



Wenye Group Holdings Limited 文業集團控股有限公司

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

股份代號：1802

全球發售

獨家保薦人



富強金融資本
FORTUNE FINANCIAL CAPITAL

獨家全球協調人



富強證券
FORTUNE (HK) SECURITIES

聯席賬簿管理人及聯席牽頭經辦人



富強證券
FORTUNE (HK) SECURITIES

SUNWAH KINGSWAY
新華滙富



鴻昇證券
HUNG SING SECURITIES

Wilson
匯生證券有限公司

重要提示

重要提示：閣下如對本招股章程任何內容有任何疑問，應徵詢獨立專業意見。



Wenye Group Holdings Limited 文業集團控股有限公司

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

全球發售

全球發售項下的發售股份數目：148,500,000股股份（視乎超額配股權行使與否而定）

香港發售股份數目：14,852,000股股份（可予重新分配）

國際配售股份數目：133,648,000股股份（可予重新分配及視乎超額配股權行使與否而定）

發售價：不高於每股發售股份1.37港元及預期不低於每股發售股份1.06港元，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及可予退還）

面值：每股股份0.0001港元

股份代號：1802

獨家保薦人



獨家全球協調人



聯席賬簿管理人及聯席牽頭經辦人



香港交易及結算有限公司、香港聯合交易所有限公司及香港中央結算有限公司對本招股章程的內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並表明不會就本招股章程全部或部分內容所產生或因依賴該等內容而引致的任何損失承擔任何責任。

本招股章程的文本連同本招股章程「附錄五－送呈公司註冊處處長及備查文件」中「A.送呈香港公司註冊處處長文件」一段所指定文件已按照公司（清盤及雜項條文）條例（香港法例第32章）第342C條的規定，送呈香港公司註冊處處長登記。證券及期貨事務監察委員會與香港公司註冊處處長對本招股章程或上述任何其他文件的內容概不負責。

預期最終發售價將由獨家全球協調人（為其本身及代表包銷商）與本公司於定價日協定，預期定價日為2020年1月9日（星期四）或前後，惟無論如何不得遲於2020年1月12日（星期日）。倘獨家全球協調人（為其本身及代表包銷商）與本公司因任何原因未能於2020年1月12日（星期日）（或本公司與獨家全球協調人（為其本身及代表包銷商）協定的較後日期）前協定最終發售價，則全球發售將不會進行並將告失效。

發售股份並無亦將不會根據美國證券法登記，且不可提早發售、出售、質押或轉讓，惟獲豁免遵守美國證券法登記規定或於毋須遵守該等登記規定的交易中且依據任何適用美國州證券法例進行者除外。發售股份僅依據S規例在美國境外以離岸交易提早發售及出售。

有意投資者於作出投資決定前應仔細考慮本招股章程所載全部資料，包括「風險因素」所載風險因素。

獨家全球協調人（為其本身及代表包銷商）經我們同意後可於截止遞交香港公開發售申請當日上午或之前，隨時調低根據香港公開發售呈發售的發售股份數目及／或指示性發售價範圍。在此情況下，本公司將於截止遞交香港公開發售申請當日上午或之前，在聯交所網站www.hkexnews.hk及本公司網站www.szvz.com.cn刊發公告。我們將於其後在切實可行的情況下盡快公佈安排詳情。進一步資料請參閱「全球發售的架構及條件」及「如何申請香港發售股份」。

倘於上市日期上午八時正前出現若干終止理由，則獨家全球協調人（為其本身及代表香港包銷商）有權終止香港包銷商於香港包銷協議項下的責任。有關理由載於「包銷－包銷安排及開支－香港公開發售－終止理由」分節。

2019年12月31日

預期時間表⁽¹⁾

以下香港公開發售預期時間表如有任何變動，本公司將在聯交所網站 www.hkexnews.hk 及本公司網站 www.szwyzs.com.cn 刊發公告。

日期⁽¹⁾

透過下列其中一種方式以網上白表服務

完成電子認購申請的截止時間⁽²⁾：

(1) IPO App (可於App Store或

Google Play搜尋「IPO App」下載)

或於 www.hkeipo.hk/IPOApp 或 www.tricorglobal.com/IPOApp 下載

(2) 指定網站 www.hkeipo.hk 2020年1月6日 (星期一)
上午十一時三十分

開始辦理香港公開發售申請登記⁽³⁾ 2020年1月6日 (星期一)
上午十一時四十五分

透過網上銀行轉賬或繳費靈付款轉賬

完成網上白表申請付款的截止時間 2020年1月6日 (星期一)
中午十二時正

向香港結算發出電子認購指示的截止時間⁽⁴⁾ 2020年1月6日 (星期一)
中午十二時正

遞交白色及黃色申請表格的截止時間 2020年1月6日 (星期一)
中午十二時正

截止辦理香港公開發售申請登記 2020年1月6日 (星期一)
中午十二時正

預期定價日⁽⁵⁾ 2020年1月9日 (星期四)

預期時間表⁽¹⁾

於香港聯交所網站 www.hkexnews.hk 及
本公司網站 www.szwyzs.com.cn 公佈發售價、
香港公開發售的申請水平、國際配售的踴躍程度
及香港發售股份的分配基準⁽⁹⁾ 2020年1月13日（星期一）
或之前

通過香港聯交所網站 www.hkex.com.hk 及
本公司網站 www.szwyzs.com.cn 等
多種渠道公佈香港公開發售的分配結果
（包括成功申請人的身份證明文件號碼（如適用））
（進一步詳情請參閱本招股章程
「如何申請香港發售股份－11.公佈結果」）⁽⁹⁾ 自2020年1月13日（星期一）起

可於IPO App的「分配結果」功能或於
www.tricor.com.hk/ipo/result（或www.hkeipo.hk/IPOResult）通過
「按身份證號碼／商業登記號碼搜索」
功能查閱香港公開發售的分配結果⁽⁹⁾ 2020年1月13日（星期一）

就香港公開發售的全部或部分獲接納申請
（倘最終發售價低於申請時應付的價格（如適用））及
全部或部分不獲接納申請寄發／領取網上白表
電子自動退款指示／退款支票^(附註6至9) 2020年1月13日（星期一）
或之前

寄發／領取股票^(附註6、7及8) 2020年1月13日（星期一）
或之前

預期股份開始於聯交所買賣⁽⁹⁾ 2020年1月14日（星期二）
上午九時正

預期時間表⁽¹⁾

附註：

- (1) 除另有說明外，所有時間及日期均指香港本地時間及日期。有關全球發售架構的詳情（包括香港公開發售的條件）載於「全球發售的架構及條件」。
- (2) 於遞交申請的截止日期上午十一時三十分後，閣下不得透過IPO App或指定網站 www.hkeipo.hk 向網上白表服務供應商遞交申請。倘閣下已於上午十一時三十分前遞交申請，並已透過指定網站取得付款參考編號，則閣下將獲准繼續辦理申請手續（完成支付申請股款），直至遞交申請的截止日期中午十二時正截止辦理申請登記為止。
- (3) 倘於2020年1月6日（星期一）上午九時正至中午十二時正期間任何時間，香港懸掛「黑色」暴雨警告、八號或以上熱帶氣旋警告信號及／或政府根據香港勞工處於2019年6月刊發的經修訂「颱風及暴雨警告下工作守則」作出「極端情況」公告，則當日不會開始及截止辦理申請登記。請參閱「如何申請香港發售股份－10.惡劣天氣及／或極端情況對辦理申請登記的影響」分節。倘申請登記並無於2020年1月6日（星期一）開始及截止辦理，則本節「預期時間表」所述日期可能受影響。在此情況下，本公司將在報章刊發公告。
- (4) 透過向香港結算發出電子認購指示遞交申請的申請人，應參閱「如何申請香港發售股份－透過中央結算系統向香港結算發出電子認購指示提出申請」分節。
- (5) 定價日乃釐定最終發售價的日期，預期為2020年1月9日（星期四）或前後，且無論如何不遲於2020年1月12日（星期日）。倘獨家全球協調人（為其本身及代表包銷商）與我們基於任何理由未能協定最終發售價，則全球發售將不會進行並將告失效。
- (6) 發售股份的股票預期將於2020年1月13日（星期一）或之前發出，惟(a)全球發售已於各方面成為無條件；及(b)包銷協議概無根據其條款終止，方可於2020年1月14日（星期二）上午八時正成為有效的所有權證書。
- (7) 以白色申請表格申請認購1,000,000股或以上香港發售股份並已提供一切所需資料的申請人，可於2020年1月13日（星期一）上午九時正至下午一時正或於我們在報章公佈有關發送股票／電子自動退款指示／退款支票的任何其他日期，親臨香港證券登記處卓佳證券登記有限公司（地址為香港皇后大道東183號合和中心54樓）領取退款支票（倘相關）及／或股票（倘相關）。

合資格親自領取的個人不得授權任何其他人士代為領取。合資格親自領取的公司申請人必須由其授權代表攜同蓋有公司印章的公司授權書領取。個人及授權代表（倘適用）於領取時，須出示香港證券登記處接納的身份證明文件。以黃色申請表格申請1,000,000股或以上香港發售股份的申請人可親自領取退款支票（如有），但不得親自領取股票，有關股票將存入中央結算系統，記存於彼等指定的中央結算系統參與者股份戶口或中央結算系統投資者戶口持有人股份戶口（按適用情況而定）。黃色申請表格申請人領取退款支票的程序與白色申請表格申請人相同。

透過網上白表服務提出申請並以單一銀行賬戶支付申請股款的申請人，其退還股款（如有）將以電子自動退款指示形式發送到其申請付款銀行賬戶內。透過網上白表服務提出申請並以多個銀行賬戶支付申請股款的申請人，其退還股款（如有）將以退款支票形式以普通郵遞方式寄往其向網上白表服務供應商發出的申請指示內填報的地址，郵誤風險概由彼等自行承擔。

預期時間表⁽¹⁾

未獲領取的股票及退款支票（如有）將以普通郵遞方式寄往有關申請表格內填報的地址，郵誤風險概由申請人自行承擔。有關進一步資料，申請人應參閱「如何申請香港發售股份－14.寄發／領取股票及退回股款」分節。

- (8) 本公司將會就全部或部分不獲接納申請及就獲接納申請（倘最終發售價低於最高發售價每股發售股份1.37港元）寄發退款支票／電子自動退款指示。

閣下務須細閱「包銷」、「全球發售的架構及條件」及「如何申請香港發售股份」各節，以了解有關全球發售的架構、申請香港發售股份的流程及預期時間表（包括條件、惡劣天氣的影響以及寄發退還股款及股票）的詳情。

致投資者的重要通知

本招股章程乃由本公司僅就香港公開發售及香港發售股份刊發，除香港發售股份外，並不構成出售任何證券的要約或招攬購買任何證券的要約。本招股章程不得用作亦不構成在任何其他司法權區或在任何其他情況下出售的要約或招攬購買的要約。並無採取任何行動以獲准在香港以外任何司法權區公開發售發售股份或派發本招股章程。於其他司法權區派發本招股章程以及提呈發售發售股份須受若干限制所規限，除非已獲該等司法權區的適用證券法允許向有關證券監管機關辦理登記或獲其授權或豁免有關限制，否則一概不得進行上述行動。

閣下應僅依賴本招股章程及申請表格所載資料以作出投資決定。我們並無授權任何人士向閣下提供有別於本招股章程所載內容的資料。閣下切勿將本招股章程並未載有的的任何資料或陳述視為已獲我們、獨家保薦人、獨家全球協調人、聯席賬簿管理人、聯席牽頭經辦人、任何包銷商、我們或彼等各自的任何董事或參與全球發售的任何其他人士或各方授權而加以依賴。本公司網站www.szwyzs.com.cn所載資料並不構成本招股章程的一部分。

預期時間表	i
目錄	v
概要	1
釋義	15
技術詞彙	28
前瞻性陳述	30
風險因素	32
有關本招股章程及全球發售的資料	54
豁免嚴格遵守上市規則	58

目 錄

董事及參與全球發售的各方	60
公司資料	64
行業概覽	66
監管概覽	83
歷史及重組	100
業務	130
與控股股東的關係	202
關連交易	206
董事及高級管理層	208
主要股東	224
股本	226
財務資料	230
未來計劃及所得款項用途	299
包銷	311
全球發售的架構及條件	324
如何申請香港發售股份	335
附錄一 — 會計師報告	I-1
附錄二 — 未經審計備考財務資料	II-1
附錄三 — 本公司組織章程及《開曼公司法》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

本概要旨在向閣下提供本招股章程所載資料的概覽。由於此乃概要，當中未必載有對閣下而言屬重要的所有資料。閣下於決定投資發售股份前，務請細閱本招股章程全文，包括財務報表及隨附附註。凡投資均涉及風險。投資發售股份的部分特定風險載於「風險因素」。閣下決定投資發售股份前，務請細閱該節。本概要所採用各詞彙的定義載於「釋義」及「技術詞彙」。

概覽

憑藉近30年的營運歷史，我們為一間著名建築裝飾服務供應商，總部設於廣東省深圳市。根據弗若斯特沙利文報告，我們於2018年在中國建築裝飾市場排名第28位，而按2018年的收益計的市場佔有率約為0.03%。我們擁有中國建築裝飾行業多個最高等級的資質及牌照，包括（其中包括）(i)建築裝修裝飾工程專業承包壹級；(ii)建築幕牆工程專業承包壹級；(iii)建築機電安裝工程專業承包壹級；(iv)建築裝飾工程設計專項甲級；(v)建築幕牆工程設計專項甲級；(vi)電子與智能化工程專業承包壹級；及(vii)消防設施工程專業承包壹級。進一步詳情請參閱「業務－資質、牌照及許可證」。於往績記錄期間，我們獲得約20個國家級獎項，例如(i)「中國建設工程魯班獎（國家優質工程）」；(ii)「中國建築工程裝飾獎」；(iii)「中國國際空間設計大賽金獎」；(iv)「中國國際空間設計大賽銀獎」；及(v)中國國際空間設計大賽銅獎。進一步詳情請參閱「業務－獎項及認證」。憑藉我們於建築裝飾行業內扎實且豐富的經驗及專業知識，董事深信我們已準備就緒把握於中國建築裝飾市場的增長機遇。

我們或會擔任項目的總承建商或分包商，視乎於市場機會多寡而定。於往績記錄期間，我們主要作為總承建商參與逾2,214個項目，並已確認收益為人民幣4,622.2百萬元。我們已承接202個項目，各自的合約價值（含稅）超過人民幣10.0百萬元，其中16個項目的合約價值分別均超過人民幣50.0百萬元。下表載列我們於往績記錄期間按樓宇及物業類型劃分的收益明細：

	截至12月31日止年度									截至6月30日止六個月					
	2016年			2017年			2018年			2018年			2019年		
	項目 數目 ⁽¹⁾	已確 認收益 (人民幣 百萬元)	佔 收益的 百分比 (%)	項目 數目 ⁽¹⁾	已確 認收 益 (人民幣 百萬元)	佔 收益的 百分比 (%)	項目 數目 ⁽¹⁾	已確 認收 益 (人民幣 百萬元)	佔 收益的 百分比 (%)	項目 數目	已確 認收 益 (人民幣 百萬元) (未經 審計)	佔 收益的 百分比 (%)	項目 數目	已確 認收 益 (人民幣 百萬元)	佔 收益的 百分比 (%)
工業樓宇	74	53.9	4.3	69	22.7	1.8	48	23.8	1.7	26	10.9	1.8	52	24.1	3.6
公共基建 ⁽²⁾	102	242.7	19.5	158	355.6	28.1	137	300.4	20.8	62	121.7	20.2	129	229.7	34.3
商業樓宇 ⁽³⁾	420	698.0	56.0	383	564.7	44.5	217	581.1	40.3	172	197.9	32.8	400	216.4	32.4
住宅樓宇 ⁽⁴⁾	138	251.3	20.2	179	323.8	25.6	366	535.5	37.2	132	273.2	45.2	138	198.5	29.7
總計	734	1,245.9	100.0	789	1,266.8	100.0	768	1,440.8	100.0	392	603.7	100.0	719	668.7	100.0

附註：

- (1) 表中的項目數目為於往績記錄期間已產生收益的項目的數目，當中可能包括自過往財政年度已開展的項目。

概 要

- (2) 公共基建包括醫院、教育機構、文化中心、展覽中心及公共交通基建等。
- (3) 商業樓宇包括辦公大樓、酒店、商場、銀行大樓及娛樂設施等。
- (4) 住宅樓宇包括住宅單位及住宅物業內的公共或公用空間。

我們於往績記錄期間承接的若干知名建築裝飾項目載列如下：

項目	進行工程的年份	獎項
武漢天河T3航站樓精裝修工程	2016年至 2017年	中國建築工程裝飾獎
廣西金融酒店區裝飾裝修項目	2016年至 2017年	中國建設工程魯班獎 (國家優質工程) 及 中國建築工程 裝飾獎
青島新機場航站樓精裝施工項目	2017年至今	—
某國際集團上海ITC總部辦公樓裝修項目	2018年	—
深圳國際會展中心(一期)裝修工程	2018年至今	—

作為專業及全面建築裝飾服務的一部分，我們亦向客戶提供定制室內設計及幕牆設計服務。於2019年6月30日，我們的設計團隊由35名成員組成，主要專注於按客戶要求及規格制定設計解決方案。此外，於2019年6月30日，我們擁有由八名成員組成的研發團隊，主要專注於設計及開發建築自動化系統。於最後實際可行日期，我們已於中國取得15項有關多種建築裝飾技術的專利。進一步詳情請參閱「業務－知識產權」。

我們設有質量控制及監察程序，並從項目規劃、供應商及勞務分包商甄選、原材料採購、項目展開至項目竣工的不同工程階段進行質量管理。此有助確保工程的質量符合合約的要求及規格，並達致客戶的期望。於往績記錄期間，我們一直擁有ISO 9001、GB/T50430及ISO 14001認證。我們的職業健康及安全管理體系亦已取得OHSAS 18001認證。我們的董事確認，於往績記錄期間，我們並無收到來自客戶有關我們工程質量的任何重大投訴。

我們的競爭優勢

我們相信，我們具備以下競爭優勢：(i)我們為聲譽卓著的建築裝飾服務供應商，擁有悠久歷史，所提供的服務亦獲獎無數；(ii)我們擁有建築裝飾行業多個最高等級的資質及牌照，且擁有於複雜的大型公共基建及交通樞紐方面管理及施工的往績記錄；

概 要

(iii)我們擁有多元化的客戶基礎，主要客戶遍佈各經濟領域；(iv)我們憑藉設計能力屢獲殊榮；及(v)我們擁有專責管理團隊及資深的項目經理團隊。有關我們競爭優勢的進一步詳情，請參閱「業務－競爭優勢」。

我們的業務策略

為達致業務的可持續增長、進一步提升我們於中國建築裝飾行業的地位及提高長遠的股東價值，我們將繼續透過以下策略積極發掘建築裝飾行業的商機：(i)透過持續的項目投資擴展核心業務；(ii)優化銷售網絡以進一步提高收益；(iii)招聘人才以擴充產能及提高競爭力；(iv)為信息科技系統進行升級以使經營更趨現代化；及(v)訂立戰略性合作夥伴關係及作出戰略性股權投資以推動長遠增長。有關我們的業務策略的進一步詳情，請參閱「業務－業務策略」。

主要營運及財務數據

於往績記錄期間，我們為客戶提供專業及全面的建築裝飾服務。此外，我們按項目基準為客戶提供獨立建築裝飾設計服務。下表載列我們於往績記錄期間按服務類型劃分的收益明細：

	截至12月31日止年度			截至6月30日止六個月	
	2016年	2017年	2018年	2018年	2019年
	(人民幣百萬元)				
	(未經審計)				
建築合約收益	1,226.2	1,227.7	1,403.1	595.7	658.4
設計服務收入	19.7	39.1	37.7	8.0	10.3
總計	1,245.9	1,266.8	1,440.8	603.7	668.7

下表載列根據彼等各自合約價值(含稅)確認的項目之進度：

	截至12月31日止年度						截至6月30日止六個月								
	2016年		2017年		2018年		2018年		2019年						
	已承接 項目	年內 已確認 的收益	已承接 項目	年內 已確認 的收益	已承接 項目	年內 已確認 的收益	已承接 項目	年內 已確認 的收益	已承接 項目	年內 已確認 的收益	已承接 項目	年內 已確認 的收益			
	(人民幣百萬元)														
	(未經審計)														
合約價值(含稅)															
人民幣1.0百萬元以下	32.4	51.4	83.8	35.4	47.4	82.8	28.6	41.0	69.6	18.6	13.6	32.2	19.2	19.8	39.0
人民幣1.0百萬元至 人民幣10.0百萬元	90.9	189.5	280.4	117.6	212.6	330.2	139.5	272.1	411.6	104.8	80.5	185.3	76.7	91.0	167.7
人民幣10.0百萬元至 人民幣20.0百萬元	85.0	169.2	254.2	151.4	110.5	261.9	74.5	218.3	292.8	53.0	70.2	123.2	84.4	52.9	137.3
人民幣20.0百萬元以上	176.0	451.5	627.5	327.6	264.3	591.9	365.0	301.8	666.8	229.5	33.5	263.0	262.9	61.8	324.7
總計	384.3	861.6	1,245.9	632.0	634.8	1,266.8	607.6	833.2	1,440.8	405.9	197.8	603.7	443.2	225.5	668.7

概 要

下表載列我們於往績記錄期間獲授及完成的項目數目：

	於1月1日 的項目數目	截至12月31日 止年度的 獲授項目 數目	截至12月31日 止年度的 已竣工 項目數目	於12月31日 的項目數目
2016年	472	496	656	312
2017年	312	515	587	240
2018年	240	441	294	387

	於1月1日 的項目數目	截至6月30日 止期間的 獲授 項目數目	截至6月30日 止期間的 已竣工 項目數目	於6月30日 的項目數目
2019年	387	178	273	292

	於7月1日 的項目數目	於7月1日至 最後實際可行 日期止期間的 獲授項目數目	於7月1日至 最後實際可行 日期止期間的已 竣工項目數目	於最後實際 可行日期 的項目數目
2019年	292	206	217	281

截至2018年12月31日止年度的已竣工項目數目較截至2016年及2017年12月31日止年度的已竣工項目數目大幅減少，乃主要由於截至2018年12月31日止年度承接的項目規模較大故此竣工需時較長。

下表載列我們於往績記錄期間獲授項目的合約價值及確認的收益：

	於1月1日 未完成 合約的未確認 收益價值 (人民幣百萬元)	截至12月31日 止年度的獲授 項目合約價值 (含稅) ⁽¹⁾ (人民幣百萬元)	截至12月31日 止年度的 已確認收益 ⁽¹⁾ (人民幣百萬元)	截至12月31日 止年度 已確認收益 的增值稅 (人民幣百萬元)	於12月31日 的 未完成 合約的未確認 收益價值 ⁽²⁾ (人民幣百萬元)
2016年	515.7	1,511.4	1,245.9	50.9	730.3
2017年	730.3	1,470.9	1,266.8	61.7	872.7
2018年	872.7	1,645.3	1,440.8	134.1	943.1

概 要

	於1月1日的 未完成 合約的未確認 收益價值 (人民幣百萬元)	截至6月30日 止期間的獲授 項目合約價值 (含稅) ⁽¹⁾ (人民幣百萬元)	截至6月30日 止期間的 已確認收益 ⁽¹⁾ (人民幣百萬元)	截至6月30日 止期間已確認 收益的增值稅 (人民幣百萬元)	於6月30日的 未完成 合約的未確認 收益價值 ⁽²⁾ (人民幣百萬元)
2019年	943.1	632.7	668.7	58.3	848.8

附註：

- 建築項目的合約總值及未完成手頭合約可能因竣工狀況、稅項影響及其他調整（視乎情況而定）等差異而與實際確認的總收益有所不同。
- 於相應年度／期間末的未完成合約的未確認收益價值與分配為部分或全部未完成的交易價格金額之間的差額（載於本招股章程附錄一附註6）乃由於(i)未完成合約的增值稅；及(ii)已獲授但未動工的合約的合約價值（含稅）所致。其中，於2019年6月30日相關數字的對賬載列如下：

分配予部分或悉數未履行的建築及 設計服務的交易價格總額 (人民幣百萬元)	766.3
加：未完成合約的增值稅 (人民幣百萬元)	61.9
加：已獲授但未動工的合約的合約價值（含稅） (人民幣百萬元)	20.6
未完工合約的未確認收益價值 (人民幣百萬元)	848.8

根據於2019年7月1日至最後實際可行日期止期間的獲授項目的合約價值（含稅）及所確認的預期收益，董事估計於最後實際可行日期的未完成合約的未確認收益價值約為人民幣956.5百萬元。

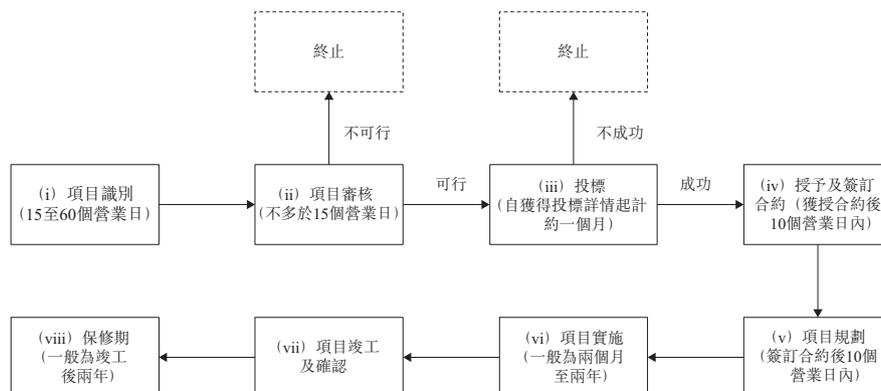
我們的業務模式

服務範圍

我們為客戶提供專業及全面的建築裝飾服務。我們的項目涵蓋室內外建築裝飾的不同範疇，包括（其中包括）(i)室內建築裝飾工程及安裝工程；(ii)室內機電安裝工程；(iii)消防安全安裝工程；(iv)電子與智能化系統安裝工程；及(v)幕牆安裝工程。此外，我們按項目基準為客戶提供獨立建築裝飾設計服務。

項目流程

我們的一般項目流程的主要步驟如下：



概 要

投標

於往績記錄期間，我們的大部分收益來自我們於中標時獲授的建築合約。截至2018年12月31日止三個年度及截至2019年6月30日止六個月，按獲授合約的數量計，我們的中標率分別為41.0%、43.7%、45.4%及47.5%。

於最後實際可行日期，我們已就13個建築項目提交標書，合約總值約達人民幣538.0百萬元，該等投標仍未有結果。此外，本集團擬就八個項目提交投標申請，各自的估計合約金額均超過人民幣50.0百萬元（視乎合約最終條款而定），所需的運營資金將以上市所得款項淨額撥支。八個項目的估計合約總值約達人民幣829.6百萬元。

下表載列於往績記錄期間我們所提交標書及獲授合約的數目及合約價值（含稅）：

	截至12月31日止年度			截至6月30日止六個月		
	2016年	2017年	2018年	2018年	2019年	
	合約價值 (含稅) (人民幣 百萬元)	合約價值 (含稅) (人民幣 百萬元)	合約價值 (含稅) (人民幣 百萬元)	合約價值 (含稅) (人民幣 百萬元) (未經審計)	合約價值 (含稅) (人民幣 百萬元)	合約價值 (含稅) (人民幣 百萬元)
	數目	數目	數目	數目	數目	數目
所提交標書	1,207	1,171	997	502	375	1,983.9
獲授合約	495	512	453	203	178	632.7

有關我們業務模式的進一步詳情，請參閱「業務－我們的業務營運」。

我們的客戶

本集團擁有廣泛的客源，客戶一般包括國有企業、政府機關及機構、上市公司、外資企業及地產發展商。截至2018年12月31日止三個年度及截至2019年6月30日止六個月，我們五大客戶分別佔我們總收益的42.8%、25.3%、26.1%及39.5%，而我們最大客戶於同期則分別佔我們總收益的18.0%、15.2%、7.5%及23.1%。進一步詳情請參閱「業務－我們的客戶」。

我們的供應商

我們購買的主要原材料包括金屬、大理石、木材及瓷磚。截至2018年12月31日止三個年度及截至2019年6月30日止六個月，所用原材料及消耗品的總成本分別為人民幣777.1百萬元、人民幣748.6百萬元、人民幣772.2百萬元及人民幣362.7百萬元。截至2018年12月31日止三個年度及截至2019年6月30日止六個月，我們的五大供應商分別佔我們所用原材料及消耗品總成本的19.5%、10.4%、7.6%及10.4%，而我們的最大供應商分別佔同期所用原材料及消耗品總成本的5.2%、2.5%、1.6%及3.3%。我們向主要從事銷售建設及建築裝飾材料的供應商採購原材料，並直接將原材料交付至我們的工地。我們按項目基準採購原材料，並不會就供應保留存貨或庫存。有關我們的供應商的進一步詳情，請參閱「業務－我們的供應商」。

我們與勞務分包商的安排

與中國許多建築裝飾服務供應商相似，我們會於項目實施期間將特定工程分包給中國的勞務分包商（作為分包商）並依賴彼等提供的臨時員工進行勞務工作。於往績記錄期間，我們主要將砌磚、木工及油漆工程分包予勞務分包商。根據我們與勞務分包商的安排，勞務分包商負責安排足夠數目的工人及完成相關合約列明的工程，而我們則繼續負責項目管理及採購原材料。截至2018年12月31日止三個年度及截至2019年6月30日止六個月，我們五大分包商分別佔我們總分包成本的88.0%、82.3%、63.9%及71.7%，而我們最大的分包商於同期則分別佔我們總分包成本的51.5%、29.6%、17.3%及20.4%。於往績記錄期間及直至最後實際可行日期，我們僅進行勞務分包，而並未進行勞務派遣。進一步詳情請參閱「業務－我們與勞務分包商的安排」。

我們的控股股東

緊隨全球發售完成後（假設超額配股權未獲行使），范先生（主席、執行董事兼行政總裁）透過其對范氏家族信託的控制，將有權控制行使本公司已發行股本約37.69%的投票權。因此，范先生及其緊密聯繫人均為我們的控股股東。進一步詳情請參閱「與控股股東的關係」及「主要股東」。

不合規事宜

於往績記錄期間，我們未能按相關中國法律及法規的規定，為部分僱員悉數作出社會保障及住房公積金供款。誠如中國法律顧問所告知，該等不合規事宜並無對本集團營運造成任何重大影響。有關本集團於往績記錄期間的不合規事件的進一步詳情，請參閱「業務－不合規事宜」。

歷史財務資料概要

經營業績概要

下表概述本集團於往績記錄期間的財務報表的綜合全面收益表數據，詳情載於本招股章程附錄一會計師報告：

	截至12月31日止年度			截至6月30日止六個月	
	2016年	2017年	2018年	2018年	2019年
	(人民幣百萬元)				
	(未經審計)				
收益	1,245.9	1,266.8	1,440.8	603.7	668.7
銷售成本	(1,122.2)	(1,129.5)	(1,277.1)	(534.9)	(591.2)
毛利	123.7	137.3	163.7	68.8	77.5
年／期內溢利及 全面收益總額	45.9	56.5	60.1	21.0	14.7

概 要

下表載列於往績記錄期間按樓宇及物業類型劃分的收益、毛利及毛利率明細：

	截至12月31日止年度									截至6月30日止六個月					
	2016年			2017年			2018年			2018年			2019年		
	收益	毛利	毛利率	收益	毛利	毛利率	收益	毛利	毛利率	收益	毛利	毛利率	收益	毛利	毛利率
(人民幣 百萬元)	(人民幣 百萬元)	(%)	(人民幣 百萬元)	(人民幣 百萬元)	(%)	(人民幣 百萬元)	(人民幣 百萬元)	(%)	(人民幣 百萬元)	(人民幣 百萬元)	(%)	(人民幣 百萬元)	(人民幣 百萬元)	(%)	
工業樓宇	53.9	4.6	8.5	22.7	3.2	14.1	23.8	3.2	13.4	10.9	0.9	8.3	24.1	3.4	14.2
公共基建 ⁽¹⁾	242.7	30.0	12.4	355.6	36.0	10.1	300.4	31.3	10.4	121.7	9.9	8.1	229.7	28.4	12.4
商業樓宇 ⁽²⁾	698.0	64.7	9.3	564.7	58.4	10.3	581.1	73.6	12.7	197.9	23.2	11.7	216.4	25.5	11.8
住宅樓宇 ⁽³⁾	251.3	24.4	9.7	323.8	39.7	12.3	535.5	55.6	10.4	273.2	34.8	12.7	198.5	20.2	10.2
總計	<u>1,245.9</u>	<u>123.7</u>	<u>9.9</u>	<u>1,266.8</u>	<u>137.3</u>	<u>10.8</u>	<u>1,440.8</u>	<u>163.7</u>	<u>11.4</u>	<u>603.7</u>	<u>68.8</u>	<u>11.4</u>	<u>668.7</u>	<u>77.5</u>	<u>11.6</u>

附註：

- (1) 公共基建包括醫院、教育機構、文化中心、展覽中心及公共交通基建等。
- (2) 商業樓宇包括辦公大樓、酒店、商場、銀行大樓及娛樂設施等。
- (3) 住宅樓宇包括住宅單位及住宅物業內的公共或公用空間。

自截至2016年12月31日止年度至截至2017年12月31日止年度，我們的收益增長1.7%，而自截至2017年12月31日止年度至截至2018年12月31日止年度，我們錄得進一步增長13.7%。收益增幅乃主要由於2017年設計服務收入增加及2018年建築合約收益增加所致。自截至2018年6月30日止六個月至2019年同期，我們的收益增長10.8%。收益增幅乃主要由於所承接的項目數目增加所致。

截至2016年12月31日止年度至截至2017年12月31日止年度的毛利增加11.0%，乃主要由於合約總值（含稅）為人民幣1.0百萬元至人民幣10.0百萬元之間的項目的毛利增加所致，惟部分被合約總值（含稅）超過人民幣20.0百萬元的項目的毛利減少所抵銷。截至2017年12月31日止年度至截至2018年12月31日止年度，毛利進一步增加19.2%。該增幅乃主要由於合約總值（含稅）超過人民幣20.0百萬元的項目的毛利增加所致。自截至2018年6月30日止六個月至2019年同期，我們的毛利增加12.6%。毛利增幅乃主要由於來自合約總值（含稅）介乎人民幣10.0百萬元至人民幣20.0百萬元以及超過人民幣20.0百萬元的項目的毛利增加所致。我們於往績記錄期間並無任何項目錄得虧損。

概 要

截至2018年12月31日止三個年度及截至2019年6月30日止六個月，我們的毛利率分別為9.9%、10.8%、11.4%及11.6%。我們的毛利率於截至2017年12月31日止年度較截至2016年12月31日止年度增加，主要是由於2017年時間緊迫的短期住宅樓宇項目增多，導致我們的回報增加。我們的毛利率於截至2018年12月31日止年度較截至2017年12月31日止年度增加，乃由於於相應期間與商業樓宇有關的項目的毛利率增加所致。我們的毛利率由截至2018年6月30日止六個月的11.4%增加至截至2019年6月30日止六個月的11.6%，主要是由於與工業樓宇及公共基建有關的項目的毛利率增加所致。

進一步詳情請參閱「財務資料－綜合全面收益表選定項目描述」及「財務資料－過往經營業績概覽」。

綜合財務狀況表概要

下表載列於所示日期的財務狀況資料概要：

	2016年	於2018年12月31日 2017年	2018年	於2019年 6月30日
		(人民幣百萬元)		
非流動資產	163.1	174.1	152.1	134.2
流動資產	1,037.8	1,117.7	1,317.0	1,366.4
資產總值	1,200.9	1,291.8	1,469.1	1,500.6
非流動負債	47.8	44.0	38.9	61.4
流動負債	893.9	869.1	989.4	989.5
負債總額	941.7	913.1	1,028.3	1,050.9
流動資產淨值	143.9	248.6	327.6	376.9
資產總值減流動負債	307.0	422.7	479.7	511.1
總權益	259.2	378.7	440.8	449.7

我們的流動資產由2016年12月31日的人民幣1,037.8百萬元增加至2017年12月31日的人民幣1,117.7百萬元，乃主要由於貿易及其他應收款項增加所致。

我們的流動資產由2017年12月31日的人民幣1,117.7百萬元增加至2018年12月31日的人民幣1,317.0百萬元。增加乃主要由於合約資產增加以及貿易及其他應收款項增加所致。

我們的流動資產維持相對穩定，於2018年12月31日及2019年6月30日分別為人民幣1,317.0百萬元及人民幣1,366.4百萬元。

進一步詳情請參閱「財務資料－綜合財務狀況表若干項目的描述」。

概 要

綜合現金流量表概要

下表概述於往績記錄期間的現金流量表：

	截至12月31日止年度			截至2019年
	2016年	2017年	2018年	6月30日 止六個月
	(人民幣百萬元)			
營運資金變動前的				
經營現金流量	106.8	121.1	125.7	49.6
經營活動所得／(所用)				
現金淨額	80.6	(163.0)	19.5	(32.5)
投資活動(所用)／所得				
現金淨額	(19.6)	(12.8)	19.2	2.2
融資活動所得／(所用)				
現金淨額	8.5	126.5	(8.9)	(4.6)
現金及現金等價物				
增加／(減少)淨額	69.5	(49.3)	29.8	(34.9)
年／期初的現金及現金等價物	37.2	106.7	57.4	87.2
年／期終的現金及現金等價物	106.7	57.4	87.2	52.3

於往績記錄期間，我們的現金流量曾出現重大波動。截至2017年12月31日止年度，我們的經營活動所用現金淨額為人民幣163.0百萬元，而截至2016年12月31日止年度，經營活動所得現金淨額則為人民幣80.6百萬元，乃主要由於貿易及其他應收款項增加人民幣174.7百萬元（與我們的收益增長相符），以及貿易及其他應付款項減少人民幣109.5百萬元所致（主要與向供應商支付原材料費用的時間有關）。截至2018年12月31日止年度，我們的經營活動所得現金淨額為人民幣19.5百萬元，乃由於營運資金變動前經營溢利人民幣125.7百萬元及貿易及其他應付款項增加人民幣103.4百萬元所致，主要與向供應商支付原材料費用的時間有關。有關增加部分被合約資產增加人民幣175.4百萬元所抵銷。截至2019年6月30日止六個月，我們錄得經營活動所用現金淨額人民幣32.5百萬元，乃由於營運所用現金流量人民幣18.0百萬元及已付所得稅人民幣14.5百萬元所致。鑒於我們的現金流量於往績記錄期間曾出現大幅波動，尤其是於2017年12月31日及2019年6月30日的經營活動現金流出淨額，我們已制定有效的信貸控制政策並實施有效措施，以監察及改善我們的流動資金及信貸風險。本集團已設立委員會專責收回自2019年3月起的未償還合約金額。

我們的融資活動所得現金淨額由截至2016年12月31日止年度的人民幣8.5百萬元增加至截至2017年12月31日止年度的人民幣126.5百萬元，乃主要由於銀行及其他借款所得款項由截至2016年12月31日止年度的人民幣37.0百萬元增加至截至2017年12月31日止年度的人民幣128.9百萬元所致。截至2018年12月31日止年度，我們的融資活動所用現金淨額為人民幣8.9百萬元，主要由於償還銀行及其他借款由截至2017年12月31日止年度的人民幣52.3百萬元增加至截至2018年12月31日止年度的人民幣122.7百萬元所

概 要

致。截至2019年6月30日止六個月，本集團的融資活動所用現金淨額為人民幣4.6百萬元。現金流出乃主要由於償還銀行及其他借款人民幣32.9百萬元、視作向股東分派（作為重組的一部分）人民幣6.6百萬元、支付租賃負債的本金及利息合共人民幣4.1百萬元、已付融資成本人民幣3.8百萬元以及支付上市開支人民幣2.7百萬元所致，部分被銀行及其他借款所得款項人民幣45.5百萬元所抵銷。

進一步詳情請參閱「財務資料－流動資金及資金來源－現金流量」。

財務比率

下表載列我們於各所示年度及各所示日期的主要財務比率：

	截至12月31日止年度			截至2019年
	2016年	2017年	2018年	6月30日 止六個月
毛利率	9.9%	10.8%	11.4%	11.6%
純利率	3.7%	4.5%	4.2%	2.2%
股本回報率	19.4%	17.6%	14.8%	不適用
總資產回報率	4.0%	4.5%	4.4%	不適用
利息償付率	15.1	10.5	9.2	5.5
	於12月31日			於2019年
	2016年	2017年	2018年	6月30日
流動比率	1.16	1.29	1.33	1.38
資產負債比率	34.4%	43.1%	37.1%	39.0%
債務淨額對股本比率	不適用	27.9%	17.4%	27.4%

有關該等比率的進一步資料，請參閱「財務資料－主要財務比率」。

應用香港財務報告準則第9號及香港財務報告準則第15號

我們的過往綜合財務資料乃根據我們的相關財務報表編製，當中自往績記錄期間初起及於整個往績記錄期間均一直貫徹採納及應用香港財務報告準則第9號「金融工具」（「香港財務報告準則第9號」）及香港財務報告準則第15號「客戶合約收益」（「香港財務報告準則第15號」）。鑒於往績記錄期間為自2016年1月1日起至2019年6月30日止，且於該期間須強制應用香港財務報告準則第9號及香港財務報告準則第15號，故我們於編製財務報表時已採納香港財務報告準則第9號及香港財務報告準則第15號，以代替香港會計準則第11號「建築合約」（「香港會計準則第11號」）及香港會計準則第39號「金融工具：確認及計量」（「香港會計準則第39號」）。因此，根據香港財務報告準則第9號及香港財務報告準則第15號編製的歷史財務資料可按期比較。然而，我們已根據香港會計準則第11號及香港會計準則第39號所載的原則盡最大努力進行內部評估，而根據該內部評估，我們認為應用香港會計準則第39號及香港會計準則第11號而非香港財務報告準則第9號及香港財務報告準則第15號，對我們於往績記錄期間的財務狀況及表現將會造成重大影響。有關應用香港財務報告準則第9號及香港財務報告準則第15號的理由及影響以及對財務狀況及表現的主要影響詳情，請參閱「財務資料－採納若干新訂及經修訂會計政策的影響」，亦請參閱「風險因素－有關我們業務的風險－倘適用於我們業務的會計準則出現變動，及倘我們於應用該等會計準則時作出的判斷及假設出現變動，均或會對我們的經營業績及財務狀況造成重大影響」。

概 要

近期發展及重大不利變動

於往績記錄期間後及直至最後實際可行日期，我們已訂立合共206份合約，總合約價值（含稅）為人民幣926.3百萬元。有關合約價值（含稅）超過人民幣40.0百萬元的合約資料如下：

排名	位置	開工日期/ 預計開工日期	預計完成日期 ⁽¹⁾	合約價值 (含稅) (人民幣 百萬元)	截至2019年	截至2020年	項目類型
					12月31日 止年度的 預期收益 (不含稅) (人民幣 百萬元)	12月31日 止年度的 預期收益 (不含稅) (人民幣 百萬元)	
1.	中國四川省資陽市	2020年2月	2020年12月	90.0	-	82.6	住宅樓宇
2.	中國四川省重慶市、 廣西省、雲南省、 貴州省	2020年1月	2020年12月	80.0	-	73.4	住宅樓宇
3	中國廣東省深圳及汕尾	2020年2月	2020年6月	69.9	-	64.1	商業樓宇
4	中國四川省成都市	2019年8月	2020年12月	45.7	23.6	18.3	住宅樓宇

附註：

(1) 完成一項工程所需的實際時間可能與合約期限大有不同。

於最後實際可行日期，我們已結清貿易應收款項人民幣113.1百萬元，佔於2019年6月30日尚未償還結餘13.1%。

據董事會估計，截至2019年12月31日止年度，本公司擁有人應佔溢利及全面收益總額將較截至2018年12月31日止年度下跌，此乃由於(i)截至2019年12月31日止年度錄得估計上市開支約人民幣22.5百萬元（屬一次性非經常開支）；及(ii)於上市後及隨著我們的業務發展，預期銷售及營銷開支以及一般及行政開支將會增加所致。董事確認，除上文所披露者外，我們的財務及業務狀況自2019年6月30日以來及直至最後實際可行日期並無經歷任何重大不利變動。並無事項將對本招股章程附錄一會計師報告內所示的資料產生重大影響。

上市開支

根據指示性發售價範圍的中位數計算，估計上市開支總額將為人民幣43.0百萬元，其中人民幣14.7百萬元與向公眾發行新股份直接相關，並將列賬為自權益扣除。於往績記錄期間，約人民幣14.6百萬元自損益扣除，而餘下人民幣13.7百萬元將於往績記錄期間後支銷。

所得款項用途

於行使超額配股權前並假設發售價為每股股份1.22港元（即指示性發售價範圍每股股份1.06港元至1.37港元的中位數），扣除我們就全球發售已付及應付的包銷費用及估計總開支後，估計全球發售所得款項淨額約為131.1百萬港元。我們擬將該等所得款項淨額作以下用途：

- 約61.2%或80.2百萬港元（相當於約人民幣69.0百萬元）的全球發售所得款項淨額將用於為我們現有及預期項目的資本需求及現金流量撥資；
- 約8.1%或10.6百萬港元（相當於約人民幣9.1百萬元）的全球發售所得款項淨額將用於於2019年底前僱用更多項目經理及設計師，從而提升我們的服務能力及競爭力；
- 約20.9%或27.4百萬港元（相當於約人民幣23.6百萬元）的全球發售所得款項淨額將用於提升我們在北京、天津、武漢、南京、重慶、杭州、貴陽及威海的現有分公司；及
- 約9.8%或12.9百萬港元（相當於約人民幣11.1百萬元）的全球發售所得款項淨額將用作營運資金及一般企業用途。

有關進一步詳情，請參閱「未來計劃及所得款項用途」。

股息

自本集團成立起及直至最後實際可行日期，概無向股東宣派或分派股息。

概不保證我們將於全球發售完成後宣派或分派任何股息。於任何既定年度未作分派的任何可分派溢利將被保留，並用於往後年度的分派。倘將溢利作為股息分派，有關部分的溢利將不可用作再投資於我們的業務。

全球發售統計數據

發售股份數目： 148,500,000 股股份

發售價： 預期將不會高於每股股份1.37港元，且不會低於每股股份1.06 港元（即指示性發售價範圍的最高及最低值），並經扣除包銷費用及其他相關開支

	按發售價 每股股份 1.06港元計算 (港元)	按發售價 每股股份 1.37港元計算 (港元)
市值	629,640,000	813,780,000
於2019年6月30日本公司擁有人 應佔未經審計備考經調整 綜合有形資產淨值 (附註)	1.09	1.16

附註：有關此數據的計算基準及假設請參閱本招股章程附錄二。

進行全球發售的理由

我們將繼續主動物色建築裝飾行業商機，以實現業務可持續增長，進一步鞏固我們於中國建築裝飾行業的地位及增加長期股東價值。尤其是，我們擬動用全球發售所得款項淨額撥付我們的現有及預期項目、僱用更多項目經理及設計師，以及完善若干現有分公司。

此外，董事認為全球發售將有助實施我們的策略並進一步提升我們的整體市場地位，理由如下：(i)滿足我們業務擴張的資金需求；(ii)提升我們的品牌知名度及競爭力；及(iii)方便將來籌集資金。

有關我們進行全球發售的理由的進一步詳情，請參閱「未來計劃及所得款項用途」。

首次公開發售前投資

我們已引入三名首次公開發售前投資者，即蘇生先生、鄭俊賢先生及范振村先生。緊隨資本化發行及全球發售完成後（假設超額配股權未獲行使），蘇生先生（透過其全資投資公司Sosang Holdings）、鄭俊賢先生及范振村先生將分別持有本公司全部已發行股本的3.79%、1.52%及0.97%。

進一步詳情請參閱「歷史及重組－首次公開發售前投資」。

風險因素

我們的業務面臨若干風險，包括但不限於與我們業務及行業、與我們經營所在國家及與全球發售有關的風險。由於在確定風險是否重大時不同投資者可能有不同的解讀和標準，謹請閣下在決定投資於發售股份前，仔細閱讀「風險因素」整個章節。我們所面臨的部分重大風險包括：

- 本集團於往績記錄期間的貿易應收款項其後結算偏低，故此概不保證客戶將準時向我們支付所有款項，而我們因而面臨信貸風險；
- 倘我們未能妥善管理營運資金或未能取得充足資金，我們的業務經營可能會受到干擾及對擴展計劃造成不利影響；
- 截至2017年12月31日止年度及截至2019年6月30日止六個月，本集團錄得經營活動現金流出。倘本集團日後錄得經營活動現金流出，我們的流動資金及財務狀況可能受到重大不利影響；
- 我們未必能就合約資產開單及收取全數款項，且我們的收益可能因修訂訂單而出現波動；
- 倘我們無法準確地估計及控制項目成本或完工進度，我們的盈利能力可能受到不利影響；
- 概不保證日後我們將能中標或客戶將向我們授予新合約，繼而對我們的財務表現造成不利影響；及
- 項目延誤可能產生重大負債，可能會對我們的現金流量狀況及財務狀況造成重大不利影響。

閣下務須細閱招股章程全文。我們鄭重提醒閣下切勿依賴任何報章所載或透過媒體發佈有關我們及／或全球發售的任何資料，其中某些資料可能與本招股章程所載資料不一致。

釋 義

於本招股章程內，除文義另有所指外，下列詞彙具有以下涵義。

「會計師報告」	指	本招股章程附錄一所載的會計師報告
「安碧」	指	安碧有限公司，一間於2014年2月28日根據英屬處女群島法律註冊成立的有限公司，並由德衛全資擁有
「申請表格」	指	白色申請表格、黃色申請表格及綠色申請表格，或視乎文義所指其中任何一種申請表格
「細則」或 「組織章程細則」	指	本公司於2019年12月21日有條件採納並於上市日期生效的經修訂及重訂組織章程細則（經不時修訂或補充），其概要載於本招股章程附錄三
「安優」	指	安優企業有限公司，一間於2018年10月25日根據英屬處女群島法律註冊成立的有限公司，並由安碧全資擁有
「董事會」	指	本公司董事會
「營業日」	指	香港銀行一般開門辦理日常銀行業務的任何日子（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
「資本化發行」	指	如本招股章程附錄四「法定及一般資料－A. 有關本集團的進一步資料－4. 於2019年12月21日通過的股東書面決議案」所述，將本公司股份溢價賬進賬項內的若干金額資本化後將進行的發行444,510,000股股份

釋 義

「中央結算系統」	指	由香港結算設立及營運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，可為個人或聯名個人或公司
「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
「陳氏家族信託」	指	一個於2018年11月26日由陳立先生作為委託人成立的全權信託Legend Trust，並由招商永隆信託有限公司擔任受託人
「Chenli Holdings」	指	Chenli Holdings Limited，一間於2018年10月16日根據英屬處女群島法律註冊成立的有限公司，並由安優全資擁有。Chenli Holdings為我們的股東之一
「第13號通知」	指	國家外匯管理局關於進一步簡化和改進直接投資外匯管理政策的通知
「第37號通知」	指	國家外匯管理局關於境內居民通過特殊目的公司境外投融資及返程投資外匯管理有關問題的通知
「《公司條例》」	指	香港法例第622章《公司條例》(經不時修訂或補充)

釋 義

「公司（清盤及雜項條文）條例」	指	香港法例第32章《公司（清盤及雜項條文）條例》（經不時修訂或補充）
「《公司法》」或「《開曼公司法》」	指	開曼群島1961年第3號法例第22章《公司法》（2018年修訂本）（經不時修訂、補充或以其他方式修改）
「本公司」	指	文業集團控股有限公司，一間於2018年11月13日在開曼群島註冊成立的獲豁免有限公司，並於2019年2月8日根據《公司條例》第16部註冊為非香港公司
「控股股東」	指	包括范先生、Fanshazhou Holdings、謙信及各信託控股公司。有關詳情請參閱「與控股股東的關係」
「中國證監會」	指	中國證券監督管理委員會，負責監督及規管中國證券市場的監管機構
「彌償契據」	指	范先生以本公司為受益人（為其本身及作為其附屬公司的受託人）簽立日期為2019年12月30日的彌償契據，其詳情載於「業務－不合規事宜」
「德衛」	指	德衛有限公司，一間於2014年2月28日根據英屬處女群島法律註冊成立的有限公司，並由億聯全資擁有
「董事」	指	本公司董事
「億聯」	指	億聯有限公司，一間於2014年2月28日根據英屬處女群島法律註冊成立的有限公司，並由招商永隆信託有限公司全資擁有
「企業所得稅」	指	企業所得稅

釋 義

「《企業所得稅法》」	指	《中華人民共和國企業所得稅法》(經不時修訂或補充)
「ESOP Holdings」	指	Wenye Innovator Holdings Limited，一間於2018年11月29日根據英屬處女群島法律註冊成立的有限公司，並為我們的股東之一
「極端情況」	指	香港政府所公佈因超級颱風導致的極端情況
「范氏家族信託」	指	一個於2018年11月26日由范先生作為委託人成立的全權信託謙信信託，並由招商永隆信託有限公司擔任受託人
「Fanshazhou Holdings」	指	Fanshazhou Holdings Limited，一間於2018年10月16日根據英屬處女群島法律註冊成立的有限公司，並由謙信全資擁有。Fanshazhou Holdings為我們的控股股東之一
「弗若斯特沙利文」	指	弗若斯特沙利文(北京)諮詢有限公司上海分公司，獨立研究顧問及獨立第三方
「弗若斯特沙利文報告」	指	由弗若斯特沙利文刊發的行業報告，其詳情載於「行業概覽」
「全球發售」	指	香港公開發售及國際配售
「綠色申請表格」	指	將由網上白表服務供應商填寫的申請表格
「本集團」或「我們」	指	本公司及其於相關時間的附屬公司，或如文義另有所指，就本公司成為其現時附屬公司的控股公司之前的期間而言，指於相關時間猶如本公司附屬公司的該等附屬公司

釋 義

「合肥文業」	指	合肥市文業裝飾工程有限公司，一間於2013年7月26日根據中國法律成立的有限公司，並為文業裝飾的全資附屬公司
「網上白表」	指	通過IPO App或指定網站 www.hkeipo.hk 遞交網上申請，以申請人本身名義申請認購將予發行的香港發售股份
「網上白表服務供應商」	指	於IPO App或指定網站 www.hkeipo.hk 列明由本公司指定的網上白表服務供應商
「港元」	指	香港法定貨幣港元
「香港結算」	指	香港中央結算有限公司，為香港交易及結算所有有限公司的全資附屬公司
「香港結算代理人」	指	香港中央結算（代理人）有限公司，為香港結算的全資附屬公司
「香港」	指	中國香港特別行政區
「香港發售股份」	指	我們根據香港公開發售初步提呈發售以供認購的14,852,000股新股份
「香港公開發售」	指	我們根據本招股章程及申請表格所載的條款及條件並在其規限下，按發售價向香港公眾人士提呈發售香港發售股份以供認購，進一步詳情載於「全球發售的架構及條件」
「香港證券登記處」	指	卓佳證券登記有限公司
「香港包銷商」	指	名列「包銷－香港包銷商」的包銷商，即香港公開發售的包銷商

釋 義

「香港包銷協議」	指	由（其中包括）本公司及香港包銷商所訂立日期為2019年12月30日有關香港公開發售的包銷協議，進一步詳情載於「包銷」
「惠州文業」	指	惠州市深文業幕牆裝飾有限公司，一間於2015年12月23日根據中國法律成立的有限公司。惠州文業於重組後不再為我們的附屬公司
「香港財務報告準則」	指	香港財務報告準則，其中包括香港會計師公會所頒佈的準則及詮釋
「獨立第三方」	指	不被視為本公司關連人士或任何該等人士的聯繫人（定義見上市規則）的任何人士或實體
「國際配售」	指	國際包銷商根據國際包銷協議的條款及條件並在其規限下，為及代表本公司按發售價向香港及美國境外世界各地的機構、專業人士、企業及其他投資者有條件配售國際配售股份，進一步詳情載於「全球發售的架構及條件」
「國際配售股份」	指	根據國際配售，我們初步提呈發售以供認購的133,648,000股新股份，連同（倘相關）本公司因超額配股權獲行使而可能發行的任何額外股份
「國際包銷商」	指	預期將訂立國際包銷協議的國際配售包銷商
「國際包銷協議」	指	由（其中包括）本公司及國際包銷商於定價日或前後訂立有關國際配售的包銷協議，進一步詳情載於「包銷」

「IPO App」	指	網上白表服務的手機應用程式，可於App Store或Google Play搜尋「IPO App」下載，或於 www.hkeipo.hk/IPOApp 或 www.tricorglobal.com/IPOApp 下載
「聯席賬簿管理人」及 「聯席牽頭經辦人」	指	(i)富強證券有限公司，可進行證券及期貨條例項下第1類（證券交易）受規管活動的持牌法團；(ii)滙富金融服務有限公司，可進行證券及期貨條例項下第1類（證券交易）、第2類（期貨合約交易）、第4類（就證券提供意見）及第9類（資產管理）受規管活動的持牌法團；(iii)鴻昇證券有限公司，可進行證券及期貨條例項下第1類（證券交易）、第4類（就證券提供意見）及第9類（資產管理）受規管活動的持牌法團；及(iv)滙生證券有限公司，可進行證券及期貨條例項下第1類（證券交易）及第4類（就證券提供意見）受規管活動的持牌法團的統稱
「最後實際可行日期」	指	2019年12月22日，即本招股章程付印前為確定當中所載若干資料的最後實際可行日期
「Lijueqing Holdings」	指	Lijueqing Holdings Limited，一間於2018年10月16日根據英屬處女群島法律註冊成立的有限公司，並由李厥慶先生全資擁有。Lijueqing Holdings為我們的股東之一
「Linyongqi Holdings」	指	Linyongqi Holdings Limited，一間於2018年10月16日根據英屬處女群島法律註冊成立的有限公司，並由林永琪先生全資擁有。Linyongqi Holdings為我們的股東之一
「上市」	指	股份於聯交所主板上市
「上市委員會」	指	聯交所上市委員會
「上市日期」	指	預期為2020年1月14日或前後，即股份首次於聯交所主板上市及股份獲准開始在聯交所主板買賣的日期

釋 義

「上市規則」	指	聯交所證券上市規則（經不時修訂或補充）
「《併購規定》」	指	《關於外國投資者併購境內企業的規定》（2009年修訂本）
「大綱」或 「組織章程大綱」	指	本公司於2019年12月21日有條件採納並於上市日期生效的組織章程大綱（經不時修訂或補充）
「謙信」	指	謙信有限公司，一間於2018年10月25日根據英屬處女群島法律註冊成立的有限公司，並由安碧全資擁有
「商務部」	指	中華人民共和國商務部，或其主管地方分支機構
「范先生」	指	范少周先生，我們的行政總裁、董事會主席、執行董事兼控股股東之一
「全國中小企業股份 轉讓系統」	指	全國中小企業股份轉讓系統有限責任公司，公眾公司股份交易的中國場外交易系統
「發售價」	指	每股發售股份的最終發售價（不包括1.0%經紀佣金、0.0027%證監會交易徵費及0.005%聯交所交易費），將不高於1.37港元及預期將不低於1.06港元，有關價格乃由本公司與獨家全球協調人（為其本身及代表包銷商）於定價日或之前以協議方式釐定
「發售股份」	指	香港發售股份及國際配售股份

釋 義

「超額配股權」	指	預期我們將根據國際包銷協議授予國際包銷商並可由獨家全球協調人（為其本身及代表國際包銷商）行使的購股權，據此，我們可能需要按發售價配發及發行最多22,274,000股額外股份（佔全球發售項下初步提呈發售發售股份數目的15%），以補足國際配售的超額分配（如有），進一步詳情載於「全球發售的架構及條件」
「中國人民銀行」	指	中國人民銀行
「中國」	指	中華人民共和國，僅就本招股章程而言，不包括香港、中華人民共和國澳門特別行政區及台灣
「《中國公司法》」	指	《中國公司法》，經不時修訂、補充或以其他方式修改
「中國公認會計原則」	指	中國公認會計原則
「中國政府」	指	中國政府，包括所有政治分支部門（包括省、市及其他地區或地方政府實體）及其機構，或如文義所指，其中任何一間機構
「中國法律顧問」	指	金杜律師事務所，本公司有關中國法律的法律顧問
「首次公開發售前投資」	指	首次公開發售前投資者所作的投資，其主要條款於「歷史及重組－首次公開發售前投資」概述
「首次公開發售前投資者」	指	包括蘇生先生、鄭俊賢先生及范振村先生
「定價日」	指	預期為2020年1月9日或前後，惟不遲於2020年1月12日，即本公司及獨家全球協調人（為其本身及代表包銷商）就全球發售釐定最終發售價的日期

釋 義

「S規例」	指	美國證券法S規例
「重組」	指	本集團為籌備上市而進行的重組，有關詳情載於「歷史及重組－重組」
「人民幣」	指	中國法定貨幣人民幣
「受限制股份單位」	指	根據受限制股份單位計劃授出的受限制股份單位
「受限制股份單位計劃」	指	本公司於2019年3月13日採納的受限制股份單位計劃
「國家外匯管理局」	指	中華人民共和國國家外匯管理局
「國家稅務總局」	指	中華人民共和國國家稅務總局
「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	香港法例第571章《證券及期貨條例》(經不時修訂或補充)
「股份」	指	本公司股本中每股面值0.0001港元的普通股
「股東」	指	股份持有人
「獨家全球協調人」	指	富強證券有限公司，可進行證券及期貨條例項下第1類(證券交易)受規管活動的持牌法團
「獨家保薦人」	指	富強金融資本有限公司，可進行證券及期貨條例項下第6類(就機構融資提供意見)受規管活動的持牌法團
「Sosang Holdings」	指	Sosang Holdings Limited，一間於2018年11月30日根據英屬處女群島法律註冊成立的有限公司，並由蘇生先生全資擁有
「Sosang (HK) Holdings」	指	Sosang (HK) Holdings Limited，一間於2018年12月3日根據香港法律註冊成立的有限公司，並於重組前由Sosang Holdings全資擁有

釋 義

「穩定價格經辦人」	指	富強證券有限公司
「聯交所」或 「香港聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「收購守則」	指	由證監會頒佈的香港公司收購及合併守則（經不時修訂或補充）
「往績記錄期間」	指	截至2018年12月31日止三個年度及截至2019年6月30日止六個月
「信託控股公司」	指	包括安碧、德衛及億聯
「包銷商」	指	香港包銷商及國際包銷商
「包銷協議」	指	香港包銷協議及國際包銷協議
「美國」	指	美利堅合眾國、其領土及屬地、任何美國州份及哥倫比亞特區
「美元」	指	美國法定貨幣美元
「美國證券法」	指	1933年《美國證券法》（經不時修訂或補充）
「Wenye BVI」	指	Wenye International Holdings Limited，一間於2018年11月29日根據英屬處女群島法律註冊成立的有限公司，並由本公司直接全資擁有
「文業建築」	指	文業建築裝飾（廣州）有限公司（前稱深圳文業控股有限公司），一間於2018年10月23日根據中國法律成立的有限公司。文業建築分別由外商獨資企業及 Sosang (HK) Holdings 擁有94.95%及5.05%權益

釋 義

「文業裝飾」	指	深圳文業裝飾設計工程有限公司，一間於1989年1月23日根據中國法律成立的公司，並由文業實業全資擁有。文業裝飾為本集團的主要營運附屬公司
「Wenye Elite Holdings」	指	Wenye Elite Holdings Limited，一間於2018年11月1日根據英屬處女群島法律註冊成立的有限公司，並為我們的主要股東之一
「Wenye Hong Kong」	指	Wenye International (HK) Holdings Limited，一間於2018年11月30日根據香港法律註冊成立的有限公司，並由Wenye BVI全資擁有
「文業實業」	指	深圳文業實業有限公司，一間於2018年11月12日根據中國法律成立的有限公司，並由文業建築全資擁有
「Wenye Talent Holdings」	指	Wenye Talent Holdings Limited，一間於2018年11月1日根據英屬處女群島法律註冊成立的有限公司，並為我們的股東之一
「文業興」	指	深圳市文業興投資企業（有限合夥），一間於2015年4月29日根據中國法律成立的有限合夥企業
「外商獨資企業」	指	深圳市文業建築工程集團有限責任公司，一間於2018年12月25日根據中國法律成立的外商獨資有限企業，並由Wenye Hong Kong全資擁有
「白色申請表格」	指	供要求有關香港發售股份以申請人本身名義發行的公眾人士使用的申請表格
「黃色申請表格」	指	供要求有關香港發售股份直接存入中央結算系統的公眾人士使用的申請表格
「%」	指	百分比

釋 義

於本招股章程內，除非文義另有所指，否則「聯繫人」、「緊密聯繫人」、「關連人士」、「關連交易」、「控股股東」、「核心關連人士」、「附屬公司」及「主要股東」等詞彙具有上市規則賦予該詞的涵義。

為方便閱覽，中文法律及法規、政府機關、機構、自然人或其他實體（包括我們若干附屬公司）的中英文名稱均已載入本招股章程，如有任何歧義，概以中文版本為準。中文公司名稱及其他詞彙的英文譯文乃以「*」標註，僅供參考用途。

技術詞彙

本詞彙表載有本招股章程所用與我們業務、所處行業及界別有關的若干釋義及技術詞彙。因此，若干詞彙與釋義未必與業內的標準釋義或用法相符。

「第七屆設計大賽」	指	由中國建築裝飾協會舉辦的第七屆中國國際空間設計大賽
「第八屆設計大賽」	指	由中國建築裝飾協會舉辦的第八屆中國國際空間設計大賽
「建築信息模型」	指	建築信息模型，一個充分利用三維（3D）模型及形象化功能以與不同範疇的專業人士（包括建築師、工程師及承建商）分享相關設計信息及項目計劃的軟件，讓彼等能於建築項目的初始階段識別、分析及解決在設計上的潛在衝突
「建築裝飾」	指	為保護建築物的主體結構並改善其物理特性、性能及外觀，採用裝飾物料對建築物的內表面、外表面及空間進行的不同處理程序
「複合年增長率」	指	複合年增長率
「幕牆」	指	可參照支承結構體系與主體結構分離而不影響主體結構的建築物外部保護或裝飾結構
「GB/T50430」	指	工程建設施工企業質量管理規範
「ISO」	指	國際標準化組織，一個位於瑞士日內瓦的非政府組織，負責評估商業機構的質量體系

技術詞彙

「ISO 14001」	指	ISO環境管理體系規定，令機構制定及實行政策及目標，以兼顧組織須遵守的法律規定及其他規定以及有關重大環境方面的資料
「ISO 9001」	指	ISO質量管理體系規定，要求組織需展示其具備持續提供符合客戶以及適用法定及監管規定產品的能力，旨在透過有效應用該體系提升客戶滿意度
「OHSAS 18001」	指	有關職業健康及安全管理體系的國際通用英國標準

前 瞻 性 陳 述

於本招股章程內，有關我們或其任何董事意向的陳述或引述乃於截至本招股章程日期作出。任何該等意向或會因應日後發展而出現變動。

本招股章程載有與我們對未來事件的意向、觀點、預期或估計有關的前瞻性陳述。該等陳述於本質上涉及重要的已知及未知風險、不確定因素及其他因素，其中部分並非我們所能控制，或會導致我們的實際業績、表現或成果或行業業績與該等前瞻性陳述明示或暗示的未來業績、表現或成果有重大差異。該等前瞻性陳述包括（但不限於）有關下列各項的陳述：

- 我們的業務和經營策略及執行有關策略的能力；
- 我們的手頭合約；
- 原材料的成本、價格波動和供應情況及分包服務；
- 我們的經營及業務前景，包括現有業務及／或新業務的發展計劃；
- 我們的經營地區中國的未來發展和競爭環境；
- 本招股章程論述有關各行業的整體監管環境及行業展望；
- 我們的經營地區中國的整體政治、經濟、法律和社會狀況；
- 我們的未來資本需求及資本開支計劃；
- 我們的股息分派計劃；
- 資本市場發展；
- 我們的財務狀況及表現；
- 我們服務及工作的競爭市場以及競爭對手的行動和發展；
- 產量、經營、利潤、風險管理和匯率；
- 各項涉及中國的匯率波動和發展中的法律制度；

前瞻性陳述

- 中國政府為管控經濟增長而採取的宏觀經濟措施；
- 本招股章程所載並非史實的其他陳述；及
- 我們控制範圍以外的其他因素。

「旨在」、「預料」、「相信」、「考慮」、「可能」、「預測」、「估計」、「潛在」、「繼續」、「預期」、「展望」、「有意」、「或會」、「計劃」、「尋求」、「將」、「將會」及「應當」等詞及其反義詞及其他類似表述，可用於識別若干該等前瞻性陳述。該等前瞻性陳述乃反映董事及管理層最佳判斷的必要估計，當中涉及可能導致實際結果與前瞻性陳述所載者出現重大差異的多項風險、不確定因素及假設。倘發生一項或多項該等風險或不確定因素，或相關假設證實為不正確，我們的業務、財務狀況及經營業績可能會受到不利影響，且可能與本招股章程所述預測、相信及預期者出現重大差異。因此，該等陳述並非對未來表現的保證，閣下不應過度依賴該等前瞻性資料。閣下閱讀該等前瞻性陳述時應考慮各項重要因素，包括「風險因素」一節所列因素。此外，載入前瞻性陳述不應視作我們將會達到或實現計劃和目標的聲明。本公司概不就新資料、未來事件或其他情況負責更新或修訂任何前瞻性陳述。基於該等風險、不確定因素及假設，本招股章程內所論述的前瞻性事件未必會發生。董事確認，該等前瞻性陳述乃經審慎周詳考慮後以公平合理的基礎和假設作出。本招股章程中的所有前瞻性陳述均受此提示聲明的限制。

風險因素

投資我們的股份涉及多項風險。在投資股份前，閣下應審慎考慮本招股章程所載的所有資料，尤其是下文所述的風險及不確定因素。

投資股份旨在獲取長遠回報，閣下不應預期可獲取短期收益。股份價格及出售股份可獲取的收入可升可跌，且未必能完全反映股份應佔的相關資產淨值，故閣下未必可收回原本的投資，亦未必獲得任何分派。

以下任何事件一旦發生均可能對我們的業務及財務狀況、營運業績以及業務前景產生重大不利影響。倘發生任何該等事件，股份的交易價可能下跌，而閣下可能損失全部或部分投資。閣下應按個人具體情況就有意作出的投資向有關顧問尋求專業意見。

有關我們業務的風險

本集團於往績記錄期間的貿易應收款項其後結算偏低，故此概不保證客戶將準時向我們悉數支付款項，而我們因而面臨信貸風險。

我們一般根據與客戶訂立的合約條款並參考已完成工程的價值，向客戶提交進度款申請並分階段向客戶收取進度款。預期客戶將於我們編製的項目進度報告上簽署核實我們已完成的工程價值。於往績記錄期間，我們曾出現項目竣工驗收或釐定最終結算延誤的情況，以及在若干情況下出現困難。於2016年、2017年及2018年12月31日及2019年6月30日，我們的合約資產分別為人民幣246.5百萬元、人民幣246.9百萬元、人民幣420.6百萬元及人民幣452.6百萬元，而同期的貿易應收款項總額（包括我們因項目竣工驗收或釐定最終結算延誤而無法開出賬單的應收款項）則分別為人民幣614.9百萬元、人民幣783.8百萬元、人民幣822.3百萬元及人民幣866.2百萬元。因應項目的類別，不同客戶的支付條款各有不同。我們一般授予客戶的信貸期自開立發票起最多60日。就此而言，於截至2016年、2017年及2018年12月31日以及2019年6月30日止各期間，貿易應收款項人民幣31.8百萬元、人民幣67.4百萬元、人民幣67.3百萬元及人民幣108.2百萬元（未計及減值撥備）的賬齡各自均超過一年。有關貿易應收款項賬齡分析的進一步詳情，請參閱「財務資料－綜合財務狀況表若干項目的描述－貿易應收款項及應收票據」。

風險因素

於往績記錄期間，我們就建築合約的可預見虧損（即其可收回性被視為存疑的合約資產）計提撥備。於2016年、2017年及2018年12月31日及2019年6月30日，我們就合約資產之減值所計提的撥備分別為人民幣1.6百萬元、人民幣2.5百萬元、人民幣4.1百萬元及人民幣4.5百萬元。此外，於往績記錄期間，我們就貿易應收款項之減值計提撥備。於2016年、2017年及2018年12月31日及2019年6月30日，貿易應收款項減值撥備分別為人民幣64.5百萬元、人民幣95.8百萬元、人民幣116.7百萬元及人民幣132.6百萬元。有關我們就合約資產及貿易應收款項減值計提撥備的進一步詳情，請參閱「財務資料－綜合全面收益表選定項目描述－金融及合約資產減值虧損淨額」。

此外，客戶通常預扣合約價值（含稅）的3.0%至5.0%作為質保金，倘我們並無違反合約，質保金將於保修期屆滿後向我們發還，不計利息。建築裝飾工程及幕牆工程的保修期一般為竣工項目驗收日期起計兩年。就若干項目下的若干工程（如防水工程）而言，我們一般同意在竣工後提供為期五年的保修期。於2016年、2017年及2018年12月31日及2019年6月30日，客戶所保留的質保金分別為人民幣101.0百萬元、人民幣114.3百萬元、人民幣111.1百萬元及人民幣101.7百萬元（未計及減值撥備）。

由於我們通常會分階段向客戶收取款項，故我們須承受信貸風險及可能難以自客戶收回未償還餘款。概不保證客戶的財務狀況於日後將維持穩健，亦不保證客戶將按時或將會向我們支付進度款或發還質保金。尤其是，我們部分客戶為中國物業開發商，其可能面臨信貸控制收緊政策及任何中國房地產市場衰退的不利影響。此外，我們大多數客戶為政府機構或國有企業，彼等於付款前需時進行詳盡的內部審核及核實程序。倘未能及時收回全部或部分該等未償還餘款，我們可能難以有效管理營運資金，繼而對流動資金狀況造成重大不利影響。此外，向客戶收取未償還餘款的過程通常耗時冗長及行政手續繁瑣，可能分散業務經營的大量管理時間及其他行政資源。倘我們須以訴諸法律的形式向客戶收回費用，則可能會產生重大法律及其他開支並分散管理層對業務營運的注意力。倘客戶未能及時向我們付款或倘彼等未有履行其向我們承擔的全部或大部分付款責任，我們的經營業績、流動資金及財務狀況可能會受到重大不利影響。

風險因素

倘我們未能妥善管理營運資金或未能取得充足資金，我們的業務經營可能會受到干擾及對擴展計劃造成不利影響。

由於我們通常根據與客戶訂立的合約條款分階段自客戶收取款項，故於項目的初始階段及我們自客戶收取進度款前會產生與項目有關的大部分經營成本及建設開支，包括勞工及原材料成本。我們項目的施工期一般介乎兩個月至兩年。就部分合約價值較低的項目而言，我們將於完成合約價值（含稅）約80%時方會自客戶收取首筆進度款。因此，我們可能會於某些期間就特定項目及整體上錄得現金流出淨額。截至2017年12月31日止年度及截至2019年6月30日止六個月，我們分別錄得經營活動所用現金淨額人民幣163.0百萬元及人民幣32.5百萬元。有關於往績記錄期間現金流量的進一步詳情，請參閱「財務資料－流動資金及資金來源－現金流量－經營活動」。

我們會於任何一段特定期間內同時承接多個項目，而特定項目的現金流出通常由其他項目的現金流入補償。倘於特定時間，我們的項目組合大部分均處於初始階段，或倘我們同時承接太多需要大量初步建設成本的重大項目，但來自其他項目的現金流入不足，則現金流量狀況可能會受到重大不利影響。

我們目前主要通過銀行借款及不同項目的現金流入相結合的方式滿足營運資金需求。然而，概不保證我們現金流入的時間及金額能與我們的付款責任及其他現金流出互相匹配，亦無法保證我們將能夠自業務經營產生充足的現金流入以履行付款責任。倘我們無法如期付款及於其他固定付款責任到期時付款，則可能需要重新磋商有關責任的條款及條件或取得額外的股本或債務融資。概不保證我們重新磋商的工作會取得成果或及時完成，或我們將能夠按可接納的商業條款取得額外融資，或根本未能取得額外融資。倘我們未能有效管理營運資金，則履行付款責任的能力或會受損，繼而對業務、經營業績及財務狀況造成不利影響。

此外，開展項目及業務發展需要巨額資金。倘我們未能以有利條款取得額外資金，則可能會導致項目延誤、業務擴充受限或逼使我們放棄項目機會，因而對業務、經營業績及財務狀況造成重大不利影響。

風險因素

截至2017年12月31日止年度及截至2019年6月30日止六個月，本集團錄得經營活動現金流出。倘本集團日後錄得經營活動現金流出，我們的流動資金及財務狀況可能受到重大不利影響。

截至2017年12月31日止年度及截至2019年6月30日止六個月，我們分別錄得經營活動現金流出淨額約人民幣163.0百萬元及人民幣32.5百萬元。

倘我們無法產生足夠營運所得現金流量或無法以其他方式取得足夠資金以撥資我們的業務，我們的流動資金及財務狀況可能受到重大不利影響。我們無法保證將從其他來源獲取足夠現金以撥資我們的營運。倘我們轉由其他融資活動產生額外現金，我們將招致額外融資成本，且無法保證我們能按可接受的條款獲取或根本無法取得融資。

我們未必能就合約資產開單及收取全數款項，且我們的收益可能因修訂訂單而出現波動。

當本集團於根據合約所載付款條款無條件有權收取代價前確認收益，則確認合約資產。由於我們未必能與客戶就已完成工程的價值達成協議，故概不保證我們將能夠就合約資產開單及收取全數款項。倘我們無法開單及收取款項，我們的經營業績、流動資金及財務狀況可能受到不利影響。

此外，我們可從某一項目賺取的收益總額或會因客戶於項目實施過程中不時下達的修訂訂單而有別於項目相關合約列明的原有合約金額。有關修訂訂單的詳情，請參閱「業務－我們的客戶－與客戶訂立合約的一般條款－修訂訂單及補充合約」。故此，概不保證我們自項目賺取的收益金額與相關合約列明的原有合約金額之間將不會出現重大差異，而倘修訂訂單導致我們的收益減少，我們的財務狀況或會受到不利影響。

我們不能確定遞延稅項資產的可收回性，其或會對我們日後的財務狀況造成影響。

於2016年、2017年及2018年12月31日以及2019年6月30日，我們的遞延所得稅資產分別為人民幣18.2百萬元、人民幣25.0百萬元、人民幣30.7百萬元及人民幣34.7百萬元，乃就資產及負債的稅基與彼等於綜合財務報表所列的賬面值之間的暫時性差額使用負債法確認。有關我們遞延稅項資產於往績記錄期間的變動詳情，請參閱本招股章程附錄一附註18。

風險因素

倘日後可能有應課稅溢利可用以抵銷可扣稅暫時差額，則遞延稅項資產將予確認。此舉須對若干交易的稅項處理作出重大判斷，以及須就日後有足夠的應課稅溢利用以收回遞延稅項資產的可能性進行評估。我們不能保證有關遞延稅項資產的可收回性或預測其變動。倘我們未能收回遞延稅項資產，日後或會對我們的財務狀況造成不利影響。

我們於往績記錄期間依賴主要分包商提供勞務服務。

於往績記錄期間，我們向五大分包商（即勞務分包商）支付的分包成本分別佔我們總分包成本的88.0%、82.3%、63.9%及71.7%。進一步詳情請參閱「業務－我們與勞務分包商的安排」。

我們無法向閣下保證我們將不會與主要分包商出現任何糾紛，或我們將可維持與現有分包商的業務關係。我們並無與主要分包商訂立任何長期協議。概無保證我們的現有安排將不會出現任何不利變動，例如價格大幅上漲或勞務供應量大幅減少。倘我們未能及時及／或按可資比較的商業條款覓得替代分包商提供勞務服務，則或會妨礙我們的業務營運，從而對我們的營運、盈利能力及經營業績造成不利影響。

倘我們無法準確地估計及控制項目成本或完工進度，我們的盈利能力可能會受到不利影響。

我們絕大部分收益來自合約，當中的價格乃參考我們的投標價或報價而釐定，而大部分價格乃於我們遞交投標價或報價以及獲授項目時協定。由於我們通常負責所有項目成本，我們須承擔大部分成本波動風險，而我們達成任何項目目標盈利的能力乃主要取決於其準確估計及控制該等成本的能力。然而，完成項目耗用的實際時間及產生的成本可能受到多種並非我們所能控制的因素影響，包括惡劣天氣狀況、原材料及勞工短缺及成本上升、項目範圍或客戶要求或訂單變動、事故、監管規定變動及其他不可預見的情況。儘管部分合約列明在發生若干特定事故的情況下適用的定價調整，然而一旦成本超支，該等調整條文或未能對我們提供足夠保障。上述各因素均可能會導致完成項目耗用的實際時間及產生的成本超出我們的初步估計。

風險因素

概不保證於實際執行項目時，完成項目耗用的實際時間及產生的成本將不會超出我們的初步估計。倘未能準確估計完成項目所需的時間及成本，或倘項目成本超出合約價格及相關合約內的任何價格調整條文並未包括額外成本，我們的項目溢利或會低於預期或甚至產生虧損，從而對經營業績及財務狀況造成重大不利影響。

我們的收益及溢利乃採用「完工百分比」會計法計量及確認，該方法於本招股章程附錄一會計師報告所載「附註4關鍵會計估計及判斷」中進一步討論。我們採用此方法於合約年期內按比例確認收益及溢利，並一般以迄今所產生的成本佔整個項目預期產生總成本的比例計算。於得悉或能合理估計相關金額時，所錄得的收益及估計成本須予以修訂。儘管我們已為在建項目的完工進度作出最佳估計，惟估計過程中存在不明朗因素（即實際成本可能與估計成本有重大出入），其可能導致收益或溢利於後續財政期間作出調整且該等調整可能屬重大。

