

## 未來計劃及 [ 編纂 ]

有關我們業務策略的詳情，請參閱本文件「業務－業務策略及未來計劃」一節。

### [編纂]理由

根據Ipsos報告，由於住宅及商業裝修行業的預期增長，預計裝修行業總產值由2018年的約313億港元增加至2022年的約392億港元，複合年增長率為5.8%。尤其是住宅裝修工程產生的總產值預計將從2018年的約101億港元增加至2022年的約126億港元，複合年增長率為5.7%。此外，由於較高端大型物業單位，小型住宅單位的價格稍微便宜，近年來微型住宅單位的需求及供應一直在增加。根據Ipsos報告，這一趨勢在相同的開發總建築面積下創造了更多的住宅單元，導致裝修服務的需求增加。於往績記錄期，為住宅物業提供裝修服務分別佔我們於2015/16財年、2016/17財年及2017/18財年收益總額的93.3%、98.8%及94.7%。在裝修服務需求增加及裝修行業增長的推動下，董事預期我們的業務將穩步向前發展。

憑藉裝修業的預測增長，我們計劃進一步加強香港裝修業在香港的市場地位(i)通過開展更大規模的裝修項目擴大我們的市場份額；(ii)繼續強調及維持項目計劃、管理及實施的高標準；及(iii)遵循審慎的財務管理，以確保可持續增長及資本充足率。尤其是，我們擬將[編纂][編纂]淨額用於加強我們的財務狀況及擴大我們的員工隊伍。詳情請參閱本節「[編纂]用途」一段。

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，原因如下。

### 提升我們的企業形象、品牌意識及業務持份者的競爭力

董事相信，[編纂]將提升我們在業務持份者(如客戶、承包商、項目擁有人及政府機構)中的企業形象及品牌意識。我們相信，[編纂]將加強我們的內部控制及公司治理實踐，從而加強我們的客戶及供應商對我們的信心，並吸引潛在的新客戶以及優質供應商及分包商。

董事認為，[編纂]增強了我們在競爭對手中的競爭力。我們在香港裝修行業的若干主要競爭對手在聯交所上市。客戶傾向於優先選擇具有良好信譽、透明的財務披露及監管規管的公開[編纂]的承包商。尤其是，根據Ipsos報告，我們部分主要客戶的控股公司屬於上市公司根據彼等

## 未來計劃及 [ 編纂 ]

於2017年來自物業開發之收益，且為香港十大物業開發商之一。彼等更傾向於聘任上市裝修分包商。董事相信，我們將能夠保持我們在市場領導者中的競爭力，並在招標過程中與其他競爭對手（私營公司）區分開來，從而提高我們在確保大型項目的成功率。

### 提高工作士氣，培養綜合勞動力

為有效實施我們的業務戰略，董事認為，[編纂]地位使我們能夠在運營及行政層面更有效地保留現有員工。我們相信，與非上市集團相比，我們的員工對低等之工作感到更加穩定及安全，從而加強彼等之工作士氣。作為回報，一個綜合的員工隊伍將改善我們的服務質量，並優化我們的日常運營，以利於我們的長期發展。

### 為擴大我們的業務，我們擁有實際資金需求

於2016年、2017年、2018年3月31日及2018年4月30日，我們的現金及銀行結餘分別約為11.7百萬港元、30.2百萬港元、26.8百萬港元及27.7百萬港元。董事認為我們於往績記錄期的可用現金基本僅足夠維持我們的業務運營。於2016年、2017年及2018年3月31日，我們積壓預計合約金額總額分別約為819.1百萬港元、1,146.0百萬港元及1,112.3百萬港元。於同日，我們現金及銀行結餘於所示日期僅佔我們積壓裝修項之預計合約金額總額的3%以下。有關我們積壓裝修項目之詳情，請參閱本文件「業務－我們於往績記錄期承擔的項目－積壓」一段。

