

## 財務資料

閣下於閱讀本節時應一併閱讀本文件附錄一之會計師報告所載的財務資料及其附註。財務資料已按香港財務報告準則編製。閣下應細閱整份會計師報告，而並非僅依賴本節所載資料。

以下討論及分析載有前瞻性陳述，涉及風險及不確定因素。此等陳述乃以我們基於對過往趨勢的經驗和理解、現況及預期日後發展，以及我們相信在該等情況下適合的其他因素而作出的假設及分析作為依據。然而，實際結果與前瞻性陳述所預測者可能存在重大差異。可能導致未來結果與前瞻性陳述所預測者出現重大差異的因素包括於本文件「風險因素」一節所討論者。

### 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。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，市場份額為約1.2%。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，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。

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，收益分別為約552.7百萬港元、768.1百萬港元及879.4百萬港元，而本公司擁有人應佔年內溢利及全面收益總額分別為約30.6百萬港元、40.2百萬港元及33.7百萬港元。

### 影響經營業績及財務狀況的因素

我們的經營業績及財務狀況一直並將繼續受多項因素的影響，包括下文及本文件「風險因素」一節所載者：

#### 建設項目之供應受政府政策所影響

根據弗若斯特沙利文報告，香港裝修業的未來增長及盈利水平主要取決於建築項目的持續供應。我們的營運及管理目前位於香港。我們主要為住宅物業及商業物業提供裝修服務。倘香港的土地供應有所減少，則地產發展商的建築用地或會減少，香港的裝修工程需求或會下跌，繼而對我們的營運及盈利能力造成不利影響。

## 財務資料

### 本集團大部分業務為項目為本

於往績期間，總收益大部分來自項目為本的工程，該等項目為非經常性，且客戶並無義務向我們授出項目。於往績期間，我們主要透過投標取得新業務。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，中標率分別為約9.3%、17.8%及8.7%。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，我們產生自(i)裝修服務合約的收益分別約為546.3百萬港元、759.6百萬港元及874.5百萬港元；及(ii)維修及保養服務合約的收益分別約為6.4百萬港元、8.6百萬港元及4.9百萬港元。對我們服務的需求可能因超出我們控制的外部因素而受到不利影響，例如客戶偏好及整體市況的變化。我們無法向閣下保證，我們日後將能取得與現有或新客戶的新合約。

此外，我們獲授的裝修項目數量、類型及規模於各個期間可能有顯著差異。因此，我們的收益及利潤率或會按不同項目而異。我們的收益及利潤率亦可能取決於其他因素，例如(i)合約條款；(ii)項目期限；(iii)工程的實施效率；(iv)工程變更令；(v)我們控制項目成本及進度的能力；(vi)裝修工程性質；(vii)市場勞動資源；及(viii)整體市況。因此，我們無法向閣下保證，我們日後的項目可繼續獲利，而我們的收益及利潤率可能不時有所波動。

### 項目需時及成本估計不準確

裝修合約通常透過競標程序授出。為釐定投標價，我們需要估計營運時間及成本。於往績期間，我們的收益一般來自固定價格合約。由於項目通常需要數月或數年方可完成，我們無法保證在項目的實際落實過程中，實際營運時間及成本不會超出我們的估計。所花費的時間及成本或會因多項因素而受到不利影響，包括(i)供應商延遲交付材料；(ii)我們的分包商提供的工程延誤或存在瑕疵；(iii)我們的核心人員離職；(iv)我們與客戶或供應商出現糾紛；(v)與參與項目的其他各方出現糾紛；(vi)市況改變；(vii)合約期內材料及勞工成本攀升；(viii)額外變更(如客戶要求的服務計劃變更或技術服務要求)；及(ix)其他無法預知的問題及情況。任何上述因素均可能導致我們延遲完成項目或成本超支。整體而言，倘我們對整體風險、收益或成本的估計不準確，或情況有變，我們的合約盈利能力或會下降，甚至出現虧損，這可能會對我們的業務、財務狀況、經營業績及前景造成重大不利影響。

### 勞工及材料成本等成本攀升

根據弗若斯特沙利文報告，勞動力短缺是香港裝修行業主要威脅之一，此乃主要歸因於地區老齡化問題及熟練人才短缺。我們通常會與類似企業為人手而競

## 財務資料

爭。由於勞動力短缺，我們不得不增加工資來保留工人。根據弗若斯特沙利文報告，香港裝修行業工人的平均日薪由二零一四年的每日約1,091.5港元增加至二零一九年的每日約1,317.4港元，複合年增長率為約3.8%。由二零二零年至二零二四年，預期香港裝修行業工人的平均日薪將以複合年增長率2.0%繼續增長。因此，我們的分包費用(包括分包商的勞工成本)可能上升。我們通常在提交投標書時將預期勞工成本增幅考慮在內。倘香港勞工成本的持續增長超出我們所預期，我們的成本將來或會增加，此或對我們的業務營運及財務狀況造成重大不利影響。

根據弗若斯特沙利文報告，由於香港建造業需求強勁，從二零一四年至二零一九年，我們於提供裝修工程時採用的大多數材料的平均價格均呈上升趨勢。倘材料成本持續增加，我們的成本將來或會增加，此或對我們的業務營運及財務狀況造成重大不利影響。

以下敏感度分析說明於往績期間分包費及材料成本(即服務成本的主要組成部分)的假設波動對除所得稅前溢利的影響。分包費的假設波動率設定為0.6%及12.3%，與弗若斯特沙利文報告所述的二零一四年至二零一九年香港裝修工程行業的勞工平均日薪的最小及最大概約百分比變動一致(請參閱本文件「行業概覽—成本分析—勞工成本」一段)，因此就此敏感度分析而言被認為屬合理。

材料成本的假設波動率設定為0.1%及11.5%，與弗若斯特沙利文報告所述的二零一四年至二零一九年香港裝修工程的膠合板及鋼板(即我們所購買材料的主要類別)的平均價格的最小及最大概約百分比變動一致(請參閱本文件「行業概覽—成本分析—原材料成本」一段)，因此就此敏感度分析而言被認為屬合理。

	千港元	千港元	千港元	千港元
分包費用的假設波動	-0.6%	-12.3%	+0.6%	+12.3%
除所得稅前溢利增加／(減少) <sup>(附註)</sup>				
	千港元	千港元	千港元	千港元
截至二零一七年十二月三十一日止年度	1,591	30,554	(1,591)	(30,554)
截至二零一八年十二月三十一日止年度	2,262	43,451	(2,262)	(43,451)
截至二零一九年十二月三十一日止年度	2,886	55,423	(2,886)	(55,423)

## 財務資料

	千港元	千港元	千港元	千港元
材料成本的假設波動	-0.1%	-11.5%	+0.1%	+11.5%
除所得稅前溢利增加／(減少)				
	千港元	千港元	千港元	千港元
截至二零一七年十二月三十一日止年度	222	19,004	(222)	(19,004)
截至二零一八年十二月三十一日止年度	331	28,323	(331)	(28,323)
截至二零一九年十二月三十一日止年度	327	28,027	(327)	(28,027)

附註：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，除所得稅前溢利分別約為36.5百萬港元、47.8百萬港元及41.8百萬港元。

### 合約資產的可收回程度及貿易應收款項的可收回程度

我們面對信貸風險，而流動資金有賴客戶及時付款。於二零一七年、二零一八年及二零一九年十二月三十一日，貿易應收款項分別為約39.3百萬港元、33.2百萬港元及131.1百萬港元及合約資產分別為約67.6百萬港元、171.7百萬港元及164.2百萬港元。概不保證我們將能夠根據合約支付條款就已完成服務為全部或任何部分合約資產收費，或我們將能夠向客戶收回全部或任何部分的貿易應收款項，或完全未能收回。

此外，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。為已完成的工程收費或向客戶收回貿易應收款項主要部分時遇上任何困難，可能對現金流量及財務狀況造成重大不利影響。

### 呈列及編製基準

請參閱本文件附錄一所載會計師報告附註1.3及2.1。

### 關鍵會計政策、估計及判斷

本集團財務資料已按照符合香港財務報告準則的會計政策編製。本集團採納的主要會計政策詳情載於本文件附錄一所載會計師報告附註2。

部分會計政策涉及管理層作出的判斷、估計及假設。估計及相關假設乃基於過往經驗及被視為相關的其他因素而定。有關應用會計政策時作出的主要判斷的更多詳情載於本文件附錄一所載會計師報告附註4。

## 財務資料

若干新訂準則及香港財務報告準則的修訂本對本集團的影響

採納香港財務報告準則第9號「金融工具」(「香港財務報告準則第9號」)、香港財務報告準則第15號「來自客戶合約的收益」(「香港財務報告準則第15號」)及香港財務報告準則第16號「租賃」(「香港財務報告準則第16號」)

我們的合併財務資料乃根據我們已採納香港財務報告準則第9號、香港財務報告準則第15號及香港財務報告準則第16號的相關財務報表編製。我們自往績期間開始並於整個往績期間貫徹應用香港財務報告準則第9號、香港財務報告準則第15號及香港財務報告準則第16號，故根據香港財務報告準則第9號、香港財務報告準則第15號及香港財務報告準則第16號編製的歷史合併財務資料可按期比較。我們的董事認為，相較於香港會計準則第11號「建造合約」、香港會計準則第39號「金融工具：確認及計量」及香港會計準則第17號「租賃」的要求，應用香港財務報告準則第9號、香港財務報告準則第15號及香港財務報告準則第16號不會對我們於往績期間的財務狀況及表現造成重大影響。

### 收益確認

我們按在日常業務過程中所提供服務的已收或應收代價的公平值計量收益。

我們來自裝修服務的收益隨時間確認，乃由於我們的履約行為創造或改良了客戶在資產被創造或改良時已控制的資產或在建工程。本集團已採用投入法並參考本集團對履行履約責任所作付出或投入(相對於預期對履行履約責任的總投入)隨時間確認裝修合約收益。

就固定價格裝修合約而言，本集團根據本集團達成履約責任的努力或投入的資源按合約價格確認收益。本集團認為，投入法能以最佳方式說明本集團向其客戶轉移服務控制權的履約情況。

投入法乃以本集團為履行履約責任所作努力或投入為基礎，並使用本集團迄今為止產生的實際成本(不包括非合約履約成本)佔總預算成本的百分比計量其履約進度。倘若所產生的實際成本因客戶要求的額外工程變更令而超出原有預算，本集團的管理層將重新評估整個項目所需的總預算成本，以確保最新百分比反映項目的實際進度。因此，本集團將使用最新百分比確認收益。

對於包含可變代價(如合約工程的變動)的裝修合約，本集團使用最可能的金額估計其有權收取的代價金額。僅於當與可變代價相關的不確定因素隨後獲解決，有關金額計入於未來不會導致重大收益撥回時，可變代價的估計金額將計入裝修合約。



## 財務資料

本集團根據達成個別裝修工程合約的履約責任的進度確認收益。進度由往績期間於各年末產生的個別履約責任的總成本相對估計預算成本確定。管理層對預算成本及迄今已產生成本的估計主要依據內部工料測量師編製的裝修合約預算及實際成本報告(倘適用)而作出。管理層亦按上文所討論的進度及合約總額(包含可變代價)對合約工程的相應收益作出估計。

### 經營業績概要

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，其乃摘錄自本文件附錄一會計師報告，並應與其一併閱讀：

### 綜合全面收益表

	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

## 財務資料

### 經營業績的主要組成部分

#### 收益

下表列載我們於往績期間的收益明細：

	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
<b>總計</b>	<b>552,652</b>	<b>100.0</b>	<b>768,145</b>	<b>100.0</b>	<b>879,401</b>	<b>100.0</b>

