本概要旨在向　閣下概略提供本招股章程所載之資料。由於只屬概要，故並未載列可能對　閣下重要之全部資料。　閣下應閱讀整份招股章程後，方始決定是否投資於發售股份。任何投資均存在風險。投資於發售股份涉及之部分特別風險概述於本招股章程「風險因素」一節。　閣下應仔細閱讀該節後，方始決定是否投資於發售股份。

業務概覽

我們於二零零三年涉足建造業以及我們是香港停車場地坪鋪設行業之著名承建商。我們於香港從事提供：(i)地坪鋪設服務，涉及塗裝專利地坪鋪設塗層產品以提供色彩豐富、防滑以及具防水及不易受石油化工產品破壞特性的耐磨表面；及(ii)配套服務，包括混凝土維修及牆面粉刷工程。我們的目標業務分部是停車場地坪鋪設市場之中高端客戶。

我們的停車場地坪鋪設服務

我們為新建項目提供停車場地坪鋪設服務以及為翻新項目現有大廈的舊停車場翻新地坪。下表載列於往績記錄期間新建項目及翻新項目所佔收益之明細：

	二零一五財年		二零一六財年	
	千港元	*%*	*千港元*	*%*
新建項目	33,767	78.9	57,322	83.6
翻新項目	9,041	21.1	11,253	16.4
總計	42,808	100.0	68,575	100.0

下表載列我們於往績記錄期間內按合約總額劃分之收益明細。

	二零一五財年		二零一六財年	
	合約數目（附註）	*已確認收益（千港元）*	*合約數目（附註）*	*已確認收益（千港元）*
超過5,000,000港元	3	2,910	6	25,034
超過2,000,000港元至5,000,000港元	12	16,373	17	22,529
超過1,000,000港元至2,000,000港元	14	12,777	15	10,981
超過500,000港元至1,000,000港元	10	4,942	9	3,030
500,000港元或以下	56	5,806	54	7,001
總計	95	42,808	101	68,575

附註： 合約數目指本集團於財政年度內確認賺取收益之項目數目。

我們承接之停車場地坪鋪設項目涵蓋位於不同類型之物業之停車場。於二零一五財年及二零一六財年，總收益之98.3%及96.8%乃產生自多數為住宅物業、商業物業、醫院及酒店之停車場提供之地坪鋪設服務。我們亦為公路以及工業物業提供地坪鋪設服務，但數量較少。

下表載列於二零一五年及二零一六年三月三十一日及最後可行日期手頭合約的數目及尚未償付合約價值：

	合約數目		尚未償付合約價值	
	已動工的項目	已獲授但尚未動工項目	已動工的項目	已獲授但尚未動工的項目
			(百萬港元)	*(百萬港元)*
於二零一五年三月三十一日	12	21	10.2	15.5
於二零一六年三月三十一日	9	24	8.9	44.9
於最後可行日期	11	21	8.6	40.9

我們的客戶

我們向私人領域及公營部門提供服務。我們將最終客戶是政府部門、法定機構或相關組織、或公共機構之合約分類為公營部門合約。私人領域合約指最終客戶是從事於私人領域(例如物業發展商及業主立案法團)之合約。下表載列於往績記錄期間我們按分部劃分之收益明細。

	二零一五財年		二零一六財年	
	(千港元)	%	*(千港元)*	%
私人領域	38,441	89.8	64,086	93.5
公營部門	4,367	10.2	4,489	6.5
總計	42,808	100	68,575	100

於二零一五財年及二零一六財年，我們的直接客戶包括總承建商、物業發展商、物業管理公司及上游分包商。下表載列於往績記錄期間我們按客戶類型劃分之收益：

	二零一五財年		二零一六財年	
	(千港元)	%	*(千港元)*	%
總承建商	25,559	59.7	57,903	84.5
物業發展商	11,187	26.1	4,125	6.0
物業管理公司	278	0.7	1,309	1.9
上游分包商	5,784	13.5	5,238	7.6
總計	42,808	100	68,575	100

互盈是我們的上游分包商，而於二零一五財年是我們五大客戶之一。有關本集團、葉港樂先生及互盈之關係的進一步資料已於本招股章程「與互盈之關係」一節披露。

我們的分包商

我們以總承建商或分包商的身份承接停車場地坪鋪設及配套工程。於往績記錄期間，我們將部分工程(例如塗用專利地坪塗層產品、地台批盪以及塗上劃線及標誌)外判予分包商，無論我們是作為總承建商還是分包商，目的都是為了更好地分配資源。

