

## 概 要

本概要旨在向閣下提供本文件所載資料的概覽。由於僅為概要，故並不載有可能對閣下重要的所有資料，整體上參照本文件全文編撰，應與本文件全文一併閱讀。閣下決定投資[編纂]之前，須閱讀整份文件。任何投資均存在風險。投資我們股份的若干具體風險載於本文件第22頁起的「風險因素」一節。閣下決定投資[編纂]之前，應細閱該節。

### 業務概覽

我們是香港實力雄厚的領先分包商，專為建築項目供應及鋪砌雲石及花崗石，有超過22年經營歷史。根據灼識報告，按2016年收益計，我們是香港第二大雲石及花崗石工程承建商，所佔市場份額約為10.9%。

作為香港雲石及花崗石供應及鋪砌的專業承建商，我們於香港承接多種類別樓宇及物業(包括商業樓宇、住宅樓、酒店及公共基礎建設)的雲石及花崗石工程。我們提供一站式綜合服務，主要涵蓋以下方面：

- 推薦及採購客戶指定的雲石及花崗石或符合客戶要求的雲石及花崗石；
- 安排按指定規格加工雲石及花崗石；
- 安排交付雲石及花崗石並鋪砌裝飾樓宇外牆、景觀及／或樓宇內部的前廳、廚房及浴室等；及
- 安排拋光及清潔等鋪砌後的服務。

我們亦偶爾按項目批發銷售石材(包括雲石及花崗石)，惟營業紀錄期間該等石材銷售所產生的收益甚微。詳情請參閱「業務—業務模式」一段。

2015財政年度、2016財政年度及2017財政年度，持續經營業務的收益分別約為213.3百萬港元、222.1百萬港元及224.8百萬港元。下表載列所示期間按經營分部劃分的持續業務所得收益。

	2015財政年度		2016財政年度		2017財政年度	
	千港元	%	千港元	%	千港元	%
供應及鋪砌服務	208,668	97.8	213,021	95.9	219,861	97.8
石材銷售	4,635	2.2	9,120	4.1	4,932	2.2
	<u>213,303</u>	<u>100.0</u>	<u>222,141</u>	<u>100.0</u>	<u>224,793</u>	<u>100.0</u>

持續經營業務的收益包括(i)供應雲石及花崗石和提供相關鋪砌服務的收益；及(ii)石材銷售收益。我們採用「完工百分比」法釐定於既定期間確認的適當金額。完成進度參考截至報告期末產生的合約成本佔各合約總估計成本的百分比計量。本集團營業紀錄期間的大部分收益來自營業紀錄期間前所獲得位於山頂聶歌信山道的特大項目，因此該收益並非本集團日後表現的指標。

## 概 要

下表載列所示期間我們按性質劃分的毛利及毛利率明細：

	2015 財政年度		2016 財政年度		2017 財政年度	
	千港元	毛利率 (%)	千港元	毛利率 (%)	千港元	毛利率 (%)
供應及鋪砌服務	71,963	34.5	60,129	28.2	61,196	27.8
石材銷售	1,430	30.9	3,769	41.3	1,771	35.9
	<u>73,393</u>	<u>34.4</u>	<u>63,898</u>	<u>28.8</u>	<u>62,967</u>	<u>28.0</u>

2015 財政年度我們的毛利率相對較高，主要是由於該期間完成山頂聶歌信山道豪宅項目的大量工程，該項目對所使用的雲石有特殊要求，因而錄得較高毛利率。

### 項目

客戶的物業開發項目規模不一，可能僅涉及一層樓或涉及大型物業開發。董事認為我們可配合客戶不同項目規模的需求。營業紀錄期間直至最後可行日期，我們共完成 17 項供應及鋪砌項目(單項合約金額介乎約 0.3 百萬港元至 228.7 百萬港元)和 ● 項石材銷售項目(單項合約金額介乎約 ● 百萬港元至 8.2 百萬港元)。於最後可行日期，我們共有 11 項供應及鋪砌合約在進行中。

