

## 概 要

本概要旨在為閣下提供本文件所載資料的概覽。由於屬概要，故並不包含對閣下而言可能屬重要的一切資料。閣下決定投資於[編纂]前應閱畢整份文件。任何投資均涉及風險。投資於[編纂]的若干特定風險載於本文件「風險因素」一節。閣下決定投資於[編纂]前應仔細閱讀該節。本概要所用的多個詞彙於本文件「釋義及專業技術詞彙」一節界定。

### 業務概覽

本集團是香港知名裝修承建商，自我們的主要運營附屬公司之一海城裝飾工程有限公司於1995年成立以來，擁有逾22年的豐富經驗。我們的裝修服務涵蓋(i)為新樓宇進行裝修工程；及(ii)對涉及升級、改造及拆除現有工程的現有樓宇進行內部重裝。我們的裝修服務主要以項目方式為香港住宅及商業物業提供。在較小程度上，我們亦於香港以按客戶要求供應木產品等裝修材料。我們的經營歷史上承接的標誌性項目包括為香港各住宅及商業開發項目提供裝修服務。我們的主要客戶包括領先物業開發商。根據Ipsos報告，於往績記錄期的若干五大客戶(即客戶A、客戶B及客戶C)各控股公司(如「業務－我們的客戶」一節所述)根據彼等於2017年來自物業開發之收益為香港十大物業開發商。我們以項目管理能力為豪，且我們有能力在維持整體項目管理及實施時，戰略性地將現場勞動密集型工程分包給我們的外包商。我們就負責的工程擔任項目管理人及總協調人，由項目實施起至完成。期間負責工程的全面規劃、協調、監督及監管，以及於缺陷責任期監管修正缺陷。

下表載列於往績記錄期我們按業務經營劃分的收益明細：

	2015/16財年		2016/17財年		2017/18財年	
	千港元	%	千港元	%	千港元	%
裝修服務	238,823	99.4	346,099	99.9	560,283	100.0
供應裝修材料	1,326	0.6	292	0.1	—	—
<b>總計</b>	<b>240,149</b>	<b>100.0</b>	<b>346,391</b>	<b>100.0</b>	<b>560,283</b>	<b>100.0</b>

## 概 要

### 裝修服務

我們的裝修項目乃透過競爭性招標或報價邀請獲批。我們提供天花板、金屬及玻璃工程以及內置傢俱、木地板、櫥櫃及木門安裝等一系列裝修服務。我們木地板、櫥櫃及木門安裝等一系列裝修服務安裝通常提供給新住宅建設。於2015/16財年、2016/17財年及2017/18財年，可歸屬於裝修服務的收入約為238.8百萬港元、346.1百萬港元及560.3百萬港元，分別佔收入總額的約99.4%、99.9%及100.0%。

### 提供裝修材料

在較小程度上，我們亦於香港按客戶要求供應裝修材料。所供應的裝修材料包括木材產品，但並未提供相應的裝修服務。於2015/16財年、2016/17財年及2017/18財年，供應裝修材料收益分別為約1.3百萬港元、0.3百萬港元及零，分別佔我們總收益的約0.6%、0.1%及零。

### 我們的客戶

我們的客戶均來自私營機構，主要包括(i)物業開發商；(ii)承包商；及(iii)業主。我們以項目方式提供服務且不會與我們客戶簽署長期協議。下表載列於往績記錄期按客戶類別劃分的收益明細：

	2015/16財年		2016/17財年		2017/18財年	
	千港元	%	千港元	%	千港元	%
物業開發商 <sup>(附註1)</sup>	237,284	98.8	344,264	99.4	424,400	75.8
承包商	—	—	—	—	89,281	15.9
業主	1,539	0.6	1,835	0.5	22,900	4.1
其他 <sup>(附註2)</sup>	1,326	0.6	292	0.1	23,702	4.2
總計	<u>240,149</u>	<u>100.0</u>	<u>346,391</u>	<u>100.0</u>	<u>560,283</u>	<u>100.0</u>

附註：

1. 「物業開發商」包括物業開發商及彼等之附屬公司。
2. 「其他」包括與過去從事木地板零售買賣的海城國際及從事為老齡人提供住宿照顧服務的客戶I的零售交易。有關詳情，請參閱本文件「業務－我們的客戶－主要客戶」一節。

