請向居民收回管理費及於必要時聯絡律師。

借調服務

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。於往績記錄期間，我們曾向房委會提供借調服務。然而，於最後實際可行日期，我們並無提供任何借調服務。

驗窗服務

我們根據建築物條例項下的強制驗窗計劃向房委會的公共物業提供驗窗服務。我們將驗窗工作分包予獨立第三方並對其進行的工作進行監督。

業 務

客戶

於最後實際可行日期，本集團已建立廣泛的客戶群，囊括67名客戶。本集團的客戶包括房委會、市區重建局、業主立案法團、業主委員會及私人物業的唯一業主。下表載列我們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	
	千港元	佔總 收益%	千港元	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
市區重建局	2,510	0.5	6,335	1.0	7,860	1.2
	<u>404,708</u>	<u>78.4</u>	<u>470,128</u>	<u>76.9</u>	<u>521,525</u>	<u>78.1</u>
私人部門						
業主立案法團	106,071	20.5	135,693	22.2	143,910	21.5
業主委員會	—	—	—	—	307	—*
唯一業主	5,699	1.1	5,593	0.9	2,533	0.4
	<u>111,770</u>	<u>21.6</u>	<u>141,286</u>	<u>23.1</u>	<u>146,750</u>	<u>21.9</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>

*附註：指低於0.1%的百分比。

下表載列本集團於往績記錄期間按所提供服務劃分的收益明細：

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	
	千港元	佔總 收益%	千港元	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
獨立護衛服務	101,209	19.6	116,985	19.1	125,563	18.8
借調服務	15,946	3.1	32,084	5.3	21,997	3.3
其他服務 (附註)	2,807	0.5	7,390	1.2	1,723	0.2
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>

附註：其他服務包括獨立潔淨服務及驗窗服務。

本網上預覽資料集為草擬本，其內所載資訊並不完整，亦可能會作出變動。閱讀本網上預覽資料集時，須與本網上預覽資料集封面「警告」一節一併閱覽。

業 務

下表載列於往績記錄期間我們的五大客戶詳情：

二零一六年財政年度

排序	客戶名稱 (客戶類別)	所提供服務類別	於最後實際可行 日期與本集團業 務關係的時長	收益 (千港元)	佔本集團收益 的概約百分比 (%)
1.	房委會	物業管理服務及 獨立護衛服務	17年	402,198	77.9
2.	客戶A (業主立案法團)	物業管理服務	9年	28,540	5.5
3.	客戶B (業主立案法團)	物業管理服務	5年	10,347	2.0
4.	客戶C (業主立案法團)	物業管理服務	4年	10,158	2.0
5.	客戶D (業主立案法團)	物業管理服務	3年	6,383	1.2
五大客戶合計				457,626	88.6
所有其他客戶				58,852	11.4
總收益				516,478	100.0

本網上預覽資料集為草擬本，其內所載資訊並不完整，亦可能會作出變動。閱讀本網上預覽資料集時，須與本網上預覽資料集封面「警告」一節一併閱覽。

業 務

二零一七年財政年度

排序	客戶名稱 (客戶類別)	所提供服務類別	於最後實際可行 日期與本集團業 務關係的時長	收益 (千港元)	佔本集團收益 的概約百分比 (%)
1.	房委會	物業管理服務及獨立 護衛服務	17年	463,793	75.9
2.	客戶A (業主立案法團)	物業管理服務	9年	29,006	4.7
3.	客戶B (業主立案法團)	物業管理服務	5年	11,183	1.8
4.	客戶C (業主立案法團)	物業管理服務	4年	10,602	1.7
5.	客戶D (業主立案法團)	物業管理服務	3年	6,559	1.1
五大客戶合計				521,143	85.2
所有其他客戶				90,271	14.8
總收益				611,414	100.0

業 務

二零一八年財政年度

排序	客戶名稱 (客戶類別)	所提供服務類別	於最後實際可行 日期與本集團業 務關係的時長	收益 (千港元)	佔本集團收益 的概約百分比 (%)
1.	房委會	物業管理服務及獨立 護衛服務	17年	513,665	76.9
2.	客戶A (業主立案法團)	物業管理服務	9年	29,655	4.4
3.	客戶B (業主立案法團)	物業管理服務	5年	12,054	1.8
4.	客戶C (業主立案法團)	物業管理服務	4年	10,917	1.6
5.	客戶E (業主立案法團)	物業管理服務	10年	6,932	1.0
五大客戶合計				573,223	85.7
所有其他客戶				95,052	14.3
總收益				668,275	100.0

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%。據董事所深知，於往績記錄期間，概無董事、彼等各自的緊密聯繫人或擁有我們股本超過5%的股東於我們的任何五大客戶中擁有任何權益。除本文件「業務—訴訟及潛在索償」一段所披露者外，於往績記錄期間，我們與任何客戶並無任何重大糾紛或索償。

我們與房委會的關係

房委會為法定機構，負責制定及推行公共房屋計劃，以達致政府的公共房屋政策目標。於往績記錄期間，房委會為我們最大的客戶，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，房委會應佔總收益分別約為402.2百萬港元、463.8百萬港元及513.7百萬港元，分別佔我們總收益約77.9%、75.9%及76.9%。

業 務

我們已與房委會建立長期良好的業務關係，業務往來持續超過17年。根據弗若斯特沙利文報告，按收益計算，我們是二零一七年香港公共房屋最大的物業管理服務供應商，市場份額約為12.6%。多年來，我們已榮獲房委會多個獎項及嘉許，包括但不限於屋邨管理服務承辦商大獎2017—最佳物業服務公司(公共屋邨)：金獎及屋邨管理服務承辦商大獎2017—最佳護衛服務承辦商：金獎。有關我們所獲得主要獎項的詳情，請參閱本節「主要資格及認證—獎項及嘉許」一段。此外，於二零一五年至二零一七年，我們於房委會的物業管理服務公司表現評核系統中就涵蓋一般管理服務、租務管理服務、財務管理服務、護衛、潔淨、小型維修及保養服務及項目管理服務的物業管理合約的得分於所有物業管理服務公司中獲得最高季度評級。

房委會對物業管理服務公司、護衛服務承辦商及潔淨服務承辦商的限制

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。倘物業管理服務公司的手頭工作量及將競投物業管理服務合約項下的實際單位超出物業管理服務公司工作量上限限制總數加5%之限額，則該物業管理服務公司不合資格競投房委會的額外物業管理服務合約。自二零零七年八月起，房委會將每名物業管理服務公司適用的工作量上限限制設為70,000個實際單位。於二零一六年十二月一日或之後招標的公屋物業管理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，每名物業管理服務公司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，每名物業管理服務公司(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。除於二零一六年十二月生效的物業管理服務公司工作量上限限制增幅外，物業管理服務公司工作量上限限制並無任何增幅。倘護衛或潔淨服務承辦商的工作量超出有關級別服務承辦商的工作量上限限制，則其不合資格競投房委會的額外服務合約。於最後實際可行日期，一級A組護衛服務承辦商的工作量上限限制為70,000個實際單位。就II級A組潔淨服務承辦商而言，於最後實際可行日期的工作量上限限制為23,000個實際單位。

創毅物業是房委會物業管理服務公司名單上的物業管理服務公司之一，因此受到物業管理服務公司工作量上限限制規限。於最後實際可行日期，創毅物業已承接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工作量上限限制85,000個實際單位加5%寬限)的約89.4%。換言之，我們可進一步承接9,446個實際單位。倘我們管理的實際單位數目達到物業管理服務公司工作量上限限制，

業 務

我們將不合資格競投額外物業管理服務合約，直至我們管理的實際單位數目降至物業管理服務公司工作量上限限制以下水平為止。創毅物業是房委會護衛服務承辦商名單上的一級護衛服務承辦商之一，因此受到有關級別護衛服務承辦商工作量上限限制規限。於最後實際可行日期，創毅物業已承接60,313個實際單位，相當於70,000個實際單位的上限（即一級A組護衛服務承辦商工作量上限限制）的約86.2%。換言之，我們可進一步承接9,687個實際單位。倘我們管理的實際單位數目達到一級A組護衛服務承辦商工作量上限限制，我們將不合資格競投額外護衛服務合約，直至我們管理的實際單位數目降至一級A組護衛服務承辦商工作量上限限制以下水平為止。創毅物業亦新近於二零一八年三月納入房委會名單二級A組潔淨服務承辦商。於最後實際可行日期，創毅物業並未向房委會獨立潔淨服務。有關工作量上限限制涉及的風險，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。

鑒於在建公屋單位數量不斷增加及考慮到工作量上限限制的過往上調，我們的董事認為，工作量上限限制的水平可能於未來上調以讓物業管理服務公司、護衛服務承辦商或潔淨服務承辦商能夠承接新建公屋單位的物業管理、護衛或潔淨服務。

對房委會的依賴

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，房委會為我們最大的客戶，佔我們收益分別約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。此外，房委會（即所有11名活躍的物業管理服務公司（包括創毅物業）的單一或主要客戶）佔11名目前與房委會訂有活躍物業管理服務合約的物業管理服務公司（包括創毅物業）收益的絕大部分。根據弗若斯特沙利文報告，按收益計算，我們是二零一七年香港公共房屋最大的物業管理服務供應商，市場份額為12.6%。由於我們在香港為公共房屋提供物業管理服務領域的領先地位，我們對房委會的依賴屬不可避免且預期將會繼續。儘管我們依賴房委會，我們的董事認為，基於以下主要因素，我們日後能夠維持我們的業務：

- (i) 於二零一四年十二月十六日，政府發佈《長遠房屋策略》，表示將會興建更多公屋單位以配合香港不斷增加的人口。根據政府發佈的《長遠房屋策略二零一七年週年進度報告》，於二零一七／一八財政年度起五年內將透過居屋計劃興建約75,200個公屋單位及25,100個資助出售單位。隨著日後落成的

業 務

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持續增加，預期將有利於我們未來的業務增長。

- (ii) 我們已與房委會建立長期業務關係，業務往來持續超過17年。於最後實際可行日期，我們為房委會的40處公共物業，涉及逾87,000個住宅單位提供物業管理服務。根據弗若斯特沙利文報告，按收益計算，我們是二零一七年香港公共房屋最大的物業管理服務供應商，市場份額為12.6%。於往績記錄期間，房委會對我們有關公共屋苑的物業管理服務需求保持穩定增長，我們已於往績記錄期間成功獲得房委會3項新的物業管理服務合約，重新競投及成功取得5份物業管理服務合約及與房委會續延我們所有初始期限已屆滿的現有物業管理服務合約。
- (iii) 房委會一般透過招標程序授出服務合約。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。我們的董事認為，憑藉本節「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在房委會的服務合約評標系統取得高分），我們於投標物服務合約時具備競爭優勢。
- (iv) 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管理服務公司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一定程度的准入門檻。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名認可第二組公司承辦商。該等認可承辦商中，僅有11名（包括創毅物業）目前與房委會訂有活躍的物業管理服務合約。因此，本集團在提供公共房屋物業管理服務領域的競爭對手數量有限。
- (v) 由於房委會是政府資助的法定機構，我們的董事認為，房委會的信貸風險及流動資金風險甚微。房屋委員按照與本集團訂立的服務合約所規定的時

業 務

間結付我們的發票。於往績記錄期間，我們並無出現房屋委員嚴重延遲結付發票的情況，亦無出現房屋委員會違反服務合約的情況。

- (vi) 於最後實際可行日期，本集團已建立包括67名客戶的廣泛客戶群。除房委會外，我們亦向包括業主立案法團、業主委員會及唯一業主在內的私人屋苑客戶提供物業管理相關服務。於最後實際可行日期，我們分別向私人部門的62個業主立案法團、[1]個業主委員會及2個唯一業主提供服務。此外，我們亦為不同類型的物業提供服務，包括住宅物業及非住宅物業，包括購物中心、工業樓宇、商業樓宇及工廠等。此外，多年來，我們曾接獲來自其他政府部門、公營機構及私人部門客戶的多個服務招標邀請。我們董事認為，憑藉我們的業務專長、在業界的良好聲譽及我們名列房委會物業管理服務公司名單的地位，我們將有機會承接更多來自其他政府部門、公營機構或私人部門的項目。

我們的董事已注意到我們存在過度依賴房委會的風險。就此而言，我們的長期策略為繼續鞏固我們與房委會的業務關係及維持於公共部門的領先地位，同時尋求於適當機會來臨時自其他政府部門、公營機構或私人部門承接更多物業管理服務合約。董事需要強調，由於我們長期策略的執行及成熟仍需時日，我們預期房委會於可見將來將繼續為我們的最大客戶。

新服務合約的投標程序

我們的服務合約一般是透過公開招標及邀約投標的方式取得。就公開招標而言，房委會會於報章及／或政府憲報發表公開邀約，有興趣人士可提交標書。就邀請投標而言，邀請將送至已入圍或機構選定的物業管理服務供應商。服務合約是以公開招標抑或邀請投標方式授出，乃取決於客戶不同的做法。就公共屋邨的服務合約而言，房委會通常的授標做法是邀請投標，僅相關房委會名單下的合資格承辦商方會獲邀投標，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。相關房委會名單下的承辦商合資格提交的投標數目視乎該批或該季度的投標數目及其表現而定。舉例說，當單一批次或一季有少數投標情況下，只有表現較優的承辦商會獲邀作出有意提交標書的意向。就私人屋苑而言，根據《建築物管理條例》，業主立案法團或業主委員會委任新物業管理公司通常應以招標方式進行。

業 務

公共房屋界別的投標程序

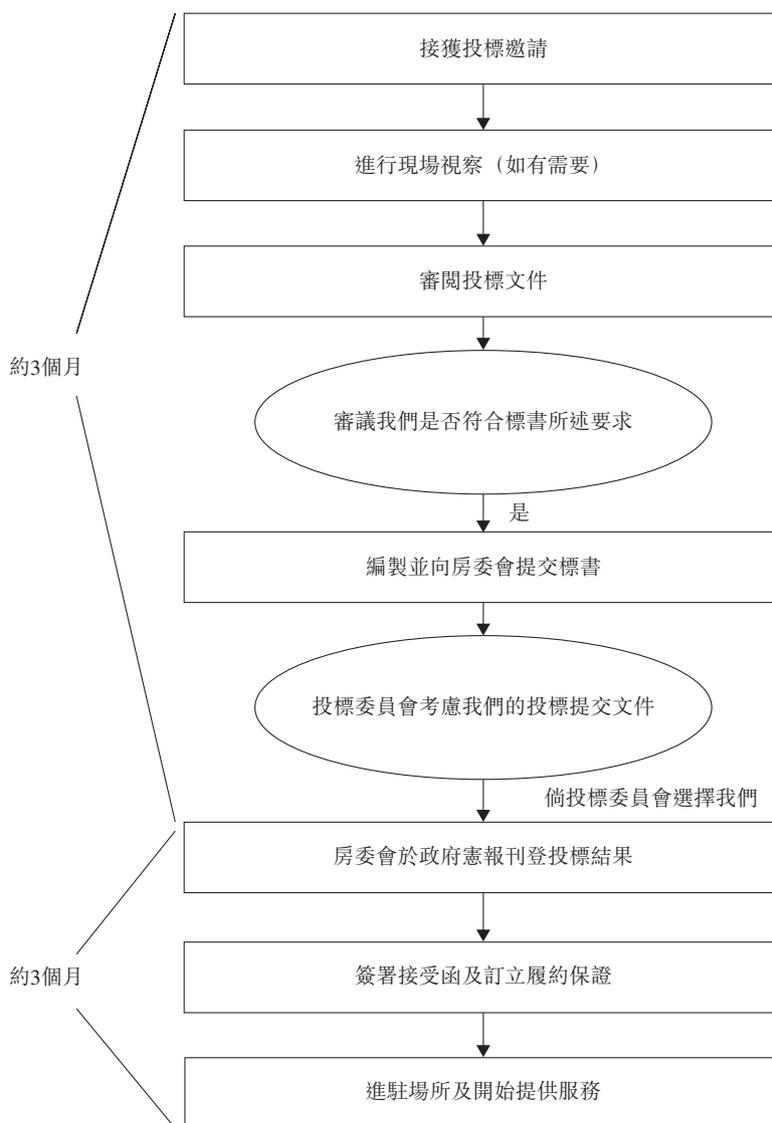
我們一般獲房委會邀約提交潛在服務合約的投標。我們的執行董事將評審投標資料及釐定潛在服務合約對本集團而言是否可接受。倘若認為潛在服務合約為可以接受，我們就會編製並向房委會提交投標建議書。根據房委會的物業服務合約評標系統，房委會會根據財務考慮因素（包括投標者的財務能力及投標價）及非財務因素（包括管理建議書及過往表現）評估投標。於評核物業管理服務公司的過往表現時，房委會亦會考慮有關物業管理服務公司收到的劣質報告或失責通知書。於往績記錄期間，本集團並無收到房委會根據房委會指引發出的任何劣質報告或失責通知書。

我們須根據招標文件的規定及屋邨的圖則，於管理建議書中披露（其中包括）將委派的合資格員工人數、保安及／或清潔員工工資、用於清潔及／或護衛服務的資源、員工的每天工作時數、場地及職業安全。為提高我們獲選的機會，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額外服務，以及在招標資料條件規定的最低員工人數以外建議委派額外的合資格員工人數。

標書亦包括我們的介紹及已填妥的投標表格。我們的負責人員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，房委會亦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房委會新服務合約的投標程序流程圖：



就我們的董事所深知及確信，房委會進行投標及挑選物業管理公司，通常需要3個月左右時間。獲房委會選中後，我們會簽署接受函並訂立以房委會為受益人由我們銀行發出的履約保證。就物業管理服務合約而言，履約保證金額一般相當於我

業 務

們2個月的屋邨物業管理費。就護衛合約而言，履約保證金額一般相當於1個月的屋邨服務費。

私人房屋界別的投標程序

我們已就參加私人屋苑服務合約投標制定一系列程序。我們會定期查看本港報章有關潛在客戶刊登的招標廣告。此外，我們亦不時接獲潛在客戶的投標邀請。潛在客戶提供的投標文件通常載列服務目標及預期標準，例如所需保安護衛人數及潔淨次數。我們將瀏覽投標文件並核對所需服務範圍是否屬於我們能力以內。我們的員工亦可能進行實地視察，審查物業的狀況。

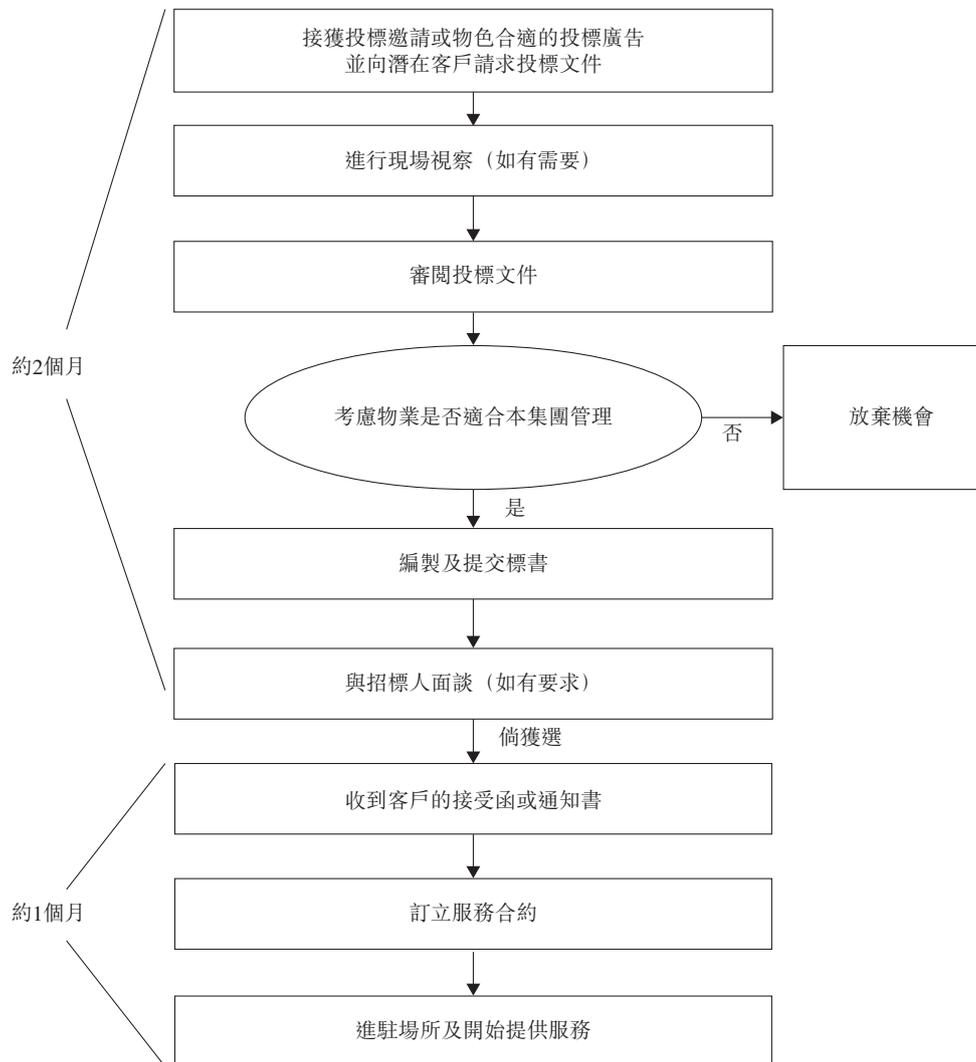
簡言之，我們只會在(i)所需服務範圍屬於我們能力以內；(ii)我們管理層認為項目費用扣除估計成本後尚有合理的利潤；及(iii)物業狀況可以接納的情況下，才會把握商機及提交標書。

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、保安護衛及清潔工)的角色及數目，以及潔淨次數。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、我們的概況、管理建議及我們服務的條款及條件。視乎客戶的要求，我們可能需要出席面對面投標會訪並演示我們的建議服務計劃。倘我們獲授服務合約的邀約，我們通常會收到客戶的通知書，並將與客戶訂立服務合約。

本網上預覽資料集為草擬本，其內所載資訊並不完整，亦可能會作出變動。閱讀本網上預覽資料集時，須與本網上預覽資料集封面「警告」一節一併閱覽。

業 務

以下為說明我們取得私人部門客戶新服務合約的投標程序流程圖：



本網上預覽資料集為草擬本，其內所載資訊並不完整，亦可能會作出變動。閱讀本網上預覽資料集時，須與本網上預覽資料集封面「警告」一節一併閱覽。

業 務

中標率

下表闡述創毅物業於往績記錄期間有關物業管理服務合約及獨立護衛服務合約的中標率（附註）：

年份	提交標書次數	中標次數	中標率
二零一六年財政年度			
— 公共物業物業管理服務合約	7	2	28.6%
— 私人物業物業管理服務合約	11	11	100.0%
— 公共物業獨立護衛服務合約	1	1	100.0%
二零一七年財政年度			
— 公共物業物業管理服務合約	20	6	30.0%
— 私人物業物業管理服務合約	18	11	61.1%
— 公共物業獨立護衛服務合約	17	零	零

附註：於往績記錄期間，我們並無就私人物業提呈任何獨立護衛服務合約的標書。

業 務

年份	提交標書次數	中標次數	中標率
二零一八年財政年度			
— 公共物業物業管理服務合約	9	3	33.3%
— 私人物業物業管理服務合約	26	11	42.3%
— 公共物業獨立護衛服務合約	<u>6</u>	<u>零</u>	<u>零</u>
於往績記錄期間提交標書總數	<u>115</u>	<u>45</u>	<u>39.1%</u>

在釐定是否提呈服務合約的投標時，我們會考慮眾多因素，如屋邨的住宅單位數量、所需服務的種類及範圍、招標邀請列明的指引價格、屋邨的實際及財務狀況及我們的服務能力。董事相信，策略性投標政策可讓我們最大限度地提升營運效率，評估最新市場發展及定價趨勢並與房委會及其他潛在客戶保持緊密關係。

於二零一七年財政年度及二零一八年財政年度，我們的所有公共物業獨立護衛合約均未中標，此乃由於我們擬競投高利潤率合約。因此，我們的競標價不具競爭力，故於二零一七年財政年度及二零一八年財政年度，我們未能獲得任何公共物業的獨立護衛合約。一般而言，我們注意到，於往績記錄期間我們關於公共物業的物業管理服務合約及獨立護衛合約的中標率較低。對於房委會的該等服務合約招標，當我們在工作量上限限制項下並無足夠的勞動力承接更多服務合約時，我們會提呈標書。我們亦可能通過提呈競爭力較低的定價條款標書競標合約。儘管我們的中標率將大幅降低，我們能夠獲得有關我們的投標價格與中標價格之間差異的資料。我們的董事相信，有關最新市場趨勢的資料對我們未來的標書設定適當的定價條款至關重要。此外，透過不時回應招標邀請，我們可保持在市場上活躍度並與房委會保持聯繫。

除房委會邀請的物業管理服務合約外，我們亦獲邀於往績記錄期間就居屋計劃屋苑、非住宅物業及私人部門物業提呈物業管理服務合約標書。工作量上限限制項下的限制僅適用於房委會的物業管理服務合約及獨立護衛及潔淨合約，因此，我們不受涉及居屋計劃屋苑、非住宅物業及私人屋苑物業管理的合約的任何勞動力限制所約束。

業 務

我們與房委會的服務合約主要條款

我們與房委會訂立的服務合約按房委會提供的標準格式訂立。一般與房委會所訂立特定物業管理服務合約、獨立護衛服務合約及借調服務合約所載的主要合約條款概述如下：

與房委會的物業管理服務合約

- | | | |
|--------------|---|--|
| 人數 | : | 房委會將具體說明我們於每個屋邨提供服務將予分配的最低人數 |
| 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；就居屋計劃屋苑而言，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服務費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，房委會將評估及核實結算單內容，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、護衛、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 | : | 合約屆滿時或由房委會發出90日書面通知 |
| 協議續期條款 | : | 請參閱本節「客戶—現有物業管理服務合約初步年期屆滿時續期」一段。 |

業 務

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。

與房委會的獨立護衛服務合約

期限：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服務費

我們的權利及義務：為合約內訂明的屋邨及設施提供護衛服務

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：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：請參閱本節「客戶一現有獨立護衛服務合約初步年期屆滿時續期」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保安護衛的人士的工資指數計算。

與房委會的借調服務合約

人數：房委會將具體說明我們提供服務將予分配的最低人數

期限：為期兩年

業 務

- 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服務費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，房委會將評估及核實結算單內容，並於其後21日內向我們付款
- 我們的權利及義務 : 我們負責(其中包括)所有招聘手續，例如刊登廣告、檢查候選人的資歷及經驗；並控制借調人員的行為及紀律，並採取適當措施維持該控制
- 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合約規定金額的履約保證
- 終止協議 : 合約屆滿時或由房委會發出90日書面通知

我們與房委會的現有物業管理服務合約及獨立護衛服務合約剩餘期限

於最後實際可行日期，我們手頭上擁有與房委會訂立的14份物業管理服務合約(有關35個房屋屋邨、3個購物中心及2個工廠)。下表載列於最後實際可行日期我們與房委會現有物業管理服務合約的剩餘年期：

初始期限於以下年度屆滿的合約數目 (於最後實際可行日期尚未授出延期)					
二零一九年	二零二零年	二零二一年	二零二二年	可延長期限於 截至二零二零年三月 三十一日止年度屆滿 的合約數目	並無可延長期限且期 限將於 截至二零二零年三月 三十一日止年度屆滿 的合約數目
2(有關1個房屋屋邨 及2個工廠)	5(有關12個房屋屋 邨及2個購物中心)	2(有關3個房屋屋 邨)	1(有關4個房屋屋 邨)	3(有關14個房屋屋 邨及 1個購物中心)	1(有關1個房屋屋 邨)

業 務

於最後實際可行日期，我們手頭上擁有與房委會訂立的11份獨立護衛服務合約（有關11個房屋屋邨及2個工廠）。下表載列於最後實際可行日期我們與房委會現有獨立護衛服務合約的剩餘年期：

初始期限及首次延長期限 於截至二零一九年三月三十一日止年度屆滿 的合約數目	第二次延長期限 於截至三月三十一日止年度屆滿的合約數目	
	二零二零年	二零二一年
2（有關1個房屋屋邨及2個工廠）	8（有關8個房屋屋邨）	1（有關2個房屋屋邨）

於往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物業管理服務合約及獨立護衛服務合約。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管理服務公司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管理服務公司名單，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即將到期的物業管理服務合約及獨立護衛服務合約。

現有物業管理服務合約初步年期屆滿時續期

倘房委會擬延長服務合約年期，其將會於初步合約年期屆滿前延長合約期至少90天向我們發出通知書，確認其意向。我們須於接獲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服務合約，否則房委會將認為我們拒絕續期。於接獲我們的確認書後，房委會將發出確認函以確認續期，並說明已延續的服務合約屆滿日期。

於考慮是否續期時，房委會於計及我們的表現或其認為適當之其他事項後會全權酌情決定。尤其是，房委會考慮我們所提供的服務質量，方法是對我們的承辦商評分，即所有屋邨於過去四個季度直至服務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合格分數分別65分及70分以上，才可符合續期資格。於往績記錄期間，本集團管理的屋邨的季度屋邨評分及所有屋邨的平均季度屋邨評分均高於前述及格分數。此外，於往績記錄期間，本集團並無收到房委會根據房委會指引發出的任何劣質

業 務

報告或失責通知書。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。

現有獨立護衛服務合約初步年期屆滿時續期

我們將在合約的初步年期屆滿前六個月以書面通知房委會，我們有意將合約進一步延長兩年。於考慮是否續期時，房委會於計及我們的表現或其認為適當之其他事項後會全權酌情決定。

與我們私人部門客戶的服務合約的主要條款

我們與我們私人部門客戶訂立的合約乃獨立磋商及不同服務合約的合約條款各不相同。典型的服務合約一般載列的主要合約條款概述如下：

與我們私人部門客戶的物業管理服務合約

- 人數 : 本集團須根據協議向物業派遣規定人數、級別及類別且具備適當資質的人員
- 期限 : 1至4年(最長服務合約年期為2年)，部分載有自動重續條款，據此協議可根據該條款重續^(附註1)
- 我們的權利及義務 :
1. 擔任管理人(定義見建築物管理條例)及行使建築物管理條例項下管理人之權利及履行義務^(附註2)
 2. 根據合約規定向房屋提供物業管理服務
 3. 於有關財政年度結束後3個月內編製下個財政年度之物業預算
 4. 編製月度管理賬目

業 務

終止協議 : 合約到期或本集團或客戶以3個月之書面通知終止

我們服務費的調整機制 : 倘法定最低工資有任何變動，(i)倘經修訂法定最低工資低於服務合約規定的工資，則不會修訂保安或清潔人員的工資，(ii)倘經修訂法定最低工資水平高於服務合約規定的工資，工資將按法定最低工資增長百分比加上服務合約規定的約定百分比向上調整

附註：

1. 根據建築物管理條例，倘物業管理服務的價值超過或可能超過200,000港元或業主立案法團年度預算的20%（以較少者為準），則必須以招標方式採購建築物的物業管理服務。然而，業主立案法團可透過於立案法團股東大會上通過業主決議案之方式免除重續現有物業管理服務合約的招標要求，以按決議案訂明的有關條款及條件重續現有物業管理服務提供商的合約，前提是採購的服務類型維持不變。
2. 根據建築物管理條例，管理人的權利及義務包括釐定管理費總額、保存賬目以及開立及維持銀行賬戶等。根據建築物管理條例，管理人角色的詳情，請參閱本文件「監管概覽」一節。

於往績記錄期間，於服務合約年期屆滿後，本集團已與大部分客戶重續服務合約。於往績記錄期間及直至最後實際可行日期，除本節「訴訟及潛在索償」一段所披露者外，本集團未接獲物業居民的任何重大投訴。重大投訴界定為任何涉及(i)聲稱本集團犯下刑事罪行；或(ii)索償金額超過100,000港元的投訴。

定價政策

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。於釐定服務合約的投標價時，我們參考多項因素，其中包括：(i)現行市場費率；(ii)成本分析（當中計及所提供的服務、須聘用員工的工資之潛在增長、分配至項目的資源、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)我們的預算加合理的利潤率；及(iv)客戶的關係、信譽或背景。

業 務

我們屬於勞動密集型行業，我們的勞動力成本是我們服務成本的重要組成部分。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。儘管有上述價格調整機制，我們的董事認為於籌備投標或服務定價時準確估計成本對我們至關重要，以便我們可將潛在服務成本增加轉嫁予客戶，並解決隨著時間推移而成本增加的風險。有關所涉及的風險，請參閱本文件「風險因素—按包乾制向房委會提供物業管理服務可能使我們面臨損失」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。於往績記錄期間，我們服務的所有收益以港元計值。

對與房委會訂立的物業管理合約而言，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。就獨立護衛服務合約而言，規定房委會須在作出聲明之日起計23個營業日內付款。

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。

除本文件「業務—訴訟及潛在索償」及「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」各段所披露者外，於往績記錄期間，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，我們的貿易應收款項平均周轉天數分別約62.0天、59.8天及61.6天。有關應收款項周轉天數的進一步分析，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—貿易及未開票應收款項」一段。我們密切持續監察應收款項結餘及逾期結餘，以考慮是否需要就應收款項發出催繳單或計提減值撥備。

業 務

就與房委會簽訂的物業管理服務合約而言，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。就私人部門的客戶而言，董事會主席的私人助理將編製每月未付管理費用報告，以監查尚未償還應收賬款。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。

季節性

鑒於往績記錄期間我們的大部分收益來自固定年期服務合約，且我們每月向客戶寄發金額相對固定的發票，故我們的收益並無重大季節性波動。

市場推廣

本集團業務嚴重依賴現有合約的持續性。董事認為，聲譽及口碑對本集團的成功至關重要。因此，本集團的策略並非投放大量資源於直接廣告宣傳且我們並無維持龐大的市場推廣團隊。董事認為，提供優質服務及與客戶、住戶及佔用人維持良好關係是提升我們聲譽的方法。就公共屋邨而言，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服務合約現有年期時擔當重要角色。就私人屋苑而言，除提供優質服務外，我們認為與業主立案法團成員（為本集團的客戶）維持良好的客戶關係有助於透過口耳相傳將本集團推廣至鄰近地區。董事亦認為，倘客戶、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。

儘管本集團並無投放大量資源於直接廣告宣傳，但本集團熱衷於參與慈善活動，以取得公眾知名度。於過往，本集團獲多個組織及政府部門頒發多項獎項。董事認為，該等獎項代表對本集團優質服務的認可，並有助於提升公眾意識。有關該等獎項的詳情，請參閱本節「主要資格及認證—獎項及嘉許」分節。董事相信，透過參與活動及運動，我們可提升我們的企業形象及推廣我們的品牌。

業 務

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、員工制服以及維修的供應商，彼等均位於香港。

下表載列於往績記錄期間我們五大供應商的詳情：

二零一六年財政年度

排名	供應商名稱	提供的服務／ 產品類型	於最後實際可行 日期與本集團的 業務往來時間	交易金額 (千港元)	佔採購總額的 概約百分比 (%)
1.	供應商A	潔淨服務	11年	34,385	41.5
2.	供應商B	護衛服務	10年	15,371	18.6
3.	供應商C	潔淨服務	12年	10,045	12.1
4.	供應商D	潔淨服務	2年	5,854	7.1
5.	供應商E	潔淨服務	8年	3,595	4.3
五大供應商合計				69,250	83.6
所有其他供應商				13,521	16.4
採購總額				82,771	100.0

二零一七年財政年度

排名	供應商名稱	提供的服務／ 產品類型	於最後實際可行 日期與本集團的 業務往來時間	交易金額 (千港元)	佔採購總額的 概約百分比 (%)
1.	供應商A	潔淨服務	11年	36,418	40.8
2.	供應商B	護衛服務	10年	14,469	16.2
3.	供應商C	潔淨服務	12年	10,818	12.1
4.	供應商D	潔淨服務	2年	6,203	7.0
5.	供應商F	驗窗服務	4年	6,149	6.9
五大供應商合計				74,057	83.0
所有其他供應商				15,170	17.0
採購總額				89,227	100.0

業 務

二零一八年財政年度

排名	供應商名稱	提供的服務／ 產品類型	於最後實際可行 日期與本集團的 業務往來時間	交易金額 (千港元)	佔採購總額的 概約百分比 (%)
1.	供應商A	潔淨服務	11年	31,564	42.2
2.	供應商C	潔淨服務	12年	14,950	20.0
3.	供應商B	護衛服務	10年	14,627	19.6
4.	供應商G	潔淨服務	6年	3,085	4.1
5.	供應商F	驗窗服務	4年	1,059	1.4
五大供應商合計				65,285	87.3
所有其他供應商				9,520	12.7
採購總額				74,805	100.0

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，與我們五大供應商的交易金額分別約為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%。根據我們與潔淨服務供應商簽訂的分包協議，我們須在彼等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。

就我們董事所深知，於往績記錄期間，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五大供應商中擁有任何權益。於往績記錄期間，我們並無與任何供應商有任何重大爭議或索償。

分包安排

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。

業 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，本集團分別委聘15名、9名及18名分包商。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，我們的分包成本約為74.8百萬港元、79.8百萬港元及65.7百萬港元，分別佔總收益的14.5%、13.0%及9.8%。我們與分包商訂立獨立分包協議，其主要條款與我們同客戶的服務合約所載有關服務的部分相同，惟任一訂約方可向另一方發出兩個月的書面通知終止分包協議。此外，我們訂有政策規定分包協議須載有禁止分包商進一步分包服務予其他個人或公司的條款。

我們的分包政策

我們的最大客戶房委會要求護衛及潔淨服務分包商必須為相關房委會名單上的認可承辦商。因此我們只會挑擇獲房委會認可的分包商。倘房委會同意分包商委任，則其將向我們提供批准函。我們挑選分包商的其他準則為：(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，並邀請分包商提供報價。

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，我們定期及不時巡查大廈及公共區域。物業管理團隊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服務質量。分包商的任何不符合標準的表現將予記錄，並於每日早上的簡報會直接向管理層匯報。物業管理團隊將會與牽涉的分包商跟進事項。倘重複未能符合分包協議規定的服務標準，我們會發出警告函；倘多次嚴重未能符合標準，我們或會終止分包協議。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，我們已制訂一套政策手冊，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。

業 務

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年至少視察場地兩次，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區域的狀況；(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屋邨情況及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)及分區經理每季度舉行營運會議，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，創毅物業獲頒發ISO 9001:2008品質管理系統標準、ISO 10002:2014客戶滿意度管理系統標準、ISO 14001:2004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

從客戶、住戶及佔用人接獲的投訴，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。本公司總部設置24小時電話熱線以解決住戶的所有查詢及投訴。關於以標準投訴表報告的投訴，我們的員工須根據我們的內部控制政策於收到報告後兩個工作日內處理。就書面作出的其他投訴，我們的物業主任或經理須於五天內確認收到投訴，然後我們的員工將收集資料並進行調查，如有必要將進行實地視察。根據內部控制政策，我們的員工須於收到報告後二十一日內對投訴作出實質性回復。

根據內部監控政策，所有口頭及書面投訴記錄於「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，例如一般樓宇維修通常於兩周內處理。就其他緊急投訴，如護衛及潔淨服務不足之處及排水系統堵塞，我們的員工將於收到報告或檢查後24小時內處理。該等程序確保所有投訴及時處理和解決，從而保持服務質素。

本網上預覽資料集為草擬本，其內所載資訊並不完整，亦可能會作出變動。閱讀本網上預覽資料集時，須與本網上預覽資料集封面「警告」一節一併閱覽。

業 務

主要資格及認證

為了提供物業管理或護衛服務，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本集團持有的牌照及資格：

牌照／許可

附屬公司名稱	牌照／許可	資格	相關政府部門或法定機構	牌照／許可證年期
創毅物業	房委會物業管理服務公司名單一第二組公司	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)
創毅物業	房委會護衛服務承辦商名單一一級A組	符合房委會護衛服務合約招標的資格	房委會	不適用 (附註)
創毅物業	房委會潔淨服務承辦商名單一二級A組	符合房委會潔淨服務合約招標的資格	房委會	不適用 (附註)
創毅物業	保安公司牌照	第一類別一提供保安護衛服務	保安及護衛業管理委員會	二零一四年九月二十二日至二零一九年九月二十一日
創毅物業	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	二零一六年九月二十六日至二零一九年十月十七日
創毅	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	十一月十日至二零一八年十一月九日
創毅	註冊小型工程承建商(公司)證書	合資格從事A、B、C、D、E、F、G類型的小型工程的第II、III級別	屋宇署	二零一六年七月八日至二零一九年六月二十一日

附註：由於年度續期名單須待遵守若干房委會的規定及支付年度續期費後，方告作實，故並無呈列有效期。

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。

業 務

誠如香港法律顧問建議，創毅物業已就其成立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。

認 證

下表載列創毅物業的主要認證：

首次獲授年度	認 證	頒授團體或機構	有效期／屆滿日期
二零零八年	ISO 9001:2008 質量管理體系標準	國際認可認證有限公司	二零一八年九月十五日
二零一二年	ISO 10002:2014 客戶滿意度管理體系標準	國際認可認證有限公司	二零二一年四月十日
二零一零年	ISO 14001:2004 環境管理體系標準	國際認可認證有限公司	二零一八年九月十五日
二零零八年	OHSAS 18001:2007 OHS 管理體系標準	國際認可認證有限公司	二零二零年十二月十三日

獎 項 及 嘉 許

下表載列創毅物業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
二零一七年	屋邨管理服務承辦商大獎2017—最佳物業服務公司(公屋)：金獎	房委會
二零一七年	屋邨管理服務承辦商大獎2017—最佳公共屋邨(物業服務)—大型公共屋邨組別：銀獎(彩園邨)	房委會

