

業 務

概覽

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。我們擔任總承辦商的角色，對項目管理、協調及執行負上整體責任，並與客戶及彼等的顧問團隊(包括項目經理、工料測量師及建築師)緊密合作。我們委聘來自不同行業的分包商進行通常屬勞動密集型或需要特定技能的工程，從而使我們可專注於發揮核心實力。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，所佔市場份額約為2.78%^(附註)。

我們憑藉豐富的行業經驗，我們已在香港及澳門累積龐大的客戶群，並與知名組織及商業企業建立穩固的關係。

我們的業務模式

我們的業務模式乃主要以總承建商身份提供翻新服務，涉及(i)裝修；及(ii)改建及加建項目。

裝修項目

一般而言，我們的裝修工程於物業被佔用或於其開展業務前按照客戶的商業需求於物業的室內空間進行施工。我們的工程範圍視乎物業的用途而有所不同。我們專注於為作企業、休閒及酒店、餐飲及零售以及其他用途的商用物業提供裝修工程。請參閱「我們的服務範圍－裝修項目」。

改建及加建項目

我們為屋宇署註冊一般建築承建商。我們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。請參閱「我們的服務範圍－改建及加建項目」。

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。

業 務

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。我們委聘來自不同行業的分包商進行通常屬勞動密集型或需要特定技能的工程，從而使我們可專注於發揮核心實力。我們備存一份載列內部認可分包商的名冊。於最後實際可行日期，內部認可分包商名冊上載有409名分包商。我們採用ISO 9001 (質量管理) 體系管理分包商承接的工程，確保及時交付服務及符合客戶的標準。截至二零一六年三月三十一日止三個年度，我們五大分包商分別約佔我們採購總額的26.5%、25.9%及28.8%。

於往績記錄期，按收益計，我們就約90.0%的項目而言以總承建商身分直接與物業開發商、擁有人或承租人訂立服務合約。對於餘下項目，我們與總承建商訂立分包合約，總承建商負責物業開發的整體施工，以進行翻新工程。

我們的大部分項目乃透過投標程序獲得。我們作出投標的決定受多項因素影響，如項目的盈利前景、聲譽及客戶信譽、項目性質、投標文件條款、資源可獲得性及提供履約保證的要求以及總體經濟因素等。根據相關合約條款，我們按月向客戶收取進度款，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 (一般為發出實際竣工證書後12個月的期間) 屆滿後發出保修工程竣工證書後發放。

我們致力於風險管理、健康及安全標準、質量保證及環境影響控制。我們已通過ISO 9001 (質量管理)、ISO 14001 (環境管理) 及OHSAS 18001 (職業健康及安全) 證書的認證。我們的董事確認我們於往績記錄期直至最後實際可行日期並無遇到任何重大工程相關意外 (請參閱「一 職業健康及安全」)。董事確認，於往績記錄期及直至最後實際可行日期，我們並無遭遇任何重大或致命事故。

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。

業 務

截至二零一六年三月三十一日止三個年度，我們的收益總額分別約為456.8百萬港元、539.5百萬港元及661.1百萬港元。同期，我們在香港及澳門分別完成合共59個項目及18個項目。下表載列於所示期間按地理位置劃分的收益明細。

	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	百分比	千港元	百分比	千港元	百分比
香港	410,287	89.8%	418,911	77.7%	609,751	92.2%
澳門	46,544	10.2%	120,555	22.3%	51,331	7.8%
總計	456,831	100.0%	539,466	100.0%	661,082	100.0%

於往績記錄期，我們的收益及溢利穩定增長。截至二零一六年三月三十一日止三個年度，我們的純利分別約為14.6百萬港元、22.4百萬港元及28.3百萬港元。我們相信，有關增長主要是由於我們擁有良好聲譽及彪炳往績、高效的項目施工及管理、有效的成本控制體系、認可的質量、安全及環境控制體系以及經驗豐富和充滿熱忱的管理團隊。

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。

良好聲譽及彪炳往績

我們於一九九七年在香港成立，擁有豐富的行業經驗。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%^(附註)。憑藉我們悠長的經營歷史，我們相信已建立按時完成項目的往績記錄，並能夠持續滿足客戶的預期及要求。經過多年的耕耘，我們已經與部分主要客戶(主要包括私營界別的知名組織及商業企業)建立及維持穩定關係。自二零一一年起，我們一直為客戶A提供翻新服務，客戶A是香港一家經營歷史逾130年的賽馬及博彩營運商，是我們截至二零一四年及二零一六年三月三十一日止年度各年的最大客戶以及截至二零一五年三月三十一日止年度的第二大客戶，我

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。

業 務

們於往績記錄期為其完成13個項目。於往績記錄期，我們為五大客戶完成合共41個項目。我們相信彪炳往績及與客戶的穩固關係有助我們與其他競爭對手進行有效競爭，這對我們與其他承建商競爭，以基於過往表現、行業聲譽及可信度獲得投標邀請及獲授合約而言尤為重要。

翻新項目的實施、管理及執行專業知識

我們於承接的絕大部分複雜程度不同的翻新項目擔任總承建商。我們曾參與私營機構多個不同類別物業裝修及改建及加建項目，包括辦公室、會所、酒店、賭場、餐廳及酒吧、商舖、購物商場、服務式寓所以及工業物業。我們利用於有關項目的多年經驗，制訂項目投標、採購及訂約策略，以符合特定項目要求的性質。我們已制訂一套系統化的投標評估程序，投標部將基於潛在成本結構、所需人力資源、付款條款及竣工時間表等多項因素估計項目的盈利前景。我們採用成本估計加成定價策略，且認為投標評估程序的實施對我們確保定價目標至關重要。此外，憑藉於私營機構不同類別翻新項目及物業方面的經驗以及與供應商的關係，我們能夠於項目開展過程中控制預算及時間安排、滿足客戶不斷變化的要求與喜好，以及快速解決採購及施工方面的問題。我們採用有針對性的項目施工及資源調配方式，成功完成要求快速施工的項目。例如，我們截至二零一六年三月三十一日止年度的第二大客戶客戶J亦為一名新客戶（即截至二零一五年三月三十一日止兩個年度並未與我們訂立合約的客戶），於我們基本完成其要求我們於佔有物業後約五個月內竣工的辦公室裝修項目一期工程（涉及12層辦公樓）後，向我們授出其要求我們於佔有物業後五個月內竣工的辦公室裝修項目二期工程（涉及八層辦公樓）合約。我們相信，我們於翻新項目有系統性及高效地施工、管理及執行方面的專業知識，為一項令我們在競爭對手中脫穎而出的重要因素。

致力於風險、質量、健康、安全及環保方面的管理

我們長期致力於風險、質量、健康、安全及環保方面的管理。我們的做法以指導價值作後盾，並由各項證書及內部營運程序保障。我們自二零零七年五月、二零一二年十二月及二零一二年十二月起分別通過ISO 9001（質量管理）、ISO 14001（環境管理）及OHSAS 18001（職業健康及安全）證書的認證。為控制於質量、健康、安全及環境方面的風險，我們採用及實施的程序涉及(i)供應鏈中的責任制及可追溯性，對我們的流程引入嚴格記錄的追蹤系統，如施工程序檢查、分包商及材料供應商質量控制；(ii)制訂產生較少廢物的項目實

業 務

施程序，包括篩選新施工程序時考慮環保標準；(iii)從環保及質量標準方面評估分包商及材料供應商；及(iv)定期更新適用於我們及分包商員工的安全及質量措施。

我們相信，該等證書可提升我們的公眾形象、可信度及客戶對我們的信心。部分投標已納入對有關證書的要求，我們相信我們取得經認證地位將會為我們帶來更多商機及維持競爭力。我們的部分客戶將工作場所安全或環境合規情況作為評估其服務提供商的標準。因此，我們認為良好的合規往績及管理體系將在取得該等客戶的合約時具有競爭力。我們認為，我們落實的預防及監督措施及監控足以保障我們免受所面臨的營運風險及責任影響。董事確認，於往績記錄期及直至最後實際可行日期，我們與客戶、分包商及材料供應商並無因質量問題或延誤完成項目而發生任何重大糾紛，亦無發生任何涉及我們或分包商的工人的致命或重大事故（請參閱「—職業健康及安全」）。

與供應商的穩固業務關係

我們與大部分主要供應商建立及維持穩固關係。我們並無與分包商及材料供應商訂立長期協議。截至最後實際可行日期，我們的內部認可分包商名冊上載有409名分包商。我們認為，與供應商的穩固關係、未與主要分包商及材料供應商訂立具約束力的長期合約承擔（這或會限制我們向大量供應商採購的能力）以及與內部認可分包商之間的牢固聯繫及往來，有助我們確保及時與來自不同行業的分包商及材料供應商取得聯繫、維持服務質量的一貫性及於採購材料及服務時享有議價能力及靈活性。

經驗豐富及高效的管理團隊及主要人員

我們的執行董事及高級管理團隊擁有翻新業務及其他相關業務的深厚行業知識、項目管理經驗及行業專業知識。我們的執行董事Howard先生及Smithers先生分別在建造行業方面擁有逾9年及逾21年經驗。劉先生（投標總監）、雷先生（區域總監）及江先生（商務部門副總監兼主管）分別在物業發展及裝修行業、建造行業及工料測量方面擁有逾21年、逾16年及逾14年經驗。有關我們董事及高級管理層成員的背景，請參閱「董事及高級管理層」。我們相信，高級管理層及主要人員的豐富知識、經驗及專業知識將有利於及時創建具競爭力的投標，且對我們獲得新業務以及有效及按時實施及監管工程至關重要。

業 務

我們的業務策略

我們旨在增強我們在香港及澳門翻新服務行業的市場地位。

進一步增強在香港裝修行業的市場地位

我們計劃透過專注於商用物業的大型及高端裝修項目，進一步增強在香港裝修行業的市場地位。根據行業報告，由於香港的專業服務行業繁榮，加上香港政府努力透過土地銷售計劃及／或重建項目增加辦公室供應量，預期香港的辦公室需求將高企。另一方面，根據行業報告，預期短期內香港的零售物業供應仍強勁。

於往績記錄期，我們於香港完成52個裝修項目。憑藉良好聲譽及彪炳往績，董事相信我們於未來數年在香港入標競投有關項目時處於有利位置。

進一步拓展在香港的改建及加建業務

我們計劃進一步拓展在香港的改建及加建業務，尤其是專注於涉及工廈整幢改裝的項目。根據行業報告，香港政府於二零零九年十月公佈多項舊區活化措施以推動舊工業樓宇重建及整幢改裝，旨在提供更多樓面面積供非工業用途，滿足不斷轉變的社會及經濟需要。在二零一五年施政報告中，香港政府再次強調計劃透過推行自行提出開展的重建項目及需求主導重建項目先導計劃，重建破舊失修樓宇，因此鼓勵市民遞交改建及加建工程規劃書以提升樓宇的質量及效益。在二零一六年施政報告中，香港政府表明會繼續推動將九龍東改建成第二個核心商業區。改建計劃包括逐步推行在「九龍灣行動區」重置現有政府設施的計劃及開始研究「觀塘行動區」，以提供更多土地作商業用途。因此，預計活化工業大廈將成為促進香港改建及加建行業的動力之一。有關詳情，請參閱「行業概覽－香港翻新服務行業的市場增長動力－有利的政府政策」。

