

香港聯合交易所有限公司與證券及期貨事務監察委員會對本申請版本的內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何意見，並明確表示概不就因本申請版本全部或任何部分內容而產生或因倚賴該等內容而引致的任何損失承擔任何責任。

# United Contractors Holdings Limited 聯合承建控股有限公司

(「本公司」)

(於開曼群島註冊成立之有限公司)

## 申請版本

### 警告

本申請版本乃根據香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)及證券及期貨事務監察委員會(「證監會」)的要求而刊發，僅用作提供資訊予香港公眾人士。

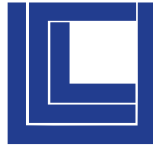
本申請版本為草擬本，其內所載資訊並不完整，亦可能會作出重大變動。閣下閱覽本文件，即代表閣下知悉、接納並向本公司、其保薦人、顧問或包銷團成員表示同意：

- (a) 本文件僅為向香港投資者提供有關本公司的資料，概無任何其他目的；投資者不應根據本文件中的資料作出任何投資決定；
- (b) 在聯交所網站登載本文件或其補充、修訂或更換附頁，並不引起本公司、其保薦人、顧問或包銷團成員在香港或任何其他司法權區必須進行發售活動的責任。本公司最終會否進行發售仍屬未知之數；
- (c) 本文件或其補充、修訂或更換附頁的內容可能會亦可能不會在最後正式的上市文件內全部或部分轉載；
- (d) 申請版本並非最終的上市文件，本公司可能不時根據《上市規則》作出更新或修訂；
- (e) 本文件並不構成向任何司法權區的公眾提呈出售任何證券的招股章程、發售通函、通知、通告、小冊子或廣告，亦非邀請公眾提出認購或購買任何證券的要約，且不在於邀請公眾提出認購或購買任何證券的要約；
- (f) 本文件不應被視為誘使認購或購買任何證券，亦不擬構成該等勸誘；
- (g) 本公司或其任何聯屬公司、顧問或包銷商概無於任何司法權區透過刊發本文件而發售任何證券或徵求購買任何證券的要約；
- (h) 本文件所述的證券非供任何人士申請認購，即使提出申請亦不獲接納；
- (i) 本公司並無亦不會將本文件所指的證券按1933年美國證券法(經修訂)或美國任何州立證券法例註冊；
- (j) 由於本文件的派發或本文件所載任何資訊的發佈可能受到法律限制，閣下同意瞭解並遵守任何該等適用於閣下的限制；及
- (k) 本文件所涉及的上市申請並未獲批准，聯交所及證監會或會接納、發回或拒絕有關的公開發售及／或上市申請。

倘於適當時候向香港公眾人士提出要約或邀請，準投資者務請僅依據於香港公司註冊處處長註冊的本公司招股章程作出投資決定；招股章程的文本將於發售期內向公眾派發。

## 重要提示

倘閣下對本文件的任何內容有任何疑問，應徵求獨立專業意見。



# United Contractors Holdings Limited 聯合承建控股有限公司

(於開曼群島註冊成立之有限公司)

### [編纂]

[編纂]數目：[編纂]股股份(可予行使[編纂])  
[編纂]數目：[編纂]股股份(可予[編纂])  
[編纂]數目：[編纂]股股份(可予[編纂]及行使[編纂])  
[編纂]：每股[編纂]不高於[編纂]且  
預期每股[編纂]不低於[編纂]，  
另加1%經紀佣金、0.0027%  
證監會交易徵費及0.005%聯交所交易費  
(須於申請時以港元繳足，多繳股款可予  
退還)

面值：每股0.01港元

[編纂]：[編纂]

### 保薦人



[編纂]

[編纂]

香港交易及結算所有限公司、香港聯合交易所有限公司及香港中央結算有限公司對本文件的內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示概不對因本文件全部或任何部分內容而產生或因依賴該等內容而引致的任何損失承擔任何責任。

### [編纂]

預期最終[編纂]將由本公司與[編纂](為其本身及代表[編纂])於[編纂](預期為[編纂]或前後及無論如何不遲於[編纂])釐定。[編纂]將不會超過每股[編纂][編纂]港元且預期不低於每股[編纂][編纂]港元。倘本公司及[編纂](為其本身及代表[編纂])於[編纂]之前未能就[編纂]達成協議，則[編纂]將不會進行，並將告失效。

經本公司同意，[編纂](為其本身及代表[編纂])可於遞交[編纂]申請的截止日期上午之前隨時調低[編纂]項下的[編纂]數目及/或本文件所述的指示性[編纂]範圍。於此情況下，將儘快於聯交所網站[www.hkexnews.hk](http://www.hkexnews.hk)及本公司網站[www.uchl.com.hk](http://www.uchl.com.hk)刊發[編纂]項下的[編纂]數目及/或該指示性[編纂]範圍調低通告。

於作出任何投資決定前，有意投資者應仔細考慮本文件所載的所有資料，包括本文件「風險因素」一節所載的風險因素。

[編纂]的有意投資者應注意，倘於[編纂]上午八時正(香港時間)前隨時發生本文件「[編纂]—[編纂]安排及開支—[編纂]—終止理由」一段所載列任何事件，則[編纂]於[編纂]下的責任可由[編纂](為其本身及代表[編纂])終止。該等終止條文的進一步詳情載於本文件「[編纂]」一節。

[編纂]

---

## 預期時間表

---

[編纂]

---

## 預期時間表

---

[編纂]

---

## 預期時間表

---

[編纂]

## 目 錄

本公司刊發之本文件僅與[編纂]有關且並不構成要約出售或招攬購買根據[編纂]之[編纂]以外之任何證券之要約。本文件於任何其他司法權區或於任何其他情況下不可用於且並不構成要約出售或招攬要約。我們並無採取任何行動准許在香港以外任何司法權區[編纂][編纂]或派發本文件。

閣下作出投資決定時，僅應依賴本文件及[編纂]所載的資料。吾等並無授權任何人士向閣下提供有別於本文件所載的資料。閣下不得將並非載於本文件的任何資料或聲明，視為已獲吾等、保薦人、[編纂]、[編纂]、[編纂]、彼等各自的任何董事、高級職員、代表、僱員、代理或專業顧問或參與[編纂]的任何其他人士或其他方授權發出而加以倚賴。本公司網站[www.uchl.com.hk](http://www.uchl.com.hk)的內容概不構成本文件的一部分。

	頁碼
預期時間表 .....	i
目錄 .....	iv
概要 .....	1
釋義 .....	11
技術詞彙 .....	21
前瞻性陳述 .....	23
風險因素 .....	24
有關本文件及[編纂]的資料 .....	41
董事及參與[編纂]的各方 .....	45
公司資料 .....	48
行業概覽 .....	50

---

## 目 錄

---

監管概覽 .....	60
歷史、重組及企業架構 .....	79
業務.....	89
董事及高級管理層.....	167
與控股股東的關係.....	179
主要股東 .....	186
股本.....	188
財務資料 .....	192
未來計劃及[編纂]用途 .....	254
[編纂] .....	260
[編纂]的架構及條件 .....	273
如何申請[編纂].....	286
附錄一 — 會計師報告 .....	I-1
附錄二 — 未經審核備考財務資料 .....	II-1
附錄三 — 本公司組織章程及開曼群島公司法概要 .....	III-1
附錄四 — 法定及一般資料 .....	IV-1
附錄五 — 送呈公司註冊處處長及備查文件.....	V-1

## 概 要

本概要旨在讓閣下總覽本文件所載之資料。由於此乃概要，故未必載列閣下認為重要之全部資料。閣下於決定投資[編纂]前應先閱讀本文件全文。

任何投資均涉及風險。投資[編纂]之部份特定風險載於本文件「風險因素」一節。閣下於決定投資[編纂]前應細閱該節。

## 概覽

本集團為香港裝修維修行業的建築分包商，承接工程的設計及建築。我們的工程主要包括翻新、小型改建及加建、翻修、裝修及維護工程，涉及範圍包括混凝土工程、鋪蓋屋頂及防水工程、漆工、鋼材及金屬工程、抹灰及拋光、地面工程及防護墊填充工程。憑藉設計及建築能力，我們從早期的可行性研究開始參與項目，並參與繪製圖紙及計劃完成執行地盤工程。

於往績記錄期，我們主要從事公營部門項目，並承接公共物業及設施的裝修維修工程。我們亦從事私營機構項目及承接私人物業(例如零售店)的裝修維修工程。

我們的公營部門項目而言，我們通常與總承建商訂立分定期合約。該等項目通常由政府各部門發起並通過公開招標外判予總承建商。一般而言，政府與一名總承建商訂立一項與框架協議類似且涵蓋香港一個或多個指定地區的總定期合約，據此，總承建商須於合約期內承接政府授予的裝修維修工程工程訂單。按照慣例，總承建商會參考總定期合約條款與一位或多位分包商(如本集團)訂立分定期合約，以將工程分包予分包商。於合約期內，政府會通過不時向總承建商發出工程訂單，而總承建商可將工程訂單授予本集團等分包商以進行工程。除了透過與分包商訂立分定期合約向分包商授出項目，總承建商可能按個別情況通過向分包商發出工程訂單授出個別項目。於往績記錄期，我們承接八份分定期合約，並據此承接逾500份工程訂單，以及19個個別項目。



## 概 要

### 我們的項目

下表載列於往績記錄期按分部及項目類型劃分的收益明細：

	2017/18財政年度		2018/19財政年度		2019/20財政年度	
	估總收益		估總收益		估總收益	
	收益	百分比	收益	百分比	收益	百分比
	千港元		千港元		千港元	
<b>公營部門項目</b>						
分定期合約 .....	120,044	83.6	181,077	100.0	185,709	77.4
個別項目 .....	762	0.5	—	—	21,182	8.8
<b>私營機構項目</b>						
個別項目 .....	22,763	15.9	—	—	33,036	13.8
	<u>143,569</u>	<u>100.0</u>	<u>181,077</u>	<u>100.0</u>	<u>239,927</u>	<u>100.0</u>

### 未完成合約量

下表載列我們於往績記錄期直至最後實際可行日期的項目(包括分定期合約及個別項目)數量的變動：

	2017/18	2018/19	2019/20	自2020年 4月1日至 最後實際 可行日期
	財政年度	財政年度	財政年度	
自上一年度結轉項目 .....	6	5	6	15
於年內授予我們的新項目 .....	5	2	14	1
年內已完成項目數目 .....	(6)	(1)	(5)	(6)
結轉至下一年度的項目 .....	5	6	15	10

## 概 要

下表載列我們的手頭項目(包括分定期合約及個別項目)於各個期間未完成合約價值的變動：

	2017/18	2018/19	2019/20	自2020年 4月1日至 最後實際 可行日期
	財政年度	財政年度	財政年度	可行日期
	千港元	千港元	千港元	千港元
未完成合約量期初價值 .....	259,674	239,067	627,690	471,345
獲授分定期合約及個別項目				
總值(附註1) .....	122,962	569,700	83,582	16,830
已確認收益 .....	(143,569)	(181,077)	(239,927)	(90,328)
未完成合約量期末價值(附註2).	<u>239,067</u>	<u>627,690</u>	<u>471,345</u>	<u>397,847</u>

附註：

1. 獲授分定期合約及個別項目總值指客戶授予的分定期合約或個別項目的估計合約總額，以及(如適用)於(i)相關年度內，根據分定期合約接受的工程訂單之實際金額高於原估計合約總額；(ii)完工後，根據分定期合約接受的工程訂單之實際金額低於原估計合約總額；或(iii)由於工程變更，個別項目之實際合約總額高於或低於估計合約總額時作出調整。
2. 未完成合約量期末價值指於所示相關年度末尚未就未完成分定期合約及個別項目確認的估計總收益部分。

### 我們的客戶及客戶集中

於往績記錄期，我們的客戶主要為香港建造業的總承建商。於2017／18財政年度、2018／19財政年度及2019／20財政年度，我們分別擁有六名、三名及四名客戶。同期，來自客戶A(我們的最大客戶)的收益分別佔總收益約68.0%、70.3%及54.4%。董事認為，出現客戶集中度於香港維修裝修行業的分包商而言屬慣常，且認為於往績記錄期，我們客戶集中度的原因為以下主要因素的組合：(i)香港公營部門的維修裝修工程分定期合約集中於香港少數總承建商之間；(ii)一份分定期合約可佔我們收益的大量金額；及(iii)因營運規模而造成的限制。董事認為，於往績記錄期，客戶A對我們收益所佔的大量金額及我們的客戶集中度不會影響我們的業務前景及我們業務的可持續性，乃基於以下因素：(i)本集團及客戶A之間共同互惠依賴關係；(ii)對客戶A的依賴呈下降趨勢；及(iii)維修裝修行業的預期增長及我們計劃擴大客戶群。有關進一步詳情，請參閱本文件「業務—我們的客戶—客戶集中度」一段。

---

## 概 要

---

### 我們的供應商及分包商

於往績記錄期，我們的供應商主要包括(i)材料(例如金屬半成品，包括沙井蓋、夾心屋面板及圍欄)、一般建築材料(包括大理石、水泥、隔音牆板)供應商；(ii)其他雜項服務的供應商，例如材料運輸和機械設備租賃。

於往績記錄期，經考慮我們的需要及成本(包括混凝土工程、鋪蓋屋頂和防水工程、油漆、鋼筋和金屬工程、抹灰和飾面、鋪面及保護墊)後，我們將部分地盤工程分包予分包商。在有關分包安排中，我們可視乎與分包商的協議按個別項目向分包商提供材料或要求分包商承擔材料成本，並會擔當監管角色，定期監察分包商進行的工程。

有關我們供應商及分包商的進一步詳情，請參閱本文件「業務 — 我們的供應商及分包商」一段。

### 定價政策

就總承建商根據本集團訂立的分定期合約授予的工程訂單而言，費用乃按分定期合約所訂明的標準費率定價。我們於分定期合約的工程項目的標準費率與總定期合約的標準費率相同，因此總承建商通常會對我們的工程收取管理費。除一份由醫院管理局所管理物業裝修維修工程的設計及施工分定期合約(據此總承建商部分就工程收取40.0%管理費)外，我們的客戶一般於往績記錄期收取的管理費費率介乎約7.0%至27.1%，乃由本集團與總承建商經公平磋商釐定。我們將考慮各項因素，包括(i)工程範圍；(ii)工程的地域範圍；(iii)總定期合約及分定期合約規定的標準費率；(iv)分定期合約覆蓋地區的公共物業及設施；(v)過往承接類似性質工程的成本；(vi)材料成本及分包費用；及(vii)總承建商於過往分定期合約(如有)中收取的管理費費率。有關我們定價政策的進一步詳情，請參閱本文件「業務 — 我們的客戶 — 定價政策」一段。

---

## 概 要

---

### 競爭格局及競爭優勢

根據弗若斯特沙利文，鑒於公眾對建築物安全的意識不斷提高，以及政府在建築物維修保養及公共設施翻新方面的支持政策，對裝修維修工程的需求有望保持增長。裝修維修工程的市場規模在2020年至2024年預計將以3.5%的複合年增長率增長，到2024年將達到約901億港元。有關我們營運所在行業競爭格局的進一步詳情，請參閱本文件「行業概覽」一節。

董事認為本集團的成功歸因於(其中包括)下列競爭優勢：(i)綜合設計及建築能力；(ii)於裝修維修行業具備良好往績記錄及地位；(iii)與裝修維修行業的主要總承建商擁有良好的工作關係；(iv)注重工作安全，擁有成熟的品質保證措施；(v)經驗豐富及專業的管理團隊。有關進一步詳情，請參閱本文件「業務 — 競爭優勢」一段。

### 業務策略

我們的主要業務目標為進一步鞏固我們作為裝修維修行業知名建築分包商的地位。為達成此目標，我們計劃採取下列策略：(i)擴大我們的市場份額及承接裝修維修工程的能力；(ii)鞏固我們的財務狀況以為我們的業務增長及未來擴張提供資金；及(iii)增強我們的人力以提升我們的裝修維修工程能力。有關我們的業務策略的詳情，請參閱本文件「業務 — 業務策略」一段。

### 我們的控股股東

緊隨[編纂]及[編纂]完成後(不計及可能因行使[編纂]或根據購股權計劃授出的任何購股權而配發及發行的任何股份)，本公司將由Ultimate Building(由張夫人及張先生分別擁有99%及1%，並根據一致行動承諾由彼等共同控制)擁有[編纂]。Ultimate Building、張夫人及張先生將直接或間接持有已發行股份數目[編纂]，且根據上市規則被視為控股股東集團。各名控股股東、董事及彼等各自的緊密聯繫人概無於與本集團業務直接或間接構成競爭或可能構成競爭的任何業務(本集團業務除外)中擁有任何權益，且須根據上市規則第8.10條作出披露。有關進一步詳情，請參閱本文件「與控股股東的關係」一節。

## 概 要

### 主要營運及財務數據

下表載列了我們於往績記錄期的主要營運及財務數據：

<i>(以每千港元列示，除財務比率外)</i>	<b>2017/18財政年度或 於2018年3月31日</b>	<b>2018/19財政年度或 於2019年3月31日</b>	<b>2019/20財政年度或 於2020年3月31日</b>
<b>營運業績</b>			
收益.....	143,569	181,077	239,927
毛利.....	25,218	38,858	66,165
除稅前利潤.....	17,034	29,171	49,587
本年度利潤及全面收入總值.....	14,778	24,711	41,376
<b>現金流量</b>			
營運資金變動前經營現金流量.....	17,668	31,546	58,372
經營活動所用現金淨額.....	58,133	61,269	54,022
投資活動所用現金淨額.....	7,818	9,071	15,108
融資活動所用現金淨額.....	71,659	69,454	78,773
<b>財務狀況</b>			
總流動資產.....	137,193	165,301	302,857
總流動負債.....	119,525	126,154	224,853
流動資產淨值.....	17,668	39,147	78,004
資產淨值.....	27,346	50,621	91,997
<b>主要財務比率</b>			
毛利率.....	17.6%	21.5%	27.6%
純利率.....	10.3%	13.6%	17.2%
股本回報率.....	54.0%	48.8%	45.0%
總資產回報率.....	10.0%	14.0%	13.0%
流動比率.....	1.1	1.3	1.3
速動比率.....	1.1	1.3	1.3
貿易應收款項週轉日數.....	9.3日	3.9日	27.8日
貿易應付款項週轉日數.....	20.7日	13.8日	22.6日
資產負債比率.....	3.4倍	2.0倍	2.1倍

我們的收益由2017/18財政年度約143.6百萬港元增加至2018/19財政年度約181.1百萬港元，增加約37.5百萬港元或26.1%。有關收益增加主要受(i)我們部分現有大型項目，如項目STC1、項目STC3及項目STC5；及(ii)於2018/19財政年度承接的一項大型項目(即分項

---

## 概 要

---

目STC4)產生的收益所驅動。我們的收益於2019/20財政年度進一步增加至約239.9百萬港元。有關收益增加主要受(i)我們於2019年2月成功從客戶A獲得估計合約總額約212.0百萬港元的項目STC2，有關項目於2019/20財政年度產生約111.9百萬港元；(ii)我們於2019/20財政年度成功獲取其他新項目，如項目IP6及項目IP9；及(iii)我們部分現有大型項目(即項目STC4及項目STC3)所產生的收益所驅動。

我們的毛利率由2017/18財政年度約17.6%增加至2018/19財政年度約21.5%。毛利率增加主要由於減少對我們分包商的依賴。我們的毛利率於2019/20財政年度進一步增加至約27.6%。有關增加主要由於(i)我們減少對分包商的依賴，及(ii)於2019/20財政年度我們承接的毛利率相對較高項目(即項目STC2及位於金鐘、中環、銅鑼灣及尖沙咀的一個國際奢侈品牌零售店的翻新項目)。

我們於2017/18財政年度、2018/19財政年度及2019/20財政年度的經營活動所得現金淨額分別約為58.1百萬港元、61.3百萬港元及54.0百萬港元。於相關期間的有關現金流出淨額主要由於貿易及其他應收款項增加約118.8百萬港元、179.8百萬港元及240.1百萬港元。

## 股息

於2017/18財政年度，本公司向Ultimate Building宣派及派付中期股息10.0百萬港元。於2020年7月29日，根據一份債務轉讓及更新契據，(i)聯合承建向本公司轉讓應收董事款項約17.9百萬港元(「債務」)；(ii) Ultimate Building承擔負債及向聯合承建償還債務的義務；(iii)由本公司向Ultimate Building宣派約18.0百萬港元的股息已由債務及Ultimate Building應付本公司款項所抵銷。宣派及派付未來股息視乎董事會經考慮多項本文件「財務資料—股息」一段所述的因素後的決定。

---

## 概 要

---

### 法律合規

除四項被裁定違反香港法例第59章工廠及工業經營條例及其附屬法例的事宜外，董事確認，於往績記錄期及直至最後實際可行日期，本集團並無任何重大或系統性不合規事宜。

### 訴訟及索償

於最後實際可行日期，除一項正在進行的合約索償、五次正在進行的傳召及四宗意外導致我們的工人或分包商的工人受傷，可能導致針對本集團的有關僱員補償申索及／或人身傷害申索的潛在訴訟外，董事確認，於最後實際可行日期，本集團成員公司概無涉及任何重大訴訟、申索或仲裁，且截至最後實際可行日期，董事並不知悉任何可能對我們的業務、財務狀況或經營業績造成重大不利影響的尚未了結或正面臨威脅的訴訟、仲裁或申索。有關詳情，請參閱本文件「業務 — 訴訟及索償」一段。

### [編纂]開支

董事估計，有關[編纂]的開支總額約為[編纂]百萬港元。在約[編纂]百萬港元中，約[編纂]百萬港元直接歸屬於發行股份並預期將於[編纂]後入賬為權益扣減。餘下約[編纂]百萬港元(不可如此扣減)應於損益扣除。在應於損益扣除的約[編纂]百萬港元中，零已於2017/18財政年度、2018/19財政年度及2019/20財政年度扣除。有關[編纂]的開支屬非經常性質。本集團截至2021年3月31日止年度的財務表現及經營業績將受到有關[編纂]的估計開支的不利影響。

### 未來計劃及[編纂]用途

假設[編纂]為每股[編纂]港元(即本文件所述[編纂]範圍的中位數)，經扣除我們就[編纂]應付的[編纂]佣金及其他開支後，預計我們將自[編纂]收取的[編纂]淨額將約為[編纂]港元。我們目前擬將該等[編纂]淨額用於下列用途：(i)[編纂]淨額約[編纂]%或約[編纂]港元用於撥付為鞏固我們的財務狀況，以承接額外裝修維修工程項目的營運成本及減少對客戶墊款的依賴；(ii)[編纂]淨額約[編纂]%或約[編纂]港元用於償還部分銀行融資(包括循環

## 概 要

貸款、定期貸款及發票融資)；及(iii)[編纂]淨額約[編纂]%或約[編纂]港元用於招聘18名額外員工，以提升我們的工作能力及支持我們的未來增長。請參閱本文件「未來計劃及[編纂]用途—[編纂]用途」一段。

### 發售數據

	按[編纂]每股 [編纂]港元計算	按[編纂]每股 [編纂]港元計算
市值(附註1) .....	[編纂]港元	[編纂]港元
每股未經審核備考經調整 綜合有形資產淨值(附註2) .....	[編纂]港元	[編纂]港元

附註：

1. 本公司股份市值計算基於緊隨[編纂]及[編纂]完成後已發行的[編纂]股股份(不計及可能因行使[編纂]或根據購股權計劃授出的任何購股權而配發及發行的任何股份)。
2. 每股未經審核備考經調整綜合有形資產淨值乃參考若干基準及假設後得出。有關計算該數字的基準及假設，請參閱本文件附錄二。

### 風險因素

我們的營運涉及若干風險，當中部分風險並非我們所能控制。部分風險一般與我們的業務及行業有關，包括：(i)我們的收益來自少數客戶授予的項目，而自主要客戶取得的項目數目及價值的任何大幅減少將對我們的財務狀況及經營業績造成重大不利影響；(ii)我們的收益主要來自非經常性項目，概不能保證客戶將向我們提供新商機；(iii)爆發2019冠狀病毒病或會嚴重影響香港的全球經濟，因此影響授予我們的工程訂單或個別項目數量、我們的工程進度及應收款項的可收回性；及(iv)我們的分定期合約項下工程訂單數目及能夠獲得的收益金額可能出現大幅波動。閣下應審慎考慮本文件所載的所有資料，特別是於決定是否投資我們的股份時評估本文件「風險因素」一節所載的特定風險。



---

## 概 要

---

### 近期發展

於最後實際可行日期，我們手頭上有五份分定期合約及五個個別項目，合共約為397.8百萬港元（於最後實際可行日期後尚未確認為收益），其中預期約157.6百萬港元及240.2百萬港元將分別於最後實際可行日期至2021年3月31日期間及於2021年3月31日後確認為收益。有關進一步詳情，請參閱本文件「業務—我們的項目—手頭項目」一段。

### 爆發2019冠狀病毒病

自2020年1月起，全球爆發2019冠狀病毒病。2019冠狀病毒病具有高度傳染性，導致全球死亡者眾。於2020年3月11日，世界衛生組織宣佈2019冠狀病毒病疫情為全球流行病。自2020年1月起直至最後實際可行日期，我們並無接獲客戶通知，表示我們現時承接的任何項目將因爆發2019冠狀病毒病而暫停或取消，且我們並無接獲任何供應商及分包商通知，表示彼等的原材料或服務供應將因2019冠狀病毒病疫情出現重大延誤或中斷。董事確認，於最後實際可行日期，我們的任何在建項目的工程進度並無任何重大延誤或暫停，且概無因近期的2019冠狀病毒病爆發而對我們的營運及財務表現並無重大影響。

### 並無重大不利變動

董事確認，除與[編纂]有關的開支及上述「股息」一段所披露於往績記錄期後宣派的股息外，截至本文件日期，我們的財務或貿易狀況或前景自2020年3月31日以來並無重大不利變動，且自2020年3月31日起並無發生會嚴重影響本文件附錄一所載會計師報告載列的綜合財務報表所示資料的事件。

## 釋 義

於本文件中，除文義另有所指外，下列詞彙具有以下涵義。

「會計師報告」	指	本文件附錄一所載列的本集團會計師報告
「一致行動承諾」	指	張先生與張夫人訂立的日期為2016年9月8日的確認及承諾。有關詳情，請參閱本文件「歷史、重組及企業架構」一節
<b>[編纂]</b>		<b>[編纂]</b>
「細則」或「組織章程細則」	指	本公司於[•]年[•]月[•]日採納的經修訂及重列組織章程細則，其概要載於本文件附錄三(經不時修訂)
「董事會」	指	董事會
<b>[編纂]</b>		<b>[編纂]</b>
「建築物條例」	指	建築物條例(香港法例第123章)，經不時修訂、補充或以其他方式修改
「營業日」	指	香港持牌銀行一般開放辦理正常銀行業務的日子(星期六、星期日或公眾假期除外)
「英屬處女群島」	指	英屬處女群島
<b>[編纂]</b>	指	本文件附錄四「A. 有關本集團的進一步資料 — 5. 唯一股東於[•]年[•]月通過的書面決議案」一段所述，於本公司部分股份溢價賬資本化時發行 <b>[編纂]</b> 股股份

## 釋 義

「中央結算系統」	指	香港結算設立及操作的中央結算及交收系統
「中央結算系統結算參與者」	指	獲准以直接結算參與者或全面結算參與者身份參與中央結算系統的人士
「中央結算系統託管商參與者」	指	獲准以託管商參與者身份參與中央結算系統的人士
「中央結算系統投資者戶口持有人」	指	獲准以投資者戶口持有人身份參與中央結算系統的人士，可為個人或聯名人士或法團
「中央結算系統參與者」	指	中央結算系統結算參與者、中央結算系統託管商參與者或中央結算系統投資者戶口持有人
「祥興」	指	祥興建築有限公司，於1958年在香港註冊成立的私人公司，為獨立第三方及我們於往績記錄期的五大客戶之一
「公司法」	指	開曼群島公司法(經修訂)，經不時修訂、補充或以其他方式修改
「公司條例」	指	公司條例(香港法例第622章)，經不時修訂、補充或以其他方式修改
「公司(清盤及雜項條文)條例」	指	公司(清盤及雜項條文)條例(香港法例第32章)，經不時修訂、補充或以其他方式修改
「本公司」	指	聯合承建控股有限公司，一間於2016年7月19日在開曼群島註冊成立的獲豁免有限責任公司
「控股股東」	指	具有上市規則所賦予的涵義，在本文件中指張先生、張夫人及Ultimate Building

## 釋 義

「企業管治守則」	指	上市規則附錄十四，經不時修訂、補充或以其他方式修改
「2019冠狀病毒病」	指	冠狀病毒疫情，現今於全球大流行的由嚴重急性呼吸道綜合症冠狀病毒2型(SARS-CoV-2)引起的2019年冠狀病毒病
「客戶A」	指	一間於聯交所上市的公司(主要從事樓宇建造及保養)的附屬公司，為獨立第三方及於整個往績記錄期為我們的最大客戶
「彌償契據」	指	控股股東以本公司(為其本身及作為及代表附屬公司受託人)為受益人就若干彌償簽署的日期為[•]的彌償契據，更多詳情載於本文件附錄四「E. 其他資料 — 1. 稅項及其他彌償保證」一段
「不競爭契據」	指	控股股東以本公司(為其本身及作為及代表附屬公司受託人)為受益人就不競爭承諾簽署的日期為[•]的不競爭契據，更多詳情載於本文件「與控股股東的關係—不競爭承諾」一段
「董事」	指	本公司董事
「僱傭條例」	指	僱傭條例(香港法例第57章)，經不時修訂、補充或以其他方式修改
「極端情況」	指	政府宣佈因超強颱風引致的極端情況
「弗若斯特沙利文」	指	Frost & Sullivan Limited，一間獨立的市場研究及顧問公司

---

## 釋 義

---

「弗若斯特沙利文報告」	指	我們委託弗若斯特沙利文編製有關本集團營運所在行業的獨立調查報告
「2017/18財政年度」	指	截至2018年3月31日止年度
「2018/19財政年度」	指	截至2019年3月31日止年度
「2019/20財政年度」	指	截至2020年3月31日止年度
「政府」	指	香港政府
「均富融資」或「保薦人」	指	均富融資有限公司，為本公司 <b>[編纂]</b> 獨家保薦人，一間根據證券及期貨條例可從事第6類(就機構融資提供意見)受規管活動的持牌法團
「本集團」或「我們」	指	於有關期間的本公司及其附屬公司；或若文義另有所指，於本公司根據重組成為其現時附屬公司的控股公司前之期間，本公司的現時附屬公司及該等附屬公司所營運的業務
「香港財務報告準則」	指	香港財務報告準則
「香港結算」	指	香港中央結算有限公司，香港交易及結算所有有限公司的全資附屬公司
「港元」及「港仙」	分別指	香港法定貨幣港元及港仙
「香港」	指	中國香港特別行政區
「香港法律顧問」	指	伍穎珊女士，香港大律師
<b>[編纂]</b>		<b>[編纂]</b>

---

## 釋 義

---

「獨立第三方」	指	據董事所深知、盡悉及深信，根據上市規則並非本公司關連人士的人士或實體
「最後實際可行日期」	指	2020年7月22日，即本文件付印前為確定所載若干資料的最後實際可行日期
[編纂]		[編纂]
[編纂]		[編纂]
[編纂]		[編纂]
[編纂]		[編纂]
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則，經不時修訂、修改或補充
「章程大綱」或「組織章程大綱」	指	本公司於[•]年[•]月[•]日批准及採納的經修訂及重列組織章程大綱，其概要載於本文件附錄三(經不時補充、修訂或以其他方式修改)
「張先生」	指	張部先生，控股股東之一。張先生為張夫人之配偶以及張宇鳴先生及張宇旗先生之父親
「張宇鳴先生」	指	張宇鳴先生，董事會主席、本集團行政總裁兼執行董事。張宇鳴先生為張先生及張夫人之兒子以及張宇旗先生之胞兄
「張宇旗先生」	指	張宇旗先生，為張先生及張夫人之兒子以及張宇鳴先生之胞弟

---

## 釋 義

---

「張夫人」 指 梁少珍女士，執行董事及控股股東之一。張夫人為張先生之配偶以及張宇鳴先生及張宇旗先生之母親

[編纂]

[編纂]

[編纂]

[編纂]

[編纂]

[編纂]

盛貿

指 盛貿有限公司，為聯交所主板上市公司瑞安建業有限公司(股份代號：983)的附屬公司，為獨立第三方及我們於往績記錄期的五大客戶之一

[編纂]

[編纂]

---

## 釋 義

---

[編纂]

[編纂]

[編纂]

[編纂]

[編纂]

[編纂]

「中國」

指 中華人民共和國，就本文件而言，不包括香港、中國澳門特別行政區及台灣

[編纂]

[編纂]

[編纂]

[編纂]

[編纂]

[編纂]



---

## 釋 義

---

[編纂]

[編纂]

[編纂]

[編纂]

[編纂]

[編纂]

「規例S」

指 美國證券法項下的規例S

「重組」

指 本集團為[編纂]進行之重組，詳情載於本文件「歷史、重組及企業架構」一節

「證監會」

指 香港證券及期貨事務監察委員會

「證券及期貨條例」

指 證券及期貨條例(香港法例第571章)，經不時修訂、補充或以其他方式修改

「股份」

指 本公司股本中每股面值0.01港元的普通股

「股東」

指 股份持有人

[編纂]

[編纂]

---

## 釋 義

---

「購股權計劃」	指	本公司於[•]有條件批准及採納的購股權計劃，其主要條款概要載於本文件附錄四「D. 購股權計劃」一段
「付款保障條例」	指	建議中的建造業付款保障條例
<b>[編纂]</b>		<b>[編纂]</b>
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「收購守則」	指	證監會頒佈的收購及合併及股份回購守則，經不時修訂、補充或以其他方式修改
「往績記錄期」	指	2017/18財政年度、2018/19財政年度及2019/20財政年度
「聯合承建」	指	聯合承建有限公司，一家於2009年8月7日於香港註冊成立的有限公司，為本公司的間接全資附屬公司
「聯合建業」	指	聯合建業有限公司，一家於2003年2月21日於香港註冊成立的有限公司，於2020年1月13日與聯合承建合併並終止按個別實體存續
「Ultimate Building」	指	Ultimate Building Limited，一家於2016年7月12日於英屬處女群島註冊成立的有限公司，為控股股東之一
「Ultimate United」	指	Ultimate United Limited，一家於2016年7月11日於英屬處女群島註冊成立的有限公司，為本公司直接全資附屬公司
<b>[編纂]</b>		<b>[編纂]</b>
<b>[編纂]</b>		<b>[編纂]</b>

---

## 釋 義

---

「美國」	指	美利堅合眾國
「美國證券法」	指	1933年美國證券法(經不時修改)
「美元」	指	美利堅合眾國法定貨幣美元
[編纂]		[編纂]
[編纂]		[編纂]
「平方呎」	指	平方呎
「%」	指	百分比

除另有訂明或文義另有所指外，於本文件，

- 所提述的時間及日期均指香港時間及日期；
- 「聯繫人」、「緊密聯繫人」、「關連人士」、「核心關連人士」、「關連交易」、「附屬公司」及「主要股東」各詞彙具有根據上市規則所賦予該等詞彙的涵義；及
- 本文件所有資料為於最後實際可行日期的資料；
- 本文件若干金額及百分比數字已作出四捨五入的調整。因此，於若干列表中列為總計的數字未必是其先前數字的算術總和；及
- 本文件所有相關資料假設並無行使[編纂]。

---

## 技術詞彙

---

本技術詞彙表載有本文件所使用與本集團及業務相關的若干詞彙的闡釋。該等詞彙及其涵義未必等同於該等詞彙的標準行內涵義或用法。

「建築署」	指	政府建築署
「屋宇署」	指	政府屋宇署
「複合年增長率」	指	複合年增長率
「建造業議會」	指	建造業議會，根據《建造業議會條例》(香港法例第587章)設立的法人團體
「醫院管理局」	指	醫院管理局，根據《醫院管理局條例》(香港法例第113章)成立管理香港所有公立醫院的法定團體
「ISO」	指	國際標準化組織的簡稱，總部設於瑞士日內瓦的獨立非官方機構
「ISO 9001」	指	ISO發佈的質量管理及質量保證系統要求
「勞工處」	指	政府勞工處
「總承建商」	指	就一項建築工程，由項目僱主或項目僱主建築顧問，及／或其關連公司指定的承建商，其通常監督整個建築項目的進程及委派不同建築任務予其他承建商
「總定期合約」	指	政府部門與總承建商訂立之合約，據此，上述總承建商須負責承接根據有關條款及條件於指定時間內進行特定區域物業的工程(包括裝修維修工程)

---

## 技術詞彙

---

「私營機構」	指	建造業內的分部，而建造項目的項目僱主並非政府或法定團體
「公營部門」	指	建造業內的分部，而建造項目的項目僱主為政府或法定團體
「裝修維修」	指	裝修維修，改建及加建
「估價表」	指	建築署頒佈的不同版本的建築工程(裝修工程)定期合約估價表，列載裝修工程不同材料項目、產品及工程的參考價格，並作為定期合約的投標依據
「分定期合約」	指	總承建商與分包商訂立之分定期合約，據此，上述分包商須負責承接根據有關條款及條件於指定時間內進行特定區域物業的工程(包括裝修維修工程)。該合約總體上以總定期合約作為參考，惟若干條款(如覆蓋區域)與總定期合約或會不同
「分包商」	指	就總定期合約組成部分的特定工作從總承建商或另一分包商接受訂單的分包商

---

## 前瞻性陳述

---

本文件載有前瞻性陳述，因其性質使然，該等陳述受重大風險及不確定因素影響。

在部分情況下，閣下可以通過「旨在」、「預計」、「相信」、「繼續」、「會」、「預期」、「有意」、「或會」、「可能」、「計劃」、「預料」、「尋求」、「應」、「將會」、「將」等詞彙或類似表達或其否定表達識別該等前瞻性陳述。該等前瞻性陳述包括但不限於與以下各項相關的陳述：

- 我們的營運及業務前景；
- 我們的業務未來發展的金額、性質及潛力；
- 我們的業務目標、策略、執行計劃及[編纂]用途；
- 我們的財務狀況及表現；
- 我們的行業整體監管環境；
- 我們行業的未來發展；及
- 香港及全球整體經濟趨勢。

此等前瞻性陳述反映本公司目前對未來事件的見解，但並非未來業績的保證。實際業績可能因一系列不確定性及因素而明顯有別於前瞻性陳述所載資料，包括本文件「風險因素」一節所述的風險因素。一項或多項該等風險或不確定因素或會確實出現。根據適用法律、規則(包括上市規則)及法規的規定，本集團並無責任就任何新資料、未來事件或其他事項作出更新或以其他方式修訂本文件的前瞻性陳述。有關本公司或任何董事意向的陳述或提述乃截至本文件日期而作出。任何該等意向可能因未來發展而出現變動。

鑒於此等風險及不明朗因素，準投資者不應過份依賴該等前瞻性陳述。本文件內所有前瞻性陳述受此警示性陳述所限制。

## 風險因素

有意投資者在作出任何股份的投資決定前，務請細閱本文件所載的全部資料，尤其應考慮及評估下文風險及不確定因素。我們的業務、財務狀況及經營業績可能受到任何該等風險及不確定因素的重大不利影響。股份的交易價格可能因任何該等風險而下跌，而閣下可能損失閣下的部份或全部投資。

### 有關我們的業務的風險

**我們的收益來自少數客戶授予的項目，而主要客戶取得的項目數量及價值的任何大幅減少將對我們的財務狀況及經營業務造成重大不利影響**

於往績記錄期，本集團的收益來自少數客戶。於2017/18財政年度、2018/19財政年度及2019/20財政年度，對本集團的客戶數目分別為六名、三名及四名。概不能保證我們將來能夠繼續獲取其主要客戶的項目。倘我們的主要客戶項目數量或價值大幅減少，而我們未能獲取來自其他客戶可資比較規模及數量的適當項目代替，則我們的財務狀況及經營業績將會受到重大不利影響。

**我們的收益主要來自非經常性項目，概不能保證客戶將向我們提供新業務機會**

我們的收益主要來自非經常性項目。於往績記錄期，我們主要根據分定期合約及個別項目從事公共部門的裝修維修工程。公共部門的裝修維修項目通常由政府及/或公營機構發起。概不能保證政府及/或公共機構將持續啟動裝修維修項目或者即使如此，亦不能保證總定期合約的總承建商將向我們授予工程訂單及個別項目。一般情況下，於往績記錄期，我們承擔的分定期合約並不包括限制總承建商授予其他分包商相關總定期合約項下工程訂單的任何條約。因此，我們的客戶概無責任向我們授予工程訂單，而我們概不能保證我們將能夠繼續自我們的客戶取得業務。因此，工程訂單的數量及價值以及我們從中可獲的收益金額可能於不同期間有重大差異，故難以預測我們的未來業務量。

---

## 風險因素

---

在磋商分定期合約或個別項目合約時，我們可能向我們的客戶提供更有利條款，從而提升我們的競爭力，而倘我們無法就此減低成本及維持我們的競爭力，我們的經營業績將會受到不利影響。

倘我們未能取得分定期合約或未來授予我們的工程訂單或個別項目數量顯著減少，我們的業務及財務狀況及前景可能會受到重大不利影響。

### **爆發2019冠狀病毒病或會嚴重影響香港經濟放緩，因此影響授予我們的工程訂單或個別項目數量、我們的工程進度及應收款項的可收回性**

2019冠狀病毒病導致市場動盪，並暫停了香港與若干國家及城市之間若干業務、服務及航班。政府針對2019冠狀病毒病採取的措施包括安排若干政府部門在家工作，以及暫停公共聚會及若干服務及活動。董事認為，倘2019冠狀病毒病疫情持續或加劇，或對香港經濟造成不利影響。於此情況下，香港的不利經濟狀況或會窒礙政府或項目僱主發起工程訂單或個別項目，從而減少授予我們的新工程訂單或個別項目的數量。我們手頭上工程訂單或個別項目也可能遭延遲甚至取消。

隨著2019冠狀病毒病繼續擴散，概不保證我們的供應商將能夠採購材料，而我們的分包商也將能夠毫不拖延地執行地盤工作或根本不能執行地盤工作。我們可能無法以相同或相似條款物色到合適的替代供應商及／或分包商或根本無法物色到合適的替代供應商及／或分包商。此外，即使我們能夠物色合適的替代供應商及／或分包商，概不保證替代供應商及／或分包商在以相同或相似的條件採購材料或執行地盤工作時不會遇到類似的困難，或者根本無法執行工作。

董事認為，2019冠狀病毒病爆發期間的健康安全隱患亦可能導致勞動力短缺及工作進度中斷。我們的員工以及在工程地盤或我們辦公室工作的我們的客戶及分包商的員工都有機會感染2019冠狀病毒病。於此情況下，需要對相關員工進行隔離，由彼等處理的工作或會暫停或延遲。



---

## 風險因素

---

在上述事件中，我們可能無法及時或根本無法履行合約義務，對於客戶因我們的延誤或違約而蒙受的損失，且我們或不得不向客戶支付違約金或賠償。我們與此類客戶的業務關係也可能惡化。因此，我們的營運及財務業績可能受到不利影響。

此外，倘2019冠狀病毒病疫情加劇或持續存在，我們的客戶可能會面臨類似的財務困難，無法及時或根本無法償還應付給我們的款項，我們繼而或會蒙受重大減值損失。倘此等不利影響實現並長時間持續，或會對我們的營運及財務業績造成重大不利影響。

### **我們的分定期合約項下工程訂單數目及能夠獲得的收益金額可能出現大幅波動**

我們通常與總承建商訂立分定期合約，以從事裝修維修工程。分定期合約的合約期一般約為三年，視乎總定期合約的合約期而定。分定期合約一般並無固定合約價值，且據此將予確認的收益金額不時受我們的客戶的工程訂單價值規限。概不能保證我們的客戶向我們發出的工程訂單數量。倘並無工程訂單授予我們，我們將無法向我們的客戶收費或確認收益。因此，我們能夠自分定期合約獲得的工程訂單數量及收益金額可能於不同期間有重大差異。

儘管根據分定期合約可能授予我們的工程訂單數目存在不確定性，惟我們需要根據我們的過往經驗及過往根據類似分定期合約下達的工程訂單數量分配資源以準備合約期間內工程訂單。倘於相關合約期間，分定期合約項下的工程訂單數量因任何原因大幅減少，則我們的業務營運及財務表現可能會受到重大不利影響。

### **無法精確估計及控制我們的項目成本可能對我們的財務表現造成不利影響**

於往績記錄期，我們的收益主要來自項目，其價格乃分定期合約中訂明的標準費率(扣除我們的客戶所收取的管理費)或個別項目展開前與我們的客戶協商的報價釐定。我們須估計我們的工程所用的時間與成本以釐定工程估計成本或報價。有關進一步詳情，請參閱本文件「業務－我們的客戶－定價政策」一段。我們可能無法精確估計完成

---

## 風險因素

---

工程訂單或個別項目的成本。完成工程訂單或個別項目產生的實際總成本金額可能受多項因素的不利影響，包括不利的天氣狀況、事故、不可預測地盤狀況及材料價格波動，其可能導致實際所耗的時間及資源與初始估計出現重大偏差。

根據合約條款，我們通常需要提供保修期（通常為分定期合約的所有工程完工日期起計12個月）。於保修期，我們負責修正我們所進行工程的任何缺陷，且自行承擔費用。我們對重大缺陷進行的任何修正會導致產生額外成本，從而可能導致超支，因而會削弱工程訂單或個別項目的盈利能力或我們甚至可能在工程訂單或個別項目上錄得虧損。

倘我們的實際成本超過估計成本或我們於分定期合約或個別項目保修期對重大缺陷進行任何修正，我們可能產生虧損，其將會對我們的盈利能力、財務狀況及經營業績造成重大不利影響。

### **延誤可能令我們招致罰款及額外成本，繼而影響付款時間表並對我們的聲譽、業務及財務狀況造成不利影響**

本集團一般須於個別項目的工程訂單或合約所列明的協定日期前完成我們的工程。然而，我們的工程可能因各種不受我們控制的因素影響而延誤，包括天氣狀況、是否具備足夠的勞動力、監管批准程序及政府規定。倘我們未能及時完成我們的工程或違反我們的合約責任，我們可能須向我們的客戶賠償因延誤而導致的損失或損毀（包括違約金）。任何延遲完成工程（不論是否由本集團所造成）可能導致產生額外成本，包括聘請額外人力的成本。由於我們一般根據項目進度每月收取款項，工程訂單或個別項目過程中任何延遲可能推遲我們收取款項，對我們的現金流量狀況造成重大不利影響。此外，本集團延遲完成工程訂單或個別項目可能損害其於業內的聲譽。因此，我們的聲譽、業務及財務狀況可能會受到不利影響。

---

## 風險因素

---

### 我們過往收益及利潤率並非我們日後表現的指標

鑒於我們的業務以合約為基準及按非經常性基準經營，且我們項目的收益及利潤率取決於分定期合約或個別項目的數量及工程訂單價值而定，受意外障礙(如相關地盤的狀況)影響，概不能保證我們將能一直維持與往績記錄期相若的盈利水平。

於2017/18財政年度、2018/19財政年度及2019/20財政年度，我們的收益分別約為143.6百萬港元、181.1百萬港元及239.9百萬港元；而我們的毛利分別約為25.2百萬港元、38.9百萬港元及66.2百萬港元(相當於毛利率分別約為17.6%、21.5%及27.6%)；而我們的利潤及全面收入總額分別約為14.8百萬港元、24.7百萬港元及41.4百萬港元(相當於純利率分別約為10.3%、13.6%及17.2%)。

運用我們的歷史財務資料預測或估計我們的未來財務表現存在固有風險，原因是該等資料僅反映我們在特定情況下的過往表現，對我們的未來財務表現並無任何正面涵義。我們可能多種原因而無法維持過往增長率、收益及利潤率。概不能保證我們將能夠取得與往績記錄期所錄得者相若的表現。

### 我們於往績記錄期的大部分收益來自公營部門項目，倘政府大幅削減裝修維修工程開支水平，或會對我們造成重大不利影響

於往績記錄期，我們的收益主要來自承接香港公營部門的裝修維修工程。於2017/18財政年度、2018/19財政年度及2019/20財政年度各年，公營部門項目應佔收益分別約為120.8百萬港元、181.1百萬港元及206.9百萬港元，分別佔我們的收益約84.1%、100.0%及86.2%。裝修維修行業的表現受多種因素的重大影響，包括經濟狀況的波動、香港公營部門項目數量及政府開支。由於支撐香港公共物業及設施的裝修維修項目的政府開支緊縮，概不能保證公營部門的裝修維修項目的數量或價值日後不會減少，因此我們的業務、財務狀況及經營業績可能會受到重大不利影響。

## 風險因素

### 倘我們的客戶違反或延遲履行付款責任或減少給予我們的墊款，我們的流動資金及財務狀況或會受到不利影響

我們向客戶提交每月臨時付款申請，當中載有我們進行的工程數量及價值。於往績記錄期，與主要客戶的信貸期介乎14天至30天，而我們一般收取經我們的客戶核實的款項，包括客戶墊款及扣減可扣除因素(如有)的金額，將在我們的客戶開具付款憑證後14天內支付。此外，我們的客戶可持有本集團進行工程價值的保質金，且有關保質金將會根據合約條款於較後階段向本集團發放。詳情請參閱本文件「業務 — 運作程序 — 申請付款及認證」一段。於往績記錄期，我們的客戶主要為總承建商，部分總承建商面臨其客戶的信貸風險、其項目預算不精確的財務風險或項目延遲或終止的風險。因此，本集團在向該等遭受財務困難或項目遭延遲的客戶收取款項時可能會遇到困難。概不能保證我們的客戶於日後不會違反或延遲履行付款責任。此外，我們主要依靠來自我們客戶的現金流入(包括客戶墊款)履行對供應商及分包商的付款責任。倘我們的客戶違反向我們履行的全數或大部份付款責任，我們的財務狀況可能會受到重大不利影響。儘管我們的客戶按時悉數結清有關付款，概不能保證我們將不會面臨任何重大現金流量錯配，因為我們一般需在收取客戶的進度付款前支付若干經營成本，如材料成本及分包費用。

概不保證客戶的財務狀況將保持清算能力，亦不保證客戶將按時結算我們的進度付款或全額發放保質金，或者我們未來將能夠全額或全部收回應收款項，或根本無法收回。倘我們任何主要客戶不願或無法付款，我們將無法收到進度付款及保質金，而我們的流動性和財務狀況可能受到重大不利影響。

### 我們面臨利率風險

我們承受因適用於我們的銀行借款及客戶墊款的利率波動而產生的利率風險。於2018年、2019年及2020年3月31日，我們的銀行借款分別約為36.6百萬港元，41.2百萬港元及82.4百萬港元，年利率介乎2.5%至7.0%。於2018年、2019年及2020年3月31日，我們的客戶墊款分別約為56.1百萬港元，60.6百萬港元及107.8百萬港元，年利率介乎2.5%至

## 風險因素

最優惠利率加3%。於2020年5月31日，我們的銀行借款約為82.7百萬港元，年利率介乎2.5%至5.9%。由於銀行借款及客戶墊款，我們於2017/18財政年度、2018/19財政年度及2019/20財政年度分別產生財務費用約3.9百萬港元，4.7百萬港元及7.7百萬港元。倘未來利率繼續上升，我們的財務狀況和經營業績將受到重大不利影響。

### **我們於2017/18財政年度、2018/19財政年度及2019/20財政年度錄得經營活動所用現金淨額**

於2017/18財政年度、2018/19財政年度及2019/20財政年度，我們的經營活動所用現金淨額分別約為58.1百萬港元、61.3百萬港元及54.0百萬港元。有關我們於往績記錄期的現金流量的進一步詳情，請參閱本文件「財務資料 — 流動資金及資本資源 — 經營活動產生的現金流量」一段。一般而言，我們須於收到客戶的進度款項前支付若干經營成本，如材料成本及分包費。因此，我們的現金流出可能與進度款項不一致。此外，我們已收取客戶墊款，客戶墊款即客戶認證的工程(經扣除可扣減因素)超出政府已向客戶發放的任何款項的款項，用作為我們的經營成本(包括材料成本及分包費用)提供資金。

概不能保證我們日後將不會再次錄得經營活動所用現金淨額。倘我們於特定期間擁有更多需要大量現金流出的項目，我們的客戶如未能及時支付進度款項，甚至根本不能支付進度款項，或政府未能向客戶發放款項，或我們的現金流量管理未能正常運作，則我們的現金流量狀況可能會受到重大不利影響。

### **我們倚賴我們的執行董事、主要管理層及內部專業團隊，無法挽留我們的員工或會對我們的業務營運造成不利影響**

董事認為，我們的成功極為倚賴(其中包括)各執行董事、主要管理層及內部專業人士的貢獻，而我們倚賴彼等按時執行我們的項目。我們承接項目設計及建築的能力主要有賴彼等具備的專業知識、經驗及專業技術。

作為一個團隊，我們的執行董事、主要管理層及內部專家熟悉項目管理及於工程訂單的成本估算以減少成本超支方面擁有豐富經驗。然而，倘任何該等主要人員終止其與我們訂立的服務協議或僱傭合約或終止為本集團服務且不能物色合適人選接替，我們的業務營運將會受到不利影響。概不能保證我們將能吸引及挽留目前員工或彼等

---

## 風險因素

---

日後不會離職。倘我們日後不能挽留我們的員工或未能及時物色合適的替代人選，我們的業務營運及財務表現可能會受到不利影響。

**未能獲得充足的資本可能延遲執行新項目及阻礙我們的業務拓展，繼而可能會對我們的業務、財務狀況及經營業績造成重大不利影響**

我們預期於日後執行新項目及業務的持續發展將需要大量資本，如材料成本及分包費用。概不能保證我們能按可接受條款透過股本或債務融資獲得所需資本，或我們能產生充足現金流量以滿足資本需求。此外，資本需求可能與現時計劃出現重大差異。倘未能按可接受條款獲得額外資本，則可能會延遲或阻礙我們的業務拓展，或迫使我们放棄項目機會，繼而可能會對我們的業務、財務狀況及經營業績造成重大不利影響。

**概不能保證我們將能重續現有註冊**

於往績記錄期，本集團的收益主要來自為公營部門項目承接裝修維修工程。根據部分分定期合約，我們需要註冊為建造業議會的註冊專門行業承造商制度項下的分包商。聯合承建為已根據註冊專門行業承造商制度註冊的分包商，並已註冊為一般建築承建商。上述註冊須於相關屆滿日期或之前重續，且一般須遵守若干資格及相關行業經驗規定。概不能保證我們將能於日後每次重續有關註冊。倘有關註冊未獲重續，我們的聲譽、日後獲得業務的能力及前景可能會受到重大不利影響。

**我們依賴供應商及分包商，而供應商及分包商表現欠佳及／或無法覓得供應商及分包商可能會對我們的營運及盈利能力造成不利影響**

我們依賴供應商穩定及準時交付符合客戶規格的材料，並依賴分包商執行工程訂單及個別項目。於2017/18財政年度、2018/19財政年度及2019/20財政年度，我們的五大供應商分別佔採購總額(不包括分包費用)約54.1%、60.7%及52.6%。於2017/18財政年度、2018/19財政年度及2019/20財政年度，本集團五大分包商分別佔總分包費用約66.1%、62.6%及58.8%。我們並未與供應商及分包商訂立任何長期合約。因此，概不保證我們的

---

## 風險因素

---

供應商及分包商將繼續按我們可接受的價格提供材料及服務。倘我們的任何主要供應商及分包商無法提供本集團所需的材料及服務，且我們無法按相若條款及價格覓得替代供應商及分包商，我們的業務、經營業績及盈利能力或會受到不利影響。

此外，我們可能無法如監督本身地盤工人般直接及有效地監督分包商的表現。因此，我們面對與分包商未能履約、延期履約或表現欠佳有關的風險。由於我們仍須就分包商的表現及其提供的工程質素對客戶負責，我們或會產生額外成本，或因分包商表現欠佳而須承擔我們與客戶訂立的相關合約下的責任。該等事件可能會對我們的聲譽、業務營運及財務狀況造成不利影響。

### **由於工程訂單或個別項目變更，我們可從中獲得的收入金額可能低於估計將予確認收入金額**

由於客戶或項目僱主在工程過程中作出的隨後變更，我們可從工程訂單或個別項目中獲得的收入金額可能低於估計將予確認收入金額。因此，概不保證我們手頭上積壓的項目最終會悉數執行。倘我們手頭上的項目發生變更，導致積壓項目大幅減少，我們的流動資金及財務表現或會遭受重大不利影響。

### **本集團或會涉及的任何申索或法律訴訟可能會對我們的業務造成重大不利影響**

我們或遭受因我們的項目而引起的個人傷亡、財物損毀或致命意外申索或法律訴訟。我們亦可能牽涉於有關(其中包括)擔保、彌償或責任申索、與我們的客戶、供應商或分包商的合約糾紛、勞資糾紛、工人賠償及安全、環境或其他法律規定的訴訟。於最後實際可行日期，本集團涉及若干訴訟及索償，而該等訴訟及索償仍在進行中。有關該等申索的進一步詳情，請參閱本文件「業務 — 訴訟及索償」一段。法律訴訟耗時、費

---

## 風險因素

---

用高昂，且可能會將我們管理層的注意力由營運轉移。本集團日後或會涉及的任何申索或法律訴訟可能會對業務造成重大不利影響。

### **法律、規則、法規及政府政策的變動可能對我們的營運造成不利影響**

與我們業務營運有關的法律、法規及政府政策可能不時變動，包括環境保護、勞工安全以及牌照及資格規定。倘現有監管制度出現任何重大變動，我們可能產生額外合規成本或我們可能無法及時或根本無法遵守所有該等規定，這可能導致監管不合規、項目延誤及／或民事及刑事責任，從而對我們的業務及財務狀況、經營業績及前景造成重大不利影響。

### **我們或未能維持我們的聲譽，繼而會對我們的業務、財務狀況及經營業績造成不利影響**

聲譽乃我們多年來經營所得，在吸引客戶及確保取得分定期合約及個別項目方面至關重要。我們能否維持或提升聲譽很大程度上取決於我們向客戶提供優質及準時服務的能力。倘客戶不再認為我們的服務具備高質量，我們的聲譽可能會受到不利影響，繼而會對我們的業務、財務狀況及經營業績造成不利影響。

### **我們的保險可能無法全面覆蓋我們的業務產生的所有潛在損失**

於往績記錄期，我們為營運投購各種保險計劃，包括僱員補償保險。有關詳情請參閱本文件「業務 — 保險」一段。概不能保證我們的保險可全面覆蓋我們業務相關損害或責任產生的所有潛在損失及費用。倘我們在我們的業務營運過程中遭受因我們保險未有涵蓋或保額不足以涵蓋的任何損失、損害或責任，則我們可能並無充足資金彌償有關損失、損害或責任。補足有關損失、損害或責任產生的付款可能對我們的業務、經營業績及財務狀況造成重大不利影響。



---

## 風險因素

---

### 我們未必能成功實施業務策略及未來計劃

我們能否成功實施本文件「未來計劃及[編纂]用途」一節所述的業務策略及未來計劃乃基於目前的估計及假設，並取決於多項因素，包括資金的可用性、市場競爭及我們挽留及招聘員工的能力。若干因素並非我們所能控制，且因其性質使然，受不確定因素影響，如香港整體市況及香港建造業的政府政策或監管制度變動。概不保證我們可成功實施我們的業務策略及未來計劃。倘我們未能成功實施有關策略及計劃，我們的盈利能力及前景可能受到重大不利影響。

### 與我們營運所在行業有關的風險

#### 香港建築裝修維修行業一直面臨勞工成本上漲及材料成本波動問題

香港的裝修維修行業屬勞動密集型及面臨熟練建築工人短缺的問題。公眾設施翻新項目建築工程、市區重建、工業區活化及住屋單位供應建築工程的強勁需求，加上建造業勞動力老年化進一步加劇熟練建築工人短缺。因此，香港建造業及維修裝修行業長遠而言面臨勞動成本上升而引致的壓力。根據弗若斯特沙利文，於2014年至2019年間，香港從事裝修維修的工人平均工資不斷上升。倘勞動成本大幅上升且我們的分包商須增加工人的薪金以挽留工人，我們的分包費用將會增加並因此降低我們的盈利能力。另一方面，倘我們的分包商無法挽留彼等現有勞工或及時聘請足夠勞工以配合我們現有或未來的項目，我們或未能按進度完成我們的工程並或要賠償違約金且或甚至招致虧損。

此外，根據弗若斯特沙利文，於2014年至2019年間香港裝修維修工程的普遍使用的材料價格出現波動。概不能保證材料成本將保持穩定且日後不會增加。鑒於材料成本可能上漲，我們的業務營運及財務狀況可能會受到重大不利影響。

---

## 風險因素

---

### 建築地盤可能發生人身損害、財產損失或致命意外

我們要求我們的僱員遵守及執行內部規則及總承建商訂明的所有安全措施及程序。然而，概不能保證本集團的僱員或我們的分包商不會違反任何該等安全措施或其他相關規則及法規。任何有關違規情況可能會增加建築地盤發生人身損害、財產損失及／或致命意外的可能性及／或增加其嚴重性。倘發生上述事件，我們或須根據分定期合約的條款彌償總承建商就此產生的任何開支、負債、損失、索償或訴訟費用，繼而可能會在保險保單並未覆蓋的範圍內對我們的業務營運以及財務狀況造成重大不利影響。

### 本集團經營的行業競爭激烈

香港裝修維修行業的參與者眾多且競爭激烈。擁有合適的技能、本地經驗、必要設備及資本的新參與者可能會加入行業。本集團面對其他分包商的競爭。競爭加劇或會導致利潤率降低及失去市場份額，並可能會對我們的盈利能力及經營業績造成不利影響。

### 政府就公營部門項目的預算及撥款可能會受到立法會立法人員阻擾造成不利影響

於往績記錄期，我們大部分收益來自公營部門項目。然而，香港立法人員的阻撓於若干情況下已導致立法會委員會未能批准或延遲批准若干公營部門項目的撥款。因此，倘立法人員阻擾立法會，則會面臨政府就公營部門項目的預算及撥款延遲、減少或以其他方式受到不利影響的風險。此外，亦可能面臨因立法人員阻擾立法會而導致獲得分定期合約後工程展開日期延遲及工程範圍減少或以其他方式受到不利影響的風險。在有關情況下，本集團的業務、財務狀況及前景可能會受到重大不利影響。

---

## 風險因素

---

### 疫症、天災、政局不穩及恐怖襲擊等特殊事件或會嚴重推遲或甚至阻礙本集團完成項目

我們的營運受不確定因素及或然因素影響，如疫症、流行病、其他疾病爆發、天災、火災、惡劣天氣狀況、政局不穩、戰爭及恐怖襲擊。該等突發事件屬我們控制範圍以外，且可能會導致我們的營運嚴重中斷及對我們的業務造成不利影響。任何有關事件或會導致本集團減少或停止營運，從而對我們的業務營運造成不利影響、增加成本及／或阻礙完成我們的工程，繼而可能影響自我們的客戶收取進度款項，任何一項因素亦可能會對我們的業務、財務狀況及經營業績造成重大不利影響。

### 工業行動或罷工可能會影響我們的營運及業務

工業行動或罷工可能會中斷我們的營運及我們執行工程。於往績記錄期，我們未有遇上任何罷工行動。然而，概不能保證將來不會發起工業行動或罷工。有關工業行動或罷工可能會對我們的業務表現造成不利影響，從而對我們的盈利能力及經營業績造成不利影響。有關行動導致的任何工程及項目完成延遲或會影響我們將來自客戶獲取分定期合約及個別項目的可能性。

### 與香港有關的風險

#### 香港的整體社會、經濟及政治狀況或會影響我們的業務及財務狀況

於往績記錄期，由於我們的業務位於香港且本集團的收益全部來自香港，因此本集團的表現及財務狀況在很大程度上取決於香港的整體社會、經濟及政治狀況。此外，本集團目前並無計劃進軍海外市場。倘香港的社會、經濟及政治狀況出現任何變化而導致維修裝修項目的數量及價值減少，我們的經營業績及財務狀況或會受到不利影響。

香港出現的示威及抗議活動已引起社會動盪。倘有關抗議及示威活動持續一段長時間或香港的經濟、政治及社會狀況受到干擾，概不保證我們的整體業務及經營業績將不會受到不利影響。

---

## 風險因素

---

### 與[編纂]有關的風險

#### 我們的股份以往並無公開市場且未必能形成活躍買賣市場

我們的股份未必能形成活躍的交易市場，而股份的成交價可能大幅波動。於[編纂]前，股份並無公開市場。[編纂]乃由本公司與[編纂]（為其本身及代表[編纂]）磋商後釐定，而[編纂]未必能反映股份於[編纂]完成後的成交價。此外，我們無法向閣下保證，股份將形成活躍買賣市場，或即使形成該市場，將無法保證於[編纂]完成後持續，或亦無法保證股份的交易價格將不會下降至低於[編纂]。

此外，於聯交所上市的其他公司股份在過去均曾經歷大幅價格波動，而股份價格可能不時出現未必直接與我們的財務或業務表現有關的波動。

#### 倘本公司於日後發行額外股份，股東權益或會被攤薄

本公司日後可能需要籌集額外資金以為我們的業務擴張提供資金。倘透過並非按比例向現有股東發行本公司的新股本或股本掛鈎證券的方式籌集額外資金，則有關股東的擁有權百分比可能減少或有關新證券可能賦予優先於[編纂]所提供的權利及優先權。此外，本公司日後可能根據購股權計劃授出購股權。我們日後可能因行使根據購股權計劃授出的任何購股權而發行額外股份。已發行股份數目的不按比例增加將導致股東的擁有權百分比減少，並可能導致每股盈利及每股資產淨值攤薄。於最後實際可行日期，概無根據購股權計劃授出任何購股權。有關購股權計劃條款的概要，請參閱本文件附錄四「D.購股權計劃」一段。

#### 由於股份定價與買賣之間相隔數日，我們的股東面臨股份價格於股份開始[編纂]時可能下跌的風險

[編纂]預期將於[編纂]釐定。然而，股份在交付（預期為[編纂]後）後方會在聯交所開始買賣。因此，我們的股東於該期間內未必能出售或以其他方式處置我們的股份。因此，

---

## 風險因素

---

我們的股東須承受買賣開始時股份價格或價值可能因不利市況或於出售至[編纂]開始時期間可能出現的其他不利事態發展而下跌的風險。

### **倘現有股東日後於公開市場大量拋售股份，可能會對股份的當前市價造成重大不利影響**

我們不能保證現有股東(包括控股股東)於[編纂]完成後隨著彼等各自的禁售期屆滿而不會出售彼等擁有的股份。本公司不能預測控股股東日後出售股份或控股股東出售股份數目可能對股份市價造成的影響(如有)。控股股東大量拋售股份或市場認為彼等將拋售股份均可能對股份當前市價造成重大不利影響。

### **本公司概不能保證將於日後派付股息**

於2017/18財政年度、2018/19財政年度、2019/20財政年度及往績記錄期後，本公司分別向Ultimate Building宣派中期股息10.0百萬港元、零、零及約18.0百萬港元。股息以現金派付或以應收Ultimate Building款項償付。未來是否宣派股息、股息支付方式及金額將由董事視乎(其中包括)盈利、財務狀況及現金需要，以及組織章程細則所載有關宣派及分派的條文及適用法律酌情決定。有關詳情，請參閱本文件「財務資料—股息」一段。過往宣派的股息不能作為我們日後股息政策的指標。本公司無法向投資者保證日後將於何時或會否支付股息。

### **[編纂]有權終止[編纂]**

有意投資者務請注意，倘於[編纂]上午八時正(香港時間)前任何時間發生本文件「[編纂]—[編纂]安排及開支—終止理由」一段所載的任何事件，[編纂](為其本身及代表[編纂])有權向本公司發出書面通知終止其於[編纂]項下的責任。

---

## 風險因素

---

### 與本文件有關的風險

#### 本文件所載統計數字及行業資料未必準確，並不應過份加以依賴

本文件「行業概覽」一節及其他章節所呈列與本集團營運所在行業有關的若干事實、統計數字及數據乃部分摘錄自政府官方或獨立第三方編製的多份刊物及行業相關資料來源。本公司相信，有關資料來源為有關資料的合適來源，而保薦人及董事於本文件摘錄及轉載刊物及行業相關資料來源時已採取合理審慎措施。此外，本公司並無理由相信有關資料為虛假或具有誤導成份，或有遺漏任何事實導致上述資料屬虛假或具有誤導成份。然而，本集團、董事、保薦人、[編纂]及參與[編纂]的任何一方(弗若斯特沙利文除外)概無獨立核實有關資料及統計數字的準確性或就此發表任何聲明。概不能保證自有關資料來源摘錄的統計數字將按可資比較基準編製，或有關資料及統計數字將按與香港境內或境外其他刊物相同的標準或準確程度載列或編製或與其一致。因此，有關資料及統計數字未必準確，並不應過份依賴。

#### 本文件所載前瞻性陳述受風險及不確定因素所規限

本文件載有若干前瞻性陳述及資料，並採用前瞻性術語，如「預期」、「認為」、「可能」、「展望」、「擬」、「計劃」、「預料」、「尋求」、「預計」、「可」、「應」、「應當」、「將會」、「將」及類似表述。閣下應明白，倚賴任何前瞻性陳述存在風險及不確定因素，任何或所有假設均可能有誤，從而導致基於該等假設的前瞻性陳述錯誤。鑒於該等及其他風險及不確定因素，本文件所載前瞻性陳述不應被視為我們就我們的計劃及目標將會實現而作出的聲明或保證，而該等前瞻性陳述取決於多項重要因素，包括本節所述因素。根據上市規則的規定，我們並無計劃向公眾人士更新或以其他方式修訂本文件所載前瞻性陳述，無論有關改變是否由於新資料、未來事件或其他原因所導致。因此，閣下不應不當倚賴任何前瞻性資料。本文件內所有前瞻性陳述均應參照本段警示性陳述。

---

## 風險因素

---

**務請閣下謹慎閱讀整本文件，並謹此嚴正提醒閣下不應依賴報章報道或其他媒體所載有關我們或[編纂]的任何資料**

於本文件日期後及[編纂]完成前，或會有關於我們及[編纂]的報章及媒體報道。該等報章及媒體報導可能載有(其中包括)與我們及[編纂]有關的若干財務資料、預測、估值及其他前瞻性資料。我們並無授權在報章或其他媒體披露任何該等資料，且概不就任何該等報章或其他媒體報道的準確性或完整性承擔任何責任。如果該等資料與本文件所載資料不符或相悖，我們概不就此承擔任何責任。因此，潛在投資者作出投資決定時，應僅倚賴本文件所載資料，而不應倚賴任何其他資料。

閣下就我們的股份作出投資決定時，應僅倚賴本文件、[編纂]及我們於香港作出的任何正式公佈所載資料。我們概不就報章或其他媒體所載任何資料的準確性或完整性，或報章或其他媒體就我們的股份、[編纂]或我們作出的任何預測、觀點或意見的公平性或適當性承擔任何責任。因此，潛在投資者於決定是否投資於[編纂]時，不應倚賴任何該等資料、報告或刊物。申請認購[編纂]的股份，即表示閣下已同意不會倚賴除本文件及[編纂]所載資料以外的任何資料。

---

## 有關本文件及[編纂]的資料

---

[編纂]



---

## 有關本文件及[編纂]的資料

---

[編纂]

---

## 有關本文件及[編纂]的資料

---

[編纂]

---

## 有關本文件及[編纂]的資料

---

[編纂]

---

## 董事及參與[編纂]的各方

---

### 董事

姓名	住址	國籍
----	----	----

#### 執行董事

張宇鳴先生	香港 新界 馬鞍山 錦英苑J座 17樓1709室	中國
-------	--------------------------------------	----

梁少珍女士	香港 新界 馬鞍山 錦英苑J座 17樓1709室	中國
-------	--------------------------------------	----

#### 獨立非執行董事

林志堅先生	香港 新界 將軍澳 寶盈花園一座 23樓K室	中國
-------	------------------------------------	----

梁君浩先生	香港 九龍 油麻地 佐敦道10號 耀棠閣 15樓前座	加拿大
-------	---	-----

陸佩芝女士	香港 新界 元朗 青山公路162-168號 聯昇樓 7樓H室	中國
-------	---	----

有關董事背景的進一步資料，請參閱本文件「董事及高級管理層」一節。

---

## 董事及參與[編纂]的各方

---

### 參與[編纂]的各方

#### 保薦人

#### 均富融資公司

一間根據證券及期貨條例可從事第六類(就機構融資提供意見)受規管活動之持牌法團

香港

金鐘

夏慤道18號

海富中心

一座27樓2701室

#### [編纂]

#### [編纂]

#### [編纂]

#### [編纂]

#### 本公司法律顧問

#### 香港法律

#### 柯伍陳律師事務所

香港律師事務所

香港

中環

康樂廣場8號

交易廣場第三期

19樓

#### 香港法律

#### 伍穎珊女士

大律師

香港

中環

紅棉路8號

東昌大廈

2203 A&B室

#### 開曼群島法律

#### 毅柏律師事務所

本公司有關開曼群島法律之法律顧問

香港

中環

康樂廣場1號

怡和大廈2206-19室

---

## 董事及參與[編纂]的各方

---

### 保薦人及[編纂]之法律顧問

香港法律  
**ZM Lawyers**  
香港律師事務所  
香港  
德輔道中88-98號  
中環88, 20樓

### 核數師及申報會計師

**德勤•關黃陳方會計師行**  
執業會計師  
香港  
金鐘道88號  
太古廣場一期35樓

### 行業顧問

**Frost & Sullivan Limited**  
香港  
中環  
康樂廣場8號  
交易廣場1期  
1706室

### 合規顧問

**均富融資有限公司**  
一間根據證券及期貨條例可從事第六類(就機構融資提供意見)受規管活動之持牌法團  
香港  
金鐘  
夏慤道18號  
海富中心  
一座27樓2701室

### [編纂]

[編纂]

---

## 公司資料

---

### 註冊辦事處

71 Fort Street  
PO Box 500, George Town  
Grand Cayman KY1-1106  
Cayman Islands

### 總部及根據公司條例第16部註冊的 香港主要營業地點

香港  
新界  
屯門  
海榮路9號  
萬能閣  
1樓109室

### 公司網站

[www.uchl.com.hk](http://www.uchl.com.hk)

(附註：本網站的資料並不構成本文件的部分)

### 公司秘書

黃俊聞先生(資深會計師)  
香港  
跑馬地  
鳳輝臺5號  
怡輝苑  
一樓G室

### 授權代表 (就上市規則而言)

張宇鳴先生  
香港  
新界  
馬鞍山  
錦英苑J座  
17樓1709室

黃俊聞先生(資深會計師)  
香港  
跑馬地  
鳳輝臺5號  
怡輝苑  
一樓G室

### 審核委員會

陸佩芝女士(主席)  
林志堅先生  
梁君浩先生

### 薪酬委員會

梁君浩先生(主席)  
林志堅先生  
陸佩芝女士

---

## 公司資料

---

### 提名委員會

林志堅先生(主席)  
梁君浩先生  
陸佩芝女士

[編纂]

[編纂]

### 主要往來銀行

東亞銀行有限公司  
香港  
九龍  
觀塘道418號  
創紀之城五期  
東亞銀行中心31樓

中國銀行(香港)有限公司  
香港  
花園道1號

香港上海匯豐銀行有限公司  
香港  
皇后大道中1號

交通銀行(香港)有限公司  
香港  
中環  
畢打街20號

大新銀行有限公司  
香港  
告士打道108號  
光大中心



## 行業概覽

本文件本節載有我們經營所在行業的資料。本節載列的若干資料及統計數據摘取自不同的官方及公開發佈資料來源。此外，本節載列的若干資料及統計數據摘錄自我們委託的獨立市場研究機構弗若斯特沙利文所編製的市場研究報告。我們相信，有關資料及統計數據的來源屬恰當，並在摘錄及轉載有關資料及統計數據時已採取合理審慎的態度。我們並無任何理由相信有關資料或統計數據於任何重大方面為錯誤或具誤導性或遺漏任何事實致使其於任何重大方面為錯誤或具誤導性。然而，我們、保薦人、[編纂]、[編纂]、任何[編纂]、我們或彼等各自的董事及高級職員，或參與[編纂]的任何其他各方(就本段而言，不包括弗若斯特沙利文)並無獨立核實有關資料及統計數據，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明。

### 資料來源及可靠性

本集團已委託獨立市場研究公司弗若斯特沙利文就香港裝修維修行業進行分析及編製報告。弗若斯特沙利文就編製弗若斯特沙利文報告合共收取320,000港元的費用。弗若斯特沙利文編製的弗若斯特沙利文報告不受本集團影響。除另有註明外，本節所載資料及統計數據乃摘錄自弗若斯特沙利文報告。有關款項的支付並非以本集團成功[編纂]或弗若斯特沙利文報告的結果作為條件。

弗若斯特沙利文為一間於1961年創建的獨立全球諮詢公司，提供行業研究、市場策略及為多個行業提供發展諮詢及企業培訓。弗若斯特沙利文報告包含香港裝修維修行業的資料。弗若斯特沙利文報告所載資料乃透過收集數據及情報的方式取得，包括：(i) 桌面研究；及(ii) 一手研究，即訪問主要持份者，包括但不限於香港裝修維修行業承建商及行業專家。

弗若斯特沙利文通過內部分析模型及技術分析、評估及確認所收集的資料。弗若斯特沙利文表示，此方法可保證全過程、多層面的資料收集流程，所收集的資料會相互參照以確保準確。所有統計數據均以於弗若斯特沙利文報告日期的可得資料為基準。其他資料來源(包括政府、貿易協會或市場參與人士)可能已提供分析或數據所依據的部分資料。

在編製研究報告時，除了2019冠狀病毒病爆發造成的可預見影響外，弗若斯特沙利文假設相關市場的社會、經濟及政治環境在預測期內可能保持穩定。在編製預測數據時，弗若斯特沙利文亦假設，從長遠來看，2019冠狀病毒病在香港及海外市場的爆發很可能被有效控制，而此後經濟表現將逐步恢復，此乃經參考國際貨幣基金組織於2020年4月發表《世界經濟展望》時採用的相同假設。

董事確認，於最後實際可行日期，經採取合理審慎措施後，自弗若斯特沙利文報告日期起，資料並無出現可能限制、抵觸或影響本節資料的不利變動。

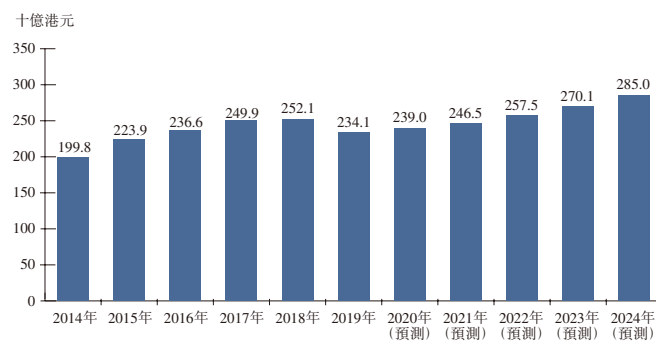
## 行業概覽

### 香港建築業概覽

#### 已進行建築工程總值

受大型公共發展項目的帶動下，總承建商進行的建築工程總值於2014年至2018年錄得穩定增長，並於2019年下降。由2014年至2019年，總承建商進行的建築工程總值由2014年1,998億港元增加至2019年2,341億港元，複合年增長率為3.2%。於2019年，因中美貿易關係的發展未明及本地社會事件以及建築工程的公共開支因社會動盪及立法會延遲批准香港新公共建設項目的撥款提案而輕微減少，導致私營機構的裝修、維修及保養建築工程的總值輕微減少。展望未來，由於香港政府決心增加房屋供應及社區設施，總承建商進行的建築工程總值預期於2020年至2024年間按複合年增長率4.5%增加。

