

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	<u>552,652</u>	<u>100.0</u>	<u>768,145</u>	<u>100.0</u>	<u>879,401</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香港裝修承建商市場中排行第三，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，包括海璇匯、日出康城第四期、雲匯、維港文化匯、柏蔚山、傲瀧及朗屏8號。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。於最後可行日期，我們合共有39個手頭裝修項目，包括已動工惟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2,932.6百萬港元。該等手頭項目中，21個項目的合約總額為50.0百萬港元或以上。該21個項目的合約總額合計約為2,566.4百萬港元。

我們採用有系統的管理及營運方針，此能讓我們確保服務質素的一致性。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率，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。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					
	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。

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。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					
	二零一七年		二零一八年		二零一九年	
	千港元	%	千港元	%	千港元	%
地產發展商 ^(附註1)	353,380	63.9	508,921	66.3	543,925	61.9
承建商 ^(附註2)	193,821	35.1	252,099	32.8	320,006	36.4
其他 ^(附註3)	5,451	1.0	7,125	0.9	15,470	1.7
總計	552,652	100.0	768,145	100.0	879,401	100.0

業 務

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」類別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，包括海璇匯、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、二零一八年及二零一九年十二月三十一日止年度，我們分別接獲165、220及210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率，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，鑑於不同項目一般由不同項目經理監督，並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

業 務

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，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業務關係

憑藉超過15年的營運歷史，我們與主要客戶建立了穩定業務關係，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，我們與五大客戶已維持一至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，且自二零零九年以來一直是新鴻基集團的認可承建商。我們亦自二零一二年起一直為新世界集團服務。我們經常接獲邀請為裝修項目投標，並且不時獲地產發展商挑選或指名為其物業項目提供裝修工程。於往績期間的各年度，我們有

業 務

19名、10名及11名回頭客戶，該等客戶於截至二零一七年、二零一八年及二零一九年十二月三十一日止年度合共為本集團貢獻分別約95.7%、98.0%及93.8%的收益。

我們與供應商及分包商建立了穩定業務關係。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168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分別超過一至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，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團隊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作為大型裝修承建商的市場地位。

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、二零一八年及二零一九年十二月三十一日止年度，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99.4%。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二零二零年的約706億港元增加至二零二四年底的約995億港元，複合年增長率約9.0%。具體而言，源於住宅裝修工程的總產出價值預料由二零二零年的約293億港元增加至二零二四年底的約436億港元，複合年增長率約10.4%。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宅物業發展項目落成。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二零二零年的約372億港元增加至二零二四年底的約513億港元，複合年增長率約8.4%，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402份標書，獲授49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，

業 務

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。

於往績期間，我們向新世界集團(作為地產發展商)及新鴻基集團和其他客戶提供類似範疇及複雜程度的裝修服務。請參閱本節「項目 — 裝修項目 — 竣工項目」及「項目 — 裝修項目 — 手頭項目」各段，當中列舉我們於往績期間及直至最後可行日期，向不同客戶承接已竣工或仍在處理的總合約金額逾50.0百萬港元的手頭裝修項目詳情。據董事所深知，在合約金額而言，我們於往績期間為新世界集團(作為地產發展商)及新鴻基集團承接的大部份裝修項目通常較小。然而，於往績期間，我們為新世界集團(作為地產發展商)及新鴻基集團完成多個大型項目(如項目P6、P2、P37及P39，項目參考編號與「業務 — 項目 — 裝修項目 — 竣工項目」一段所披露附表一致)，董事認為，前者均為我們有能力承接大型裝修項目的客觀證據。董事亦認為，我們就該等大型裝修服務而為新世界集團(作為地產發展商)及新鴻基集團服務的技術和經驗可以轉換，並在服務其他客戶時應用。

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，以分散客戶基礎，減低客戶集中風險。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，只有六個項目來自新世界集團(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(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。更多詳情，請參閱本節「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。

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]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。

業 務

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。

前期成本要求

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，之後才向客戶收取進度付款。一般而言，我們的客戶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。我們通常在供應商及分包商發出發票後約30天向彼等付款。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，而涉及大額前期成本及／或對於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量在往績期間通常需要經歷較長時間方錄得收支相抵。

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，並會自行採購工料如大理石和瓷磚等工料（所需數量可能龐大，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，致使裝修項目的前期成本顯著上升。客戶會根據我們的工程進度向我們支付進度款項。一般而言，項目開始時並無重大進展，因此在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。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，鑒於前期成本對合約金額平均而言屬微不足道，且我們一般會於作出付款申請後約30日收到付款，該等項目的前期成本一般於產生後平均約三個月後全部收回及不會產生重大現金流出。相比之下，在往績期間其他客戶而言，項目開始時需要大量工料及以工料進行工程的分包商，以致前期成本金額顯著，我們通常在付款申請後約90天收到付款，因此，我們為新世界集團（作為地產發展商）及新鴻基集團以外客戶進行的裝修項目（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個月方能收回，此將導致相關時期內大量現金淨流出。

業 務

客戶可根據合約條款於項目開始前向我們支付前期付款。根據以往經驗及據董事所深知，我們不一定會就新世界集團(作為地產發展商)及新鴻基集團以外客戶大部份的裝修項目收取預付款項。於往績期間，我們僅就兩項新世界集團(作為地產發展商)及新鴻基集團以外客戶的裝修項目收取預付款項。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。

履約保證要求

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，我們通常會被要求以客戶為受益人，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。

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、二零一八年及二零一九年十二月三十一日止年度，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17.1百萬港元。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。關於我們於往績期間及直至最後可行日期須就向客戶提供的履約保證抵押的按金金額變動，更多詳情請見本節「營運流程—裝修服務—項目實際竣工—履約保證」一段。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，直到其現有履約保證發放為止。

業 務

於最後可行日期，我們獲香港主要保險公司告知，我們將須為新獲授裝修項目（通常包括新世界集團（作為地產發展商）及新鴻基集團以外的客戶的新獲授裝修項目）所發出的任何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，直至現有裝修項目履約保證解除。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。於往績期間，我們曾選擇不投標，亦不編製報價，因為管理層根據其經驗認為我們並無足夠資金及財務資源承接有關項目。此外，管理層認為，於往績期間，由於資金及財務資源不足，我們就部分投標項目標價釐定較高的利潤率，而可能讓我們的價格不如行業同儕的價格具有競爭力，而該等相關投標項目的總投標價為約2,794.5百萬港元。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]約[編纂]百萬港元及[編纂]百萬港元加強財務狀況，以撥付該等項目各自的前期成本及發出履約保證。

有關未來計劃及[編纂]的更多詳情，請參閱本文件「未來計劃及[編纂]」一節。

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					
	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	<u>552,652</u>	<u>100.0</u>	<u>768,145</u>	<u>100.0</u>	<u>879,401</u>	<u>100.0</u>

業 務

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，以更精確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。有關分包安排的更多詳情，請參閱本節「分包」一段。

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					
	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	<u>552,652</u>	<u>100.0</u>	<u>768,145</u>	<u>100.0</u>	<u>879,401</u>	<u>100.0</u>

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。

裝修服務

我們主要按個別項目基準提供裝修服務。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、石工及泥水工程。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

業 務

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，包括海璇匯、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、石工及泥水工程。

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。

業 務

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			由二零二零年 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	
	項目數量			
已確認收益 ^(附註)				
100.0百萬港元以上	—	1	1	—
50.0百萬港元至100.0百萬港元 以下	4	4	4	1
10.0百萬港元至50.0百萬港元 以下	10	10	11	6
10.0百萬港元以下	37	32	34	19
總計	<u>51</u>	<u>47</u>	<u>50</u>	<u>26</u>

