

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



年度報告
2019



目錄

公司資料	02
年度事跡摘要	04
年度獎項	09
主席報告	11
管理層討論與分析	13
董事及高級管理層	21
環境、社會及管治報告	25
企業管治報告	32
董事會報告	42
獨立核數師報告	53
綜合全面收益表	57
綜合財務狀況表	59
綜合權益變動表	61
綜合現金流量表	63
綜合財務報表附註	64
財務概要	116

公司資料

董事會

董事會

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

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及F室

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



公司資料

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22樓
(將於二零一九年七月十一日起搬遷至
香港皇后大道東183號合和中心54樓)

股份代號

3992

公司網站

www.cpsc.hk

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

中國銀行(香港)有限公司
香港中環
花園道1號
中銀大廈

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
(直至二零一九年七月一日)(附註)

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

附註：本公司及第一上海融資有限公司(「第一上海」)訂立日期為二零一九年六月四日的終止契據，據此，委任第一上海為本公司合規顧問，自二零一九年七月一日起終止。中泰國際融資有限公司獲委任為本公司合規顧問，自二零一九年七月一日起生效。有關更多詳情，請參閱本公司日期為二零一九年六月五日的公告。

年度事跡摘要



二零一八年九月四日

參加香港物業管理公司協會
2018年度足球比賽並獲得
金盃賽冠軍名銜

年度事跡摘要



二零一八年十月十九日

參與房屋事務經理協會於
德慶縣舉辦的扶貧助學活動



二零一八年十一月三日
參與世界自然基金會(香港)
舉辦年度的「步走大自然2018」
步行籌款活動

年度事跡摘要

二零一八年十二月十一日 公司在香港聯合交易所 有限公司主板上市



二零一八年十二月二十一日
於九龍灣國際展貿中心
舉辦「同心同行再創傳奇聖誕聯歡2018」。嘉賓來自
房屋署、立法會、區議會、
屋邨及屋苑等有超逾1,000人



年度獎項

我們獲得香港測量師學會及香港物業管理公司協會聯合組織的優質物業設施管理大獎，並於二零一九年一月八日出席頒獎典禮暨晚宴。



年度獎項

二零一九年三月

我們獲得香港房屋委員會組織的13項屋邨管理服務承辦商大獎，包括於二零一八年獲得最佳物業服務公司(公共屋邨)一金獎，並於二零一九年三月十三日出席頒獎典禮。

得獎名單：

最佳物業服務公司(公共屋邨)一金獎
最佳公共屋邨(物業服務)大型公共屋邨組別一金獎(石籬(二)邨)
最佳公共屋邨(物業服務)大型公共屋邨組別一銅獎(彩園邨)
最佳公共屋邨(物業服務)小型公共屋邨組別一銀獎(富東邨)
最佳屋邨經理(物業管理)一金獎(陳志遠、清河邨)
最佳屋邨經理(物業管理)一銀獎(余少玲、寶達邨)
最佳屋邨經理(保養)一銀獎(羅榮元、彩園邨)
最佳護衛服務承辦商一金獎
最佳員工(物業管理)一金獎(何沛思、彩園邨)
最佳員工(物業管理)一優異獎(張嫻、寶達邨)
最佳員工(保養)一優異獎(許國偉、石籬(二)邨)
最佳員工(保養)一優異獎(潘勝哲、彩園邨)
最佳員工(保養)一優異獎(凌炎基、小西灣邨)



主席報告

致各股東：

本人謹代表創毅控股有限公司(「本公司」)董事(「董事」)會(「董事會」)欣然提呈本公司及其附屬公司(統稱「本集團」)截至二零一九年三月三十一日止年度之年報。

上市

於二零一八年十二月十一日，本公司股份(「股份」)成功於香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)主板上市(「上市」)。成功上市是本公司業務發展的一個重要里程碑，亦提升了公司聲譽。本公司管理層將繼續致力擴大持續盈利的業務及提高本集團的營運及管理效率，為本公司股東(「股東」)帶來更好的回報。

業務回顧

回顧年內，本集團不僅成功上市，亦在香港充滿挑戰的物業管理服務市場不斷努力保持競爭力。得益於我們過往18年來一直與香港房屋委員會(「房委會」)建立良好及穩定的業務關係，加上我們領先的品牌知名度及服務質素，我們自二零零九年以來連續十年獲房委會頒發最佳物業服務公司(公共屋邨)一金獎。

本集團透過獲得新合約及重續現有合約不斷增加其組合。誠如我們的財務表現所示，本集團的總收益由截至二零一八年三月三十一日止年度約668.3百萬港元增加約7.1%至截至二零一九年三月三十一日止年度約715.8百萬港元。本集團的經營溢利由截至二零一八年三月三十一日止年度約44.5百萬港元減少約54.4%至截至二零一九年三月三十一日止年度約20.3百萬港元。然而，截至二零一九年三月三十一日止年度，本集團實際上已成功維持約4.6%的穩定經營利潤率，不包括截至二零一九年三月三十一日止年度的上市開支12.3百萬港元及截至二零一八年三月三十一日止年度出售本集團租賃土地及樓宇的一次性收益約15.6百萬港元)。

截至二零一九年三月三十一日止年度之每股基本盈利為3.23港仙(二零一八年：9.75港仙)。

本集團將於本年報「管理層討論與分析」一節，與股東分享更多有關本集團截至二零一九年三月三十一日止年度的業績、財務狀況及經營的詳情。



未來前景

隨著香港住宅及商業物業市場的擴張，物業管理服務及其他相關服務的業務前景充滿希望及挑戰。本集團憑藉其領先的市場地位及獲客戶認可的優異表現，較其競爭者而言相對優勢。我們有信心本集團能繼續增加其物業管理組合及市場份額。

由於成功上市增強了市場地位及財務優勢，本集團致力於探索香港物業市場公共及私人部門的更多商機。我們將繼續投標房屋委員會的新管理服務合約、獨立護衛合約及獨立潔淨服務合約。我們亦將擴展服務至居者有其屋計劃屋苑、非住宅物業及私人屋苑。為推動於私人部門的擴張，我們擬收購提供私人部門物業管理服務且具備良好往績記錄及穩健財務狀況的合適物業管理公司。我們將保持節約成本意識，並注重於將資源投入優質項目。

展望未來，除上述者外，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。

致謝

本人謹代表董事會，藉此機會向全體重要客戶、業務夥伴、聯繫人及股東一直以來的支持表示衷心感謝。本人亦藉此向我們的所有僱員一路以來所作出的貢獻及出色表現致以由衷感激，沒有你們，我們不可能取得今天的成就。

主席

潘建良

二零一九年六月二十六日



管理層討論與分析

業務回顧及前景

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，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以及驗窗服務。於截至二零一九年三月三十一日止年度，房委會仍為本集團之最大客戶，及本集團已向41處、14處及2處物業分別提供物業管理服務、護衛服務及潔淨服務。

於二零一八年十二月十一日，股份成功於聯交所主板上市。鑒於法定最低工資自二零一九年五月一日起由每小時34.5港元進一步增加至每小時37.5港元，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）於來年仍充滿挑戰。儘管如此，本集團將致力於落實本公司日期為二零一八年十一月二十九日的招股章程（「招股章程」）所載業務策略，包括但不限於透過自房委會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進一步擴展物業管理業務及增加市場份額；及進一步擴展服務至居者有其屋計劃（「居屋計劃」）屋苑、非住宅物業及私人屋苑。

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。

財務回顧

收益

於截至二零一八年及截至二零一九年三月三十一日止年度，本集團全部收益乃來自於香港之營運。下表載列本集團於截至二零一八年及截至二零一九年三月三十一日止年度按合約類別劃分的收益：

	二零一九年		二零一八年		變動	
	千港元	%	千港元	%	千港元	%
物業管理服務	568,629	79.4	518,992	77.7	49,637	9.6
獨立護衛服務	140,090	19.6	125,563	18.8	14,527	11.6
獨立潔淨服務	4,024	0.6	—	—	4,024	不適用
其他服務(附註)	3,064	0.4	23,720	3.5	(20,656)	(87.1)
總計	715,807	100	668,275	100	47,532	7.1

附註：其他服務包括借調服務及驗窗服務。

本集團之收益總額由截至二零一八年三月三十一日止年度的約668.3百萬港元增加約7.1%至截至二零一九年三月三十一日止年度的約715.8百萬港元。該增加乃主要由於(i)獲得九份新合約產生的額外服務費收入；及(ii)本集團現有部分合約根據該等合約指定的調整機制上調服務費。

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。就其物業管理服務而言，收益由截至二零一八年三月三十一日止年度的約519.0百萬港元增加約9.6%至截至二零一九年三月三十一日止年度的約568.6百萬港元。收益增加約49.6百萬港元乃主要由於(i)本公司成功競得一處房委會屋苑及一處新私人屋苑，而該等合約分別於截至二零一八年止年度下半年及最後一季度開始；(ii)本公司於截至二零一九年止年度獲房委會授予另一份新物業管理服務合約及一份新居屋計劃管理合約；及(iii)根據調整機制，本集團向若干公共物業提供服務的價格有所上調。

獨立護衛服務

獨立護衛服務合約產生之收益由截至二零一八年三月三十一日止年度的約125.6百萬港元增加約11.6%至截至二零一九年三月三十一日止年度的約140.1百萬港元。有關增加乃主要由於(i)自房委會及市區重建局取得的兩份新護衛服務合約；及(ii)本集團向若干護衛服務合約提供服務的價格有所上調。

獨立潔淨服務

於截至二零一九年三月三十一日止年度，獨立潔淨服務合約產生之收益為約4.0百萬港元。產生收益乃主要由於自房委會取得兩份新潔淨服務合約，而該等合約於截至二零一九年三月三十一日止年度上半年開始。

其他服務

其他服務(包括借調服務及驗窗服務)產生之收益由截至二零一八年三月三十一日止年度的約23.7百萬港元減少至截至二零一九年三月三十一日止年度的3.1百萬港元。有關減少乃主要由於全部借調服務合約於截至二零一八年三月三十一日止年度屆滿。其他服務於截至二零一九年三月三十一日止年度之全部收益均來自提供驗窗服務。

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三月三十一日止年度的約15.6百萬港元減少約94.8%至截至二零一九年三月三十一日止年度的約0.8百萬港元。該減少乃主要由於截至二零一八年三月三十一日止年度出售本集團租賃土地及樓宇的一次性收益約15.6百萬港元。

僱員福利開支

僱員福利開支包括本集團(i)屋邨管理員工，主要包括屋邨一般管理、租務管理、財務管理、項目管理、維修及保養、管理以及總部員工；(ii)保安員工；及(iii)清潔員工的員工成本。於二零一九年三月三十一日，本集團擁有合共4,299名僱員(二零一八年：3,906名僱員)。

僱員福利開支仍為本集團的一項主要成本。有關開支由截至二零一八年三月三十一日止年度的約535.4百萬港元增加約8.1%至截至二零一九年三月三十一日止年度的約578.8百萬港元。該增加乃主要由於(i)僱傭員工人數於截至二零一九年三月三十一日止年度增加，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。



管理層討論與分析

分包成本

分包成本由截至二零一八年三月三十一日止年度的約65.7百萬港元增加約2.0%至截至二零一九年三月三十一日止年度的約67.0百萬港元。該增加乃主要由於截至二零一九年三月三十一日止年度向外分包油塘邨導致護衛及潔淨分包費增加。

其他經營開支

其他經營開支由截至二零一八年三月三十一日止年度的約34.2百萬港元增加約11.6%至截至二零一九年三月三十一日止年度的約38.2百萬港元。其他經營開支主要包括保險費用、辦公室用品開支、履約保證的擔保費用、酬酢及屋苑保養開支。

其他經營開支增加乃主要由於擔保費用、保險費用、申索費用及專業費用增加。

經營溢利及經營利潤率

經營溢利由截至二零一八年三月三十一日止年度的約44.5百萬港元減少約54.4%至截至二零一九年三月三十一日止年度的約20.3百萬港元。本集團實際上於截至二零一九年三月三十一日止年度成功維持約4.6%的穩定經營利潤率，不包括截至二零一九年三月三十一日止年度產生的上市開支12.3百萬港元及截至二零一八年三月三十一日止年度出售本集團租賃土地及樓宇之一次性收益約15.6百萬港元。

融資成本

於截至二零一九年三月三十一日止年度，融資成本為約1.6百萬港元，較截至二零一八年三月三十一日止年度的約1.8百萬港元維持穩定。

所得稅開支

於截至二零一九年三月三十一日止年度，所得稅開支為約5.4百萬港元(二零一八年：6.1百萬港元)。於截至二零一九年三月三十一日止年度，除稅前溢利為約31.1百萬港元，截至二零一八年三月三十一日止年度則為約46.8百萬港元(不包括非經常性上市開支，截至二零一九年三月三十一日止年度為約12.3百萬港元及截至二零一八年三月三十一日止年度為4.1百萬港元)。

已獲得／續約之主要服務合約

截至二零一九年三月三十一日止年度，本集團成功獲得合共九份新合約。除新合約外，本集團已於現有物業管理服務合約及獨立護衛服務合約初步年期屆滿時延續所有有關合約。

下表載列於報告期末本集團已訂約提供服務的物業數目：

物業類型	屋邨／ 合約數目
(1) 公共屋邨(不包括居屋計劃屋苑)	37
(2) 居屋計劃屋苑	5
(3) 獨立服務合約	15

管理層討論與分析

股息

董事會不建議本公司就截至二零一九年三月三十一日止年度派付末期股息(二零一八年：無)

創毅物業服務顧問有限公司(「創毅物業」)於二零一八年六月三十日向其當時的股東宣派並於二零一八年八月支付特別股息約5百萬港元。

資本架構、流動資金及財務資源

於二零一八年十二月十一日，股份成功於聯交所主板上市。此後本集團資本架構並無變動。本公司的股本僅包含普通股。

於二零一九年三月三十一日，本公司的已發行股本為5,000,000港元及已發行普通股數目為500,000,000股(每股0.01港元)。

	截至三月三十一日止年度／ 於三月三十一日	
	二零一九年	二零一八年
財務狀況		
流動資產(千港元)	312,393	196,217
流動負債(千港元)	86,377	100,732
流動資產淨值(千港元)	226,016	95,485
資產總值(千港元)	360,557	250,290
借款(千港元)	28,055	41,310
現金及銀行結餘(千港元)	97,689	34,098
已抵押銀行存款(千港元)	39,095	9,551
權益總額(千港元)	260,754	139,837
主要財務比率		
股本回報率(附註1)	6.7%	29.1%
總資產回報率(附註2)	4.4%	15.4%
流動比率(附註3)	3.6	1.9
資本負債比率(附註4)	11.0%	31.0%

附註：

- 股本回報率乃按年內純利除以相關年度年初及年末本公司擁有人應佔總權益的平均值再乘以100%計算。
- 總資產回報率乃按年內純利除以相關年度年初及年末總資產的平均值再乘以100%計算。
- 流動比率乃按相關期間末流動資產除以流動負債計算。
- 資本負債比率乃按相關期間末本公司擁有人應佔總債務除以總權益計算。總債務乃定義為銀行借款、融資租賃負債、來自一名關聯方的貸款及應付關聯方款項之總和。

管理層討論與分析

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。於二零一九年三月三十一日，本集團的現金及現金等價物約為97.5百萬港元(二零一八年：約33.8百萬港元)，其由現金及銀行結餘約97.7百萬港元(二零一八年：約34.1百萬港元)及銀行透支約0.2百萬港元(二零一八年：約0.3百萬港元)組成。

股本回報率

股本回報率由截至二零一八年三月三十一日止年度的29.1%下降至截至二零一九年三月三十一日止年度的6.7%。

總資產回報率

總資產回報率由截至二零一八年三月三十一日止年度的15.4%下降至截至二零一九年三月三十一日止年度的4.4%。

流動比率

本集團的流動比率由二零一八年三月三十一日的1.9倍上升至二零一九年三月三十一日的3.6倍，主要由於上市所得款項已於二零一八年十二月十一日收取。

資本負債比率

於二零一九年三月三十一日，本集團的資本負債比率為11.0%(二零一八年：31.0%)。由於本集團於報告期間結算銀行貸款，故銀行借款總額由二零一八年三月三十一日的約40.5百萬港元減少至二零一九年三月三十一日的約27.6百萬港元。另一方面，於截至二零一九年三月三十一日止年度，本集團的權益總額因股份發售而增加。

履約保證

於二零一九年三月三十一日，銀行已代表本集團向客戶發出服務合約要求的46份金額約115.0百萬港元(二零一八年：約106.7百萬港元)的保函證書。

資本開支

於截至二零一九年三月三十一日止年度，本集團購買物業、廠房及設備約0.9百萬港元(二零一八年：約1.1百萬港元)。

資本承擔

於二零一九年三月三十一日，本集團並無任何重大資本承擔(二零一八年：無)。

主要投資、收購及出售

除重組(定義見招股章程)外，本集團於截至二零一九年三月三十一日止年度概無任何主要投資、收購及出售。本集團概無重大投資或資本資產的未來計劃。

管理層討論與分析

或然負債

除綜合財務報表附註28所披露外，於二零一九年三月三十一日，本集團並無其他重大或然負債。

重大訴訟

於二零一七年十一月二十三日，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」)就金額約6百萬港元(與本公司於二零一六年五月一日至二零一七年十一月三十日期間提供管理服務的未償還費用有關)向香港高級法院提起法律訴訟。於該訴訟中，被告就放棄並交出所有「被告人文件及物業」(創毅物業代其本身收取的「所有物業及任何款項」賬戶及損失)的判令提出反訴。雙方正在安排調解。