2014年至2024年(預測)總承建商進行的建築工程總值(香港)



資料來源：香港政府統計處，弗若斯特沙利文

### 香港裝修維修行業概覽

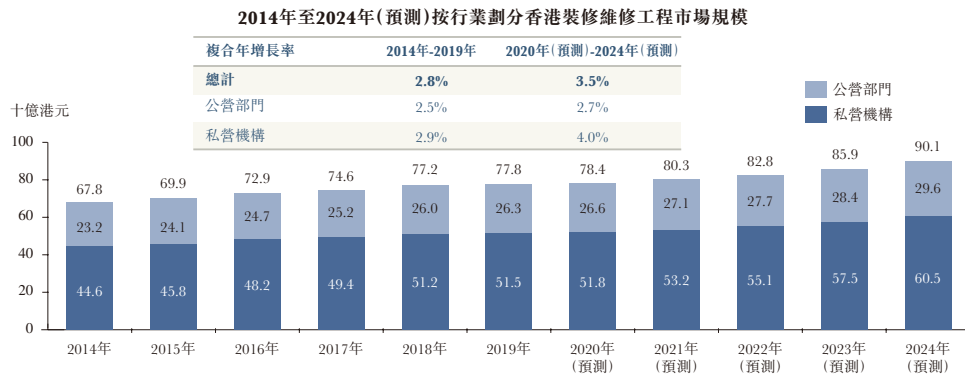
裝修維修工程涵蓋通常在現有建築物及設施中進行的各式各樣工程和服務，例如政府建築物、遊樂場、醫院、機場、運動場、學校以及其他用於升級及翻新的康樂設施。裝修維修工程可分為(i)維修及保養工程以及(ii)改建及加建工程。

維修及保養工程通常包括對現有建築物及設施的保養、恢復及改善。維修及保養工程包括鋪蓋屋頂、內外牆翻新、地板鋪平及鋪砌、剝落維修、維修及更換門窗、漆工、管道及排水工程等。

改建及加建工程主要涉及建築物格局的轉換及擴展，涵蓋對現有物業內部環境的結構工程及裝修工程。對現有建築物的改建及加建工程涉及拆除、改建、裝修工程、設施配置更換；改變建築物用途；硬件及設備的製造、修改、拆卸或安裝；豎立、搬遷或拆除隔斷、門及窗戶；及更改飾面及地板材料類型；游泳池建造。

## 行業概覽

隨著對公共設施及私人住宅建築進行定期檢查及保養的需求不斷增加，且社會便利設施翻新及保養的公共支出不斷增加，香港裝修維修工程按收益計的市場規模自2014年約678億港元穩步增長至2019年約778億港元，複合年增長率為2.8%。鑒於公眾對建築物安全的意識不斷提高，以及政府在建築物維修保養及公共設施翻新方面的支持政策，對裝修維修工程的需求有望保持增長。裝修維修工程的市場規模在2020年至2024年預計將以3.5%的複合年增長率進一步增長，到2024年將達到約901億港元。



來源：弗若斯特沙利文

在香港，建築署、教育局、房屋委員會、醫院管理局及香港國際機場佔公營部門裝修維修項目年度預算的很大比例。自2014年至2019年，公營部門的裝修維修工程市場規模由2014年的232億港元增加至2019年的263億港元，複合年增長率為2.5%。具體而言，2019年香港的示威活動導致公共設施損毀，提高公眾對公共設施升級及保養的意識，進一步增加政府在相關裝修維修工程上的支出。連同維修及保養服務需求增長及公共設施數量增加，預計裝修維修工程的公營部門自2020年至2024年將按複合年增長率2.7%增長，高於2014年至2019年的複合年增長率2.5%。市區重建及工廈活化計劃增加香港對裝修維修工程的需求。私營機構的裝修維修工程市場規模由2014年的446億港元增加至2019年的515億港元，複合年增長率為2.9%。考慮到房屋供應量的增加，以及土地規劃及開發進程的加速，預計新開發的房地產項目數量將持續增長，在短期內帶動對裝修維修工程的需求。預計香港私營機構的裝修維修工程市場規模於2024年將達到605億港元，2020年至2024年的複合年增長率為4.0%。

## 行業概覽

### 香港裝修維修行業的市場推動因素

預期裝修維修行業的發展可受惠於以下市場推動因素：

#### 1. 定期檢查及保養公共設施需求的意識增加

於2019年，香港的示威活動導致公共設施(如交通燈及路燈、欄杆及鋪路磚)損毀，需要進行更換及維修工程。根據立法會的資料，於2019年6月至10月底，有460組交通燈及40支路燈遭人為毀壞或破壞，沿行人路有45.6公里的欄杆及路上有大約2,900平方米的鋪路磚遭移除。因此，上述公共設施損毀產生大量的翻新工程，亦提高部分公共設施因保養不足及未能有效運作而出現老化問題的意識，進一步增加定期檢查及保養的需求，從而增加公營部門裝修工程的需求。隨定期檢查及保養公共設施的需求的意識增加，近年來政府在相關工程方面的支出不斷增加，例如政府於2019年宣佈計劃增加5百萬港元，以升級香港的公廁。

#### 2. 社會便利設施翻新及保養方面的公共支出增加

多年來，政府一直增加翻新及保養社會便利設施的公共開支。裝修維修工程受政府的持續努力所推動，其投資於公共財產及設施(如政府大樓、遊樂場、醫院、香港國際機場、體育館、學校及其他康樂設施)的翻新工程。政府於廠房、設備及工程的資本開支由2014年的1,316百萬港元增加至2018年的3,345百萬港元，複合年增長率為26.3%。根據2019/20年度香港財政預算案，建築署的政府建築物保養財政撥款由2017/18年度的679.0百萬港元增加至2019/20年度的753.7百萬港元。保養支出的增長將推動香港公共設施的多項新及現有裝修維修工程項目。根據弗若斯特沙利文，按照過往記錄，政府的實際支出很可能接近或超出其公佈的估計金額，而臨時項目可能於合約期內不時出現。

#### 3. 土地供應增加帶動新發展地區公共設施的裝修維修工程需求

鑒於住宅建築的土地需求較高，根據2019年施政報告，政府已制定多項政策(如發展新市鎮)以增加未來數年的土地供應。此外，政府已簡化並加快改變土地用途的程序，可導致短期內更有效地增加香港的土地供應。另一方面，目前正在進行的新發展地區項目(如古洞北／粉嶺北新發展計劃、洪水橋／廈村新發展區及元朗南發展計劃)將於

## 行業概覽

未來向香港市場釋出超過約1,200公頃的土地。因此，預期未來數年香港土地供應的增長將積極推動該等新發展地區的公共設施數量(包括遊樂場、醫院、體育館、學校及其他康樂設施)，從而產生將來該等設施對裝修維修工程服務的需求。

### 4. 公共設施需求增加

政府的目標是透過提升社區的公共設施為居民提供優質的生活環境。政府一直發展公共設施(如公園、游泳池、體育館以及公共及私人建築內的其他公共設施)以確保市民的優質生活環境。隨著香港房屋供應及人口增加，預計香港對公共設施的需求亦將相應增加，從而帶動政府在公共設施的建設、維修、保養及升級方面的支出。

### 香港裝修維修行業的競爭格局及准入門檻

#### 市場競爭概覽

公營及私營部門項目的大多數總承建商偏好聘用能夠為裝修維修項目承接設計及建築的承建商。此外，可承接設計及建築的分包商可收取相對較高的利潤加成。

根據弗若斯特沙利文，香港裝修維修行業、相當分散，於2019年按收益計算，五大領先參與者合計貢獻約11.6%的市場份額。五大領先參與者為裝修維修行業的總承建商。

2019年按收益劃分的裝修維修工程市場領先參與者（香港）

排名	市場參與者	估計收益 (十億港元)	概約市場 份額(%)
1	盛貿的控股公司，為一間於聯交所主板上市的香港公司，從事樓宇建築、建築相關服務、建築資訊科技、建築材料貿易及物業發展。	2.5	3.2
2	一間於聯交所主板上市的香港建築公司，專注於樓宇建築、保養、翻新、管道及排水工程、電子及機械工程、建築材料供應、預製產品生產及貿易、物業發展、酒店及物業投資、資訊科技解決方案及服務等。	2.3	3.0
3	客戶A的控股公司，為一名綜合建築服務提供者，服務包括建築新樓宇、保養及土木工程。	1.6	2.1
4	祥興，為一間專注於樓宇保養、維修、小型改建、增建及修葺的建築公司。	1.4	1.8
5	一間於聯交所主板上市的香港建築公司，專注於樓宇建築、土木工程、建築服務及海外建築服務。	1.2	1.5
	小計	9.0	11.6
	其他	68.8	88.4
	總計	77.8	100.0

資料來源：弗若斯特沙利文

附註：

1. 排名乃按截至2020年3月31日止年度所得收益計算。
2. 收益乃由弗若斯特沙利文根據公共領域的可用資料、貿易訪談及實地調查而編製。

## 行業概覽

在香港，政府多個部門將展開裝修維修項目，並透過公開招標將有關項目分包予總承建商。一般而言，政府與總承建商訂立總定期合約，該合約與涵蓋香港一個或多個地區的框架協議相似，據此，總承建商須承接政府於合約期內授出的裝修維修工程的工程訂單。有關總定期合約主要由建築署、教育局、房屋委員會、醫院管理局及香港國際機場發起，而建築署為主要貢獻者。於2016年至2019年，建築署已發起16份公營物業及設施維修裝修工程的總定期合約以供投標，合約總額為10,814.3百萬港元。於有關16份總定期合約中，14份乃授予維修裝修行業五大分包商。

為分包工程予分包商，總承建商參考總定期合約的條款與一名或多名分包商(如本集團)訂立分定期合約屬常見。

香港裝修維修行業分包商的客戶集中度高屬常見。中小型分包商偏好承接分定期合約，以產生相對穩定的收益流並促進其資源規劃。由於能力有限，中小型分包商一般僅可承接少數分定期合約，有關分定期合約一般可產生大量工程訂單及貢獻大部分收益。因此，中小型分包商依賴多個總承建商乃行業慣例，其中包括2019年香港裝修維修行業公營部門的五大領先參與者。分包商面臨有關客戶集中度相對較高的情況主要是由於(i)由政府部門根據分定期合約發起的裝修維修工程主要由數量有限的總承建商主導；及(ii)分包商擁有的經營能力有限。

### 競爭因素

#### 1. 綜合設計及建築的新興趨勢

設計及建築為裝修維修行業的新興趨勢。憑藉設計及建築能力，分包商將自可行性研究的早期階段以及籌備圖紙及完成實地施工計劃參與其項目。舉例而言，就公營部門項目而言，獲授總定期合約的總承建商通常會與分包商訂立分定期合約以進行工程。具有綜合設計及建築能力的分包商能夠(i)精簡可行性研究的過程、編製初步圖紙及預算、編製詳細計劃、與項目僱主聯絡及執行地盤工程；及(ii)盡量減少不同工作方之間的溝通時間差，原因為分包商會負責工程時間表的協調及監督。因此，大部分公營部門及私營機構項目的總承建商偏好委聘可同時承接設計及建築的承建商，而具備綜合設計及建築能力的承建商於裝修維修行業享有競爭優勢及可收取相對較高的利潤加成。然而，裝修維修行業僅有少數具備設計及建築能力的分包商。

---

## 行業概覽

---

### 2. 多種專門知識

為客戶提供一致的優質服務是裝修維修公司的核心競爭力，尤其是對於可提供多種服務(包括維修、翻新、改建、加建及拆卸)的公司。分包商倘具有承接不同性質及複雜程度的各類裝修維修工程的經驗，則將較其競爭對手更具競爭優勢。此外，廣泛的能力亦是選擇分包商的最重要標準之一。

### 3. 良好往績記錄

過往工作參考及經驗乃香港裝修維修工程客戶的主要考慮因素。一般而言，總承建商偏好委聘在管理及參與相關項目(尤其是大型項目及著名項目)具有廣泛經驗的分包商。因此，未具良好往績記錄的新入行者未必具備現有市場參與者的競爭力。

### 4. 與行業持份者合作

裝修維修行業的領先者均會與客戶、承建商及供應商建立長期關係，根據業務關係、往績、項目交付能力為建築工程的若干範疇促進資源調配及分工。憑藉與行業持份者合作所建立的良好工作關係，日常營運可大幅節省時間及成本。因此，其將進一步增強裝修維修服務供應商的執行能力。

## 准入門檻

### 1. 廣泛的行業專門知識及良好的聲譽

廣泛的經驗加上深厚的行業知識及專門知識乃評估裝修維修承建商的有效指標。獲認可並享有良好聲譽可使公司贏得客戶及其他行業持份者的信任，更重要是增加獲授項目的機會。從其他角度而言，其亦可成為新入行者進入承接裝修維修工程市場的障礙，原因為彼等新進入市場，於行業的經驗及聲譽有限。

### 2. 長期的項目參考

良好往績記錄乃裝修維修行業(尤其是公營部門)的關鍵競爭因素。工程質素、有效分工、在預算控制範圍內及時交付的可靠往績記錄乃公司執行裝修維修工程服務的關鍵指標。並無建基於過去與行業持份者之間的合作的良好聲譽及交付裝修維修工程方面經驗的新入行者於市場的整體競爭力將受損害。

### 3. 與總承建商的長期關係

在香港，政府通常委聘總承建商進行裝修維修項目。香港的裝修維修承建商與總承建商建立良好的長期關係乃至關重要。為獲得總承建商的信任，裝修維修承建商需

## 行業概覽

具備長期往績記錄，以證明其能力、效率、工程質素及可靠性。另一方面，一旦裝修維修承建商的實力獲總承建商認可，總承建商不會輕易將其更換。因此，新入行者難以與總承建商建立長期互助關係。

### 4. 資本需求

此外，充足的資金流量對裝修維修承建商於滿足其營運及資金需求方面至關重要。未能及時支付材料成本及分包費用可能會延遲項目時間表並影響其信譽。由於政府一般需要相對較長時間審核付款，總承建商提供預付款項為其營運成本提供資金屬常見。

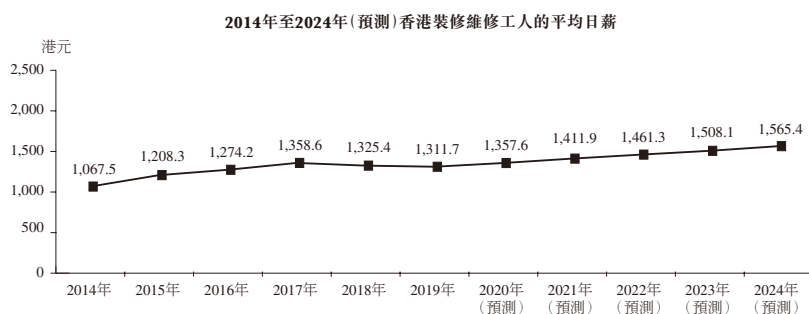
## 香港裝修維修工程行業的潛在挑戰

### 1. 競爭激烈及瞬息萬變的市場格局

香港的裝修維修行業競爭高度激烈，而裝修維修行業的分包商普遍面臨激烈的競爭。此外，物業市場的發展及政府政策，（尤其是土地供應及規劃方面）繼續對市場造成影響。鑒於競爭加劇及市場格局瞬息萬變，裝修維修行業的承建商必須定期進行業務檢討，並達到更高項目效率。

### 2. 材料及勞動成本波動

裝修維修工程普遍屬勞動密集。對公共設施翻新項目、市區重建、工業區活化及住宅單位供應增加的建築工程需求強烈，加上建造業勞動力的老齡化，進一步加劇熟練建築工人的短缺。因此，長遠而言，香港的建造業及裝修維修行業面臨勞動成本上升帶來的壓力。根據弗若斯特沙利文，裝修維修工人的平均日薪以複合年增長率4.2%由2014年約1,067.5港元增加至2019年約1,311.7港元。隨著裝修維修工程持續增長，預計香港的裝修維修工人的平均日薪於2024年達到1,565.4港元，複合年增長率為3.6%。



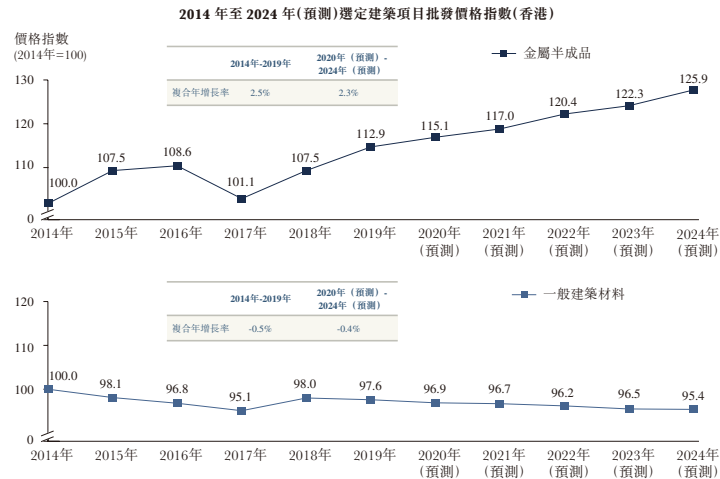
資料來源：香港政府統計處、弗若斯特沙利文

附註：裝修維修工人包括木匠、細木工人、水管工人、竹棚工人、抹灰工人、玻璃工人、油漆工人及裝修工人、校平工人、大理石工人、電氣鉗工人(包括電工)、機械鉗工人、冷氣／交流電／通風技工及一般工人。



## 行業概覽

金屬半成品、一般建築材料為裝修維修工程的主要材料。隨著香港裝修維修工程的需求穩定，香港裝修維修工程所用的材料價格(不包括一般建築材料)於2014年至2019年間一般錄得增長。由中國購買的材料價格遠低於由香港購買的材料價格，主要原因為中國的勞動成本及工廠成本一般較低，且為金屬半成品、一般建築材料需要額外加工。於2020年至2024年，選定材料的價格指數可能會保持上升趨勢。由於香港大部分建築材料項目均由中國進口，中國選定建築材料項目的價格指數預計將於2014年至2024年間與香港的趨勢相若。



資料來源：香港政府統計處、弗若斯特沙利文

附註：

1. 金屬半成品包括沙井蓋、夾心屋面板及圍欄。
2. 一般建築材料包括大理石、水泥、隔音牆板及夾層板。



資料來源：弗若斯特沙利文

附註：

1. 金屬半成品包括沙井蓋、夾心屋面板及圍欄。
2. 一般建築材料包括大理石、水泥、隔音牆板及夾層板。

## 行業概覽

### 3. 勞動力老齡化及工人隊伍有限

根據建造業議會資料，於2017年至2021年，預期每年將需要約10,000至15,000名額外熟練工人。同時，老齡化工人的數量在業內呈增長趨勢。根據建造業議會的統計數據，截至2014年底，註冊工人中約有44.4%年齡在50歲以上，而僅約13.7%在30歲以下。因此，尤其是在對工人的需求仍然很高的情況下，老齡化的勞動力成為新建造業的關鍵限制。

### 4. 過度依賴政府政策

裝修維修行業高度依賴物業市場的發展及政府政策，尤其是土地供應及公共設施管理。翻新及保養工程的需求亦受政府部門（尤其是建築署）的規劃及預算所帶動。樓宇發展速度帶動公共設施數目，而政府的保養及翻新工程開支與樓宇及社區設施的裝修維修工程需求呈正相關。

### 2019冠狀病毒病爆發對香港裝修維修行業的影響

自2020年1月以來，香港裝修維修行業一直受到2019冠狀病毒病爆發的負面影響。由於企業被迫在早期階段關閉以減慢2019冠狀病毒病在中國的進一步傳播，從中國進口的公營部門項目所需的大部分主要建築材料（如金屬半成品及一般建築材料）的生產及物流減慢。香港的部分公營及私營建築工地於2020年2月暫時關閉兩週或更長時間，以防止建築工人受有關傳染病感染。此外，隨著中美貿易戰以及2019年發生的本地社會事件後，2019冠狀病毒病全球大流行及香港經濟前景疲弱進一步削弱消費者信心。然而，鑑於(i)與其他地區相比，香港的2019冠狀病毒病確診病例數量仍然相對較低，(ii)誠如防疫抗疫基金所述，政府已採取多項財務措施，減輕企業及個人的財務負擔以支持本地經濟，具體為兩輪總金額約50億港元的補貼計劃，即針對合資格工程顧問、承建商及註冊建築工人的建造業「防疫抗疫基金」，使建造業共有逾530,000名工人及30,000間公司受惠；及(iii)誠如上文所述公共設施的裝修維修工程需求不斷增加，預計裝修維修行業將在2020年經歷緩慢的增長，長遠而言，一旦2019冠狀病毒病爆發被有效控制，即可重拾增長步伐。

---

## 監管概覽

---

本節載列與我們營運及業務相關的香港法例及法規的若干範疇概要。本節所載資料不應詮釋為適用於本集團的法律及法規的全面概要。

### 有關建築勞工、健康及安全的法律及法規

#### 工廠及工業經營條例

香港法例第59章工廠及工業經營條例（「**工廠及工業經營條例**」）為工業經營工人提供安全及健康保障。「工業經營」包括建築工程、電力或各種動力的生成、轉換及輸送，及有關任何工業經營的「經營者」包括（其中包括）對有關工業經營當時所進行業務擁有管理或控制權的人士。

根據工廠及工業經營條例第6A條，每名工業經營的經營者均須在合理可行的範圍內確保其於工業經營僱用的所有人士的在職健康及安全。經營者在合理可行的範圍內的職責包括：

- (i) 提供及維持安全及不致危害健康的作業裝置及工作系統；
- (ii) 作出確保在使用、處理、儲存及運載物品及物質方面之安全及不致危害健康安排；
- (iii) 提供所需的有關資料、指示、培訓及監督，以確保其於工業經營僱用的所有人士的在職健康及安全；
- (iv) 就經營者所控制的任何工業經營部分維持其安全及不致危害健康的狀況，並提供及維持安全及不致有關危害的出入口；及
- (v) 為其於工業經營僱用的所有人士提供及維持安全及不致危害健康的工作環境。

---

## 監管概覽

---

倘工業經營的經營者違反任何該等職責即屬違法，可處以罰款500,000港元。倘工業經營的經營者蓄意違反任何該等職責且並無合理因由而違法，則可處以罰款500,000港元及監禁六個月。

工廠及工業經營條例第6BA(5)條亦規定，於指定日期(定義見工廠及工業經營條例)及之後，各經營者不得在工業經營中僱用尚未獲頒相關安全培訓證書或其相關證書已屆滿的有關人士。違反本條文的經營者即屬違法，可處以罰款50,000港元。

受工廠及工業經營條例的附屬規例規管(包括香港法例第59I章建築地盤(安全)規例)規管的事項包括(i)禁止僱用18歲以下人士(若干例外除外)；(ii)確保工作場所安全的責任；(iii)符合各項安全規定的責任；及(iv)在建築地盤提供急救設備。任何人士違反任何該等條例即屬違法，可處以罰款200,000港元及監禁最多12個月。

有關我們於往績記錄期及直至最後實際可行日期的相關不合規及進行中訴訟的進一步詳情，請參閱本文件「業務 — 法律合規」及「業務 — 訴訟及索償 — 正在進行的傳召」各段。

### 職業安全及健康條例

香港法例第509章職業安全及健康條例(「**職業安全及健康條例**」)為工業及非工業工作場所的僱員提供安全及健康保障。

根據職業安全及健康條例第6條，每名僱主均須在合理可行的範圍內，透過(其中包括)以下方式確保僱主所有員工的在職安全及健康：

- (i) 提供及維持安全且不致危害健康的作業裝置及工作系統；
- (ii) 作出確保在使用、處理、儲存或運載作業裝置及物質方面的安全及零健康風險安排；

---

## 監管概覽

---

- (iii) 提供可能所需的有關資料、指示、培訓及監督，以確保僱員的在職安全及健康；
- (iv) 就僱主所控制的任何工作場所維持工作場所安全及不致危害健康的狀況，或提供或維持安全及不致任何有關危害的工作場所出入口；及
- (v) 為僱員提供或維持安全及不致危害健康的工作環境。

違反上述條文即屬違法，僱主可被判處罰款200,000港元。僱主有意、明知或罔顧後果地違反上述條文即屬違法，可被判處罰款200,000港元及監禁六個月。

勞工處處長可針對違反職業安全及健康條例或工廠及工業經營條例發出改善通知，或就僱員存在死亡或嚴重身體傷害風險的活動或條件或工作場所用途發出停工通知。未能遵守改善通知或停工通知(而無合理的理由)即屬違法，可分別處以罰款200,000港元或500,000港元及監禁最多12個月。

### 僱傭條例

總承建商須遵守香港法例第57章僱傭條例內有關分包商僱員工資的條文。根據僱傭條例第43C條，如有任何工資到期須支付予分包商所僱傭的僱員以從事已由分包商訂約進行的工作，而有關工資未於僱傭條例所規定的期間內支付，則有關工資須由總承建商或分包商的總承建商及各名前判分包商共同及個別負責支付。總承建商或前判分包商(如適用)的責任僅限於(i)僱員工資，而該僱員的僱傭完全與總承建商已訂約進行的工作有關，且其僱傭地點完全於建築工程地盤內；及(ii)有關僱員到期應得的兩個月工資，而根據僱傭條例概無作出任何扣除及此兩個月須為僱員到期應得工資的期間的首兩個月。

## 監管概覽

僱員倘被分包商拖欠工資，必須在工資到期當日後60天內(或勞工處處長可能允許的有關其他額外期間，惟不得超過90天)向總承建商送達書面通知。倘次承建商僱員未能根據僱傭條例第43D條向總承建商送達通知，則總承建商及前判分包商(如有)概無責任根據第43C條向該僱員支付任何工資。

總承建商自相關僱員收到有關通知後，應於收到通知後14日內向其知悉的該分包商(如適用)送達各名前判分包商的通知副本。在無任何合理理由的情況下總承建商未能將通知送達前判分包商即屬違法，須被判處第5級罰款(現時為50,000港元)。

根據僱傭條例第43F條，倘總承建商或前判分包商根據僱傭條例第43C條向僱員支付任何工資，則所支付工資即為該僱員的僱主結欠總承建商或前判分包商(視情況而定)的債務。有關總承建商或前判分包商可(i)自各名前判分包商向僱員的僱主或自總承建商及各名其他前判分包商(視情況而定)申索工資，或(ii)以就其已分包工程應付或可能應付分包商的款項對銷的方式扣除。

### 僱員補償條例

香港法例第282章僱員補償條例(「**僱員補償條例**」)就因工受傷制定不論過失及毋須供款的僱員補償制度，並列明僱主及僱員就僱用期間遭遇意外所致及當中而造成受傷或死亡或患上特定職業病所享有的權利及責任。

根據僱員補償條例，倘僱員在僱傭期間遭遇意外所致及當中而造成受傷或死亡，即使僱員在意外發生時可能犯錯或疏忽，其僱主在一般情況下仍須支付賠償。同樣地，僱員倘因職業病而失去工作能力或死亡，可獲授予與於職業意外中應付受傷僱員同等的補償。

根據僱員補償條例第15條，僱主須就任何工作意外向勞工處處長遞交表格2(如屬一般工作意外於14天內；如屬致命意外則於7天內)作出通知，而不論意外有否引起任

---

## 監管概覽

---

何支付補償的責任。倘僱主並不知悉發生有關意外或未有以其他方式於7或14天(視情況而定)有關期內知悉，則有關通知須於僱主最初獲通知或以其他方式知悉後不遲於7天或(視情況而定)14天內發出。

根據僱員補償條例第24條，倘分包商的僱員於分包商的僱傭期間受傷，總承建商有責任向分包商僱員支付補償。然而，總承建商有權向分包商討回根據僱員補償條例支付予受傷僱員的補償。受傷僱員須於向總承建商作出任何索賠或申請前向總承建商送達書面通知。

根據僱員補償條例第40條，所有僱主(包括承建商及分包商)須投購保險以為所有僱員(包括全職及兼職僱員)承擔就工傷產生的責任。倘總承建商已承接進行任何建築工程，其可為每宗事故投購金額不少於200百萬港元的保險，以涵蓋其及其分包商於僱員補償條例及普通法項下的責任。

僱主未能遵守僱員補償條例進行投保可被判處100,000港元及監禁兩年及經簡易程序定罪100,000港元及監禁一年。

就提供的投保範圍，請參閱本文件「業務 — 保險 — 僱員補償保險」一段。有關於最後實際可行日期向本集團作出的潛在僱員補償申索及人身傷害申索的資料，請參閱本文件「業務 — 訴訟及索償 — 有關僱員補償申索及人身傷害申索的潛在訴訟」一段。

### 最低工資條例

香港法例第608章最低工資條例就僱傭條例項下依僱傭合約聘用的每名僱員(除最低工資條例第7(2)條至第7(5)條所訂明者外)的工資期內訂明每小時最低工資(現時為每小時37.5港元)。試圖廢除或削減最低工資條例賦予僱員的任何權利、福利或保障的僱傭合約條文一概無效。

---

## 監管概覽

---

### 佔用人法律責任條例

香港法例第314章佔用人法律責任條例就有關對他人造成傷害或對貨物或土地上其他合法物業造成損害的物業佔用或控制人的責任進行規管。

佔用人法律責任條例規定物業佔用人負上一般謹慎責任，即在所有情況下採取屬合理謹慎的責任，以確保獲佔用人邀請或准許的訪客使用物業時乃合理安全。

### 入境條例

根據香港法例第115章入境條例第38A條，建築地盤主管(即控制或掌管建築地盤的總承建商或主承建商及包括一名分包商、擁有人、佔用人或其他人士)須採取一切切實可行的措施以(i)避免非法入境者處於建築地盤內；或(ii)避免並非合法受僱的非法勞工在建築地盤接受僱傭。

倘證實(i)有非法入境者處於建築地盤內或(ii)該名並非合法受僱的非法工人在建築地盤接受僱傭，而建築地盤主管未能證明其已採取一切切實可行的措施以避免有關情況發生，即屬違法，可處以罰款350,000港元。

### 強制性公積金計劃條例

香港法例第485章強制性公積金計劃條例(「**強制性公積金計劃條例**」)規定(其中包括)成立由私營機構管理及與就業相關的強制性公積金(「**強制性公積金**」)計劃，以供就業人士享有退休財務保障。根據強制性公積金計劃條例，僱主及其有關僱員(即18歲或以上但未滿退休年齡(即65歲)的僱員)均須按有關僱員相關收入的5%向計劃各自供款，相關收入指已由或須由僱主作為該僱員在該僱傭合約下的代價而支付予該僱員，並以金錢形式表示的任何工資、薪金、假期津貼、費用、佣金、花紅、合約酬金、賞錢或津貼。

自2014年6月1日起，有關僱員的最高相關收入水平由每月25,000港元調整至每月30,000港元，因此有關最高強制性供款由每月1,250港元調整至每月1,500港元。



---

## 監管概覽

---

### 行業計劃

鑒於建築及餐飲業的勞動流動性較高以及該兩個行業的僱員多數為「臨時工」(按日計薪或固定僱用期少於60日)，強積金制度項下為該兩個行業的僱主及僱員設有行業計劃。

就行業計劃而言，建造業涵蓋以下八個主要類別：

- (i) 地基及相關工程；
- (ii) 土木工程及相關工程；
- (iii) 拆卸及結構改建工程；
- (iv) 修葺及保養工程；
- (v) 一般樓宇建築工程；
- (vi) 消防、機電及相關工程；
- (vii) 氣體、管道、排水及相關工程；及
- (viii) 室內裝飾工程。

強制性公積金計劃條例並無規定建造業及餐飲業的僱主必須參與行業計劃。行業計劃專為該兩個行業的僱主及僱員而設。行業計劃下的臨時工於該兩個行業內更換工作時，倘先前及新僱主均在相同的行業計劃內登記，則無須更換計劃。此舉為計劃成員帶來便利，亦節省行政費用。

### 建造業工人註冊條例

香港法例第583章建造業工人註冊條例(「**建造業工人註冊條例**」)載列有關建造業工人註冊的事宜。

---

## 監管概覽

---

根據建造業工人註冊條例第3條，註冊建造業工人除外，任何人士不得親自在建築地盤進行建造工程。建造業工人註冊條例第5條規定，任何人士不得僱用未註冊的建造工人在建築地盤進行建造工程。

倘若(i)有人違反建造業工人註冊條例第3條，而該人士乃受僱備於有關建築地盤的總承建商或該總承建商的分包商；或(ii)有人違反第5條，而該人士乃有關建築地盤的總承建商的分包商，則該總承建商亦屬犯罪，一經定罪，可處罰款50,000港元。

根據建造業工人註冊條例第58條，總承建商／建築地盤主管須：

- (i) 設置及備存符合指定格式及載有由建築地盤主管或(如屬總承建商)其分包商所僱用的註冊建造業工人的資料的每日地盤記錄；及
- (ii) 按建造業工人註冊主任所指示的方式，將下列記錄副本提交予建造業工人註冊主任：
  - (a) 在地盤展開任何建築工程後7日期間的記錄副本；及
  - (b) 每段為期7日的接續期間的記錄副本(在有關期間最後一日後的2個營業日內提交)。

任何人士倘若無合理理由而違反上述條文，即屬犯罪，一經定罪，可處罰款10,000港元。

建造業工人註冊條例亦載有「指定技能的指定工人」條文，規定僅有指定工種的註冊熟練或半熟練技工方獲准在建築地盤獨立進行有關該等工種的建築工程。未經註冊的熟練或半熟練技工僅可於以下情況進行指定工種的建築工程：(i)在相關指定工種的註冊熟練或半熟練技工的指示及督導下；(ii)建議的緊急工程(即在發生緊急事故後作出或維持的建築工程)；或(iii)小型建築工程(如工程價值不超過100,000港元)。

---

## 監管概覽

---

「指定技能的指定工人」條文第一階段自2017年4月1日起即時生效而實施，其中「指定工程」將包括建造、重建、加建、改建及建築服務工程。實施「指定技能的指定工人」條文的第一階段後，建造業工人名冊的註冊建造業工人應包括指定工種的註冊熟練及半熟練技工，因此，建築地盤的承建商須僅僱用指定工種的註冊熟練及半熟練技工，以在建築地盤獨立進行有關該等工種的建築工程。

### 有關環境保護的法律及法規

#### 空氣污染管制條例

香港法例第311章空氣污染管制條例規範建築、工業及商業活動及其他污染來源產生的空氣污染物及有害氣體排放。其附屬規例透過發出牌照及許可證對若干營運空氣污染物排放實施管制。

承建商須遵從及遵守空氣污染管制條例及其附屬規例，包括香港法例第311O章空氣污染管制(露天焚燒)規例、香港法例第311R章空氣污染管制(建造工程塵埃)規例及香港法例第311C章空氣污染管制(煙霧)規例。負責建築地盤的承建商須策劃、安排工程方法及進行工程以將塵埃對附近環境的影響降至最低，並須提供經適當培訓的有經驗的人員以確保該等措施得以實施。空氣污染管制條例中的石棉管制條文規定，涉及石棉的建築工程必須由註冊合資格人士及在註冊顧問的監督下進行。

#### 噪音管制條例

香港法例第400章噪音管制條例管制(其中包括)建築、地盤及建築工程產生的噪音。承建商須遵守噪音管制條例及其附屬規例，以進行建築工程。

根據噪音管制條例，倘任何人士於下午7時正至上午7時正或於公眾假期的任何時間，在任何地方使用或促使或准許使用任何機動設備進行任何非撞擊式打樁工程的建築工程，除非事先獲噪音管制監督發出建築噪音許可證或工程依照建築噪音許可證條件進行外，否則即屬違法。倘任何人士進行許可以外的任何建築工程，首次定罪可處以罰

---

## 監管概覽

---

款100,000港元，而其後定罪可處以罰款200,000港元及倘繼續干犯則每日處以罰款20,000港元。此外，若干設備須受規限，如手提撞擊式破碎機及空氣壓縮機必須遵守噪音排放標準並貼上噪音管制監督發出的噪音排放標籤。

### 廢物處置條例

香港法例第354章廢物處置條例管制及規管廢物產生、儲存、收集及處置(包括處理)、再加工及回收。目前禽畜糞便及化學廢物須受特別管制，亦禁止非法處置廢物。香港進出口廢物一般透過許可系統管制。

承建商須遵從及遵守廢物處置條例及其附屬規例，包括香港法例第354N章廢物處置(建築廢物處置收費)規例及香港法例第354C章廢物處置(化學廢物)(一般)規例。

根據廢物處置(建築廢物處置收費)規例，建築廢物僅獲准於訂明的指定廢物處置設施處置。倘總承建商獲授合約承辦價值1百萬港元或以上的建築工程，則須於獲授予合約後的21日內向環境保護署署長申請開立專為該合約而設的繳費賬戶，以繳付就根據該合約承辦的建築工程產生的建築廢物而須繳付的訂明收費。

根據廢物處置(化學廢物)(一般)規例，任何人士不應產生化學廢物或導致產生化學廢物，除非其註冊為化學廢物生產商。廢物必須於處置前適當地包裝、標籤及存放。僅持牌收集商方能將廢物運輸至持牌接收站作處置。化學廢物生產商亦須保留化學廢物處置記錄，以便環境保護署人員檢查。

根據廢物處置條例，任何人士不得使用或准許他人使用任何土地或物業處置廢物，除非其已獲環境保護署署長發出牌照准許使用該土地或物業作該用途。任何人士違反

---

## 監管概覽

---

該規定即屬違法，(i)首次定罪可處以罰款200,000港元及監禁六個月；(ii)第二次或其後定罪可處以罰款500,000港元及監禁六個月；及(iii)此外，如屬持續干犯，則在向法庭證明為持續干犯並使法庭信納後，按持續干犯期間每日處以罰款10,000港元。

### 環境影響評估條例

香港法例第499章環境影響評估條例已獲頒佈，透過於建築及運作(及解除，如適用)前申請環境影響評估程序及環保許可制度(獲豁免則除外)，以防止、致力減低及管制由環境影響評估條例附表2及附表3所列明的指定項目(如公共設施、若干大型工業活動、社區設施等)對環境造成的不利影響。

根據環境影響評估條例，倘任何人士建築或運作環境影響評估條例附表2第I部所列的指定項目(包括道路、鐵路及車廠、挖泥工程、住宅及其他發展等)，而並無就項目取得環保許可，或違反載於許可中的條件(如有)，即屬違法。違例人士(i)首次定罪可處以罰款2百萬港元及監禁六個月；(ii)第二次或其後定罪可處以罰款5百萬港元及監禁兩年；(iii)首次經簡易程序定罪可處以第6級罰款(現時為100,000港元)及監禁六個月；(iv)第二次或其後經簡易程序定罪可處以罰款1百萬港元及監禁一年，如干犯屬持續性質，則法院或裁判官可就其信納持續干犯的每日處以罰款10,000港元。

據香港法律顧問告知，總承建商一般負責申請項目的環境許可。

### 公眾衛生及市政條例

正在建築或拆除的任何建築物散播的灰塵倘足以構成妨礙，可根據香港法例第132章公眾衛生及市政條例提出起訴。一經定罪最高罰款為10,000港元，而每日罰款為200港元。

自建築地盤排放泥漿水可根據公眾衛生及市政條例提出起訴。一經定罪最高罰款為50,000港元。

## 監管概覽

於任何處所內有任何積水，而積水被發現含有蚊幼蟲或蚊蛹，則可根據公眾衛生及市政條例提出起訴。一經定罪最高罰款為25,000港元，而每日罰款為450港元。

任何妨擾或損害健康的廢棄物積聚或任何處所處於妨擾或損害健康的狀況，則可根據公眾衛生及市政條例提出起訴。一經定罪最高罰款為10,000港元，而每日罰款為200港元。

於往績記錄期及直至最後實際可行日期，我們並無錄得任何嚴重違反適用環保規定的事件。

### 有關承建商發牌及註冊制度以及營運的法律及法規

#### 註冊一般建築承建商

根據香港現行承建商註冊制度，進行建築工程及街道工程的承建商必須向屋宇署註冊為(i) 一般建築承建商；(ii) 專門承建商；或(iii) 小型工程承建商。開始或進行任何建築工程或街道工程的任何人士須在將予進行的建築工程類別所對應的適當登記冊中委任承建商。

從事一般建築工程及街道工程的承建商須予自行註冊，或連同名列香港屋宇署一般建築承建商名冊的註冊承建商進行工程。

根據香港法例第123章建築物條例第8B(2)條，申請註冊成為一般建築承建商或專門承建商的人士必須使屋宇署信納以下範疇：

- (i) (如屬法團)其具備妥善的管理層架構；
- (ii) 其人員有適當經驗及資格；
- (iii) 其有能力取得作業裝置及資源；及
- (iv) 申請人就建築物條例而委任以代其行事的人士憑藉有關經驗及對基本法定規定的一般知識能夠理解建築工程及街道工程。

須每三年續期一次。根據建築物條例第8C(2)(c)條，註冊承建商須不早於註冊屆滿日期前四個月但不遲於28天內向屋宇署提出註冊續期申請。

---

## 監管概覽

---

下表概述屋宇署對註冊一般建築承建商主要人員實施的最低要求：

主要人員	對主要人員的最低要求
技術總監	須具備： <ol style="list-style-type: none"><li>1. 至少八年管理建築承建商公司的經驗或同等經驗；或</li><li>2. 相關的學士學位或同等資格及三年香港本地建築行業經驗。</li></ol>
獲授權簽署人	須具備： <ol style="list-style-type: none"><li>1. 至少五年建築業經驗；</li><li>2. 至少曾參與本地建築項目不少於18個月；及</li><li>3. 至少持有相關範疇的高級證書、文憑或同等學歷。</li></ol>

聯合承建已於2016年8月24日註冊為註冊一般建築承建商。有關我們註冊的獲授權簽署人及技術總監的進一步詳情，請參閱本文件「業務 — 牌照、註冊及認證 — 牌照及註冊」一段。

### 註冊專門行業承造商制度

香港分包商可申請登記分包商註冊制度發起及建造業議會（「**建造業議會**」）管理的註冊專門行業承造商制度，而建造業議會為根據香港法例第587章建造業議會條例於2007年2月成立的機構。

分包商註冊制度前稱非強制性分包商註冊制度（「**非強制性分包商註冊制度**」），由臨時建造業統籌委員會（「**臨時建造業統籌委員會**」）推出。臨時建造業統籌委員會於2001年9月成立，旨在倡導行業進行改革，並為儘早成立法定業界統籌機構作出準備。

---

## 監管概覽

---

發展局工務科(當時為環境運輸及工務局，「發展局工務科」)於2004年6月14日刊發的技術通告(現已由土木工程拓展署歸入至土木工程項目管理手冊)規定，所有於2004年8月15日或之後招標的公共工程承建商聘用的所有分包商(不論為提名、專門或本地)均須根據非強制性分包商註冊制度的各項工程註冊。

建造業議會分別於2007年2月及2010年1月接管臨時建造業統籌委員會及非強制性分包商註冊制度工程後，建造業議會於2013年1月推出非強制性分包商註冊制度第二階段。非強制性分包商註冊制度隨後亦重新命名為分包商註冊制度。根據非強制性分包商註冊制度註冊的所有分包商已自動成為分包商註冊制度項下的註冊分包商。

自2019年4月1日起，分包商註冊制度已重新命名為註冊專門行業承造商制度，並進行多項改進。

分包商可就52個工種(涵蓋常見的結構、土木、裝飾、機電工程及支援服務)中一項或多項工種申請於專門行業承造商名冊及／或分包商名冊註冊。52項工種進一步分為約94種專長項目，包括拆卸、澆灌混凝土及其他。

根據分包商註冊制度下的七項工種(即拆卸、混凝土模板、紮鐵、澆灌混凝土、棚架、幕牆及豎立混凝土預製組件)註冊的所有分包商已自動成為註冊專門行業承造商制度下的註冊專門行業承造商而毋須申請。根據分包商註冊制度餘下工種註冊的所有分包商已保留為註冊專門行業承造商制度下的註冊分包商而毋須申請。所有對分包商註冊制度的提述均由註冊專門行業承造商制度取代，自2019年4月1日起生效。

就分包商須根據分包商註冊制度下相關工種註冊的現有建築合約而言，倘分包商已根據註冊專門行業承造商制度下的相關工種註冊，則有關分包商應被視為已符合該規定。

註冊分包商須於其註冊屆滿日期前三個月內按照指定格式向建造業議會遞交申請以申請重續，當中須提供資料及支持文件以示符合最低要求。重續申請須經註冊專門



---

## 監管概覽

---

行業承造商制度委員會（「委員會」）批准。倘再無法達到申請所涵蓋的部分最低要求，則建造業議會委員會可根據符合要求的該等工種及專門領域批准重續。獲批准重續自現有註冊屆滿起三年或五年有效。

註冊分包商須遵從註冊分包商操守守則（分包商名冊的規則及程序的附表5）（「操守守則」）。未能遵守操守守則可能會導致委員會採取監管行動。

可能須對註冊分包商採取監管行動的情況包括：

- (i) 在申請註冊、重續註冊或加入其他工種時提供虛假資料；
- (ii) 未能就註冊事項的變更及時作出通知；
- (iii) 嚴重違反註冊規則及程序；
- (iv) 高級管理人員（包括但不限於經營者、合夥人或董事）根據香港法例第201章防止賄賂條例被裁定受賄或貪污；
- (v) 未能向工人準時支付工資，根據僱傭條例被裁定違反有關條文；
- (vi) 蓄意行為不當以致註冊專門行業承造商制度的聲譽可能嚴重受損；
- (vii) 有關觸犯或裁定違反強制性公積金計劃條例有關章節項下的民事裁決／刑事判決記錄；
- (viii) 有關嚴重建築地盤安全事故而被裁定違反工廠及工業經營條例或職業安全及健康條例並導致下列任何一項或多項後果：
  - (a) 有人喪生；或
  - (b) 有人身體嚴重受傷導致喪失肢體或肢體截斷或導致或可能導致傷者永久地完全殘廢；

---

## 監管概覽

---

- (ix) 在合約下的每一個建築地盤註冊分包商被裁定違反工廠及工業經營條例及／或職業安全及健康條例項下五項或以上罪行，且所干犯的罪行均為任何6個月期間出現的個別事件(按犯罪當日而非判罪當日計算)；
- (x) 根據入境條例被裁定聘用非法勞工；或
- (xi) 過期支付工人工資及／或過期支付按強制性公積金計劃條例之供款超過10日，並具有過期支付工資及／或供款的確實證明。

委員會可採取以下監管行動：

- (a) 向註冊分包商發出書面強烈指示及／或警告；
- (b) 註冊分包商須於指定期間內遞交指定內容的改善計劃；
- (c) 在指定時間內暫停註冊分包商的註冊；或
- (d) 吊銷註冊分包商的註冊。

自2011年2月28日，聯合承建已成為註冊專門行業承造商制度下翻新及裝修行業的註冊分包商。有關我們於註冊專門行業承造商制度下的註冊的進一步詳情，請參閱本文件「業務 — 牌照、註冊及認證 — 牌照及註冊」一段。

## 有關競爭的法律及法規

### 競爭條例

香港法例第619章競爭條例禁止及阻遏各行業的業務作出妨礙、限制或扭曲在香港競爭的反競爭行為。競爭條例制定第一行為守則及第二行為守則，分別禁止反競爭協議及濫用市場權力。

---

## 監管概覽

---

第一行為守則禁止業務訂立或執行協議、採取一致行動或倘協議具損害香港競爭的目的或效力則訂立或執行有關協議決定。第二行為守則禁止具有較大市場權力的業務透過從事具損害香港競爭的目的或效力的行為濫用其權力。

競爭條例第2(1)條將嚴重反競爭行為界定為任何以下一項或多項構成的行為：(i)訂定、維持、調高或控制貨品或服務的供應價格；(ii)為生產或供應貨品及服務編配銷售、地域、顧客或市場；(iii)訂定、維持、控制、防止、限制或消除貨品及服務的生產或供應；及(iv)圍標。

競爭條例第82條規定，倘競爭事務委員會有任何合理理由相信違反第一行為守則的事件已發生，而該項違反並不涉及嚴重反競爭行為，競爭事務委員會須於針對該業務在競爭事務審裁處提起法律程序前向該業務發出警告通知。

競爭條例第67條規定，倘違反第一行為守則的事件已發生，而該項違反涉及嚴重反競爭行為或違反第二行為守則的事件已發生，競爭事務委員會可發出侵權通知提出不作出法律程序，而不對有關人士展開法律程序，條件是該人士須承諾遵守侵權通知的規定。

倘違反競爭條例，競爭事務審裁處可作出命令，包括(其中包括)：(i)倘信納實體已違反競爭守則則處以罰款；(ii)取消個別人士擔任公司董事或參與公司管理事務的資格；(iii)禁止實體作出或執行協議；(iv)修改或終止協議；及(v)要求向蒙受損失或損害的人士支付損害賠償。

---

## 監管概覽

---

### 預期實施並對我們的業務造成影響的法例

#### 建造業付款保障條例

政府已就擬議引入付款保障條例諮詢公眾，以處理不平等付款條款、延遲付款及糾紛。新法例的理據為改善付款方式，且能夠迅速解決建造業爭議。

根據付款保障條例的諮詢文件，付款保障條例於生效時將適用於向香港工程供應建築工程或廠房及材料的所有書面及口頭合約。法例將涵蓋所有公營部門的建築合約，而僅「新建築物」(定義見建築物條例)且原始價值超過5百萬港元(或就專業服務及僅供應合約而言為0.5百萬港元)的建築及供應合約將獲私營機構合約涵蓋。然而，倘付款保障條例適用於主合約，其將自動應用於合約鏈中的所有分包合約。

付款保障條例生效後，其可能納入下列主要責任、權利及限制：

- (i) 付款保障條例將禁止合約中制定「先收款，後付款」及類似條款。付款方在糾紛解決會議中將不得倚賴有關條款。
- (ii) 付款保障條例將禁止中期付款的付款期超過60個曆日或末期付款的付款期超過120個曆日。
- (iii) 付款保障條例將賦予合約項下有權申索的一方以法定付款賠償的方式作出款項申索的權利，付款方接獲申索後有30個曆日作出付款回應，且任何一方均有法定權利就相關事宜提請仲裁，而仲裁程序為審裁員獲委任日期起計55個工作日內作出判決。
- (iv) 付款保障條例將賦予未收到到期款項的一方暫停或延緩工程進度的權利，直至獲得付款為止。

我們的部分合約將可能受建議付款保障條例涵蓋，而倘有關合約受付款保障條例所規限，我們將須確保其條款遵守法例。由於付款保障條例乃為協助承建商(包括我們)以確保現金流量及可迅速解決爭議程序而設，我們預期付款保障條例不會對我們的業

---

## 監管概覽

---

務營運及流動資金管理造成任何負面影響。實際上，鑒於我們享有在未收到客戶應付的到期款項時可暫停或延緩工程進度的新權利，付款保障條例為我們提供更佳保障並加強我們的流動資金管理。另一方面，向我們的供應商及客戶授予的信貸期通常為收到彼等的發票或我們的採購訂單發出後30日左右，董事認為，我們的付款模式並無偏離付款保障條例，而我們的付款政策及現金管理不會於付款保障條例生效後受到重大影響。

---

## 歷史、重組及企業架構

---

### 概覽

本公司於2016年7月19日根據公司法於開曼群島註冊成立為獲豁免有限公司。根據重組(更多詳情載列於本節「重組」一段)，本公司已成為本集團的控股公司，並持有兩間附屬公司(即Ultimate United及聯合承建)的全部權益。

### 業務發展

本集團為香港裝修維修行業的建築分包商。我們自2003年起在香港承接裝修維修工程，並發展成為知名承建商，承接工程設計及建築。

於2003年2月，張先生及張宇旗先生成立聯合建業並隨後於香港承接裝修維修工程的分定期合約及個別項目。隨著我們業務擴張，張夫人於2009年8月成立聯合承建以分散我們的業務，尤其是包含裝修維修工程的設計及建築。自聯合建業註冊成立以來，直至2016年7月聯合建業及聯合承建的股份轉讓予Ultimate United(根據重組，最終由張先生及張夫人共同持有)前，張先生自聯合建業註冊成立起持有其50%或以上的已發行股本，而張夫人自聯合承建註冊成立起一直為其唯一實益擁有人。張先生及張夫人為配偶以及根據一致行動承諾為一致行動人士。

張宇鳴先生自本集團成立起加入本集團並自此負責本集團的整體策略規劃、業務發展及營運日常管理。彼於2003年2月至2020年1月(即聯合建業及聯合承建合併時)擔任聯合建業的董事，並自2010年10月起擔任聯合承建的董事。有關張宇鳴先生的背景及經驗，請參閱本文件「董事及高級管理層—董事—執行董事」一段。

多年來，我們逐步擴大裝修維修工程的地理覆蓋範圍。於2007年，我們取得屯門及元朗裝修維修工程的分定期合約。於2014年，我們取得港島、大嶼山及離島(南)的裝修維修工程的分定期合約，據此，我們獲授包括中環、長洲及喜靈洲地區的工程訂單。於2018年，我們進一步取得九龍灣、黃大仙、尖沙咀及旺角地區的裝修維修工程分定期合約。於最後實際可行日期，我們已於港島、九龍、新界及離島區承接裝修維修工程。

## 歷史、重組及企業架構

於2020年1月，為精簡本集團架構以便管理，聯合建業及聯合承建合併為聯合承建，成為合併公司持續存續。於往績記錄期，聯合建業並無承接任何分定期合約或個別項目。

本集團迄今發展的主要里程碑載列如下：

年份	事件
2003年	聯合建業於2003年2月21日在香港註冊成立。  我們(作為分包商)承接醫院管理局的定期維護合約。
2007年	我們與客戶A展開業務關係，並自客戶A取得第一份分定期合約，以於屯門及元朗地區承接裝修維修工程。
2008年	聯合建業首次根據建造業議會的分包商註冊制度(現更名為註冊專門行業承造商制度)註冊。
2009年	聯合承建於2009年8月7日在香港註冊成立。
2011年	聯合承建首次根據建造業議會的分包商註冊制度(現更名為註冊專門行業承造商制度)註冊。
2014年	我們與盛貿訂立分定期合約，以承接港島、大嶼山及離島(南)地區的裝修維修工程，據此，我們獲授包括中環、長洲及喜靈洲地區的工程訂單。
2016年	我們與祥興展開業務關係，並自祥興取得第一份分定期合約，以於九龍灣地區承接裝修維修工程。  聯合承建於2016年8月24日取得屋宇署發出的一般建築承造商註冊證書。  聯合承建首度獲得ISO 9001質量管理體系認證。

---

## 歷史、重組及企業架構

---

年份	事件
2018年	我們與祥興訂立分定期合約，承接九龍灣、黃大仙、尖沙咀及旺角地區的裝修維修工程。
2019年	我們與客戶A訂立分定期合約承接在新界及離島(北)地區的裝修維修工程。據此，我們亦獲得大埔區的工程訂單。  我們獲授於香港國際機場承接裝修維修工程服務的個別項目。
2020年	為簡化本集團架構及以便管理，聯合承建及聯合建業於2020年1月13日合併，並以聯合承建為合併公司持續存續。

### 企業發展

以下為本公司附屬公司自其各自註冊成立日期以來成立的公司歷史及股權主要變動簡介：

#### Ultimate United

Ultimate United於2016年7月11日在英屬處女群島註冊成立為有限責任公司。其獲授權發行最多50,000股單一類別股份，每股面值為1美元。其主要從事投資控股。

於其註冊成立日期，Ultimate United向張夫人配發及發行100股每股面值1美元的繳足股份，且Ultimate United的全部已發行股份由張夫人全資擁有。

於2016年7月22日，作為重組的一部份，Ultimate United分別向張夫人及張先生配發及發行98股及兩股每股面值1美元入賬列作繳足的普通股。Ultimate United的全部已發行股份分別由張夫人及張先生擁有99%及1%。



---

## 歷史、重組及企業架構

---

於2016年7月29日，本公司分別向張夫人及張先生收購Ultimate United 198股及兩股每股面值1美元的普通股。有關交易已於同日依法妥為償付，Ultimate United其後已成為本公司的全資附屬公司。

### 聯合承建

聯合承建於2009年8月7日在香港註冊成立為有限責任公司。其主要承接香港的裝修維修工程。於其註冊成立日期，聯合承建擁有10,000港元的法定股本，分為10,000股每股面值1港元的普通股。於其註冊成立後，聯合承建向張夫人配發及發行10,000股每股面值1港元的普通股，且聯合承建的已發行股本由張夫人全資擁有。

於2010年10月25日，聯合承建增加其法定股本至200,000港元，分為200,000股每股面值1港元的普通股。於2010年10月25日，聯合承建向張夫人配發及發行190,000股每股面值1港元的普通股，而聯合承建的已發行股本仍由張夫人全資擁有。

根據於2014年3月3日生效的公司條例第135條，聯合承建的股份不再有任何面值。

於2016年7月22日，作為重組的一部份，Ultimate United向張夫人收購聯合承建200,000股普通股。有關交易已於同日依法妥為完成及償付。於完成後，聯合承建已成為Ultimate United的全資附屬公司。

### 聯合建業與聯合承建合併

聯合建業於2003年2月21日在香港註冊成立為有限責任公司。聯合建業主要在香港承接裝修維修工程，惟於往續記錄期並無承接任何分定期合約或個別項目。於其註冊成立日期，聯合建業擁有100,000港元的法定股本，分為100,000股每股面值1港元的普通股。於其註冊成立後，聯合建業分別向張先生及張宇旗先生配發及發行50,000股及50,000股每股面值1.00港元的普通股，且聯合建業的已發行股本分別由張先生及張宇旗先生擁有50%及50%。

---

## 歷史、重組及企業架構

---

於2013年10月21日，張先生按代價48,000港元向張宇旗先生收購聯合建業48,000股每股面值1港元的普通股。有關交易已於同日依法妥為完成及償付。聯合建業的已發行股本分別由張先生及張宇旗先生擁有98%及2%。

根據自2014年3月3日起生效的公司條例第135條，聯合建業的股份不再有任何面值。

於2016年7月18日，作為重組的一部份，張先生向張宇旗先生收購聯合建業2,000股普通股，相當於聯合建業股權的2%。有關交易已於同日依法妥為完成及償付。聯合建業的已發行股本由張先生全資擁有。

於2016年7月22日，作為重組的一部份，Ultimate United向張先生收購聯合建業的100,000股普通股。有關交易已於同日依法妥為完成及償付。於完成後，聯合建業已成為Ultimate United的全資附屬公司。

於2020年1月13日，作為重組的一部分，聯合承建及聯合建業合併，並以聯合承建為合併公司持續存續。於同日，聯合建業不再作為獨立於聯合承建的實體存續。有關詳情請參閱本節「重組—聯合承建及聯合建業合併，並以聯合承建為合併公司持續存續」一段。

### 一致行動承諾

根據一致行動承諾，張先生與張夫人已承諾於彼等（由彼等本身或連同彼等的聯繫人）仍然控制本集團期間會就有關本集團財務及營運之所有公司事宜一致行動。

根據一致行動承諾，張先生與張夫人將一同有權於[編纂]及[編纂]完成後行使及控制佔全部已發行股本約[編纂]%（不計及可能因行使[編纂]或根據購股權計劃可能授出的任何購股權而配發及發行的股份）的股份附帶的投票權。

---

## 歷史、重組及企業架構

---

### 重組

為籌備[編纂]，本集團已進行重組，涉及下列步驟：

#### **Ultimate United註冊成立**

於2016年7月11日，Ultimate United於英屬處女群島註冊成立為有限責任公司。其獲授權發行最多50,000股每股面值1美元的單一類別股份。於其註冊成立日期，Ultimate United向張夫人配發及發行100股每股面值1美元的繳足認購人股份，且Ultimate United的全部已發行股份由張夫人全資擁有。

#### **Ultimate Building註冊成立**

於2016年7月12日，Ultimate Building於英屬處女群島註冊成立為有限責任公司。其獲授權發行最多50,000股每股面值1美元的單一類別股份。於其註冊成立日期，Ultimate Building向張夫人配發及發行100股每股面值1美元的繳足認購人股份，且Ultimate Building的全部已發行股份由張夫人全資擁有。

#### **張宇旗先生轉讓聯合建業的2,000股普通股予張先生**

緊接重組前，張先生及張宇旗先生分別合法實益擁有聯合建業的98,000股及2,000股普通股，相當於聯合建業已發行股本98%及2%。

於2016年7月18日，張宇旗先生(作為轉讓人)與張先生(作為承讓人)簽立轉讓文據及買賣票據，據此，張宇旗先生按代價2,000港元轉讓聯合建業的2,000股普通股予張先生。於股份轉讓完成後，聯合建業的全部已發行股本由張先生全資擁有。

#### **Ultimate United分別向張夫人收購聯合承建及向張先生收購聯合建業**

緊接重組前，張夫人合法實益擁有聯合承建的200,000股普通股，相當於聯合承建的全部已發行股本。緊隨於2016年7月18日的股份轉讓後，張先生合法實益擁有聯合建業的100,000股普通股，相當於聯合建業的全部已發行股本。

---

## 歷史、重組及企業架構

---

於2016年7月22日，張夫人及張先生(作為轉讓人)、Ultimate United(作為承讓人)、聯合承建與聯合建業訂立重組協議。根據重組協議，Ultimate United (i)向張夫人收購聯合承建的200,000股普通股，即聯合承建的全部已發行股本；及(ii)向張先生收購聯合建業的100,000股普通股，即聯合建業的全部已發行股本。作為收購的代價，Ultimate United分別向張夫人及張先生配發及發行98股及兩股每股面值為1美元入賬列作繳足的普通股。

於2016年7月22日股份轉讓完成後，(i) 聯合承建及聯合建業已成為Ultimate United的直接全資附屬公司；及(ii) Ultimate United分別由張夫人及張先生合法實益擁有99%及1%的權益。

### 本公司註冊成立

於2016年7月19日，本公司於開曼群島註冊成立為獲豁免有限責任公司。於其註冊成立日期，其擁有380,000港元的法定股本，分為38,000,000股每股面值0.01港元的普通股。於其註冊成立日期，本公司向被提名認購人配發及發行一股每股面值0.01港元的繳足認購人股份。

於2016年7月19日，被提名認購人按代價0.01港元轉讓一股股份(相當於本公司的全部已發行股本)予Ultimate Building。有關交易已依法妥為完成及償付。於交易完成後，本公司的全部已發行股本由Ultimate Building全資擁有。

### 本公司分別向張夫人及張先生收購Ultimate United

於2016年7月29日，張夫人及張先生(作為轉讓人)、本公司(作為受讓人)、Ultimate United與Ultimate Building訂立重組協議。根據重組協議，本公司分別向張夫人及張先生收購Ultimate United的198股及兩股股份，相當於Ultimate United全部已發行股份的99%及1%。作為收購的代價，Ultimate Building分別向張夫人及張先生配發及發行Ultimate Building的98股及兩股每股面值為1美元入賬列作繳足的普通股。

於2016年7月29日股份轉讓完成後，(i) Ultimate United成為本公司的直接全資附屬公司；及(ii) Ultimate Building分別由張夫人及張先生合法實益擁有99%及1%的權益。

## 歷史、重組及企業架構

### 聯合承建及聯合建業合併，並以聯合承建為合併公司持續存續

於2020年1月3日，為精簡本集團架構及便於管理，Ultimate United (即聯合承建及聯合建業的唯一股東)各自通過聯合承建及聯合建業的特別決議案，據此，聯合承建及聯合建業合併，並以聯合承建為合併公司持續存續，而聯合建業的股份將無償或以其他代價註銷。

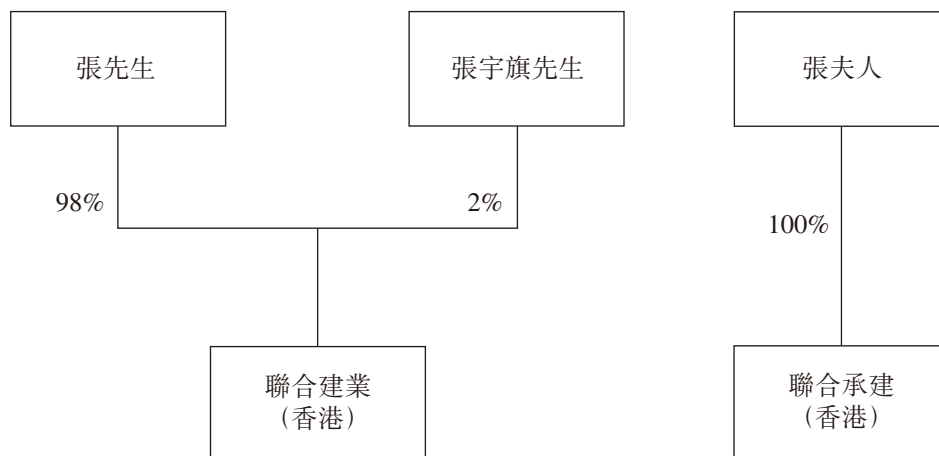
於2020年1月13日，聯合承建及聯合建業根據公司條例第13部第3分部合併，並以聯合承建為合併公司持續存續。於合併後，聯合建業不再存續作為獨立於聯合承建的實體，而合併公司已繼承聯合承建及聯合建業各自的所有財產、權利、特權、負債及責任。

誠如香港法律顧問告知，聯合承建及聯合建業合併屬合法有效。董事已確認於往績記錄期及直至與聯合承建合併日期，聯合建業並無涉及任何重大不合規事故、索償、訴訟或法律程序(無論實際或潛在)。

### 公司架構

#### 緊接重組前本集團的公司架構

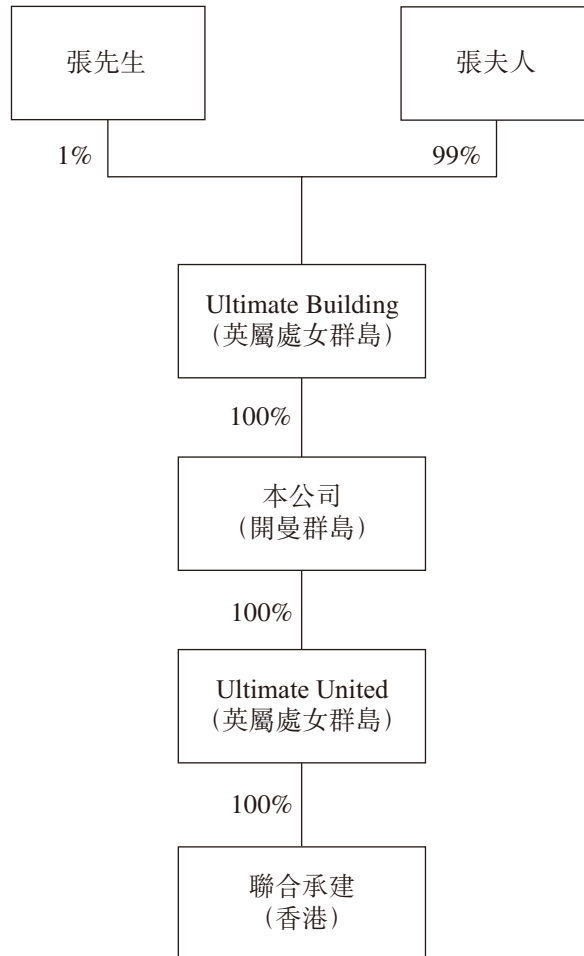
下圖載列本集團於緊接重組前的股權及企業架構：



## 歷史、重組及企業架構

### 緊接重組後但於[編纂]及[編纂]前本集團的公司架構

下圖載列本集團於緊隨重組後但於[編纂]及[編纂]前的股權及企業架構：



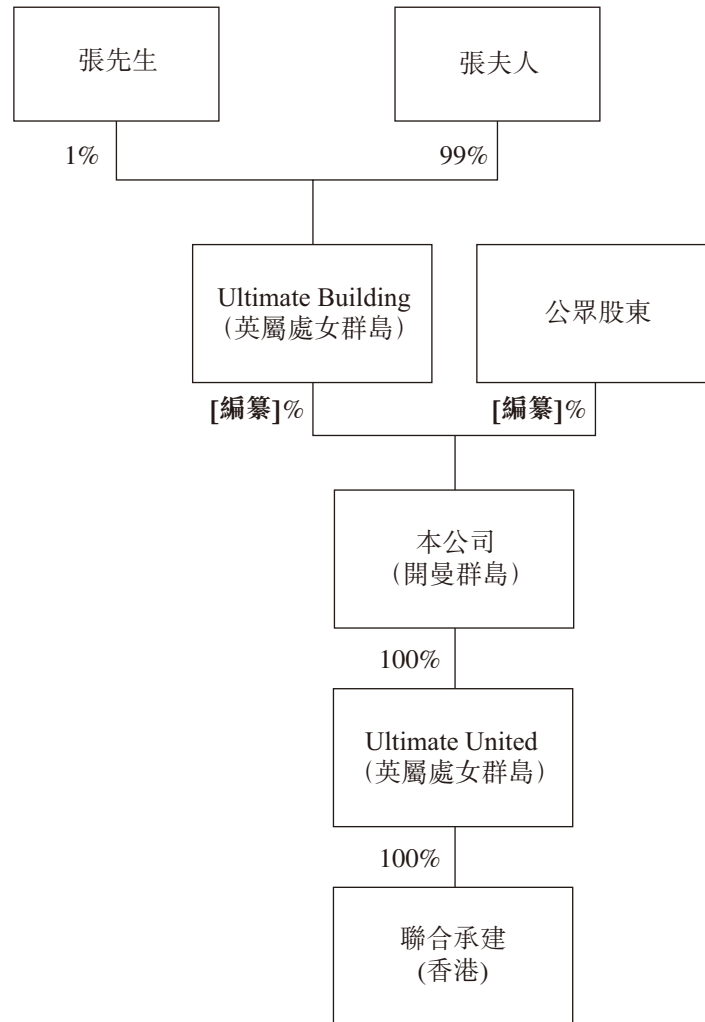
### [編纂]

待本公司的股份溢價賬因根據[編纂]發行[編纂]而錄得進賬後，董事獲授權將本公司股份溢價賬的進賬額[編纂]港元撥充資本，方法為於緊接[編纂]前動用該筆款項按面值悉數繳足向Ultimate Building配發及發行的[編纂]股股份，因此所配發及發行的股份數

## 歷史、重組及企業架構

目與其已擁有的股份數目合併計算時將構成本公司緊隨[編纂]及[編纂]完成後已發行股本的[編纂]%(不計及可能因行使[編纂]或根據購股權計劃授出的任何購股權而配發及發行的任何股份)。

下圖載列本集團於緊隨[編纂]及[編纂]完成後(不計及可能因行使[編纂]或根據購股權計劃可能授出的任何購股權而配發及發行的任何股份)的股權及企業架構：



---

## 業 務

---

### 概覽

本集團為香港裝修維修行業的建築分包商，承接工程的設計及建築。我們的工程主要包括翻新、小型改建及加建、翻修、裝修及維護工程，涉及範圍包括混凝土工程、鋪蓋屋頂及防水工程、漆工、鋼材及金屬工程、抹灰及拋光、地面工程及防護墊填充工程。憑藉設計及建築能力，我們從早期的可行性研究開始參與項目，並參與繪製圖紙及計劃完成執行地盤工程。

於往績記錄期，我們主要從事公營部門項目，並承接公共物業及設施(如政府大樓、運動場、醫院、香港國際機場、體育中心、學校以及其他康樂設施)的裝修維修工程。我們亦從事私營機構項目及承接私人物業(例如零售店)的裝修維修工程。

我們的公營部門項目而言，我們通常與總承建商訂立分定期合約。該等項目通常由政府各部門發起並通過公開招標外判予總承建商。一般而言，政府與一名總承建商訂立一項與框架協議類似且涵蓋香港一個或多個指定地區的總定期合約，據此，總承建商須於合約期內承接政府授予的裝修維修工程工程訂單。按照慣例，總承建商會參考總定期合約條款與一位或多位分包商(如本集團)訂立分定期合約，以將工程分包予分包商。於合約期內，政府會通過不時向總承建商發出工程訂單，而總承建商可將工程訂單授予本集團等分包商以進行工程。除了透過與分包商訂立分定期合約向分包商授出項目，總承建商可能按個別情況通過向分包商發出工程訂單授出個別項目。於往績記錄期，我們承接八份分定期合約，並據此承接逾500份工程訂單，以及19個個別項目。

多年來，我們已承接公營部門的各類裝修維修工程，例如建築署負責的政府及津助物業、香港國際機場的樓宇以及醫院管理局管理的醫院及其他物業的工程。董事相信，我們在承接公營部門的工程設計及建築方面的良好往績記錄及聲譽容許我們競投分定期合約及維持業務的可持續發展。有關我們承接的分項目的詳情，請參閱本節「我們的項目」一段。



## 業 務

### 按分部及項目類型劃分的收益

下表載列於往績記錄期按分部及項目類型劃分的收益明細：

	2017/18財政年度		2018/19財政年度		2019/20財政年度	
	估總收益		估總收益		估總收益	
	收益	百分比	收益	百分比	收益	百分比
	千港元		千港元		千港元	
<b>公營部門項目</b>						
分定期合約 .....	120,044	83.6	181,077	100.0	185,709	77.4
個別項目 .....	762	0.5	—	—	21,182	8.8
<b>私營機構項目</b>						
個別項目 .....	22,763	15.9	—	—	33,036	13.8
	<u>143,569</u>	<u>100.0</u>	<u>181,077</u>	<u>100.0</u>	<u>239,927</u>	<u>100.0</u>

### 按地理位置劃分的收益

下表載列於往績記錄期按地理位置劃分的收益明細：

位置	2017/18財政年度		2018/19財政年度		2019/20財政年度	
	估總收益		估總收益		估總收益	
	收益	百分比	收益	百分比	收益	百分比
	千港元		千港元		千港元	
香港島.....	5,283	3.7	26	—	35,743	14.9
九龍.....	23,351	16.2	28,824	15.9	44,447	18.5
新界.....	103,035	71.8	127,174	70.2	118,446	49.4
離島區.....	11,900	8.3	25,053	13.9	41,291	17.2
	<u>143,569</u>	<u>100.0</u>	<u>181,077</u>	<u>100.0</u>	<u>239,927</u>	<u>100.0</u>

於2017/18財政年度、2018/19財政年度及2019/20財政年度，我們分別擁有六名、三名及四名客戶。同期，來自客戶A（我們的最大客戶）的收益分別佔總收益約68.0%、70.3%及54.4%。於往績記錄期，我們與最大客戶客戶A維持互惠互補關係。有關進一步詳情，請參閱本節「我們的客戶—客戶集中度」一段。

---

## 業 務

---

於往績記錄期，我們的供應商主要包括(i)半製成金屬產品(包括沙井蓋、夾心屋面板及圍欄)及一般建築材料(包括大理石、水泥、隔音牆層板及抗倍特板層板)等材料供應商；及(ii)其他雜項服務(如材料運輸及機械及設備租賃)的供應商。我們一般自費採購項目中所用的材料。於最後實際可行日期，我們擁有68名內部地盤工人，而我們在考慮我們的需求及成本後亦將部分地盤工程分包予分包商。有關進一步詳情，請參閱本節「我們的供應商及分包商」一段。

於最後實際可行日期，我們手頭上有五份分定期合約及五個個別項目，合共約為397.8百萬港元(於最後實際可行日期後尚未確認為收益)，其中預期約157.6百萬港元及240.2百萬港元將分別於最後實際可行日期至2021年3月31日期間及於2021年3月31日後確認為收益。有關進一步詳情，請參閱本節「我們的項目—手頭項目」一段。

### 競爭優勢

#### 綜合設計及建築能力

我們具備同時承接不同性質及複雜程度的各類裝修維修工程的設計及建築能力。於最後實際可行日期，我們擁有13名設計及繪圖員工，負責繪製初步圖紙及工程詳細規劃。根據弗若斯特沙利文，僅少數裝修維修行業的分包商同時具備設計及建築的能力。

透過承接裝修維修工程的設計及建築，我們作為分包商的職責並非僅限於執行地盤工程。我們的工作通常包括(i)進行實地考察及可行性研究以及識別地盤的具體問題；(ii)繪製初步圖紙及工程訂單的成本估計；(iii)就工程編製詳細計劃；(iv)於執行工程訂單的過程中與政府官員聯絡；及(v)執行地盤工程。我們一般考慮到客戶及項目僱主的要求、適用法律及法規以及任何特定地盤限制提出設計及解決方案。

董事相信，我們的綜合設計及建築能力有助解決客戶就設計及建築工程委聘不同人士的需求。根據弗若斯特沙利文，具備綜合設計及建築能力的分包商能夠(i)精簡可行性研究、編製初步圖紙及預算、編製詳細計劃、與項目僱主聯絡及執行地盤工程的流

---

## 業 務

---

程及(ii)盡量減少不同工作方之間溝通的時間差，因為分包商將負責協調及監督工作時間表。根據弗若斯特沙利文，大部分公營及私營機構項目的總承建商傾向委聘可同時承接設計及建築項目的承建商，而具備綜合設計及建築能力的承建商於裝修維修行業中享有競爭優勢。

### 於裝修維修行業具備良好往績記錄及地位

自2003年以來，我們一直於香港從事裝修維修工程。多年來，我們一直逐步擴大我們的裝修維修工程的地理覆蓋範圍。於2007年，我們獲得屯門及元朗的裝修維修工程的分定期合約。於2014年，我們獲得了香港島、大嶼山和離島(南)的裝修維修工程的分定期合約，據此，我們獲得了包括中環、長洲及喜靈洲等地區的工程訂單。於2018年，我們進一步獲得九龍灣、黃大仙、尖沙咀及旺角地區的裝修維修工程的分定期合約。於最後實際可行日期，我們已在香港島、九龍、新界及離島區進行裝修維修工程。董事相信，我們於公營部門項目的往績記錄使我們能夠深入了解不同類型的公共物業及設施(如香港不同地區的政府樓宇、遊樂場、醫院、香港國際機場、體育中心、學校及其他康樂設施)。透過我們多年來承接的項目，我們已於裝修維修行業累積豐富經驗，並逐漸於業內提升知名度。

### 與裝修維修行業的主要總承建商擁有良好的工作關係

我們的客戶主要為裝修維修行業領先的總承建商。例如，根據弗若斯特沙利文，我們於整個往績記錄期內最大客戶客戶A的控股公司及我們於2018/19財政年度及2019/20財政年度的第二大客戶祥興分別為2019年裝修維修行業的第三大及第四大市場參與者。根據弗若斯特沙利文，裝修維修分包商與公營部門的總承建商建立良好及長期關係至關重要。為獲得總承建商的信任，分包商需要擁有長期往績記錄，以證明其能力、工程效率、質量及可靠性。另一方面，總承建商一旦認可分包商的能力，則分包商將不

---

## 業 務

---

會被輕易取代。因此，市場新入行者難以與總承建商建立長期及互相依賴關係。我們已與主要客戶維持良好工作關係。例如，我們與客戶A擁有逾12年的業務關係。自本集團成立以來，我們的部分定期合約及個別項目乃由我們的經常性客戶授予。董事認為，我們按時交付質量持續符合總承建商的要求的工程是我們與彼等維持穩定業務關係的關鍵。

### 注重工作安全，擁有成熟的品質保證措施

董事認為，在安全及品質保證方面滿足我們的客戶需求的承諾乃我們獲得持續成功的關鍵因素。鑒於本集團客戶主要為頗具規模的總承建商，彼等通常對分包商制定嚴格及系統化的控制措施，以符合較高的安全及品質標準。因此，董事認為，我們遵從客戶要求的安全及品質標準的能力對於令客戶對本集團建立信心而言至關重要。