附註：往績期間確認的收益包括在過往年度完成的裝修項目工程變更令所確認的收益。

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)劃分已確認收益的裝修項目數量明細：

	截至十二月三十一日止年度			由二零二零年 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	
	項目數量			
合約總額				
100.0百萬港元以上	8	9	12	8
50.0百萬港元至100.0百萬港元 以下	10	11	14	6
10.0百萬港元至50.0百萬港元 以下	18	16	10	6
10.0百萬港元以下	15	11	14	6
總計	<u>51</u>	<u>47</u>	<u>50</u>	<u>26</u>
每個項目平均合約總額	<u>46.2</u> 百萬港元	<u>59.1</u> 百萬港元	<u>70.6</u> 百萬港元	<u>88.2</u> 百萬港元

業 務

裝修項目數量變動

下表列載新世界集團(作為地產發展商)及新鴻基集團及其他客戶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			由二零二零年 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	
	項目數量			
年／期初進行中項目數量 ^(附註1)	26	30	33	36
• 新世界集團(作為地產發展商)及新鴻基集團	16	19	17	19
• 其他客戶	10	11	16	17
年／期內獲授項目數量 ^(附註2)	5	12	13	3
• 新世界集團(作為地產發展商)及新鴻基集團	3	6	7	1
• 其他客戶	2	6	6	2
年／期內竣工項目數量 ^(附註3)	1	9	10	—
• 新世界集團(作為地產發展商)及新鴻基集團	—	8	5	—
• 其他客戶	1	1	5	—
結轉至下一年度／期間的項目數量 ^(附註4)	30	33	36	39
• 新世界集團(作為地產發展商)及新鴻基集團	19	17	19	20
• 其他客戶	11	16	17	19

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度／期間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. 竣工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／期內竣工項目數量。

業 務

裝修項目尚餘合約價值變動

下表列載新世界集團(作為地產發展商)及新鴻基集團及其他客戶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			由二零二零年 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 (未經審核)
	千港元	千港元	千港元	
結轉自上一年度的				
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的合約總額 ^(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)
年度/期間結算日				
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金額，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的合約金額。
- 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年度確認的收益指截至二零一七年、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指同期已確認未經審核收益，在每種情況下均考慮到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。

業 務

竣工項目

於往績期間及直至最後可行日期，我們已完成20個項目，總合約金額合共為約1,093.5百萬港元，當中七個為每個項目總合約金額超過50.0百萬港元的大型項目。下表列載我們每個項目總合約金額超過50.0百萬港元的相關已竣工項目詳情(按合約金額由高至低列示)：

項目編號	客戶	客戶類型	物業種類	地點	項目範圍	期長 ^(附註1)	總合約金額 ^(附註2)		於往績期間確認的收益		
							約金額	千港元	截至十二月三十一日止年度	千港元	二零一七年
P6	新世界集團	物業發展商	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	223,678	千港元	37,453	149,174	21,926
P2	新世界集團	物業發展商	商業	尖沙咀	供應及安裝鏡及於購物商場、中央廣場、升降機大堂及升降機內提供天花、地板、照明及牆壁工程	二零一七年十二月至二零一九年十二月	195,775	千港元	68,126	49,710	60,785
P37	新鴻基集團	物業發展商	住宅	東涌	供應及安裝門、櫥櫃及衛浴潔具、安裝浴室項目，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、木工、玻璃、照明、金屬及牆壁工程	二零一五年二月至二零一九年一月	185,224	千港元	10,945	(452) ^(附註3及4)	(1,282) ^(附註3及5)
P38	客戶F	承建商	住宅	屯門	供應及安裝櫥櫃、衛浴潔具、安裝浴室項目及於住宅單位的浴室和廚房內提供天花、石工、玻璃、金屬及牆壁工程	二零一五年五月至二零一九年九月	148,896	千港元	30,585	11,504	(4,878) ^(附註3及6)
P39	新世界集團	地產發展商	商業	中環	供應及安裝衛浴潔具，並在升降機大堂、升降機、洗手間及走廊提供天花、木工、玻璃及牆壁工程	二零一四年五月至二零一八年九月	62,514	千港元	(2,932) ^(附註3及7)	1,999	14
P40	其他客戶	承建商	住宅	大角咀	供應及安裝門、櫥櫃、安裝浴室項目及在住宅單位的浴室及廚房、升降機大堂、升降機提供天花、地板、石工及泥水、玻璃、照明及牆壁工程	二零一四年六月至二零一九年十二月	52,844	千港元	293	3,699	(2,537) ^(附註3及8)
P41	其他客戶	承建商	住宅	銅鑼灣	供應及安裝衛浴潔具，並在升降機大堂、升降機及走廊提供天花、地板、照明及牆壁工程	二零一四年一月至二零一八年二月	52,797	千港元	4,345	102	445

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。
3. 根據香港財務報告準則第15號「客戶合約收益」，對於包含可變對價(例如合約工作變動)的裝修合約，本集團以最可能的金額估計應獲得的收益。就總收益而言，實際結果可能高於或低於報告期末的估計，此作為迄今為止錄得金額的調整，可能會影響到以後年度確認的收益。
4. 負收益乃主要由於截至二零一八年十二月三十一日止年度，項目P37於最終賬目磋商日磋商更令價值變動令總合約金額減少，導致截至二零一八年十二月三十一日止年度已確認的收益撥回。
5. 負收益乃主要由於截至二零一九年十二月三十一日止年度，項目P37於餘下最終賬目磋商日磋商更令價值變動令總合約金額減少，導致截至二零一九年十二月三十一日止年度已確認的收益撥回。
6. 負收益乃主要由於截至二零一九年十二月三十一日止年度，項目P38於最終賬目磋商日磋商更令價值變動令總合約金額減少，導致截至二零一九年十二月三十一日止年度已確認的收益撥回。
7. 負收益乃主要由於截至二零一八年十二月三十一日止年度，項目P39於最終賬目磋商日磋商更令價值變動令總合約金額減少，導致截至二零一八年十二月三十一日止年度已確認的收益撥回。
8. 負收益乃主要由於截至二零一九年十二月三十一日止年度，項目P40於最終賬目磋商日磋商更令價值變動令總合約金額減少，導致截至二零一九年十二月三十一日止年度已確認的收益撥回。

業 務

手頭項目

於最後可行日期，我們手頭上共有39個裝修項目，包括已開始惟尚未完成的裝修項目，以及已獲授惟尚未開始的裝修項目，其總合約金額合計為2,932.6百萬港元，其中約814.4百萬港元預期於截至二零二零年十二月三十一日止年度確認，約340.9百萬港元預期於截至二零二一年十二月三十一日止年度確認，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。於該等手頭項目中，21個項目的總合約金額為50.0百萬港元或以上。該21個項目的總合約金額合計為約2,566.4百萬港元。

下表列載於最後可行日期各自合約總額等於或高於50.0百萬港元的手頭裝修項目詳情(按合約金額由高至低列示)：

項目編號	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 ^(註釋2) 千港元	於往續期間確認的收益				預計將於未來 各財政年度確認的收益		
								二零一七年 千港元	二零一八年 千港元	二零一九年 千港元	二零二零年 千港元	二零二一年 千港元	二零二二年 千港元	二零二三年 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	—	—	82,959	231,390	—	—	—
P7 ^(註釋3)	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	186,097	5,748	93,928	85,615	806	—	—	—
P46	客戶F	承建商	住宅	黃竹坑	供應及安裝門及於住宅單位的浴室及廚房以及升降機大堂內提供天花、地板、照明及牆壁工程。	二零二零年五月至二零二三年十一月	177,484	—	—	—	25,735	142,875	—	8,874