經諮詢我們的法律顧問後，董事認為創毅物業有充分理由向被告索賠總額約為6百萬港元的未償還服務費。此外，經諮詢我們的法律顧問後，根據創毅物業投保的職業責任保險條文及保險公司的確認函，董事認為反訴索償將由上述職業責任保險承擔。

除上文所披露外，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的重大訴訟、仲裁或申索。

本集團資產抵押

於二零一九年三月三十一日，本集團就獲得其履約保證約115.0百萬港元(二零一八年：約106.7百萬港元)及若干銀行融資項下的銀行借款約27.4百萬港元(二零一八年：約40.3百萬港元)，向銀行抵押其租賃土地及樓宇約15.9百萬港元(二零一八年：約16.2百萬港元)、銀行存款約39.1百萬港元(二零一八年：約9.6百萬港元)及保險合約投資約12.3百萬港元(二零一八年：約12.0百萬港元)。

外匯風險

本集團的業務營運於香港進行。本集團的交易、貨幣資產及負債主要以港元計值。於截至二零一九年三月三十一日止年度，本集團並無遭受貨幣間匯率波動產生的重大影響。

於截至二零一九年三月三十一日止年度，本集團並無進行任何衍生工具安排，亦無使用任何金融工具對沖其外匯風險。

董事資料變動

自上市日期以來，董事根據適用上市規則第13.51(2)(a)至(e)及(g)條須予披露的資料概無變動。



管理層討論與分析

僱員及薪酬政策

於二零一九年三月三十一日，本集團共僱用約4,299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。

報告期後事件

創毅物業於二零一九年四月一日已獲兩份私人物業管理合約。除本年報所披露者外，董事會並不知悉於二零一九年三月三十一日後及直至本年報日期已發生任何須予披露的重大事件。

上市所得款項用途

誠如招股章程所載，根據股份發售發行新股份之實際所得款項淨額（經扣除本公司承擔的包銷費用及其他上市開支）約為99.4百萬港元，其將按招股章程「未來計劃及所得款項用途」一節所載的擬定用途使用。

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。

截至二零一九年三月三十一日，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 款項淨額 百萬港元	直至 二零一九年 三月三十一日 實際動用金額 百萬港元	於二零一九年 三月三十一日 之未動用金額 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	9.9	61.6
升級電腦系統及會計系統	4.7	0.1	4.6
收購香港物業管理公司	18.9	—	18.9
一般營運資金	4.3	1.8	2.5
總計	99.4	11.8	87.6

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。於二零一九年三月三十一日，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。

管理層討論與分析

業務目標與實際業務進度的比較

對招股章程所載自二零一八年十一月十九日(即招股章程內界定的最後實際可行日期)起至本年報日期(「回顧期間」)的業務目標與本集團於回顧期間實際業務進度的比較分析載列如下：

招股章程所載業務目標	實際業務進度
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	於本年報日期，本公司獲房委會授予一份新物業管理服務合約、一份新獨立護衛服務合約及兩份新獨立潔淨服務合約；以及獲市區重建服務部授予一份新獨立護衛服務合約及一份新獨立潔淨服務合約。
擴大我們於居屋計劃屋苑、非住宅物業及私人屋苑的服務	於本年報日期，本公司成功競得兩處居屋計劃屋苑及一處私人物業的物業管理合約。
升級電腦系統及會計系統	於本年報日期，本公司已置換／採購新電腦設備、硬盤、路由器及相關會計軟件以提高效率。
透過於香港收購物業管理公司擴展業務	於本年報日期，本公司並無於香港收購任何物業管理公司。



董事及高級管理層

執行董事

潘建良先生，64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。潘先生亦為本公司的控股股東之一。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。彼亦為創毅物業的首位董事總經理。

潘先生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。

潘先生任職於房屋署，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。

李兆華先生，54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。李先生亦為本公司的控股股東之一。李先生為本集團行政總裁，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。李先生於物業管理行業擁有約22年經驗。

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，61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。林先生亦為本公司的控股股東之一。彼負責本集團區域公共物業管理及監督護衛業務。

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。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。

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。彼亦於二零一一年八月註冊為房屋經理註冊管理局專業房屋經理。

董事及高級管理層

黃景祥先生，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。黃先生亦為本公司的控股股東之一。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。黃先生於物業管理行業擁有約22年經驗。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，45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。黎先生亦為本公司的控股股東之一。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。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。

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，59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。胡先生亦為本公司的控股股東之一。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。胡先生於物業管理行業擁有約25年經驗。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。

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。



董事及高級管理層

獨立非執行董事

黃松堅先生，48歲，於二零一八年十一月十五日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。

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。黃先生自二零一八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，64歲，於二零一八年十一月十五日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，60歲，於二零一八年十一月十五日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。王先生現為達承國際有限公司及達承香港有限公司的董事。

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 普通及高等教育證書。

高級管理層

鄧偉昌先生，43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。

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修業證書。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。

董事及高級管理層

陳文儀女士，49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。

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，53歲，為本集團高級區域經理。何先生亦為本公司的控股股東之一。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。

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，37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。

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。

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。



環境、社會及管治報告

本環境、社會及管治(「**環境、社會及管治**」)報告提供本集團截至二零一九年三月三十一日止年度在環境、社會及管治方面的表現。本報告範圍涵蓋本集團主要於香港的物業管理服務營運，並根據上市規則附錄27所載「環境、社會及管治報告指引」編製。

持份者參與及重要性評估

持份者參與是持續改善我們的環境、社會及管治表現的重要推動力之一。為了進一步了解主要持份者的關注事宜及期望，以及為本報告確定與我們營運最為密切相關的環境、社會及管治層面，我們與主要持份者(包括僱員、股東、客戶、居民、供應商、政府機構及當地社區)保持溝通，並透過各種渠道(例如會議、聯絡小組、調查及其他反饋計劃)定期向彼等收集意見。我們根據持份者參與的結果將環境、社會及管治事宜按緩急輕重排序。我們已確定對持份者最為重要的範疇，並報告如下。

本報告亦概述本集團對環境、僱員、供應商、客戶及社區的承諾。各章節列載本集團實施的若干顯著舉措，以說明及凸顯我們在為持份者創造共享價值方面所作的努力。

環境

本集團高度重視我們對環境的責任。我們繼續貫徹落實有關廢氣排放、廢棄物產生及向水排污的環保政策，表明我們保護環境及盡可能減少業務營運對環境造成影響的決心。我們致力於透過減排措施減少碳足跡，盡可能提高資源利用效率。

排放物

我們已制定符合或高於法律要求的環境政策及標準，並將行業最優慣例融入營運及服務。我們致力減低對環境的影響，盡可能減少日常營運所排放的溫室氣體(「**溫室氣體**」)，真正實現可持續發展。

我們一直積極推行環保措施及對抗氣候變化，例如採購環保清潔劑、向住戶派發可降解垃圾袋及維持屋邨的綠化公共區域。

我們已製訂環境政策及訂定持續提升環境表現的策略。我們按年計量溫室氣體排放量，我們亦持續探索有關減排機會。此外，我們向僱員、承包商、供應商、客戶及住戶傳遞我們的政策及策略，務求培養彼等減少溫室氣體排放的意識。

在我們的共同努力下，我們截至二零一九年三月三十一日止年度錄得的溫室氣體排放總量約為1,005.84噸二氧化碳當量。

廢棄物

本集團深知廢棄物管理的重要性。經仔細調查後，我們認為本集團營運產生的有害廢棄物數量甚微。就無害廢棄物而言，我們致力減少產生廢棄物並鼓勵循環再用。具體而言，我們鼓勵僱員使用循環再造的紙張，並透過推行電子通信鼓勵僱員採取無紙化工作程序。此外，我們已於寫字樓安裝回收箱，並提醒僱員向該等回收箱投放廢棄物。

環境、社會及管治報告

房屋委員會是我們的主要客戶之一，我們積極協助彼等推行各項環保意識計劃，動員住戶參與減廢回收活動。尤其是，我們協助房屋委員會設立回收箱及舉辦綠樂無窮在屋邨、綠色嘉年華及回收日等回收活動。

在我們的共同努力下，我們截至二零一九年三月三十一日止年度產生的廢棄物總量約為11.56噸。

資源使用

我們繼續貫徹落實有關有效利用資源的政策，並致力於以可持續方式使用資源。

能源

本集團各業務以最優資源利用為目標，致力減少資源消耗。本集團已實施多項節能措施，例如使用節能照明系統及節能監視器。我們於工作場所定期宣傳能源意識，提醒僱員關閉所有未使用的電器設備。

在我們的共同努力下，我們截至二零一九年三月三十一日止年度錄得的能源消耗總量約為1,877,035.14千瓦時。

水

我們認為節約用水乃我們環境管理的重要一環。為節約用水及減少水資源消耗，我們已安裝實用節水型水龍頭。我們密切監察各場所不同程度的用水量，並繼續尋找減少日常用水的機會。於截至二零一九年三月三十一日止年度，總部辦事處及營運所在地辦事處在求取水源用於物業管理方面並無遇到任何問題。在我們的共同努力下，我們截至二零一九年三月三十一日止年度錄得的水消耗總量約為5,893.76立方米。

物料

本集團已制定減少物料使用的指引。我們鼓勵廢紙內部回收，提倡工作時使用雙面打印，盡可能使用數字化文件，最大限度地減少用紙。此外，我們的業務採購及選擇可循環使用的印刷紙、環保清潔劑及可降解垃圾袋等環保材料。我們採購過程中會考慮能源效益及其他環境影響因素。

包裝物料

本集團的辦公室營運及業務性質並無涉及就製成品使用任何包裝物料。

環境及天然資源

儘管本集團並無對環境及天然資源構成任何重大的直接影響，我們關注對周圍環境的可能影響，並持續評估我們的環境風險，以處理我們對環境的影響。除遵守有關環保法例及規例外，本集團定期檢討其環保政策，並採取任何必要的預防措施以減少對環境的直接及間接影響。

作為一名負責任的企業公民，本集團不斷加強僱員的環保意識，努力創造一個綠色健康的環境。本年度，我們的部分僱員參加世界自然基金會在新界米埔舉辦的年度步行馬拉松「步走大自然」，為香港的保育及環境教育計劃籌款。



環境、社會及管治報告

環境關鍵績效指標

環境關鍵績效指標	單位	截至二零一九年 三月三十一日止年度
氮氧化物	公斤	58.57
硫氧化物	公斤	0.39
顆粒物	公斤	5.22
溫室氣體總排放量	噸二氧化碳當量	1,005.84
範疇1—直接溫室氣體排放及減除	噸二氧化碳當量	71.31
範疇2—能源間接排放	噸二氧化碳當量	934.53
有害廢棄物生產總量	噸	不適用
無害廢棄物生產總量	噸	11.56
能源總耗量	千瓦時	1,877,035.14
能源總耗量密度	千瓦時／千港元收益	2.62
按收益劃分		
直接能源總耗量	千瓦時	258,127.52
汽油	千瓦時	214,858.56
柴油	千瓦時	43,268.96
直接能源總耗量密度	千瓦時／千港元收益	0.36
按收益劃分		
間接能源總耗量	千瓦時	1,618,907.62
外購電力	千瓦時	1,618,907.62
間接能源總耗量密度	千瓦時／千港元收益	2.26
按收益劃分		
耗水量	立方米	5,893.76
耗水密度	立方米／千港元收益	0.01
按收益劃分		

僱傭及勞工常規

僱傭

本集團致力於打造一支奮發上進、熱情洋溢的僱員隊伍，以支持我們的長期業務需求。我們業務的主要原則為吸引有才能的僱員，為彼等提供必要的技能，並為彼等提供豐厚回報。

我們實行機會平等的僱傭政策。我們為全體僱員提供一個公平、尊重並可充分激發彼等潛能的工作環境，立志成為僱員首選的僱主。我們支持多元化，所有僱員不論性別、年齡、殘疾、懷孕、國籍、性取向或宗教信仰，均享有同等機會；我們的招聘及晉升流程以業績及表現為基準。我們已制定內部政策，當中載有工作場所內發生的歧視、任何形式的騷擾及欺騙的相關處理條文。

內部政策亦載有僱員補償及解僱、招聘及晉升、工作時間、休息時間及其他利益福利。所有僱員於聘用後將獲發一份全面的員工手冊，此乃我們人力資源管理方針的基準。

環境、社會及管治報告



薪酬乃以市場水平為基準，並根據每位僱員的經驗及貢獻進行適當調整。我們提供一系列福利，包括酌情花紅、醫療保健、緊急傳呼及交通津貼。我們每年進行一次績效考核，以公平衡量僱員的績效，其結果體現在薪酬調整、職位晉升或股權獎勵等方面。該等機制確保我們的僱員勞有所得，激勵彼等奮發向上。

我們重視僱員的意見，定期與經理及主管舉行會議，了解僱員在工作環境、僱傭政策及日常營運中遇到的挑戰等方面的關切。

發展及培訓

我們相信培訓及發展對我們保持業務競爭力而言大有裨益。我們的培訓計劃由各業務單位製訂，旨在提高僱員的知識面及表現。我們根據過往發生的事件向管理層及員工提供案例研究，提升彼等的管理技能及風險管理知識。此外，我們定期向員工報告有關規例、客戶反饋及公司新的營運及會計政策的效果及最新資料，於整個營運過程中保持透明及連貫。為讓新進僱員熟悉企業文化及營運程序，本集團會為彼等提供導師計劃。

本集團定期檢討培訓及發展的投資水平，確保提供充足的資源及適當的培訓及發展活動，令僱員及業務雙雙獲益。

健康與安全

本集團深知僱員福祉的重要性。我們把握機遇，充分考慮公共健康問題，於日常營運過程中為所有僱員創造一個安全、健康、舒適的工作環境。我們鼓勵僱員發展身心健康，平衡工作與生活。

我們遵守本地準則，保障僱員免受職業危害。我們已製訂手冊以規範僱員的工作程序及條件，且所有僱員均明晰該等安全措施。我們為僱員提供足夠的安全設備，例如安全帶、頭盔、警棍、膠靴及雨衣，並定期檢查所有安全設施及系統。

除實施健康及安全方面的最優慣例外，我們亦加強本集團物業的安全性，嚴禁吸煙、酗酒及濫用藥物。各業務地區的應急處理計劃均已深入我們的營運之中，且已備好應急包以在發生緊急狀況時確保做好安全保障準備工作。

勞工準則

本集團的營運遵守香港有關勞工的所有適用法規、法例及準則，包括但不限於香港法例第57章僱傭條例。

我們強烈反對使用童工及強制勞工。我們的管理層與人力資源部密切合作，確保為僱員提供適合的工作環境及防止僱用未成年人。



環境、社會及管治報告

營運常規

供應鏈管理

我們與供應商及承辦商緊密合作，確保彼此了解目標，並透過如會議、分享及匯報會等若干各類渠道達致期望。我們的供應鏈承諾已融入於我們的質量及環境管理系統（已分別取得了ISO 9001及ISO 14001認證）。除房委會的採購及物料供應訓令要求本集團在營運地點採購超過特定數量的產品及服務時須事先獲得批准及經房委會認可的指定供應商或分包商方可採購物料供應及分包商外，本集團亦已訂明自身管理供應鏈環境及社會風險的方式且本公司已採取多項措施管理供應鏈的環境及社會風險，包括於年度審閱時考慮供應商的環境及社會績效、識別供應鏈中的環境及社會風險及與供應商建立溝通渠道。我們要求我們所有的供應商遵守其經營所在地的所有適用法律及法規。

於甄選供應商及承辦商時，我們堅持對所有投標申請採用公平競爭的原則。我們會公平評估服務質量及遵守香港法例第619章《競爭條例》及香港法例第201章《防止賄賂條例》。我們亦提醒僱員留意於日常採購工作中的任何可能出現的貪污及潛在的利益衝突以及相應的匯報程序。

服務責任

服務交付、質量保證及住戶安全

隨著客戶需求的變化，我們致力於積極持續地提高我們的服務。我們的客戶在與我們訂立協議的時候對道德行為、社會及環保價值觀、安全準則及物有所值方面都寄予很高的期望。

我們已為僱員制定了操守守則及質量保證的操作指引，其指明我們對服務交付及質量標準的期望。此外，我們會定期進行突襲檢查，以評估保安及清潔工人的表現。此外，我們會日常密切監察前線營運員工，尤其是保安、清潔工人及物業管理人員的人手水平，以便及時識別及處理可能對客戶及住戶服務質量造成潛在影響的人手不足問題。

作為一名服務供應商，我們亦致力於為住戶及使用和進入屋邨的公眾人士維持安全及健康的環境。我們定期檢查所有營運地點的自動扶手電梯和升降機的性能，確保系統可靠性及樓宇用戶的安全。我們亦定期進行消防演習，確保物業管理的緊急應變能力，並提高住戶的消防安全意識。我們一直與政府部門緊密合作，改善營運地點的住宅及公共環境，例如害蟲防治方面。

