

## 概 要

本概要及摘要旨在為閣下提供本文件所載資料之概覽及應與本文件一併閱讀。由於此乃概要，故未必載有對閣下而言可能屬重要之全部資料。閣下在決定投資[編纂]前應先細閱整份招股章程（包括我們的財務報表及隨附附註）。

任何投資均涉及風險。投資[編纂]所涉及之若干特定風險載於本文件「風險因素」一節。閣下在決定投資[編纂]前，務請先細閱該節之內容。本概要中所用的各種詞彙分別在本文件「釋義」及「技術詞彙」兩節界定。

## 概覽

我們為澳門的一家裝修承包商。根據弗若斯特沙利文報告，按收益計，我們為澳門2017年第三大裝修承包商。本集團於澳門提供(i)裝修；(ii)建築；及(iii)維修及維護方面的服務。截至2016年、2017年及2018年12月31日止年度，本集團總收益分別約為175.2百萬澳門幣、322.7百萬澳門幣及400.1百萬澳門幣。下表載列本集團於往績記錄期間按業務分部劃分的收益明細：

	截至12月31日止年度					
	2016年		2017年		2018年	
	千澳門幣	%	千澳門幣	%	千澳門幣	%
裝修	166,803	95.2	297,318	92.1	392,700	98.2
建築	7,696	4.4	24,696	7.7	5,662	1.4
維修及維護	717	0.4	710	0.2	1,723	0.4
總收益	<u>175,216</u>	<u>100.0</u>	<u>322,724</u>	<u>100.0</u>	<u>400,085</u>	<u>100.0</u>

於往績記錄期間，本集團所有收益均來自澳門，且本集團自私營及公營部門承接項目。下表載列於往績記錄期間本集團歸屬於私營部門及公營部門的收益明細：

	截至12月31日止年度					
	2016年		2017年		2018年	
	千澳門幣	%	千澳門幣	%	千澳門幣	%
公營部門	98,401	56.2	159,600	49.5	77,137	19.3
維修及維護	76,815	43.8	163,124	50.5	322,948	80.7
總收益	<u>175,216</u>	<u>100.0</u>	<u>322,724</u>	<u>100.0</u>	<u>400,085</u>	<u>100.0</u>

## 概 要

於往績記錄期間，本集團作為總承包商及分包商承接項目。下表載列本集團於往績記錄期間作為總承包商及分包商的收益明細：

	2016年		截至12月31日止年度 2017年		2018年	
	千澳門幣	%	千澳門幣	%	千澳門幣	%
總承包商	101,118	57.7	164,739	51.0	75,938	19.0
分包商	74,098	42.3	157,985	49.0	324,147	81.0
總收益	<u>175,216</u>	<u>100.0</u>	<u>322,724</u>	<u>100.0</u>	<u>400,085</u>	<u>100.0</u>

本集團為澳門的新建樓宇及現有樓宇提供裝修工程。裝修項目涉及施工繪圖、採購物料、執行裝修工程、現場監督、分包商管理及整體項目管理。裝修項目的工程類型可包括石塊工程、木工及細木工工程、地板地毯、裝飾照明、懸吊式天花板、批盪工程、鋼材及五金工程、安裝衛浴設施及器具、配件、固定裝置及設備、玻璃工程、髹漆工程、貼牆紙以及其他相關工程。於往績記錄期間，該分部客戶主要包括澳門政府及其他法定機構。

建築項目涉及包括地基工程及建築設備系統安裝在內的建築施工工程。同時，本集團亦負責結構計算及施工繪圖、採購物料、現場監督、分包商管理及整體項目管理。本集團通常向其他分包商分包地盤工程，包括但不限於地基工程及建築設備系統安裝。於往績記錄期間，該分部客戶包括土地擁有人及澳門政府。

本集團亦(i)根據需要；及(ii)於固定期間內定期為澳門的現有物業提供維修及維護工程；本集團提供的維修及維護工程包括維修或置換室內裝飾部件，以及建築設備系統（如閉路電視系統及空調系統的安裝）的其他工程。於往績記錄期間，該分部客戶主要包括澳門政府及其他法定機構。

下表載列本集團於最後實際可行日期的未完成合約項目：

按業務分部劃分：	合約數目	合約金額 (概約千澳門幣)	於最後實際 可行日期的 未完成合約價值	截至2019年 12月31日止年度 將予確認的 預計收益
			(概約千澳門幣)	(概約千澳門幣) (附註)
裝修	21	468,101	395,592	360,178
建築	1	12,678	12,678	5,635
維修及維護	2	167	127	167
總計	<u>24</u>	<u>480,946</u>	<u>408,397</u>	<u>365,980</u>