業 務

項目編號	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1)	合約 總額 ^(附註2) 千港元	於往績期間確認的收益			預計將於未來 各財政年度確認的收益		
								二零一七年 千港元	二零一八年 千港元	二零一九年 千港元	二零二零年 千港元 (未經審核)	二零二一年 千港元 (未經審核)	二零二二年 千港元 (未經審核)
P10 ^(附註3)	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	173,193	—	5,318	167,519	356	—	—
P26	新世界集團	承建商	住宅	鴨脷洲	供應及安裝門、櫥櫃及衛浴潔具及於住宅單位及升降機大堂內提供天花、地板、照明及牆壁工程。	二零二零年四月至二零二四年十一月	172,664	—	—	—	62,159	110,451	—
P1 ^(附註3)	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	82,317	75,813	8,755	—	—	—
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	164,832	—	—	6,954	118,318	39,560	—
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	140,148	—	—	36,279	103,869	—	—

業 務

項目編號	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1)	合約 總額 ^(附註2) 千港元	於往續期間確認的收益			預計將於未來 各財政年度確認的收益			
								二零一七年	二零一八年	二零一九年	截至十二月三十一日止年度	二零二一年	二零二二年	截至十二月三十一日止年度
								千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元
P4 ^(附註3)	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內提供天花、地板、木工、石器和泥水及牆壁工程	二零一六年一月至 二零二零年十二月	123,001	57,784	36,805	951	—	—		
P11 ^(附註3)	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 二零二零年十二月	98,096	—	15,128	82,335	633	—		
P16	客戶H	承建商	住宅	啟德	安裝浴室用品及於住宅單位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	—	—	1,426	62,014	32,681		
P5 ^(附註3)	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	95,001	45,123	15,764	8,116	—	—		
P8 ^(附註3)	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	861	69,874	16,058	—	—		
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	—	—	33,420	53,229	—		

業 務

項目編號	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1)	合約 總額 ^(附註2) 千港元	於往續期間確認的收益			預計將於未來 各財政年度確認的收益		
								二零一七年 千港元	二零一八年 千港元	二零一九年 千港元	截至十二月三十一日止年度 二零二零年 千港元 (未經審核)	二零二一年 千港元 (未經審核)	二零二二年 千港元 (未經審核)
P3 ^(附註3)	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	12,313	6,519	—	—	
P9 ^(附註3)	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	10,431	54,984	12,234	—	—	
P18 ^(附註3)	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	77,824	—	49,181	28,222	421	—	
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	—	—	820	57,950	14,692	
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	66,894	—	3,033	49,385	14,476	—	

業 務

項目編號	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1)	合約 總額 ^(附註2)	於往續期間確認的收益			預計將於未來 各財政年度確認的收益		
								截至二〇一七年 千港元	二〇一八年 千港元	二〇一九年 千港元	截至二〇二〇年 千港元	二〇二一年 千港元	二〇二二年 千港元
P21 ^(附註3)	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、地板、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	54,270	—	21,245	33,025	(未經審核)	(未經審核)	(未經審核)
P22 ^(附註3)	其士(建築) 有限公司	承建商	住宅	朗屏	供應及安裝門及鏡，並於電梯大堂及電梯提供天花、地板、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	25,772	7,012	—	—	—	—

附註：

- 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的時間釐定，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)而有所變動。
- 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。
- 項目P1、P3、P4、P5、P7、P8、P9、P10、P11、P18、P21及P22於二零一九年十二月三十一日已實際上完成，缺陷責任期已根據合約條款開始，其後我們會與客戶跟進最終賬目，審定最終賬目代表項目完成日期。我們與客戶磋商協定最終賬目(可能包括餘下保留金付款及工程變更令(如有))需要時間，因此，我們預期在實際完成後繼續確認收入(此外，我們有可能確認負收入，更多有關於往續期間錄得負收入的論述，請參閱本節「項目一裝修項目一竣工項目」一段)。以二零一九年十二月三十一日的合約資產計，項目P10、P11、P8、P1、P18、P7、P9和P4為最大項目。更多論述請參閱本文件「財務資料一綜合財務狀況表各項目的分析一合約資產及合約負債」一段。

業 務

於最後可行日期，我們已遞交標書的裝修項目詳情

於最後可行日期，潛在裝修項目的112份標書有待公佈結果(包括於最後可行日期起計10個月(於往績期間從收到招標邀請至授出合約的平均時間)內遞交的項目)(「**投標項目**」)。在112份標書中，(i) 67份標書為新世界集團(作為地產發展商)或新鴻基集團，預期合約金額約1,449.3百萬港元；及(ii) 45份標書為新世界集團(作為地產發展商)及新鴻基集團以外的客戶，預期合約金額約3,176.7百萬港元。

新世界集團(作為地產發展商)或新鴻基集團

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，按總收益計，新世界集團和新鴻基集團為我們最大客戶。展望未來，我們擬與新世界集團和新鴻基集團維持穩固的業務關係。新世界集團(作為地產發展商)或新鴻基集團預期合約金額為50.0百萬港元或以上結果有待公佈的投標項目的詳情載於下文(按合約金額由高至低列示)：

項目編號	地點	項目類型	預期項目施工期 ^(附註1)	預期支付前期成本時間	預期發出履約保證時間	預期金額		預期前期成本金額 ^(附註2)	預期履約保證金額 ^(附註3)	投標狀況	預期公佈投標結果日期
						千港元	千港元				
P54	中環	商業裝修項目	自二零二一年二月至二零二三年五月	不適用	不適用	371,003	無	無	獲邀參加招標面談	二零二一年一月	
P56	荃灣	商業裝修項目	自二零二一年三月至二零二三年六月	不適用	不適用	97,574	無	無	等候面談邀請	二零二一年二月	
P58	屯門	住宅裝修項目	自二零二一年四月至二零二三年七月	不適用	不適用	93,400	無	無	等候面談邀請	二零二一年三月	
P55	赤鱸角	商業裝修項目	自二零二一年一月至二零二三年十二月	不適用	不適用	74,347	無	無	等候面談邀請	二零二零年十二月	
P43	觀塘	住宅裝修項目	自二零二零年七月至二零二五年六月	不適用	不適用	69,816	無	無	等候面談邀請	二零二零年六月	
P45	大圍	住宅裝修項目	自二零二零年七月至二零二五年四月	不適用	不適用	53,432	無	無	等候面談邀請	二零二零年六月	

附註：

1. 預期項目動工乃根據接受函(或等同文件)或合約或首次向客戶申請付款日期釐定，而預期項目竣工則根據最終賬目審定或根據董事的估計釐定，並可能因計及日後的實際工程時間表及工程變更令(如有)而有所變動。
2. 「無」指根據董事的經驗及考慮到往績期間為新世界集團(作為地產發展商)或新鴻基集團進行的裝修項目，我們預期該等項目的前期成本的金額將會微不足道，通常在產生不久後收回(於往績期間，為該等客戶的進行裝修項目(原合約總額50.0百萬港元或以上)平均於三個月後悉數收回)，不會造成大量現金流出。
3. 通常，招標文件會指定我們是否需要為相關項目的客戶提供履約保證。「無」表示相關招標文件沒明確要求我們為該等項目提供履約保證。

新世界集團(作為地產發展商)及新鴻基集團以外的客戶

我們擬向新世界集團(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(合約金額為50.0百萬港元或以上),藉此擴大市場份額,實行本文件「業務—業務策略」及「未來計劃及[編纂]—[編纂]」各段所載的業務策略。新世界集團(作為地產發展商)及新鴻基集團以外客戶的預期合約金額為50.0百萬港元或以上結果有待公佈的投標項目的詳情載於下文(按合約金額由高至低列示):

