

業 務

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。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 (未經審核)	%	千港元 (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>

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%。我們已為香港具規模的地產發展商的多個重要物業項目提供服務，包括海璇門、日出康城第四期、雲滙、維港文化匯、柏蔚山、傲瀧及朗屏8號。於往績期間，我們已完成20個裝修項目，合約總額合計約為1,085.6百萬港元。於最後可行日期，我們合共有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，合約總額合計為2,579.2百萬港元。該等手頭項目中，19個項目的合約總額為50.0百萬港元或以上。

我們採用有系統的管理及營運方針，此能保證我們服務質素的一致性。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。更多詳情請參閱本節「競爭優勢—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」及「本集團提供的服務」各段。

業 務

我們向供應商採購按客戶規格定制的裝修原材料及門、家具及配件。有關採購安排的更多詳情，請參閱本節「採購」一段。

我們可能將部分安裝或其他技術工程委託予分包商，但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標準。有關分包安排的更多詳情，請參閱「分包」一段。

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 (未經審核)	%	千港元 (未經審核)	%
住宅	436,470	79.0	449,108	58.5	357,633	66.0	370,229	58.3
商業 ^(附註)	116,182	21.0	319,037	41.5	184,482	34.0	265,306	41.7
總計	552,652	100.0	768,145	100.0	542,115	100.0	635,535	100.0

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。

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。下表列載我們於往績期間按客戶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 (未經審核)	%	千港元 (未經審核)	%
地產發展商 ^(附註1)	353,380	63.9	508,921	66.3	368,377	68.0	432,423	68.0
承建商 ^(附註2)	193,821	35.1	252,099	32.8	170,923	31.5	192,860	30.4
其他 ^(附註3)	5,451	1.0	7,125	0.9	2,815	0.5	10,252	1.6
總計	552,652	100.0	768,145	100.0	542,115	100.0	635,535	100.0

業 務

附註：

1. 「地產發展商」分類包括地產發展商及其附屬公司。
2. 「承建商」分類包括直接委聘我們的承建商及我們獲地產發展商指名為指定裝修承建商時與其訂立合約的承建商。
3. 「其他」分類包括物業業主及租戶。

競爭優勢

董事認為本集團擁有以下競爭優勢：

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

我們是香港一家具規模的承建商，並擁有逾15年營運歷史。董事相信，本集團其中一項競爭優勢是能夠提供合乎成本效益的裝修服務，而我們已為香港具規模的地產發展商的多個重要物業項目提供服務，包括海璇門、日出康城第四期、雲滙、維港文化匯、柏蔚山、傲瀧及朗屏8號。

於往績期間，我們接獲大量招標邀請，證明我們的管理層(包括吳先生)及業務發展人員與本地及中國知名地產發展商保持友好關係。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，我們分別接獲165、220及156項招標邀請。董事相信，來自新舊客戶的大量招標邀請顯示於往績期間我們的服務有殷切需求，此主要歸功於我們在裝修行業提供優質工程的聲譽。於往績期間，我們能夠從新客戶取得合約，例如於二零一九年從一家總部設於廣東省的領先中國地產發展商獲得一份屯門住宅項目合約，合約金額超過300.0百萬港元。

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

我們採用有系統的管理及營運方針。

根據弗若斯特沙利文報告，承建商依靠項目經理以控制項目進度和質量以及監督分包商實屬行業常規。我們的競爭對手可能在很大程度上依靠其項目經理的經驗或專門知識以監督項目管理。然而，鑑於不同一般由不同項目經理監督，並

業 務

為確保服務質素一致，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，並由項目經理執行，以評估及控制項目進度和質量。這樣有系統的方針讓本集團不必依靠個別項目經理的能力、經驗或主觀判斷也能達致理想質量。

根據弗若斯特沙利文報告，承建商一般會委聘分包商以進行項目交付實屬行業常規。我們亦不會如競爭對手般可能在很大程度上依靠其分包商完成工程，因為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標準，從而確保我們所提供服務的質量穩定。

此外，我們維持全面資訊數據庫以儲存我們從過往項目收集的統計資料及數據，讓員工不時參考，以對項目成本進行更準確的估算並加上適當利潤率。本集團能根據資料數據庫對客戶的方案提供見解及改良，此舉使我們與競爭對手有所區別，其或只會按客戶提供的設計或實際圖則施工。

董事認為有系統的方針及資訊數據庫讓我們可確保服務的質量穩定及輕易獲得以經驗為本的行業知識及訣竅，進而可能加強競爭優勢。

此外，於最後可行日期，我們的管理系統獲ISO 9001:2015認證。董事認為，該認證顯示我們有系統的管理系統的健全有效，旨在提高客戶對我們服務的信心。

我們利用最新技術協助業務營運，從而提升工作效率

根據弗若斯特沙利文報告，儘管裝修業通常被視為傳統行業，但利用最新資訊科技可減少人為失誤，而此舉已成為香港裝修行業的其中一個市場趨勢。為保持我們的競爭優勢，我們利用最新技術協助業務營運。具體而言，我們使用三維鐳射掃描及電子計量技術，以更準繩和合乎成本效益的方式進行工程，務求盡量減少人為失誤及避免產生修補缺陷的額外成本。

我們與主要客戶、供應商及分包商維持穩定關係

憑藉超過15年的營運歷史，我們與主要客戶建立了穩定關係，其中包括與若干香港知名地產發展商的長期工作關係。於最後可行日期，我們與五大客戶維持一至15年的業務關係。具體而言，我們自二零零四年起為新鴻基集團服務及自二零零九年起為新鴻基集團的認可承建商。我們亦自二零一二年起為新世界集團服

業 務

務。我們經常接獲邀請為裝修項目投標，且我們不時獲地產發展商挑選或提名以向其物業項目提供裝修工程。於往績期間的各年度／期間，我們有19名、10名及12名經常性客戶，其合共佔本集團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的收益分別約95.7%、98.0%及97.5%。

我們與供應商及分包商建立了穩定關係。於最後可行日期，我們的內部認可供應商及分包商清單有超過140名供應商及分包商，而我們與五大供應商及五大分包商合作超過一至13年及一至十年。我們致力維持向分包商提供充足支援，要求彼等遵循分包商指引及檢查清單，以確保彼等能達致所需的工作標準。我們確保進行工程的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，及制定技術問題的解決方案(如有需要)，之後才將餘下工程委託予分包商。我們不時與供應商及分包商溝通及協調，以了解彼等遇到的問題及即時提供支援。董事認為保持定期溝通及充分支援的做法使我們與競爭對手有所區分、協助我們與供應商及分包商維持穩定關係及使我們可取得穩定的物料供應及服務來源，此舉可減低物料或服務供應短缺以致工程受到重大窒礙的風險。

我們由擁有深入的裝修行業知識及經驗的資深管理團隊帶領

我們由專心致志的管理人員團隊帶領，彼等擁有豐富的裝修行業經驗，其中多位效力本集團超過十年。管理團隊由董事會主席、執行董事兼控股股東吳先生領導，彼於業內擁有逾28年經驗。合約經理兼高級管理層成員之一梁文俊先生於建造業及項目管理擁有逾20年經驗，並自二零零八年六月起效力本集團。財務總監兼高級管理層成員之一蔡旭明先生於會計方面擁有逾20年經驗，並自二零零七年十二月起效力本集團。我們認為執行董事及高級管理層於裝修行業的深入知識及經驗一直及將繼續帶領本集團把握市場機遇，並有效制定及實施發展策略。有關董事及高級管理層的經驗及資歷，請參閱本文件「董事及高級管理層」一節。

業 務

業務策略

我們的主要業務目標是透過以下策略於香港維持及鞏固我們的大型裝修承建商市場地位。

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

於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，我們專注為香港住宅及商業物業提供裝修服務，而相應收益分別佔總收益的約98.8%、98.9%及99.5%。根據弗若斯特沙利文報告，裝修工程市場的總產出價值預料由二零一九年的約746億港元增加至二零二三年的約1,207億港元，複合年增長率約12.8%。具體而言，源於住宅裝修工程的總產出價值預料由約321億港元增加至二零二三年的約524億港元，複合年增長率約13.0%。該預期增長源於住宅單位供應預期增加及新界白石角多個豪華物業發展項目落成。根據運輸及房屋局的《長遠房屋策略》2019年周年進度報告，基於二零一九年九月底的最新預測，未來三至四年一手私人住宅物業單位的估計供應量為約93,000個單位。董事認為此私人住宅單位供應預期會帶動裝修工程的需求。根據弗若斯特沙利文報告，源於商業裝修工程的總產出價值預料由約378億港元增加至二零二三年的約607億港元，複合年增長率約12.6%，而該預料增長源於預期來年更多中國企業及跨國企業在香港成立分支辦事處。董事認為我們可利用住宅及商業裝修行業的預期增長帶來的新機遇以擴大市場份額及收益基礎。

根據弗若斯特沙利文報告，估計本集團於二零一八年(按收益計)在香港裝修行業的市場份額約為1.2%。於往績期間，我們透過招標程序取得大多數裝修項目。根據弗若斯特沙利文報告，項目所有者／總承建商通常會詢問各承建商的財政狀況，一般而言，倘行業聲譽、行業標準認證及參考工程相類似，欠缺足夠資本及財務資源的承建商於招標程序中較難會被考慮，尤其是部分合約金額為50.0百萬港元或以上的大型項目。於往績期間，我們提交364份標書，獲授45份合約。有關中標率的更多詳細分析，請參閱本節「銷售及營銷—中標率」一段。董事認為，中標率部分受我們的可用資本及財務資源有限所影響，或使我們難以在可能擁有較多資本及財務資源的同業中脫穎而出，縱然我們的工程質量穩定和擁有其他競爭優勢。此外，由於我們的可用資本及財務資

業 務

源有限，於往績期間，我們傾向從新世界集團(作為地產發展商)及新鴻基集團等現有客戶承接裝修項目，倘我們進行世界集團(作為地產發展商)及新鴻基集團的裝修工程，我們通常不會預期在項目實施期間將錄得淨現金流出。然而，董事認為，我們過往傾向承接更多新世界集團(作為地產發展商)及新鴻基集團的裝修項目，或會使客戶基礎受到局限，以及可能不利於本集團的長期增長及發展。憑藉我們於裝修行業的悠久聲譽及良好往績，董事認為我們將能利用[編纂][編纂]加強資本及財務資源，並從不同客戶承接更多合約金額為每個項目50.0百萬港元或以上的大型裝修項目，藉此進一步擴大於香港的市場份額。

加強財務狀況以償付前期成本及滿足履約保證要求

董事預期，我們將需要額外資金及財務資源以償付前期成本及滿足履約保證要求，以實現客戶基礎多元化及擴大市場份額。我們可能於項目初期錄得現金流出淨額，因為我們通常需要先承擔前期成本(如材料成本及分包費用)，之後才向客戶收取進度付款。此外，一般而言，我們的客戶一般會預扣每筆進度付款總額的10%作為保留金，上限為原合約金額的5%，其中一半將於該項目實際竣工後發放，餘額將於相關缺陷責任期(通常為該項目實際竣工後介乎12至24個月之間)屆滿或發出修補缺陷證書後發放。進度付款一般於一定數量的工作完成後方向我們支付。由於我們通常會在供應商及分包商開具發票後約30日內向彼等付款，因此，我們從客戶收到付款所花費的時間對於確定已產生前期成本的收回時間可能十分重要。根據我們於往績期間的經驗，倘我們與新世界集團(作為地產發展商)或新鴻基集團進行裝修項目，由於我們一般會於作出付款申請後約30日收到付款，我們一般於其項目的前期成本產生後很快將其收回，且不會產生重大現金流出。相對而言，就我們於往績期間為其他客戶進行的裝修項目而言，由於我們一般會於往績期間作出付款申請後約90日收到付款，我們就該等合約金額為50.0百萬港元或以上的大型裝修項目的前期成本約佔原合約金額約14.2%，且通常自相關前期成本產生起約13.0個月後將其收回，導致於相關期間出現重大現金流出淨額。根據於往績期間的相關經驗，倘我們同時從新世界集團(作為地產發展商)及新鴻基集團以外的客戶承接更多合約金額為每個項目50.0百萬港元或以上的大型裝修項目，我們預期會出現財務流動性問題。

此外，根據弗若斯特沙利文報告，承建商須向客戶提供履約保證乃行業常規。根據我們於往績期間的經驗及據董事所深知，由於內部政策使然，新世界集團(作為地產發展商)及新鴻基集團通常不會要求承建商提供履約保證。於往績期間，倘我們進行其他客戶的裝修項目，按照行業慣例，我們通常會被要求向客戶提供金額為原合約金額的一定百分比(通常相當於10%)的履約保證金，以確保我們妥為履約。根據弗若斯特沙利文報告，按照行業慣例，保險公司將要求承建商公司的董事提供擔保，以便保險

