

本文件為草擬本，所載資料並不完整，並可能會作出修訂。閱覽資料時須一併細閱本文件封面「警告」一節。

概 要

本概要旨在向閣下提供本文件所載資料的概覽。由於其為概要，其並未載有可能對閣下而言屬重要的所有資料。閣下決定投資於[編纂]前，應閱覽整本文件。任何投資均附帶風險。投資於[編纂]的若干特定風險載於本文件「風險因素」一節。閣下決定投資於[編纂]前，應細閱該節。

概覽

我們是以香港為基地的一站式綜合室內設計解決方案提供者。我們的綜合室內設計解決方案包括設計、裝修及裝飾。我們亦負責整體項目管理。我們的客戶可選擇我們其中一個解決方案或集合多個解決方案。於往績記錄期，我們主要專注於香港、中國及澳門的住宅物業分部。於往績記錄期，我們逾90%的收益來自我們的集團客戶，集團客戶為香港藍籌上市物業開發商或香港上市公司。本集團的收益主要受客戶需求推動，而我們亦遵循客戶物業發展項目地理擴展線路，即近年來於香港、中國其次是澳門擴展。截至二零一四年九月三十日止三個年度及截至二零一五年二月二十八日止五個月，我們的收益分別約為270.3百萬港元、183.4百萬港元、113.8百萬港元及56.2百萬港元。

業務

我們的服務

倘我們獲客戶委聘，我們一般透過提供或與我們的材料供應商及分包商協調提供必要材料、勞工、專業知識及所需技術訣竅及進行相應的項目管理來負責整體項目實施，如期及按預算達到客戶期望的市場定位及客戶預期。對於我們每一個項目，我們亦負責整體項目管理。項目管理服務涉及規劃、組織、激勵的流程以及控制時間、質量、資源、程序及方案以透過解決日常問題的方式確保我們的整體服務符合客戶的預期以及項目進展及時順利。一般情況下，我們各項目將以書面或口頭提案請求開始。就個人客戶的提案請求而言，我們一般會按照本集團的格式編製提案。於最後實際可行日期，我們有超過50名分包商及逾120名材料供應商，其中多名與我們有五年或以上工作關係。

客戶

於往績記錄期，獲得我們的綜合室內設計解決方案的客戶可大致分類為：(i)私人項目－客戶多為私人個人；及(ii)公司項目－客戶多為物業發展商。我們大部分集團客戶為經常性客戶，我們與該等客戶已建立確切及穩固的業務關係，而且我們相信彼等對我們的優勢及能力有深入認識。我們並無與客戶或集團客戶訂立任何長期合約，而是逐個項目計與客戶訂立合約。截至二零一四年九月三十日止三個年度及截至二零一五年二月二十八日止五個月，本集團的按訂約方劃分的五大客戶分別佔我們總收入約77.8%、72.7%、83.6%及81.3%，而按訂約方劃分的最大客戶分別佔我們總收入約36.6%、24.9%、39.0%及28.5%。

概 要

截至二零一四年九月三十日止三個年度及截至二零一五年二月二十八日止五個月，按與關聯公司所訂立的所有合約已綜合入賬處理計，本集團五大集團客戶分別佔我們總收入約93.7%、85.6%、90.7%及95.0%，而最大集團客戶則分別佔我們總收入約36.9%、25.7%、48.3%及28.5%。我們於往績記錄期內的所有客戶均為獨立第三方。

供應商

我們的供應商大致分類為(i)分包商；及(ii)材料供應商。於往績記錄期，我們的最大供應商於截至二零一四年九月三十日止三個年度及截至二零一五年二月二十八日止五個月佔我們銷售成本約7.0%、7.0%、8.3%及10.6%。截至二零一四年九月三十日止三個年度及截至二零一五年二月二十八日止五個月，我們的五大供應商則分別佔我們銷售成本約28.3%、25.8%、34.6%及34.8%。除同美設計外，我們於往績記錄期內的五大供應商均為獨立第三方，與我們有2至15年的業務關係。