項目編號	地點	項目類型	預期項目施工期 (附註1)	預期支付 前期成本時間 (附註4)	預期發出 履約保證時間 (附註4)	預期 合約金額 千港元	預期前期 成本金額 (如有) (附註2)	預期履約 保證金額 (如有) (附註3)	投標狀況	預期公佈投標 結果日期
P23	啟德	住宅裝修項目	自二零二零年九月至 二零二四年十一月	自二零二零年十一月至 二零二一年十一月	二零二零年十一月	482,576	68,526	48,258	我們為客戶提供最佳優惠	二零二零年八月
P53	啟德	住宅裝修項目	自二零二零年二月至 二零二三年五月	自二零二零年四月至 二零二二年四月	二零二一年四月	229,769	32,627	22,977	已於二零二零年四月提交 標書。未收到標書查詢	二零二一年一月
P47	大埔	住宅裝修項目	自二零二零年十月至 二零二四年二月	自二零二零年十二月至 二零二一年十二月	二零二零年十二月	171,542	24,359	17,154	獲邀出席投標面談	二零二零年九月
P36	黃竹坑	住宅裝修項目	自二零二零年十一月 至二零二四年七月	自二零二零年一月至 二零二二年一月	二零二一年一月	137,916	19,584	13,792	獲邀出席投標面談	二零二零年十月
P50	旺角	住宅裝修項目	自二零二零年二月至 二零二五年一月	自二零二零年四月至 二零二二年三月	二零二一年四月	126,914	18,022	12,691	於二零二零年三月 提交標書,尚未收到 標書查詢	二零二一年一月
P59	大角咀	住宅裝修項目	自二零二零年五月至 二零二五年四月	自二零二零年七月至 二零二二年七月	二零二一年七月	108,630	15,425	10,863	已於二零二零年六月提交 標書。未收到標書查詢	二零二一年四月
P57	觀塘	住宅裝修項目	自二零二零年四月至 二零二五年六月	自二零二零年六月至 二零二二年六月	二零二一年六月	103,024	14,629	10,302	於二零二零年五月 提交標書。未收到 標書查詢	二零二一年三月
P29	啟德	住宅裝修項目	自二零二零年九月至 二零二四年六月	自二零二零年十一月至 二零二一年十一月	二零二零年十一月	102,585	14,567	10,258	獲邀出席投標面談	二零二零年八月

業 務

業 務

項目編號	地點	項目類型	預期項目施工期 (附註1)	預期支付 前成本時間 (附註4)	預期發出 履約保證時間 (附註4)	預期 合約金額 千港元	預期前期 成本金額 (如有) (附註2)	預期履約 保證金額 (如有) (附註3)	投標狀況	預期公佈投標 結果日期
P51	九龍塘	住宅裝修項目	自二零二一年二月至 二零二四年一月	自二零二一年四月至 二零二二年三月	二零二一年四月	89,141	12,658	8,914	回應標書查詢	二零二一年一月
P60	青衣	住宅裝修項目	自二零二一年五月至 二零二四年四月	自二零二一年七月至 二零二二年七月	二零二一年七月	75,650	10,742	7,565	回應標書查詢	二零二一年四月
P52	長沙灣	住宅裝修項目	自二零二一年二月至 二零二四年一月	自二零二一年四月至 二零二二年三月	二零二一年四月	72,855	10,345	7,286	我們向客戶提供最佳優惠	二零二一年一月
P35	西營盤	住宅裝修項目	自二零二零年十月至 二零二三年十二月	自二零二零年十二月至 二零二一年十二月	二零二零年十二月	55,255	7,846	5,526	於二零一九年十一月 提交標書。尚未收到 標書查詢	二零二零年九月
P32	沙田	住宅裝修項目	自二零二零年八月至 二零二三年十一月	自二零二零年十月至 二零二一年十月	二零二零年十月	51,442	7,305	5,144	於二零一九年九月提交 標書。尚未收到 標書查詢	二零二零年七月
P33	旺角	商業裝修項目	自二零二零年八月至 二零二三年十一月	自二零二零年十月至 二零二一年十月	二零二零年十月	50,071	7,110	5,007	於二零一九年九月提交 標書。尚未收到 標書查詢	二零二零年七月

附註：

1. 預期項目動工乃根據接受函(或等同文件)或合約或首次向客戶申請付款日期釐定，而預期項目竣工則根據最終賬目審定或根據董事的估計釐定，並可能因計及截至最後可行日期及日後的實際工程時間表及工程變更令(如有)而有所變動。
2. 根據董事經驗及經計及我們於往續期間所承接新世界集團(作為物業發展商)或新鴻基集團(作為物業發展商)以外客戶的裝修項目(原合約金額50.0百萬港元或以上)，估計前期成本平均佔合約金額約14.2%。
3. 一般來說，招標文件會訂明，我們是否須就相關項目為客戶提供履約保證。如招標文件所訂明，就我們須提供履約保證的項目而言，履約保證金額等於合約金額的10%。
4. 支付前期費用的預計時間及預期發出履約保證的時間乃建基於董事的經驗，並考慮到我們於往續期間所承接新世界集團(作為地產發展商)及新鴻基集團以外客戶的裝修項目(原合約金額50.0百萬港元或以上)。實際上，我們將被要求承擔前期成本或取得履約保證的確切時間，在很大程度上由客戶決定。

業 務

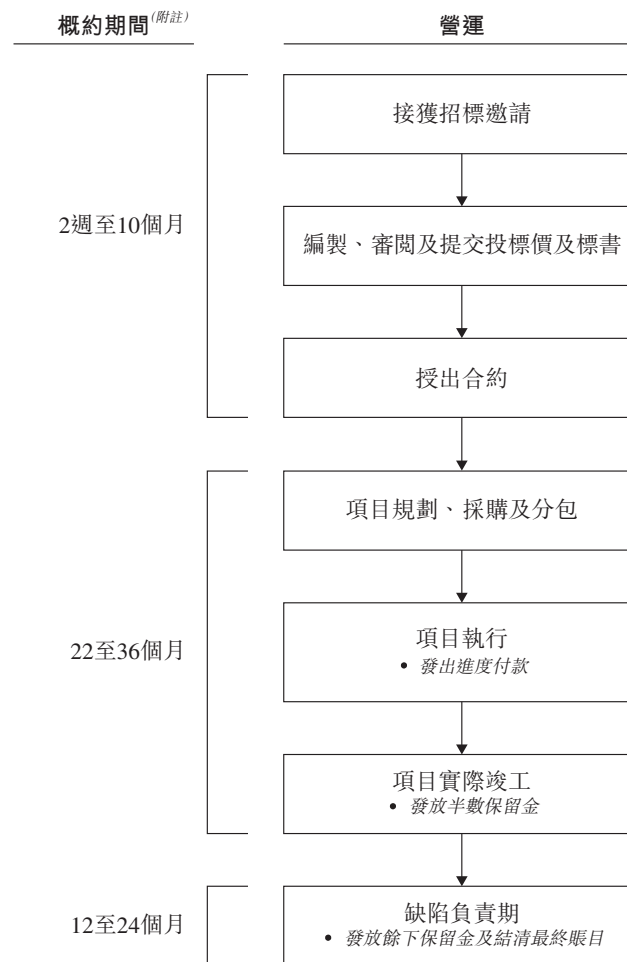
維修及保養工程

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，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4.9百萬港元。

