

## 概要及摘要

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，其並未包含可能對閣下而言屬重要的所有資料，且應與本文件全文一併閱讀以確保其完整性。閣下決定投資[編纂]前，務請細閱整份文件(包括其附錄)。任何投資均附帶風險。投資[編纂]的若干具體風險載於本文件第24至41頁「風險因素」。閣下決定投資[編纂]前，務請細閱該節。

### 概覽及我們的業務模式

我們於一九九七年成立，是一家專注於提供翻新服務的建築承建商，擔任香港及澳門多個私營機構物業項目的總承建商。我們的兩類主要項目為(i)裝修項目；及(ii)改建及加建項目。我們擔任總承建商，須通過提供或採購翻新項目所需的材料、勞工及專業知識以及管監控該等翻新項目的質量，承擔項目管理、協調及實施各方面的整體責任。我們委聘分包商進行屬勞動密集或項目技術工種的工程，從而使我們可專注於發揮核心實力。一般而言，我們的裝修工程按照主要為商用物業的內部空間進行，該等商業物業乃作公司、休閒及住宿、餐飲、零售及其他用途。我們亦為工業物業及商用物業(包括酒店及辦公大樓)提供改建及加建工程。我們自二零零六年起為屋宇署的註冊一般建築承建商。截至二零一六年三月三十一日止三個年度，我們的收益分別約為456.8百萬港元、539.5百萬港元及661.1百萬港元。

根據行業報告，以收益計，二零一五年，我們在香港翻新服務行業中排名第二，市場份額約為2.78%<sup>(附註)</sup>。

### 我們的項目及合約

以下為我們於往績記錄期完成的部分代表性項目：

- 一家物業投資公司及物業開發商(於聯交所上市)的香港附屬公司位於九龍觀塘的大規模改建項目，於二零一五年二月竣工，於往績記錄期為我們帶來收益約163.7百萬港元；
- 一家跨國銀行公司(總部位於美國及於紐約證券交易所上市)的英屬處女群島附屬公司位於九龍觀塘的辦公室裝修項目，於二零一六年二月竣工，於往績記錄期為我們帶來收益約157.3百萬港元；

附註：根據行業報告，在計算我們二零一五年的排名及市場份額時，乃採用我們截至二零一六年三月三十一日止年度源自香港項目的收益。

## 概要及摘要

- 一家建築公司及建築服務提供商（於澳洲證券交易所上市）的香港附屬公司位於澳門半島的賭場裝修項目，於二零一五年八月竣工，於往績記錄期為我們帶來收益約84.0百萬港元；
- 一家跨國銀行公司（總部位於美國及於紐約證券交易所上市）的香港附屬公司位於新界葵興的辦公室裝修項目，於二零一三年十月竣工，於往績記錄期為我們帶來收益約73.1百萬港元；及
- 香港一家經營歷史逾130年的賽馬及博彩營運商位於新界西貢的行政大樓裝修項目，於二零一三年九月竣工，於往績記錄期為我們帶來收益約70.4百萬港元。

於最後實際可行日期的手頭知名項目包括：

- 一家主要從事物業相關、酒店及餐廳業務公司（於聯交所上市）的香港附屬公司位於新界青衣的貨櫃及倉庫中心改建及加建項目，名義合約金額為215.0百萬港元；
- 一家跨國銀行企業（總部位於美國及於紐約證券交易所上市）的英屬處女群島附屬公司位於九龍觀塘的辦公室裝修項目，名義合約金額約128.8百萬港元；及
- 香港一家經營歷史逾130年的賽馬及博彩營運商位於新界沙田的通訊及科技中心裝修項目，名義合約金額約63.8百萬港元。

於往績記錄期，我們完成合共70個裝修項目及七個改建及加建項目。在該等項目中，27個裝修項目及四個改建及加建項目的單項名義合約金額分別不低於10.0百萬港元。於往績記錄期，我們所有裝修項目均位於香港及澳門，而我們所有改建及加建項目則位於香港。截至二零一六年三月三十一日止三個年度，我們於香港產生的收益分別約佔總收益的89.8%、77.7%及92.2%，而我們於澳門產生的收益分別約佔總收益的10.2%、22.3%及7.8%。我們於往績記錄期大部分的收益歸因於從裝修項目獲得的收益。於往績記錄期，裝修項目的收益分別佔我們總收益約83.5%、70.8%及79.1%。於往績記錄期，改建及加建項目的收益分別佔我們總收益約16.5%、29.2%及20.9%。於往績記錄期，我們五大項目的收益分別佔我們總收益約51.3%、66.7%及63.4%。於往績記錄期，我們最大項目的收益分別佔我們總收益約15.8%、28.5%及23.8%。

