



Modern Living Investments Holdings Limited 雅居投資控股有限公司

(於開曼群島註冊成立的有限公司)
股份代號：8426

安居、樂居、雅居

2018
年報

香港聯合交易所有限公司(「聯交所」) GEM 之特色

GEM乃為中小型公司提供一個上市的市場，此等公司較於聯交所上市的其他公司帶有更高投資風險。有意投資者應了解投資於該等公司的潛在風險，並應經過審慎周詳考慮後方作出投資決定。

由於**GEM**上市公司普遍為中小型公司，在**GEM**買賣的證券可能會較於聯交所主板買賣的證券承受較大的市場波動風險，同時亦無法保證在**GEM**買賣的證券會有高流通量的市場。

香港交易及結算所有限公司及聯交所對本年報之內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示概不就因本年報全部或任何部份內容而產生或因倚賴該等內容而引致之任何損失承擔任何責任。

本年報乃遵照聯交所**GEM**證券上市規則(「**GEM**上市規則」)的規定而提供有關雅居投資控股有限公司(「**本公司**」，連同其附屬公司統稱「**本集團**」或「**我們**」)之資料。本公司之董事(「**董事**」)願就本公告所載資料共同及個別承擔全部責任。董事在作出一切合理查詢後，確認就其所知及所信，本年報所載資料在各重要方面均屬準確完備，沒有誤導或欺詐成份，且本年報無遺漏其他事項，足以令致本年報或其所載任何陳述產生誤導。

目錄

公司資料	2
主席報告	3
管理層討論及分析	4
董事及高級管理層的履歷詳情	10
企業管治報告	14
董事會報告	25
獨立核數師報告	35
綜合全面收益表	39
綜合財務狀況表	40
綜合權益變動表	41
綜合現金流量表	42
綜合財務報表附註	43
財務概要	86



公司資料

董事會

執行董事

何柱明先生(主席)
吳福華先生(行政總裁)
宋理明先生
鄧降福先生

非執行董事

譚慕潔女士
譚錦章先生

獨立非執行董事

陳文偉博士
黃紹輝先生
吳紀法先生

合規主任

宋理明先生(香港會計師公會)

授權代表

吳福華先生(香港會計師公會)
宋理明先生(香港會計師公會)

公司秘書

吳福華先生(香港會計師公會)

審核委員會

黃紹輝先生(主席)
陳文偉博士
吳紀法先生

薪酬委員會

吳紀法先生(主席)
陳文偉博士
黃紹輝先生

提名委員會

陳文偉博士(主席)
黃紹輝先生
吳紀法先生

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

合規顧問

博思融資有限公司
香港
中環
都爹利街1號18樓1802室

法律顧問

有關香港法律
柯伍陳律師事務所
香港
中環
康樂廣場8號
交易廣場第三期19樓

有關開曼群島法律
毅柏律師事務所
香港
中環
康樂廣場1號
怡和大廈2206-19室

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

中國銀行(香港)有限公司
香港
花園道1號
中銀大廈24樓

註冊辦事處

PO Box 1350
Clifton House, 75 Fort Street
Grand Cayman KY1-1108
Cayman Islands

總辦事處及香港主要營業地點

香港
新界
沙田
安耀街3號
匯達大廈
11樓1102-1103室

股份過戶登記總處

Estera Trust (Cayman) Limited
PO Box 1350
Clifton House, 75 Fort Street
Grand Cayman KY1-1108
Cayman Islands

香港股份過戶登記分處

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

公司網站

www.modernliving.com.hk

股份代號

8426

主席報告

各位股東：

本人謹代表雅居投資控股有限公司(「本公司」)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2018年12月31日止年度的年報。

業務回顧

回顧年度充滿著挑戰及困難，但本集團仍繼續努力維持在市場上的競爭力。根據本集團的現有物業管理組合，管理中有香港房屋委員會(「房委會」)授出的26個公共屋邨、3個居者有其屋計劃(「居屋計劃」)屋苑，以及分別由房委會授出的兩份以及市區重建局(「市建局」)授出的兩份獨立服務合約。

截至2018年12月31日止年度，本集團的總收益約為371.21百萬港元(2017年：356.44百萬港元)，較去年增加約4.14%。截至2018年12月31日止年度，本集團的綜合經營溢利約為15.12百萬港元(2017年：2.01百萬港元)，較去年增加約652.24%。經營溢利增加主要是由於截至2018年12月31日止年度並無產生上市開支15.92百萬港元。經撇除上市開支的影響，年內溢利由截至2017年12月31日止年度約13.76百萬港元減少約11.77%至截至2018年12月31日止年度約12.14百萬港元。

截至2018年12月31日止年度的每股盈利為1.52港仙(2017年：每股虧損0.34港仙)。

截至2018年12月31日止年度，本公司並無宣派任何中期或特別股息(2017年：10百萬港元)。董事會建議派付截至2018年12月31日止年度的末期股息每股0.005港元，合共4百萬港元(2017年：無)。

有關本集團截至2018年12月31日止年度的表現、財務狀況及經營業績的詳情將詳述於本年報「管理層討論及分析」一節論述。

展望

香港人口及住宅物業數量與日俱增。由於香港的房屋需求仍然強勁，預計市民對加建公營房屋及加快房屋落成方面有迫切訴求。預期物業管理業務將受帶動同時擴展。另一方面，儘管競爭十分激烈，且最低工資調整及通脹導致成本上漲，董事對本集團將於適當時候增加其市場份額充滿信心，並相信本集團將因而受惠。

於不久將來，本集團將繼續擴大其物業管理組合，把握來自公營及私營機構在住宅及／或商用物業方面的機遇。

鳴謝

本人謹藉此機會對各位股東、業務夥伴及客戶一直以來給予本集團的支持致以衷心謝意。同時，本人亦衷心感謝各位董事、本集團管理層團隊及員工對本集團的重大貢獻及竭誠投入。

何柱明

主席兼執行董事

香港，2019年3月22日

管理層討論及分析

業務回顧及未來前景

本集團在香港提供物業管理服務，重點在於公營房屋。於截至2018年12月31日止年度，房委會為本集團的最大客戶，佔本集團總收益的大部分。本集團的物業管理服務包括(i)屋邨管理服務(涉及一般管理、租務管理、財務管理、小型維修及保養以及項目管理服務)；(ii)保安服務；及(iii)清潔服務。

展望未來，物業管理服務業依然充滿挑戰。然而，為克服該等挑戰，本集團將實施積極的市場推廣策略、投放更多人力資源及加強成本控制措施。本集團擬審慎地執行本公司日期為2017年10月31日的招股章程(「招股章程」)所載的發展計劃，從而為本公司股東帶來更高回報，並促進本集團業務的長期增長。

財務回顧

收益

本集團的收益由截至2017年12月31日止年度約356.44百萬港元增加約4.14%至截至2018年12月31日止年度約371.21百萬港元。增加乃主要由於(i)來自房委會授出的一個新居屋計劃屋苑及年內市建局授出的一份新獨立保安服務合約的額外服務費收入；及(ii)根據該等合約所訂的調整機制上調本集團部分現有合約的服務費。

下表載列本集團於報告期末已承辦提供服務的物業數目。

物業類型	屋苑／合約數量
(1) 公共屋邨(不包括居屋計劃屋苑)	26
(2) 居屋計劃屋苑	3
(3) 獨立服務合約	4

其他收入

大部分其他收入主要指本集團所管理屋邨內配套設施的清潔服務。其他收入由截至2017年12月31日止年度約0.25百萬港元增加約0.1百萬港元至截至2018年12月31日止年度約0.35百萬港元。增加主要是由於截至2018年12月31日止年度來自屋邨的清潔服務收入有所增加所致。

其他收益淨額

於截至2017年及2018年12月31日止年度的其他收益維持穩定，分別約0.06百萬港元。

管理層討論及分析

僱員福利開支

本集團的僱員福利開支包括以下各項的員工成本 (i) 屋邨管理員工，主要包括一般管理、租務管理、財務管理、項目管理、維修及保養、管理及總部的員工；(ii) 保安員工；及 (iii) 清潔員工。於2018年12月31日，本集團共有2,410名僱員 (2017年：2,362名僱員)。

截至2018年12月31日止年度，僱員福利開支總額分別約為330.48百萬港元 (2017年：319.38百萬港元)，佔本集團收益約89.03% (2017年：89.6%)。僱員福利開支總額於截至2018年12月31日止年度較去年增加約3.48%，有關增加主要是由於 (i) 為年內房委會及市建局授出的兩份新合約向增聘員工支付薪金及工資；及 (ii) 薪金及工資的年度增加。

清潔材料成本

於截至2018年12月31日止年度產生的清潔材料成本約為5.6百萬港元 (2017年：4.54百萬港元)，較去年增加23.35%，有關增加乃主要由於年內開始為新居屋計劃屋苑向分包商支付建築廢料處置費所致。

其他經營開支

截至2018年12月31日止年度，其他經營開支分別約為16.36百萬港元 (2017年：10.8百萬港元)，較去年增加約51.48%。其他經營開支主要包括保險費、辦公室用品開支、專業護衛公司就解款的保安費、履約保證金的擔保費、接待及差旅費以及屋邨保養開支。

其他經營開支增加乃主要由於 (i) 一般開支增加，例如ISO認證、廣告；(ii) 各項合規成本增加；(iii) 增加辦公室用品，制服及洗衣；及 (iv) 保險費及擔保費增加所致。

財務成本

財務成本由截至2017年12月31日止年度約1.44百萬港元減少約0.84百萬港元至截至2018年12月31日止年度約0.6百萬港元。減少主要是由於截至2018年12月31日止年度已動用的保理貸款及銀行透支的平均金額減少所致。

所得稅開支

截至2018年12月31日止年度，所得稅開支維持穩定於約2.38百萬港元 (2017年：2.73百萬港元)。截至2018年12月31日止年度的除所得稅前溢利約為14.52百萬港元，而截至2017年12月31日止年度則約為16.5百萬港元 (不包括非經常性上市開支約15.92百萬港元)。

本公司擁有人應佔溢利／(虧損)及全面收益／(虧損)總額

如招股章程所披露，非經常性上市開支對本集團的財務表現構成重大財務影響。截至2018年12月31日止年度的全面收益總額約為11.25百萬港元，而截至2017年12月31日止年度的全面虧損總額則約為1.83百萬港元。有關溢利增加乃主要是由於與如上文所述的非經常性上市開支約15.92百萬港元相比，截至2018年12月31日止年度並無產生上市開支。截至2018年12月31日止年度的溢利約為12.14百萬港元，而截至2017年12月31日止年度則為13.76百萬港元 (不包括非經常性上市開支)，減幅約為11.77%。有關減少主要是由於截至2018年12月31日止年度各項合規成本及保險費均有增長所致。

管理層討論及分析

股息

於2017年10月24日，本公司已於上市前向本公司當時股東宣派特別股息合共10百萬港元。

董事會建議派付截至2018年12月31日止年度的末期股息每股0.005港元，合共4百萬港元(2017年：無)。

流動資金及財務資源

	2018年 千港元	2017年 千港元
財務狀況		
流動資產	153,919	171,127
流動負債	49,337	78,255
流動資產淨值	104,582	92,872
總資產	162,408	180,772
借款	13,854	47,478
現金及銀行結餘	30,208	58,163
已抵押銀行存款	28,668	36,768
總權益	111,789	100,542
主要財務比率		
股本回報率(附註1)	10.86%	-2.15%
總資產回報率(附註2)	7.48%	-1.19%
流動比率(附註3)	3.12	2.19
資產負債比率(附註4)	12.39%	47.22%

附註：

1. 股本回報率乃將年內溢利／(虧損)除以總權益計算。
2. 總資產回報率乃將年內溢利／(虧損)除以總資產計算。
3. 流動比率乃將流動資產總額除以流動負債總額計算。
4. 資產負債比率乃將債務總額除以總權益計算。債務總額指銀行借款及融資租賃負債。

於2018年12月31日的流動比率為3.12倍，而2017年12月31日則為2.19倍。有關增加主要是由於截至2018年12月31日止年度償還銀行借款增加。

於2018年12月31日，本集團的現金及銀行結餘約為30.21百萬港元(2017年：約58.16百萬港元)。於2018年12月31日，本集團的銀行借款約為12.42百萬港元，乃按年利率2.15%至5.13%計息(2017年：45.53百萬港元，乃按年利率2.74%至5.05%計息)。有關本集團總借款的詳情及到期日載於綜合財務報表附註23。

於2018年12月31日，資產負債比率約為12.39%(2017年：約47.22%)。憑藉可動用現金及銀行結餘以及銀行融資，本集團擁有足夠流動資金以滿足其資金需求。董事認為本集團的財務狀況穩健。

管理層討論及分析

資本架構

自本公司於2017年11月10日在聯交所GEM上市後，本公司的資本架構並無變動。本集團股本僅由普通股組成。

於2018年12月31日，本公司的已發行股本為8,000,000港元，共有800,000,000股每股面值0.01港元的已發行普通股。截至2018年12月31日止年度，本公司已發行股份數目維持不變。有關本集團股本的詳情載於本年報綜合財務報表附註21。

承擔

本集團的經營租賃承擔與租賃其辦公室物業有關。於2018年12月31日，本集團的經營租賃承擔約為0.57百萬港元（2017年：0.95百萬港元）。

分部資料

分部資料於綜合財務報表附註的附註5披露。

重大投資及資本資產的未來計劃

於2018年12月31日，本集團並無任何重大投資及資本資產計劃。

重大收購及出售附屬公司及聯屬公司

截至2018年12月31日止年度，本集團並無任何重大收購或出售附屬公司及聯屬公司。

重大投資

本集團於2018年12月31日持有保險合約的投資約2.18百萬港元（2017年：2.11百萬港元）。於2018年12月31日保險合約的投資收益約0.06百萬港元（2017年：0.06百萬港元）。除上述保險合約外，本集團於2018年12月31日並無其他重大投資。

或然負債

除綜合財務報表附註27所披露者外，於2018年及2017年12月31日，本集團並無其他重大或然負債。

匯率波動風險

本集團創造收益的業務主要以港元進行交易。董事認為本集團面臨的匯兌風險甚微。

本集團的資產抵押

於2018年12月31日，本集團分別已將約28.67百萬港元（2017年：約36.77百萬港元）的銀行存款及約2.18百萬港元於一項保險合約中的投資（2017年：約2.11百萬港元）質押予銀行，以取得約61.27百萬港元（2017年：約58.52百萬港元）的履約保證金以及約12.42百萬港元（2017年：約45.53百萬港元）的若干銀行融資項下的銀行借款。於2018年12月31日，本集團不再質押其貿易應收款項作為抵押品（2017年：約23.09百萬港元）。

管理層討論及分析

僱員及薪酬政策

於2018年12月31日，本集團共有2,410名僱員(2017年：2,362名)。本集團截至2018年12月31日止年度的僱員福利開支約為330.48百萬港元(2017年：319.38百萬港元)。為確保本集團可吸引及挽留表現優良的董事及員工，本集團會定期檢討薪酬待遇。此外，本集團亦根據其業績及個別員工表現向合資格僱員發放酌情花紅。

報告期後事件

於2018年12月31日後及直至本文件日期，本公司或本集團並無進行任何重大期後事件。

上市所得款項用途

上市的最終發售價為每股0.30港元，而經扣除上市相關開支約25.15百萬港元(其中約15.92百萬港元及9.23百萬港元分別於綜合全面收益表及綜合權益變動表確認)後，上市實際所得款項淨額約為34.85百萬港元。該金額低於招股章程所披露的估計所得款項淨額約44.5百萬港元(根據發售價中位數每股0.34港元)。鑑於實際及估計所得款項淨額之差額，本集團已按招股章程所示使用所得款項淨額的相同方式及相同比例予以調整：

	直至2019年 12月31日 按招股章程所示 相同方式及 比例的 經調整實際所得 款項淨額用途 百萬港元	於2018年 12月31日的 實際已動用金額 百萬港元	於2018年 12月31日 已規劃金額中的 未動用金額 百萬港元
滿足房委會的額外營運資金要求及就投標房委會的 更多物業管理服務合約存作履約保證金抵押品的 額外現金	25.80	3.36	22.44
作為額外營運資金及滿足就投標房委會的更多獨立 清潔服務合約或保安服務合約存作履約保證金 抵押品的額外現金	9.05	-	9.05
總計：	34.85	3.36	31.49

自上市日期起至2018年12月31日，2.75百萬港元及0.61百萬港元已分別被用作履約保證金及營運資金，以取得房委會授出的新居屋計劃合約。本公司擬繼續按招股章程「未來計劃及所得款項用途」一節應用所得款項淨額。於2018年12月31日，根據招股章程所披露，所得款項的未動用部分約31.49百萬港元已存放於銀行計息賬戶，並部分用作支付銀行借款。

管理層討論及分析

業務策略與實際業務進度比較

招股章程所披露業務策略與本集團自上市日期起至2018年12月31日止期間的實際業務進度比較的分析載列如下：

業務目標	實際進度
升級電腦系統	本集團已開始評估其電腦系統，並已於2018年第二季度開始升級。
開發一項供員工使用的移動應用程式	本集團已開始精簡其日常管理系統。
就各部門的承建工程投標	本集團密切評估其提交投標能力。當出現合適的機會時，本集團將提交投標書。