於往績記錄期，我們於香港完成七個改建及加建項目，其中四個單項名義合約金額不低於10百萬港元。其中一個該等項目為一幢工廈整幢改建作辦公室用途，往績記錄期內確認的收益金額約為163.7百萬港元。詳情請參閱「業務－我們的服務範圍－改建及加建項目」。截至最後實際可行日期，我們手上有一個單項名義合約金額不低於10百萬港元的改建

業 務

及加建項目。此外，我們的執行董事及高級管理層擁有豐富的相關行業經驗。憑藉我們的市場地位及行業及管理層專業知識，董事相信，我們將受惠於新推行的政府措施並處於有利地位，可在未來數年在香港取得該類別的新項目。

鞏固我們在澳門翻新服務行業的市場地位

根據行業報告，隨着中國開放政策的進一步落實，如人民幣國際化及內地與香港更緊密經貿關係的安排可能擴大至包括澳門，預期澳門有望孕育新商機，將吸引越來越多中國公司在澳門投資及設立辦事處，帶動了對商業樓宇及辦公室的需求。此外，根據行業報告的資料，澳門政府已加強力度支持中小企(中小型企業)、社區消費活動及會議展覽及拍賣行業。受該等因素推動下，預期二零一五年至二零二零年，澳門翻新服務行業的收入有望按複合年增長率約10.6%逐漸上升。

我們於二零零五年在澳門開展翻新業務。於往績記錄期，我們在澳門完成18個項目(全部均為裝修項目)。憑藉我們在澳門翻新工程的卓越往績、經驗及專業知識，董事相信我們能夠把握澳門的市場機遇。

繼續強調及維持項目施工標準

董事承認，維持安全標準、質量控制及環保措施對於提高我們在建築裝修服務業內的聲譽至關重要。因此，我們將繼續採用我們認可的管理系統，以進一步確保我們的項目的施工質量。此外，我們計劃安排更頻繁的實地視察，以確保我們符合管理體系的要求。我們亦計劃增聘專業及熟練員工(如工料測量師、會計人員、安全主任、施工圖繪圖人員及投標部人員)。我們相信，我們著重為客戶提供的工程及服務的質量，使能夠提升我們的品牌。我們將繼續積極管理現有客戶關係、擴大客戶基礎及提升客戶忠誠度。

業 務

堅持審慎的財務管理，確保可持續增長及資本充足

我們將繼續密切監察我們的資本及現金狀況，並會謹慎地管理關鍵措施，如項目成本、現金流量及其他經營開支。在識別及把握新湧現機遇的過程中，我們將繼續選擇性地及謹慎地專注於可賺取可觀利潤的受矚目項目上。

我們亦將繼續專注於我們的內部監控制度，以確保有足夠的現金流用作應付持續資金需求，並通過精簡營運流程實現成本效益。

我們的服務範圍

裝修項目

我們為私營機構的各類物業提供裝修服務，包括香港及澳門的辦公室、會所、酒店及賭場、餐廳及酒吧、商舖及購物商場等。一般而言，我們的裝修工程按照物業的內部空間進行以滿足客戶的商業需求。我們的工程範圍會視乎物業的用途而有所不同。作為一家裝修承建商，我們透過委聘來自不同行業的分包商提供服務及勞工、提供或自材料供應商採購所需材料以及提供專業知識(如監控項目質量及執行相應項目管理)，負責整個項目的管理、協調及施工。

我們的裝修服務主要包括(i)基礎工廠及公用地方工程(如裝修主接待處、大堂、樓梯、洗手間及停車場等)；(ii)天花板工程(如懸空式或特色石膏天花板工程)；(iii)地板工程(包括嵌裝木工(木工製品)、石頭及大理石工程(如花崗岩或木地板工程)及高架式地台工程)；(iv)牆壁及窗戶工程(包括泥水工程、鋼及金屬工程、抹灰工程、牆壁嵌板及拋光工程)；(v)服務及公用設施(包括機械及電氣工程、暖氣、通風及空調裝置、資訊及通訊科技設備安裝、水管裝置、排水系統及氣體喉管系統、消防安裝、樓宇管理系統及安保系統)；及(vi)其他工程(包括隔牆、細木工、內表面及表層終飾、衛生設施及器具安裝、固定裝置及設備、家用裝飾物及配件(如燈飾、百葉窗及藝術品))。

我們的裝修服務可以各種形式滿足特定市場的需求。取決於物業的用途，我們的服務包括：

企業項目

我們為用作企業用途的辦公室提供裝修服務，如銀行、會計師行及律師事務所。我們的工程範圍一般包括私人辦公室、公共辦公區域、接待處、會議室設置及裝修及茶水間以及會議室專業設施安裝。

業 務

休閒及住宿項目

我們為用作休閒及接待用途的物業提供裝修服務，如會所、賭場及酒店。我們的工程範圍一般包括後勤區域、內部樓梯、庭院、水療中心、多功能室(如冷藏室、儲物室、訓練室及博彩室)設置及裝修以及安裝裝飾照明設施、室外娛樂設施及其他定製餐飲、博彩及娛樂設施。

餐飲項目

我們為用作餐飲用途的物業提供裝修服務，如餐廳、咖啡室及酒吧。我們的工程範圍一般包括用餐、酒水及廚房區域設置及裝修以及安裝裝飾照明裝置。

零售項目

我們為用作零售用途的物業提供裝修服務，如商舖及購物商場及其他類型的零售面積，如陳列室。我們的工程範圍一般包括安裝店面、保安閘、標牌及特別照明及展示設施、購物商場翻新工程及裝飾照明。

其他

我們為醫療中心及教育場所等其他類型的物業進行一般裝修工程。

改建及加建項目

我們為屋宇署的註冊一般建築承建商。我們為工業物業、商用物業(包括酒店及辦公大樓)、服務式寓所、醫療設施及物流中心提供改建及加建工程。我們的改建及加建工程主要包括拆卸、結構改建、改良及裝修工程；設施配置更改；硬件及設備裝配、改裝、移除或安裝；替換外牆覆蓋層；加建或翻新升降機槽；遷移或拆除隔牆、門窗；更改塗層及地板材料種類；及其他改善樓宇及其設施整體狀況的工程。

我們參與的大規模改建項目涉及工業樓宇改建。二零一五年二月，我們完成一個名義合約金額約為161.1百萬港元的大規模改建項目，涉及改建九龍觀塘一幢作辦公室用途的12層工業樓宇。我們的工程範圍包括停車場工程；改裝及加建升降機槽及升降機、所有樓層及平屋頂的地板、牆壁及天花板塗層工程；以及外牆及結構改裝工程。

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。

業 務

我們的項目

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。

項目類別

下表載列於往績記錄期基於物業用途按項目類別劃分的收益。

	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	佔收益 百分比	千港元	佔收益 百分比	千港元	佔收益 百分比
裝修項目						
— 企業	130,649	28.6%	130,485	24.2%	265,898	40.2%
— 休閒及住宿	114,074	25.0%	125,625	23.3%	37,330	5.7%
— 餐飲	99,541	21.8%	122,077	22.6%	143,391	21.7%
— 零售及其他 (附註)	37,339	8.1%	3,557	0.7%	76,012	11.5%
小計	381,603	83.5%	381,744	70.8%	522,631	79.1%
改建及加建項目	75,228	16.5%	157,722	29.2%	138,451	20.9%
總計	456,831	100.0%	539,466	100.0%	661,082	100.0%

附註：其他主要包括醫療中心及教學場所的裝修項目。

五大項目

下表載列於往績記錄期以已確認收益計我們五大項目的應佔收益。

	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，百分比除外)		
來自最大項目的收益 (按已確認收益計)	72,225.9	153,987.9	157,300.0
佔收益總額百分比	15.8%	28.5%	23.8%
來自五大項目的收益 (按已確認收益計)	234,491.6	359,885.4	419,121.3
佔收益總額百分比	51.3%	66.7%	63.4%

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。

業 務

已竣工項目及手頭項目

裝修項目

已竣工項目

於往績記錄期，我們於香港及澳門完成合共70個裝修項目。下表載列我們於往績記錄期內已完成且單項名義合約金額不低於10.0百萬港元的裝修項目的詳情。

編號	客戶	項目地點	按物業用途劃分的項目類別	提供的服務	往績記錄期確認的收益金額 ⁽¹⁾	開始日期 ⁽²⁾	實際竣工日期 ⁽³⁾
					(千港元)		
香港							
1.	客戶A	香港島跑馬地	餐飲	餐廳及廚房裝修工程	11,484.8	二零一三年二月	二零一三年五月
2.	客戶A	新界沙田	休閒及接待	入口裝修工程、交通流量改善及會所正面改善工程	10,388.9	二零一三年七月	二零一三年八月
3.	客戶A	香港島跑馬地	餐飲	會員廂房裝修工程	17,532.6	二零一三年七月	二零一三年八月
4.	一名酒店營運商	香港島中環	餐飲	地庫及地面裝修工程	27,629.5	二零一三年四月	二零一三年八月
5.	客戶A	新界西貢	休閒及接待	行政大樓裝修工程	70,382.1	二零一三年二月	二零一三年九月
6.	客戶B	九龍葵興	企業	辦公室裝修工程	73,097.9	二零一三年七月	二零一三年十月
7.	客戶A	新界沙田	餐飲	會員廂房裝修工程	48,109.3	二零一三年八月	二零一三年十二月
8.	一間教育機構	新界西貢	其他	國際學校裝修工程	15,679.0	二零一三年六月	二零一三年十二月
9.	一間科技公司	香港島銅鑼灣	企業	辦公室裝修工程	13,998.9	二零一三年十月	二零一三年十二月
10.	客戶A	新界粉嶺	休閒及接待	會所裝修工程	39,586.0	二零一四年一月	二零一四年六月

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。

業 務

編號	客戶	項目地點	按物業用途劃分的項目類別		提供的服務	往績記錄	實際竣工日期 ⁽³⁾
			項目類別	提供的服務		期確認的 收益金額 ⁽¹⁾	
						(千港元)	
11.	客戶I	香港島灣仔	餐飲	餐廳裝修工程	35,698.0	二零一四年三月	二零一四年六月
12.	一名酒店營運商	香港島中環	企業	會議室裝修工程	11,606.1	二零一四年六月	二零一四年八月
13.	客戶A	香港島跑馬地	餐飲	馬場、公眾席及馬房灣露台裝修工程	59,659.5	二零一四年六月	二零一四年十月
14.	客戶H	香港島中環	企業	辦公室裝修工程	29,128.5	二零一四年九月	二零一五年一月
15.	客戶H	新界石門	企業	培訓中心裝修工程	43,809.8	二零一四年十月	二零一五年一月
16.	客戶H	九龍大角咀	企業	新檔案室裝修工程	11,928.0	二零一四年十一月	二零一五年二月
17.	客戶A	新界沙田	企業	飯堂及咖啡店裝修工程	31,800.8	二零一五年三月	二零一五年六月
18.	一名汽車營運商	香港島灣仔	零售	展示廳裝修工程	13,029.3	二零一五年三月	二零一五年七月
19.	客戶A	香港島跑馬地	餐飲	馬場、公眾席、洗手間及大堂裝修工程	38,362.7	二零一五年六月	二零一五年八月
20.	客戶A	香港島跑馬地	餐飲	餐廳及咖啡室、公眾席裝修工程	56,340.3	二零一五年四月	二零一五年八月
21.	客戶A	香港島灣仔及九龍油麻地	零售	場外投注站裝修工程	19,059.5	二零一五年五月	二零一五年十一月
22.	客戶L	香港島金鐘	其他	醫療中心裝修工程	44,574.9	二零一五年七月	二零一五年十二月
23.	客戶J	九龍觀塘	企業	辦公室裝修工程	157,300.0	二零一五年十月	二零一六年二月