## 概 要

我們的最大客戶分別佔我們於2015/16財年、2016/17財年及2017/18財年總收入的67.7%、65.9%及65.4%，而我們的五大客戶合計佔99.2%、99.6%及97.0%的總收入。我們的董事認為，基於Ipsos報告，裝修行業的客戶集中並不常見且儘管我們的客戶集中，但我們的業務於往績記錄期具有可持續性，乃主要由於：(i)少量之項目能夠對我們的收益作出大額貢獻；(ii)大型裝修項目集中於香港十大物業開發商；及(iii)我們的主要客戶的收益集中乃由於我們審慎選擇來自優質客戶的項目；(iv)我們對主要客戶的依賴已出現下滑趨勢。

於我們業務進程中，可能會出現我們客戶代表我們支付項目所用的裝修材料之費用並隨後於結算我們項目款項時扣除該等款項的情況。該等安排通常稱為「對銷費用安排」及所涉及之金額為「對銷費用」。於2015/16財年、2016/17財年及2017/18財年，我們產生的對銷費用分別為約0.4百萬港元、1.1百萬港元及52.4百萬港元，分別佔同期我們直接成本總額的約0.2%、0.4%及10.5%。

有關我們的客戶的詳情，請參閱本文件「業務－我們的客戶」一節。

### 銷售及營銷及定價策略

我們並無維持銷售及營銷團隊。於往績記錄期，我們主要透過直接邀請客戶招標獲得新業務，董事認為該等業務可歸因於我們於裝修行業擁有良好往績記錄及知名度。我們採用成本加成定價模型來確定我們的投標價格。我們會考慮若干因素，例如(i)成本；(ii)我們的管理費用；(iii)項目規模；(iv)我們的能力；(v)我們的流動資金；(vi)我們於過往與潛在客戶的工作關係；(vii)潛在客戶的聲譽；及(viii)潛在客戶的財務實力及償付記錄。其後，我們將計算最終的成本估算並對工料單進行定價。

有關我們的定價策略的詳情，請參閱本文件「業務－我們的客戶－定價策略」一節。

### 我們的供應商

我們的業務指定及定期需求以使我們繼續進行我們的業務的貨品及服務供應商主要包括(i)通常提供安裝及其他技術服務(如抹灰、天花板、玻璃及金屬工程以及木地板、廚房櫥櫃及木門安裝)的分包商；(ii)進行我們的裝修服務(如成品傢俱產品、木質產品、玻璃及金屬)所需的材料供應商；及(iii)其他雜項服務(如租賃機械及設備(主要包括用於裝修工地的腳手架)、運輸服務及諮詢服務(主要包括外包安全諮詢服務))的供應商。儘管我們的分包商可能於進行彼等服務的過

## 概 要

程中供應某些材料，但我們的材料供應商並不提供任何安裝或技術服務，且僅供應我們直接採購的材料。於2015/16財年、2016/17財年及2017/18財年，我們產生的分包開支分別約為134.5百萬港元、203.1百萬港元及276.9百萬港元。於2015/16財年、2016/17財年及2017/18財年，我們的最大供應商分別佔我們採購總額的16.7%、14.2%及12.7%，而我們的五大供應商(包括分包商)合計分別佔採購總額55.1%、60.3%及43.5%。

有關我們的供應商的詳情，請參閱本文件「業務－我們的供應商」一節。

### 牌照及資格

據我們的香港法律顧問告知，在我們開始提供裝修服務之前，除相關業務登記外，本集團並未獲特別牌照。所有本集團涉及的裝修項目需要的必要牌照為將由有關物業開發商或總承建商獲得，除相關業務註冊外，於我們開始以承建商身份提供裝修服務之前並無規定需本集團獲得特別牌照。儘管如此，海城裝飾及美耐雅均於建造業議會自願分包商註冊制度下註冊。此乃由於基於我們董事的經驗，部分客戶偏向委聘或只會委聘已於建造業議會的分包商註冊制度下登記的分包商。有關該等登記的詳情，請參閱本文件「業務－牌照及資格」一節。