於往績期間，本集團的收益來自提供裝修服務以及維修及保養服務。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，我們分別錄得收益約552.7百萬港元、768.1百萬港元及879.4百萬港元，當中(i)約546.3百萬港元、759.6百萬港元及874.5百萬港元的收益來自提供裝修服務，分別佔總收益約98.8%、98.9%及99.4%；及(ii)餘下收益約6.4百萬港元、8.5百萬港元及4.9百萬港元來自提供維修及保養服務，分別佔總收益約1.2%、1.1%及0.6%。

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 <sup>(附註)</sup>	116,182	21.0	319,037	41.5	312,118	35.5
<b>總計</b>	<b>552,652</b>	<b>100.0</b>	<b>768,145</b>	<b>100.0</b>	<b>879,401</b>	<b>100.0</b>

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。

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，我們分別錄得(i)來自提供住宅物業的裝修服務以及維修及保養服務約436.5百萬港元、449.1百萬港元及567.3百萬港元的收益，分別佔總收益約79.0%、58.5%及64.5%；及(ii)來自提供商業物業的裝修服務以及維修及保養服務約116.2百萬港元、319.0百萬港元及312.1百萬港元的收益，分別佔總收益約21.0%、41.5%及35.5%。

## 財務資料

有關於往績期間按客戶類別、已確認收益範圍、合約總額及項目數量劃分的收益詳細明細，請參閱本文件「業務一覽」及「業務一項目」各段。

有關於往績期間收益金額變動的討論，請參閱本節「各期間經營業績比較」一段。

### 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
<b>總計</b>	<b>470,774</b>	<b>100.0</b>	<b>660,473</b>	<b>100.0</b>	<b>759,675</b>	<b>100.0</b>

於往績期間的服務成本包括：

- 分包費，為委聘分包商進行我們承接的裝修服務以及維修及保養服務的成本。有關分包服務的更多詳情，請參閱本文件「業務一分包」一段；
- 材料成本，主要指進行裝修服務以及維修及保養服務所用材料成本；
- 僱員福利開支，為向直接參與進行裝修服務以及維修及保養服務的員工提供的工資、薪金、花紅及福利；及
- 其他成本，包括不同雜項開支，例如若干裝修服務以及維修及保養服務項目的交通費、顧問費、清潔費及保險保費。

有關服務成本重大波動的討論，請參閱本節「各期間經營業績比較」一段。



## 財務資料

### 毛利及毛利率

下表載列於往績期間按服務劃分的毛利明細(相當於本文件附錄一會計師報告所載的分部財務資料)，而按服務類別劃分的毛利率乃按附錄一所載分部業績計算。

	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	
	毛利	毛利率	毛利	毛利率	毛利	毛利率
	千港元	%	千港元	%	千港元	%
裝修服務	79,530	14.6	105,016	13.8	117,827	13.5
維修及保養服務	2,348	36.9	2,656	31.0	1,899	38.6
毛利/毛利率	<u>81,878</u>	<u>14.8</u>	<u>107,672</u>	<u>14.0</u>	<u>119,726</u>	<u>13.6</u>

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約為14.6%、13.8%及13.5%，維修及保養服務的毛利率為約36.9%、31.0%及38.6%。維修及保養服務的毛利率通常高於裝修服務。此乃由於我們的工作性質相對簡單，且不涉及複雜技術問題或繪製店鋪圖則，繼而需要較少人手，因此，我們提供維修及保養服務的成本通常相對較低。鑒於維修及保養服務收益僅佔截至二零一七年、二零一八年及二零一九年十二月三十一日止年度總收益的約1.2%、1.1%及0.6%，故維修及保養服務合約金額相對而言並不重大，而董事認為，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年度，維修及保養服務毛利率波動並不重大。

有關毛利及毛利率重大波動的討論，請參閱本節「各期間經營業績比較」一段。

## 財務資料

### 其他收益淨額

下表載列於往績期間其他收益淨額明細：

	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
匯兌收益／(虧損)淨額	316	(9)	(5)
保險合約投資的退保價值 變動的收益	369	293	457
<b>總計</b>	<b>685</b>	<b>284</b>	<b>452</b>

於往績期間的其他收益淨額主要包括關鍵人員人壽保險合約的退保價值變動的收益。

有關收益淨額重大波動的討論，請參閱本節「各期間經營業績比較」一段。

### 行政及[編纂]

下表載列於往績期間的行政及[編纂]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	%
機械及設備折舊	245	0.7	1,275	2.6	2,736	4.3
使用權資產折舊	3,197	8.9	4,050	8.1	1,976	3.1
辦公室開支	1,999	5.6	2,920	5.9	2,380	3.8
保險	1,024	2.9	943	1.9	1,149	1.8
顧問費	1,973	5.5	3,226	6.5	5,986	9.4
法律及專業費用	719	2.0	703	1.4	1,873	3.0
[編纂]	[編纂]	[編纂]	[編纂]	[編纂]	[編纂]	[編纂]
僱員福利開支 (包括董事酬金)	20,980	58.7	29,646	59.5	31,789	50.2
酬酢開支	1,244	3.5	1,619	3.3	1,341	2.1
交通開支	1,553	4.3	1,849	3.7	1,500	2.4
其他開支	2,829	7.9	3,573	7.1	3,605	5.7
<b>總計</b>	<b>35,763</b>	<b>100.0</b>	<b>49,804</b>	<b>100.0</b>	<b>63,351</b>	<b>100.0</b>

## 財務資料

於往績期間的行政及[編纂]包括：

- (a) 機械及設備折舊主要包括租賃裝修、機械、設備及汽車折舊；
- (b) 使用權資產折舊主要指本集團的租賃辦公室物業；
- (c) 使用權資產出售虧損主要指有關糾紛租賃協議未屆滿租期的租賃付款之開支；
- (d) 租賃終止主要指因上文(d)所述的糾紛租賃協議終止而導致的未付租賃款項；
- (e) 辦公室開支主要指辦公室消耗品招致的開支；
- (f) 保險主要指與裝修服務以及維修及保養服務並無直接關係的保單的保費；
- (g) 顧問費主要指向業務發展顧問及資訊科技顧問支付的費用。有關該等顧問的更多詳情，請參閱本文件「業務－銷售及營銷」及「業務－研發」各段；
- (h) 法律及專業費用主要指一般法律及專業稅務諮詢費用；
- (i) [編纂]主要指為[編纂]招致的開支；
- (j) 僱員福利開支(包括董事酬金)主要指向董事及行政人員及與裝修服務以及維修及保養服務並無直接關係的後勤人員提供的工資、薪金、花紅及福利；
- (k) 酬酢開支主要指向現有及潛在客戶營銷及建立關係涉及的成本；
- (l) 交通開支主要指董事及行政人員產生的差旅開支、汽車保險、燃油及維護費用；及
- (m) 其他開支主要包括捐獻、公共服務開支、短期租賃開支、銀行服務開支維修及保養及雜項開支。

有關行政開及[編纂]重大波動的討論，請參閱本節「各期間經營業績比較」一段。

## 財務資料

### 財務收入及財務成本

#### 財務收入

下表載列於往績期間的財務收入明細：

	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
銀行利息收入	18	40	62
向董事貸款的利息收入	296	381	446
向關聯公司貸款的利息收入	1,681	1,626	1,602
<b>總計</b>	<b>1,995</b>	<b>2,047</b>	<b>2,110</b>

於往績期間的財務收入指銀行利息收入、向董事貸款的利息收入及向關聯公司(包括龐比度及Sky Range，此等公司均為吳先生間接全資擁有的公司)貸款的利息收入。

#### 財務成本

下表載列於往績期間的財務成本明細：

	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
借款的利息開支	12,126	11,891	15,839
租賃負債的利息部分	154	465	332
<b>總計</b>	<b>12,280</b>	<b>12,356</b>	<b>16,171</b>

於往績期間的財務成本指借款的利息開支及租賃負債的利息部分，其詳情於本節「債務」一段披露。

有關財務收入及財務成本重大波動的討論，請參閱本節「各期間經營業績比較」一段。

## 財務資料

### 所得稅開支

所得稅開支包括即期所得稅及遞延所得稅。下表載列於所示年度的所得稅開支及實際稅率明細：

	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
除所得稅前溢利	<u>36,515</u>	<u>47,843</u>	<u>41,816</u>
即期所得稅	5,830	7,546	8,791
遞延所得稅	<u>52</u>	<u>128</u>	<u>(650)</u>
所得稅開支	<u>5,882</u>	<u>7,674</u>	<u>8,141</u>
實際稅率	<u>16.1%</u>	<u>16.0%</u>	<u>19.5%</u>

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，本集團產生的所得稅開支分別為約5.9百萬港元、7.7百萬港元及8.1百萬港元。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，我們按所得稅開支除以除所得稅前溢利計算的實際稅率分別為約16.1%、16.0%及19.5%。截至二零一九年十二月三十一日止年度的實際稅率相對較高，主要由於確認[編纂]，該開支不可扣稅。

董事確認，於往績期間及直至最後可行日期，我們並無面臨與任何稅務機關的任何重大糾紛或潛在糾紛。

有關所得稅開支重大波動的討論，請參閱本節「各期間經營業績比較」一段。

## 財務資料

### 各期間經營業績比較

截至二零一八年十二月三十一日止年度與截至二零一九年十二月三十一日止年度比較

#### 收益

收益由截至二零一八年十二月三十一日止年度的約768.1百萬港元增加約111.3百萬港元或14.5%至截至二零一九年十二月三十一日止年度的約879.4百萬港元。該增加乃主要由於：

1. 於截至二零一九年十二月三十一日止年度，產生1.0百萬港元至10.0百萬港元以下及10.0百萬港元或以上收益的裝修服務項目數量有所增加，如下表所示：

	截至十二月三十一日止年度	
	二零一八年	二零一九年
	項目數量	項目數量
已確認收益		
10.0百萬港元或以上	15	16
1.0百萬港元至10.0百萬港元以下	14	17
1.0百萬港元以下	18	17
總計	47	50

2. 具體而言，我們從新世界集團(作為地產發展商)及新鴻基集團獲得的許多裝修項目(一般於我們發出付款申請後約30日付款)於截至二零一九年十二月三十一日止年度全速進行，使進度付款以至收益較二零一八年同期增加。舉例而言，(i)項目P2(新世界集團在尖沙咀開展的商業項目)於截至二零一九年十二月三十一日止年度產生收益約60.8百萬港元，而二零一八年同期則約為49.7百萬港元；及(ii)項目P10(新鴻基地產集團在大埔的住宅項目)於截至二零一九年十二月三十一日止年度產生收益約167.5百萬港元，而二零一八年同期收益為約5.3百萬港元(項目參考編號與本文件「業務—項目—裝修項目—竣工項目」及「業務—項目—裝修項目—手頭項目」各段所披露表格對應)。



## 財務資料

### 服務成本

服務成本由截至二零一八年十二月三十一日止年度的約660.5百萬港元增加約99.2百萬港元或15.0%至截至二零一九年十二月三十一日止年度的約759.7百萬港元。該增加較收益增幅高約0.5個百分點，因而致使截至二零一九年十二月三十一日止年度的毛利率稍微下降。該增加主要由於分包費及材料成本增加，其與截至二零一九年十二月三十一日止年度的收益增加整體上一致。

分包費由截至二零一八年十二月三十一日止年度的約352.9百萬港元增加至截至二零一九年十二月三十一日止年度的約450.1百萬港元。增加乃主要由於商業及住宅物業的裝修服務業務增長，需要更多勞工及分包商採購的裝修材料。

材料成本維持相對穩定，截至二零一八年十二月三十一日止年度為約245.3百萬港元，截至二零一九年十二月三十一日止年度為約242.7百萬港元。

僱員福利開支由截至二零一八年十二月三十一日止年度的約55.7百萬港元輕微增加至截至二零一九年十二月三十一日止年度的約57.0百萬港元。增加乃主要由於項目人員數量增加以應付業務擴張及加薪。

