

概 要

本概要旨在為閣下提供本文件所載資料的概覽。由於其僅為概要，未必包含對閣下而言屬重要的所有資料。閣下在決定投資股份前，應閱讀本文件全文。

任何投資均存在風險。投資股份的若干特定風險載於本文件「風險因素」。閣下在決定投資股份前，應細閱該章節。

本概要所用各項表達的釋義載於本文件「釋義」。

概覽

本公司主要從事建設工程檢測檢驗服務，主要服務對象為中國廣東省茂名的客戶。我們成立於2000年，總部設在茂名信宜市，現已取得長足發展，按此類服務產生的收入計，我們亦為茂名市場領導者之一。我們提供一整套建設工程檢測檢驗服務，根據灼識諮詢報告，涵蓋該行業所涉及主要檢測檢驗流程類型。我們提供的檢測服務範圍主要包括地基基礎檢測服務、基礎設施及公共道路檢測服務、建築材料檢測服務以及建築結構檢測服務。此外，我們亦提供邊坡監測及基坑監測服務等檢測服務。根據灼識諮詢報告，該行業蘊含巨大的發展潛力。2022年，中國建設工程檢測檢驗行業的市場總規模為人民幣1,049億元，預計2027年將達到人民幣1,493億元，2022年至2027年的複合年增長率為7.3%。多年來，主要得益於政府快速發展基礎設施的舉措，該行業亦呈現出穩步增長的態勢。根據灼識諮詢報告，儘管中國建築業及整體經濟增長整體放緩，但建設工程檢測檢驗行業自2018年到2022年的複合年增長率仍達9.8%。該增長凸顯中國建築業對質量保證、合規及安全標準的日益重視，從而推動對建設工程獨立檢測檢驗服務的需求。

我們的客戶群主要為中國建築業的參與者，包括私營及公共部門實體，如房地產開發商及建築公司、國有投資公司、相關中國政府機構及中國政府行政部門。該等客戶依賴我們的專業知識以確保其建築或基礎設施項目相關階段的質量、安全及合規。我們的檢測檢驗服務主要集中於私營商業及住宅建築項目以及公共建築及基礎設施項目。於2021財年、2022財年及2023年前八個月，我們分別擁有268、182及218家客戶。我們致力於為客戶提供優質的檢測檢驗服務，為茂名建築業的發展與成功貢獻力量。我們在現有客戶及潛在客戶中享有的良好聲譽，對擴大及多元化我們的客戶群持續發揮關鍵作用。

於最後實際可行日期，我們擁有一支由84名合計持有143項由廣東省建設工程質量安全檢測和鑒定協會頒發及審批的檢測資質的僱員組成的隊伍，能夠執行純熟可靠的檢測檢驗程序。其中46名為中國的合資格工程師。本公司亦已獲得由廣東省市場監督管理局批准的25個建設工程相關檢測服務類別的資質，並提供25個類別項下逾1,600個參數的檢測服務。

我們已獲得廣東省市場監督管理局頒發的檢驗檢測機構資質認定證書。該證書允許我們在開展業務時使用CMA(檢驗檢測機構資質認定)標識。CMA乃根據中國《計量法》的規定，由省級以上質檢部門對檢測機構的檢測能力及可靠性進行的一種認證及評價。此外，我們亦持有廣

概 要

東省住房和城鄉建設廳頒發的建設工程質量檢測機構資質證書。該等證書對於證明我們具備提供可靠檢測檢驗服務的能力及資格至關重要。我們的市場聲譽主要建基於提供可靠的服務，而我們通過執行嚴格的質控措施來保持我們的標準。該等措施旨在確保我們始終堅持一流的服務標準。

我們的總部位於廣東省茂名信宜市，主要為茂名的客戶提供現場或試驗室檢測檢驗服務。憑藉(i)我們的國有背景；(ii)我們的斐然往績；(iii)我們在茂名建立的市場地位；及(iv)我們技術精湛人員所支持的經驗豐富的高級管理層，多年來我們已取得長足發展，按檢測檢驗服務產生的收入計，我們已成為茂名市場領導者之一。

