

**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)

股份代號：3992



中期報告  
2019



# 目錄

|                  |    |
|------------------|----|
| 公司資料             | 02 |
| 財務摘要             | 04 |
| 管理層討論與分析         | 05 |
| 企業管治／其他資料        | 11 |
| 中期簡明綜合損益及其他全面收益表 | 17 |
| 中期簡明綜合財務狀況表      | 18 |
| 中期簡明綜合權益變動表      | 20 |
| 中期簡明綜合現金流量表      | 21 |
| 簡明綜合中期財務資料附註     | 22 |
| 中期財務資料審閱報告       | 36 |
| 釋義               | 38 |

## 公司資料

### 董事會

#### 執行董事

潘建良先生(主席)  
李兆華先生  
林少鴻先生  
黃景祥先生  
黎偉文先生  
胡家齊先生

#### 獨立非執行董事

黃松堅先生  
鄧耀明先生  
王思源先生

### 董事委員會

#### 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

### 公司秘書

梁文輝先生

### 授權代表

潘建良先生  
李兆華先生

### 核數師

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

### 法律顧問

#### 有關香港法律

李偉斌律師行  
香港  
中環  
環球大廈22樓

### 註冊辦事處

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

### 總部及香港主要營業地點

香港  
新界  
葵涌  
打磚坪街49-53號  
華基工業大廈  
2座25樓E及F室





## 公司資料

### 開曼群島股份過戶登記處

Conyers Trust Company (Cayman) Limited  
Cricket Square, Hutchins Drive  
PO Box 2681, Grand Cayman  
KY1-1111, Cayman Islands

### 香港股份過戶登記處

卓佳證券登記有限公司  
香港  
皇后大道東183號  
合和中心54樓

### 主要往來銀行

香港上海滙豐銀行有限公司  
星展銀行(香港)有限公司  
中國銀行(香港)有限公司

### 合規顧問

中泰國際融資有限公司  
香港中環  
德輔道中189號  
李寶椿大廈19樓

### 股份代號

3992

### 公司網站

[www.cpsc.hk](http://www.cpsc.hk)

## 財務摘要

董事會欣然呈列本集團截至二零一九年九月三十日止六個月的未經審核中期業績連同二零一八年同期的比較數字。中期業績及中期簡明綜合財務資料未經審核，但已由本公司審核委員會及獨立核數師審閱。

由於截至二零一九年九月三十日止六個月期間內獲得的物業管理服務合約數目不斷增加，本集團於截至二零一九年九月三十日止六個月錄得未經審核收益約377.4百萬港元(截至二零一八年九月三十日止六個月：約352.5百萬港元)，即較截至二零一八年九月三十日止六個月增加約7%。

本集團截至二零一九年九月三十日止六個月的未經審核溢利約為17.1百萬港元(截至二零一八年九月三十日止六個月：約8.9百萬港元)，即增加約93%。

截至二零一九年九月三十日止六個月每股基本及攤薄盈利為3.42港仙(截至二零一八年九月三十日止六個月：每股基本及攤薄盈利為2.36港仙)。



## 管理層討論與分析

### 業務回顧

本公司為一間投資控股公司。本集團主要於香港為公共及私人物業提供物業管理服務及其他相關服務。本公司的物業管理服務包括屋苑一般管理、租務管理、租金及管理費收取服務、護衛、潔淨、小型維修及保養、項目管理服務、法律及行政支持服務。

### 業務前景

於二零一九年九月三十日，房委會仍為本集團的最大客戶，及本集團的現有物業管理組合包括15份公共房屋合約、12份公共獨立護衛服務合約、2份公共獨立潔淨服務合約、62份私人物業合約、5份私人獨立潔淨服務合約、2份市區重建局(「市區重建局」)獨立護衛服務合約及2份市區重建局獨立潔淨服務合約。

本集團預期，香港的物業管理服務市場(屬於勞動密集型且易受宏觀經濟狀況影響)仍在持續增長及充滿挑戰。為提升我們物業管理業務的增長、增加我們的市場份額及達成我們的目標，本公司擬(i)競標香港房委會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)擴大我們於居者有其屋計劃屋苑、非住宅物業及私人屋苑的服務；及(iii)透過於香港收購私人提供物業管理服務的物業管理公司擴展業務。

展望未來，除上述落實業務策略外，本集團預見中國內地的潛力，倘出現合適機會，其可充分利用行業專業知識，擴展其物業管理業務至中國內地，力求推動本集團業務的長期發展。就此而言，我們已進行切實可行的研究及我們將有可能於中國內地的物業市場搶佔市場份額。

### 已獲得／續約之主要服務合約

截至二零一九年九月三十日止六個月，本集團成功獲得4份新私人物業管理合約。我們亦成功延續23份合約。

## 管理層討論與分析

### 財務回顧

|           | 截至二零一九年<br>九月三十日<br>止六個月<br>千港元<br>(未經審核) | 截至二零一八年<br>九月三十日<br>止六個月<br>千港元<br>(未經審核) | 變動       |      |
|-----------|---|---|----------|------|
|           |   |   | 千港元      | %    |
| 收益        | <b>377,364</b>                            | 352,525                                   | 24,839   | 7    |
| 其他收入及收益淨額 | <b>130</b>                                | 925                                       | (795)    | -86  |
| 僱員福利開支    | <b>(304,740)</b>                          | (281,834)                                 | (22,906) | 8    |
| 分包成本      | <b>(34,107)</b>                           | (33,242)                                  | (865)    | 3    |
| 其他經營開支    | <b>(17,838)</b>                           | (18,475)                                  | 637      | -3   |
| 上市開支      | —   | (7,126)                                   | 7,126    | -100 |
| 經營溢利      | <b>20,809</b>                             | 12,773                                    | 8,036    | 63   |
| 融資成本淨額    | <b>(244)</b>                              | (821)                                     | 577      | -70  |
| 除所得稅前溢利   | <b>20,565</b>                             | 11,952                                    | 8,613    | 72   |
| 所得稅開支     | <b>(3,483)</b>                            | (3,092)                                   | (391)    | 13   |
| 期內溢利      | <b>17,082</b>                             | 8,860                                     | 8,222    | 93   |

於截至二零一九年九月三十日止六個月，本集團於核心業務錄得增長。收益由截至二零一八年九月三十日止六個月的約352.5百萬港元增加約7.0%至截至二零一九年九月三十日止六個月的約377.4百萬港元。有關增加乃主要由於來自提供物業管理服務、獨立護衛服務及獨立潔淨服務合約的收益增加。

### 收益

|          | 截至二零一九年<br>九月三十日<br>止六個月<br>千港元<br>(未經審核) | 截至二零一八年<br>九月三十日<br>止六個月<br>千港元<br>(未經審核) | 變動<br>千港元 |
|----------|---|---|-----------|
| 物業管理服務收入 | <b>295,631</b>                            | 283,844                                   | 11,787    |
| 護衛服務收入   | <b>74,927</b>                             | 66,480                                    | 8,447     |
| 潔淨服務收入   | <b>6,806</b>                              | —   | 6,806     |
| 其他       | —   | 2,201                                     | (2,201)   |
|          | <b>377,364</b>                            | 352,525                                   | 24,839    |

## 管理層討論與分析

### 物業管理服務

本集團透過獲得新合約及重續現有合約不斷增加其組合。就物業管理服務而言，收益由截至二零一八年九月三十日止六個月的約283.8百萬港元增加約4.2%至截至二零一九年九月三十日止六個月的約295.6百萬港元。有關增加乃主要由於(i)取得四份新私人物業管理服務合約，收益增加約11.5百萬港元，而該等合約分別於二零一九年財年上半年及下半年開始；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。

### 獨立護衛服務

收益由截至二零一八年九月三十日止六個月的約66.5百萬港元增加約12.7%至截至二零一九年九月三十日止六個月的約74.9百萬港元。有關增加乃主要由於根據調整機制，我們向若干公共物業提供服務的價格有所上調。

### 獨立潔淨服務

截至二零一九年九月三十日止六個月，獨立潔淨服務合約產生之收益為約6.8百萬港元。產生收益乃主要由於自房委會取得兩份新潔淨服務合約及自市區重建局取得一份新潔淨合約，而該等合約於二零一九年財年上半年開始。