自本公司股份於2017年11月10日在聯交所GEM上市以來，本集團截至2018年12月31日止年度已開始就實施上述業務策略產生開支。

董事及高級管理層的履歷詳情

執行董事

何柱明先生，60歲，為董事會主席及本公司控股股東之一。彼於2005年1月加入本集團，並於2017年7月6日獲委任為董事。何先生於2017年7月14日調任為執行董事兼董事會主席。何先生負責本集團策略規劃以及運營整體管理與監督。

何先生於物業管理及維修保養行業擁有逾25年經驗。彼於1986年7月取得英國索爾福德大學建築技術及管理學士學位。何先生分別自1987年10月及1989年3月起一直為英國皇家特許測量師學會專業會員及香港測量師學會會員。

吳福華先生，59歲，為本集團執行董事兼行政總裁，以及本公司的公司秘書。吳先生於2007年7月加入本集團，並於2017年7月6日獲委任為董事。彼於2017年7月14日調任為本公司執行董事兼行政總裁。由於吳先生之配偶譚慕潔女士為本公司其中一名控股股東，吳先生被視為本公司控股股東之一。吳先生負責本集團整體業務發展、策略規劃及主要決策。

吳先生於物業管理行業擁有逾24年經驗，並於1983年11月取得香港理工大學會計學專業文憑及於2002年9月取得香港大學專業進修學院屋宇管理文憑。吳先生於1986年10月成為香港會計師協會（現稱為香港會計師公會）會員。彼於2002年12月成為香港房屋經理學會會員，並於2003年8月註冊為房屋經理註冊管理局的專業房屋經理。

宋理明先生，61歲，為本集團執行董事兼財務總監。宋先生於2007年4月加入本集團，並於2017年6月26日獲委任為董事。彼於2017年7月14日調任為本公司執行董事兼財務總監。宋先生為本公司控股股東之一及合規主任。宋先生主要負責本集團的庫務、會計、財務及合規事宜。

宋先生於1984年3月取得澳洲樂卓博大學經濟學學士學位。宋先生分別於1987年11月、1987年12月及1995年2月成為澳洲稅務協會資深會員及香港會計師協會（現稱為香港會計師公會）會員及資深會員。彼亦分別於1986年3月及1989年4月成為澳洲會計師公會及澳洲特許會計師公會（現稱為澳洲及紐西蘭特許會計師公會）會員。

宋先生自1999年起一直為宋理明會計師行的獨資經營者，彼主要負責監督審計及稅務工作。於2012年4月至2014年10月，宋先生擔任聯交所主板上市公司達進東方照明控股有限公司（股份代號：515）的獨立非執行董事。宋先生自2017年11月24日起一直擔任申西控股有限公司（股份代號：8377）的獨立非執行董事。宋先生亦為申西控股有限公司的審核委員會主席、薪酬委員會及提名委員會各自的成員。

董事及高級管理層的履歷詳情

鄧降福先生，53歲，於2002年12月加入本集團，並於2017年7月6日獲委任為董事及於2017年7月14日調任為執行董事。鄧先生為本公司控股股東之一。鄧先生主要負責公共屋邨的保養管理。

鄧先生於房地產及保養管理行業擁有逾29年經驗。鄧先生於1987年11月畢業於香港理工學院(現稱為香港理工大學)，取得建築學高級證書。

非執行董事

譚慕潔女士，59歲，於2007年4月加入本集團，並於2017年7月6日獲委任為董事及於2017年7月14日調任為非執行董事。譚女士為本公司控股股東之一及本公司執行董事兼行政總裁吳福華先生之配偶。譚女士負責本集團策略規劃及財務規劃。

譚女士於1983年11月取得香港理工學院(現稱為香港理工大學)會計學專業文憑。彼自1985年10月起獲認可為香港會計師協會(現稱為香港會計師公會)會員。

譚錦章先生，68歲，於2017年7月6日獲委任為董事，並於2017年7月14日調任為非執行董事。彼主要負責本集團的策略規劃。

譚先生於2015年9月自香港會計師公會退休，最後出任的職位為對外及內地事務總監。

由於譚先生受僱於香港會計師公會期間獲得相關經驗，彼能為本公司提供策略規劃及企業管治建議，積極協助本集團。鑒於其預期參與，我們預期譚先生將定期向本集團提供有關策略規劃及企業管治建議。

獨立非執行董事

陳文偉博士，62歲，於2017年10月24日獲委任為獨立非執行董事。彼主要負責向董事會提供獨立意見。

陳博士擁有房地產行業逾30年經驗。於2016年1月，陳博士成為香港理工大學建築及房地產學系實務教授(課程管理)。

陳博士於1979年畢業於英國德蒙福特大學，取得樓宇測量學士學位(優異)。陳博士亦於1988年及1998年分別取得香港大學建造項目管理碩士學位及哲學博士學位。陳博士於2002年取得香港大學國際與公共事務碩士學位。彼亦於2016年取得英國牛津大學(聖凱瑟琳學院)重大項目管理碩士學位。

於1982年6月及1989年10月，陳博士分別獲認可為英國皇家特許測量師學會會員及資深會員。彼亦於1983年8月成為香港建築事務監督認可人士(名列測量師名單)。陳博士分別於1984年8月及1992年4月成為香港測量師學會會員及資深會員。自1993年4月起，陳博士為香港建築測量分部的註冊專業測量師。彼分別於1991年1月及1999年8月成為加拿大測量師協會會員及香港設施管理學會資深會員。

董事及高級管理層的履歷詳情

黃紹輝先生，59歲，於2017年10月24日獲委任為獨立非執行董事。彼主要負責向董事會提供獨立意見。黃先生為Walcom Group Limited(一間於倫敦證券交易所另類投資市場上市的公司)的財務總監兼秘書。自2006年12月起，彼於多間業務諮詢公司及審計事務所的企業融資及會計工作方面擁有逾33年經驗。

黃先生於1983年6月在香港浸會大學獲得會計學(特優)榮譽文憑。彼自1987年2月起成為香港會計師協會(現稱為香港會計師公會)資深會員及自2008年2月成為香港會計師公會資深會員。於2006年6月至2014年10月，黃先生成為聯交所主板上市公司達進東方照明控股有限公司(股份代號：515)的獨立非執行董事。

吳紀法先生，71歲，於2017年10月24日獲委任為獨立非執行董事。彼主要負責向董事會提供獨立意見。

吳紀法先生為香港房屋署(「房屋署」)前僱員。彼於公共屋邨及購物中心的物業管理方面擁有38年經驗。吳紀法先生於2007年1月自房屋署退休，最後出任的職位為高級房屋事務經理。吳紀法先生自1991年6月至2006年3月為英國特許房屋經理學會資深會員及自1993年至2006年為香港房屋經理學會會員。吳紀法先生亦自2000年至2007年成為註冊專業房屋經理。彼於2006年獲政府頒授榮譽勳章。吳紀法先生於1978年完成由香港大學校外課程部提供的房屋管理證書課程。

除上文所披露者外，各董事概無於過去三年內於證券在香港或海外任何證券市場上市的公眾公司擔任董事職務。

高級管理層

劉慧琪女士，46歲，為本集團的業務發展及行政經理。劉女士於2016年10月加入本集團，主要負責本集團的業務發展及行政事宜。劉女士於多個行業(包括物業管理行業及銀行業)的業務發展擁有逾16年經驗。劉女士分別於1994年11月及2002年12月取得加拿大多倫多大學文學士學位及澳洲坎培拉大學工商管理學碩士學位。

盧美儀女士，44歲，為本集團的人事及行政經理。彼於2009年7月加入本集團，主要負責本集團的人力資源及行政管理事宜。盧女士於處理人力資源及行政事宜方面擁有逾20年經驗。盧女士分別於1997年12月及2004年2月取得香港大學文學士學位及香港理工大學管理學(人力資源管理)碩士學位。

殷國煙先生，63歲，為本集團的高級物業經理。彼於2007年5月加入本集團，主要負責監督本集團管理的公共屋邨的物業管理。殷先生於物業管理行業擁有逾41年經驗，並於1977年2月至2003年6月任職於房委會，其最後職位為助理房屋經理。殷先生於1997年11月獲選為英國特許房屋經理學會的企業會員。

董事及高級管理層的履歷詳情

陳桂珠女士，55歲，為本集團的高級物業經理。陳女士於2014年10月加入本集團，主要負責監督本集團管理的公共屋邨的物業管理。陳女士於物業管理行業擁有逾29年經驗。彼於1989年3月至2001年1月任職於房委會，其最後職位為房屋主任。陳女士於1997年7月取得香港大學專業進修學院房屋管理實務證書。

姚炳強先生，58歲，為本集團的區域技術經理(建築工程)。姚先生為創始股東及本公司控股股東之一。彼於2003年2月加入本集團，主要負責監督本集團管理的公共屋邨的技術建築工程事宜。姚先生於建築工程監督方面擁有逾38年經驗。姚先生取得香港理工大學土木工程文憑及土木工程高級證書。

陳雅旋女士，30歲，為本集團註冊安全主任。陳女士於2010年5月加入本集團，主要負責本集團的安全管理。陳女士取得嶺南大學社會科學榮譽學士學位，並於2012年1月取得香港浸會大學持續教育學院職業安全及健康專業文憑。陳女士於2016年12月成為香港勞工處註冊安全主任。

公司秘書

吳福華先生為本公司的公司秘書。有關吳先生的履歷，請參閱「執行董事」一段。

合規主任

宋理明先生為本公司的合規主任。有關宋先生的履歷，請參閱「執行董事」一段。

企業管治報告

企業管治常規

董事會深明透明度及問責性對本公司作為上市公司的重要性。自上市以來，本公司致力制訂並維持良好企業管治常規及程序。董事相信，良好企業管治為有效管理、成功業務發展及健康企業文化提供不可或缺的框架，對本公司股東整體有利。

董事會已採納GEM上市規則附錄15載列的企業管治守則(「企業管治守則」)。於上市日期及直至2018年12月31日(「報告期間」)，董事會認為本公司已遵守企業管治守則的所有守則條文。

董事將繼續檢討本公司的企業管治常規，以提高其企業管治標準，並遵守不斷收緊的監管規定及符合對本公司更高的期望。

董事會

董事會成員

董事會目前包括：

執行董事

何柱明先生(主席)
吳福華先生(行政總裁)
宋理明先生(財務總監)
鄧降福先生

非執行董事

譚慕潔女士
譚錦章先生

獨立非執行董事

陳文偉博士
黃紹輝先生
吳紀法先生

有關董事的履歷詳情載於本年報「董事及高級管理層的履歷詳情」一節。

企業管治報告

主席及行政總裁

何柱明先生為董事會主席。根據企業管治守則的守則條文第A.2.1條，主席及行政總裁的職務應予區分，並不應由同一人士擔任。主席與行政總裁之間職務的分工應予清晰界定。何柱明先生目前擔任董事會主席職務，而吳福華先生則擔任行政總裁職務。董事會認為此架構可提高制定及實施本公司策略的效率。

根據GEM上市規則第5.05(1)、(2)及5.05A條，本公司已委任三名獨立非執行董事，而其中一名(即黃紹輝先生)已具備合適專業資格或會計及相關財務專業知識。

董事會責任

董事會負責本公司業務的整體管理，肩負著領導及監控本公司的責任，並共同負責指導及監督本公司事務，以推動其達至成功。全體董事應以本公司利益為依歸，客觀作出決策。本公司的執行董事及高級管理層全力支持董事會履行其職責。

本公司的日常管理、行政及營運已委派予本公司執行董事及高級管理層負責。所委派職能及工作任務會定期由董事會予以檢討。任何執行董事及高級管理層於訂立任何重大交易之前，均須獲得董事會批准。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。全體董事(包括非執行董事及獨立非執行董事)均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。董事會亦已將各項職責委派予本公司董事委員會(「**董事委員會**」)。詳情載於本年報下文。

本公司已接獲各獨立非執行董事的年度確認書，而根據GEM上市規則第5.09條，本公司視彼等各自為獨立人士。

董事委員會

董事會已成立三個董事委員會，以監察本集團事務的特定層面及協助執行其職責。董事委員會各自已制定具體書面職權範圍，清晰列明委員會的職權及職責，而董事委員會須向董事會匯報其決策或建議。所有董事委員會均獲提供充足資源以履行其職責，包括在有需要時尋求管理層或專業意見。

審核委員會

本公司已於2017年10月24日成立審核委員會，並遵照企業管治守則第C.3.3段制定其書面職權範圍。審核委員會由三名獨立非執行董事組成，即陳文偉博士、黃紹輝先生及吳紀法先生。黃紹輝先生已獲委任為審核委員會主席，並為具備合適專業資格的獨立非執行董事。

企業管治報告

審核委員會的主要職責為檢討及監察本集團的財務報告過程、提名及監督本公司的外聘核數師，並監察本公司的風險管理及內部監控程序。

審核委員會成員應每年召開至少四次會議。審核委員會已於2018年3月28日、2018年5月11日、2018年8月9日及2018年11月9日舉行會議，以審核及批准本集團財務業績的相關公告及報告。

於報告期末及直至本年報日期後，審核委員會已於2019年3月22日舉行一次會議，期間審核委員會已(其中包括)審閱本集團截至2018年12月31日止年度的綜合財務報表，包括本集團採納的會計政策及慣例，以及本集團的風險管理及內部監控系統。審核委員會各成員於報告期內出席會議的記錄如下：

審核委員會成員姓名	出席／舉行會議次數
黃紹輝先生(主席)	4/4
陳文偉博士	4/4
吳紀法先生	4/4

薪酬委員會

本公司已於2017年10月24日成立薪酬委員會，並遵照企業管治守則第B.1.2段制定其書面職權範圍。薪酬委員會由三名成員組成，即陳文偉博士、黃紹輝先生及吳紀法先生。吳紀法先生已獲委任為薪酬委員會主席。

薪酬委員會的主要職責為就本公司全體董事及高級管理層的整體薪酬政策和架構向董事會提出推薦建議，並確保概無董事釐定其個人薪酬。

薪酬委員會各成員於報告期內出席會議的記錄如下：

薪酬委員會成員姓名	出席／舉行會議次數
吳紀法先生(主席)	1/1
陳文偉博士	1/1
黃紹輝先生	1/1

企業管治報告

提名委員會

本公司已於2017年10月24日成立提名委員會，並遵照企業管治守則第A.5.2段制定其書面職權範圍。提名委員會由三名成員組成，即陳文偉博士、黃紹輝先生及吳紀法先生。陳文偉博士已獲委任為提名委員會主席。

提名委員會的主要職責為每年檢討董事會的架構、規模及組成，識別合資格成為董事會成員的合適人選、評估獨立非執行董事的獨立性，並就涉及董事任命有關的相關事宜向董事會提出推薦建議。

提名委員會各成員於報告期內出席會議的記錄如下：

提名委員會成員姓名	出席／舉行 會議次數
陳文偉博士(主席)	1/1
吳紀法先生	1/1
黃紹輝先生	1/1

提名標準

根據2019年生效的經修訂披露要求，本公司應在其企業管治報告的提名委員會工作總結中披露其提名董事政策。在評估及甄選任何董事候選人時，應考慮以下標準：

- (i) 品格及誠信；
- (ii) 資格(包括與本公司業務及企業策略相關的專業資格、技能、知識及經驗以及董事會成員多元化政策下所提述的多元化因素)；
- (iii) 為達致董事會成員多元化而採納的任何可計量目標；
- (iv) 就獨立非執行董事而言，參考上市規則所載的獨立指引，該候選人是否會被視為獨立人士；
- (v) 候選人在資歷、技能、經驗、獨立性及性別多元化方面可為董事會帶來的任何潛在貢獻；
- (vi) 是否願意及是否能夠投放足夠時間履行身為本公司董事會及／或董事委員會成員的職責；及
- (vii) 其他適用於本公司業務及繼任計劃的各項因素，董事會及／或提名委員會可於適用時就提名董事及繼任計劃不時採納及／或修訂有關因素。

企業管治報告

提名程序

本公司已制定以下董事提名程序：

任命新任及替換董事

- (i) 倘確定需要增加或替換董事，董事會可從各種途徑物色合適的董事人選，包括由董事、股東、管理層、本公司顧問及外部招聘服務公司推薦。
- (ii) 於編制潛在候選人名單及進行面試後，有關提名委員會將根據選擇標準及其認為適當的其他因素篩選候選人，以供提名委員會／董事會考慮。董事會擁有決定合適董事人選的最終權力。

重選董事及股東提名

- (i) 如退任董事符合資格並願意膺選連任，董事會須考慮及(如認為適當)建議該名退任董事在股東大會上重選連任。載有該名退任董事所需資料的通函將根據上市規則於股東大會前寄發予股東。
- (ii) 本公司任何股東如欲提名他人於股東大會上參選董事，則必須在有關股東通函所指明的遞交期間向本公司的公司秘書提交(a)有關候選人的書面提名；(b)該獲提名候選人表明願意參選的書面確認；及(c) GEM上市規則所規定的該獲提名候選人的履歷詳情。有關建議候選人的詳情將以補充通函的形式發送予所有股東。

董事進行證券交易的行為守則

本公司已採納有關董事進行證券交易的行為守則(「標準守則」)，其條款不會較GEM上市規則第5.46至5.67條所載規定交易準則寬鬆。本公司亦已向各董事作出具體查詢，而全體董事確認彼等於整個報告期內一直遵守有關董事進行證券交易的標準守則所載的規定標準。本公司並不知悉董事自上市日期起及直至本年報日期有違反標準守則。