於往績記錄期間，我們的收入主要來自地基基礎檢測服務。於2021財年、2022財年及2023年前八個月，該分部分別佔總收入的74.8%、56.2%及66.9%。

下表列示於往績記錄期間按服務類型劃分的收入明細。

	2021財年		2022財年		2023年前八個月	
	人民幣千元	%	人民幣千元	%	人民幣千元	%
檢測服務						
地基基礎檢測服務	29,743	74.8	11,232	56.2	14,455	66.9
基礎設施及公共道路檢測服務	893	2.2	456	2.3	2,216	10.3
建築材料檢測服務	5,185	13.0	2,955	14.8	2,716	12.6
建築結構檢測服務	2,649	6.7	759	3.8	744	3.4
檢驗服務						
邊坡監測及基坑監測服務	1,311	3.3	4,564	22.9	1,464	6.8
總計	<u>39,781</u>	<u>100.0</u>	<u>19,966</u>	<u>100.0</u>	<u>21,595</u>	<u>100.0</u>

我們的業務模式

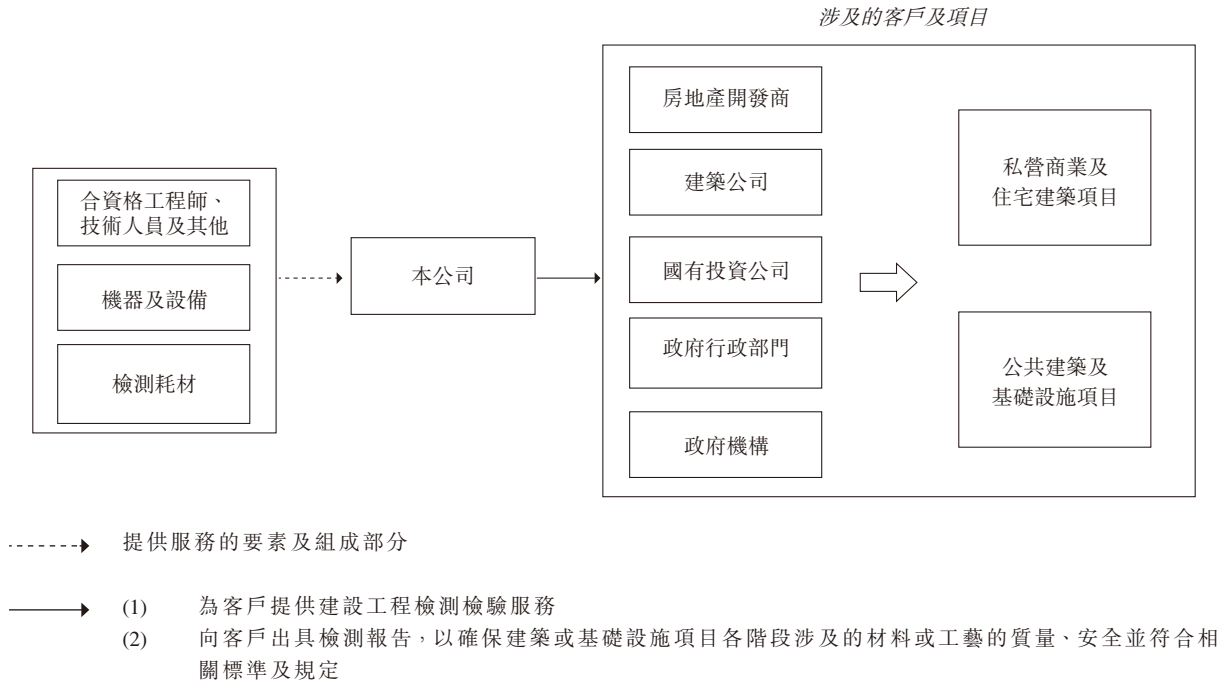
我們為建築業的客戶提供各種建設工程綜合檢測檢驗服務。我們的檢測服務主要包括地基基礎檢測服務、基礎設施及公共道路檢測服務、建築材料檢測服務及建築結構檢測服務，而我們的檢驗服務包括邊坡監測及基坑監測服務。

我們的客戶主要包括房地產開發商、建築公司、國有投資公司、相關中國政府機構及中國政府行政部門。我們的服務涵蓋商業及住宅建築項目以及公共建築及基礎設施項目的主要階段。