### 其他收入及收益淨額

其他收入及收益淨額由截至二零一八年九月三十日止六個月的約0.9百萬港元減少約85.9%至截至二零一九年九月三十日止六個月的約0.1百萬港元。

### 僱員福利開支

僱員福利開支仍為本集團的一項主要開支。有關開支由截至二零一八年九月三十日止六個月的約281.8百萬港元增加約8.1%至截至二零一九年九月三十日止六個月的約304.7百萬港元。有關增加乃主要由於(i)僱傭員工人數於二零一九年有所增加，以應對獲授的新合約及本集團業務增長；及(ii)本集團員工的平均薪資整體上調。

### 分包成本

分包成本由截至二零一八年九月三十日止六個月的約33.2百萬港元增加約2.6%至截至二零一九年九月三十日止六個月的約34.1百萬港元。有關增加乃主要由於(i)分包潔淨服務合約的價格上調令潔淨分包費用由截至二零一八年九月三十日止六個月的約23.9百萬港元增加至截至二零一九年九月三十日止六個月的約24.0百萬港元；及(ii)其他分包費用由截至二零一九年九月三十日止六個月的約9.3百萬港元增加至截至二零一九年九月三十日止六個月的約10.1百萬港元。

### 其他經營開支

截至二零一八年九月三十日及二零一九年九月三十日止六個月，其他經營開支分別佔總收益的約5.2%及4.7%。其他經營開支主要包括保險開支、辦公室用品開支、履約保證的擔保開支、酬酢及屋苑保養開支。本集團的成本管控政策並無重大變動及其他經營開支維持相對穩定。



## 管理層討論與分析

## 經營溢利及經營利潤率

由於上文所述，經營溢利由截至二零一八年九月三十日止六個月的約12.8百萬港元增加約62.9%至截至二零一九年九月三十日止六個月的約20.8百萬港元。儘管競爭激烈且成本上升，本集團已成功將經營利潤率維持穩定，截至二零一八年九月三十日止六個月及截至二零一九年九月三十日止六個月分別為約3.6%及約5.5%。

## 融資成本淨額

截至二零一九年九月三十日止六個月，融資成本淨額約為0.2百萬港元，較截至二零一八年九月三十日止六個月的約0.8百萬港元維持穩定。

## 資本架構、流動資金及財務資源

截至二零一九年九月三十日止六個月，本集團資本架構並無變動。本公司的股本僅包含普通股。

本集團主要透過經營產生之現金、銀行借款及來自股東之股權出資為其流動資金及資本需求提供資金。現金及現金等價物為經扣除銀行透支結餘的現金及銀行結餘。於二零一九年九月三十日，本集團的現金及現金等價物約為96.3百萬港元(二零一九年三月三十一日：約97.5百萬港元)，其由現金及銀行結餘約96.3百萬港元(二零一九年三月三十一日：約97.7百萬港元)及無銀行透支(二零一九年三月三十一日：約0.2百萬港元)組成。

於二零一九年九月三十日及二零一九年三月三十一日，我們的資本負債比率(按借款總額除以總權益計算)分別約為7.3%及11.0%。於截至二零一九年九月三十日止六個月期間，我們已減少銀行借款約27.4百萬港元。由於我們的銀行借款水平較低及具盈利性的營運所佔權益增加，故資本負債維持低水平。

下表載列我們於所示期間的現金流量概要：

|               | 截至二零一九年<br>九月三十日<br>止六個月<br>千港元<br>(未經審核) | 截至二零一八年<br>九月三十日<br>止六個月<br>千港元<br>(未經審核) |
|---------------|---|---|
| 經營活動所得之現金流量淨額 | 9,147                                     | 1,843                                     |
| 投資活動所用之現金流量淨額 | (2,672)                                   | (40)                                      |
| 融資活動所用之現金流量淨額 | (7,668)                                   | (18,095)                                  |
| 現金及現金等價物減少淨額  | (1,193)                                   | (16,292)                                  |
| 期初現金及現金等價物    | 97,450                                    | 33,808                                    |
| 期末現金及現金等價物    | 96,257                                    | 17,516                                    |



## 管理層討論與分析

### 外匯風險

由於本集團的業務營運於香港進行及本集團的交易、貨幣資產及負債主要以港元計值，故本集團並無面臨重大外匯風險。於截至二零一九年九月三十日止六個月，本集團並無遭受貨幣間匯率波動產生的重大影響。本集團並無就外匯風險制定任何對沖政策。管理層將於有需要時考慮對沖重大貨幣風險。

### 資產抵押

於二零一九年九月三十日，賬面淨值約67.4百萬港元(二零一九年三月三十一日：67.3百萬港元)的本集團若干保單、物業、廠房及設備、銀行存款均抵押予銀行，作為獲授信貸融資的擔保。

### 持有的重大投資、附屬公司、聯營公司及合營企業的重大收購或出售、以及重大投資或資本資產的未來計劃

除本中期報告所披露者外，本集團於截至二零一九年九月三十日止六個月並無持有重大投資，亦無附屬公司、聯營公司及合營企業的重大收購及出售。本集團概無重大投資或資本資產的未來計劃。

### 或然負債

於二零一九年九月三十日，本公司並無任何重大或然負債。

### 重大訴訟

於二零一七年HCA 2478號訴訟中，創毅物業服務顧問有限公司(「創毅物業」)作為原告針對香港私人屋苑的業主立案法團(「被告」)未能支付我們的發票總額約6.0百萬港元提出申索。於被告人訴訟中，創毅物業違反其責任及被告人就有關損失提出反申索。

於交換證據及證人陳述書後，雙方出席調解會議，而該會議以並無達成任何和解協議告終。最近，被告人申請引證與會計記錄有關之專才證據。根據雙方訂立之任何協議及法院指示，預期將編製專家報告及於審判中引證。

案件管理傳票定於二零二零年二月十九日。

諮詢我們的法律諮詢顧問後，我們的董事認為，創毅物業擁有充足理據針對被告就尚未償還的服務費用索償總額約6.0百萬港元。此外，諮詢我們的法律顧問後，基於創毅物業投購的專業責任保險條文及保險公司的確認函，我們的董事認為，反申索將由上述專業責任保險支付。

## 管理層討論與分析



除上文所披露者外，本集團成員公司並無牽涉任何重大訴訟、仲裁或索償，且據董事所知，本集團任何成員公司概無任何尚未了結或面臨威脅的重大訴訟、仲裁或索償。

### 僱員及薪酬政策

於二零一九年九月三十日，本集團共僱用約4,350名員工。除基本薪金、酌情花紅及退休福利計劃供款外，亦可參考個人表現向員工授出購股權。此外，本集團亦向其員工提供內部及外部培訓，令彼等實現自我提升，提高彼等的工作相關技能。



## 企業管治／其他資料

### 企業管治守則

本公司致力採納現行最佳企業管治常規。本公司已採納上市規則附錄14企業管治守則及企業管治報告(「企業管治守則」)作為其自身的企業管治守則。於截至二零一九年九月三十日止六個月，本公司已遵守企業管治守則所載之所有守則條文。

### 董事進行證券交易的標準守則

本公司已採納上市規則附錄10所載上市發行人董事進行證券交易的標準守則(「標準守則」)作為董事進行證券交易之行為守則。經向各位董事作出具體查詢後，全體董事已確認彼等於截至二零一九年九月三十日止六個月一直遵守標準守則。

### 主要股東及其他人士於本公司之股份及相關股份的權益及淡倉

據董事所知悉，於二零一九年九月三十日，下列人士／實體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披露的權益或淡倉，或根據證券及期貨條例第336條須記入本公司存置的登記冊內的權益或淡倉列示如下：