我們的供應商

供應商主要向我們供應以下材料：(i)作停車場地坪塗裝、地台批盪及鋪設防滑工程用之專利地坪塗層產品；(ii)水泥；(iii)沙子；及(iv)打沙珠。於往績記錄期間，材料成本分別約為15,000,000港元及19,800,000港元，佔本集團總銷售成本之62.8%及55.2%。

對主要供應商的依賴

於往績記錄期間，我們依賴供應商A(即我們的最大供應商)供應著名停車場地坪塗層材料。於二零一五財年及二零一六財年，向供應商A採購的金額佔總採購額之百分比於相應期間分別為77.8%及80.1%，而我們向五大供應商進行採購的金額合共佔總採購額之百分比分別為97.3%及97.2%。於二零一五財年、二零一六財年及由二零一六年四月一日至最後可行日期止期間，本集團收益中的79.6%、81.8%及74.1%以及本集團毛利中的78.9%、80.4%及70.4%均來自向供應商A採購的地坪塗層產品，而本集團收益中的19.7%、15.0%及17.5%以及本集團毛利中的19.9%、16.3%及24.2%則來自向供應商B採購的地坪塗層產品。於二零一五財年及二零一六財年，使用供應商A產品的項目應佔之毛利率為43.6%及46.8%，而使用供應商B產品的項目應佔之毛利率為44.7%及52.0%。

有關我們依賴供應商A的原因及鑒於我們的依賴而對我們業務的可持續性作出的詳細分析，請參閱本招股章程「業務－材料之供應商及材料之採購－對主要供應商的依賴」一節。有關供應商集中的風險，請參閱本招股章程「風險因素－與我們業務有關之風險－我們的業務嚴重依賴若干主要供應商供應著名停車場地坪塗層材料」一節。

我們的定價策略

我們的定價是根據每個項目之實際情況而釐定的。我們在定價時考慮之因素一般包括：(i)產品規格；(ii)客戶之預算；(iii)我們與客戶之間的關係；(iv)競爭；(v)承接項目之整體成本；(vi)預計項目動工期限；及(vii)當前市況。例如，我們可能會對於指定供應商A或供應商B之專利地坪塗層產品為認可材料的招標設定較高的價格，此乃由於我們是供應商B於香港之唯一分銷商以及供應商A於香港之「首選塗裝公司」，因此，我們在競投招標時擁有競爭優勢。或者，倘若招標規格偏好選用由我們的競爭對手普遍或獨家分銷之地坪塗層產品，我們將傾向設定較具競爭力的價格以角逐招標。倘若(i)我們與客戶的合作關係長期且和諧；(ii)項目預期不會不當延誤；或(iii)當前市況不利，則我們亦往往會設定較具競爭力的價格。

行業及市場

根據行業報告，於二零一五財年，我們於香港整體停車場地坪鋪設行業位居第二，佔有7.0%之市場份額，以及於香港停車場地坪鋪設行業新建造市場位居第一，佔有33.7%之市場份額。

有關停車場鋪設行業及行業競爭狀況的詳情，請參閱本招股章程「行業概覽」一節。

競爭優勢

我們相信，以下競爭優勢讓我們能夠於香港停車場地坪鋪設行業擁有競爭實力：(i) 我們是馳名香港的停車場地坪鋪設承建商；(ii) 我們是香港物業發展商及總承建商首選的停車場地坪塗層材料之合規格塗裝公司；(iii) 我們的執行董事及支援人員於停車場地坪鋪設行業擁有豐富經驗；及(iv) 我們已與主要客戶及供應商建立穩定關係。

有關詳情，請參閱本招股章程「業務－主要競爭優勢」一節。

業務策略

我們的主要業務目標是成為香港最大及最受推崇之停車場地坪鋪設承建商。我們擬貫徹以下主要策略：(i)擴大我們在翻新項目市場及提供配套服務的佔有率；(ii)通過提升我們的整體能力及項目管理效率以鞏固本集團於新建造市場之領先地位。

有關詳情，請參閱本招股章程「業務－業務策略」一節。

所得款項用途

我們估計，假設發售價為每股發售股份0.45港元（即指示性發售價範圍之中位數），在扣除本公司應付之包銷佣金及相關開支總額約22,300,000港元之後，我們將自股份發售收取之所得款項淨額將約為45,200,000港元。我們擬將股份發售所得款項淨額作以下用途：