倘適用於我們業務的會計準則出現變動，及倘我們於應用該等會計準則時作出的判斷及假設出現變動，均或會對我們的經營業績及財務狀況造成重大影響。

於編製本集團的歷史財務資料時，我們於整段往績記錄期間已採納香港財務報告準則第9號「金融工具」及香港財務報告準則第15號「客戶合約收益」。有關我們確認減值撥備及收益的更多資料，請參閱「財務資料－主要會計政策及估計」。適用於我們業務的會計準則日後或會不時作出變動或修訂。倘該等會計準則出現任何變動，則或會導致我們收益、開支、資產及負債的確認、計量及／或分類發生變動，從而對我們的經營業績及財務狀況造成重大影響。此外，於應用該等會計準則時，我們須對收益、開支、資產、負債及其他我們認為相關的因素作出判斷、估計及假設。

我們已於「財務資料－採納若干新訂及經修訂會計政策的影響－採納香港財務報告準則第9號及香港財務報告準則第15號」中載列採納香港財務報告準則第9號及香港財務報告準則第15號（而非香港會計準則第39號及香港會計準則第11號）各自的影響。此外，香港會計師公會日後或會頒佈新訂及經修訂準則及詮釋，而對應用香港財務報告準則的詮釋亦會不斷發展。該等因素或會導致我們日後須不時採納新訂會計政策。於日後採納新訂會計政策或新訂香港財務報告準則或會對我們的財務狀況及經營業績造成重大影響。

風險因素

概不保證日後我們將能中標或客戶將向我們授予新合約，繼而對我們的財務表現造成不利影響。

我們絕大部分收益來自競爭招標獲得的合約，屬非經常性收益。截至2018年12月31日止三個年度及截至2019年6月30日止六個月，我們的整體中標率分別為41.0%、43.7%、45.4%及47.5%。

我們是否能夠中標取決於多種因素，包括但不限於我們的往績記錄、財務狀況、資質及所獲獎項。概不保證我們日後將能中標或維持相當的中標率。

我們大部分客戶就投標設有評估制度，確保其承建商符合行業排名管理、行業專長、財務實力、聲譽及監督合規等方面的若干標準。鑒於該等標準會不時變更，概不保證我們可一直符合客戶的招標要求及標準，倘未能符合有關要求及標準，我們可能不會獲得項目，而我們的業務、經營業績及財務狀況可能會受到重大不利影響。即使可符合招標的前設要求及標準，仍無法保證我們將獲邀參加投標或將獲悉招標程序或我們的標書會中選。我們或須降低服務費或向客戶提供更加優惠的條款以提升我們投標的競爭力，而倘我們無法相應降低成本，則或會對盈利能力及經營業績造成重大不利影響。

此外，概不保證我們於完成現有項目後將自客戶取得新項目或商機。倘我們未能一直維持相同數目的合約或取得具相若或更高合約價值的新項目，我們的經營業績、財務狀況及業務前景可能會受到重大不利影響。

項目延誤可能產生重大負債，可能會對我們的現金流量狀況及財務狀況造成重大不利影響。

我們一般須按相關合約列明的固定時間表在協定日期前完成項目。倘我們未能根據時間表完成項目，則可能須向客戶賠償因有關延誤而導致的損失或損害。項目延遲竣工（不論是否因我們造成）亦可能產生額外成本，包括聘用額外人手及為原材料提供臨時倉儲的成本。

風險因素

概不保證我們日後將不會於項目竣工方面經歷任何延誤。因我們的錯失而未能及時完成項目不但會令本集團產生重大負債及財務損失，亦會出現負面宣傳令我們的企業形象及業內聲譽受損，並導致我們的業務、經營業績及財務狀況受到重大不利影響。

此外，由於我們通常根據合約分階段收取款項，項目延遲竣工可能導致我們推遲收取預期款項的時間，從而可能對我們的現金流量狀況產生重大不利影響。

成功實施我們的業務策略及未來計劃受不確定因素的影響。

我們計劃透過實施一系列策略（如持續的項目投資、優化銷售網絡、招聘人才及為信息科技系統進行升級）實現業務增長。進一步詳情請參閱「業務－業務策略」及「未來計劃及所得款項用途」。概不保證我們將能夠成功實施任何業務策略及未來計劃，而實施業務策略及未來計劃受不確定因素及不斷變化的市場、經濟及政治狀況的影響。我們的發展及業務擴充計劃乃基於未來發生若干事件的假設而制定，該等計劃或會或不會實現。當合適的商機出現時，我們亦可能無法及時獲得充足的資本融資。

此外，亦無法保證我們的業務策略將會產生效益或達到我們預期的盈利能力水平。我們已實施計劃的利潤可能不足以彌補初期開支及所增加的經營成本。

原材料價格波動可能對我們的銷售成本造成影響，可能因而對盈利能力及經營業績造成重大不利影響。

本集團購買的原材料主要包括金屬、大理石、木材及瓷磚。截至2018年12月31日止三個年度及截至2019年6月30日止六個月，所用原材料及消耗品的成本分別為人民幣777.1百萬元、人民幣748.6百萬元、人民幣772.2百萬元及人民幣362.7百萬元，分別佔同期總銷售成本的69.2%、66.3%、60.5%及61.3%。

鑒於各項目的合約價值通常於獲授項目時預先釐定，倘原材料價格於遞交標書或報價至採購相關原材料期間急升，將導致我們的材料成本大幅增加，繼而對盈利能力、經營業績及財務狀況造成重大不利影響。鑒於我們並無與供應商訂立長期供應合

風險因素

約，概不保證供應商日後（特別是相關原材料的市價上升或市場需求增加時）將不會大幅提高原材料的價格，亦無法保證原材料成本的升幅將能部分或全部轉嫁至客戶以避免對利潤率造成不利影響。

此外，我們無法向閣下保證，我們日後將能繼續以商業合理價格取得充足的原材料供應以滿足本身所有業務需求。倘我們未能以商業合理價格取得足夠的原材料，則可能會錯過項目時間表或竣工期限，導致我們於業內的聲譽受損或須向客戶支付賠償金或作出損害賠償。我們可能被逼自更昂貴的備用來源採購原材料或產生其他額外成本以履行合約責任，對經營業績及財務狀況造成重大不利影響。

未能重續或延遲取得許可證、牌照、批文、證書或資質可能對我們的業務營運造成重大不利影響。

取得多個政府或監管機關的若干許可證、牌照、批文、證書及資質為我們開展及進行業務營運的一項先決條件。有關我們許可證及牌照的詳情，請參閱「業務－資質、牌照及許可證」。然而，該等許可證、牌照、批文、證書及資質須由相關政府或監管機關定期審查及重續且我們須持續遵守若干標準及規定。

概不保證我們日後將能重續或不會延遲取得所有必要許可證、牌照、批文、證書及資質。未能重續或延遲取得任何必要許可證、牌照、批文、證書及資質可能阻礙我們承接或進行若干類別項目或工程，進而可能擾亂我們的業務營運及可能對我們的業務、經營業績及財務狀況造成重大不利影響。

倘未能符合指定技術標準或行業要求，我們可能為補救缺陷及賠償客戶而產生額外成本。

我們的合約一般規定我們承諾符合若干技術標準及行業要求。倘未能符合合約所載標準及要求，我們或須為補救缺陷並就客戶蒙受的任何損失作出賠償而產生額外成本。任何工程缺陷均可能損害我們於業內的聲譽，進而可能削弱我們日後爭奪得合約的能力及導致我們日後須提供更多沉重的保證條款。此外，嚴重的技術缺陷可導致人身傷害或財產受損事故，繼而導致我們遭受起訴及承擔賠償責任。倘發生任何上述事件，我們的業務、經營業績及財務狀況均可能遭受重大不利影響。

風險因素

未能挽留主要人員效力可能對我們的業務及經營業績造成重大不利影響。

迄今，本集團的成功很大程度上歸因於我們的管理團隊及主要人員的貢獻、承擔及經驗，尤其是彼等對我們業務營運的熟悉度以及彼等於建築裝飾行業的經驗及專業知識。作為我們行政總裁、董事會主席、執行董事兼控股股東之一的范先生於裝飾及設計工程行業擁有超過25年經驗。倘我們失去主要管理人員而未有合適的人員及時替補或倘彼等加入至我們的競爭對手中，我們的競爭力、業務表現、經營業績以及業務前景可能受到重大不利影響。

此外，我們的未來增長及我們實施業務策略的能力將取決於（其中包括）能否成功招聘及挽留更多技術嫻熟及經驗豐富的管理人員及其他主要人員。我們無法向閣下保證我們將能僱用或挽留該等僱員，而未能僱用或挽留該等僱員可能對我們的業務、經營業績及財務狀況造成重大不利影響。

勞工短缺及勞工成本上漲可能對我們的業務營運造成重大不利影響。

我們的未來發展及拓展將取決於我們按符合業務增長的速度繼續僱用合資格人員的能力。概不保證我們將能繼續適時以具成本效益的方式招聘員工。未能以合理成本適時吸引合資格人員可能削弱我們相對競爭對手的競爭優勢。我們經營所在區域的任何勞工短缺可能妨礙我們的未來業務增長。

近年，中國勞工成本大幅上漲。根據弗若斯特沙利文報告，建築裝飾工人的平均年薪由2014年約人民幣45,804元上升至2018年約人民幣64,235元，複合年增長率達8.8%，預期於不久的將來繼續增加。董事預期，建築裝飾行業的勞工成本將於日後繼續增加。倘中國勞工成本繼續上漲而我們無法及時將該成本增幅部分或全部轉嫁予客戶或採用適當或有效的方法減少勞工成本，我們的盈利能力及經營業績可能受到重大不利影響。

風險因素

我們依靠中國勞務分包商提供工人，故我們的業務營運可能因該等工人的資質、工作表現及供應量而受到重大不利影響。

於往績記錄期間，我們委聘中國勞務分包商（作為分包商）進行涉及項目施工的勞動性工作。截至2018年12月31日止三個年度及截至2019年6月30日止六個月，已付或應付本集團委聘的工人的薪酬分別為人民幣284.8百萬元、人民幣309.9百萬元、人民幣417.2百萬元及人民幣194.8百萬元，分別佔同期總銷售成本的25.4%、27.4%、32.7%及32.9%。

倘我們並無足夠工人，則可能在完成項目方面面臨困難。概不保證彼等進行的工作將能按時完成或達致令人滿意的質量。倘工人未能按時完成工作或倘彼等的工作質量未如理想，我們可能因委聘其他工人以完成相關工作或進行補救工作而產生額外成本，並可能對經營業績及行業聲譽造成重大不利影響。同時，概不保證我們能按可接受的商業條款委聘或根本無法委聘其他勞務分包商。此外，面臨財務或其他困難（包括與其僱員存在勞資糾紛）的任何勞務分包商未必能按時或根本無法滿足我們對人手的需求，繼而導致項目延遲竣工及本集團產生重大負債。發生任何該等事件均可能對我們的業務、經營業績及財務狀況造成重大不利影響。

我們的營運可能會受訴訟、索償或其他糾紛的影響。

我們或會不時就與客戶、分包商、供應商或其他第三方訂立的合約而產生糾紛，當中可能涉及向彼等或向我們提出的索償。客戶可能就缺陷工程、不合標準工程、未完成工程或合約完成延誤、人身傷亡及財產損壞而向我們提出索償，根據我們與客戶訂立的合約條款，此可能導致我們產生算定損害賠償。索償亦可能因延遲向分包商或供應商付款而與供應商及分包商出現糾紛繼而產生。倘我們的僱員在進行我們的項目時受傷，我們亦須為此負責。倘針對我們提出的任何索償超出保險的保障範圍及／或限額，我們的財務狀況可能會受到不利影響。涉及我們的索償可能引致耗時及成本高昂的訴訟、仲裁、行政程序或其他法律程序。我們於法律程序中產生或我們提出或針對我們提出的索償所產生的費用可能會對我們的業務、財務狀況、經營業績及前景產生重大不利影響。此外，倘法律程序得出不利判決或結果，亦可能會損及我們的聲譽並招致財務損失及有損我們未來獲得合約的前景，進而對我們的業務、財務狀況、經營業績及前景產生重大不利影響。有關我們的訴訟及索償的詳情，請參閱「業務－法律訴訟」。於2019年6月30日，本集團就有關本集團當時一名分公司經理的未償還貸款（本集團為擔保人之一）的法律訴訟計提撥備人民幣941,000元。於2019年10月31日，本

風險因素

集團的或然負債與四項法律訴訟有關。本集團於該等訴訟中被初審法院裁定須向對手方支付金額約人民幣9.3百萬元。董事已對裁決提出上訴，並認為本集團毋須承擔有關責任，因此並無就該等法律訴訟計提減值撥備。詳情請參閱本招股章程「業務－法律訴訟」及附錄一附註34。我們不能保證我們將能就該等裁決成功上訴。倘我們未能就該等裁決成功上訴，則我們須向對手方付款，從而對我們的現金流量及財務狀況造成不利影響。

我們可能無法將我們的業務繼續拓展至海外的新地區。

於往績記錄期間，我們於中國訂立的兩份合約於埃塞俄比亞履行。我們擬於合適商機到來時繼續拓展我們的業務至新地區，此舉將可能產生額外開支。概不保證我們的擴展將會成功。由於建築裝飾服務市場通常極其具有當地特色，因此我們於現有市場的經驗及業務模式可能無法轉用於新市場。倘我們的擴展不成功，我們的業務、經營業績及財務狀況可能會面臨重大不利影響。

我們的保單可能不足以保障索償及訴訟所產生的責任，而我們的保險費亦可能會不時增加。

我們已遵照行業慣例投購保單，以保障我們免受與業務營運有關的風險。然而，若干風險類別（如天災）一般無法以可接納的商業條款投保或完全無法投保。概不保證現有保險的保障將能覆蓋業務營運涉及的所有風險類別或足以全面覆蓋就此產生的所有損失、損害或責任。倘我們於業務營運過程中因任何事件蒙受損失、損害或負上責任且並無就此購買任何或足夠的保險保障，我們將須承擔全部或若干部分的相關損失、損害或責任。在此情況下，我們的業務營運、經營業績及財務狀況可能遭受重大不利影響。

此外，概不保證日後保險費將不會增加或我們毋須依法投購額外保險。保險成本進一步增加將可能對我們的經營業績及財務狀況造成重大不利影響。

風險因素

於往績記錄期間，我們可能因未能遵守若干中國法律及法規而遭罰款及處罰。

根據相關中國法律及法規，中國僱主須為其僱員作出社保供款及住房公積金供款，且未能作出供款的實體或會被責令限時結清未償付的供款並遭處罰或罰款。於往績記錄期間，我們並未就部分中國僱員嚴格遵守必要的供款要求。概不保證我們將不會因該等不合規事件而被相關中國政府機關處罰或處以罰款或責令糾正該等不合規事件。亦概不保證將不會有任何僱員因我們未能悉數作出社保及住房公積金供款而投訴我們。任何該等處罰、罰款、責令或投訴將損害我們的公司形象及可能對我們的財務狀況及經營業績造成不利影響。有關不合規事件及所採取補救措施的詳情，請參閱「業務－不合規事宜」。

另外，誠如中國法律顧問所告知，於最後實際可行日期，我們擁有的一項總建築面積為189.28平方米的物業尚未取得房屋所有權證。該物業主要用作辦公室，目前已被我們租出。我們的中國法律顧問已告知，沒有房屋所有權證可能會導致產權缺陷。有關相關物業的詳情，請參閱「業務－物業－缺乏房屋所有權證」。

我們的僱員或工人或進行行賄、貪污或其他不當行為，可能對我們的聲譽、經營業績及業務前景造成重大不利影響。

於往績記錄期間，我們透過招標取得並預期將繼續取得若干合約。因此，我們受《中華人民共和國招標投標法》及其他相關中國法律及法規規定之反貪腐措施規限。此外，近年來，國務院及多個中國政府部門已於中國內加強對行賄、貪污及其他不當行為的打擊力度。因此，我們可能因僱員或工人參與行賄、貪污或其他不當行為所採取的行動而面臨風險。概不保證我們的內部控制措施及企業管治體系將可及時預防或察覺僱員或工人的任何不當或違法行為，或根本無法預防或察覺有關行為。倘我們未能有效監督及監察我們的僱員或工人，或未能遵守中國反賄賂、反貪污及其他相關法律及法規，我們可能會出現財務虧損且可能對我們的聲譽、經營業績及業務前景造成重大不利影響。

我們未必能充分保護本身的知識產權，及可能面臨第三方有關知識產權侵權或盜用的索償。

於最後實際可行日期，本集團已於中國註冊15項專利及10項軟件版權。我們無法向閣下保證，我們採取的措施足以保護及捍衛知識產權或我們的知識產權日後將不會遭受任何第三方侵犯。我們可能訴諸法律程序，以保護及行使我們的知識產權，而相關訴訟的法律費用及開支可能龐大。此外，轉移資源及管理層的精力及注意力至解決該等知識產權索償可能對業務表現造成重大影響並阻礙業務發展。

此外，我們可能被捲入涉及專利侵權或侵犯第三方知識產權的索價的法律訴訟。知識產權訴訟的辯護、專利抗辯程序及相關法律及行政程序可能成本高昂且曠日持久。任何相關訴訟的不利判決可能導致我們背負沉重責任。此外，我們可能須以高價自第三方獲取牌照。於該等情況下，我們的聲譽、財務狀況及經營業績可能遭受重大不利影響。

我們的業務營運可能受特殊事件（如惡劣天氣情況）的影響，並須受其他固有施工風險所規限。

我們的營運可能會因惡劣天氣情況及自然災害（如暴雨、洪災、熱帶氣旋、暴風雪及地震）而中斷或受影響，導致項目進程嚴重受阻及阻礙我們及時完成項目。其他特殊事件，包括政治動盪、暴亂、恐怖襲擊及爆發傳染病（如嚴重急性呼吸系統綜合症(SARS)、禽流感、非洲豬瘟及流行性感冒），亦可能嚴重中斷我們的業務營運。倘工程因特殊事件延誤，我們隨後可能須趕工以進趕工程進度及達致計劃完工時間，惟客戶同意延長完工時間除外。我們可能會產生額外成本，包括僱用額外勞工及維修或替換已損壞存貨及物業的成本。我們可能須因項目延期完工向客戶支付賠償或損害賠償，此舉可能對我們的經營業績及財務狀況造成重大不利影響。

此外，我們須面對其他固有施工風險，如工業事故、火災及水電供應暫停，此等情況可能影響我們的工程進度、對存放於工地的財產構成風險及導致我們須承擔對第三方造成的損失。

我們的歷史財務資料趨勢未必能反映我們日後的財務表現。

截至2018年12月31日止三個年度及截至2019年6月30日止六個月，我們的收益分別為人民幣1,245.9百萬元、人民幣1,266.8百萬元、人民幣1,440.8百萬元及人民幣668.7百萬元，同期本公司擁有人應佔溢利分別為人民幣46.6百萬元、人民幣56.0百萬元、人民幣60.7百萬元及人民幣15.0百萬元。

然而，我們的歷史財務資料趨勢僅為就過往業績所作的分析，並無任何正面暗示亦未必反映日後的財務表現。日後財務業績可能因每年新項目的數量及合約價值而有所波動及將取決於我們取得新合約及保持最低成本的能力。概不保證我們的短期營運業績可反映我們的長期前景。

有關我們行業的風險

我們經營所在行業競爭激烈。

我們經營所在行業競爭激烈。根據弗若斯特沙利文報告，中國建築裝飾行業高度分散且區域化明顯，於2018年，中國建築裝飾行業有逾100,000名參與者。我們若干競爭對手的人力資源、財務資源、牌照及資質均可能優於我們，經營歷史及往績更長、與客戶及供應商的關係更為穩固且企業形象更好。由於建築裝飾行業競爭對手眾多，我們可能面臨巨大的降價壓力，從而導致利潤率減少。我們的競爭對手可能透過採取更為進取的定價策略減少我們的市場佔有率，從而可能嚴重損害我們日後取得合約的能力。倘我們未能有效應對競爭格局變化或未能提交比競爭對手更具競爭力的投標價，則我們或不能於日後取得合約及我們的業務表現及盈利能力可能受到重大不利影響。

我們的業務表現極大程度上取決於中國的整體經濟及市場狀況。

我們的業務表現及盈利能力水平極大程度上取決於對中國建築裝飾、機電工程、幕牆工程及消防安全工程相關工程的需求。然而，有關項目的性質、規模及時間將由多種因素的相互影響釐定，尤其是全球經濟形勢、中國社會、經濟及市場狀況以及中國公私營界別的消費模式。

風險因素

倘全球經濟發展放緩或出現金融危機，中國的整體經濟及市場狀況將受到重大不利影響。中國市場波動加劇及不確定因素增加以及缺乏市場信心，可能削弱經濟氣氛、減少業務開支及可用信貸融資，上述因素均可能導致中國公私營界別建築裝飾及工程項目的需求減少。因此，我們的經營業績、財務狀況及業務前景可能會受到重大不利影響。

我們可能無法緊貼市場需求變動或技術發展。

為回應建築裝飾行業的變化並維持我們的競爭力，我們投放精力及資源研發新技術及技能，而有關新技術及技能會持續發展及升級。概不保證我們的研發工作將取得成功或我們所開發的技術及技能將會獲市場接納或取得商業成功。倘我們未能及時開發能滿足消費者需求及喜好的新技術或技能，或倘我們的競爭對手已開發出更先進的技術及技能，我們的業務、經營業績及財務狀況可能受到重大不利影響。

我們須承擔環境責任，而倘有額外或更苛刻的環境保護法律及法規獲通過，則或會產生龐大的資本開支。

我們的業務經營須遵守多項中國環境保護法律、法規、政策及準則，包括《中華人民共和國環境雜訊污染防治法》及《民用建築工程室內環境污染控制規範》。倘未能遵守或符合適用環境保護法律、法規及政策，我們或會被處以高額罰款或嚴厲處罰，並要求採取補救措施或責令暫停業務經營，從而對業務經營、經營業績及財務狀況造成重大不利影響。

此外，概不保證中國政府或相關中國政府機關日後將不會實施更多或更嚴格的環境保護法律、法規或政策，令我們須承擔更為繁重的責任及義務。倘該等法律、法規或政策有任何變更或修訂，則可能導致我們需投入大量財務或其他資源，以調整我們進行工程的方式、引入全新的預防或補救措施、購買全新的防污染設備及升級合規與

監督體制，確保遵守該等經修訂法律、法規、政策或準則。倘未能及時或完成未能確保遵守有關法律、法規、政策或準則可導致嚴重處罰或高額罰款，而業務經營亦可能會受到干擾，從而對經營業績及財務狀況造成重大不利影響。

有關在中國營業的風險

倘中國政治、經濟以及社會政策及狀況發生任何變動，我們的業務經營可能會受到重大不利影響。

由於我們絕大部分的收益均來自於中國的業務且主要資產均位於中國，故我們的業務及經營業績受中國政治、經濟以及社會政策及狀況影響。我們於中國進行及擴充業務營運的能力取決於多項我們無法控制的因素，包括宏觀經濟及其他市場狀況，以及可供動用貸款機構的信貸額。為控制通脹及促進經濟增長，中國政府已推出多項宏觀經濟政策，如實施商業銀行放債指引，從而限制對若干行業的貸款。部分該等宏觀經濟政策及放債政策可能會限制我們取得融資的能力，因而削弱我們執行業務策略的能力。概不保證中國政府將來不會推出更多限制性及繁重的政策。倘中國政治、經濟以及社會政策及狀況發生任何變動，我們的業務經營或會出現不明朗因素，繼而對前景及經營業績造成重大不利影響。

儘管中國政府已於過去幾十年進行多次經濟改革，惟大多數改革屬實驗性質及預期需根據經濟及社會狀況不時改良、調整及修改。此外，有關該等改革的法律及法規未必有清晰明確的覆蓋範圍、應用及詮釋。有關改良、調整及修改可能以始料未及的方式對我們的業務經營造成影響，而相關法律及法規所存在任何有關覆蓋範圍、應用及詮釋的不確定性均可能對我們的經營業績及財務狀況造成重大不利影響。

中國的法律制度發展不完善，固有不確定性可能對股東獲得的法律保障造成限制。

我們絕大部分的業務經營於中國進行，本公司受中國法律、規則及法規監管。中國法律體系以成文法及中國最高人民法院對成文法作出的詮釋為依據，與其他司法權區的法律體系相比未必全面或完善。法院先前的判決可援引作參考但不具約束力，而且先例的參考價值有限。因此，解決爭議的結果可能不一致及不可預見。

風險因素

儘管中國政府一直致力於改善外商在投資中國的保障，惟中國尚未形成完善的法律制度。新頒佈的法律及法規可能不足以全面規管中國經濟活動，而其應用、詮釋及執行方面亦存在眾多不確定性。此外，中國法律制度部分基於可能具有追溯效力的行政規則及政府政策。因此，我們未必可及時意識到本身已違反若干政策或規則。

我們根據中國法律、規則及法規可獲得的法律保障可能有限。中國的任何訴訟或監管執法行動可能會曠日持久，分散我們的資源與管理層的注意力。此外，解決爭議的結果可能不一致或不可預見，及難以在中國強制執行有關判決及仲裁裁決。

此外，中國法律、規則及法規的應用、詮釋及執行可能須受中國政治狀況及社會政策變動影響。不同監管機關對若干法律、規則及法規的詮釋未必相同，故所採取的執法方針亦未必一致。因此，各公司須遵守相關機關不時制定的規定或準則，或根據相關政府機關對有關法律及法規的詮釋及執法方針取得批准及完成備案。中國法律、規則及法規在應用、詮釋及執法方面的不確定性可能令我們產生額外成本且須投入更多資源以遵守中國政府機關施行的規定或準則，對業務、經營業績及財務狀況造成重大不利影響。

人民幣匯率及幣值的波動可能對我們的經營業績及財務狀況造成重大不利影響。

鑒於我們全部收益均以人民幣計值，我們需將部分現金兌換為外幣，向我們的股東派付股息。人民幣兌外幣的價值浮動不定，並會因應中國政府政策、國內及國際經濟和政治發展以及貨幣市場供求情況而出現變動。自2005年7月以來，中國政府已採納一項受控浮動匯率制度，允許人民幣價值根據市場供求及參照一籃子貨幣，在規定的幅度內浮動。於2012年4月，中國人民銀行將銀行同業即期外匯市場的人民幣兌美元交易價浮動幅度擴大至匯率中間價的約1.0%。於2014年3月，中國人民銀行將銀行同業即期外匯市場的人民幣兌美元交易價浮動幅度進一步擴大至匯率中間價的約2.0%。在採納更靈活的貨幣政策方面，中國政府仍承受重大國際壓力。倘港元和美元兌人民幣的匯率發生重大變化，我們以外幣派付股息的能力或會受到重大不利影響。

風險因素

此外，未來我們或會擴充海外業務，並因而產生以其他貨幣計值的成本及／或收益。有關進一步詳情，請參閱「業務－業務策略－透過持續的項目投資擴展核心業務」。該等其他貨幣、人民幣及港元之間的匯率或會出現波動，可能對我們的業務、經營業績及財務狀況造成不利影響。

我們的經營業績可能會因中國稅制改革而受到重大不利影響。

根據財政部及國家稅務總局於2016年3月23日頒佈的《關於全面推開營業稅改徵增值稅試點的通知》（「**第36號通知**」）及國務院於1993年12月13日頒佈及於2017年11月19日最新修訂的《中華人民共和國增值稅暫行條例》，將就施工服務徵收的增值稅稅率為11%。根據於2018年4月4日頒佈的《財政部、稅務總局關於調整增值稅稅率的通知》，任何納稅人作出增值稅應課稅施工行為的適用稅率由11%調整為10%。根據於2019年3月20日頒佈並於2019年4月1日生效的《財政部、稅務總局、海關總署關於深化增值稅改革有關政策的公告》，適用於任何納稅人增值稅應課稅建築服務的10.0%稅率調整為9.0%。

根據第36號通知以及財政部及國家稅務總局於2017年7月11日頒佈的《財政部、國家稅務總局關於建築服務等營業稅改徵增值稅試點政策的通知》，一般納稅人可按簡易稅項計算方法就其工程服務計算其稅項，而有關增值稅稅率為3%。

此外，概不保證中國政府機關於日後將不會向中國建築業徵收更高稅率。由中國政府機關推出的任何稅制改革均可能會增加我們的稅務負擔，對財務狀況及經營業績造成重大不利影響。

閣下可能難以就於中國境外法院提出的爭議向我們或其居住於中國的管理層人員送達法律程序文件或執行非中國法院的判決。

我們大部分管理層人員居住於中國，且主要資產及管理層人員的大部分資產均位於中國。概不保證 閣下能就於中國境外法院提出的爭議向我們或其居住於中國的管理層人員送達法律程序文件或執行非中國法院的判決。

此外，中國與大部分西方國家並無條約規定互相認可及執行當地法院的裁決。因此，閣下可能難以或甚至不可能向我們或其居住於中國的管理層人員執行非中國法院的任何判決。

與全球發售有關的風險

我們的股份以往並無公開市場，且我們的股份未必可形成或保持活躍交易市場。

全球發售完成前，我們的股份並無公開市場。概不保證我們的股份將會形成活躍及高流通量的交易市場，即使能形成，亦不保證其將會於全球發售完成後存續。此外，我們股份的發售價乃由獨家全球協調人（為其本身及代表包銷商）與我們以協議方式釐定，未必可作為我們股份於全球發售完成後的市價指標。

鑒於發售價高於每股股份的可有資產淨值，股東於全球發售所購買股份的賬面值將會遭即時攤薄。倘我們日後發行額外股份，則或會產生進一步攤薄。

緊接全球發售前，股份的發售價高於每股股份的可有資產淨值。因此，按最高發售價1.37港元計算，股東在每股股份備考可有資產淨值1.16港元的價值將會遭即時攤薄。

為擴展我們的業務，我們可能考慮日後發售及發行額外股份。倘我們按低於股份於發行時每股股份的可有資產淨值的價格發行額外股份，股東的每股股份的可有資產淨值或會遭進一步攤薄。

由於發售股份定價與買賣之間相距數天，發售股份持有人須面對發售股份價格或會於開始買賣發售股份前期間下跌的風險。

股份發售價預期於定價日釐定。然而，股份於交付後方可在聯交所開始買賣，而交付日預計為定價日之後的數個營業日。因此，投資者於該期間將無法出售或以其他方式買賣股份。故此，股份持有人須面對股份價格因出售時與交易開始時之間或會發生的不利市況或其他不利發展而於開始買賣前下跌的風險。

風險因素

控股股東或會對我們的營運施以重大影響，及未必會以公眾股東的最佳利益行事。

緊隨全球發售後，控股股東范先生、Fanshazhou Holdings、謙信及各信託控股公司將擁有我們已發行股本的37.69%（未計及因超額配股權獲行使而可予發行的任何股份）。因此，彼等將能對須經股東批准的一切事宜施以重大影響力，包括董事選舉及批准重大公司交易。彼等亦將就須經大多數票通過的任何股東行動或批准擁有否決權，惟相關守則規定彼等須放棄表決則另作別論。擁有權集中亦可能引致延遲、妨礙或阻礙對股東有利的本集團控制權變動。控股股東的利益未必會永遠與本公司或閣下的最佳利益一致。倘任何控股股東的利益與本公司或其他股東的利益出現衝突，或倘任何控股股東選擇以有損本公司或其他股東的利益的策略目標經營業務，可能會導致本公司或其他股東（包括閣下）失利。

未來出售或發行或預期出售或發行股份，可能對股份的現行市價及我們籌集額外資金的能力造成重大不利影響。

倘未來於公開市場大量出售或發行股份或其他證券或洞悉有關出售或發行將會發生，則我們股份的市價可能因此而下落。此外，有關未來出售或發行或預期出售或發行亦可能會對股份的現行市價及我們於日後有利時機按有利價格籌集資金的能力造成不利影響。

控股股東持有的股份須於股份開始在聯交所買賣當日起六個月期間受若干出售限制。我們無法向閣下保證，當前股東將不會出售其目前擁有或未來可能擁有的任何股份。

本招股章程所載資料及統計數據的來源不同且不可盡加倚賴。

本招股章程的若干資料及統計數據來自可供公眾查閱的政府官方及其他刊物，並向多個政府機構或董事認為可靠的獨立第三方查詢所得。然而，董事並不保證相關資料的質量及可靠程度。董事相信該等資料及統計數據的來源屬適當，並在摘錄或轉載該等資料及統計數據時已採取合理審慎態度。彼等並不相信該等資料或統計數據在任何重大方面屬錯誤或具誤導成分，或遺漏任何重大事實致使該等資料或統計數據屬錯誤或具誤導成分。本集團、獨家保薦人、獨家全球協調人、聯席賬簿管理人、聯席牽頭經辦人、包銷商、彼等各自的董事或顧問或參與全球發售的任何其他人士並無獨立

風險因素

核實相關資料或統計數據，亦不就其準確性或完整性發表聲明。由於取樣文件可能存在缺陷或屬無效或者所公佈資料與市場慣例存在差異或由於其他原因，該等資料及統計數據可能並不準確或無法與官方統計數字作比較。閣下應權衡信賴或重視該等資料或統計數據的程度，而不應對其過分依賴。

有意投資者應細閱整份招股章程且不應依賴任何報章或其他媒體報道所載並無於本招股章程披露或不符合本招股章程所載資料的任何資料。

閣下務請細閱整份招股章程且不應依賴任何報章或其他媒體報道所載並無於本招股章程披露或不符合本招股章程所載資料的任何資料。

於全球發售完成前可能存在關於本集團及全球發售的報章及媒體報道。相關報章或媒體報道可能載有本招股章程並無刊載或與本招股章程所載資料不符的資料。董事謹此向有意投資者強調，我們對該等資料的準確性或完整性概不承擔任何責任，該等資料披露亦未經我們授權。董事並不就任何該等資料或報章或其他媒體所表達任何有關本集團、股份或全球發售的預測、觀點或意見的恰當性、準確性、完整性或可靠性作出任何聲明。在決定是否投資於股份時，有意投資者僅應依賴本招股章程所載的資料。

董事對本招股章程內容所負的責任

本招股章程所載的資料乃遵照公司（清盤及雜項條文）條例、香港法例第571V章《證券及期貨（在證券市場上市）規則》及上市規則規定，旨在向公眾提供有關本集團的資料。董事就本招股章程所載資料的準確性共同及個別承擔全部責任，且在作出一切合理查詢後確認，就彼等所深知及確信，本招股章程所載資料在各重大方面均屬準確完備，無誤導或欺詐成分，且並無遺漏任何其他事項而致使本招股章程或本招股章程所載任何陳述產生誤導。

本香港公開發售及招股章程

本招股章程僅就香港公開發售（構成全球發售的一部分）而刊發。就香港公開發售的申請人而言，本招股章程及申請表格載有香港公開發售的條款及條件。有關申請香港發售股份程序的詳情，請參閱「如何申請香港發售股份」及申請表格。

香港發售股份僅基於本招股章程及申請表格所載資料及所作聲明，並按照本招股章程及申請表格所載的條款及條件提呈發售。概無任何人士獲授權提供或作出本招股章程及申請表格所載者以外的任何資料或聲明。倘有人提供該等資料或作出該等聲明，一概不得視為已獲我們、獨家保薦人、獨家全球協調人、聯席賬簿管理人、聯席牽頭經辦人、包銷商、我們或彼等的任何聯屬人士或彼等各自的任何董事、高級人員、僱員或代理或參與全球發售的任何其他人士或各方授權而加以依賴。在任何情況下，派發本招股章程或就股份作出發售、銷售或交付，概不表示自本招股章程日期起並無任何變動或按理可能涉及變動的發展，亦非暗示本招股章程所載資料在其後任何時間仍屬正確無誤。

全球發售的架構以及包銷

有關全球發售的架構的詳情（包括其條件及有關超額配股權及穩定價格的安排），請參閱「全球發售的架構及條件」。

上市由獨家保薦人保薦。香港公開發售由香港包銷商根據香港包銷協議悉數包銷。與國際配售有關的國際包銷協議預期將於定價日或前後訂立，惟須待獨家全球協調人（為其本身及代表包銷商）與我們就發售價達成協議後方可達成。全球發售由獨家

全球協調人經辦。倘因任何理由而無法就發售價達成協議，全球發售將不會進行並將失效。有關包銷商及包銷安排的詳情，請參閱「包銷」。

發售股份的發售限制

根據香港公開發售購買香港發售股份的每名人士將須確認（及經購買香港發售股份而被視為已確認），彼知悉本招股章程所述有關發售股份的發售限制，且彼並非在抵觸任何有關限制的情況下購買及獲提呈發售任何發售股份。

本公司並無採取任何行動，以准許在香港以外的任何司法權區公開發售發售股份或派發本招股章程。因此（不限於下文所述），在任何未獲准作出要約或邀請的司法權區，或向任何人士作出要約或邀請即屬違法的情況下，本招股章程均不得用作，亦不構成此等要約或邀請。在其他司法權區派發本招股章程及提呈發售發售股份均受限制，除非根據有關證券監管機構的登記或授權獲有關司法權區證券法例准許或獲得有關豁免，否則不可派發本招股章程及提呈發售發售股份。尤其是，發售股份並未直接或間接於中國或美國公開發售及出售，且將不會直接或間接於中國或美國發售或出售。

申請在聯交所上市

本公司已向聯交所上市委員會申請批准已發行及根據全球發售將予發行的股份（包括因超額配股權獲行使而可能發行的任何額外股份）上市及買賣。股份預期將於2020年1月14日（星期二）開始在聯交所買賣。

除本招股章程所披露者外，概無任何部分股本或借貸資本於任何其他證券交易所上市或買賣，且目前並無尋求亦不擬於未來尋求該等上市或上市許可。

股份將合資格納入中央結算系統

待股份獲聯交所批准於聯交所上市及買賣，且我們符合香港結算的股份收納規定，股份將獲香港結算接納為合資格證券，可由上市日期或香港結算所釐定的任何其他日期起在中央結算系統內寄存、結算及交收。

聯交所參與者之間的交易交收須於任何交易日後的第二個營業日在中央結算系統內進行。本公司已作出一切必要安排以使股份獲准納入中央結算系統。所有中央結算系統活動均須按照不時生效的中央結算系統一般規則及中央結算系統運作程序規則進行。閣下應就該等交收安排的詳情諮詢閣下的股票經紀或其他專業顧問的意見，因為該等安排將會影響閣下的權利及權益。

香港證券登記處及印花稅

我們根據香港公開發售中的申請發行的所有股份將於香港證券登記處卓佳證券登記有限公司在香港存置的股東名冊內登記。我們的股東名冊總冊將存置於我們在開曼群島的過戶登記總處Campbells Corporate Services Limited。

全球發售的申請人毋須繳付印花稅。

買賣在香港股東名冊中登記的股份將須繳付香港印花稅。

建議徵詢專業稅務意見

倘全球發售的有意投資者對認購、購買、持有、出售、買賣股份或行使有關股份的任何權利的稅務影響有任何疑問，建議諮詢彼等的專業顧問。我們、獨家保薦人、獨家全球協調人、聯席賬簿管理人、聯席牽頭經辦人、包銷商、我們或彼等的任何聯屬人士或彼等各自的任何董事、高級人員、僱員或代理或參與全球發售的任何其他人士或各方概不就任何人士因認購、購買、持有、出售、買賣股份或行使有關股份的任何權利而產生的任何稅務影響或負債承擔任何責任。

匯率換算

本招股章程所載按特定匯率將若干人民幣金額兌換為港元的換算，僅為方便閣下參考。除另有指明外，本招股章程中人民幣兌港元按人民幣0.86元兌1.00港元的匯率進行換算，反之亦然。

概不表示任何人民幣或港元的金額能夠、可能或已經按上述匯率或任何其他匯率兌換，甚或根本無法兌換。

語言

倘本招股章程英文版本與其中文譯本有任何歧義，概以英文版本為準。為方便閱覽，中國法律及法規、政府部門、機構、自然人或其他實體（包括我們若干附屬公司）的名稱已以中英文載入本招股章程，倘中英文版本有任何歧義，概以中文版本為準。

數字約整

本招股章程所載若干金額及百分比數字經已約整。因此，若干表格所示總數未必為其前列數額的算術總和。

為籌備全球發售，本公司已尋求在下列方面豁免嚴格遵守上市規則的有關條文。

管理層成員留駐香港

上市規則第8.12條規定，申請於聯交所作主要上市的申請人必須在香港有足夠的管理層成員。此通常指最少有兩名執行董事必須常駐香港。

本公司總部及我們的主要業務營運基地均位於香港境外。全體執行董事均貢獻大部分時間監督本公司於香港境外的主要業務營運，而並非常駐香港。我們認為我們的執行董事及管理層成員留駐香港境外以監督及管理我們的日常業務經營更加高效及有效。

因此，我們已向聯交所申請並獲聯交所授出毋須嚴格遵守上市規則第8.12條的豁免，並為維持與聯交所定期及有效地溝通而作出以下安排：

- (a) 我們已根據上市規則第3.05條委任兩名授權代表，彼等將作為我們與聯交所溝通的主要渠道。兩名已獲委任的授權代表為范先生（我們的執行董事、主席兼行政總裁）及麥寶文女士（我們的聯席公司秘書之一），聯交所可隨時與彼等聯絡，而彼等亦可於聯交所合理通知時與其會面。彼等已向聯交所提供聯繫方式（包括辦公室電話號碼及移動電話號碼、傳真號碼、電郵地址及營業地址）。
- (b) 我們已遵守上市規則第3A.19條聘用合規顧問富強金融資本有限公司為我們提供服務。除本公司的授權代表外，富強金融資本有限公司作為本公司與聯交所之間的另一溝通渠道並可答覆聯交所的詢問。
- (c) 各董事（包括獨立非執行董事）均已向授權代表及聯交所提供彼等各自的聯繫方式（包括辦公室電話號碼、移動電話號碼、傳真號碼及電郵地址）。於聯交所欲就任何事宜聯絡董事時，我們的授權代表隨時可立即聯絡所有董事。各董事均持有或可申請到訪香港的有效旅行證件，應聯交所的要求在合理期間內與聯交所會面。

聯席公司秘書

根據上市規則第3.28條及第8.17條，上市發行人的公司秘書必須為具備履行公司秘書職責所需學術或專業資質或相關經驗的人士。

我們已委任黃瑾女士為聯席公司秘書之一。黃女士並不具備上市規則第3.28條所規定的資質，故她並不符合上市規則第3.28條及第8.17條的所有規定。為全面遵守上市規則第3.28條及第8.17條載列的規定，我們已委任具備第3.28條所述資質的麥寶文女士為另一名公司秘書以協助黃女士，自上市日期起初步為期三年。

麥寶文女士將會與黃女士緊密合作，共同履行聯席公司秘書的職務及職責，並協助黃女士取得上市規則第3.28條所規定的相關經驗。此外，我們將會確保黃女士獲得相關培訓及支援，讓其熟悉上市規則及其作為聯交所上市公司的公司秘書須履行的職責。

我們已向聯交所申請並獲聯交所授出毋須遵守上市規則第3.28條及第8.17條的豁免。豁免有效期自上市日期起初步為期三年。於黃女士作為本公司公司秘書的最初三年任期屆滿前，我們須與聯交所聯絡，重新評估有關情況，以期我們屆時能夠向聯交所證明並令其信納，在麥寶文女士的三年協助下，黃女士已獲得上市規則第3.28條所界定之有關經驗，從而毋須獲得進一步豁免。

董事及參與全球發售的各方

董事

姓名	住址	國籍
----	----	----

執行董事

范少周	中國廣東省深圳市 福田區福強路 物業時代新居 7棟新貴閣1104室	中國
-----	--	----

萬能	中國廣東省深圳市 福田區翠海花園 B4棟9層B室	中國
----	--------------------------------	----

黃瑾	中國廣東省深圳市 南山區臨海路 蓬萊花園3棟1-701	中國
----	-----------------------------------	----

非執行董事

林永琪	中國廣東省深圳市 龍崗區閱山華府 7棟24A2室	中國
-----	--------------------------------	----

鄧光輝	中國廣東省深圳市 南山區學府路 華府花園1棟705	中國
-----	---------------------------------	----

陳立	中國湖北省武漢市 漢陽區 知音大道199號 中維·月湖琴聲 C3棟1單元43-44層1室	中國
----	--	----

獨立非執行董事

黃桂清	中國廣東省深圳市 福田區 全海花園 5棟202室	中國
-----	-----------------------------------	----

劉曉一	中國四川省成都市 高新區 天府大道中段1388號 7棟30樓3003室	中國
-----	--	----

劉子平	中國廣東省深圳市 南山區 南景苑19樓	中國
-----	---------------------------	----

有關我們董事的進一步詳情請參閱「董事及高級管理層」。

參與全球發售的各方

獨家保薦人

富強金融資本有限公司
香港
皇后大道中183號
中遠大廈43樓

獨家全球協調人

富強證券有限公司
香港
皇后大道中183號
中遠大廈43樓

聯席賬簿管理人及
聯席牽頭經辦人

富強證券有限公司
香港
皇后大道中183號
中遠大廈43樓

滙富金融服務有限公司
香港
金鐘道89號
力寶中心第一座7樓

鴻昇證券有限公司
香港
干諾道中200號
信德中心西座25樓2505室

滙生證券有限公司
香港
九龍尖沙咀東
麼地道67號
半島中心11樓19室

本公司的法律顧問

有關香港法律
紀曉東律師行（有限法律責任合夥）
與天元律師事務所香港分所聯營
香港
中環
德輔道中26號
華懋中心II期
7樓702室

有關中國法律
金杜律師事務所
中國
廣東省
深圳市
南山區
科苑南路2666號
中國華潤大廈28層
郵編：518052

有關開曼群島法律
Campbells
香港
皇后大道中15號
置地廣場
公爵大廈
35樓3507室

獨家保薦人及包銷商的法律顧問

有關香港法律
的近律師行
香港
中環
遮打道18號
歷山大廈
5樓

有關中國法律
中倫律師事務所
中國
深圳市
福田區
益田路6003號
榮超商務中心A棟8-10層
郵編：518026

董事及參與全球發售的各方

核數師及申報會計師

羅兵咸永道會計師事務所

執業會計師

香港

中環

太子大廈22樓

行業顧問

弗若斯特沙利文（北京）諮詢有限公司

上海分公司

中國

上海

徐匯區雲錦路500號

B棟1018室

收款銀行

中國銀行（香港）有限公司

香港

中環

花園道1號

公司資料

開曼群島註冊辦事處	Campbells Corporate Services Limited Floor 4, Willow House, Cricket Square Grand Cayman KY1-9010 Cayman Islands
中國總部及主要營業地點	中國深圳市 福田區福強路 沙嘴工業區105棟
香港主要營業地點	香港 灣仔 皇后大道東248號 陽光中心40樓
公司網站	<u>www.szwyzs.com.cn</u> (該網站內容並不構成本招股章程的一部分)
聯席公司秘書	黃瑾 中國廣東省深圳市 南山區臨海路 蓬萊花園3棟1-701 麥寶文 (ACCA, CPA, ACIS, ACS, MCG) 香港 灣仔 皇后大道東248號 陽光中心40樓
授權代表	范少周 中國廣東省深圳市 福田區福強路 物業時代新居 7棟新貴閣1104室 麥寶文 香港 灣仔 皇后大道東248號 陽光中心40樓
審核委員會	黃桂清 (主席) 劉子平 劉曉一

公司資料

薪酬委員會

劉曉一 (主席)
黃桂清
范少周

提名委員會

范少周 (主席)
黃桂清
劉曉一

香港證券登記處

卓佳證券登記有限公司
香港
皇后大道東183號
合和中心54樓

股份過戶登記總處

Campbells Corporate Services Limited
Floor 4, Willow House, Cricket Square
Grand Cayman KYI-9010
Cayman Islands

合規顧問

富強金融資本有限公司
香港
皇后大道中183號
中遠大廈43樓

主要往來銀行

中國建設銀行
深圳分行振華支行
中國深圳市福田區
振華路8號
設計大廈1樓

杭州銀行
深圳分行
中國深圳市南山區
后海濱路3168號
中海油大廈
B棟17樓1701室

本節及本招股章程其他章節所載的資料乃源自多份普遍被視為可靠的官方政府及其他刊物，以及由我們委託弗若斯特沙利文編製的市場研究報告。

我們相信，有關資料及統計數字的來源適當，在摘錄及轉載有關資料時亦已採取合理審慎措施。我們並無理由相信有關資料在任何重大方面屬失實或具誤導成分，或遺漏任何事實而導致有關資料在任何重大方面屬失實或具誤導成分。我們、獨家保薦人、獨家全球協調人、聯席賬簿管理人、聯席牽頭經辦人、任何包銷商、我們或彼等的任何聯屬人士或彼等各自的任何董事、高級職員、僱員或代理或參與全球發售的任何其他人士或各方並無獨立核實有關資料，亦不會就其準確性發表任何聲明，惟弗若斯特沙利文除外。因此，閣下不應過度依賴本招股章程所載的事實及統計數字。

資料來源

我們已委託獨立市場研究及顧問公司弗若斯特沙利文就中國建築裝飾市場進行分析及編製報告。弗若斯特沙利文為我們編製之報告於本招股章程提述為弗若斯特沙利文報告。我們同意向弗若斯特沙利文支付費用人民幣482,000元，並認為此費用可反映此類報告之市價。

弗若斯特沙利文於1961年成立，在全球設有40個辦事處，有逾2,000名行業顧問、市場研究分析員、技術分析員及經濟師。弗若斯特沙利文的服務包括技術研究、獨立市場研究、經濟研究、企業最佳常規諮詢、培訓、客戶研究、競爭情報及企業策略。

本招股章程載有若干來自弗若斯特沙利文報告之資料，我們相信該等資料有助有意投資者了解中國建築裝飾市場。招股章程中已引用弗若斯特沙利文報告所載有關中國建築裝飾市場的資料及其他經濟數據。弗若斯特沙利文的獨立研究包括取材自中國建築裝飾市場多個資料來源的初級及次級研究。初級研究包括與領先行業參與者及行業專家進行深入訪談。次級研究包括審閱公司報告、獨立研究報告及弗若斯特沙利文本身研究數據庫的數據。預測數據乃經參考特定行業相關因素後根據宏觀經濟數據進行歷史數據分析得出。除另有說明外，本節的所有數據及預測均來自弗若斯特沙利文報告、各類官方政府刊物及其他刊物。

在編製及擬備研究時，弗若斯特沙利文假設預測期內相關市場的社會、經濟及政治環境很可能維持穩定，確保中國建築裝飾市場的穩健發展。

中國宏觀經濟環境概覽

名義國內生產總值及人均國內生產總值

儘管最近全球金融狀況不穩定，中國經濟於2014年至2018年仍呈現穩定增長。中國的名義國內生產總值由2014年的人民幣64.7萬億元增加至2018年的人民幣88.7萬億元，複合年增長率達8.2%，乃主要歸因於中國政府於金融危機期間採取有效的政策以刺激經濟，有助防止本地經濟下滑。展望將來，中國政府預期將由投資型經濟改革為消費型經濟。同時，中國機關很可能會維持一致及穩定的宏觀政策，以保持宏觀經濟的穩定性。據國際貨幣基金組織指出，中國的名義國內生產總值預計將於2023年前達到人民幣131.5萬億元，2019年至2023年間按複合年增長率8.2%增長。

中國的人均國內生產總值與中國高速發展經濟的增長步伐一致，由2014年的人民幣47,314.8元增加至2018年的人民幣63,568.9元，複合年增長率達7.7%。預期中國的人均國內生產總值將與中國的國內生產總值增長相若，2019年至2023年間將按複合年增長率8.0%增長。

名義國內生產總值及人均名義國內生產總值（中國），2014年至2023年（估計）



資料來源：國際貨幣基金組織、弗若斯特沙利文

中國建築裝飾市場概覽

緒言

過去數十年，城市化步伐急速及經濟快速增長，對新住宅物業及公共設施（如社區中心、政府大樓、商場及康樂設施）的建築需求殷切，為推動中國建築裝飾市場與建築市場同步迅速發展的主要動力。因此，為滿足中國居民的更高生活水平，住宅樓宇、政府大樓及酒店為展現各式各樣的設計及風格，在挑選用於室內及建築物外圍的裝飾物料（如瓷磚、礦石、大理石及油漆）方面均更為講究。為滿足對高端樓宇裝飾日益殷切的需求，部分裝飾物料乃自海外進口。

行業概覽

一般而言，中國建築裝飾市場可按樓宇及發展類別劃分，即(i)住宅樓宇裝飾；及(ii)公共樓宇裝飾。

公共樓宇裝飾市場由多個類別建築物組成，如(i)辦公大樓、(ii)商業樓宇、(iii)觀光大樓、(iv)科教文及醫療建築、(v)運輸及通訊大樓以及(vi)其他（例如工業大樓）。



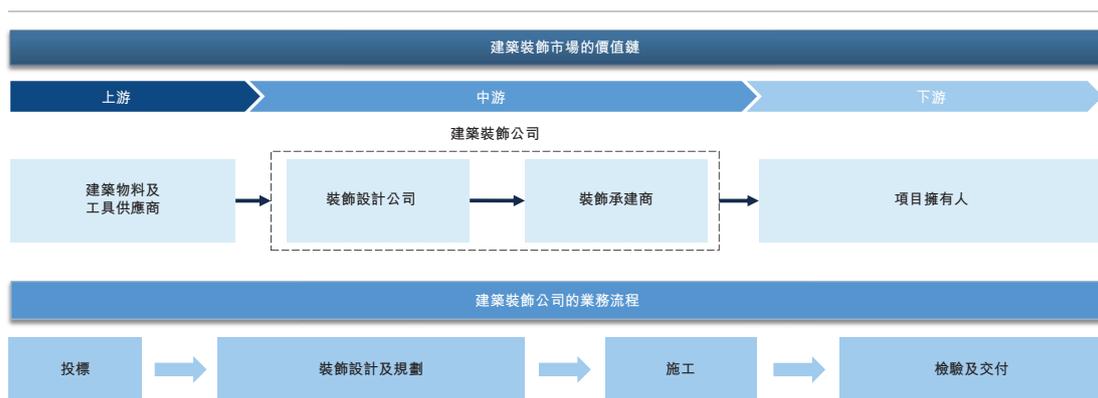
資料來源：弗若斯特沙利文

價值鏈分析

作為建築裝飾市場的中游市場參與者，建築裝飾公司（包括裝飾設計公司及裝飾承建商）主要從事設計、規劃及進行建築裝飾工程。一般而言，中國大型建築裝飾公司可為各類建築物提供全方位裝飾設計及可執行工程，而小型市場參與者可進行的工程範疇有限，可能側重於裝飾設計或執行建築裝飾工程。

勞務分包亦屬中國建築裝飾市場的行業常規。大型建築裝飾承建商一般會於項目執行期間委聘中國持牌勞務分包商進行勞務工作。持牌勞務分包商負責提供足夠數目的工人及完成相關合約訂明的工程，而建築裝飾承建商則繼續負責項目管理及採購原材料。根據弗若斯特沙利文報告，中國於2018年有合共超過10,000間勞務分包商提供勞務服務。

於裝飾項目完成後，項目擁有人可在向項目擁有人交付精裝建築物前，安排檢驗及管理公司評估裝飾工程的質量，以確保符合相關法律及標準。



資料來源：弗若斯特沙利文

於2017年，中國建築裝飾行業的應收賬款周轉天數一般介乎約180日至520日，平均數為約340日。應收賬款周轉天數較長主要由於客戶付款乃按月分期或於若干合約工程完成後結算，而客戶普遍僅按已完成項目價值的若干比例付款（例如倘未結付金額佔已完成項目總值的70%至90%，客戶可能只結付按已完成項目總值的50%）。項目付款於客戶對合約工程進行最終驗收（可能歷時數個月甚至一年）後全部結算。

建築裝飾承建商的資質

一般而言，大型建築裝飾工程承建商可取得由《中華人民共和國住房和城鄉建設部》於2017年頒佈的《建築裝修裝飾工程專業承包企業資質等級標準》所述的資質。其中，資質等級標準載列有關建築裝飾承建商的註冊規定以及有關建築裝飾工程的質量及安全標準規定。根據上述資質等級標準，承建商可分為「一級」或「二級」建築裝飾裝修工程專業承包企業。一級建築裝修裝飾工程專業承包企業一般具備較雄厚的財務能力、設有由多名優秀工程專業人員及合資格幹練勞工組成的團隊以及在進行大型建築裝飾項目方面的往績記錄較為出色。一級建築裝修裝飾工程專業承包企業符合資格競投任何合約規模的建築裝飾項目，而二級建築裝修裝飾工程專業承包企業符合資格進行合約規模為人民幣20百萬元或以下的建築裝飾項目。另一方面，《建築裝飾工程設計專項資質》乃業內裝飾設計公司的常見資質。

中國建築裝飾工程的市場規模

中國按收益計的整體建築裝飾工程市場經歷強勁增長，由2014年約人民幣3.6萬億元增加至2018年約人民幣4.9萬億元，複合年增長率達8.8%。在政府持續投資基建及持續城市化及中國居民生活水平上升所帶來持續需求的推動下，預期中國按收益計的建築裝飾工程市場將於2019年至2023年間按複合年增長率5.6%穩定增長，於2023年達到人民幣6.6萬億元。

於2018年按收益計，公共樓宇裝飾工程佔建築裝飾工程總市場規模約55.1%。作為中國建築裝飾市場的主要分部，中國公共樓宇裝飾工程的市場規模快速擴展，由2014年約人民幣2.1萬億元增加至2018年約人民幣2.7萬億元，複合年增長率達6.5%。鑒於政府持續投資發展基建設施（如地鐵及高鐵）、樓宇及設施，預期中國按收益計的公共樓宇裝飾工程的市場規模將於2019年至2023年間按複合年增長率4.8%進一步增長，於2023年達到人民幣3.5萬億元。另一方面，住宅樓宇裝飾工程按收益劃分的市場規模亦實現增長，由2014年約人民幣1.5萬億元增加至2018年約人民幣2.2萬億元，複合

年增長率達10.0%。在因城市化及中國居民生活水平提高導致對住宅樓宇裝飾持續需求的支持下，住宅樓宇裝飾工程按收益劃分的市場規模將於2019年至2023年間按複合年增長率6.6%增長，於2023年達到人民幣3.1萬億元。

按收益計的建築裝飾工程市場規模（中國），2014年至2023年（估計）



附註：建造及裝飾幕牆所得收益乃計入公共樓宇裝飾分部。

資料來源：弗若斯特沙利文

中國公共樓宇裝飾按主要建築物類別劃分的市場規模

商業樓宇

受惠於近年經濟及業務需求的大幅增長，發展商已加大於發展商場及百貨公司等商業物業的投資，而於新建階段及翻新時一般需要建築裝飾工程以維持物業價值。按收益計，商業樓宇裝飾工程的市場規模實現大幅增長，由2014年的人民幣3,705億元增加至2018年的人民幣4,649億元，複合年增長率達5.8%。展望未來，預計按收益計的商業樓宇裝飾工程的市場規模將於2019年至2023年間按複合年增長率5.1%增長，於2023年達到人民幣5,904億元。

按收益計的商業樓宇裝飾工程市場規模（中國），2014年至2023年（估計）



附註：商業樓宇裝飾主要指主要就辦公大樓及商場進行的工程。

資料來源：弗若斯特沙利文

酒店

旅遊業暢旺（尤其是中國假日盛行國內旅遊的趨勢）帶動對興建酒店的需求增加，而裝飾服務對新建高級酒店而言十分重要。因此，中國按收益計的酒店裝飾工程的市場規模實現大幅增長，由2014年約人民幣5,454億元增加至2018年約人民幣7,468億元，複合年增長率達8.2%。鑒於市區酒店的建築工程不斷增加，預期中國按收益計的酒店裝飾工程的市場規模將於2019年至2023年間按複合年增長率6.5%增長，於2023年達到人民幣10,164億元。

按收益計的酒店裝飾工程市場規模（中國），2014年至2023年（估計）



資料來源：弗若斯特沙利文

公共基建

在基建發展需求日益增長的支持下，中國按收益計的公共基建裝飾工程市場規模由2014年的約人民幣6,792億元增加至2018年的人民幣10,374億元，複合年增長率達11.2%。受持續城市化及基建發展所帶動，中國按收益計的公共基建裝飾工程市場規模估計於2019年至2023年間按複合年增長率6.8%增長，於2023年達到人民幣14,603億元。

按收益計的公共基建裝飾工程市場規模（中國），2014年至2023年（估計）



附註：公共基建包括醫院、教育機構、運輸及通訊大樓、康樂大樓、政府大樓等。

資料來源：弗若斯特沙利文

運輸及通訊大樓

運輸及通訊大樓為公共基建類別下的其中一個分類別。隨著對運輸及通訊設施等基建發展的需求迅速增長，中國按收益計的運輸及通訊大樓裝飾工程的市場規模亦見大幅增長，由2014年約人民幣1,365億元增加至2018年的人民幣2,143億元，複合年增長率達11.9%。根據《鐵路「十三五」發展規劃》等扶持性發展指引，預計高鐵網絡將於2020年前覆蓋中國80%以上的大型城市。因此，估計中國按收益計的運輸及通訊大樓裝飾工程的市場規模將於2019年至2023年間按複合年增長率6.7%增長，於2023年達到人民幣3,024億元。

按收益計的運輸及通訊大樓裝飾工程市場規模（中國），2014年至2023年（估計）



資料來源：弗若斯特沙利文

工業大樓

受製造業發展及建造工業大樓的需求所帶動，中國按收益計的工業大樓裝飾工程市場規模亦見增長，由2014年的約人民幣478億元增加至2018年的人民幣533億元，複合年增長率達2.8%。展望將來，預期中國按收益計的工業大樓裝飾工程市場規模將於2019年至2023年間按複合年增長率3.4%增長，於2023年前達到人民幣633億元。

按收益計的工業大樓裝飾工程市場規模（中國），2014年至2023年（估計）



資料來源：弗若斯特沙利文

選定中國省份及／或城市建設及建築裝飾工程的市場規模

於2014年至2018年，八個選定省份及／或城市的建築業總產值錄得整體增長，由2014年的人民幣51,508億元增加至2018年的人民幣67,996億元，複合年增長率約為7.2%。展望未來，預期2019年至2023年八個選定省份及／或城市的建築業總產值將按複合年增長率7.0%增長。

選定中國省份及／或城市的建設工程總值，2014年至2023年（估計）

省份／城市	2014年 (人民幣十億元)	2018年 (人民幣十億元)	2019年 (估計) (人民幣十億元)	2023年 (估計) (人民幣十億元)	複合年	複合年
					增長率 (2014年至 2018年)	增長率 (2019年(估計) 至2023年 (估計))
威海	25.4	33.2*	36.7	46.5	6.9%	6.1%
浙江	2,266.8	2,875.6	3,120.3	3,785.3	6.1%	4.9%
北京	821.0	1,094.0	1,170.6	1,481.2	7.4%	6.1%
天津	412.3	379.1	360.8	400.2	-2.1%	2.6%
重慶	555.2	781.9	835.6	1,167.6	8.9%	8.7%
南京	321.8	383.4	361.0	438.5	4.5%	5.0%
武漢	584.1	919.4	969.3	1,506.7	12.0%	11.7%
貴州	164.2	333.0	368.6	628.7	19.3%	14.3%
小計	5,150.8	6,799.6	7,222.9	9,454.7	7.2%	7.0%
中國總計	17,671.3	23,509.6	25,101.2	30,562.6	7.4%	5.0%

* 附註：暫定數字

資料來源：弗若斯特沙利文

行業概覽

於2014年至2018年，八個選定省份及／或城市的建築裝飾工程總產值錄得整體增長，由2014年的人民幣10,957億元增加至2018年的人民幣15,389億元，複合年增長率約為8.9%。鑒於建築業持續擴展及建築裝飾的滲透率不斷提高，預期2019年至2023年八個選定省份及／或城市的建築裝飾工程總產值將按複合年增長率8.1%增長。

選定中國省份及／或城市的建築裝飾工程總值，2014年至2023年（估計）

省份／城市	2014年 (人民幣十億元)	2018年 (人民幣十億元)	2019年(估計) (人民幣十億元)	2023年(估計) (人民幣十億元)	複合年增長率 (2019年(估計) 至2023年 (估計))	
					複合年增長率 (2014年至 2018年)	複合年增長率 (2019年(估計) 至2023年 (估計))
威海	4.5	5.9*	7.3	10.0	7.0%	8.2%
浙江	489.6	687.3	761.4	1,010.7	8.8%	7.3%
北京	155.2	206.8	223.6	285.9	7.4%	6.3%
天津	76.7	86.8	88.4	98.4	3.1%	2.7%
重慶	123.8	178.3	193.9	272.1	9.5%	8.8%
南京	76.6	94.3	89.5	109.2	5.3%	5.1%
武漢	133.2	217.9	244.3	381.2	13.1%	11.8%
貴州	36.1	61.6	70.4	127.0	14.3%	15.9%
小計	1,095.7	1,538.9	1,678.8	2,294.5	8.9%	8.1%
中國總計	3,600.0	4,900.0	5,300.0	6,600.0	8.0%	5.6%

* 附註：暫定數字

資料來源：弗若斯特沙利文

推動建築裝飾市場的主要因素及機遇

城市化加速及發展房地產界別 — 大規模城市化已推動發展中國房地產、建築及裝飾行業。根據中國國家統計局數據，中國城市化比率已由2014年的54.8%增加至2018年的59.6%。此外，誠如《國家新型城鎮化規劃（2014－2020年）》中所示，預期中國城市人口百分比將於2020年前達60%。預期城市人口的大幅增長將可支持各類公共基建的發展及對固定資產的持續投資，而新建樓宇對建築裝飾服務的需求亦已相應增加。

人均可支配收入不斷增加 — 根據中國國家統計局數據，城市人口的人均全年可支配收入已由2014年約人民幣28.8千元增加至2018年約人民幣39.3千元，複合年增長率達8.1%。鑒於收入水平持續上升，中國居民的購買力呈上升趨勢，並願意花費更多

金錢使用較高級的建築裝飾材料（如瓷磚、木地板及大理石）粉飾物業，以改善生活環境。因此，預期對住宅樓宇裝飾服務的需求將會與中國居民的收入水平同步增加。

建築裝飾市場的引導發展－根據行業協會頒佈的規劃，預期中國建築裝飾市場將呈現穩定增長。中國建築裝飾協會已頒佈《建築裝飾行業「十三五」發展規劃綱要》，當中載列建築裝飾市場的發展措施及方向，包括深化改革、創新及優化行業架構、培育專才、升級及改善建築裝飾項目的質量與安全以及發展綠色建築裝飾及開拓海外市場。

住宅樓宇裝飾分類發展壯大－受政府支援性政策所帶動，預期中國一線及二線城市人口將穩定增長，而為配合未來數年人口增長，竣工住宅樓宇將會增加。此外，如《建築業發展「十三五」規劃》所指出，30%的新建住宅單位須於2020年前實現全裝修，而包括浙江、江蘇及山東在內的不同省份進一步將目標設定為新住宅單位須實現100%全裝修。

粵港澳大灣區發展－根據國務院於2019年2月發佈的《粵港澳大灣區發展規劃綱要》，中國政府將促進大灣區內的建築企業合作，具體列出中國建築企業的目標，透過採用香港建築模式提高行業標準。此外，預期在大灣區城市一體化下將會建設更多基礎設施及公共樓宇。因此，中國建築裝飾承建商將受惠於旨在發展大灣區的支援性政策。

樓宇建築及裝飾的營運效率不斷提高－中國住房和城鄉建設部已頒佈《2016-2020年建築業資訊化發展綱要》，當中明確強調建築信息模型（「**建築信息模型**」）為建造業的核心資訊科技之一。在勞工成本快速上漲及對可持續發展的迫切需要的壓力下，應用建築信息模型可顯著優化設計、規劃、執行及維護等不同建築階段的資源運用並提高營運效率。在政府支援性措施的帶動下，預料建築信息模型技術將可更廣泛應用於未來的樓宇建築及裝飾市場。

建築裝飾市場的發展趨勢

提升建築裝飾質量的標準 — 根據政府頒佈的質量標準及要求，中國建築裝飾工程的質量將會提高。根據住房和城鄉建設部於2018年頒佈的《建築裝飾裝修工程質量驗收標準》，該質量標準乃有關附加外牆防水工程、絕緣薄抹灰工程、裝飾物料（如幕牆人造板）及工程的記錄保存及檢測要求，以及嚴格執行結構安全。

將建築信息模型結合擴增實境技術 — 除建築信息模型外，擴增實境亦為近年中國建築裝飾市場的流行資訊科技之一，其為一種可將電腦產生的資訊重疊的互動系統。由於其可顯示即時產生的資訊，讓客戶看到清晰的設計圖概念及模擬立體草圖，故此，擴增實境可讓客戶透過虛擬資訊審閱並選擇其心目中的建築裝飾材料，從而減低因溝通不良引致失誤的風險。此外，將建築信息模型結合擴增實境技術後，裝飾服務供應商及設計公司可節省投放於人手示範及繪圖過程的時間及資源。

使用環保及可持續發展的建築材料 — 誠如「十三五規劃」中所示，預期中國政府將更加重視環境保護及可持續發展。因此，中國建築裝飾市場的持份者將使用更多可持續發展的建築裝飾材料，例如於牆身及天花板使用經森林管理委員會(FSC)認證的木材以及使用環保的強化地板。隨著建築物料的改進，建築裝飾材料的外觀、質量及耐久性已得到大幅改善，可為居民創造一個更良好的生活環境。

整合先進的智能家居系統 — 受惠於過往十年的技術進步，雲運算及物聯網已高度融入至消費者電子產品及家居環境當中，以滿足消費者喜好並提升整體用戶體驗。例如，智能照明系統可透過手機應用程式及語音控制進行遙距控制，因應日光調節室內光亮度。此外，由於照明、供熱及空調系統能透過機器學習以掌握住戶的生活模式，並積極管理能源供應，於樓宇應用物聯網技術亦已全面提升建築效率及降低能源成本。因此，預期為改善宜居水平而採用智能家居系統的個案會不斷增加，並將成為中國建築裝飾市場的一大發展趨勢。

建築裝飾市場的主要挑戰

熟練勞工及經驗豐富的專業人士短缺 — 中國建築裝飾市場急速發展，導致註冊建築師、設計師及管理人員等經驗豐富的專業人士出現短缺。由於建築裝飾項目一般需要專業人士具備深入的行業知識及實踐經驗，彼等取得相關資質及技能對確保裝飾項目能順利竣工而言十分重要。專業人士及熟練勞工的可用人數有限，將會妨礙中國建築裝飾市場的增長及發展。

行業分散導致區域化明顯 — 中國建築裝飾市場高度分散，且大部分市場參與者遍佈於國內不同地區，彼等均為難以取得相關資質及牌照並遵守建築質量及管理規定的中小型企業（「**中小型企業**」）。中小型企業眾多及行業集中度低，導致難以改善中國建築裝飾行業的整體競爭力。中小型企業為與其他市場參與者競爭而趨向採用成本較低的傳統技術及材料，導致尖端技術普及化及行業整合受阻。

現金流量及營運資金的管理 — 鑒於建築裝飾承建商於投標及執行項目時一般需要大量營運資金，故現金流量管理及資金來源是財務實力有限的建築裝飾公司的常見限制。建築裝飾承建商於執行項目整段期間一般需要墊付大量現金，以採購材料及支付勞工成本。由於資本要求及前期成本乃視乎承建商承接項目的數量及規模而增加，而項目擁有人或上層承建商普遍按進度結付款項，故具備足夠財務儲備實屬重要一環。此外，項目融資渠道有限將會對並無豐厚財務資源的建築裝飾承建商構成威脅。

對宏觀經濟環境的不利影響 — 建築裝飾市場高度依賴房地產及樓宇建造業，而該等行業的市場增長與宏觀經濟狀況及政府政策息息相關。因此，建築裝飾市場可能會出現週期性增長，而經濟增長及中國房地產市場放緩則可能會對建築裝飾市場的增長造成負面影響，並增加營運及財務風險（如與經濟衰退相關的盈利能力下降）。

建築裝飾工程成本架構

原材料成本

金屬（包括鋁板及不鏽鋼）、膠合板及大理石板材為建築裝飾工程的常用物料。2014年至2018年間，鋁板及不鏽鋼價格的複合年增長率分別為-0.7%及0.7%。有關跌幅主要是由於(i)2013年至2015年鋁板供應過剩及(ii)中國的鎳價格下降所致。受下游建築及汽車行業需求增長帶動，鋁板及不鏽鋼價格於2017年回升。

膠合板及大理石板材的價格於2014年至2018年間的複合年增長率分別約為7.0%及-0.7%。膠合板價格的增長主要是由於建造及建築裝飾工程支持需求增長所致。展望將來，根據弗若斯特沙利文，受金屬（如鋼材及鋁）價格回升及因環保規例實施導致以天然資源（如木材）製造的材料供應量減少所帶動，預期中國的建築裝飾工程原材料價格將會有所上升。

中國主要建築裝飾材料的平均價格，2014年至2023年（估計）

材料	單位	2014年	2015年	2016年	2017年	2018年	2019年 (估計)	2023年 (估計)	複合年 增長率 (2014年至 2018年)	複合年 增長率 (估計)至 2023年 (估計)
鋁板 (1060/高 24.5*1000*2000)	人民幣/噸	16,790.6	14,951.0	15,031.1	17,119.3	16,331.6	15,737.9	16,076.1	-0.7%	0.5%
不鏽鋼 (304/1號平板: 6.0毫米)	人民幣/噸	15,054.2	12,664.1	12,378.7	14,906.4	15,471.5	15,508.7	15,840.4	0.7%	0.5%
膠合板	人民幣/立方米	1,679.0	1,919.0	2,070.0	2,173.5	2,200.3	2,260.0	2,653.4	7.0%	4.1%
大理石板材	人民幣/噸	2,320.9	2,570.3	2,158.7	2,214.0	2,253.0	2,292.7	2,441.0	-0.7%	1.6%

資料來源：WIND、弗若斯特沙利文

勞工成本

中國建築裝飾工人的平均年薪由2014年的人民幣45,804元增加至2018年的人民幣64,235元，複合年增長率達8.8%。工資水平的增長反映了中國建築裝飾市場的正面增長。

建築裝飾工人的平均年薪（中國），2014年至2023年（估計）



資料來源：弗若斯特沙利文

中國建築裝飾市場的競爭格局

概覽

中國建築裝飾市場高度分散且競爭激烈，整體建築裝飾市場的市場參與者超過100,000人，其中於2018年從事公共樓宇裝飾的市場參與者超過20,000人。中國建築裝飾市場亦具有明顯地區化的特徵，市場參與者一般有較強的區域重心，並維持於若干地區及省份的市場佔有率。據估計，按2018年的收益計算，建築裝飾市場30大市場參與者所佔的市場佔有率不足3.0%。儘管如此，市場上具卓越項目管理能力及深厚業務資質的知名市場參與者不足300人。鑒於市場極度分散，預期中國建築裝飾工程承建商之間的競爭將會加劇，而領先市場參與者未來將會繼續尋求於全國或海外擴展業務。

根據弗若斯特沙利文，本集團按收益計所佔的市場佔有率約為0.03%，於2018年中國建築裝飾市場排名第28位。

領先建築裝飾承建商（中國），2018年

排名	市場參與者	估計收益 (人民幣十億元)	市場佔有率 (%)
1	公司1	25.1	0.51%
2	公司2	15.3	0.31%
3	公司3	14.3	0.29%
4	公司4	8.9	0.18%
5	公司5	6.6	0.14%
6	公司6	6.1	0.12%
7	公司7	4.9	0.10%
8	公司8	4.2	0.09%
9	公司9	4.1	0.08%
10	公司10	3.6	0.07%
...
28	本集團	1.4	0.03%
29	公司29	1.3	0.03%
30	公司30	1.2	0.02%
	小計	138.3	2.8%
	其他	4,749.5	97.2%
	總計	4,887.8	100.0%

資料來源：弗若斯特沙利文

行業概覽

於2006年至2018年間，文業裝飾一直名列中國建築裝飾協會（「中國建築裝飾協會」）公佈的中國建築裝飾行業綜合數據統計名單（前稱中國建築裝飾行業百強企業名單），而按建築裝飾企業提交的綜合績效指標計，其於2016年至2018年排名第12位。此外，我們的建築裝飾設計能力於2015年獲中國建築裝飾協會認可為中國建築裝飾行業五十強企業之一。

中國建築裝飾市場的五大市場參與者於2018年的應收賬款周轉天數介乎228天至482天，於2018年的平均數約為308天。對施工承建商的若干客戶（例如中國政府部門、國有企業、大型物業開發商及物業管理公司）及大型項目來說，驗工及／或計價一般會因多方驗收、漫長的內部審批程序、相關項目規模較大及／或較為複雜等原因而需時較長，此乃常見情況。此外，根據市場慣例，該等客戶於有關驗工及／或計價的內部審批流程結束後向其開立發票的現象較為普遍，即使相關合約下的工程已正式完工。根據弗若斯特沙利文，主要承接來自中國政府部門、國有企業、大型物業開發商及物業管理公司的建築裝飾工程的中國建築裝飾行業的五大參與者亦於2016年至2018年間錄得平均應收賬款周轉天數約317天。

中國建築裝飾行業主要參與者的應收賬款周轉天數，2016年至2018年

公司	應收賬款周轉天數			平均
	2016年	2017年	2018年	
公司1	321	312	266	300
公司2	272	281	263	272
公司3	299	257	228	262
公司4	466	477	482	475
公司5	261	271	298	277
平均	324	319	308	317

資料來源：公司年報、弗若斯特沙利文

市場競爭因素

項目管理及設計能力 – 建築裝飾工程必須準時交付予下游客戶及項目擁有人。具競爭力的市場參與者應發揮卓越的項目管理能力，包括平衡可用資源、分析所需時間表及制定可實現的項目工期，以避免因項目延誤而產生潛在額外成本。此外，領先建築裝飾服務供應商一般會致力於嚴格把控項目質量、提供創新設計的能力，以及利用及採購各種裝飾材料的強勁實力。

往績記錄、資質及行業信譽 – 為提升競爭力及在若干資質標準（例如「建築裝修裝飾工程專業承包資質」，當中列明的其中一項準則為具有承接大規模建築裝飾項目的往績記錄）中獲得更高的等級，建築裝飾服務供應商必須在成功完成建築裝飾項目方面取得良好的往績記錄。此外，具競爭力的建築裝飾服務供應商一般會獲取多項建築裝飾工程不同專業範疇的資質，例如「建築幕牆工程專業承包資質」及「建築裝飾工程設計專項資質」。建築裝飾市場亦設有多個獎項，以表揚市場上的優秀企業。例如「中國建築裝飾行業百強企業」、「中國建設工程魯班獎（國家優質工程）」及「深圳市裝飾金鵬獎」均被視為行業大獎。憑藉行業知名度所帶來的優勢，建築裝飾服務供應商可展現彼等的核心實力及為彼等的潛在業務發展、項目投標及執行樹立品牌形象。

招聘及挽留人才和專業人士 – 建築裝飾項目被視為勞動密集型的工作，而裝飾工程的質量與設計師、工程專業人士及工人的能力和經驗息息相關。此外，由於裝飾工程在設計、規劃、執行等領域應用科技的情況日漸增加，因此，市場對於具備深入系統及軟件應用知識的相關專業人士的需求亦有所提高。建造及建築裝飾行業的業務模式不斷演變，例如設計、採購、施工(EPC)及公私合營模式(PPP)，亦導致對項目管理專業人士的要求提高。因此，鑒於建築裝飾市場正在迅速擴張，員工及工人的競爭激烈，維持充足的人力資源及一隊合資格且經驗豐富的專業人士是建築裝飾服務供應商的一大優勢，有助維持及擴展彼等的業務營運。

進入門檻

財務能力 — 就公共樓宇裝飾項目而言，建築裝飾承建商必須在投標階段支付履約保證金，當中包括採購裝飾材料、招聘勞工以及委聘分包商的若干前期成本。此外，在執行期間及之後通常須支付履約保證金。因此，維持充足的流動資金對承接建築裝飾項目而言非常重要，並且對財務能力有限的新入行者構成挑戰。

資質及往績記錄 — 在現行監管制度下，建築裝飾承建商必須符合中國政府制定的資質標準，方可承接公共建築裝飾項目。此外，建築裝飾工程客戶一般傾向選擇擁有強大建築裝飾項目組合及業內信譽良好的承建商。因此，並未取得任何資質及缺乏項目經驗的市場進入者在建築裝飾市場擴展業務時將會面臨阻力。

設計及管理能力 — 建築裝飾（尤其是公共樓宇的建築裝飾）被視為十分複雜的工作，因此，若干種類的公共樓宇裝飾項目招標的要求之一為具備強大的設計能力。除執行裝飾項目外，承建商可能需按建築工程的要求調整或修改設計圖及為整體實地建造過程提供支援。起草或修改設計圖需要深入的技術知識，故此建築裝飾工程的質量與參與設計的專業人士的質素息息相關。因此，設計及管理能力為新市場進入者的一項主要門檻。

與持份者的關係 — 現有建築裝飾承建商一般與各主要持份者（包括下游地產發展商、上游材料供應商及分包商）維持良好的關係。憑藉緊密的業務關係及卓越的合作和項目管理能力，中國具規模的建築裝飾承建商已建立彼等的業務渠道，因而更有能力把握來自客戶的潛在商機，並交付令人滿意的裝飾服務。

中國法律及法規

有關建築的法律及法規

經營資質

根據全國人民代表大會（「全國人大」）常務委員會於1997年11月1日頒佈及於2011年4月22日修訂的《中華人民共和國建築法》條文，從事建築活動的建築業企業、勘察單位、設計單位及施工監理單位應當具備下列條件：(i)有符合國家規定的註冊資本；(ii)聘請其所從事建築活動所需有關法定執業資質的專業技術人員；(iii)有從事相關建築活動所應有的技術裝備；及(iv)法律及行政法規規定的其他條件。

