

### 概覽

我們的歷史可追溯至於二零零二年鄺文記工程有限公司（「鄺文記」，前稱利盈（亞洲）有限公司（「利盈」））註冊成立之時。利盈的創辦人為獨立第三方柯女士。柯女士為高資產淨值人士，與鄺先生相識。根據柯女士作出的聲明，彼於二零零二年至二零零四年投資及經營飲食業；其後開始投資中港兩地物業。彼於二零零八年自香港地產代理監管局取得牌照。彼為活躍的地產投資者，目前於香港擁有及經營兩間持牌旅館。柯女士於過去三年並無出任任何上市公司的任何董事職位。自二零一五年七月二十六日以來，柯女士一直為互盈（我們於二零一五財年的五大客戶之一）的唯一股東及唯一董事。有關我們與互盈的關係，請參閱本招股章程「與互盈之關係」一節。

於二零零三年八月，鄺先生加入鄺文記，負責香港停車場地坪鋪設合約工程的業務發展。於二零零八年四月二日，鄺先生分別向柯女士及另一名獨立第三方按面值收購68股及2股鄺文記股份（佔全部已發行股份的70%），並成為鄺文記董事。於二零一三年二月五日，鄺先生向柯女士按面值收購30股鄺文記股份（鄺文記餘下的30%權益）。因此，鄺先生完全收購鄺文記，並成為鄺文記的唯一股東及唯一董事。自二零一三年二月五日起直至重組為止的整段時間內，鄺先生直接持有鄺文記全部權益。有關鄺先生背景及經驗的進一步資料，請參閱本招股章程「董事、高級管理層及員工」一節。

為籌備在聯交所創業板進行股份發售，本公司於二零一六年五月三十日根據開曼群島公司法於開曼群島註冊成立為獲豁免有限公司。

我們透過鄺文記（本公司間接全資附屬公司）經營業務。在鄺先生的管理下，鄺文記已成為成功的專業供應商及工程承建商，於香港提供停車場地坪鋪設工程及混凝土維護及牆面粉刷工程等相關配套服務。

### 發展

#### 主要業務發展及里程碑

本集團自成立以來業務發展之主要事項及里程碑概述如下：

月份／年份	事項
二零零二年五月	利盈（亞洲）有限公司註冊成立。
二零零三年八月	鄺先生加入利盈，擔任該公司之總經理，負責發展香港停車場地坪鋪設合約工程。

月份／年份	事項
二零零三年八月	利盈的商業名稱改為「鄺文記工程有限公司」。
二零零四年十二月	我們成為供應商B在香港的獨家分銷商。
二零零五年九月	我們首次在大型項目使用供應商B的地坪鋪設工程材料，該項目為位於香港數碼港建築面積超過35,000平方米的住宅發展項目。
二零零五年十二月	我們成為一間其後獲供應商A的專利鋪設防滑材料集團收購的海外供應商（「海外供應商」）在香港、澳門及中國的獨家代理。
二零零七年四月	我們首次取得大型地產發展商項目，該項目為位於東九龍觀塘道的商業大廈。
二零零七年七月	我們首次在項目中同時使用供應商B及該海外供應商的地坪鋪設工程材料，該項目為位於香港新界大圍銅鑼灣山路的豪宅發展項目。
二零零七年八月	我們首次取得與香港一間大型鐵路公司的地下鐵車站的地面車站工程有關的項目。
二零零八年十月	我們首次取得大型物業發展商有關地坪鋪設工程的項目，該項目位於九龍灣宏照道一幢商業辦公大廈內。
二零零九年四月	我們首次取得為一間位於九龍塘聯合道的私營醫院進行地坪鋪設工程的項目。
二零一零年八月	我們為香港當時最高的樓宇進行地坪鋪設工程，該工程位於九龍柯士甸道西一幢118層高的商業大廈內。
二零一一年六月	我們首次取得合約價值超過2,000,000港元的翻新項目，該項目為位於北角雲景道的私人住宅發展項目。
二零一一年十月	我們成為供應商A在香港分銷及塗用供應商A材料系列的授權塗裝公司。
二零一二年一月	我們首次取得大學學生宿舍項目，該項目位於堅尼地城龍華街。
二零一二年四月	我們首次取得另一大型物業發展商的地坪鋪設工程項目，該項目位於荃灣海盛路一個辦公室發展項目內。
二零一三年二月	我們取得西鐵線屯門站一個住宅／商業發展項目的地坪鋪設工程，合約總值6,000,000港元（為我們當時所取得的最大合約金額）。