#### 於本公司普通股的好倉

| 股東姓名／名稱     | 身份及權益性質 | 於本中期報告日期    |                     |
|-------------|---------|-------------|---------------------|
|             |         | 股份數目        | 佔本公司<br>股權概約<br>百分比 |
| GGL(附註1)    | 實益擁有人   | 267,562,500 | 53.51%              |
| 李兆華先生       | 受控制法團權益 | 267,562,500 | 53.51%              |
| 趙月英女士(附註2)  | 配偶權益    | 267,562,500 | 53.51%              |
| 潘建良先生       | 受控制法團權益 | 267,562,500 | 53.51%              |
| 潘鄧巧持女士(附註3) | 配偶權益    | 267,562,500 | 53.51%              |
| 胡家齊先生       | 受控制法團權益 | 267,562,500 | 53.51%              |
| 趙淑儀女士(附註4)  | 配偶權益    | 267,562,500 | 53.51%              |
| 黎偉文先生       | 受控制法團權益 | 267,562,500 | 53.51%              |
| 黃佩恩女士(附註5)  | 配偶權益    | 267,562,500 | 53.51%              |
| 黃偉雄先生       | 受控制法團權益 | 267,562,500 | 53.51%              |
| 黎金好女士(附註6)  | 配偶權益    | 267,562,500 | 53.51%              |
| 何耀東先生       | 受控制法團權益 | 267,562,500 | 53.51%              |
| 鄭舜華女士(附註7)  | 配偶權益    | 267,562,500 | 53.51%              |
| 林少鴻先生       | 受控制法團權益 | 267,562,500 | 53.51%              |
| 郭娟女士(附註8)   | 配偶權益    | 267,562,500 | 53.51%              |

## 企業管治／其他資料

| 股東姓名／名稱     | 身份及權益性質 | 於本中期報告日期    |                     |
|-------------|---------|-------------|---------------------|
|             |         | 股份數目        | 佔本公司<br>股權概約<br>百分比 |
| 鄧建成先生       | 受控制法團權益 | 267,562,500 | 53.51%              |
| 馬惠君女士(附註9)  | 配偶權益    | 267,562,500 | 53.51%              |
| 黃景祥先生       | 受控制法團權益 | 267,562,500 | 53.51%              |
| 林小方女士(附註10) | 配偶權益    | 267,562,500 | 53.51%              |
| 潘勝哲先生       | 受控制法團權益 | 267,562,500 | 53.51%              |
| 陳妙紅女士(附註11) | 配偶權益    | 267,562,500 | 53.51%              |
| 蘇爾雅女士       | 實益擁有人   | 32,812,500  | 6.56%               |

附註：

- 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、黃偉雄先生、何耀東先生、林少鴻先生、鄧建成先生、黃景祥先生及潘勝哲先生擁有約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、黃偉雄先生、何耀東先生、林少鴻先生、鄧建成先生、黃景祥先生及潘勝哲先生各自被視為於GGL實益擁有的股份中擁有權益。
- 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。
- 潘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。
- 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。
- 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。
- 黎金好女士為黃偉雄先生的配偶。根據證券及期貨條例，彼被視作於黃偉雄先生擁有權益的股份中擁有權益。
- 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。
- 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。
- 馬惠君女士為鄧建成先生的配偶。根據證券及期貨條例，彼被視作於鄧建成先生擁有權益的股份中擁有權益。
- 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。
- 陳妙紅女士為潘勝哲先生的配偶。根據證券及期貨條例，彼被視作於潘勝哲先生擁有權益的股份中擁有權益。



## 企業管治／其他資料

除上文所披露者外及據董事所知悉，於二零一九年九月三十日，概無人士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分部條文須知會本公司的其他權益或淡倉，或根據證券及期貨條例第336條須記入本公司存置的登記冊內的其他權益或淡倉。

### 董事及主要行政人員於本公司或任何相聯法團之股份、相關股份及債券的權益及淡倉

於二零一九年九月三十日，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8分部須知會本公司及聯交所的權益及淡倉(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任何權益或淡倉)，或根據證券及期貨條例第352條須記入本公司存置的登記冊內的權益及淡倉，或根據標準守則須知會本公司及聯交所的權益及淡倉如下：

| 董事姓名  | 權益性質／身份      | 於本中期報告日期               |             |
|-------|--------------|------------------------|-------------|
|       |              | 所持股份<br>數目(L)<br>(附註1) | 股權概約<br>百分比 |
| 李兆華先生 | 受控制法團權益(附註2) | 267,562,500            | 53.51%      |
| 潘建良先生 | 受控制法團權益(附註2) | 267,562,500            | 53.51%      |
| 胡家齊先生 | 受控制法團權益(附註2) | 267,562,500            | 53.51%      |
| 黎偉文先生 | 受控制法團權益(附註2) | 267,562,500            | 53.51%      |
| 林少鴻先生 | 受控制法團權益(附註2) | 267,562,500            | 53.51%      |
| 黃景祥先生 | 受控制法團權益(附註2) | 267,562,500            | 53.51%      |

附註：

- 字母「L」指於本公司普通股的好倉。
- 本公司由GCL直接擁有53.51%股權(即267,562,500股股份)。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、黃偉雄先生、何耀東先生、林少鴻先生、鄧建成先生、黃景祥先生及潘勝哲先生擁有約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、黃偉雄先生、何耀東先生、林少鴻先生、鄧建成先生、黃景祥先生及潘勝哲先生各自被視作於GGL實益擁有的股份中擁有權益。

除上文所披露者外，於二零一九年九月三十日，概無董事及本公司主要行政人員於本公司或其任何相聯法團(定義見證券及期貨條例第XV部)的任何股份、相關股份及債權證中擁有根據證券及期貨條例第XV部第7及8分部須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條須記入本公司存置的登記冊內的所有任何權益或淡倉，或根據標準守則須知會本公司及聯交所的任何權益或淡倉。

## 購股權計劃

本公司於二零一八年十一月十五日有條件地採納購股權計劃（「購股權計劃」），其於上市日期生效。購股權計劃為一項股份獎勵計劃及設立該項計劃乃為獎勵已或可能已為本集團作出貢獻的合資格參與者（定義見招股章程），包括但不限於本集團或本集團任何成員公司持有股權的任何實體的任何僱員、董事、供應商、客戶、諮詢人、顧問、股東、合夥人或合營夥伴。

在購股權計劃的條款及條件之規限下，根據購股權計劃及任何其他計劃可能授出之購股權涉及的股份數目最多合共不超過於上市日期已發行股份的10%（即50,000,000股股份），惟經股東批准除外。於任何12個月期間內，於行使根據購股權計劃及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）後已發行及可能須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%，惟經股東批准除外。購股權計劃將自採納日期起計十年期間有效及生效，惟可由本公司於股東大會或由董事提前終止。於接納授出的購股權時須支付名義代價1港元。直至二零一九年九月三十日根據購股權計劃概無授出購股權。

## 上市所得款項用途

上市（包括按發售價每股股份1.0港元發行合共125,000,000股普通股）之所得款項淨額總額為約99.4百萬港元，當中已扣除上市相關之有關包銷費用及其他開支。

直至二零一九年九月三十日，部分上市所得款項淨額已根據招股章程「未來計劃及所得款項用途」一節動用如下：

| 所得款項淨額用途       | 上市所得<br>款項淨額<br>百萬港元 | 直至                                 |                                  |                                   |
|----------------|----------------------|------------------------------------|----------------------------------|-----------------------------------|
|                |                      | 於二零一九年<br>三月三十一日<br>之未動用金額<br>百萬港元 | 二零一九年<br>九月三十日<br>實際動用金額<br>百萬港元 | 於二零一九年<br>九月三十日之<br>未動用金額<br>百萬港元 |
| 用作營運資金及就承接額外合約 |                      |                                    |                                  |                                   |
| 獲得履約保證的現金按金    | 71.5                 | 61.6                               | 12.4                             | 59.1                              |
| 升級電腦系統及會計系統    | 4.7                  | 4.6                                | 1.0                              | 3.7                               |
| 收購香港物業管理公司     | 18.9                 | 18.9                               | —                                | 18.9                              |
| 一般營運資金         | 4.3                  | 2.5                                | 2.9                              | 1.4                               |
| 總計             | 99.4                 | 87.6                               | 16.3                             | 83.1                              |

所得款項淨額之未動用款項將按招股章程所載之相同方式予以動用。於二零一九年九月三十日，未動用所得款項淨額存入香港持牌銀行作為短期活期存款。董事預期，日後動用上市所得款項淨額將提升本集團之整體表現。