用我們於公用領域承擔項目之承建商作比較，承建商須符合適用於其適當類別及組別的若干財務準則，以供入住及保留於發展局轄下經批准的公共工程承建商名單及授予公共工程合約。例如，為進行某些公共工程，可能會要求公共工程承建商保持最低營運資金為(i)倘無尚未履行的合約，則為8,600,000港元；或(ii)公共及私營部門未履行之未完成工程合併年價值860萬港元或10%中較高者。除非公共工程承建商符合相關運營資本要求，否則招標將不予考慮。

此外，於招標／報價評估過程中，我們的財務狀況為我們客戶的主要考慮因素之一。根據Ipsos報告，大量的前期成本款項經常涉及裝修項目，其需要大量的營運資金及健康的現金流。因此，沒有足夠資本的新進入者可能會面臨延遲執行項目的後果，並最終失去聲譽。我們的董事

## 未來計劃及 [ 編纂 ]

認為客戶通常評估承包商是否有足夠財務來源，以承擔裝修項目及我們的財務資源是否足以管理新項目及其他手頭項目。經考慮若干運營資金要求，以公共領域之項目作參考，我們的董事認為，為維持我們於私營領域的業務，我們應該為我們的業務營運擁有可比較(倘不多)的營運資本水平。

實際上，由於我們的業務於往績記錄期持續增長，我們已愈發依賴於我們的銀行借款，根據於本節下文「便於在資本市場籌集資金用於未來業務發展」一段所載原因，相較於股權融資，其並非進一步支持我們的業務運營的理想方式。於2016年3月31日、2017年3月31日、2018年3月31日及2018年4月30日，我們的銀行借款分別約為15.2百萬港元、30.4百萬港元、33.6百萬港元及35.9百萬港元。我們的銀行借款穩定增長，因為我們不得不更多地依賴債務融資，以進行我們的業務運營。於2018年4月30日，我們僅擁有衛東用銀行融資約7.0百萬港元。於最後實際可行日期，我們已獲授原合約金額為15.8百萬港元的一項合約，據此，為確保我們盡職及按時履約，我們將須自銀行獲得履約保證金。須獲得的履約保證金數額為原合約金額的10%且預期將於2018年8月或前後獲得，其將由進一步縮減銀行融資融資。儘管我們的董事認為我們的當前現金及銀行結餘仍可支持我們的現有經營，但其無法為我們提供任何資金緩衝，以應對可能出現的經濟下行、裝修行業的重大不利變化或嚴重災害等任何重大及意外的困難，亦無法通過業務擴張來支持我們的發展。隨著我們承接的大規模項目數目根據我們的擴張計劃增長，我們預期我們的業務運營的現金流出將進一步相應增長。倘無來自[編纂]的額外資金，倘我們財務狀況出現任何不利變動，我們的現金結餘不足以維持我們的業務。

基於上文，我們的董事認為我們擁有股權資金籌集的實際需求以全數實施我們的擴張計劃及業務策略，而同時維持日常運營現金結餘的充足水平，以及為緊急情況或潛在業務機遇的合理緩衝措施。

### 便於在資本市場籌集資金用於未來業務發展

儘管本集團於往績記錄期能夠使用內部產生的資金及銀行借款維持我們的業務及能夠於過往到期時償還銀行貸款，但由於以下原因，我們計劃物色股權融資較來自銀行或金融機構的債務融資，這將緩解我們的現金流量：

- (a) 銀行或金融機構的債務融資通常要求抵押品，例如現金存款、物業及／或本集團及／或我們的控股股東的個人擔保、作為本集團的銀行借貸抵押，這將增加我們對

## 未來計劃及 [ 編纂 ]

控股股東的依賴及負面影響我們的流動性。另一方面，我們的董事認為，由於私營公司集團通常並無大量固定資產作為抵押品，本集團若不具備[編纂]地位將難以在並無控股股東提供擔保的情況下按具競爭性的利率獲得銀行借款。經考慮(i)於各項目初期階段本集團的現金流出風險；及(ii)有必要保持嚴謹的財務策略，不令本集團過度舉債，從而達至長遠的可持續增長，鑒于利息開支會令本集團承擔額外現金流量，與債務融資相反，董事認為，[編纂][編纂]淨額對實施本集團的未來業務計劃而言必不可少；及