業 務

獲獎年份	獎項	頒授團體或機構
二零一七年	屋邨管理服務承辦商大獎2017—最佳公共屋邨(物業服務)—小型公共屋邨組別：金獎(富東邨)	房委會
二零一七年	屋邨管理服務承辦商大獎2017—最佳屋邨經理(物業管理)—金獎(林小芳女士，石籬(二)邨)及銅獎(余少玲，寶達邨)	房委會
二零一七年	屋邨管理服務承辦商大獎2017—最佳屋邨經理(保養)：銅獎(羅榮元先生，彩園邨)	房委會
二零一七年	屋邨管理服務承辦商大獎2017—最佳護衛服務承辦商：金獎	房委會
二零一六年	屋邨管理服務承辦商大獎2016—最佳物業服務公司(公共屋邨)：金獎	房委會
二零一六年	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：金獎(清河邨)—大型公共屋邨組別：銅獎(石籬(二)邨)	房委會
二零一六年	屋邨管理服務承辦商大獎2016—最佳公共屋邨(物業服務)	房委會
二零一六年	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：銀獎(富東邨)	房委會
二零一六年	屋邨管理服務承辦商大獎2016—最佳物業服務公司(物業管理合約)	房委會
二零一六年	屋邨管理服務承辦商大獎2016—最佳屋邨經理(物業管理)：銅獎(余少玲，寶達邨)	房委會

業 務

獲獎年份	獎項	頒授團體或機構
二零一六年	屋邨管理服務承辦商大獎2016—最佳護衛服務承辦商：金獎	房委會
二零一六年	優秀物業設施管理大獎2016—優秀獎：租購計劃及公共租屋類別(彩園邨)	香港物業管理公司協會及香港測量師學會
二零一五年	屋邨管理服務承辦商大獎2015—最佳物業服務公司(公共屋邨)：金獎	房委會
二零一五年	屋邨管理服務承辦商大獎2015—最佳物業服務公司(物業管理合約)	房委會
二零一五年	屋邨管理服務承辦商大獎2015—最佳物業服務公司(租者置其屋計劃屋邨合約)	房委會
二零一五年	屋邨管理服務承辦商大獎2015—最佳公共屋邨(物業服務)—大型公共屋邨組別：銅獎(小西灣邨)	房委會
二零一五年	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：銀獎(富東邨)	房委會
二零一五年	屋邨管理服務承辦商大獎2015—最佳屋邨經理(物業管理)：金獎(陳志遠，清河邨)及銅獎(林小方，石籬(二)邨)	房委會

業 務

僱員、員工培訓及管理

下表列載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最後實際可行日期，我們的僱員數目：

	於二零一六年 三月三十一日	於二零一七年 三月三十一日	於二零一八年 三月三十一日	於最後實際可行 日期
僱員數目	3,101	3,651	3,906	4,046

下表列載於最後實際可行日期我們按職能劃分的僱員總數：

工作職能	僱員數目
屋邨管理(包括管理及總部員工)	658
護衛	2,804
清潔	584
總計	4,046

於最後實際可行日期，保安僱員佔我們僱員總數的約69.3%。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。我們維持有控制系統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會員	31
香港房屋經理學會會員	19
測量師	6
香港工程師學會會員	4
英國特許屋宇裝備工程師學會會員	1
英國特許建造學會會員	2
建築師	2
總計	65

業 務

於上述專業人員當中，我們有2名根據《建築物條例》註冊的認可人士。認可人士為若干建築工程必須委任的法定認可合資格人士，且認可人士將為該等工程的協調人及監督人。

於最後實際可行日期，擁有必要資格及經驗以維持本集團作為房委會名單上的認可物業管理服務公司、護衛及潔淨服務承辦商之一的僱員人數符合房委會指引所列明的最低要求。有關進一步詳情，請參閱本文件「監管概覽—與物業管理行業有關的香港法例—房委會名單」一段。由於已充分滿足最低要求，我們並不認為部分該等僱員離職會對我們作為房委會名單上認可物業管理服務公司、護衛及潔淨服務承辦商之一造成重大影響。本集團會監察持續合規情況並於任何該等合資格僱員離職時尋找合適替代人選。

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了解及定期取得最新資料，從而積極促進僱員持續發展。

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：

- 意外及緊急狀況培訓、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住戶及佔用人緊急疏散演習；及
- 為員工提供有關租務管理、財務管理及行政工作後勤的行政培訓。

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，我們根據彼等的個人資歷、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，而有關評估則作為我們就僱員加薪、花紅及晉升作出決策的基礎。我們參

業 務

與了《強制性公積金計劃條例》規定的強積金計劃，並已根據上述法律及法規作出相關供款。除上述者外，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。於二零一六年財政年度及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，佔相應年度我們總收益的約76.7%、78.0% 及80.1%。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。

法定最低工資

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及我們與私人部門客戶的大部分服務合約容許參考法定最低工資的變動調整服務費，我們通常在投標過程中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，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，我們能夠於每12個月期間經參考(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的變動後調整與房委會的服務合約下的費用。我們亦能夠在法定最低工資發生變動及經修訂的法定最低工資高於我們於私人部門的服務合約所訂工資時調整多數相關服務合約項下的費用。因此，我們的董事相信，有關調整機制將至少能夠部分補償法定最低工資增加對我們盈利能力的影響。

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「4.購股權計劃」一段概述。

業 務

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，以促進職業健康安全，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。於往績記錄期間內，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。我們要求員工嚴格執行並遵守該系統。我們將持續投入足夠的資源及力度以保持並改善安全管理，從而減少我們有關安全問題的風險。我們董事已確認，於往績記錄期間及直至最後實際可行日期，相關部門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。

有關工作場所安全的僱員培訓

向各級別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培訓。
- 定期培訓計劃：我們的註冊安全主任亦編製定期培訓計劃，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：

- 火災；
- 預防中暑；
- 化學洩漏；
- 處理及預防電力事故及觸電；

業 務

- 密閉空間作業；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識及通知。

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。

於往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。有關於往績記錄期間及直至最後實際可行日期的訴訟的進一步詳情，請參閱本節「訴訟及潛在索償」一段。

環境保護

我們深明環境保護的重要性，同時我們致力於滿足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下列主要環境保護措施：

- 為住戶及估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

業 務

- 定期檢查所有園景及種植區，確保所有植被達到良好的維護標準，以增加及維持屋邨的綠化面積。

我們亦確保我們的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。於往績記錄期間，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樓宇的垃圾收集點，以及收集屋邨內商業及相關配套設施、車位、道路及其他公共區域產生的廢物並將其轉移至屋邨的垃圾收集點（「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。

廢物處置條例的相關條例

根據廢物處置條例，廢物收集當局包括食環署及環保署（「廢物收集當局」）。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）禁止任何人士提供廢物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，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。

業 務

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二零一八年三月二十七日及二零一八年三月二十八日發出函件（「函件」）確認（其中包括）：

- (a) 環保署及食環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到門服務；及
- (d) 根據環保署及食環署的記錄，創毅物業及創毅工程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

香港法律顧問表示，基於彼對廢物處置條例的理解及上述食環署的確認，於往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例及規例（包括廢物處置條例）。

合規

我們董事已確認，於往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，並無接獲房委會根據房委會指引發出的任何不利報告或違規通知。我們的董事亦已確認，於往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及有效的內部控制措施，務求在任何時間都能保障我們的業務及資產。

有關現金處理的內部控制措施

我們代表房委會向公共屋邨租戶收取租金、差餉及費用，以及代表我們私人部門的客戶向業主收取管理費及其他收費。租戶或業主可以現金、支票或電子方式付款。於代表房委會收到租戶以現金支付的租金、差餉及費用後，租金、差餉及費用

業 務

將於每個工作日存入房委會持有的獨立銀行賬戶。我們代表我們私人部門的客戶收取的管理費及其他收費將：(i)存入我們客戶的賬戶；或(ii)存入我們以信託形式持有的賬戶。由於我們代表客戶收取現金，我們已採取(其中包括)以下有關現金處理及防止僱員挪用現金的內部控制措施：

公共屋邨

(i) 收取現金及保存記錄

我們繳費處的人員於收到現金後會即時將現金收款錄入電腦系統並代表房委會向收款人發出正式收據。我們的會計人員編製每日收款報告並將其上交至房委會的負責人員作每日記錄。

(ii) 現金保存

所有自收款人收到並保存於屋邨繳費處的現金均由我們的指定僱員監察。

(iii) 現金轉移

我們的指定僱員負責將所收到的現金存入銀行。指定僱員每日(或倘於我們的指定收款時間後收取款項，則下一個工作日)將所收到的現金存入房委會的指定銀行賬戶。

(iv) 現金對賬

我們每月編製租金對賬單並每月將有關對賬單上報房委會。

私人屋邨

(i) 收取現金及保存記錄

我們的指定僱員即時將現金收款錄入電腦系統或我們的記賬簿中。

(ii) 現金保存

所有自收款人收到並保存於屋邨繳費處的現金均由我們的指定僱員監察。

業 務

(iii) 現金轉移

我們的指定僱員負責按每日或每週基準將收到的款項存入客戶指定的銀行賬戶。

(iv) 財務報告

我們定期編製私人屋邨財務報表，以供私人部門客戶記錄。

就董事所深知，於往績記錄期間，我們並無發生任何與現金處理或收取來自租戶、持牌人或業主的付款有關的僱員挪用現金事件。

有關代表房委會及領展房地產基金持有的信託賬戶的內部控制措施

就已分拆出售屋邨的屋邨公共區域管理基金而代表房委會及領展房地產基金持有的信託賬戶而言，我們已採取下列有關運營及處理信託賬戶的內部控制措施：

(i) 於信託賬戶中收取及接收管理費

我們每月將正式管理費發票上交至房委會及領展房地產基金。來自房委會及領展房地產基金的管理費乃通過自動轉賬或直接入賬而存入獨立指定的信託賬戶。屋邨公共區域的發票登記簿、銀行結單及銀行對賬單的副本連同其他支持文件或附表會作為月度匯報的一部分上交至房委會作記錄。

(ii) 自信託賬戶作出的支出或付款

所有自信託賬戶作出的支出或付款均由房委會要求。房委會向相關屋邨辦事處發出付款指引以就指定的支出或經營開支作出付款。收到付款指引後，我們的屋邨辦事處為指定的購買或開支準備支票。所有支票付款均必須經創毅物業的任何兩名董事簽署。

(iii) 屋邨公共區域財務賬目的定期報告及審計

所有與信託銀行賬戶有關的交易均記錄於獨立的賬簿中。屋邨辦事處就屋邨公共區域編製一組獨立的財務賬目。屋邨辦事處編製匯報（包括財務賬目、預算變動、現金流預測、銀行結單、發票登記簿、支票登記簿及其他支持文

業 務

件)定期上交至房委會作記錄。此外，委聘獨立外部核數師進行季度檢查及內部控制審閱，檢查結果呈報予房委會及領展房地產基金。

就董事所深知，於往績記錄期間，房委會及獨立內部核數師就屋邨公共區域管理基金及信託賬戶作出且呈報予房委會及領展房地產基金的檢查中並無任何針對我們的不利發現。

有關代表居屋計劃屋苑業主持有的信託賬戶的內部控制措施

誠如本節「服務—財務管理服務」一段所披露，我們已作為受託人代表居屋計劃屋苑業主運營銀行賬戶。我們運營及處理該等信託賬戶的內部控制措施與我們就私人部門客戶信託賬戶所採納的措施類似。

有關代表我們私人部門的客戶持有的信託賬戶的內部控制措施

我們已採取下列有關運營及處理代表私人部門客戶持有的信託賬戶的內部控制措施：

(i) 自信託賬戶作出的支出或付款

我們私人部門的客戶根據我們的要求批准自信託賬戶作出的所有支出或付款。收到客戶付款指示後，我們的財務人員將該指示錄入我們的計算機系統。計算機系統將通知高級管理人員(包括物業經理)供其審批。一經批准，支票將由創毅物業的兩名獲授權簽署人簽署。

(ii) 賬目概要

所有與信託銀行賬戶有關的交易均記錄於獨立的賬簿中。屋邨辦事處定期向私人部門客戶編製屋邨賬目概要以供記錄之用。

此外，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詳情載列[編纂]後我們董事的持續監管規定。該大綱已於二零一八年六月分發予我們董事並經彼等審閱；

業 務

- (b) 我們董事及本集團高級管理層成員已參加由香港法律顧問於二零一八年六月舉辦的培訓課程。課程內容包括公眾上市公司董事有關發行人的持續責任、須予公佈的交易、關連交易、證券交易及企業管治守則的持續義務及職責；
- (c) 本公司已委任梁文輝先生為我們的公司秘書，彼負責本集團的日常合規事宜。彼亦負責監督召開本公司股東週年大會的時間；
- (d) 本公司已成立審核委員會，以監督本公司財務報告、風險管理及內部控制系統是否符合上市規則的規定；及
- (e) 本公司已委聘第一上海融資作為我們的合規顧問以就[編纂]後根據上市規則的合規事宜提供意見。

為籌備[編纂]，我們已於二零一八年二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層考慮，以加強我們的內部控制措施及程序。我們已採取行動採用建議的措施及程序以加強我們的內部控制系統。內部控制顧問於二零一八年五月進行跟進審閱，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中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。

我們的董事認為，本集團採納的內部控制措施對管理我們的業務風險而言屬足夠及有效。

業 務

物業

於最後實際可行日期，我們擁有一處物業。我們所擁有物業的詳情如下：

地址	登記擁有人	用途	概約可銷售 面積 (平方英尺)
新界 葵涌 打磚坪街49至53號 華基工業大廈 2座25樓E及F室	創毅物業	工業	5,663

根據上市規則第5.01B(2)(a)條，倘物業權益(定義見上市規則第5.01(3)條)之賬面值(定義見上市規則第5.01(1)條)為或高於其總資產(定義見上市規則第5.01(4)條)的15%，招股章程必須包括該物業權益的估值報告全文。由於我們上述所擁有物業於二零一八年三月三十一日(即我們的最近期經審核綜合財務狀況表日期)的賬面值並未超過我們總資產的15%，因此我們毋須根據上市規則第5.01A條於本文件內載列任何估值報告。

根據香港法例第32L章公司條例(豁免公司及招股章程遵從條文)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，該條要求就我們的所有土地或樓宇權益提供估值報告。

於最後實際可行日期，我們向獨立第三方租賃以下物業供我們營運所需：

地址	登記擁有人	用途	概約樓面面積 (平方英尺)	租期	租金
香港 新界 葵涌 梨木道79號 亞洲貿易中心 28樓17及18室	獨立第三方	工業或倉庫或二者 兼具，配套及直接 與工業運營有關之 辦公室	1,266	二零一八年一月二 十六日起至二零二 零年一月二十五日 止(包括首尾兩日)	每月16,000港元(包 括差餉、政府租 金、管理費及空調 費)

業 務

知識產權

於最後實際可行日期，我們已於香港註冊一個商標並曾註冊對我們的業務屬重大的一個域名 www.cpsc.hk。有關對我們的業務屬重大的知識產權的進一步資料，請參閱本文件附錄四「2.有關我們業務的其他資料—2.2本集團的知識產權」一段。

除本文件披露的商標及域名外，我們的業務及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)我們並無侵犯任何第三方擁有的任何知識產權；或(b)任何第三方並無侵犯我們擁有的任何知識產權。於往績記錄期間，我們亦無面對有關我們或第三方擁有的知識產權遭侵權的任何未決或面臨威脅的申索或我們對第三方作出的任何申索。

競爭

我們就公共部門物業管理服務合約的投標與其他物業管理公司競爭。我們的董事相信，我們於房委會物業管理服務公司名單(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管理服務公司(彼等亦於房委會物業管理服務公司名單內)直接競爭，並積極承接房委會物業管理服務合約。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(特別是公共房屋界別)競爭的對手。我們的董事相信，物業管理市場對新業務的競爭並不熱切，香港對物業管理服務(特別是公共房屋)的需求有穩定的增長。根據弗若斯特沙利文報告，我們是二零一七年香港公共房屋的最大物業管理服務供應商，按收益計算，市場份額為12.6%。

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

於往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。

業 務

保險

就為我們管理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)專業責任保單。

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100.0百萬港元。

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10.0百萬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彼等疏忽行為或不作為造成任何人身受傷或財產損害賠償索償的責任。

於最後實際可行日期，我們於任何一項索償的合計專業彌償保單限額為50.0百萬港元。保單涵蓋就我們因提供或未能提供專業服務而導致失職產生或有關的任何索償的責任。

訴訟及潛在索償

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。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；(iii)勞資糾紛；及(iv)合約糾紛。

業 務

下表載列就本集團而言屬重大之申索或訴訟詳情：

原告	被告	索償詳情	狀態
創毅物業	香港一處物業的業主立案法團	<p>創毅物業為被告管理人並於二零一三年二月一日起向被告提供物業管理服務。被告未能結算創毅物業於二零一六年五月至二零一七年五月期間及二零一七年九月至二零一七年十一月期間的發票。由於被告持續拖欠，創毅物業於二零一七年十一月三十日後終止向被告提供物業管理服務。創毅物業於二零一七年十一月二十三日提交起訴書，就向被告提供的服務索償總額約6.0百萬港元。</p> <p>被告於二零一八年一月十八日提出抗辯及反申索。根據抗辯及反申索，被告：(i)承認其有義務支付被告應當結算的創毅物業發票內所載大部分項目；(ii)不滿意創毅物業的表現；及(iii)鑒於創毅物業未能向被告提供若干賬簿、賬目及相關文件，致使被告無法釐定其財務狀況，以致其遭受損失及損害，因而提出抵銷及／或反申索（「反申索」）。然而，被告並未詳細說明抗辯及反申索所述損失及損害。</p>	<p>案件管理會議定於二零一九年二月二十日。鑒於：(i)不可否認創毅物業提供且被告享有物業管理服務；(ii)被告確實結算了部分發票；及(iii)無法明顯顯示未能提供若干賬簿、賬目及相關文件如何導致損失及損害，香港法律顧問認為創毅物業在要求約6.0百萬港元總額方面理據充足。此外，香港法律顧問亦認為創毅物業就反申索的負債將由創毅物業購買的專業賠償保單支付。</p>

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。

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。房委會亦為本集團管理的所有公共物業投保公眾責任保單。我們的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。

本網上預覽資料集為草擬本，其內所載資訊並不完整，亦可能會作出變動。閱讀本網上預覽資料集時，須與本網上預覽資料集封面「警告」一節一併閱覽。

業 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，本集團並無就訴訟或僱員索償作出重大金額付款。[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，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，原因是我們的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。

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[編纂]及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)，我們將由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(統稱「核心股東」)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，彼等在控制本集團成員公司方面互相保持一致行動；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控制彼等於GGL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。

獨立於控股股東

董事預計，[編纂]後或[編纂]後短期內本集團與控股股東及其各自聯繫人之前不會出現任何其他重大交易。

經計及以下因素，本集團能夠獨立於控股股東運營，且並無對控股股東有不恰當的依賴：

管理層獨立性

董事會包括六名執行董事及三名非執行董事，執行董事由李兆華先生、潘建良先生、胡家齊先生、黎偉文先生、林少鴻先生及黃景祥先生擔任，彼等為我們的控股股東。除黃景祥為GGL的唯一董事外，概無其他董事於GGL擔任任何董事或高級管理層職位。

與控股股東的關係

各董事均知悉其作為董事的受託責任，即其須(其中包括)以本公司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。獨立非執行董事在不同的專業領域均具備豐富的經驗，且彼等已根據上市規則項下的規定獲委任以確保董事會的決定在充分考慮獨立及公正意見後方作出。董事認為不同的背景能夠提供平衡的意見及觀點。有關董事背景的詳情，請參閱本文件「董事、高級管理層及員工」一節。倘本集團與董事與或彼等各自緊密聯繫人將訂立的任何交易會產生潛在利益衝突，則有利益關係的董事須放棄就相關交易在本公司的董事會會議上投票，且不得計入法定人數。董事認為董事會及高級管理層能夠獨立於控股股東管理本集團的業務。

經營獨立性

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。我們已就我們的業務營運取得所有必要的許可，且我們擁有充足的營運資金及僱員以獨立於我們的控股股東營運。

財務獨立性

董事認為，[編纂]後，本集團將在財務方面獨立於控股股東及其各自任何緊密聯繫人。結欠股東的所有貸款於二零一八年財政年度已獲悉數結清，且若干股東就本集團的借貸提供的所有保證及個人擔保(詳情請參閱本文件「財務資料—債務」一節)將於[編纂]後悉數解除或由公司擔保取代。此外，我們已擁有自身的內部監控及會計制度、會計及財務部門、現金收款及付款的獨立庫務職能以及獨立取得第三方融資的能力。董事信納在本公司於聯交所[編纂]後我們能夠獨立於控股股東(包括其各自緊密聯繫人)開展業務。

鑒於本集團的內部資源及[編纂]的估計所得款項淨額，董事認為本集團將擁有充足資本以滿足其財務需求。董事進一步認為，[編纂]後，本集團能夠在沒有控股股東或其各自緊密聯繫人的支援下獨立自外部資源取得融資。

與控股股東的關係

競爭業務

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。

競爭及利益衝突

控股股東的承諾

為使本集團免於任何潛在競爭，各控股股東（統稱「承諾人」，各自為一名「承諾人」）已於二零一八年[●]向本公司作出不競爭承諾（「不競爭承諾」），據此各承諾人已（其中包括）不可撤銷地共同及個別向我們承諾，於有關期間（定義見下文），各承諾人應並應出示其各自聯繫人及／或彼等控制的公司（本集團除外）：

- (i) 不得直接或間接在香港及／或本集團提供服務（包括但不限於(i)物業管理服務（包括一般管理、租務管理、財務管理、護衛、清潔、小型維修及保養、項目管理以及法律及行政支持服務）；(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））及／或本集團任何成員公司不時開展上述業務的任何其他國家或管轄區從事或即將從事與本集團當前或不時從事的上述業務競爭或可能競爭的任何業務（「受限活動」）擁有相關權益或參與或從事業務或收購或持有任何權利或利益（在各情況下為以溢利、回報或其他為目的的股東、合夥人、代理或其他人士）；
- (ii) 不得招攬本集團任何現有僱員，作為其或其聯繫人（不包括本集團）的僱員；
- (iii) 未經本公司同意，不得將其作為控股股東而知悉的與本集團業務相關的任何資料用於從事、投資或參與任何受限活動；
- (iv) 倘有任何與受限活動相關的任何項目或新業務機會，須將相關項目或新業務機會呈報予本集團以供本集團考慮；
- (v) 不得投資或參與任何受限活動；及

與控股股東的關係

- (vi) 應促使其聯繫人(不包括本集團)不得投資或參與涉及受限活動的任何項目或業務機會。

上述第(i)及(vi)項承諾的例外情況為，倘受限活動或項目或業務機會的主要條款相關資料已向本公司及董事披露，且本公司在董事(包括獨立非執行董事，而於相關項目及業務機會擁有實益權益的董事不得參加會議的情況下，相關決議案獲多數獨立非執行董事正式通過)審閱及批准後確認本公司拒絕從事或參與相關受限活動，且承諾人的相關聯繫人投資、參與或從事受限活動的主要條款與向本公司披露者大致相同或不優於向本公司披露者，則承諾人的聯繫人(不包括本集團)有權投資、參與及從事任何受限活動或任何項目或業務機會(不論價值金額)。在以上規限下，倘承諾人的相關聯繫人決定直接或間接從事或參與相關受限活動，則相關從事或參與的條款須盡快向本公司及董事披露。

不競爭承諾將於(i)聯交所批准我們根據[編纂]已發行及將發行的所有股份及因根據購股權計劃可能授出的購股權獲行使而可能發行的股份的[編纂]及[編纂]；及(ii)[編纂]於[編纂]項下的責任成為無條件(包括，倘因[編纂]豁免任何條件而相關)且[編纂]並未根據相關條款或以其他方式終止後生效。

就上文而言，「有關期間」指[編纂]起至以下日期中較早者為止之期間：

- (a) 承諾人及其聯繫人(各自或作為整體)不再擁有本公司當日已發行股本的30%(不論直接或間接)或根據上市規則不再被視為控股股東且無有權控制董事會多數席位之日期；及
- (b) 股份停止於聯交所及(如適用)其他證券交易所[編纂]之日期。

各承諾人已根據不競爭承諾向本公司承諾其會不時向我們及我們的董事(包括獨立非執行董事)提供獨立董事就承諾人對不競爭承諾的條款的遵守情況進行年度

與控股股東的關係

審閱所需的所有資料。各承諾人已向本公司承諾在我們的年報中就對不競爭承諾的條款遵守情況作出年度聲明。

企業管治措施

為恰當管理我們與控股股東就遵守及執行不競爭承諾的情況的任何潛在或實際利益衝突，我們已採納以下企業管治措施：

- (a) 獨立非執行董事將至少每年審閱我們的控股股東對不競爭承諾條款的遵守及(如有)執行情況及控股股東及／或其各自緊密聯繫人就其現有或未來競爭業務替公司的期權、優先購買權或優先受讓權。相關期權、優先購買權或優先受讓權與本集團未來可能從事的業務有關(在該情況下並不表示本集團當前從事的業務)；
- (b) 本公司應透過年報或以本公司按上市規則規定刊發或發佈的公告及／或其他文件的方式按獨立非執行董事審閱的與不競爭承諾的未遵守及執行情況相關的事項披露其決定；
- (c) 本公司應在年度報告的企業管治報告中披露不競爭承諾條款的相關遵守及執行情況；
- (d) 承諾人將於本公司年報中就遵守不競爭承諾的情況作出年度聲明；
- (e) 控股股東已承諾向本公司提供獨立非執行董事進行年度審閱及不競爭承諾執行的所有必要資料；
- (f) 倘有任何董事及／或彼等各自緊密聯繫人於任何董事會就遵守及執行不競爭承諾的情況或該等董事及／或彼等各自緊密聯繫人擁有重大利益的其他建議交易而考慮的任何事項中擁有重大利益，則根據細則的適用條文，其不得就考慮及批准該事項的決議案投票且不得計入投票的法定人數內；

與控股股東的關係

- (g) 本公司已委任第一上海融資為合規顧問，其將就遵守適用法例及上市規則（包括與董事職責及內部監控相關的各類規定）向本公司提供意見及指引；及
- (h) 倘董事（包括獨立非執行董事）合理要求取得獨立專家的意見（如財務顧問意見），則委聘相關獨立專家的費用將由本公司承擔。

董事認為上述企業管治措施足以管理控股股東及其各自緊密聯繫人與本集團的任何潛在利益衝突，並足以保護股東，尤其是少數股東的利益。

董事、高級管理層及員工

董事

我們的董事會由九名成員組成，包括六名執行董事及三名獨立非執行董事。我們的董事會負責及擁有全面權力管理及經營我們的業務。本集團的日常營運由我們的執行董事在我們高級管理層的協助下監督及進行。下表載列有關我們董事的若干資料。

姓名	年齡	職位	加入 本集團日期 (附註1)	獲委任為 董事日期	主要職責及責任	與其他董事及 高級管理層的 關係(透過 本集團或 與本集團 相關者除外)
潘建良先生	63歲	主席兼執行董事	二零零零年 九月一日	二零一八年 五月十六日	本集團策略規劃及 整體管理及監督	無
李兆華先生	53歲	執行董事兼 行政總裁	二零零零年 九月一日	二零一八年 五月十六日	本集團企業運營、 公共及私人物業 管理及監督	無
林少鴻先生	60歲	執行董事	二零零零年 九月一日	二零一八年 五月十六日	本集團區域公共物 業管理及整體護 衛業務	無
黃景祥先生	43歲	執行董事	二零零一年 七月一日	二零一八年 五月十六日	整體控制本集團樓 宇工程及樓宇服 務業務	無
黎偉文先生	44歲	執行董事	二零零零年 九月一日	二零一八年 五月十六日	本集團區域公共物 業管理	無
胡家齊先生	58歲	執行董事	二零零零年 九月一日	二零一八年 五月十六日	本集團區域公共物 業管理及整體潔 淨業務	無
黃松堅先生	47歲	獨立非執行董事 (附註2)	[●]	[●]	審核委員會主席及 薪酬委員會及提 名委員會成員	無
鄧耀明先生	63歲	獨立非執行董事 (附註2)	[●]	[●]	薪酬委員會主席及 審核委員會及提 名委員會成員	無
王思源先生	59歲	獨立非執行董事 (附註2)	[●]	[●]	提名委員會主席及 審核委員會及薪 酬委員會成員	無

本網上預覽資料集為草擬本，其內所載資訊並不完整，亦可能會作出變動。閱讀本網上預覽資料集時，須與本網上預覽資料集封面「警告」一節一併閱覽。

董事、高級管理層及員工

附註：

1. 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。
2. 獨立非執行董事的職能為參與董事會會議以於必要時就策略、表現、問責、資源、主要委任及行為準則以及對本集團而言屬重大的交易等事宜作出獨立判斷；於潛在利益衝突發生時起領導帶頭作用並為審核委員會、薪酬委員會及提名委員會(視情況而定)服務。

高級管理層

下表載列有關我們高級管理層的若干資料：

姓名	年齡	職位	加入本集團日期 (附註)	主要職責及責任	與其他董事及 高級管理層的關係
鄧偉昌先生	42歲	區域經理	二零零四年 七月八日	公共及私人物業 的維修管理	無
陳文儀女士	48歲	高級區域經理	二零零四年 十月一日	區域公共物業管 理及員工培訓	無
何耀東先生	52歲	高級區域經理	二零零一年 七月一日	公共物業管理及 資訊科技業務 的管控	無
王宇榮先生	36歲	高級區域經理	二零一一年 八月九日	區域私人物業管 理及業務發展	無
余少玲女士	59歲	高級區域經理	二零零六年 十月一日	區域公共物業管 理及物資管控	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

我們董事的履歷載列如下：

執行董事

潘建良先生，63歲，於二零一八年五月十六日獲委任為董事並於二零一八年六月二十六日任命為執行董事兼董事會主席。潘先生亦為我們的控股股東之一。彼負責本集團策略規劃以及整體管理及監督。

潘先生於二零零零年九月十一日出任創毅物業首批董事之一。彼自二零零一年七月起獲委任為創毅物業董事總經理。加入創毅物業前，潘先生於一九七六年九月至一九七九年二月於新會古井同鄉會小學(Sun Wui Ku-cheng Association Primary School)擔任教師。於一九七九年二月至二零零一年十月，潘先生任職於屋宇署，離職前的最後職位為助理房屋經理。

潘先生於物業管理及保養行業擁有約40年經驗。彼自二零零六年六月起擔任香港物業服務公司協會主席。

潘先生曾為以下香港公司解散前的董事：

<u>公司名稱</u>	<u>解散前的 主要業務活動</u>	<u>解散日期</u>	<u>解散方式</u>	<u>解散理由</u>
毅誠萬碩服務發展有限公司	護衛服務	二零一六年 二月十二日	根據公司條例第750條以 撤銷註冊形式解散	停業
創誠服務顧問有限公司	潔淨服務	二零一六年 二月十二日	根據公司條例第750條以 撤銷註冊形式解散	停業
創全管理有限公司	潔淨服務	二零零三年 十二月十九日	根據舊公司條例第291AA 條以撤銷註冊形式解 散	停業

潘先生確認(i)上述公司於緊接解散前無力償債；(ii)其並無不當行為而導致上述公司解散且並不知悉因上述公司解散而導致其已經或將受到的任何實際或潛在索償；及(iii)上述公司的解散並不涉及不當行為或不法行為。

董事、高級管理層及員工

潘先生於一九七六年七月獲得香港教育部羅富國教育學院舉辦的兩年全日制課程教師證書。彼於一九八六年八月完成由香港大學校外課程部提供的房屋管理證書課程。彼於一九八八年十月獲接納為香港房屋經理學會會員。潘先生亦於一九九六年十一月獲得香港大學房屋管理碩士學位。潘先生於二零零四年九月註冊為房屋經理註冊管理局專業房屋經理。

李兆華先生，53歲，於二零一八年五月十六日獲委任為董事並於二零一八年六月二十六日任命為執行董事。李先生亦為我們的控股股東之一。李先生為本公司行政總裁，負責公司運營、公共及私人物業管理及監督本集團。

李先生於二零零零年九月十一日出任創毅物業首批董事之一。彼自二零一四年十一月起進一步獲委任為創毅物業副董事總經理，一直負責監督公司及私人物業管理。李先生於物業管理行業擁有約22年經驗。加入創毅物業前，李先生於一九八九年十一月至一九九六年三月於政府衛生署擔任牙科醫師。彼後於一九九六年三月至二零零一年十一月任職於房屋署擔任房屋主任。

李先生於一九九零年三月獲得香港政府衛生署牙科醫師專業證書。彼於一九九五年十二月獲得香港公開進修學院(現稱香港公開大學)社會科學學士學位。李先生於一九九九年三月獲得香港城市大學物業管理繼續教育證書。李先生於二零零零年三月獲得英國特許屋宇經理學會國家物業管理證書。彼於二零零三年九月獲得香港大學專業進修學院房屋管理文憑。彼於二零零五年八月獲接納為香港房屋經理學會會員。

林少鴻先生，60歲，於二零一八年五月十六日獲委任為董事並於二零一八年六月二十六日任命為執行董事。林先生亦為我們的控股股東之一。彼負責本集團區域公共物業管理及監督保安業務。

林先生於二零零零年九月十一日出任創毅物業首批董事之一。彼於二零零一年七月一日獲委任為助理物業經理及於二零一零年一月晉升為創毅物業高級區域經理。林先生於物業管理行業擁有約30年經驗。加入創毅物業前，林先生於一九八八年四月至二零零一年七月任職於房屋署擔任房屋主任。

董事、高級管理層及員工

林先生於二零零二年九月獲得香港大學專業進修學院房屋管理文憑。林先生於二零零九年三月獲接納為英國特許屋宇經理學會法團會員。彼亦於二零一年八月註冊為房屋經理註冊管理局專業房屋經理。

黃景祥先生，43歲，於二零一八年五月十六日獲委任為董事並於二零一八年六月二十六日任命為執行董事。黃先生亦為我們的控股股東之一。彼負責整體控制本集團建築工程及樓宇服務業務。

黃先生於二零零七年三月獲委任為創毅物業董事。彼於二零零一年七月獲委任為創毅物業技術主任並於二零一零年一月獲晉升為高級區域經理。黃先生於物業管理行業擁有約22年經驗。加入創毅物業前，黃先生於一九九四年七月至一九九六年二月任職於德寶工程有限公司擔任工程助理。彼後於一九九六年三月至二零零一年六月擔任房屋署監工。

黃先生於一九九四年八月獲得職業訓練局機械工程(設備工程)文憑。彼於一九九六年七月獲得香港科技學院屋宇設備工程高級證書。彼亦於二零零一年十一月獲得香港生產力促進局業務及質量管理文憑。黃先生於二零零二年六月獲得香港專業進修學校建築技術及物業保養管理高級文憑。黃先生於二零一一年八月獲得香港大學專業進修學院房屋管理專業文憑。黃先生於二零一二年一月獲接納為英國特許屋宇經理學會特許會員並亦於二零一二年四月獲接納為香港房屋經理學會會員。黃先生於二零一二年五月註冊為房屋經理註冊管理局專業房屋經理。

黎偉文先生，44歲，於二零一八年五月十六日獲委任為董事並於二零一八年六月二十六日任命為執行董事。黎先生亦為我們的控股股東之一。彼負責本集團的區域公共物業管理。黎先生自二零一八年五月十七日起已獲委任為CIL的唯一董事。

黎先生於二零零零年九月十一日出任創毅物業首批董事之一。彼於二零零一年七月獲委任為創毅物業物業經理並於二零一零年一月晉升為高級區域經理。黎先生於物業管理行業擁有約22年經驗。加入創毅物業前，黎先生於一九九六年三月至二零零一年六月擔任房屋署房屋主任。

董事、高級管理層及員工

黎先生曾為以下香港公司解散前的董事：

<u>公司名稱</u>	<u>解散前的 主要業務活動</u>	<u>解散日期</u>	<u>解散方式</u>	<u>解散理由</u>
創冠國際管理發展有限公司	物業管理	二零一六年 五月二十日	根據公司條例第750條以 撤銷註冊形式解散	停業
創全管理有限公司	物業管理	二零零三年 十二月十九日	根據舊公司條例第291AA 條以撤銷註冊形式解 散	停業

黎先生確認(i)上述公司於緊接解散前無力償債；(ii)其並無不當行為而導致上述公司解散且並不知悉因上述公司解散而導致其已經或將受到的任何實際或潛在索償；及(iii)上述公司的解散並不涉及不當行為或不法行為。

黎先生於一九九九年三月獲得香港城市大學物業管理繼續教育證書。彼亦於二零零三年九月獲得香港大學專業進修學院房屋管理文憑。黎先生於二零零八年一月獲接納為英國特許屋宇經理學會特許會員及上述會籍於二零零八年二月升級為法團會員。

胡家齊先生，58歲，於二零一八年五月十六日獲委任為董事並於二零一八年六月二十六日任命為執行董事。胡先生亦為我們的控股股東之一。彼負責本集團的區域公共物業管理及整體潔淨業務。

胡先生於二零零零年九月十一日出任創毅物業首批董事之一。彼於二零零七年七月至二零零九年十二月擔任創毅物業區域經理。彼自二零一零年一月起獲委任為創毅物業高級區域管理經理。胡先生於物業管理行業擁有約25年經驗。加入創毅物業前，胡先生於一九八二年六月至一九八九年八月擔任香港海關關長。於一九八九年八月至一九九三年十月，胡先生擔任政府總部文書主任。彼於一九九三年十月至二零零一年六月擔任房屋署房屋主任。

董事、高級管理層及員工

胡先生於一九九一年七月完成兩年兼讀制夜間專上課程，獲得職業訓練局頒發的會計證書。彼亦於一九九九年六月獲得香港城市大學物業管理繼續教育證書。胡先生於二零零二年九月獲得香港大學專業進修學院房屋管理文憑。

獨立非執行董事

黃松堅先生，47歲，於[●]獲委任為獨立非執行董事。彼為審核委員會主席以及薪酬委員會及提名委員會成員。黃先生為黃松堅執業會計師事務所的創始人及獨資經營者。

於二零一一年十二月至二零一六年五月，黃先生擔任中國投資有限公司（現稱為中國投資基金國際控股有限公司）（股份代號：612）（一間於聯交所主板上市的公司）的獨立非執行董事。自二零一二年三月起，黃先生擔任滙盈控股有限公司（股份代號：821）（一間於聯交所主板上市的公司）的獨立非執行董事。自二零一六年十一月起，黃先生擔任中國趨勢控股有限公司（股份代號：8171）（一間於聯交所GEM上市的公司）的獨立非執行董事。

黃先生於一九九六年七月獲得埃塞克斯大學會計及財務管理學士學位。彼於一九九八年七月獲得倫敦城市大學內部審核及管理理碩士學位。黃先生自二零零八年六月起獲接納為英格蘭及威爾斯特許會計師公會會員。彼獲接納為香港稅務學會（自二零零九年四月起）、香港華人會計師公會（自二零一五年十二月起）、香港會計師公會（自二零一一年二月起）及英國特許公認會計師公會（自二零零八年十一月起）資深會員。

鄧耀明先生，63歲，於[●]獲委任為獨立非執行董事。彼為薪酬委員會主席以及審核委員會及提名委員會成員。

鄧先生於一九七六年九月至一九七八年八月在香港陳維周紀念中學任教。彼於一九七八年九月至一九八五年八月在Mo Shat Middle School任教。彼於一九八五年九月至一九八八年八月在鄧肇堅小學任教。彼於一九八八年九月至一九九零年八月在聖伯多祿天主教小學任教。彼於一九九一年九月至一九九二年八月在佛教黃鳳翎中學任教。彼於一九九二年九月至一九九四年八月在聖文德書

董事、高級管理層及員工

院任教。彼於一九九四年九月至二零一四年五月在明愛社區及高等教育服務任職，離任前職位為副主任(項目開發)。鄧先生於二零一四年十一月至二零一五年七月在明愛社區書院擔任兼職顧問(特殊項目)。

鄧先生於一九九一年十二月獲得諾丁漢大學教育學士學位。彼於一九九四年十二月進一步獲得諾丁漢大學教育碩士學位。鄧先生於一九七六年七月完成羅富國教育學院兩年制全日制課程並獲得學院教師資格證書。

王思源先生，59歲，於[●]獲委任為獨立非執行董事。彼為提名委員會主席以及審核委員會及薪酬委員會成員。王先生現為Texan International Limited及Texan (HK) Limited的董事。

一九八二年十一月至一九八四年九月，王先生於萬能工業有限公司擔任副出口經理。一九八四年九月至一九八六年一月，彼任職於寶隆洋行(香港)有限公司，離職前擔任區域銷售經理。一九八六年二月至一九八八年九月，王先生於Technicare Far East Limited擔任區域銷售經理。一九八八年十月至一九九零年六月，彼任職於天安中國投資有限公司，離職前擔任副總經理。一九九零年十二月至一九九二年四月，彼任職於The Silk Factory Limited，離職前擔任董事。一九九二年五月至一九九四年五月，彼於嘉圖針織有限公司擔任銷售總監。一九九四年五月至一九九六年五月，王先生任職於南泰時裝針織有限公司，離職前擔任銷售總經理。