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更多，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或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對完成項目而言必需的裝修工程的指令。有關指令通常稱為工程變更令，可能包括客戶要求作為原合約中工程規格變更或補充的加建工程、減省或改動。客戶通常向我們表明將進行的工程變更令範圍，而不會在我們就有關工程變更令施工之前釐定工程變更令的價值。倘工程變更令項下的工程與合約列明的工程相同或類似，工程變更令價值通常與原合約的收費時間表一致。如果原合約並無相同或相似的項目以供參考，我們將基於類似工程的經驗及供應商及分包商提供的報價加上參考與該等客戶的過往項目而得出的溢價，根據定價策略按成本加成定價模式估計工程變更令的價值，更多詳情載於本節「銷售及營銷一定價策略」一段，且與客戶確立最終賬目時我們將進一步就工程變更令與客戶達成協議。最終的合約總額可按照該工程變更令的範圍以我們與客戶其後協定的經協定費率進行調整。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，裝修服務合約所得收益分別為約546.3百萬港元、759.6百萬港元及874.5百萬港元，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110.3百萬港元。

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 — 貿易應收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質押予保險公司的存款作抵押，而質押予保險公司的存款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，我們獲香港大型保險公司通知，將為新獲授裝修項目(通常包括新世界集團(作為地產發展商)及新鴻基集團以外的客戶的新獲授裝修項目)發出的任何履約保證，我們將須質押金額相當於裝修項目履約保證價值總額的存款，直至現有履約保證解除。

業 務

下表列載於往績期間及直至最後可行日期我們為保證妥善履約須向客戶提供的保證金金額變動：

	截至十二月三十一日止年度			由 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	
年／期初的保證金年／期初 金額	24,377	41,427	36,549	66,915
就新項目提供的保證金金額	17,050	9,251	64,525	—
已解除的保證金金額	—	(14,129)	(34,159)	—
年／期末的尚未支付 保證金金額	41,427	36,549	66,915	66,915

於往績期間，我們的保證金一般由保險公司發出及由創基工程董事(包括吳先生及／或其聯繫人)的擔保及向保險公司抵押的按金作抵押(金額為履約保證相應價值的一部份)，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。下表列載於往績期間及直至最後可行日期就保證金向保險公司抵押的按金金額變動：

	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	
年／期初已抵押年／期初 按金金額	7,313	10,723	8,334	17,141
就新項目已抵押按金	3,410	1,850	16,663	—
已解除的已抵押按金金額	—	(4,239)	(7,856)	—
年／期末的尚未償還已抵押 按金金額	10,723	8,334	17,141	17,141

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後發放，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。

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。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，我們分別委聘五名、七名及七名業務發展顧問。相關顧問為獨立第三方。其中一名業務發展顧問現任一間從事公共關係及活動管理公司的股東及董事，趙女士亦為該公司之股東及董事。

於往績期間，我們的業務發展顧問不時於當地市場就與本地及中國著名地產發展商的業務機遇轉介潛在客戶，並就市況、投標及營銷方法提供意見，以及提供潛在供應商轉介及內部裝修／設計／建造相關培訓，以提高市場競爭力。部分業務發展顧問舉辦與企業社會責任或營運的相關培訓及活動，以及公共關係活動，以宣傳我們的企業形象及行業聲譽。

業務發展顧問的成員(包括相關顧問的最終股東)曾擔任不少房地產、樓宇及建築相關領域機構角色及諮詢職位，具有專業資格，在客戶關係管理方面經驗豐富，擁有廣泛業務網絡及／或擁有裝修／設計／建築相關行業的專業知識和技能。

業 務

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，我們所產生業務發展諮詢費分別約1.8百萬港元、2.2百萬港元及2.9百萬港元。根據弗若斯特沙利文報告，部分承建商可能就與本集團服務範疇相類似的服務委聘業務顧問，本集團向顧問支付的諮詢費乃基於顧問的工作經驗／工作履歷、資歷與擔當的工作範疇而定，且處於市場範圍。

據董事所深知，於往績期間及最後可行日期，除本段「銷售及營銷」所披露者和撇除顧問協議外，業務發展顧問(包括最終股東及企業顧問的董事)與本集團、股東、董事及高級管理層或任何彼等各自的聯繫人過往或現在並無任何其他關係(股權、家族、業務或其他)、協議或安排。

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止年度		
	二零一七年	二零一八年	二零一九年
年內已接獲邀請數目	165	220	210
年內已提交標書數目	118	146	138 (附註1)
• 新世界集團(作為地產發展商)及 新鴻基集團	78	81	77
• 其他客戶	40	65	61
本年度或其後已確認的獲接納標書數目	11	26	12
• 新世界集團(作為地產發展商)及 新鴻基集團	8	16	10
• 其他客戶	3	10	2
中標率(%) (附註1及2)	9.3	17.8	8.7
• 新世界集團(作為地產發展商)及 新鴻基集團	10.3	19.8	13.0
• 其他客戶	7.5	15.4	3.3

附註：

- 於最後可行日期，於截至二零一九年十二月三十一日止年度提交的138份標書中有50份未過期且其結果待定。
- 於上表中，一個財政年度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210項招標邀請，而我們就該等邀請的約71.5%、66.4%及65.7%提交標書。我們的政策為積極回應客戶招標邀

業 務

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。董事認為縱然我們的工程質量穩定和擁有其他競爭優勢，但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，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 — 裝修項目尚餘合約價值變動」各段。

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程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加建工程收取的費用。

我們維持一個資料數據庫，儲存自先前項目收集的統計資料及數據，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、二零一八年及二零一九年十二月三十一日止年度，我們得以維持相對穩定的毛利率，分別為約14.8%、14.0%及13.6%。於往績期間，本集團於任何裝修項目上，並無經歷毛利率屬不尋常地高或低的情況，且毛利率的結果符合管理層預期。於往績期間，我們得以保足就工程變更令招致的成本，僅有一個竣工項目錄得虧損約為9.0百萬港元。該項目的合約總額約為25.0百萬港元。我們於項目後期直接收到相關地產發展商的要求，並進行產生額外成本的增值工程，以確保滿足該地產發展商的期望，從而期望與相關地產發展商(為本地著名地產發展商)保持長期工作關係。在最終賬目協商過程中，由於相關記錄的管理不足，我們無法提供若干文件，因此，我們無法於最終賬目定案時就若干已履行工作提出申索，而已支付予我們的費用及收費不足以收回我們就上述整個項目已產生的成本。該項目已於二零一九年九月完成。因此，該虧損被視為於截至二零一九年十二月三十一日止年度產生。為防止將來再次發生同類情況，我們已加強(外部及內部)溝通，並要求所有相關設計圖草稿及信函都應有正確記錄，作為工程變更令的證明文件。

業 務

此外，我們已委聘一名內部監控顧問，審視本集團針對營運程序而設立涵蓋程序、系統及控制的內部監控系統，以增強我們的定價策略及成本控制。內部監控顧問提出建議時，我們亦加強定價策略及成本控制，方法為要求工料測量師編製成本規劃，而投標價定於10.0百萬以上，通常須經行政總裁批准。此外，合約經理編製款項摘要、監督項目產差的成本，並在週會上向行政總裁匯報。如預計成本與實際成本出現重大差距，合約經理須向行政總裁解釋。當最終賬目定案，合約經理須編製項目溢利和虧損報告，分析預計毛利率與實際毛利率的差距(如有)，提出建議加以改善，並須向財務總監與行政總裁呈交相關文件加以審閱。董事認為，應用更為嚴謹的定價策略及成本控制措施、可減低項目出現虧損的情況。更多有關內部監控及營運程序的詳情，請參閱本文件「業務—風險管理及內部監控系統」及「業務—營運流程—裝修服務—編製、審閱及提交投標價及標書」各段。根據於最後可行日期的現有資料，董事認為我們手頭上的裝修項目預期概無虧損。