下表載列營業紀錄期間按服務類別劃分的授予本集團的合約明細：

	2015 財政年度	2016 財政年度	2017 財政年度
	獲授的項目數目		
供應及鋪砌服務	<u>3</u>	<u>8</u>	<u>8</u>
石材銷售	<u>1</u>	<u>—</u>	<u>—</u>

### 供應及鋪砌服務

下表載列營業紀錄期間按獲授的合約金額範圍劃分的授予本集團的供應及鋪砌項目明細：

	2015 財政年度	2016 財政年度	2017 財政年度
	獲授的項目數目		
<b>獲授的合約金額</b>			
少於 5 百萬港元	—	—	1
5 百萬港元至 20 百萬港元	—	4	5
20 百萬港元至 50 百萬港元	3	1	2
超過 50 百萬港元	<u>—</u>	<u>3</u>	<u>—</u>
總計	<u>3</u>	<u>8</u>	<u>8</u>

## 概 要

### 我們的未完成項目

下表載列營業紀錄期間供應及鋪砌項目數的變動：

	<b>2015</b> 財政年度	<b>2016</b> 財政年度	<b>2017</b> 財政年度
期初項目數 <sup>(1)</sup>	6	6	12
新項目數 <sup>(2)</sup>	3	8	●
已完成項目數 <sup>(3)</sup>	3	2	●
期末項目數 <sup>(4)</sup>	6	12	●

附註：

1. 期初項目數指所示相關年初或期初未完成的項目數。
2. 新項目數指所示相關年度或期間獲授或動工的新項目數，包括相關年度或期間獲授或動工的上一年度投標項目。
3. 已完成項目數指本集團於所示相關年度或期間完成的項目數。
4. 期末項目數等於所示相關年度或期間的期初項目數加新項目數扣除已完成項目數。

下表載列於有關期間供應及鋪砌項目的貨幣價值變動：

	<b>2015</b> 財政年度 千港元	<b>2016</b> 財政年度 千港元	<b>2017</b> 財政年度 千港元
未完成項目期初價值	177,122	79,683	159,742
新合約總值 <sup>(1)</sup>	111,229	293,080	[154,011]
已確認收益總額 <sup>(2)</sup>	(208,668)	(213,021)	[(219,861)]
未完成項目期末價值 <sup>(3)</sup>	79,683	159,742	[93,892]

附註：

- (1) 新合約總值指我們於所示有關年度獲授的合約總值加根據接獲的工程變更指令增添或修改的價值。
- (2) 已確認收益指於所示有關年度已確認的經審計持續經營業務收益。
- (3) 未完成項目期末價值指截至有關所示年末尚未完成項目的相關未確認剩餘合約金額。

### 中標率

下表載列所示期間項目整體中標率：

	<b>2015</b> 財政年度	<b>2016</b> 財政年度	<b>2017</b> 財政年度
提交投標數	29	34	30
中標數	8	6	6
中標率 <sup>(附註)</sup>	27.6%	17.6%	20.0%

附註：中標率按財政年度就所提交標書獲授的合約數目除以相關財政年度提交的標書數目計算。

## 概 要

有關詳情，請參閱本文件第87頁「業務—項目—中標率」一段。

### 定價策略

本集團一般根據(i)項目的性質、範圍及複雜程度；(ii)估計分包成本；(iii)材料成本及產地；(iv)客戶要求的完工時間；(v)本集團是否有可用資源及具備相關專業知識；(vi)市況；(vii)我們的營運資金及財務狀況；(viii)與客戶的關係；及(ix)我們項目管理團隊的能力，就不同項目獨立定價。

