

## 概 要

本概要旨在向閣下提供本文件所載資料的概覽。由於本章節僅為概要，故此未必載有所有可能對閣下屬重要的資料。閣下於決定[編纂]於[編纂]前應細閱本文件全部內容。任何[編纂]均涉及風險。有關[編纂]於[編纂]的部分特定風險載於本文件「風險因素」一節。閣下決定[編纂]前應細閱該章節。

## 概覽

我們是香港一家具規模的承建商，擁有逾15年營運歷史，提供裝修服務以及維修及保養服務，並具備香港註冊電業承辦商、註冊分包商及註冊小型工程承建商的資格。

於往績期間，我們的服務有強勁需求。於往績期間，我們已完成20份裝修項目，合約總額合計約為1,085.6百萬港元。於截至二零一七年及二零一八年十二月三十一日止年度及截至二零一九年九月三十日止九個月，我們的收益分別約552.7百萬港元、768.1百萬港元及635.5百萬港元。根據弗若斯特沙利文報告，按收益計算，我們於二零一八年在本地裝修承建商中排行第三，市場份額約為1.2%。

裝修服務主要涵蓋於新樓宇及物業項目進行的天花、地板、牆壁、照明、玻璃、金屬、木工、石工及抹灰工程。我們亦採購及安裝按客戶規格定制的門、家具及配件，以作為裝修服務的一部分。維修及保養服務主要涵蓋對現有物業進行內部裝潢部件升級、修復及改善及維修、替換或安裝。下表列載我們於往績期間按業務分部劃分的收益明細：

	截至十二月三十一日止年度				截至九月三十日止九個月			
	二零一七年		二零一八年		二零一八年		二零一九年	
	千港元	%	千港元	%	千港元	%	千港元	%
					(未經審核)		(未經審核)	
裝修服務	546,296	98.8	759,587	98.9	534,669	98.6	632,119	99.5
維修及保養服務	6,356	1.2	8,558	1.1	7,446	1.4	3,416	0.5
總計	<u>552,652</u>	<u>100.0</u>	<u>768,145</u>	<u>100.0</u>	<u>542,115</u>	<u>100.0</u>	<u>635,535</u>	<u>100.0</u>

於往績期間，我們專注於按個別項目基準為香港住宅及商業物業提供裝修服務以及維修及保養服務。下表列載我們於往績期間按物業類別劃分的收益明細：

	截至十二月三十一日止年度				截至九月三十日止九個月			
	二零一七年		二零一八年		二零一八年		二零一九年	
	千港元	%	千港元	%	千港元	%	千港元	%
					(未經審核)		(未經審核)	
住宅	436,470	79.0	449,108	58.5	357,633	66.0	370,229	58.3
商業 <sup>(附註)</sup>	116,182	21.0	319,037	41.5	184,482	34.0	265,306	41.7
總計	<u>552,652</u>	<u>100.0</u>	<u>768,145</u>	<u>100.0</u>	<u>542,115</u>	<u>100.0</u>	<u>635,535</u>	<u>100.0</u>

附註：「商業」分類主要包括零售店、辦公室、購物商場、商業會所、酒店及服務式住宅。

## 概 要

我們對我們在管理及營運方面的有系統方針感到自豪。於最後可行日期，我們的管理系統獲ISO 9001:2015認證。我們已制定一套客觀的質量控制系統，涵蓋從管理層的過往經驗及專有技術得出的各項檢查清單及政策，並由僱員執行。我們確保現場項目團隊包含直屬技工進行部分工程，以向分包商展示就餘下工程須採納的規定工作標準。我們亦維持全面的資料數據庫，此能讓我們有效管理成本及利潤，並對客戶的方案提供見解及改良。

### 客戶

於往績期間，我們的客戶來自私人界別及主要包括地產發展商及承建商。當我們獲地產發展商挑選為其裝修承建商，我們通常與其或其附屬公司訂立合約。我們亦可能獲地產發展商指名為其物業項目的指定裝修承建商，並與該等項目的承建商訂立合約。我們有時直接獲承建商委聘。