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。

業 務

編號	客戶	項目地點	按物業用途劃分的項目類別		提供的服務	往績記錄	開始日期 ⁽²⁾	實際竣工日期 ⁽³⁾
			項目類別	提供的服務		期確認的 收益金額 ⁽¹⁾		
						(千港元)		
澳門								
24.	客戶E	澳門半島	休閒及住宿	賭場裝修工程	賭場裝修工程	14,046.5	二零一二年十一月	二零一四年四月
25.	一名零售商	路氹	零售	零售店裝修工程	零售店裝修工程	22,233.3	二零一三年七月	二零一五年一月
26.	客戶G ⁽⁴⁾	澳門半島	休閒及住宿	賭場裝修工程	賭場裝修工程	83,950.8	二零一四年六月	二零一五年八月
27.	一家建築公司 ⁽⁵⁾	路氹	餐飲	賭場餐廳裝修工程	賭場餐廳裝修工程	12,613.5	二零一四年五月	二零一五年十月

附註：

1. 於往績記錄期的已確認的收益指我們於同期內所進行工程的實際金額，可能與名義合約金額(即原合約訂明的合約金額)有所不同。
2. 開始日期一般是指原合約、中標通知書(在尚未簽立合約的情況下)或主要標書文件(在已簽立合約或中標通知書，但當中並無載列開始日期的情況下)所訂明的開始日期。
3. 實際竣工日期一般指實際竣工證書所訂明的竣工日期或合約最終發票的日期(尚未發出或(就簡單的工程)將不會發出實際竣工證書)。
4. 我們擔任此項目的分包商。
5. 我們擔任此項目的提名分包商。

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。

業 務

手頭項目

於二零一六年四月一日至最後實際可行日期，我們手頭上合共有10個香港及澳門的裝修項目(包括(i)一個於該期間竣工的項目；及(ii)九個進行中的項目)。下表載列我們單項名義合約金額不低於10.0百萬港元的手頭裝修項目詳情：

編號	客戶	項目地點	按物業用途劃分的項目類別	提供的服務	名義合約金額 ⁽¹⁾ (千港元)	於往績記錄期確認的收益金額 ⁽¹⁾ (千港元)	開始日期 ⁽²⁾	預計竣工日期 ⁽³⁾
香港								
1.	一個亞洲金融服務集團	香港島中環	企業	辦公室裝修工程	37,146.2	18,447.00	二零一五年十月	二零一六年七月
2.	客戶A	新界沙田	企業	通訊及科技中心裝修工程	63,803.0	38,752.5	二零一五年十一月	二零一六年七月
3.	客戶J	九龍觀塘	企業	辦公室裝修工程	128,754.6	5,150.2	二零一六年三月	二零一六年七月
4.	一名物業務展商	香港島山頂	休閒及住宿	住宅物業會所裝修工程	36,811.6	25,676.3	二零一六年四月	二零一六年七月
5.	一間教育機構	香港島北角	其他	學校裝修工程	54,195.0	—	二零一六年五月	二零一六年十一月
澳門								
6.	客戶H	澳門半島	企業	辦公室裝修工程	43,742.8	[25,468.8]	二零一五年十二月	二零一六年六月
7.	客戶E	澳門半島	休閒及住宿	公共洗手間一般裝修工程	澳門幣18,999.0元 (相當於約18.4百萬港元)	5,905.8	二零一六年一月	二零一六年十月

附註：

- 名義合約金額指原合約或中標通知書(在尚未簽立合約的情況下)訂明的合約金額，而於往績記錄期確認的收益則指我們於同期內所進行工程的實際金額，可能與名義合約金額有所不同。
- 開始日期一般是指原合約、中標通知書(在尚未簽立合約的情況下)或主要標書文件(在已簽立合約或中標通知書，但當中並無載列開始日期的情況下)所訂明的開始日期。
- 預期竣工日期一般指主要標書文件所訂明的實際竣工日期。

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。

業 務

改建及加建項目

已竣工項目

於往績記錄期，我們完成合共七個改建及加建項目（全屬香港項目）。下表載列於往績記錄期我們單項名義合約金額不低於10.0百萬港元的已竣工改建及加建項目詳情。

編號	客戶	項目地點	提供的服務	於往績記錄 期確認的 收益金額 ⁽¹⁾ (千港元)	開始日期 ⁽²⁾	實際 竣工日期 ⁽³⁾
1.	一名酒店營運商	香港島淺水灣	更衣室、停車場大堂及 升降機大堂的改建及加建工程	9,862.9	二零一二年 十二月	二零一三年 六月
2.	客戶C	新界荃灣	購物商場改建及加建工程	30,073.6	二零一三年 三月	二零一四年 一月
3.	客戶D	九龍尖沙咀	酒店改建及加建工程	27,777.4	二零一三年 十一月	二零一四年 八月
4.	客戶F	九龍觀塘	一幢工廈整幢改裝作 辦公室用途的改建及 加建工程	163,730.7	二零一四年 三月	二零一五年 二月

附註：

1. 於往績記錄期確認的收益指我們於同期內所進行工程的實際金額，可能與名義合約金額（即原合約訂明的合約金額）有所不同。
2. 開始日期一般是指原合約、中標通知書（在尚未簽立合約的情況下）或主要標書文件（在已簽立合約或中標通知書，但當中並無載列開始日期的情況下）所訂明的開始日期。
3. 實際竣工日期一般指實際竣工證書所訂明的竣工日期或合約最終發票的日期（尚未發出或（就簡單的工程）將不會發出實際竣工證書）。

業 務

手頭項目

於二零一六年四月一日至最後實際可行日期，我們手頭上共有兩個改建及加建項目（包括(i)一個於該期間竣工的項目；及(ii)一個進行中的項目，全部位於香港）。下表載列我們單項名義合約金額不低於10.0百萬港元的手頭改建及加建項目詳情。

編號	客戶	項目地點	提供的服務	名義合約金額 ⁽¹⁾	於往績記錄期 內確認的 收益金額 ⁽¹⁾	開始日期 ⁽²⁾	預計竣工日期 ⁽³⁾
				(千港元)	(千港元)		
1.	客戶K	新界青衣	貨櫃及倉庫中心改建及加建工程	215,000.0	126,223.5	二零一五年六月	二零一七年二月

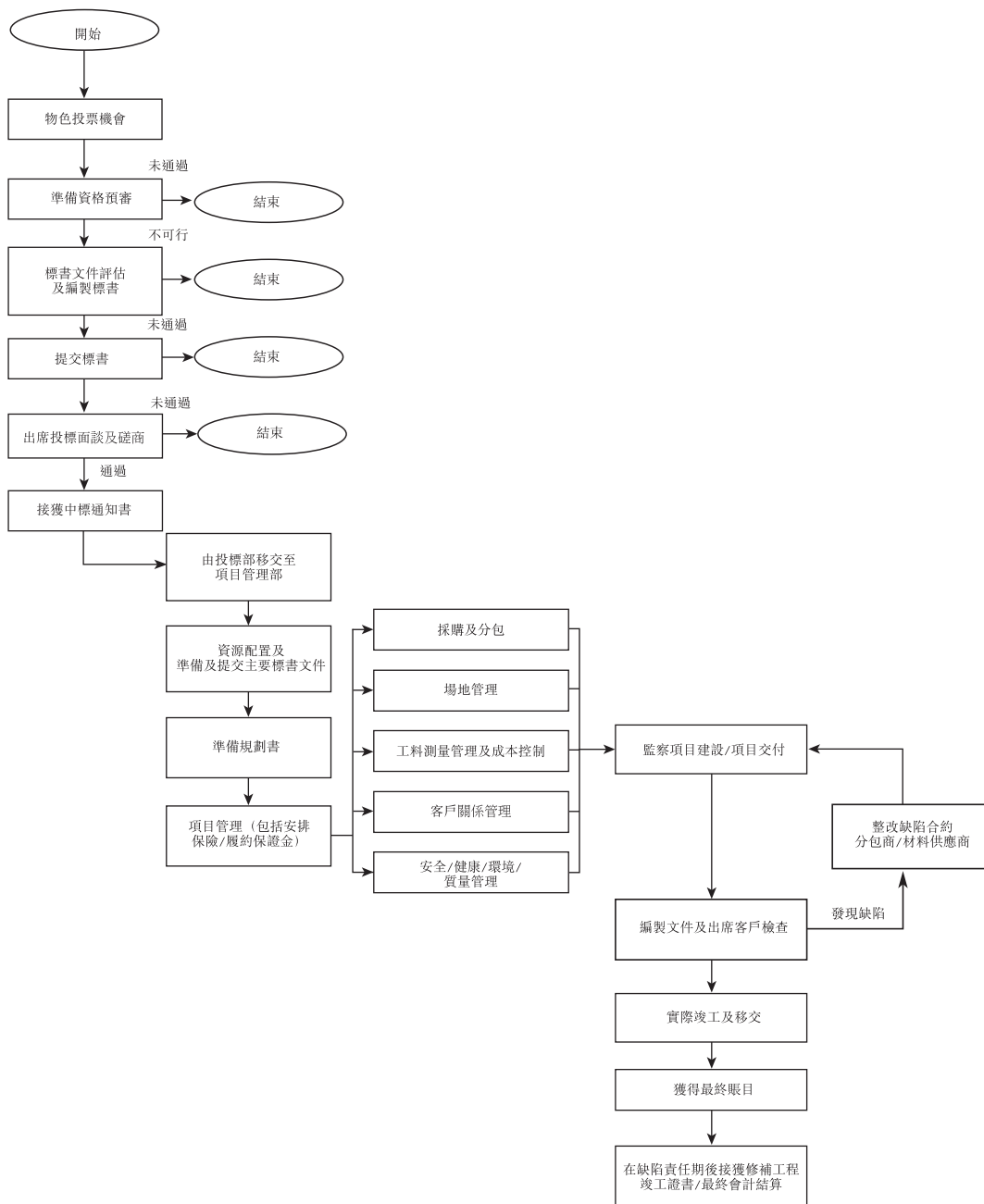
附註：

1. 名義合約金額指原合約或中標通知書（在尚未簽立合約的情況下）訂明的合約金額，而於往績記錄期確認的收益則指我們於同期內所進行工程的實際金額，可能與名義合約金額有所不同。
2. 開始日期一般是指原合約、中標通知書（在尚未簽立合約的情況下）或主要標書文件（在已簽立合約或中標通知書，但當中並無載列開始日期的情況下）所訂明的開始日期。
3. 預期竣工日期一般指主要標書文件所訂明的實際竣工日期。