附註：其指我們根據相關合約訂明的日期及收益確認的內部歷史統計數據等因素作出的最佳估計。

---

## 概 要

---

### 我們的營運流程

我們已就我們的業務營運制定一套綜合項目管理系統，概列如下：

#### 物色項目

我們通常透過競爭投標或報價程序獲得項目。

#### 投標／報價程序

潛在客戶通常設有一套評估承包商是否符合資格參與具體項目的標準。彼等將向我們提供潛在項目的簡單資料，例如項目性質、規模及開工日期。於接獲投標或報價邀請後，我們將衡量投標或報價文件並進行評估，以確定工程的範疇及複雜程度、項目規格、成本及盈利能力、能否在指定時間表內完工、有否資源及專業技術，以便確定是否建議獲取該項目。為項目定價時，我們一般參考項目成本估計。一旦向我們授予項目，項目擁有人將通常安排與我們訂立正式合約。

#### 項目實施

授出合約後，我們將會進行項目實施，涉及成立項目團隊、提交工程設計及技術建議、草擬詳盡的工程計劃、採購物料、租賃機器及設備、委聘分包商以及掌控項目的整體管理。我們會根據合約要求編製一個工程計劃，而工程計劃內的各項現場活動會作細分，以監察每項工程任務。我們隨後將採購物料、租賃機器及設備並正式聘用分包商等。

本集團的客戶及／或其顧問將根據本集團對其將予收取的款項進行核對的要求定期（通常為每月）對已完工的工程進行檢查。經與客戶協議，本集團將向我們的客戶開具發票，而客戶須向我們支付經核證金額減保留金的金額。客戶可於項目執行期間根據合約相關條款作出變更指令。

#### 項目完工

我們的客戶通常會檢查以確保完工工程令人滿意。其後，客戶將出具實際完工證書，證明項目已大致完工並獲准移交。客戶一般要求提供缺陷責任期，期內我們須負責糾正所發現的任何缺陷，費用由我們承擔。缺陷責任期自出具實際完工證書後持續12至60個月。

#### 客戶

本集團的客戶主要包括澳門政府、其他法定機構及總承包商。於往績記錄期間，本集團所有客戶均位於澳門，且本集團全部服務費均以澳門幣列值。

截至2018年12月31日止三個年度各年，來自本集團最大客戶的收益分別約佔本集團總收益的26.3%、23.2%及51.6%，而來自本集團五大客戶的收益合共分別約佔本集團總收益的74.3%、78.2%及91.3%。

---

## 概 要

---

### 供應商

本集團的供應商主要包括裝修項目及建築項目將耗用的物料（如水泥、沙子、岩石及大理石等）供應商，以及較小範圍內的機器及設備租賃服務供應商。於往績記錄期間，本集團大多數供應商位於澳門，且本集團發出的大部分採購訂單以澳門幣列值。

截至2018年12月31日止三個年度各年，本集團最大供應商應佔採購額分別約佔本集團總材料成本的33.2%、46.0%及24.1%，而本集團五大供應商應佔總材料成本合計分別約佔本集團採購總額的57.7%、65.3%及69.9%。

### 分包商

視乎內部資源水平、工程性質、項目複雜程度及成本效益，本集團可向其他分包商外派項目若干工作。於往績記錄期間，本集團分包的工程主要包括拆卸工程、地基及結構工程、裝修工程以及建築設備系統安裝。於往績記錄期間，本集團所有分包商均以澳門為總部，及本集團大多數分包協議以澳門幣列值。

截至2018年12月31日止三個年度各年，支付予本集團最大分包商的分包費用分別約佔本集團分包費用總額的22.7%、10.4%及33.9%，而支付予本集團五大分包商的分包費合共分別約佔其分包費用總額的62.5%、34.8%及73.2%。

### 市場及競爭

根據弗若斯特沙利文報告，澳門裝修市場產生的收益由2012年的約2,172.6百萬澳門幣增長至2017年的約7,949.4百萬澳門幣，複合年增長率約為29.6%。估計澳門裝修市場於2017年至2022年期間將以約9.3%的複合年增長率緩和增長，於2022年達約12,372.6百萬澳門幣。該增長乃由基礎設施開發及旅遊業增長推動。按收益計，本集團為2017年澳門第三大裝修承包商，擁有約3.7%的市場份額。澳門裝修市場主要由大型承包商主導。按收益計，前五大承包商於2017年合共擁有約28.3%的市場份額。有關我們的市場及我們所面臨競爭的進一步詳情，請參閱本文件「業務－市場及競爭」一節。