根據標準守則第5.66條，董事亦要求因任職或受聘於本公司或附屬公司而可能知悉本公司證券內幕消息的任何本公司僱員或本公司附屬公司董事或僱員不可在標準守則禁止的情況下買賣本公司證券(猶如其為董事)。

董事會成員多元化政策

本公司自上市日期起採納一項董事會成員多元化政策(「董事會成員多元化政策」)。此項董事會成員多元化政策概要，連同就實施此項董事會成員多元化政策而制定的可計量目標，以及達致該等目標的進度於下文披露。

董事會成員多元化政策概要

本公司明白及深信董事會成員多元化有利提升其表現的質素。董事會成員多元化政策旨在列明實現董事會成員多元化的方針。在設計董事會的組成時，本公司已從多個可計量方面考慮董事會成員多元化，包括性別、年齡、種族、知識及服務年期。董事會成員一律按用人唯才原則獲委任，而在考慮人選時會以客觀條件充分顧及董事會成員多元化的裨益。

企業管治報告

可計量目標

人選的評選將根據一系列有關多元化的觀點，包括但不限於性別、年齡、文化及教育背景、種族、專業經驗、技能、知識及服務任期。最終將按人選的長處及可為董事會提供的貢獻作出決定。

執行及監察

提名委員會按多元化的角度檢討董事會的組成，並每年監察董事會成員多元化政策的執行。

董事會提名委員會已檢討董事會成員多元化政策以確保其有效性，並認為本集團於截至2018年12月31日止年度已實現董事會成員多元化政策的成效。

董事會會議、股東大會及程序

於報告期內，本公司已舉行4次董事會會議。於2018年1月1日開始的財政年度，董事會計劃每一年內約每季會面四次，並給予董事最少14天事先通知。各董事出席董事會會議的記錄載列如下：

董事姓名	出席次數／ 董事會會議次數
執行董事	
何柱明先生(主席)	4/4
吳福華先生(行政總裁)	4/4
宋理明先生(財務總監)	4/4
鄧降福先生	4/4
非執行董事	
譚慕潔女士	4/4
譚錦章先生	4/4
獨立非執行董事	
陳文偉博士	4/4
黃紹輝先生	4/4
吳紀法先生	4/4

企業管治職能

由於本公司並無成立企業管治委員會，董事會負責執行企業管治職能，如制定及檢討本公司企業管治的政策及常規、為董事及高級管理層提供培訓及持續專業發展、確保本公司政策及常規符合法律及監管規定等。董事會於必要時不時舉行會議。召開常規董事會會議至少14天前，全體董事均會獲得通知，而彼等可將認為適合的討論事項納入會議議程。會議議程連同董事會文件至少於每次董事會會議舉行當日3天前送交全體董事，以便董事有充足時間審議有關文件。

每次董事會會議記錄均分發至全體董事，以供彼等在確認會議記錄前細閱及給予意見。董事會亦確保其及時以適當的形式和質量提供所有必要的資料，以履行其職務。

各董事會成員均可全面獲得公司秘書的意見及服務，以確保遵守董事會程序以及所有適用規則及規例，而彼等亦有權全面取得董事會文件及相關資料，以作出知情決定及履行彼等的職務及職責。

企業管治報告

董事的委任及重選

各執行董事已與本公司訂立服務合約，自上市日期起計初步為期三年，惟可由任何一方根據本公司組織章程細則（「細則」）的條款及退任及重選連任條文而重續及終止。

各非執行董事已與本公司訂立委任函，自上市日期起計初步為期三年，惟可由任何一方根據細則的條款及退任及重選連任條文而重續及終止。

根據企業管治守則第A.4.1條，獨立非執行董事應以特定年期委任及須接受重選。各獨立非執行董事已與本公司訂立委任函，自上市日期起計初步為期三年，惟可由任何一方根據細則的條款及退任及重選連任條文而重續及終止。

憑藉執行董事、非執行董事及獨立非執行董事涉獵甚廣的經驗，董事會認為，董事具備的技術與經驗均衡，有助本集團業務發展。

細則第108條規定，在每屆股東週年大會上，當時三分之一（或倘非三之倍數，則為最接近但不少於三分之一）董事須輪值告退，而每名董事須至少每三年輪值告退一次。退任董事合資格膺選連任。

除本年報「董事及高級管理層的履歷詳情」一節所披露者外，董事會成員與高級管理層之間並無財務、業務、親屬或其他重大或相關關係。

持續專業發展

為協助董事的持續專業發展，本公司建議董事出席相關研討會，以增進及重溫彼等的知識及技能。董事亦參與持續專業發展計劃，例如由合資格專業人士舉辦的外部研討會，以增進及重溫彼等有關董事會貢獻的知識及技能。全體董事均明白持續專業發展的重要性，並致力參與合適培訓以增進及重溫彼等的知識及技能。本公司的公司秘書負責保管及更新董事的培訓課程記錄。截至二零一八年十二月三十一日止年度，董事通過參加課程或閱讀有關企業管治及有關規則及法規最新資料的相關材料，參與持續專業發展。

董事對財務報表的責任

董事明白本身有責任為本集團編製綜合財務報表，以真實及公平地反映本集團的事務狀況。董事致力適時刊發本集團綜合財務報表，務求就本集團狀況及前景呈列不偏不倚及可理解的評估。於2018年12月31日，董事會並不知悉有任何重大不明朗事件或狀況可能引致對本集團的持續經營能力構成重大疑問。

外聘核數師的責任為根據審計結果對董事會所編製的該等綜合財務報表提出獨立意見，並向本公司股東匯報其意見。外聘核數師羅兵咸永道會計師事務所就其對本集團綜合財務報表的申報責任所發表的聲明載於本年報獨立核數師報告內。

企業管治報告

內部監控及風險管理

董事會全權負責建立、維持及檢討本集團的內部監控系統，以保障股東投資及本集團資產。本集團的內部監控系統旨在促成有效及高效營運，盡可能減低本集團面對的風險。有系統僅可就錯誤陳述或損失提供合理而非絕對的保證。

本集團深明良好風險管理對本集團業務的長期發展至為重要。管理層負責設立、執行、檢討及評估健全有效的內部監控系統，並以之為風險管理框架的基礎。全體僱員致力於實施風險管理框架，使之融入日常營運中。

本公司尚未成立獨立內部審核部門，然而，本集團已委聘外部諮詢公司集思廣益有限公司作為本集團的內部監控顧問（「內部監控顧問」），對內部監控系統進行檢討，其中包括財務、營運、合規、程序及風險管理職能。董事確認，內部監控顧問發現的問題已妥為處理及／或解決，且目前的內部監控及風險管理機制對於本集團的營運屬充分適當。

風險管理及內部監控的目標

本集團的風險管理及內部監控框架的目標為識別及管理本集團的風險在可接受的安全水平，並實現本集團的策略性目標。本集團已採納三級風險管理方法以識別、分析、評估、降低及應對風險。在第一道防線，部門員工／前線僱員必須明白彼等的角色及職責為負責識別、評估及監察與交易有關的風險。第二道防線是本集團的管理層，對第一道防線的風險管理活動提供獨立的監管。其確保風險在本集團風險承受能力範圍內及對第一道防線的控制行之有效。作為最後一道防線，審核委員會在外聘專業人士的建議及意見以及內部監控職能每年進行審核下，確保第一道防線及第二道防線行之有效。

核數師酬金

外聘核數師所收取費用一般視乎外聘核數師的工作範圍及工作量而定。

截至2018年12月31日止年度，就本集團審計服務及非審計服務已付或應付本公司外聘核數師羅兵咸永道會計師事務所酬金如下：

服務類別	2018年 千港元
審計服務	1,200

公司秘書

截至2018年12月31日止年度，吳福華先生已參加不少於15小時的相關專業培訓。有關吳先生的履歷詳情載於本年報「董事及高級管理層的履歷詳情」一節。

合規主任

宋理明先生為本公司的合規主任。有關其履歷詳情，請參閱本報告「董事及高級管理層履歷詳情」部分。

股東權利

作為其中一項保障股東利益及權利的措施，可於股東大會就各項重大議題（包括推選個別董事）提呈獨立決議案以供股東考慮及表決。根據GEM上市規則，於股東大會上提呈的所有決議案將以按股數投票方式表決，而投票表決結果將於相關股東大會結束後在聯交所網站及本公司網站刊載。

股東召開股東特別大會的程序

下列股東召開股東特別大會的程序乃受細則（經不時修訂）以及適用法例及法規（特別是GEM上市規則（經不時修訂））所規限：

- (a) 於遞呈要求日期持有本公司繳足股本（賦予權利於本公司股東大會上投票）不少於十分之一的任何一名或多名股東（「合資格股東」）隨時有權向董事會或本公司的公司秘書（「公司秘書」）發出書面要求，要求董事會召開股東特別大會（「股東特別大會」）以處理有關要求中指明的任何事項；
- (b) 有意召開股東特別大會的合資格股東必須將經有關合資格股東簽署的書面要求（「要求書」）送交本公司的總辦事處及香港主要營業地點（地址為香港新界沙田安耀街3號匯達大廈11樓1102-1103室）或本公司的香港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22樓），註明收件人為董事會及／或公司秘書；
- (c) 要求書必須清楚列明有關合資格股東的姓名、持股量、召開股東特別大會的原因及於股東特別大會提呈處理事宜的詳情，並須由有關合資格股東簽署及隨附合理足夠款項，用以支付本公司根據法定要求向全體登記股東發出決議案通知及傳遞有關股東所呈交陳述書產生的開支；
- (d) 要求書將由本公司的香港股份過戶登記分處核實，於確定要求書為合適及適當時，董事會將根據細則的規定向全體登記股東送達充分通知以召開股東特別大會。相反，倘要求書核實為不適當或有關股東未能繳存足夠款項作為本公司上述用途的開支，則有關合資格股東將獲知會此結果，而董事會不會因此召開股東特別大會；
- (e) 倘董事會未能在要求書遞交後21天內召開有關股東特別大會，則合資格股東可自行召開股東特別大會，本公司須向有關合資格股東償付因董事會未能召開該大會而令有關合資格股東產生的所有合理費用。

股東於股東大會上提呈建議的程序

開曼群島公司法(經修訂)並無條文准許股東於股東大會上動議新決議案。然而，根據細則，有意動議決議案的股東可根據上述程序以要求書方式召開股東特別大會。

提出查詢的程序

股東如對名下股權、股份轉讓、登記及派付股息有任何疑問，應向本公司的香港股份過戶登記處(詳情載於本年報「公司資料」一節)提出。

股東如有任何查詢及疑問，可以書面方式郵寄至本公司的總辦事處及香港主要營業地點(地址為香港新界沙田安耀街3號匯達大廈11樓1102-1103室)，註明收件人為董事會及／或公司秘書。

股東提出問題時，務請留下詳細聯絡資料以便本公司適時迅速回應。

投資者關係

本公司已採納一項股東通訊政策，旨在向本公司股東提供有關本公司的資料，並讓彼等可按知情方式積極參與本公司及行使彼等作為股東的權利。

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、刊發年報、中期報告及季度報告、通告、公佈及通函、設立公司網站(www.modernliving.com.hk)以及與投資者及股東會面。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2018年1月1日至2018年12月31日已遵守向本公司作出的不競爭承諾(「**不競爭承諾**」)的條款(其載於不競爭承諾內)。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

根據經修訂的企業管治守則，本公司應制定股息政策，並於年報中披露該政策。本公司已採納股息政策（「股息政策」），其摘要載列如下：

- (i) 在決定是否作出股息及釐定股息金額時，董事會將考慮（其中包括）下列因素：
 - a. 本集團的整體財務狀況；
 - b. 本集團的資金及債務狀況；
 - c. 未來現金需求以及業務運營、業務策略及未來發展需求之可用資金；
 - d. 本集團貸方可能施加的任何派息限制；
 - e. 一般市況；及
 - f. 董事會認為相關的任何其他因素。
- (ii) 本公司派付股息亦須遵守開曼群島公司法及本公司組織章程細則的任何限制。本公司宣派的任何末期股息必須經股東於股東週年大會以普通決議案予以批准，且不得超過董事會所建議的金額。董事會可不時在其認為合理的情況下以本集團的溢利向股東派付中期及／或特別股息。
- (iii) 董事會通過可持續的股息政策，務求於股東利益與審慎資本管理之間取得平衡。董事會將不時檢討該股息政策，並在其認為適合及必要時可隨時全權酌情更新、修改及／或更改該政策。

董事會報告

董事會所呈列本集團年報連同截至2018年12月31日止年度的經審計綜合財務報表。

主要業務

本公司的主要業務為投資控股。其附屬公司的主要業務載於綜合財務報表附註32。本集團的主要業務為在香港提供以公營房屋為主的物業管理服務。

業績及股息

本集團截至2018年12月31日止年度的業績載於本年報第39頁綜合全面收益表。

截至2018年12月31日止年度，本公司並無宣派特別股息(2017年：10百萬港元)。

董事會建議派付截至2018年12月31日止年度的末期股息每股0.005港元，合共4百萬港元(2017年：無)。

慈善捐贈

年內，本集團作出慈善捐贈合共56,000港元(2017年：24,000港元)。

廠房及設備

有關本集團於年內廠房及設備的變動詳情載於綜合財務報表附註16。

借款

本集團於結算日的借款詳情載列於綜合財務報表附註23。

業務回顧

詳盡業務回顧載於本年報「管理層討論及分析」一節。本公司業務的未來發展載於本年報「管理層討論及分析」及「主席報告」章節。

董事會報告

本集團策略的主要表現指標(「主要表現指標」)

本集團截至2018年12月31日止年度的主要財務表現指標載列如下：

策略	主要表現指標
為股東創造最大價值	股本回報率 = 10.86% (2017年：-2.15%) ^{附註1}
改善本集團的流動資金	流動比率 = 3.12 (2017年：2.19)

附註1：截至2018年12月31日止年度，本集團錄得年內溢利約12.14百萬港元。經扣除非經常性上市開支約15.92百萬港元，本集團於截至2017年12月31日止年度錄得約13.69%的股本回報率。

遵守法律及法規

就董事會所悉，本集團已於對本集團業務及營運造成重大影響的各重大方面遵守相關法律及法規。

主要風險及不明朗因素

本集團認為風險管理常規乃屬重要，並盡最大努力確保其足以盡可能有效及高效地降低本集團經營及財務狀況存在的風險。當本集團失去(i)其主要客戶；及(ii)本集團聘用的高級管理層而可能對本集團營運造成不利影響，營運風險可能產生。

本集團的財務風險管理(包括信貸風險、利率風險、外匯風險及流動資金風險)目標及政策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。

財務概要

本集團已刊登業績以及資產及負債的概要載於本年報第86頁。概要並不構成經審計綜合財務報表的一部分。

優先購買權

開曼群島法律或細則並無載列優先購買權或相似權利的條文，規定本公司有責任按比例向現有股東提呈發售新股份。

購買、出售或贖回本公司的上市證券

董事確認，於截至二零一八年十二月三十一日止年度，本公司或其任何附屬公司概無購買、出售或贖回本公司的上市證券。

儲備

本集團及本公司的年內儲備變動詳情分別載於第41頁綜合權益變動表及綜合財務報表附註32。

可分派儲備

本公司的保留盈利可供分派予普通股股東，惟本公司須將能夠於緊隨建議支付任何有關分派後一般業務過程中在債務到期時支付債務。於2018年12月31日，本公司可供分派予股東的儲備約為41.05百萬港元。

董事會報告

分部資料

本集團於年內按經營分部劃分的表現載於綜合財務報表附註5。

與主要持份者的關係

客戶

房委會為本集團最大及最重要的客戶。截至2018年12月31日止年度，來自房委會的收益總額約為367.49百萬港元，佔總收益約99%。

供應商

截至2018年12月31日止年度，來自本集團五大供應商的採購(有關清潔材料、膠袋及制服)約為5.56百萬港元，而截至2017年12月31日止年度則約為4.87百萬港元。有關增長乃主要由於為截至2018年12月31日止年度的新合約採購清潔材料及製服增加所致。

僱員

本集團視僱員為重要及寶貴資產。有關薪酬的詳情載於本年報「管理層討論及分析」一節。

概無董事、彼等各自聯繫人或本公司任何股東(就我們董事所深知，擁有本公司股本5%以上)於上文所披露主要客戶及供應商擁有任何重大實益權益。

董事

於本年度及直至本年報日期，董事會組成如下：

執行董事

何柱明先生(主席)
吳福華先生
宋理明先生
鄧降福先生

非執行董事

譚慕潔女士
譚錦章先生

獨立非執行董事

陳文偉博士
黃紹輝先生
吳紀法先生

根據細則第108條，在每屆股東週年組會上，當時的三分之一董事(或如其人數並非三的倍數，最接近但不少於三分之一的董事人數的董事)應輪值退任，每名董事須至少每三年輪值退任一次。退任董事有資格膺選連任。