---

## 歷史、發展、重組及公司架構

---

月份／年份	事項
二零一三年九月	我們首次以總承建商身份提供地坪鋪設工程項目，該項目位於荃灣柴灣角街一幢辦公室大廈內。
二零一三年八月	我們首次取得另一大型發展商的地坪鋪設工程項目，該項目位於九龍何文田登巴道一幢住宅大廈內。
二零一五年五月	於二零一五年，我們亦獲供應商A頒發「亞洲最佳客戶」獎項。
二零一五年十二月	我們重續與供應商B所訂立的協議，繼續擔任供應商B之中港澳獨家分銷商，直至二零二零年十二月三十一日。
二零一六年三月	我們重續與供應商B所訂立的協議，繼續擔任供應商B的中港澳獨家分銷商，直至二零二五年十二月三十一日。
二零一六年三月	我們重續與供應商A所訂立的協議，繼續擔任供應商A的中港澳授權塗裝公司，直至二零二五年六月一日，以及供應商A防滑材料的香港及澳門獨家供應商，直至二零二五年六月一日。
二零一六年五月	本公司於開曼群島註冊成立(作為重組的一部分)，以籌備上市。

### 企業發展

#### 本公司

本公司於二零一六年五月三十日根據開曼群島法律註冊成立為一間有限公司，現時的法定股本為20,000,000港元，分為2,000,000,000股每股面值0.01港元之普通股。

於二零一六年六月十六日，作為重組之一部分，本公司（作為買方）與Sage City（作為賣方及擔保人）、Silver Thrive（作為賣方及擔保人）、Speedtown（作為賣方及擔保人）、Marine Assets（作為賣方及擔保人）、United Solutions（作為賣方及擔保人）及Victor Ease訂立換股協議，據此，本公司向Sage City、Silver Thrive、Speedtown、Marine Assets及United Solutions分別收購8,350股、550股、366股、367股及367股Victor Ease股份，合共為Victor Ease當時全部已發行股本，而作為代價，Sage City、Silver Thrive、Speedtown、Marine Assets及United Solutions分別獲配發及發行8,349股、550股、366股、367股及367股本公司股份，有關股份已全部入賬列作繳足股款，分別相當於本公司當時已發行股本之83.50%、5.50%、3.66%、3.67%及3.67%。因此，Victor Ease及鄺文記成為本公司之直接及間接全資附屬公司。

於最後可行日期，本公司基本上由Sage City（控股股東）擁有83.50%、Silver Thrive擁有5.50%、Speedtown擁有3.66%、Marine Assets擁有3.67%及United Solutions擁有3.67%。

#### 中間控股公司

Victor Ease乃一間於二零一五年七月十日根據英屬處女群島法律註冊成立之有限公司。於二零一五年八月十四日，鄺先生收購Victor Ease的認購人股份，以便使用該公司作為重組的中間控股載體。