從事建設工程施工、勘察、設計及監理業務的企業須持有依法取得的資質證書，及僅可在其資質等級許可的業務範圍內承建建設工程。項目的總承建商可將部分項目分包予具備相應資質的分包商。承包超出公司資質範圍的項目屬違法行為，及違反者或會被責令終止違法行為、罰款、暫停營業或降級；情節嚴重的，其資質可能被吊銷並沒收非法所得。倘企業不具備資質而承包項目，違法者或會被禁止及非法所得被沒收。

根據建設部（住房城鄉建設部（「住房城鄉建設部」）的前身）於2006年9月1日頒佈的建設部關於印發《建築智能化工程設計與施工資質標準》等四個設計與施工資質標準的通知，具備設計與施工資質（「一體化資質」）的企業可從事諮詢、設計、施工及設計與施工一體化工程業務。

根據住房城鄉建設部於2015年7月14日發佈的《住房城鄉建設部關於取消建築智能化等4個工程設計與施工資質有關事項的通知》，一體化資質審批程序已取消。現有一體化資質直至其各自屆滿日期前仍屬有效。企業應於其一體化資質屆滿前60日內申請等級及類別與其有關一體化資質一致的設計資質及／或施工資質。

根據住房城鄉建設部於2014年11月6日頒佈及最近於2016年10月14日修訂的《建築業企業資質標準》，建築業企業資質分為三類，即施工總承包資質、專業承包資質及勞務資質。施工總承包資質分為4個等級（特級、一級、二級、三級）；專業資質分為3個等級（一級、二級、三級）。

建設工程勘察設計

國務院於2000年9月25日頒佈及最近於2017年10月7日修訂的《建設工程勘察設計管理條例》規定對從事建設工程勘察或設計活動的企業實行資質管理系統。縣級或以上人民政府建設行政主管部門及有關部門應遵照該條例的規定對建設工程勘察及設計活動實施監控管理。從事建設工程勘察或設計的實體須根據法律進行建設工程勘察或設計，嚴格執行建設工程的強制性標準及對建設工程的勘察或設計的品質負責。勘察或設計企業應在其各自資質的許可範圍內進行建設工程勘察或設計。倘從事建設工程勘察或設計的實體違背條例的規定，未能根據工程批准文件、城鎮及農村規劃及專業規劃編製建設工程的勘察或設計文件及未能遵守國家規定的建設工程勘察或設計的深度規定，該等實體會被責令於指定時間內糾正，倘未能於指定時間內糾正，應處以人民幣100,000元以上及人民幣300,000元以下的罰款；倘因建築質量差而引發事故或造成環境污染或生態破壞，該等實體將責令停業整頓及降低資質等級；情節嚴重者，將吊銷資質證書；造成虧損的實體應根據法律承擔賠償責任。

根據建設部（住房城鄉建設部的前身）於2007年6月26日頒佈及最近於2016年9月13日修訂的《建設工程勘察設計資質管理規定》，從事建設工程勘察設計活動的任何企業應根據其註冊資本、專業及技術人員、技術設備、勘察或設計表現及其他條件申請相關資質，且經檢查後屬合資格的企業可於接獲建設工程勘察設計資質後於資質批准的範圍內從事建設工程勘察設計活動。

工程設計資質分為四個類別，包括工程設計綜合資質、工程設計行業資質、工程設計專業資質及工程設計專項資質。工程設計行業資質、工程設計專業資質及工程設計專項資質進一步分為2至4個等級。公司可根據資質的類別及等級提供特定範圍的服務。各類別及等級資質的詳細規定載於建設部（住房城鄉建設部的前身）於2007年3月29日頒佈及最近於2017年3月10日修訂的《工程設計資質標準》。

建設工程質量監管

根據國務院於2000年1月30日頒佈及於2017年10月7日修訂的《建設工程質量管理條例》，建設單位、勘察單位、設計單位、施工單位、工程監理單位均應對建設工程的質量負責。全部建設工程由總承包合同規管，總承建商應對整個建設工程質量負責，而其部分工程的分包商應對建設工程的質量共同及個別承擔責任。承包方向建設單位遞交工程完成報告時須向建設單位出示質量保證及保修證明。倘建設單位在未取得施工許可證或開工報告未經批准的情況下擅自動工，將被責令停止施工、限期整改及處以合同價款1%以上及2%以下的罰款。倘施工單位違反該等法規於施工過程中偷工減料及使用劣質材料、使用不合格建築材料、部件、配件及設備或以不符合有關項目設計圖紙或施工技術要求的任何其他方式施工，應責令整改，且處以該工程合約價款2%至4%的罰款；倘該工程的質量因而未能符合規定的質量標準，該施工單位應負責該工程的重建或維修並賠償就此產生的任何損失；情節嚴重者，應責令該施工承建商停業進行內部整頓、降低其資質等級或撤銷其資質證書。

外商投資產業

外國投資者及外商投資企業在中國的投資須受國家發展和改革委員會（「**國家發改委**」）及商務部於2017年6月28日頒佈及經國家發改委及商務部於2018年6月28日發

佈的《外商投資准入特別管理措施（負面清單）》修訂的《外商投資產業指導目錄》（「目錄」）規管。分為鼓勵、限制及禁止的外商投資產業列於目錄內。不屬於任何上述類別的外商投資產業被視為「允許外商投資產業」。

外商投資建築業企業

根據建設部（住房城鄉建設部的前身）與前對外貿易經濟合作部於2002年9月27日聯合頒佈的《外商投資建築業企業管理規定》，外商投資建築業企業有外商獨資建築業企業、中外合資經營建築業企業及中外合作經營建築業企業三種形式。中外合資經營建築業企業與中外合作經營建築業企業中中方資本不得低於企業註冊資本的25%。

建設部（住房城鄉建設部的前身）於2003年4月8日頒佈的《建設部關於外商投資建築業企業管理規定中有關資質管理的實施辦法》訂明外商投資建築業企業資質證書的接收人應為外國投資者全資擁有、或由中外投資者透過股權或合約合營成立、或由外商投資企業以其本身名義透過再投資於另一建築業企業或購買其股權的方式而新成立的建築業企業。倘外國企業投資於或收購一間境內成立的建築業企業，而該境內成立的建築業企業因此轉變為一間中外合資經營建築業企業與中外合作經營建築業企業或一間外商獨資建築業企業，則應根據其實際符合的標準重新審批其資質。

外商投資建設工程設計企業

建設部（住房城鄉建設部的前身）與前對外貿易經濟合作部於2002年9月27日聯合頒佈的《外商投資建設工程設計企業管理規定》由住房城鄉建設部與商務部於2018年10月31日廢除，該規定規管在中國境內成立的外商投資建設工程設計企業申請建設工程設計企業資質的相關事宜。「外商投資建設工程設計企業」指根據中國法律規定在中國境內成立的外商獨資建設工程設計企業、中外合資經營建設工程設計企業或中外合作經營建設工程設計企業。

為於中國成立外商投資建設工程設計企業並從事建設工程設計業務，外國投資者須依法取得對外貿易經濟合作行政主管部門出具的外商投資企業批准證書、向國家工商行政管理總局或其授權的地方主管工商行政管理部門登記並取得建築業行政管理部門出具的建設工程設計企業資質證書。

有關招標投標的法律及法規

根據國務院於2019年4月14日頒佈及自2019年7月1日起生效的《政府投資條例》，政府投資資金應當投向市場不能有效配置資源的社會公益服務、公共基礎設施、農業農村、生態環境保護、重大科技進步、社會管理、國家安全等公共領域的項目，並以非經營性項目為主。政府投資資金按專案安排，以直接投資方式為主。政府投資專案應當按照投資主管部門或者其他有關部門批准的建設地點、建設規模和建設內容實施。

根據全國人大常務委員會於1999年8月30日頒佈及最近於2017年12月27日修訂的《中華人民共和國招標投標法》以及國務院於2011年12月20日頒佈及最近於2018年3月19日修訂的《中華人民共和國招標投標法實施條例》，招標須透過公告或特別邀請方式進行。國有資金佔控制或主導地位的項目依法如須招標則須進行公開招標。在以下任何一種情況下允許進行選擇性招標：(i)由於技術複雜、有特殊要求或受自然環境限制導致僅有少量潛在投標人可供選擇；或(ii)採用公開招標方式的成本佔項目合約金額的比例過大。

投標人須具備承接招標項目的能力；倘任何國家有關規定或招標文件對投標人資格有條件規定，投標人須符合規定的資格條件。

確定中標人後，招標人須向中標人發出中標通知書，並同時將中標結果知會所有其他投標人。中標通知書對招標人及中標人均具有法律效力。

根據國家發改委、國家廣播電影電視總局、建設部（住房城鄉建設部的前身）、鐵道部、交通部、信息產業部（工業和信息化部的前身）、水利部及中國民用航空局於2003年6月12日頒佈及於2013年3月11日修訂的《工程建設項目勘察設計招標投標辦

法》，招標人可以依據各建設項目的不同特點，實行勘察設計一次性總體招標；或在保證項目完整性、連續性的前提下，按照技術要求實行分段或分項招標。招標人不得將依法必須進行招標的項目化整為零以限制或排除潛在投標者，或者以其他任何方式規避招標。依法必須招標的工程建設項目，招標人可以對項目的勘察、設計、施工以及與工程建設有關的重要設備、材料的採購，實行總承包招標。

有關知識產權的法律及法規

商標

根據全國人大常務委員會於1982年8月23日頒佈及最近於2013年8月30日修訂的《中華人民共和國商標法》以及國務院於2002年8月3日頒佈及最近於2014年4月29日修訂的《中華人民共和國商標法實施條例》，註冊商標乃指經商標局核准註冊的商標，包括商品商標、服務商標、集體商標及證明商標。註冊商標自註冊批准日期起十年有效，可於到期前12個月內續期。就註冊商標許可而言，特許人應向商標局登記備案特許商標，而商標局將相關許可刊登公告，且未登記備案的商標許可將不作對具有信譽良好的第三方進行抗辯。任何以下行為將侵犯註冊商標的獨家專用權：(i)在未經商標註冊者許可的情況下，就同類或類似商品使用與註冊商標相同或近似的商標；(ii)銷售侵犯註冊商標獨家使用權的商品；(iii)偽造或在未獲授權的情況下製造他人註冊商標標識，或銷售偽造或未獲他人授權的註冊商標標識；(iv)未經商標持有人授權改動他人的註冊商標並於市場上銷售印有該經改動商標的商品；(v)蓄意為侵犯他人獨家使用註冊商標的權利提供便利或協助他人侵犯獨家使用註冊商標的權利；或(vi)其他妨礙他人的註冊商標獨家使用權的行為。

專利

根據全國人大常務委員會於1984年3月12日頒佈及最近於2008年12月27日修訂的《中華人民共和國專利法》以及國務院於1985年1月19日頒佈及最近於2010年1月9日修訂的《中華人民共和國專利法實施細則》，專利分為三個類別，即發明專利、外觀設計

專利及實用新型專利。發明專利權的期限為二十年，外觀設計專利權及實用新型專利權的期限各為十年，均自申請日起計。任何個人或實體於未經專利持有人許可情況下使用相關專利，假冒專利產品或從事專利侵權活動時，將承擔向專利持有人的賠償，且或會面臨罰款，甚至負上刑事責任。

域名

根據工業和信息化部於2017年8月24日發佈的《互聯網域名管理辦法》、中國互聯網絡信息中心（「CNNIC」）於2002年9月25日發佈及最近於2012年5月28日修訂的《中國互聯網絡信息中心域名註冊實施細則》、CNNIC於2002年9月25日發佈及最近於2014年9月1日修訂的《中國互聯網絡信息中心國家頂級域名爭議解決辦法》以及於2014年11月21日發佈的《中國互聯網絡信息中心國家頂級域名爭議解決程序規則》，申請人於成功註冊後成為域名持有人。域名註冊透過根據有關法規成立的域名服務機構受理。

有關安全生產的法律及法規

根據全國人大常務委員會於2002年6月29日頒佈及最近於2014年8月31日修訂的《中華人民共和國安全生產法》，國務院安全生產監督管理部門對全國安全生產工作實施綜合監督管理。生產實體應當貫徹國家或行業標準，依法保障安全生產，並提供相關法律、行政法規及國家或行業標準所規定的生產條件。無法提供所需生產條件的實體不得從事生產經營活動。

生產經營單位應當在有較大危險標誌的生產經營場所和有關設施、設備上，設置醒目的安全警示標誌。安全設備的設計、製造、安裝、使用、檢測、維修、改造和報廢，應當符合國家或者行業標準。生產經營單位未建立安全生產管理辦公室或未按規定招聘安全生產管理人員，或未如實核查並控制危險源或未通知僱員存在的危險的，

責令限期整改，並可能處人民幣50,000元以下的罰款；逾期未改正的，責令停產停業整頓，並處人民幣50,000元以上人民幣100,000元以下的罰款，及對其直接負責的主管人員和其他直接責任人員處人民幣10,000元以上人民幣20,000元以下的罰款。

根據國務院於2004年1月13日頒佈及最近於2014年7月29日修訂的《安全生產許可證條例》，未取得安全生產許可證的建築業企業不得從事建設活動。違反《安全生產許可證條例》，未取得安全生產許可證而擅自進行生產的，責令停止生產，沒收違法所得，並處人民幣100,000元至人民幣500,000元的罰款。造成重大事故或者其他嚴重後果，構成犯罪的，依法追究刑事責任。

根據國務院於2003年11月24日頒佈及於2016年12月1日修訂的《建設工程安全生產管理條例》，建設工程實行施工總承建的，由總承建商整體負責施工現場的安全生產。

倘總承建商依法將建設工程分包給其他單位，分包合同中應當明確各方於安全生產方面的權利及義務。總承建商及分承建商對分包工程的安全生產承擔連帶責任。分承建商應當服從總承建商的安全生產管理。倘因缺乏生產安全及分承建商不服從管理而引發事故，則由分承建商承擔主要責任。

根據建設部（住房城鄉建設部的前身）於2004年7月5日頒佈及於2015年1月22日修訂的《建築施工企業安全生產許可證管理規定》，未取得安全生產許可證的建築施工企業不得承接建築施工活動。

有關僱傭的法律及法規

全國人大常務委員會於2007年6月29日頒佈及於2012年12月28日修訂的《中華人民共和國勞動合同法》（「《勞動合同法》」）規管用人單位與勞動者的關係，並對勞動合同的條款及條件作出具體規定。《勞動合同法》規定，倘企業或實體與勞動者將建立或已建立勞動關係，則須簽訂書面勞動合同。

根據建設部（住房城鄉建設部的前身）於2004年2月3日頒佈及於2019年3月13日部分修訂的《房屋建築和市政基礎設施工程施工分包管理辦法》（「**管理辦法**」），勞務服務分包指承接整個建設工程的企業或專業承包企業（以下簡稱「勞務服務承包發包方」）將其所承接項目的勞務服務分包給勞務服務企業（以下簡稱「勞務服務承包商」）的行為。勞務服務分包由勞務服務承包發包方及勞務服務承包商於勞務合同中協定。根據管理辦法，勞務服務承包商須取得相應資質及於其資質等級範圍內承接業務，且勞務服務承包商須自行完成其所承接任務。

根據《勞動合同法》，倘勞務派遣實體派遣一名僱員，其須與接受實體以勞務派遣的形式簽立勞務派遣協議。根據人力資源和社會保障部於2014年1月24日頒佈的《勞務派遣暫行規定》（「**暫行規定**」），勞務派遣協議須訂明派遣職位、派遣員工數目、派遣期限、勞務報酬、社會保險金額及付款方式以及違反協議的責任。暫行規定訂明勞務使用的範圍及比例、簽立及履行勞務派遣協議及法律責任。僱主僅可短期使用派遣勞務人員，附屬或可替換職位及派遣勞務人員的數目不得超過僱主員工總數10%。倘於該等規定實施前僱主使用的派遣勞務人員數目超過其員工總數10%，僱主須為相關勞務使用制定調整計劃及自實施日期起兩年內（即2016年3月1日前）減少百分比至規定比例。

勞務分包及勞務派遣為兩種不同的勞務關係並受不同中國法律及法規規管。以下載列勞務分包及勞務派遣的主要特點及主要區別的概要：

- 勞務分包指建築企業將項目中的勞務相關工程分包予勞務服務承包商的安排，據此建築企業與勞務服務承包商建立合約關係。該關係受《中華人民共和國合同法》及管理辦法規管，據此，勞務服務承包商須具備相應的資質。

勞務分包的主要特點為項目的要求、計劃及進度由建築企業確定，而按勞務分包用工形式聘請的工人由勞務服務承包商而非建築企業管理及監管。勞務服務承包商負責檢驗工人的身份及技術技能，確保其合適性、向工人提供相關培訓並確保相關工人完成的工作乃根據建築企業提供的建築圖紙及指示進行。

- 勞務派遣指建築企業與勞務派遣機構訂立勞務派遣協議的安排，而勞務派遣機構則與各派遣工人訂立勞動合同，據此，勞務派遣機構派遣工人至建築企業的項目工地及派遣工人預期從事建築企業安排的工作。該關係受《勞動合同法》及暫行規定規管，且勞務派遣機構已獲相關勞務管理部門許可。

勞務派遣的主要特點為建築企業按項目的要求、計劃及進度直接管理及監管派遣工人。勞務派遣機構負責篩選及派遣合資格工人，而如派遣工人在為建築企業工作期間因工傷事故受傷，依法申請確定工傷。

- 勞務服務承包商及勞務派遣機構被規定應分別就根據分包合約及派遣合約安排工人而持有不同牌照，當中勞務服務承包商被要求持有由規管建築事項的政府機構發出的牌照，而勞務派遣機構則被要求持有由規管勞務事項的政府機構發出的牌照；及分包合約及派遣合約的條款及條件各不相同，原因為根據合約建立的勞務關係不同。

有關社會保險及住房公積金的法律及法規

根據國務院於2003年4月27日頒佈及於2010年12月20日修訂的《工傷保險條例》、勞動部（中華人民共和國人力資源和社會保障部的前身）於1994年12月14日發佈的《企業職工生育保險試行辦法》、於1997年7月16日發佈的《國務院關於建立統一的企業職工基本養老保險制度的決定》、於1998年12月14日發佈的《國務院關於建立城鎮職工基本醫療保險制度的決定》、國務院於1999年1月22日發佈的《失業保險條例》以及全國人

大常務委員會於2010年10月28日發佈及最近於2018年12月29日修訂的《中華人民共和國社會保險法》的規定，企業須為其中國僱員提供福利計劃，包括養老保險、失業保險、生育保險、工傷保險及醫療保險。

企業須向當地社會保障機構申請社會保險註冊及為其僱員繳納保險金。倘企業未按時或全數繳納規定的保險金，主管機關將責令企業於指定時限內繳清欠繳款項並繳付0.05%逾期罰款。倘未能在指定時限內償付逾期金額，則該企業將被處以相當於逾期金額一至三倍的額外罰款。

根據國務院於1999年4月3日頒佈及於2002年3月24日修訂的《住房公積金管理條例》，企業須向主管中心註冊住房公積金並於相關住房基金管理中心查實後就存放僱員住房基金於相關銀行完成開設賬戶程序。僱主須代表其僱員繳納住房基金。未繳納供款的僱主可能被處以罰金及被責令於指定時限內補足欠繳款項。

有關環境保護的法律及法規

根據全國人大常務委員會於1989年12月26日頒佈及最近於2014年4月24日修訂的《中華人民共和國環境保護法》、全國人大常務委員會於1984年5月11日頒佈及最近於2017年6月27日修訂的《中華人民共和國水污染防治法》、全國人大常務委員會於1987年9月5日頒佈及最近於2018年10月26日修訂的《中華人民共和國大氣污染防治法》、全國人大常務委員會於1995年10月30日頒佈及最近於2016年11月7日修訂的《中華人民共和國固體廢物污染環境防治法》以及全國人大常務委員會於1996年10月29日頒佈的《中華人民共和國環境噪聲污染防治法》，排放污染物的企業應採取措施，防治在建設過程中產生的廢氣、廢水、廢渣、醫療廢物、粉塵、惡臭氣體、放射性物質、噪音、震動、光輻射、電磁輻射以及其他物質等對環境造成的污染及危害。

有關稅務的法律及法規

企業所得稅

根據全國人大於2007年3月16日發佈及最近於2017年2月24日修訂的《中華人民共和國企業所得稅法》(「《企業所得稅法》」)以及國務院於2007年12月6日頒佈的《中華人民共和國企業所得稅法實施條例》(「《企業所得稅條例》」),於中國境內成立的企業或根據境外國家(地區)法律成立但其實際管理機構位於中國境內的企業被視為居民企業。實際管理機構指對企業的生產、經營、人員、賬務、財產等實施實質性全面管理及控制的機構。被分類為中國居民企業的企業的環球收入將須按25%的稅率繳納企業所得稅(「企業所得稅」)。國家稅務總局(「國家稅務總局」)於2009年4月22日發佈的《關於境外註冊中資控股企業依據實際管理機構標準認定為居民企業有關問題的通知》就實際管理載有更具體的標準。

此外,根據《企業所得稅法》,需國家重點支持的高新技術企業的企業所得稅稅率可削減至15%。科學技術部、財政部及國家稅務總局於2016年1月29日發佈的《高新技術企業認定管理辦法》及《國家重點支持的高新技術領域》以及《企業所得稅法》規範了可享受稅項減免的企業種類。

增值稅

根據財政部及國家稅務總局於2016年3月23日頒佈的《關於全面推開營業稅改徵增值稅試點的通知》(「**第36號通知**」),營業稅改徵增值稅試點將於2016年5月1日推廣至全國。包括建築業、地產業、金融業及生活服務業在內的所有營業稅納稅人將獲納入試點範疇。根據第36號通知及國務院於1993年12月13日頒佈及最近於2017年11月19日修訂的《中華人民共和國增值稅暫行條例》,將就施工服務徵收的增值稅稅率為11%。根據於2018年4月4日頒佈的《財政部、稅務總局關於調整增值稅稅率的通知》,

納稅人發生增值稅應稅施工服務適用的稅率由11%調整為10%。根據於2019年3月20日頒佈並於2019年4月1日生效的《財政部、稅務總局、海關總署關於深化增值稅改革有關政策的公告》，納稅人發生增值稅應稅施工服務適用的稅率由10.0%調整為9.0%。

根據第36號通知，一般納稅人可按簡易計稅方法就其建築工程老項目的建築服務計算其稅項，而按簡易計稅方法計算的稅率將為3%。「建築工程老項目」指：(i)《建築工程施工許可證》註明合同開工日期在2016年4月30日前的建築工程項目；(ii)未取得《建築工程施工許可證》的，建築工程承包合同註明的開工日期在2016年4月30日前的建築工程項目。

根據財政部及國家稅務總局於2017年7月11日頒佈的《財政部、國家稅務總局關於建築服務等營改增試點政策的通知》，建築工程總承建商須為房屋建築的地基與基礎、主體結構提供工程服務應用簡易計稅方法計稅，而建築單位自行採購全部或部分鋼材、混凝土、砌體材料及預製構件。

預扣所得稅

根據《企業所得稅法》及《企業所得稅條例》，於2008年1月1日之後產生的股息及中國外資企業須向其外國投資者支付的股息應繳納10%的預扣稅，除非訂有規定不同預扣稅安排的稅收協定。根據於2006年8月21日簽署的《內地和香港特別行政區關於對所得避免雙重徵稅和防止偷漏稅的安排》，倘一間中國公司的股東為持有該中國公司至少25%註冊資本的香港居民，則該中國公司宣派的任何股息的適用預扣稅稅率為5%；倘一間中國公司的股東為持有少於該中國公司25%註冊資本的香港居民，則適用預扣所得稅稅率為10%。根據國家稅務總局於2015年8月27日頒佈及於2018年6月15日修訂的《非居民納稅人享受稅收協定待遇管理辦法》，5%的預扣稅稅率並非自動適用。企業可向地方主管稅務機關提出享受稅收協定股息條款稅收協定待遇的審批申請。

非居民企業間接轉讓財產企業所得稅

根據國家稅務總局於2015年2月3日發佈及最近於2017年12月29日修訂的《關於非居民企業間接轉讓財產企業所得稅若干問題的公告》，非居民企業通過實施不具有合理

商業目的的安排，間接轉讓中國居民企業股權等財產，規避企業所得稅納稅義務的，應重新定性該間接轉讓交易，確認為直接轉讓中國居民企業股權及其他財產。

有關外商投資的法律及法規

成立外商投資企業

在中國成立、營運及管理公司實體均受全國人大常務委員會於1993年12月29日發佈及最近於2018年10月26日修訂的《中華人民共和國公司法》（「《公司法》」）規管。除外商投資法律另有規定外，外商投資公司亦受《中華人民共和國公司法》規限。

成立及營運外商獨資企業主要受全國人大於1986年4月12日發佈及最近由全國人大常務委員會於2016年9月3日修訂的《中華人民共和國外資企業法》、對外經濟貿易部（現已併入商務部）於1990年12月12日發佈及最近由國務院於2014年2月19日修訂的《中華人民共和國外資企業法實施細則》以及商務部於2016年10月8日頒佈及最近於2018年6月29日修訂的《外商投資企業設立及變更備案管理暫行辦法》規管。根據備案辦法，倘外資企業的註冊成立不屬於負面清單的範圍，則該等企業須在取得企業名稱預核准後及在營業執照簽發前或在營業執照簽發後30日內辦理備案手續。在備案辦法的備案範圍內，倘外資企業或其投資者的基本資料有變、外資企業的股權（股份）或合作權益有變、合併、分拆或解散、對外抵押或轉讓外資企業的財產或權利及利益以及發生其他事宜，外資企業須在發生該等變更後30日內通過綜合管理系統在線備案相關文件。

外匯

根據國務院於1996年1月29日發佈及於2008年8月5日修訂的《中華人民共和國外匯管理條例》，中國機構及個人的外匯收支及外匯經營活動，以及境外機構及個人在中國境內的外匯收支及外匯經營活動須受到外匯管理。人民幣通常可就支付經常賬項目

(如與貿易及服務有關的外匯交易及股息付款)自由兌換為外幣，及不可就資本賬項目(如資本轉撥、直接投資、於證券的投資、衍生工具產品或貸款)自由兌換為外幣，惟除非取得國家外匯管理局(「**國家外匯管理局**」)的事先批准或備案則除外。

根據於2015年2月13日頒佈的《國家外匯管理局關於進一步簡化和改進直接投資外匯管理政策的通知》，直接投資外匯管理政策有所簡化。境內直接投資項下外匯登記核准及境外直接投資項下外匯登記核准已被取消；改由銀行直接審核辦理境內直接投資項下外匯登記核准及境外直接投資項下外匯登記。直接投資項下若干外匯交易程序亦已簡化。

根據於2015年3月30日頒佈的《國家外匯管理局關於改革外商投資企業外匯資本金結匯管理方式的通知》，外商投資企業的外匯資本應進行自願結算，意即外商投資企業資本賬中過往須於外匯當局核准現金出資(或於銀行記賬現金出資)結算的外匯資本，現可根據企業業務營運的實際需求於銀行辦理。外商投資企業外商資本自願結匯所得人民幣資金應納入結匯待支付賬戶管理。

根據於2014年7月4日頒佈的《國家外匯管理局關於境內居民通過特殊目的公司境外投融資及返程投資外匯管理有關問題的通知》，於以其中國境內或境外合法資產或權益向特殊目的公司注入資本前，境內居民應向外匯當局申請就外商投資辦理外匯登記程序。「特殊目的公司」指境內居民(境內機構或境內居民個人)以其於境內企業合法持有的資產或權益或者其合法持有的境外資產或權益直接成立或間接控制作投資或融資用途的境外企業。透過返程投資成立的外商投資企業須根據有關外商直接投資外匯

管理的現有條文辦理相關外匯登記程序。「返程投資」指境內居民透過特殊目的公司直接或間接於中國境內開展的直接投資活動，即透過成立、購買、併購或任何其他方式於中國成立外商投資企業或項目並收購有關權益（如其擁有權、控制權或營運權）。

《國家外匯管理局關於境內個人參與境外上市公司股權激勵計劃外匯管理有關問題的通知》（「**股權激勵計劃通知**」）已於2012年2月15日發佈。股權激勵計劃通知適用於《中華人民共和國外匯管理條例》第52條界定的境內個人，包括境內公司的董事、監事、高級管理人員或其他員工，不論是中國公民（含港澳台籍）或已連續於中國居住一年或以上的外籍個人（「**中國居民**」）。中國居民須就參與投資於或控制中國附屬公司的海外上市公司的股權激勵計劃向國家外匯管理局或其分支機構辦理外匯登記。屬中國居民的股權激勵計劃參與者須委託一間合資格的中國代理，有關代理可為海外上市公司的一間中國附屬公司或該中國附屬公司選擇的另一合資格機構，代表其參與者就股權激勵計劃於國家外匯管理局進行登記。該等參與者亦須委聘一間境外受託機構處理有關其行使購股權、買賣相應股票或權益以及資金轉讓事宜。此外，倘股權激勵計劃、中國內地代理機構或境外受託機構出現重大變動或其他重大變動，中國內地代理機構須就該股權激勵計劃向國家外匯管理局辦理變更登記。

股息分派

規管我們中國附屬公司股息分派的主要法律為《公司法》。外商獨資企業的股息分派進一步受《中華人民共和國外資企業法》及其實施條例規管；中外合資經營企業（「**中外合資經營企業**」）的股息分派進一步受全國人大常務委員會於1979年7月8日頒佈及於2016年9月3日修訂的《中華人民共和國中外合資經營企業法》及國務院於1983年9月20日頒佈及於2014年2月19日修訂的《中華人民共和國中外合資經營企業法實施條例》規管。根據上述法律及法規，中國公司（包括外商獨資企業及中外合資經營企業）僅可自其根據中國會計原則釐定的累計溢利支付股息。

根據《公司法》，公司分配其當年稅後溢利時，應當將溢利的10%分配至公司法定一般儲備。倘有關儲備總額超過其註冊資本的50%，則公司毋須向其法定一般儲備作出分配。倘公司法定一般儲備不足以彌補其過往年度的虧損，在根據上段向法定一

般儲備作出分配前，須用當年溢利彌補有關虧損。根據《中華人民共和國中外合資經營企業法》，合營企業獲得的毛利潤，按中華人民共和國稅法規定繳納合營企業所得稅後，扣除合營企業章程規定的儲備基金、職工獎勵及福利基金、企業發展基金，淨利潤根據合營各方註冊資本的比例進行分配。

《併購規定》

根據商務部於2006年8月8日頒佈及於2009年6月22日修訂的《關於外國投資者併購境內企業的規定》（「《併購規定》」），(i)外國投資者購買境內非外商投資企業股東的股權或認購境內公司增資，使該境內公司變更設立為外商投資企業；或者(ii)外國投資者設立外商投資企業，並通過該企業協議購買境內企業資產且運營該資產，或，外國投資者協議購買境內企業資產，並以該資產投資設立外商投資企業運營該資產，則外國投資者須取得必要批文。倘境內公司或企業、或境內自然人透過其成立或控制的境外公司收購與其相關或有關連的境內公司，則須取得商務部批文。

根據商務部頒佈及最近於2018年6月29日修訂的《外商投資企業設立及變更備案管理暫行辦法》，外國投資者收購不涉及須實施特別管理措施的境內企業及收購不屬於《併購規定》第11號，由審批改為備案管理。

概覽

我們的歷史可追溯至1989年，當時我們的前身深圳市文業裝飾設計工程公司（現稱文業裝飾）成立並由一家國有企業全資擁有，專注於從事建築裝飾業務。自我們成立以來，我們為客戶提供專業及全面的建築裝飾服務。我們為中國公營及私營界別的客戶承接建築裝飾項目。我們的項目遍佈室內及室外建築裝飾的不同範疇，涵蓋廣泛的建築及物業類別。作為全面建築裝飾服務的一部分，在自有設計團隊及研發團隊的支援下，我們亦為客戶提供定制室內設計及幕牆設計服務。

我們的主席、行政總裁、執行董事兼我們的控股股東之一范先生於1993年加入文業裝飾擔任項目經理。彼於2008年擔任文業裝飾總經理兼董事，並於2016年擔任文業裝飾的主席。進一步詳情請參閱「董事及高級管理層」。

於2006年初，由於國有企業進行重組，文業裝飾在國有企業當時股東將其各自於文業裝飾的股權轉讓予文業裝飾多名當時僱員時私有化。自2007年初，當時范先生擔任文業裝飾副總經理，彼已向當時股東收購股權，並認購文業裝飾的額外註冊資本。緊接文業裝飾於2016年4月在全國中小企業股份轉讓系統掛牌（「全國中小企業股份轉讓系統掛牌」）及於2017年7月自全國中小企業股份轉讓系統終止掛牌（「全國中小企業股份轉讓系統終止掛牌」）前，范先生分別持有文業裝飾已發行股份的26.95%及21.23%。有關進一步詳情，見下文「全國中小企業股份轉讓系統掛牌」及「全國中小企業股份轉讓系統終止掛牌」。

於2017年9月，范先生與甘慶新先生（文業裝飾當時的董事）訂立股份轉讓協議，據此，甘慶新先生同意將彼於文業裝飾的直接權益及透過文業興於文業裝飾擁有的權益轉讓予范先生。進一步詳情請參閱下文「范先生與甘慶新先生之間的股權轉讓」。

為進行上市，本公司於2018年11月13日在開曼群島註冊成立為獲豁免有限公司，本公司亦因進行重組而成為本集團的離岸控股公司。

業務發展里程碑

以下為我們業務發展里程碑的概要：

年份	事件
1989年	於1月成立文業裝飾（我們的前身）
2002年	我們的項目中保人壽湖北分公司培訓綜合樓獲建設部及中國建築業協會頒發中國建設工程魯班獎
2003年	我們的項目哈爾濱醫科大學附屬第二醫院醫技住院樓獲建設部及中國建築業協會頒發中國建設工程魯班獎
2009年	我們的項目江蘇移動通信樞紐工程獲建設部及中國建築業協會頒發中國建設工程魯班獎
2015年	我們的項目蘇州移動分公司工業園區新綜合大樓工程獲建設部及中國建築業協會頒發中國建設工程魯班獎 我們獲中國建築裝飾協會及中華建築報社頒發「中國建築裝飾行業五十強企業」獎項
2016年	我們的項目索菲特酒店室內精裝修工程施工獲中國建築裝飾協會頒發全國建築工程裝飾獎（公共建築裝飾類） 文業裝飾於4月在全國中小企業股份轉讓系統掛牌

年份	事件
2017年	文業裝飾於7月自全國中小企業股份轉讓系統終止掛牌
2018年	我們獲中國建築裝飾協會頒發「第八屆中國國際空間設計大賽—2017年度中國建築裝飾傑出辦公空間設計機構」 我們獲中華人民共和國住房和城乡建设部頒發建築裝飾工程設計專項甲級及建築幕牆工程設計專項甲級資質

企業發展

於往績記錄期間及直至最後實際可行日期，我們透過我們的主要營運附屬公司文業裝飾於中國經營業務。有關文業裝飾的公司詳情載列如下：

實體名稱	主要業務活動	成立及開展業務日期，成立地點	註冊資本 (人民幣)	所擁有的 主要執照	與本公司的 關係
文業裝飾	室內及室外建築裝飾及幕牆的建築及設計服務	1989年1月23日，中國	138,000,000	(i)中國營業執照； (ii)建築業企業資質證書； (iii)工程設計資質證書； (iv)對外承包工程資格證書； (v)安全生產許可證；及 (vi)設計、施工、維修資格證	本公司的間接全資附屬公司

除文業裝飾外，我們亦於中國擁有兩間其他附屬公司，即合肥文業及惠州文業。

合肥文業於2013年7月26日成立，以在合肥承接一個當地項目。合肥文業於整個往績記錄期間並無業務營運。由於終止業務營運及發展策略變動，合肥文業已於2019年6月取消註冊。如董事所確認且中國法律顧問同意，合肥文業於取消註冊前並無涉及任何重大索償、訴訟或不合規事件。此外，合肥文業撤銷註冊對本集團於往績記錄期間的財務及營運表現並無重大影響。

惠州文業於2015年12月23日成立，並分別由文業裝飾及獨立第三方范彪先生擁有51%及49%股權。為精簡本集團企業架構，於2019年3月，文業裝飾向一名獨立第三方出售其於惠州文業的全部股權。有關進一步詳情，見下文「出售惠州文業的股權」。

取消註冊實體

於往績記錄期間及於最後實際可行日期，文業裝飾於中國擁有三間附屬公司及27間分公司，該等公司均已取消註冊（「取消註冊實體」）。取消註冊實體乃根據強制性註冊規定於中國若干省份成立，以承接當地項目。由於有關規定不再生效，且由取消註冊實體承接的當地項目已完成，為(i)精簡企業架構及節省行政成本；及(ii)對我們的業務發展進行策略性調整，文業裝飾自願解散該等實體。下表列示有關取消註冊實體的詳情：

已取消註冊的附屬公司

序號	附屬公司名稱	緊接取消		性質及地點	成立日期	取消註冊日期	取消註冊原因
		註冊前的 註冊資本	緊接取消註冊 前的股權架構				
1.	遼寧文業裝飾設計 工程有限公司	人民幣 5.0百萬元	文業裝飾（擁有 70.0%股權）及獨 立第三方黃聖民 先生（擁有30%股 權）	文業裝飾位於遼寧的 附屬公司	2010年9月1日	2016年4月22日	因終止業務營運 及發展策略變 動而自願解散

歷史及重組

序號	附屬公司名稱	緊接取消		性質及地點	成立日期	取消註冊日期	取消註冊原因
		註冊前的 註冊資本	緊接取消註冊 前的股權架構				
2.	蚌埠市文業裝飾設計工程有限公司	人民幣 0.2百萬元	文業裝飾(擁有 100.0%股權)	文業裝飾位於蚌埠的 附屬公司	2017年5月4日	2018年5月23日	因終止業務營運 及發展策略變 動而自願解散
3.	合肥文業	人民幣 0.1百萬元	文業裝飾(擁有 100.0%股權)	文業裝飾位於合肥的 附屬公司	2013年7月26日	2019年6月19日	因終止業務營運 及發展策略變 動而自願解散

已取消註冊的分公司

序號	分公司名稱	性質及地點	成立日期	取消註冊日期	取消註冊原因
1.	深圳市文業裝飾設計工程股份有限公司南昌分公司	文業裝飾位於 南昌的分公司	2002年8月7日	2018年9月7日	因終止業務營運及 發展策略變動而 自願解散
2.	深圳市文業裝飾設計工程股份有限公司珠海分公司	文業裝飾位於 珠海的分公司	2008年9月25日	2018年9月5日	因終止業務營運及 發展策略變動而 自願解散

歷史及重組

序號	分公司名稱	性質及地點	成立日期	取消註冊日期	取消註冊原因
3.	深圳市文業裝飾設計工程有限公司吉林分公司	文業裝飾位於吉林的分公司	2009年7月8日	2018年2月5日	因終止業務營運及發展策略變動而自願解散
4.	深圳市文業裝飾設計工程股份有限公司合肥分公司	文業裝飾位於合肥的分公司	2007年6月8日	2018年4月26日	因終止業務營運及發展策略變動而自願解散
5.	深圳市文業裝飾設計工程股份有限公司寧夏分公司	文業裝飾位於寧夏的分公司	2009年3月31日	2017年8月14日	因終止業務營運及發展策略變動而自願解散
6.	深圳市文業裝飾設計工程股份有限公司郴州分公司	文業裝飾位於郴州的分公司	2012年5月30日	2017年8月2日	因終止業務營運及發展策略變動而自願解散
7.	深圳市文業裝飾設計工程有限公司貴州分公司	文業裝飾位於貴州的分公司	2009年11月2日	2017年2月21日	因終止業務營運及發展策略變動而自願解散

歷史及重組

序號	分公司名稱	性質及地點	成立日期	取消註冊日期	取消註冊原因
8.	深圳市文業裝飾設計工程有限公司三亞分公司	文業裝飾位於三亞的分公司	2011年1月20日	2016年11月29日	因終止業務營運及發展策略變動而自願解散
9.	深圳市文業裝飾設計工程股份有限公司陝西分公司	文業裝飾位於陝西的分公司	2013年5月27日	2017年2月10日	因終止業務營運及發展策略變動而自願解散
10.	深圳市文業裝飾設計工程有限公司廈門分公司	文業裝飾位於廈門的分公司	1999年8月27日	2016年12月15日	因終止業務營運及發展策略變動而自願解散
11.	深圳市文業裝飾設計工程有限公司湖南衡陽辦事處	文業裝飾位於衡陽的分公司	2008年5月8日	2017年3月20日	因終止業務營運及發展策略變動而自願解散
12.	深圳市文業裝飾設計工程有限公司宜昌分公司	文業裝飾位於宜昌的分公司	1998年6月4日	2017年3月13日	因終止業務營運及發展策略變動而自願解散

歷史及重組

序號	分公司名稱	性質及地點	成立日期	取消註冊日期	取消註冊原因
13.	深圳市文業裝飾設計工程有限公司西安分公司	文業裝飾位於西安的分公司	2009年4月29日	2017年12月27日	因終止業務營運及發展策略變動而自願解散
14.	深圳市文業裝飾設計工程有限公司海南分公司	文業裝飾位於海南的分公司	1998年12月24日	2017年8月8日	因終止業務營運及發展策略變動而自願解散
15.	深圳市文業裝飾設計工程有限公司太原分公司	文業裝飾位於太原的分公司	2007年10月18日	2018年4月13日	因終止業務營運及發展策略變動而自願解散
16.	深圳市文業裝飾設計工程有限公司雲南分公司	文業裝飾位於雲南的分公司	1996年11月15日	2017年8月2日	因終止業務營運及發展策略變動而自願解散
17.	深圳市文業裝飾設計工程有限公司西寧辦事處	文業裝飾位於西寧的分公司	2003年7月3日	2017年6月21日	因終止業務營運及發展策略變動而自願解散

歷史及重組

序號	分公司名稱	性質及地點	成立日期	取消註冊日期	取消註冊原因
18.	深圳文業裝飾設計工程有限公司溧水分公司	文業裝飾位於溧水的分公司	2013年8月14日	2016年5月26日	因終止業務營運及發展策略變動而自願解散
19.	深圳文業裝飾設計工程有限公司洛陽分公司	文業裝飾位於洛陽的分公司	2006年8月22日	2016年1月21日	因終止業務營運及發展策略變動而自願解散
20.	深圳文業裝飾設計工程有限公司鄒城分公司	文業裝飾位於鄒城的一間分公司	2014年3月17日	2018年12月6日	因終止業務營運及發展策略變動而自願解散
21.	深圳文業裝飾設計工程有限公司濟南分公司	文業裝飾位於濟南的一間分公司	1999年6月24日	2016年2月3日	因終止業務營運及發展策略變動而自願解散
22.	深圳文業裝飾設計工程有限公司山西分公司	文業裝飾位於山西的分公司	2015年7月10日	2019年3月19日	因終止業務營運及發展策略變動而自願解散

歷史及重組

序號	分公司名稱	性質及地點	成立日期	取消註冊日期	取消註冊原因
23.	深圳文業裝飾設計工程有限公司廈門分公司	文業裝飾位於廈門的分公司	2012年8月9日	2019年4月4日	因終止業務營運及發展策略變動而自願解散
24.	深圳文業裝飾設計工程有限公司昆明分公司	文業裝飾位於昆明的分公司	2009年4月27日	2019年5月7日	因終止業務營運及發展策略變動而自願解散
25.	深圳文業裝飾設計工程有限公司東莞分公司	文業裝飾位於東莞的分公司	2004年6月21日	2019年5月15日	因終止業務營運及發展策略變動而自願解散
26.	深圳文業裝飾設計工程有限公司新疆分公司	文業裝飾位於新疆的分公司	2009年6月26日	2019年7月26日	因終止業務營運及發展策略變動而自願解散
27.	深圳文業裝飾設計工程有限公司龍崗分公司	文業裝飾位於深圳市龍崗區的分公司	2016年8月19日	2019年9月29日	因終止業務營運及發展策略變動而自願解散

如董事所確認且中國法律顧問同意，上述取消註冊實體於往績記錄期間均無涉及任何重大索償、訴訟或不合規事件。此外，取消註冊實體撤銷註冊對本集團於往績記錄期間的財務表現、財務狀況及現金流量並無重大影響。

企業歷史

文業裝飾

成立

於1989年1月23日，文業裝飾以深圳市文業裝飾設計工程公司的名稱在中國成立，初始註冊資本為人民幣1.0百萬元。於成立時，其由一間國有企業深圳市旅遊總公司全資擁有。

早期發展

於1989年至2005年期間，文業裝飾進行一系列增資及股權轉讓。該等增資及股權轉讓導致註冊資本增加及股東變更。

於2006年3月，由於國有企業進行重組，文業裝飾在國有企業當時股東將其各自於文業裝飾股權轉讓予文業裝飾多名當時僱員時私有化。文業裝飾於轉讓完成後轉型為一間私營企業並由當時的僱員全資擁有。

自於2006年完成私有化至2016年在全國中小企業股份轉讓系統掛牌，當時僱員已對文業裝飾進行一系列增資及股權轉讓。於2007年3月，文業裝飾當時一名股東將其全部文業裝飾股權（約佔文業裝飾註冊資本的2.68%）轉讓予范先生。范先生於轉讓時為文業裝飾的副總經理。此外，為表彰僱員的貢獻並為彼等提供激勵，於2015年4月，范先生連同甘慶新先生及文業裝飾的數名高級管理層成員成立文業興作為僱員激勵平台。自文業興成立以來，范先生一直擔任其唯一執行合夥人。文業興的其他合夥人為文業裝飾的管理層成員及僱員。

於上述股權變動完成後及於籌備全國中小企業股份轉讓系統掛牌前，文業裝飾於2015年6月的股權架構載列如下：

股東	註冊資本 (人民幣元)	股權百分比
甘慶新先生 ⁽¹⁾	15,703,700	30.32%
范先生 ⁽¹⁾	13,958,500	26.95%
文業興	10,360,000	20.00%
陳立先生 ⁽¹⁾	9,160,300	17.68%
鄧光輝先生 ⁽¹⁾	2,617,500	5.05%
總計	51,800,000	100.00%

附註：

- (1) 甘慶新先生當時為文業裝飾主席；范先生及陳立先生當時為文業裝飾董事；鄧光輝先生當時為文業裝飾監事。

全國中小企業股份轉讓系統掛牌

為獲取其他融資以及提高品牌知名度及企業管治水平，文業裝飾於2015年9月提議在全國中小企業股份轉讓系統掛牌。為籌備全國中小企業股份轉讓系統掛牌，文業裝飾於2015年9月轉型為股份有限公司，並更名為深圳市文業裝飾設計工程股份有限公司。此外，為精簡及優化文業裝飾的股權架構以及確保穩定的擁有權及業務發展，范先生與甘慶新先生於2015年9月23日訂立一致行動協議，據此，范先生及甘慶新先生知悉並同意於文業裝飾各董事會會議及股東大會前進行全面溝通，並通過於文業裝飾的董事會會議及股東大會上作出一致投票採取一致行動。於2016年4月13日，文業裝飾全部已發行股份已於全國中小企業股份轉讓系統掛牌。

於全國中小企業股份轉讓系統掛牌期間，文業裝飾透過全國中小企業股份轉讓系統公開交易平台進行一系列股權變動，包括於2017年1月以總代價人民幣63.0百萬元向多名獨立投資者及數名僱員配售21,000,000股股份。於上述股權變動完成後，文業裝飾的已發行股份總數增加至99,000,000股。

全國中小企業股份轉讓系統終止掛牌

考慮到未來業務策略及於其他證券交易所上市，於2017年4月20日，文業裝飾股東議決申請自全國中小企業股份轉讓系統終止掛牌。因此，文業裝飾於2017年7月7日自全國中小企業股份轉讓系統終止掛牌。緊隨全國中小企業股份轉讓系統終止掛牌後，文業裝飾的股權架構載列如下：

股東	股份數目	股權百分比
甘慶新先生 ⁽¹⁾	21,646,480	21.87%
范先生 ⁽¹⁾	21,018,660	21.23%
文業興	15,600,000	15.76%
林永琪先生 ⁽¹⁾	12,000,000	12.12%
陳立先生 ⁽¹⁾	9,195,680	9.29%
李厥慶先生 ⁽²⁾	3,985,000	4.03%
鄧光輝先生 ⁽¹⁾	2,217,255	2.24%
其他股東 ⁽³⁾	13,336,925	13.46%
總計	99,000,000	100.0%

附註：

- (1) 甘慶新先生當時為文業裝飾董事；范先生及林永琪先生當時為文業裝飾主席及副主席；陳立先生當時為文業裝飾僱員；鄧光輝先生當時為文業裝飾監事及僱員。
- (2) 李厥慶先生為透過全國中小企業股份轉讓系統投資於文業裝飾的投資者。
- (3) 其他股東包括當時文業裝飾六名僱員及四名投資者，彼等均為獨立第三方。

於全國中小企業股份轉讓系統終止掛牌後，於2017年9月，陳立先生轉讓其於文業裝飾的部分股權（佔已發行股份約4.95%）予文業裝飾當時的多名僱員及獨立投資者（包括鄭俊賢先生及范振村先生），總代價為人民幣14.69百萬元。此外，陳立先生亦向鄭俊賢先生轉讓其於文業興的部分權益（相當於文業裝飾已發行股份的1.01%），代價為人民幣3.0百萬元。上述轉讓的代價乃由訂約方參考文業裝飾股份於全國中小企業股份轉讓系統終止掛牌前的交易價格後經公平磋商釐定。有關鄭俊賢先生及范振村先生的進一步詳情見下文「首次公開發售前投資」。

此外，於2017年9月起至2018年9月止期間，文業裝飾當時股東（包括林永琪先生及鄧光輝先生）將彼等於文業裝飾之部分股權（佔已發行股份約6.58%）轉讓予多名文

業裝飾當時僱員（包括黃瑾女士）。有關股份轉讓代價乃由訂約方參考文業裝飾股份於全國中小企業股份轉讓系統終止掛牌前的交易價格並經公平磋商後釐定。

於全國中小企業股份轉讓系統終止掛牌及上市的理由

董事相信，上市將符合本集團業務發展策略的利益，且基於以下理由，將對我們及股東整體有利：

- (i) 全國中小企業股份轉讓系統為中國僅向合資格投資者開放的市場，其採用做市商、協議轉讓或投資者競爭轉讓交易機制，而非連續競價機制，這對投資者發現及訂單執行造成極大限制；
- (ii) 相比之下，聯交所作為國際金融市場的領先參與者，可為我們提供直接進入國際資本市場的途徑。此外，中國內地與香港之間的滬港通和深港通計劃亦容許更熟悉我們業務及營運的內地投資者通過該等計劃向我們作出投資。因此，上市將為我們提供可行的資金來源，以支持我們的業務增長；及
- (iii) 上市將進一步提升我們的企業形象，從而提升我們吸引新客戶及業務夥伴以及為本集團業務招聘、激勵及挽留人才及主要管理人員的能力。

於全國中小企業股份轉讓系統掛牌期間的合規情況

於全國中小企業股份轉讓系統掛牌期間，文業裝飾並無於2016財政年度結束後四個月內準時刊發其2016年年報（「**2016年年報**」）（「**該事件**」）。由於發生該事件，全國中小企業股份轉讓系統於2017年6月29日向我們發出自律監管措施決定書（「**決定書**」）。

誠如董事確認，於相關時間，文業裝飾正在籌備全國中小企業股份轉讓系統終止掛牌。為籌備全國中小企業股份轉讓系統終止掛牌，文業裝飾及當時的專業人士進行大量工作，導致編製2016年年報出現延誤。

自2017年4月起至於2017年7月全國中小企業股份轉讓系統終止掛牌止，文業裝飾已及時刊發一系列公告，以更新有關全國中小企業股份轉讓系統終止掛牌的情況，以及有關刊發2016年年報的潛在延誤。此外，文業裝飾亦於緊隨接獲決定書後於2017年6月29日刊發公告披露該事件。

於最後實際可行日期，我們並不知悉於接獲決定書後全國中小企業股份轉讓系統就該事件作出的任何進行中調查、罰款或處罰。

誠如中國法律顧問所告知，該事件並不重大且並無導致違反任何適用中國證券法律及法規。文業裝飾於其在全國中小企業股份轉讓系統掛牌期間於所有重大方面一直遵守適用中國證券法律及法規，其亦已完成從全國中小企業股份轉讓系統終止掛牌的必要程序。

范先生與甘慶新先生之間的股權轉讓

於2016年年初，甘慶新先生對中國的房地產市場及其潛在投資回報產生興趣。因此，甘慶新先生決定將其事業重心由建築裝飾轉為房地產投資，並開始動用其個人資產及向其若干朋友及范先生借貸，以投資於房地產市場。於2017年年中，甘慶新先生擬出售其於文業裝飾的股權以履行其貸款的償還義務。因此，甘慶新先生及范先生於2017年9月開始進行公平磋商，於2017年9月30日，范先生與甘慶新先生訂立股份轉讓協議，據此，甘慶新先生同意將彼於文業裝飾的直接權益及透過文業興於文業裝飾擁有的權益轉讓予范先生，代價為人民幣79,543,725元。代價乃由訂約方參考文業裝飾股份於全國中小企業股份轉讓系統終止掛牌前的交易價格並經公平磋商後釐定。雙方同意代價將以下列方式結算：(i)於轉讓時范先生豁免甘慶新先生因先前尚未償還的私人貸款人民幣72,600,000元而結欠范先生的所有債務；及(ii)范先生以現金支付餘下的人民幣6,943,725元予甘慶新先生。同日，根據雙方所訂立的補充協議，范先生應付甘慶新先生的現金已調整為人民幣6,250,125元。於最後實際可行日期，代價已獲悉數結付。

誠如中國法律顧問所告知，上述范先生與甘慶新先生之間的股權轉讓已於2017年9月30日合法完成。完成上述股權轉讓後，甘慶新先生實際上不再參與文業裝飾的管理及日常運作。除范先生與甘慶新先生於2017年9月30日訂立的股份轉讓協議及補充協議外，范先生與甘慶新先生之間並無其他有關彼等於本集團的股權的協議或諒解。

先前上市計劃

於2017年年中，文業裝飾計劃於深圳證券交易所申請上市（「**先前上市計劃**」）。為籌備上市，文業裝飾於2017年7月委聘一名保薦人，以就中國證監會的規定提供輔導及若干初步合規意見。其後，文業裝飾於2017年7月向中國證券監督管理委員會深圳監管局提交上市輔導備案。上市輔導備案的目的是根據中國證監會的相關指引不時向中

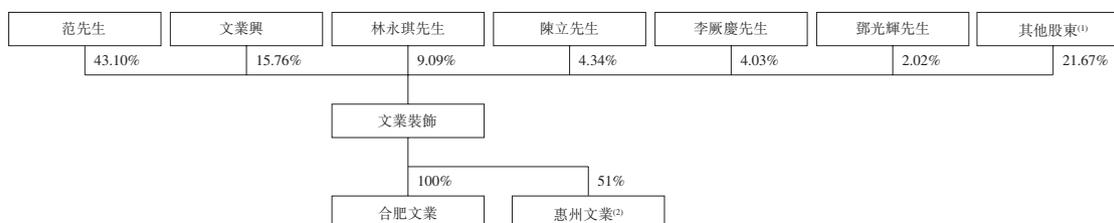
國證監會報告所委聘的保薦人就本集團主要經營及財務狀況、企業管治以及內部控制措施等方面提供初步指引及輔導服務的進度。上市輔導備案並不構成向中國證監會提出的上市申請。先前上市計劃並無擬定時間表。截至2017年12月31日止年度，就先前上市計劃產生的成本約為人民幣0.3百萬元。該成本對本集團的經營及財務狀況而言並不重大。

然而，考慮到我們未來的全球業務策略，我們相信於聯交所上市將為本集團提供一個取得外資的國際平台，並將本集團推介予海外投資者以及減少A股上市時間表的不明朗因素。於2018年年中，我們改變計劃及決定不再繼續執行先前上市計劃，並尋求股份於聯交所上市以落實我們的全球業務策略。於2018年10月，我們終止委聘先前上市計劃的保薦人。於籌備先前上市計劃的輔導期內，我們與專業人士或中國證監會並無任何意見分歧。於最後實際可行日期，由於我們已終止先前上市計劃，故我們並未向中國證監會提交任何上市申請。

就董事所知，彼等並不知悉(i)任何其他有關先前上市計劃且與上市相關並應於本招股章程內予以合理強調的事宜，以便投資者對本公司作出知情評估；(ii)中國證監會就先前上市計劃提出的任何可能影響本公司在聯交所上市的合適性的質詢；(iii)任何其他與先前上市計劃有關而可能影響本公司在聯交所上市的合適性或影響本招股章程內所披露資料的真實性、準確性及完整性的事宜；及(iv)任何其他與先前上市計劃有關而須提請聯交所及投資者注意的事宜。基於上文所述，董事認為，概無有關先前上市計劃的事宜將對本公司在聯交所上市的合適性造成潛在影響。

本集團於重組前的架構

下圖載列本集團於緊接重組前的公司及股權架構：



附註：

- (1) 其他股東包括文業裝飾當時的10名僱員及6名投資者（彼等均為獨立第三方，當中包括兩名於全國中小企業股份轉讓系統終止掛牌後投資於文業裝飾的首次公開發售前投資者（即鄭俊賢先生及范振村先生））。詳情請參閱上文「全國中小企業股份轉讓系統終止掛牌」一段。
- (2) 惠州文業的餘下49%股權由獨立第三方范彪先生擁有。

重組

為籌備上市及簡化公司架構，我們進行了以下重組。

境內重組

1. *Wenye Hong Kong*註冊成立

詳情請見下文「離岸重組」。

2. 成立文業建築及文業實業

於2018年10月23日，文業建築於中國成立，初始註冊資本為人民幣2.1百萬元，註冊資本分別由范先生、鄧光輝先生及黃瑾女士擁有94.29%、2.86%及2.86%。文業建築於最後實際可行日期並無業務經營。

於2018年11月12日，文業實業於中國成立，為文業建築的全資附屬公司，初始註冊資本為人民幣1.2百萬元。文業實業於最後實際可行日期並無業務經營。

3. 成立外商獨資企業

於2018年12月25日，外商獨資企業於中國成立為一間外商獨資企業，註冊資本為人民幣7.0百萬元，並由Wenye Hong Kong全資擁有。

4. 文業裝飾的公司架構變動及重新命名

於2018年11月1日，文業裝飾將公司架構由股份有限公司變更為有限責任公司，並更名為深圳文業裝飾設計工程有限公司。完成後，文業裝飾的股權架構載列如下：

股東	註冊資本 (人民幣元)	股權百分比
范先生	42,665,140	43.10%
文業興	15,600,000	15.76%
林永琪先生	9,000,000	9.09%
陳立先生	4,300,000	4.34%
李厥慶先生	3,985,000	4.03%
鄧光輝先生	2,000,000	2.02%
其他股東	21,449,860	21.67%
總計	99,000,000	100%

5. 有關文業實業及文業建築的股權變動

於2018年12月12日，文業裝飾當時的各股東將彼等各自於文業裝飾的全部股權轉讓予文業實業，以換取文業實業於2018年12月4日配發予文業裝飾當時的股東的新增註冊資本合共人民幣2.8百萬元。有關轉讓後，文業裝飾成為文業實業的全資附屬公司。此外，於2018年12月12日，文業裝飾當時的各股東將彼等各自於文業實業的全部股權轉讓予文業建築，以換取文業建築於2018年12月10日配發予該等股東的新增註冊資本合共人民幣4.9百萬元。有關轉讓後，文業實業成為文業建築的全資附屬公司。

於2018年12月20日，文業裝飾增加其註冊資本至人民幣138.0百萬元，有關註冊資本全部由文業實業認購。

6. 出售惠州文業的股權

惠州文業為一間根據中國法律成立及存續的公司。於最後實際可行日期，惠州文業的主要業務為幕牆設計及安裝。於重組前，惠州文業分別由文業裝飾及獨立第三方范彪先生擁有51%及49%權益。惠州文業於截至2016年及2018年12月31日止年度分別錄得虧損約人民幣0.85百萬元及人民幣0.64百萬元，並於截至2017年12月31日止財政年度錄得溢利約人民幣0.46百萬元。考慮到惠州文業並不重大及為精簡於中國的業務，

於2019年2月27日，文業裝飾與一名獨立第三方訂立股權轉讓協議，據此，文業裝飾同意轉讓其於惠州文業的全部股權，代價為人民幣300,000元。該代價乃訂約方參考惠州文業當時的估值後經公平磋商釐定。誠如我們的中國法律顧問所告知，出售已於2019年3月7日合法完成。

7. 蘇生先生的投資

於2018年12月18日，Sosang (HK) Holdings (一間由蘇生先生全資擁有的離岸控股公司) 分別與范先生及林永琪先生訂立股權轉讓協議。根據股權轉讓協議，Sosang (HK) Holdings向范先生及林永琪先生收購文業建築合共5.05%股權，總代價為人民幣16.57百萬元。該代價乃訂約方參考文業裝飾於投資時的估值經公平磋商釐定。代價於2019年2月1日悉數結付。詳情見下文「首次公開發售前投資」。

8. 合肥文業撤銷註冊

合肥文業為一間根據中國法律成立及存續的公司，並為我們於往績記錄期間的附屬公司之一。合肥文業於往績記錄期間並無業務經營。由於終止業務營運及發展策略變動，合肥文業已於2019年6月取消註冊。

離岸重組

1. 離岸控股公司註冊成立

於2018年10月16日，范先生、林永琪先生、陳立先生及李厥慶先生各自於英屬處女群島註冊成立全資投資控股公司。各離岸控股公司於註冊成立時的詳情載列如下：

公司名稱	股東	持股量
Fanshaozhou Holdings	范先生	100%
Linyongqi Holdings	林永琪先生	100%
Chenli Holdings	陳立先生	100%
Lijueqing Holdings	李厥慶先生	100%

於2018年11月1日，本集團六名僱員（即范振堅先生、彭偉周先生、丘仲建先生、余聲凱先生、丘惠先生及韓開龍先生）連同(i)一名本公司非執行董事（即鄧光輝先生）；及(ii)其中一名首次公開發售前投資者（即鄭俊賢先生）根據英屬處女群島法律註冊成立Wenye Elite Holdings，作為彼等的離岸控股公司。Wenye Elite Holdings的股權架構自其註冊成立以來維持不變。

同日，本集團四名僱員（即陶軍女士、郭保平先生、李旭先生及黎紅星先生）連同(i)一名透過於全國中小企業股份轉讓系統掛牌期間的配售投資於文業裝飾的獨立投資者（即張淑娟女士）；(ii)兩名本公司執行董事（即黃瑾女士及萬能先生）；及(iii)其中一名首次公開發售前投資者（即范振村先生）根據英屬處女群島法律註冊成立Wenye Talent Holdings，作為彼等的離岸控股公司。於2019年1月30日，黎紅星先生已將其於Wenye Talent Holdings的全部持股權益轉讓予黃瑾女士。詳情請參閱下文「黎紅星先生與黃瑾女士之間的股權轉讓」一段。

鄭俊賢先生及范振村先生均為首次公開發售前投資者。為盡量減低行政成本，鄭俊賢先生及范振村先生同意透過Wenye Elite Holdings及Wenye Talent Holdings持有我們的股份。有關鄭俊賢先生及范振村先生的進一步詳情，請參閱下文「首次公開發售前投資」一節。

於2018年11月29日，ESOP Holdings於英屬處女群島註冊成立，為Wenye Elite Holdings的全資附屬公司。ESOP Holdings根據受限制股份單位計劃作為股份的委託人以信託形式持有本公司股份。有關受限制股份單位計劃之進一步詳情見本招股章程附錄四「法定及一般資料－D.受限制股份單位計劃」。

2. 本公司註冊成立

於2018年11月13日，本公司在開曼群島註冊成立為獲豁免有限公司，法定股本為380,000港元，分為3,800,000,000股每股面值0.0001港元的股份。同日，本公司按面值向初始認購人配發及發行一股股份以換取現金，上述股份其後轉讓予Fanshazhou Holdings（當時由范先生全資擁有的離岸控股公司）。

3. 離岸附屬公司註冊成立

於2018年11月29日，Wenye BVI於英屬處女群島註冊成立，為本公司的全資附屬公司。於2018年11月30日，Wenye Hong Kong於香港註冊成立，為Wenye BVI的全資附屬公司。

4. 配發及發行股份予離岸控股公司

於2018年12月13日及2019年1月7日，本公司按面值向下列離岸控股公司配發及發行合共989,999股股份以換取現金。完成後，本公司的股權架構載列如下：

公司名稱	股份數目	股權百分比
Fanshaozhou Holdings	497,567	50.26% ⁽¹⁾
Chenli Holdings	43,000	4.34%
Linyongqi Holdings	42,800	4.32% ⁽²⁾
Lijueqing Holdings	39,850	4.03%
Wenye Elite Holdings	180,000	18.18%
Wenye Talent Holdings	76,800	7.76%
ESOP Holdings ⁽³⁾	59,983	6.06% ⁽⁴⁾
Sosang Holdings	50,000	5.05%
總計	990,000	100%

附註：

- (1) 股權反映范先生於文業裝飾的直接權益及其透過文業興持有的權益的總數。
- (2) 林永琪先生自2019年3月起成為我們其中一名非執行董事。考慮到於上市後其將不再參與本集團的日常管理，且為達成其個人資金需求，林永琪先生於重組期間出售其於本集團之部分股權。
- (3) ESOP Holdings根據受限制股份單位計劃作為股份的委託人以信託形式持有本公司股份。
- (4) ESOP Holdings所持的股份為原定按文業裝飾多名現有股東各自於文業裝飾的股權百分比向彼等配發的股份。為了本集團的長期發展，該等文業裝飾股東就設立受限制股份單位計劃出資6.06%本公司股權。

5. 收購文業建築及Sosang (HK) Holdings

於2019年1月，外商獨資企業與各文業建築當時境內股東訂立股權轉讓協議，據此，外商獨資企業以總代價人民幣6.65百萬元自文業建築當時境內股東（Sosang (HK) Holdings除外）收購文業建築的全部股權。代價乃經訂約方公平磋商，並按文業建築於進行轉讓時的股權估值釐定。誠如中國法律顧問確認，收購於2019年1月9日合法及有效地完成。

於2019年2月13日，Sosang Holdings（持有Soasng (HK) Holdings全部股權）以名義代價向Wenye BVI轉讓其於Sosang (HK) Holdings的全部股權。

6. 黎紅星先生與黃瑾女士之間的股權轉讓

黎紅星先生於2016年5月至2019年2月擔任文業裝飾的副總裁，於上市後，其將不會在本集團擔任任何管理職務。考慮到其於本集團的角色將由其他管理層成員代替，並經與董事磋商後，黎紅星先生已於2019年1月30日將其於Wenye Talent Holdings的股權轉讓予黃瑾女士，代價為人民幣3.0百萬元。代價乃參考黎紅星先生透過文業興於文業裝飾的投資估值後經公平磋商釐定。

黃瑾女士為執行董事兼副總裁。彼於2016年6月加入本集團，並於2017年9月收購由陳立先生轉讓的部分文業裝飾股份後成為文業裝飾的股東。於轉讓時，黃瑾女士為文業裝飾的董事會秘書。

首次公開發售前投資

下表載列上文所述的首次公開發售前投資的主要詳情：

首次公開發售前投資者姓名	蘇生先生	鄭俊賢先生	范振村先生
投資協議日期	2018年12月18日	2017年9月15日 ⁽¹⁾	2017年9月15日
已付代價金額	人民幣16.57百萬元	人民幣6.0百萬元	人民幣3.84百萬元
代價釐定基準	代價乃由訂約各方經考慮文業裝飾於當時的估值及首次公開發售前投資的時機後按公平磋商釐定		
代價結算日期	2019年2月1日	2017年3月24日 ⁽¹⁾	2017年10月30日
每股股份成本及較發售價的折讓	每股股份0.86港元，較發售價每股發售股份1.22港元（即本招股章程所述發售價範圍的中位數）折讓29.5%	每股股份0.78港元，較發售價每股發售股份1.22港元（即本招股章程所述發售價範圍的中位數）折讓36.0%	每股股份0.78港元，較發售價每股發售股份1.22港元（即本招股章程所述發售價範圍的中位數）折讓36.0%
首次公開發售前投資所得款項用途	由於首次公開發售前投資者自當時股東收購現有股權，故本公司於進行首次公開發售前投資期間並無收到所得款項		
策略利益	董事相信，首次公開發售前投資者將鞏固及分散本集團的股東組合		
上市後於本公司的持股量	22,497,750股股份，相當於緊隨全球發售完成後（假設超額配股權未獲行使）本公司已發行股本約3.79%	8,999,100股股份，相當於緊隨全球發售完成後（假設超額配股權未獲行使）本公司已發行股本約1.52% ⁽²⁾	5,761,152股股份，相當於緊隨全球發售完成後（假設超額配股權未獲行使）本公司已發行股本約0.97% ⁽³⁾
禁售	上市後六個月	不適用	不適用
公眾持股量	於全球發售完成後，蘇生先生透過Sosang Holdings於本公司的持股量將少於10%，而蘇生先生收購股份並非由本公司任何關連人士直接或間接提供資金。因此，蘇生先生透過Sosang Holdings持有的股份將構成公眾持股量		
	鄭俊賢先生透過Wenye Elite Holdings持有我們的股份。Wenye Elite Holdings將於全球發售完成後成為我們的主要股東之一。因此，鄭俊賢先生透過Wenye Elite Holdings持有的股份將不計入公眾持股量		

范振村先生透過Wenye Talent Holdings持有我們的股份。Wenye Talent Holdings的唯一董事為黃瑾女士(我們的執行董事之一)，而出售Wenye Talent Holdings所持有的股份將受黃瑾女士的指示所規限。因此，范振村先生透過Wenye Talent Holdings持有的股份將不計入公眾持股量

特殊權利 並無向首次公開發售前投資者授予特殊權利

附註：

(1) 該等股份轉讓協議追認於2017年3月24日作出的付款。

首次公開發售前投資者的背景

蘇生先生

Sosang (HK) Holdings為一間根據香港法例註冊成立的有限公司，並由Sosang Holdings全資擁有，而Sosang Holdings由蘇生先生全資擁有。蘇生先生為一名獨立第三方及獨立私人投資者，其不時參與來自多個業務領域的不同目標公司的各種投資機會。蘇生先生亦為港鑫電工線材(深圳)有限公司(為福田區福強路沙嘴工業區105棟辦公樓的出租人)的間接股東兼董事會主席。有關此租賃物業的更多詳情，請參閱本招股章程「業務－租賃物業」一節。蘇生先生透過其相關業務網絡認識范先生及林永琪先生，並由彼等介紹予本集團。蘇生先生因被本集團的發展潛力及前景吸引，而決定投資於本集團。

鄭俊賢先生

鄭俊賢先生為獨立第三方。彼於裝飾行業擁有逾30年經驗。彼透過其相關業務網絡認識范先生及陳立先生，並由范先生介紹予本集團。鄭俊賢先生因被本集團的發展潛力及前景吸引，而決定投資於本集團。

范振村先生

范振村先生為深圳市得容裝飾製品有限公司(本集團於往績記錄期間的供應商之一)的唯一股東。彼於裝飾行業擁有逾20年經驗。彼透過其相關業務網絡認識范先生及陳立先生，並由范先生介紹予本集團。范振村先生因被本集團的發展潛力及前景吸引，而決定投資於本集團。

臨時指引及指引信的合規情況

獨家保薦人已確認，首次公開發售前投資者的投資符合香港聯交所於2010年10月13日出具並於2017年3月更新的有關首次公開招股前投資的臨時指引、聯交所於2012年10月出具並於2013年7月及2017年3月更新的指引信HKEx-GL43-12以及聯交所於2012年10月出具並於2017年3月更新的指引信HKEx-GL44-12。

資本化發行

待本公司股份溢價賬具備充足結餘，或因根據全球發售的發售股份取得進賬後，董事將獲授權以資本化本公司股份溢價賬進賬額44,451.0港元的方式，按於緊接全球發售成為無條件當日的前一日營業時間結束時名列本公司股東名冊的股東各自在本公司的持股比例（以盡可能接近而不涉及零碎股份的比例）按面值向有關股東（或按彼等可能作出的指示）配發及發行合共444,510,000股入賬列作繳足的股份。根據此決議案將予配發及發行的股份將在所有方面與當時現有已發行股份享有同等地位。

採納受限制股份單位計劃

為表彰董事、高級管理層及僱員的貢獻並為彼等提供激勵，於2019年3月13日，我們採納受限制股份單位計劃，據此，已發行及保留26,992,350股由若干文業裝飾現有股東出資的股份（相當於緊隨全球發售完成後（假設超額配股權未獲行使）本公司已發行股本總額約4.54%），以用於歸屬根據受限制股份單位計劃授出的受限制股份單位。Wenye Elite Holdings已獲委任為受限制股份單位計劃的受託人，而ESOP Holdings已獲委任為受限制股份單位計劃的委託人。倘適用法律及法規許可，受託人將促使委託人按照董事會的指示行使相關股份所附帶的投票權。

於最後實際可行日期，本公司概無根據受限制股份單位計劃授出受限制股份單位。

進一步詳情請參閱本招股章程附錄四「法定及一般資料—D.受限制股份單位計劃」。

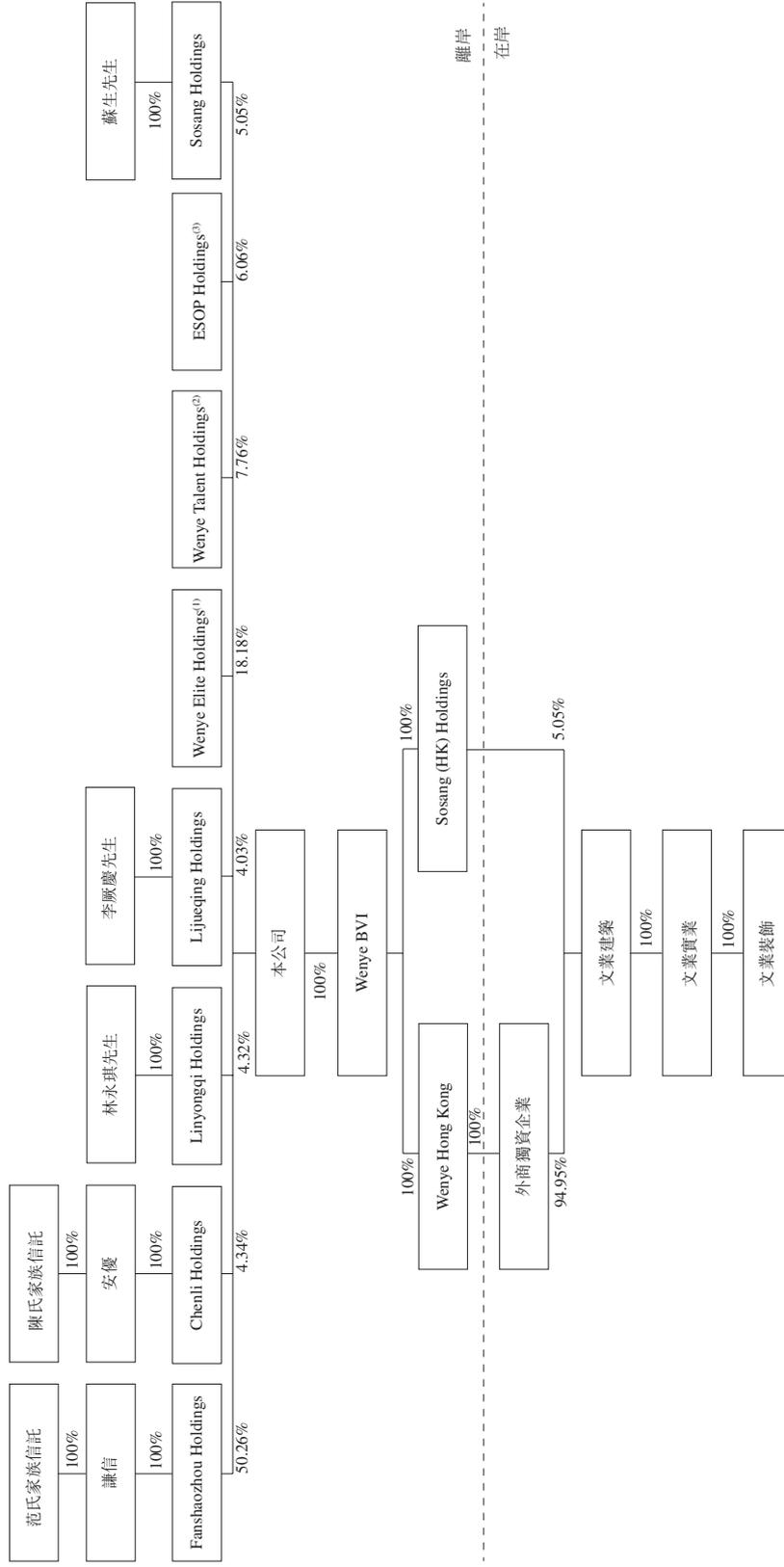
成立家族信託

為規劃遺產，范先生（作為委託人）及招商永隆信託有限公司（作為受託人）已成立一項全權信託（即范氏家族信託），受益人為范先生。於2018年12月24日，范先生轉讓其於Fanshaozhou Holdings的全部股權予謙信，而謙信由招商永隆信託有限公司間接全資擁有。同樣地，陳立先生（作為委託人）及招商永隆信託有限公司（作為受託人）已成立一項全權信託（即陳氏家族信託），受益人為陳立先生。於2018年12月24日，陳立先生轉讓其於Chenli Holdings的全部股權予安優，而安優由招商永隆信託有限公司間接全資擁有。

公司架構

於重組後及全球發售前的公司架構

我們於重組後及緊接全球發售完成前的公司及股權架構如下：

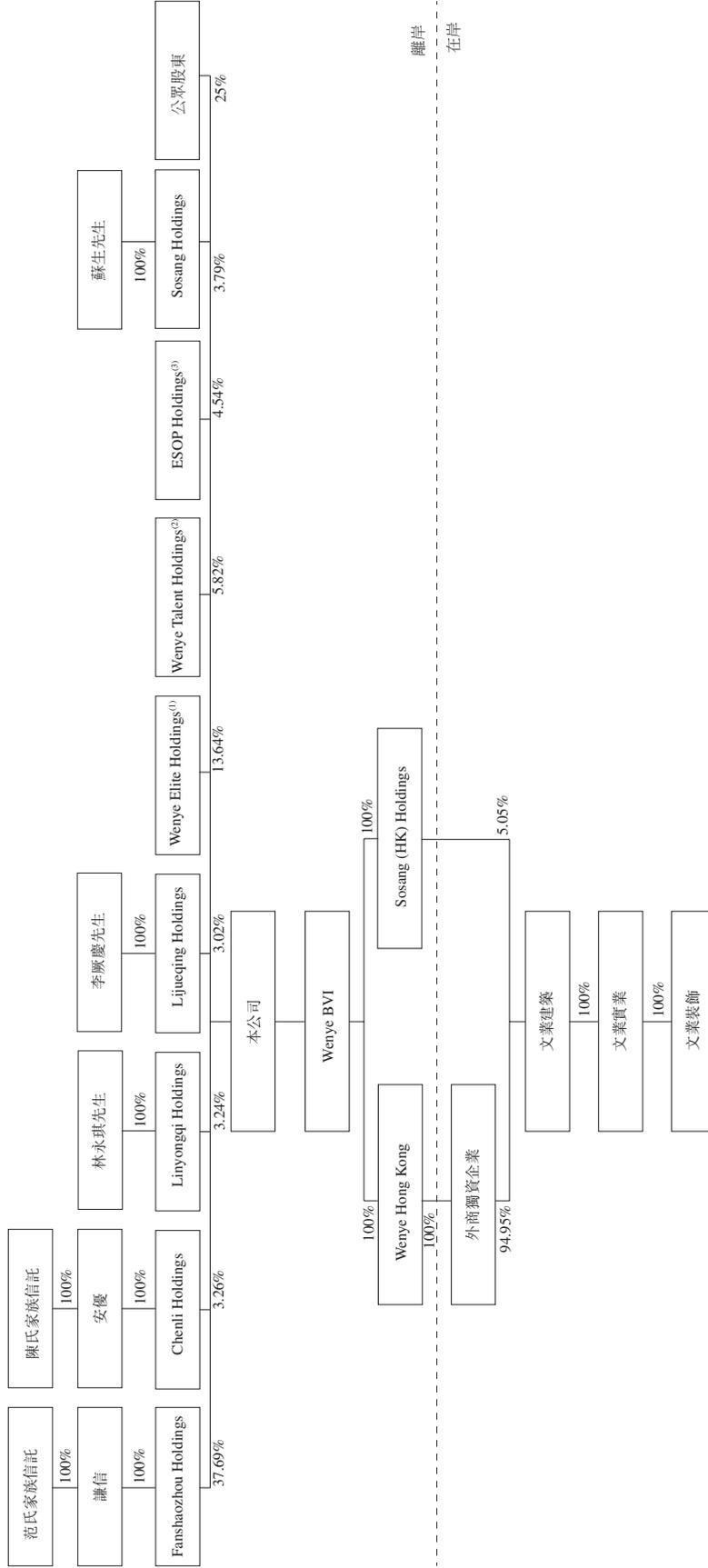


附註：

- (1) Wenyue Elite Holdings分別由本集團六名僱員（包括范振堅先生、彭偉周先生、丘仲建先生、余聲凱先生、丘惠先生及韓開龍先生）擁有22.22%、16.67%、11.11%、11.11%、11.11%及5.56%權益；由鄭俊賢先生（首次公開發售前投資者之一）擁有11.11%權益；及由鄧光輝先生（非執行董事之一）擁有11.11%權益。
- (2) Wenyue Talent Holdings分別由本集團三名僱員（包括陶軍女士、郭保平先生及李旭先生）擁有13.02%、13.02%及10.42%權益；分別由兩名投資者（包括張淑娟女士（透過於全國中小企業股份轉讓系統掛牌期間之配售投資於文業裝飾的獨立投資者）及范振村先生（首次公開發售前投資者之一））擁有13.02%及16.67%權益；及分別由兩名執行董事（即黃瑾女士及萬能先生）擁有20.83%及13.02%權益。
- (3) ESOP Holdings根據受限制股份單位計劃作為股份的委託人以信託形式持有本公司股份。