業 務

公司於承建商公司僅需存入履約保證等值金額的一部分(存款的金額通常與合約價值成正比)的情況下向承建商公司授出履約保證，而銀行則通常要求存入相當於履約保證價值全額的保證金。於往績期間，我們的履約保證一般由保險公司發出，並由創基工程董事(包括吳先生及／或其聯繫人)的擔保(有關擔保的更多詳情載於本文件「與控股股東的關係—財務獨立性」一段)及抵押予保險公司的按金作抵押。抵押予保險公司的按金一般為履約保證價值的約20%至30%。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，我們為項目發出履約保證而抵押的按金分別為約10.7百萬港元、8.3百萬港元及18.8百萬港元。履約保證及相應金額的已抵押按金通常僅於發出實際竣工證書或修補缺陷證書後方會發放，視乎合約條款而定。於往績期間，就我們的裝修項目而言，自我們向保險公司抵押按金當刻至實際竣工大約為時22至36個月，而自實際竣工至取得修補缺陷證書大約為時一至兩年。根據弗若斯特沙利文報告，保險公司可要求承建商抵押相當於履約保證總值的按金，直到其現有保證發放為止。於最後可行日期，我們獲香港主要保險公司告知，我們將須為所發出的任何額外履約保證向保險公司存入相當於履約保證價值全額的按金。於最後可行日期，董事預期我們現有的部分履約保證最快將於二零二一年七月發放。由於我們的目標是從客戶承接更多合約金額為每個項目50.0百萬港元或以上的大型項目，履約保證要求(如有)或會使我們須向保險公司存入履約保證價值全額(通常為相關原合約金額的10%)，使我們的一大部分資本於履約保證期間遭鎖定，從而嚴重影響流動資金狀況。

考慮到上文所述，董事認為我們有能力從不同客戶承接的項目的數量及規模或會受到我們的資本及財務資源所限制。為落實我們從不同客戶承接更多合約金額為每個項目50.0百萬港元或以上的大型裝修項目，以實現客戶基礎多元化及擴大市場份額的策略，我們擬分別動用[編纂][編纂]約[編纂]港元及[編纂]港元加強財務狀況，以撥付該等項目的前期成本及發出履約保證。

有關未來計劃及[編纂][編纂]的更多詳情，請參閱本文件「未來計劃及[編纂]」一節。

業 務

本集團提供的服務

我們是提供裝修服務以及維修及保養服務的香港承建商。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 (未經審核)	%	千港元 (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>

我們採用有系統的管理及營運方針。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，並由項目經理執行，以評估及控制項目進度和質量。我們亦設有數據庫以儲存我們從過往項目收集的統計資料及數據，供員工不時參考以作出更準確的項目成本加適當利潤率的估算。我們經常根據資料數據庫對客戶的方案提供見解及改良。透過確立統一標準及資料數據庫以引導營運及管理，我們可減少依賴項目經理的主觀判斷及能夠準時提供質量穩定的工程，務求符合客戶規定。我們利用最新技術協助業務營運。具體而言，我們利用三維鐳射掃描及電子計量技術，以更準繩和合乎成本效益的方式進行工程，務求盡量減少人為錯誤及避免產生修補缺陷的額外成本。

我們根據客戶的規格向供應商採購定制裝修原材料以及門、家具及配件。有關採購安排的更多詳情，請參閱本節「採購」一段。

我們可能將部分安裝或其他技術工程委託予分包商，但我們確保進行工程的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。有關分包安排的更多詳情，請參閱本節「分包」一段。

業 務

於往績期間，我們專注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 (未經審核)	%	千港元 (未經審核)	%
住宅	436,470	79.0	449,108	58.5	357,633	66.0	370,229	58.3
商業 ^(附註)	116,182	21.0	319,037	41.5	184,482	34.0	265,306	41.7
總計	552,652	100.0	768,145	100.0	542,115	100.0	635,535	100.0

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。

裝修服務

我們主要按個別項目基準日提供裝修服務。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。我們亦採購及安裝定制門、家具及配件以符合客戶的規格，以作為裝修服務的一部分。裝修項目主要透過競標獲授，而少數來自個別人士的項目乃透過報價邀請取得。於往績期間，我們專注為香港住宅及商業物業提供裝修服務。我們已為香港具規模的地產發展商的多個重要物業項目提供服務，包括海璇門、日出康城第四期、雲滙、維港文化匯、柏蔚山、傲瀧及朗屏8號。

住宅物業

住宅物業的裝修服務通常涉及香港主要地產發展商的新住宅物業項目。該等項目一般牽涉門、家具及配件的供應及安裝，例如按客戶規格定制及由我們向供應商採購的櫥櫃、鏡、玻璃間隔、櫃台、抽屜、儲物架及潔具；安裝客戶提供的物品，例如其他浴室用品；及於住宅單位內及外部走廊、大堂及升降機提供天花、地板、牆壁、照明、玻璃、金屬、木工、石工及抹灰工程。

業 務

商業物業

商業物業的裝修服務通常涉及香港主要地產發展商的新商業物業項目。商業物業的裝修服務通常涉及的服務與向住宅物業提供者相若，但服務乃提供予零售店、辦公室、購物商場、商業會所、酒店及服務式住宅。

維修及保養服務

本集團亦按臨時基準提供維修及保養服務，主要對象是香港現有住宅物業及零售店。維修及保養服務主要涵蓋對現有樓宇進行內部裝修部件升級、修復及改善及維修、替換或安裝。維修及保養服務通常透過報價邀請取得。

項目

裝修項目

於往績期間，我們已完成20個裝修項目，合約總額合計約為1,085.6百萬港元。

按已確認收益範圍劃分的裝修項目數量

下表列載根據於往績期間及直至最後可行日期的相關已確認收益範圍的裝修項目明細：

	截至十二月三十一日 止年度		截至 二零一九年 九月三十日 止九個月	由二零一九年 十月一日 至最後 可行日期
	二零一七年	二零一八年		
	項目數量			
已確認收益				
100.0百萬港元以上	—	1	1	1
50.0百萬港元至100.0百萬港元 以下	4	4	3	4
10.0百萬港元至50.0百萬港元 以下	10	10	9	11
10.0百萬港元以下	37	32	34	32
總計	51	47	47	48

按合約總額範圍劃分的裝修項目數量

下表列載於往績期間及直至最後可行日期按合約總額範圍(計及工程變更令)劃分確認收益的裝修項目數量明細：

業 務

	截至十二月三十一日		截至	由二零一九年
	二零一七年	二零一八年	二零一九年 九月三十日 止九個月	十月一日 至最後 可行日期
	項目數量			
合約總額				
100.0百萬港元以上	8	9	12	12
50.0百萬港元至100.0百萬港元 以下	10	11	13	13
10.0百萬港元至50.0百萬港元 以下	18	16	9	10
10.0百萬港元以下	15	11	13	13
總計	<u>51</u>	<u>47</u>	<u>47</u>	<u>48</u>
每個項目平均合約總額	46.2 百萬港元	59.1 百萬港元	72.7 百萬港元	72.9 百萬港元

業 務

裝修項目數量變動

下表列載於往績期間及直至最後可行日期的裝修項目數量變動：

	截至十二月三十一日 止年度		截至 二零一九年 九月三十日 止九個月	由二零一九年 十月一日 至最後 可行日期
	二零一七年	二零一八年		
	項目數量			
年／期初進行中項目數量 ^(附註1)	26	30	33	38
年／期內獲授項目數量 ^(附註2)	5	12	11	2
年／期內完成項目數量 ^(附註3)	1	9	6	4
結轉至下一年度／期間 的項目數量^(附註4)	30	33	38	36

附註：

1. 年／期初進行中項目數量指相關所示年／期初尚未完成的獲授項目數量。
2. 年／期內獲授新項目數量包括於相關年／期授予我們的新項目及於上一年度／期間競投並於相關年度或期間授出的項目。
3. 完成項目數量指審定最終賬目的項目數量。
4. 結轉至下一年度／期間的項目數量等於年／期初進行中項目數量加年／期內獲授項目數量減年／期內完成項目數量。

業 務

裝修項目尚餘合約價值變動

下表列載於往績期間及直至最後可行日期裝修項目的尚餘合約價值變動：

	<u>截至十二月三十一日止年度</u>		截至 二零一九年 九月三十日	由二零一九年 十月一日 至最後 可行日期
	<u>二零一七年</u>	<u>二零一八年</u>	<u>止九個月</u>	<u>千港元</u>
	千港元	千港元	千港元	千港元
結轉自上一年度／ 期間的年／期初合約價值	906,056	743,473	613,257	873,602
新項目的合約金額 ^(附註1)	383,713	629,371	892,464	100,620
已確認收益 ^(附註2)	(546,296)	(759,587)	(632,119)	(207,559)
年度／期間結算日 尚餘合約價值^(附註3)	743,473	613,257	873,602	766,663

附註：

1. 新項目的合約金額指於相關年度／期間授予我們的新項目的原合約金額，包括於上一年度競投及於相關期間授予我們的項目的合約金額。合約金額計及於相關年度／期間因隨後工程變更令導致的增添及修改。
2. 截至二零一七年及二零一八年十二月三十一日止年度、截至二零一九年九月三十日止九個月以及由二零一九年十月一日至最後可行日期，已確認收益包括工程變更令，分別涉及金額約62.6百萬港元、51.1百萬港元、89.9百萬港元及19.2百萬港元。
3. 年度／期間結算日尚餘合約價值指於相關年／期末與尚未全面完成或須待與客戶達成協議或落實最終賬目的項目有關的未確認估計收益總額的部分。

業 務

於往績期間按收益計的五大裝修項目

下表列載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按收益貢獻計的五大裝修項目詳情：

截至二零一七年十二月三十一日止年度

項目 編碼	客戶	客戶類別	物業類別	地點	工程範疇	期間 ^(附註1)	合約	年內已	佔年內
							總額 ^(附註2)	確認收益	收益百分比
							千港元	千港元	%
P1	客戶C	承建商	住宅	將軍澳	供應及安裝及櫥櫃及於住宅單位的浴室及升降機大堂內提供天花、地板、照明及牆壁工程	二零一六年九月至二零二零年十二月	169,456	82,317	14.9
P2	新世界集團	地產發展商	商業	尖沙咀	供應鏡及於一間購物商場、中庭、升降機大堂、升降機及洗手間內提供天花、地板、照明及牆壁工程	二零一七年十二月至二零一九年十二月	192,335	68,126	12.3
P3	新鴻基集團	地產發展商	住宅	將軍澳	供應及安裝門及櫥櫃及於住宅單位的浴室及廚房、升降機大堂、升降機及走廊內提供天花、玻璃、照明、金屬及牆壁工程	二零一六年十一月至二零二零年十二月	80,149	60,582	11.0
P4	客戶D	地產發展商	住宅	深水灣	供應及安裝門、櫥櫃、衛浴潔具、抽屜及架子、安裝浴室用品及於住宅單位的浴室及廚房以及升降機大堂及升降機內提供天花、地板、木工、石器和抹灰及牆壁工程	二零一六年一月至二零二零年十二月	131,442	57,784	10.5

業 務

項目 編碼	客戶	客戶類別	物業類別	地點	工程範疇	期間 ^(附註1)	合約	年內已	佔年內
							總額 ^(附註2)	確認收益	收益百分比
							千港元	千港元	%
P5	新鴻基集團	地產發展商	住宅	北角	供應及安裝門、櫥櫃及衛浴潔具、安裝浴室用品、於住宅單位的浴室及廚房、升降機大堂、升降機及走廊內提供天花、玻璃、照明、金屬及牆壁工程	二零一六年四月至二零二零年十二月	94,792	45,123	8.2

附註：

1. 項目開始日期根據接納函(或同等文件)或合約或向客戶作出第一次付款申請的日期釐定，而項目完成日期根據最終賬目審定及簽署日期或根據董事估計釐定，並可能因計及於最後可行日期及未來的實際工程時間表及工程變更令(如有)而變動。
2. 合約總額指合約所載的估計原合約金額，並計及源於工程變更令的後續調整。

截至二零一八年十二月三十一日止年度

項目 編碼	客戶	客戶類別	物業類別	地點	工程範疇	期間 ^(附註1)	合約	年內已	佔年內
							總額 ^(附註2)	確認收益	收益百分比
							千港元	千港元	%
P6	新世界集團	地產發展商	商業	尖沙咀	供應及安裝門及櫥櫃及於酒店客房、升降機大堂及升降機內提供天花、地板、照明及牆壁工程	二零一六年二月至二零一九年十二月	221,129	149,174	19.4
P7	新鴻基集團	地產發展商	住宅	將軍澳	供應及安裝門及櫥櫃及於住宅單位的浴室及廚房、升降機大堂及走廊內提供天花、地板、照明及牆壁工程	二零一七年四月至二零二零年十二月	185,291	93,928	12.2