概 要

為提供檢測檢驗服務，我們會依賴合資格的檢測檢驗人員及技術人員、從相關公司及製造商採購的檢測檢驗設備以及所採購的日常檢測過程所需的檢測耗材。

下圖說明本公司的業務鏈：



於最後實際可行日期，我們已獲得由廣東省市場監督管理局根據《檢驗檢測機構資質認定證書》批准的25個類別的建設工程相關檢測服務認證。

我們提供25個類別項下總計1,695個參數的檢測服務。該等1,695個參數顯示我們為支持建築業可提供的全面檢測服務。通過獲得多個類別的認證並涵蓋一系列不同的參數，我們能夠就各項服務開展大量的檢測類型，各檢測類型均提供用於執行檢測的方法或方式，而檢測類別及參數則界定該等檢測類型所評估的特定領域或特徵。

我們的服務往往銷路較好，客戶在整個建築或基礎設施項目的不同階段均可能需要我們的服務。我們協助確保從事建築或基礎設施項目的客戶符合監管標準、優化性能並提高建築物及基礎設施的整體質量及安全性。通過提供可靠準確的結果，我們幫助客戶確保遵守合同標準，並確認建築或基礎設施項目的相關部分或階段的質量。

我們的總部位於廣東省茂名信宜市，我們的專業團隊主要向位於茂名的建築工地提供檢測檢驗服務。我們亦於信宜市設有兩個內部實驗室，涵蓋多項實驗室功能，為客戶進行建築材料樣本質量檢測。我們的實驗室配有先進的檢測儀器，並由熟練技術人員操作。我們提供檢測服務的員工包括在指定建築工地進行現場檢測的現場人員及在試驗室進行分析檢測的技術人員。我們的服務以嚴格的質控措施為後盾，確保為客戶提供始終如一的高質量檢測檢驗服務。更多詳情，請參見本文件第138頁「業務－質量控制」。

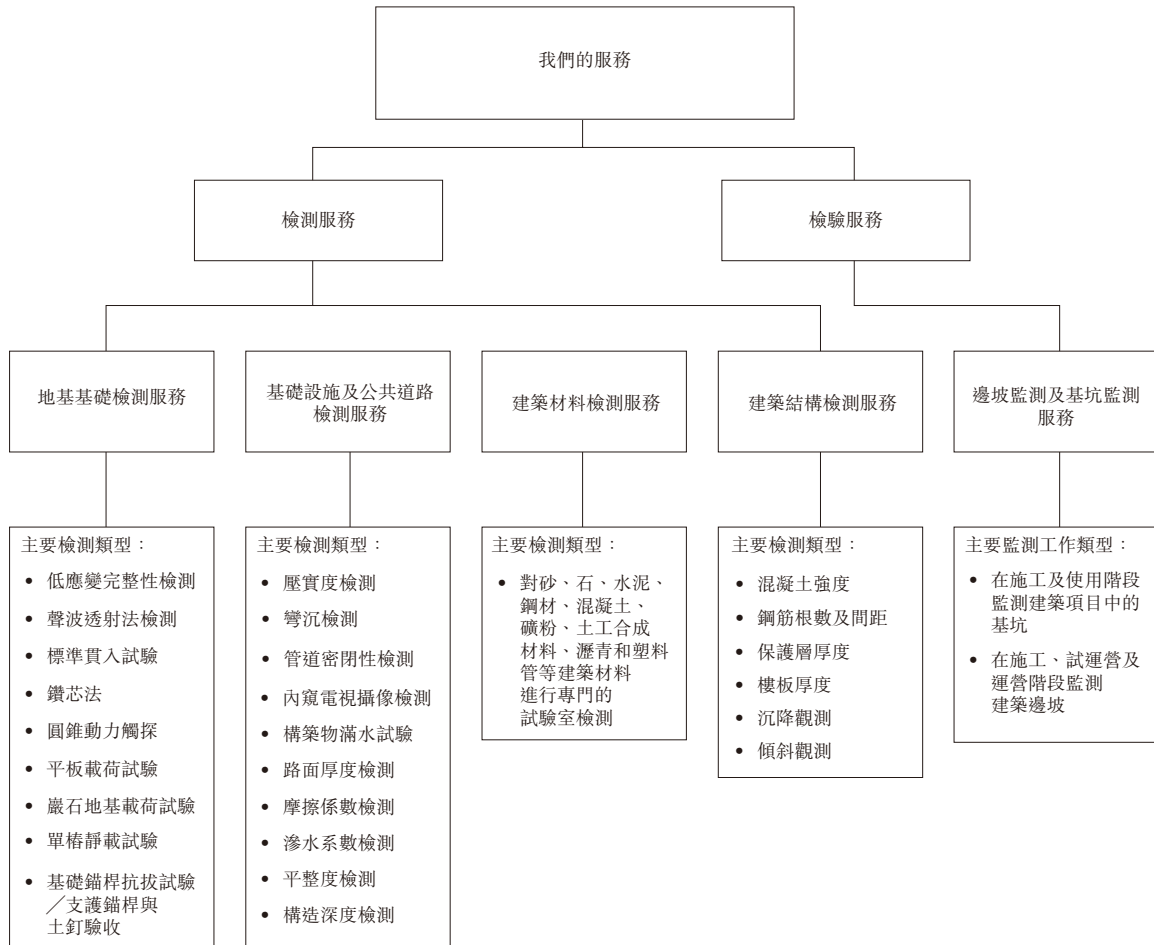
茂名為我們的主要市場，我們於2021財年、2022財年及2023年前八個月產生的所有收入均歸因於我們於茂名所提供的服務。