材料供應商

在裝修及裝飾流程中，我們通常須向材料供應商採購及購買多種裝修及裝飾品。裝飾品類別包括花、電器、廚具、地毯、床上用品、配飾及工藝品。除了裝飾服務外，我們亦須購買裝修材料。在此情況下，我們採購裝修材料並提供予裝修分包商進行安裝。我們所購買並提供予裝修分包商的主要裝修材料包括燈具、洗漱用品、壁紙、大理石、石材、木材、紡織品及窗簾。於往績記錄期，我們在境內外採購裝飾及裝修材料。我們並無與材料供應商訂立任何長期供應協議，我們只會於需要時採購裝修材料及裝飾品。自成立以來，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，原因是每個設計可能會有所不同，需要採用不同類型的材料來滿足我們的需要。因此，董事相信，我們不會依賴任何材料供應商，原因在於我們所有主要材料均有多名替代材料供應商。我們並無就購買裝修材料及裝飾品訂立任何正式協議。於最後實際可行日期，我們擁有超過120名提供裝修材料及裝飾品的認可材料供應商，彼等許多已向我們供應材料超過五年。對於新的材料供應商，我們一般會進行預審以確保其材料符合我們的指定項目要求。

分包商

我們的大部分分包工程包括繪圖工作、煉鋼、木工、大理石、石工、電工及供水工程。大部分與詳細設計有關的繪圖工作乃外包給我們的繪圖分包商。繪圖工作包括2D平面圖及3D效果圖(如客戶要求)。於最後實際可行日期，我們有超過50名認可分包商，我們可從中甄選出分包商開展我們通常外包的多種工程。名列我們的認可分包商名單的多名分包商已與我們合作五年以上，且已與我們建立穩固及良好的工作關係，有助與分包商順暢溝通，以確保彼此按質按時完成工程。

概 要

銷售及市場推廣

我們採取直接營銷策略。我們獲得的項目合約主要由梁先生、周女士及施先生利用其私人網絡及多年來建立的業務聯繫以及經常性客戶介紹所得。多年來，我們主要專注於住宅樣板房及售樓處。董事認為，合約的主要來源是經常性客戶，而該等客戶已對我們的服務與設計質素有一定認識，因此使本集團能夠參與最低市場推廣。

我們採用成本加成定價模式。於釐定合適的差價時，我們基於與客戶的過往交易及諸如項目規模、複雜性及規格、我們的產能、項目期限、預測項目成本（主要包括直接員工成本、分包成本及材料成本）、我們就類似項目收取的歷史費、市場的現時費用水平以及競爭條件等若干其他因素，考慮客戶可接受的產品價格範圍。

競爭優勢－摘要

本集團相信以下競爭優勢已令本集團從其競爭對手中脫穎而出：

- 我們與包括上市物業發展商在內的主要集團客戶建立穩固而長遠的客戶關係；
- 我們與優質供應商及分包商建立了穩固的關係；
- 我們提供一站式綜合室內設計解決方案；
- 我們能夠在客戶規定的時限內有效且有效率地管理我們的項目；
- 我們擁有實力雄厚、經驗豐富且往績斐然的管理層團隊；

公司策略

我們的主要業務目標為發展我們的業務及達致可持續增長。我們擬通過採取下列戰略實現我們的業務目標：

- 維持及鞏固我們在香港的市場地位
- 進一步擴展至中國市場
- 建立品牌知名度及加大營銷力度
- 繼續招聘人才及強化內部培訓以支持未來增長
- 有選擇地收購擁有類似業務的公司及／或業務