業 務

項目 編碼	客戶	客戶類別	物業類別	地點	工程範疇	期間 ^(附註1)	合約	年內已	佔年內
							總額 ^(附註2)	確認收益	收益百分比
							千港元	千港元	%
P1	客戶C	承建商	住宅	將軍澳	供應及安裝門及櫥櫃及於住宅單位的浴室及升降機大堂內提供天花、地板、照明及牆壁工程	二零一六年九月至二零二零年十二月	169,456	75,813	9.9
P8	新世界集團	承建商	商業	觀塘	供應及安裝門、櫥櫃、櫃位及玻璃隔板以及衛浴潔具及於辦公室升降機大堂、洗手間、走廊、茶水間及升降機內提供天花、地板、照明及牆壁工程	二零一七年六月至二零二一年六月	86,793	69,874	9.1
P9	新鴻基集團	地產發展商	住宅	筲箕灣	供應及安裝門及櫥櫃、安裝浴室用品及於住宅單位的浴室、廚房、睡房、客廳、升降機大堂及升降機內提供天花及牆壁工程	二零一七年四月至二零二一年六月	77,649	54,984	7.2

附註：

- 項目開始日期根據接納函(或同等文件)或合約或向客戶作出第一次付款申請的日期釐定，而項目完成日期根據最終賬目審定及簽署日期或根據董事估計釐定，並可能因計及於最後可行日期及未來的實際工程時間表及工程變更令(如有)而變動。
- 合約總額指合約所載的估計原合約金額，並計及源於工程變更令的後續調整。

業 務

截至二零一九年九月三十日止九個月

項目 編碼	客戶	客戶類別	物業類別	地點	工程範疇	期間 ^(附註1)	合約	年內已	佔年內
							總額 ^(附註2)	確認收益	收益百分比
							千港元	千港元	%
P10	新鴻基集團	地產發展商	住宅	大埔	供應及安裝門及衛浴潔具及於住宅單位的浴室及廚房以及升降機大堂內提供天花、照明及牆壁工程	二零一八年六月至二零二一年十二月	172,837	126,450	19.9
P7	新鴻基集團	地產發展商	住宅	將軍澳	供應及安裝門及櫥櫃及於住宅單位的浴室及廚房、升降機大堂及走廊內提供天花、照明及牆壁工程	二零一七年四月至二零二零年十二月	185,291	83,198	13.1
P11	客戶C	承建商	住宅	大埔	供應及安裝門及櫥櫃及於住宅單位的浴室及廚房內提供天花、地板、照明及牆壁工程	二零一八年五月至二零二一年十二月	94,963	77,392	12.2
P2	新世界集團	地產發展商	商業	尖沙咀	供應及安裝鏡及於一間購物商場、中庭、升降機大堂、升降機及洗手間內提供天花、地板、照明及牆壁工程	二零一七年十二月至二零一九年十二月	192,335	55,200	8.7
P12	新鴻基集團	地產發展商	商業	沙田	供應及安裝門及於酒店升降機大堂、主大堂、用餐區域及健身房內提供天花、地板、照明及牆壁工程	二零一八年五月至二零一九年十月	40,650	31,980	5.0

業 務

附註：

1. 項目開始日期根據接納函(或同等文件)或合約或向客戶作出第一次付款申請的日期釐定，而項目完成日期根據最終賬目審定及簽署日期或根據董事估計釐定，並可能因計及於最後可行日期及未來的實際工程時間表及工程變更令(如有)而變動。
2. 合約總額指合約所載的估計原合約金額，並計及源於工程變更令的後續調整。

手頭項目

於最後可行日期，我們合共有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個項目的合約金額為50.0百萬港元或以上。該19個項目的合約總額合計超過2,200.0百萬港元。

業 務

下表列載於最後可行日期合約總額各自等於或高於50.0百萬港元的手頭裝修項目詳情(按合約金額降序排列)：

項目 編碼	客戶	客戶類別	物業類別	地點	工程範疇	預期項目 施工期	合約 總額	於往續期間		估計將予 確認收益
								千港元	千港元	
P13	客戶F	承建商	住宅	屯門	供應及安裝門及鏡及於住宅單位內提供天花、地板、照明及牆壁工程	二零一九年四月至 二零二三年六月	314,349	16,714	297,635	(未經審核)
P7	新鴻基集團	地產發展商	住宅	將軍澳	供應及安裝門及櫥櫃及於住宅單位的浴室及廚房、升降機大堂及走廊內提供天花、照明及牆壁工程	二零一七年四月至 二零二零年十二月	185,291	182,874	2,417	
P10	新鴻基集團	地產發展商	住宅	大埔	供應及安裝門及衛浴潔具及於住宅單位的浴室及廚房以及升降機大堂內提供天花、照明及牆壁工程	二零一八年六月至 二零二一年十二月	172,837	131,768	41,069	
P1	客戶C	承建商	住宅	將軍澳	供應及安裝門及櫥櫃及於住宅單位的浴室及升降機大堂內提供天花、地板、照明及牆壁工程	二零一六年九月至 二零二零年十二月	169,456	162,545	4,340	
P14	新世界集團	承建商	住宅	大圍	供應及安裝門、櫥櫃、鏡、安裝浴室用品及於住宅單位的浴室及廚房內提供天花、照明、金屬、木工及牆壁工程	二零一九年五月至 二零二三年六月	164,212	1,579	162,633	
P15	客戶G	承建商	住宅	筆架山	供應及安裝門、鏡以及衛浴潔具及配件，以及於住宅單位的浴室及廚房以及升降機大堂及升降機內提供天花、地板、照明及牆壁工程	二零一九年二月至 二零二三年六月	141,558	8,650	132,908	

業 務

項目 編碼	客戶	客戶類別	物業類別	地點	工程範疇	預期項目 施工期 ^(附註2)	合約 總額 ^(附註3)	於往續期間		估計將予 確認收益
								千港元	千港元	
P4 ^(附註4)	客戶D	地產發展商	住宅	深水灣	供應及安裝門、櫥櫃、衛浴潔具、抽屜及架子、安裝浴室用品及於住宅單位的浴室及廚房以及升降機大堂及升降機內提供天花、地板、木工、石器和抹灰及牆壁工程	二零一六年一月至 二零二零年十二月	131,442	98,358	5,623	(未經審核)
P16	客戶H	承建商	住宅	啟德	安裝浴室用品及住宅單位內的浴室及廚房提供天花、照明及牆壁	二零一九年十月至 二零二三年十二月	96,120	—	96,120	
P11 ^(附註4)	客戶C	承建商	住宅	大埔	供應及安裝門及櫥櫃及於住宅單位的浴室及廚房內提供天花、地板、照明及牆壁工程	二零一八年五月至 二零二一年十二月	94,963	92,520	2,443	
P5	新鴻基集團	地產發展商	住宅	北角	供應及安裝門、櫥櫃及衛浴潔具、安裝浴室用品及於住宅單位的浴室及廚房、升降機大堂、升降機及走廊內提供天花、玻璃、照明、金屬及牆壁工程	二零一六年四月至 二零二零年十二月	94,792	66,795	2,000	
P8 ^(附註4)	新世界集團	承建商	商業	觀塘	供應及安裝門、櫥櫃、櫃位及玻璃隔板以及衛浴潔具，以及於辦公室升降機大堂、洗手間、走廊、茶水間及升降機內提供天花、地板、照明及牆壁工程	二零一七年六月至 二零二一年六月	86,793	84,592	2,201	
P17	新鴻基集團	地產發展商	住宅	北角	供應及安裝門、衛浴潔具、安裝浴室用品及於住宅單位的浴室及廚房以及升降機大堂、升降機及走廊內提供天花及牆壁工程	二零一九年一月至 二零二二年十二月	86,649	6,932	79,717	
P18 ^(附註4)	新世界集團	承建商	商業	大埔	供應及安裝門及衛浴潔具及於大廈大堂及洗手間內提供天花、玻璃、照明、地板、金屬、木工及牆壁工程	二零一八年四月至 二零二二年十二月	82,903	80,479	2,424	

業 務

項目 編碼	客戶	客戶類別	物業類別	地點	工程範疇	預期項目 施工期 (附註2)	合約 總額 (附註3)	於往續期間		估計將予 確認收益 (未經審核)
								千港元	千港元	
P3	新鴻基集團	地產發展商	住宅	將軍澳	供應及安裝門及櫥櫃及於住宅單位的浴室及廚房、升降機大堂、升降機及走廊內提供天花、玻璃、照明、金屬及牆壁工程	二零一六年十一月至 二零二零年十二月	80,149	77,545	1,868	
P9 (附註4)	新鴻基集團	地產發展商	住宅	筲箕灣	供應及安裝門及櫥櫃、安裝浴室用品及於住宅單位的浴室、廚房、客房、睡房、升降機大堂及升降機內提供天花及牆壁工程	二零一七年四月至 二零二一年六月	77,649	73,175	4,474	
P19	新世界集團	承建商	住宅	大圍	供應及安裝門及於升降機大堂內提供天花、照明、地板、金屬、木工及牆壁工程	二零一九年三月至 二零二三年六月	73,462	283	73,179	
P20	新世界集團	承建商	商業	跑馬地	供應及安裝門、櫥櫃及衛浴潔具及於一家商業會所內提供天花、地板、照明、金屬及牆壁工程	二零一八年六月至 二零二二年十二月	67,294	32,046	35,248	
P21 (附註4)	新鴻基集團	地產發展商	商業	南昌	供應及安裝門及鏡，並於私家車道、商場及洗手間提供天花、地下照明、金屬、木材及牆壁工程	二零一八年六月至 二零二二年三月	57,947	52,071	5,876	

業 務

項目 編碼 <small>(附註1)</small>	客戶	客戶類別	物業類別	地點	工程範疇	預期項目 施工期 <small>(附註2)</small>	合約 總額 <small>(附註3)</small>	於往續期間		估計將予 確認收益 (未經審核)
								確認收益	確認收益	
P22 <small>(附註4)</small>	其士(建築)有承建商 有限公司	住宅	住宅	元朗	供應及安裝門及鏡，並於電梯大堂及電梯提供 天花、地下照明、金屬及牆壁工程	二零一五年十一月至 二零二零年六月	52,269	32,784	—	

附註：

- 項目P1、P2、P3、P4、P5、P6、P7、P8、P9、P10、P11及P12是於往續期間所承接按收益計的五大裝修項目，當中項目P1、P3、P4、P5、P7、P8、P9、P10及P11於最後可行日期仍在進行。有關於往續期間所承接按收益計的五大裝修項目的詳情，請參閱本節「項目一裝修項目——於往續期間按收益計的五大裝修項目」一段。
- 項目開始日期根據接納函件(或同等文件)或合約或向客戶作出第一次付款申請的日期或董事估計釐定，而項目完成日期根據董事估計最終賬目將會審定及簽署的日期釐定，並可能因計及於最後可行日期及未來的實際工程時間表及工程變更令(如有)而變動。
- 合約總額指合約所載的原合約金額，並計及源於工程變更令的後續調整。
- 項目P1、P4、P8、P9、P11、P18、P21及P22於二零一九年九月三十日已實際上完成，而最終賬目有待審定及簽署。

業 務

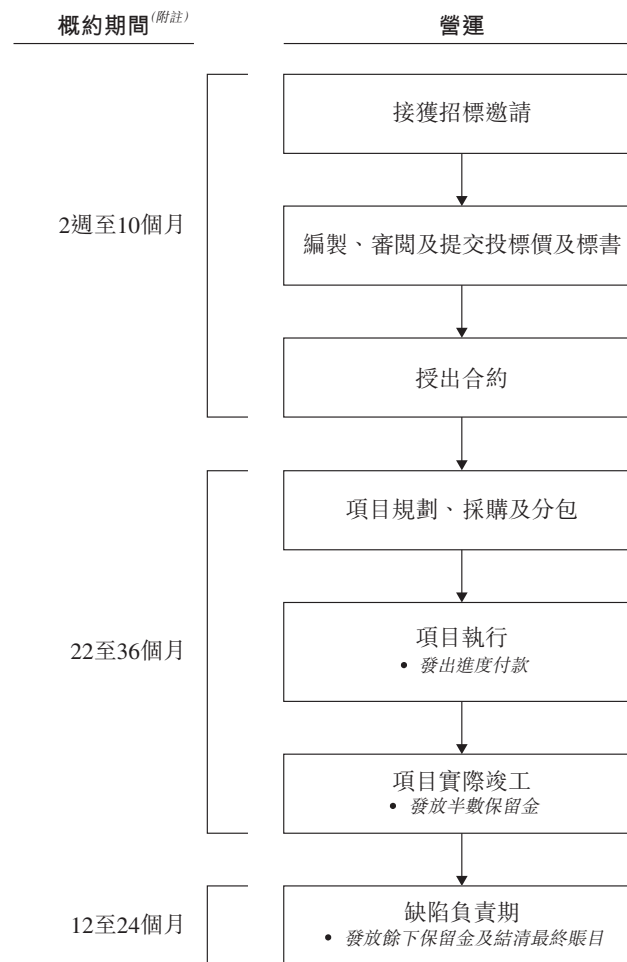
維修及保養工程

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，源於臨時提供維修及保養工程的收益分別為約6.4百萬港元、8.6百萬港元及3.4百萬港元。