業 務

我們的營運流程

我們已就業務營運制定完善的項目管理制度。下圖列示的關鍵營運流程一般適用於我們所承接的各類項目，以供說明之用。



業 務

確定商機

我們的大部分客戶合約乃透過投標取得。潛在客戶可透過轉介、口碑相傳或過往投標及合約向我們提供現有或近期投標機會。我們會與客戶及其顧問團隊(成員可能包括客戶的項目經理、工料測量師、建築師及屋宇裝備工程服務顧問)會面，討論我們可否承接有關項目及我們的工作經驗。彼等會向我們提供即將進行的招標的資料，並會邀請我們參與投標的程序資格預審程序。對於規模較細的工程，部分客戶會省卻招標過程直接聘請我們提供服務。

投標程序

資格預審

潛在客戶會透過其顧問團隊向我們寄發通知，當中會載列項目簡介，如項目性質、規模及動工日期以及資格預審標準(即客戶評估我們的投標資格的一套標準)。在這階段，通常不會向我們披露客戶名稱。我們一般會提供組織架構、於類似項目的往績及財務狀況方面的資料。資格預審一般耗時一至兩個星期。

投標邀請

倘我們通過資格預審篩選，我們一般會接獲投標邀請及投標文件。投標文件通常載有投標條件、規格、付款時間表、繪圖以及提交標書的要求(包括提交標書的時間及地點)。

投標評估及編製

我們的投標部會依據下列標準進行投標評估，以釐定是否建議爭取有關項目：

- 客戶評估：是否為新客戶或現有客戶、客戶背景、信譽及財務狀況；
- 項目類型：物業用途及客戶經營所在行業分部；
- 合約條款及資源：完工時間表、項目技術要求、質量要求及能否取得資源；

業 務

- 成本及盈利：分包費用、材料、經常費用及提供履約保證以及所涉的其他費用，以及潛在項目盈利能力；及
- 整體經濟因素：市況及經濟狀況。

編製投標建議書需要有關項目各方面的大致詳情。在此階段，我們的採購部自分包商及材料供應商獲得非約束性報價，以便進行成本估計及定價決策。我們的項目管理部將確定各項目團隊成員的組成，項目團隊通常由項目經理、工地經理、工料測量師、物料採購人員安全專員、建築服務工程師、項目協調員及施工圖、投標、工程及安全等方面的輔助人員組成。一般而言，項目管理部及投標部亦會前往項目地點進行實地視察，以進一步評估項目需求的複雜程度，從而制定更精確及合算的採購策略。自收到招標文件起至遞交投標建議書的期限一般約為兩到三週。

投標定價

我們採用成本估計加成定價模型為投標定價。我們的投標部根據多項因素，包括潛在成本架構、所需人力資源、付款條款及完工進度表釐定項目的利潤率並擬定投標價格。我們決定投標價時亦參考有關定價決策的資料，如材料價格趨勢、勞工市場趨勢、分包商及材料供應商報價、過往投標記錄及過往類似工程的中標價格。我們與主要客戶訂立的合約按固定價格訂立，並設有項目完工預定時間表，並一般要求我們按固定金額提供完成項目所需的資源。最後，我們的高級管理層根據投標價格審核投標建議書的主要條款，並在商務部的協助下決定是否繼續遞交標書。

投標甄選及授出合約

潛在客戶一般於遞交標書後兩週內列出潛在候選人名單以進行投標面試。於面試過程中，我們會向客戶及其顧問團隊展示及說明我們標書的內容，回答彼等的詢問，並會就價格及／或合約條款與彼等協商。我們會審核及考慮投標反應階段後出現的變更並按規定格式調整向潛在客戶作出的回覆。投標面試後，部分潛在客戶會將表示其是否將項目授予我們的意向。

從我們收到招標邀請至授出合約的期限一般約為一到兩個月。接獲中標通知書後，我們會先與客戶簽署中標通知書，再與客戶或彼等的總承建商訂立正式合約。

業 務

中標率

下表載列我們於往績記錄期的整體中標率。

	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
中標率 ^(附註)	15.1%	16.5%	18.5%

附註：中標率按某一財政年度就所遞交標書獲授的合約數目除以有關財政年度本集團所遞交且並無自願撤回的標書的數目計算。

據董事所深知，我們於往績記錄期內的中標率一般與競爭對手的平均中標率一致。我們就項目採購策略採取積極主動的方法。董事確認，我們一般會遞交標書回應潛在客戶發出的大部分招標函，以維持客戶關係、提升我們的品牌知名度及增加我們獲得新客戶及項目的機會。

項目執行

建立項目團隊

簽立正式合約後，投標部會將文件移交予項目管理部，項目管理部將建立項目團隊，團隊一般由負責項目整體日常管理及營運的下列成員組成：

- 項目經理：一般負責項目的整體執行情況及行政管理，包括進行項目規劃、制定預算、分派及分配工作予有關員工、設立報告渠道，並負責與客戶的項目團隊溝通；
- 工料測量師：執行成本估計、評估工程進度及完成工程數量、向客戶顧問團隊申請付款、監察結付狀態及處理分包商的發票；
- 工地經理：監管及監控工地整體勞動力及工程進度、監管工地的工藝及質量，並與安全專員協調執行工地職業安全衛生管理；

業 務

- 安全專員：根據法定要求籌劃並監管工地安全及環保措施的執行情況、進行風險管理及監控、實施工地安全及環境檢測、就任何意外展開調查、提高工地安全及環保意識及評估工地遵守法定要求的情況；
- 項目協調員：負責與分包商及材料供應商之間的日常協調及溝通；
- 建築服務工程師：審閱項目計劃及規格、解決與客戶的規格及設計有關的事宜、在相關的工程範圍內確定客戶顧問團隊及長期主要項目的要求，並協助項目經理進行整體項目管理；及
- 採購人員：向分包商及材料供應商訂購產品及服務及協助評估供應商的表現。

我們的項目團隊會編製及向客戶或其顧問團隊提交一份項目主要計劃，訂明主要里程碑日期（例如動工日期及實際完成日期）。該主要計劃在項目執行期間獲定期審閱及更新。

繪製施工計劃

招標文件內一般會以建築師或設計師圖紙連同將使用材料、產品及／或設備規格的形式呈現客戶的理念。我們須將該等要求轉化為全面及實際的工程方案，當中包括施工圖及項目將使用物料、產品及／或設備的詳細資料，並將該方案交予客戶批核。

投購保險及提供履約保證

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，此乃業內常見做法。我們須就各項目安排的履約保證金金額通常為合約總額的5.0%或10.0%。在項目竣工或合約訂明的其他情況下，我們的履約保證一般會屆滿或解除。董事確認，於往績記錄期概無就履約保證金提出申索。

作為總承建商，我們一般須按照適用法律及法規以及合約規定投購承建商全險、僱員賠償及第三方責任險（請參閱「一 保險」）。

業 務

採購及分包

請參閱「—我們的供應商」。

進度款、工程累積保證金及證書

一般而言，客戶根據合約參考已完成工程或已達到指定里程碑的百分比向我們支付進度付款。我們一般並無向香港客戶收取任何按金或預付款項，而部分澳門客戶一般於簽立合約後支付介乎20.0%至30.0%的合約金額作為可退還的按金，根據行業報告的資料，此舉分別符合香港及澳門的行業慣例。我們通常向客戶顧問團隊遞交付款申請，每月或達到指定里程碑後概述已完成工程。我們的工料測量師根據工程進度的內部評核及已完成的工程量以及估計可能產生的分包成本編製付款申請。然後，客戶顧問團隊評估我們的付款申請並向我們出具中期付款證書，證明已完成工程或達到指定里程碑的百分比。一般而言，中期付款證書將於我們提出付款申請日期後30天內發出。然後，我們向客戶呈交中期付款證書。客戶其後根據核證金額並減去工程累積保證金向我們付款。一般而言，有關款項將於向客戶呈交中期付款證書後14至60日內支付。

與主要客戶的大部分合約中，客戶有權保留部分進度款（通常為10.0%），直至達到合約總額的特定百分比為止，該款項稱為工程累積保證金。每個項目的工程累積保證金通常為合約總額的5.0%，其中一半工程累積保證金通常會於發出項目實際完工證書後發放，餘下部分通常會於缺陷責任期屆滿並出具保修工程竣工證書後發放。

工程更改令

客戶或其顧問團隊一般有權根據相關合約條款於項目施工過程中下令更改。更改指示可能包括：(i)質量、形式、特點、類別、位置或尺寸的增加、刪除、替代、更改、變化；及(ii)裝修工程的順序、方法或時間安排變化。該等更改指示項下工程的費用將依據相關合約所規定的費率表釐定，或依據客戶顧問團隊與我們協定的工程公允價值、每日費用或估計成本及利潤而釐定。一般而言，在收到更改指示後，我們將估計可能涉及的成本，並獲取分包商的報價，並就該更改指示遞交建議費率予客戶顧問團隊以供審批。我們於項目施工過程中繼續就該等更改指示申請進度款。

業 務

項目監控及管理

我們已採納ISO 9001 (質量管理) 體系以確保我們的分包商承建的工程按期交付並符合客戶的標準 (請參閱「—質量控制」)。

期限

我們的客戶在投標階段決定預期項目期限。我們認為，參照多項可出現大幅變化的因素 (包括項目規模、工程範圍、客戶預期、技術複雜程度、特定材料可用性等) 以決定項目期限對我們而言是否可行。於往績記錄期，我們大部分裝修項目從動工至實際完工的期限由兩個月到六個月不等，而我們大部分改建及加建項目從動工至實際完工的期限由六個月至18個月不等。倘我們得悉可能出現延長期限的情況，我們將就如何緩解額外時間及所涉及成本產生的任何影響向客戶提供意見。倘工程進度因更改指示或若干不可預見情形 (例如工地天氣惡劣) 而可能延遲，我們將與客戶商討估計延期時長，並協定一個公平合理地延長的完工期限。

項目完工及缺陷責任期

實際完工

客戶或其顧問團會檢查竣工工程是否令人滿意。其後，客戶的顧問團隊將出具實際完工證書，證明項目已大致完工並已經審批及可供移交。於出具該證書後，一半工程累積保證金通常將會發放予我們且履約保證 (如有) 一般亦會解除。

缺陷責任期

客戶一般會指定缺陷責任期，期內我們負責自費改正發現的缺陷，成本由我們承擔。於往績記錄期，我們項目的缺陷責任期一般自出具實際完工證書後持續12個月。一般而言，我們將就風險管理要求分包商提供背對背缺陷責任期，由此分包商一般會負責改正工程或所採購材料的缺陷，成本由彼等承擔。

業 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。按照市場慣例，客戶按項目基準向我們授出非經常性項目。於往績記錄期及直至最後實際可行日期，我們並無與任何客戶訂立任何長期合約。

截至二零一六年三月三十一日止三個年度，來自我們五大客戶的收益分別佔我們收益總額的約69.2%、84.2%及84.5%。同期，來自我們最大客戶的收益分別佔我們收益總額的約35.1%、28.5%及28.1%。我們的五大客戶全部為獨立第三方。

下表載列我們五大客戶的詳情。

截至二零一四年三月三十一日止年度

客戶	年內確認 的收益 (千港元)	佔我們總收益 的概約百分比
客戶A ⁽¹⁾	160,242	35.1%
客戶B	72,226	15.8%
客戶C ⁽²⁾	29,614	6.5%
客戶D	27,777	6.1%
客戶E ⁽³⁾	26,058	5.7%
總計	<u>315,917</u>	<u>69.2%</u>

