
概 要

本概要旨在向閣下提供本文件所載資料的概覽。由於此為概要，故並未載有所有對閣下而言或屬重要之資料。閣下在決定投資[編纂]前，應細閱整份文件。任何投資均涉及風險。投資[編纂]所涉及之若干特定風險載列於本文件「風險因素」一節。閣下在決定投資[編纂]前，應細閱該節。

概覽

我們是位於香港的一站式綜合室內設計及裝修解決方案提供商。我們認為，我們的成功很大程度建基於我們在香港室內設計及裝修工程以及項目管理方面的豐富經驗及產品組合。我們的服務大致可分為(i)設計及裝修及(ii)純設計。

截至二零一四年及二零一五年十二月三十一日止年度，本集團的收入分別約為51.2百萬港元及84.5百萬港元。按項目數量計，截至二零一四年及二零一五年十二月三十一日止年度，不包括有關維修及售後服務之項目，我們分別有合共37個及49個已完工項目。於二零一五年十二月三十一日，我們有三個進行中項目及一個於二零一五年十二月獲授予但於二零一六年動工的項目(不包括有關維修及售後服務之項目)。於二零一五年十二月三十一日後及直至最後實際可行日期，本公司訂立六個新項目(不包括有關維修及售後服務之項目)。於上述合共十個項目中，於最後實際可行日期，兩個項目已完工，六個項目仍在進行中及兩個項目尚未動工。

業務

我們的服務

自一九九九年成立以來，我們一直專注於香港的寫字樓業務分部。我們預期，通過鞏固我們的寫字樓業務分部以及尋求及進一步拓展商業及住宅業務分部的機遇。

概 要

下表按業務分部呈列我們於截至二零一四年及二零一五年十二月三十一日止年度按客戶類型劃分的收益明細及貢獻百分比：

	截至十二月三十一日止年度			
	二零一四年	%	二零一五年	%
	千港元		千港元	
設計及裝修／純設計(附註1)				
企業(附註2)				
— 寫字樓	41,757	81.6	[56,257]	[66.6]
— 商用	[—]	[—]	[18,180]	[21.5]
私人(附註3)				
— 住宅	6,380	[12.5]	[6,734]	[8.0]
維修及售後服務	3,021	5.9	[3,341]	[3.9]
總計	[51,158]	[100.0]	[84,512]	[100.0]

附註：

- (1) 截至二零一四年十二月三十一日及二零一五年十二月三十一日止年度，來自純設計工作的收入分別為約0.4百萬港元及約4.1百萬港元。由於該等金額對有關年度總收入的貢獻不大，故並無呈列設計及裝修及純設計之明細。
- (2) 企業項目主要包括公司客戶為公司用途而授予的項目。
- (3) 私人項目主要包括我們的個人客戶或透過指定公司實體為私人用途而授予的高檔住宅公寓項目。

我們的創辦人及執行董事邱先生及施女士均於室內設計及項目管理方面擁有逾20年經驗，因此我們相信能夠維持我們於過去多年來建立的市場競爭優勢。於往績記錄期間，我們獲授的大部分項目均由經常性客戶授予或轉介。我們認為客戶忠誠度對我們的業務發展至關重要。

根據Euromonitor報告，香港寫字樓室內設計服務市場高度分散且充滿競爭性，及由於缺乏有用的資料以釐定寫字樓室內設計業務分部的香港五大室內設計公司的收入，無法獲得排名及份額。

概 要

客戶

於往績記錄期間，我們向客戶提供服務的項目大致可分為公司項目及私人項目。我們並無與客戶訂立任何長期合約，而是按逐個項目基準訂立合約。於往績記錄期間，我們的全部收入均來自位於香港的客戶，其中約36.5%與我們已有逾五年之業務關係。於往績記錄期間，我們的大部分項目均位於香港，惟我們三名香港客戶委聘我們於中國及台灣的地盤提供設計工作或設計工作及材料採購服務除外。

截至二零一四年及二零一五年十二月三十一日止年度，本集團按訂約方劃分的五大客戶分別佔我們總收入的約36.6%及45.0%，而按訂約方劃分的最大客戶分別佔我們總收入約的9.2%及18.2%。