我們重視所提供的服務維持高質素及安全和環境標準。我們已實施符合國際標準的質量管理體系。本集團已就設計、保養、重建及改善樓宇及周邊設施的建築活動經單獨評估後獲得ISO 9001:2015認證。董事認為，此等認證連同我們致力維持工作安全將提升我們的公眾形象、信譽及客戶信心，並有助本集團擴大於公營及私營機構的業務。

### 經驗豐富及專業的管理團隊

我們擁有一支在建築工程方面擁有豐富行業知識及項目經驗的管理團隊。我們的行政總裁兼執行董事張宇鳴先生自2003年加入本集團起於裝修維修行業擁有逾17年經驗。我們的工料測量及合約管理經理兼高級管理層成員馮樹貴先生於建築行業擁有逾21年經驗。我們的設計及建造經理兼高級管理層成員林健聰先生則於建築行業亦擁有約15年經驗。有關董事及高級管理層資歷及經驗的進一步詳情，請參閱本文件「董事及高級管理層」一節。我們相信，董事及高級管理層於香港的建築行業的經驗及知識可促進高效及時地執行及管理我們的項目。董事及高級管理層亦與我們的客戶、供應商及分包商建立良好的業務關係，使我們能夠吸引更多潛在商機。

## 業 務

### 業務策略

我們的主要業務目標為進一步鞏固我們作為裝修維修行業知名建築分包商的地位。為達成此目標，我們計劃採取下列策略：

#### 1. 擴大我們的市場份額及承接裝修維修工程的能力

考慮到(i)我們為裝修維修工程提供設計及建築的能力；(ii)我們於裝修維修行業作為建築分包商的良好往績記錄及地位；及(iii)裝修維修行業的預期增長，董事相信，我們已準備好把握裝修維修行業的潛在商機。

#### 擴大我們提供工程能力的原因及機會

##### 香港裝修維修行業的預期增長

根據弗若斯特沙利文，香港裝修維修工程的市場規模(按收益計)預期將由2020年的約784億港元增至2024年的約901億港元，複合年增長率約為3.5%。尤其是，香港公營部門裝修維修工程市場規模按收益計預期將由2020年的約266億港元增至2024年的約296億港元，複合年增長率約為2.7%。香港裝修維修行業的有關增長主要由於(i)對公共設施的定期檢查及維護需求的意識增加；(ii)政府持續投資於香港公共物業及設施(如政府樓宇、遊樂場、醫院、香港國際機場、體育中心、學校及其他康樂設施)以及帶動社區設施保養的新及現有的公共設施裝修維修工程項目的翻新工程；(iii)香港未來數年的土地供應不斷提升，預期將積極推動新發展地區的公共設施數量，從而創造未來對該等設施的裝修維修工程的需求；及(iv)由於政府欲透過提升社區公共設施為居民提供優質的生活環境，香港公共設施需求不斷增長，從而推動政府建築、維修、保養及升級公共設施的支出。

在此情況下，經考慮我們於香港裝修維修行業的經驗及穩固地位以及本節「競爭優勢」一段所述的競爭優勢，我們計劃擴大我們的市場份額及我們承接裝修維修工程能力，以把握香港裝修維修行業的潛在增長。

---

## 業 務

---

### *我們於最後實際可行日期的手頭項目*

於最後實際可行日期，我們手頭上有五份分定期合約及五個個別項目。有關該等項目的未完成合約量詳情，請參閱本節「我們的項目－未完成合約量」一段。於分定期合約的合約期內，我們將不時接獲客戶的工程訂單，以於指定地區進行裝修維修工程。誠如下文「鞏固我們財務狀況的理由」及「鞏固我們人力的理由」各段所討論，董事認為我們的現有資源，包括營運資金及人力，僅足以維持現有業務規模，並將無法應付進一步的業務擴張。

### *潛在分定期合約及個別項目*

於往績記錄期及直至最後實際可行日期，我們已收到現有客戶及新客戶的邀請，以承接裝修維修工程的新分定期合約及個別項目。然而，我們認為我們的現有資源（包括營運資金及人力）已悉數用於我們的手頭項目及我們無法在不增加資源的情況下承接有關潛在項目。透過加強我們的財務狀況及人力，我們擬承接有關潛在項目，以迎合裝修維修行業預期增長所帶來的新冒起商機。

## 業 務

下表載列於最後實際可行日期我們正與部分總承建商磋商的潛在項目的詳情，以及我們認為很大機會取得有關項目的原因：

項目 編號	項目詳情	項目類型	涵蓋地區	潛在		預期開始施工 日期	預計 工程期限	我們認為很大機會 取得項目的原因
				總定期 合約的實際/估 計合約金額	分定期合約/ 個別項目的 估計合約金額			
PP1	為建築署負責的政府和津助物業的小型工程進行設計及建築的定期合約	分定期合約	香港島、大嶼山及離島(南)	(附註1) 超過400百萬 港元	(附註2) 超過100百萬 港元	2021年 上半年	三年	項目PP1為項目STC3及項目STC7的後續，而我們自2014年起一直委聘不同的總承建商於有關地區承接裝修維修工程。我們已累積於有關地區承接裝修維修工程的經驗。根據弗若斯特沙利文，總承建商通常會向承接相同地區過往的分定期合約的分包商授予連續總定期合約的分包合約，前提為分包商的表現令人滿意。董事確認，我們於項目STC3及項目STC7項下的表現概無收到來自總承建商的重大投訴。因此，董事認為，無論是哪一家總承建商取得有關總定期合約，我們均很大機會獲授PP1項目。於最後實際可行日期，總定期合約的投標結果仍未公佈。
PP2	於香港國際機場進行的建築物維護、改善及翻新工程的定期合約	分定期合約	香港國際機場	35.0百萬港元	21.8百萬港元	2021年 上半年	五年	於往績記錄期，我們一直承接香港國際機場的裝修維修工程，並具備承接有關工程的經驗及了解項目僱主的要求。因此，我們認為我們很大機會獲授項目PP2。

## 業 務

項目 編號	項目詳情	項目類型	涵蓋地區	潛在		預期開始施工 日期	預計 工程期限	我們認為很大機會 取得項目的原因
				總定期 合約的實際/估 計合約金額	分定期合約/ 個別項目的 估計合約金額			
				(附註1)	(附註2)			
PP3	中場客運廊及空側 附屬建築的維 護、改善及翻新 工程的定期合約	分定期合約	香港國際機場	30.0百萬港元	18.8百萬港元	2021年 上半年	一年	於往績記錄期，我們曾承接香港國際機場的裝修維修工程，並具備承接有關工程的經驗及了解項目僱主的要求。因此，我們認為我們很大機會獲授項目PP3。
PP4	為建築署(物業事務處)負責的建築物、土地及其他物業進行改建、加建、保養及維修工程的定期合約項下的工程訂單	個別項目	中環、山頂及 半山	不適用	35.4百萬元	2020年 第四季	一年	項目PP4的總承建商已邀請我們承接項目PP4。於往績記錄期後，我們已出席與總承建商有關的會議並提供初步圖紙。董事從總承建商了解到，其有意就PP4項目委聘具備設計及建築能力的分包商。鑒於我們在承接裝修維修工程的設計及建築方面的良好往績記錄，董事認為我們很大機會獲授項目PP4。

### 附註：

1. 總定期合約的估計合約金額乃摘錄自政府物流服務署刊發的合約授出通知、立法會財務委員會工務小組委員會參考文件及/或相關招標文件。
2. 分定期合約的估計合約金額乃基於(i)總定期合約的估計合約金額；(ii)以招標形式載列的工程部分，其一般為我們的裝修維修工程所涵蓋；(iii)預期本集團根據潛在分定期合約負責的地區；(iv)總承建商預期收取的管理費；及(v)相應總定期合約項下的工程數量，其一般為我們的裝修維修工程所涵蓋。

根據政府發展局網站上公佈的2020年7月至2021年6月可招標總定期合約的招標書預測，除我們的最後實際可行日期與總承建商已開始磋商的潛在項目及董事認為我們很大機會獲授有關項目外，我們認為根據即將簽訂的六份總定期合約進行的部分裝修維



## 業 務

修工程(i)與我們在往績記錄期進行的裝修維修工程相似，並且(ii)同時要求承建商的設計及建築能力。倘我們日後擁有足夠資源，我們擬與相關主要總承建商磋商承接相應分定期合約中的裝修維修工程：

未來總定期合約詳情	涵蓋地區	總定期	分定期合約的	總定期合約可能
		合約的	估計合約金額	招標日期
		估計合約金額	估計合約金額	
		<i>(附註1)</i>	<i>(附註2)</i>	
1. 為建築署(物業事務處)負責的建築物、土地及其他物業進行改建、加建、保養及維修工程的定期合約	中環、山頂及中半山	714.5百萬 港元	90.0百萬 港元	2020年9月
2. 為建築署(物業事務處)負責的建築物、土地及其他物業進行改建、加建、保養及維修工程的定期合約	港島西、南區及大嶼山	711.7百萬 港元	50.0百萬 港元	2020年9月
3. 為建築署(物業事務處)負責的建築物、土地及其他物業進行改建、加建、保養及維修工程的定期合約	灣仔南及灣仔北	838.1百萬 港元	20百萬港元	2020年9月
4. 為建築署(物業事務處)負責的建築物、土地及其他物業進行改建、加建、保養及維修工程的定期合約	港島東及離島(南)	760.1百萬 港元	20百萬港元	2020年9月

## 業 務

	未來總定期合約詳情	涵蓋地區	總定期		總定期合約可能 招標日期
			合約的 估計合約金額 (附註1)	分定期合約的 估計合約金額 (附註2)	
5.	為建築署(物業事務處)負責的建築物、土地及其他物業進行改建、加建、保養及維修工程的定期合約	屯門及元朗	750.6百萬 港元	50百萬港元	2020年9月
6.	為建築署(物業事務處)負責的建築物、土地及其他物業進行改建、加建、保養及維修工程的定期合約	大埔、北區及 離島(北)	801.0百萬 港元	50百萬港元	2020年9月

**附註：**

1. 總定期合約的估計合約金額由我們的董事根據各自的先前總定期合約的合約金額作出估計。
2. 分定期合約的估計合約金額基於(i)總定期合約的估計合約金額；(ii)我們的裝修維修工程通常涵蓋以招標形式列出的部分工程；(iii)本集團根據潛在的分定期合約預期將覆蓋的範圍；(iv)預期由總承建商收取的管理費；(v)我們的裝修維修工程通常涵蓋相應總定期合約項下工程量。

## 2. 鞏固我們的財務狀況以為我們的業務增長及未來擴張提供資金

### 鞏固我們財務狀況的理由

*(i) 減少我們對客戶墊款的依賴，並盡量降低融資成本*

於往績記錄期，我們已就我們的公營部門項目經營成本(包括材料成本及分包費用)向客戶收取預付款。根據分定期合約，我們每月向客戶提交付款申請，其中列出我們所完成工程的金額及價值。我們的客戶將在核實有關金額及價值後安排付款。付款乃

## 業 務

基於(i)政府已向我們的客戶發放的款額；及(ii)經我們的客戶認證的工程(扣除可扣減因素)超出政府已向我們的客戶發放的任何款項(被視為客戶墊款)。有關付款申請及核實的詳情，請參閱本節「運作程序」一段。

於往績記錄期，客戶墊款計息，而我們因依賴有關客戶墊款項而產生重大融資成本。就盈利能力而言，該等利息開支已影響我們的財務表現。於往績記錄期，客戶墊款的年利率介乎2.5%至最優惠利率加3%。於2018年、2019年及2020年3月31日，客戶墊款分別約為56.1百萬港元、60.6百萬港元及107.8百萬港元，符合我們的業務擴張。由於收取客戶墊款，我們於2017/18財政年度、2018/19財政年度及2019/20財政年度分別產生融資成本約2.0百萬港元、2.2百萬港元及4.3百萬港元，分別佔我們於2017/18財政年度、2018/19財政年度及2019/20財政年度總融資成本約50.4%、47.0%及55.9%及於我們於2017/18財政年度、2018/19財政年度及2019/20財政年度利潤及總全面收入約13.4%、8.9%及10.3%。

根據董事的經驗，分定期合約項下的客戶墊款的利率取決於總承建商與本集團之間的磋商。董事認為，與總承建商的業務關係年期一般會影響分定期合約項下的客戶墊款的利率。舉例而言，於2016年與我們展開其業務關係的祥興的墊款的利率通常高於與我們有逾12年業務關係的客戶A。倘總承建商為本集團的新客戶，客戶墊款可能須支付較高利率。因此，董事認為，需要總承建商墊款限制我們承接新客戶的分定期合約的靈活性。

我們的主要資金來源為我們的股本、經營所得現金、客戶墊款及銀行借款。於2017/18財政年度、2018/19財政年度及2019/20財政年度，我們的經營活動所用現金淨額分別約為58.1百萬港元、61.3百萬港元及54.0百萬港元。為就我們的營運資金需要提供資金，我們亦需要依賴融資活動產生現金流入淨額。於2017/18財政年度、2018/19財政年度及2019/20財政年度，我們每個月透過客戶墊款錄得融資活動所得現金淨額。

因此，我們計劃減少依賴客戶墊款。我們計劃分配[編纂][編纂]淨額約[編纂]%(相等於約[編纂]百萬港元)(基於[編纂]每股[編纂]港元，即本文件所述[編纂]範圍中位價)用於

## 業 務

資助開展現有及潛在項目的營運成本並減少依賴客戶墊款。有關更多詳情，請參閱本文件「未來計劃和[編纂]用途—[編纂]用途」一段。

### (ii) 償還銀行借款

於往績記錄期，我們亦依賴銀行借款為我們的業務營運提供資金。於2018年、2019年及2020年3月31日，我們的銀行借款分別約為36.6百萬港元、41.2百萬港元及82.4百萬港元，年利率介乎2.5%至7.0%。於[2020年5月31日]（即披露我們流動資金狀況的最近實際可行日期），我們的借款約為[82.7]百萬港元，年利率介乎2.5%至5.9%。於[2020年5月31日]，我們的銀行融資總額約為100.7百萬港元，其中約[18.1]百萬港元尚未動用。於2017/18財政年度、2018/19財政年度及2019/20財政年度各年，我們的銀行借款利息開支金額分別約[1.9]百萬港元、2.5百萬港元及[3.3]百萬港元，分別佔2017/18財政年度、2018/19財政年度及2019/20財政年度總財務成本約[49.1]%、[52.7]%及[43.5]%，及分別佔2017/18財政年度、2018/19財政年度及2019/20財政年度利潤及全面收入總額約[13.1]%，[10.0]%及[8.0]%。

於2018年、2019年及2020年3月31日及2020年5月31日，我們的資產負債比率分別約為3.4倍、2.0倍、2.1倍及2.0倍。我們的可用營運資金及現金流量金額對我們擴大經營規模的能力至關重要，我們相信，償還部分現有銀行借款乃實現此目標的其中一種方式，從而降低我們的資產負債比率，以便我們可保留現有銀行融資在發生任何需要使用即時可用資金的不可預見情況時，滿足我們的流動資金需求。預期我們的財務狀況將透過維持較低資產負債比率而改善至更穩健的狀況，而不會中斷我們承接額外分定期合約及個別項目的擴張計劃。

鑒於上文所述，董事認為，透過償還部分現有銀行借款，將未來利息開支降至最低水平及維持更穩健的財務狀況對我們有利。我們計劃將[編纂][編纂]淨額約[編纂]%（相當於約[編纂]百萬港元）（按[編纂]每股股份[編纂]港元（即本文件所述[編纂]範圍的中位數）計算）用於償還部分現有銀行借款。有關進一步詳情，請參閱本文件「未來計劃及所得[編纂]—[編纂]用途」一段。

## 業 務

透過償還該等銀行借款，估計(i)我們每年可節省融資成本約1.5百萬港元；(ii)還款後，我們的資產負債比率將由2020年3月31日約2.1倍即時改善至約1.8倍；及(iii)緊隨付款後，我們的未動用銀行融資將由2020年5月31日的約18.1百萬港元增加至36.3百萬港元。因此，董事認為，我們的財務狀況將更理想，並在為我們的業務增長及未來擴張提供資金方面擁有更大的靈活性。

### *(iii) 承接額外項目所需的營運資金*

我們的可用營運資金及現金流量對我們在現有營運規模及手頭現有項目的基礎上承接額外分定期合約的能力至關重要。

為進行工程訂單所需的工程，我們須支付經營成本，包括材料成本及分包費用。各工程訂單的經營成本金額根據工程性質、地盤特徵及時間表等而有所不同。因此，我們可能於實施工程訂單的早期階段經歷支付經營成本的初始現金流出，且即使於收到客戶的首筆付款後，我們一般會繼續經歷現金流出淨額。

此外，可扣除因素(如安全因素及保質金)於客戶付款中扣除，此舉進一步限制我們為承接新項目的可用財務資源。就我們於分定期合約項下的工程而言，在任何付款根據總定期合約發放予總承建商之前，政府將保留工程價值最多15%。政府預期將於工程訂單完工，且工程尺寸記錄冊及輔助圖紙妥善提交政府並獲其批准後，逐步向總承建商發放其保留的款項，並於協定分定期合約項下所有工程的最終賬目後發放所有餘額。總承建商於收到政府款項後將向本集團發放安全系數金。此外，我們的客戶或從我們所進行工程的價值保留保質金並向本集團根據合約條款於較後階段發放有關金額。有關進一步詳情，請參閱本節「運作程序 — 申請付款及認證」一段。於2018年、2019年及2020年3月31日，保質金及安全系數金分別約為35.2百萬港元、45.1百萬港元及50.7百萬港元。

由於我們計劃承接更多分定期合約及個別項目，預期我們將有更大的流動資金需求以為該等額外項目的經營成本提供資金。根據我們承接的分包合約，我們須承接及

---

## 業 務

---

進行總承建商下達的所有工程訂單。倘我們未能根據規定要求妥善執行工程訂單而未能及時取得足夠資金，我們將違反分定期合約，從而損害我們的聲譽及削弱我們於公營及私營機構取得額外分定期合約及個別項目的能力，並因此阻礙我們的未來增長。

於2020年5月31日（即就披露我們的流動資金狀況而言的最近實際可行日期），我們的銀行結餘及現金約為11.1百萬港元。於2020年5月31日，我們的銀行借款約為82.7百萬港元，年利率為2.5%至5.9%，其中僅約18.1百萬港元的銀行融資尚未動用。鑒於上文所述的營運資金需求，倘我們透過悉數動用銀行融資或其他債務融資進行潛在項目，但並無籌集額外的股本資金，我們的財務資源將延伸至極限，且從審慎的財務管理角度來看，董事認為此舉並不符合本集團的利益，因為倘發生任何不可預見的情況，這可能會妨礙本集團的流動資金。

基於上文所述，董事認為，鑒於目前的營運資金需求以及承接額外項目所需的財務資源，於最後實際可行日期，我們將須在我們的財務資源以外取得額外資金。此外，通過加強我們的資本基礎，我們將能夠減少對客戶墊款及銀行融資的依賴，以為我們承接額外項目所需的營運資金提供資金，因此，我們可(i)節省客戶墊款及銀行借款產生的不必要融資成本；及(ii)在毋須承擔客戶墊款開支（尤其是利率較高的墊款）的情況下可靈活承接項目。

### 3. 增強我們的人力以提升我們的裝修維修工程能力

我們擁有一支強大的內部項目管理團隊，由經驗豐富的員工組成，負責根據分定期合約及個別項目執行工程訂單，其中包括項目經理、項目協調員、監工、設計師及工料測量師。我們兼具設計及建築能力，由早期階段的可行性研究起，繪製圖紙及計劃完成執行地盤工程均有參與。董事認為，我們業務達至可持續增長的關鍵為挽留及進一步發展內部項目管理團隊，配備足夠地盤工人，從而維持裝修維修工程的質素。

## 業 務

### 鞏固我們人力的理由

#### (i) 滿足與我們業務增長相關的人力增長需求

我們的收益由2017/18財政年度的約143.6百萬港元增加至2018/19財政年度的約181.1百萬港元，並進一步增加至2019/20財政年度約239.9百萬港元。於往績記錄期，我們主要為我們的項目承接裝修維修工程設計及建築。根據分定期合約，於接獲政府工程訂單後，客戶將向我們發出工程訂單，而我們須根據分定期合約承接總承建商於合約期內授出的所有工程訂單。為確保於工程訂單所載時限內妥善及時執行工程訂單，我們維持內部項目管理團隊及地盤工人以執行工程訂單。

於最後實際可行日期，我們已就手頭項目充分動用員工。因此，董事認為，我們將擴大人力以滿足與業務增長有關的工作量增加。下表載列我們就手頭項目分配員工的概要及預期從該等項目釋放有關人力的日期：

手頭項目	項目管理團隊	我們的地盤工 人數目(不包括 由我們分包商聘請 的地盤工人)	預計釋放該 等人力的日期
	成員數目 (附註)	(附註)	
項目STC1	19	17	2020年12月
項目STC2	22	36	2022年7月
項目STC4	25	8	2022年12月
項目STC3	11	14	2020年12月
項目STC5	18	5	2021年9月
個別項目	9	10	2021年3月

附註：項目管理團隊各成員及地盤工人均可能參與一個以上的手頭項目。

#### (ii) 承接額外項目需要的額外人力

誠如上文所討論，我們計劃在現有營運規模的基礎上承接額外的分定期合約及個別項目。鑒於我們的擴張計劃，董事認為我們需要增聘(a)項目管理人員，尤其是項目設計師、工料測量師及安全主任；及(b)地盤工人。

## 業 務

由於我們的裝修維修工程涵蓋設計及建築，我們的設計及繪圖人員對我們的詳細工程的設計至關重要。於最後實際可行日期，我們有13名專業設計及繪圖員工成員，在考慮項目的條件限制及客戶和項目僱主的要求的情況下，負責繪製初步圖紙及工程的詳細計劃。由於我們計劃承接預期將同時承接設計及建築的額外分定期合約，預期設計及繪圖員工的工作量將會增加。因此，董事認為，我們將需要額外的設計及繪圖員工，從而更好地裝備本集團以滿足客戶的要求及預期增加的工作量。

我們在執行項目中重視工人安全。董事亦認為，客戶更加重視工作安全。因此，我們擬招聘內部安全主任以加強我們對我們及／或我們的分包商聘用的地盤工人的工作安全的監督，並提供培訓以提高彼等的工作安全意識。

除設計及繪圖員工以及安全主任外，為承接額外項目，董事認為，具備適當知識及經驗的項目管理團隊對維持工程質素至關重要。儘管我們會委聘分包商進行部分地盤工程，但我們亦會就地盤工程維持聘用內部地盤工人。誠如上文所討論，於最後實際可行日期，我們已就手頭項目充分動用現有員工。為應對我們的業務增長及承接額外項目，我們亦計劃為項目管理團隊及地盤工人招聘更多員工。

下表載列我們擬使用[編纂][編纂]淨額招聘的額外員工明細：

將予招聘的人員類別	員工數目
工料測量員 .....	1
設計師.....	2
項目經理 .....	1
監工.....	2
安全主任 .....	2
地盤工人 .....	10

我們計劃將[編纂][編纂]淨額的[編纂]% (相當於約[編纂]百萬港元) (按[編纂]每股股份[編纂]港元(即本文件所述[編纂]範圍的中位數)計算)應用於招聘上述員工。有關進一步詳情，請參閱本文件「未來計劃及[編纂]用途」一節。



---

## 業 務

---

### 我們的服務

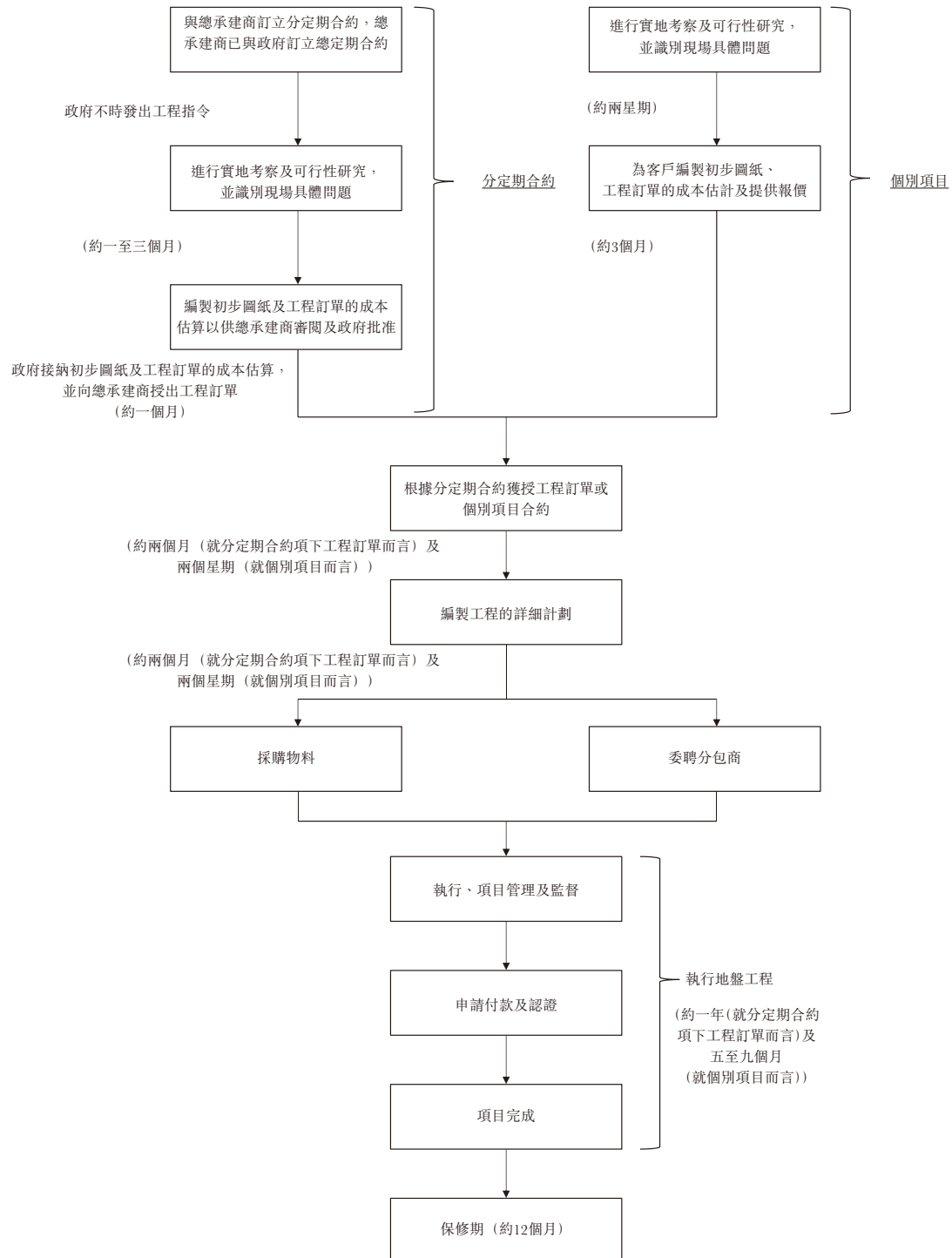
本集團為香港裝修維修行業的建築分包商，承接工程設計及建築。我們的工程主要包括翻新、小型改建及加建工程、翻修、裝修及維護工程，涉及範圍包括混凝土工程、鋪蓋屋頂及防水工程、漆工、鋼材及金屬工程、抹灰及拋光、地面工程及防護墊填充工程。

我們擁有同時承接不同性質及複雜程度的各類裝修維修工程的設計及建築能力。我們的工作通常包括(i)進行實地考察及可行性研究以及識別地盤的具體問題；(ii)繪製初步圖紙及工程訂單的成本估計；(iii)就工程編製詳細計劃；(iv)於執行工程訂單的過程中與政府官員聯絡；及(v)執行地盤工程。

## 業務

### 運作程序

下圖載列我們項目所涉及的主要階段，以供說明：



## 業 務

### 根據分定期合約發起及編制項目

#### 政府與總承建商之間的總定期合約

就我們的公營部門項目而言，我們通常與總承建商簽訂分定期合約。此等項目通常由政府多個部門發起，並透過公開招標外判予總承建商。一般而言，政府與總承建商訂立一項與框架協議類似且涵蓋香港一個或多個地區的總定期合約，據此，總承建商須於合約期內承接政府授予的裝修維修工程的工程訂單，一般約為期三年。

一般而言，總定期合約的估計總合約金額將由政府公佈，為預期政府於合約期間將發起工程訂單的總值的粗略估計。政府發起的工程訂單的實際總值或會高於或低於估計總合約金額。考慮到(i)過往記錄及(ii)於合約期內或會不時出現的特約項目董事認為，一般分定期合約的最終總合約金額有機會接近或超過基於政府公佈數據所計算的估計總合約金額。

#### 與總承建商訂立分定期合約

總承建商參考總定期合約的條款，與一名或多名分包商(如本集團)訂立分定期合約乃屬慣常做法以將工程外判予分包商。

分定期合約與框架協議相似，一般載列合約期、工程範圍、地域範圍、標準費率、付款條款、總承建商收取的管理費及監管據此擬授出項目的工程訂單的其他條款及條件。分定期合約一般不會載列授予我們的最低價值及／或工程訂單數目，而總承建商根據分定期合約向其他分包商授出工程訂單並無受到限制。透過與分包商訂立分定期合約，總承建商毋須就每項工程訂單與分包商磋商委聘條款。

我們於分定期合約的工程項目標準費率與總定期合約的標準費率相同，因此，總承建商一般會就工程收取管理費。除一份由醫院管理局所管理物業裝修維修工程的設計及施工分定期合約(據此總承建商就部分工程收取40.0%管理費)外，我們的客戶一般

---

## 業 務

---

於往績記錄期收取的管理費費率介乎約7.0%至27.1%，乃由本集團與總承建商經公平磋商釐定。我們將考慮各項因素，包括(i)工程範圍；(ii)工程的地域範圍；(iii)總定期合約及分定期合約規定的標準費率；(iv)分定期合約覆蓋地區的公共物業及設施；(v)過往承接類似性質工程的成本；(vi)材料成本及分包費用；及(vii)總承建商於過往分定期合約(如有)中收取的管理費費率。有關我們的定價策略的進一步詳情，請參閱本節「我們的客戶—定價策略」一段。

### **進行實地考察及可行性研究，並識別地盤具體問題**

政府將不時根據總定期合約向總承建商發起不同公共物業及設施的工程訂單。

當政府通知總承建商有潛在工程訂單時，總承建商會向我們提供有關潛在工程訂單的基本信息，包括公共物業及設施的性質、範圍及地點。隨後，本集團將於內部項目管理團隊組建項目團隊，由項目經理、項目協調員、監工、設計師和工料測量師。項目團隊將與總承建商及政府代表(其將簡要表明彼等的要求及概述將進行的工程的範圍)進行實地考察及可行性研究。我們亦會與總承建商及政府代表進行討論，並識別地盤的具體問題及材料使用等。

### **繪製初步圖紙及工程訂單的成本估計**

根據工程訂單要求(包括材料使用、勞工需求、地盤的實際測量及所發現的任何地盤具體問題)，我們的設計師將繪製初步圖紙，而我們的工料測量師將參考分定期合約規定的標準費率編製潛在工程訂單的成本估算。初步圖紙及工程訂單的成本估計將遞交總承建商，供其審閱。

### **分定期合約獲授工程訂單**

政府將考慮總承建商提交的初步圖紙及工程訂單成本估計，並在圖紙及工程訂單的成本估計獲接納後向總承建商發出相關工程訂單。

---

## 業 務

---

總承建商隨後將向我們授予工程訂單，當中基本載列工程訂單的估計價值、位置、開展日期及時間框架。我們通常須根據分定期合約承接所有工程訂單並負責及時完成工程訂單所載列的工程。

### 根據個別項目發起及編制項目

除訂立分定期合約外，我們亦透過個別承接工程訂單承接個別項目。我們將與客戶進行實地考察及可行性研究，並識別個別項目的具體地盤問題。根據個別項目的要求(包括材料使用、勞工要求、地盤實際測量及所識別的任何特定問題)，我們的設計師將繪製初步圖紙，而我們的工料測量師將估計項目成本及編製報價。初步圖紙及報價將提交予客戶供其接納。報價一經客戶接納，彼將向我們授予個別項目。

### 編製工程的詳細計劃

獲授分定期合約或個別項目項下的工程訂單後，我們的設計師將根據我們的客戶及項目僱主的要求編製工程的詳細計劃。我們將與客戶討論計劃，旨在改善設計及簡化工作流程。就公營部門項目而言，總承建商將負責將工程的詳細計劃提交予政府，以供審閱，而我們將根據總承建商的反饋修改計劃，直至政府批准有關計劃為止。

於政府(就公營部門項目而言)或我們的客戶(就私營機構項目而言)批准工程的詳細計劃後，我們將根據批准計劃執行地盤工程。

### 採購材料

我們通常自費採購我們的項目中所用的材料及租賃工程訂單或個別項目所需的若干機器設備。我們採購的材料主要包括金屬半製成品、一般建材。基本耗材(如活動工具、水泥及沙石)通常由分包商直接採購及將成本計入分包費用。

---

## 業 務

---

為確保材料的品質，項目團隊亦將負責對項目所採用的材料實施品質控制，並將確保材料符合客戶的規格。獲取的材料通常會存放在建築地盤，供直接使用。工料測量師將根據工程時間表及地盤可用的儲存區域決定將存放於地盤的材料數量，以避免地盤工程中斷。

### 委聘分包商

經我們的客戶同意(倘我們的客戶要求)及考慮我們的需要及成本後，我們可能會將地盤工程外判予分包商。項目協調員會根據詳細計劃監督分包商執行工程。由於我們的工程一般為勞動密集型，聘請分包商令本集團能夠及時承接多項勞動密集型及／或需要特殊技能工人的項目。

我們保留一份認可分包商的名單，並會不時檢討及更新有關名單。有關我們分包安排的詳情，請參閱本節「我們的供應商及分包商」一段。

### 執行、項目管理及監督

地盤工程由我們及／或分包商僱用的地盤工人進行。地盤工人由我們的監工密切監控，以確保彼等嚴格遵守我們的項目經理及／或項目協調員編製的工程時間表。

於執行地盤工程期間，我們的項目協調員會定期進行現場檢查，以監察工程進度，並檢查工程品質，確保工程按照我們客戶的要求施工。項目團隊會委派監工監督我們的地盤工人及分包商，並會向項目協調員及項目團隊持續匯報項目的進度。我們的客戶亦會派人監督地盤工程的執行情況並監察其進度。我們的項目協調員將不時與客戶出席會議，以跟進進度及所識別問題(如有)。我們的項目團隊將確保執行地盤工程在所有重大方面符合一切有關施工安全及環境及其他相關法律法規的法定要求及我們客戶的指示。

我們的客戶可能會在執行工程訂單或個別項目過程中發出指示變更要求。有關變更工程可能包括增加、減少或變更工程訂單或個別項目的工程。根據分定期合約獲授

---

## 業 務

---

予工程訂單變更工程的價值通常按分定期合約的標準費率釐定。就個別項目而言，任何變更工程的費用通常未於我們的報價中列明且於變更工程出現時由本集團與客戶磋商。

### 申請付款及認證

我們向客戶提交每月中期付款申請，當中載列我們所進行工程的金額及價值。我們的客戶將在其核實工程金額及價值後安排付款。就分定期合約而言，向我們作出的付款乃基於(i)政府已向我們的客戶發放的款額；及(ii)我們的客戶核實的工程(扣除可扣減因素)超出政府已向我們的客戶發放的任何款項(被視為客戶墊款)。客戶墊款於往績記錄期按年利率介乎2.5%至最優惠利率加3%計息。

於往績記錄期，與主要客戶的信貸期介乎14天至30天，我們通常於客戶發出付款證書或由我們發出票據後14天內收取客戶已認證金額的付款，包括客戶墊款，並扣除可扣減因素(如有)。

下文載列於往績記錄期的主要可扣減因素：

#### (i) 總承建商收取的管理費

除一份由醫院管理局所管理物業的設計及建築分定期合約(據此總承建商就部分工程收取40.0%管理費)外，於往績記錄期，總承建商根據分定期合約收取的管理費率介乎約7.0%至27.1%。管理費率乃由本集團與客戶公平磋商釐定。有關我們的定價策略的詳情，請參閱本節「我們的客戶—定價政策」一段。

## 業 務

### (ii) 安全系數金

就我們根據分定期合約的工程，根據總定期合約在向總承建商發放任何款項之前，政府將保留工程價值高達15%作為安全系數金。政府預期將於工程訂單完工且工程尺寸記錄冊及輔助圖紙妥善提交予政府並獲其批准後，逐漸向總承建商發放其保留的款項並在協定分定期合約項下所有工程訂單的決算帳款後發放所有餘額。總承建商僅於收到政府的款項後向本集團發放安全系數金。

### (iii) 我們的客戶保留的保質金

於我們的分定期合約中，我們的主要客戶大多會保留政府或總承建商認證工程價值的約5%作為保質金(扣除總承建商收取的管理費及安全系數金(如有))。總承建商就一般分定期合約持有的保質金總額設有上限，一般介乎0.5百萬港元至2.0百萬港元。該保質金預期於修復分定期合約項下的所有工程訂單的全部缺陷並協定全部決算賬款後一個月內發放。決算賬款的協定一般為於完成及認證分定期合約項下所有工程訂單後12個月內。實際上，客戶的最終認證須視乎政府發出的最終證書而定。

於我們的若干個別項目中，我們的客戶可能會保留每筆進度款項中的約10%作為保質金，惟不超過合約總價值的5%。該等保質金一般於保修期結束時於我們所承接個別項目的所有缺陷修復完成後(一般為12個月)向我們發放。

### (iv) 客戶墊款的利息開支

於往績記錄期，根據分定期合約的客戶墊款產生的利息開支按年利率介乎2.5%至最優惠利率加3%計息。於2017/18財政年度、2018/19財政年度及2019/20財政年度，我們就客戶墊款所產生的利息開支分別約為2.0百萬港元、2.2百萬港元及4.3百萬港元，於2017/18財政年度、2018/19財政年度及2019/20財政年度分別佔融資成本總額約50.4%、47.0%及55.9%，以及於2017/18財政年度、2018/19財政年度及2019/20財政年度分別佔利潤及全面收入總額約13.4%、8.9%及10.3%。



---

## 業 務

---

### (v) 對銷費用安排

我們的客戶(亦為我們的供應商)可代表我們支付項目的若干開支，如購買材料、勞工成本及廢物處置費。有關對銷費用開支可透過自應收客戶款項中扣除款項結算。

### 竣工及保修期

工程訂單或個別項目竣工後，本集團將向我們的客戶遞交工程尺寸記錄冊及輔助圖紙(載有工程訂單或個別項目所用的所有具體材料的尺寸大小、數量及價值、所進行的服務及其他說明)，以收取最終付款。獲授權人士(例如由我們的客戶委任的建築師或工料測量師)將檢驗工程進度，並待項目僱主或政府對重大缺陷及未償還款項已獲得妥善糾正／償還表示滿意，且確認所有工程已完工後，則結算決算賬款。根據合約條款，我們須提供保修期，一般為定期合約項下所有工程訂單完成後12個月。於保修期內，我們負責糾正本集團或我們的外包商所作出的任何有缺陷工程，費用由我們自行承擔。於保修期末，我們的客戶將發出修復完成證書，以解除我們有關該工程訂單或個別項目的責任。

### 我們的項目

我們根據分定期合約或個別項目承接裝修維修工程。於往績記錄期，我們承接八份分定期合約，並據此承接逾500份工程訂單，以及19個別項目。

於往績記錄期，我們主要從事公營部門項目及承接公共物業及設施(如政府樓宇、遊樂場、醫院、香港國際機場、體育中心、學校及其他康樂設施)的裝修維修工程。我們亦從事私營機構項目及承接私人物業(如零售店)的裝修維修工程。

## 業 務

### 按分部及項目類型劃分的收益

於往績記錄期，我們的大部分收益來自公營部門項目。下表載列於往績記錄期按分部及項目類型劃分的收益明細：

	2017/18財政年度		2018/19財政年度		2019/20財政年度	
	估總收益		估總收益		估總收益	
	收益	百分比	收益	百分比	收益	百分比
	千港元		千港元		千港元	
<b>公營部門項目</b>						
分定期合約 .....	120,044	83.6	181,077	100.0	185,709	77.4
個別項目 .....	762	0.5	—	—	21,182	8.8
<b>私營機構項目</b>						
個別項目 .....	22,763	15.9	—	—	33,036	13.8
	<u>143,569</u>	<u>100.0</u>	<u>181,077</u>	<u>100.0</u>	<u>239,927</u>	<u>100.0</u>

### 按地理位置劃分的收益

於往績記錄期，我們於香港不同地區承接裝修維修工程服務。下表載列我們於往績記錄期按地理位置劃分的收益明細：

地區	2017/18財政年度		2018/19財政年度		2019/20財政年度	
	估總收益		估總收益		估總收益	
	收益	百分比	收益	百分比	收益	百分比
	千港元		千港元		千港元	
香港島 .....	5,283	3.7	26	—	35,743	14.9
九龍 .....	23,351	16.2	28,824	15.9	44,447	18.5
新界 .....	103,035	71.8	127,174	70.2	118,446	49.4
離島區 .....	11,900	8.3	25,053	13.9	41,291	17.2
	<u>143,569</u>	<u>100.0</u>	<u>181,077</u>	<u>100.0</u>	<u>239,927</u>	<u>100.0</u>

## 業 務

### 我們於往績記錄期承接的十大主要項目

下表載列於往績記錄期按對本集團的累計收益貢獻計十大項目(包括分定期合約及個別項目)的詳情：

項目編號	項目詳情	客戶	開張日期	竣工日期 (實際/ 預期) (附註1)	項目分層 (公營/ 私營)	分定期合約/ 個別項目涵蓋地區	總定期合約的估計		分定期合約/個 別項目的估計		於以下期間確認為收益	
							合約金額 (附註2)	合約金額 (附註3)	2017/18財政年度 (百萬元)	2018/19財政年度 (百萬元)	2017/18財政年度 (百萬元)	2018/19財政年度 (百萬元)
STC1	為建築署負責的政府及津助物業設計及建築 小型工程的定期合約	客戶A	2015年8月	2020年12月	公營	粉嶺、上水、屯門及元朗	585.1	306.2	95.7	127.2	6.5	
STC2	為建築署負責的政府及津助物業設計及建築 小型工程的定期合約	客戶A	2019年2月	2022年7月	公營	新界及離島(北)	531.1	431.7	—	—	111.9	
STC3	為建築署負責的政府及津助物業設計及建築 小型工程的定期合約	祥興	2017年10月	2020年12月	公營	長洲、喜靈洲及坪洲	816.2	67.3	1.9	20.8	24.8	
STC4	為建築署負責的政府及津助物業設計及建築 小型工程的定期合約	祥興	2018年5月	2022年12月	公營	九龍及離島(西貢), 包括九龍 灣、黃大仙、尖沙咀及旺角	822.4	138.0	—	10.9	28.7	

## 業 務

項目編號	項目詳情	客戶	開展日期	竣工日期 (實際/ 預期) (附註1)	項目分部 (公營/ 私營)	項目類別	個別項目涵蓋地區	總定期 合約的估計 合約金額 (附註2) (百萬港元)	分定期合約/個 別項目的估計 合約金額 (附註3) (百萬港元)	於以下期間確認為收益		
										2017/18財政年度 (百萬港元)	2018/19財政年度 (百萬港元)	2019/20財政年度 (百萬港元)
STC5	為建築署負責的政府及津助物業設計及建築 小型工程的定期合約	祥興	2017年7月	2021年9月	公營	分定期合約	九龍灣	590.9	35.7	3.8	16.4	12.9
IP6	一間零售店的裝修工程	世紀(香港)建築 有限公司	2019年4月	2019年10月	私營	個別項目	金鐘一間奢侈品零售店	不適用	18.7	—	—	18.7
STC7	為建築署負責的政府及津助物業設計及建築 小型工程的定期合約	盛貿	2013年12月	2019年3月	公營	分定期合約	香港島、大嶼山及離島(南)	493.1	70.6	13.7	4.2	—
IP8	觀塘一幢工業大廈的改建及加建工程以及裝 修工程	客戶C	2016年8月	2018年3月	私營	個別項目	觀塘一幢工業大廈	不適用	21.0	12.9	—	—
IP9	一間零售店的復修工程	世紀(香港)建築 有限公司	2020年1月	2020年6月	私營	個別項目	銅鑼灣一間奢侈品零售店	不適用	13.0	—	—	11.0
IP10	一間零售店的裝修工程	客戶E	2016年12月	2018年3月	私營	個別項目	葵涌一間奢侈品零售店	不適用	19.3	8.3	—	—

## 業 務

### 附註：

1. 上述特定項目的竣工日期指(i)分定期合約最終工程訂單的尺寸圖和輔助圖紙的提交日期；(ii)個別項目最終付款證明書的日期；(iii)上述預定期日期，並考慮到實際工作時間表以及我們董事對各項目預期待完成日期(如適用)的判斷。
2. 總定期合約的估計合約金額乃摘錄自政府物流服務署刊發的批出合約公告及／或立法會財務委員會的工務小組委員會參考文件。
3. 分定期合約估計的總合約金額乃基於(i)總定期合約的估計合約金額；(ii)一般在我們的裝修維修工程中涵蓋的投標表格所載工程部分；(iii)本集團根據分定期合約承接工程的地區；(iv)總承建商收取的管理費；及(v)一般在我們的裝修維修工程中涵蓋的相應總定期合約項下的工程數量，且可能不包括因其後變更工程而作出的加建及修建，因此自合約確認的最終收益可能有別於估計合約金額。

## 業 務

### 未完成合約量

下表載列我們於往績記錄期及直至最後實際可行日期的項目(包括分定期合約及個別項目)數量的變動：

	2017/18	2018/19	2019/20	自2020年4月1日
	財政年度	財政年度	財政年度	至最後實際 可行日期
自上一年度結轉項目 .....	6	5	6	15
於年內授予我們的新項目 .....	5	2	14	1
年內已完成項目數目 .....	(6)	(1)	(5)	(6)
結轉至下一年度的項目 .....	5	6	15	10

下表載列我們的手頭項目(包括分定期合約及個別項目)於各個期間未完成合約價值的變動：

	2017/18	2018/19	2019/20	自2020年4月1日
	財政年度	財政年度	財政年度	至最後實際 可行日期
	千港元	千港元	千港元	千港元
未完成合約量期初價值 .....	259,674	239,067	627,690	471,345
獲授分定期合約及個別項目				
總值(附註1) .....	122,962	569,700	83,582	16,830
已確認收益 .....	(143,569)	(181,077)	(239,927)	(90,328)
未完成合約量期末價值(附註2) .....	<u>239,067</u>	<u>627,690</u>	<u>471,345</u>	<u>397,847</u>

附註：

- 獲授分定期合約及個別項目總值指客戶授予的分定期合約或個別項目的估計合約總額，以及(如適用)於(i)相關年度內，根據分定期合約接受的工程訂單之實際金額高於原估計合約總額；(ii)完工後，根據分定期合約接受的額外工程訂單之實際金額低於原估計合約總額；或(iii)由於工程變更，個別項目之實際合約總額高於或低於估計合約總額時作出調整。
- 未完成合約量期末價值指於所示相關年度末尚未就未完成分定期合約及個別項目確認的估計總收益部分。

## 業 務

### 手頭項目

於最後實際可行日期，我們手頭上有五份分定期合約及五個個別項目。下表載列於最後實際可行日期的手頭項目詳情：

項目編號	項目詳情	客戶	開展日期	預期竣工日期 (附註1)	項目分部 (公營/私營)	項目類別	分定期合約/ 個別項目涵蓋地區	總定期合約的估計金額 (附註2)			分定期合約/ 個別項目的估計金額 (附註3)			於以下期間確認為收益		將於以下期間確認為估計收益	
								合約金額	2017/18 財政年度	2018/19 財政年度	合約金額	2017/18 財政年度	2018/19 財政年度	2020年 4月1日至 最後實際 可行日期	2021年 3月31日 後	最後實際 可行日期至 2021年 3月31日	2021年 3月31日 後
								(百萬港元)	(百萬港元)	(百萬港元)	(百萬港元)	(百萬港元)	(百萬港元)	(百萬港元)	(百萬港元)	(百萬港元)	(百萬港元)
STC1	為建築署負責的政府及津助物業 設計及建築小型工程的定期 合約	客戶A	2015年8月	2020年12月	公營	分定期合約	粉嶺、上水、屯門及 元朗	585.1	306.2	95.7	127.2	6.5	0.6	0.8	—	—	
STC2	為建築署負責的政府及津助物業 設計及建築小型工程的定期 合約	客戶A	2019年2月	2022年7月	公營	分定期合約	新界及離島(北)	531.1	431.7	—	—	111.9	48.1	94.5	177.2	—	
STC3	為建築署負責的政府及津助物業 設計及建築小型工程的定期 合約	祥興	2017年10月	2020年12月	公營	分定期合約	長洲、喜靈洲及坪洲	816.2	67.3	1.9	20.8	24.8	8.5	11.3	—	—	
STC4	為建築署負責的政府及津助物業 設計及建築小型工程的定期 合約	祥興	[2018年5月]	2022年12月	公營	分定期合約	九龍及離島(西貢)， 包括九龍灣、黃大 仙、尖沙咀及旺角	822.4	138.0	—	10.9	28.7	11.1	25.2	62.1	—	

## 業 務

項目編號	項目詳情	客戶	開展日期	預期竣工日期 (附註1)	項目分部 (公營/私營)	項目類別	分期合約/ 個別項目涵蓋地區	於以下期間確認的收益				將於以下期間 確認的估計收益			
								總定期 合約金額 (附註2) (百萬港元)	分期合約/ 個別項目估 計合約金額 (附註3) (百萬港元)	2017/18 財政年度 (百萬港元)	2018/19 財政年度 (百萬港元)	2019/20 財政年度 (百萬港元)	2020年 4月1日至 最後實際 可行日期 (百萬港元)	最後實際 可行日期 至 2021年 3月31日 (百萬港元)	2021年 3月31日後 (百萬港元)
STCS	為建築署負責的政府及津貼物業設計及建築小型工程的定期合約	祥興	2017年7月	2021年9月	公營	分期合約	九龍及離島(西貢)包 括九龍灣、黃太仙、 尖沙咀及旺角	590.9	35.7	3.8	16.4	12.9	0.3	1.4	0.9
IP11	興建一條海濱長廊的一部分	祥興	2019年10月	2020年10月	公營	個別項目	灣仔	不適用	16.8	—	—	—	8.2	8.6	—
IP12	興建一條海濱長廊的一部分	祥興	2019年9月	2020年9月	公營	個別項目	灣仔	不適用	16.7	—	—	4.7	2.9	9.1	—
IP13	一個渡輪碼頭的升級工程	祥興	2019年7月	2021年3月	公營	個別項目	南丫島	不適用	14.5	—	—	4.4	3.9	6.2	—
IP14	香港國際機場改善工程	客戶A	2019年8月	2020年8月	公營	個別項目	香港國際機場	不適用	2.1	—	—	1.7	0.2	0.2	—
IP15	香港國際機場備置工程	客戶A	2019年9月	2020年8月	公營	個別項目	香港國際機場	不適用	2.1	—	—	0.6	1.2	0.3	—

### 附註：

1. 預期竣工日期指(i)分期合約最終工程訂單的尺寸圖和輔助圖紙的預期提交日期；或(ii)個別項目最終付款證明書的預期日期，並考慮到實際工作時間表以及我們董事對各項目預期完成日期的判斷。
2. 總定期合約的估計合約總額乃摘錄自政府物流服務署刊發的批出合約公告及/或立法會財務委員會的工務小組委員會的參考文件。
3. 分期合約的估計合約總額乃基於(i)總定期合約的估計合約金額；(ii)一般在我們的裝修維修工程中涵蓋的投標表格所載工程部分；(iii)本集團根據定期合約承接工程的地區；(iv)總承建商收取的管理費；及(v)一般在我們的裝修維修工程中涵蓋的相應總定期合約項下的工程款項，且不包括因其後變更工程而加建、修建。因此自合約確認的最終收益可能有別於估計合約總額。



## 業 務

我們一般根據分定期合約承接裝修維修工程設計及建築。分定期合約的合約期一般約為三年，視乎總定期合約的合約期而定。政府於合約期內不時向總承建商發出工程訂單，而總承建商其後向本集團授出工程訂單以進行工程。我們負責及時完成工程訂單所列載的工程。總承建商可於合約期末之前發出工程訂單，而即使分定期合約項下的合約期屆滿，我們亦需要完成有關工程訂單。

於最後實際可行日期，我們手頭共有五份分定期合約。儘管直至各合約期結束為止，仍然未知分定期合約的工程訂單總數及最終合約總額，但基於我們的經驗及就董事所知、盡悉及深信，鑒於(i)以往記錄；及(ii)於合約期內可能不時產生的臨時項目，一份一般分定期合約的最終合約總額可能會接近或超過基於政府公佈的數據估算的合約總額。

## 牌照、註冊及認證

### 牌照及註冊

誠如香港法律顧問告知，除根據香港法例第310章商業登記條例進行商業登記外，我們作為裝修維修行業的建築分包商毋須就我們的業務取得任何牌照、許可證或註冊。於往績記錄期及直至最後實際可行日期，我們維持有效的業務註冊牌照。我們參與的項目所需的所有必要牌照由相關總承建商取得。

下表載列我們的註冊概要：

相關機關／組織	註冊	組織	持有人	首次	
				註冊日期	屆滿日期
屋宇署	註冊一般建築承建商	不適用	聯合承建	2016年 8月24日	2022年8月5日
建造業議會	註冊專門行業承造商制度	註冊分包商行業代碼： 翻新及裝修	聯合承建	2011年 2月28日	2024年 2月27日

## 業 務

下表載列於最後實際可行日期，我們註冊成為註冊一般建築承建商的獲授權簽署人及技術總監的詳情：

註冊	持有人	獲授權簽署人	技術總監
註冊一般建築承建商	聯合承建	黃浩然先生	張宇鳴先生

黃浩然先生(上述註冊相關的聯合承建的獲授權簽署人)為我們的僱員，而張宇鳴先生(上述註冊相關的聯合承建的技術總監)為我們的行政總裁及執行董事之一。有關張宇鳴先生的背景資料載於本文件「董事及高級管理層」一節。

於往績記錄期及直至最後實際可行日期，我們並無遇到任何業務所需的任何註冊被拒重續的情況，而董事相信，我們日後在重續任何註冊方面將不會遇到任何困難。香港法律顧問亦確認，彼預期我們重續上述註冊時並無任何重大法律障礙。

## 認證

於最後實際可行日期，我們持有以下有關管理系統認證：

性質	認證	首次授予日期	屆滿日期
質量管理體系 .....	ISO 9001：2015	2016年8月27日	2022年8月27日

## 銷售及營銷

我們自多個來源物色潛在機會，包括於政府公佈的招標公告及來自總承建商或政府的資料。我們將根據工程範圍、其複雜程度、我們的過往經驗及可動用資源等因素決定將予尋求的機會。倘董事認為有關項目可能適合我們，我們會與成功獲授予公營部門項目的總承建商接洽以尋求商機。我們的客戶可能邀請我們承接分定期合約或個別項目。

## 業 務

董事認為，由於我們良好的往績記錄及與總承建商的關係，我們能夠利用我們於香港作為裝修維修行業的建築工程分包商的悠久往績記錄及地位，並不時與現有及潛在客戶聯絡以建立及管理關係。

### 我們的客戶

#### 客戶特點

於往績記錄期，我們的客戶主要為香港建造業的總承建商。我們與主要客戶維持良好的工作關係，其中部分客戶為於聯交所上市建築公司的附屬公司。於往績記錄期，我們所有的客戶均位於香港，而收入以港元計值。

#### 主要客戶

於2017/18財政年度、2018/19財政年度及2019/20財政年度，我們的最大客戶分別佔我們收益的約68.0%、70.3%及54.4%，而各年度的六名、三名及四名客戶合共佔我們收益的100%。

以下載列了我們於往績記錄期由我們五大客戶所產生的收益明細以及彼等各自的背景資料：

#### 2017/18財政年度

排名	客戶	自下列年份		來自客戶的收益	
		起建立 業務關係	一般信貸期及 付款方式	千港元	%
1	客戶A (附註1及8)	2007年	14天；支票	97,560	68.0
2	盛貿 (附註2)	2010年	14天；支票	13,836	9.6
3	客戶C (附註3)	2016年	14天；支票	12,927	9.0
4	客戶E (附註4)	2016年	14天；支票	9,837	6.8
5	祥興 (附註5及8)	2016年	14天；支票	8,735	6.1
	五大客戶合計			142,895	99.5
	其他客戶			674	0.5
	總收益			<u>143,569</u>	<u>100.0</u>

## 業 務

### 2018/19財政年度

排名	客戶	自下列年份 開始建立 業務關係	一般信貸期及 付款方式	來自客戶的收益	
				千港元	%
1	客戶A (附註1及8)	2007年	14天；支票	127,196	70.3
2	祥興 (附註5及8)	2016年	14天；支票	49,651	27.4
3	盛貿 (附註2)	2010年	14天；支票	4,230	2.3
	<b>總收益</b>			<b>181,077</b>	<b>100.0</b>

### 2019/20財政年度

排名	客戶	自下列年份 開始建立 業務關係	一般信貸期及 付款方式	來自客戶的收益	
				千港元	%
1	客戶A (附註1及8)	2007年	14天至30天； 支票	130,578	54.4
2	祥興 (附註5及8)	2016年	14天；支票	76,314	31.8
3	世紀(香港)建築有限公司 (附註6)	2017年	14天；支票	29,705	12.4
4	客戶G (附註7)	2019年	14天；支票	3,330	1.4
	<b>總收益</b>			<b>239,927</b>	<b>100.0</b>

附註：

1. 客戶A為一間於聯交所主板上市公司的附屬公司，而該附屬公司主要從事樓宇建築及維護。根據公開記錄，截至2019年12月31日止年度，該上市集團確認收益約55億港元及於2019年12月31日的淨資產約為448.2百萬港元。於最後實際可行日期，該上市公司的市值約為256.0百萬港元。
2. 盛貿為一間於聯交所主板上市公司瑞安建業有限公司(股份代號：983)的附屬公司，該附屬公司為一間維修承建商。
3. 客戶C為一間於聯交所主板上市公司的附屬公司，而該附屬公司主要從事分包業務及提供建築諮詢服務。根據公開記錄，截至2019年12月31日止年度，該上市集團確認收益約13億港元及於2019年12月31日的淨資產約為428.2百萬港元。於最後實際可行日期，該上市公司的市值約為235.8百萬港元。
4. 客戶E為一間於2008年在香港註冊成立的私人公司。其主要以總承建商身份從事建築業務。

## 業 務

5. 祥興為一間於1958在香港註冊成立的私人公司。其主要作為總承建商於香港從事承接建築工程。
6. 世紀(香港)建築有限公司為一間於2017年在香港註冊成立的私人公司。其主要以總承建商身份從事建築業務。
7. 客戶G為一間於2015年在香港註冊成立的私人公司。其主要從事設計及諮詢、樓宇建築及物業管理。
8. 由於對銷費用安排，客戶A及祥興被視為我們的供應商。有關對銷費用安排的詳情，請參閱本節「我們的客戶－與同為供應商之客戶的對銷費用安排」一段。客戶A為我們於2017/18財政年度、2018/19財政年度及2019/20財政年度的五大供應商之一，並為我們於2018/19財政年度的五大分包商之一。

於往績記錄期，本集團五大客戶為獨立第三方。於往績記錄期，董事、彼等之聯繫人或於最後實際可行日期擁有本公司已發行股份數目5%以上之任何股東概無於本集團任何五大客戶中擁有任何權益。

### 客戶集中度

於2017/18財政年度、2018/19財政年度及2019/20財政年度，本集團的客戶數目分別為六名、三名及四名。於2017/18財政年度、2018/19財政年度及2019/20財政年度，我們的最大客戶(客戶A)分別佔收益約68.0%、70.3%及54.4%。

### 我們與客戶A(於整個往績記錄期的最大客戶)的關係

客戶A為一間於聯交所主板上市公司的附屬公司，該公司主要從事樓宇建築及維護。根據弗若斯特沙利文，客戶A的控股公司於2019年在香港裝修維修行業的領先市場參與者中排名第三，市場份額約為2.1%。

我們已與客戶A建立長期業務關係。我們自2007年初次獲客戶A委聘以承接裝修維修工程。於往績記錄期，我們已承接客戶A授予的三份分定期合約及六個個別項目，於2017/18財政年度、2018/19財政年度及2019/20財政年度的收益貢獻分別約為97.6百萬港元、127.2百萬港元及130.6百萬港元。

董事認為，我們與客戶A維持超過12年的長期關係，主要歸因於我們多年來持續提供優質服務，讓客戶A對本集團充滿信任及信心。

## 業 務

### 客戶集中的理由

董事認為，香港裝修維修行業的分包商出現客戶集中的情況實屬常見，並認為我們於往績記錄期出現客戶集中的理由為以下主要因素的綜合影響：

#### (i) 香港公營部門裝修維修工程的分定期合約集中於香港少數總承建商

於往績記錄期，我們主要從事建築署負責的公共物業及設施的裝修維修工程。根據弗若斯特沙利文，於2016年至2019年間可供競投的建築署發起的16份公共物業及設施裝修維修工程總定期合約中，14份乃授予裝修維修行業的五大總承建商。鑒於該等由建築署發起的總定期合約高度集中於少數總承建商，向我們授予分定期合約的總承建商一般為該等最大總承建商之一，包括客戶A及祥興。倘我們認為有關項目適合由我們承接，即使後續總定期合約因競標程序而授予另一總承建商，董事或將爭取分定期合約。例如，由於競標過程競爭激烈，項目STC7的總定期合約授予另一個總承建商，有關後續總承建商繼續向我們授予新分定期合約，即項目STC3分定期合約。

#### (ii) 分定期合約可為我們貢獻大量收益

於2017/18財政年度、2018/19財政年度及2019/20財政年度，我們的兩大客戶合共分別佔我們總收益的約74.0%、97.7%及86.2%。有關收益來自七份分定期合約。

由於(i)獲政府授予總定期合約的總承建商根據各總定期合約就工程與分包商訂立分定期合約，並於合約期內向該等分包商授予多項工程訂單乃一般慣例；及(ii)分包商一般須承接總承建商授出的工程訂單，故分定期合約為我們貢獻大部分收益的情況並不罕見。因此，分定期合約產生的所有工程訂單的價值對承接分定期合約的中小型分

---

## 業 務

---

包商而言可能相對較大。於往績記錄期，根據客戶與我們訂立的分定期合約，客戶A及祥興分別授予我們超過400份及50份工程訂單，於往績記錄期分別貢獻我們的總收益約344.1百萬港元及125.6百萬港元，而該等工程訂單佔我們於往績記錄期的絕大部分總收益。

### *(iii) 經營規模導致限制*

於2017/18財政年度、2018/19財政年度及2019/20財政年度，來自分定期合約的收益分別佔總收益約83.6%、100.0%及77.4%。我們一般須承接總承建商於合約期內授出的工程訂單。為確保於工程訂單所載時限內妥善及時執行工程訂單，我們不時保留內部項目管理團隊及地盤工人以執行工程訂單。

董事認為，與一名總承建商訂立分定期合約可省卻就我們每份工程訂單磋商聘用條款的需要。因此，與總承建商訂立分定期合約一般可提升我們的效率及促進總承建商向我們授出工程訂單。根據弗若斯特沙利文，中小型分包商(如本集團)一般傾向承接產生相對穩定收益來源及促進資源規劃的分定期合約。由於能力有限，中小型分包商一般只能承接少量能夠產生大量工程訂單並貢獻大部分收益的分定期合約。因此，中小型分包商一般於相關合約期間僅服務少數主要客戶，而該等客戶一般將成為分包商的最大客戶。董事認為，於往績記錄期有收益貢獻的客戶數目及客戶集中與行業慣例一致。

## 業 務

### 我們的客戶集中不會影響我們的業務前景及可持續性

基於下列因素，董事認為，於往績記錄期，客戶A為我們貢獻大量收益及我們客戶集中的情況將不會影響我們的業務前景及業務的可持續性：

#### (i) 本集團與客戶A存在相互及互補的依賴關係

根據弗若斯沙利文，由於大型總承建商基本會同時監督多份總定期合約，總承建商將僅參與項目的管理，並將工程的執行及協調工作分派至一名或多名能夠提供優質服務和及時完成工程的具經驗分包商。本集團承接的工程以執行由總承建商授予的工程訂單的核心及主要工序。因此，客戶A以及任何其他總承建商委聘我們承接根據分定期合約授予的項目的設計及建築工程，依賴我們及時完成工程訂單及解除彼等於各總定期合約下之項目僱主責任。此外，總承建商與分包商之間的相互依存在香港裝修維修行業的公營部門實屬常見。

總承建商(如客戶A)通常保留一份認可分包商名單，該等分包商在根據分定期合約進行及協調工程方面擁有經驗豐富。我們認為客戶A有可能根據接續的總定期合約持續向我們授予分定期合約並依賴我們及時完成總定期合約項下工程，因為(a)我們了解相關政府部門的要求及總定期合約所涵蓋地區內公共物業及設施的特徵；及(b)我們通常擁有與負責地區政府官員聯絡的過往經驗。例如，客戶A持續委聘我們設計及建築政府的裝修維修工程及建築署根據項目STC1及其後繼項目STC2合約項目STC2負責的津助物業。此外，據董事所深知，自2015年起，我們一直為客戶A委聘的唯一分包商，負責根據項目STC1於粉嶺、上水、屯門及元朗進行相關總定期合約項下一般由我們承接的工程，而除上述地區外，自2019年起，我們根據項目STC2]於大埔進行同類工程。

此外，倘分包商的表現令人滿意，總承建商於分定期合約的合約期內甚少更換其他分包商。根據弗若斯特沙利文，由於總承建商主要依賴分包商執行工程，且在分定



## 業 務

期合約的合約期內更換分包商可能對履行工程訂單造成不良干擾，總承建商一般傾向委聘具有良好往績記錄的分包商。

鑒於以上所述及我們已與客戶A建立穩定的業務關係，董事認為，本集團與客戶A之間存在逾12年相互及互補的依賴，令本集團無法輕易被其他分包商取代。

### *(ii) 對客戶A的依賴有下行趨勢*

我們對主要客戶的依賴程度呈下行趨勢，並同時於往績記錄期實現業務增長。客戶A貢獻的收益由2018/19財政年度約70.3%減少至2019/20財政年度約54.4%，而我們的收益由2018/19財政年度約181.1百萬港元增加至2019/20財政年度約239.9百萬港元。此外，我們於2016年與祥興開始業務關係，而祥興自此一直委聘我們承接裝修維修工程。祥興於2018/19財政年度及2019/20財政年度成為我們的第二大客戶。當我們認為我們有足夠能力承接新項目時，倘董事認為該等項目可能適合我們，我們將接洽成功獲授予公營部門項目的總承建商以尋求商機。我們亦不時收到我們的現有及潛在客戶就承接分定期合約或個別項目的邀請。於往績記錄期，我們自客戶A以外的其他客戶承接[五]份分定期合約及13個個別項目，並於2017/18財政年度及2019/20財政年度分別確認收益約46.0百萬港元及109.3百萬港元。於往績記錄期，我們已與香港裝修維修行業的五大總承建商中排名第四的客戶展開業務關係。因此，董事認為，於整個往績記錄期，我們的客戶集中不會影響本集團的可持續性。

### *(iii) 裝修維修行業預期將出現增長，而我們計劃分散客戶基礎*

根據弗若斯特沙利文，香港裝修維修工程的市場規模(按收益計)預期將由2020年的約784億港元增至2024年的約901億港元，複合年增長率為約3.5%。尤其是，香港公營部門的裝修維修工程的市場規模(按收益計)預期將由2020年的約266億港元增至2024年的約296億港元，複合年增長率約為2.7%。香港裝修維修行業的有關增長主要由於(i)對公

## 業 務

共設施的定期檢查及維護需求的意識增加；(ii)政府持續投資於香港公共物業及設施(如政府樓宇、遊樂場、醫院、香港國際機場、體育中心、學校及其他康樂設施)以及帶動社區設施保養的新及現有的公共設施裝修維修工程項目的翻新工程；(iii)香港未來數年的土地供應不斷增加，預期將積極推動新發展地區的公共設施數量，從而創造未來對該等設施的裝修維修工程的需求；及(iv)由於政府欲通過升級社區的公共設施為居民提供優質的生活環境，香港公共設施需求不斷增長，從而推動政府建築、維修、保養及升級公共設施的支出。

展望未來，考慮到我們於作為香港裝修維修行業的分包商的往績記錄及既定地位，董事認為我們處於可承接更多項目的有利位置，以把握香港裝修維修行業的潛在增長。誠如本節「業務策略 — 1.擴大我們的市場份額及提供裝修維修工程的能力 — 擴大我們提供裝修維修工程能力的原因及機會」一段所討論，我們正就潛在項目與總承建商(包括客戶A以外的總承建商)進行磋商。我們無意自我限制於僅為主要客戶提供服務，而董事相信，倘我們能夠加強財務資源及人力，我們將有能力擴大市場份額及多元化客戶基礎。

### 與同為供應商之客戶的對銷費用安排

總承建商可能代表其分包商為項目支付若干開支，而有關開支在結算項目合約費用時，所涉及款項成將自支付予該分包商的付款中扣除。有關付款安排稱為「對銷費用安排」，而所涉及的款項成為「對銷費用款項」。

於往績記錄期，我們與客戶A及祥興訂立對銷費用安排，董事確認該等安排乃按一般商業條款進行。對銷費用一般與購買材料、勞工成本及廢物處置費的付款有關。根據與客戶訂立合約所載的對銷費用安排，客戶可代表我們自供應商採購材料或支付款項，而我們透過對銷費用安排結付該等金額。於往績記錄期，我們並無就對銷費用安排與客戶A及祥興發生對我們的業務、財務狀況或經營業績造成重大影響的糾紛。

## 業 務

於2017/18財政年度、2018/19財政年度及2019/20財政年度各年，來自客戶A的收益分別約為97.6百萬港元、127.2百萬港元及130.6百萬港元，而我們就客戶A產生的對銷費用金額，即材料採購、勞工成本及廢物處置費付款分別約為8.1百萬港元、5.3百萬港元及6.2百萬港元，佔我們總服務成本約6.8%、3.7%及3.6%。

於2017/18財政年度、2018/19財政年度及2019/20財政年度各年，來自祥興的收益分別約為8.7百萬港元、49.7百萬港元及76.3百萬港元，而我們就祥興產生的對銷費用金額分別約為0.3百萬港元、0.3百萬港元及0.8百萬港元，即廢物處置費付款，佔我們總服務成本約0.3%、0.2%及0.5%。

由於我們透過對銷費用安排以扣除應收客戶A及祥興款項的方式結算該等成本，已完成項目工程的現金流入及採購的現金流出均按相同金額減少。因此，對銷費用安排對我們於往績記錄期的現金流量狀況並無重大影響。

### 定價政策

就總承建商根據本集團訂立的分定期合約授予的工程訂單而言，費用乃按分定期合約所訂明並參考估價表的標準費率定價，其已於總分期合約的投標文件內訂明。

建築署經參考建築工程不同材料、產品及工程的價格頒佈不同版本的估價表。估價表亦作為參考依據，為主要承建商於總定期合約招標時形成投標價格。估價表一般每三年修訂一次。載於估價表更新版本內的建築工程不同材料、產品及工程的價格可以保持不變、高於或低於先前版本。估價表通常修訂(i)根據最新市價反映工程項目的估價；(ii)剔除廢棄的工程項目；及(iii)引進新的工程項目。

總承建商將以估價表的倍數標示其投標價格，倍數為估價表的投標百分比，可以為正或負百分比，以表示估價表的上調或下調。建築署於根據中標者提出的投標比例評估所有投標者的標價、能力及過往表現後將隨後將總定期合約授予主要承建商。因此，

## 業 務

估價表的倍數為根據總定期合約授出的工程訂單的定價的標準費率。該等總定期合約的標準費率適用於總承建商訂立的相應分定期合約。因此，取決於贏得總定期合約的總承建商提出的投標比例，合約與合約間的適用標準費率不同。

我們於分定期合約的工程項目的標準費率與總定期合約的標準費率相同，因此總承建商一般會就我們的工程收取管理費。除一份由醫院管理局所管理物業裝修維修工程的設計及施工分定期合約(據此總承建商一般就部分工程收取40.0%管理費)外，於往績記錄期，客戶收取的管理費費率一般介乎約7.0%至27.1%，乃由本集團與總承建商參考工程的複雜程度及項目位置後經公平磋商釐定。因此，我們收取的費用可按以下方式計算：

估價表(總定期合約投標文件指定的版本) × 成功中標者提出的投標比例 × (1 – 本集團與主要承建商協定的管理費率)。

上述公式或會因合約不同而不同，如(i)或會採用不同的估價表版本；(ii)主要承建商提出的投標價格或有不同；及(iii)管理費月或因我們承接的分定期合約不同而各異。此外，在決定是否訂立分定期合約之前，本集團會考慮多項因素，包括(i)工程範圍；(ii)工程的地域範圍；(iii)總定期合約訂明的標準費率；(iv)總定期合約及分定期合約覆蓋地區內的公共物業及設施；(v)過往承接類似性質工程的成本；(vi)材料成本及分包費用；及(vii)總承建商於過往分定期合約(如有)中收取的管理費費率。因此，我們的毛利率或因不同項目而有所不同。

根據總定期合約，於合約期間，政府不時通過向總承建商發出工程訂單，而總承建商可隨後向如我們這一類分包商授出工程訂單執行項目。根據項目的要求，包括材料使用、勞動力要求、地盤實際測量及所發現的任何特定地盤問題，本集團將估計項目費用及預算成本。工程訂單的目標毛利率通常參考本集團之前承接的類似項目的毛利

## 業 務

率進行評估。於往績記錄期完成的主要項目的實際毛利率與目標毛利率並無重大差異。雖然工程訂單由項目僱主發起，本集團基本上須根據分定期合約承接獲授予的工程訂單，我們亦將在執行項目僱主發起的工程訂單過程中通過向上銷售及交叉銷售的方式向客戶及項目僱主提出建議。本集團通常建議使用符合項目僱主規定的不同材料並建議若干額外工程。我們就地盤具體問題進行設計及作出建議以及提出工程訂單的能力有助我們獲取工程訂單，令我們於往績記錄期具較大靈活性以達到令人滿意的毛利率。

於往績記錄期，(i)各分定期合約採取的不同版本估價表；(ii)主要承建商提出的不同投標比例；(iii)就本集團將收取的項目費用，主要承建商收取的不同管理費用；及(iv)各分定期合約項下的由本集團承接的項目不同性質工程訂單的綜合影響，導致分定期合約的毛利率有所不同。

就個別項目而言，我們的客戶會向我們詢價，項目費用按訂單逐項釐定，並會考慮多項因素，包括(i)所涉及地盤工程的複雜程度；(ii)估計所需時間、材料及人力；(iii)支付條款；(iv)我們過往完成類似項目的參考價格；及(v)任何導致服務期延長或需增加人手的預期風險。

裝修維修項目通常為勞動密集型，其勞工成本是項目成本之主要部份之一。實際時間及資源與初步估計之間的任何重大差異或會造成成本大幅超支，從而可能對本集團的財務業績造成不利影響。於往績記錄期，我們就於2017/18財政年度完成的項目錄得毛損總額約739,000港元。董事認為，虧損主要由於我們為該項目設定相對具競爭力的價格以擴大當時的客戶基礎，但該項目成本超時。董事認為，以上虧損對我們的盈利能力及／或財務狀況並無重大不利影響，原因為(i)該項目應佔總虧損僅約為739,000港元；及(ii)於往績記錄期，我們並無任何其他已完成項目錄得虧損。

---

## 業 務

---

我們已採取以下措施管理成本超支的風險：

- (i) 就各個項目制定成本計劃以設定成本目標。該成本計劃乃由我們的項目協調人、工料測量師及負責的執行董事共同協定。項目的執行(包括分包)乃根據成本計劃進行；及
- (ii) 實際產生的開支由項目管理團隊持續監控。我們的財務部門已按月對實際數字及預算數字的差異進行分析，並呈交予董事審閱。倘財務預算及實際經營業績存在重大差異時，應於月度差異分析報告中清楚記錄原因。我們或會對成本計劃做出修訂以控制項目成本目標。

### 與我們的客戶訂立分定期合約及獨立項目合約的主要條款

於往績記錄期，我們根據分定期合約及個別項目承接裝修維修工程。一般而言，我們與我們的客戶訂立合約包括與工程範圍、覆蓋地域、合約期及付款條款相關的條款及條件。我們的合約或一併包括以下條款：

主要合約條款	描述
標準費率	分定期合約內我們工程項目的標準費率與該等於總定期合約內的項目一致，且會參考政府統計處發佈的若干物價指數對若干成本予以調整(包括上調及下調)。

---

## 業 務

---

- 預定違約金 若干合約載有預定違約金條款，規定倘我們未能於許可時限內完成合約工程，我們可能須賠償總承建商因合約僱主根據總合約對總承建商施加的違約賠償金，惟獲授任何寬限期除外。董事確認，於往績記錄期及直至最後實際可行日期，我們不需要就我們的項目支付任何重大違約金。
- 保修期 我們的客戶一般要求的保修期通常為完成分定期合約項下所有工程後12個月，期間我們負責修正我們承包產生工程缺陷或瑕疵。
- 保質金 就分定期合約而言，約5%已由政府認證或總承建商認證的工程的價值(已扣除由總承建商所收取的管理費及安全系數金(如有))。總承建商可能就一般分定期合約所保留的總保質金設有上限，一般介乎0.5百萬港元至2.0百萬港元。於我們的若干個別項目中，我們的客戶可能會保留每筆進度款項中的約10%作為保質金，惟不超過合約總價值的5%。有關詳情，請參閱本節「運作程序 — 申請付款及認證 — (iii) 總承建商保留的保質金」一段。
- 管理費 我們的客戶可以根據我們的分定期合約收取管理費。於往績記錄期，除一份由醫院管理局所管理物業裝修維修工程的設計及施工分定期合約(據此總承建商就部份工程收取40.0%管理費)外，客戶收取的管理費費率介乎約7.0%至27.1%。

---

## 業 務

---

個人擔保 部分客戶可能要求執行董事張宇鳴先生提供個人擔保以妥善履行項目。

終止 一般而言，客戶有權在若干情況下終止與我們的合約，例如我們在無合理原因的情況下未能以盡職審查或客戶滿意的方式進行工程，或未能根據客戶指示移除有缺陷的材料或修復有缺陷的工程。

### 信貸政策

於往績記錄期，與主要客戶的信貸期介乎14天至30天，我們通常於客戶發出付款證書或由我們發出票據後14天內收取客戶已認證金額的付款，包括客戶墊款，並扣除可扣減因素(如有)。本集團會按個別情況持續監察及評估長期逾期款項(一般指發票日期後超過60天仍然未收到的貿易應收款項)，經考慮客戶的一般付款慣例及付款記錄、我們與客戶的關係及當時的整體經濟環境後採取合適的跟進行動。於往績記錄期，我們收回長期逾期款項的跟進行動包括發出催款單及主動與客戶溝通。