### 競爭優勢

我們認為，我們的競爭優勢包括（其中包括）以下各項：(i)於澳門裝修及建築行業聲譽卓著且往績良好；(ii)強大的公營部門客戶組合利於本集團擴大在私營部門的影響力；(iii)已與本集團若干主要客戶建立業務關係；(iv)雲集穩定的分包商；及(v)本集團管理團隊經驗豐富，擁有豐富的行業知識。有關我們的競爭優勢的進一步詳情，請參閱本文件「業務－競爭優勢」一節。

### 業務策略

我們的目標是透過採取以下主要業務策略進一步提升裝修、建築及維修及維護業務的地位及整體競爭力，並增加我們於澳門的市場份額：(i)加強本集團的財務實力以承接更多新型及更大型的裝修及建築項目；及(ii)提高本集團的產量、能力及成本效益。有關我們的業務策略的進一步詳情，請參閱本文件「業務－業務策略」一節。

## 概 要

### [編纂]用途

本集團擬將[編纂][編纂]淨額（經扣除與[編纂]相關的[編纂]費用及其他估計開支後，及假設[編纂]未獲悉數行使及[編纂]為[編纂]港元（即[編纂]範圍的中位數））約[編纂]百萬港元用於以下方面：

- 約[編纂]港元（相當於約[編纂]澳門幣，佔[編纂]淨額的約[編纂]％）將用於為我們的澳門裝修及建築項目撥付資金；
- 約[編纂]港元（相當於約[編纂]澳門幣，佔[編纂]淨額的約[編纂]％）將用於增加我們的員工數目；及
- 約[編纂]港元（相當於約[編纂]澳門幣，佔[編纂]淨額的約[編纂]％）將用於購置機器及設備。

有關我們[編纂][編纂]用途的進一步詳情，請參閱本文件「未來計劃及[編纂]用途」一節。

### 歷史財務資料概要

以下本集團於往績記錄期間的財務資料概要應與本文件附錄一會計師報告所載之財務資料及「財務資料」一節一併閱讀。

### 綜合損益及其他全面收益表概要

	截至12月31日止年度		
	2016年 千澳門幣	2017年 千澳門幣	2018年 千澳門幣
收益	175,216	322,724	400,085
毛利	53,259	78,584	79,616
本年度溢利	25,366	49,677	48,472
本集團權益股東應佔溢利	24,906	49,677	48,472

收益由截至2016年12月31日止年度的約175.2百萬澳門幣增加約84.2%至截至2017年12月31日止年度的約322.7百萬澳門幣，主要由於四個公營部門項目及三個私營部門項目，較截至2016年12月31日止年度，其中更大的收益比例於截至2017年12月31日止年度獲得確認。

收益由截至2017年12月31日止年度約322.7百萬澳門幣增加約24.0%至截至2018年12月31日止年度約400.1百萬澳門元，主要由於私營部門項目所致，其中截至2018年12月31日止年度確認的收益比例較截至2017年12月31日止年度明顯更高。

## 概 要

毛利由截至2016年12月31日止年度的約53.3百萬澳門幣增加約47.6%至截至2017年12月31日止年度的約78.6百萬澳門幣。該增加與收益增加保持一致。截至2017年12月31日止年度的淨溢利增加亦與毛利增加一致。

毛利由截至2017年12月31日止年度約78.6百萬澳門幣增加約1.3%至截至2018年12月31日止年度約79.6百萬澳門幣。該增加與收益增加一致。截至2018年12月31日止年度溢利減少乃主要由於[編纂]開支增加所致。

有關於往績記錄期間年度收益、毛利及溢利波動之進一步詳情，請參閱本文件「財務資料－綜合損益及其他全面收益表之主要部分」一節。

### 本集團按(i)工程類別、(ii)建築物類型及(iii)部門劃分的毛利明細概要

	截至12月31日止年度		
	2016年 千澳門幣	2017年 千澳門幣	2018年 千澳門幣
<b>按工程類別劃分</b>			
裝修	50,781	71,378	77,588
建築	2,158	6,689	1,103
維修及維護	320	517	925
合計／整體	<u>53,259</u>	<u>78,584</u>	<u>79,616</u>
<b>按樓宇類型劃分</b>			
住宅樓宇	21,861	48,817	41,833
非住宅樓宇	31,398	29,767	37,783
合計／整體	<u>53,259</u>	<u>78,584</u>	<u>79,616</u>
<b>按部門劃分</b>			
公營部門	29,793	28,724	8,701
私營部門	23,466	49,860	70,915
合計／整體	<u>53,259</u>	<u>78,584</u>	<u>79,616</u>