於往績記錄期間，概無董事或其緊密聯繫人或擁有本公司已發行股本5%或以上的任何股東在任何五大客戶或集團客戶中擁有任何權益。於往績記錄期間，我們的所有五大客戶均為獨立第三方。

供應商

我們的供應商大致分類為(i)材料供應商及(ii)分包商。我們的最大供應商分別佔我們於截至二零一四年及二零一五年十二月三十一日止年度各年之分包及材料成本約12.6%及13.0%。截至二零一四年及二零一五年十二月三十一日止年度，我們的五大供應商(均位於香港)分別佔我們分包及材料成本約32.0%及31.0%，且均位於香港。

材料供應商

我們直接自我們的材料供應商採購若干裝修材料。我們通常採購的裝修材料類型包括燈具、地毯、瓷磚、牆紙、五金及紡織品。我們並無與我們的材料供應商訂立任何長期供應協議，且僅於需要時採購裝修材料。自我們成立初期起，我們已經建立了曾與其合作的材料供應商一覽表，而且一直與有關供應商保持良好關係。我們不會依賴任何一名特定材料供應商，原因是每個設計均可能與別不同，需要不同類型的材料來滿足我們的需要。董事認為，由於我們所有主要裝修材料均有多名可選材料供應商，故我們不會倚賴任何材料供應商。我們一般不會就採購裝修材料訂立任何正式協議。

概 要

於往績記錄期間，我們所有材料供應商均為獨立第三方。於最後實際可行日期，我們有14名已認可為提供裝修材料的材料供應商，當中大部分已與我們有八年以上合作關係。如有任何新的材料供應商，我們將委聘彼等執行小訂單以評估彼等的材料是否符合我們的具體項目要求。

分包商

我們的大部分分包工程為3D繪圖工作、木工、大理泥水工、傢具生產及安裝、間隔工程、天花工程、玻璃工作、電工、管道及排水工作、鋼工、廢物處理工作及泥水。董事認為，透過採納分包業務模式，我們能夠維持較低的經常性項目固定成本，且能夠在需要時倚賴其他方的既有專業知識及技能，更有效地管理我們的項目。儘管我們向客戶提供裝修服務，但我們的僱員並不直接從事提供任何現場實施服務，該等工作乃外包予將由客戶選擇的指定承包商，或從我們的認可分包商名單中選擇的分包商或大廈管理處的指定分包商。倘由本集團選擇裝修分包商，該等裝修分包商亦會負責供應或安排供應裝修工作中需要使用的若干裝修材料。大多數情況下，我們的裝修分包商所報的費用包括材料及服務價格。據董事所深知，此報價方式乃室內設計及裝修行業慣例。就若干裝修材料而言，我們會利用我們的關係網採購及購置需購買的裝修材料並交付至工程現場供我們的裝修分包商處理。

於往績記錄期間，我們的所有分包商均為獨立第三方。於最後實際可行日期，我們有66名認可分包商，我們可從中選擇分包商開展各種繪圖及裝修工作。名列我們的認可供應商名單的多名分包商已與我們合作八年以上，且已與我們建立穩固及良好的工作關係，此有助於與分包商有效溝通，確保彼等按質按時完成工程。在決定是否將一名分包商列入我們的認可分包商名單時，董事會考慮其工程質量、過往表現、信譽、定價競爭力及效率。我們定期評估分包商的表現並相應更新認可分包商名單。如有任何新分包商，我們將委聘彼等執行小工程以評估彼等的服務是否符合我們的具體項目要求。我們的客戶亦可選擇其指定承包商或大廈管理處可選擇其指定分包商，在此兩種情況下，分包商將由客戶直接委聘。

定價

我們的項目定價乃基於我們的估計時間及成本。於為我們的項目釐定合適的價格時，我們會根據與客戶的過往交易及項目規模、複雜程度及規格、我們的能力、項目週期、基於我們的材料供應商及分包商定期所報費用計算的估計項目成本(主要包括分包及材料成本)、我們過往就同類項目收取的費用、當前市場費用水平及競爭情況等多項其他因素考慮客戶可接受的服務價格範圍。於若干情況下，我們會