董事會報告

因此，三名董事(即譚慕潔女士、譚錦章先生及吳紀法先生)將於2019年5月22日(星期三)舉行的應屆股東週年大會上退任董事職務。全體董事合資格及將膺選連任。

董事及高級管理層的履歷詳情

本集團董事及高級管理層的履歷詳情載於本年報第10至13頁。

董事服務合約

各執行董事已與本公司訂立服務協議，初步年期自上市日期開始為三年，訂約雙方可根據協議條款重續及終止協議，並受本公司細則項下退任及膺選連任的條文所限。

各非執行董事已與本公司訂立委聘書，初步年期自上市日期開始為三年，訂約雙方可根據委聘書條款重續及終止委聘書，並受細則內退任及膺選連任的條文所限。

各獨立非執行董事已與本公司訂立委聘書，初步年期自上市日期開始為三年，訂約雙方可根據委聘書條款重續及終止委聘書，並受細則內退任及膺選連任的條文所限。

除上文所披露者外，概無於應屆股東週年大會上建議膺選連任的董事與本公司訂立本公司於一年內不付賠償(法定賠償除外)而不可終止的服務合約。

獨立確認書

本公司已收到各獨立非執行董事根據GEM上市規則第5.09條發出有關其獨立性的獨立確認書，而且並無任何情況致使彼等按GEM上市規則的規定而言並非獨立人士。本公司因此認為彼等各自為獨立非執行董事。

已獲准彌償保證條文

根據本公司細則，一項以董事利益之已獲准彌償保證條文現時正生效並於財政年度內一直生效。本公司已投購董事及高級管理層責任保險，以對來自董事合法履行職責的申索提供保障。

董事、行政總裁及五名最高薪酬人士的酬金

本集團董事、行政總裁及五名最高薪酬人士的酬金詳情載於綜合財務報表附註11。

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25。

董事及主要行政人員於本公司及其相聯法團股份、相關股份及債權證的權益及淡倉

於2018年12月31日，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（「證券及期貨條例」）第XV部）之股份、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及第8分部須知會本公司及聯交所的權益及淡倉（包括彼等根據證券及期貨條例之有關條文被當作或視為擁有之任何權益及淡倉）；或(b)根據證券及期貨條例第352條登記於該條所指的登記冊（「登記冊」）內的權益及淡倉；或(c)根據GEM上市規則第5.46至5.67條所述的董事進行證券交易的規定準則而知會本公司及聯交所的權益及淡倉如下：

(i) 於股份的好倉

董事姓名	身份／權益性質	股份數目 ⁽¹⁾	佔本公司權益的	
			股份數目	概約百分比
譚慕潔女士 ⁽²⁾	受控制法團權益	504,960,000 (L)		63.12%
吳福華先生 ⁽²⁾	配偶權益	504,960,000 (L)		63.12%
何柱明先生	實益擁有人	300,000 (L)		0.04%

附註：

- 字母「L」代表該位人士於股份中的好倉。
- R5A Group Limited為491,440,000股股份的註冊擁有人，佔本公司已發行股本約61.43%。R5A Group Limited由譚慕潔女士、宋理明先生、何柱明先生、鄧降福先生、何迪威先生及姚炳強先生分別擁有55.23%、16.28%、13.96%、12.79%、1.16%及0.58%。因此，根據證券及期貨條例，譚慕潔女士被視為於R5A Group Limited持有的所有股份中擁有權益。吳福華先生為本公司13,520,000股股份的實益擁有人，佔本公司已發行股本約1.69%。由於譚慕潔女士為吳福華先生的配偶，故譚慕潔女士根據證券及期貨條例亦被視為於吳福華先生持有的相同數目股份中擁有權益。
- 吳福華先生為本公司13,520,000股股份的實益擁有人，佔本公司已發行股本約1.69%。吳福華先生為譚慕潔女士的配偶。根據證券及期貨條例，吳福華先生被視為於譚慕潔女士擁有權益的相同數目股份中擁有權益。

(ii) 於相聯法團普通股中的好倉

董事姓名	相聯法團名稱	身份／ 權益性質	持有的 股份數目	權益 百分比
譚慕潔女士	R5A Group Limited	實益擁有人	950	55.23%
宋理明先生	R5A Group Limited	實益擁有人	280	16.28%
何柱明先生	R5A Group Limited	實益擁有人	240	13.96%
鄧降福先生	R5A Group Limited	實益擁有人	220	12.79%

除上文所披露者外，據董事所知悉，緊隨上市後，概無董事或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）之股份、相關股份及債權證中擁有或被視為擁有任何其他權益或淡倉而須(a)根據證券及期貨條例第XV部第7及第8分部知會本公司及聯交所（包括彼等根據證券及期貨條例之有關條文被當作或視為擁有之任何權益及淡倉）；或(b)根據證券及期貨條例第352條登記於該條所指的登記冊內；或(c)根據GEM上市規則第5.46條所述的董事進行交易的規定準則而知會本公司及聯交所。

董事會報告

主要股東於本公司及其相聯法團股份、相關股份及債權證的權益及淡倉

就董事所知，於2018年12月31日，以下人士／實體(董事或本公司主要行政人員除外)於股份及相關股份中擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部的條文須向本公司披露的權益或淡倉，或記錄於根據證券及期貨條例第336條須存置的本公司登記冊內的權益或淡倉，或直接或間接擁有本公司具表決權的已發行股份5%或以上權益：

於本公司普通股的好倉

股東姓名／名稱	權益性質／持有身份	股份數目 ⁽¹⁾	佔本公司權益的概約百分比
R5A Group Limited ⁽²⁾	實益擁有人	491,440,000 (L)	61.43%
楊秀雲女士	實益擁有人	57,120,000 (L)	7.14%

附註：

1. 字母「L」代表該位人士於股份中的好倉。
2. R5A Group Limited為491,440,000股股份的註冊擁有人，佔本公司已發行股本的61.43%。R5A Group Limited由譚慕潔女士、宋理明先生、何柱明先生、鄧降福先生、何迪威先生及姚炳強先生分別擁有55.23%、16.28%、13.96%、12.79%、1.16%及0.58%。

除上文所披露者外，據董事所知悉，緊隨上市後，董事並不知悉有任何其他人士於股份或相關股份中擁有或被視作或被視為擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部的條文須披露，或須登記於根據證券及期貨條例第336條所存置本公司登記冊，或於本公司已發行表決股份5%或以上擁有直接或間接權益的任何權益或淡倉。

購股權計劃

本公司購股權計劃(「購股權計劃」)為一項根據GEM上市規則第23章籌備的股份獎勵計劃。購股權計劃於2017年10月24日採納(「採納」)。截至本年報日期，本公司並無根據購股權計劃授出、同意授出、行使、註銷購股權或使其失效。

以下為購股權計劃的主要條款概要，惟並不構成亦無意構成購股權計劃的一部分，亦不應被視為影響購股權計劃規則的詮釋：

(1) 購股權計劃的目的

購股權計劃的設立目的為：(i)嘉許及肯定合資格參與者已經或可能對本集團作出的貢獻；(ii)推動合資格參與者以本集團的利益為依歸力臻卓越的表現及效率；及(iii)招攬及挽留合資格參與者或維持與彼等之間的持續業務關係。

(2) 可參與者及資格基準

董事會可酌情決定根據購股權計劃的條款向下列任何人士(「合資格參與者」)授出可認購股份的權利(「購股權」)：

- (a) 由本集團任何公司聘用的本集團任何公司的任何董事、僱員或高級人員(不論全職或兼顧)(「僱員」)、本集團或本集團持有權益的公司或有關公司的附屬公司(「聯屬公司」)的諮詢人、專業人員、客戶、供應商、代理、合作夥伴、顧問或承包商；或
- (b) 任何信託或任何全權信託的受託人，而該信託的受益人或該全權信託的全權信託對象包括本集團或聯屬公司的任何董事、僱員、諮詢人、專業人員、客戶、供應商、代理、合作夥伴、顧問或承包商；或
- (c) 由本集團或聯屬公司的任何董事、僱員、諮詢人、專業人員、客戶、供應商、代理、合作夥伴、顧問或承包商實益擁有的公司。

(3) 股份價格

有關購股權計劃項下授出任何特定購股權的一股股份行使價須由董事會釐定，且不得低於下列三者中的最高者：

- (a) 於授出購股權當日(須為聯交所開門進行證券交易業務的日子(「交易日」))聯交所每日報價表所報股份收市價；
- (b) 緊接授出購股權日期前五個營業日聯交所每日報價表所報股份平均收市價；及
- (c) 股份於授出購股權當日的面值。

(4) 授出購股權及接納要約

倘本公司收訖載有接納要約並由承授人正式簽署要約的函件，連同以本公司為抬頭人的股款1.00港元或董事會決定以任何貨幣計算的其他名義款額作為授出購股權代價，則要約視為已接納。該等匯款一概不得退還。一經接納，購股權即視為已於向相關合資格參與人士提出要約當日授出。

(5) 股份數目上限

- (a) 在下文第(b)至(d)段的規限下，因根據購股權計劃及任何其他計劃已授出的全部購股權獲行使而可能發行的股份數目上限，合共不得超過80,000,000股股份，即於上市日期的已發行股份10%(「計劃授權限額」)，惟已根據下文第(c)段獲本公司股東批准除外。根據購股權計劃的條款失效的購股權，於釐定計劃授權限額時將不計算在內。
- (b) 在下文第(c)及(d)段的規限下，計劃授權限額可不時由本公司股東於股東大會上更新，惟更新後的計劃授權限額，不得超過於股東大會本公司股東批准該項更新當日的已發行股份10%。經該項更新後，於該項更新獲批准前根據購股權計劃及本公司任何其他購股權計劃授出的所有購股權(包括根據購股權計劃或本公司任何其他購股權計劃已行使、未行使、已註銷、已失效的購股權)，就釐定更新後的計劃授權限額時不計算在內。

董事會報告

- (c) 在下文第(d)段的規限下，董事會可於股東大會上另行尋求股東批准，以授出超逾計劃授權限額的購股權，惟超出計劃授權限額的購股權，只可授予尋求該項批准前本公司已特定識別的合資格參與者，以及本公司必須向本公司股東寄發一份通函，當中載有GEM上市規則不時規定與任何建議授予該等合資格參與者有關的資料。
- (d) 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，合共不得超逾不時已發行股份的30%。即使與購股權計劃的條款意義相悖，但若根據購股權計劃或本公司任何其他購股權計劃授出購股權將超出上述的30%限額，則不得授出有關購股權。

(6) 各參與者的股份數目上限

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%。進一步授出超逾此限額的任何購股權時，須遵從下列規定：

- (a) 舉行股東大會取得本公司股東批准，惟有關合資格參與者及其緊密聯繫人或其聯繫人須放棄表決；
- (b) 本公司已向股東寄發一份有關建議授出額外購股權的通函，當中載有GEM上市規則不時規定的資料；
- (c) 將授予有關建議合資格參與人士的購股權數目及條款，須於取得上文第(a)段所述的股東批准前釐定；及
- (d) 就釐定建議就此授出的額外購股權以認購股份的最低行使價而言，董事會舉行會議建議授出有關額外購股權之日，須被當作該等購股權的授出日期。

(7) 行使購股權時間

購股權可於董事會可能釐定的時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。

董事會報告

董事於交易、安排或合約中之權益

於年末或年內任何時間，本公司或其任何附屬公司概無訂立任何本公司董事擁有重大權益之其他重大交易、安排或合約。

競爭權益

截至2018年12月31日止年度，董事並無得悉董事、控股股東及彼等各自的緊密聯繫人(定義見GEM上市規則)擁有與本集團業務構成或可能構成競爭的業務或於當中的權益，以及概無任何有關人士與本集團有或可能有任何其他利益衝突。

合規顧問的權益

根據GEM上市規則第6A.19條，本公司已委任博思融資有限公司(「博思」)為合規顧問。於2018年12月31日，誠如博思所通知，除本公司與博思於2017年7月18日訂立之合規顧問協議外，博思或其任何董事或僱員或聯繫人概無於本公司或本集團任何成員公司證券擁有或可能擁有任何權益(包括認購有關證券的選擇權或權利)。

關聯方交易

有關本集團訂立的關聯方交易詳情載於綜合財務報表附註30。有關關聯方交易並不符合GEM上市規則第20章項下關連交易或持續關連交易的定義。

關連交易及持續關連交易

年內，本集團並無訂立GEM上市規則項下不獲豁免的任何關連交易或持續關連交易。董事會確認，本公司已遵守GEM上市規則第20章項下適用披露規定。

管理合約

截至2018年12月31日止年度，概無訂立或存在有關本集團全部或任何重大部分業務的管理及行政合約(僱傭合約除外)。

足夠之公眾持股量

自上市日期起及直至本年報日期，根據本公司所得之公開資料及就董事所深知，根據GEM上市規則的規定，本公司已發行股本總額最少25%由公眾人士持有。

報告期後事項

董事並無得悉已於2018年12月31日後及直至本年報日期進行的任何需要披露的重大事件。

核數師

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普通決議案，續聘彼等為本公司核數師。

董事會報告

環境、社會及管治報告

本集團致力支持環境保護，以確保業務發展及可持續性。本集團推行綠色辦公室措施，以減低能源及天然資源的消耗。該等措施包括使用節能照明及環保紙，透過關閉閒置的照明、電腦及電器，減少能源消耗，以及在可能情況下盡量使用環保產品。

一份獨立的環境、社會及管治報告預期將會不遲於刊發本年報後的三個月內在聯交所網站及本公司網站刊發。

暫停辦理股份過戶登記手續

為確定享有出席將於2019年5月22日(星期三)舉行的應屆股東週年大會及於會上投票的資格，本公司將於2019年5月17日(星期五)至2019年5月22日(星期三)(包括首尾兩日)暫停辦理股份過戶登記手續，期間將不會辦理股份過戶登記。股東務須確保，所有填妥的股份過戶表格連同相關股票，最遲須於2019年5月16日(星期四)下午四時三十分前交回本公司的香港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22樓。

企業管治

本公司採納的企業管治常規詳情載於本年報第14至24頁。

審核委員會審閱業績

本集團截至2018年12月31日止年度的經審計綜合財務報表已由審核委員會審閱。審核委員會認為，本集團截至2018年12月31日止年度的綜合財務報表遵守適用財務報告準則、GEM上市規則，並已作出充足披露。

代表董事會

何柱明

主席兼執行董事

香港，2019年3月22日



致雅居投資控股有限公司股東
(於開曼群島註冊成立的有限公司)

意見

我們已審計的內容

雅居投資控股有限公司(以下簡稱「貴公司」)及其附屬公司(以下統稱「貴集團」)列載於第39至85頁的綜合財務報表，包括：

- 於2018年12月31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，該等綜合財務報表已根據香港會計師公會頒布的《香港財務報告準則》真實而中肯地反映了 貴集團於2018年12月31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》的披露規定妥為擬備。

意見的基礎

我們已根據香港會計師公會頒布的《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布的《專業會計師道德守則》(以下簡稱「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。

羅兵咸永道會計師事務所，香港中環太子大廈22樓
電話：+852 2289 8888，傳真：+852 2810 9888，www.pwchk.com

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概述如下：

- 僱員福利開支的發生及完整性

關鍵審計事項

我們之審計如何處理關鍵審計事項

僱員福利開支的發生及完整性

請參閱綜合財務報表附註2.19、附註10及附註25。

貴集團於勞動密集型行業經營，並管理逾2,300名僱員。截至2018年12月31日止年度，貴集團產生僱員福利開支330百萬港元，包括基本薪金、僱員福利、退休金成本、年假撥備及長期服務金撥備，於年內佔總成本約92%。此外，估計年假撥備及長期服務金撥備涉及管理層判斷。

鑒於僱員福利開支對綜合全面收益表的重要性及所涉及管理層判斷，驗證有關開支的發生及完整性涉及大量核數師工作。因此，我們釐定該範疇為關鍵審計事項。

我們的審計流程包括測試貴集團對僱員福利開支的內部控制。尤其是，我們測試對維持僱員記錄過程及批准每月工資計算及結算所設計及實施的主要管理控制之有效性。

我們按抽樣基準測試發生工資開支的支持證據，包括但不限於檢驗付款記錄、審閱僱傭合約及檢查個別僱員的出勤記錄。於評估僱員福利開支的完整性時，我們安排與選定僱員進行面談及追溯其僱員身份及薪金至其僱傭記錄；按抽樣基準挑選工資結算記錄並核對其薪金至所記錄之僱員福利開支。

我們亦透過對比內部歷史數據及外部經濟趨勢評估所用主要參數（包括但不限於僱員離職率、貼現率及薪金增長率），以評估及質詢管理層對年假撥備及長期服務金撥備的假設。我們亦已委聘我們的估值專家使用我們的內部模型重新計算長期服務金撥備，及參考相關市場數據以評估管理層所採納之假設的合理性和評估方法的合適性。

基於我們進行的審計流程，我們發現僱員福利開支的發生及完整性受可用證據支持。

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布的《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，或別無其他實際的替代方案。

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滙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。
- 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。

獨立核數師報告

- 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。我們的結論是基於核數師報告日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 貴集團審計的方向、監督和執行。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方蘊萱。