## 企業管治／其他資料

### 中期股息

董事會不建議派發本公司截至二零一九年九月三十日止六個月之中期股息(截至二零一八年九月三十日止六個月：無)。

### 購買、出售或贖回本公司上市證券

於截至二零一九年九月三十日止六個月，本公司及其任何附屬公司概無購買、出售或贖回本公司任何上市證券。

### 董事收購股份或債券的權利

除本中期報告另作披露者外，截至二零一九年九月三十日止六個月任何時間，本公司或其任何附屬公司概無訂立任何安排，使董事可藉收購本公司或任何其他法團的股份或債券而獲得利益，且董事或其配偶或未滿18歲子女概無獲授予任何認購本公司或任何其他法團的權益或債券的權利或已行使任何該權利。

### 董事資料變動

截至二零一九年九月三十日止六個月，董事根據適用上市規則第13.51B(1)條須予披露的資料概無變動。

### 審核委員會

本集團於截至二零一九年九月三十日止六個月之未經審核簡明中期業績已由本公司審核委員會(「審核委員會」)審閱。審核委員會由三名獨立非執行董事黃松堅先生、鄧耀明先生及王思源先生組成，黃松堅先生為審核委員會主席，擁有專業資格，並在財務事宜方面具有經驗，符合上市規則規定。



## 審閱中期業績

本公司獨立核數師羅兵咸永道會計師事務所已根據香港會計師公會頒佈之香港審閱委聘準則第2410號「實體之獨立核數師對中期財務資料之審閱」審閱本集團之中期簡明綜合財務資料。

審核委員會已與本公司管理層及獨立核數師共同審閱本公司採納之會計原則及政策並討論本集團之內部控制及財務申報事宜(包括審閱截至二零一九年九月三十日止六個月之未經審核簡明中期業績)。審核委員會認為本集團之中期業績符合適用會計準則、法律及法規且本公司已適當披露相關內容。

承董事會命  
創毅控股有限公司  
主席  
潘建良

香港，二零一九年十一月二十六日

於本報告日期，執行董事為潘建良先生、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。獨立非執行董事為黃松堅先生、鄧耀明先生及王思源先生。



## 中期簡明 綜合損益及其他全面收益表

|                       | 附註 | 截至九月三十日止六個月            |                        |
|-----------------------|----|------------------------|------------------------|
|                       |    | 二零一九年<br>(未經審核)<br>千港元 | 二零一八年<br>(未經審核)<br>千港元 |
| 收益                    | 6  | <b>377,364</b>         | 352,525                |
| 其他收入及收益淨額             | 7  | <b>130</b>             | 925                    |
| 僱員福利開支                | 8  | <b>(304,740)</b>       | (281,834)              |
| 分包成本                  |    | <b>(34,107)</b>        | (33,242)               |
| 其他經營開支                |    | <b>(17,838)</b>        | (18,475)               |
| 上市開支                  |    | —                      | (7,126)                |
| <b>經營溢利</b>           |    | <b>20,809</b>          | 12,773                 |
| 財務收入                  |    | <b>76</b>              | 14                     |
| 融資成本                  |    | <b>(320)</b>           | (835)                  |
| <b>融資成本淨額</b>         | 9  | <b>(244)</b>           | (821)                  |
| 除所得稅前溢利               | 10 | <b>20,565</b>          | 11,952                 |
| 所得稅開支                 | 11 | <b>(3,483)</b>         | (3,092)                |
| <b>期內溢利</b>           |    | <b>17,082</b>          | 8,860                  |
| <b>每股盈利</b>           |    |                        |                        |
| 每股基本及攤薄盈利(以港仙列示)      | 12 | <b>3.42</b>            | 2.36                   |
| <b>其他全面虧損：</b>        |    |                        |                        |
| 將不會重新分類至損益的項目         |    |                        |                        |
| 重新計量僱員福利責任            |    | —                      | (908)                  |
| <b>期內其他全面虧損(扣除稅項)</b> |    | —                      | (908)                  |
| <b>期內全面收益總額</b>       |    | <b>17,082</b>          | 7,952                  |

## 中期簡明 綜合財務狀況表

於二零一九年 於二零一九年  
九月三十日 三月三十一日  
附註 (未經審核) (經審核)  
千港元 千港元

|              |    |                |         |
|--------------|----|----------------|---------|
| <b>資產</b>    |    |                |         |
| <b>非流動資產</b> |    |                |         |
| 物業、廠房及設備     |    | <b>20,357</b>  | 21,426  |
| 使用權資產        | 13 | <b>410</b>     | —       |
| 於保險合約中的投資    | 14 | <b>27,111</b>  | 24,278  |
| 貿易及其他應收款項    | 15 | <b>2,477</b>   | 2,373   |
| 遞延稅項資產       |    | <b>131</b>     | 87      |
|              |    | <b>50,486</b>  | 48,164  |
| <b>流動資產</b>  |    |                |         |
| 貿易及其他應收款項    | 15 | <b>188,682</b> | 173,988 |
| 可收回稅項        |    | <b>—</b>       | 1,621   |
| 已抵押銀行存款      | 16 | <b>39,159</b>  | 39,095  |
| 現金及銀行結餘      |    | <b>96,257</b>  | 97,689  |
|              |    | <b>324,098</b> | 312,393 |
| <b>資產總值</b>  |    | <b>374,584</b> | 360,557 |
| <b>權益</b>    |    |                |         |
| 股本           | 17 | <b>5,000</b>   | 5,000   |
| 股份溢價         |    | <b>111,783</b> | 111,783 |
| 儲備           |    | <b>161,053</b> | 143,971 |
| <b>權益總額</b>  |    | <b>277,836</b> | 260,754 |
| <b>負債</b>    |    |                |         |
| <b>非流動負債</b> |    |                |         |
| 借款           | 19 | <b>—</b>       | 277     |
| 租賃負債         |    | <b>195</b>     | —       |
| 長期服務金負債      |    | <b>13,231</b>  | 13,149  |
| 遞延稅項負債       |    | <b>27</b>      | —       |
|              |    | <b>13,453</b>  | 13,426  |



## 中期簡明 綜合財務狀況表

|                | 附註 | 於二零一九年<br>九月三十日<br>(未經審核)<br>千港元 | 於二零一九年<br>三月三十一日<br>(經審核)<br>千港元 |
|----------------|----|----------------------------------|----------------------------------|
| <b>流動負債</b>    |    |                                  |                                  |
| 貿易及其他應付款項      | 18 | <b>60,179</b>                    | 57,634                           |
| 借款             | 19 | <b>20,373</b>                    | 27,778                           |
| 租賃負債           |    | <b>166</b>                       | —                                |
| 應付稅項           |    | <b>2,319</b>                     | 441                              |
| 應付關聯方款項        | 20 | <b>258</b>                       | 524                              |
|                |    | <b>83,295</b>                    | 86,377                           |
| <b>總負債</b>     |    | <b>96,748</b>                    | 99,803                           |
| <b>權益及負債總額</b> |    | <b>374,584</b>                   | 360,557                          |

# 中期簡明 綜合權益變動表

## 本公司權益持有人應佔

|                          | 股本<br>千港元 | 資本儲備<br>千港元 | 保留盈利<br>千港元 | 物業重估<br>儲備<br>千港元 | 權益總額<br>千港元 |
|--------------------------|-----------|-------------|-------------|-------------------|-------------|
| 於二零一八年四月一日之結餘            | —         | 100         | 139,061     | 676               | 139,837     |
| 期內溢利                     | —         | —           | 8,860       | —                 | 8,860       |
| 其他全面收益：                  |           |             |             |                   |             |
| 重新計量僱員福利責任               | —         | —           | (908)       | —                 | (908)       |
| 全面收益總額                   | —         | —           | 7,952       | —                 | 7,952       |
| 轉撥出售一項投資物業之<br>物業重估儲備    | —         | —           | 676         | (676)             | —           |
| 發行股本(附註17)               | 100       | (100)       | —           | —                 | —           |
| 已宣派股息                    | —         | —           | (5,000)     | —                 | (5,000)     |
|                          | 100       | (100)       | (4,324)     | (676)             | (5,000)     |
| 於二零一八年九月三十日之結餘<br>(未經審核) | 100       | —           | 142,689     | —                 | 142,789     |