### 季節性

董事認為，本集團經營所在的行業並無任何明顯的季節性。



---

## 業 務

---

### 我們的供應商及分包商

#### 我們的供應商及分包商的特點

於往績記錄期，我們的供應商主要包括(i)材料(例如金屬半成品，包括井蓋夾層屋面、層板及夾層板圍欄)、一般建築材料(包括大理石、水泥、隔音牆板)及傢俱(包括桌子、櫥櫃、長凳和凳子)供應商；(ii)其他雜項服務的供應商，例如材料運輸和機械設備租賃。於往績記錄期，我們亦委聘分包商進行地盤工程，包括混凝土工程、鋪蓋屋頂及防水工程、油漆、鋼鐵及金屬工程、天花板、抹灰及面漆、鋪面及保護墊牆板飾面及運動地板飾面。我們的供應商及分包商一般於香港註冊成立，而我們的採購以港元計值。我們於往績記錄期的部分供應商為在中國採購材料的貿易公司。

向我們的供應商及客戶授予的信貸期通常為收到彼等的發票或我們的採購訂單發出後30日左右。就我們已同意僅於收到客戶付款後支付其分包費用的部分分包商而言，應分包商要求，我們可按最優惠利率加3%至4%的年利率向彼等支付墊款。我們並無與供應商及分包商訂立任何長期協議。

董事確認，於往績記錄期，我們並無於所需供應商品及服務方面出現任何重大短缺或延誤。

## 業 務

下表載列於往績記錄期本集團總採購的明細(按種類劃分)：

	<u>2017/18財政年度</u>	<u>2018/19財政年度</u>	<u>2019/20財政年度</u>
	千港元	千港元	千港元
材料成本 .....	53,772	78,243	100,952
分包費用 .....	42,759	35,005	38,978
其他(附註) .....	4,131	7,358	7,313
總計 .....	<u>100,662</u>	<u>120,606</u>	<u>147,243</u>

附註：其他主要包括材料運輸、機器及設備租賃、材料質量測試。

有關上表所載的於往績記錄期向供應商及分包商採購波動的討論以及相關的敏感度分析，請參閱本文件「財務資料—經營業績的主要組成部分—服務成本」一段。

### 主要供應商

在2017/18財政年度，2018/19財政年度及2019/20財政年度，我們向最大供應商採購的總金額(不包括分包費)佔我們的採購總額約15.1%、30.5%及20.7%(不包括分包費)，而我們從五大供應商產生的總採購額(不包括分包費)佔我們的採購總額約54.1%、60.7%及52.6%(不包括分包費)。

## 業 務

以下載列了我們於往績記錄期由我們五大供應商所產生的總採購額(不包括分包費用)明細及彼等各自的背景資料：

### 2017/18財政年度

排名	供應商名稱	供應商的 背景	採購類別	自下列年度起 建立業務關係	一般信貸期及 付款方式	我們向供應商的採購額	
						千港元	%
1	供應商A	一家於香港註冊成立的貿易公司	金屬半成品及一般建築材料	2017年	30天；銀行轉賬	8,738	15.1
2	客戶A	聯交所主板上市公司的附屬公司，主要從事房屋建築及保養	一般建築材料	2007年	對銷費用安排	8,098	14.0
3	供應商集團B	兩家建築產品銷售公司，被同一於香港註冊成立的公司擁有	一般建築材料	2016年	交付時支付；銀行轉賬	5,327	9.2
4	理想建材工程有限公司	一家於香港註冊成立的供應建築材料的公司	一般建築材料	2013年	7天；銀行轉賬	4,701	8.1
5	供應商D	一家於香港註冊成立的貿易公司	一般建築材料	2015年	30天；銀行轉賬	4,487	7.7
五大供應商合計						31,351	54.1
所有其他供應商						26,552	45.9
總採購額 (不包括分包商)						57,903	100.0

## 業 務

### 2018/19財政年度

排名	供應商名稱	供應商的 背景	購買種類	自下列年度起 建立業務關係	一般信貸期及 付款方式	我們向供應商採購	
						千港元	%
1	供應商A	一家於香港註冊成立的貿易公司	金屬半成品及一般建築材料	2017年	30天；銀行轉賬	26,097	30.5
2	供應商E	一家於香港註冊成立的貿易公司	金屬半成品	2018年	30天；銀行轉賬	12,898	15.0
3	理想建材工程有限公司	一家於香港註冊成立及供應建築材料的公司	一般建築材料	2013年	15天；銀行轉賬	5,712	6.7
4	客戶A	聯交所主板上市公司的附屬公司，主要從事房屋建築及保養	一般建築材料	2007年	對銷費用安排	5,311	6.2
5	供應集團B	兩家建築產品銷售公司，被同一於香港註冊成立的公司擁有	一般建築材料	2016年	交付時支付；銀行轉賬	1,948	2.3
五大供應商合計						51,966	60.7
所有其他供應商						33,635	39.3
總採購額 (不包括分包費用)						85,601	100.0

## 業 務

### 2019/20 財政年度

排名	供應商名稱	供應商的 背景	購買種類	自下列年度起 建立業務關係	一般信貸期及 付款方式	我們向供應商採購	
						千港元	%
1	供應商A	一家於香港註冊成立的貿易公司	金屬半製成品及一般建築材料	2017年	30天；銀行轉賬	22,474	20.7
2	供應商E	一家於香港註冊成立的貿易公司	金屬半製成品	2018年	30天；銀行轉賬	16,537	15.3
3	供應商F	兩家貿易公司，被同一於香港註冊成立的公司擁有	金屬半製成品	2020年	30天；銀行轉賬	6,770	6.3
4	客戶A	聯交所主板上市公司的附屬公司，主要從事房屋建築及保養	一般建築材料	2007年	對銷費用安排	6,248	5.8
5	供應商G	一家於香港註冊成立的公司，主要從事設計、供應及安裝建築聲學產品	一般建築材料	2011年	交付時支付；銀行轉賬	4,935	4.5
五大供應商合計						56,964	52.6
所有其他供應商						51,301	47.4
總採購額 (不包括分包費用)						108,265	100.0

---

## 業 務

---

於往績記錄期，本集團五大供應商均為獨立第三方。於往績記錄期，概無董事、彼等的聯繫人或於最後實際可行日期擁有已發行股份數目5%以上的任何股東於本集團任何五大供應商中擁有任何權益。

### 存貨

本集團並無持有任何存貨用於未來分包合約或個別項目。我們的工程所需的材料及耗材乃按個別項目購買及使用。

### 主要分包商

於2017/18財政年度、2018/19財政年度及2019/20財政年度，最大分包商產生分包費用總額佔總分包費用百分比分別約為35.5%、19.8%及16.2%，而五大分包商產生分包費用總額佔總分包費用百分比分別約為66.1%、62.6%及58.8%。

### 分包安排

根據弗若斯特沙利文，工程分包是香港建造業的常見慣例。由於我們項目的整個過程涉及不同類型的工程，我們直接承接所涉及的各項工程可能不符合成本效益，且我們可能無法完全承接項目的若干部分。因此，視乎我們人力資源的可用情況及以自身資源進行工程的成本，我們可將部分工程分包予其他分包商。

於往績記錄期，經考慮我們的需要及成本(包括混凝土工程、鋪蓋屋頂和防水工程、油漆、鋼筋和金屬工程、抹灰和飾面、鋪面及保護墊)後，我們將部分地盤工程分包予分包商。在有關分包安排中，我們可視乎與分包商的協議按個別項目向分包商提供材料或要求分包商承擔材料成本，並會擔當監管角色，定期監察分包商進行的工程。

## 業 務

以下載列了我們於往績記錄期由我們五大分包商所產生的總分包費用明細及彼等各自的背景資料：

### 2017/18財政年度

排名	分包商名稱	分包商背景	所提供的主要服務	自下列年度起 建立業務關係	一般信貸期及 付款方式	所產生的分包費用	
						千港元	%
1	分包商A	一間於香港註冊成立的 公司，主要從事一般工程	裝修工程	2017年	30天；銀行轉賬	15,178	35.5
2	分包商B	一間於香港註冊成立的 公司，主要從事建造及翻新 工程	一般工程	2014年	30天；銀行轉賬	4,515	10.6
3	分包商C	一間於香港註冊成立的 工程公司	一般工程	2016年	30天；銀行轉賬	3,613	8.4
4	分包商D	一間於香港註冊成立的 工程公司	油漆工程	2016年	30天；銀行轉賬	2,788	6.5
5	分包商E	一間於香港註冊成立的 公司，主要從事維修工程	抹灰及拆卸工程	2013年	30天；銀行轉賬	2,154	5.1
五大分包商合計						28,248	66.1
所有其他分包商						14,511	33.9
分包費用總計						42,759	100.0

## 業 務

### 2018/19財政年度

排名	分包商名稱	分包商背景	所提供的主要服務	自下列年度起 建立業務關係	一般信貸期及 付款方式	所產生的分包費用	
						千港元	%
1	分包商D	一間於香港註冊成立的工程公司	油漆工程	2016年	30天；銀行轉賬	6,935	19.8
2	分包商E	一間於香港註冊成立的公司，主要從事維修工程	抹灰及拆卸工程	2013年	30天；銀行轉賬	5,709	16.3
3	分包商C	一間於香港註冊成立的工程公司	一般工程	2016年	30天；銀行轉賬	5,217	14.9
4	客戶A	一間在聯交所主板上市公司的附屬公司，其主要業務為樓宇建造及維修	裝修及鋪蓋屋頂工程	2007年	對銷費用安排	2,373	6.8
5	分包商B	一間於香港註冊成立的公司，主要從事建造及翻新工程	一般工程	2014年	30天；銀行轉賬	1,683	4.8
五大分包商合計						21,917	62.6
所有其他分包商						13,088	37.4
分包費用總計						35,005	100.0



## 業 務

### 2019/20財政年度

排名	分包商名稱	分包商背景	所提供的主要服務	自下列年度 起建立關係	一般信貸期 及付款方式	所產生的分包費用	
						千港元	%
1	分包商F	一間於香港從事建築工程的獨資企業	鋼材工程	2014年	30天；支票	6,307	16.2
2	分包商E	一間於香港註冊成立的公司，主要從事維修工程	抹灰及拆卸工程	2013年	30天；支票	6,054	15.5
3	分包商C	一間於香港註冊成立的工程公司	一般工程	2016年	30天；銀行轉賬	5,785	14.8
4	分包商B	一間於香港註冊成立的公司，主要從事建造及翻新工程	一般工程	2014年	30天；銀行轉賬	2,811	7.2
5	分包商D	一間於香港註冊成立的工程公司	油漆工程	2016年	30天；銀行轉賬	1,948	5.1
五大分包商合計						22,905	58.8
所有其他分包商						16,073	41.2
<b>分包費用總計</b>						<b>38,978</b>	<b>100.0</b>

於往績記錄期，本集團五大分包商為獨立第三方。於往績記錄期，我們的董事、彼等之聯繫人或於最後實際可行日期擁有本公司已發行股份數目5%以上之任何股東概無於本集團任何五大分包商中擁有任何權益。

---

## 業 務

---

### 與我們供應商及分包商訂約的主要條款

我們並無與供應商或分包商訂立任何長期協議或承諾任何最低採購額。委聘供應商及分包商的主要條款載列如下：

#### *我們的供應商*

就我們向供應商作出的採購而言，我們一般按個別項目向供應商下達訂單進行每次採購，而向我們的供應商及客戶授予的信貸期通常為收到彼等的發票或我們的採購訂單發出後30日左右。

#### *我們的分包商*

就分包而言，我們的分包商一般向我們提供費用報價，通常包括工程範圍、合約價格、地盤位置及負責人。我們一般簽署分包商的費用報價以確認我們與彼等的委聘。

### 選擇供應商及分包商的標準

本集團存置認可供應商及分包商的內部名單。我們根據多項因素審慎評估供應商及分包商，並決定是否將其納入我們的名單，該等因素包括過往及現時工作的參考、不合規記錄以及彼等的質量、安全及環境管理系統。倘某個特定工程訂單或個別項目需若干材料或服務，我們會視乎彼等的適切性、是否可得及費用報價，從名單內挑選供應商及分包商。

---

## 業 務

---

### 對分包商的控制

我們可能須就分包商的表現向客戶承擔責任，我們亦可能須面對項目中所委聘分包商的僱員意外產生的任何索償及訴訟。於項目過程中，我們的項目管理團隊將與分包商代表緊密合作，以協調工程及定期與分包商舉行會議。同時，我們於項目過程中對分包商進行有關質量控制、職業及安全管理及環境合規的定期評估及執行措施。我們的項目管理團隊亦將持續審核分包商的工程，確保彼等的工程符合工程的詳細計劃。有關監督及審核程序包括(其中包括)：

- 於地盤工程開始前及在定期地盤會議上向我們的分包商派發設計圖紙並向分包商解釋及與其討論工程細節，使其明白及遵守設計；
- 由我們的項目協調員及監工定期實地視察，確保我們的分包商遵守設計；及
- 項目管理團隊聽取我們的分包商所作的匯報，並不時開會以審閱工程進度。

我們的項目經理、項目協調員及監工將密切監察地盤工程的執行並嚴格遵守我們的客戶之要求。

### 機器及設備

於往績記錄期及於最後實際可行日期，我們並無擁有任何機器。我們通常向外部機器及設備租賃服務供應商租賃例如起重機、挖掘機及起重平台等機器。於2017/18財政年度、2018/19財政年度及2019/20財政年度各年，我們的機器及設備租賃成本分別約為1.4百萬港元、2.0百萬港元及1.9百萬港元。

一般而言，我們的分包商須自行配備進行分包工程所需的機械。分包商安排機器及設備的費用一般計入分包費用。

---

## 業 務

---

### 品質控制

為向客戶提供始終如一的優質服務，我們已實施符合ISO 9001：2015國際標準的質量管理體系。聯合承建自2016年8月起已取得ISO 9001認證。我們的質量控制程序包括(其中包括)進行地盤工程的具體工作程序、甄選供應商及分包商、採購材料及其他營運程序，以確保我們的工程質量。各項目均設有項目管理團隊，負責項目的整體質量保證。

張宇鳴先生(為我們的執行董事之一)負責我們的整體品質保證。有關彼履歷資料的詳情，請參閱本文件「董事及高級管理層—董事」一段。

有關我們就分包商採取的品質控制措施，請參閱本節「我們的供應商及分包商—對分包商的控制」一段。

於往績記錄期及直至最後實際可行日期，我們並無因我們或我們的分包商所提供服務相關的品質問題而收到我們客戶的任何重大投訴或任何重大賠償要求。

### 職業健康及安全

我們尤為重視職業健康及工作安全。基於建築地盤的工程性質，工人面臨固有的意外或受傷風險。我們已採納相關職業健康及安全法律、規則及規例規定的職業健康及安全系統。我們的項目管理團隊負責監督職業健康及安全政策的實施並確保我們遵守適用職業健康及安全標準。我們的僱員及分包商的僱員須遵守安全手冊所載的安全規則。

我們的安全措施包括以下各項：

- 所有地盤工人(包括分包商安排的工人)須持有有效的建造業安全訓練證明書。
- 我們就安全相關事宜(包括安全常規及個人防護設備)向地盤工人提供入職培訓及持續培訓。

---

## 業 務

---

- 所有地盤工人(包括分包商安排的工人)須佩戴或使用適當的個人防護設備，且該等個人防護設備須保持良好狀態。
- 我們的監工定期進行檢查，以監察我們安全計劃的遵守情況。
- 我們的項目管理團隊將對違反安全規則的工人及分包商發出書面警告。
- 我們將對屢次未能遵守安全規則的工人及分包商採取紀律處分。

儘管本集團已實施安全規則及措施以減低工人發生意外或受傷的風險，但無法完全避免工人於建築地盤發生意外。由於建築行業的工作性質及施工地盤潛在的危險環境，該等風險為固有風險。此外，部分工人未必遵守我們實施的健康及安全政策／系統。因此，我們或會不時遭到僱員對工傷的索償及違反香港法律第59章《工廠及工業經營條例》的若干法規。

作為分包商，我們要求我們的工人及分包商安排的工人向我們報告事故，而我們將盡快向總承建商及勞工處報告事故。倘發生事故，受傷工人須立即向監工報告。監工將向受傷工人提供協助，並進行初步調查及記錄有關意外日期、時間、地點及原因以及所造成傷害性質的資料。我們的行政部門亦將於法定所需時間內跟進向勞工處發出的意外通知。

於往績記錄期及直至最後實際可行日期，我們錄得合共四宗涉及我們的工人或分包商的工人的意外，其中一宗涉及一名工人滑倒、絆倒或在相同的水平跌倒，兩宗涉及工人被移動或下墜物件擊中的意外，以及一宗涉及一名工人接觸運行中的機械或被機器處理的物件的意外。

於往績記錄期及直至最後實際可行日期，有關總承建商已根據僱員補償條例以及普通法就工傷購買保險，以為地盤的工人提供保障。因此，董事認為該等事故並無及不會預期對我們的營運造成重大影響。有關保單的進一步詳情，請參閱本節「保險」一段。

## 業 務

下表載列本集團以每1,000名工人計的意外率及以每1,000名工人計的死亡率與香港相關建造業平均比率的比較：

	香港行業 平均數 <sup>(附註1)</sup>	本集團 <sup>(附註2)</sup>
<b>2017年1月1日至12月31日</b>		
每千名工人的事故率 .....	32.9	9.6
每千名工人的死亡率 .....	0.185	0
<b>2018年1月1日至12月31日</b>		
每千名工人的事故率 .....	31.7	0
每千名工人的死亡率 .....	0.125	0
<b>2019年1月1日至12月31日</b>		
每千名工人的事故率 .....	不適用 <sup>(附註3)</sup>	20.6
每千名工人的死亡率 .....	不適用 <sup>(附註3)</sup>	0

附註：

1. 截至2017年、2018年及2019年12月31日止年度的行業平均比率乃摘錄自勞工處職業安全及健康部刊發的職業安全及健康統計數字簡報第19期(2019年8月)。
2. 我們的意外率按曆年內意外數目除以相同曆年期間地盤工人之平均數目並把數字乘以1,000而計算得出。地盤工人數目包括我們的工人及分包商安排的工人。
3. 於最後實際可行日期相關數據尚未發佈。

### 2019冠狀病毒病爆發的影響

自2020年1月起，全球爆發2019冠狀病毒病。2019冠狀病毒病具有高度傳染性，導致全球死亡者眾。於2020年3月11日，世界衛生組織宣佈2019冠狀病毒病疫情為全球流行病。自2020年1月起直至最後實際可行日期，我們並無接獲客戶通知，表示我們現時承

## 業 務

接的任何項目將因爆發2019冠狀病毒病而暫停或取消，且我們並無接獲任何供應商及分包商通知，表示彼等的原材料或服務供應將因2019冠狀病毒病疫情出現重大延誤或中斷。董事確認，於最後實際可行日期，我們的任何在建項目的工程進度並無任何重大延誤或暫停，且概無因近期的2019冠狀病毒病爆發而對我們的營運及財務表現並無重大影響。

### 我們對2019冠狀病毒病疫情的應變計劃及反應

為應對2019冠狀病毒病疫情爆發，我們已實施應急計劃，以盡量減少可能對我們業務營運造成的潛在干擾，包括(i)不時審閱我們的認可供應商及分包商名單，並物色符合我們要求及規定的合適替代分包商及供應商，以確保穩定交付我們的服務；及(ii)倘我們的工程訂單或個別項目的履行可能出現延誤，我們將與客戶保持密切及持續的溝通及磋商。

我們亦已於辦公室及地盤實施多項預防措施，以盡量減低員工及分包商僱用的工人的感染風險：

- 在我們辦公室及工作場所的入口強制量度體溫；
- 禁止有發熱或上呼吸道感染症狀的僱員及分包商工作，並要求彼等及時尋求醫療意見；
- 要求我們的僱員及分包商在我們的辦公室及工作場所佩戴外科口罩；
- 為我們的僱員監控及維持足夠的個人防護設備(包括外科口罩及搓手液)；
- 要求所有僱員、分包商及訪客提供強制性外遊匯報；
- 對返回香港或與2019冠狀病毒病患者有密切接觸的僱員及分包商進行強制14天隔離檢疫；
- 保持辦公室及工作場所的環境衛生、以及所有潛在污染表面或物品清潔；及
- 在辦公室及工作場所的當眼位置放置有關2019冠狀病毒病的健康教材。

## 業 務

我們的所有員工(包括分包商)須熟悉我們預防措施的規定，並確保其監督的所有工人完全遵守我們的規定。我們將為工人提供有關正確使用個人防護設備(如適用)的培訓，並檢查該等設備是否有效及清潔，以及工人是否正確使用該等設備。

### 環境合規

根據香港法例，我們於施工地盤的作業須受多項環境規定規限，主要包括與空氣污染管制、噪音管制、水污染管制及廢物處置有關的規定。有關監管規定的詳情，請參閱本文件「監管概覽」一節。

我們致力減少業務活動對環境造成的不利影響。為遵守適用環境保護法例，我們已採納僱員及分包商須遵循的規管環境保護合規的措施及工作程序。有關措施及程序包括(其中包括)：

範圍	措施
空氣污染管制 . . . . .	(i) 必要時在裝卸任何易產生揚塵的材料前進行灑水
噪音管制 . . . . .	(i) 關閉閒置設備並於開關附近張貼提醒標誌
	(ii) 工程地盤允許建築工程時間為星期一至星期六上午七時至下午七時，公眾假期除外
	(iii) 提倡使用更安靜及更環保的優質機動設備
水污染管制 . . . . .	(i) 築立堤岸防止廢水從地盤洩漏
	(ii) 僅於總承建商指定的廢水排放點排放廢水



## 業 務

範圍	措施
廢物處理 .....	(i) 重用及回收物料(如適用)  (ii) 尋求更環保的新材料取代不可重用的材料(如適用)

董事確認，與環境合規有關的成本通常由在施工地盤上作業的本集團承擔。於2017/18財政年度、2018/19財政年度及2019/20財政年度，本集團就促進遵守適用環境規定分別產生約46,000港元、34,000港元及47,000港元。我們估計日後的年度合規成本不會較往績記錄期水平出現重大變動，且與其經營規模一致。

### 保險

於最後實際可行日期，本集團獲得以下段落所載的保單保障。董事認為，經考慮我們的目前業務及現行行業慣例，本集團的投保範圍屬充足，與行業標準一致。

#### 僱員補償保險

根據僱員補償條例第40條，所有僱主(包括承建商及分包商)均須根據僱員補償條例第40(1B)條投購保險以為其根據僱員補償條例及普通法對其所有僱員(包括全職僱員及兼職僱員)工傷承擔的責任提供保障。

根據僱員補償條例第40(1B)條，倘總承建商已承諾進行任何建築工程，其可為每宗事故投購金額不少於2億港元的保單，以涵蓋其及其分包商於僱員補償條例及普通法項下的責任。倘總承建商已根據僱員補償條例第40(1B)條投購保單，於該保單下總承建商及分包商將視為遵守僱員補償條例之相關要求。作為分包商，我們就受僱期間僱員之索償責任將於我們的客戶或總承建商投購的保單涵蓋範圍之內。

---

## 業 務

---

於往績記錄期，根據本集團與我們的客戶訂立的合約條款，客戶或本集團已根據僱員補償條例第24條投購僱員補償保險以為其及我們的分包商的責任提供保障。因此，我們分包商的責任已獲保單涵蓋。

### 承建商全險保險

於往績記錄期，就我們承接的合約工程而言，相關總承建商或我們的客戶已投購承建商全險保險，涵蓋我們因合約工程下樓宇或構築物的潛在損壞以及因我們或分包商履行合約工程而對第三方造成的潛在人身傷害或對第三方財產造成的損害而產生的責任。

董事確認，於往績記錄期及直至最後實際可行日期，本集團所有項目均涵蓋且受總承建商或我們的客戶為整體建築項目投購的承建商全險保障。該等保單涵蓋及保障來自總承建商及分包商全部僱員於相關建築地盤之各層級工作，以及彼等於相關建築地盤進行的工程。

### 其他保險

本集團已投購商業一籃子保險，保障範圍包括但不限於物業意外損壞、業務中斷、金錢損失及公眾責任。

### 未投保風險

誠如本文件「風險因素」一節所披露，例如與貿易應收款項的可收回性有關的風險、成本估算及管理若干種類風險，一般屬不受保範圍，原因是其並不受保或就該等風險投保欠成本效益。有關我們管理若干未投保風險的詳情，請參閱本節下文「風險管理及內部控制系統」一段。

### 僱員

於2018年、2019年及2020年3月31日及最後實際可行日期，本集團分別合共擁有70名、82名、104名及135名僱員。本集團所有僱員均於香港工作。

## 業 務

下表載列於2018年、2019年及2020年3月31日及最後實際可行日期按職能劃分的僱員明細：

	於3月31日			於最後實際 可行日期
	2018年	2019年	2020年	
一般管理及項目管理 .....	1	1	1	1
項目管理 .....	2	3	2	4
項目統籌 .....	2	3	5	8
監工 .....	8	10	13	19
採購 .....	3	3	2	3
設計及繪圖 .....	3	5	10	13
工料測量 .....	9	9	9	10
地盤工人 .....	38	42	54	68
行政及財務 .....	4	6	8	9
<b>總計 .....</b>	<b>70</b>	<b>82</b>	<b>104</b>	<b>135</b>

### 與我們僱員的關係

董事認為，本集團與僱員保持良好關係。

董事確認，於往績記錄期，我們未曾經歷因勞資糾紛而產生的與僱員間的任何重大問題或營運中斷，亦未經歷難以挽留經驗豐富的員工或高技能人員的情況。於往績記錄期及直至最後實際可行日期，我們的僱員並未成立工會。

### 培訓及招聘政策

我們通常通過公開市場招募員工。我們擬盡最大努力招攬及挽留適當及合適的人員為本集團服務。我們持續評估可用的人力資源，並將釐定是否需要額外人員，以應付本集團不時的業務發展。

我們向僱員提供多項培訓，並資助僱員參與不同培訓課程，包括有關我們的工作的職業健康及安全課程。該等培訓課程包括內部課程及由外界人士(如建造業議會)舉辦的課程。

## 業 務

### 薪酬政策

本集團向其僱員提供的薪酬方案包括基本薪資、花紅及其他現金津貼或津貼。我們主要根據各僱員的資歷、相關經驗、職位及年資釐定其薪金。本集團根據各僱員表現對加薪、花紅及晉升進行年度審閱。根據香港法律規定，我們已為所有全職員工參加強制性公積金計劃。

### 物業

#### 自置物業

於最後實際可行日期，我們於香港擁有兩項物業，其詳情載列如下：

地址	建築面積	用途
	(概約平方呎)	
香港新界屯門海榮路9號萬能閣1樓109室	1,316	倉庫及輔助辦公室

#### 租賃物業

於最後實際可行日期，我們租賃位於香港的[兩]處物業，詳情載列如下：

地點	總樓面面積	用途
	(概約平方呎)	
1. 香港九龍崇平街2號富德中心1樓5室	3,548	工作室
2. 香港九龍崇平街2號富德中心地下P9號停車位	不適用	停車場

## 業 務

於最後實際可行日期，本集團並無單一物業權益的賬面值佔我們總資產的15%或以上。因此，本文件獲豁免遵守上市規則第5.01A及5.01B條的規定及公司(清盤及雜項條文)條例第342(1)條有關公司(清盤及雜項條文)條例附表三第34(2)段有關於本文件載入物業估值報告的規定。

### 知識產權

於最後實際可行日期，本集團已於香港註冊一項商標。有關該商標的詳情，請參閱本文件附錄四「B. 有關本集團業務之其他資料 — 2. 知識產權」一段。

於最後實際可行日期，本集團已於香港註冊一個域名，即[www.uchl.com.hk](http://www.uchl.com.hk)。有關該域名的詳情，請參閱本文件附錄四「B. 有關本集團業務之其他資料 — 2. 知識產權」一段。

於往績記錄期及於最後實際可行日期，我們並無發現任何侵犯我們的知識產權的糾紛或事宜，而董事認為，我們已採取所有合理措施保障我們的知識產權不受侵犯。截至最後實際可行日期，就本集團所知，並無任何實際、尚未了結或面臨針對本集團或其任何附屬公司有關我們侵犯任何第三方知識產權的糾紛或事宜申索。

### 市場與競爭

於往績記錄期，我們大部分收益來自根據分定期合約承接的裝修維修工程及作為公營部門項目分包商的個別項目。考慮到公營部門項目通常由政府發起，董事認為，本集團提供的裝修維修工程的需求整體上與政府對公共物業及設施的小型工程及／或保養服務的穩定及持續需求一致。如本文件「行業概覽」一節所披露，隨著對公共設施及私人住宅建築進行定期檢查及保養的需求不斷增加，且社會便利設施翻新及保養的公共支出不斷增加，香港裝修維修工程按收益計的市場規模自2014年約678億港元穩步增長至2019年約778億港元，複合年增長率約為2.8%。鑒於公眾對建築物安全的意識不斷提高，以及政府在建築物維修保養及公共設施翻新方面的支持政策，對裝修維修工程的需求有望保持增長。裝修維修工程的市場規模(按收益計)預期將由2020年的約266

---

## 業 務

---

億港元增加至2024年的約296億港元，複合年增長率約為2.7%。私營機構的裝修維修工程的市場規模(按收益計)預期將由2020年的約518億港元增加至2024年的約605億港元，複合年增長率約為4.0%。私營及公營部門按收益劃分的裝修維修工程市場規模預期由2020年的約784億港元增加至2024年的約901億港元，複合年增長率約為3.5%。

有關本集團經營所在行業的競爭格局的進一步資料，請參閱本文件「行業概覽」一節。

### 法律合規

誠如下文所披露，董事確認，於往績記錄期及直至最後實際可行日期，本集團並無重大或系統性不合規事件。

於往績記錄期及直至最後實際可行日期，勞工處分別於2017年10月18日、2017年11月2日及2019年3月5日進行三次例行檢查後，聯合承建就工廠及工業經營條例(香港法例第59章)及其附屬條例之不合規事件被四次傳召定罪。上述檢查中，聯合承建的不合規事件包括：

- (i) 未能採取一切合理措施以確保受僱進行建築工程的工人於工地時佩戴合適安全帽；
- (ii) 未能提供必要的安全工作資料、指示、培訓及監督；及
- (iii) 未能在合理可行的範圍內，提供及維持不會對健康帶來風險的安全工作裝置及系統。

聯合承建就每次定罪的罰款介乎2,700港元12,000港元，並均已悉數付清。

---

## 業 務

---

引起傳召的事件起因主要為相關地盤工人未能遵守我們的適用安全政策、程序及法規。據香港法律顧問告知，該等傳召對本集團的管理及營運並無影響。

鑒於不合規事宜，(i)我們的管理團隊與相關現場人員進行簡報，以了解不合規事宜的起因；(ii)我們於發生不合規事宜後向地盤工人(包括本集團的僱員及我們的分包商)提供額外安全培訓及簡報；及(iii)我們已增加地盤檢查的次數。

### 訴訟及申索

於最後實際可行日期，除下文所披露者外，我們並無涉及任何重大訴訟、仲裁或申索。此外，除下文所披露者外，截至最後實際可行日期，董事並不知悉任何可能對我們的業務、財務狀況或經營業績造成重大不利影響的尚未了結或正面臨威脅的訴訟、仲裁或申索。

### 持續合約索償

於最後實際可行日期，聯合承建就分包商提供的若干建築工程的款項糾紛面臨分包商提出的一項未償付合約申索，金額約為806,000港元。聯合承建及分包商同意交付調解。由於我們現有的保單並不涵蓋上述合約索償，故我們根據管理層與負責案件的訴訟律師討論後的估計，已就2019/20財政年度的申索作出撥備約470,000港元。

## 業 務

### 正在進行的傳召

於2019年11月25日，勞工處對我們其中一個工地進行檢查。隨後，根據日期為2020年5月12日的五次傳召（「傳召」），政府已對聯合承建採取法律行動：

控罪性質	狀況	潛在的法律後果及最高刑罰
在傳召中，聯合承建被指控	下次聆訊定於2020年8月進行。於最後實際可行日期，我們已正就傳召尋求法律意見，並會基於該等意見考慮進一步行動。	根據《建築地盤(安全)規例》，干犯第(i)及(ii)項對本集團的最高刑罰為罰款50,000港元，而在無合理辯解的情況下干犯第(iii)及(iv)項的最高刑罰為罰款200,000港元。
(i) 就其中兩次傳召而言：兩次均為未能確保一名工人佩戴合適護目鏡以為彼等提供保護；		
(ii) 就其中一次傳召而言：未能確保工人於工地時佩戴合適安全帽；		經我們的香港法律顧問告知，每宗違法行為被判處最高罰款的可能甚低，參照過往罰款，罰款總額可能約為72,000港元。
(iii) 就其中一次傳召而言：未能採取足夠措施防止人員在進行建築工程地方從兩米以上高度跌落；及		
(iv) 就其中一次傳召而言：未能確保在合理可行的範圍內，提供適當及足夠的安全進出工作場所的通道並加以妥善保養。		

截至最後實際可行日期，聯合承建並未作出任何認罪答辯，有關五項涉嫌罪行亦未被定罪，因此聯合承建仍被推定為無罪。

我們的香港法律顧問認為，傳召是因同日在同一建築地盤進行的同一檢查而發出，可視為一宗事件導致五項涉嫌罪行。因此，即使聯合承建被控所有五項涉嫌罪行被定罪，



## 業 務

該等控罪不會影響聯合承建根據註冊專門行業承造商制度重續註冊或聯合承建作為一般建築承建商的註冊。

### 有關僱員補償申索及人身傷害申索的潛在訴訟

潛在申索乃指尚未向本集團展開、惟根據香港法例第282章僱員補償條例及香港法例第347章時效條例，屬於由相關事件日期起計於兩年期內(就僱員補償申索而言)或三年期內(就人身傷害申索而言)仍可提出的申索。此等事故於我們的日常業務過程中發生，但並未導致我們業務的任何重大中斷。鑒於有關潛在申索的法院程序仍未開始，我們未能評估有關潛在申索的可能申索量。此外，已就上文所述投購保單以涵蓋潛在責任。董事認為，訴訟中將由本集團承擔的有關潛在申索金額將由相關保單涵蓋。有關進一步詳情請參閱本節上文「保險」一段。

於最後實際可行日期，有四宗意外導致我們的工人或分包商的工人受傷，可能導致針對本集團的有關僱員補償申索及／或人身傷害申索的潛在訴訟。有關進一步詳情，請參閱本節「職業健康及安全」一段。下表載列上述工傷事故的時效期限屆滿情況概要：

年份	訴訟時限	時效期限
	將屆滿的僱員 補償索償宗數	將屆滿的普通法 人身傷害申索宗數
2020年	—	1
2021年	3	—
2022年	—	3
總計	<u>3</u>	<u>4</u>

---

## 業 務

---

### 由控股股東執行的彌償

控股股東已訂立彌償契據，據此，控股股東已同意根據彌償契據的條款向本集團就於[編纂]成為無條件日期或之前或因本集團的不合規事件而發生的本集團所構成或面臨的所有負債及罰款而作出彌償。詳情請參閱本文件附錄四「E.其他資料 — 1.稅項及其他彌償保證」。

### 風險管理及內部監控體系

有關我們業務的主要風險載於本文件「風險因素」一節。下文列載本集團根據風險管理及內部監控系統採納的主要措施，旨在管理有關業務營運更為具體的營運及財務風險：

#### (i) 潛在成本估算失準及成本超支之風險

請參閱本節「我們的客戶 — 定價政策」一段。

#### (ii) 有關分包商表現的風險

請參閱本節「我們的供應商及分包商 — 對分包商的控制」一段。

#### (iii) 信用風險管理

我們可能面臨貿易應收款項可收回性的相關風險。有關詳情，請參閱本文件「風險因素 — 與我們的業務有關的風險 — 倘客戶違反或延遲履行付款責任，我們的流動資金及財務狀況或會受到不利影響」一段。

為降低有關風險，我們對所有潛在客戶進行客戶接納程序，包括(i)研究新客戶的歷史、工作參考及新客戶的聲譽；及(ii)檢查客戶與本集團的財務信用記錄。

## 業 務

於2018年3月31日、2019年3月31日及2020年3月31日，我們的貿易應收款項週轉天數分別約為9.3天、3.9天及27.8天。有關我們貿易應收款項週轉天數的進一步詳情，請參閱本文件「財務資料 — 節選財務狀況表項目的討論 — 貿易及其他應收款項」一段。

對重大逾期付款持續進行監察並就客戶正常支付程序、我們與客戶的關係、其過往付款記錄、其財務狀況，以及整體經濟環境所採取的進一步跟進舉措是否妥當進行逐案評估。於往績記錄期，我們收回長期逾期付款的跟進行動包括主動與客戶聯繫。其他行動或包括避免接受長期逾期付款客戶的新項目，以及在有需要時採取法律行動。

### (iv) 流動資金風險管理

在承接合約工程時，從支付我們的運營費用到收到客戶付款之間通常存在時間差，導致現金流量可能出現錯配。

為管理我們的流動資金狀況，我們已採納以下措施：

- 承接每個新項目前，由財務總監(即黃俊聞先生，其經驗及資歷於本文件「董事及高級管理層 — 高級管理層」一段披露)領導的財務部門將編製有關項目及整體業務營運的預測現金流入及流出金額及時間分析以供董事審批，在承接新項目前，確保財務資源充足；及
- 倘根據財務部門的定期監控，內部財務資源預期出現任何短缺，我們可能避免承接新項目及／或考慮不同的融資方案，包括但不限於取得銀行及其他金融機構足夠的承擔融資額度。

### (v) 利率風險

本集團面臨與銀行借款及客戶墊款有關的利率風險。有關我們利率風險的進一步詳情，請參閱會計師報告第二節附註32。

---

## 業 務

---

### (vi) 未來不合規風險

請參閱本節「法律合規」一段。

### (vii) 品質監控系統

請參閱本節「品質控制」一段。

### (viii) 健康及安全系統

請參閱本節「職業健康及安全」一段。

### (ix) 環境管理系統

請參閱本節「環境合規」一段。

### (x) 企業管治措施

我們將遵守企業管治守則，惟偏離企業管治守則守則條文第A.2.1條。我們已成立三個董事委員會，分別為審核委員會、提名委員會及薪酬委員會，各委員會的職權範圍已遵照企業管治守則。有關詳情請參閱本文件「董事及高級管理層」一節。特別是我們審核委員會的主要職責之一為審閱我們的內部審核活動、內部控制及風險管理系統的有效性。

審核委員會由我們全體三名獨立非執行董事組成，其背景及簡歷載於本文件「董事及高級管理層」一節。為避免潛在利益衝突，我們將實行本文件「與控股股東的關係 — 不競爭承諾 — 企業管治措施」一段所載之企業管治措施。我們的董事將審閱企業管治措施及我們於各財政年度的遵守企業管治守則及遵守將於[編纂]後納入年報的企業管治報告「遵守或解釋」原則。

---

## 業 務

---

### (xi) 環境、社會及管治

我們會致力於[編纂]後遵守環境、社會及管治（「環境、社會及管治」）報告的規定，並已根據上市規則附錄27制定環境、社會及管治政策（「環境、社會及管治政策」）。我們的環境、社會及管治政策概述（其中包括）(i)識別關鍵績效指標（「關鍵績效指標」）及相關計量及(ii)負責監察關鍵績效指標的人員。

董事會共同及整體負責建立、採納及檢討本集團的環境、社會及管治願景、政策及目標，並至少每年一次評估、釐定及處理環境、社會及管治相關風險。董事會可評估或委聘獨立第三方評估環境、社會及管治風險，並檢討我們的現有策略、目標及內部監控。隨後將實施必要的改進措施以降低風險。

### (xii) 合規文化

董事認為合規能為我們創造價值，我們致力在全體僱員中營造合規文化。為確保該等合規文化融入日常工作流程，並設定整個組織對個人行為的期望，我們定期進行內部合規查核及檢查、內部採取嚴格的問責制度及進行合規培訓。

## 董事及高級管理層

### 董事及高級管理層概要

姓名	年齡	現時職位	獲委任為董事	加入	角色及職責	與其他董事、高級
			高級管理層的日期	本集團的日期		管理層及／或
<b>執行董事</b>						
張宇鳴先生	45歲	董事會主席、本集團行政總裁及執行董事	2016年 7月19日	2003年 2月21日	負責整體策略規劃、業務發展及本集團日常營運管理	張先生及張夫人的兒子
梁少珍女士	67歲	執行董事	2016年 8月15日	2009年 8月7日	負責本集團整體業務發展及策略規劃	張宇鳴先生的母親及張先生的妻子
<b>獨立非執行董事</b>						
林志堅先生	49歲	獨立非執行董事	[•]	[•]	向董事會提供獨立意見，並擔任提名委員會主席以及審核委員會及薪酬委員會成員	無
梁君浩先生	36歲	獨立非執行董事	[•]	[•]	向董事會提供獨立意見，並擔任薪酬委員會主席以及審核委員會及提名委員會成員	無

## 董事及高級管理層

姓名	年齡	現時職位	獲委任為董事	加入	角色及職責	與其他董事、高級
			高級管理層日期	本集團日期		管理層及／或
陸佩芝女士	37歲	獨立非執行董事	[•]	[•]	向董事會提供獨立意見，並擔任審核委員會主席以及薪酬委員會及提名委員會成員	無
<b>高級管理層</b>						
馮樹貴先生	46歲	工料測量及合約管理經理	2016年8月5日	2010年10月4日	工料測量相關事宜及編製標書及報價	無
林健聰先生	38歲	設計及建造經理	2016年8月5日	2009年9月1日	管理及監督我們的設計團隊	無
黃俊聞先生	37歲	財務總監及公司秘書	2018年10月2日	2018年10月2日	監督本集團的財務報告及管理以及本公司的秘書事務	無

## 董事

董事會由五名董事組成，包括兩名執行董事及三名獨立非執行董事。

## 執行董事

張宇鳴先生，45歲，於2016年7月19日獲委任為董事，並於2016年8月15日調任為執行董事。彼亦擔任董事會主席及本集團行政總裁。彼負責整體策略規劃、業務發展及本集團日常營運管理。彼亦為聯合承建的董事，以及張先生及張夫人的兒子。

---

## 董事及高級管理層

---

張宇鳴先生於裝修維修行業擁有逾17年經驗。於加入本集團前，彼於1993年2月至1995年12月擔任力峰工程公司的地盤監工，並於1996年3月至2002年11月期間擔任合勝工程公司的項目經理，負責建築項目整體管理及地盤工程監管。張宇鳴先生於2003年2月加入本集團，自彼時起一直負責整體策略規劃、業務發展及本集團日常營運管理。張宇鳴先生自2016年8月起一直擔任聯合承建註冊一般建築承建商的技術總監。

張宇鳴先生於2014年6月獲認可為皇家特許測量師學會專業會員。

梁少珍女士，67歲，於2016年8月15日獲委任為執行董事。彼主要負責本集團之整體業務發展及策略規劃。張夫人亦擔任聯合承建之董事。彼為張宇鳴先生之母親及張先生的太太。張夫人自加入本集團起於建築行業累積逾10年經驗。於2009年8月，張夫人創立聯合承建，自此一直參與本集團管理。

### 獨立非執行董事

林志堅先生，49歲，於[•]獲委任為獨立非執行董事，負責向董事會提供獨立意見。彼為提名委員會主席以及審核委員會及薪酬委員會成員。

林先生於建築行業擁有超過19年經驗。於2000年8月至2003年8月，林先生任職於多間建築行業公司，包括於2000年8月至2001年6月擔任上海建工集團(香港)有限公司的地盤工程師、於2001年8月至2002年8月擔任合和建築有限公司的副地盤代表及於2002年9月至2003年8月擔任中太建築有限公司的地盤代理。於2003年12月至2006年10月，林先生擔任有利建築有限公司的項目經理。於2006年至2007年，林先生任職於環球屋守建築工程有限公司。於2007年6月，林先生加入宏宗建築有限公司，現職高級項目經理。

林先生於2001年4月取得澳洲科廷科技大學(現稱科廷大學)建築管理及經濟學應用科學學士學位，並於2004年11月取得香港理工大學項目管理理學碩士學位。於2017年5月，林先生取得香港大學專業進修學院建築工程學深造證書。



---

## 董事及高級管理層

---

林先生於2012年9月成為香港綠色建築議會的綠建專才。於2014年3月，林先生成為英國特許建造學會特許建造經理。於2014年9月，林先生註冊為香港營造師學會註冊營造師。林先生其後於2018年1月成為英國皇家特許測量師學會專業會員。於2018年5月，林先生成為香港建築及服務工程師學會榮譽資深會員。於2018年8月，林先生獲選為英國工程及科技學會資深會員。

**梁君浩先生**，36歲，於[•]年[•]月[•]日獲委任為獨立非執行董事及負責向董事會提供獨立意見。彼為薪酬委員會主席以及審核委員會及提名委員會成員。

梁先生於2010年10月至2011年8月於申銀萬國企業(香港)有限公司(現稱申萬宏源企業(香港)有限公司)擔任客戶經理。彼目前於香港一大律師辦事處擔任執業大律師。

梁先生分別於2009年7月及2010年7月取得香港城市大學法律博士學位及法學專業證書。梁先生亦於2012年6月取得清華大學法律碩士學位。彼於2013年8月獲認可為香港大律師。

**陸佩芝女士**，37歲，於[•]獲委任為獨立非執行董事，負責向董事會提供獨立意見。彼為審核委員會主席以及薪酬委員會及提名委員會成員。

陸女士於財務及審計行業擁有逾13年經驗。彼於2005年9月至2010年10月曾任職於多間會計師事務所。於2010年11月至2011年7月，陸女士擔任百德能證券有限公司企業融資部的助理經理。於2011年7月至2015年9月，陸女士任職於中國光大證券國際有限公司，最後職位為高級經理。彼其後於2016年9月至2017年7月任職於交銀國際控股有限公司，最後職位為副總監。於2017年7月至2020年4月，彼任職於中信里昂證券有限公司，最後職位為聯席董事。

## 董事及高級管理層

陸女士分別於2005年12月及2018年5月取得香港大學工商管理(會計及金融)學士學位及英國劍橋大學金融碩士學位。陸女士於2009年9月成為香港會計師公會註冊會計師。

各董事過去三年並無於證券於香港或海外任何證券市場上市之公司擔任任何董事職位。

### 根據上市規則第13.51 (2)條須予披露事項

張宇鳴先生於下列公司各自解散前為其董事。張宇鳴先生確認，下列公司於解散時具償債能力及並無進行活動，而解散並無導致其承擔任何負債或責任。

公司名稱	註冊成立	終止業務前的	解散日期	解散方式
	地點	主要業務活動		
汕尾香港青年交流促進會有限公司	香港	無活動	2019年9月13日	撤銷註冊
專業建材貿易有限公司	香港	無活動	2014年5月16日	撤銷註冊

梁君浩先生於下列公司各自解散前為其董事。梁君浩先生確認，下列公司於解散時具償債能力及並無進行活動，而解散並無導致其承擔任何負債或責任。

公司名稱	註冊成立	終止業務前的	解散日期	解散方式
	地點	主要業務活動		
帝國投資控股有限公司	香港	無活動	2012年2月10日	撤銷註冊

## 董事及高級管理層

公司名稱	註冊成立	終止業務前的	解散日期	解散方式
	地點	主要業務活動		
帝國鐘錶有限公司	香港	無活動	2012年1月20日	撤銷註冊

除上文所披露者外，各董事確認：(a)於最後實際可行日期，彼並無於本公司或本集團其他成員公司擔任其他職位；(b)於最後實際可行日期，彼與本公司任何其他董事、高級管理層、主要股東或控股股東概無任何關係；(c)除本文件附錄四「C.董事及主要股東的其他資料－1.權益披露」一段所披露者外，彼並無於股份中擁有證券及期貨條例第XV部所界定的任何權益；(d)彼並無於與本集團直接或間接構成競爭或可能構成競爭的任何業務中擁有根據上市規則須予披露的任何權益；及(e)據董事經作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，於最後實際可行日期，概無有關董事或高級管理層的其他資料須根據上市規則第13.51(2)條予以披露，亦無有關彼等委任的其他事宜須提請股東垂注。

### 高級管理層

**馮樹貴先生**，46歲，為我們之工料測量及合約管理經理，主要負責工料測量相關事宜及準備投標報價。

馮先生於建造業有逾20年經驗。於1998年7月至1999年5月，馮先生於威寧謝香港有限公司擔任工料測量助理。彼其後於1999年5月至2002年4月，擔任政府建築署測量主任(工料)。自2002年4月至2007年3月，馮先生擔任潤軒建築有限公司工料測量師。彼亦自2007年4月至2010年9月任職祥興建築有限公司，最後職位為高級工料測量師。彼於2010年10月加入本集團擔任工料測量師，並於2016年8月晉升為工料測量及合約管理經理。

---

## 董事及高級管理層

---

馮先生於1998年11月獲得香港城市大學測量專業高級文憑。彼亦於2012年6月獲得諾丁漢特倫特大學工料測量(遠程學習課程)的理學學士學位。

**林健聰先生**，38歲，為我們的設計及建造經理，主要負責管理及監督我們的設計團隊。

林先生於建造業擁有約15年經驗。於加入本集團之前，彼於2001年9月至2005年8月擔任李麥發展顧問(控股)有限公司的見習技術主任，並於2005年8月加入富誠顧問有限公司成為製圖員。林先生於2009年9月加入本集團擔任設計部主管，並於2016年8月晉升為設計及建造經理。

林先生於2001年3月於建造業訓練局完成兼讀制工程安全管理課程，其後於2007年7月獲職業訓練局頒授建築學高級文憑。彼亦於2009年12月獲得中央蘭開夏大學設施管理(遠程學習課程)的理學學士學位。

**黃俊聞先生**，37歲，為我們的財務總監兼公司秘書。彼主要負責監督本集團的財務報告及管理以及本公司的秘書事務。

黃先生於審計、稅務、投資、會計、財務及管理方面擁有逾13年經驗。加入本集團前，彼於2006年9月至2010年1月任職香港羅兵咸永道會計師事務所，最後職位為高級審計員。彼於2010年11月至2015年3月擔任政府稅務局助理評稅主任。於2015年4月至2016年5月，黃先生於政府庫務署擔任庫務會計師。彼於2016年6月至2018年10月於凌志陶藝有限公司擔任會計經理。黃先生於2018年10月加入本集團擔任財務總監。

黃先生於2005年11月取得香港科技大學工商管理學士學位，主修組織管理及財務。黃先生分別於2010年1月及2017年3月獲認可為香港會計師公會會員及資深會員。黃先生亦於2019年5月成為澳洲會計師公會正式會員。

---

## 董事及高級管理層

---

各高級管理層過去三年並無於證券於香港或海外任何證券市場上市之公司擔任任何董事職位。

### 公司秘書

黃俊聞先生於2020年6月26日獲委聘為本公司之公司秘書。其履歷資料請參閱本文件本節「高級管理層」一段。

### 董事會成員多元化政策

本公司已於[•]採納董事會多元化政策，當中載列董事會可達致更多元化的方法。本公司明白董事會多元化帶來的益處。概括而言，董事會多元化列出於考慮董事提名及委任時，在提名委員會的協助下，董事會將考慮多項因素，包括但不限於技能、知識、專業經驗及資格、文化及教育背景、年齡、性別及人選預期為董事會帶來的觀點多樣化以及人選的潛在貢獻，以更好地滿足本公司的需求及發展。董事會多元化政策亦嘗試在最大程度上招攬各類不同人才並加以留聘及激勵董事及其他員工。董事會所有委任均以用人唯才為基準，按客觀標準考慮人選，充分慮及董事會多元化對我們裨益。

### 薪酬政策

我們的執行董事、獨立非執行董事及高級管理層以袍金、薪金、其他實物福利及／或酌情花紅形式收取報酬，金額經參考可資比較公司所支付者、投放的時間及本集團的表現而定。本集團亦會就董事及高級管理層為本集團提供服務或執行彼等與本集團業務有關的職能而必需及合理產生的開支，向彼等作出補償。本集團定期檢討及釐定董事及高級管理層的薪酬及報酬待遇，當中參考(其中包括)可資比較公司所支付薪酬及報酬的市場水平、董事各自的責任及本集團的表現。

---

## 董事及高級管理層

---

[編纂]後，薪酬委員會將參考董事之經驗、責任、工作量、投放於本集團的時間及本集團的表現，檢討及釐定彼等之薪酬及報酬待遇。董事亦可根據購股權計劃獲授購股權。

### 董事及高級管理層薪酬

於2017/18財政年度、2018/19財政年度及2019/20財政年度各年，本集團向董事支付的薪酬總額(包括基本薪金、津貼、其他福利及退休福利計劃供款)分別約為0.4百萬港元、0.4百萬港元及0.4百萬港元。

於2017/18財政年度、2018/19財政年度及2019/20財政年度各年，本集團向五名最高薪酬人士(包括董事)支付的薪酬總額(包括基本薪金、津貼、其他福利及退休福利計劃供款)分別約為3.2百萬港元、3.0百萬港元及3.6百萬港元。除本文件所披露者外，於2017/18財政年度、2018/19財政年度及2019/20財政年度各年，本集團概無向董事及五名最高薪酬人士支付或應付其他酬金。

根據現行安排，我們估計截至2021年3月31日止年度應付予董事的薪酬總額及董事應收的實物福利(不包括酌情花紅)將約為780,000港元。於[編纂]完成時，薪酬委員會將參考董事的表現及市場標準就董事薪酬提供推薦建議，而有關薪酬須待股東批准作實。因此，於往績記錄期向董事支付的過往薪酬未必能反映董事的未來薪酬水平。

於往績記錄期，本集團並無向董事或五名最高薪酬人士支付而彼等亦無收取任何薪酬，作為加入本集團或加入本集團後的獎勵或離職補償。於往績記錄期，概無董事放棄或同意放棄任何薪酬的安排。

董事於往績記錄期的其他薪酬資料及五名最高薪人士的資料，請參閱載於本文件附錄一的會計師報告。

---

## 董事及高級管理層

---

### 購股權計劃

本集團已有條件採納購股權計劃，據此，本集團僱員（包括執行董事及其他合資格參與人士）可獲授購股權認購股份。有關購股權計劃主要條款的進一步詳情，請參閱本文件附錄四「D. 購股權計劃」一段。

### 董事委員會

### 審核委員會

本公司根據於[•]通過的決議案成立審核委員會，其書面職權範圍符合上市規則第3.22條。審核委員會由陸佩芝女士、林志堅先生及梁君浩先生（均為獨立非執行董事）組成，陸佩芝女士為審核委員會主席。審核委員會的主要職責為（其中包括）審閱年報及賬目、半年報告和季度報告草擬本，並向董事會提供建議及意見。就此而言，審核委員會成員會與董事會、高級管理層、申報會計師及核數師聯繫。審核委員會亦將考慮任何會或可能列於該等報告及賬目的重大或一般項目，並考慮任何由會計人員或核數師提出的事項。審核委員會成員亦負責檢討我們的財務申報程序及內部監控制度、風險管理系統及程序，並履行董事會指派的其他職責及責任。

### 薪酬委員會

本公司於[•]成立薪酬委員會，並根據企業管治守則第B.1.2段制訂其書面職權範圍。薪酬委員會現由梁君浩先生、林志堅先生及陸佩芝女士（均為獨立非執行董事）組成，梁君浩先生為薪酬委員會主席。薪酬委員會的主要職責為（其中包括）釐定全體執行董事及高級管理層的特定薪酬組合（包括實物福利、退休金權利及補償付款、包括因失去或終止彼等的職務或委任而應付的任何補償），並就獨立非執行董事的薪酬向董事會提出推薦建議。

---

## 董事及高級管理層

---

### 提名委員會

本公司於[•]成立提名委員會，並根據企業管治守則第A.5段制定書面職權範圍。提名委員會由林志堅先生、梁君浩先生及陸佩芝女士(均為獨立非執行董事)組成，林志堅先生為提名委員會主席。提名委員會主要負責就董事委任及董事繼任計劃向董事會提出推薦建議。

### 遵守企業管治守則

董事認識到要達致有效的問責制度，在本集團管理架構及內部監控程序中引進良好企業管治的元素至關重要。

本公司已採納並將繼續採納企業管治守則所列守則條文。

除企業管治守則第A.2.1段之偏差外，我們的企業管治條例已經遵守企業管治守則。企業管治守則條文A.2.1條訂明，主席與行政總裁之角色應有所區分，不應由同一人兼任。張宇鳴先生為本集團董事會主席及行政總裁。鑒於張宇鳴先生為本集團的核心成員之一及彼自2003年起負責管理本集團日常營運，董事認為張宇鳴先生擔任主席及行政總裁的角色有利於本集團業務經營及管理，且將對本集團提供強而有力及貫徹一致的領導。因此，本公司並無將主席及行政總裁角色區分。

### 合規顧問

根據上市規則第3A.19條，本公司已委聘均富融資為合規顧問，其可查閱妥善履行其職責所合理必需的所有有關本集團的相關記錄及資料。根據上市規則第3A.23條，本公司須於下列情況下及時諮詢合規顧問及(如必要)向合規顧問尋求意見：

- (i) 刊發任何監管公佈、通函或財務報告前；



---

## 董事及高級管理層

---

- (ii) 倘本公司擬進行可能屬須予公佈交易或關連交易的交易，包括股份發行及股份購回；
- (iii) 倘本公司擬運用本集團將收取的[編纂][編纂]的方式與本文件所詳述不同，或倘本公司的業務活動、發展或業績偏離本文件所載的任何預測、估計(如有)或其他資料；及
- (iv) 倘聯交所根據上市規則第13.10條向本公司作出查詢。

委聘年期將於[編纂]起計至本公司就[編纂]起第一個完整財政年度的財務業績遵守上市規則第13.46條的日期完結，有關委任可在雙方同意下延期。

---

## 與控股股東的關係

---

### 我們的控股股東背景

緊隨[編纂]及[編纂]完成後(不計及可能因行使[編纂]或根據購股權計劃授出的任何購股權而配發及發行的任何股份)，本公司將由Ultimate Building(由張夫人及張先生分別擁有99%及1%，並根據一致行動承諾由彼等共同控制)擁有[編纂]。Ultimate Building、張夫人及張先生將直接或間接持有已發行股本份數目[編纂]，且根據上市規則被視為控股股東集團。

Ultimate Building為一間於英屬處女群島註冊成立的投資控股公司。於2003年2月，張先生及張宇旗先生成立聯合建業，並隨後於香港承接裝修維修工程的分定期合約及個別項目。自聯合建業註冊成立以來，直至2016年7月聯合建業及聯合承建的股份轉讓予Ultimate United(根據重組，最終由張先生及張夫人共同持有)前，張先生自聯合建業註冊成立起持有其50%或以上的已發行股本，而張夫人自聯合承建註冊成立起一直為其唯一實益擁有人。有關張夫人背景及經驗之詳情，請參閱本文件「董事及高級管理層—執行董事」一段。

### 上市規則第8.10條

各名控股股東、董事及彼等各自的緊密聯繫人概無於與本集團業務直接或間接構成競爭或可能構成競爭的任何業務(本集團業務除外)中擁有任何權益，且須根據上市規則第8.10條作出披露。

此外，各控股股東已作出有利本集團的若干不競爭承諾。有關詳情，請參閱本節下文「不競爭承諾」一段。

### 獨立於控股股東

董事預期，本集團與控股股東於[編纂]時或其後不久不會有任何重大交易。

---

## 與控股股東的關係

---

經考慮以下因素後，董事認為，本集團有能力獨立開展業務，而無須過度依賴控股股東或其各自的緊密聯繫人。

### 管理獨立

我們擁有一個由執行董事及高級管理層組成的獨立管理團隊，彼等於本集團的業務具有豐富經驗。我們的管理團隊有能力獨立執行本集團的政策及策略並履行彼等於本公司的職責。

我們旨在成立及維持強大獨立的董事會，以監察我們的業務。董事會由五名董事組成，包括兩名執行董事及三名獨立非執行董事。三名獨立非執行董事於不同領域或專業擁有廣泛經驗。董事會的主要職能包括審批我們的整體業務計劃及策略、監察該等計劃及策略的執行情況以及管理本集團。

本公司與Ultimate Building有兩名共同董事，即張宇鳴先生及張夫人。雖然有兩名共同董事，但本公司相信本公司與Ultimate Building之間將保持管理獨立，因為Ultimate Building僅為投資控股公司。

此外，各董事知悉其作為董事的受信責任，當中規定(其中包括)須為本公司利益行事且行事須符合本公司及全體股東的最佳利益，以及不容許其董事職責與其個人利益存在任何衝突。倘本集團與董事或其各自的緊密聯繫人擬訂立的任何交易會產生潛在利益衝突，則有利害關係的董事須就有關交易於相關董事會會議上放棄投票，而其亦不會計入法定人數內。倘張宇鳴先生及張夫人因潛在的利益衝突需放棄於董事會會議投票的權力，則獨立非執行董事可組成法定人數及確保董事會的決定乃於考慮獨立公正意見後作出。

鑒於以上所述，董事認為彼等於[編纂]後可獨立於控股股東及其各自的緊密聯繫人管理本集團業務。

---

## 與控股股東的關係

---

### 營運獨立

我們已設立自身的組織架構，由獨立部門組成，各部門有特定職責範圍。本集團並無與控股股東及／或其各自的緊密聯繫人共享供應商、分包商、客戶、營銷、銷售及一般行政資源等營運資源。

此外，我們擁有進行業務所需的所有相關牌照，並擁有全部足夠資本、設備及僱員獨立運營其業務。我們亦建立多項的內部監控程序，以促進業務的有效運營。

我們並無與任何控股股東訂立將於[編纂]後持續的任何關連交易。

### 財務獨立

我們擁有自身的會計系統、會計及財務部門及負責現金收支的獨立司庫部門。本集團按自身業務需求作出財務決策。

我們的會計及財務部門將負責財務申報、聯絡核數師、審查現金狀況及磋商及監察銀行貸款融資及提取情況。

於往績記錄期，張先生、張夫人及張宇鳴先生已就授予本集團的銀行融資提供個人擔保。該等由張先生、張夫人及張宇鳴先生向本集團提供的擔保將於[編纂]前或[編纂]時悉數償還或解除或以其他方式結清。

董事認為本集團進行業務營運時在財務上並不依賴控股股東或其各自的緊密聯繫人，而且我們能夠在有需要時就我們的業務營運按市場條款及條件獲取外部融資。

### 主要客戶的獨立性

於往績記錄期，本集團五大客戶為獨立第三方。概無董事、彼等的聯繫人或於最後實際可行日期擁有已發行股份數目5%以上的任何股東於往績記錄期在本集團五大客戶中擁有權益。

---

## 與控股股東的關係

---

### 主要供應商的獨立性

於往績記錄期，本集團五大供應商為獨立第三方。概無董事、彼等的聯繫人或於最後實際可行日期擁有已發行股份數目5%以上的任何股東於往績記錄期在本集團五大供應商中擁有權益。

### 主要分包商的獨立性

於往績記錄期，本集團五大分包商為獨立第三方。概無董事、彼等的聯繫人或於最後實際可行日期擁有已發行股份數目5%以上的任何股東於往績記錄期在本集團五大分包商中擁有權益。

### 不競爭承諾

控股股東(作為契諾人)(各自為「契諾人」，統稱「契諾人」)訂立以本公司(為本身並為及代表附屬公司的受託人)為受益人的不競爭契據，並確認彼等或彼等任何緊密聯繫人(本集團任何成員公司除外)概無參與或從事任何直接或間接與本集團業務構成競爭或可能構成競爭的業務，或於該等業務中擁有任何直接或間接權益。

根據不競爭契據，各契諾人承諾，自[編纂]起至(a)股份不再於[編纂][編纂]之日；或(b)契諾人不再為控股股東之日；或(c)契諾人實益擁有本公司全部已發行股本或共同或個別擁有相關權益之日(以最早發生者為準)為止。

#### 1. 不競爭

本身不會亦將竭力促使任何契諾人、其緊密聯繫人(統稱「受控制人士」)及契諾人直接或間接控制的任何公司(本集團任何成員公司除外)(「受控制公司」)不會(i)單獨或連同任何人士、法團、合夥人、合營企業或透過其他合約協議，不論直接或間接(無論是否謀利)(其中包括)進行、參與、持有、從事、收購或經營任何業務(於各種情況下無論是作為股東、董事、合夥人、代理、僱員或以其他身分，無論是為獲利、獲得回報或其他原因)，亦不會向任何人士、商號或公司(本集團成員公司除外)提供任何形式的資助以進行任何業務活動，而該等業務活動直接或間接與本集團於香港進行或擬進行業

---

## 與控股股東的關係

---

務及本集團可能不時開展或從事業務的其他地方的業務競爭或可能造成競爭，包括但不限於於香港承接裝修維修工程（「受限制業務」）；及(ii)利用從本集團獲得的知識或資料與受限制業務直接或間接競爭。

倘受控制人士及受控制公司於開展任何受限制業務的任何公司（「有關公司」）中擁有的任何權益合共不超過有關公司已發行股份的5%，且有關公司於任何獲認可證券交易所（定義見證券及期貨條例）上市，儘管有關公司開展的業務與本集團的業務競爭或可能競爭，不競爭契據均不適用，惟：

- (a) 於任何時候任何一名持有人（及其緊密聯繫人（如適用））所持有關公司的股權多於受控制人士及受控制公司合共持有的股權；
- (b) 相關契諾人於有關公司董事會的代表總人數並無與其所持有關公司的持股嚴重不成比例；及
- (c) 契諾人及／或其各自的緊密聯繫人（不論單獨或共同行事）無權委任有關公司的大部分董事或自行參與或涉足管理有關公司。

## 2. 新商機

倘任何契諾人及／或任何受控制公司獲提呈或獲悉任何可直接或間接從事或擁有受限制業務的商機（「新商機」）：

- (a) 其須以書面形式於10日內將有關新商機告知本公司，並向本公司推介有關新商機以供考慮，其亦須向本公司提供有關資料，以便我們對有關機遇作出知情評估；及
- (b) 其本身不得且須促使其受控制人士或受控制公司不得投資或參與任何項目或新商機，惟本公司已拒絕有關項目或新商機，且契諾人或其受控制人士或受控制公司投資或參與的主要條款並不優於本公司可獲得者則除外。

---

## 與控股股東的關係

---

僅在(a)契諾人接獲本公司通知，確認新商機未獲接納及／或未與受限制業務競爭（「不接納通知」）；或(b)契諾人向本公司提呈新商機提案後30日內仍未收到不接納通知的情況下，契諾人方可參與新商機。

凡於新商機中享有實質或潛在重大權益的董事，須放棄出席就考慮有關新商機召開的任何會議或會議任何部分（除非並無享有相關權益的其餘董事特別要求其出席）並放棄於會上投票，且不應計入該會議或會議任何部分的法定人數。

董事會（包括獨立非執行董事）將負責審查及考慮是否接納契諾人或受控制公司推介的新商機或新商機與受限制業務是否競爭。於作出決定時，董事會將考慮的因素包括其是否符合我們股東的整體利益。

### 3. 企業管治措施

為解決本公司與控股股東之間的确切或潛在利益糾紛及為確保履行上述不競爭承諾，契諾人將：

- (a) 倘出現任何實質或潛在利益衝突，則放棄出席就考慮新商機召開的任何會議或會議任何部分並放棄於會上投票（除非無利害關係的董事特別要求彼等出席），且不應計入該會議的法定人數；
- (b) 應本公司要求，向獨立非執行董事提供所有必需資料，以供其就不競爭契據條款之遵守及執行情況進行年度審核；
- (c) 促致本公司於本公司年報內或透過發佈公告向公眾披露有關獨立非執行董事就執行或拒絕新商機作出的任何決定及（如適用）作出有關決定的理由，（如拒絕）連同拒絕原因及有關遵守及執行不競爭契據條款事宜；

---

## 與控股股東的關係

---

- (d) 於本公司年報內披露獨立非執行董事就本公司遵守不競爭契據條款的情況所檢討事宜的決定及相關基準，以及就遵守不競爭契據條款的情況作出聲明，並確保與不競爭契據條款之遵守及執行情況有關的資料披露符合上市規則之規定；
- (e) 自不競爭契據生效日期起，就因有關契諾人違反根據不競爭契據作出之任何聲明、保證或承諾而招致的任何損失、責任、損害、成本、費用及開支向本公司及／或我們的附屬公司作出全面及有效的彌償；及
- (f) 獨立非執行董事可委任彼等認為合適的獨立財務顧問及其他專業顧問，以就有關不競爭承諾或關連交易的任何事宜向彼等提供意見，費用由本公司承擔。

不競爭契據及所規定權利與責任之先決條件為(a)[編纂]批准股份[編纂]及買賣；及(b)股份於[編纂][編纂]及[編纂]。

由於契諾人已以本公司為受益人作出不競爭承諾，而彼等概無於與本集團業務競爭或可能構成競爭的其他業務中擁有權益，董事認為我們能夠於[編纂]後獨立於契諾人開展我們的業務。



## 主要股東

### 主要股東

就董事或本公司主要行政人員所知，緊隨[編纂]及[編纂]完成後(不計及可能因行使[編纂]或根據購股權計劃授出的任何購股權而配發及發行的任何股份)，下列人士將於股份或相關股份中擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部條文須向本公司披露的權益或淡倉或於本集團任何其他成員公司之已發行具投票權股份中預期直接或間接擁有10%或以上權益：

人士／公司	身份／ 權益性質	於最後實際可行 日期所持股份數目 (附註1)	緊隨 [編纂]及[編纂] 完成後所持 股份數目(附註1)	緊隨 [編纂]及[編纂] 完成後所佔 本公司權益百分比
Ultimate Building (附註2)	實益擁有人	1(L)	[編纂](L)	[編纂]%
張夫人(附註2及3)	受控法團權益 與另一人士共同 持有權益	1(L)	[編纂](L)	[編纂]%
張先生(附註3)	配偶權益／與另 一人士共同持有 權益	1(L)	[編纂](L)	[編纂]%

附註：

1. 字母「L」指該人士／公司於有關股份的「好倉」(定義見證券及期貨條例第XV部)。
2. 本公司緊隨[編纂]及[編纂]完成後(不計及可能因行使[編纂]或根據購股權計劃授出的任何購股權而配發及發行的任何股份)將由Ultimate Building擁有[編纂]%。Ultimate Building分別由張夫人及張先生實益擁有99%及1%。根據證券及期貨條例，張夫人被視為於Ultimate Building所持有相同數目股份中擁有權益。
3. 張先生為張夫人之配偶。根據證券及期貨條例，張先生被視為於張夫人享有權益的相同數目股份中享有權益。此外，根據一致行動承諾，張先生與張夫人為一致行動人士且彼等各自被視為於彼此擁有權益的股份中擁有權益。

---

## 主要股東

---

除上文所披露者外，董事並不知悉任何人士／法團將緊隨[編纂]及[編纂]完成後（不計及可能因行使[編纂]或根據購股權計劃授出的任何購股權而配發及發行的任何股份），於本公司股份或相關股份中擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部條文須向本公司及[編纂]披露的權益或淡倉或於本集團任何其他成員公司之已發行具投票權股份中預期直接或間接擁有10%或以上權益。董事並不知悉任何可能於隨後日期導致本公司控制權變動的安排。

## 股本

### 股本

下表載列有關本公司股本於[編纂]及[編纂]完成後的資料。

法定股本	港元
<u>[20,000,000,000]</u> 股每股0.01港元的股份	<u>[200,000,000]</u>

假設[編纂]未獲行使且不計及因[編纂]或根據購股權計劃可能授出的任何購股權獲行使而可能配發及發行的任何股份，本公司緊隨[編纂]及[編纂]完成後的已發行股本將如下：

已發行及將予發行、繳足或入賬列作繳足	港元
1 股於最後實際可行日期已發行股份	0.01
[編纂] 股根據[編纂]將予發行股份	[編纂]
[編纂] 股根據[編纂]將予發行股份	[編纂]
<u>[編纂] 總數</u>	<u>[編纂]</u>

假設[編纂]獲悉數行使，且不計及因行使根據購股權計劃可能授出的購股權而可能配發及發行的任何股份，緊隨[編纂]及[編纂]完成後，本公司已發行股本將如下：

已發行或將予發行、繳足或入賬列為繳足	港元
1 股於最後實際可行日期已發行股份	0.01
[編纂] 股根據[編纂]將予發行股份	[編纂]
[編纂] 股根據[編纂]將予發行股份	[編纂]
[編纂] 股[編纂]獲行使後將予發行股份	[編纂]
<u>[編纂] 總數</u>	<u>[編纂]</u>

### 假設

上表假設[編纂]成為無條件且股份已根據[編纂]發行。其並無計及根據下文所述根據授予董事發行或購回股份的一般授權而可能發行或購回的任何股份。

---

## 股本

---

### 最低公眾持股量

根據上市規則第8.08(1)條，於[編纂]時及其後所有時間，本公司必須維持最低規定百分比，即已發行股份總數之至少25%由公眾持有。

### 地位

[編纂]為本公司股本中的普通股，並將在所有方面與所有已發行或本文件所述將予發行的股份享有同等權益，尤其是將合資格獲得於本文件日期後的記錄日期就股份所宣派、作出或派付的所有股息或其他分派，惟根據[編纂]所享有者除外。

### 購股權計劃

本公司已有條件採納購股權計劃。購股權計劃的主要條款概述於本文件附錄四「D. 購股權計劃」一段。

於最後實際可行日期，本公司並無任何尚未行使的購股權、認股權證、可轉換工具或可轉換為股份的類似權利。

### 發行股份的一般授權

待[編纂]成為無條件後，董事已獲授一般無條件授權以配發、發行及處理不超過以下總和的股份：

- (a) 本公司緊隨[編纂]及[編纂]完成後的已發行股份總數20% (假設[編纂]未獲行使且不計及可能因行使根據購股權計劃授出的購股權而可能配發及發行的任何股份)；及
- (b) 本公司根據下文所述購回股份的授權內可購入的已發行股份(如有)總數。

除董事根據一般授權獲授權發行的股份外，董事可能根據配股或因行使本公司任何認股權證所附認購權、規定配發股份以取代全部或任何部份現金股息的以股代息或

---

## 股 本

---

類似安排、或根據購股權計劃或任何其他購股權計劃或當時所採納的類似安排將授出的購股權配發、發行及處置股份。

本項發行股份的一般授權將一直有效，直至下列最早發生者為止：

- (a) 本公司下屆股東週年大會結束時；或
- (b) 根據細則或任何適用法例規定本公司須舉行下屆股東週年大會的期限屆滿之時；  
或
- (c) 股東於股東大會上通過普通決議案，撤銷或變更授予董事的授權時。

有關一般授權的進一步詳情，請參閱本文件附錄四「A. 有關本集團的進一步資料 — 5. 唯一股東於2020年[•]月[•]日通過的書面決議案」一段。

### 購回股份的一般授權

待[編纂]成為無條件後，董事已獲授一般無條件授權行使本公司一切權力，於聯交所及／或本公司證券可能[編纂]（及就此獲證監會及聯交所認可的任何其他證券交易所），根據所有適用法律及聯交所（或該另一證券交易所）的規定購回股份，惟股份數目不得超過緊隨[編纂]及[編纂]完成後本公司已發行股份（假設[編纂]未獲行使且不計及可能行使根據購股權計劃可能授出的任何購股權而配發及發行的任何股份）總數的10%。

此項一般授權僅與在聯交所或證監會及聯交所就此認可的任何其他證券交易所根據適用法律及聯交所（或該等其他證券交易所）的規定進行的購回有關。有關上市規則的概要載於本文件附錄五「A. 有關本集團的進一步資料 — 6. 購回股份」一段。

---

## 股 本

---

本項購回股份的一般授權將一直有效，直至下列最早發生者為止：

- (a) 本公司下屆股東週年大會結束時；或
- (b) 根據細則或任何適用法例規定本公司須舉行下屆股東週年大會之日；或
- (c) 股東於股東大會上通過普通決議案，撤銷或變更授予董事的授權時。

有關購回授權的進一步詳情，請參閱於本文件附錄四「A. 有關本集團的進一步資料—6. 購回股份」一段。

### 須召開股東大會及股東類別大會的情況

根據公司法，獲豁免公司按照法律毋需召開任何股東大會或類別股東大會。公司按組織章程細則規定須召開股東大會或類別股東大會。因此，本公司將按照細則所列明者召開股東大會，有關概要載於本文件附錄三。

## 財務資料

閣下應將下列討論與分析與本文件附錄一會計師報告所載的綜合財務資料及其附註以及本文件其他章節所載的經選定過往綜合財務資料及經營數據一併閱讀。綜合財務資料乃根據香港會計師公會頒佈的香港財務報告準則而編製。

下列討論與分析載有反映本集團現時對未來事件及財務表現的觀點的若干前瞻性陳述。該等陳述乃根據本集團基於經驗及對過往趨勢的認知、現時狀況及預期未來發展，以及本集團認為於若干情況下屬恰當的其他因素作出的假設及分析。然而，實際結果及發展是否符合本集團預期及預測乃視乎本集團無法控制的若干風險及不確定因素而定。有關該等風險及不確定因素的討論，請參閱本文件「風險因素」及「前瞻性陳述」各節。

### 概覽

本集團為香港裝修維修行業的建築分包商，從事工程的設計及施工。我們的工程主要包括翻新、小型改建及加建、翻修、裝修及維修工程，涉及範圍包括混凝土工程、鋪蓋屋頂及防水工程、漆工、鋼材及金屬工程、抹灰及拋光、地面工程及防護墊填充工程。憑藉設計及施工能力，我們從早期階段的可行性研究以及繪製圖紙及計劃到完成執行地盤工程參與我們的項目。於2017/18財政年度、2018/19財政年度及2019/20財政年度，本集團於香港承接裝修維修工程產生的收益分別約為143.6百萬港元、181.1百萬港元及239.9百萬港元。

於往績記錄期，我們主要從事公營部門項目及承接公營物業及設施(如政府樓宇、遊樂場、醫院、香港國際機場、體育中心、學校及其他康樂設施)的裝修維修工程。我們亦從事私營項目及承接私營物業(如零售店舖)的裝修維修工程。於2017/18財政年度、2018/19財政年度及2019/20財政年度各年度，我們的大部分收益來自公營分部項目，分別佔我們的收益的約[84.1] %、[100.0] %及[86.2] %。

---

## 財務資料

---

於最後實際可行日期，我們手頭擁有五份分定期合約及五個個別項目，合共約為397.8百萬港元（於最後實際可行日期後尚未確認為收益），其中預期約157.6百萬港元及240.2百萬港元將分別於最後實際可行日期至2021年3月31日期間及於2021年3月31日後確認為收益。有關進一步詳情，請參閱本文件「我們的項目－手頭項目」一段。

有關我們的業務及營運的更多資料，請參閱本文件「業務」一節。

### 影響本集團經營業績及財務狀況的主要因素

本集團經營業績及財務狀況一直並將會繼續受多種因素影響，尤其包括以下因素：

#### 政府於裝修維修工程上的支出水平

於往績記錄期，我們的收益主要來自承接香港公營分部的裝修維修工程。於2017/18財政年度、2018/19財政年度及2019/20財政年度各年，我們來自公營分部項目的收益分別約為120.8百萬港元、181.1百萬港元及206.9百萬港元，分別佔我們收益約84.1%、100.0%及86.2%。裝修維修行業的表現屬周期性，亦可能受多種因素的重大影響，包括經濟狀況波動、香港公營分部項目數量、政府支出及其他因素。無法保證未來公營分部的裝修維修項目的數量不會因（例如）政府縮減用於支持香港公營物業及設施裝修維修的支出而減少，因此，我們的盈利能力及財務表現可能受到重大不利影響。

#### 我們的項目的非經常性

我們的收益主要來自非經常性質的項目。於往績記錄期，我們主要涉及根據分定期合約及個別項目承接公營部門的裝修維修工程。公營分部裝修維修項目一般由政府及／或公營機構啟動。概不能保證裝修維修項目將由政府及／或公營機構持續啟動或者即使如此，亦不能保證投標總定期合約的總承建商將向我們授予工程訂單及個別項目。一般情況下，於往績記錄期，我們承擔的分定期合約並不包括限制總承建商根據相關總定期合約授予其他分包商工程訂單的條約。因此，我們的客戶概無責任向我們授予