羅兵咸永道會計師事務所

執業會計師

香港，2019年3月22日

綜合全面收益表

截至 2018 年 12 月 31 日止年度

	附註	2018 年 千港元	2017 年 千港元
收益	6	371,208	356,441
其他收入	7	347	246
其他收益淨額	8	63	61
僱員福利開支	10	(330,477)	(319,376)
清潔材料成本		(5,596)	(4,536)
公用事業開支		(1,836)	(1,937)
折舊	16	(2,232)	(2,164)
其他經營開支		(16,356)	(10,804)
上市開支		-	(15,924)
經營溢利	9	15,121	2,007
財務收入		255	4
財務成本		(852)	(1,440)
財務成本淨額	12	(597)	(1,436)
除所得稅前溢利		14,524	571
所得稅開支	13	(2,382)	(2,731)
年內溢利／(虧損)		12,142	(2,160)
其他全面(虧損)／收益： 不會重新分類至損益的項目			
重新計量僱員福利責任	25	(895)	326
年內除稅後其他全面(虧損)／收益		(895)	326
年內全面收益／(虧損)總額		11,247	(1,834)
每股盈利／(虧損)			
基本及攤薄(每股港仙)	15	1.52	(0.34)

第 43 頁至第 85 頁所載附註為該等綜合財務報表的組成部分。

綜合財務狀況表

於 2018 年 12 月 31 日

	附註	2018 年 千港元	2017 年 千港元
資產			
非流動資產			
廠房及設備	16	4,177	5,701
應收保留金	18	2,019	1,714
於一項保險合約中的投資	17	2,177	2,114
租金按金	18	116	116
		8,489	9,645
流動資產			
貿易及未開票應收款項	18	75,873	71,117
合約資產	18	12,223	-
預付款項、按金及其他應收款項	18	6,947	5,079
已抵押銀行存款	19	28,668	36,768
現金及銀行結餘	20	30,208	58,163
		153,919	171,127
總資產		162,408	180,772
權益			
本公司擁有人應佔權益			
股本	21	8,000	8,000
儲備	21	103,789	92,542
權益總額		111,789	100,542
負債			
非流動負債			
遞延稅項負債	24	369	535
借款	23	913	1,440
		1,282	1,975
流動負債			
貿易應付款項	22	368	312
其他應付款項及應計負債	22	34,708	31,035
借款	23	12,941	46,038
即期所得稅負債		1,320	870
		49,337	78,255
總負債		50,619	80,230
權益及負債總額		162,408	180,772

第 43 頁至第 85 頁所載附註為該等綜合財務報表的組成部分。

第 39 至 85 頁的綜合財務報表已於 2019 年 3 月 22 日經本公司董事會批准，並由以下董事代表簽署：

吳福華
董事及行政總裁

宋理明
董事及財務總監

綜合權益變動表

截至 2018 年 12 月 31 日止年度

	股本 千港元 (附註 21)	股份溢價 千港元 (附註 21)	注資儲備 千港元 (附註 21)	保留盈利 千港元	權益總額 千港元
於 2017 年 1 月 1 日的結餘	21,460	–	810	39,330	61,600
年內虧損	–	–	–	(2,160)	(2,160)
其他全面收益：					
重新計量僱員福利責任	–	–	–	326	326
全面虧損總額	–	–	–	(1,834)	(1,834)
與擁有人作為權益擁有人的交易：					
根據重組發行的股份	(21,460)	–	21,460	–	–
根據資本化發行的股份	6,000	(6,000)	–	–	–
根據上市發行的股份	2,000	58,000	–	–	60,000
於股份溢價扣除的上市開支	–	(9,224)	–	–	(9,224)
已付股息(附註 14)	–	–	–	(10,000)	(10,000)
	(13,460)	42,776	21,460	(10,000)	40,776
於 2017 年 12 月 31 日的結餘	8,000	42,776	22,270	27,496	100,542
於 2018 年 1 月 1 日的結餘	8,000	42,776	22,270	27,496	100,542
年內溢利	–	–	–	12,142	12,142
其他全面虧損：					
重新計量僱員福利責任	–	–	–	(895)	(895)
全面收益總額	–	–	–	11,247	11,247
於 2018 年 12 月 31 日的結餘	8,000	42,776	22,270	38,743	111,789

第 43 頁至第 85 頁所載附註為該等綜合財務報表的組成部分。

綜合現金流量表

截至 2018 年 12 月 31 日止年度

	附註	2018 年 千港元	2017 年 千港元
來自經營活動的現金流量			
經營所得現金淨額	26	(418)	896
已付香港利得稅		(708)	(3,165)
經營活動所用現金淨額		(1,126)	(2,269)
來自投資活動的現金流量			
購置廠房及設備		(708)	(1,043)
已收利息		255	4
已抵押銀行存款增加		8,100	(214)
投資活動所用現金淨額		7,647	(1,253)
來自融資活動的現金流量			
已付利息		(775)	(1,340)
已付股息		–	(10,000)
銀行借款所得款項		188,533	48,476
償還銀行借款		(225,488)	(27,610)
償還融資租賃負債		(591)	(591)
償還來自當時股東的貸款		–	(17,388)
一名董事還款		–	300
根據上市發行普通股	21	–	60,000
支付上市開支	21	–	(9,224)
融資活動(所用)／所得現金淨額		(38,321)	42,623
現金及現金等價物(減少)／增加淨額		(31,800)	39,101
年初現金及現金等價物		58,163	19,062
年末現金及現金等價物	20	26,363	58,163

第 43 頁至第 85 頁所載附註為該等綜合財務報表的組成部分。

1. 一般資料及重組

1.1 一般資料

雅居投資控股有限公司(「本公司」)於2017年6月26日根據開曼群島法例第22章公司法(1961年第三號法例，經綜合及修訂)在開曼群島註冊成立並登記為獲豁免有限公司。本公司的註冊辦事處地址為PO Box 1350, Clifton House, 75 Fort Street, Grand Cayman KY1-1108, Cayman Islands。本公司的主要營業地點為香港新界沙田安耀街3號匯達大廈11樓1102-1103室。

本公司為一間投資控股公司，而其附屬公司(統稱「本集團」)從事在香港提供以公營房屋為主的物業管理服務(「上市業務」)。

綜合財務報表乃以港元(「港元」)呈列，除另有所指外，所有價值約整至最接近千位(千港元)。

本公司股份於2017年11月10日在香港聯合交易所有限公司GEM(「GEM」)上市(「上市」)。

1.2 重組

本公司註冊成立及下文所述重組之前，上市業務乃由雅居物業管理有限公司(一間於香港註冊成立的公司)(「經營附屬公司」)所進行。經營附屬公司過往由譚慕潔女士(「譚女士」)、宋理明先生(「宋先生」)、何柱明先生(「何柱明先生」)、鄧降福先生(「鄧先生」)、楊秀雲女士(「楊女士」)、駱秀蓮女士(「駱女士」)、殷國煙先生(「殷先生」)、何迪威先生(「何迪威先生」)、何景東先生(「何景東先生」)及姚炳強先生(「姚先生」)(統稱「股東」)分別持有45.24%、13.33%、11.43%、10.48%、9.52%、5.71%、1.91%、0.95%、0.95%及0.48%。

為籌備上市，本集團進行重組(「重組」)，過程載列如下：

- (i) 於2017年6月23日，R5A Group Limited於英屬處女群島(「英屬處女群島」)註冊成立，法定股本為50,000股每股面值1美元的股份。於註冊成立日期，一股股份按面值以繳足形式配發及發行予宋先生。於2017年7月6日，R5A Group Limited的已發行股本中的950股股份、279股股份、240股股份、220股股份、20股股份、10股股份分別按面值配發予譚女士、宋先生、何柱明先生、鄧先生、何迪威先生及姚先生。R5A Group Limited以作為本公司的公司股東成立。
- (ii) 於2017年6月26日，本公司於開曼群島註冊成立為獲豁免有限公司，法定股本為380,000港元分為38,000,000股每股0.01港元的股份。一股股份已按面值以繳足形式配發及發行予一名初始認購人，並於其後於註冊成立日期轉讓予R5A Group Limited。
- (iii) 於2017年7月27日，雅居投資有限公司於英屬處女群島註冊成立，法定股本為50,000股每股面值1美元的股份。於註冊成立日期，雅居投資有限公司的1股股份按面值以繳足形式配發及發行予本公司，且其成為本公司的全資附屬公司。

1. 一般資料及重組(續)

1.2 重組(續)

- (iv) 於2017年7月10日，股東轉讓其各自於經營附屬公司持有的股份(相當於全部已發行股本)予本公司，代價為本公司向R5A Group Limited、楊女士、駱女士、殷先生及何景東先生分別配發及發行1,719股股份、200股股份、120股股份、40股股份及20股股份。
- (v) 於2017年10月24日，透過創造額外1,962,000,000股每股0.01港元的股份，本公司的法定股本從380,000,000港元(分為38,000,000股每股0.01港元的股份)增加至20,000,000,000港元。
- (vi) 根據股東於2017年10月24日通過的書面決議案，須待上市及本公司股份溢價賬因股份發售入賬後，本公司董事獲授權透過將本公司股份溢價賬進賬金額5,999,979港元資本化的方式，向股東分配及發行共計599,997,900股股份，按面值入賬列作繳足。

於2017年11月10日，本公司股份在香港聯合交易所有限公司GEM上市及上述條件達成。因此，上述金額將資本化本公司股份溢價賬的進賬，方法為運用有關金額按面值悉數支付向名列本公司股東名冊的人士配發及發行的合共599,997,900股股份。

- (vii) 於2017年11月10日，上市完成後，本公司已按每股0.30港元的價格向公眾投資者發行合共200,000,000股每股0.01港元的普通股，所得款項總額為60,000,000港元。2,000,000港元計入股本賬及48,776,000港元(扣除上市開支9,224,000港元)計入股份溢價賬。

重組後，上市業務繼續由經營附屬公司進行。

重組完成後以及於本報告日期，本公司成為本集團現時旗下附屬公司的控股公司。本公司董事認為，R5A Group Limited為本公司的最終控股公司，而譚女士為本集團的最終控制方。

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及期間。

2.1 編製基準

本集團的綜合財務報表已按香港會計師公會(「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」)及香港公司條例的披露規定而編製。

2 主要會計政策概要(續)

2.1 編製基準(續)

綜合財務報表已按歷史成本法編製，惟於一項保險合約的投資乃按其退保現金價值列賬。

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。

(i) 本集團所採納準則的修訂本

本集團已於2018年1月1日開始的年度報告期間首次應用以下準則的修訂本：

- 以股份為基礎付款交易的分類及計量 — 香港財務報告準則第2號(修訂本)
- 金融工具 — 香港財務報告準則第9號
- 客戶合約的收益 — 香港財務報告準則第15號
- 轉移投資物業 — 香港會計準則第40號(修訂本)
- 外匯交易及墊付代價 — 香港(國際財務報告解釋委員會) — 詮釋第22號
- 2014至2016年週期之年度改進

本集團於採納香港財務報告準則第9號及香港財務報告準則第15號後已更改其會計政策。有關詳情，請參閱附註2.2。上文所述的其他修訂對於過往期間確認的金額並無重大影響，且預期亦不會對本期間或未來期間產生重大影響。

(ii) 已頒佈但未生效及本集團未提前採納的新準則及現有準則的修訂本

		於以下日期或之後開始 的年度期間生效
年度改進項目	2015至2017年週期之年度改進	2019年1月1日
財務報告概念框架2018	財務報告概念框架之修訂	2020年1月1日
香港會計準則第1號及 香港會計準則第8號 (修訂本)	重大性之定義	2020年1月1日
香港會計準則第19號 (修訂本)	計劃修正、縮減或清償	2019年1月1日
香港財務報告準則第3號(修訂本)	業務之定義	2020年1月1日
香港財務報告準則第9號(修訂本)	反向補償之提前償付特徵	2019年1月1日
香港財務報告準則第10號及 香港會計準則第28號 (修訂本)	投資者與其聯營公司或合營企業之間 的資產出售或注資	待釐定
香港財務報告準則第16號	租賃	2019年1月1日
香港財務報告準則第17號	保險合約	2021年1月1日
香港(國際財務報告解釋委員會) — 詮釋第23號	所得稅待遇之不確定性	2019年1月1日

2 主要會計政策概要(續)

2.1 編製基準(續)

(ii) 已頒佈但未生效及本集團未提前採納的新準則及現有準則的修訂本(續)

上述已頒新訂準則及對現有準則及詮釋的修訂本並未於2018年12月31日報告期間強制生效，本集團亦無提早採納。本集團擬於上述新訂準則及對現有準則及詮釋的修訂本生效時採納該等準則及修訂本。本集團對該等新訂準則及詮釋的影響評估載列如下。

香港財務報告準則第16號「租賃」

性質變動

香港財務報告準則第16號為租賃的會計處理提供了新的規定，毋須承租人將其租賃分類為融資租賃或經營租賃，亦毋須對該兩類的租賃作不同的解釋。香港財務報告準則第16號將不再允許承租人將若干租賃在財務狀況表外入賬。取而代之，所有長期租賃必須以資產(就使用權而言)及租賃負債(就付款責任而言)的形式確認，兩者均將未來經營租賃承擔的貼現現值初步列賬，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。於損益中，租金開支將由折舊及利息開支取代，而綜合現金流量表內的現金流量分類亦可能受到影響。

影響

本集團為其辦公室(現時分類為經營租賃)的承租人。本集團現時對該等租賃的會計政策載於附註2.16。本集團就有關租賃的目前會計處理為於本集團產生開支的年度之綜合全面收益表內記錄租金開支，而相關經營租賃承擔則獨立披露。

採納香港財務報告準則第16號將因此導致本集團綜合財務狀況表內使用權資產增加及租賃負債增加。於本集團綜合全面收益表內，經營租賃租金開支將減少，而資產使用權折舊及來自租賃負債的利息開支將增加。

於報告日期，本集團有不可撤銷經營租賃承擔566,000港元(附註31)。本集團預期應用香港財務報告準則第16號對本集團的綜合財務報表及營運業績並無重大影響。

2 主要會計政策概要(續)

2.1 編製基準(續)

- (ii) 已頒佈但未生效及本集團未提前採納的新準則及現有準則的修訂本(續)

香港財務報告準則第16號「租賃」(續)

集團採納日期

於2019年1月1日或之後開始的財政年度強制生效。本集團無意於其生效日期前採納準則。本集團擬應用簡化過渡法，並將不會於首次採納前的年度重列比較數字。

並無尚未生效及預期將對本集團目前或未來報告期間及可見將來交易造成重大影響的其他準則。

2.2 會計政策的變動

本附註說明採納香港財務報告準則第9號「金融工具」(「香港財務報告準則第9號」)及香港財務報告準則第15號「客戶合約的收益」(「香港財務報告準則第15號」)後對本集團綜合財務報表的影響，以及附註2.8及附註2.20所披露，自2018年1月1日起應用與過往期間所應用者不同的新會計政策。

本集團若干會計政策已予改動，以符合香港財務報告準則第9號及香港財務報告準則第15號的採納。香港財務報告準則第9號取代香港會計準則第39號金融工具(「香港會計準則第39號」)的條文，該等條文有關金融資產及金融負債的確認、分類及計量、撤銷確認金融工具、金融資產減值及對沖會計。香港財務報告準則第9號重大修訂處理金融工具的其他準則，例如香港財務報告準則第7號「金融工具 — 披露」。香港財務報告準則第15號取代香港會計準則第18號「收益」(「香港會計準則第18號」)及香港會計準則第11號「建築合約」(「香港會計準則第11號香港會計準則第11號」)的條文，該等條文有關收益及成本的確認、分類及計量。

- (i) 香港財務報告準則第9號 — 對本集團綜合財務報表的影響

因本集團的會計政策變動(如下文所闡述)，故採納香港財務報告準則第9號一般毋須重列任何比較資料。於本期間採納香港財務報告準則第9號並不會對財務報表呈報的金額產生任何影響，惟本集團已採納，自2018年1月1日起生效的金融工具的會計政策則除外。

對本集團金融資產及金融負債的會計方法並無影響。本集團先前按攤銷成本入賬的金融負債根據香港財務報告準則第9號將維持按攤銷成本計量。

2 主要會計政策概要(續)

2.2 會計政策的變動(續)

(ii) 香港財務報告準則第15號 — 對本集團綜合財務報表的影響

因本集團的會計政策變動(如下文所闡述)(惟未開票應收款項的合約資產的重新分類除外(附註18(iii)))，採納香港財務報告準則第15號一般毋須重列任何比較資料。於本年度採納香港財務報告準則第15號並不會對綜合財務報表呈報的金額產生任何影響，惟本集團已採納以下自2018年1月1日起生效的收益的會計政策則除外。

香港財務報告準則第15號規定客戶合約產生的收益於貨品或服務的控制權轉移至客戶時確認。因此，採納後，香港財務報告準則第15號項下的此項規定不會對財務報表構成任何重大影響，原因為服務收入確認時間近乎並無變動，因此，對本集團於2018年1月1日的綜合財務狀況表概無影響。

2.3 附屬公司

(a) 綜合

附屬公司為本集團控制下的所有實體(包括結構實體)。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。附屬公司自控制權轉讓予本集團當日起全面綜合入賬。其自本集團不再控制當日起撤銷綜合入賬。