### 競爭格局及我們的競爭優勢

根據Ipsos報告，五大裝修承建商(按2017年佔香港裝修行業的市場份額計)合計約佔市場總份額的15.6%。根據Ipsos報告，2017年香港裝修行業收益總額約為285億港元。本集團於2016/17財年之收益總額為346.4百萬港元。基於該等數字，本集團佔香港裝修行業市場份額估計約為1.2%。

有關五大裝修承建商各自之背景，請參閱本文件「行業概覽－競爭格局及入行門檻」一節。

我們相信導致我們的歷史成功及未來潛在增長的競爭優勢包括：(i)我們於裝修行業的良好聲譽及經證明往績記錄；(ii)我們與領先物業開發商的良好長期業務關係；及(iii)我們擁有裝修行業深厚知識的優秀管理團隊。

## 概 要

有關我們的競爭優勢的詳情，請參閱本文件「業務－競爭優勢」一節。

### 業務策略

我們計劃追求進一步增強我們於香港裝修行業的市場地位的策略包括：(i)增強我們的財務狀況及擴張我們的勞動力以通過承接規模更大的裝修項目擴展我們的市場份額；(ii)繼續重視及維持項目規劃、管理及實施的高標準；及(iii)維持審慎的財務管理以確保可持續增長及資金充足。

有關我們的業務策略的詳情，請參閱本文件「業務－業務策略」一節。

### 風險因素

本集團營運中涉及若干風險，其中多種風險處於本集團的控制之外。我們面臨的主要風險包括：(i)我們的五大客戶收益集中；(ii)我們的收益的非經常性質；(iii)我們的項目使用的付款慣例可能造成現金流量缺口；(iv)我們的項目涉及的時間及成本估計不正確的風險；(v)我們的分包商表現不佳或無分包商可聘用的風險；(vi)未及時或全數收到我們的進度付款或保留金於缺陷責任期屆滿後未向我們全數解除的風險；(vii)我們的歷史增長率、收益及利率可能不能表現我們的未來財務表現；(viii)我們的成功依賴於我們的關鍵管理層及額外技術及管理員工；(ix)我們的項目由於我們無法控制的因素而延遲的風險；(x)未能成功實施我們的業務策略及未來計劃的風險；(xi)我們可能遭到糾紛、索償及訴訟；及(xii)沒有足夠保險範圍覆蓋所有我們可能遭受的虧損或潛在索償的風險。

有關我們面臨的多種風險及不確定性的詳情，請參閱本文件「風險因素」一節。

## 概 要

### 主要經營及財務數據

下表載列於往績記錄期我們的主要經營及財務數據：

	2015/16財年 或於2016年 3月31日	2016/17財年 或於2017年 3月31日	2017/18財年 或於2018年 3月31日
<i>(除投標數據及財務比率外， 以千港元列示)</i>			
<b>經營業績</b>			
收益 <i>(附註1)</i>	240,149	346,391	560,283
毛利	23,772	42,237	61,434
除所得稅前溢利	14,427	33,049	46,921
年內溢利	11,860	27,139	38,594
<b>財務狀況</b>			
非流動資產	1,123	690	262
流動資產	118,921	147,449	160,345
非流動負債	429	—	—
流動負債	106,324	117,709	91,583
流動資產淨額 <i>(附註2)</i>	12,597	29,740	68,762
<b>投標／報價數據</b>			
已遞交投標／報價數目	106	74	91
成功投標／報價數目	30	20	31
成功率 <i>(附註3)</i>	28.3%	27.0%	38.3%
<b>主要財務比率</b>			
毛利率	9.9%	12.2%	11.0%
淨利率	4.9%	7.8%	6.9%
股本回報率	89.2%	89.2%	55.9%
總資產回報率	9.9%	18.3%	24.0%
流動比率	1.1	1.3	1.8
貿易應收款項周轉天數 <i>(附註4)</i>	29.2	26.1	16.2
貿易應付款項周轉天數 <i>(附註5)</i>	101.6	88.0	37.6
資本負債比率 <i>(附註6)</i>	181.3%	101.3%	50.6%