業務策略	所得款項淨額概約金額或%
• 擴大我們翻新項目市場的佔有率	18,400,000港元或40.7%
• 鞏固本集團在新建造市場的領先地位	13,900,000港元或30.8%
• 償還銀行貸款	10,000,000港元或22.1%
• 一般營運資金	2,900,000港元或6.4%

有關詳情，請參閱本招股章程「未來計劃及所得款項用途」一節。

近期發展及無重大不利變動

於最後可行日期，我們手頭上有32份合約，尚未償付合約總價值為49,500,000港元，當中11份為已動工的工程合約，未償付合約總值為8,600,000港元，另有21份尚未動工，總合約金額為40,900,000港元。於手頭上的32份合約當中，四份為大額合約，各自的合約金額逾5,000,000港元。此四份合約涉及為以下項目提供停車場地坪鋪設工程：西貢清水灣道一個住宅發展項目之新建項目、將軍澳一個商住發展項目的新建項目、荃灣一個商住發展項目的新建項目，以及元朗一個住宅發展項目的新建項目。

有關已動工或尚未動工之項目的詳情，請參閱本招股章程「業務－本集團承接之項目－已動工或尚未動工項目」一節。

除本節「上市開支」一段所披露者外，董事確認本集團之財務或貿易狀況由二零一六年三月三十一日（即本集團最近期經審核匯總財務報表的結算日）起直至本招股章程日期並無重大不利變動。

精選財務資料

下表為本集團在往績記錄期間的精選財務資料，有關資料載於本招股章程「財務資料」一節，並應與本招股章程附錄一會計師報告一併閱讀。

於往績記錄期間，我們的收益約為42,800,000港元及68,600,000港元；而除稅後溢利則分別約為11,100,000港元及16,800,000港元。我們二零一六財年的收益較二零一五財年增加60.2%或約26,000,000港元，主要由於二零一六財年成功取得以及完成的較大型合約的數目增加。

我們的毛利及毛利率於二零一五財年為約18,900,000港元及44.1%，而於二零一六財年則為32,700,000港元及47.6%。毛利增加與往績記錄期間的收益增長大致相符。毛利率上升主要是由於我們成功取得總合約金額約10,000,000港元、位於荃灣一個商場內的商業發展項目而其利潤率相對較高所致。

我們的行政開支從二零一五財年約5,800,000港元顯著增加至二零一六年約11,800,000港元。行政開支增加乃主要由於二零一六財年產生與上市有關的非經常開支約4,100,000港元以及僱員人數增加及薪金上漲而導致員工成本增加所致。

我們的匯總損益表概要

	二零一五財年 *(千港元)*	二零一六財年 *(千港元)*
收益	42,808	68,575
銷售成本	(23,944)	(35,917)
毛利	18,864	32,658
其他收入	43	25
一般及行政開支	(5,830)	(11,772)
除所得稅前溢利	13,077	20,911
所得稅開支	(1,991)	(4,114)
本年度除稅後溢利	11,086	16,797

下表載列於往績記錄期間按新建項目及翻新項目劃分之毛利率。

	二零一五財年	二零一六財年
新建項目	41.4%	47.9%
翻新項目	54.2%	46.1%

下表載列於往績記錄期間按項目領域劃分之毛利率。

	二零一五財年	二零一六財年
私人領域	45.6%	46.5%
公營部門	30.5%	64.2%

下表載列於往績記錄期間我們按客戶類型劃分之毛利率：

	二零一五財年	二零一六財年
總承建商	47.5%	46.0%
物業發展商	38.5%	58.8%
物業管理公司	71.9%	52.4%
上游分包商	38.2%	55.5%

公營部門之毛利率由二零一五財年的30.5%上升至二零一六財年的64.2%。毛利率上升主要由於我們能夠取得位於寶鄉街的項目而其利潤率相對較高所致。該項目由香港房屋委員會授予，附有特別場地要求，因此要求使用為其場地狀況定制之停車場地坪鋪設材料。由於我們的收益主要源於私人領域，來自公營部門之毛利率增長於往績記錄期間對整體毛利率並無重大影響。

新建項目之毛利率由二零一五財年的41.4%上升至二零一六財年的47.9%。毛利率上升主要由於二零一六財年我們能夠取得位於紅磡紅鸞道的商業發展項目及北角丹拿山道的退休房屋發展項目而其利潤率相對較高所致。