集團內公司間交易、結餘及集團公司間交易未變現收益將予以對銷。未變現虧損亦予以對銷。必要時，附屬公司申報的金額已予調整以便與本集團的會計政策一致。

(b) 獨立財務報表

於附屬公司的投資按成本扣除減值入賬。成本亦包括投資的直接應佔成本。附屬公司業績由本公司按已收及應收股息入賬。

倘自於附屬公司投資收取的股息超出宣派股息期間該附屬公司的全面收益總額，或倘獨立財務報表的投資賬面值超出綜合財務報表所示被投資公司的資產淨值(包括商譽)的賬面值，則須對於附屬公司的投資進行減值測試。

2.4 分部報告

經營分部以與向主要營運決策者提供內部報告一致的方式報告。主要營運決策者負責分配資源及評估經營分部的表現，並已被確認為作出策略性決策的執行董事。

2 主要會計政策概要(續)

2.5 外幣換算

(a) 功能及呈列貨幣

計入綜合財務報表的本集團各實體的項目，乃使用該實體經營所在主要經濟環境的貨幣(「功能貨幣」)計量。綜合財務報表以港元呈列，港元為本公司的功能貨幣及本集團的呈列貨幣。

(b) 交易及結餘

外幣交易均按交易當日的現行匯率換算為功能貨幣。結算有關交易及因按年末匯率換算以外幣列值的貨幣資產及負債所產生的外匯收益及虧損於損益中的「其他收益淨額」確認。

2.6 廠房及設備

廠房及設備按歷史成本減累計折舊及累計減值呈列。歷史成本包括收購該等項目直接應佔的支出。

僅在與該資產有關的未來經濟利益可能流向本集團及該項目的成本能夠可靠計量的情況下，後續成本計入資產的賬面值或確認為單獨資產(如適當)。被替換部分的賬面值撤銷確認。所有其他維修及維護成本於其發生的財務期間自損益中扣除。

廠房及設備的折舊使用直線法將其成本分配至其預計可使用年期內，載列如下：

工具及設備	5年
傢俬及固定裝置	5年
汽車	5年
辦公設備	5年

資產的剩餘價值及可使用年期於各報告期末予以審閱及調整(如適當)。

倘資產的賬面值大於其預計可收回金額，則該資產的賬面值將立即撇銷至其可收回金額(附註2.7)。

出售事項的收益或虧損通過比較所得款項與賬面值而釐定，及於損益中確認為「其他收益淨額」。

2 主要會計政策概要(續)

2.7 非金融資產減值

倘有事件或情況變化表明賬面值可能無法收回，則資產應進行減值審閱。減值虧損按資產賬面值超過其可收回金額的部分予以確認。可收回金額為資產的公平值減出售成本及使用價值中的較高者。就評估減值而言，資產按存在單獨可識別現金流(現金產生單位)的最低水平分組。遭受減值的非金融資產於各報告日期就可能的減值撥回進行審閱。

2.8 金融資產

(i) 分類

由2018年1月1日起，本集團將金融資產分類為按攤銷成本計量。

分類取決於本集團管理金融資產及現金流的合約條款的業務模式。

有關金融資產各個類別的詳情，請參閱附註29。

本集團僅於管理有關資產的業務模式改變時重新分類債務投資。

(ii) 確認及撤銷確認

常規方式買賣的金融資產於買賣日期(本集團承諾購買或出售資產的日期)確認。倘自金融資產接收現金流量的權利期滿或已被轉讓及本集團已實質上轉讓擁有權的所有風險及回報，金融資產將撤銷確認。

(iii) 計量

於初步確認時，如並非按公平值計入損益的金融資產，本集團按與收購金融資產直接相關的公平值加交易成本計量金融資產。按公平值計入損益的金融資產的交易成本則於損益內支銷。

債務工具

債務工具的後續計量取決於本集團管理資產及資產的現金流量特徵的業務模式。就持作收回合約現金流量的資產而言，倘該等現金流量僅為本金及利息的付款，則按攤銷成本計量。該等金融資產的利息收入使用實際利率法計入融資收入。撤銷確認所產生的任何損益直接於損益確認，並連同外匯損益於其他盈利/(虧損)中呈報。減值虧損於損益表內作獨立項目呈報。

(iv) 金融資產減值

本集團按前瞻性基準評估按攤銷成本列賬的債務工具相關的預期信貸虧損。所採用減值方法視乎信貸風險是否大幅增加而定。附註3詳細說明本集團如何釐定信貸風險是否大幅增加。

就應收應收保留金、貿易應收款項及合約資產而言，本集團應用香港財務報告準則第9號允許的簡化方法，規定將預期全期虧損由初步確認資產起確認。

2 主要會計政策概要(續)

2.8 金融資產(續)

(iv) 金融資產減值(續)

其他應收款項及按金、現金及銀行結餘及已抵押銀行存款按12個月預期信貸虧損或全期預期信貸虧損計量，視乎信貸風險自初步確認起有否大幅增加。倘應收款項的信貸風險自初步確認起大幅增加，則減值按全期預期信貸虧損計量。

(v) 2017年12月31日前應用的會計政策

本集團已應用香港財務報告準則第9號，但選擇不重列比較資料。因此，提供的比較資料繼續根據本集團先前的會計政策入賬。

分類

本集團將其金融資產分類為貸款及應收款項。分類取決於收購金融資產的目的。於初步確認時，由管理層釐定其金融資產的分類。

貸款及應收款項為活躍市場上並無報價且有固定或可確定付款的非衍生金融資產。彼等歸為流動資產，惟於或預期於報告期間結束後十二個月以上才結算的金額則除外。此等歸為非流動資產。本集團的貸款及應收款項包括綜合財務狀況表中的貿易應收款項、應收保留金、按金及其他應收款項、已抵押銀行存款及現金及銀行結餘。

確認及撤銷確認

常規方式買賣的金融資產於買賣日期(本集團承諾購買或出售資產的日期)確認。倘自金融資產接收現金流量的權利期滿或已被轉讓及本集團已實質上轉讓擁有權的所有風險及回報，金融資產將撤銷確認。

計量

於初步確認時，本集團按與收購金融資產直接相關的公平值加交易成本計量金融資產。貸款及應收款項其後使用實際利率法按攤銷成本列賬。

減值

本集團於各報告期末評估有否客觀證據顯示金融資產或金融資產組別減值。僅當有客觀證據顯示於初步確認資產後出現一宗或多宗導致減值的事件(「虧損事件」)，而該宗或該等虧損事件對金融資產或金融資產組，金融資產或金融資產組別方為減值及產生減值虧損

2 主要會計政策概要(續)

2.8 金融資產(續)

(v) 2017年12月31日前應用的會計政策(續)

減值(續)

減值證據可能包括有跡象顯示債務人或一組債務人面臨重大財政困難、拖欠或逾期償還利息或本金、債務人可能破產或進行其他財務重組，以及有可觀察數據顯示估計未來現金流量有可計量的下跌，例如與違約互相關連的拖欠情況或經濟狀況變動。就貸款及應收款項而言，虧損金額計量為資產賬面值與按金融資產原實際利率貼現的估計未來現金流量現值(不包括尚未產生的未來信貸虧損)之間的差額。資產賬面值減少，而虧損金額則於損益確認。倘貸款以浮動利率計息，則用於計量任何減值虧損的貼現率為根據合約釐定的當期實際利率。在實際運作上，本集團可採用可觀察市價基於工具的公平值計量減值。

倘於其後期間減值虧損金額下跌，而下跌在客觀上與一項於確認減值後發生的事件(如債務人的信用評級改善)有關，則先前確認的減值虧損撥回於損益內確認。

2.9 抵銷金融工具

倘有依法可強制執行權利抵銷已確認金額，及有意以淨額結算或同時變現資產及清償負債，則金融資產及負債可相互抵銷，其淨額於綜合財務狀況表中報告。依法可強制執行權利不得依賴於未來事件且須在一般業務過程中及公司或交易對手違約、無力償債或破產時可強制執行。

2.10 貿易及其他應收款項

貿易應收款項為在日常業務過程中就已提供服務應收客戶的款項。如貿易及其他應收款項預期在一年或以內(或在業務正常經營週期中，以較長者為準)收回，其將分類為流動資產；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，其後利用實際利率法按攤銷成本扣除減值撥備計量。

有關未開票應收款項的詳情，請參閱附註18(iii)。

2.11 現金及現金等價物

於綜合財務狀況表中，銀行透支於流動負債中的借款中列示。

在綜合現金流量表中，現金及現金等價物包括手頭現金、銀行通知存款、原到期日為三個月或以下的其他短期高流動性投資及銀行透支。

2 主要會計政策概要(續)

2.12 於客戶賬戶中的銀行結餘

若干銀行賬戶乃以本集團內實體的名義代表部分客戶開立及持有。有關銀行賬戶被視為代表第三方持有的客戶賬戶，且並不於本集團的綜合財務報表中確認為資產及相關負債。

2.13 股本

普通股分類為權益。發行新股或購股權直接應佔的增量成本，列入權益作為所得款項的扣減(扣除稅項)。

2.14 貿易及其他應付款項

貿易應付賬款為在日常業務過程中從供應商購買商品或服務而應支付的負債。如貿易應付賬款的支付日期在一年或以內(或在正常業務經營週期中，以較長者為準)，其將分類為流動負債；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。

2.15 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懲罰及僱員離職付款。不會就未來經營虧損確認撥備。

倘出現多項類似責任，則履行責任導致資源流出的可能性透過對責任類別作整體考慮釐定。

儘管同類別責任中任何一項導致資源流出的可能性或會很低，仍須確認撥備。

撥備採用稅前比率(反映現時市場對貨幣時值及責任的特定風險的評估)，按預期履行責任所需開支的現值計量。隨時間增加的撥備確認為利息開支。

倘需要經濟利益流出的可能性不大，或無法對有關款額作出可靠估計，則會將該責任披露為或然負債，惟該等經濟利益流出的機會極低則除外。除非經濟利益流出的可能性極低，否則視乎某宗或多宗未來事件是否發生方可確定是否存在的潛在責任，亦會披露為或然負債。

2.16 租賃(作為承租人)

(a) 經營租賃

倘若租賃所有權的重大部分風險及回報由出租人保留，則分類為經營租約。根據經營租約支付的款項(扣除向出租人收取的任何優惠)於租賃期內按直線法在損益確認。

2 主要會計政策概要(續)

2.16 租賃(作為承租人)(續)

(b) 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廠房及設備的公平值及最低租賃付款現值之較低者資本化。

每項租賃付款於負債及財務支出間分配。相應租賃責任在扣除財務支出後計入借款。財務成本的利息部分於租賃期內在損益內支銷，以計算各期間負債結餘的固定週期利率。根據融資租賃獲得的廠房及設備按資產的可使用年期及租賃期之較短者折舊。

2.17 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，就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。

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。

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)之間的差額於損益中確認。

借款成本於其產生期間在損益中確認。

2.18 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。

(a) 即期所得稅

即期所得稅支出按本集團的附屬公司營運及產生應課稅收入所在國家於報告日期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。

2 主要會計政策概要(續)

2.18 即期及遞延所得稅(續)

(b) 遞延所得稅

內部基準差異

遞延所得稅採用負債法就資產及負債的稅基與其於綜合財務資料的賬面值之間的暫時差額確認。然而，倘遞延所得稅負債產生自初步確認商譽則不會予以確認，而倘遞延所得稅產生自交易(業務合併除外)中初步確認的資產或負債，且對交易當時的會計或應課稅溢利或虧損並無影響，則不會入賬。遞延所得稅乃採用報告日期已頒佈或實質頒佈，並預期於有關遞延所得稅資產變現或遞延所得稅負債清償時適用的稅率(及法律)釐定。

遞延所得稅資產乃就有可能將未來應稅溢利與可動用的暫時差額抵銷而方予確認。

外部基準差異

遞延所得稅負債乃就於附屬公司的投資所產生的應課稅暫時差額作出撥備，惟本集團能控制暫時差額的撥回時間，且暫時差額不大可能在可見將來撥回的遞延所得稅負債除外。

遞延所得稅資產乃就於附屬公司的投資所產生的可扣減暫時差額確認，惟僅以暫時差額有可能在將來撥回，以及有足夠應課稅溢利可供抵銷暫時差額為限。

(c) 抵銷

當有法定可執行權利可將即期稅項資產與即期稅項負債抵銷，而遞延所得稅資產及負債與同一稅務機關向同一應課稅實體或不同應課稅實體徵收的所得稅有關，並有意按淨額結算結餘，則可將遞延所得稅資產與負債抵銷。

2.19 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。

2 主要會計政策概要(續)

2.19 僱員福利(續)

(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扣除。

(iii) 終止福利

終止福利於本集團在正常退休日期前終止僱傭，或僱員接受自願遣散以換取該等福利時支付。本集團於以下終止承諾可證明時確認終止福利：本集團設有詳細正式計劃終止現有僱員的僱傭且不可能撤回。倘提出方案鼓勵自願遣散，終止福利按預期接受方案的僱員數目計量。於結算日後逾期超過十二個月的福利貼現至現值。

(iv) 花紅計劃

花紅計劃撥備於僱員提供服務而使本集團有現時法定或推定責任且可對責任作出可靠估計時確認。

(v) 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，而任何相關計劃資產之公平值則予以扣減。貼現率為與本集團付款責任年期相若之外匯基金票據於結算日之息率。長期服務金撥備之所有精算收益及虧損均於產生期間內即時於其他全面收入確認。過往服務成本於福利歸屬前以直線法按平均期間確認為開支。

2 主要會計政策概要(續)

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已收取或應收取的代價的公平值。

收益於或隨著服務或貨品控制權轉移予買方而確認。視乎合約條款及適用於合約的法律，服務或貨品的控制權可能於一段時間或某一時間點轉移。

當服務或貨品控制權隨時間轉移時，完成清償履約責任的進度乃按本集團清償履約責任的努力或投入計量。

合約資產為本集團對其已向客戶轉移的商品及服務收取代價的權利並獨立呈報。當收取代價的權利僅取於決時間流逝時，合約資產轉為應收款項。合約資產減值評估之方法與按攤銷成本列賬之金融資產減值評估之方法相同。

倘實體於轉移予客戶前控制貨品或服務，則其為主事人。倘實體的責任為安排另一實體提供貨品或服務，則其為代理。

釐定交易價時，倘融資部份重大，本集團將根據合約之融資部份調整合約之承諾代價。

(i) 物業管理服務收入

物業管理服務收入按系統基準於服務期間確認。

(ii) 利息收入

利息收入使用實際利率法按時間比例基準確認。

2.21 股息分派

向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。

2.22 於一項保險合約中的投資

本集團已投購一項管理層保險合約，包括投資及保險元素。投資保險合約初步按已付保費金額確認，其後按各報告期末保險合約下可變現的金額(退保現金價值)列賬，變動於損益中確認。

3 財務風險管理

3.1 財務風險因素

本集團的業務使其面對多種財務風險：信貸風險、利率風險、外匯風險及流動資金風險。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。

(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、貿易及未開票應收款項、合約資產、其他應收款項及按金以及應收保留金。該等結餘於綜合財務狀況表中的賬面值指本公司就其金融資產面臨的最大信貸風險。

管理層已制定信貸政策，並持續監察該等信貸風險。

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。管理層預期由於該等銀行及金融機構並無過往違約記錄，故並不預期該等銀行及金融機構將不履約而造成任何損失。

債務人的信貸質素乃根據其財務狀況以及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2018年及12月31日，本集團的信貸風險高度集中，乃由於貿易及未開票應收款項及合約資產總額的99%(2017年：99%)乃應收最大客戶(2017年：最大客戶)。最大客戶為開發及實施一項公共房屋計劃的法定機構。

管理層並不預期該等金融機構及對手方將不履約而造成任何損失。

3 財務風險管理(續)

3.1 財務風險因素(續)

(a) 信貸風險(續)

本集團在資產的初步確認時考慮違約的可能性，也評估在每個資產存續的報告期間信貸風險是否會持續顯著增加。在評估信貸風險是否顯著增加時本集團將報告日時資產發生違約的可能性與初步確認時發生違約的可能性進行比較，同時也考慮可獲得的合理及支持性前瞻資訊。特別是結合了以下指標：

- 內部信貸評級
- 外部信貸評級
- 營業、財務和經濟環境中實際或者預期發生重大不利變化預期導致對方償還債務的能力產生重大變化
- 客戶的經營業績實際或者預期發生重大變化
- 客戶其他金融工具的信貸風險大幅增加
- 客戶預期表現或者行為發生重大變化，包括本集團內客戶付款情況的變化和經營業績的變化

(i) 應收保留金、貿易應收款項及合約資產

本集團應用簡化方法，就香港財務報告準則第9號所規定的預期信貸虧損計提撥備，該準則允許就所有應收保留金、貿易應收款項及合約資產使用全期預期虧損撥備。

於2018年12月31日，本集團已進行評估，公共屋邨的應收保留金、貿易應收款項及合約資產的預期虧損率並不重大。因此，年內並無對公共屋邨的應收保留金、貿易應收款項及合約資產提計虧損減值撥備。

(ii) 其他應收款項及按金

按攤銷成本入賬的其他金融資產包括其他應收款項及按金。

於2017年及2018年12月31日，管理層認為其他應收款項及按金的違責風險低，以及具有履行合同現金流量的強大能力。本集團已進行評估，該等應收款項及按金根據12個月預期虧損法計算的預期信貸虧損並不重大。因此，年內並無確認虧損減值撥備。

3 財務風險管理(續)

3.1 財務風險因素(續)

