

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]前應細閱本文件全部內容。任何[編纂]均涉及風險。有關[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。於往績期間及直至最後可行日期，我們已完成20個裝修項目，合約總額合計約為1,093.5百萬港元。於截至二零一七年、二零一八年及二零一九年十二月三十一日止年度，我們的收益分別約552.7百萬港元、768.1百萬港元及879.4百萬港元。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香港裝修承建商市場中排行第三，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、石工及泥水工程。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					
	二零一七年		二零一八年		二零一九年	
	千港元	%	千港元	%	千港元	%
裝修服務	546,296	98.8	759,587	98.9	874,477	99.4
維修及保養服務	6,356	1.2	8,558	1.1	4,924	0.6
總計	552,652	100.0	768,145	100.0	879,401	100.0

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					
	二零一七年		二零一八年		二零一九年	
	千港元	%	千港元	%	千港元	%
住宅	436,470	79.0	449,108	58.5	567,283	64.5
商業 ^(附註)	116,182	21.0	319,037	41.5	312,118	35.5
總計	552,652	100.0	768,145	100.0	879,401	100.0

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

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

概 要

的過往經驗及專業知識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進行部分工程的直屬技工，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，其讓我們能有效管理成本及利潤率，並對客戶的方案提供見解及改良。

下表列載我們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：

	截至十二月三十一日止年度			二零二零年 一月一日至 最後可行 日期
	二零一七年	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)
自上一年度承前的				
年初合約價值	906,056	743,473	613,257	801,573
• 新世界集團(作為地產發 展商)及新鴻基集團	565,538	550,726	426,302	311,037
• 其他客戶	340,518	192,747	186,955	490,536
新項目及現有項目的工程				
變更令合約總額 ^(附註1)	383,713	629,371	1,062,793	362,637
• 新世界集團(作為地產發 展商)及新鴻基集團	279,215	343,695	431,175	11,436
• 其他客戶	104,498	285,676	631,618	351,201
已確認收益 ^(附註2)	(546,296)	(759,587)	(874,477)	(257,328)
• 新世界集團(作為地產發 展商)及新鴻基集團	(294,027)	(468,119)	(546,440)	(92,653)
• 其他客戶	(252,269)	(291,468)	(328,037)	(164,675)
於年/期末的尚餘合約				
價值 ^(附註3)	743,473	613,257	801,573	906,882
• 新世界集團(作為地產發 展商)及新鴻基集團	550,726	426,302	311,037	229,820
• 其他客戶	192,747	186,955	490,536	677,062

附註：

- 該等合約金額指於相關年度/期間授予我們的新項目的原合約總額，包括於上一年度競投及於相關期間授予我們的項目以及於相關年度/期間因隨後現有項目的工程變更令導致的加建及改建工程。
- 截至二零一七年、二零一八年及二零一九年十二月三十一日止年度以及由二零二零年一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、110.3百萬港元及28.7百萬港元。截至二零一七年、二零一八年及二零一九年十二月三十一日止各年度確認的收益為截至二零一七年、二零一八年及二零一九年十二月三十一日止各年度的已確認經審核收益，而二零二零年一月一日至最後可行日期期間確認的收益為同期已確認未經審核收益，於各情況下均已計及相關期間內因其後的工程變更令引起的任何加建及改建工程。
- 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。

客戶

於往績期間，我們的客戶來自私營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。

概 要

截至二零一七年、二零一八年及二零一九年十二月三十一日止年度，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402.1百萬港元，佔總收益分別約28.9%、47.3%及45.7%，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852.7百萬港元，分別佔總收益約88.3%、95.4%及97.0%。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、二零一八年及二零一九年十二月三十一日止年度，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79.6百萬港元，佔總採購額分別約17.4%、19.0%及11.5%，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171.6百萬港元，佔總採購額分別約38.0%、37.9%及24.9%。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、二零一八年及二零一九年十二月三十一日止年度，最大分包商應佔分包費用分別為約21.9百萬港元、19.4百萬港元及35.5百萬港元，佔分包費用總額分別約6.2%、3.8%及5.1%，而五大分包商應佔分包費用合共分別為約64.8百萬港元、87.2百萬港元及130.4百萬港元，佔分包費用總額分別約18.5%、17.3%及18.9%。有關更多詳情，請參閱本文件「業務－分包」一段。