## 概 要

	2015/16財年 或於2016年 3月31日	2016/17財年 或於2017年 3月31日	2017/18財年 或於2018年 3月31日
<i>(除投標數據及財務比率外， 以千港元列示)</i>			
<b>現金流量</b>			
經營活動現金淨額 <i>(附註7)</i>	20,234	4,610	5,487
投資活動所用現金淨額	-	(2)	(6)
融資活動(所用)／所得 現金淨額 <i>(附註8)</i>	(13,611)	13,819	(8,875)
現金及現金等價物增加／(減少)			
淨額	6,623	18,427	(3,394)
年初現金及現金等價物	5,110	11,733	30,160
年末現金及現金等價物	11,733	30,160	26,766

*附註：*

1. 從2015/16財年至2016/17財年之總收益的增加主要由於(i)相對大型裝修服務項目數量增加對總收益貢獻從2016/17財年的50百萬港元以下，增加一百萬港元；及(ii)於2016/17財年進行或開始之若干主要裝修項目貢獻之收益。從2016/17財年至2017/18財年之總收益的增加主要由於(i)於2017/18財年大型裝修服務項目數量增加對總收益貢獻50百萬港元或以上；及(ii)於2017/18財年進行或開始之若干主要裝修項目貢獻之收益。
2. 流動資產淨值增加乃主要由於我們於往績記錄期的業務增長及營運業務盈利導致的流動資產增加，以及以及我們的流動負債減少的綜合影響。
3. 於上表中，一個財年的成功率是根據該財年內提交的投標／報價數量(不論是在同一財年還是隨後發出的合約數量)計算。於最後實際可行日期，於2017/18財年遞交的91份投標書／報價中的10份未過期且結果尚未確定。為了確定成功率，這些招標／報價被排除在外。
4. 我們授予客戶的信貸期通常為21至30天。於往績記錄期貿易應收款項周轉天數變動主要由於於彼等報告日期向客戶我們結算之金額變動，耐陰主要不同客戶有不同的結算慣例並且我們授予不同客戶不同的信貸期所致。
5. 於往績記錄期貿易應付款項周轉天數減少主要由於我們加快了結付貿易應付款項的流程以加強與各供應商之間的業務關係。

## 概 要

6. 資產負債比率乃按各報告日期的借款總額(包括銀行借款、融資租賃負債及應付董事款項)除以總權益計算。於往績記錄期，儘管銀行借款總額增加，但我們的資產負債比率減少主要由於償還應付董事款項及總權益大幅增長。
7. 於2015/16財年，我們錄得除所得稅前溢利約14.4百萬港元及經營活動所得現金淨額約20.2百萬港元。差額乃主要由於2016年3月31日收取客戶款項的金額及時間以及向供應商付款的金額及時間。於2016/17財年，我們錄得除所得稅前溢利約33.0百萬港元及經營活動所得現金淨額約4.6百萬港元。差額乃主要由於(i)我們向董事(即文先生)作出現金墊款以供自用；及(ii)因年內已開展或開始的主要裝修項目產生的營運資金需求而出現的大量現金流出淨額。於2017/18財年，我們錄得除所得稅前溢利約46.9百萬港元及經營活動所得現金淨額約5.5百萬港元。差額乃主要由於因年內已開展或開始的主要裝修項目產生的營運資金需求而出現的大量現金流出淨額以及年內就繳納稅款而出現的大量現金流出。
8. 於2015/16財年，我們錄得融資活動所用現金淨額約13.6百萬港元，其主要由於償還銀行借款，被銀行借款所得款項部份抵銷。於2016/17財年，我們錄得融資活動所得現金淨額約13.8百萬港元，其主要由於銀行借款所得款項，被償還銀行借款部份抵銷。於2017/18財年，我們錄得融資活動所用現金淨額約8.9百萬港元，乃主要由於已付股息及償還銀行借款，被銀行借款所得款項部份抵銷。

## 股東資料

緊隨[編纂]及[編纂]完成後，且並無計及因[編纂]及根據購股權計劃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，凱朗將持有我們已發行股份的[編纂]。凱朗的主要業務為投資控股。於2018年6月4日，文先生、文夫人及何先生已訂立一致行動確認及承諾，據此彼等確認及聲明自2014年8月28日(何先生為海城裝飾之股東之日期)(i)彼等已及應持續與彼此積極合作及溝通，及已及應持續採納共識建立方式已一致達成決定；(ii)彼等已及應持續作為集體於本集團各成員公司股東及董事會層級就有關本集團財務及營運之所有公司事宜投票(由彼等本身及／或透過彼等控制之公司)；及(iii)有關所有需要彼等決策之公司事宜，彼等已獲及將持續獲得足夠時間及資料以考慮及討論從而達成共識。因此，文先生、文夫人、何先生及凱朗被視為我們的控股股東。