客戶及住戶體驗

我們非常重視客戶及住戶的需求，並定期與彼等溝通，確保較高的服務滿意度。我們十分歡迎客戶及住戶透過網站及服務熱線與我們聯繫；同時我們的辦事處設有收集反饋的意見箱。

環境、社會及管治報告



為持續提高我們的物業管理服務標準，我們已建立多個溝通渠道，與客戶及住戶保持暢通的交流。我們會定期進行住戶滿意度的調查，以及確定有待改進的方面來提供更好的體驗。物業管理諮詢委員會乃由我們的主要客戶房委會建立，以監察及管理住戶的體驗，我們與物業管理諮詢委員會每週舉行會議，分享住戶對樓宇維護及改善工程等物業管理事宜的意見及反饋。

此外，我們實行常規及專門的檢查，以確保我們的次承辦商提供服務的質量將不斷滿足或超過我們客戶的要求。我們的物業管理團隊已隨時間建立全面標準清單，以內部評估物業管理服務(包括我們負責的樓宇及公共區域)的質量。任何不達標的表現將會被記錄及於每日晨會向管理層匯報，並由負責物業管理團隊及時跟進。

客戶資料私隱

本集團重視及認識到個人資料保護的重要性。我們致力於維護我們客戶及住戶的個人資料，以及我們已指定相應處理個人資料的政策。根據我們的資料私隱政策，住戶的個人資料會妥善保管、嚴格保密及僅獲授權人員才可查閱。我們的資訊科技系統及監控會頻繁更新，以預防及發現個人資料洩露的情況。

根據香港法例第486章《個人資料(私隱)條例》的條文及我們的個人資料收集聲明，我們向住戶收集的資料僅作合法用途，並會告知住戶資料收集的用途及取得租戶的同意書。於報告期間，概無接獲有關違反個人私隱政策或不恰當透露個人資料的實證投訴。

反貪污

本集團重視及秉承於其所有的業務往來的商業誠信、誠實及透明度。我們對貪污、賄賂及欺詐零容忍。反賄賂及反貪污標準已納入我們的政策及運作實踐，並定期加強我們的僱員這方面的意識，並就本集團有關交易與持份者溝通。我們的僱員亦須遵守操守守則及旅行、酬酢及商務禮品政策。我們充分意識到索取或接受香港法例第201章《防止賄賂條例》所界定的利益是一項嚴重罪行，且亦可能招致重大民事責任。

此外，我們的舉報機制適用於所有持份者，讓彼等及時表達任何不當行為的關注。所有報告的案件均獲適當調查，避免日後不當行為或不恰當活動。我們並不容忍對該等提出真正關切或參與調查的人進行任何形式的報復行為。根據此機制作出適當投訴的人士，即使彼等關注被證實是無實質依據的，也會確保免於遭受任何不公平的解僱、迫害或不當的紀律處分。

於報告期間，本集團並不知悉有關貪污、賄賂、敲詐、舞弊及洗錢之訴訟或任何違反法律規例之訴訟。



環境、社會及管治報告

社區投入

本集團相信履行社會責任是成功經營企業的必要條件。我們一直熱衷於參加造福社區的義工服務及慈善活動。我們已連續十多年參與關懷公司計劃，提高公民度良好企業公民的意識。本年度，本集團於聯交所主板上市之日向香港公益金捐贈1百萬港元。

此外，本集團透過一系列的社會福利活動，促進與社區的良好關係。例如，在支持本地體育發展方面，我們贊助了香港本地業餘足球隊；在幫助弱勢群體方面，我們不斷與多家慈善機構合作，探訪不同屋苑的長者，且我們的僱員亦自願幫助長者續租。

此外，我們的義工團隊致力協助中國內地的扶貧工作。本年度，我們參加了香港房屋經理協會及房屋事務主任協會，赴浙江德清縣考察，捐資對象包括孤兒、單親及殘疾兒童。此項基金亦資助財務困難的學生完成大學學業。

監管合規

本集團嚴格遵守與我們業務有關的法律及法規，並致力於符合監管合規。本集團分析及監察其業務營運的監管架構，並按此編製及更新內部政策。倘需要，本集團亦會舉辦度身而設的工作坊，以加強僱員對本集團內部監控及合規程序的認識及了解。於報告期間，本集團並不知悉任何與環保、僱傭及勞工常規以及營運實踐等方面相關而對本集團造成重大影響的違法違規事件。

企業管治報告

本集團董事及管理層深知有效的企業管治對本集團長期成功及持續發展的重要性。因此，董事會致力於維持良好的企業標準及程序，從而提升本集團的問責制度及透明度，保障股東整體的權益並為彼等創造價值。

緒言

本公司已採納上市規則附錄14載列的企業管治守則（「**企業管治守則**」）作為其自身的企業管治守則。本公司已自上市日期及直至二零一九年三月三十一日（「**報告期間**」）遵守企業管治守則所載守則條文。本公司將繼續檢討及加強其企業管治常規，並尋求及制定適當措施及政策以確保符合企業管治守則。

董事會

本公司業務的整體管理由董事會負責，董事會承擔領導及監控本公司的責任，並透過指導及監督本公司事務，共同負責促進本公司的成功。全體董事已真誠履行職責，遵守適用法律及法規，並時刻為本公司及其股東的利益行事。

本公司的日常管理、行政及營運乃授權予本公司執行董事及高級管理層。董事會定期審閱所授予的職能及工作任務。任何執行董事及高級管理層於訂立任何重大交易前，均須取得董事會批准。董事會亦已將各項責任授予本公司董事委員會（「**董事委員會**」）。進一步詳情載於本年報下文。

全體董事（包括獨立非執行董事）均已為董事會帶來各種不同的寶貴營商經驗、知識及專業，以有效率及有效地履行董事會的職能。

董事會亦承擔維持高水平企業管治的責任，包括（其中包括）制訂及檢討本公司的企業管治政策及常規、檢討及監察本公司在遵守法律及監管規定方面的政策及常規，以及檢討本公司遵守企業管治守則的情況。

董事會組成

董事會目前由九名董事組成，包括六名執行董事及三名獨立非執行董事。

執行董事

潘建良先生（主席）

李兆華先生（行政總裁）

林少鴻先生

胡家齊先生

黎偉文先生

黃景祥先生



企業管治報告

獨立非執行董事

王思源先生
鄧耀明先生
黃松堅先生

自上市日期直至本年度報告日期，董事會的組成概無變動。

有關各董事的履歷詳情以及彼等之間的關係(如有)載於本年度報告第21至24頁「董事及高級管理層」一節。

除招股章程及本年度報告所披露者外，據董事會所深知，董事會成員之間概無財務、業務、家族或其他重大關係。

自上市日期起至本年報日期止整個期間，董事會一直遵守上市規則有關規定，委任至少三名獨立非執行董事，佔董事會成員人數至少三分之一，以及其中至少一名獨立非執行董事須擁有適當專業資格、會計或相關財務管理專長。

董事之委任及重選

每名執行董事及獨立非執行董事均與本公司訂立服務合約或簽訂委任函，指定任期為三年，並於本公司股東週年大會(「股東週年大會」)告退及膺選連任。本公司章程細則列明，任何由董事會委任以填補董事會之臨時空缺的董事，於其獲委任後任期僅至本公司首屆股東週年大會止，屆時須於該大會上膺選連任。另外，任何由董事會委任作為現有董事會新增成員的董事，任期僅至本公司下屆股東週年大會止，屆時合資格膺選連任。

董事委任、重選及罷免程序及過程載於本公司組織章程細則。本公司提名委員會負責檢討董事會架構，考慮及制定提名及委任董事的相關程序，監察董事委任及繼任安排以及評估獨立非執行董事的獨立性。

主席及行政總裁

根據企業管治守則守則條文A.2.1，主席及行政總裁的角色應分開且不應由同一人擔任。主席及行政總裁的責任應清楚劃分。潘建良先生現時擔任董事會主席而李兆華先生擔任行政總裁。董事會認為，此架構可提高制訂及實施本公司策略的效率。

董事證券交易

本公司已採納標準守則作為其董事進行證券交易的行為守則。本公司已向全體董事作出特定查詢，而全體董事均已確認，彼等自上市日期起至本年報日期已全面遵守標準守則所載之規定標準。本公司並不知悉自上市日期及直至本年報日期董事有任何未符合標準守則之行為。

企業管治報告

董事會會議、股東大會及程序

自上市日期起至本年報日期，已舉行兩次董事會會議。

董事於報告期間出席董事會會議的記錄如下：

董事姓名	出席次數／ 董事會會議次數
執行董事	
潘建良先生(主席)	2/2
李兆華先生(行政總裁)	2/2
林少鴻先生	2/2
胡家齊先生	2/2
黎偉文先生	2/2
黃景祥先生	2/2
獨立非執行董事	
王思源先生	2/2
鄧耀明先生	2/2
黃松堅先生	2/2

定期董事會會議將每年至少舉行四次(大約每季一次)，董事可親身出席或以電子通訊方式參與會議。

定期董事會會議通知至少於會議前提前14日送交所有董事。就其他董事會會議及委員會會議而言，通常給予合理通知。全體董事於會議前，均獲事先提供相關資料，包括會議安排及各會議議程。董事會會議及董事委員會會議紀錄由公司秘書妥為保管，於任何董事在任何合理時間及合理通知下，該等紀錄應予公開查閱。

公司秘書負責所有董事會會議及委員會會議內容記錄，並保存有關記錄。為遵守企業管治守則條文第A.15條，董事會會議及董事委員會會議的紀錄，應對董事會所考慮事項及達致的決定作足夠詳細的記錄，其中包括董事提出的任何疑慮或表達的反對意見。董事會會議結束後，於合理時段內先後將董事會會議紀錄的初稿及最終定稿記錄發送予全體董事，初稿供董事表達意見，最後定稿則作其紀錄之用。

高級管理層成員出席所有定期董事會會議並於需要時出席其他董事會會議及董事委員會會議，以就本公司業務發展、財務及會計事項、監管合規事宜、企業管治及其他重大事項提供意見。

由於本公司於二零一八年十二月十一日在聯交所上市，故於報告期內並無舉行任何股東大會。

企業管治報告

企業管治職責

本公司並無成立企業管治委員會，由董事會負責執行企業管治職責，如制定及檢討本公司的政策、企業管治常規、董事及高級管理層培訓及持續專業發展、本公司有關遵守法律及監管規定的政策及常規。

董事委員會

董事會成立三個委員會，分別是審核委員會、提名委員會及薪酬委員會，以監管本集團事務之個別範疇。三個委員會各自具有其本身的界定職務與職權範圍。

審核委員會、提名委員會及薪酬委員會成員由獨立非執行董事組成。

董事委員會擁有充足資源以履行彼等職責，並可在適當情況下尋求獨立專業意見，費用由本公司承擔。

審核委員會

本公司於二零一八年十一月十五日成立審核委員會，並具有與企業管治守則之條文相符合之書面職權範圍。審核委員會的主要職責為(其中包括)檢討及監督財務控制、內部監控及監察外聘核數師及本集團的風險管理系統，以及就本集團的財務報告事宜向董事會提供建議及意見。

本公司審核委員會由三名獨立非執行董事組成，即黃松堅先生、鄧耀明先生及王思源先生。擁有合適專業資格的黃松堅先生目前擔任審核委員會主席。

由於本公司於二零一八年十二月十一日在聯交所上市，故於報告期內並無舉行任何審核委員會會議。

於報告期末後及直至本年報日期，審核委員會已於二零一九年六月二十五日舉行一次會議，會上審核委員會已(其中包括)審閱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，包括本集團採納的會計政策及常規，以及本集團的風險管理及內部控制系統。

提名委員會

本公司於二零一八年十一月十五日成立提名委員會，並根據企業管治守則制訂其書面職權範圍。

本公司提名委員會由三名獨立非執行董事組成，即黃松堅、鄧耀明先生及王思源先生。王思源先生目前擔任提名委員會主席。

提名委員會的主要職責為(其中包括)每年最少一次檢討董事會的組成，包括其架構、規模及多元化，以確保董事會具備適合本集團業務所需均衡專業知識、技能及經驗。提名委員會亦負責考慮及向董事會推薦適當合資格候選人加入董事會，並監察董事繼任安排及評估獨立非執行董事的獨立身份。提名委員會於物色合適的合資格人選成為董事會成員時，亦將考慮董事會多元化政策，而董事會將檢討董事會多元化政策以為執行董事會多元化政策制定及檢討可計量目標，並監察達成該等目標的進度。

企業管治報告

由於本公司於二零一八年十二月十一日始在聯交所上市，故於報告期內並無舉行任何提名委員會會議。

多元化政策

多元化政策載有本公司董事會達致多元化的方法。

本集團明白並深信董事會成員多元化之裨益良多，並視提升董事會成員多元化水平為維持競爭力優勢的關鍵因素。為求令董事會成員具備多元化的視野，本集團在決定董事會成員的委任及續任時考慮多項因素。董事會在設定董事會成員的最優及均衡組合時會考慮多項因素，包括但不限於專業經驗、技能、知識、文化及教育背景、服務任期及本集團主要股東的正當權益。由於下文各段所載原因，所有有關因素視為與本集團業務相關：

董事會須具備有關物業管理及維護方面的專業經驗、技能及知識，此乃維持與客戶的長期關係並洞悉其不斷發展預期的關鍵，亦可令本集團制訂合適的經營策略並識別業務機遇。此外，服務任期亦為提升董事會決策質素的顯著重要因素。

容納不同文化及教育背景的多元化董事會可帶來更廣泛的知識基礎，令本集團加強監管業務、更好地管理風險及應對競爭環境的變化。

董事會認為，本集團主要受惠於股東對本集團事務所作出的承諾。董事會得以具有該等股東適當的代表，以助其達成此等承諾。

可計量目標

所有董事會成員委任須用人唯賢，並經參考本集團業務模式及特定需求後以客觀標準考慮候選人。本公司致力確保董事會成員擁有支持執行本公司業務策略所需的技能、經驗、觀點多樣化之適當平衡。提名委員會將每年就實踐董事會多元化而制定的可計量目標進行討論及協商，並就此向董事會提出建議，供其採納。

檢討及監管

提名委員會將定期適當地檢討多元化政策，確保其與本集團需求持續相關及其有效性。提名委員會將討論對多元化政策的任何可能屬必要的修訂並向董事會作出推薦建議以供審批。

提名委員會亦將監督多元化政策的執行，經計及所有相關多元化方面的裨益後每年最少一次檢討董事會的人員組成並在就任何董事會委任作出推薦建議時貫徹多元化政策。

提名政策

提名政策列載董事會所採納以提名及甄選本集團董事(包括委任額外董事、替補董事及重選董事)的方法及程序。

本公司認識到擁有合資格及精幹的董事會對於實現本集團企業戰略的重要性。



企業管治報告

提名委員會定期檢討董事會架構、規模及組成，並就委任為董事的獲提名人選向董事會作出推薦建議以供考慮及批准。甄選及委任董事的最終責任歸屬於董事會。提名政策載列提名程序及提名委員會在作出相關推薦建議時所採用的流程及主要甄選標準。

甄選標準

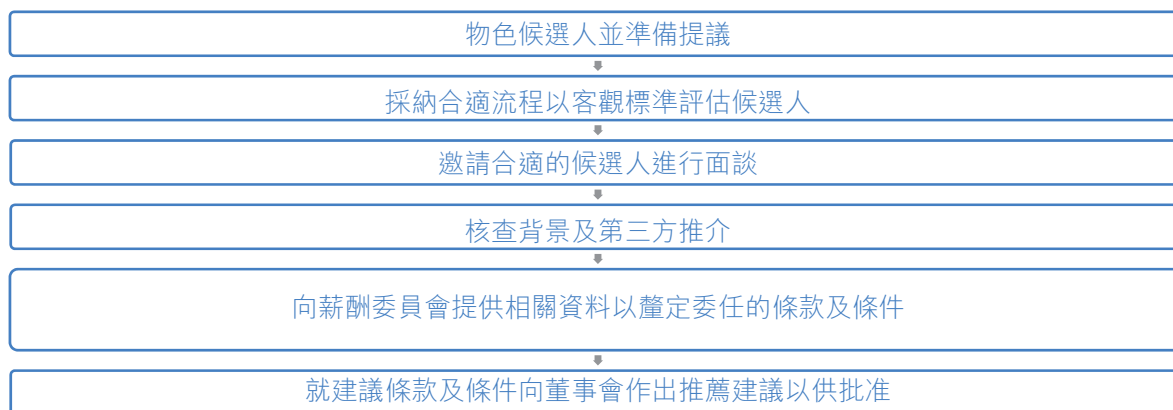
下文所列標準將供提名委員會參考，以甄選將予以提名為董事或續聘的候選人：

- (a) 品格及誠信；
- (b) 專業資質、技能及知識；
- (c) 多元化(有關詳情，請參閱本集團多元化政策)；及
- (d) 投入時間。

相關標準僅供參考，提名委員會可酌情提名其認為屬合適的任何人士。

新增及替補董事的提名程序

為確保所作的委任決策符合本集團之最佳利益，應採納以下正式及具透明度的提名程序：



重選董事及股東提名的提名程序

倘退任董事符合資格並願意膺選連任，董事會應予以考慮，倘認為合適，則建議有關退任董事於股東大會膺選連任。於股東大會前，將根據上市規則向股東寄發載有相關退任董事規定資料的通函。