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程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，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業務關係；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。

概 要

業務策略

我們的主要業務目標是於香港維持及鞏固我們作為大型裝修承建商的市場地位。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)或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。因此，我們計劃承接更多來自新世界集團(作為地產發展商)及新鴻基集團以外客戶且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，以擴大我們的市場份額，分散客戶基礎，減低客戶集中風險。

我們過去無法從新世界集團(作為地產發展商)及新鴻基集團以外的客戶承接更多大型裝修項目，原因主要有二。

首先，於往績期間，雖然向供應商或分包商支付前期成本錄得現金流出後可能會自客戶收到付款而錄得現金流入，惟項目早期階段的現金流出累計金額一般超過現金流入累計金額，而對於涉及較大數額前期成本及/或我們發出付款申請較長一段時間後方向我們付款的該等客戶的裝修項目，現金流出的影響相對更大，且該等項目的淨現金流出通常需要經歷較長時間方達致收支平衡。據董事所深知，新世界集團(作為地產發展商)及新鴻基集團傾向進行泥水工作，並會自行採購大理石和瓷磚等工料(所需數量龐大，以致成本可觀)，而其他客戶通常要求我們供應裝修項目的大量工料，致使我們裝修項目的前期成本顯著上升。於往績期間，我們通常在就為新世界集團(作為地產發展商)或新鴻基集團進行的裝修項目作出付款申請後30天左右收到付款，而為其他客戶進行裝修項目則大約為90天收到付款。其他客戶的裝修項目的前期費用會在項目開始後每月累積，因我們通常在供應商及分包商開出發票後30天左右向其付款。客戶會根據我們的工程進度向我們支付進度付款，一般而言，於項目開始時工程進展並不重大，因此可遞交付款申請的工作量以及我們可向客戶收取的付款金額或會遠低於持續累計的前期成本，因項目開始時需要大量工料及以工料進行工程的分包商。現金流出狀況通常隨著項目取得進展，以及我們完成更多重大工程而改善。鑑於上文所述，於往績期間，我們就該等來自新世界集團(作為地產發展商)及新鴻基集團以外的客戶的裝修項目(原合約金額50.0百萬港元或以上)的前期成本一般於其產生後平均約13.0個月(而就新世界集團(作為地產開發商)及新鴻基集團則平均為約三個月)方能悉數收回，此將導致相關時期內大量現金淨流出。

其次，我們經常被要求向新世界集團(作為地產發展商)及新鴻基集團以外的客戶提供履約保證，通常相當於原合約金額的10%(我們通常不需要為新世界集團(作為地產發展商)及新鴻基集團提供履約保證)。我們須就履約保證抵押的存款將長時間被凍結，可能會嚴重影響我們的流動資金狀況。為實施擴張計劃，我們預計需要額外的資金及財務資源，其目標為鞏固財務狀況，以便以[編纂]滿足前期成本及履約保證的要求。

於往績期間，新世界集團(作為地產發展商)及新鴻基集團以外客戶的已完成裝修項目的毛利率較新世界集團(作為地產發展商)及新鴻基集團的已完成裝修項目低約2.0個百分點。董事認為此分別並不重大，由於我們注意到，根據往績期間的投標邀請，市場上仍有大量來自新世界集團(作為地產發展商)及新鴻基集團以外客戶的大型項目，而於最後可行日期，我們已遞交標書的所有裝修項目中，只有六個來自新世界集團(作為地產發展商)或新鴻基集團的項目的預期合約金額高於50.0百萬港元，而新世界集團

概 要

(作為地產發展商)及新鴻基集團以外的客戶有14個項目的預期合約金額高於50.0百萬港元。有關更多詳情，請參閱本文件「業務—項目—裝修項目—於最後可行日期，我們已遞交標書的裝修項目詳情」一段。倘我們為新世界集團(作為地產發展商)及新鴻基集團以外的客戶進行的相關大型裝修工程成功中標，預計將在該等項目下獲得收入及由此取得的毛利將超過不重大的毛利率差異。有關更多詳細資料，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