有關進一步詳情，請參閱本文件「業務－公司策略」一節。

概 要

主要風險因素

我們認為，我們的經營涉及若干風險，而其中部分因素非我們所能控制。有關我們所面臨風險的更多詳情，載於本文件「風險因素」一節。下文突出說明董事認為屬重大的部分風險：

- 我們倚賴數名與我們並無長期承諾及可能終止我們關係的主要客戶
- 我們非常倚賴物業開發行業的持續發展及增長以及一站式綜合室內設計項目的未來增長。我們的業務與我們客戶所處行業的表現息息相關，客戶對我們服務的需求可能會出現波動，而物業開發行業衰退可能會對我們的業務、經營業績、財務狀況及前景造成不利影響
- 延遲完成項目或令我們須支付賠償或違約金，且我的聲譽可能受不利影響
- 我們倚賴我們通過及時提供室內設計方案而成功滿足客戶及終端用戶偏好的能力
- 在經營業務方面我們倚重我們的管理層團隊
- 負面公眾形象或業務聲譽受損可能會對我們的業務造成潛在不利影響

合併財務資料概要

以下截至二零一四年九月三十日止三個年度及截至二零一四年及二零一五年二月二十八日止五個月的合併財務資料概要應與本文件附錄一的合併財務資料一併閱讀，包括隨附的附註及本文件「財務資料」所載的資料。合併財務資料乃根據香港財務報告準則編製。

	截至九月三十日止年度			截至二月二十八日 止五個月	
	二零一二年 千港元	二零一三年 千港元	二零一四年 千港元	二零一四年 千港元	二零一五年 千港元
收益	270,293	183,429	113,786	69,112	56,240
毛利	66,589	42,711	43,850	29,380	20,915
年／期內溢利及全面收入總額	40,096	23,335	23,351	18,944	7,235
以下人士應佔溢利及 全面收入總額：					
本公司擁有人	39,530	23,216	23,200	18,403	7,540

本文件為草擬本，所載資料並不完整，並可能會作出修訂。閱覽資料時須一併細閱本文件封面「警告」一節。

概 要

	於九月三十日		於二月二十八日	
	二零一二年	二零一三年	二零一四年	二零一五年
	千港元	千港元	千港元	千港元
非流動資產總額	5,391	4,029	2,830	2,250
流動資產總額	104,245	92,618	81,207	53,903
流動負債總額	48,834	66,510	33,539	35,520
資產淨額	<u>60,802</u>	<u>30,137</u>	<u>50,498</u>	<u>20,633</u>
本公司擁有人應佔總權益	56,318	26,834	48,044	19,729
非控股權益	4,484	3,303	2,454	904
權益總額	<u>60,802</u>	<u>30,137</u>	<u>50,498</u>	<u>20,633</u>

收益

我們主要從我們提供一站式綜合室內設計解決方案的項目中獲得收益。截至二零一四年九月三十日止三個年度及截至二零一四年及二零一五年二月二十八日止五個月，本集團的收益分別為約270.3百萬港元、183.4百萬港元、113.8百萬港元、69.1百萬港元及56.2百萬港元。進一步詳情，請參閱本文件「財務資料」一節。

基於Euromonitor報告，本集團(i)於二零一三年在香港錄得整個住宅室內設計3.6%的市場份額及住宅樣板房室內設計8.8%的市場份額；以及(ii)於二零一三年在中國內地錄得整體住宅室內設計0.002%的市場份額及住宅樣板房室內設計0.1%的市場份額。

按不同類型項目劃分的收益

下表載列本集團按不同類型項目劃分的收益明細：

	截至九月三十日止年度				截至二月二十八日止五個月			
	二零一二年	二零一三年	二零一四年	二零一五年	二零一四年	二零一五年	二零一五年	二零一五年
	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元
	%	%	%	%	%	%	%	%
設計及／或裝飾	8,821	5,609	12,323	3,473	7,723	13.7		
設計、裝修及裝飾	261,472	177,820	101,463	65,639	48,517	86.3		
合計：	<u>270,293</u>	<u>183,429</u>	<u>113,786</u>	<u>69,112</u>	<u>56,240</u>	100		

設計及／或裝飾項目

我們的設計及／或裝飾服務為客戶委聘我們提供一項或多項室內設計及裝飾服務而不要求我們提供裝修服務的項目。截至二零一四年九月三十日止三個年度及截至二零一四年及二零一五年二月二十八日止五個月，我們來自設計及／或裝飾項目的收益分別為約8.8百