---

## 財務資料

---

工程訂單，而我們概不能保證我們將能夠繼續自我們的客戶取得業務。因此，工程訂單的數量及價值以及我們從中可獲的收益金額可能於不同期間有重大差異，故難以預測我們的未來業務量。

在磋商分定期合約或個別項目合約時，我們可能向客戶提供更有利條款，從而提升我們的競爭力，而倘我們無法就此減低成本及維持我們的競爭力，我們的經營業績將會受到不利影響。

倘我們未能取得分定期合約或未來授予我們的工程訂單或個別項目數量顯著減少，我們的業務及財務狀況及前景可能會受到重大不利影響。

### 分定期合約的工程訂單價值波動

我們通常就承接公營界別裝修維修工程訂立主要合約的分定期合約。分定期合約的合約期一般約為三年，視乎總定期合約的合約期而定。分定期合約一般並無固定合約價值，且將會就分定期合約確認的收益金額不時受我們的客戶的工程訂單規限。概不保證我們的客戶於整個合約期內向我們發出的工程訂單數量。倘並無工程訂單授予我們，我們將無法向客戶收費或確認收益。因此，我們能夠自分定期合約獲得的工程訂單數量及收益金額可能於不同期間有重大差異。

儘管根據分定期合約可能授予我們的工程訂單數目存在不確定性，惟我們需要根據我們的過往經驗及過往根據類似分定期合約下達的工程訂單數量分配資源以準備相關合約期間的工程訂單。倘於相關合約期間，分定期合約項下的工程訂單數量因任何原因大幅減少，則我們的盈利能力及財務表現可能會受到重大不利影響。

### 估計及控制我們的項目成本及時間

於往績記錄期，我們的收益主要來自項目，其價格乃參照分定期合約(扣除我們的客戶所收取的管理費)或於個別項目開始前我們與客戶協定的報價。我們須估計工程涉及的時間與成本，以釐定報價或控制成本於標準費率之內。有關進一步詳情，請參閱「業

---

## 財務資料

---

務—我們的客戶—定價政策」一段。我們可能無法準確估算完成工程訂單或個別項目的成本。完成工程訂單或個別項目產生的實際總成本可能受多項因素的不利影響，包括不利的天氣狀況、事故、不可預測地盤狀況及原材料價格波動，其可能導致實際所耗的時間及資源與初始估計出現重大偏差。

視乎合約條款而定，一般而言，我們須提供通常根據分定期合約的所有工程完工日期起計12個月的保修期。於保修期，我們負責修正我們所進行工程的任何缺陷，且自行承擔費用。我們對重大缺陷進行的任何修正會導致產生額外成本，從而可能導致成本超支，因而會削弱工程訂單或個別項目的盈利能力或我們甚至可能在工程訂單或個別項目上產生虧損。

倘我們的實際成本超過估計成本或我們於分定期合約或個別項目保修期對重大缺陷進行任何修正，我們可能產生虧損，其將會對我們的盈利能力、財務狀況及經營業績造成重大不利影響。

### 供應商及分包商的表現及可用狀況

我們依賴供應商穩定及時交付符合客戶規格的材料，並依賴分包商執行工程訂單及個別項目。於2017/18財政年度、2018/19財政年度及2019/20財政年度，我們的五大供應商分別佔採購總額(不包括分包費用)約54.1%、60.7%及52.6%。於2017/18財政年度、2018/19財政年度及2019/20財政年度，本集團五大分包商分別佔總分包費用約66.1%、62.6%及58.8%。我們並無與供應商及分包商訂立任何長期合約。因此，概不保證我們的供應商及分包商將繼續按我們可接受的價格提供材料及服務。倘我們任何主要供應商及分包商無法提供本集團的所需材料及服務，且我們無法按相若條款及價格覓得替代供應商及分包商，我們的業務、財務表現及盈利能力可能受到不利影響。

---

## 財務資料

---

此外，我們可能無法如監督本身地盤工人般直接及有效地監督分包商的表現。因此，我們面臨與分包商不履約、延遲履約或表現欠佳有關的風險。由於我們仍須就分包商的表現及其提供的工程質素對客戶負責，我們或會產生額外成本，或因分包商表現欠佳而須承擔我們與客戶訂立的相關合約下的責任。該等情況可能會對我們的聲譽、業務營運及財務狀況造成不利影響。

### 我們的服務成本波動

我們的服務成本主要包括(i)材料成本，(ii)分包費用，及(iii)直接勞工成本。我們的主要採購包括材料成本以及分包費用。有關我們的供應商及分包商的更多詳情，請參閱本文件「業務 — 我們的供應商及分包商」一段。

以下敏感性分析說明往績記錄期的材料成本、分包費用及直接勞工成本(作為服務成本的主要組成部分)的假設波動對我們的除稅前利潤的影響。材料成本的假設波動率設定為0.6%及7.2%，分別對應弗若斯沙利文報告所述於2014年至2019年中國(我們通常透過我們的供應商自中國採購材料)金屬產品半成品及一般建材的價格(作為材料成本的主要組成部分)的概約最低及最高複合年增長率(請參閱本文件「行業概覽 — 主要成本組成部分的價格趨勢」一段)，因此，若以敏感性分析為目的，該等數字被認為屬合理。分包費用及直接勞工成本的假設波動率設定為1.0%及13.2%，分別對應弗若斯沙利文報告所述於2014年至2019年香港裝修維修工人的平均每日工資的最低及最高百分比變動(請參閱本文件「行業概覽 — 主要成本組成部分的價格趨勢」一段)，因此，若以敏感性分析為目的，該等數字被認為屬合理。

## 財務資料

材料成本的假設波動 .....	<b>-0.6%</b>	<b>-7.2%</b>	<b>+0.6%</b>	<b>+7.2%</b>
除稅前利潤增加／(減少)				
(附註) .....	千港元	千港元	千港元	千港元
2017/18財政年度.....	323	3,872	(323)	(3,872)
2018/19財政年度.....	469	5,633	(469)	(5,633)
2019/20財政年度.....	606	7,269	(606)	(7,269)
分包費用的假設波動 .....	<b>-1.0%</b>	<b>-13.2%</b>	<b>+1.0%</b>	<b>+13.2%</b>
除稅前利潤增加／(減少)				
(附註) .....	千港元	千港元	千港元	千港元
2017/18財政年度.....	428	5,644	(428)	(5,644)
2018/19財政年度.....	350	4,621	(350)	(4,621)
2019/20財政年度.....	390	5,145	(390)	(5,145)
直接勞工成本的假設波動 .....	<b>-1.0%</b>	<b>-13.2%</b>	<b>+1.0%</b>	<b>+13.2%</b>
除稅前利潤增加／(減少)				
(附註) .....	千港元	千港元	千港元	千港元
2017/18財政年度.....	177	2,335	(177)	(2,335)
2018/19財政年度.....	216	2,853	(216)	(2,853)
2019/20財政年度.....	265	3,501	(265)	(3,501)

附註：我們於2017/18財政年度、2018/19財政年度及2019/20財政年度各年分別錄得除所得稅前利潤約17.0百萬港元、約29.2百萬港元及約49.6百萬港元。

### 過往財務資料的編製基準

請參閱本文件附錄一所載會計師報告的附註2。

### 重要會計政策及估計

本集團的財務資料乃根據符合香港財務報告準則的會計政策編製。本集團採納的重要會計政策詳細載列於本文件附錄一所載會計師報告附註4。

---

## 財務資料

---

部分會計政策涉及我們管理層作出的判斷、估計及假設。該等估計及相關假設基於歷史經驗及被認為相關的其他因素。有關應用我們的會計政策的主要判斷的更多詳情，請參閱本文件附錄一所載會計師報告附註5。

### 確認收益

#### *按時間確認收益：計量完全達成履約責任的進度*

承接裝修維修工程的收益於建築過程中參考於各報告期末完全履行相關履約責任的進度隨時間確認。完全達成履約責任的進度按輸出法計量，該輸出法根據直接計量至今已轉移予客戶的貨品或服務價值與該合約項下承諾的餘下貨品或服務相比較確認收益，最能描述本集團轉移商品或服務控制權的履約情況。

### 租賃

#### *使用權資產*

使用權資產成本包括：

- 租賃負債的初始計量金額；
- 於開始日期或之前作出的任何租賃付款，減任何已收租賃激勵金額；及
- 本集團產生的初始直接費用。

使用權資產按成本計量，減去任何累計折舊及減值虧損，並就租賃負債的任何重新計量作出調整。

就本集團於租期結束時合理確定獲取相關租賃資產所有權的使用權資產而言，有關使用權資產自開始日期起至使用年期結束期間計提折舊。在其他情況下，使用權資產按直線法於其估計使用年期及租期(以較短者為準)內計提折舊。

---

## 財務資料

---

本集團於綜合財務狀況表內將使用權資產呈列為單獨項目。

### 租賃負債

於租賃開始日期，本集團按該日未付的租賃付款現值確認及計量租賃負債。於計算租賃付款現值時，倘租賃內含的利率難以釐定，則本集團使用租賃開始日期的增量借款利率計算。

租賃付款包括：

- 固定付款(包括實質固定付款)減任何應收租賃獎勵；
- 取決於指數或比率的可變租賃付款額，初始計量時根據租賃開始日期的指數或比率確定；
- 本集團根據剩餘價值擔保預期將予支付的金額；
- 購買選擇權的行使價(倘本集團合理確定行使選擇權)；及
- 終止租賃的罰款金額，如果租賃期反映出本集團將行使終止租賃的選擇權。

於開始日期後，租賃負債按累計利息及租賃款項作出調整。

倘租賃期已發生變化或行使購買選擇權的評估發生變化，在這種情況下採用修改後的折現率對修改後的租賃付款額進行折現，以重新計量租賃負債。在此情況下，本集團重新計量租賃負債(及對相關使用權資產作出相應調整)。

本集團在綜合財務狀況表中將租賃負債作為單獨的項目呈列。

## 財務資料

### 自2018年4月1日起採納香港財務報告準則第9號

#### 金融資產及合約資產減值

本集團根據預期信貸虧損（「**預期信貸虧損**」）模式對根據香港財務報告準則第9號須予減值的金融資產（包括貿易及其他應收款項、向分包商墊款、應收最終控股公司款項、應收關聯方款項、應收一名董事款項、已抵押銀行存款以及銀行結餘）及合約資產進行減值評估。預期信貸虧損的金額於各報告日期更新，以反映信貸風險自初始確認以來的變動。

存續期預期信貸虧損指於相關工具預期壽命內發生所有可能之違約事件而導致之預期信貸虧損。相反，12個月預期信貸虧損（「**12個月預期信貸虧損**」）指預期於報告日期後12個月內可能發生之違約事件所將產生之部分存續期預期信貸虧損。評估已根據本集團過往信貸虧損經驗作出，並就債務人特定因素、整體經濟狀況以及對於報告日期之當前狀況及未來狀況預測之評估作出調整。

本集團一直就貿易應收款項及合約資產確認存續期預期信貸虧損。該等資產的預期信貸虧損乃個別作評估。

對於所有其他工具，本集團計量的虧損撥備等於12個月預期信貸虧損，除非自初始確認後信貸風險顯著增加，本集團確認存續期預期信貸虧損。評估是否應確認存續期預期信貸虧損乃基於自首次確認以來發生違約之可能性或風險是否顯著上升。

#### 貿易應收款項、合約資產及向分包商墊款之估計減值

於應用香港財務報告準則第9號前，管理層根據對該等資產的可收回可能性評估對貿易應收款項、合約資產及向分包商墊款作出撥備。倘有客觀證據顯示出現減值虧損，本集團會考慮估計未來現金流量。減值虧損金額按資產賬面值與按金融資產原實際利率（即於初步確認時複合的實際利率）貼現的估計未來現金流量（不包括尚未產生的未來信貸虧損）現值之間的差額計量。倘實際未來現金流量低於預期則可能構成重大減值虧損。

---

## 財務資料

---

自2018年4月1日採用香港財務報告準則第9號後，管理層就貿易應收款項、合約資產及向分包商墊款之預期信貸虧損撥備金額進行評估，該等評估基於該等資產的信貸風險按攤銷成本計量。該等減值撥備金額按資產賬面值與計及預期未來信貸虧損之估計未來現金流量現值之間的差額計量。倘實際未來現金流量低於預期則可能構成重大減值虧損。

本集團分別於2018/19財政年度及2019/20財政年度確認貿易應收款項的減值虧損撥備約249,000港元及1.2百萬港元。本集團於2018/19財政年度撥回分包商墊款減值虧損約168,000港元，並於2019/20財政年度確認分包商墊款減值虧損撥備約17,000港元。本集團於2018/19財政年度及2019/20財政年度分別確認合約資產的減值虧損撥備約322,000港元及30,000港元。

我們於2018/19財政年度及2019/20財政年度根據預期信貸虧損模式的減值虧損總額(扣除撥回)分別約為403,000港元及1.3百萬港元。



## 財務資料

### 經營業績概要

以下概述2017/18財政年度、2018/19財政年度及2019/20財政年度的綜合損益及其他全面收入表(摘錄自本招章程附錄一所載會計師報告)：

### 綜合損益及其他全面收入表

	2017/18財政年度	2018/19財政年度	2019/20財政年度
	千港元	千港元	千港元
收益.....	143,569	181,077	239,927
服務成本.....	(118,351)	(142,219)	(173,762)
毛利.....	25,218	38,858	66,165
其他收入.....	2,224	2,611	1,342
其他收益及虧損.....	1,802	1,533	117
根據預期信貸虧損模式的			
減值虧損(扣除撥回).....	—	(403)	(1,296)
行政開支.....	(8,272)	(8,765)	(9,090)
融資成本.....	(3,938)	(4,663)	(7,651)
除稅前利潤.....	17,034	29,171	49,587
所得稅開支.....	(2,256)	(4,460)	(8,211)
年內利潤及全面收入總額.....	<u>14,778</u>	<u>24,711</u>	<u>41,376</u>

### 經營業績的主要組成部份

#### 收益

於往績記錄期，本集團的收益來自我們在香港於裝修維修行業提供工程設計及建築服務。有關往績記錄期按項目類型及地理位置劃分的收益明細，請參閱本文件的「業務—概覽」及「業務—我們的項目」各段。

有關往績記錄期收益金額波動的討論，請參閱本節「經營業績的期間比較」一段。

## 財務資料

### 服務成本

下表載列往績記錄期我們的服務成本明細：

	2017/18財政年度		2018/19財政年度		2019/20財政年度	
	千港元	%	千港元	%	千港元	%
材料成本 .....	53,772	45.4	78,243	55.0	100,952	58.1
分包費用 .....	42,759	36.1	35,005	24.6	38,978	22.4
直接勞工成本 .....	17,689	15.0	21,614	15.2	26,520	15.3
運輸開支 .....	2,108	1.8	4,760	3.4	4,217	2.4
其他直接成本 .....	2,023	1.7	2,597	1.8	3,095	1.8
	<u>118,351</u>	<u>100.0</u>	<u>142,219</u>	<u>100.0</u>	<u>173,762</u>	<u>100.0</u>

往績記錄期的服務成本包括：

#### (a) 材料成本

指採購進行裝修維修工程所需的材料的成本。我們採購的一般材料包括金屬半成品(包括沙井蓋、夾層屋面板及圍欄)及一般建築材料(包括大理石、水泥、隔音牆板及隔層板)。

#### (b) 分包費用

指委聘分包商於現場進行裝修維修工程的成本，包括混凝土工程、鋪蓋屋頂及防水工程、漆工、鋼材及金屬工程、抹灰及拋光、地面工程及防護墊填充工程。誠如本文件「業務 — 我們的供應商及分包商 — 分包安排」一段所披露，我們可能將我們的部分工程分包予其他分包商，視乎我們人力資源的可用情況及以自身資源進行工程的成本。

#### (c) 直接勞工成本

指我們向直接參與裝修維修工程的員工以及負責我們項目的項目管理、項目統籌、採購、設計及繪圖及工料測量的員工的工資及福利。

## 財務資料

### (d) 運輸開支

指往返地盤的材料及機器的運輸開支。

### (e) 其他直接成本

指與提供工程相關的各種雜費，例如機器及設備的租金、測試費用及顧問費用。

有關服務成本重大波動的討論，請參閱本節「經營業績的期間比較」一段。

## 其他收入

下表載列於往績記錄期我們的其他收入明細：

	2017/18財政年度	2018/19財政年度	2019/20財政年度
	千港元	千港元	千港元
向分包商墊款的利息收入.....	814	1,183	774
收回保險索償.....	—	497	—
客戶墊款項的利息退款.....	1,362	535	173
來自己抵押銀行存款的銀行利息			
收入.....	—	14	21
來自租金按金的利息收入.....	1	2	2
其他.....	47	380	372
	<u>2,224</u>	<u>2,611</u>	<u>1,342</u>

---

## 財務資料

---

於往績記錄期，我們的其他收入主要包括：

**(a) 向分包商墊款的利息收入**

指我們向分包商（即分包商B（於本文件「業務—我們的供應商及分包商—主要分包商」一段所指）及一間於香港成立的本地分包商，主要從事建築及裝修工程）墊款的利息收入。就本集團若干分包工程而言，我們已與分包商達成協議，僅於向客戶收取貨款時，方向彼等進行結算。按分包商要求，我們可能會不時根據分包協議規定的港元最優惠利率加3%至4%的利率向分包商墊款。

**(b) 收回保險索償**

指保險公司就僱員補償保險索償所得的補償收入。

**(c) 客戶墊款項的利息退款**

指客戶（即客戶A（參考本文件「業務—我們的客戶」一段））的預付款項利息還款（就項目STC1而言，考慮到政府對其付款審核時間長）。於往績記錄期，由於由客戶A認證的工程（經扣除可扣減因素）已超越政府向客戶A已發放的任何款項，導致產生客戶A墊款利息。與我們的客戶A磋商後，分別於2017/18財政年度、2018/19財政年度及2019/20財政年度支付的利息約1.4百萬港元、535,000港元及173,000港元已退還給本集團。

**(d) 來自已抵押銀行存款的銀行利息收入**

指自多個銀行收取的已抵押銀行存款的利息收入。

## 財務資料

### (e) 其他

主要指(i)本集團收到的政府補助，主要包括建造業議會的抗疫基金及根據承建商合作培訓計劃所獲得的津貼；及(ii)就本集團從我們其中一名主要客戶的前分包商接手交接工作及其後進行項目STC5而獲得的獎金。

### 其他收益及虧損

下表載列於往績記錄期我們的其他收益及虧損明細：

	2017/18財政年度	2018/19財政年度	2019/20財政年度
	千港元	千港元	千港元
收回先前根據香港會計準則第39號			
撇銷的壞賬.....	986	1,503	—
匯兌收益(虧損)淨額.....	8	(2)	1
出售物業廠房、及設備的收益.....	808	32	116
	<u>1,802</u>	<u>1,533</u>	<u>117</u>

於往績記錄期，我們的其他收益及虧損主要包括：

#### (a) 收回先前根據香港會計準則第39號撇銷的壞賬

指先前於往績記錄期前撇銷而其後於往績記錄期收回的兩名前客戶的壞賬。

#### (b) 匯兌收益(虧損)淨額

指本集團主要以美元計值的保險產生的匯兌收益或虧損。

#### (c) 出售物業、廠房、及設備的收益

指出售位於屯門的辦公室物業及汽車的收益。

## 財務資料

### 根據預期信貸虧損模式已撥回之減值虧損淨額

本集團分別於2018/19財政年度及2019/20財政年度確認貿易應收款項的減值虧損撥備約249,000港元及1.2百萬港元。本集團於2018/19財政年度撥回分包商墊款減值虧損約168,000港元，並於2019/20財政年度確認分包商墊款減值虧損撥備約17,000港元。本集團於2018/19財政年度及2019/20財政年度分別確認合約資產的減值虧損撥備約322,000港元及30,000港元。

我們於2018/19財政年度及2019/20財政年度根據預期信貸虧損模式的減值虧損總額(扣除撥回)分別約為403,000港元及1.3百萬港元。

### 行政開支

下表載列於往績記錄期我們的行政開支明細：

	2017/18財政年度		2018/19財政年度		2019/20財政年度	
	千港元	%	千港元	%	千港元	%
員工成本(包括董事						
酬金).....	2,568	31.1	3,028	34.5	3,732	41.1
娛樂開支.....	1,733	21.0	1,438	16.4	349	3.8
汽車開支.....	1,309	15.8	1,257	14.3	993	10.9
法律及專業費用.....	738	8.9	1,316	15.0	1,001	11.0
折舊.....	668	8.1	576	6.6	924	10.2
保險.....	326	3.9	490	5.6	613	6.7
進行中合約索償撥備..	—	—	—	—	470	5.2
其他經營開支.....	930	11.2	660	7.6	1,008	11.1
	<u>8,272</u>	<u>100.0</u>	<u>8,765</u>	<u>100.0</u>	<u>9,090</u>	<u>100.0</u>

於往績記錄期，我們的行政開支包括：

#### (a) 員工成本(包括董事酬金)

指向我們的董事以及行政及財務員工提供的工資、津貼、其他福利及退休福利計劃供款。

---

## 財務資料

---

**(b) 娛樂開支**

指與現有及潛在客戶建立關係的相關成本。

**(c) 汽車開支**

指與使用汽車有關的維修及保養費用及泊車費用。

**(d) 法律及專業費用**

主要指公司秘書、會計、審核及法律顧問費用所產生的服務費用。

**(e) 折舊**

指我們的租賃土地及物業、租賃物業修繕及設備的折舊費用。

**(f) 保險**

指本集團維持的保險費用。

**(g) 進行中合約索償的撥備**

指就我們的進行中合約索償進行撥備，此乃經與處理案件的訴訟律師討論後根據我們的管理層估計得出。進一步詳情，請參閱本文件「業務—訴訟及索償」一段。

**(h) 其他開支**

指其他行政開支，例如電話、互聯網、影印、文具、公用事業開支及銀行費用。

## 財務資料

### 融資成本

下表載列於往績記錄期我們的融資成本明細：

	2017/18財政年度	2018/19財政年度	2019/20財政年度
	千港元	千港元	千港元
以下各項的利息：			
客戶墊款 .....	1,985	2,191	4,278
銀行借款 .....	1,933	2,459	3,328
租賃負債 .....	20	13	45
	<u>3,938</u>	<u>4,663</u>	<u>7,651</u>

於往績記錄期，我們的融資成本主要為客戶墊款、銀行借款及租賃負債的利息開支。我們的客戶墊款詳情披露於本節「債務 — 客戶墊款」一段，我們的銀行借款及租賃負債的詳情披露於本節「債務」一段。

### 所得稅開支

根據開曼群島及英屬處女群島規則及規例，本集團毋須繳納該等司法權區之任何所得稅。

於2018年3月21日，香港立法會通過2017年稅務(修訂)(第7號)條例草案(「**條例草案**」)，該條例草案引入利得稅兩級制。草案於2018年3月28日簽訂為法例，並於翌日刊憲。根據利得稅兩級制，合資格集團實體的首2百萬港元的利潤將按8.25%的稅率徵稅，而超過2百萬港元的利潤按16.5%徵稅。不符合利得稅兩級制之集團實體的利潤將繼續按16.5%劃一稅率繳稅。

因此，於本集團截至2018年4月1日或之後止年度報告期間，本集團合資格企業估計應課稅利潤的首2.0百萬港元按8.25%的稅率徵收香港利得稅，而超過2.0百萬港元的估計應課稅利潤按16.5%的稅率徵收香港利得稅。



## 財務資料

於往績記錄期，我們的所得稅開支可於綜合損益及其他全面收入表與除稅前利潤進行對賬如下：

	2017/18財政年度	2018/19財政年度	2019/20財政年度
	千港元	千港元	千港元
除稅前利潤 .....	<u>17,034</u>	<u>29,171</u>	<u>49,587</u>
按香港利得稅稅率16.5%計算之稅務...	2,811	4,813	8,182
不可扣稅開支之稅務影響 .....	22	36	241
毋須課稅收入之稅務影響 .....	(156)	(19)	—
未確認稅項虧損之稅務影響 .....	17	—	—
按優惠稅率計算的所得稅 .....	—	(165)	(165)
動用先前未確認的稅項虧損 .....	—	(159)	—
過往年度超額撥備 .....	(482)	—	—
其他 .....	44	(46)	(47)
	<u>2,256</u>	<u>4,460</u>	<u>8,211</u>

於2018年、2019年及2020年3月31日，本集團之未動用稅項虧損分別約為966,000港元、零及零，可供抵銷未來利潤。

於往績記錄期，我們的實際稅率(按年內所得稅開支除以除稅前利潤計算)如下：

	2017/18財政年度	2018/19財政年度	2019/20財政年度
實際稅率 .....	<u>13.2%</u>	<u>15.3%</u>	<u>16.6%</u>

---

## 財務資料

---

### 經營業績的期間比較

#### 2019/20財政年度與2018/19財政年度比較

##### 收益

我們的收益由2018/19財政年度的約181.1百萬港元增加約58.9百萬港元或32.5%至2019/20財政年度的約239.9百萬港元。我們的收益增加主要是由於以下原因導致：

- (i) 我們於2019年2月成功自客戶A取得一個大型項目，估計合約金額約為431.7百萬港元(即項目STC2，有關分定期合約的進一步詳情，請參閱本文件「業務 — 我們的項目」一段相對應)。該項目的收益貢獻約為111.9百萬港元，佔2019/20財政年度收益約46.6%。客戶A之前曾根據項目STC1聘用我們作為其分包商，合約期為42個月，自2015年8月開始。項目STC1的合約期於2019年2月屆滿後，我們展開其接續分定期合約(項目STC1)的新工程訂單以進行小型工程設計及建築。據董事所深知，我們曾是客戶A委聘的唯一分包商，工程性質一般是我們按相關總定期合約，根據項目STC1在粉嶺、上水、屯門及元朗進行工程。根據項目STC2，除上述項目STC1的四個地區外，另有一個地區(即大埔)。

此外，客戶A會以估價表的倍數形式表示其投標價格，而乘數(即估價表適用的投標百分比)可為表示估價表加成或降價的正或負百分比。於項目僱主向客戶A授出總定期合約後，倘估價表的倍數成為根據總定期合約授出的工程訂單定價的標準費率，則會採納客戶A建議的投標百分比。該標準費率隨後應用於客戶A與我們訂立的分定期合約。由於我們於項目中使用的主要物品的標準費率(應用於項目STC2)普遍高於應用於其先前項目STC1的標準費率，我們於2019/20財政年度就項目STC2錄得較高收益。

---

## 財務資料

---

- (ii) 我們成功於2019/20財政年度取得新項目，特別是(a)項目IP6，此項目為一家位於金鐘的國際奢侈品牌零售商店翻新項目，對我們的收益貢獻約18.7百萬港元；(b)數個於香港國際機場的翻新項目合共對我們的收益貢獻約12.1百萬港元；(c)項目IP9，為一家位於銅鑼灣的國際奢侈品牌零售商店的翻新項目，貢獻收益約11.0百萬港元(項目編號與本文件「業務—我們的項目」一段相對應)；及
- (iii) 我們現有大型項目所貢獻的收益，即(a)項目STC4，為九龍各地點小型工程項目的設計及施工，於2019/20財政年度對我們的收益貢獻約28.7百萬港元(2018/19財政年度：約10.9百萬港元)；(b)項目STC3，為長洲等離島區的小型工程的設計及施工，於2019/20財政年度對我們的收益貢獻約24.8百萬港元(2018/19財政年度：約20.8百萬港元)。

### 服務成本

我們的服務成本由2018/19財政年度約142.2百萬港元增加約31.5百萬港元或22.2%至2019/20財政年度約173.8百萬港元。增長主要是由於我們收益增加。我們的服務成本主要包括材料成本，直接勞工成本及分包費。

以下是與2018/19財政年度相比，2019/20財政年度服務成本關鍵組成部分變化的討論：

- (i) 我們的材料成本由2018/19財政年度約78.2百萬港元增加至2019/20財政年度約101.0百萬港元，增加約22.7百萬港元或約29.0%。該增加主要是由於如上所述我們2019/20財政年度收益增加導致所需材料數量增加所致。
- (ii) 我們的直接勞工成本由2018/19財政年度約21.6百萬港元增加至2019/20財政年度的約26.5百萬港元，增加約4.9百萬港元或約22.7%。該增加主要由於為應付業務擴展，我們員工人數的增加，具體而言包括，我們的地盤工人數由2019年

---

## 財務資料

---

3月31日的42人增加至2020年3月31日的54人，設計師人數由2019年3月31日的五人增加至2020年3月31日的十人。

- (iii) 我們的分包費用由2018/19財政年度約35.0百萬港元增加至2019/20財政年度約39.0百萬港元，增幅約為4.0百萬港元或11.3%。該增加主要是由於一如我們的收益增加所示，我們在2019/20財政年度的業務增長，導致分包予分包商進行地盤工程的工程量增加。

儘管上述分包商費用增加，與我們於同期的收益增加比較，有關增幅低於比例，主要由於我們減少依賴分包商。於2018/19財政年度，我們就項目STC7將大部分工程分包予兩名分包商（即分包商B及一名於香港註冊成立及主要從事建築及翻新工程的本地分包商）。由於項目STC7為離島小型設計及施工工程項目，我們委聘當地分包商在項目管理團隊的監督及管理下進行地盤工程。項目STC7已於2018/19財政年度完成，於同一財政年度由其後續項目STC3取代。就項目STC3而言，我們已減少分包部分及使用自有勞工進行地盤工程，而非將大部分工程分包予兩名分包商。於2019/20財政年度，我們並無任何項目將大部分工程分包予分包商。舉例來說，於2018/19財政年度，我們就項目STC7所產生的收益約為4.2百萬港元，而產生的分包費用約為2.9百萬港元。另一方面，於2019/20財政年度，我們就項目STC3所產生的收益約為24.8百萬港元，而產生的分包費用約為2.9百萬港元。此外，考慮到我們的專業知識及經驗（將於下文進一步討論），我們於2019/20財政年度就項目STC2同樣聘用較少分包服務。於2018/19財政年度，我們就項目STC1所產生的收益約為127.2百萬港元，而產生的分包費用約為25.8百萬港元。另一方面，於2019/20財政年度，我們就項目STC2所產生的收益約為111.9百萬港元，而產生的分包費用約為14.9百萬港元。

## 財務資料

### 毛利及毛利率

我們的毛利由2018/19財政年度的約38.9百萬港元增加至2019/20財政年度的約66.2百萬港元，增幅約為27.3百萬港元或70.3%。毛利增加主要由於(i)如上所述2019/20財政年度收益增加；(ii)與2019/20財政年度收益增長約32.5%相比，服務成本增長約22.2%，比率較低，導致毛利率由2018/19財政年度約21.5%增加至2019/20財政年度約27.6%。

董事認為，我們的服務成本增幅比率較收益增幅比率低，主要由於(i)如上文所述，我們減少依賴分包商。董事認為，分包商收取的費用一般會考慮利潤加成，因此，減少對分包商的依賴可能導致較高毛利率；及(ii)我們於2019/20財政年度承接的項目毛利率相對較高，即：

- (a) *項目STC2*：我們先前根據項目STC1獲客戶A委聘為其分包商。項目STC1的合約期於2019年2月屆滿後，我們展開其接續分定期合約(項目STC1)的新工程訂單以進行小型工程設計及建築。誠如上文所述，由於我們於項目中使用的主要物品的標準費率(應用於項目STC2)普遍高於應用於其先前項目STC1的標準費率，我們於2019/20財政年度就項目STC2錄得較高收益。鑑於(1)我們更了解相關政府部門的要求及主要定期合約所涵蓋區域內公共物業及設施的特徵；(2)我們擁有與負責該等領域的政府負責人員聯絡的過往經驗；及(3)我們能夠維持從我們的供應商採購材料的成本(該等項目的標準費率有所增加)，該等材料通常用於項目STC2。我們能夠以更具成本效益的方式完成工程訂單，導致2019/20財政年度的毛利率相對較高；及
- (b) *位於金鐘、中環、銅鑼灣及尖沙咀的一個國際奢侈品牌零售店的翻新項目*：該等零售店舖位於購物中心，我們產生額外成本以遵守購物中心制定的相關規則。

---

## 財務資料

---

此外，由於項目僱主為國際奢侈品牌，且根據我們過往與項目僱主合作的經驗，彼等對我們的工作有更高要求，而我們須嚴格符合期限。因此，由於該等複雜情況，我們已就該等項目設定相對較高的定價。

### 其他收入

我們的其他收入由2018/19財政年度的約2.6百萬港元減少至2019/20財政年度的約1.3百萬港元，跌幅約為1.3百萬港元或48.6%。有關減少主要由於(i)收回保險索償減少約497,000港元；(ii)項目STC7產生的分包商墊款利息收入減少約409,000港元，已在2018/19財政年度大致完成，分包商已向本集團償還墊款，導致2019/20財政年度分包商墊款的利息收入下降；及(iii)經協商後，客戶A退還墊款利息減少約362,000港元。

### 其他收益及虧損

我們的其他收益及虧損由2018/19財政年度的約1.5百萬港元減少至2019/20財政年度的約117,000港元，跌幅約為1.4百萬港元或92.4%。該減少主要是由於先前根據香港會計準則第39號撤銷的壞賬收回額由2018/19財政年度約1.5百萬港元減少至2019/20財政年度的零。

### 行政開支

我們的行政開支由2018/19財政年度約8.8百萬港元增加至2019/20財政年度約9.1百萬港元，增幅約為325,000港元或3.7%。行政開支增加主要是由於我們於2019/20財政年度的員工成本(包括董事酬金)增加約704,000港元，主要是由於增加了兩名行政及財務人員，以及進行中的合約索償撥備增加約470,000港元。有關增加部分被2019/20財政年度娛樂開支減少約1.1百萬港元所抵銷。

### 融資成本

我們的融資成本由2018/19財政年度的約4.7百萬港元增加至2019/20財政年度的約7.7百萬港元，增幅約為3.0百萬港元或約64.1%。該增加主要是由於客戶墊款利息由2018/19

---

## 財務資料

---

財政年度約2.2百萬港元增加至2019/20財政年度約4.3百萬港元，以及銀行借款利息由2018/19財政年度約2.5百萬港元增加至2019/20財政年度約3.3百萬港元。

### 所得稅開支

我們的所得稅開支由2018/19財政年度約4.5百萬港元增加至2019/20財政年度約8.2百萬港元，增加約3.8百萬港元或84.1%。該增加主要是由於上述所有因素導致我們的除稅前利潤增加，尤其是2018/19財政年度的收益及毛利增加。

### 年內利潤及全面收入總額

由於上述原因，特別是由於我們的收益及毛利增加，年內利潤及全面收入總額由2018/19財政年度的約24.7百萬港元增加至2019/20財政年度的約41.4百萬港元。

## 2018/19財政年度與2017/18財政年度比較

### 收益

我們的收益由2017/18財政年度的約143.6百萬港元增加至2018/19財政年度的約181.1百萬港元，增幅約為37.5百萬港元或26.1%。收益增加的原因是：

- (i) 我們若干現有大型項目貢獻的收益，即(a)項目STC1，為新界各地點的小型工程項目的設計及施工，於2018/19財政年度貢獻收益約127.2百萬港元(2017/18財政年度：約95.7百萬港元)；(b)項目STC3，為於長洲等離島區的小型工程的設計及施工，在2018/19財政年度貢獻收益約20.8百萬港元(2017/18財政年度：約1.9百萬港元)；及(c)項目STC5，為九龍各地點小型工程項目的設計及施工，在2018/19財政年度貢獻收益約16.4百萬港元(2017/18財政年度：約3.8百萬港元)(項目編號與本文件「業務—我們的項目」一段相對應)；及

## 財務資料

- (ii) 於2018/19財政年度已承接的大型項目的收益，即項目STC4，為九龍各地點小型工程項目的設計及施工，貢獻收益約10.9百萬港元（項目編號與本文件「業務 — 我們的項目」一段相對應）。

### 服務成本

我們的服務成本由2017/18財政年度約118.4百萬港元增加至2018/19財政年度約142.2百萬港元，增幅約為23.9百萬港元或20.2%。該增加主要是由於我們收益增長。我們的服務成本主要包括材料成本、直接勞工成本及分包費。

以下是與2017/18財政年度相比，2018/19財政年度服務成本關鍵組成部分變化的討論：

- (i) 我們的材料成本由2017/18財政年度的約53.8百萬港元增加至2018/19財政年度的約78.2百萬港元，增幅約為24.5百萬港元或約45.5%。有關增加主要由於如上文所述，我們2018/19財政年度收益增加，導致所需材料數量增加。尤其是為配合項目的規模，本集團就項目STC、項目STC3及項目STC5購買了大量材料。
- (ii) 我們的直接勞工成本由2017/18財政年度的約17.7百萬港元增加至2018/19財政年度的21.6百萬港元，增幅約為3.9百萬港元或約22.2%。該增加主要由於(a)為應付業務擴展，臨時工的平均工作日數增加；及(b)為應付業務擴展，我們增加直接勞工人數，具體而言包括，我們的地盤工人人數由2018年3月31日的38人增加至2019年3月31日的42人，監工人數由2018年3月31日的8人增加至2019年3月31日的10人，設計及繪圖人員由2018年3月31日的3人增加至2019年3月31日的5人，項目經理及項目統籌人數均由2018年3月31日的2人增加至2019年3月31日的3人。
- (iii) 儘管我們的收益增加，我們的分包費用由2017/18財政年度的約42.8百萬港元減少至2018/19財政年度的約35.0百萬港元，減幅約為7.8百萬港元或18.1%。減少的主要原因是分包予分包商的工程量減少。於2017/18財政年度，我們僅共有



## 財務資料

三個項目將大部分工程分包予分包商，分包費用總額約為29.7百萬港元，而於2018/19財政年度，我們僅有一個項目將大部分工程分包予分包商，分包費用約為2.9百萬港元。具體而言，我們已將(a)一個位於葵涌的國際奢侈品牌零售店翻新工程私營項目及一個位於觀塘的改建及加建工程私營項目的大部分工程分包給分包商A，該兩項工程在2017/18財年完成，及(b)項目STC7的大部分工程分包給分包商B及一間於香港註冊成立並主要從事建築及翻新工程的本地分包商，該項目於2016年動工，於2018/19財政年度完成。

### 毛利及毛利率

我們的毛利由2017/18財政年度約25.2百萬港元增加至2018/19財政年度約38.9百萬港元，增幅約為13.6百萬港元或54.1%。毛利增加主要歸因於(i)如上所述，2017/18財政年度收益的增加；(ii)與2018/19財政年度的服務收益相比，收益增長26.1%，而服務成本按較低比率20.2%增加，導致毛利率由2017/18財政年度約17.6%增加至2018/19財政年度約21.5%。

與我們的收益相比，服務成本增加幅度比率較低，主要是由於對分包商的依賴減少，如上文所述分包費用減少約7.8百萬港元以及分包費用在服務成本中所佔的比例從2017/18財政年度的36.1%減少至2018/19財政年度的24.6%足以證明。該減少乃主要由於我們減少依賴分包商。於2018/19財政年度，項目STC7已於2018/19財政年度完成，並於同一財政年度由後續項目STC3取代。就項目STC7而言，我們改變策略，根據分包商的專業知識及成本委聘不同分包商，而非將大部分工程分包予任何特定分包商，我們亦使用自有勞工進行地盤工程。董事認為，在其他條件不變的情況下，我們使用更多分包商通常會導致本集團利潤率降低，因為利潤加成通常會受各分包商的收費影響。因此，於2018/19財政年度，項目STC7及其後續項目STC3的毛利率分別約為22.1%及39.5%。

---

## 財務資料

---

### 其他收入

我們的其他收入由2017/18財政年度約2.2百萬港元增加至2018/19財政年度約2.6百萬港元，增幅約為387,000港元或17.4%。有關增加主要由於(i)收回與我們的僱員補償申索有關的保險索償497,000港元；(ii)從項目STC7收到的分包商墊款的利息收入增加約369,000港元。該增加部分被於2018/19財政年度，客戶A經協商後退還墊款利息減少約827,000港元所抵銷。

### 其他收益及虧損

我們的其他收益及虧損由2017/18財政年度約1.8百萬港元減少至2018/19財政年度約1.5百萬港元，跌幅約為269,000港元或14.9%。有關減少主要由於出售物業、廠房及設備的收益由2017/18財政年度約808,000港元減少至2018/19財政年度32,000港元。該減少部分被先前於2018/19財政年度根據香港會計準則第39號撇銷的壞賬回收款項增加約517,000港元所抵銷。

### 行政開支

我們的行政開支由2017/18財政年度約8.3百萬港元增加至2018/19財政年度約8.8百萬港元，增幅約為493,000港元或6.0%。行政開支輕微增加主要由於(a)增加財務總監（彼於2018年10月加盟），導致我們於2018/19財政年度的員工成本（包括董事酬金）增加約460,000港元；及(b)法律及專業費用增加約578,000港元，主要由於2018/19財政年度得到的會計及內部控制系統審核服務。該增加部分被2018/19財政年度娛樂開支減少約295,000港元所抵銷。

### 融資成本

我們的融資成本由2017/18財政年度的約3.9百萬港元增加至2018/19財政年度的4.7百萬港元，增幅約為725,000港元或18.4%。該增加乃由於2018/19財政年度就銀行借款支付的利息增加約526,000港元及2018/19財政年度就客戶墊款支付的利息增加約206,000港元。

---

## 財務資料

---

### 所得稅開支

我們的所得稅開支由2017/18財政年度約2.3百萬港元增加至2018/19財政年度約4.5百萬港元，增幅約為2.2百萬港元或97.7%。有關增加主要是由於上述所有因素導致我們的除稅前利潤增加，尤其是2018/19財政年度的收益及毛利增加。

### 年內利潤及全面收入總額

由於上述原因，特別是收益及毛利增加，年內利潤及全面收入總額由2017/18財政年度約14.8百萬港元增加至2018/19財政年度約24.8百萬港元。

### 流動資金及資本資源

我們的主要資金來源過往一直為我們的股本、我們的經營活動產生的現金、客戶墊款及銀行借款。我們的主要流動資金需求乃為我們的營運資金需求提供資金，並為我們的資本支出及業務增長提供資金。展望未來，我們預期該等來源將繼續成為我們流動資金的主要來源，且我們可能會使用[編纂]的部分[編纂]滿足部分流動資金需求。

於2020年5月31日(即為披露我們的流動資金狀況的最後實際可行日期)，我們的銀行結餘及現金約為11.1百萬港元，而我們的未動用銀行融資約為18.1百萬港元。

## 財務資料

### 現金流量

下表載列於往績記錄期我們的現金流量的概要：

	<u>2017/18財政年度</u>	<u>2018/19財政年度</u>	<u>2019/20財政年度</u>
	千港元	千港元	千港元
經營活動所用現金淨額 .....	(58,133)	(61,269)	(54,022)
投資活動所用現金淨額 .....	(7,818)	(9,071)	(15,108)
融資活動所得現金淨額 .....	<u>71,659</u>	<u>69,454</u>	<u>78,773</u>
現金及現金等價物增加(減少)淨額 ...	5,708	(886)	9,643
年初現金及現金等價物 .....	<u>2,034</u>	<u>7,742</u>	<u>6,856</u>
年末現金及現金等價物 .....	<u><u>7,742</u></u>	<u><u>6,856</u></u>	<u><u>16,499</u></u>

### 經營活動所得現金流量

我們的經營現金流入主要來自我們於香港承包裝修維修工程的收益，而我們的經營現金流出主要包括購買材料付款、分包費用、直接勞工成本及其他營運資金需求。

經營活動所用現金淨額主要包括除稅前利潤(經出售物業、廠房及設備收益、物業、廠房及設備折舊、使用權資產折舊、融資成本、收回先前根據香港會計準則第39號撤銷的壞賬、預期信貸模式下的減值虧損(扣除撥回)、利息收入及一名客戶墊款的利息退款調整)及營運資金變動的影響，例如貿易及其他應收款項、合約資產、貿易及其他應付款項及已付／已退回所得稅的變動。

## 財務資料

下表載列我們的除稅前利潤與經營所用現金的對帳：

	2017/18財政年度	2018/19財政年度	2019/20財政年度
	千港元	千港元	千港元
除所得稅前利潤.....	17,034	29,171	49,587
就以下各項作出調整：			
出售物業、廠房及設備收益.....	(808)	(32)	(116)
物業、廠房及設備折舊.....	411	324	374
使用權資產折舊.....	256	254	550
融資成本.....	3,938	4,663	7,651
收回先前根據香港會計準則第39號 撤銷的壞賬.....	(986)	(1,503)	—
預期信貸模式下的減值虧損 (扣除撥回).....	—	403	1,296
利息收入.....	(815)	(1,199)	(797)
一名客戶墊款的利息退款.....	(1,362)	(535)	(173)
營運資金變動前的經營現金流量.....	17,668	31,546	58,372
貿易及其他應收款項增加.....	(118,766)	(179,782)	(240,084)
合約資產增加.....	(434)	241	(682)
貿易及其他應付款項增加.....	47,695	87,483	127,654
經營所用現金.....	(53,837)	(60,512)	(54,740)
(已付)已退回所得稅.....	(4,296)	(757)	718
經營活動所用現金淨額.....	<u>(58,133)</u>	<u>(61,269)</u>	<u>(54,022)</u>

就2017/18財政年度、2018/19財政年度及2019/20財政年度各年度，我們的除稅前利潤與我們的經營所用現金之間的差額主要由於我們項目營運資金需求變動，尤其包括向客戶收款的金額及時間以及向供應商及分包商付款的金額及時間。

於2017/18財政年度、2018/19財政年度及2019/20財政年度，我們的經營活動所用現金淨額分別約為58.1百萬港元、61.3百萬港元及54.0百萬港元。有關現金流出淨額主要由於各期間的貿易及其他應收款項分別增加約118.8百萬港元、179.8百萬港元及240.1百萬港元。

---

## 財務資料

---

我們採取以下措施以維持我們的營運現金流量狀況：

- 在簽訂每份新合約之前，我們的財務部門會在財務總監(即黃俊聞先生，其經驗及資歷披露於本文件「董事及高級管理層 — 高級管理層」一段)的帶領下，就與項目有關的現金流入及流出的預計金額及時間(經考慮項目性質、與客戶的關係、過往記錄、客戶墊款的預期需求及相關融資成本(如有需要))及我們的整體業務營運進行分析，供董事批准，以確保承接一個新項目前我們具備充裕財務資源；及
- 倘根據我們財務部門的定期監控，預期內部財務資源出現任何緊絀情況，我們或會避免開展新項目及／或考慮其他融資方式，包括但不限於從銀行及其他金融機構獲得足夠的承諾資金額度。

## 財務資料

### 來自投資活動的現金流量

	2017/18財政年度	2018/19財政年度	2019/20財政年度
	千港元	千港元	千港元
已收利息 .....	815	1,199	797
購買物業、廠房及設備 .....	(204)	(431)	(350)
購買按公平值計入損益的金融資產 ...	(4,054)	(1,740)	(1,745)
出售物業、廠房及設備所得款項.....	3,005	43	326
向分包商墊款 .....	—	(3,750)	(3,349)
向最終控股公司墊款 .....	(12)	(12)	(17)
向關聯方墊款 .....	(274)	(1,587)	(2,172)
向一名董事墊款.....	(12,290)	(12,906)	(13,972)
存放已抵押銀行存款 .....	(1,000)	(1,014)	(2,434)
關聯方還款 .....	834	965	802
一名董事還款 .....	5,362	9,162	5,992
提取已抵押銀行存款 .....	—	1,000	1,014
投資活動所用現金淨額 .....	<u>(7,818)</u>	<u>(9,071)</u>	<u>(15,108)</u>

於往績記錄期，我們來自投資活動的現金流入包括已收利息出售物業、廠房及設備所得款項、關聯方還款、一名董事還款以及提取已抵押銀行存款，而我們來自投資活動的現金流出包括購買物業、廠房及設備、向分包商墊款、購買按公平值計入損益的金融資產、向最終控股公司墊款、向關聯方墊款、向一名董事墊款及存放已抵押銀行存款。

於2017/18財政年度，我們錄得投資活動所用現金淨額約7.8百萬港元，主要由於向一名董事墊款約12.3百萬港元及存放已抵押銀行存款約1.0百萬港元，而有關現金流出部分被一名董事還款約5.4百萬港元及出售物業、廠房及設備所得款項約3.0百萬港元所抵銷。

於2018/19財政年度，我們錄得投資活動所用現金淨額約9.1百萬港元，主要由於向一名董事墊款約12.9百萬港元、向分包商墊款約3.8百萬港元及向關聯方墊款約1.6百萬港元。有關現金流出部分被一名董事還款約9.2百萬港元及提取已抵押銀行存款約1.0百萬港元所抵銷。

## 財務資料

於2019/20財政年度，我們錄得投資活動所用現金淨額約為15.1百萬港元，主要由於向一名董事墊款約14.0百萬港元、向分包商墊款約3.3百萬港元及存放已抵押銀行存款約2.4百萬港元，而有關現金流出部分被一名董事還款約6.0百萬港元及提取已抵押銀行存款約1.0百萬港元所抵銷。

### 來自融資活動的現金流量

	2017/18財政年度	2018/19財政年度	2019/20財政年度
	千港元	千港元	千港元
已付股息 .....	(10,000)	—	—
已付利息 .....	(1,953)	(2,472)	(3,373)
客戶墊款 .....	131,197	154,344	164,464
所籌集之新增銀行借款 .....	14,159	5,634	31,491
償還銀行借款 .....	(61,488)	(87,801)	(112,928)
償還租賃負債 .....	(256)	(251)	(881)
融資活動所得現金淨額 .....	<u>71,659</u>	<u>69,454</u>	<u>78,773</u>

於往績記錄期，我們來自融資活動的現金流入包括客戶墊款及所籌集之新增銀行借款，而我們來自融資活動的現金流出包括已付股息、已付利息、償還銀行借款及償還租賃負債。

於2017/18財政年度，我們錄得來自融資活動的現金淨額約71.7百萬港元，主要由於客戶墊款約131.2百萬港元，而有關現金流入部分被償還銀行借款約61.5百萬港元及已付股息約10.0百萬港元所抵銷。

於2018/19財政年度，我們錄得來自融資活動的現金淨額約69.5百萬港元，主要由於客戶墊款約154.3百萬港元，而有關現金流入部分被償還銀行借款87.8百萬港元所抵銷。



## 財務資料

於2019/20財政年度，我們錄得來自融資活動的現金淨額約78.8百萬港元，主要由於客戶墊款約164.5百萬港元及所籌集之新增銀行借款約31.5萬港元，而有關現金流入部分被償還銀行借款約112.9百萬港元所抵銷。

### 資本開支

於往績記錄期，我們的資本開支主要包括租賃物業修繕以及購買設備及汽車。以下載列本集團於所示期間的資本開支：

	於3月31日		
	2018年	2019年	2020年
	千港元	千港元	千港元
租賃物業修繕.....	146	—	—
設備.....	—	56	49
汽車.....	58	375	301
總計.....	<u>204</u>	<u>431</u>	<u>350</u>

於2018年、2019年及2020年3月31日，本集團的資本開支分別約為204,000港元、431,000港元及350,000港元。於2018年3月31日，租賃物業修繕的資本開支由於裝修我們於紅磡的租賃辦事處所致。於2019年及2020年3月31日，設備的資本開支分別約為56,000港元及49,000港元，包括購買電腦及升級電腦伺服器。於2018年、2019年及2020年3月31日，汽車的資本開支分別約為58,000港元、375,000港元及301,000港元，由於為我們的員工來往不同工程地盤而購買多輛汽車。我們的資本開支由我們的內部資源提供資金。

---

## 財務資料

---

### 營運資金的充足性

董事認為，考慮到我們目前可用於本集團的內部資源及銀行融資，包括我們現有的現金及現金等價物、我們的經營活動所得現金、客戶墊款、可用銀行融資及估計[編纂][編纂]淨額，本集團自本文件日期起至少十二個月有充足營運資金以滿足我們目前的要求。

在評估我們為滿足目前需求的營運資金充足性時，董事已考慮我們的流動資產淨值的增長趨勢。其由2018年3月31日的約17.7百萬港元增加至2019年3月31日的約39.1百萬港元，並進一步增加至2020年3月31日的約78.0百萬港元。於2020年5月31日，本集團的流動資產淨值約為82.1百萬港元，而銀行結餘及現金則維持約11.1港元。董事考慮行業慣例及與客戶的關係及過往記錄後，認為本集團將能就現有及潛在項目自客戶取得墊款。董事確認，於往績記錄期及直至最後實際可行日期，我們並無支付任何貿易及非貿易應付款項及銀行借款或違反財務契據的任何重大違約。

## 財務資料

### 流動資產淨值

下表載列本集團於所示日期的流動資產及負債明細：

	於3月31日			於2020年
	2018年	2019年	2020年	5月31日
	千港元	千港元	千港元	千港元
				(未經審核)
<b>流動資產</b>				
貿易及其他應收款項 .....	97,761	126,974	246,088	235,480
合約資產 .....	4,906	4,323	4,975	6,122
向分包商墊款 .....	18,457	14,565	11,925	11,926
可收回稅項 .....	136	—	—	—
應收最終控股公司款項 .....	31	43	60	60
應收關連方款項 .....	1,337	1,959	3,329	4,466
應收一名董事款項 .....	5,823	9,567	17,547	17,901
已抵押銀行存款 .....	1,000	1,014	2,434	2,434
銀行結餘及現金 .....	7,742	6,856	16,499	11,147
	<u>137,193</u>	<u>165,301</u>	<u>302,857</u>	<u>289,536</u>
<b>流動負債</b>				
貿易及其他應付款項 .....	26,077	19,986	20,842	8,597
銀行借款 .....	36,583	41,215	82,360	82,689
租賃負債 .....	251	260	823	830
稅項負債 .....	—	3,567	12,496	2,944
應付一名關聯方款項 .....	498	498	498	498
客戶墊款 .....	56,116	60,628	107,834	111,861
	<u>119,525</u>	<u>126,154</u>	<u>224,853</u>	<u>207,419</u>
流動資產淨值 .....	<u>17,668</u>	<u>39,147</u>	<u>78,004</u>	<u>82,117</u>

流動資產淨值由2018年3月31日的約17.7百萬港元增加至2019年3月31日的約39.1百萬港元。流動資產淨值增加主要由於流動資產增加約28.1百萬港元或20.5%，具體而言為貿易及其他應收款增加約29.2百萬港元或29.9%，此乃主要由於本節上文「經營業績的期間比較 — 收益」一段所述的2018/19財政年度業務增長。於2019年3月31日，流動資產淨值的增幅超過流動負債的約6.6百萬港元或5.5%的增幅。

## 財務資料

於2020年3月31日，流動資產淨值進一步增加至約78.0百萬港元。流動資產淨值增加主要由於流動資產增加，具體而言為貿易及其他應收款項增加約119.1百萬港元或93.8%，此乃主要由於本節上文「經營業績的期間比較—收益」一段所述的2019/20財政年度業務增長。流動資產的增幅部分被流動負債增加，具體而言為於2019/20財政年度，客戶墊款增加約47.2百萬港元或77.9%及由於本集團擴展，銀行借款增加41.1百萬港元或99.8%所抵銷。

於2020年5月31日（即確定我們流動資產淨值狀況的最後實際可行日期），我們的流動資產淨值約為82.1百萬港元。該增加主要由於流動負債減少約17.4百萬港元，具體而言，為貿易及其他應付款項減少約12.2百萬港元或58.8%。

### 選定財務狀況表項目討論

流動資產淨值主要組成部分的波動的進一步討論載於以下各段：

#### 貿易及其他應收款項

貿易及其他應收款項包括貿易應收款項、未開票應收款項、按金及預付款項以及人壽保險保單付款。下表載列本集團於所示日期的貿易及其他應收款項明細：

	於3月31日		
	2018年	2019年	2020年
	千港元	千港元	千港元
貿易應收款項.....	85	3,793	32,732
未開票應收款項.....	96,418	119,902	204,732
貿易及未開票應收款項.....	96,503	123,695	237,464
減：信貸虧損撥備.....	—	(494)	(1,228)
貿易及未開票應收款項(賬面淨值)...	96,503	123,201	236,236
按金及預付款項.....	1,258	3,773	9,852
	<u>97,761</u>	<u>126,974</u>	<u>246,088</u>

## 財務資料

### 貿易應收款項

貿易應收款項為有關本集團提供的裝修維修工程的應收客戶款項。貿易應收款項(扣除減值虧損)由2018年3月31日的約85,000港元增加至2019年3月31日的約3.8百萬港元，並進一步增加至2020年3月31日的約32.6百萬港元。該增加主要由於(i)我們的收益增長顯示業務增長；及(ii)不同客戶於各報告日期向我們支付的金額因我們進行中項目的實際工程進度、相關客戶及政府於各報告日期認證的金額及相關客戶於各報告日期支付的金額波動。

貿易應收款項由2018年3月31日的約85,000港元增加至2019年3月31日的約3.8百萬港元。該增加乃由於我們其中一名主要客戶三個位於旺角及九龍的公營項目的未支付結餘合共3.8百萬港元所致。

貿易應收款項於2020年3月31日進一步增加至約32.6百萬港元。該增加主要由於以下各項的未支付結餘增加：(i)我們其中兩名主要客戶的私營項目(有關位於金鐘、銅鑼灣及尖沙咀的國際奢侈品牌零售店舖的翻新項目)；及(ii)我們其中一名客戶一個在香港國際機場的公營部門項目。

### 貿易應收款項週轉天數

下表載列於往績記錄期的貿易應收款項週轉天數：

	2017/18	2018/19	2019/20
	財政年度	財政年度	財政年度
貿易應收款項週轉天數(附註).....	9.3	3.9	27.8

附註：貿易應收款項週轉天數乃按貿易應收款項的年初及年末平均結餘除以年內收益再乘以該年度的天數(即一個完整年度365天)計算。

我們2017/18財政年度、2018/19財政年度及2019/20財政年度的貿易應收款項週轉天數分別為9.3天、3.9天及27.8天。2017/18財政年度及2018/19財政年度的貿易應收款項週轉天數與我們授予客戶的信貸期(即自客戶發出付款憑證或我們發出發票的日期起計14

## 財務資料

天至30天)一致，而2019/20財政年度的貿易應收款項週轉天數則略長於授予客戶的信貸期。2019/20財政年度的貿易應收款項週轉天數較長主要由於自2019年發生本地社會事件發生，隨後爆發2019冠狀病毒病，我們其中兩名主要客戶的私營項目付款進度有所延誤，導致長賬齡未支付應收款項(自客戶發出付款憑證或我們發出發票的日期起賬齡超過90天)。於最後實際可行日期，經董事與我們其中兩名主要客戶磋商後，99.9%長賬齡未支付應收款項已結清。

### 賬齡分析及其後結算

下表為於各報告期末根據發票日期呈列的貿易應收款項賬齡分析：

	於3月31日		
	2018年	2019年	2020年
	千港元	千港元	千港元
60天內.....	85	3,793	10,696
61至90天.....	—	—	—
91至180天.....	—	—	7,231
181至365天.....	—	—	14,805
	<u>85</u>	<u>3,793</u>	<u>32,732</u>

於2018年、2019年及2020年3月31日，本集團的貿易應收款項結餘包括賬面總值為零、零及約26.6百萬港元的應收款項，於報告日期已逾期。在逾期的結餘中，零、零及22.0百萬港元已逾期90天或以上，不被視為違約，因為信貸質素並無重大變動，根據過往經驗，款項仍屬可收回。本集團並無就該等結餘持有任何抵押品。

## 財務資料

直至最後實際可行日期，我們於2020年3月31日的貿易應收款項的99.9%已結清：

	於2020年3月31日		
	的貿易應收款項	直至最後實際可行日期的其後結算	
	千港元	千港元	%
60日內.....	10,696	10,696	100.0
61至90天.....	—	—	—
91至180天.....	7,231	7,210	99.7
181至365天.....	14,805	14,805	100.0
	<u>32,732</u>	<u>32,711</u>	99.9

於最後實際可行日期，直至最後實際可行日期有關長賬齡組別(即根據發票日期超過90天者)的未償還結餘約22.0百萬港元其中99.9%已結清。

### 未開票應收款項

未開票應收款項指就已獲客戶認證的裝修維修工程已完成部分將予開票的應收款項結餘，本集團對代價擁有無條件權利，僅須待時間過去便可收取代價。

我們的未開票應收款項可大致分為以下兩個部分：

(i)安全系數金：就我們根據分定期合約的工程，根據總定期合約在向客戶發放任何款項之前，政府會保留其工程價值的約10%至15%作為安全系數金。預期政府將於工程訂單完工且工程尺寸記錄冊及輔助圖紙妥善提交予政府並獲其批准後，逐漸向客戶發放其保留的款項並在協定分定期合約項下所有工程訂單的決算帳款後發放所有餘額。客戶於收到政府的款項後方會向本集團發放安全系數金。我們於2018年、2019年及2020年3月31日的安全系數金(扣除減值虧損)分別約為30.3百萬港元、40.8百萬港元及45.7百萬港元；及

(ii)其他未開票應收款項：根據分定期合約，我們向我們的客戶每月提交付款申請，當中載列了我們所進行工程的金額及價值。我們的客戶會於彼等認證該等工程金額及

---

## 財務資料

---

價值證安排付款。其他未開票應收款項指於各個財政年度末，工程已由我們的客戶認證，但由於項目顧主(即政府)仍未向客戶認證，因此我們並未向客戶開票的部分。

我們的其他未開票應收款項(扣除減值虧損)由2018年3月31日的約66.1百萬港元增加至2019年3月31日的約78.7百萬港元，並進一步增加至2020年3月31日的約157.9百萬港元。其他未開票應收款項增加乃主要由於相關服務已完成並獲客戶認證的工程規模增加，但由於政府於報告期末尚未向客戶認證，我們尚未向客戶開票，例如，(i) STC1項目的其他未開票應收款項由2018年3月31日的約48.9百萬港元增加至2019年3月31日的約54.0百萬港元；(ii) STC3項目的其他未開票應收款項由2018年3月31日的1.2百萬港元增加至2019年3月31日的8.4百萬港元；及(iii) STC2項目於2020年3月31日的其他未開票應收款項約為72.3百萬港元(於2019年3月31日：無)。

### 按金及預付款項

按金及預付款項為本集團於供應商提供產品前向供應商支付的按金。

按金及預付款項由2018年3月31日的約1.3百萬港元增加至2019年3月31日的約3.8百萬港元，並進一步增加至約9.9百萬港元。該增加主要由於供應商需要更多產品導致我們的業務增長，因而錄得較高的按金及預付款項金額。

### 合約資產

合約資產於履行工程服務期間確認，為本集團就所履行服務收取代價的權利，因為有關權利取決於本集團未來達成指定里程碑的表現。當有關權利成為無條件時，合約資產將轉撥至貿易應收款項。



## 財務資料

下表載列於我們於所示日期的合約資產：

	於3月31日		
	2018年	2019年	2020年
	千港元	千港元	千港元
裝修維修工程的應收保質金.....	4,906	4,323	4,975

計入合約資產的應收保質金指本集團就已完成但尚未開票的工程收取代價的權利，原因為有關權利須待客戶於合約規定的若干期間內對服務質素表示滿意後方可作實。合約資產於權利成為無條件時轉撥至貿易應收款項，一般於本集團就本集團所進行的裝修維修工程的服務質素提供保證期間的到期日。應收保質金為無抵押、免息及於個別合約的保修期(即一般為各有關項目所有工程訂單完成後一年)結束時可收回。

應收保質金由2018年3月31日的約4.9百萬港元減少至2019年3月31日的約4.3百萬港元，主要由於一個私營機構項目的保修期結束後的收到保質金。應收保質金其後增加至2020年3月31日的約5.0百萬港元，主要由於2019/20財政年度承接的大型項目，即項目STC2及項目IP9(項目代號與本文件「業務—我們的項目」一段對應)的應收保質金所致。

### 向分包商墊款

就本集團之若干分包工程而言，本集團與分包商協定僅於本集團收到客戶付款後與其進行結算。收到分包商不時之要求後，本集團可按照分包協議所載之港元最優惠利率加3%至4%的利率向分包商作出墊款。於各報告日期的餘額為無擔保且將通過抵銷該等分包商日後賬單的方式結清。

於2018年、2019年及2020年3月31日，向分包商墊款分別約為18.5百萬港元，14.6百萬港元及11.9百萬港元。於往績記錄期，該等分包商已為我們的項目進行工程。向分包商墊款呈下降趨勢主要由於該等墊款已於往績記錄期以抵銷來自分包商的票據形式清付。

---

## 財務資料

---

### 應收最終控股公司款項

應收最終控股公司款項詳情於本文件附錄一會計師報告附註22(d)概述。

應收最終控股公司款項屬非貿易、無抵押、不計息及須按要求償還。於2020年5月31日，應收最終控股公司款項指約為60,000港元，該款項將於[編纂]前結清。

### 應收關連方款項

應收關連方款項詳情於本文件附錄一會計師報告附註22(a)概述。

應收關連方款項屬非貿易、無抵押、不計息及須按要求償還。應收關連方款項指本集團代表關連公司作為營運資金支付的款項。於2020年5月31日，應收關連方款項約為4.5百萬港元，該款項將於[編纂]前結清。

### 應收一名董事款項

應收一名董事款項詳情於本文件附錄一會計師報告附註22(c)概述。

應收一名董事款項屬非貿易、無抵押、不計息及須按要求償還。於2018年、2019年及2020年3月31日，應收一名董事款指本集團墊付予張宇鳴先生供其個人使用的現金。於2020年5月31日，應收一名董事款項約為18.0百萬港元，該款項已於2020年7月29日由已宣派股息結清。

### 香港財務報告準則第9號項下的預期信貸虧損撥備

#### 貿易及未開票應收款項及合約資產

為將信貸風險降至最低，董事已委託其財務團隊制定及維持本集團的信貸風險評級，以根據其違約風險對風險進行分類。財務團隊利用公開可用的財務資料及本集團過往

## 財務資料

的還款記錄以對其主要客戶及債務人進行評級。本集團會對交易對手的風險及信貸評級進行持續監察，並將所達成的交易總值在已批准交易對手間進行攤分。

就貿易及未開票應收款項及合約資產而言，本集團已應用香港財務報告準則第9號內的簡化方法計量自2018年4月1日應用香港財務報告準則第9號起的存續期預期信貸虧損模式的虧損撥備。貿易及未開票應收款項及合約資產會分別進行評估。

下表顯示根據簡化方式確認貿易及未開票應收款項及合約資產存續期預期信貸虧損的變動。

	存續期預期信貸虧損 (並無信貸減值)		存續期預期信貸虧損 (信貸減值)	
	貿易及 未開票 應收款項	合約資產	貿易及 未開票 應收款項	合約資產
	千港元	千港元	千港元	千港元
<b>於2018年3月31日根據香港會計準則</b>				
第39號.....	—	—	—	—
應用香港財務報告準則第9號後 的調整.....	381	20	—	—
<b>於2018年4月1日</b>				
一如重列.....	381	20	—	—
已確認減值虧損.....	113	5	136	317
撤銷.....	—	—	(136)	(317)
<b>於2019年3月31日</b>	494	25	—	—
已確認減值虧損.....	734	30	515	—
撤銷.....	—	—	(515)	—
<b>於2020年3月31日</b>	<b>1,228</b>	<b>55</b>	<b>—</b>	<b>—</b>

### 向分包商墊款

自2018年4月1日起應用香港財務報告準則第9號後，董事按12個月預期信貸虧損計量向分包商墊款的虧損撥備，原因為信貸風險自初始確認以來並無顯著增加。向分包商墊款會個別評估。

## 財務資料

下表列示就向分包商墊款確認的虧損撥備的對賬：

	12個月
	預期信貸虧損
	千港元
於2018年3月31日根據香港會計準則第39號 .....	—
應用香港財務報告準則第9號後的調整 .....	1,035
2018年4月1日 — 如重列 .....	1,035
減值虧損撥回 .....	(168)
於2019年3月31日 .....	867
已確認減值虧損 .....	17
於2020年3月31日 .....	884

信貸風險的詳情於本文件附錄一會計師報告附註32(b)概述。

### 已抵押銀行存款以及銀行結餘及現金

已抵押銀行存款指已抵押作為本集團銀行融資擔保的固定利率銀行存款。於2018年、2019年及2020年3月31日，已抵押銀行存款分別為年利率約1.4%的約1.0百萬港元、年利率約2.0%的約1.0百萬港元及年利率約0.25%至2.0%的約2.4百萬港元，原到期日介乎三個月至一年。

於2018年、2019年及2020年3月31日，本集團的銀行結餘按市場年利率0.001%、0.001%及0.001%計息。於2018年、2019年及2020年3月31日，銀行結餘及現金分別約為7.7百萬港元、6.9百萬港元及16.5百萬港元。

## 財務資料

### 貿易及其他應付款項

貿易及其他應付款項包括貿易應付款項、應計項目費用、其他應付款項及撥備。下表載列本集團於所示日期的貿易及其他應付款項明細：

	於3月31日		
	2018年	2019年	2020年
	千港元	千港元	千港元
貿易應付款項.....	2,817	7,932	13,539
應計項目費用.....	19,681	6,593	1,546
其他應付款項.....	3,579	5,461	5,287
撥備.....	—	—	470
	<u>26,077</u>	<u>19,986</u>	<u>20,842</u>

### 貿易應付款項

貿易應付款項包括就供應商或分包商提供的產品或服務應付彼等的款項。貿易應付款項由2018年3月31日的約2.8百萬港元增加至2019年3月31日的約7.9百萬港元，並進一步增加至2020年3月31日的約13.5百萬港元。該增加乃主要由於我們的收益增長顯示業務增長、分包商進行及開具發票的工程金額不同或各財政年度自材料供應商採購的材料金額不同所致。

### 貿易應付款項週轉天數

下表載列於往績記錄期的貿易應付款項週轉天數：

	2017/18財政年度	2018/19財政年度	2019/20財政年度
貿易應付款項週轉天數(附註).....	20.7	13.8	22.6

附註：貿易應付款項週轉天數乃按貿易應付款項的年初及年末平均結餘除以年內服務成本再乘以該年度內的天數(即一個完整年度365天)計算。

## 財務資料

供應商及分包商授予的信貸期通常在收到發票或開具我們發出採購訂單之日起計[30]天之內，我們的貿易應收款項週轉天數分別約為20.7天、13.8天及22.6天。我們的貿易應付款項週轉天數與我們的供應商及分包商授予的信貸期一致。

### 賬齡分析及其後結算

下表載列於所示日期根據發票日期呈列的貿易應付款項賬齡分析：

	於3月31日		
	2018年	2019年	2020年
	千港元	千港元	千港元
30日內.....	1,334	3,621	4,549
31至60日.....	465	1,557	2,035
61至90日.....	319	1,393	2,986
超過90日.....	699	1,361	3,969
	<u>2,817</u>	<u>7,932</u>	<u>13,539</u>

直至最後實際可行日期，我們於2020年3月31日的貿易應付款項的86.3%經已結清：

	於2020年3月31日的		
	貿易應付款項	直至最後實際可行日期的其後結算	
	千港元	千港元	%
30日內.....	4,549	4,546	99.9
31至60日.....	2,035	1,657	81.4
61至90日.....	2,986	2,415	80.9
超過90日.....	3,969	3,065	77.2
	<u>13,539</u>	<u>11,683</u>	86.3

### 應計項目費用

應計項目費用指截至年末我們尚未向分包商及供應商認證的分包費用及材料成本的應計費用。

應計項目費用由2018年3月31日的約19.7百萬港元減少至約6.6百萬港元，並進一步減少至約1.5百萬港元。截至2018年3月31日的金額相對較高乃由於截至2018年3月31日，

---

## 財務資料

---

我們延遲就項目STC7及項目STC3向分包商及供應商發出認證及發票，原因為我們正等待該等分包商提交用作認證的所需文件。

### 其他應付款項

其他應付款項主要包括應計融資成本及其他應計費用。其他應計費用主要包括於各報告日期的專業費用的應計費用、直接勞工成本、員工成本及其他雜項開支。其他應付款項由2018年3月31日的約3.6百萬港元增加至2019年3月31日的約5.5百萬港元，主要由於應計員工花紅增加約1.8百萬港元。其他應付款項於2020年3月31日減少至約5.3百萬港元，乃主要由於應計員工花紅減少，而有關減少部分被地盤工人的應計工資增加約729,000港元所抵銷。

### 撥備

於2019/20財政年度，已就一項進行中合約申索計提撥備約470,000港元。有關撥備乃根據管理層與處理該案件的訴訟律師討論後的估計作出。有關進一步詳情，請參閱「業務 — 訴訟及申索」一段。

### 物業、廠房及設備

物業、廠房及設備主要包括自有香港物業、租賃物業裝修、設備及汽車。於2018年、2019年及2020年3月31日，物業、廠房及設備維持相對穩定，分別約為4.3百萬港元、4.4百萬港元及4.1百萬港元。

### 使用權資產

就本集團於租期結束時合理確定獲取相關租賃資產所有權的使用權資產而言，有關使用權資產自開始日期起至使用年期結束期間計提折舊。在其他情況下，使用權資產按直線法於其估計使用年期及租期(以較短者為準)內計提折舊。

## 財務資料

於往績記錄期，本集團就其營運租賃辦公室物業、汽車及打印機。租賃合約按固定期限為3至5年而訂立。租賃條款按個別基準協商且包含不同條款及條件。於釐定租期及評估不可撤回期間的長度時，本集團應用合約的定義並釐定合約可強制執行的期間。

使用權資產詳情於本文件附錄一會計師報告附註17概述。

### 按公平值計入損益的金融資產

下表載列我們按公平值計入損益的金融資產（「按公平值計入損益的金融資產」）：

	截至3月31日止年度		
	2018年	2019年	2020年
	千港元	千港元	千港元
按公平值計入損益的金融資產：			
人壽保險保險計劃(附註) .....	<u>5,111</u>	<u>6,851</u>	<u>8,596</u>

當金融資產(i)持作買賣或(ii)其指定為按公平值計入損益時，則金融資產分類為按公平值計入損益的金融資產。人壽保險計劃為指定為按公平值計入損益的金融資產，原因是其構成一組金融資產的一部分，而根據本集團制定的風險管理或投資策略，人壽保險計劃按公平值基準管理及評估其表現，且有關分組的資料乃按此基準向內部提供。

於2018年、2019年及2020年3月31日，我們按公平值計入損益的金融資產項下的人壽保險計劃分別約為5.1百萬港元、6.9百萬港元及8.6百萬港元。該增加乃主要由於本集團與保險公司訂立的額外人壽保險保單所致。該等人壽保險保單處於本集團作為保單持有人及受益人的架構下，作為給予本集團執行董事張宇鳴先生的主要人員保險。有關銀行融資的進一步詳情，請參閱本節「債務—銀行借款」一段。



## 財務資料

### 債務

截至2020年5月31日(即本債務聲明的最近實際可行日期)，除本節「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、押記、租購承擔、或然負債、債權證或擔保。董事確認，於往績記錄期，我們並無就獲得或償還銀行貸款或其他銀行融資面臨任何困難。董事確認，自2020年5月31日及直至本文件日期，我們的債務或或然負債並無任何重大改變。董事確認，於最後實際可行日期，我們並無進行額外重大外部債務融資。

於往績記錄期及最後實際可行日期，一間銀行已向本集團強加以下契約，包括(i)維持經調整有形資本淨值不少於39.0百萬港元(即經調整有形資本淨值相等於股本加董事或關聯方貸款減向董事或關聯方貸款)；(ii)向銀行調撥不少於30%的銷售回報；及(iii)應收董事款項將不多於9.2百萬港元。

於2020年5月31日，我們的應收董事款項約為17.9百萬港元，導致違反上述其中一項契約。我們已通知相關銀行，且該銀行已知悉我們會透過宣派股份以安排結清應收董事款項。於2020年7月29日，根據一份債務轉讓及更新契據(i)聯合承建向本公司轉讓應收一名董事款項約18.0百萬港元(「債務」)；(ii) Ultimate Building已接受所有負債及向聯合承建償還債務的義務；(iii)由本公司宣派向Ultimate Building約18.0百萬港元的股息付款已由債務及Ultimate Building應付本公司款項所抵銷。

董事認為，上述有關我們未償還債務的契約並不會對我們承擔額外債務或進行股本融資的能力有重大限制。

## 財務資料

下表載列了本集團於各所示日期的債務：

	於3月31日			於2020年
	2018年	2019年	2020年	5月31日
	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 .....	260	—	2,530	2,388
<b>流動負債</b>				
銀行借款 .....	36,583	41,215	82,360	82,689
租賃負債 .....	251	260	823	830
應付一名關聯方款項 .....	498	498	498	498
客戶墊款 .....	56,116	60,628	107,834	111,861
	<u>93,708</u>	<u>102,601</u>	<u>194,045</u>	<u>198,266</u>

### 銀行借款

下表載列我們於所示日期的銀行借款：

	於3月31日			於2020年
	2018年	2019年	2020年	5月31日
	千港元	千港元	千港元	千港元
				(未經審核)
來自貿易融資的銀行借款 .....	20,534	30,800	42,255	38,849
銀行借款 .....	16,049	10,415	40,105	43,840
	<u>36,583</u>	<u>41,215</u>	<u>82,360</u>	<u>82,689</u>

我們的銀行借款指(i)來自貿易融資的銀行借款，如信用證、信託收據及發票融資；及(ii)銀行借款，如定期貸款、循環貸款、企業稅項貸款及透支。

於2018年、2019年及2020年3月31日以及2020年5月31日，分別約27.4百萬港元、27.8百萬港元、47.3百萬港元及45.7百萬港元為有抵押及有擔保，而餘下結餘分別約9.2百萬港元、13.4百萬港元、35.1百萬港元及37.0百萬港元為無抵押及有擔保。本集團的銀行融

## 財務資料

資由下各項作抵押：(i)張先生、張夫人及張先生的無限額個人擔保；(ii)我們自有物業的法定押記(我們自有物業的詳情概述於本文件「業務 — 物業 — 自有物業」)；(iii)本集團的已抵押銀行存款；(iv)以張先生名義抵押金額不少於600,000港元(加上任何應計利息)的銀行存款；及(v)以本集團為受益人及保單持有人而張先生為受保人投保的若干保單。有關張先生、張夫人及張先生的個人擔保以及以張先生名義抵押的銀行存款的擔保將由本公司的公司擔保取代，或由該個人擔保抵押的銀行借款將於[編纂]前或[編纂]後償還。

於2018年、2019年及2020年3月31日以及2020年5月31日，定息借款分別約為2.2百萬港元、108,000港元、零及零，而餘下結餘分別約34.4百萬港元、41.1百萬港元、82.4百萬港元及82.7百萬港元為浮息借款。本集團借款的實際年利率範圍如下：

	於3月31日			於2020年
	2018年	2019年	2020年	5月31日
定息借款 .....	6.0%至7.0%	6.0%	不適用	不適用
浮息借款 .....	2.5%至5.8%	2.6%至6.1%	2.5%至6.0%	2.5%至5.9%

於2020年5月31日(即就披露我們的流動資金狀況而言的最近期實際可行日期)，我們的現金及銀行結餘約為11.1百萬港元，而我們的銀行融資限額約為100.7百萬港元，其中約18.1百萬港元尚未動用。

有關我們的銀行借款及已抵押資產的進一步詳情，請參閱本文件附錄一附註25及附註34。

## 財務資料

### 租賃負債

	於3月31日			於5月31日
	2018年	2019年	2020年	2020年
	千港元	千港元	千港元	千港元
<b>應付租賃負債</b>				
一年內.....	251	260	823	830
一年以上但不超過兩年期間....	260	—	865	1,703
兩年以上但不超過五年期間....	—	—	1,665	685
	511	260	3,353	3,218
減：流動負債下所示於12個月內 到期的金額.....	(251)	(260)	(823)	(830)
非流動負債下所示於12個月後 到期的金額.....	260	—	2,530	2,388