### 毛利及毛利率

截至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107.7百萬港元及約119.7百萬港元，增幅為約12.0百萬港元或11.2%。該毛利總額增加乃主要由於如上文所討論提供裝修服務(特別是向新世界集團(作為地產發展商)及新鴻基集團的項目)的收益增加。總毛利率維持相對穩定，於截至二零一八年十二月三十一日止年度為約14.0%及於截至二零一九年十二月三十一日止年度為13.6%。

### 其他收益淨額

其他收益淨額由截至二零一八年十二月三十一日止年度的約0.3百萬港元增加約0.2百萬港元或59.2%至截至二零一九年十二月三十一日止年度的約0.5百萬港元。該增加乃主要由於關鍵人員人壽保險合約的退保價值變動所得收益增加，因為本集團於年內投購更多關鍵人員人壽保險。

## 財務資料

### 行政及[編纂]

行政及[編纂]由截至二零一八年十二月三十一日止年度的約49.8百萬港元增加約13.5百萬港元或27.2%至截至二零一九年十二月三十一日止年度的約63.4百萬港元。該增加乃主要由於(i)於截至二零一九年十二月三十一日止年度產生[編纂]約[編纂]百萬港元；(ii)顧問費由截至二零一八年十二月三十一日止年度的約3.2百萬港元增加至截至二零一九年十二月三十一日止年度的約6.0百萬港元，主要由於(a)就業務發展產生的顧問費由截至二零一八年十二月三十一日止年度的約2.2百萬港元增加至截至二零一九年十二月三十一日止年度的約2.9百萬港元，大致上與截至二零一九年十二月三十一日止年度的收益增加一致；及(b)就提升資訊科技產生的顧問費由截至二零一八年十二月三十一日止年度的約1.0百萬港元增加至截至二零一九年十二月三十一日止年度的約2.9百萬港元，主要由於就開發三維鐳射掃描，以及一個虛擬實境顯示系統及一個定制項目營運系統(處於開發階段)向資訊科技顧問支付的顧問費增加；及(iii)僱員福利開支由截至二零一八年十二月三十一日止年度的約29.6百萬港元增加至截至二零一九年十二月三十一日止年度的約31.8百萬港元，主要由於行政及後勤人員加薪。

### 財務收入及財務成本

#### 財務收入

財務收入維持相對穩定，於截至二零一八年十二月三十一日止年度為約2.0百萬港元及於截至二零一九年十二月三十一日止年度為約2.1百萬港元。

#### 財務成本

財務成本由截至二零一八年十二月三十一日止年度的約12.4百萬港元增加約3.8百萬港元或30.9%至截至二零一九年十二月三十一日止年度的約16.2百萬港元。該增加乃主要由於銀行借款提取額由截至二零一八年十二月三十一日止年度的約700.8百萬港元增加至截至二零一九年十二月三十一日止年度的約1,087.7百萬港元(如本文件附錄一會計師報告「融資活動所得現金流量」項下所示)，及持有的銀行融資手續費由截至二零一八年十二月三十一日止年度的約2.3百萬港元增加至截至二零一九年十二月三十一日止年度的約3.5百萬港元。

## 財務資料

### 所得稅開支

所得稅開支由截至二零一八年十二月三十一日止年度的約7.7百萬港元增加約0.5百萬港元或6.1%至截至二零一九年十二月三十一日止年度的約8.1百萬港元。該增加乃主要由於除所得稅前溢利由截至二零一八年十二月三十一日止年度的約47.8百萬港元增加至截至二零一九年十二月三十一日止年度的約41.8百萬港元，此乃因上述各項所致，特別是收益及毛利以及[編纂](屬不可扣稅)增加。

### 本公司擁有人應佔年內溢利及全面收益總額

基於上文所述，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。

純利率由截至二零一八年十二月三十一日止年度的約5.2%減少至截至二零一九年十二月三十一日止年度的約3.8%，乃主要由於截至二零一九年十二月三十一日止年度確認[編纂]約[編纂]百萬港元。

### 截至二零一七年十二月三十一日止年度與截至二零一八年十二月三十一日止年度比較

#### 收益

收益由截至二零一七年十二月三十一日止年度的約552.7百萬港元增加約215.5百萬港元或39.0%至截至二零一八年十二月三十一日止年度的約768.1百萬港元。該增加乃主要由於：

1. 於截至二零一八年十二月三十一日止年度，產生1.0百萬港元至10.0百萬港元以下及10.0百萬港元或以上收益的裝修服務項目數量有所增加，如下表所示：

	截至十二月三十一日止年度	
	二零一七年	二零一八年
	項目數量	項目數量
已確認收益		
10.0百萬港元或以上	14	15
1.0百萬港元至10.0百萬港元以下	10	14
1.0百萬港元以下	27	18
	<u>51</u>	<u>47</u>

## 財務資料

2. 具體而言，我們從新世界集團(作為地產發展商)及新鴻基集團獲得的許多裝修項目(一般於我們發出付款申請後約30日付款)於截至二零一八年十二月三十一日止年度全速進行，使進度付款以至收益增加。舉例而言，(i)項目P6(新世界集團在尖沙咀開展的商業項目)於截至二零一八年十二月三十一日止年度產生收益約149.2百萬港元，而二零一七年同期則約為37.5百萬港元；(ii)項目P8(新世界集團在觀塘開展的商業項目)於截至二零一八年十二月三十一日止年度產生收益約69.9百萬港元，而二零一七年同期則約為0.9百萬港元；(iii)項目P7(新鴻基集團在將軍澳開展的住宅項目)於截至二零一八年十二月三十一日止年度產生收益約93.9百萬港元，而二零一七年同期則約為5.7百萬港元；及(iv)項目P9(新鴻基集團在筲箕灣開展的住宅項目)於截至二零一八年十二月三十一日止年度產生收益約55.0百萬港元，而二零一七年同期則約為10.4百萬港元。(項目參考編號與本文件「業務一項目一裝修項目一竣工項目」及「業務一項目一裝修項目一手頭項目」各段所披露表格對應)。

### 服務成本

服務成本由截至二零一七年十二月三十一日止年度的約470.8百萬港元增加約189.7百萬港元或40.3%至截至二零一八年十二月三十一日止年度的約660.5百萬港元。該增加較收益增幅高約1.3個百分點，因而致使截至二零一八年十二月三十一日止年度的毛利率稍微下跌。該增加乃主要由於分包費及材料成本增加，其與截至二零一八年十二月三十一日止年度的收益增加一致。

分包費由截至二零一七年十二月三十一日止年度的約248.1百萬港元增加至截至二零一八年十二月三十一日止年度的約352.9百萬港元。該增加乃主要由於截至二零一八年十二月三十一日止年度內外判予分包商的工程數量因業務增長而增加(如上文討論的收益增加所說明)。

材料成本由截至二零一七年十二月三十一日止年度的約164.6百萬港元增加至截至二零一八年十二月三十一日止年度的約245.3百萬港元。該增加主要與截至二零一八年十二月三十一日止年度內的業務增長有關。

僱員福利開支由截至二零一七年十二月三十一日止年度的約51.5百萬港元增加至截至二零一八年十二月三十一日止年度的約55.7百萬港元。該增加乃主要由於項目人員數量增加、項目人員加薪及其酌情花紅增加。

## 財務資料

### 毛利及毛利率

截至二零一七年十二月三十一日止年度及截至二零一八年十二月三十一日止年度，毛利分別為約81.9百萬港元及約107.7百萬港元，增幅為約25.8百萬港元或31.5%，主要由於上文所討論的收益增加所致。毛利率維持相對穩定，於截至二零一七年十二月三十一日止年度為約14.8%及於截至二零一八年十二月三十一日止年度為約14.0%。

### 其他收益淨額

其他收益淨額由截至二零一七年十二月三十一日止年度的約0.7百萬港元減少約0.4百萬港元或58.5%至截至二零一八年十二月三十一日止年度的約0.3百萬港元。該減少乃主要源於截至二零一八年十二月三十一日止年度確認外匯虧損淨額約9,000港元，而截至二零一七年十二月三十一日止年度則確認外匯收益淨額約0.3百萬港元。

### 行政及[編纂]

行政及[編纂]由截至二零一七年十二月三十一日止年度的約35.8百萬港元增加約14.0百萬港元或39.3%至截至二零一八年十二月三十一日止年度的約49.8百萬港元。該增加乃主要由於(i)使用權資產折舊由截至二零一七年十二月三十一日止年度的約3.2百萬港元增加至截至二零一八年十二月三十一日止年度的約4.1百萬港元，主要由於盈達商業大廈新辦公室的租賃裝修費用增加；(ii)顧問費從截至二零一七年十二月三十一日止年度的約2.0百萬港元增加至截至二零一八年十二月三十一日止年度的約3.2百萬港元，主要由於(a)就業務發展產生的顧問費由截至二零一七年十二月三十一日止年度的約1.8百萬港元增加至截至二零一八年十二月三十一日止年度的約2.2百萬港元，大致上與截至二零一八年十二月三十一日止年度的收益增加一致；及(b)就提升資訊科技產生的顧問費由截至二零一七年十二月三十一日止年度的約0.2百萬港元增加至截至二零一八年十二月三十一日止年度的約1.0百萬港元，主要由於就開發一個體驗式投射系統，以及一個虛擬實境顯示系統及一個定制項目營運系統(處於可行性研究階段)向資訊科技顧問支付的顧問費增加；(iii)僱員福利開支由截至二零一七年十二月三十一日止年度的約21.0百萬港元增加至截至二零一八年十二月三十一日止年度的約29.6百萬港元，主要由於年內支付董事(包括趙女士，彼自二零一八年一月起擔任創基工程董事)的薪金及福利增加以及行政及後勤人員加薪及酌情花紅增加。

## 財務資料

### 財務收入及財務成本

#### 財務收入

財務收入維持相對穩定，於截至二零一七年十二月三十一日止年度為約2.0百萬港元及於截至二零一八年十二月三十一日止年度為約2.0百萬港元。

#### 財務成本

財務成本維持穩定，於截至二零一七年十二月三十一日止年度為約12.3百萬港元及於截至二零一八年十二月三十一日止年度為約12.4百萬港元。

### 所得稅開支

所得稅開支由截至二零一七年十二月三十一日止年度的約5.9百萬港元增加約1.8百萬港元或30.5%至截至二零一八年十二月三十一日止年度的約7.7百萬港元。該增加主要由於除所得稅前溢利由截至二零一七年十二月三十一日止年度的約36.5百萬港元增至截至二零一八年十二月三十一日止年度的約47.8百萬港元，主要由於上文所討論的收益及毛利增加所致。

### 本公司擁有人應佔年內溢利及全面收益總額

基於上文所述，本公司擁有人應佔年內溢利及全面收益總額由截至二零一七年十二月三十一日止年度的約30.6百萬港元增加約9.5百萬港元或31.1%至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。

純利率維持穩定，於截至二零一七年十二月三十一日止年度為約5.5%及於截至二零一八年十二月三十一日止年度為5.2%。

### 流動資金及資本資源

我們的主要流動資金及營運資金需求主要與我們的經營開支有關。過往，我們主要結合經營所得現金與銀行借款以應付我們的營運資金及其他流動資金需求。展望將來，我們預期於適當時候透過結合不同資源，包括但不限於經營所得現金、銀行借款、[編纂][編纂]以及其他外部權益及債務融資撥付營運資金及其他流動資金需求。我們撥資營運資金需求、償還債務及為其他責任提供資金的能力，取決於未來經營表現及現金流量，惟須視乎現行經濟狀況、客戶將給予的訂單量及其他因素而定，當中大部分均並非我們所能控制。任何未來重大收購事項或擴張可能需要額外資金，而我們無法向閣下保證我們可按可接受條款獲取有關資金，或根本無法取得資金。於往績期間，我們並無經歷任何流動資金短缺。



