

## 概要及摘要

本概要旨在為閣下提供本文件所載資料的概覽，故應與本文件全文一併閱讀。由於其內容僅屬概要，故並無載列所有可能對閣下而言屬重要的資料。閣下在決定投資於股份前，務請閱覽整份文件。任何投資均涉及風險。有關投資於股份的若干特定風險載於本文件「風險因素」一節。閣下在決定投資於股份前，務請細閱該節。本概要所用各項詞彙於本文件「釋義」及「詞彙」各節界定。

### 我們的業務

我們為香港歷史悠久的暖通空調機電工程服務供應商，歷史可追溯至一九九六年。於往績記錄期內，我們一般以首層或次層分包商身份主力為香港新型住宅物業發展項目提供服務。我們的暖通空調機電工程服務通常涉及安裝暖通空調系統（即暖氣、通風及空調系統）。

於往績記錄期內，本集團確認收入合共約364,300,000港元，其中約(i)177,600,000港元來自23個已完成項目（包括10個於往績記錄期前已完成項目所產生的26,200,000港元）及(ii)186,700,000港元來自28個手頭項目。於往績記錄期後及截至最後實際可行日期，我們獲批兩個合約總額約為198,300,000港元的新項目。有關我們手頭項目的進一步詳情載於本文件「業務 — 我們的項目」一段。於往績記錄期內，我們所獲批項目的合約金額介乎約333,000港元至約42,100,000港元，平均合約金額約為12,400,000港元。

於往績記錄期內，我們主要透過參與非經常性投標邀請取得項目。我們一般就項目定價採取成本加成定價模式，而加成幅度按個別項目釐定。於二零一五財政年度、二零一六財政年度及二零一七財政年度，我們的中標率分別約為69.0%、87.0%及46.2%。有關我們投標策略的詳情，請參閱本文件「業務 — 運作流程 — 中標並獲授項目」一段。

### 客戶

於往績記錄期內，我們的客戶通常為物業發展商（或其指定附屬公司／集團公司）、其指定總承建商或物業發展項目首層暖通空調機電工程服務分包商。

## 概要及摘要

於二零一五財政年度、二零一六財政年度及二零一七財政年度，五大或(就二零一五財政年度而言)三大客戶合計佔總收入分別約100.0%、100.0%及100.0%，而最大客戶則佔總收入分別約45.6%、40.8%及40.4%。

### 供應商

於往績記錄期內，我們的供應商主要包括：(i)物料(例如暖通空調系統)及其他輔助耗材(例如喉管及配件)的供應商；及(ii)我們所委聘協助完成施工的分包商。於二零一五財政年度、二零一六財政年度及二零一七財政年度，涉及最大供應商的採購額佔總採購額分別約20.5%、26.8%及20.8%，而涉及五大供應商的採購額合計佔總採購額分別約64.4%、63.9%及49.7%。我們並無與供應商訂立任何長期供應協議，一般針對每個項目委聘相關分包商並訂購相關物料及耗材。我們與往績記錄期內五大供應商大多維持三至十六年業務關係。有關詳情請參閱本文件「業務—供應商」一段。

### 競爭情況及市場定位

根據Frost & Sullivan報告，於二零一七年，香港住宅暖通空調機電工程及服務市場被視為集中於五大承辦商，按收入貢獻計算佔市場份額約49.4%；其中，本集團於二零一七年住宅暖通空調工程及服務市場位列榜首，按收入貢獻計算佔市場份額的12.0%。有關詳情請參閱本文件「行業概覽—香港暖通空調工程及服務市場的競爭情況」一段。董事相信，本集團已作好準備於香港暖通空調機電工程業爭取更多商機。

### 競爭優勢

我們相信以下競爭優勢(詳情載於本文件「業務—競爭優勢」一段)有助我們取得成功及拋離競爭對手：(i)於香港住宅暖通空調機電工程服務市場的悠久歷史及良好往績；(ii)與主要客戶、供應商及分包商的穩固關係；及(iii)經驗豐富的專業管理團隊。