營運流程

裝修服務

下圖說明合約總額為10.0百萬港元或以上的一般裝修工程的主要營運程序：



附註：各項目的實際所需時間可能不同，須視乎項目的複雜程度、個別客戶的要求及／或與個別客戶就相關階段的相關時間框架的協議而定。一般而言，規模較小的裝修項目的合約總額為10.0百萬港元以下，所需的營運時間較短。

業 務

接獲招標邀請

憑藉於行業的專門知識及經驗，我們一般會透過招標邀請(通常經傳真或電郵)取得新合約。一般而言，我們亦獲提供有關規格、工程範疇、物料規定及工程費用率、工地狀況及相關圖則的初步資料。接獲招標邀請後，合約經理及工料測量師會評估我們的資源是否足以承接項目。工料測量師將審視與現有客戶的過往業務來往或新客戶的行業聲譽及確定潛在客戶的信用。行政總裁將決定是否接納該招標邀請。每項招標邀請會獲分配案件編號，並有系統地記錄客戶詳情、地點及狀況以供我們跟進。

編製、審閱及提交投標價及標書

倘我們接納招標邀請，工料測量師會透過估計所需物料、人力資源及其他資源，並向供應商及分包商尋求初步報價以編製成本規劃。有關成本規劃將由合約經理及行政總裁審閱，彼等將決定利潤率。之後，合約部門會按照定價策略編製投標價。有關定價策略的詳情，請參閱本節「銷售及營銷—定價策略」一段。定為高於10.0百萬港元的投標價一般須經行政總裁批准，其餘則由合約經理批准。合約部門其後會提交標書。

授出合約

我們提交標書後，可能會獲邀出席面試以回答關於工程範疇及規格的問題，並與客戶磋商及審定合約條款及合約金額。倘客戶接納我們的標書建議書，我們可能會獲得接納書或提名函件(如我們擔任指定分包商)，當中列明若干條款及條件，例如項目規格及合約金額。有關中標率分析，請參閱本節「銷售及營銷—中標率」一段。

項目規劃、採購及分包

向客戶取得合約後，我們將組成專責項目團隊，一般由項目經理、助理項目經理、地盤主管、直屬技工、技術設計師、安全主管及工料測量師組成，視乎項目規模及複雜程度而定。

裝修服務的其中一環是我們負責與供應商及分包商協調及聯絡。合約通常列明訂約方的採購責任。我們或會負責採購物料及／或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。有關採購安排的更多詳情，請參閱本節「採購」一段。我們亦會分包安裝或其他技術工程予分包商。有關分包安排的更多詳情，請參閱本節「分包」一段。

業 務

項目實行

項目團隊負責實行裝修服務，包括規劃及監督項目執行、識別地盤問題、採取可能補救措施及報告工程進度。項目經理獲助理項目經理幫助，負責監督項目的所有方面、監控地盤工作進度及確保工程按時交付。地盤主管負責監督工作質量並與客戶代表溝通。直屬技工進行部分工程以展示分包商就餘下工程須採納的規定工作標準及制定技術問題的解決方案(如有需要)。技術設計師編製技術圖紙。安全主管確保所有地盤工人均遵守職業健康與安全政策。工料測量師定期在地盤檢查及審查工作進度，以向客戶提交每月付款申請。項目團隊會進行實地視察及測量以對項目取得更準確的了解及量數。獲得量數後，我們通常會對客戶的方案提供見解及改良以供客戶考慮，並與客戶密切商討項目要求及解決項目實行期遇到的任何問題。有關質量控制措施的更多詳情，請參閱本節「質量控制」一段。

工程變更令

客戶於項目執行過程中可能下達有關變更部分工程的指令。有關指令通常稱為工程變更令，其可能包括增加工作、忽略，或就不包含於原合約內的規格進行修改。項目管理團隊將根據須進行的建築工程修訂，按定價策略編製及提交有關工程變更令的報價連同詳細評估以供客戶批准，其更多詳情載於本節「銷售及營銷一定價策略」一段。最終的合約總額可按照該工程變更令的範圍以協定費率進行調整。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，裝修服務合約所得收益分別為約546.3百萬港元、759.6百萬港元及632.1百萬港元，其中就工程變更令確認的收益分別為約62.6百萬港元、51.1百萬港元及89.9百萬港元。

發出進度付款

一般而言，經合約經理批准後，工料測量師根據工程進度向客戶發出每月付款申請。在部份情況下，接獲付款申請及經審閱後，客戶將與相關地產發展商委任的顧問聯繫，而有關顧問一般會發出付款證明，核實上一月份完成的工程百分比及客戶應付的相應款項。如付款證明核實的工程與付款申請的工程進度有重大差異，工料測量師將主動向有關顧問解釋及就核實款項達成共識。之後，客戶會根據核實款項作出付款。我們一般會於我們作出付款申請後約90日收到該等客戶的付款。就部分由於內部政策而並無出具付款證明的客戶而言，於我們作出付款申請後，有關客戶的內部工料測量師將

業 務

確認已完成工作的百分比，而我們一般會於我們作出付款申請後約30日收到付款。有關客戶的付款期的更多詳情，請參閱本節「客戶—應收貿易款項及應收保留金的付款期及收回」一段。

分包商一般根據分包工程項下的完工百分比向我們發出定期付款要求。經計及工程的規模及複雜程度，工料測量師將於付款前評估及核實完工百分比，而行政總裁將批准付款。有關與分包商的安排的更多詳情，請參閱本節「分包」一段。

項目實際竣工

項目實際竣工前，我們一般會於竣工及移交予客戶前進行相關質量測試，以確保符合合約內的規格。倘測試結果未達合約列明的規定，則會進行修補工程及／或再委託工程以確保符合規定。一般而言，工程移交會與地產發展商及／或客戶代表安排。在部分情況下，地產發展商的建築師將發出項目實際竣工證書，而該證書的發出日期代表項目的實際竣工日期。部分客戶由於內部政策而並無出具實際竣工證書。我們一般會與有關客戶協定實際竣工日期。實際竣工表示根據合約完成的工程已大致上竣工及概無重大未完成工程。

履約保證

我們或會被要求向客戶提供金額為原合約金額的一定百分比(通常相當於10%)的履約保證，以確保我們妥為履約。於往績期間，履約保證一般由保險公司發出並由創基工程董事的擔保及於保險公司的已質押按金作抵押，而於保險公司的已質押按金一般為履約保證價值約20%至30%。視乎合約條款，履約保證將於發出實際竣工證書或修補缺陷證書後解除。於最後可行日期，我們獲香港一間大型保險公司通知，就待發行的任何履約保證金，我們將須質押存款，金額代表履約保證金的價值總額。

於往績期間及直至最後可行日期，概無客戶針對履約保證提出的重大申索。

保留金

部分裝修合約列明客戶一般有權保留我們每筆進度付款總和最多10%，但不可超過原合約金額的5%為保留金。如有保留金，半數保留金將於實際竣工或發出修補缺陷證書後發放，餘下保留金通常於相關缺陷責任期屆滿後發放。

業 務

缺陷責任期

一般而言，我們向客戶提供12至24個月的缺陷責任期，該期間於項目實際竣工後開始。當於缺陷責任期內發現缺陷，我們將自費修補缺陷。於缺陷責任期結束時，我們的修補責任將會完成。在部分情況下，地產發展商的建築師將發出修補缺陷證書，而部分客戶由於內部政策而並無出具修補缺陷證書。餘下保留金通常於相關缺陷責任期屆滿或發出修補缺陷證書後發放。缺陷責任期後，我們會與客戶跟進及就最終賬目達成協議。於往績期間，我們為修補有缺陷工程而招致的成本為微小及我們並無接獲客戶就我們於缺陷責任期內修補缺陷的責任提出任何重大投訴。

維修及保養服務

維修及保養服務一般由新客戶或現有客戶的報價查詢開始。該等項目的報價程序與裝修項目相若。當我們接受報價並獲授維修及保養合約後，合約經理及工料測量師將評估所需工程性質並根據員工的工作安排及所需工程性質委派員工執行項目。我們一般於完成每項維修及保養工程後向客戶發出付款賬單。一般而言，我們並不需要保留金或缺陷責任期。

銷售及營銷

於最後可行日期，我們已設立由五名人員組成的業務發展團隊，彼等負責規劃及發展整體營銷策略，以推廣本集團服務，從而加強我們的市場聲譽及吸納新客戶。我們亦已委任擁有豐富行業經驗及龐大業務網絡的顧問，以協助我們的業務發展。

業 務

中標率

於往績期間，我們主要通過投標取得新業務。下表列載我們於往績期間的整體中標率：

	截至十二月三十一日		截至
	止年度		二零一九年
	二零一七年	二零一八年	九月三十日
			止九個月
年／期內已接獲邀請數目	165	220	156
年／期內已提交標書數目	118	146	100 ^(附註1)
本年度／期間或其後已確認的 獲接納標書數目	11	26	8
中標率(%) ^(附註2)	9.3	17.8	8.0

附註：

1. 於最後可行日期，於截至二零一九年九月三十日止九個月提交的100份標書中的78份未過期且其結果待定。
2. 於上表中，一個財政年度／期間的中標率乃根據就於該財政年度或期間提交的標書獲授的合約數量(不論該等合約是在同一財政年度／期間獲得還是隨後獲得)計算。

我們是裝修行業的積極參與者。於往績期間，從我們接獲的招標邀請數目可見，客戶對我們服務的需求殷切。於往績期間，我們接獲165、220及156項招標邀請，而我們就該等邀請的約71.5%、66.4%及64.1%提交標書。我們的政策為積極回應客戶招標邀請，因為董事認為此舉能讓我們(i)維持與客戶的關係；(ii)保持市場地位；及(iii)了解最新市場規定及定價趨勢，有助我們未來取得項目。董事認為我們的資本及財務資源有限，或使我們難以在擁有較多資本及財務資源的同業中脫穎而出，縱然我們的工程質量穩定和擁有其他競爭優勢，而倘若其時我們同時進行的其他項目導致剩餘的營運或財務資源有限，我們可能傾向以較高利潤率的價格提交標書，這或影響到我們於往績期間的中標率。然而，經計及往績期間按合約金額計的獲授合約及已確認的收益，董事認為往績期間的整體招標策略及中標率大致上理想。有關進行中項目的更多詳情，請參閱本節「項目 — 裝修項目 — 裝修項目數量變動」及「項目 — 裝修項目尚餘合約價值變動」各段。

業 務

定價策略

標價或報價基於我們的估計及可得的資料，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。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。我們採納類似的成本加成模式定價策略以釐定就客戶的修改令所要求額外工程收取的費用。

我們維持一個資料數據庫，儲存自先前項目收集的統計及數據，供員工不時參考之用。董事認為該數據庫讓我們可有效落實定價策略。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，我們得以維持相對穩定的毛利率，分別為約14.8%、14.0%及13.8%。我們於往績期間完成的所有裝修項目中，僅有一個已完成項目錄得虧損，約為8.8百萬港元。該項目的合約總額約為25.0百萬港元。我們預期會與相關客戶(為知名本地地產發展商)建立長期的關係，故為該項目進行增值工程，並產生額外成本。根據於最後可行日期的可得資料，董事認為我們手頭的裝修項目預期概不會產生虧損。

季節因素

於往績期間，我們於農曆新年前數月錄得較高收益及於農曆新年的當月錄得較低收益，這是考慮到農曆新年期間或之後短期內可能出現勞工短缺，故我們與客戶、供應商及分包商訂有安排，於農曆新年前完成更多工程。

客戶

於往績期間，我們的客戶來自私營界別，主要為地產發展商及承建商。倘地產發展商選擇我們擔任其裝修承建商，我們通常與彼等或彼等的附屬公司訂立合約。我們亦可能獲地產發展商提名為其物業項目的指定裝修承建商，並與有關項目的建築商訂立子合約。有時，我們亦受承建商直接聘用。