有關股東提名任何建議候選人參選董事的程序，請參閱登載於本集團網站的「股東推薦董事的程序」。

根據本公司的組織章程細則規定，就推薦候選人於股東大會上參選的所有事宜而言，董事會擁有最終決定權。

企業管治報告

審閱及監督

提名委員會政策已經董事會批准。提名委員會將於適當時候不時檢討提名政策，以監察其實施情況，確保政策持續有效，並符合監管規定及上市規則。提名委員會將討論可能需要對該提名政策進行的任何修訂，並向董事會提出建議以供批准。

薪酬委員會

本公司於二零一八年十一月十五日成立薪酬委員會，並根據企業管治守則制訂其書面職權範圍。

本公司薪酬委員會包括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。鄧耀明先生目前擔任薪酬委員會主席。

薪酬委員會的主要職能包括(其中包括)(i)就應付董事及高級管理層的薪酬方案的條款(包括實物福利、退休金權利及賠償金額或任何應付賠償、或喪失或終止職務或委任的任何應付賠償)向董事會提出建議；(ii)就本公司董事及高級管理層的所有薪酬政策及架構向董事會提出建議；及(iii)檢討董事服務合約的條款。

董事於報告期間出席薪酬委員會會議的記錄如下：

薪酬委員會成員姓名	出席次數／會議次數
鄧耀明先生(主席)	1/1
王思源先生	1/1
黃松堅先生	1/1

董事薪酬

董事及本公司高級管理層的薪酬由薪酬委員會參考本公司的經營業績、其個人表現及可資比較的市場統計數據後決定。

年內已付或應付董事之董事袍金及所有其他酬金於綜合財務報表附註10內以個別基準實名載列。

確認獨立非執行董事之獨立性

本公司已接獲各獨立非執行董事根據上市規則第3.13條有關其獨立性的年度確認，並認為各獨立非執行董事的身份乃獨立。



企業管治報告

董事的持續培訓及發展

本公司鼓勵董事參與持續專業發展，以發展及更新彼等之知識及技能。此乃確保董事及時了解相關行業知識及技能以及監管最新資料。

董事定期獲得有關上市規則、企業管治常規及其他監管政策的最新變動及發展的簡介及書面資料，並出席研討會，探討涉及董事職責及責任之專業知識及監管規定之最新發展。

全體董事已確認彼等於報告期間已遵守守則的守則條文第A6.5條，全體董事已參與參與持續專業發展，內容關於最新監管資料、董事職責及責任及本集團業務，包括閱讀有關監管最新資料之材料及／或出席研討會以培養專業技能。公司秘書負責保管及更新董事的培訓課程記錄。

董事的責任聲明

董事負責編製截至二零一九年三月三十一日止年度之綜合財務報表。

董事會負責對本公司年度及中期報告、股價敏感公告及按上市規則及其他相關監管要求規定的其他財務披露作出平衡、清晰而可理解的評估。高級管理層向董事會提供該等解釋及資料，以讓董事會對財務及其他資料作出知情評估。

核數師酬金

外部核數師所收取之費用金額一般視外部核數師之工作範疇及工作量而定。

截至二零一九年三月三十一日止年度，就本公司外部核數師羅兵咸永道會計師事務所為本集團提供的審核服務及非審核服務而已付或應付彼等之酬金如下：

服務類別	二零一九年 千港元
審計服務	
本公司股份上市之相關審計	1,976
年度審計及中期審閱服務	1,940
非審計服務	508
	4,424

公司秘書

梁文輝先生，62歲，於二零一八年五月十六日獲委任為本公司的公司秘書。於一九八八年七月，梁先生畢業於英國曼徹斯特理工學院，獲英國國家學術獎委員會頒發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。於二零零八年八月至今，梁先生為保仕會計師事務所有限公司的董事。於二零一

企業管治報告

零九年九月至二零一四年七月，彼亦為隆成集團(控股)有限公司(現稱隆成金融集團有限公司)(股份代號：1225)的公司秘書。梁先生自一九九一年起成為香港會計師公會會員。截至二零一九年三月三十一日止年度，梁文輝先生已參加不少於15小時的相關專業培訓。

股東要求召開股東特別大會的權利

根據章程細則第58條，董事會可在其認為合適時召開股東特別大會(「股東特別大會」)。股東特別大會須按一名或以上於遞交申請當日持有有權於股東大會投票的本公司繳足股本不少於十分之一的股東要求召開。有關要求須以書面向董事會或秘書提出，述明要求董事會召開股東特別大會以處理要求內訂明的任何事項。該大會須於作出該要求後兩個月內召開。倘於遞交要求後21日內，董事會未有召開該大會，則遞交要求人士可自行以同樣方式召開大會，而遞呈要求人士因董事會未有召開大會而產生的所有合理開支應由本公司向要求人士償付。

向董事會提出股東查詢的程序

股東及其他利益相關者可以書面形式向我們的總辦事處(香港新界葵涌打磚坪街49-53號華基工業大廈2座25樓E及F室)提出有關本公司的任何查詢。

股東於股東大會提呈建議的程序

根據開曼群島公司法(經修訂)，概無條文批准股東於股東大會動議新決議案。然而，根據章程細則，有意動議決議案的股東可於依循上述程序後按提交要求書方式召開股東特別大會。

公司章程文件

於報告期間，本公司之公司章程文件並無重大變動。

風險管理及內部監控

在審核委員會的支持下，董事會確認其有責任評估及釐定為實現本集團業務目標而願意承擔的風險性質及程度。儘管管理層負責設計、執行及監督風險管理及內部制度，董事會承擔確保該等制度於持續基準上之適當性及有效性的全部責任。

本集團亦已設立企業風險評估框架，當中包括識別、評估、管理、監督及報告風險的政策及步驟。本集團每年進行風險評估，透過問卷及與高級管理層會面，識別及評估本集團重大風險。該等已識別風險會根據其發生之可能性及對本集團業務影響程度按優先次序處理。此外，本集團制定補救措施或紓緩控制措施，將該等風險控制在可接受水平。風險評估結果(包括已識別風險、其相關風險影響、可能性評級及風險緩解措施)均已登記及報告，董事會持續監督本集團風險，並定期向審核委員會報告。



企業管治報告

風險管理和內部控制系統旨在管理而非消除未能實現本集團業務目標的風險，因此對綜合財務報表中的重大錯報或損失提供合理但並非絕對的保證。本集團的內部控制系統包括界定明確的責任及權限。本集團定期輪流進行審查，包括所有重大控制，包括財務、營運及合規控制。董事會每年自管理層收取有關風險管理及內部控制系統有效性的確認書。

於報告期間，本集團進行內部控制檢討，總結意見及建議，並向審核委員會及董事會報告。管理層已承諾並將繼續採取措施跟進與流程所有者協定的補救行動的狀態。本集團制定程序乃為了保護資產未經授權不可使用或處置，確保維持適當的會計記錄，及確保為內部使用或外部報告提供可靠的財務資料，並遵守適用的法律、規則及規例。於報告期間並無呈報重大內部控制缺陷。

本集團深明其於證券及期貨條例（「證券及期貨條例」）及上市規則相關章節項下之責任。為預防不當處理本集團內幕消息之可能性，本集團就內幕消息之處理及發佈實施保障措施，有關措施包括設立嚴謹內部結構以防止濫用內幕消息及避免利益衝突。本集團建立內幕消息處理步驟，就內幕消息的識別、報告及披露制定切實可行的指引。全體董事會成員、高級管理層、行政人員、員工均受上市規則項下上市發行人董事進行證券交易的標準守則約束。

於報告期間，根據審核委員會之年度審閱，董事會認為(i)本集團之風險管理及內部監控系統為有效及充足，本集團已遵守企管守則所載之風險管理及內部監控條文；及(ii)本集團之資源、資歷、經驗、培訓課程及會計預算、財務申報及內部審核功能為充足。

投資者關係

本公司已設立多個渠道與其股東及投資者溝通，包括於股東週年大會回答提問、刊發年度及中期報告、通告、公告及通函、設立本公司網站(www.cpsc.hk)以及與股東及投資者會面。本公司亦會於公司網站公佈本集團業務發展及營運的最新消息。

控股股東的不競爭承諾

本公司各控股股東已向本公司作出年度聲明，其及其聯繫人自上市日期至二零一九年三月三十一日已遵守於二零一八年九月二十七日向本公司作出的不競爭承諾（「不競爭承諾」）的條款。有關不競爭承諾的詳情載於招股章程「與控股股東的關係」一節。獨立非執行董事亦已檢討各控股股東遵守不競爭承諾中所載承諾的情況，且就獨立非執行董事所確認，並無任何違反不競爭承諾中所載承諾的情況。

股息政策

於釐定股息派付時，我們的政策是考慮本集團的財務表現，以及維持足夠現金儲備的需要，以應付營運資本需求，以及為未來業務增長提供融資。董事會可在考慮這些因素後，不時建議支付中期、最終或特別股息。董事會將定期審查股息政策，以評估其適用性。

董事會報告

董事會欣然提呈本集團截至二零一九年三月三十一日止年度之年度報告，連同經審核綜合財務報表。

股份發售

本公司為於二零一八年五月十六日於開曼群島註冊成立之獲豁免有限公司。其股份於二零一八年十二月十一日於聯交所主板上市。

主要業務活動

本公司之主要業務活動為投資控股，及其主要附屬公司乃主要於香港從事為公共及私人物業提供物業管理服務及其他相關服務。本公司附屬公司之業務活動及詳情載於綜合財務報表附註34。

業績

本集團截至二零一九年三月三十一日止年度之綜合業績載於本年報第57至115頁。

股息

誠如本報告「管理層討論與分析」一節「股息」一段所載，董事會不建議本公司就截至二零一九年三月三十一日止年度派付末期股息（二零一八年：無）。

慈善捐款

於截至二零一九年三月三十一日止年度，本集團慈善捐款1,202,000港元。

業務回顧

本集團截至二零一九年三月三十一日止年度之業務回顧及就本集團未來業務發展的討論載於本年報「主席報告」及「管理層討論與分析」章節。

財務概要

本集團最近四個財政年度之業績、資產及負債概要（摘錄自本集團經審核綜合財務報表及招股章程）載於本年報第116頁。該概要並不構成經審核綜合財務報表的一部分。

風險及不確定因素

本集團財務風險管理（包括信貸風險、利率風險及流動資金風險）的分析載於綜合財務報表附註3。本集團面臨的其他風險載於招股章程「風險因素」一節。



董事會報告

財務關鍵表現指標進行的分析

本集團截至二零一九年三月三十一日止年度之表現使用關鍵財務表現指標的分析載於本年報「管理層討論與分析」一節中「財務回顧」以及「資本架構、流動資金及財務資源」各段。

環境政策與表現

本集團深明其有責任保護環境免受其商業活動影響。於提供物業管理及相關服務時，本集團持續識別及管理由其營運活動帶來的環境影響，以盡可能減低該等影響。例如，本集團採購環保清潔洗滌劑，向居民分發可降解垃圾袋，並在住宅區內維護綠色公共區域。

此外，在員工的支持下，本集團亦透過使用節能照明系統、節能遙控器及安裝回收箱，在工作地點推行環保及節約能源的理念。有關本公司環境政策及表現的資料載於本年報第25至31頁「環境、社會及管治報告」一節。

與權益持有人的關係

本集團視僱員為本集團其中一項寶貴資產，本集團亦嚴格遵守香港的勞工法例及法規，並定期檢討及改善現有員工福利。

本集團與其客戶及供應商維持良好的關係。本集團與客戶保持密切的聯繫，並定期審閱彼等的要求及投訴。本集團將定期對供應商的表現進行評估。

遵守法律及法規

就董事會所知，本集團已在重大方面遵守對本集團業務及營運造成重大影響之相關法律及法規。

分部資料

有關本集團截至二零一九年三月三十一日止年度的分部資料詳情載於綜合財務報表附註5。

儲備及可供分配儲備

於截至二零一九年三月三十一日止年度儲備之變動詳情載於綜合權益變動表。



已發行股份

截至二零一九年三月三十一日止年度已發行股份之詳情載於綜合財務報表附註20。

股票掛鈎協議

除本報告第49頁「購股權計劃」段所披露者外，本集團截至二零一九年三月三十一日止年度並無訂立任何股票掛鈎協議。

物業、廠房及設備

有關本集團於截至二零一九年三月三十一日止年度物業、廠房及設備之變動詳情載於綜合財務報表附註14。

借款

有關本集團於結算日的借款詳情載於綜合財務報表附註22。

董事

董事會自上市日期起及直至本年度報告日期之組成如下：

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

根據本公司章程細則第84條，當時至少為數三分之一的董事將於每屆股東週年大會上輪值退任，惟每名董事須最少每三年退任一次。退任董事將合資格膺選連任。因此，潘建良先生、李兆華先生及胡家齊先生將於應屆股東週年大會上輪值退任並合資格及願意膺選連任。

董事及高級管理層履歷

有關本集團董事及高級管理層履歷詳情載於本年報第21至24頁。



董事會報告

董事服務合約及委任函

各執行董事均已與本公司訂立服務協議，自上市日期起為期三年。任何執行董事或本公司可通過提前至少三個月發出書面通知終止合約。執行董事的委任須根據本公司組織章程細則下董事輪席告退的規定。

各獨立非執行董事已與本公司簽訂委任函，初步期限自上市日期起為期三年。根據彼等各自的委任函，獨立非執行董事有權收取固定金額的董事酬金。有關委任須根據本公司組織章程細則下董事輪席告退的規定及適用的上市規則。

除上文所披露者外，概無擬於應屆股東週年大會上重選連任的董事與本公司訂立任何不可於一年內免付賠償(法定賠償除外)由本公司終止的服務合約。

獲准許的彌償條文

本公司組織章程細則規定(其中包括)，董事及代表本公司處理事務的本公司其他高級職員或代表本公司處理事務之人士將獲以本公司資產及溢利作為彌償保證及擔保，使其不會因其於執行各自職責或假定職責時因所作出、同意或遺漏或與之有關的任何行為而將會或可能招致或蒙受的任何訴訟、費用、開支、損失、損毀及支出而蒙受損害，惟此彌償保證不延伸至任何可能與任何上述人士欺詐或不忠誠有關的事宜。該條文及本公司所制訂的董事及高級職員責任保險政策(為董事及本公司及其附屬公司的高級職員提供責任保險)於截至二零一九年三月三十一日止年度有效實施，而截至本年報日期仍然有效實施。該保險範圍將按年檢討。

董事於與本集團業務有關之重大交易、安排及合約中的權益

除分別與執行董事各自訂立之服務協議以及與獨立非執行董事各自訂立之委任函外，董事或其關連實體概無與本公司、其控股公司或其附屬公司訂立且於年終或截至二零一九年三月三十一日止年度內任何時間仍然存續之重大交易、安排或合約中，直接或間接擁有任何重大權益。

董事、主要行政人員及五名最高薪酬人士的酬金

董事及本集團主要行政人員及五名最高薪酬人士之酬金詳情載於綜合財務報表附註8(b)及10內。

退休福利計劃

有關本集團退休福利計劃的詳情載於綜合財務報表附註8(a)及25。

董事於競爭業務的權益

於回顧年內，概無董事或彼等各自緊密聯繫人(定義見上市規則)於與本集團構成或可能構成競爭關係的業務中直接或間接擁有任何權益，惟本公司及／或其聯屬公司董事除外。

購買股份或債券之安排

除上述購股權計劃外，年內本公司或其任何附屬公司概無訂立任何可讓本公司董事藉收購本公司或任何其他法人團體之股份或債權而獲得利益之安排。

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

於二零一九年三月三十一日，董事及本公司主要行政人員於本公司及其相聯法團(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(a)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或淡倉(包括根據證券及期貨條例的該等條文彼被當作或視為擁有的權益及淡倉)；或(b)根據證券及期貨條例第352條須記入該條所指登記冊內的權益或淡倉；或(c)根據標準守則須知會本公司及聯交所的權益或淡倉如下：

(i) 於本公司股份或相關股份的權益

董事姓名	權益性質／身份	於二零一九年三月三十一日	
		所持股份數目(L) (附註1)	股權概約 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%

董事會報告

附註：

1. 字母「L」指於本公司普通股的好倉。
2. Genesis Group Limited(「GGL」)直接擁有本公司的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。

(ii) 於相聯法團的權益

董事姓名	相聯法團名稱	權益性質／身份	於二零一九年三月三十一日	
			持有 股份數目(L) (附註)	股權概約 百分比
李兆華先生	Genesis Group Limited	實益擁有人	1,225	17.17
潘建良先生	Genesis Group Limited	實益擁有人	1,160	16.26
胡家齊先生	Genesis Group Limited	實益擁有人	1,000	14.02
黎偉文先生	Genesis Group Limited	實益擁有人	800	11.21
林少鴻先生	Genesis Group Limited	實益擁有人	500	7.00
黃景祥先生	Genesis Group Limited	實益擁有人	400	5.61