## 概要及摘要

### 業務策略

我們的主要業務目標為進一步鞏固我們作為優質暖通空調機電工程服務供應商的市場定位，並成為香港物業發展商的首選首層暖通空調機電工程分包商。我們擬借助以下業務策略(詳情載於本文件「業務 — 業務策略」一段)實現業務目標：(i)提升財務能力，以爭取更多暖通空調機電工程項目並進一步鞏固市場份額；(ii)發展及擴充旗下暖通空調機電工程服務業務，並提高我們在私營界別的競爭力；及(iii)堅持審慎財務管理，確保可持續增長及資本充足。

### 歷史財務資料概要

下表概列本集團於往績記錄期內的歷史財務資料，並應與本文件附錄一所載會計師報告載列的歷史財務資料一併閱讀。

### 綜合損益及其他全面收益表摘要

	截至十二月三十一日止年度		
	二零一五年 千港元	二零一六年 千港元	二零一七年 千港元
收入	128,030	110,467	125,846
服務成本	<u>(91,121)</u>	<u>(72,294)</u>	<u>(74,120)</u>
毛利	36,909	38,173	51,726
其他收入	1,530	1,495	826
行政開支	(13,006)	(17,850)	(19,624)
[編纂]開支	—	—	(3,872)
財務成本	<u>(548)</u>	<u>(537)</u>	<u>(322)</u>
除稅前溢利	24,885	21,281	(28,734)
所得稅	<u>(4,169)</u>	<u>(3,578)</u>	<u>(5,330)</u>
年度溢利及全面收益總額	<u>20,716</u>	<u>17,703</u>	<u>23,404</u>

## 概要及摘要

於往績記錄期內，我們大部分收入源自淨安裝服務項目，分別佔總收入約76.1%、81.3%及69.3%。下表載列往績記錄期內我們按服務類型劃分的收入、毛利及毛利率明細：

	二零一五財政年度				二零一六財政年度				二零一七財政年度			
	毛利		毛利率		毛利		毛利率		毛利		毛利率	
	千港元	%	千港元	%	千港元	%	千港元	%	千港元	%	千港元	%
淨安裝服務	97,457	76.1	29,286	30.0	89,790	81.3	32,711	36.4	87,216	69.3	42,749	49.0
安裝服務連 暖通空調 系統採購	30,573	23.9	7,623	24.9	20,677	18.7	5,462	26.4	38,630	30.7	8,977	23.2
總計	<u>128,030</u>	<u>100.0</u>	<u>36,909</u>	<u>28.8</u>	<u>110,467</u>	<u>100.0</u>	<u>38,173</u>	<u>34.6</u>	<u>125,846</u>	<u>100.0</u>	<u>51,726</u>	<u>41.1</u>

我們的收入由二零一五財政年度約128,000,000港元減至二零一六財政年度的110,500,000港元，主要由於項目收入減少，其主因為多個大型項目於二零一五財政年度根據各自的項目執行進度確認絕大部分合約收入。二零一七財政年度的收入增至約125,800,000港元，主要由於二零一七財政年度就若干大型項目確認大部分收入及工程變更指令收入大幅增加。於二零一五財政年度、二零一六財政年度及二零一七財政年度，整體毛利分別約為36,900,000港元、38,200,000港元及51,700,000港元，而相應年度的毛利率分別約為28.8%、34.6%及41.1%。二零一七財政年度的毛利率較高，部分由於工程變更指令收入由二零一六財政年度約2,400,000港元大幅增至二零一七財政年度約15,700,000港元，佔二零一七財政年度的總收入約12.5%。有關詳情請參閱本文件「財務資料—過往經營業績回顧」一段。

行政開支呈持續上升趨勢，由二零一五財政年度約13,000,000港元增至二零一六財政年度約17,900,000港元，並於二零一七財政年度進一步增至約19,600,000港元，主要由於往績記錄期內行政及管理人員成本(包括董事酬金)上升，而就二零一六財政年度方面，租金及差餉增加700,000港元，並招致已撇除非經常性稅務罰款約800,000港元。

## 概要及摘要

### 綜合資產負債表摘要

	於十二月三十一日		
	二零一五年 千港元	二零一六年 千港元	二零一七年 千港元
非流動資產	2,435	3,865	1,592
流動資產	67,652	57,461	86,530
流動負債	35,769	35,382	39,409
非流動負債	1,621	1,171	536
流動資產淨值	31,883	22,079	47,121
資產淨值	32,697	24,773	48,177