緊隨全球發售後的公司架構

我們於緊隨全球發售完成後的公司及股權架構如下（假設超額配股權未獲行使）：



附註：

- (1) Wenye Elite Holdings分別由本集團六名僱員（包括范振堅先生、彭偉周先生、丘仲建先生、余聲凱先生、丘惠先生及韓開龍先生）擁有22.22%、16.67%、11.11%、11.11%、11.11%及5.56%權益；由鄭俊賢先生（首次公開發售前投資者之一）擁有11.11%權益；及由鄧光輝先生（非執行董事之一）擁有11.11%權益。
- (2) Wenye Talent Holdings分別由本集團三名僱員（包括陶軍女士、郭保平先生及李旭先生）擁有13.02%、13.02%及10.42%權益；分別由兩名投資者（包括張淑娟女士（透過於全國中小企業股份轉讓系統掛牌期間之配售投資於文業裝飾的投資者）及范振村先生（首次公開發售前投資者之一））擁有13.02%及16.67%權益；及分別由兩名執行董事（即黃瑾女士及萬能先生）擁有20.83%及13.02%權益。
- (3) ESOP Holdings根據受限制股份單位計劃作為股份的委託人以信託形式持有本公司股份。

中國法律合規

《併購規定》

根據《併購規定》的條文，外國投資者在下列情況下須取得必要批文：(i)收購境內企業的股權以使該境內企業轉變為外商投資企業；(ii)認購境內企業增資以使該境內企業轉變為外商投資企業；(iii)設立外商投資企業以透過其購買境內企業的資產並經營該等資產；或(iv)購買境內企業資產，隨後以該等資產投資成立一間外商投資企業。《併購規定》進一步規定（其中包括）中國公司或個人為實現上市而設立並直接或間接受中國公司或個人控制的境外特殊目的公司或特殊目的公司，須在該特殊目的公司的證券於海外證券交易所上市及買賣前獲得中國證監會批准，尤其是在特殊目的公司收購中國公司的股份或股權以換取境外公司股份的情況下。

誠如中國法律顧問所告知，(1)鑒於蘇生先生為外籍自然人及於彼收購文業建築的5.05%股權前與本集團概無關連，因此毋須就彼認購文業建築的股份從商務部取得批准，因為該認購事項並不受《併購規定》的相關條文所規限；及(2)由於文業建築於收購股權時為中外合資企業，外商獨資企業收購文業建築的股權毋須遵守《併購規定》。故此，上述收購事項毋須根據《併購規定》事先取得中國證監會的任何批准。然而，誠如中國法律顧問所告知，由於《併購規定》項下的中國證監會批准規定並無官方詮釋或澄清，故未能確定相關條款將被如何詮釋或執行。倘中國證監會或其他中國監管機構其後決定有關收購事項必須取得中國證監會事先批准，則我們或會面臨來自中國證監會或其他中國監管機構的監管行動或其他制裁。

國家外匯管理局登記

根據第37號通知，於中國居住的中國公民或並無持有中國身份證明文件但因經濟利益而常駐中國的海外個人（「中國居民」）在將其於中國或海外的合法資產或股權注入海外特殊目的公司（中國居民就海外投資或融資而直接註冊成立或間接控制者）之前，必須向國家外匯管理局地方分局辦理登記手續。

根據第13號通知，國家外匯管理局取消海外直接投資下的外匯登記批准。銀行會根據海外直接投資直接審閱及進行外匯登記，而國家外匯管理局及其分局將透過銀行對海外直接投資的外匯登記實行個別監督。

誠如中國法律顧問所確認，本公司的中國最終股東（即范先生、林永琪先生、陳立先生、李厥慶先生、彭偉周先生、丘仲建先生、余聲凱先生、鄧光輝先生、韓開龍先生、范振堅先生、鄭俊賢先生、丘惠先生、范振村先生、陶軍女士、郭保平先生、張淑娟女士、萬能先生、李旭先生及黃瑾女士）已於2018年11月根據第37號通知及第13號通知就彼等的離岸投資完成辦理外匯登記手續。

概覽

憑藉近30年的營運歷史，我們為一間著名建築裝飾服務供應商，總部設於廣東省深圳市。根據弗若斯特沙利文報告，我們於2018年在中國建築裝飾市場排名第28位，而按收益計的市場佔有率約為0.03%。我們擁有中國建築裝飾行業多個最高等級的資質及牌照，包括（其中包括）(i)建築裝修裝飾工程專業承包壹級；(ii)建築幕牆工程專業承包壹級；(iii)建築機電安裝工程專業承包壹級；(iv)建築裝飾工程設計專項甲級；(v)建築幕牆工程設計專項甲級；(vi)電子與智能化工程專業承包壹級；及(vii)消防設施工程專業承包壹級。進一步詳情請參閱下文「資質、牌照及許可證」。於往績記錄期間，我們獲得約20個國家級獎項，例如(i)「中國建設工程魯班獎（國家優質工程）」；(ii)「中國建築工程裝飾獎」；(iii)「中國國際空間設計大賽金獎」；(iv)「中國國際空間設計大賽銀獎」；及(v)「中國國際空間設計大賽銅獎」。進一步詳情請參閱下文「獎項及認證」。憑藉我們於建築裝飾行業內扎實且豐富的經驗及專業知識，董事深信我們已準備就緒把握於中國建築裝飾市場的增長機遇。

我們或會擔任項目的總承建商或分包商，視乎於市場機會多寡而定。於往績記錄期間，我們主要作為總承建商參與逾2,214個項目，並已確認收益人民幣4,622.2百萬元。我們已承接202個項目，各自的合約價值（含稅）超過人民幣10.0百萬元，其中16個項目的合約價值超過人民幣50.0百萬元。下表載列我們於往績記錄期間按樓宇及物業類型劃分的收益明細：

	截至12月31日止年度									截至6月30日止六個月					
	2016年			2017年			2018年			2018年			2019年		
	項目 數目 ⁽¹⁾	已確認 收益 (人民幣 百萬元)	佔收益的 百分比 (%)	項目 數目 ⁽¹⁾	已確認 收益 (人民幣 百萬元)	佔收益的 百分比 (%)	項目 數目 ⁽¹⁾	已確認 收益 (人民幣 百萬元)	佔收益的 百分比 (%)	項目 數目	已確認 收益 (人民幣 百萬元)	佔收益的 百分比 (%)	項目 數目	已確認 收益 (人民幣 百萬元)	佔收益的 百分比 (%)
工業樓宇	74	53.9	4.3	69	22.7	1.8	48	23.8	1.7	26	10.9	1.8	52	24.1	3.6
公共基建 ⁽²⁾	102	242.7	19.5	158	355.6	28.1	137	300.4	20.8	62	121.7	20.2	129	229.7	34.3
商業樓宇 ⁽³⁾	420	698.0	56.0	383	564.7	44.5	217	581.1	40.3	172	197.9	32.8	400	216.4	32.4
住宅樓宇 ⁽⁴⁾	138	251.3	20.2	179	323.8	25.6	366	535.5	37.2	132	273.2	45.2	138	198.5	29.7
總計	734	1,245.9	100.0	789	1,266.8	100.0	768	1,440.8	100.0	392	603.7	100.0	719	668.7	100.0

業 務

附註：

- (1) 表中的項目數目為於往績記錄期間已產生收益的項目的數目，當中可能包括自過往財政年度已展開的項目。
- (2) 公共基建包括醫院、教育機構、文化中心、展覽中心及公共交通基建等。
- (3) 商業樓宇包括辦公大樓、酒店、商場、銀行大樓及娛樂設施等。
- (4) 住宅樓宇包括住宅單位及住宅物業內的公共或公用空間。

我們於往績記錄期間承接的若干知名建築裝飾項目載列如下：

項目	樓宇及 物業類型	進行工程的 年份	獎項
武漢天河T3航站樓精裝修工程	公共基建	2016年至 2017年	中國建築工程裝飾獎
廣西金融酒店區裝飾裝修項目	商業樓宇	2016年至 2017年	中國建設工程魯班獎 (國家優質工程)及 中國建築工程 裝飾獎
青島新機場航站樓精裝施工項目	公共基建	2017年至今	—
某國際集團上海ITC總部辦公樓裝修項目	商業樓宇	2018年	—
深圳國際會展中心(一期)裝修工程	公共基建	2018年至今	—

作為專業及全面建築裝飾服務的一部分，我們亦向客戶提供定制室內設計及幕牆設計服務。於2019年6月30日，我們的設計團隊由35名成員組成，主要專注於按客戶要求及規格制定設計解決方案。此外，於2019年6月30日，我們擁有由八名成員組成的研發團隊，主要專注於設計及開發家居智能系統。於最後實際可行日期，我們已於中國取得15項有關多種建築裝飾技術的專利。進一步詳情請參閱下文「知識產權」。

我們大部分的項目乃通過招標（包括公開及邀請招標）取得。截至2018年12月31日止三個年度及截至2019年6月30日止六個月，按項目數量計，我們的中標率分別為41.0%、43.7%、45.4%及47.5%。我們透過遍佈中國的龐大銷售及市場推廣網絡所收集的資料，在展開投標程序前追蹤及物色潛在商機。

我們設有質量控制及監察程序，並從項目規劃、供應商及勞務分包商甄選、原材料採購、項目展開至項目竣工的不同工程階段進行質量管理。該等程序確保工程的質量符合合約的要求及規格，並達致客戶的期望。於往績記錄期間，我們一直擁有ISO 9001、GB/T50430及ISO 14001認證。我們的職業健康及安全管理體系亦已取得OHSAS 18001認證。我們的董事確認，於往績記錄期間，我們並無收到來自客戶有關我們工程質量的任何重大投訴。

鑒於我們的項目通常需要各式各樣的原材料及位於中國不同的城市及地區，為減低採購成本、提高採購效率及盡量減少存貨，我們向主要從事銷售建設及建築裝飾材料的供應商採購原材料，並直接將原材料交付至我們的工地。我們按項目基準採購原材料，並不會就供應保留存貨或庫存。

競爭優勢

董事相信，我們具備以下有助我們於中國建築裝飾市場達致成功的競爭優勢：

我們為聲譽卓著的建築裝飾服務供應商，擁有悠久歷史，所提供的服務亦獲獎無數。

我們於1989年成立，已於中國提供建築裝飾服務近30年。於往績記錄期間，我們主要作為總承建商，並參與逾2,214個項目並已確認收益人民幣4,622.2百萬元。我們已承接202個項目，各自的合約價值（含稅）超過人民幣10.0百萬元，其中16個項目的合約價值超過人民幣50.0百萬元。根據弗若斯特沙利文報告，中國建築裝飾行業高度分散且區域化明顯。在逾100,000名中國建築裝飾行業業者中，我們於2018年在中國建築

裝飾市場排名第28位，且按收益計的市場佔有率為0.03%。於2006年至2018年間，文業裝飾一直名列中國建築裝飾協會（「中國建築裝飾協會」）公佈的中國建築裝飾行業綜合數據統計名單（前稱中國建築裝飾行業百強企業名單），而按建築裝飾企業提交的綜合績效指標計，其於2016年至2018年排名第12位。此外，我們於2015年獲中國建築裝飾協會認可為中國建築裝飾行業五十強企業之一。

我們大部分的項目乃通過招標（包括公開及邀請招標）取得。由於不少中國建築裝飾行業中的公開招標在行業排名方面設有嚴格甄選要求，故此我們相信往績記錄、財務狀況、資質及所獲獎項已為我們提供眾多機會競投新大型項目，而完成該等優質項目已進一步鞏固我們的行業排名及往績記錄。另外，由於一間建築裝飾公司近期獲授的獎項數目會直接構成其於特定招標中獲得的評分，故此我們持續獲授獎項的往績記錄已提升我們於競投新項目時的形象。

董事相信，我們專業優質的服務一直在中國建築裝飾行業中備受認可。我們擁有良好往績且於業內聲譽卓著，使我們準備就緒把握建築裝飾行業的新商機，繼而將可不斷提升我們在中國的市場地位。這亦為任何新進入中國建築裝飾市場的競爭對手設立高進入門檻，並可鞏固我們於中國市場的現有地位。於往績記錄期間，我們獲得約20個國家級獎項。於2002年至2018年間，我們屢次獲建設部及中國建築業協會頒發「中國建設工程魯班獎」。此外，我們的品牌「文業」亦自2012年起及直至最後實際可行日期獲深圳知名品牌評價委員會認可為「深圳知名品牌」。我們自2016年12月起獲深圳市政府評為「深圳市高新技術企業」。有關我們獲授獎項的進一步詳情，請參閱下文「獎項及認證」。

我們擁有建築裝飾行業多個最高等級的資質及牌照，且擁有於複雜的大型公共基建及交通樞紐方面管理及施工的往績記錄。

我們擁有建築裝飾行業多個最高等級的資質及牌照，包括(i)建築裝修裝飾工程專業承包壹級；(ii)建築幕牆工程專業承包壹級；(iii)建築機電安裝工程專業承包壹級；(iv)建築裝飾工程設計專項甲級；(v)建築幕牆工程設計專項甲級；(vi)電子與智能化工程專業承包壹級；及(vii)消防設施工程專業承包壹級。該等資質及牌照確保我們有能力參與所有類別的項目，包括複雜的大型公共基建及交通樞紐項目。

於營運歷史中，我們已累積為大型基建項目提供建築裝飾服務的專業知識。我們多年以來已完成或已開始施工的若干知名交通樞紐建築裝飾項目包括：(i)廣州南站；(ii)成都東站；(iii)鄭州東站；(iv)天津津秦客運站；(v)武漢天河T3航站樓；及(vi)青島新機場航站樓。此外，我們已完成或即將完成以下大型公共基建建築裝飾工程：(i)天津濱海文化中心；(ii)國家體育場；(iii)中國移動蘇州分公司辦公樓；(iv)蘇寧電器股份有限公司徐莊總部；(v)溫州市公安科技大樓；及(vi)深圳國際會展中心（一期）。

我們相信，成功完成該等公共基建及交通樞紐項目以及其他性質的項目已提升我們於業內的聲譽及項目組合，並為我們在取得新項目及業務機會方面帶來競爭優勢。

我們擁有多元化的客戶基礎，主要客戶遍佈各經濟領域。

本集團擁有廣泛的客源，客戶一般包括國有企業、政府機關及機構、上市公司、外資企業及地產發展商。我們的項目涵蓋廣泛的建築及物業類別，包括(i)住宅樓宇；(ii)商業樓宇（如辦公大樓、酒店及商場）；(iii)公共基建（如公共交通基建及展覽中

心)；及(iv)工業樓宇。於最後實際可行日期，我們擁有遍佈中國的16間分公司及附屬公司組成的廣泛服務網絡，以支援我們的營運以及銷售及市場推廣活動。

我們於往績記錄期間的最大客戶為不同的公司，當中包括金融機構、建築集團以及企業集團。此外，我們為該等客戶完成的項目遍佈不同的建築及物業類別。因此，董事相信，我們的收益並不依賴任何單一客戶。進一步詳情請參閱下文「我們的客戶」。

根據弗若斯特沙利文報告，中國經濟穩步增長、預期房地產及基建的投資增長及政府加大扶持力度（尤其是中國建築裝飾協會頒佈的「建築裝飾行業「十三五」發展規劃綱要」），以及每隔數年進行一次建築裝飾翻新及加固工程的需求，將繼續推動中國建築裝飾行業的發展及增長。根據弗若斯特沙利文報告，中國公共建築裝飾市場規模按收益計持續錄得可觀增長，於2014年至2018年的複合年增長率為6.5%，並預期自2019年至2023年進一步擴展，複合年增長率為4.8%。由於中國建築裝飾行業不斷發展並成熟，我們相信日後將會有機會擴大業務經營。

我們憑藉設計能力屢獲殊榮。

我們非常重視建築裝飾設計及研發。於往績記錄期間，我們已向客戶提供設計服務，作為建築裝飾服務的一部分或獨立的建築裝飾設計服務。我們設有專門的設計中心負責設計建築裝飾工程，其於2019年6月30日由35名成員組成。我們設計團隊的九名成員已獲得合共17個個人獎項，其中一名及一名成員已分別獲得第八屆設計大賽金獎及銀獎及一名成員已獲提名為2016中國設計年度人物，並於2016年獲中國建築裝飾協會頒發跨界藝術家獎。此外，我們的設計團隊參與由中國建築裝飾協會舉辦的第七屆設計大賽、第八屆設計大賽及第九屆設計大賽，並獲頒發「2016年度中國建築裝飾傑出辦公空間設計機構」、「2016年度中國建築裝飾傑出酒店空間設計機構」、「2017年度中國建築裝飾傑出辦公空間設計機構」、「2017年度中國建築裝飾傑出酒店空間設計機

構」、「2018年度中國建築裝飾傑出酒店空間設計機構」及「2018年度中國建築裝飾傑出辦公空間設計機構」。設計中心過往的工程在業內廣受好評，當中包括(i)深圳市微軟科通大廈；(ii)三六一度新總部辦公大樓；(iii)深圳市泰邦私人會所及(iv)吉安廬陵山莊室內裝飾設計。董事相信，我們其中一項重要優勢為能夠了解客戶需要，且我們可透過設計能力展現此項優勢。

我們亦擁有卓越的研發團隊，於2019年6月30日由八名成員組成，主要專注於家居智能系統設計及開發。我們擁有電子與智能化工程專業承包壹級、自家註冊品牌及就我們用於家居智能系統的軟件的三項版權。有關我們研發能力及成果的進一步詳情，請參閱下文「研發」及「獎項及認證」。

我們擁有專責管理團隊及資深的項目經理團隊。

我們由資深的專責管理團隊帶領，該團隊擁有雄厚的技術專業知識，對中國建築裝飾行業具備深入了解。主席、行政總裁兼執行董事之一范先生於裝飾及設計工程行業擁有超過25年經驗，其豐富經驗及出色的領導能力深受業界認可。范先生於2016年獲中國建築裝飾協會評為「中國建築裝飾三十年優秀企業家」及於2018年獲深圳市裝飾行業協會評為「年度深圳市裝飾行業創新型人才」。有關執行董事及高級管理層成員經驗及資質的更多資料，請參閱「董事及高級管理層」。

此外，我們的項目通常由經驗豐富的項目經理管理。於2019年6月30日，我們擁有45名項目經理，彼等負責監督我們的項目，其中21名擁有五年或以上的相關行業經驗。於2019年6月30日，我們目前有13名僱員獲評為中國廣東省優秀建造師。

我們相信，管理團隊廣泛的行業經驗及知識將有助我們制定具競爭力的標書、有效地管理及實施項目以及控制項目成本。再者，管理團隊的行業遠見及策略願景有助我們制定可持續發展的業務策略及把握市場機遇，從而鞏固我們於業內的地位。我們更相信，資深項目經理密切監督項目，將可使我們始終如一地及時向客戶交付優質工程，並確保我們的工程符合相關監管及合約規定。

業務策略

為達致業務的可持續增長、進一步提升我們於中國建築裝飾行業的地位及提高長遠的股東價值，我們將繼續積極發掘建築裝飾行業的商機。我們為實現業務目標所採用的策略包括以下各項：

透過持續的項目投資擴展核心業務

本集團的業務經營屬資本密集性質。鑒於本集團的業務性質，我們一般於項目初期產生現金流出淨額，因我們須就所用原材料及消耗品、已付勞工薪酬、員工成本及所得稅支付前期成本。我們的客戶會根據項目實施時間表向我們付款。於往績記錄期間，本集團利用銀行融資及內部資源撥資該等前期成本。由於一般項目的現金流出及現金流入存在時間錯配，我們必須於著手投標前審慎評估業務機會的初步資金需求。我們亦會密切管理及監察營運資金及可動用銀行融資，以確保我們有足夠的財務資源實施項目。

於往績記錄期間，我們已承接多個合約價值（含稅）為人民幣10百萬元或以上的項目。於往績記錄期間之前訂立但我們於往績記錄期間仍然承接，以及截至2018年12月31日止三個年度及截至2019年6月30日止六個月訂立合約價值（含稅）為人民幣10百萬元或以上的項目合約數目分別為65份、35份、37份、38份及26份。

董事相信，上市後我們的市場佔有率將會大幅提升，且我們將需要更多財務及人力資源以承接不斷增加的建築裝飾項目，繼而令我們可把握中國建築裝飾行業的未來商機及鞏固我們的市場地位。董事亦相信，上市平台及我們更佳的品牌形象將有助我們接觸更多客戶，令我們可承接更多建築裝飾項目。截至2018年12月31日止三個年度各年，我們已獲授超過440個建築裝飾項目，且合約總價值不斷增加。我們於往績記錄期間在埃塞俄比亞承接兩個項目，且該等於海外進行的項目均為從透過招標而進行海外擴展的中國公司取得的中標分包項目。展望將來，在我們的國際業務擴展中，我們預期將繼續參與中國客戶所授予的海外項目。

為符合我們進一步把握持續擴展的中國裝飾市場的目標，我們預期須投入額外的財務資源作為投資未來項目的初步資金。因此，作為擴展策略的一部分，我們擬將全球發售所得款項淨額的80.2百萬港元或61.2%用於撥資現有及未來建築裝飾項目所涉及的營運成本。進一步詳情請參閱「未來計劃及所得款項用途」。

優化銷售網絡以進一步提高收益

於往績記錄期間，我們的分公司透過發揮彼等的市場推廣能力迅速識別各地區潛在及可賺取盈利的招標及項目以及獲取最新市場信息及行業資訊，從而令我們得以作出明智的業務決定並高效把握全國市場商機。其亦作為我們的客戶服務網絡，為我們於中國各地的營運提供支援。因此，我們擬提升位於策略位置的特定分公司的能力。提升現有分公司將著力於擴大辦公區域、增加員工人數及擴充各分公司的銷售團隊。我們擬將全球發售所得款項淨額的20.9百萬港元或27.4%用於提升我們在北京、天津、武漢、南京、重慶、杭州、貴陽及威海市的現有分公司。進一步詳情請參閱「未來計劃及所得款項用途」。

招聘人才以擴充產能及提高競爭力

我們擬於2019年底前增加項目經理、設計師及研發人員的人數，以提高服務能力及競爭力。此外，我們於2017年設立一個專注於設計及安裝家居智能系統的部門。因此，我們相信，該項服務可補足我們的建築裝飾服務，而鑒於我們大量參與項目設計過程，我們已佔據有利位置擴充至此領域。我們擬將全球發售所得款項淨額的10.6百萬港元或8.1%用於聘請額外項目經理、設計師及研發人員。有關人數、功能及成本的進一步詳情請參閱「未來計劃及所得款項用途」。

為信息科技系統進行升級以使經營更趨現代化

我們擬就辦公室軟件自動化、人力資源管理、採購管理、財務管理、項目管理、數據中心及建築信息模型等系統進行升級。我們期望使用升級後的系統來協助我們的業務營運。例如，升級後的項目管理系統將使我們能自動分析投標結果及監測項目進度。同時，升級後的建築信息模型系統將提高我們建模的精準性，從而使我們能更順利地實施項目。根據弗若斯特沙利文報告，中國住房和城鄉建設部頒佈的《2016-2020年建築業資訊化發展綱要》強調建築信息模型為建造業的核心資訊技術之一，而預期應用建築信息模型可顯著優化設計、規劃、執行及維護等不同建築階段的資源運用並提高營運效率。董事認為，此等升級將促進不同部門之間的信息流通及交流、提高透明度及改善我們對本集團資產的控制，繼而將可提高銷售、設計及項目施工團隊的效率。

訂立戰略性合作夥伴關係及作出戰略性股權投資以推動長遠增長

本集團擁有廣泛的客源，客戶一般包括國有企業、政府機關及機構、上市公司、外資企業及地產發展商。進一步詳情請參閱下文「我們的客戶」。

我們不時與客戶訂立戰略性合作夥伴關係協議以促進長遠增長。我們現有的合作夥伴包括（其中包括）總承建商公司及物業發展公司。

我們相信，戰略性合作夥伴視我們為彼等的主要建築裝飾服務供應商之一。舉例而言，戰略性合作夥伴關係協議賦予我們優先權及／或使我們可於就合作夥伴的新建築裝飾項目作出投標申請時即時獲納入入圍名單。進一步詳情請參閱下文「我們的客戶－戰略性合作夥伴關係」。展望將來，我們擬於適當時候繼續訂立戰略性合作夥伴關係。

此外，我們擬對傢俱製造商及建築材料製造商等進行戰略股權投資，重點為可於我們的項目現場地點進行組裝的半成品製造商。董事認為，該等產品將可補足我們的現有服務，使我們能夠有效及高效地完成工程，而我們對該等公司的戰略投資將有助我們減低成本及加強控制。於最後實際可行日期，我們並無物色任何特定投資目標。

我們的業務營運

服務範圍

我們為客戶提供專業及全面的建築裝飾服務。我們的項目涵蓋室內外建築裝飾的不同範疇，包括（其中包括）(i)室內建築裝飾工程及安裝工程；(ii)室內機電安裝工程；(iii)消防安全安裝工程；(iv)電子與智能化系統安裝工程；及(v)幕牆安裝工程。此外，我們按項目基準為客戶提供獨立建築裝飾設計服務。

業 務

我們的項目

我們的項目涵蓋廣泛的建築及物業類別，包括(i)住宅樓宇；(ii)商業樓宇（如酒店及商場）；(iii)公共基建（如公共交通基建及展覽中心）；及(iv)工業樓宇。下表載列我們於往績記錄期間按樓宇及物業類型劃分的收益明細：

	截至12月31日止年度									截至6月30日止六個月					
	2016年			2017年			2018年			2018年			2019年		
	項目	已確認	佔收益	項目	已確認	佔收益	項目	已確認	佔收益	項目	已確認	佔收益	項目	已確認	佔收益
	數目 ⁽¹⁾	收益	的百分比	數目 ⁽¹⁾	收益	的百分比	數目 ⁽¹⁾	收益	的百分比	數目	收益	的百分比	數目	收益	的百分比
	(人民幣	(%)		(人民幣	(%)		(人民幣	(%)		(人民幣	(%)		(人民幣	(%)	
	百萬元)			百萬元)			百萬元)			百萬元)			百萬元)		
	(未經審計)														
工業樓宇	74	53.9	4.3	69	22.7	1.8	48	23.8	1.7	26	10.9	1.8	52	24.1	3.6
公共基建 ⁽²⁾	102	242.7	19.5	158	355.6	28.1	137	300.4	20.8	62	121.7	20.2	129	229.7	34.3
商業樓宇 ⁽³⁾	420	698.0	56.0	383	564.7	44.5	217	581.1	40.3	172	197.9	32.8	400	216.4	32.4
住宅樓宇 ⁽⁴⁾	138	251.3	20.2	179	323.8	25.6	366	535.5	37.2	132	273.2	45.2	138	198.5	29.7
總計	734	1,245.9	100.0	789	1,266.8	100.0	768	1,440.8	100.0	392	603.7	100.0	719	668.7	100.0

附註：

- (1) 表中的項目數目為於往績記錄期間已產生收益的項目的數目，當中可能包括自過往財政年度已展開的項目。
- (2) 公共基建包括醫院、教育機構、文化中心、展覽中心及公共交通基建等。
- (3) 商業樓宇包括辦公大樓、酒店、商場、銀行大樓及娛樂設施等。
- (4) 住宅樓宇包括住宅單位及住宅物業內的公共或公用空間。

自截至2016年12月31日止年度至截至2017年12月31日止年度，我們的收益增長1.7%，而自截至2017年12月31日止年度至截至2018年12月31日止年度，我們錄得進一步增長13.7%。收益增幅乃主要由於2017年設計服務收入增加及2018年建築合約收益增加所致。自截至2018年6月30日止六個月至2019年同期，我們的收益增長10.8%。收益增幅乃主要由於所承接的項目數目增加所致。

業 務

下表載列於往績記錄期間按樓宇及物業類型劃分的毛利及毛利率明細：

	截至12月31日止年度						截至6月30日止六個月			
	2016年		2017年		2018年		2018年		2019年	
	毛利 (人民幣 百萬元)	毛利率 (%)								
工業樓宇	4.6	8.5	3.2	14.1	3.2	13.4	0.9	8.3	3.4	14.2
公共基建 ⁽¹⁾	30.0	12.4	36.0	10.1	31.3	10.4	9.9	8.1	28.4	12.4
商業樓宇 ⁽²⁾	64.7	9.3	58.4	10.3	73.6	12.7	23.2	11.7	25.5	11.8
住宅樓宇 ⁽³⁾	24.4	9.7	39.7	12.3	55.6	10.4	34.8	12.7	20.2	10.2
總計	123.7	9.9	137.3	10.8	163.7	11.4	68.8	11.4	77.5	11.6

附註：

- (1) 公共基建包括醫院、教育機構、文化中心、展覽中心及公共交通基建等。
- (2) 商業樓宇包括辦公大樓、酒店、商場、銀行大樓及娛樂設施等。
- (3) 住宅樓宇包括住宅單位及住宅物業內的公共或公用空間。

截至2016年12月31日止年度至截至2017年12月31日止年度的毛利增加11.0%，乃主要由於合約總值（含稅）為人民幣1.0百萬元至人民幣10.0百萬元之間的項目的毛利增加所致，惟部分被合約總值（含稅）超過人民幣20.0百萬元的項目的毛利減少所抵銷。截至2017年12月31日止年度至截至2018年12月31日止年度，毛利進一步增加19.2%。該增幅乃主要由於合約總值（含稅）超過人民幣20.0百萬元的項目的毛利增加所致。自截至2018年6月30日止六個月至2019年同期，我們的毛利增加12.6%，此乃主要由於來自合約總值（含稅）介乎人民幣10.0百萬元至人民幣20.0百萬元以及超過人民幣20.0百萬元的項目的毛利增加所致。我們於往績記錄期間並無任何項目錄得虧損。

業 務

截至2018年12月31日止三個年度及截至2019年6月30日止六個月，我們的毛利率分別為9.9%、10.8%、11.4%及11.6%。我們的毛利率於截至2017年12月31日止年度較截至2016年12月31日止年度增加，主要是由於2017年時間緊迫的短期住宅樓宇項目增多，導致我們的回報增加。我們的毛利率於截至2018年12月31日止年度較截至2017年12月31日止年度增加，乃由於於相應期間與商業樓宇、住宅樓宇及公共基建有關的項目的毛利率增加所致。我們的毛利率於截至2019年6月30日止六個月較2018年同期增加0.2%，乃由於有關公共基建及工業樓宇項目的毛利率增加所致。

進一步詳情請參閱「財務資料－綜合全面收益表選定項目描述」及「財務資料－過往經營業績概覽」。

我們或會擔任項目的總承建商或分包商，視乎於市場機會多寡而定。於往績記錄期間，我們主要作為總承建商，並已承接202個各自合約價值（含稅）超過人民幣10.0百萬元的项目，其中16個项目的合約價值超過人民幣50.0百萬元。下表載列我們於往績記錄期間完成的五大項目（以合約價值（含稅）計）：

編號	客戶詳情	項目類別	地點	項目 完成日期	截至	截至	截至	截至	
					2016年 12月31日	2017年 12月31日	2018年 12月31日	2019年 6月30日	
					合約 價值 ⁽¹⁾	已確認 收益	已確認 收益	已確認 收益	已確認 收益
					(含稅) (人民幣 百萬元)	(人民幣 百萬元)	(人民幣 百萬元)	(人民幣 百萬元)	(人民幣 百萬元)
1.	一間中國國有金融機構， 主要從事為農民社區提 供金融服務的業務	商業樓宇	中國廣西省南 寧市	2017年6月	261.0	224.5	28.9	-	-
2.	一間中國國有機場發展商 及營運商	公共基建	中國湖北省武 漢市	2017年6月	164.2	119.3	28.6	-	-
3.	一間私營體育用品公司	商業樓宇	中國上海市	2019年2月	106.0	-	-	95.3	13.0
4.	一個中國國有建築集團	商業樓宇	中國廣東省 深圳市	2018年2月	70.1	16.6	51.5	24.3	-
5.	一個中國國有建築集團	公共基建	中國天津市	2017年12月	50.5	6.7	41.3	-	-

附註：

- (1) 由於根據本集團與客戶所訂立的修訂訂單及補充協議進行額外工程，故若干項目的合約價值可能與於往績記錄期間確認的收益有所不同。

業 務

下表載列於最後實際可行日期已開始施工的五大項目（以合約價值（含稅）計）：

編號	客戶詳情	項目類別	地點	施工日期	預計完成/ 完成日期	合約 價值 ⁽¹⁾ (含稅) (人民幣 百萬元)	於往績 記錄期間的 已確認收益 (人民幣 百萬元)	預期於
								截至2019年 12月31日 止年度確認的 合約收益 (不含稅) (人民幣 百萬元)
1.	一間中國國有機場發展商及營運商	公共基建	中國山東省 青島市	2017年10月	2019年12月	95.3	82.0	25.4
2.	一間私營建築公司	住宅樓宇	中國四川省 成都市	2019年8月	2020年5月	45.7	-	16.8
3.	一個中國國有建築集團	公共基建	天津	2019年8月	2020年4月	39.2	-	13.8
4.	一個中國國有建築集團	公共基建	中國安徽省 蕪湖市	2019年6月	2020年3月	39.6	0.5	27.7
5.	一間私營地產發展商	商業樓宇	中國湖北省 武漢市	2019年6月	2019年12月	39.2	-	35.9

附註：

- (1) 由於根據本集團與客戶所訂立的修訂訂單及補充協議進行額外工程，故若干項目的合約價值可能與於往績記錄期間確認的收益有所不同。

業 務

下表載列我們於2019年6月30日已獲授但尚未開始施工的五大項目（以合約價值（含稅）計）：

編號	客戶詳情	項目類別	地點	施工日期／ 預計施工日期	預計完成／ 完成日期	合約價值 (含稅) (人民幣 百萬元)	截至2019年
							12月31日止年度 的預計合約收益 (不含稅) (人民幣百萬元)
1.	一間中國地產發展商	住宅樓宇	中國湖北省武漢市	2019年6月	2019年11月	39.2	36.0
2.	一個從事租賃、資訊安全及 科技發展的企業集團	公共基建	中國河北省天津市	2019年10月	2020年1月	22.8	13.9
3.	一間中國地產發展商	住宅樓宇	中國四川省成都市	2019年7月	2019年12月	18.0	16.5
4.	一個綜合連鎖企業	商業樓宇	中國廣東省深圳市	2019年7月	2019年10月	16.7	15.3
5.	一間中國地產發展商	住宅樓宇	中國江西省贛州市	2019年7月	2019年12月	11.0	10.1

下表載列我們於往績記錄期間獲授及完成的項目數目：

	於1月1日 的項目數目	截至12月31日	截至12月31日	於12月31日 的項目數目
		止年度的 獲授項目數目	止年度的 已竣工項目數目	
2016年	472	496	656	312
2017年	312	515	587	240
2018年	240	441	294	387

業 務

	於1月1日的 項目數目	截至6月30日 止期間的 獲授項目數目	截至6月30日 止期間的 已竣工項目數目	於6月30日的 項目數目
2019年	387	178	273	292
	於7月1日的 項目數目	於7月1日至 最後實際可行 日期止期間的 獲授項目數目	於7月1日至 最後實際可行 日期止期間的已 竣工項目數目	於最後實際 可行日期 的項目數目
2019年	292	206	217	281

下表載列我們於往績記錄期間獲授項目的合約價值（含稅）及確認的收益：

	於1月1日的 未完成 合約的未確認 收益價值 (人民幣百萬元)	截至12月31日 止年度的 獲授建築項目 合約價值 (含稅) ⁽¹⁾ (人民幣百萬元)	截至12月31日 止年度的 已確認收益 ⁽¹⁾ (人民幣百萬元)	截至12月31日 止年度已 確認收益 的增值稅 (人民幣百萬元)	於12月31日的 未完成 合約的未確認 收益價值 (人民幣百萬元)
2016年	515.7	1,511.4	1,245.9	50.9	730.3
2017年	730.3	1,470.9	1,266.8	61.7	872.7
2018年	872.7	1,645.3	1,440.8	134.1	943.1

業 務

	截至6月30日		截至6月30日 止期間已 確認收益 的增值稅	於6月30日的 未完成 合約的未確認 收益價值 ⁽²⁾
	於1月1日的 未完成 合約的未確認 收益價值 (人民幣百萬元)	止期間的 獲授項目 合約價值 (含稅) ⁽¹⁾ (人民幣百萬元)		
2019年	943.1	632.7	58.3	848.8

附註：

- (1) 建築項目的合約總值可能因竣工狀況及其他調整（視乎情況而定）等差異而與實際確認的總收益有所不同。
- (2) 於相應年度／期間末的未完成合約的未確認收益價值與分配為部分或全部未完成的交易價格金額之間的差額（載於本招股章程附錄一附註6）乃由於(i)未完成合約的增值稅；及(ii)已獲授但未動工的合約的合約價值（含稅）所致。

根據於2019年7月1日至最後實際可行日期止期間的獲授項目的合約價值（含稅）及所確認的預期收益，董事估計於最後實際可行日期的未完成合約的未確認收益價值約為人民幣956.5百萬元。

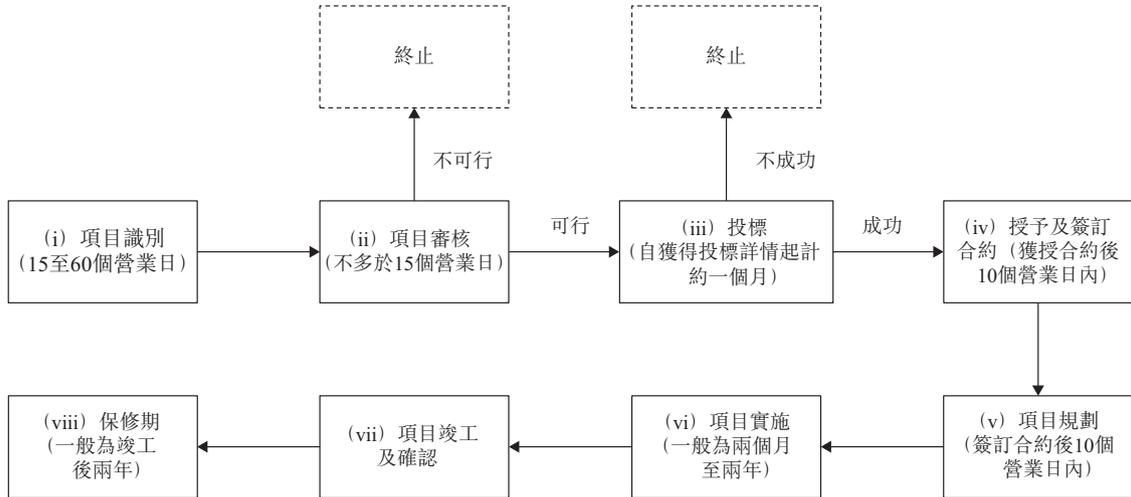
截至2018年12月31日止年度的已竣工項目數目較截至2016年及2017年12月31日止年度的已竣工項目數目大幅減少，乃主要由於截至2018年12月31日止年度承接的項目規模較大故此竣工需時較長。

我們於往績記錄期間並無任何項目錄得虧損。

於2019年9月30日，我們持有217個項目，總合約價值約為人民幣1,402.4百萬元，其中自該等項目產生的收益約人民幣933.3百萬元預期將於截至2019年12月31日止年度確認。

項目流程

我們的一般項目流程的主要步驟如下：



我們執行一個全面的項目管理系統，涵蓋整個建築裝飾項目過程。我們透過銷售及市場推廣網絡所收集的資料，在展開投標程序前追蹤及物色潛在商機。項目施工的過程一般為期兩個月至兩年。工期長短視乎各種因素而定，包括建築裝飾面積大小、涉及的建築裝飾工程的技術特性及複雜程度，以及客戶規定的時間表。

(i) 項目識別

我們透過市場推廣部門經由銷售及市場推廣網絡收集的市場信息及資訊識別潛在項目。我們一般透過公開可得的資料來源得悉招標，如政府採購網站、招標代理網站及公告以及私營界別客戶的官方網站通知。我們亦經常接獲經轉介或曾聘用我們的潛在客戶發出的投標邀請或報價查詢。視乎項目規模，我們的項目識別階段可能為期15個營業日至60個營業日不等。

(ii) 項目審核

一旦識別潛在項目，我們會籌組投標團隊以評估該機會。項目管理人員會釐定我們是否有足夠人手進行項目；法務人員會從風險管理角度評估項目，而財務人員則會釐定我們是否具備足夠資金承接項目。同時，所有部門均會就預期回報率審核項目。視乎項目規模，我們的項目審核階段可能為期不多於15個營業日。

(iii) 投標

倘我們決定競標，我們的投標團隊將負責編製標書，當中一般將會載列我們的目標盈利並包括有關原材料及勞工成本的詳情。

客戶或會根據（其中包括）過往排名、往績記錄、財務狀況及資質等因素決定招標結果。

由於我們根據合約收取的費用一般為固定金額，並附有有限度的價格調整機制（例如在客戶要求修改項目時間表、工程範圍或項目將採用的材料數量或規格的情況下），我們或須承受項目施工期間成本上漲的風險。

於最後實際可行日期，我們已就13個建築項目提交標書，合約總值約達人民幣538.0百萬元，該等投標仍未有結果。此外，本集團擬就八個項目提交投標申請，各自的估計合約金額均超過人民幣50.0百萬元，所需的運營資金將以上市所得款項淨額撥支。八個項目的估計合約總值約達人民幣829.6百萬元。

中標率

下表載列於往績記錄期間我們所提交標書及獲授合約的數目及合約價值（含稅）：

	截至12月31日止年度						截至6月30日止六個月			
	2016年		2017年		2018年		2018年		2019年	
	合約價值		合約價值		合約價值		合約價值		合約價值	
	數目	(含稅) (人民幣 百萬元)								
所提交標書	1,207	5,764.6	1,171	5,368.0	997	5,581.0	502	3,306.5	375	1,983.9
獲授合約	495	1,406.3	512	1,432.9	453	1,605.4	203	721.1	178	632.7
中標率 ⁽¹⁾	<u>41.0%</u>		<u>43.7%</u>		<u>45.4%</u>		<u>40.4%</u>		<u>47.5%</u>	

附註：

- (1) 中標率為於相關年度獲授的合約數目除以所提交標書的數目計算所得的概約百分比，僅供參考之用。

於往績記錄期間，我們的大部分收益來自我們於中標時獲授的建築合約。

我們的投標階段通常自收到投標詳情起計為期約一個月。

(iv) 獲授及簽訂合同

我們參與的部分投標過程設有透明的評分系統。其他的投標從提交標書到獲授合約的過程則較為含糊，並可能持續長達數月。中標後，我們將與客戶簽訂正式合約。我們與客戶的合約通常載有有關服務範圍、施工期、合約價格、付款條款及保修期的條款。部分客戶可能要求我們提供履約保函。進一步詳情請參閱下文「我們的客戶－與客戶訂立合約的一般條款」。我們通常自獲授合約起計10個營業日內訂立合約。

(v) 項目規劃

成立項目管理團隊

一旦獲授合約後，我們將委任一名項目經理及一名營運經理並成立項目管理團隊。根據管理層的經驗，項目管理團隊的規模將視乎服務範圍、項目的複雜度及我們可供動用的資源而定。

編製項目規劃及設計圖

項目開展前，項目管理團隊將進行實地考察及制定實施方案。實施方案將包括有關項目的執行和實施詳情，如工程範圍、工程時間表、施工方法和程序、人力資源規劃、工作任務的分配、質量標準與監控、安全規劃及工地佈局。

除項目實施服務外，我們可應客戶要求提供設計服務。倘我們承接項目設計工程，我們將根據項目規格及要求編製概念設計圖供客戶審閱及批准。

採購原材料

我們一般透過位於中國的供應商採購項目所需的原材料。有關進一步詳情，請參閱下文「我們的供應商」。

項目管理團隊將根據實施方案及建築圖紙制定原材料要求計劃，列明將予採購的原材料數量、品牌、型號及規格。採購部門一般將根據原材料要求計劃取得最少三間供應商的報價。在確認選擇供應商後，我們將與經選定供應商訂立合約及將於其後就相關原材料下達採購訂單。

所有已採購的原材料將直接付運至相關工地。項目管理團隊將對原材料進行質量檢測，確保其數量、品牌、型號及規格符合我們的標準及規定。

就若干項目而言，客戶會直接採購並提供特定原材料供我們用於該項目。此外，我們部分項目的客戶可能會為我們採購的特定原材料指定品牌。在此情況下，我們仍會按程序進行以確保獲供應的原材料達到特定項目的資格及要求。

委聘勞務分包商

與眾多中國建築裝飾服務供應商相似，為維持熟練工人的穩定供應、提高項目成本效益及使營運更為靈活，我們一般會將特定工程分包予中國勞務分包商，由其為我們提供足夠數目的工人以完成相關合約規定的工程，當中包括砌磚、木工及油漆工程。根據管理層的經驗，項目所需工人數目一般視乎工程複雜程度、建築裝飾面積及目標竣工日期而定。有關進一步詳情，請參閱下文「我們與勞務分包商的安排」。

提供項目備用金

為方便項目經理有效及靈活地管理彼等的項目，我們於往績記錄期間向項目經理提供項目備用金，相關金額視乎合約價值及項目大小而定。該等項目備用金由項目經理嚴格遵守申請項目備用金的內部政策，於緊急情況下根據項目進度用於有限用途，主要包括：(i)於項目工地附近採購當地的臨時及零碎原材料；及(ii)支付其他雜項開

支。根據弗若斯特沙利文報告，在項目經理實施建築項目過程中向其提供項目備用金乃中國建築裝飾行業的行業慣例，其他領先業者亦有採用此項慣例。

董事認為，向項目經理分配小額項目備用金對維持項目管理的效率至關重要，因此，本公司將於嚴格審查下繼續向項目經理分配較小金額的項目備用金。我們一般會限制項目備用金金額，個別雜項開支項目以不多於人民幣20,000元為限，而特定項目的臨時原材料採購則以不多於人民幣50,000元為限。

我們的項目規劃階段通常自簽立合約起計為期10個營業日之內。

(vi) 項目實施

項目管理

為確保項目將按時完成並遵照合約規格及客戶要求，每個項目的項目經理將密切監控(i)項目的質量管理體系的實施情況；(ii)項目的施工情況及進度；及(iii)工地的安全情況。本集團的管理團隊將會密切監督及於固定檢測點對工人所開展的工程進行檢測，並提供額外的技術及人員支援（倘適用）以確保項目的質量、安全及進度。此外，我們與客戶合作，以積極解決任何未決問題。

進度款申請

於項目實施階段，我們會根據與客戶訂立的合約條款向客戶遞交進度款申請，連同已完成工程之詳情。有關進一步詳情，請參閱下文「我們的客戶－與客戶訂立合約的一般條款－預付款項、進度款及質保金」。

(vii) 項目竣工及確認

項目竣工後，我們首先會進行內部竣工程序及對建築裝飾項目進行最後檢測。我們的內部竣工程序對工程設有較客戶所要求規格更高的標準，並會進行額外工程以補救任何於內部檢查過程中識別的不合規事宜。

完成內部竣工程序後，我們會進行外部竣工程序。於此階段，我們的客戶連同指定的項目監理單位（如有）或第三方檢測機構（如有）將會檢查我們的工程。如有必要及客戶有所要求，我們將微調和修改工程。當我們的客戶於竣工證書簽字，承認相關合約中須完成的工程已正式竣工當日，工程便實際竣工，屆時我們將會把竣工文件及圖紙送交客戶供記錄之用。

於項目竣工後，我們會與客戶溝通以釐定各合約的最終結算價值，有關價值乃根據合約價值以及在履行該合約過程中的特定情況所產生的合約規定調整計算所得。最終結算價值由我們確認為自合約獲得的收益。

我們項目實施階段的長短取決於多項因素，包括項目規模、技術特性及複雜程度。

(viii) 保修期

項目竣工後，我們須在保修期內負責免費修正因我們服務範圍內的質量問題引起的瑕疵。保修期的長短由相關中國法律及法規規定。就建築裝飾工程而言，保修期一般由接納項目完成日期起為期兩年。就項目下的若干工程（如防水工程）而言，保修期或會達到竣工後為期五年。我們的客戶一般會於保修期內預留最終結算價值（含稅）的3.0%至5.0%作為質保金，有關款項僅會於保修期屆滿後且我們工程並無發生質量問題的情況下退還我們。此外，我們會定期積極徵求客戶的反饋意見，以持續改善我們的服務。

季節性

除不時出現的惡劣天氣會影響我們於樓宇外圍進行工程的能力外，我們的業務並不受季節性因素影響。董事相信，季節性因素不會對我們的業務營運造成重大影響。

設計及研發

設計服務

我們設有專門的設計中心，負責設計建築裝飾工程。此外，我們按項目提供獨立建築裝飾設計服務。截至2018年12月31日止三個年度及截至2019年6月30日止六個月，獨立設計服務的所得收益分別為人民幣19.7百萬元、人民幣39.1百萬元、人民幣37.7百萬元及人民幣10.3百萬元，佔同期總收入的1.6%、3.1%、2.6%及1.6%。於2019年6月30日，設計中心由35名成員組成。我們設計團隊的八名成員獲得合共17個個人獎項，其中一名成員獲得第八屆設計大賽金獎、一名成員獲得第八屆設計大賽銀獎及一名成員獲提名為「2016中國設計年度人物」，並於2016年獲中國建築裝飾協會頒發「跨界藝術家獎」。此外，我們的設計團隊參與由中國建築裝飾協會舉辦的第七屆設計大賽、第八屆設計大賽及第九屆設計大賽，並獲頒發「2016年度中國建築裝飾傑出辦公空間設計機構」、「2016年度中國建築裝飾傑出酒店空間設計機構」、「2017年度中國建築裝飾傑出辦公空間設計機構」、「2017年度中國建築裝飾傑出酒店空間設計機構」、「2018年度中國建築裝飾傑出酒店空間設計機構」及「2018年度中國建築裝飾傑出辦公空間設計機構」。設計中心過往的工程在業內廣受好評，當中包括(i)深圳市微軟科通大廈；(ii)三六一度新總部辦公大樓；(iii)深圳市泰邦私人會所；及(iv)吉安廬陵山莊室內裝飾設計。

設計服務流程

我們的獨立設計服務項目的一般步驟如下：

(i) 初步討論

於初步討論階段，潛在客戶會向我們的設計團隊提供規格及現有設計詳情。設計團隊或會需要進行實地考察，以進一步了解項目。於徹底審閱設計要求後，我們會根據項目的複雜程度及所需資源決定是否就潛在項目招標或簽訂合約。

(ii) 投標

我們會按需要就潛在設計項目競標。倘我們決定競標，我們的投標團隊將負責編製標書，當中一般將會載列我們的目標盈利及包括競標要求所規定的詳情。標書亦將包括設計規劃、設計團隊及服務範圍的基本詳情。

(iii) 合約磋商

倘通過投標或因客戶於初步討論後接納我們的概念設計方案（在沒有進行招標程序的情況下）而競得項目，我們將於中標後與客戶簽訂正式合約。我們與客戶的合約通常載有有關各設計階段服務範圍的條款、施工期、合約價格以及付款條款。

(iv) 履約

在簽訂合約並收到客戶的初始款項後，我們會根據合約提供服務。履行設計合約的一般階段如下：

概念設計圖

我們於此階段設計平面圖。我們會向客戶提供完整的概念設計圖以作確認，並將按需要修改概念設計圖。我們一般要求客戶於開始下一階段的工作前就完成概念設計圖的階段付款。

施工規劃圖

我們於此階段設計詳細的施工規劃圖。我們向客戶提供完整的施工圖以作確認，並將按需要修改施工規劃圖。我們一般要求客戶於開始下一階段的工作前就完成施工規劃圖的階段付款。

設計後服務

此階段涉及客戶按我們的設計規劃施工時我們按需要為客戶提供支援。我們可按需要提供實地服務，以加快解決問題的過程。於竣工後，我們基於在施工期間所提供的實際服務與客戶結算最終收款金額。

研發

為緊貼建築裝飾行業日新月異的技術進步，並預測客戶喜好及市場需求的變化，我們十分重視研發。我們於2017年展開家居智能系統設計及開發業務，於2019年6月30日，我們的研發團隊由八名成員組成，專注經營該項業務。於最後實際可行日期，我們已於中國註冊15項專利及10項軟件版權。本公司自2016年12月起獲深圳市政府授予的「深圳市高新技術企業」資格。

下表載列我們於往績記錄期間的若干主要研發成果：

名稱	知識產權類別	註冊日期	描述
愛達客I-Deco 多媒體雲平台	軟件版權	2017年 10月18日	愛達客I-Deco多媒體雲平台 主要由信息傳播系統、會議 預約管理系統及遠端互動 同步接合系統所組成。其主 要用途為同時整合、監察及 控制上述系統。
愛達客I-Deco 智能系統集成 平台	軟件版權	V1.0：2017年 10月18日 V2.0：2019年 3月14日	愛達客I-Deco智能系統集成平台 主要由存取控制系統、 智能照明系統、 電子巡邏、防火系統、泊車 管理系統及視頻監控系統所 組成。其主要用途為同時 整合、監察及控制上述系統。

我們的研發團隊將繼續改善及開發知識產權，將該等知識產權商業化並應用於我們的項目中。董事相信我們的研發成就及能力已提升我們於中國建築裝飾行業的競爭力。

為加強我們的研發能力，我們擬招聘更多具備建築裝飾行業研發專業知識的資深專業人士。有關進一步詳情，請參閱上文「業務策略」。

質量監控

我們相信，我們的成功有賴我們能夠始終如一地為客戶提供高質量的工程。各項目的項目經理負責監督及監管工程質量。我們設有質量控制及監察程序，並從項目規劃、供應商及勞務分包商甄選、原材料採購、項目施工至項目竣工的不同工程階段進行質量管理。此有助確保工程的質量符合合約的要求及規格，並達致客戶的期望。基於對我們質量管理體系的認可，我們於2003年首次獲TÜV Product Service GmbH授予ISO 9001認證。我們現有的ISO 9001認證由廣東質檢中誠認證有限公司授予，有效期至2021年2月。

我們的主要質量監控措施和程序涵蓋以下方面：

- *項目施工前規劃完善*：於項目施工階段前，項目管理團隊將會制訂施工規劃，當中將會訂明我們的工程須符合的質量標準及規定。施工規劃亦將會載列方法及程序，以確保工程完成時的質量令人滿意並符合合約規定及客戶規格。
- *審慎甄選供應商*：我們會存置一份認可供應商名單，除非客戶另有要求，否則我們會向我們認可的供應商採購原材料。我們根據若干準則甄選供應商，並會根據與彼等的互動審核有關供應商的表現。有關進一步詳情，請參閱下文「我們的供應商－甄選及評估供應商」。
- *審慎甄選勞務分包商*：我們會存置一份認可勞務分包商名單，並且只會委聘經我們認可的勞務分包商。我們根據若干準則甄選勞務分包商，並會根據與彼等的互動審核有關勞務分包商的表現。有關進一步詳情，請參閱下文「我們與勞務分包商的安排－甄選及評估勞務分包商」。

- *驗收原材料*：我們已制定規則及程序檢測所訂購的原材料。為確保原材料符合項目要求、技術規格及質量標準，我們會根據由項目管理團隊編製的原材料要求計劃及國家質量標準檢查及檢測原材料。此外，指定的項目監理單位（如有）及第三方檢測機構（如有）亦會參與原材料檢測過程。有瑕疵或未能符合要求、規格或標準的原材料將會退還予供應商。
- *於項目施工期間密切監控*：於項目施工階段，項目管理團隊將會按檢測點基準密切監控項目施工情況及進度，以確保按時完成及質量令人滿意。項目管理團隊亦將會監督項目的質量控制。客戶積極參與及監督我們項目的進度。此外，指定的項目監理單位（如有）及第三方檢測機構（如有）將會定期對工人所進行的工程進行質量檢測，以確保有關工程符合合約規定及技術規格。
- *項目竣工後*：在我們完成項目後但客戶驗收竣工項目前，我們將會進行內部質量及安全檢測，以確保所有工程符合客戶要求及合約規格。

於往績記錄期間，我們並無收到來自客戶有關我們工程質量的任何重大投訴。

銷售及市場推廣

鑒於我們大部分的合約乃通過投標取得，為及時物色當地潛在投標及項目以及取得最新的市場行情及行業資料，我們已建立龐大的銷售及市場推廣分公司網絡。於最後實際可行日期，我們於中國各地設有16間分公司及附屬公司，以支援我們的營運以及銷售及市場推廣活動。於2019年6月30日，我們的銷售及市場推廣部門由82名成員組成，當中大部分於分公司內工作。我們的銷售及市場推廣團隊主要負責物色潛在投標及商機、收集最新市場行情及行業資料、協助投標過程、提供客戶服務及參與制定我們的業務發展計劃及銷售目標。

業 務

此外，我們憑藉與現有客戶的穩固關係、我們的卓越往績及於業內的穩固聲譽獲得新客戶。為提高我們於中國的品牌知名度及市場佔有率，我們亦參加行業研討會、定期出版刊物及於行業雜誌上投放廣告。我們亦製作一段有關本集團的宣傳片，以進一步提升我們品牌的曝光率。

我們的客戶

本集團擁有廣泛的客源，客戶一般包括國有企業、政府機關及機構、上市公司、外資企業及地產發展商。下表載列我們於往績記錄期間按客戶類型劃分的收益明細：

	截至12月31日止年度						截至6月30日止六個月			
	2016年		2017年		2018年		2018年		2019年	
	已確認 收益	佔收益 的百分比	已確認 收益	佔收益 的百分比	已確認 收益	佔收益 的百分比	已確認 收益	佔收益 的百分比	已確認 收益	佔收益 的百分比
	(人民幣 百萬元)	(%)	(人民幣 百萬元)	(%)	(人民幣 百萬元)	(%)	(人民幣 百萬元)	(%)	(人民幣 百萬元)	(%)
	(未經審計)									
政府機關及機構	291.1	23.4	221.3	17.5	134.0	9.3	63.6	10.5	43.6	6.5
國有企業 ⁽¹⁾	360.5	28.9	463.9	36.6	374.4	26.0	163.8	27.1	235.3	35.2
上市公司 ⁽²⁾	234.0	18.8	94.5	7.4	245.1	17.0	129.0	21.4	117.8	17.6
地產發展商 ⁽³⁾	237.2	19.0	324.8	25.6	286.4	19.9	168.3	27.9	134.5	20.1
其他 ⁽⁴⁾	123.1	9.9	162.3	12.9	400.9	27.8	79.0	13.1	137.5	20.6
總計	1,245.9	100.0	1,266.8	100.0	1,440.8	100.0	603.7	100.0	668.7	100.0

附註：

- (1) 國有企業包括所有上市及非上市國有企業（包括地產發展商）。
- (2) 上市公司包括所有上市非國有公司（包括地產發展商）。
- (3) 地產發展商僅包括私營地產發展商。
- (4) 其他包括私營建築公司及總承建商。

截至2018年12月31日止三個年度及截至2019年6月30日止六個月，我們五大客戶分別佔我們總收益的42.8%、25.3%、26.1%及39.5%，而我們最大客戶於同期則分別佔我們總收益的18.0%、15.2%、7.5%及23.1%。我們的客戶使用人民幣且主要以銀行轉賬向我們付款。

下表載列我們於往績記錄期間的五大客戶詳情：

截至2016年12月31日止年度

排名	客戶	客戶詳情	已確認 收益金額 (人民幣 百萬元)	佔已確認 總收益的 百分比 (%)	與我們開始 建立業務 關係的年份	信貸期 (日)	付款方式	項目類型
1.	客戶A	一間中國國有金融機構，主要從事為農民社區提供金融服務的業務	224.5	18.0	2016年	28	銀行轉賬	商業樓宇
2.	客戶B	一間中國國有機場發展商及營運商	119.6	9.6	2016年	28	銀行轉賬	公共基建
3.	客戶C	一個中國國有建築集團，從事建築工程及承包業務，其股份於上海證券交易所上市	87.3	7.0	2012年	0至40	銀行轉賬	商業樓宇、住宅樓宇及工業樓宇
4.	客戶D	一個中國私營企業集團，主要從事住宅及商業房地產發展	62.0	5.0	2014年	14	銀行轉賬	商業樓宇及住宅樓宇
5.	客戶E	一個中國國有集團的連鎖百貨公司發展商及營運商。其控股公司的股份於上海證券交易所上市	40.0	3.2	2015年	0	銀行轉賬	商業樓宇
總計			533.4	42.8				

截至2017年12月31日止年度

排名	客戶	客戶詳情	已確認 收益金額 (人民幣 百萬元)	佔已確認 總收益的 百分比 (%)	與我們開始 建立業務 關係的年份	信貸期 (H)	付款方式	項目類型
1.	客戶C	一個中國國有建築集團，從事 建築工程及承包業務，其股份 於上海證券交易所上市	192.5	15.2	2012年	0至40	銀行轉賬及 匯票	商業樓宇、住宅 樓宇及工業樓宇
2.	客戶F	一間中國國有醫院營運商	42.7	3.4	2017年	30	銀行轉賬	公共基建
3.	客戶A	一間中國國有金融機構，主要 從事為農民社區提供金融服務 的業務	28.9	2.3	2016年	28	銀行轉賬	商業樓宇
4.	客戶B	一個中國國有機場發展商及營 運商	28.6	2.2	2016年	28	銀行轉賬	公共基建
5.	客戶G	一間中國國有醫院營運商	28.1	2.2	2015年	7	銀行轉賬	公共基建
總計			320.8	25.3				

截至2018年12月31日止年度

排名	客戶	客戶詳情	已確認 收益金額 (人民幣 百萬元)	佔已確認 總收益的 百分比 (%)	與我們開始 建立業務 關係的年份	信貸期 (H)	付款方式	項目類型
1.	客戶H	一個中國國有企業集團，從事 船運、銀行業務、保險、房 地產發展及可再生能源業務	107.6	7.5	1991年	30至60	銀行轉賬	工業樓宇、公共 基建、商業樓宇 及住宅樓宇
2.	客戶I	一間私營體育用品公司	95.3	6.6	2018年	60	銀行轉賬	商業樓宇
3.	客戶J	一間中國國有機場發展商及營 運商	60.5	4.2	2017年	30	銀行轉賬	公共基建
4.	客戶K	一個從事投資管理業務的投資 管理公司集團	59.0	4.1	2017年	0	銀行轉賬	商業樓宇及住宅 樓宇
5.	客戶C	一個中國國有建築集團，從事 建築工程及承包業務，其股 份於上海證券交易所上市	53.3	3.7	2012年	0至40	銀行轉賬 及匯票	工業樓宇、公共 基建、商業樓宇 及住宅樓宇
總計			375.7	26.1				

截至2019年6月30日止六個月

排名	客戶	客戶詳情	已確認 收益金額 (人民幣 百萬元)	佔已確認 總收益的 百分比 (%)	與我們開始 建立業務 關係的年份	信貸期 (月)	付款方式	項目類型
1.	客戶H	一個中國國有企業集團，從事船運、銀行業務、保險、房地產發展及可再生能源業務	154.7	23.1	1991年	30至60	銀行轉賬	工業樓宇、公共基建、商業樓宇及住宅樓宇
2.	客戶C	一個中國國有建築集團，從事建築工程及承包業務，其股份於上海證券交易所上市	42.8	6.4	2012年	0至40	銀行轉賬	工業樓宇、公共基建、商業樓宇及住宅樓宇
3.	客戶L	一間於香港註冊成立的投資公司	24.0	3.6	2015年	42	銀行轉賬	住宅樓宇
4.	客戶J	一間中國國有機場發展商及營運商	21.5	3.2	2017年	30	銀行轉賬	公共基建
5.	客戶M	一間於中國成立的私營公司，從事物業開發業務	21.4	3.2	2018年	14	銀行轉賬及匯票	商業樓宇
總計			264.4	39.5				

董事確認，概無董事、彼等之緊密聯繫人或於最後實際可行日期擁有超過5.0%本公司股本的股東，且於往績記錄期間並無於本集團任何五大客戶中擁有任何權益。董事進一步確認，於往績記錄期間的五大客戶概非我們於往績記錄期間的供應商。

與客戶訂立合約的一般條款

我們按項目基準與客戶訂立合約，且有關合約屬非經常性質。合約一般載有有關服務範圍及施工期、合約價格、付款條款、保修期以及合約終止的條款。該等合約的主要條款概要載列如下：

服務範圍及施工期

合約將會載列我們服務的範圍及項目的施工期。此外，合約一般列明技術規格及工程的要求、有關我們將予採購的建築材料、職業安全、保險安排、項目進度監督、工地管理及項目涉及人員的要求。

合約價格及付款條款

合約會列明合約價格及付款條款。協定的合約價格主要包括（其中包括）我們就項目應付的原材料成本、勞工、管理成本及稅項。合約價格附有價格調整機制，在客戶要求修改工程範圍、竣工時間表或該項目所用材料的數量或規格時將使用有關機制。

信貸政策

因應不同項目，不同客戶的支付條款有所不同。根據本集團與客戶已訂立的相關建築合約，我們一般授予客戶的信貸期自開立發票起最多60日。然而，由於各種原因，我們可能會錄得長賬齡應收款項。根據弗若斯特沙利文，對施工承建商的若干客戶（例如中國政府部門、國有企業、大型物業開發商及物業管理公司）及大型項目來說，驗工及／或計價一般因多方驗收、漫長的內部審批程序、相關項目規模較大及／或較為複雜等原因而需時較長，此乃普遍現象。此外，根據市場慣例，通常該等客戶於有關驗工及／或計價的內部審批流程結束後向其開立發票，即使相關合約下的工程已正式完工。董事認為，根據與客戶訂立的合約條款及市場慣例，於項目完成後，我們一般會於客戶全部完成有關驗工及／或計價的審批程序後向客戶開立最終發票。根

據弗若斯特沙利文，主要承接來自中國政府部門、國有企業、大型物業開發商及物業管理公司的建築裝飾工程的中國建築裝飾行業的五大參與者亦於2016年至2018年間錄得平均應收賬款周轉天數約317天。更多詳情請參閱「財務資料－綜合財務狀況表若干項目的描述－貿易應收款項及未開單收益」。

預付款項、進度款及質保金

本集團的日常開單慣例載列如下：

項目階段	開單進度
簽署合約後或於項目動工前	客戶可預付相等於合約總值（含稅）10.0%至30.0%的款項。該等客戶可能繼而要求我們向其發出同等金額以其為受益人的預付款項履約保證金。倘我們未能妥善履行我們於合約項下有關動工的義務，則我們的客戶將有權沒收該等預付款項履約保證金
項目施工期間	根據與客戶所訂立合約的條款，我們分階段就已完成合約工程的價值向客戶提出進度款申請
於項目竣工（包括客戶檢驗合約工程）後	我們的客戶已付及／或應付總額按累計基準通常佔合約總值（含稅）的80.0%至90.0%
釐定最終結算價值	於項目竣工後，我們與客戶溝通以釐定各合約的最終結算價值，乃根據合約總值以及於我們履行該合約過程中自特定情況產生的合約規定調整計算。我們的客戶已付及／或應付總額按累計基準通常佔最終結算價值（含稅）的95.0%至97.0%

項目階段

開單進度

保修期

最終結算價值(含稅)餘下的3.0%至5.0%將由客戶持作質保金，倘我們的工程並無發生質量問題，我們將於保修期屆滿後獲發放質保金

修訂訂單及補充合約

我們的客戶一般有權在我們履行相關合約過程中要求修訂工程訂單(就時間表、設計及所用材料而言)。有關修訂訂單的工程費用一般將由我們與客戶協定。我們亦會訂立補充合約，以記錄合約條款的重大變動。

保修期

項目竣工後，我們須在保修期內負責免費修正因我們服務範圍內的質量問題引起的瑕疵。保修期的長短由相關中國法律及法規規定。就建築裝飾工程而言，保修期一般由接納項目完成日期起為期兩年。就若干主要項目而言，保修期或會達到竣工後為期五年。

於往績記錄期間，概無客戶對本集團提出重大申索或投訴，而糾正瑕疵工程所產生的成本並不重大。

算定損害賠償

倘我們未能於施工期內完成項目，我們的客戶一般有權向我們申索算定損害賠償。該等算定損害賠償參考合約規定的比率或金額釐定。我們的合約一般列明的比率為合約價格的0.3%至0.5%。

此外，倘我們違反合約的具體條款，例如使用未能符合標準的材料、未有執行若干安全措施及未能與我們的客戶合作提供有關工作進度的資料，我們的客戶一般有權申索算定損害賠償。不同類型的違規行為可按照合約規定的相關公式被施以不同金額的算定損害賠償。

於往績記錄期間，本集團已付的算定損害賠償總額並不重大。董事預期，於2019年6月30日進行中的項目在竣工時間方面均不會有任何重大延誤而可能引致本集團被施以高額算定損害賠償。

終止

倘出現違約或不可抗力，則訂約雙方一般有關按條款終止合約，在該情況下亦可能產生算定損害賠償。違約的原因可能包括（其中包括）工程質量欠佳、竣工延誤及未能付款。於往績記錄期間，我們並無因質量或延誤問題而被任何客戶終止與我們的合約。

戰略性合作夥伴關係

我們不時與客戶訂立戰略性合作夥伴關係協議以促進長遠增長。於最後實際可行日期，我們共擁有兩名戰略性合作夥伴包括（其中包括）通訊公司、總建築承建商及物業發展商。於往績記錄期間，我們自戰略性合作夥伴產生人民幣62.0百萬元、人民幣3.3百萬元、人民幣1.6百萬元及人民幣8.5百萬元。

我們相信，戰略性合作夥伴視我們為彼等的主要建築裝飾服務供應商之一，從而使本集團日後持續獲得穩定的收益來源。與戰略性合作夥伴訂立的協議可能包括下列條款：

- **優先權及入圍名單：**一般而言，協議可能會賦予我們優先權，及／或使我們可於就合作夥伴的新建築裝飾項目作出投標申請時即時獲納入入圍名單；
- **年期：**協議可載有具體說明戰略性合作夥伴關係期限的條文；及
- **保密性：**協議可載有有關訂立戰略性合作夥伴關係的保密條文。

展望將來，我們擬於適當時候繼續訂立戰略性合作夥伴關係。

我們的供應商

我們購買的主要原材料包括金屬、大理石、木材及瓷磚。截至2018年12月31日止三個年度及截至2019年6月30日止六個月，原材料的成本分別為人民幣777.1百萬元、人民幣748.6百萬元、人民幣772.2百萬元及人民幣362.7百萬元。有關原材料成本的敏感度分析，請參閱「財務資料－綜合全面收益表選定項目描述－銷售成本」。

我們的主要供應商位於中國。截至2018年12月31日止三個年度及截至2019年6月30日止六個月，我們的五大供應商分別佔我們所用原材料及消耗品總成本的19.5%、10.4%、7.6%及10.4%，而我們的最大供應商分別佔同期所用原材料及消耗品總成本的5.2%、2.5%、1.6%及3.3%。我們以人民幣且主要以銀行轉賬及不時透過匯票的方式向供應商付款。於往績記錄期間，本集團自供應商採購原材料時並無遭遇任何重大困難。董事預期本集團日後於採購原材料方面將不會遭遇任何重大困難。

為更有效地處理我們的現金流量錯配問題，我們於截至2018年12月31日止三個年度各年及截至2019年6月30日止六個月委聘零間、一間、一間及一間供應鏈融資公司作為我們採購原材料的第三方代理。供應鏈融資公司將於信貸期間內代表我們結付由供應商出具的發票，而我們將於其後向供應鏈融資公司償還應付代理費用。截至2018年12月31日止年度，供應鏈融資公司按付款金額1.5%收取每月代理費。截至2018年12月31日止三個年度各年及截至2019年6月30日止六個月，我們透過供應鏈融資公司購買原材料所涉及的金額為零、人民幣5.0百萬元、人民幣15.2百萬元及人民幣8.7百萬元，佔同期所用原材料及消耗品總成本的零、0.7%、2.0%及2.4%。

鑒於我們的項目通常需要各式各樣的原材料及位於中國不同的城市及地區，為減低採購成本、提高採購效率及盡量減少存貨，我們向屬獨立第三方並主要從事銷售建設及建築裝飾材料的供應商採購原材料，並直接將原材料交付至我們的工地。我們按項目基準採購原材料，並不會就供應保留存貨或庫存。董事相信，有關安排令我們可利用供應商龐大的採購網絡，從而削減成本及提升項目的成本效益。

此外，我們委聘中國勞務分包商提供勞動服務。進一步詳情請參閱下文「*我們與勞務分包商的安排*」。

業 務

下表載列於往績記錄期間我們五大供應商的詳情：

截至2016年12月31日止年度

排名	供應商	背景資料	採購額 (人民幣 百萬元)	佔所用 原材料及 消耗品總 成本的 百分比 (%)	與我們開始 建立業務 關係的年份	購買的 產品類型	信貸期 (日)	付款方式
1.	供應商A	一間從事買賣建築裝飾材料的中國私營公司	40.7	5.2	2016年	金屬及電子產品	30	銀行轉賬
2.	供應商B	一間從事買賣建設材料的中國私營公司	38.2	4.9	2014年	金屬、木材及瓷磚	30	銀行轉賬
3.	供應商C	一間從事買賣建設材料的中國私營公司	27.6	3.6	2015年	金屬及玻璃	30	銀行轉賬
4.	供應商D	一間從事買賣工程材料的中國私營公司	23.6	3.0	2014年	金屬、大理石及瓷磚	30	銀行轉賬
5.	供應商E	一間從事買賣建設材料的中國私營公司	21.7	2.8	2016年	金屬、大理石、木材及瓷磚	30	銀行轉賬
		總計	<u>151.8</u>	<u>19.5</u>				

業 務

截至2017年12月31日止年度

排名	供應商	背景資料	採購額 (人民幣 百萬元)	佔所用 原材料及 消耗品總 成本的 百分比 (%)	與我們開始 建立業務 關係的年份	購買的 產品類型	信貸期 (日)	付款方式
1.	供應商F	一間從事買賣工業材 料的中國私營公司	19.0	2.5	2016年	瓷磚	30	銀行轉賬
2.	供應商A	一間從事買賣建築裝 飾材料的中國私營 公司	18.9	2.5	2016年	金屬、大理石、 木材及瓷磚	30	銀行轉賬及 匯票
3.	供應商G	一間從事買賣建築裝 飾材料的中國私營 公司	15.3	2.1	2016年	金屬及玻璃	30	銀行轉賬
4.	供應商H	一間從事買賣建設材 料的中國私營公司	12.9	1.7	2016年	電子產品及水管	30	銀行轉賬
5.	供應商I	一間從事買賣建設材 料的中國私營公司	11.8	1.6	2016年	金屬、電子產品 及水管	30	銀行轉賬
		總計	<u>77.9</u>	<u>10.4</u>				

業 務

截至2018年12月31日止年度

排名	供應商	背景資料	採購額 (人民幣 百萬元)	佔所用原材料 及消耗品總 成本的 百分比 (%)	與我們開始 建立業務 關係的年份	購買的 產品類型	信貸期 (日)	付款方式
1.	供應商J	一間從事買賣建築裝飾材料的中國私營公司	12.6	1.6	2018年	金屬	30	銀行轉賬
2.	供應商K	一間從事買賣及安裝電力設備的中國私營公司	12.2	1.6	2018年	電力設備	30	銀行轉賬
3.	供應商L	一間從事買賣建築裝飾材料的中國私營公司	11.9	1.6	2018年	金屬	30	銀行轉賬
4.	供應商M	一間從事買賣建築裝飾材料的中國私營公司	10.9	1.4	2016年	金屬	30	銀行轉賬
5.	供應商N	一間從事買賣建築裝飾材料的中國私營公司	10.9	1.4	2018年	瓷磚及水管	30	銀行轉賬
		總計	58.5	7.6				

截至2019年6月30日止六個月

排名	供應商	背景資料	採購額 (人民幣 百萬元)	佔所用 原材料及 消耗品總 成本的 百分比 (%)	與我們開始 建立業務 關係的年份	購買的 產品類型	信貸期 (日)	付款方式
1.	供應商M	一間從事買賣建築裝飾材料的中國私營公司	12.1	3.3	2016年	金屬	30	銀行轉賬 及支票
2.	供應商O	一間從事買賣建築裝飾材料的中國私營公司	7.8	2.2	2018年	金屬、礦石、木材、瓷磚、電子產品	30	銀行轉賬

業 務

排名	供應商	背景資料	採購額 (人民幣 百萬元)	佔所用 原材料及 消耗品總 成本的 百分比 (%)	與我們開始 建立業務 關係的年份	購買的 產品類型	信貸期 (日)	付款方式
3.	供應商P	一間從事買賣燈飾的 中國私營公司	6.7	1.9	2019年	燈飾	10	銀行轉賬 及支票
4.	供應商Q	一間從事買賣建築裝 飾材料的中國私營 公司	5.6	1.5	2018年	建築板材	15	銀行轉賬
5.	供應商S	一間從事買賣建築裝 飾材料的中國私營 公司	5.5	1.5	2019年	礦石	20	銀行轉賬
		總計	37.7	10.4				

董事確認，概無董事、彼等的緊密聯繫人或於最後實際可行日期擁有超過5.0%本公司股本的股東於往績記錄期間於本集團任何五大供應商中擁有任何權益。董事進一步確認，於往績記錄期間的供應商概非我們於往績記錄期間的主要客戶。

採購政策及程序

有關我們的採購政策及程序的進一步詳情，請參閱「我們的業務營運－項目流程－(v)項目規劃－採購原材料」。

甄選及評估供應商

我們會存置一份認可供應商的名單，並根據原材料的定價及質量以及付運時間進行甄選及持續評估。我們一般會就每個項目的每種原材料取得認可名單上最少三間供應商的報價。特定項目的供應商一般根據由供應商提供的原材料價格及質量進行甄選。此外，就客戶對原材料規格（例如，包括特定原材料的品牌）提出相關具體要求的項目，我們於選擇供應商時會將該等要求列入考慮範圍。

與供應商的一般合約條款

我們並未與任何供應商訂立框架協議。相反，我們按個別採購訂單採購原材料。向供應商下達的購貨訂單具法律約束力，且一般包括以下條款：

- *原材料*：我們須列明我們擬購入原材料的種類、規格、單價及數量；
- *價格及付款條款*：購貨訂單會列明我們應付的總價格及付款條款；
- *付運*：供應商須於指定日期向指定工地或目的地付運原材料，倘付運出現延誤，供應商須向我們賠償；及
- *質量保證*：供應商付運的原材料須與產品樣本一致，並符合國家及項目規定。

我們與勞務分包商的安排

與中國許多建築裝飾服務供應商相似，我們會於項目實施期間將特定工程分包給中國的勞務分包商（作為分包商）並依賴彼等提供的臨時員工進行勞務工作。於往績記錄期間，我們主要將砌磚、木工及油漆工程分包予勞務分包商。根據我們與勞務分包商的安排，我們將項目中的勞務工作分包予勞務分包商，由勞務分包商負責安排足夠數目的工人及完成相關合約列明的工程。我們則繼續負責項目管理及採購原材料，並按項目進度向勞務分包商支付分包費用。誠如中國法律顧問所告知，我們與勞務分包商的安排符合勞務分包的特點，因此根據相關中國法律及法規被視作勞務分包安排。於往績記錄期間及直至最後實際可行日期，我們僅進行勞務分包，而並未進行勞務派遣。

我們與多間勞務分包商維持業務關係。基於多年的合作及業務關係，該等勞務分包商對我們的要求非常熟悉。董事相信，該方面的熟悉程度令該等勞務分包商可持續向我們提供穩定的合適工人，以完成所承接的工程，從而令我們向客戶提供優質的工程及盡量減少因勞動力短缺而延誤項目竣工的風險。此外，我們毋須招聘或挽留大量的長期工人，從而提高項目的成本效益，並令我們的營運更具靈活性。

截至2018年12月31日止三個年度及截至2019年6月30日止六個月，本集團就委聘勞務分包商提供分包工程而產生的分包費用分別為人民幣284.8百萬元、人民幣309.9百萬元、人民幣417.2百萬元及人民幣194.8百萬元。截至2018年12月31日止三個年度及截至2019年6月30日止六個月，我們五大勞務分包商分別佔我們總分包成本的88.0%、82.3%、63.9%及71.7%，而我們最大的勞務分包商於同期則分別佔我們總分包成本的51.5%、29.6%、17.3%及20.4%。

董事確認，概無董事、彼等的聯繫人或於最後實際可行日期擁有超過5.0%本公司股本的股東於往績記錄期間於本集團任何五大勞務分包商中擁有任何權益。

我們於往績記錄期間依賴主要分包商

於往績記錄期間，我們向五大分包商（即勞務分包商）支付的費用分別佔我們總分包費用的88.0%、82.3%、63.9%及71.7%。儘管我們的分包工程集中委派該等主要勞務分包商提供，董事相信，倘勞務分包服務出現任何供應短缺，我們將可及時取代主要分包商，因為(i)於最後實際可行日期，我們擁有合共27間選定勞務分包商提供分包服務；及(ii)根據弗若斯特沙利文報告，中國於2017年有超過10,000間勞務分包商，可隨時提供分包服務。

本集團及勞務分包商各自的職責及法律責任

誠如中國法律顧問所告知，就根據勞務分包協議所僱用的工人而言，根據我們與勞務分包商訂立的協議，我們毋須就我們獲提供的工人作出社會保險及住房公積金供款，原因為彼等並非本集團的僱員。勞務分包商負責為該等工人安排繳納社會保險及住房公積金供款。