#### 營運附屬公司

##### 鄺文記

鄺文記乃我們的營運附屬公司，於二零零三年作為工程承建商於建造業開展業務。鄺文記（當時稱為利盈）乃於二零零二年五月二十四日於香港註冊成立。

於二零零八年四月二日，鄺先生按面值向柯女士收購鄺文記約70%權益。

於二零一三年二月五日，鄺先生按面值向柯女士收購鄺文記餘下的30%權益。因此，鄺先生完全收購鄺文記，並成為鄺文記的唯一股東及唯一董事。

就上述收購而言，所有其他各方（除身為鄺文記前股東及董事外）均為獨立第三方。

## 歷史、發展、重組及公司架構

為籌備以重組方式進行上市，於二零一五年八月十四日，Victor Ease向鄺先生收購100股鄺文記股份（為當時的全部已發行股份），而作為代價，鄺先生獲配發及發行9,999股Victor Ease股份，有關股份已全部入賬列作繳足股款。因此，鄺文記成為Victor Ease的全資附屬公司。

### 首次公開發售前投資

我們在二零一五年作為重組的一部分引入多名首次公開發售前投資者。根據四份日期為二零一五年八月十四日之股份買賣協議，Sage City向四組投資者出售合共1,650股Victor Ease（鄺文記的中間控股公司）股份，總代價為15,427,500港元。於完成出售後，Sage City由首次公開發售前投資者持有16.5%（彙集計算）及由鄺先生持有83.5%。於上市後，上述首次公開發售前投資者之合計權益預期將攤薄至12.37%。就Sage City與首次公開發售前投資者（Silver Thrive除外）訂立之首次公開發售前投資協議而言，各方協議Sage City應將所得款項撥作支付上市開支。由於我們於二零一五年八月開始計劃上市，在不影響本集團營運現金流之情況下，我們相信向外界尋求上市行動的融資乃符合本集團最佳利益。此外，引入企業投資者（例如聯交所上市公司開明投資有限公司及鼎立資本有限公司）將可改善本集團在上市前之企業管治。

以下為首次公開發售前投資概要：

#### 首次公開發售

前投資者名稱	Silver Thrive	Speedtown	Marine Assets	United Solutions
實益擁有人	1) 梁念卿 (35.5%) 2) 江寶儀 (25.5%) 3) 鄧可欣 (30%) 4) 石麗英 (9%)	1) 謝俊曜 (65%) 2) 梁念卿 (35%)	1) 開明投資有限公司 (100%)	1) 鼎立資本有限公司 (100%)
Victor Ease 股份買賣日期	二零一五年 八月十四日	二零一五年 八月十四日	二零一五年 八月十四日	二零一五年 八月十四日
已付代價款額	5,142,500.00港元	3,422,100.00港元 (附註1)	3,431,450.00港元 (附註1)	3,431,450.00港元 (附註1)
結付日期	二零一六年 五月十日	二零一五年 八月二十六日	二零一五年 八月二十六日	二零一五年 八月二十六日
每股代價 (附註2)	0.208港元	0.208港元	0.208港元	0.208港元

## 歷史、發展、重組及公司架構

<u>首次公開發售 前投資者名稱</u>	<u>Silver Thrive</u>	<u>Speedtown</u>	<u>Marine Assets</u>	<u>United Solutions</u>
<u>代價釐定基礎</u>	代價乃經Sage City與首次公開發售前投資者公平磋商後始行釐定，並經考慮採用市盈率5.5倍釐定之市值及屬文記於二零一六財年之預測除稅前溢利17,000,000港元。於二零一六財年，我們的經審核除稅前溢利約為20,900,000港元。			
<u>所得款項用途</u>	在控股股東自出售現有股份所收代價方面並無特別規定	為支付上市開支提供資金	為支付上市開支提供資金	為支付上市開支提供資金
<u>首次公開發售 前投資者之特 別權利</u>	無	倘若於協議日期起18個月內並無上市，首次公開發售前投資者將有權將其投資調回Sage City股東，而股東將以原來投資成本購回其所有股權。	倘若於協議日期起18個月內並無上市，首次公開發售前投資者將有權將其投資調回Sage City股東，而股東將以原來投資成本購回其所有股權。	倘若於協議日期起18個月內並無上市，首次公開發售前投資者將有權將其投資調回Sage City股東，而股東將以原來投資成本購回其所有股權。
		上述認沽期權將於上市時終止	上述認沽期權將於上市時終止	上述認沽期權將於上市時終止
<u>上市前於本公司之持股量</u>	5.5%	3.66%	3.67%	3.67%
<u>上市後於本公司之持股量</u>	4.13%	2.74%	2.75%	2.75%
<u>上市後的 禁售期</u>	6個月	6個月	6個月	6個月