截至二零一七年及二零一八年十二月三十一日止年度以及截至二零一九年九月三十日止九個月，最大客戶應佔收益分別為約159.5百萬港元、363.6百萬港元及310.4百萬港元，佔總收益分別約28.9%、47.3%及48.8%，而五大客戶應佔收益合共分別為約487.9百萬港元、732.5百萬港元及611.9百萬港元，分別佔總收益約88.3%、95.4%及96.3%。有關更多詳情，請參閱本文件「業務－客戶」一段。

### 供應商

我們主要向供應商採購木材、石材、金屬、瓷磚、塑膠層壓板及隔音材料等原材料。我們亦採購根據客戶規格定制的門、家具及配件。截至二零一七年及二零一八年十二月三十一日止年度以及截至二零一九年九月三十日止九個月，最大供應商應佔採購額分別為約60.9百萬港元、95.7百萬港元及62.2百萬港元，佔總採購額分別約17.4%、19.0%及12.6%，而五大供應商應佔採購額合共分別為約133.4百萬港元、191.4百萬港元及133.8百萬港元，佔總採購額分別約38.0%、37.9%及27.2%。有關更多詳情，請參閱本文件「業務－採購」一段。

### 分包商

我們可能將部分安裝或其他技術工程委託予分包商。截至二零一七年及二零一八年十二月三十一日止年度以及截至二零一九年九月三十日止九個月，最大分包商應佔分包付款分別為約21.9百萬港元、19.4百萬港元及25.0百萬港元，佔總採購額分別約6.2%、3.8%及5.1%，而五大分包商應佔分包付款合共分別為約64.8百萬港元、87.2百萬港元及92.0百萬港元，佔總採購額分別約18.5%、17.3%及18.7%。有關更多詳情，請參閱本文件「業務－分包」一段。

## 概 要

### 定價策略

一般而言，我們基於成本加成定價模式加上溢價為項目定價，藉此可在交付優質工作的同時獲取合理利潤率。標價或報價基於我們的估計及可得的資料而釐定，當中計及多項因素，包括但不限於(i)項目大小、規格及複雜程度；(ii)先前的標價或報價記錄；(iii)類似項目的獲授價格；(iv)我們的經營及財務能力；(v)估計項目成本；(vi)與客戶的關係；及(vii)當前市場狀況。有關本集團定價策略的更多詳情，請參閱本文件「業務－銷售及營銷－定價策略」一段。

### 競爭優勢

我們相信以下競爭優勢使我們在其他行業參與者中脫穎而出，並令我們能在行業中有效競爭：

- 我們是香港一家具規模的承建商，有能力提供合乎成本效益的裝修服務，並與本地及中國地產發展商保持友好關係，此可能為我們帶來潛在商機；
- 我們有能力透過採納有系統的管理及營運方針確保工程質量穩定及有效管理成本及利潤，並透過維持全面的資料數據庫，對客戶的方案提供見解及改良；
- 我們利用最新技術協助業務營運，從而提升工作效率；
- 我們與主要客戶、供應商及分包商維持穩定關係；及
- 我們由擁有深入的裝修行業知識及經驗的資深管理團隊領導。

### 業務策略

我們的主要業務目標是於香港維持及鞏固我們的大型裝修承建商市場地位。我們計劃透過承接更多不同客戶的大型裝修項目以實現客戶基礎多元化，擴大市場份額。為執行擴張計劃，我們旨在加強財務狀況以償付前期成本及滿足履約保證要求。有關更多詳情，請參閱本文件「業務－業務策略」一段。

### 控股股東

緊隨[編纂]及資本化發行完成後，吳先生將透過Fate Investment於本公司已發行股份中擁有[編纂]%權益(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

## 概 要

行使而可能發行的股份)，因此，Fate Investment及吳先生為我們的控股股東(定義見上市規則)。更多詳情，請參閱本文件「與控股股東的關係」一節。

### 經營業績概要

#### 合併全面收益表

下表載列截至二零一七年及二零一八年十二月三十一日止年度及截至二零一九年九月三十日止九個月的合併全面收益表，該表摘錄自本文件附錄一的會計師報告，並應與該會計師報告一併閱讀：