誠如中國法律顧問所告知，在我們並無過失的情況下，作為僱用公司的勞務分包商根據我們與彼等訂立的協議負責工人就(i)工傷；(ii)未付薪金款項；及(iii)未繳納社會保險或住房公積金供款提出的任何申索。

甄選及評估勞務分包商

我們會存置一份認可勞務分包商名單，並在審查其營業執照及稅務證書、其擁有的資質及牌照以及公開搜查及背景調查結果後進行甄選。我們一般會就每個項目取得認可名單上兩或三間勞務分包商的報價。特定項目的勞務分包商一般根據所承接的工程範圍、項目位置、勞務分包商提出的報價及合約規模而進行甄選。我們會根據每個項目及／或所委聘的指定勞務分包商的反饋意見持續評估認可名單上勞務分包商的表現。

與勞務分包商的一般合約條款

我們按項目基準與勞務分包商訂立合約。誠如中國法律顧問所告知，與勞務分包商訂立的合約具法律約束力及可強制執行。該等合約一般包括以下條款：

- *工程範圍及職責分配*：合約將載有勞務分包商獲分包及將進行的工程範圍，以及我們與勞務分包商各自的職責；
- *合約價值及付款條款*：合約將訂明應付勞務分包商的服務費金額；我們一般規定勞務分包商每15日就每個項目於項目工地向工人支付一次薪金，以避免項目時間表受到任何干擾；
- *施工期*：合約將訂明勞務分包商須完成所承接工程的日數，而項目動工日期一般受動工指令限制；
- *工程進度*：我們將按月核實勞務分包商完成的工程量；
- *質量保證*：勞務分包商須根據國家工程驗收標準施工；及
- *工作安全*：我們負責制定工作安全標準，而勞務分包商則負責遵守我們制定的工作安全標準。

業 務

五大勞務分包商

下表載列於往績記錄期間我們五大勞務分包商的詳情：

載至2016年12月31日止年度

排名	分包商	背景資料	所進行的 分包工程	採購額 (人民幣 百萬元)	佔總分包 成本的 百分比 (%)	與我們開始 建立業務 關係的年份	信貸期 (日)	付款方式
1.	分包商A	一間從事提供分包工程業務的中國私營公司	砌磚、木工及油漆工程	146.6	51.5	2011年	30	銀行轉賬及匯票
2.	分包商B	一間從事提供分包工程業務的中國私營公司	砌磚、木工及油漆工程	53.3	18.7	2013年	30	銀行轉賬及匯票
3.	分包商C	一間從事提供分包工程業務的中國私營公司	砌磚、木工及油漆工程	29.3	10.3	2013年	30	銀行轉賬
4.	分包商D	一間從事提供分包工程業務的中國私營公司	砌磚、木工及油漆工程	14.2	5.0	2013年	30	銀行轉賬及匯票
5.	分包商E	一間從事提供分包工程業務的中國私營公司	砌磚、木工及油漆工程	7.1	2.5	2014年	30	銀行轉賬
		總計		250.5	88.0			

業 務

載至2017年12月31日止年度

排名	分包商	背景資料	所進行的 分包工程	採購額 (人民幣 百萬元)	佔總分包 成本的 百分比 (%)	與我們開始 建立業務 關係的年份	信貸期 (日)	付款方式
1.	分包商A	一間從事提供分包工程業務的中國私營公司	砌磚、木工及油漆工程	91.7	29.6	2011年	30	銀行轉賬及匯票
2.	分包商B	一間從事提供分包工程業務的中國私營公司	砌磚、木工及油漆工程	63.7	20.6	2013年	30	銀行轉賬及匯票
3.	分包商C	一間從事提供分包工程業務的中國私營公司	砌磚、木工及油漆工程	43.5	14.0	2013年	30	銀行轉賬
4.	分包商D	一間從事提供分包工程業務的中國私營公司	砌磚、木工及油漆工程	31.6	10.2	2013年	30	銀行轉賬及匯票
5.	分包商F	一間從事提供分包工程業務的中國私營公司	砌磚、木工及油漆工程	24.5	7.9	2014年	5至28	銀行轉賬
		總計		255.0	82.3			

業 務

截至2018年12月31日止年度

排名	分包商	背景資料	所進行的 分包工程	採購額 (人民幣 百萬元)	佔總分包 成本的 百分比 (%)	與我們開始 建立業務 關係的年份	信貸期 (日)	付款方式
1.	分包商G	一間從事提供分包工程業務的中國私營公司	砌磚、木工及油漆工程	72.2	17.3	2017年	30	銀行轉賬
2.	分包商B	一間從事提供分包工程業務的中國私營公司	砌磚、木工及油漆工程	68.0	16.3	2013年	30	銀行轉賬及匯票
3.	分包商A	一間從事提供分包工程業務的中國私營公司	砌磚、木工及油漆工程	43.6	10.4	2011年	30	銀行轉賬及匯票
4.	分包商D	一間從事提供分包工程業務的中國私營公司	砌磚、木工及油漆工程	41.5	10.0	2013年	30	銀行轉賬及匯票
5.	分包商C	一間從事提供分包工程業務的中國私營公司	砌磚、木工及油漆工程	41.2	9.9	2013年	30	銀行轉賬
		總計		266.5	63.9			

業 務

截至2019年6月30日止六個月

排名	分包商	背景資料	所進行的 分包工程	採購額 (人民幣 百萬元)	佔總分包 成本的 百分比 (%)	與我們開始 建立業務 關係的年份	信貸期 (日)	付款方式
1.	分包商B	一間從事提供分包工程 業務的中國私營公司	砌磚、木工及油 漆工程	39.7	20.4	2013年	30	銀行轉賬及 匯票
2.	分包商A	一間從事提供分包工程 業務的中國私營公司	砌磚、木工及油 漆工程	31.2	16.0	2011年	30	銀行轉賬及 匯票
3.	分包商G	一間從事提供分包工程 業務的中國私營公司	砌磚、木工及油 漆工程	27.5	14.1	2017年	30	銀行轉賬
4.	分包商D	一間從事提供分包工程 業務的中國私營公司	砌磚、木工及油 漆工程	22.4	11.5	2013年	30	銀行轉賬及 匯票
5.	分包商H	一間從事提供分包工程 業務的中國私營公司	砌磚、木工及油 漆工程	18.8	9.7	2018年	30	銀行轉賬
		總計		139.6	71.7			

理據

根據我們的內部信貸政策，在持續向未能結算未償還款項的客戶發出提示的一段時間後，我們或會與該等客戶尋求三方結算，以(i)減低因未能向供應商／分包商付款而引致訴訟及／或糾紛的風險；及(ii)減低貿易應收款項逾期的風險及增加現金流入。

A. 供應商／分包商、客戶與我們之間的結算

倘我們的客戶為特定項目的總承建商，我們不時與供應商／分包商及客戶進行三方結算。在該等情況下，客戶會按我們的指示直接向供應商／分包商付款，從而結算我們部分相關應收賬款及所有相關應付賬款，並以書面三方結算協議作為三方結算的憑證。

我們未曾在該等情況下錄得任何實際現金流入。根據弗若斯特沙利文報告，此舉屬業內常見慣例。誠如中國法律顧問所告知，該三方結算符合所有適用中國法律及法規。

截至2017年12月31日止兩個年度，我們並無與供應商／分包商及客戶訂立任何三方結算協議。截至2018年12月31日止年度及截至2019年6月30日止六個月，我們與供應商／分包商及客戶訂立32份及10份三方結算協議，涉及銷售成本人民幣12.7百萬元及人民幣1.7百萬元，分別佔相應期間銷售成本總額的1.0%及0.2%。

供應商／分包商、客戶與我們之間的三方合約的一般條款

誠如中國法律顧問所告知，供應商／分包商、客戶與我們訂立的三方合同具法律約束力及可強制執行。與供應商及客戶訂立的合約一般包括以下條款：

- *原材料*：我們須列明我們擬購入原材料的種類、規格、單價及數量；
- *付款條款*：協議將列明付款條款，並將訂明客戶應付我們的款項中的相應扣減金額；
- *付運*：供應商須於指定日期向指定工地或目的地付運原材料；及
- *質量保證*：供應商付運的原材料須與產品樣本一致，並符合國家規定。

B. 客戶、客戶的客戶（「上游客戶」）與我們之間的結算

倘我們的客戶為特定項目的總承建商，而上游客戶為物業發展商，我們不時與客戶及上游客戶進行三方結算。倘我們的客戶為物業發展商或物業管理公司，而上游客戶為該物業的最終業權持有人，我們亦會偶爾進行該等結算。在該等情況下，我們接受上游客戶直接付款結算我們的相關應收賬款，並以書面三方結算協議作為三方結算的憑證。書面三方結算協議或會於工程開始前訂立。根據弗若斯特沙利文報告，此舉屬業內常見慣例。誠如中國法律顧問所告知，該慣例符合所有適用中國法律及法規。

於往績記錄期間，客戶、上游客戶與我們訂立的三方結算協議詳情如下：

期間	三方結算 協議數目	透過三方結算	佔貿易
		協議結算的 貿易應收 款項金額 (人民幣百萬元)	應收款項 總額百分比 (%)
截至2016年12月31日止年度	6	21.5	3.5
截至2017年12月31日止年度	6	10.9	1.4
截至2018年12月31日止年度	15	29.2	3.6
截至2019年6月30日止六個月	4	3.6	0.4

客戶、上游客戶與我們之間的三方合約的一般條款

誠如中國法律顧問所告知，客戶、客戶的客戶與我們訂立的三方合同具法律約束力及可強制執行。該等三方合約一般包括與我們和客戶訂立的合約類似的條款。請參閱「我們的客戶－與客戶訂立合約的一般條款」。此外，三方合約亦可能包括以下條款：

- **付款機制：**合約可能指明項目的詳細付款機制，而客戶的客戶將直接向我們付款以清償客戶結欠我們的款項；及
- **進度款：**合約可能指明於支付任何進度款前客戶的客戶須在場確認工程進度。

存貨管理

我們一般按項目並視乎各項目的工作進度及特定要求購買原材料。因此，我們於往績記錄期間保存極少量存貨。

匯票

我們的客戶不時以電子或實物匯票向我們付款。電子匯票一般透過銀行收取，且我們不需採取額外的核實程序。就實物匯票而言，我們採取額外步驟與發行實體（可能為金融機構或企業）核實匯票。我們透過貼現與銀行的匯票（就金額較大的款項）或持有有關匯票（就金額較小的款項）管理匯票存貨。此外，我們偶爾以匯票代替現金向供應商支付款項。

僱員

於2019年6月30日，我們有約469名僱員，全部均位於中國。下表提供按職能劃分的僱員明細：

職能	於2019年 6月30日
行政管理	61
項目管理	237
設計及研發	43
採購	10
銷售及市場推廣	82
會計及財務	36
總計	<u>469</u>

我們一般透過內部推薦及互聯網招聘廣告招聘僱員。我們為僱員提供一般及技術技巧以及管理技巧等方面的培訓。

我們從中國勞務分包商招聘工人進行勞動工作。因此，我們毋須招聘或挽留大量長期工人。有關進一步詳情，請參閱上文「我們與勞務分包商的安排」。截至2018年12月31日止三個年度及截至2019年6月30日止六個月，已付或應付我們委聘的工人的薪

酬總額分別為人民幣284.8百萬元、人民幣309.9百萬元、人民幣417.2百萬元及人民幣194.8百萬元，分別佔我們同期總銷售成本的25.4%、27.4%、32.7%及32.9%。

於往績記錄期間及直至最後實際可行日期，我們並無與僱員發生任何重大糾紛或因勞資糾紛而中斷營運，且我們於招聘及挽留僱員方面並無遭遇任何困難。

除下文「不合規事宜」所披露的事項外，誠如中國法律顧問所告知，於往績記錄期間及直至最後實際可行日期，我們已於所有重大方面遵守中國適用勞工法律及法規。

市場及競爭

根據弗若斯特沙利文報告，中國建築裝飾行業高度分散且區域化明顯，於2018年，中國建築裝飾行業有逾100,000名業者。根據弗若斯特沙利文報告，按2018年於中國的銷售收益計，我們於建築裝飾行業排名第28位，市場佔有率為0.03%。此外，於2006年至2018年間，文業裝飾一直名列中國建築裝飾協會（「中國建築裝飾協會」）公佈的中國建築裝飾行業綜合數據統計名單（前稱中國建築裝飾行業百強企業名單），而按建築裝飾企業提交的綜合績效指標計，其於2016年至2018年排名第12位。此外，我們於2015年獲中國建築裝飾協會認可為中國建築裝飾行業五十強企業之一。

根據弗若斯特沙利文報告，中國公共建築裝飾市場規模（按收益計）自2014年至2018年錄得持續可觀增長，複合年增長率為6.5%，並預期自2019年至2023年按複合年增長率4.8%進一步擴展。建築裝飾行業主要由政府支持及城市化加速所推動。

我們於服務質量控制、設計能力以及產品研究及設計等方面與中國其他建築裝飾服務供應商競爭。

中國建築裝飾市場的主要進入門檻包括資質、設計才能、過往經驗及聲譽。董事相信，我們的競爭優勢（其詳情載於上文「競爭優勢」）有助我們從中國大部分其他建築裝飾服務供應商中脫穎而出，且我們於中國建築裝飾行業中具有競爭優勢，從而讓我們可繼續把握增長機遇。

有關中國建築裝飾行業的進一步詳情，請參閱「行業概覽」。

物業

自有物業

於2019年6月30日，我們於中國深圳擁有20項物業，總建築面積約為2,056.34平方米。我們的自有物業主要為住宅單位，供僱員住宿及作辦公空間之用。

租賃物業

於2019年6月30日，我們有八項租賃物業。下表載列有關我們於中國的重大租賃物業的若干資料：

編號	城市／省份	位置	概約 建築面積 (平方米)	用途	租賃 終止日期
1.	廣東省深圳市	福田區福強路沙 嘴工業區105棟	6,220	辦公室、 投資物業	2024年 12月31日

我們租賃位處福田區福強路沙嘴工業區105棟的辦公室屬關連方交易。進一步詳情，請參閱「關連交易－持續關連交易」。

缺乏房屋所有權證

誠如中國法律顧問所告知，於最後實際可行日期，我們的一項總建築面積為189.28平方米的物業尚未取得房屋所有權證。該物業目前租賃予一名獨立第三方作辦公空間。我們的中國法律顧問已告知，沒有房屋所有權證可能會導致產權缺陷。我們的董事確認，於最後實際可行日期，該物業對我們的業務營運而言並不重大，預期任何產權缺陷將不會對我們的業務產生重大不利影響。

物業估值

於最後實際可行日期，我們並無賬面值佔我們資產總值15%以上的單一物業，而按此基準，我們毋須遵守上市規則第5.01A條於本招股章程中載入任何估值報告。根據香港法例第32L章《公司條例（豁免公司及招股章程遵從條文）公告》第6(2)條，本招股章程獲豁免遵守公司（清盤及雜項條文）條例第342(1)(b)條內關於公司（清盤及雜項條文）條例附表三第34(2)段的規定，該條文規定須就我們於土地或樓宇的所有權益編製估值報告。

知識產權

我們重視研發成果及成就，於最後實際可行日期，我們已於中國註冊15項專利及十項軟件版權。有關我們重大知識產權的進一步詳情，請參閱本招股章程附錄四「法定及一般資料－有關我們業務的進一步資料－2.知識產權」。

於往績記錄期間及直至最後實際可行日期，概無針對本集團提出有關商標、專利或其他知識產權的任何侵權行為的重大申索或糾紛。董事並不知悉任何第三方使用我們的商標或品牌，並相信概無出現任何因侵犯我們知識產權而對我們的業務造成重大潛在影響的情況。

獎項及認證

下表載列我們於往績記錄期間從中國相關政府機構及專業機構獲得的若干獎項及認證：

獲授年份	獎項	項目	頒發機關或機構
2019年	第九屆中國國際空間設計大賽金獎	深圳市微軟科通大廈18樓項目	中國建築裝飾協會

業 務

獲授年份	獎項	項目	頒發機關或機構
2019年	中國建設工程魯班獎 (國家優質工程)	廣西金融酒店區	中華人民共和國 住房和城鄉建設部
2019年	第九屆中國國際空間 設計大賽－金獎	深圳市微軟科通大廈	中國建築裝飾協會
2019年	第九屆中國國際 空間設計 大賽－銅獎	國湯泓館SPA會所	中國建築裝飾協會
2019年	第九屆設計大賽－ 2018年度 中國建築 裝飾傑出酒店 空間設計機構	不適用	中國建築裝飾協會
2019年	第九屆設計大賽－ 2018年度 中國建築 裝飾傑出辦公 空間設計機構	不適用	中國建築裝飾協會

業 務

獲授年份	獎項	項目	頒發機關或機構
2018年	中國建築工程裝飾獎	廣西金融酒店區	中國建築裝飾協會
2018年	第八屆設計大賽 — 金獎	三六一度新總部 辦公大樓	中國建築裝飾協會
2018年	第八屆設計大賽 — 銀獎	深圳市泰邦私人會所	中國建築裝飾協會
2018年	第八屆設計大賽 — 2017年度中國 建築裝飾傑出 酒店空間設計機構	不適用	中國建築裝飾協會
2018年	第八屆設計大賽 — 2017年度中國 建築裝飾傑出 辦公空間設計機構	不適用	中國建築裝飾協會
2018年	中國建築工程裝飾獎	溫州市公安科技大樓	中國建築裝飾協會
2018年	中國建築工程裝飾獎	烏魯木齊萬達廣場	中國建築裝飾協會

業 務

獲授年份	獎項	項目	頒發機關或機構
2018年	中國建築工程裝飾獎	咸寧香城泉都國際大酒店	中國建築裝飾協會
2018年	中國建築工程裝飾獎	貴陽市漁安·安井溫泉旅遊城市(未來方舟)	中國建築裝飾協會
2018年	中國建築工程裝飾獎	三六一度新總部辦公大樓	中國建築裝飾協會
2018年	中國建築工程裝飾獎	吉安賓館8號樓	中國建築裝飾協會
2017年	第七屆設計大賽 — 2016年度中國建築裝飾傑出辦公空間設計機構	不適用	中國建築裝飾協會
2017年	第七屆設計大賽 — 2016年度中國建築裝飾傑出酒店空間設計機構	不適用	中國建築裝飾協會

業 務

獲授年份	獎項	項目	頒發機關或機構
2016年	中國建築工程裝飾獎	大連地鐵2號線	中國建築裝飾協會
2016年	中國建築工程裝飾獎	大連中信海港城	中國建築裝飾協會
2016年	中國建築工程裝飾獎	吉安廬陵山莊建築 工程	中國建築裝飾協會
2016年	中國建築工程裝飾獎	索菲特酒店	中國建築裝飾協會
2016年	中國建築工程裝飾獎	浙江大學醫學院 附屬義烏醫院	中國建築裝飾協會
2016年	中國建築工程裝飾獎	深圳寶荷醫院	中國建築裝飾協會
2016年	中國建築工程裝飾獎	大禹文化園	中國建築裝飾協會

資質、牌照及許可證

為於中國進行業務營運，我們須取得若干資質、牌照及許可證。進一步詳情請參閱「監管概覽」。下表載列有關對我們業務營運而言屬重大的現有資質、牌照及許可證的詳情：

資質／牌照／許可證	簽發機關	授出日期	屆滿日期
建築裝修裝飾工程 專業承包壹級	廣東省住房和 城鄉建設廳	2019年1月4日	2020年12月19日
建築幕牆工程專業承包壹級	廣東省住房和 城鄉建設廳	2019年1月4日	2020年12月19日
建築裝飾工程設計專項甲級	中華人民共和國 住房和城鄉建設部	2019年7月18日	2024年7月18日
建築幕牆工程設計專項甲級	中華人民共和國 住房和城鄉建設部	2019年7月18日	2024年7月18日
建築機電安裝工程專業承包壹級	廣東省住房和 城鄉建設廳	2019年1月4日	2020年12月19日

業 務

資質／牌照／許可證	簽發機關	授出日期	屆滿日期
電子與智能化工程 專業承包壹級	廣東省住房和 城鄉建設廳	2019年1月4日	2020年12月19日
消防設施工程專業承包壹級	廣東省住房和 城鄉建設廳	2019年1月4日	2020年12月19日
消防設施工程設計專項乙級	廣東省住房和 城鄉建設廳	2018年12月12日	2022年1月19日
安全生產許可證	廣東省住房和 城鄉建設廳	2019年1月24日	2020年2月14日
城市及道路照明工程專業 承包三級	深圳市住房和建設局	2019年1月10日	2020年12月24日
古建築工程專業承包三級	深圳市住房和建設局	2019年1月10日	2020年12月24日

業 務

資質／牌照／許可證	簽發機關	授出日期	屆滿日期
鋼結構工程專業承包二級	深圳市住房和建設局	2019年1月10日	2020年12月24日
對外貿易經營者資格證書	深圳市商務局	2019年5月16日	不適用

於2019年6月30日，我們有九名技術總監，彼等均為一級註冊建造師及高級工程師。此外，我們有97名技術人員符合以下其中一項資質：一級註冊建造師、二級註冊建造師、高級工程師或中級工程師。下表載列我們的技術總監及技術人員數目及資質：

身份	人數	資質
技術總監	9	一級註冊建造師及高級工程師
技術人員	97	一級註冊建造師、二級註冊建造師、高級工程師或中級工程師

誠如中國法律顧問所告知，於往績記錄期間及直至最後實際可行日期，我們已從相關政府機關取得對我們的業務營運而言屬重大的所有必要資質、牌照及許可證。

我們的管理層定期檢討我們的業務慣例，以確保遵守所有發牌要求及成功重續我們的資質、牌照及許可證。據董事作出合理查詢後所知及所信，直至最後實際可行日期，董事並不知悉任何有關重續我們的資質、牌照或許可證的重大法律障礙。

職業健康及工作安全

我們須遵守有關職業健康及工作安全的法律及法規。進一步詳情請參閱「[監管概覽](#)」。

我們致力為僱員及工人提供安全及健康工作環境。我們已採取工作安全措施，以防止發生工業事故並降低工程風險，而我們的職業健康及安全管理體系已獲得OHSAS 18001認證。我們已制定建築安全及消防安全指引，而我們的安全管理體系包括（其中包括）向僱員提供安全培訓、定期實地安全檢測、要求工人使用安全設備及確保所有技術人員（如電工及焊接工人）已接受專門培訓並具備一切所需牌照或資質。就規模較大的項目而言，項目監理單位及當地政府機關將監控及監督（其中包括）項目施工期間工作安全措施的實施情況。

本集團持有由廣東省住房和城鄉建設廳發出的安全生產許可證。誠如中國法律顧問所告知，有關牌照僅可由省級或以上的主管建築管理機關向從事建築活動並符合若干工作安全規定的企業授出。根據適用中國法律及法規，安全生產許可證的簽發機關有權在授出牌照後監控相關公司實施工作安全措施的情況，並審查該等措施的充足性。

於往績記錄期間及直至最後實際可行日期，本集團並無遭遇任何有關工作安全的重大申索或事件，亦無在業務營運過程中牽涉任何導致死亡或嚴重傷害的意外。

環境保護

我們的業務營運須遵守中國多項環境保護法律、法規、政策及標準，當中包括《中華人民共和國環境雜訊污染防治法》及《民用建築工程室內環境污染控制規範》。

我們致力於盡量減少業務活動對環境產生的不利影響。為推廣環保意識及確保遵守適用環境保護法律、法規、政策及標準，我們已制定環境管理制度，並已取得ISO 14001認證。董事認為，於往績記錄期間，就遵守適用環境保護法律、法規、政策及標準承擔的年度費用並不重大，且預期日後就有關合規承擔的費用亦不重大。

我們相信，我們已在工作過程中採取足夠措施盡量減少浪費及污染，而該等措施符合行業慣例，並按照適用環境保護法律、法規、政策及標準制定。於往績記錄期間及直至最後實際可行日期，董事確認我們並無就環境保護事宜遭受任何重大申索或處罰。

保險

本集團須遵守中國社會保險制度，並須為中國僱員就五類保險作出供款，包括基本養老保險、基本醫療保險、工傷保險、失業保險及生育保險。我們亦投購財產保險（以保障任何資產損失）、為我們的項目投購工程及建造保險以及投購團體意外損失保險。董事相信，我們的投保範圍屬充分及適當，並符合行業規範。我們將繼續審閱及評估我們的風險組合，並對我們的保險措施作出必要及適當的調整。

法律訴訟

我們不時涉及於日常業務過程中引起的法律訴訟。此等法律訴訟一般涉及就建築裝飾工程收回款項的申索。於最後實際可行日期，我們有(i)合共八宗進行中的法律訴訟，當中我們就相關建築合約項下的逾期款項向客戶提出申索；及(ii)合共12宗進行中的法律訴訟，當中我們作為申索的被告人，而各項法律訴訟所涉的申索金額為人民幣1.0百萬元以上。

業 務

有關我們作為申索的被告人的12宗進行中的法律訴訟及涉及人民幣1.0百萬元以上申索的詳情載於下表：

個案 編號	糾紛性質	糾紛概要	糾紛金額 (概約 人民幣元)	於最後實際可行日期 的情況
1.	建築裝飾合約糾紛	該糾紛為原告人的反申索。本集團獲原告人委聘提供建築裝飾服務。原告人已支付部分合約價值，然而，餘額仍然尚未支付。本集團於2016年就未支付的合約價值提出針對原告人的訴訟。原告人就合約的若干詳情提出針對本集團的反申索	44.1百萬	初審法院就反申索裁定本集團勝訴；原告人於2019年11月提交上訴
2.	建築裝飾合約糾紛	本集團獲委聘為原告人提供建築裝飾服務，並因所提供服務的質素而產生糾紛	4.6百萬	初審法院裁定本集團敗訴；於2019年11月提交民事上訴
3.	建築裝飾合約糾紛 (附註)	本集團委聘原告人提供勞務分包服務，並因服務費金額產生糾紛	4.4百萬	初審法院裁定本集團敗訴；民事上訴得直，而案件發回初審法院重審
4.	建築裝飾合約糾紛	本集團委聘原告人提供服務。原告人指控本集團並無就所提供的服務支付費用	3.4百萬	初審法院裁定本集團勝訴；原告人於2019年12月提交上訴
5.	建築裝飾合約糾紛 (附註)	本集團委聘原告人提供勞務分包服務，並因服務費金額產生糾紛	2.8百萬	初審法院裁定本集團敗訴；民事上訴得直，而案件發回初審法院重審

業 務

個案 編號	糾紛性質	糾紛概要	糾紛金額 (概約 人民幣元)	於最後實際可行日期 的情況
6.	建築裝飾合約糾紛	本集團獲原告人委聘提供建築裝飾服務。本集團並未獲支付服務費，並提出針對原告人的申索。原告人指稱本集團提供的服務未達標準，並要求本集團就額外糾正工程賠償費用作為反申索	2.0百萬作為主要索償金額， 2.0百萬作為應付利息	初審法院就反申索裁定本集團勝訴；原告人於2019年10月提交上訴
7.	建築裝飾合約糾紛	本集團委聘原告人提供服務。原告人指控本集團並無就所提供的服務支付未付款項	2.2百萬	初審法院法律程序已於2019年5月開始；待判決
8.	貸款糾紛	本集團為該糾紛的共同被告人，當中我們為一筆貸款的擔保人。由於借款人並無償還貸款，原告人提出針對借款人及本集團的申索	1.9百萬作為本金額， 1.3百萬作為貸款的應付利息	初審法院裁定本集團勝訴
9.	建築裝飾合約糾紛 (附註)	本集團委聘原告人提供勞務分包服務，並因服務費金額產生糾紛	1.6百萬	初審法院裁定本集團敗訴；於2019年7月提交民事上訴；民事上訴得直，而案件發回初審法院重審
10.	建築裝飾合約糾紛	本集團委聘原告人提供服務。原告人指控本集團並無就所提供的服務支付費用	1.3百萬	初審法院法律程序已於2019年5月開始；待判決
11.	建築裝飾合約糾紛	本集團獲原告人委聘提供建築裝飾服務，並因服務費金額和所提供服務的質素而產生糾紛	1.8百萬	初審法院法律程序將於2019年12月開始

業 務

個案 編號	糾紛性質	糾紛概要	糾紛金額 (概約 人民幣元)	於最後實際可行日期 的情況
12.	建築裝飾合約糾紛	本集團委聘原告人提供服務，並因服務費金額產生糾紛	1.2百萬作為主要索償金額，0.1百萬作為應付利息	本集團就法院的司法管轄權提出異議；有關異議敗訴；於2019年12月提交上訴

附註：該三宗案件起源於同一個建築項目，而該項目的客戶亦為共同被告。除該三宗案件外，本集團及該名客戶亦涉及一宗建築裝飾合約糾紛，在同一個建築項目下的索償金額約為人民幣0.9百萬元。在該四個案件中，初審法院裁定本集團全部敗訴，並判令我們須支付金額約人民幣9.3百萬元。

於最後實際可行日期，除(i)我們作為申索的原告人的八宗進行中的法律訴訟；及(ii)我們作為申索的被告人的12宗進行中的法律訴訟外，概無本集團成員公司涉及任何未決重大訴訟、仲裁或申索（即涉及人民幣1.0百萬元以上的申索），且就董事所知，本集團成員公司概無待決或面臨或涉及對本集團的經營業績或財務狀況造成重大不利影響的重大訴訟、仲裁或申索。

於2019年10月31日，本集團有合共與四項法律訴訟（即上表附註所披露者）有關的或然負債。本集團於該等訴訟中被初審法院裁定須支付金額約人民幣9.3百萬元。董事認為初審法院的裁定有誤（包括但不限於案件與事實不符及相關民事程序出錯），因此，本集團有理由就上述判本集團敗訴的裁定提出上訴。於最後實際可行日期，我們已基於上述理據就各宗法律訴訟案件提出上訴且上訴得直，該等案件已發回初審法院重審。

除上文所披露的四項法律訴訟案件外，不大可能因針對本集團的其他法律訴訟而導致含有經濟利益的資源流出。

不合規事宜

除下文所載不合規事件外，於往績記錄期間及直至最後實際可行日期，董事並不知悉本集團有任何重大違反適用法律及法規的情況：

不合規事件	不合規的原因	法律後果 (包括潛在最高罰款及其他金融負債)	補救措施
<p>1. 未能悉數作出社保及住房公積金供款</p> <p>於往績記錄期間，我們未能按相關中國法律及法規的規定，為部分僱員悉數作出社會保障及住房公積金供款。</p>	<p>有關不合規乃由於部分僱員不願意於彼等無意永久居留的城市參與社保及住房公積金計劃。相反，彼等傾向現金支替代替計劃供款。</p>	<p>根據《中華人民共和國社會保險法》第86條所述：「用人單位未按時足額繳納社會保險費的，由社會保險費徵收機構責令限期繳納或者補足，並自欠繳之日起，按日加收萬分之五的滯納金；逾期仍不繳納的，由有關行政部門處欠繳數額一倍以上三倍以下的罰款。」</p>	<p>1. 自主管政府部門取得合規證書</p> <p>文業裝飾已於2019年1月25日取得由深圳市社會保險基金管理局發出的證書，確認文業裝飾於2016年1月1日起至2018年12月31日止並無任何因違反有關社會保險的法律、法規及規則而被管理局處以行政處罰的記錄。文業裝飾已於2019年1月9日取得由深圳市住房公積金管理中心發出的單位住房公積金繳存證明，確認文業裝飾未曾因違反法律及法規而被該中心處以任何罰款。</p>
		<p>根據《住房公積金管理條例》第38條：「違反本條例的規定，單位逾期不繳或者少繳住房公積金的，由住房公積金管理中心責令限期繳存；逾期仍不繳存的，可以申請人民法院強制執行。」</p>	
		<p>有關此不合規事件的潛在最高罰款為人民幣8.5百萬元。</p>	

不合規事件	不合規的原因	法律後果 (包括潛在最高罰款及其他金融負債)	補救措施
			<p>惠州文業幕牆裝飾已於2019年1月22日取得由惠州市惠城區人力資源和社會保障局發出的證書，確認惠州文業幕牆裝飾於2016年1月1日起至2018年12月31日止並無因違反有關勞工保障的法律、法規及規則而被當局處以行政處分或處罰的記錄。</p>
			<p>中國法律顧問已確認上述證書均由主管機構發出。</p>
			<p>於最後實際可行日期，我們概無就是次不合規事件接受行政處分，亦無處以罰款或處罰。於往績記錄期間，我們尚未接獲任何命令清償有關的尚未繳付社保供款，亦無就是次不合規事件對我們發起執法行動。就此而言，中國法律顧問已向我們告知，相關社保及住房公積金機關將要求我們繳付尚未繳付款項或對我們處以任何罰款的可能性甚微。</p>

不合規事件	不合規的原因	法律後果 (包括潛在最高罰款及其他金融負債)	補救措施
2. 控股股東承諾			<p>為了向本集團提供額外保障，控股股東之一將發出彌償保證契據，當中應承諾控股股東范先生將無條件就本集團因文業裝飾、惠州文業及合肥文業不符合有關社保及住房公積金而產生的所有罰款及經濟損失承擔相關責任。</p>
3. 改進內部監控政策			<p>我們已改進內部監控政策，要求符合相關法律及法規或當地規定。</p> <p>我們知悉監管變動導致稅務機關所管理的社會保險不斷推進，我們擬持續更新並與稅務機關溝通，確保我們於上市後符合相關法律及法規或當地規定。</p>

不合規事件	不合規的原因	法律後果 (包括潛在最高罰款及其他金融負債)	補救措施
			<p>基於(i)我們已自中國主管機關接獲確認函；(ii)於最後實際可行日期，我們尚未自相關政府機關接獲任何要求或命令，要求我們清償任何未繳足社保及住房公積金；(iii)中國法律顧問認為相關社保及住房公積金機關對我們處以任何罰款的可能性甚微；(iv)控股股東之一范先生的彌償保證承諾；及(v)我們已改進內部監控政策，董事認為毋須於財務報表就未繳足社保及住房公積金計提任何撥備。</p> <p>董事認為有關不合規事件不會及將不會對我們造成任何重大財務或營運影響。</p>

內部監控

董事會的責任是確保本公司維持完善及有效的內部監控，以時刻保障股東的投資及本集團的資產。我們已採納一系列內部監控政策及程序，旨在為達致有效及高效率經營、可靠財務申報以及遵守適用法律及法規提供合理保證。我們的內部監控系統摘要如下：

行為守則

我們的行為守則向各僱員明確傳達我們的價值、可接納的決策標準及我們的基本行為原則。

內部審核

我們的內部審核職能定期監察各項主要監控及程序，藉以向我們的管理層及董事會保證內部監控系統能發揮擬定作用。董事會轄下審核委員會負責監督我們的內部審核職能。

遵守上市規則及相關法律及法規

我們將持續監察遵守相關法律及法規的情況，高級管理層團隊將與僱員緊密合作，採取所需行動，以確保我們遵守相關法律及法規。我們亦將繼續安排由我們的香港法律顧問就上市規則向董事、高級管理層及僱員提供的多項培訓，包括但不限於企業管治及關連交易，以及由中國法律顧問提供有關中國法律及法規等方面的培訓。

我們持有經營業務所需的相關牌照及許可證。我們已指派黃瑾女士（即我們的執行董事、副主席兼聯席公司秘書）監察本集團有關持有我們主要執照及許可證的規定的持續合規情況、我們所有執照及許可證的相關到期情況，以及按照相關機關的要求及時重續該等執照及許可證。

董事對內部監控的意見

董事認為，我們已制定足夠內部監控程序及政策，以防止本集團日後發生任何不合規事件。此外，鑒於上述預防措施，董事認為本集團已制定足夠有效的內部監控程序。此外，如有必要，未來我們將委聘外部專業顧問就合規事宜向我們提供意見。董事認為上述措施將足以防止日後發生不合規事件。

我們的控股股東

緊隨全球發售完成後（假設超額配股權未獲行使），范先生（主席、執行董事兼行政總裁）透過其對范氏家族信託的控制，將有權控制行使本公司已發行股本約37.69%的投票權。因此，范先生及其緊密聯繫人均為我們的控股股東。

根據上市規則第8.10條的披露

范先生，我們的行政總裁、主席、執行董事兼控股股東之一，於文業江豚（深圳）信息技術有限公司（「文業江豚」，主要從事信息技術及供應鏈金融服務）擁有85.0%股權。據董事於作出一切合理查詢後所知、所悉及所信，文業江豚的業務並不與本集團的業務直接或間接構成或可能構成競爭。此外，我們的董事及控股股東以及彼等緊密聯繫人確認，於最後實際可行日期，彼等概無於與我們的業務直接或間接構成或可能構成競爭的任何業務（我們的業務除外）中擁有須根據上市規則第8.10條作出披露的權益。

獨立於控股股東

經考慮下列因素後，董事信納我們於上市後能夠獨立於控股股東及彼等各自的緊密聯繫人進行業務。

管理獨立性

本公司董事會由三名執行董事、三名非執行董事及三名獨立非執行董事組成。進一步詳情請參閱「董事及高級管理層」。

各董事知悉其作為董事的受託責任，該等責任要求（其中包括）董事為本公司的裨益及最佳利益行事，且不容許其董事職責與個人利益之間出現任何衝突。倘本公司與董事或彼等各自的緊密聯繫人之間擬訂立的任何交易中存在潛在利益衝突，則有利害關係的董事須就批准其或其任何緊密聯繫人擁有重大權益的任何合約或安排或任何其他決議案的任何董事會決議案放棄投票，且不得計入出席有關董事會會議的法定人數。此外，我們認為我們的獨立非執行董事能為董事會決策程序作出獨立的判斷。

與控股股東的關係

本集團的日常營運由獨立且經驗豐富的管理團隊進行。我們具備獨立履行財務及會計、人力資源、業務管理及研發等所有必要行政職能的能力及人員。

基於以上所述，董事信納，董事會整體連同高級管理層團隊能夠獨立履行本集團管理職責。

經營獨立性

儘管控股股東將於上市後於本公司保留控股權益，我們可全權就自身業務營運作出決定及獨立開展業務。我們已設立自有組織架構，且各部門均獲分配具體職責範圍。我們亦擁有開展業務所需的所有相關許可、批准及證書，且我們在資金及僱員方面具備足夠營運能力以獨立經營及管理。我們的營運概不依賴控股股東或彼等各自的緊密聯繫人。我們可獨立接觸供應商及分包商並擁有獨立管理團隊（包括董事及高級管理層），處理日常業務。我們擁有自有員工，專注於經營及人力資源管理。我們亦已建立一套內部控制程序，以促進及保持業務的獨立運營。於最後實際可行日期及除「關連交易」所披露者外，本集團並無與控股股東及彼等各自的緊密聯繫人共享任何營運資源，如銷售及市場推廣以及一般行政資源。

基於以上所述，我們的董事信納我們的營運概不依賴控股股東，且本集團於上市後有能力獨立於控股股東營運。

財務獨立性

我們已成立由財務人員團隊組成的自有財務部，負責本集團的財務控制、會計、申報、集團信貸及內部監控職能。財務部獨立於控股股東。我們可獨立作出財務決策，而控股股東不會干涉資金用途。我們亦設有獨立審核系統，標準化財務及會計系統以及財務管理系統。

於往績記錄期間，控股股東范先生以及我們的董事及彼等各自緊密聯繫人就本集團的若干銀行貸款提供個人及／或企業擔保（「擔保」）。進一步詳情請參閱本招股章程附錄一會計師報告附註26。無論有否擔保，我們認為我們能夠按正常商業條款自獨立財務機構獲得新融資，而無需依賴控股股東及董事以及彼等各自的緊密聯繫人。於上

與控股股東的關係

市前，我們擬解除部分擔保，並預期在沒有控股股東及董事以及彼等各自的緊密聯繫人財務資助下可自獨立財務機構獲得信貸融資。倘未能及時獲得有關信貸融資，我們將於上市前解除全部擔保。所有應付／收控股股東貸款、墊款及結餘將於上市前獲悉數償還。

基於上述，董事認為，從財務角度而言，我們有能力獨立於控股股東及彼等各自的緊密聯繫人營運及有能力從財務上維持獨立於控股股東及彼等各自的緊密聯繫人。

企業管治措施

我們的董事相信現有企業管治措施足以管理上市後的利益衝突。具體而言，我們將實施以下措施：

- 作為我們籌備全球發售的一環，我們已修訂我們的組織章程細則以遵守上市規則。具體而言，我們的組織章程細則規定，除另行規定外，倘任何董事或其任何緊密聯繫人於批准任何合約或安排或任何其他建議的任何決議案中擁有重大權益，則該董事不得就有關決議案投票或計入有關會議的法定人數；
- 董事或其任何緊密聯繫人於與我們的利益存在衝突或潛在衝突的事宜中擁有重大權益，其應詳盡披露有關情況並放棄出席有關該等事宜的董事會會議，大多數獨立非執行董事特別要求該董事出席或參與該董事會會議則除外；
- 我們承諾，董事會中執行董事與非執行董事（包括獨立非執行董事）的組合會保持均衡。我們已委任三名獨立非執行董事，並認為我們的獨立非執行董事擁有足夠的經驗且不牽涉任何有可能重大影響其作出獨立判斷的業務及／或其他關係，且能提供公正的外部意見，以保障我們公眾股東的權益；

與控股股東的關係

- 倘獨立非執行董事須就本集團與控股股東及／或董事之間的任何利益衝突情況進行審閱，控股股東及／或董事應向獨立非執行董事提供所有所需資料，而本公司將透過年報或以公告的形式披露獨立非執行董事的決議（包括不採納控股股東向其轉介的商機的理由）；及
- 我們已委任富強金融資本有限公司作為我們的合規顧問，其將就遵守適用法律及上市規則（包括有關董事職責及企業管治的各種規定）向我們提供意見及指引。

關連交易

相關關連人士

下表載列參與關連交易的本公司關連人士及彼等與本集團的關連性質：

關連人士	關係
文業興	范先生（控股股東）為文業興的唯一執行合夥人且范先生控制文業興。因此，根據上市規則第14A.12(1)(c)條，文業興為我們關連人士的聯繫人。
文業江豚	范先生（控股股東）持有文業江豚85%註冊資本。因此，根據上市規則第14A.12(1)(c)條，文業江豚為我們關連人士的聯繫人。

全面獲豁免持續關連交易

於上市後，以下交易將構成上市規則項下的本公司全面獲豁免持續關連交易：

辦公室租賃

於往績記錄期間，文業興及文業江豚已向文業裝飾租賃位於中國深圳市福田區沙嘴工業區105棟文業大廈的辦公區域，以用作辦公室。

文業興

於2016年8月1日，文業裝飾及文業興訂立租賃協議（「前辦公室租賃協議」），據此，文業裝飾同意自2016年8月1日至2018年7月31日（包括首尾兩日）以月租金每平方米人民幣80元（不包括物業、水電、供暖及通訊費用以及相關稅項）租賃位於中國深圳市福田區沙嘴工業區105棟文業大廈4樓的12.0平方米區域，為期三年。前辦公室租賃協議乃由文業裝飾及文業興於2018年8月31日終止。

於2018年8月31日，文業裝飾及文業興訂立新租賃協議（「文業興辦公室租賃協議」），據此，文業裝飾同意自2018年9月1日至2020年8月31日（包括首尾兩日）以月租

關連交易

金人民幣3,500元（不包括物業、水電、供暖及通訊費用以及相關稅項）租賃位於中國深圳市福田区沙嘴工業區105棟文業大廈2樓201單元的2號辦公室，為期兩年。

截至2019年及2020年12月31日止年度，預期文業興根據文業興辦公室租賃協議應付的年租金將分別約為人民幣42,000元及人民幣28,000元。誠如我們的董事所確認，文業興辦公室租賃協議於屆滿後將不會延長。

文業江豚

於2018年11月8日，文業裝飾及文業江豚訂立租賃協議（「文業江豚辦公室租賃協議」），據此，文業裝飾同意自2018年11月8日至2020年11月7日（包括首尾兩日）以月租金人民幣4,500元（包括物業、水電費用，但不包括相關稅項）租賃位於中國深圳市福田区沙嘴工業區105棟文業大廈4樓的5號辦公室，為期兩年。

截至2019年及2020年12月31日止年度，預期文業江豚根據文業江豚辦公室租賃協議應付的年租金將分別約為人民幣54,000元及人民幣45,000元。誠如我們的董事所確認，文業江豚辦公室租賃協議於屆滿後將不會延長。

透過使用上述預期年租金作為計算百分比率的分子，根據上市規則第14A章，文業興辦公室租賃協議及文業江豚辦公室租賃協議項下相關交易按年計的所有相關百分比率（定義見上市規則第14.07條）將均低於0.1%。因此，該等辦公室租賃協議項下的交易將構成上市規則項下的全面獲豁免持續關連交易。

董事確認書

董事（包括獨立非執行董事）認為：(i)文業興辦公室租賃協議及文業江豚辦公室租賃協議各自已於本集團一般及日常業務過程中訂立；(ii)文業興辦公室租賃協議及文業江豚辦公室租賃協議各自的條款屬一般商業條款（即我們就該交易公平磋商後可取得的條款，或不遜於給予獨立第三方或可自其取得的條款，並經參考類似服務的現行市價）；及(iii)文業興辦公室租賃協議及文業江豚辦公室租賃協議各自的條款屬公平合理，且符合本公司及股東的整體利益。

董事及高級管理層

董事

待上市後，我們的董事會將由九名董事組成，包括三名執行董事、三名非執行董事及三名獨立非執行董事。下表提供有關董事的若干資料：

姓名	年齡	職位	主要角色	加入本集團的日期	獲委任董事的日期
范少周先生	51	主席、執行董事兼行政總裁	整體管理、策略規劃及決策	1993年1月25日	2018年11月13日
萬能先生	53	執行董事兼財務總監	監察財務管理及制定財務策略	2006年1月2日	2019年3月13日
黃瑾女士	39	執行董事、副主席兼聯席公司秘書	監察行政及公司秘書事務	2016年6月13日	2019年3月13日
林永琪先生	46	非執行董事	就本集團的業務發展提供策略建議及指引	2016年4月4日	2019年3月13日
鄧光輝先生	52	非執行董事	就本集團的業務發展提供策略建議及指引	2003年8月18日	2019年3月13日
陳立先生	58	非執行董事	就本集團的業務發展提供策略建議及指引	1994年1月3日	2019年3月13日
黃桂清女士	55	獨立非執行董事	監督董事會工作及提供獨立判斷	2019年12月21日	2019年12月21日

董事及高級管理層

姓名	年齡	職位	主要角色	加入本集團 的日期	獲委任董事 的日期
劉曉一先生	67	獨立非執行董事	監督董事會工作及提 供獨立判斷	2019年12月21日	2019年12月21日
劉子平先生	43	獨立非執行董事	監督董事會工作及提 供獨立判斷	2019年12月21日	2019年12月21日

執行董事

范少周先生，51歲，主席、執行董事兼本公司行政總裁。彼負責本集團之整體管理、策略規劃及決策。

范先生在裝飾及設計工程行業擁有逾25年經驗。彼於1993年1月加入本集團及於1993年1月至1996年10月擔任文業裝飾項目經理。其後，彼於1996年10月至2006年10月擔任文業裝飾濟南分公司經理。自2006年10月至2008年9月，范先生擔任文業裝飾副總經理。其後，於全國中小企業股份轉讓系統掛牌前，范先生於2008年9月至2015年9月擔任文業裝飾董事兼總經理。於籌備全國中小企業股份轉讓系統掛牌時，文業裝飾於2015年9月轉型為股份有限公司，范先生獲委任為文業裝飾董事兼總經理。於全國中小企業股份轉讓系統掛牌時，范先生於2016年11月獲委任為文業裝飾的董事會主席。全國中小企業股份轉讓系統終止掛牌並在改制為有限責任公司後，於2018年11月范先生不再擔任文業裝飾的董事及董事會主席，而是擔任文業裝飾的唯一執行董事及總經理。自本公司於2018年11月註冊成立至2019年3月，范先生擔任本公司唯一董事，及自2019年3月起，范先生一直擔任本公司執行董事、行政總裁兼董事會主席。

范先生於1990年6月自廣東第二師範學院（前稱廣東教育學院）獲得其電子電工大專文憑。彼於2013年11月自香港中文大學獲得其工商管理碩士學位。

董事及高級管理層

萬能先生，53歲，執行董事兼財務總監。彼負責監察財務管理及為本集團制定財務策略。

萬先生於金融管理方面擁有逾12年經驗。萬先生於2006年1月加入本集團。自2006年1月至2013年9月，萬先生擔任文業裝飾財務部副總經理。自2013年9月至2015年9月，萬先生擔任文業裝飾財務部總經理。自2015年9月至2018年11月，萬先生擔任文業裝飾董事。此外，自2015年9月以來，萬先生一直擔任文業裝飾財務總監。萬先生自2019年3月起一直擔任本公司執行董事兼財務總監。

於加入本集團前，萬先生自1989年5月至1999年10月擔任深圳市西麗大酒店計財部經理。自1999年11月至2003年5月，彼擔任深圳市新歡樂園娛樂有限公司（現稱深圳市新歡樂園物業租賃有限公司）總經理助理兼財務部長。自2003年6月至2005年12月，萬先生擔任深圳市西麗湖度假村（現稱深圳市西麗湖度假村有限公司）總經理助理兼財務部長。

萬先生於2000年12月自中共廣東省委黨校獲得其經濟管理學士學位。

萬先生為下列於中國成立及其後於其任期內撤銷註冊公司的董事：

公司名稱	職位	業務性質	撤銷註冊理由
深圳市文業工程勞務有限公司	董事	提供勞工服務	自願解散

萬先生確認(i)上述公司於緊接撤銷註冊前具備償債能力；(ii)其並不知悉因上述公司撤銷註冊而導致的任何已經或可能潛在向其提出的實際或潛在申索；及(iii)其並無任何過錯而導致上述公司撤銷註冊。

董事及高級管理層

黃瑾女士，39歲，執行董事、副主席及我們的聯席公司秘書之一。彼負責監察本集團的行政及企業秘書事務。

黃女士自2019年3月起一直擔任我們的執行董事、副主席及聯席公司秘書之一。黃女士於2016年6月加入本集團，並自2016年6月至2018年11月擔任文業裝飾的董事會秘書。同時，自2016年1月起，黃女士一直擔任雲圖厚樸資產管理（深圳）有限公司的監事。此前，黃女士自2015年6月至2016年5月擔任深圳市萬城節能股份有限公司董事會秘書。自2014年7月至2015年5月，黃女士擔任深圳市鑫源通電子有限公司副總經理。自2011年8月至2014年6月，黃女士擔任深圳市超純環保股份有限公司（其股份自2015年10月起於全國中小企業股份轉讓系統掛牌（NEEQ：833786））董事會秘書、主席助理及總經理辦公室主任。自2004年2月至2011年7月，黃女士於健康元藥業集團股份有限公司（其股份自2001年6月起於上海證券交易所上市（SH：600380））擔任多個職位，包括商務專員、公共關係經理及證券事務代表。自2002年8月至2004年1月，黃女士擔任成都天合宏業科技有限公司秘書。

黃女士於2002年7月畢業於四川大學化工學院。

非執行董事

林永琪先生，46歲，非執行董事。彼負責就本集團的業務發展提供策略建議及指引。

林先生在裝飾及工程行業擁有逾21年經驗。林先生於2016年4月加入本集團，分別自2016年7月至2018年11月擔任文業裝飾董事、自2016年11月至2018年11月擔任文業裝飾董事會副主席及自2016年11月至2018年11月擔任文業裝飾副總經理。於加入本集團前，林先生自1997年8月至2003年2月擔任深圳市高力消防工程有限公司（現稱高力建設集團有限公司）項目經理。自2011年3月至2013年9月，林先生擔任深圳市隆仁

董事及高級管理層

投資有限公司（現稱深圳市中嘉集團有限公司，一間主要從事房地產開發與經紀的公司）執行董事兼總經理；並自2018年3月起，一直擔任該公司的監事。此外，林先生自2003年3月至2018年3月擔任深圳翔潤源實業有限公司（一間主要從事工業投資與國內貿易的公司）執行董事；並自2018年3月起，一直擔任該公司的監事。

林先生於2007年7月自西北工業大學獲得其信息管理及信息系統大專文憑。

林先生為下列於中國註冊成立及其後於其任期內撤銷註冊公司的法律代表兼董事：

公司名稱	職位	業務性質	撤銷註冊理由
東莞市錦安消防設備有限公司	執行董事、總經理 兼法律代表	買賣消防設備	自願解散

林先生確認(i)上述公司於緊接撤銷註冊前具備償債能力；(ii)其並不知悉因上述公司撤銷註冊而導致的任何已經或可能潛在向其提出的實際或潛在申索；及(iii)其並無任何過錯而導致上述公司撤銷註冊。

鄧光輝先生，52歲，非執行董事。彼負責就本集團的業務發展提供策略建議及指引。

鄧先生於2003年8月加入本集團。自2003年8月至2012年2月，鄧先生擔任文業裝飾辦公室主任。自2012年2月至2013年4月，鄧先生擔任文業裝飾企管部經理。自2013年4月至2013年9月，鄧先生擔任文業裝飾營銷中心總經理。自2013年9月至2014年9月，鄧先生擔任文業裝飾行政管理中心總經理。自2014年9月至2015年9月，鄧先生擔任文業裝飾營銷中心總經理及副總裁。鄧先生自2006年9月起擔任文業裝飾的監事。於加入本集團前，鄧先生自1989年10月至2003年6月擔任深圳市西麗湖度假村（現稱深圳市西麗湖度假村有限公司）企管部總經理及工程部副總經理。

董事及高級管理層

鄧先生於1998年12月自中共廣東省委黨校獲得其經濟管理學士學位。

鄧先生為下列於中國註冊成立及其後於其任期內撤銷註冊公司的法律代表兼董事：

公司名稱	職位	業務性質	撤銷註冊理由
深圳市文業裝飾設計工程有限公司吉林分公司	主事人	提供裝飾服務	因終止業務營運及發展策略變動而自願解散
深圳市文業裝飾設計工程股份有限公司陝西分公司	主事人	提供裝飾服務	因終止業務營運及發展策略變動而自願解散
深圳市文業裝飾設計工程股份有限公司合肥分公司	主事人	提供裝飾服務	因終止業務營運及發展策略變動而自願解散
遼寧文業裝飾設計工程有限公司	執行董事兼法律代表	提供裝飾服務	因終止業務營運及發展策略變動而自願解散
深圳市文業工程勞務有限公司	董事	提供勞工服務	因終止經營而自願解散

深圳市文業工程勞務有限公司於2006年8月11日成立，並因終止業務營運於2015年12月23日撤銷註冊。有關深圳市文業裝飾設計工程有限公司吉林分公司、深圳市文業裝飾設計工程股份有限公司陝西分公司、深圳市文業裝飾設計工程股份有限公司合肥分公司及遼寧文業裝飾設計工程有限公司的詳細資料，請參閱「歷史及重組－企業發展－取消註冊實體」。

鄧先生確認(i)上述公司於緊接撤銷註冊前具備償債能力；(ii)其並不知悉因上述公司撤銷註冊而導致的任何已經或可能潛在向其提出的實際或潛在申索；及(iii)其並無任何過錯而導致上述公司撤銷註冊。

陳立先生，58歲，非執行董事。彼負責就本集團的業務發展提供策略建議及指引。

陳先生於裝飾及工程行業擁有逾24年經驗。陳先生於1994年1月加入本集團。自1994年1月至2001年9月，彼擔任文業裝飾項目經理。隨後，彼自2001年9月至2013年4月擔任文業裝飾武漢分公司分公司經理。此後陳先生自2013年4月至2015年9月擔任文業裝飾副總裁。自2015年9月至2016年7月，陳先生擔任文業裝飾董事。陳先生於2016年6月至2017年5月擔任業務一部總經理。陳先生自2017年6月起擔任文業裝飾項目經理。

除於本集團的職位外，陳先生目前擔任武漢奈特信息技術有限公司董事會副主席；上海明銳融資租賃有限公司董事；上海德囂商業保理有限公司董事；及武漢深建建築裝飾設計工程有限公司監事。

陳先生於2006年6月自加拿大皇家大學行政管理專業獲得其工商管理碩士學位。

董事及高級管理層

陳立先生為下列於中國註冊成立及其後於其任期內撤銷註冊公司的法律代表、董事及／或監事：

公司名稱	職位	業務性質	撤銷註冊理由
武漢市武昌中蘭石材經銷部	法律代表	買賣裝飾材料	自願解散
武漢市同源經貿發展有限公司	董事兼法律代表	進出口貿易	自願解散
武漢市同源經貿發展有限公司咕咕美食店	主事人	提供食品服務	自願解散
武漢君達置業發展有限公司	監事	物業開發及管理	自願解散

陳先生確認(i)上述公司於緊接撤銷註冊前具備償債能力；(ii)其並不知悉因上述公司撤銷註冊而導致的任何已經或可能潛在向其提出的實際或潛在申索；及(iii)其並無任何過錯而導致上述公司撤銷註冊。

此外，陳先生為下列於中國註冊成立及其後於其任期內被吊銷營業牌照公司的監事：

公司名稱	職位	業務性質	吊銷營業牌照 的理由	吊銷營業牌照 日期
武漢深迪裝飾工程有限公司 ⁽¹⁾	監事	裝飾工程	停業	2003年11月4日

附註：

(1) 於最後實際可行日期，武漢深迪裝飾工程有限公司尚未完成撤銷註冊程序。

陳先生確認(i)上述公司於緊接吊銷營業牌照前具備償債能力；(ii)其並不知悉因上述公司吊銷營業牌照而導致的任何已經或可能潛在向其提出的實際或潛在申索；及(iii)其並無任何過錯而導致上述公司被吊銷營業牌照。

獨立非執行董事

黃桂清女士，55歲，獨立非執行董事、審核委員會主席以及薪酬委員會及提名委員會成員。彼負責監督董事會並向本集團提供獨立判斷。

黃女士於審核及財務管理方面擁有逾30年經驗。自1980年12月至1992年12月，黃女士擔任江西上饒毛紡織品有限公司財務部主管。自1993年1月至1996年12月，黃女士擔任上饒三清實業發展有限公司財務部副總監。自1997年1月至1999年12月，黃女士擔任上饒市萬力實業有限公司副總經理及財務總監。自2000年1月至2000年12月，黃女士擔任江西上饒華信會計師事務所有限公司股東，及自2001年1月至2003年8月擔任江西永華和信會計師事務所有限公司股東。自2003年1月至2007年3月，黃女士擔任深圳市合正房地產集團有限公司財務部副經理。自2007年4月至2017年6月，黃女士擔任東莞幸福花苑開發有限公司財務總監。自2017年7月至2018年12月，黃女士擔任深圳合正醫院（現稱深圳禾正醫院）財務部副總監。自2010年3月起，黃女士一直擔任深圳民生會計師事務所（普通合夥）合夥人。

黃女士於1986年7月自江西廣播電視大學獲得其工業會計學副學士學位。黃女士於1999年8月取得中國註冊會計師資格。

董事及高級管理層

黃女士為下列於中國註冊成立及其後於其任期內撤銷註冊公司的董事兼法律代表：

公司名稱	職位	業務性質	撤銷註冊理由
深圳市牧牛科技有限公司	董事兼法律代表	提供信息科技服務	自願解散

黃女士確認(i)上述公司於緊接吊銷營業牌照前具備償債能力；(ii)其並不知悉因上述公司吊銷營業牌照而導致的任何已經或可能潛在向其提出的實際或潛在申索；及(iii)其並無任何過錯而導致上述公司撤銷註冊。

劉曉一先生，67歲，獨立非執行董事、薪酬委員會主席以及審核委員會及提名委員會成員。彼負責監督董事會並向本集團提供獨立判斷。

劉先生於裝飾及工程行業擁有豐富經驗。彼現時於多間中國裝飾及工程公司擔任獨立非執行董事，包括深圳市建藝裝飾集團股份有限公司（其股份自2016年3月起於深圳證券交易所上市（SZ：002789））、深圳市維業裝飾集團股份有限公司（其股份自2017年3月起於深圳證券交易所上市（SZ：300621））、浙江亞廈裝飾股份有限公司（其股份自2010年3月起於深圳證券交易所上市（SZ：002375））、德才裝飾股份有限公司及深裝總建設集團股份有限公司。

此外，劉先生亦擔任中裝新網科技（北京）有限公司董事及天築文化投資股份有限公司監事會主席。

儘管有上述職務委任，但劉先生確認其將投入足夠時間擔任本公司獨立非執行董事。此外，劉先生既非上述上市公司的全職成員，亦不參與上述上市公司的日常營運或管理，因此，其並無執行或管理責任。

獨家保薦人亦審閱劉先生擔任董事會成員的上市公司所刊發的公告，當中並無證據表明劉先生曾有任何令人失望的表現、違反授信責任或未能投入足夠時間履行其擔任該等公司獨立非執行董事的責任。

董事及高級管理層

基於以上所述，董事認為，且獨家保薦人亦同意，劉先生將能投入足夠時間擔任本公司的獨立非執行董事。

此外，除其現時於上述上市公司擔任的職務外，劉先生過往曾擔任多間裝飾及工程公司的獨立非執行董事，包括深圳市建裝業集團股份有限公司（其股份自2015年4月起於全國中小企業股份轉讓系統掛牌（NEEQ：832219））、蘇州柯利達裝飾股份有限公司（其股份自2015年2月起於上海證券交易所上市（SH：603828））及深圳市美芝裝飾設計工程股份有限公司（其股份自2017年3月起於深圳證券交易所上市（SZ：002856））。劉先生亦為中建二局二公司的技術員及中建總公司的項目經理。過往數年，彼亦曾擔任中建二局國外工程管理辦公室主任及在中國建築裝飾工程公司擔任主席、總經理以及黨委書記。

劉先生於1980年7月自華南理工大學（前稱華南工學院）獲得其建築學學士學位。

劉先生為下列於中國註冊成立及其後於其任期內被吊銷營業牌照公司主事人：

公司名稱	職位	業務性質	吊銷營業牌照 的理由	吊銷營業牌照 日期
中國建築裝飾工程公司琿春分公司 ⁽¹⁾	主事人	提供裝飾服務	停業	1999年9月24日

附註：

(1) 於最後實際可行日期，中國建築裝飾工程公司琿春分公司尚未完成撤銷註冊程序。

劉先生確認(i)上述公司於緊接吊銷營業牌照前具備償債能力；(ii)其並不知悉因上述公司吊銷營業牌照而導致的任何已經或可能潛在向其提出的實際或潛在申索；及(iii)其並無任何過錯而導致上述公司被吊銷營業牌照。

董事及高級管理層

劉子平先生，43歲，獨立非執行董事及審核委員會成員。彼負責監督董事會並向本集團提供獨立判斷。

劉先生自2005年5月至2007年8月於廣東國暉律師事務所任職，擔任執業律師。彼其後自2007年9月起於廣東卓建律師事務所擔任律師、合夥人及副主任。劉先生亦自2007年6月至2013年7月擔任健康元藥業集團股份有限公司（一間於上海證券交易所上市的公司（SH：600380））獨立董事，並自2012年9月至2018年10月擔任深圳市科信通信技術股份有限公司（一間於深圳證券交易所上市的公司（SZ：300565））獨立董事。

劉先生於2000年7月自中國國家檢察官學院獲得其法學學士學位。

根據上市規則第13.51(2)條的其他披露事項

除本招股章程所披露者外，各董事已確認(1)彼於最後實際可行日期並無於本公司及／或任何相聯法團（定義見證券及期貨條例第XV部）的股份、相關股份及債券中持有任何其他權益或淡倉；(2)彼於最後實際可行日期與任何董事、高級管理層及／或本公司主要或控股股東並無其他關連；(3)彼於緊接最後實際可行日期前三年內並無於其證券於香港及／或海外任何證券市場上市的上市公司出任任何董事職位；及(4)亦無其他有關委任董事的事宜須提呈股東及聯交所垂注或須根據上市規則第13.51(2)條作出披露。

高級管理層

本集團亦擁有下列高級管理層成員執行我們的日常營運。高級管理層負責我們業務的日常管理。

范先生為我們的行政總裁。其履歷詳情請參閱上文「董事－執行董事」。

萬能先生為我們的財務總監。其履歷詳情請參閱上文「董事－執行董事」。

黃瑾女士為我們的副主席。其履歷詳情請參閱上文「董事－執行董事」。

董事及高級管理層

各高級管理層成員於最後實際可行日期前三年內概無於證券於香港或海外上市的其他公眾公司持有任何董事席位。

聯席公司秘書

黃瑾女士為我們的聯席公司秘書之一。其履歷詳情請參閱上文「董事－執行董事」。

麥寶文女士為我們的聯席公司秘書之一。麥女士為方圓企業服務集團（香港）有限公司（一間提供公司秘書服務的公司）的副總監。

麥女士於公司秘書、審計、會計、公司財務及合規領域擁有逾15年工作經驗。彼於2002年1月獲得朴茨茅斯大學商業及金融文學士學位，及於2017年9月獲得香港理工大學企業管治碩士學位。彼於2017年成為香港特許秘書公會及英國特許秘書及行政人員公會會員。彼分別自2003年及2006年起擔任香港會計師公會會員及英國特許公認會計師公會資深會員。

董事委員會

我們已成立下列董事會轄下委員會：審核委員會、薪酬委員會及提名委員會。各委員會根據董事會以及上市規則第3.21條及第3.25條設立的職權範圍運作。

審核委員會

我們已成立審核委員會，並遵照上市規則第3.21條及上市規則附錄14所載企業管治守則第C.3段制定書面職權範圍。審核委員會由黃桂清女士、劉子平先生及劉曉一先生三名人員組成。在會計與財務管理方面具備適當專業知識的黃桂清女士為委員會主席。審核委員會的主要職責為監督財務報告程序、審核程序、內部監控機制以及遵守法律及法規，並履行董事會不時指派的額外職務及職責。

薪酬委員會

我們已成立薪酬委員會，並遵照上市規則第3.25條及上市規則附錄14所載企業管治守則第B.1段制定書面職權範圍。薪酬委員會由范先生、黃桂清女士及劉曉一先生三名人員組成。劉曉一先生為委員會主席。薪酬委員會的主要職責為設立及審閱董事及高級管理層的薪酬政策及架構，並就僱員福利安排提供推薦建議。

提名委員會

我們已成立提名委員會，並遵照上市規則附錄14所載企業管治守則第A.5段制定書面職權範圍。提名委員會由范先生、黃桂清女士及劉曉一先生三名人員組成。范先生為委員會主席。提名委員會的主要職責為就委任及罷免董事及高級管理層以及繼任規劃事宜向董事會提出推薦建議。

企業管治守則的守則條文A.2.1

范先生為本公司主席兼行政總裁。范先生在裝飾及工程行業擁有豐富經驗，負責本集團的整體管理、決策及策略規劃。彼對本集團的增長及業務擴展擔當關鍵角色。由於范先生為本集團得以發展的關鍵原因及彼於任何情況下將不會以任何方式損害本集團利益，董事會認為，由范先生一人兼任董事會主席及行政總裁並不會對本集團利益造成任何潛在損害，反而有利於管理本集團。另外，高級管理層及由多名經驗豐富人士組成的董事會有效制衡范先生作為本集團董事會主席兼行政總裁的權力及職權。董事會目前由三名執行董事（包括范先生）、三名非執行董事及三名獨立非執行董事組成，因此人員組成的相互獨立性頗高。

除上文所披露者外，我們遵守上市規則附錄14所載企業管治守則所有守則條文項下的規定。

董事會多元化政策

本公司將採納一項董事會多元化政策（「**董事會多元化政策**」），其中載有董事會能夠達致及維持高水平多元化的目標及方式。本公司意識到擁有多元化董事會的益處，原因是這將確保董事會成員在支持本集團業務策略及可持續發展所需的技能、經

驗及多元化方面保持適當的平衡。本公司透過考慮多項因素甄選董事會人選，包括但不限於技能、知識、專業經驗及資質、文化及教育背景、年齡、性別、種族以及服務年限等，藉此尋求達致董事會多元化。董事會所有委任均以用人唯才為原則，並在考慮人選時以客觀條件充分顧及董事會成員多元化的裨益。

提名委員會獲授權負責遵守企業管治守則項下管治董事會多元化的相關守則。提名委員會將不時檢討董事會多元化政策，以確保其持續行之有效並在有必要時做出所需修訂，以及向董事會推薦任何有關修訂供考慮及批准。

聯交所授出的豁免

常駐管理層

我們已向聯交所申請，而聯交所已授出，嚴格遵守上市規則第8.12條有關駐港管理層要求的豁免。有關該豁免的詳情，請參閱「豁免嚴格遵守上市規則」。

聯席公司秘書

我們已向聯交所申請，而聯交所已授出，嚴格遵守上市規則第3.28條及第8.17條有關一名聯席公司秘書黃瑾女士的資格要求豁免。有關該豁免的詳情，請參閱「豁免嚴格遵守上市規則」。

合規顧問

我們已根據上市規則第3A.19條就建議上市委任富強金融資本有限公司作為合規顧問。根據上市規則第3A.23條，合規顧問將於下列情況向我們提供建議：

- 刊發任何受規管的公告、通函或財務報告之前；
- 擬進行交易（可能是須予公佈的交易或關連交易），包括發行股份及回購股份；
- 我們擬運用全球發售的所得款項的方式與本招股章程所詳述者不同；
- 我們的業務、發展或業績與本招股章程所載任何預測、估計或其他資料不同；及

- 聯交所根據第13.10條就我們的股份價格或成交量出現異常的波動向本公司作出查詢。

委任期將於上市日期起計，直至我們就上市日期後開始的首個完整財政年度分派有關該年度財務業績的年報當日為止，該等委任受共同協議約束。

董事及高級管理層的酬金及補償

董事及高級管理層收取本集團以袍金、薪金、花紅、退休金計劃供款、津貼及實物利益形式發放的補償。

截至2016年、2017年、2018年12月31日止年度及截至2019年6月30日止六個月，支付予董事之酬金總額（包括薪金、花紅、退休金計劃供款、其他社會保障成本以及其他僱員福利）分別為約人民幣1.8百萬元、人民幣2.2百萬元、人民幣2.9百萬元及人民幣1.4百萬元。

截至2016年、2017年、2018年12月31日止年度及截至2019年6月30日止六個月，支付予本公司五名最高薪酬人士（董事除外）之薪金、花紅、退休金計劃供款、其他社會保障成本以及其他僱員福利的總額分別為約人民幣0.8百萬元、人民幣0.8百萬元、人民幣1.0百萬元及人民幣0.7百萬元。

根據目前實行的安排，截至2019年12月31日止年度應付董事之酬金（酌情花紅除外）及實物利益總額估計約為人民幣2.7百萬元。

於往績記錄期間，本集團概無向董事或五名最高薪酬人士支付酬金以吸引對方加入或作為離職補償。另外，於同一期間，概無董事放棄收取酬金。

除上述所披露者外，於往績記錄期間，本集團並無向董事作出其他付款或支付其他應付款項。

受限制股份單位計劃

為向董事、高級管理層以及主要僱員的貢獻給予肯定及為激勵彼等以進一步推動發展，我們已採納受限制股份單位計劃，據此受限制股份將保留予歸屬計劃項下授出的受限制股份單位。詳情可參閱本招股章程附錄四「法定及一般資料－D. 受限制股份單位計劃」。

主要股東

就董事所知，緊隨資本化發行及全球發售完成後（假設超額配股權未獲行使），下列人士將於本公司股份或相關股份中擁有須根據證券及期貨條例第XV部第2及第3分部的條文向本公司及聯交所披露的權益或淡倉，或將直接或間接擁有附帶投票權可於所有情況下在本公司股東大會上投票的任何類別股本面值10%或以上的權益：

名稱	權益性質	於最後實際可行日期持有的股份 ⁽¹⁾		於全球發售完成後持有的股份 ⁽¹⁾	
		數目	概約百分比	數目	概約百分比
招商永隆信託有限公司 ⁽²⁾	信託的受託人	540,567	54.60%	243,255,150	40.95%
億聯 ⁽²⁾	受控制法團的權益	540,567	54.60%	243,255,150	40.95%
德衛 ⁽²⁾	受控制法團的權益	540,567	54.60%	243,255,150	40.95%
安碧 ⁽²⁾	受控制法團的權益	540,567	54.60%	243,255,150	40.95%
	其他人士的代名人	540,567	54.60%	243,225,150	40.95%
Fanshaozhou Holdings	實益擁有人	497,567	50.26%	223,905,150	37.69%
謙信 ⁽²⁾	受控制法團的權益	497,567	50.26%	223,905,150	37.69%
范先生 ⁽²⁾	全權信託創辦人	497,567	50.26%	223,905,150	37.69%
葉錦花女士 ⁽³⁾	配偶權益	497,567	50.26%	223,905,150	37.69%
Wenye Elite Holdings ⁽⁴⁾	實益擁有人	180,000	18.18%	81,000,000	13.64%
	受控制法團的權益	59,983	6.06%	26,992,350	4.54%
Wenye Talent Holdings	實益擁有人	76,800	7.76%	34,560,000	5.82%

附註：

(1) 所有權益均為好倉。

(2) 安碧、德衛及億聯均由招商永隆信託有限公司全資擁有。招商永隆信託有限公司為范氏家族信託及陳氏家族信託的受託人。安碧為范氏家族信託及陳氏家族信託的代名人，以信託方式持有謙信及安優的全部股權。謙信持有Fanshaozhou Holdings全部股權及安優持有Chenli Holdings全部股權。因此，根據證券及期貨條例第XV部，安碧、德衛、億聯及招商永隆信託有限公司被視作於Fanshaozhou Holdings及Chenli Holdings所持數目股份中擁有權益及謙信被視作於Fanshaozhou Holdings所持數目股份中擁有權益。根據證券及期貨條例第XV部，范先生（作為范氏家族信託的創辦人及委託人），被視作於Fanshaozhou Holdings持有的股份中擁有權益。

主要股東

- (3) 葉錦花女士為范先生的配偶。因此，根據證券及期貨條例第XV部，葉錦花女士被視作於范先生持有的股份中擁有權益。
- (4) *ESOP Holdings*的全部股本由*Wenye Elite Holdings*擁有。因此，根據證券及期貨條例第XV部，*Wenye Elite Holdings*被視作於*ESOP Holdings*持有的股份中擁有權益。*ESOP Holdings*為受限制股份單位計劃的委託人。詳情請參閱本招股章程附錄四「法定及一般資料—D. 受限制股份單位計劃」。

除以上所披露者外，董事並不知悉任何人士於緊隨資本化發行及全球發售完成後（假設超額配股權未獲行使）將於股份或相關股份中擁有須根據證券及期貨條例第XV部第2及第3分部的條文向本公司及聯交所披露的權益或淡倉，或將直接或間接擁有附帶投票權可於所有情況下在本公司及／或其任何附屬公司股東大會上投票的任何類別股本面值10.0%或以上的權益。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

法定及已發行股本

下列為本公司於緊接全球發售完成前後已發行及將予發行的繳足或入賬列作繳足的法定及已發行股本詳情：

1. 於全球發售前

	面值 (港元)
法定股本	
<u>3,800,000,000</u> 股股份	<u>380,000</u>
已發行及將予發行，繳足或入賬列作繳足	
<u>990,000</u> 股股份	<u>99</u>

2. 於全球發售完成後

緊隨全球發售後及假設超額配股權未獲行使，則本公司股本將如下：

	面值 (港元)
法定股本	
<u>3,800,000,000</u> 股股份	<u>380,000</u>
已發行及將予發行，繳足或入賬列作繳足	
990,000 股已發行股份	99
444,510,000 股根據資本化發行將予發行的股份	44,451
<u>148,500,000</u> 股根據全球發售將予發行的股份	<u>14,850</u>
<u>594,000,000</u> 總數	<u>59,400</u>

股本

緊隨全球發售完成後及假設超額配股權獲悉數行使，則本公司股本將如下：

	面值 (港元)
法定股本	
<u>3,800,000,000</u> 股股份	<u>380,000</u>
已發行及將予發行，繳足或入賬列作繳足	
990,000 股已發行股份	99
444,510,000 股根據資本化發行將予發行的股份	44,451
148,500,000 股根據全球發售將予發行的股份	14,850
<u>22,274,000</u> 股根據行使超額配股權將予發行的股份	<u>2,227.40</u>
<u>616,274,000</u> 總數	<u>61,627.40</u>

假設

上表假設全球發售成為無條件且根據相關條款及條件完成及股份根據資本化發行及全球發售發行。上表並無計及根據超額配股權將予發行的任何股份，或本公司根據下文所述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。

最低公眾持股量

根據上市規則第8.08條，於上市時及其後所有時間，本公司全部已發行股本的至少25.0%須由公眾人士（定義見上市規則）持有。

地位

股份為本公司股本中的普通股，並與當前已發行或將予發行的所有股份享有同等地位，特別是將全面享有於本招股章程刊發日期後的記錄日期就股份所宣派、作出或支付的所有股息或其他分派。

須召開股東大會及類別大會的情況

本公司僅有一類股份，即普通股，各普通股與其他股份享有同等地位。

根據《公司法》及組織章程大綱及細則的條款，本公司可不時通過股東普通決議案(i)增加其股本；(ii)將其股本合併及劃分為面值較大的股份；(iii)將其股份劃分為多個類別；(iv)將其股份拆分為面值較小的股份；及(v)註銷未獲認購的任何股份。此外，本公司可透過其股東通過特別決議案削減或贖回其股本。更多詳情，請參閱本招股章程附錄三「本公司組織章程及《開曼公司法》概要－2.組織章程細則－2.5更改股本」。

受限制股份單位計劃

我們於2019年3月13日採納受限制股份單位計劃。受限制股份單位計劃的主要條款概述於本招股章程附錄四「法定及一般資料－D. 受限制股份單位計劃」一節。

配發及發行股份的一般授權

受「全球發售的架構及條件」所述條件所規限，我們的董事獲授一般無條件授權，以配發、發行及買賣股份或可轉換為股份的證券或購股權、認股權證或認購該等可換股證券股份的類似權利，及作出或授出會行使或可能須行使該權力的要約、協議或購股權，惟董事配發或同意配發的股份（根據下述各項進行者除外）之總面值：

- (i) 供股；
- (ii) 任何以股代息計劃或類似安排，規定根據組織章程細則配發股份以代替股份的全部或部分股息；
- (iii) 股東於股東大會上授出的特別授權，

不得超過下列兩項的總和：

- (i) 於全球發售完成後本公司已發行股本總面值的20.0%；及
- (ii) 本公司根據下文「購回股份的一般授權」一節所述購回股份的一般授權購回本公司股本的總面值（如有）。

此發行股份的一般授權將於下列其中一項發生時失效：

- (i) 本公司下屆股東週年大會結束；或
- (ii) 任何適用法例或組織章程細則規定我們須舉行下屆股東週年大會的期間終結；或
- (iii) 我們的股東在股東大會上通過普通決議案修訂或撤回此授權，

以最早發生者為準。

有關該一般授權的進一步詳情，請參閱本招股章程附錄四「法定及一般資料－A. 有關本集團的進一步資料－4.於2019年12月21日通過的股東書面決議案」。

購回股份的一般授權

受「全球發售的架構及條件」一節所述的條件規限，我們的董事已獲授一般無條件授權以行使本公司一切權力以購回股份，惟其總面值不得超過緊隨全球發售完成後我們的已發行股本總面值的10%（不包括根據超額配股權將予發行的任何股份）。

此一般授權僅適用於在聯交所或股份上市的任何其他證券交易所（且就此而言獲證監會及聯交所認可），按照所有適用法例及上市規則規定所作出的購回。

此購回股份的一般授權將於下列其中一項發生時失效：

- (i) 本公司下屆股東週年大會結束；或
- (ii) 任何適用法例或組織章程細則規定我們須舉行下屆股東週年大會的期間終結；或
- (iii) 我們的股東在股東大會上通過任何普通決議案修訂或撤回此授權，

以最早發生者為準。

有關該一般授權的進一步詳情，請參閱本招股章程附錄四「法定及一般資料－A. 有關本集團的進一步資料－4.於2019年12月21日通過的股東書面決議案」。

閣下應將本節與本招股章程附錄一會計師報告所載的綜合財務報表（包括相關附註）一併閱讀。綜合財務報表乃根據香港財務報告準則編製。

下述討論及分析載有前瞻性陳述，當中涉及風險及不確定因素。該等陳述乃基於我們對過往趨勢的經驗和見解、現況及預期日後發展，以及我們相信在有關情況下屬適當的其他因素而作出的假設及分析。然而，實際結果可能與前瞻性陳述所預測者有重大差異。可能導致未來結果與前瞻性陳述所預測者出現重大差異的因素包括「風險因素」一節所討論者。

概覽

憑藉近30年的營運歷史，我們為一間著名建築裝飾服務供應商，總部設於廣東省深圳市。根據弗若斯特沙利文報告，我們於2018年在中國建築裝飾市場排名第28位，而於2018年按收益計的市場佔有率約為0.03%。我們擁有中國建築裝飾行業多個最高等級的資質及牌照，包括（其中包括）(i)建築裝修裝飾工程專業承包壹級；(ii)建築幕牆工程專業承包壹級；(iii)建築機電安裝工程專業承包壹級；(iv)建築裝飾工程設計專項甲級；(v)建築幕牆工程設計專項甲級；(vi)電子與智能化工程專業承包壹級；及(vii)消防設施工程專業承包壹級。進一步詳情請參閱「業務－資質、牌照及許可證」。於往績記錄期間，我們獲得約20個國家級獎項，例如(i)「中國建設工程魯班獎（國家優質工程）」；(ii)「中國建築工程裝飾獎」；(iii)「中國國際空間設計大賽金獎」；(iv)「中國國際空間設計大賽銀獎」；及(v)「中國國際空間設計大賽銅獎」。進一步詳情請參閱「業務－獎項及認證」。憑藉我們於建築裝飾行業內扎實且豐富經驗及專業知識，董事深信我們已準備就緒把握於中國建築裝飾市場的增長機遇。