概 要

我們的服務

我們為客戶提供各種建設工程綜合檢測檢驗服務，其中(1)我們的檢測服務包括(i)地基基礎檢測服務；(ii)基礎設施及公共道路檢測服務；(iii)建築材料檢測服務；及(iv)建築結構檢測服務，及(2)我們的檢驗服務包括(v)邊坡監測及基坑監測服務。

下圖說明我們提供的主要服務：



詳情請參見本文件第114頁「業務－我們的服務」。

我們的客戶、供應商及分包商

我們的客戶主要從事建築行業，包括房地產開發商、建築公司、國有投資公司、相關中國政府機構及中國政府行政部門。於最後實際可行日期，我們與往績記錄期間的五大客戶保有一年至九年的業務關係。於2021財年、2022財年及2023年前八個月，來自五大客戶的收入分別為人民幣14.9百萬元、人民幣8.9百萬元及人民幣9.5百萬元，分別佔我們同期收入的37.6%、44.4%及44.1%；而來自單一最大客戶的收入分別為人民幣5.1百萬元、人民幣3.7百萬元及人民幣2.6百萬元，分別佔我們同期收入的12.8%、18.4%及12.1%。詳情請參見本文件第140頁「業務－我們的客戶」。

概 要

我們的供應商及分包商主要包括我們開展檢測服務所需的檢測耗材公司及製造商，以及鑽探公司（在提供地基基礎檢測服務過程中，我們將若干勞動密集型工程分包予該等公司）。於最後實際可行日期，我們與往績記錄期間的五大供應商（包括分包商）保有1年至14年的業務關係。於2021財年、2022財年及2023年前八個月，來自我們五大客戶的採購額分別為人民幣1.6百萬元、人民幣1.0百萬元及人民幣0.5百萬元，分別佔我們同期採購總額的90.5%、80.0%及77.5%。於2021財年、2022財年及2023年前八個月，來自我們最大供應商的採購額分別為人民幣0.7百萬元、人民幣0.5百萬元及人民幣0.3百萬元，分別佔我們同期採購總額的37.6%、41.0%及39.9%。詳情請參見本文件第146頁「業務—我們的供應商及分包商」。

競爭優勢

我們認為，我們具有以下競爭優勢，各項優勢的論述詳情載於本文件第101頁「業務—競爭優勢」：

- 我們提供廣泛及全面的建設工程檢測檢驗服務，服務對象涵蓋私營及公共部門的多元化客戶群。
- 我們為一家持續崛起的建設工程檢測檢驗服務提供商，戰略性地瞄準粵西三線至五線城市的市場，擁有斐然往績及良好前景。
- 我們已作出戰略佈局，可利用中國政府政策推動的基礎設施加速發展。
- 我們厲行嚴格的質控措施，以保持我們的服務標準及確保精確的檢測結果。
- 我們的管理團隊以其富有遠見的領導能力及堅定不移的承諾而備受認可。

經營戰略

我們打算實施一項包含以下關鍵領域的經營戰略，有關論述詳情將載於本文件第105頁「業務—經營戰略」：

- 擴充建設工程檢測服務，以取得《建設工程質量檢測機構資質標準》項下的綜合資質並加強我們現有的建設工程檢測檢驗服務。
- 鞏固我們在茂名的現有市場地位，拓展我們的服務範圍至中國粵西的三線至五線城市。
- 使我們的檢測檢驗服務多元化，不僅限於建設工程，擴展至食品及農業、交通及消防等領域。

