

## 業 務

### 概覽

我們為香港及澳門領先的綜合室內裝潢工程承建商之一，專門為住宅及酒店項目、公共大廈以及商業項目提供專業的室內裝潢分包服務。我們自一九九六年於香港營運室內裝潢工程業務，並於二零零五年將室內裝潢工程業務拓展至澳門。根據益普索報告，於二零一四年，按收益計，我們為香港及澳門最大室內裝潢工程承建商，分別佔香港市場份額及澳門市場份額約6.1%及26.1%。此外，我們於二零一零年十月收購一般樓宇建築承建商堅城，矢志擴闊我們作為一般樓宇建築承建商的能力，為住宅物業、酒店、工廠及商業項目提供建築、室內裝飾、維修、保養及翻新工程。此外，我們透過東莞承達製造室內裝飾木材產品(例如耐火木門及木家具)。

我們已承接香港及澳門多個大型室內裝潢工程項目。作為一間室內裝潢工程承建商，我們負責整體項目實施，提供、處理或安排室內裝潢工程所需的必要材料、勞工、工程方面的專業及技術知識，並執行相應項目管理，確保室內裝潢工程符合合約要求、滿足客戶期望及於不超支的情況下準時完工。

有別於不會直接僱用任何工人但將所有勞工密集工程外判予分包商的若干室內裝潢工程承建商，我們聘有工人進行室內裝潢工程，以更完善地控制我們工程的品質及進度。一般而言，我們會因應室內裝潢工程的性質，僱用本身的工人處理細木工和大理石工程等較為複雜的工程部分，並透過與分包商訂立獨立合約，將批盪及涂油漆工程等若干勞工密集工程外判予分包商。於最後可行日期，我們於澳門及香港分別直接僱用逾100名當地地盤工人及16名全職地盤工人。此外，我們與中港逾300名熟手地盤工人維持長期合作關係，並按為我們於香港及澳門的室內裝潢項目基準僱用彼等。視乎與分包商的合約條款而定，我們可能負責提供室內裝潢工程的室內裝飾材料，而於其他情況下，分包商可能負責採購室內裝潢項目的所有材料。於最後可行日期，我們擁有逾200名分包商，其中逾100名分包商與我們有五年或以上的合作關係。

我們的室內裝潢工程項目一般以投標過程展開。中標後，我們通常會制定詳細工程計劃、分配部分室內裝潢工程予分包商，並就完成項目與客戶、總承建商、分包商及供應商進行協調。一如現時市場慣例，香港客戶於執行合約後及第一次進度款項前一般不會支付任何按金，澳門客戶一般於合約執行時支付不少於合約價格10%的按金。視乎客戶的要求，我們或須提供履約保證金，以確保我們妥善準時履約及／或應客戶要求於預先付款時提供預先付款保證。我們按工程完成階段定期向客戶收取進度款項。此外，客戶或會保留最多總合約金額5%的保固金，頭一半保固金會於發出項目實際竣工證書後發放，餘下一半保固金則會於介乎一至兩年的保養期期滿並發出完成修補缺陷證明書後發放。

## 業 務

經過接近20年的室內裝潢工程承建商從業經驗及不斷專注研發，我們已累積技術知識，培養出高水平的技術專長。於最後可行日期，我們於中國東莞設有一間包括六名成員的研發中心，主要專注用於我們項目的實用新型技術創新及材料技術提升，以滿足我們客戶的需求。

截至二零一二年、二零一三年及二零一四年十二月三十一日止年度以及截至二零一五年四月三十日止四個月，持續經營業務及已終止經營業務的收益分別為2,080.0百萬港元、2,486.5百萬港元、3,449.0百萬港元及1,742.5百萬港元。下表載列我們於所示期間按業務分部劃分的收益。

	截至十二月三十一日止年度						截至四月三十日止四個月			
	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	
	(百萬 港元)	佔總額 百分比	(百萬 港元)	佔總額 百分比	(百萬 港元)	佔總額 百分比	(百萬 港元)	佔總額 百分比	(百萬 港元)	佔總額 百分比
<b>持續經營業務</b>										
室內裝潢工程										
— 酒店及服務式公寓	519.5	25.0	322.7	13.0	1,292.5	37.5	152.4	21.0	960.2	55.1
— 住宅物業	496.4	23.9	561.0	22.6	673.5	19.5	128.1	17.6	233.7	13.4
— 其他(包括公共大廈、 商業大廈及購物商場)	243.1	11.6	6.2	0.2	17.6	0.5	7.5	1.0	25.1	1.5
<b>小計</b>	<b>1,259.0</b>	<b>60.5</b>	<b>889.9</b>	<b>35.8</b>	<b>1,983.6</b>	<b>57.5</b>	<b>288.0</b>	<b>39.6</b>	<b>1,219.0</b>	<b>70.0</b>
改建與加建及建築	309.8	14.9	670.4	26.9	308.9	9.0	98.5	13.6	182.6	10.4
製造、採購及分銷室內 裝飾材料	184.2	8.9	71.9	2.9	44.2	1.3	20.4	2.8	2.9	0.2
<b>持續經營業務</b>	<b>1,753.0</b>	<b>84.3</b>	<b>1,632.2</b>	<b>65.6</b>	<b>2,336.7</b>	<b>67.8</b>	<b>406.9</b>	<b>56.0</b>	<b>1,404.5</b>	<b>80.6</b>
<b>已終止經營業務<sup>(1)</sup></b>	<b>327.0</b>	<b>15.7</b>	<b>854.3</b>	<b>34.4</b>	<b>1,112.3</b>	<b>32.2</b>	<b>320.1</b>	<b>44.0</b>	<b>338.0</b>	<b>19.4</b>
<b>總計</b>	<b>2,080.0</b>	<b>100.0</b>	<b>2,486.5</b>	<b>100.0</b>	<b>3,449.0</b>	<b>100.0</b>	<b>727.0</b>	<b>100.0</b>	<b>1,742.5</b>	<b>100.0</b>

附註：

- (1) 我們已於二零一五年四月及二零一五年六月分別出售於北京承達的50%及25%股本權益，該公司於中國從事室內裝潢工程業務。見「歷史、發展及重組」。因此，由北京承達於中國進行的室內裝潢工程業務重新歸類為已終止經營業務，以作出適當呈列。已對相應上一年度作出相同調整。有關重新分類並無對本集團的整體業績造成影響。

## 業 務

我們屬持續經營業務的室內裝潢工程業務一直專注於香港及澳門的私營部門。此外，我們於香港進行改建與加建及建築工程以及為全球銷售進行製造、採購及分銷室內裝飾材料業務產生收益。我們由北京承達(已不再為本集團之成員公司)於中國從事的已終止經營業務專注室內裝潢工程。下表載列我們於所示期間按地理位置劃分的收益。

	截至十二月三十一日止年度						截至四月三十日止四個月			
	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	
	(百萬 港元)	佔總額 百分比	(百萬 港元)	佔總額 百分比	(百萬 港元)	佔總額 百分比	(百萬 港元)	佔總額 百分比	(百萬 港元)	佔總額 百分比
<b>持續經營業務</b>										
香港	1,318.2	63.4	1,386.2	55.7	1,090.1	31.6	274.0	37.7	483.6	27.8
澳門	232.5	11.2	120.4	4.8	1,246.9	36.2	112.6	15.5	918.6	52.7
中國	115.5	5.6	66.0	2.7	22.5	0.7	14.7	2.0	0.7	0.0
其他 <sup>(1)</sup>	86.8	4.1	59.6	2.4	(22.8)	(0.7)	5.6	0.8	1.6	0.1
小計	<u>1,753.0</u>	<u>84.3</u>	<u>1,632.2</u>	<u>65.6</u>	<u>2,336.7</u>	<u>67.8</u>	<u>406.9</u>	<u>56.0</u>	<u>1,404.5</u>	<u>80.6</u>
<b>已終止經營業務</b>	<u>327.0</u>	<u>15.7</u>	<u>854.3</u>	<u>34.4</u>	<u>1,112.3</u>	<u>32.2</u>	<u>320.1</u>	<u>44.0</u>	<u>338.0</u>	<u>19.4</u>
總計：	<u><u>2,080.0</u></u>	<u><u>100.0</u></u>	<u><u>2,486.5</u></u>	<u><u>100.0</u></u>	<u><u>3,449.0</u></u>	<u><u>100.0</u></u>	<u><u>727.0</u></u>	<u><u>100.0</u></u>	<u><u>1,742.5</u></u>	<u><u>100.0</u></u>

附註：

- (1) 包括我們於俄羅斯兩間酒店室內裝潢工程產生的收益以及室內裝飾材料製造、採購及分銷至卡塔爾、阿布扎比、美國、英國、菲律賓、加拿大及新加坡產生的收益。有關我們於兩間俄羅斯酒店室內裝潢工程的詳情，見「業務—制裁國家的業務活動」。

截至二零一二年、二零一三年及二零一四年十二月三十一日止年度以及截至二零一五年四月三十日止四個月，持續經營及已終止經營業務的溢利分別為109.8百萬港元、148.9百萬港元、178.7百萬港元及117.6百萬港元。我們相信，收益及毛利的增長主要歸因於整體業務模式上達到有效的規模經濟、成本控制系統、維持優質的服務及擁有一支富有經驗及充滿熱忱的管理團隊方面取得成功。憑藉我們所承接多項不同性質及數量的室內裝潢工程項目，管理層及員工已累積多年各類室內裝潢工程經驗。

## 業 務

### 競爭優勢

我們相信，以下競爭優勢推動我們收益及毛利的增長，並使我們從競爭對手脫穎而出：

#### 良好聲譽及彪炳往績

我們於一九九六年開展室內裝潢工程業務，自此在香港的室內裝潢工程業累積近20年經驗。我們於二零零五年將室內裝潢工程業務拓展至澳門。根據益普索報告，於二零一四年，按收益計，我們為香港及澳門最大室內裝潢工程承建商，分別佔香港市場份額及澳門市場份額約6.1%及26.1%。我們在香港及澳門室內裝潢工程業享負盛名，往績有目共睹，且能準時完成工程並使客戶稱心滿意。我們相信，我們的專業及優質服務一直備受室內裝潢工程行業肯定。於香港及澳門方面，儘管進行室內裝潢工程毋須行業特定資格、牌照或許可，但我們相信，承接大型室內裝潢工程項目的良好聲譽及彪炳往績能使我們在競爭大型室內裝潢項目中從其他室內裝潢工程公司脫穎而出，原因為其通常需要對往績推薦、技術及財務資源進行資格預審。

#### 與香港及澳門主要物業發展商及酒店擁有人建立長期合作關係

我們自一九九六年開始經營室內裝潢業務以來一直為香港主要物業發展商及港澳知名酒店擁有人提供室內裝潢工程服務。於往績記錄期間直至最後可行日期，我們完成合共17項個別合約金額不少於50百萬港元的室內裝潢項目，而於最後可行日期，我們有合共27項個別合約金額不少於50百萬港元的正在進行項目。彼等部分已就我們的專業服務作出推薦，因而令我們獲得更多彼等的合約。該等推薦不但鞏固多年來我們在香港及澳門室內裝潢工程業的市場份額，而且有利我們日後取得室內裝潢工程項目。

#### 大型室內裝潢項目的前期工程及預製技術專業知識

於二零一零年十月，隨收購承達宜居後，東莞承達成為我們的間接全資附屬公司。見「歷史、發展及重組」。除於中國製造木材產品方面具備專業知識外，東莞承達亦為我們承接的大型項目提供重新設計及預製服務。於最後可行日期，東莞承達設於東莞及深圳的工程部門聘有逾50名員工，透過該等工程部門，東莞承達可以拓展項目設計意圖，從而建議更佳的建築方法及修飾細節。項目所需的大部份產品(倘可能)將以部件形式重新設計及預製。所有部件均由東莞承達或其長期供應商批量生產，隨後根據重新設計設計進行現場組裝及安裝。相較現場逐步進行各項工作的傳統慣例，我們的重新設計及預製技術使我們得以縮短現場建築時間、降低現場勞工成本、減少我們對現場熟手技工的依賴並改善我們工程的品質及精準度。

## 業 務

### 內部或可靠供應商及分包商提供材料成本及安排的競爭優勢

除東莞承達提供重新設計及預製外，我們可透過我們於我們過往的項目中累積的高度技術專長及知識進一步減少現場建築時間並減少現場勞動成本。見「一 研究及發展」。此外，透過承接多個大型項目，我們在成本控制及採購材料議價能力方面累積經驗，對我們競標時更為有利。

### 所製造室內裝飾產品的國際認證及建築資格

經過近20年的綜合室內裝潢工程承建商從業經驗，我們已累積廣泛的技術知識，培養出高水平的技術專長。我們的附屬公司東莞承達為中國享負盛名的木材產品生產商，為室內裝潢工程承建商提供木材產品。為表揚其技能專業知識，東莞承達為於二零一二年獲Architectural Woodwork Institute頒發AWI Qualified Enterprise Certificate，並且憑藉其預製防火門產品及預製窗框產品於二零零九年榮獲Underwriter Laboratories Inc.發出Certificate of Compliance。我們相信該等國際認證使我們可以滿足客戶對室內裝飾產品的產品品質標準，並提高我們的競爭力。

此外，我們的附屬公司堅城為香港屋宇署基礎工程及地盤平整工程分冊下的註冊專門承建商及註冊一般樓宇建築承建商，並名列發展局工程類別為建築(丙組試用)的認可公共工程承建商名冊。堅城專門為住宅物業、豪華酒店、工廠及商業項目提供建築、室內裝飾、維修、保養及翻新工程。我們可以透過堅城將業務多元化發展，並把握建築工程一般承建商及大廈翻新及保養工程承建商等其他商機。

### 富有經驗及有效率的管理團隊

我們執行董事及高級管理團隊及主要技術人員於室內裝潢業務及其他周邊業務擁有豐富的行業知識、項目管理經驗及行業專長。於最後可行日期，68名員工擁有專業工程師、建築師、測量師、會計師、法律及公司秘書等專業資格。彼等的專業資格及經驗有助制定有競爭力的投標，對我們獲取新業務至關重要，並且可有效適時執行及管理我們的室內裝潢工程。我們相信管理與技術團隊的總體行業專長及知識，加之我們的高資歷僱員，一直以來均為本集團寶貴資產，日後亦將如是。

### 透過完善的管理系統對安全、品質及環境的承諾

除及時完成交付高品質項目的能力外，我們相信，我們的業務亦取決於滿足客戶於安全、品質及環境方面的要求的能力。為滿足客戶於安全、質素及環境方面的要求，

## 業 務

我們已建立安全品質與環境管理系統。透過對我們業務進行有系統及有效的控制，即可進一步保證符合安全、品質及環境的要求。我們分別於二零零九年及二零一零年獲得ISO 9001及ISO 14001的認證。我們相信ISO 9001及ISO 14001認證會提升我們的公眾形象及信譽，並有助增強客戶對我們服務的信心。

### 業務策略

我們矢志於增強我們於香港及澳門室內裝潢行業的市場地位，而倘出現合適機會，透過以下策略尋求新業務機會：

#### 鞏固於港澳室內裝潢工程市場的地位

##### 香港

我們為香港一間綜合室內裝潢工程承建商。鑒於我們的彪炳往績、本地知識以及良好聲譽，我們計劃集中參與香港新型及大型項目，旨在我們帶來強大的循環現金流，藉此擴大我們於香港室內裝潢工程行業的市場份額。根據益普索報告，香港室內裝潢工程行業收益預期將繼續由二零一五年150億港元增加至二零一九年282億港元，複合年增長率17.1%，主要由於新酒店、住宅物業及零售購物商場等建築活動持續所致。我們相信，彪炳往績及與香港主要物業發展商及酒店擁有人的長期合作關係有利我們在未來數年競投香港大型項目。