截至二零一五年三月三十一日止年度

客戶	年內確認 的收益 (千港元)	佔我們總收益 的概約百分比
客戶F ⁽²⁾	153,988	28.5%
客戶A ⁽¹⁾	100,683	18.7%
客戶H	86,140	16.0%
客戶G ⁽⁴⁾	80,800	15.0%
客戶I	32,510	6.0%
總計	<u>454,121</u>	<u>84.2%</u>

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。

業 務

截至二零一六年三月三十一日止年度

客戶	年內確認 的收益 (千港元)	佔我們總收益 的概約百分比
客戶A ⁽¹⁾	185,970	28.1%
客戶J ⁽⁵⁾	163,195	24.7%
客戶K	126,224	19.1%
客戶L	49,815	7.5%
客戶H	33,890	5.1%
總計	559,094	84.5%

客戶	背景資料	我們向客戶 提供服務 的性質及地點	業務關係開始年份
客戶A ⁽¹⁾	香港的一家賽馬及博彩營運商，經營歷史逾130年	香港的裝修工程	二零一一年
客戶B	總部位於美國，在紐約證券交易所上市的跨國銀行公司的香港附屬公司	香港的裝修工程	二零一三年
客戶C ⁽²⁾	私募股權房地產公司管理的一家香港公司	香港的改建及加建工程	二零一三年
客戶D	一家香港公司，業務範圍涵蓋酒店經營及投資控股	香港的改建及加建工程	二零一三年
客戶E ⁽³⁾	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	澳門的裝修工程	二零零七年
客戶F ⁽²⁾	一家物業投資控股公司及在聯交所上市的物業開發商的香港附屬公司	香港的改建及加建工程	二零一四年

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。

業 務

客戶	背景資料	我們向客戶 提供服務 的性質及地點	業務關係開始年份
客戶G ⁽⁴⁾	一家建築公司及一家在澳洲證券交易所上市的建築服務供應商的香港附屬公司	澳門的裝修工程	二零一五年
客戶H	一家銀行公司及一家跨國銀行及金融服務公司(擁有倫敦證券交易所及聯交所雙重上市地位)的香港附屬公司	香港的裝修、改建及加建工程以及澳門的裝修工程	二零零六年
客戶I	香港會展中心的一家運營商及一家在聯交所上市的基礎設施服務公司的香港附屬公司	香港的裝修工程	二零一四年
客戶J ⁽⁵⁾	一家總部位於美國及在紐約證券交易所上市的跨國銀行公司的英屬處女群島附屬公司	香港的裝修及改建及加建工程	二零一五年
客戶K	一家主要從事物業相關、酒店及餐廳業務及在聯交所上市的公司 的香港附屬公司	香港的改建及加建工程	二零一五年
客戶L	一家醫療服務供應商及一個擁有逾50年歷史的醫療基金的香港附屬公司	香港的裝修、改建及加建工程	二零一五年

附註：

1. 在計算於往績記錄期源自客戶A的收益時，我們計及向客戶A所管理一家公司提供服務所得的收益。
2. 據董事所知，於二零一三年二月至二零一五年四月，客戶C及客戶F受同一私募股權房地產公司管理。
3. 在計算於往績記錄期源自客戶E的收益時，我們計及向客戶E的股東的一家開曼群島附屬公司及一家澳門附屬公司提供服務所得的收益。
4. 我們作為分包商向客戶G的一個項目提供服務。客戶E的股東的兩家附屬公司為項目擁有人。
5. 在計算客戶J於往績記錄期的收益時，我們計及向客戶J的股東的另一附屬公司提供服務所得的收益。

業 務

於往績記錄期及直至最後實際可行日期，我們的主要客戶及主要供應商(包括分包商)並無重疊。

董事確認，於往績記錄期及直至最後實際可行日期，我們與主要客戶並無任何重大糾紛。

我們的董事、股東(據董事所知擁有我們已發行股本的5.0%以上)或彼等各自的緊密聯繫人概無擁有我們五大客戶的任何權益。

我們在倚賴主要客戶方面的業務可持續性

於往績記錄期，我們的大部分收益來自五大客戶。有關風險，請參閱「風險因素－與我們業務有關的風險－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」。

董事認為倚賴主要客戶主要是由於我們的項目規模明顯各有不同。我們承建的大規模項目將為特定期間貢獻大部分收益，並可能令相關客戶成為我們於該特定期間的最大客戶之一。董事進一步認為，此乃行業常見的情況，並非本集團所面對的獨有情況。

董事認為，下列因素將有利於我們在倚賴主要客戶方面的業務可持續性：

- (1) 我們已與部分主要客戶建立穩定長久的業務關係。董事相信，我們與客戶的關係乃基於我們長年所獲得的專業知識、業內聲譽及過往項目經驗。此外，憑藉我們長年所獲得的業內專業知識，我們認為我們能以高效及具成本效益的方式執行項目。該項能力確保按合理成本及時向客戶交付工程，亦使彼等受益。我們自二零一一年起一直為香港賽馬會提供翻新服務，於往績記錄期內為其完成了13個項目。客戶A是我們截至二零一四年及二零一六年三月三十一日止年度各年的最大客戶，以及截至二零一五年三月三十一日止年度的第二大客戶。我們亦已經與客戶H(即我們截至二零一五年三月三十一日止年度的第三大客戶及截至二零一六年三月三十一日止年度的第五大客戶)及客戶E(即我們截至二零一六年三月三十一日止年度的最大客戶及截至二零一四年三月三十一日止年度的第五大客戶)建立了大約十年的穩固業務關係。因此，我們相信，由於客戶亦倚賴我們以高效及具成本效益方式執行項目的能力，故我們與部分主要客戶(包括客戶A及客戶H)之間相互倚賴，互補互助；

業 務

- (2) 憑藉我們悠久的經營歷史，我們已建立由客戶及其他專業顧問組成的穩健業務網絡，該網絡持續向我們提供商機，此於以下各項可見一斑：(i)我們於截至二零一六年三月三十一日止三個年度中標率上升(分別為15.1%、16.5%及18.5%)；及(ii)自二零一六年四月一日起直至最後實際可行日期，我們手頭的翻新項目數目，當中名義單項合約金額不低於10.0百萬港元(請參閱「我們的項目」)；
- (3) 我們一直為多個知名組織及商業企業提供翻新服務。董事認為該等客戶為具競爭力、聲譽良好及可靠的客戶，且我們相信，我們向該等客戶提供的服務將會是穩定的收益來源；及
- (4) 我們持續保持客戶基礎多樣化並吸引新客戶。於往績記錄期，新客戶(據董事確認，即於往績記錄期開始前並無與我們訂立合約的客戶)向我們授出合約，且彼等已成為我們於往績記錄期的五大客戶，如客戶G、客戶J、客戶K及客戶L。

主要合約條款

我們與客戶訂立的合約的條款因項目而異，且一般基於標準行業形式、各項目的特定要求以及各方就其中特定條款作出的進一步協商。董事認為，我們於往績記錄期與主要客戶訂立的合約的條款一般符合市場規範。除非另有規定，否則下文規定的主要合約條款普遍適用於我們向主要客戶提供的翻新服務，包括裝修及改建以及加建項目。我們與主要客戶的主要合約條款包括下列各項：

- **合約期**：工程的動工日期至竣工日期，可予延期；
- **服務範圍**：我們須提供的工程類型及範圍；
- **費率表**：合約金額明細表，逐條列明工程、部件、材料及其各自的數量及價格。工程的臨時項目及／或重新計量項目亦予規定；

業 務

- **算定損害賠償：**我們就我們所造成的延遲天數須按經協定每日費率繳付的算定損害賠償；
- **彌償保證：**可能就(其中包括)有關人身傷害或死亡及財產損害的負債以客戶為受益人訂明彌償保證；
- **支付期限：**我們遞交付款申請的期限，而中期付款證書將根據工程證書發出，付款亦據此作出。一般而言，客戶於發出中期付款證書後起計14至60天向我們付款；
- **工程累積保證金：**客戶就各進度款持有的部分金額(通常為各進度款的10.0%)直至達到合約總額的特定百分比(通常為合約總額的5.0%)。工程累積保證金通常指明按以下方式發放：一半於出具實際完工證書後退還，餘下部分於缺陷責任期屆滿後出具保修工程竣工證書時退還；
- **工程更改令：**客戶於項目施工過程中發出工程更改會的權利。工程更改令一般包括：(i)質量、形式、特點、類別、位置或尺寸的增加、刪除、替代、更改、變化；及(ii)裝修工程的順序、方法或時間安排變化。合約通常載明該等工程更改令項下工程的實際費用一般由我們與客戶的顧問團隊根據相關合約所規定費率表協定；
- **履約保證：**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。我們須就各個項目安排的履約保證金金額通常為合約總額的5.0%或10.0%。我們的履約保證一般會在項目竣工或合約訂明的其他情況下屆滿或解除；
- **保險：**我們為遵守適用法律法規並按合約規定須投購的保險類型及須承擔的保費，包括承建商全險、僱員賠償及第三方責任險；
- **實際完工：**工程大致完成至客戶接納後將發出實際完工證書；
- **缺陷責任期：**我們負責改正工程缺陷的期間，通常為出具實際完工證書後起計為期12個月；及

業 務

- 終止：倘我們在交付服務時出現嚴重延誤或發生其他重大違約或進行清算／無力償債，我們的客戶通常有權終止合約。倘我們的客戶未按照規定的支付條款向我們付款或進行清算／無力償債，我們可終止合約。如有關項目的工程暫時停工時間超過合約中列明的時限，而不能歸咎於任何一方時，一般而言，我們的客戶與我們均有權終止合約。

此外，我們與主要客戶的合約通常會載有訂明預期項目管理架構、質量合約規格、職業安全、健康及環境管理以及與項目相關的其他技術規格的條款。於往績記錄期，我們與主要客戶的合約並無對我們向其他客戶提供服務的能力造成限制的獨家條款。

部分合約亦或會賦予客戶顧問團隊規定我們須委聘其指定的分包商的權力。我們通常有權延長時限及不會對因提名分包商行為導致質量問題或項目延誤承擔任何賠償責任。

董事確認，於往績記錄期及直至最後實際可行日期，我們的合約概無於屆滿前終止。

董事確認，於往績記錄期及直至最後實際可行日期，我們並無遭遇客戶因項目延誤交付而向我們提出任何算定損害賠償的申索，且我們的客戶亦未因缺陷責任而向我們提出任何重大申索或投訴。

客戶的信用期

於往績記錄期，我們的收益一般以港元及澳門幣計值。我們的客戶通常以支票及銀行匯款的方式結付賬款。一般而言，客戶於發出中期付款證書後14至60天向我們付款。我們一般並無向香港客戶收取任何按金或預付款項，而部分澳門客戶一般於簽立合約後支付介乎20.0%至30.0%的合約金額作為可退還的按金，根據行業報告的資料，這符合香港及澳門各自的行業慣例。我們的客戶通常按月向我們支付進度款，並有權保留工程累積保證金（請參閱「我們的營運流程－進度款、工程累積保證金及證書」）。截至二零一六年三月三十一日止三個年度，我們的貿易應收款項周轉天數分別約為14.2天、15.5天及18.1天。有關我們呆賬撥備的詳情，請參閱「財務資料－合併財務狀況表主要項目的描述及分析－貿易及其他應收款項－貿易應收款項」。董事在計及客戶的業務關係的時間長短、過往付款記錄及信用度、聲譽及規模等因素後按具體情況釐定呆賬的具體撥備金額。