有關控股股東的資料

於最後實際可行日期，信宜市建設工程質量安全事務中心直接持有我們已發行股本的約80%，因此根據GEM上市規則為本公司的控股股東。緊隨[編纂]完成後（假設[編纂]未獲行使），信宜市建設工程質量安全事務中心將持有我們經擴大已發行股本的56%。因此，緊隨[編纂]完成後，信宜市建設工程質量安全事務中心將繼續為控股股東。

各董事及控股股東已確認，除本公司業務外，彼等及彼等各自的任何緊密聯繫人概無在任何與我們業務構成競爭或可能構成競爭的業務中直接或間接擁有任何權益，而須根據GEM上市規則第11.04條予以披露。有關控股股東的資料詳情，請參見本文件第171頁「與控股股東的關係及不競爭承諾」。

概 要

[編纂]投資

於2023年7月27日，本公司與信宜市建設工程質量安全事務中心及信宜信匯簽訂注資協議，據此，信宜信匯同意以總代價人民幣20百萬元分兩期合計認購本公司經擴大註冊資本的20%。

下表概述信宜信匯[編纂]投資的主要條款：

	第一批[編纂]投資	第二批[編纂]投資
已增加的註冊資本	： 人民幣250,000元	人民幣3,750,000元
已付對價	： 人民幣5,000,000元	人民幣15,000,000元
對價基準	： 對價乃參照本公司截至2023年1月31日的估值經公平磋商後釐定。	
[編纂]投資的結算日期	： 2023年7月31日	2023年11月3日
平均每股投資成本 ¹	： 人民幣4.21元(或約4.59港元)	
[編纂]的折讓 ²	： 約48.3%	
於[編纂]投資完成後及緊接 [編纂]前佔本公司的股權 百分比	： 20%	
於[編纂]投資完成後及緊隨 [編纂]後佔本公司的概約 股權百分比	： 14%	
[編纂]	： 籌集的[編纂]已經或將會用於本公司業務的發展及運營。	
對本公司的戰略利益	： 我們的董事認為，信宜信匯提供的額外資本將支持本公司的未來發展。	
禁售期	： 注資協議並未約定具體的禁售期。然而，根據適用的中國法律，於[編纂]後12個月內，[編纂]前發行的任何股份持有人(包括信宜信匯)不得轉讓該等股份。	
特別權利	： 並未授予信宜信匯特別權利	

有關更多詳情，請參見本文件第95頁「歷史、發展及公司架構 [編纂]投資」。

1 按信宜信匯的出資總額除以其於[編纂]後將持有的股份數目計算(假設[編纂]未獲行使)。

2 按[編纂](即建議[編纂]範圍的中位數)計算。

概 要

財務資料概要

關鍵財務資料

下表載列我們於所示期間的損益及其他綜合收益/(虧損)表的摘要。

	2021 財年 人民幣千元	2022 財年 人民幣千元	2022 年 前八個月 人民幣千元 (未經審核)	2023 年 前八個月 人民幣千元
收入	39,781	19,966	8,346	21,595
銷售成本	(9,605)	(8,472)	(4,751)	(7,139)
毛利	30,176	11,494	3,595	14,456
一般及行政開支	(4,726)	(6,383)	(4,138)	(5,623)
金融資產減值虧損淨額	(2,121)	(1,380)	(398)	(721)
其他收入	548	417	275	412
其他虧損	—	(13)	(13)	(907)
經營利潤/(虧損)	23,877	4,135	(679)	7,617
財務收入	100	97	52	33
財務成本	(254)	(281)	(182)	(189)
財務成本—淨額	(154)	(184)	(130)	(156)
所得稅前利潤/(虧損)	23,723	3,951	(809)	7,461
所得稅(開支)/抵免	(5,986)	(1,039)	178	(1,915)
淨利潤/(虧損)	17,737	2,912	(631)	5,546
其他綜合收益的稅後淨額	—	—	—	—
綜合收益/(虧損)總額	17,737	2,912	(631)	5,546