##### 澳門

根據益普索報告，鑒於多間豪華酒店、賭場及／或度假村將於二零一五年至二零一七年間竣工，預期該等年間澳門室內裝潢工程業將維持正面收益增長。因此，澳門室內裝潢工程行業收益預期將由二零一五年澳門幣5,590.3百萬元微增至二零一九年澳門幣7,925.5百萬元，複合年增長率9.1%。我們相信，憑藉於澳門室內裝潢工程的彪炳往績及經驗與專長，我們將能夠善用該等機遇。

#### 進一步多元化發展室內裝潢工程業務，並拓展新業務分部據點

我們擬進一步多元化我們的室內裝潢業務及擴展我們於建築裝修及保養業務的業務據點，而倘合適機會出現，我們會在中國O2O電子商務行業拓展我們的業務據點。

##### 香港

除新物業發展外，對大廈進行全面翻新或將住宅改為酒店等用途方面的變更均會帶來室內裝潢工程商機。此等項目毋須構建上層結構，惟通常要求室內裝潢工程承

## 業 務

建商採用「設計及建造」法，並取代大廈總承建商的領導位置，故可令室內裝潢工程承建商於調配資源方面更靈活。於往績記錄期間，我們為位於香港尖沙咀的五星級酒店工程的用途變更項目中擔任總承建商。我們相信，參與該等項目不但為我們帶來商機及收益，而且提升我們於客戶、設計師、供應商及分包商眼中的形象。

此外，隨實施樓宇更新大行動、驗樓計劃、自發重新發展項目及需求主導重建項目試點後，預期改建與增建及建築工程將持續增加。根據發展局常任秘書長(Permanent Secretary for Development)，誠如益普索報告所述在二零一五年有超過5,900座樓宇樓齡超過50年，而該數字預期每年增加580座。此外，樓齡超過30年或以上的樓宇數目在二零一五年約有20,000座，預期到二零二五年將達到30,000座。此外，根據香港工程師學會於二零一三年公佈的資料，於二零一三年末約有3,000座樓齡超過50年的私人樓宇。我們相信此為擴展堅城經營的改建與增建及建築工程的良好市場機會。作為屋宇署註冊一般建築承包商，我們相信我們透過堅城處於把握該等機會仲額外溢利的良好位置。

另外，我們於過往主要專注為住宅物業、酒店及服務公寓以及較少程度上為公共大廈提供室內裝潢工程服務。為推動業務未來增長，我們擬加大力度及投放更多資源發展大型購物商場及豪華零售店的室內裝潢工程業務。

### 澳門

基於我們的內部預計，由於我們預計酒店會客室一般壽命介乎五至八年，其後酒店擁有人將需翻新會客室，董事相信澳門現有酒店的翻新工程市場需求將於未來數年維持穩定，於往績記錄期間，我們為(包括但不限於)11間酒店及服務式公寓進行翻新工程，在客房翻新工程方面累積豐富經驗。我們相信，該等經驗使我們得以滿足市場需求。

### 其他業務


此外，當日後合適機遇出現時，我們或會於中國擴大家居裝飾裝修作為O2O商務平台的O2O商務行業業務的佔有率。誠如本文件「行業概覽」一章所披露，我們相信中國家居裝飾工程電子業務於中國商機處處。憑藉我們於過往年月累積在室內裝潢設計、項目管理、物料採購及定制傢具的經驗及專長，我們相信有能力抓緊電子商貿行業的商機，成為專注中國家居裝飾裝修業務的O2O商務平台營運商。

## 業 務

### 加強我們的研發實力及技術領導力

我們相信，能夠持續利用研發成果對於保持長遠競爭力及推動業務增長至關重要。基於我們的經驗，物業發展商及酒店營運商對新項目的要求日益提高，但彼等未必願意支付相應價格。為保持我們的競爭優勢，我們已加強研發實力，藉此更有效控制建設時間及成本。截至二零一二年、二零一三年、二零一四年十二月三十一日止年度及截至二零一五年四月三十日止四個月，我們的研發成本總額分別為0.5百萬港元、0.5百萬港元、0.7百萬港元及0.3百萬港元。我們計劃日後投入更多資源進行研發。我們於中國東莞設有一間研發中心，將不斷嘗試研發供項目使用的實用新型技術創新及技術提升並將其推出市場，以滿足客戶需求，及進一步減省建築成本。此外，我們有意通過開發更廉宜但具有同等性能的替代裝飾材料，進一步降低建築成本，並進一步改進重新設計及預製過程，從而提高我們的工程效率。

### 繼續進一步提高我們的品牌知名度

根據益普索報告，於二零一四年，按收益計，我們為香港及澳門最大室內裝潢工程承建商，分別佔香港市場份額及澳門市場份額約6.1%及26.1%。我們相信「Sundart」品牌對我們往績記錄至關重要，並會支持我們日後發展。我們將繼續注重改善服務，提升品牌知名度，並通過進一步加強營運效率及生產力，從競爭對手中脫穎而出。我們亦會繼續積極管理客戶關係，擴大客戶基礎及增加客戶忠誠度。我們相信「Sundart」品牌的認受性會隨著我們擴充業務而提升。因此，我們與北京承達及大連承達於二零一五年●訂立商標許可協議，據此，我們向北京承達及大連承達授出特許權，根據該協議的條款及條件於彼等在中國的室內裝潢業務使用我們的  商標。進一步詳情，見「持續關連交易」。我們相信彼等持續使用我們的商標將進一步增加我們品牌於中國的地位。

### 繼續注重及維持高水準的項目策劃、管理及推行

我們將繼續與總承建商合作，確保項目整體質素。我們的目標是在服務方面向世界一流水準看齊。更重要的是，我們將繼續將系統化方法應用於項目管理，以進一步規範及精簡不同業務範疇。由一支合資格測量師、建築師及建築工程師組成的團隊，我們擬透過製備方案及使用電腦軟件以及以下及直方圖製作集對分析以增強項目計劃及管理，使我們能準確預測項目於不同階段所需的各種活動以及資源。此外，專業團隊將監察以確保項目將嚴格遵守預定時間表以及在預算範圍內完成。



## 業 務

我們亦會繼續實施嚴格品質控制措施，以於整個發展過程中監控產品品質及手工。我們相信，我們維持高水平服務的能力將提高客戶舒適度及滿意度，進而提高未來與其他業界同行競爭的能力。

### 堅持審慎財務管理，確保可持續增長及資本充裕

我們將繼續密切監察資本及現金狀況，並審慎管理勞工成本、現金流及固定費用等主要措施。在物色及把握新機會時，我們將繼續精心挑選、審慎專注有利可圖且備受矚目的項目。此外，我們將繼續注重內部監控制度，務求維持充足現金流以應付持續資本需求、改善營運設施及技術以及精簡營運程序，致力節省成本。在資本承擔方面，我們將維持審慎態度，並尋找長期融資機會。

### 我們的業務模式

#### 持續經營業務

#### 室內裝潢業務

我們持續經營室內裝潢業務主要包括於香港及澳門為酒店及服務式公寓、住宅物業及其他物業進行的室內裝潢工程。一般而言，我們的室內裝潢工程於物業由主要承建商架構上完成後以及於該物業適合佔用（電力及機械組裝除外）或可供交付予物業買家前，相對於物業的室內空間進行。我們的工程範圍因牽涉物業種類而有所不同。

作為室內裝潢承建商，我們負責整體項目進行。一般而言，視乎室內裝潢工程的性質，我們聘用我們自有工人為較複雜的項目部分（例如若干細木工及大理石工程）施工，並透過與分包商訂立單獨合約外判其他勞動密集型工程予分包商。

#### 酒店及服務式公寓

我們的酒店及服務式公寓的室內裝潢工程主要指會客室、入口大堂、電梯大堂、走廊、其他公共空間以及功能性地點（例如賭場）的室內裝飾工程，包括石塊及大理石工程、木工及細木工工程、地板地毯、裝飾照明、懸吊式天花板、批盪工程、鋼材及金屬工程、安裝衛生設備及潔具、配件、燈具及設備、玻璃工程、髹漆、貼牆紙以及其他相關工程。視乎客戶要求而定，我們的室內裝潢工程亦包括採購配放於該地方的傢具及其他裝飾材料。

#### 住宅物業

我們的住宅物業的室內裝潢工程主要指單位、入口大堂、電梯大堂、會所以及其他公共地方的室內裝飾工程，包括石塊及大理石工程、細木工工程、懸吊式天花板、批盪工程、鋼材及金屬工程、安裝衛生設備及潔具、配件、燈具及設備、玻璃工程、髹漆以及其他相關工程。

## 業 務

### 其他物業

其他物業的室內裝潢工程主要指公共大廈、商業及其他物業的室內裝飾工程(視乎客戶要求而定)，包括石塊及大理石工程、木工及細木工工程、地板地毯、懸吊式天花板、批盪工程、鋼材及金屬工程、安裝衛生設備及潔具、配件、燈具及設備、玻璃工程、髹漆以及其他相關工程。

### 改建與增建及建築

我們透過堅城於香港進行改建與增加及建築業務。有關我們改建與增建及建築工程的責任詳情，見「一 改建與增建及建築業務」。

### 室內裝飾材料的製造、採購及分銷

我們亦透過東莞承達製造、採購及分銷室內裝飾木材產品(例如耐火木門及木家具)。此外，東莞承達亦為我們進行的大型室內裝潢項目提供重新設計及預製服務。見「一 室內裝飾材料的製造、採購及分銷」。

### 已終止業務

我們的已終止業務指由北京承達於中國進行的室內裝潢業務。於二零一五年六月，我們為符合中國證監會就江河集團及本集團的業務之間的不競爭的規定，出售我們於北京承達持有的所有股本權益。因此，北京承達不再為我們的附屬公司。見「歷史、發展及重組」。因此，我們於往績記錄期間由北京承達於中國進行的室內裝潢業務於本文件已重新分類為已終止業務以提供更恰當呈列。

### 室內裝潢工程業務

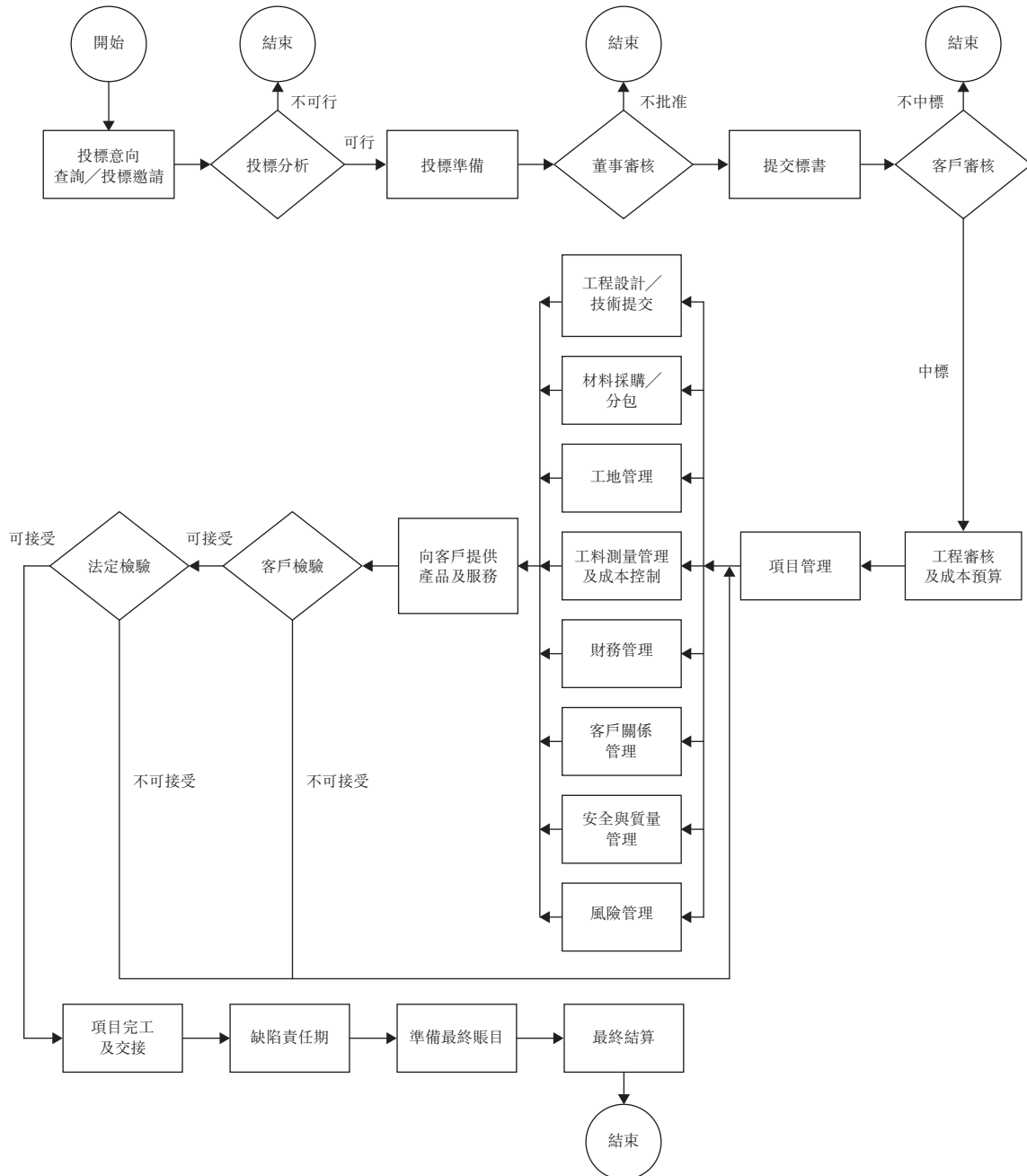
我們為室內裝潢工程承建商，專門為住宅及酒店項目提供專業的室內裝潢工程服務。截至二零一二年、二零一三年及二零一四年十二月三十一日止年度及截至二零一五年四月三十日止四個月，持續經營及已終止經營業務的室內裝潢工程收益分別約為1,586.0百萬港元、1,744.2百萬港元、3,095.9百萬港元及1,557.0百萬港元，分別佔總收益約76.3%、70.1%、89.8%及89.4%。

作為專業室內裝潢工程承建商，我們參與中標項目的日常管理及施工。一般情況下，我們會將部分室內裝潢工程判予分包商，並於項目進行時與客戶或其顧問、總承建商、分包商及供應商協調合作。

## 業 務

### 運作程序

我們的室內裝潢工程運作程序主要涉及物色有潛力的項目、銷售及營銷、投標及項目執行。我們已就室內裝潢工程發展一套完善的项目管理系統，包括投標準備、合約管理、項目管理與項目完工以及交接。為作說明，我們室內裝潢工程的運作程序流程載列於下表：



## 業 務

### 招標過程

**招標意向查詢／招標。**按照一般市場慣例，潛在客戶通常根據其行業顧問的合資格室內裝潢承建商名單或我們客戶的合資格室內裝潢承建商名單選出不少於三名室內裝潢承建商。隨後，我們將接獲該客戶就有關潛在項目的室內裝潢工程所作投標意向查詢或投標邀請。我們將研究投標背景、作出預測審閱及進行實地考察以審核該等潛在項目，確定其是否有利可圖及易於管理。我們一般基於數項因素作出決定，包括工程的範疇及複雜程度、項目規格、能否在指定時間表內完工、有否追償權及專業技術以及財務狀況。