王先生曾為以下香港公司解散前的董事：

公司名稱	解散前的 主要業務活動	解散日期	解散方式	解散理由
萬達時裝有限公司	服裝貿易	二零零三年 八月十五日	根據舊公司條例第291AA 條以撤銷註冊形式解 散	停業
萬豪時裝國際有限 公司	服裝工廠	二零零八年 六月十三日	根據舊公司條例第291AA 條以撤銷註冊形式解 散	停業
萬豪針織有限公司	服裝工廠	二零零三年 十二月五日	根據舊公司條例第291AA 條以撤銷註冊形式解 散	停業

董事、高級管理層及員工

王先生確認(i)上述公司於緊接解散前無力償債；(ii)其並無不當行為而導致上述公司解散且並不知悉因上述公司解散而導致其已經或將受到的任何實際或潛在索償；及(iii)上述公司的解散並不涉及不當行為或不法行為。

王先生分別於一九七八年六月及一九八零年六月獲得英國利茲 Kitson College of Technology 普通級及高級教育證書。

一般資料

除所披露者外，概無有關我們董事的其他資料需根據上市規則第13.51(2)條之規定予以披露。

除所披露者外，概無董事：

- (i) 於最後實際可行日期擔任本公司或本集團其他成員公司任何其他職位；
- (ii) 於最後實際可行日期與本公司任何董事、高級管理層或主要股東或控股股東擁有任何其他關係；及
- (iii) 於最後實際可行日期前三個年度內並無於證券於香港或海外任何證券市場上市的任何其他公眾公司內擔任任何董事職務。

除本文件「主要股東」一節披露潘建良先生、李兆華先生、林少鴻先生、黃景祥先生、黎偉文先生及胡家齊先生的股份權益外，概無董事擁有證券及期貨條例第XV部界定的任何股份權益或概無董事為於本公司股份及相關股份擁有權益或淡倉的公司的董事或僱員。各董事已確認，彼等或彼等各自之聯繫人概無從事與我們的業務直接或間接構成競爭或可能構成競爭的任何業務(本集團除外)或於其中擁有權益，或與本集團擁有或可能擁有任何利益衝突。

除上文所披露者外，經作出一切合理查詢後，就董事所深知、全悉及確信，於最後實際可行日期，概無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根據上市規則第13.51(2)(h)至(v)條予以披露。

董事、高級管理層及員工

高級管理層

我們高級管理層的履歷載列如下：

鄧偉昌先生，42歲，為本集團區域經理。彼於二零零四年七月八日加入本集團，主要負責公共及私人物業的維修管理。鄧先生於物業管理行業擁有約20年經驗。

加入本集團前，鄧先生於一九九八年十二月至一九九九年九月擔任怡富工程有限公司助理工程監理。彼後於一九九九年十月至二零零零年五月擔任首長鋼鐵管理有限公司助理項目協調員，負責購物中心現場協調及裝修工程。鄧先生於二零零零年七月至二零零三年二月擔任房委會在建合約工程監理。彼後於二零零三年二月至二零零四年七月擔任關善明建築師事務所有限公司工程監理。

鄧先生分別於一九九八年十一月及二零零三年十一月獲得香港理工大學建築技術及管理高級文憑及樓宇測量理學士學位。彼亦於二零零六年七月獲得建築業訓練局頒發的42小時建造業安全督導員課程證書。鄧先生於二零一一年二月完成168個小時職業安全及健康課程，獲得香港理工大學專業進修學院結業證書。彼亦獲得香港人力資源有限公司頒發的建築業安全訓練證明書，有效期為二零一八年五月至二零二一年五月。

陳文儀女士，48歲，為本集團高級區域經理。彼於二零零四年十月一日加入本集團，主要負責區域公共物業管理及員工培訓。陳女士於物業管理行業擁有約19年經驗。

加入本集團前，陳女士於二零零一年二月至二零零三年十一月擔任房委會合約房屋主任。彼於二零零四年一月至二零零四年四月擔任香港房屋協會物業管理主任，後於二零零四年五月至二零零四年九月擔任市場推廣主任。

陳女士於二零零一年十一月獲得香港大學專業進修學院地產行政專業文憑。彼亦於二零零五年九月獲得香港大學專業進修學院房屋管理專業文憑。彼於二零一四年四月註冊為房屋經理註冊管理局專業房屋經理。彼自二零一六年

董事、高級管理層及員工

四月起獲委任為房屋經理註冊管理局成員。陳女士於二零一四年四月獲接納為香港房屋經理學會會員。彼亦於二零一四年十月當選為香港地產行政師學會普通會員。

何耀東先生，52歲，為本集團高級區域經理。何先生亦為我們的控股股東之一。彼於二零零一年七月一日加入本集團，主要負責本集團公共物業管理及資訊科技業務管控。何先生於物業管理行業擁有約24年經驗。

加入本集團前，何先生於一九九四年八月至二零零一年六月擔任房屋署房屋主任。

何先生於一九九三年五月獲得加拿大曼尼托巴曼尼托巴大學(高級)文學士學位。彼亦於二零零三年九月獲得香港大學專業進修學院房屋管理文憑。彼於二零零八年十月進一步獲得香港理工大學設備管理理學碩士學位。何先生亦就完成香港理工大學專業進修學院168小時職業安全及健康課程而於二零一零年三月獲得修業證書。彼於二零零三年十二月註冊為房屋經理註冊管理局專業房屋經理。何先生亦於二零零三年獲接納為香港房屋經理學會會員。

王宇榮先生，36歲，為本集團高級區域經理。彼於二零一一年八月九日加入本集團，主要負責區域私人物業管理及業務發展。王先生於物業管理行業擁有約14年經驗。

加入本集團前，王先生於二零零四年六月一日至二零零六年五月三十一日擔任置佳物業服務有限公司物業主任，負責物業管理。王先生於二零零六年六月一日至二零一一年八月八日任職於香港房屋協會，離職前最後職位為高級物業管理人員。

王先生於二零零四年十一月獲得香港浸會大學政府及國際研究文學學士學位並於二零一一年七月獲得香港城市大學房屋研究文學碩士學位。王先生於二零一一年十一月獲接納為英國特許屋宇經理學會法團會員。

余少玲女士，60歲，為本集團高級區域經理。彼於二零零六年十月一日加入本集團，主要負責區域公共物業管理及物資管控。余女士於物業管理行業擁有約35年經驗。

董事、高級管理層及員工

加入本集團前，余女士於一九八一年十二月至二零零四年五月擔任房屋署房屋助理，離職前最後職位為助理房屋經理，於該期間，彼負責公共屋苑的管理職責。

公司秘書

梁文輝先生，61歲，為本公司公司秘書及財務總監。梁先生於一九七九年十二月至一九八一年十二月於Tat Shing Metal Works擔任會計文員。彼於一九八一年十二月至一九八三年十二月擔任香港地下鐵路公司實習站務員及後轉為站務員。彼後於一九八三年十二月至一九八六年九月擔任Sea-Land Service Inc.助理會計。梁先生於一九八八年十二月至一九八九年二月擔任GZB-World Travel Company Limited會計。彼於一九九零年二月至一九九一年一月加入亞洲電視有限公司擔任高級會計，後於一九九一年一月至一九九一年四月擔任會計經理助理。於一九九一年四月至一九九二年十二月，彼擔任香島發展有限公司新世界中心管理辦事處會計。梁先生於一九九三年一月至一九九五年一月擔任超力國際食品有限公司財務總監。彼於一九九五年七月至一九九八年十一月擔任隆成香港有限公司財務經理。彼於一九九八年十二月至二零零三年十一月擔任Lerado Group (Holding) Company Limited (現稱為隆成金融集團有限公司)(股份代號：1225)公司秘書並於一九九八年十二月至二零零七年十一月擔任該公司執行董事兼財務總監。於二零零八年十月至二零零八年十二月，梁先生擔任美之音(香港)數碼科技有限公司財務總監兼董事。彼自二零零八年八月起一直擔任保仕會計師事務所有限公司董事。於該期間內，彼亦於二零一零年九月至二零一四年七月擔任Lerado Group (Holding) Company Limited (現稱為隆成金融集團有限公司)(股份代號：1225)公司秘書。梁先生自二零一五年十一月起一直擔任醫匯集團有限公司(股份代號：8161)公司秘書。

梁先生於一九八八年六月獲得英國曼徹斯特理工學院會計及金融文學學士學位。彼亦於一九九零年五月獲得新南威爾斯大學會計商業碩士學位。彼於一九九零年五月成為澳洲執業會計師公會會員。彼後於一九九一年六月成為香港會計師公會會員。

薪酬政策

本公司董事及高級管理層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表現以袍金、薪金、退休金計劃供款、其他津貼、其他實物福利及／或酌情花紅形式收取薪酬。

董事、高級管理層及員工

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表現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表現對其薪酬及補償方案進行審核及釐定。

董事及高級管理層薪酬

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、其他實物福利及／或酌情花紅總額分別約為2,716,000港元、2,195,000港元及2,375,000港元。

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，我們向五名最高薪酬人士支付的薪金及津貼、其他實物福利、酌情花紅以及退休金計劃供款總額分別約為2,443,000港元、2,860,000港元及3,063,000港元。

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，我們概無向董事及五名最高薪酬人士支付任何費用，作為彼等加入本集團的獎勵或離職補償。此外，於同期，概無董事放棄任何薪酬。

除上文所披露者外，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，於截至二零一九年三月三十一日止財政年度，應付董事薪酬總額及董事應收實物福利(不包括酌情福利或花紅或其他附帶福利)將約為4,188,000港元。

購股權計劃

本公司已有條件地採納購股權計劃。購股權計劃的進一步資料載於本文件附錄四「4.購股權計劃」一段。

董事、高級管理層及員工

董事委員會

審核委員會

我們的審核委員會由三名成員組成，包括黃松堅先生、鄧耀明先生及王思源先生。黃松堅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。

薪酬委員會

我們的薪酬委員會由三名成員組成，包括鄧耀明先生、黃松堅先生及王思源先生。鄧耀明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

我們的提名委員會由三名成員組成，包括王思源先生、鄧耀明先生及黃松堅先生。王思源先生為提名委員會主席。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。

合規顧問

我們已根據上市規則第3A.19條委任第一上海融資為我們的合規顧問。根據上市規則第3A.23條，合規顧問將就(其中包括)以下事項向我們提供意見：

- (i) 任何監管公告、通函或財務報告(其刊發之前)；
- (ii) 可能須予公佈或為關連交易或將涉及股份發行及股份回購的交易；

董事、高級管理層及員工

(iii) 倘本公司擬按有別於本文件詳述的方式動用[編纂][編纂]，或倘我們的業務活動、發展或業績偏離本文件所載的任何預測、估計或其他資料；及

(iv) 倘聯交所根據上市規則第13.10條向我們作出任何問詢。

合規顧問的委任任期將自[編纂]開始，並將於我們就[編纂]起計首個完整財政年度的財務業績的年度報告寄發日期為止。有關委任經雙方協定後可予延長。

主要股東

主要股東

就董事所知，緊隨資本化發行及[編纂]完成後(惟並未計及因行使[編纂]或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)，以下人士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集團任何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：

於本公司股份的好倉

姓名/名稱	身份及權益性質	於最後實際可行日期		緊隨資本化發行及 [編纂]後	
		股份數目	佔本公司 股權概約 百分比	股份數目	佔本公司 股權概約 百分比
GGL (附註1)	實益擁有人	713,500	71.35%	[編纂]	[編纂]
李兆華先生	受控制法團權益	713,500	71.35%	[編纂]	[編纂]
趙月英女士(附註2)	配偶權益	713,500	71.35%	[編纂]	[編纂]
潘建良先生	受控制法團權益	713,500	71.35%	[編纂]	[編纂]
鄧巧持女士(附註3)	配偶權益	713,500	71.35%	[編纂]	[編纂]
胡家齊先生	受控制法團權益	713,500	71.35%	[編纂]	[編纂]
趙淑儀女士(附註4)	配偶權益	713,500	71.35%	[編纂]	[編纂]
黎偉文先生	受控制法團權益	713,500	71.35%	[編纂]	[編纂]
黃佩恩女士(附註5)	配偶權益	713,500	71.35%	[編纂]	[編纂]
Wong Wai Hung先生	受控制法團權益	713,500	71.35%	[編纂]	[編纂]
黎金好女士(附註6)	配偶權益	713,500	71.35%	[編纂]	[編纂]
何耀東先生	受控制法團權益	713,500	71.35%	[編纂]	[編纂]

本網上預覽資料集為草擬本，其內所載資訊並不完整，亦可能會作出變動。閱讀本網上預覽資料集時，須與本網上預覽資料集封面「警告」一節一併閱覽。

主要股東

姓名／名稱	身份及權益性質	於最後實際可行日期		緊隨資本化發行及 [編纂]後	
		股份數目	佔本公司 股權概約 百分比	股份數目	佔本公司 股權概約 百分比
鄭舜華女士(附註7)	配偶權益	713,500	71.35%	[編纂]	[編纂]
林少鴻先生	受控制法團權益	713,500	71.35%	[編纂]	[編纂]
郭娟女士(附註8)	配偶權益	713,500	71.35%	[編纂]	[編纂]
Tang Kin Sing先生	受控制法團權益	713,500	71.35%	[編纂]	[編纂]
馬惠君女士(附註9)	配偶權益	713,500	71.35%	[編纂]	[編纂]
黃景祥先生	受控制法團權益	713,500	71.35%	[編纂]	[編纂]
林小方女士(附註10)	配偶權益	713,500	71.35%	[編纂]	[編纂]
Poon Sing Chit先生	受控制法團權益	713,500	71.35%	[編纂]	[編纂]
陳妙紅女士(附註11)	配偶權益	713,500	71.35%	[編纂]	[編纂]
蘇爾雅女士	實益擁有人	87,500	8.75%	[編纂]	[編纂]

附註：

1. GGL的已發行股份分別由李兆華先生、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先生擁有約17.17%、16.26%、14.02%、11.21%、10.51%、7.00%、7.00%、6.31%、5.61%及4.91%。根據一致行動人士確認書，上述人士各自確認彼等的一致行動協議。根據證券及期貨條例，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先生各自被視為於GGL實益擁有的股份中擁有權益。
2. 趙月英女士為李兆華先生的配偶。根據證券及期貨條例，彼被視作於李兆華先生擁有權益的股份中擁有權益。
3. 鄧巧持女士為潘建良先生的配偶。根據證券及期貨條例，彼被視作於潘建良先生擁有權益的股份中擁有權益。
4. 趙淑儀女士為胡家齊先生的配偶。根據證券及期貨條例，彼被視作於胡家齊先生擁有權益的股份中擁有權益。

主要股東

5. 黃佩恩女士為黎偉文先生的配偶。根據證券及期貨條例，彼被視作於黎偉文先生擁有權益的股份中擁有權益。
6. 黎金好女士為Wong Wai Hung先生的配偶。根據證券及期貨條例，彼被視作於Wong Wai Hung先生擁有權益的股份中擁有權益。
7. 鄭舜華女士為何耀東先生的配偶。根據證券及期貨條例，彼被視作於何耀東先生擁有權益的股份中擁有權益。
8. 郭娟女士為林少鴻先生的配偶。根據證券及期貨條例，彼被視作於林少鴻先生擁有權益的股份中擁有權益。
9. 馬惠君女士為Tang Kin Sing先生的配偶。根據證券及期貨條例，彼被視作於Tang Kin Sing先生擁有權益的股份中擁有權益。
10. 林小方女士為黃景祥先生的配偶。根據證券及期貨條例，彼被視作於黃景祥先生擁有權益的股份中擁有權益。
11. 陳妙紅女士為Poon Sing Chit先生的配偶。根據證券及期貨條例，彼被視作於Poon Sing Chit先生擁有權益的股份中擁有權益。

除上文披露者外，我們董事並不知悉有任何人士將於緊隨資本化發行及[編纂]完成後（並未計及因行使[編纂]或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），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所有情況下在本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。我們的董事並不知悉有任何安排可能於其後日期導致本公司控制權發生變動。

股本

股本

假設[編纂]未獲悉數行使，且不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能發行的任何股份，本公司於本文件日期及緊隨資本化發行及[編纂]完成後的法定及已發行股本將如下：

港元

法定股本：

[10,000,000,000] 股每股0.01港元的股份 [100,000,000]

已發行及將予發行、已繳足或入賬列為繳足：

[10,000,000]	股於本文件日期已發行的股份	[100,000]
[編纂]	股根據資本化發行將予發行的股份	[編纂]
<u>[編纂]</u>	股根據[編纂]將予發行的股份	<u>[編纂]</u>
<u>[編纂]</u>	股合計	<u>[編纂]</u>

假設[編纂]獲悉數行使，且不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能發行的任何股份，本公司於本文件日期及緊隨資本化發行及[編纂]完成後的法定及已發行股本將如下：

港元

法定股本：

[10,000,000,000] 股每股面值0.01港元的股份 [100,000,000]

已發行及將予發行、已繳足或入賬列為繳足：

[10,000,000]	股於本文件日期已發行的股份	[100,000]
[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]</u>	股將予發行的股份(倘[編纂]獲悉數行使)	<u>[編纂]</u>
<u>[編纂]</u>	股合計	<u>[編纂]</u>

股本

假設

上表假設[編纂]已成為無條件及已根據[編纂]及資本化發行發行股份。其並未計及因根據購股權計劃可能授出的購股權獲行使而配發及發行，或下文所述根據授予董事發行或購回股份的一般授權可發行或購回的任何股份。

最低公眾持股量

根據上市規則第8.08(1)條，公眾持股量須一直符合本公司已發行股份總數25%的最低規定百分比(定義見上市規則)。

地位

[編纂]及根據[編纂]或因根據購股權計劃可能授出的任何購股權獲行使而可能發行的股份將於所有方面與上表所載已發行或將予發行的所有現有股份享有同等權利，並將合資格享有於本文件日期後就股份所宣派、作出或派付的所有股息或其他分派，或股份所附帶或累計的任何其他權利及利益，根據資本化發行享有的權益除外。

發行股份的一般授權

董事已獲授一般無條件授權(待[編纂]成為無條件後方可作實)，以配發、發行及買賣總數不超過以下各項之和的股份：

- (i) 緊隨[編纂]及資本化發行完成後已發行股份總數(惟不包括因[編纂]及根據購股權計劃可能授出的任何購股權獲行使而可能發行的任何股份)的20%；
及
- (ii) 根據購回授權(如下文所述)由本公司購回的股份(如有)總數。

一般無條件授權並不適用於董事根據細則進行供股、以股代息計劃或規定配發及發行股份以代替部分或全部股息的類似安排，或因可轉換為股份的任何認股權證或任何證券附帶的任何認購權或轉換權獲行使，或因根據購股權計劃可能授出的任何購股權獲行使，或根據[編纂]或資本化發行或因[編纂]獲行使而配發、發行或買賣股份的情況。除根據一般無條件授權獲授權發行的股份外，董事可根據供股、本

股 本

公司任何認股權證所附帶認購權獲行使、以股代息或類似安排或根據購股權計劃或現時採納的任何其他期權計劃或類似安排而可能授出的任何購股權獲行使而配發、發行及買賣股份。

一般無條件授權將於以下任何一項發生時(以最早者為準)屆滿：

- 我們的下屆股東週年大會結束時；
- 細則、公司法或開曼群島的任何適用法律規定我們須舉行下屆股東週年大會的日期；或
- 董事獲得的授權因股東在股東大會上通過的普通決議案而遭撤銷或變更時。

發行股份一般授權的進一步詳情載於本文件附錄四「1.有關本集團及認購人的進一步資料—1.3我們的股東於二零一八年[●]通過的書面決議案」一段。

購回股份的一般授權

董事已獲授購回授權(待[編纂]成為無條件後方可作實)，以行使本公司一切權力購回股份總數不超過緊隨[編纂]及資本化發行完成後已發行股份總數10%的股份，惟不包括因[編纂]及根據購股權計劃可能授出的任何購股權獲行使而可能發行的任何股份。

購回授權僅限於在聯交所或本公司證券可能[編纂](且已就此獲證監會及聯交所認可)的任何其他證券交易所並根據上市規則而進行的購回。上市規則項下的相關規定概要載於本文件附錄四「1.有關本集團及認購人的進一步資料—1.7本公司購回自身的證券」一段。

購回授權將於以下任何一項發生時(以最早者為準)屆滿：

- 我們的下屆股東週年大會結束時；
- 細則、公司法或開曼群島的任何適用法律規定我們須舉行下屆股東週年大會的日期；或
- 董事獲得的授權因股東在股東大會上通過的普通決議案而遭撤銷或變更時。

股 本

購回授權的進一步詳情載於本文件附錄四「1.有關本集團及附屬公司的進一步資料—1.3我們的股東於二零一八年[●]通過的書面決議案」一段。

購股權計劃

本公司已有條件採納購股權計劃。有關購股權計劃主要條款的詳情概述於本文件附錄四「14.購股權計劃」一段。

須召開股東大會及類別股東大會的情況

就公司法而言，法例並無規定獲豁免公司須每年或定期舉行任何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，我們將按細則的規定舉行股東大會，其概要載於本文件附錄三「本公司章程文件及開曼群島公司法概要」一節。

本公司僅有一類股份（即普通股），其每股股份與其他股份享有同等地位。

根據公司法及組織章程大綱及組織章程細則的條款，本公司可不時以股東普通決議案(i)增加股本；(ii)將股本合併及分拆為面值較高的股份；(iii)將股份分拆為數個類別；(iv)將股份拆細為面值較低的股份；及(v)註銷任何未獲認購的股份。此外，根據公司法條文，本公司可以股東通過特別決議案削減股本或資本贖回儲備。進一步詳情載於本文件附錄三「本公司章程文件及開曼群島公司法概要」一節。

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及二零一八年財政年度的財務資料(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)、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%。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、3個購物中心及2個工廠)及65處私人物業(包括62個房屋屋邨、1個購物中心、1個工業樓宇及1個商業樓宇)提供物業管理服務；及(ii)為20個公共物業(包括11個房屋屋邨、2個工廠及7個市區重建局項目場地)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及二零一八年財政年度，我們的收益分別約516.5百萬港元、611.4百萬港元及668.3百萬港元，及分別錄得純利約13.7百萬港元、18.3百萬港元及36.5百萬港元。

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及二零一八年財政年度總收益的77.9%、75.9%及76.9%。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。於最後實際可行日期，我們約有4,000名僱員。於二零一六年財政年度、二零一

財務資料

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，分別約佔我們總收益的76.7%、78.0%及80.1%。

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及二零一八年財政年度，該等波動各自假設為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

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、79.8百萬港元及65.7百萬港元，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及二零一八年財政年度總收益的14.5%、13.0%及9.8%。未來，我們將努力最小化分包成本，但我們可能仍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。

財務資料

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及二零一八年財政年度，該等波動各自假設為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
<i>對除所得稅前溢利的影響</i>						
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

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[●]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。

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

財務資料

年三月三十一日、二零一七年三月三十一日及二零一八年三月三十一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

我們已物色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年度的收益、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「主要會計估計及判斷」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確認。

(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。

財務資料

(ii) 物業管理服務合約下就保養工程的工程監理收入

工程監理收入根據工作指令的完成階段確認，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。

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

財務資料

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。

借貸及借貸成本

借貸初步以公平值扣除所產生之交易成本確認。借貸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，以實際利率法於借貸期間在損益確認。

借貸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貸成本(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，則有關轉回於損益表確認。有關重估儲備將維持及於該物業出售後轉撥至保留盈利。

撥備及或然負債

撥備於當本集團因過往時間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履行責任時可能耗用的資源。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。

財務資料

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

本集團已投購一項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。

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及二零一八年財政年度合併業績，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
	千港元	千港元	千港元
收益	516,478	611,414	668,275
其他收入及收益淨額	144	692	15,639
僱員福利開支	(396,295)	(476,999)	(535,389)
分包成本	(74,762)	(79,774)	(65,723)
其他經營開支	(27,498)	(31,608)	(34,221)
[編纂]	<u>[編纂]</u>	<u>[編纂]</u>	<u>[編纂]</u>
經營溢利	<u>18,067</u>	<u>23,725</u>	<u>44,465</u>
財務收入	14	14	14
融資成本	(1,444)	(1,736)	(1,824)
融資成本淨額	<u>(1,430)</u>	<u>(1,722)</u>	<u>(1,810)</u>
除所得稅前溢利	16,637	22,003	42,655
所得稅開支	(2,928)	(3,691)	(6,143)
年內溢利	<u>13,709</u>	<u>18,312</u>	<u>36,512</u>
以下各項應佔溢利：			
本公司擁有人	13,788	18,336	36,546
非控股權益	(79)	(24)	(34)
	<u>13,709</u>	<u>18,312</u>	<u>36,512</u>

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，本集團已建立包括房委會、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及二零一八年財政年度的最大客戶，房委會應佔收益分別約為402.2百萬港元、463.8百萬港元及513.7百萬港元，分別佔我們總收益約77.9%、75.9%及76.9%。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、470.1百萬港元及521.5百萬港元，分別佔我們總收益約78.4%、76.9%及78.1%。

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

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	
	千港元	佔總收益 %	千港元	佔總收益 %	千港元	佔總收益 %
公共部門						
香港房委會	402,198	77.9	463,793	75.9	513,665	76.9
市區重建局	2,510	0.5	6,335	1.0	7,860	1.2
	<u>404,708</u>	<u>78.4</u>	<u>470,128</u>	<u>76.9</u>	<u>521,525</u>	<u>78.1</u>
私人部門						
業主立案法團	106,071	20.5	135,693	22.2	143,910	21.5
業主委員會	—	—	—	—	307	—*
唯一業主	5,699	1.1	5,593	0.9	2,533	0.4
	<u>111,770</u>	<u>21.6</u>	<u>141,286</u>	<u>23.1</u>	<u>146,750</u>	<u>21.9</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>

*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)、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)。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	
	千港元	佔總收益%	千港元	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
獨立護衛服務	101,209	19.6	116,985	19.1	125,563	18.8
借調服務	15,946	3.1	32,084	5.3	21,997	3.3
其他服務 (附註)	2,807	0.5	7,390	1.2	1,723	0.2
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>

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及二零一八年財政年度，我們來自提供物業管理服務的收益約為396.5百萬港元、455.0百萬港元及519.0百萬港元，分別佔我們總收益約76.8%、74.4%及77.7%。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)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及二零一八年財政年度來自提供物業管理服務收益的約72.1%、69.2%及72.0%。公共部門產生之收益貢獻於往績記錄期間維持穩定。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

財務資料

零一七年財政年度及二零一八年財政年度來自物業管理服務收益的約27.9%、30.8%及28.0%。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	
	千港元	%	千港元	%	千港元	%
公共物業	285,954	72.1	314,768	69.2	373,562	72.0
私人物業	110,562	27.9	140,187	30.8	145,430	28.0
總計	396,516	100.0	454,955	100.0	518,992	100.0

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及二零一八年財政年度，我們來自提供獨立護衛服務的收益約為101.2百萬港元、117.0百萬港元及125.6百萬港元，分別佔我們總收益約19.6%、19.1%及18.8%。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及二零一八年財政年度，我們來自提供借調服務的收益約為15.9百萬港元、32.1百萬港元及22.0百萬港元，分別佔我們總收益約3.1%、5.3%及3.3%。

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及二零一八年財政年度分別錄得其他收入及收益淨額約0.1百萬港元、0.7百萬港元及15.6百萬港元。我們其他收入及收益淨額主要包括出售物業、廠房及設備之收益及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
	千港元	千港元	千港元
出售物業、廠房及設備之收益	—	—	15,185
投資物業之公平值收益	—	500	300
其他	144	192	154
總計	<u>144</u>	<u>692</u>	<u>15,639</u>

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及二零一八年財政年度約為396.3百萬港元、477.0百萬港元及535.4百萬港元，分別佔總收益約76.7%、78.0%及80.1%。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
	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
退休金成本—界定供款計劃	17,091	19,793	22,822
未使用年假累計/(撥回)	2,364	1,510	(2,244)
長期服務金撥備	436	594	713
	<u>396,295</u>	<u>476,999</u>	<u>535,389</u>

財務資料

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	
	千港元	%	千港元	%	千港元	%
護衛	239,641	60.5	292,447	61.3	323,708	60.5
屋邨管理	134,017	33.8	155,583	32.6	157,702	29.5
潔淨	22,201	5.6	28,375	6.0	53,266	9.9
其他 (附註)	436	0.1	594	0.1	713	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>

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按職能劃分的僱員總數目：

	於三月三十一日		
	二零一六年	二零一七年	二零一八年
護衛	2,290	2,588	2,782
屋邨管理	604	731	704
潔淨	207	332	420
	<u>3,101</u>	<u>3,651</u>	<u>3,906</u>

我們的僱員福利開支包括我們(i)屋邨管理員工(包括一般管理、租務管理、財務管理、項目管理、維修及保養以及總部員工)；(ii)保安員工；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，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往績記錄期間，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。

財務資料

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的增幅與二零一七年財政年度相若。

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。

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子獨立第三方。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，我們的分包成本分別為約74.8百萬港元、79.8百萬港元及65.7百萬港元，佔我們總收益的約14.5%、13.0%及9.8%。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	
	千港元	%	千港元	%	千港元	%
潔淨	56,771	75.9%	59,156	74.2%	49,704	75.6%
護衛	16,834	22.5%	14,469	18.1%	14,627	22.3%
其他 (附註)	1,157	1.6%	6,149	7.7%	1,392	2.1%
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>

附註：其他主要包括驗窗分包費用。

財務資料

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。

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。

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
	千港元	千港元	千港元
保險費用	4,291	7,834	6,618
清潔材料成本	4,185	5,147	6,092
折舊	1,435	1,790	1,933
公用設施開支	1,724	1,636	1,798
維修及維護	1,865	1,539	1,693
其他	<u>13,998</u>	<u>13,662</u>	<u>16,087</u>
	<u>27,498</u>	<u>31,608</u>	<u>34,221</u>

於往績記錄期間，就佔總收益比例而言，我們的其他營運成本保持穩定。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，其他營運成本分別為約27.5百萬港元、31.6百萬港元及34.2百萬港元，佔我們總收益的約5.3%、5.2%及5.1%。其主要包括保險費用、清潔材料成本、折舊、公用設施開支、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。

財務資料

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約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。

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。

其他主要包括酬酢開支、銀行收費、印刷及文具費用以及差旅費。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，其他分別為約14.0百萬港元、13.7百萬港元及16.1百萬港元。

[編纂]

我們因[編纂]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]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及二零一八年財政年度錄得經營溢利約18.1百萬港元、23.7百萬港元及44.5百萬港元，經營溢利率為約3.5%、3.9%及6.7%。

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及二零一八年財政年度，我們分別錄得融資收入約14,000港元、14,000港元及14,000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。

財務資料

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，我們分別錄得融資成本約1.4百萬港元、1.7百萬港元及1.8百萬港元。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往績記錄期間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。

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
	千港元	千港元	千港元
銀行利息收入	14	14	14
借貸利息	(643)	(867)	(1,020)
融資租賃負債利息	(43)	(38)	(50)
股東貸款利息	(758)	(831)	(754)
	<u>(1,444)</u>	<u>(1,736)</u>	<u>(1,824)</u>
融資成本淨額	<u>(1,430)</u>	<u>(1,722)</u>	<u>(1,810)</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
	千港元	千港元	千港元
即期所得稅	2,989	3,484	6,195
遞延所得稅	(61)	207	(52)
	<u>2,928</u>	<u>3,691</u>	<u>6,143</u>

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，我們的所得稅開支分別約為2.9百萬港元、3.7百萬港元及6.1百萬港元，實際稅率為約17.6%、16.8%及14.4%。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

財務資料

我們於年內產生若干不可扣稅開支所致。有關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。

年內溢利

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。

經營業績的各期間比較

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兩處物業的收益(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23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及清潔員工數量增加，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		
	二零一六年 千港元	二零一七年 千港元	二零一八年 千港元
資產			
非流動資產			
物業、廠房及設備	31,056	28,265	22,478
投資物業	—	7,900	8,200
於保險合約的投資	4,811	7,047	21,397
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
遞延稅項資產	34	—	—
	<u>40,798</u>	<u>44,774</u>	<u>54,073</u>
流動資產			
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
應收關聯方款項	69	77	78
已抵押銀行存款	3,523	3,537	9,551
可收回稅項	—	446	—
現金及銀行結餘	25,558	43,800	34,098
	<u>148,199</u>	<u>180,394</u>	<u>196,217</u>
資產總值	<u>188,997</u>	<u>225,168</u>	<u>250,290</u>
負債			
非流動負債			
借貸	512	358	443
長期服務金負債	8,317	8,688	9,157
遞延稅項負債	—	173	121
	<u>8,829</u>	<u>9,219</u>	<u>9,721</u>
流動負債			
貿易及其他應付款項	45,015	52,265	55,248
借貸	21,174	29,292	40,867
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
應付一名關聯方款項	—	242	242
	<u>87,756</u>	<u>103,915</u>	<u>100,732</u>
負債總額	<u>92,412</u>	<u>112,034</u>	<u>110,453</u>
資產淨值	<u>92,412</u>	<u>112,034</u>	<u>139,837</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，我們的物業、廠房及設備賬面值分別約為31.1百萬港元、28.3百萬港元及22.5百萬港元，相當於我們資產總值分別約16.4%、12.6%及9.0%。於二零一六年、二零一七年及二零一八年三月三十一日，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%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。

投資物業

於二零一六年財政年度，我們出售一項於二零一五年三月三十一日賬面值約15.4百萬港元的投資物業，而我們的投資物業於二零一六年三月三十一日賬面值為零。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，該物業的公平值分別約為7.9百萬港元及8.2百萬港元。

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，我們於保險合約的投資分別約為4.8百萬港元、7.0百萬港元及21.4百萬港元，並代表本集團為受益人的主要管理人員人壽保險單。於二零一八年三月三十一日，約12.0百萬港元的保單已抵押予一間銀行作授予本集團的一般銀行信貸擔保。

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，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、122.0百萬港元及137.6百萬港元。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監督服務待開票的項目管理費。

財務資料

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的貿易及未開票應收款項明細：

	於三月三十一日		
	二零一六年 千港元	二零一七年 千港元	二零一八年 千港元
貿易應收款項—公共物業	63,278	70,566	88,554
貿易應收款項—私人物業	<u>32,013</u>	<u>35,361</u>	<u>32,714</u>
貿易應收款項	95,291	105,927	121,268
未開票應收款項—公共物業	<u>14,187</u>	<u>16,546</u>	<u>17,387</u>
	109,478	122,473	138,655
減：減值撥備	<u>(350)</u>	<u>(476)</u>	<u>(1,020)</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>

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%。

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		
	二零一六年 千港元	二零一七年 千港元	二零一八年 千港元
貿易應收款項			
0至30天	44,460	54,227	53,418
31至90天	34,067	42,071	54,508
91至180天	11,150	2,681	4,352
超過180天	<u>5,614</u>	<u>6,948</u>	<u>8,990</u>
	<u><u>95,291</u></u>	<u><u>105,927</u></u>	<u><u>121,268</u></u>

財務資料

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的貿易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
貿易應收款項平均周轉天數 ^(附註)	<u>62.0</u>	<u>59.8</u>	<u>61.6</u>

附註：貿易應收款項平均周轉天數按年初及年末貿易應收款項淨額之平均值除該年度總收益再乘以365日(或於二零一六年財政年度為366日)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，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%及89.0%。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穩定在約61.6日。

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、6.9百萬港元及9.0百萬港元，約佔貿易應收款項總額的約5.9%、6.6%及7.4%。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，以經考慮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到期付款提起的進行中訴訟。據我們的香港法律顧問告知，我們有強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」一節。因此，並無就與該業主立案

財務資料

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，為計量私人物業貿易應收款項的預期信貸虧損，貿易應收款項分組為共有信貸風險特徵及逾期天數，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。除所披露者外，本集團認為毋須其他貿易及未開票應收款項減值。

於二零一八年五月三十一日，已收到約92.3百萬港元(相當於二零一八年三月三十一日未償還貿易應收款項約76.1%)。於二零一八年五月三十一日，已開票及結付約1.4百萬港元(相當於我們於二零一八年三月三十一日未開票應收款項約8.1%)。該等應收款項仍未開票，此乃由於相關承包商並未向房委會提交賬單，因此我們並未就已完成保養工程向房委會提交賬單。

(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		
	二零一六年 千港元	二零一七年 千港元	二零一八年 千港元
應收償付款項	6,137	8,622	8,703
減：減值撥備	—	—	(406)
應收償付款項淨額	6,137	8,622	8,297
預付保險	2,222	1,601	764
預付款項	—	38	1,189
公用事業按金	245	261	348
其他應收款項 (附註)	—	2	4,257
	<u>8,604</u>	<u>10,524</u>	<u>14,855</u>

附註：其他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。

財務資料

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減少至約8.3百萬港元，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。

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分別約為2.2百萬港元、1.6百萬港元及0.8百萬港元。

於二零一八年三月三十一日產生[編纂]預付款項約為[編纂]，並將於[編纂]後資本化為權益減少。

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，我們的已抵押銀行存款分別約3.5百萬港元、3.5百萬港元及9.6百萬港元。我們的已抵押銀行存款主要指抵押予一間銀行以獲取履約保證金的存款及本集團獲授透支融資。

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的借款總額：

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

財務資料

(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的銀行借款的明細：

	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
流動：			
銀行透支	185	501	290
於一年內到期償還的銀行貸款	863	9,471	26,623
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>
總額	<u>20,823</u>	<u>28,882</u>	<u>40,544</u>

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%之間及於二零一八年三月三十一日介乎每年約2.25%至3.99%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，我們的融資租賃負債分別約為0.9百萬港元、0.8百萬港元及0.8百萬港元，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。

財務資料

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，我們的貿易應付款項分別約為13.2百萬港元、13.2百萬港元及12.0百萬港元，分別約佔總負債的13.7%、11.7%及10.9%。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按發票日期的賬齡分析：

	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
0至90天	13,228	13,075	11,562
91至180天	—	140	474
	13,228	13,215	12,036

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貿易應付款項總額的約100.0%、98.9%及96.1%。

於二零一八年五月三十一日，我們於二零一八年三月三十一日尚未償還的貿易應付款項中有約100.0%，即約12.0百萬港元已償付。

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
貿易應付款項平均周轉天數 ^(附註)	66.0	54.1	61.6

財務資料

附註：貿易應付款項平均周轉天數按年初及年末貿易應付款項的平均數除以年內採購總額再乘以365天(或二零一六年財政年度的366天)計算。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，採購總額分別約為82.8百萬港元、89.2百萬港元及74.8百萬港元。

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，我們錄得貿易應付款項平均周轉天數分別約為66.0天、54.1天及61.6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。

(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我們的其他應付款項的結餘：

	於三月三十一日		
	二零一六年 千港元	二零一七年 千港元	二零一八年 千港元
應計工資、薪金及退休金	22,649	28,036	31,510
未使用年假撥備	8,656	10,166	7,922
其他應計開支及應付款項	482	848	3,780
總計	<u>31,787</u>	<u>39,050</u>	<u>43,212</u>

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其他應付款項總額之約98.5%、97.8%及91.3%。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。該持續增加乃主要因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。

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，來自股東的貸款分別約為18.3百萬港元、20.3百萬港元及零。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及二零一八年財政年度，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、0.8百萬港元及0.8百萬港元。

財務資料

來自關聯方的貸款

於二零一六年、二零一七年及二零一八年三月三十一日，來自關聯方（一名股東及董事同胞）的貸款分別為約1.8百萬港元、1.8百萬港元及1.8百萬港元。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，我們的現金及現金等價物分別約為25.4百萬港元、43.3百萬港元及33.8百萬港元。

現金流量

下表載列於往績記錄期間本集團的現金流動變動：

	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
	千港元	千港元	千港元
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)
現金及現金等價物增加／(減少) 淨額	(5,536)	17,926	(9,491)
年初現金及現金等價物	30,909	25,373	43,299
年末現金及現金等價物	25,373	43,299	33,808

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為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

財務資料

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為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。

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為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35.3百萬港元及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。

投資活動所用現金淨額

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。

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。

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貸及股東貸款，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

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
租賃土地及樓宇	17,218	—	—
租賃物業裝修	—	2,253	—
汽車	154	664	672
傢具及固定裝置	23	2,353	169
辦公設備	398	453	220
總計	<u>17,793</u>	<u>5,723</u>	<u>1,061</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

於二零一九年及二零二零年，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][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五月三十一日，我們錄得流動資產淨值分別約為60.4百萬港元、76.5百萬港元、95.5百萬港元及103.0百萬港元。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貸。

	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 五月三十一日
	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	[147,445]
應收關聯方款項	69	77	78	[83]
已抵押銀行存款	3,523	3,537	9,551	[9,552]
可收回稅項	—	446	—	[—]
現金及銀行結餘	25,558	43,800	34,098	[16,908]
	<u>148,199</u>	<u>180,394</u>	<u>196,217</u>	<u>[173,988]</u>
流動負債				
貿易及其他應付款項	45,015	52,265	55,248	[46,082]
借貸	21,174	29,292	40,867	[19,865]
來自股東的貸款	18,316	20,316	—	[—]
來自關聯方的貸款	1,800	1,800	1,800	[1,800]
應付稅項	1,451	—	2,575	[2,985]
應付關聯方款項	—	242	242	[288]
	<u>87,756</u>	<u>103,915</u>	<u>100,732</u>	<u>[71,020]</u>
流動資產淨值	<u>60,443</u>	<u>76,479</u>	<u>95,485</u>	<u>[102,968]</u>

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

財務資料

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7.5百萬港元至二零一八年五月三十一日的約103.0百萬港元。有關增加乃主要由於期內純利導致營運資金狀況改善。營運資金改善主要反映於(其中包括)(i)償還借款約21.0百萬港元；(ii)現金及銀行結餘減少約17.2百萬港元；及(iii)貿易及其他應付款項減少約9.2百萬港元。