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當月錄得較低收益，這是由於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、供應商及分包商訂立安排，以期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，我們亦獲承建商直接聘用。

業 務

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					
	二零一七年		二零一八年		二零一九年	
	千港元	%	千港元	%	千港元	%
地產發展商 ^(附註1)	353,380	63.9	508,921	66.3	543,925	61.9
承建商 ^(附註2)	193,821	35.1	252,099	32.8	320,006	36.4
其他 ^(附註3)	5,451	1.0	7,125	0.9	15,470	1.7
總計	552,652	100.0	768,145	100.0	879,401	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」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定業務關係。我們與五大客戶已維持一至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，且自二零零九年以來一直是新鴻基集團的認可承建商。我們亦自二零一二年起一直為新世界集團服務。我們經常接獲邀請為裝修項目投標，並且不時獲地產發展商挑選或指名為其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11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、二零一八年及二零一九年十二月三十一日止年度合共為本集團貢獻分別約95.7%、98.0%及93.8%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

我們的合約條款因應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 — 貿易應收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 — 項目實行 — 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而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： 有關履約保證(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」一段。

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，我們並無遭遇任何客戶提前終止合約的情況。

業 務

貿易應收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、二零一八年及二零一九年十二月三十一日，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131.1百萬港元。於最後可行日期，我們於二零一九年十二月三十一日的約99.8%貿易應收款項已結清。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，貿易應收款項週轉日數分別為約43.7日、17.2日及34.1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。行政及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—綜合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、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，佔總收益分別約88.3%、95.4%及97.0%。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	402,087	45.7
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	245,146	27.9
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	91,090	10.4
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	78,131	8.9
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	36,279	4.1
總計：						<u>852,733</u>	<u>97.0</u>

附註：

1. 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700.0億港元及超過200.0億港元。
2. 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800.0億港元及超過400.0億港元。

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400.0億美元及超過10.0億美元。
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60.0億港元及超過600.0百萬港元。
6. 客戶F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)建造、物業發展及物業管理。根據公開可得資料，截至二零一九年十二月三十一日止年度，該上市公司錄得收益及溢利分別超過600.0億港元及超過50.0億港元。
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，我們的大部分收益源自五大客戶。根據弗若斯特沙利文報告，裝修行業內客戶集中的現象並不常見。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業務關係。具體而言，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，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245.1百萬港元，分別佔收益約28.9%、47.3%及27.9%，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402.1百萬港元，分別佔收益約25.4%、29.4%及45.7%。

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。於截至二零一七年及二零一八年十二月三十一日止年度，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。

業 務

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。於往績期間，我們向最大客戶及其他客戶提供類似範疇及複雜性的裝修服務。請參閱本節「項目一裝修項目一竣工項目」及「項目一裝修項目一手頭項目」各段所披露的表格，當中載列我們於往績期間及直至最後可行日期，就不同客戶總合約金額超過50.0百萬港元的已完成或進行中的裝修項目。據董事所深知，一般而言，就合約金額而言，我們於往績期間為新世界集團(作為地產發展商)及新鴻基集團承接的大部份裝修項目通常較小。然而，於往績期間，我們亦為新世界集團(作為地產發展商)及新鴻基集團完成多項大型項目，如項目P6、P2、P37及P39(項目參考編號與「業務一項目一裝修項目一竣工項目」一段所披露圖表相符)，對董事而言，足證我們有能力承接大型裝修項目。董事亦認為，我們為新世界集團(作為地產發展商)及新鴻基集團大型裝修項目服務時所用的技術與經驗能夠轉移，並可應用於服務其他客戶。

利用[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，我們於截至二零一九年十二月三十一日止年度較先前年度承接更多新世界集團(作為物業發展商)及新鴻基集團以外客戶的裝修項目，且在尋找新客戶方面取得了成功。舉例而言，我們於二零一九年得以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，涉及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，務求令本集團的整體利益最大化。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。據董事所深知，新世界集團(作為地

業 務

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。除創新工程外，供應商不會提供任何安裝或技術服務，並只根據客戶的規格，向我們供應物料。於往績期間，創新工程應佔的採購及分包費用總額分別約68.5百萬港元、93.6百萬港元及91.5百萬港元，佔總服務成本約14.5%、14.2%及12.0%。創新工程擁有人郭先生於二零零六年十二月至二零一二年四月以日間勞動者身份，向創基工程提供臨時木工工程，彼所提供的服務按日獲薪，並無與創基工程訂立任何僱傭合約，亦無委聘他人為其工作(「**先前工作關係**」)。自二零一零年十一月起，創新工程應要求向創基工程提供報價，並會委聘他人向創基工程提供木材及金屬工程，並自二零一七年一月起，向創基工程提供木材、金屬、門、家具及配件(「**目前工作關係**」)。創新工程擁有約30名僱員，於往績期間從本集團而來的收益約70%。據董事所深知，於往績期間及於最後可行日期，除先前工作關係目前工作關係外，創新工程及／或郭先生與本集團、股東、董事及高級管理層或任何彼等各自的聯繫人過往或現有並無其他關係(股權、業務或其他)、協議或安排。

於往績期間及直至最後可行日期，我們與供應商並無經歷重大糾紛。

五大供應商

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，最大供應商應佔採購額為約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%。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 %
1	穎安 ^(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	創新工程	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2)	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3)	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 %
1	穎安 ^(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	95,739	19.0
2	創新工程	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	81,159	16.1
3	供應商C ^(附註2)	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3)	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5)	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 %
1	穎安 ^(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	79,574	11.5
2	創新工程	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	63,729	9.2
3	供應商G ^(附註6)	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	12,845	1.9
4	供應商H ^(附註7)	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	8,415	1.2
5	供應商C ^(附註2)	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	7,006	1.1
總計：					<u>171,569</u>	<u>24.9</u>

附註：

- 穎安為一間香港私人公司，供應木材、石材、金屬及門、家具及配件。
- 供應商C為一間香港私人公司，供應瓷磚。
- 供應商D為一間香港私人公司，供應塑膠層壓板。

業 務

4. 供應商E為一間香港私人公司，供應金屬。
5. 供應商F為一間香港私人公司，供應衛浴潔具。
6. 供應商G為一間香港私人公司，供應瓷磚及石材。
7. 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，我們通常會從穎安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要求定制項目，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72名供應商，且我們一般就項目使用的主要材料具有多名認可供應商。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。除本節「採購—與穎安訂立的長期協議的主要條款」一段所概述與穎安訂立的長期協議外，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慣例。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

與穎安訂立的長期協議的主要條款

我們自二零一六年一月開展業務關係起已與穎安訂立長期協議，因穎安能提供多種定制項目及裝修原材料，且與我們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及行政工作。倘穎安的製造夥伴並無能力承接我們的訂單，則穎安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。每次採購的確切成本百分比將於各自的個別訂單確認。穎安將按要求提供成本資料供我們核實。根據弗若斯特沙利文報告，部分承建商可能與少數經常與之合作的供應商簽訂不設特定最低採購量的長期協議，以簡化行政程序，而倘訂立有關長期協議，材料供應商及承建商通常會同意採用成本加成定價模式。董事認為，與穎安訂立的有關協議與市場慣例一致且符合本集團的利益。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，惟我們下達無最低採購量的訂單時，穎安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。於往績期間，我們並無違反與穎安訂立的協議的任何條文。與穎安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，1.0%至1.5% (最高) |
| 外包 | : | 穎安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。倘穎安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 | : | 穎安或第三方供應商應於我們收回物料後7日內修正我們發現的缺陷 |
| 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，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價格出現任何大幅波動，則我們可能無法成功將價差轉嫁予客戶。