	截至十二月三十一日 止年度		截至九月三十日 止九個月	
	二零一七年 千港元	二零一八年 千港元	二零一八年 千港元 (未經審核)	二零一九年 千港元 (未經審核)
收益	552,652	768,145	542,115	635,535
服務成本	(470,774)	(660,473)	(470,696)	(547,625)
毛利	81,878	107,672	71,419	87,910
其他收益淨額	685	284	211	337
行政開支	(37,804)	(52,082)	(37,711)	(47,150)
貿易應收款項減值虧損	—	—	—	(743)
除財務收入及開支及 所得稅前溢利	44,759	55,874	33,919	40,354
財務收入	1,995	2,047	1,464	1,632
財務成本	(10,239)	(10,078)	(7,236)	(9,393)
除所得稅前溢利	36,515	47,843	28,147	32,593
所得稅開支	(5,882)	(7,674)	(4,430)	(6,210)
本公司擁有人應佔年/ 期內溢利及全面收益總額	<u>30,633</u>	<u>40,169</u>	<u>23,717</u>	<u>26,383</u>

進一步分析請參閱本文件「財務資料—經營業績概要」一段。

## 概 要

### 毛利及毛利率

截至二零一七年及二零一八年十二月三十一日止年度及截至二零一九年九月三十日止九個月，毛利總額為約81.9百萬港元、107.7百萬港元及87.9百萬港元，當中(i)約79.5百萬港元、105.0百萬港元及87.1百萬港元來自提供裝修服務，分別佔毛利總額約97.1%、97.5%及99.0%；及(ii)約2.3百萬港元、2.7百萬港元及0.9百萬港元來自提供維修及保養服務，分別佔毛利總額約2.9%、2.5%及1.0%。

有關毛利及毛利率明細的詳情，請參閱本文件「財務資料 — 經營業績的主要組成部分 — 毛利及毛利率」一段。

### 合併財務狀況表若干項目摘要

	於十二月三十一日		於二零一九年
	二零一七年	二零一八年	九月三十日
	千港元	千港元	千港元 (未經審核)
非流動資產	26,430	45,427	54,472
流動資產	479,830	549,088	607,526
總資產	506,260	594,515	661,998
流動負債	403,110	463,728	507,866
流動資產淨值	76,720	85,360	99,660
總資產減流動負債	103,150	130,787	154,132
權益總額	101,893	122,062	148,445

於二零一七年及二零一八年十二月三十一日以及二零一九年九月三十日，流動資產淨值分別為約76.7百萬港元、85.3百萬港元及99.7百萬港元。流動資產淨值增加乃主要由於往績期間的業務增長及盈利業務使流動資產增加，被流動負債增加部分抵銷。

## 概 要

### 合併現金流量表若干項目摘要

	截至十二月三十一日		截至九月三十日	
	止年度		止九個月	
	二零一七年	二零一八年	二零一八年	二零一九年
	千港元	千港元	千港元	千港元
			(未經審核)	(未經審核)
營運資金變動前的經營所得現金	47,832	64,673	41,143	47,264
經營活動所得／(所用)現金淨額	59,298	23,730	8,338	(18,537)
投資活動(所用)／所得現金淨額	(54,930)	6,967	(1,117)	(16,199)
融資活動(所用)／所得現金淨額	(13,926)	(37,338)	(3,389)	63,550
現金及現金等價物(減少)／ 增加淨額	(9,558)	(6,641)	3,832	28,814
於年／期初的現金及現金等價物	9,201	(357)	(357)	(6,998)
於年／期末的現金及現金等價物	(357)	(6,998)	3,475	21,816

截至二零一九年九月三十日止九個月，經營活動所用現金淨額為約18.5百萬港元，其中營運資金變動前經營現金流量約為47.3百萬港元，主要源於除所得稅前溢利約32.6百萬港元，主要因加入以下各項：(i)利息開支約9.4百萬港元；(ii)機械及設備以及使用權資產折舊合共6.5百萬港元，並經利息收入約1.6百萬港元扣減。營運現金變動導致現金流出淨額，主要由於源自合約資產／負債變動的現金流出淨額約21.6百萬港元的影響，乃由於就期末前的若干大型裝修項目進行的合約工程數量增加，惟於二零一九年九月三十日尚未獲得核證；貿易應收款項增加約47.3百萬港元，乃主要由於業務增長及於二零一九年九月三十日有待客戶向我們結付的款項增加。進一步分析請參閱本文件「財務資料—流動資金及資本資源」一段。