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五月三十一日(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
	二零一六年	二零一七年	二零一八年	二零一八年 五月三十一日
	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	[19,513]
融資租賃負債	863	768	766	[975]
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	[1,800]
應付關聯方款項	—	242	242	[288]
總債務	41,802	52,008	43,352	[22,576]

財務資料

本集團之銀行借款乃以本集團物業、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融資擔保計劃提供的擔保、投資物業及保險合約作抵押。本集團於二零一八年五月三十一日的銀行借款乃計息借款，按實際年利率介乎2.25%至3.25%計息。

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

下表載列於二零一八年五月三十一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 五月三十一日
	千港元 (未經審核)
銀行借款：	
銀行透支	[269]
一年內到期償還的銀行貸款	[5,989]
一年後到期償還且附帶按要求償還條款的銀行貸款	<u>[13,255]</u>
	<u>[19,513]</u>
融資租賃負債：	
一年內	[352]
超過一年但不超過五年	<u>[623]</u>
	<u>[975]</u>

於二零一八年五月三十一日，即本文件刊發前為確定債務聲明所載若干資料的最後實際可行日期，我們合共擁有銀行融資約67.5百萬港元作為銀行透支及銀行貸款。於二零一八年五月三十一日，我們已動用約19.5百萬港元作為銀行貸款，剩餘約48.0百萬港元銀行融資尚未動用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個人擔保將於[編纂]後悉數解除。

財務資料

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，本集團分別訂立40份、43份及45份履約保證，分別由兩間、兩間及三間銀行出具擔保。於二零一六年、二零一七年及二零一八年三月三十一日，履約保證金總額分別約為98.9百萬港元、106.6百萬港元及106.7百萬港元。

於二零一八年五月三十一日，本集團的履約保證金總額約為[104.5]百萬港元。我們的客戶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向銀行提供董事個人擔保、保險合約及已抵押銀行存款。

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賃開支總額：

	於三月三十一日		
	二零一六年 千港元	二零一七年 千港元	二零一八年 千港元
一年內	40	—	192
超過一年但不超過五年	—	—	160
	<u>40</u>	<u>—</u>	<u>352</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對本集團並無重大財務影響。

於二零一八年五月三十一日，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、債券、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五月三十一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。

財務資料

主要財務比率

下表載列我們於所示年度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		
	二零一六年	二零一七年	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%
流動比率 (附註3)	1.7	1.7	1.9
淨債務對權益比率 (附註4)	13.9%	4.2%	不適用
負債權益比率 (附註5)	45.6%	46.7%	31.0%

附註：

1. 股本回報率乃按年內純利除以相關年度年初及年末總權益的平均值再乘以100%計算。
2. 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。
3. 流動比率乃按相關年度末流動資產除以流動負債計算。
4. 淨債務對權益比率乃按相關年度末淨債務除以本公司擁有人應佔總權益計算。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處於淨現金狀況。
5. 負債權益比率乃按相關年度末總債務除以本公司擁有人應佔總權益計算。總債務乃定義為銀行借款、融資租賃負債、來自股東的貸款、來自關聯方的貸款及應付關聯方款項之總和。

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。

財務資料

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1.9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。

負債權益比率

我們的負債權益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%。我們的負債權益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43.4百萬港元乃由於我們於二零一八年財政年度償還股東貸款所致。

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。

財務資料

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，貿易應收款項總額的72%、71%及76%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及二零一八年財政年度，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港元及16,000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

財務資料

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。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。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5.0百萬港元，將於[編纂]前支付。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，於二零一八年三月三十一日並無可用儲備向我們的股東進行分派。

無重大不利變動

我們的董事已確認，自二零一八年三月三十一日(即附錄一會計師報告呈報期間截止日期)起，我們的財務或貿易狀況或前景並無重大不利變動，且自二零一八年三月三十一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。

未來計劃及 [編纂]

未來計劃

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] 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] 費用及其他專業開支合共約 [編纂] 後) 估計約為 [編纂]。我們將 [編纂] [編纂] 撥作以下用途：

- (a) 約 [編纂] (相當於 [編纂] 的約 [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，詳情如下：

	物業管理 服務合約	獨立護衛 服務合約	獨立潔淨 服務合約	總計
	百萬港元	百萬港元	百萬港元	百萬港元
房委會				
— 額外營運資金	[編纂]	[編纂]	[編纂]	[編纂]
— 履約保證抵押	[編纂]	[編纂]	[編纂]	[編纂]
小計	[編纂]	[編纂]	[編纂]	[編纂]
居屋計劃屋苑及非住宅物業				
— 額外營運資金	[編纂]	[編纂]	[編纂]	[編纂]
— 履約保證抵押	[編纂]	[編纂]	[編纂]	[編纂]
小計	[編纂]	[編纂]	[編纂]	[編纂]
私人屋苑				
— 額外營運資金	[編纂]	[編纂]	[編纂]	[編纂]
— 履約保證抵押	[編纂]	[編纂]	[編纂]	[編纂]
小計	[編纂]	[編纂]	[編纂]	[編纂]
總計	[編纂]	[編纂]	[編纂]	[編纂]

未來計劃及 [編纂]

- (b) 約 [編纂] (相當於 [編纂] 額約 [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；
- (c) 約 [編纂] (相當於 [編纂] 約 [編纂]) 將用於於香港收購物業管理公司；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。

如上文所示，我們大部分 [編纂] (相當於 [編纂] 約 [編纂]) 將用於投標公共及私人客戶的額外物業管理服務合約、獨立護衛服務合約、獨立潔淨服務合約 (統稱「投標計劃」)。有關投標計劃的詳情及理由載列如下：

- (i) 作為房委會名單內的物業管理服務公司之一，我們符合資格競標房委會的物業管理服務合約，惟工作量有限並受物業管理服務公司的工作量上限限制規限。於最後實際可行日期，創毅物業承接79,804個實際單位，相當於最高89,250個實際單位 (即物業管理服務公司工作量上限限制85,000個實際單位加5%限額) 的約89.4%。因此，我們可進一步競標並承接額外物業管理服務合約，最多達9,446個實際單位。為進一步擴大我們於香港公共房屋物業管理市場的市場份額，我們打算充分利用剩餘實際單位，策略性地選擇和競標將於二零一九年及二零二零年開放招標的公共房屋屋邨。因此，我們擬分配約 [編纂] (相當於 [編纂] 約 [編纂]) 作為營運資金及現金存款以獲得履約保證，進而於二零一九年及二零二零年承接房委會的額外物業管理服務合約。
- (ii) 誠如上文所述，假設我們自房委會取得物業管理服務合約，我們將幾乎全數動用物業管理服務公司工作量上限限制下餘下的9,446個實際單位。因此，在現時的物業管理服務公司工作量上限限制下，我們將無法從房委會承接更多物業管理服務合約。我們因此擬將約 [編纂] (相當於 [編纂] 約 [編纂]) 分配至於二零一九年及二零二零年向房委會投標額外獨立護衛服務合約及將約 [編纂] 百萬港元 (相當於 [編纂] 約 [編纂]) 分配至向房委會投標額

未來計劃及 [編纂]

外獨立潔淨服務合約，以進一步加強我們於公共房屋市場的市場地位。儘管於二零一七年財政年度及二零一八年財政年度，我們的公共物業獨立護衛合約均未中標，如本文件「業務—新服務合約的投標程序—中標率」一段所披露，該競標結果主要由於我們的資源有限及因此作出的投標的定價條款競爭力較低，乃因該等投標的主要目的為維持我們與房委會的關係及評估最新市場發展及定價趨勢。因此，董事認為我們於往績記錄期間的獨立服務合約的中標率並不能準確反映我們於未來就該等額外獨立服務合約中標的機率。我們的董事認為，我們有合理良好的機會從房委會取得該等額外獨立服務合約，因為根據房委會指引，僅有表現較佳的物業管理服務公司方會獲邀表示是否有意投標，而於過去三年，我們在房委會的物業管理服務公司評核系統的季度評級中位列第一大物業管理服務公司（就涵蓋一般管理服務、租務管理服務、財務管理服務、小型維修及保養服務及項目管理服務的物業管理合約的得分而言）。此外，董事認為，倘日後該等屋邨的物業管理服務合約開放投標，且物業管理服務公司工作量上限限制增加而使我們能夠就更多房委會物業管理服務合約作出投標，則向房委會的公共屋邨提供獨立護衛或潔淨服務將加強我們成功中標的機率。

- (iii) 此外，我們擬將約[編纂]（相當於[編纂]約[編纂]）用於承接房委會的居屋計劃屋苑及非住宅物業的額外物業管理服務合約。董事預期由於興建的居屋計劃單位數量將會越來越多，且居屋計劃屋苑的物業管理並不受限於工作量上限限制，我們計劃透過投標更多居屋計劃屋苑服務合約，以拓展我們的業務。
- (iv) 根據投標計劃，我們亦擬分配約[編纂]（相當於[編纂]約[編纂]）投標額外私人屋苑物業管理服務合約。於往績記錄期間，我們向私人物業提供物業管理服務產生的收益分別約為110.6百萬港元、140.2百萬港元及145.4百萬港元，相當於我們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總收益的約21.4%、22.9%及21.8%。工作量上限限制將不適用於涉及私人屋苑的物業管理合約，這意味著我們在承接更多私人屋苑服務合約方面將有更大自由度。此外，根據弗若斯特沙利文報告，(i)香港住宅物業管理服務的總收益由二零一三年的約325億港元增加至二零一七年的約420億港元，複合年增長率為6.6%且預期將於二零二二年進一步增至約

未來計劃及 [編纂]

551億港元，即二零一七年至二零二二年的複合年增長率為5.6%；及(ii)於二零一七年，私人住宅物業管理服務市場佔香港整體住宅物業管理服務市場約85.7%，及私人住宅物業管理服務的增長率快於公共房屋物業管理服務。鑒於香港私人住宅物業管理服務市場的增長潛力及擴大的業務規模，我們擬投入更多資源及資金投標私人屋苑管理服務合約，以進一步擴大我們於私人屋苑管理服務市場的業務。

倘[編纂]定為建議[編纂]範圍的最高值或最低值，假設[編纂]未獲行使，則本公司[編纂]的[編纂]將增加或減少約[編纂]。我們將就上述用途調整[編纂]的分配比例。

倘[編纂]獲悉數行使，[編纂]配發及發行額外[編纂]的額外[編纂]將根據上述分配比例分配。有關[編纂]的詳情，請參閱本文件「[編纂]的架構及條件」一節。

倘[編纂]的[編纂]因任何理由並未即時用於上述用途，則在適用法律及規例准許的情況下，我們目前擬將該等[編纂]存入在香港持牌銀行及／或金融機構開立的計息銀行賬戶。

[編纂]及[編纂]的理由

我們的董事相信[編纂]於主板[編纂]將有助於我們業務策略的實施。誠如本文件「業務—業務策略」一節所述，我們擬透過(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，維持及提高我們物業管理業務的增長並增加我們的市場份額。

未來計劃及 [編纂]

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：

- **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。**誠如本節「[編纂]」一段所詳述，我們擬將約 [編纂] (相當於 [編纂] 約 [編纂]) 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。於往績記錄期間，我們最大的客戶為房委會。向房委會提供物業管理服務、獨立護衛及潔淨服務要求我們保留一定的最低營運資本水平並提供某一最低水平的履約保證。此外，誠如與房委會訂立的物業管理服務合約所述，房委會將於每月月結單的交付日期起計30日內估值及核證月結單內容並於其後21日內向我們付款，意即我們在收到房委會的付款前通常須有足以支付約兩個月營運開支的營運資金水平。對於我們的其他客戶，經參考我們於往績記錄期間的貿易應收款項平均周轉天數約60天，我們通常亦留有約兩個月的營運開支的營運資金水平，以確保我們在客戶付款意外中斷的情況下仍能夠按時支付我們的僱員福利開支及其他營運成本。於二零一八年五月三十一日]，根據未經審核管理賬目，我們的現金及銀行結餘約為16.9百萬港元及有關現金及銀行結餘不足以滿足我們投標計劃的營運資金需求(如上文所示，營運資金及為取得估計履約保證而作出的建議現金按金抵押品分別約為52.8百萬港元及23.2百萬港元。儘管我們於二零一八年五月三十一日擁有尚未動用銀行融資約48.0百萬港元，我們的所有銀行融資將須進行年度重續及審閱，鑒於若干董事及股東簽立之個人擔保將於 [編纂] 後悉數解除，概不能保證我們的現有銀行融資能夠維持。銀行可能要求本集團質押額外資產或現金存款以獲得銀行借款。因此，董事認為我們需要就投標計劃籌集額外資金。
- **我們的董事認為 [編纂] 地位將為本集團提供一個集資平台。**透過 [編纂]，本集團可獲得集資平台及直接進入資本市場進行股權融資以為我們現有業務營運提供資金及為未來擴張計劃撥資。我們將有更多私人公司可能無法

未來計劃及 [編纂]

使用的籌資選擇，如配售、供股及發行可換股證券。我們的董事相信該融資方法有助於本集團的整體業務發展及財務表現，從而將股東回報最大化，理由如下：

- i) 我們的大部分銀行融資需要質押資產及／或由我們的董事及股東提供個人擔保。我們無法控制彼等是否會繼續向我們提供有關財務資助。我們相信成為公眾上市公司將顯著提升我們獨立獲得持牌銀行及／或金融機構貸款的能力及上市地位將大幅提升我們的信譽，並令我們能夠作為獨立實體取得金融機構的更優條款；
 - ii) 從長遠來看，銀行融資的可用性無法得到保證。其受持牌銀行及／或金融機構政策、香港整體經濟狀況及我們不時與持牌銀行及／或金融機構的關係所影響。倘香港整體貨幣供應收緊，持牌銀行及／或金融機構可能在提供貸款時更加謹慎及具有選擇性，而我們的銀行融資額度可能會被持牌銀行及／或金融機構撤回或降低；
 - iii) 概不保證香港利率未來不會上升。倘利率大幅上升，過度銀行借款將對本集團造成沉重的財務負擔，並對我們的財務表現造成不利影響。
- 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。預期透過 [編纂] 可提升本集團的市場聲譽及品牌知名度，進而有助加強我們與現有客戶的關係並吸引更多新客戶，進一步擴大我們的客戶基礎，尤其是私人部門客戶。誠如本節「 [編纂] 」一段投標計劃所述，我們的潛在業務增長將主要取決於我們在香港私人屋苑管理市場的業務擴張。然而，香港物業管理服務市場分散於500多個市場參與者。為於競爭對手中加強競爭力並在競爭激烈的市場中獲得更大的市場份額，我們的董事認為 [編纂] 實屬必要，原因為 (i) 其可提升我們作為上市公司的企業形象及信譽； (ii) [編纂] 可提高我們於香港物業管理市場公眾知名度；及 (iii) 我們的若干競爭對手已在聯交所上市。

未來計劃及 [編纂]

- 我們的內部控制及公司管治將得到加強。我們的董事相信，透過[編纂]可加強本集團的內部控制及企業管治常規並提高我們營運及財務報告的透明度。[編纂]後，我們須符合有關內部控制及企業管治的更高標準，有助加強本集團的整體控制及監督，亦可提高我們的客戶及供應商對我們的信心並吸引潛在客戶。

基於上述，我們的董事相信[編纂]及[編纂]長遠來看將對我們有益。

本網上預覽資料集為草擬本，其內所載資訊並不完整，亦可能會作出變動。閱讀本網上預覽資料集時，須與本網上預覽資料集封面「警告」一節一併閱覽。

[編 纂]

[編 纂]

本網上預覽資料集為草擬本，其內所載資訊並不完整，亦可能會作出變動。閱讀本網上預覽資料集時，須與本網上預覽資料集封面「警告」一節一併閱覽。

[編 纂]

[編 纂]

本網上預覽資料集為草擬本，其內所載資訊並不完整，亦可能會作出變動。閱讀本網上預覽資料集時，須與本網上預覽資料集封面「警告」一節一併閱覽。

[編 纂]

[編 纂]

本網上預覽資料集為草擬本，其內所載資訊並不完整，亦可能會作出變動。閱讀本網上預覽資料集時，須與本網上預覽資料集封面「警告」一節一併閱覽。

[編 纂]

[編 纂]

本網上預覽資料集為草擬本，其內所載資訊並不完整，亦可能會作出變動。閱讀本網上預覽資料集時，須與本網上預覽資料集封面「警告」一節一併閱覽。

[編 纂]

[編 纂]

本網上預覽資料集為草擬本，其內所載資訊並不完整，亦可能會作出變動。閱讀本網上預覽資料集時，須與本網上預覽資料集封面「警告」一節一併閱覽。

[編 纂]

[編 纂]

本網上預覽資料集為草擬本，其內所載資訊並不完整，亦可能會作出變動。閱讀本網上預覽資料集時，須與本網上預覽資料集封面「警告」一節一併閱覽。

[編 纂]

[編 纂]

本網上預覽資料集為草擬本，其內所載資訊並不完整，亦可能會作出變動。閱讀本網上預覽資料集時，須與本網上預覽資料集封面「警告」一節一併閱覽。

[編 纂]

[編 纂]

本網上預覽資料集為草擬本，其內所載資訊並不完整，亦可能會作出變動。閱讀本網上預覽資料集時，須與本網上預覽資料集封面「警告」一節一併閱覽。

[編纂] 的 架 構 及 條 件

[編纂]

本網上預覽資料集為草擬本，其內所載資訊並不完整，亦可能會作出變動。閱讀本網上預覽資料集時，須與本網上預覽資料集封面「警告」一節一併閱覽。

[編纂] 的 架 構 及 條 件

[編纂]

本網上預覽資料集為草擬本，其內所載資訊並不完整，亦可能會作出變動。閱讀本網上預覽資料集時，須與本網上預覽資料集封面「警告」一節一併閱覽。

[編纂] 的 架 構 及 條 件

[編纂]

本網上預覽資料集為草擬本，其內所載資訊並不完整，亦可能會作出變動。閱讀本網上預覽資料集時，須與本網上預覽資料集封面「警告」一節一併閱覽。

[編纂] 的 架 構 及 條 件

[編纂]

本網上預覽資料集為草擬本，其內所載資訊並不完整，亦可能會作出變動。閱讀本網上預覽資料集時，須與本網上預覽資料集封面「警告」一節一併閱覽。

[編纂] 的 架 構 及 條 件

[編纂]

本網上預覽資料集為草擬本，其內所載資訊並不完整，亦可能會作出變動。閱讀本網上預覽資料集時，須與本網上預覽資料集封面「警告」一節一併閱覽。

[編纂] 的 架 構 及 條 件

[編纂]

本網上預覽資料集為草擬本，其內所載資訊並不完整，亦可能會作出變動。閱讀本網上預覽資料集時，須與本網上預覽資料集封面「警告」一節一併閱覽。

[編纂] 的 架 構 及 條 件

[編纂]

本網上預覽資料集為草擬本，其內所載資訊並不完整，亦可能會作出變動。閱讀本網上預覽資料集時，須與本網上預覽資料集封面「警告」一節一併閱覽。

[編纂] 的 架 構 及 條 件

[編纂]

本網上預覽資料集為草擬本，其內所載資訊並不完整，亦可能會作出變動。閱讀本網上預覽資料集時，須與本網上預覽資料集封面「警告」一節一併閱覽。

[編纂] 的 架 構 及 條 件

[編纂]

本網上預覽資料集為草擬本，其內所載資訊並不完整，亦可能會作出變動。閱讀本網上預覽資料集時，須與本網上預覽資料集封面「警告」一節一併閱覽。

[編纂] 的 架 構 及 條 件

[編纂]

本網上預覽資料集為草擬本，其內所載資訊並不完整，亦可能會作出變動。閱讀本網上預覽資料集時，須與本網上預覽資料集封面「警告」一節一併閱覽。

如何申請 [編纂]

[編纂]

本網上預覽資料集為草擬本，其內所載資訊並不完整，亦可能會作出變動。閱讀本網上預覽資料集時，須與本網上預覽資料集封面「警告」一節一併閱覽。

如何申請 [編纂]

[編纂]

本網上預覽資料集為草擬本，其內所載資訊並不完整，亦可能會作出變動。閱讀本網上預覽資料集時，須與本網上預覽資料集封面「警告」一節一併閱覽。

如何申請 [編纂]

[編纂]

本網上預覽資料集為草擬本，其內所載資訊並不完整，亦可能會作出變動。閱讀本網上預覽資料集時，須與本網上預覽資料集封面「警告」一節一併閱覽。

如何申請 [編纂]

[編纂]

本網上預覽資料集為草擬本，其內所載資訊並不完整，亦可能會作出變動。閱讀本網上預覽資料集時，須與本網上預覽資料集封面「警告」一節一併閱覽。

如何申請 [編纂]

[編纂]

本網上預覽資料集為草擬本，其內所載資訊並不完整，亦可能會作出變動。閱讀本網上預覽資料集時，須與本網上預覽資料集封面「警告」一節一併閱覽。

如何申請 [編纂]

[編纂]

本網上預覽資料集為草擬本，其內所載資訊並不完整，亦可能會作出變動。閱讀本網上預覽資料集時，須與本網上預覽資料集封面「警告」一節一併閱覽。

如何申請 [編纂]

[編纂]

本網上預覽資料集為草擬本，其內所載資訊並不完整，亦可能會作出變動。閱讀本網上預覽資料集時，須與本網上預覽資料集封面「警告」一節一併閱覽。

如何申請 [編纂]

[編纂]

本網上預覽資料集為草擬本，其內所載資訊並不完整，亦可能會作出變動。閱讀本網上預覽資料集時，須與本網上預覽資料集封面「警告」一節一併閱覽。

如何申請 [編纂]

[編纂]

本網上預覽資料集為草擬本，其內所載資訊並不完整，亦可能會作出變動。閱讀本網上預覽資料集時，須與本網上預覽資料集封面「警告」一節一併閱覽。

如何申請 [編纂]

[編纂]

本網上預覽資料集為草擬本，其內所載資訊並不完整，亦可能會作出變動。閱讀本網上預覽資料集時，須與本網上預覽資料集封面「警告」一節一併閱覽。

如何申請 [編纂]

[編纂]

本網上預覽資料集為草擬本，其內所載資訊並不完整，亦可能會作出變動。閱讀本網上預覽資料集時，須與本網上預覽資料集封面「警告」一節一併閱覽。

如何申請 [編纂]

[編纂]

本網上預覽資料集為草擬本，其內所載資訊並不完整，亦可能會作出變動。閱讀本網上預覽資料集時，須與本網上預覽資料集封面「警告」一節一併閱覽。

如何申請 [編纂]

[編纂]

本網上預覽資料集為草擬本，其內所載資訊並不完整，亦可能會作出變動。閱讀本網上預覽資料集時，須與本網上預覽資料集封面「警告」一節一併閱覽。

如何申請 [編纂]

[編纂]

本網上預覽資料集為草擬本，其內所載資訊並不完整，亦可能會作出變動。閱讀本網上預覽資料集時，須與本網上預覽資料集封面「警告」一節一併閱覽。

如何申請 [編纂]

[編纂]

本網上預覽資料集為草擬本，其內所載資訊並不完整，亦可能會作出變動。閱讀本網上預覽資料集時，須與本網上預覽資料集封面「警告」一節一併閱覽。

如何申請 [編纂]

[編纂]

本網上預覽資料集為草擬本，其內所載資訊並不完整，亦可能會作出變動。閱讀本網上預覽資料集時，須與本網上預覽資料集封面「警告」一節一併閱覽。

如何申請 [編纂]

[編纂]

本網上預覽資料集為草擬本，其內所載資訊並不完整，亦可能會作出變動。閱讀本網上預覽資料集時，須與本網上預覽資料集封面「警告」一節一併閱覽。

如何申請 [編纂]

[編纂]

本網上預覽資料集為草擬本，其內所載資訊並不完整，亦可能會作出變動。閱讀本網上預覽資料集時，須與本網上預覽資料集封面「警告」一節一併閱覽。

如何申請 [編纂]

[編纂]

本網上預覽資料集為草擬本，其內所載資訊並不完整，亦可能會作出變動。閱讀本網上預覽資料集時，須與本網上預覽資料集封面「警告」一節一併閱覽。

如何申請 [編纂]

[編纂]

本網上預覽資料集為草擬本，其內所載資訊並不完整，亦可能會作出變動。閱讀本網上預覽資料集時，須與本網上預覽資料集封面「警告」一節一併閱覽。

如何申請 [編纂]

[編纂]

以下第I-1至I-3頁所載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)發出的報告全文，以供收錄於本文件。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「投資通函內就過往財務資料出具的會計師報告」的要求編製，並以本公司董事及保薦人為收件人。

致創毅控股有限公司列位董事及第一上海融資有限公司就過往財務資料出具的會計師報告

序言

本所(以下簡稱「我們」)謹此就創毅控股有限公司(「貴公司」)及其附屬公司(統稱為「貴集團」)的過往財務資料作出報告(載於第I-4至I-58頁)，此等過往財務資料包括於二零一六年、二零一七年及二零一八年三月三十一日的合併財務狀況表以及截至上述日期止各期間(「往績記錄期間」)的合併全面收益表、合併權益變動表及合併現金流量表，以及主要會計政策概要及其他解釋資料(統稱為「過往財務資料」)。第I-4至I-58頁所載的過往財務資料為本報告的組成部分，其編製以供收錄於 貴公司日期為[編纂]就 貴公司股份在香港聯合交易所有限公司主板進行[編纂]而刊發的文件(「文件」)內。

董事就過往財務資料須承擔的責任

貴公司董事須負責根據過往財務資料附註1.3及2.1所載的呈列及編製基準編製真實而中肯的過往財務資料，並對其認為為使過往財務資料的編製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

我們的責任是對過往財務資料發表意見，並將我們的意見向閣下報告。我們已按照香港會計師公會（「香港會計師公會」）頒佈的香港投資通函呈報準則第200號「投資通函內就過往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過往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過往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過往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過往財務資料附註1.3及2.1所載的呈列及編製基準編製真實而中肯的過往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，以及評價過往財務資料的整體呈列方式。

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，就會計師報告而言，過往財務資料已根據過往財務資料附註1.3及2.1所載的呈列及編製基準，真實而中肯地反映貴集團於二零一六年、二零一七年及二零一八年三月三十一日的合併財務狀況及其於往績記錄期間的合併財務表現及合併現金流量。

根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則（「上市規則」）及公司（清盤及雜項條文）條例事項出具的報告

調整

在編製過往財務資料時，未對第I-4頁中所界定的相關財務報表作出任何調整。

過往財務資料乃於對第I-4頁所界定的過往財務報表作出被視為必要的有關調整後列示。

股息

我們參考過往財務資料附註33，該附註說明創毅控股有限公司及其附屬公司就往績記錄期間已宣派股息的資料。

貴公司並無法定財務報表

貴公司自註冊成立日期並未有編製任何法定財務報表。

[羅兵咸永道會計師事務所]

執業會計師

香港

[編纂]

附錄一

會計師報告

I 貴集團過往財務資料

編製過往財務資料

下文所載過往財務資料構成本會計師報告的組成部分。

過往財務資料所依據的 貴集團於往績記錄期間的財務報表已由[羅兵咸永道會計師事務所]根據香港會計師公會頒佈的香港審計準則進行審計(「相關財務報表」)。

過往財務資料以港元呈列，除非另有指示外，所有價值均四捨五入至最接近的千位數(千港元)。

合併全面收益表

	附註	截至三月三十一日止年度		
		二零一六年 千港元	二零一七年 千港元	二零一八年 千港元
收益	6	516,478	611,414	668,275
其他收入及收益淨額	7	144	692	15,639
僱員福利開支	8	(396,295)	(476,999)	(535,389)
分包成本		(74,762)	(79,774)	(65,723)
其他經營成本 [編纂]	9	(27,498) [編纂]	(31,608) [編纂]	(34,221) [編纂]
經營溢利		<u>18,067</u>	<u>23,725</u>	<u>44,465</u>
財務收入		14	14	14
財務成本		<u>(1,444)</u>	<u>(1,736)</u>	<u>(1,824)</u>
融資成本淨額	11	<u>(1,430)</u>	<u>(1,722)</u>	<u>(1,810)</u>
除所得稅前溢利		16,637	22,003	42,655
所得稅開支	12	<u>(2,928)</u>	<u>(3,691)</u>	<u>(6,143)</u>
年內溢利		<u>13,709</u>	<u>18,312</u>	<u>36,512</u>
以下各項應佔溢利：				
貴公司擁有人		13,788	18,336	36,546
非控股權益		<u>(79)</u>	<u>(24)</u>	<u>(34)</u>
		<u>13,709</u>	<u>18,312</u>	<u>36,512</u>

附錄一

會計師報告

		截至三月三十一日止年度		
		二零一六年	二零一七年	二零一八年
		千港元	千港元	千港元
	附註			
其他全面收益：				
可重新分類至損益的項目				
按公平值計入其他全面收益之				
金融資產之公平值變動				
租賃土地及樓宇轉至投資物業後之				
		重估收益		
		(346)	447	(2)
	14	可供出售金融資產的公平值變動	—	676
	26	重新計量僱員福利責任	(3,290)	206
				153
年內其他全面收益，(扣除稅項)		<u>(3,636)</u>	<u>1,329</u>	<u>151</u>
年內全面收益總額		<u>10,073</u>	<u>19,641</u>	<u>36,663</u>
以下人士應佔全面收益總額：				
貴公司擁有人		10,152	19,665	36,697
非控股權益		<u>(79)</u>	<u>(24)</u>	<u>(34)</u>
		<u>10,073</u>	<u>19,641</u>	<u>36,663</u>
每股盈利	13	<u>不適用</u>	<u>不適用</u>	<u>不適用</u>

附錄一

會計師報告

合併財務狀況表

	附註	於三月三十一日		
		二零一六年 千港元	二零一七年 千港元	二零一八年 千港元
資產				
非流動資產				
物業、廠房及設備	14	31,056	28,265	22,478
投資物業	15	—	7,900	8,200
於保險合約的投資	16	4,811	7,047	21,397
收購物業、廠房及設備已付按金		2,964	—	—
貿易及其他應收款項	17	1,933	1,562	1,998
遞延稅項資產	25	34	—	—
		<u>40,798</u>	<u>44,774</u>	<u>54,073</u>
流動資產				
可供出售金融資產	18	1,317	13	—
按公平值計入其他全面收益之 金融資產之公平值變動	17	117,732	132,521	152,490
應收關聯方款項	32	69	77	78
已抵押銀行存款	19	3,523	3,537	9,551
可收回稅項		—	446	—
現金及銀行結餘	20	25,558	43,800	34,098
		<u>148,199</u>	<u>180,394</u>	<u>196,217</u>
資產總值		<u>188,997</u>	<u>225,168</u>	<u>250,290</u>
權益				
合併資本	21	100	100	100
儲備	21	91,508	111,189	139,737
貴公司擁有人應佔權益		91,608	111,289	139,837
非控股權益		804	745	—
權益總額		<u>92,412</u>	<u>112,034</u>	<u>139,837</u>

附錄一

會計師報告

	附註	於三月三十一日		
		二零一六年 千港元	二零一七年 千港元	二零一八年 千港元
負債				
非流動負債				
借貸	23	512	358	443
長期服務金負債	26	8,317	8,688	9,157
遞延稅項負債	25	—	173	121
		<u>8,829</u>	<u>9,219</u>	<u>9,721</u>
流動負債				
貿易及其他應付款項	22	45,015	52,265	55,248
借貸	23	21,174	29,292	40,867
來自股東的貸款	24	18,316	20,316	—
來自一名關聯方的貸款	24	1,800	1,800	1,800
應付稅項		1,451	—	2,575
應付一名關聯方款項	32	—	242	242
		<u>87,756</u>	<u>103,915</u>	<u>100,732</u>
負債總額		<u>96,585</u>	<u>113,134</u>	<u>110,453</u>
權益及負債總額		<u>188,997</u>	<u>225,168</u>	<u>250,290</u>

本網上預覽資料集為草擬本，其內所載資訊並不完整，亦可能會作出變動。閱讀本網上預覽資料集時，須與本網上預覽資料集封面「警告」一節一併閱覽。

附錄一

會計師報告

合併權益變動表

	貴公司權益持有人應佔			小計	非控股權益	權益總額
	合併資本	保留盈利	按公平值計入其他全面收益之金融資產之公平值變動			
	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元
	<i>(附註21(a))</i>					
於二零一五年四月一日的結餘(未經審核)	100	81,484	(179)	81,405	1,014	82,419
年內溢利	—	13,788	—	13,788	(79)	13,709
其他全面收益：						
按公平值計入其他全面收益之金融資產之公平值變動	—	—	(346)	(346)	—	(346)
轉撥出售按公平值計入其他全面收益之金融資產之虧損至保留盈利	—	51	(51)	—	—	—
重新計量僱員福利責任	—	(3,290)	—	(3,290)	—	(3,290)
全面收益總額	—	10,549	(397)	10,152	(79)	10,073
收購一間附屬公司的額外權益(附註31)	—	51	—	51	(131)	(80)
於二零一六年三月三十一日的結餘	100	92,084	(576)	91,608	804	92,412

本網上預覽資料集為草擬本，其內所載資訊並不完整，亦可能會作出變動。閱讀本網上預覽資料集時，須與本網上預覽資料集封面「警告」一節一併閱覽。

附錄一

會計師報告

貴公司權益持有人應佔							
合併資本	保留盈利	物業重估 儲備	按公平值 計入其他 全面收益 之金融資 產之公平 值變動	小計	非控股 權益	權益總額	
千港元 (附註21(a))	千港元	千港元 (附註14)	千港元	千港元	千港元	千港元	
於二零一六年四月一日的結餘	100	92,084	—	(576)	91,608	804	92,412
年內溢利	—	18,336	—	—	18,336	(24)	18,312
其他全面收益：							
按公平值計入其他全面收益之金融資產之公平值變動	—	—	—	447	447	—	447
轉撥出售按公平值計入其他全面收益之金融資產至虧損至保留盈利	—	111	—	(111)	—	—	—
重新計量僱員福利責任租賃土地及樓宇的重估收益	—	206	—	—	206	—	206
	—	—	676	—	676	—	676
全面收益總額	—	18,653	676	336	19,665	(24)	19,641
收購一間附屬公司的額外權益(附註31)	—	16	—	—	16	(35)	(19)
於二零一七年三月三十一日的結餘	100	110,753	676	(240)	111,289	745	112,034

本網上預覽資料集為草擬本，其內所載資訊並不完整，亦可能會作出變動。閱讀本網上預覽資料集時，須與本網上預覽資料集封面「警告」一節一併閱覽。

附錄一

會計師報告

貴公司權益持有人應佔							
合併資本	保留盈利	物業重估 儲備	按公平值 計入其他 全面收益 之金融資 產之公平 值變動	小計	非控股 權益	權益總額	
千港元 (附註21(a))	千港元	千港元 (附註14)	千港元	千港元	千港元	千港元	
於二零一七年四月一日 的結餘	100	110,753	676	(240)	111,289	745	112,034
年內溢利	—	36,546	—	—	36,546	(34)	36,512
其他全面收益：							
按公平值計入其他全面 收益之金融資產之 公平值變動	—	—	—	(2)	(2)	—	(2)
轉撥出售按公平值計入 其他全面收益之金融 資產之虧損至保留盈 利	—	(242)	—	242	—	—	—
重新計量僱員福利責任	—	153	—	—	153	—	153
全面收益總額	—	36,457	—	240	36,697	(34)	36,663
收購一間附屬公司的額外 權益(附註31)	—	(149)	—	—	(149)	(711)	(860)
已付股息(附註33)	—	(8,000)	—	—	(8,000)	—	(8,000)
	—	(8,149)	—	—	(8,149)	(711)	(8,860)
於二零一八年 三月三十一日的結餘	100	139,061	676	—	139,837	—	139,837

附錄一

會計師報告

合併現金流量表

	附註	截至三月三十一日止年度		
		二零一六年 千港元	二零一七年 千港元	二零一八年 千港元
經營活動所得現金流量				
經營業務所得現金淨額	28	1,629	18,225	21,241
已付香港利得稅		(1,334)	(5,381)	(3,174)
經營活動所得現金淨額		<u>295</u>	<u>12,844</u>	<u>18,067</u>
投資活動所得現金流量				
購買物業、廠房及設備		(20,603)	(1,981)	(389)
來自出售物業、廠房及設備之所得款項		—	—	16,010
來自出售按公平值計入其他全面收益之金融資產之所得款項		851	1,751	11
出售一項投資物業所得款項		13,842	—	—
自按公平值計入其他全面收益之金融資產收取之股息		60	60	—
已質押存款增加		—	—	(6,000)
已付保險合約按金	16	(2,384)	(2,385)	(17,059)
投資活動所用現金淨額		<u>(8,234)</u>	<u>(2,555)</u>	<u>(7,427)</u>
融資活動所得現金流量				
提取銀行借款		6,300	40,546	128,450
償還銀行借款		(5,165)	(32,803)	(116,577)
償還融資租賃負債		(383)	(585)	(674)
提取來自股東的貸款		14,830	53,670	90,300
償還來自股東的貸款		(11,300)	(51,670)	(110,616)
償還來自一名關聯方之貸款		(350)	—	—
已付利息		(1,444)	(1,736)	(1,824)
應收一名股東墊款		—	242	—
向關聯方墊款		(5)	(8)	(1)
已付股息		—	—	(8,000)
支付[編纂]		[編纂]	[編纂]	[編纂]
收購於一間非全資附屬公司的額外權益	31	(80)	(19)	—
融資活動所得／(所用)現金淨額		<u>2,403</u>	<u>7,637</u>	<u>(20,131)</u>
現金及現金等價物(減少)／增加淨額		(5,536)	17,926	(9,491)
年初現金及現金等價物		<u>30,909</u>	<u>25,373</u>	<u>43,299</u>
年末現金及現金等價物	20	<u>25,373</u>	<u>43,299</u>	<u>33,808</u>

II 過往財務資料附註

1. 一般資料、重組及呈列基準

1.1 一般資料

貴公司根據開曼群島法例第22章公司法（一九六一年第3號法例，經綜合及修訂）於二零一八年五月十六日在開曼群島註冊成立為獲豁免有限公司。貴公司註冊辦事處地址為Cricket Square, Hutchins Drive, P.O. Box 2681, Grand Cayman, KY1-1111, Cayman Islands。

貴公司為一間投資控股公司，而其附屬公司主要從事於香港提供物業管理及相關服務（「[編纂]業務」）。

於往績記錄期間，[編纂]業務主要由創毅物業服務顧問有限公司（「創毅物業」）進行，創毅物業直接由十名股東（「該十名股東」）擁有合共71.35%股權及另外三十三名股東（「該三十三名股東」）擁有合共28.65%股權（該十名股東及該三十三名股東統稱為「股東」）。於重組（定義見下文附註1.2）完成後，創毅物業為貴公司之全資附屬公司。貴公司由Genesis Group Limited（「GGL」）直接擁有，而GGL直接由該十名股東擁有71.35%股權及該三十三名股東擁有合共28.65%股權。

1.2 重組

為籌備貴公司股份於香港聯合交易所有限公司主板[編纂]，貴集團進行集團重組（「重組」），據此，創毅物業及其附屬公司被轉讓予貴公司並由貴公司持有。

重組主要涉及以下步驟：

1.2.1 由該十名股東註冊成立之控股公司

於二零一八年五月三日，GGL於英屬處女群島（「英屬處女群島」）註冊成立。於同日，根據彼等於創毅物業之相關持股比例，7,135股股份按面值配發及發行予該十名股東。

1.2.2 股東註冊成立之貴公司

於二零一八年五月十六日，貴公司於開曼群島註冊成立，配發及發行一股認購人股份。同日，貴公司認購人股份按面值轉讓予GGL。於同日，根據彼等各自於創毅物業之相關持股比例，貴公司進一步配發及發行713,499股及286,500股未繳股款股份予GGL及該三十三名股東。

1.2.3 貴公司註冊成立創毅物業之中間控股公司

於二零一八年五月十七日，Creative (International) Limited（「CIL」）於英屬處女群島註冊成立。於同日，100股股份配發及發行予貴公司。自此，CIL為貴公司之直接全資附屬公司。

1.2.4 由CIL透過換股方式收購創毅物業

於[日期]，CIL以向股東發行及配發9,000,000股貴公司股份為代價收購創毅物業之全部股權。自此，創毅物業為貴公司之間接全資附屬公司。

本網上預覽資料集為草擬本，其內所載資訊並不完整，亦可能會作出變動。閱讀本網上預覽資料集時，須與本網上預覽資料集封面「警告」一節一併閱覽。

附錄一

會計師報告

於完成上述步驟後，貴公司透過CIL成為創毅物業及創毅之控股公司。於重組完成後及於本報告日期，貴公司於下列附屬公司擁有直接或間接權益：

公司名稱	註冊成立/ 成立地點及日期	已發行及 繳足股本	於以下日期所持實際權益			本報告 日期	主要活動/ 營運地點	附註
			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			
由 貴公司直接持有								
CIL	英屬處女群島 二零一八年 五月十七日	100美元	不適用	不適用	不適用	100%	投資控股，英屬處女群島	(ii)
由 貴公司間接持有								
創毅物業	香港 二零二零年 九月一日	100,000港元	100%	100%	100%	100%	提供物業管理服務、 護衛服務、借調服 務及其他服務，如 潔淨服務及驗窗服 務，香港	(iii)
創毅	香港 二零一零年 十一月一日	100,000港元	77.499%	78.5%	100%	100%	提供有關公共屋邨竣 工圖的諮詢服務， 香港	(iii)