- (b) 嚴重依賴債務融資將使本集團面臨更高利率及融資成本的內在風險。倘我們進行債務融資以為我們的業務擴張提供資金，本集團的財務表現及流動性可能會因本金及利息支付而受到負面影響。

[編纂]使我們能夠獲得進入資本市場籌集資金，將援助我們未來的業務發展及提升競爭力。我們將能夠在[編纂]後利用二級市場的集資用於未來擴張計劃，並在必要時通過發行股本及／或債務證券。儘管[編纂]後，除股權融資外，我們將繼續獲得一定數量的銀行融資，但我們的董事相信，倘我們是經擴大資本結構的上市公司，我們將更有能力與銀行及金融機構進行談判。我們通過集資壯大財務狀況，與供應商及分包商磋商條款時，我們亦有更大的議價能力。因此，我們的董事認為，使用股權融資將避免與債務融資（這使我們面臨未來增加財務成本的風險）普遍相關的高利率風險。

### 股東基礎多元化

我們的董事相信，與[編纂]前所持有私有股份的有限流動性相比，[編纂]將提升於聯交所自由買賣的股份的流動性。因此，我們的董事認為，[編纂]將擴大和多元化股東基礎，並可能引發股份買賣的更大的流動性市場。

### [編纂]用途

我們估計我們將收取的[編纂][編纂]淨額（假設[編纂]為[編纂]港元（及[編纂]範圍中位數））經扣除我們應付的與[編纂]有關的[編纂]及估計開支後，及假設[編纂]未獲行使，將為約[編纂]港元。

## 未來計劃及 [ 編纂 ]

假設[編纂]未獲行使及假設[編纂]為每[編纂][編纂][編纂]港元(即[編纂]的中位數)，我們擬將[編纂]淨額約[編纂]港元用於以下用途：

- 約[編纂]的[編纂](約[編纂]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)；

由於我們須承擔前期開支，因而於項目早期階段我們可能存在現金淨流出。我們的客戶根據我們的工程進度向我們作出進度付款，且於我們向彼等發出發票之前，該付款須經我們的客戶認證。此外，倘我們的合約訂明我們的客戶有權享有保留金，則保留金的50%將於項目竣工後釋放及剩餘保留金將於缺陷責任期屆滿後釋放。據此，我們的現金流量通常由項目早期階段的淨流出隨著項目進展逐漸變為累計淨流入。我們的項目前期成本通常包括分包費用及材料成本。我們計劃承接與新客戶的規模更大的項目，各項目合約金額介於100百萬港元至150百萬港元之間。該等大規模項目通常要求現金流量。基於我們於往績記錄期的經營歷史，於約3至4個月期間後我們收到來自客戶的該等成本前，與新客戶的合約總額介於100百萬港元至150百萬港元間的大規模項目通常要求我們支付合約金額總額約10%的前期成本。其導致現金流量缺口。受我們於往績記錄期的可得資源所限，我們無法就合約金額介於100百萬港元至150百萬港元間的更大規模項目投標。

於往績記錄期後及直至最後實際可行日期，本集團獲授2份原合約金額合計為約70.9百萬港元的新合約。於最後實際可行日期，我們合計擁有31個手頭項目(包括已動工但未完成項目及已獲授但未動工項目)，其中4個項目的合約總額均超過100百萬港元以上。於2018年6月13日，我們亦遞交一份原始合約金額超過180百萬港元的項目招標。該等合約總額均超過100百萬港元之4個項目的合約金額合計約為680百萬港元。該等項目或我們的其他潛在項目將需要更加強健的收益流，但同時，亦需要大量前期成本及更多保留金，其可能限制我們於合約期限內的資源及因此影響我們的流動資金。因此我們擬動用[編纂]用於手頭項目及潛在項目的前期成本。