收入

於往績記錄期間，我們的收入主要來自全面建設工程檢測檢驗服務，包括(i)檢測服務，主要包括地基基礎檢測服務、建築材料檢測服務、建築結構檢測服務、基礎設施及公共道路檢測服務，及(ii)檢驗服務，主要包括邊坡監測及基坑監測服務。於2021財年、2022財年、2022年前八個月及2023年前八個月，我們的總收入分別為人民幣39.8百萬元、人民幣20.0百萬元、人民幣8.3百萬元及人民幣21.6百萬元。下表載列我們於所示期間收入的組成部分。

年度/期內利潤

由於以上所述，我們於2021財年、2022財年及2023年前八個月的年度/期內利潤分別為人民幣17.7百萬元、人民幣2.9百萬元及人民幣5.5百萬元。2022年前八個月，我們錄得期間虧損人民幣0.6百萬元。

詳情請參見本文件第205頁「財務資料」。

概 要

關鍵財務比率

	2021 財年	2022 財年	2023 年 前八個月
盈利比率			
毛利率	75.9%	57.6%	66.9%
淨利潤率	44.6%	14.6%	25.7%
權益回報率	26.5%	4.2%	不適用 ⁽⁷⁾
資產總值回報率	20.7%	3.4%	不適用 ⁽⁷⁾
流動比率			
流動比率	5.3 倍	7.5 倍	8.7 倍
資本充足率			
資本負債比率	不適用	不適用	不適用

有關我們關鍵財務比率的更多資料，請參見本文件第237頁「財務資料 關鍵財務比率」。

盈利估計

由董事全權負責的盈利估計乃根據本公司截至2023年8月31日止八個月的經審核業績及本公司截至2023年12月31日止四個月的未經審核財務業績編製。

根據本文件附錄二B所載基準及倘無不可預見的情況，本公司董事估計，截至2023年12月31日止年度本公司普通股權益持有人應佔估計利潤將不少於人民幣[•]百萬元。有關本公司截至2023年12月31日止年度的盈利估計詳情，請參見「附錄二B – 盈利估計」。

[編纂]的統計數據及[編纂]

[編纂]數目：	[編纂]股H股(視乎[編纂]而定)
[編纂]：	最多合共[編纂]股額外[編纂]，(相當於初步提呈的[編纂]數目的不超過[編纂])
[編纂]：	[編纂]： [編纂]股H股，相當於[編纂]的[編纂](可予重新分配)
	[編纂]： [編纂]股H股，相當於[編纂]的[編纂](可予重新分配)
[編纂]範圍：	每股[編纂]港元至[編纂]港元
每手買賣單位：	[編纂]股H股
	基於最低指示性[編纂]每股H股[編纂]港元
	基於最高指示性[編纂]每股H股[編纂]港元

概 要

股份市值⁽¹⁾： [編纂]百萬港元 [編纂]百萬港元

未經審核備考經調整每股有形資產
淨值：⁽²⁾ [編纂]港元 [編纂]港元

[編纂]： 假設[編纂]為每股[編纂]港元(即建議[編纂]範圍的中位數)，經扣除就[編纂]應付的[編纂]費用及佣金以及估計開支後，我們估計自[編纂]收取的[編纂]約為[編纂]百萬港元(相當於[編纂]百萬港元)。我們擬將[編纂]用於以下用途。

- 約[編纂](相當於[編纂])(佔[編纂]的約[編纂])將用於擴充建設工程檢測服務，以取得《建設工程質量檢測機構資質標準》項下的綜合資質並加強我們現有的建設工程檢測檢驗服務
- 約[編纂](相當於[編纂])(佔[編纂]的約[編纂])將用於鞏固我們在茂名的現有市場地位，拓展我們的服務範圍至粵西的三線至五線城市
- 約[編纂](相當於[編纂])(佔[編纂]的約[編纂])將用於使我們的檢測檢驗服務多元化，不僅限於建設工程，擴展至食品及農業、交通及消防等領域
- 約[編纂](相當於[編纂])(佔[編纂]的約[編纂])將用於升級我們的ERP系統
- 剩下結餘約[編纂](相當於[編纂])(佔[編纂]的約[編纂])將用作一般營運資金

附註：

1. 市值乃按[編纂]股股份計算，即[編纂]股非上市股份與預期緊隨[編纂]完成後將予發行的[編纂]股H股(假設[編纂]未獲行使)的總數。
2. 未經審核備考經調整每股有形資產淨值乃經作出「附錄二A—未經審核備考財務資料」所述調整後，按已發行[編纂]股股份(假設於2023年8月31日[編纂]已完成)計算，惟並無計及(i)於2023年11月以對價人民幣15,000,000元向信宜市信匯國有資本投資集團有限公司(「信宜信匯」)發行3,750,000股新股；及(ii)因[編纂]獲行使而可能發行的任何股份或本公司根據本文件「股本」一節所述授予董事發行或購回股份的一般授權而可能發行或購回的任何股份。