綜合全面收益表

下表載列截至二零一七年、二零一八年及二零一九年十二月三十一日止年度的綜合全面收益表(進一步分析請參閱本文件「財務資料—經營業績概要」一段)，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		
	二零一七年	二零一八年	二零一九年
	千港元	千港元	千港元
收益	552,652	768,145	879,401
服務成本	(470,774)	(660,473)	(759,675)
毛利	81,878	107,672	119,726
其他收益淨額	685	284	452
行政開支	(35,763)	(49,804)	(54,335)
[編纂]	[編纂]	[編纂]	[編纂]
貿易應收款項減值虧損	—	—	(950)
除財務收入及成本及所得稅開支前溢利	46,800	58,152	55,877
財務收入	1,995	2,047	2,110
財務成本	(12,280)	(12,356)	(16,171)
除所得稅前溢利	36,515	47,843	41,816
所得稅開支	(5,882)	(7,674)	(8,141)
本公司擁有人應佔年內溢利及全面收益總額	30,633	40,169	33,675 ^(附註)
非香港財務報告準則計量			
本公司擁有人應佔年內溢利及全面收益總額	30,633	40,169	33,675
加：			
[編纂]	[編纂]	[編纂]	[編纂]
年內經調整溢利及全面收益總額	30,633	40,169	42,691

概 要

附註：本公司擁有人應佔年內溢利及全面收益總額由截至二零一八年十二月三十一日止年度的約40.2百萬港元減少約6.5百萬港元或16.2%至截至二零一九年十二月三十一日止年度的約33.7百萬港元，乃主要由於截至二零一九年十二月三十一日止年度產生非經常性[編纂]約[編纂]百萬港元。

非香港財務報告準則計量

本年度經調整溢利及全面收益總額乃通過扣除非經常性開支計算得出。香港財務報告準則並未界定經調整溢利及全面收益總額，而其項下數值之所以列出，皆因董事認為此乃綜合損益及其他全面收益表的有益補充。該等數值未計及非經常性[編纂]，從另一個角度反映出本集團營運的盈利能力。然而，不應單獨考慮本年度的經調整溢利及全面收益總額，或理解為根據香港財務報告準則編製年度溢利及全面收益總額的替代方案，或作為替代現金流量計算流動資金的方案，並且僅供說明之用。請潛在[編纂]注意，由於計算內容的差異，本文件中呈列的本年度經調整溢利可能無法與其他公司報告的類似名稱的計量指標進行比較。

服務成本

下表載列於往績期間的服務成本明細：

	截至十二月三十一日止年度					
	二零一七年		二零一八年		二零一九年	
	千港元	%	千港元	%	千港元	%
分包費	248,142	52.7	352,876	53.4	450,109	59.3
材料成本	164,577	35.0	245,283	37.1	242,719	32.0
僱員福利開支	51,548	10.9	55,725	8.4	56,993	7.5
其他成本	6,507	1.4	6,589	1.1	9,854	1.2
總計	<u>470,774</u>	<u>100.0</u>	<u>660,473</u>	<u>100.0</u>	<u>759,675</u>	<u>100.0</u>

毛利及毛利率

截至二零一七年、二零一八年及二零一九年十二月三十一日止年度，毛利總額分別為約81.9百萬港元、107.7百萬港元及119.7百萬港元，當中(i)約79.5百萬港元、105.0百萬港元及117.8百萬港元來自提供裝修服務，分別佔毛利總額約97.1%、97.5%及98.4%；及(ii)約2.3百萬港元、2.7百萬港元及1.9百萬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1.6%。截至二零一七年、二零一八年及二零一九年十二月三十一日止年度，裝修服務的毛利率分別為約14.6%、13.8%及13.5%，維修及保養服務的毛利率分別為約36.9%、31.0%及38.6%。

有關毛利及毛利率明細的詳情及討論，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。

概 要

綜合財務狀況表若干項目摘要

	於十二月三十一日		
	二零一七年	二零一八年	二零一九年
	千港元	千港元	千港元
非流動資產	26,430	45,427	52,831
流動資產	479,830	549,088	657,599
總資產	506,260	594,515	710,430
流動負債	403,110	463,728	550,081
流動資產淨值	76,720	85,360	107,518
總資產減流動負債	103,150	130,787	160,349
權益總額	101,893	122,062	155,737

於二零一七年、二零一八年及二零一九年十二月三十一日，流動資產淨值分別為約76.7百萬港元、85.4百萬港元及107.5百萬港元。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，惟被流動負債增加部分抵銷。