## 本公司權益持有人應佔

|                          | 股本<br>千港元 | 股份溢價<br>千港元 | 保留盈利<br>千港元 | 權益總額<br>千港元 |
|--------------------------|-----------|-------------|-------------|-------------|
| 於二零一九年四月一日之結餘            | 5,000     | 111,783     | 143,971     | 260,754     |
| 期內溢利                     | —         | —           | 17,082      | 17,082      |
| 於二零一九年九月三十日之結餘<br>(未經審核) | 5,000     | 111,783     | 161,053     | 277,836     |



# 中期簡明 綜合現金流量表

截至九月三十日止六個月  
二零一九年  
(未經審核)  
千港元

二零一八年  
(未經審核)  
千港元

|                       |                 |           |
|-----------------------|-----------------|-----------|
| <b>經營活動所得之現金流量</b>    |                 |           |
| 經營產生之現金淨額             | <b>9,147</b>    | 2,798     |
| 已付香港利得稅               | —               | (955)     |
| <b>經營活動產生之現金淨額</b>    | <b>9,147</b>    | 1,843     |
| <b>投資活動所得之現金流量</b>    |                 |           |
| 購買物業、廠房及設備            | <b>(271)</b>    | (276)     |
| 出售物業、廠房及設備之所得款項       | —               | 4,177     |
| 出售投資物業之所得款項           | —               | 9,000     |
| 已抵押存款變動               | <b>12</b>       | (9,499)   |
| 已付保險合約按金              | <b>(2,413)</b>  | (2,582)   |
| 收購非全資附屬公司之額外權益        | —               | (860)     |
| <b>投資活動所用之現金淨額</b>    | <b>(2,672)</b>  | (40)      |
| <b>融資活動所得之現金流量</b>    |                 |           |
| 提取銀行借款                | <b>34,812</b>   | 93,854    |
| 償還銀行借款                | <b>(41,819)</b> | (101,878) |
| 償還融資租賃負債              | —               | (238)     |
| 償還租賃負債                | <b>(75)</b>     | —         |
| 償還一名關聯方貸款             | —               | (1,800)   |
| 已付利息                  | <b>(320)</b>    | (835)     |
| (向關聯方還款)/關聯方墊款        | <b>(266)</b>    | 77        |
| 向關聯方墊款                | —               | (196)     |
| 已付股息                  | —               | (5,000)   |
| 首次公開發售相關之專業費用款項資本化至權益 | —               | (2,079)   |
| <b>融資活動所用之現金淨額</b>    | <b>(7,668)</b>  | (18,095)  |
| 現金及現金等價物減少淨額          | <b>(1,193)</b>  | (16,292)  |
| 期初現金及現金等價物            | <b>97,450</b>   | 33,808    |
| 期末現金及現金等價物            | <b>96,257</b>   | 17,516    |

# 簡明綜合 中期財務資料附註

## 1 一般資料

創毅控股有限公司(「本公司」)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。本公司註冊辦事處地址為Cricket Square, Hutchins Drive, P.O. Box 2681, Grand Cayman, KY1-1111, Cayman Islands。

本公司為一間投資控股公司,而其附屬公司(統稱「本集團」)主要從事於香港提供物業管理及相關服務。本公司之最終控股公司為Genesis Group Limited(「GGL」),該公司於英屬處女群島註冊成立。

除另有所指外,本未經審核簡明綜合中期財務資料乃以港元呈列,並經董事會於二零一九年十一月二十六日批准刊發。

## 2 編製基準

截至二零一九年九月三十日止六個月的未經審核簡明綜合中期財務資料(「中期財務資料」)已根據香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈之香港會計準則(「香港會計準則」)第34號「中期財務報告」編製。中期財務資料應與根據香港會計師公會頒佈之香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)編製的本集團截至二零一九年三月三十一日止年度的綜合財務報表一併閱讀。

作為比較資料載入截至二零一九年九月三十日止六個月之中期財務資料與截至二零一九年三月三十一日止年度有關的財務資料並不構成本公司於該年度的法定年度綜合財務報表但來自該等財務報表。根據香港公司條例(第622章)第436條須予披露的有關該等法定財務報表的進一步資料如下:

本公司已按照香港公司條例(第622章)第662(3)條及附表6第3部的規定向公司註冊處處長交付截至二零一九年三月三十一日止年度的財務報表。

本公司的核數師已就該等財務報表出具報告。核數師報告出具無保留意見;並未提述核數師在不就其報告作保留意見的情況下以強調的方式促請有關人士注意的任何事宜;且並未載有根據香港公司條例(第622章)第406(2)條、第407(2)或(3)條作出的陳述。

除如下文附註3所述採納香港財務報告準則第16號租賃(「香港財務報告準則第16號」)外,所採納的會計政策與本集團截至二零一九年三月三十一日止年度的年度報告所載者一致。於本中期期間首次生效的其他準則修訂本及新訂詮釋對本集團會計政策並無任何重大影響。



## 簡明綜合 中期財務資料附註

### 3 會計政策的變動

採納香港財務報告準則第16號對本集團中期財務資料的影響於下文詳述並亦披露自二零一九年四月一日起已應用的新會計政策，其與該等於過往期間所應用者有所不同。

本集團自二零一九年四月一日起已追溯採納香港財務報告準則第16號，惟由於根據準則的特定過渡條文的許可而並未重列過往報告期間的比較資料。因此，首次應用新準則的任何累計影響已於二零一九年四月一日確認。

#### (a) 採納香港財務報告準則第16號的影響

於採納香港財務報告準則第16號時，本集團就過往根據香港會計準則第17號「租賃」(「香港會計準則第17號」)的原則分類為融資租賃的租賃確認租賃負債。本集團於緊接過渡前確認租賃資產及租賃負債的賬面值為於首次應用日期的使用權資產及租賃負債的賬面值。據此，於首次應用日期並未對保留盈利的期初結餘確認調整。

本集團已應用準則所允許的可行權宜方法，有關方法允許對於二零一九年四月一日剩餘租期少於12個月的經營租賃會計處理為短期租賃。一旦租賃安排被視作準則界定的短期租賃，承租人可選擇不就租賃安排確認使用權資產及租賃負債。

由於本集團於二零一九年四月一日的所有經營租賃的剩餘租期少於12個月，故本集團已選擇不就採納香港財務報告準則第16號確認租賃負債及與該等租賃相關的使用權資產。

本集團亦已選擇不會於首次應用日期重新評估合約是否租賃或是否包含租賃。相反，就於過渡日期前訂立之合約，本集團依賴應用香港會計準則第17號作出之評估。

#### (b) 香港財務報告準則第16號—自二零一九年四月一日起應用的會計政策

本集團租賃若干辦公室、倉庫及汽車。租賃合約一般固定為1至5年。租期按個別基準磋商及包含多種不同條款及條件。租賃協議並無施加任何條款，惟租賃資產不得用作借款的擔保品。

直至二零一九年三月三十一日止財政年度，租賃分類為融資或經營租賃。根據經營租賃支付的款項(扣除向出租人收取的任何優惠)於租期內按直線法在損益內支銷。

自二零一九年四月一日起，租賃於租賃資產可供本集團使用當日確認為使用權資產(包括在綜合財務狀況表中在物業、廠房及設備內呈列為「租賃土地」的土地使用權)及相應負債。各租賃付款於負債及融資成本間分配。融資成本在租賃期內於損益扣除，以得出各期間負債餘下結餘之定期固定利率。使用權資產於資產可使用年期與租賃期兩者間之較短者內按直線法折舊。



### 3 會計政策的變動(續)

#### (b) 香港財務報告準則第16號—自二零一九年四月一日起應用的會計政策(續)

租賃產生之資產及負債初步以現值基準計量。租賃負債包括下列租賃付款之現值淨額：

- 固定付款(包括實質固定付款)減任何應收租賃獎勵；
- 基於指數或利率之可變租賃付款；
- 承租人根據剩餘價值擔保預期應付之款項；
- 購買選擇權之行使價(倘承租人合理確定將行使有關選擇權)；及
- 終止租賃之罰款(倘租賃期反映承租人行使該選擇權)。