## 歷史、發展、重組及公司架構

### 首次公開發售

前投資者名稱	<u>Silver Thrive</u>	<u>Speedtown</u>	<u>Marine Assets</u>	<u>United Solutions</u>
首次公開發售前投資者已／將為本集團帶來的策略性利益	我們相信Silver Thrive的投資將會加強本公司的股東組合並使之更多元化，以及是認可我們的營運、表現及前景的證明	我們相信Speedtown的投資將會加強本公司的股東組合並使之更多元化，以及是認可我們的營運、表現及前景的證明	我們相信Marine Assets的投資將會加強本公司的股東組合並使之更多元化，以及是認可我們的營運、表現及前景的證明。此外，Marine Assets的最終實益擁有人為香港上市公司，此將可改善本集團的企業管治，如就改善內部監控程序及遵守相關規則和法規向董事提供指引，以及向本集團介紹一名為執業會計師的獨立非執行董事(即羅沛昌先生)	我們相信United Solutions的投資將會加強本公司的股東組合並使之更多元化，以及是認可我們的營運、表現及前景的證明。此外，United Solutions的最終實益擁有人為香港上市公司，此將可改善本集團的企業管治，如就改善內部監控程序及遵守相關規則和法規向董事提供指引

### 附註：

- 誠如與Speedtown、Marine Assets及United Solutions所協議，Sage City收取之代價總額約為10,300,000港元。該金額已全數墊付予本集團作為支付上市開支之過渡性貸款。於二零一六年七月七日，上述10,300,000港元中的4,900,000港元已獲動用。
- 以已付代價金額及預期將於上市時發行之600,000,000股股份為計算基礎。已付每股代價較每股發售股份0.40港元至0.50港元之預期發售價範圍折讓約48%及58%。



首次公開發售前投資之所得款項計劃用作貸款，以撥資上市前的上市開支。就此而言，Sage City已向鄺文記無抵押及免息借出合共8,000,000港元，以便於二零一五年十月六日至二零一六年三月二十九日期間支付上市開支。鄺文記已於二零一六年三月二十九日使用內部產生的現金流全數償還上述款額。於二零一六年六月十日，Sage City向鄺文記無抵押及免息墊付10,300,000港元，以便在上市前支付上市開支。該款額將於上市前以一間商業銀行的透支信貸及內部資源全數繳清。

### 首次公開發售前投資者之背景

Silver Thrive及Speedtown由鄺文記的前核數師浩賢會計師事務所有限公司於本集團在二零一四年十一月擬為擴充及計劃上市籌集資金時引入。經考慮投資規模後，Silver Thrive及Speedtown其後向本集團引入Marine Assets及United Solutions (均為專業投資者)。作為共同投資者，Silver Thrive及Speedtown可利用Marine Assets及United Solutions的專業知識及資源參與投資機會。該四名首次公開發售前投資者經過對本集團於(i)財務狀況、(ii)業務性質及營運、(iii)香港停車場地坪鋪設市場的經驗以及(iv)業務擴充計劃方面的表現進行詳細內部評估後，決定投資本集團。

Silver Thrive為一間投資控股公司，為首次公開發售前投資而註冊成立，而Silver Thrive之投資者為獨立第三方，並無從事任何與鄺文記構成競爭的業務。

Speedtown為一間投資控股公司，為首次公開發售前投資而註冊成立，而Speedtown之投資者為獨立第三方，主要從事一般商品貿易業務，並無從事任何與鄺文記構成競爭的業務。