綜合現金流量表若干項目摘要

	截至十二月三十一日止年度		
	二零一七年	二零一八年	二零一九年
	千港元	千港元	千港元
營運資金變動前之經營所得現金	49,873	67,133	65,179
營運資金變動	24,213	(35,771)	(123,521)
已付所得稅	(12,747)	(5,172)	—
經營活動所得／(所用)現金淨額	61,339	26,190	(58,342)
投資活動(所用)／所得現金淨額	(54,930)	6,967	(9,844)
融資活動(所用)／所得現金淨額	(15,967)	(39,798)	84,713
現金及現金等價物(減少)／增加淨額	(9,558)	(6,641)	16,527
於年初的現金及現金等價物	9,201	(357)	(6,998)
於年末的現金及現金等價物	(357) ^(附註)	(6,998) ^(附註)	9,529

附註：我們於二零一七年及二零一八年十二月三十一日錄得負現金結餘，主要由於我們於相關財政年度動用銀行透支為營運資金撥資。

截至二零一九年十二月三十一日止年度，經營活動所用現金淨額為約58.3百萬港元，其中營運資金變動前經營現金流量約為65.2百萬港元，主要源於除所得稅前溢利約41.8百萬港元，主要加入以下各項：(i)利息開支約16.2百萬港元；(ii)機械及設備以及使用權資產折舊合共8.8百萬港元，並扣減利息收入約2.1百萬港元。營運資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49.6百萬港元的影響，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，惟於二零一九年十二月三十一日尚未獲得核證；貿易應收款項及應收本公司／一間關聯公司董事的貿易應收款項增加約107.6百萬港元，主要由於業務增長及與新世界集團(作為地產發展商)及新鴻基集團以外客戶的項目的進度賬單增加，尤其是項目P13(項目參考編號與本文件「業務一項目一裝修項目一手頭項目」一段所披露表格對應)，而我們通常於提出付款申請後90日左右收到相關客戶的付款。

概 要

本集團擬通過加強本集團對貿易應收款項的信貸控制管理，並與新世界集團(作為地產發展商)及新鴻基集團以外的客戶進行磋商以改善付款條件，由此改善淨經營現金流出狀況。行政及會計部門會每週制定現金流量預測計劃，財務總監會每月分析營運資金需求及貿易應收款項及應收保留金的可收回性。財務總監會定期與合約經理討論現金流量狀況及成本安排，合約部門會就付款向客戶作跟進。此外，我們已與銀行訂立短期貸款安排，使我們能在需要時獲得營運資金。

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。

主要財務比率

	於十二月三十一日／截至該日止年度		
	二零一七年	二零一八年	二零一九年
收益增長 ^(附註1) (%)	不適用	39.0	14.5
純利增長 ^(附註2) (%)	不適用	31.1	(16.2)
流動比率 ^(附註3) (倍)	1.2	1.2	1.2
速動比率 ^(附註4) (倍)	1.2	1.2	1.2
資產負債比率 ^(附註5) (%)	278.9	241.7	250.7
債務淨額對權益比率 ^(附註6) (%)	269.8	236.8	241.7
純利率 ^(附註7) (%)	5.5	5.2	3.8
利息覆蓋率 ^(附註8) (倍)	4.0	4.9	3.6
權益回報率 ^(附註9) (%)	30.1	32.9	21.6
總資產回報率 ^(附註10) (%)	6.1	6.8	4.7

附註：

1. 收益增長乃將總收益增長除以上一年度的收益得出。
2. 純利增長的計算方法是從該年度的純利減上一年度的純利，然後將結果除以上一年度的純利。
3. 流動比率指年末的流動資產除以流動負債。
4. 速動比率指年末的流動資產(扣除存貨)除以流動負債。
5. 資產負債比率指年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年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. 純利率乃按年內溢利除以年內收益計算。
8. 利息覆蓋率指年內除息稅前溢利除以所錄得之利息開支。
9. 權益回報率以年內溢利除以年末權益總額計算。
10. 總資產回報率以年內溢利除以年末總資產計算。

進一步分析請參閱本文件「財務資料—主要財務比率」一段。

近期發展及概無重大不利變動

業務及營運

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，當中我們就裝修項目提交62份標書，預計合約總額為約2,333.2百萬港元。該62份標書中，我們已獲授兩份裝修合約，獲授合約總額約為183.8百萬港元，相當於截至最後可行日期之中標率