**投標分析。**當收到一項投標，我們會對投標文件作出評估及分析，以確認工程範疇、成本、環境、質量、時間表、安全性、法定及技術要求。

投標分析是權宜的過程，原因是我們需於投入大量資源編製投標建議書前的短時間內評定特定項目可行性。

**投標準備。**投標準備是一套全面的程序，主要涉及我們的工料測量及項目管理團隊。其包括成本及定價、競爭對手分析、技術分析、現金流分析及風險評估等。

供編製投標建議書的時間各不相同，且視乎項目的特定投標要求。一般而言，自收到投標文件至遞交投標建議書需時約兩至三星期。如有任何投標增補或投標前會面，則一般給予額外時間。在若干情況下，如我們要求，潛在客戶可延長投標書呈交日期。

**定價。**於定價投標時，我們參考電腦數據庫內存置的資料、供應商及分包商的報價、物料價格趨勢、工資趨勢、我們過往投標記錄以及類似工程獲發的投標價格。於招標過程中，倘收到任何其後招標變動、修改或增編，我們將於準備投標時審閱及考慮所有該等招標變動、修改或增編，並於需要時回覆客戶，且於制定準確預算、具競爭力以及具盈利能力的投標時考慮多個潛在風險因素。大部分合約按固定價格基準獲發並按項目預先釐定的時間表完成。因此，我們的投標按此準備。這類合約一般向室內裝潢承建商承諾，以固定金額提供所有完成項目所需資源。

**投標面試。**於收到申請人的投標建議書後，潛在客戶將與該等入圍申請人進行面試，潛在客戶將深入研究申請人的投標、技術及財務狀況。

**投標計劃磋商。**我們通常會在投標文件中提供其他室內裝潢解決方案，以提升室內裝潢質素或降低成本。客戶可於審閱投標文件後不時與我們磋商價格。

## 業 務

**發出合約。**一般而言，從收到投標文件到獲得合約需要約三至四個月。合約一般以投標項目接納函形式確認。物業發展商將直接與我們訂立室內裝潢服務合約，或分派一般項目承建商與我們訂立有關合約。見「我們的客戶」。

下表載列我們於所示期間整體中標率。

	截至十二月三十一日止年度			截至
	二零一二年	二零一三年	二零一四年	二零一五年
				四月三十日
				止四個月 <sup>(2)</sup>
				(%)
中標率 <sup>(1)</sup>	30.6%	15.4%	35.3%	9.1%

附註：

- (1) 中標率乃按一個財政年度／期間中就已提交投標獲發的合約數目除以相應財政年度／期間提交的投標數目。
- (2) 由於我們截至最後可行日期仍未收到就四個項目的中標通知或投標否決通知，故截至二零一五年四月三十日止四個月的數據可能有變。

董事認為我們於往績記錄期間整體中標率大致令人滿意。

**履約保證金。**為保證妥善準時履約，有時候客戶可能要求我們提供由銀行或保險公司發出以彼等為受益人的履約保證金。我們相信，我們於按時完成工程上信譽良好，而於往績記錄期間及截至最後可行日期，概無客戶以我們的任何項目延遲完成為由提出收取履約保證金。一般而言，我們承接項目所需的履約保證金金額不會超過合約總金額10%，而履約保證金一般於項目完成後無效。

**預付保證金。**倘客戶預先付款，我們須向客戶提供相等於金額的預付保證金作為該預付款項的償還擔保。一如現行市場慣例，香港客戶於執行合約後及第一次進度款項前一般不會支付任何按金，澳門客戶一般於合約執行時支付介乎合約價格10%至20%的按金。

### 項目管理

獲批合約後，我們會落實項目管理，以保證有效及有效率地執行合約。

## 業 務

項目管理包括提交工程設計及技術方案、草擬詳盡的工程計劃、採購材料、委託工程予分包商、協調客戶、一般承建商或其顧問、分包商及供應商，以及接掌工程的整體管理。

**工程計劃。**獲批合約後，我們會指派由一名項目經理領導的一支項目團隊進行實地監督，並負責項目每日運作的整體協調。

本集團會根據合約要求編製一個工程計劃，而工程計劃內的各項工種活動會作細分，以方便監察每項工程。工程計劃會展示工序的邏輯，並納入重要日期及里程碑日期，以便將在執行項目時對此等日期密切監控。

根據工程計劃，我們會編定分包時間表、資源時間表、施工方法說明的遞交時間表、施工設計圖的遞交時間表及原材料要求或樣本遞交時間表。上述時間表會用作監控計劃工程，確保可以及時預備和進行分包工程、資源分配及遞交工作。

**提交工程設計／技術方案。**客戶意見包括於投標文件內，一般形式為建築師繪圖連同將使用的材料及／或產品規格。技術部門員工須準備相應的詳細工程繪圖，從而將有關意見轉化為真實及可行的解決方案。有時需要模擬成品及／或製模，讓客戶深入瞭解項目中將使用的材料或產品。

**採購、資源分配及預製。**見「—供應商及分包商—採購、資源分配及預製」。

**分包。**見「—供應商及分包商—分包」。

**訂單變動。**客戶可能於項目執行期間更改完成項目所需的部分室內裝潢工程下單。該等訂單一般稱為訂單變動。訂單變動可包括：(i) 添加、刪除、替代、改建、改變質量、形式、性質、實物、位置和大小；及(ii) 裝潢工程任何序列、方法或時間上的變動。我們將與客戶討論，以相互協定訂單變動金額，並將其加入主要與主合約所載工程相同或類似性質的工程費用的合約金額或從有關合約金額扣減。客戶通常會透過發出載述該訂單變動所導致進行工程詳情的函件，通知我們訂單變動。一般而言，我們將其後從內部獲得費用估計或從分包商獲得報價，並向客戶提交該訂單變動的費用以作審批。訂單變動的主要合約條款及結算方式一般與主合約一致。

## 業 務

**保養期。**客戶一般要求提供保養期，期內我們須負責矯正出現的缺陷。保養期一般於項目竣工及交接後持續一年至兩年。為保障我們的利益，分包商須向我們提供一致的保養期。根據合約一般條款，於保養期內，我們有責任矯正所有缺陷(倘有)。我們的工地管理人員會定期檢討所發現的缺陷工程。如有需要，會自財務報表中提撥額外維修及保養成本。於往績記錄期間，我們並無就室內裝潢工程接獲客戶的任何重大申索。

**進度款項及保固金。**我們一般以月繳形式根據完成部分工程價值向客戶收取進度款項。一般情況下，我們每月參考上月竣工的工程向客戶提交付款要求，其後由客戶聘用的建築師或顧問工料測量師等獲授權人士核實。獲授權人士會發出一張進度證明書，提供參考竣工工程價值的應付款項。然後客戶將參照該等證明書付款。

大部分合約均有一項合約條款，要求客戶預留部分進度款項，一般約為10%，直至達到合約總金額的特定百分比，該款項稱為保固金。每個項目的保固金一般為合約總金額的5%。一般而言，頭一半保固金會於發出項目實際竣工證書後發放，餘下一半保固金則會於保養期期滿並發出完成修補缺陷證明書後發給我們。

我們的客戶不時延期付款(尤其是因彼等內部批核過程而延期付款)，並不受我們控制。因此，我們亦可就結算付款申請與客戶進行長時間磋商，尤其是末期付款結算，而董事相信此情況在室內裝潢行業甚為普遍。

**期限。**我們的室內裝潢工程期限受數項可有大幅變化的因素影響，包括技術複雜程度、特定材料的可用程度、客戶預期以及工程變數。合約一般列明預期項目期限及項目完成時間。我們的項目於往績記錄期間從進行到完成室內裝潢工程的期間介乎12個月至18個月不等。在可能延長建築期的任何情況下，我們將與客戶商討，旨在重設項目完成所需時間並調整過往報價。

## 業 務

### 我們的項目

#### 已完成及正在進行的項目

我們通常透過具競爭力的投標過程確保項目。於往績記錄期間及截至最後可行日期，我們已完成合共17項室內裝潢項目個別合約金額不少於50百萬港元。下表載列我們於往績記錄期間個別合約金額不少於50百萬港元的項目。

項目性質	客戶類型	我們身份 <sup>(1)</sup>	工程範疇	地點	我們應估 合約全額 (百萬港元)	合約/估計 開始日期	實際完成日期
賭場項目	物業擁有人	直接僱用	賭場室內裝潢	澳門	157.3	二零一一年六月	二零一二年一月
酒店項目	物業擁有人	直接僱用	會客室翻新	香港銅鑼灣	77.5	二零一一年三月	二零一二年六月
酒店項目 (第二期)	物業擁有人	直接僱用	會客室翻新	香港灣仔	135.9	二零一零年九月	二零一二年九月
住宅物業項目	總承建商	指定 分包商	一般單位、會所、 大堂、地庫1樓及 地庫2樓車位、 花園、平台、 泊車大堂及 升降機大堂 室內裝潢	香港香港仔	143.9	二零一一年八月	二零一二年九月
酒店項目	物業擁有人	直接僱用	會客室、套房及 走廊翻新	香港尖沙咀	246.8	二零一一年十二月	二零一三年四月
住宅物業項目	物業擁有人	直接僱用	一般單位及升降機 大堂室內裝潢	香港大圍	123.7	二零一二年七月	二零一三年四月
住宅物業項目	總承建商	指定 分包商	一般單位及升降機 大堂室內裝潢	香港旺角	117.6	二零一二年一月	二零一三年九月
酒店項目	物業擁有人	直接僱用	套房室內裝潢	澳門	140.4	二零一零年十二月	二零一三年十一月
酒店項目	物業擁有人	直接僱用	會客室翻新	香港灣仔	60.1	二零一三年五月	二零一四年三月



## 業 務

項目性質	客戶類型	我們身份 <sup>(1)</sup>	工程範疇	地點	我們應估 合約全額 (百萬港元)	合約/估計 開始日期	實際完成日期
服務式公寓項目	物業擁有人	直接僱用	服務式公寓翻新	澳門	62.4	二零一三年十一月	二零一四年十月
住宅物業項目	總承建商	提名分包商	單位及升降機大堂 室內裝潢	香港西環	75.20	二零一二年 十二月	二零一四年十二月 <sup>(2)</sup>
酒店項目	物業擁有人	直接僱用	套房室內裝潢	澳門	135.8	二零一四年一月	二零一五年三月
住宅物業項目	總承建商	指定分包商	一般單位及升降機 大堂室內裝潢	香港柯士甸	54.4	二零一三年七月	二零一五年六月
住宅物業項目	物業擁有人	直接僱用	會所、升降機大堂及 大堂室內裝潢	香港荃灣	107.3	二零一二年八月	二零一五年六月 <sup>(2)</sup>
酒店項目	總承建商	指定分包商	會客室室內裝潢	澳門	354.0	二零一四年三月	二零一五年五月 <sup>(2)</sup>
酒店項目	總承建商	指定分包商	內部室內裝潢	澳門	436.5	二零一三年 十一月	二零一五年五月 <sup>(2)</sup>
賭場項目	物業擁有人	直接僱用	貴賓賭場室內裝潢	澳門	85.4	二零一四年六月	二零一五年七月 <sup>(2)</sup>

*附註：*

(1) 就我們分類為承建商／項目承建商身份的項目而言，我們獲物業擁有人直接僱用，以執行合約的室內裝潢工程。

就我們分類為指定分包商的項目而言，我們獲物業擁有人指定並與總承建商訂立分包合約，以執行室內裝潢工程。

(2) 因主要承建商延遲向我們提供物業以進行室內裝潢工程而導致項目延誤。於最後可行日期，我們的董事並無知悉客戶就延誤提出的索賠。

## 業 務

於最後可行日期，我們有大量在建室內裝潢工程。我們有總共27項正在進行總合約金額約為6,425.7百萬港元的項目(即個別合約金額不少於50百萬港元的項目)，而其中總收益2,158.6百萬已於往績記錄期間確認。下表載列正在進行的個別合約金額不少於50百萬港元的項目。

### A. 個別合約金額不少於100百萬港元

項目性質	客戶類型	我們身份 <sup>(1)</sup>	工程範疇	地點	我們應佔 合約金額 (百萬港元)	合約開始日期	合約完成日期	於二零一五年 七月三十一日 已收及/或 應收款項 總額 概約百分比
<b>香港</b>								
住宅物業項目	物業擁有人	直接僱用	一般浴室、廚房及升降機大堂室內裝潢	香港荃灣	200.0	二零一二年五月	二零一五年八月 <sup>(2)</sup>	87.6%
住宅物業項目	物業擁有人	直接僱用	大堂、廚房及浴室室內裝潢及室內雲石	香港尖沙咀	110.9	二零一三年八月	二零一五年九月 <sup>(2)</sup>	92.2%
住宅物業項目 (第三期)	物業擁有人	直接僱用	一般浴室、廚房及單位室內裝潢	香港將軍澳	242.0	二零一二年五月	二零一五年十二月	87.1%
寺廟項目	總承建商	指定分包商	室內裝潢工程	香港大埔	162.0	二零一一年二月	二零一五年十二月	93.5%
住宅物業項目	總承建商	指定分包商	升降機大堂及浴室室內裝潢	香港將軍澳	115.0	二零一四年七月	二零一五年十二月	43.4%
商業物業項目	物業擁有人	直接僱用	辦公室室內裝潢	香港香港仔	149.4	二零一四年十一月	二零一六年一月	28.1%
酒店項目	總承建商	指定分包商	套房翻新	香港沙田	198.7	二零一四年五月	二零一七年四月	33.0%
<b>澳門</b>								
酒店項目(B座)	總承建商	指定分包商	會客室及走廊室內裝潢	澳門	410.0	二零一四年六月	二零一五年十月 <sup>(2)</sup>	98.8%
酒店項目(A座)	總承建商	指定分包商	會客室及走廊室內裝潢	澳門	420.0	二零一四年六月	二零一五年十月 <sup>(2)</sup>	98.9%

## 業 務

項目性質	客戶類型	我們身份 <sup>(1)</sup>	工程範疇	地點	我們應佔 合約金額 (百萬港元)	合約開始日期	合約完成日期	於二零一五年 七月三十一日 已收及/或 應收款項 總額 概約百分比
酒店項目	物業擁有人	直接僱用	會客室室內裝潢	澳門	451.0	二零一四年六月	二零一五年十一月	66.6%
酒店項目	物業擁有人	直接僱用	平台主題外牆及迎賓廣場室內裝潢	澳門	150.1	二零一四年九月	二零一五年十月	36.1%
賭場項目	總承建商	指定分包商	賭場室內裝潢	澳門	334.4	二零一四年十月	二零一五年十月	27.2%
賭場項目	總承建商	指定分包商	賭場室內裝潢	澳門	221.5	二零一四年十月	二零一六年二月	77.9%
酒店項目	總承建商	指定分包商	標準會客室、套房及走廊室內裝潢	澳門	705.0	二零一四年十二月	二零一六年三月	8.4%
酒店項目	總承建商	指定分包商	會客室、升降機大堂及走廊室內裝潢	澳門	588.7	二零一五年六月	二零一六年二月	0.4%
酒店項目	物業擁有人	直接	貴賓會客室室內裝潢	澳門	330.6	二零一五年四月	二零一六年二月	0.7%
酒店項目	物業擁有人	直接	平台主題外牆室內裝潢	澳門	248.8	二零一四年八月	二零一六年五月	19.6%
服務式公寓項目	物業擁有人	直接	服務式公寓室內裝潢	澳門	796.3	二零一四年十一月	二零一六年三月	無 <sup>(3)</sup>