### 客戶

營業紀錄期間，我們的大部分收益均來自私營部門的項目。我們的客戶主要為香港總承建商。2015財政年度、2016財政年度及2017財政年度，我們自五大客戶所得收益分別共佔持續經營業務總收益約97.1%、90.3%及83.3%。我們自最大客戶(客戶A)所得收益分別約佔我們持續經營業務總收益的84.9%、32.3%及27.7%。營業紀錄期間，自客戶A錄得重大收益主要是由於我們業務性質為項目形式及我們的最大項目山頂聶歌信山道的豪宅項目於營業紀錄期間錄得重大收益。我們董事認為，儘管有集中的客戶群，本集團並不倚賴任何個別客戶並擁有多元化的客戶群。詳情請參閱本文件第88頁起「業務—客戶」一段。

### 我們的供應商和服務供應商

我們的主要供應商和服務供應商包括石塊或石板、切割板、配件供應商、加工廠和提供繪圖服務的設計公司及鋪砌分包商。營業紀錄期間，我們將繪畫詳細規格圖紙外包予第三方服務供應商並將鋪砌服務分包予第三方鋪砌分包商。營業紀錄期間及2016年前，我們主要自石材供應商採購石塊或石板，並聘請中國加工廠按客戶指定的規格加工成切割板。自2016年起，我們開始自加工廠採購切割板，而該等加工廠則自採石場或我們指定的石材供應商購買石塊或石板。

2015財政年度、2016財政年度及2017財政年度，我們的五大供應商和服務供應商的採購額分別約為77.1百萬港元、127.2百萬港元及129.8百萬港元，分別佔我們的總採購額約60.5%、87.1%及87.5%，而我們最大供應商或服務供應商(供應商A)的採購額分別約為25.7百萬港元、63.8百萬港元及71.7百萬港元，分別佔我們總採購額約20.2%、43.7%及48.3%。

### 競爭優勢

我們相信下述競爭優勢有助我們取得成功並從競爭對手中脫穎而出：(i)良好聲譽及驕人往績；(ii)豐富雲石及花崗石方面的專門技術及專業知識；及(iii)經驗豐富的項目管理團隊。

## 概 要

### 業務策略

我們旨在透過以下策略鞏固業內市場地位：(i)擴展實力以承接更大型的項目；(ii)壯大項目管理團隊，持續維持較高項目規劃、管理及實施標準；(iii)提升服務並加強銷售及市場推廣，建立更牢固的客戶關係；及(iv)強化信息技術能力，提升整體營運效率。

### 市場與競爭

根據灼識報告，雲石及花崗石工程業務集中於香港。香港約有50個雲石及花崗石工程分包商，其中五大公司佔總市場份額約50.7%。按收益計，本集團是香港雲石及花崗石工程業務領先參與者之一。根據灼識報告，預計香港對雲石及花崗石工程的需求會上漲。有關本集團所經營行業競爭格局的詳情，請參閱本文件第44頁起「行業概覽」一節。

### 主要風險因素

我們的營運涉及若干非我們所能控制的風險，大致可分為與我們的業務有關的風險、與我們所經營行業有關的風險及與在香港經營業務有關的風險。務請有意[編纂]作出任何投資本公司的決定前細閱本文件「風險因素」一節。部分主要風險因素包括：

- (i) 我們的收入取決於非經常性的雲石及花崗石項目成功中標，但無法保證我們的客戶會向我們提供新業務或我們會獲得新客戶；
- (ii) 我們評估投標項目成本，未能準確估計所涉成本及／或任何項目延期完工均可能導致成本超支甚至出現虧損；
- (iii) 收取客戶進度付款與支付分包商及供應商款項的潛在時差可能會導致我們的現金流量減少，而我們於2016財政年度錄得負額經營現金流量；
- (iv) 我們依賴分包商及供應商協助完成項目；
- (v) 我們的雲石及花崗石或會因客戶的消費模式變動而未能獲得市場認可；及
- (vi) 我們受房地產開發業需求水平的影響，而該水平或會大幅下跌。

### 股東資料

緊隨[編纂]及[編纂]完成後(未計及任何因行使根據購股權計劃授出的購股權或[編纂]而將予配發及發行的股份)，控股股東，即雷先生及PMG Investments，有權共同控制