概 要

約為3.2%，餘下投標有待公佈結果。於往績期間，由收到招標邀請至獲授合約通常需時大約十個月。有關往績期間中標率的更多詳情，請參閱本文件「物業 — 銷售及營銷 — 中標率」一段。

於往績期間後及直至最後可行日期，我們獲新鴻基集團授出一份裝修合約（相關標書於往績期間後遞交）及獲新世界集團（作為地產發展商）及新鴻基集團以外客戶授出兩份裝修合約（項目編碼P46（相關標書於往績期間後遞交）及P26（相關標書於二零一九年遞交）），獲授合約總額約為356.4百萬港元。有關P46及P26的更多詳情，請參閱本文件「未來計劃及[編纂] — 支付新項目的前期成本 — 獲新世界集團（作為地產發展商）及新鴻基集團以外客戶授出合約金額為50.0百萬港元或以上的已授出項目」一段。

於最後可行日期，我們手頭合共擁有39個裝修項目，包括已動工惟尚未完成的裝修項目及已獲授惟尚未動工的裝修項目，合約總額為2,932.6百萬港元，其中約814.4百萬港元預期將於截至二零二零年十二月三十一日止年度確認，約340.9百萬港元預期將於截至二零二一年十二月三十一日止年度確認及約8.9百萬港元預期將於截至二零二二年十二月三十一日止年度確認。在手頭的項目中，21個項目的合約總額為50.0百萬港元或以上。該21個項目的合約總額約為2,566.4百萬港元。

正在進行的訴訟

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。我們已於二零二零年二月將上訴通知送達原告。於最後可行日期，上訴仍在進行中，法庭尚未作出終審裁定。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。

宣派股息

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)結餘約1.9百萬港元按本集團與吳先生協定的方式支付或清償。於最後可行日期，有關結餘已透過抵銷應收關聯公司款項悉數結付。

財務表現

除本節「[編纂]」一段所披露的估計非經常性[編纂]外，董事確認自二零一九年十二月三十一日（即本公司最近期經審核綜合財務狀況表日期）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，且自二零一九年十二月三十一日起至本文件日期，概無發生會對本文件附錄一會計師報告所載綜合財務報表列示的資料造成重大影響的事件。

截至二零二零年十二月三十一日止年度，本公司擁有人應佔年內溢利及全面收益總額可能減少

除[編纂]外，預期截至二零二零年十二月三十一日止年度的本公司擁有人應佔年內溢利及全面收益總額將較截至二零一九年十二月三十一日止年度減少。

概 要

有關潛在減幅乃主要由於：

- (a) 行政開支增加，乃主要由以下因素導致(i)機械及設備折舊增加，主要源於截至二零一九年十二月三十一日止年度添置機械(包括三維激光掃描及電子測量設備)的折舊以及二零二零年預期為提升工作效率而新添置技術設備(更多詳情載於本文件「業務 — 競爭優勢 — 我們利用最新技術協助業務營運，從而提升工作效率」一段)的折舊；及(ii)僱員福利開支(包括董事酬金)增加；
- (b) 收回貿易應收款項的能力可能惡化，主要由於承接更多新世界集團(作為地產發展商)及新鴻基集團以外客戶的項目；
- (c) 毛利率下降，主要由於承接更多新世界集團(作為地產發展商)及新鴻基集團以外客戶的項目；
- (d) 因爆發COVID-19導致潛在項目中止(由於二零二零年二月初暫時關閉四個裝修項目工地兩週可見)而可能無法實現預測收益，及基於由二零二零年一月一日起及直至最後可行日期的中標率相對較低，無法按預期獲授已投標項目，更多詳情載於本節「近期發展及概無重大不利變動 — 業務及營運」一段；及
- (e) 香港經濟環境潛在惡化以及物業市場及裝修工程市場衰退。

截至二零二零年四月三十日止四個月較二零一九年同期錄得收益減少及虧損淨額增加

基於本集團的未經審核綜合管理賬目，除[編纂]外，我們於截至二零二零年四月三十日止四個月較二零一九年同期錄得收益減少及虧損淨額增加(二零一九年有關期間亦錄得虧損淨額，因為我們的業務營運可能受季節影響，我們於農曆新年前數月錄得的收益相對較高，而農曆新年期間月份的收益則相對較低)，主要由於：