於往績記錄期，本集團就其營運租賃辦公室物業、汽車及打印機。租賃合約按固定期限為3至5年而訂立。租賃條款按個別基準協商且包含不同條款及條件。

於租賃開始日期，本集團按該日未付的租賃付款現值確認及計量租賃負債。於計算租賃付款現值時，倘租賃內含的利率難以釐定，則本集團使用租賃期開始日的增量借款利率計算。於2018年、2019年、2020年3月31日及2020年5月31日，我們的即期租賃負債(即一年內的租賃負債)分別約為251,000港元、260,000港元、823,000港元及830,000港元。於2018年、2019年及2020年3月31日及2020年5月31日，我們的非即期租賃負債(即超過一年的租賃負債)分別約為260,000港元、零、2.5百萬港元及2.4百萬港元。

### 應付一名關聯方款項

應付一名關聯方款項詳情於本文件附錄一會計師報告附註22(b)概述。

應付一名關聯方(為張宇旗先生)款項屬非貿易、無抵押、不計息及須按要求償還。於2020年5月31日，應付一名關聯方款項約為498,000港元，該款項將於[編纂]前悉數結清。

## 財務資料

### 客戶墊款

本集團已向客戶收取墊款以為經營成本(包括材料成本及分包費用)提供資金。客戶墊款指經客戶認證的工程(經扣除可扣減因素)超過政府已向其發放的進度付款的款項。

於2018年、2019年、2020年3月31日及2020年5月31日，客戶墊款分別約為56.1百萬港元、60.6百萬港元、107.8百萬港元及111.9百萬港元。客戶墊款為無抵押及計息。於2018年、2019年、2020年3月31日及2020年5月31日，本集團的固定利率客戶墊款分別約為41.8百萬港元、46.5百萬港元及80.6百萬港元及72.5百萬港元，而於2018年、2019年、2020年3月31日及2020年5月31日的餘下結餘分別約14.3百萬港元、14.1百萬港元、27.3百萬港元及39.4百萬港元按港元最優惠利率加利潤率計息年利率介乎2%至3%(即浮動利率利潤率)。

加權平均實際利率如下：

	於3月31日			於5月31日
	2018年	2019年	2020年	2020年
加權平均實際利率(每年)：				
定息墊款 .....	4.0%	2.5%	3.5%	3.7%
浮息墊款 .....	7.3%	7.8%	7.9%	8.0%

### 或然負債

於往績記錄期，我們涉及若干訴訟及索償，有關詳情於本文件「業務 — 訴訟及申索」一段披露。於往績記錄期，我們根據管理層與處理案件的訴訟律師討論後的估計，就進行中的訴訟申索作出撥備約470,000港元。董事認為，預期該等訴訟及索償不會對我們的財務狀況造成重大影響。

### 資產負債表外承擔及安排

於最後實際可行日期，本集團並無訂立任何重大資產負債表外承擔或安排。

## 財務資料

### 主要財務比率

	2017/18財政年度 或於2018年3月31日	2018/19財政年度 或於2019年3月31日	2019/20財政年度 或於2020年3月31日
收益增長 .....	不適用	26.1%	32.5%
純利增長 .....	不適用	67.2%	67.4%
毛利率 .....	17.6%	21.5%	27.6%
除息稅前純利率 .....	14.6%	18.7%	23.9%
純利率 .....	10.3%	13.6%	17.2%
股本回報率 .....	54.0%	48.8%	45.0%
總資產回報率 .....	10.0%	14.0%	13.0%
流動比率 .....	1.1	1.3	1.3
速動比率 .....	1.1	1.3	1.3
存貨週轉天數 .....	不適用	不適用	不適用
貿易應收款項週轉天數 .....	9.3天	3.9天	27.8天
貿易應付款項週轉天數 .....	20.7天	13.8天	22.6天
資產負債比率 .....	3.4倍	2.0倍	2.1倍
淨債務權益比率 .....	312.5%	188.6%	189.3%
利息償付率 .....	5.3	7.3	7.5

### 收益增長

有關收益波動的原因，請參閱本節「經營業績的期間比較」一段。

### 純利增長

有關純利波動的原因，請參閱本節「經營業績的期間比較」一段。

### 毛利率

有關毛利率波動的原因，請參閱本節「經營業績的期間比較」一段。

### 除息稅前純利率

除息稅前純利率由2017/18財政年度的約14.6%增加至2018/19財政年度的約18.7%，主要由於(i)本節「經營業績的期間比較」一段所述的毛利率增加及(ii)我們於2018/19財政年

---

## 財務資料

---

度的其他收入增加約387,000港元。該增加被2018/19財政年度的行政開支增加約493,000港元輕微抵銷。

除息稅前純利率進一步增加至2019/20財政年度的約23.9%，主要由於本節「經營業績的期間比較」一段所述的毛利率增加所致。該增加被2019/20財政年度的其他收益及虧損減少約1.4百萬港元及其他收入減少約1.3百萬港元所抵銷。

### 純利率

純利率由2017/18財政年度的約10.3%增加至2018/19財政年度的約13.6%，並進一步增加至2019/20財政年度的約17.2%。該增加主要由於我們如上所述的除息稅前純利率增加，惟該增部分被2018/19財政年度及2019/20財政年度的所得稅開支及融資成本增加所抵銷。

### 股本回報率

股本回報率乃按各報告日期的年內利潤及全面收入總額除以年末權益總額計算。

股本回報率由2017/18財政年度的約54.0%減少至2018/19財政年度的約48.8%，主要由於權益總額約85.1%的增幅超過年內利潤及全面收入總額約67.2%的增幅。利潤及全面收入總額及權益總額增加主要由於本節上文「經營業績的期間比較」一段所述的收益及毛利增加所致。

股本回報率由2018/19財政年度的約48.8%輕微減少至2019/20財政年度的約45.0%，主要由於權益總額約81.7%的增幅超過年內利潤及全面收入總額約67.4%的增幅。利潤及全面收入總額及權益總額增加主要由於本節上文「經營業績的期間比較」一段所述的收益及毛利增加所致。

### 總資產回報率

總資產回報率乃按各報告日期的年內利潤及全面收入總額除以年末總資產計算。

---

## 財務資料

---

總資產回報率由2017/18財政年度的約10.0%增加至2018/19財政年度的約14.0%。總資產回報率增加主要由於本節上文「經營業績的期間比較」一段所述的2018/19財政年度的利潤及全面收入總額增加所致，而截至2019年3月31日的權益總額增幅超過總資產增幅。

總資產回報率由2018/19財政年度的約14.0%減少至2019/20財政年度的約13.0%。總資產回報率減少主要由於於2020年3月31日的總資產增加，具體而言為貿易及其他應收款項約119.1百萬港元的增幅超過利潤及全面收入總額的增幅。

### 流動比率

流動比率乃按各報告日期的流動資產除以流動負債計算。

我們的流動比率維持相對穩定，於2018年3月31日約為1.1倍，於2019年3月31日約為1.3倍，於2020年3月31日約為1.3倍。

### 速動比率

速動比率乃按各報告日期的流動資產減存貨，再除以流動負債計算。由於我們的業務性質，我們於往績記錄期並無任何存貨。因此，我們的速動比率與流動比率相同。

### 存貨週轉天數

由於我們業務模式的性質，我們於往績記錄期並無持有任何存貨。因此，存貨週轉天數的分析並不適用。

### 貿易應收款項週轉天數

貿易應收款項週轉天數乃按貿易應收款項的年初及年末平均結餘除以年內收益再乘以該年度的天數(即一個完整年度365天)計算。



---

## 財務資料

---

有關貿易應收款週轉天數變動的原因，請參閱本節中的「選定財務狀況表項目討論—貿易及其他應收款項—貿易應收款項—貿易應收款項週轉天數」一段。

### 貿易應付款項週轉天數

貿易應付款項週轉天數乃按貿易應付款項的年初及年末平均結餘除以年內收益再乘以該年度的天數(即一個完整年度365天)計算。

有關貿易應付款週轉天數變動的原因，請參閱本節中的「選定財務狀況表項目討論—貿易及其他應付款項—貿易應付款項—貿易應付款項週轉天數」一段。

### 資產負債比率

資產負債比率乃按各報告日期的借款總額(即銀行借款、應付一名關連方款項及客戶墊款)除以權益總額計算。

資產負債比率由2018年3月31日的約3.4倍減少至2019年3月31日的約2.0倍。資產負債比率減少主要由於於2018/19財政年度，權益總額約85.1%的增幅超過借款總額約9.8%的增幅。

資產負債比率由2019年3月31日的約2.0倍輕微增加至2020年3月31日的約2.1倍。該增加主要由於於2019/20財政年度，提取銀行借款，以及客戶墊款增加以為營運資金需求提供資金。

### 淨債務權益比率

淨債務權益比率乃按各報告日期的淨債務(即借款總額，扣除現金及現金等價物)除以權益總額計算。

淨債務權益比率由2018年3月31日的約312.5%減少至2019年3月31日的約188.6%，再增加至2020年3月31日的約189.3%。淨債務權益比率波動的主要原因與上述資產負債比率變動的原因相若。

---

## 財務資料

---

### 利息償付率

利息償付率乃按各報告年度的除融資成本及所得稅開支前利潤除以融資成本計算。

利息償付率由2018年3月31日的約5.3倍增加至2019年3月31日的約7.3倍，並進一步增加至約7.5倍。利息償付率增加乃主要由於本集團的盈利營運導致除息稅前利潤增加，而該增加部分被融資成本增加所抵銷。

### 關連方交易

董事確認，會計師報告附註33內所述所有與關連方進行的交易乃按一般商業條款進行及／或按不遜於可從獨立第三方取得的條款進行，屬公平合理，並符合本公司股東的整體利益。

有關關連方交易的進一步詳情，請參閱本文件附錄一會計師報告附註33。

### 財務風險及資本管理

本集團於日常業務中面臨利率風險、信貸風險及流動資金風險。有關我們財務風險管理的進一步詳情，請參閱本文件「業務 — 風險管理及內部監控系統」及附錄一會計師報告附註32。

我們管理資本的目的是確保本集團實體能夠持續經營，同時透過優化債務及股本平衡，為股東爭取最大回報。於往績記錄期，我們的整體策略維持不變。

### [編纂]

[編纂] (旨在說明[編纂]對截至2020年3月31日本公司擁有人應佔本集團經審核綜合有形資產淨值的影響，猶如[編纂]已於2020年3月31日完成) 約為每股[編纂]港元及每股[編纂]港元，乃根據指示性[編纂]範圍下限每股[編纂][編纂]港元及上限每股[編纂][編纂]港元計算。

有關進一步詳情，請參閱本文件附錄二。

---

## 財務資料

---

### 可分派儲備

本公司於2016年7月19日註冊成立，為一間投資控股公司。於2018年、2019年及2020年3月31日，本公司並無可向股東分派的儲備。

### 股息

於2017/18財政年度，本公司向Ultimate Building宣派及派付中期股息10.0百萬港元。於2020年7月29日，根據轉讓契據及債項更替契據，(i)聯合承建向本公司轉讓應收一名董事款項約17.9百萬港元（「債務」）；(ii)Ultimate Building已接受所有負債及向聯合承建償還債務的義務；(iii)由本公司向Ultimate Building宣派約18.0百萬港元的股息已由債務及Ultimate Building應付本公司款項。未來股息宣派及派付將由董事局考慮到本節「股息」一段所述的不同因素而決定。

宣派及派付未來股息視乎董事會經考慮多項因素後的決定，包括但不限於我們的經營及財務表現、盈利能力、業務發展、前景、資本需求及經濟前景，同時受任何適用法律所規限。過往股息派付情況不可作為未來股息趨勢的指標。我們並無任何預定股息派付比率。

### [編纂]開支

董事估計，有關[編纂]的開支總額約為[編纂]港元。在約[編纂]港元中，約[編纂]港元直接歸屬於發行股份並預期將於[編纂]後入賬為權益扣減。餘下約[編纂]港元（不可如此扣減）應於損益扣除。在應於損益扣除的約[編纂]港元中，零已於2017/18財政年度、2018/19財政年度及2019/20財政年度扣除。有關[編纂]的開支屬非經常性質。本集團截至2021年3月31日止年度的財務表現及經營業績將受到有關[編纂]的估計開支的不利影響。

---

## 財務資料

---

### 上市規則規定須予作出的披露

董事確認，於最後實際可行日期，其並不知悉倘須遵守上市規則第13.13條至第13.19條，則須根據上市規則第13.13條至第13.19條作出披露的任何情況。

### 重大不利變動

董事確認，除與[編纂]有關的開支及上述「股息」一段所披露於往績記錄期後宣派的股息外，截至本文件日期，我們的財務或貿易狀況或前景自2020年3月31日以來並無重大不利變動，且自2020年3月31日起並無發生會嚴重影響本文件附錄一所載會計師報告載列的綜合財務報表所示資料的事件。

### 期後事項

於2020年3月31日後發生的事項及交易詳情如下：

全球爆發COVID-19及其後實施的隔離措施對本集團的營運造成影響。COVID-19對歷史財務資料的財務影響並不重大。

由於情況仍不明確，本公司董事認為，無法合理估計COVID-19對本集團未來財務報表的財務影響。鑒於倘香港(本集團經營所在地)的情況惡化，本集團的業務可能受到影響，因此本公司董事將繼續就此密切監察。

有關期後事項的進一步詳情，請參閱本文件附錄一所載的會計師報告附註38。

---

## 未來計劃及[編纂]用途

---

### 未來計劃

有關未來計劃的詳情介紹，請參閱本文件「業務 — 業務策略」一段。

### [編纂]用途

經扣除我們就[編纂]應付的[編纂]佣金及其他開支後(假設[編纂]未獲行使及[編纂]為每股股份[編纂]港元(即本文件所述[編纂]範圍的中位數))，預計我們將自[編纂]收取的[編纂]淨額將約為[編纂]港元。

我們目前擬將該等[編纂]的[編纂]淨額用於下列用途：

- [編纂]淨額約[編纂]%或約[編纂]港元用於撥付為鞏固我們的財務狀況，以承接額外裝修維修工程項目的營運成本及減少對客戶墊款的依賴；
- [編纂]淨額約[編纂]%或約[編纂]港元用於償還部分銀行融資(包括循環貸款、定期貸款及發票融資)以為我們的經營成本(包括材料成本及分包費用)提供資金。該等銀行融資的年利率介乎5.0%至5.9%，須於120天至約4.5年內償還。於2020年5月31日，有關銀行融資的未償還結餘約為32.0百萬港元。
- [編纂]淨額約[編纂]%或約[編纂]港元用於招聘18名額外員工，以提升我們的工作能力及支持我們的未來增長。

倘[編纂]定為高於或低於本文件所述估計價格範圍的中位數，則上述[編纂]分配將按比例調整。

---

## 未來計劃及[編纂]用途

---

倘[編纂]定於每股[編纂]港元(即[編纂]範圍的上限)，[編纂][編纂]淨額將會增加至約[編纂]港元。倘[編纂]定於每股[編纂]港元(即[編纂]範圍的下限)，[編纂][編纂]淨額將會減少至約[編纂]港元。

倘[編纂]獲悉數行使，我們估計我們將獲得[編纂]淨額約[編纂]港元(假設[編纂]每股股份[編纂]港元，即本文件所述指示性[編纂]範圍的中位數)。倘[編纂]釐定為指示性[編纂]範圍的最高價，則於悉數行使[編纂]後估計[編纂]淨額將增加至約[編纂]港元。倘[編纂]釐定為指示性[編纂]範圍的最低價，則於悉數行使[編纂]後估計[編纂]淨額將增加至約[編纂]港元。倘[編纂]獲悉數行使，我們擬按上述比例將額外[編纂]淨額用於上述用途。

倘[編纂][編纂]淨額並未即時用作上述用途，我們擬將該等[編纂]淨額存入於認可金融機構持有的短期計息存款賬戶。

本公司將於上文所述的[編纂][編纂]的用途有任何重大變動時刊發公告。

### [編纂]理由

本公司正尋求[編纂]，以(i)滿足我們擴展業務的真實資金需求；(ii)提升我們的企業形象及協助鞏固其市場聲譽；(iii)在股份[編纂]中提供流動性，並使我們更輕鬆地為未來業務發展籌集資金；及(iv)提升工作士氣及促進招聘及挽留人才。

誠如我們的業務策略所述，我們旨在透過擴大營運規模及增強財務狀況以及增加人手，從而擴大我們於裝修維修行業的市場份額及我們於裝修維修工程的能力。[編纂][編纂]淨額將鞏固我們的資本基礎，並將為達成本文件「業務 — 業務策略」一段所載的業務策略及日後進行的計劃提供資金。

---

## 未來計劃及[編纂]用途

---

自2003年起，我們一直於香港承接裝修維修工程，並發展成為知名承建商，承接工程設計及建築。董事認為，[編纂]將加快實施我們的未來計劃及策略，鞏固我們的財務狀況及企業形象，並使我們能夠更好地應對未來挑戰。

### 滿足我們擴展業務的真實資金需求

#### *基於行業前景預視到業務機會及增長動力*

根據弗若斯特沙利文，香港裝修維修工程按收益劃分的市場規模總值預期將由2020年的約784億港元增至2024年的約901億港元，複合年增長率約為3.5%。具體而言，香港公營部門裝修維修工程按收益劃分的市場規模預期將由2020年的266億港元增至2024年的296億港元，複合年增長率為2.7%。香港裝修維修行業的有關增長主要由於(i)對公共設施的定期檢查及維護需求的意識增加；(ii)政府持續投資於香港公共物業及設施(如政府樓宇、遊樂場、醫院、香港國際機場、體育中心、學校及其他康樂設施)以及帶動社區設施保養的新及現有的公共設施裝修維修工程項目的翻新工程；(iii)香港未來數年的土地供應增加，預期將積極推動新發展地區的公共設施數量，從而創造未來對該等設施的裝修維修工程的需求；及(iv)由於政府為了通過提升社區的公共設施為居民提供優質的生活環境，使香港公共設施的需求不斷增長，從而推動政府建設、維修、保養及升級公共設施的開支上升。

董事相信，考慮到潛在項目(包括分定期合約項下項目及個別項目)及我們就此與相關總承建商的磋商，預期我們的業務將會擴展。受裝修維修行業的商機及[未來前景樂觀]所推動，董事相信，我們增加市場份額的擴張計劃屬合理。

#### *我們的可用財務資源及未動用銀行融資僅足以維持我們現有的業務規模*

我們的主要資金來源為我們的股本、經營所得現金、客戶墊款及銀行借款。於2017/18財政年度、2018/19財政年度及2019/20財政年度，我們的經營活動所用現金淨額

---

## 未來計劃及[編纂]用途

---

分別約為58.1百萬港元、61.3百萬港元及54.0百萬港元。為撥付營運資金需求，我們亦須依賴融資活動產生現金流入淨額。於2017/18財政年度、2018/19財政年度及2019/20財政年度，我們主要通過客戶墊款錄得融資活動所得現金淨額。

於2020年5月31日（即就披露我們的流動資金狀況而言的最近實際可行日期），我們的銀行結餘及現金約為11.1百萬港元。於2020年5月31日，我們的銀行借款約為82.7百萬港元，年利率介乎2.5%至5.9%，以及我們約18.1百萬港元的銀行融資未被動用。此外，於2020年5月31日，我們來自客戶的預付款約111.9百萬港元，年利率介乎2.5%至優惠利率加3%。考慮到上文所述，董事認為我們的可用現金，以及未動用銀行融資僅足以維持我們的現有業務規模及將無法應付未來業務擴展所需。

### 為未來業務發展向本集團提供可持續集資平台

於往績記錄期，我們的資本架構包括債務（即客戶墊款及銀行借款）及擁有人應佔權益（包括已發行股本及保留利潤）。董事認為，[編纂][編纂]淨額可為我們提供必要的額外財務資源，而不會使我們面臨高資產負債比率，從而使我們面臨利率及財務成本較高的固有風險。本集團的財務表現及流動資金或受負面影響，因為倘我們透過債務融資繼續資助業務擴展將會導致本金及利息付款。於2018年、2019年、2020年3月31日及2020年5月31日，我們的資產負債比率分別約為3.4倍、2.0倍、2.1倍及2.0倍。

同時，董事認為，[編纂]將有利於本公司及我們的長期業務發展，原因是[編纂]不僅將[編纂][編纂]淨額用於為實施我們的業務策略提供資金，亦可令我們更好地進入資本市場及使我們能夠以更優惠條款尋求銀行融資，來提升我們的融資能力。因此，我們將能夠從這兩個途徑下獲得更多資金以滿足我們的長期需求。

於[編纂]後，我們擬以債務及股權融資組合維持我們現有的資本架構。於釐定[編纂]後的目標資本架構時，董事認為股本融資為更合適來源，原因為發行股本所籌集的資



---

## 未來計劃及[編纂]用途

---

金為穩固的資金來源，並無到期日；而債務融資可讓本集團較股本融資更及時取得未來擴充所需資金。展望未來，我們將持續監察資本架構，並於必要時作出調整。

### 提升我們的企業形象及鞏固我們的市場聲譽

我們認為，我們的企業形象及市場聲譽是吸引客戶及獲得可持續及可靠供應商及分包商的重要因素，且藉此有助於擴大我們的客戶基礎。[編纂]地位通常反映出本公司遵循更高標準的合規性及企業管治。因此，董事認為[編纂]地位將提升我們的企業形象及認受性，並加強我們品牌知名度及形象，此舉將有助進一步鞏固我們的市場地位、擴大市場份額及提高聲譽。

我們亦相信，[編纂]可吸引較願意與[編纂]公司建立業務關係的潛在客戶、供應商及分包商。此舉亦可加強我們現有客戶、供應商及分包商的信心。董事認為，[編纂]地位將提升我們在同業中的競爭力。

### 在股票[編纂]中提供流動性，並使我們更輕鬆地為未來業務發展籌集資金

[編纂]可為本公司擴大股東基礎及提供股份[編纂]市場。[編纂]將令香港的機構、專業及其他投資者易於投資本公司。此外，董事認為[編纂]將使本集團可於必要時於香港股票市場進行二次集資，以於將來作進一步擴展。相反，債務融資並無提供類似優勢。

董事認為[編纂][編纂]淨額亦將協助我們日後進行任何債務融資(倘需要)。作為一間沒有[編纂]地位的私人公司，董事認為，倘我們的控股股東未有提供擔保或其他抵押品，我們將很難獲得債務融資。由於上市規則對具有[編纂]地位的公司將有更嚴格的財務報告要求，銀行將可更有效地評估我們的財務狀況，因此，任何未來借款之審批程序將更為順暢。由於獲得銀行融資更為容易，我們於現金流量管理上更具靈活性。

---

## 未來計劃及[編纂]用途

---

### 提升工作士氣及促進招聘及挽留人才

[編纂]地位亦將有助於我們挽留及吸引人才加入本集團。具體而言，我們擬聘請更多對履行我們職責至關重要的熟練及經驗豐富項目管理人員。吸納更多人才將提升我們的服務質素，促進我們根據擴張計劃增聘人力。此外，作為[編纂]公司的地位將通過員工挽留及發展促進我們的內部人才管理，鑒於與在香港[編纂]公司工作有關的公認地位，我們的現有員工可能會被激勵進一步與我們發展其職業生涯。

[編纂]後，本集團須推行購股權計劃，使我們的僱員有權享有本集團的購股權。董事認為，根據計劃我們的員工將被激勵留任於本集團，並積極為本集團的整體表現而努力，其符合潛在股東的整體潛在利益。

---

[ 編 纂 ]

---

[ 編 纂 ]

[ • ]

[ 編 纂 ] 安排及開支

[ 編 纂 ]

---

[ 編 纂 ]

---

終止理由

[ 編 纂 ]

---

[ 編 纂 ]

---

[ 編 纂 ]

---

[ 編 纂 ]

---

[ 編 纂 ]

---

[ 編 纂 ]

---

[ 編 纂 ]

---

[ 編 纂 ]

---

[ 編 纂 ]

本公司的承諾

[ 編 纂 ]



---

[ 編 纂 ]

---

[ 編 纂 ]

---

[ 編 纂 ]

---

[ 編 纂 ]

*控股股東的承諾*

[ 編 纂 ]

---

[ 編 纂 ]

---

[ 編 纂 ]

[ 編 纂 ]

*控股股東的承諾*

[ 編 纂 ]

---

[ 編 纂 ]

---

[ 編 纂 ]

**本公司的承諾**

[ 編 纂 ]

---

[ 編 纂 ]

---

[ 編 纂 ]

---

[編纂]

---

[編纂]

保薦人及[編纂]於本公司的權益

[編纂]

保薦人符合上市規則第3A.07條所載適用於保薦人的獨立性標準。

[編纂]

---

[ 編 纂 ]

---

[ 編 纂 ]

---

## [編纂]的架構及條件

---

[編纂]



---

## [編纂]的架構及條件

---

[編纂]

---

## [編纂]的架構及條件

---

[編纂]

---

## [編纂]的架構及條件

---

[編纂]

---

## [編纂]的架構及條件

---

[編纂]

---

## [編纂]的架構及條件

---

[編纂]

---

## [編纂]的架構及條件

---

[編纂]

---

## [編纂]的架構及條件

---

[編纂]

---

## [編纂]的架構及條件

---

[編纂]



---

## [編纂]的架構及條件

---

[編纂]

---

## [編纂]的架構及條件

---

[編纂]

---

## [編纂]的架構及條件

---

[編纂]

---

## [編纂]的架構及條件

---

[編纂]

---

## 如何申請[編纂]

---

[編纂]

---

## 如何申請[編纂]

---

[編纂]

---

## 如何申請 [ 編纂 ]

---

[ 編纂 ]

---

## 如何申請 [ 編纂 ]

---

[ 編纂 ]



---

## 如何申請[編纂]

---

[編纂]

---

## 如何申請[編纂]

---

[編纂]

---

## 如何申請[編纂]

---

[編纂]

---

## 如何申請[編纂]

---

[編纂]

---

## 如何申請[編纂]

---

[編纂]

---

## 如何申請[編纂]

---

[編纂]

---

## 如何申請 [ 編纂 ]

---

[ 編纂 ]

---

## 如何申請[編纂]

---

[編纂]



---

## 如何申請[編纂]

---

[編纂]

---

## 如何申請 [ 編纂 ]

---

[ 編纂 ]

---

## 如何申請[編纂]

---

[編纂]

---

## 如何申請[編纂]

---

[編纂]

---

## 如何申請[編纂]

---

[編纂]

---

## 如何申請[編纂]

---

[編纂]

---

## 如何申請[編纂]

---

[編纂]

---

## 如何申請[編纂]

---

[編纂]



---

## 如何申請 [ 編纂 ]

---

[ 編纂 ]

下文乃本公司申報會計師德勤•關黃陳方會計師行(香港執業會計師)發出之報告全文(載列於第I-1頁至第I-[75]頁)，以供載入本文件。

# Deloitte.

# 德勤

## 致聯合承建控股有限公司列位董事及均富融資有限公司就歷史財務資料出具的會計師報告

### 緒言

吾等謹此就聯合承建控股有限公司(「貴公司」)及其附屬公司(統稱「貴集團」)的歷史財務資料作出報告(載於第I-[4]頁至I-[75]頁)，此等歷史財務資料包括 貴集團於2018年、2019年及2020年3月31日的綜合財務狀況表、 貴公司於2018年、2019年及2020年的財務狀況表及 貴集團截至2020年3月31日止三個年度各年(「往績記錄期」)的綜合損益及其他全面收入表、綜合權益變動表及綜合現金流量表以及重大會計政策概要及其他解釋資料(統稱為「歷史財務資料」)。第I-[4]頁至I-[75]頁所載的歷史財務資料為本報告的組成部分，其為載入 貴公司於[文件日期]就 貴公司在香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)[編纂]進行首次股份[編纂]而刊發的文件(「文件」)而編製。

### 董事就歷史財務資料須承擔的責任

貴公司董事須負責根據歷史財務資料附註2所載的編製基準編製真實而中肯的歷史財務資料，並對其認為為使歷史財務資料的編製不存在由於欺詐或錯誤而導致的重大錯誤陳述所必需的內部控制負責。

## 申報會計師的責任

吾等的責任為對歷史財務資料發表意見，並將吾等的意見向閣下報告。吾等已按照香港會計師公會（「香港會計師公會」）頒佈的香港投資通函呈報準則第200號「投資通函內就歷史財務資料出具的會計師報告」執行吾等的工作。該準則要求吾等遵守道德規範，並規劃及執行工作以對歷史財務資料是否不存在任何重大錯誤陳述獲取合理保證。

吾等的工作涉及執程序以獲取有關歷史財務資料所載金額及披露的憑證。所選擇的程序取決於申報會計師的判斷，包括評估由於欺詐或錯誤而導致歷史財務資料存在重大錯誤陳述的風險。在評估該等風險時，申報會計師考慮與該實體根據歷史財務資料附註2所載的編製基準編製真實而中肯的歷史財務資料相關的內部控制，以設計適當的程序，但目的並非對該實體內部控制的有效性發表意見。吾等的工作亦包括評價貴公司董事所採用會計政策的恰當性及作出會計估計的合理性，以及評價歷史財務資料的整體呈列方式。

吾等相信，吾等獲得的憑證乃充分恰當，以為發表意見提供基礎。

## 意見

吾等認為，就本會計師報告而言，此等歷史財務資料已根據歷史財務資料附註2所載的編製基準，真實而中肯地反映貴集團於2018年、2019年及2020年3月31日的財務狀況及貴公司2018年、2019年及2020年12月31日的財務狀況，以及貴集團於往績記錄期的財務表現及現金流量。

根據聯交所證券上市規則及公司(清盤及雜項條文)條例呈報的事項

*調整*

於編製歷史財務資料時，概無對第I-4頁中所述的相關財務報表作出任何調整。

*股息*

吾等參考歷史財務資料附註14，當中載述 貴公司就往績記錄期宣派或派付股息的資料。

[德勤•關黃陳方會計師行]

執業會計師

香港

[日期]

## 貴集團的歷史財務資料

### 編製歷史財務資料

下文所載歷史財務資料屬本會計師報告不可或缺的一部分。

貴集團於往績記錄期的綜合財務報表(歷史財務資料乃基於該等財務報表而編製)已根據符合香港會計師公會頒佈的香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)的會計政策編製(「相關財務報表」)，並已根據香港會計師公會頒佈的香港審計準則進行審核。

集團實體經營所在主要經濟環境的貨幣為港元(「港元」)。歷史財務資料亦以港元呈列，且除非另有說明，所有金額均約整至最接近的千位數(「千港元」)。

附錄一

會計師報告

綜合損益及其他全面收入表

	附註	截至3月31日止年度		
		2018年	2019年	2020年
		千港元	千港元	千港元
收益.....	6	143,569	181,077	239,927
服務成本.....		(118,351)	(142,219)	(173,762)
毛利.....		25,218	38,858	66,165
其他收入.....	7	2,224	2,611	1,342
其他收益及虧損.....	8	1,802	1,533	117
預期信貸虧損模式下的				
減值虧損(扣除撥回).....	9	—	(403)	(1,296)
行政開支.....		(8,272)	(8,765)	(9,090)
融資成本.....	10	(3,938)	(4,663)	(7,651)
除稅前利潤.....		17,034	29,171	49,587
所得稅開支.....	11	(2,256)	(4,460)	(8,211)
年內利潤及全面收入總額...	12	<u>14,778</u>	<u>24,711</u>	<u>41,376</u>
每股基本盈利(港仙).....	15	<u>[0.99]</u>	<u>[1.65]</u>	<u>[2.76]</u>

附錄一

會計師報告

綜合財務狀況表

		於3月31日		
		2018年	2019年	2020年
		千港元	千港元	千港元
<b>非流動資產</b>				
物業、廠房及設備.....	16	4,274	4,370	4,136
使用權資產.....	17	507	253	3,677
存款.....	19	46	—	114
按公平值計入損益的 金融資產.....	18	5,111	6,851	8,596
		9,938	11,474	16,523
<b>流動資產</b>				
貿易及其他應收款項.....	19	97,761	126,974	246,088
合約資產.....	20	4,906	4,323	4,975
向分包商墊款.....	21	18,457	14,565	11,925
可收回稅項.....		136	—	—
應收最終控股公司款項.....	22(d)	31	43	60
應收關連方款項.....	22(a)	1,337	1,959	3,329
應收一名董事款項.....	22(c)	5,823	9,567	17,547
已抵押銀行存款.....	23	1,000	1,014	2,434
銀行結餘及現金.....	23	7,742	6,856	16,499
		137,193	165,301	302,857
<b>流動負債</b>				
貿易及其他應付款項.....	24	26,077	19,986	20,842
銀行借款.....	25	36,583	41,215	82,360
租賃負債.....	26	251	260	823
稅項負債.....		—	3,567	12,496
應付一名關聯方款項.....	22(b)	498	498	498
客戶墊款.....	27	56,116	60,628	107,834
		119,525	126,154	224,853
流動資產淨值.....		17,668	39,147	78,004
總資產減流動負債.....		27,606	50,621	94,527
<b>非流動負債</b>				
租賃負債.....	26	260	—	2,530
資產淨值.....		27,346	50,621	91,997
<b>資本及儲備</b>				
股本.....	28	—*	—*	—*
儲備.....		27,346	50,621	91,997
權益總額.....		27,346	50,621	91,997

\* 少於1港元

附錄一

會計師報告

貴公司財務狀況表

		於3月31日		
		2018年	2019年	2020年
		千港元	千港元	千港元
<b>非流動資產</b>				
於一間附屬公司的投資 . . . . .	35	1	1	1
應收一間附屬公司款項 . . . . .	22(e)	20,499	20,499	20,499
		<u>20,500</u>	<u>20,500</u>	<u>20,500</u>
<b>流動負債</b>				
其他應付款項 . . . . .	24	300	—	—
應付一間附屬公司款項 . . . . .	22(e)	8,372	8,712	9,109
應付一名董事款項 . . . . .	22(c)	10,112	10,112	10,112
		<u>18,784</u>	<u>18,824</u>	<u>19,221</u>
淨流動負債 . . . . .		<u>(18,784)</u>	<u>(18,824)</u>	<u>(19,221)</u>
資產總值減流動負債 . . . . .		<u>1,716</u>	<u>1,676</u>	<u>1,279</u>
資產淨值 . . . . .		<u>1,716</u>	<u>1,676</u>	<u>1,279</u>
<b>資本及儲備</b>				
股本 . . . . .	28	—*	—*	—*
儲備 . . . . .	29	1,716	1,676	1,279
權益總額 . . . . .		<u>1,716</u>	<u>1,676</u>	<u>1,279</u>

\* 少於1港元



綜合權益變動表

	股本	其他儲備(附註)	保留利潤	總計
	千港元	千港元	千港元	千港元
於2017年4月1日 .....	—*	300	22,268	22,568
年內利潤及全面收入總額 .....	—	—	14,778	14,778
確認為分派的股息(附註14) .....	—	—	(10,000)	(10,000)
於2018年3月31日 .....	—*	300	27,046	27,346
調整(見附註3) .....	—	—	(1,436)	(1,436)
於2018年4月1日(經重列) .....	—*	300	25,610	25,910
年內利潤及全面收入總額 .....	—	—	24,711	24,711
於2019年3月31日 .....	—*	300	50,321	50,621
年內利潤及全面收入總額 .....	—	—	41,376	41,376
於2020年3月31日 .....	—*	300	91,697	91,997

附註：2016年 貴集團重組產生的 貴公司股份面值與其附屬公司、聯合承建有限公司及聯合建業有限公司的股份面值之差額計入其他儲備。

\* 少於1港元

附錄一

會計師報告

綜合現金流量表

	截至3月31日止年度		
	2018年	2019年	2020年
	千港元	千港元	千港元
<b>經營活動</b>			
除稅前利潤 .....	17,034	29,171	49,587
就以下各項作出調整：			
出售物業、廠房及設備收益 .....	(808)	(32)	(116)
物業、廠房及設備折舊 .....	411	324	374
使用權資產折舊 .....	256	254	550
融資成本 .....	3,938	4,663	7,651
收回先前根據香港會計準則第39號 撤銷的壞賬 .....	(986)	(1,503)	—
預期信貸模式下的減值虧損 (扣除撥回) .....	—	403	1,296
利息收入 .....	(815)	(1,199)	(797)
一名客戶墊款的利息退款 .....	(1,362)	(535)	(173)
營運資金變動前的經營現金流量 .....	17,668	31,546	58,372
貿易及其他應收款項增加 .....	(118,766)	(179,782)	(240,084)
合約資產(增加)減少 .....	(434)	241	(682)
貿易及其他應付款項增加 .....	47,695	87,483	127,654
經營所用現金 .....	(53,837)	(60,512)	(54,740)
(已付)退回所得稅 .....	(4,296)	(757)	718
<b>經營活動所用現金淨額 .....</b>	<b>(58,133)</b>	<b>(61,269)</b>	<b>(54,022)</b>

附錄一

會計師報告

	截至3月31日止年度		
	2018年	2019年	2020年
	千港元	千港元	千港元
<b>投資活動</b>			
已收利息 .....	815	1,199	797
購買物業、廠房及設備 .....	(204)	(431)	(350)
購買按公平值計入損益的金融資產 ...	(4,054)	(1,740)	(1,745)
出售物業、廠房及設備所得款項.....	3,005	43	326
向分包商墊款 .....	—	(3,750)	(3,349)
向最終控股公司墊款 .....	(12)	(12)	(17)
向關聯方墊款 .....	(274)	(1,587)	(2,172)
向一名董事墊款.....	(12,290)	(12,906)	(13,972)
存放已抵押銀行存款 .....	(1,000)	(1,014)	(2,434)
關聯方還款 .....	834	965	802
一名董事還款 .....	5,362	9,162	5,992
提取已抵押銀行存款 .....	—	1,000	1,014
<b>投資活動所用之現金淨額 .....</b>	<b>(7,818)</b>	<b>(9,071)</b>	<b>(15,108)</b>
<b>融資活動</b>			
已付股息 .....	(10,000)	—	—
已付利息 .....	(1,953)	(2,472)	(3,373)
客戶墊款 .....	131,197	154,344	164,464
所籌集之新增銀行借款 .....	14,159	5,634	31,491
償還銀行借款 .....	(61,488)	(87,801)	(112,928)
償還租賃負債 .....	(256)	(251)	(881)
<b>融資活動所得之現金淨額 .....</b>	<b>71,659</b>	<b>69,454</b>	<b>78,773</b>
<b>現金及現金等價物增加(減少)淨額 ..</b>	<b>5,708</b>	<b>(886)</b>	<b>9,643</b>
<b>年初現金及現金等價物 .....</b>	<b>2,034</b>	<b>7,742</b>	<b>6,856</b>
<b>年末現金及現金等價物，</b>			
銀行結餘及現金表示 .....	<u>7,742</u>	<u>6,856</u>	<u>16,499</u>

## 歷史財務資料附註

### 1. 一般資料

貴公司於2016年7月19日根據開曼群島公司法第22章(1961年第3號法例，經綜合及修訂)於開曼群島註冊成立及登記為獲豁免有限公司。其註冊辦事處地址為71 Fort Street, PO Box 500, George Town, Grand Cayman KY1-1106, Cayman Islands。其主要營業地點為香港新界屯門海榮路9號萬能閣1樓109室。

貴公司為投資控股公司，其附屬公司主要從事為香港新建及現有物業及設施提供裝修維修(「裝修維修」)服務)。其直接及最終控股公司為Ultimate Building Limited(「Ultimate Building」)，一間於英屬處女群島(「英屬處女群島」)註冊成立的私營公司，並不構成 貴集團的一部分。其最終控股方為梁少珍女士(「張夫人」)及張部先生(「張先生」)(彼等為夫妻，亦為張宇鳴先生(「張宇鳴先生」)及張宇旗先生(「張宇旗先生」)的父母)。張夫人及張宇鳴先生為 貴集團的執行董事

財務資料以港元呈列，其與貴公司及其附屬公司之功能貨幣相同。

貴公司自註冊成立日期起並未編製任何法定財務報表，原因是 貴公司註冊成立所在司法權區並無法定審計規定。

### 2. 歷史財務資料的編製基準

歷史財務資料乃根據附註4所載與香港財務報告準則一致的會計政策編製。

### 3. 應用新訂及經修訂香港財務報告準則

就編製及呈列往績記錄期的歷史財務資料而言， 貴集團已於整個往績記錄期貫徹應用符合香港財務報告準則的會計政策，其於2019年4月1日開始的會計期間生效，惟 貴集團於2018年4月1日採納香港財務報告準則第9號金融工具及直至2018年3月31日的採納香港會計準則第39號金融工具：確認及計量除外。

## 香港財務報告準則第9號金融工具

自2018年4月1日起，貴集團應用香港財務報告準則第9號及其他香港財務報告準則的相關後續修訂。香港財務報告準則第9號就1)金融資產及金融負債的分類及計量、2)金融資產及合約資產的預期信貸虧損(「**預期信貸虧損**」)及3)一般對沖會計引入新規定。

貴集團已根據香港財務報告準則第9號所載之過渡條文應用香港財務報告準則第9號，即對於2018年4月1日(初始應用日期)尚未終止確認之工具追溯應用分類及計量規定(包括預期信貸虧損模式項下之減值)，及並無對於2018年4月1日已終止確認之工具應用該等規定。於2018年3月31日的賬面值與2018年4月1日賬面值之間的差額於2018年4月1日的期初保留利潤中確認，且並無重列比較資料。

因此，若干比較資料未必可與截至2018年3月31日止年度的資料比較，原因是該等資料乃根據香港會計準則第39號編製。

應用香港財務報告準則第9號產生之會計政策披露於附註4。

### 首次應用香港財務報告準則第9號產生的影響概要

#### 金融資產分類及計量

根據香港會計準則第39號分類為貸款及應收款項的所有金融資產將根據香港財務報告準則第9號分類為按攤銷成本計量的金融資產。根據香港財務報告準則第9號，所有金融負債繼續分類為按攤銷成本計量的金融負債。此外，金融資產及金融負債繼續按先前根據香港會計準則第39號計量的相同基準計量。

#### 預期信貸虧損模式項下的減值

貴集團應用香港財務報告準則第9號簡化方法計量預期信貸虧損，就所有貿易應收款項及合約資產使用全期預期信貸虧損。該等資產的預期信貸虧損就債務人進行個別評估。合約資產與相同類型合約的貿易應收款項具有大致相同的風險特徵。因此，貴集團以相同基準估計貿易應收款項及合約資產之預期虧損率。

按攤銷成本計量的其他金融資產(包括按金、向分包商墊款、應收最終公司款項、應收關聯方款項、應收一名董事款項、已抵押銀行存款及銀行結餘)的預期信貸虧損乃按12個月預期信貸虧損(「**12個月預期信貸虧損**」)基準評估，原因為信貸風險自初始確認以來並無顯著增加。詳情載列於附註32(b)。

**附錄一**

**會計師報告**

於2018年4月1日，自保留利潤扣除的額外信貸虧損撥備[1,436,000]港元已確認。

於2018年3月31日的所有虧損撥備(包括貿易及其他應收款項、合約資產及向分包商墊款)與於2018年4月1日的期初虧損撥備對賬如下：

	貿易及其他			
	應收款項	合約資產	向分包商墊款	總計
	千港元	千港元	千港元	千港元
於2018年3月31日 .....	97,761	4,906	18,457	121,124
重新計量 — 預期信貸虧損 模式下的減值 .....	(381)	(20)	(1,035)	(1,436)
於2018年4月1日的期初結餘 ....	<u>97,380</u>	<u>4,886</u>	<u>17,422</u>	<u>119,688</u>

**應用香港財務報告準則第9號對2018年4月1日綜合財務狀況表的影響**

由於上述 貴集團會計政策的變動，於2018年4月1日的期初綜合財務狀況表已經重列。下表列示就各受影響項目確認之調整。不受影響的報表項目不包括在內。

	香港財務報告		
	2018年3月31日	準則第9號	2018年4月1日
	千港元	千港元	千港元
<b>流動資產</b>			
貿易及其他應收款項 .....	97,761	(381)	97,380
合約資產 .....	4,906	(20)	4,886
向分包商墊款 .....	18,457	(1,035)	17,422
<b>資本及儲備</b>			
儲備 .....	<u>27,346</u>	<u>(1,436)</u>	<u>25,910</u>

就截至2019年3月31日止年度根據間接法呈報經營活動所得現金流量而言，營運資金變動乃根據上文所披露於2018年4月1日的期初財務狀況表計算。

**已頒佈但尚未生效之新訂及經修訂香港財務報告準則**

貴集團並無提早應用以下已頒佈但尚未生效之新訂及經修訂香港財務報告準則：

香港財務報告準則第17號	保險合約 <sup>1</sup>
香港財務報告準則第16號修訂本	2019冠狀病毒病相關租金優惠 <sup>6</sup>
香港財務報告準則第3號修訂本	業務的定義 <sup>2</sup>
香港財務報告準則第3號修訂本	提述概念框架 <sup>5</sup>
香港財務報告準則第10號及 香港會計準則第28號修訂本	投資者與其聯營公司或合營企業之間之資產出售 或注資 <sup>3</sup>
香港會計準則第1號及香港會計 準則第8號修訂本	重大的定義 <sup>4</sup>
香港會計準則第16號修訂本	物業、廠房及設備—作擬定用途前的所得款項 <sup>5</sup>
香港會計準則第37號修訂本	虧損合約—履行合約的成本 <sup>5</sup>
香港財務報告準則第9號、 香港會計準則第39號及 香港財務報告準則第7號修訂本	利率基準改革 <sup>4</sup>
香港財務報告準則修訂本	香港財務報告準則2018年至2020年週期的年度改 進 <sup>5</sup>

<sup>1</sup> 於2021年1月1日或之後開始的年度期間生效

<sup>2</sup> 適用於收購日期為2020年1月1日或之後開始的首個年度年初或之後進行的業務合併及資產收購

<sup>3</sup> 於待定日期或之後開始的年度期間生效

<sup>4</sup> 於2020年1月1日或之後開始的年度期間生效

<sup>5</sup> 於2022年1月1日或之後開始的年度期間生效

<sup>6</sup> 於2020年6月1日或之後開始的年度期間生效

除上述新訂及經修訂香港財務報告準則外，經修訂財務報告概念框架於2018年發佈。其後續修訂香港財務報告準則中對概念框架的提述的修訂將於2020年1月1日或之後開始的年度期間生效。

2018年財務報告概念框架（「新框架」）及香港財務報告準則概念框架參考修訂。

新框架：

- 重新界定條款管理及審慎；
- 引入以權利為重點的新資產定義及可能比其取代的定義更為廣泛的新負債定義，但並無改變區分負債與權益工具的方式；

- 討論歷史成本及現值的計量方法，並就如何為特定資產或負債選擇計量基準提供額外指引；
- 指出財務表現的主要計量指標為損益，並且僅於特定情況下方會使用其他綜合收益及僅用於資產或負債現值變動所產生的收入或開支；及
- 討論不確定性、終止確認、會計單位、報告實體及合併財務報表。

相應修訂已作出，致使有關若干香港財務報告準則中的提述已更新至符合新框架，惟部分香港財務報告準則仍參考該框架的先前版本。該等修訂於2020年1月1日或其後開始的年度期間生效，並允許提前應用。除仍然參考該框架先前版本的特定準則外，貴公司將於其生效日期依賴新框架釐定會計政策，尤其針對並非根據會計準則另行處理的交易、事件或狀況。

貴公司董事預期，應用新訂及經修訂香港財務報告準則於可預見未來將不會對綜合財務報表構成重大影響。

#### 4. 重要會計政策

歷史財務資料已按照香港財務報告準則的會計政策編製。此外，歷史財務資料包括聯交所證券上市規則及香港公司條例規定的適用披露。

歷史財務資料已按各報告期末的歷史成本法編製（除若干按公平值計量金融工具外），其闡釋載於下文所載的會計政策。

歷史成本一般乃按交換貨品及服務所給予的代價的公平值為基準得出。

公平值為在市場參與者之間的有序交易於計量日期就出售資產所收取或就轉讓負債所支付的價格，而不論該價格乃直接可予觀察或使用其他估值技巧估計。在估計資產或負債的公平值時，倘市場參與者在於計量日期為資產或負債定價時會考慮資產或



負債的特性，則 貴集團亦會考慮該等特性。歷史財務資料就計量及／或披露目的所用的公平值乃按有關基準釐定，惟屬於香港財務報告準則第16號租賃範疇內的租賃交易，以及與公平值部分類似但並非公平值的計量方式(如香港會計準則第2號存貨的可變現淨值或香港會計準則第36號資產減值的使用價值)則除外。

此外，就財務申報目的而言，公平值計量乃按公平值計量輸入數據可予觀察的程度及輸入數據對公平值計量的整體重要程度而分類為第1、2或3層，其乃載述如下：

- 第1層輸入數據為實體可於計量日期獲取的相同資產或負債於交投活躍市場上的報價(未經調整)；
- 第2層輸入數據為第1層內報價以外的輸入數據，其乃直接或間接就資產或負債而言可予觀察；及
- 第3層輸入數據為資產或負債的不可觀察輸入數據。

主要會計政策載列如下。

### 合併基準

歷史財務資料納入由 貴公司及 貴公司所控制的實體及其附屬公司的財務報表。當 貴公司符合下列各項時，則取得控制權：

- 對被投資方具有權力；
- 因參與被投資方之業務而可獲得或有權獲得可變回報；及
- 具有能力運用其權力影響其回報。

倘事實及情況顯示上列三項控制權的其中一項或多項因素出現變動，則 貴集團會重新評估其是否控制被投資方。

## 附錄一

## 會計師報告

附屬公司於 貴集團取得該附屬公司的控制權時綜合入賬，並於 貴集團喪失該附屬公司的控制權時終止綜合入賬。具體而言，自 貴集團取得控制權當日起直至 貴集團不再控制附屬公司當日止，於年內收購或出售的附屬公司收支均計入綜合損益及其他全面收入表。

附屬公司的財務報表於必要時會作出調整，以使其會計政策與 貴集團之會計政策一致。

所有集團內公司間的資產及負債、股本、收入、開支以及 貴集團各成員公司間交易現金流量於綜合時悉數對銷。

### 於一間附屬公司的投資

於一間附屬公司之投資按成本扣除任何已確認之減值虧損計入 貴公司財務狀況表。

### 來自客戶的合約收益

貴集團於達成履約責任時(或就此)確認收入，即於特定履約責任的相關貨品或服務的「控制權」轉移予客戶時確認。

履約責任指一項明確商品或服務(或一批商品或服務)或一系列大致相同的明確商品或服務。

控制權隨時間轉移，倘符合下列其中一項標準，則收益參照相關履約責任的完成進度隨時間確認：

- 於 貴集團履約時，客戶同時接收並耗用 貴集團履約所提供的利益；
- 貴集團的履約產生或增強客戶於 貴集團履約時控制的資產；或
- 貴集團履約並無產生對 貴集團有替代用途的資產，而 貴集團有強制權利可收取至今已完成履約部分的款項。

否則，收益會在客戶獲得明確商品或服務的控制權的時點確認。

合約資產指 貴集團就向客戶換取 貴集團已轉讓的商品或服務收取代價的權利(尚未成為無條件)。合約資產根據香港會計準則第39號(2018年4月1日之前)或香港財務報告準則第9號(自2018年4月1日起)評估減值。相反，應收款項指 貴集團收取代價的無條件權利，即代價僅隨時間推移即會成為到期支付。

合約負債指 貴集團因已向客戶收取代價(或已到期收取代價)，而須向客戶轉讓商品或服務的責任。

與相同合約有關的合約資產及合約負債按淨額基準入賬及呈列。

具體而言，收益以下列方式確認：

### 提供裝修維修服務的收益

*按時間確認收益：計量完全達成履約責任的進度*

提供裝修維修服務的收益於建築過程中參考於各報告期末完全履行相關履約責任的進度隨時間確認。完全達成履約責任的進度按輸出法計量，該輸出法根據直接計量至今已轉移予客戶的貨品或服務價值與該合約項下承諾的餘下貨品或服務相比較確認收益，最能描述 貴集團轉移商品或服務控制權的履約情況。

### 可變代價

就包含可變代價(裝修維修更改令、索償及獎金款項)的合約而言， 貴集團使用以下其中一種方法估計 貴集團有權收取的代價金額：(a)預期價值法或(b)最有可能的金額(視乎何種方法更能預測 貴集團有權收取的代價金額而定)。可變代價的估計金額僅在以下情況下，方會計入交易價格：於計入交易價格時很大可能不會導致其後關乎可變代價的不確定因素獲得解決時出現收益大幅撥回。

於各報告期末，貴集團更新估計交易價格(包括更新評估有關可變代價的估計是否受到限制)，以真實反映於報告期末存在的情況以及於報告期內該等情況發生的變化。

## 租賃

### 租賃的定義

倘合約為換取代價而給予在一段時間內控制可識別資產使用的權利，則該合約是租賃或包含租賃。

就於首次應用日期或之後訂立或修訂或因業務合併而產生的合約而言，貴集團於開始、修訂日期或收購日期(如適用)根據香港財務報告準則第16號項下的定義評估合約是否為租賃或包含租賃。除非合約的條款及條件其後出現變動，否則有關合約將不予重新評估。作為實際權宜方法，當貴集團合理預期組合入賬與按一個組合內的個別租賃入賬不會對財務報表產生重大差異影響，擁有類似特徵的租賃將按組合基準入賬。

### 貴集團作為承租人

#### 分配代價至合約組成部分

對於包含一項租賃組成部分及一項或多項額外租賃或非租賃組成部分的合約，貴集團根據租賃組成部分的相對單獨價格及非租賃組成部分的單獨價格總和將合約代價分配至各個租賃組成部分。

貴集團亦應用可行權宜方法不將非租賃組成部分與租賃組成部分分開，而將租賃組成部分及任何相關非租賃組成部分作為單一租賃組成部分入賬。

#### 短期租賃

貴集團將短期租賃確認豁免應用於貴集團廠房及設備的租賃，該等物業自開始日期起計租期為12個月或以下，且不包含購買選擇權。短期租賃的租賃付款於租期內按直線法或另一系統化基準確認為開支。

### 使用權資產

使用權資產成本包括：

- 租賃負債的初始計量金額；
- 於開始日期或之前作出的任何租賃付款，減任何已收租賃激勵金額；
- 貴集團發生的初始直接費用。

使用權資產按成本計量，減去任何累計折舊及減值虧損，並就租賃負債的任何重新計量作出調整。

就貴集團於租期結束時合理確定獲取相關租賃資產所有權的使用權資產而言，有關使用權資產自開始日期起至使用年期結束期間計提折舊。在其他情況下，使用權資產按直線法於其估計使用年期及租期(以較短者為準)內計提折舊。

貴集團於綜合財務狀況表內將使用權資產呈列為單獨項目。

### 可退回租賃按金

已付可退回租賃按金乃根據香港財務報告準則第9號入賬，初步按公平值計量。對初步確認時的公平值作出的調整被視為額外租賃付款並計入使用權資產成本。

### 租賃負債

於租賃開始日期，貴集團按該日未付的租賃付款現值確認及計量租賃負債。於計算租賃付款現值時，倘租賃內含的利率難以釐定，則貴集團使用租賃期開始日的增量借款利率計算。

租賃付款包括：

- 固定付款(包括實質固定付款)減任何應收租賃獎勵；

- 取決於指數或比率的可變租賃付款額，初始計量時根據租賃期開始日的指數或比率確定；
- 貴集團根據剩餘價值擔保預期將予支付的金額；
- 購買選擇權的行使價(倘 貴集團合理確定行使選擇權)；及
- 終止租賃的罰款金額，如果租賃期反映出 貴集團將行使終止租賃的選擇權。

於開始日期後，租賃負債按累計利息及租賃款項作出調整。

倘租賃期已發生變化或行使購買選擇權的評估發生變化，在這種情況下採用修改後的折現率對修改後的租賃付款額進行折現，以重新計量租賃負債。在此情況下，貴集團重新計量租賃負債(及對相關使用權資產作出相應調整)。

貴集團在綜合財務狀況表中將租賃負債作為單獨的項目呈列。

#### 租賃修改

倘出現以下情況，貴集團將租賃的修改作為一項單獨的租賃進行入賬：

- 修訂透過增加一項或多項相關資產的使用權擴大租約範圍；及
- 調增租賃的對價，增加金額相當於與擴大範圍對應的單獨價格，加上按照特定合約的實際情況對單獨價格進行的任何適當調整。

就未作為單獨租賃入賬的租賃修改而言，貴集團根據經修訂租賃的租期，透過使用於修訂生效日期的經修訂貼現率貼現經修訂租賃付款重新計量租賃負債(扣除任何應收租賃獎勵)。

## 附錄一

## 會計師報告

貴集團通過對相關使用權資產作出相應調整入賬重新計量租賃負債。當經修改合約包含一個租賃成分以及一個或多個額外租賃或非租賃成分時，貴集團根據租賃成分的相對獨立價格及非租賃成分的總獨立價格，將經修改合約中的代價分配至各租賃成分。

### 外幣

於編製各個別集團公司的財務報表時，以該公司功能貨幣以外貨幣(外幣)進行之交易乃按其功能貨幣於交易日起當時之匯率確認。於本報告期末，以外幣列值的貨幣項目以本報告期末的匯率重新換算。按公允值列賬而以外幣為單位之非貨幣項目按釐定公允值當日適用之匯率再次換算。以外幣公允值列賬之非貨幣項目則以釐定該公允值當日的匯率重新換算。以外幣歷史成本列賬之非貨幣項目則不予重新換算。

清付貨幣項目所產生的匯兌差額已於該等項目產生期間的損益內確認。

### 借貸成本

收購、興建或生產合資格資產(須經過一段頗長時間後方可用作擬定用途或出售)直接應佔的借貸成本撥作該等資產之成本，直至資產大致上可用作擬定用途或出售為止。

自2019年4月1日起，在相關資產已備好預定可使用或可銷售狀態後仍未償還的任何特定借款均計入一般借款池內，以計算一般借款的資本化率。

所有其他借貸成本於產生期間於損益內確認。

### 退休福利成本

向強制性公積金計劃所作之供款於僱員提供服務而有權獲得有關供款時確認為開支。

### 短期僱員福利

僱員有關工資及薪金、年假及病假等之應計福利乃於提供有關服務期間，按預期將就換取該服務而支付之未貼現福利金額確認負債。

就短期僱員福利確認之負債乃按預期將就換取有關服務而支付之未貼現福利金額計量。

### 稅項

所得稅開支指即期應付稅項與遞延稅項之總和。

即期應付稅項乃根據年內應課稅利潤計算。應課稅利潤因其他年度應課稅或可扣減之收入或開支以及毋須課稅或不可扣減之項目，故有別於綜合損益及其他全面收入表所呈列之「除稅前利潤」。貴集團之即期稅項負債乃使用於報告期末已頒佈或實際上已頒佈之稅率計算。

遞延稅項乃就歷史財務資料內資產及負債之賬面值與計算應課稅利潤所採用之相應稅基之暫時差異確認。遞延稅項負債一般就所有應課稅暫時差異確認。倘可能出現可供使用可扣減暫時差額的應課稅利潤，則所有可扣減暫時差額一般會確認為遞延稅項資產。倘初次確認一項交易之資產及負債所產生之暫時差異不影響應課稅利潤或會計利潤，則有關遞延稅項及資產負債將不予確認。

遞延稅項資產的賬面值於各報告期末審閱，並削減至不可能再有足夠應課稅利潤以收回全部或部分資產為止。

遞延稅項資產及負債以報告期末前已頒佈或實質已頒佈的稅率(及稅法)按預期於償還負債或變現資產期間適用的稅率計量。

遞延稅項負債及資產計量反映貴集團於報告期末按預期方式結算其負債及資產的賬面值得出的稅務後果。



為計量 貴集團確認為使用權資產及相關租賃負債的租賃交易之遞延稅項， 貴集團首先要判斷該等稅項扣減歸因於使用權資產或租賃負債。

就稅項扣減歸屬於租賃負債之租賃交易而言， 貴集團對租賃交易整體應用香港會計準則第12號*所得稅*的規定。與使用權資產及租賃負債有關的暫時差額按淨額基準評估。使用權資產折舊超出租賃負債主要部分的租賃付款部分導致產生可扣減暫時差異淨額。

當有法定可強制執行權利將即期稅項資產與即期稅項負債互相抵銷，且彼等為同一稅務當局徵收的所得稅，以及 貴公司擬按淨額基準結算即期稅項資產及負債，則會將遞延稅項資產與負債互相抵銷。

即期及遞延稅項於損益內確認，惟倘即期及遞延稅項有關之項目在其他全面收入或直接在權益內確認之情況下，即期及遞延稅項亦分別於其他全面收入或直接於權益內確認。

### **物業、廠房及設備**

物業、廠房及設備指持作用於提供服務或作行政管理用途的有形資產，按成本減隨後累計折舊及累計減值虧損(如有)於綜合財務狀況表列示。

### **租賃土地及建築物的所有權權益**

當 貴集團就物業(包括租賃土地及樓宇部分)的擁有權權益付款時，整項代價按初始確認時的相對公允值比例於租賃土地及樓宇部分之間分配。

倘相關付款能可靠分配，則租賃土地權益於綜合財務狀況表呈列為「使用權資產」。當代價無法在相關租賃土地的非租賃樓宇成分及未分割權益之間可靠分配時，整項物業分類為物業、廠房及設備。

折舊按撇銷物業、廠房及設備項目成本減其估計可使用年期的餘值以直線法確認。估計可使用年期、餘值及折舊方法於各報告期末進行檢討，而任何估計變動的影響按往後基準入賬。

物業、廠房及設備項目於出售或預期繼續使用資產不會產生任何未來經濟利益時終止確認。出售或報廢一項物業、廠房及設備項目產生的任何收益或虧損按銷售所得款項與該資產賬面值之間的差額釐定，並於損益確認。

## 金融工具

金融資產及金融負債乃於集團實體成為工具合約條文之一時方予以確認。

所有以常規方式購買或銷售之金融資產乃按交易日期基準確認及撇除確認。以常規方式購入或出售指須於市場規定或慣例所訂時限內交付資產之金融資產購入或出售。

金融資產及金融負債初步按公平值計量，惟客戶合約所產生的貿易應收款項初始按照香港財務報告準則第15號計量除外。收購或發行金融資產及金融負債直接應佔之交易成本(除該等按公平值計入損益(「按公平值計入損益」)的金融資產)於初步確認時計入或扣除自金融資產或金融負債之公平值(以合適者為準)。按公平值計入損益的金融資產的直接應佔交易成本已即時於損益確認。

實際利率法為計算金融資產或金融負債的攤銷成本以及分配至相關期間的利息收入及利息開支之方法。實際利率乃於初始確認時按金融資產或金融負債的預期可使用年期或適用的較短期間內確切貼現估計未來現金收入及款項(包括構成實際利率不可或缺部分的所有已付或已收費用及點數、交易成本及其他溢價或貼現)至賬面淨值的利率。

**金融資產(於2018年4月1日採納香港財務報告準則第9號前)**

金融資產分類為貸款及應收款項。分類視乎金融資產的性質及目的而定，並於初步確認時釐定。

**貸款及應收款項**

貸款及應收款項為於活躍市場並無報價的固定或可予釐定付款的非衍生金融資產。於初步確認後，貸款及應收款項(包括貿易及其他應收款項、向分包商墊款、應收最終控股公司款項、應收關聯方款項、應收一名董事款項、應收一間附屬公司款項、已抵押銀行存款以及銀行結餘及現金)採用實際利率法按攤銷成本扣除任何已識別減值虧損計量(見下文有關金融資產減值虧損之會計政策)。

金融資產的利息收入乃參照未償還本金及按適用實際利率以時間基準採用實際利率法累計，實際利率乃將估計未來現金收入按金融資產的預計年期準確貼現至該資產於初步確認時的賬面淨值的利率，惟確認利息並不重大的短期應收款項除外。

**按公平值計入損益的金融資產**

當金融資產為(i)持作買賣或(ii)指定為按公平值計入損益時，金融資產將被分類為按公平值計入損益。倘屬下列情況，金融資產將被分類為持作買賣：

- 取得金融資產的主要目的為於近期內出售；或
- 於初步確認時，其為 貴集團共同管理的已識別金融工具組合的一部分，且近期實際存在短期獲利模式；或
- 其並非指定及實際作為對沖工具的衍生工具。

倘屬下列情況，除持作買賣的金融資產外的金融資產或於初步確認時指定為按公平值計入損益：

- 該指定消除或大幅減少可能會出現的計量或確認不一致；或

- 該金融資產構成一組金融資產或金融負債或兩者之一部分，而根據 貴集團制定的風險管理或投資策略，其乃以公平值為基礎管理及評估績效，且有關分組之資料乃按此基準向內部提供；或
- 其構成包含一項或多項嵌入式衍生工具的合約之一部分，而香港會計準則第39號允許將整個組合合約(資產或負債)指定為按公平值計入損益。

按公平值計入損益之金融資產按公平值列值，而重新計量產生之任何收益或虧損及出售將在損益內確認，包括金融資產所賺取的任何股息或利息。公平值乃按附註32(c)所述方式釐定。

#### 金融資產減值

金融資產於各報告期末評估是否有減值跡象。當有客觀證據顯示金融資產的估計未來現金流量因初步確認該金融資產後發生的一項或多項事件而受到影響時，該金融資產將被視為出現減值。

減值的客觀證據包括：

- 發行人或交易對手出現重大財政困難；或
- 違反合約，如利息及本金付款遭拖欠或延誤；或
- 借款人可能破產或進行財務重組。

就貿易應收款項等若干貸款及應收款項類別而言，不作個別作減值評估的資產將按共同基準評估減值。應收款項組合的客觀減值證據可包括 貴集團的過往收款經驗、組合內延遲付款次數增加以及與拖欠應收款項有關的全國或地方經濟狀況可觀察變動。

減值虧損金額按該資產的賬面值與估計未來現金流量按金融資產的原實際利率貼現後的現值之間的差額確認。

所有貸款及應收款項的減值虧損會直接於金融資產的賬面值中扣減，惟貿易應收款項及向分包商墊款除外，其賬面值將透過撥備賬作出扣減。當貿易應收款項被視為屬不可收回，則自撥備賬中撇銷。其後所收回過往撇銷的款項計入損益。

倘隨後期間減值虧損金額減少，而有關減少客觀上與確認減值虧損後發生之事件有關，則過往已確認之減值虧損將透過損益撥回，惟該資產於減值撥回當日之賬面值不得超過未確認減值時之攤銷成本。

### **終止確認**

貴集團僅於當從資產收取現金流量之合約權利屆滿，或當其轉讓金融資產及資產之絕大部份風險及回報權予另一實體時終止確認金融資產。

終止確認金融資產時，資產賬面值與已收及應收代價總和之間的差額及已於其他全面收益確認並於權益累計之累計收益或虧損於損益中確認。

### **金融資產(自2018年4月1日起應用香港財務報告準則第9號後)**

#### **金融資產的分類及其後計量**

符合以下條件的金融資產其後按攤銷成本計量：

- 目的為收取合約現金流量的業務模式內持有的金融資產；及
- 合約條款於特定日期產生的現金流量純粹為支付本金及未償還本金利息。

所有其他金融資產其後已按公平值計入損益，惟在首次應用香港財務報告準則第9號之日／首次確認金融資產之日，倘該股本投資並非持作買賣，亦非由收購方在香港財務報告準則第3號業務合併適用的業務合併中確認的或然代價，則 貴集團可不可撤銷地選擇於其他全面收益呈列股本投資的其後公平值變動。

#### 攤銷成本及利息收入

其後按攤銷成本計量的金融資產乃使用實際利息法確認利息收入。利息收入透過對金融資產的賬面總值應用實際利率計算，惟其後出現信貸減值的金融資產除外(見下文)。就其後出現信貸減值的金融資產而言，自下一報告期起，利息收入乃對金融資產攤銷成本應用實際利率予以確認。倘信貸減值金融工具的信貸風險改善，使金融資產不再出現信貸減值，利息收入則透過對金融資產於有關資產獲確定不再出現信貸減值之報告期開始起的賬面總值應用實際利率確認。

#### 按公平值計入損益的金融資產

不符合按攤銷成本或按公平值計入其他全面收益(「按公平值計入其他全面收益」)或指定為按公平值計入其他全面收益計量的準則的金融資產按公平值計入損益計量。按公平值計入損益的金融資產均按於各報告期末的公平值計量，任何公平值收益或虧損均已於損益中確認。已於損益中確認的收益或虧損淨值包括金融資產所產生的任何股息或利息。

#### 金融資產及合約資產減值

貴集團及 貴公司根據預期信貸虧損模式對根據香港財務報告準則第9號須予減值的金融資產(包括貿易及其他應收款項、向分包商墊款、應收最終控股公司款項、應收一間附屬公司款項、應收關聯方款項、應收一名董事款項、已抵押銀行存款以及銀行結餘)及合約資產進行減值評估。預期信貸虧損的金額於各報告日期更新，以反映信貸風險自初步確認以來的變動。

全期預期信貸虧損指於相關工具預期壽命內發生所有可能之違約事件而導致之預期信貸虧損。相反，12個月預期信貸虧損(「12個月預期信貸虧損」)指預期於報告日期

後12個月內可能發生之違約事件所將產生之部分全期預期信貸虧損。評估已根據貴集團過往信貸虧損經驗作出，並就債務人特定因素、整體經濟狀況以及對於報告日期之當前狀況及未來狀況預測之評估作出調整。

貴集團一直就貿易應收款項及合約資產確認全期預期信貸虧損。該等資產的預期信貸虧損個別作出評估。

就所有其他工具，貴集團計量的虧損撥備等於12個月預期信貸虧損，除非自初步確認後信貸風險顯著增加，貴集團則確認全期預期信貸虧損。評估是否應確認全期預期信貸虧損乃基於自初步確認以來發生違約之可能性或風險是否顯著上升。

(i) 信貸風險顯著增加

於評估信貸風險自初步確認以來是否已顯著增加時，貴集團比較金融工具於報告日期出現違約的風險與該金融工具於初步確認日期出現違約之風險。在進行該評估時，貴集團會考慮合理且可支持的定量及定性資料，包括無需付出不必要的成本或精力而可得之歷史經驗及前瞻性資料。

在評估信貸風險是否顯著增加時，尤其會考慮以下資料：

- 金融工具的外部(如有)或內部信貸評級的實際或預期顯著惡化；
- 信貸風險外部市場指標顯著惡化，例如信貸息差顯著增加、債務人的信貸違約掉期價格；
- 預計將導致債務人償還其債務責任能力大幅下降之業務、財務或經濟狀況的實際或預期不利變化；
- 債務人經營業績之實際或預期顯著惡化；
- 導致債務人償還其債務責任能力大幅下降之債務人監管、經濟或技術環境的實際或預期重大不利變化。

不論上述評估的結果，當合約付款已逾期超過30日，貴集團將假設信貸風險自初步確認起已顯著增加，除非貴集團具有合理及可支持資料顯示相反情況。

貴集團定期監察用以識別信貸風險有否顯著增加的標準的成效，並於適當時候作出修訂，從而確保有關標準能夠於款項逾期前識別信貸風險顯著增加。

(ii) 違約的定義

就內部信貸風險管理而言，貴集團認為，違約事件在內部制訂或得自外界來源的資料顯示債務人不大可能悉數向債權人(包括貴集團)還款(未計及貴集團所持任何抵押品)時發生。

不論上文所述，貴集團認為，當金融資產逾期超過90日後即發生違約，除非貴集團有合理及可支持資料顯示更滯後的違約標準更為恰當。

(iii) 信貸減值金融資產

當發生一項或多項對金融資產預計未來現金流量有不利影響的事件時，則金融資產出現信貸減值。金融資產出現信貸減值的證據包括有關以下事件的可觀察數據：

- (a) 發行人或借款人出現重大財務困難；
- (b) 違反合約，如違約或逾期事件；
- (c) 借款人的貸款人因有關借款人財務困難的經濟或合約理由而向給予借款人在一般情況下貸款人不予考慮的優惠條件；
- (d) 借款人有可能破產或進行其他財務重組；或
- (e) 由於財務困難致使金融資產之活躍市場消失。



(iv) 撤銷政策

當有資料顯示交易對手處於嚴重財務困難及無實際收回可能時(例如交易對手被清盤或已進入破產程序時)，貴集團將撤銷金融資產。經考慮法律意見後(倘合適)，遭撤銷的金融資產可能仍須按貴集團收回程序進行強制執行活動。撤銷乃構成終止確認事件。任何其後收回在損益中確認。

(v) 預期信貸虧損的計量及確認

預期信貸虧損的計量為違約概率、違約損失率(即違約時的損失程度)及違約風險的函數。評估違約概率及違約損失率的依據為過往數據，並按前瞻性資料作出調整。預期信貸虧損的估計反映無偏頗及概率加權數額，其乃根據加權的相應違約風險而釐定。

一般而言，預期信貸虧損為根據合約應付貴集團之所有合約現金流量與貴集團預期收取之現金流量之間的差額，並按初步確認時釐定之實際利率貼現。

利息收入根據金融資產的賬面總值計算，惟金融資產出現信貸減值的情況除外，於此情況下，利息收入根據金融資產的攤銷成本計算。

貴集團藉調整所有金融工具的賬面值於損益中確認減值收益或虧損，惟貿易應收款項、合約資產及向分包商墊款除外，其透過虧損撥備賬確認相應調整。

*終止確認金融資產*

貴集團僅於資產現金流量的合約權利屆滿時，或向另一實體轉讓金融資產及資產權絕大部分風險及回報權時終止確認金融資產。倘貴集團並無轉讓或保留絕大部份風險及回報權，並繼續控制已轉讓之資產，則貴集團會確認其於資產的保留權益及可能需要支付的相關負債款項。倘貴集團保留已轉讓金融資產的絕大部分風險及回報權，則貴集團會繼續確認該金融資產，亦會確認已收所得款項的有抵押借款。

於終止確認按攤銷成本計量的金融資產時，資產賬面值與已收及應收代價總和之間的差額會於損益中確認。

### **金融負債及股本工具**

集團實體發行之債務及股本工具乃根據合約之實質安排及金融負債及股本工具之定義分類為金融負債及股權。

#### **股本工具**

股本工具乃證明 貴集團資產於扣除其所有負債後之剩餘權益之任何合約。 貴公司已發行之股本工具以已收所得款項扣除直接發行成本後確認。

#### **按攤銷成本計量之金融負債**

金融負債包括客戶墊款、貿易及其他應付款項、應付一名關連方款項、應付一間附屬公司款項、應付一名董事款項及銀行借款，於其後使用實際利率法按攤銷成本計量。

#### **終止確認金融負債**

貴集團在及僅在其債務獲解除、取消或屆滿時終止確認金融負債。終止確認之金融負債賬面值與已付及應付代價之間的差額於損益中確認。

#### **抵銷金融資產及金融負債**

在且僅在 貴集團目前有合法可強制執行的權利抵銷已確認金額，且擬按淨額基準結算或同時變現資產及清償負債時，金融資產與金融負債將相互抵銷，有關淨額於綜合財務狀況表內呈列。

#### **物業、廠房及設備及使用權資產減值虧損**

於各報告期末， 貴集團審閱其物業、廠房及設備以及使用權資產的賬面值，以釐定是否有任何跡象顯示該等資產已出現減值虧損。如有任何有關跡象，則估計相關資產的可收回金額，以釐定減值虧損(如有)的程度。

物業、廠房及設備以及使用權資產的可收回金額乃個別估計，倘無法個別估計可收回金額，則 貴集團將估計該資產所屬現金產生單位的可收回金額。

於測試現金產生單位的減值時，倘可確定合理及一致的分配基準，公司資產會分配至相關現金產生單位，否則會分配至可確定合理及一致分配基準的最小現金產生單位組別。可收回金額乃就公司資產所屬的現金產生單位或現金產生單位組別釐定，並與相關現金產生單位或現金產生單位組別的賬面值進行比較。

可收回金額為公平值減出售成本與使用價值間的較高者。在評估使用價值時，估計未來現金流量使用除稅前貼現率貼現至其現值，該貼現率反映貨幣時間價值之當前市場評估及預期未來現金流量未經調整之資產特定風險。

倘估計資產(或現金產生單位)之可收回金額少於其賬面值，資產(或現金產生單位)之賬面值將下調至其可收回金額。就未能按合理及一致基準分配至現金產生單位的公司資產而言， 貴集團將以一組現金產生單位的賬面值(包括分配至該現金產生單位組別的公司資產或部分公司資產的賬面值)與該現金產生單位組別的可收回金額作比較。於分配減值虧損時，首先分配減值虧損以減少任何商譽的賬面值(如適用)，其後根據該單位或現金產生單位組別內各資產的賬面值按比例分配至其他資產。資產賬面值不得減少至低於其公平值減出售成本(如可計量)、其使用價值(如可釐定)及零之中的最高值。已另行分配至資產的減值虧損金額按比例分配至該單位或現金產生單位組別的資產。減值虧損即時於損益中確認。

倘減值虧損其後撥回，則該資產(或現金產生單位或現金產生單位組別)之賬面值將增至重新估計之可收回金額，惟增加後之賬面值不得超過該資產(或現金產生單位或現金產生單位組別)於過往年度並無確認減值虧損時原應釐定之賬面值。減值虧損撥回即時確認為收益並計入「其他收益及虧損」。

## 撥備

倘 貴集團因過往事件而須承擔現時責任(法律或推定)，而 貴集團可能須履行該責任且該責任之金額能可靠估計，即會確認撥備。

計及有關責任的風險及不確定因素後，確認為撥備的金額為償付各報告期末的現時責任所需代價的最佳估計。倘撥備按預計償付現有責任之現金流量計量，當貨幣時間價值之影響為重大時，則其賬面值為該等現金流量之現值。

倘預期須用以撥付撥備的部分或所有經濟利益將可自第三方收回，則應收款項將確認為資產，惟須實際確定將可收取退款，並能可靠計量應收款項的金額。

## 5. 估計不確定因素之主要來源

於應用附註4所述的 貴集團會計政策時， 貴公司董事須就從其他來源不易視察的資產及負債賬面值作出判斷、估計及假設。該等估計及相關假設乃基於過往經驗及其他被視為相關的因素。實際結果或與該等估計存有差異。

該等估計及相關假設按持續基準進行檢討。倘對會計估計的修訂僅影響該期間，則在該期間確認會計估計的修訂，或倘對會計估計的修訂會影響當前及未來期間，則在修訂及未來期間確認會計估計的修訂。

以下為於報告期末有重大風險致使未來12個月內之資產賬面值須作重大調整而與未來有關之主要假設及估計不確定因素之其他主要來源。

### 貿易應收款項、合約資產及向分包商墊款之估計減值

於應用香港財務報告準則第9號前， 貴集團管理層根據對該等資產的可收回可能性評估對貿易應收款項、合約資產及向分包商墊款作出撥備。倘有客觀證據顯示出現減值虧損， 貴集團會考慮估計未來現金流量。減值虧損金額按資產賬面值與按金融資

產原實際利率(即於初步確認時複合的實際利率)貼現的估計未來現金流量(不包括尚未產生的未來信貸虧損)現值之間的差額計量。倘實際未來現金流量低於預期，則可能構成重大減值虧損。

自2018年4月1日採納香港財務報告準則第9號後，貴公司管理層就貿易應收款項、合約資產及向分包商墊款之預期信貸虧損撥備金額進行估計，該等估計基於該等資產的信貸風險按攤銷成本計量。該等減值撥備金額按資產賬面值與計及預期未來信貸虧損之估計未來現金流量現值之間的差額計量。倘實際未來現金流量低於預期，則可能構成重大減值虧損。