## 未來計劃及 [ 編纂 ]

- 約[編纂]的[編纂]淨額(約[編纂]港元)用於獲得履約保證金；

於最後實際可行日期，我們已遞交一項與新客戶(即一間於聯交所上市的物業開發及投資集團的附屬公司)的住宅開發裝修項目的標書，原投約金額為約129.0百萬港元，倘我們投標成功，則我們將需要取得約12.9百萬港元的履約保證金，約佔原始合約金額的10%。如本節「為擴大我們的業務，我們擁有實際資金需求」一段所述，我們於過去難以承接來自新客戶的項目，乃由於根據我們的董事的經驗，客戶傾向於要求彼等先前並未建立業務關係的承建商提供履約保證金以確保彼等於合約下的表現及責任。由於履約保證金要求，作為我們的審慎財務管理以確保可持續增長及資金充足性的一部分，我們的董事過往於就與新客戶的大規模項目投標時十分謹慎。因此我們的收益於往績記錄期集中於我們的五大客戶，乃由於鑒於我們與彼等的長期業務關係，我們根據與該等客戶的合約無須獲得履約保證金。儘管如此，我們的董事認為客戶分散對形成可持續業務而言不可或缺。儘管如本文件「業務－我們的客戶－客戶集中」一節所述，我們已努力減少我們對五大客戶的依賴，我們的董事仍認為理想方式為儲備現金用於需要履約保證金的當前及未來項目及增強我們的可得財務資源及提升我們的流動資金狀況，從而進一步使我們的客戶基礎多元化。上述潛在項目預期於2018年9月動工及預期將於2019年12月竣工。因此，我們擬將[編纂]用於取得上述潛在項目的履約保證金，以確保我們盡職及按時履行有關責任及其他潛在項目的履約(倘投標未能成功)。倘我們就此潛在項目的投標未能成功，則我們擬分配該部分所得款項用於原合約進行介乎100百萬港元至150百萬港元的其他潛在大規模項目的履約保證金。

- 約[編纂]的[編纂]淨額(約[編纂]港元)用於償還我們的銀行借款；

於2018年4月30日，我們的銀行借款為35.9百萬港元，銀行借款每年的實際利率介乎港元最優惠利率減0.5%至港元最優惠利率加0.5%，以及從統一利率為4.2%及4.8%。該等銀行借款自往績記錄期開始以來持續更新及取出以作營運資金用途，並具有從按要求償還至一年的到期期限。我們的董事認為鑒於我們的擴張計劃及於往績記錄

## 未來計劃及 [ 編纂 ]

期對銀行借款依賴的歷史增長及未來利率預期增長，經考慮如本節上文「[編纂]理由—便於在資本市場籌集資金用於未來業務發展」一段所述之股權融資較債務融資的益處，償還銀行借款較為理想。預期我們的財務狀況將通過維持較低資產負債水平改善至更強健狀況，而不幹擾我們的承接更大規模裝修項目的擴張計劃且同時多元化我們的客戶基礎。我們因此能儲備現有銀行融資以應對任何重大或不利情況（如可能可能經濟下滑、裝修行業重大不利變動或重大災害）。因此，我們擬將所得款項淨額用於償還我們的銀行借款以減少我們日後的利息成本開支及達到所討論的收益。

- 約[編纂]的[編纂]淨額（約[編纂]港元）用於僱傭總計44名額外員工來擴大我們的員工隊伍。

儘管我們策略性地將分包商現場勞動密集型工程分包予我們的分包商，以優化我們的業務運營，我們的董事認為未來，由於我們對溢利增加擁有更多的控制權，使用我們自己的直接勞動力資源而不是分包來開展勞動密集型工程對我們來說可能是有益的。於2018年6月13日，我們亦提交了項目原始合約金額超過180百萬港元之投標。根據我們若干大型項目的工程範圍及我們的可用資源，於整個往績記錄期承接項目總合約金額範圍介乎170百萬港元至190百萬港元，估計倘我們繼續推行擴展計劃，以承接更多大型規模的裝修項目，例如上述項目的原始合約金額超過180百萬港元，我們可能會通過逐步招聘額外的直接員工進行現場裝修工作而不是將分包裝修服務轉包予我們的分包商以實現較高的利潤率。此外，我們亦需要聘請額外的項目管理人員及辦公室人員來應對我們的擴張計劃。因此，我們擬將所得款項淨額用作僱用額外辦公室員工及現場直接員工，作為我們擴展計劃的一部分。