- (i) 對收益有所貢獻的裝修項目數量由截至二零一九年四月三十日止四個月的46個減少至截至二零二零年四月三十日止四個月的僅23個，原因為若干大型裝修項目實際上已於二零一九年十二月三十一日完工(即結轉自截至二零一九年十二月三十一日止年度的12個合約總額為50.0百萬港元或以上的項目)，詳情載於本文件「業務 — 項目 — 裝修項目 — 手頭項目」一段所披露的表格。據董事所深知，裝修項目數量減少與香港爆發COVID-19無關，乃由於裝修項目的非經常性性質所致，更多詳情載於本文件「風險因素 — 與我們的業務有關的風險 — 我們的收益主要源自非經常性項目，項目數量及/或對我們服務的需求有任何下降，將對我們的經營及財務業績造成影響」一段；及
- (ii) 季節性波動及COVID-19爆發對我們業務營運的綜合影響(由於二零二零年農曆新年乃一月底，我們的營運並未於農曆新年後短期內全面恢復，並因香港爆發COVID-19而被進一步拖慢，導致我們四個裝修項目工地於二零二零年二月初關閉兩週)，儘管有關影響並無導致項目出現重大延誤，本集團仍需招致若干固定成本，計有(其中包括)服務成本項下的僱員福利開支以及行政開支，而並無進行可開立賬單的工程。

概 要

董事相信截至二零二零年四月三十日止四個月的虧損淨額狀況乃暫時性，COVID-19 疫情將不會對我們於截至二零二零年十二月三十一日止年度的財務或貿易狀況造成重大影響

儘管截至二零二零年四月三十日止四個月產生收益的裝修項目數量減少，本集團的業務策略是保留更多財務及人力資源以於日後承接更多大型項目，我們有意經過較嚴格篩選後才承接較小型的項目。我們獲新世界集團(作為地產發展商)及新鴻基集團以外客戶授出兩份裝修合約，獲授合約總額約為350.1百萬港元，分別為於二零二零年三月及二零二零年四月項目編號P26及P46的項目，而尚餘合約價值由二零一九年十二月三十一日的約801.6百萬港元增加約105.3百萬港元或13.1%至最後可行日期的約906.9百萬港元，預期約814.4百萬港元將於截至二零二零年十二月三十一日止年度確認。

此外，繼上文提及的兩周停工後，所有相關工地已恢復運作，本集團的營運已於最後可行日期全面恢復。據董事所深知、全悉及確信，我們之後能夠趕上落後的進度。根據其經驗，董事預期，當我們屆時(尤其是二零二零年第四季度，即二零二一年農曆新年前數月)完成更多手頭項目(包括P26及P46)的絕大部分進度時，本集團將於二零二零年下半年產生更多收益。

此外，董事亦預期，本集團將有較高機會獲得項目編號P23及P52的項目，合約總額約為555.5百萬港元。有關我們獲授及潛在項目的進一步詳情，請參閱本文件「未來計劃及[編纂]—[編纂]—支付新項目的前期成本—獲新世界集團(作為地產發展商)及新鴻基集團以外客戶授出合約金額為50.0百萬港元或以上的已授出項目」及「未來計劃及[編纂]—[編纂]—支付新項目的前期成本—就新世界集團(作為地產發展商)及新鴻基集團以外的客戶預期合約金額50.0百萬港元或以上的潛在項目」各段。

社會動盪及COVID-19疫情並無引致重大不利變動

根據弗若斯特沙利文報告，香港的物業項目通常需進行長時間規劃，方可完成，因為地盤平整工程通常耗時兩至三年，而建築及基礎設施工程通常耗時三至四年。此外，根據土地供應專責小組，儘管到二零二六年住宅用途的土地供應將大幅增加，但土地仍然明顯不足夠應付香港大眾的需求，因此，住宅樓宇將有殷切需求，而且香港裝修市場被認為將較少受到社會動盪及COVID-19疫情的影響。董事確認自二零一九年起的社會動盪及COVID-19疫情並無對本集團直至最後可行日期的業務營運及財務表現造成任何長期及重大不利影響。董事將繼續評估COVID-19爆發對本集團營運及財務表現的影響，並密切監察本集團面對疫情須承受的相關風險及不確定因素。如有需要，我們將採取合適措施及於適當時候知會股東及潛在[編纂]。更多詳情請參閱本文件本節「爆發COVID-19」及「業務—爆發COVID-19的影響」各段。