附註：

- (i) 現組成 貴集團的所有公司已採用三月三十一日作為其財政年度結算日。
- (ii) 概無就此附屬公司刊發經審核法定財務報表，因為根據其註冊成立地點之法定要求，毋須刊發經審核財務報表。
- (iii) 該等附屬公司截至二零一六年及二零一七年三月三十一日止年度的法定財務報表已由位於香港之伍堅雄●鍾炳森會計師事務所審計。該等附屬公司截至二零一八年三月三十一日止年度的法定財務報表於本報告日期尚未刊發。

1.3 呈列基準

緊接重組前及緊隨重組後及於往績記錄期間，[編纂]業務透過由股東擁有之創毅物業進行。根據重組，創毅物業已轉讓予 貴公司並由其持有。貴公司於重組前並無參與任何其他業務，且不符合業務的定義。重組純粹是[編纂]業務的重組，不涉及有關業務管理層的變動，且[編纂]業務的最終擁有人維持不變。因此，重組後的 貴集團被視為創毅物業旗下[編纂]業務的延續。就本報告而言，過往財務資料已編製及呈列為創毅物業及其附屬公司綜合財務報表的延續，而 貴集團的資產及負債則按創毅物業所有呈列年度綜合財務報表內[編纂]業務的賬面值確認及計量。

2. 主要會計政策概要

編製過往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。

2.1 編製基準

按照香港會計師公會頒佈的香港財務報告準則（「香港財務報告準則」）編製過往財務資料所應用的主要會計政策載列如下。過往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保單退保金額列賬，而投資物業及可供出售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過往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過往財務資料屬重大的部分於附註4披露。

2.1.1. 提早採納的新訂及經修訂準則

香港財務報告準則第9號「金融工具」及香港財務報告準則第15號「來自客戶合約的收益」於二零一八年四月一日或之後開始的年度期間生效，並允許提早應用。貴集團已於整個往績記錄期間貫徹提早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。

2.1.2 已頒佈但於往績記錄期間尚未無效且並無提早採納的新訂及經修訂準則、現行準則的修訂及詮釋

截至本報告刊發日期，香港會計師公會已頒佈以下尚未生效且貴集團並無提前採納的新訂準則、現有準則的修訂及詮釋：

		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	二零一八年四月一日
香港(國際財務報告詮釋 委員會)一詮釋第22號	外匯交易及預付代價	二零一八年四月一日
香港財務報告準則第10號 及香港會計準則第28號 (修訂本)	投資者與其聯營公司或合營企業之間 的資產出售或注資(修訂本)	有待釐定
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)	二零一八年四月一日
香港會計準則第40號 (修訂本)	轉讓投資物業(修訂本)	二零一八年四月一日
香港財務報告準則 (修訂本)	二零一五年至二零一七年週期之年度 改進	二零一九年四月一日
香港會計準則第28號 (修訂本)	於聯營公司及合營企業之投資	二零一九年四月一日
香港會計準則第19號 (修訂本)	計劃修訂、縮減或結清	二零一九年四月一日
香港財務報告準則第16號	租賃	二零一九年四月一日
香港(國際財務報告詮釋 委員會)一詮釋第23號	所得稅處理的不確定性	二零一九年四月一日
香港財務報告準則第17號	保險合約	二零二一年四月一日

貴公司董事正在評估採納上述新準則及現有準則的修訂本對貴集團的財務影響。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16號「租賃」專注租賃的定義、租賃的確認及計量。該準則會取代香港會計準則第17號「租賃」及相關詮釋。

貴集團為其辦公室及倉庫(現時分類為經營租賃)的承租人。此準則容許全面追溯採納或經修改追溯方式採納。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值初步列賬，惟須受根據香港財務報告準則第16號不合資格成為租賃的若干例外情況及安排所規限。租賃期為十二個月或以內的短期租賃或低價值資產的租賃獲豁免履行該等申報責任。新準則因此將導致使用權資產的確認及合併財務狀況表中租賃負債的增加。此會影響相關比率，例如債項對資本比率上升。於合併全面收益表中，租賃將於未來確認為折舊及攤銷，並將不再入賬記錄為物業租金及相關開支。租賃負債的利息開支將在融資成本項下與折舊及攤銷分開呈列。因此，相同情況下的物業租金及相關開支將會減少，而折舊及攤銷以及利息開支將會增加。使用權資產的直線折舊和租賃負債應用的實際利率法的組合，將導致租約首年在損益扣賬的總開支較高，以及開支於租約年期後期有所減少。預期在二零一九年財政年度之前不會應用新訂準則，包括作出往年調整。

貴集團為其現時分類為經營租賃的辦公室及倉庫的承租人。貴集團有關此類租賃的現行會計政策載於附註2.21。於二零一八年三月三十一日，貴集團的不可撤銷經營租賃承擔約為352,000港元。預期香港財務報告準則第16號的實施不會對貴集團的財務狀況及經營業績造成任何重大影響。貴集團擬使用經修訂追溯法採納該準則，意味著採用的累計影響將於二零一九年四月一日的保留盈利內確認且不會重列比較數字。

2.2 附屬公司

綜合賬目

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。附屬公司由有關控制權轉讓至貴集團之日起綜合計算。彼等自該控制權終止之日起不再綜合計算。

(a) 業務合併

貴集團利用購買法將業務合併入賬。收購附屬公司的轉讓代價為所轉讓資產、對被收購方的前擁有人產生之負債，以及貴集團已發行股權的公平值之總和。所轉讓的代價包括或有代價安排所產生的任何資產或負債的公平值。在業務合併中所收購的可識別資產以及所承擔的負債及或然負債，初步以其於收購日的公平值計算。

貴集團按逐項收購基準，確認於被收購方的任何非控股權益。被收購方的非控股權益為現時的擁有權權益，並賦予持有人一旦清盤時按比例應佔實體的淨資產的權利，可按公平值或按現時擁有權權益應佔被收購方可識別淨資產的確認金額比例而計量。非控股權益的所有其他組成部分按收購日的公平值計量，除非香港財務報告準則規定須以其他計量基準計算。

收購相關成本於產生時支銷。

倘業務合併分階段進行，則收購方先前持有的被收購方股權於收購日期的賬面值於收購日期重新計量至公平值。任何因該項重新計量產生的收益或虧損於損益中確認。

貴集團所轉讓的任何或然代價按收購日期的公平值確認。被視為一項資產或負債的或然代價公平值的後續變動於損益確認。分類為權益的或然代價不予重新計量，而其後結算乃於權益入賬。

所轉讓代價、被收購方的任何非控股權益金額及任何先前於被收購方的股權在收購日期的公平值超過所收購可識別淨資產公平值的差額，作為商譽記賬。倘所轉讓代價、已確認非控股權益及先前持有的權益計量的總額低於所收購附屬公司淨資產的公平值（於議價收購的情況下），則該差額會直接於損益確認。

集團內公司之間的交易、交易之結餘及未變現收益會予以對銷。未變現虧損亦會予以對銷。附屬公司呈報的金額已按需要作出調整，以與貴集團的會計政策保持一致。

(b) 控制權並無變動之附屬公司擁有權權益變動

如與非控股權益的交易不會導致失去控制權，則入賬列作為權益交易，即作為與附屬公司擁有人以其作為擁有人的身份交易。任何已付代價的公平值與附屬公司資產淨值相關已收購部份的賬面值的差額已計入權益。向非控股權益出售的收益或虧損亦計入權益。

2.3 分部資料

經營分部乃按向主要營運決策者內部報告的相同方式呈列。主要營運決策者負責分配資源及評估經營分部的表現，被確定為作出策略性決定之執行董事。

2.4 外匯換算

(i) 功能及呈列貨幣

貴集團各實體之過往財務資料所載項目採用實體營運所在地主要經濟環境之貨幣（「功能貨幣」）計量。過往財務資料以貴公司功能貨幣及貴集團呈列貨幣港元呈列。

(ii) 交易及結餘

外幣交易按交易日現行之匯率換算為功能貨幣。結算此等交易產生的外匯盈虧以及將外幣計值的貨幣資產及負債以年終匯率換算產生的外匯盈虧於損益確認為「其他收入及收益淨額」。

2.5 物業、廠房及設備

物業、廠房及設備按歷史成本減累計折舊及累計減值入賬。歷史成本包括收購項目直接應佔開支。

往後成本計入資產的賬面值或確認為獨立資產(如適用)，惟只在與該資產相關之未來經濟利益有可能流入貴集團且項目成本能可靠計量時才按上述方式處理。重置部分的賬面值予以終止確認。所有其他維修及保養費用於其產生之財務期間內自損益扣除。

折舊乃使用直線法按下列估計可使用年期對其成本進行分配：

租賃土地及樓宇	50年
租賃物業裝修	租賃期
汽車	5年／租賃期
傢俱及固定裝置	5年
辦公設備	5年

貴集團於各報告期間末檢討及調整(如適用)資產的剩餘價值及可使用年期。

倘資產的賬面值高於其估計可收回金額，則即時將資產的賬面值撇減至其可收回金額(附註2.7)。

出售收益或虧損乃按所得款項與賬面值的差額釐定，並於損益內確認為「其他收入及收益淨額」。

2.6 投資物業

投資物業乃持有作長期租金回報，且並非由貴集團佔用。投資物業初步按成本計量，包括相關交易成本及借貸成本(如適用)。其後，乃按公平值列賬。公平值之變動作為其他收入之一部分於損益內呈列。

若業主自用物業因更改用途而變為投資物業，該物業於轉撥日期賬面值與公平值之差額將於其他全面收益確認為物業、廠房及設備重估儲備。然而，若因有關公平值而須回撥先前之減值，則有關回撥會在損益表內確認。該重估儲備將予保留並於有關物業出售時轉撥至保留溢利。

2.7 非金融資產減值

至於須折舊之資產，如發生任何可能導致未能收回資產賬面值之事項或環境變化，將檢討資產之減值情況。減值虧損按資產賬面值超過其可收回金額之數額確認。可收回金額為資產公平值減出售成本與其使用價值兩者之較高者。為評估資產減值，貴集團按可獨立辨識其現金流入（大部分獨立於其他資產或類別資產之現金流入）之最低水平（現金產生單位）劃分資產類別。出現減值之非金融資產於各報告日期均會檢討可能之減值撥回。

2.8 金融資產

(i) 分類

貴集團將其金融資產分為以下計量類別：

- 其後以公平值計量（包括計入其他全面收益或計入損益）的金融資產；及
- 以攤銷成本計量的金融資產。

債務工具是指從發行人的角度來看符合金融負債定義的工具。債務工具的分類取決於實體管理金融資產的商業模式及現金流量的合約條款。

權益工具為從發行人的角度符合權益定義的工具；亦即並不包含合約付款責任且為於發行人淨資產剩餘權益憑證的工具。貴集團隨後將所有權益工具按公平值計入損益（「按公平值計入損益」）計量，惟倘貴集團管理層於初始確認時不可撤回地選擇指定權益工具為按公平值計入其他全面收益除外。

對於按公平值計量的資產，其盈虧計入損益或其他全面收益。就債務工具的投資而言，此取決於持有該筆投資的商業模式。就權益工具的投資而言，此取決於貴集團在進行初始確認時是否作出不可撤回選擇按公平值計入其他全面收益入賬有關權益投資。

貴集團只有在管理有關資產的商業模式改變時才會對債務工具進行重新分類。

(ii) 確認及計量

於初始確認時，貴集團按公平值加上（若為按公平值計入損益的金融資產）直接歸屬於購買金融資產的交易成本計量金融資產。按公平值計入損益的金融資產的交易成本乃於合併全面收益表內列作開支。

(i) 債務工具

債務工具的後續計量取決於貴集團管理該項資產的商業模式及該項資產的現金流量特點。為收取合約現金流量而持有且其現金流量僅為支付本金及利息的資產按攤銷成本計量。貴集團後續按攤銷成本計量所有債務工具。後續按攤銷成本計量且不

屬於對沖關係的債務投資的損益，在資產被終止確認或減值時於合併全面收益表內確認。此類金融資產的利息收入計入融資收入及以實際利率法按時間比例確認。

(ii) 權益工具

貴集團所有權益工具後續按公平值計量。倘貴集團管理層選擇將權益投資的公平值變動損益計入其他全面收益，則後續貴集團出售該等權益投資時不可再將公平值變動損益重新分類至合併全面收益表作為其他收益。其他權益工具將以按公平值計入損益方式計量。

按公平值計入損益的金融資產的公平值變動，於適用時於合併全面收益表「其他收入及收益，淨額」內確認。作為按公平值計入其他全面收益的權益投資的減值虧損（及減值虧損撥回）與其他公平值變動未分開列報。

權益工具的股息收入於貴集團收取付款的權利確立時，在損益中確認為其他收入的一部分。

2.9 金融資產減值

貴集團以預期基準評估其按攤銷成本列賬及按公平值計入其他全面收益（「按公平值計入其他全面收益」）的債務工具的相關預期信用損失。採用的減值方法取決於信用風險是否顯著增加。附註3詳細說明貴集團如何確定信貸風險是否有顯著增加。

預期信用損失是對金融資產預期年期內信用損失（即所有現金短缺的現值）的概率加權估計。

就貿易應收款項而言，貴集團應用香港財務報告準則第9號允許的簡化方法，該準則規定預期存續期損失須於資產初始確認時予以確認。撥備矩陣依據具有類似信貸風險特徵的貿易應收款項的預計存續期內歷史觀察違約率而確定，並就前瞻性估計進行調整。歷史觀察違約率於每個報告日期更新，並對前瞻性估計的變動進行分析。

其他應收款項、應收關聯方款項及銀行存款的減值按12個月預期信用損失或就存續期的預期信用損失計量，視乎信用風險自初始確認後有否顯著增加。倘若應收賬款的信用風險自初始確認後顯著增加，則減值按存續期的預期信用損失計量。

2.10 金融負債

(i) 分類及計量

金融負債分類為按攤銷成本計量或按公平值計入損益。倘金融負債分類為持作買賣、為衍生工具或在初始確認時被指定為衍生工具，則該金融負債分類為按公平值計入損益。按公平值計入損益的金融負債及淨損益（包括任何利息開支）於損益中確認。其他金融負債後續以實際利息法按攤銷成本計量。利息開支及匯兌損益於損益中確認。終止確認的任何盈利或虧損亦於損益中確認。

(ii) 終止確認

貴集團在合約責任獲解除、取消或屆滿時，終止確認金融負債。貴集團亦於金融負債的條款被修訂及經修訂條款的現金流量在很大程度上不同時終止確認該金融負債。在此情況下，經修訂條款下的新金融負債按公平值確認。原有金融負債與經修訂條款下新的金融負債的賬面值差額於損益中確認。

2.11 抵銷金融工具

若貴集團目前擁有法定可執行權利可抵銷已確認金額，並有意按淨額基準結算或同時變現資產及結算負債時，則金融資產與負債可互相抵銷，並在合併財務狀況表報告其淨額。法定可執行權利不得依賴未來事件而定，而在一般業務過程中以及倘貴集團或對手方一旦出現違約、無償債能力或破產時亦必須可強制執行。

2.12 貿易及其他應收款項

貿易應收款項指於正常業務過程中提供服務之應收客戶款項。倘貿易及其他應收款項預期可於一年或以內(或如屬較長期間，則以一般營運業務週期為準)收取，則分類為流動資產，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，隨後使用實際利率法按攤銷成本減減值撥備計量。

2.13 現金及現金等價物

就於現金流量表呈列而言，現金及現金等價物包括手頭現金、銀行活期存款、原到期日為三個月或以下且隨時可轉換為確定金額現金及價值變動風險不重大的其他短期高流動性投資以及銀行透支。銀行透支於合併財務狀況表項下之流動負債內列示為借款。

2.14 合併股本

誠如上文附註1.3所述，過往財務資料乃按猶如當前集團架構於截至二零一六年、二零一七年及二零一八年三月三十一日止年度各年或自合併公司各自註冊成立／成立日期(以較短者為準)一直存在而編製。合併股本指於二零一六年、二零一七年及二零一八年三月三十一日創毅物業之已發行股本。

2.15 貿易及其他應付款項

貿易應付款項為在日常業務過程中向供應商購買商品或服務而付款之責任。倘貿易應付款須在一年或以內(或如屬較長期間，則以一般營運業務週期為準)支付，則分類為流動負債，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。

2.16 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，將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。

於合約中訂明的責任獲履行、取消或失效時，借款從合併財務狀況表中除去。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）之間的差額於損益或其他收入及收益（扣除財務成本）中確認。

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。

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。

(i) 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。

(ii) 遞延所得稅

遞延所得稅採用負債法就資產及負債的稅基與彼等於合併財務報表中的賬面值之間的暫時差額確認。然而，如遞延所得稅乃源自業務合併以外的交易中初始確認資產或負債，而在交易時並不影響會計或應課稅溢利或虧損，則不會入賬處理。遞延所得稅按於財務狀況表日期已頒佈或實質頒佈並預期於變現相關遞延所得稅資產或償還遞延所得稅負債時應用的稅率及法律釐定。

遞延所得稅資產在將有未來應課稅溢利可用於抵銷暫時差額的情況下予以確認。

遞延所得稅乃就於附屬公司的投資產生的暫時差額計提撥備，惟倘暫時差額的撥回時間可由 貴集團控制，並有可能在可見未來不會撥回的暫時差額則除外。

(iii) 抵銷

倘存在一項可合法執行權利將即期稅項資產與即期稅項負債抵銷，且遞延所得稅資產及負債與同一稅務機關就應課稅實體或不同應課稅實體徵收的所得稅有關，而有關實體有意按淨額基準結付結餘時，遞延所得稅資產與負債將予相互抵銷。

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) 長期服務金

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

2.19 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。

2.20 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。

收益於服務或貨品的控制權轉移予買方時確認。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確認。倘 貴集團在履約過程中滿足下列條件，貨品或服務的控制權即屬在一段時間內發生轉移：

- 買方同時收取及消耗所提供的利益；或
- 創造及提升在 貴集團履約時由買方控制的資產；或
- 並無產生可由 貴集團作其他用途的資產，且 貴集團擁有可強制執行其權利要求就至今已完成履約部分作出付款。

倘服務或貨品的控制權在一段時間內轉移，收益則參照已完成履約責任的進度於合約期間確認。否則，收益會在買方獲得資產控制權的時點確認。

完成履約責任的進度的計量乃按 貴集團為完成履約責任所作出的付出或投入，此方法最能描述 貴集團完成履約責任的表現。

倘實體在承諾貨品或服務轉移至客戶前控制該等貨品或服務，則其為主事人，而倘其角色是安排另一實體提供貨品或服務，則其為代理人。 貴集團在提供服務時認為其屬主事人。

釐定交易價時，如事關重大， 貴集團會就融資部分調整代價的承諾金額。

(i) 物業管理服務收入、護衛服務收入及潔淨服務收入

就物業管理服務收入、護衛服務收入及潔淨服務收入而言， 貴集團每月就所提供服務開單，並將該金額在 貴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工程監理收入

工程監理收入根據工作指令的完成階段確認，惟工作指令的完成階段及總賬單價值能可靠計量。

(iii) 驗窗服務收入及借調服務收入

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。 貴集團每月就所提供的服務按合約當中預定的費率獲支付服務收入。

2.21 租賃(作為承租人)

(i) 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。

(ii) 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。

2.22 租賃(作為出租人)

(i) 經營租賃

當按經營租賃租出資產時，該資產按其性質列入資產負債表。經營租賃的收入在租約期內以直線法確認。

(ii) 融資租賃

當按融資租賃租出資產時，租約付款的現值確認為應收款項。應收款項毛額與應收款項現值的差額乃確認為未賺取的融資收入。

於會計期間分配盈利總額的方法被稱為「精算法」。精算法於各會計期間在融資收入及償還資本之間分配租金，據此方法，融資收入將以出租人於租賃淨投資的固定回報率出現。

2.23 股息分派

向 貴公司股東分派的股息於股息獲實體的股東或董事(如適用)批准的期間內在合併財務報表中確認為負債。

2.24 於保險合約的投資

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(保單退保金額)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。該等結餘於合併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。

於二零一六年、二零一七年及二零一八年年三月三十一日，貴集團的信貸風險高度集中，乃由於貿易應收款項總額的72%、71%及76%乃應收貴集團之最大客戶。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。

貴集團在資產的初始確認時考慮違約的可能性及在報告期間信貸風險是否有持續顯著增加。在評估信貸風險是否顯著增加時，貴集團將報告日期資產發生違約的風險與初始確認時發生違約的風險進行比較。當中會考慮可獲得的合理及支持性前瞻資料。特別是結合了以下指標：

- 內部信貸評級
 - 外部信貸評級
 - 預期可導致客戶償還債務的能力產生重大變化的業務、財務或經濟環境中的實際或預期重大不利變化
 - 客戶的經營業績的實際或預期重大變化
 - 客戶的其他金融工具的信貸風險顯著增加
 - 客戶的預期表現及行為重大變化，包括 貴集團客戶付款狀況的變化以及客戶經營業績的變化。
- (i) 貿易及未開票應收款項以及應收保留金

貴集團應用香港財務報告準則第9號規定的簡化模式計算預期信貸虧損，其准許對所有貿易應收款項(不包括公共屋邨應收款項)採用整個存續期的預期損失撥備。

於二零一六年、二零一七年及二零一八年三月三十一日，貴集團已評估認為公共屋邨的貿易及未開票應收款項預期損失率並不重大。因此，於往績記錄期間並無就來自公共屋邨的貿易及未開票應收款項確認損失準備撥備。

於二零一六年、二零一七年及二零一八年三月三十一日，所有應收保留金均來自政府機構。貴集團已評估認為應收保留金的預期損失率並不重大，於往績記錄期間並無確認損失準備撥備。

為計量來自私人屋苑的貿易應收款項的預期信貸虧損，貿易應收款項按相同信貸風險特徵及逾期日數分組。於二零一六年、二零一七年及二零一八年三月三十一日的損失準備撥備釐定如下，下述預期信貸虧損亦已考慮前瞻性資料。

	不多於 30日	31至 90日	91至 180日	180日 以上	總計
貿易應收款項 (不包括公共屋邨應收款項) 於二零一六年三月三十一日					
預期損失率	0.10%	0.50%	2.00%	5.00%	
總賬面值(千港元)	10,655	12,309	5,822	3,227	32,013
損失準備撥備(千港元)	11	62	116	161	350

附錄一

會計師報告

	不多於 30日	31至 90日	91至 180日	180日 以上	總計
貿易應收款項					
(不包括公共屋邨應收款項)					
於二零一七年三月三十一日					
預期損失率	0.10%	0.50%	2.00%	5.00%	
總賬面值(千港元)	12,355	13,611	2,461	6,934	35,361
損失準備撥備(千港元)	<u>12</u>	<u>68</u>	<u>49</u>	<u>347</u>	<u>476</u>
貿易應收款項					
(不包括公共屋邨應收款項)					
於二零一八年三月三十一日					
預期損失率	0.10%	0.50%	2.00%	5.00%	
總賬面值(千港元)	9,749	13,426	1,917	7,071	32,163
損失準備撥備(千港元)	<u>10</u>	<u>67</u>	<u>38</u>	<u>354</u>	<u>469</u>
個別減值應收款項(千港元)	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>551</u>	<u>551</u>
損失準備撥備總額(千港元)	<u>10</u>	<u>67</u>	<u>38</u>	<u>905</u>	<u>1,020</u>

截至二零一八年三月三十一日止年度，貴集團與私人屋苑單一客戶的關係惡化，而貴集團認為初步確認後表現欠佳導致信貸風險增加。因此，貿易應收款項及償付應收款項分別約551,000港元及406,000港元已全數計提損失準備撥備。

於二零一六年、二零一七年及二零一八年三月三十一日，私人屋苑貿易應收款項的損失準備撥備與該項撥備的期初損失準備對賬如下：

	貿易應收款項 (不包括公共屋 邨應收款項) 千港元
於二零一五年四月一日	163
於損益確認的損失準備撥備	<u>187</u>
於二零一六年三月三十一日	350
於損益確認的損失準備撥備	<u>126</u>
於二零一七年三月三十一日	476
於損益確認的損失準備撥備	<u>544</u>
於二零一八年三月三十一日	<u>1,020</u>

截至二零一六年、二零一七年及二零一八年三月三十一日止年度，已就已減值貿易應收款項於行政開支的損益中確認損失準備撥備。

於二零一六年、二零一七年及二零一八年三月三十一日，貿易應收款項(不包括公共屋邨應收款項)的總賬面值(反映信貸風險的最大風險)分別約為32,013,000港元、35,361,000港元及32,714,000港元。

(ii) 其他應收款項

其他按攤銷成本計量的金融資產包括其他應收款項及應收關聯方款項。

誠如附註3.1(a)(i)所載，根據對私人屋苑單一客戶應收補償結餘的信貸風險評估，已確認損失準備撥備約406,000港元(賬齡超過180日)。

除上文所述者外，於二零一六年、二零一七年及二零一八年三月三十一日，已就其他應收款項及應收關聯方款項進行內部信貸評級。貴集團認為客戶違約風險較低，而且履行合約現金流量的能力較強。在12個月預期損失法下，貴集團評估認為該等應收款項的預期信貸損失下並不重大。因此，於往績記錄期間並無確認任何損失準備撥備。

於報告日期其他應收款項虧損及應收關聯方款項的最大風險為於附註17及附註32所披露的賬面值。於往績記錄期間，貴集團並無撇銷貿易及其他應收款項。

(b) 利率風險

除已抵押銀行存款、銀行結餘、來自股東的借款及貸款外，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。來自股東的貸款以固定利率計息，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。

於截至二零一六年、二零一七年及二零一八年三月三十一日止年度各年，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/減少而分別增加/減少約41,000港元、92,000港元及16,000港元。

(c) 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。

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，則基於往績記錄期間的年結日現行利率)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

附錄一

會計師報告

求償還之按要項償還條款，應償還款項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。由於貼現的影響不大，於12個月內到期的結餘與其賬面結餘相等。

	1年內／ 按要項償還	1年至5年	合約現金 流量總計	賬面值
	千港元	千港元	千港元	千港元
於二零一六年三月三十一日				
貿易及其他應付款項	36,358	—	36,358	36,358
借款(不包括融資租賃負債)	20,823	—	20,823	20,823
融資租賃負債	381	535	916	863
來自股東的貸款	18,316	—	18,316	18,316
來自一名關聯方之貸款	1,800	—	1,800	1,800
	<u>77,678</u>	<u>535</u>	<u>78,213</u>	<u>78,160</u>
於二零一七年三月三十一日				
貿易及其他應付款項	42,099	—	42,099	42,099
借款(不包括融資租賃負債)	28,882	—	28,882	28,882
融資租賃負債	432	366	798	768
來自股東的貸款	20,316	—	20,316	20,316
來自一名關聯方之貸款	1,800	—	1,800	1,800
應付關聯方款項	242	—	242	242
	<u>93,771</u>	<u>366</u>	<u>94,137</u>	<u>94,107</u>
於二零一八年三月三十一日				
貿易及其他應付款項	47,326	—	47,326	47,326
借款(不包括融資租賃負債)	40,544	—	40,544	40,544
融資租賃負債	347	469	816	766
來自股東的貸款	1,800	—	1,800	1,800
應付關聯方款項	242	—	242	242
	<u>90,259</u>	<u>469</u>	<u>90,728</u>	<u>90,678</u>

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。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。貴公司根據淨負債權益比率監控資本。該比率按淨債務除以資本總額計算。淨債務按借款總額(包括合併財務狀況表列示的借

附錄一

會計師報告

款、來自股東的貸款及來自一名關聯方之貸款)減現金及銀行結餘計算。資本總額按合併財務狀況表列示的「權益」加淨債務計算。

於二零一六年、二零一七年及二零一八年三月三十一日的負債權益比率如下：

	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
借款總額(附註23及24)	41,802	51,766	43,110
減：現金及銀行結餘(附註20)	(25,558)	(43,800)	(34,098)
淨債務	16,244	7,966	9,012
權益總額	92,412	112,034	139,837
資本總額	108,656	120,000	148,849
淨負債權益比率	15%	7%	6%

於二零一七年三月三十一日，淨負債權益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。

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及應收關聯方款項)以及貴集團的金融負債(包括貿易及其他應付款項、借款、來自股東／關聯方的貸款及應付關聯方款項)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)。

下表呈列於二零一六年、二零一七年及二零一八年三月三十一日 貴集團按公平值計量的金融資產。

	第一級
	千港元
於二零一六年三月三十一日	
資產	
—按公平值計入其他全面收益之金融資產(上市股本證券)	<u>1,317</u>
於二零一七年三月三十一日	
資產	
—按公平值計入其他全面收益之金融資產(上市股本證券)	<u>13</u>
於二零一八年三月三十一日	
資產	
—按公平值計入其他全面收益之金融資產(上市股本證券)	<u>—</u>

於截至二零一六年、二零一七年及二零一八年三月止年度各年，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。

(a) 貿易及未開票應收款項以及其他應收款項減值

貴集團基於對貿易及未開票應收款項以及其他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以及其他應收款項作出撥備。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以及其他應收款項之賬面值，而貿易及未開票應收款項以及其他應收款項減值虧損會於估計變更年度內確認。

(b) 估計界定福利退休金責任

退休金責任之現值取決於眾多因素，並需按精算基準採用多項假設予以釐定。上述假設之任何變動均將影響退休金責任之賬面值。

有關關鍵假設及關鍵假設可能變動之影響的詳情於附註26內披露。

(c) 物業、廠房及設備的可使用年期

管理層釐定其物業、廠房及設備的估計可使用年期及相關折舊費用。有關估計乃根據類似性質及功能的物業、廠房及設備的實際可使用年期的過往經驗而釐定。

附錄一

會計師報告

(d) 投資物業估值

投資物業的公平值乃採用估值方法釐定。有關估值之判斷及假設之詳情於財務資料附註15內披露。

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經營溢利的計量評估表現。

貴集團從事於香港提供物業管理及相關服務。由於主要營運決策者認為所有業務均計入單一經營分部，且提供物業管理及相關服務的業務貢獻 貴集團截至二零一六年、二零一七年及二零一八年三月三十一日止年度各年的全部收益以及全部業績及資產，因此並無呈列經營分部分分析。

地區資料

貴集團的收益乃產生自香港的客戶。 貴集團於二零一六年、二零一七年及二零一八年三月三十一日的所有資產亦均位於香港。因此，概無提供地區資料分析。

主要客戶資料

截至二零一六年、二零一七年及二零一八年三月三十一日止年度， 貴集團最大客戶所貢獻的收益分別約為402,198,000港元、463,793,000港元及513,665,000港元。

截至二零一六年、二零一七年及二零一八年三月三十一日止年度各年，概無其他單一客戶貢獻 貴集團收益的10%或以上。

6 收益

收益指來自(i)物業管理服務；(ii)護衛服務；(iii)借調服務及(iv)其他服務，如清潔服務及驗窗服務之收入。 貴集團收益的分析如下：

	截至三月三十一日止年度		
	二零一六年	二零一七年	二零一八年
	千港元	千港元	千港元
物業管理服務收入	396,516	454,955	518,992
護衛服務收入	101,209	116,985	125,563
借調服務收入	15,946	32,084	21,997
其他	2,807	7,390	1,723
	<u>516,478</u>	<u>611,414</u>	<u>668,275</u>

貴集團的所有收益均於一段時間內確認。

貴集團有權利就其所有服務合約向客戶收取金額與實體至今完成的實體履約對客戶的價值直接聯繫的代價，實體就其有權發票的金額或根據完工階段確認收益。根據香港財務報告準則第15號，分配

本網上預覽資料集為草擬本，其內所載資訊並不完整，亦可能會作出變動。閱讀本網上預覽資料集時，須與本網上預覽資料集封面「警告」一節一併閱覽。

附錄一

會計師報告

至服務合約及剩餘合約期少於一年的合約的未履行合約的交易價格可獲豁免披露。因此，貴集團並未就分配至該等未履行合約的交易價格作出披露。

7 其他收入及收益，淨額

	截至三月三十一日止年度		
	二零一六年	二零一七年	二零一八年
	千港元	千港元	千港元
出售物業、廠房及設備之收益	—	—	15,185
來自上市股本證券的股息收入	60	60	—
租金收入	28	101	134
投資物業之公平值收益(附註15)	—	500	300
其他	56	31	20
	<u>144</u>	<u>692</u>	<u>15,639</u>

8 僱員福利開支

	截至三月三十一日止年度		
	二零一六年	二零一七年	二零一八年
	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
退休金成本—界定供款計劃(附註(a))	17,091	19,793	22,822
未使用年假的應計費用/(撥回)	2,364	1,510	(2,244)
長期服務撥備(附註26)	436	594	713
	<u>396,295</u>	<u>476,999</u>	<u>535,389</u>

(a) 退休金成本—界定供款計劃

貴集團於香港設有界定供款計劃，該計劃符合強制性公積金(「強積金」)計劃條例之所有有關規定。該等計劃項下之所有資產與貴集團之資產分開持有，並由獨立管理基金管理。僱主及僱員分別按僱員之每月有關收入(每年上限為18,000港元)之5%作出強制性供款。

附錄一

會計師報告

(b) 五名最高薪人士

截至二零一六年、二零一七年及二零一八年三月三十一日止年度各年，貴集團的五名最高薪人士分別包括一名、零及零名董事，其薪酬已於過往財務資料附註10所呈列的分析中反映。已付其餘人士的薪酬如下：

	截至三月三十一日止年度		
	二零一六年	二零一七年	二零一八年
	千港元	千港元	千港元
基本薪金及津貼	2,264	2,645	2,947
酌情花紅	107	126	26
僱主界定供款計劃供款	72	89	90
	<u>2,443</u>	<u>2,860</u>	<u>3,063</u>

截至二零一六年、二零一七年及二零一八年三月三十一日止年度各年，上述餘下人士的薪酬範圍為零至1,000,000港元。

截至二零一六年、二零一七年及二零一八年三月三十一日止年度各年，概無已付或應付任何五名最高薪人士的付款以作為加入貴集團的激勵或離職補償。

9 其他營業支出

	截至三月三十一日止年度		
	二零一六年	二零一七年	二零一八年
	千港元	千港元	千港元
核數師酬金	62	67	72
折舊(附註14)	1,435	1,790	1,933
物業之經營租賃租金	55	19	125
銀行開支	4,291	7,834	6,618
擔保費	1,339	1,554	1,345
公用事業開支	1,724	1,636	1,798
辦公室用品	1,254	856	711
維修及保養	1,865	1,539	1,693
汽車開支	1,211	1,166	1,352
保險合約投資之退保現金價值 變動淨額(附註16)	216	149	2,709
貿易應收款項及其他應收款項之 減值撥備(附註17)	187	126	950
清潔材料成本	4,185	5,147	6,092
其他	9,674	9,725	8,823
	<u>27,498</u>	<u>31,608</u>	<u>34,221</u>

本網上預覽資料集為草擬本，其內所載資訊並不完整，亦可能會作出變動。閱讀本網上預覽資料集時，須與本網上預覽資料集封面「警告」一節一併閱覽。

附錄一

會計師報告

10 董事福利及權益

(a) 董事酬金

截至二零一六年三月三十一日止年度各董事的薪酬載列如下：

	袍金	基本薪金 及津貼	僱主向退休 福利計劃供款	總計
	千港元	千港元	千港元	千港元
截至二零一六年三月三十一日止年度				
執行董事				
潘建良	162	335	17	514
李兆華	111	323	18	452
林少鴻	96	468	18	582
黃景祥	96	228	17	341
黎偉文	96	287	16	399
胡家齊	99	314	15	428
	<u>660</u>	<u>1,955</u>	<u>101</u>	<u>2,716</u>

截至二零一七年三月三十一日止年度各董事的薪酬載列如下：

	袍金	基本薪金 及津貼	僱主向退休 福利計劃供款	總計
	千港元	千港元	千港元	千港元
截至二零一七年三月三十一日止年度				
執行董事				
潘建良	180	228	14	422
李兆華	144	194	14	352
林少鴻	108	314	16	438
黃景祥	109	142	10	261
黎偉文	108	222	13	343
胡家齊	108	257	14	379
	<u>757</u>	<u>1,357</u>	<u>81</u>	<u>2,195</u>

附錄一

會計師報告

截至二零一八年三月三十一日止年度各董事的薪酬載列如下：

	袍金	基本薪金 及津貼	僱主向退休 福利計劃供款	總計
	千港元	千港元	千港元	千港元
截至二零一八年三月三十一日止年度				
執行董事				
潘建良	180	272	14	466
李兆華	144	239	13	396
林少鴻	108	381	17	506
黃景祥	109	143	7	259
黎偉文	108	243	13	364
胡家齊	108	263	13	384
	<u>757</u>	<u>1,541</u>	<u>77</u>	<u>2,375</u>

上述薪酬指該等董事擔任 貴集團僱員而從 貴集團收取的薪酬，且於截至二零一六年、二零一七年及二零一八年三月三十一日止年度各年，概無董事放棄任何酬金。

於截至二零一六年、二零一七年及二零一八年三月三十一日止年度各年， 貴公司或 貴集團概無向董事支付酬金以引誘加入 貴公司或 貴集團或作為離職補償。

(b) 董事退休福利

於截至二零一六年、二零一七年及二零一八年三月三十一日止年度各年，概無就 貴公司或 貴集團董事擔任 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 貴集團事務的其他服務而向其支付的退休福利外，於截至二零一六年、二零一七年及二零一八年三月三十一日止年度各年，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

於截至二零一六年、二零一七年及二零一八年三月三十一日止年度各年，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之代價

於截至二零一六年、二零一七年及二零一八年三月三十一日止年度各年， 貴公司或 貴集團並無就任何第三方向 貴公司或 貴集團提供董事服務而向其支付任何代價。

(e) 董事於交易、安排或合約中的重大權益

除該過往財務資料附註其他部分所披露的交易外， 貴公司董事於往績記錄期間末或期間任何時間概無於 貴公司或 貴集團訂立的有關 貴公司或 貴集團的其他重大交易、安排及合約中直接或間接擁有重大權益。

附錄一

會計師報告

11 融資成本淨額

	截至三月三十一日止年度		
	二零一六年	二零一七年	二零一八年
	千港元	千港元	千港元
銀行利息收入	14	14	14
借款利息	(643)	(867)	(1,020)
融資租賃負債利息	(43)	(38)	(50)
來自股東的貸款的利息	(758)	(831)	(754)
	<u>(1,444)</u>	<u>(1,736)</u>	<u>(1,824)</u>
	<u>(1,430)</u>	<u>(1,722)</u>	<u>(1,810)</u>

12 所得稅開支

香港利得稅已基於截至二零一六年、二零一七年及二零一八年三月三十一日止年度各年的估計應課稅溢利按16.5%的稅率作出撥備。

於合併全面收益表中扣除的所得稅金額指：

	截至三月三十一日止年度		
	二零一六年	二零一七年	二零一八年
	千港元	千港元	千港元
即期所得稅	2,989	3,484	6,195
遞延所得稅(附註25)	(61)	207	(52)
	<u>2,928</u>	<u>3,691</u>	<u>6,143</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：

	截至三月三十一日止年度		
	二零一六年	二零一七年	二零一八年
	千港元	千港元	千港元
除所得稅前溢利	16,637	22,003	42,655
按16.5%的稅率計算	2,745	3,630	7,038
無需課稅收入	(12)	(95)	(2,175)
不可扣稅開支	127	137	1,253
未確認稅項虧損	68	19	27
	<u>2,928</u>	<u>3,691</u>	<u>6,143</u>

附錄一

會計師報告

13 每股盈利

由於上文附註1.2披露的集團重組以及按合併基準編製截至二零一六年、二零一七年及二零一八年三月三十一日止年度各年的業績，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。

14 物業、廠房及設備

	租賃土地和 樓宇 千港元 (附註(i))	租賃 物業裝修 千港元	汽車 千港元 (附註(ii))	傢俬及 固定裝置 千港元	辦公設備 千港元	合計 千港元
成本						
於二零一五年四月一日(未經審核)	13,050	316	1,959	444	2,109	17,878
添置	17,218	—	154	23	398	17,793
於二零一六年三月三十一日	30,268	316	2,113	467	2,507	35,671
添置	—	2,253	664	2,353	453	5,723
重估收益(附註iii)	133	—	—	—	—	133
轉撥至投資物業(附註iii)(附註15)	(7,400)	—	—	—	—	(7,400)
於二零一七年三月三十一日	23,001	2,569	2,777	2,820	2,960	34,127
添置	—	—	672	169	220	1,061
出售(附註iv)	(5,784)	(316)	(503)	—	—	(6,603)
於二零一八年三月三十一日	17,217	2,253	2,946	2,989	3,180	28,585
累計折舊						
於二零一五年四月一日(未經審核)	(1,269)	(25)	(459)	(172)	(1,255)	(3,180)
折舊開支	(584)	(6)	(398)	(77)	(370)	(1,435)
於二零一六年三月三十一日	(1,853)	(31)	(857)	(249)	(1,625)	(4,615)
折舊開支	(536)	(38)	(492)	(405)	(319)	(1,790)
於轉撥至投資物業後撥回 (附註iii)	543	—	—	—	—	543
於二零一七年三月三十一日	(1,846)	(69)	(1,349)	(654)	(1,944)	(5,862)
折舊開支	(456)	(51)	(529)	(544)	(353)	(1,933)
出售(附註iv)	1,291	44	353	—	—	1,688
於二零一八年三月三十一日	(1,011)	(76)	(1,525)	(1,198)	(2,297)	(6,107)
賬面淨值						
於二零一六年三月三十一日	28,415	285	1,256	218	882	31,056
於二零一七年三月三十一日	21,155	2,500	1,428	2,166	1,016	28,265
於二零一八年三月三十一日	16,206	2,177	1,421	1,791	883	22,478