## 財務資料

### 現金流量

下表載列於往績期間的綜合現金流量表概要：

	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	<u>61,339</u>	<u>26,190</u>	<u>(58,342)</u>
投資活動(所用)／所得現金淨額	<u>(54,930)</u>	<u>6,967</u>	<u>(9,844)</u>
融資活動(所用)／所得現金淨額	<u>(15,967)</u>	<u>(39,798)</u>	<u>84,713</u>
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	<u>9,201</u>	<u>(357)</u>	<u>(6,998)</u>
於年末的現金及現金等價物	<u>(357)<sup>(附註)</sup></u>	<u>(6,998)<sup>(附註)</sup></u>	<u>9,529</u>

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。

### 經營活動現金流量

本集團(i)截至二零一七年及二零一八年十二月三十一日止年度的經營活動所產生現金淨額分別為約61.3百萬港元及26.2百萬港元；及(ii)截至二零一九年十二月三十一日止年度用於經營活動的現金淨額為約58.3百萬港元。於往績期間，經營現金流入主要源自提供裝修服務的收益，而經營現金流出主要包括採購材料的付款、分包費、員工成本及其他營運資本需求。

## 財務資料

截至二零一七年十二月三十一日止年度，經營活動所得現金淨額為約61.3百萬港元。其中營運資金變動前經營現金流量為約47.8百萬港元，主要源於除所得稅前溢利約36.5百萬港元，其加入以下各項：(i)利息開支約12.3百萬港元；(ii)機械及設備以及使用權資產折舊總額約3.4百萬港元，並扣減利息收入約2.0百萬港元。營運資金變動導致現金流入淨額，主要由於貿易應收款項因客戶結付貿易應收款項結餘而減少約53.8百萬港元，被貿易應付款項減少約27.4百萬港元(其源自我們就若干大型裝修項目支付前期成本)部分抵銷。

截至二零一八年十二月三十一日止年度，經營活動所得現金淨額為約26.2百萬港元。其中營運資金變動前經營現金流量為約67.1百萬港元，主要源於除所得稅前溢利約47.8百萬港元，主要加入：(i)利息開支約12.4百萬港元；及(ii)機械及設備以及使用權資產折舊總額約9.2百萬港元，並扣減(i)利息收入約2.0百萬港元。營運資金變動導致現金流入淨額，主要由於貿易應收款項減少約6.1百萬港元；其他應收款項、按金及預付款項減少約6.3百萬港元，而此乃主要由於財政年度末裝修工程預付款項及項目履約保證的按金減少；貿易應付款項增加約34.9百萬港元，主要由於應付分包商款項增加，其與分包費增加一致及與年內的裝修業務擴張有關；被源自合約資產／負債變動的現金流出淨額約100.4百萬港元全部抵銷，因於財政年度結束前有若干大型裝修項目的大量已施工合約工程於二零一八年十二月三十一日尚待核證進度付款，而同日應收客戶合約工程款項的重大結餘亦為佐證。

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：(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總額8.8百萬港元，並扣減利息收入約2.1百萬港元。營運現金變動導致現金流出淨額，主要由於源自合約資產／負債變動的現金流出淨額約49.6百萬港元的影響，而此乃由於年末前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／一間關聯公司的一名董事的貿易款項增加約107.6百萬港元，主要由於我們的業務增長以及與新世界集團(作為地產發展商)及新鴻基集團以外客戶(尤其是P13項目)的項目的進度賬單增加(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。展望未來，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

## 財務資料

以外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。此外，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。

### 投資活動現金流量

於往績期間，投資活動所得現金流入主要包括已收利息及一名董事還款，而投資活動所得現金流出主要包括墊款予關聯公司及一名董事，餘下用途包括購買機械及設備以及保險合約的已付保費。

截至二零一七年十二月三十一日止年度，投資活動所用現金淨額為約54.9百萬港元，主要由於(i)購買機械及設備約4.2百萬港元，而此乃主要由於裝修租賃物業(包括董事宿舍及員工度假屋)；(ii)墊款予關聯公司(即龐比度及Sky Range)約4.3百萬港元；(iii)還款予一間關聯公司約9.4百萬港元；及(iv)墊款予一名董事約43.2百萬港元，被(i)已收利息約2.0百萬港元；及(ii)董事還款3.2百萬港元部分抵銷。

截至二零一八年十二月三十一日止年度，投資活動所得現金淨額為約7.0百萬港元，主要由於一名董事還款約37.6百萬港元；被購買機械及設備約11.6百萬港元(主要由於盈達商業大廈新辦事處的租賃物業裝修)及墊款予一名董事約23.8百萬港元部分抵銷。

截至二零一九年十二月三十一日止年度，投資活動所用現金淨額為約9.8百萬港元，主要由於(i)墊款予一名董事約5.7百萬港元；及(ii)墊款予關聯公司(即龐比度、Sky Range及弦制作)約4.2百萬港元。

### 融資活動現金流量

於往績期間，融資活動所得現金流出主要包括已付利息、償還銀行借款、償還租賃負債及已付股息，而融資活動所得現金流入主要包括提取銀行借款。

截至二零一七年十二月三十一日止年度，融資活動所用現金淨額為約16.0百萬港元，主要由於以下各項的綜合影響：(i)已付利息約12.3百萬港元；(ii)提取借款約651.6百萬港元；(iii)償還借款約652.2百萬港元；及(iv)償還租賃負債約3.1百萬港元。

## 財務資料

截至二零一八年十二月三十一日止年度，融資活動所用現金淨額為約39.8百萬港元，主要由於以下各項的綜合影響：(i)已付利息約12.4百萬港元；(ii)提取銀行借款約700.8百萬港元；(iii)償還銀行借款約702.5百萬港元；及(iv)已付股息20.0百萬港元。

截至二零一九年十二月三十一日止年度，融資活動所得現金淨額為約84.7百萬港元，主要由於以下各項的綜合影響：(i)已付利息約16.2百萬港元；(ii)提取銀行借款約1,087.7百萬港元；(iii)償還銀行借款約979.8百萬港元；及(iv)償還租賃負債約4.2百萬港元。

### 資本開支

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，本集團主要為購買機械及設備以及添置使用權資產而合共產生資本開支分別約5.3百萬港元、27.4百萬港元及2.9百萬港元。

### 營運資金

董事認為，考慮到本文件「概要 — 爆發COVID-19」一段所披露的因素，包括但不限於(i)本集團並未因爆發COVID-19而遇到、經歷或預計會遇到任何項目中止及／或取消或任何供應鏈中斷，惟我們四個裝修項目的地盤於二零二零年二月初曾關閉兩星期；(ii)誠如本文件「行業概覽 — 近期市場發展」一段所披露，裝修工程市場於來年仍然樂觀；(iii)本集團於往績期間後及直至最後可行日期取得新項目及接獲新招標邀請的能力；本集團現時可用的財務資源，包括手頭現金及現金等價物、經營活動所得現金流量、本集團獲得的未動用銀行融資及估計[編纂][編纂]，本集團擁有充足營運資金以滿足我們自本文件日期起計未來至少12個月的現時需求。

## 財務資料

### 流動資產淨值

下表列載本集團於所示日期的流動資產及負債明細：

	於十二月三十一日			於四月三十日
	二零一七年	二零一八年	二零一九年	二零二零年
	千港元	千港元	千港元	千港元 (未經審核)
<b>流動資產</b>				
貿易應收款項	39,313	33,229	131,057	50,456
其他應收款項、按金及預付款項	47,905	42,349	34,334	39,747
合約資產	67,581	171,745	164,193	170,500
應收一名董事款項	88,748	74,929	81,791	—
應收創基集團控股有限公司款項	34,812	28,812	28,812	—
應收關聯公司款項	190,988	191,996	203,465	185,246
可收回即期所得稅	1,276	—	—	1,143
已抵押定期存款	3,030	3,067	3,100	3,121
現金及現金等價物	6,177	2,961	10,847	4,219
<b>流動資產總值</b>	<u>479,830</u>	<u>549,088</u>	<u>657,599</u>	<u>454,432</u>
<b>流動負債</b>				
貿易應付款項	4,503	39,371	71,016	51,395
應計費用、應付保留金 及其他負債	34,894	52,290	55,741	48,899
租賃負債	2,275	4,067	4,253	3,654
合約負債	80,836	84,615	27,675	19,819
借款	280,602	282,268	381,507	361,606
遞延稅項負債	—	19	20	20
應付即期所得稅	—	1,098	9,889	—
<b>流動負債總額</b>	<u>403,110</u>	<u>463,728</u>	<u>550,081</u>	<u>485,393</u>
<b>流動資產／(負債)淨值</b>	<u>76,720</u>	<u>85,360</u>	<u>107,518</u>	<u>(30,961)</u>

## 財務資料

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經營獲利使流動資產增加，惟被流動負債增加部分抵銷。

於二零二零年四月三十日，我們錄得流動負債淨額約31.0百萬港元，主要歸因於本集團於二零二零年一月從本集團可供分派利潤總額宣派並派付特別股息130.0百萬港元予吳先生，其中(i)約128.1百萬港元以本集團應收款項的實物形式抵銷應付一名董事、創基集團控股及關聯公司的相應款項；及(ii)餘額約1.9百萬港元已根據本集團與吳先生的協定支付或結清(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清償)。儘管我們的流動負債淨額狀況如上文所述，乃由於並非本集團日常及一般業務過程中產生的特別股息宣派所致。有關流動負債淨額風險的更多詳情，請參閱本文件「風險因素 — 與我們的業務有關的風險 — 我們於二零二零年四月三十日錄得流動負債淨額，此或會限制我們的營運靈活性，並對擴展業務的能力產生不利影響」一段。

為改善截至二零二零年四月三十日的淨流動負債狀況，我們已採取並將繼續採取以下措施改善流動性：(i)定期計劃及監控現金流量狀況，以確保本集團保持健康；及(ii)與主要銀行保持穩定業務關係，以便及時獲得／重續銀行借款，並磋商更佳貸款條款。

董事相信，基於營運現金流量、未動用銀行融資及[編纂][編纂]，我們將有充足營運資金。因此，我們認為淨流動負債狀況不會對業務營運及財務狀況造成重大不利影響。

### 綜合財務狀況表各項目的分析

#### 貿易應收款項

貿易應收款項主要指就我們已履行的合約工程應收客戶進度款的已出具賬單金額。於往績期間，我們一般會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)及約90日(就其他客戶而言)內從客戶收到付款。於釐定貿易應收款項的可收回程度時，我們監察相關客戶的信譽並考慮多項指標，其中包括期後結算狀況及過往撇銷。



## 財務資料

以下載列貿易應收款項於所示日期按發票日期的賬齡分析：

	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
1至30日	22,459	29,304	67,143
31至60日	7,542	1,282	41,136
61至90日	4,380	1,252	21,367
90日以上	4,932	1,391	2,361
	<u>39,313</u>	<u>33,229</u>	<u>132,007</u>
減：減值撥備 <sup>(附註)</sup>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>(950)</u>
貿易應收款項淨額	<u>39,313</u>	<u>33,229</u>	<u>131,057</u>

附註：截至二零一九年十二月三十一日止年度，根據共同信貸風險特徵及逾期日數，已根據香港財務報告準則第9號計提貿易應收款項減值撥備950,000港元。

貿易應收款項由二零一七年十二月三十一日的39.3百萬港元減少至二零一八年十二月三十一日的33.2百萬港元，主要由於臨近二零一八財政年度結束時新世界集團(作為地產發展商)及新鴻基集團等客戶結付合共約35.8百萬港元。