爆發COVID-19

有關爆發COVID-19背景的更多詳情，請參閱本文件「行業概覽—近期市場發展」一段。

關閉裝修項目工地

因應香港目前爆發COVID-19，我們於二零二零年二月初根據相關客戶指示暫時關閉四個裝修項目工地兩週，作為防止COVID-19擴散的預防措施。所有有關工地已於其後恢復運作，且本集團直至最後可行日期並無再關閉及/或暫停任何工地。由於從項

概 要

目規劃到項目實際完成可能耗時約22至36個月，故董事認為，項目工地於二零二零年二月初關閉兩週將不會導致項目重大延遲。據董事所深知、全悉及確信，我們之後能夠趕上落後的進度。

業務及營運的潛在中斷

據董事所深知，自COVID-19爆發以來直至最後可行日期，概無僱員或其他工地工作人員已確診COVID-19。然而，倘COVID-19疫情長時間持續或工地不時有工作人員感染COVID-19，導致工地因而不時停工，工地延誤或中斷的潛在影響或會十分重大。根據我們與裝修工程項目總承建商的討論，倘工地任何工作人員確診感染COVID-19，則裝修工程項目的相關總承建商、地產發展商或最終客戶將考慮暫停相關工地的所有工程至少兩週，包括我們的裝修工程。倘COVID-19的本地傳播趨勢上升，香港政府或會加強社交距離措施，包括關閉實地工作場所，可能導致我們的工作暫停。一旦發生該情況，董事認為有關停工將延遲我們的工程進度及項目時間表，視乎時間長短及頻率而定。因此，如相關客戶並不接納有關延遲，我們或需根據合約條款向客戶支付清算賠償金或補償。採購材料及分包服務亦可能出現重大中斷。該等中斷如未有妥善解決，可能影響我們履行現有合約下責任的能力。故此，所有此等事件均會對我們的業務營運及財務表現造成不利影響。我們與相關客戶的關係亦可能受到不利影響。

業務應急計劃

就我們截至最後可行日期的手頭項目而言，我們已制定業務應急計劃：

- **採購材料的業務應急計劃**

據董事所深知，若干供應商可能向位於中國的製造商採購材料及／或產品。我們已向該等供應商(彼等向位於中國的製造商採購材料)作出查詢，而據董事所深知，截至最後可行日期，我們根據客戶規格定制的裝修原材料及門、家具及配件的持續供應將不會受到重大影響。根據弗若斯特沙利文報告，有見COVID-19於中國的確診個案的宗數逐步回落，到二零二零年三月似乎已獲有效控制，中國部份公司(包括生產及製造企業)已實行按階段復工，部份更全面恢復生產。董事亦已獲我們截至最後可行日期手頭項目的供應商(彼等大部分為我們於往績期間的五大供應商)確認，向我們供應及交付材料將不會有重大延誤。我們將密切監察事態發展且已準備應急計劃。假設供應商無法準時向我們交付材料，甚或完全無法交付材料，雖然我們並無保留材料存貨，董事認為對我們的影響不大，因為我們截至最後可行日期的內部認可供應商名單上有超過72名認可供應商(我們於往績期間與53名供應商交手)，且我們一般就項目使用的主要材料保留多名認可供應商作為替代。

概 要

• 分包服務的業務應急計劃

於往績期間，我們五大分包商乃位於香港。董事已獲我們截至最後可行日期手頭項目的分包商(彼等大部分為我們於往績期間的五大分包商)確認，彼等能夠提供或履行所委託的勞動力或服務。我們將密切監察事態發展且已準備應急計劃。假設某些分包商無法提供或履行所委託的勞動力或服務，董事認為對我們的影響不大，因為我們截至最後可行日期的內部認可分包商名單上有超過96名認可分包商(我們於往績期間與74名分包商交手)，且我們一般就每類特定工程有多名認可分包商作為替代。

• 倘我們遭遇項目取消或工程進度嚴重延誤的業務應急計劃

董事確認，倘COVID-19發展持續或加劇，香港的經濟或受到不利影響。在該情況下引致的香港不利經濟狀況、市場氣氛低迷及大眾購買力下跌可能窒礙地產發展商或其他最終客戶展開新物業項目，從而延遲或減少授予我們的新項目數量。此外，客戶可能無法於協定期限內就我們所提供的服務結算應付我們的款項，甚或完全無法結算款項。另外，我們手頭項目亦可能被取消或嚴重延誤。我們已考慮以下業務應急計劃，其將於我們遭遇項目取消或工程進度嚴重延誤的情況下實施：