財務資料

截至2018年12月31日止三個年度，我們的收益分別為人民幣1,245.9百萬元、人民幣1,266.8百萬元及人民幣1,440.8百萬元，即截至2016年12月31日止年度至截至2018年12月31日止年度複合年增長率達7.5%。我們的收益由截至2018年6月30日止六個月的人民幣603.7百萬元增加10.8%至截至2019年6月30日止六個月的人民幣668.7百萬元。

呈列基準

於根據香港會計師公會頒佈之香港財務報告準則編製本集團財務報表時所採用之主要會計政策乃載於本招股章程附錄一的會計師報告。有關財務報表乃根據歷史成本慣例編製。

編製符合香港財務報告準則之財務資料須運用若干關鍵會計估計。我們的管理層在應用本集團會計政策過程中行使其判斷。涉及高度的判斷或複雜性的範疇，或涉及對財務資料屬重大假設和估計的範疇，於本招股章程附錄一會計師報告所載附註4「關鍵會計估計及判斷」中披露。

影響經營業績的主要因素

我們的經營業績受到並將會繼續受到多項因素影響，當中包括以下各項：

市場需求

我們的經營業績直接受收益影響，而收益取決於我們建築裝飾工程的市場需求。市場需求受眾多因素影響，包括但不限於中國的整體經濟狀況、中國的整體房地產市場及與中國建築裝飾行業有關的變動。中國經濟狀況的任何不利變動（如經濟下滑或信貸危機）可能影響我們的客戶，導致對我們服務的需求下降及影響結算未償還款項的能力。

我們的服務（包括修訂訂單項下的服務）的定價

於往績記錄期間，我們的大部分收益來自一般通過競標投得的建築裝飾項目。計及原材料成本、勞工成本、建築裝飾的性質及與客戶的關係等因素後，項目的競標價一般基於估計項目成本加利潤率釐定。我們僅於合約載定的若干情形下調整服務費，如客戶要求增加服務或修訂訂單項下的規定變動。我們旨在保持價格的競爭力，同時

將利潤率提升至最高。我們的管理層及項目經理將審閱成本預算。倘實際成本高於競標價，則可能降低利潤率及影響財務表現。倘項目經理未能將成本控制在初步預算內，我們的業務營運及財務業績可能遭受不利影響。

銷售成本的意外波動

於準備競標時，我們須估計施工時間及成本，以釐定競標價，從而賺取令人滿意的利潤率。實際銷售成本可能因眾多因素而偏離我們的估計，如通脹、勞務及原材料的市場供應量。倘我們未能有效控制及管理銷售成本，或銷售成本出現任何波動，我們的經營業績及溢利將會遭受不利影響。

收益的非經常性質

於往績記錄期間，我們的絕大部分收益來自中標時授予我們的建築合約。我們的未來增長及成功將取決於我們繼續中標及贏得合約的能力。我們能否中標取決於多個因素，包括但不限於定價、我們獲得的預測、類似項目的過往經驗以及競爭對手提供的其他條款及條件。概無保證我們將能中標。此外，由於我們的業務基於合約進行，且按非經常性基準經營，故我們的客戶組合及項目類別組合每年各不相同。

此外，倘本集團於完成手頭合約後未能再中標或取得與合約金額相若的新合約，我們的財務表現可能遭受不利影響。

進度付款及質保金的時間及可收回與否

我們通常根據與客戶訂立的合約條款或進度，就已完成工程向客戶提交進度付款申請。客戶將於簽署項目進度報告後向我們確認已完成工程的價值及付款。合約資產將繼續上升，直至客戶確認已完成工程的價值並簽署項目進度報告。下列兩項因素均會造成巨額合約資產：(i)就根據工程進度作出進度付款申請的項目而言，客戶將按事前協定的完工百分比確認已完成工程的價值；倘事前協定的完工百分比較高，我們僅可於達到該百分比後方可提交進度付款申請；及(ii)不能保證我們的所有客戶將於我們提交進度付款申請後及時簽署項目進度報告。有關更多詳情，請參閱下文「**全面收益表選定項目描述 – 金融及合約資產減值虧損淨額**」。

本集團通常的賬單慣例載列如下：

項目階段	收款進度
簽訂合同後或在項目開始前	客戶可能預付相等於合約總值(含稅) 10.0%至30.0%的款項。該等客戶可能繼而要求我們向彼等發出同等金額的預付款項履約保函。倘我們未能妥善履行我們於合約項下有關開始施工的義務，則我們的客戶將有權獲得該等預付款項履約保函
項目進行期間	我們根據與客戶訂立的合約條款，就分階段已完成合約工程的價值向客戶提出進度付款申請
於項目完成後(包括客戶對合約工程的檢驗)	我們的客戶已付及／或應付總額累計通常佔總合約價值(含稅) 80.0%至90.0%
釐定最終結算價值	於項目竣工後，我們與客戶溝通釐定各合約的最終結算價值，乃根據合約總值以及自履行該合約過程中特定情況產生的合約規定調整計算。我們的客戶已付及／或應付總額按累計基準通常佔最終結算價值(含稅) 95.0%至97.0%
保修期	最終結算價值(含稅) 餘下3.0%至5.0%將由客戶持作質保金，相關質保金將於保修期屆滿後且我們的工程並未產生任何質量問題時退還我們

項目竣工後，我們須在保修期內負責免費修正因我們服務範圍內的質量問題引起的瑕疵。保修期的長短由適用法律及法規規定。就建築裝飾工程而言，保修期一般由

接納項目完成日期起為期兩年。就若干項目下的工程（如防水工程）而言，保修期會達到竣工後為期五年。概無保證所有客戶均會按時向我們全數退還質保金。倘客戶無法按時結清未償還款項，我們的財務狀況可能遭受重大不利影響。

主要會計政策及估計

我們已確認若干對編製財務報表具有重要意義的會計政策。部分會計政策涉及主觀假設及估計，以及有關會計項目的複雜判斷。在上述各情況下，管理層須根據未來期間或會有變的資料及財務數據作出判斷以釐定該等項目。在審閱我們的財務報表時，閣下應考慮：(i)我們選用的主要會計政策；(ii)影響該等政策應用的判斷及其他不確定因素；及(iii)所報告業績對條件及假設發生變化的敏感度。以下載列我們認為對我們而言屬重要或涉及在編製財務報表時所採用的最重要估計及判斷的會計政策。主要會計政策、估計及判斷對瞭解我們的財務狀況及經營業績而言非常重要，詳情載於本招股章程附錄一會計師報告。

關鍵會計估計及判斷

估計及判斷會根據過往經驗及其他因素（包括在有關情況下對未來事件的合理預測）持續評估。

我們對未來作出估計及假設。顧名思義，所得的會計估計很少會與其實際結果相同。極有可能導致下個財政年度的資產及負債的賬面值發生重大調整的估計及假設討論如下：

(a) 收益確認

我們根據個別建築合約中已完工的百分比確認收益。完工百分比乃根據個別合約於各報告期間結束時的總發生成本與估計預算成本之比例釐定。由於建築合約內所進行的活動性質，訂立合約活動的日期與活動完成的日期通常處於不同的會計期間。於合約進行時，我們對為各建築合約編製的合約收益、合約成本、修訂令及合約申索作出的估計進行檢查及修訂，並定期檢討合約的進度。

此外，於釐定交易價格時，我們會考慮是否存在任何融資成分等因素。我們考慮付款時間表是否與我們的表現相符，以及延遲付款是否出於財務原因。我們認為與客戶的安排並無重大融資成分。因此，我們根據進展確認書在向客戶提供及轉讓服務期間內確認收益。

(b) 貿易應收款項及應收質保金及合約資產減值

我們的管理層按前瞻性基準釐定貿易應收款項及應收質保金及合約資產之減值撥備，且預期存續期虧損於初步確認資產時確認。撥備矩陣乃根據我們於具有類似信貸風險特徵的貿易應收款項及應收質保金及合約資產的預期年期內的歷史觀察違約率釐定，並就前瞻估計作出調整。於作出判斷時，管理層會考慮可用的合理可靠前瞻資料，例如客戶經營業績的實際或預期重大變動、業務及客戶財務狀況的實際或預期重大不利變動。於各報告日期，我們的管理層將更新歷史觀察違約率，並分析前瞻估計變動。

(c) 物業、廠房及設備估計可使用年期

我們的管理層釐定其物業、廠房及設備的估計可使用年期及有關折舊。該估計乃根據具有類似性質及功能的物業、廠房及設備實際可使用年期的過往經驗作出。可使用年期可因資產動用、內部技術評估、環境及基於相關行業基準資料所定資產的預期用途而變動。倘可使用年期有別於先前估計年期，管理層將更改折舊支出。

(d) 即期及遞延所得稅

我們需繳納中國所得稅。在釐定所得稅撥備時，需要作出判斷。在一般業務過程中，有許多交易和計算均難以明確作出最終稅務釐定。如此等事件的最終稅務結果與起初記錄的金額不同，此等差額將影響稅務釐定年度的所得稅和遞延稅撥備。

若干重要會計政策概要

編製我們財務報表所採用的若干主要會計政策載列如下。該等政策已於所呈列的所有年度貫徹採用，惟另行說明者除外。進一步詳情請參閱本招股章程附錄一會計師報告。

收益確認

收益乃於商品或服務之控制權轉移至客戶時確認。視乎合約條款及適用於該合約之法律規定，商品及服務之控制權可經過一段時間或於某一時間點轉移。

收益在履約責任達成時確認，即相關承諾的產品或服務的控制權轉移給客戶，且其交易價格反映了換取該等產品或服務預期應當取得的代價。本集團的收益按照如下五個步驟確認：

- (i) 識別與客戶所訂立之合約；
- (ii) 識別合約內之履約責任；
- (iii) 釐定交易價格；
- (iv) 分配交易價格至合約內之履約責任；及
- (v) 於（或隨著）實體達成履約責任時確認收益。

於合同開始時，本集團評估並識別有關向客戶轉移一項產品或一項服務（或產品或服務組合）的每項不同承諾的履約責任。為了識別履約責任，我們根據我們的通常商業慣例、公開政策或具體聲明，考慮合約中向客戶承諾的所有產品及服務。

我們在確定一項產品或服務的控制權是否在一段時間內或某個時間點轉移給客戶，取決於對如下三個條件的分析。當我們滿足任意一項條件時，收益在一段時間內確認：

- 提供客戶所取得並同時消耗的所有利益；或
- 在我們履約的同時創造及增強了客戶控制的資產；或
- 並未創造出可被我們作其他用途的資產，且我們具有就迄今為止已完成的履約部分而獲得強制客戶付款權。

若上述履行履約責任的條件在一段時間內沒有達成，則履約責任在某一時間點履行。

我們將獲取客戶合約所引致的與合約直接相關的成本確認為合約成本（倘預期可收回該等成本）。合約成本按與轉讓與資產有關的貨品或服務模式一致的基準攤銷。

如若收益釐定為在一段時間內確認，則基於以下最能反映我們履行履約責任表現之方式之一計量履行履約責任的完成進度。

- 產出法，我們根據轉移給客戶的價值來直接計量收益確認；或
- 投入法，我們根據對履行履約責任的投入來計量收益確認。

我們於滿足我們下列各項業務特定標準時確認收益：

(a) 建築服務收益

我們為辦公大樓、公共設施、高端星級酒店、交通樞紐、商業大樓、住宅物業及幕牆提供室內外裝修及裝飾工程。我們的履約創造或提升客戶於資產創造或提升時控制的資產或在建工程，我們因此履行履約責任並參考截至報告期末產生的實際成本佔每份合約的估計成本總額的百分比評估的特定交易的完成情況隨時間確認收益。在釐定履約責任的完成進度時，年內產生與未來合約活動有關的成本不計入合約成本。

因應不同項目，不同客戶的支付條款有所不同。大部分款項須根據施工階段支付，而10%至20%款項須於竣工後支付，該部分款項於項目完成前確認為合約資產，並於我們有權向客戶收費之時（通常於竣工後）轉撥至貿易應收款項。最終結算價值（不含稅）的3%至5%確認為應收質保金，須於保修期屆滿後支付。我們不擬向客戶提供融資，且將盡力收回應收款項和及時監督信貸風險。

倘合約客戶批准變更合約範圍及／或價格，則我們會進行修改。當修改創造或改變客戶對合約的可執行權利及義務時，合約修改獲批准。倘客戶已批准範圍變動，但尚未釐定相應價格變動，則我們將合約價格變動估計為可變代價。

可變代價估計金額將僅在確認的累計收益金額很有可能因可變代價相關的不確定性隨後得到解決而不會發生重大逆轉的情況下，方會納入合約價格中。

我們將於提供服務前向客戶收取的不可退回預付款入賬列作合約負債，因為仍有履約責任待完成。合約負債於向客戶提供有關服務的期間確認為收益。

(b) 設計服務收入

我們提供定制室內設計及幕牆設計服務。設計服務收入於我們的履約行為並未創造一項可被我們用於替代用途的資產，並且我們具有就迄今為止已完成的履約部分獲得客戶付款的可執行權利的一段時間內確認。進度的計量根據迄今為止的具體成本佔估計各項服務成本總額的比例釐定。

(c) 租金收入

經營租賃的應收租金收入於租賃覆蓋期間等額分期於綜合全面收益表確認。或然租金於產生的會計期間確認為收入。

租賃

本集團為了營運租賃多項辦公室物業、工廠物業及倉庫。物業租賃通常為三至十年的固定租期。租賃條款按個別基準進行磋商，包括多項不同的條款及條件。租賃協議不施加任何契諾，但租賃資產不可用作抵押作借貸用途。

租賃確認為使用權資產及投資物業及有關租賃資產可供本集團所用之日之相應負債。每期租賃付款均分攤為負債及融資成本。融資成本將在有關租賃期間於損益中支銷，以藉此制定每個期間對負債餘額的穩定期間利息率。使用權資產按直線法於資產的可使用年期與租賃期二者間的較短者折舊。

產生自租賃的資產及負債初步按現值基準計量。租賃負債包括以下租賃付款的現值淨額：

- 固定付款（包括實物固定付款），減任何應收租賃獎勵；
- 基於指數或利率的可變租賃付款；及
- 支付終止租賃的罰款（倘租賃條款反映本集團作為承租人行使權利終止租約）。

租賃付款使用租賃所隱含的利率（倘該利率可被釐定）或本集團增量借款利率予以貼現。

使用權資產按成本計量，包括以下各項：

- 租賃負債的初步計量金額；
- 於開始日期或之前所作的任何租賃付款，減去所得的任何租賃獎勵；
- 任何初始直接成本；及
- 任何修復成本。

與短期租賃相關的支付以直線法於損益中確認為開支。短期租賃指租賃期為12個月或以下的租賃。

本集團作為出租人

出租人須將其租賃分類為經營租賃或融資租賃。凡轉讓與相關資產擁有權相關的絕大部分風險及回報的租賃，均列為融資租賃。並無轉讓與相關資產擁有權相關的絕大部分風險及回報的租賃，則列為經營租賃。

經營租賃的租金收入在有關租賃的租賃期內按直線法於損益確認。對金額較大的初始直接成本於發生時予以資本化，在整個租賃期間內按照與租金收入相同的基礎於損益確認。其他金額較小的初始直接成本於發生期間於損益支銷。

根據租賃安排的租賃應收款項於綜合財務狀況表內確認為「貿易及其他應收款項」。

本集團作為轉租出租人

轉租為承租人（「轉租出租人」）將相關資產轉租予第三方的交易，而總出租人與承租人間的租賃（「總租賃」）仍然有效。在將轉租進行分類時，轉租出租人須按下文所述將轉租分類為融資租賃或經營租賃：

- (a) 倘總租賃為實體（作為承租人）於整個租賃期按直線法或另一系統性基準將與該等租賃有關的租賃付款作為開支入賬的短期租賃，則轉租須分類為經營租賃。
- (b) 否則，轉租須參考總租賃產生的使用權資產分類為融資租賃或經營租賃。

貿易及其他應收款項

貿易應收款項指於日常業務過程中向客戶提供服務而收取的款項。倘預期於一年或以內（或若在業務的正常經營週期內，如更長）可收回貿易及其他應收款項，貿易及其他應收款項會分類為流動資產；否則，貿易及其他應收款項會呈列為非流動資產。

貿易及其他應收款項初步按公平值確認並隨後以實際利率法按攤銷成本減減值撥備計量。

合約資產

倘餘下權利的指標超過餘下履約責任的指標，則確認合約資產。

即期及遞延所得稅

年內稅項開支包括即期及遞延稅項。稅項（除與在其他全面收益或直接於權益中確認的項目有關者外）均於綜合收益表確認。在該情況下，稅項亦可分別於其他全面收益或直接於權益中確認。

(a) 即期所得稅

即期所得稅支出乃根據我們經營所在及產生應課稅收入的國家於報告期末已頒佈或實質頒佈的稅法計算。管理層就有待詮釋的適用稅務法例的情況定期評估報稅表的狀況，並在適用情況下根據預期須向稅務機關繳付的稅款建立撥備。

(b) 遞延所得稅

內部基準差額

遞延所得稅採用負債法就資產及負債的稅基與其在綜合財務報表中的賬面值之間的暫時差額予以確認。然而，倘遞延稅項負債於初步確認商譽時產生，則遞延稅項負債不予確認，而倘遞延所得稅乃因在業務合併以外的交易中初步確認資產或負債而產生，而於交易時不會影響會計或應課稅損益，則遞延所得稅不予入賬。遞延所得稅採用在財務狀況表日期前已頒佈或實質頒佈的稅率（及稅法），並在有關遞延所得稅資產變現或遞延所得稅負債結算時預期將會應用的稅率而釐定。

遞延所得稅資產僅於極有可能將未來應課稅溢利與可動用的暫時差額抵銷時方予確認。

外部基準差額

遞延所得稅負債乃就投資附屬公司產生的應課稅暫時差額計提撥備，惟於我們可控制暫時差額的撥回時間且相關暫時差額極有可能不會於可見未來撥回的遞延所得稅負債則除外。

就於附屬公司之投資產生的可扣減暫時差額確認之遞延所得稅資產，僅限於暫時差額很可能於未來轉回，並有充足的應課稅溢利抵銷可動用的暫時差額。

(c) 抵銷

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抵銷，且遞延所得稅資產及負債與同一稅務機關對應課稅實體或不同應課稅實體徵收的所得稅有關，但有意按淨額基準結算所得稅結餘時，則可將遞延所得稅資產與負債相互抵銷。

採納若干新訂及經修訂會計政策的影響

採納香港財務報告準則第9號及香港財務報告準則第15號

為編製及呈列往績記錄期間的歷史財務資料，本集團已於整個往績記錄期間採納香港財務報告準則第9號「金融工具」及香港財務報告準則第15號「客戶合約收益」。

我們已評估採納香港財務報告準則第9號及香港財務報告準則第15號對我們財務報表的影響，並確定以下方面已受到影響：

香港財務報告準則第9號

香港財務報告準則第9號規定須按預期信貸虧損確認按攤銷成本計量的金融資產的減值撥備，而根據香港會計準則第39號則須按已產生虧損模式確認。本集團已採用簡化法為香港財務報告準則第9號規定的預期信貸虧損（「**預期信貸虧損**」）減值計提撥備，該準則允許採用全期預期虧損為所有貿易應收款項及合約資產減值計提撥備。為計量預期信貸虧損，貿易應收款項及合約資產已根據共同信貸風險特徵及逾期天數進行分類。撥備矩陣根據於具類似信貸風險特徵的貿易應收款項的預期年期內的歷史觀察違約率釐定，並已包括前瞻性資料。本集團亦就若干客戶進行個別評估，並就面對意料之外經濟困難及與本集團發生糾紛的客戶計提貿易應收款項及應收質保金減值虧損撥備。該等應收款項全額將獲全數撥備。經考慮與債務人過往情況、當前狀況及未來經濟狀況預測有關的資料後，本集團重新評估應收款項減值虧損撥備結餘是否恰當，這導致於2016年1月1日的總權益增加約人民幣70.8百萬元以及截至2018年12月31日止三個年度各年及截至2019年6月30日止六個月減值虧損撥備較根據香港會計準則第39號將作出的減值撥備分別增加／（減少）約人民幣16.9百萬元、人民幣（0.4百萬元）、人民幣11.7百萬元及人民幣12.1百萬元。

就金融資產減值的會計處理採納香港財務報告準則第9號之前，本集團應用企業會計準則第22號（「**CAS 22**」）對貿易應收款項減值進行集體評估，並對2016年1月1日前的財政年度按逾期狀況基準（按相關賬齡組別）進行分類，以及對貿易應收款項結餘總額的相關賬齡組別應用整體違約率。貿易應收款項減值虧損撥備先前根據逾期賬齡及整體違約率計算。

財務資料

下表載列採納香港財務報告準則第9號後截至2016年1月1日的期初應收款項結餘適用的加權平均預期虧損率與根據CAS 22適用的整體違約率的比較。

賬齡組別	截至2016年 1月1日根據香港 財務報告準則 第9號的加權平均 預期虧損率		根據 CAS 22適用的 整體違約率
	即期	1.0%	3.0%
30日內	2.1%	3.0%	
31日至6個月	2.6%	3.0%	
6個月至1年	4.8%	3.0%	
1至2年	6.7%	10.0%	
2至3年	8.7%	20.0%	
3至4年	46.8%	30.0%	
4至5年	91.1%	60.0%	
5年以上	100.0%	100.0%	

當董事採納香港財務報告準則第9號的規定時，彼等已考慮若干因素，包括客戶背景、本集團與客戶的業務關係、結算的行業及市場慣例，以及尤其是具有類似信貸特徵的客戶的銷售歷史支付概況。根據董事的經驗，我們客戶的結算歷史往績記錄良好，非政府項目一般於3年內結算大部分未支付結餘，政府項目一般於5年內結算大部分未支付結餘。具體而言，1年內到期的貿易應收款項的客戶違約率較低，而2年或3年未支付的貿易應收款項的違約率逐漸上升。倘結餘逾期3年，董事認為收回非政府客戶款項的機會較小，故認為將產生違約，並相應計提100%撥備。另一方面，由於政府客戶的查核、計算及支付的內部審批過程相對較長，且具有較好的信貸評級特徵，結餘逾期5年以上的則產生違約。

原根據先前準則應用的整體違約率並未反映本集團合作客戶的特定客戶特徵、本集團提供服務的性質及客戶過去常常延遲支付的行業慣例，直至視察所有建築工程及釐定合約價值。董事重訪後認為先前應用的整體違約率無法完全符合香港財務報告準則第9號的規定。經對比採納香港財務報告準則第9號前後的結果，根據先前準則計算的貿易應收款項減值虧損撥備被評估為有所誇大。

香港財務報告準則第15號

- 收益確認

香港財務報告準則第15號規定，視乎合約條款及適用於該合約之法律規定，收益乃於商品或服務之控制權隨時間或於某一時間轉移至客戶時確認。收益在履約責任達成時確認，即相關承諾的產品或服務的控制權轉移給客戶，且其價格反映了換取該等產品或服務預期應當取得的代價。於往績記錄期間，倘能可靠地估計建築合約的結果，則經參考各報告期末合約活動的完成進度後確認合約收益及成本，並按截至各報告期末止已產生的實際成本佔各合約估計成本總額的百分比計量。

本集團於編製中國財務報表時應用企業會計準則第15號－建築合約（「CAS 15」）。於編製中國財務報表時，本集團採用完工百分比法確認建築收益及合約成本。完工百分比乃根據勘測員驗證的金額或將向客戶開單收取的協定金額佔總合約金額百分比（產出法）計量。就已進行但未經勘測員驗證或客戶認定的工程而言，倘無法根據CAS 15可靠計量收益金額或產出，則不會於中國財務報表內確認收益。董事認為在沒有勘測報告的情況下無法可靠計量收益金額，原因是完工百分比及收益金額並不確定，且直至勘測員確認進度或客戶同意進度結算款項金額前仍可能發生變動。

根據香港財務報告準則第15號，本集團須釐定計量履約責任完成進度的合適方法（即投入或產出法）。本集團已評估其所有建築合約，並注意到本集團於各報告期末並無委聘勘測員核證所有已參與合約。由於大部分工程已於前幾年完成，故現時無法計量各報告期間已進行工程的價值。此外，倘採用產出法，則本集團須於各報告期末就每項合約委聘勘測員產生額外成本，成本高昂且耗時日久，並且由於須臨時暫停建築工程直至勘測員完成其核證工作，建築工程進度亦將受到影響。

倘仍採用上述產出法計量進度，則若干合約會出現工程已進行而有關成本計入損益（而非根據CAS 15於中國財務報表項下確認為在建工程資產），以及相應收益延期至調查工作完成／客戶同意金額時確認的情況。在此情況下，該方法無法反映隨時間推移而不斷轉讓予客戶的本集團表現。因此，由於產出法無法計量於各報告日期其控制權已轉讓予客戶的若干商品或服務，故該產出法無法真實反映本集團的表現，及董事認為，根據香港財務報告準則第15號，使用該方法不再恰當。

此外，倘採用產出法，則本集團須於各報告期末就每項合約委聘勘測員產生額外成本，成本高昂且耗時日久，並且由於須臨時暫停建築工程直至勘測員完成其核證工作，建築工程進度亦將受到影響。

另一方面，管理層認為投入法可以作為計量進度的指標，且多數建築行業市場參與者亦普遍採用該方法。因此，就編製歷史財務資料而言，將根據香港財務報告準則第15號採納投入法計量履約進度，且該會計政策於編製歷史財務資料時已於整個往績記錄期間得以貫徹應用。

於採納香港財務報告準則第15號後，本集團於2016年1月1日的總權益增加約人民幣36.9百萬元以及截至2018年12月31日止三個年度及截至2019年6月30日止六個月的純利較採納香港會計準則第11號的相應純利分別增加合共人民幣17.6百萬元及人民幣15.4百萬元。由於有若干項目，客戶委聘的勘測員並未於各報告期間核證施工進度，故根據產出法與客戶計量本集團進度時，無法取得本集團已進行若干工程的價值。因此，根據本集團完工百分比，倘採用之前標準，我們的利潤及資產淨值將會被低估。

根據香港會計準則第11號，本集團基於已達成成就使用產出法計量進度。採納香港財務報告準則第15號後，不得基於已達成成就計量進度，而本集團改為使用投入法計量其進度。

我們的董事認為產出法無法真實反映本集團表現。本集團有若干建築合約，客戶勘測員將在施工期內以特定時間間隔驗證工程，而對於沒有勘測員驗證金額的餘下合約，本集團根據里程碑／付款計劃向客戶開單。本集團評估所有建築合約後注意到：

- (i) 倘根據調查計量進度（產出法），若干合約會出現工程已進行及有關成本計入年內損益，而相應收入將於稍後出具調查報告時入賬。然而，鑒於履約僅在幾個月後進行核證，故在工程履約及驗證之間會有一段時間間隔；及
- (ii) 倘根據里程碑計量進度（產出法），這是以一個離散的時間間隔計費，無法反映隨時間推移而不斷轉讓予客戶的本集團表現。

基於以上所述，倘本集團使用產出法，則本集團須委任勘測員計量各報告期完成的工程，由於合約條款並無此規定，本集團須就此產生額外費用。因此，本集團繼續使用產出法並不恰當及並不符合市場慣例。

投入法乃以本集團為履行義務所作努力或投入為基礎，並使用本集團迄今為止產生的實際成本（不包括非合約履約成本）佔總預測成本的百分比計量其履約進度。董事認為，使用投入法更為恰當，成本更低，能夠真實反映本集團在完全履行履約義務方面的表現。且該方法能可靠計量本集團表現，並能滿足香港財務報告準則第15號的規定，由於在香港上市的中國建築公司普遍採用投入法，亦能為投資者提供可資比較資料。

財務資料

- 於綜合財務狀況表呈列合約資產及合約負債

香港財務報告準則第15號規定於綜合財務狀況表中分開呈列合約負債及合約資產。這導致若干主要與我們未履行的履約義務及未竣工項目應收款項有關的重新分類。

對受採納香港財務報告準則第9號及香港財務報告準則第15號影響的本集團於往績記錄期間的財務狀況及表現的影響如下。

下表所示的備考資料說明採納香港財務報告準則第9號及香港財務報告準則第15號對(i)於往績記錄期間各年度／期間的純利的影響；及(ii)於2016年1月1日及於往績記錄期間各年度／期間的總權益的影響，並已考慮對於2016年1月1日期初權益作出的相關調整。

年／期內純利	未採納 香港財務 報告準則 第9號及香港 財務報告準則 第15號的金額	採納香港財務 報告準則 第9號的影響	採納香港財務 報告準則 第15號的影響	如呈報金額
	人民幣百萬元	人民幣百萬元	人民幣百萬元	人民幣百萬元
截至2016年12月31日止年度	47.3	(16.9)	15.5	45.9
截至2017年12月31日止年度	63.4	0.4	(7.4)	56.4
截至2018年12月31日止年度	62.3	(11.7)	9.5	60.1
截至2018年6月30日止六個月 (未經審計)	25.6	(11.3)	6.7	21.0
截至2019年6月30日止六個月	11.4	(12.1)	15.4	14.7
總權益	年／期內 未計採納香港財務 報告準則第9號 及香港財務報告 準則第15號 的影響的金額	年／期內 採納香港財務 報告準則 第9號的影響	年／期內 採納香港財務 報告準則 第15號的影響	如呈報金額
	人民幣百萬元	人民幣百萬元	人民幣百萬元	人民幣百萬元
於2016年1月1日	106.6	70.8	36.9	214.3
截至2016年12月31日止年度	260.6	(16.9)	15.5	259.2
截至2017年12月31日止年度	385.7	0.4	(7.4)	378.7
截至2018年12月31日止年度	443.1	(11.7)	9.5	440.9
截至2019年6月30日止六個月	446.4	(12.1)	15.4	449.7

財務資料

基於我們的以上評估，董事認為採納香港財務報告準則第9號及香港財務報告準則第15號將對本集團於往績記錄期間的財務狀況及表現造成重大影響。

採納香港財務報告準則第16號

香港財務報告準則第16號將導致承租人將絕大部分租賃於綜合財務狀況表內確認，原因是經營及融資租賃的區別已經移除。根據新訂準則，確認資產（租賃項目的使用權）及支付租金的金融負債。豁免僅適用於短期及低價值租賃。

董事認為採納香港財務報告準則第16號不會對本集團於往績記錄期間的表現（即純利）及財務狀況（即資產淨值）造成重大影響。

下表披露對我們於各所示年度／期間及各所示日期的主要財務比率的有關影響。

	採納香港 財務報告準則 第16號前	採納香港 財務報告準則 第16號的影響	如呈報
截至2016年12月31日止年度			
毛利率	9.9%	—	9.9%
純利率	3.8%	-0.1%	3.7%
股本回報率	20.5%	-1.1%	19.4%
總資產回報率	4.3%	-0.3%	4.0%
利息償付率	76.6	(61.5)	15.1
於2016年12月31日			
流動比率	1.16	—	1.16
資產負債比率	14.7%	19.7%	34.4%
債務淨額對股本比率	不適用	—	不適用
	採納香港 財務報告準則 第16號前	採納香港 財務報告準則 第16號的影響	如呈報
截至2017年12月31日止年度			
毛利率	10.8%	—	10.8%
純利率	4.6%	-0.1%	4.5%
股本回報率	17.9%	-0.3%	17.6%
總資產回報率	4.8%	-0.3%	4.5%
利息償付率	17.9	(7.4)	10.5

財務資料

	採納香港 財務報告準則 第16號前	採納香港 財務報告準則 第16號的影響	如呈報
於2017年12月31日			
流動比率	1.28	0.01	1.29
資產負債比率	30.1%	13.0%	43.1%
債務淨額對股本比率	15.1%	12.8%	27.9%
	採納香港 財務報告準則 第16號前	採納香港 財務報告準則 第16號的影響	如呈報
截至2018年12月31日止年度			
毛利率	11.4%	-	11.4%
純利率	4.3%	-0.1%	4.2%
股本回報率	15.0%	-0.2%	14.8%
總資產回報率	4.6%	-0.2%	4.4%
利息償付率	13.2	(4.0)	9.2
於2018年12月31日			
流動比率	1.33	-	1.33
資產負債比率	26.9%	10.2%	37.1%
債務淨額對股本比率	7.3%	10.1%	17.4%
	採納香港 財務報告準則 第16號前	採納香港 財務報告準則 第16號的影響	如呈報
截至2019年6月30日止期間			
毛利率	11.6%	-	11.6%
純利率	2.2%	-	2.2%
股本回報率	不適用	-	不適用
總資產回報率	不適用	-	不適用
利息償付率	7.3	(1.8)	5.5
於2019年6月30日			
流動比率	1.38	-	1.38
資產負債比率	29.0%	10.0%	39.0%
債務淨額對股本比率	17.6%	9.8%	27.4%

財務資料

經營業績

下表載列於所示年度／期間綜合全面收益表的選定項目：

	截至12月31日止年度			截至6月30日止六個月	
	2016年	2017年	2018年	2018年	2019年
	(人民幣百萬元)				
	(未經審計)				
收益	1,245.9	1,266.8	1,440.8	603.7	668.7
銷售成本	<u>(1,122.2)</u>	<u>(1,129.5)</u>	<u>(1,277.1)</u>	<u>(534.9)</u>	<u>(591.2)</u>
毛利	123.7	137.3	163.7	68.8	77.5
其他收入	7.4	12.5	8.1	3.6	6.2
其他虧損，淨額	(0.6)	(0.5)	(0.5)	(0.4)	(2.6)
銷售及營銷開支	(4.8)	(6.1)	(7.0)	(3.3)	(3.6)
一般及行政開支	(28.2)	(32.2)	(49.1)	(19.9)	(32.3)
金融及合約資產減值虧損淨額	<u>(30.4)</u>	<u>(27.1)</u>	<u>(22.6)</u>	<u>(15.0)</u>	<u>(16.1)</u>
經營溢利	67.1	83.9	92.6	33.8	29.1
融資收入	0.6	0.8	0.6	0.1	0.1
融資成本	<u>(4.5)</u>	<u>(8.0)</u>	<u>(10.1)</u>	<u>(5.2)</u>	<u>(5.3)</u>
融資成本，淨額	<u>(3.9)</u>	<u>(7.2)</u>	<u>(9.5)</u>	<u>(5.1)</u>	<u>(5.2)</u>
除所得稅前溢利	63.2	76.7	83.1	28.7	23.9
所得稅開支	<u>(17.3)</u>	<u>(20.2)</u>	<u>(23.0)</u>	<u>(7.7)</u>	<u>(9.2)</u>
年／期內溢利及全面收益總額	<u>45.9</u>	<u>56.5</u>	<u>60.1</u>	<u>21.0</u>	<u>14.7</u>

綜合全面收益表選定項目描述

收益

我們的收益主要來自於在中國提供建築裝飾工程。自截至2016年12月31日止年度至截至2017年12月31日止年度，我們的收益增長1.7%，自截至2017年12月31日止年度至截至2018年12月31日止年度，增加13.7%，以及自截至2018年6月30日止六個月至截至2019年6月30日止六個月增加10.8%。

下表載列我們於所示年度／期間按服務類型劃分的收益明細：

	截至12月31日止年度			截至6月30日止六個月	
	2016年	2017年	2018年	2018年	2019年
	(人民幣百萬元)				
	(未經審計)				
建築合約收益	1,226.2	1,227.7	1,403.1	595.7	658.4
設計服務收入	19.7	39.1	37.7	8.0	10.3
總計	<u>1,245.9</u>	<u>1,266.8</u>	<u>1,440.8</u>	<u>603.7</u>	<u>668.7</u>

項目完工百分比按已執行的建造工程產生的合約成本除以估計合約成本總額計量。合約期內確認的收益直接與期內產生的成本成比例。

截至2018年12月31日止三個年度，設計服務收入佔總收益的百分比增加。然而，我們的收益主要來自建築合約產生的收益，平均佔我們總收益的97.6%。

下表載列根據彼等各自合約價值(含稅)確認的項目之進度：

合約價值(含稅)	截至6月30日止六個月																													
	2016年				2017年				2018年				2019年																	
	已承接項目數目	相應新項目數目	年內已確認的收益	相應項目數目	已承接項目數目	相應新項目數目	年內已確認的收益	相應項目數目	已承接項目數目	相應新項目數目	年內已確認的收益	相應項目數目	已承接項目數目	相應新項目數目	年內已確認的收益	相應項目數目														
(人民幣百萬元)	(人民幣百萬元)	(人民幣百萬元)	(人民幣百萬元)	(人民幣百萬元)	(人民幣百萬元)	(人民幣百萬元)	(人民幣百萬元)	(人民幣百萬元)	(人民幣百萬元)	(人民幣百萬元)	(人民幣百萬元)	(人民幣百萬元)	(人民幣百萬元)	(人民幣百萬元)	(人民幣百萬元)	(人民幣百萬元)														
人民幣1.0百萬元以下	32.4	51.4	283	83.8	517	35.4	226	47.4	283	82.8	509	28.6	196	41.0	236	69.6	432	18.6	114	13.6	80	32.2	194	19.2	403	19.8	77	39.0	480	
人民幣1.0百萬元至人民幣10.0百萬元	90.9	189.5	73	280.4	149	117.6	89	212.6	110	330.2	199	139.5	122	272.1	116	411.6	238	104.8	83	80.5	50	185.3	133	76.7	118	91.0	43	167.7	161	
人民幣10.0百萬元至人民幣20.0百萬元	85.0	20	169.2	19	254.2	39	151.4	27	110.5	14	261.9	41	74.5	28	218.3	25	292.8	53	53.0	19	70.2	13	123.2	32	84.4	27	52.9	13	137.3	40
人民幣20.0百萬元以上	176.0	17	451.5	12	627.5	29	327.6	20	264.3	20	591.9	40	365.0	32	301.8	13	666.8	45	229.5	27	33.5	6	263.0	33	262.9	31	61.8	7	324.7	38
總計	384.3	347	861.6	387	1,245.9	734	632.0	362	634.8	427	1,566.8	789	607.6	378	833.2	390	1,440.8	768	405.9	243	197.8	149	603.7	392	443.2	579	225.5	140	668.7	719

(未經審計)

財務資料

下表載列我們於所示年度／期間按樓宇及物業類型劃分的收益明細：

項目數目	截至12月31日止年度									截至6月30日止六個月					
	2016年			2017年			2018年			2018年			2019年		
	已確認 收益 (人民幣 百萬元)	佔收益的 百分比 (%)	項目數目	已確認收益 (人民幣 百萬元)	佔收益的 百分比 (%)	項目數目	已確認 收益 (人民幣 百萬元)	佔收益的 百分比 (%)	項目數目	已確認 收益 (人民幣 百萬元)	佔收益的 百分比 (%)	項目數目	已確認 收益 (人民幣 百萬元)	佔收益的 百分比 (%)	項目數目
工業樓宇	74	53.9	4.3	69	22.7	1.8	48	23.8	1.7	26	10.9	1.8	52	24.1	3.6
公共基建 ⁽¹⁾	102	242.7	19.5	158	355.6	28.1	137	300.4	20.8	62	121.7	20.2	129	229.7	34.3
商業樓宇 ⁽²⁾	420	698.0	56.0	383	564.7	44.5	217	581.1	40.3	172	197.9	32.8	400	216.4	32.4
住宅樓宇 ⁽³⁾	138	251.3	20.2	179	323.8	25.6	366	535.5	37.2	132	273.2	45.2	138	198.5	29.7
總計	734	1,245.9	100.0	789	1,266.8	100.0	768	1,440.8	100.0	392	603.7	100.0	719	668.7	100.0

附註：

- (1) 公共基建包括醫院、教育機構、文化中心、展覽中心及公共交通基建等。
- (2) 商業樓宇包括辦公樓宇、酒店、商場、銀行大樓及娛樂設施等。
- (3) 住宅樓宇包括住宅單位及住宅物業內的公共或公用空間。

於截至2018年12月31日止三個年度及截至2019年6月30日止六個月，我們的最大客戶均為不同的公司，有金融機構，有建築集團，亦有企業集團。此外，為該等客戶完工的項目涵蓋不同建築及物業類型。於往績記錄期間任何年度或期間，概無單一客戶佔我們收益超過24.0%，故董事認為，我們的收益並不依賴於任何單一客戶。此外，我們的業務基於合約進行，且按非經常性基準經營。我們的客戶組合及項目類型組合每年各不相同。更多詳情請參閱上文「影響經營業績的主要因素－收益的非經常性質」。

董事認為，收益視乎我們取得的項目數目及合約規模而定。項目完工百分比按已執行的建造工程產生的合約成本除以估計合約成本總額計量。合約期內確認的收益直接與期內產生的成本成比例。

銷售成本

銷售成本主要包括所用原材料及消耗品，以及已付或應付本集團僱員薪酬。

財務資料

下表載列我們於所示年度／期間按性質劃分的銷售成本明細：

	截至12月31日止年度			截至6月30日止六個月	
	2016年	2017年	2018年	2018年	2019年
	(人民幣百萬元)				
	(未經審計)				
所用原材料及消耗品	777.1	748.6	772.2	331.2	362.7
已付或應付本集團僱員薪酬	284.8	309.9	417.2	174.9	194.8
設計服務合約成本	12.4	28.5	28.8	5.4	8.4
僱員福利開支	10.4	20.1	26.5	11.1	13.4
營業稅及其他稅項	21.8	8.6	9.6	5.3	4.5
其他開支	15.7	13.8	22.8	7.0	7.4
總計	1,122.2	1,129.5	1,277.1	534.9	591.2

所用原材料及消耗品佔我們銷售成本的主要部分，分別佔截至2018年12月31日止三個年度及截至2019年6月30日止六個月我們總銷售成本的69.2%、66.3%、60.5%及61.3%，主要包括與我們購買用於建築裝飾工程有關的開支。本集團購買的原材料主要包括金屬、大理石、木材及瓷磚。我們的原材料及消耗品總體呈下降趨勢，由截至2016年12月31日止年度的人民幣777.1百萬元下降至截至2018年12月31日止年度的人民幣772.2百萬元，主要由於我們的客戶會直接採購並提供特定原材料供我們用於若干項目。於往績記錄期間，本集團所承接由客戶直接提供原材料的項目的數目大幅增加。截至2018年12月31日止三個年度各年及截至2019年6月30日止六個月，本集團客戶已提供原材料供本集團作提供建築裝飾服務之用的項目分別為5、78、144及128個。

已付或應付本集團僱員薪酬主要為與勞務分包有關的成本。此為我們銷售成本的第二大支出，分別佔截至2018年12月31日止三個年度及截至2019年6月30日止六個月我們總銷售成本的25.4%、27.4%、32.7%及32.9%。於往績記錄期間，勞務分包佔我們銷售成本的百分比有所增加，原因是勞工成本增加及由客戶直接提供原材料供我們實施

財務資料

項目之用的項目數量增加。已付或應付本集團僱員薪酬整體由截至2016年12月31日止年度的人民幣284.8百萬元增加至截至2018年12月31日止年度的人民幣417.2百萬元，推動了截至2018年12月31日止三個年度的總銷售成本。

由於原材料及消耗品佔銷售成本主要部分，下列敏感度分析詳述於往績記錄期間所用原材料及消耗品成本的假設波動對我們的除稅前溢利的影響。所用原材料及消耗品成本的波動假設為1%、4%及7%，均經參考於往績記錄期間的原材料及消耗品成本的過往波動後釐定。例如，根據弗若斯特沙利文報告，膠合板的價格由2014年每立方米人民幣1,679.0元增加至2018年每立方米人民幣2,200.3元，複合年增長率為7.0%，而大理石板材的價格由2014年每噸人民幣2,320.9元增加至2018年每噸人民幣2,253.0元，複合年增長率為-0.7%。

	原材料及消耗品成本變動		
	+/-1%	+/-4%	+/-7%
	(人民幣百萬元)		
除稅前溢利減少／增加			
截至2016年12月31日止年度	-/+7.8	-/+31.1	-/+54.4
截至2017年12月31日止年度	-/+7.5	-/+29.9	-/+52.4
截至2018年12月31日止年度	-/+7.7	-/+30.9	-/+54.1
截至2019年6月30日止六個月	-/+3.6	-/+14.5	-/+25.4

由於已付或應付本集團僱員薪酬為我們銷售成本的第二大組成部分，下列敏感度分析詳述於往績記錄期間我們已付或應付本集團僱員薪酬的假設波動對我們的除稅前溢利的影響。所用已付或應付薪酬的波動假設分別為3%、6%及9%，乃經參考弗若斯特沙利文報告所載中國的預測工資上漲率後釐定。

	已付或應付僱員薪酬變動		
	+/-3%	+/-6%	+/-9%
	(人民幣百萬元)		
除稅前溢利減少／增加			
截至2016年12月31日止年度	-/+8.5	-/+17.1	-/+25.6
截至2017年12月31日止年度	-/+9.3	-/+18.6	-/+27.9
截至2018年12月31日止年度	-/+12.5	-/+25.0	-/+37.5
截至2019年6月30日止六個月	-/+5.8	-/+11.7	-/+17.5

財務資料

其他開支指項目實施時產生的附加成本及費用。

毛利及毛利率

下表載列於所示年度／期間按服務類型劃分的毛利及毛利率明細：

	截至12月31日止年度						截至6月30日止六個月			
	2016年		2017年		2018年		2018年		2019年	
	毛利	毛利率	毛利	毛利率	毛利	毛利率	毛利	毛利率	毛利	毛利率
	(人民幣 百萬元)	(%)	(人民幣 百萬元)	(%)	(人民幣 百萬元)	(%)	(人民幣 百萬元)	(%)	(人民幣 百萬元)	(%)
	(未經審計)									
建築合約	117.3	9.6	126.6	10.3	153.7	11.0	65.7	11.0	75.5	11.5
設計服務	6.4	32.5	10.7	27.4	10.0	26.5	3.1	38.8	2.0	20.4
總計	<u>123.7</u>	<u>9.9</u>	<u>137.3</u>	<u>10.8</u>	<u>163.7</u>	<u>11.4</u>	<u>68.8</u>	<u>11.4</u>	<u>77.5</u>	<u>11.6</u>

下表載列於所示年度／期間按就特定項目合約價值（含稅）劃分的毛利率明細：

	截至12月31日止年度						截至6月30日止六個月			
	2016年		2017年		2018年		2018年		2019年	
	毛利	毛利率	毛利	毛利率	毛利	毛利率	毛利	毛利率	毛利	毛利率
	(人民幣 百萬元)	(%)	(人民幣 百萬元)	(%)	(人民幣 百萬元)	(%)	(人民幣 百萬元)	(%)	(人民幣 百萬元)	(%)
	(未經審計)									
合約價值（含稅）										
人民幣1百萬元以下	11.4	13.6	15.4	18.6	13.0	18.7	6.1	18.9	3.7	9.5
人民幣1百萬元至 人民幣10百萬元	28.6	10.2	40.4	12.2	46.4	11.3	24.3	13.1	19.2	11.4
人民幣10百萬元至 人民幣20百萬元	17.7	7.0	30.0	11.5	31.0	10.6	8.8	7.1	16.9	12.3
人民幣20百萬元以上	66.0	10.5	51.5	8.7	73.3	11.0	29.6	11.3	37.7	11.6
總計	<u>123.7</u>	<u>9.9</u>	<u>137.3</u>	<u>10.8</u>	<u>163.7</u>	<u>11.4</u>	<u>68.8</u>	<u>11.4</u>	<u>77.5</u>	<u>11.6</u>

財務資料

下表載列於所示年度／期間按樓宇及物業類型劃分的毛利率明細：

	截至12月31日止年度						截至6月30日止六個月			
	2016年		2017年		2018年		2018年		2019年	
	毛利 (人民幣 百萬元)	毛利率 (%)	毛利 (人民幣 百萬元)	毛利率 (%)	毛利 (人民幣 百萬元)	毛利率 (%)	毛利 (人民幣 百萬元)	毛利率 (%)	毛利 (人民幣 百萬元)	毛利率 (%)
工業樓宇	4.6	8.5	3.2	14.1	3.2	13.4	0.9	8.3	3.4	14.2
公共基建 ⁽¹⁾	30.0	12.4	36.0	10.1	31.3	10.4	9.9	8.1	28.4	12.4
商業樓宇 ⁽²⁾	64.7	9.3	58.4	10.3	73.6	12.7	23.2	11.7	25.5	11.8
住宅樓宇 ⁽³⁾	24.4	9.7	39.7	12.3	55.6	10.4	34.8	12.7	20.2	10.2
總計	123.7	9.9	137.3	10.8	163.7	11.4	68.8	11.4	77.5	11.6

附註：

- (1) 公共基建包括醫院、教育機構、文化中心、展覽中心及公共交通基建等。
- (2) 商業樓宇包括辦公樓宇、酒店、商場、銀行大樓及娛樂設施等。
- (3) 住宅樓宇包括住宅單位及住宅物業內的公共或公用空間。

截至2018年12月31日止三個年度及截至2019年6月30日止六個月，我們的毛利率分別為9.9%、10.8%、11.4%及11.6%。我們的毛利率於截至2017年12月31日止年度較截至2016年12月31日止年度增加，乃由於於相應期間與商業樓宇及住宅樓宇有關的項目的毛利率增加所致。我們的毛利率於截至2018年12月31日止年度較截至2017年12月31日止年度增加，乃由於於相應期間與商業樓宇有關的項目的毛利率增加所致。我們於截至2019年6月30日止六個月的毛利率較截至2018年6月30日止六個月增加，乃由於我們與工業樓宇及公共基建有關的項目的毛利率增加所致。

其他收入

其他收入主要包括投資物業租金收入、政府補助及訴訟賠償。投資物業租金收入主要與總部的轉租收取的收入有關。政府補助主要包括從當地政府單位獲得的一次性補助及獎勵。

財務資料

下表載列於所示年度／期間按性質劃分的其他收入明細：

	於12月31日		截至6月30日止六個月		
	2016年	2017年	2018年	2018年	2019年
	(人民幣百萬元)				
	(未經審計)				
政府補助	1.4	1.9	1.7	0.4	0.7
投資物業租金收入	6.0	6.5	6.4	3.2	3.3
訴訟賠償	-	4.1	-	-	2.2
總計	7.4	12.5	8.1	3.6	6.2

其他虧損，淨額

其他虧損，淨額主要包括訴訟罰金。

下表載列於所示年度／期間按性質劃分的其他虧損，淨額明細：

	於12月31日		截至6月30日止六個月		
	2016年	2017年	2018年	2018年	2019年
	(人民幣百萬元)				
	(未經審計)				
出售物業、廠房及設備收益	0.0	0.1	-	-	-
訴訟罰金 (附註)	(0.6)	(0.6)	(0.5)	(0.4)	(3.1)
出售一間附屬公司之收益	-	-	-	-	0.5
其他	(0.0)	(0.0)	(0.0)	-	-
總計	(0.6)	(0.5)	(0.5)	(0.4)	(2.6)

附註：訴訟罰金主要包括與數宗本集團敗訴或預期其結果不利於本集團的法律案件有關的撥備。

銷售及營銷開支

我們的銷售及營銷開支主要包括營銷及宣傳開支、僱員福利開支及差旅費用。

財務資料

下表載列我們於所示年度／期間的銷售及營銷開支明細：

	截至12月31日止年度			截至6月30日止六個月	
	2016年	2017年	2018年	2018年	2019年
	(人民幣百萬元)				
	(未經審計)				
僱員福利開支	0.7	1.3	1.9	0.8	2.0
營銷及宣傳開支	0.4	1.3	0.6	0.5	0.2
投標費	0.9	0.5	0.5	0.2	–
差旅費用	2.8	2.9	3.5	1.8	1.4
其他開支	–	0.1	0.5	–	–
總計	4.8	6.1	7.0	3.3	3.6

截至2018年12月31日止三個年度及截至2019年6月30日止六個月，我們的銷售及營銷開支佔總收益的百分比分別為0.4%、0.5%、0.5%及0.5%。

一般及行政開支

一般及行政開支主要包括僱員福利開支、法律及專業費用以及物業、廠房及設備、投資物業及使用權資產折舊。

下表載列我們於所示年度／期間的行政開支明細：

	截至12月31日止年度			截至6月30日止六個月	
	2016年	2017年	2018年	2018年	2019年
	(人民幣百萬元)				
	(未經審計)				
僱員福利開支	9.5	14.0	24.9	11.4	11.4
營業稅及其他稅項	0.9	0.1	0.1	–	–
物業、廠房及設備折舊	3.4	3.9	4.2	2.0	1.8
投資物業折舊	2.5	2.6	2.5	1.3	1.3
無形資產攤銷	0.3	0.5	0.4	0.2	0.2
使用權資產折舊	3.1	3.2	3.3	1.7	1.7
短期租賃支出	0.4	–	0.5	–	0.2
法律及專業費用	3.8	2.6	2.2	0.4	3.9
差旅費用	1.4	2.0	1.8	0.8	1.3
其他開支	2.9	3.3	3.5	2.1	1.6
上市開支	–	–	5.7	–	8.9
總計	28.2	32.2	49.1	19.9	32.3

財務資料

截至2018年12月31日止三個年度及截至2019年6月30日止六個月，我們的一般行政開支佔總收益的百分比分別為2.3%、2.5%、3.4%及4.8%。

金融及合約資產減值虧損淨額

本集團按前瞻性基準釐定貿易應收款項及合約資產減值撥備，並根據香港財務報告準則第9號透過我們客戶的信貸風險自資產初始確認時確認預期年期虧損。於評估特定客戶的信貸風險時，我們按合理基準考慮可得的支持資料，涉及該客戶及其最終實益股東的業務及財務背景以及我們與該客戶及其最終實益股東的過往業務關係（包括糾紛（如有））。

於2016年、2017年及2018年12月31日以及2019年6月30日，合約資產的減值撥備分別為人民幣1.6百萬元、人民幣2.5百萬元、人民幣4.1百萬元及人民幣4.5百萬元。於2016年、2017年及2018年12月31日以及2019年6月30日，貿易應收款項的減值撥備分別為人民幣64.5百萬元、人民幣95.8百萬元、人民幣116.7百萬元及人民幣132.6百萬元。於2016年、2017年及2018年12月31日以及2019年6月30日，應收質保金的減值撥備分別為人民幣5.8百萬元、人民幣0.7百萬元、人民幣0.9百萬元及人民幣0.7百萬元。

有關進一步詳情，請參閱本招股章程附錄一會計師報告所載「附註3.1(b)信貸風險」。

融資成本，淨額

我們的融資成本，淨額主要包括計息銀行借款的利息開支，被銀行存款產生之利息收入抵銷。截至2018年12月31日止三個年度，融資成本，淨額分別為人民幣3.9百萬元、人民幣7.2百萬元、人民幣9.5百萬元。有關增長乃由於銀行借款的未償還結餘增加所致。截至2018年及2019年6月30日止六個月，我們的融資成本，淨額維持穩定，分別為人民幣5.1百萬元及人民幣5.2百萬元。

所得稅開支

本集團須根據本集團旗下公司所處地或經營地的稅務司法管轄區產生或賺取的溢利，按獨立法人實體基準繳納所得稅。

本集團公司須繳納中國所得稅，中國一般按25%的稅率徵收企業所得稅。

截至2018年12月31日止三個年度及截至2019年6月30日止六個月，我們的所得稅開支分別為人民幣17.3百萬元、人民幣20.2百萬元、人民幣23.0百萬元及人民幣9.2百萬元。相應期間的實際稅率分別為27.4%、26.5%、27.7%及38.5%。

過往經營業績概覽

截至2019年6月30日止六個月與截至2018年6月30日止六個月相比

收益

我們的收益由截至2018年6月30日止六個月的人民幣603.7百萬元增加人民幣65.0百萬元或10.8%至截至2019年6月30日止六個月的人民幣668.7百萬元。我們按項目基準收取收益。增加主要由於因確認於2018年下半年開工的大型項目收益導致與公共基建有關的項目收益由截至2018年6月30日止六個月的人民幣121.7百萬元增加至截至2019年6月30日止六個月的人民幣229.7百萬元所致。有關增加部分被與住宅樓宇有關的項目收益由減少所抵銷。就項目規模而言，自總合約價值（含稅）高於人民幣20.0百萬元的項目確認的收益由截至2018年6月30日止六個月的人民幣263.0百萬元增加至截至2019年6月30日止六個月的人民幣324.7百萬元。

銷售成本

我們的銷售成本由截至2018年6月30日止六個月的人民幣534.9百萬元增加人民幣56.3百萬元或10.5%至截至2019年6月30日止六個月的人民幣591.2百萬元。銷售成本增幅與收益增幅一致。所用原材料及消耗品分別佔截至2018年及2019年6月30日止六個月我們總銷售成本的61.9%及61.3%，而勞務分包則分別佔截至2018年及2019年6月30日止六個月我們總銷售成本的32.7%及32.9%。

毛利及毛利率

由於上文所述，我們的毛利由截至2018年6月30日止六個月的人民幣68.8百萬元增加人民幣8.7百萬元或12.6%至截至2019年6月30日止六個月的人民幣77.5百萬元，乃主要由於總合約價值（含稅）為人民幣10.0百萬元至人民幣20.0百萬元以及高於20.0百萬元的項目的毛利增加所致。我們的毛利率由截至2018年6月30日止六個月的11.4%上漲至截至2019年6月30日止六個月的11.6%。我們有關公共基建項目的毛利率由截至2018年6月30日止六個月的8.1%上漲至截至2019年6月30日止六個月的12.4%，主要是由於截至2019年6月30日止六個月客戶為中國政府機關或國有企業的大型項目所致。我們有關住宅樓宇項目的毛利率由截至2018年6月30日止六個月的12.7%下降至截至2019年6月30日止六個月的10.2%，主要是由於客戶為私營地產發展商或上市企業的若干大型項目自2018年下半年開工所致。

其他收入

其他收入由截至2018年6月30日止六個月的人民幣3.6百萬元增加人民幣2.6百萬元或72.2%至截至2019年6月30日止六個月的人民幣6.2百萬元，乃由於2019年與勝訴有關的賠償收入所致。

其他虧損，淨額

其他虧損，淨額由截至2018年6月30日止六個月的人民幣0.4百萬元增加人民幣2.2百萬元或550.0%至截至2019年6月30日止六個月的人民幣2.6百萬元，乃由於因就若干法律案件計提撥備導致訴訟罰金增加部分被出售一間附屬公司之收益抵銷所致。

銷售及營銷開支

銷售及營銷開支由截至2018年6月30日止六個月的人民幣3.3百萬元增加人民幣0.3百萬元或9.1%至截至2019年6月30日止六個月的人民幣3.6百萬元，乃由於因僱員人數增加導致僱員福利開支增加所致。

一般及行政開支

一般及行政開支由截至2018年6月30日止六個月的人民幣19.9百萬元增加人民幣12.4百萬元或62.3%至截至2019年6月30日止六個月的人民幣32.3百萬元。有關增加主要由於(i)上市開支增加；及(ii)主要為財務顧問服務及有關法律訴訟的法律服務的法律及專業費用增加所致。

金融及合約資產減值虧損淨額

金融及合約資產減值虧損淨額由截至2018年6月30日止六個月的人民幣15.0百萬元增加人民幣1.1百萬元或7.3%至截至2019年6月30日止六個月的人民幣16.1百萬元。有關進一步詳情，請參閱本招股章程附錄一會計師報告「附註3.1(b)」。

融資成本，淨額

融資成本，淨額保持相對穩定，截至2018年及2019年6月30日止六個月分別為人民幣5.1百萬元及人民幣5.2百萬元。

除所得稅前溢利

除所得稅前溢利由截至2018年6月30日止六個月的人民幣28.7百萬元減少人民幣4.8百萬元或16.7%至截至2019年6月30日止六個月的人民幣23.9百萬元。該減幅乃由於產生非經常性上市開支人民幣8.9百萬元所致。不計及非經常性上市開支，截至2019年6月30日止六個月的除所得稅前溢利將為人民幣32.8百萬元。

所得稅開支

所得稅開支由截至2018年6月30日止六個月的人民幣7.7百萬元增加人民幣1.5百萬元或19.5%至截至2019年6月30日止六個月的人民幣9.2百萬元。該增幅乃主要由於因產生非經常性上市開支導致不可扣稅開支增加所致。

期內溢利及全面收益總額

由於上文所述，期內溢利及全面收益總額由截至2018年6月30日止六個月的人民幣21.0百萬元減少人民幣6.3百萬元或30.0%至截至2019年6月30日止六個月的人民幣14.7百萬元。我們的純利率由截至2018年6月30日止六個月的3.5%下跌至截至2019年6月30日止六個月的2.2%。

截至2018年12月31日止年度與截至2017年12月31日止年度相比

收益

我們的收益由截至2017年12月31日止年度的人民幣1,266.8百萬元增加人民幣174.0百萬元或13.7%至截至2018年12月31日止年度的人民幣1,440.8百萬元。我們按逐個項目基準收取收益。增加主要由於與住宅樓宇有關的項目收益由截至2017年12月31日止年度的人民幣323.8百萬元增加至截至2018年12月31日止年度的人民幣535.5百萬元。就項目規模而言，總合約價值（含稅）人民幣1.0百萬元至人民幣10.0百萬元的項目所確認的收益由截至2017年12月31日止年度的人民幣330.2百萬元增加至截至2018年12月31日止年度的人民幣411.6百萬元，規模為人民幣20.0百萬元以上的項目所確認的收益由截至2017年12月31日止年度的人民幣591.9百萬元增加至截至2018年12月31日止年度的人民幣666.8百萬元。該增幅亦由於本集團於2017年及2018年末增加銀行借款，使本集團能夠承接更多項目所致。

銷售成本

我們的銷售成本由截至2017年12月31日止年度的人民幣1,129.5百萬元增加人民幣147.6百萬元或13.1%至截至2018年12月31日止年度的人民幣1,277.1百萬元。銷售成本增幅與收益增幅一致。所用原材料及消耗品分別佔截至2018年12月31日止兩個年度我們總銷售成本的66.3%及60.5%，而勞務分包則分別佔截至2018年12月31日止兩個年度我們總銷售成本的27.4%及32.7%。由於勞工成本增加及由客戶直接提供原材料供我們實施項目之用的項目數量增加，故勞務分包佔我們銷售成本的百分比於截至2017年12月31日止年度至截至2018年12月31日止年度有所增加。

毛利及毛利率

由於上文所述，我們的毛利由截至2017年12月31日止年度的人民幣137.3百萬元增加人民幣26.4百萬元或19.2%至截至2018年12月31日止年度的人民幣163.7百萬元，乃主要由於合約總值（含稅）超過人民幣20.0百萬元的項目的毛利增加所致。我們的毛利率由截至2017年12月31日止年度的10.8%上漲至截至2018年12月31日止年度的11.4%。我們有關商業樓宇項目的毛利率由截至2017年12月31日止年度的10.3%上漲至截至2018年12月31日止年度的12.7%，主要是由於2018年就特定大型項目而言：(i)除建築裝飾服務外，我們亦提供設計服務；或(ii)所進行工程類型涉及更多的技術專長，導致利潤率輕微上升。我們有關住宅樓宇項目的毛利率由截至2017年12月31日止年度的12.3%下跌至截至2018年12月31日止年度的10.4%，主要是由於2018年(i)項目的客戶為大型房地產開發商或(ii)項目的客戶直接提供我們項目施工所用的原材料。我們有關公共基建項目的毛利率由截至2017年12月31日止年度的10.1%增加至截至2018年12月31日止年度的10.4%，主要是由於2018年大型項目的客戶為中國政府機構或國有企業。

其他收入

其他收入由截至2017年12月31日止年度的人民幣12.5百萬元減少人民幣4.4百萬元或35.2%至截至2018年12月31日止年度的人民幣8.1百萬元，乃由於於2017年收取一起勝訴相關補償利息收入。

銷售及營銷開支

銷售及營銷開支由截至2017年12月31日止年度的人民幣6.1百萬元增加人民幣0.9百萬元或14.8%至截至2018年12月31日止年度的人民幣7.0百萬元。有關增加乃主要由於銷售僱員人數增加。

一般及行政開支

一般及行政開支由截至2017年12月31日止年度的人民幣32.2百萬元增加人民幣16.9百萬元或52.5%至截至2018年12月31日止年度的人民幣49.1百萬元。有關增加主要由於我們總部的僱員人數增加。

金融及合約資產減值虧損淨額

金融及合約資產減值虧損淨額由截至2017年12月31日止年度的人民幣27.1百萬元減少人民幣4.5百萬元或16.6%至截至2018年12月31日止年度的人民幣22.6百萬元。有關進一步詳情，請參閱本招股章程附錄一會計師報告「附註3.1(b)」。

融資成本，淨額

融資成本，淨額由截至2017年12月31日止年度的人民幣7.2百萬元增加人民幣2.3百萬元或31.9%至截至2018年12月31日止年度的人民幣9.5百萬元。增加主要由於借款的利息開支增加。

除所得稅前溢利

除所得稅前溢利由截至2017年12月31日止年度的人民幣76.7百萬元增加至截至2018年12月31日止年度的人民幣83.1百萬元。該增幅與經營溢利的增幅一致。

所得稅開支

所得稅開支由截至2017年12月31日止年度的人民幣20.2百萬元增加人民幣2.8百萬元或13.9%至截至2018年12月31日止年度的人民幣23.0百萬元。該增幅與除所得稅前溢利的增幅一致。

年內溢利及全面收益總額

由於上文所述，年內溢利及全面收益總額由截至2017年12月31日止年度的人民幣56.5百萬元增加人民幣3.6百萬元或6.4%至截至2018年12月31日止年度的人民幣60.1百萬元。我們的純利率由截至2017年12月31日止年度的4.5%下降至截至2018年12月31日止年度的4.2%。

截至2017年12月31日止年度與截至2016年12月31日止年度相比

收益

我們的收益由截至2016年12月31日止年度的人民幣1,245.9百萬元增加人民幣20.9百萬元或1.7%至截至2017年12月31日止年度的人民幣1,266.8百萬元。我們按逐個項目基準收取收益。增加主要由於與公共基建有關的項目收益由截至2016年12月31日止年度的人民幣242.7百萬元增加至截至2017年12月31日止年度的人民幣355.6百萬元及與住宅樓宇有關的項目收益由截至2016年12月31日止年度的人民幣251.3百萬元增加至截至2017年12月31日止年度的人民幣323.8百萬元，有關增加部分被與商業樓宇有關的項目收益由截至2016年12月31日止年度的人民幣698.0百萬元減少至截至2017年12月31日止年度的人民幣564.7百萬元所抵銷。

銷售成本

我們的銷售成本由截至2016年12月31日止年度的人民幣1,122.2百萬元增加人民幣7.3百萬元或0.7%至截至2017年12月31日止年度的人民幣1,129.5百萬元。銷售成本增幅與收益增幅一致。

毛利及毛利率

由於上文所述，我們的毛利由截至2016年12月31日止年度的人民幣123.7百萬元增加人民幣13.6百萬元或11.0%至截至2017年12月31日止年度的人民幣137.3百萬元，乃主要由於合約總值（含稅）為人民幣1.0百萬元至人民幣10.0百萬元之間的項目的毛利增加所致，惟部分被合約總值（含稅）超過人民幣20.0百萬元之項目的毛利減少所抵銷。我們的毛利率由截至2016年12月31日止年度的9.9%上漲至截至2017年12月31日止年度的10.8%。我們有關住宅樓宇項目的毛利率由截至2016年12月31日止年度的9.7%上漲至截至2017年12月31日止年度的12.3%，主要是由於2017年時間緊迫的短期項目增多，導致我們的回報增加。我們有關公共基建項目的毛利率由截至2016年12月31日止年度的12.4%下跌至截至2017年12月31日止年度的10.1%，主要是由於2016年大型項目的客戶為中國政府機構或國有企業。

其他收入

其他收入由截至2016年12月31日止年度的人民幣7.4百萬元增加人民幣5.1百萬元至截至2017年12月31日止年度的人民幣12.5百萬元。增加主要由於於2017年收取勝訴合約金額的利息支付。

銷售及營銷開支

銷售及營銷開支由截至2016年12月31日止年度的人民幣4.8百萬元增加人民幣1.3百萬元或27.1%至截至2017年12月31日止年度的人民幣6.1百萬元。有關增加主要由於僱員人數增加及差旅費增加。

一般及行政開支

一般及行政開支由截至2016年12月31日止年度的人民幣28.2百萬元增加人民幣4.0百萬元或14.2%至截至2017年12月31日止年度的人民幣32.2百萬元。有關增加主要由於我們總部的僱員人數增加。

金融及合約資產減值虧損淨額

本集團按前瞻性基準釐定貿易應收款項及合約資產減值撥備，並根據香港財務報告準則第9號透過我們客戶的信貸風險自資產初始確認時確認預期年期虧損。金融及合約資產減值虧損淨額由截至2016年12月31日止年度的人民幣30.4百萬元減少人民幣3.3百萬元或10.9%至截至2017年12月31日止年度的人民幣27.1百萬元。有關減少乃主要由於應收質保金減值由於2016年12月31日的撥備人民幣5.8百萬元變為於2017年12月31日的撥回人民幣5.1百萬元，其部分被貿易應收款項減值撥備由於2016年12月31日的人民幣64.5百萬元增加至於2017年12月31日的人民幣31.3百萬元所抵銷。進一步詳情請參閱本招股章程附錄一會計師報告「附註3.1(b)」。

融資成本，淨額

融資成本，淨額由截至2016年12月31日止年度的人民幣3.9百萬元增加人民幣3.3百萬元至截至2017年12月31日止年度的人民幣7.2百萬元。增加主要由於銀行借款的未償還結餘增加。

除所得稅前溢利

除所得稅前溢利由截至2016年12月31日止年度的人民幣63.2百萬元增加至截至2017年12月31日止年度的人民幣76.7百萬元。該增幅與經營溢利的增幅一致。

所得稅開支

所得稅開支由截至2016年12月31日止年度的人民幣17.3百萬元增加人民幣2.9百萬元或16.8%至截至2017年12月31日止年度的人民幣20.2百萬元。該增幅與經營溢利的增幅一致。

財務資料

年內溢利及全面收益總額

由於上文所述，年內溢利及全面收益總額由截至2016年12月31日止年度的人民幣45.9百萬元增加人民幣10.6百萬元或23.1%至截至2017年12月31日止年度的人民幣56.5百萬元。該增幅與除所得稅前溢利的增幅一致。我們的純利率由截至2016年12月31日止年度的3.7%增加至截至2017年12月31日止年度的4.5%。

流動資金及資金來源

現金流量

我們的現金主要用於支付自供應商的採購、勞工及員工成本並已透過結合營運所得現金及銀行借款提供資金。於全球發售完成後，我們預計未來本集團的現金來源及用途將不會出現任何重大變動，惟我們將自全球發售所得款項提取額外資金，以實施我們的未來計劃，計劃詳情載於「未來計劃及所得款項用途」。

下表概述我們於往績記錄期間的現金流量表：

	截至12月31日止年度			截至6月30日止六個月	
	2016年	2017年	2018年	2018年	2019年
	(人民幣百萬元)				
	(未經審計)				
未計營運資金變動前的					
經營現金流量	106.8	121.1	125.7	54.1	49.6
經營活動所得／(所用) 現金淨額	80.6	(163.0)	19.5	(19.7)	(32.5)
投資活動(所用)／所得現金淨額	(19.6)	(12.8)	19.2	18.9	2.2
融資活動所得／(所用) 現金淨額	8.5	126.5	(8.9)	(7.8)	(4.6)
現金及現金等價物增加／(減少)					
淨額	69.5	(49.3)	29.8	(8.6)	(34.9)
年／期初的現金及現金等價物	37.2	106.7	57.4	57.4	87.2
現金及現金等價物匯兌差額	-	-	-	-	0.0
年／期終的現金及現金等價物	106.7	57.4	87.2	48.8	52.3

經營活動

於往績記錄期間，我們的經營活動現金流入主要來自就服務收取所得款項。我們的經營活動所用現金流出主要為支付所用原材料及消耗品成本、已付勞工薪酬、員工成本及所得稅。由於我們通常根據與客戶訂立的合約條款分階段自客戶收取款項，故於項目初始階段及於我們自客戶收取進度付款之前，我們產生與項目有關的絕大部分經營成本及建設開支，包括勞工及原材料成本。我們的項目的施工期一般介乎兩個月至兩年。於部分極端情況下，我們將僅於完成合約價值（含稅）約80%時自客戶收取首筆進度款。因此，我們於某些期間就特定項目及整體上經歷現金流出淨額。

截至2019年6月30日止六個月，我們的經營活動所用現金淨額為人民幣32.5百萬元，乃歸因於營運所用現金流量人民幣18.0百萬元及已付所得稅人民幣14.5百萬元。營運所得現金流量主要包括除所得稅前溢利人民幣23.9百萬元，並就(a)就(i)物業、廠房及設備折舊；(ii)投資物業折舊；(iii)無形資產攤銷；(iv)使用權資產折舊；(v)融資收入；(vi)融資成本；(vii)金融及合約資產減值虧損淨額；及(viii)出售一間附屬公司的收益調整的對賬合共人民幣25.7百萬元及(b)營運資金的變動作出調整，其主要包括(i)貿易及其他應收款項增加人民幣48.4百萬元；及(ii)合約資產增加人民幣32.4百萬元。

截至2018年12月31日止年度，我們的經營活動所得現金淨額為人民幣19.5百萬元，乃歸因於營運所得現金流量人民幣46.7百萬元及已付所得稅人民幣27.2百萬元。營運所得現金流量主要包括除所得稅前溢利人民幣83.1百萬元，並就(a)就(i)物業、廠房及設備折舊；(ii)投資物業折舊；(iii)無形資產攤銷；(iv)使用權資產折舊；(v)融資收入；(vi)融資成本；及(vii)金融及合約資產減值虧損淨額調整的對賬合共人民幣42.6百萬元及(b)營運資金的變動作出調整，其主要包括(i)合約資產增加人民幣175.4百萬元；(ii)貿易及其他應付款項增加人民幣103.4百萬元；及(iii)貿易及其他應收款項增加人民幣46.2百萬元。

截至2017年12月31日止年度，我們的經營活動所用現金淨額為人民幣163.0百萬元，乃歸因於營運所用現金流量人民幣139.0百萬元及已付所得稅人民幣24.0百萬元。營運所用現金流量主要包括除所得稅前溢利人民幣76.7百萬元，並就(a)就(i)物業、廠

房及設備折舊；(ii)投資物業折舊；(iii)無形資產攤銷；(iv)使用權資產折舊；(v)融資收入；(vi)融資成本；(vii)出售物業、廠房及設備的收益；及(viii)金融及合約資產減值虧損淨額調整的對賬合共人民幣44.4百萬元及(b)營運資金的變動作出調整，其主要包括(i)貿易及其他應收款項增加人民幣174.7百萬元；及(ii)貿易及其他應付款項減少人民幣109.5百萬元。

截至2016年12月31日止年度，我們的經營活動所得現金淨額為人民幣80.6百萬元，乃歸因於營運所得現金流量人民幣87.4百萬元及已付所得稅人民幣6.8百萬元。營運所得現金流量主要包括除所得稅前溢利人民幣63.2百萬元，並就(a)就(i)物業、廠房及設備折舊；(ii)投資物業折舊；(iii)無形資產攤銷；(iv)使用權資產折舊；(v)融資收入；(vi)融資成本；(vii)出售物業、廠房及設備的收益；及(viii)金融及合約資產減值虧損淨額調整的對賬合共人民幣43.6百萬元及(b)營運資金的變動作出調整，其主要包括(i)貿易及其他應付款項減少人民幣45.1百萬元；及(ii)貿易及其他應收款項減少人民幣24.4百萬元。

投資活動

於往績記錄期間，投資活動所用現金流出主要用於購買物業、廠房及設備以及應收關聯方款項增加。

截至2019年6月30日止六個月，本集團投資活動所得現金淨額為人民幣2.2百萬元，主要由於關聯方還款人民幣2.8百萬元所致。

截至2018年12月31日止年度，本集團投資活動所得現金淨額為人民幣19.2百萬元，主要由於關聯方還款人民幣19.5百萬元所致。

截至2017年12月31日止年度，本集團投資活動所用現金淨額為人民幣12.8百萬元，主要由於預付關聯方款項人民幣12.7百萬元。

截至2016年12月31日止年度，本集團投資活動所用現金淨額為人民幣19.6百萬元，主要由於預付關聯方款項人民幣9.0百萬元及購買物業、廠房及設備人民幣9.7百萬元。

融資活動

於往績記錄期間，我們的融資活動現金流入主要為銀行借款所得款項及自股東注資收取的現金。我們的融資活動所用現金流出主要為償還銀行及其他借款、租賃負債本金及利息付款、利息支付及應付關聯方款項減少。

截至2019年6月30日止六個月，本集團融資活動所用現金淨額為人民幣4.6百萬元。現金流出主要由於償還銀行及其他借款人民幣32.9百萬元、視作向股東分派（作為重組的一部分）人民幣6.6百萬元、租賃負債本金及利息付款合共人民幣4.1百萬元、已付融資成本人民幣3.8百萬元及上市開支付款人民幣2.7百萬元，部分被銀行及其他借款所得款項人民幣45.5百萬元所抵銷。

截至2018年12月31日止年度，本集團融資活動所用現金淨額為人民幣8.9百萬元。現金流出主要由於償還銀行及其他借款人民幣122.7百萬元、租賃負債本金及利息付款合共人民幣8.0百萬元以及已付融資成本人民幣6.8百萬元，部分被銀行及其他借款所得款項人民幣127.4百萬元所抵銷。

截至2017年12月31日止年度，本集團融資活動所得現金淨額為人民幣126.5百萬元。現金流入主要由於銀行及其他借款所得款項人民幣128.9百萬元及股東注資人民幣63.0百萬元，部分被償還銀行及其他借款人民幣52.3百萬元以及租賃負債本金及利息付款合共人民幣7.4百萬元所抵銷。

截至2016年12月31日止年度，本集團融資活動所得現金淨額為人民幣8.5百萬元。現金流入主要由於銀行及其他借款所得款項人民幣37.0百萬元，部分被償還銀行及其他借款人民幣20.3百萬元以及租賃負債本金及利息付款合共人民幣6.9百萬元所抵銷。

財務資料

下表載列我們分別於2016年、2017年及2018年12月31日、2019年6月30日以及2019年10月31日的流動資產及流動負債之選定資料：

	2016年	於2017年 12月31日	2018年	於2019年 6月30日	於2019年 10月31日
			(人民幣百萬元)		(未經審計)
流動資產					
合約資產	246.5	246.9	420.6	452.6	582.9
貿易及其他應收款項	622.5	758.9	803.9	859.0	921.2
應收關聯方款項	11.0	23.7	4.2	1.4	0.1
受限制現金	51.1	30.8	1.1	1.1	4.7
現金及現金等價物	106.7	57.4	87.2	52.3	31.0
流動資產總額	<u>1,037.8</u>	<u>1,117.7</u>	<u>1,317.0</u>	<u>1,366.4</u>	<u>1,539.9</u>
流動負債					
貿易及其他應付款項	800.9	691.5	794.8	799.2	903.0
合約負債	21.4	26.5	35.9	43.7	52.6
租賃負債	3.9	4.6	5.4	6.1	6.4
應付一名關聯方款項	1.1	–	–	–	–
借款	37.4	114.3	110.4	101.1	143.1
其他借款	–	–	9.1	7.1	5.9
所得稅負債	29.1	32.2	33.8	32.3	38.6
流動負債總額	<u>893.8</u>	<u>869.1</u>	<u>989.4</u>	<u>989.5</u>	<u>1,149.6</u>

我們的流動資產總額由2016年12月31日的人民幣1,037.8百萬元增加至2017年12月31日的人民幣1,117.7百萬元。增加乃主要由於貿易及其他應收款項由2016年12月31日的人民幣622.5百萬元增加至2017年12月31日的人民幣758.9百萬元。

我們的流動資產總額由2017年12月31日的人民幣1,117.7百萬元增加至2018年12月31日的人民幣1,317.0百萬元。增加乃主要由於合約資產由2017年12月31日的人民幣246.9百萬元增加至2018年12月31日的人民幣420.6百萬元及貿易及其他應收款項由2017年12月31日的人民幣758.9百萬元增加至2018年12月31日的人民幣803.9百萬元。

我們的流動資產總額維持相對穩定，於2018年12月31日及2019年6月30日分別為人民幣1,317.0百萬元及人民幣1,366.4百萬元。

營運資金

於2019年6月30日，本集團銀行及其他借款總額為約人民幣132.4百萬元。於釐定本集團營運資金是否充足時，董事已假設須於本招股章程日期起計未來十二個月內到期償還的本集團現有銀行借款約人民幣123.2百萬元，將適時重續或以同等金額的新融資安排另行替代。基於過往經驗，董事認為本集團將於本招股章程日期起計未來十二個月內取得上述重續或新融資安排。

經計及目前我們可用的財政資源（包括銀行融資及其他內部資源）、預期銀行融資成功續期及估計全球發售所得款項淨額，我們的董事確認，我們有足夠營運資金滿足目前及自本招股章程日期起計未來至少12個月的資金需求。於2019年6月30日，現金及現金等價物為人民幣52.3百萬元。

除本招股章程所披露者外，我們的董事並不知悉任何其他因素可能對本集團流動資金產生重大影響。應付我們目前經營所需的資金以及為未來計劃籌集資金之詳情載於「未來計劃及所得款項用途」。

綜合財務狀況表若干項目的描述

物業、廠房及設備

我們的物業、廠房及設備結餘由2016年12月31日的人民幣32.7百萬元減少人民幣3.1百萬元或9.5%至2017年12月31日的人民幣29.6百萬元，主要由於租賃物業裝修以及傢俱、固定裝置及設備折舊所致。

我們的物業、廠房及設備結餘由2017年12月31日的人民幣29.6百萬元減少人民幣3.3百萬元或11.1%至2018年12月31日的人民幣26.3百萬元，主要由於租賃物業裝修以及傢俱、固定裝置及設備折舊所致。

我們的物業、廠房及設備結餘由2018年12月31日的人民幣26.3百萬元減少人民幣1.5百萬元或5.7%至2019年6月30日的人民幣24.8百萬元，主要由於(a)租賃物業裝修以及傢俱、固定裝置及設備折舊；及(b)因出售一間附屬公司而出售傢俱、固定裝置及設備所致。