概 要

萬港元、5.6百萬港元、12.3百萬港元、3.5百萬港元及7.7百萬港元，來自該等項目的收益比例為約3.3%、3.1%、10.8%、5.0%及13.7%。截至二零一二年及二零一三年九月三十日止年度，我們來自設計及／或裝飾項目的收益保持相對穩定。該等項目的比例由截至二零一三年九月三十日止年度的約3.1%增至截至二零一四年九月三十日止年度的10.8%，乃因中國的項目數量增加，而據我們董事所知，我們的中國項目很大的可能是委聘我們提供設計及／或裝飾服務而毋須我們提供裝修服務。

設計、裝修及裝飾項目

我們的大部份收益主要來自我們向客戶提供一站式綜合室內設計解決方案(包括設計、裝修及裝飾服務)的項目。截至二零一四年九月三十日止三個年度及截至二零一四年及二零一五年二月二十八日止五個月，我們來自設計、裝修及裝飾項目的收益分別為約261.5百萬港元、177.8百萬港元、101.5百萬港元、65.6百萬港元及48.5百萬港元，該等項目的收益比例分別為約96.7%、96.9%、89.2%、95.0%及86.3%。

按地理位置劃分的收益

下表載列本集團按項目地理位置劃分的收益明細：

	截至九月三十日止年度						截至二月二十八日止五個月			
	二零一二年		二零一三年		二零一四年		二零一四年		二零一五年	
	千港元	%	千港元	%	千港元	%	千港元	%	千港元	%
中國	5,795	2.2	35,377	19.3	56,109	49.3	40,702	58.9	9,403	16.7
香港	240,896	89.1	141,044	76.9	57,077	50.2	27,810	40.3	46,837	83.3
澳門	23,602	8.7	7,008	3.8	600	0.5	600	0.8	—	—
總計：	<u>270,293</u>	<u>100</u>	<u>183,429</u>	<u>100</u>	<u>113,786</u>	<u>100</u>	<u>69,112</u>	<u>100</u>	<u>56,240</u>	<u>100</u>

於往績記錄期，我們的主要集團客戶多為香港的知名物業發展商；因此，我們香港的項目為我們整體收益的主要組成部份，於截至二零一四年九月三十日止三個年度及截至二零一四年及二零一五年二月二十八日止五個月分別達約240.9百萬港元、141.0百萬港元、57.1百萬港元、27.8百萬港元及46.8百萬港元，分別佔各有關期間本集團整體收益約89.1%、76.9%、50.2%、40.3%及83.3%。

呈現下滑趨勢的主要原因在於(i)自二零一三年香港推行房地產市場降溫政策以來，香港房地產銷售交易整體大幅減少；及(ii)為應對香港房地產市場低迷，我們於二零一三年及二零一四年戰略分配資源及人力發展我們的中國項目。香港項目所得收益由截至二零一四年二月二十八日止五個月的約27.8百萬港元增至截至二零一五年二月二十八日止五個月的46.8百萬港元，分別佔有關期間我們整體收益的40.3%及83.3%。收益大幅增長主要歸因於

概 要

總額約28.9百萬港元的兩個設計、裝修及裝飾項目。百分比增加主要歸因於(i)我們戰略性地將人力及資源分配至含裝修工程的香港項目，滿足了香港推出更小型物業而對豪華室內設計的激增需求及(ii)於二零一四年中國的主要設計、裝修及裝飾項目完工導致來自中國項目的收益回落所致。

毛利

截至二零一四年九月三十日止三個年度及截至二零一四年及二零一五年二月二十八日止五個月，我們的毛利分別約為66.6百萬港元、42.7百萬港元、43.9百萬港元、29.4百萬港元及20.9百萬港元。