---

## 概 要

---

### 綜合財務狀況表概要

	於12月31日		
	2016年 千澳門幣	2017年 千澳門幣	2018年 千澳門幣
非流動資產總額	1,757	141	130
流動資產總額	268,270	277,037	228,654
總資產	270,027	277,178	228,784
流動負債總額	(170,600)	(178,071)	(141,429)
流動資產淨額	97,670	98,966	87,225
淨資產	99,427	99,107	87,355

資產淨額由2017年12月31日的約99.1百萬澳門幣減少至2018年12月31日的約87.4百萬澳門幣。該減少與流動資產淨額減少一致，原因是(i)銀行結餘及現金減少約37.8百萬澳門幣；(ii)應收控股股東款項減少約30.1百萬澳門幣；及(iii)合約資產減少約20.8百萬澳門幣，且部分由(i)貿易及其他應收款項增加約37.4百萬澳門幣；(ii)銀行透支減少約14.2百萬澳門幣；及(iii)合約負債減少約13.3百萬澳門幣所抵銷。

## 概 要

### 綜合現金流量表概要

	截至12月31日止年度		
	2016年 千澳門幣	2017年 千澳門幣	2018年 千澳門幣
經營活動所得現金淨額	29,509	15,230	15,474
投資活動（所用）／所得現金淨額	(134)	46,713	27,618
融資活動所用現金淨額	(45,082)	(25,926)	(80,907)
現金及現金等價物			
增加／（減少）淨額	(15,707)	36,017	(37,815)
年初現金及現金等價物	33,228	17,521	53,538
年末現金及現金等價物	<u>17,521</u>	<u>53,538</u>	<u>15,723</u>

我們經營活動的現金流入主要因提供裝修及建築工程而產生。我們經營活動的現金流出主要與支付分包費、員工成本、材料成本以及行政及其他開支有關。我們經營活動的現金流量受多項因素影響，包括項目進度及結算我們應收客戶項目費用與支付分包費之間的時間差。

### 主要財務比率

	於12月31日／ 截至12月31日止年度		
	2016年	2017年	2018年
流動及速動比率	1.6倍	1.6倍	1.6倍
資產負債比率（附註）	91.6%	70.8%	59.9%
淨債務權益比率	73.9%	16.8%	41.9%
利息償付率	12.4倍	12.2倍	20.3倍
資產收益率	9.4%	17.9%	21.2%
權益收益率	25.5%	50.1%	55.5%
毛利率	30.4%	24.4%	19.9%
淨利率	14.5%	15.4%	12.1%

附註：資產負債比率乃按各年末的債務總額除以權益總額計算。



---

## 概 要

---

### 近期發展

於往績記錄期間之後，我們的業務模式及成本結構大致維持不變。於往績記錄期間之後及直至最後實際可行日期，我們繼續作為澳門裝修、建築以及維修及維護工程的承包商並就新項目遞交33份標書／報價，合約價值約為4,936.3百萬澳門幣。截至最後實際可行日期，我們有21個裝修項目，兩個修理及維護項目及一個正在進行中或我們已獲授但未開工項目。於最後實際可行日期，董事認為，當前所有現有項目繼續為本集團貢獻收入，且均無任何重大中斷。

我們的董事認為，本集團具備良好的條件且設備齊全可承擔額外項目，並相信政府政策對住房及基建項目的重視有利於本集團的發展及我們服務的需求。

除(i)與[編纂]相關的專業費用約[編纂]港元（相當於約8.9百萬澳門幣），將於截至2019年12月31日止年度的綜合損益及其他全面收益表內錄入；及(ii)員工成本預期增加，部分由於根據我們未來計劃招聘額外員工，董事確認本集團的營運、財務狀況或前景自2018年12月31日（即本集團最近期經審核綜合財務報表編製日期）起及直至最後實際可行日期並無重大不利變動，且自2018年12月31日起及直至最後實際可行日期止期間並無任何事項會對本文件附錄一所載的會計師報告所示資料造成重大影響。