就董事所深知，Silver Thrive與Speedtown之投資者並無以首次公開發售前投資者之身份參與其他首次公開發售。與具有投資經驗的Marine Assets及United Solutions (如下文所述)不同，董事認為Silver Thrive及Speedtown能夠提供間接融資以為上市活動撥資；因此向本公司引入該兩間公司作為首次公開發售前投資者乃對本集團有利。

Marine Assets為一間投資控股公司，其最終控股公司為開明投資有限公司(聯交所主板上市公司，股份代號：768)，為主板上市規則第21章所界定之投資公司。其投資組合多元化，由不同的業務分部組成，包括電訊服務、零售、物業及銀行業。於二零一六年三月三十一日，開明投資有限公司之經審核資產淨值約為161,200,000港元。



United Solutions為一間投資控股公司，其最終實益擁有人為鼎立資本有限公司（聯交所主板上市公司，股份代號：356），為主板上市規則第21章所界定之投資公司。鼎立資本有限公司投資於上市證券、固定收入工具及於企業債券和可轉換債券擁有私募股權類型的投資。於二零一六年六月三十日，上述投資公司的未經審核資產淨值約為154,300,000港元。

根據開明投資有限公司及鼎立資本有限公司作出的聲明，除於本集團之投資外，其亦參與另外兩間已提交聯交所上市申請之公司之首次公開發售前投資。其中一間公司從事塑膠製造業務，而另一間公司則從事車身製造業務。

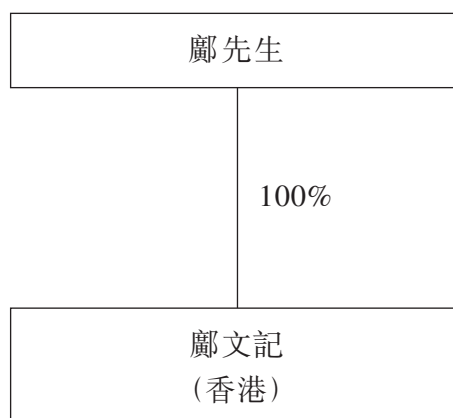
### 保薦人的確認

保薦人確認，首次公開發售前投資者的投資符合聯交所於二零一零年十月十三日發出的有關首次公開招股前投資的臨時指引、聯交所於二零一二年十月發出並於二零一三年七月更新的指引信HKEx-GL43-12及聯交所於二零一二年十月發出的指引信HKEx-GL44-12。

### 重組

以下為本集團於緊接重組前之企業及股權架構。

鄭先生為鄭文記全部100股已發行股份之唯一實益擁有人。



為籌備上市，本公司曾以下列方式進行重組：

#### 1. 於英屬處女群島註冊成立中間控股公司Victor Ease

於二零一五年七月十日，Victor Ease於英屬處女群島註冊成立，法定股份最多為50,000股，每股面值1.00美元。於二零一五年八月十四日，鄭先生以代價1.00美元獲配發及發行1股股份。

## 2. Sage City註冊成立

於二零一五年七月十日，Sage City於英屬處女群島註冊成立為一間有限公司，法定股份最多為50,000股，每股面值1.00美元。於二零一五年八月十四日，鄭先生以代價1.00美元獲配發及發行1股股份。

## 3. 以換股方式將鄭文記擁有權轉讓予Victor Ease

於二零一五年八月十四日，鄭先生轉讓其於鄭文記之所有權益予Victor Ease，作為代價，Victor Ease向鄭先生配發及發行9,999股繳足股款的股份。因此，鄭文記成為Victor Ease的全資附屬公司。

## 4. 以換股方式將Victor Ease擁有權轉讓予Sage City

於二零一五年八月十四日，鄭先生將其10,000股Victor Ease股份轉讓予Sage City，作為代價，Sage City向鄭先生配發及發行9,999股繳足股款的股份。因此，Victor Ease成為Sage City的全資附屬公司。