## 概 要

行使合資格於本公司股東大會投票之[編纂]的股份投票權。詳情請參閱本文件第151頁起「與控股股東的關係」一節。

### 主要財務資料及經營數據

下表載列我們於2015財政年度、2016財政年度及2017財政年度的財務資料概要，應與本文件附錄一會計師報告所載財務資料及其附註一併閱讀。財務資料概要根據香港財務報告準則編製。詳情請參閱本文件「財務資料」一節。

#### 節選匯總全面收益表

	<b>2015</b> 財政年度 千港元	<b>2016</b> 財政年度 千港元	<b>2017</b> 財政年度 千港元
<b>持續經營業務</b>			
收益	213,303	222,141	224,793
毛利	73,393	63,898	62,967
持續經營業務年內溢利	44,186	27,371	25,274
<b>已終止經營業務</b>			
已終止經營業務年內虧損	(404)	—	—
年內溢利	43,782	27,371	25,274

#### 匯總資產負債表節選項目

	於12月31日		
	<b>2015年</b> 千港元	<b>2016年</b> 千港元	<b>2017年</b> 千港元
非流動資產	481	1,196	873
流動資產	173,946	231,681	185,526
非流動負債	288	873	613
流動負債	172,133	176,887	148,395
流動資產淨額	1,813	54,794	37,131

#### 匯總現金流量表節選

	<b>2015</b> 財政年度 千港元	<b>2016</b> 財政年度 千港元	<b>2017</b> 財政年度 千港元
經營活動所得／(所用)現金淨額	93,791	(46,744)	27,378
投資活動(所用)／所得現金淨額	(57,783)	139,573	(26,300)
融資活動(所用)／所得現金淨額	(41,690)	(101,847)	9,854
年末現金及現金等價物 <sup>(附註)</sup>	(9,328)	(18,346)	(7,416)

## 概 要

附註：截至2015年、2016年及2017年12月31日，我們的現金及銀行結餘分別為0.7百萬港元、0.4百萬港元及0.5百萬港元。營業紀錄期間我們使用銀行透支融資，根據相關會計準則編製匯總現金流量表時，銀行透支計入各年末現金及現金等價物。

### 主要財務比率

	截至12月31日止年度／於該日		
	2015年	2016年	2017年
毛利率(%)	34.4	28.8	28.0
純利率(%)	20.7	12.3	11.2
股本回報率(%)	250.8	95.8	54.6
總資產收益率(%)	17.6	13.4	12.1
利息覆蓋率(倍)	12.0	9.2	7.9
流動比率	1.0	1.3	1.3
速動比率	1.0	1.3	1.3
資產負債比率(%)	6,202.7	205.7	278.5
淨債務權益比率(%)	5,617.7	185.1	226.2

有關上述財務比率的計算，請參閱本文件「財務資料 — 主要財務比率」一節。

### 營業紀錄期間的財務表現

#### 收益

持續經營業務收益由2015財政年度的213.3百萬港元增加至2016財政年度的222.1百萬港元，是由於(i)九個新項目於2016財政年度展開，加上有五個項目於2015財政年度完成或已達致相當進度，使收益增加4.3百萬港元；及(ii)向尖沙咀一個商業物業項目銷售雲石，使收益增加4.5百萬港元。

我們持續經營業務收益進一步增加至2017財政年度的224.8百萬港元，是由於白加道的住宅項目及2017財政年度動工的九個新項目使收益增加6.9百萬港元，惟部分增幅因(i)14個項目於2016財政年度的工程已完成或進展比2016財政年度更大；及(ii)主要由於尖沙咀商業物業項目使收益減少4.2百萬港元而抵銷。

#### 毛利率及純利率

我們的毛利率相對穩定，惟2015財政年度毛利率較高，主要是由於我們該期間大部分工程屬於山頂豪宅項目，而該項目對所使用的雲石有特殊要求，因而較高毛利率。因此，持續經營業務純利率由2015財政年度的20.7%減至2016財政年度的12.3%，是由於[編纂]增加[編纂]百萬港元。由於毛利率下跌，持續經營業務純利率由2016財政年度的12.3%減少至2017財政年度的11.2%。