## 概 要

### 主要財務比率

	於十二月三十一日／ 截至該日止年度		於 九月三十日／ 截至該日 止九個月
	二零一七年	二零一八年	二零一九年
	收益增長 <sup>(附註1)</sup> (%)	不適用	39.0
純利增長 <sup>(附註2)</sup> (%)	不適用	31.1	11.2
流動比率 <sup>(附註3)</sup> (倍)	1.2	1.2	1.2
速動比率 <sup>(附註4)</sup> (倍)	1.2	1.2	1.2
資產負債比率 <sup>(附註5)</sup> (%)	278.9	241.7	242.5
債務淨額對權益比率 <sup>(附註6)</sup> (%)	269.8	236.8	225.8
純利率 <sup>(附註7)</sup> (%)	5.5	5.2	4.2
利息覆蓋率 <sup>(附註8)</sup> (%)	4.6	5.7	4.5
權益回報率 <sup>(附註9及11)</sup> (%)	30.1	32.9	不適用
總資產回報率 <sup>(附註10及11)</sup> (%)	6.1	6.8	不適用

附註：

1. 收益增長乃將總收益增長除以上一年度／期間的收益得出。
2. 純利增長的計算方法是從該年度／期間的純利減上一年度／期間的純利，然後將結果除以上一年度／期間的純利。
3. 流動比率指期末的流動資產除以流動負債。
4. 速動比率指期末的流動資產(扣除存貨)除以流動負債。
5. 資產負債比率指期末總債務除以權益總額。本集團的債務指銀行借款及租賃負債。
6. 債務淨額對權益比率乃按期末的淨債務除以權益總額計算得出。淨債務指包括所有借款及租賃負債，扣除現金及現金等價物及已抵押定期存款。
7. 純利率乃按年／期內溢利除以年／期內收益計算。
8. 利息覆蓋率指年／期內除息稅前溢利除以所錄得之利息。
9. 權益回報率以該年溢利除以期末權益總額計算。
10. 總資產回報率以該年溢利除以期末總資產計算。
11. 截至二零一九年九月三十日止九個月的權益回報率及總資產回報率與截至二零一七年及二零一八年十二月三十一日止年度不可比較。

進一步分析請參閱本文件「財務資料—主要財務比率」一段。

## 概 要

### 近期發展及概無重大不利變動

於往績期間後，我們的業務模式及成本架構大致上維持不變。於往績期間後及直至最後可行日期，我們繼續專注於在香港發展承接裝修工程的業務，當中我們已提交34份標書，預計合約總額為約1,541.4百萬港元。此外，於往績期間後及直至最後可行日期，我們已獲授兩份裝修合約，原合約總額為約100.6百萬港元。

於最後可行日期，我們合共擁有36個手頭裝修項目，包括已動工但尚未完成的裝修項目及已授予我們但尚未動工的裝修項目，其中19個項目的合約總額為50.0百萬港元或以上。該19個項目的合約總額合計超過2,220.0百萬港元。

於二零二零年一月六日，法院就業主與創基工程(作為租戶)之間的租賃糾紛裁定創基工程敗訴，判處賠償約0.3百萬港元的款項連同訴訟訟費。有關該宗申索的更多詳情，請參閱本文件「業務—法律訴訟及申索」一段。

於二零二零年一月十日，本集團自本集團可供分派溢利向吳先生宣派總額130.0百萬港元的特別股息，其中(i)約128.1百萬港元(以實物形式)為吳先生、創基集團控股、天方置業、潤龍、偉京及弦制作所結欠本集團的應收款項；及(ii)本集團與吳先生協定支付或清償的結餘約1.9百萬港元。

除本節「[編纂]開支」一段所披露的估計非經常性[編纂]開支外，董事確認自二零一九年九月三十日起至本文件日期，我們的財務或經營狀況並無重大不利變動，且自二零一九年九月三十日起至本文件日期，概無發生會對本文件附錄一會計師報告所載合併財務報表列示的資料造成重大影響的事件。