租賃付款採用租賃所隱含的利率予以貼現。倘無法釐定該利率，則使用承租人的增量借款利率，即承租人以類似條款及條件在類似經濟環境中借入獲得類似價值資產所需資金所必須支付的利率。

按成本計量之使用權資產包括下列項目：

- 租賃負債之初始計量金額；
- 任何在開始日期或之前作出之租賃付款減任何已收取租賃獎勵；
- 任何初始直接成本；及
- 修復成本。

與短期租賃相關之付款按直線法於損益確認為開支。短期租賃即租賃期為12個月或以下之租賃。

### 4 財務風險管理

#### (a) 財務風險因素

本集團的業務使其面對多種財務風險：信貸風險、利率風險及流動資金風險。本集團的總體風險管理計劃集中於金融市場的不可預測性，並務求將其對本集團財務表現的潛在不利影響降至最低。本集團並無使用財務衍生工具對沖其財務風險。

管理層定期管理本集團的財務風險。由於本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。

本集團採取審慎流動資金風險管理，包括維持充足之銀行結餘及現金，並透過足額的已承諾信貸融資提供可用資金。現金流量預測乃按本集團層面進行，經考慮本集團再融資歷史、其可得銀行融資及其資產儲備。公司財務團隊監測本集團流動資金的預期需求，以確保本集團有充裕現金經營及償還其到期之負債。



## 簡明綜合 中期財務資料附註

### 4 財務風險管理(續)

#### (a) 財務風險因素(續)

中期財務資料並不包括年度綜合財務報表所需的所有財務風險管理資料及披露，並應與本集團截至二零一九年三月三十一日止年度之綜合財務報表一併閱讀。風險管理政策自二零一九年三月三十一日起並無變動。

#### (b) 公平值計量

於二零一九年九月三十日，本集團金融資產及負債的賬面值與其公平值相若。

### 5 重大會計估計及判斷

管理層須於編製中期財務資料時，作出影響會計政策的應用以及資產、負債、收入及開支的呈報金額的判斷、估計及假設。實際結果或有別於該等估計。

於編製本中期財務資料時，管理層就應用本集團的會計政策所作出的重大判斷以及估計不確定性的主要來源，與本集團截至二零一九年三月三十一日止年度之綜合財務報表所採用者相同。

### 6 收益

收益指來自(i)物業管理服務；(ii)提供護衛服務及潔淨服務；及(iii)驗窗服務之收入。本集團收益的分析如下：

|          | 截至九月三十日止六個月            |                        |
|----------|------------------------|------------------------|
|          | 二零一九年<br>(未經審核)<br>千港元 | 二零一八年<br>(未經審核)<br>千港元 |
| 物業管理服務收入 | 295,631                | 283,844                |
| 提供護衛服務收入 | 74,927                 | 66,480                 |
| 提供潔淨服務收入 | 6,806                  | —                      |
| 驗窗服務     | —                      | 2,201                  |
|          | <b>377,364</b>         | 352,525                |

執行董事已被確定為本集團的主要營運決策者(「主要營運決策者」)，負責審閱本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。

簡明綜合  
中期財務資料附註

## 6 收益 (續)

本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本集團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析(二零一八年：相同)。

本集團的收益乃產生自香港的客戶。本集團的所有資產亦均位於香港。因此，概無提供地區資料分析。

本集團的所有收益均於一段時間內確認。

本集團有權就其所有服務合約向客戶收取金額直接與實體至今完成的履約對客戶的價值一致的代價，實體按其有權收取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，分配至服務合約相關的未履行合約或剩餘合約期少於一年的合約的交易價格可獲豁免披露。因此，本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

|                  | 截至九月三十日止六個月            |                        |
|------------------|------------------------|------------------------|
|                  | 二零一九年<br>(未經審核)<br>千港元 | 二零一八年<br>(未經審核)<br>千港元 |
| 出售物業、廠房及設備之虧損    | —                      | (23)                   |
| 投資物業之公平值收益       | —                      | 800                    |
| 撥回貿易及其他應收款項之減值撥備 | 94                     | —                      |
| 其他               | 36                     | 148                    |
|                  | <b>130</b>             | 925                    |

## 8 僱員福利開支

|                    | 截至九月三十日止六個月            |                        |
|--------------------|------------------------|------------------------|
|                    | 二零一九年<br>(未經審核)<br>千港元 | 二零一八年<br>(未經審核)<br>千港元 |
| 工資、薪金及其他津貼(包括董事薪酬) | 290,573                | 269,603                |
| 退休金成本—界定供款計劃       | 11,925                 | 11,021                 |
| 未使用年假的應計費用         | 1,811                  | 761                    |
| 長期服務金撥備            | 431                    | 449                    |
|                    | <b>304,740</b>         | 281,834                |

簡明綜合  
中期財務資料附註

## 9 融資成本淨額

|                    | 截至九月三十日止六個月            |                        |
|--------------------|------------------------|------------------------|
|                    | 二零一九年<br>(未經審核)<br>千港元 | 二零一八年<br>(未經審核)<br>千港元 |
| 銀行利息收入             | 76                     | 14                     |
| 借款利息               | (312)                  | (507)                  |
| 融資租賃負債利息           | —                      | (27)                   |
| 租賃負債利息             | (8)                    | —                      |
| 向股東作出的擔保費(附註20(b)) | —                      | (301)                  |
|                    | (320)                  | (835)                  |
|                    | (244)                  | (821)                  |

## 10 所得稅前溢利

所得稅前溢利已扣除／(計入)：

|                     | 截至九月三十日止六個月            |                        |
|---------------------|------------------------|------------------------|
|                     | 二零一九年<br>(未經審核)<br>千港元 | 二零一八年<br>(未經審核)<br>千港元 |
| 僱員福利開支              | 304,740                | 281,834                |
| 物業、廠房及設備之折舊         | 847                    | 905                    |
| 使用權資產之折舊            | 83                     | —                      |
| 租金開支                | 204                    | 112                    |
| 貿易及其他應收款項之減值撥回／(撥備) | 94                     | (7)                    |

簡明綜合  
中期財務資料附註

## 11 所得稅開支

|       | 截至九月三十日止六個月            |                        |
|-------|------------------------|------------------------|
|       | 二零一九年<br>(未經審核)<br>千港元 | 二零一八年<br>(未經審核)<br>千港元 |
| 當期所得稅 | 3,500                  | 3,225                  |
| 遞延所得稅 | (17)                   | (133)                  |
|       | <b>3,483</b>           | 3,092                  |

## 12 每股盈利—基本及攤薄

|                  | 截至九月三十日止六個月     |                 |
|------------------|-----------------|-----------------|
|                  | 二零一九年<br>(未經審核) | 二零一八年<br>(未經審核) |
| 期內溢利(千港元)        | 17,082          | 8,860           |
| 已發行普通股之加權平均數(千股) | 500,000         | 375,000         |
| 每股基本及攤薄盈利(港仙)    | 3.42            | 2.36            |

誠如附註17所載完成重組及資本化發行後，已發行普通股總數為375,000,000股。在釐定截至二零一八年九月三十日止期間之已發行普通股數目時，合共375,000,000股普通股被視為自二零一八年四月一日起經已發行。

由於截至二零一九年九月三十日止六個月並無發行在外的具攤薄潛力的普通股(二零一八年：無)，因此每股攤薄盈利金額與每股基本盈利相同。

## 13 使用權資產

|                        | 汽車<br>千港元 | 合計<br>千港元 |
|------------------------|-----------|-----------|
| 於二零一九年四月一日之賬面淨值(過往呈報)  | —         | —         |
| 採納香港財務報告準則第16號之影響      | 493       | 493       |
| 於二零一九年四月一日之賬面淨值(經重列)   | 493       | 493       |
| 折舊開支(附註10)             | (83)      | (83)      |
| 於二零一九年九月三十日之賬面淨值(未經審核) | 410       | 410       |



簡明綜合  
中期財務資料附註

## 14 於保險合約的投資

於保險合約的投資指主要管理人員壽險保單(「保單」)。本集團為保單的受益人。於二零一九年九月三十日及二零一九年三月三十一日，約12,560,000港元及12,297,000港元之保單已抵押予一間銀行以為中期財務資料附註19(a)所載本集團的銀行融資(包括履約保證金及本集團獲授之貸款融資)提供擔保。