附錄一

會計師報告

附註：

- (i) 於二零一六年、二零一七年及二零一八年三月三十一日，賬面值分別約28,415,000港元、21,155,000港元及16,206,000港元之土地和樓宇已抵押作為 貴集團銀行融資之擔保(附註23(a))。
- (ii) 貴集團作為承租人且於二零一六年、二零一七年及二零一八年三月三十一日賬面淨值分別約1,174,000港元、1,224,000港元及1,282,000港元的汽車屬不可撤銷融資租賃協議項下(附註23(b))。
- (iii) 於截至二零一七年三月三十一日止年度，租賃土地和樓宇乃轉撥至投資物業(附註15)，乃由於 貴集團不用佔用及管理層根據經營租賃將物業租賃予第三方。

緊接轉撥前， 貴集團重新計量物業之公平值及於其他全面收益內的重估增值確認收益約676,000港元。於轉撥日期計量該樓宇公平值所用之估值技術及重大不可觀察輸入數據與報告日期適用於投資物業之估值技術及重大不可觀察輸入數據相同(附註15)。

- (iv) 截至二零一八年三月三十一日止年度，賬面淨值約4,493,000港元的租賃土地及樓宇已按代價20,100,000港元售出。出售收益約15,607,000港元已於損益中確認。

15 投資物業

	於三月三十一日		
	二零一六年 千港元	二零一七年 千港元	二零一八年 千港元
非流動資產—按公平值			
期初結餘	15,380	—	7,900
出售	(15,380)	—	—
轉撥自物業、廠房及設備(附註14)	—	7,400	—
公平值收益(附註7)	—	500	300
期末結餘	—	7,900	8,200

於二零一七年及二零一八年三月三十一日， 貴集團賬面值約7,900,000港元及8,200,000港元的投資物業已抵押作為授予 貴集團之 貴集團一般銀行融資之擔保(附註23(a))。

貴集團按公平值計量其投資物業。 貴集團投資物業於二零一七年及二零一八年三月三十一日之公平值乃根據與 貴集團並無關連的獨立估值師所進行之估值釐定。 貴集團委聘永利行評值顧問有限公司評估其投資物業。 貴集團高級管理層與估值師最少每年討論一次估值過程及結果。於各報告日期， 貴集團高級管理層均會：

- 核實獨立估值報告的所有主要輸入數據；
- 評估與上一期間的估值報告相比之物業估值變動；及
- 與獨立估值師進行討論。

附錄一

會計師報告

	同類資產於活躍 市場上之報價 (第一級) 千港元	重大其他可觀察 輸入數據 (第二級) 千港元	重大不可觀察 輸入數據 (第三級) 千港元
於二零一六年三月三十一日 投資物業	—	—	—
於二零一七年三月三十一日 投資物業	—	—	7,900
於二零一八年三月三十一日 投資物業	—	—	8,200

截至二零一六年、二零一七年及二零一八年三月止年度各年，第一級、第二級及第三級之間並無轉撥。

利用重大不可觀察輸入數據的公平值計量(第三級)

投資物業之公平值使用直接比較法得出。此估值法乃以將予估價之物業與近期交易之其他可資比較物業進行直接比較為基礎。然而，由於各物業之性質互不相同，通常須作出適當調整，以允許存在可能影響所考慮物業可能達致之價格之任何質化差異。

描述	於三月三十一日之公平值			公平值層級	估值技術及 主要輸入 數據	重大不可觀察 輸入數據	不可觀察輸入 數據與公平值之 關係
	二零一六年	二零一七年	二零一八年				
	千港元	千港元	千港元				
於香港之住宅 物業	—	7,900	8,200	第三級	直接比較法 主要輸入 數據為： 估計售價	使用直接比較法 及計及時間、 地點及個別因 素，例如物業 規模	倘場地估計售價 微升，則會導 致投資物業公 平值計量上 升，反之亦然
						每平方呎 估計售價： 於二零一七年 三月三十一日 為17,981 港元，而於 二零一八年 三月三十一日 為19,534港元	

租賃安排

所有投資物業根據長期經營租賃出租予租戶，租期為兩年，租戶須每月支付租金。出租投資物業應收的最低租金如下：

	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
未於財務報表確認根據投資物業的不可撤銷經營租賃應收的最低租金如下：			
— 一年內	—	202	—
— 超過一年但不超過五年	—	101	—
	—	303	—

16 於保險合約的投資

	千港元
於二零一五年四月一日之結餘(未經審核)	2,643
添置	2,384
於損益扣除之保單退保金額減少淨額(附註9)	(216)
於二零一六年三月三十一日之結餘	4,811
添置	2,385
於損益扣除之保單退保金額減少淨額(附註9)	(149)
於二零一七年三月三十一日之結餘	7,047
添置	17,059
於損益扣除之保單退保金額減少淨額(附註9)	(2,709)
於二零一八年三月三十一日之結餘	21,397

於保險合約的投資指主要管理人員壽險保單(「保單」)。貴集團為保單的受益人。於二零一八年三月三十一日，約11,954,000港元保單已抵押予一間銀行以為過往財務資料附註23(a)所載 貴集團獲授的若干銀行融資提供擔保。

附錄一

會計師報告

17 貿易及其他應收款項

	於三月三十一日		
	二零一六年 千港元	二零一七年 千港元	二零一八年 千港元
非流動：			
應收保留金(附註i)	1,933	1,562	1,998
流動：			
貿易及未開票應收款項	109,478	122,473	138,655
減：減值撥備	(350)	(476)	(1,020)
貿易及未開票應收款項—淨額(附註ii)	109,128	121,997	137,635
應收償付款項(附註iv)	6,137	8,622	8,703
減：減值撥備	—	—	(406)
應收償付款項—淨額	6,137	8,622	8,297
公用事業按金	245	261	348
預付保險	2,222	1,601	764
預付款項(附註iii)	—	38	1,189
其他應收款項	—	2	4,257
預付款項、按金及其他應收款項總額	8,604	10,524	14,855
	117,732	132,521	152,490
貿易及其他應收款項總額	119,665	134,083	154,488

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物業管理服務合約項下保養工程項目監督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監督服務的服務收入的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。管理層參考客戶信貸記錄及現時市況以定期審閱結餘。於截至二零一六年、二零一七年及二零一八年三月三十一日止年度各年，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) 貿易應收款項的信貸期一般介乎14至60天。

附錄一

會計師報告

(ii) (續)

貿易及未開票據應收款項的詳情如下：

	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
貿易及未開票據應收款項—公開物業	77,465	87,112	105,941
貿易應收款項—私人物業	32,013	35,361	32,714
	109,478	122,473	138,655
減：減值撥備	(350)	(476)	(1,020)
貿易應收款項—淨額	109,128	121,997	137,635

下文載列我們於報告期末按發票日期呈列的貿易及未開票據應收款項的賬齡分析：

	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
未開票據(附註)	14,187	16,546	17,387
貿易應收款項：			
0至30天	44,460	54,227	53,418
31至90天	34,067	42,071	54,508
91至180天	11,150	2,681	4,352
超過180天	5,614	6,948	8,990
	95,291	105,927	121,268
貿易及未開票據應收款項總額	109,478	122,473	138,655

附註：未開票應收款項包括物業管理服務合約項下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監督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。

貴集團按香港財務報告準則第9號規定應用簡化方法就預期信貸虧損計提撥備。截至二零一六年、二零一七年及二零一八年三月三十一日止年度，已就各筆貿易應收款項總額分別作出額外撥備約187,000港元、126,000港元及544,000港元(附註9)。

於二零一八年三月三十一日賬齡超過180天的貿易應收款項包括私人屋苑業主立案法團(「業主立案法團」)結欠的款項約6,026,000港元，貴集團為其管理人並於二零一三年二月一日至二零一七年十一月三十日提供物業管理服務。業主立案法團未能結算，貴集團於二零一

六年五月至二零一七年五月期間及二零一七年九月至二零一七年十一月期間的發票。由於業主立案法團持續拖欠，貴集團於二零一七年十一月三十日後終止向私人屋苑提供物業管理服務。貴集團於二零一七年十一月二十三日提交起訴書，就向私人屋苑提供的服務索償總額約6,026,000港元。

業主立案法團於二零一八年一月十八日提出抗辯及反申索。根據抗辯及反申索，業主立案法團：(i)承認其有義務支付業主立案法團應當結算的貴集團發票內所載大部分項目；(ii)不滿意貴集團的表現；及(iii)鑒於貴集團未能向業主立案法團提供若干賬簿、賬目及相關文件，致使業主立案法團無法釐定其財務狀況，以致其遭受損失及損害，因而提出抵銷及／或反申索（「反申索」）。然而，業主立案法團並未詳細說明抗辯及反申索所述損失及損害。

案件管理會議定於二零一九年二月二十日。鑒於：(i)不可否認貴集團提供且業主立案法團享有物業管理服務；(ii)業主立案法團確實結算了部分發票；及(iii)無法明顯顯示未能提供若干賬簿、賬目及相關文件如何導致損失及損害，貴集團法律顧問認為貴集團在要求約6,026,000港元總額方面理據充足。此外，貴集團法律顧問亦認為貴集團就反申索的負債（如有）將由貴集團購買的專業賠償保單支付。因此，並無就此結餘計提撥備。

(iii) 於二零一八年三月三十一日，我們已就本集團[編纂]產生或預付約1,189,000港元的預付款項，其中部分將於[編纂]後從權益中扣除。

(iv) 應收償付款項指就申索墊付款項而向客戶收取的應收款項。

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。

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乃以港元計值。

18 按公平值計入其他全面收益之金融資產

	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
[編纂]證券			
—股本證券—香港	1,317	13	—

有關釐定公平值所用方法及假設的資料載於附註3.3。概無按公平值計入其他全面收益的金融資產出現減值。

所有按公平值計入其他全面收益的金融資產均以港元計值。

附錄一

會計師報告

19 已抵押銀行存款

已抵押銀行存款指抵押予一間銀行以為過往財務資料附註23(a)所載履約保證金。貴集團獲授的透支融資提供擔保的存款。貴集團的已抵押銀行存款以港元計值，於二零一六年、二零一七年及二零一八年三月三十一日的利率為0.4%。

20 現金及銀行結餘

	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
銀行及手頭現金	<u>25,558</u>	<u>43,800</u>	<u>34,098</u>
承受的最大信貸風險	<u>25,519</u>	<u>43,754</u>	<u>34,020</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。

現金及銀行結餘以及銀行透支就合併現金流量表而言包括以下項目：

	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
銀行及手頭現金	25,558	43,800	34,098
銀行透支(附註23(a))	<u>(185)</u>	<u>(501)</u>	<u>(290)</u>
現金及現金等價物	<u>25,373</u>	<u>43,299</u>	<u>33,808</u>

21 合併股本及儲備

(a) 合併股本

如上文附註1.2所述，歷史財務資料已按猶如現時集團架構於截至二零一六年、二零一七年及二零一八年三月三十一日止年度各年一直存在而編製。

合併資本指對銷公司間交易及結餘後本集團當時旗下公司的最終控股公司創毅物業的合併股本。

(b) 儲備

貴集團的儲備變動詳情載於第I-8至I-10頁。

附錄一

會計師報告

22 貿易及其他應付款項

	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
貿易應付款項	13,228	13,215	12,036
未使用年假撥備	8,656	10,166	7,922
應計工資、薪金及退休金	22,649	28,036	31,510
其他應計開支及已收按金	482	848	3,780
其他應付款項總額	31,787	39,050	43,212
	45,015	52,265	55,248

於二零一六年、二零一七年及二零一八年三月三十一日，貿易應付款項按發票日期的賬齡分析如下：

	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
0至90天	13,228	13,075	11,562
91至180天	—	140	474
	13,228	13,215	12,036

貴集團貿易應付款項以港元計值。

由於到期情況較短，貿易及其他應付款項的賬面值與其公平值相若。

23 借款

	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
非流動			
融資租賃負債(附註b)	512	358	443
流動			
銀行借款(附註a)	20,823	28,882	40,544
融資租賃負債(附註b)	351	410	323
	21,174	29,292	40,867
借款總額	21,686	29,650	41,310

附錄一

會計師報告

(a) 銀行借款

	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
流動：			
銀行透支	185	501	290
於一年內到期償還的銀行貸款	863	9,471	26,623
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>
銀行借款總額	<u>20,823</u>	<u>28,882</u>	<u>40,544</u>

於二零一六年、二零一七年及二零一八年三月三十一日，按浮動利率計息的銀行借款以及實際利率如下：

	於三月三十一日		
	二零一六年	二零一七年	二零一八年
銀行貸款	<u>2.50%-3.67%</u>	<u>2.50%-4.21%</u>	<u>2.25%-3.99%</u>

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。

於二零一六年、二零一七年及二零一八年三月三十一日，銀行借款以港元計值。

於二零一六年、二零一七年及二零一八年三月三十一日，貴集團銀行借款的償還情況（基於貸款協議所載計劃還款日期且並不計及任何按要求償還條款的影響）如下：

	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
1年內	12,863	21,471	26,623
1年至5年	3,486	3,501	10,011
超過5年	<u>4,289</u>	<u>3,409</u>	<u>3,620</u>
	<u>20,638</u>	<u>28,381</u>	<u>40,254</u>

於二零一六年、二零一七年及二零一八年三月三十一日，貴集團獲授銀行借款及銀行融資的擔保如下：

- (i) 貴集團租賃土地及樓宇分別約28,415,000,港元、21,155,000港元及16,206,000港元（附註14）；
- (ii) 貴集團已抵押銀行存款分別約3,523,000港元、3,537,000港元及9,551,000港元（附註19）；
- (iii) 貴集團若干董事及股東訂立的無限個人擔保；及

附錄一

會計師報告

(iv) 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。

於二零一七年及二零一八年三月三十一日，貴集團獲授的銀行借款及銀行融資亦由貴集團投資物業約7,900,000港元及8,200,000港元(附註15)提供擔保。

於二零一八年三月三十一日，貴集團獲授的借款及銀行融資亦由貴集團於保險合約的投資約11,954,000港元(附註16)提供擔保。

(b) 融資租賃負債

	於三月三十一日		
	二零一六年 千港元	二零一七年 千港元	二零一八年 千港元
融資租賃負債總額—最低租賃付款			
—不超過1年	381	432	347
—超過1年但不超過5年	<u>535</u>	<u>366</u>	<u>469</u>
	916	798	816
融資租賃的未來融資開支	<u>(53)</u>	<u>(30)</u>	<u>(50)</u>
融資租賃負債的現值	<u><u>863</u></u>	<u><u>768</u></u>	<u><u>766</u></u>

	於三月三十一日		
	二零一六年 千港元	二零一七年 千港元	二零一八年 千港元
融資租賃負債的現值如下：			
—不超過1年	351	410	323
—超過1年但不超過5年	<u>512</u>	<u>358</u>	<u>443</u>
	<u><u>863</u></u>	<u><u>768</u></u>	<u><u>766</u></u>

於二零一六年、二零一七年及二零一八年三月三十一日，融資租賃負債由若干汽車(附註14)提供擔保。

24 來自股東／一名關聯方的貸款

來自股東的貸款為無抵押、按固定年利率4%計息及須按要求償還。

於截至二零一六年、二零一七年及二零一八年三月三十一日止年度各年，來自股東的貸款利息約758,000港元、831,000港元及754,000港元已分別計入過往財務資料中的「融資成本淨額」(附註11)。

來自一名關聯方(一名股東兼董事的同胞)的貸款為無抵押、免息及須按要求償還。於二零一八年六月八日，來自一名關聯方的貸款1,800,000港元已悉數償還。

該等貸款以港元計值。

25 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。

	於三月三十一日		
	二零一六年 千港元	二零一七年 千港元	二零一八年 千港元
遞延稅項資產			
— 超過12個月後結算	57	78	234
遞延稅項負債			
— 超過12個月後結算	(23)	(251)	(355)
	<u>34</u>	<u>(173)</u>	<u>(121)</u>

遞延稅項資產／(負債)變動如下：

	加速稅項折舊 千港元	撥備 千港元	總計 千港元
於二零一五年一月一日	(54)	27	(27)
計入損益(附註12)	<u>31</u>	<u>30</u>	<u>61</u>
於二零一六年三月三十一日	(23)	57	34
(扣除自)／計入損益(附註12)	<u>(228)</u>	<u>21</u>	<u>(207)</u>
於二零一七年三月三十一日	(251)	78	(173)
(扣除自)／計入損益(附註12)	<u>(104)</u>	<u>156</u>	<u>52</u>
於二零一八年三月三十一日	<u>(355)</u>	<u>234</u>	<u>(121)</u>

由於無法預測未來溢利流，故並無就於二零一六年、二零一七年及二零一八年三月三十一日分別為數約414,000港元、527,000港元及689,000港元之估計稅項虧損確認遞延稅項資產。虧損可無限期結轉以抵銷未來應課稅收入。

於二零一六年、二零一七年及二零一八年三月三十一日，貴集團並無重大未確認遞延稅項資產。

26 僱員福利責任—長期服務金

根據香港僱傭條例，經營貴集團有責任於若干情況下停止僱傭時已向貴集團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，並扣減於貴集團退休計劃下貴集團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責任提供資金。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。

於二零一六年、二零一七年及二零一八年三月三十一日特別指定就貴集團僱員進行的最新精算估值乃由一名合資格精算師韜睿惠悅香港有限公司使用預算單位信貸法完成。

附錄一

會計師報告

(a) 於合併財務狀況表中確認的金額如下：

	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
僱員福利責任現值	8,317	8,688	9,157

(b) 於合併財務狀況表中確認的負債淨額變動如下：

	二零一六年	二零一七年	二零一八年
	千港元	千港元	千港元
於四月一日	4,599	8,317	8,688
於損益確認的開支(附註8)	436	594	713
於其他全面收入確認的虧損／(收入)	3,290	(206)	(153)
僱主直接支付的福利	(8)	(17)	(91)
於三月三十一日	8,317	8,688	9,157

(c) 於合併全面收益表中確認的開支如下：

	截至三月三十一日止年度		
	二零一六年	二零一七年	二零一八年
	千港元	千港元	千港元
即期服務成本	363	478	575
利息成本	73	116	138
	436	594	713

(d) 於其他全面收入中確認的(虧損)／收入如下：

	截至三月三十一日止年度		
	二零一六年	二零一七年	二零一八年
	千港元	千港元	千港元
精算(虧損)／收益—負債經驗	(3,115)	39	(83)
精算(虧損)／收益—財務假設	(175)	167	236
	(3,290)	206	153

本網上預覽資料集為草擬本，其內所載資訊並不完整，亦可能會作出變動。閱讀本網上預覽資料集時，須與本網上預覽資料集封面「警告」一節一併閱覽。

附錄一

會計師報告

- (e) 於二零一六年、二零一七年及二零一八年三月三十一日使用的主要精算假設(以加權平均數呈列)如下：

	於三月三十一日		
	二零一六年	二零一七年	二零一八年
貼現率	1.4%	1.6%	1.9%
未來薪金增幅	4.0%	4.0%	4.0%
	對僱員福利責任的影響		
	假設變動	假設增加	假設減少
於二零一六年三月三十一日：			
貼現率	0.25%	(217,658)	228,489
未來薪金增長	0.25%	501,953	(511,751)
於二零一七年三月三十一日：			
貼現率	0.25%	(200,991)	210,186
未來薪金增長	0.25%	553,799	(567,804)
於二零一八年三月三十一日：			
貼現率	0.25%	(187,854)	195,728
未來薪金增長	0.25%	629,775	(655,842)

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。

27 經營租賃承擔

根據不可撤銷經營租賃應付的未來最低租賃開支總額如下：

	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
一年內	40	—	192
超過一年但不超過五年	—	—	160
	40	—	352

附錄一

會計師報告

28 現金流量資料

(a) 經營所得現金

	附註	截至三月三十一日止年度		
		二零一六年 千港元	二零一七年 千港元	二零一八年 千港元
來自經營活動的現金流量				
除所得稅前溢利		16,637	22,003	42,655
就以下項目作出調整：				
折舊	9	1,435	1,790	1,933
投資物業公平值收益	7	—	(500)	(300)
財務收入	11	(14)	(14)	(14)
財務成本	11	1,444	1,736	1,824
股息收入	7	(60)	(60)	—
保險合約投資的退保現金				
價值變動淨額	9	216	149	2,709
長期服務金撥備	8	436	594	713
出售物業、廠房及設備之收益	7	—	—	(15,185)
貿易應收款項減值撥備	9	187	126	950
營運資金變動前的經營溢利		20,281	25,824	35,285
營運資金變動：				
應收保留金		(240)	371	(436)
貿易應收款項		(14,864)	(13,432)	(14,274)
預付款項、按金及其他應收款項		(6,835)	(1,483)	(1,366)
貿易應付賬款		(3,410)	(13)	(1,179)
其他應付款項及應計負債		6,705	6,975	3,302
長期服務金負債		(8)	(17)	(91)
經營所得現金		<u>1,629</u>	<u>18,225</u>	<u>21,241</u>

本網上預覽資料集為草擬本，其內所載資訊並不完整，亦可能會作出變動。閱讀本網上預覽資料集時，須與本網上預覽資料集封面「警告」一節一併閱覽。

附錄一

會計師報告

(b) 融資活動產生的負債對賬

	銀行借款 (不包括銀行 透支)	融資租賃 負債	來自股東的 貸款	來自一名關 聯方的貸款	應付一名關 聯方的款項
	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元
於二零一五年 四月一日的結餘 (未經審核)	19,503	1,092	14,786	2,150	—
現金流量	1,135	(383)	3,530	(350)	—
收購—融資租賃	—	154	—	—	—
於二零一六年四月一 日的結餘	20,638	863	18,316	1,800	—
現金流量	7,743	(585)	2,000	—	242
收購—融資租賃	—	490	—	—	—
於二零一七年三月三 十一日的結餘	28,381	768	20,316	1,800	242
現金流量	11,873	(674)	(20,316)	—	—
收購—融資租賃	—	672	—	—	—
於二零一八年三月三 十一日的結餘	<u>40,254</u>	<u>766</u>	<u>—</u>	<u>1,800</u>	<u>242</u>

29 或然負債

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二零一六年、二零一七年及二零一八年三月三十一日對貴公司並無重大財務影響。

30 按類別劃分的金融工具

	按攤銷成本入賬 之金融資產	按公平值計入 其他全面收益之 金融資產	總計
	千港元	千港元	千港元
按財務狀況的資產			
於二零一六年三月三十一日			
貿易及其他應收款項(不包括預付款項)	117,443	—	117,443
按公平值計入其他全面收益之金融資產	—	1,317	1,317
應收關聯方款項	69	—	69
已抵押銀行存款	3,523	—	3,523
現金及銀行結餘	25,558	—	25,558
總計	<u>146,593</u>	<u>1,317</u>	<u>147,910</u>
於二零一七年三月三十一日			
貿易及其他應收款項(不包括預付款項)	132,444	—	132,444
按公平值計入其他全面收益之金融資產	—	13	13
應收關聯方款項	77	—	77
已抵押銀行存款	3,537	—	3,537
現金及銀行結餘	43,800	—	43,800
總計	<u>179,858</u>	<u>13</u>	<u>179,871</u>
於二零一八年三月三十一日			
貿易及其他應收款項(不包括預付款項)	152,535	—	152,535
應收關聯方款項	78	—	78
已抵押銀行存款	9,551	—	9,551
現金及銀行結餘	34,098	—	34,098
總計	<u>196,262</u>	<u>—</u>	<u>196,262</u>

附錄一

會計師報告

	按攤銷成本入賬 之金融負債
	千港元
按財務狀況的負債	
於二零一六年三月三十一日	
貿易及其他應付款項	36,359
借款(包括融資租賃負債)	21,686
來自股東的貸款	18,316
來自一名關聯方的貸款	1,800
	<hr/>
總計	78,161
	<hr/> <hr/>
於二零一七年三月三十一日	
貿易及其他應付款項	42,099
借款(包括融資租賃負債)	29,650
來自股東的貸款	20,316
來自一名關聯方的貸款	1,800
應付關聯方款項	242
	<hr/>
總計	94,107
	<hr/> <hr/>
於二零一八年三月三十一日	
貿易及其他應付款項	47,326
借款(包括融資租賃負債)	41,310
來自一名關聯方的貸款	1,800
應付一名關聯方款項	242
	<hr/>
總計	90,678
	<hr/> <hr/>

31 與非控股權益進行的交易

於二零一五年十月十四日、二零一六年七月二十二日、二零一七年一月二十六日及二零一八年三月二十三日，創毅物業分別以代價約80,000港元、19,000港元、零及860,000港元收購創毅的額外3.5%、1%、0.001%及21.5%已發行股份(附註1.2.4)。緊隨購買前，於創毅的現有26.001%、22.501%、21.501%及21.5%非控股權益的賬面值分別約為971,000港元、801,000港元、731,000港元及711,000港元。本集團確認非控股權益減少分別約131,000港元、35,000港元、34港元及711,000港元，而母公司擁有人應佔權益增加／(減少)分別約51,000港元、16,000港元、34港元及(149,000)港元。

本網上預覽資料集為草擬本，其內所載資訊並不完整，亦可能會作出變動。閱讀本網上預覽資料集時，須與本網上預覽資料集封面「警告」一節一併閱覽。

附錄一

會計師報告

截至二零一六年、二零一七年及二零一八年三月三十一日止年度對創毅擁有人應佔權益的影響概述如下：

	截至三月三十一日止年度		
	二零一六年 千港元	二零一七年 千港元	二零一八年 千港元
已收購非控股權益的賬面值	131	35	711
已付非控股權益代價	(80)	(19)	—
應付非控股權益代價	—	—	(860)
權益內與非控股權益進行的交易儲備中 確認的已付代價的超出部分	<u>51</u>	<u>16</u>	<u>(149)</u>

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／或彼等的近親家庭成員)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／公司為於往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
盈力發展(國際)有限公司(「盈力發展」)	共同董事及股東
Tsang Sai Keung(「Tsang先生」)	貴公司股東
蘇爾雅女士(「蘇女士」)	貴公司股東
黎偉文先生(「黎先生」)	貴公司董事及股東

附錄一

會計師報告

(b) 關聯方結餘

除附註24所披露者外，貴集團與關聯方的結餘如下：

	於三月三十一日		
	二零一六年 千港元	二零一七年 千港元	二零一八年 千港元
非貿易性質			
應收盈利發展款項	69	71	74
應收Tsang先生款項	—	—	2
應收蘇女士款項	—	6	2
	<u>69</u>	<u>77</u>	<u>78</u>
應付黎先生款項	<u>—</u>	<u>242</u>	<u>242</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。

(c) 主要管理層薪酬

主要管理層為貴集團之董事及高級管理層，其薪酬如下：

	截至三月三十一日止年度		
	二零一六年 千港元	二零一七年 千港元	二零一八年 千港元
費用	660	757	757
基本薪金、津貼及福利	4,243	3,395	3,644
僱主向界定供款計劃的供款	245	160	159
	<u>5,148</u>	<u>4,312</u>	<u>4,560</u>

33 股息

貴公司自其註冊成立以來並無派付或宣派任何股息。

截至二零一八年三月三十一日止年度的股息指貴公司某附屬公司向該附屬公司當時的權益持有人宣派的股息。由於股息率及有權收取股息的股份數目就本報告而言並無意義，故並無呈列該等資料。

	截至三月三十一日止年度		
	二零一六年 千港元	二零一七年 千港元	二零一八年 千港元
年內確認為分派的股息			
二零一八年中期股息	—	—	8,000
	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>8,000</u>

本網上預覽資料集為草擬本，其內所載資訊並不完整，亦可能會作出變動。閱讀本網上預覽資料集時，須與本網上預覽資料集封面「警告」一節一併閱覽。

附 錄 一

會 計 師 報 告

於截至二零一六年及二零一七年三月三十一日止年度各年，現組成 貴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。

34 結算日後事項

[除本報告其他部分所披露者外，於二零一八年三月三十一日之後發生以下重大事件：]

於二零一八年六月三十日，創毅物業就截至二零一九年三月三十一日止財政年度宣派特別股息5,000,000港元。

III 期後財務報表

貴公司或現組成 貴集團的任何公司並未就二零一八年三月三十一日後至本報告日止的任何期間擬備經審核財務報表。[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就二零一八年三月三十一日後的任何期間宣派其他股息或作出其他分派。

附錄二

未經審核備考財務資料

以下資料並不構成本文件附錄一所載本公司申報會計師[羅兵咸永道會計師事務所(執業會計師)]發出的會計師報告的一部分，並僅作參考之用。未經審核備考財務資料應與本文件「財務資料」一節及本文件附錄一所載「會計師報告」一併閱讀。

A. 未經審核備考經調整有形資產淨值報表

以下根據上市規則第4.29條編製的本集團未經審核備考經調整有形資產淨值報表僅供說明用途，並載於下文以說明[編纂]對本公司擁有人於二零一八年三月三十一日應佔本集團有形資產淨值的影響，猶如[編纂]已於二零一八年三月三十一日進行。

編製本未經審核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，其未必能真實反映本集團於二零一八年三月三十一日或[編纂]後的任何未來日期的合併有形資產淨值。

	本公司擁有人 於二零一八年 三月三十一日 應佔本集團 經審核 有形資產淨值	[編纂]估計 [編纂]	本公司擁有人於 二零一八年 三月三十一日 應佔未經審核 備考經調整 有形資產淨值	每股未經審核 備考經調整有形 資產淨值
	千港元 (附註1)	千港元 (附註2)	千港元	港元 (附註3)
按[編纂]每股[編纂] [編纂]計算	<u>139,837</u>	<u>[編纂]</u>	<u>[編纂]</u>	<u>[編纂]</u>
按[編纂]每股[編纂] [編纂]計算	<u>139,837</u>	<u>[編纂]</u>	<u>[編纂]</u>	<u>[編纂]</u>

附註：

- (1) 本公司擁有人於二零一八年三月三十一日應佔經審核有形資產淨值乃摘錄自本文件附錄一所載會計師報告，並基於本公司擁有人於二零一八年三月三十一日應佔本集團經審核合併資產淨值約139,837,000港元計算，原因為本集團於二零一八年三月三十一日並無無形資產。

附錄二

未經審核備考財務資料

- (2) [編纂]估計[編纂]乃基於[編纂]及指示性[編纂]每股[編纂][編纂]及每股[編纂][編纂]（即指示性[編纂]範圍的最低值及最高值），並扣除[編纂]及其他相關開支（不包括已於截至二零一八年三月三十一日止年度的合併全面收入表入賬的[編纂]約[編纂]）。
- (3) 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），但無計及本公司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發行或購回的任何股份。
- (4) 概無就未經審核備考經調整有形資產淨值作出任何調整以反映本集團於二零一八年三月三十一日後訂立的任何經營業績或其他交易。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5,000,000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][編纂]及[編纂]。

本網上預覽資料集為草擬本，其內所載資訊並不完整，亦可能會作出變動。閱讀本網上預覽資料集時，須與本網上預覽資料集封面「警告」一節一併閱覽。

附 錄 二

未 經 審 核 備 考 財 務 資 料

B. 申報會計師就未經審核備考財務資料的報告

[編纂]

本網上預覽資料集為草擬本，其內所載資訊並不完整，亦可能會作出變動。閱讀本網上預覽資料集時，須與本網上預覽資料集封面「警告」一節一併閱覽。

附 錄 二

未 經 審 核 備 考 財 務 資 料

[編 纂]

本網上預覽資料集為草擬本，其內所載資訊並不完整，亦可能會作出變動。閱讀本網上預覽資料集時，須與本網上預覽資料集封面「警告」一節一併閱覽。

附 錄 二

未 經 審 核 備 考 財 務 資 料

[編 纂]

附錄三

本公司章程文件及 開曼群島公司法概要

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。

本公司於二零一八年五月十六日根據開曼群島公司法第22章(一九六一年法例3，經綜合及修訂)(「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[經修訂及經重列]的組織章程大綱(「大綱」)及[經修訂及經重列]的組織章程細則(「細則」)。

1. 組織章程大綱

- (a) 大綱列明(其中包括)本公司股東的責任以其當時各自持有股份的未繳股款(如有)為限，本公司的成立宗旨並無限制(包括作為一家投資公司)，且根據公司法第27(2)條規定，本公司擁有並能夠行使作為一個具有充分行為能力的自然人所應有全部職責的能力，而不論是否符合公司利益，本公司作為獲豁免公司，除為促進本公司在開曼群島以外地區進行的業務外，本公司將不會在開曼群島與任何人士、公司或機構進行業務來往。
- (b) 本公司可藉特別決議案修改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

細則已於[●]有條件地採納，自[編纂]起生效。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，股份或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持有人書面同意，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。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，且於任何續會上，法定人數至少為親身或委任受委代表出席會議的兩名持有人（不論彼等所持股份數目）。該類別股份的每名持有人均應有權就其所持每股股份投一票。

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) 股本變更

本公司可藉其股東通過普通決議案以：

- (i) 透過增設新股份增加其股本；
- (ii) 將其全部或任何股本合併為面額高於其現有股份的股份；
- (iii) 按本公司於股東大會上所通過或董事所釐定將其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、條件或限制；
- (iv) 將其股份或任何該等股份分拆為面額低於大綱所指定者的股份；
或
- (v) 註銷任何在決議案日期尚未獲承購的股份，並按註銷股份的面額削減其股本數額。

本公司可透過特別決議案以任何方式削減其股本或任何股本贖回儲備或其他不可分派儲備。

(iv) 股份轉讓

所有股份轉讓須以一般或常用格式或聯交所指定格式或董事會可能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，則可以親筆簽署或加蓋機印簽署，或以董事會可不時批准的有關其他方式簽署。

附 錄 三

本 公 司 章 程 文 件 及 開 曼 群 島 公 司 法 概 要

轉讓書須由轉讓人及承讓人或彼等的代表簽立，惟董事會可豁免承讓人簽立轉讓書。而在承讓人的名稱就有關股份載入股東名冊前，轉讓人仍須被視為有關股份持有人。

董事會可全權酌情隨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。

除非已向本公司支付董事釐定的費用（最高為聯交所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登記處或其他地點，否則董事會可拒絕承認任何轉讓書。

在任何報章以廣告方式或按照聯交所規定的任何其他方式發出通告後，本公司可暫停辦理股份過戶登記手續，有關時間及期間可由董事會決定。暫停辦理股份過戶登記手續的期間在任何一年內不得超過三十(30)天。

根據上文所述，繳足股份概不附帶任何轉讓限制，亦不附帶以本公司為受益人的任何留置權。

(v) 本公司購買其本身股份的權力

公司法及細則賦予本公司權利可在若干限制的規限下購買其本身股份，惟受聯交所不時施加的任何適用規定所規限，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本公司於股東大會上釐定的最高價格為限。倘以競價方式購買，則競價須可由全體股東參與競價。

(vi) 本公司任何附屬公司擁有本公司股份的權力

細則並無關於附屬公司擁有本公司股份的任何條文。

(vii) 催繳股份及沒收股份

董事會可不時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)。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可接受的不超過年息百分之二十(20%)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。

如有股東未能於指定付款日期支付任何催繳股款，董事會可在被催繳股款仍未支付期間向該股東發出不少於十四(14)天的通知，要求其支付未付的催繳股款，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。通知應聲明，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。

股份已被沒收的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)從沒收當日至實際支付日期間就其產生的利息，有關利率按董事會釐定的不超過年息百分之二十(20%)計算。

附錄三

本公司章程文件及 開曼群島公司法概要

(b) 董事

(i) 委任、退任及罷免

於每屆股東週年大會上，當時在任的三分之一董事（或倘人數並非三的倍數，則為最接近但不少於三分之一的人數）須輪值退任，惟每名董事應至少每三年於股東週年大會上退任一次。輪席退任的董事須包括有意退任但無意參加重選的董事。其他退任的董事則為自上一次獲重選或受委任起計任期最長的董事，惟倘有多名人士於同日成為或獲重選為董事，則將以抽籤方式決定退任人選（除非彼等已另有協定）。

董事及替任董事均毋須持有本公司任何股份以符合資格。此外，細則並無規定董事到達某一年齡上限時必須退任。

董事會有權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。任何獲委任以填補臨時空缺的董事任期僅至其獲委任後的首屆股東大會為止，屆時須於有關大會上重選連任，而任何獲委任以增加現有董事會人數的董事任期僅至本公司下屆股東週年大會為止，屆時符合資格於有關大會上重選連任。

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。除非本公司於股東大會上另有決定，否則董事人數不得少於兩位。董事人數並無上限。

倘出現下列情況，董事須被撤職：

(aa) 向本公司提交書面通知表示辭職；

(bb) 精神失常或身故；

(cc) 無特別理由而連續六(6)個月缺席董事會議，及董事會議決解除其職務；

(dd) 宣佈破產或收到接管令或暫停還債或與債權人達成協議；

附 錄 三

本 公 司 章 程 文 件 及 開 曼 群 島 公 司 法 概 要

(ee) 根據法律被禁止擔任董事；或

(ff) 因任何法律條文終止擔任董事或根據細則被免除董事職務。

董事會可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、授權及酌情權授予董事會認為適當的由有關董事或董事及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、授權及酌情權時，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

在公司法及大綱和細則的條文以及賦予任何股份或任何類別股份持有人的任何特權的規限下，(a)董事可決定發行附帶有關股息、投票權、歸還資本或其他方面的權利或限制的任何股份，或(b)按本公司或其持有人可選擇贖回股份的條款發行任何股份。

董事會可根據其決定的條款發行附帶權力可認購本公司股本中任何類別股份或證券的認股權證。

在公司法及細則條文以及（如適用）聯交所規則的規限下，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

附錄三

本公司章程文件及 開曼群島公司法概要

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。因上述者而受影響的股東，不論就任何目的而言，概不屬或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

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。然而，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，而並非細則或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。

(iv) 借貸權力

董事會可行使本公司一切權力募集資金或借款，或按揭或抵押本公司全部或任何部分業務、財產及資產及未催繳股本，並可根據公司法發行本公司債權證、債券及其他證券，作為本公司或任何第三方任何的債務、負債或責任的全部或附屬抵押。

(v) 酬金

本公司可於股東大會上釐定董事的一般酬金，該等金額(除經投票通過的決議案另有指示外)將按董事會協定的比例及方式分派，如未能達成協議，則由各董事平分，惟任何董事任職時間短於任期者，僅可按其任職時間比例收取酬金。董事亦有權預支或報銷因出席董事會會議、委員會會議或股東大會或本公司任何類別股份或債權證的獨立會議或執行董事職務而合理預期產生或已產生的所有旅費、酒店費及其他附帶開支。

倘任何董事應本公司的要求就任何目的往海外公幹或駐守海外，或提供董事會認為超出董事一般職責範圍的服務，則該董事可獲支付董事會決定的額外酬金，作為該董事一般酬金以外的額外報酬或代替該等一般酬金。執行董事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可收取董事會不時釐定的酬金及其他福利及津貼。上述酬金可作為董事酬金以外的額外報酬或代替董事酬金。

董事會可為本公司僱員(此詞彙在本段及下段均包括可能擔任或已擔任本公司或任何附屬公司任何行政職位或任何受薪職務的董事或前任董事)及前任僱員及彼等的受養人或上述任何一類或多類人士，設立或贊同或聯同其他公司(指本公司的附屬公司或與本公司有業務聯繫的公司)設立計劃或基金，以提供養老金、疾病津貼或撫恤金、人壽保險或其他福利，並由本公司負責供款。

董事會可在須符合或毋須符合任何條款或條件的情況下，支付或訂立協議支付或給予可撤回或不可撤回的養老金或其他福利予僱員及前任僱員及彼等的受養人或上述任何人士，包括該等僱員或前任僱員或彼等的受養人根據上段所述計劃或基金已經或可以有權享有的養老金或其他福利(如有)。在董事會認為適當的情況下，上述養老金或福利可在僱員預期實際退休前、實際退休時或退休後任何時間授予僱員。

(vi) 對離職的補償或付款

根據細則，凡向任何董事或前任董事支付款項，作為離職補償或其退任的代價或與其退任有關的付款(不包括董事根據合約規定可享有的付款)，須由本公司在股東大會上批准。

(vii) 給予董事的貸款及貸款擔保

倘香港法例第622章公司條例禁止並以此為限，則本公司不得直接或間接向董事或其緊密聯繫人作出任何貸款，猶如本公司為於香港註冊成立之公司。

(viii) 披露與本公司或其任何附屬公司所訂立合約中擁有的權益

董事可於任職董事期間兼任本公司任何其他有酬勞的職務或職位(惟不可擔任本公司核數師)，任期及條款由董事會決定，除細則規定或根據細則的任何酬金外，董事可收取兼任其他職位的額外酬金。董事可出任或擔任本公司發起或擁有權益的任何公司的董事或其他高級人員，或於該等公司擁有權益，而毋須向本公司或股東交代其因出任該等其他公司的董事、高級人員或股東，或在該等其他公司擁有權益而收取的酬金、溢利或其他利

附錄三

本公司章程文件及 開曼群島公司法概要

益。董事會亦可以其認為適當的方式在所有方面行使本公司持有或擁有的任何其他公司的股份所賦予的投票權（包括投票贊成任命董事為該等其他公司的董事或高級人員的決議案，或投票表決或規定向該等其他公司的董事或高級人員支付的酬金）。

任何董事或建議委任或候任董事概不應因其董事職位而失去與本公司訂立有關其兼任有酬勞職位或職務的合約、或以賣方、買方或任何其他身份與本公司訂立合約的資格。該等合約或董事以任何方式於其中有利益關係的任何其他合約或安排亦不得因此失效，而參與訂約或有此利益關係的董事毋須因其董事職務或由此而建立的受信關係，向本公司或股東交代其由任何此等合約或安排所獲得的酬金、溢利或其他福利。董事若知悉其於與本公司所訂立或建議訂立的合約或安排中有任何直接或間接的利益關係，必須於首次考慮訂立該合約或安排的董事會議上申明其利益性質。若董事其後方知其與該合約或安排有利益關係，或在任何其他情況下，則須於知悉此項利益關係後的首次董事會議上申明其利益性質。