概 要

向客戶提供折扣，通常不超過總合約金額的10%。截至二零一四年及二零一五年十二月三十一日止年度，我們的直接利潤(界定為收入減分包及材料成本)分別約為30.7%及34.3%。

銷售及市場推廣

我們採取直銷策略。我們的大多數客戶為經常性客戶或由我們現有或過往客戶引薦之客戶。我們認為，向客戶提供維修及售後服務乃獲得客戶忠誠度及挽留客戶的關鍵。客戶忠誠度能夠提升我們的企業及品牌形象，所帶來的利益有助我們的業務更上一層樓。我們亦進行電話推銷以向過往未與我們接觸的潛在客戶招攬業務。自一九九九年成立以來，我們主要專注及專業發展香港寫字樓業務分部。我們與若干知名專業服務及投資管理公司維持長期關係，該等公司將委聘我們承接或向我們推介項目。

競爭優勢

我們認為，我們的競爭優勢將使我們能維持作為香港一間活躍的室內設計及裝修解決方案提供商的地位。董事認為我們具備下列競爭優勢：

- 我們於室內設計及裝修行業的寫字樓業務分部擁有悠久的經營歷史及良好的聲譽
- 我們與客戶(主要包括私人公司及上市公司之聯營公司)建立穩固及長久的客戶關係
- 我們與優質材料供應商及分包商建立深厚及穩定的關係
- 我們提供一站式綜合設計及裝修服務
- 我們擁有經驗豐富及專業的管理層團隊並向僱員提供優質培訓

業務策略

我們旨在鞏固我們作為一站式綜合室內設計及裝修解決方案提供商的地位。為達到這一目的，我們擬重點實施下文所載之業務策略：

- 我們計劃招聘高質素人才及提升公司在資訊系統及設計軟件方面的實力

概 要

- 我們計劃拓展新業務類別及有選擇地尋求業務合作及／或收購公司
- 我們計劃擴展市場覆蓋範圍
- 我們計劃於香港吸納具規模的設計及裝修項目
- 我們將繼續通過提高市場推廣及品牌知名度發展並提升我們的市場地位

主要風險因素

我們認為我們的營運涉及若干風險，當中部分風險並非我們所能控制。有關我們所面對風險的詳情載於本文件「風險因素」一節。下文載列董事認為屬重大的部分風險：

- 未能取得新合約或會對我們的財務表現造成重大影響
- 在經營業務方面我們倚重我們的管理層團隊
- 我們倚賴我們通過按時提供室內設計解決方案而成功滿足客戶及終端用戶偏好的能力
- 香港項目管理人員的表現
- 我們依賴分包商等第三方完成若干項目，並面臨該等第三方不履約、延遲履約或表現不佳而產生的風險
- 我們須承擔貿易應收款項的信貸風險且可能面臨貿易應收款項增加的情況。此外，無法保證我們的客戶將同意我們的項目進度並及時悉數支付進度款項，或保證金將於項目完工後或任何缺陷責任期間屆滿後全額發還予我們
- 倘我們無法向客戶提供優質的維修及售後服務，我們的業務可能受損
- 未能按時完成項目可能導致我們須支付賠償或預定損害賠償金及損及我們的聲譽

該等風險並非盡列可影響股份價值的重大風險。於決定是否投資於股份前，閣下務請仔細考慮本文件載列的全部資料，尤其應評估本文件「風險因素」一節所載的特定風險。

概 要

財務表現概要

下文為截至二零一四年及二零一五年十二月三十一日止年度之合併財務資料概要，應與本文件附錄一之經審核合併財務資料(包括隨附附註)及本文件「財務資料」一節一併閱讀。我們的合併財務資料乃根據香港財務報告準則編製。

合併全面收益表概要

	截至十二月三十一日止年度	
	二零一四年	二零一五年
	千港元	千港元
收入	51,158	84,512
經營溢利	7,031	18,172
本公司擁有人應佔年內溢利	5,907	15,294
本公司擁有人應佔年內全面收益總額	5,907	15,294