投資物業

投資物業乃就長期租金收益或資本增值或兩者兼備而持有，且並非由本集團所佔用。根據租賃持有的辦公室物業於租賃資產可供本集團使用之日且當符合投資物業的其餘定義時作為投資物業入賬。我們的投資物業由於2016年12月31的人民幣22.3百萬元減少人民幣2.6百萬元或11.7%至於2017年12月31的人民幣19.7百萬元，並進一步減少至於2018年12月31的人民幣17.2百萬元及於2019年6月30日的人民幣15.9百萬元，乃主要由於有關年度的攤銷費用所致。

使用權資產

本集團為了營運租賃多項辦公室物業、工廠物業及倉庫。物業租賃通常為三至十二年的固定租期。租賃確認為使用權資產及投資物業及有關租賃資產可供本集團所用之日之相應負債。我們的使用權資產於資產可使用年期及租賃年期（以較短者為準）按直線法折舊。我們的使用權資產由於2016年12月31日的人民幣22.8百萬元減少人民幣1.9百萬元至於2017年12月31日的人民幣20.9百萬元，主要由於因(i)租賃物業數目增加及(ii)折舊開支人民幣3.2百萬元而添置人民幣1.3百萬元所致。我們的使用權資產減少人民幣2.5百萬元至於2018年12月31日的人民幣18.4百萬元，主要由於折舊開支人民幣3.3百萬元所致。我們的使用權資產其後增加至2019年6月30日的人民幣18.8百萬元，主要由於(i)因我們訂立一項新辦公用租約而增加人民幣3.1百萬元所致，部分被(ii)折舊開支人民幣1.7百萬元；及(ii)出售一間附屬公司人民幣1.0百萬元所抵銷。

合約資產

倘餘下權利的指標超過餘下履約責任的指標，則確認合約資產。於2016年、2017年及2018年12月31日以及2019年6月30日，合約資產分別為人民幣246.5百萬元、人民幣246.9百萬元、人民幣420.6百萬元及人民幣452.6百萬元。合約資產由2017年12月31日的人民幣246.9百萬元增加至2018年12月31日的人民幣420.6百萬元，乃主要由於(i)於2018年12月31日已動工但尚未竣工的在建項目數目較2017年12月31日者多（即在建項目數目由2017年12月31日的240個增加至2018年12月31日的387個）；及(ii)若干規模龐大的項目已施工一段相對較長時間，因而於截至2017年及2018年12月31日止年度均持續產生合約資產所致。

於最後實際可行日期，我們已結清於2019年6月30日的合約資產人民幣156.5百萬元或34.2%，而於2019年6月30日的合約資產人民幣202.9百萬元或44.4%則已開單。

財務資料

貿易應收款項及應收票據

下表載列我們於所示日期的貿易應收款項及應收票據：

	於12月31日			於2019年
	2016年	2017年	2018年	6月30日
	(人民幣百萬元)			
貿易應收款項	614.9	783.8	822.3	866.2
減：貿易應收款項減值撥備	(64.5)	(95.8)	(116.7)	(132.6)
貿易應收款項，淨額	550.4	688.0	705.6	733.6
應收票據	0.7	4.0	10.5	18.8
	<u>551.1</u>	<u>692.0</u>	<u>716.1</u>	<u>752.4</u>

我們的貿易應收款項及應收票據由2016年12月31日的人民幣551.1百萬元增加至2017年12月31日的人民幣692.0百萬元，並進一步增加至於2018年12月31日的人民幣716.1百萬元，與我們的收益增長一致。於2019年6月30日，我們的貿易及其他應收款項維持相對穩定，為人民幣752.4百萬元。

於2016年、2017年及2018年12月31日以及2019年6月30日，貿易應收款項總額的75.1%、71.7%、80.9%及72.6%為未開單收益。有關貿易應收款項及賬齡的分析，請參閱下文「貿易應收款項及未開單收益」。

賬齡分析

下表載列我們於所示日期的貿易應收款項總額的賬齡分析：

	於12月31日						於6月30日					
	2016年		2017年		2018年		2019年		2019年		2019年	
	(人民幣百萬元)	(%)	(人民幣百萬元)	(%)	(人民幣百萬元)	(%)	(人民幣百萬元)	(%)	(人民幣百萬元)	(%)	(人民幣百萬元)	(%)
未開單收益	461.9	301.2	65.2	562.0	236.1	42.0	665.5	141.4	21.2	629.2	54.2	8.6
30日內	29.3	27.5	93.9	74.6	70.9	95.1	26.9	24.7	91.7	43.1	38.6	89.6
31日至6個月	43.0	36.5	84.9	48.9	35.2	72.0	38.1	27.6	72.4	63.6	13.0	20.4
6個月至1年	48.9	38.7	79.1	30.9	18.0	58.1	24.5	9.4	38.4	22.1	2.9	13.1
1至2年	26.7	18.0	67.4	44.7	20.0	44.7	34.6	9.2	26.6	46.0	2.7	5.9
2至3年	4.7	4.0	83.6	21.8	12.3	56.5	22.2	4.0	18.0	34.4	1.7	4.9
3年以上	0.4	0.3	64.2	0.9	0.1	13.3	10.5	0.5	4.4	27.8	-	-
	<u>614.9</u>	<u>426.2</u>	<u>69.3</u>	<u>783.8</u>	<u>392.6</u>	<u>50.1</u>	<u>822.3</u>	<u>216.8</u>	<u>26.4</u>	<u>866.2</u>	<u>113.1</u>	<u>13.1</u>

財務資料

貿易應收款項及未開單收益

於編製財務報表賬齡分析及應收款項撥備時，貿易應收款項賬齡分析中的未開單收益（「未開單收益」）主要指於項目施工期間進行至項目竣工為止（其後由客戶認證）但尚未向客戶開立發票的項目工程，該等項目工程須待項目完工後驗收合約工程（「驗工」）及／或由客戶根據付款條款計算最終結算價值（「計價」）。考慮到於項目完成後，我們不再有剩餘履約責任且之後僅需執行額外行政管理工作，故董事認為根據合約所載付款條款，我們有權無條件向客戶收取代價，且我們開發票的權利實質上僅取決於驗工及計價的時間流逝。有關項目支付安排的進一步詳情，請參閱「業務－我們的客戶－與客戶訂立合約的一般條款－預付款項、進度款及質保金」。實質上及為審慎起見，董事會認為，有關未開單收益須自項目完工起計算賬齡，原因是之後方會開展額外行政管理工作。

為呈列未開單收益的貿易應收款項實際賬齡，請參閱下文貿易應收款項（「經調整未開單應收款項」）基於完成日期的經調整賬齡，僅供說明：

	於12月31日			於2019年		直至
	2016年	2017年	2018年	6月30日	可行日期 的其後結算	最後實際 可行日期 的其後結算 所佔百分比 (%)
			(人民幣百萬元)			
於30日內	19.2	54.3	0.5	87.3	20.2	23.1
31日至6個月	108.2	140.3	70.2	20.6	1.3	6.3
6個月至1年	97.9	97.1	187.6	54.8	5.6	10.2
1至2年	116.3	96.9	182.2	212.5	18.6	8.8
2至3年	52.5	98.1	92.1	92.4	4.4	4.8
3年以上	67.8	75.3	132.9	161.6	4.1	2.5
	461.9	562.0	665.5	629.2	54.2	8.6

財務資料

驗工或計價漫長乃由於（其中包括）i)大型及複雜項目由多方驗收或項目擁有人為國有企業；ii)協商最終結算需進行兩至三輪，包括釐定已完成工作範圍及討論我們履行有關合約過程中的調整；iii)客戶的業務及／或財務部門需要經歷漫長的內部審批程序；或iv)就涉及其他承建商的規模龐大的項目而言，由於我們的工程僅佔整個項目的一部分，故驗工及／或計價須待整個項目驗工及／或計價後方可進行。

下表載列已逾期但未減值貿易應收款項（包括未開單收益）於所示期間的賬齡分析：

	於12月31日						於6月30日					
	直至			直至			直至			直至		
	最後實際	最後實際	可行日期	最後實際	最後實際	可行日期	最後實際	最後實際	可行日期	最後實際	最後實際	可行日期
	的其後	的其後	的其後	的其後	的其後	的其後	的其後	的其後	的其後	的其後	的其後	的其後
2016年	2016年	2016年	2017年	2017年	2017年	2018年	2018年	2018年	2019年	2019年	2019年	
(人民幣百萬元)	(人民幣百萬元)	(%)	(人民幣百萬元)	(人民幣百萬元)	(%)	(人民幣百萬元)	(人民幣百萬元)	(%)	(人民幣百萬元)	(人民幣百萬元)	(%)	
既未逾期												
亦無減值	216.6	149.8	69.2	294.8	143.6	48.7	227.8	75.8	33.3	152.8	31.7	20.7
於30日內	69.8	63.8	91.4	79.5	68.7	86.4	54.0	35.1	65.0	68.6	35.1	51.2
31日至6個月	85.4	74.9	87.7	94.0	69.0	73.4	137.3	52.9	38.5	146.2	23.8	16.3
6個月至1年	55.8	44.1	79.0	70.5	32.7	46.4	104.1	22.2	21.3	110.4	7.9	7.2
1至2年	73.0	36.1	49.5	81.9	41.5	50.7	115.9	23.3	20.1	161.9	8.6	5.3
2至3年	35.0	34.0	97.2	57.4	16.9	29.4	47.8	4.7	9.8	72.7	5.1	7.0
3年以上	14.8	23.5	158.6 ⁽¹⁾	9.9	20.2	205.0 ⁽¹⁾	18.7	2.8	15.0	21.0	0.9	4.3
	<u>550.4</u>	<u>426.2</u>	<u>77.4</u>	<u>688.0</u>	<u>392.6</u>	<u>57.1</u>	<u>705.6</u>	<u>216.8</u>	<u>30.7</u>	<u>733.6</u>	<u>113.1</u>	<u>15.4</u>

附註：

(1) 賬齡分析中的貿易應收款項金額已扣除減值撥備，然而其後結算為自客戶實際收取的應收款項總額。

根據弗若斯特沙利文報告，對建築裝飾承建商的若干客戶（例如中國政府部門、國有企業、大型物業開發商及物業管理公司）及大型項目來說，驗工及／或計價一般因多方驗收、漫長的內部審批程序、相關項目規模較大及／或較為複雜等原因而需時較長。此外，根據市場慣例，通常該等客戶有關驗工及／或計價的內部審批流程結束後向其開立發票的現象較為普遍，即使相關合約下的工程已正式完工。

大部分貿易應收款項（未開單收益除外）乃應收國有企業、中國政府部門、上市公司或知名私人企業款項。根據弗若斯特沙利文報告，有關國有企業、中國政府部門、上市公司或知名私人企業的應收款項回收期較長乃建築裝飾公司的行業慣例。根據弗若斯特沙利文，主要承接來自中國政府部門、國有企業、大型物業開發商及物業管理公司的建築裝飾工程的中國建築裝飾市場的五大市場參與者亦於2016年至2018年間錄得平均應收賬款周轉天數約317天。進一步詳情請參閱「行業概覽－中國建築裝飾市場的競爭格局－概覽」。

根據弗若斯特沙利文，無法取得有關是否僅於五年後（政府客戶）及三年後（非政府客戶）就其未償還貿易應收款項確認減值撥備之行業規範之資料，原因是該等資料並不對公眾公開且取決於個體樓宇裝飾承包商的商業決策。一般而言，樓宇裝飾承包商將根據合約金額及客戶信用風險等多項因素評估減值風險以確認減值撥備。

我們的董事認為，貿易應收款項減值撥備僅為判斷問題，高度取決於各實體客戶的特徵，包括但不限於(i)客戶類型；(ii)產品類型；(iii)客戶評級；或(iv)是否有任何抵押品等因素。釐定預期信貸虧損撥備亦須考慮本集團客戶的過往（或預測）信貸虧損經歷，即其過往虧損模式。根據弗若斯特沙利文，上述就貿易應收款項減值撥備所考慮的因素通常符合行業規範並被主要市場參與者所採納。

根據2010年至2015年銷售的過往支付情況，已進行項目工程總代價的約96.6%及91.9%已分別於完工後五年內（就政府項目）及三年內（就非政府項目）向客戶收取。餘下未收取結餘乃主要由於項目驗收及／或計價耗時較長所致，其中包括(i)多方驗收大型及複雜項目或項目擁有人為國有企業；(ii)就最終結算進行兩至三輪磋商；(iii)客戶業務及／或財務部門進行內部審批流程耗時較長；或(iv)對涉及其他承包商的大型項目而言，驗工及／或計價須待整個項目驗工及／或計價後方可作實，因我們的工作僅佔整個項目的其中一部分。政府客戶逾期五年的餘下未收取結餘及非政府客戶逾期三年的餘下未收取結餘已悉數計提撥備。

財務資料

我們應用香港財務報告準則第9號准許的簡化方法，當中規定自初步確認資產起確認預期全期虧損。包括未開單收益的貿易應收款項按不同客戶信貸風險特徵進行分類。撥備矩陣根據於具類似信貸風險特徵的貿易應收款項的預期年期內的歷史觀察違約率釐定，並已包括前瞻性資料。

儘管應收款項週期相對較長，但收回貿易應收款項可期。根據我們銷售的過往支付情況，竣工後五年內自客戶（政府項目）及三年內自客戶（非政府項目）收回已進行項目工程總代價的收回率如下：

	竣工後 一年內	竣工後 兩年內	竣工後 三年內	竣工後 四年內	竣工後 五年內
政府項目	59.8%	83.2%	90.3%	93.4%	96.6%
非政府項目	69.9%	84.3%	91.9%	不適用	不適用

我們亦就若干客戶進行個別評估，並就面對意料之外經濟困難及與本集團發生糾紛的客戶計提貿易應收款項及應收質保金減值虧損撥備。該等應收款項全額將獲全數撥備。

已就所有未收取結餘計提全期預期虧損撥備。下表列示於截至2018年12月31日止三個年度各年及截至2019年6月30日止期間就貿易應收款項賬齡分別為一年內、一至兩年及兩至三年的該等結餘計提的虧損撥備比例。

	一年內	一至兩年	兩至三年
截至2016年12月31日止年度	2.3%	6.6%	14.3%
截至2017年12月31日止年度	1.9%	4.4%	6.5%
截至2018年12月31日止年度	1.9%	6.4%	5.0%
截至2019年6月30日止六個月	2.2%	4.7%	6.2%

已就逾期三年的非政府客戶及逾期五年的政府客戶結餘計提全額撥備。本集團已根據香港財務報告準則第9號評估及就截至2018年12月31日止三個年度各年及截至2019年6月30日止期間的貿易應收款項總額（包括考慮經調整未開單應收款項的賬齡分析）人民幣64.5百萬元、人民幣95.8百萬元、人民幣116.7百萬元及人民幣132.6百萬元分別

財務資料

計提虧損撥備。然而，尤其是我們已成功向有關客戶提出兩項申索且正在收回約人民幣13.8百萬元的付款。由於結算金額將取決於法院通知，故收回結算金額的期間仍不確定。

董事認為我們就貿易應收款項計提減值撥備的政策屬充分。

董事確認我們定期跟進有關客戶，以了解未開單收益驗工及／或計價的付款進度以及有關工程有否即時開單、驗工或計價（視情況而定）。未來，我們擬繼續監督及跟進未開單收益。我們亦已改善執行了一套有關開立進度款發票及客戶風險識別的內部控制政策。有關進一步詳情，請參閱下文「信貸政策」。

於最後實際可行日期已償還2019年6月30日貿易應收款項總額人民幣113.1百萬元或13.1%。

下表載列所示期間貿易應收款項的平均周轉天數：

	截至12月31日止年度			截至2019年
	2016年	2017年	2018年	6月30日
	(天)	(天)	(天)	止六個月
				(天)
貿易應收款項（包括未開單				
收益）平均周轉天數 ⁽¹⁾	182	202	203	229
貿易應收款項及合約資產				
（包括未開單收益）				
平均周轉天數 ⁽²⁾	256	273	289	347
貿易應收款項（不包括				
未開單收益）平均周轉天數 ⁽³⁾	37	54	48	53
現金周轉天數 ⁽⁴⁾	19	69	116	149

附註：

- (1) 年／期內貿易應收款項平均周轉天數相等於平均貿易應收款項總額（包括未開單收益）除以年／期內收益再乘以365／181天。平均貿易應收款項總額乃根據年／期初貿易應收款項總額加年／期末貿易應收款項總額再除以2計算。
- (2) 年／期內貿易應收款項及合約資產平均周轉天數相等於平均貿易應收款項總額（包括未開單收益）加平均合約資產總額除以年／期內收益再乘以365／181天。平均貿易應收款項乃根據年／期初貿易應收款項總額加年／期末貿易應收款項總額再除以2計算。平均合約資產乃根據年／期初合約資產總額加年／期末合約資產總額再除以2計算。
- (3) 年／期內貿易應收款項（不包括未開單收益）平均周轉天數相等於平均貿易應收款項總額減平均未開單收益除以年／期內收益再乘以365／181天。平均貿易應收款項總額乃根據年／期初貿易應收款項總額加年／期末貿易應收款項總額再除以2計算。平均未開單收益乃根據年／期初未開單收益加年／期末未開單收益再除以2計算。
- (4) 現金周轉天數按有關年度／期間貿易應收款項（包括貿易應收款項、應收質保金及合約資產）的平均周轉天數減貿易應付款項及應付票據的平均周轉天數計算。某一年度／期間貿易應收款項的平均周轉天數等於貿易應收款項總額期初及期末結餘平均數除以該年度／期間收益並乘以365／181天。貿易應付款項及應付票據的平均周轉天數等於有關財政年度／期間期初及期末結餘平均數除以有關財政年度／期間所用原材料及消耗品成本、已付或應付本集團所僱傭員工薪酬以及設計服務合約成本並乘以365／181天。

現金周轉天數

截至2018年12月31日止三個年度及截至2019年6月30日止六個月，本集團現金周轉天數分別為19天、69天、116天及149天。由截至2016年12月31日止年度的19天增加至截至2018年12月31日止年度的116天乃主要由於平均貿易應收款項、合約資產及應收質保金增長連同我們的收益增長以及貿易應付款項及應付票據周轉天數減少所致。現金周轉天數進一步增加至截至2019年6月30日止六個月的149天，乃主要由於平均貿易應收款項及合約資產增長部分被貿易應付款項及應付票據周轉天數增加抵銷所致。

信貸政策

本集團力求對尚未收回應收款項及未開單收益保持嚴格監控以降低信貸風險。於2018年11月，我們加強落實有關甄選客戶（始於2017年初）及收取應收款項（始於2017年末）的內部監控政策，其詳情載列如下：

- 在投標新項目前對我們的潛在客戶進行「了解你的客戶」程序；

- 不時更新內部項目資料以確保隨時知會關鍵人員；
- 定期主動通過電話、書面或採取法律措施（倘適用）收回應收款項；
- 進行定期內部會面，以審查我們的尚未收回應收款項及進一步收回行動的規劃；
- 嚴格堅持減值撥備指引，並將應收款項收回新增為項目經理的表現評估標準；及
- 就驗工及計價定期監控及跟進客戶。

按金、預付款項及其他應收款項

我們的按金、預付款項及其他應收款項主要包括(i)應收質保金；及(ii)投標及履約按金。

應收質保金指客戶按合約價值（含稅）的約3%至5%利率所保留的質保金。每項合約的質保金發放條款及條件不盡相同，但須待保修期或預先協定的時期屆滿後方可發放。於2016年、2017年及2018年12月31日以及2019年6月30日，應收質保金分別約為人民幣95.2百萬元、人民幣113.6百萬元、人民幣110.2百萬元及人民幣101.0百萬元。

於最後實際可行日期，我們已結清於2019年6月30日的應收質保金人民幣3.7百萬元或3.6%，而於2019年6月30日的未開單應收質保金人民幣30.5百萬元或31.7%則已開單。

按金指應收客戶投標及履約保函。投標按金金額取決於招標條款、合約價值及客戶與我們的關係，通常介乎合約價值（含稅）約5%至10%。於2016年、2017年及2018年12月31日以及2019年6月30日，投標按金分別約為人民幣24.3百萬元、人民幣20.5百萬元、人民幣18.5百萬元及人民幣23.1百萬元。

財務資料

貿易及其他應付款項

貿易及其他應付款項主要包括貿易應付款項及應付票據。下表載列我們於所示日期的貿易及其他應付款項：

	於12月31日			於2019年
	2016年	2017年	2018年	6月30日
	(人民幣百萬元)			
貿易應付款項	668.8	591.1	701.5	683.1
應付票據	93.5	44.1	3.3	1.6
	<u>762.3</u>	<u>635.2</u>	<u>704.8</u>	<u>684.7</u>
應計費用及其他應付款項：				
應計員工福利	4.2	7.1	8.5	9.2
其他應付稅項	27.8	46.6	72.2	85.6
應計上市開支	-	-	1.1	5.1
其他應計費用及 其他應付款項	6.6	2.6	8.2	14.6
	<u>38.6</u>	<u>56.3</u>	<u>90.0</u>	<u>114.5</u>
	<u><u>800.9</u></u>	<u><u>691.5</u></u>	<u><u>794.8</u></u>	<u><u>799.2</u></u>

貿易應付款項與銷售成本有關，主要包括應付我們委聘的勞動力的款項及採購所用原材料及消耗品的應付款項。貿易應付款項由2016年12月31日的人民幣668.8百萬元下降至2017年12月31日的人民幣591.1百萬元，其後增加至於2018年12月31日的人民幣701.5百萬元並於隨後下降至2019年6月30日的人民幣683.1百萬元。我們一般於緊隨付運後或按月向供應商支付原材料款項。我們一般按月或理想情況下我們實際收到相關客戶付款時向勞務分包商付款。

財務資料

下表載列貿易應付款項及應付票據於所示期間的平均周轉天數：

	於12月31日			於2019年
	2016年	2017年	2018年	6月30日
	(人民幣百萬元)			
貿易應付款項及應付票據的 平均周轉天數 ⁽¹⁾	<u>263</u>	<u>235</u>	<u>201</u>	<u>228</u>

附註：

- 貿易應付款項及應付票據的平均周轉天數等於貿易應付款項及應付票據於相關財政年度／期間的年／期初及年／期末結餘平均數除以相關財政年度／期間所用的原材料及消耗品、已付或應付本集團僱員薪酬及設計服務合約成本再乘以365／181天。

下表載列我們於所示報告期末的貿易應付款項及應付票據的賬齡分析：

	於12月31日			於2019年
	2016年	2017年	2018年	6月30日
	(人民幣百萬元)			
30日內	687.6	595.7	653.4	608.7
31日至6個月	61.5	35.9	29.8	39.5
6個月至1年	13.2	1.9	5.5	14.3
1至2年	-	1.7	14.4	5.7
2至3年	-	-	1.7	16.4
3年以上	-	-	-	0.1
	<u>762.3</u>	<u>635.2</u>	<u>704.8</u>	<u>684.7</u>

借款

我們主要通過銀行借款為業務經營融資。於往績記錄期間，銀行借款加權平均年利率分別為6.4%、5.3%、5.8%及6.5%。

銀行及其他借款總額由2016年12月31日的人民幣38.5百萬元增加至2017年12月31日的人民幣115.0百萬元，並進一步增加至於2018年12月31日的人民幣119.7百萬元及於2019年6月30日的人民幣132.4百萬元，乃主要由於為滿足營運資金需求而增加借款所致。

財務資料

下表載列我們於所示日期銀行及其他借款的賬齡分析：

	於12月31日			於2019年
	2016年	2017年	2018年	6月30日
	(人民幣百萬元)			
1年內	37.4	114.3	119.4	108.2
1至2年	0.4	0.4	0.3	9.2
2至5年	0.7	0.3	-	15.0
	<u>38.5</u>	<u>115.0</u>	<u>119.7</u>	<u>132.4</u>

資本開支

於往績記錄期間，本集團的資本開支主要包括物業、廠房及設備的開支。於截至2018年12月31日止三個年度及截至2019年6月30日止六個月，我們購買物業、廠房及設備的資本開支的現金流量分別約為人民幣9.7百萬元、人民幣0.9百萬元、人民幣0.9百萬元及人民幣0.5百萬元。

承擔

經營租賃承擔

本集團作為出租人

本集團租賃多個辦公室物業。有關詳情，請參閱「業務－物業－租賃物業」。

下表載列截至2018年12月31日止三個年度及截至2019年6月30日止六個月，根據不可撤銷租賃應收的未來最低租金：

	於12月31日			於2019年
	2016年	2017年	2018年	6月30日
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
不遲於1年	6,463	5,927	6,524	2,406
遲於1年但不遲於5年	10,287	4,497	2,042	1,692
	<u>16,750</u>	<u>10,424</u>	<u>8,566</u>	<u>4,098</u>

財務資料

債務

下表載列我們於2016年、2017年及2018年12月31日、2019年6月30日以及2019年10月31日的債務總額：

	於12月31日			於2019年	於2019年
	2016年	2017年	2018年	6月30日	10月31日
	(人民幣百萬元)				
銀行借款的非即期部分	1.1	0.7	0.3	24.2	19.4
銀行借款的即期部分	<u>37.4</u>	<u>114.3</u>	<u>110.4</u>	<u>101.1</u>	<u>143.1</u>
	<u>38.5</u>	<u>115.0</u>	<u>110.7</u>	<u>125.3</u>	<u>162.5</u>
其他借款	<u>–</u>	<u>–</u>	<u>9.1</u>	<u>7.1</u>	<u>5.9</u>
應付一名關聯方款項	1.1	–	–	–	–
租賃負債的非即期部分	46.7	43.3	38.6	37.2	35.0
租賃負債的即期部分	<u>3.9</u>	<u>4.6</u>	<u>5.4</u>	<u>6.1</u>	<u>6.4</u>
	<u>90.2</u>	<u>162.9</u>	<u>163.8</u>	<u>175.7</u>	<u>209.8</u>

本集團的銀行借款由股東及關聯方提供的有限個人及企業擔保作抵押，並以我們的若干貿易應收款項、若干投資物業及本集團若干股東及關聯方擁有的若干物業作抵押。本集團的其他借款乃無擔保及無抵押。就該等由股東及關聯方提供的個人擔保作抵押並以若干股東及關聯方擁有的若干物業作抵押的銀行借款而言，我們認為，於上市後，我們能夠按正常商業條款向獨立金融機構獲取新融資及延期現有融資，而無需股東及／或彼等各自的緊密聯繫人提供任何抵押或擔保。另外，據董事確認，於上市日期，任何股東或彼等各自的緊密聯繫人就本集團融資提供的財務資助、抵押、質押及擔保將全數解除或免除。

於2019年10月31日（即就本債務聲明而言的最後實際可行日期），我們取得的可動用銀行融資總額（包括用作營運資金的銀行融資、應付票據、擔保函及銀行票據）約為人民幣473.0百萬元，其中約人民幣257.7百萬元未動用。該等融資由股東及關聯方擔保及以本集團若干資產作抵押。

或然負債及財務擔保

於2019年10月31日，本集團有與共計四項法律訴訟有關的或然負債，就該五項法律訴訟而言，一審法院裁定本集團有義務向交易對手方支付約人民幣9.3百萬元。有關上述法律訴訟的詳情，請參閱「業務－法律訴訟」。本集團董事已就該判決提出上訴，認為本集團並無義務承擔該責任，故因此並未就該等法律訴訟計提減值撥備。有關詳情，請參閱本招股章程附錄一所載附註34。

於2019年6月30日，本集團向兩名獨立第三方提供借款總額約人民幣20.0百萬元的企業擔保。該借款安排構成一家國有銀行向本集團授出的銀行融資項下一攬子計劃的一部分。本集團作為擔保人向兩名獨立第三方授出的所有貸款已於2019年8月7日清償。董事確認(i)本集團日後將不會向第三方提供任何企業擔保；及(ii)根據上述安排下作出的擔保不會對本集團財務狀況及營運造成不利影響，原因是該財務擔保的公平值被視為並不重大。

除上文所述或除本招股章程另有披露者外，於2019年10月31日，我們並無已發行及未償還或同意發行的借貸資本、銀行透支、貸款或其他類似債項、承兌負債（一般貿易票據除外）或承兌信貸、債權證、按揭、押記、融資租賃或租購承擔、擔保、重大契約或其他重大或然負債。

資產負債表外安排

於最後實際可行日期，我們並無訂立任何資產負債表外交易。

資本管理及財務風險管理

資本管理

我們積極和定期對資本架構進行檢討及管理，務求在較高借款水平可能帶來的較高股東回報與穩健資本狀況帶來的優勢及保障之間取得平衡，並依據經濟狀況的變化對資本架構作出調整。我們以資本負債比率監察其資本架構。

財務風險管理

本集團在日常業務過程中承受利率風險、信貸風險及流動資金風險。有關財務風險管理政策及措施的進一步詳情，載於本招股章程附錄一會計師報告附註3.1。

與關聯方的交易

就本招股章程附錄一會計師報告「附註31關聯方交易」所載的關聯方交易而言，董事確認，該等交易乃按正常商業條款或提供予本集團的條款不遜於提供予獨立第三方者的條款進行，屬公平合理並符合股東的整體利益。於2019年6月30日的來自關聯方的非貿易應收款項結餘已隨後分別於2019年7月31日及2019年12月20日結清。

主要財務比率

下表載列我們於各所示年度／期間及各所示日期的主要財務比率：

	截至12月31日止年度			截至2019年
	2016年	2017年	2018年	6月30日 止六個月
毛利率(%) ⁽¹⁾	9.9%	10.8%	11.4%	11.6%
純利率(%) ⁽²⁾	3.7%	4.5%	4.2%	2.2%
股本回報率(%) ⁽³⁾	19.4%	17.6%	14.8%	不適用
總資產回報率(%) ⁽⁴⁾	4.0%	4.5%	4.4%	不適用
利息償付率 ⁽⁵⁾	15.1	10.5	9.2	5.5

財務資料

	於12月31日			於2019年
	2016年	2017年	2018年	6月30日
流動比率 ⁽⁶⁾	1.16	1.29	1.33	1.38
資產負債比率(%) ⁽⁷⁾	34.4%	43.1%	37.1%	39.0%
債務淨額對股本比率(%) ⁽⁸⁾	不適用	27.9%	17.4%	27.4%

附註：

- (1) 毛利率乃按年度／期間的毛利除以相關年度／期間的收益再乘以100%計算。有關毛利率的更多詳情，請參閱本節「過往經營業績回顧」。
- (2) 純利率乃按年度／期間的溢利及全面收益總額除以相關年度／期間的收益再乘以100%計算。有關純利率的更多詳情，請參閱本節「過往經營業績回顧」。
- (3) 股本回報率乃按本公司擁有人應佔年內溢利及全面收益總額除以相關年度本公司的股權（按相關年度股權的年初及年末結餘之和除以2計算）再乘以100%計算。
- (4) 總資產回報率乃按本公司擁有人應佔年內溢利及全面收益總額除以相關年度本公司的總資產（按相關年度的總資產的年初及年末結餘之和除以2計算）再乘以100%計算。
- (5) 利息償付率乃按年度／期間的經營溢利除以相關年度／期間的融資成本計算。
- (6) 流動比率乃按相關日期的流動資產除以流動負債計算。
- (7) 資產負債比率乃按於相關日期的銀行及其他借款以及租賃負債總額除以相關日期的股東應佔權益再乘以100%計算。
- (8) 債務淨額對股本比率乃按各日期的債務淨額（即銀行及其他借款以及租賃負債總額扣除現金及現金等價物）除以各日期的股東應佔權益計算。

股本回報率

截至2016年、2017年及2018年12月31日止年度，我們的股本回報率分別為19.4%、17.6%及14.8%。於往績記錄期間，股本回報率減少乃主要由於淨利潤增長率較股本增速為低，此乃由於客戶延期支付大型項目款項予本集團從而使我們預先投資其他項目的能力受限所致。此後，我們實施一項政策以提高應收款項的收款效率。

總資產回報率

截至2018年12月31日止三個年度，我們的總資產回報率分別維持穩定在4.0%、4.5%及4.4%。

利息償付率

截至2018年12月31日止三個年度及截至2019年6月30日止六個月，我們的利息償付率分別為15.1、10.5、9.2及5.5，乃由於2017年、2018年及2019年的借款增加所致。我們截至2019年6月30日止六個月的利息償付率下降乃主要由於非經常性上市費用所致。經調整利息償付率將為7.2，與2018年可資比較期間的利息償付率6.5一致。

流動比率

於2016年、2017年及2018年12月31日以及2019年6月30日，我們的流動比率分別為1.16、1.29、1.33及1.38。

資產負債比率

於2016年、2017年及2018年12月31日，我們的資產負債比率分別為34.4%、43.1%及37.1%，乃由於2017年借款增加及2018年保留盈利增加所致。於2019年6月30日，我們的資產負債比率維持相對穩定，為39.0%。

債務淨額對股本比率

我們於2016年12月31日持有手頭現金淨額。於2017年及2018年12月31日，我們的債務淨額對股本比率分別為27.9%及17.4%，乃由於2017年借款增加及2018年現金增加所致。我們的債務淨額對股本比率其後增加至27.4%，主要由於2019年6月30日的現金減少所致。

重大不利變動

董事確認，截至最後實際可行日期，我們的財務或貿易狀況或前景自2019年6月30日以來並無重大不利變動，且自2019年6月30日以來並無發生將對本招股章程附錄一會計師報告所載之綜合財務報表之資料造成重大影響之事件，惟本招股章程另有披露者除外。

財務資料

近期發展及重大不利變動

於往績記錄期間後及直至最後實際可行日期，我們已訂立合共206份合約，總合約價值（含稅）為人民幣926.3百萬元。有關合約價值（含稅）超過人民幣40.0百萬元的合約資料如下：

排名	位置	開工日期 /		合約價值 (含稅) (人民幣 百萬元)	截至2019年	截至2020年	項目類型
		預計開工日期	預計完成日期 ⁽¹⁾		12月31日 止年度的 預期收益 (不含稅) (人民幣 百萬元)	12月31日 止年度的 預期收益 (不含稅) (人民幣 百萬元)	
1.	中國四川省資陽市	2020年2月	2020年12月	90.0	-	82.6	住宅樓宇
2.	中國重慶市、四川省、 廣西省、雲南省、 貴州省	2020年1月	2020年12月	80.0	-	73.4	住宅樓宇
3.	中國廣東省深圳及汕尾	2020年2月	2020年6月	69.9	-	64.1	商業樓宇
4.	中國四川省成都市	2019年8月	2020年12月	45.7	23.6	18.3	住宅樓宇

附註：

- (1) 完成一項工程所需的實際時間可能與施工期大有不同。

於最後實際可行日期，我們已結清貿易應收款項人民幣113.1百萬元，佔於2019年6月30日尚未償還結餘13.1%。

董事確認，除上文所披露者外，我們的財務及業務狀況自2019年6月30日以來及直至最後實際可行日期並無經歷任何重大不利變動。並無事項將對本招股章程附錄一會計師報告內所示的資料產生重大影響。

上市開支

根據指示性發售價範圍的中位數計算，估計上市開支總額將為人民幣43.0百萬元，其中人民幣14.7百萬元與向公眾發行新股份直接相關，並將列賬為自權益扣除。於往績記錄期間，約人民幣14.6百萬元自損益扣除，而餘下人民幣13.7百萬元其後將於往績記錄期間支銷。

股息

自本集團成立起及直至最後實際可行日期，概無向股東宣派或分派股息。

於最後實際可行日期，我們並無任何固定股息政策且並無任何預定派息比率。董事會酌情決定分派股息。本公司宣派任何末期股息亦須待股東於股東大會上批准後方可作實。董事可於考慮我們的營運及盈利、資本需求及盈餘、一般財務狀況、合同限制、資本支出及未來發展需求、股東利益以及彼等當時可能視為相關的其他因素後建議於日後派付股息。股息的任何宣派及派付以及金額須受組織章程文件、任何適用法律及法規（包括《開曼公司法》）所規限。

概不保證我們將於全球發售完成後宣派或分派任何股息。於任何既定年度未作分派的任何可分派溢利將被保留，並用於往後年度的分派。倘將溢利作為股息分派，有關部分的溢利將不可用作再投資於我們的業務。

根據《中國公司法》及我們的組織章程細則，我們僅會在作出下述分配後以除稅後溢利派付股息：

- 彌補累計虧損（如有）；
- 將相當於本公司除稅後溢利的10%撥歸法定公積金；及
- 將經過股東大會上股東批准的款項（如有）撥歸任意公積金。

財務資料

當法定公積金達到並維持於註冊資本的50%或以上時，無須再提撥款項金。本集團僅可以根據中國公認會計準則或香港財務報告準則釐定的除稅後溢利（以較低者為準）提撥上述款項和派付股息。

本集團所有股東就以股票或現金形式作出的股息及分派均享有同等權利。

可分派儲備

於2019年6月30日，我們並無擁有可分派予股東的可分派儲備。

未經審計備考經調整有形資產淨值

以下為根據上市規則第4.29條編製的本集團未經審計備考經調整有形資產淨值表（僅供說明用），載於下文旨在說明全球發售對本公司擁有人於2019年6月30日應佔本集團綜合有形資產淨值的影響，猶如全球發售已於該日發生。

編製未經審計備考經調整有形資產淨值表，僅作說明用途，且基於其假設性質，未必能夠真實反映於2019年6月30日或全球發售後的任何未來日期的本集團的綜合有形資產淨值。

	於2019年 6月30日 本公司擁有人 應佔本集團 未經審計 經審計綜合有形 資產淨值 ⁽¹⁾ (人民幣百萬元)	全球發售估計 所得款項淨額 ⁽²⁾ (人民幣百萬元)	於2019年 6月30日 本公司擁有人 應佔本集團 未經審計 備考經調整綜合 有形資產淨值 (人民幣百萬元)	每股未經審計備考經 調整有形資產淨值 ⁽³⁾⁽⁴⁾ (人民幣元)	(港元)
按發售價每股股份					
1.06港元計算	448.7	108.4	557.1	0.94	1.09
按發售價每股股份					
1.37港元計算	448.7	145.9	594.6	1.00	1.16

附註

- (1) 於2019年6月30日本公司擁有人應佔經審計綜合有形資產淨值乃摘錄自本招股章程附錄一所載會計師報告，乃根據於2019年6月30日本公司擁有人應佔本集團經審計綜合資產淨值約人民幣449.7百萬元計算，已就無形資產約人民幣0.9百萬元作出調整。
- (2) 估計全球發售所得款項淨額乃按148,500,000股發售股份及指示性發售價每股股份1.06港元及每股股份1.37港元（即指示性發售價範圍的最低及最高值）計算，並經扣除包銷費用及其他相關開支（不包括已於往績記錄期間內於綜合全面收益表內確認的約人民幣14.6百萬元）。
- (3) 每股未經審計備考有形資產淨值乃經作出上段所述的調整及根據594,000,000股已發行股份（假設資本化發行及全球發售已於2019年6月30日完成）的基準而計算得出，惟不計及因超額配股權獲行使而將予發行的任何股份或本公司根據招股章程「股本」所述一般授權而可能發行或購回的任何股份。
- (4) 就本未經審計備考經調整有形資產淨值而言，如招股章程「有關本招股章程及全球發售的資料」所載，以人民幣列賬的結餘按匯率人民幣0.86元兌1.00港元兌換為港元。概不表示任何人民幣金額已經、能夠或可能按該匯率兌換為港元，反之亦然。

市場風險定量及定性披露

我們面臨如下多種類型的市場風險：

市場風險

外匯風險

外匯風險指因外匯匯率變動而導致金融工具價值波動的風險。

本集團附屬公司主要在中國營運，大部分交易以人民幣結算。外匯匯率風險於確認以並非實體功能貨幣的貨幣計值的金融資產及負債時產生。

於2016年、2017年及2018年12月31日以及2019年6月30日，本集團中國附屬公司的金融資產及負債主要以人民幣計值。因此，管理層認為外匯風險對本集團而言並不重大。

現金流量利率風險

由於若干銀行存款及借款按浮動利率計息，故本集團面臨現金流量利率風險。

信貸風險

本集團面臨與其銀行現金、受限制現金、應收票據、貿易應收款項及應收質保金、合約資產、按金及其他應收款項以及應收關聯方款項有關的信貸風險。本集團最大信貸風險承擔為該等金融資產的賬面值。

本集團預期不會存在與銀行現金及受限制現金有關的重大信貸風險，原因是其均存放於信譽良好的金融機構內。管理層預期不會因該等對手方違約而產生任何重大虧損。

本集團於初始確認資產時考慮違約的可能性，及按持續基準考慮信貸風險於各報告期間是否會顯著增加。為評估信貸風險是否會顯著增加，本集團將資產於報告日期發生違約的風險與於初始確認時發生違約的風險進行比較。我們會考慮可得合理及具支持性的前瞻性資料。

流動資金風險

本集團的政策為定期監察現時及預期的流動資金需求及其對債務契諾的遵守情況，以確保維持充足的現金儲備，以及足夠的銀行及其他金融機構非承諾資金額度，以滿足我們短期及長期的流動資金需求。

管理層致力收緊其給予客戶的信貸期，並盡一切可能辦法加快收回應收賬款，從而維持充足的現金以償還其債務。同時，本集團持續通過不同的財務融通探索我們可使用的資金，以維持充足的資金靈活性。本集團緊密監察其政策以維持充足的現金流及確保其有效性。管理層認為，鑒於本集團有充足的非承諾信貸額度以撥資其營運，故並無重大的流動資金風險。

收取尚未收回合約金額

於往績記錄期間，本集團有多項與信貸風險有關的控制政策。我們的會計及財務部門將編製顯示逾期應收款項的表格並要求我們的銷售及市場推廣以及項目團隊跟進有關客戶。然而，並無會計及財務團隊檢查及管理逾期應收款項以及項目團隊與我們客戶聯絡的指定計劃表。

財務資料

就此而言，自2019年3月，本集團已制訂一套信貸控制政策及設立由副總經理、項目管理團隊主管及我們的項目管理團隊兩名員工組成的委員會，負責收取尚未收回合約金額，從而改進我們的信貸控制程序及管理有關風險。下表概述本集團將就客戶尚未支付款項展開的部分主要程序：

項目竣工後到期

尚未支付金額的期限

程序

6個月	項目管理團隊及主管項目經理就客戶的減值風險進行評估
1年	委員會將參與監察及牽頭向相關客戶收取尚未收回合約金額
1年以上	委員會將根據對客戶的個別評估考慮可收回性風險 ⁽¹⁾ ，如有必要時委聘外部法律顧問以展開法律訴訟 ⁽²⁾

附註：

- (1) 香港財務報告準則第9號項下貿易應收款項減值虧損撥備乃基於過往事件、現時狀況及前瞻性資料，以評估貿易應收款項的預期信貸虧損。我們對不同客戶進行預期信貸虧損評級從而釐定虧損撥備，客戶則基於相同風險特徵進行分類，這僅為一種會計處理方式。有關評估應收款項的內部控制政策為我們如何監察有關應收款項的收回及識別收回該等應收款項時的風險。董事認為賬齡一年以下的應收款項的內部控制政策屬充足，原因是該行業應收款項賬齡通常較長（即應收款項為一年以上），賬齡較長的原因載於上文「貿易應收款項及未開單收益」。
- (2) 根據我們的內部政策，我們的法律部門將向未能結清款項的客戶寄發付款函。倘我們發出三次付款函後仍未有回復，我們將委聘外部法律顧問起訴。

除上述者外，我們的會計及財務部員工將就尚未收回合約金額按月及按季提交報告，以追蹤本集團應收款項的狀況。季度報告將由項目管理團隊主管、會計及財務部門主管審閱，並進行評估及向董事提供可實行的解決方案。

就國有企業及上市公司客戶而言，管理團隊將就該等尚未收回合約金額聯絡有關客戶，並實行付款計劃，以確保可收回應收款項。

就已竣工但須待驗工及／或計價後方向客戶開立發票的項目而言，項目管理團隊負責記錄無法或延遲驗工及／或計價的狀況及評估其原因。倘驗工及／或計價自項目竣工起計進行六個月以上，我們的合約部門及法律部門將共同牽頭開單及向相關客戶收取尚未收回合約金額。

收到竣工報告後，我們的項目管理團隊將開始要求客戶支付合約價值的餘額，並按月編製報告以監察付款狀況。倘客戶並無及時向我們開立發票或支付餘額，我們的管理團隊將因應情況聯絡客戶。倘我們多次要求均不獲回應，我們的法律部門將針對客戶展開法律訴訟。

自2019年第一季度實施信貸控制政策以來，項目管理團隊已嚴格遵守有關收回未償還合約價值的信貸控制政策。然而，因我們採取的措施導致收回應收款項的情況改善，就數量而言並不顯著，此乃主要由於我們需要時間培訓員工意識到政策及程序的重要性，及進一步培訓員工有效且高效地實施政策，這導致數量檢測有所延誤。然而，我們不斷收到正面回饋及還款計劃，我們將監察內部控制政策的實施並定期審閱政策及程序以確保其仍具效力。

透過對收回第一期進度款的分析，我們已維持有效的信貸控制政策。就根據與客戶訂立的合約條款逾期45日內延誤的項目而言，我們負責收回合約金額的委員會將積極與項目主管及客戶聯繫，有效簡化收回付款程序。就延誤逾45日的項目而言，我們的項目管理團隊主管以及會計及財務部門主管將評估項目的信貸風險，反映隨著款項到期客戶還款的能力及意向。所有有關事實及情況，包括過往付款詳情、業務關係年限及客戶類型（即國有企業、中國政府機關及公眾公司等），均會被考慮在內。

通過評估整個合約期間客戶的信貸風險承擔及與管理信貸風險承擔有關的商業慣例，我們可減少原材料及勞工投入，或甚至停止向客戶提供服務，直至收到付款為止。與此同時，該等項目現金流量的估計變動將於管理財務資料入賬並於制定其他潛在項目招標預算計劃時納入考慮之中。

董事確認，於往績記錄期間，我們並無經歷收回第一期進度款或其他進度款的任何影響本集團業務經營的重大延誤。

與2019年3月採納經改善政策前往績記錄期間已有的信貸控制政策相比，董事認為有四個主要方面將令本集團提升應收款項的可收回性：

- (i) *職責分工*：我們會計及財務部門、項目管理團隊、法律部門以及信貸控制委員會之間的職責分工明確；
- (ii) *程序改進*：員工須遵守的細化程序，尤其是就未償還款項與客戶進行聯絡的頻率、我們會計及財務部門的報告機制、與未償還金額有關的數據收集；
- (iii) *針對不同行業客戶的具體機制*：基於本集團經驗就收回不同行業客戶未償還款項定製的程序步驟；及
- (iv) *風險管理改進*：倘我們的客戶未能根據有關建築合約結清付款，本集團將開始對有關信貸風險進行評估。

基於上文所述，董事認為我們已維持有效的信貸控制政策及實行有效措施，以監察及減低流動資金及信貸風險。

董事進一步認為，由於我們於往績記錄期間遭遇現金流量錯配，因此有關信貸控制政策及措施亦有助於我們確保充足的營運資金。鑒於本集團的業務性質，項目初期，我們一般會在須支付一定的前期項目施工成本時產生現金流出淨額，因此，由於現金流出及現金流入存在時間錯配，我們必須於投標前審慎評估業務機會的初步資金需求。因此，我們經加強的信貸控制政策及措施將有助於我們(i)收回更多應收款項，從而擁有更充足的營運資金；及(ii)更好地評估客戶的相關信貸風險，從而使我們與具良好信譽的客戶有選擇性地及審慎地專注於項目。

未來計劃及所得款項用途

未來計劃

我們未來計劃的詳盡描述請見「業務－業務策略」。

所得款項用途

於行使超額配股權前並假設發售價為每股股份1.22港元（即建議發售價範圍每股股份1.06港元至1.37港元的中位數），扣除我們就全球發售已付及應付的包銷費用及估計總開支後，估計全球發售所得款項淨額約為131.1百萬港元。我們擬將該等所得款項淨額作以下用途：

- 約**61.2%**或**80.2**百萬港元（相當於約人民幣**69.0**百萬元）的全球發售所得款項淨額將用於為我們現有及預期項目的資本需求及現金流量撥資。

我們現有及預期項目的撥資詳情如下：

項目	預期項目動工日期／ 項目動工日期		預期項目完工	合約價值(含稅)	直至竣工我們將
					收取的預期 合約價值百分比
項目1	2019年3月		2020年3月	人民幣27.7百萬元	合約價值(含稅) 的85%
項目2	2019年6月		2020年2月	人民幣17.3百萬元	合約價值(含稅) 的80%
項目3	2020年3月		2020年5月	人民幣21.5百萬元	合約價值(含稅) 的85%
項目4	2019年11月		2020年9月	人民幣25.1百萬元	合約價值(含稅) 的75%
項目5	2019年9月		2020年4月	人民幣26.2百萬元	合約價值(含稅) 的80%
項目6	2019年10月		2020年5月	人民幣39.2百萬元	合約價值(含稅) 的80%
項目7	2019年11月		2021年3月	人民幣17.6百萬元	合約價值(含稅) 的80%

未來計劃及所得款項用途

項目	預期項目動工日期／ 項目動工日期		預期項目完工	合約價值(含稅)	直至竣工我們將
					收取的預期
					合約價值百分比
項目8	2019年5月		2020年4月	人民幣24.8百萬元	合約價值(含稅) 的65%
項目9	2019年5月		2020年4月	人民幣17.6百萬元	合約價值(含稅) 的65%
項目10	不適用		2020年9月	人民幣45.7百萬元	合約價值(含稅) 的70%
項目11	不適用		2020年9月	人民幣44.2百萬元	合約價值(含稅) 的70%

儘管該等項目已經動工建設或即將動工建設，但就多數項目而言，我們的客戶於項目竣工前僅會向本集團支付80%左右的款項，而我們須向供應商及勞務分包商支付所有費用。該進度款機制對本集團造成現金流量錯配，其預測金額載於下表。我們的董事確認，參與該等項目招標時，我們已充分考慮該等項目的營運資金需求，並已計入預算規劃之內。基於我們的內部營運資金產生及現有銀行貸款情況，我們的董事亦估計我們將有充足的營運資金為該等項目撥資，而毋須動用全球發售籌集的所得款項淨額。然而，目前，我們並不計劃用我們本身的營運資金進一步為該等項目撥資，而是使用全球發售所得款項淨額為該等項目撥資，原因是我們擬於無法及時取得外部融資時保有充足的營運資金承接更多及／或規模龐大的項目。截至2018年12月31日止年度，據董事於作出一切合理查詢後及基於一切可得資料所知，經考慮鑒於我們上市前的財務狀況，承接上述項目將會造成潛在現金流量錯配，進而對我們造成沉重的財務負擔後，本集團已拒絕了六個項目的招標邀請，每個項目的合約價值不低於人民幣30.0百萬元，合約價值總額為約人民幣441.0百萬元。於往績記錄期間，我們已承接202個項目，各自的合約價值(含稅)均超過人民幣10.0百萬元，其中16個項目的合約價值分別超過人民幣50.0百萬元。因此，董事認為倘我們的財務狀況得以改善，我們就有能力及經驗承接上述規模龐大的項目。展望未來，我們擬擴大我們於中國建築裝飾行業的營運及市場份額，使用上市所得款項淨額承接更多項目及／或規模龐大的項目將有助本集團推廣品牌及實現未來計劃。自2019年7月1日至最後實際可行日期，我們已獲授206個項目，總合約價值約人民幣926.3百萬元，其中23個項目的合約價值超過人民幣10.0百萬元。自2019年1月1日至最後實際可行日期獲授項目的平均合約價值為約

未來計劃及所得款項用途

人民幣4.1百萬元，高於截至2018年12月31日止三個年度各年的平均合約價值，分別為約人民幣2.8百萬元、人民幣2.8百萬元及人民幣3.5百萬元。此外，誠如以上所述，於往績記錄期間，我們已有承接多個合約價值分別超過人民幣10.0百萬元及人民幣50.0百萬元的規模龐大的項目的經驗。有鑒於此，董事認為，倘(i)我們可得財務資源能夠加強；及(ii)我們分公司的項目管理團隊以及銷售及市場推廣團隊能夠如下所述進行擴張，則我們將有更多機會參與規模龐大的項目及提升我們於其投標程序的競爭力。

下表載列項目1至項目11的預測現金流量錯配：

項目	2020年 第1季度	2020年 第2季度	2020年 第3季度	2020年 第4季度	2021年 第1季度	總計
	(人民幣百萬元)					
項目1	2.4	–	–	–	–	2.4
項目2	1.2	–	–	–	–	1.2
項目3	1.0	1.9	–	–	–	2.9
項目4	3.1	2.5	1.9	–	–	7.5
項目5	4.1	0.8	–	–	–	4.9
項目6	5.2	3.9	–	–	–	9.1
項目7	0.8	1.1	1.4	0.8	0.8	4.9
項目8	3.4	1.3	–	–	–	4.7
項目9	2.4	0.8	–	–	–	3.2
項目10	5.0	5.7	3.9	–	–	14.6
項目11	3.7	5.0	4.9	–	–	13.6
					總計	69.0

現金流量錯配要求的依據是(其中包括)：(i)項目計劃；(ii)基於規模類似的過往項目的合約價值與最後結算款之間的差額的潛在額外工作量；(iii)相關合約的支付條款；及(iv)給予供應商及分包商的支付進度款。

除上述項目需合共約人民幣69.0百萬元為該項目的現金流量錯配撥資外，於最後實際可行日期，我們已就13個建築項目提交標書，合約總值約達人民幣538.0百萬元，該等投標仍未有結果。於我們已提交標書的13個項目中，(i)有12個項目合約價值(含稅)超過人民幣10.0百萬元，其中四個項目合約價值為人民幣50.0百萬元或以上；及(ii)有五個商業樓宇項目、五個公共基建項目及三個住宅樓宇項目。此外，於最後實際可行日期，本集團擬就八個項目提交投標申請，

未來計劃及所得款項用途

各自的估計合約金額均超過人民幣50.0百萬元（視乎合約最終條款而定），所需的運營資金將以上市所得款項淨額撥支。該等項目涉及四個商業樓宇項目、一個住宅樓宇項目、一個工業樓宇項目及兩個公共基建項目。七個項目的估計合約總值約達人民幣829.6百萬元。因此，加上中國建築裝飾行業的預期增長、就收入而言我們相對較小的市場份額以及我們於往績記錄期間直至最後實際可行日期的業務增長等因素，我們的董事認為必然存在我們承接更多大型項目的市場需求，且因此我們需更多財務資源持續穩定擴張。進一步詳情，請參閱下文「上市的理由」。董事將密切監察上述項目的進度以及全球發售所得款項淨額，以評估我們的新增及／或潛在項目（如有），以不時確保不同項目的營運資金需求。

- 約8.1%或10.6百萬港元（相當於約人民幣9.1百萬元）的全球發售所得款項淨額將用於於2019年底前僱用更多項目經理及設計師，從而提升我們的服務能力及競爭力。

董事相信，我們的技術人員對建築裝飾行業的集體專業技術及知識連同我們的合資格僱員對我們的成功至關重要，使我們能夠抓住市場機會，制定有效的業務策略，評估及控制風險，實施管理計劃及提升我們的盈利能力。有關僱用詳情如下：

職位	招聘人數			職能	地點	經驗領域	薪金總額(人民幣百萬元)		
	2019年	2020年	2021年				2019年	2020年	2021年
主設計師	1	1	-	設計及研發	中國深圳	建築裝飾設計	-	0.6	0.6
高級設計師	1	1	-	設計及研發	中國深圳	建築裝飾設計	-	0.3	0.3
研發經理	1	-	-	設計及研發	中國深圳	建築裝飾研發	-	0.3	0.3
研發工程師	1	1	1	設計及研發	中國深圳	建築裝飾研發	-	0.4	0.6
工程部經理	1	1	-	設計及研發	中國深圳	工業運營	-	0.4	0.4
招標專員	1	1	2	銷售及市場推廣	中國深圳	建築裝飾招標	-	0.2	0.3
成本控制專員	1	2	3	採購	中國深圳	財務	-	0.3	0.8
信息科技經理	1	-	-	行政管理	中國深圳	計算機系統	-	0.3	0.3
信息科技工程師	1	1	1	行政管理	中國深圳	計算機系統	-	0.3	0.5
項目經理（一級 註冊建造師）	1	2	2	項目管理	中國深圳	建築裝飾 項目施工	-	0.7	1.2

- 約**20.9%**或**27.4**百萬港元（相當於約人民幣**23.6**百萬元）的全球發售所得款項淨額將用於提升我們在北京、天津、武漢、南京、重慶、杭州、貴陽及威海的現有分公司。提升現有分公司將著力於擴大辦公區域、增加員工人數及擴充各分公司的銷售團隊。

本集團擁有廣泛的客源，客戶一般包括國有企業、政府機關及機構、上市公司、外資企業及地產發展商。我們大部分的合約乃通過投標（包括公開招標及邀請投標）取得。就公開招標而言，我們一般透過公開可得的資料來源得悉有關招標，如政府採購網站、招標代理網站及公告以及私營界別客戶的官方網站通知，同時我們亦經常接獲經轉介或曾聘用我們的潛在客戶發出的投標邀請或報價查詢。根據我們的經驗，潛在項目客戶在向我們發出投標前通常會諮詢並調研，我們的銷售及市場推廣團隊能夠透過他們積極聯絡及跟進有關潛在客戶，獲取更多資料供我們評估，從而識別該等潛在機會。尤其就邀請投標而言，我們的銷售及市場推廣團隊透過行業知識分享及問題初步解決方案等多種客戶服務協助建立關係。該團隊多年來與潛在客戶建立了穩定的聯繫，以期尋求業務機會並及時了解最新行業資料，確保我們在任何投標機會及其他相關資料方面都能領先競爭對手。我們的銷售及市場推廣團隊收集資料及與客戶的緊密聯繫有助於本集團籌備競標並為我們應對客戶需求帶來競爭優勢。銷售及市場推廣團隊亦協助籌備競標，當中涉及市場研究、成本分析及人手調配等大量工作。此外，我們的銷售及市場推廣團隊亦為我們與潛在客戶聯繫的主要紐帶，向客戶提供客戶規劃服務、與客戶溝通建築項目進度，以有效且高效的方式更好了解他們對施工現場的需求、施工過程中響應客戶需求及問詢以及項目竣工後續事宜等客戶服務。我們地方分公司的銷售人員亦能幫助我們維繫與客戶的密切關係，從而令客戶委聘我們參與另一項目或向我們轉介其他潛在客戶。因此，我們的董事認為我們的銷售及市場推廣團隊，尤其是我們分公司的銷售人員在(i)與有關各方進一步協商投標細節，為我們甄選潛在投標；(ii)執行項目；及(iii)維持後續關係方面發揮了巨大作用。截至2018年12月31日止三個年度及截至2019年6月30日止六個月，我們參與多個項目的中標率分別為41.0%、43.7%、45.4%及47.5%。截至2018年12月31日止三個年度各年及截至2019年6月30日止六個月，我們邀請投標的中標率分別為79.5%、87.4%、89.5%及73.1%，高於公開招標，部分是由於我們銷售及市場推廣團隊的努力所致。此外，一旦識別潛在項目，我們會籌組投標團隊評估該機會，審核我們是否有足夠人手進行項目、從風險管理角度評估我們是否具備足夠資金承接項目以及釐定預期回報率。進一步詳情，請參

閱「業務－我們的業務營運－項目流程」。董事認為，我們的往績記錄（尤其是我們於往績記錄期間的業務增長）、邀請投標的中標率相對較高及廣泛的客源，乃是我們遍及全國的廣泛銷售及市場推廣網絡努力的結果。於截至2018年12月31日止三個年度各年及截至2019年6月30日止六個月，我們總部及分公司為本集團分別取得295、306、291及136份建築合約，於相應期間，邀請投標總合約價值分別為人民幣499.4百萬元、人民幣791.2百萬元、人民幣1,238.7百萬元及人民幣453.8百萬元。此外，我們的分公司銷售及市場推廣團隊為本集團分別取得163、171、116及43份建築合約，涵蓋所有樓宇及物業類型（即工業樓宇、公共基建、商業樓宇及住宅樓宇），於相應期間，公開招標及邀請投標總合約價值分別為人民幣537.3百萬元、人民幣592.9百萬元、人民幣617.0百萬元及人民幣243.0百萬元。該等建築合約主要來自不同行業的新老客戶，包括政府部門及機構、上市公司、外資企業及物業開發商。眾多老客戶與本集團建立的業務關係長達一至六年。因此，董事相信拓展我們分公司的銷售及市場推廣團隊，將令我們得以(i)更好地識別當地的潛在投標及項目以及取得最新的市場信息及行業資料；(ii)更積極響應我們客戶於項目各個階段的需求及問詢而為我們當地現有及潛在客戶提供更優質的客戶服務並因而維持密切關係；及(iii)有更充足的人力協助招標進程以期日後參與更多大型項目的招標及承接更多大型項目。這將提高我們贏得項目的能力，從而增加我們的收益。

根據弗若斯特沙利文報告，建築裝飾市場高度分散且區域化明顯，市場參與者通常會表現出強烈的區域關注並維持彼等於特定區域及省份的市場份額。因此，市場參與者必需設立區域分公司，以識別潛在項目及招標信息，擴大彼等於特定區域及省份的市場份額。2014年至2018年，現有分公司所在的八個城市的建築業總產值錄得整體增長，由2014年的約人民幣51,508億元增加至2018年的人民幣67,996億元，複合年增長率約為7.2%。2019年至2023年，預期該八個城市的建築業產值將進一步增長，複合年增長率約為7.0%，高於同期中國建築業整體總產值（預期為5.0%）。未來，預期我們分公司的銷售及市場推廣團隊將增加其於本集團銷售及市場推廣職能當中的比重，以確保擁有足夠資源把握該等城市的預期增長。預期到(i)中國建築行業的產出值會增加（如弗若斯特沙利文所預期）；(ii)本集團可能物色更多具有較高合約價值的投標機會並隨後籌備競標；及(iii)本集團日後在建築工地及分公司將服務的客戶數量會增加，董事認為我們銷售及市場推廣團隊的現有人力，尤其是分公司，將無法及時為客戶提供充

未來計劃及所得款項用途

足協助。尤其是，具有較高合約金額的建築項目一般更為複雜及／或涉及更廣區域，且我們的銷售及市場推廣團隊將須與客戶頻繁聯絡，更為密切地監察項目進度。此外，由於（其中包括）：(i)本集團的戰略發展需要；(ii)本集團過往於相關司法權區的表现；及(iii)相關司法權區的發展，我們預期將提升現有分公司。資金需求乃根據（其中包括）(i)員工人數及薪酬；及(ii)租金及裝修費計算。

員工人數增加及其他僱員資料明細如下：

分公司	員工增加數目	新聘員工預期職位	新聘員工預期月薪
北京分公司	7	副總經理及經理	人民幣30,000元至 人民幣40,000元
天津分公司	6	經理	人民幣20,000元至 人民幣30,000元
武漢分公司	7	總經理及經理	人民幣20,000元至 人民幣30,000元
南京分公司	5	副總經理及經理	人民幣20,000元至 人民幣30,000元
重慶分公司	4	副總經理及業務經理	人民幣30,000元至 人民幣40,000元
杭州分公司	5	副總經理及經理	人民幣20,000元至 人民幣30,000元
貴陽分公司	4	副總經理及經理	人民幣20,000元至 人民幣30,000元
威海分公司	4	副總經理及經理	人民幣20,000元至 人民幣30,000元

未來計劃及所得款項用途

按對本集團發展的重要性計，提升現有分公司的支出明細載列如下：

	提升分公司開支明細		施工規劃						總計
			2019年	2020年	2020年	2020年	2020年	2021年	
	月租開支	裝修費用	第4季度	第1季度	第2季度	第3季度	第4季度	第1季度	
		(人民幣)		(人民幣百萬元)					
提升北京分公司	60,000	600,000	0.8	0.7	0.7	0.7	0.7	0.7	4.3
提升天津分公司	42,000	600,000	0.8	0.5	0.5	0.5	0.5	0.5	3.3
提升武漢分公司	36,000	600,000	0.8	0.5	0.5	0.5	0.5	0.5	3.3
提升南京分公司	36,000	600,000	0.8	0.4	0.4	0.4	0.4	0.4	2.8
提升重慶分公司	42,000	600,000	0.1	0.5	1.0	0.5	0.4	0.4	2.0
提升杭州分公司	42,000	600,000	0.1	1.0	0.5	0.5	0.5	0.5	2.6
提升貴陽分公司	36,000	600,000	0.1	1.0	0.4	0.4	0.4	0.4	2.3
提升威海分公司	18,000	600,000	-	0.9	0.3	0.3	0.3	0.3	2.1
總計	312,000	4,800,000	3.5	5.5	4.3	3.8	3.7	3.7	23.6

- 約**9.8%**或**12.9**百萬港元（相當於約人民幣**11.1**百萬元）的全球發售所得款項淨額將用作營運資金及一般企業用途。

倘發售價設定為指示性發售價範圍的最低位，假設並無行使超額配股權，則全球發售所得款項淨額將減少至約107.4百萬港元。在此情況下，我們將按比例減少擬分配至上述用途的所得款項淨額。

倘發售價設定為指示性發售價範圍的最高位，假設並無行使超額配股權，則全球發售所得款項淨額將增加至約153.4百萬港元。在此情況下，我們擬將額外所得款項用於潛在項目。

未來計劃及所得款項用途

倘超額配股權獲悉數行使，假設發售價為每股股份1.22港元（即指示性發售價範圍的中位數），則全球發售所得款項淨額將增加至約150.9百萬港元。倘發售價設定為指示性發售價範圍的最高位或最低位，則全球發售所得款項淨額（包括行使超額配股權所得款項）將分別增加或減少至約176.5百萬港元或123.5百萬港元。在此情況下，我們擬按比例將全球發售所得款項淨額用於上述用途及將額外所得款項用於潛在項目。

倘全球發售的所得款項淨額並未立即用作上述用途，則在有關法律及法規許可的情況下，我們擬將該等所得款項淨額存入持牌銀行及／或金融機構的計息銀行賬戶。

上述建議所得款項用途如有任何重大變動，我們將刊發適當公佈。

上市的理由

我們將繼續主動物色建築裝飾行業商機，以實現業務可持續增長，進一步鞏固我們於中國建築裝飾行業的地位及增加長期股東價值。

根據弗若斯特沙利文報告，中國經濟穩定增長、房地產及基建行業預期增長及政府加大投資扶持（尤其是中國建築裝飾協會頒佈的建築裝飾行業「十三五」發展規劃綱要）及每隔幾年進行建築裝飾翻新及升級工程的需要，將繼續推動中國建築裝飾行業的發展及增長。根據弗若斯特沙利文報告，以收益計，中國公共建築裝飾市場規模自2014年至2018年按複合年增長率6.5%持續可觀增長，並預期自2019年至2023年按複合年增長率4.8%進一步擴展。由於中國建築裝飾行業持續演化成成熟，我們相信日後我們將有機會擴闊業務營運。

鑑於行業預期增長，我們擬透過承接更多更大規模項目積極培養新商機。經考慮我們於2017年僅獲得0.03%的相對較小市場份額（以收益計），以及更重要的我們於往績記錄期間及截至最後實際可行日期的業務增長，董事認為我們將獲得大量商機及增長動力，增加市場份額及滿足服務需求。

未來計劃及所得款項用途

於往績記錄期間，我們於收益及毛利方面錄得可觀的業務增長。截至2018年12月31日止三個年度，我們分別錄得收益人民幣1,245.9百萬元、人民幣1,266.8百萬元及人民幣1,440.8百萬元，而毛利分別為人民幣123.7百萬元、人民幣137.3百萬元及人民幣163.7百萬元。進一步詳情，請見本招股章程「財務資料－過往經營業績概覽」。

此外，截至2018年12月31日止三個年度及截至2019年6月30日止六個月，我們的投標中標率分別為41.0%、43.7%、45.4%及47.5%。因此，董事認為往績記錄期間我們的整體中標表現維持在理想水平。

基於前文所有內容，我們擬動用全球發售所得款項淨額撥付我們的現有及預期項目、僱用更多項目經理及設計師，以及完善若干現有分公司。有關我們擬如何執行有關策略的詳情，請參閱上文「所得款項用途」。董事認為全球發售的所得款項淨額將有助於我們執行策略，進一步鞏固我們於整個建築裝飾行業的市場地位，理由如下。

滿足我們業務擴張的資金需求

我們的業務性質屬資本密集型

本集團的業務經營屬資本密集性質。鑒於本集團的業務性質，項目初期，我們一般會在須就所用原材料及消耗品支付前期項目施工成本、支付勞工薪酬、員工成本及所得稅時產生現金流出淨額。我們的客戶會根據項目施工時間表向我們付款。於往績記錄期間，本集團利用銀行融資及內部資源撥資該等前期成本。由於一般項目的現金流出及現金流入存在時間錯配，我們必須於投標前審慎評估業務機會的初步資金需求。我們亦會密切管理及監察營運資金及可動用銀行融資，以確保我們有足夠的財務資源實施項目。

於往績記錄期間，我們已承接多個合約價值（含稅）為人民幣10.0百萬元或以上的項目。截至2018年12月31日止三個年度及截至2019年6月30日止六個月訂立合約價值（含稅）為人民幣10.0百萬元或以上的項目合約數目分別為35份、33份、40份及21份。由於所承接的項目數量，我們於截至2017年12月31日止年度及截至2019年6月30日止六個月分別錄得經營所用現金流出人民幣163.0百萬元及人民幣32.5百萬元。

未來計劃及所得款項用途

為配合我們進一步把握持續擴展的中國裝飾市場的目標，我們預期須投入額外的財務資源作為初步資金投資於未來項目。因此，我們擬動用部分全球發售所得款項淨額以撥付現有及未來建築裝飾項目（作為擴展策略的一部分）所涉及的營運成本。

增加人力提升服務能力及競爭力

我們於2017年設立一個專注於設計及安裝建築自動化系統的部門。因此，我們相信，該項服務可配合我們的建築裝飾服務，而鑒於我們在項目設計過程中大量參與這些服務，我們已佔據有利位置擴充至此領域。我們擬動用部分全球發售所得款項淨額聘請額外項目經理、設計師及研發人員。

資金需求

(i) 擴張限制

根據弗若斯特沙利文，建築裝飾行業為資本密集型行業。擁有更多營運資金令我們能夠提升本公司的整體競爭力，包括但不限於(a)滿足更多項目營運資金不匹配的能力；及(b)以較為遜色的條款（包括但不限於向本公司支付較少預付款項、向供應商及／或分包商支付較多預付款、較少進度款）競爭利潤率較高的項目的能力。

基於本集團於2019年10月31日的手頭現金及未動用銀行融資（不包括未動用擔保函）人民幣91.4百萬元、我們於往績記錄期間的財務表現及建築裝飾行業的性質，董事認為手頭營運資金不足以應付進一步擴張。

(ii) 重續銀行融資的困難

現有銀行融資由控股股東及本公司主要管理層擔保。然而，為追求長遠發展及業務增長，本集團若作為非上市公司（尤其如我們一樣並無重大固定資產可予抵押以獲取銀行融資的公司），將難以在不依賴控股股東及本公司主要管理層的情況下自行融資及重續銀行融資。另一方面，董事認為，上市不應被視為一次性集資行動，而應被視為本集團透過就未來資本籌集及機構融資行為建立上市平台，從而進一步推動其長期發展及業務增長的重要舉措。因此，董事認為，於評估本公司尋求上市的商業理據時

應優先考慮本集團的長期利益及發展，而不是僅關注一次性上市開支或全球發售將籌集的所得款項淨額。於上市後，本集團亦將接觸到相較私人公司更廣泛的融資渠道，這將為本集團帶來長遠利益。

選擇資本融資的商業理據

董事認為，全球發售將提升我們於客戶及供應商的品牌知名度及形象，有助我們進一步發展客戶及供應商基礎，使我們獲得客戶好評。作為一間上市公司，考慮到就運營及擴張籌集必要資金的額外途徑，由於財務披露更透明、相關法規監管更嚴格、內部控制及企業管治系統較完善及財務穩定性較高，潛在客戶及供應商更願意與我們開展業務。

董事相信，於上市後，我們在潛在及現有客戶眼中的公眾形象將會進一步提升，這將增加我們贏得投標的機會及使得彼等相較其他非上市競爭對手的服務，更願意選用我們的服務。此外，我們相信，本公司將能夠更有效地挽留現有員工及招聘潛在人才，提升我們於中國建築裝飾行業的服務水平。

借助有關上市地位及作為我們策略的一部分，我們擬提升現有分公司，包括（其中包括）增加員工人數及擴充我們的銷售團隊。董事認為，我們將能夠發掘新業務夥伴及更好地識別潛在投標，從而提升我們的項目組合。

除推廣本集團品牌外，董事相信，於上市後經擴大股本基數將提高本集團承擔欠付金融機構的債務的能力，以尋求合約金額龐大的大型項目，與本集團擴大業務經營及進一步搶佔業內市場佔有率的計劃保持一致。

董事亦認為股權融資將讓本集團能更靈活地因應市況變動調整資金結構，使我們得以更好地維護股份價值。僅依賴債務融資將令本集團因不可預見的經濟環境而面臨利率波動及銀行就銀行融資要求提早還款的風險。

香港包銷商

富強證券有限公司

滙富金融服務有限公司

鴻昇證券有限公司

滙生證券有限公司

包銷安排及開支

香港公開發售

香港包銷協議

根據香港包銷協議，本公司按本招股章程及申請表格所載條款及條件及在該等條款及條件的規限下，提呈發售14,852,000股香港發售股份，以供香港公眾人士認購。

待下列條件達成後：

- (a) 聯交所上市委員會批准本招股章程所述已發行股份及將予發行的股份上市及買賣，且有關上市及批准隨後並無撤回；及
- (b) 香港包銷協議所載的若干其他條件（包括但不限於我們與獨家全球協調人（為其本身及代表其他包銷商）協定的發售價），

香港包銷商已各自但非共同地同意按本招股章程、申請表格及香港包銷協議所載條款及條件，認購或促使認購人認購香港公開發售項下提呈而並未獲承購的香港發售股份。倘我們與獨家全球協調人（為其本身及代表其他香港包銷商）因故未能協定發售價，則全球發售將不會進行，並告失效。

香港包銷協議須待國際包銷協議簽訂、成為無條件後且尚未被終止時方可作實。

終止理由

倘於上市日期上午八時正或之前發生下列任何事件，則獨家全球協調人（為其本身及代表其他香港包銷商）可向本公司發出書面通知即時終止香港包銷商認購或促使認購人認購香港發售股份的責任：

- (a) 倘獨家全球協調人得悉以下事件：
- (i) 本公司或代表本公司就全球發售發佈或使用的本招股章程及申請表格及／或任何通告、公告、廣告、通訊或其他文件（包括其任何增補或修訂）（統稱「**相關文件**」）內所載的任何陳述，在發佈時在任何方面為或已變為失實、不正確或具誤導或欺詐成份，或任何相關文件所表達的任何預測、意見表達、意向或預計，按獨家全球協調人（為其本身及代表其他香港包銷商）全權絕對認為，整體上屬不公平及不誠實且並非按合理假設作出；或
 - (ii) 發生或發現任何事宜，倘於緊接相關文件刊發的相關日期前會或可能發生或被發現，會因而構成遺漏；或
 - (iii) 香港包銷協議或國際包銷協議任何訂約方應承擔或將承擔的任何責任（在各情況下，包銷商所需承擔的責任除外）遭任何違反；或
 - (iv) 任何事件、行為或遺漏導致或可能導致本公司、執行董事及控股股東（「**保證人**」）任何一方須根據香港包銷協議或國際包銷協議所作出的彌償保證承擔任何責任；或
 - (v) 本集團任何成員公司（「**集團公司**」）資產、負債、整體事務、管理、業務前景、股東權益、利潤、虧損、經營業績、情況或狀況（財務、貿易或其他方面）或表現在任何重大方面的任何變動或涉及上述事項潛在不利變動的發展；或

- (vi) 香港包銷協議所載條款中保證人各自作出的任何聲明、保證、協議及承諾遭任何違反，或導致該等聲明、保證、協議及承諾在任何重大方面失實或不正確的任何事件或情況；或
- (vii) 聯交所上市委員會於上市日期或之前拒絕或不予批准或限制（惟根據慣常情況則除外）股份（包括因超額配股權獲行使而可能發行的任何額外股份）上市及買賣，或授出有關批准但於其後撤回、限制（惟根據慣常情況則除外）或保留有關批准；或
- (viii) 本公司撤回任何相關文件或全球發售；或
- (ix) 任何人士（香港包銷商除外）已撤回或嘗試撤回就名列任何發售文件或刊發任何發售文件而發出的同意書；或
- (x) 提出呈請或頒令任何集團公司清盤或清算，或任何集團公司與其債權人達成任何債務重整協議或安排或訂立債務償還計劃，或通過將任何集團公司清盤的決議案，或就委任臨時清盤人、接管人或管理人接管任何集團公司的全部或部分資產或業務或任何集團公司發生任何類似事項；或
- (xi) 任何相關司法權區的任何機關或政治團體或組織已開始對本招股章程「董事及高級管理層」一節所載任何本集團董事及高級管理層人員進行任何調查或採取其他行動，或已宣佈有意對彼等進行任何調查或採取其他行動；或
- (xii) 獨家全球協調人（為其本身及代表其他香港包銷商）於國際包銷協議訂立時絕對認為屬重大的累計投標程序中的部分訂單，或任何基礎投資者於其簽署該等協議後作出的投資承擔遭撤回、終止或取消，而獨家全球協調人全權及絕對酌情認為此會令進行全球發售變得不明智、不適宜或不切實可行；或

(xiii) 任何集團公司蒙受獨家全球協調人（為其本身及代表其他包銷商）全權酌情認為為重大的任何損失或損害（不論其原因，亦不論有否就此投保或對任何人士提出申索）；或

(b) 下列事件發展、發生、存在或生效：

(i) 並非包銷商能合理控制的任何地方、全國、地區、國際事件或情況，或連串事件或情況（包括但不限於任何政府行動或任何法庭頒令、罷工、災禍、危機、停工、火災、爆炸、水災、內亂、戰爭、敵對行動爆發或升級（無論有否宣戰）、天災、恐怖活動、宣佈地方、地區、全國或國際進入緊急狀態、暴亂、騷亂、經濟制裁、爆發疾病、流行病或傳染病（包括但不限於急性呼吸系統感染綜合症、禽流感（H5N1）、豬流感（H1N1）、中東呼吸綜合症或相關或變種疾病）或運輸中斷或延後進行）；或

(ii) 涉及任何地方、地區、全國、國際、金融、經濟、政治、軍事、工業、財政、法律監管、貨幣、信貸或市場狀況（包括但不限於股票及債券市場、貨幣及外匯市場、銀行同業市場及信貸市場的情況）的任何變動或涉及上述任何事項的潛在變動發展，或可能導致出現上述任何事項的任何變動或涉及上述任何事項的潛在變動發展的任何事件或情況或連串事件或情況；或

(iii) 於聯交所、紐約證券交易所、倫敦證券交易所、納斯達克全球交易市場、上海證券交易所、深圳證券交易所及東京證券交易所證券買賣的任何全面停止、中止或限制（包括但不限於實行或規定任何最低或最高價格限制或價格範圍）；或

(iv) 於各情況下，在或對香港、中國、美國、開曼群島、歐盟（或其任何成員國）或與任何集團公司或全球發售有關的任何其他司法權區（「特定司法權區」）構成影響的任何新法律、規則、法規、條例、規例、指引、意見、通知、通告、法令、判決、頒令或任何政府機關的裁定（「法律」）或現行法律出現任何變動或涉及潛在變動的發展，或出現任何事件或情況或連串事件或情況而可能導致任何法院或其他主管機關對現行法律的詮釋或應用出現任何變動或涉及潛在變動的發展；或

- (v) 在或對特定司法權區構成影響的商業銀行活動全面停止，或商業銀行活動、外匯買賣或證券交收或結算服務或程序或事宜中斷；或
- (vi) 由或對任何特定司法權區實施任何形式的直接或間接經濟制裁；或
- (vii) 在或對任何特定司法權區構成影響或對股份投資構成影響的稅項或外匯管制（或實施任何外匯管制）、匯率或外國投資法律（包括但不限於香港貨幣價值與美國貨幣價值掛鈎的制度的任何變動或港元或人民幣兌任何外國貨幣出現重大變動）的任何變動或涉及潛在變動的發展；或
- (viii) 本招股章程「風險因素」一節所載任何風險有任何變動、涉及潛在變動之發展或該等風險實際發生；或
- (ix) 任何第三方提出任何威脅或針對任何集團公司或任何保證人的訴訟或索償；或
- (x) 本招股章程「董事及高級管理層」一節所列本公司任何董事及高級管理人員被控以可起訴罪行或依法被禁止或因其他理由失去資格參與公司管理；或
- (xi) 本公司主席或行政總裁離職；或
- (xii) 任何政府、監管或政治團體或組織開展任何針對董事（以其身份）的行動，或任何政府、監管或政治團體或組織宣佈有意採取任何該等行動；或
- (xiii) 任何集團公司或任何董事違反上市規則、《公司條例》或適用於全球發售的任何其他法律；或
- (xiv) 以任何原因禁止本公司根據全球發售之條款配發、發行或銷售發售股份及／或超額配股股份；或

- (xv) 本招股章程及其他有關文件或全球發售的任何方面不符合上市規則或任何其他適用於全球發售的法律；或
- (xvi) 本公司根據公司（清盤及雜項條文）條例、上市規則或聯交所及／或證監會的任何規定或要求而刊發或須刊發本招股章程補充或修訂文件及／或與全球發售有關的任何其他文件；或
- (xvii) 任何債權人正當要求於到期日前償還或支付任何集團公司的債項或任何集團公司須承擔的任何債項，