## 5. 轉讓550股Victor Ease股份予Silver Thrive (首次公開發售前投資者)

根據於二零一五年八月十四日由Silver Thrive (作為買方) 及Sage City (作為賣方) 就買賣550股Victor Ease股份所訂立之買賣協議，於同日，Sage City向Silver Thrive轉讓550股Victor Ease股份，代價為5,142,500.00港元。

## 6. 轉讓Sage City之30%權益予葉港樂先生

作為葉港樂先生向鄺文記提供協助其為香港市場物色合適的停車場地坪鋪設產品以及在建造業推廣使用該等材料的服務的代價，葉港樂先生根據購股權協議獲授涉及鄺文記30%股權之購股權，該等購股權在鄺文記年度溢利達到5,000,000港元時可予以行使。於二零一二年十一月八日或前後，根據截至二零一二年三月三十一日止財政年度的審核報告，鄺文記年度溢利超逾5,000,000港元，而葉港樂先生行使權利以獲得鄺文記30%股權之權利成為無條件。當時並無將鄺文記上市的計劃，而葉港樂先生正經營互盈以發展其本身的生意，故彼並無行使購股權協議項下的權利。大約於二零一三年底，葉港樂先生決定為本集團投入更多時間與心力。彼其後更分別透過於二零一三年十二月十七日及二零一五年七月二十六日轉讓互盈全部已發行股本之80%及20%予柯女士出售彼於互盈之權益。有關葉港樂先生背景及經驗的進一步資料，請參閱本招股章程「董事、高級管理層及員工」一節。

於二零一五年八月十四日，在Sage City轉讓550股Victor Ease股份予Silver Thrive後，Sage City於Victor Ease之持股量減少至9,450股（即94.5%）。同日，鄺先生轉讓3,000股Sage City股份（相當於Sage City之30%權益）予葉港樂先生，名義代價為3,000美元。於股份發售完成時，Sage City將擁有375,750,000股股份，佔本公司62.63%之權益。其後，葉港樂先生（透過彼於Sage City之30%權益）將間接擁有112,725,000股股份。根據彼就其於購股權協議項下之購股權所支付之名義代價3,000美元（23,400港元）計算，葉港樂先生就彼於本公司之間接權益所支付之代價金額為每股0.0002港元。

## 7. 轉讓1,100股Victor Ease股份予其他首次公開發售前投資者

根據於二零一五年八月十四日由Speedtown（作為買方）及Sage City（作為賣方）就買賣366股Victor Ease股份所訂立之買賣協議，Sage City於二零一五年八月二十六日轉讓366股Victor Ease股份予Speedtown Limited，代價為3,422,100.00港元。

根據於二零一五年八月十四日由Marine Assets（作為買方）及Sage City（作為賣方）就買賣367股Victor Ease股份所訂立之買賣協議，Sage City於二零一五年八月二十六日轉讓367股Victor Ease股份予Marine Assets，代價為3,431,450.00港元。

根據於二零一五年八月十四日由United Solutions（作為買方）及Sage City（作為賣方）就買賣367股Victor Ease股份所訂立之買賣協議，Sage City於二零一五年八月二十六日轉讓367股Victor Ease股份予United Solutions，代價為3,431,450.00港元。

## 8. 本公司註冊成立

本公司於二零一六年五月三十日根據開曼群島法律註冊成立為獲豁免有限公司，法定股本為5,000,000港元，分為500,000,000股每股面值0.01港元之普通股。一(1)股股份以繳足股款方式配發及發行予認購人(一名獨立第三方)，其後於同日無償轉讓予Sage City。於二零一六年六月十三日，上述法定股本增至20,000,000港元，分為2,000,000,000股每股面值0.01港元之普通股。

## 9. 本公司藉換股方式收購Victor Ease全部已發行股本

於二零一六年六月十六日，Sage City轉讓其於Victor Ease的所有權益(即8,350股Victor Ease股份)予本公司，而本公司則向Sage City配發及發行8,349股繳足股款的股份作為代價。