合併資產負債表概要

	於十二月三十一日	
	二零一四年	二零一五年
	千港元	千港元
非流動資產總值	1,626	1,389
流動資產總值	27,517	39,757
流動負債總額	21,384	23,592
權益淨額	7,759	17,553

合併現金流量表概要

	截至十二月三十一日止年度	
	二零一四年	二零一五年
	千港元	千港元
營運資金變動前經營溢利	7,275	18,430
經營活動所產生現金淨額	6,915	2,391
投資活動(所用)／所產生現金淨額	(3,672)	3,607
融資活動所用現金淨額	(5,717)	(3,295)
現金及現金等價物(減少)／增加淨額	(2,474)	2,703
年初的現金及現金等價物	12,466	9,992
年末的現金及現金等價物	9,992	12,695

概 要

主要財務比率

	截至十二月三十一日止年度	
	二零一四年	二零一五年
直接利潤 ⁽¹⁾	31%	34%
淨利潤率 ⁽²⁾	[12%]	[18%]
經營利潤率 ⁽³⁾	[14%]	[22%]
流動比率 ⁽⁴⁾	[1.29]	[1.69]
速動比率 ⁽⁵⁾	[1.29]	[1.69]
資產負債比率 ⁽⁶⁾	不適用	不適用
負債權益比率 ⁽⁷⁾	不適用	不適用
總資產回報率 ⁽⁸⁾	[20%]	[37%]
總權益回報率 ⁽⁹⁾	[76%]	[87%]

附註：

1. 直接利潤等於年內收入減分包及材料成本，再除以年內收入，乘以100%。
2. 淨利潤率等於本公司擁有人應佔年內溢利除以年內收入，乘以100%。
3. 經營利潤率等於年內經營溢利除以年內收入，乘以100%。
4. 流動比率等於各報告期末流動資產總額除以流動負債總額。
5. 速動比率等於各報告期末流動資產總額減存貨除以流動負債總額（本集團於二零一四年十二月三十一日及二零一五年十二月三十一日並無任何存貨）。
6. 資產負債比率等於各報告期末計息負債除以總權益。
7. 負債權益比率等於各報告期末負債淨額（扣除現金及現金等價物的所有借貸）除以總權益。
8. 總資產回報率等於本公司擁有人應佔年內溢利除以年末總資產結餘乘以100%。
9. 總權益回報率等於本公司擁有人應佔年內溢利除以年末總權益結餘乘以100%。

[編纂]及往績記錄期間後的最新進展

[編纂]的估計開支主要包括與[編纂]有關的法律及專業費用、佣金以及證監會交易徵費及聯交所交易費。假設[編纂]為每股[編纂][編纂]港元（為本文件所載[編纂]範圍的中位數），[編纂]的估計[編纂]約為[20.0]百萬港元，並無計入截至二零一五年十二月三十一日止年度的合併全面收益表，其中9.6百萬港元計入[截至二零一六年二月二十九日止兩個月的合併全面收益表，約4.1百萬港元預計將計入截至二零一六年十二月三十一日止年度其餘月份的合併全面收益表，約[6.3]百萬港元預計將資本化為遞延開支並根據有關的會計準則於[編纂]的股權中扣除。

概 要

有鑒於此，有意投資者務請垂注，[編纂]的非經常性開支將對本集團截至二零一六年十二月三十一日止年度的財務業績產生重大不利影響。有意投資者須特別注意，由於存在上述開支，本集團於截至二零一六年十二月三十一日止年度的淨溢利可能會較上一財政年度為低。董事謹此強調，上述[編纂]開支的數額為目前的估計，僅供參考，而將於截至二零一六年十二月三十一日止年度的合併全面收益表中確認的最終數額會因估計及假設的變動而有所調整。