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訂單的整體時間規劃及材料交付，以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，包括泥水、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。

於往績記錄期間及直至最後可行日期，我們與分包商並無經歷任何重大糾紛。

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，此乃行業慣例。董事認為分包安排有助降低固定生產成本及靈活地獲得不同專長和技能的勞工，而無需透過永久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傷害申索承擔法律責任。分包商須遵守我們與客戶的合約條款及條件，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，我們在項目團隊中設有直屬技工執行工作，向分包商展示餘下工作須採用的工作標準。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、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%。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)	佔分包費用 總額百分比
1	分包商A ^(附註1)	泥水及石材工程	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	創新工程	木板及金屬工程	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	10,326	2.9
4	分包商C ^(附註3)	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4)	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)	佔分包費用總額百分比
1	分包商E ^(附註5)	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4)	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)	泥水及石材工程	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	16,737	3.3
5	分包商C ^(附註3)	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)	佔分包費用總額百分比
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	35,485	5.1
2	創新工程	木材及金屬工程	二零一零年	於分包商開具發票後約30日；銀行轉賬或支票	27,738	4.0
3	分包商F ^(附註6)	泥水工程	二零一九年	於分包商開具發票後約30日；銀行轉賬或支票	22,956	3.3
4	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	22,178	3.3
5	分包商G ^(附註7)	天花板工程	二零一九年	於分包商開具發票後約30日；銀行轉賬或支票	22,067	3.2
總計：					<u>130,424</u>	<u>18.9</u>

附註：

1. 分包商A為一間香港私人公司，提供泥水及石材工程。
2. 分包商B為一間香港私人公司，提供天花板工程。
3. 分包商C為一間香港私人公司，提供木板及金屬工程。

業 務

4. 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。
5. 分包商E為一間香港私人公司，提供天花板及木材工程。
6. 分包商F為一間香港私人公司，提供泥水工程。
7. 分包商G為一間香港私人公司，提供天花板工程。

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96名可供選用的認可分包商。為免過度依賴少數分包商，通常我們的認可分包商名單就每種特定工程類型均有多名認可分包商。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，董事確認本集團與分包商之間並無重大糾紛，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。

業 務

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加建工程調整。
- 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「分包一付款期」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。

於往績期間，我們通常不要求分包商於項目開始前提供任何履約保證。

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。

業 務

付款期

於往績期間，本集團支付的分包費用一般以港元計值。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。

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 ^(附註1)	機電工程署	020595	二零二零年 八月十六日

業 務

註冊類別	發證機關	註冊編號／ 交易代碼	屆滿日期
註冊小型工程承建商(公司) 註冊證書 ^(附註2)	屋宇署	MWC 991/ 2010 ^(附註3)	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

附註：

1. 根據相關法律及法規，創基工程必須僱用至少一名註冊電氣工人，以符合資格擔任註冊電業承辦商。於最後可行日期，創基工程聘請三名僱員，彼等為與此相關的註冊電氣工人。
2. 創基工程根據相關法律及法規須委任至少一名獲授權簽署人及一名技術總監，以符合資格擔任註冊小型工程承辦商。於最後可行日期，吳先生為獲授權簽署人及技術總監，而本集團另一名項目經理就此為創基工程的獲授權簽署人。
3. 於最後可行日期，創基工程已註冊為A類(I、II及III級別)、B類(I、II及III級別)、C類(I、II及III級別)、D類(I、II及III級別)、E類(I、II及III級別)、F類(I、II及III級別)及G類(I、II及III級別)的小型工程承辦商。

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、二零一八年及二零一九年十二月三十一日止年度，保險成本分別約為2.2百萬港元、1.4百萬港元及4.1百萬港元。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。

爆發COVID-19的影響

關閉裝修項目工地

因應香港目前爆發COVID-19，我們根據相關客戶指示於二零二零年二月初暫時關閉四個裝修項目工地兩星期，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任何工地及／或停工。由項目規劃至項目實際完成的期間須約22至36個月，董事認為，於二零二零年二月初關閉工地兩星期不會對項目造成重大延誤，且據董事所深知、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，自爆發COVID-19及直至最後可行日期，概無僱員或在地盤工作的其他人員確診感染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，則延誤或中斷的潛在影響或會重大。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星期，包括我們的裝修工程。倘COVID-19的本地傳播趨勢上升，香港政府或加強社交距離措施，包括關閉物理工作地點處所，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誤，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

業 務

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(向位於中國製造商採購材料)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。

- 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。

業 務

- 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
- 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，包括由本文件的日子起未來至少12個月的服務成本和行政開支。

於最後可行日期，董事進一步確認香港爆發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到重大困難；
- (v) 本集團履行所有現有合約下的責任遭遇重大困難；及
- (vi) 據董事所深知、全悉及確信，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。

業 務

根據弗若斯特沙利文報告，預期該疫症爆發一旦有效控制，裝修市場的前景將因長遠住宅及商業界別的本地需求強勁支持而維持正面。根據弗若斯特沙利文報告，香港的物業項目通常在完成前須較長時間規劃，地盤平整工程須約兩至三年，興建與基建工程須約三至四年。再者，根據土地供應專責小組所指，雖然住宅用途的土地供應到二零二六年會大幅增加，但在香港公眾需求下，土地短缺依然明顯。因此，住宅需求仍然龐大，預期香港裝修市場不會受社會動盪及COVID-19爆發太大影響。因此，董事認為本集團的持續業務營運及可持續性或不受重大影響。

此外，作為本集團針對COVID-19爆發的應急計劃的一部分，董事確認已採取足夠的衛生措施。有關更多詳情，請參閱本節「職業健康及安全—衛生工作環境」一段。

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，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為建造業工人註冊條例(香港法例第583章)下的註冊建築工人，方才讓彼等進入工地，並於工作時向僱員提供一切必要的安全及保護裝備。

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。

於往績期間的事故率

雖然我們已實施安全控制措施以盡量減少事故風險，基於裝修行業的工作性質，項目地盤的事故無法完全避免。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，在日常業務過程中，分別有六名、13名及六名僱員及日間勞工受傷，導致或可能導致潛在僱員賠償及個人傷害索償。

業 務

下表載列往績期間意外的性質，以及受傷僱員及日間勞工的人數：

性質	受傷僱員及 日間勞工人數
滑倒、絆倒或於同一水平面跌倒	3
從高處墜落	2
舉升或運輸時受傷	4
被物體割傷、壓傷或撞傷	7
其他(進行天花工程導致拉傷、前往地盤途中一宗後車追尾交通 事故導致拉傷 ^(附註) 、進行木工時眼睛受傷及下樓梯時腿部受傷)	9

附註：該等交通事故發生於二零一八曆年，五名工人於交通事故中受傷。

於往績期間概無死亡事故。除於二零一八曆年發生的交通事故之外，董事認為發生有關事故主要因裝修業的工作性質所致，且於往績期間，並無任何事故涉及員工安全的重大事故。於往績期間，我們的事務率較香港相關行業所得的平均數字為低，更多詳情載於本節「職業健康及安全—意外率分析」一段。

受傷工人可根據《僱員補償條例》及／或普通法向我們索償。就受傷工人僅提出僱員補償申索的傷害而言，根據《僱員補償條例》支付予受傷工人的賠償不會使我們獲豁免於普通法下的法律責任。根據香港法例347章《時效條例》，根據普通法提出人身傷害申索的時效為有關意外日期起計三年。因此，倘時效於最後可行日期尚未屆滿，受傷工人仍有可能根據普通法向我們提出申索。另一方面，向有關受傷工人支付的補償(如有)將按根據僱員補償條例已付工人的補償而扣減及抵銷。