業 務

下表列載我們於往績期間按客戶類型劃分的收益明細：

	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 (未經審核)	%	千港元 (未經審核)	%
地產發展商 ^(附註1)	353,380	63.9	508,921	66.3	368,377	68.0	432,423	68.0
承建商 ^(附註2)	193,821	35.1	252,099	32.8	170,923	31.5	192,860	30.4
其他 ^(附註3)	5,451	1.0	7,125	0.9	2,815	0.5	10,252	1.6
總計	552,652	100.0	768,145	100.0	542,115	100.0	635,535	100.0

附註：

1. 「地產發展商」類別包括地產發展商及其附屬公司。
2. 「承建商」類別包括直接委聘我們的承建商及在我們受地產發展商聘請為指定裝修承建商的情況下與我們訂立合約的該等承建商。
3. 「其他」類別包括物業業主及租戶。

我們一般按個別項目基準提供服務，而不會與客戶訂立長期合約。這一安排符合行業慣例，因為裝修項目通常為一次性質。於往績期間，我們一般透過投標獲得項目。董事認為，憑藉我們按時交付使客戶滿意的優質工程的良好往績，我們已與主要客戶建立穩固關係。我們與五大客戶已維持1至15年的業務關係。特別是，我們自二零零四年以來一直為新鴻基集團服務，而自二零零九年以來一直是新鴻基集團認可承建商。我們亦自二零一二年起一直為新世界集團提供服務。我們經常應邀為裝修項目投標，並且不時獲地產發展商揀選或由其提名為物業項目提供裝修工程。於往績期間各年，我們有19名、10名及12名回頭客戶(不包括與維護及售後服務相關的客戶)，該等客戶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合共為本集團貢獻分別約95.7%、98.0%及97.5%的收益。於往績期間及直至最後可行日期，我們與客戶並無發生任何重大糾紛。

業 務

裝修合約的主要條款

我們的合約條款根據不同客戶及項目而有所不同。裝修服務合約的主要條款列載如下：

- 工程範疇： 我們負責按照合約所載的規格、草擬圖及暫定時間表提供裝修工程。
- 合約金額： 每個項目的商定估計原合約金額不同，參考工程規模及複雜程度而定。
- 付款期： 有關付款期的詳情，請參閱本節「客戶—應收貿易款項及應收保留金的付款期及收回」一段。
- 保留金： 有關保留金(如有需要)的詳情，請參閱本節「營運流程—裝修服務—項目實際竣工—保留金」一段。
- 缺陷責任期： 我們一般提供12至24個月的缺陷責任期，期間我們負責修正裝修工程中的缺陷。
- 工程變更令： 有關工程變更令(如有需要)的詳情，請參閱本節「營運流程—裝修服務—項目執行—工程變更令」一段。
- 算定賠償： 倘我們未能按合約所訂明的時間表完成裝修工程，我們須向客戶賠償一筆算定賠償金。
- 延長工程期： 倘因客戶或無法控制事件導致裝修工程竣工延後，我們可向客戶取得公平合理的延期。
- 履約保證金： 有關履約保證金(如有需要)的詳情，請參閱本節「營運流程—裝修服務—項目實際竣工—履約保證金」。
- 保險： 有關保險單的更多詳情，請參閱本節「保險」一段。
- 終止： 倘(其中包括)我們無法根據客戶要求執行工程，客戶可通過事先發出終止意向通知的方式終止我們的合約。

於往績期間及直至最後可行日期，我們並無遭遇客戶提前終止合約的情況。

業 務

應收貿易款項及應收保留金的付款期及收回

客戶通常於我們作出付款申請後約30日(僅就新世界集團(作為地產發展商)及新鴻基集團而言)至約90日(就其他客戶而言)向我們付款。客戶通常透過銀行轉賬或支票方式以港元付款。

於二零一七年、二零一八年十二月三十一日及二零一九年九月三十日，我們分別錄得貿易應收款項約39.3百萬港元、33.2百萬港元及79.8百萬港元。於最後可行日期，約78.7百萬港元(佔我們於二零一九年九月三十日貿易應收款項約97.8%)已結清。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，貿易應收款項週轉日數分別為約43.7日、17.2日及24.3日。

為降低與貿易應收款項及應收保留金的可收回程度有關的風險，我們實行下列措施：

- 接獲投標或報價邀請後，我們將(i)對客戶進行盡職審查，例如檢查我們與現有客戶的過往業務往來情況或新客戶的行業聲譽；(ii)評估項目的商業可行性；及(iii)核實客戶的信譽。
- 根據相關項目條款密切監控客戶付款情況。會計部門記錄貿易應收款項及應收保留金的賬目及每月編製賬齡報告。工料測量師將直接聯繫客戶以跟進付款狀況。財務總監定期審閱貿易應收款項及應收保留金的賬齡情況。
- 當存在客觀證據表示本集團將無法收回部分或全部未償還債務及／或貿易應收款項時計提撥備。除「財務資料—合併財務狀況表各項目的分析」一段所披露者外，於往績期間，我們並無任何貿易應收款項的重大壞賬或撥備。

五大客戶

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，佔總收益分別約88.3%、95.4%及96.3%。據董事所深知，概無董事或彼等各自的緊密聯繫人或擁有本公司已發行股本5%以上的股東於往績期間的五大客戶中擁有任何權益。於往績期間五大客戶的全部均為獨立第三方且彼等於往績期間均非本集團的供應商。

業 務

下表載列於往績期間的五大客戶詳情：

截至二零一七年十二月三十一日止年度

排名	客戶	客戶類型	本集團 所提供服務	業務關係 開始的年份	一般付款期及 支付方式	已確認收益 千港元	佔總收益% %
1	新世界集團 ^(附註1)	地產發展商 及承建商	裝修服務	二零一二年	於我們作出付款 申請後約30日 (作為地產發展 商)；及於我們 作出付款申請 後約90日 (作為承建商)； 銀行轉賬	159,480	28.9
2	新鴻基集團 ^(附註2)	地產發展商	裝修服務以及 維修及保養 服務	二零零四年	於我們作出付款 申請後約30日； 支票	140,337	25.4
3	客戶C ^(附註3)	承建商	裝修服務	二零一六年	於我們作出付款 申請後約90日； 銀行轉賬	82,317	14.9
4	客戶D ^(附註4)	地產發展商	裝修服務	二零一六年	於我們作出付款 申請後約90日； 銀行轉賬	57,784	10.5
5	其士(建築) 有限公司 ^(附註5)	承建商	裝修服務	二零一六年	於我們作出付款 申請後約90日； 支票	47,933	8.6
總計：						<u>487,851</u>	<u>88.3</u>

業 務

截至二零一八年十二月三十一日止年度

排名	客戶	客戶類型	本集團 所提供服務	業務關係 開始的年份	一般付款期及 支付方式	已確認收益 千港元	佔總收益% %
1	新世界集團 ^(附註1)	地產發展商 及承建商	裝修服務	二零一二年	於我們作出付款 申請後約30日 (作為地產發展 商)；於我們作 出付款申請後 約90日 (作為承建商)； 銀行轉賬	363,621	47.3
2	新鴻基集團 ^(附註2)	地產發展商	裝修服務以及 維修及保養 服務	二零零四年	於我們作出付款 申請後約30日； 支票	225,872	29.4
3	客戶C ^(附註3)	承建商	裝修服務	二零一六年	於我們作出付款 申請後約90日； 銀行轉賬	90,941	11.8
4	客戶D ^(附註4)	地產發展商	裝修服務	二零一六年	於我們作出付款 申請後約90日； 銀行轉賬	36,805	4.8
5	客戶F ^(附註6)	承建商	裝修服務	二零一五年	於我們作出付款 申請後約90日； 支票	15,224	2.1
總計：						<u>732,463</u>	<u>95.4</u>

業 務

截至二零一九年九月三十日止九個月

排名	客戶	客戶類型	本集團所提供服務	業務關係開始的年份	一般付款期及支付方式	已確認收益 千港元	佔總收益%
1	新鴻基集團 ^(附註2)	地產發展商	裝修服務以及維修及保養服務	二零零四年	於我們作出付款申請後約30日；支票	310,449	48.8
2	新世界集團 ^(附註1)	地產發展商及承建商	裝修服務	二零一二年	於我們作出付款申請後約30日(作為地產發展商)；於我們作出付款申請後約90日(作為承建商)；銀行轉賬	199,128	31.3
3	客戶C ^(附註3)	承建商	裝修服務	二零一六年	於我們作出付款申請後約90日；銀行轉賬	81,808	12.9
4	客戶F ^(附註6)	承建商	裝修服務	二零一五年	於我們作出付款申請後約90日；支票	11,836	1.9
5	客戶G ^(附註7)	其他	裝修服務	二零一九年	於我們作出付款申請後約90日；銀行轉賬	8,650	1.4
總計：						<u>611,871</u>	<u>96.3</u>

附註：

- 新世界集團包括新世界建築有限公司、協興建築有限公司、協興工程有限公司及兩間關聯公司。新世界建築有限公司、協興建築有限公司及協興工程有限公司及其中一間關聯公司為一間於聯交所上市的公司的附屬公司。該上市公司的主要業務活動包括物業發展及投資。根據公開可得資料，截至二零一九年六月三十日止年度，該上市公司的控股公司錄得收益及其股東應佔溢利分別超過700億港元及超過200億港元。
- 新鴻基集團包括新輝(建築管理)有限公司、新鴻基地產發展有限公司、新鴻基地產代理有限公司及一間關聯公司。新輝(建築管理)有限公司及新鴻基地產代理有限公司，以及上述關聯公司，為於聯交所上市的新鴻基地產發展有限公司的附屬公司。該上市公司的主要業務活動包括物業發展及投資。根據公開可得資料，截至二零一九年六月三十日止年度，該上市公司的控股公司錄得收益及其股東應佔溢利分別超過800億港元及超過400億港元。

業 務

3. 客戶C為一間於倫敦證券交易所上市並於百慕達及新加坡作第二上市的公司的附屬公司，其主要業務活動為(其中包括)物業發展及投資。根據公開可得資料，截至二零一八年十二月三十一日止年度，客戶C的控股公司錄得股東應佔收益及溢利分別超過400億美元及超過10億美元。
4. 客戶D為一間香港私人公司，主要從事建造及投資。根據公開可得資料，客戶D於二零一八年十二月十一日的已繳足股本總額為226,700,000港元。
5. 其士(建築)有限公司為一間於聯交所上市的公司的附屬公司。該上市公司的主要業務活動為(其中包括)物業發展及投資。根據公開可得資料，截至二零一九年三月三十一日止年度，該上市公司錄得收益及溢利分別超過60億港元及超過600.0百萬港元。
6. 客戶F為一間香港私人公司，主要從事建造。根據公開可得資料，客戶F於二零一八年十一月十一日的已繳足股本總額為500,000,000港元。
7. 客戶G為一間香港私人公司，主要從事建造。根據公開可得資料，客戶G於二零一九年九月十一日的已繳足股本總額為6,000,000港元。

客戶集中

於往績期間，我們從五大客戶產生大部分收益。根據弗若斯特沙利文報告，裝修行業的客戶集中並不常見。董事認為，鑒於我們按時提供優質工程的良好往績令客戶滿意，我們已與現有客戶建立穩定關係。

具體而言，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，來自新世界集團的總收益為約159.5百萬港元、363.6百萬港元及199.1百萬港元，分別佔收益約28.9%、47.3%及31.3%，以及來自新鴻基集團的總收益為約140.3百萬港元、225.9百萬港元及310.4百萬港元，分別佔收益約25.4%、29.4%及48.8%。我們傾向於往績期間承接更多新世界集團(作為地產發展商)及新鴻基集團的裝修項目，因我們認為彼等的付款安排快速，且彼等的裝修項目的項目要求對資金需求較少。就於往績期間與新世界集團(作為地產發展商)或新鴻基集團進行的裝修項目而言，我們一般會於我們作出付款申請後約30日收到付款，而倘我們進行其他客戶的裝修項目，則於我們作出付款申請後約90日收到付款，所需時間一般較長。根據我們於往績期間的經驗及據董事所深知，新世界集團(作為地產發展商)及新鴻基集團一般不會要求承建商購買履約保證。此外，新鴻基集團通常不要求我們繳付保留金。於往績期間，與新世界集團(作為地產發展商)或新鴻基集團進行的裝修項目規模相對較大，而其數目相對較多，加上與新世界集團(作為承建商)進行的其他裝修項目，可為本集團帶來可觀的收益，從而令新世界集團及新鴻基集團於往績期間按對本集團收益的貢獻計為最大客戶。於往績期間，我們通過投標從新世界集團及新鴻基集團取得全部裝