- 評估現有合約及聯絡客戶以尋求延長合約期限及延遲履行履約保證規定；
- 安排員工放無薪假以維持最少人手支持營運；及
- 暫停供應商／分包商服務直至另行通知，以減低材料成本或分包開支。

董事認為，考慮到(i)上述應急計劃；(ii)我們現有的財務資源(包括於二零二零年四月三十日現金及現金等價物4.2百萬港元、備用融資信貸約61.3百萬港元及我們將收取的[編纂]用作本集團一般營運資金的估計[編纂]約[編纂]百萬港元)；及(iii)現金消耗率(即現金及銀行結餘除以每月現金需求)，萬一所有項目遭取消／擱置，兼且無法營運，我們將具備充足營運資金涵蓋營運資金所需，包括由本文件日期起計未來至少12個月的服務成本和行政開支。

於最後可行日期，董事確認香港爆發COVID-19並無導致：

- (i) 本集團被取消任何項目／我們手頭項目的預期工程進度遭受重大延誤；
- (ii) 本集團的材料及／或勞動力供應遭受重大影響；
- (iii) 我們的成本遭受重大影響；
- (iv) 本集團向客戶收取款項遭遇重大困難；
- (v) 本集團履行所有現有合約下的責任遭遇重大困難；及

概 要

(vi) 據董事所深知、盡悉及確信，截至二零二零年十二月三十一日止年度本集團的營運及財務表現未遭受香港爆發COVID-19的任何重大影響。

有關疫情對本集團的影響的詳細討論，請參閱本文件「業務 — 爆發COVID-19的影響」一段。

大流行爆發應急計劃

董事認為截至最後可行日期，COVID-19爆發對本集團的影響並不重大，且我們已設法加強安全及衛生措施，以繼續提供裝修服務以及維修及保養服務。我們於二零二零年一月採納大流行爆發應急計劃(將不時更新)以保護工人免受傳染病爆發影響，預防措施包括以下各項：

- 處所入口處的體溫檢查
- 工作前進行體溫檢查
- 消毒雙手
- 公共區域消毒
- 個人防護控制(如佩戴口罩等呼吸防護)

有關本集團針對香港爆發COVID-19而採取的預防措施的詳細資料，請參閱本文件「業務 — 職業健康及安全 — 衛生工作環境」一段。

[編纂]

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]為約[編纂]港元，佔[編纂]約[編纂]%。在估計[編纂]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]港元將於綜合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]港元預期於截至二零二零年十二月三十一日止年度確認。潛在[編纂]應注意本集團截至二零二零年十二月三十一日止年度的財務表現將受上述估計[編纂]不利影響。

股息

截至二零一七年、二零一八年及二零一九年十二月三十一日止年度各年，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 — 宣派股息」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。

[編纂]統計數據

以下統計數據乃基於[編纂]未獲行使的假設。

概 要

	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) ^(附註1)	[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 ^(附註2及3)	[編纂]港元	[編纂]港元

附註：

1. 市值乃基於緊隨[編纂]完成後預期已發行的[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」。
3. 計算每股未經審核[編纂]經調整有形資產淨值時並無計及於二零二零年一月十日宣派的特別股息130.0百萬港元。倘計及有關股息，每股未經審核[編纂]經調整有形資產淨值將分別為每股[編纂]港元及[編纂]港元(基於[編纂]每股[編纂]港元及[編纂]港元)。

[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]途一[編纂]的理由」一段。

未來計劃及[編纂]

假設[編纂]為每股[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]收到的[編纂](扣除有關[編纂]的[編纂]費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)用於支付新項目的前期成本；
- 約[編纂]的[編纂](約[編纂]港元)用於取得履約保證；及
- 約[編纂]的[編纂](約[編纂]港元)用作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)近期全球爆發COVID-19或對我們的業務營運及財務表現造成重大不利影響；(v)工程變更令引致收益及毛利率波動；(vi)未能準確估計項目牽涉的時間和成本的風險；(vii)過往增長率、收益及利潤率未必能反映日後的財務表現；(viii)分包商表現未如理想或未有分包商的風險；及(ix)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。