有關過往經營業績波動的詳情，請參閱本文件「財務資料 — 過往經營業績回顧」一段。

## 概 要

### 經營活動所用現金淨額及高資產負債比率

由於我們合約工程的性質使然，我們的合約工程通常需要重大營運資金用於項目前期的準備工作及採購原材料，故我們於2016財政年度錄得經營活動所用現金淨額。客戶通常不會支付任何預付款或按金，我們通常於後期在客戶或其授權人士認證工程後方會收取進度款，因此，我們的營運資金主要於合約工程的早期或開始階段被佔用。此外，客戶通常有權收取特定比例的進度款作為保固金，直至項目完成及／或保固責任期屆滿，此舉亦影響我們的流動性。

因此，營業紀錄期間資產負債比率偏高。2015年及2016年及2017年12月31日，我們的債務總額(包括銀行及其他借款及融資租賃責任)分別為124.4百萬港元、113.4百萬港元及104.2百萬港元。詳情請參閱「財務資料—債務」一節。

### [編纂]開支

假設[編纂]為每股[編纂][編纂]港元(即指示性[編纂]範圍的中位數)及並無行使[編纂]，我們的[編纂]開支總額估計約為[編纂]百萬港元，其中約[編纂]百萬港元直接來自發行新股份，入賬列為權益扣減項，餘下約[編纂]百萬港元已或將於本集團匯總全面收益表呈列。已由各方提供服務的[編纂]約[編纂]百萬港元、[編纂]百萬港元及[編纂]百萬港元分別呈列於2015財政年度、2016財政年度及2017財政年度的匯總全面收益表，其他[編纂]開支[編纂]百萬港元預計在營業紀錄期後於本集團匯總全面收益表確認。

### [編纂]用途

假設[編纂]為每股[編纂][編纂]港元(即指示性[編纂]範圍的中位數)，我們估計[編纂]的總[編纂](經扣除[編纂]費用及我們應付的估計[編纂]開支)約為[編纂]百萬港元(假設並無行使[編纂])。我們現擬按如下方式使用該等[編纂]：

- 約[編纂]百萬港元即[編纂]約[編纂]%用作日後兩年項目的啟動資金；
- 約[編纂]百萬港元即[編纂]約[編纂]%用於日後兩年壯大項目管理團隊；
- 約[編纂]百萬港元即[編纂]約[編纂]%用於日後兩年提升服務及加大銷售及營銷力度；



## 概 要

- 約[編纂]百萬港元即[編纂]約[編纂]%用於日後兩年實施電腦企業資源規劃系統，並增聘兩名技術人員維護新企業資源規劃系統；及
- 約[編纂]百萬港元即[編纂]約[編纂]%用於償還所欠銀行信託收據貸款。

有關未來計劃及[編纂]用途的詳情，請參閱本文件第183頁開始的「未來計劃及建議[編纂]用途」一節。

## 股息

營業紀錄期間，本公司自註冊成立日期以來並無派付或宣派股息。我們其中一家附屬公司向當時股東宣派2015財政年度的股息75.0百萬港元，其後於2016財政年度支付。我們其中一家附屬公司向當時股東宣派2017財政年度的股息43.0百萬港元，以抵銷應收控股股東款項形式支付。任何股息宣派由董事會酌情釐定，並須經股東批准。本集團目前並無預先釐定的股息支付比率。詳情請參閱本文件第150頁開始的「財務資料 — 股息」一段。

## 近期發展

營業紀錄期間後，我們持續專注為香港建築項目供應及鋪砌雲石及花崗石的業務。於最後可行日期，本集團有11項正在進行的供應及鋪砌項目，未完成合約總值約為213.1百萬港元。我們繼續執行本文件「業務 — 項目 — 最後可行日期在建項目」一段所披露的手頭項目。