業 務

修合約，而董事認為該等合約乃由於我們能夠達到評估標準及我們交付優質工程的良好往績而授予我們。此外，我們自二零零四年起一直為新鴻基集團服務，以及自二零一二年起一直為新世界集團服務。董事相信，此種長期建立的業務關係不僅可增進相互信任並促進持續合作，亦可證明此種業務交易在商業上有利本公司以及新世界集團及新鴻基集團。

減少客戶集中的計劃

我們計劃在保持與最大客戶的穩固業務關係的同時擴大客戶基礎。董事認為，我們為知名地產發展商提供裝修服務的技術及經驗可予轉移，並可應用於服務其他客戶。利用[編纂][編纂]，我們相信我們可以儲備資金以妥為償付前期成本及滿足履約保證要求，以承接更多不同客戶的大型裝修項目，從而可實現客戶基礎多元化及擴大市場份額。我們已於往績期間投入資源於業務發展，且在尋找新客戶方面取得了成功。舉例而言，我們於二零一九年能向一間位於廣東省的中國領先地產發展商取得一份合約金額超過300.0百萬港元的合約，當中有關該地產發展商在屯門的住宅項目，即本節「項目一裝修項目一手頭項目」一段所披露表格內的項目P13。我們將繼續按審慎原則選擇性地把握潛在商機，務求提高本集團的整體利益。更多詳情請參閱本節「業務策略一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」一段及本文件「未來計劃及[編纂]」一節。

採購

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。除供應商B外，供應商不會提供任何安裝或技術服務，並僅根據客戶的規格向我們供應材料。

五大供應商

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，最大供應商應佔採購額為約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%。據董事所深知，概無董事或彼等各自的緊密聯繫人或擁有本公司已發行股本5%以上的股東於往績期間的五大供應商中擁有任何權益。於往績期間的五大供應商全部均為獨立第三方。

業 務

下表載列於往績期間的五大供應商詳情：

截至二零一七年十二月三十一日止年度

排名	供應商	提供予本集團的主要材料類別	業務關係開始的年份	一般付款期及支付方法	採購額 (千港元)	佔總採購額百分比
1	供應商A ^(附註1)	木材、石材、金屬及門、家具及配件	二零一六年	於供應商開具發票後約30日；銀行轉賬或支票	60,924	17.4
2	供應商B ^(附註2)	木材、金屬及門、家具及配件	二零一零年	於供應商開具發票後約30日；銀行轉賬或支票	55,955	15.9
3	供應商C ^(附註3)	瓷磚	二零一零年	於供應商開具發票後約30日；銀行轉賬或支票	9,164	2.6
4	供應商D ^(附註4)	塑膠層壓板	二零零七年	於供應商開具發票後約30日；銀行轉賬或支票	3,987	1.1
5	供應商E ^(附註5)	金屬	二零一一年	於供應商開具發票後約30日；銀行轉賬或支票	3,409	1.0
總計：					<u>133,439</u>	<u>38.0</u>

業 務

截至二零一八年十二月三十一日止年度

排名	供應商	提供予本集團的主要材料類別	業務關係開始的年份	一般付款期及支付方法	採購額 (千港元)	佔總採購額百分比
1	供應商A ^(附註1)	木材、石材、金屬及門、入牆式家具及配件	二零一六年	於供應商開具發票後約30日；銀行轉賬或支票	95,739	19.0
2	供應商B ^(附註2)	木材、金屬及門、入牆式家具及配件	二零一零年	於供應商開具發票後約30日；銀行轉賬或支票	81,159	16.1
3	供應商C ^(附註3)	瓷磚	二零一零年	於供應商開具發票後約30日；銀行轉賬或支票	7,974	1.6
4	供應商D ^(附註4)	塑膠層壓板	二零零七年	於供應商開具發票後約30日；銀行轉賬或支票	3,436	0.7
5	供應商F ^(附註6)	衛浴潔具	二零一八年	於供應商開具發票後約30日；銀行轉賬或支票	3,091	0.5
總計：					<u>191,399</u>	<u>37.9</u>

業 務

截至二零一九年九月三十日止九個月

排名	供應商	提供予本集團的主要材料類別	業務關係開始的年份	一般付款期及支付方法	採購額 (千港元)	佔總採購額百分比
1	供應商B ^(附註2)	木材、金屬及門、家具及配件	二零一零年	於供應商開具發票後約30日；銀行轉賬或支票	62,172	12.6
2	供應商A ^(附註1)	木材、石材、金屬及門、家具及配件	二零一六年	於供應商開具發票後約30日；銀行轉賬或支票	53,829	10.9
3	供應商G ^(附註7)	瓷磚及石材	二零零八年	於供應商開具發票後約30日；銀行轉賬或支票	7,283	1.5
4	供應商C ^(附註3)	瓷磚	二零一零年	於供應商開具發票後約30日；銀行轉賬或支票	6,894	1.4
5	供應商H ^(附註8)	隔音材料	二零一八年	於供應商開具發票後約30日；銀行轉賬或支票	3,658	0.8
總計：					<u>133,836</u>	<u>27.2</u>

附註：

1. 供應商A為一間香港私人公司，供應木材、石材、金屬及門、家具及配件。
2. 供應商B為一間於香港創辦的獨資企業，供應木材、金屬及門、家具及配件以及木材及金屬工程。供應商B為我們於往績期間的五大供應商及五大分包商之一。於往績期間，供應商B應佔額採購總及分包費用分別約為68.5百萬港元、93.6百萬港元及75.6百萬港元。
3. 供應商C為一間香港私人公司，供應瓷磚。
4. 供應商D為一間香港私人公司，供應塑膠層壓板。

業 務

5. 供應商E為一間香港私人公司，供應金屬。
6. 供應商F為一間香港私人公司，供應衛浴潔具。
7. 供應商G為一間香港私人公司，供應瓷磚及石材。
8. 供應商H為兩間香港私人公司，其由一組共同管理層管理，供應隔音材料。

挑選供應商的基準

有時，客戶可能會指定特定的供應商作為若干材料的供應商(在此種情況下，我們將直接與該指定供應商協定價格)。指定供應商亦需要滿足我們的內部品質控制要求。倘客戶並無指定特定的供應商，並且需要定制項目，我們通常會從供應商A採購定制物品以及若干其他相關裝修原材料，詳情載於下文。倘客戶並無指定特定的供應商且並無為定制項目開具發票，則我們將向內部認可供應商名單中至少三名供應商獲取報價。我們根據材料供應商的表現每年審閱及更新該內部名單。於最後可行日期，我們內部認可供應商名單中有逾60名供應商。我們根據(其中包括)(i)產品質量；(ii)價格；(iii)及時交貨；及(iv)服務等各種標準選擇供應商。

於往績期間，我們並無經歷任何材料短缺或材料供應延遲的情況而會對我們的業務造成重大影響。

主要採購條款

本集團一般按個別項目基準下達採購訂單，而非與供應商訂立長期協議。除與供應商A訂立的長期協議如本節「採購－與供應商A訂立的長期協議的條款」一段所概述。我們並無與供應商訂立任何長期協議。董事認為該安排符合香港的行業常規。與供應商的一般採購訂單的主要條款列示如下：

- | | |
|---------|---|
| 材料規格： | 所需材料說明，包括材料類別、數量、尺寸及技術規格。 |
| 按金及付款期： | 我們一般於確認訂單後向供應商支付協定款項，金額介乎總採購價30%至50%，作為按金。部分供應商要求我們在交付材料前全數結算款項。有關付款期的更多詳情，請參閱本節「採購－付款期」一段。 |
| 交付： | 供應商一般將貨品交付至指定工作地點而不會額外收費。 |

業 務

與供應商A訂立的長期協議的條款

我們自二零一六年一月開展業務關係起已與供應商A訂立長期協議，因供應商A能提供多種定制項目，且與我們就裝修原材料採用成本加成定價法，節省我們每次下達訂單時協定價格的時間。倘供應商A的製造夥伴並無能力承接我們的訂單，則供應商A可能會將我們的訂單外包予我們預先批准的其他第三方供應商。儘管訂立協議，每次採購的條款將於每份採購訂單個別協定。董事認為，與供應商A訂立的有關協議符合本集團的利益。由於有關協議並不包含排他性限制，故我們可自由向其他供應商採購材料，惟我們下達訂單時，供應商A將有責任供應或促使經我們批准的第三方供應商向我們供應相關材料。有關協議亦並無指定最低採購量。於往績期間，我們並無違反與供應商A訂立的協議的任何條文。與供應商A訂立的協議的主要條款如下：

- 期限 : 由二零一六年一月一日至二零一八年十二月三十一日及由二零一九年一月一日至二零二一年十二月三十一日
- 付款 : 成本加成定價，須予確認固定百分比
- 外包 : 供應商A可能會將我們的訂單外包予我們預先批准的第三方供應商，然後有關第三方供應商將與我們聯繫，我們將直接向有關供應商付款。經我們批准的第三方需列入我們的內部認可供應商清單，該清單每年進行審閱及更新，有關清單的更多詳情載於本節「採購—挑選供應商的基準」一段。我們不會直接與該等第三方供應商下達訂單，原因為與該等第三方供應商協定付款條款可能花費時間。倘供應商A將訂單外包予第三方供應商，則第三方供應商將須遵循成本加成定價法。
- 獨家性 : 無
- 最低採購承諾 : 無
- 糾正缺陷 : 供應商A或第三方供應商應於我們收回物料後7日內糾正我們發現的缺陷
- 終止 : 我們可於協議期內隨時透過發出6個月通知終止

業 務

供應商定價

一般而言，除根據與供應商A訂立的協議下達的訂單外，價格乃參考供應商按訂單基準協定的報價釐定，該價格通常為當時的市價。然而，由於我們在獲授項目前不會向供應商下達採購訂單，倘我們在提交投標文件後出現任何價格大幅波動，則我們可能無法成功將價格差異轉嫁予客戶。

付款期

於往績期間，本集團作出的採購付款通常以港元計值。我們一般於供應商開具發票後約30日向彼等付款。

存貨

我們並無保留材料存貨。每個項目的項目經理負責整體訂單的時間規劃及材料交付，致使配合項目的材料交付要求。我們通常向供應商出具採購訂單，列明配合項目時間表的各個暫定交付日期。所有材料均由供應商交付至項目地盤或指定安裝地點。在交付途中造成的任何損壞或損失將由供應商修正。

分包

分包商一般根據客戶的規格提供安裝或其他技術服務，包括抹灰、石材、天花板、木材、及金屬工程。分包商有時亦在執行服務的過程中供應材料。

訂立分包安排的理由及對分包商的監控

根據弗若斯特沙利文報告，承建商通常會聘請分包商進行項目交付，乃為行業慣例。董事認為分包安排助降低固定生產成本及靈活地獲得不同專長和技術的勞工，而無需透過永遠僱傭關係保留大量工人。分包商並非我們僱員或代理，我們亦無參與分包商與其僱員訂立的僱傭安排。由於分包商負責提供工人，故相關勞工成本由分包商承擔。

業 務

我們就分包商的表現向客戶負責，據此我們或須就分包商工人提出的任何潛在人身損害承擔法律責任。分包商須遵守我們與客戶的合約的條款及條件，包括遵守安全及環境規定，以及根據我們與客戶的合約中的相關規格執行工作，並定期向本集團匯報工作進度以確保項目於分包協議及我們與客戶的協議中訂明的時限內完成。為保持我們對分包商表現的控制，我們採取在項目團隊中設有直屬技工的舉措進行工作，以展現所需的工作標準供分包商就餘下工作遵從。直屬技工設法解決技術問題後方會將工作委託予分包商。我們不時與分包商溝通及協調，以了解彼等遇到的問題及提供及時的援助，以確保工程準時以所要求的質量完成。董事認為透過調派直屬技工至地盤，我們可在保持理想工程質量和降低間接開支所涉固定成本之間取得平衡。

有關本集團與工程質量、職業健康及安全和環保有關的內部規則及規例的更多詳情，請參閱本節「質量控制」、「職業健康及安全」及「風險管理及內部監控系統—環境事宜」各段。

五大分包商

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%。據董事所深知，於往績期間概無董事或彼等各自的緊密聯繫人或擁有本公司已發行股本5%以上的股東於往績期間的五大分包商中擁有任何權益。於往績期間的五大分包商全部均為獨立第三方。

業 務

下表載列於往績期間的五大分包商詳情：

截至二零一七年十二月三十一日止年度

排名	分包商	本集團獲提供的主要服務類型	業務關係開始的年份	一般付款期及付款方式	分包費 (千港元)	佔總採購額百分比
1	分包商A ^(附註1)	抹灰及石材工程	二零一零年	於分包商開具發票後約30日；銀行轉賬或支票	21,853	6.2
2	供應商B ^(附註2)	木板及金屬及相關安裝工程	二零一零年	於分包商開具發票後約30日；銀行轉賬或支票	12,577	3.6
3	分包商B ^(附註3)	天花板工程	二零一四年	於分包商開具發票後約30日；銀行轉賬或支票	10,326	2.9
4	分包商C ^(附註4)	木板及金屬工程	二零一二年	於分包商開具發票後約30日；銀行轉賬或支票	10,194	2.9
5	分包商D ^(附註5)	天花板工程	二零一三年	於分包商開具發票後約30日；銀行轉賬或支票	9,893	2.9
總計：					<u>64,843</u>	<u>18.5</u>