根據僱員補償條例，本集團須及已於香港投購保險以涵蓋上述申索的責任。董事認為，往績期間內於一般業務過程中發生涉及僱員及日常勞動的意外而導致的申索(如有)受我們或總承建商投購的保險充足涵蓋。於最後可行日期，據董事所深知，在25宗事故中，有關21宗事故的索償已悉數清償，餘下四宗的事故仍在處理或有待相關保險人處理。董事認為該等四宗意外將不會對本集團的財務狀況及表現造成重大影響，因為有關意外預期將獲我們或總承建商取得的保險充分保障。於往績期間及截至最後可

業 務

行日期，本集團向承保人提出申索時並無遇到任何困難或就承保人責任遇到任何糾紛，且並無自任何僱員補償申索產生任何不獲保險涵蓋的餘下負債。

我們定期及於發生重大意外時評估安全措施，從而改善安全監控及避免重大意外再次發生。董事認為於往績期間發生的意外一概不屬重大意外，惟已制定經改良的安全措施以盡量減低意外發生，包括設立地盤審核及安全團隊(由項目部門的註冊安全主任領導)，並於項目團隊中設有安全主管，以確保所有地盤工人均遵守我們的職業健康及安全政策。我們會定期為員工提供或安排職業健康與安全培訓，以提高他們的認識。我們亦將於每月的安全與健康會議及簡報中向所有員工報告安全績效。

意外率分析

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

	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	0.185	無
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	0.125	無
由二零一九年一月一日至 二零一九年十二月三十一日		
每一千名工人的意外率	不適用 <small>(附註3)</small>	13.3
每一千名工人的死亡率	不適用 <small>(附註3)</small>	無

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. 意外率是根據年內意外次數除以年內分包商安排的僱員及工人的每日平均數乘以1,000得出。
3. 有關數據於最後可行日期並無公佈。

業 務

衛生工作環境

鑒於香港爆發新型冠狀病毒(COVID-19)，本集團已於二零二零年一月通過了一項針對流行病爆發的應急計劃(該計劃將不時予以更新)，以保護工人免感染傳染性疾病。

根據我們的流行病爆發的應急計劃，我們的項目經理應在我們工作場所採取所有切實可行步驟，以維持工作環境衛生，確保在場所有人員的利益，包括我們的員工、分包商、訪客及公眾。根據所進行的風險評估的結果，項目經理會就適用於該項目的任何其他預防措施作決定，包括但不限於以下各項：

- 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(如戴口罩等的呼吸防護裝備)

據此，我們所有員工及分包商都必須熟悉流行病爆發應急計劃的要求，並確保所有在其監督下的工人完全符合要求。我們將為工人提供有關正確使用個人防護裝備的培訓(如適用)，安全主管或地盤主管將檢查此類裝備是否正常運作及清潔，以及工人有否正確使用。

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 十二月三十一日	於最後 可行日期
董事	1	2	3	3
行政及會計部門	50	57	83	91
承建部門	10	14	12	7
項目部門	132	122	137	122
技術設計部門	13	11	16	16
總計	<u>206</u>	<u>206</u>	<u>251</u>	<u>239</u>

業 務

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、提升士氣和工作與生活的平衡，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。

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)

業 務

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及兩個註冊域名，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。

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		用途	期間
	樓面面積	租金		
	(平方呎)	(每月港元)		
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

業 務

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 7座(第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 7座(第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—吳先生對辦公室租賃協議的個人擔保」一段。
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—於[編纂]前訂立將構成關連交易之交易—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—於[編纂]前訂立將構成關連交易之交易—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—於[編纂]前訂立將構成關連交易之交易—租賃協議—趙女士」一段。

業 務

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	租賃糾紛與一間工廠單位有關，創基工程最初租用該單位作儲存若干裝修材料，由二零一八年四月二十七日至二零二一年四月二十六日止，租期為36個月。我們就客戶的項目採購該等裝修材料，並於相關項目的有缺陷責任期內將其儲存於該工廠單位，以便我們需要提取該等材料作修正缺陷之用。創基工程認為業主單方面就上述單位施加承載上限，致使該單位不適合用作儲存裝修材料(其中包括)回絕相關租賃協議及擬終止租賃協議。於二零一八年十月，原告人就以下各項向創基工程提出索償：(i)管有權；(ii)由二零一八年九月二十七日至二零一八年十二月二十六日三個月期間每月租金欠租44,500港元，合共133,500港元；(iii)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，包括原告人的法律費用，據董事尋求法律意見後所深知，我們或需承擔約0.9百萬港元，且董事所得建議為有關的預計成本屬估算，確實成本須待上訴完成後得悉。如確實成本涉及大額費用，或對我們的財務狀況造成不利影響。於二零二零年二月，我們向原告人送達上訴通知書。於最後可行日期，上訴仍在進行中，法庭尚未作出終審裁定。

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。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，我們分別委聘兩名、五名及五名資訊科技顧問。該等顧問為獨立第三方。

於往績期間，資訊科技顧問結合最新科技，設計科技解決方案以協助業務營運，如在往績期間已經應用的三維激光掃描，能以更為準確及節省成本方法運作。我們亦委聘資訊科技顧問探查最新虛擬視像科是否可能，藉此推動或促進我們的裝修業務，包括開發試驗投射系統、虛擬現實展示系統及三維設計物料和家具模型的資料庫，藉此可作視像化和容易修改裝修設計，減少重新設計或出錯機會。此外，我們委聘資訊科技顧問開發須專門訂製的項目營運系統，切合本集團具系統的管理與營運(有別於大多同業，彼等在很大程度依靠項目經理來監督項目管理)，使本集團進一步改善控制項目進度、成本、人力資源和質素。資訊科技顧問亦向本集團的資料科技伺服器、資訊科技安全和網站維護提供意見。

資訊科技顧問成員包括個人和企業服務供應商，由經驗老到的程序員和軟件開發商組成。彼等設計改進高科技和解決方案，協助我們業務經營。

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，我們產生的資訊科技諮詢費分別約0.2百萬港元、1.0百萬港元及2.9百萬港元。根據弗若斯特沙利文報告，部份承包商或會就與本集團提供相類似的服務委託資訊科技顧問，而本集團

業 務

向顧問支付的諮詢費乃按顧問的工作經驗／作品專業、資歷和所履行的工作範圍而定，費用處於市場範圍。

據董事所深知，於往績期間及最後可行日期，除上一段所披露及除顧問協議外，資訊科技顧問(包括最終股東及企業顧問的董事)與本集團、股東、董事及高級管理層或任何彼等各自的聯繫人過往或現有並無關係(股權、家族、業務或其他)、協議或安排。

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：

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。

業 務

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 — 與我們的業務有關的風險 — 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。根據董事的經驗及考慮到往績期間承接的裝修項目，新世界集團(作為地產發展商)或新鴻基集團裝修項目的前期成本通常產生後，平均約三個月後可悉數收回；而其他客戶裝修項目的前期成本通常產生後，平均約13.0個月後可悉數收回。更多詳情載於本節「業務策略 — 加強財務狀況以償付前期成本及滿足履約保證要求」。有關財務負債的更多詳情，請參閱本文件附錄一會計師報告的附註3.1(c)。

為降低我們面臨的相關流動資金風險及潛在現金流錯配，我們的行政及會計部門會定期監控我們的財務狀況。管理層預測所需現金，並監察本集團營運資金規定，確保所有到期負債和已悉融資規定能夠達到，方法為密切跟進客戶逾期款項及具備充足的信貸額。我們維持管理層視為充足的內部財資源水平，為本集團的營運撥資。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 — 貿易應收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	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