貿易應收款項由二零一八年十二月三十一日的約33.2百萬港元增加至二零一九年十二月三十一日的約131.1百萬港元，主要由於二零一九年十二月三十一日前後新世界集團(作為地產發展商)或新鴻基集團的項目進度付款增加。

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%貿易應收款項已於其後結付。

## 財務資料

### 貿易應收款項週轉日數

下表載列於所示年度的貿易應收款項週轉日數：

	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
	日	日	日
貿易應收款項週轉日數 <sup>(附註)</sup>	43.7	17.2	34.1

附註：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年度貿易應收款項週轉日數，為平均貿易應收款項除以該年應佔收益，再乘以365日。

貿易應收款項週轉日數由截至二零一七年十二月三十一日止年度的約43.7日減至截至二零一八年十二月三十一日止年度的約17.2日。貿易應收款項週轉日數改善乃主要由於我們於截至二零一八年十二月三十一日止年度從新世界集團(作為地產發展商)或新鴻基集團承接更多裝修項目，而於相關期間，我們一般會於我們作出付款申請後約30日收到付款。就其他客戶的裝修項目而言，我們一般會於我們作出付款申請後約90日收到付款。

貿易應收款項週轉日數由截至二零一八年十二月三十一日止年度的約17.2日增至截至二零一九年十二月三十一日止年度的約34.1日，主要由於截至二零一九年十二月三十一日止年度的平均貿易應收款項結餘增加，乃因相關期間我們就新世界集團(作為地產發展商)及新鴻基集團以外客戶承接的裝修項目的比例增加，而我們一般會於我們作出付款申請後90日收到付款。

下表載列所示年度的貿易應收款項及合約資產週轉日數：

	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
	日	日	日
貿易應收款項及合約資產週轉日數 <sup>(附註)</sup>	83.7	74.1	103.8

附註：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年度貿易應收款項及合約資產週轉日數，為平均貿易應收款項及合約資產總和，除以該年應佔收益，再乘以365日。

## 財務資料

貿易應收款項及合約資產週轉日數從截至二零一七年十二月三十一日止年度的約83.7日減少至截至二零一八年十二月三十一日止年度的約74.1日，乃主要由於截至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)或新鴻基集團的項目的進度賬單增加，而我們通常於提出付款申請後30日左右收到相關客戶的付款。

貿易應收款項及合約資產週轉日數從截至二零一八年十二月三十一日止年度的約74.1日增加至截至二零一九年十二月三十一日止年度的約103.8日，乃主要由於與新世界集團(作為地產發展商)及新鴻基集團以外客戶(尤其是項目P13)的項目的進度賬單增加(項目參考編號與本文件「業務 — 項目 — 裝修項目 — 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。

### 其他應收款項、按金及預付款項

其他應收款項、按金及預付款項主要指裝修工程預付款項、[編纂]預付款項、保險預付款項、按金及墊款予僱員。本集團的按金主要指就我們的項目向保險公司購買的履約保證、租賃按金及水電按金。下表列載於所示日期的其他應收款項、按金及預付款項：

	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
裝修工程預付款項	42,125	38,360	28,929
[編纂]預付款項	[編纂]	[編纂]	[編纂]
保險預付款項	—	—	2,369
按金	11,881	9,441	18,052
墊款予僱員	383	322	184
	<u>54,389</u>	<u>48,123</u>	<u>52,337</u>

其他應收款項、按金及預付款項由二零一七年十二月三十一日的約54.4百萬港元減少至二零一八年十二月三十一日的約48.1百萬港元，主要由於裝修工程預付款項由二零一七年十二月三十一日的約42.1百萬港元減少至二零一八年十二月三十一日的約38.4百萬港元，以及按金由二零一七年十二月三十一日的約11.9百萬港元減少至二零一八年十二月三十一日的約9.4百萬港元。

其他應收款項、按金及預付款項於二零一八年十二月三十一日及二零一九年十二月三十一日維持相對穩定，分別為約48.1百萬港元及約52.3百萬港元。

## 財務資料

### 合約資產及合約負債

下表列載合約資產及負債的變動：

	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
應收客戶合約工程款項	23,827	119,280	115,621
第三方結欠的裝修服務應收保留金	43,754	52,153	48,572
一名關聯方結欠的裝修服務 應收保留金	—	312	—
<b>合約資產總額</b>	<b>67,581</b>	<b>171,745</b>	<b>164,193</b>
應付客戶合約工程款項	(80,836)	(83,092)	(27,675)
應付一名關聯方合約工程款項	—	(1,523)	—
<b>合約負債總額</b>	<b>(80,836)</b>	<b>(84,615)</b>	<b>(27,675)</b>

合約資產主要涉及就於報告日期已完成但未開賬單的工程收取代價的權利。合約資產於權利變為無條件時轉移至貿易應收款項。合約負債主要涉及向客戶預收的代價，就此，收益乃根據提供相關服務的進度確認。

合約資產總額由二零一七年十二月三十一日的約67.6百萬港元增至二零一八年十二月三十一日的約171.7百萬港元，主要由於應收客戶合約工程款項增加約95.5百萬港元，此乃主要由於已產生成本及就若干裝修項目進行的工作尚待客戶同意／核證，因此相關合約資產於二零一八年十二月三十一日尚未開立賬單，主要為於新世界集團（作為承建商）於香港科學園的商業裝修項目（應收客戶合約工程相關款項約為19.6百萬港元）以及截至二零一八年十二月三十一日止年度末為項目P6執行的大量工程變更令（應收客戶合約工程相關款項約為27.7百萬港元）。應收客戶合約工程款項增加的未償還餘額主要與(i)項目P8（應收客戶合約工程相關款項約為12.8百萬港元）；(ii)項目P11（應收

## 財務資料

客戶合約工程相關款項約為11.9百萬港元)；(iii)項目P4(應收客戶合約工程相關款項約為6.8百萬港元)；及(iv)項目P38(應收客戶合約工程相關款項約為6.2百萬港元)有關。(項目參考編號與本文件「業務—項目—裝修項目—竣工項目」一段所披露表格對應)。

合約資產總額保持相對穩定，於二零一八年十二月三十一日為約171.7百萬港元，於二零一九年十二月三十一日為約164.2百萬港元。

下表載列於二零一九年十二月三十一日按合約資產金額計十大裝修項目的明細，以及其後開立賬單金額(項目參考編號與本文件「業務—項目—裝修項目—竣工項目」及「業務—項目—裝修項目—手頭項目」各段所披露表格對應)：

項目代碼	於二零一九年十二月三十一日		於二零一九年十二月三十一日		於二零一九年十二月三十一日	
	最後可行日期 的應收客戶 合約工程款項 千港元	最後可行日期 的其後 開立賬單 的應收客戶 合約工程款項 千港元	二零一九年 十二月 三十一日 的第三方結欠 的裝修服務 應收保留金 千港元	於最後可行日期 開立賬單的 第三方結欠 的裝修服務 應收保留金 (附註10) 千港元	於二零一九年 十二月 三十一日 的合約資產 總額 千港元	於最後可行日期 的其後 開立賬單的 合約資產總額 千港元
P10 (附註1及2)	25,175	(10,666)	—	—	25,175	(10,666)
P11 (附註1及3)	11,583	(4,240)	4,540	(2,270)	16,123	(6,510)
P8 (附註1及4)	10,091	—	2,103	—	12,194	—
P1 (附註1及5)	7,516	—	4,010	—	11,526	—
P18 (附註1及6)	6,498	(351)	3,616	(1,736)	10,114	(2,087)
P13	1,339	(1,339)	8,162	—	9,501	(1,339)
P7 (附註1及7)	9,223	(1,707)	—	—	9,223	(1,707)
P9 (附註1及8)	7,395	(1,782)	—	—	7,395	(1,782)
P15	3,389	(3,389)	3,289	—	6,678	(3,389)
P4 (附註1及9)	2,666	(1,400)	3,536	—	6,202	(1,400)
其他	30,746	(13,823)	19,316	(12,287)	52,061	(26,110)
總額	<u>115,621</u>	<u>(38,697)</u>	<u>48,572</u>	<u>(16,293)</u>	<u>164,193</u>	<u>(54,990)</u>
於最後可行 日期的 未償還總額	<u>76,924</u>		<u>32,279</u>		<u>109,203</u>	

## 財務資料

附註：

1. 項目P10、P11、P8、P1、P18、P7、P9及P4於二零一九年十二月三十一日已實際竣工，而根據合約條款，缺陷責任期已開始，其後我們將就最終賬目與客戶跟進。我們按客戶(其向我們指示將進行的工程變更令範圍)要求就此等項目執行大量工程變更令，惟有關工程變更令的價值須待客戶評估，以致產生相對大量的合約資產。我們其後將與客戶磋商，以就最終賬目達成協議，其可能包括支付剩餘保留金額及工程變更令。客戶對我們執行的工程變更令的價值及應付予我們的未償還付款的評估時間表超出我們控制。
2. 於最後可行日期，約13.2百萬港元與我們執行的工程變更令的價值有關，佔P10於二零一九年十二月三十一日的應收客戶合約工程餘下未開賬單款項約90.8%，惟有待客戶評估。
3. 於最後可行日期，約6.7百萬港元與我們執行的工程變更令的價值有關，佔P11於二零一九年十二月三十一日的應收客戶合約工程餘下未開賬單款項約90.7%，惟有待客戶評估。
4. 於最後可行日期，P8於二零一九年十二月三十一日的所有應收客戶合約工程未開賬單款項均與我們執行的工程變更令的價值有關，惟有待客戶評估。
5. 於最後可行日期，P1於二零一九年十二月三十一日的所有應收客戶合約工程未開賬單款項均與我們執行的工程變更令的價值有關，惟有待客戶評估。
6. 於最後可行日期，P18於二零一九年十二月三十一日的所有應收客戶合約工程未開賬單款項均與我們執行的工程變更令的價值有關，惟有待客戶評估。
7. 於最後可行日期，P7於二零一九年十二月三十一日的所有應收客戶合約工程未開賬單款項均與我們執行的工程變更令的價值有關，惟有待客戶評估。
8. 於最後可行日期，P9於二零一九年十二月三十一日的所有應收客戶合約工程未開賬單款項均與我們執行的工程變更令的價值有關，惟有待客戶評估。
9. 於最後可行日期，約1.0百萬港元與我們執行的工程變更令的價值有關，佔P4於二零一九年十二月三十一日的應收客戶合約工程餘下未開賬單款項約75.1%，惟有待客戶評估。
10. 倘項目於該日尚未實際完成或缺陷責任期屆滿，則就裝修服務應收第三方的保留金一般不會入賬。

基於我們於往績期間的經驗，於項目執行階段，我們一般根據工程進度按月向客戶提交付款申請，並定期收到付款款項。實際竣工後，由於工程已大致完工而我們須待客戶對我們執行的工程變更令進行評估，故項目實際竣工後至最終賬目開立賬單的所需平均時間相對上無規則而言，且極大程度取決於客戶評估的時間框架。於往績期間，就(i)於項目執行至項目實際完成階段；及(ii)項目實際竣工後至最終賬目開立賬單的所需平均時間分別約為35.4日及292.9日，惟實際開立賬單的時間將取決於客戶評估