業 務

截至二零一八年十二月三十一日止年度

排名	分包商	本集團獲提供的主要服務類型	業務關係開始的年份	一般付款期及付款方式	分包費 (千港元)	佔總採購額百分比
1	分包商E ^(附註6)	天花板及木板工程	二零一六年	於分包商開具發票後約30日；銀行轉賬或支票	19,395	3.8
2	分包商D ^(附註5)	天花板工程	二零一三年	於分包商開具發票後約30日；銀行轉賬或支票	18,414	3.6
3	分包商A ^(附註1)	抹灰及石材工程	二零一零年	於分包商開具發票後約30日；銀行轉賬或支票	18,101	3.6
4	分包商B ^(附註3)	天花板工程	二零一四年	於分包商開具發票後約30日；銀行轉賬或支票	16,737	3.3
5	分包商C ^(附註4)	木板及金屬工程	二零一二年	於分包商開具發票後約30日；銀行轉賬或支票	14,530	3.0
總計：					<u>87,177</u>	<u>17.3</u>

業 務

截至二零一九年九月三十日止九個月

排名	分包商	本集團獲提供的主要服務類型	業務關係開始的年份	一般付款期及付款方式	分包費 (千港元)	佔總採購額百分比
1	分包商B ^(附註2)	天花板工程	二零一四年	於分包商開具發票後約30日；銀行轉賬或支票	25,033	5.1
2	分包商E ^(附註5)	天花板及木材工程	二零一六年	於分包商開具發票後約30日；銀行轉賬或支票	21,538	4.4
3	分包商F ^(附註6)	物色日間勞工	二零一九年	於分包商開具發票後約30日；銀行轉賬或支票	17,492	3.6
4	分包商C ^(附註3)	木板及金屬工程	二零一九年	於分包商開具發票後約30日；銀行轉賬或支票	14,290	2.9
5	分包商G ^(附註7)	物色日間勞工	二零一五年	於分包商開具發票後約30日；銀行轉賬或支票	13,621	2.7
總計：					<u>91,974</u>	<u>18.7</u>

附註：

1. 分包商A為一間香港私人公司，提供抹灰及石材工程。

業 務

2. 供應商B為一間於香港創辦的獨資企業，提供木材、金屬、門、家具及配件以及木材及金屬工程。供應商B為我們於往績期間五大供應商及五大分包商之一。於往績期間，供應商B應佔總採購額及分包費用分別約為68.5百萬港元、93.6百萬港元及75.6百萬港元。
3. 分包商B為一間香港私人公司，提供天花板工程。
4. 分包商C為一間香港私人公司，提供木板及金屬工程。
5. 分包商D代表兩間提供天花板工程的香港私人公司，該兩間公司擁有一組共同股東。
6. 分包商E為一間香港私人公司，提供天花板及木材工程。
7. 分包商F為一間香港私人公司，提供日間勞工。
8. 分包商G為一間香港私人公司，提供日間勞工。

挑選分包商的基準

我們會從內部認可分包商名單中至少三名分包商獲取報價。有關內部名單每年根據分包商表現進行檢討及更新。於最後可行日期，我們的內部認可分包商名單中有逾80名可供選用的認可分包商。為免過度依賴少數分包商，我們的認可分包商名單就每類特定工程類型均有多名分包商。我們根據多個標準挑選分包商，其中包括(i)報價；(ii)專業知識及表現；(iii)服務質素；(iv)缺陷責任期；及(v)可用情況。有關我們為防止非法入境者出現在地盤及防止非法勞工在地盤工作的程序，請參閱本節「入境條例項下的規定」一段。

於往績期間，董事確認本集團並無經歷任何與分包商重大糾紛，亦無任何嚴重材料短缺或分包商延遲服務供應的情況而對我們的業務造成重大影響。

委聘分包商的主要條款

本集團一般按個別項目基準委聘分包商，而不會與分包商訂立長期協議。董事認為，有關安排符合香港行業慣例。一般委聘分包商的主要條款列示如下：

- | | | |
|------|---|--|
| 工程範圍 | : | 本集團外包的工程範圍一般包括安裝及／或技術服務。分包商有時亦會供應物料。 |
| 分包費 | : | 一般為固定總價，惟可因應分包商經我們事先同意進行的任何工程變更令或額外工程調整。 |

業 務

- 項目期限 : 分包商須於指定期內完成項目。
- 按金及支付條款 : 我們一般不會向分包商支付按金，並按每月進度付款支付分包商。更多有關支付條款的詳情，請參閱本節「分包—付款期」一段。
- 缺陷責任期 : 分包商一般提供介乎12至24個月的缺陷責任期，與我們的客戶合約所訂立者一致，期間分包商將自費修正已交付客戶的工程中彼等所造成的任何瑕疵。
- 保留金 : 我們可預扣固定總價最多10%作為保留金。有關保留金的一半將於項目實際竣工後發放，而餘下一半則於相關缺陷責任期屆滿後發放。
- 算定賠償 : 分包商如未能如期完成裝修工程，須賠償一筆算定賠償金。

倘客戶拖欠付款，我們仍須就已履行的分包工程支付分包費。於往績期間，概無客戶拖欠我們有關分包商已履行工程的付款。

付款期

於往績期間，本集團作出的分包付款一般以港元計值。我們一般於分包商開具發票後約30日向彼等付款。

質量控制

我們強調品質監控，因為我們相信良好的往績對從現有及潛在客戶獲得業務機遇非常重要。我們憑藉過往經驗及管理技術制定各種檢查清單及政策作為項目經理的客觀標準，採取系統性的方法評價及管控項目質素。於最後可行日期，我們的品質管理系統經已獲核實為符合ISO 9001:2015的規定。

供應商收到物料後，項目團隊會作檢查以確保所交付物料符合採購訂單列明的產品規格。如發現物料有缺陷或與產品規格不一致，員工會向項目經理匯報及知會項目管理團隊與供應商跟進。

業 務

項目經理及安全主管將進行定期實地檢驗及安排與分包商及客戶定期會面，以處理工程進度及解決任何可能出現的問題。項目經理編製該等會議的會議記錄及籌備行動計劃，並於每周會議向董事報告。如工程進度有任何延誤，項目經理將須作跟進及向董事解釋。於往績期間及直至最後可行日期，我們並無接獲客戶就我們的已竣工工程及分包商的已竣工工程的質量問題發出任何重大投訴或任何類型的重大賠償要求。

牌照及資格

董事確認，於往績期間及直至最後可行日期，我們已就於香港的業務營運取得一切必要的規定牌照、許可、登記及資格及我們於取得及／或重續就於香港的業務營運而言屬必要的有關牌照、許可、登記及資格時並無遇到任何重大困難。下表列載於最後可行日期於香港的主要牌照、資格及認證：

註冊類別	發證機關	註冊編號／ 交易代碼	屆滿日期
電業承辦商證明書	機電工程署	020595	二零二零年 八月十六日
註冊小型工程承建商(公司)註冊證書	屋宇署	MWC 991/2010	二零二一年 九月二十日
註冊分包商(根據註冊專門行業承造商制度的前身計劃註冊及自動於登記冊就指定工種註冊為註冊專門行業承造商制度(現時生效的計劃)第1組別(確認)	建造業議會	02.11 翻新及 裝修工程	二零二三年 三月二十四日

業 務

環境事宜

我們的業務須遵守若干有關環境保護的法律及法規。請參閱本文件「監管概覽」一節，其中載列更多有關環境保護法律及法規的資料。

董事認為，我們的業務常規必須要對環境負責，方能滿足客戶對環境保護的要求及達到社會對健康生活及工作環境的預期。我們為項目設立環境保護計劃，確保僱員及分包商均符合相關環境法律及客戶合約規定，並盡量減低營運於空氣污染、水污染、噪音、廢物及化學品方面的環境影響。於往績期間，我們並無為遵守適用環境法律及法規而招致任何重大成本及預期未來不會於此方面產生任何重大開支。

[於往績期間及直至最後可行日期，本集團並無有關環境保護的任何重大違規事項。

保險

於往績期間，我們為自家僱員的僱員補償投購保單。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，保險成本分別約為2.2百萬港元、1.4百萬港元及3.5百萬港元。再者，根據客戶所要求的特別合約要求，我們或須以僱員賠償保險覆蓋於施工地盤發生的工傷意外所產生的任何負債及／或承建商的所有風險保險，其一般包括(a)第三方的潛在身體工傷意外或因我們或分包商承接的合約工程表現而造成於施工地盤的死亡意外所產生的負債；及(b)因我們或分包商承接的項目工程表現而於施工地盤對第三方造成的損害所產生的負債。

僱員補償保險

根據僱員補償條例第40條，所有僱主須為所有僱員投購工傷補償保險，以承擔根據僱員補償條例及普通法方面的責任。

於往績期間及直至最後可行日期，本集團並無涉及僱員補償條例的任何重大違規。

其他保險

此外，我們亦投購醫療、旅遊、個人意外、工地辦公室保險及關鍵人員人壽保險。

業 務

未投保風險

本文件「風險因素」一節所披露的若干風險，例如有關客戶集中、獲得新合約的能力、成本的估算及管理、我們挽留及吸引人員的能力、信貸風險及流動資金風險等風險，一般不包括在保險範圍內，乃因該等風險不可投保，或者為該等風險投保的成本並不合理。有關本集團如何管理若干未投保風險的進一步詳請，請參閱本節下文「風險管理及內部控制系統」一段。

於往績期間及直至最後可行日期，我們並無就上述保單作出任何重大保險索賠。董事認為現有保單為我們於一般業務營運過程中可能遇到的風險及責任提供充分保障及與行業常規一致。

職業健康及安全

我們致力為全體僱員提供安全及健康的工作環境。我們盡力確保所有工程嚴格遵守有關職業健康及安全的相關法律及法規，方法為向僱員及可能受到項目影響的其他人士提供安全及健康的工作環境。有關職業健康及安全法律及法規的更多詳情，請參閱本文件「監管概覽」一節。於往績期間，於往績期間，本集團並無任何嚴重違反有關健康與安全的適用法律或法規的情況。

我們已制定職業健康及安全政策及設立安全及健康管理系統。我們每年檢討有關系統及政策。我們確保所履行工程符合相關安全及健康法定及客戶合約規定。我們亦為員工每月舉行安全與健康會議及簡介會。安全主管負責監察及提供有關安全及健康的培訓予僱員。我們向僱員強調其負責實施職業及健康預防措施，以確保彼等自身及其他處理項目的人士的安全及健康。我們會檢查工人是否根據建造業工人註冊條例(香港法例第583章)的註冊建築工人，方才讓彼等進入工地，並提供僱員於工作時需要的一切安全及保護裝備。

我們要求分包商遵守所有法例、守則及指引及與分包商定期會面以討論安全事宜。

於往績期間，於一般業務過程中分別發生六宗、十三宗及五宗涉及我們的僱員的工作意外。於往績期間概無死亡事故。我們定期及於發生重大事故時評估安全措施，以改善安全管控及避免再次發生事故。

業 務

下表載列往績期間我們每1,000名工人的意外率及每1,000名工人的死亡率與行業平均的比較：

	香港行業 平均 <small>(附註1)</small>	本集團 <small>(附註2)</small>
由二零一七年一月一日至 二零一七年十二月三十一日		
每一千名工人的意外率	32.9	14.2
每一千名工人的死亡率	<u>0.185</u>	<u>無</u>
由二零一八年一月一日至 二零一八年十二月三十一日		
每一千名工人的意外率	31.7	25.9
每一千名工人的死亡率	<u>0.125</u>	<u>無</u>
由二零一九年一月一日至 二零一九年九月三十日		
每一千名工人的意外率	不適用 <small>(附註3)</small>	11.3
每一千名工人的死亡率	<u>不適用 <small>(附註3)</small></u>	<u>無</u>

附註：

1. 行業平均數字乃根據勞工處職業安全健康局發佈的職業安全及健康統計數字簡報第19期(二零一九年八月)得出。
2. 意外率是根據年度/期間的意外次數除以分包商在年度/期間安排的僱員及工人的每日平均數乘以1,000得出。
3. 截至最後可行日期，相關數據尚未公佈。