## 15 貿易及其他應收款項

|                   | 二零一九年<br>九月三十日<br>(未經審核)<br>千港元 | 二零一九年<br>三月三十一日<br>(經審核)<br>千港元 |
|-------------------|---------------------------------|---------------------------------|
| 非流動：              |                                 |                                 |
| 應收保留金             | 2,477                           | 2,373                           |
| 流動：               |                                 |                                 |
| 貿易及未開票應收款項        | 181,195                         | 165,639                         |
| 減：減值撥備            | (1,274)                         | (1,367)                         |
| 貿易及未開票應收款項一淨額(附註) | 179,921                         | 164,272                         |
| 應收償付款項            | 4,725                           | 6,504                           |
| 減：減值撥備            | (406)                           | (406)                           |
| 應收償付款項一淨額         | 4,319                           | 6,098                           |
| 公用事業按金            | 551                             | 413                             |
| 預付款項              | 3,779                           | 3,125                           |
| 其他應收款項            | 112                             | 80                              |
| 預付款項、按金及其他應收款項總額  | 8,761                           | 9,716                           |
|                   | 188,682                         | 173,988                         |
| 貿易及其他應收款項總額       | 191,159                         | 176,361                         |

附註：貿易應收款項的信貸期一般介乎14至60天。

簡明綜合  
中期財務資料附註

## 15 貿易及其他應收款項(續)

於報告期末，貿易及未開票應收款項按發票日期呈列的賬齡分析載列如下：

|              | 二零一九年<br>九月三十日<br>(未經審核)<br>千港元 | 二零一九年<br>三月三十一日<br>(經審核)<br>千港元 |
|--------------|---------------------------------|---------------------------------|
| 未開票(附註)      | 19,930                          | 17,371                          |
| 貿易應收款項：      |                                 |                                 |
| 少於1個月        | 61,944                          | 57,724                          |
| 1個月及少於3個月    | 75,818                          | 78,203                          |
| 3個月及少於6個月    | 14,641                          | 3,356                           |
| 超過6個月        | 8,862                           | 8,985                           |
|              | 161,265                         | 148,268                         |
| 貿易及未開票應收款項總額 | 181,195                         | 165,639                         |

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管理服務待開票的項目管理費。賬單一般會於保養工程的承辦商提交其最終賬單時向客戶發出。管理層定期審閱該等結餘。董事經參考收回該等已開票結餘的過往經驗及客戶的財政能力後認為毋須就未開票應收款項作出減值撥備。

誠如本集團截至二零一九年三月三十一日止年度之綜合財務報表所披露，創毅物業服務顧問有限公司(「創毅物業」)作為原告針對香港私人屋苑的業主立案法團(「被告」)未能支付我們的發票總額約6,026,000港元提出申索。於被告訴訟中，創毅物業違反其責任及被告就有關損失提出反申索。

於交換證據及證人陳述書後，雙方出席調解會議，而該會議以並無達成任何和解協議告終。最近，被告申請引證與會計記錄有關之專才證據。根據雙方訂立之任何協議及法院指示，預期將編製專家報告及於審判中引證。

案件管理傳票定於二零二零年二月十九日。

諮詢法律諮詢顧問後，董事認為，創毅物業擁有充足理據針對被告就尚未償還的服務費用索償總額約6,026,000港元。此外，諮詢法律諮詢顧問後，基於創毅物業投購的專業責任保險條文及保險公司的確認函，董事認為，反申索將由上述專業責任保險支付。

## 16 已抵押銀行存款

已抵押銀行存款指抵押予一間銀行為中期財務資料附註19(a)所載本集團銀行融資(包括履約保證金及本集團獲授的貸款融資)提供擔保的存款。



簡明綜合  
中期財務資料附註

## 17 股本

|                          | 股份數目           | 股本<br>千港元 |
|--------------------------|----------------|-----------|
| 法定：                      |                |           |
| 每股0.01港元的普通股             |                |           |
| 於二零一八年五月十六日(註冊成立日期)(附註a) | 38,000,000     | 380       |
| 法定股本增加(附註c)              | 9,962,000,000  | 99,620    |
| 於二零一九年三月三十一日及二零一九年九月三十日  | 10,000,000,000 | 100,000   |
| 已發行及已繳足：                 |                |           |
| 於二零一八年五月十六日(註冊成立日期)(附註a) | 1,000,000      | 10        |
| 根據重組發行股份(附註b)            | 9,000,000      | 90        |
| 股份資本化發行(附註d)             | 365,000,000    | 3,650     |
| 根據股份發售已發行之股份(附註e)        | 125,000,000    | 1,250     |
| 於二零一九年三月三十一日及二零一九年九月三十日  | 500,000,000    | 5,000     |

- (a) 於二零一八年五月十六日，本公司於開曼群島註冊成立，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。於註冊成立時，一股認購人股份被配發、發行並讓予GGL。於同日，根據彼等的相關持股比例，本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及創毅物業之33名股東。
- (b) 於二零一八年九月二十七日，(i) Creative (International) Limited (「CIL」)(作為買方)；(ii) 本公司；(iii) 創毅物業的股東(作為賣方)；及(iv) GGL訂立換股協議，據此協議，創毅物業的股東同意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(附註(a))；及(ii)向股東發行9,000,000股本公司新股份。自此，創毅物業為本公司之間接全資附屬公司。
- (c) 根據於二零一八年十一月十五日通過的書面決議案，於配售完成後，按面值藉增設9,962,000,000股股份，本公司法定股本由380,000港元增至100,000,000港元。
- (d) 於二零一八年十二月十一日，本公司股份溢價賬的進賬款額(即股份發售所得款項之進賬)已撥充資本並用於繳足按所有當時現有股東當時於本公司的股權比例向彼等配發及發行的365,000,000股股份(「資本化發行」)。
- (e) 就本公司於二零一八年十二月十一日在主板上市，125,000,000股股份根據股份發售按每股1港元的價格發行，總代價為125,000,000港元，而發行成本約為8,317,000港元，已從本公司的股份溢價賬支銷。



簡明綜合  
中期財務資料附註

18 貿易及其他應付款項

|             | 二零一九年<br>九月三十日<br>(未經審核)<br>千港元 | 二零一九年<br>三月三十一日<br>(經審核)<br>千港元 |
|-------------|---------------------------------|---------------------------------|
| 貿易應付款項      | 11,365                          | 11,487                          |
| 未使用年假撥備     | 11,214                          | 9,403                           |
| 應計工資、薪金及退休金 | 36,746                          | 34,829                          |
| 其他應計開支及已收按金 | 854                             | 1,915                           |
| 其他應付款項總額    | 48,814                          | 46,147                          |
|             | 60,179                          | 57,634                          |

貿易應付款項按發票日期的賬齡分析如下：

|         | 二零一九年<br>九月三十日<br>(未經審核)<br>千港元 | 二零一九年<br>三月三十一日<br>(經審核)<br>千港元 |
|---------|---------------------------------|---------------------------------|
| 0至90天   | 11,165                          | 11,187                          |
| 91至180天 | 200                             | 300                             |
|         | 11,365                          | 11,487                          |



簡明綜合  
中期財務資料附註

## 19 借款

|             | 二零一九年<br>九月三十日<br>(未經審核)<br>千港元 | 二零一九年<br>三月三十一日<br>(經審核)<br>千港元 |
|-------------|---------------------------------|---------------------------------|
| <b>非流動</b>  |                                 |                                 |
| 融資租賃負債(附註b) | —                               | 277                             |
| <b>流動</b>   |                                 |                                 |
| 銀行借款(附註a)   | 20,373                          | 27,619                          |
| 融資租賃負債(附註b) | —                               | 159                             |
|             | 20,373                          | 27,778                          |
| <b>借款總額</b> | <b>20,373</b>                   | 28,055                          |