董事不得就批准其或其任何緊密聯繫人有重大利益關係的合約、安排或其他建議的董事會決議案投票（亦不得計入會議的法定人數內），惟此限制不適用於下列事項：

- (aa) 就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，由其或其任何緊密聯繫人借出的款項或其或其任何緊密聯繫人招致或承擔的債務而向該董事或其緊密聯繫人提供任何抵押或彌償保證的任何合約或安排；
- (bb) 就董事本身或其緊密聯繫人本身根據一項擔保或彌償保證或透過提供擔保而承擔全部或部分責任（不論個別或共同承擔）的本公司或其任何附屬公司債務或責任而向第三方提供任何抵押或彌償保證的任何合約或安排；
- (cc) 有關發售本公司或本公司可能發起或擁有其中權益的任何其他公司的股份或債權證或其他證券以供認購或購買，而董事或其緊密聯繫人因參與售股建議的[編纂]或[編纂]而擁有權益的任何合約或安排；

附錄三

本公司章程文件及 開曼群島公司法概要

- (dd) 董事或其緊密聯繫人僅因其／彼等持有本公司的股份或債權證或其他證券的權益而與其他持有本公司的股份或債權證或其他證券的人士以相同方式擁有權益的任何合約或安排；或
- (ee) 任何有關採納、修訂或執行購股權計劃、養老金或退休、身故或傷殘福利計劃或與董事、其緊密聯繫人及本公司或其任何附屬公司僱員有關的其他安排的建議或安排，而該等建議或安排並無授予董事或其緊密聯繫人任何與該等計劃或基金有關的類別人士一般所無的特權或利益。

(c) 董事會議事程序

董事會可於其認為合適時舉行處理事務的會議、休會及制定會議規章。在任何會議出現的問題須由大多數票決定。倘出現同票情況，會議主席擁有額外或決定票。

(d) 修訂組織章程文件及本公司的名稱

本公司可透過在股東大會上通過特別決議案廢除、更改或修訂細則。細則訂明，更改大綱條文、修訂細則或更改本公司名稱均須通過特別決議案進行。

(e) 股東會議

(i) 特別及普通決議案

本公司的特別決議案須在股東大會上獲親身出席並有權投票的股東或（若股東為法團）正式授權代表或（若允許委任代表）受委代表以不少於四分之三的大多數票通過。有關大會須根據細則正式發出通知。

根據公司法，任何特別決議案的副本須於通過後十五(15)日內提交開曼群島公司註冊處處長。

根據細則的定義，普通決議案指在根據細則正式發出通知的股東大會上獲親身出席並有權投票的本公司股東或（若股東為法團）正式授權代表或（若允許委任代表）受委代表以簡單大多數票通過的決議案。

(ii) 表決權及要求投票表決的權利

在有關任何股份當時所附的任何表決特別權利或限制的規限下，於任何股東大會上如以投票方式表決，每位親身或委派代表出席的股東（或若股東為法團，則其正式授權代表）可就每持有一股繳足股份投一票，惟於催繳股款或分期支付股款之前就股份實繳或入賬列為實繳的股款，就上述情況而言不得作實繳股款論。凡有權投一票以上的股東毋須盡投其票，亦毋須以同一方式盡投其票。

於任何股東大會上，任何提呈大會表決的決議案概以投票方式表決；惟大會主席可真誠允許純粹有關程序或行政事宜的決議案以舉手方式表決，而在此情況下，每位親身或委派代表出席的股東（若股東為法團，則其正式授權代表）可投一票；但倘股東為結算所（或其代名人）而委派超過一位代表，舉手表決時每一位代表各有一票。

倘本公司股東為一間認可結算所（或其代名人），則可授權其認為合適的一位或多位人士於本公司任何大會或任何類別股東大會上擔任其代表，惟倘就此授權超過一位人士，則該授權應列明各獲授權人士所代表股份的數目及類別。根據該規定獲授權的人士應視作已獲正式授權而毋須出具其他有關證據，且應有權代表該認可結算所（或其代名人）行使相同權力，猶如其為該認可結算所（或其代名人）持有的本公司股份的登記持有人，包括（倘允許以舉手方式表決）以舉手方式個別表決的權利。

倘本公司得悉任何股東根據聯交所規則，須就本公司任何特定決議案放棄投票或被限制只能就本公司某項決議案投贊成票或反對票，該名股東或其代表作出與該項規定或限制相抵觸的任何投票將不獲計算在內。

(iii) 股東週年大會及股東特別大會

本公司每年須舉行一次股東週年大會，惟舉行日期不得超過距離上屆股東週年大會後十五(15)個月或採納細則日期起計十八(18)個月，除非較長的期間不違反聯交所的規則。

股東特別大會可於一名或以上於遞呈要求當日持有不少於本公司有權於股東大會上投票的繳足股本十分之一的股東要求時召開。有關要求須以書面方式向董事會或秘書作出，以要求董事會召開股東特別大會處理有關請求中訂明的任何事務。有關大會須於遞呈有關要求後兩個月內召開。倘董事會未有在遞呈有關要求後21天內召開有關大會，則遞呈要求人士可自行以同樣方式作出此舉，且遞呈要求人士因董事會未能召開有關大會而招致的所有合理開支均由本公司向其償付。

(iv) 會議通告及處理之事項

股東週年大會須於發出不少於足二十一(21)日及不少於足二十(20)個營業日的通知後召開。所有其他股東大會則須於發出至少足十四(14)日及不少於足十(10)個營業日的通知後召開。通知不包括寄發當日或視作寄發之日及發出當日，且必須訂明會議時間及地點，以及於會上待考慮之決議案詳情，如欲商議特別事項，則說明事項的一般性質。

此外，本公司須向所有本公司股東(根據細則的規定或發行股東所持有股份的條款無權獲得該等通告者除外)及本公司當時的核數師就每次股東大會發出通告。

任何人士根據細則收取或發出的任何通知可親身送達或交付本公司任何股東、通過郵遞方式寄送至有關股東的註冊地址或通過於報章刊登廣告，並須遵守聯交所的規定。在符合開曼群島法律及聯交所規則的規定下，通知亦可由本公司以電子方式送達或交付予任何股東。

所有在股東特別大會及股東週年大會上處理的事務一概視為特別事務，且除股東週年大會外，以下事務一概視為一般事務：

- (aa) 宣派及批准分派股息；
- (bb) 審議並採納賬目、資產負債表、董事會報告及核數師報告；
- (cc) 選舉董事替代退任的董事；

附錄三

本公司章程文件及 開曼群島公司法概要

- (dd) 委任核數師及其他高級人員；
- (ee) 釐定董事及核數師的酬金；
- (ff) 給予董事任何授權或權限以發售、配發、授出有關購股權或以其他方式出售佔本公司現有已發行股本面值不超過百分之二十(20%)的未發行股份；及
- (gg) 給予董事任何授權或權限以購回本公司的證券。

(v) 大會及另行召開的類別股東大會的法定人數

如任何股東大會出席人數未達到法定人數，概不可處理任何事項，惟未達法定人數仍可委任大會主席。

股東大會的法定人數為兩位親身(倘股東為法團，由其正式授權代表出席)或委派代表出席並有權投票的股東。為批准修訂類別股份權利而另行召開的類別股東大會(續會除外)，所需的法定人數為兩位合共持有該類已發行股份面值不少於三分之一的人士或其受委代表。

(vi) 受委代表

凡有權出席本公司大會及於會上投票的本公司股東，均有權委任另一名人士作為其受委代表，代其出席及投票。持有兩股或以上股份的股東可委任一名以上受委代表出席本公司股東大會或類別股東大會及於會上投票。受委代表毋須為本公司股東，並有權代表個人股東行使所代表股東可行使的相同權力。此外，法團股東的受委代表有權行使所代表股東猶如個人股東所能行使的相同權力。股東可親身(或倘股東為法團，則由其正式授權代表)或由受委代表投票。

附錄三

本公司章程文件及 開曼群島公司法概要

(f) 賬目及核數

董事會須安排保存真實賬目，記錄本公司收支賬項、有關該等收支的事項、本公司的財產、資產、借貸及負債，以及公司法所規定或真實、公平反映本公司事務及解釋其交易所需的所有其他事項。

會計紀錄須存置於註冊辦事處或董事會決定的其他一個或多個地點，供董事隨時查閱。股東（董事除外）無權查閱本公司任何會計紀錄或賬冊或有關文件，除非查閱權乃法例賦予或經董事會或本公司股東大會批准。然而，根據開曼群島稅務信息管理機構法規定，獲豁免公司須於接獲稅務信息管理機構發出的指令或通知後，於其註冊辦事處以電子方式或任何其他媒介提供須予提供的賬簿副本或當中部分。

將於股東大會向本公司提呈的每份資產負債表及損益賬（包括法例規定須附上的所有文件）的副本，連同董事會報告及核數師報告的印製本，須於大會日期不少於二十一(21)日前，於發出股東週年大會通告的同時，寄交每位根據細則條文有權收取本公司股東大會通告的人士。然而，在遵守所有適用法例（包括聯交所的規則）的前提下，本公司可寄發摘錄自本公司年度賬目的財務報表概要及董事會報告予該等人士作為替代，惟該等人士可向本公司發出書面通知，除財務報表概要外，要求本公司寄發本公司年度財務報表及董事會報告的完整印刷本。

於每年的股東週年大會或其後的股東特別大會上，股東須委任核數師審核本公司的賬目，該核數師的任期將直至下屆股東週年大會為止。此外，股東可於任何股東大會上透過特別決議案在核數師的任期屆滿前隨時將其罷免，並須在該大會上透過普通決議案就該核數師的餘下任期委任另一名核數師。核數師的酬金須由本公司於股東大會上釐定或按照股東所決定的方式釐定。

本公司的財務報表須由核數師根據開曼群島以外國家或司法權區的公認核數準則審核。核數師須根據公認核數準則編撰有關報告書，並於股東大會向股東提呈。

(g) 股息及其他分派方法

本公司可於股東大會以任何貨幣向股東宣派股息，惟派息數額不得超過董事會建議金額。

細則規定股息可自本公司的溢利(已變現或未變現)或以任何撥自溢利而董事認為不再需要的儲備宣派及派付。在通過普通決議案後，股息亦可自根據公司法為此目的授權的股份溢價賬或其他基金或賬目作出宣派及派付。

除任何股份所附權利或發行條款另有規定外，(i)一切股息須按派息股份的已繳股款比例宣派及派付，惟就此而言，凡在催繳前就股份所繳付的股款不會視為股份的已繳股款及(ii)一切股息須按股息獲派付的任何有關期間內的實繳股款金額，按比例分配及派付。如股東現時欠付本公司催繳股款或其他款項，則董事可將所欠的全部數額(如有)自本公司應付予彼等的或有關任何股份的任何股息或其他款項中扣除。

董事會或本公司於股東大會上議決派付或宣派本公司股本的股息時，董事會可進一步議決(a)配發入賬列為繳足的股份以代替派發全部或部分股息，惟有權獲派股息的股東可選擇收取現金或部分現金股息以代替配發股份，或(b)有權獲派股息的股東可選擇獲配發入賬列為繳足的股份以代替董事會認為合適的全部或部分股息。

本公司亦可根據董事會的建議通過普通決議案就本公司任何特定股息議決配發入賬列為繳足的股份作為全部股息，而不給予股東選擇收取現金股息以代替配發股份的權利。

附錄三

本公司章程文件及 開曼群島公司法概要

本公司向股份持有人以現金派付的任何股息、利息或其他款項可以支票或股息單的形式支付，並郵寄往持有人的登記地址，如屬聯名持有人，則寄往就相關股份名列本公司股東名冊首位的持有人的地址，或寄往持有人或聯名持有人以書面指示的相關人士及地址。除持有人或聯名持有人另有指示外，每張支票或股息單的抬頭人須為持有人，如屬聯名持有人，則為就相關股份名列本公司股東名冊首位的持有人，郵誤風險由彼等承擔，而銀行就有關支票或股息單付款後，本公司的責任即獲充分解除。兩名或以上聯名持有人的任何一名人士均可就該等聯名持有人所持股份的應付任何股息或其他款項或可分配財產發出有效收據。

如董事會或本公司於股東大會上議決派付或宣派股息，董事會可繼而議決以分派任何類別指定資產的方式支付全部或部分股息。

所有於宣派一年後未獲認領的股息或紅利，可由董事會用作投資或其他用途，收益撥歸本公司所有，直至獲認領為止，而本公司並非有關款項的受託人。所有於宣派六年後仍未獲認領的股息或紅利，可由董事會沒收，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附帶利息。

(h) 查閱公司記錄

除非按照細則的規定暫停辦理股份登記手續，否則根據細則，股東名冊及股東名冊分冊必須於營業時間內最少兩(2)小時，在註冊辦事處或根據公司法存置股東名冊的其他地點免費供股東查閱，而任何其他人士在繳付最多2.50港元或董事會指定的較低金額，或在存置股東名冊分冊之辦事處繳付最多1.00港元或董事會指定的較低金額後，亦可查閱。

(i) 少數股東遭受欺詐或壓制時可行使的權利

細則並無有關少數股東遭受欺詐或壓制時可行使的權利的條文。然而，開曼群島法例載有可供本公司股東採用的若干補救方法，概要見本附錄第3(f)段。

(j) 清盤程序

有關本公司被法院頒令清盤或自動清盤的決議案須為特別決議案。

除清盤當時任何類別股份所附有關可供分配剩餘資產的任何特別權利、特權或限制外：

- (i) 倘本公司清盤而可供分配予本公司股東的資產超過足以償還清盤開始時的全部繳足股本，則超額資產將根據該等股東分別所持已繳股份的數額按比例分配；及
- (ii) 倘本公司清盤而可供分配予本公司股東的資產不足以償還全部已繳股本，則該等資產仍會分派，惟該等資產的損失將盡可能根據本公司開始清盤時股東分別持有已繳或應已繳付股本按比例由股東承擔。

倘本公司清盤（不論為自動清盤或遭法院頒令清盤），清盤人可在獲得特別決議案授權及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實物分派予股東，而不論該等資產為一類或多類不同的財產。就此而言，清盤人可就前述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之間的分派方式。清盤人可在獲得類似授權的情況下，將任何部分資產授予獲得類似授權的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。

(k) 認購權儲備

細則規定，如公司法不禁止且在遵守公司法的情況下，如本公司已發行可認購股份的認股權證，而本公司採取的任何措施或進行的任何交易會導致該等認股權證的認購價降至低於股份面值，則須設立認購權儲備，用以繳足認股權證行使時認購價與股份面值的差額。

3. 開曼群島公司法

本公司在開曼群島根據公司法註冊成立，因此營運須受開曼群島法例約束。以下乃開曼群島公司法若干條文的概要，惟並不表示已包括所有適用的限定及例外情況，亦非全面檢討開曼群島公司法及稅務方面的所有事項（此等條文或與有利益關係的各方可能較熟悉的司法權區的同類條文有所不同）：

(a) 公司營運

作為獲豁免公司，本公司須主要在開曼群島以外地區經營業務。本公司須每年向開曼群島公司註冊處處長提交週年報表，並須按其法定股本金額繳付費用。

(b) 股本

公司法規定，倘公司按溢價發行股份以換取現金或其他代價，則須將相當於該等股份的溢價總額的款項撥入名為「股份溢價賬」的賬項。視乎公司選擇，該等規定未必適用於該公司根據作為收購或註銷任何其他公司股份的代價的任何安排而配發及按溢價發行的股份溢價。

公司法規定股份溢價賬可由本公司根據組織章程大綱及細則的條文（如有）用於以下用途：(a)作為分派或股息支付予股東；(b)繳足將發行予股東作為繳足紅股的本公司未發行股份；(c)在公司法第37條的規限下贖回及購回股份；(d)撤銷本公司開辦費用；及(e)撤銷發行本公司股份或債權證的費用或就此支付的佣金或給予的折讓。

除非於緊隨支付建議分派或股息之日後，本公司可償還日常業務中到期的債務，否則不得自股份溢價賬向股東作出任何分派或派付任何股息。

公司法規定，經開曼群島大法院（「法院」）確認，如獲其組織章程細則批准，則設有股本的股份有限公司或擔保有限公司可通過特別決議案以任何方式削減其股本。

(c) 購回公司本身或其控股公司股份的財務資助

開曼群島並無以法例明文限制一間公司向他人提供財務資助以購回或認購其本身或其控股公司的股份。因此，如本公司董事在審慎真誠考慮後認為合適且符合本公司利益，公司可適當提供該等財務資助。有關資助須以公平方式進行。

(d) 公司及其附屬公司購回股份及認股權證

設有股本的股份有限公司或擔保有限公司，如其組織章程細則許可，可發行可由本公司或股東選擇贖回或有責任贖回的股份，而公司法明文規定，在本公司組織章程細則條文的規限下，可依法修訂任何股份附帶的權利，以規定該等股份將予或須予贖回。此外，如組織章程細則許可，該公司可購回本身的股份，包括任何可贖回股份。然而，倘組織章程細則無批准購回的方式及條款，則未獲本公司以普通決議案批准購回方式及條款前，公司不得購回本身的股份。公司只可贖回或購回本身的已繳足股份。如公司贖回或購回本身股份後，除持作庫存股份外再無任何本公司已發行股份，則不可贖回或購回任何本身股份。除非在緊隨擬付款之日後，公司仍有能力償還在日常業務中到期清付的債項，否則公司以其股本贖回或購回本身的股份乃屬違法。

受限於本公司的組織章程大綱及細則，除非本公司董事在購回前議決以本公司名義持有股份作庫存股份，否則公司購回的股份應當作註銷論。倘公司股份持作庫存股份，本公司須就持有該等股份載入股東名冊。然而，儘管存在上述情況，本公司不應就任何目的被視作股東且不得就庫存股份行使任何權利，而任何有關權利的有意行使均為無效。而且，在本公司任何會議上，庫存股份不得直接或間接投票，亦不得在釐定任何指定時間已發行股份總數時被計算在內，而不論就本公司組織章程細則或公司法而言。

公司並無被禁止購回本身的認股權證，故可根據有關認股權證文據或證書的條款及條件及在此規限下購回本身的認股權證。開曼群島法例並無規定公司

附錄三

本公司章程文件及 開曼群島公司法概要

組織章程大綱或細則須載有允許該等購回的具體條文，公司董事可運用組織章程大綱賦予的一般權力買賣及處理一切類別的個人財產。

根據開曼群島法例，附屬公司可持有其控股公司的股份，而在若干情況下，亦可購買該等股份。

(e) 股息及分派

公司法規定，如具備償還能力且符合公司組織章程大綱及細則相關規定（如有），則公司可自股份溢價賬派付股息及作出分派。除上述外，公司法並無有關派付股息的法定條文。根據英國判例法（於開曼群島被視為具有說服力），股息僅可從公司的利潤中派付。

概不會就庫存股份向公司宣派或派付任何股息或以現金或其他方式作出本公司資產的任何其他分派（包括清盤時向股東作出的任何資產分派）。

(f) 少數股東權益保障及股東訴訟

法院一般預期將依從英國判例法的先例，允許少數股東就以下各項提出代表訴訟或以本公司名義提出衍生訴訟：(a) 超越本公司權限或違法的行為；(b) 對少數股東構成欺詐的行為，而過失方為本身對本公司有控制權的人士；及(c) 須經合資格（或特定）的大多數股東通過的決議案以違規方式通過。

如公司（並非銀行）的股本已分拆為股份，則法院可根據持有本公司已發行股份不少於五分之一的股東的申請，委派調查員審查本公司事務並按法院指定的方式呈報審查結果。

公司任何股東均可入稟法院，倘法院認為本公司清盤乃屬公平公正，則可發出清盤令，或可代替清盤令的命令，包括：(a) 監管本公司未來事務行為的命令；(b) 要求公司避免進行或繼續股東入稟人所投訴的行為，或要求公司進行股東入稟人投訴公司遺漏的行為的命令；(c) 授權股東入稟人按法院可能指定的有

附錄三

本公司章程文件及 開曼群島公司法概要

關條款以本公司名義及代表本公司提出民事訴訟的命令；或(d)規定其他股東或本公司本身購回本公司任何股東的股份，如由本公司本身購回股份，則本公司資金相應減少的命令。

一般而言，股東對公司的索償須根據適用於開曼群島的一般合約法或侵權法，或根據本公司組織章程大綱及細則賦予股東的個別權利而提出。

(g) 資產處置

公司法並無明確限制董事處置公司資產的權力。然而，根據普通法，公司的各高級人員(包括董事、董事總經理及秘書)在行使本身權力及履行本身職責時，須為本公司的最佳利益誠實真誠行事，並以合理審慎的人士於類似情況下應有的謹慎、勤勉及專長處事。

(h) 會計及審計規定

公司須妥為保存有關(i)本公司所有收支款項及有關收支的事項；(ii)本公司所有銷貨與購貨記錄；及(iii)本公司的資產與負債的賬冊。

如賬冊不能真實中肯地反映本公司事務狀況及解釋有關交易，則不得視為妥當保存的賬冊。

獲豁免公司須在稅務信息局根據開曼群島《稅務信息權法》送達法令或通知後，於其註冊辦事處以電子形式或任何其他媒介提供可能須予提供的賬冊副本或其部分。

(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《稅務減免法》，本公司已獲承諾：

- (1) 開曼群島並無法律對本公司或其業務的所得溢利、收入、收益或增值徵收任何稅項；及

附錄三

本公司章程文件及 開曼群島公司法概要

- (2) 無須就本公司股份、債權證或其他責任繳交上述稅項或任何屬遺產稅或繼承稅性質的稅項。

對本公司的承諾自二零一八年六月六日起有效期為二十年。

開曼群島現時並無對個人或公司的溢利、收入、收益或增值徵收任何稅項，且並無任何屬繼承稅或遺產稅性質的稅項。除不時可能因在開曼群島司法權區內訂立若干文據或將該等文據帶入開曼群島司法權區而須支付的若干印花稅外，開曼群島政府不大可能對本公司徵收其他重大稅項。開曼群島乃於二零一零年與英國簽訂雙重徵稅協定的締約方，但除此之外並無參與訂立任何雙重徵稅協定。

(k) 轉讓時的印花稅

開曼群島對開曼群島公司股份轉讓並不徵收印花稅，惟轉讓在開曼群島擁有土地權益的公司的股份除外。

(l) 貸款予董事

公司法並無明確規定禁止公司向其任何董事提供貸款。

(m) 查閱公司記錄

根據公司法，本公司股東並無查閱或獲得本公司股東名冊或公司記錄副本的一般權利，惟享有本公司細則內可能載有的有關權利。

(n) 股東名冊

獲豁免公司可在董事不時認為適當的開曼群島境內或境外的地點設立股東名冊總冊及任何股東名冊分冊。股東名冊分冊應以公司法要求或准許存置股東名冊總冊的相同方式予以存置。本公司應安排將不時正式登記的任何股東名冊分冊的副本保存於本公司股東名冊總冊存置的地方。

公司法並無規定獲豁免公司須向開曼群島公司註冊處處長提交股東名單。因此，股東姓名及地址並非公開資料，亦不會供公眾查閱。然而，獲豁免公司

附錄三

本公司章程文件及 開曼群島公司法概要

應在稅務信息局根據開曼群島《稅務信息權法》送達法令或通知後，於其註冊辦事處以電子形式或任何其他媒介提供可能須予提供的有關股東名冊，包括任何股東名冊分冊。

(o) 董事及高級人員的名冊

本公司須在其註冊辦事處存置董事及高級人員的名冊，公眾不得查閱。該名冊副本須提交開曼群島公司註冊處處長備案，且任何董事或高級人員的變動須於發生變動後六十(60)日內知會公司註冊處處長。

(p) 實益所有權登記冊

獲豁免公司須於其註冊辦事處保存實益所有權登記冊，登記最終直接或間接擁有或控制本公司25%以上的股權權益或投票權，或有權任免本公司大多數董事之人士的詳情。實益所有權登記冊並非公開文件，僅供開曼群島指定主管機關查閱。然而，有關規定並不適用於股份於認可證券交易所(包括聯交所)上市的獲豁免公司。因此，只要本公司股份仍於聯交所上市，本公司則無須保有實益所有權登記冊。

(q) 清盤

公司可(a)根據法院指令強制清盤；(b)自動清盤；或(c)在法院的監督下清盤。

法院有權於多種特定情況下責令清盤，包括本公司股東已通過特別決議案，要求本公司由法院清盤，或公司無能力償付其債項，或法院認為將本公司清盤乃屬公正公平。凡呈請是由本公司股東以出資人身份提出，其理由是將本公司清盤乃屬公正公平，法院有司法管轄權作出若干其他法令以代替清盤令，如作出監管未來本公司事務行為的法令，作出授權呈請人按法院可能指示的條款以本公司名義及代表本公司提出民事訴訟的法令，或作出規定由其他股東或本公司本身購買本公司任何股東的股份的法令。

如本公司通過特別決議案，議決公司須自動清盤或如本公司在股東大會上通過普通決議案，議決本公司因不能償付其到期債項而須自動清盤，則公司(有限期公司除外)可自動清盤。如屬自動清盤的情況，該公司須自自動清盤決

附錄三

本公司章程文件及 開曼群島公司法概要

議案獲通過之時或上述期間屆滿或上述事件發生後停止營業(惟有利於清盤而需要繼續營業者除外)。

為執行公司清盤程序及輔助法院，可委任一名或多名人士為正式清盤人，且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，倘超過一人獲委任，則法院須聲明正式清盤人所須採取或獲授權採取的任何行動將由全部或任何一名或以上該等人士進行。法院亦可決定在正式清盤人出任時是否需要提供擔保及擔保的內容。倘並無委任正式清盤人或於該職位出缺期間，則本公司的所有財產將由法院保管。

待本公司的事務完全清盤後，清盤人須編製有關清盤的報告及賬目，顯示清盤的過程及處置本公司財產的過程，並在其後召開本公司股東大會以便向公司提呈賬目及加以闡釋。最後股東大會召開前須以本公司組織章程細則授權的任何方式向每名出資人送達至少提前21日的通知，並於憲報刊登。

(r) 重組

法定條文規定進行重組及合併須在就此而召開的大會上獲得相當於出席大會的股東或類別股東或債權人(視情況而定)百分之七十五(75%)的大多數票批准，且其後須獲法院批准。雖然有異議的股東有權向法院表示徵求批准的交易對股東所持股份並無給予公平值，但如無證據顯示管理層有欺詐或不誠實行為，法院不大可能僅因上述理由而否決該項交易。

(s) 收購

如一家公司提出收購另一家公司的股份，且在提出收購建議後四(4)個月內，不少於百分之九十(90%)的被收購股份持有人接納收購，則收購人於上述四(4)個月期滿後的兩(2)個月內的任何時間，可按規定方式發出通知要求有異議的股東按收購建議的條款轉讓其股份。有異議的股東可在該通知發出後一(1)個

月內向法院提出反對轉讓。有異議的股東須證明法院應行使其酌情權，惟法院一般不會行使其酌情權，除非有證據顯示收購人與接納收購建議的股份持有人之間存在欺詐或不誠實行為或相互勾結，以不公平手法迫使少數股東退出。

(t) 彌償保證

開曼群島法律並不限制公司的組織章程細則對高級人員及董事作出彌償保證的數額，惟不包括任何法院認為違反公眾政策的規定（例如表示對觸犯法律的後果作出彌償保證）。

4. 一般事項

本公司有關開曼群島法律的特別法律顧問Conyers Dill & Pearman已向本公司發出一份意見書，概述開曼群島公司法的若干方面。按本文件附錄五「備查文件」一段所述，該意見書連同公司法的副本可供查閱。任何人士如欲查閱開曼群島公司法的詳細概要，或就該法律與其較熟悉的任何司法權區法律之間的差異取得意見，應尋求獨立法律意見。

1. 有關本集團及認購人的進一步資料

1.1 本公司於開曼群島註冊成立及本公司根據公司條例第16部註冊

本公司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，註冊辦事處位於Cricket Square, Hutchins Drive, PO Box 2681, Grand Cayman KY1-1111, Cayman Islands。本公司已於香港設立營業地點(地址為香港新界葵涌打磚坪街49-53號華基工業大廈2座25樓E&F室)及於二零一八年六月二十五日於香港根據公司條例第16部註冊為一間非香港公司。就該註冊而言，潘建良先生及李兆華先生已獲委任為本公司的授權代表，代表本公司在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，故我們須遵守開曼群島相關法規及組織章程(包括大綱及細則)。公司法有關方面及細則的若干條文的概要載於本文件附錄三。

1.2 本公司股本變動

- (a) 本公司於二零一八年五月十六日註冊成立，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。
- (b) 於二零一八年五月十六日，本公司一股未繳股款股份配發及發行予Kevin Butler(初始認購人及本公司獨立第三方)，並於同日轉讓予GGL。於二零一八年五月十六日，本公司進一步分別向GGL及個人股東配發及發行713,499股全部未繳股款股份及合共286,500股全部未繳股款股份。
- (c) 於二零一八年[●]，根據換股協議，作為CIL向創毅物業股東收購創毅物業全部股權的代價及交換，本公司(i)入賬列作繳足本公司已發行1,000,000股未繳股款股份(如上文(a)段所述)；及(ii)分別向GGL及個人股東發行6,421,500股新股份及2,578,500股新股份。
- (d) 根據我們的股東於二零一八年[●]通過的書面決議案，本公司透過增設[編纂]股股份將其法定股本由380,000港元(分為38,000,000股每股面值0.01港元的股份)增加至[編纂](分為[編纂]股每股面值0.01港元的股份)。

- (e) 緊隨資本化發行及[編纂]完成後(假設並無行使[編纂]及並未計及根據購股權計劃可能發行的任何股份)，本公司緊隨資本化發行及[編纂]完成後的已發行股本總額將為[編纂](分為[編纂]股每股面值0.01港元的股份，繳足或入賬列作繳足)，而本公司授權發行的[編纂]股股份仍未發行。
- (f) 除因根據行使[編纂]及根據購股權計劃可能授出的任何購股權及行使本附錄「我們的股東於二零一八年[●]通過的書面決議案」一段所述的發行[編纂]一般授權外，本公司現時並無意向發行本公司任何法定但未發行股本，未經我們的股東於股東大會上事先批准，不得發行[編纂]而導致本公司控制權發生實際變更。
- (g) 除本文件所披露者外，本公司股本自其註冊成立以來並無變更。

1.3 我們的股東於二零一八年[●]通過的書面決議案

根據我們的全體股東於二零一八年[●]通過的書面決議案，以下事項(其中包括)獲通過：

- (a) 有條件批准及採納組織章程大綱及細則，自[編纂]起生效；
- (b) 本公司法定股本藉進一步增設[編纂]股股份由380,000港元增至[編纂]；

附錄四

法定及一般資料

- (c) 待(A)聯交所[編纂]批准已發行及根據[編纂]將予發行的股份[編纂]及[編纂]；(B)已經釐定[編纂]；(C)本文件所述日期或之前簽立及交付[編纂]；(D)[編纂]根據[編纂]須承擔的責任成為並仍為無條件且該等責任並未根據[編纂]的條款或因其他原因而終止(上述各項條件均在本文件日期後第30日當日或之前達成)後：
- (i) 批准[編纂]及授出[編纂]，並授權董事根據[編纂]配發及發行[編纂]股份及於行使[編纂]可能須配發及發行有關數目的股份；
 - (ii) 批准及採納購股權計劃(其主要條款載於本附錄「4.購股權計劃」一段)的規則，以及授權董事批准對購股權計劃的規則作出聯交所可能接納或不反對的任何修訂、並按其絕對酌情權據此授出可認購股份的購股權及因行使根據購股權計劃可能授出的購股權而配發、發行及處理股份，以及採取可能屬必要、適當或權宜的一切行動，以使購股權計劃生效；
 - (iii) 待本公司股份溢價賬因根據[編纂]發行[編纂]而錄得進賬後，我們的董事獲授權將本公司股份溢價賬的進賬金額[編纂]撥充資本，方法為按面值將該數額用以繳足[編纂]股股份，以供按於二零一八年[●]營業時間結束時名列本公司股東名冊的股份持有人(或彼等可能指定的人士)當時各自於本公司的持股比例(盡量不涉及零碎比例以免配發及發行零碎股份)向彼等配發及發行該等股份，致使根據本決議案配發及發行的股份在各方面與當時存在的已發行股份享有同地位，及我們的董事獲授權執行有關資本化；
 - (iv) 授予我們的董事一般無條件授權(「發行授權」)，以行使本公司一切權力配發、發行及處理股份(透過供股或以股代息計劃或根據組織章程細則規定配發股份以代替任何股息的全部或部分的類似安排、或因行使根據購股權計劃可能授出的任何購股權、或根據[編纂]或資本化發行、或於行使本公司任何認股權證或可轉換為股份的任何證券隨附的認購或轉換權利後而發行股份除外)，惟股份總

數不超過(a)本公司於緊隨[編纂]及資本化發行完成後之已發行股份總數(但不包括(倘適用)因行使可能根據行使[編纂]及行使根據購股權計劃授出的任何購股權而可予發行的任何股份)的20%，與(b)本公司根據購回授權(如下文所述)購回的股份總數(如有)之和，直至本公司下屆股東週年大會結束，或組織章程細則或開曼群島任何適用法律規定本公司須舉行下屆股東週年大會之日，或股東通過普通決議案撤銷或修改授予董事的權力(以最早發生者為準)為止；

- (v) 授予董事一般無條件授權(「購回授權」)，以行使本公司一切權力購回不超過緊隨[編纂]及資本化發行完成後已發行股份總數10%之有關數目股份(但不包括(倘適用)因行使可能根據行使[編纂]及行使根據購股權計劃授出的任何購股權而可予發行的任何股份)的10%，直至本公司下屆股東週年大會結束，或組織章程細則或開曼群島任何適用法律規定本公司須舉行下屆股東週年大會之日，或股東通過普通決議案撤銷或修改授予董事的權力(以最早發生者為準)為止；及
- (vi) 透過增加本公司根據上文(v)分段購回的有關股份擴大根據上文(iv)分段配發、發行及處理股份的一般授權。

1.4 有關本集團附屬公司的進一步資料

本公司合共擁有三間全資附屬公司，其中一間於英屬處女群島註冊成立及另外兩間則於香港註冊成立。於最後實際可行日期，該等公司的公司資料概要載列如下：

(a) 於英屬處女群島註冊成立的附屬公司

公司全名	Creative (International) Limited
註冊成立日期	二零一八年五月十七日
註冊辦事處	Vistra Corporate Services Centre, Wickhams Cay II, Road Town, Tortola, VG1110, British Virgin Islands
已發行股本	100美元
已發行股份數目	100
股東	本公司(100股股份)
主要業務活動	投資控股

(b) 於香港註冊成立的附屬公司

(1) 公司全名	創毅物業服務顧問有限公司
註冊成立日期	二零零零年九月一日
註冊辦事處	香港新界葵涌打磚坪街49-53號 華基工業大廈2座25樓E&F室
已發行股本	100,000港元
已發行股份數目	100,000
股東	CIL(100,000股股份)

附錄四

法定及一般資料

	主要業務活動	提供物業管理服務、獨立護衛服務、借調服務以及其他服務，如獨立潔淨服務及驗窗服務
(2)	公司全名	創毅工程顧問有限公司
	註冊成立日期	二零一零年十一月一日
	註冊辦事處	香港新界葵涌打磚坪街49-53號 華基工業大廈2座25樓E&F室
	已發行股本	100,000 港元
	已發行股份數目	100,000
	股東	創毅物業(100,000股股份)
	主要業務活動	提供有關公共屋邨竣工圖的諮詢服務

1.5 重組

為籌備[編纂]，本集團旗下公司進行重組以理順本集團的企業架構及本公司成為本集團的控股公司。有關進一步詳情，請參閱本文件「歷史、重組及集團架構—重組」一段。

1.6 附屬公司的股本變動

附屬公司列於本文件附錄一所載的會計師報告。

除本文件「歷史、重組及集團架構」一節所披露者外，本公司任何附屬公司的股本於緊接本文件日期前三年內並無變更。

1.7 本公司購回自身的證券

本節載有聯交所規定就本公司購回自身的證券而須載入本文件的資料。

(a) 上市規則條文

上市規則允許以聯交所作第一上市地的公司在聯交所購回自身的證券，惟須受若干限制規限，其中較為重要者概述如下：

(i) 股東批准

以聯交所作第一上市地的公司作出的所有建議證券（如為股份則必須為已繳足股款的股份）購回均須事先藉股東的普通決議案（以一般授權或就個別交易作出特別批准的方式）批准。

(ii) 資金來源

購回須從根據本公司組織章程大綱及細則、上市規則及開曼群島適用法律規定可合法用作此用途的資金中撥付。上市公司不得以現金以外的代價或根據聯交所的交易規則規定的結算方式以外的其他方式在聯交所購回其本身的證券。受前文所規限，根據公司法，本公司進行的任何購回可自本公司的溢利、本公司的股份溢價賬或為購回而發行新股份的所得款項中撥付，或如獲細則准許及在公司法規限下，則可自資本中撥付。凡於購買時須支付超逾所購回股份面值的任何溢價的金額均須從溢利或本公司的股份溢價賬中的進賬額中撥付，或如獲細則准許及在公司法規限下，則可自資本中撥付。

(iii) 買賣限制

上市公司可在聯交所購回的股份總數最多為已發行股份總數的10%。緊隨購回後30日期間內，在未經聯交所事先批准下，公司不得發行或宣佈建議發行新證券（惟因行使在有關購回前尚未行使的認股權證、購股權或規定本公司發行證券的類似工具而發行證券除外）。此外，倘購買價較股份於先前五個交易日在聯交所買賣的平均收市價高出5%或以上，則上市公司不得在聯交所購回其股份。倘購回證券會導致由公眾人士持有的上市證券數目下跌至低於聯交所規定的有關指定最低百分比，上市規則亦禁止上市公司購回其證券。公司須促使其委

任以購回證券的經紀應聯交所可能提出的要求向聯交所披露有關購回的資料。

(iv) 購回股份的地位

所有獲購回的證券(不論在聯交所或以其他方式購回)將自動撤銷上市，而該等證券的證書均必須註銷及銷毀。

(v) 暫停購回

在獲悉內幕消息後任何時間，上市公司不得在聯交所購回任何證券，直至有關消息已獲公佈為止。尤其是，於緊接以下日期(以較早者為準)前一個月期間內：(a)批准上市公司任何年度、半年度、季度或任何其他中期期間業績(無論上市規則有否規定)之董事會會議日期(以按上市規則首次知會聯交所的日期為準)及(b)上市公司根據上市規則規定刊登任何年度或半年度業績公告或季度或任何其他中期期間業績公告(無論上市規則有否規定)的最後限期，直至業績公告日期為止，上市公司不得在聯交所購回其股份，惟特殊情況則除外。此外，倘上市公司違反上市規則，聯交所可禁止其在聯交所購回證券。

(vi) 申報規定

有關在聯交所或以其他方式購回證券的若干資料均須在不遲於下一個營業日的早市或任何開市前時段(以較早者為準)開始前30分鐘向聯交所匯報。此外，上市公司的年報須披露有關年內購回證券的詳情，包括所購回證券數目的月度分析、每股購買價或就全部有關購回支付的最高及最低價格(倘有關)，以及所付總價格。

(vii) 核心關連人士

上市公司不得在知情的情況下在聯交所向「核心關連人士」(即本公司或其任何附屬公司的董事、主要行政人員或主要股東或彼等的緊密聯繫人)購回證券，而核心關連人士亦不得在知情的情況下向本公司出售其證券。

(b) 購回的理由

我們的董事相信，購回股份的能力乃符合本公司及我們的股東的利益。視乎情況而定，購回可提高每股股份資產淨值及／或盈利。我們的董事已尋求授出購回股份的一般授權，使本公司在適當情況下可靈活購回股份。在任何情況下將予購回的股份數目，以及購回該等股份的價格及其他條款，將於有關時刻由董事基於當時的情況而決定。

(c) 購回的資金及對營運資金或資本負債狀況的影響

於購回證券時，本公司僅可動用根據其組織章程大綱及組織章程細則、上市規則及開曼群島適用法律可合法用作此用途的資金。

倘於股份購回期間之任何時間內全面行使購回授權，則或會對本公司之營運資金或資本負債狀況造成重大不利影響(與本文件所披露的狀況比較)。

然而，我們的董事不擬在致令對董事認為不時適合本公司的營運資金需求或資本負債水平造成重大不利影響之情況下行使該項一般授權。

(d) 一般事項

基於緊隨[編纂]及資本化發行完成後已發行[編纂]股股份(並未計及因行使[編纂]或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)，全面行使購回授權或會相應致令本公司於以下任何一項最早發生者前期間購回最多約10%股份：

(i) 我們的下屆股東週年大會結束時；或

(ii) 任何適用法例或組織章程細則規定我們須舉行下屆股東週年大會之期間結束時；或

(iii) 我們的股東於股東大會上藉普通決議案變更或撤銷該項授權時。

我們的董事或(據彼等經作出一切合理查詢後所深知)任何彼等的緊密聯繫人目前一概無意向本公司出售任何股份。

我們的董事已向聯交所承諾，在可能適用的情況下，彼等將根據上市規則及開曼群島適用法律行使購回授權。

倘因任何股份購回導致股東所佔本公司投票權的權益比例增加，則有關增加就收購守則而言將會被視為一項收購。

因此，一名股東或一組一致行動的股東或會取得或鞏固對本公司的控制權，並有責任根據收購守則規則26提出強制性要約。除上述者外，我們的董事並不知悉因根據購回授權進行的任何購回而產生收購守則項下的任何後果。倘任何股份購回會導致公眾人士持有的股份數目跌至低於當時已發行股份的25%，則該購回僅可在獲聯交所同意豁免遵守上市規則有關公眾持股量之規定時，方可進行。除特殊情況外，一般認為此項豁免條文不會獲得豁免。