附註：字母「L」指於本公司普通股的好倉。

除上文所披露者外及據董事所深知，於二零一九年三月三十一日，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、相關股份或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及／或淡倉(包括根據證券及期貨條例的該等條文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條須記入該條所指登記冊內的任何權益及／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及／或淡倉。

董事會報告

主要股東於本公司之股份、相關股份及債券的權益及淡倉

據董事所知悉，於二零一九年三月三十一日，下列人士／實體（董事或主要行政人員除外）於股份或相關股份中擁有根據證券及期貨條例第336條須記入登記冊內的權益或淡倉列示如下：

股東姓名／名稱	權益性質／身份	於二零一九年三月三十一日	
		持有的 股份數目(L) (附註1)	股權概約 百分比
GGL(附註2)	實益擁有人	267,562,500	53.51%
趙月英女士(附註3)	配偶權益	267,562,500	53.51%
潘鄧巧持女士(附註4)	配偶權益	267,562,500	53.51%
趙淑儀女士(附註5)	配偶權益	267,562,500	53.51%
黃佩恩女士(附註6)	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7)	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8)	配偶權益	267,562,500	53.51%
郭娟女士(附註9)	配偶權益	267,562,500	53.51%
鄧建成先生	受控制法團權益	267,562,500	53.51%
馬惠君女士(附註10)	配偶權益	267,562,500	53.51%
林小方女士(附註11)	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12)	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：

- 字母「L」指於本公司普通股的好倉。
- 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。

董事會報告

7. 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。
8. 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。
9. 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。
10. 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。
11. 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。
12. 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。

除本文所披露者外，於二零一九年三月三十一日，我們董事概不知悉任何人士（董事或主要行政人員除外）於股份或相關股份中擁有根據證券及期貨條例第336條須記入登記冊內的權益或淡倉。

與控股股東之重要合約

於截至二零一九年三月三十一日止年度本公司或其任何附屬公司與本公司控股股東或其任何附屬公司概無訂立任何重大合約。

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。參與者可於授出購股權要約當日起計21日內接納購股權。於接納授出的購股權時須支付名義代價1港元。

董事會報告

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)股份於授出購股權要約當日（須為營業日）在聯交所買賣一手或以上股份的每日報價表中所列的收市價；(ii)股份於緊接授出購股權要約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。有關購股權計劃的更多詳情載於招股章程附錄四「4.購股權計劃」一節。

截至二零一九年三月三十一日止年度，概無購股權已授出、行使、屆滿或失效，且購股權計劃項下概無尚未行使之購股權。

購買、出售或贖回本公司上市證券

本公司或任何其附屬公司概無於截至二零一九年三月三十一日止年度買賣或贖回任何本公司之上市證券。

優先購買權

本公司的組織章程細則或開曼群島（為本公司註冊成立的司法權區）法例均無任何關於優先購買權的條文，使本公司須按比例向現有股東發售新股份。

關連方交易

據董事及最高行政人員所知，本集團於截至二零一九年三月三十一日止年度並無訂立不獲豁免關連交易或持續關連交易。

本集團於截至二零一九年三月三十一日止年度的關聯方交易詳情載於綜合財務報表附註31。綜合財務報表附註31所披露的關聯方交易乃根據上市規則完全豁免遵守申報、公告、獨立股東批准及／或年度審閱規定的關連交易或持續關連交易。本公司就有關關連交易已遵守上市規則第14A章項下的適用披露規定。

主要客戶及供應商

於回顧年度，本集團最大客戶房委會佔本集團總收益的75.4%。本集團五大客戶佔本集團總收益的84.4%。

於回顧年度，本集團最大供應商佔本集團採購總額的31.4%。本集團五大供應商佔本集團採購總額的82.4%。

概無董事或彼等之任何緊密聯繫人（定義見上市規則）或任何股東（就董事所深知，擁有本公司已發行股本超過5%權益）於本集團五大供應商或本集團五大客戶中擁有任何實益權益。



董事會報告

管理合約

年內，本公司概無訂立或訂有任何涉及本公司整體或主要部分業務之管理及行政合約。

稅收減免

董事並不知悉股東因持有本公司證券而可享有任何稅收減免。

暫停辦理股東名冊登記

為確保享有出席本公司將於二零一九年八月十五日舉行之應屆股東週年大會並於會上投票的權利，本公司將由二零一九年八月十二日至二零一九年八月十五日(包括首尾兩日)暫停辦理股東名冊登記，期間將不會登記股份過戶。

股東務請確保所有填妥之股份過戶表格連同有關股票，最遲必須於二零一九年八月九日下午四時三十分前送達本公司之股份過戶登記分處卓佳證券登記有限公司，地址為香港皇后大道東183號合和中心54樓。

充足公眾持股量

基於本公司公開可得的資料及據董事所知，於刊發本年報前的最後實際可行日期，已確認有足夠公眾持股量，其最少佔本公司已發行股份25%。

企業管治

本公司企業管治常規詳情載於本報告第32至41頁「企業管治報告」一節。

更換合規顧問

本公司與第一上海融資有限公司(「**第一上海**」)已相互同意終止日期為二零一八年六月二十六日之合規顧問協議，自二零一九年七月一日起生效，此乃由於第一上海更換負責人員。中泰國際融資有限公司(「**中泰國際**」)已根據上市規則第3A.27條規定獲委任為本公司之合規顧問，自二零一九年七月一日起生效直至根據上市規則第3A.19條，本公司就自其初次上市日期後開始首個完整財政年度(即截至二零二零年三月三十一日止財政年度)之財務業績遵守上市規則第13.46條之日或本公司與中泰國際訂立之合規顧問協議根據其條款予以終止(以較早發生者為準)為止。



合規顧問權益

本集團自上市日期至二零一九年三月三十一日期間的合規顧問第一上海及其董事、僱員或聯繫人於二零一九年三月三十一日概無擁有與本公司有關的任何權益。

報告期後事件

除本年報「管理層討論與分析」一節所披露者外，董事會並不知悉於二零一九年三月三十一日後直至本報告日期止發生的任何重大事件須予以披露。

審核委員會

審核委員會協助董事會獨立審閱本集團之財務申報程序、內部監控及風險管理系統成效、監督審計程序，以及履行董事會可能不時指派之其他職責及責任。本公司於截至二零一九年三月三十一日止年度之年度業績已由審核委員會審閱。審核委員會由本公司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。

核數師

綜合財務報表已由羅兵咸永道會計師事務所(執業會計師)審計，而其將於應屆股東週年大會上退任並符合資格膺選連任本公司核數師。本公司將於應屆股東週年大會上提呈一項決議案，續聘其為本公司核數師。

代表董事會

潘建良

主席兼執行董事

香港，二零一九年六月二十六日



獨立核數師報告



羅兵咸永道

致創毅控股有限公司列位股東
(於開曼群島註冊成立之有限公司)

意見

我們已審計的內容

創毅控股有限公司(「貴公司」)及其附屬公司(「貴集團」)列載於第57至115頁的綜合財務報表，包括：

- 於二零一九年三月三十一日的綜合財務狀況表；
- 截至該日止年度的綜合全面收益表；
- 截至該日止年度的綜合權益變動表；
- 截至該日止年度的綜合現金流量表；及
- 綜合財務報表附註，包括主要會計政策概要。

我們的意見

我們認為，綜合財務報表已根據香港會計師公會(「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」)真實而中肯地反映了 貴集團於二零一九年三月三十一日的綜合財務狀況及其截至該日止年度的綜合財務表現及綜合現金流量，並已遵照香港公司條例之披露規定妥為擬備。

意見的基礎

我們已根據香港會計師公會頒佈的《香港審計準則》(「香港審計準則」)進行審計。我們在該等準則下承擔的責任已在本報告「核數師就審計綜合財務報表須承擔的責任」部分中作進一步闡述。

我們相信，我們所獲得的審計憑證能充足及適當地為我們的審計意見提供基礎。

獨立性

根據香港會計師公會頒佈的《專業會計師道德守則》(「守則」)，我們獨立於 貴集團，並已履行守則中的其他專業道德責任。

獨立核數師報告

關鍵審計事項

關鍵審計事項是根據我們的專業判斷，認為對本期綜合財務報表的審計最為重要的事項。這些事項是在我們審計整體綜合財務報表及出具意見時進行處理的。我們不會對這些事項提供單獨的意見。

我們在審計中識別的關鍵審計事項與應收款項之可收回性有關。

關鍵審計事項

我們的審計如何處理關鍵審計事項

應收款項之可收回性

請參閱綜合財務報表附註17

於二零一九年三月三十一日，計提減值撥備1,773,000港元後，貴集團來自私人屋苑之貿易應收款項及應收償付款項淨額為41,311,000港元。

貴集團之應收款項主要與貴集團物業管理及相關服務業務中提供的服務有關。貴集團就應收款項（根據共有信貸風險特徵分組）及個別應收款項（該等應收款項擁有不同的信貸風險特徵）計提預期信貸虧損（「預期信貸虧損」）撥備。管理層透過評估根據歷史違約率得出的違約概率估計應收款項之預期信貸虧損率，並根據整體經濟環境的預期重大變動等前瞻性估計作出調整。

管理層於評估應收款項（根據共有信貸風險特徵分組）及個別應收款項（擁有不同的信貸風險特徵）的預期信貸虧損率時需要作出判斷。

我們的審計程序包括了解及評估貴集團對應收款項程序的內部監控。具體而言，我們驗證為檢討應收款項可收回性設計及執行之主要管理層監控措施。

我們已獲得來自私人屋苑之尚未償還貿易應收款項及應收償付款項名單，透過與管理層討論及檢討應收款項之賬齡識別具有不同信貸風險之應收賬款。我們亦評估及質疑管理層對預期信貸虧損率的評估，並從中抽樣與過往應收賬款之結付情況、與債務人的最近期通訊資料及根據市況得出的外部市場數據進行核對。

我們透過抽樣核對應收款項之賬齡與銷售發票是否一致，測試應收款項賬齡之準確性。

我們透過抽樣核對已結付應收款項與銷售發票及銀行對賬單是否一致，測試年結日後應收款項之其後結付情況。

根據我們進行的審計程序，我們認為，管理層於評估應收款項之可收回性時所用之主要判斷及假設基於所得證據而言乃屬可靠。



獨立核數師報告

其他信息

貴公司董事須對其他信息負責。其他信息包括年報內的所有信息，但不包括綜合財務報表及我們的核數師報告。

我們對綜合財務報表的意見並不涵蓋其他信息，我們亦不對該等其他信息發表任何形式的鑒證結論。

結合我們對綜合財務報表的審計，我們的責任是閱讀其他信息，在此過程中，考慮其他信息是否與綜合財務報表或我們在審計過程中所了解的情況存在重大抵觸或者似乎存在重大錯誤陳述的情況。

基於我們已執行的工作，如果我們認為其他信息存在重大錯誤陳述，我們需要報告該事實。在這方面，我們沒有任何報告。

董事及審核委員會就綜合財務報表須承擔的責任

貴公司董事須負責根據香港會計師公會頒佈的香港財務報告準則及香港公司條例的披露規定擬備真實而中肯的綜合財務報表，並對其認為為使綜合財務報表的擬備不存在由於欺詐或錯誤而導致的重大錯誤陳述所需的內部控制負責。

在擬備綜合財務報表時，董事負責評估 貴集團持續經營的能力，並在適用情況下披露與持續經營有關的事項，以及使用持續經營為會計基礎，除非董事有意將 貴集團清盤或停止經營，或別無其他實際的代替方案。

審核委員會須負責監督 貴集團的財務報告過程。

核數師就審計綜合財務報表須承擔的責任

我們的目標，是對綜合財務報表整體是否不存在由於欺詐或錯誤而導致的重大錯誤陳述取得合理保證，並出具包括我們意見的核數師報告。我們僅向 閣下(作為整體)報告我們的意見，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。合理保證是高水平的保證，但不能保證按照香港審計準則進行的審計，在某一重大錯誤陳述存在時總能發現。錯誤陳述可以由欺詐或錯誤引起，如果合理預期它們單獨或匯總起來可能影響綜合財務報表使用者依賴綜合財務報表所作出的經濟決定，則有關的錯誤陳述可被視作重大。

在根據香港審計準則進行審計的過程中，我們運用了專業判斷，保持了專業懷疑態度。我們亦：

- 識別和評估由於欺詐或錯誤而導致綜合財務報表存在重大錯誤陳述的風險，設計及執行審計程序以應對這些風險，以及獲取充足和適當的審計憑證，作為我們意見的基礎。由於欺詐可能涉及串謀、偽造、蓄意遺漏、虛假陳述，或凌駕於內部控制之上，因此未能發現因欺詐而導致的重大錯誤陳述的風險高於未能發現因錯誤而導致的重大錯誤陳述的風險。

獨立核數師報告

核數師就審計綜合財務報表須承擔的責任^(續)

- 了解與審計相關的內部控制，以設計適當的審計程序，但目的並非對 貴集團內部控制的有效性發表意見。
- 評價董事所採用會計政策的恰當性及作出會計估計和相關披露的合理性。
- 對董事採用持續經營會計基礎的恰當性作出結論。根據所獲取的審計憑證，確定是否存在與事項或情況有關的重大不確定性，從而可能導致對 貴集團的持續經營能力產生重大疑慮。如果我們認為存在重大不確定性，則有必要在核數師報告中提請使用者注意綜合財務報表中的相關披露。假若有關的披露不足，則我們應當發表非無保留意見。我們的結論是基於截至核數師報告日期止所取得的審計憑證。然而，未來事項或情況可能導致 貴集團不能持續經營。
- 評價綜合財務報表的整體列報方式、結構和內容，包括披露，以及綜合財務報表是否中肯反映有關交易和事項。
- 就 貴集團內實體或業務活動的財務信息獲取充足、適當的審計憑證，以便對綜合財務報表發表意見。我們負責集團審計的方向、監督及執行。我們為審計意見承擔全部責任。

除其他事項外，我們與審核委員會溝通了計劃的審計範圍、時間安排、重大審計發現等，包括我們在審計中識別出內部控制的任何重大缺陷。

我們還向審核委員會提交聲明，說明我們已符合有關獨立性的相關專業道德要求，並與他們溝通有可能合理地被認為會影響我們獨立性的所有關係和其他事項，以及在適用的情況下，相關的防範措施。

從與審核委員會溝通的事項中，我們確定哪些事項對本期綜合財務報表的審計最為重要，因而構成關鍵審計事項。我們在核數師報告中描述這些事項，除非法律法規不允許公開披露這些事項，或在極端罕見的情況下，如果合理預期在我們報告中溝通某事項造成的負面後果超過產生的公眾利益，我們決定不應在報告中溝通該事項。

出具本獨立核數師報告的審計項目合夥人是龐飛浩。

羅兵咸永道會計師事務所

執業會計師

香港，二零一九年六月二十六日



綜合全面收益表

截至二零一九年三月三十一日止年度

	附註	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
收益	6	715,807	668,275
其他收入及收益淨額	7	807	15,639
僱員福利開支	8	(578,797)	(535,389)
分包成本		(67,013)	(65,723)
其他經營開支		(38,175)	(34,221)
上市開支		(12,338)	(4,116)
經營溢利	9	20,291	44,465
財務收入		46	14
融資成本		(1,595)	(1,824)
融資成本淨額	11	(1,549)	(1,810)
除所得稅前溢利		18,742	42,655
所得稅開支	12	(5,385)	(6,143)
年內溢利		13,357	36,512
以下各項應佔溢利：			
本公司擁有人		13,357	36,546
非控股權益		—	(34)
		13,357	36,512

第64至115頁之附註構成綜合財務報表之一部分。

綜合全面收益表

截至二零一九年三月三十一日止年度

	附註	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
其他全面(虧損)/收益：			
將不會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		—	(2)
重新計量僱員福利責任	25	(4,123)	153
年內其他全面(虧損)/收益(扣除稅項)		(4,123)	151
年內全面收益總額		9,234	36,663
以下各項應佔全面收益總額：			
本公司擁有人		9,234	36,697
非控股權益		—	(34)
		9,234	36,663
計算本公司擁有人應佔溢利之每股盈利			
每股基本及攤薄盈利(以港仙列示)	13	3.23	9.75



綜合財務狀況表

於二零一九年三月三十一日

	附註	二零一九年 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	21,426	22,478
投資物業	15	—	8,200
於保險合約中的投資	16	24,278	21,397
貿易及其他應收款項	17	2,373	1,998
遞延稅項資產	24	87	—
		48,164	54,073
流動資產			
貿易及其他應收款項	17	173,988	152,490
應收關聯方款項	31	—	78
可收回稅項		1,621	—
已抵押銀行存款	18	39,095	9,551
現金及銀行結餘	19	97,689	34,098
		312,393	196,217
資產總值		360,557	250,290
權益			
股本	20	5,000	—
股份溢價		111,783	—
儲備		143,971	139,837
權益總額		260,754	139,837
負債			
非流動負債			
借款	22	277	443
長期服務金負債	25	13,149	9,157
遞延稅項負債	24	—	121
		13,426	9,721