## (a) 銀行借款

|                         | 二零一九年<br>九月三十日<br>(未經審核)<br>千港元 | 二零一九年<br>三月三十一日<br>(經審核)<br>千港元 |
|-------------------------|---------------------------------|---------------------------------|
| <b>流動：</b>              |                                 |                                 |
| 銀行透支                    | —                               | 239                             |
| 於一年內到期償還的銀行貸款           | 12,388                          | 18,324                          |
| 附有按要求償還條款並於一年後到期償還的銀行貸款 | 7,985                           | 9,056                           |
| <b>銀行借款總額</b>           | <b>20,373</b>                   | 27,619                          |

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。於二零一九年九月三十日及二零一九年三月三十一日，銀行借款以港元計值。

於二零一九年九月三十日，銀行借款乃按浮動利率計息及實際利率介乎2.38%至4.06%（二零一九年三月三十一日：2.31%至4.45%）。

於二零一九年九月三十日，本集團獲授的銀行借款及銀行融資為178,815,000港元乃由本集團租賃土地及樓宇約15,671,000港元（二零一九年三月三十一日：15,862,000港元）、保險合約的投資（附註14）、已抵押銀行存款約39,159,000港元（二零一九年三月三十一日：39,095,000港元）及本公司訂立的無限公司擔保作擔保。

於二零一九年三月三十一日，本集團獲授的銀行借款及銀行融資亦由本集團若干董事及股東訂立的無限個人擔保作擔保。

簡明綜合  
中期財務資料附註

## 19 借款(續)

### (b) 融資租賃負債

於二零一九年三月三十一日，本集團根據不可撤銷融資租賃合約出租多輛賬面值493,000港元的汽車。融資租賃負債於二零一九年三月三十一日前計入借款，但於採納新租賃準則過程中於二零一九年四月一日重新分類至租賃負債。有關租賃會計政策變動的進一步資料請參閱附註3。

|                 | 二零一九年<br>九月三十日<br>(未經審核)<br>千港元 | 二零一九年<br>三月三十一日<br>(經審核)<br>千港元 |
|-----------------|---------------------------------|---------------------------------|
| 融資租賃負債總額—最低租賃付款 |                                 |                                 |
| — 不超過1年         | —                               | 173                             |
| — 超過1年但不超過5年    | —                               | 287                             |
| 融資租賃的未來融資開支     | —                               | 460<br>(24)                     |
| 融資租賃負債的現值       | —                               | 436                             |
| 融資租賃負債的現值如下：    |                                 |                                 |
| — 不超過1年         | —                               | 159                             |
| — 超過1年但不超過5年    | —                               | 277                             |
|                 | —                               | 436                             |

## 20 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，並包括受本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) 本公司董事認為下列各方為於期內與本集團存在交易或結餘的關聯方：

| 關聯方名稱        | 與本集團關係    |
|--------------|-----------|
| 蘇爾雅女士(「蘇女士」) | 本公司股東     |
| 黎偉文先生(「黎先生」) | 本公司執行董事   |
| 何耀東先生(「何先生」) | 直接控股公司之股東 |
| 林少鴻先生(「林先生」) | 本公司執行董事   |
| 潘勝哲先生(「潘先生」) | 直接控股公司之股東 |



簡明綜合  
中期財務資料附註

## 20 關聯方交易 (續)

## (b) 關聯方交易

除中期財務資料其他部分所詳述之交易外，本集團於期內與關聯方訂有以下重大交易：

|            | 截至九月三十日止六個月            |                        |
|------------|------------------------|------------------------|
|            | 二零一九年<br>(未經審核)<br>千港元 | 二零一八年<br>(未經審核)<br>千港元 |
| 向股東作出的擔保費用 | —                      | 301                    |

支付予股東的擔保費用乃有關已簽發之股東不受限制之個人擔保(附註19(a))並按雙方互相協定之條款收取。

## (c) 與關聯方之結餘

本集團與關聯方有以下結餘：

|         | 二零一九年<br>九月三十日<br>(未經審核)<br>千港元 | 二零一九年<br>三月三十一日<br>(經審核)<br>千港元 |
|---------|---------------------------------|---------------------------------|
|         | <b>非貿易</b>                      |                                 |
| 應付黎先生款項 | 132                             | 132                             |
| 應付蘇女士款項 | —                               | 275                             |
| 應付潘先生款項 | 87                              | 87                              |
| 應付何先生款項 | 27                              | 18                              |
| 應付林先生款項 | 12                              | 12                              |
|         | <b>258</b>                      | 524                             |

該等結餘為免息、無抵押及按要求支付。該等結餘的賬面值與其公平值相若，並以港元計值。

## 21 股息

截至二零一九年九月三十日止六個月，本公司概無派付或宣派股息(二零一八年：無)。

# 中期財務資料 審閱報告



羅兵咸永道

致創毅控股有限公司董事會  
(於開曼群島註冊成立的有限公司)

## 序言

本核數師(以下簡稱「我們」)已審閱列載於第17至35頁的中期財務資料，此中期財務資料包括創毅控股有限公司(以下簡稱「貴公司」)及其附屬公司(以下統稱「貴集團」)於二零一九年九月三十日的簡明綜合中期財務狀況表與截至該日止六個月期間的簡明綜合中期全面收益表、簡明綜合中期權益變動表及簡明綜合中期現金流量表，以及主要會計政策概要和其他附註解釋。香港聯合交易所有限公司證券上市規則規定，就中期財務資料擬備的報告必須符合以上規則的有關條文以及香港會計師公會頒佈的香港會計準則第34號「中期財務報告」。貴公司董事須負責根據香港會計準則第34號「中期財務報告」擬備及列報該中期財務資料。我們的責任是根據我們的審閱對該中期財務資料作出結論，並僅按照我們協定的業務約定條款向閣下(作為整體)報告我們的結論，除此之外本報告別無其他目的。我們不會就本報告的內容向任何其他人士負上或承擔任何責任。

## 審閱範圍

我們已根據香港會計師公會頒佈的香港審閱委聘準則第2410號「由實體的獨立核數師執行中期財務資料審閱」進行審閱。審閱中期財務資料包括主要向負責財務和會計事務的人員作出查詢，及應用分析性和其他審閱程序。審閱的範圍遠較根據《香港審計準則》進行審計的範圍為小，故不能令我們可保證我們將知悉在審計中可能被發現的所有重大事項。因此，我們不會發表審計意見。

羅兵咸永道會計師事務所，香港中環太子大廈廿二樓  
電話：+852 2289 8888，傳真：+852 2810 9888，www.pwchk.com



## 中期財務資料 審閱報告

### 結論

按照我們的審閱，我們並無發現任何事項，令我們相信 貴集團的中期財務資料未有在各重大方面根據香港會計準則第34號「中期財務報告」擬備。

羅兵咸永道會計師事務所  
執業會計師

香港，二零一九年十一月二十六日

## 釋義

於本中期報告內，除文義另有所指外，下列詞彙具有下文所載之涵義。

|                 |  |
|-----------------|--|
| 「一致行動人士<br>確認書」 | 指 李兆華先生、潘建良先生、胡家齊先生、黎偉文先生、黃偉雄先生、何耀東先生、林少鴻先生、鄧建成先生、黃景祥先生及潘勝哲先生就彼等確認存在若干一致行動安排於二零一八年十一月五日簽立的一致行動契據 |
| 「董事會」           | 指 本公司董事會   |
| 「本公司」           | 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，其股份於聯交所上市   |
| 「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   |
| 「董事」            | 指 本公司董事  |
| 「二零一八年<br>財政年度」 | 指 截至二零一八年三月三十一日止財政年度   |
| 「二零一九年<br>財政年度」 | 指 截至二零一九年三月三十一日止財政年度   |
| 「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   |
| 「本集團」           | 指 本公司及其附屬公司  |
| 「港元」            | 指 港元，香港法定貨幣  |
| 「上市」            | 指 我們的股份於聯交所上市  |
| 「上市日期」          | 指 二零一八年十二月十一日，即我們的股份於聯交所主板上市日期   |
| 「上市規則」          | 指 香港聯合交易所有限公司證券上市規則  |
| 「招股章程」          | 指 本公司於二零一八年十一月二十九日就上市發佈的招股章程   |
| 「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   |
| 「股東」            | 指 股份持有人  |
| 「聯交所」           | 指 香港聯合交易所有限公司  |