(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。來自當時股東的貸款為免息，使本集團面臨公平值利率風險。本集團並無訂立衍生工具以應對現金流量或公平值利率風險。

於截至2018年12月31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銀行存款及借款的財務成本淨額增加／減少而減少／增加約90,000港元(2017年：年內溢利增加／減少約115,000港元)。

(c) 外匯風險

外匯風險是金融工具的公平值或未來現金流會因匯率變動而波動的風險。當已確認資產及負債以實體功能貨幣以外的貨幣計值，即產生外匯風險。

本集團大部分收入及支出以港元計值。以美元計值的銀行借款以港元呈列時合理穩定，乃由於港元兌美元的聯繫匯率制度。董事認為，面臨的外匯風險較低。因此，並無呈列敏感度分析。於截至2018年12月31日止年度，本集團並無實施或訂立任何類型的工具或安排以對沖貨幣匯率波動。

(d) 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。

下表為基於報告日期至合約到期日的剩餘期間將本集團財務負債分為相關到期組別的分析。表中披露的金額為合約未貼現現金流(包括使用合約利率(如為浮息，則基於年末日期現行利率)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條款，此等貸款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。由於折現的影響不大，於12個月內到期的結餘與其賬面值相等。

3 財務風險管理(續)

3.1 財務風險因素(續)

(d) 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	超過5年 千港元	總計 千港元
於2018年12月31日				
貿易應付款項	368	-	-	368
其他應付款項	2,707	-	-	2,707
借款(不包括融資租賃負債)	12,415	-	-	12,415
融資租賃負債	580	950	-	1,530
	16,070	950	-	17,020
於2017年12月31日				
貿易應付款項	312	-	-	312
其他應付款項	2,251	-	-	2,251
借款(不包括融資租賃負債)	45,525	-	-	45,525
融資租賃負債	590	1,531	-	2,121
	48,678	1,531	-	50,209

下表概述貸款協議所載基於協定之預定償還按要求償還之銀行借款到期分析。有關金額包括使用合約利率計算之利息付款。因此，該等金額較上表所載到期分析「按要求」所披露之金額為高。

經計及本集團之財務狀況，董事認為，銀行或不會行使酌情權要求立即還款。董事認為，該等銀行貸款將根據貸款協議所載預定還款日期償還。

	到期分析 — 須按預定還款條款按要求償還的銀行借款			流出總額 千港元
	1年內 千港元	多於1年 但少於2年 千港元	超過5年 千港元	
於2017年12月31日	34,905	11,326	-	46,231
於2018年12月31日	12,739	-	-	12,739

3 財務風險管理(續)

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。

本集團的資本架構包括股東權益及借款總額。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。本公司根據淨資產負債比率監控資本。該比率按淨現金除以資本總額計算。淨現金按借款總額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2018年及2017年12月31日的資產負債比率如下：

	2018年 千港元	2017年 千港元
借款總額(附註23)	13,854	47,478
減：現金及銀行結餘(附註20)	(30,208)	(58,163)
淨現金	(16,354)	(10,685)
權益總額	111,789	100,542
資本總額	95,435	89,857
淨資產負債比率	不適用	不適用

於2018年12月31日，本集團維持淨現金狀況16,354,000港元(2017年：10,685,000港元)，因此並無呈列淨資產負債比率。

3.3 公平值估計

本集團的金融資產(包括現金及銀行結餘、已抵押銀行存款、貿易及未開票應收款項、合約資產、應收保留金及其他應收款項及按金)以及本集團的金融負債(包括貿易及其他應付款項及借款)的賬面值與其公平值相若。用以披露的金融負債公平值透過按本集團就類似金融工具可得的當時市場利率將未來合約現金流量貼現予以估計。

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。

貿易及未開票應收款項減值及合約資產

本集團應用簡化方法，就香港財務報告準則第9號所規定的預期信貸虧損計提撥備，該準則允許就所有貿易及未開票應收款項及合約資產使用全期預期虧損撥備。金融資產的虧損撥備按違責風險及預期虧損率的假設釐定。於各報告期末，本集團在作出該等假設及選擇減值計算的輸入數據時，根據本集團的過往記錄、現行市況及前瞻性估計運用判斷。管理層於各個結算日重新評估撥備。

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除所得稅後溢利的計量評估表現。主要營運決策者認為所有業務均納入單一的經營分部。

分部業績、分部資產及分部負債

本集團從事於香港提供物業管理服務。由於提供物業管理服務的業務貢獻本集團截至2017年及2018年12月31日止年度的所有收益以及大部分業績及資產，因此並無呈列業務分部分分析。

地區資料

本集團的收益乃產生自香港的客戶。本集團於2017年及2018年12月31日的所有資產亦均位於香港。因此，概無提供地區分部分分析。

主要客戶資料

個別佔本集團收益10%或以上的客戶詳情如下：

	2018年 千港元	2017年 千港元
客戶A	367,493	355,268

於截至2017年及2018年12月31日止年度，概無其他單一客戶貢獻本集團收益的10%或以上。

綜合財務報表附註

6 收益

	2018年 千港元	2017年 千港元
物業管理服務收入	371,208	356,441

本集團所有收益均隨時間確認。

7 其他收入

	2018年 千港元	2017年 千港元
雜項收入	347	246

8 其他收益淨額

	2018年 千港元	2017年 千港元
於保險合約的投資收益(附註17)	63	61

9 按性質劃分的開支

除所得稅前溢利乃扣除以下項目後列賬：

	2018年 千港元	2017年 千港元
僱員福利開支(附註10)	330,477	319,376
核數師酬金	1,200	800
廠房及設備折舊(附註16)	2,232	2,164
就租賃場地的經營租賃租金	359	358
清潔材料成本	5,596	4,536
保險費	4,696	2,597
擔保費	868	781
保安開支	707	716
公用事業開支	1,836	1,937
辦公用品	1,435	1,138
上市開支	-	15,924

10 僱員福利開支

	2018年 千港元	2017年 千港元
工資、薪金及其他津貼 (包括董事酬金)	317,107	305,725
退休金成本 — 界定供款計劃	13,397	13,207
未使用年假的應計費用	(421)	142
長期服務金應計費用	394	302
	330,477	319,376

(a) 退休金 — 界定供款計劃

於2018年12月31日，已付或應付予強積金基金的供款總額約為2,250,000港元(2017年：2,178,000港元)。

(b) 五名最高薪酬人士

截至2018年12月31日止年度，本集團五名最高薪酬人士中有3名(2017年：2名)董事，其薪酬反映於綜合財務報表附註11所呈列的分析中。支付予其餘人士的薪酬如下：

	2018年 千港元	2017年 千港元
基本薪金及津貼	1,603	2,374
酌情花紅	—	75
僱主向界定供款計劃的供款	36	36
	1,639	2,485

截至2018年12月31日止年度，上述餘下2名人士的薪酬範圍為零至1,000,000港元(2017年：3名)。

截至2018年12月31日止年度，概無已付或應付任何五名最高薪酬人士的付款以作為加入本集團的激勵或離職補償(2017年：相同)。

綜合財務報表附註

11 董事福利及權益(香港法例第622章《香港公司條例》第383條及香港法例第622G章《公司(披露董事利益資料)規例》規定的披露)

(a) 董事酬金

截至2018年12月31日止年度各董事及行政總裁(「行政總裁」)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2018年12月31日止年度					
執行董事					
吳福華(行政總裁)	-	925	-	18	943
何柱明(主席)	-	766	-	18	784
宋理明	-	624	-	21	645
鄧降福	-	727	-	18	745
非執行董事					
譚錦章	144	-	-	-	144
譚慕潔	-	-	-	-	-
獨立非執行董事					
陳文偉	120	-	-	-	120
吳紀法	120	-	-	-	120
黃紹輝	120	-	-	-	120
	504	3,042	-	75	3,621

截至2017年12月31日止年度各董事及行政總裁(「行政總裁」)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2017年12月31日止年度					
執行董事					
吳福華(行政總裁)	-	576	65	18	659
何柱明(主席)	-	920	52	18	990
宋理明	-	80	-	3	83
鄧降福	-	680	41	18	739
非執行董事					
譚錦章	24	-	-	-	24
譚慕潔	-	-	-	-	-
獨立非執行董事					
陳文偉	20	-	-	-	20
吳紀法	20	-	-	-	20
黃紹輝	20	-	-	-	20
	84	2,256	158	57	2,555

11 董事福利及權益(香港法例第622章《香港公司條例》第383條及香港法例第622G章《公司(披露董事利益資料)規例》規定的披露)(續)

(a) 董事酬金(續)

譚慕潔女士及譚錦章先生於2017年7月6日獲委任為本公司非執行董事以及陳文偉博士、吳紀法先生及黃紹輝先生於2017年10月24日獲委任為本公司獨立非執行董事。

概無本公司或經營附屬公司董事放棄或同意放棄其酬金(2017年：譚慕潔女士已同意放棄其董事袍金2,400港元)。

(b) 董事退休福利

截至2018年12月31日止年度，概無就本公司董事擔任本公司董事提供的服務而通過本集團運作的界定供款計劃向彼等支付退休福利。除上文(a)所披露就若干董事提供的有關管理本集團事務的其他服務而向其支付的退休福利外，於截至2018年12月31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(2017年：相同)。

(c) 董事離職福利

截至2018年12月31日止年度，概無董事已收取或將收取任何離職福利(2017年：相同)。

(d) 就提供董事服務向第三方提供代價

截至2018年12月31日止年度，本集團並無就任何第三方向本集團提供董事服務而向其支付任何代價(2017年：相同)。

(e) 有關以董事、董事的受控法團及關連實體為受益人的貸款、準貸款及其他交易的資料

(i) 有關本公司或經營附屬公司以董事為受益人訂立的貸款、準貸款及其他交易的資料如下：

董事姓名	年初未償還 千港元	年末未償還 千港元	年內最大 未償還金額 千港元
於2017年12月31日：			
譚慕潔	300	-	300
於2018年12月31日：			
譚慕潔	-	-	-

該金額為無抵押、免息及按要求償還。截至2017年12月31日止年度，已償還有關款項。截至2018年及2017年12月31日，與譚慕潔先生之間並無結餘金額。

(f) 董事於交易、安排或合約中的重大權益

本公司執行董事何柱明先生、鄧降福先生及宋理明先生以及本公司非執行董事譚慕潔女士透過彼等於最終控股公司R5A Group Limited的直接權益而於本公司擁有實益權益。

除上述董事權益以及綜合財務報表附註其他部分所披露的結餘及交易外，本公司董事於截至2018年及2017年12月31日止年度末或期間任何時間概無於本集團訂立的有關本集團的其他重大交易、安排及合約中直接或間接擁有重大權益。

綜合財務報表附註

12 財務成本淨額

	2018年 千港元	2017年 千港元
銀行利息收入	255	4
借款利息	(775)	(1,340)
融資租賃負債利息	(77)	(100)
	(852)	(1,440)
	(597)	(1,436)

13 所得稅開支

香港利得稅已基於年內的估計應課稅溢利按16.5% (2017年：16.5%) 的稅率作出撥備，惟根據由2018/2019年課稅年度生效的新利得稅兩級制，合資格實體的首2,000,000港元的應課稅溢利按8.25%的稅率計算。

於綜合全面收益表中扣除的所得稅金額指：

	2018年 千港元	2017年 千港元
香港利得稅：		
即期所得稅	2,595	2,845
過往年度超額撥備	(47)	(31)
	2,548	2,814
遞延所得稅(附註24)	(166)	(83)
	2,382	2,731

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：

	2018年 千港元	2017年 千港元
除所得稅前溢利	14,524	571
按適用的稅率計算	2,231	94
無需課稅收入	(53)	(11)
不可扣稅開支	251	2,679
過往年度超額撥備	(47)	(31)
	2,382	2,731

14 股息

	2018年 千港元	2017年 千港元
建議末期股息	4,000	—

於2019年3月22日，董事會建議就截至2018年12月31日止年度派發末期股息4,000,000港元，相當於每股普通股0.005港元。有關股息將會經股東於本公司股東週年大會批准。該等綜合財務報表並未反映此項應付股息。

截至2017年12月31日止年度，本公司於2017年10月24日宣派特別股息10,000,000港元，並於上市前向其當時股東派付。並無呈列股息率及及可享有分派股息的股份數目，乃由於有關資料就本報告而言並無意義。

15 每股盈利／(虧損)

每股基本盈利／(虧損)按各年內本公司權益持有人應佔溢利／(虧損)除以已發行普通股加權平均數計算。

	2018年 千港元	2017年 千港元
本公司擁有人應佔溢利／(虧損)	12,142	(2,160)
用於計算每股基本盈利／(虧損)的普通股加權平均數	800,000,000	628,493,151
每股盈利／(虧損)(港仙)	1.52	(0.34)

用於計算每股基本盈利／(虧損)的普通股加權平均數已假設附註1.2所述重組及資本化發行自2016年1月1日起生效而釐定。

概無呈列每股攤薄盈利／(虧損)，乃因上述各期間均無已發行潛在攤薄普通股。

綜合財務報表附註

16 廠房及設備

	工具及設備 千港元	傢俬及 固定裝置 千港元	汽車 千港元	辦公設備 千港元	總計 千港元
於2017年1月1日					
成本	3,762	605	1,867	4,688	10,922
累計折舊	(1,710)	(256)	(935)	(1,199)	(4,100)
賬面淨值	2,052	349	932	3,489	6,822
截至2017年12月31日止年度					
年初賬面淨值	2,052	349	932	3,489	6,822
添置	907	22	–	114	1,043
折舊開支	(846)	(110)	(291)	(917)	(2,164)
年末賬面淨值	2,113	261	641	2,686	5,701
於2017年12月31日					
成本	4,669	627	1,867	4,802	11,965
累計折舊	(2,556)	(366)	(1,226)	(2,116)	(6,264)
賬面淨值	2,113	261	641	2,686	5,701
截至2018年12月31日止年度					
年初賬面淨值	2,113	261	641	2,686	5,701
添置	683	–	–	25	708
折舊開支	(978)	(113)	(207)	(934)	(2,232)
年末賬面淨值	1,818	148	434	1,777	4,177
於2018年12月31日					
成本	5,352	627	1,867	4,827	12,673
累計折舊	(3,534)	(479)	(1,433)	(3,050)	(8,496)
賬面淨值	1,818	148	434	1,777	4,177

於2018年12月31日，本集團作為承租人賬面淨值為1,369,000港元(2017年：1,897,000港元)的辦公設備乃屬不可撤銷融資租賃協議項下。租期為五年。

綜合財務報表附註

17 於一項保險合約中的投資

	2018年 千港元	2017年 千港元
於1月1日	2,114	2,053
於一項保險合約中的投資收益(附註8)	63	61
於12月31日	2,177	2,114

於一項保險合約中的投資指管理層壽險保單(「保單」)。本集團為保單的受益人。保單已抵押予一間銀行以為綜合財務報表附註23所載本集團獲授的若干銀行融資提供擔保。於一項保險合約中的投資的公平值變動計入綜合全面收益表中的「其他收益淨額」。

18 應收款項、合約資產、預付款項及按金

	2018年 千港元	2017年 千港元
非流動：		
應收保留金(附註i)	2,019	1,714
租金按金	116	116
	2,135	1,830
流動：		
貿易及未開票應收款項(附註ii及iii)	75,873	71,117
合約資產(附註iii)	12,223	-
	88,096	71,117
公用事業按金	525	479
預付保險	3,973	2,089
預付款項	528	235
其他應收款項	1,921	2,276
流動預付款項、按金及其他應收款項總額	6,947	5,079
	95,043	76,196
應收款項、預付款項及按金總額	97,178	78,026

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款及條件釋放予本集團。管理層參考過往拖欠率或沒收率定期審閱結餘。於截至2017年及2018年12月31日止年度該等結餘並無沒收及拖欠記錄。應收保留金的賬面值與其公平值相若，乃由於折讓的影響並不重大。

綜合財務報表附註

18 應收款項、預付款項及按金 (續)

附註：(續)

- (ii) 本集團訂立一項貿易應收款項保理安排並將若干貿易應收款項轉讓予一間銀行。倘貿易應收款項於到期時並未支付，銀行有權要求本集團支付未付結餘。由於本集團並無轉讓與該等貿易應收款項有關的重大風險及回報，其繼續確認應收款項的全部賬面值。自銀行收取的現金確認為保理貸款並於綜合財務報表附註23披露。於2018年12月31日，概無貿易應收款項已轉讓予銀行(2017年：23,085,000港元)。保理貸款於2018年12月31日的賬面值為零港元(2017年：20,776,000港元)。
- (iii) 合約資產包括就已進行但未開票的工程的項目管理費的應收款項；及就已完成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合約資產作出減值撥備。

於採納香港財務報告準則第15號後，未開票應收款項重新分類為合約資產。

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。

貿易應收款項的信貸期一般介乎30至60天。

以下為報告期末貿易應收款項按發票日期呈列的賬齡分析：

	2018年 千港元	2017年 千港元
未開票應收款項(附註iii)	—	12,338
合約資產(附註iii)	12,223	—
貿易應收款項：		
最多30天	33,222	32,398
31至60天	29,799	23,537
61至90天	12,852	2,844
	88,096	71,117