於二零一六年六月十六日，Silver Thrive轉讓其於Victor Ease的所有權益(即550股Victor Ease股份)予本公司，而本公司則向Silver Thrive配發及發行550股繳足股款的股份作為代價。

於二零一六年六月十六日，Speedtown轉讓其於Victor Ease的所有權益(即366股Victor Ease股份)予本公司，而本公司則向Speedtown Limited配發及發行366股繳足股款的股份作為代價。

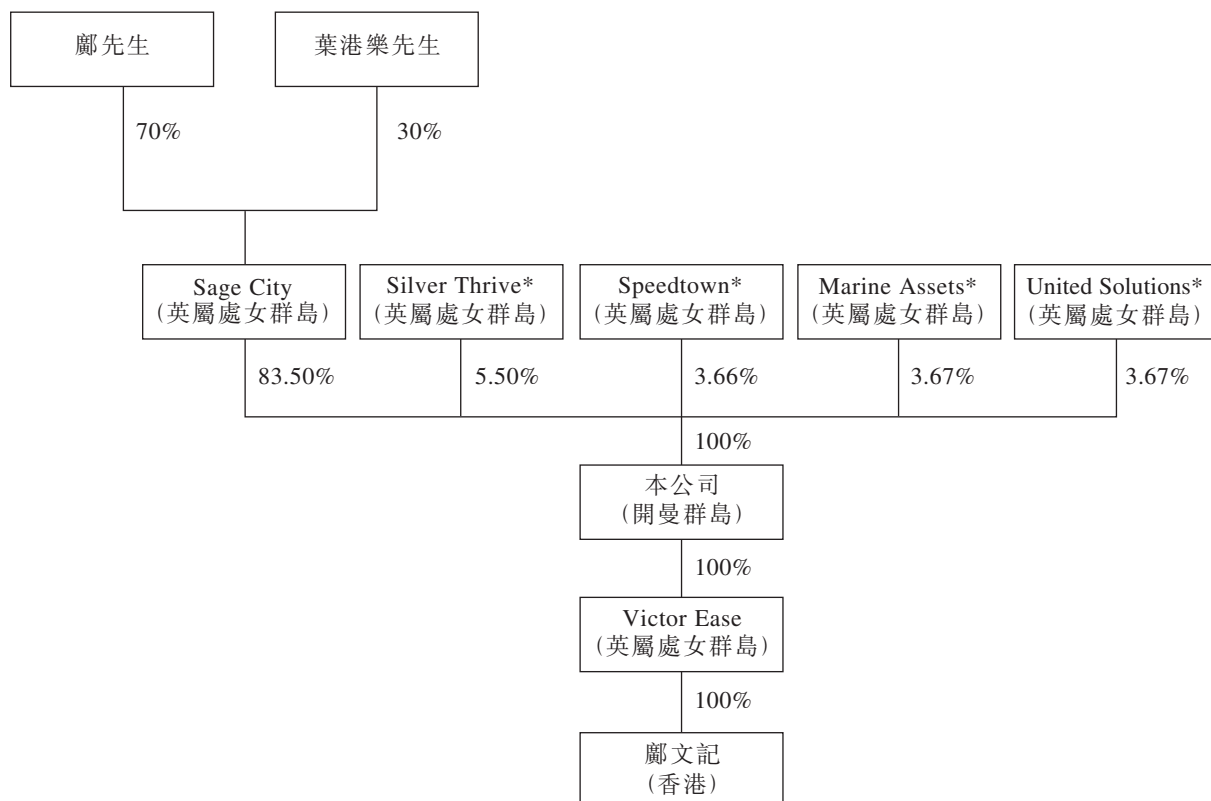
於二零一六年六月十六日，Marine Assets轉讓其於Victor Ease的所有權益(即367股Victor Ease股份)予本公司，而本公司則向Marine Assets配發及發行367股繳足股款的股份作為代價。