## 財務資料

的實際情況。根據弗若斯特沙利文報告，我們於往績期間取得客戶的正式認證及開立賬單的所需時間在業內同儕開立賬單(就項目執行及項目實際竣工後至最終賬目而言)所需的一般平均時間之內。於最後可行日期，約55.0百萬港元(佔我們於二零一九年十二月三十一日的合約資產總額約33.5%)已其後開立賬單，而我們已開立賬單的合約資產約55.0百萬港元當中，約51.8百萬港元(約佔94.2%)其後已結付。於二零一七年十二月三十一日及二零一八年十二月三十一日各自之應收客戶合約工程款項約23.8百萬港元及約119.3百萬港元當中，約21.6百萬港元或90.7%及約118.7百萬港元或99.5%其後已於最後可行日期分別開立賬單及結付。餘下未開賬單結餘與我們已執行但於最終賬目磋商中未獲客戶全面評估的工程變更令價值有關。於二零一九年十二月三十一日的應收客戶合約工程款項約115.6百萬港元中，約78.6百萬港元指我們已執行惟有待客戶評估的工程變更令價值。在應收客戶合約工程款項餘額約37.0百萬港元中，約36.6百萬港元或98.9%其後已於最後可行日期開立賬單。

就我們已執行惟有待客戶評估的工程變更令價值而言，倘工程變更令項下的工程與合約訂明的工程相同或相似，則工程變更令的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溢價以及與該等客戶的過往項目，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，更多詳情載於本文件「業務—銷售及營銷—定價策略」一段，且我們將進一步就工程變更令價值與客戶達成協議。工程變更令的價值通常由我們與客戶磋商最終賬目時釐定。

董事認為開立賬單所需時間及客戶核證合約工程的時間因不同項目及不同客戶而有異，取決於其本身核證程序及審批流程。當(i)本集團於客戶核證前已完成大部分合約工程；或(ii)在客戶發出合約工程的最終賬目前，客戶核證合約工程需時通常較長。據董事所深知、全悉及確信，由於受到二零二零年一月底春節時期及隨後COVID-19疫情席捲香港的影響，客戶進行核證程序或審批流程耗時更長。有關工程變更令的進一步詳情及風險，請參閱本文件「業務—營運流程—裝修服務—項目實行—工程變更令」及「風險因素—與我們的業務有關的風險—我們的收益及利潤率受工程變更令影響而出現波動，而我們與客戶在工程變更令價值方面或持有不同意見，我們或會實現低於預期的利潤或產生合約虧損」各段。

## 財務資料

當客戶自每筆進度付款(一般最高為每筆進度付款金額的10%)扣起保留金，直至達至原合約金額的特定百分比(一般為原合約金額的5%)時，應收保留金獲確認。頭一半保留金通常於項目實際竣工後發放，而餘下部分則通常於缺陷責任期屆滿後發放，一般為項目實際竣工後的12至24個月。因此，我們某一部分的應收保留金通常於報告期末仍未發放。

以下載列按相關合約期的應收保留金賬齡分析：

	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
將於12個月內收回	10,637	17,793	22,070
將於年末後超過12個月收回	33,117	34,360	26,502
<b>總計</b>	<b>43,754</b>	<b>52,153</b>	<b>48,572</b>

於最後可行日期，約16.3百萬港元(佔於二零一九年十二月三十一日的應收保留金約33.5%)已結付。

合約負債主要與本集團向客戶提供裝修服務的責任有關，當中本集團已向客戶收取代價。於二零一七年、二零一八年及二零一九年十二月三十一日，合約負債分別約為80.8百萬港元、84.6百萬港元及27.7百萬港元。

### 貿易應付款項

貿易應付款項主要來自購買物料及分包商就我們的項目進行的工程的分包費用。我們一般會於供應商及分包商開具發票後30日內向彼等付款。

## 財務資料

以下載列於所示日期按發票日期的貿易應付款項賬齡分析：

	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
1至30日	2,363	25,922	50,398
31至60日	1,587	5,847	8,842
61至90日	292	4,346	3,400
超過90日	261	3,256	8,376
<b>總計</b>	<b>4,503</b>	<b>39,371</b>	<b>71,016</b>

貿易應付款項由二零一七年十二月三十一日的約4.5百萬港元增加至二零一八年十二月三十一日的約39.4百萬港元，再增加至二零一九年十二月三十一日的約71.0百萬港元，主要由於應付分包商的款項增加，此與裝修業務擴張導致截至二零一八年及二零一九年十二月三十一日止年度的分包費用增加一致。

賬齡超過30日的貿易應付款項由二零一七年十二月三十一日的約2.1百萬港元增加至二零一八年十二月三十一日的約13.5百萬港元，再增加至二零一九年十二月三十一日的約20.6百萬港元。供應商及／或分包商通常不會給予我們任何信貸期，而於往績期間，我們一般於分包商開具發票後約30日向其付款。根據弗若斯特沙利文報告，裝修承建商於結付貿易應付款項時向其分包商及材料供應商支付部分款項，以更好地分配及保留財務資源作業務營運並非罕見。於往績期間，我們一般於分包商開具發票後約30日向其支付部分款項。於往績期間及直至最後可行日期，我們與供應商及分包商並無就付款發生任何重大糾紛。該等未償還款項將構成賬齡超過30日的貿易應付款項。於往績期間，賬齡超過30日的貿易應付款項增加，亦與我們於往績期間的裝修業務擴張導致的分包費用增加一致。於二零一九年十二月三十一日，賬齡為1至30日的貿易應付款項約為50.4百萬港元。鑑於我們於二零二零年四月三十日的現金及現金等價物約4.2百萬港元及未動用銀行融資約61.3百萬港元，董事認為，我們將能夠以未動用銀行融資悉數履行於二零一九年十二月三十一日後約一個月到期的付款責任。

於最後可行日期，約55.9百萬港元(佔於二零一九年十二月三十一日的貿易應付款項約78.7%)已於其後結付。

## 財務資料

### 貿易應付款項週轉日數

下表載列我們於所示年度的貿易應付款項週轉日數：

	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
	日	日	日
貿易應付款項週轉日數 <sup>(附註)</sup>	16.1	13.4	29.1

附註：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年度貿易應付款項週轉日數，為平均貿易應付款項除以該年材料成本及分包費用，再乘以365日。

截至二零一七年及二零一八年十二月三十一日止年度，貿易應付款項週轉日數保持相對穩定，分別約為16.1日及13.4日。貿易應付款項週轉日數從截至二零一八年十二月三十一日止年度的13.4日增加至截至二零一九年十二月三十一日止年度的29.1日，主要由於有關年度年末購買材料，致使於二零一九年十二月三十一日錄得的貿易應付款項結餘較高，以及分包商已履行的工作，於二零一九年十二月三十一日的貿易應付款項約71.0百萬港元之中，約50.4百萬港元賬齡為30日內。

### 應計費用、應付保留金及其他負債

下表列載於所示日期的應計費用、應付保留金及其他負債明細：

	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
應付保留金	13,873	28,534	40,203
應計工資及薪金	20,057	21,664	9,437
其他應計費用及應付款項	964	2,092	6,101
總計	34,894	52,290	55,741

## 財務資料

應付保留金乃按相關合約的條款結算。條款因應各合約而有所不同且應付保留金須待實際竣工、缺陷責任期或預先協定期限屆滿後方會發放。以下載列應付保留金基於相關合約年期的賬齡分析：

	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
將於12個月內結算	605	19,215	17,203
將於年末後超過12個月結算	13,268	9,319	23,000
<b>總計</b>	<b>13,873</b>	<b>28,534</b>	<b>40,203</b>

於最後可行日期，約7.9百萬港元(佔於二零一九年十二月三十一日的應付保留金的約19.7%)其後已結付。

於二零一七年及二零一八年十二月三十一日，應計工資及薪金維持相對穩定，分別為約20.1百萬港元及21.7百萬港元。應計工資及薪金由二零一八年十二月三十一日的約21.7百萬港元減至二零一九年十二月三十一日的約9.4百萬港元，主要由於二零一九年十二月三十一日的應計員工獎金減少。

其他應計費用及應付款項主要指應付一般及行政開支、累計花紅及應計[編纂]。其他應計費用及應付款項由二零一七年十二月三十一日的約1.0百萬港元增至二零一八年十二月三十一日的約2.0百萬港元，主要由於我們於二零一八年年末有大量工程變更令，導致應付一般及行政開支增加，及進一步增加至二零一九年十二月三十一日的約6.1百萬港元，主要由於應計[編纂]增加。

## 財務資料

### 應收一名董事、創基集團控股及關聯公司款項

下表列載於所示日期的應收一名董事、創基集團控股及關聯公司款項明細：

	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
應收一名董事款項	88,748	74,929	81,791
應收創基集團控股款項	34,812	28,812	28,812
應收關聯公司款項	190,988	191,996	203,465
• 龐比度	39,120	39,233	46,902
• 偉京	10,980	10,980	10,980
• Sky Range	135,049	135,942	137,362
• 潤龍	1,345	1,345	1,346
• 天方置業	3,172	3,172	3,178
• 弦制作	1,322	1,324	3,697

#### 應收一名董事款項

於二零一七年、二零一八年及二零一九年十二月三十一日，應收一名董事(吳先生)款項為無抵押及須按要求償還，並以港元計值。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，除按香港銀行同業拆息加1.8%年利率計息的款項分別約12.6百萬港元、12.3百萬港元及12.0百萬港元外，餘下款項為不計息。除二零一九年十二月三十一日為數約1.7百萬港元之款項為貿易性質外，該款項為非貿易性質。

#### 應收創基集團控股及關聯公司款項

於二零一七年、二零一八年及二零一九年十二月三十一日，應收創基集團控股及關聯公司(即天方置業、潤龍、偉京、龐比度、Sky Range及弦制作)款項為無抵押及須按要求償還，並以港元計值。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，除按最優惠利率減2.5厘年利率計息的應收關聯公司款項分別約59.8百萬港元、57.2百萬港元及54.6百萬港元外，其他款項為不計息。除二零一九年十二月三十一日為數約7.4百萬港元之款項為貿易性質外，所有該等款項均為非貿易性質。

## 財務資料

### 導致應收一名董事、創基集團控股及關聯公司大量款項的情況

過去，我們依靠債務融資擴展業務營運，並為手頭項目的前期成本及履約保證要求撥資。然而，董事認為，在沒有額外可用作抵押品的物業的情況下，我們取得大額銀行借款或以我們可接受的商業條款進一步增加可用的銀行信貸額度相對不切實際的。因此，儘管吳先生及其聯繫人墊付本集團資金購買物業，但吳先生及其聯繫人亦提供彼等實益擁有的物業作為銀行融資的抵押品，從而進一步向本集團提供財政援助。

- 應收一名董事款項

於二零一七年、二零一八年及二零一九年十二月三十一日，應收一名董事款項主要指就自置物業及相關事宜墊付予吳先生及趙女士的款項。餘額已獲提取，主要用於吳先生的家庭及一般生活開支以及為彼的其他業務提供資金。