附註：

(1) 就我們分類為承建商／貿易承建商的項目而言，我們獲物業擁有人直接僱用，以執行合約的室內裝潢工程。

就我們分類為指定分包商的項目而言，我們獲物業擁有人指定並已與總承建商訂立分包合約，以執行室內裝潢工程。

(2) 因主要承建商延遲向我們提供物業以進行室內裝潢工程而導致項目延誤。於最後可行日期，我們的董事並無知悉客戶就延誤提出的索賠。

(3) 由於我們仍未進行或正在進行該等項目，故我們並無就該等項目錄得任何收益或應收貿易賬款，惟概無根據付款條款發出提呈付款。

## 業 務

### B. 個別合約金額介乎50百萬港元及100百萬港元

項目性質	客戶類型	我們身份 <sup>(1)</sup>	工程範疇	地點	我們應佔 合約金額 (百萬港元)	合約開始日期	合約完成日期	於二零一五年 七月三十一日 已收及/或 應收款項 總額
								概約百分比
住宅物業項目	總承建商	指定分包商	大堂、浴室及廚房室內裝潢	香港灣仔	82.8	二零一三年三月	二零一五年八月 <sup>(2)</sup>	85.2%
服務式公寓項目	物業擁有人	直接僱用	公寓室內裝潢	香港旺角	57.9	二零一三年八月	二零一五年八月 <sup>(2)</sup>	91.5%
住宅物業項目	總承建商	指定分包商	浴室及廚房天花板室內裝潢	香港沙田	86.9	二零一四年四月	二零一五年八月 <sup>(2)</sup>	72.5%
購物商場項目	總承建商	指定分包商	購物商場及主要大堂室內裝潢	香港灣仔	57.8	二零一四年七月	二零一五年十二月	32.0%
住宅物業項目	總承建商	指定分包商	大堂出入口、汽車升降機、會所及購物商場室內裝潢	香港將軍澳	50.5	二零一五年三月	二零一五年十二月	8.4%
住宅物業項目	總承建商	指定分包商	浴室及廚房天花板室內裝潢	香港將軍澳	53.8	二零一五年三月	二零一六年五月	無 <sup>(3)</sup>
住宅物業項目	總承建商	指定分包商	公寓室內裝潢	香港中環	56.5	二零一五年四月	二零一六年四月	3.1%
住宅物業項目	總承建商	指定分包商	單位及商業物業室內裝潢	香港將軍澳	59.3	二零一五年三月	二零一六年六月	2.0%
商業物業項目	總承建商	指定分包商	政府辦事處及後勤辦公室室內裝潢	香港西九龍	85.8	二零一五年四月	二零一六年十一月	1.1%

## 業 務

附註：

- (1) 就我們分類為指定分包商的項目而言，我們獲物業擁有人指定並與總承建商訂立分包合約，以執行室內裝潢工程。
- (2) 因主要承建商延遲向我們提供物業以進行室內裝潢工程而導致項目延誤。於最後可行日期，我們的董事並無知悉客戶就延誤提出的索賠。
- (3) 由於我們仍未進行或正在進行該等項目，故我們並無就該等項目錄得任何收益或應收貿易賬款，惟概無根據付款條款發出提呈付款。

### 改建與加建及建築業務

我們透過一般樓宇承建商堅城於香港營運改建與加建及建築業務。我們於二零一零年十月收購堅城。見「歷史、發展及重組」。

我們改建與加建工程的責任主要包括改建、升級及室內裝潢工程，設施配置轉換；製造、改裝、移除或安裝硬件及設備；標誌；隔牆、門窗的架設、遷移或移除；飾面及地板材料的轉換；及提升大廈及其設施整體狀況的其他工程。此外，我們建築工程的責任主要包括(i)整體大廈建築包括地基工程、加建與改建工程及項目管理；(ii)供應或採購材料供應及於必要時委聘分包商；(iii)監察工程以確保符合約定規格及客戶要求；及(iv)聯絡各方專業人士確保工程如期進行。

於最後可行日期，堅城為地基工程及地盤平整工程分冊的註冊專門承建商、屋宇署註冊一般建築承建商，亦在建築工程類別的公共工程(丙組(試用期))方面名列發展局認可公共工程承建商名冊。

於往績記錄期間，堅城為合共49個項目提供改建與加建及建築業務，其中包括香港愉景灣的住宅物業發展以及香港觀塘的商業大廈重建。

就於往績記錄期間完成的主要改建與加建及建築合約或於最後可行日期的手頭合約而言，合約期通常為12至18個月。

### 已完成合約

於往績記錄期間及直至最後可行日期，我們完成共39項改建與加建及建築項目，

## 業 務

合約總金額約為1,486.4百萬港元，全數收入已於往績記錄期間確認。下表載列於往績記錄期間不少於10.0百萬港元個別合約金額的改建與增建及建築項目合約的詳情。

合約詳情	類別	客戶	預期完成日期 <sup>(1)</sup>	合約金額 <sup>(2)</sup> (百萬港元)
作為住宅發展的 總承建商	建築	私營公司	二零一二年五月	54.9
廠房改建與增建的總承 建商	改建與加建	私營製藥公司	二零一二年六月	248.0
作為斜坡加固工程的 總承建商	建築	私營非牟利 墓地組織	二零一三年八月	18.0
大學改建及增建工程的 總承建商	改建與加建	私立大學	二零一三年九月	16.6
辦公室發展超結構 工程的總承建商	建築	私營房地產 發展公司	二零一三年十月	263.0
廠房發展改建與加建的 總承建商	改建與加建	私營食品生產 公司	二零一三年十二月	226.0
作為外牆改建及增建 工程的總承建商	改建與加建	私人註冊成立 擁有人	二零一三年十二月	22.5

## 業 務

合約詳情	類別	客戶	預期完成日期 <sup>(1)</sup>	合約金額 <sup>(2)</sup> (百萬港元)
作為外牆改建及增建工程的總承建商	改建與加建	私營物業投資公司	二零一四年六月	25.2
工業發展項目建築工程的分包商	建築	私營建築公司	二零一四年六月	236.5
作為公共區域改建及增建工程的總承建商	改建與加建	私人註冊成立擁有人	二零一四年八月	10.1
地盤平整工程的總承建商	建築	私營房地產發展公司	二零一四年十一月	146.0
墓地斜坡加固及保養工程的總承建商	改建與加建	私營非牟利墓地組織	二零一五年一月	24.0
酒店改建及增建工程的總承建商	改建與加建	私營酒店及度假村管理公司	二零一五年四月	154.4

附註：

- (1) 預期完成日期一般指相關合約列明的預期完成日期，而倘遞交申請遞交延長竣工日期，該延期完成日期會視為預期完成日期。倘合約並無列明預期完成日期，則預期完成日期指本集團管理層於最後可行日期的完成日期最佳估計。
- (2) 改建與加建及建築工程包括由根據合約發出的多份改動施工令組成的定期合約。合約金額僅代表合約項下工程訂單估計金額或改動施工令項下客戶的估計平均每年支出，而於往績記錄期間確認的收益指本集團於二零一五年七月三十一日已進行工程實際金額。

### 手頭合約

於最後可行日期，我們手頭有10份改建與加建及建築合約(包括在建合約及尚未開始合約)，合約金額為約930.0百萬港元，其中約318.4百萬港元收益總額已於往績記錄期間確認，詳情載列如下。下表載列於往績記錄期間個別合約金額不少於10.0百萬港元的改建與增建及建築服務手頭合約的詳情。

## 業 務

合約詳情	類別	客戶	預期完成日期 <sup>(1)</sup>	於往績記錄期間確認的改建與加建及建築服務應佔收益	
				合約金額 <sup>(2)</sup> (百萬港元)	(百萬港元)
住宅物業改建工程的總承建商	建築	私營非牟利視障組織	二零一五年八月	127.5	99.3
工業大廈改建工程的總承建商	改建與加建	私營建築公司	二零一五年十一月	232.0	76.0
花園洋房發展工程的總承建商	建築	私營房地產發展公司	二零一六年三月	375.8	73.3
廠房發展工程的主要承建商(包括地基、挖掘和側向支撐以及樁帽設計及建築)	建築	私營製藥公司	二零一六年五月	150.0	50.9
墓地保養及改善工程的主要承建商	改建及增建	私營非牟利墓地組織	二零一六年十二月	25.0	3.7

附註：

- (1) 預期完成日期一般指相關合約列明的預期完成日期，而倘遞交申請延長竣工日期，該延期完成日期會視為預期完成日期。倘合約並無列明預期完成日期，則預期完成日期指本集團管理層於最後可行日期的完成日期最佳估計。
- (2) 改建與加建及建築工程包括由根據合約發出的多份改動施工令組成的定期合約。合約金額僅代表合約項下工程訂單估計金額或改動施工令項下客戶的估計平均每年支出，而於往績記錄期間確認的收益指本集團於二零一五年七月三十一日已進行工程實際金額。



## 業 務

### 運作程序

改建與加建及建築業務運作程序與室內裝潢工程大致相同。

### 經營業績

截至二零一二年、二零一三年及二零一四年十二月三十一日止年度及截至二零一四年及二零一五年四月三十日止四個月，改建與加建及建築業務所產生收益分別為309.8百萬港元、670.4百萬港元、308.9百萬港元、98.5百萬港元及182.6百萬港元，分別佔持續及已終止經營業務收益總額14.9%、26.9%、9.0%、13.6%及10.4%。

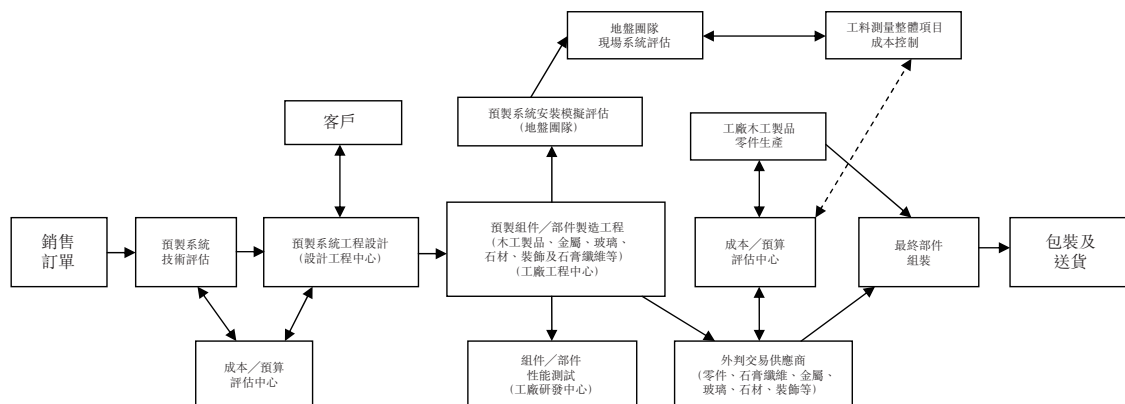
### 室內裝飾材料製造、採購及分銷

我們透過東莞承達製造室內裝飾材料。東莞承達製造的室內裝飾材料由東莞承達直接於中國或透過其貿易附屬公司承達國際或承達國際(澳門)於中國境外銷售。我們於二零一零年十月收購承達宜居全部股權，因此，自二零一零年我們最大木材產品供應商東莞承達成為間接全資附屬公司。見「歷史、發展及重組」。

東莞承達於一九九二年成立，為中國著名木材產品生產商，為我們提供木材產品，另有少量木材產品向獨立第三方室內裝潢承建商提供。東莞承達為於二零一二年獲Architectural Woodwork Institute頒發AWI Qualified Enterprise Certificate，並且憑藉我們開發的預製防火門產品及預製窗框產品於二零零六年榮獲Underwriter Laboratories Inc.發出Certificate of Compliance。

於最後可行日期，透過東莞承達，我們於中國廣東省東莞市設有一幢生產廠房，其建築面積合共為38,706.9平方米。

為作說明，我們的生產過程流程概述如下：



## 業 務

從內部或外部客戶接獲預製訂單後，工程團隊將按其對施工文件的技術評估，闡釋設計用意，由此建議更佳的建築方法及修飾細節。項目所需的大部份產品(倘可能)將以部件形式預製及其後製作。隨後，工程團隊將進一步闡述初步預製工程建議並提供預製可帶來的時間及減省成本影響估計，兩者均將提呈客戶批准。客戶批准預製工程計劃後，工程團隊將制定詳細部件設計。一般情況下，我們將在工廠建立模擬地盤評估預製工程的可行性及成本減省效果。我們亦將測試每個部件的性能，例如對火反應、耐用性及變色情況。為提高工作效率，我們邀請地盤團隊、項目擁有人代表以及項目設計師於大規模生產部件前檢查模擬地盤。經各方確認詳細部件設計後，我們或長期供應商將根據詳細部件設計大規模生產部件。倘由供應商大規模生產部件，除提供設計作生產外，我們亦將指派工程人員現場監督以確保質量及精確度。部件生產及其後質量檢測完成後，我們將組裝部件為最終組件，再付運項目工地進行安裝。

從原材料採購到製成品，我們已在生產過程每個階段建立檢測系統，確保產品質量。未能通過我們進貨檢驗的原材料會從生產過程中被移除，並退回供應商。我們已建立符合客戶規格要求的木材或其他產品生產指引。

於往績記錄期間，我們製造的大部份室內裝飾材料內部出售予本集團的附屬公司，在較小程度上，售予獨立第三方室內裝潢承建商。下表在列本集團及製造、採購及分銷室內裝飾材料業務分部的之間過往交易及於往績記錄期間相關百分比。

	截至十二月三十一日止年度						截至二零一五年	
	二零一二年		二零一三年		二零一四年		四月三十日止四個月	
	百萬港元	%	百萬港元	%	百萬港元	%	百萬港元	%
製造、採購及分銷室內裝飾材料業務分部的								
採購金額及佔本集團								
總採購百分比	128.0	9.1%	101.1	5.6%	126.0	4.7%	87.7	6.5%
向本集團的銷售金額及								
製造、採購及分銷室內								
裝飾材料業務分部的								
總銷售金額百分比	128.0	41.0%	101.1	58.4%	126.0	74.0%	87.7	96.8%

## 業 務

內部對銷後，截至二零一二年、二零一三年及二零一四年十二月三十一日止年度及截至二零一五年四月三十日止四個月，製造、採購及分銷室內裝飾材料業務所產生收益分別為184.2百萬港元、71.9百萬港元、44.2百萬港元及2.9百萬港元，分別佔持續及已終止經營業務總收益8.9%、2.9%、1.3%及0.2%。

### 銷售及營銷

於往績記錄期間，我們的項目主要透過招標邀請或客戶直接要求報價方式獲授。我們的室內裝潢項目的投標價乃按估計的項目成本加利潤計算。見「— 室內裝潢業務 — 經營程序 — 投標流程 — 定價」。

董事認為我們的行內聲譽及排名、過去項目參考、技術專長及與客戶(主要為物業開發商、酒店擁有人及主要承建商)的良好關係均為我們探索未來項目的優勢。執行董事一般負責維持客戶關係及掌握市場動態以及潛在商機，而高級項目經理則負責與客戶維持日常關係。董事認為我們現有銷售及營銷工作以及正在營運的業務多元化，足以與現有客戶維持關係及吸引潛在客戶。因此，我們過去及現時均無計劃進行任何大規模宣傳等營銷活動。