基於本集團截至2019年4月30日止四個月的未經審核綜合財務業績，截至2019年4月30日止四個月的未經審核每月平均收益遠高於截至2018年4月30日止四個月的每月平均收益。因為本集團已著手並開始確認截至2019年4月30日止四個月有四個項目的合約金額均超過10.0百萬澳門幣的收益，而截至2018年4月30日止四個月僅有一個項目的合約金額超過10.0百萬澳門幣。

### [編纂]的統計數據

[編纂]

---

## 概 要

---

### 控股股東

緊隨[編纂]及資本化發行完成後，但不計及因[編纂]或根據購股權計劃授出的任何購股權獲行使而可能配發及發行的任何股份，尚華將直接控制本公司股東大會上約[編纂]%的投票權。尚華由盧先生、曾先生、歐先生及梁先生分別合法及實益擁有40%、20%、20%及20%。由於盧先生、曾先生、歐先生、梁先生已決定限制其透過尚華持有權益而直接控制本公司的能力，彼等（連同尚華）將被聯交所根據上市規則視為一組控股股東。有關控股股東的進一步詳情，請參閱本文件「與控股股東的關係」一節。

### [編纂]前投資

領希及智躍為本公司[編纂]前投資者。緊隨[編纂]及資本化發行（不計及因行使[編纂]或根據購股權計劃將予授出的任何購股權而可能配發及發行的任何股份）完成後，領希及智躍將各自持有本公司約[編纂]%的全部已發行股本。領希及智躍分別由陳青玲女士及王逸子女士全資擁有，彼等均為獨立第三方。有關該等投資的進一步詳情，請參閱本文件「歷史、重組及企業架構－[編纂]前投資」一節。

### [編纂]開支

根據[編纂]每股[編纂]港元（即[編纂]範圍每股[編纂]港元至[編纂]港元的中位數），本集團預計與[編纂]有關的總費用為約[編纂]港元（相當於約[編纂]澳門幣）。於該款項中，預計約[編纂]港元（相當於約[編纂]澳門幣）將於[編纂]後入賬作為權益扣減。預計剩餘款項約[編纂]港元（相當於約[編纂]澳門幣）將計入我們的損益賬，其中約[編纂]港元（相當於約[編纂]澳門幣）、[編纂]港元（相當於約[編纂]澳門幣）及[編纂]港元（相當於約[編纂]澳門幣）將分別計入截至2018年12月31日止3個年度各年及約[編纂]港元（相當於約[編纂]澳門幣）預計計入截止2019年12月31日止年度。實際金額可能與該估計有差異。

---

## 概 要

---

### 股息

截至2017年12月31日止年度，華聯創基及群豐石材分別向其當時的股東宣派及結付50.0百萬澳門幣的股息。截至2018年12月31日止年度，華聯創基、華記環球及群豐石材分別向其當時的股東宣派及結付80.0百萬澳門幣的股息。

有關我們股息的進一步詳情，請參閱本文件「財務資料－股息」一節。

### 主要風險因素

我們認為，我們的業務及營運涉及若干風險。部分主要風險包括：(i)我們的業務以項目為基礎，及我們的溢利率可能波動；(ii)本集團五大客戶佔據本集團大部分收益；(iii)未能準確估計新項目的投標或報價可能會對本集團的盈利能力造成重大影響；(iv)我們的分包商無法按可承受的薪資取得穩定的勞工供應或會對本集團的經營及財務表現造成重大影響；及(v)未能及時且全數收取進度付款或於缺陷責任期屆滿後本集團未獲全數發還保留金可能會影響本集團的流動資金狀況。

與我們的業務及營運有關的風險的進一步詳情，請參閱本文件「風險因素」一節。

### 違規事宜及訴訟

於往績記錄期間，本集團牽涉與下列各項有關的不合規事宜：(i)不遵守職業衛生及安全法規；及(ii)逾期提交補充稅報稅表不符合稅務規定。有關該等違規事宜的詳情，請參閱本文件「業務－違規事宜」一節。

於往績記錄期間及於最後實際可行日期，本集團成員公司概無涉及任何重大訴訟、申索或仲裁。於往績記錄期間及直至最後實際可行日期，董事所知悉針對本集團的申索以及待決或面臨威脅的申索一般與我們日常業務過程中發生的工傷事故有關。董事認為，該等申索概不會對我們的業務、經營業績或財務狀況造成重大影響。有關訴訟的詳情，請參閱本文件「業務－訴訟」一節。