我們的大部分項目乃透過投標程序獲得。一般而言，根據我們與客戶訂立的合約，我們收取進度款，而客戶有權保留一般佔合約總額5.0%的工程累積保證金，頭一半工程累積

## 概要及摘要

保證金通常於發出實際竣工證書後發放，餘下部分則通常於缺陷責任期屆滿後發放。就部分合約而言，我們會被要求提供以現金抵押物或擔保作抵押，由銀行或保險公司出具及以客戶為受益人的履約保證函，以確保我們履行合約。在正式合約簽立後，我們自物料供應商及分包商採購物料及服務。

### 我們的客戶

我們的主要客戶包括香港及澳門私營界別的多個知名組織及商業企業，包括香港一家賽馬及博彩營運商、跨國銀行以及酒店及賭場營運商。按照市場慣例，客戶按項目基準向我們授出非經常性項目。截至二零一六年三月三十一日止三個年度，源自我們五大客戶的收益分別佔我們總收益約69.2%、84.2%及84.5%。同期，源自我們最大客戶的收益分別佔我們總收益約35.1%、28.5%及28.1%。詳情請參閱「業務－我們的客戶」。

於往績記錄期，我們大部分收益源自我們的五大客戶。董事認為，該依賴主要是由於我們的項目規模差距甚大。我們承辦的大型項目可能構成我們於某一特定期間的大部分收益，並可能致使相關客戶成為我們在該特定期間的最大客戶。另外，董事認為，此乃行業內的常見狀況，而非本集團所獨有。詳情請參閱「業務－我們的客戶－我們在倚賴主要客戶方面的業務可持續性」。

### 我們的供應商

我們的主要供應商包括分包商及材料供應商。於往績記錄期及直至最後實際可行日期，我們並無與我們的分包商及材料供應商訂立任何長期合約。截至二零一六年三月三十一日止三個年度，向我們五大供應商採購分別約佔我們採購總額的26.5%、25.9%及28.8%。同期，向我們最大供應商採購分別約佔我們採購總額的9.4%、7.0%及9.5%。我們往績記錄期內的五大供應商全部為分包商。

分包工程一般包括(其中包括)公用地方工程、天花板工程、地板工程、牆壁及窗戶工程、服務及公用設施工程、裝飾及家具工程安裝，以及拆除、改建及改善工程以及設施配置更改。我們的分包商通常須自備完成我們分包予其工程所需的建築材料、設備及機器，成本一般計入其分包費用內。截至二零一六年三月三十一日止三個年度，分包成本分別約佔我們總銷售成本的88.7%、85.4%及87.5%。我們與分包商之間的合約一般按項目基準訂立。我們按一般符合與客戶訂立的主要合約項下的付款條款的條款向我們的分包商支付進度款及保留工程累積保證金。

## 概要及摘要

我們亦會在客戶提出要求時採購若干材料，例如裝修材料、燈具或傢具。截至二零一六年三月三十一日止三個年度，材料成本分別佔我們收益成本總額的約3.5%、6.4%及6.0%。我們按逐個訂單基準與我們的材料供應商訂立採購合約。

詳情請參閱「業務－我們的供應商」。

### 行業及市場

根據行業報告，香港的翻新服務行業分散且競爭激烈。於最後實際可行日期，香港有668名屋宇署註冊一般建築承建商。一般來說，市場並非由單一的市場領導者主導。澳門翻新服務行業由若干主要承建商支配，當中大多數為香港公司。根據行業報告，香港及澳門的行業參與者一般在市場地位、行業聲譽、往績記錄、與項目擁有人、總承建商及業內專業人士(如項目經理)的關係，以及財務狀況等方面互相競爭。

### 我們的競爭優勢

董事相信，下文所載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中脫穎而出：(i)良好聲譽及彪炳往績；(ii)翻新項目的實施、管理及執行專業知識；(iii)致力於風險、質量、健康、安全及環保的管理；(iv)與供應商的穩定業務關係；及(v)經驗豐富及高效的管理團隊及主要人員。