本集團應用香港財務報告準則第9號的簡化方法計量預期信貸虧損，該準則就貿易應收款項及合約資產使用全期預期虧損撥備。有關更多詳情，請參閱附註3。

應收保留金、貿易及未開票應收款項、合約資產、其他應收款項及按金的賬面值與其公平值相若。貿易及未開票應收款項、合約資產、其他應收款項及按金主要以港元計值。

19 已抵押銀行存款

已抵押銀行存款指抵押予一間銀行以為綜合財務報表附註27所載履約保證金及附註23所載本集團獲授的銀行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2018年12月31日的利率為0.01%（2017年：0.01%）。

20 現金及銀行結餘

	2018年 千港元	2017年 千港元
銀行及手頭現金	30,208	58,163
承受的最大信貸風險	29,945	57,923

銀行現金按每日銀行存款利率賺取浮息利息收入，並以港元計值。

現金及銀行結餘及銀行透支就綜合現金流量表而言包括以下項目：

	2018年 千港元	2017年 千港元
銀行及手頭現金	30,208	58,163
銀行透支(附註23)	(3,845)	—
現金及現金等價物	26,363	58,163

綜合財務報表附註

21 股本及儲備

(a) 股本及溢價

	附註	股份數目	普通股面值 千港元	股份溢價 千港元
法定：				
於2017年6月26日(註冊成立日期)				
每股0.01港元的普通股	(i)	38,000,000	380	—
於2017年10月24日法定股本增加	(iii)	1,962,000,000	19,620	—
於2017年12月31日及2018年1月1日 及2018年12月31日		2,000,000,000	20,000	—
已發行及繳足：				
於2017年6月26日(註冊成立日期)				
每股0.01港元的普通股	(i)	1	—	—
根據重組發行的股份	(ii)	2,099	—	—
根據資本化發行的股份	(iv)	599,997,900	6,000	(6,000)
根據上市發行的股份	(v)	200,000,000	2,000	58,000
於股份溢價扣除的上市開支		—	—	(9,224)
於2017年12月31日及2018年1月1日 及2018年12月31日		800,000,000	8,000	42,776

附註：

- (i) 本公司於2017年6月26日根據公司法在開曼群島註冊成立為獲豁免有限公司，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，其中一股股份按面值以繳足股款形式配發及發行予初始代名認購人，該一股股份其後於註冊成立日期轉讓予R5A Group Limited。
- (ii) 根據綜合財務報表附註1.2所載重組，於2017年7月10日，股東轉讓其各自於經營附屬公司持有的股份(相當於全部已發行股本)予雅居投資有限公司，代價為本公司向R5A Group Limited、楊女士、駱女士、殷先生及何景東先生分別配發及發行1,719股股份、200股股份、120股股份、40股股份及20股股份。
- (iii) 於2017年10月24日，透過增設額外1,962,000,000股每股0.01港元的股份，本公司的法定股本從380,000港元(分為38,000,000股每股0.01港元的股份)增加至20,000,000港元。
- (iv) 根據股東於2017年10月24日通過的書面決議案，須待上市及本公司股份溢價賬因股份發售入賬後，本公司董事獲授權透過將本公司股份溢價賬進賬金額5,999,979港元予以資本化的方式，向股東配發及發行合共599,997,900股股份(按面值入賬列作繳足)。
- 於2017年11月10日，本公司股份在香港聯合交易所有限公司GEM上市及上述條件達成。因此，上述金額將資本化本公司股份溢價賬的進賬，方法為運用有關金額按面值悉數支付向股東配發及發行合共599,997,900股股份。
- (v) 於2017年11月10日，上市完成後，本公司已按每股0.30港元的價格發行合共200,000,000股每股0.01港元的普通股，總代價為60,000,000港元。

21 股本及儲備(續)

(b) 注資儲備

於2017年及2018年12月31日，綜合財務狀況表內注資儲備指(i)股東就2,099股本公司股份(作為重組的一部分)及1股於其註冊成立日期的股份而作出的注資，合共21,460,000港元；及(ii)來自當時股東的無抵押、免息貸款的面值17,388,000港元與其公平值16,578,000港元之間的差額810,000港元。有關差額被視為當時股東注資，並於來自當時股東的免息貸款發出日期計入注資儲備。

(c) 購股權計劃

本公司當時股東於2017年10月24日以書面決議案批准通過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80,000,000股股份，即本公司股份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批准。

購股權可於董事會可能釐定的時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，本公司並無根據購股權計劃授出、同意授出、行使、註銷購股權或使其失效。

綜合財務報表附註

22 貿易及其他應付款項及應計負債

	2018年 千港元	2017年 千港元
貿易應付款項	368	312
長期服務金撥備(附註25)	5,998	4,709
未使用年假撥備	2,843	3,264
應計工資、薪金及退休金	21,180	20,221
其他應計開支及應付款項	4,687	2,841
其他應付款項及應計負債總額	34,708	31,035
貿易及其他應付款項及應計負債總額	35,076	31,347

於2017年及2018年12月31日，貿易應付賬款按發票日期的賬齡分析如下：

	2018年 千港元	2017年 千港元
0至30天	368	312

本集團貿易應付賬款的賬面值以港元計值。

由於到期情況較短，貿易及其他應付款項及應計負債的賬面值與其公平值相若。

23 借款

	2018年 千港元	2017年 千港元
非流動		
融資租賃負債(附註b)	913	1,440
流動		
銀行借款(附註a)	12,415	45,525
融資租賃負債(附註b)	526	513
	12,941	46,038
借款總額	13,854	47,478

23 借款(續)

附註：

(a) 銀行借款

	2018年 千港元	2017年 千港元
銀行透支	3,845	–
保理貸款(附註18(ii))	–	20,776
於一年內到期償還的銀行貸款	8,570	13,582
附有按要求償還條款並於一年後到期償還的銀行貸款	–	11,167
	12,415	45,525

於2017年及2018年12月31日，按浮動利率計息的銀行借款以及實際利率如下：

	2018年	2017年
銀行透支	5.13%	5.05%
銀行貸款及保理貸款	2.15%–4.51%	2.74%–3.30%

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2017年及2018年12月31日，銀行借款以港元計值。

於2017年及2018年12月31日，本集團的銀行借款的償還情況(基於貸款協議所載計劃還款日期並不計及任何按要求償還條款的影響)如下：

	2018年 千港元	2017年 千港元
1年內	12,415	34,358
1年至5年	–	11,167
	12,415	45,525

於2018年12月31日，本集團獲授銀行借款及銀行融資的擔保如下：

- (i) 本集團的保單2,177,000港元(2017年：2,114,000港元)(附註17)；
- (ii) 本集團已抵押銀行存款26,668,000港元(2017年：36,768,000港元)(附註19)；
- (iii) 本集團貿易應收款項零港元(2017年：23,085,000港元)(附註18(ii))；及
- (iv) 本公司簽立的公司擔保。

綜合財務報表附註

23 借款(續)

附註：(續)

(b) 融資租賃負債

	2018年 千港元	2017年 千港元
融資租賃負債總額 — 最低租賃付款		
不遲於1年	580	590
遲於1年但不遲於5年	950	1,531
	1,530	2,121
融資租賃的未來融資開支	(91)	(168)
融資租賃負債的現值	1,439	1,953
融資租賃負債的現值如下：		
不遲於1年	526	513
遲於1年但不遲於5年	913	1,440
	1,439	1,953

於2018年12月31日，融資租賃負債由若干辦公設備(附註16)提供擔保。

24 遞延稅項

遞延所得稅乃就按負債法使用報告日期已頒佈或實質頒佈的稅率的暫時差額計算。

	2018年 千港元	2017年 千港元
遞延稅項負債		
— 超過12個月後結算	369	535

加速稅項折舊產生的遞延稅項負債變動如下：

	2018年 千港元	2017年 千港元
於1月1日	535	618
計入損益(附註13)	(166)	(83)
於12月31日	369	535

於2018年12月31日，本集團並無重大未確認遞延稅項資產。

25 僱員福利責任 — 長期服務金

根據香港僱傭條例，經營附屬公司有責任於若干情況下停止僱傭時向已向經營附屬公司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，並扣減於經營附屬公司退休計劃下經營附屬公司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其餘義務提供資金。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2017年及2018年12月31日特別指定就本集團僱員進行的最新精算估值乃由一名合資格精算師羅馬國際評估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：

	2018年 千港元	2017年 千港元
僱員福利責任現值	5,998	4,709

(b) 於綜合財務狀況表中確認的負債淨額變動如下：

	2018年 千港元	2017年 千港元
於1月1日	4,709	4,733
於綜合全面收益表中確認的開支	394	302
於其他全面收益中確認的收益	895	(326)
於12月31日	5,998	4,709

綜合財務報表附註

25 僱員福利責任 — 長期服務金 (續)

(c) 於綜合全面收益表中確認的開支如下：

	2018年 千港元	2017年 千港元
即期服務成本	281	219
利息成本	113	83
	394	302

(d) 於其他全面收益中確認的收益如下：

	2018年 千港元	2017年 千港元
精算收益 — 人口假設	895	306
精算收益 — 財務假設	—	20
	895	326

(e) 於2017年及2018年12月31日使用的主要精算假設(以加權平均數呈列)如下：

	2018年	2017年
貼現率	1.97%	1.85%
未來薪金增幅	2.50%	1.70%

	對僱員福利責任的影響		
	假設變動	假設增加	假設減少
於2017年12月31日：			
貼現率	0.25%	減少3.39%	增加3.57%
薪金增長率	0.25%	增加5.49%	減少5.36%
於2018年12月31日：			
貼現率	0.25%	減少 3.17%	增加 3.32%
薪金增長率	0.25%	增加 4.87%	減少 4.79%

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。

綜合財務報表附註

26 綜合現金流量表

(a) 經營所得現金

	附註	2018年 千港元	2017年 千港元
來自經營活動的現金流量			
除所得稅前溢利		14,524	571
就以下項目作出調整：			
折舊	16	2,232	2,164
利息收入	12	(255)	(4)
財務成本	12	852	1,440
投資保險合約的收益	17	(63)	(61)
長期服務金撥備		394	302
營運資金變動前的經營溢利		17,684	4,412
營運資金變動：			
應收保留金		(305)	(201)
貿易及未開票應收款項及合約資產		(16,979)	(5,819)
預付款項、按金及其他應收款項		(1,868)	482
貿易應付款項		56	74
其他應付款項及應計負債		994	1,948
經營(所用)/所得現金		(418)	896

(b) 融資活動產生的負債對賬

	附註	於2017年 12月31日 千港元	現金 (流出)/流入 千港元	融資租賃 負債利息 千港元	於2018年 12月31日 千港元
融資租賃負債	23	1,953	(591)	77	1,439
銀行借款	23	45,525	(33,110)	-	12,415
借款總額		47,478	(33,701)	77	13,854

綜合財務報表附註

27 或然負債

本集團就以下事項有或然負債：

- (i) 於2018年12月31日，本集團與一間銀行訂立33項(2017年：30項)履約保證金。於2018年12月31日，履約保證金的總額為61,265,000港元(2017年：58,518,000港元)。董事認為不太可能發生針對本集團作出的履約保證金索償；及
- (ii) 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、索償及爭議的被告的風險。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，於2017年及2018年12月31日，針對本公司的任何有關現有索償及法律程序對本公司並無重大財務影響。

28 於客戶賬戶的銀行結餘

若干銀行賬戶乃以本集團內的實體的名義代表一名客戶開立及持有。有關銀行賬戶被視為代表第三方持有的客戶賬戶，且並不於本集團綜合財務報表中確認為資產及相關負債。

於2018年12月31日，本集團代表多個屋邨的屋邨公共區域管理基金於多個受託人銀行賬戶持有合共122,428,000港元(2017年：93,769,000港元)。該基金乃用於存放已收收益及就屋邨公共區域的日常運作作出付款。

29 按類別劃分的金融工具

	按攤銷成本 入賬的金融資產 千港元
按財務狀況的資產	
於2018年12月31日	
應收保留金(附註18)	2,019
貿易應收款項及合約資產(附註18)	88,096
按金及其他應收款項(附註18)	2,562
已抵押銀行存款(附註19)	28,668
現金及銀行結餘(附註20)	30,208
總計	151,553

	貸款及應收款項 千港元
於2017年12月31日	
應收保留金(附註18)	1,714
貿易及未開票應收款項(附註18)	71,117
按金及其他應收款項(附註18)	2,871
已抵押銀行存款(附註19)	36,768
現金及銀行結餘(附註20)	58,163
總計	170,633

29 按類別劃分的金融工具(續)

	按攤銷成本 入賬的其他 金融負債 千港元
按財務狀況的負債	
於2018年12月31日	
貿易應付款項(附註22)	368
其他應付款項	2,707
借款(包括融資租賃負債)(附註23)	13,854
總計	16,929
於2017年12月31日	
貿易應付款項(附註22)	312
其他應付款項	2,251
借款(包括融資租賃負債)(附註23)	47,478
總計	50,041

30 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/或彼等的親密家庭成員)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。

除綜合財務報表其他地方所披露者外，本集團有以下關聯方交易：

(a) 主要管理層薪酬

主要管理層薪酬如下：

	2018年 千港元	2017年 千港元
基本薪金、津貼及福利	3,488	3,448
酌情花紅	-	146
僱主向界定供款計劃的供款	107	106
	3,595	3,700

31 經營租賃承擔

本集團按不可撤銷經營租賃租用辦公室，於3年內屆滿。經營租賃租金於綜合全面收益表扣除，並計入綜合財務報表附註9。

	2018年 千港元	2017年 千港元
不遲於1年	375	359
遲於1年但不遲於5年	191	593
	566	952

綜合財務報表附註

32 本公司的資產負債表及儲備變動

本公司的資產負債表

	附註	於2018年 12月31日 千港元	於2017年 12月31日 千港元
資產			
非流動資產			
於附屬公司的投資	a	111,831	111,831
		111,831	111,831
流動資產			
現金及銀行結餘		609	555
		609	555
總資產		112,440	112,386
權益			
本公司擁有人應佔權益			
資本		8,000	8,000
儲備	b	102,653	104,152
權益總額		110,653	112,152
負債			
流動負債			
其他應付款項及應計負債		148	148
應付一間附屬公司款項		1,639	86
總負債		1,787	234
權益及負債總額		112,440	112,386

本公司於2017年6月26日註冊成立，而於2017年及2018年12月31日，本公司有法定股本20,000,000港元，分為2,000,000,000股每股0.01港元的股份。

本公司的資產負債表已於2019年3月22日經董事會批准，並由以下董事代表簽署：

吳福華
董事及行政總裁

宋理明
董事及財務總監

綜合財務報表附註

32 本公司的資產負債表及儲備變動 (續)

(a) 附屬公司詳情

公司名稱	註冊成立地點及 法律實體類型	已發行及繳足股本	主要活動及經營地點	於以下日期持有之股權	
				2018年	2017年
直接持有					
雅居投資有限公司	英屬處女群島， 有限公司	1美元(「美元」)	於香港投資控股	100%	不適用
間接持有					
雅居物業管理有限公司	香港，有限公司	21,460,000港元	提供物業管理服務	100%	不適用

(b) 本公司的儲備變動

	附註	股份溢價 千港元	注資儲備 千港元	累計虧損 千港元	總計 千港元
於2017年6月26日(註冊成立日期)	21(i)	-	-	-	-
年內溢利及全面溢利總額		-	-	9,776	9,776
與擁有人作為權益擁有人的交易：					
根據重組發行的股份	21(ii)	-	61,600	-	61,600
根據資本化發行的股份	21(iv)	(6,000)	-	-	(6,000)
根據上市發行的股份	21(v)	58,000	-	-	58,000
於股份溢價扣除的上市開支		(9,224)	-	-	(9,224)
已付股息(附註14)		-	-	(10,000)	(10,000)
		42,776	61,600	(10,000)	94,376
於2017年12月31日		42,776	61,600	(224)	104,152
於2018年1月1日	21(i)	42,776	61,600	(224)	104,152
年內虧損及全面虧損總額		-	-	(1,499)	(1,499)
		-	-	(1,499)	(1,499)
於2018年12月31日		42,776	61,600	(1,723)	102,653

財務概要

下文載列本集團過去三個財政年度的業績以及資產及負債概要，乃摘錄自己刊登經審核財務報表及經重列／經重新分類（如適用）：

	截至 12 月 31 日止年度		
	2018 年 千港元	2017 年 千港元	2016 年 千港元
收益	371,208	356,441	344,464
其他收入	347	246	406
其他收益／(虧損)淨額	63	61	132
僱員福利開支	(330,477)	(319,376)	(294,164)
分包清潔費及清潔材料成本	(5,596)	(4,536)	(18,245)
公用事業開支	(1,836)	(1,937)	(2,012)
折舊	(2,232)	(2,164)	(1,874)
其他經營開支	(16,356)	(10,804)	(11,663)
上市開支	-	(15,924)	-
經營溢利	15,121	2,007	17,044
財務成本淨額	(597)	(1,436)	(1,070)
除所得稅前溢利	14,524	571	15,974
所得稅開支	(2,382)	(2,731)	(2,674)
年內溢利／(虧損)	12,142	(2,160)	13,300
母公司擁有人應佔權益	12,142	(2,160)	13,300

資產及負債

	於 12 月 31 日		
	2018 年 千港元	2017 年 千港元	2016 年 千港元
總資產	162,408	180,772	143,275
總負債	50,619	80,230	81,675