### 我們的客戶

於往績記錄期間，大部分收益來自私營室內裝潢項目。因此，絕大部分客戶為港澳物業開發商、酒店擁有人或主要承建商。截至二零一二年、二零一三年及二零一四年十二月三十一日止年度及截至二零一五年四月三十日止四個月，向五大客戶作出的銷售額分別佔持續及已終止經營業務收益約35.4%、37.0%、45.7%及58.7%，而向最大客戶作出的銷售額分別佔持續及已終止經營業務收益約9.6%、9.6%、14.4%及19.6%。

## 業 務

下表載列於所示期間五大客戶的詳情。

### 截至二零一二年十二月三十一日止年度

客戶	背景	年內收益 (千港元)	佔總收益 百分比 <sup>(1)</sup>	於最後可行 日期與我們 業務關係的 年期
客戶 A	香港上市物業發展商的 附屬公司	200,603	9.6	19年
客戶 B	香港上市酒店營運商的 附屬公司	165,707	8.0	10年
客戶 C	香港上市物業發展商的 附屬公司	144,459	6.9	20年
客戶 O	私營貿易公司	114,512	5.5	2年
客戶 D	香港上市建築公司的 附屬公司	112,844	5.4	6年

### 截至二零一三年十二月三十一日止年度

客戶	背景	年內收益 (千港元)	佔總收益 百分比 <sup>(1)</sup>	於最後可行 日期與我們 業務關係的 年期
客戶 A	香港上市建築公司的 附屬公司	238,639	9.6	19年
客戶 E	香港上市物業發展商的 附屬公司	190,148	7.6	14年
客戶 F	私營餐廳及餐飲服務公司	170,078	6.8	4年
客戶 G	香港上市物業發展商的 附屬公司	167,811	6.7	5年
客戶 H	香港上市物業發展商的 附屬公司	156,578	6.3	4年

## 業 務

### 截至二零一四年十二月三十一日止年度

客戶	背景	年內收益 (千港元)	佔總收益 百分比 <sup>(1)</sup>	於最後可行 日期與我們 業務關係的 年期
客戶I	香港上市物業發展商的 附屬公司	497,413	14.4	19年
客戶J	香港上市賭場及酒店營運商 的附屬公司	370,690	10.7	9年
客戶K	由兩間從事物業發展的 香港上市公司的附屬公司 組成的合營公司	317,323	9.2	2年
客戶L	香港上市物業發展商的 附屬公司	244,681	7.1	18年
客戶M	私營建築公司	148,831	4.3	3年

### 截至二零一五年四月三十日止四個月

客戶	背景	年內收益 (千港元)	佔總收益 百分比 <sup>(1)</sup>	於最後可行 日期與我們 業務關係的 年期
客戶K	由兩間從事物業發展的 香港上市公司的附屬公司 組成的合營公司	342,293	19.6	2年
客戶I	香港上市物業發展商的 附屬公司	264,514	15.2	19年
客戶J	香港上市賭場及酒店 營運商的附屬公司	243,360	14.0	9年
客戶E	香港上市物業發展商的 附屬公司	87,520	5.0	14年
客戶N	建築公司，澳洲上市 公眾公司的附屬公司	85,407	4.9	1年

附註：

(1) 指來自持續及已終止經營業務的收益百分比。

## 業 務

一般而言，我們以非經常項目基礎獲授項目。於往績記錄期間及截至最後可行日期，我們並無與任何客戶訂立長期合約。與客戶訂立的協議條款及條件因客戶而異，大致符合市場慣例。主要條款及條件通常包括以下內容：

- **項目名稱及位置**：我們將進行工程的項目地盤名稱及位置。
- **合約期**：我們獲准進行項目的期限。我們須跟隨指定的預定工作時間表。該時間表可能根據合約條款不時延長。
- **工程範疇**：我們須提供的室內裝潢工程類型及範疇。
- **付款條款**：每張合約的客戶付款結算信貸期並不一樣。視乎合約條款及條件而定，信貸期一般介乎發票日期起計14至30日。
- **違約金**：倘我們未能按期完成室內裝潢工程，每天應付的違約金金額。合約期可能根據合約條款不時延長。
- **保固金**：客戶保留保固金的合約條款，一般為每個進度款的10%，直至達成合約總金額特定比例。每個項目保固金一般合約總金額的5%。一般而言，頭一半保固金會於發出項目實際竣工證書後發放，餘下一半保固金則會於保養期期滿並發出完成修補缺陷證明書後發給我們。
- **履約保證金**：為保證妥善準時履約，有時候客戶要求我們提供由銀行或保險公司發出以彼等為受益人的履約保證金。一般而言，我們承接項目所需的履約保證金金額不會超過合約總金額10%，而履約保證金一般於項目完成後無效。
- **預先付款**：香港客戶於執行合約後及第一次進度款項前一般不會支付任何按金，澳門客戶一般於合約執行時支付不少於介乎合約價格10%至20%的按金。倘客戶預先付款，我們須向客戶提供相等於金額的預付保證金作為該預付款項的償還擔保。
- **違約**：倘我們(其中包括)無法在指定合約期或(如適用)已延長的合約期內完成工程；無法按客戶要求糾正或彌補缺陷工程(如有)；清盤或與任何債權人達成任何還款安排，我們可能被視為違約。

## 業 務

據董事所深知，於往績記錄期間，概無董事或彼等各自聯繫人士或擁有本公司已發行股份5%以上的股東在五大客戶擁有任何權益。

截至二零一五年六月三十日，於二零一五年四月三十日應收客戶合約工程款項的67.0%已獲測量師全數確認並轉撥至應收貿易賬款。

### 供應商及分包商

我們的供應商包括原材料製造商或分銷商及分包商。截至二零一二年、二零一三年及二零一四年十二月三十一日止年度及截至二零一五年四月三十日止四個月，五大供應商及分包商應佔採購額分別為201.8百萬港元、281.1百萬港元、485.4百萬港元及261.7百萬港元，分別佔總採購額約14.5%、15.7%、18.1%及19.5%。同期，最大供應商應佔採購額分別為45.7百萬港元、86.2百萬港元、165.1百萬港元及79.1百萬港元，分別佔總採購額約3.3%、4.8%、6.2%及5.9%。

據董事所深知，於往績記錄期間，概無董事或彼等各自聯繫人士或擁有本公司已發行股份5%以上的股東在五大供應商擁有任何權益。

下表載列於所示期間五大供應商及分包商的詳情。

#### 截至二零一二年十二月三十一日止年度

供應商／包分商	背景	年內採購額 (千港元)	佔總 採購額 百分比 <sup>(1)</sup>	於最後可行 日期與我們 業務關係的 年期
分包商A	私營雲石生產商	45,706	3.3	10年
分包商B	私營雲石生產商	43,611	3.1	12年
分包商C	私營建築公司	40,481	2.9	4年
分包商D	私營顧問及建築公司	40,187	2.9	4年
供應商E	私營木材產品製造商	31,783	2.3	16年

## 業 務

### 截至二零一三年十二月三十一日止年度

供應商／分包商	背景	年內採購額 (千港元)	佔總 採購額 百分比 <sup>(1)</sup>	於最後可行 日期與我們 業務關係的 年期
分包商C	私營建築公司	86,209	4.8	4年
分包商A	私營雲石生產商	50,262	2.8	10年
分包商F	私營維修及工程公司	49,985	2.8	11年
分包商B	私營雲石生產商	48,354	2.7	12年
分包商G	私營鋁窗生產商	46,263	2.6	4年

### 截至二零一四年十二月三十一日止年度

供應商／分包商	背景	年內採購額 (千港元)	佔總 採購額 百分比 <sup>(1)</sup>	於最後可行 日期與我們 業務關係的 年期
分包商H	私營雲石生產商	165,118	6.2	6年
分包商I	石膏板產品／私營 有限公司	99,076	3.7	2年
分包商J	私營雲石生產商	94,926	3.5	3年
供應商E	私營木材產品製造商	70,324	2.6	16年
分包商A	私營雲石生產商	55,992	2.1	10年

### 截至二零一五年四月三十日止四個月

供應商／分包商	背景	年內採購額 (千港元)	佔總 採購額 百分比 <sup>(1)</sup>	於最後可行 日期與我們 業務關係的 年期
分包商C	私營建築公司	79,108	5.9	4年
供應商K	私營雲石生產商	57,894	4.3	2年
分包商J	私營雲石生產商	42,005	3.1	3年
供應商E	私營木材產品製造商	41,635	3.1	16年
分包商H	私營雲石生產商	41,032	3.1	6年

附註：

(1) 指來自持續及已終止經營業務的總採購額。



## 業 務

### 採購、資源分配及預製

視乎客戶要求而定，我們可能負責採購裝潢項目的木材產品、大理石、五金及潔具等室內裝潢材料，而在其他情況下分包商可能需要根據與我們的合約負責購買裝潢項目的所有材料。採購部搜購材料、提取報價、評估及磋商價格、採購材料及設備、並為所有項目分配資源及調節每個項目的需求。藉此中央採購及資源分配系統，我們可進行大量採購以節省成本，並協調不同工地間現存資源的分配，務求善用資源。

客戶會於下單前審批建議使用的材料連同實際樣品(倘可能)。一般而言，供應商向我們提供自收到發票或繳款通知單起計三十日的信貸期。我們與供應商一直維持良好的合作關係，並預期在無不可預見的情況下，日後搜購材料時不會有任何困難。

除非客戶要求我們僱用其指定供應商，否則會按照供應商過往表現及其符合特定項目要求的能力，從我們認可的供應商名單中挑選供應商，而僅此名單中的供應商獲邀報價。一般而言，同一材料通常擁有多於一間供應商作為我們的人選。於往績記錄期間及直至最後可行日期，我們於材料採購方面並無遭遇任何困難。因此，董事認為，我們並無過分依賴任何供應商，而我們可於有需要時委聘替補供應商。

我們並無與任何供應商訂立長期合約。我們與供應商就每宗訂單訂立採購合約，其一般指定我們所採購材料的類型、數量、價值及交付方式。價格經參考當時的市價釐定。然而，由於我們不會於獲發項目前與供應商訂立任何採購合約，故倘於提交投標文件後出現任何重大價格波動，我們未必能成功向客戶轉嫁價格差額。請見「風險因素 — 有關我們業務的風險 — 倘投標後分包商及材料成本出現變動，我們的溢利可能大幅減少。」

### 分包

作為室內裝潢工程承建商，我們負責整體項目運作。一般而言，視乎室內裝潢工程性質，我們僱用自有工人處理若干細木工及大理石工程等較複雜的項目部分，而透過與分包商訂立獨立合約將批盪及塗油漆工程等若干勞工密集工程外判給分包商。

## 業 務

### 我們與分包商的安排

我們與分包商的合約條款或視乎與客戶或總承建商(視乎情況而定)的主合約條款而有所不同，但我們與分包商的合約一般採用下列主要條款，以保障我們的利益：

- (i) 限制分包商在未經我們准許下進行其他分配或分包工程；
- (ii) 按金一般介乎合約金額的10%至20%；
- (iii) 保留金為合約金額的5%；
- (iv) 於保養期內分包商有責任維持工程在良好的修復及狀況；
- (v) 提早終止合約，據此，我們可透過向分包商發出通知，有因由即時終止分包合約，而我們將保留追究補救行動的權利。

分包商並非我們的僱員或代理，而我們亦概無參與分包商與彼等僱員的僱用安排。室內裝潢工程為勞工密集工程，並依賴具備不同技術的工人作我們的室內裝潢工程。基於我們承接各類工程，我們於每個階段均可能需要擁有各種專門技能的技術員工及勞工。分包為一個靈活方法，可應付波動的工作量及善用業內的專門技術。

### 我們與分包商的關係

我們並無與任何分包商訂立長期合約。我們反而與分包商維持著長期合作關係。於最後可行日期，我們有超過200名分包商，其中約100名分包商與我們建立五年或以上合作關係。與分包商維持長期合作關係令我們多年來能對其作出全面評核，長遠而言可更完善地控制工程質素及進度。我們的先決資格分包商名單中有較大量認可分包商，故此董事認為當需要尋找替代分包商時不會有任何困難。

就過往工程項目而言，我們根據多項因素挑選分包商，包括與客戶簽訂主合約的要求、以往合作經驗及根據我們存置的先決資格分包商名單(定期檢討及更新)對其表現的評價。

於最後可行日期，全部現有分包商均為獨立第三方。除非客戶要求我們聘用其指定分包商，否則會從我們的先決資格分包商名單中挑選分包商。此外，我們每月評估先決資格名單中的分包商，評估範疇包括手工、進度控制、安全性、環境／污染控制、組織及資源。在此情況下，除項目經理每日視察工地以確保分包商在各方面遵守一般

## 業 務

規定以及安全人員及環保人員定期實地視察以致力堅守我們的安全及環保規定外，我們亦保留有關分包商於安全、環境及其他事項的違規記錄。再者，在與分包商訂立合約的過程中，我們將向其提供有關安全及環保事項的內部指引，而且與分包商定期開會，以向其更新此等事項的資料。

我們致力杜絕非法勞工，當聘用僱員時，不論是在辦事處或我們負責的工地內，均會仔細檢查申請人所提供的身份證明文件。倘遇到身份可疑的申請人，我們會向警方舉報。於往績記錄期間，我們負責的工地內未曾出現舉報非法勞工的情況。此外，與分包商簽訂的合約已列明條文禁止其聘用非法勞工，而我們亦要求分包商仔細檢查工人的身份證明文件，確保我們負責的工地內並無聘用任何非法勞工。

### **分包費用及向分包商支付的款項**

基於與分包商的長期關係，我們熟悉其就各類工程範疇的收費。因此，在釐定投標價時，我們會考慮分包商在其他近期項目就相若範疇及規模分包工程的收費，亦會參考市場勞工價格變動以估計分包成本的潛在調整。我們通常於收到潛在客戶的合約後自分包商索取固定價格報價。倘我們接受有關報價及當中所載條款及條件，我們將會回簽有關報價並將其交回分包商以示接納。董事認為，憑藉我們在此行業的經驗及專長以及與分包商的長期合作關係，我們能夠管理分包商提供報價至中標期間所涉及的定價風險。就較複雜或較大規模的項目而言，我們可於投標前向分包商索取標前報價。

一般而言，我們就供應及安裝分包支付合約金額最多30%的按金。於項目開始後，我們參考竣工的工程價值以月繳形式向分包商付款，而倘主合約採納里程碑付款方式，我們將在可行情況下尋求類似基準支付分包商。各分包商須每月向我們提交付款要求。當我們根據實際完成工程核實分包商的要求或根據里程碑付款條款核實其付款權利後，我們將發放分包金額的有關部分，惟保留保固金。我們一般於收到及核實分包商要求後一個月內付款。我們一般預扣合約金額10%作保固金，頭一半保固金會於發出項目實際竣工證書後發放，餘下一半保固金則會於保養期期滿並發出完成修補缺陷證明書後發放。

## 業 務

### 責任及控制措施

根據我們與客戶所訂立的主合約，我們須就分包商表現向客戶負責，包括分包商的行為、失責或疏忽。我們一般要求分包商於項目完成後的保養期內糾正其所進行分包工程中的全部缺陷或其他失責情況。