第64至115頁之附註構成綜合財務報表之一部分。

綜合財務狀況表

於二零一九年三月三十一日

	附註	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
流動負債			
貿易及其他應付款項	21	57,634	55,248
借款	22	27,778	40,867
來自一名關聯方的貸款	23	—	1,800
應付稅項		441	2,575
應付關聯方款項	31	524	242
		86,377	100,732
負債總額		99,803	110,453
權益及負債總額		360,557	250,290

此等綜合財務報表於二零一九年六月二十六日經董事會批准並由其代為簽署。

潘建良
董事

李兆華
董事



綜合權益變動表

截至二零一九年三月三十一日止年度

	本公司權益持有人應佔							非控股 權益	權益 總額
	保留 盈利	資本 儲備	物業重估 儲備	按公平值 計入其他 全面收益之 金融資產之 重估儲備	小計				
	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元
於二零一七年四月一日之結餘	110,753	100	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 (附註25)	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30)	(149)	—	—	—	(149)		(711)		(860)
已付股息(附註32)	(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之 結餘	139,061	100	676	—	139,837		—		139,837

第64至115頁之附註構成綜合財務報表之一部分。

綜合權益變動表

截至二零一九年三月三十一日止年度

本公司權益持有人應佔

	股本 千港元 (附註20)	股份溢價 千港元 (附註20)	保留盈利 千港元	資本儲備 千港元	物業 重估儲備 千港元	權益總額 千港元
於二零一八年四月一日之結餘	—	—	139,061	100	676	139,837
年內溢利	—	—	13,357	—	—	13,357
其他全面收益：						
重新計量僱員福利責任 (附註25)	—	—	(4,123)	—	—	(4,123)
轉撥出售一處投資物業之 物業重估儲備	—	—	676	—	(676)	—
全面收益總額	—	—	9,910	—	(676)	9,234
與權益持有人之關係：						
於註冊成立時發行股份 (附註20(a)、(b))	10	—	—	(10)	—	—
根據重組發行股份(附註20(b))	90	—	—	(90)	—	—
資本化發行股份(附註20(d))	3,650	(3,650)	—	—	—	—
根據股份發售發行股份 (附註20(e))	1,250	123,750	—	—	—	125,000
於股份溢價中扣除上市開支 (附註20(e))	—	(8,317)	—	—	—	(8,317)
已付股息(附註32)	—	—	(5,000)	—	—	(5,000)
	5,000	111,783	(5,000)	(100)	—	111,683
於二零一九年三月三十一日之 結餘	5,000	111,783	143,971	—	—	260,754

綜合現金流量表

截至二零一九年三月三十一日止年度

	附註	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
經營活動所得之現金流量			
經營產生之現金淨額	27(a)	143	21,241
已付香港利得稅		(9,348)	(3,174)
經營活動(所用)/所得之現金淨額		(9,205)	18,067
投資活動所得之現金流量			
購買物業、廠房及設備		(553)	(389)
出售物業、廠房及設備之所得款項		—	16,010
出售按公平值計入其他全面收益之金融資產之所得款項		—	11
出售投資物業之所得款項		9,000	—
已抵押存款增加		(29,498)	(6,000)
已付保險合約按金	16	(2,413)	(17,059)
投資活動所用之現金淨額		(23,464)	(7,427)
融資活動所得之現金流量			
提取銀行借款		160,015	128,450
償還銀行借款		(172,889)	(116,577)
償還融資租賃負債		(652)	(674)
提取股東貸款		—	90,300
償還股東貸款		—	(110,616)
償還一名關聯方貸款		(1,800)	—
已付利息		(1,595)	(1,824)
應收/(付)關聯方墊款		282	(1)
關聯方還款		78	—
已付股息	32	(5,000)	(8,000)
股份發行	20(e)	125,000	—
首次公開發售相關之專業費用款項資本化至權益		(7,128)	(1,189)
融資活動所得/(所用)之現金淨額		96,311	(20,131)
現金及現金等價物增加/(減少)淨額		63,642	(9,491)
年初現金及現金等價物		33,808	43,299
年末現金及現金等價物	19	97,450	33,808

第64至115頁之附註構成綜合財務報表之一部分。

綜合財務報表附註

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。

2 主要會計政策概要

編製綜合財務報表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」)編製綜合財務報表所應用的主要會計政策載列如下。綜合財務報表已按歷史成本法編製，惟於保險合約中的投資乃按其保單退保金額列賬，而投資物業乃按公平值列賬(於下文附註3闡述)。

根據本公司日期為二零一八年十一月二十九日之上市招股章程(「招股章程」)內「歷史、重組及集團架構」一節所載之集團重組(已於二零一八年九月二十七日完成，「重組」)，本公司成為本集團現時旗下附屬公司之控股公司。本公司股份於二零一八年十二月十一日在香港聯合交易所有限公司主板上市(「上市」)。本集團之綜合財務報表已按猶如本集團於所呈列兩個年度內或自集團公司各自註冊成立或成立日期(而非本公司根據重組成為控股公司當日)以來一直存在而編製。

按照香港財務報告準則編製綜合財務報表需要使用若干重大會計估計。其亦需要管理層於應用本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綜合財務報表屬重大的部分於附註4披露。

2.1.1 本集團採納之新訂及經修訂準則

誠如招股章程所披露，本集團於截至二零一八年三月三十一日止年度已提早採納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「客戶合約收益」，該等準則於二零一八年四月一日開始之年度報告期間首次強制生效。

本集團亦已於二零一八年四月一日開始之年度報告期間首次採納下列準則及修訂本。採納該等修訂本不會對本集團之綜合財務報表造成任何重大影響。



綜合財務報表附註

2 主要會計政策概要(續)

2.1 編製基準(續)

2.1.1 本集團採納之新訂及經修訂準則(續)

香港財務報告準則第1號(修訂本)	首次採納香港財務報告準則
香港財務報告準則第2號(修訂本)	以股份支付交易之分類及計量
香港財務報告準則第4號(修訂本)	保險合約
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
香港會計準則第40號(修訂本)	轉撥投資物業
香港(國際財務報告詮釋委員會) 詮釋第22號	外幣交易及墊付代價

2.1.2 尚未生效之新訂準則以及現有準則的修訂及詮釋

截至本報告日期，香港會計師公會已頒佈以下尚未生效且本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16號	租賃	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
香港會計準則第28號(修訂本)	於聯營公司及合營企業之長期權益	二零一九年四月一日
香港財務報告準則第9號 (修訂本)	具有負補償之預付款項特點	二零一九年四月一日
香港(國際財務報告詮釋 委員會)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
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 間的資產出售或注入	有待釐定
香港財務報告準則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

本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本集團的財務影響。本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。

綜合財務報表附註

2 主要會計政策概要(續)

2.1 編製基準(續)

2.1.2 尚未生效之新訂準則以及現有準則的修訂及詮釋(續)

香港財務報告準則第16號「租賃」解釋租賃的定義、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。

此準則容許以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分開入賬。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，兩者均按未來經營租賃承擔的貼現現值初步列賬，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綜合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。於綜合全面收益表中，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增加，以及開支於租期後期有所減少。預期在二零二零財政年度之前不會應用新訂準則，包括作出往年調整。

本集團為其現時分類為經營租賃的辦公室及倉庫的承租人。本集團有關此類租賃的現行會計政策載於附註2.21。於二零一九年三月三十一日，本集團的不可撤銷經營租賃承擔約為177,000港元。預期香港財務報告準則第16號的實施不會對本集團的財務狀況及經營業績造成任何重大影響。本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

附屬公司為本集團控制下的實體(包括結構性實體)。倘本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，則本集團對該實體擁有控制權。附屬公司由有關控制權轉讓至本集團之日起綜合入賬。彼等自該控制權終止之日起不再綜合入賬。

(i) 業務合併

本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，以及本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。



綜合財務報表附註

2 主要會計政策概要(續)

2.2 附屬公司(續)

綜合賬目(續)

(i) 業務合併(續)

本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。

本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，作為商譽入賬。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，以與本集團的會計政策保持一致。

(ii) 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 主要會計政策概要(續)

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

本集團各實體之綜合財務報表所載項目採用實體營運所在主要經濟環境之貨幣(「功能貨幣」)計量。綜合財務報表以本公司功能貨幣及本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本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政期間內自損益扣除。

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

本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」。



綜合財務報表附註

2 主要會計政策概要(續)

2.6 投資物業

投資物業乃持有作長期租金回報，且並非由本集團佔用。投資物業初步按成本計量，包括相關交易成本及借款成本(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任何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盈利。

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

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，本集團按可獨立辨識其現金流入(大部分獨立於其他資產或資產組合之現金流入)之最低水平(現金產生單位)劃分資產組合。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

本集團將其金融資產分類為按攤銷成本計量。

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。

本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，本集團按公平值加上(若為並非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。

(a) 債務工具

債務工具的後續計量取決於本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。本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綜合全面收益表內確認。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。

2 主要會計政策概要(續)

2.9 金融資產減值

本集團以預期基準評估其按攤銷成本列賬的債務工具的相關預期信貸虧損。採用的減值方法取決於信貸風險是否顯著增加。附註3詳細說明本集團如何確定信貸風險是否有顯著增加。

預期信貸虧損是對金融資產預期年期內信貸虧損(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，本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個月預期信貸虧損或就存續期的預期信貸虧損計量，視乎信貸風險自初始確認後有否顯著增加。倘若應收賬款的信貸風險自初始確認後顯著增加，則減值按存續期的預期信貸虧損計量。

2.10 金融負債

(i) 分類及計量

金融負債分類為按攤銷成本或按公平值計入損益計量。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按公平值計量及淨損益(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率法按攤銷成本計量。利息開支及匯兌損益於損益中確認。終止確認的任何收益或虧損亦於損益中確認。

(ii) 終止確認

本集團在合約責任獲解除、取消或屆滿時，終止確認金融負債。本集團亦於金融負債的條款被修訂及經修訂負債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

若本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，並在綜合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本公司或對手方一旦出現違約、無償債能力或破產時必須可強制執行。

綜合財務報表附註

2 主要會計政策概要(續)

2.12 貿易及其他應收款項

貿易應收款項指於一般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。銀行透支於綜合財務狀況表項下之流動負債內列示為借款。

2.14 股本

普通股分類為權益。直接歸屬於發行新股或購股權的增量成本於權益內列為所得款項扣減(扣除稅項)。

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。倘貿易應付款項須在一年或以內(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,借款從綜合財務狀況表中除去。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)之間的差額於損益確認為「其他收入及收益淨額」或「融資成本」。

除非本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 主要會計政策概要(續)

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

即期所得稅支出按本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綜合財務報表中的賬面值之間的暫時差額確認。然而，如遞延所得稅負債乃源自商譽之初始確認，則不予確認；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稅法釐定。

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。

遞延所得稅負債乃就於附屬公司的投資產生的應課稅暫時差額計提撥備，惟倘暫時差額的撥回時間可由本集團控制，並有可能在可見未來不會撥回暫時差額的遞延所得稅負債則除外。

(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。



綜合財務報表附註

2 主要會計政策概要(續)

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。本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

本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本集團按此向獨立實體支付定額供款的退休金計劃。本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。

本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列支。

(iii) 長期服務金

本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。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。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。

(iv) 以股份支付的款項

本集團設有一項以股權結算、以股份為基礎之薪酬計劃，據此，實體獲僱員提供之服務作為本集團權益工具(購股權)之代價。

就授出購股權而獲提供僱員服務之公平值須確認為一項支出。將予支銷之總金額乃參考所授購股權之公平值釐定：

- 包括任何市場表現條件(如一家實體之股價)
- 不包括任何服務及非市場表現歸屬條件(如盈利能力、銷售額增長目標及僱員於特定期間內留任實體)之影響，及
- 包括任何非歸屬條件(如規定僱員保留或持有股份一段特定期間)之影響。

綜合財務報表附註

2 主要會計政策概要(續)

2.18 僱員福利(續)

(iv) 以股份支付的款項(續)

總開支於歸屬期內確認，所有特定歸屬條件須於歸屬期內達成。於各期間末，實體根據非市場表現歸屬及服務條件調整對預計將予歸屬之購股權數目所作估計，並於損益確認調整原來估計(如有)所產生的影響，並相應調整權益。

本公司向本集團旗下附屬公司之僱員授出其權益工具之購股權被視為注資。所獲得僱員服務之公平值乃參考授出日期之公平值計量，並於歸屬期確認為增加於旗下附屬公司之投資，並相應計入母公司實體賬目之權益內。

2.19 撥備及或然負債

當本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，本集團將確認撥備。重組撥備包括終止租賃罰款及僱員離職付款。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。即使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

收益包括就本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。倘本集團在履約過程中滿足下列條件，服務或貨品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
- 創造及提升在本集團履約時由買方控制的資產；或
- 並無產生可由本集團作其他用途的資產，且本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。



綜合財務報表附註

2 主要會計政策概要(續)

2.20 收益確認(續)

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本集團為完成履約責任所作出的付出或投入，此方法最能描述本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，則其為主事人計量，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。本集團在提供服務時認為其屬主事人。

釐定交易價時，本集團會就重大融資部分的影響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，本集團每月就所提供服務開單，並將該金額在本集團有權開具發票且直接與已完成履約的價值相關的金額中確認為收益。

(ii) 物業管理服務合約下就保養工程的項目管理服務收入

項目管理服務收入根據工作訂單的完成階段(參照外部顧問或承辦商執行的維修、保養或建造工程合約項下迄今為止產生的成本佔各合約估計總成本的比例計量)確認，惟工作訂單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。本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)於租賃期內按直線法在損益內支銷。

(ii) 融資租賃

本集團租賃若干廠房及設備。如本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物業的公平值及最低租賃付款現值之較低者資本化。

綜合財務報表附註

2 主要會計政策概要(續)

2.21 租賃(作為承租人)(續)

(ii) 融資租賃(續)

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。融資成本的利息部分於租賃期內在損益內支銷，以計算各期間剩餘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

當按經營租賃出租資產時，該資產按其性質列入資產負債表。經營租賃的租賃收入在租賃期內以直線法確認。

(ii) 融資租賃

當按融資租賃出租資產時，租賃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產生。

2.23 股息分派

向本公司股東分派的股息於股息獲實體的股東或董事(如適用)批准的期間內在綜合財務報表中確認為負債。

2.24 於保險合約的投資

本集團的管理層人壽保險合約包括投資及保險元素。投資保險合約初步按已付保費金額確認，其後按各報告期末相應保險合約下可變現的金額(保單退保金額)列賬，價值變動於損益中確認。

3 財務風險管理

3.1 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。



綜合財務報表附註

3 財務風險管理(續)

3.1 財務風險因素(續)

(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。該等結餘於綜合財務狀況表中的賬面值指本集團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。

本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。

本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。由於該等銀行及金融機構並無過往違約記錄，故管理層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本集團在應對相關債務人方面的過往經驗而評估。根據本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。

於二零一九年三月三十一日，本集團的信貸風險高度集中，乃由於貿易應收款項總額的78%(二零一八年：76%)乃應收本集團最大客戶之款項。該客戶為開發及實施公共房屋計劃的政府機構。

由於該等對手方的還款記錄良好，故管理層並不預期該等對手方將不履約而造成任何重大損失。

本集團在資產的初始確認時考慮違約的可能性及在各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，本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，包括本集團客戶付款狀況的變化以及客戶經營業績的變化。

綜合財務報表附註

3 財務風險管理(續)

3.1 財務風險因素(續)

(a) 信貸風險(續)

(i) 貿易及未開票應收款項以及應收保留金

本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。

於二零一九年三月三十一日，本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，於截至年底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(二零一八年：無)。

於二零一九年三月三十一日，所有應收保留金均來自政府機構。本集團已評估認為應收保留金的預期損失率並不重大，於截至年底並無確認損失準備撥備(二零一八年：無)。

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。於二零一九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。本集團根據香港財務報告準則第9號按前瞻性基準評估應收私人部門客戶款項相關的預期信貸虧損。本集團於釐定預期信貸損失率時會基於歷史違約率考慮違約概率並就預期整體經濟環境及本集團業務營運的重大變動等前瞻性估計作出調整。根據可得資料，董事認為，於截至兩個年度年底及可預測未來內，違約率、整體經濟環境及本集團業務營運並沒有重大不利變動。因此，董事於截至兩個年度年底應用相同的預期損失率。

	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)					
於二零一九年三月三十一日					
預期損失率	0.10%	0.50%	2.00%	5.00%	
總賬面值(千港元)	11,410	14,915	1,487	7,913	35,725
損失準備撥備(千港元)	11	75	30	396	512
個別減值應收款項(千港元)	—	—	—	855	855
損失準備撥備總額(千港元)	11	75	30	1,251	1,367

綜合財務報表附註

3 財務風險管理(續)

3.1 財務風險因素(續)

(a) 信貸風險(續)

(i) 貿易及未開票應收款項以及應收保留金(續)

	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)	10	67	38	354	469
個別減值應收款項(千港元)	—	—	—	551	551
損失準備撥備總額(千港元)	10	67	38	905	1,020