有關預期信貸虧損撥備及貴公司的貿易應收款項、合約資產及向分包商墊款的資料已分別披露於附註32(b)、19、20及21。

## 6. 收益及分部資料

貴集團主要專注提供公共物業及設施的裝修維修服務，如位於香港的政府大樓、遊樂場、醫院、運動場、學校及其他康樂設施。貴集團提供的裝修維修服務為小型工程，包括於混凝土工程、石工、鋪蓋屋頂及防水工程、漆工、鋼材及金屬工程、抹灰及拋光、地面工程及防護墊填充工程的翻新、小型改建及加建工程、翻新、裝修及保養工程。貴集團的營運構成單一經營及可呈報分部。貴公司董事(即貴集團主要經營決策者(「主要經營決策者」))檢討貴集團整體收益及經營業績(基於上述附註4所載相同會計政策而編製)，以對資源配置作出決策以及因此並無編製獨立分部資料。

由於貴集團的資產及負債資料並無定期提供予主要經營決策者審閱，故並無披露有關分析。

## 附錄一

## 會計師報告

### (i) 來自客戶的合約收益

	2018年	2019年	2020年
	千港元	千港元	千港元
<b>隨時間確認</b>			
提供裝修維修服務.....	143,569	181,077	239,927
<b>客戶類型</b>			
<b>公營部門項目</b>			
分定期合約.....	120,044	181,077	185,709
個別項目.....	762	—	21,182
<b>私營機構項目</b>			
個別項目.....	22,763	—	33,036
	<u>143,569</u>	<u>181,077</u>	<u>239,927</u>

就公共物業及設施的裝修維修工程而言，貴集團通常與客戶訂立分定期合約，而工程訂單根據有關分定期合約發出。貴集團亦透過承接客戶個別工程訂單以承接公營部門及私營機構的個別項目。個別項目指由貴集團按個別基準承接的項目，而項目條款，如服務範圍、服務費率及付款條款均由貴集團及其客戶按每個訂單磋商。

### (ii) 與客戶合約之責任履行

貴集團向客戶提供裝修維修服務。倘貴集團創造或增強一項資產，而該資產獲創造或增強時由客戶控制，則該等服務會確認為隨時間達成的履約責任。該等工程服務的收益乃使用產出法參考完全履行相關履約責任的進度予以確認。

貴集團的工程服務合約包括付款時間表，一旦達到若干特定進程，則須於工程服務期間分期付款。

合約資產指貴集團就已履約服務收取代價之權利，其按履行工程服務之期間確認，原因為該權利取決於貴集團未來在實現特定進程之表現。當有關權利成為無條件時，合約資產將轉撥至貿易應收款項。

## 附錄一

## 會計師報告

應收保質金於保修期屆滿前確認為合約資產，而保修期通常為自分期合約項下的所有工程竣工日期起計12個月。合約資產相關金額在保修期屆滿時重新分類至貿易應收款項。保修期用作保證所履行之建築服務符合協定之規格，而有關保證不能單獨購買。

於2018年、2019年及2020年3月31日，所有未完成的銷售合約預期將於一年內達成。誠如香港財務報告準則第15號所允許，分配至該等未獲履行合約的交易價格並無披露。

### (iii) 地區資料

貴集團所有收益均來自於香港經營業務，而 貴集團所有非流動資產均位於香港。

### (iv) 主要客戶資料

於各往績記錄期來自佔 貴集團總收益10%以上之客戶之收益如下：

	截至3月31日止年度		
	2018年	2019年	2020年
	千港元	千港元	千港元
客戶A .....	97,560	127,196	130,578
客戶B .....	不適用*	49,651	76,314
客戶C .....	不適用*	不適用*	29,705

\* 收益並未佔 貴集團相應報告期的總收益超過10%。

## 7. 其他收入

	截至3月31日止年度		
	2018年	2019年	2020年
	千港元	千港元	千港元
向分包商墊款的利息收入.....	814	1,183	774
收回保險索償.....	—	497	—
客戶墊款的利息退款(附註).....	1,362	535	173
來自已抵押銀行存款的銀行利息收入.	—	14	21
來自租金按金的利息收入.....	1	2	2
其他.....	47	380	372
	<u>2,224</u>	<u>2,611</u>	<u>1,342</u>

附註：該金額指客戶墊款的利息退款。於往績記錄期，客戶墊款產生大量利息，此乃由於最終客戶延遲核證工程導致 貴集團經客戶及最終客戶核證的工程出現重大時間差所致。經與客戶磋商後，截至2018年、2019年及2020年3月31日止年度已付利息分別1,362,000港元、535,000港元及173,000港元已退還予 貴集團。

## 8. 其他收益及虧損

	截至3月31日止年度		
	2018年	2019年	2020年
	千港元	千港元	千港元
收回先前按香港會計準則第39號 撤銷的壞賬.....	986	1,503	—
匯兌收益(虧損)淨額.....	8	(2)	1
出售物業廠房、及設備的收益.....	808	32	116
	<u>1,802</u>	<u>1,533</u>	<u>117</u>



附錄一

會計師報告

9. 根據預期信貸虧損模式已撥回之減值虧損淨額

	截至3月31日止年度	
	2019年	2020年
	千港元	千港元
就以下各項確認的減值虧損(扣除撥備)：		
— 貿易應收款項.....	(249)	(1,249)
— 向分包商墊款.....	168	(17)
— 合約資產.....	(322)	(30)
	<u>(403)</u>	<u>(1,296)</u>

10. 融資成本

	截至3月31日止年度		
	2018年	2019年	2020年
	千港元	千港元	千港元
以下各項的利息：			
客戶墊款.....	1,985	2,191	4,278
銀行借款(附註25).....	1,933	2,459	3,328
租賃負債(附註26).....	20	13	45
	<u>3,938</u>	<u>4,663</u>	<u>7,651</u>

11. 所得稅開支

	截至3月31日止年度		
	2018年	2019年	2020年
	千港元	千港元	千港元
香港利得稅			
即期稅項.....	2,738	4,460	8,211
過往年度超額撥備.....	(482)	—	—
	<u>2,256</u>	<u>4,460</u>	<u>8,211</u>

根據開曼群島及英屬處女群島規則及規例，貴集團毋須繳納該等司法權區之任何所得稅。

## 附錄一

## 會計師報告

於2018年3月21日，香港立法會通過2017年稅務(修訂)(第7號)條例草案(「條例草案」)，該條例草案引入利得稅兩級制。條例草案於2018年3月28日簽訂為法例，並於翌日刊憲。根據利得稅兩級制，合資格集團實體的首2百萬港元的利潤將按8.25%的稅率徵稅，而超過2百萬港元的利潤將按16.5%的稅率徵稅。不符合利得稅兩級制之集團實體的利潤將繼續按16.5%劃一稅率徵稅。

因此，於 貴集團截至2018年4月1日或之後止年度報告期間， 貴集團合資格企業 估計應課稅利潤的首2百萬港元將按8.25%的稅率徵收香港利得稅，而超過2百萬港元的估計應課稅利潤將按16.5%的稅率徵收香港利得稅。

於往績記錄期的所得稅開支與綜合損益及其他全面收益表的除稅前利潤對賬如下：

	截至3月31日止年度		
	2018年	2019年	2020年
	千港元	千港元	千港元
除稅前利潤 .....	<u>17,034</u>	<u>29,171</u>	<u>49,587</u>
按香港利得稅稅率16.5%計算之稅項..	2,811	4,813	8,182
不可扣稅開支之稅務影響 .....	22	36	241
毋須課稅收入之稅務影響 .....	(156)	(19)	—
未確認稅項虧損之稅務影響 .....	17	—	—
按優惠稅率計算的所得稅 .....	—	(165)	(165)
動用先前未確認的稅項虧損 .....	—	(159)	—
過往年度超額撥備 .....	(482)	—	—
其他 .....	44	(46)	(47)
年內所得稅開支 .....	<u>2,256</u>	<u>4,460</u>	<u>8,211</u>

於2018年、2019年及2020年3月31日， 貴集團之未動用稅項虧損分別約為966,000港元、零及零，可供抵銷未來利潤。

12. 年內利潤

	截至3月31日止年度		
	2018年	2019年	2020年
	千港元	千港元	千港元
年內利潤已扣除：			
董事薪酬(附註13).....	364	364	366
其他員工成本			
— 薪金及津貼.....	19,065	21,534	28,697
— 酌情花紅.....	—	1,789	—
— 退休福利計劃供款 (不包括董事).....	828	955	1,189
員工成本總額.....	20,257	24,642	30,252
減：計入服務成本的款項.....	(17,689)	(21,614)	(26,520)
	2,568	3,028	3,732
核數師薪酬.....	380	450	500
物業、廠房及設備折舊.....	411	324	374
使用權資產折舊.....	256	254	550
分包成本(已計入服務成本).....	42,759	35,005	38,978
材料成本(已計入服務成本).....	53,772	78,243	100,952

### 13. 董事及最高行政人員及僱員薪酬

#### 董事及最高行政人員薪酬

張宇鳴先生及張夫人於2016年8月15日獲委任為 貴公司執行董事。於往績記錄期，張夫人並未獲得任何薪酬。於往績記錄期向張宇鳴先生(彼亦為 貴公司行政總裁)支付或應支付的薪酬詳情如下：

	截至3月31日止年度		
	2018年	2019年	2020年
	千港元	千港元	千港元
董事袍金 .....	—	—	—
薪金及津貼 .....	347	347	348
酌情花紅 .....	—	—	—
退休福利計劃供款.....	17	17	18
	<u>364</u>	<u>364</u>	<u>366</u>

#### 僱員薪酬

截至2018年、2019年及2020年3月31日止年度， 貴集團五名最高薪酬人士包括五名僱員。截至2018年、2019年及2020年3月31日止年度，五名人士的酬金如下：

	截至3月31日止年度		
	2018年	2019年	2020年
	千港元	千港元	千港元
薪金.....	3,061	2,929	3,504
退休福利計劃供款.....	90	72	72
	<u>3,151</u>	<u>3,001</u>	<u>3,576</u>

薪酬介乎於以下範圍且並非 貴公司董事之最高薪酬僱員數目如下：

	截至3月31日止年度		
	2018年	2019年	2020年
	僱員人數		
零至1,000,000港元 .....	<u>5</u>	<u>5</u>	<u>5</u>

於往績記錄期， 貴公司概無委任獨立非執行董事。

## 附錄一

## 會計師報告

於往績記錄期，貴集團概無向貴公司董事或五名最高薪酬人士支付任何酬金，作為加入貴集團或加入貴集團後的獎勵或作為離職補償。於往績記錄期，概無董事放棄或同意放棄收取任何酬金。

### 14. 股息

	截至3月31日止年度		
	2018年	2019年	2020年
	千港元	千港元	千港元
已宣派及已付／應付股東股息.....	10,000	—	—

於截至2018年3月31日止年度，貴公司已向貴公司唯一股東宣派及支付中期股息每股普通股10,000,000港元，合共10,000,000港元。

### 15. 每股盈利

貴公司擁有人應佔每股基本盈利乃根據以下數據計算：

	於3月31日		
	2018年	2019年	2020年
	千港元	千港元	千港元
盈利			
按每股基本盈利計算之貴公司擁有人應佔年內利潤.....	14,778	24,711	41,376
股份數目			
按每股基本利潤計算之股份數目 .....	[編纂]	[編纂]	[編纂]

## 附錄一

## 會計師報告

按每股基本盈利計算之普通股股份數目乃基於本文件附錄四所述的[編纂]已於2017年4月1日生效的假設而釐定。

由於往績記錄期並無潛在已發行普通股股份，故往績記錄期並無呈列每股攤薄盈利。

### 16. 物業、廠房及設備

	於香港擁有的物業				
	租賃物業	修繕	設備	汽車	總計
	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元
<b>成本</b>					
於2017年4月1日	6,346	—	310	750	7,406
添置	—	146	—	58	204
轉移至使用權資產	—	—	—	120	120
出售	(2,170)	—	—	(431)	(2,601)
於2018年3月31日	4,176	146	310	497	5,129
添置	—	—	56	375	431
出售	—	—	—	(268)	(268)
於2019年3月31日	4,176	146	366	604	5,292
添置	—	—	49	301	350
出售	—	—	—	(414)	(414)
撇銷	—	(146)	—	—	(146)
於2020年3月31日	4,176	—	415	491	5,082
<b>折舊</b>					
於2017年4月1日	127	—	169	432	728
年內撥備	217	46	59	89	411
轉移至使用權資產	—	—	—	120	120
於出售時對銷	(94)	—	—	(310)	(404)
於2018年3月31日	250	46	228	331	855
年內撥備	102	50	65	107	324
於出售時對銷	—	—	—	(257)	(257)
於2019年3月31日	352	96	293	181	922
年內撥備	167	50	52	105	374
於出售時對銷	—	—	—	(204)	(204)
於撇銷時對銷	—	(146)	—	—	(146)
於2020年3月31日	519	—	345	82	946
<b>賬面價值</b>					
於2018年3月31日	3,926	100	82	166	4,274
於2019年3月31日	3,824	50	73	423	4,370
於2020年3月31日	3,657	—	70	409	4,136

附錄一

會計師報告

物業、廠房及設備於其估計可使用年期內按以下年利率以直線法折舊：

於香港擁有的物業及 租賃物業修繕	4%或按租約年期計算，以較短者為準
設備	25%
汽車	20%

於2018年、2019年及2020年3月31日，貴集團已抵押賬面淨值分別約為3,926,000港元、3,824,000港元及3,657,000港元的自有物業，以擔保授予貴集團的一般銀行融資。

17. 使用權資產

	租賃辦公室			
	物業	汽車	打印機	總計
	千港元	千港元	千港元	千港元
<b>成本</b>				
於2017年4月1日 .....	—	120	—	120
添置 .....	739	—	—	739
轉移至物業、廠房及設備 .....	—	(120)	—	(120)
於2018年及2019年3月31日 .....	739	—	—	739
添置 .....	2,270	1,470	234	3,974
於2020年3月31日 .....	3,009	1,470	234	4,713
<b>折舊</b>				
於2017年4月1日 .....	—	96	—	96
年內撥備 .....	232	24	—	256
轉移至物業、廠房及設備 .....	—	(120)	—	(120)
於2018年3月31日 .....	232	—	—	232
年內撥備 .....	254	—	—	254
於2019年3月31日 .....	486	—	—	486
年內撥備 .....	258	245	47	550
於2020年3月31日 .....	744	245	47	1,036
<b>賬面值</b>				
於2018年3月31日 .....	<u>507</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>507</u>
於2019年3月31日 .....	<u>253</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>253</u>
於2020年3月31日 .....	<u>2,265</u>	<u>1,225</u>	<u>187</u>	<u>3,677</u>

附錄一

會計師報告

	千港元
截至2018年3月31日止年度的與短期租賃有關的開支 .....	<u>275</u>
截至2019年3月31日止年度的與短期租賃有關的開支 .....	<u>271</u>
截至2020年3月31日止年度的與短期租賃有關的開支 .....	<u>787</u>
截至2018年3月31日止年度的租賃現金流出總額.....	<u>551</u>
截至2019年3月31日止年度的租賃現金流出總額.....	<u>535</u>
截至2020年3月31日止年度的租賃現金流出總額.....	<u>1,713</u>

於往績記錄期，貴集團就其營運租賃辦公室物業、汽車及打印機。租賃合約的固定期限為三至五年。租賃條款按個別基準協商且包含不同條款及條件。於釐定租賃期及評估不可撤回期間的長度時，貴集團應用合約的定義並釐定合約可強制執行的期間。

貴集團定期就廠房及設備訂立短期租賃。於各報告期間，短期租賃組合與上文披露的短期租賃開支的短期租賃組合類似。

**18. 按公平值計入損益的金融資產**

	於3月31日		
	2018年	2019年	2020年
	千港元	千港元	千港元
強制按公平值計入損益的金融資產：			
人壽保險計劃(附註) .....	<u>5,111</u>	<u>6,851</u>	<u>8,596</u>

附註：於2017年3月，貴集團與一家保險公司訂立人壽保險保單，以為貴公司一名董事購買人壽保險。根據該保單，貴集團為受益人及投保人，投保總額為514,438美元(相當於4,001,000港元)。貴集團起初須支付整付保費136,600美元(相當於1,062,000港元)。貴集團可根據退保日的賬戶價值(「賬戶價值」)隨時要求部分退保或全數退保並收回現金，該賬戶價值乃根據於開始投保時支付的保費總額加所賺取的累計保證利息及減去根據保單條款及條件作出的任何收費釐定。倘於第一至第15個投保年度之間退保，則賬戶價值將扣除預先釐定的特定退保費用。該保險公司將於首五年向貴集團支付年利率3.39%的保證利息，其後在保單有效期內的每年支付浮動回報(保證最低年利率為2.25%)。



於2017年5月、10月及2018年12月，貴集團進一步與保險公司訂立四份人壽保險保單，為貴公司一名董事投保。根據該等保單，貴集團為受益人及保單持有人，投保總額分別為1,000,000美元、640,533美元及836,716美元(相當於7,800,000港元、4,996,000港元及6,526,000港元)。貴集團起初須分別支付整付保費353,514美元、200,000美元及270,000美元(相當於2,757,000港元、1,560,000港元及2,115,000港元)。貴集團可根據退保日的賬戶價值隨時要求部分退保或全數退保並收回現金，該賬戶價值乃根據於開始投保時支付的保費總額加所賺取的累計保證利息及減去根據保單條款及條件作出的任何收費釐定。倘分別於第一至18個投保年度或第一至15個投保年度之間退保，則賬戶價值將扣除預先釐定的特定退保費用。該等保險公司將於第一年向貴集團支付每年3.55%至3.9%的保證利率，其後於保單有效期內每年支付浮動回報(最低保證利率為每年2%至2.25%)。

於2019年11月，貴集團與一間保險公司訂立一份人壽保險保單，為貴公司一名董事投保。根據該保單，貴集團為受益人及保單持有人，保費總額為1,000,000美金(相當於7,800,000港元)。貴集團起初須支付整付保費297,108美元(相當於2,317,000港元)。貴集團可根據退保日的賬戶價值隨時要求部分退保或全數退保並收回現金，該賬戶價值乃根據於開始投保時支付的保費總額加所賺取的累計保證利息及減去根據保單條款及條件作出的任何收費釐定。倘於第1年至第15年之間退保，則賬戶價值將扣除預先釐定的特定退保費用。該保險公司將於第一年向貴集團支付每年2.3%保證利率，其後於保單有效期內每年支付浮動回報(最低保證利率為每年2.3%)。

貴公司董事認為，預期該金額並不會於自各報告期末的12個月內提取。因此，餘額被分類為非流動。

附錄一

會計師報告

19. 貿易及其他應收款項

	於3月31日		
	2018年	2019年	2020年
	千港元	千港元	千港元
<b>流動資產</b>			
貿易應收款項.....	85	3,793	32,732
未開票應收款項(附註).....	96,418	119,902	204,732
貿易及未開票應收款項.....	96,503	123,695	237,464
減：信貸虧損撥備.....	—	(494)	(1,228)
貿易及未開票應收款(賬面淨值)...	96,503	123,201	236,236
按金及預付款項.....	1,258	3,773	9,852
	<u>97,761</u>	<u>126,974</u>	<u>246,088</u>
<b>非流動資產</b>			
按金.....	<u>46</u>	<u>—</u>	<u>114</u>

附註：未開票應收款項指就已取得客戶認證的裝修維修服務的已完成部分所開票的應收款項餘額。貴集團對該代價擁有無條件權利，該代價到期應付的唯一條件是隨時間的過去。根據與各客戶的合約，貴集團將每月提交付款申請，當中載列已進行工程的金額及價值，且進一步由客戶認證。未開票應收款項指就已取得貴集團客戶認證的工程，但由於項目僱主(即最終客戶)尚未認證或未於各年末向貴集團客戶發放款項而未開票的部分。由於貴集團預期會於其正常營運週期內變現未開票應收款項，故貴集團將該等未開票應收款項分類為流動。除於2018年、2019年及2020年3月31日分別為30,283,000港元、40,766,000港元及45,722,000港元的未開票應收款項預期將於各報告期後超過12個月收回外，餘下未開票應收款項預期將於各報告期後不超過12個月收回。

於2017年4月1日，來自客戶合約的貿易及未開票應收款項為96,121,000港元。

## 附錄一

## 會計師報告

貴集團給予其貿易客戶的信貸期介乎14至30日。根據於報告期末的發票日期呈列的貿易應收款項的賬齡分析如下：

	2018年	2019年	2020年
	千港元	千港元	千港元
60日內.....	85	3,793	10,696
61至90日內.....	—	—	—
91至180日內.....	—	—	7,231
181至365日內.....	—	—	14,805
	<u>85</u>	<u>3,793</u>	<u>32,732</u>

於2018年、2019年及2020年3月31日，貴集團於報告日期的已逾期貿易應收款項包括賬面總值分別為零、零及26,636,000港元的債務人。已逾期結餘中的零、零及22,036,000港元已逾期90日或以上，且不視作違約，原因為信貸質素並無重大改變，以及根據過往經驗，款項仍被視作可以收回。貴集團並無就該等結餘持有任何抵押品。

於2018年4月1日應用香港財務報告準則第9號前，貴集團有關貿易應收款項之減值虧損政策以可收回性評估及賬齡分析及管理層判斷(包括每名客戶之現時信譽及過往收款記錄)為基準。

於2018年4月1日初步應用香港財務報告準則第9號前，貴集團並無計提2018年3月31日的減值虧損撥備，原因為貴集團認為該等結餘基於過往經驗可收回或隨後已結清。

自2018年4月1日起，貴集團應用簡化方法計量預期信貸虧損，其就香港財務報告準則第9號規定的所有貿易應收款項使用年期預期信貸虧損。貿易應收款項已個別作出評估。

減值評估詳情載於附註32(b)。

## 20. 合約資產

	於4月1日		於3月31日	
	2017年	2018年	2019年	2020年
	千港元	千港元	千港元	千港元
分析為流動：				
裝修維修服務的應收保質金..	<u>4,472</u>	<u>4,906</u>	<u>4,323</u>	<u>4,975</u>

附註：計入合約資產的應收保質金指 貴集團就已完成但尚未開票的工程收取代價的權利，原因為有關權利須待客戶於合約規定的若干期間內對服務質素表示滿意後方可作實。合約資產於權利成為無條件時轉撥至貿易應收款項，一般於 貴集團就 貴集團所開展之裝修維修服務質素提供保證期間的到期日。應收保質金為無抵押、免息及於個別合約的保修期(即各項目完成日期起計十二個月)結束時可收回。

貴集團將該等合約資產分類為流動，原因為 貴集團預期於其正常經營週期內變現。於2018年、2019年及2020年3月31日分別為4,906,000港元、4,323,000港元及4,975,000港元的合約資產預期將於各年末後超過十二個月收回。

減值評估詳情載於附註32(b)。

## 21. 向分包商作出之墊款

就 貴集團之若干分包工程而言， 貴集團與分包商協定僅於 貴集團收到客戶付款後與其進行結算。收到分包商不時之要求後， 貴集團可按照分包協議所載之港元最優惠利率加3%至4%的利率向分包商作出墊款。

於各報告日期的餘額為無擔保且將通過抵銷該等分包商日後賬單的方式結清。

減值評估詳情載於附註32(b)。

附錄一

會計師報告

22. 應收(應付)最終控股公司、關連方及一名董事款項

(a) 應收關連方款項

	於2017年 4月1日 千港元	於3月31日			截至3月31日止年度 的最高未償還餘額		
		2018年	2019年	2020年	2018年	2019年	2020年
		千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元
Jumbo Star Limited (附註i) . . . . .	3	5	不適用	不適用	5	5	不適用
Professional Building Material Limited (附註ii) . . . . .	595	22	639	1,987	768	852	2,200
Voyage Professional Limited (附註ii) . . . . .	1,267	1,271	1,275	1,277	1,271	1,275	1,277
Voyage Enterprises Limited (附註iii) . . . . .	32	39	45	65	39	45	65
	<u>1,897</u>	<u>1,337</u>	<u>1,959</u>	<u>3,329</u>	<u>2,083</u>	<u>2,177</u>	<u>3,542</u>

該款項屬非貿易、無抵押、不計息及須按要求償還。如 貴公司董事所呈報，該款項將於[編纂]前悉數結清。減值評估詳情載於附註32(b)。

附註：

- (i) 該公司由 貴公司一名股東張先生擁有。於截至2019年3月31日止年度，張先生出售其於Jumbo Star Limited的股權。
- (ii) 該等公司由張宇鳴先生擁有，彼亦為 貴公司董事。
- (iii) 該公司由張夫人擁有，彼為 貴公司股東及董事。

(b) 應付關連方款項

	於3月31日		
	2018年	2019年	2020年
	千港元	千港元	千港元
張宇旗先生 (附註) . . . . .	<u>498</u>	<u>498</u>	<u>498</u>

## 附錄一

## 會計師報告

附註：張宇旗先生為貴公司股東的兒子。有關款項為非貿易、無抵押、不計息及按要求償付。貴公司董事表示，該款項將於[編纂]前悉數結清。

### (c) 應收(付)一名董事款項

#### 貴集團

	於2017年	於3月31日			截至3月31日止年度的最高未償還金額		
	4月1日	2018年	2019年	2020年	2018年	2019年	2020年
	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元
張宇鳴先生 .....	(1,105)	5,823	9,567	17,547	5,986	14,835	17,901

該款項屬非貿易、無抵押、不計息及須按要求償還。於2020年3月31日的未償還款項已由2020年7月29日宣派的股息支付。詳情載於附註38。

減值評估詳情載於附註32(b)。

#### 貴公司

	於3月31日		
	2018年	2019年	2020年
	千港元	千港元	千港元
張宇鳴先生 .....	(10,112)	(10,112)	(10,112)

該款項屬非貿易、無抵押、不計息及須按要求償還。貴公司董事表示，該款項將於[編纂]前結清。

### (d) 應收最終控股公司款項

	於2017年	於3月31日			截至3月31日止年度的最高未償還金額		
	4月1日	2018年	2019年	2020年	2018年	2019年	2020年
	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元
Ultimate Building . . . .	19	31	43	60	31	43	60

該款項屬非貿易、無抵押、不計息及須按要求償還。貴公司董事表示，該款項將於[編纂]前結清。

附錄一

會計師報告

(e) 應收(付)附屬公司款項

貴公司

	於2017年	於3月31日		
	4月1日	2018年	2019年	2020年
	千港元	千港元	千港元	千港元
Ultimate United Limited	10,499	20,499	20,499	20,499
聯合承建有限公司	不適用	(8,372)	(8,712)	(9,109)

應收Ultimate United Limited款項屬非貿易、無抵押、不計息及無固定期限。貴公司董事預期該款項將於各報告期末起計多於十二個月收回。

應付聯合承建有限公司的款項屬非貿易、無抵押、不計息及按要求償還。

23. 已抵押銀行存款／銀行結餘及現金

已抵押銀行存款指已抵押作為貴集團銀行融資擔保的固定利率銀行存款。於2018年、2019年及2020年3月31日，已抵押銀行存款分別按年利率1.4%、2.0%及介乎0.25%至2.00%計息，原到期日為介乎三個月至一年。

於2018年、2019年及2020年3月31日，貴集團的銀行結餘按市場年利率0.001%、0.001%及0.001%計息。

減值評估詳情載於附註32(b)。

24. 貿易及其他應付款項

貴集團

	於3月31日		
	2018年	2019年	2020年
	千港元	千港元	千港元
貿易應付款項.....	2,817	7,932	13,539
應計項目費用.....	19,681	6,593	1,546
其他應付款項.....	3,579	5,461	5,287
撥備(附註).....	—	—	470
	<u>26,077</u>	<u>19,986</u>	<u>20,842</u>

附註：該撥備與就供應商合約相關的估計訴訟索償有關。

## 附錄一

## 會計師報告

貿易應付款項的信貸期為0至30日。下文所載之 貴集團貿易應付款項的賬齡分析乃根據於報告期末的發票日期呈列：

	於3月31日		
	2018年	2019年	2020年
	千港元	千港元	千港元
30日內.....	1,334	3,621	4,549
31至60日.....	465	1,557	2,035
61至90日.....	319	1,393	2,986
超過90日.....	699	1,361	3,969
	<u>2,817</u>	<u>7,932</u>	<u>13,539</u>

### 貴公司

	於3月31日		
	2018年	2019年	2020年
	千港元	千港元	千港元
其他應付款項.....	<u>300</u>	<u>—</u>	<u>—</u>

## 25. 銀行借款

	於3月31日		
	2018年	2019年	2020年
	千港元	千港元	千港元
銀行借款.....	16,049	10,415	40,105
來自貿易融資的銀行借款.....	20,534	30,800	42,255
	<u>36,583</u>	<u>41,215</u>	<u>82,360</u>
有抵押及有擔保.....	27,374	27,807	47,285
無抵押及有擔保.....	9,209	13,408	35,075
	<u>36,583</u>	<u>41,215</u>	<u>82,360</u>
載有須按要求償還條款(流動負債所示) 但須於以下日期償還的銀行借款賬 面值：			
— 一年內.....	31,511	39,066	62,253
— 超過一年但不超過兩年.....	2,940	1,055	13,057
— 超過兩年但不超過五年.....	1,786	1,039	7,050
— 超過五年.....	346	55	—
	<u>36,583</u>	<u>41,215</u>	<u>82,360</u>



附錄一

會計師報告

貴集團的借款風險如下：

	於3月31日		
	2018年	2019年	2020年
	千港元	千港元	千港元
定息借款(附註a) .....	2,179	108	—
浮息借款(附註b) .....	34,404	41,107	82,360
	<u>36,583</u>	<u>41,215</u>	<u>82,360</u>

貴集團借款的實際利率(亦等同合約利率)範圍如下：

	於3月31日		
	2018年	2019年	2020年
	以下項目的實際利率(每年)：		
定息借款 .....	6.0%至7.0%	6.0%	不適用
浮息借款 .....	<u>2.5%至5.8%</u>	<u>2.6%至6.1%</u>	<u>2.5%至6.0%</u>

附註：

- (a) 該等定息銀行貸款以 貴公司股東張先生及張夫人，以及 貴公司董事張宇鳴先生的不受限個人擔保作擔保。
- (b) 該等浮息銀行借款(i)由張先生、張夫人及張宇鳴先生的不受限個人擔保；(ii)根據中小企融資擔保計劃由香港按揭證券有限公司提供的機構擔保；及(iii)根據中小企貸款擔保計劃由政府提供的機構擔保。 貴公司董事表示，該抵押及擔保將於[編纂]之前或之後悉數償還或解除或以其他方式悉數結清。

貴集團以相關集團實體功能貨幣以外的貨幣計值的借款載列如下：

	於3月31日		
	2018年	2019年	2020年
	千港元	千港元	千港元
以美元計值 .....	<u>1,720</u>	<u>1,466</u>	<u>2,962</u>

作為銀行借款擔保的已抵押資產之詳情載列於附註34。

## 附錄一

## 會計師報告

於2020年3月31日，貴集團違反賬面值為10,027,000港元的銀行借款(具按要求償還條款及分類為流動負債)的條款。於2020年3月31日，貴集團應收董事款項為17,901,000港元，高於銀行借款條款所載的限額9,200,000港元。詳情載於本文件「財務資料」一節。

### 26. 租賃負債

有關貴集團為承租人的租賃資料呈列如下：

	於3月31日		
	2018年	2019年	2020年
	千港元	千港元	千港元
應付租賃負債：			
一年內.....	251	260	823
為期一年以上但不超過兩年.....	260	—	865
為期兩年以上但不超過五年.....	—	—	1,665
	511	260	3,353
減：於12個月內到期之款項 (列入流動負債).....	(251)	(260)	(823)
12個月後到期之款項 (列入非流動負債).....	260	—	2,530

### 27. 客戶墊款

	於3月31日		
	2018年	2019年	2020年
	千港元	千港元	千港元
來自裝修維修服務客戶的墊款，即期.	56,116	60,628	107,834

## 附錄一

## 會計師報告

客戶墊款為無抵押及計息。於2018年、2019年及2020年3月31日，客戶墊款分別為41,789,000港元、46,519,000港元及80,576,000港元，按固定年利率介乎2.5%至4%計息，而餘額分別為14,327,000港元、14,109,000港元及27,258,000港元，按港元最優惠利率加介乎2%至3%年利潤計息。

加權平均實際利率(亦相等於 貴集團客戶墊款的合約利率)如下：

	於3月31日		
	2018年	2019年	2020年
加權平均實際利率(每年)：			
固定利率墊款.....	4.0%	2.5%	3.5%
浮息墊款.....	<u>7.3%</u>	<u>7.8%</u>	<u>7.9%</u>

## 28. 股本

	股份數目	港元
<b>每股面值0.01港元的普通股：</b>		
法定		
於2017年4月1日、2018年3月31日、2019年3月31日及 2020年3月31日.....	<u>38,000,000</u>	<u>380,000</u>
<b>已發行及繳足：</b>		
於2017年4月1日、2018年3月31日、2019年3月31日及 2020年3月31日.....	<u>1</u>	<u>—*</u>

\* 少於1港元

## 29. 貴公司儲備變動

	保留利潤
	千港元
於2017年4月1日 .....	1,749
年內利潤及全面收入總額 .....	9,967
確認為分派的股息 .....	(10,000)
於2018年3月31日 .....	1,716
年內虧損及全面開支總額 .....	(40)
於2019年3月31日 .....	1,676
年內虧損及全面開支總額 .....	(397)
於2020年3月31日 .....	<u>1,279</u>

## 30. 退休福利計劃

貴集團為其所有合資格僱員實行強制性公積金計劃（「強積金計劃」）。強積金計劃之資產與 貴集團之資產分開持有，由獨立受託人控制之基金持有。截至2018年、2019年及2020年3月31日止年度，於損益扣除的強積金計劃的退休福利計劃供款分別約為845,000港元、972,000港元及1,207,000港元。

## 31. 資本風險管理

貴集團管理其資本，旨在透過在債務與權益間作出最佳平衡，確保 貴集團的實體可持續經營，亦為股東締造最大回報。 貴集團的整體策略於整個往績記錄期維持不變。

貴集團的資本架構包括債務（包括附註25所披露的銀行借款），扣除現金及現金等價物及權益（包括股本及儲備）。

貴公司董事不時檢討資本架構。作為此檢討的一部分， 貴公司董事會考慮資本成本及與風險相關的風險，並採取適當行動調整 貴集團的資本架構。

附錄一

會計師報告

32. 金融工具

a. 金融工具分類

貴集團

	於3月31日		
	2018年	2019年	2020年
	千港元	千港元	千港元
<b>金融資產</b>			
攤銷成本 .....	—	157,696	288,290
貸款及應收款項(包括現金及 現金等價物) .....	130,955	—	—
按公平值計入損益的金融資產.....	<u>5,111</u>	<u>6,851</u>	<u>8,596</u>
<b>金融負債</b>			
攤銷成本 .....	<u>96,142</u>	<u>110,401</u>	<u>204,359</u>

貴公司

	於3月31日		
	2018年	2019年	2020年
	千港元	千港元	千港元
<b>金融資產</b>			
攤銷成本 .....	—	20,499	20,499
貸款及應收款項.....	<u>20,499</u>	<u>—</u>	<u>—</u>
<b>金融負債</b>			
攤銷成本 .....	<u>18,784</u>	<u>18,824</u>	<u>19,221</u>

b. 財務風險管理目標及政策

貴集團的主要金融工具包括按公平值計入損益的金融資產、貿易及其他應收款項、向分包商墊款、應收(應付)一名董事、最終控股公司及關聯方款項、已抵押銀行存款及銀行結餘、貿易及其他應付款項、客戶墊款及銀行借款。貴公司的金融工具包括應收(應付)一間附屬公司款項、應付一名董事款項及其他應付款項。該等金融工具詳情

於各附註披露。與該等金融工具相關的風險包括市場風險(利率風險)、信貸風險及流動資金風險。下文載列如何降低該等風險的政策。貴集團管理層將管理及監控該等風險，以確保及時有效地採取適當措施。

### **市場風險**

#### **利率風險**

貴集團就定息銀行借款、定息客戶墊款及租賃負債承受公平值利率風險。貴集團亦面對與浮息銀行結餘、向分包商浮息墊款、浮息銀行借款及浮息客戶墊款有關的現金流量利率風險。貴集團的現金流量利率風險主要集中於向分包商墊款、銀行借款及客戶墊款產生的港元最優惠利率波動。

貴集團的金融負債所承受利率風險的詳細資料可參考本附註的流動資金風險。

貴集團管理層認為，由於向分包商墊款、銀行借款及客戶墊款的港元最優惠利率的利率波幅甚微，故整體利率風險並不重大。因此，並無編製及呈列敏感度分析。

#### **信貸風險**

根據香港會計準則第39號及香港財務報告準則第9號

信貸風險是指 貴集團的交易對手因在合約責任上違約而導致 貴集團出現經濟損失的風險。於各個報告期間完結時，導致 貴集團因交易對手未能履行責任而出現經濟損失的最大信用風險，是由綜合財務狀況表所列出的各金融資產的賬面值所致。

於2018年、2019年及2020年3月31日， 貴集團面臨來自 貴集團五大主要客戶的貿易應收款項分別為96,503,000港元、123,201,000港元及236,236,000港元的集中信貸風險，分別佔 貴集團貿易及未開票應收款項總額的100%、100%及100%。 貴集團的主要客戶為若干信譽良好的機構，而 貴公司董事經考慮其過往結算及信貸質素後認為信貸風險並不重大。

*根據香港會計準則第39號*

於釐定貿易應收款項及合約資產的可收回性時，貴集團考慮貿易應收款項及合約資產自初步授出信貸日期起直至報告期末信貸質素的任何變動。此外，貴集團於各報告期末檢討各個別貿易應收款項及合約資產的可收回金額，以確保就不可收回款項作出充足的撥備。

*根據香港財務報告準則第9號*

自2018年4月1日起，貴公司董事根據預期信貸虧損模式對金融資產及合約資產進行減值評估。有關貴集團信貸風險管理、最大信貸風險及相關減值評估(如適用)的資料概述如下：

**貴集團**

*貿易及未開票應收款項及合約資產*

為將信貸風險降至最低，貴公司董事已委託其財務團隊制定及維持貴集團的信貸風險評級，以根據其違約風險程度對風險進行分類。財務團隊利用公開可得的財務資料及貴集團過往的還款記錄以對其主要客戶進行評級。貴集團會對交易對手的風險及信貸評級進行持續監察，並將所達成的交易總值在交易對手間進行攤分。

就貿易及未開票應收款項及合約資產而言，貴集團已應用香港財務報告準則第9號內的簡化方法以計量自2018年4月1日應用香港財務報告準則第9號起的存續期預期信貸虧損模式的虧損撥備。貿易及未開票應收款項及合約資產乃個別評估。

*向分包商墊款*

自2018年4月1日起應用香港財務報告準則第9號後，貴公司董事為向分包商墊款按12個月預期信貸虧損計量虧損撥備，原因為信貸風險自初始確認以來並無顯著增加。給予分包商的墊款乃個別評估。

## 附錄一

## 會計師報告

### 按金、應收一名董事、最終控股公司及關聯方款項、已抵押銀行存款及銀行結餘

貴公司董事根據過往還款記錄、過往經驗，以及可行、合理、可予證實的自2018年4月1日起的前瞻性資料，對該等項目的可收回性進行週期的整體及個別評估。貴公司董事認為，貴集團的按金、應收一名董事、最終控股公司及關聯方款項、已抵押銀行存款及銀行結餘的未收回款項不存在重大信貸風險。

貴集團流動資金的信貸風險有限，因為交易對手是由國際信貸評級機構給予高信用評級的銀行。

下表為 貴集團的內部信貸政策：

內部信貸評級	描述	貿易應收款項及合約資產	其他金融資產
低風險	交易對手違約風險低，並無任何逾期金額	存續期預期信貸虧損 — 並無信貸減值	12個月預期信貸虧損
觀察名單	債務人頻繁地逾期還款但通常會悉數清償	存續期預期信貸虧損 — 並無信貸減值	12個月預期信貸虧損
可疑	透過內部產生的資料或外界資源得知，信貸風險自初始確認以來顯著增加	存續期預期信貸虧損 — 並無信貸減值	存續期預期信貸虧損 — 並無信貸減值
虧損	有證據顯示該資產已信貸減值	存續期預期信貸虧損 — 信貸減值	存續期預期信貸虧損 — 信貸減值
撤銷	有證據顯示債務人出現嚴重財務困難且 貴集團無實際期望可予收回	金額已撤銷	金額已撤銷



## 附錄一

## 會計師報告

下表詳列 貴集團須進行預期信貸虧損評估的財務資產及合約資產所承受的信貨風險：

	附註	外部 信貸評級	內部信貸評級	12個月預期信貸虧損或 存續期預期信貸虧損	賬面總額		
					2018年 4月1日	2019年	2020年
					千港元	千港元	千港元
<b>按攤銷成本計量的 金融資產</b>							
貿易及未開票應收款項 .....	19	不適用	(附註a)	存續期預期信貸虧損 (並無信貸減值)	<u>96,503</u>	<u>123,695</u>	<u>237,464</u>
向分包商墊款 .....	21	不適用	低風險 (附註b)	12個月預期信貸虧損	<u>18,457</u>	<u>15,432</u>	<u>12,809</u>
應收關聯方款項 .....	22(a)	不適用	低風險 (附註b)	12個月預期信貸虧損	<u>1,337</u>	<u>1,959</u>	<u>3,329</u>
應收最終控股公司 款項 .....	22(d)	不適用	低風險 (附註b)	12個月預期信貸虧損	<u>31</u>	<u>43</u>	<u>60</u>
應收一名董事款項 ..	22(c)	不適用	低風險 (附註b)	12個月預期信貸虧損	<u>5,823</u>	<u>9,567</u>	<u>17,547</u>
存款 .....	19	不適用	低風險 (附註b)	12個月預期信貸虧損	<u>62</u>	<u>491</u>	<u>260</u>
已抵押銀行存款 .....	23	A2	不適用	12個月預期信貸虧損	<u>1,000</u>	<u>1,014</u>	<u>2,434</u>
銀行結餘 .....	23	Baa1-A1	不適用	12個月預期信貸虧損	<u>7,742</u>	<u>6,856</u>	<u>16,499</u>
<b>其他項目</b>							
合約資產 .....	20	不適用	(附註a)	存續期預期信貸虧損 (並無信貸減值)	<u>4,906</u>	<u>4,348</u>	<u>5,030</u>

附註：

- (a) 就貿易及未開票應收款項及合約資產而言，貴集團已應用香港財務報告準則第9號的簡化方法按存續期預期信貸虧損計量虧損撥備。貴集團個別釐定應收賬款的預期虧損。
- (b) 就內部信貸風險管理而言，貴集團使用分包商、關聯方、最終控股公司及一名董事的財務資料評估信貸風險自初始確認以來是否顯著增加。貴集團管理層認為分包商、關聯方、最終控股公司及一名董事的財務狀況良好。

作為 貴集團信貸風險管理的一部分，貴集團就營運相關客戶應用內部信貸評級。

## 附錄一

## 會計師報告

下表顯示根據簡化方式確認貿易及未開票應收款項及合約資產的存續期預期信貸虧損的變化。

	存續期預期信貸虧損 (並無信貸減值)		存續期預期信貸虧損 (信貸減值)	
	貿易及未開票 應收款項	合約資產	貿易及未開票 應收款項	合約資產
	千港元	千港元	千港元	千港元
<b>於2018年3月31日根據</b>				
香港會計準則第39號.....	—	—	—	—
應用香港財務報告準則				
第9號後的調整.....	381	20	—	—
<b>於2018年4月1日</b>				
一如重列.....	381	20	—	—
已確認的減值虧損.....	113	5	136	317
撤銷.....	—	—	(136)	(317)
<b>於2019年3月31日</b> .....	494	25	—	—
已確認的減值虧損.....	734	30	515	—
撤銷.....	—	—	(515)	—
<b>於2020年3月31日</b> .....	<u>1,228</u>	<u>55</u>	<u>—</u>	<u>—</u>

下表列示就向分包商墊款確認的虧損撥備的對賬。

	12個月預期 信貸虧損
	千港元
<b>於2018年3月31日根據香港會計準則第39號</b> .....	—
應用香港財務報告準則第9號後的調整.....	1,035
<b>於2018年4月1日一如重列</b> .....	1,035
減值虧損撥回.....	(168)
<b>於2019年3月31日</b> .....	867
已確認減值虧損.....	17
<b>於2020年3月31日</b> .....	<u>884</u>

### 貴公司

自2018年4月1日採納香港財務報告準則第9號以來，由於信貸風險自初始確認以來並無顯著增加，貴公司根據12個月預期信貸虧損計量應收一間附屬公司款項的虧損撥備。

## 附錄一

## 會計師報告

應收一間附屬公司款項的預期虧損被評估為低風險。於2019年及2020年3月31日，應收附屬公司款項撥備的虧損撥備並不重大。

### 流動資金風險

貴集團之目標為透過利用借款(如適用)維持籌資持續性與靈活性之間的平衡。

下表詳列 貴集團非衍生金融負債之餘下合約到期日。下表乃按照金融負債於 貴集團可能須償還之最早日期之未折現現金流量編製。該表包括利息及主要現金流量。倘利息流按浮動利率計算，則未折現金額按報告期末的加權平均利率計算得出。

### 流動資金表

#### 貴集團

	加權平均	按要求償還			未貼現	
	實際利率	或少於1年	1至2年	2至5年	現金流量總額	賬面金額
	%	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元
<b>於2018年3月31日</b>						
貿易及其他應付款項 .....	—	2,945	—	—	2,945	2,945
客戶墊款						
— 固定利率 .....	4.0	42,206	—	—	42,206	41,789
— 浮動利率 .....	7.3	14,588	—	—	14,588	14,327
應付一名關聯方款項 .....	—	498	—	—	498	498
銀行借款						
— 固定利率 .....	6.6	2,304	—	—	2,304	2,179
— 浮動利率 .....	4.8	35,082	—	—	35,082	34,404
租賃負債 .....	3.4	264	264	—	528	511
		<u>97,887</u>	<u>264</u>	<u>—</u>	<u>98,151</u>	<u>96,653</u>

附錄一

會計師報告

	加權平均	按要求償還			未貼現	
	實際利率	或少於1年	1至2年	2至5年	現金流量總額	賬面金額
	%	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元
<b>於2019年3月31日</b>						
貿易及其他應付款項 .....	—	8,060	—	—	8,060	8,060
客戶墊款						
— 固定利率 .....	2.5	46,810	—	—	46,810	46,519
— 浮動利率 .....	7.8	14,384	—	—	14,384	14,109
應付一名關聯方款項 .....	—	498	—	—	498	498
銀行借款						
— 固定利率 .....	6.0	109	—	—	109	108
— 浮動利率 .....	5.7	41,948	—	—	41,948	41,107
租賃負債 .....	3.4	264	—	—	264	260
		<u>112,073</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>112,073</u>	<u>110,661</u>
<b>於2020年3月31日</b>						
貿易及其他應付款項 .....	—	13,667	—	—	13,667	13,667
客戶墊款						
— 固定利率 .....	3.5	81,281	—	—	81,281	80,576
— 浮動利率 .....	7.9	27,796	—	—	27,796	27,258
應付一名關聯方款項 .....	—	498	—	—	498	498
銀行借款						
— 浮動利率 .....	5.2	84,579	—	—	84,579	82,360
租賃負債 .....	5.0	971	971	1,746	3,688	3,353
		<u>208,792</u>	<u>971</u>	<u>1,746</u>	<u>211,509</u>	<u>207,712</u>

附錄一

會計師報告

貴公司

	加權平均 實際利率	須按要求或 三個月以內償還	未貼現 現金流量總額	賬面總值
	%	千港元	千港元	千港元
於2018年3月31日 .....	—	300	300	300
其他應付款項 .....	—	8,372	8,372	8,372
應付一間附屬公司款項 .....	—	10,112	10,112	10,112
應付一名董事款項 .....		<u>18,784</u>	<u>18,784</u>	<u>18,784</u>
於2019年3月31日 .....	—	8,712	8,712	8,712
應付一間附屬公司款項 .....	—	10,112	10,112	10,112
應付一名董事款項 .....		<u>18,824</u>	<u>18,824</u>	<u>18,824</u>
於2020年3月31日 .....	—	9,109	9,109	9,109
應付一間附屬公司款項 .....	—	10,112	10,112	10,112
應付一名董事款項 .....		<u>19,221</u>	<u>19,221</u>	<u>19,221</u>

包含按要求償還條款的銀行借款計入上述流動資金表「按要求償還或少於一年」的時間段。於2018年、2019年及2020年3月31日，該等借款的總賬面值分別為36,583,000港元、41,215,000港元及82,360,000港元。經考慮貴集團的財務狀況，貴公司董事認為銀行不大可能行使其酌情權要求立即償還。貴公司董事相信該等銀行借款將根據貸款協議所載的預定還款日期償還。

下表詳述貴集團附帶按要求償還條款的銀行借款的本金及利息現金流出總額。倘利息流量為浮息，則未貼現金額源自於報告期末的加權平均利率。

## 附錄一

## 會計師報告

### 到期日分析

	加權平均					未貼現	
	實際利率	或少於1年	1至2年	2至5年	超過5年	現金流量總額	賬面金額
	%	千港元	千港元	千港元		千港元	千港元
<b>於2018年3月31日</b>							
具按要求償還條款的							
銀行借款							
— 固定利率 .....	6.6	2,195	109	—	—	2,304	2,179
— 浮動利率 .....	4.8	<u>30,131</u>	<u>2,958</u>	<u>1,898</u>	<u>352</u>	<u>35,339</u>	<u>34,404</u>
		<u>32,326</u>	<u>3,067</u>	<u>1,898</u>	<u>352</u>	<u>37,643</u>	<u>36,583</u>
<b>於2019年3月31日</b>							
具按要求償還條款的							
銀行借款							
— 固定利率 .....	6.0	109	—	—	—	109	108
— 浮動利率 .....	5.6	<u>39,847</u>	<u>1,114</u>	<u>1,126</u>	<u>55</u>	<u>42,142</u>	<u>41,107</u>
		<u>39,956</u>	<u>1,114</u>	<u>1,126</u>	<u>55</u>	<u>42,251</u>	<u>41,215</u>
<b>於2020年3月31日</b>							
具按要求償還條款的							
銀行借款							
— 浮動利率 .....	5.2	<u>63,603</u>	<u>13,701</u>	<u>7,516</u>	<u>—</u>	<u>84,820</u>	<u>82,360</u>

### c. 金融工具之公平值計量

貴集團部分金融資產按報告期末的公平值計量。下表提供關於如何釐定該等金融資產公平值的資料(尤其是所採用的估價技能及重要參數)。

金融資產	於下列時間的公平值			公平值層級	估價技能及重要參數
	2018年	2019年	2020年		
	千港元	千港元	千港元		
按公平值計入損益的 金融資產.....	5,111	6,851	8,596	第3級	參照交易對手提供的經調整現金價值，該現金價值代表按每年淨收益率按介乎2%至3.9%的預期回報率調整支付予保單的保費。

附註：重要的無法觀察參數為預期回報率以及假設其他參數維持不變，倘預期回報率增加，保單的公平值增加，反之亦然。貴公司董事認為，基於過往記錄，保單的預期回報率變動甚微，故無編製敏感度分析。

各年度內，第1級、第2級及第3級之間沒有轉移。

貴公司董事認為，於綜合財務報表內按攤銷成本計量的其他金融資產及金融負債的賬面值與其公平值接近。

### 33. 關聯方交易

除綜合財務狀況表所披露與關聯方之結餘詳情及歷史財務資料其他部分所披露之其他詳情外，貴集團於往績記錄期並無與關聯方訂立任何重大交易：

於2018年、2019年及2020年3月31日，銀行借款結餘分別由貴公司股東及董事擔保。擔保詳情載於附註25及34。

貴公司董事就與客戶訂立的合約產生的潛在責任提供無限額擔保。

### 主要管理層人員的薪酬

於往績記錄期，董事及主要管理層的其他成員的薪酬如下：

	截至3月31日止年度		
	2018年	2019年	2020年
	千港元	千港元	千港元
短期福利 .....	3,408	3,276	2,540
退休福利 .....	107	89	72
	<u>3,515</u>	<u>3,365</u>	<u>2,612</u>

董事及主要行政人員的薪酬乃參考個人的表現及市場趨勢釐定。

### 34. 資產抵押

貴集團之銀行借款已由 貴集團資產擔保且各資產的賬面值如下：

	於3月31日		
	2018年	2019年	2020年
	千港元	千港元	千港元
於香港的已擁有物業 .....	3,926	3,824	3,657
已抵押銀行存款.....	1,000	1,014	2,434
	<u>4,926</u>	<u>4,838</u>	<u>6,091</u>

此外，於往績記錄期， 貴公司一名董事的若干保單(受益人及保單持有人為 貴集團)及張宇鳴先生持有的個人銀行結餘已用作為獲取銀行融資的抵押。 貴公司董事表示，該抵押將將於[編纂]之前或之後悉數償還或解除或以其他方式悉數結清。



### 35. 於附屬公司投資

於2018年、2019年及2020年3月31日及於本報告日期，貴公司附屬公司之詳情如下：

附屬公司名稱	註冊成立/ 經營地點	已發行及 繳足資本	貴公司持有的擁有權益比例			於本報告 日期	主要業務
			2018年	2019年	2020年		
<i>直接持有：</i>							
Ultimate United Limited (附註iii) .....	英屬處女群島	200美元	100%	100%	100%	100%	投資控股
<i>間接持有：</i>							
聯合承建(附註i) .....	香港	200,000港元	100%	100%	100%	100%	承接裝修維修工程
聯合建業(附註i) .....	香港	100,000港元	100%	100%	不適用 (附註ii)	不適用 (附註ii)	合併前無活動

附註：

- (i) 該等附屬公司的法定財務報表乃根據香港財務報表準則編製，且截至2018年及2019年3月31日止年度的法定財務報表經吾等審核。
- (ii) 於截至2020年3月31日止年度，聯合承建有限公司及聯合建業有限公司合併，以聯合承建有限公司為繼續存續的合併公司。
- (iii) 由於該附屬公司註冊成立所在司法權區並無法定審核規定，故並無就該附屬公司編製截至2018年、2019年及2020年3月31日止年度的經審核財務報表。

### 36. 主要非現金交易

誠如先前所披露，於往績記錄期，貴集團已自若干客戶取得計息墊款，並向若干分包商提供計息墊款。貴集團通常的做法是透過抵銷與同一交易對手的貿易金額與墊款來支付淨額而非總金額。

截至2018年、2019年及2020年3月31日止年度，分別為126,534,000港元、151,488,000港元及121,363,000港元的客戶墊款已基於與客戶的共同協議與貿易應收款項抵銷。

截至2018年、2019年及2020年3月31日止年度，分別為11,772,000港元、6,775,000港元及5,972,000港元的向分包商墊款已基於與分包商的共同協議與貿易應付款項抵銷。

截至2018年、2019年及2020年3月31日止年度，貴集團就使用租賃物業、汽車及打印機訂立新租賃協議，租期為三至五年。於租賃開始時，貴集團分別確認使用權資產及租賃負債739,000港元、零及3,974,000港元。

截至2018年、2019年及2020年3月31日止年度，貴集團已用來自貿易融資的銀行借款分別60,249,000港元、86,799,000港元及120,826,000港元清付貿易應付款項。

### 37. 融資活動產生的負債對賬

下表詳列 貴集團因融資活動而產生的負債變動，包括現金及非現金變動。融資活動產生的負債是指該等曾經或將來會有現金流量的負債，且會被分類為於 貴集團的綜合現金流量表中的融資活動現金流量。

	客戶墊款	銀行借款	應付股息	租賃負債	總計
	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元
<b>於2017年4月1日</b> .....	50,830	23,663	—	28	74,521
融資現金流量 .....	131,197	(49,262)	(10,000)	(276)	71,659
已宣派股息 .....	—	—	10,000	—	10,000
新訂立租賃 .....	—	—	—	739	739
財務成本 .....	1,985	1,933	—	20	3,938
利息開支退款 .....	(1,362)	—	—	—	(1,362)
非現金交易 .....	(126,534)	60,249	—	—	(66,285)
<b>於2018年3月31日</b> .....	56,116	36,583	—	511	93,210
融資現金流量 .....	154,344	(84,626)	—	(264)	69,454
財務成本 .....	2,191	2,459	—	13	4,663
利息開支退款 .....	(535)	—	—	—	(535)
非現金交易 .....	(151,488)	86,799	—	—	(64,689)
<b>於2019年3月31日</b> .....	60,628	41,215	—	260	102,103
融資現金流量 .....	164,464	(84,765)	—	(926)	78,773
新訂立租賃 .....	—	—	—	3,974	3,974
財務成本 .....	4,278	3,328	—	45	7,651
利息開支退款 .....	(173)	—	—	—	(173)
非現金交易 .....	(121,363)	122,582	—	—	1,219
<b>於2020年3月31日</b> .....	<u>107,834</u>	<u>82,360</u>	<u>—</u>	<u>3,353</u>	<u>193,547</u>

### 38. 報告期後事項

於2020年3月31日後發生了以下重大事項：

- (i) 於2020年7月29日，貴公司以應收一名董事款項17,901,000港元的實物派發方式向其唯一股東宣派股息每股普通股17,901,000港元，總額為17,901,000港元。
- (ii) 於2020年[•]，貴公司已通過增設[•]股股份將法定股本由380,000港元(分為38,000,000股股份)增加至[•]港元(分為[•]股股份)每股面值0.01港元的股份，在所有方面與現有已發行股份享有同地位。
- (iii) 2019新型冠狀病毒病(「**2019冠狀病毒病**」)在全球爆發及其後強制實施的檢疫措施對本集團營運造成影響。2019冠狀病毒病對歷史財務資料的財務影響並不重大。

由於情況仍不明朗，貴公司董事認為無法合理估計2019冠狀病毒病對貴集團未來財務報表的財務影響。鑒於倘香港(貴集團經營所在地)的情況惡化，貴集團的業務可能受到影響，貴公司董事將繼續就此密切監察情況。

### 39. 期後財務報表

貴公司、其任何附屬公司或貴集團並未就2020年3月31日後任何期間編製經審計財務報表。

## 附錄二

## 未經審核備考財務資料

本附錄所載的資料並不構成本文件附錄一所載由本公司申報會計師德勤•關黃陳方會計師行(香港執業會計師)就我們於往績記錄期的本集團過往財務資料編製的會計師報告的一部分，並載入本文僅供說明用途。

未經審核備考財務資料應與本文件「財務資料」一節及本文件附錄一所載的「會計師報告」一併閱讀。

### (A) 本集團未經審核備考經調整綜合有形資產淨值報表

本集團根據上市規則第4.29 (1)條編製的未經審核備考經調整合併有形資產淨值報表僅供說明用途載於下文以說明[編纂]對本集團於2020年3月31日的經審核綜合有形資產淨值的影響，猶如[編纂]已於該日進行。

本集團的未經審核備考經調整綜合有形資產淨值報表僅為說明用途而編製，且由於其假設性質使然，未必真實反映本集團於[編纂]後的2020年3月31日或任何其後日期的合併有形資產淨值。

以下本集團的未經審核備考經調整綜合有形資產淨值報表乃按本文件附錄一所載的會計師報告所示本集團於2020年3月31日的經審核合併有形資產淨值為基準編製，並經調整如下：

	於2020年3月31日 本集團經審核 綜合有形資產 淨值	[編纂]估計 [編纂]淨額	於2020年3月31日 本集團未經審核 備考經調整綜合 有形淨資產淨值	於2020年3月31日 本集團每股未經 審核備考經調整 綜合有形資產 淨值
	千港元 (附註1)	千港元 (附註2)	千港元	港元 (附註3)
按最低[編纂]每股發售 股份[編纂]港元計.....	<u>91,997</u>	<u>[編纂]</u>	<u>[編纂]</u>	<u>[編纂]</u>
按最高[編纂]每股股份 [編纂]港元計.....	<u>91,997</u>	<u>[編纂]</u>	<u>[編纂]</u>	<u>[編纂]</u>

## 附錄二

## 未經審核備考財務資料

附註：

- (1) 本集團於2020年3月31日的經審核綜合有形資產淨值乃摘錄自本文件附錄一所載的本集團會計師報告。
- (2) [編纂]估計[編纂]淨額乃按將分別按最低[編纂]每股[編纂][編纂]港元或最高[編纂]每股股份[編纂]港元發行[編纂]股[編纂]，並經扣除預期將由本集團於2020年3月31日後產生及承擔的估計[編纂]費用及佣金及其他相關開支後得出。其概無計及根據行使[編纂]而配發或[編纂]或行使購股權計劃可能授出的購股權而發行的任何股份，或本公司根據本公司一般授權發行或購回的任何股份。
- (3) 本集團於2020年3月31日的每股未經審核備考經調整綜合有形資產淨值乃按合共[編纂]股股份達致，當中假設根據[編纂]發行的[編纂]股[編纂]及根據[編纂]而將予發行的股份已於2020年3月31日完成。其概無計及根據行使[編纂]而配發及發行或行使購股權計劃可能授出的購股權而發行的任何股份，或本公司根據本公司一般授權發行或購回的任何股份。
- (4) 概無對本集團於2020年3月31日的未經審核備考經調整綜合有形資產淨值作出任何調整以反映本集團於2020年3月31日之後訂立的任何貿易業績或其他交易。

本集團於2020年3月31日的每股未經審核備考經調整合併有形資產淨值並無計及本公司於2020年7月29日宣派的股息17,901,000港元。假設已計及股息，按[編纂]分別為[編纂]港元及[編纂]港元計算，本集團於2020年3月31日的未經審核備考經調整綜合有形資產淨值將分別為[編纂]港元及[編纂]港元，而按[編纂]分別為[編纂]港元及[編纂]港元計算，本集團於2020年3月31日的每股未經審核備考經調整綜合有形資產淨值將分別為[編纂]港元及[編纂]港元，乃基於已發行[編纂]股股份(假設[編纂]及[編纂]已於2020年3月31日完成)計算。

[編纂]

[編纂]



[編纂]

[編纂]

## 附錄三

## 本公司組織章程及開曼群島公司法概要

下文載列本公司組織章程大綱及細則若干條文及開曼群島公司法若干方面的概要。

本公司於2016年7月19日根據公司法於開曼群島註冊成立為獲豁免有限公司。本公司的組織章程文件包括其經修訂及重列的組織章程大綱(章程大綱)及其經修訂及重列的組織章程細則(細則)。

### 1. 組織章程大綱

- (a) 章程大綱規定(其中包括)本公司股東承擔的責任屬有限，而本公司的成立宗旨並無限制(因此包括作為一間投資公司)，且本公司擁有並能夠隨時或不時以作為主事人、代理、訂約人或其他身份，行使可由一個自然人或法人團體行使的任何及全部權力，而因本公司為獲豁免公司，故本公司將不會於開曼群島與任何人士、商號或公司進行交易，惟為促進本公司於開曼群島以外地區進行的業務者則除外。
- (b) 本公司可藉特別決議案修改章程大綱所載的有關任何宗旨、權力或其他事宜的內容。

### 2. 組織章程細則

細則已於[日期]獲採納。細則若干條文的概要載列如下。

#### (a) 股份

##### (i) 股份類別

本公司股本包括普通股。

##### (ii) 更改現有股份或股份類別的權利

在公司法的規限下，倘本公司股本在任何時候被分為不同類別股份，任何股份類別所附有的一切或任何特別權利(除非該類別股份的發行條款另有規定)，可由該類別已發行股份面值不少於四分之三的持有人書面同意，或經由該類

## 附錄三

## 本公司組織章程及開曼群島公司法概要

別股份持有人另行召開股東大會通過特別決議案批准而作出更改、修改或廢除。細則內有關股東大會的條文經必要變通後將適用於各另行召開的股東大會，惟除續會外，所需法定人數不得少於兩名合共持有(或倘股東為公司，則我們正式授權代表)或由受委代表持有該類別已發行股份面值不少於三分之一的人士。該類別股份的每名持有人均應有權於投票表決時就其所持每股股份投一票，而任何親身或由受委代表出席大會的該類別股份的持有人均可要求以投票方式表決。

除非有關股份的發行條款所附帶的權利另行明文規定，否則賦予任何股份或類別股份持有人的任何特別權利不得因增設或發行與該等股份享有同等權益位的額外股份而被視為已予更改。

### **(iii) 股本變更**

本公司可藉其股東通過普通決議案以：(a)透過增設我們認為適當數目的新股份以增加股本；(b)將我們全部或任何股本合併或拆細為面額高於或低於其現有股份的股份；(c)將我們未發行股份拆細成數個類別，並附帶任何優先、遞延、合資格或特別權利、特權或條件；(d)將我們股份或任何該等股份分拆為面額低於章程大綱所指定的股份；(e)註銷任何在決議案日期尚未獲任何人士承購或同意承購的股份，並按註銷股份的面額削減其股本數額；(f)就配發及發行不附帶任何表決權的股份作出規定；及(g)更改我們股本面額的幣值。

### **(iv) 股份轉讓**

在公司法及香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)規定的規限下，所有股份轉讓須以一般或常用格式或董事會可批准的其他格式的轉讓書辦理，該轉讓書可以親筆簽署，或倘轉讓人或承讓人為結算所或其代理人，則可以加親筆簽署或蓋機印簽署，或以董事會可不時批准的有關其他方式簽署。

## 附錄三

## 本公司組織章程及開曼群島公司法概要

轉讓書須由轉讓人及承讓人或彼等的代表簽立，惟董事會可豁免轉讓人或承讓人簽立轉讓書或接納機印簽立轉讓書。而在承讓人的名稱就該股份載入本公司的股東名冊前，轉讓人仍須被視為股份持有人。

董事會可全權酌情隨時及不時將股東名冊總冊的任何股份移往任何股東名冊分冊，或將任何股東名冊分冊的任何股份移往股東名冊總冊或任何其他股東名冊分冊。除董事會另行同意外，股東名冊總冊的股份不得移往任何股東名冊分冊，而任何股東名冊分冊的股份亦不得移往股東名冊總冊或任何其他股東名冊分冊。所有的移送及其他所有權文件須送交登記。倘股份在任何股東名冊分冊登記，則須在有關登記處辦理；倘股份在股東名冊總冊登記，則有關登記須在存放股東名冊總冊的地點辦理。

董事會可全權酌情拒絕登記轉讓任何股份（並非繳足股份）予未經其批准的人士，或拒絕登記轉讓本公司擁有留置權的任何股份（並非繳足股份）。董事會亦可拒絕為根據任何購股權計劃發行且仍受該計劃限制轉讓的任何股份辦理轉讓登記手續，或拒絕轉讓任何股份予超過四名聯名持有人。

除非已向本公司支付特定費用（最高為聯交所可釐定的有關應付金額上限）、轉讓書已妥為蓋上釐印（倘適用）並僅涉及一種類別的股份，且連同有關股票以及董事會可合理要求可證明轉讓人進行股份轉讓的權利（及倘轉讓書由若干其他人士代表轉讓人簽立，則證明該人士獲授權簽立）的有關其他證明文件送交相關登記處或存置股東名冊總冊的地點，否則董事會可拒絕承認任何轉讓書。

在上市規則的規限下，董事會可在其釐定之有關時間或有關期間內暫停辦理股份過戶登記手續，惟每年合共不得超過30天。

繳足股份概不附帶任何轉讓限制（聯交所許可者除外），以及不附帶任何留置權。

**(v) 本公司購買本身股份的權力**

本公司可在若干限制的規限下購買其本身股份，惟受細則不時訂立的任何適用規定或聯交所及／或香港證券及期貨事務監察委員會不時頒佈的任何守則、規則或規例所規限，董事會僅可代表本公司行使該權力。

倘本公司就購回而贖買可贖回股份時，非經市場或非以競價方式作出的購買須以最高價格為限；而倘以競價方式購買，則競價須全體股東均可參與競價。

**(vi) 本公司任何附屬公司擁有本公司股份的權力**

細則並無關於附屬公司擁有本公司股份之條文。

**(vii) 催繳股份及沒收股份**

董事會可不時在其認為適當的情況下就股東所持股份分別向彼等催繳尚未繳付的任何款項(無論按股份的面值或以溢價形式計算)，而不按照該等股份配發條件於所定時間作出還款。催繳股款可一次付清，亦可分期付款。倘任何催繳股款或分期股款在指定付款日期或之前尚未繳付，則欠款人士須按董事會釐定的有關利率(不超過年息20厘)支付由指定付款日期起至實際付款日期止有關款項的利息，但董事會可豁免繳付全部或部分有關利息。倘董事會認為適當，其可接受任何希望提前支付上述款項(不論是以貨幣或等值物支付)的股東就其所持有的任何股份所應付的所有或任何部分未催繳及未支付股款或分期股款，而本公司可就據此獲提前支付的所有或任何款項支付利息，有關利率(如有)可由董事會決定(不超過年息20厘)。

如有股東未能於指定付款日期支付任何催繳股款或催繳股款的任何分期付款，董事會可在被催繳股款的任何部分或分期股款仍未支付期間向該股東發出不少於14天的通知，要求其支付未付的催繳股款或分期股款，連同任何已

累計利息以及繼續累計至實際付款日期為止的利息。該通知應指定另一日期(至少在通知發出之日起計14天屆滿後)，規定在該日或之前須繳付款項，並應指明付款地點。通知亦應聲明，如果未於指定時間或之前付款，則涉及催繳股款的股份將會被沒收。

如果未遵從任何有關通知中的規定，則該通知所涉及的任何股份可於其後任何時候，在支付通知所要求的款項之前，經董事會通過決議案沒收。該沒收將包括就被沒收股份宣派但在沒收前實際並未支付的所有股息及紅利。

股份已被沒收之人士將不再為被沒收股份的股東，但儘管股份已被沒收，其仍應有責任向本公司支付其於沒收當日就該等股份應付予本公司的所有款項，連同(倘董事會酌情要求)從沒收當日至支付日期間就其產生的利息，有關利率按董事會規定計算(不超過年息20厘)。

## **(b) 董事**

### **(i) 委任、退任及罷免**

董事會有權隨時或不時委任任何人士為董事，以填補董事會臨時空缺或增加現有董事會人數，惟須受股東於股東大會上可能釐定的任何董事人數上限(如有)所規限。任何就此獲委任以填補臨時空缺的董事任期僅至其獲委任後的本公司首屆股東大會為止，屆時須於有關大會上重選連任。任何就此獲委任以增加現有董事會人數的董事任期僅至其獲委任後的本公司首屆股東週年大會為止，並合資格於有關大會上重選連任。於釐定董事或將於股東週年大會上輪值退任的董事數目時，任何就此獲董事會委任的董事不得計算在內。

於每屆股東週年大會上，當時在任的三分之一董事須輪值退任。然而，倘董事人數並非為三的倍數，則退任董事人數為最接近但不少於三分之一的人

## 附錄三

## 本公司組織章程及開曼群島公司法概要

數。每年退任的董事應為自彼等上次重選或獲委任起計任期最長者，惟倘不同人士於同日成為或於上次獲重選為董事，則以抽籤決定何者退任（除非彼等私下另有協定）。

任何非退任董事的人士概無資格於任何股東大會上參與董事職務的選舉（獲董事會推薦候選者除外），除非有意提名該人士候選董事的書面通知，以及被提名的人士表明願意參選的書面通知已送交至本公司的總辦事處或登記處。提交該等通知的期間將不早於寄發有關大會通知的翌日開始，並在不遲於該大會日期前七天完結，而可提交該等通知的最短期間必須至少為七天。

董事毋須以任何合資格的方式持有本公司任何股份，亦無任何有關加入董事會或退任董事職位的特定年齡上限或下限。

本公司可通過普通決議案罷免任何任期仍未屆滿的董事（惟不妨礙有關董事就其與本公司所訂立任何合約遭違反而可能提出的任何索償），且本公司可通過普通決議案委任另一名人士填補有關空缺。任何就此獲委任的董事須遵守「輪值退任」條文。董事人數不得少於兩名。

倘出現下列情況，董事須被撤職：

- (aa) 辭任；
- (bb) 身故；
- (cc) 被宣佈屬精神不健全且董事會議決將其撤職；
- (dd) 破產或接獲接管令或暫停付款或與其債權人全面訂立債務重整協議；
- (ee) 彼因法律施行而被禁止或不再出任董事；



(ff) 未獲特別許可而連續六個月缺席董事會會議，且董事會議決將其撤職；

(gg) 有關地區(定義見細則)的證券交易所要求終止其董事職務；或

(hh) 被董事所需過半數或根據細則免除董事職務。

董事會可不時委任一名或多名成員出任董事總經理、聯席董事總經理或副董事總經理或擔任本公司任何其他職位或行政職位，有關任期及有關條款概由董事會釐定，且董事會可撤回或終止任何該等委任。董事會亦可將其任何權力授予董事會認為適當的由有關董事或其他人士所組成的委員會，並可不時撤銷該項授權或撤銷委任及解散任何該等委員會(不論全部或部分及就人士或目的而言)惟所組成的每個委員會在行使被授予的權力時，須遵守董事會不時對其施行的任何法規。

**(ii) 配發及發行股份及認股權證的權力**

在公司法、章程大綱及細則條文的規限下，並在不損害任何股份或類別股份持有人獲賦予的任何特權的情況下，任何股份均可在附帶本公司通過普通決議案決定(如無任何決定或倘無作出特別規定，則由董事會決定)的有關權利或限制(不論在股息、投票、發還資本或其他方面)下發行。本公司可在任何股份的發行條款中訂明，一旦發生某特定事件或於指定日期後，本公司或股份持有人可選擇贖回股份。

董事會可根據其不時決定的條款發行可認購本公司任何類別股份或其他證券的認股權證。

如認股權證屬不記名認股權證，若遺失證書，概不補發，除非董事會在無合理疑點的情況下信納原有證書已被銷毀，且本公司已就發出任何該等補發證書獲得董事會認為形式適當的彌償。

在公司法、細則及(倘適用)有關地區(定義見細則)內任何證券交易所規則條文的規限下，且在不影響任何股份或任何股份類別當時所附帶的任何特別權利或限制的情況下，本公司所有未發行股份均由董事會處置，董事會可全權酌情決定向其認為適當的人士，按有關時間、代價、條款及條件提呈、配發、授予期權，或以其他方式處置該等未發行股份，但前提是不得折讓發行任何股份。

在配發、提呈發售、就此授出期權或出售股份時，倘董事會認為如不辦理註冊聲明或其他特別手續，而向登記地址位於任何特定地區或多個地區的股東或其他人士作出任何有關配發、提呈發售、授出期權或出售股份即屬或可能屬違法或不可行，則本公司及董事會均無責任進行上述行為。然而，因上述者而受影響的股東，不論就任何目的而言，概不屬且不被視為另一類別股東。

**(iii) 出售本公司或其任何附屬公司資產的權力**

由於細則並無載列關於出售本公司或其任何附屬公司資產的明確條文，董事會可行使及作出本公司可行使或作出或批准的一切權力、行動及事宜，而並非細則或公司法規定須由本公司於股東大會上行使或作出的權力、行動及事宜，惟倘本公司於股東大會上規管該等權力或行動，則有關規例不得使董事會先前在該規例訂立前屬有效的任何行動失效。

**(iv) 借貸權力**

董事會可行使本公司的全部權力籌集或借入資金，以及將本公司所有業務、財產及未催繳資本或其中任何部分按揭或抵押，並可在公司法的規限下發行本公司的債權證、債權股證、債券及其他證券(不論直接地或以作為本公司或任何第三方的任何債項、責任或義務的附屬抵押品方式)。

**(v) 酬金**

董事有權收取由董事會或本公司(視具體情況而定)在股東大會上不時釐定的金額，作為彼等服務的一般酬金。除非另有釐定該金額的決議案指示，否則金額將按董事同意的比例及方式在各董事之間分配，或倘並未獲有關同意，則在彼等之間平均分配，或倘任何董事的任期僅為應付酬金的期間內的某一段時間，該董事須按有關比例收取酬金。董事亦應有權報銷所有因出席任何董事會會議、委員會會議或股東大會或因執行其董事職責而以其他方式合理產生的開支。該等酬金應為董事因擔任本公司任何受薪職位或職務而有權就有關職位或職務收取的酬金以外的酬勞。

倘任何董事應本公司要求履行董事會認為超逾董事一般職責的服務，則董事會可決定向該董事支付有關特別或額外酬金，作為該名董事在其一般酬金以外的額外或替代酬勞。獲委任為董事總經理、聯席董事總經理、副董事總經理或其他行政人員的執行董事可收取董事會可不時釐定的有關酬金以及其他福利及津貼。該等酬金為董事一般酬金以外的酬勞。

董事會可自行或與本公司的附屬公司或與本公司有業務聯繫的公司共同合作或協定設立，或自本公司撥款至任何計劃或基金，向本公司僱員(於本段及下段所使用的該詞應包括於本公司或其任何附屬公司擔任或曾擔任任何行

## 附錄三

## 本公司組織章程及開曼群島公司法概要

政職位或任何有酬職位的任何董事或前任董事)及前僱員及彼等的受養人或任何一個或多個類別的有關人士提供退休金、醫療津貼或撫恤金、人壽保險或其他福利。

董事會亦可向僱員及前任僱員及彼等的受養人或任何該等人士支付、訂立協議(不論是否受任何條款或條件所規限)支付或授出可撤回或不可撤回的退休金或其他福利，包括該等僱員或前任僱員或彼等的受養人根據上述任何有關計劃或基金所享有或可能享有者(如有)以外的退休金或福利。倘董事會認為該等退休金或福利屬合適，可在僱員實際退休前、預計退休時或在實際退休時或實際退休後隨時授予僱員。

### **(vi) 離職補償或付款**

支付任何現任董事或前任董事作為其離職補償或作為其退任代價或有關其退任的款項(董事按合約或法定規定有權收取的款項除外)必須經本公司在股東大會上批准。

### **(vii) 向董事提供貸款及貸款抵押**

本公司不得直接或間接向董事或本公司任何控股公司的董事或彼等各自的任何緊密聯繫人提供貸款，就任何人士向董事或本公司任何控股公司的董事或彼等各自的任何緊密聯繫人所提供的貸款訂立任何擔保或提供任何抵押，或(倘任何一名或以上董事共同或個別或直接或間接持有另一間公司的控股權益)向該另一間公司提供貸款或就任何人士向該另一間公司所提供的貸款訂立任何擔保或提供任何抵押。

### **(viii) 披露與本公司或其任何附屬公司所訂合約中的權益**

董事可於任期內兼任本公司的任何其他職位或有酬職務(本公司核數師一職除外)，其任期及條款由董事會釐定，並可在任何其他細則所規定或據此享有的任何酬金以外，就出任該其他職位或有酬職務以任何形式收取額外酬金。

## 附錄三

## 本公司組織章程及開曼群島公司法概要

董事可於本公司擁有權益的任何其他公司作為或出任董事、高級人員或股東，且毋須就其作為該其他公司的董事、高級人員或股東而收取的任何酬金或其他利益而向本公司或股東交待。董事會亦可安排由本公司持有或擁有的任何其他公司的股份賦予的表決權，依據其認為合適的方式在各方面行使，包括行使該表決權贊成任何有關委任本公司董事或任何該等董事出任該其他公司的董事或高級人員的決議案。

董事或候任董事毋須因其董事職位而喪失與本公司訂立合約的資格，而任何有關合約或任何董事以任何方式於其中擁有權益的任何其他合約或安排亦毋須被撤銷，任何董事亦毋須僅因其擔任該職位或因該職位而負有的誠信責任而導致訂有上述合約或擁有上述權益而就任何有關合約或安排所產生的任何利潤向本公司交代。倘董事以任何形式於與本公司訂立的合約或安排或建議訂立的合約或安排中擁有重大權益，該董事須於實際可行的情況下在最早召開董事會會議中申報其權益性質。