## 財務資料

下表載列吳先生及趙女士於往績期間及之前動用本集團墊付的金額購買物業的詳情，從而導致於二零一七年、二零一八年及二零一九年十二月三十一日的應收一名董事款項：

物業編號	物業地址	法定所有人身份	物業於往績期間或之前有沒有在董事及其關聯公司或本集團之間轉讓	購買物業日期	買入價 百萬元	本集團的墊付金額 百萬元	本集團隨後作出的按揭付款金額/ (法定所有人承擔的金額)			物業用作抵押品以促進本集團獲取借款的日期及有關借款詳情(如有)
							二零一七年 百萬元	二零一八年 百萬元	二零一九年 百萬元	
PA	香港新界西貢白沙灣西貢公路380號匡湖居四期14座 <sup>(附註1)</sup>	趙女士	沒有	二零一六年十月	25.9	26.0 <sup>(附註5)</sup>	0.6(0.3) <sup>(附註3)</sup>	0.7(0.4) <sup>(附註3)</sup>	0.7(0.4) <sup>(附註3)</sup>	二零一六年十月。於最後可行日期，物業已抵押(其中包括)為不超過50.2百萬港元的銀行融資的抵押品 <sup>(附註7)</sup>
PB	香港九龍龍馬山延坪道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 <sup>(附註2)</sup>	吳先生	沒有	二零一六年四月	20.0	19.9	購買並無以按揭發資	購買並無以按揭發資	購買並無以按揭發資	二零一六年七月。於最後可行日期，物業已抵押(其中包括)為約61.0百萬港元的銀行融資的抵押品 <sup>(附註6及7)</sup>
PC	香港新界將軍澳唐俊街21號海福匯的七個住宅單位(3座1樓單位K連同其平頂露台；3座1樓單位J連同其平頂露台；5座19樓單位J；6座1樓單位K連同其平頂露台；7座1樓單位K連同其平頂露台；7座1樓單位G連同其平頂露台；及5座1樓單位K連同其平頂露台)	吳先生(就六個住宅單位而言)；吳先生及其母親(就其中一個住宅單位而言)	沒有	二零一八年十月	68.1	14.5	不適用	按揭與本集團無關	按揭與本集團無關	不適用 <sup>(附註4)</sup>
PD	香港新界將軍澳唐俊街21號海福匯的停車場車位R438號、R315號、R470號、R468號、R440號及R313號	吳先生	沒有	二零一八年十月	11.9	12.2	不適用	不適用	不適用	二零一九年九月。於最後可行日期，所有物業已抵押(其中包括)為不超過94.5百萬港元的銀行融資的抵押品 <sup>(附註7)</sup>

## 財務資料

### 附註：

1. 此乃我們於最後可行日期的租賃物業之一。有關詳情，請參閱本文件「業務—物業」及「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」各段。
2. 此乃我們於最後可行日期的租賃物業之一。有關詳情，請參閱本文件「業務—物業」及「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」各段。
3. 趙女士償還予我們的利息指我們於往績期間向董事提供貸款的利息收入。有關詳情，請參閱本節「經營業績的主要組成部分—財務收入及財務成本—財務收入」一段。吳先生及其聯繫人將於[編纂]前動用彼等的自有財務資源悉數償還按揭貸款。
4. 購置該等物業須受地產發展商按若干條款及條件向法定所有人提供的按揭貸款所限，致使將有關物業用作抵押品以獲取進一步銀行借款為不可行。
5. 該金額以定期貸款及我們的內部資源撥付。
6. 有關銀行融資亦以物業編號為PE及PH的物業作抵押。
7. 董事確認已從相關銀行取得確證書，而相關抵押品將於[編纂]後解除。

## 財務資料

據董事確認，墊付予董事的資金並無用於支付本集團的任何營運開支。有關資金概不被視為吳先生或趙女士董事薪酬的一部分，因為應收一名董事款項將於[編纂]前悉數償還予本集團。董事確認，本集團並無在其稅務申報中就吳先生及趙女士的個人開支(包括按揭利息或計入應收一名董事或其他關聯方款項的其他開支)申領扣稅，董事概無獲豁免預付款項，因此在董事薪俸稅申報中，並無豁免預付款項構成董事薪酬的一部分。

- 應收創基集團控股款項

於二零一七年、二零一八年及二零一九年十二月三十一日，應收創基集團控股款項主要與以下各項有關：(i)收購潤龍(其持有一項物業)的全部股權；(ii)創基集團控股同意代其當時的全資附屬公司天方置業向創基工程支付資金，代價為創基工程將物業及停車場車位的所有權轉讓予天方置業；及(iii)認購創基工程的增加股本2,499,000港元。餘額已獲提取，主要用於為作為物業控股公司的一般開支提供資金。

## 財務資料

下表載列潤龍持有的物業及已轉讓予天方置業的物業詳情：

物業編號	物業地址	法定所有人身份	物業/權益於往續期間或在之前有否在本集團董事或其關聯公司或本集團之間轉讓	收購物業/權益日期	買入價 百萬港元	本集團的墊付金額 百萬港元	本集團隨後作出的按揭付款金額/ (法定所有人承擔的金額)			物業用作抵押品以促進本集團獲取借款的日期及有關借款詳情(如有)
							二零一七年 百萬港元	二零一八年 百萬港元	二零一九年 百萬港元	
PE	香港九龍成業街16號 怡生工業中心A座10樓	潤龍	沒有。潤龍的全部股權已由獨立第三方轉讓予創基集團控股	二零一四年八月	33.0	20.7	按揭與本集團無關	按揭與本集團無關	按揭與本集團無關	二零一四年八月。 於最後可行日期，物業已抵押(其中包括)為約61.0百萬港元的銀行融資的抵押品。 <sup>(附註3及5)</sup>
PF	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 <sup>(附註1)</sup>	天方置業	有。從創基工程購入	二零一三年七月	9.8	9.8	購買並無按揭發資	購買並無按揭發資	購買並無按揭發資	二零一三年七月。 <sup>(附註2)</sup> 於最後可行日期，所有物業已抵押(其中包括)為約175.1百萬港元的合併銀行融資的抵押品。 <sup>(附註4及5)</sup>

附註：

- 此乃我們於最後可行日期的租賃物業之一。有關詳情，請參閱本文件「業務—物業」及「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」各段。
- 有關物業轉讓予天方置業後作為創基工程銀行融資的抵押品的日期。
- 有關銀行融資亦以物業編號為PB及PH的物業作抵押。
- 有關銀行融資亦以物業編號為PG及PI的物業作抵押。
- 董事確認已從相關銀行取得確證書，而相關抵押品將於[編纂]後解除。

## 財務資料

轉讓予天方置業的物業為住宅物業，吳先生認為持有該物業與本集團的業務性質及營運無關。天方置業主要從事物業控股。吳先生(同為該等公司的最終實益擁有人)決定轉讓有關物業，旨在劃定其公司業務。自二零一八年一月一日起，有關物業及停車場車位出租予本集團作為董事住所，亦為董事薪酬的一部分。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。

- 應收龐比度、偉京及Sky Range款項

於二零一七年、二零一八年及二零一九年十二月三十一日，應收龐比度、偉京及Sky Range款項主要指就購買物業及相關事宜墊付予上述各公司的款項。餘額已獲提取，主要用於為作為物業控股公司的一般開支提供資金。

## 財務資料

下表載列龐比度、偉京及Sky Range於往續期間前收購物業的詳情，從而導致於二零一七年、二零一八年及二零一九年十二月三十一日的應收該等公司款項：

物業編號	物業地址	法定所有人身份	業於往續期間或之前有否及其關係或本集團之間轉讓	收購物業日期	買入價 百萬港元	本集團的墊付金額 百萬港元	本集團隨後作出的按揭付款金額／ (法定所有人承擔的金額) 截至以下日期止年度 二零一七年 百萬港元 二零一八年 百萬港元 二零一九年 百萬港元	物業用作抵押品以促進本集團獲取 借款的日期及有關借款詳情(如有)
PG	香港九龍開源道50號利實時中心10樓1號、2號、3號、5號、6號、7號、8號、9號工作室及儲物室	龐比度	沒有	二零一四年四月	36.1	39.1 <sup>(附註6)</sup>	0.9(0.3) <sup>(附註1)</sup> 0.9(0.3) <sup>(附註1)</sup>	0.9(0.3) <sup>(附註1)</sup> 二零一四年四月。 於最後可行日期，所有物業已抵押(其中包括)為約175.1百萬港元的合併銀行融資的抵押品 <sup>(附註5及7)</sup>
PH	香港九龍開源道50號利實時中心1樓1號、2號工作室及1號、2號儲物室	偉京	沒有	二零一六年十一月	15.0	10.2	按揭與本集團無關	按揭與本集團無關 二零一六年十一月。 於最後可行日期，所有物業已抵押(其中包括)為約61.0百萬港元的銀行融資的抵押品 <sup>(附註4及7)</sup>
PI	香港九龍勵業街9號同利工業大廈2樓、3樓及9樓	Sky Range	沒有	二零一六年八月	125.0	136.0 <sup>(附註6)</sup>	3.3(1.3) <sup>(附註2)</sup> 3.3(1.3) <sup>(附註2)</sup>	3.3(1.3) <sup>(附註2)</sup> 二零一六年八月。 於最後可行日期，所有物業已抵押(其中包括)為約175.1百萬港元的合併銀行融資的抵押品 <sup>(附註5及7)</sup>

### 附註：

- 龐比度償還的利息亦指我們於往續期間向關聯公司提供貸款的利息收入。有關詳情，請參閱本節「經營業績的主要組成部分—財務收入及財務成本—財務收入」一段。吳先生及其聯繫人將於[編纂]前動用彼等的財務資源悉數償還按揭貸款。
- Sky Range償還的利息亦指我們於往續期間向關聯公司提供貸款的利息收入。有關詳情，請參閱本節「經營業績的主要組成部分—財務收入及財務成本—財務收入」一段。吳先生及其聯繫人將於[編纂]前動用彼等的財務資源悉數償還按揭貸款。
- 有關銀行融資亦以物業編號為PF及PI的物業作抵押。
- 有關銀行融資亦以物業編號為PB及PE的物業作抵押。
- 有關銀行融資亦以物業編號為PF及PG的物業作抵押。
- 該金額以定期貸款及我們的內部資源撥付。
- 董事確認已從相關銀行取得確證書，而相關抵押品將於[編纂]後解除。

## 財務資料

- 應收潤龍及天方置業款項

於二零一七年、二零一八年及二零一九年十二月三十一日，應收潤龍及天方置業款項主要指墊付予上述各公司的款項，用於作為物業控股公司的一般開支。

- 應收弦制作款項

於二零一七年、二零一八年及二零一九年十二月三十一日，應收弦制作款項主要指向其墊付的款項，用於作為散件傢俬貿易公司的業務營運。

### 償還應收一名董事、創基集團控股及關聯公司款項

有關吳先生、創基集團控股，以及龐比度、偉京、Sky Range、潤龍、天方置業及弦製作於往績期間向本集團還款的情況，請參閱本文件附錄一「綜合現金流量表」。

吳先生的還款主要由吳先生的薪酬、業務及投資收入及其個人儲蓄撥付。創基集團控股的還款主要由創基集團控股的業務收入撥付。龐比度、偉京、Sky Range、潤龍、天方置業及弦製作的還款主要由彼等各自的業務收入撥付。

於二零一九年十二月三十一日應收一名董事、創基集團控股、天方置業、潤龍、偉京及弦製作的全部款項已經以本集團於二零二零年一月宣派的特別股息償還，有關詳情載於本節「股息」一段。董事確認，應收龐比度及Sky Range的剩餘款項將於[編纂]前悉數償還。該等剩餘款項已由吳先生(作為最終唯一實益股東)及其聯繫人動用其自身財務資源償還。

於往績期間，部分銀行借款由吳先生及／或其聯繫人提供的個人及／或公司擔保及／或由吳先生及／或其聯繫人提供的抵押品作擔保。為達致財務獨立，我們已與相關銀行磋商，並獲告知，倘無相關擔保及／或抵押品，我們的銀行借款限額將有所縮減。我們計劃在[編纂]前償還所借金額與償還應收龐比度及Sky Range的剩餘款項的已縮減銀行借款的差額，讓該等抵押品得以解除，而該等擔保將於[編纂]後由本公司提供的公司擔保取代。



## 財務資料

### 債務

下表載列本集團於各所示日期的債務。於二零二零年四月三十日(即本債務聲明的最後可行日期)，除本「債務」一段所披露者外，我們並無任何債務證券、定期貸款、借款或屬借款性質的債務、按揭、抵押、或然負債或擔保。董事確認，於往績期間，我們在獲取或償還銀行貸款或其他銀行融資方面並無遇到任何困難，亦無違反銀行貸款或其他銀行融資的任何主要契諾或限制。於最後可行日期，概無有關我們未償還債務的重大契諾，其將嚴重限制我們承擔額外債務或股本融資的能力。董事確認，自二零二零年四月三十日起直至本文件日期，我們的債務或或然負債並無任何重大變動。董事確認，於最後可行日期，我們並無任何額外重大對外債務融資的即時計劃。