業 務

我們的工料測量師將評估已竣工工程的質量並向客戶顧問團隊提交中期付款申請。我們客戶的顧問團隊將進行檢查並據此發出中期付款證書或實際完工證書，證明已完成工程或達到指定里程碑的百分比。我們的工料測量師將監督結付狀態，並將與客戶聯絡以結清逾期未結付餘款。

銷售及營銷

董事認為我們穩固的客戶基礎、專業知識及行業聲譽以及過往成功項目個案乃我們日後取得項目的重要資產。我們的執行董事及高級管理層成員通常負責維持客戶關係並跟進市場發展動態及挖掘潛在商機。我們與客戶保持定期溝通，使其了解項目狀況並收集客戶反饋。此外，我們邀請客戶、行業顧問及有意或潛在新客戶參加我們每年舉行的雞尾酒會。截至二零一六年三月三十一日止三個年度，我們的營銷開支分別約為0.2百萬港元、0.2百萬港元及0.2百萬港元。我們亦相信上市將在向公眾宣傳我們方面實現突破，從而進一步增強我們的品牌及未來業務發展。

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。

分包商

我們為勞動密集型工程或需要特定技能的工程聘請分包商，以避免需要保持永久僱用大批工人，從而使我們能夠專注於我們的核心管理能力，並允許我們在不影響工程質量的情況下以更具成本效益的方式靈活地部署我們的資源。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。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%。有關分包成本變動對往績記錄期各年溢利影響的假設性敏感度分析，請參閱「財務資料－敏感度及收支平衡分析－敏感度分析」。我們與分包商之間的協議一般按項目基準訂立。

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。

業 務

我們的分包商並非我們的僱員或代理，且我們並無與參與訂立分包商與其僱員之間的僱傭安排。

董事經作出一切合理查詢後確認，就彼等所深知及確信，於往績記錄期所有分包商均為獨立第三方。

以下表格載列我們分包商的詳情。

截至二零一四年三月三十一日止年度

供應商	年內採購 (千港元)	佔採購總額 的概約百分比
分包商A	36,509	9.4%
分包商B	19,628	5.0%
分包商C	17,465	4.5%
分包商D	15,041	3.9%
分包商E	14,468	3.7%
總計	103,111	26.5%

截至二零一五年三月三十一日止年度

供應商	年內採購 (千港元)	佔採購總額 的概約百分比
分包商A	32,929	7.0%
分包商B	26,465	5.6%
分包商F	23,381	5.0%
分包商G	20,045	4.3%
分包商H	18,610	4.0%
總計	121,430	25.9%

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。

業 務

截至二零一六年三月三十一日止年度

供應商	年內 採購費用 (千港元)	佔採購總額 的概約百分比
分包商E	46,430	9.5%
分包商A	31,886	6.5%
分包商集團I <small>(附註)</small>	27,460	5.6%
分包商D	17,900	3.7%
分包商J	16,995	3.5%
總計	140,671	28.8%

分包商	背景資料	業務關係 開始年份
分包商A	香港建造工程商	二零零七年
分包商B	香港電子及機械服務供應商	二零零九年
分包商C	香港泥水服務供應商	二零一零年
分包商D	香港電子及機械服務供應商	二零一三年
分包商E	香港電子及機械服務供應商	二零零八年
分包商F	澳門建造工程商	二零一二年
分包商G	香港外牆工程商	二零一三年
分包商H	香港電子及機械服務供應商	二零零七年
分包商集團I <small>(附註)</small>	香港電子及機械服務供應商	二零一一年
分包商J	香港金屬工程服務供應商	二零零七年

附註：分包商集團I包括兩名分包商，據董事所知，兩者於最後實際可行日期有共同股東。

董事確認，於往績記錄期及直至最後實際可行日期，我們與主要分包商及材料供應商之間並無任何重大糾紛。

概無董事、股東(據董事所知擁有超過我們已發行股本的5.0%)或其各自緊密聯繫人在我們往績記錄期的任何五大供應商中擁有任何權益。

業 務

內部認可分包商名冊

我們現時備存有409名內部認可分包商的名冊。我們的內部認可分包商名單納入新分包商前我們對其進行法庭調查及背景調查。由於備有相對較多的認可分包商，我們預期在尋找合適替代分包商(如有需要)方面不會遇到任何重大困難。

分包商的甄選標準

我們按照項目要求甄選分包商，並評估分包商的信貸期、聲譽、過往表現、實力、能否滿足我們的要求(質量、時間表、成本、環境及安全方面的要求)等因素。除非為客戶另行指明的指定分包商，否則我們通常僅委聘我們內部認可分包商名單上的分包商。一般而言，我們邀請超過一名分包商擔任同一服務的候選分包商。此外，為將集中風險降至最低及避免對個別分包商的依賴，我們通常設法就不同類型的項目委聘不同的分包商。

風險管理及控制措施

我們通常須對分包商的行為及表現(包括違約、不履約或疏忽)向客戶負責。在此方面，我們已採取下列風險管理及控制措施來降低責任風險：

- 在項目施工過程中密切監督工人技術、進度控制、安全、環保／污染控制、組織及資源，包括進行實地視察及與分包商舉行會議以解決重大問題並為中易順運作提供指引；
- 每年對分包商的工程表現及合規情況進行整體評估；
- 調查不合規原因以及制定糾正及預防行動；
- 保存我們的分包商有關安全、環境及其他事宜的無嚴重不合規記錄；
- 向分包商提供我們有關安全及環境事宜以及有關遵守適用規則及法規的內部指引，並要求其遵守該等內部指引。特別是，分包協議中付款的先決條件一般為彼等向我們提供書面擔保並承諾彼等已向其僱員支付作出該擔保及承諾時欠付及應付的所有款項；
- 除非乃客戶指派的指定分包商，否則通常僅委聘名列我們內部認可分包商名單上的分包商；

業 務

- 我們訂立的分包合約中載列的合約條文旨在當其違反適用規則及法規致使我們須承擔責任時，保障我們的權益(有關分包商遵守適用規則及法規的合約責任及我們要求其作出彌償保證的標準合約條款，進一步詳情請參閱「我們的供應商—分包商—分包協議的主要條款」)；及
- 購買僱員賠償保險以彌補我們就相關項目分包商僱員的人身傷害須承擔的賠償及費用(請參閱「保險」)。

董事確認，於往績記錄期及直至最後實際可行日期，概無我們負責的工地被舉報僱用非法勞工。

於往績記錄期及直至最後實際可行日期，我們並未接獲分包商的僱員就須向其支付薪金而提出的任何申索。

董事確認，於往績記錄期及直至最後實際可行日期，(i)我們並無接獲客戶有關分包商所提供服務的質量或及時性的任何重大申索或投訴；及(ii)我們在自分包商獲得服務時並未遭遇任何重大困難。

分包協議的主要條款

我們通常按逐個項目基準與分包商訂立合約。儘管我們與分包商所訂立合約的條款視乎項目要求而有所不同，但我們與分包商訂立的標準合約一般會採納以下主要條款，以保障我們的權益：

- **分包費用及費率表**：固定分包費用包括分包商產生的勞工、材料及成本，連同費率表(列示合約金額明細、逐項列出工程及工程量，並載列工程各個項目的價格或價率)。費率表亦可能載列有工程的臨時項目及／或重新估量項目；
- **工程範圍**：工程範圍通常分為(i)僅勞工；及(ii)勞工加材料；
- **合規**：分包商須遵守所有有關職業安全與健康及分包商就質量控制、工作安全及環境保護責任及政策的相關規則及法規。此外，分包商必須遵守我們與客戶所訂立主合約項下有關分包工程的所有條文，惟有該等條文與分包協議條款有所出入者除外；

業 務

- **轉讓及分包：**除有我們事先書面同意外，禁止分包商轉讓或分包其於分包協議所載的工程；
- **算定損害賠償：**分包商若未能於指定的竣工日期前完成工程，應支付算定損害賠償；
- **缺陷責任期：**一般為自發出實際竣工證書後起計12個月的期間，分包商將承擔糾正缺陷工程的一切費用；
- **付款：**我們按照符合主要合約的付款條款向分包商支付進度款及保留工程累積保證金，並一般於我們收到客戶相關付款後的14天內向分包商付款；
- **保險：**各分包商及本集團就各自投購個人受傷及財產保險的保險；
- **工程更改令：**我們有權更改工程，及根據主要合約釐定更改指示的工程費率或(視情況而定)預先釐定的費率表；
- **工程累積保證金：**我們有權自每筆付款中保留一筆工程累積保證金(通常為每筆付款的10.0%)，直至達到合約總額的規定百分比(通常為合約總額的5.0%)為止。通常規定工程累積保證金須按以下方式發放：於發出實際竣工證書後發放一半，而於缺陷責任期屆滿後發出妥當修整缺陷證書後發放餘下部分；
- **彌償保證：**分包商就以下事宜承諾向我們作出彌償保證：
 - 分包商或其代理人違反、未遵守或未履行主體合約；
 - 分包商或其代理人任何涉及本集團須根據主體合約向客戶承擔任何責任的行為或疏忽；
 - 由於或因分包商或其代理人的任何疏忽或瀆職造成的任何申索、損害、損失或費用；及
 - 因分包商的僱員就其人身傷害提出的任何申索而導致的任何損失或損害；及
- **終止：**我們有權於分包商違約、無合理原因而暫停工程、破產或清盤的情況下立即終止合約。

業 務

分包費用及付款條款

在招標階段，我們的採購部自分包商獲得不具約束力的報價單，以幫助我們作出成本估計及定價決定。我們一般在獲客戶授予合約後與供應商及分包商訂立固定造價合約。一般而言，分包費用乃參考在招標階段自分包商接獲的不具約束力報價單、獲授合約金額、工程範圍以及項目工期後釐定。

我們根據與主要合約的合約條款大致相同的付款條款向分包商支付進度款及保留工程累積保證金。我們通常不會向分包商支付任何訂金或預付款。我們向分包商付款時一般採用「收款後支付」方法，意即我們收到客戶相關付款後結付分包商發票。我們的工料測量師根據工程進度的內部評核及已完成的工程量以及估計可能產生的分包成本編製付款申請。然後，客戶顧問團隊評估我們的付款申請並向我們出具中期付款證書，證明已完成工程或達到指定里程碑的百分比。一般而言，中期付款證書將於我們提出付款申請日期後30天內發出。然後，我們向客戶呈交中期付款證書。客戶其後根據核證金額並減去工程累積保證金向我們付款。一般而言，有關款項將於向客戶呈交中期付款證書後14至60日內支付。從客戶收取款項及從分包商收取發票時，我們將會進行結清有關分包費用。我們通常會在收到客戶付款後的14日內結付分包商發票。我們一般會從每項支付分包商款項中保留一筆工程累積保證金（通常為每項款項的10.0%），直至達到合約總額指定百分比（通常為合約總額的5.0%）為止，其中一半通常於發出實際竣工證書後發放予分包商，而餘下部分通常於缺陷責任期屆滿後發出妥善糾正缺陷證書後發放。