### 我們的業務策略

我們旨在通過以下策略增強我們於香港及澳門翻新服務行業的市場地位：(i)進一步增強在香港裝修行業的市場地位；(ii)進一步拓展在香港的改建及加建業務；(iii)鞏固我們在澳門翻新服務行業的市場地位；(iv)繼續強調及維持項目施工標準；及(v)堅持審慎的財務管理，確保可持續增長及資本充足。

### 風險因素

我們的經營及[編纂]存在若干風險，其中多數均在我們的控制範圍以外。此等風險可大致分類為：(i)與我們業務有關的風險；(ii)與我們行業有關的風險；(iii)與香港有關的風險；(iv)與澳門有關的風險；及(v)與[編纂]有關的風險。此等風險於「風險因素」作進一步描述。以下載列可能對我們造成重大及負面影響的部分主要風險：

- 來自我們五大客戶的收益佔我們收益總額重大部分。未能與彼等維持業務關係或獲得新業務可能會對我們的業務、財務狀況及經營業績造成影響。

## 概要及摘要

- 我們大部分收益源自透過競爭性投標獲授的合約且合約性質為非經常性。本集團業務依賴項目成功中標。
- 我們的業務受香港及澳門主要客戶業務策略及表現所影響。
- 無法保證我們將及時收取全數進度款或工程累積保證金或甚至乎無法取得。
- 我們根據估計時間及所涉及成本釐定投標價，當中可能不準確。任何重大偏差可能導致項目成本超支或甚至乎虧損。

### 股東資料

緊隨[編纂]及資本化發行完成後(但不計及因行使根據購股權計劃可予授出的任何購股權而可予配發及發行的任何股份)，Brilliant Blue Sky將擁有我們已發行股份總數約[編纂]%的權益，Brilliant Blue Sky由我們執行董事、董事會主席兼行政總裁Howard先生實益及全資擁有。Brilliant Blue Sky將繼續控制我們已發行股本的30%或以上，因此，根據上市規則，Brilliant Blue Sky及Howard先生將被視作本公司控股股東。有關詳情，請參閱「與控股股東的關係」。

### 主要財務資料及經營數據

以下載列為績效期間我們的經合併業績概要，其摘錄自本文件附錄一會計師報告。

### 主要收益表資料

	截至三月三十一日止年度		
	二零一四年	二零一五年	二零一六年
	千港元	千港元	千港元
收益	456,831	539,466	661,082
毛利	35,599	47,198	53,975
除所得稅前溢利	17,126	26,490	33,733
年內溢利	14,574	22,383	28,269

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。

## 概要及摘要

### 主要資產負債表資料

	於三月三十一日		
	二零一四年	二零一五年	二零一六年
	千港元	千港元	千港元
非流動資產	200	470	374
流動資產	194,174	202,186	303,369
流動負債	178,953	164,855	237,673
流動資產淨值	15,221	37,331	65,696
總權益	15,421	37,801	66,070

### 節選現金流項目

	截至三月三十一日止年度		
	二零一四年	二零一五年	二零一六年
	千港元	千港元	千港元
經營活動所得／(所用) 現金淨額	40,857	46,040	(171)
投資活動所用現金淨額	(97)	(4,986)	(14,470)
融資活動所用現金淨額	(5,471)	(7,143)	(15,986)
現金及現金等價物增加／(減少) 淨額	35,289	33,911	(30,627)

### 主要財務比率

	於三月三十一日／ 截至三月三十一日止年度		
	二零一四年	二零一五年	二零一六年
除息稅前純利率(%)	4.0	5.0	5.1
純利率(%)	3.2	4.1	4.3
股本回報率(%)	94.5	59.2	42.8
總資產回報率(%)	7.5	11.0	9.3
利息償付率(倍)	15.4	53.8	178.5
流動比率及速動比率(倍)	1.1	1.2	1.3
資產負債比率(%)	163.1	47.7	3.1
負債權益比率(%)	不適用	不適用	不適用

## 概要及摘要

### 上市開支

董事認為，預期本集團截至二零一七年三月三十一日止年度的財務業績會因(其中包括)與[編纂]有關的非經常性上市開支而受到不利影響。與[編纂]有關的上市費用總額(主要包括已付或應付專業人士費用及包銷費用以及佣金)估計約為[編纂]港元(乃根據指示性[編纂]範圍的中位數每股發售股份[編纂]港元及[編纂]股[編纂]計算)。在估計上市費用總額中，(i)預期約[編纂]港元將於上市後入賬列作自權益扣除；及(ii)預期約[編纂]港元將於合併損益及其他全面收益表內確認為開支，其中約[編纂]港元已於截至二零一六年三月三十一日止年度確認，而預期餘下約[編纂]港元將於截至二零一七年三月三十一日止年度確認。