股息

於股東或董事批准股息期間，向股東分派的股息在財務報表中確認為負債(如適用)。於2021年5月及2021年9月，宣派並派付截至2020年12月31日止年度的現金股息共計人民幣1,900,000元。於2022年3月，宣派並派付截至2021年12月31日止年度的現金股息1,900,000元。

股息分派由董事會確定，並須經股東批准。我們決定宣派或派付任何股息及任何股息的金額將取決於多項因素，包括但不限於我們的經營業績、現金流量及財務狀況、經營及資本開支要求、根據香港財務報告準則所確定的可分派利潤、組織章程細則、市場狀況、我們對業務發展的戰略計劃及展望、合約限制及責任、我們的經營附屬公司派付予我們的股息、稅務、相關法律法規以及董事會不時釐定與宣派或暫不派付股息有關的任何其他因素。我們日後的股息宣派未必能反映我們的過往股息宣派，並將由董事會全權酌情決定。

概 要

近期發展及無重大不利變動

於往績記錄期間後及直至最後實際可行日期，我們的業務運營保持穩定，且我們的業務模式或我們經營所處的總體經濟及監管環境並無重大變動。

於2023年2月17日，經國務院批准，中國證監會發佈《試行辦法》及相關指引，自2023年3月31日起施行。《試行辦法》全面完善及改革現行中國境內企業證券境外發行上市的監管制度。根據《試行辦法》，中國境內企業擬直接及間接向境外市場發行證券或者上市的，應當履行備案程序，並向中國證監會報送有關資料。

有關更多詳情，請參閱「監管概覽 有關境外發售及上市的法規」。

我們的中國法律顧問認為，根據《試行辦法》，[編纂]應被視為境外發售及上市。因此，我們須於規定時限內就[編纂]向中國證監會備案。

自往績記錄期間末以來，我們的財務及貿易狀況並無重大不利變動，且自2023年8月31日以來，並無發生會對本文件附錄一所載會計師報告所示資料造成重大影響的任何事件。

[編纂]

[編纂]相關[編纂]主要包括[編纂]及專業費用，假設[編纂]為每股[編纂]（即指示性[編纂]範圍的中位數），則[編纂]相關[編纂]估計約為[編纂]（[編纂]），包括[編纂]及其他開支[編纂]。於往績記錄期間，我們產生的[編纂]約為[編纂]，其中約[編纂]計入於往績記錄期間的全面收益表，其餘約[編纂]入賬列作遞延[編纂]且將於[編纂]完成後撥充資本及從股份溢價中扣除。我們預計[編纂]完成後，將進一步產生[編纂]及其他[編纂]約[編纂]（包括[編纂]約[編纂]），其中約[編纂]將計入全面收益表，約[編纂]將從股份溢價中扣除。

重大風險因素

我們的業務及行業面臨若干風險及不確定因素。部分重點風險如下：

- 我們的業務可能會受到中國房地產開發、建築及基礎設施行業發展的影響，其非我們所能控制。
- 我們的業務集中在廣東省茂名，而我們的業務、財務狀況及經營業績受該地區經濟狀況、政府政策或營商環境的發展狀況影響。
- 我們可能無法獲得、保持或更新我們的業務運營所需的許可證、牌照、註冊或證書或保有合資格專業人員。
- 我們所處的行業競爭激烈。
- 我們服務的定價須遵循若干關鍵因素，未能控制成本可能會對我們的盈利能力造成不利影響。
- 我們面臨產能限制的風險，可能會對我們的業務、經營業績及財務狀況造成重大不利影響。
- 我們的質量控制措施失效或未獲遵守，可能導致檢測結果不可靠或不準確，進而損害我們的聲譽及影響對我們服務的需求。
- 倘我們未能應對監管及行業標準下的技術要求變動，我們的業務可能會受到影響。

由於不同投資者可能對釐定風險的重大程度有不同解釋及標準，閣下在投資[編纂]前應審慎考慮本文件所載的全部資料，包括本文件第26頁「風險因素」所述的風險及不確定因素。