截至二零一九年三月三十一日止年度，有來自私人屋苑的三筆個別應收款項(二零一八年：一筆個別應收款項)，該等應收款項具有較高的信貸風險特徵並歸入同一組別進行減值評估。因此，貿易應收款項及償付應收款項分別約855,000港元及406,000港元(二零一八年：551,000港元及406,000港元)已全數計提損失準備撥備。

於二零一九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
於二零一七年四月一日		476
於損益確認的損失準備撥備		544
於二零一八年三月三十一日		1,020
於損益確認的損失準備撥備		347
於二零一九年三月三十一日		1,367

截至二零一九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損益內的其他經營開支確認損失準備撥備。

綜合財務報表附註

3 財務風險管理(續)

3.1 財務風險因素(續)

(a) 信貸風險(續)

(i) 貿易及未開票應收款項以及應收保留金(續)

於二零一九年三月三十一日，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36,580,000港元(二零一八年：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，截至二零一八年三月三十一日止年度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，於二零一九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。本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，本集團評估認為該等應收款項的預期信貸損失並不重大。因此，於截至兩個年度年底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31所披露的賬面值。於截至兩個年度年底，本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、銀行結餘及借款外，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。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。

於截至二零一九年三月三十一日止年度，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／減少而分別增加／減少約546,000港元(二零一八年：16,000港元)。

(c) 流動資金風險

本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本集團金融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求償還之按要求償還條款，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。



綜合財務報表附註

3 財務風險管理(續)

3.1 財務風險因素(續)

(c) 流動資金風險(續)

	1年內／ 按要求償還 千港元	1年至5年 千港元	合約現金 流量總計 千港元	賬面值 千港元
於二零一九年三月三十一日				
貿易及其他應付款項	48,231	—	48,231	48,231
借款(不包括融資租賃負債)	27,619	—	27,619	27,619
融資租賃負債	173	287	460	436
應付關聯方款項	524	—	524	524
	76,547	287	76,834	76,810

	1年內／ 按要求償還 千港元	1年至5年 千港元	合約現金 流量總計 千港元	賬面值 千港元
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
來自一名關聯方之貸款	1,800	—	1,800	1,800
應付一名關聯方款項	242	—	242	242
	90,259	469	90,728	90,678

3.2 資本風險管理

本集團管理資本的目標是保障本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，本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。

綜合財務報表附註

3 財務風險管理(續)

3.2 資本風險管理(續)

本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本集團能夠在市場上有效經營及持續進行未來業務發展。本公司根據淨資本負債比率監控資本。該比率按淨債務除以資本總額計算。淨債務按借款總額(包括綜合財務狀況表列示的借款、來自股東的貸款及來自一名關聯方的貸款)減現金及銀行結餘計算。資本總額按綜合財務狀況表列示的「權益」加淨債務計算。

於二零一九年及二零一八年三月三十一日的資本負債比率如下：

	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
借款總額(附註22及23)	28,055	43,110
減：現金及銀行結餘(附註19)	(97,689)	(34,098)
淨債務	(69,634)	9,012
權益總額	260,754	139,837
資本總額	191,120	148,849
淨資本負債比率	現金淨額	6%

3.3 公平值估計

由於本集團的流動金融資產及負債將於短期內到期，因此其賬面值與其公平值相若。按公平值計量的投資物業於附註15披露，而借款於附註22披露。

4 重大會計估計及判斷

本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

本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。

綜合財務報表附註

4 重大會計估計及判斷^(續)

(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25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。

(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附註15內披露。

5 分部資料

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。

本集團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於截至二零一九年三月三十一日止年度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（二零一八年：相同）。

地區資料

本集團的收益乃產生自香港的客戶。於二零一九年及二零一八年三月三十一日，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。

主要客戶資料

截至二零一九年三月三十一日止年度，本集團最大客戶所貢獻的收益約為539,364,000港元（二零一八年：513,665,000港元）。

截至二零一九年三月三十一日止年度，概無其他單一客戶貢獻本集團收益的10%或以上（二零一八年：無）。

綜合財務報表附註

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；(iii)提供員工借調服務；及(iv)驗窗服務之收入。本集團收益的分析如下：

	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
物業管理服務收入	568,629	518,992
提供護衛服務收入	140,090	125,563
提供潔淨服務收入	4,024	—
借調服務收入	—	21,997
驗窗服務收入	3,064	1,723
	715,807	668,275

本集團的所有收益均於一段時間內確認。

本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履約對客戶的價值直接聯繫的代價，實體就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，分配至服務合約或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，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

	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
出售物業、廠房及設備之(虧損)/收益	(111)	15,185
租金收入	—	134
投資物業之公平值收益(附註15)	800	300
其他	118	20
	807	15,639



綜合財務報表附註

8 僱員福利開支

	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
工資、薪金及其他津貼(包括董事薪酬)	553,589	514,098
退休金成本—界定供款計劃(附註(a))	22,865	22,822
未使用年假的應計費用/(撥回)	1,481	(2,244)
長期服務金撥備(附註25)	862	713
	578,797	535,389

(a) 退休金成本—界定供款計劃

本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本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。並無已沒收供款可用於減低未來年度應支付的供款。

(b) 五名最高薪人士

截至二零一九年三月三十一日止年度，本集團的五名最高薪人士包括兩名董事(二零一八年：無)，其薪酬已於綜合財務報表附註10所呈列的分析中反映。已付其餘人士的薪酬如下：

	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
基本薪金及津貼	2,170	2,947
酌情花紅	27	26
僱主界定供款計劃供款	54	90
	2,251	3,063

截至二零一九年三月三十一日止年度，上述餘下人士的薪酬範圍為零至1,000,000港元(二零一八年：同)。

截至二零一九年三月三十一日止年度，概無已付或應付任何五名最高薪人士的付款以作為加入本集團的激勵或離職補償(二零一八年：無)。

綜合財務報表附註

9 按性質劃分的開支

除所得稅前溢利經扣除下列項目後：

	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
核數師酬金	1,940	72
清潔材料成本	7,646	6,092
折舊(附註14)	1,816	1,933
捐款	1,202	30
僱員福利開支(附註8)	578,797	535,389
保險費	7,028	6,618
法律及專業費用	1,509	717
上市開支	12,338	4,116
貿易及其他應收款項之減值撥備(附註17)	347	950
分包成本	67,013	65,723

10 董事福利及權益

(a) 董事酬金

截至二零一九年三月三十一日止年度各董事的薪酬載列如下：

	袍金 千港元	基本薪金 及津貼 千港元	酌情花紅 千港元	僱主向退休 福利計劃供款 千港元	總計 千港元
截至二零一九年三月三十一日 止年度					
執行董事					
潘建良	120	665	15	15	815
李兆華	96	543	11	14	664
林少鴻	72	616	12	16	716
黃景祥	72	420	8	15	515
黎偉文	72	469	9	16	566
胡家齊	72	466	10	17	565
獨立非執行董事					
黃松堅	55	—	—	—	55
鄧耀明	55	—	—	—	55
王思源	55	—	—	—	55
	669	3,179	65	93	4,006

綜合財務報表附註

10 董事福利及權益 (續)

(a) 董事酬金 (續)

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 千港元	基本薪金 及津貼 千港元	僱主向退休 福利計劃供款 千港元	總計 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
	757	1,541	77	2,375

上述薪酬指該等董事擔任本集團僱員而從本集團收取的薪酬，且於截至二零一九年三月三十一日止年度，概無董事放棄任何酬金(二零一八年：無)。

於截至二零一九年三月三十一日止年度，本公司或本集團概無向董事支付酬金以吸引加入本公司或本集團或作為離職補償(二零一八年：無)。

(b) 董事退休福利

於截至二零一九年三月三十一日止年度，概無就本公司或本集團董事擔任本公司董事提供的服務而通過本公司運作的界定供款計劃向彼等支付退休福利(二零一八年：無)。除上文(a)所披露就若干董事提供的有關管理本公司或本集團事務的其他服務而向其支付的退休福利外，於截至二零一九年三月三十一日止年度，概無就董事向本集團提供的其他服務而向其支付其他退休福利(二零一八年：無)。

綜合財務報表附註

10 董事福利及權益 (續)

(c) 董事離職福利

於截至二零一九年三月三十一日止年度，概無董事已收取或將收取任何離職福利(二零一八年：無)。

(d) 就提供董事服務向第三方提供之代價

於截至二零一九年三月三十一日止年度，本公司或本集團並無就任何第三方向本公司或本集團提供董事服務而向其支付任何代價(二零一八年：無)。

(e) 董事於交易、安排或合約中的重大權益

除綜合財務報表附註其他部分所披露的交易外，本公司董事概無於截至年末或年末任何時間存續而由本公司或本集團訂立的有關本公司或本集團業務的其他重大交易、安排及合約中直接或間接擁有重大權益。

11 融資成本淨額

	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
銀行利息收入	46	14
借款利息	(1,000)	(1,020)
融資租賃負債利息	(43)	(50)
股東貸款利息	—	(754)
向股東支付的擔保費(附註31(b))	(552)	—
	(1,595)	(1,824)
	(1,549)	(1,810)

綜合財務報表附註

12 所得稅開支

於二零一八年三月，香港政府出台二零一八年稅務(修訂)(第3號)條例(「**條例**」)，引入利得稅兩級制。根據利得稅兩級制，合資格企業的首2百萬港元應課稅溢利按8.25%繳稅，而餘下應課稅溢利按16.5%繳稅。

因此，截至二零一九年三月三十一日止年度之香港利得稅撥備乃根據利得稅兩級制計算(二零一八年：採用單一稅率16.5%)。條例自二零一八年至二零一九年評估年度起生效。

於綜合全面收益表中扣除的所得稅金額指：

	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
即期所得稅	5,593	6,195
遞延所得稅(附註24)	(208)	(52)
	5,385	6,143

本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：

	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
除所得稅前溢利	18,742	42,655
按香港利得稅稅率計算(附註(i))	2,927	7,038
無需課稅收入	(230)	(2,175)
不可扣稅開支	2,631	1,253
未確認稅項虧損	57	27
	5,385	6,143

附註：

- (i) 於截至二零一九年三月三十一日止年度，所得稅乃按照利得稅兩級制計算，即首2百萬港元溢利按8.25%計稅，而餘下溢利按16.5%計稅。於截至二零一八年三月三十一日止年度，本集團採用單一稅率16.5%。

綜合財務報表附註

13 每股盈利—基本及攤薄

(a) 每股基本盈利

每股基本盈利按本公司擁有人應佔溢利除以於有關年度已發行普通股的加權平均數計算。就該目的所用的普通股加權平均數已就於二零一八年九月二十七日完成的重組及於二零一八年十二月十一日進行的資本化發行(定義見附註20)而發行股份的影響作出追溯調整。

	二零一九年	二零一八年
本公司擁有人應佔溢利(千港元)	13,357	36,546
已發行普通股加權平均數(千股)	413,014	375,000
每股基本盈利(港仙)	3.23	9.75

(b) 每股攤薄盈利

由於於二零一九年三月三十一日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。



綜合財務報表附註

14 物業、廠房及設備

	租賃土地 及樓宇 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						
於二零一七年四月一日	23,001	2,569	2,777	2,820	2,960	34,127
添置	—	—	672	169	220	1,061
出售(附註iii)	(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
添置	—	—	322	—	553	875
出售	—	—	(362)	—	—	(362)
於二零一九年三月三十一日	17,217	2,253	2,906	2,989	3,733	29,098
累計折舊						
於二零一七年四月一日	(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iii)	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)
折舊開支	(344)	(45)	(495)	(556)	(376)	(1,816)
出售	—	—	251	—	—	251
於二零一九年三月三十一日	(1,355)	(121)	(1,769)	(1,754)	(2,673)	(7,672)
賬面淨值						
於二零一九年三月三十一日	15,862	2,132	1,137	1,235	1,060	21,426
於二零一八年三月三十一日	16,206	2,177	1,421	1,791	883	22,478

附註：

- (i) 於二零一九年三月三十一日，賬面值約為15,862,000港元(二零一八年：16,206,000港元)之土地和樓宇已抵押作為綜合財務報表附註22(a)所載本集團銀行融資(包括履約保證金及本集團獲授之貸款融資)之擔保。
- (ii) 本集團作為承租人且於二零一九年三月三十一日之賬面淨值約為493,000港元(二零一八年：1,025,000港元)的汽車屬不可撤銷融資租賃協議項下(附註22(b))。
- (iii) 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港元因此已於損益中確認。

綜合財務報表附註

15 投資物業

	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
期初結餘	8,200	7,900
公平值收益(附註7)	800	300
出售	(9,000)	—
期末結餘	—	8,200

於二零一八年三月三十一日，本集團賬面值約為8,200,000港元投資物業已抵押作為綜合財務報表附註22(a)所載本集團銀行融資(包括履約保證金及本集團獲授之貸款融資)之擔保。物業已於截至二零一九年三月三十一日止年度出售。

本集團按公平值計量其投資物業。本集團投資物業於二零一八年三月三十一日之公平值乃根據與本集團並無關連的獨立估值師所進行之估值釐定。本集團委聘永利行評估顧問有限公司評估其投資物業。本集團高級管理層與估值師至少每年討論一次估值過程及結果。

於二零一八年三月三十一日，本集團高級管理層已：

- 核實估值的所有主要輸入數據；
- 評估與上一期間的估值相比之物業估值變動；及
- 與獨立估值師(倘適用)進行討論。

	同類資產於活躍 市場上之報價 (第一級) 千港元	其他重大可觀察 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
於二零一八年三月三十一日 投資物業	—	—	8,200

截至二零一八年三月三十一日止年度，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值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。

綜合財務報表附註

15 投資物業(續)

描述	公平值 二零一八年 千港元	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
於香港之住宅 物業	8,200	第三級	直接比較法 主要輸入數據 為估計售價	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 每平方米 平均估計售價： 19,534港元	倘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

16 於保險合約的投資

	千港元
於二零一七年四月一日之結餘	7,047
添置	17,059
於損益扣除之保單退保金額減少淨額	(2,709)
於二零一八年三月三十一日之結餘	21,397
添置	2,413
計入損益之保單退保金額增加淨額	468
於二零一九年三月三十一日之結餘	24,278

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。於二零一九年三月三十一日，約12,297,000港元(二零一八年：11,954,000港元)之保單已抵押予一間銀行以為綜合財務報表附註22(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。

綜合財務報表附註

17 貿易及其他應收款項

	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
非流動：		
應收保留金(附註i)	2,373	1,998
流動：		
貿易及未開票應收款項	165,639	138,655
減：減值撥備	(1,367)	(1,020)
貿易及未開票應收款項一淨額(附註ii)	164,272	137,635
應收償付款項(附註iv)	6,504	8,703
減：減值撥備	(406)	(406)
應收償付款項一淨額	6,098	8,297
公用事業按金	413	348
預付款項	3,125	764
預付上市開支(附註iii)	—	1,189
其他應收款項	80	4,257
預付款項、按金及其他應收款項總額	9,716	14,855
	173,988	152,490
貿易及其他應收款項總額	176,361	154,488

附註：

- (i) 根據與客戶訂立的服務合約及業內慣例，客戶就本集團提供的物業管理服務合約項下保養工程項目管理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管理服務的服務收入的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本集團。管理層參考客戶信貸記錄及現時市況定期審閱結餘。於截至二零一九年三月三十一日止年度，該等結餘並無沒收及拖欠記錄(二零一八年：無)。應收保留金的賬面值與其公平值相若，且貼現的影響並不重大。

綜合財務報表附註

17 貿易及其他應收款項 (續)

附註：(續)

(ii) 貿易應收款項的信貸期一般介乎14至60天。

貿易及未開票應收款項的詳情如下：

	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
貿易及未開票應收款項—公共物業	129,059	105,941
貿易應收款項—私人物業	36,580	32,714
	165,639	138,655
減：減值撥備	(1,367)	(1,020)
貿易及未開票應收款項—淨額	164,272	137,635

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 千港元	二零一八年 千港元
未開票(附註)	17,371	17,387
貿易應收款項：		
0至30天	57,724	53,418
31至90天	78,203	54,508
91至180天	3,356	4,352
超過180天	8,985	8,990
	148,268	121,268
貿易及未開票應收款項總額	165,639	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。

本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。截至二零一九年三月三十一日止年度，已就貿易應收款項總額作出額外撥備約347,000港元(二零一八年：950,000港元)(附註9)。

綜合財務報表附註

17 貿易及其他應收款項(續)

附註：(續)

於二零一九年三月三十一日，賬齡超過180天的貿易應收款項包括應收一處私人屋苑業主立案法團(「業主立案法團」)款項約6,026,000港元(二零一八年：6,026,000港元)，當中本集團成為管理人並自二零一一年二月一日起提供物業管理服務。業主立案法團未能結算本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，本集團於二零一七年十一月後不再向該私人屋苑提供物業管理服務。於二零一七年十一月二十三日，本集團針對業主立案法團提交起訴書，就尚未償還的服務費用索償總額約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，儘管業主立案法團承認其有義務支付業主立案法團應當結算的本集團發票內所載大部分項目，但業主立案法團指稱(i)本集團違反其作為物業管理人及時向業主立案法團提供業主立案法團的適當賬簿及賬目記錄及其他財務記錄及報表的職責，致使業主立案法團無法釐定其財務狀況；及(ii)於二零一七年十一月終止服務協議後，本集團不當保留屬於業主立案法團的私人屋苑管理及行政事宜相關文件。業主立案法團進一步指稱，由於本集團的上述失職，令其遭受損失及損害，因此提出抵銷及反申索(「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。