材料及採購

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。我們亦會在客戶提出要求時採購彼等所需的若干材料，如裝飾材料、燈具或傢具。

於往績記錄期，我們所採購材料的主要種類為裝修材料和照明燈具。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銷售成本總額的約3.5%、6.4%及6.0%。

我們的採購部就所有項目採購材料、徵求報價單、進行價格評估及磋商以及進行材料採購，並協調各項目的需求。我們所採購的材料通常為客戶所指定的材料。於往績記錄

業 務

期，我們亦通常向主要位於香港、澳門及中國的分銷商及生產商採購材料，以滿足客戶的特定要求。董事相信，於往績記錄期及直至最後實際可行日期，我們從合法來源採購材料。

董事認為，由於市場上有較多材料供應商，我們預計在有需要物色替代材料供應商時不會有任何重大困難。

我們根據項目要求選擇材料供應商，並評估彼等所提供產品的質量、品牌及價格。我們一般會向一名以上的材料供應商獲取報價單。

我們並無與任何材料供應商訂立長期合約。我們按逐個訂單基準與彼等訂立採購合約，當中通常訂明材料的種類、數量、品牌、價格及交付。價格一般按照在招標階段材料供應商向我們提交的不具約束力的報價單釐定。

我們的材料供應商通常會向我們提供12個月的保修期，視乎我們所採購的材料而定。於保修期內，材料供應商一般有責任維修及更換我們所採購的任何缺陷材料。

於往績記錄期及直至最後實際可行日期，我們在材料採購上並無遭遇對我們的業務經營造成重大不利影響的任何困難、短缺或質量問題。董事亦預計在日後採購材料時不會有任何重大困難。董事認為，我們並無過度依賴我們的任何材料供應商，且我們在有需要時能委聘替代材料供應商。

於往績記錄期，我們向材料供應商的採購一般以港元、人民幣、澳門幣及美元計值。我們通常以支票支付及銀行匯款與材料供應商結算付款。材料供應商的信用期通常約為交付材料後14至60日。部分材料供應商會要求我們支付通常相當於材料總價約30%至50%的按金。

於二零一四年、二零一五年及二零一六年三月三十一日，我們的貿易應付款項分別約為22.8百萬港元、24.6百萬港元及26.6百萬港元。截至二零一六年三月三十一日止三個年度，我們的貿易應付款項周轉天數分別約為16.9天、17.6天及15.4天。

存貨

鑒於項目施工階段將予採購材料的數量及時間乃由我們視乎各項目的工程進度及特定要求以及直接交付材料至項目地點的安排按逐個項目基準進行評估，我們能避免存放時的損壞風險以及管理存放成本。因此，我們並無大量存貨。

業 務

成本控制及信貸管理

成本控制是我們成功的關鍵。我們實施成本控制及管理系統，覆蓋經營的各個方面，以控制及監控我們項目的成本，從而避免或降低因項目延誤或其他原因導致成本超支的影響。

投標

我們已制定一套系統化的投標評估程序，據此，投標部將基於潛在成本結構、所需人力資源、付款條款及竣工時間表估計項目的盈利前景。我們已與大部分主要供應商建立穩定的業務關係，令我們能控制預算及進度。當決定我們的投標價格時，我們亦會參考與定價決定有關的數據，例如物料的價格趨勢、勞動市場趨勢、物料供應商及分包商的報價、以往投標記錄及先前類似項目的中標投標價格。

客戶

一般來說，我們根據與客戶的合約保留以下權利：在特殊情況（例如因我們客戶所指定獲提名分包商的作為或違約導致的項目延長）下延長竣工日期、要求支付工程更改令的款項，以遵守相關合約或我們與客戶的雙方協議中的費率表。此舉乃為了確保支付條款符合行業慣例，以管理我們的營運資金。

於項目實施階段，我們的工料測量師會定期監控工程進度狀況。我們的工料測量師亦負責按時作出進度款申請，並尋求客戶結算過期未付的結餘。有關我們與客戶的信用期，請參閱「我們的客戶－客戶的信用期」。

分包

我們將勞動密集型工程或需特定技能組合的工程外包給我們的分包商，以免去長期僱用大量工人的必要，因此，令我們能以更具成本效益的方式配置我們的資源，而不會降低我們的質量。

根據分包協議，我們一般會協定固定費用，包括其勞工、材料及產生的成本。與分包商的付款條款大致與我們客戶的主要合約的付款條款一致。故我們在收到客戶付款時會向我們的分包商付款。工程累積保證金通常僅在缺陷責任期屆滿後發出完成修補缺陷證書後方會悉數發放予分包商。分包協議通常規定與客戶合約下類似的背對背缺陷責任期，故我們的分包商通常有責任自費修整缺陷工程。有關與我們分包商合約的其他保障性條款，請參閱「我們的供應商－分包商－分包協議的主要條款」。

業 務

質量控制

董事認為，我們的成功主要取決於我們能否通過提供達到合約及法定要求的優質服務來滿足客戶的需求。為求工程質量力臻完美，我們已實施質量管理體系，並獲認證符合ISO 9001 (質量管理) 規定。我們的質量管理體系主要涵蓋以下方面：

- **整體管理**：我們的項目團隊負責監督實施質量管理體系。項目團隊每年對我們的質量管理體系進行內部審核，以審閱及評估我們遵守ISO 9001規定的情況；
- **具體項目管理**：我們已採納IMS (綜合管理系統) 手冊，涵蓋質量、環境及職業健康及安全等方面，且我們的項目管理部於施工前為各項目制定項目質量計劃，當中通常載有項目持份者、指定任務的工程範圍、項目工期、資源規劃及職責、客戶提供的產品／設備及標準、項目管理及涵蓋環境、健康及安全等方面的控制、工程檢查或測試、審核時間表、項目交接、缺陷責任期及項目完工以及直接向高級管理層提交的報告。各項目團隊的項目經理及工地經理負責監控各項目的質量控制。我們的工地經理協助項目經理考察進度 (包括進行實地視察) 以確保緊跟時間表，且將進行定期檢查以確保項目取得充足進展，並遵守項目質量計劃。工地經理將監控分包商工程的質量；
- **材料採購**：我們按一套標準對材料供應商進行評估 (請參閱「我們的供應商－材料及採購」)。我們就所採購的材料實施內部驗收程序，並對材料進行檢查，以在材料交付時防止購入劣質或質量不合格的材料；
- **分包**：除非我們的客戶指派指定供應商，否則我們通常僅聘用內部認可分包商名單上的分包商。我們按一套標準對分包商進行評估 (請參閱「我們的供應商－分包商－分包商的甄選標準」)。我們對分包商進行定期評估，包括其工藝、進度控制、安全、環境／污染控制、組織及資源。我們進行定期實地視察以及安排與分包商的定期會面，以解決重大問題 (包括質量問題) 並確保該項目獲分配充足資源；及

業 務

- **與客戶的關係：**我們定期與客戶或其顧問進行溝通，以使其了解項目的狀況，並透過舉行實際項目會議或電話會議獲取其反饋意見。我們已實施客戶投訴處理程序，以確保妥當記錄並及時回應客戶的意見。我們亦會根據客戶的意見採取跟進行動，並記錄其反饋意見供日後參考。當客戶代表在項目過程中實施監管時，我們亦會與彼等合作。

環境保護

我們的裝修以及改建及加建工程可能會產生垃圾或噪音及震動等干擾，必定會對環境造成影響。我們在香港及澳門的業務須遵守與環境保護相關的若干法律及法規。請參閱「監管概覽」。

為履行我們有關環境保護的企業責任及遵守相關法律及法規，我們已建立及維持獲認證符合ISO 14001規定的環境管理體系。我們會在選擇實施程序時考慮到環境標準，例如所產生廢物的數量。我們在IMS (綜合管理系統) 手冊及在施工前為各項目制定的項目環境管理計劃中納入環境相關措施，並列明與環境相關的重大風險(如有)。我們通常每年按環境標準對分包商及材料供應商進行評估，並根據有關評估的結果更新我們的內部認可分包商名單。我們向員工派發指引資料並提供培訓，以透過有效計劃彼等的工作為持續發展作出貢獻，旨在避免項目延誤，從而有助減少成本及浪費。

我們的項目環境管理計劃載有(其中包括)有關預防空氣污染及水污染、處理公眾填料、控制粉塵及瓦礫、控制噪音及垃圾管理的程序。我們一般每兩週進行實地視察，以確保於整個施工階段工地施工及合規情況良好。我們的政策亦為為工地人員安排有關環境事宜的工地入職專項培訓及任務相關的危險預知訓練。

截至二零一六年三月三十一日止三個年度，我們遵守香港及澳門適用環境法律及法規的年度總成本分別約為0.3百萬港元、0.4百萬港元及0.4百萬港元，主要包括我們直接支付予香港政府的垃圾處理徵費。我們估計有關合規成本於日後並不重大。

業 務

於往績記錄期及直至最後實際可行日期，我們並無嚴重違規或違反有關環境保護的任何法律及法規。董事確認，於往績記錄期及直至最後實際可行日期，我們在開展業務的過程中在所有重大方面遵守有關環境保護的相關法律、規則及法規。

職業健康及安全

我們的政策為向我們的僱員及分包商的僱員提供安全健康的工作環境。我們亦致力為公眾創造一個安全的環境。我們認為，除我們的合約及法定責任外，職業健康及安全對維持我們的聲譽及實現長遠的成本節約十分重要。

我們已就業務營運建立及維持健康及安全管理系统，獲認證符合OHSAS 18001規定。該系統採納預防方法，不僅旨在通過識別不同類別工程存在的風險以監控風險水平，亦提供資料、指引、培訓及監管以提高危險意識以及改善應急準備。就我們於香港及澳門的業務營運，我們在IMS (綜合管理系统) 手冊及在施工前為各項目制定的項目安全計劃中納入安全措施，並列明危險或安全風險。我們通常每年按健康及安全標準對次供應商進行評估，並根據有關評估更新我們的內部認可分包商名單。我們亦在與彼等訂立的合約中載入遵守適用健康及安全法律及法規的條文，亦要求彼等遵守我們與健康及安全相關的準則及政策。

我們的項目安全計劃一般載有(其中包括)相關項目人員的安全責任、安全培訓規定、實地視察及安全審核程序、相關項目的安全防範措施、意外／事故調查計劃、應急計劃、工作危險及風險分析以及有關高空作業的安全措施、預防高空擲物、起重機械及裝置、棚架及工作平台、用電安全、火災預防等。我們一般每天、每兩週及不定期到作業現場進行安全檢查。我們的政策亦會安排有關安全事宜的工地及工作專項培訓及危險預知訓練。此外，我們已採納一套內部安全規則，強調適用於我們正常工地施工的一般規則及法規。