翻新項目之毛利率由二零一五財年的54.2%下跌至二零一六財年的46.1%。毛利率下跌主要由於在二零一五財年取得位於元朗之商場項目而其利潤率相對較高所致。

由於我們的收益主要產生自總承建商客戶，來自如物業管理公司或上游分包商等客戶的毛利率變動於往績記錄期間對我們的整體毛利率並無重大影響。

我們的匯總財務狀況表概要

	於三月三十一日	
	二零一五年	**二零一六年**
	(千港元)	*(千港元)*
非流動資產	594	482
流動資產	31,210	40,655
流動負債	18,131	17,178
非流動負債	11	–
流動資產淨值	13,079	23,477
權益總額	13,662	23,958

我們的匯總現金流量表概要

	二零一五財年	**二零一六財年**
	(千港元)	*(千港元)*
營運資金變動前之經營現金流	13,893	21,580
經營活動所產生之現金淨額	18,705	9,566
投資活動所用之現金淨額	(511)	(453)
融資活動所用之現金淨額	(2,753)	(11,858)
現金及現金等價物增加／(減少)淨額	15,441	(2,745)

主要財務比率

	二零一五財年／於二零一五年三月三十一日	二零一六財年／於二零一六年三月三十一日
毛利率	44.1%	47.6%
純利率	25.9%	24.5%
流動比率	1.7倍	2.4倍
速動比率	1.5倍	2.0倍
資產回報率	34.9%	40.8%
股本回報率	81.1%	70.1%
存貨週轉天數	84	92
應收賬款週轉天數	64	54
應付賬款週轉天數	101	89

風險因素摘要

本集團之業務經營受各種各類風險所影響及存在與投資於發售股份有關之風險。 閣下於決定投資於發售股份之前，應仔細閱讀本招股章程「風險因素」整節。以下概述董事認為屬重大的若干風險之摘要：

- 我們的業務嚴重依賴若干主要供應商供應著名停車場地坪塗層材料；

- 我們未來增長依賴香港房地產業之持續發展；

- 在香港引進具有類似特性之新停車場地坪塗層材料並獲市場接受可能對利潤率產生不利影響；

- 香港經濟衰退可能會令舊樓停車場延遲翻新，並將會加重投標的成本壓力，從而對我們的翻新領域業務擴展計劃產生不利影響；

- 於往績記錄期間，我們的客戶集中；

- 我們的成功極之依賴主要管理層及其吸引及留住其他技術及管理人員之能力；及

- 倘供應商未能供應我們所需要之原材料數量及品質，則我們可能面臨材料短缺及項目延遲。

不合規

於往績記錄期間，本集團並無遵守若干適用法例及法規（包括危險品條例（香港法例第295章）及鄺文記之公司組織章程細則之條文）。我們的董事及法律顧問認為有關不合規事件並無（亦不會）對本集團之經營及財務狀況產生任何重大影響。有關不合規之詳情以及本集團所採納之內部控制措施，請參閱本招股章程「業務－本集團於往績記錄期間及截至最後可行日期之不合規事項」一節。

股東資料

於股份發售及資本化發行完成後，鄺先生將透過其直接擁有70%的公司Sage City間接擁有本公司已發行股本的62.63%。因此，鄺先生及Sage City將成為我們的控股股東。我們的首次公開發售前投資者（即Silver Thrive、Speedtown、Marine Assets及United Solutions）將分別擁有4.13%、2.74%、2.75%及2.75%的已發行股份。有關本集團於上市時之股權架構的進一步詳情，可參閱本招股章程「歷史、發展、重組及公司架構」一節。

我們的控股股東已共同及個別向本公司及聯交所承諾其將不會自上市日期起計六個月內出售其於本公司的任何現有股權，亦不會在其後18個月期間任何時間出售其股權，致使其擁有本公司的權益低於50.1%。此外，首次公開發售前投資者已向本公司承諾，彼等於上市日期起六個月內不會出售各自於本公司的任何權益。

於最後可行日期，概無控股股東於與我們的業務形成競爭或可能形成競爭關係的任何業務中擁有權益。董事認為我們有能力毋須依賴控股股東而獨立經營業務。請參閱本招股章程「與控股股東之關係」一節。