業 務

僱員

下表載列我們於往績期間及於最後可行日期所聘用全職僱員按職能劃分的明細：

	於 二零一七年 十二月三十一日	於 二零一八年 十二月三十一日	於 二零一九年 九月三十日	於最後 可行日期
董事	1	2	2	2
行政及會計部門	50	57	76	83
承建部門	10	14	10	12
項目部門	132	122	136	135
技術設計部門	13	11	17	17
總計	<u>206</u>	<u>206</u>	<u>241</u>	<u>249</u>

招聘、培訓及挽留

本集團一般透過張貼招聘廣告或透過員工轉介從公開市場招聘僱員。部門主管領導按持續基準評估其各自部門的可用人力資源，及決定是否需要招聘額外人員應對本集團的業務發展。

董事認為僱員為我們最重要的財產，而我們的成就取決於僱員所提供的穩定、優質且可靠服務。為吸納及挽留僱員，以及發展其知識、技巧及素質，我們十分重視培訓及發展。我們為營運職能提供或安排培訓，包括內部及透過職業訓練局等外部人士舉辦的新僱員入職培訓、技術培訓及職業健康及安全培訓。此外，為加強僱員對本集團的歸屬感及改善工作與生活的平衡，我們定期舉辦建立團隊精神的活動及提供員工度假宿舍，供彼等預約免費使用。本集團向執行董事趙女士租賃有關員工度假宿舍，因此有關交易構成上市規則相關條文項下的持續關連交易。有關更多詳情，請參閱本文件「關連交易」一節。

此外，我們透過為僱員提供職業發展機會以促進內部晉升機會，幫助提升其管理及專業技巧，令彼等的事業發展更上一層樓。

業 務

薪酬政策

本集團向僱員提供的薪酬待遇包括薪金、酌情年終花紅、酌情表現花紅及其他現金津貼。我們為全體合資格僱員作出香港法例第485章強制性公積金計劃條例下規定的強積金供款。我們主要根據僱員的資格、經驗及表現釐定彼等的薪酬。我們定期審閱僱員的表現以釐定任何薪金調整、花紅及晉升。

與僱員的關係

於往績期間及直至最後可行日期，我們已於各重大方面遵守適用僱傭及勞工法律法規。我們認為我們與僱員維持良好合作關係，我們於往績期間亦無經歷任何對業務營運造成重大不利影響的罷工、勞工糾紛或其他勞工騷亂事件。

入境條例項下的規定

根據入境條例第38A條，施工地盤主管(即控制或掌管施工地盤的主承建商或總承建商，並包括分包商、擁有人、佔用人或其他人士)須採取一切切實可行的步驟，以(i)防止非法入境者出現在施工地盤內及(ii)防止非法工人(即不可合法受僱的人士)在施工地盤接受僱傭工作。有關進一步資料，請參閱本文件「監管概覽」一節。

為防止非法入境者出現在施工地盤內及防止非法工人在施工地盤接受僱傭工作，我們將查核及記錄工人身份證明文件的正本並檢查工人是否已根據香港法例第583章建造業工人註冊條例註冊為建造業工人，才會允許彼等進入地盤。我們亦於與分包商訂立的合約中訂明，彼等僅應僱用可合法於地盤工作的人士。

於往績期間及直至最後可行日期，董事確認，我們並無就我們過去或現在控制或掌管施工地盤牽涉僱傭非法工人(據董事所知、所悉及所信，無論為直接或透過分包間接涉及)，且我們並無就上述規定涉及觸犯入境條例下的任何罪行的任何檢控。

知識產權

於最後可行日期，本集團擁有三個註冊商標，以及已註冊「www.success-base.com」為域名，董事認為上述商標及域名對業務屬重大。該等知識產權詳情載於本文件附錄四「B.有關我們業務的其他資料—2.本集團的知識產權」一段。

業 務

於最後可行日期，我們並不知悉任何侵犯我們知識產權的情況，且董事認為，我們已採取一切合理措施防止我們本身的知識產權遭到任何侵權。於最後可行日期，我們亦不知悉就侵犯第三方擁有的任何知識產權而向本集團提出的任何尚未了結或面臨的申索。

物業

於最後可行日期，我們並無擁有任何物業。下表概述有關於最後可行日期租賃物業的資料：

地點	概約 樓面面積 (平方呎)	租金 (每月港元)	用途	期間
香港九龍觀塘偉業街 181號盈達商業中心 3樓A及B室(附註1)	12,680	151,900	辦公室	二零一八年 一月十六日至 二零二一年 一月十五日
香港九龍庇利金街14至 20號富利商業大廈 10樓3室	425	10,000	辦公室	二零一九年 五月十五日至 二零二一年 五月十四日
香港九龍畢架山延坪道 2號帝景峰帝景軒20座 10樓E室及停車場車位 187號(附註2)	1,926.8	50,000	董事寓所	二零二零年 一月一日至 二零二二年 十二月三十一日
香港九龍畢架山延坪道 2號帝景峰帝景軒20座 10樓F室及停車場車位 29號(附註3)	1,926.8	50,000	董事寓所	二零二零年 一月一日至 二零二二年 十二月三十一日
香港新界西貢白沙灣 西貢公路380號匡湖居 四期J4座(附註4)	1,372.4	75,000	員工度假 宿舍	二零二零年 一月一日至 二零二二年 十二月三十一日

附註：

1. 吳先生以創基工程為受益人向該物業業主(獨立第三方)提供個人擔保。有關詳情，請參閱本文件「關連交易—全面獲豁免持續關連交易—吳先生就辦公室租賃協議提供的個人擔保」一段。

業 務

2. 該物業由天方置業擁有。有關詳情，請參閱本文件「關連交易 — 獲全面豁免持續關連交易 — 租賃協議 — 天方置業」一段。
3. 該物業由吳先生擁有。有關詳情，請參閱本文件「關連交易 — 獲全面豁免持續關連交易 — 租賃協議吳先生」一段。
4. 該物業由趙女士擁有。有關詳情，請參閱本文件「關連交易 — 獲全面豁免持續關連交易 — 租賃協議趙女士」一段。

於往績期間，我們在重續租約方面並無遇到任何困難。董事確認，我們目前所有租約乃經參考現行市價及／或其他因素(包括物業地點)後進行公平磋商。於最後可行日期，我們已在所有重大方面遵守有關租賃物業的所有適用法律。

法律訴訟及申索

於往績期間及直至最後可行日期，除下文所披露者外，我們並無涉及向本集團或我們的任何董事提出的任何訴訟、仲裁或行政訴訟，而可能對我們的財務狀況或經營業績造成重大不利影響，董事確認，據彼等所深知，彼等並不知悉本集團或我們的任何董事存在任何具威脅或未決的訴訟、仲裁或行政訴訟，而可能會對我們的財務狀況或經營業績造成重大不利影響。

以下載列本集團於往績期間及直至最後可行日期向本集團提出而可能會我們的財務狀況或經營業績造成重大不利影響的申索：

申索性質	原告人姓名	申索詳情	狀況
業主與創基工程 (作為租戶)之間 的租賃糾紛	梁慧玲	原告人就以下各項向創基工程提出索償： 於二零一八年十二月二十七日至管有令日期(或倘准予修改，則至展開訴訟的日期)的(i)管有權；(ii)金額為133,500港元的欠租；(iii)中間收益每月44,500港元；(iv)損害賠償(有待評核)；(v)訟費；及(vi)進一步及其他濟助。	於二零二零年一月六日，法院裁定創基工程敗訴，判處賠償約0.3百萬港元的款項連同訴訟訟費。

業 務

合 規

董事確認，於往績期間及直至最後可行日期，本集團並無任何重大或系統性不合規事宜，且本集團已於各重大方面遵守香港所有適用法律法規。

控股股東給予的彌償保證

控股股東亦已共同及個別就本集團任何成員公司因任何根據彌償保證契據的不合規事宜或按其基準或與其相關而可能直接或間接產生、承受或應計的任何及所有開支、付款、款項、支銷、費用、要求、申索、賠償、損失、成本、收費、負債、罰款、處罰及稅項，對本集團提供彌償保證。有關彌償保證契據的更多詳情，請參閱本文件附錄四「E.其他資料—1.稅項彌償保證、其他彌償保證以及遺產稅」一段。

研 發

於往績期間及直至最後可行日期，我們並無參與任何重大研發活動。我們聘請顧問以改善用於協助業務營運的技術。我們亦將繼續發掘及申請最新科技，以協助裝修業務的未來增長及潛在擴張，從而為更大的潛在客戶群組及相關市場提供服務。

風險管理及內部監控系統

為籌備[編纂]及進一步改善我們的內部監控系統，於二零一八年五月我們聘請內部監控顧問評估本集團內部監控系統，當中涉及內部監控環境、風險評估、資訊及溝通、監管活動、反貪污政策及程序、財務申報、裝修合約及項目管理、採購及應付款項、現金及資本管理、固定資產管理、人力資源及支薪管理、稅務管理、一般資訊系統監控、工作安全、保險及環境保護。

內部監控顧問主要從事為其客戶(包括香港上市公司及籌備上市公司)提供多種企業管治及風險諮詢、內部核數及內部監控監管合規服務。

經考慮我們的作出的行動及內部監控顧問的其後跟進檢討結果後，董事認為內部監控措施對本集團營運而言屬充足有效。

為加強我們的內部監控系統，本集團已採納或將採納以下主要措施以降低與本集團有關的風險：

業 務

企業管治措施

我們將遵照上市規則附錄十四所載企業管治守則。我們已委任三名獨立非執行董事，以確保於決策過程有效地行使獨立判斷及向董事會提供獨立意見。我們已成立審核委員會，以審閱本集團財務申報程序、風險管理及內部監控系統的有效程度。董事於二零一九年十二月出席由香港法律的法律顧問提供的香港適用法律法規培訓課程(包括上市規則)，並將繼續持續進行。我們已委聘力高企業融資有限公司擔任合規顧問，以就上市規則項下的合規事宜向我們提供意見。我們將監督合規事宜，並於有需要時及時尋求外部專業顧問的法律意見。

將流動資金風險降至最低

我們因項目所採用的付款慣例而面臨流動資金風險。有關該風險之詳情，請參閱本文件「風險因素 — 我們或會因與承接合約工程有關的營運資金需求以及向客戶收取進度付款及向供應商及分包商付款的時間可能錯配而面臨流動資金風險」一段。

為降低我們面臨的相關流動資金風險，我們的行政及會計部門會定期監控我們的財務狀況。倘內部財務資源出現任何預計短缺，我們可能避免承接新項目及／或考慮不同權益及／或債務融資方案，包括但不限於從銀行及其他金融機構獲充足的承諾貸款額。

客戶集中風險

請參閱本節「客戶 — 客戶集中」一段。

質量控制系統

請參閱本節「質量控制」一段。

環境事宜

請參閱本節「環境事宜」一段。

職業健康及安全

請參閱本節「職業健康及安全」一段。

挽留人才

請參閱本節「僱員」一段。

業 務

有關收回貿易應收款項及應收保留金的信貸風險

請參閱本節「客戶—應收貿易款項及應收保留金的付款期及收回」一段。

潛在不準確成本估計及成本超支風險

請參閱本節「銷售及營銷—定價策略」一段。

有關分包商表現的風險

請參閱本節「分包」各段。

認證及獎項

為表揚我們致力於提供優質服務、履行社會責任以及僱員發展及福祉的努力，我們於經營過程中獲頒多個主要獎項及認證。以下為近期獎項的概要：

認證／獎項	頒授日期	性質	頒授機構或機關
ISO 9001:2015	二零一九年八月	品質管理系統認證	BSI
2018年度建造及裝修業優秀大獎(木門)	二零一九年三月	表揚與新世界集團進行的兩個住宅項目傲瀧及臻蕊的門及相關安裝服務	香港專業驗樓學會
社會資本動力標誌獎	二零一八年十二月	表揚對社會資本發展的貢獻	勞工及福利局
第九屆香港傑出企業公民嘉許標誌(企業及義工隊組別)	二零一八年十二月	表揚對社會責任的貢獻	香港生產力促進局
企業社會責任表揚計劃「工業獻愛心」證書(企業組別)	二零一八年九月	表揚對採納企業社會責任常規的承諾	香港工業總會

業 務

認證／獎項	頒授日期	性質	頒授機構或機關
ERB人才企業嘉許計劃	二零一八年五月	表揚對人力培訓及發展的成就	僱員再培訓局
香港Q嘜優質服務證書	二零一七年十二月	符合指定香港Q嘜服務標準認證	香港優質標誌局、 香港工業總會
2017年「滙豐營商新動力」獎勵計劃 (僱員關懷金獎)	二零一七年	表揚對僱員關懷的承諾	滙豐
香港最有價值企業大獎2018 (The Trophy of Excellence)	二零一七年十一月	表揚優質服務	Mediazone