於二零一五年十二月三十一日、二零一六年十二月三十一日及二零一七年十二月三十一日，本集團錄得流動資產淨值分別約31,900,000港元、22,100,000港元及47,100,000港元。截至二零一六年十二月三十一日的流動資產淨值較截至二零一五年十二月三十一日減少，主要由於(其中包括)貿易及其他應收款項、應收關聯公司款項及應收董事款項減少，部分被現金及現金等價物增加以及銀行貸款及透支減少所抵銷。截至二零一七年十二月三十一日的流動資產淨值較截至二零一六年十二月三十一日增加，主要由於(其中包括)貿易及其他應收款項以及合約資產淨值增加而應付稅項減少，部分被銀行貸款及透支以及現金及現金等價物增加所抵銷。有關詳情請參閱本文件「財務資料—流動資金及資本資源—流動資產淨值」一段。

### 綜合現金流量表摘要

	二零一五 財政年度 千港元	二零一六 財政年度 千港元	二零一七 財政年度 千港元
營運資金變動前的經營現金流量	<u>26,050</u>	<u>22,643</u>	<u>29,971</u>
經營活動所得/(所用)現金淨額	28,012	27,338	(28,056)
投資活動(所用)/所得現金淨額	(599)	(1,344)	2,059
融資活動(所用)/所得現金淨額	<u>(26,166)</u>	<u>(11,940)</u>	<u>5,261</u>
現金及現金等價物增加/(減少)淨額	1,247	14,054	(20,736)
年初的現金及現金等價物	<u>(5,379)</u>	<u>(4,132)</u>	<u>9,922</u>
年終的現金及現金等價物	<u>(4,132)</u>	<u>9,922</u>	<u>(10,814)</u>

經營所得(所用)現金淨額主要包括就物業及設備折舊、銀行利息收入、財務成本以及出售廠房及設備而調整的除稅前溢利，並扣除營運資金變動及已付香港利得稅的影響。主要經營現金流入主要來自收取我們所承接合約工程的付款，而經營活動所用現金主要包括分包費用、物料成本、直接勞工成本及一般行政開支。

## 概要及摘要

於二零一五財政年度及二零一六財政年度，我們產生經營活動所得現金淨額分別約28,000,000港元及約27,300,000港元，而於二零一七財政年度則錄得經營活動所用現金淨額約28,100,000港元，主要受貿易及其他應收款項、合約資產淨值及繳付香港利得稅增加的綜合影響，部分被貿易及其他應付款項增加以及營運資金變動前的經營現金流量水平上升所抵銷。有關詳情請參閱本文件「財務資料—流動資金及資本資源—現金流」一段。

於二零一五財政年度及二零一六財政年度，我們錄得融資活動所用現金淨額分別約26,200,000港元及11,900,000港元，而於二零一七財政年度則產生融資活動所得現金淨額約5,300,000港元，主要由於二零一七財政年度銀行借貸淨額增加，加上並無派付股息。有關詳情請參閱本文件「財務資料—流動資金及資本資源—現金流」一段。

### 主要財務比率

於十二月三十一日／

截至十二月三十一日止年度

二零一五年 二零一六年 二零一七年

#### 盈利比率

毛利率 <sup>(1)</sup>	28.8%	34.6%	41.1%
純利率 <sup>(2)</sup>	16.2%	16.0%	18.6%
權益回報率 <sup>(3)</sup>	63.4%	71.5%	48.6%
資產回報率 <sup>(4)</sup>	29.6%	28.9%	26.6%
流動比率 <sup>(5)</sup>	1.9倍	1.6倍	2.2倍
資產負債比率 <sup>(6)</sup>	45.6%	46.0%	54.4%

附註：

1. 毛利率按相關年度毛利除收入乘100%計算。
2. 純利率按相關年度純利除收入乘100%計算。
3. 權益回報率按相關年末純利除權益總額乘100%計算。
4. 資產回報率按相關年末純利除資產總值乘100%計算。
5. 流動比率按相關年末流動資產除流動負債計算。
6. 資產負債比率按相關年末借貸總額除權益總額乘100%計算。