董事認為(i)業主立案法團提出的反申索屬不實且僅是指稱；及(ii)本集團已妥善向業主立案法團提供業主立案法團的有關賬簿及賬目記錄及其他財務記錄及報表，並於終止服務後已將本集團所管有的所有屬於業主立案法團的文件歸還予業主立案法團。

鑒於：(i)不可否認本集團已提供且業主立案法團已享受物業管理服務；(ii)業主立案法團確實已結算部分發票；及(iii)並無證據說明所指稱本集團的失職(倘有證據)對業主立案法團造成實際損失及損害，本集團的法律顧問認為，本集團擁有充足理據針對業主立案法團就尚未償還的服務費用索償總額約6,026,000港元。因此，並無就該結餘作出撥備。

此外，本集團已就其於香港屋苑提供物業管理服務所引致或與之有關的失職投購專業責任保險(「專業彌償保單」)。基於(i)專業彌償保單條文及(ii)有關保險公司致本集團的確認函，反申索將由專業彌償保單支付，本集團法律顧問認為本集團對反申索的責任(如有)將由專業彌償保單支付。

(iii) 於二零一八年三月三十一日，本集團並無就上市產生或預付的預付款項，有關款項將於上市後從權益中扣除。於二零一九年三月三十一日，並無預付款項。

(iv) 應收償付款項指就申索代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。本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。



綜合財務報表附註

18 已抵押銀行存款

已抵押銀行存款指抵押予一間銀行為綜合財務報表附註22(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。本集團的已抵押銀行存款以港元計值，於二零一九年三月三十一日利率為0.25%至0.5%(二零一八年：0.4%)。

19 現金及銀行結餘

	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
銀行及手頭現金	97,689	34,098
承受的最大信貸風險	97,584	34,020

銀行現金按每日銀行存款利率賺取浮息利息收入，並主要以港元計值。

現金及銀行結餘以及銀行透支就綜合現金流量表而言包括以下項目：

	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
銀行及手頭現金	97,689	34,098
銀行透支(附註22(a))	(239)	(290)
現金及現金等價物	97,450	33,808

綜合財務報表附註

20 股本

	股份數目	股本 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	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	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及創毅物業服務顧問有限公司(「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將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。

綜合財務報表附註

20 股本(續)

- (f) 本公司當時股東於二零一八年十一月十五日以書面決議案批准及有條件採納一項購股權計劃(「購股權計劃」)，主要目的為嘉許及肯定董事、僱員及其他合資格人士對本集團作出的寶貴貢獻。

因根據購股權計劃及任何其他計劃可能發行的股份數目上限，合共不得超過50,000,000股股份，即本公司股份的10%。因根據購股權計劃及任何涉及本公司發行或授出購股權或涉及股份或其他證券的類似權利的其他購股權計劃已授出及有待行使的所有未行使購股權獲行使而可能發行的股份數目上限，合共不得超過不時已發行股份的30%。

於任何12個月期間內各合資格參與者因行使所獲授購股權(包括已行使及未行使購股權)已獲發行及將獲發行的股份總數，不得超過已發行股份的1%，除非獲本公司股東於股東大會上事先批准。

購股權可於董事會可能釐定的期間內隨時根據購股權計劃條款行使，惟有關期間不得超過由授出日期起計十年，並受提前終止條文規限。

截至本年報日期，並無購股權根據購股權計劃獲授出、同意授出、行使、註銷或失效。

綜合財務報表附註

21 貿易及其他應付款項

	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
貿易應付款項	11,487	12,036
未使用年假撥備	9,403	7,922
應計工資、薪金及退休金	34,829	31,510
其他應計開支及已收按金	1,915	3,780
其他應付款項總額	46,147	43,212
	57,634	55,248

於二零一九年及二零一八年三月三十一日，貿易應付款項按發票日期呈列的賬齡分析如下：

	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
0至90天	11,187	11,562
91至180天	300	474
	11,487	12,036

本集團貿易應付款項以港元計值

由於屆滿期短，貿易及其他應付款項的賬面值與其公平值相若。



綜合財務報表附註

22 借款

	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
非流動		
融資租賃負債(附註b)	277	443
流動		
銀行借款(附註a)	27,619	40,544
融資租賃負債(附註b)	159	323
	27,778	40,867
借款總額	28,055	41,310

(a) 銀行借款

	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
流動：		
銀行透支	239	290
於一年內到期償還的銀行貸款	18,324	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	9,056	13,631
銀行借款總額	27,619	40,544

於二零一九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：

	二零一九年	二零一八年
銀行貸款	2.31%–4.45%	2.25%–3.99%

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。

於二零一九年及二零一八年三月三十一日，銀行借款以港元計值。

綜合財務報表附註

22 借款(續)

(a) 銀行借款(續)

於二零一九年及二零一八年三月三十一日，本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：

	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
1年內	18,324	26,623
1年以上2年以內	2,156	2,274
2年以上5年以內	6,640	7,737
超過5年	260	3,620
	27,380	40,254

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的擔保如下：

- (i) 本集團的租賃土地及樓宇約15,862,000港元(二零一八年：16,206,000港元)(附註14)；
- (ii) 本集團的保險合約投資約12,297,000港元(二零一八年：11,954,000港元)(附註16)；
- (iii) 本集團的已抵押銀行存款約39,095,000港元(二零一八年：9,551,000港元)(附註18)；
- (iv) 本集團若干董事及一名股東簽立的無限個人擔保(二零一八年：本集團若干董事及股東)；及
- (v) 本公司簽立的無限公司擔保(二零一八年：無)。

於二零一八年三月三十一日，本集團獲授的銀行借款及銀行融資亦由本集團的投資物業約8,200,000港元(附註15)及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作擔保。



綜合財務報表附註

22 借款(續)

(b) 融資租賃負債

	二零一九年 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	173	347
— 超過1年但不超過5年	287	469
	460	816
融資租賃的未來融資開支	(24)	(50)
融資租賃負債的現值	436	766
融資租賃負債的現值如下：		
— 不超過1年	159	323
— 超過1年但不超過5年	277	443
	436	766

於二零一九年三月三十一日，融資租賃負債乃以若干汽車作抵押(二零一八年：相同)(附註14)。

23 來自股東／一名關聯方的貸款

於截至二零一八年三月三十一日止年度，來自股東的貸款利息約754,000港元已計入綜合財務報表中的「融資成本淨額」(附註11)。於二零一九年三月三十一日，該貸款已經償還。

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。

該等貸款以港元計值。

綜合財務報表附註

24 遞延稅項

遞延所得稅乃根據負債法按結算日已頒佈或實際已頒佈之稅率就有關暫時差額進行計算。

	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
遞延稅項資產		
一 將於超過12個月後結算	292	234
遞延稅項負債		
一 將於超過12個月後結算	(205)	(355)
	87	(121)

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
於二零一七年四月一日	(251)	78	(173)
(扣除自)／計入損益(附註12)	(104)	156	52
於二零一八年三月三十一日	(355)	234	(121)
計入損益(附註12)	150	58	208
於二零一九年三月三十一日	(205)	292	87

由於無法預測未來溢利流，故並無就於二零一九年三月三十一日為數約1,035,000港元(二零一八年：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。

於二零一九年三月三十一日，本集團並無其他重大未確認遞延稅項資產(二零一八年：無)。

綜合財務報表附註

25 僱員福利責任—長期服務金

根據香港僱傭條例，本集團有責任於若干情況下停止僱傭時向已向本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，並扣減於本集團退休計劃下本集團作出的供款應佔的累計權利。本集團並無劃撥任何資產以為任何餘下責任提供資金。長期服務金乃於需要作出有關付款時從本集團的手頭現金支付。

於二零一九年及二零一八年三月三十一日，為本集團僱員而設的最近期精算估值已由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。

(a) 於綜合財務狀況表中確認的金額如下：

	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
僱員福利責任現值	13,149	9,157

(b) 於綜合財務狀況表中確認的負債淨額變動如下：

	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
於四月一日	9,157	8,688
於損益確認的開支(附註8)	862	713
於其他全面收益確認的虧損/(收入)	4,123	(153)
僱主直接支付的福利	(993)	(91)
於三月三十一日	13,149	9,157

(c) 於綜合全面收益表中確認的開支如下：

	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
即期服務成本	689	575
利息成本	173	138
	862	713

綜合財務報表附註

25 僱員福利責任－長期服務金 (續)

(d) 於其他全面收益中確認的(虧損)/收入如下：

	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
精算(虧損)/收益		
－負債經驗	(2,697)	(83)
－財務假設	(1,426)	236
	(4,123)	153

(e) 於二零一九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：

	二零一九年	二零一八年
貼現率	1.4%	1.9%
未來薪金增幅	未來三年 5.00%； 其後為 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
於二零一九年三月三十一日：			
貼現率	0.25%	(242,691)	252,295
未來薪金增幅	0.25%	726,442	(736,530)
於二零一八年三月三十一日：			
貼現率	0.25%	(187,854)	195,728
未來薪金增幅	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。

本集團預期於截至二零二零年三月三十一日止財政年度將向僱員福利責任之供款支付約988,000港元(二零一九年：689,000港元)。

綜合財務報表附註

26 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：

	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
一年內	177	192
超過一年但不超過五年	—	160
	177	352

27 綜合現金流量表附註

(a) 經營所得現金

	附註	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
經營活動所得之現金流量			
除所得稅前溢利		18,742	42,655
就以下項目作出調整：			
折舊	9	1,816	1,933
投資物業的公平值收益	7	(800)	(300)
財務收入	11	(46)	(14)
融資成本	11	1,595	1,824
保險合約投資之退保現金價值變動淨額		(468)	2,709
長期服務金撥備	8	862	713
出售物業、廠房及設備之虧損／(收益)	7	111	(15,185)
貿易應收款項減值撥備	9	347	950
營運資金變動前的經營溢利		22,159	35,285
營運資金變動：			
應收保留金		(375)	(436)
貿易應收款項		(26,984)	(14,274)
預付款項、按金及其他應收款項		3,950	(1,366)
貿易應付賬款		(549)	(1,179)
其他應付款項及應計負債		2,935	3,302
長期服務金負債		(993)	(91)
經營產生之現金		143	21,241

綜合財務報表附註

27 綜合現金流量表附註(續)

(b) 融資活動產生的負債對賬

	銀行借款 (不包括 銀行透支) 千港元	融資租賃 負債 千港元	來自股東的 貸款 千港元	來自一名 關聯方的 貸款 千港元	應付關聯方 款項 千港元
於二零一七年四月一日之 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 三月三十一日之結餘	40,254	766	—	1,800	242
現金流量	(12,874)	(652)	—	(1,800)	282
收購—融資租賃	—	322	—	—	—
於二零一九年 三月三十一日之結餘	27,380	436	—	—	524

28 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。針對本公司發起的法律程序的性質主要包括本集團現有或前任僱員就工傷作出賠償申索。本集團持有保險，且本集團董事認為，基於目前可得的證據，針對本公司的任何有關現有索償及法律程序於二零一九年及二零一八年三月三十一日對本公司並無重大財務影響。

綜合財務報表附註

29 按類別劃分的金融工具

	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
按財務狀況的資產		
<i>按攤銷成本入賬之金融資產</i>		
貿易及其他應收款項(不包括預付款項及預付上市開支)	173,236	152,535
應收關聯方款項	—	78
已抵押銀行存款	39,095	9,551
現金及銀行結餘	97,689	34,098
總計	310,020	196,262
	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
按財務狀況的負債		
<i>按攤銷成本入賬之金融負債</i>		
貿易及其他應付款項	48,231	47,326
借款(包括融資租賃負債)	28,055	41,310
來自一名關聯方的貸款	—	1,800
應付一名關聯方款項	524	242
總計	76,810	90,678

綜合財務報表附註

30 與非控股權益進行的交易

於二零一八年三月二十三日，創毅物業以代價約860,000港元收購創毅工程顧問有限公司（「創毅工程」）的額外21.5%已發行股份。緊接購買前，於創毅工程的現有21.5%非控股權益的賬面值約為711,000港元。本集團確認非控股權益減少約711,000港元，而母公司擁有人應佔權益減少約149,000港元。

於截至二零一八年三月三十一日止年度對創毅工程擁有人應佔權益的影響概述如下：

	二零一八年 千港元
已收購非控股權益的賬面值	711
已付非控股權益代價	(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	(149)

31 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／公司為於截至二零一九年三月三十一日止年度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

綜合財務報表附註

31 關聯方交易 (續)

(b) 關聯方交易

除綜合財務報表其他部分所詳述之交易外，本集團於年內與關聯方訂有以下重大交易：

	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
向股東支付的擔保費用	552	—

支付予股東的擔保費用乃有關股東已簽立之無限額個人擔保(附註22(a)(iv))並按雙方互相協定之條款收費。

(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 千港元	二零一八年 千港元
非貿易性質		
應收盈力發展款項	—	74
應收曾先生款項	—	2
應收蘇女士款項	—	2
	—	78
應付黎先生款項	132	242
應付蘇女士款項	275	—
應付潘先生款項	87	—
應付何先生款項	18	—
應付林先生款項	12	—
	524	242

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。

綜合財務報表附註

31 關聯方交易 (續)

(d) 主要管理層薪酬

主要管理層為本集團之董事及高級管理層，其薪酬如下：

	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
費用	669	757
基本薪金、津貼及福利	6,511	3,644
酌情花紅	106	—
僱主向界定供款計劃的供款	183	159
	7,469	4,560

32 股息

截至二零一九年及二零一八年三月三十一日止年度之股息指本公司附屬公司向該附屬公司當時之權益持有人宣派之股息。由於就本報告而言股息率及有權獲得股息的股份數目被認為無意義，故而並無呈列該等資料。

	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
已宣派及支付之中期股息	5,000	8,000

董事並不建議就截至二零一九年三月三十一日止年度派付末期股息。



綜合財務報表附註

33 本公司財務狀況表

	附註	二零一九年 千港元
資產		
非流動資產		
於一間附屬公司之投資		147,611
流動資產		
預付款項		167
應收一間附屬公司款項		87,709
現金及銀行結餘		15,046
		102,922
資產總值		250,533
權益		
股本	20	5,000
股份溢價	(a)	111,783
儲備	(a)	132,469
權益總額		249,252
負債		
流動負債		
其他應付款項		1,280
應付一間附屬公司款項		1
負債總額		1,281
權益及負債總額		250,533

本公司之財務狀況表由董事會於二零一九年六月二十六日批准並由以下董事代表簽署。

潘建良
董事

李兆華
董事

綜合財務報表附註

33 本公司財務狀況表(續)

(a) 本公司儲備變動

	股份溢價 千港元	資本儲備 千港元 (附註)	累計虧損 千港元	總計 千港元
於二零一八年五月十六日 (註冊成立日期)	—	—	—	—
期內虧損	—	—	(15,041)	(15,041)
股份資本化發行	(3,650)	—	—	(3,650)
根據股份發售發行之股份	123,750	—	—	123,750
於股份溢價扣除的上市開支	(8,317)	—	—	(8,317)
根據重組發行股份所產生之盈餘	—	147,510	—	147,510
於二零一九年三月三十一日	111,783	147,510	(15,041)	244,252

附註：本公司之資本儲備指本公司所收購之已收購附屬公司的資產淨值與本公司發行以作交換的股本的面值之間的差額。



綜合財務報表附註

34 附屬公司及受控制結構實體

於二零一九年三月三十一日，本公司於下列主要附屬公司擁有直接或間接權益：

公司名稱	註冊成立日期	註冊成立／	已發行及	本集團應佔股權		主要活動
		經營地點		繳足股本	二零一九年	
直接擁有之						
附屬公司：						
Creative (International) Limited	二零一八年五月十七日	英屬處女群島／香港	100股每股1美元之普通股，繳足至100美元	100%	—	投資控股
間接擁有之						
附屬公司：						
創毅物業服務顧問有限公司	二零零零年九月一日	香港	100,000股每股1港元之普通股，繳足至100,000港元	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)
創毅工程顧問有限公司	二零一零年十一月一日	香港	100,000股每股1港元之普通股，繳足至100,000港元	100%	—	提供有關公共屋邨竣工圖的諮詢服務

財務概要

摘錄自本公司經審核綜合財務報表及招股章程之本集團於最近四個財政年度的業績、資產及負債概要載列如下：

業績

	截至三月三十一日止年度			
	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元	二零一六年 千港元
收益	715,807	668,275	611,414	516,478
除稅前溢利	18,742	42,655	22,003	16,637
所得稅開支	(5,385)	(6,143)	(3,691)	(2,928)
以下各項應佔年度溢利：	13,357	36,512	18,312	13,709
本公司擁有人	13,357	36,546	18,336	13,788
非控股權益	—	(34)	(24)	(79)

資產及負債

	於三月三十一日			
	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元	二零一六年 千港元
資產總值	360,557	250,290	225,168	188,997
負債總額	99,803	110,453	113,134	96,585
權益總額	260,754	139,837	112,034	92,412