儘管我們於往績記錄期內錄得整體收益大幅減少，但我們毛利的下滑趨勢相對溫和。同時運用不同比例及不同地理擴展的各類型項目以策略性地應對不斷變改的市場狀況，本集團能夠將整體毛利率維持在20%以上，往績記錄期內最高達42.5%。截至二零一四年九月三十日止三個年度各年以及截至二零一四年及二零一五年二月二十八日止五個月，整體毛利分別約佔24.6%、23.3%、38.5%、42.5%及37.2%。進一步詳情，請參閱本文件「財務資料－主要合併損益表項目－毛利」一節。

年內溢利及全面收入總額

於往績記錄期，我們的年內溢利及全面收入總額呈下滑趨勢，於截至二零一四年九月三十日止三個年度及截至二零一四年及二零一五年二月二十八日止五個月，分別約為40.1百萬港元、23.3百萬港元、23.4百萬港元、18.9百萬港元及7.2百萬港元。除該下滑趨勢與往績記錄期內毛利減少一致外，行政開支等其他因素不在此比例範圍內，因為收益及毛利亦會造成持續下滑。

主要財務比率

	截至九月三十日止年度			截至
	二零一二年	二零一三年	二零一四年	二零一五年 二月二十八日 止五個月
流動比率 ¹	2.1倍	1.4倍	2.4倍	1.5倍
速動比率 ²	2.1倍	1.4倍	2.4倍	1.5倍
資產負債比率 ³	不適用	不適用	不適用	不適用
負債權益比率 ⁴	不適用	不適用	不適用	不適用
利息償付比率 ⁵	不適用	不適用	不適用	不適用
總資產回報率 ⁶	36.6%	24.1%	27.8%	12.9%
股本回報率 ⁷	65.9%	77.4%	46.2%	35.1%
純利率 ⁸	14.8%	12.7%	20.5%	12.9%

附註：

1. 流動比率乃根據各期末流動資產總值除以流動負債總額計算。
2. 速動比率乃根據於相關期間結束時的流動資產總額減存貨再除以流動負債總額計算。

概 要

3. 資產負債比率乃根據於相關期間結束時的計息負債除以權益總額再乘以100%計算。本集團於往績記錄期內並無持有任何股份，故於截至二零一四年九月三十日止三個月及截至二零一五年二月二十八日止五個月並無為本集團計算資產負債比率。
4. 負債權益比率乃根據於相關期間結束時的淨負債(所有借款扣除現金及現金等價物)除以權益總額再乘以100%計算。本集團於往績記錄期內並無任何借款，故於截至二零一四年九月三十日止三個月及截至二零一五年二月二十八日止五個月並無為本集團計算負債權益比率。
5. 利息償付比率乃根據於相關期間的除利息及稅項前溢利除以利息計算。本集團於往績記錄期內並無任何借款，故於截至二零一四年九月三十日止三個月及截至二零一五年二月二十八日止五個月並無計算利息償付比率。
6. 總資產回報率乃根據期內純利除以各期末的資產總值再乘以100.0%計算。
7. 股本回報率乃根據期內純利除以各期末的股本總額再乘以100.0%計算。
8. 純利率乃根據全面收益總額除以各期收入再乘以100.0%計算。

法律及合規

董事已確認，除本文件「業務－訴訟」一節所披露者外，於往績記錄期，概無任何訴訟或仲裁程序，且據彼等所知，彼等並不知悉有任何針對我們或我們任何董事的待決或面臨的訴訟或仲裁程序而已對或可能對我們的財務狀況或經營業績造成重大不利影響。

有關我們過往違規事件的詳情，請參閱本文件「業務－法律合規及風險管理」一節。

股息政策

截至二零一四年九月三十日止三個月及截至二零一五年二月二十八日止五個月，本集團成員公司已宣派股息約15.0百萬港元、54.0百萬港元、3.0百萬港元及37.1百萬港元，相當於母公司擁有人應佔各期間溢利及全面收益總額約37.4%、231.4%、12.8%及512.8%。有關我們股息政策的詳情，請參閱本文件「財務資料－股息政策」一節。