本公司無權因直接或間接在任何股份中擁有權益的一名或多名人士未能向本公司披露其權益，而凍結或以其他方式損害任何股份附帶的任何權利。

董事不得就彼或其任何緊密聯繫人擁有重大權益的任何合約、安排或建議的任何董事會決議案進行投票或計入法定人數內，而倘其進行投票，則其對該項決議案的票數將不予計算，亦不會被計入法定人數內，但該項禁制不適用於任何下列事項：

- (aa) 就董事或其緊密聯繫人應本公司或其任何附屬公司的要求或為本公司或其任何附屬公司的利益借出款項或招致或承擔的債務，向該董事或其緊密聯繫人作出的任何抵押或彌償保證；
- (bb) 就董事或其緊密聯繫人因本公司或其任何附屬公司的債務或責任根據一項擔保或彌償保證或透過作出抵押個別或共同承擔全部或部分責任，而向第三方作出任何抵押或彌償保證；

## 附錄三

## 本公司組織章程及開曼群島公司法概要

- (cc) 涉及提呈發售本公司或本公司可能發起或於其中擁有權益之任何其他公司之股份、債權證或其他證券以供認購或購買之任何建議，而董事或其緊密聯繫人在提呈發售之包銷或分包銷中以參與者身份擁有權益或將予擁有權益；
- (dd) 任何涉及本公司或其任何附屬公司僱員福利的建議或安排，包括採納、修改或執行以下任何一項：(i)董事或其緊密聯繫人可能從中獲益的任何僱員股份計劃或任何股份獎勵或購股權計劃；或(ii)任何與本公司或其任何附屬公司的董事、其緊密聯繫人及僱員有關的公積金或退休、身故或傷殘福利計劃，且並無給予任何董事或其緊密聯繫人任何與該計劃或基金有關的各類人士一般所未獲賦予的特權或利益；及
- (ee) 董事或其緊密聯繫人僅因其於本公司的股份、債權證或其他證券擁有權益，而與本公司股份、債權證或其他證券的其他持有人以相同方式擁有權益的任何合約或安排。

### **(ix) 董事會議程**

倘董事會認為適當，可在世界上任何地方舉行會議以處理事務、將會議延期及以其他方式規管會議。在任何會議上提出的問題，須由大多數票決定。倘票數相同，則會議主席有權投第二票或決定票。

### **(c) 修訂組織章程文件及本公司名稱**

於開曼群島法律准許的範圍內及在細則的規限下，本公司僅可通過特別決議案所授批准更改或修訂本公司的章程大綱及細則以及更改本公司名稱。

**(d) 股東大會**

**(i) 特別及普通決議案**

本公司的特別決議案必須在正式發出訂明擬提呈決議案為特別決議案的通告的股東大會上由親身或由受委代表出席並有權投票的股東或(倘股東為公司)由其正式授權代表或(倘允許受委代表)由受委代表以不少於四分之三的大多數票通過。

根據公司法，本公司須於任何特別決議案通過後15天內，將其副本送呈開曼群島公司註冊處處長。

「普通決議案」則指有權親身出席股東大會並投票的本公司股東或(倘股東為公司)其正式授權代表或(倘允許受委代表)受委代表以過半數票通過的決議案，而大會通告已正式發出。

由全體股東或其代表簽署的書面決議案，將被視為於正式召開及舉行的本公司股東大會上正式通過的普通決議案(及倘在適用情況下，為以上述方式獲通過的特別決議案)。

**(ii) 表決權及要求投票表決的權利**

在任一個類別或多個類別的股份當時所附帶有關投票表決的任何特別權利、限制或特權的規限下，於任何股東大會：(a)如以投票方式表決，則每名親身或由受委代表出席或(倘股東為公司)由其正式授權代表出席的股東每持有一股於本公司股東名冊上以其名義登記的繳足或入賬列作繳足股份可投一票(惟催繳股本或分期付款前繳足或入賬列作繳足的股份金額不能就此目的視為股份繳足金額)；及(b)如以舉手方式表決，則每名親身(或倘股東為公司，則由其正式授權代表)或由受委代表出席的股東可投一票。倘股東為結算所(定義見細則)或其代理人，並委任一名以上的受委代表，則每名受委代表於舉手表決時均可投一票。在投票表決時，凡有權投多於一票的股東毋須盡投其選票或以同樣方式投下所有選票。

## 附錄三

## 本公司組織章程及開曼群島公司法概要

於任何股東大會所提呈表決的決議案均以投票方式進行表決(會議主席可根據上市規則允許決議案以舉手方式表決除外)。倘允許以舉手方式表決，在以舉手方式表決的結果宣佈前或當時可按下述人士(在各情況下按親身或由受委代表或正式授權公司代表出席的股東)要求以投票方式表決：

- (A) 最少兩名股東；
- (B) 任何一名或多名股東，其所持投票權不少於有權在大會上投票的全體股東的總投票權的十分之一；或
- (C) 一名或多名股東，其所持有賦予權利可在大會上投票的本公司股份的繳足總金額合共不少於所有賦予該權利的股份的繳足總金額的十分之一。

倘本公司股東為結算所或其代理人，則該股東可授權其認為適當的人士作為其在本公司任何大會或本公司任何類別股東大會的代表，惟倘授權予超過一名人士，則有關授權須列明每名獲授權人士所代表的股份數目及類別。根據本條文獲授權的人士應被視為毋須進一步事實證明而獲正式授權並有權代表結算所或其代理人行使其相同權利及權力(包括個別以舉手方式表決的權利)，猶如其為個人股東。

倘本公司知悉，上市規則規定任何股東須就任何個別決議案放棄投票，或限制其僅可就任何個別決議案投贊成票或反對票，則該名股東或其代表違反該規定或限制所投的任何票數將不予點算。

### **(iii) 股東週年大會**

本公司必須每年舉行一次股東週年大會(本公司採納細則之年份除外)。有關大會須不得遲於上屆股東週年大會舉行後15個月內，或聯交所可能許可的較長期間，於董事會可能釐定的有關時間及地點舉行。



**(iv) 要求召開股東大會**

股東特別大會可應一名或多名於遞交申請當日持有有權於股東大會投票的本公司繳足股本不少於十分之一的股東要求而召開。有關要求須以書面形式向董事會或本公司秘書提出，以要求董事會就處理該要求具體指明的任何事務召開股東特別大會。有關大會須於有關請求遞交日期起計兩個月內舉行。倘遞呈後21日內，董事會未有召開該大會，則遞呈要求人士可自發以同樣方式作出此舉，而遞呈要求人士因董事會未有召開大會而合理產生的所有開支應由本公司向遞呈要求人士作出償付。

**(v) 會議通告及議程**

本公司的股東週年大會須於發出最少21天書面通知後召開，而本公司任何其他股東大會則須於發出最少14天書面通知後召開。該通知不包括送達或被視為送達通知當日，亦不包括發出通知當日，且須列明會議的時間、地點及議程，以及將於該大會上審議的決議案詳情，如要處理特別事項，則須列明該事項的一般性質。

除另行列明者外，任何根據細則將予發出或印發的通告或文件(包括股票)均須採用書面形式，並可由本公司親自、以郵寄方式按有關股東的登記地址，或(倘屬通告)以在報章刊登廣告的方式，送達予任何股東。任何登記地址位於香港以外地區的股東，可書面知會本公司一個香港地址，而該地址就此而言將被視為其登記地址。在公司法及上市規則的規限下，本公司亦可以電子方式向任何股東送達或寄發通告或文件。

儘管本公司可於較上述者為短的時間通知召開大會，惟倘獲以下股東同意，則有關大會可被視作已正式召開：

- (i) 倘屬股東週年大會，獲全體有權出席該大會並於會上投票的本公司股東同意；及

## 附錄三

## 本公司組織章程及開曼群島公司法概要

- (ii) 倘屬任何其他大會，獲大多數有權出席該大會並於會上投票的股東（即合共持有本公司總投票權不少於95%的大多數股東）同意。

於股東特別大會上處理的所有事項須被視為特別事項。於股東週年大會上處理的所有事項亦須被視為特別事項，惟若干日常事項則被視為普通事項。

### (v) 會議及獨立類別大會的法定人數

除非於大會處理事項時及直至大會結束時出席大會人數達到法定人數，否則不得於任何股東大會上處理任何事項。

股東大會的法定人數應為兩名親身（或倘股東為公司，則由其正式授權代表）或由受委代表出席並有權投票的股東。就召開批准修改類別權利的獨立類別大會（不包括續會）而言，所需法定人數須為兩名持有或由受委代表代其持有該類別已發行股份面值不少於三分之一的人士。

### (vi) 受委代表

任何有權出席本公司大會及於會上投票之本公司股東，均有權委任另一人士作為受委代表代其出席大會及投票。持有兩股或以上股份的股東可委任一名以上受委代表作其代表並於本公司股東大會或類別股東大會代其投票。受委代表毋須為本公司股東，並應有權代表個人股東行使權力，該等權力與所代表的股東可行使的權力相同。此外，受委代表有權代表公司股東行使權力，該等權力與所代表的股東倘屬個人股東時所能行使的權力相同。以投票或舉手方式表決時，股東可親身（或倘股東為公司，則由我們正式授權的代表）或由受委代表代其投票。

委任受委代表的文件須由委任人或其正式書面授權代理人親筆簽署，或倘該委任人為公司，則須加蓋印章或由正式授權高級人員或代理人親筆簽署。各委任受委代表的文件（無論供特定大會或其他大會之用）的格式須符合董事會

可不時批准者，惟不排除使用雙向格式。任何向股東發出以供其委任受委代表出席處理任何事務的股東特別大會或股東週年大會並於會上投票的表格應當讓股東按其意願指示受委代表對處理任何該等事務的每一決議案投贊成票或反對票(或在無指示的情況下，行使其酌情權)。

**(e) 賬目及審核**

董事會須安排妥善保存賬冊，記錄本公司收支款項及本公司資產及負債，以及公司法所規定對於真實公平地反映本公司事務狀況、顯示及解釋其交易屬必要的其他一切事項(包括公司所有貨品買賣)。

本公司賬冊須存置在本公司總辦事處或董事會決定的其他一個或多個地點，並可隨時供任何董事查閱。除獲公司法授權、具有司法權力的法院頒令或經董事會或本公司於股東大會上授權者外，任何股東(董事除外)概無權查閱本公司任何賬目、賬冊或文件。

於股東週年大會日期前不少於21天，董事會須不時安排編製及於其股東週年大會上向本公司提呈資產負債表及損益賬(包括法律規定於其中附錄的每份文件)，連同董事會報告書及核數師報告的副本。該等文件的副本連同股東週年大會通告須於大會日期前不少於21天，送交根據細則的條文有權接收本公司股東週年大會通知的每名人士。

在有關地區(定義見細則)證券交易所規則的規限下，本公司可向根據有關地區證券交易所規則已同意並選擇收取財務報表概要以代替詳盡財務報表的股東寄

## 附錄三

## 本公司組織章程及開曼群島公司法概要

發財務報表概要。財務報表概要必須附有有關地區證券交易所規則規定的任何其他文件，且必須於股東大會日期前不少於21天一併寄發予已同意並選擇收取財務報表概要的該等股東。

本公司須委任核數師，任期至下屆股東週年大會結束為止，有關委任的條款及職責可由董事會協定。核數師酬金須由本公司於股東大會或由董事會（倘獲股東授權）釐定。

股東可於核數師任期屆滿前隨時於股東大會上以特別決議案罷免核數師，並應於該會議上以普通決議案委任新核數師以代替被罷免核數師的餘下任期。

核數師須按照香港公認會計原則、國際會計準則或聯交所可批准的其他準則審核本公司的財務報表。

### (f) 股息及其他分派方式

本公司可於股東大會中宣佈以任何貨幣將派發予股東的股息，惟所宣派的股息不得超過董事會建議的金額。

除任何股份所附的權利或發行條款另有規定外：

- (i) 所有股息須按派息股份的繳足股款宣派及派付，惟就此而言，在催繳前已就股份所繳足的股款將不會被視為股份的繳足股款；
- (ii) 所有股息的分配及支付，均應按就該等股份在有關派息期間任何一段或多段時間內所繳足的股款比例而作出；及
- (iii) 董事會可從應付任何股東的任何股息或其他款項中，扣除該股東目前因催繳股款、分期股款或其他原因而應付本公司的所有款項（如有）。

倘董事會或本公司於股東大會上議決派付或宣派股息，董事會可議決：

- (aa) 以配發入賬列作繳足股份的方式支付全部或部分股息，惟有權獲派股息的股東可有權選擇收取該等現金股息(或其中部分)，以代替有關配股；或
- (bb) 有權收取該股息的股東將有權選擇收取獲配發入賬列作繳足的股份，以代替收取董事會可能認為適當的全部或部分股息。

本公司亦可根據董事會提出的建議通過一項就本公司任何一次特定股息的普通決議案，決定可全部以配發入賬列作繳足股份的形式支付，而不給予股東選擇以現金來代替有關配股收取有關股息的權利。

向股份持有人以現金支付的任何股息、紅利或其他應付款項，均可以支票或股息單支付，並郵寄予持有人。每張寄出的支票或股息單均以其收件人為抬頭人，郵誤風險概由有關持有人或聯名持有人承擔，且有關支票或股息單一經銀行兌現，本公司的責任即獲充分解除。兩名或以上聯名持有人當中任何一名人士可就該等聯名持有人所持股份有關的任何應付股息或其他款項或可分配財產發出有效收據。

倘董事會或本公司已於股東大會上議決派付或宣派股息，董事會可進一步議決以分派任何種類的指定資產支付全部或部分該等股息。

如果董事會認為適當，其可接受任何希望提前支付上述款項(不論是以貨幣還是貨幣等值物)的股東就其所持有的任何股份所應付的所有或任何部分未催繳及未支付股款或分期股款；在所有或任何該等提前付款作出後，本公司可就其支付利息，其利率(如有)可由董事會決定(不超過年息20厘)。但提前支付催繳股款不應使股東有權就催繳前已提前付款的股份或其有關部分收取其後宣派的任何股息或行使任何其他股東權利或特權。

## 附錄三

## 本公司組織章程及開曼群島公司法概要

於宣派後一年仍未獲領取的所有股息、紅利或其他分派或會由董事會為本公司利益用作投資或其他用途，直至該等股息、紅利或其他分派獲領取為止，而本公司概不會成為有關股息、紅利或其他分派的受託人。董事會可沒收於宣派六年後仍未獲領取的所有股息、紅利或其他分派，並將該等股息、紅利或其他分派撥歸本公司所有。

本公司就任何股份應付的股息或其他款項概不附息。

倘股息支票或股息單連續兩次未獲兌現，或該支票或股息單在首次未能送遞收件人而被退回後，本公司可行使其權力不再以郵遞方式寄發股息支票或股息單。

### (g) 查閱公司記錄

只要本公司任何部分股本於[編纂]，則任何股東均可免費查閱本公司在香港存置的任何股東名冊(惟暫停辦理股東名冊登記時除外)，並可要求取得該股東名冊各方面的副本或摘錄，猶如本公司乃根據香港《公司條例》註冊成立並須受該條例規限。

### (h) 少數股東遭欺詐或壓制時的權利

細則並無關於少數股東遭欺詐或壓制時的權利的條文。然而，本公司股東可引用開曼群島法律若干補救方法，其概要載於本附錄第3(f)段。

### (i) 清盤程序

有關本公司被法院頒令清盤或自願清盤的決議案須為特別決議案。

在任何一個或多個類別股份當時所附有關於分配清盤後剩餘資產的任何特別權利、特權或限制的規限下：

- (i) 倘本公司清盤，溢餘資產將根據該等股東分別所持股份的繳足股款額按比例平等地分配予該等股東；及
- (ii) 倘本公司清盤，且可供分配予股東的溢餘資產不足以全數償還已繳足股本，則在可能按特別條款及條件發行的任何股份的權利規限下，該等資產的分配方式應盡可能使各股東按各自所持股份的繳足股款比例分擔虧損。

倘本公司清盤(不論為自願清盤或法院頒令清盤)，清盤人可在獲得特別決議案批准及公司法規定的任何其他批准的情況下，將本公司全部或任何部分資產以實物形式分發予股東，而不論這些資產為同類或不同類別的財產，就此目的而言，清盤人可就分發的任何一類或多類財產釐定其認為公平的價值，並決定股東或不同類別股東及同類股東之間的分發方式。清盤人可在獲得同類批准的情況下，將任何部分資產授予清盤人認為適當並以股東為受益人而設立的信託的受託人，惟不得強迫股東接受任何負有債務的股份或其他財產。

**(j) 認購權儲備**

在公司法並無禁止及在其他情況須遵守公司法的前提下，倘本公司已發行可認購股份的認股權證，且本公司採取任何行動或進行任何交易而致令該等認股權證的認購價低於因行使該等認股權證而將予發行股份的面值，則須設立認購權儲備並用以支付認購價與該等股份面值的差額。

### 3. 開曼群島公司法

本公司於2016年7月19日在公司法的規限下於開曼群島註冊成立為獲豁免公司。開曼群島公司法的若干條文載列如下，但本節並非旨在包含一切適用約制及例外情況或全面檢討公司法的一切事宜及稅務，並可能有別於有關人士可能更為熟悉的司法權區的同等條文。

#### (a) 公司業務

獲豁免公司(如本公司)，必須主要在開曼群島以外地區經營其業務。獲豁免公司亦須每年向開曼群島公司註冊處處長提交週年報表存檔，並按其法定股本數額支付費用。

#### (b) 股本

根據公司法，開曼群島公司可發行普通股、優先股或可贖回股份或上述任何組合的股份。倘公司按溢價發行股份以換取現金或其他代價，須將相等於股份溢價總額或總值的款項撥入稱為「股份溢價賬」的賬項內。視乎公司的選擇，該等條文可不適用於該公司根據有關以收購或註銷任何其他公司股份作為代價的任何安排而按溢價配發及發行的股份溢價。在組織章程大綱及細則條文(如有)的規限下，公司可以其不時釐定的方式動用股份溢價賬，包括但不限於下列各項：

- (i) 向股東支付分派或股息；
- (ii) 繳足將發行予股東作為繳足紅股的公司未發行股份；
- (iii) 公司法第37條規定的任何形式；
- (iv) 撤銷公司的開辦費用；及
- (v) 撤銷公司股份或債券的任何發行開支，或就該等發行所支付的佣金或給予的折扣。



除上述者外，除非在緊隨建議支付分派或股息的日期後公司將有能力償其還在正常業務過程中到期的債項，否則不得動用股份溢價賬向股東支付任何分派或股息。

倘其組織章程細則許可，則在獲法院確認後，股份有限公司或設有股本的擔保有限公司可藉特別決議案以任何方式削減其股本。

**(c) 購回公司或其控股公司股份的財務資助**

開曼群島並無任何法定禁制，禁止公司向另一名人士授予財務資助以購買或認購其本身、其控股公司或附屬公司的股份。因此，倘公司董事於建議授出該等財務資助時審慎履行職責及忠實地行事，且授出該資助乃為恰當目的並符合公司利益，則公司可提供該等財務資助。有關資助應按公平原則進行。

**(d) 公司及其附屬公司購回股份及認股權證**

倘股份有限公司或設有股本的擔保有限公司的組織章程細則許可，則有關公司可發行公司或股東可選擇贖回或有責任贖回的股份，且為免生疑問，任何股份附帶的權利可根據公司組織章程細則條文合法修改，以規定有關股份將予或有責任按此方式贖回。此外，倘該公司的組織章程細則許可，則其可購回本身的股份，包括任何可贖回股份；倘組織章程細則並無批准購回的方式及條款，則必須獲公司以普通決議案批准購回的方式及條款。除非有關股份已悉數繳足，否則公司不得贖回或購回其股份。再者，倘有關贖回或購回將導致公司再無除持作庫存股份以外的任何已發行股份，則公司不得贖回或購回其任何股份。此外，除非於緊隨建議付款的日期後公司仍有能力償其還在日常業務過程中到期的債項，否則公司自股本中撥款贖回或購回本身股份乃屬違法。

## 附錄三

## 本公司組織章程及開曼群島公司法概要

倘公司已購回或贖回或獲返還的股份乃遵照公司法第37A(1)條的規定持有，則有關股份不得視為已註銷，惟應獲分類為庫存股份。任何有關股份須繼續獲分類為庫存股份，直至該等股份根據公司法予以註銷或轉讓為止。

開曼群島公司可按相關認股權文件或證書的條款及條件及在其規限下購回本身的認股權證。因此，開曼群島法律並無規定公司組織章程大綱或細則須載有批准有關購回的具體條文。公司董事可根據組織章程大綱所載的一般權力買賣及處理所有類別的個人財產。

附屬公司可持有其控股公司的股份，而在若干情況下亦可收購該等股份。

### (e) 股息及分派

在償付能力測試(如公司法所規定)及公司組織章程大綱及細則的條文(如有)的規限下，公司可動用股份溢價賬支付股息及分派。此外，根據於開曼群島具相當說服力的英國案例法，股息可以利潤支付。

只要公司持有庫存股份，則不會就庫存股份宣派或派付股息，且並無其他公司資產分派(無論以現金或以其他方式)(包括清盤時向其股東分派資產)。

### (f) 保障少數股東及股東的訴訟

預期開曼群島法院一般應會依循英國案例法的先例(尤其是Foss v. Harbottle案例的判決及其例外情況)，該等先例允許少數股東提出集體訴訟或以公司名義提出衍生訴訟，以質疑超越權力、非法、欺詐少數股東的行為(公司控制者為過失方)或在須以認可(或特別)大多數票通過的決議案中的違規行為(並未獲得該大多數票)。

## 附錄三

## 本公司組織章程及開曼群島公司法概要

倘公司(並非銀行)將其股本分為股份，則法院可根據持有公司不少於五分之一已發行股份的股東提出的申請，委任調查員調查公司業務，並按法院指示呈報相關事務。此外，公司的任何股東均可入稟法院，倘法院認為公司清盤乃屬公平公正，則可頒佈清盤令。

一般而言，股東對公司提出的索償必須以開曼群島適用的一般合約法或侵權法為基礎，或以公司組織章程大綱及細則訂明的股東個別權利有可能遭違反為基礎。

### (g) 出售資產

概無明確限制董事出售公司資產的權力，然而，除了須根據英國普通法(開曼群島法院通常所遵循者)履行誠信責任，為正當目的並以符合公司最佳利益的方式行事以外，預期董事亦應本著合理審慎的人士於類似情況下應有的標準，以盡責、勤勉態度及專長處事。

### (h) 會計及審核規定

公司須妥為保存下列各項的賬目記錄：(i)公司所有收支款項；(ii)公司所有銷貨及購貨；及(iii)公司的資產及負債。

倘並未存置就真實公平地反映公司的業務狀況及解釋其作出的交易而言所需的賬冊，則不應視為已妥善保存賬冊。

倘公司在其註冊辦事處以外的任何地方或在開曼群島的任何其他地方存置其賬冊，在稅務資訊機關(Tax Information Authority)根據開曼群島《稅務資訊機關法》(Tax Information Authority Law) (2013年修訂本)送達命令或通知後，其應按該命令或通知所列明，在其註冊辦事處以電子形式或任何其他渠道提供其賬冊副本或其任何部分。

## 附錄三

## 本公司組織章程及開曼群島公司法概要

### (i) 外匯管制

開曼群島並無實施外匯管制規例或貨幣限制。

### (j) 稅項

根據開曼群島《稅務優惠法》(Tax Concessions Law) (2018年修訂本) 第6條，本公司已獲財政司司長承諾：

(i) 於開曼群島制定就利潤或收入或收益或增值徵稅的法律，概不適用於本公司或其業務；及

(ii) 本公司毋須：

(aa) 就本公司的股份、債券或其他責任；或

(bb) 以預扣全部或部分《稅務優惠法》(2018年修訂本) 第6(3)條所界定任何有關款項的方式，支付就利潤、收入、收益或增值而徵收的任何稅項，或屬遺產稅或繼承稅性質的稅項。

對本公司作出的承諾由2016年8月9日起有效期為20年。

開曼群島目前並無就利潤、收入、收益或增值向個人或公司徵收任何稅項，亦無屬繼承稅或遺產稅性質的稅項。除不時可能須就若干文件支付若干適用的印花稅外，開曼群島政府並無徵收對本公司而言可能屬重大的其他稅項。

### (k) 轉讓印花稅

開曼群島並無對轉讓開曼群島公司股份徵收印花稅，惟轉讓持有開曼群島土地權益的公司股份除外。

## 附錄三

## 本公司組織章程及開曼群島公司法概要

### (l) 向董事貸款

概無明文禁止公司貸款予其任何董事。然而，公司組織章程細則可能規定禁止在特定情況下提供該等貸款。

### (m) 查閱公司記錄

公司股東並無獲賦予查閱或取得公司股東名冊或公司記錄副本的一般權利，惟彼等享有公司組織章程細則內可能載有的權利。

### (n) 股東名冊

開曼群島獲豁免公司可於該公司不時釐定的任何國家或地區(無論於開曼群島境內或境外)存置股東名冊總冊及任何股東名冊分冊。概無規定獲豁免公司須向開曼群島公司註冊處處長提交任何股東名單報表。因此，股東名稱及地址並非公開資料，亦不會供公眾查閱。然而，獲豁免公司在稅務資訊機關根據開曼群島《稅務資訊機關法》(2013年修訂本)送達指令或通知後，應在其註冊辦事處以電子形式或任何其他渠道提供須予提供的有關股東名冊，包括任何股東名冊分冊。

### (o) 董事及高級人員名冊

根據公司法，本公司須於註冊辦事處存置一份董事、替任董事及高級人員名冊，惟公眾人士無權查閱。本公司須將該名冊副本送呈開曼群島公司註冊處處長存案，而該等董事或高級人員的任何變動(包括該等董事或高級人員更改姓名)必須於30天內通知公司註冊處處長。

### (p) 清盤

開曼群島公司可(i)根據法院命令；(ii)由其股東自願提出；或(iii)在法院監督下進行清盤。

## 附錄三

## 本公司組織章程及開曼群島公司法概要

法院在若干特定情況下(包括在法院認為將該公司清盤實屬公平公正的情況下)有權頒令清盤。

倘公司根據特別決議案議決自動清盤或倘公司因無法償還到期債務而於股東大會上議決自動清盤，則公司(特定規則所適用的有限存續公司除外)可自動清盤。倘自動清盤，則該公司須由清盤開始時起停止營業，惟倘繼續營業或對其清盤有利者則屬例外。自動清盤人一經委任，董事的一切權力即告終止，惟倘公司於股東大會上或清盤人批准該等權力延續者則屬例外。

倘屬股東提出的公司自動清盤，則須委任一名或以上清盤人，以負責公司事務清盤及分派其資產。

待公司事務完全清盤後，清盤人必須編製有關清盤的報告及賬目，顯示清盤及出售公司財產的程序，並於其後召開公司股東大會，以向公司提呈賬目並就此加以解釋。

倘公司已通過決議案自動清盤，則清盤人或任何分擔人或債權人可向法院申請頒令，在法院監督下延續清盤過程，該申請須基於以下理由：(i)公司並無或可能並無償債能力；或(ii)就分擔人及債權人利益而言，法院的監督將有助於更加有效、經濟地或迅速進行公司清盤。倘監管令生效，則其就各方面而言猶如一項由法院進行公司清盤的指令，惟已開始的自動清盤及自動清盤人的先前行動均屬有效，且對公司及其正式清盤人具約束力。

為執行公司清盤程序及協助法院，可委任一名或以上人士為正式清盤人。法院可委任其認為適當的有關人士臨時或以其他方式擔任該職位，且倘超過一人獲委任，則法院須表明正式清盤人須作出或獲授權作出的任何行為應否由全部或任何一名或以上有關人士作出。法院亦可決定正式清盤人於獲委任時是否須給予任何及須

給予何種抵押品；倘並無委任正式清盤人，或在該職位懸空的任何期間，公司的所有財產均由法院保管。

**(q) 重組**

倘就重組及合併召開的大會上佔出席股東或債權人(視情況而定)所持價值75%的股東或債權人大多數贊成並其後經法院批准，則有關安排可獲批准，且其後須再經法院批准。異議股東有權向法院表示正尋求批准的交易將不能為股東提供其所持股份的公平值，惟倘無證據顯示管理層有欺詐或不誠實的行為，則法院不大可能僅因上述理由而不批准該項交易，且倘該項交易獲批准及完成，則異議股東將不會獲得類似美國公司異議股東等一般所能得到的估值權利(即按照其股份由法院釐定的價值而獲付現金的權利)。

**(r) 收購**

倘一間公司提出收購另一間公司股份的要約，且在提出要約後四個月內，不少於90%被收購股份的持有人接納收購要約，則要約人在上述四個月期限屆滿後的兩個月內可隨時發出通知要求異議股東按要約條款轉讓其股份。異議股東可在該通知發出後一個月內向開曼群島法院申請反對轉讓。異議股東須承擔證明法院應行使酌情權的義務，除非有證據顯示涉及欺詐或不誠實行為，或要約人與接納收購要約的股份持有人之間進行勾結以不公平手法逼退少數股東，否則法院不大可能行使上述酌情權。

**(s) 彌償保證**

開曼群島法律並無限制公司組織章程細則可規定對高級人員及董事作出彌償保證的限度，惟法院認為屬違反公眾政策的任何有關條文則除外，例如表示對構成罪行的後果作出彌償保證的條文。

**(t) 經濟實質規定**

根據於2019年1月1日生效的開曼群島2018年國際稅務合作(經濟實質)法(「**經濟實質法**」)，「**相關實體**」須滿足經濟實質法所載的經濟實質測試。「**相關實體**」包括本公司於開曼群島註冊成立的獲豁免公司；然而，其不包括屬開曼群島境外稅務居民的任何實體。因此，只要本公司為開曼群島境外(包括香港)之稅務居民，即毋須滿足經濟實質法所載之經濟實質測試。

**4. 一般事項**

本公司開曼群島法例之法律顧問毅柏律師事務所已向本公司發出一份意見函件，概述開曼群島公司法的若干方面。如附錄五「備查文件」一段所述，該函件連同公司法的副本可供查閱。任何人士如欲查閱開曼群島公司法的詳細摘要，或欲了解該法例與其較熟悉的任何其他司法管轄區法例兩者間的差異，應徵詢獨立法律意見。



## 附錄四

## 法定及一般資料

### A. 有關本集團的進一步資料

#### 1. 註冊成立本公司

本公司於2016年7月19日根據公司法在開曼群島註冊成立為獲豁免有限公司。

本公司於2016年9月5日根據公司條例第16部登記為非香港公司，我們於香港的主要營業地點位於香港新界屯門海榮路9號萬能閣1樓109室。本公司已就此項登記委任張宇鳴先生(地址為香港新界馬鞍山錦英苑J座17樓1709室)及黃俊聞先生(地址為香港跑馬地鳳輝臺5號怡輝苑1樓G室)為本公司的授權代表，以代表本公司在香港接收法律程序文件及通知書。

由於本公司於開曼群島註冊成立，因此其須遵守公司法及我們的組織章程(包括章程大綱及細則)。公司法相關方面及細則若干條文的概要載於本文件附錄三。

#### 2. 本公司股本變動

- (a) 於註冊成立日期，本公司的法定股本為380,000港元，分為38,000,000股每股面值0.01港元的股份。於同日，一名代理認購人獲配發及發行本公司一股面值0.01港元的繳足認購人股份，其於同日以0.01港元為代價將上述一股股份轉讓予 Ultimate Building。於上述轉讓及股份發行完成後，Ultimate Building成為本公司的唯一股東。
- (b) 於2020年[•]，本公司已通過增設19,962,000,000股股份將法定股本由380,000港元(分為38,000,000股股份)增加至200,000,000港元(分為20,000,000,000股股份)每股面值0.01港元的股份，在所有方面與現有已發行股份享有同地位。

緊隨[編纂]及[編纂]完成後(不計入行使[編纂]及根據購股權計劃或會授出的購股權後可能配發及發行的任何股份)，本公司的法定股本將為200,000,000港元，分為20,000,000,000股股份，其中[編纂]股股份將以繳足或入賬列為繳足方式配發及發行，而[編纂]股股份將仍然未予發行。

## 附錄四

## 法定及一般資料

除因根據行使根據購股權計劃可能授出的購股權以及一般授權配發及發行本附錄項下「A. 有關本集團的進一步資料 — 5. 唯一股東於[•]通過的書面決議案」及「A. 有關本集團的進一步資料 — 6. 購回股份」數段所提及的股份外，董事目前無意配發及發行本公司任何法定但尚未發行股本，且在未於股東大會上獲得我們的股東事先批准下，將不會發行任何可能實際改變本公司控制權的股份。

除本附錄及本文件「歷史、重組及公司架構 — 重組」一段所披露者外，自其註冊成立以來，本公司的股本並無任何變動。

### 3. 重組

為籌備[編纂]，本集團曾進行重組。進一步詳情載列於本文件「歷史、重組及企業架構 — 重組」一段。

### 4. 本公司附屬公司股本的變動

本公司的附屬公司載列於會計師報告。

除本文件「歷史、重組及企業架構 — 重組」一段所披露者外，緊接本文件日期前兩年內，本公司任何附屬公司的股本及註冊資本並無任何變動。

### 5. 唯一股東於[•]通過的書面決議案

唯一股東於[•]通過書面決議案以批准以下事項，其中包括：

- (a) 採納章程大綱及細則為本公司之組織章程大綱及組織章程細則；
- (b) 通過增設19,962,000,000股在所有方面與現有已發行股份具同地位的股份，本公司法定股本由380,000港元(分為38,000,000股每股面值0.01港元的股份)增加至200,000,000港元(分為20,000,000,000股每股面值0.01港元的股份)；及

## 附錄四

## 法定及一般資料

- (c) 在本文件「[編纂]的架構及條件」一節所述相同條件達成及／或獲豁免的情況下：
- (i) 批准[編纂]及由本公司授出[編纂]及授權董事(aa)配發及發行[編纂]及有關或於行使[編纂]而要求配發及發行之股份數目受本文件及相關[編纂]所載條款及條件所限；(bb)實行[編纂]及[編纂]；及(cc)作出及簽署所有與[編纂]及[編纂]有關或附帶的一切事宜及文件，連同董事可能認為必要或適宜的有關修訂或變更(如有)；
  - (ii) 待本公司的股份溢價賬因[編纂]而取得進賬後，授權董事將本公司股份溢價賬的進賬額[編纂]港元資本化，且將該款項撥作資本以按面值繳足配發及發行予股東合共[編纂]股股份，以便按於[•]年[•]營業時間結束(或各股東書面指示的日期)時名列本公司股東名冊上的人士當時於本公司的持股比例(為避免碎股而作出湊整)向彼等配發及發行，而根據本決議案配發及發行的股份在各方面均與當時現有已發行股份享有同等權利；
  - (iii) 批准及採納購股權計劃的規則，並授權董事會或董事會成立的任何委員會全權酌情：(aa)管理購股權計劃；(bb)不時以聯交所可接受或不反對的方式修改或修訂購股權計劃的規則；(cc)授出可據此認購股份之購股權及根據此授出的任何購股權所附的認購權利獲行使時配發、發行及處理股份；及(dd)採取其認為對執行或實行購股權計劃而言屬必要或適宜的一切措施；
  - (iv) 給予董事一般無條件授權行使本公司一切權力(包括有權提呈發售或訂立協議，或授出將會或可能需要配發及發行股份的證券)，以配發、發行及處理根據細則通過供股、以股代息計劃或規定須配發股份以代替全部或部分現金股息的類似安排，或根據或由於[編纂]、[編纂]或行使[編纂]或根據

## 附錄四

## 法定及一般資料

購股權計劃或會授出的任何購股權，股份總數不得超過(1)緊隨[編纂]及[編纂]完成後本公司已發行股本總數的20% (假設[編纂]並未獲行使及不計入行使根據購股權計劃或會授出的任何購股權後可能配發及發行的任何股份)，及(2)本公司根據下文第(v)分段所述授予董事的權限可能購回的已發行股份總數，直至本公司下屆股東週年大會結束時，或細則或任何適用法例規定須舉行本公司下屆股東週年大會的日期，或股東於股東大會通過普通決議案撤銷、更新或修訂給予董事的授權之時(以最早發生者為準)；

- (v) 給予董事一般無條件授權行使本公司一切權力以在聯交所及／或本公司證券可能[編纂]及就此獲證監會及聯交所認可的任何其他證券交易所根據聯交所(或該另一證券交易所)所有適用法例及規定購回股份，惟股份總面值不超過緊隨[編纂]及[編纂]完成後已發行股本(假設[編纂]並未獲行使及不計入行使根據購股權計劃或會授出的任何購股權後可能配發及發行的任何股份)總數的10%，直至本公司下屆股東週年大會結束時，或細則或任何適用法例規定須舉行本公司下屆股東週年大會的日期，或股東於股東大會通過普通決議案撤銷、更新或修訂給予董事的授權之時(以最早發生者為準)；及
- (vi) 擴大上文(iv)分段所述的一般無條件授權，在董事根據該項一般授權可配發及發行或有條件或無條件同意配發或發行的已發行股份總數中加入相當於本公司根據上文(v)分段所述購回股份的授權所購回股份總數，惟相關擴大金額不得超過本公司於緊隨[編纂]及[編纂]完成後已發行股份總數的10% (假設[編纂]並未獲行使及不計入行使根據購股權計劃或會授出的任何購股權後將配發及發行的任何股份)。

## 6. 購回股份

本段載有聯交所規定須載於本文件有關本公司購回其本身證券的資料。

### (a) 上市規則的條文

上市規則准許以聯交所為主要[編纂]地的公司在聯交所購回其本身證券，惟須遵守若干限制，其中最重要的限制概述如下：

#### (i) 股東批准

以聯交所為主要[編纂]地的公司在進行所有建議購回證券(如為股份，則須繳足股款)須事先以股東普通決議案(不論以一般性授權或以特定交易的特定批准方式)批准。

附註：根據唯一股東於[•]通過的書面決議案，在本文件「[編纂]的架構及條件」一節所述相同條件獲達成及／或獲豁免的情況下，給予董事一般無條件授權(「購回授權」)行使本公司一切權力以在聯交所及／或本公司證券可能[編纂]及就此獲證監會及聯交所認可的任何其他證券交易所根據聯交所(或該另一證券交易所)所有適用法例及規定購回股份，惟股份總面值不超過緊隨[編纂]及[編纂]完成後已發行股本(假設[編纂]並未獲行使及不計入行使根據購股權計劃或會授出的任何購股權後可能配發及發行的任何股份)總數的10%，直至本公司下屆股東週年大會結束時，或細則或任何適用法例規定須舉行本公司下屆股東週年大會的日期，或我們的股東於股東大會通過普通決議案撤銷、更新或修訂給予董事的授權之時(以最早發生者為準)，購回授權將持續生效。

#### (ii) 資金來源

購回股份時，僅可動用根據細則、上市規則、公司法及香港適用法例可合法作此用途的資金。上市公司不得以現金以外的代價，或以聯交所交易規則所規定以外的交付方式於聯交所購回本身證券。在上文的規限下，本公司可動用利潤、股份溢價，或就購回而發行新股份的所得款項作為資金購回股份，或在

遵守公司法的情況下，則可動用資本作為資金購回股份。購買時應付高於將予購回股份面值的溢價金額須以本公司利潤、本公司購回股份之前或之時的本公司股份溢價賬撥付，或在遵守公司法的情況下，則以資本撥付。

**(iii) 買賣限制**

上市公司可在聯交所購回的股份總數最多為已發行股份總數的10%。緊接購回證券後之30日期間內，未得聯交所之事先批准，公司不得發行或公佈建議發行該類新證券(惟購回前根據行使尚未行使之認股權證、購股權或規定公司發行證券的類似工具而發行證券者除外)。

此外，倘購買價為股份在聯交所買賣當日前五日的平均收市價的5%或以上，則上市公司不得在聯交所購回股份。

此外，上市規則亦禁止上市公司購回證券會導致公眾所持證券數量低於聯交所規定的相關最低比例。公司須促使其委任購回證券的經紀於聯交所要求時向聯交所披露有關購回證券的資料。

**(iv) 購回股份的地位**

所有購回證券(不論是否在聯交所或其他證券交易所購回)的上市地位將自動取消，而該等證券的證書亦須予以註銷及銷毀。

根據公司法，公司所購回之股份可視為註銷，而(倘註銷)公司之已發行股本數額須按購回股份之總面值相應削減，惟公司之法定股本將不會削減。

## 附錄四

## 法定及一般資料

### **(v) 暫停購回**

在得知內幕消息後，上市公司不得購回證券，直至相關內幕消息為公眾所知為止，尤其於緊接以下日期前一個月內(以較早者為準)：(aa)召開董事會會議以批准上市公司任何年度、半年度、季度期間或任何其他中期業績(無論是否為上市規則所規定者)之日期(以按上市規則首次知會聯交所將舉行董事會會議之日期為準)；及(bb)上市公司根據上市規則規定刊登任何年度或半年度或業績之最後限期，或按季度、或刊登任何其他中期業績公告(無論是否為上市規則所規定者)之最後限期直至業績公佈刊發之日期間，上市公司不得在聯交所購回其股份，惟特殊情況除外。此外，倘上市公司違反上市規則，聯交所可禁止其在聯交所購回證券。

### **(vi) 呈報規定**

有關在聯交所或其他證券交易所購回證券的若干資料，必須不遲於下一個營業日的早市或任何開市前時段(以較早者為準)開始前30分鐘向聯交所提交以供刊發。

此外，上市公司年報須披露有關年度內購回證券之詳情，包括購回證券數目的每月分析、每股購買價或就全部有關購買支付之最高及最低價格及所付總價格(如相關)。

### **(vii) 關連方**

上市公司不得在知情情況下在聯交所向「核心關連人士」(包括公司或其任何附屬公司的董事、主要行政人員或主要股東或彼等任何一方的聯繫人)購回證券，而核心關連人士亦不得於知情情況下向公司出售其證券。

## 附錄四

## 法定及一般資料

### (b) 購回的理由

董事相信，董事擁有股東一般授權令本公司可在市場購回股份，乃符合本公司及其股東的最佳利益。有關購回可能會增加每股資產淨值及／或每股盈利（視乎當時市況及資金安排而定），並僅在董事相信購回對本公司及其股東有利的情況下方會進行。

### (c) 進行購回的資金

購回股份時，本公司僅可動用根據細則、上市規則及香港及開曼群島其他適用法例可合法作此用途的資金。

基於本文件所披露目前的財務狀況及經考慮其現時營運資金狀況，董事相信，倘全面行使購回授權，可能會對營運資金及／或資本負債狀況（相對本文件所披露的狀況）構成重大不利影響。然而，倘行使購回授權會對董事認為不時適合本公司的營運資金需要或資本負債水平構成重大不利影響（而董事認為對本公司而言不時屬適合），則董事不擬行使購回授權。

### (d) 一般事項

經作出一切合理查詢後，就董事所知，概無董事或彼等之任何緊密聯繫人現時擬向本公司或其附屬公司出售任何股份。董事已向聯交所承諾，彼等將在適當情況下，根據上市規則、細則以及香港及開曼群島適用法例行使購回授權。

倘購回股份導致某位股東在本公司的投票權權益比例增加，就收購守則而言，該項增加將視為一項收購處理。因此，視乎股東權益增加之幅度，一位股東或一致行動之多位股東（定義見收購守則）可能取得或鞏固其於本公司之控制權，並須根據收購守則第26條，提出強制性收購建議。除上文所述者外，董事並不知悉根據購回授權而進行之任何購回事宜會引起收購守則項下之任何後果。



## 附錄四

## 法定及一般資料

倘購回股份令公眾所持股份數目削減至低於已發行股份總數25%時(或上市規則項下可能另行規定的其他最低公眾持股比例)，董事不會行使購回授權。

本公司自註冊成立並無對其本身證券作任何購回。

概無本公司核心關連人士知會本公司，表示目前有意在購回授權獲行使時，將股份出售予本公司，亦無承諾不會將股份出售予本公司。

### B. 有關本集團業務之其他資料

#### 1. 重大合約概要

以下為本集團成員公司緊接本文件日期前兩年內訂立之重大或可屬重大合約(於日常業務中訂立之合約除外)：

- (a) 張宇鳴先生、Ultimate Building、聯合承建及本公司簽立日期為2020年7月29日的轉讓契據及債項更替契據，據此，(i)聯合承建將應收一名董事款項17,901,090港元(「債項」)轉讓予本公司；(ii) Ultimate Building承擔向聯合承建償還債項的所有責任及義務；(iii)本公司向Ultimate Building宣派的股息付款17,960,824港元與債項及Ultimate Building應付本公司的款項相抵銷；
- (b) 彌償契據；
- (c) 不競爭契據；及
- (d) [編纂]。

## 附錄四

## 法定及一般資料

### 2. 知識產權

#### (a) 商標

於最後實際可行日期，本集團已於香港註冊以下董事認為對業務而言屬重大之商標：

商標	註冊擁有人	類別	商標號碼	屆滿日期
	聯合承建	37、42	303874807	2026年8月17日

#### (b) 域名

於最後實際可行日期，本集團已註冊以下董事認為對業務而言屬重大之域名：

域名	註冊擁有人	到期日
uchl.com.hk	聯合承建	2021年7月15日

### C. 董事及主要股東的其他資料

#### 1. 權益披露

##### (a) 本公司董事及主要行政人員於[編纂]及[編纂]完成後在本公司及其相關法團之股份、相關股份或債券中之權益及淡倉

緊隨[編纂]及[編纂]完成後(不計入行使[編纂]或根據購股權計劃或會授出的購股權後可能配發及發行的任何股份)，本公司董事及主要行政人員於本公司或其相關法團(定義見證券及期貨條例第XV部)之股份、相關股份及債券中擁有根據證券及期貨條例第XV部第7與第8分部須知會本公司及聯交所的權益或淡倉(包括根據證

## 附錄四

## 法定及一般資料

券及期貨條例規定當作或視作擁有的任何權益及淡倉)，或根據證券及期貨條例第352條須登記於該條所述登記冊的權益及淡倉，或根據上市規則所載上市公司董事進行證券交易的標準守則須知會本公司及聯交所的權益及淡倉如下：

董事／本公司主要 行政人員姓名	身份／ 權益性質	相關公司	股份數目 (附註1)	控股百分比
張夫人(附註2)	受控制法團 權益	Ultimate Building	[編纂](L)	[編纂]%

附註：

1. 字母「L」指該人士於有關股份的「好倉」(定義見證券及期貨條例第XV部)。
2. 緊隨[編纂]及[編纂]完成後(不計入行使[編纂]或根據購股權計劃或會授出的任何購股權後可能配發及發行的任何股份)，本公司將由Ultimate Building直接擁有[編纂]%，Ultimate Building由張夫人及張先生分別擁有99%及1%。根據證券及期貨條例，張夫人被視為於Ultimate Building持有的相同數目股份中擁有權益。

### (b) 主要股東根據證券及期貨條例之權益及／或淡倉

有關於我們的股份及關聯股份中持有根據證券及期貨條例第XV部第2及第3分部須向本公司披露之權益及淡倉或於本集團任何其他成員公司直接或間接擁有10%或以上已發行股份之權益的人士(本公司董事或主要行政人員除外)／法團的詳情，請參閱本文件「主要股東」一節。

就董事所知，概無任何人士於緊隨[編纂]及[編纂]完成後(不計入行使[編纂]或根據購股權計劃或會授出的任何購股權後可能配發及發行的任何股份)擁有根據證券及期貨條例須予通知的股份權益，或擁有須予通知權益而於股份中擁有證券及期貨條例所定義的淡倉，惟上文所披露者除外。

## 附錄四

## 法定及一般資料

### 2. 董事服務協議及委任書之詳情

#### (a) 執行董事

我們各執行董事均已與本公司訂立服務協議，首次固定任期由[編纂]起計為期三年。服務年期將於有關初始任期屆滿及其後每個連續三年任期屆滿時可自動續期及延長三年，直至任何一方於當時任期屆滿前向另一方發出不少於三個月的書面通知不予續期為止。

#### (b) 獨立非執行董事

各獨立非執行董事均已與本公司訂立委任書，首次固定任期由[編纂]起計為期三年。服務年期將於有關初始任期屆滿及其後每個連續三年任期屆滿時可自動續期及延長三年，直至任何一方於當時任期屆滿前向另一方發出不少於三個月的書面通知不予續期為止。

除本文件所披露者外，概無董事與或擬與本集團任何成員公司訂立任何服務協議或委任書(於一年內屆滿或可由本集團任何成員公司於一年內終止而毋須賠償(法定賠償除外)之協議除外)。

### 3. 董事酬金

於2017/18財政年度、2018/19財政年度及2019/20財政年度各年，本集團向董事支付的酬金及授出的實物利益總額分別約為364,000港元、364,000港元及366,000港元。

於2017/18財政年度、2018/19財政年度及2019/20財政年度各年，董事退休金計劃供款總額分別約為17,000港元、17,000港元及18,000港元。

於2017/18財政年度、2018/19財政年度及2019/20財政年度各年，已付或應付董事的酌情或基於我們的業績的花紅總額分別約為零、零及零。

## 附錄四

## 法定及一般資料

根據現行安排，本公司估計截至2021年3月31日止年度應付董事酬金(酌情花紅除外)及應收實物利益總額約為780,000港元。

於2017/18財政年度、2018/19財政年度及2019/20財政年度，本集團概無任何成員公司的任何現任或前任董事已收取任何金額(a)作為招攬其加入或作為加入本公司的獎勵；或(b)作為失去本集團任何成員公司董事職位或與管理本集團任何成員公司事務有關的任何其他職位的補償。

於2017/18財政年度、2018/19財政年度及2019/20財政年度，並無董事放棄或同意放棄任何酬金的安排。

根據現時建議安排，[編纂]後，本公司應付我們各名董事的基本年度薪酬(不包括任何酌情福利或花紅或其他附帶福利的付款)如下：

	港元
<b>執行董事</b>	
張宇鳴先生	600,000
張夫人	240,000
<b>獨立非執行董事</b>	
林志堅先生	120,000
梁君浩先生	120,000
陸佩芝女士	120,000

各執行董事及獨立非執行董事均有權報銷就有關本公司不時進行的所有業務及事務或向本公司提供服務或就本公司的業務及營運執行其職務而適當產生的所有必要及合理實付開支。

除本文件所披露者外，於2017/18財政年度、2018/19財政年度及2019/20財政年度，本公司概無支付或應付其他酬金予董事。

#### 4. 關連方交易

關連方交易詳情載於本文件附錄一所載會計師報告附註[33]。

## 5. 免責聲明

除本文件所披露者外：

- (a) 緊隨[編纂]及[編纂]完成後(不計入因行使[編纂]或根據購股權計劃或會授出的任何購股權後將配發及發行的任何股份)，概無董事或主要行政人員於本公司或任何相聯法團(定義見證券及期貨條例第XV部)的任何股份、相關股份或債權證中擁有根據證券及期貨條例第XV部第7及8分部須知會本公司及聯交所的任何權益或淡倉(包括根據證券及期貨條例有關條文彼等被視為擁有的權益及淡倉)，或根據證券及期貨條例第352條須予或根據上市發行人董事進行證券交易的標準守則須於股份[編纂]後隨即知會本公司及聯交所的權益或淡倉；
- (b) 董事並不知悉任何人士(董事或本公司主要行政人員除外)將於緊隨[編纂]及[編纂]完成後(不計入因行使[編纂]或根據購股權計劃或會授出的任何購股權後將配發及發行的任何股份)於股份或相關股份中擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部須知會本公司及聯交所的權益或淡倉，或將直接或間接擁有附帶權利可於所有情況下在本集團任何其他成員公司的股東大會上投票的任何類別股本面值10%或以上的權益；
- (c) 董事或本附錄「E.其他資料 — 7.專家資格」一段項下的專家在緊接本文件日期前兩年內由本集團任何成員公司買賣或租用或本集團任何成員公司擬買賣或租用的任何資產中，並無直接或間接擁有任何權益；
- (d) 董事及本附錄「E.其他資料 — 7.專家資格」一段項下的專家概無於本文件日期仍然有效且對本集團業務而言屬重大的任何合約或安排中擁有重大權益；及

## 附錄四

## 法定及一般資料

- (e) 名列本附錄「E.其他資料 — 7.專家資格」一段中的專家概無在本集團任何成員公司擁有(任何股權或擁有認購或提名其他人士認購本集團任何成員公司證券)的權利(無論是否可合法執行)。

### D. 購股權計劃

#### 1. 購股權計劃條款概要

##### (a) 購股權計劃目的

購股權計劃旨在讓本集團向合資格參與者授出購股權，作為其對本集團作出貢獻的激勵或獎勵，及／或讓本集團招聘及挽留高質素僱員及吸引對本集團具價值的人才或本集團任何成員公司持有任何權益的任何實體(「投資實體」)。於最後實際可行日期，除本集團的成員公司外，概無任何「投資實體」，且本集團並未物色任何潛在「投資實體」進行投資。

##### (b) 可參與人士

按照購股權計劃的條文及上市規則，董事有權但不受約束須於採納購股權計劃當日起10年期間內隨時向任何以下類別的人士作出要約：

- (i) 本公司、任何其附屬公司(定義見公司條例)或任何投資實體的任何僱員(無論全職或兼職)(包括董事(包括任何獨立非執行董事))(「合資格僱員」)；
- (ii) 本集團任何成員公司或任何投資實體的任何貨品或服務供應商；
- (iii) 本集團任何成員公司或任何投資實體的任何客戶；
- (iv) 向本集團任何成員公司或任何投資實體提供研究、開發或其他技術支持的任何人士或實體；

## 附錄四

## 法定及一般資料

- (v) 本集團任何成員公司或任何投資實體的任何股東或本集團任何成員公司或任何投資實體所發行的任何證券的任何持有人；
- (vi) 董事認為已對或將對本集團的增長及發展作出貢獻的任何諮詢人(專業或非專業)、顧問、個人或實體；及
- (vii) 曾經或可能以合營企業、商業聯盟或其他業務安排的方式對本集團的發展及增長作出貢獻的任何其他組別或類別的參與者，

以及就購股權計劃而言，可向一名或多名合資格參與者全資擁有的任何公司就授出購股權提出要約。

為免生疑問，本公司向屬於以上合資格參與者類別的任何人士授出任何購股權，以認購本集團的股份或其他證券，其本身不得被詮釋為根據購股權計劃授出購股權，惟董事另行決定者則另作別論。

根據購股權計劃，任何合資格參與者是否具備獲提出要約的資格，須由董事不時按其對該合資格參與者向本集團發展及增長所作的貢獻的意見而決定。

### (c) 股份數目上限

- (i) 根據購股權計劃及本集團採納的任何其他購股權計劃已授出而有待行使的全部尚未行使購股權獲行使而可能發行的最高股份數目，不得超過本公司不時發行股本的30%。
- (ii) 根據購股權計劃及本公司的任何其他購股權計劃將予授出的全部購股權(就此而言，不包括根據購股權計劃及本公司任何其他購股權計劃的條款而失效的購股權)獲行使後可能配發及發行的股份總數，合共不得超過股份首次在聯交所開始[編纂]日期已發行股份(假設未行使[編纂]及根據購股權計劃或會授出的購股權)總數的10%(即[編纂]股股份)(「一般計劃限額」)。



## 附錄四

## 法定及一般資料

- (iii) 在上文第(i)項的規限但在不影響下文第(iv)項的情況下，本公司可尋求股東於本公司的股東大會上批准更新一般計劃限額，惟根據購股權計劃及本公司任何其他購股權計劃將予授出的全部購股權獲行使而可能配發及發行的股份總數，不得超過於批准限額當日我們已發行股份(假設未行使[編纂]及根據購股權計劃或會授出的購股權)的10%，且就計算限額而言，將不會計入根據購股權計劃及本公司任何其他購股權計劃早前已授出的購股權(包括根據購股權計劃及本公司任何其他購股權計劃而尚未行使、已註銷、已失效或已行使的購股權)。
- (iv) 在上文第(i)項的規限但在不影響上文第(iii)項的情況下，本公司可尋求股東於股東大會上另行批准，向本公司董事會於尋求有關批准前已確定的合資格參與者，根據購股權計劃授出超逾一般計劃限額或(如適用)上文第(iii)項所述經擴大限額的購股權。

### **(d) 各合資格參與者的最高限額**

在下文第(e)項的規限下，於任何12個月期間，因行使購股權計劃項下之購股權及根據本公司任何其他購股權計劃可能授出的購股權(包括已行使或未行使購股權)而向每名承授人已發行及可發行的股份總數，不得超逾本公司當時已發行股本的1%。倘根據購股權計劃進一步向承授人授出購股權會導致於直至進一步授出有關購股權當日(包括該日)為止12個月期間，因行使根據購股權計劃及本集團任何其他購股權計劃已向該人士授出及建議授出的所有購股權(包括已行使、已註銷及未行使購股權)而已發行及將發行的股份合共超過已發行股份1%，則進一步授出購股權必須經股東於本公司的股東大會上另行批准，而該承授人及其緊密聯繫人(或倘該參與者為關連人士，則其聯繫人)須放棄投票。

## 附錄四

## 法定及一般資料

### **(e) 向核心關連人士授出購股權**

- (i) 在不影響下文第(ii)項的情況下，根據購股權計劃向本公司董事、主要行政人員或主要股東或彼等各自的任何聯繫人提出要約須經獨立非執行董事(不包括任何為購股權計劃項下購股權承授人的獨立非執行董事)批准。
- (ii) 在不影響上文第(i)項的情況下，凡根據購股權計劃向主要股東或獨立非執行董事或任何彼等各自的聯繫人授出購股權，會導致於直至該授出日期(包括該日)為止12個月期間，因根據購股權計劃向該人士已授出及將授出的所有購股權(包括已行使、已註銷及未行使購股權)獲行使而發行及將發行的股份：

- (1) 合共超過已發行股份0.1%；及
- (2) 根據股份於每項要約的授出日期的收市價計算，總值超過5百萬港元；

則進一步授出購股權必須經本公司股東在股東大會上批准，而該承授人、其聯繫人及本公司所有核心關連人士須放棄於有關股東大會上投票。

就尋求上文第(c)、第(d)及第(e)項下本公司股東批准而言，本公司必須向股東寄發載有上市規則規定的資料的通函。倘上市規則有所規定，則為取得必要的批准而召開的股東大會上的投票，須以投票表決方式進行，且上市規則規定的該等人士須放棄投票。

### **(f) 購股權接納及行使期限**

購股權計劃要約可於提出要約日期(必須為營業日)起計最多21日期間公開予有關合資格參與者(惟不得由其他人士)接納。

購股權可於董事予以釐定及向有關承授人通知的期間內隨時根據購股權計劃的條款行使。倘若董事並無作出有關釐定，則由接納有關購股權的要約日期起至

## 附錄四

## 法定及一般資料

以下的較早者：(i)根據購股權計劃相關條文，該購股權失效的日期；及(ii)由該購股權的要約日期起計滿10年當日。

當本公司於要約可能註明的時間(不得遲於要約日期起計21日)接獲合資格參與者將妥為簽署的要約接納函件副本，連同支付予本公司的匯款1.00港元(作為獲授購股權的代價)時，合資格參與者便已接納其獲要約的所有股份的要約。於任何情況下均不得退還該匯款。

合資格參與者可就少於所要約的股份數目接納要約，惟所接納的要約須為股份於聯交所[編纂]的一手單位或其完整倍數，且該數目乃清楚載於本公司於要約可能註明的時間(不得遲於要約日期起計21日)接獲該合資格參與者妥為簽署的要約接納函件副本，連同支付予本公司的匯款1.00港元(作為獲授購股權的代價)。於任何情況下均不得退還該匯款。

### **(g) 表現目標**

除非董事另行決定及載於向承授人提出的要約之中外，否則承授人毋須按任何最短期間持有購股權，亦毋須於行使獲授購股權前達致任何表現目標。

### **(h) 股份認購價**

任何購股權的認購價須按董事的酌情權決定根據下文第(s)段作出任何調整，惟其不得少於以下最高者：

- (i) 於要約日期，聯交所的每日報價表載列以一手或多手買賣的股份收市價；
- (ii) 緊接要約日期前五個營業日，聯交所每日報價表所列的股份平均收市價；  
及
- (iii) 股份面值。

## 附錄四

## 法定及一般資料

### *(i) 股份地位*

因行使購股權而配發及發行的股份，須受到當時生效的細則所有條文規限，並將於所有方面與購股權獲正式行使當日（或如該日為本公司暫停辦理股東登記手續之日，則為重新辦理股東登記手續的首日）（「行使日期」）已發行的當時現有繳足股份享有同等權益，以及相應地將令購股權的持有人有權參與於行使日期或之後派付或作出的所有股息或其他分派，惟倘若記錄日期為行使日期前，則之前宣派或建議或決議派付或作出的任何股息或其他分派除外。因行使購股權而配發及發行的股份，不得附帶任何投票權，直至承授人名稱已正式列入本公司的股東名冊為持有人為止。

### *(j) 授出購股權的時間限制*

只要股份於聯交所[編纂]，我們於知悉內幕消息後，不得提出要約，直至我們已公佈有關消息為止。具體而言，緊接以下較早者：(i)為批准本公司任何年度、半年度或季度或任何其他中期業績而舉行董事會會議（不論上市規則有否規定）的日期（為根據上市規則首次通知聯交所的日期）；及(ii)本公司須公佈任何年度、半年度、季度或任何其他中期業績（不論上市規則有否規定）之前一個月開始至公佈業績當天止的期間內，不得就授出購股權提出要約。

董事不可於上市規則訂明的情況下或本公司採納的任何相應守則或證券買賣限制，彼等被禁止處置股份的期間或時間內，向屬於董事的合資格參與者提出任何要約。

### *(k) 購股權計劃的期限*

購股權計劃於採納購股權計劃當日起計10年期間內維持有效。

## 附錄四

## 法定及一般資料

### **(l) 終止受聘時的權利**

倘若承授人為合資格僱員，以及在全面行使購股權前，其因為身故、抱恙或根據其僱傭合約退休以外的任何原因，或因為下文第(n)項註明的一個或多個理據終止受僱而不再是合資格僱員情況下，該購股權(以尚未行使者為限)須於中止或終止當日失效，且不可予以行使，惟董事另行決定者除外。在該情況下，承授人可於該中止或終止日期後董事可能決定的期間內行使全部或部分購股權(以尚未行使者為限)。上述中止或終止日期須為承授人於本公司或相關附屬公司或投資實體實際工作的最後一日(不論是否已支付代通知金)。

### **(m) 身故、抱恙或退休時的權利**

倘若承授人為合資格僱員，以及在全面行使購股權前，其因為身故、抱恙或根據其僱傭合約退休而不再是合資格僱員情況下，其遺產代理人或(如適用)承授人可於終止受僱日期後12個月期間內行使全部或部分購股權(以尚未行使者為限)。終止受僱日期為承授人於本公司或相關附屬公司或投資實體的最後工作日(不論是否已支付代通知金)。

### **(n) 解僱時的權利**

就屬於合資格僱員的承授人而言，於其因持續或嚴重行為不當或作出任何破產行為或無力償債或與其債權人全面達成任何債務償還安排或債務重整協議，或被裁定任何刑事罪行(董事認為未損及承授人或本集團聲譽的罪行除外)罪名成立被終止僱用而不再為合資格僱員的日期，有關購股權(以尚未行使者為限)須自動失效，且在任何情況下均不得於終止為合資格僱員當日或之後予以行使。

### **(o) 違反合約時的權利**

就屬於合資格僱員以外的承授人而言，董事按彼等絕對酌情權決定(i)(1)該承授人違反承授人(作為一方)與本集團或任何投資實體(作為另一方)所簽訂的任何合約，或(2)該承授人已作出任何破產行為或無力償債，或須進行清盤、清算或類似的

## 附錄四

## 法定及一般資料

法律程序，或已與其債權人全面達成任何債務償還安排或債務重整協議；或(3)該承授人因為終止其與本集團的關係，或任何其他原因而不再向本集團的業務增長及發展作出任何貢獻；以及(ii)有關購股權將由於上述(i)(1)至(3)分段所列明的任何事件而失效。

### **(p) 於提出全面收購建議、債務妥協或債務安排時的權利**

倘全體股份持有人(或除收購人及／或受收購人控制的任何人士及／或與收購人聯合或一致行動人士以外的全部股份持有人)獲提呈全面或部分收購要約(不論以收購要約、股份購回要約或協議安排或其他相似方式)，則本公司將盡一切合理努力促使按相同條款(加以必要的變通後)向全部承授人提呈該要約，並假設承授人透過全面行使獲授予的購股權成為股東。倘該要約成為或宣佈成為無條件，或有關協議安排正式向股東建議，承授人有權於其後及直至該要約(或任何經修訂的要約)截止日期的任何時間，或根據有關協議安排所獲享權益的記錄日期(視乎情況而定)，全面或按承授人因行使其購股權而給予本公司的通知所指明的限度行使其購股權(以未行使者為限)。於上述規限下，購股權將於有關要約(或經修訂的要約，視乎情況而定)結束當日自動失效(以尚未行使者為限)。

### **(q) 清盤時的權利**

倘於購股權期間提呈建議本公司自願清盤的決議案，承授人可在遵守所有適用法律條文的情況下於考慮及／或通過該等決議案日期前不少於兩個營業日隨時向本公司以書面形式發出通知，悉數行使或按照購股權計劃的條文以該等通知內所指明者為限行使其購股權(以尚未行使者為限)，而本公司須於考慮及／或通過有關決議案日期前不少於一個營業日向承授人配發及發行承授人行使其購股權所

## 附錄四

## 法定及一般資料

涉及的股份，因此，承授人有權就以上述方式向其配發及發行的股份參與分享本公司於清盤時可供分派的資產（與有關決議案日期前當日已發行股份持有人同等）。於此規限下，當時尚未行使的所有購股權須於本公司開始清盤時失效及終止。

### **(r) 承授人為合資格參與者全資擁有的公司**

倘若承授人是由一名或多名合資格參與者全資擁有的公司：

- (i) 上文第(l)、第(m)、第(n)及第(o)段的條文將應用於承授人及該承授人獲授的購股權（加以必要的變通後），猶如該等購股權已經授予相關合資格參與者，以及該等購股權須相應地失效，或於就相關合資格參與者發生上文第(l)、第(m)、第(n)及第(o)段所述的事件後可予行使；及
- (ii) 授予承授人的購股權須於承授人不再由相關合資格參與者全資擁有當日失效及終止，惟董事可按彼等的絕對酌情權決定，遵照彼等可能施加的條件或限制，該等購股權或其任何部分不會失效或終止。

### **(s) 調整認購價**

在本公司股本架構於任何購股權仍可行使或購股權計劃仍然有效期間出現任何變動，而該等變動乃由於資本化發行、供股、股份合併或拆細或削減本公司股本而引致的情況下，本公司將委託核數師或獨立財務顧問以其認為公正及合理的意見，透過書面證明就一般或任何個別承授人的購股權作出下列各項的調整（如有）：

- (i) 購股權計劃或任何購股權（只要其並未獲行使）相關的股份的數目或面值；及／或
- (ii) 任何購股權的認購價；及／或
- (iii) （除非相關承授人選擇放棄該調整）購股權所包括或依然包括在購股權的股份數目，

以及核數師或有關獨立財務顧問證實須作出的調整，惟：

- (i) 任何該等調整須令承授人獲得的本公司已發行股本比例(按聯交所日期為2005年9月5日致所有發行人有關購股權計劃的函件隨附的補充指引詮釋)，與其若於緊接該調整前行使所持的全部購股權便有權認購的本公司已發行股本比例相同；
- (ii) 不得作出調整，以致股份將按少於其面值的價格發行；
- (iii) 就發行本集團股份或其他證券，作為某宗交易的代價而言，不得被視為須作出任何該等調整的情況；及
- (iv) 任何該等調整須遵守上市規則及聯交所不時頒佈的規則、守則及指引進行。

就上述的任何調整而言，除了對資本化發行作出的任何調整外，核數師或有關獨立財務顧問必須書面向董事確認該等調整符合上市規則相關條文以及聯交所日期為2005年9月5日致所有發行人有關購股權計劃的函件隨附的補充指引。

**(t) 註銷購股權**

受限於購股權計劃及上市規則的條文，任何已授出但未行使的購股權不可予以註銷，惟經相關承授人事先發出同意書及經董事批准則除外。

倘本公司註銷授予承授人但未行使的任何購股權，以及向同一承授人發行新購股權，則有關新購股權僅可在尚有未發行購股權(不包括已註銷的購股權)的情況下授出，且須符合一般計劃限額或股東根據上文第(c)(iii)或第(c)(iv)段批准的限額。



## 附錄四

## 法定及一般資料

### **(u) 終止購股權計劃**

本公司可不時於股東大會上通過普通決議案以終止運作購股權計劃。在此情況下，不會進一步授出購股權，惟購股權計劃的條文在所有其他方面須依然生效，以致有效行使任何先前授出的購股權(以未行使者為限)或另行根據購股權計劃條文可能規定而行使。於終止前已授出的購股權(以未行使者為限)須持續有效及可根據購股權計劃予以行使。

### **(v) 權利屬承授人個人所有**

購股權屬承授人個人所有，不可轉讓或出讓。承授人不得以任何方式為任何第三方利益出售、轉讓、抵押、按揭購股權或就任何購股權設立產權負擔或以其他方式處置或設立任何權益或訂立任何協議執行上述事項。承授人違反上述任何事項均會令本公司註銷授予有關承授人的任何尚未行使購股權。

### **(w) 購股權失效**

購股權須於以下最早時間自動失效(以尚未行使者為準)：(i)有關購股權的購股權期間屆滿；(ii)上文第(l)、第(m)、第(n)、第(o)、第(p)、第(q)及第(r)段所述期間或所述日期屆滿；或(iii)董事因為上文第(v)段行使本公司的權利取消購股權當日。

### **(x) 其他事項**

(i) 購股權計劃須待下列條件達成後，方可作實：

- (1) 獲聯交所批准本公司因購股權根據購股權計劃的條款及條件獲行使而將予配發及發行的股份數目(即一般計劃限額)[**編纂**]及買賣；及
- (2) 股東於股東大會或以書面決議案的方式通過所需決議案批准及採納購股權計劃。

## 附錄四

## 法定及一般資料

- (ii) 購股權計劃關於由上市規則第17.03條監管的事宜的條文，均不得以承授人或準承授人的利益而修改，惟事先經本公司在股東大會上以決議案批准者除外；然而，不得進行任何修改，以致不利影響於修改前已授出或同意授出的購股權的發行條款，惟過半數承授人同意或如股份持有人更改股份附帶的權利一樣，過半數承授人根據當時的細則取得批准則除外。
- (iii) 受第(v)段所限，對屬重大性質的購股權計劃條款及條件作出的任何修改，或對已授出購股權條款作出的任何變動，均須經股東批准，惟根據購股權計劃現行條款自動生效的修改除外。
- (iv) 對購股權計劃及／或任何購股權條款作出的修改，必須遵守上市規則適用的規定。
- (v) 就對購股權計劃條款作出的任何修改而言，對董事或購股權計劃的管理人的權限作出的任何變動，必須經股東在股東大會上批准。

### 2. 購股權計劃的現況

本公司已向聯交所申請批准根據購股權計劃可能授出的購股權獲行使時將於一般計劃限額內予以配發及發行的股份上市及買賣。

於本文件日期，概無根據購股權計劃授出或同意授出任何購股權。

## 附錄四

## 法定及一般資料

### E. 其他資料

#### 1. 稅項及其他彌償保證

控股股東(統稱「彌償人」)已根據彌償契據(參閱本附錄「B.有關本集團業務之其他資料—1.重大合約概要」一段第(b)段)，就以下各項(其中包括)向本公司(為其自身及作為本公司附屬公司的受託人代表)作出共同及單獨彌償保證：

- (a) 於[編纂]成為無條件當日或之前因賺取、累計、收取、訂立(或被視為賺取、累計、收取或訂立)或產生的任何收入、利潤、收益、交易(包括但不限於涉及重組的任何交易)、事項、事宜或事情而導致的任何向本集團任何成員公司收取稅項(包括遺產稅)；及
- (b) 所有本集團任何成員公司就(i)因本集團任何成員公司就於[編纂]成為無條件日期或之前發生的事件所構成或面臨的任何訴訟、仲裁、索償(包括反索償)、投訴、要求及／或法律程序及(ii)任何因本集團任何成員公司於[編纂]成為無條件日期或之前可能或實際違反或不遵守或未完全遵守任何香港其他適用司法權區之法律、規定、規則或行政命令或措施而直接或間接可能引起、承受或應計的費用(如適用)。

然而，就以下各項而言，彌償人將無須承擔彌償契據項下的責任(其中包括)：

- 就上文項目(a)及(b)而言，已於本公司或本集團任何成員公司於往績記錄期的經審核綜合賬目就有關負債作出撥備；
- 就上文項目(a)而言，稅項負債因法例或稅率的可追溯增加出現任何可追溯變動，並於[編纂]成為無條件之日期後生效；或就上文項目(a)而言，[編纂]成為無條件之日期後於本集團任何成員公司一般業務過程產生的稅項負債。

## 附錄四

## 法定及一般資料

董事獲悉，根據開曼群島及英屬處女群島法律，本集團不大可能承擔重大的遺產稅責任，而香港法例項下的遺產稅已被廢除。

### 2. 法律程序／訴訟

就董事所深知(除本文件所披露者外)，於最後實際可行日期，本公司或其任何附屬公司概無牽涉任何重大訴訟、仲裁或申索，而就董事所知，本公司或本集團任何成員公司亦無任何尚未了結或可能面臨任何重大訴訟、仲裁或索償而將對其經營業績或財務狀況造成重大不利影響。

### 3. 申請股份[編纂]

本公司已向[編纂]申請批准已發行股份及根據其中所述的[編纂]及[編纂](包括行使[編纂]後可能配發及發行的股份及根據購股權計劃或會授出的任何購股權)股份的[編纂]及買賣。本公司已作出一切必要安排，以便證券獲納入中央結算系統。

### 4. 合規顧問

根據上市規則的規定，本公司已委任均富融資為其合規顧問，以向本公司提供顧問服務，確保遵守上市規則的規定，任期由[編纂]起至本公司就其[編纂]後起首個完整財政年度的財務業績遵守上市規則第13.46條的規定當日為止。

### 5. 開辦費

本公司的開辦費估計約為44,000港元，已由本公司支付。

### 6. 發起人

(a) 我們並無任何發起人。

## 附錄四

## 法定及一般資料

- (b) 緊接本文件日期前兩年內，任何本公司發起人並無就有關[編纂]或本文件內所述關聯交易獲支付或給予金額或利益。

### 7. 專家資格

以下為於本文件提供意見或建議之專家之資格：

名稱	資格
均富融資有限公司	一間根據證券及期貨條例可從事第6類(就機構融資提供意見)受規管活動之持牌法團
德勤•關黃陳方會計師行	執業會計師
毅柏律師事務所	本公司有關開曼群島法律之法律顧問
Frost & Sullivan Limited	行業顧問
伍穎珊女士	香港大律師

### 8. 專家同意書

上述所提及專家已各自就刊發本文件發出書面同意書(迄今並無撤回同意書)，同意按本文件所示的形式及內容載入其報告及／或函件及／或法律意見(視乎情況而定)及引述其各自的名稱。

### 9. 保薦人費用

保薦人將收取與[編纂]有關的保薦、財務顧問及文件處理費合共[編纂]港元，並報銷其費用。

## 附錄四

## 法定及一般資料

### 10. 保薦人之獨立性

概無保薦人或其任何緊密聯繫人因成功進行[編纂]而取得任何重大利益，以下所述者除外：

- (a) 向保薦人(作為[編纂]保薦人行事)支付保薦、財務顧問及文件處理費；及
- (b) 根據上市規則第3A.19條之要求向均富融資支付其作為我們的合規顧問之合規顧問費用。

保薦人涉及向本公司提供意見之董事或僱員概無因[編纂]而於本公司或本公司任何附屬公司之任何類別證券中擁有或可能擁有任何權益。保薦人之董事或僱員概無於本公司或本集團之任何成員公司擔任任何董事職務。根據上市規則第3A.07條，保薦人獨立於本集團。

### 11. 約束力

倘依據本文件提出認購申請，本文件即具效力，使全部有關人士均受公司(清盤及雜項條文)條例第44A及44B節之所有適用條文(罰則條文除外)所制約。

### 12. 其他事項

除本文件所披露者外：

- (a) 於本文件日期前兩年內：
  - (i) 本公司或其任何附屬公司概無配發及發行、同意配發及發行或建議配發及發行繳足或部分繳足之股本或貸款資本，以換取現金或現金以外之代價；
  - (ii) 本公司或本公司任何附屬公司概無就發行或出售其任何股本或貸款資本而給予任何佣金、折扣、經紀佣金或訂立其他特別條款；及

## 附錄四

## 法定及一般資料

- (iii) 概無就認購或同意認購或促使或同意促使認購任何股份或本集團任何成員之股份已付或應付任何佣金(除分[編纂]佣金外)；
- (b) 概無配發及發行或同意配發及發行本公司的創辦人股份、管理層股份或遞延股份；
- (c) 本集團內概無其他公司為上市公司或正在申請上市或獲准或建議尋求於任何交易所交易或於任何交易系統買賣；
- (d) 本公司或其任何附屬公司股份、認股權證或借貸資本並無附有購股權或有條件或無條件同意附有購股權；
- (e) 本公司並無尚未償還的可轉換債務證券；
- (f) 本公司並無尚未償還的債券；
- (g) 概無有關放棄或同意放棄未來股息的安排；
- (h) 董事確認，除與[編纂]有關的開支及於本文件「財務資料 — 股息」一段所討論的於往績記錄期後宣派的股息外，直至本文件日期，自2020年3月31日起(即會計師報告所呈報本集團最近期經審計財務資料的日期)，本集團之財務或交易狀況或前景概無出現重大不利變動，且自2020年3月31日起概無可對綜合財務報表所示資料造成重大影響的事宜載於會計師報告內；及
- (i) 董事確認，緊隨本文件日期前12個月內，概無出現或對本集團財務狀況造成重大影響的本集團業務中斷。

### 13. 雙語文件

根據香港法例第32L章公司(豁免公司及招股章程遵從條文)公告第4條，本文件的英文版及中文版分開刊發，但可於同一時間在本公司或其代表派發本文件的地點公開索取。

## 附錄五

## 送呈公司註冊處處長及備查文件

### 送呈香港公司註冊處處長的文件

隨本文件一併送呈香港公司註冊處處長登記的文件為：

1. [編纂]副本；
2. 本文件附錄四「B. 有關本集團業務之其他資料 — 1. 重大合約概要」一段所述的重大合約副本；及
3. 本文件附錄四「E. 其他資料 — 8. 專家資格」一段所述的書面同意書。

### 備查文件

下列文件自本文件刊發日期起計十四日(包括該日)止的正常辦公時間內，在柯伍陳律師事務所的辦事處(香港中環康樂廣場8號交易廣場第三期19樓)可供查閱：

1. 組織章程大綱及細則；
2. 會計師報告；
3. 於往績記錄期的經審核綜合財務報表；
4. 由德勤•關黃陳方會計師行就本集團未經審核備考財務資料編製之報告，全文載於本文件附錄二；
5. 毅柏律師事務所編製的意見函件，概述本文件附錄三所述的開曼群島公司法若干方面；
6. 弗若斯特沙利文報告；
7. 購股權計劃的規則；
8. 公司法；



---

## 附錄五

## 送呈公司註冊處處長及備查文件

---

9. 本文件附錄四「B. 有關本集團業務之其他資料 — 1. 重大合約概要」一段所述的重大合約；
10. 香港法律顧問編製的法律意見；
11. 本文件附錄四「C. 董事及主要股東的其他資料 — 2. 董事服務協議及委任書之詳情」一段所述的服務協議及委任函；及
12. 本文件附錄四「E. 其他資料 — 8. 專家資格」一段所述的書面同意書。