上市開支

根據發售價每股發售股份0.45港元（即本招股章程所述指示性發售價範圍之中位數）計算，由本公司承擔並與股份發售有關之上市開支總額預期合計約為22,300,000港元。於預期上市開支總額22,300,000港元當中，4,100,000港元已於我們的二零一六財年損益賬中扣除。至於餘下18,200,000港元，預期約6,100,000港元將會從我們的權益扣減，另約11,600,000港元將於我們的二零一七財年匯總損益賬扣除。董事預計我們二零一七財年的財務表現將會受上市開支的嚴重不利影響。

發售統計數據

發售價	:	0.40港元至0.50港元
市值[1]	:	240,000,000港元至300,000,000港元
股份發售及資本化發行完成後將予發行之股份	:	600,000,000股
發售規模	:	150,000,000股新股，佔本公司經擴大股本總額之25%
發售架構	:	30%用作公開發售(可予重新分配)及70%用作配售(可予重新分配)
每手買賣單位	:	6,000股股份

附註1：

按發售價計算之市值乃基於緊隨股份發售及資本化發行完成後預期將予發行之600,000,000股股份而計算。

未經審核備考經調整有形資產淨值報表

	於二零一六年三月三十一日本公司擁有人應佔本集團經審核匯總有形資產淨值	股份發售估計所得款項淨額	於二零一六年三月三十一日本公司擁有人應佔未經審核備考經調整匯總有形資產淨值	每股未經審核備考經調整有形資產淨值 *(附註)*
	千港元	*千港元*	*千港元*	*港元*
按發售價每股股份0.40港元計算	23,958	42,034	65,992	0.11
按發售價每股股份0.50港元計算	23,958	56,509	80,467	0.13

附註：

每股股份的匯總有形資產淨值乃根據本公司權益持有人應佔之匯總有形資產淨值、股份發售之估計所得款項淨額(已扣除估計包銷費用及本公司應付之其他相關開支)，以及緊隨股份發售及資本化發行完成後預期將予發行之600,000,000股股份計算。更多詳情請參閱「附錄二－未經審核備考財務資料」。

上市之原因

多年來，我們的業務重心一直是向新建造市場提供停車場地坪鋪設服務。根據我們的業務計劃，為了擴大我們在翻新市場的版圖(根據行業報告，翻新市場於二零一五年就停車場地坪鋪設收入而言是新建造市場規模的5.3倍)，以及進一步發展新建造市場分部，我們需要籌集長期資本。

我們亦相信上市地位將增強本集團的企業形象與公眾認受性，以及提升現有及未來客戶對本集團的認識與印象。上市亦會加強現有客戶及供應商對本集團的信任及增強本集團的市場競爭力。就我們對翻新項目市場的業務擴展計劃而言，公開上市可讓我們接觸此分部的廣大客戶基礎，增強彼等對本集團的信心。上市亦可令停車場地坪材料的新供應商放心與本集團建立業務關係，並給予我們更優惠的條款。

在上市之前，我們的業務活動主要以本身內部產生的現金流撥資。我們過去曾就信貸融資接觸商業銀行。然而，多數銀行要求以現金或不動產(例如物業)作為抵押品。由於我們並無物業資產可用作抵押品，因此在缺少控股股東的支持下，我們難以按照對我們有利的條款獲得銀行提供借貸。為尋求資金以支付實際上市前與上市活動有關之開支，控股股東曾邀請首次公開發售前投資者投資本公司合共16.5%權益。根據日期為二零一五年八月十四日的股份買賣協議，Sage City向四組投資者合共出售Victor Ease(鄺文記的中間控股公司)的1,650股現有股份，總代價為15,427,500港元。該款額當中，10,300,000港元已於二零一六年六月由控股股東墊付予本集團，以支付與上市活動有關之專業費用。於二零一六年九月十九日，為籌備上市，一間香港商業銀行已向我們授出透支信貸10,000,000港元。該項信貸已於二零一六年九月底提取，以於上市前償還由我們的控股股東墊付的上述貸款。現時，我們預期股份發售不但可以擴闊公眾投資者層面的股權集資方法，而且亦有助我們以更優惠的條款尋求銀行融資，以提供我們未來業務所需的資金。

我們亦認為上市可為本公司開拓更廣闊的股東基礎，從而提升股份在市場上的流通量。隨著委任非執行董事組成獨立董事會，我們亦相信本集團的內部監控及企業管治常規將在上市後得以加強。