概無本公司關連人士已知會本公司，表示彼目前有意在購回授權獲行時，將股份出售予本公司，亦無承諾不會將股份出售予本公司。

2. 有關我們業務的其他資料

2.1 重大合約概要

本公司或我們的附屬公司於本文件日期前兩年內訂立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) Wong Chi Kit先生與創毅物業於二零一八年三月二十三日訂立的轉讓文據，據此，Wong Chi Kit先生將於創毅的500股普通股轉讓予創毅物業，代價為20,000港元；

附錄四

法定及一般資料

- (b) 曾廣威先生與創毅物業於二零一八年三月二十三日訂立的轉讓文據，據此，曾廣威先生將於創毅的500股普通股轉讓予創毅物業，代價為20,000港元；
- (c) 余德勝先生與創毅物業於二零一八年三月二十三日訂立的轉讓文據，據此，余德勝先生將於創毅的1,000股普通股轉讓予創毅物業，代價為40,000港元；
- (d) Chan Wah Ping先生與創毅物業於二零一八年三月二十三日訂立的轉讓文據，據此，Chan Wah Ping先生將於創毅的1,000股普通股轉讓予創毅物業，代價為40,000港元；
- (e) Cheng Chi Pong先生與創毅物業於二零一八年三月二十三日訂立的轉讓文據，據此，Cheng Chi Pong先生將於創毅的1,000股普通股轉讓予創毅物業，代價為40,000港元；
- (f) Tang Wai Cheong先生與創毅物業於二零一八年三月二十三日訂立的轉讓文據，據此，Tang Wai Cheong先生將於創毅的3,000股普通股轉讓予創毅物業，代價為120,000港元；
- (g) 許守仁先生與創毅物業於二零一八年三月二十三日訂立的轉讓文據，據此，許守仁先生將於創毅的3,000股普通股轉讓予創毅物業，代價為120,000港元；
- (h) 蔡子安先生與創毅物業於二零一八年三月二十三日訂立的轉讓文據，據此，蔡子安先生將於創毅的3,000股普通股轉讓予創毅物業，代價為120,000港元；
- (i) 陳振威先生與創毅物業於二零一八年三月二十三日訂立的轉讓文據，據此，陳振威先生將於創毅的3,500股普通股轉讓予創毅物業，代價為140,000港元；
- (j) Chan Kwok Wai先生與創毅物業於二零一八年三月二十三日訂立的轉讓文據，據此，Chan Kwok Wai先生將於創毅的5,000股普通股轉讓予創毅物業，代價為200,000港元；

附錄四

法定及一般資料

- (k) 胡家齊先生與創毅物業於二零一八年三月二十三日訂立的轉讓文據，據此，胡家齊先生以零代價將於創毅的78,500股普通股轉讓予創毅物業；
- (l) 換股協議；
- (m) 彌償契據；及
- (n) [編纂]。

2.2 本集團的知識產權

於最後實際可行日期，本集團已申請註冊下列對我們的業務而言屬重大之知識產權。

(a) 商標

於最後實際可行日期，本集團一間成員公司已註冊下列對我們的業務而言屬重大之商標：

商標	擁有人名稱	類別	商標編碼	註冊期間	註冊地點
	創毅物業服務 顧問有限公司	35, 45	302990007	二零一四年五月九日至 二零二四年五月八日	香港

(b) 域名

於最後實際可行日期，本集團一間成員公司已註冊以下對我們的業務而言屬重大的域名：

域名	註冊擁有人	註冊日期	屆滿日期
cpsc.hk	創毅物業服務顧問有限公司	二零零六年六月二日	二零二二年六月三日

3. 有關我們董事及主要股東的其他資料

3.1 權益披露

(a) 董事及主要行政人員於本公司及相聯法團的股本、相關股份或債權證的權益及淡倉

緊隨資本化發行及[編纂]完成後(並未計及因行使[編纂]或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)，一旦股份[編纂]，董事及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及第8分部須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條須記入該條所指的登記冊內的權益或淡倉，或根據上市規則所載上市發行人董事進行證券交易的標準守則須知會本公司及聯交所的權益或淡倉列示如下：

董事姓名	權益性質／身份	所持 股份數目(L) (附註1)	概約股權 百分比
李兆華先生	受控制法團權益(附註2)	[編纂]	[編纂]
潘建良先生	受控制法團權益(附註2)	[編纂]	[編纂]
胡家齊先生	受控制法團權益(附註2)	[編纂]	[編纂]
李華明先生	受控制法團權益(附註2)	[編纂]	[編纂]
林少鴻先生	受控制法團權益(附註2)	[編纂]	[編纂]
黃景祥先生	受控制法團權益(附註2)	[編纂]	[編纂]

附註：

1. 字母「L」指於我們股份的好倉。

2. GGL已發行股份分別由李兆華先生、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、鄧偉昌先生、黃景祥先生及Poon Sing Chit先生擁有約17.17%、16.26%、14.02%、11.21%、10.51%、7.00%、7.00%、6.31%、5.61%及4.91%。根據一致行動人士確認書，上述人士各自確認彼等之一致行動協議。根據證券及期貨條例，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、鄧偉昌先生、黃景祥先生及Poon Sing Chit先生各自被視作於GGL實益擁有的股份中擁有權益。

除於本文件「歷史、重組及集團架構」及「與控股股東的關係」各節及本附錄「3.2.董事服務合約及委任函」及「3.4關聯方交易」各段所披露者外，概無董事或彼等的緊密聯繫人於本文件日期前三個年度內與本集團進行任何買賣。

(b) 主要股東之權益

據董事所知，緊隨資本化發行及[編纂]完成後(並未計及因行使[編纂]或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)，於股份及相關股份中擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及第3分部之條文須向本公司及聯交所披露之權益或淡倉，或將直接或間接擁有附帶權利可在所有情況下於本公司股東大會上投票的任何類別股本面值10%或以上的權益之人士之資料，請參閱本文件「主要股東」一節。

3.2 董事服務合約及委任函

執行董事

各執行董事均已與本公司訂立服務協議，自[編纂]起為期三年，相關協議可由任何一方通過提前至少三個月發出書面通知予以終止，各執行董事須遵守協議所載終止條文並須根據細則或不時生效的任何其他適用法律(規定其須離任)於本公司股東週年大會上退任及接受重選。

附錄四

法定及一般資料

各執行董事有權收取以下基本年薪：

<u>執行董事</u>	<u>基本年薪</u> (港元)
李兆華先生	540,000
潘建良先生	600,000
胡家齊先生	480,000
黎偉文先生	480,000
林少鴻先生	540,000
黃景祥先生	420,000

本公司應付相關執行董事的基本年薪須由董事會及本公司薪酬委員會進行年度審閱。此外，執行董事有權不時收取經薪酬委員會建議並獲董事會全權酌情批准的酌情花紅，酌情花紅的金額參考本集團的財務表現及相關執行董事的個人表現釐定，惟相關執行董事須放棄就批准應向其支付的年度薪金、酌情花紅及其他福利的金額的任何決議投票且不得被計入相關會議的法定人數。

獨立非執行董事

各獨立非執行董事已與本公司簽訂委任函，初步期限為三年。根據相關委任函，各執行董事每年有權收據固定董事袍金180,000港元。彼等的委任須受細則項下董事退任及輪值條文的規限。

3.3 董事及高級管理層酬金

- (i) 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，本集團向董事支付的薪酬及[授出實物利益]總額分別約為2,716,000港元、2,195,000港元及2,375,000港元。
- (ii) 根據現行安排，截至二零一九年三月三十一日止年度，本集團應付董事(包括獨立非執行董事以其各自的董事身份)的薪酬總額(不包括酌情花紅)及上述董事應收的實物利益預期約為4,188,000港元。

- (iii) 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，概無董事或本集團任何成員公司的任何前董事已收取任何款項(i)作為加入或加入本公司時的獎勵或(ii)作為失去本集團任何成員公司董事職位或與管理本集團任何成員公司事務有關的任何其他職位的補償。
- (iv) 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，概無董事放棄或同意放棄任何薪酬的安排。

3.4 關聯方交易

關聯方交易詳情載於本文件附錄一所載會計師報告附註32。

3.5 免責聲明

- (a) 除本附錄「3.1 權益披露—(a)董事及主要行政人員於本公司及相聯法團的股本、相關股份或債權證中的權益及淡倉」一段所披露者外，概無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及第8分部須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該等條文彼等被當作或視為擁有的權益及淡倉)，或根據證券及期貨條例第352條須記入該條所指的登記冊內的權益或淡倉，或根據上市規則所載上市發行人董事進行證券交易的標準守則須就董事進行的證券交易知會本公司及聯交所的權益或淡倉，各情況的前提均為我們的股份於聯交所[編纂]；
- (b) 除本附錄「3.1 權益披露—(b)主要股東權益」一段及本文件「主要股東」一節所披露者外，據任何董事或本公司主要行政人員所知，一旦股份於聯交所[編纂]，概無任何人士(董事或本公司主要行政人員除外)於股份及相關股份中擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及第3分部的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帶權利可在所有情況下於本集團任何其他成員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；

附錄四

法定及一般資料

- (c) 除本文件「歷史、重組及集團架構」及「與控股股東的關係」各節所披露者外，概無董事或本附錄「6.6專家資格」一段所列專家於本集團任何成員公司的發起或於緊接本文件刊發前兩年內本集團任何成員公司所購入、出售或租賃、或本集團任何成員公司擬購入、出售或租賃的任何資產中擁有權益；
- (d) 除本文件「歷史、重組及集團架構」及「與控股股東的關係」各節所披露者外，概無董事於與本集團訂立並於本文件日期仍然存續而性質或條件屬不尋常或對本集團的業務而言屬重大的任何合約或安排中擁有重大利益；
- (e) 除與[編纂]有關者外，概無董事或本附錄「6.6專家資格」一段所列專家於本集團任何成員公司持有任何股權或擁有可認購或提名他人認購本集團任何成員公司的證券的權利(不論可否依法強制執行)；
- (f) 除[編纂]外，本附錄「6.6專家資格」一段所列的人士概無於在本文件日期仍然存續而對本集團的整體業務而言屬重大的任何合約或安排中擁有重大利益；
- (g) [除本附錄「3.2董事服務合約及委任函」所披露者外]，概無董事與本公司或本集團任何成員公司已訂立或擬訂立任何服務協議(不包括於一年內到期或可由僱主在毋須賠償(法定賠償除外)下終止之合約)；
- (h) 據董事所知，概無董事或彼等的緊密聯繫人或任何股東(據董事所知擁有本公司已發行股本的5%或以上者)於本集團於往績記錄期間的任何五大客戶或五大供應商中擁有任何權益；及
- (i) 概無董事於與本集團業務直接或間接構成競爭或可能構成競爭的任何業務(本集團的業務除外)中擁有權益。

4. 購股權計劃

4.1 條款概要

以下為藉我們當時的股東於二零一八年[●]月[●]日通過的書面決議案有條件採納的購股權計劃的主要條款概要：

(i) 計劃目的

購股權計劃之目的在於讓本集團能向選定參與者授出購股權，作為彼等為本集團所作貢獻的激勵或獎勵。董事認為，購股權計劃令參與基礎擴大，將能令本集團就僱員、董事及其他選定參與者對本集團作出的貢獻給予彼等獎勵。鑒於董事有權視乎不同情況決定在行使購股權前須達致的任何表現目標以及必須持有購股權的最短期限，且購股權的行使價在任何情況下均不得低於上市規則規定的價格或董事可能訂明的較高價格，預期購股權的承授人將會致力為本集團的發展作出貢獻，藉以令股份的市價有所增加，務求享有所獲授購股權帶來的裨益。

(ii) 參與者資格

董事可全權酌情邀請屬於下列任何參與者類別的任何人士接納可供認購股份的購股權：

- (a) 本公司、其任何附屬公司或本集團任何成員公司持有其股本權益的任何實體（「被投資實體」）的任何僱員（不論全職或兼職，包括任何執行董事，但不包括任何非執行董事）；
- (b) 本公司、其任何附屬公司或任何被投資實體的任何非執行董事（包括獨立非執行董事）；
- (c) 向本集團任何成員公司或任何被投資實體提供貨品或服務的任何供應商；
- (d) 本集團任何成員公司或任何被投資實體的任何客戶；
- (e) 向本集團任何成員公司或任何被投資實體提供研究、開發或其他技術支援的任何人士或實體；
- (f) 本集團任何成員公司或任何被投資實體的任何股東或由本集團任何成員公司或任何被投資實體發行的任何證券的任何持有人；

- (g) 本集團任何成員公司或任何被投資實體的任何業務範疇或業務發展的任何顧問(不論是否專業人士)或諮詢人；
- (h) 已經以合營企業、商業聯盟或其他商業安排的方式對本集團的發展及增長作出或可能作出貢獻的任何其他組別或類別之參與者；

而就購股權計劃而言，授出購股權之要約可向屬於上述任何參與者類別的一名或多名人士所全資擁有的任何公司作出。

為免生疑問，本公司向屬於上述任何參與者類別的任何人士授出可認購本集團股份或其他證券的任何購股權本身不得被解釋為根據購股權計劃授出購股權，除非董事另行釐定則作別論。

上述任何類別參與者獲授任何購股權要約的資格將由董事不時按照董事有關彼對本集團的發展及增長作出的貢獻的意見予以釐定。

(iii) 股份數目上限

- (a) 因行使根據購股權計劃及本集團採納的任何其他購股權計劃已經授出但有待行使的所有尚未行使購股權而可予發行的股份數目最高合共不得超過本公司不時已發行股本的30%。
- (b) 於行使根據購股權計劃及本集團任何其他購股權計劃授出的所有購股權(就此而言，不包括根據購股權計劃及本集團任何其他購股權計劃的條款已經失效的購股權)時可予配發及發行的股份總數合共不得超過於[編纂]的已發行股份的10%(「一般計劃限額」)。
- (c) 在受限於上文(a)但不影響下文(d)的情況下，本公司可在股東大會上尋求股東批准更新一般計劃限額，惟於行使根據購股權計劃及本集團任何其他購股權計劃授出的所有購股權後可予配發及發行的股份總數不得超過於批准該限額當日的已發行股份的10%，而就計算限額而言，根據購股權計劃及本集團任何其他購股權計劃先前授出的購股權(包括根據購股權計劃及本集團任何其他購股權計劃尚未行使、已註銷、已失效或已行使的購股權)將不會計算在

內。本公司向股東發出的通函將包括(其中包括)上市規則第17.02(2)(d)條規定的資料及上市規則第17.02(4)條規定的免責聲明。

- (d) 在受限於上文(a)但不影響上文(c)的情況下，本公司可在股東大會上尋求股東獨立批准授出超逾一般計劃限額的購股權，或倘適用，則於尋找有關批准前向本公司特別指定的參與者給予上文(c)所述經擴大的限額。在該情況下，本公司必須向股東寄發通函，當中載有指定參與者的一般概況、將授出購股權的數目及條款、授出購股權予指定參與者之目的連同購股權的條款如何達致該目的之闡釋，以及上市規則第17.02(2)(d)條規定的其他資料及上市規則第17.02(4)條規定的免責聲明。

(iv) 每名參與者的最高配額

於任何12個月期間內，於行使根據購股權計劃及本集團任何其他購股權計劃授出的購股權(包括已行使或尚未行使的購股權)後已發行及可予發行予各承授人的股份總數不得超過本公司當時已發行股本的1%(「個人限額」)。於截至進一步授出購股權之日(包括當日)止任何12個月期間內，凡進一步授出購股權而超過個人限額，則必須獲股東在本公司股東大會上獨立批准，而有關承授人及其緊密聯繫人均須放棄投票。本公司必須向股東寄發通函，而該通函必須披露參與者的身份、將予授出的購股權(及過往已經授予該名參與者的購股權)的數目及條款、上市規則第17.02(2)(d)條規定的資料及上市規則第17.02(4)條規定的免責聲明。將予授出的購股權的數目及條款(包括行使價)必須於股東批准前釐定，而提呈有關進一步授出的董事會會議日期就根據上市規則第17.03(9)條附註(1)計算行使價而言應被視作授出日期。

(v) 向本公司董事、主要行政人員或主要股東或彼等各自的緊密聯繫人授出購股權

- (a) 凡根據購股權計劃向本公司董事、主要行政人員或主要股東或任何彼等各自的緊密聯繫人授出購股權，均必須獲得獨立非執行董事(不包括其本身或其緊密聯繫人為購股權建議承授人的獨立非執行董事)批准。

(b) 倘向主要股東或獨立非執行董事或任何彼等各自的緊密聯繫人授出任何購股權將導致於截至行使有關授出日期(包括當日)起計12個月期間內於行使已向及將向有關人士授出的全部購股權(包括已行使、已註銷及尚未行使的購股權)後已發行及將予發行的股份：

(i) 合共佔已發行股份總數超過0.1%；及

(ii) 根據股份於各授出要約日期的收市價計算的總值超過5百萬港元；

則有關進一步授出該等購股權必須獲股東在股東大會上批准。本公司須向股東寄發通函。所有本公司的關連人士均必須在有關股東大會上放棄投贊成票，惟任何關連人士均可在股東大會上就相關決議案投反對票，前提是彼已經於通函上列明彼擬如此行事。在大會上須以投票表決方式批准授出有關購股權。授予主要股東或獨立非執行董事或任何彼等各自的緊密聯繫人的購股權的條款如出現任何變動，均必須經股東在股東大會上批准。

(vi) 接納及行使購股權的時間

參與者可於授出購股權要約當日起計21日內接納購股權。

購股權持有人可根據購股權計劃的條款於董事釐定及通知各承授人的期間隨時行使購股權，而該期間乃由作出授出購股權的要約當日開始，惟無論如何均須在不遲於授出購股權當日起計10年內屆滿，並受有關提早終止的條文所規限。除非董事另有決定並於授予承授人購股權的要約中列明，否則購股權計劃並無規定購股權可予行使前須持有的最短期限。

(vii) 表現目標

除非董事於向承授人授出購股權之要約中另行釐定及載述，否則承授人毋須於行使根據購股權計劃授出的任何購股權前達成任何表現目標。

(viii) 股份的認購價及購股權的代價

購股權計劃項下股份的認購價將為由董事釐定的價格，惟不得少於下列之最高者：(i) 股份於購股權要約當日（須為營業日）在聯交所每日報價表中所列買賣一手或以上股份的股份收市價；(ii) 股份於緊接授出購股權當日前五個營業日在聯交所每日報價表所列的平均收市價；及(iii) 股份面值。

於接納購股權時須就獲授的一份購股權繳付1港元的名義代價。

(ix) 股份地位

- (a) 於行使購股權後配發及發行的股份須受本公司當時生效的組織章程細則的所有條文規限，並將在各方面與於購股權獲正式行使當日或（倘本公司股東名冊於該日暫停辦理登記）重開辦理股東名冊登記的首日（「行使日期」）的已發行繳足股份享有同等權益，並相應賦予其持有人權利享有於行使日期或之後所派付或作出的所有股息或其他分派，惟於之前宣派或建議或決議派付或作出而有關記錄日期於行使日期之前的任何股息或其他分派則除外。於行使購股權後配發及發行的股份將不附帶投票權，直至承授人的姓名／名稱作為有關持有人登記於本公司的股東名冊為止。
- (b) 除文義另有所指外，本段對「股份」的提述包括對本公司不時因股本拆細、合併、重新分類或重組而產生的有關面值的本公司普通股股本中的股份。

(x) 授出購股權要約的時間限制

於本公司知悉內幕消息後至我們公佈有關消息為止，不得提呈授出購股權的要約。尤其是，緊接(a)批准本公司任何年度、半年、季度或任何其他中期期間（不論上市規則有否規定）業績的董事會會議日期（即根據上市規則首次通知聯交所之日期）；及(b)本公司須發佈其任何年度、半年或季

度或任何其他中期期間(不論上市規則有否規定)業績公告的最後限期(以較早者為準)前一個月起至業績公告日期止期間，不得提呈授出購股權的要約。

董事不得於董事根據上市規則規定的上市發行人董事進行證券交易的標準守則或本公司採納的任何相應守則或證券買賣限制被禁止買賣股份的期間或時刻內向身為董事的參與者提呈任何授出購股權之要約。

(xi) 購股權計劃的期限

購股權計劃的有效期自購股權計劃採納日期起計為期10年維持生效。

(xii) 終止僱用時的權利

倘購股權承授人為合資格僱員並於全面行使其購股權前因身故、疾病或根據其僱傭合約退休以外的任何原因或下文第(xiv)分段所述的一個或多個原因終止僱傭關係，而不再為合資格僱員，則其購股權(以尚未行使者為限)將於終止僱用之日失效且不可行使，惟董事另行決定的情況則除外，而在該情況下，承授人可於有關終止僱用之日後由董事可能決定的期間內全部或部分行使購股權(以尚未行使者為限)，其須為承授人於本集團或被投資實體的最後一個工作日(不論是否以支付薪金代替通知)。

「合資格僱員」指本公司、其任何附屬公司或任何被投資實體之任何僱員(不論全職或兼職僱員，包括任何執行董事，但不包括任何非執行董事)。

(xiii) 身故、疾病或退休時的權利

倘購股權承授人為合資格僱員並於全面行使其購股權前，因身故、疾病或根據其僱傭合約退休的原因不再為合資格僱員，則其遺產代理人或(按適用者)承授人可於終止僱用日期後12個月內或董事可能決定的較長期間行使全部或部分購股權(以尚未行使者為限)，當中該終止僱傭日期須為承授人在本集團或被投資實體的最後一個工作日(不論是否以支付薪金代替通知)。

(xiv) 解僱時的權利

倘購股權承授人為合資格僱員並因屢次或嚴重行為不當或破產或無力償債或與其債權人全面作出任何還款安排或和解協議，或被裁定觸犯任何刑事罪行（惟董事認為不會導致承授人、本集團或被投資實體聲譽受損的罪行除外）的理由終止僱傭關係而不再為合資格僱員，則其購股權（以尚未行使者為限）將於其不再為合資格僱員之日起自動失效。

(xv) 違反合約時的權利

倘董事全權酌情認為(a)(1)任何購股權承授人（不包括合資格僱員）或其緊密聯繫人違反任何由承授人或其緊密聯繫人（作為一方）與本集團或任何被投資實體（作為另一方）訂立的合約；或(2)承授人已破產或無力償債，或面臨清盤、清算或類似法律程序或與其債權人全面作出任何還款安排或和解協議；或(3)承授人因其與本集團之關係終止或任何其他原因而不能對本集團之增長及發展作出任何貢獻；及(b)根據購股權計劃向承授人授出的購股權將因上述第(1)、(2)或(3)分段所述的任何事件而失效，則其購股權將於董事釐定的日期自動失效。

(xvi) 提出全面要約、債務妥協或債務償還安排時的權利

倘本公司向所有股份持有人，或除要約人及／或受要約人控制及／或與要約人聯合行事或一致行動的任何人士以外的所有有關持有人作出全面或部分要約（不論通過收購要約、股份購回要約或債務償還安排或其他類似方式），則本公司應盡合理努力促使按相同條款（經必要修訂）向所有承授人提出有關要約，並假設彼等將通過悉數行使所授購股權成為股東。倘要約成為或被宣佈為無條件或正式向本公司股東提呈有關計劃或安排，則承授人有權在之後直至該要約（或任何經修訂要約）結束或債務償還安排下應享權利的記錄日期（視情況而定）為止隨時悉數或按承授人就行使其購股權給予本公司的通知的指定限度行使其購股權（以尚未行使者為限）。根據上述者，購股權將於要約（或經修訂要約（視情況而定））截止當日，或債務償還安排下應享權利的相關日期（視情況而定）自動失效（以尚未行使者為限）。

(xvii) 清盤時的權利

倘本公司於購股權有效期間提呈自願清盤的決議案，則承授人可在不違反一切適用法律規定的情況下，於考慮及／或通過該決議案日期不少於兩個營業日前隨時向本公司發出書面通知，以根據購股權計劃的條文悉數或按書面通知的指定限度行使其購股權（以尚未行使者為限）。本公司須於考慮及／或通過該決議案日期不少於一個營業日前，就有關承授人行使其購股權向其配發及發行股份。因此，承授人就按上述方式獲配發及發行的股份，與該決議案日期前一日已發行股份的持有人享有同等權利，可參與本公司清盤時的剩餘資產分派。在此規限下，當時尚未行使的所有購股權均於本公司開始清盤時失效及作廢。

(xviii) 承授人為由合資格參與者全資擁有的公司

倘承授人為一家由一名或多名合資格參與者全資擁有的公司：

- (a) 第(xii)、(xiii)、(xiv)及(xv)分段適用於承授人及該承授人的購股權（經必要修訂），猶如該等購股權已授予有關合資格參與者，而有關合資格參與者於發生第(xii)、(xiii)、(xiv)及(xv)分段所述事件後，該等購股權應因此失效或須予行使；及
- (b) 授予承授人的購股權將於承授人不再由有關合資格參與者全資擁有的日期失效及作廢，而董事可全權酌情決定有關購股權或其任何部分不據此失效或作廢，惟須受董事可能施加的有關條件或限制規限。

(xix) 調整認購價

倘本公司在購股權仍可行使期間進行資本化發行、供股、股份拆細或合併或削減股本，則可對股份數目或面值、購股權計劃之標的事宜及尚未行使購股權及／或有關購股權之購股權價格作出經本公司當時的核數師或獨立財務顧問核證為屬公平合理之相應變動（如有），惟(i)任何調整應使承授人所享有已發行股本的比例與彼於有關變動前享有者相同；(ii)發行股份

或本集團其他證券作為交易代價不得被視為須作出調整之情況；(iii)不得進行可能會導致股份以低於其面值發行的變更；及(iv)儘管有上文(i)，任何由於發行具價格攤薄元素的證券(例如供股、公開發售或資本化發行)而所作出的調整應基於與調整每股盈利數據的會計準則所採用者相近的以股代息因數得出，而任何有關調整均必須遵守聯交所於二零零五年九月五日發出的函件所載的上市規則第17.03(13)條的補充指引；及(v)任何調整均必須遵守上市規則及聯交所不時發佈之有關規則、守則及指引作出。此外，就任何有關調整(就資本化發行進行的任何調整除外)而言，有關核數師或獨立財務顧問必須以書面形式向董事確認該等調整符合上市規則有關條文之規定。

(xx) 註銷購股權

註銷任何已授出但尚未行使的購股權均須獲得有關承授人的事先書面同意及董事批准。

當本公司註銷任何已授予承授人但尚未行使的購股權及向同一承授人發行新購股權，則僅可以一般計劃限額或股東根據上文第(iii)(c)及(d)分段批准的更新上限內可予發行之未發行購股權(不包括已註銷購股權)發行該等新購股權。

(xxi) 終止購股權計劃

本公司可通過股東大會上的決議案隨時終止購股權計劃，在此情況下，不得提呈其他購股權，惟就所有其他方面，購股權計劃條文在所需範圍內須持續有效，以便行使終止前授出的任何購股權(以尚未行使者為限)，或在根據購股權計劃條文規定的其他情況下持續有效。根據購股權計劃，終止前授出的購股權(以尚未行使者為限)仍應持續有效及可予行使。

(xxii) 屬承授人個人所有的權利

購股權屬承授人個人所有，不得轉讓或出讓，而承授人亦不得以任何方式以任何第三方為受益人將任何購股權出售、轉讓、押記、抵押、附加產權負擔或以其他方式處置或增設任何權益，或訂立任何協議如此行事。

(xxiii) 購股權失效

購股權將於下列事項發生時（以最早者為準）自動失效（以尚未行使者為限）：

- (a) 有關購股權的購股權期限屆滿；
- (b) 第(xii)、(xiii)、(xiv)、(xv)、(xvi)、(xvii)及(xviii)段所指的期限或日期屆滿；及
- (c) 董事因承授人違反上文第(xxii)段而行使本公司權利註銷購股權的日期。

(xxiv) 其他事項

- (a) 購股權計劃須待[編纂]批准因根據購股權計劃可能授出的任何購股權獲行使而配發及發行有關數目的股份[編纂]及[編纂]後，方告生效，該股份數目不少於一般計劃限額的數目。
- (b) 有關上市規則第17.03條所載事宜的購股權計劃條款及條件，除非經股東在股東大會上批准，否則不得為購股權承授人的利益作出修改。
- (c) 對購股權計劃條款及條件而言屬重大性質的任何修改或已授出購股權條款的任何更改須經股東在股東大會上批准，惟根據購股權計劃現有條款自行生效的修改除外。
- (d) 購股權計劃之條款及購股權計劃或購股權的任何經修訂條款須符合上市規則第十七章的有關規定。
- (e) 董事或計劃管理人與修改購股權計劃條款有關的權限的任何變動均須經本公司股東於股東大會上批准。

4.2 購股權計劃的現狀

(i) 須經[編纂]批准

購股權計劃須待[編纂]批准因根據購股權計劃可能授出的任何購股權獲行使而發行有關數目的股份[編纂]及[編纂]後，方告生效，該數目不少於一般計劃限額的數目。

(ii) 申請批准

本公司已向[編纂]申請批准因根據購股權計劃可能授出的任何購股權獲行使而發行的股份(於一般計劃限額之內)[編纂]及[編纂]。

(iii) 授出購股權

於本文件日期，本公司概無根據購股權計劃授出或同意授出購股權。

(iv) 購股權的價值

董事認為不宜披露根據購股權計劃可能授出的購股權(猶如其已於最後實際可行日期授出)的價值。任何有關估值須按特定期權定價模式或依據行使價、行使期間、利率、預期波動及其他變量等不同假設的其他方法作出。由於並無授出購股權，因此並無可計算購股權價值的若干變量。董事認為，按若干預測性假設計算購股權於最後實際可行日期的價值並無意義，且會誤導投資者。

(v) 符合上市規則

購股權計劃符合上市規則第十七章的規定。

5. 遺產稅、稅項及其他彌償保證

控股股東（統稱「彌償人」）已與本公司訂立以本公司（為其本身及作為現時各附屬公司的受託人）為受益人的彌償契據（即本附錄「2.1 重大合約概要」一段所述的重大合約(c)），以就（其中包括）以下事項提供共同及個別彌償保證：

- (a) 本集團任何成員公司可能因於[編纂]或之前任何時間向本集團任何成員公司轉讓任何財產（具有香港法例第111章《遺產稅條例》第35及43條所賦予的含義或香港以外任何司法管轄區的法律對等條文）而應承擔的香港遺產稅責任；及
- (b) 本集團任何成員公司就於[編纂]或之前所賺取、累計、收取的任何收入、利潤、收益，或於[編纂]或之前所訂立或發生的交易、事件、事務或事項而可能須支付的任何稅項責任（包括有關稅項的所有實際罰款、罰金、負債、成本、支出、開支及利息），不論單獨或連同任何其他情況無論何時發生及不論該稅項責任是否由任何其他人士、商號、公司或企業承擔或繳付。

根據彌償契據，彌償保證人對以下範圍的任何稅項毋須負責：

- (a) 倘本集團任何成員公司於截至二零一八年三月三十一日止任何會計期間的經審核賬目內已就該稅項作出撥備或儲備；
- (b) 倘本集團任何成員公司就彼等於二零一八年四月一日起至[編纂]止的會計期間產生有關稅項或負債，而有關稅項或負債如非本集團任何成員公司未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，惟根據二零一八年三月三十一日或之前設立的具法律約束力的承諾或根據文件內所作出的任何意向聲明所進行、作出或訂立的任何有關行為、遺漏或交易除外；或
- (c) 倘因香港稅務局或任何其他有關機構（不論於香港或世界任何其他地方）就彌償契據日期後生效而具追溯效力的任何法律、規則及法規或詮釋或慣例

附錄四

法定及一般資料

變動徵收稅項而產生或招致有關稅務責任或申索或倘於彌償契據日期後具追溯效力的稅率或申索增加而產生或致使有關稅項申索或有關稅項負債增加；或

- (d) 倘於本集團任何成員公司截至二零一八年三月三十一日的經審核賬目內已就稅項作出任何撥備或儲備而最終斷定為超額撥備或過量儲備者，而在該情況下，彌償人有關該稅項方面的負債(如有)應扣減不多於有關撥備或儲備的金額，惟本段所指適用於扣減彌償人有關稅項方面負債的任何有關撥備或儲備金額將不適用於隨後產生的任何有關負債。

根據彌償契據，各彌償保證人亦已向我們承諾，其將就本集團任何成員公司因或就實施重組可能產生或遭受的任何資產價值損耗或減少或任何損失(包括一切法律費用或暫停營業)、成本、開支、損害賠償或其他負債共同及個別向我們提供彌償及在任何時候確保我們獲悉數彌償。

根據彌償契據，彌償保證人已共同及個別承諾就以下各項向本集團各成員公司作出彌償(其中包括)：

- (a) 本集團有關成員公司於[編纂]日期或之前可能因或就有關公司的任何違規情況而產生的有關公司任何行為(包括未能支付一切必要的稅項或取得一切相關或必要的批文、許可證、牌照及/或證書以進行其業務)，包括但不限於本文件所披露的違規事宜，或本集團任何成員公司於[編纂]日期或之前任何時間所提出或因任何有關成員公司的任何行為而遭提出、引致及/或導致的一切訴訟、仲裁、申索、反申索、行動、投訴、要求、判決及/或法律程序，而直接或間接招致、蒙受、產生的任何成本、申索、損害賠償、開支、損失、處罰、負債、行動及程序；及
- (b) 因本集團任何成員公司未能妥為進行所有相關備案或匯報手續，並提供所有須向任何有關政府機關(包括但不限於相關稅務局及相關工商行政機關)提供的其他資料，或就此方面未能遵守任何法律、法規或規則，而可能招致就有關公司施加的任何處罰，或有關公司可能因有關處罰而蒙受的任何成本、開支及損失；
- (c) 有關成員公司因或就出租人欠缺相關業權證書或文件或出租人出現有關租賃協議的登記違規情況而搬遷且向相關出租人收回的損害賠償(如有)不足以彌補有關成員公司的有關成本而產生的任何成本、申索、損害賠償、開支、損失、處罰、負債、行動及程序。

彌償契據所載的條文乃以本文件「[編纂]的架構及條件—[編纂]的條件」一節所述的條件為前提，而該等條件須獲有關訂約方達成或（如允許）豁免，方可作實。倘有關條件未能於本文件日期起計30日當日或之前或於彌償契據訂約方可能協定之較後日期獲達成或（如允許）豁免，則彌償契據將告作廢，並不再具有效力。

我們的董事已獲告知，根據開曼群島或英屬處女群島法律，本集團的成員公司不大可能須承擔任何重大遺產稅責任。

6. 其他資料

6.1 獨家保薦人

獨家保薦人已代表本公司向[編纂]申請批准已發行及根據[編纂]將予發行的股份以及於行使根據購股權計劃可能授出的任何購股權及[編纂]後可予發行的任何股份[編纂]及[編纂]。本公司已作出所有必要安排，以使該等股份獲納入中央結算系統。

根據上市規則第3A.07條，獨家保薦人乃獨立於本公司。我們就第一上海融資有限公司擔任[編纂]之保薦人所提供服務而應支付的保薦人費用為4.6百萬港元（不包括任何墊付款項）。

6.2 訴訟

除本文件「業務—訴訟及潛在索償」一節所披露者外，截至最後實際可行日期，本集團成員公司概無牽涉任何重大訴訟、仲裁或申索，而據董事所知，本集團成員公司概無尚未解決或受威脅或面臨將會對我們的經營業績或本集團的財務狀況造成重大不利影響的重大訴訟、仲裁或申索。

6.3 開辦費用

本公司之開辦費用估計約為5,460美元（相當於約42,500港元），並將由本公司支付。

6.4 發起人

就上市規則而言，本公司並無發起人。於緊接本文件日期前兩年內，本公司並無就[編纂]及本文件所述的相關交易向任何發起人支付、配發或給予或建議支付、配發或給予任何現金、證券或其他利益。

6.5 已收代理費或佣金

除本文件「[編纂]」一段所披露者外，於緊接本文件日期前兩年內，概無就發行或出售本集團任何成員公司的任何股本而給予任何佣金、折扣、經紀佣金或其他特別條款。

6.6 專家資格

於本文件內發表意見及／或其名稱載入本文件的專家之資格如下：

名稱	資格
第一上海融資有限公司	根據證券及期貨條例從事第6類(就機構融資提供意見)受規管活動(定義見證券及期貨條例)的持牌法團
羅兵咸永道會計師事務所	執業會計師
Conyers Dill & Pearman	開曼群島律師
弗若斯特沙利文國際有限公司	獨立行業顧問
伍穎珊	香港大律師

6.7 專家同意書

上文「6.6專家資格」所述的專家已各自就本文件的刊發發出其同意書，同意以其分別所示的形式及內容載入其報告及／或函件及／或法律意見(視情況而定)及提述其名稱，且迄今並無撤回有關同意書。

6.8 約束力

倘依據本文件提出申請，本文件即具效力，使一切有關人士在適用情況下須受公司(清盤及雜項條文)條例第44A條及第44B條的所有條文(罰則除外)所約束。

6.9 股份持有人的稅項

(a) 香港

買賣於本公司股東名冊香港分冊登記的股份將須繳納香港印花稅。買賣及轉讓股份須繳納香港印花稅，其現行稅率為所出售或轉讓的股份的代價或價值（以較高者為準）的0.2%。

在香港產生或源自香港之買賣股份盈利亦可能須繳納香港利得稅。

(b) 開曼群島

根據開曼群島現行法律，轉讓股份毋須繳納開曼群島印花稅。

(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、董事或參與[編纂]的其他人士，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其所附帶任何權利產生的任何稅務影響或負債承擔責任。

6.10 其他事項

(a) 於緊接本文件日期前兩年內：

- (i) 除本文件「歷史、重組及集團架構」一節所披露者外，本公司或任何附屬公司概無發行或同意發行任何繳足或部分繳足的股份或借貸資本，以換取現金或現金以外的代價；
- (ii) 本公司或其任何附屬公司的股份或借貸資本概無附有購股權或同意有條件或無條件附於任何購股權；
- (iii) 本公司或任何附屬公司概無發行或同意發行任何創始人股份、管理層股份或遞延股份；
- (iv) 概無就認購、同意認購、促使認購或同意促使認購任何股份而已付或應付任何佣金（向[編纂]支付的佣金除外）；

- (v) 概無本公司股本或債務證券於任何其他證券交易所[編纂]或買賣，亦無尋求或建議尋求批准任何[編纂]或[編纂]；及
- (vi) 本公司並無尚未清償的可換股債務證券。
- (b) 我們的股東名冊總冊將由我們的開曼群島股份過戶登記總處[編纂]存置，而我們的香港股東名冊將由我們位於香港的香港股份過戶登記分處[編纂]存置。除非我們的董事另行同意，所有股份的過戶及其他所有權文件均須向香港股份過戶登記處呈交並由其登記，而不必向開曼群島呈交。本公司已作出一切必要安排以使股份獲納入中央結算系統。
- (c) 我們的董事確認直至本文件日期，本集團自二零一八年三月三十一日（即本集團最近經審核合併財務報表之編製日期）以來的財務或經營狀況或前景並無發生任何重大不利變動。
- (d) 本公司的股本及債務證券概無於任何其他證券交易所[編纂]或買賣，亦無意尋求任何[編纂]或[編纂]。
- (e) 我們的董事已獲告知，根據公司法，本公司採用中文名稱並無違反公司法。
- (f) 於本文件日期前12個月內，本集團的業務並無出現任何中斷而可能或已經對本集團的財務狀況產生重大影響。
- (g) 概無豁免或同意豁免未來股息的安排。

6.11 雙語文件

根據香港法例第32L章公司條例（豁免公司及文件遵從條文）公告第4條的豁免規定，本文件的中英文版本獲分開刊發。

附錄五

送呈香港公司註冊處處長及備查文件

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處長登記之文件為(其中包括)：

- (A) 本文件附錄四「6.7專家同意書」一段所述之書面同意書；及
- (B) 本文件附錄四「2.1重大合約概要」一段所述之重大合約副本。

備查文件

以下文件副本直至二零一八年[一]／本文件日期起計14日(包括該日)止期間正常營業時間上午九時正至下午五時正期間，於李偉斌律師行辦事處(地址為香港中環德輔道中19號環球大廈22樓)可供查閱：

- (a) 組織章程大綱及細則；
- (b) 羅兵咸永道會計師事務所就本集團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的過往財務資料編製的會計師報告，其全文載於本文件附錄一；
- (c) 本集團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的經審核合併財務報表；
- (d) 羅兵咸永道會計師事務所編製有關本集團未經審核備考財務資料的報告，其全文載於本文件附錄二；
- (e) 公司法；
- (f) Conyers Dill & Pearman編製的意見函件，當中概述本文件附錄三所述開曼群島公司法的若干方面；
- (g) 本文件附錄四「2.1重大合約概要」一段所述的重大合約；
- (h) 本文件附錄四「6.7專家同意書」一段所述的書面同意書；
- (i) 購股權計劃規則；
- (j) 本文件附錄四「3.2董事服務合約及委任函」一段所述的服務合約及委任函；

本網上預覽資料集為草擬本，其內所載資訊並不完整，亦可能會作出變動。閱讀本網上預覽資料集時，須與本網上預覽資料集封面「警告」一節一併閱覽。

附錄五

送呈香港公司註冊處處長及備查文件

- (k) 弗若斯特沙利文報告；及
- (l) 香港法律顧問編製之法律意見。