於二零一六年六月十六日，United Solutions轉讓其於Victor Ease的所有權益(即367股Victor Ease股份)予本公司，而本公司則向United Solutions配發及發行367股繳足股款的股份作為代價。

於上述股份轉讓後，本公司持有合共10,000股Victor Ease股份(即Victor Ease全部已發行股本)。因此，Victor Ease及鄺文記成為我們之直接及間接全資附屬公司。

## 歷史、發展、重組及公司架構

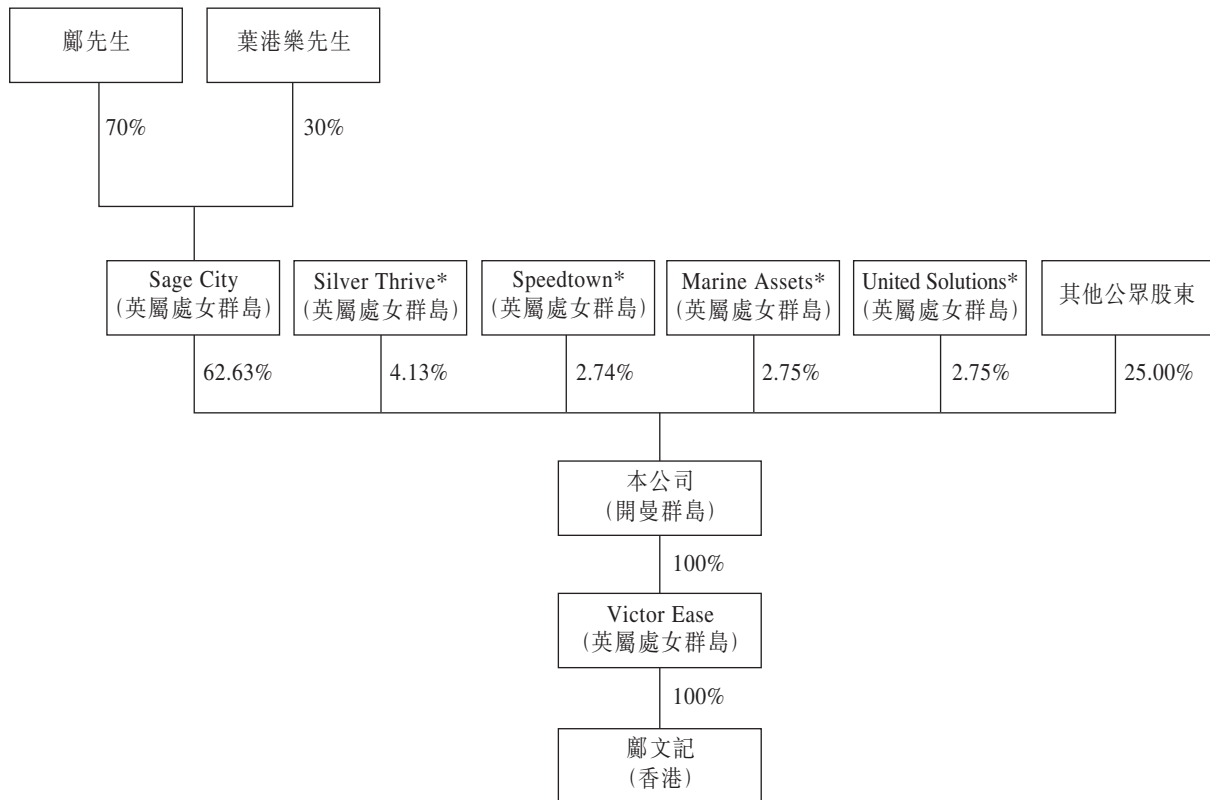
緊隨重組完成後之本集團架構如下：



\* 根據創業板上市規則，首次公開發售前投資者於上市後會被視為公眾股東。

## 歷史、發展、重組及公司架構

緊隨股份發售及資本化發行完成後之本集團架構如下：



\* 根據創業板上市規則，首次公開發售前投資者於上市後會被視為公眾股東。