於二零一五年十二月三十一日，我們有三個進行中項目及一個已訂約但尚未動工的項目（不包括有關維修及售後服務之項目）。於二零一五年十二月三十一日後及直至最後實際可行日期，本公司訂立六個新項目（不包括有關維修及售後服務之項目）。於上述合共十個項目中，於最後實際可行日期，兩個項目已完工，六個項目仍在進行中及兩個項目尚未動工。於二零一五年十二月三十一日進行中或已訂約但尚未動工及於二零一五年十二月三十一日後及直至最後實際可行日期期間訂立的項目（不包括有關維修及售後服務之項目）的總合約金額約為37.4百萬港元，其中約7.1百萬港元於截至二零一五年十二月三十一日確認為收入。董事估計，所有該等進行中項目將於截至二零一六年十二月三十一日止年度完工，且預計將確認約30.3百萬港元的合約金額。本集團於香港獲取新合約並無遇到任何困難。

據我們所知，自二零一五年十二月三十一日起至最後實際可行日期，我們經營所在行業的總體經濟及市場狀況並無任何會對我們的業務經營及財務狀況構成重大不利影響的重大變動。

除上文所述外，董事確認，自二零一五年十二月三十一日（本集團最新經審核合併財務資料的編製日期）以來至最後實際可行日期，我們的財務或貿易狀況並無重大變動。

股東資料

於[編纂]及[編纂]完成後（不計及根據購股權計劃可能授出的購股權獲行使後可能發行的任何股份），Legend Investments將擁有本公司全部已發行股本的[編纂]。Legend Investments由本集團創辦人兼執行董事邱先生及施女士分別擁有80%及20%權益。有關進一步詳情，閣下可參閱本文件「歷史、重組及集團架構」一節。

概 要

股息

本公司目前並無股息政策且可以現金方式或透過董事認為合適的其他方式分派股息。宣派及派付任何股息的決策須經董事批准並將由彼等酌情決定。此外，財政年度之任何末期股息將須經股東批准。

[編纂]用途

董事認為，[編纂]對撥資本集團的業務策略相當重要。有關我們的公司策略及業務計劃的詳情載於本文件「未來計劃及[編纂]用途—實施計劃」一段。董事根據[編纂]每股[●]港元（即[編纂]範圍每股[編纂]港元至[編纂]港元的中位數，湊整至最接近仙位），估計[編纂]（經扣除本集團就[編纂]應付的估計開支）將約為[編纂]百萬港元。現時[編纂]的擬定用途如下：

	自最後 實際可行日期至 二零一六年 十二月三十一日 (千港元)	截至 二零一七年 六月三十日 止六個月 (千港元)	截至 二零一七年 十二月三十一日 止六個月 (千港元)	截至 二零一八年 六月三十日 止六個月 (千港元)	總計 (千港元)	佔[編纂] 總淨額之概約 百分比
招聘高質素人才及提升公司實力 發展新業務類別及為潛在業務合作 及／或收購公司撥資	[編纂]	[編纂]	[編纂]	[編纂]	[編纂]	[編纂]
擴展市場覆蓋範圍	[編纂]	[編纂]	[編纂]	[編纂]	[編纂]	[編纂]
獲取具規模的設計及裝修項目	[編纂]	[編纂]	[編纂]	[編纂]	[編纂]	[編纂]
提高市場推廣成效及品牌知名度	[編纂]	[編纂]	[編纂]	[編纂]	[編纂]	[編纂]
一般營運資金	[編纂]	[編纂]	[編纂]	[編纂]	[編纂]	[編纂]
總計	[編纂]	[編纂]	[編纂]	[編纂]	[編纂]	[編纂]

有關進一步詳情，閣下可參閱本文件「未來計劃及[編纂]用途—進行[編纂]之理由及[編纂]用途」一節。

概 要

[編纂]統計數字

	基於發售價 [編纂]港元	基於發售價 [編纂]港元
本公司於[編纂]時之市值	<u>[編纂]</u>	<u>[編纂]</u>
每股未經審核備考經調整合併有形資產淨值	<u>[編纂]</u>	<u>[編纂]</u>

附註

- (1) 市值乃根據緊隨[編纂]及[編纂]完成後已發行[編纂]股股份計算。
- (2) 每股未經審核備考有形資產淨值包括本招股章程「財務資料—A. 未經審核備考經調整有形資產淨值報表」一段所述之調整，並根據緊隨[編纂]及[編纂]發行完成後已發行[編纂]股股份按[編纂]每股[編纂][編纂]港元及[編纂]港元計算。