## 未來計劃及 [ 編纂 ]

下表載列我們擬僱傭的額外員工的詳情及44名額外員工的概約預期年薪範圍：

職位	待招聘的 員工數目	每名員工的 概約年薪範圍 港元
會計及財務	2	234,000 – 325,000
行政及人力資源	2	208,000 – 286,000
質量調查	2	364,000 – 585,000
繪圖	1	390,000
項目管理	8	325,000 – 780,000
安全及職業健康	2	208,000 – 585,000
直接工人	27	422,500 – 455,000

- 約[編纂]的[編纂](約[編纂]港元)用於本集團的一般營運資金。

倘[編纂]定為[編纂]範圍最高價及最低價之間的中間價，則上述[編纂]之分配將按比例調整。倘[編纂][編纂]並未立即用作上述用途，則其將按法定金融機構之短期利率存款或庫存產品配售。

### 實施計劃

下表載列我們實施計劃之概要：

	[編纂]至 2019年3月31日 千港元	2019年 4月1日至 2020年 3月31日 千港元	2020年 4月1日至 2021年 3月31日 千港元	[編纂] 千港元	[編纂] %
支付新項目的					
前期費用	[編纂]	[編纂]	[編纂]	[編纂]	[編纂]
獲得履約保證金	[編纂]	[編纂]	[編纂]	[編纂]	[編纂]
償還銀行借款	[編纂]	[編纂]	[編纂]	[編纂]	[編纂]
擴大我們的員工隊伍	[編纂]	[編纂]	[編纂]	[編纂]	[編纂]
一般營運資金	[編纂]	[編纂]	[編纂]	[編纂]	[編纂]
			總計	[編纂]	100.0

## 未來計劃及 [ 編纂 ]

自[編纂]至2019年3月31日

業務策略	執行計劃	[編纂] 千港元
加強我們的財務狀況	• 支付新項目的前期費用	[編纂]
加強我們的財務狀況	• 獲得履約保證金	[編纂]
加強我們的財務狀況	• 償還銀行借款	[編纂]
擴大我們的員工隊伍	• 僱傭1名額外會計及財務人員	[編纂]
	• 僱傭1名行政及人力資源人員	[編纂]
	• 僱傭2名項目管理人員	[編纂]
	• 僱傭1名安全及職業健康人員	[編纂]
	• 僱傭12名額外直接工人	[編纂]

自2019年4月1日至2020年3月31日

業務策略	執行計劃	[編纂] 千港元
擴大我們的員工隊伍	• 保留額外員工的額外員工成本	[編纂]
	• 僱傭1名會計及財務人員	[編纂]
	• 僱傭1名額外行政及人力資源人員	[編纂]
	• 僱傭2名額外質量調查人員	[編纂]
	• 僱傭1名繪圖員	[編纂]
	• 僱傭6名項目管理人員	[編纂]
	• 僱傭1名安全及職業健康人員	[編纂]
	• 僱傭10名額外直接工人	[編纂]

## 未來計劃及 [ 編纂 ]

自2020年4月至2021年3月31日

業務策略	執行計劃	[編纂]用途 千港元
擴大我們的員工隊伍	<ul style="list-style-type: none"><li data-bbox="611 412 1054 453">• 保留額外員工的額外員工成本</li><li data-bbox="611 455 1054 497">• 僱傭5名額外直接工人</li></ul>	[編纂] [編纂]