	於十二月三十一日			於四月三十日
	二零一七年	二零一八年	二零一九年	二零二零年
	千港元	千港元	千港元	千港元 (未經審核)
<b>非流動負債</b>				
租賃負債	1,257	8,725	4,612	3,808
<b>流動負債</b>				
租賃負債	2,275	4,067	4,253	3,654
借款	280,602	282,268	381,507	361,606
<b>債務總額</b>	<b>284,134</b>	<b>295,060</b>	<b>390,372</b>	<b>369,068</b>

### 借款

於二零一七年、二零一八年及二零一九年十二月三十一日及二零二零年四月三十日，本集團擁有借款如下：

	於十二月三十一日			於四月三十日
	二零一七年	二零一八年	二零一九年	二零二零年
	千港元	千港元	千港元	千港元 (未經審核)
銀行透支	6,534	9,959	1,318	—
銀行借款	274,068	272,309	380,189	361,606
<b>借款總額</b>	<b>280,602</b>	<b>282,268</b>	<b>381,507</b>	<b>361,606</b>

## 財務資料

### 銀行融資

於二零一七年、二零一八年及二零一九年十二月三十一日及二零二零年四月三十日，本集團的借款由(其中包括)吳先生及／或其聯繫人提供的個人及／或公司擔保及／或吳先生及／或其聯繫人提供的抵押品作擔保。相關抵押品將獲解除，而相關擔保將於[編纂]後由本公司提供的公司擔保替代。誠如有關銀行所告知，倘無吳先生及／或其聯繫人提供的個人及／或公司擔保及／或抵押品，相關銀行借款的限額將會減少。本集團的銀行借款包括循環貸款、有期貸款、進口貸款、信託收據貸款及保理。有關本集團借款的更多詳情，請參閱本文件附錄一會計師報告附註24。

於二零一七年、二零一八年及二零一九年十二月三十一日及二零二零年四月三十日，未動用銀行融資分別約為99.1百萬港元、73.1百萬港元、53.1百萬港元及61.3百萬港元。

### 銀行借款

於二零一七年、二零一八年及二零一九年十二月三十一日及二零二零年四月三十日，本集團須償還的銀行借款如下：

	於十二月三十一日			於四月三十日
	二零一七年	二零一八年	二零一九年	二零二零年
	千港元	千港元	千港元	千港元 (未經審核)
一年內	191,339	188,979	300,609	285,343
一年以上但兩年內	4,281	7,875	10,286	6,252
兩年以上但五年內	12,116	14,408	12,456	13,804
五年以上	66,332	61,047	56,838	56,207
<b>總計</b>	<b>274,068</b>	<b>272,309</b>	<b>380,189</b>	<b>361,606</b>

於二零一七年、二零一八年及二零一九年十二月三十一日，銀行借款加權平均利率分別為約3.35%、3.34%及3.73%。

## 財務資料

### 租賃負債

本集團已採用全面追溯法應用香港財務報告準則第16號，藉此方法相關會計政策於整個往績期間貫徹應用。租賃於本集團綜合財務狀況表中以資產(就使用權資產)及金融負債(就付款責任)的方式予以確認。詳情請參閱本文件附錄一會計師報告附註2.1。

租賃負債歸因於租賃安排下的租賃場所及汽車(租賃期介乎在2至5年)，其以尚未支付的租賃付款額的現值計量，如下表所示：

	於十二月三十一日			於四月三十日
	二零一七年	二零一八年	二零一九年	二零二零年
	千港元	千港元	千港元	千港元
即期部分	2,275	4,067	4,253	3,654
非即期部分	1,257	8,725	4,612	3,808
總計	3,532	12,792	8,865	7,462

### 或然負債

於二零一七年、二零一八年及二零一九年十二月三十一日及二零二零年四月三十日，我們就於一般業務過程中訂立的若干裝修合約向客戶提供履約保證，有關或然負債分別為41.4百萬港元、36.5百萬港元、66.9百萬港元及66.9百萬港元。於二零一七年、二零一八年及二零一九年十二月三十一日及二零二零年四月三十日，吳先生、趙女士、創基集團控股及創基工程個別或與其他各方共同分別就本集團於其一般業務過程中的5份、5份、7份及7份裝修合約的履約保證提供個人及/或公司擔保。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。

於往績期間及直至最後可行日期，我們與業主存有租賃糾紛，更多詳情載於本文件「業務—法律訴訟及申索」一段及本文件附錄一所載會計師報告附註29(ii)。

### 資產負債表外安排及承擔

於最後可行日期，我們並無任何資產負債表外安排或承擔。

## 財務資料

### 主要財務比率

下表載列本集團於所示日期或年度／期間的主要財務比率：

	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 <sup>(附註1)</sup> (%)	不適用	39.0	14.5
純利增長 <sup>(附註2)</sup> (%)	不適用	31.1	(16.2)
流動比率 <sup>(附註3)</sup> (倍)	1.2	1.2	1.2
速動比率 <sup>(附註4)</sup> (倍)	1.2	1.2	1.2
資產負債比率 <sup>(附註5)</sup> (%)	278.9	241.7	250.7
債務淨額對權益比率 <sup>(附註6)</sup> (%)	269.8	236.8	241.7
純利率 <sup>(附註7)</sup> (%)	5.5	5.2	3.8
利息覆蓋率 <sup>(附註8)</sup> (倍)	4.0	4.9	3.6
權益回報率 <sup>(附註9)</sup> (%)	30.1	32.9	21.6
總資產回報率 <sup>(附註10)</sup> (%)	6.1	6.8	4.7

附註：

1. 收益增長乃按將總收益增長除以上一年度的收益計算。
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. 資產負債比率指期末總債務除以權益總額。本集團的債務指銀行借款及租賃負債。
6. 債務淨額對權益比率乃按年末的淨債務除以權益總額計算。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. 權益回報率乃按年內溢利除以年末權益總額計算。
10. 總資產回報率乃按年內溢利除以年末總資產計算。

### 收益增長

有關更多詳情，請參閱本節「各期間經營業績比較」一段。

## 財務資料

### 純利增長

有關更多詳情，請參閱本節「各期間經營業績比較」一段。

### 流動比率

於二零一七年、二零一八年及二零一九年十二月三十一日，本集團的流動比率維持相對穩定，分別為約1.2倍、1.2倍及1.2倍。

### 速動比率

於二零一七年、二零一八年及二零一九年十二月三十一日，本集團的速動比率維持相對穩定，分別為約1.2倍、1.2倍及1.2倍。

### 資產負債比率

於二零一七年、二零一八年及二零一九年十二月三十一日，本集團的資產負債比率分別為約278.9%、241.7%及250.7%。

資產負債比率於二零一七年十二月三十一日至二零一八年十二月三十一日有所減少，乃主要由於截至二零一八年十二月三十一日止年度確認溢利及全面收益總額導致權益總額增加(儘管於二零一八年向吳先生支付股息)。

於二零一八年及二零一九年十二月三十一日的資產負債比率維持相對穩定。

### 債務淨額對權益比率

於二零一七年、二零一八年及二零一九年十二月三十一日，本集團的債務淨額對權益比率分別為約269.8%、236.8%及241.7%。

債務淨額對權益比率於二零一七年十二月三十一日至二零一八年十二月三十一日有所減少，乃主要由於上文所述原因令權益總額增加所致。

於二零一八年及二零一九年十二月三十一日的債務淨額對權益比率保持相對穩定。

### 純利率

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，本集團的純利率分別為約5.5%、5.2%及3.8%。

有關往績期間純利率比較的更多詳情，請參閱本節「各期間經營業績比較」一段。

## 財務資料

### 利息覆蓋率

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，本集團的利息覆蓋率分別為約4.0倍、4.9倍及3.6倍。從二零一七年十二月三十一日至二零一八年十二月三十一日，我們的利息覆蓋率增加，乃主要由於截至二零一八年十二月三十一日止年度除財務成本及所得稅開支前溢利增加(解釋如上所述)，而財務成本保持相對穩定。

利息覆蓋率由截至二零一八年十二月三十一日止年度的約4.9倍減少至截至二零一九年十二月三十一日止年度的約3.6倍，乃主要由於除財務成本及所得稅開支前溢利減少及財務成本增加的綜合影響，而財務成本增加則主要由於增加動用銀行借款所致。

### 權益回報率

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，本集團的權益回報率分別為約30.1%、32.9%及21.6%。截至二零一七年十二月三十一日止年度及截至二零一八年十二月三十一日止年度，權益回報率保持相對穩定，分別為約30.1%及約32.9%。

權益回報率由截至二零一八年十二月三十一日止年度的約32.9%減少至截至二零一九年十二月三十一日止年度的約21.6%，乃主要由於權益由二零一八年十二月三十一日的約119.6百萬港元減少至二零一九年十二月三十一日的約153.2百萬港元，主要由於保留盈利增加。

### 總資產回報率

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，本集團的總資產回報率分別為約6.1%、6.8%及4.7%。截至二零一七年十二月三十一日止年度及截至二零一八年十二月三十一日止年度，總資產回報率保持相對穩定，分別為約6.1%及約6.8%。

總資產回報率由截至二零一八年十二月三十一日止年度的約6.8%減少至截至二零一九年十二月三十一日止年度的約4.7%，乃主要由於本公司擁有人應佔純利減少，而此乃由於期內確認[編纂]約[編纂]港元。

### 財務風險管理

本集團於一般業務過程中面臨若干財務風險，包括市場風險、信貸風險及流動資金風險。有關財務風險管理的更多詳情，請參閱本文件附錄一會計師報告附註3。

## 財務資料

### 關聯方交易

往績期間的關聯方交易載於本文件附錄一所載會計師報告附註28。董事確認，與關聯方之交易乃按正常商業條款進行，屬公平合理且符合股東整體利益。董事亦相信，於往績期間與關聯方進行的該等交易及應付關聯方款項並無影響本集團的經營業績。

### [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]的約[編纂]%。在估計[編纂]中，(i)預期約[編纂]港元將於[編纂]時將入賬列作自權益中扣減；及(ii)預期約[編纂]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因上述估計[編纂]而受到不利影響。

### 未經審核[編纂]經調整綜合有形資產淨值

詳情請參閱本文件附錄二「未經審核[編纂]財務資料」。

### 可供分派儲備

本公司於開曼群島註冊成立，自註冊成立日期起，除投資控股及與重組有關的交易外，並無從事任何業務。因此，於最後可行日期，本公司並無可供分派予股東的儲備。

### 股息

創基工程為香港私人公司，且現時為本集團的一部分，其並無於往績期間前各年及於往績期間以其可供分派溢利向其當時股東宣派股息。未分派的溢利成為創基工程的保留盈利。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各年，創基工程分別宣派股息零、20.0百萬港元及零。創基工程其後已利用其內部資金以現金悉數派付股息。



## 財務資料

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

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。

### 物業權益

於往績期間及直至最後可行日期，我們並無任何物業。

### 有關市場風險的定量及定性披露

我們承受各種財務風險：市場風險(包括外匯風險及現金流量利率風險)、信貸風險及流動資金風險。請參閱本文件附錄一會計師報告附註3。

### 近期發展及概無重大不利變動

詳情請參閱本文件「概要—近期發展及概無重大不利變動」一段。

### 上市規則規定的披露

董事確認，截至最後可行日期，概無任何會招致上市規則第13.13至13.19條項下披露規定的狀況。