營業紀錄期間直至最後可行日期，我們已額外獲授或取得三項供應及鋪砌項目，合約總額約為135.6百萬港元。同期，我們亦完成三份供應及鋪砌合約。此外，於2018年第一季度，我們中標或取得兩項石材銷售項目，為美國多個住宅物業項目供應石材，合約金額約為9.0百萬美元(約等於70.2百萬港元)。預期美國項目的石材交付日期為2018年第三季至大約2019年中。因此，我們預期2018財政年度石材銷售收益將增加。儘管於營業紀錄期間我們重點在香港經營業務且目前無意積極尋求香港以外的商機，仍不會忽略香港以外其他市場的任何商業。

董事確認，營業紀錄期間直至本文件日期，我們的財務或貿易狀況或前景概無任何重大不利變動。就我們所知，整體市況並無發生已經或可能嚴重損害我們業務營運或財務狀況的重大變動。

據董事所知，2017年12月31日後直至最後可行日期，雲石及花崗石工程行業整體經濟及市場狀況並無發生可能嚴重損害本集團業務營運、經營業績或財務狀況的重大變動。然而，誠如「[編纂] — [編纂]」一段所述，董事認為2018財政年度的淨利潤可能因[編纂]及預期項目管理團隊壯大令員工成本增加而減少。除上文「[編纂]」一段所披露者外，董事確認，截至本文件日期，自2017年12月31日(即我們編製最近期經審計財務資料日期)以來，我們的財務或貿易狀況或前景概無重大不利變動。

## 概 要

### [編纂]統計數據

	按最低指示性 [編纂]每股 [編纂] [編纂]港元計	按最高指示性 [編纂]每股 [編纂] [編纂]港元計
[編纂] <sup>(1)</sup>	[編纂]港元	[編纂]港元
每股未經審計備考經調整有形資產淨值 <sup>(2)</sup>	[編纂]港元	[編纂]港元

附註：

- [編纂]
- 本集團每股未經審計備考經調整合併有形資產淨值參考部分估值及調整編製。詳情請參閱本文件附錄二。

### 訴訟及潛在申索

營業紀錄期間及直至最後可行日期，本集團曾經涉及或涉及多項申索及訴訟。於最後可行日期，本集團面臨若干尚未了結及潛在僱員賠償申索及人身傷害申索。詳情請參閱本文件第107頁開始的「業務—訴訟及潛在申索」一段。

### 法律合規

除下文披露者外，董事確認本集團於營業紀錄期間直至最後可行日期並無重大不合規事項。

於營業紀錄期間，我們已透過以下方式與中國供應商結算貿易應付款項：(i)若干第三方，本集團以港元向香港第三方支付貿易應付款項，隨後該第三方根據中國供應商指示將等額人民幣匯至指定中國銀行賬戶，或本集團以港元向中國供應商指定的香港僱員銀行賬戶支付貿易應付款項（「**第一類付款安排**」）或(ii)應中國供應商要求，雷先生或其聯屬公司透過中國銀行賬戶以人民幣向我們中國供應商指定的銀行賬戶支付貿易應付款項。應付供應商款項或會抵銷（倘相關）任何雷先生就此應收的款項，我們於中國境外與雷先生結算貿易應付款項（「**第二類付款安排**」）。

2015財政年度、2016財政年度及2017財政年度，透過第一類付款安排結算的人民幣採購額分別約為11.4百萬港元、零及零，同期，透過第二類付款安排結算的採購額分別約為1.2百萬港元、零及零。

中國法律顧問認為，我們並無違反亦不會被視為已違反或規避任何法律、規例及法規（包括有關外匯及反洗錢的中國法律、規例及法規）。另一方面，根據相關中國法律法規，第二類付款安排可能屬於非法套匯行為。然而，由於雷先生及其聯屬公司已於2015年6月後終止向中國供應商付款，兩年行政處罰的限期已過，因此雷先生及其聯屬公司不會被處以行政處罰。此外，關聯方向中國供應商的付款不屬於刑事法律責任。詳情請參閱本文件第108頁開始的「業務—法律合規」一段。