於最後實際可行日期我們設有由獲香港勞工處認可的三名註冊安全主任及一名註冊安全審核員組成的安全部門，專門負責監控及監督健康及安全管理系统的實施。

業 務

於往績記錄期，我們根據《工廠及工業經營(安全管理)規例》(香港法例第59AF章)第13條委聘獨立外部註冊安全審核員，通常每六個月對香港的安全管理系統進行一次外部安全審核，並於完成安全審核後向我們及勞工處提交安全審核報告。審核的範圍及目標包括：(i)確定安全管理系統的發展、規劃、組織、實施及監管符合勞工處發出的《工廠及工業經營(安全管理)規例》及《安全管理工作守則》；(ii)確定我們安全管理系統的目標設定及目標持續改善已根據勞工處發出的《工廠及工業經營(安全管理)規例》及《安全管理工作守則》；及(iii)評估我們安全管理系統的效率、有效性及可靠性。根據安全審核員基於二零一六年三月進行的審核發出的安全審核報告，安全審核員並無發現有關工作場所安全的嚴重不足，且我們的安全管理系統在所有重大方面一直符合《工廠及工業經營條例》下的安全規定。

鑒於裝修服務行業工程的性質，在工地發生事故或傷害於裝修服務行業乃屬常見情況。有關相關風險，請參閱「風險因素－與我們業務有關的風險－未能執行建築及樓宇措施及程序可能導致違反法律或發生個人傷害、財產損害或致命意外」。

於往績記錄期及直至最後實際可行日期，董事並無自本集團僱員及參與我們項目的分包商獲悉任何重大工傷事故及傷亡個案。

於往績記錄期內及直至最後實際可行日期，我們的工程工地曾發生六宗意外事故，分別包括分包商工人(i)大母趾受傷、(ii)肩關節脫位、(iii)橈骨遠端骨折、(iv)手臂裂傷、(v)裂傷及下巴割傷及背部挫傷和擦傷，及(vi)跟骨骨折。我們的董事確認，所有該等意外事故性質並不嚴重。為防止日後發生類似事故，我們已召開事故檢討會議，於每次事故發生後不久向工人提供相關培訓，並實施進一步的安全控制措施，如要求員工佩戴安全設備和安排我們的工程監督更頻繁地檢查工作場所。

於往績記錄期及直至最後實際可行日期，我們並無嚴重違規或違反有關健康及安全的任何法律及規例。董事確認，於往績記錄期，我們在開展業務的過程中在所有重大方面遵守有關健康及安全的相關法律、規則及規例。

業 務

保險

鑒於與我們的業務經營有關的風險及遵守適用法律及規例，我們認為我們的投保及續保金額足夠且符合行業標準。按照市場慣例，倘我們擔任總承包商，我們通常就項目投保及續保僱員賠償保險、承建商綜合險及公眾責任險，且有關保單的承保範圍涵蓋我們及分包商所進行的所有工程。我們亦投保及續保辦公室安全保險（保障辦公室物品的損失及損害）、公眾責任險及意外險僱員賠償保險（保障僱員賠償申索及人身傷害訴訟）及團體醫療保險。

截至二零一六年三月三十一日止三個年度，我們的項目保險成本分別約為3.3百萬港元、6.6百萬港元及4.7百萬港元，而我們的一般保險成本分別約為0.4百萬港元、0.6百萬港元及0.8百萬港元。雖然根據我們的過往經驗、行業發展、衡量標準及多種其他考慮因素，我們認為目前的保單足以保障我們免於承擔與我們業務相關的大部分共同責任，但我們的保險承保範圍未必足以補償我們承擔的所有風險。有關相關風險，請參閱「風險因素－與我們業務有關的風險－我們目前的承保範圍未必能充分保障我們承受的所有風險，且我們的保費可能增加」。

主要資格及證書

下表載列於最後實際可行日期我們持有的主要資格及證書。

頒授年份	獲授機構	資格／證書	頒發組織／ 機構	屆滿時間
香港				
二零零六年	IBI Limited	註冊一般建築承建商	屋宇署署長	二零一八年二月
二零零七年	IBI Limited／ IBI Projects	ISO 9001	SGS United Kingdom Ltd ^(附註)	二零一八年九月
二零一二年	IBI Limited／ IBI Projects	ISO 14001	SGS United Kingdom Ltd ^(附註)	二零一八年九月
二零一二年	IBI Limited／ IBI Projects	OHSAS 18001	香港通用檢測 認證有限公司 ^(附註)	二零一八年十二月
澳門				
二零零六年	IBI Macau	註冊建造公司	澳門土地工務 運輸局	二零一七年一月

附註：根據行業報告，SGS United Kingdom Ltd及香港通用檢測認證有限公司為檢驗、鑒定、測試和認證集團的成員公司，並且據董事所知為獨立第三方。

業 務

市場及競爭

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行業聲譽及良好往績、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。董事相信，憑藉以下競爭優勢，我們能夠在與競爭對手的競爭中脫穎而出及令我們的業務保持穩定增長：(i)聲譽卓著、往績出色；(ii)在翻新項目領域具備施工、管理及執行方面的專業知識；(iii)致力於風險、質量、健康、安全及環境管理；(iv)與供應商的業務關係穩固；及(v)管理層團隊及關鍵人員經驗豐富、辦事高效。

請參閱「一 競爭優勢」。

季節性

董事認為，於往績記錄期，我們的業務及收益均不受任何重大季節性因素影響。

研發

董事確認，於往績記錄期及直至最後實際可行日期，我們並無參與任何研發活動。








知識產權

域名

自二零零六年起，IBI Group一直是域名www.ibi.com.hk的註冊人。

業 務

重要商標

我們一直使用品牌名稱「IBI」經營翻新業務。於最後實際可行日期，我們已在香港註冊一個商標，即「」。該商標對我們的業務很重要。我們亦已分別於二零一六年二月二十三日及二零一六年二月四日在香港申請註冊我們的商標「^A ^B」及「^A ^B」，並於二零一六年四月六日在澳門申請註冊我們的商標「^C ^C」。有關我們知識產權的進一步詳情，請參閱本文件附錄四「法定及一般資料－A. 有關我們業務的其他資料－2. 我們的重大知識產權－(a)商標」。

董事確認，於往績記錄期內及直至最後實際可行日期，我們概無牽涉且並不知悉任何涉及侵犯知識產權的重大糾紛、訴訟或法律程序。

物業

於最後實際可行日期，我們並無擁有任何物業，我們在香港及澳門租用三處物業作辦公用途，總建築面積為8,735平方呎。下文載列於最後實際可行日期我們在香港及澳門的全部租賃物業：

地址	用途	概約建築面積	租期
香港 文咸西街18號 盤谷銀行大廈3樓	辦公室	4,655平方呎	二零一三年十一月一日至 二零一六年十月三十一日及 二零一六年十一月一日至 二零一九年六月五日續租
香港文咸西街18號盤谷 銀行大廈2樓1號室	辦公室	2,642平方呎	二零一六年六月六日至 二零一九年六月五日
澳門宋玉生廣場1600-206號及 馬濟時總督大馬路159-207號 東南亞商業中心6樓N室	辦公室	1,438平方呎	二零一五年八月十六日至 二零一六年八月三十一日， 二零一六年九月一日至 二零一八年八月三十一日續租

截至二零一六年三月三十一日止三個年度，我們的總租金及相關開支分別約為1.4百萬港元、1.6百萬港元及1.7百萬港元。

董事確認，概無我們的租賃物業因自本公司的關連人士租賃而來而將於上市後構成關連交易。董事進一步確認，於最後實際可行日期，我們的全部租賃物業均具有妥善業權，且概無因我們租賃物業的業權欠妥而出現任何申索或糾紛。

業 務

僱員

於二零一四年、二零一五年及二零一六年三月三十一日以及最後實際可行日期，我們分別聘用71名、71名、97名及99名僱員。

於最後實際可行日期，我們在香港聘用90名僱員，在澳門聘用九名僱員。我們按職能劃分的僱員人數載列如下：

職能	於最後實際 可行日期的 僱員人數	佔總人數 的百分比
管理	6	6.1%
項目管理及採購	69	69.7%
投標及商業	10	10.1%
行政、會計、財務及市場推廣	10	10.1%
健康及安全	4	4.0%
總計	99	100.0%

一般來說，我們主要根據員工的經驗、資質及業務所需專業知識來招聘員工。我們為僱員安排培訓課程，該等培訓課程乃為發展實現我們的戰略目標、滿足客戶需求、遵守監管規定及符合內部監控要求所需技能而設計。特別是，我們亦就質量管理、環保以及健康及安全事宜等方面為工地人員提供實地培訓。

董事確認，於往績記錄期及直至最後實際可行日期，我們與僱員並無任何重大糾紛。

監管合規及法律程序

於最後實際可行日期，我們或任何董事並無涉及待決或受威脅或面臨的訴訟、仲裁或申索，而可能對我們業務、財務狀況或經營業績造成重大不利影響。

董事確認，於往績記錄期及直至最後實際可行日期，(i)我們已取得對在香港及澳門經營業務而言重要的所有牌照、許可、批准、資格及證書；及(ii)我們在所有重大方面已遵守香港及澳門的適用法律及規例。

業 務

風險管理及內部控制

我們確認需要有關策略及營運規劃、日常管理及決策制定流程的風險管理及內部控制，並致力管理及降低可能影響營運長久效率及有效性的風險或防止其阻礙實現業務目標。有關本集團所面對的風險詳情，請參閱「風險因素」。所有有關本集團營運的風險可能不時出現。

董事會及高級管理層負責識別及分析有關彼等各自職能的風險、編製降低風險計劃、計量該等風險降低計劃的有效性及報告風險管理的狀態。有關審核委員會及董事會成員的資格及經驗詳情，請參閱「董事及高級管理層」。

我們已制定下列架構及措施來管理我們的風險：

- (1) 董事會於作出或批准任何重大業務決定前，會對與該等決定有關的任何重大風險進行徹底檢查；
- (2) 我們的高級管理層監控本集團的日常營運及任何有關營運風險。彼等亦負責識別及評估與行業環境波動及市場變量變動有關的潛在市場風險以及向我們的執行董事報告與營運及市場風險有關的異常情況以制定政策來降低該等風險；
- (3) 我們的審核委員會檢討內部控制系統及程序以符合適用法律、規則及規例的規定；
- (4) 董事已參加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，且董事已完全知悉其作為香港上市公司董事的職責及責任；
- (5) 我們已根據上市規則第3A.19條委任力高企業融資有限公司為我們的合規顧問確保(其中包括)我們於上市後就遵守上市規則得到妥善指引及建議；
- (6) 我們於二零一六年已委聘內部控制顧問對本集團內部控制系統(包括財務、營運、合規及風險管理方面)進行詳細評估。於最後實際可行日期，我們已根據內部控制顧問的推薦建議實施相關內部控制措施；及
- (7) 我們向僱員提供培訓，以增加其行業知識來管理我們的營運風險。

業 務

此外，我們將委任(i)內部控制顧問於上市後定期就內部控制事務提供意見及檢討內部控制系統；及(ii)外部法律顧問於上市後不時及根據需要就遵守上市規則及適用香港法律、規則及規例向我們提供意見以及就其變動向我們提供更新。藉外部香港法律顧問、合規顧問、內部控制顧問及公司秘書的協助，我們致力於上市後維持有效的內部控制系統及企業管治措施，以及確保本集團的營運符合有關我們的業務經營的適用香港及澳門法律、規則及規例。

董事確認，概無發現存在任何重大不遵從事宜。我們相信，我們的內部監控及風險管理制度於往績記錄期屬充足及有效。