進一步分析請參閱本文件「財務資料—經選定財務比率分析」一段。

## 概要及摘要

### 股東資料

緊隨[編纂]及[編纂](不計及因[編纂]或購股權計劃項下可能授出的任何購股權獲行使而可能配發及發行的任何股份)完成後，最終控股股東張元通先生及張元秋先生作為一致行動組別並透過Prime Pinnacle(張元通先生及張元秋先生分別擁有51%及49%權益的投資控股公司)間接持有本公司合共[編纂]權益。進一步詳情請參閱本文件「與控股股東的關係」一節。張元通先生與張元秋先生已於二零一八年三月十二日訂立一致行動人士契據，詳情載於本文件「歷史、發展及重組——一致行動人士安排」一段。

### [編纂]及[編纂]統計數據

[編纂]包括[編纂][編纂]股在香港初步提呈發售的股份及[編纂][編纂]股股份(於各情況下可根據本文件「[編纂]結構」一節所述基準[編纂]及視乎[編纂]而定)。

	基於最低 指示性[編纂] 每股[編纂] [編纂]港元計算	基於最高 指示性[編纂] 每股[編纂] [編纂]港元計算
市值(附註1)	[編纂]	[編纂]
未經審核備考經調整每股有形資產淨值 (附註2)	[編纂]	[編纂]

附註：

1. 股份市值按緊隨[編纂]及[編纂]完成後已發行及將發行[編纂]股股份計算得出，惟並無計及因[編纂]或購股權計劃項下可能授出的任何購股權獲行使而可能配發及發行的任何股份以及本公司根據發行授權及購回授權可能配發及發行或購回的任何股份。
2. 未經審核備考經調整每股有形資產淨值乃經本文件附錄二「未經審核備考財務資料—A.未經審核備考經調整有形資產淨值」一節所述調整後達致。



## 概要及摘要

### 未來計劃及所得款項用途

我們估計[編纂]所得款項淨額(假設[編纂]不獲行使，經扣除[編纂]相關[編纂]費用及估計開支後，並假設[編纂]為每股[編纂][編纂]港元(即指示性[編纂]範圍每股[編纂][編纂]港元至[編纂]港元的中位數))合共將為約[編纂]港元。董事目前擬將有關所得款項淨額撥作下列用途：

擬定用途	概約所得款項淨額
採購項目所需暖通空調系統	[編纂]港元或約[編纂]
投購我們計劃爭取項目所要求擔保債券	[編纂]港元或約[編纂]
一般營運資金	[編纂]港元或約[編纂]

有關我們未來計劃及所得款項用途的詳情，請參閱本文件「未來計劃及所得款項用途」一節。有關我們[編纂]的詳細理由，請參閱本文件「未來計劃及所得款項用途——進行[編纂]及[編纂]的理由」一段。

### [編纂]開支

我們預期產生[編纂]開支總額(包括專業費用、[編纂]佣金及其他費用)約[編纂]港元(按指示性[編纂]範圍中位數每股[編纂][編纂]港元計算)，當中約[編纂]港元已於或預期將於綜合損益及其他全面收益表中確認，而約[編纂]港元預期將於[編纂]後撥充資本。[編纂]開支約[編纂]港元於往績記錄期的綜合損益及其他全面收益表反映，而額外約[編纂]港元預期將於往績記錄期後以及截至二零一八年十二月三十一日止年度的綜合損益及其他全面收益表中確認。上述[編纂]開支為最後實際估計金額，僅供參考，實際金額可能與估計有別。董事預期，截至二零一八年十二月三十一日止年度，我們的財務業績會受到將計入綜合損益及其他全面收益表內的非經常性[編纂]開支的不利影響。

### 股息

於二零一五財政年度、二零一六財政年度及二零一七財政年度，本集團成員公司合計向當時股東宣派股息分別約9,500,000港元、25,600,000港元及零港元。有關股息已於往績記錄期內悉數結付。我們建議於二零一八年四月三十日或之前向當時股東宣派股息約18,000,000港元，其中約14,700,000港元將抵銷截至二零一七年十二月三十一日的應收董事款項，餘下約3,300,000港元則於[編纂]前以內部現金資源償付。