為管理分包商進行的工程進度及質量，我們一般聘用合作多年的分包商。我們的工料測量及項目管理人員與獲委派分包商定期審閱工程進度。於往績記錄期間及截至最後可行日期，我們並無就由我們的供應商採購材料中經歷任何材料短缺或從我們分包商經歷任何延遲表現及客戶並未因分包商工程不達標而向我們提出任何重大索償或投訴。

### 機械及設備

於二零一五年四月三十日，廠房及機器的淨賬面價值達9.9百萬港元，主要由東莞承達的製造廠房組成。

我們的室內裝潢業務以及改建與增建及建築業務過往並無及預期日後不會顯著依賴任何機械及設備。

### 信貸管理

我們並無向客戶授予的信貸期並無標準，亦非劃一。個別客戶信貸期乃按情況考慮及(視適用情況而定)載列於項目合約。我們以預付款、進度款項及發回保固金形式收取客戶款項。就部分項目而言，客戶可於項目開始後向我們預先付款。客戶通常保留項目合約總值的5%作為保留金。餘額主要以根據項目進度計算的進度款項形式支付。

當有客觀證據(如債務人可能破產或出現重大財政困難以及對債務人有不利影響的技術、市場經濟或法律環境有重大變動)顯示本集團將不能收回根據發票原有期限到期的所有款項，則我們將就應收貿易賬款(包括保固金)作出減值撥備。應收款項(包括保固金)賬面值透過使用撥備賬減少。已減值債項於被評為不可收回金額時取消確認。倘任何應收貿易賬款(包括保固金)逾期六個月，會計人員將與董事及/或高級管理人員商討能否收回該逾期應收貿易賬款或保固金。董事及/或高級管理人員如有懷疑，將相應作出壞賬撥備及評估是否通過外部法律顧問收回債項。倘於逾期一年後尚無任何進展，會計人員將尋求董事及/或高級管理人員批准將債項作為壞賬撇銷，除非我們有合理理由相信日後可收回該等逾期債項。於往績記錄期間各年/期末，呆賬並無任何撥備結餘減值。

## 業 務

然而，於往績記錄期間，曾出現因商業糾紛令我們未能收到客戶付款的事件，導致註銷10.2百萬港元的壞賬。請見「財務資料 — 按期比較的經營業績 — 截至二零一五年四月三十日止四個月與截至二零一四年四月三十日止四個月的比較 — 其他收入、其他收益及虧損。」我們將繼續透過評估客戶的借款信譽選擇客戶。董事認為，我們擁有充裕營運資金（銀行存款形式）及可用銀行融資，為業務提供資金，而我們於往績記錄期間從未因現金流問題而無法向任何供應商及／或分包商付款。儘管我們曾預扣供應商／分包商款項，惟這全因供應商／分包商交付／提供有缺陷的貨品及／或服務所致。我們的董事確認，我們從未因本集團現金流不足而預扣供應商／分包商款項。

### 於受制裁國家的業務活動

於往績記錄期間，我們(i)作為分包商於受制裁國家兩間酒店進行室內裝潢工程；及(ii)據董事深知，向其中國客戶煙台神通進出口有限公司出售最終供應至受制裁國家有關酒店的若干木材產品（「俄羅斯相關業務」）。我們的俄羅斯相關業務於二零一三年年底終止。關於繼續俄羅斯相關業務的室內裝潢服務的協商於二零一四年繼續。以上協商相接失敗。自二零一四年一月一日起至最後可行日期，就董事所深知及盡信，我們並未於受制裁國家或與任何受制裁人士進行俄羅斯相關業務或從中獲得任何收益。截至二零一二年及二零一三年十二月三十一日止年度，來自俄羅斯相關業務收益分別佔我們收益總額約8.5%及4.7%（來自持續經營業務及已終止業務）。於截至二零一四年十二月三十一日止年度，我們撥回累計但未收取收益44.2百萬港元，因此錄得43.7百萬港元淨損失。我們的董事確認，我們現時無意於任何受制裁國家，或與任何受制裁人士，或違反美國、歐盟及澳洲制裁法的其他地方進行任何未來業務。

據我們的制裁法律顧問告知，概無由美國、歐盟及澳洲實施的制裁對我們的俄羅斯相關業務構成限制。此外，我們的制裁法律顧問已告知，本公司、其投資者及股東以及聯交所就我們的俄羅斯相關業務面對的制裁風險為無或輕微。關於受制裁國家的歐盟制裁，基於俄羅斯相關業務在相關歐盟制裁生效前並未進行，故俄羅斯相關業務帶來的制裁風險為輕微。

### 我們的承諾及內部監控程序

我們向聯交所承諾：

- (i) 我們將不會動用[編纂]所得款項或透過聯交所籌集的任何其他資金直接或間接撥付或協助於違反美國、歐盟及澳洲制裁法的任何活動或業務；

## 業 務

- (ii) 倘我們認為，我們訂立的交易將使我們或我們的股東或投資者蒙受違反美國、歐盟及澳洲制裁法的風險，我們將於聯交所及本公司網站作出披露；及
- (iii) 我們將於年報或中期報告披露我們致力監察於受制裁國家的業務及有關受制裁國家的業務意向所面對的受制裁風險、未來業務的狀況(如有)。

倘我們違反上述任何承諾，我們將面對股份可能於聯交所除牌的風險。

此外，為監察我們面對受制裁的風險及確保遵守向聯交所作出的承諾，我們已採納以下內部監控措施：

- (i) 我們將根據公開可得資料保存最新的制裁名單，如由美國、歐盟及澳洲保存的制裁名單，並定期向我們的銷售及營銷團隊傳達經更新的制裁名單，以提高員工的一般注意，以及協助制裁法律及命令的有效監控；
- (ii) 我們將成立內部監控委員會以監察我們面對制裁法律的風險及相關內部監控程序的執行；
- (iii) 我們的內部控制委員會將篩選可能違反美國、歐盟及澳洲法律制裁風險的新業務或客戶，以我們的業務將不會違反該等制裁法律；及
- (iv) 倘發現任何潛在制裁風險，我們將向聲譽良好的外部法律顧問尋求法律意見。

我們的董事認為，及獨家保薦人認同，上述內部監控措施將提供合理合適及有效的內部監控架構，以協助我們發現、監察及減低有關制裁法的任何重大風險。

## 研究及開發

我們已於室內裝潢服務累積高水平的技術專長。於最後可行日期，我們於中國東莞設有一間包括六名成員的研發中心，主要專注用於我們項目的實用新型技術創新及材料技術提升，以滿足我們客戶的需求。截至二零一二年、二零一三年及二零一四年十二月三十一日止年度及截至二零一五年四月三十日止四個月，我們的研發總成本(主要由研發人員成本組成)分別為0.5百萬港元、0.5百萬港元、0.7百萬港元及0.3百萬港元。

## 業 務

我們透過於室內裝潢項目應用研發成果開發的技術，提升工作效率及室內裝潢工程的質素。例如，我們於項目中應用以下創新技術：

- **為牆壁裝飾安裝的「卡入式」系統。**我們為牆壁裝飾安裝採用創新的「卡入式」系統。「卡入式」的牆壁裝飾後方備有預制槽線，其將被固定於突出的塑膠夾片，而非使用傳統的釘子或卡釘。透過引進此創新技術，我們可輕鬆進行工地安裝及提高牆壁裝飾的質素。
- **鋁製天花板。**傳統上，天花板物料為石膏纖維，而我們將需要個別熟手技工於工地為石膏纖維塑形及上色，故工人需要長時間方可完成所有工程且質素或有不同。因此，我們引進鋁製嵌板以於方格天花板代替石膏纖維及具有特色的天花板工程。鋁製嵌板於工廠塑形及上色，其後於工地裝配及連接至金屬吊架。採用鋁製嵌板可使天花板工程質素一致，同時降低勞工成本。
- **膠片板的特殊上色方法。**客戶不時可能要求特別以人手於牆上上色而非使用牆紙。為避免依賴熟手漆工於工地工作及長時間工作，我們視乎客戶對厚度的要求，引進特殊上色技術以應用於膠片板。我們工廠擁有專注按照設計為膠片板上色的熟手漆工，而有關設計於嵌板嵌入工地牆壁前經設計師檢查。
- **定制螺旋釘。**傳統上，為將嵌板嵌入牆壁，工人需要鑽孔、壓緊螺旋釘及焊接螺帽。由於我們有時候不能觸及嵌板背面，此工序耗時及在若干情況下並不可行。因此，我們設計若干備有特殊螺桿梢的螺旋釘及使用特鋼作為原材料。我們的定制螺旋釘可透過電動螺絲刀在毋須鑽孔及焊接螺帽的情況下直接嵌入嵌板，而提供同樣堅固的粘力。

研發團隊將不斷嘗試研發供項目使用的實用新型技術創新及技術提升並將其推出市場，以滿足客戶需求，同時節省更多成本。此外，我們有意通過開發具有同等性能但成本較低的替代裝飾材料，進一步降低成本，並進一步改進重新設計及預製過程，從而提高效率。

## 業 務

### 品質控制

董事認為，我們的業績及溢利均取決於能否全方位滿足客戶及最終用戶的要求。為求工程質素力臻完美，我們已按照ISO 9001：2008的要求建立合規格的質量管理體系，發展可持續以表現為本的文化，並強調不斷改善而非僅採用短期及以個別項目為基礎的管理方針。請見「業務—主要資格、證書及獎項。」

我們的品質管理系統載於品質手冊。品質管理系統在材料採購階段以至竣工階段的整個室內裝潢工序推行，確保項目符合每名客戶要求的標準。

我們決定視乎項目性質及複雜程度以及當時可用資源，就特定項目委聘的分包商及合資格人員。項目管理團隊(由各項目的項目經理及工料測量人員組成)已進行定期工地監督，以便我們以及分包商檢查工程質素及進度，並與客戶舉行進度會議，確保每個階段執行的工程符合每名客戶的要求。本集團設有程序及品質手冊，方便全體員工遵從。

### 環境

室內裝潢工程必然會對環境構成影響，而我們的室內裝潢工程業務(不論在香港或澳門)須遵守若干環境保護的法例及規例。請見「監管概覽」。董事認為，作為室內裝潢承建商，我們必須秉持對環境負責的態度，以滿足顧客的環保要求以及社區對健康生活環境的期望，從而確保業務穩健增長及發展。

就我們於香港及澳門的業務營運而言，我們致力將業務活動對環境造成的任何不利影響減至最低。此外，為遵守適用環境保護法，我們已根據ISO 14001國際標準於香港業務建立環境管理體系。我們的附屬公司承達木材於二零一零年獲香港品質保證局頒發ISO 14001證書，堅城則於二零一一年獲香港品質保證局頒發ISO 14001證書。我們分配獨立資源以更新環保管理體系及保持ISO 14001證書，務求減低與環保問題相關的風險。



## 業 務

透過東莞承達於中國營運的業務主要因產生空氣污染物及塵埃影響環境。我們工廠已安裝除塵系統以排放塵埃污染物，並設有空氣淨化系統以排放空氣污染物。於最後可行日期，東莞承達有三名僱員負責定期監察工廠，確保遵循我們的內部保護環境的措施。東莞承達於二零一二年獲香港品質保證局頒發ISO14001證書。

我們要求分包商遵循環境保護政策。我們亦鼓勵員工為可持續發展盡一分力，有計劃地工作，盡量有效減少廢物，以長期減省成本。

於往績記錄期間，遵守中國適用環境法律及法規產生的年度總成本分別約為4.5百萬港元、1.4百萬港元、3.4百萬港元及4.2百萬港元，主要包括廢物處置費。於往績記錄期間直至最後可行日期，本集團並無嚴重違規或違反任何環境保護法例及規例。

## 安全

董事認為，倘不能妥善管理安全問題，可則付出沉重代價，不僅會導致人命傷亡，亦會導致金錢損失。因此，我們在提供服務時優先考慮安全，致力為員工、分包商及普羅大眾提供安全健康的工作環境。

我們根據ISO 18001國際標準於香港業務建立安全生產管理體系。我們的附屬公司承達木材於二零一一年獲香港品質保證局頒發ISO 18001證書，堅城則於二零一一年獲香港品質保證局頒發ISO 18001證書。我們採取防禦方法，著重危機管理及風險評估。此外，我們亦訂立及維持安全管理體系，妥善管理有關違反任何安全程序及其後採取補救措施的記錄，並進行檢討，務求在我們負責的所有建築地盤進行安全及健康管理並遵守適用法律及法規。安全體系以書面程序記錄，並透過口頭指示、培訓及示範予以補充。董事要求在本集團或分包商管理人員監督下，嚴格執行安全體系。我們於香港聘請經香港勞工處批准的合資格安全人員監控及執行安全體系。我們將持續投放充足資源及精力提高及改善安全管理體系，以降低與安全問題有關的風險。

## 業 務

我們為每個項目分派一至三名註冊工人擔任安全人員或安全監察員，以監察工程安全管理系統。為保障所有地盤工作人員的安全及健康，我們的安全監察員或安全人員定期進行內部安全檢查，確保我們的營運方式可減低對人身及財產的風險。此外，我們亦為所有於我們負責的地盤工作的工人提供安全培訓，以遵循安全規例要求。我們要求分包商遵守所有法律、守則及指引，以及我們的安全手冊及項目安全計劃書中所列全部安全規定，並遵從所有現行及日後與其工作有關的法令。尤其是，我們於項目進程中定期與分包商舉行會議以討論安全問題及跟進安全措施進度。

我們亦會定期及於出現重大事故時評估安全措施，務求改善安全控制及避免事故再次發生。

於往績記錄期間及直至最後可行日期，並無任何有關當局就違反適用安全及健康法例或規例向我們作出檢控。於往績記錄期間及直至最後可行日期，我們負責的地盤概無發生任何重大傷亡事故。董事認為，本集團已為每個項目投購足夠第三方責任保險。

董事確認，我們於各重大方面已遵守所有於營運業務有關環境、安全及健康的法例、規則及規例。

## 保險

為保障本集團負上的責任，我們根據過往經驗、生產變動、行業發展、標準評價及多個考慮因素維持我們認為性質及金額均屬充足的保單，且不時對有關保單進行評估。我們一般不會為產品保證或召回事宜投保。

所有我們承建的室內裝潢項目通常受主要承建商的全險及第三方責任險(視乎相關合約條款)保障，並由客戶、總承建商或我們進行。有關保單通常覆蓋整個合約期，包括項目完工後的保養期。

董事認為，現時的保險提供足夠涵蓋我們可能面臨及與行業標準有關的風險。

## 業 務

### 主要專業資格、證書及獎項

下表載列我們的主要專業資格及證書：

頒授／續期年份	獲授機構	證書／專業資格	頒發機構或當局	屆滿時間
<b>證書</b>				
一九九四年	東莞承達	ISO9001	香港品質保證局	二零一七年八月
一九九六年	堅城	ISO9001	香港品質保證局	二零一七年十一月
二零零九年	承達木材	ISO9001	香港品質保證局	二零一七年八月
二零一零年	承達木材	ISO14001	香港品質保證局	二零一七年八月
二零一一年	承達木材	OHSAS18001	香港品質保證局	二零一七年八月
二零一一年	堅城	ISO14001	香港品質保證局	二零一七年十一月
二零一一年	堅城	OHSAS18001	香港品質保證局	二零一七年十一月
二零一二年	東莞承達	ISO14001	香港品質保證局	二零一五年十二月
二零一二年	東莞承達	符合製造、採購及銷售若干木材產品的監管鏈規定的證書	香港通用檢測認證有限公司系統服務認證	二零一七年四月
<b>專業資格</b>				
一九九六年	堅城	承建商名單工程類別建築(丙組試用)的認可公共工程承建商	發展局工務科	不適用 <sup>(1)</sup>
二零一二年	堅城	註冊一般建築承建商	建築事務監督	二零一五年十一月
二零一二年 (於二零一五年一月獲續期)	堅城	註冊專門承建商(地盤平整工程分冊)	建築事務監督	二零一八年一月
二零一二年 (於二零一五年六月獲續期)	堅城	註冊專門承建商(基礎工程)證書	建築事務監督	二零一八年六月