上市開支

根據[編纂][編纂]港元(即本文件所載[編纂]的中位數)計算，有關[編纂]的預測[編纂]開支約為22.5百萬港元，其中約3.6百萬港元已於截至二零一五年二月二十八日止五個月的合併收益表扣除，及約10.3百萬港元預期將於截至二零一五年九月三十日止年度餘下數月的合併收益表扣除，及約8.6百萬港元預期將根據有關會計準則進行[編纂]後資本化為遞延開支及於權益扣除。

概 要

我們的控股股東

緊隨[編纂]及資本化發行完成後（未計及根據購股權計劃將授出的購股權獲行使而可能配發及發行的任何股份），控股股東將：

股東名稱	身份／權益性質	緊隨[編纂] 及資本化 發行完成後 持有的股份數目	緊隨[編纂] 及資本化 發行完成後 於本公司已發行 股本權益的 概約百分比
SGL (附註1)	實益擁有人	[編纂]	[編纂]
梁先生	受控法團的權益	[編纂]	[編纂]
周女士	受控法團的權益	[編纂]	[編纂]

附註：

1. SGL由梁先生及周女士分別持有75%及25%。因此，根據證券及期貨條例，梁先生被視為於SGL持有的[編纂]股股份中擁有權益。
2. 周女士為梁先生的配偶及被視為於梁先生及SGL持有的股份中擁有權益。

於[編纂]及[編纂]完成後，本集團與控股股東及／或彼等各自的緊密聯繫人之間將會有若干持續關連交易。該等持續關連交易的詳情載於本文件「持續關連交易」一節。

所得款項用途

我們估計，我們將自[編纂]收取的所得款項淨額（經扣除包銷佣金、我們就[編纂]應付的費用及預計開支後）將為約[編纂]百萬港元，假設[編纂]為每股股份[編纂]港元（即本文件所載列[編纂]範圍的中位數）。

我們現擬將該等所得款項淨額用作下列用途：

- 約[編纂]百萬港元（相當於所得款項淨額約[編纂]%）將用作為潛在收購主要從事設計、裝修及／或裝飾工程及補充我們業務的公司及／或業務撥付資金，以擴展我們的承包能力；
- 約[編纂]百萬港元（相當於所得款項淨額約[編纂]%）將用作為成立中國新地區辦事處撥付資金；
- 約[編纂]百萬港元（相當於所得款項淨額約[編纂]%）將用作透過加大我們的營銷力度來推廣我們的品牌從而增加市場份額；

概 要

- 約[編纂]百萬港元(相當於所得款項淨額約[編纂]%)將用作招聘於管理、設計、裝飾、融資、銷售及營銷方面的高素質人才並加強內部培訓以支持未來增長；及
- 約[編纂]百萬港元(相當於所得款項淨額約[編纂]%)將用作額外營運資金及其他一般公司用途。

[編纂]統計數字

上市時的市值：	[編纂]
[編纂]：	[編纂]
[編纂]：	[編纂]
每手買賣單位：	4,000股
[編纂]架構：	[編纂]
未經審核備考經調整合併 每股有形資產淨值：	[編纂]

近期發展

我們現時預計，我們截至二零一五年九月三十日止年度的財務業績將因非經常性開支受到不利影響。假設[編纂]為每股股份[編纂]港元(即建議[編纂]範圍的中位數)計算，有關非經常性開支約為22.5百萬港元，其中約[編纂]百萬港元將為於我們的合併全面收益表內確認為開支的上市開支，其餘發行新股直接應佔上市開支將於[編纂]完成時自權益扣除。

據我們所知，自二零一五年二月二十八日起直至最後實際可行日期，我們經營所在行業的整體經濟及市況概無發生任何重大變化而對我們的業務運營及財務狀況造成重大不利影響。

除上文所披露者外，董事確認，自二零一五年二月二十八日起直至本文件日期，我們的財務或貿易狀況自二零一五年二月二十八日以來並無發生重大不利變動，及自二零一五年二月二十八日起直至本文件日期並無發生可能對本文件附錄一所載會計師報告所列資料造成重大影響的任何事件。