## 概要及摘要

日後宣派或派付任何股息的決定以及任何股息金額將視乎多項因素而定，包括但不限於我們的營運及收益、資金需求及盈餘、現金流量狀況、一般財務狀況及董事視為相關的其他因素。我們並無固定股息政策，本公司亦無任何預定派息比率。

### 主要風險因素

本集團認為旗下業務涉及若干風險及不確定因素，其中部分超出本集團的控制範圍。有意投資者就[編纂]作出任何投資決定前，務請細閱本文件「風險因素」一節。我們若干主要風險包括：(i)我們的收入主要來自非經常性暖通空調機電工程項目，而本集團未能取得投標合約將影響我們的營運及財務業績；(ii)釐定投標價格時錯誤或不正確估計項目時間及成本或會導致我們產生重大虧損；(iii)我們的收入及利潤率存在波動，過往收入及利潤率不一定為未來財務表現的指標；(iv)倘我們所進行工程涉及糾紛導致我們未能獲悉數支付進度款或保留金，我們的流動資金狀況或會受到不利影響；(v)供應商質素及供應欠佳；(vi)分包商表現欠佳或未能覓得分包商可能對我們的營運及盈利能力構成不利影響；(vii)我們可能須向客戶補償因我們未能及時完成工程而產生的損失及開支；及(viii)我們的表現取決於香港物業發展市場的趨勢及發展。

### 近期發展

於往績記錄期後及截至最後實際可行日期，我們繼續以首層或次層分包商身份主力為香港新型住宅物業發展項目提供服務。我們已獲批兩個合約總額約為198,300,000港元的新項目。於最後實際可行日期，我們手頭有30個項目，合約總額約為570,800,000港元，其中約186,700,000港元已於往績記錄期內確認為收入。於最後實際可行日期，所有手頭項目均持續為本集團帶來收入，且並無任何重大中斷。

董事認為，作為暖通空調工程服務供應商，本集團已準備就緒迎接新型住宅物業發展項目，並相信物業發展商的投資增加以及香港物業發展市場的市場狀況及趨勢將有利推動本集團增長及對我們服務的需求。我們一直致力降低客戶集中度，包括調整項目篩選策略，進一步將分散客戶基礎列入考慮因素。於最後實際可行日期，我們應邀向身為香港知名物業發展商的新客戶提交標書。

於最後實際可行日期，我們已重續註冊電業承辦商、註冊小型工程承建商及自願分包商註冊制度項下註冊分包商的資格。進一步詳情請參閱本文件「業務—牌照及許可」一段。

## 概要及摘要

### 重大不利變動

除本節上文「[編纂]開支」、「歷史財務資料概要」及「股息」各段所披露者外，於進行董事認為適當的充分盡職審查工作並經審慎及仔細考慮後，董事確認，自二零一七年十二月三十一日以來及直至本文件日期，(i)概無影響本集團於香港所經營行業的重大不利變動，以致對我們的業務及財務狀況以及經營業績造成重大不利影響；(ii)本集團的財務或經營狀況或前景並無重大不利變動；及(iii)並無發生任何將對本文件附錄一會計師報告所載資料造成重大不利影響的事件。

### 訴訟及監管合規

董事確認，據董事經作出一切合理查詢後所深知、全悉及確信，截至最後實際可行日期，(i)本集團並無任何進行中的僱員補償申索或人身傷害申索；及(ii)於往績記錄期內及截至最後實際可行日期，本集團錄得三宗涉及其僱員蒙受輕微人身傷害的工作場所意外，可能導致出現潛在僱員補償或人身傷害申索。進一步詳情請參閱本文件「業務—訴訟及潛在申索」一段。

### 不合規事宜

董事確認，於往績記錄期內及截至最後實際可行日期，除本文件「業務—內部監控及風險管理」一段所披露者外，概無發生任何構成重大不合規或系統不合規的不合規事宜，本集團亦已就於香港經營業務取得一切所需批准、許可、同意、牌照及註冊，且全部均為有效。