## 概 要

### [編纂]之數據

	基於[編纂] [編纂]港元 千港元	基於[編纂] [編纂]港元 千港元
市場資本化 <sup>(附註1)</sup>	[編纂]百萬	[編纂]百萬
每股未經審核備考經調整合併有形資產淨值 <sup>(附註2)</sup>	<u>[編纂]</u>	<u>[編纂]</u>

#### 附註：

1. 市場資本化的計算乃基於緊隨[編纂]及[編纂]完成后發行之[編纂]股股份(並無計及因[編纂]獲行使而可能配發及發行的任何股份及根據購股權計劃可能授出的任何購股權)。
2. 每股未經審核備考經調整合併有形資產淨值乃參照若干依據及假設達成。詳情請參閱本文件附錄二。

### [編纂]開支

我們的董事估計，有關[編纂]開支總額為約[編纂]百萬港元。在約[編纂]百萬港元的金額中，約[編纂]百萬港元直接歸屬於發行股份並預期於[編纂]後入賬列為權益扣減。餘額約[編纂]百萬港元(不可扣減)將於損益扣除。在將於損益扣除的約[編纂]百萬港元中，零、零及約[編纂]百萬港元已分別於2015/16財年、2016/17財年及2017/18財年扣除，而約[編纂]百萬港元預期將於2018/19財年產生。有關[編纂]開支為非經常性質。本集團於2018/19財年的財務表現及經營業績將受有關[編纂]估計開支所影響。

## 概 要

### 未來計劃及[編纂]

董事相信，股份於聯交所[編纂]將有助實施我們的策略，並將進一步加強我們在香港裝修業的市場地位及市場份額。我們估計我們將收取的[編纂][編纂]，假設按每股股份[編纂]為[編纂]港元(即[編纂]範圍的中位數)(經扣除應由我們支付的與[編纂]有關的[編纂]費及佣金及其他估計開支及假設[編纂]未獲行使)將約為[編纂]百萬港元。吾等有意將[編纂][編纂]用於下列各項：(i)約[編纂][編纂]%(約[編纂]百萬港元)用於支付新項目的預付費用(如分包費用付款及材料成本)；(ii)約[編纂]%(約[編纂]百萬港元)用於獲得履約保證金；(iii)約[編纂]%(約[編纂]百萬港元)用於償還我們的銀行借款；(iv)約[編纂]%(約[編纂]百萬港元)用於來擴大我們的員工隊伍；及(v)約[編纂]的[編纂](約[編纂]百萬港元)用於本集團的一般營運資金。

有關我們未來計劃及[編纂]的詳情，請參閱本文件「未來計劃及[編纂]」一節。

### 法律訴訟及索償

除我們錄得的兩宗工傷事故可能會導致潛在僱員補償及／或人身傷亡索償外，董事確認，於往績記錄期間及直至最後實際可行日期，概無本集團成員公司涉及任何重大訴訟、申索或仲裁，且就董事所知，本集團任何成員公司亦無任何未了或面臨任何重大訴訟、申索或仲裁。

有關詳情，請參閱本文件「業務－法律訴訟及索償」章節。

### 股息

於2015/16財年、2016/17財年及2017/18財年，我們分別向當時的股東宣派股息零、10.0百萬港元及零。所有該等股息已悉數支付，而我們以內部資源撥付該等股息的付款。宣派及派付未來股息視乎董事會經考慮多項因素後之決定，包括但不限於我們的經營及財務表現、盈利能力、業務發展、前景、資本需求及經濟前景，同時受任何適用法律所規限。過往股息派付情況不可作為未來股息趨勢的指標。我們並無任何預定股息派付比例。

## 概 要

### 近期發展

於最後實際可行日期，我們共有29個手頭項目，其指已動工但未完成的項目及已獲授但未動工的項目，其中21個為每一個的總合約金額都超過10.0百萬港元的重大項目，8個為每一個的總合約金額都低於10.0百萬港元的項目。其餘8個每一個的合約價值都低於10.0百萬港元的項目的總合約金額約為34.7百萬港元。下表載列於最後實際可行日期每一個的合約總額都超過10.0百萬港元的主要手頭項目的詳情(按合約金額遞減)：