附註：並無特定屆滿日期，保留金須待達成環境運輸及工務局提供的標準以及發展局工務科採取的任何監管措施後方可作實。

## 業 務

下表載列我們獲得的主要獎項及認可：

頒授年份	性質	獲授機構	獎項	頒發機構或當局
二零一四年	獎項	承達澳門	金沙傑出供應商獎	金沙中國有限公司
二零一三年	認可	承達集團	商界展關懷	香港社會服務聯會
二零一二年	獎項	東莞承達	十大防火門品牌	中國高科技產業化研究會

## 競爭

根據益普索報告，香港的公營機構進行整套承包及室內裝潢工程的認可材料及專門承建商名單共有十間註冊室內裝潢承建商，而承接私營機構工程的室內裝潢承建商數目則未能估計。在澳門，室內裝潢市場由若干大型室內裝潢承建商作主導，該等承建商大部分的基地設於香港。根據益普索報告，截至二零一四年年底於澳門有約30名裝潢工程承建商。於二零一四年，香港及澳門於裝潢工程行業的收益分別為129億港元及澳門幣4,785.0百萬元。根據益普索報告，我們是香港及澳門的最大裝潢工程承建商分別佔香港市場份額約6.1%及澳門市場份額約26.1%。董事認為所有在香港及澳門活躍營運的大型室內裝潢工程公司，均為我們的競爭對手。

香港及澳門的室內裝潢行業分散及競爭激烈。此行業門檻不高，新入行人士毋須具備業內特定專業資格、牌照或許可，便可踏足行業。過去數年，我們認為，能夠從激烈競爭脫穎而出並維持業務穩健發展，全賴以下競爭優勢：

- 良好聲譽及彪炳往績
- 與香港及澳門主要物業發展商及酒店擁有人建立長期合作關係
- 材料成本的競爭優勢與可靠供應商及分包商的安排
- 木材產品供應及東莞承達提供的預製服務所帶來的節省成本效應
- 承接大型室內裝潢工程項目的實力及豐富工作經驗
- 在室內裝潢行業方面擁有豐富知識及專業技術

## 業 務

- 富有經驗及有效率的管理團隊
- 透過完善的管理系統對安全、品質及環境的承諾

詳情請參閱上文「業務 — 競爭優勢」部分。

### 季節性

我們的業務或收益於往績記錄期間概無受到季節性影響。


### 知識產權

我們一直透過自家品牌「Sundart」及「承達」，於香港及澳門進行室內裝潢業務。於最後可行日期，我們已於室內裝潢業務所在市場(如香港、澳門及中國)註冊十六個商標，包括自家品牌「Sundart」及「承達」。請參閱「附錄四 — 法定及一般資料 — B.關於我們業務的進一步資料 — 2.知識產權 — (a)商標」。

此外，於最後可行日期，我們憑藉一個裝飾模板，獲得中國專利當局授出一項實用新型專利。

除上文披露外，我們的業務或盈利能力並不依賴任何專利或牌照或其他知識產權。

我們亦依賴商業機密及僱員保密協議的組合，以保障我們的知識產權。研究及開發部僱員已訂立協議，向我們轉讓彼等於受僱期開發的所有創新發明、設計及技術。

此外，我們與北京承達及大連承達於二零一五年●訂立商標許可協議，據此，我們就北京承達及大連承達根據該協議的條款及條件於彼等在中國的室內裝潢業務使用我們的  商標授予牌照。有關進一步詳情，見「持續關連交易」。

於最後可行日期，我們概無涉及亦不知悉與違反知識產權或任何重大違法行為有關的任何訴訟或法律程序。

## 業 務

### 物業

於最後可行日期，我們並無擁有任何物業，而所有於香港、澳門及中國的營運地點均為租賃物業。於最後可行日期，我們租賃總建築面積12,600平方米的一幅地塊及47項物業，總建築面積454,655平方呎。

截至最後可行日期，我們租賃物業的租賃權益受若干缺陷所規限如下：

- 於東莞租賃物業(總建築面積約為38,706.9平方米)及深圳的租賃物業(總建築面積約為588.5平方米)的業主尚未就該等物業取得正式擁有權證書。東莞物業主要用作東莞承達生產基地。深圳物業用作辦公室。根據中國法律顧問的意見，由於該權屬缺陷，存在我們可能需要遷出該等租賃物業的風險；有見及此，根據與我們業主的租賃協議，倘我們因該缺陷而須遷出我們現有的租賃物業，業主同意向我們提供業主擁有的其他等同物業供我們替代使用。根據我們的中國法律顧問的意見，董事認為，該缺陷將不會對我們於東莞的營運造成重大不利影響；及
- 我們就於東莞的租賃物業(總建築面積約為38,706.9平方米)與業主的租賃協議未與中國相關房屋當局登記。根據中國法律顧問的意見，(i)倘我們未能適時完成登記，可能被判處罰款人民幣1,000元至人民幣10,000元，及(ii)未進行租賃協議登記不會影響其有效性及執行性。截至最後可行日期，我們並不知悉任何因未進行租賃協議登記而導致房屋當局向我們施加罰款的通知。

董事認為，鑒於於東莞市有足夠可供租用的可比較工業物業供應，深圳亦有足夠鄰近我們的現有租賃物業的可供租用的辦公室物業供應，如有必要，我們可以同類鄰近物業取代我們現有的物業，而不會對業務造成任何重大負面影響。

於最後可行日期，我們並無任何因我們於租賃物業中擁有租賃權益的任何缺陷引起或與其有關的重大申索。

## 業 務

### 僱員

於二零一五年四月三十日，我們於香港有269名僱員，於澳門有147名僱員以及於中國有492名僱員。我們按職能劃分的僱員數目載列如下：

功能	於二零一五年 四月三十日 的僱員數目	佔總數 百分比%
行政	133	15%
工程及營運	356	39%
銷售	5	1%
財務	21	2%
生產	393	43%
合計	<u>908</u>	<u>100%</u>

於二零一五年四月三十日，我們於中國有一個工會，約有475名僱員加入。我們相信，我們與工會維持良好關係，並與其代表定期溝通。我們於往績記錄期間及截至最後可行日期並無任何重大工業行動、停工或勞資糾紛。

我們視招聘、培訓及留聘熟練僱員為業務一個重要元素。我們向僱員提供培訓計劃，以發展我們需要達成企業目標及客戶要求的技能，以及符合若干培訓要求(如託管客戶或監管要求及合約義務)。此外，我們已採納僱員激勵計劃，以吸引、留聘及激勵僱員，旨在鼓勵參與者為我們及股東整體努力提升價值。

### 監管合規及法律訴訟

#### 監管合規

董事確認，除披露者外，於往績記錄期間及截至最後可行日期，我們於香港、澳門及中國(包括我們業務所在主要司法權區)在各重大方面已遵守一切適用法例及規例。

## 業 務

於往績記錄期間，本集團曾涉及若干項就前公司條例第122(1A)條及強制性公積金計劃條例第7、7A及43E條的不合規事項。據我們的法律顧問告知(定義見下文)，董事認為該等不合規事件並無對我們的業務、經營業績及財務狀況或對我們的股份、[編纂]及[編纂]造成任何重大不利影響。下表載列該等不合規事件的詳情：

編號	不合規事件	不合規原因	法律後果及潛在最高刑罰	採取之糾正行動及將採取之防範措施	任何營運及財務影響
1.	<p>違反前公司條例第122(1A)條：</p> <p>(i)承達木材呈交的經審核財務報表的編製日期為其於二零一二年股東週年大會日期前超過六個月；及</p> <p>(ii)堅城呈交的經審核財務報表的編製日期為其於二零一二年股東週年大會日期前超過六個月。</p>	<p>該等不合規事件是由於承達木材及堅城(視乎情況而定)當時的董事並無及時尋求法律知識及無心之失，及對有關前公司條例之法規定缺乏專家意見。</p>	<p>未能遵守前公司條例第122(1A)條規定人士的，可能會被處以罰款最高300,000港元及監禁最多12個月。</p> <p>據羅蔚山女士(「法律顧問」)告知，被檢控的風險低，乃由於技術性質及罪行的嚴重性不大。此外，法律顧問指出，提出檢控及被定罪屬不太可能的情况，(i)被徵收的任何罰款很有可能偏低；(ii)判處最高罰款的可能性微乎其微；及(iii)受到監禁亦屬極不可能。</p>	<p>我們已就是否應向香港高等法院(「法院」)申請糾正該等不合規事件徵詢法律顧問之意見。據法律顧問表示，根據近期的判決，(i)法院可能發現違規事項輕微，因而拒絕行使其酌情權，准許提出糾正申請；及(ii)被檢控的風險低，故不宜向法院提出申請。</p> <p>並無向我們處以任何罰款及據董事所深知，於最後可行日期，概無對我們提出任何檢控。</p> <p>由於該等不合規事宜受彌償契據的保障，故本集團並無就該等不合規事宜產生的負債(如有)於財務報表作出任何撥備。</p>	<p>董事認為不合規事件將不會對本集團的經營及財務狀況構成任何重大影響，原因是法律顧問告知我們，被檢控的風險低。</p>



## 業 務

編號	不合規事件	不合規原因	法律後果及 潛在最高刑罰	採取之糾正行動及 將採取之防範措施	任何營運及財務影響
2.	<p>違反強制性公積金計劃條例第7、7A及43E條：</p> <p>有關兩名人士分別於二零一三年九月三日及二零一四年二月十七日與Sundart Project訂立僱傭合約，而堅城(而非Sundart Project)被核實為參與僱主，根據強積金計劃登記上述人士，並作出強制性公積金供款。</p>	<p>該等不合規事件是由於Sundart Project及堅城當時的董事並無及時尋求法律知識及無心之失，及對有關之規定缺乏專家意見。</p>	<p>未能遵守強制性公積金計劃條例第7條之僱主，即屬違法，可被處以罰款最高350,000港元及監禁最多三年，而持續違規則須支付每日罰款500港元。</p> <p>未能遵守強制性公積金計劃條例第7A條之僱員即屬違法，於首次定罰，可被處以罰款最高100,000港元及監禁最多六個月，及其後每次定罰，可被處以罰款最高200,000港元及監禁最多兩年。</p> <p>Sundart Project之董事個別可能須承擔Sundart Project所犯的罪行。</p> <p>未能遵守強制性公積金計劃條例第43E之人士，即屬違法，於首次定罰，可被處以罰款最高100,000港元及監禁最多十二個月，及其後每次定罰，可被處以罰款最高200,000港元及監禁最多兩年。</p> <p>據法律顧問告知，由於受質疑之僱員已根據經登記之計劃登記，且僱員的供款已悉數支付(儘管由堅城非Sundart Project)，考慮到已採取之補救措施，被檢控之風險不大。此外，法律顧問指出，提出檢控及被定罪屬不太可能的情况，(i)被徵收的任何罰款很有可能偏低；(ii)判處最高罰款的可能性微乎其微；及(iii)受到監禁亦屬極不可能。</p>	<p>我們已按自願基準告知計劃之受託人，將該兩名僱員之僱傭合約由Sundart Project轉移至堅城，自二零一五年八月一日起生效。</p> <p>並無向我們處以任何罰款及據董事所深知，於最後可行日期，概無對我們提出任何檢控。</p> <p>由於該等不合規事宜受彌償契據的保障，故本集團並無就該等不合規事宜產生的負債(如有)於財務報表作出任何撥備</p>	<p>董事認為不合規事件不會對本集團的經營及財務狀況構成任何重大影響，原因是我們的法律顧問告知我們，被檢控的風險不大。</p>

## 業 務

### 重大牌照及許可證

除本文件「監管概覽」所披露者外，除一般於香港、澳門及中國進行業務所需的許可證要求外，概無進行我們的業務的特定許可證要求。於最後可行日期，我們已獲得我們於香港、澳門及中國經營業務所需的所有重大牌照、許可證及批准。

### 法律訴訟及申索

我們可能不時成為各種正常業務過程中引起的法律、仲裁或行政程序的當事人。於最後可行日期，本集團成員公司並無涉及任何具重大影響的訴訟、仲裁或索賠，而董事並不知悉可對我們的業務、經營業績或財務狀況造成重大不利影響的正在候審或對我們有威脅的任何訴訟、仲裁或索賠。

於往績記錄期間，我們尚未了結及面臨威脅的申索及訴訟以及仲裁主要有關僱員的賠償索償及於我們一般業務過程中產生的人身傷害索償(有關詳情於下文載述)。董事認為，概無有關訴訟對我們的業務、經營業績或財務狀況，或對我們的股份、[編纂]或[編纂]構成重大影響。

### 香港

#### (I) 於最後可行日期針對本集團提起的未決僱員補償申索及人身傷害申索

下表概述於最後可行日期針對本集團提起的61宗未決僱員補償申索及人身傷害申索。該等補償均已投保。誠如「業務－保險」所述，我們承接的所有室內裝潢工程正常由主要承建商的所有風險及第三方責任的保險所涵蓋，而視乎相關合約的條款而定，該等保險乃由客戶、主要承建商或我們按項目基準扣除。該等保單正常涵蓋涉及我們的僱員及我們分包商的僱員在執行工作期間發生的意外，除非該等意外乃有關觸犯相關健康及安全的規則及規條則另作別論。董事確認，所有上述61宗個案乃由相關保險公司處置及辦理，致令本集團並無掌握有關索償金額的所有資料。無論如何，於往績

## 業 務

記錄期間，本集團本身從未就向我們展開的任何索償或訴訟支付任何龐大金額，原因為該等金額在很大程度上最終將以相關保單涵蓋。經考慮上文所述及據董事所深知及確信，各相關保單在很大程度上足以涵蓋前述61宗未了結索償及訴訟。

申索類別	申索數目	已申索補償
持續僱員補償申索，未展開法律程序(附註1)	51	根據僱員補償條例補償。
持續僱員補償申索及人身傷害申索(附註2)	10	根據僱員補償條例及損害補償。

附註：

- (1) 該等申索包括本集團已存檔備案的表二(根據僱員補償條例第15條，僱主必須遞交表二知會勞工處處長任何意外事故)，勞工處處長現正或已評估應付之補償(如有)，於最後可行日期並無展開任何針對我們的法律程序。
- (2) 此等索償包括(i)四名僱員的賠償索償，而有關應付賠償金額經已獲評核，且正由受傷人士所上訴；及(ii)六宗個人受傷訴訟由高等法院受理。該等申索的受傷人士為我們的僱員，或據董事所深知，我們分包商的僱員。

在上表載列對本集團及／或我們的分包商展開法律程序的10宗持續進行的僱員賠償申索中：

- 三宗申索因截至二零一一年十二月三十一日止年度發生的意外事故提出，三宗申索因截至二零一二年十二月三十一日止年度發生的意外事故提出，四宗申索因截至二零一三年十二月三十一日止年度發生的意外事故提出；
- 五宗因高空墜下引起，三宗因人搬運重物有關，一宗因滑倒受傷引起，其餘一宗因受外來物體撞擊造成；及
- 一宗申索由我們的僱員向本集團提出，其餘九宗針對本集團及相關分包商(本集團以承建商的身份參與)提出。