### 所得款項用途

我們估計從[編纂]收取的所得款項淨額，經扣除本公司應付與[編纂]有關的包銷費用及估計開支後，將約為[編纂]百萬港元(基於指示性[編纂]範圍的中位數每股[編纂][編纂]港元)。我們擬將[編纂]的所得款項淨額作以下用途：

所得款項用途	所得款項淨額金額或%
用於香港及澳門潛在裝修及改建及加建項目的啟動成本	[編纂]百萬港元或[編纂]%
一般企業用途	[編纂]百萬港元或[編纂]%

### 股息

是否派付任何股息及其金額將由董事酌情決定，並將視乎我們的未來營運及盈利、資本要求及盈餘、整體財務狀況、合約限制(如有)及其他董事視為相關的因素。我們並無任何股息政策或預設的股息派付率。我們股份的現金股息(如有)將以港元派付。進一步詳情請參閱「財務資料—股息」。

截至二零一四年三月三十一日止年度，IBI Group向其當時股東派付股息約6.2百萬港元。於二零一六年六月十一日，本公司已宣派20.0百萬港元的股息，並預計於上市前派付。

## 概要及摘要

### 往績記錄期後的近期發展

#### 業務及財務更新

根據本集團的未經審核財務資料，我們截至二零一六年四月三十日止月份錄得的收益較二零一五年同期持續增加，我們的收益出現上述增長主要受若干規模較大且於往績記錄期末仍在進行中的項目持續貢獻收益所帶動，如(i)一家總部設於美國的跨國銀行企業旗下BVI附屬公司位於九龍東的新辦公室二期及三期的裝修項目(於接近截至二零一六年三月三十一日止年度末時開始)；(ii)香港一家賽馬及博彩營運商的通訊及科技中心裝修項目；(iii)一家亞洲金融服務集團的辦公室的裝修項目；及(iv)新界一幢貨櫃及倉庫中心的大型改建及加建項目。

於往績記錄期後及直至最後實際可行日期，我們已取得兩個裝修項目，名義合約總金額約為54.9百萬港元。於最後實際可行日期，我們手頭上有九個裝修項目(名義合約總金額約為386.4百萬港元)及一個改建及加建項目(名義合約金額約為215.0百萬港元)。有關我們手頭上個人名義合約金額不低於10.0百萬港元的裝修項目及改建及加建項目的詳情，請參閱「業務－我們的項目－已竣工項目及手頭項目－裝修項目－手頭項目」及「業務－我們的項目－已竣工項目及手頭項目－改建及加建項目－手頭項目」。

於最後實際可行日期，我們目前擁有三個潛在項目，我們已就此作出投標申請書並獲客戶積極表示彼等將向我們授出合約，包括就新界沙田賽馬場的若干設施與香港一家賽馬及博彩營運商進行的一個裝修項目，預期名義合約金額約31.8百萬港元，及就澳門賭場的若干博彩設施與在納斯達克全球精選市場上市的跨國賭場、酒店及度假村營運商的美國附屬公司進行的兩個裝修項目，預計名義合約總金額約4.7百萬港元。

於二零一六年六月十一日，本公司宣派股息20.0百萬港元，並預計將於上市前支付。

我們的合併損益及其他全面收益表「財務資料－上市開支」所披露的上市開支預期會或已經對本集團自二零一六年三月三十一日(本集團最近期經審核財務報表的編製日期)起的財務業績及狀況產生不利影響。

#### 無重大不利變動

[除上文所披露者外，我們董事確認，直至本文件日期，自二零一六年三月三十一日(即我們的最近期經審核財務資料的編製日期)起我們的財務或交易狀況或前景並無重大不利變動，自二零一六年三月三十一日起亦無事件會對會計師報告所示資料造成重大影響。]

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。

---

## 概要及摘要

---

### [編纂]統計數據

	根據[編纂]	
	每股[編纂] [編纂]港元	每股[編纂] [編纂]港元
市值 <sup>(附註)</sup>	[編纂]百萬港元	[編纂]百萬港元
未經審核備考經調整合併每股 有形資產淨值 <sup>(附註)</sup>	[編纂]港元	[編纂]港元

附註：有關所用假設及計算基準詳情，請參閱本文件附錄二「未經審核備考財務資料」。