項目	客戶	位置	項目類型	預期項目期 <sup>(附註1)</sup>	合約總額 <sup>(附註2)</sup> (千港元)	於往績記錄期確認的收益		
						2015/16 財年 (千港元)	2016/17 財年 (千港元)	2017/18 財年 (千港元)
1	客戶A	南昌	住宅開發項目 裝修服務	2016年6月至 2018年12月	190,005	-	22,587	130,086
2	客戶A	南昌	住宅開發項目 裝修服務	2016年6月至 2018年12月	179,261	-	22,587	122,730
3	客戶A	南昌	住宅開發項目 裝修服務	2017年12月至 2019年12月	177,033	-	-	-
4	客戶H	考山	住宅開發項目 裝修服務	2017年5月至 2019年3月	140,300	-	-	83,202
5	客戶A	南昌	住宅開發項目 裝修服務	2015年10月至 2018年12月	63,097	3,468	10,366	35,684
6	客戶B	尖沙咀	購物商場裝修 服務	2018年5月至 2019年11月	55,103	-	-	-
7	客戶A	馬鞍山	住宅開發項目 裝修服務	2017年7月至 2019年3月	44,060	-	-	4,311
8	客戶A	南昌	住宅開發項目 裝修服務	2017年7月至 2019年12月	37,984	-	-	-
9	客戶A	元朗	住宅開發項目 裝修服務	2016年2月至 2018年8月	30,727	-	26,434	3,808
10	客戶B	北角	住宅開發項目 裝修服務	2016年8月至 2018年12月	26,991	-	7,167	15,567
11	客戶C	粉嶺	住宅開發項目 裝修服務	2017年9月至 2019年3月	26,981	-	-	2,114

## 概 要

項目	客戶	位置	項目類型	預期項目日期 <sup>(附註1)</sup>	合約總額 <sup>(附註2)</sup> (千港元)	於往績記錄期確認的收益		
						2015/16 財年 (千港元)	2016/17 財年 (千港元)	2017/18 財年 (千港元)
12	客戶B	大圍	住宅開發項目 裝修服務	2018年2月至 2019年6月	26,718	-	-	-
13	客戶A	馬鞍山	住宅開發項目 裝修服務	2017年9月至 2019年3月	24,357	-	-	2,383
14	客戶A	西環	住宅開發項目 裝修服務	2016年4月至 2018年6月	23,503	-	14,203	7,429
15	客戶A	東湧	住宅開發項目 裝修服務	2014年8月至 2019年3月	18,132	5,827	11,039	492
16	客戶B	馬鞍山	住宅開發項目 裝修服務	2014年10月至 2018年8月	16,815	10,801	3,194	55
17	客戶A	屯門	住宅開發項目 裝修服務	2017年7月至 2018年10月	16,043	-	-	10,476
18	非五大客戶	鯉魚門	住宅開發項目 裝修服務	2018年5月至 2019年2月	15,800	-	-	-
19	客戶B	馬鞍山	住宅開發項目 裝修服務	2015年4月至 2018年8月	13,622	8,606	3,355	86
20	客戶A	元朗	住宅開發項目 裝修服務	2016年9月至 2019年3月	11,568	-	2,880	5,811
21	客戶C	粉嶺	住宅開發項目 裝修服務	2018年10月至 2019年3月	10,736	-	-	-

附註：

1. 項目開始日期乃根據中標或合約向客戶之估計或向客戶出具的首份發票通知書日期釐定乃項目完成日期乃根據我們董事預計日期釐定及經考慮於最後實際可行日期的實際工程時間表及變動訂單(如有)，可能變動。
2. 經考慮由於變更訂單作出的其後調整，合約總額指合約中訂明的原估計合約金額。

我們的董事確認，除有關[編纂]開支外，直至本文件日期，我們的財務或貿易狀況或前景自2018年3月31日以來概無重大不利變動，且自2018年3月31日以來並無發生會嚴重影響本文件附錄一所載會計師報告載列的合併財務報表所示資料的任何事件。