### [編纂]開支

基於[編纂][編纂]港元(即本文件所載[編纂]範圍的中位數)，[編纂]的估計[編纂]開支為約[編纂]港元。在估計[編纂]開支中，(i)預期約[編纂]港元將於[編纂]時自權益中扣減；及(ii)預期約[編纂]港元將於合併全面收益表中確認為開支，其中約[編纂]港元已於往績期間確認，餘下約[編纂]港元預期在往績期間後及截至二零二零年十二月三十一日止年度確認。



## 概 要

### 股息

截至二零一七年及二零一八年十二月三十一日止年度各年以及截至二零一九年九月三十日止九個月，本集團目前旗下的一間公司創基工程向其當時股東宣派股息分別為零、20.0百萬港元及零。

於二零二零年一月十日，本集團宣派特別股息130.0百萬港元，有關詳情載於本節「近期發展及概無重大不利變動」一段。

建議派付股息由董事會全權酌情決定，於[編纂]後，宣派任何年度末期股息須待股東批准方可作實。宣派及派付未來股息將取決於多項因素，包括但不限於經營業績、財務表現、盈利能力、業務發展、前景、資本需求及經濟前景。任何股息宣派及派付以及股息金額須遵守章程文件及開曼群島公司法，包括股東批准。

進一步資料請參閱本文件「財務資料—股息」一段。

### [編纂]統計數據

以下統計數據乃基於[編纂]未獲行使的假設。

	基於指示性 [編纂]範圍的 下限每股股份 [編纂]港元	基於指示性 [編纂]範圍的 上限每股股份 [編纂]港元
股份市值(百萬元) <sup>(附註1)</sup>	[編纂]港元	[編纂]港元
每股未經審核[編纂]經調整有形資產淨值 <sup>(附註2)</sup>	[編纂]港元	[編纂]港元

附註：

1. 市值乃基於緊隨[編纂]完成後預期將會發行的[編纂]股股份計算。
2. 有關基準及假設的詳情，請參閱本文件附錄二「未經審核[編纂]財務資料」。

## 概 要

### [編纂]的理由

董事認為，[編纂]將為我們帶來以下裨益：(i)加強財務狀況及實施業務策略；(ii)提升我們於業務持份者中的企業形象、品牌知名度及競爭力；(iii)提高員工士氣及忠誠度；及(iv)實現股東基礎擴大及多元化。詳情請參閱本文件「未來計劃及[編纂]—[編纂]的理由」一段。

### 未來計劃及[編纂]

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[編纂]未獲行使，我們估計我們將自[編纂]接獲的[編纂](扣除有關[編纂]的[編纂]及佣金及估計開支後)將為約[編纂]港元。我們擬將有關[編纂]用作以下用途：

- 約[編纂]的[編纂](約[編纂]港元)用作支付新項目的前期成本(如支付材料成本及分包費用)；
- 約[編纂]的[編纂](約[編纂]港元)用作取得履約保證；及
- 約[編纂]的[編纂](約[編纂]港元)用於本集團的一般營運資金。

### 主要風險因素概要

我們的業務經營及[編纂]面臨若干風險，而不少風險超出我們的控制範圍。本文件「風險因素」一節所載任何因素或會限制我們成功執行業務策略的能力。舉例而言，(i)收益集中於我們五大客戶；(ii)收益屬非經常性質；(iii)有關營運資金需求及履約保證規定的流動資金風險；(iv)工程變更令引致收益及毛利率變動；(v)未能準確預計工程牽涉的時間和成本的風險；(vi)過往增長率、收益及毛利率或未能作為我們日後財務表現的指標；(vi)分包商表現未如理想或未有分包商的風險；及(vii)物料短缺或交付出現延誤及供應商提供有瑕疵的物料。

由於不同[編纂]對風險的重大程度的界定可能有不同的詮釋及標準，閣下於決定[編纂]前，務必細閱本文件「風險因素」全節。閣下不應依賴任何報章、研究分析報告或其他媒體所載有關我們及[編纂]的任何資料，其中某些資料可能與本文件所載資料不一致。