## 業 務

據我們所深知及獲得的資料，此等索償的其他詳情載列如下：

索償性質	事件 發生日期	原告人/ 申請人	被告人/ 答辯人	所索償賠償 的金額/ 估計賠償額	狀況
我們分包商的僱員因從梯子墜下令其頭部、頸部、左肩、左肘及雙手受傷。	二零一一年五月十九日	該名受傷人士	堅城作為第二答辯人，另一名獨立第三方作為第一答辯人。  第一答辯人為堅城的分包商。	i. 就僱員賠償索償根據《僱員補償條例》作出賠償另加利息及堂費及額外或其他補償。  ii. 就個人受傷訴訟作出賠償另加利息及堂費。	i. 根據《僱員補償條例》作出之訴訟已了結。根據區域法院於日期為二零一三年八月二十三日頒佈的同意令(判決指申請人毋須接受責任，而賠償金額有待評估)，鑒於此宗索償由保險公司處理，本集團並無有關此索償的進一步資料。  ii. 個人受傷索償已於區域法院展開，並已轉至高等法院。該宗索償已交由保險公司作進一步行動。
該名受傷人士根據《僱員補償條例》(i)提出申請；及(ii)提出個人受傷索償。					

## 業 務

索償性質	事件 發生日期	原告人/ 申請人	被告人/ 答辯人	所索償賠償 的金額/ 估計賠償額	狀況
我們分包商的僱員於建築地盤的一樓的窗口處執行工作時從大廈向外墜下令其半身不遂連帶大小二便失禁。	二零一一年十一月九日	該名受傷人士	堅城作為第二答辯人，另一名獨立第三方作為第一答辯人。  第一答辯人為堅城的分包商。	i. 就僱員賠償索償根據《僱員補償條例》作出賠償另加利息及堂費。  ii. 就個人受傷訴訟作出賠償另加利息及堂費。	i. 根據《僱員補償條例》作出之訴訟已根據由區域法院所發出日期為二零一四年二月二十七日的同意命令了結，而答辯人均被下令向原告人支付為數2,541,160.74港元以了結該宗訴訟。  ii. 個人受傷訴訟已交由保險公司作進一步行動。
我們的僱員在運送櫃子時扭傷下背部並持續受傷。	二零一一年十二月二十九日	該名受傷人士	承達木材作為第一答辯人，另一名獨立第三方作為第二答辯人。  承達木材為第二答辯人的分包商。	i. 就僱員賠償索償根據《僱員補償條例》作出賠償另加利息及堂費。  ii. 就個人受傷訴訟作出賠償另加利息及堂費。	i. 根據《僱員補償條例》作出之訴訟已根據由區域法院所發出日期為二零一五年二月三日的同意命令了結，而答辯人均被下令向原告人支付為數603,950港元以了結該宗訴訟。  ii. 個人受傷訴訟已交由保險公司作進一步行動。

## 業 務

索償性質	事件 發生日期	原告人/ 申請人	被告人/ 答辯人	所索償賠償 的金額/ 估計賠償額	狀況
<p>我們分包商的僱員當踏上一塊放置於地上的木板時導致失去平衡並跌倒在地，令其頸部受傷。</p> <p>該名受傷人士(i)根據《僱員補償條例》提出申請；及(ii)提出個人受傷索償。</p>	二零一二年 四月二十三日	該名 受傷人士	<p>承達木材作為第二答辯人，另一名獨立第三方作為第一答辯人。</p> <p>承達木材為第一答辯人的總承包商。</p>	<p>i. 就僱員賠償索償根據《僱員補償條例》作出賠償另加利息及堂費。</p> <p>ii. 就個人受傷訴訟作出賠償另加利息及堂費。</p>	<p>i. 根據《僱員補償條例》作出之訴訟已了結。根據區域法院於日期為二零一四年四月十日頒佈的同意令(判決指申請人毋須接受責任，而賠償金額有待評估)，鑒於此宗索償由保險公司處理，本集團並無有關此索償的進一步資料。</p> <p>ii. 個人受傷訴訟已交由保險公司作進一步行動。</p>
<p>我們分包商的僱員因從梯子墜下令其左遠端橈骨骨折。</p> <p>該名受傷人士提出個人受傷索償。</p>	二零一二年 七月十八日	該名 受傷人士	<p>承達木材作為第一被告人，另一名獨立第三方作為第二被告人。</p> <p>承達木材為第二被告人的分包商。</p>	賠償另加利息及堂費。	個人受傷訴訟已交由保險公司作進一步行動。

## 業 務

索償性質	事件 發生日期	原告人/ 申請人	被告人/ 答辯人	所索償賠償 的金額/ 估計賠償額	狀況
<p>我們分包商的僱員於高達10呎之處安裝一塊保護網時墜地，令其肋骨碎裂，以及背部、右肩骨及胸部均受傷。</p> <p>該名受傷人士根據《僱員補償條例》(i)提出申請；及(ii)提出個人受傷索償。</p>	二零一二年 八月二日	該名 受傷人士	<p>堅城作為第二答辯人，另一名獨立第三方作為第一答辯人。</p> <p>第一答辯人為堅城的分包商。</p>	<p>i. 就僱員賠償索償根據《僱員補償條例》作出賠償另加利息及堂費。</p> <p>ii. 就個人受傷訴訟作出賠償另加利息及堂費。</p>	<p>i. 根據《僱員補償條例》作出之訴訟已根據由區域法院所發出日期為二零一四年七月二十七日的同意命令了結，而答辯人均被下令向原告人支付為數293,720港元以了結該宗訴訟。</p> <p>ii. 個人受傷訴訟已交由保險公司作進一步行動。</p>
<p>我們分包商的僱員於其受僱期間被外來物件擊中令其左眼受傷。</p> <p>該名受傷人士根據《僱員補償條例》提出申請。</p>	二零一三年 五月十六日	該名 受傷人士	<p>堅城作為第三答辯人，另兩名獨立第三方分別作為第一答辯人及第二答辯人。</p> <p>第一及第二答辯人均為堅城的分包商。</p>	<p>就僱員賠償索償根據《僱員補償條例》作出賠償另加利息及堂費。</p>	<p>應付的賠償金額正在評估，亦已由該名受傷人士提出上訴。該項索償已交由保險公司作進一步行動。</p>

## 業 務

索償性質	事件 發生日期	原告人/ 申請人	被告人/ 答辯人	所索償賠償 的金額/ 估計賠償額	狀況
我們分包商的僱員於建築地盤因從木梯墜下令左手受傷。該名受傷人士根據《僱員補償條例》提出申請。	二零一三年 六月二十四日	該名 受傷人士	承達木材作為第二答辯人，另一名獨立第三方作為第一答辯人。  第一答辯人為承達木材的分包商。	根據《僱員補償條例》作出賠償另加利息及堂費。	應付的賠償金額正在評估，亦已由該名受傷人士提出上訴。該項索償已交由保險公司作進一步行動。
我們分包商的僱員因移動及提舉若干木板時令其右肩移位。  該名受傷人士根據《僱員補償條例》提出申請。	二零一三年 八月三十一日	該名 受傷人士	堅城作為第二答辯人，另一名獨立第三方作為第一答辯人。  第一答辯人為堅城的分包商。	根據《僱員補償條例》作出賠償另加利息及堂費。	應付賠償金額正在評估，而該名受傷人士已提出上訴。該宗訴訟已交由保險公司作進一步行動。
我們分包商的僱員當搬運一件衣櫃時被其金屬鉸鏈深深的割傷該名人士的右腳。該名受傷人士根據《僱員補償條例》提出申請。	二零一三年 八月二十四日	該名 受傷人士	承達木材作為第二答辯人，另兩名獨立第三方分別作為第一答辯人及第三答辯人。  第一答辯人為承達木材的分包商，而第三答辯人為承達木材的主要承包商。	根據《僱員補償條例》作出賠償另加利息及堂費，以及進一步或其他濟助。	應付的賠償金額正在評估，亦已由該名受傷人士提出上訴。該項索償已交由保險公司作進一步行動。

### (II) 於最後可行日期針對本集團提起的潛在人身傷害申索及重大申索

誠如上文所披露，於最後可行日期，有51宗持續進行的僱員賠償申索，應付的補償(如有)正由或已由勞工處處長作評估。該等傷者會否根據普通法向本集團提出人身傷害申索，實非我們所能控制。由於傷者可於有關事故發生日期起計三年內提出申索，而於最後可行日期，並無針對我們有關人身傷害的申索，故我們仍未能評估該等未決申索的可能涉及的數額。鑒於該等事故均源自我們一般日常業務過程中，本集團已就該等事件產生的責任投購保險，而有關事故的通知已給予保險公司。董事認為該等潛在申索對我們的業務或財務狀況並無重大不利影響。



## 業 務

(III) 於往績記錄日期及直至最後可行日期已處理或終止的對本集團的申索及訴訟(不論透過法庭裁決或和解的方法)

下表概述已處理或終止於往績記錄日期及直至最後可行日期對本集團的僱員賠償的申索及人身傷害申索，所有申索均由相關保險公司受保。此外，於往績記錄日期已在勞資審裁處處理一宗勞資糾紛申索。

申索類別	申索數目	申索性質／理由	所支付概約總額 (港元)
僱員賠償的申索及 人身傷害申索	62 (附註1)	於62宗僱員賠償的申索及人身傷害申索中：(i) 35宗為透過法庭判決的僱員賠償的申索(ii) 25宗為僱員透過法庭判決的賠償申索及人身傷害申索；及(iii) 兩宗(其中一宗為僱員賠償申索及一宗為人身傷害申索)已終止。  於透過法庭判決的25宗僱員賠償的申索及人身傷害申索中：(i) 21宗由分包商的僱員提出(本集團作為承建商的身份而成為被告)；及(ii) 其餘四宗由我們的僱員提出。	4,700,000 (附註2)
勞資糾紛申索	1	於勞資審裁處的一宗申索，有關我們的分包商對其員工薪金付款的指稱違約事件，而本集團作為承建商的身份而成為被告。	65,000

附註：

- (1) 該等申索並不包括已由區域法院轉達至高等法院的兩項個人傷害申索，其中一項已法院判決解決而另一項仍在審訊中。
- (2) 和解金額包括僅透過庭外和解的35宗僱員賠償的申索。其他案件已由保險公司處理，就此本集團無法自相關保險公司取得相關償付金額的數據。

## 業 務

### (IV) 於最後可行日期本集團的待決刑事訴訟

於往績記錄期間及截至最後可行日期，本集團涉及一宗待決刑事訴訟，內容有關於二零一四年十一月六日其指稱未能確保由分包商聘用的工人相對香港法例第59I章建築地盤(安全)規例第43(b)條(違例者最高罰款50,000港元)在工作地盤內適當使用護目鏡。該案件於二零一五年八月進行審前聆訊。董事已獲法律顧問告知，於定罪時，刑罰將是輕微罰款及有關定罪將對本集團作出而並非對本公司的董事或高級管理層個人而作出。

### 澳門

法院	訴訟編號	程序進行日期	原告人	被告人	索賠性質	索賠金額	狀態
勞工法庭 (MBC)	LB1-13-0256-LAE	二零一三年 九月二十五日	王秀鳳	承達澳門，威尼斯 人澳門股份有限 公司及澳門保險 有限公司	職業事故	澳門幣83,941.00元 (及191天薪金損 失及醫療費用澳 門幣16,761元)	候審

### 中國

法院	程序進行日期	原告人	被告人	索賠性質	索賠金額	狀態
東莞市中級人民法院 (上訴至東莞市 第三人民法院)	二零一四年 一月六日	東莞承達	煙台神通進出口 有限公司	拖欠付款	人民幣7.4百萬元	持續進行 <sup>(1)</sup>

附註：

- (1) 於最後可行日期，煙台神通進出口有限公司已向東莞市中級人民法院提出上訴，而我們等候法院的最終判決。撤銷應收貿易賬款為審慎起見之舉。

## 業 務

### 概不提供訴訟申索

董事認為發生人身傷害申索及僱員補償申索於業內為常見。所有由我們承接的裝潢工程項目一般受承建商的所有風險及第三方責任保險所保障，為我們的僱員就該等工作有關的傷害提供足夠涵蓋，而我們並不預期因此會於往績記錄期間產生任何重大負債。因此，該等事故並不及不會預期對本集團的運營產生重大影響。有關保險的詳情，請參閱「一保險」。

概無就上述持續的僱員賠償索償及人身傷害申索於本集團財務報表中作出撥備，此乃經考慮(i)涉及申索總金額的不確定；(ii)上述有關保險所涵蓋的部分；及(iii)下文所述控股股東作出的彌償。就僱員補償申索及普通法人身傷害申索有關的潛在訴訟，經考慮(i)有關申索是否展開的不確定性；(ii)有關申索涉及金額的不確定性(如有)；及(iii)下文所述控股股東作出的彌償後，本集團並無於財務報表中作出任何撥備。

### 控股股東作出的彌償

控股股東已訂立以本集團為受益人彌償契據，以提供(其中包括)按共同及個別基準(其中包括)本集團任何成員公司因任何訴訟、仲裁、申索(包括反訴)、申訴、要求及／或法律程序引致而發生或令其蒙受任何成本、開支、申索、負債、懲罰損失或損害，無論是刑事、行政、合約、侵權或其他由本集團任何成員提起或針對的有關在[編纂]或之前發生事項的其他性質，包括但不限於法律程序及申索，誠如「監管合規及法律訴訟—法律訴訟及申索」一節所披露。彌償契據的進一步詳情，可參閱本文件「附錄四—法定及一般資料—E.其他資料—1.遺產稅、稅項及其他彌償」一節。

### 內部監控

為確保日後於不同營運範疇符合有關法例及規例以及有關政策，我們已諮詢我們的內部控制顧問，並採納書面內部監控政策及以下措施：

- (i) 董事已參加由我們的香港法律顧問就公司條例、證券及期貨條例及上市規則下公眾上市公司董事的持續義務、職責及責任舉辦的培訓，且董事已完全知悉彼等作為香港上市公司董事的職責及責任；
- (ii) 我們已根據上市規則第3A.19條委任國泰君安融資有限公司擔任規顧問，確保(其中包括)我們在遵守上市規則及所有其他適用法例、規則、守則及指引方面取得恰當的指引及建議；

---

## 業 務

---

- (iii) 我們已建立集中合約管理制度，用以記錄所有經營及融資協議，並指派總經理每月審閱我們所訂立的全部協議，確保協議符合相關規例及我們的政策。

於二零一五年五月六日，我們委聘獨立內部監控顧問（「**內部監控顧問**」）由二零一五年五月十一日至二零一五年五月二十九日檢討本集團若干成員公司的內部控制、識別缺失及進步機會、就補救行動提供建議以及由二零一五年六月二十二日至二零一五年七月七日檢討補救行動的實施情況。於內部監控顧問進行檢討及評估後，本集團已實施或將實施一切內部監控顧問就我們內部監控制度提供的建議。

在考慮本集團所採取的上述補救措施及我們業務性質與營運規模後，董事及獨家保薦人均信納，內部監控制度對我們目前的營運環境而言屬充足有效，並認為「監管合規及法律訴訟」一節所披露的不合規事件不會對董事於上市規則第3.08及3.09條下的資格及我們於上市規則第8.04條下的上市合適性造成任何重大影響。