而各自於各情況或整體情況下，獨家全球協調人（為其本身及代表其他香港包銷商）全權絕對認為：

- (a) 已經或現時或將會或可能或預期可能對本公司或本集團或任何集團公司資產、負債、業務、整體事務、管理、股東權益、利潤、虧損、經營業績、財務、貿易或其他狀態或狀況或前景或風險或對本公司任何現有或準股東（以其身份）產生不利影響；或
- (b) 已經或將會或可能已經或預期可能對全球發售能否順利進行、推銷或定價或香港公開發售申請認購踴躍程度或國際配售的踴躍程度產生不利影響；或
- (c) 導致或將會導致或可能導致預期履行或實行或進行香港包銷協議或全球發售的任何部分或推銷全球發售成為不明智、不適宜或不切實可行，或以其他方式導致上列事項中斷或延後進行；或
- (d) 已經或將會或可能導致香港包銷協議任何部分（包括包銷）未能根據其條款履行或阻礙根據全球發售或有關包銷處理申請及／或付款。

根據上市規則向聯交所作出的承諾

由本公司作出

我們已向聯交所作出承諾，於上市日期起計六個月內，我們不會發行任何額外股份或可轉換為本公司股本證券的證券（不論該類證券是否已上市）或訂立任何協議以發行任何股份或證券（不論該股份發行是否於上市日期起六個月內完成），惟上市規則第10.08條規定的若干情況除外。

由控股股東作出

根據上市規則第10.07條，各控股股東已向我們及聯交所承諾，除根據全球發售、超額配股權或借股協議外，其不會：

- (a) 於本招股章程披露其於本公司股權之日起至自上市日期起計滿六個月之日止期間，出售或訂立任何協議出售本招股章程所列由其實益擁有的本公司任何證券（「**相關股份**」），或以其他方式就該等證券設立任何購股權、權利、權益或產權負擔；或
- (b) 倘於緊隨出售上述股份或行使或執行有關購股權、權利、權益或產權負擔後，其不再為本公司控股股東（定義見上市規則），於上文(a)段所述的期間屆滿當日起計的另外六個月期間，出售或訂立任何協議出售任何相關股份，或以其他方式就任何相關股份設立任何購股權、權利、權益或產權負擔。

各控股股東已進一步向我們及聯交所承諾，於本招股章程披露其於本公司的股權之日起至自上市日期起計滿12個月之日止期間，其將會：

- (a) 倘其根據上市規則第10.07(2)條附註(2)以一家獲授權機構為受益人質押或押記由其實益擁有的本公司任何證券，立即以書面方式告知我們此等質押或押記連同已質押或押記的本公司證券數目；及
- (b) 倘其接獲承押人或承押記人有關其實益擁有的任何本公司已質押或押記證券將被出售的指示（無論書面或口頭），立即以書面方式告知我們此等指示。

倘本公司獲任何控股股東告知上文(a)及(b)段所述事宜，我們亦將盡快知會聯交所，並將根據當時上市規則的要求按照上市規則第2.07C條盡快以刊發公告方式披露該等事宜。

向香港包銷商作出的承諾

由本公司作出

本公司已向獨家保薦人、獨家全球協調人及香港包銷商各自作出承諾，除根據全球發售（包括根據超額配股權）外，於香港包銷協議日期起及直至上市日期後滿六個月當日（包括該日）止期間（「首個六個月期間」），未經獨家保薦人及獨家全球協調人（為其本身及代表其他香港包銷商）事先書面同意且除非符合上市規則規定，我們將不會並促使各其他集團公司不會：

- (a) 配發、發行、出售、接受認購、提呈配發、發行或出售、訂約或同意配發、發行或銷售、按揭、押記、質押、擔保、借出、授出或出售任何購股權、認股權證、合約或權利以認購或購買、授出或購買任何購股權、認股權證、合約或權利以配發、發行或出售，或以其他方式轉讓或處置或設立質押、押記、留置權、按揭、購股權、限制、優先購買權、抵押權益、申索、優先認購權、股權、第三方權利或權益或與前述具相同性質的權利或具相同效果的其他產權負擔或各種抵押權益或另一類型的優先安排（包括但不限於保留安排）（「產權負擔」）於，或同意轉讓或處置或設置產權負擔於（不論為直接或間接，有條件或無條件）本公司任何股份或其他證券或該等其他集團公司的任何股份或其他證券（如適用）或上述的任何權益（包括但不限於可轉換、可交換或可行使為或代表有權收取任何股份或該等其他集團公司的任何股份（如適用）的證券，或購買任何股份或該等其他集團公司的任何股份（如適用）的任何其他認股權證或其他權利），或就發行預託憑證而向託管商託管本公司任何股份或其他證券或該等其他集團公司的任何股份或其他證券（如適用）；或購回本公司任何股份或其他證券或該等其他集團公司的任何股份或其他證券（如適用）；或
- (b) 訂立任何掉期或其他安排，向另一方轉讓本公司任何股份或其他證券或該等其他集團公司的任何股份或其他證券（如適用）的所有權，或上述的任何權益（包括但不限於可轉換、可交換或可行使為或代表有權收取本公司任何股份或其他證券或該等其他集團公司的任何股份或其他證券（如適用）的

任何證券，或購買本公司任何股份或其他證券或該等其他集團公司的任何股份或其他證券（如適用）的任何認股權證或其他權利）的全部或部分經濟後果；或

(c) 訂立與上文(a)或(b)所述任何交易有相同經濟效益的任何交易；或

(d) 要約或同意或宣佈有意進行上文(a)、(b)或(c)所述的任何交易，

在各情況下，無論上文(a)、(b)或(c)所述的任何交易是否以交付本公司股份或其他證券或該等其他集團公司的股份或其他證券（如適用），或以現金或以其他方式結算（無論發行該等股份或其他股份或證券是否會於首個六個月期間內完成）。

本公司亦已承諾，其將不會並將促使各其他集團公司不會訂立上文(a)、(b)或(c)所述的任何交易，或不會要約或同意或宣佈有意進行上述交易，以致任何控股股東於緊隨首個六個月期間屆滿後的六個月期間（「第二個六個月期間」）內不再為本公司控股股東（定義見上市規則）。

倘於第二個六個月期間，本公司訂立上文(a)、(b)或(c)所述的任何交易或要約或同意或宣佈有意進行任何該等交易，本公司將採取一切合理步驟，確保其不會產生任何本公司股份或其他證券的市況出現混亂或造市。

由控股股東作出

各控股股東已共同及個別向本公司、獨家保薦人、獨家全球協調人、聯席賬簿管理人、聯席牽頭經辦人及其他香港包銷商承諾，除根據借股協議及遵守上市規則第10.07(3)條的規定外，在未經獨家保薦人及獨家全球協調人（為其本身及代表其他香港包銷商）的事先書面同意的情況下：

(i) 於首個六個月期間的任何時間，其不得，並將促使相關登記持有人、以信託方式為其持有的任何代名人或受託人及其控制的公司（統稱「受控制實體」）不得

- (a) 直接或間接、有條件或無條件銷售、要約銷售、訂約或同意銷售、按揭、押記、質押、擔保、借出、授出或出售任何購股權、認股權證、合約或權利以出售，或以其他方式轉讓或出售其直接或間接透過其受控制實體實益擁有的任何股份或本公司任何其他證券或當中的任何權益（包括但不限於可轉換、可兌換或可行使或代表有權收取任何股份的任何證券或可購買任何股份的任何認股權證或其他權利）（「**相關證券**」）或就此設立產權負擔，或同意轉讓或出售或設立產權負擔，或就發行預託憑證而向託管商託管任何相關證券；或
 - (b) 訂立任何掉期或其他安排以向他人轉讓相關證券所有權的全部或部分經濟後果；或
 - (c) 訂立或執行經濟效益與上文(a)或(b)分段所指任何交易相同的任何交易；或
 - (d) 提呈或同意或宣佈有意訂立或執行上文(a)、(b)或(c)分段所指的任何交易，上文(a)、(b)、(c)或(d)分段所指任何交易將以交付股份或本公司其他證券，或以現金或其他方式結算（不論有關股份或其他證券發行是否將於首個六個月期間內完成）；
- (ii) 於第二個六個月期間的任何時間，其不會且促使受控制實體不會訂立上文(i)(a)、(b)或(c)所述的任何交易或要約或同意或宣佈有意訂立上述任何該等交易，致使緊隨根據該等交易進行的任何銷售、轉讓或處置或行使或強制執行任何購股權、權利、權益或產權負擔後，其將不再為本公司「**控股股東**」（定義見上市規則），或連同其他控股股東不再為本公司「**控股股東**」（定義見上市規則）；
- (iii) 倘其於第二個六個月期間內訂立上文(i)(a)、(b)或(c)所指的任何交易，或要約或同意或宣佈有意進行任何該等交易，其將採取一切合理措施，確保其不會導致本公司任何股份或其他證券的市況出現混亂或造市；及

- (iv) 其須並將促使有關登記持有人及其他受控制實體於其或登記持有人及／或其他受控制實體出售、轉讓或處置本公司任何股份或其他證券時遵守上市規則所有限制及規定。

各控股股東已向本公司、聯交所、獨家保薦人、獨家全球協調人、聯席賬簿管理人、聯席牽頭經辦人及其他香港包銷商進一步承諾，自本招股章程披露控股股東於本公司持股所提述的日期起至上市日期起計滿十二個月當日止期間，倘：

- (i) 控股股東根據上市規則第10.07(2)條附註2將任何證券或相關證券之權益抵押或質押予認可機構，其將即時以書面形式通知本公司及獨家保薦人有關抵押或質押，連同獲抵押或質押的證券數目及權益性質；及
- (ii) 控股股東接獲任何承押人或承質押人以口頭或書面方式發出會出售、轉讓或處置任何獲抵押或質押的本公司證券或證券權益的指示，其將即時以書面形式向本公司及獨家保薦人通知有關指示。

包銷商於本集團的權益

除彼等各自於香港包銷協議及國際包銷協議項下的責任或本招股章程另行披露者外，於最後實際可行日期，並無包銷商於本公司任何股份或證券或本集團任何其他成員公司的任何股份或證券中直接或間接持有權益或擁有任何權利或購股權（不論可否依法強制執行）可認購或提名他人認購本公司任何股份或證券或本集團任何其他成員公司的任何股份或證券。

於全球發售完成後，包銷商及其聯屬公司可能因履行彼等各自於香港包銷協議及國際包銷協議項下各自的責任而持有部分股份。

獨家保薦人的獨立性

獨家保薦人符合上市規則第3A.07條所載的適用於保薦人的獨立標準。

國際配售

國際配售

就國際配售而言，我們預期將於定價日與（其中包括）國際包銷商訂立國際包銷協議。根據國際包銷協議，國際包銷商將（在若干條件規限下）個別而非共同同意購買國際配售股份或促使買家購買根據國際配售初步提呈的國際配售股份。請參閱本招股章程「全球發售的架構及條件－國際配售」。

根據國際包銷協議，我們有意向國際包銷商授予超額配股權，可由獨家全球協調人代表國際包銷商全權及絕對酌情自上市日期起至香港公開發售截止申請日期起30日止一次或多次全部或部分行使，以要求我們按發售價發行及配發合共最多22,274,000股額外發售股份，相當於全球發售初步可供認購的發售股份的15%，以涵蓋（其中包括）國際配售的任何超額配股（如有）。

佣金及費用總額

我們將按香港公開發售初步提呈的香港發售股份（不包括重新分配至香港公開發售的任何國際配售股份及重新分配至國際配售的任何香港發售股份）總發售價的3.5%，向獨家全球協調人（為其本身及代表其他包銷商）支付包銷佣金，包銷商將從中支付所有分包銷佣金（如有）。就未獲認購而重新分配至國際配售的香港發售股份而言，我們將按適用於國際配售的費率支付包銷佣金，該等佣金將支付予獨家全球協調人及有關國際包銷商，而非香港包銷商。

假設概無行使超額配股權，基於發售價每股1.22港元（即訂明發售價範圍每股1.06港元至1.37港元的中位數），佣金及估計費用總額，連同上市費、證監會交易徵費、聯交所交易費、法律及其他專業費用、印刷及有關全球發售的其他費用及開支估計合共43.0百萬港元，將由我們支付。

彌償保證

我們已承諾就獨家全球協調人、獨家保薦人及香港包銷商（為其本身及代其董事、行政人員、僱員、代理人、受讓人及聯屬人士）各自可能蒙受的若干損失（包括因彼等履行香港包銷協議項下的責任及我們違反香港包銷協議而導致的損失）作出彌償保證並應要求彌償（按除稅後基準），以免彼等招致損失。

發售股份所受的限制

本公司並無採取任何行動，以獲准在香港以外地區公開提呈發售發售股份，或在香港以外的任何司法權區派發本招股章程。因此，在任何未經獲准提出要約或邀請的司法權區，或向任何人士提呈發售或邀請即屬違法的情況下，本招股章程不得用作且不構成提出要約或邀請。

全球發售

本招股章程乃就作為全球發售一部分的香港公開發售而刊發。全球發售包括：

- 香港公開發售，按下文「香港公開發售」一段所述在香港初步提呈發售14,852,000股發售股份（可按下文所述予以調整）；及
- 國際配售初步提呈發售133,648,000股發售股份（可按下文所述予以調整及視乎超額配股權行使與否而定），該等股份將根據S規例以離岸交易方式於美國境外（包括於香港向預期對發售股份有龐大需求的專業、機構及公司投資者以及其他投資者）。

投資者可：

- 申請認購香港公開發售項下的香港發售股份；或
- 申請或表示有意認購國際配售項下的國際配售股份，

惟不可同時認購兩類股份。

全球發售的148,500,000股發售股份將相當於我們緊隨全球發售及資本化發行（不計及超額配股權獲行使）完成後經擴大股本25%。倘超額配股權獲悉數行使，則發售股份將相當於我們緊隨全球發售及資本化發行完成後經擴大股本約27.77%。

所提及的申請、申請表格、申請股款或申請程序僅與香港公開發售有關。

香港公開發售

初步提呈發售的發售股份數目

我們初步提呈發售14,852,000股發售股份（相當於根據全球發售初步可供認購的發售股份總數的約10.0%），以供香港公眾人士認購。待於國際配售與香港公開發售之間重新分配發售股份後，假設超額配股權未獲行使，則香港公開發售項下提呈發售的發售股份數目將相當於我們緊隨全球發售及資本化發行完成後經擴大已發行股本約2.5%。

全球發售的架構及條件

香港公開發售供香港公眾人士以及機構及專業投資者公開認購。專業投資者一般包括日常業務涉及股份及其他證券買賣的經紀、交易商及公司（包括基金經理）以及經常投資股份及其他證券的公司實體。

香港公開發售須待達成下文「全球發售的條件」所載條件後，方告完成。

分配

香港公開發售項下的香港發售股份將根據所接獲的香港公開發售有效申請數量分配予投資者。分配基準或會視申請人有效申請的香港發售股份數目而有所不同。如有需要，我們或會以抽籤方式分配香港發售股份，即部分申請人或會較其他申請相同數目香港發售股份的申請人獲分配較多股份，而未中籤的申請人則可能不獲分配任何香港發售股份。

僅就分配目的而言，香港公開發售項下可供認購的發售股份總數將平分為兩組：

- **甲組**：甲組的香港發售股份將按公平基準，分配予申請認購價總額為5百萬港元或以下（不包括應付經紀佣金、證監會交易徵費及聯交所交易費）的香港發售股份的申請人；及
- **乙組**：乙組的香港發售股份將按公平基準，分配予申請認購價總額為5百萬港元以上但不超過乙組價值（不包括應付經紀佣金、證監會交易徵費及聯交所交易費）的香港發售股份的申請人。

投資者務請注意，甲組及乙組的申請可能有不同分配比例。倘其中一組（而非兩組）的香港發售股份認購不足，則多出的香港發售股份將轉撥至另一組，以應付該組需求，並作出相應分配。僅就本分節而言，香港發售股份的「認購價」指申請時應付的價格（未計及最終釐定的發售價）。申請人僅可獲分配甲組或乙組而非兩組的香港發售股份。香港公開發售項下重複或疑屬重複申請及任何超過7,426,000股發售股份（即初始可供認購的14,852,000股發售股份的50%）的申請可不予受理。

重新分配

香港公開發售及國際配售之間的發售股份分配可由獨家全球協調人酌情按以下方式重新分配：

- (a) 在國際配售股份獲悉數認購或超額認購的情況下：
 - (i) 倘香港發售股份未獲悉數認購，獨家全球協調人有權按其認為適當的比例重新分配全部或任何未獲認購的香港發售股份至國際配售；
 - (ii) 倘根據香港公開發售有效申請的發售股份數目少於香港公開發售初步可供認購的發售股份數目的15倍，則最多14,852,000股發售股份可由國際配售重新分配至香港公開發售，致使根據香港公開發售可供認購的發售股份總數上限將增加至29,704,000股發售股份，相當於全球發售初步可供認購的發售股份總數的約20%；
 - (iii) 倘根據香港公開發售有效申請的發售股份數目為香港公開發售項下初步可供認購的發售股份數目(1)15倍或以上但少於50倍，(2)50倍或以上但少於100倍，及(3)100倍或以上，則發售股份將由國際配售重新分配至香港公開發售，致使香港發售股份總數將分別增至44,556,000股（就情況(1)而言）、59,408,000股（就情況(2)而言）及74,260,000股（就情況(3)而言）發售股份，相當於根據全球發售初步可供認購的發售股份約30%、40%及約50%；
- (b) 在國際配售股份未獲悉數認購的情況下：
 - (i) 倘香港發售股份亦未獲悉數認購，全球發售將不會進行，除非包銷商根據本招股章程、申請表格及包銷協議所載的條款及條件，按彼等各自的適用比例認購或促使認購人認購根據全球發售提呈而未獲認購的發售股份；及

- (ii) 倘香港發售股份獲悉數認購或超額認購（不論超額認購的程度如何），則最多14,852,000股發售股份可由國際配售重新分配至香港公開發售，致使根據香港公開發售可供認購的發售股份總數將增加至29,704,000股發售股份，相當於根據全球發售初步可供認購的發售股份總數約20%。

倘於上文第(a)(ii)段或第(b)(ii)段所述情況下，發售股份由國際配售重新分配至香港公開發售，則根據聯交所發出的香港聯交所指引函HKEX-GL91-18，最終發售價須釐定為發售價範圍的下限（即每股發售股份1.06港元）。

於發售股份由國際配售重新分配至香港公開發售的所有情況下，重新分配至香港公開發售的額外發售股份將均等分配至甲組及乙組，而分配至國際配售的發售股份的數目將會相應減少。

申請

香港公開發售項下的各申請人須在其遞交的申請中承諾並確認，其本人及為其利益提出申請的任何人士並無申請或接納或表示有意申請或接納（亦將不會申請或接納或表示有意申請或接納）國際配售項下的任何國際配售股份，而倘該承諾及／或確認遭違反及／或不真實（視情況而定）或其已或將配售或分配國際配售項下的國際配售股份，則有關申請人的申請將可能不予受理。

香港公開發售項下的申請人須於申請時就每股發售股份支付最高價1.37港元，另加每股發售股份1.0%經紀佣金、0.0027%證監會交易徵費及0.005%聯交所交易費，每手2,000股股份合共2,767.61港元。倘於定價日按下文「定價及分配」一段所述方式最終釐定的發售價低於最高價每股發售股份1.37港元，則適當金額的退款（包括多繳申請股款應佔的經紀佣金、證監會交易徵費及聯交所交易費）將不計利息退還予成功申請人。有關進一步詳情，請參閱本招股章程「如何申請香港發售股份」。

國際配售

初步提呈發售的發售股份數目

我們將根據國際配售初步提呈發售133,648,000股發售股份以供認購，相當於全球發售項下發售股份的約90%。於國際配售與香港公開發售之間重新分配發售股份後，假設超額配股權未獲行使，則國際配售項下提呈發售的發售股份數目將相當於我們緊隨全球發售及資本化發行完成後經擴大已發行股本約22.5%。

分配

國際配售股份將根據S規例以離岸交易方式於香港及美國境外其他司法權區向經選定專業、機構及公司投資者以及其他投資者（預期對發售股份有龐大需求）有條件發售。專業投資者一般包括日常業務涉及股份及其他證券買賣的經紀、交易商及公司（包括基金經理）以及經常投資股份及其他證券的公司實體。潛在專業、機構及其他投資者將須指明其準備按不同價格或特定價格購買國際配售項下國際配售股份的數目。該過程稱為「累計投標」，預期將持續至定價日。

根據國際配售分配的國際配售股份將由獨家全球協調人釐定，並將基於多項因素，其中包括需求程度及時間、有關投資者於相關行業的投資資產或股本資產總值，以及預期有關投資者會否於股份在聯交所上市後進一步購入及／或持有或出售其股份。有關分配基準旨在使國際配售股份的分配能夠建立穩固的專業及機構股東基礎，以使本公司及股東整體受惠。

獨家全球協調人（為其本身及代表包銷商）可要求根據國際配售已獲提呈發售發售股份並根據香港公開發售已提出申請的任何投資者，向獨家全球協調人提供充分數據，供其識別香港公開發售項下的有關申請，以確保將該等投資者從香港公開發售項下的任何香港發售股份申請中剔除。

重新分配

根據國際配售將予發行或出售的發售股份總數或會因上文「香港公開發售－重新分配」所述回撥安排或超額配股權全部或部分獲行使及／或重新分配任何原本納入香港公開發售的未獲認購發售股份而改變。

超額配股權

就全球發售而言，預期我們會向國際包銷商授出超額配股權。

根據超額配股權，國際包銷商將有權（可由獨家全球協調人（為其本身及代表國際包銷商）行使）自上市日期起直至在遞交香港公開發售申請截止日期後30日內隨時要求本公司按國際配售項下發售價發行最多22,274,000股股份（佔全球發售項下初步可供認購發售股份的約15%），以（其中包括）（例如進行下文「穩定價格」一節所載獲准許的穩定價格行動）補足國際配售中的超額分配（如有）。

倘超額配股權獲悉數行使，則據此將予發行的額外股份將相當於我們緊隨全球發售及資本化發行完成後經擴大已發行股本約3.7%。倘超額配股權獲行使，本公司將會刊登公佈。

穩定價格

穩定價格是包銷商在部分市場為促進證券分銷所採取的慣例做法。為穩定價格，包銷商可在指定期間內，在二級市場競投或購買證券，以防止及在可能情況下避免證券的首次公開市價跌至低於發售價。該等交易可在准許進行有關行動的所有司法權區進行，惟任何行動均須遵守所有適用法律及監管規定（包括香港法律及監管規定）。在香港，進行穩定價格後的價格不得超逾發售價。

就全球發售而言，穩定價格經辦人、或代其行事的任何人士（代表包銷商）可超額分配或進行交易，藉以穩定或維持我們的股份市價於上市日期後一段有限期間內在公開市場高於原有水平。然而，穩定價格經辦人或代其行事的任何人士並無責任進行任何該等穩定價格行動。該等穩定價格行動一經開始，穩定價格經辦人或代其行事的任何人士可全權酌情進行，並可隨時終止，且任何有關穩定價格行動須在遞交香港公開發售申請截止日期後30日內結束。

全球發售的架構及條件

根據證券及期貨條例的《證券及期貨（穩定價格）規則》，可在香港進行的穩定價格行動包括(i)超額分配以防止或減少我們的股份市價的任何下跌；(ii)出售或同意出售我們的股份，以建立股份淡倉防止或減少其市價的任何下跌；(iii)根據超額配股權購買、或同意購買我們的股份，以將根據上文(i)或(ii)項建立的任何倉盤平倉；(iv)僅為防止或減少我們的股份市價的任何下跌而購買或同意購買我們的任何股份；(v)出售或同意出售任何股份，以將因該等購買而建立的任何倉盤平倉；及(vi)提呈或嘗試進行上文(ii)、(iii)、(iv)或(v)項所述的任何事宜。

具體而言，股份的潛在申請人及投資者務請注意：

- 穩定價格經辦人（或代其行事的任何人士）可就穩定價格行動而維持股份的好倉；
- 並不確定穩定價格經辦人（或代其行事的任何人士）維持有關好倉的數量及時間或期間；
- 穩定價格經辦人（或代其行事的任何人士）將任何該等好倉平倉並於公開市場出售或會對股份市價構成不利影響；
- 採取支持股份價格的穩定價格行動的時間不得超過穩定價格期，該期間將始於上市日期，並預期於2020年2月5日（即遞交香港公開發售申請截止日期後第30日）屆滿。由於該日後不得採取進一步行動以支持股份價格，股份需求及股份價格因此或會下跌；
- 採取任何穩定價格行動概不能保證股份價格維持於或高於發售價；及
- 可能按等於或低於發售價的任何價格進行穩定價格競投或於穩定價格行動過程中進行交易，意味著可能按低於發售股份申請人或投資者支付的價格進行穩定價格競投或交易。

本公司將確保或促使於穩定價格期屆滿七日內根據證券及期貨條例的《證券及期貨（穩定價格）規則》作出公佈。

超額分配

就全球發售進行任何股份超額分配後，穩定價格經辦人（或代其行事的任何人士）可透過行使全部或部分超額配股權、使用穩定價格經辦人（或代其行事的任何人士）於二級市場以不超過發售價的價格購買的股份，或透過下文所詳述的借股安排等方式（或上述各種方式兼用），補足有關超額分配。

借股協議

為方便結算與全球發售有關的超額分配，穩定價格經辦人可選擇與Fanshazhou Holdings訂立協議，以其自身名義或透過其聯屬人士借入最多22,274,000股股份，佔全球發售項下初步可供認購發售股份總數的約15%。有關協議（倘訂立）項下的借股安排將毋須受上市規則第10.07(1)(a)條限制，惟須透過以下方式遵守上市規則第10.07(3)條所載規定：

- 該借股安排已於本招股章程全面說明，且必須僅用以補足超額配股權獲行使前的任何淡倉；
- 穩定價格經辦人（或代其行事的任何人士）將向Fanshazhou Holdings借入的股份數目上限為因超額配股權獲全面行使而可能發行的股份數目上限；
- 與借入股份數目相同的股份必須於(a)超額配股權可獲行使的最後一日；及(b)超額配股權獲全面行使之日（以較早者為準）後三個營業日內歸還予Fanshazhou Holdings或其代名人；
- 借股安排將於遵守所有適用上市規則、法律及其他監管規定的情況下執行；及
- 穩定價格經辦人（或代其行事的任何人士）將不會就有關借股安排向Fanshazhou Holdings支付任何款項。

定價及分配

發售價將由本公司及獨家全球協調人（為其本身及代表包銷商）於定價日在發售股份的市場需求確定時釐定並簽訂協議。定價日預期為2020年1月9日（星期四）或前後，但無論如何不遲於2020年1月12日（星期日）。

發售價將不高於每股發售股份1.37港元及預期不低於每股發售股份1.06港元，惟如下文進一步闡釋，另有公佈除外。倘閣下申請香港公開發售的發售股份，則閣下須支付每股發售股份1.37港元的最高價格，另加1.0%經紀佣金、0.0027%證監會交易徵費及0.005%聯交所交易費，每手2,000股股份合共2,767.61港元。

倘按下文所述方式最終釐定的發售價低於1.37港元，則我們將退還相應差額（包括多繳申請股款應佔的經紀佣金、證監會交易徵費及聯交所交易費）。我們將不會就任何退還款項繳付利息。有關進一步詳情，請參閱本招股章程「如何申請香港發售股份」。

國際包銷商將徵求潛在投資者示意對購買國際配售中發售股份的興趣。潛在專業及機構投資者將須指明其準備按不同價格或特定價格購買國際配售項下發售股份的數目。該過程稱為「累計投標」，預期將持續進行，直至遞交香港公開發售申請截止日期當日或前後結束。

獨家全球協調人（為其本身及代表包銷商）可在彼等認為合適的情況下，根據潛在專業、機構及其他投資者於累計投標程序中表現的踴躍程度，並經本公司同意後，於遞交香港公開發售申請截止日期上午之前調低發售股份數目及／或發售價範圍至本招股章程所述範圍以下。在此情況下，我們將於作出有關下調決定後，在實際可行情況下儘快且無論如何不遲於遞交香港公開發售申請截止日期上午前於本公司網站 www.szwyzs.com.cn 及聯交所網站 www.hkexnews.hk（網站內容並不構成本招股章程的一部分）刊登通告。有關通告一經發出，經修訂發售股份數目及／或發售價範圍將為最終及不可推翻，而發售價（倘經我們協議）將定於該經修訂發售價範圍內。

全球發售的架構及條件

於遞交香港發售股份申請前，申請人應將於遞交香港公開發售申請截止日期當日方會作出調低發售股份數目及／或發售價範圍的任何公佈的可能性考慮在內。有關通告亦將確認或修訂（倘適用）營運資金報表、現載於本招股章程「概要」的全球發售統計數據及可能會因有關調減而改變的任何其他財務資料。倘並未刊登任何有關通告，則發售價（倘經本公司及獨家全球協調人（為其本身及代表包銷商）協議）在任何情況下將不會定於本招股章程所述發售價範圍以外。

倘閣下已於遞交香港公開發售申請截止日期前提交香港發售股份申請，則閣下隨後將不得撤回申請。然而，倘發售股份數目減少及／或發售價範圍調低，則將通知申請人彼等須確認其申請。倘申請人已接獲有關通知但並未根據所通知的程序確認其申請，則所有未經確認的申請將被視為撤銷。

倘調減發售股份數目，則獨家全球協調人可酌情重新分配香港公開發售及國際配售項下將予提呈發售的發售股份數目，惟香港公開發售的發售股份數目不得少於全球發售項下可供認購的發售股份總數的10%（假設超額配股權未獲行使）。

最終發售價、對國際配售的踴躍程度、香港公開發售項下可供認購的發售股份的分配基準及香港公開發售項下成功申請人的香港身份證／護照／香港商業登記號碼預期將會根據本招股章程「如何申請香港發售股份－11.公佈結果」所述方式透過多種渠道公佈。

全球發售的條件

所有發售股份申請須於下列條件達成後，方可接納：

- 上市委員會批准本招股章程所述已發行及將予發行的股份（包括因行使超額配股權而可能發行的股份）上市及買賣；
- 我們與獨家全球協調人（為其本身及代表包銷商）已協定發售價；
- 國際包銷協議於定價日或前後簽立及送達；及

全球發售的架構及條件

- 香港包銷商於香港包銷協議項下的責任及國際包銷商於國際包銷協議項下的責任均成為無條件，且並無按各自協議的條款予以終止，

各種情況均須於香港包銷協議及／或國際包銷協議（視情況而定）指定日期及時間或之前（除非及倘該等條件於有關日期及時間或之前獲有效豁免），且無論如何不得遲於2020年1月30日（星期四），即本招股章程刊發日期起30日達成。

倘我們與獨家全球協調人（就其本身及代表包銷商）基於任何原因未能於2020年1月12日（星期日）或之前協定發售價，則全球發售將不會進行，並將告失效。

香港公開發售及國際配售各自須待（其中包括）另一項發售成為無條件後，且未根據其各自條款予以終止的情況下，方告完成。倘上述條件在指定日期及時間前尚未達成或獲豁免，則全球發售將告失效，並將立即通知聯交所。本公司將於上述失效後翌日在本公司網站www.szwyzs.com.cn及聯交所網站www.hkexnews.hk刊登有關香港公開發售失效的通告。在此情況下，所有申請股款將根據本招股章程「如何申請香港發售股份－13.退回申請股款」所載條款不計息退還。同時，所有申請股款將存入於收款銀行或根據香港法例第155章《銀行業條例》獲發牌的其他香港銀行開設的獨立銀行戶口內。

包銷協議

香港公開發售由香港包銷商根據香港包銷協議的條款悉數包銷，並須待（其中包括）我們與獨家全球協調人（為其本身及代表包銷商）於定價日協定發售價後，方可落實。

我們預期將於定價日訂立有關國際配售的國際包銷協議。

包銷安排、香港包銷協議及國際包銷協議的若干條款概述於本招股章程「包銷」一節。

買賣安排

假設香港公開發售於2020年1月14日（星期二）上午八時正或之前在香港成為無條件，預期我們的股份將於2020年1月14日（星期二）上午九時正在聯交所開始買賣。

股份將按每手買賣單位2,000股股份買賣。

1. 申請方法

閣下如申請香港發售股份，則不得申請或表示有意申請認購國際配售股份。

閣下可通過以下方法申請香港發售股份：

- 使用白色或黃色申請表格；
- 在網上透過網上白表服務於IPO App（可於App Store或Google Play搜尋「IPO App」下載，或於www.hkeipo.hk/IPOApp 或www.tricorglobal.com/IPOApp 下載）或www.hkeipo.hk 申請；或
- 以電子方式促使香港結算代理人代表 閣下提出申請。

除非 閣下為代名人且於申請時提供所需資料，否則 閣下及 閣下的聯名申請人概不得提出超過一份申請。

本公司、獨家全球協調人、網上白表服務供應商及彼等各自的代理可因任何理由酌情拒絕或接納任何全部或部分申請。

2. 可提出申請的人士

如 閣下或 閣下為其利益提出申請的人士符合以下條件，可透過白色或黃色申請表格申請認購香港發售股份：

- 年滿18歲；
- 有香港地址；
- 身處美國境外且並非美籍人士（定義見美國證券法項下的S規例）；及
- 並非中國法人或自然人。

如 閣下在網上透過網上白表服務提出申請，除以上條件外， 閣下亦須：(i)擁有有效的香港身份證號碼及(ii)提供有效電郵地址及聯絡電話號碼。

如 閣下為商號，申請須以個別成員名義提出。如 閣下為法人團體，申請表格須經獲正式授權人員簽署，並註明其代表職銜及蓋上公司印鑑。

如何申請香港發售股份

如申請由獲得有效授權書正式授權的人士提出，則獨家全球協調人可在申請符合彼等認為合適的任何條件下（包括出示授權證明），酌情接納有關申請。

聯名申請人不得超過四名，亦不可透過網上白表服務申請認購香港發售股份。

除上市規則批准外，下列人士概不得申請認購任何香港發售股份：

- 本公司及／或其任何附屬公司股份的現有實益擁有人；
- 本公司及／或其任何附屬公司的董事或首席執行官；
- 上述任何人士的聯繫人（定義見上市規則）；
- 本公司的關連人士（定義見上市規則）或將於緊隨全球發售完成後成為本公司關連人士的人士；及
- 已獲分配或已申請任何國際配售股份或以其他方式參與國際配售的人士。

3. 申請香港發售股份

應使用的申請渠道

閣下如欲以本身名義獲發行香港發售股份，請使用白色申請表格或透過IPO App 或www.hkeipo.hk在網上提出申請。

閣下如欲以香港結算代理人的名義獲發行香港發售股份，並直接存入中央結算系統，記存於閣下本身或指定的中央結算系統參與者股份戶口，請使用黃色申請表格，或以電子方式透過中央結算系統向香港結算發出指示，促使香港結算代理人代表閣下提出申請。

索取申請表格的地點

閣下可於2019年12月31日（星期二）上午九時正至2020年1月6日（星期一）中午十二時正的一般營業時間內，在下列地點索取**白色**申請表格及招股章程：

- (i) 聯席賬簿管理人的以下任何辦事處：

富強證券有限公司

香港
皇后大道中183號
中遠大廈43樓

滙富金融服務有限公司

香港
金鐘道89號
力寶中心第一座7樓

鴻昇證券有限公司

香港
干諾道中200號
信德中心西座25樓2505室

滙生證券有限公司

香港
九龍尖沙咀東
麼地道67號
半島中心11樓19室

- (ii) 下列收款銀行的以下任何分行：

中國銀行（香港）有限公司

香港島	灣仔胡忠大廈分行	香港灣仔皇后大道東213號
九龍	美孚萬事達廣場分行	九龍美孚新邨萬事達廣場 地下N47-49號舖
	佐敦道分行	九龍佐敦道23-29號 新寶廣場1樓
新界	將軍澳廣場分行	新界將軍澳將軍澳廣場 L1層112-125號舖

閣下可於2019年12月31日（星期二）上午九時正至2020年1月6日（星期一）中午十二時正的一般營業時間內，在香港結算存管處服務櫃檯（地址為香港中環康樂廣場8號交易廣場一及二期1樓）或向閣下的股票經紀索取黃色申請表格及招股章程。

遞交申請表格的時間

填妥的白色或黃色申請表格連同註明抬頭人為「中國銀行（香港）代理人有限公司－文業控股公開發售」的支票或銀行本票，須於下列時間投入上述收款銀行任何分行的特備收集箱：

- 2019年12月31日（星期二）－上午九時正至下午五時正
- 2020年1月2日（星期四）－上午九時正至下午五時正
- 2020年1月3日（星期五）－上午九時正至下午五時正
- 2020年1月4日（星期六）－上午九時正至下午一時正
- 2020年1月6日（星期一）－上午九時正至中午十二時正

認購申請的登記時間為2020年1月6日（星期一）（申請截止當日）上午十一時四十五分至中午十二時正，或本節「10. 惡劣天氣及／或極端情況對辦理申請登記的影響」所述的較後時間。

4. 申請的條款及條件

務請審慎遵從申請表格的詳細指示，否則閣下的申請或會不獲受理。

遞交申請表格或透過網上白表服務提出申請後，即表示（其中包括）閣下：

- (i) 承諾簽署所有相關文件，並指示及授權本公司及／或作為本公司代理的獨家全球協調人（或其代理或代名人），為按照組織章程細則的規定將閣下獲分配的任何香港發售股份以閣下名義或以香港結算代理人名義登記而代表閣下簽署任何文件或辦理一切必要手續；

如何申請香港發售股份

- (ii) 同意遵守公司（清盤及雜項條文）條例及組織章程細則；
- (iii) 確認閣下已閱讀本招股章程及申請表格所載條款及條件以及申請手續，並同意受其約束；
- (iv) 確認閣下已接獲及閱讀本招股章程，提出申請時也僅依賴本招股章程載列的資料及陳述，而除本招股章程任何補充文件外，不會依賴任何其他資料或陳述；
- (v) 確認閣下知悉本招股章程內有關全球發售的限制；
- (vi) 同意本公司、獨家全球協調人、包銷商、彼等各自的董事、高級職員、僱員、合夥人、代理、顧問及參與全球發售的任何其他各方現時及日後均毋須對並非載於本招股章程（及其任何補充文件）的任何資料及陳述負責；
- (vii) 承諾及確認閣下或閣下為其利益提出申請的人士並無亦不會申請或接納或表示有意認購國際配售的任何發售股份，亦不會參與國際配售；
- (viii) 同意向本公司、本公司香港證券登記處、收款銀行、獨家全球協調人、包銷商及／或彼等各自的顧問及代理披露其所要求提供有關閣下及閣下為其利益提出申請的人士的任何個人資料；
- (ix) 如香港境外任何地方的法例適用於閣下的申請，則同意及保證閣下已遵守所有有關法例，且本公司、獨家全球協調人及包銷商以及彼等各自的高級職員或顧問概不會因接納閣下的購買要約，或閣下在本招股章程及申請表格所載條款及條件項下的權利及責任所引致的任何行動，而違反香港境外的任何法例；
- (x) 同意閣下的申請一經接納，即不得因無意的失實陳述而撤銷；
- (xi) 同意閣下的申請受香港法例規管；

- (xii) 聲明、保證及承諾(i) 閣下明白香港發售股份不曾亦不會根據美國證券法登記；及(ii) 閣下及 閣下為其利益申請香港發售股份的任何人士均身處美國境外（定義見S規例），或屬S規例第902條第(h)(3)段所述的人士；
- (xiii) 保證 閣下提供的資料真實準確；
- (xiv) 同意接納所申請數目或根據申請分配予 閣下但數目較少的香港發售股份；
- (xv) 授權本公司將 閣下的姓名或香港結算代理人的名稱列入本公司股東名冊，作為 閣下獲分配的任何香港發售股份的持有人，並授權本公司及／或其代理以普通郵遞方式按申請所示地址向 閣下或聯名申請的首名申請人發送任何股票及／或電子自動退款指示及／或任何退款支票，郵誤風險由 閣下承擔，除非 閣下符合資格親身領取股票及／或退款支票；
- (xvi) 聲明及表示此乃 閣下為本身利益或 閣下為其利益提出申請的人士提出及擬提出的唯一申請；
- (xvii) 明白本公司及獨家全球協調人將依據 閣下的聲明及陳述而決定是否向 閣下分配任何香港發售股份， 閣下如作出虛假聲明，可能會被檢控；
- (xviii)（如申請為 閣下本身的利益提出）保證 閣下或作為 閣下代理的任何人士或任何其他人士不曾亦不會為 閣下的利益以白色或黃色申請表格或向香港結算或網上白表服務供應商發出電子認購指示而提出其他申請；及
- (xix)（倘 閣下作為代理為另一人士的利益提出申請）保證(i) 閣下（作為代理或為該人士利益）或該人士或任何其他作為該人士代理的人士不曾亦不會以白色或黃色申請表格或向香港結算發出電子認購指示提出其他申請；及(ii) 閣下獲正式授權作為其他人士的代理代為簽署申請表格或發出電子認購指示。

黃色申請表格的其他指示

詳情請參閱黃色申請表格。

5. 透過網上白表服務提出申請

一般事項

符合「可提出申請的人士」一節所載標準的個人可透過網上白表服務提出申請，方法是透過IPO App或指定網站www.hkeipo.hk申請以其本身名義獲配發及登記的發售股份。

透過網上白表服務提出申請的詳細指示載於指定網站。如閣下未遵從有關指示，閣下的申請或會不獲受理，亦可能不會提交予本公司。如閣下透過指定網站提出申請，閣下即授權網上白表服務供應商根據本招股章程所載條款及條件（按網上白表服務的條款及條件補充及修訂）提出申請。

遞交網上白表服務申請的時間

閣下可於2019年12月31日（星期二）上午九時正至2020年1月6日（星期一）上午十一時三十分止，透過IPO App或www.hkeipo.hk（每日24小時，申請截止當日除外）向網上白表服務供應商遞交閣下的申請，而就有關申請繳清申請股款的截止時間為2020年1月6日（星期一）中午十二時正或本節「10. 惡劣天氣及／或極端情況對辦理申請登記的影響」所述的較後時間。

重複申請概不受理

倘閣下透過網上白表服務提出申請，則閣下一經就本身或為閣下利益而透過網上白表服務發出以認購香港發售股份的任何電子認購指示並完成支付相關股款，即視為已提出實際申請。為免生疑問，倘根據網上白表服務發出超過一份電子認購指示，並取得不同申請參考編號，但並無就某特定參考編號全數繳足股款，則不構成實際申請。

如閣下疑屬透過網上白表服務或任何其他方式遞交超過一份申請，閣下的所有申請概不受理。

公司（清盤及雜項條文）條例第40條

為免生疑問，本公司及所有參與編撰本招股章程的其他各方均確認，每位自行或安排他人發出電子認購指示的申請人均有權根據公司（清盤及雜項條文）條例第40條（公司（清盤及雜項條文）條例第342E條所適用者）獲得賠償。

6. 透過中央結算系統向香港結算發出電子認購指示提出申請

一般事項

中央結算系統參與者可根據與香港結算簽訂的參與者協議及中央結算系統一般規則以及中央結算系統運作程序規則發出**電子認購指示**申請香港發售股份，以及安排支付申請款項及退款。

如閣下為中央結算系統投資者戶口持有人，可透過「結算通」電話系統致電2979-7888或透過中央結算系統互聯網系統(<https://ip.ccass.com>)（使用香港結算不時有效的「投資者戶口操作簡介」所載程序）發出該等**電子認購指示**。

閣下亦可親臨以下地點填妥輸入認購指示的表格，由香港結算代為輸入**電子認購指示**：

香港中央結算有限公司
客戶服務中心
香港
中環康樂廣場8號
交易廣場一及二期1樓

閣下亦可在上述地址索取招股章程。

閣下如非中央結算系統投資者戶口持有人，可指示閣下的經紀或託管商（須為中央結算系統結算參與者或中央結算系統託管商參與者）透過中央結算系統終端機發出**電子認購指示**，代表閣下申請香港發售股份。

閣下將視作已授權香港結算及／或香港結算代理人將閣下的申請詳情轉交本公司、獨家全球協調人及本公司的香港證券登記處。

透過中央結算系統向香港結算發出電子認購指示

若閣下發出**電子認購指示**申請香港發售股份，並由香港結算代理人代為簽署白色申請表格：

- (i) 香港結算代理人僅作為閣下的代名人行事，毋須對任何違反白色申請表格或本招股章程條款及條件的情況負責；

(ii) 香港結算代理人將代表閣下作出下列事項：

- 同意將獲配發的香港發售股份以香港結算代理人名義發行，並直接存入中央結算系統，記存於代表閣下的中央結算系統參與者股份戶口或閣下的中央結算系統投資者戶口持有人股份戶口；
- 同意接納所申請數目或獲分配的任何較少數目的香港發售股份；
- 承諾及確認閣下並無申請或接納，亦不會申請或接納或表示有意認購國際配售的任何發售股份；
- 聲明僅有一套為閣下利益而發出的**電子認購指示**；
- (如閣下為他人的代理) 聲明閣下僅為該人士利益發出一套**電子認購指示**，及閣下已獲正式授權作為該人士的代理發出該等指示；
- 確認閣下明白本公司、董事及獨家全球協調人將依賴閣下的聲明及陳述而決定是否向閣下分配任何香港發售股份，閣下如作出虛假聲明，可能會被檢控；
- 授權本公司將香港結算代理人的名稱列入本公司股東名冊，作為閣下獲分配的香港發售股份的持有人，並按照本公司與香港結算另行協定的安排寄發股票及／或退款；
- 確認閣下已閱讀本招股章程所載條款及條件以及申請手續，並同意受其約束；
- 確認閣下已收取及／或閱讀本招股章程副本，提出申請時亦僅依賴本招股章程載列的資料及陳述，惟本招股章程的任何補充文件所載者除外；
- 同意本公司、獨家全球協調人、包銷商、彼等各自的董事、高級職員、僱員、合夥人、代理、顧問及參與全球發售的任何其他各方，現時及日後均毋須對本招股章程（及其任何補充文件）並未載列的任何資料及陳述負責；

如何申請香港發售股份

- 同意向本公司、香港證券登記處、收款銀行、獨家全球協調人、包銷商及／或其各自的顧問及代理披露閣下的個人資料；
- 同意（在不影響閣下可能擁有的任何其他權利的情況下）由香港結算代理人提出的申請一經接納，即不可因無意的失實陳述而撤銷；
- 同意由香港結算代理人代表閣下提交的任何申請不可於開始辦理申請登記時間後第五日（不包括星期六、星期日或香港公眾假期）之前撤回，而此項同意將成為與我們訂立的附屬合約，在閣下發出指示時即具有約束力，而因該附屬合約，本公司同意，除按本招股章程所述任何一項程序外，不會於開始辦理申請登記時間後第五日（不包括星期六、星期日或香港公眾假期）之前向任何人士提呈發售任何香港發售股份。然而，若根據公司（清盤及雜項條文）條例第40條對本招股章程負責的人士根據該條例發出公告，免除或限制其對本招股章程所負的責任，香港結算代理人可於開始辦理申請登記時間後第五日（就此而言不包括星期六、星期日或香港公眾假期）之前撤回申請；
- 同意由香港結算代理人提出的申請一經接納，該申請及閣下的**電子認購指示**均不可撤回，而申請獲接納與否將以本公司刊登有關香港公開發售結果的公告作為憑證；
- 同意閣下與香港結算訂立的參與者協議（須與中央結算系統一般規則及中央結算系統運作程序規則一併閱讀）所列有關就申請香港發售股份發出**電子認購指示**的安排、承諾及保證；
- 向本公司（為其自身及各股東的利益）表示同意（使得本公司一經接納香港結算代理人的全部或部分申請，即被視為本公司為自身及代表各股東向每名發出**電子認購指示**的中央結算系統參與者表示同意）遵守及符合公司（清盤及雜項條文）條例及組織章程細則的規定；及
- 同意閣下的申請、任何對申請的接納及由此訂立的合約均受香港法例規管。

透過中央結算系統向香港結算發出電子認購指示的效用

一經向香港結算發出**電子認購指示**或指示閣下的經紀或託管商（須為中央結算系統結算參與者或中央結算系統託管商參與者）向香港結算發出該等指示，閣下（倘屬聯名申請人，則各申請人共同及個別）即視為已作出下列事項。香港結算及香港結算代理人均毋須就下文所述事項對本公司或任何其他人士承擔任何責任：

- 指示及授權香港結算安排香港結算代理人（以有關中央結算系統參與者代名人的身份行事）代表閣下申請香港發售股份；
- 指示及授權香港結算安排從閣下指定的銀行賬戶中扣除款項，以支付最高發售價、經紀佣金、證監會交易徵費及聯交所交易費；倘申請全部或部分不獲接納及／或發售價低於申請時初步支付每股發售股份的最高發售價，則安排退回申請股款（包括經紀佣金、證監會交易徵費及聯交所交易費）存入閣下指定的銀行賬戶；及
- 指示及授權香港結算安排香港結算代理人代表閣下作出**白色**申請表格及本招股章程所述的全部事項。

最低認購數額及許可數額

閣下可自行或安排身為中央結算系統結算參與者或中央結算系統託管商參與者的經紀或託管商發出**電子認購指示**申請最少2,000股香港發售股份。申請超過2,000股香港發售股份的認購指示須按申請表格一覽表上所列的其中一個數目作出。申請任何其他數目的香港發售股份將不予考慮，且不獲受理。

輸入電子認購指示的時間

中央結算系統結算／託管商參與者可在下列日期⁽¹⁾及時間輸入**電子認購指示**：

- 2019年12月31日（星期二）－上午九時正至晚上八時三十分
- 2020年1月2日（星期四）－上午八時正至晚上八時三十分
- 2020年1月3日（星期五）－上午八時正至晚上八時三十分
- 2020年1月4日（星期六）－上午八時正至下午一時正
- 2020年1月6日（星期一）－上午八時正至中午十二時正

附註：

- (1) 香港結算可事先知會中央結算系統結算／託管商參與者及／或中央結算系統投資者戶口持有人而不時決定更改本小節所載時間。

中央結算系統投資者戶口持有人可於2019年12月31日（星期二）上午九時正至2020年1月6日（星期一）中午十二時正（每日24小時，申請截止當日2020年1月6日除外）輸入**電子認購指示**。

輸入**電子認購指示**的截止時間為申請截止日期2020年1月6日（星期一）中午十二時正，或本節「10.惡劣天氣及／或極端情況對辦理申請登記的影響」所述的較後時間。

重複申請概不受理

倘閣下疑屬提出重複申請或為閣下的利益提出超過一份申請，香港結算代理人申請的香港發售股份數目，將自動扣除閣下發出的有關指示及／或為閣下的利益而發出的指示所涉及的香港發售股份數目。就考慮有否重複申請而言，閣下自行或為閣下的利益向香港結算發出申請香港發售股份的任何**電子認購指示**，一概視作一項實際申請。

公司（清盤及雜項條文）條例第40條

為免生疑問，本公司及所有參與編撰本招股章程的其他各方均確認，每位自行或安排他人發出**電子認購指示**的中央結算系統參與者均有權根據公司（清盤及雜項條文）條例第40條（公司（清盤及雜項條文）條例第342E條所適用者）獲得賠償。

個人資料

申請表格內「個人資料」一節適用於本公司、香港證券登記處、收款銀行、獨家全球協調人、包銷商和彼等各自的顧問及代理所持有關閣下的任何個人資料，亦同樣適用於香港結算代理人以外的申請人的個人資料。

7. 有關以電子方式提出申請的警告

透過向香港結算發出**電子認購指示**認購香港發售股份僅為一項提供予中央結算系統參與者的服務。同樣，透過**網上白表服務**申請香港發售股份亦僅為**網上白表服務**供應商向公眾投資者提供的服務。上述服務均存在能力限制及服務中斷的可能，閣下宜避免待至最後申請日期方提出電子申請。本公司、董事、聯席賬簿管理人、獨家保薦人、獨家全球協調人及包銷商概不就該等申請承擔任何責任，亦不保證任何中央結算系統參與者或透過**網上白表服務**提出申請者將獲配發任何香港發售股份。

為確保中央結算系統投資者戶口持有人可發出**電子認購指示**，謹請中央結算系統投資者戶口持有人避免待最後一刻方於有關系統輸入指示。若中央結算系統投資者戶口持有人在接駁「結算通」電話系統／中央結算系統互聯網系統以發出**電子認購指示**時遇上困難，請(i)遞交**白色或黃色**申請表格；或(ii)於2020年1月6日（星期一）中午十二時正前親臨香港結算的客戶服務中心填交一份輸入**電子認購指示**的申請表格。

8. 閣下可提交的申請數目

除代名人外，概不得就香港發售股份提出重複申請。如閣下為代名人，必須在申請表格「由代名人遞交」的空格內填上每名實益擁有人或（如屬聯名實益擁有人）每名聯名實益擁有人的：

- 賬戶號碼；或
- 其他身份識別號碼。

如未能填妥此項資料，有關申請將視作為閣下的利益提交。

如為閣下的利益以**白色或黃色**申請表格或向香港結算或透過**網上白表服務**發出**電子認購指示**提交超過一項申請（包括香港結算代理人根據**電子認購指示**提出的部分申請），閣下的所有申請將不獲受理。如申請人是一家非上市公司，及：

- 該公司主要從事證券買賣業務；及
- 閣下對該公司行使法定控制權，

則是項申請將視作為閣下的利益提出。

「非上市公司」指股本證券並無在聯交所上市的公司。

「法定控制權」指閣下：

- 控制該公司董事會的組成；
- 控制該公司一半以上的投票權；或
- 持有該公司一半以上已發行股本（不計及無權參與超逾指定金額以外的利潤或資本分派的任何部分股本）。

9. 香港發售股份的價格

白色及黃色申請表格內附有一覽表，列出股份應付的確切金額。

閣下申請認購股份時，須根據申請表格所載條款全數支付最高發售價、經紀佣金、證監會交易徵費及聯交所交易費。

閣下可使用白色或黃色申請表格或透過網上白表服務申請最少2,000股香港發售股份。每份超過2,000股香港發售股份的申請或電子認購指示須為申請表格一覽表上所列的其中一個數目或IPO App及指定網站www.hkeipo.hk所指明的數目。

倘閣下的申請獲接納，經紀佣金將付予交易所參與者，證監會交易徵費及聯交所交易費則付予聯交所（倘證監會交易徵費由聯交所代證監會收取）。

有關發售價的進一步詳情，請參閱「全球發售的架構及條件—定價及分配」。

10. 惡劣天氣對辦理申請登記的影響

倘香港於2020年1月6日（星期一）上午九時正至中午十二時正期間任何時間發出：

- 八號或以上熱帶氣旋警告訊號；
- 「黑色」暴雨警告訊號；
- 極端情況；或
- 政府根據香港勞工處於2019年6月刊發的經修訂「颱風及暴雨警告下工作守則」作出「極端情況」公告

本公司不會如期辦理申請登記，而改在下一個上午九時正至中午十二時正期間任何時間香港再無發出任何該等警告訊號或極端情況的營業日的上午十一時四十五分至中午十二時正辦理申請登記。

倘於2020年1月6日（星期一）並無開始及截止辦理申請登記，或「預期時間表」所述的日期因香港發出八號或以上熱帶氣旋警告訊號、「黑色」暴雨警告訊號及／或極端情況而受到影響，屆時本公司將就有關情況發出公告。

11. 公佈結果

本公司預期將於2020年1月13日（星期一）在本公司網站www.szwyzs.com.cn及聯交所網站www.hkexnews.hk公佈最終發售價、國際配售的認購踴躍程度、香港公開發售的申請水平及香港發售股份的配發基準。

香港公開發售的分配結果以及成功申請人的香港身份證號碼／護照號碼／香港商業登記號碼將於下列日期及時間按下列方式提供：

- 於2020年1月13日（星期一）上午九時正前登載於本公司網站www.szwyzs.com.cn及聯交所網站www.hkexnews.hk的公告查閱；
- 於2020年1月13日（星期一）上午九時正至2020年1月19日（星期日）午夜十二時正期間透過IPO App的「分配結果」功能或可24小時瀏覽分配結果的指定網站www.tricor.com.hk/ipo/result（或www.hkeipo.hk/IPOResult），使用「按身份證號碼／商業登記號碼搜索」功能查閱；
- 於2020年1月13日（星期一）至2020年1月16日（星期四）（不包括星期六、星期日及公眾假期）上午九時正至下午六時正致電電話查詢熱線3691-8488查詢；
- 於2020年1月13日（星期一）至2020年1月15日（星期三）營業時間在所有收款銀行指定分行查閱特備的分配結果小冊子。

若本公司通過公佈分配基準及／或公開分配結果接納閣下的購買要約（全部或部分），即構成一項具約束力的合約，據此，倘達成全球發售的條件且全球發售未被終止，則閣下必須購買有關香港發售股份。進一步詳情載於「全球發售的架構及條件」。

閣下的申請獲接納後，閣下即不得於任何時候因無意的失實陳述而行使任何補救方法撤回申請。這並不影響閣下可能擁有的任何其他權利。

12. 閣下不獲配發發售股份的情況

閣下須注意，在下列情況中，閣下將不獲配發香港發售股份：

(i) 倘閣下的申請遭撤回：

一經填交申請表格或向香港結算或網上白表服務供應商發出電子認購指示，即表示閣下同意閣下的申請或香港結算代理人代表閣下提交的申請不得於開始辦理申請登記時間後第五日（就此而言不包括星期六、星期日或香港公眾假期）或之前撤回。此協議將成為與本公司訂立的附屬合約。

根據公司（清盤及雜項條文）條例第40條（公司（清盤及雜項條文）條例第342E條所適用者），僅在就本招股章程承擔責任的人士根據該條規定發出公告，免除或限制該人士對本招股章程所負責任的情況下，閣下的申請或香港結算代理人代表閣下提出的申請方可於上述的第五日或之前撤回。

倘發出本招股章程任何補充文件，已遞交申請的申請人將會獲通知須確認其申請。倘申請人接獲通知但未根據所獲通知的程序確認其申請，所有未確認的申請一概視作撤回。

閣下的申請或香港結算代理人代表閣下提交的申請一經接納，即不可撤回。就此而言，在報章公佈分配結果，等同確定接納未被拒絕的申請。倘有關分配基準受若干條件規限或是以抽籤形式進行分配，申請獲接納與否須分別視乎有關條件能否達成或抽籤結果而定。

(ii) 倘本公司或其代理行使酌情權拒絕閣下的申請：

本公司、獨家全球協調人、網上白表服務供應商及彼等各自的代理及代名人可全權酌情拒絕或接納任何申請，或僅接納任何部分的申請，而毋須給予任何理由。

(iii) 倘香港發售股份的配發無效：

倘聯交所上市委員會並無在下列期間內批准股份上市，香港發售股份的配發即告無效：

- 截止辦理申請登記日期起計三個星期內；或
- 如上市委員會在截止辦理申請登記日期後三個星期內知會本公司延長有關期間，則最多在截止辦理申請登記日期後六個星期的較長期間內。

(iv) 倘：

- 閣下提出重複申請或疑屬重複申請；
- 閣下或 閣下為其利益提出申請的人士已申請或接納或表示有意認購又或已獲或將獲配售或配發（包括有條件及／或暫定）香港發售股份及國際配售股份；
- 閣下並無遵照所載指示填妥申請表格；
- 閣下並無根據指定網站所載指示、條款及條件填妥透過網上白表服務發出的電子認購指示；
- 閣下並無妥為付款，或 閣下的支票或銀行本票於首次過戶時未能兌現；
- 包銷協議並無成為無條件或被終止；
- 本公司或獨家全球協調人相信接納 閣下的申請將導致其或彼等違反適用的證券法或其他法例、規則或規例；或
- 閣下申請認購超過香港公開發售初步提呈之香港發售股份的50%。

13. 退回申請股款

倘申請遭拒絕、不獲接納或僅部分獲接納，或最終釐定的發售價低於每股發售股份的最高發售價1.37港元（不包括有關的經紀佣金、證監會交易徵費及聯交所交易費），或全球發售條件並無按照本招股章程「全球發售的架構及條件－全球發售的條

件」所述者達成，或任何申請遭撤回，申請股款或其中適當部分連同相關經紀佣金、證監會交易徵費及聯交所交易費將不計利息退回或不將有關支票或銀行本票過戶。

本公司將於2020年1月13日（星期一）向閣下退回申請股款。

14. 寄發／領取股票及退回股款

閣下將就香港公開發售中獲配發的全部香港發售股份獲發一張股票（以**黃色**申請表格或透過中央結算系統向香港結算發出**電子認購指示**提出的申請所獲發的股票則如下文所述存入中央結算系統）。

本公司不會就股份發出臨時所有權文件。本公司不就申請時繳付的款項發出收據。如閣下以**白色**或**黃色**申請表格提出申請，除下文所述親身領取的情況外，以下項目將以普通郵遞方式按申請表格所示地址寄予閣下（如屬聯名申請人，則寄予排名首位的申請人），郵誤風險由閣下自行承擔：

- 配發予閣下的全部香港發售股份的股票（以**黃色**申請表格提出申請所獲股票將如下文所述存入中央結算系統）；及
- 向申請人（如屬聯名申請人，則向排名首位的申請人）開出「只准入抬頭人賬戶」的劃線退款支票，退款金額為：(i)若申請全部或部分不獲接納，則為香港發售股份的全部或多繳申請股款；及／或(ii)若發售價低於最高發售價，則為發售價與申請時繳付的每股發售股份最高發售價之間的差額（包括經紀佣金、證監會交易徵費及聯交所交易費，但不計利息）。閣下或（如屬聯名申請人）排名首位的申請人所提供的香港身份證號碼／護照號碼的部分或會印於閣下的退款支票（如有）。銀行兌現退款支票前或會要求核實閣下的香港身份證號碼／護照號碼。倘閣下的香港身份證號碼／護照號碼填寫有誤，或會導致閣下無法或延遲兌現退款支票。

除下文所述寄發／領取股票及退款的安排外，任何退款支票及股票預期將於2020年1月13日（星期一）或前後寄發。本公司保留權利在支票或銀行本票過戶前保留任何股票及任何多繳申請股款。

僅在2020年1月14日（星期二）上午八時正全球發售已成為無條件以及本招股章程「包銷」所述終止權利未有行使的情況下，股票方會成為有效證書。投資者如在獲發股票前或股票成為有效證書前買賣股份，須自行承擔一切風險。

親身領取

(i) 倘閣下使用白色申請表格提出申請

倘閣下申請認購1,000,000股或以上香港發售股份，且已提供申請表格所規定的全部資料，可於2020年1月13日（星期一）上午九時正至下午一時正或我們在報章通知的其他日期，親臨香港證券登記處卓佳證券登記有限公司（地址為香港皇后大道東183號合和中心54樓）領取退款支票及／或股票。

如閣下為個人申請人並合資格親身領取，閣下不得授權任何其他人士代為領取。如閣下為公司申請人並合資格親身領取，閣下的授權代表須攜同蓋上公司印鑑的公司授權書領取。個人及授權代表均須於領取時出示香港證券登記處接納的身份證明文件。

如閣下未在指定領取時間親身領取退款支票及／或股票，有關支票及／或股票將立即以普通郵遞方式寄往閣下申請表格所示地址，郵誤風險由閣下自行承擔。

倘閣下申請認購1,000,000股以下香港發售股份，退款支票及／或股票將於2020年1月13日（星期一）以普通郵遞方式寄往有關申請表格所示地址，郵誤風險由閣下自行承擔。

(ii) 倘閣下使用黃色申請表格提出申請

如閣下申請認購1,000,000股或以上香港發售股份，請按上述的相同指示行事。如閣下申請認購1,000,000股以下香港發售股份，退款支票將於2020年1月13日（星期一）以普通郵遞方式寄往有關申請表格所示地址，郵誤風險由閣下自行承擔。

倘閣下使用黃色申請表格提出申請，而有關申請全部或部分獲接納，閣下的股票將以香港結算代理人的名義發出，並於2020年1月13日（星期一）或在特別情況下由香港結算或香港結算代理人指定的任何其他日期存入中央結算系統，按閣下申請表格的指示記存於閣下本身的或指定的中央結算系統參與者的股份戶口。

- 倘閣下透過指定的中央結算系統參與者（中央結算系統投資者戶口持有人除外）提出申請

關於記存於閣下指定的中央結算系統參與者（中央結算系統投資者戶口持有人除外）的股份戶口的香港發售股份，閣下可向該中央結算系統參與者查詢獲配發的香港發售股份數目。

- 倘閣下以中央結算系統投資者戶口持有人身份提出申請

本公司將按上文「公佈結果」所述方式公佈中央結算系統投資者戶口持有人的申請結果連同香港公開發售的結果。閣下應查閱本公司刊發的公告，如有任何差異，須於2020年1月13日（星期一）下午五時正或香港結算或香港結算代理人釐定的任何其他日期之前知會香港結算。緊隨香港發售股份存入閣下的股份戶口後，閣下即可透過「結算通」電話系統及中央結算系統互聯網系統查閱閣下的新戶口結餘。

(iii) 倘閣下透過網上白表服務提出申請

如閣下申請認購1,000,000股或以上香港發售股份而全部或部分獲接納，閣下可於2020年1月13日（星期一）上午九時正至下午一時正或本公司於報章通知發送／領取股票／電子自動退款指示／退款支票的其他日期，親臨香港證券登記處卓佳證券登記有限公司（地址為香港皇后大道東183號合和中心54樓）領取閣下的股票。

倘閣下未於指定領取時間親身領取股票，股票將以普通郵遞方式寄往閣下申請指示所示地址，郵誤風險由閣下自行承擔。

倘閣下申請認購1,000,000股以下香港發售股份，閣下的股票（如適用）將於2020年1月13日（星期一）以普通郵遞方式寄往閣下申請指示所示地址，郵誤風險由閣下自行承擔。

倘閣下透過單一銀行賬戶提出申請並繳付申請股款，任何退款將以電子自動退款指示形式存入該銀行賬戶。倘閣下透過多個銀行賬戶提出申請及繳付申請股款，任何退款將以退款支票形式通過普通郵遞方式寄往閣下申請指示所示地址，郵誤風險由閣下自行承擔。

(iv) 倘閣下透過向香港結算發出電子認購指示提出申請

分配香港發售股份

就分配香港發售股份而言，香港結算代理人不會被視為申請人，每名發出電子認購指示的中央結算系統參與者或有關指示的每名受益人方視為申請人。

將股票存入中央結算系統及退回申請股款

- 倘閣下的申請全部或部分獲接納，股票將以香港結算代理人的名義發出，並於2020年1月13日（星期一）或香港結算或香港結算代理人釐定的任何其他日期存入中央結算系統，記存於閣下指定的中央結算系統參與者的股份戶口或閣下的中央結算系統投資者戶口持有人股份戶口。
- 本公司預期於2020年1月13日（星期一）以上文「11. 公佈結果」所述方式刊登中央結算系統參與者（倘該名中央結算系統參與者為經紀或託管商，本公司將一併刊登有關實益擁有人的資料）的申請結果、閣下的香港身份證號碼／護照號碼或其他身份識別號碼（公司的香港商業登記號碼）及香港公開發售的配發基準。閣下應查閱本公司所刊發的公告，如有任何差異，須於2020年1月13日（星期一）下午五時正或香港結算或香港結算代理人釐定的其他日期前知會香港結算。
- 倘閣下指示經紀或託管商代為發出電子認購指示，閣下亦可向該名經紀或託管商查詢閣下獲配發的香港發售股份數目及應收回的退款金額（如有）。
- 倘閣下以中央結算系統投資者戶口持有人身份提出申請，閣下亦可於2020年1月13日（星期一）透過「結算通」電話系統及中央結算系統互聯網系統（根據香港結算不時有效的「投資者戶口操作簡介」所載程序）查閱閣下獲配發的香港發售股份數目及應收回的退款金額（如有）。緊隨香港發售股份存入閣下的股份戶口及將退款存入閣下的銀行賬戶後，香港結算亦將向閣下發出一份活動結單，列出存入閣下的中央結算系統投資者戶口持有人股份戶口的香港發售股份數目，以及存入閣下指定銀行賬戶的退款金額（如有）。

- 有關閣下的申請全部及部分不獲接納而退回的申請股款(如有)及／或發售價與申請時初步支付每股發售股份的最高發售價之間的差額退款(包括經紀佣金、證監會交易徵費及聯交所交易費,但不計利息),將於2020年1月13日(星期一)存入閣下的指定銀行賬戶或閣下經紀或託管商的指定銀行賬戶。

15. 股份獲准納入中央結算系統

倘聯交所批准股份上市及買賣,而我們亦符合香港結算的股份收納規定,股份將獲香港結算接納為合資格證券,自股份開始買賣日期或香港結算選擇的任何其他日期起可在中央結算系統內寄存、結算及交收。交易所參與者(定義見上市規則)之間的交易須於任何交易日後第二個營業日在中央結算系統進行交收。

所有在中央結算系統進行的活動均須符合不時生效的中央結算系統一般規則及中央結算系統運作程序規則。

投資者應就交收安排的詳情諮詢其股票經紀或其他專業顧問的意見,因為該等安排或會影響到彼等的權利及權益。

本公司已作出一切讓股份獲准納入中央結算系統的必要安排。

以下第I-1至I-3頁為本公司申報會計師羅兵咸永道會計師事務所（香港執業會計師）發出的會計師報告全文，以供收錄於本招股章程。此會計師報告乃按照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」的要求擬備，並以本公司董事及保薦人為收件人。



羅兵咸永道

致文業集團控股有限公司列位董事及富強金融資本有限公司就歷史財務資料出具的會計師報告

序言

本所（以下簡稱「我們」）謹此就文業集團控股有限公司（「貴公司」）及其附屬公司（統稱為「貴集團」）的歷史財務資料作出報告（載於第I-4至I-74頁），此等歷史財務資料包括於2016年、2017年、2018年12月31日及2019年6月30日的合併財務狀況表、貴公司於2018年12月31日及2019年6月30日的財務狀況表，以及截至2016年、2017年、2018年12月31日止年度各年及截至及2019年6月30日止六個月（「業績記錄期」）的合併綜合收益表、合併權益變動表和合併現金流量表，以及主要會計政策概要及其他附註解釋資料（統稱為「歷史財務資料」）。第I-4至I-74頁所載的歷史財務資料為本報告的組成部分，其擬備以供收錄於貴公司於2019年12月31日就貴公司在香港聯合交易所有限公司主板進行首次股份上市而刊發的招股章程（「招股章程」）內。

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1.3及2.1所載的呈列及擬備基準擬備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擬備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

我們的責任是對歷史財務資料發表意見，並將我們的意見向閣下報告。我們已按照香港會計師公會（「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我們的工作。該準則要求我們遵守道德規範，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。

羅兵咸永道會計師事務所，香港中環太子大廈22樓
電話：+852 2289 8888，傳真：+852 2810 9888，www.pwchk.com

我們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證據。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1.3及2.1所載的呈列及擬備基準擬備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。我們的工作亦包括評價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列報方式。

我們相信，我們獲取的證據是充分、適當的，為發表意見提供了基礎。

意見

我們認為，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1.3及2.1所載的呈列及擬備基準，真實而中肯地反映 貴公司於2018年12月31日及2019年6月30日的財務狀況和 貴集團於2016年、2017年及2018年12月31日及2019年6月30日的合併財務狀況，以及 貴集團於業績記錄期的合併財務表現及合併現金流量。

審閱追加期間的比較財務資料

我們已審閱 貴集團追加期間的比較財務資料，此等財務資料包括截至2018年6月30日止六個月的合併綜合收益表、權益變動表和現金流量表，以及其他解釋資料（「追加期間的比較財務資料」）。 貴公司董事須負責根據歷史財務資料附註1.3及2.1所載的呈列及擬備基準，擬備及列報追加期間的比較財務資料。我們的責任是根據我們的審閱，對追加期間的比較財務資料作出結論。我們已根據會計師公會頒佈的香港審閱準則第2410號*由實體的獨立核數師執行中期財務資料審閱*進行審閱。審閱包括主要向負責財務和會計事務的人員作出查詢，及應用分析性和其他審閱程序。審閱的範圍遠較根據香港審計準則進行審計的範圍為小，故不能令我們可保證我們將知悉在審計中可能被發現的所有重大事項。因此，我們不會發表審計意見。按照我們的審閱，我

們並無發現任何事項令我們相信，就本報告而言，追加期間的比較財務資料在各重大方面未有根據歷史財務資料附註1.3及2.1所載的呈列及擬備基準擬備。

根據香港聯合交易所有限公司主板上市規則（「上市規則」）及公司（清盤及雜項條文）條例下事項出具的報告

調整

在擬備歷史財務資料時，未對第I-4頁中所述的相關財務報表作出任何調整。

股息

我們參考歷史財務資料附註12，該附註說明 文業集團控股有限公司並無就業績記錄期支付任何股息。

貴公司並無法定財務報表

貴公司自註冊成立日期並未有擬備任何法定財務報表。

羅兵咸永道會計師事務所

執業會計師

香港

2019年12月31日

I 貴集團的歷史財務資料

編製歷史財務資料

下文載列的歷史財務資料構成本會計師報告不可或缺的一部分。

編製歷史財務資料所依據的 貴集團於業績記錄期的財務報表（「相關財務報表」）乃由羅兵咸永道會計師事務所根據會計師公會頒佈的香港審計準則審計。

歷史財務資料以人民幣（「人民幣」）呈列，除非另有說明，所有數值均約整至最為接近的千位（人民幣千元）。

綜合全面收益表

	附註	截至12月31日止年度			截至6月30日止六個月	
		2016年 人民幣千元	2017年 人民幣千元	2018年 人民幣千元	2018年 人民幣千元 (未經審計)	2019年 人民幣千元
收益	6	1,245,922	1,266,783	1,440,788	603,715	668,736
銷售成本	8	<u>(1,122,222)</u>	<u>(1,129,464)</u>	<u>(1,277,059)</u>	<u>(534,900)</u>	<u>(591,181)</u>
毛利		123,700	137,319	163,729	68,815	77,555
其他收入	7	7,386	12,536	8,049	3,605	6,234
其他虧損，淨額	7	(546)	(467)	(543)	(415)	(2,600)
銷售及營銷開支	8	(4,797)	(6,096)	(7,029)	(3,283)	(3,608)
一般及行政開支	8	(28,206)	(32,228)	(48,992)	(19,927)	(32,370)
金融及合約資產減值虧損淨額	3	<u>(30,432)</u>	<u>(27,092)</u>	<u>(22,627)</u>	<u>(15,025)</u>	<u>(16,101)</u>
經營溢利		<u>67,105</u>	<u>83,972</u>	<u>92,587</u>	<u>33,770</u>	<u>29,110</u>
融資收入	10	580	759	595	164	82
融資成本	10	<u>(4,451)</u>	<u>(8,012)</u>	<u>(10,041)</u>	<u>(5,218)</u>	<u>(5,293)</u>
融資成本，淨額		<u>(3,871)</u>	<u>(7,253)</u>	<u>(9,446)</u>	<u>(5,054)</u>	<u>(5,211)</u>
除所得稅前溢利		63,234	76,719	83,141	28,716	23,899
所得稅開支	11	<u>(17,354)</u>	<u>(20,258)</u>	<u>(23,053)</u>	<u>(7,740)</u>	<u>(9,153)</u>
年／期內溢利		45,880	56,461	60,088	20,976	14,746
下列人士應佔溢利／(虧損)：						
貴公司擁有人		46,589	56,032	60,721	21,488	14,980
非控股權益		<u>(709)</u>	<u>429</u>	<u>(633)</u>	<u>(512)</u>	<u>(234)</u>
		<u>45,880</u>	<u>56,461</u>	<u>60,088</u>	<u>20,976</u>	<u>14,746</u>
貴公司擁有人應佔每股盈利						
— 基本及攤薄 (人民幣元)	13	<u>60.6</u>	<u>58.8</u>	<u>62.0</u>	<u>22.0</u>	<u>15.3</u>

附註	截至12月31日止年度			截至6月30日止六個月	
	2016年	2017年	2018年	2018年	2019年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
其他全面虧損					
可重新分類至損益的項目					
貨幣換算差額	-	-	-	-	(1)
年／期內其他全面虧損	-	-	-	-	(1)
年／期內全面收益總額	<u>45,880</u>	<u>56,461</u>	<u>60,088</u>	<u>20,976</u>	<u>14,745</u>
下列人士應佔全面收益總額：					
貴公司擁有人	46,589	56,032	60,721	21,488	14,979
非控股權益	<u>(709)</u>	<u>429</u>	<u>(633)</u>	<u>(512)</u>	<u>(234)</u>
	<u>45,880</u>	<u>56,461</u>	<u>60,088</u>	<u>20,976</u>	<u>14,745</u>

綜合財務狀況表

	附註	2016年 人民幣千元	於12月31日 2017年 人民幣千元	2018年 人民幣千元	於2019年 6月30日 人民幣千元
資產					
非流動資產					
物業、廠房及設備	14	32,654	29,572	26,340	24,830
投資物業	15	22,269	19,716	17,163	15,891
無形資產	16	1,803	1,412	1,003	923
使用權資產	17	22,795	20,886	18,419	18,833
遞延所得稅資產	18	18,190	24,963	30,695	34,720
貿易及其他應收款項	19	65,361	77,485	58,548	38,913
		<u>163,072</u>	<u>174,034</u>	<u>152,168</u>	<u>134,110</u>
流動資產					
合約資產	6(b)	246,513	246,883	420,612	452,629
貿易及其他應收款項	19	622,500	758,867	803,857	859,048
應收關聯方款項	31(d)	10,992	23,740	4,215	1,406
受限制現金	20	51,122	30,810	1,077	1,060
現金及現金等價物	21	106,712	57,416	87,206	52,306
		<u>1,037,839</u>	<u>1,117,716</u>	<u>1,316,967</u>	<u>1,366,449</u>
資產總值		<u><u>1,200,911</u></u>	<u><u>1,291,750</u></u>	<u><u>1,469,135</u></u>	<u><u>1,500,559</u></u>
權益					
貴公司擁有人應佔權益					
股本	22	–	–	–	–
其他儲備	23	91,958	161,831	170,895	165,991
保留盈利		167,479	216,638	270,395	283,669
		<u>259,437</u>	<u>378,469</u>	<u>441,290</u>	<u>449,660</u>
非控股權益	24	(219)	210	(423)	–
總權益		<u>259,218</u>	<u>378,679</u>	<u>440,867</u>	<u>449,660</u>
負債					
非流動負債					
銀行借款	26	1,104	713	295	24,214
租賃負債	17	46,729	43,302	38,585	37,171
		<u>47,833</u>	<u>44,015</u>	<u>38,880</u>	<u>61,385</u>
流動負債					
貿易及其他應付款項	25	800,915	691,445	794,848	799,249
合約負債	6(b)	21,361	26,460	35,940	43,739
租賃負債	17	3,945	4,639	5,395	6,108
應付一名關聯方款項	31(d)	1,100	–	–	–
銀行借款	26	37,366	114,341	110,369	101,050
其他借款	27	–	–	9,069	7,070
即期所得稅負債		29,173	32,171	33,767	32,298
		<u>893,860</u>	<u>869,056</u>	<u>989,388</u>	<u>989,514</u>
負債總額		<u>941,693</u>	<u>913,071</u>	<u>1,028,268</u>	<u>1,050,899</u>
總權益及負債		<u><u>1,200,911</u></u>	<u><u>1,291,750</u></u>	<u><u>1,469,135</u></u>	<u><u>1,500,559</u></u>

財務狀況表

	附註	於12月31日 2018年 人民幣千元	於2019年 6月30日 人民幣千元
資產			
非流動資產			
於一間附屬公司的投資		—	441,291
流動資產			
預付款項	19	—	4,751
資產總值		—	446,042
權益			
貴公司擁有人應佔權益			
股本	22	—	—
其他儲備	23	—	441,290
累計虧損	23	—	(15,062)
總權益		—	426,228
負債			
流動負債			
其他應付款項	25	—	5,101
應付附屬公司款項	31	—	14,713
負債總額		—	19,814
總權益及負債		—	446,042

綜合權益變動表

	貴公司擁有人應佔					總計 人民幣千元
	股本 人民幣千元 (附註22)	其他儲備 人民幣千元 (附註23)	保留盈利 人民幣千元	小計 人民幣千元	非控股權益 人民幣千元	
於2016年1月1日的結餘	-	86,688	126,160	212,848	1,500	214,348
年內溢利/(虧損)及全面收益/(虧損)總額	-	-	46,589	46,589	(709)	45,880
與擁有人(以其作為擁有人的身份) 的交易:						
註銷一間附屬公司						
遼寧文業裝飾設計工程有限公司	-	-	-	-	(1,500)	(1,500)
註冊成立一間附屬公司						
惠州市深文業幕牆裝飾有限公司	-	-	-	-	490	490
轉撥至法定儲備	-	5,270	(5,270)	-	-	-
與擁有人(以其作為擁有人的身份) 的交易總額	-	5,270	(5,270)	-	(1,010)	(1,010)
於2016年12月31日的結餘	-	91,958	167,479	259,437	(219)	259,218
於2017年1月1日的結餘	-	91,958	167,479	259,437	(219)	259,218
年內溢利及全面收益總額	-	-	56,032	56,032	429	56,461
與擁有人(以其作為擁有人的身份) 的交易:						
股東注資(附註23)	-	63,000	-	63,000	-	63,000
轉撥至法定儲備	-	6,873	(6,873)	-	-	-
與擁有人(以其作為擁有人的身份) 的交易總額	-	69,873	(6,873)	63,000	-	63,000
於2017年12月31日的結餘	-	161,831	216,638	378,469	210	378,679

	貴公司擁有人應佔			小計 人民幣千元	非控股權益 人民幣千元	總計 人民幣千元
	股本 人民幣千元 (附註22)	其他儲備 人民幣千元 (附註23)	保留盈利 人民幣千元			
於2018年1月1日的結餘	-	161,831	216,638	378,469	210	378,679
年內溢利/(虧損)及全面收益/(虧損)總額	-	-	60,721	60,721	(633)	60,088
與擁有人(以其作為擁有人的身份)的交易:						
股東注資(附註23)	-	2,100	-	2,100	-	2,100
轉撥至法定儲備	-	6,964	(6,964)	-	-	-
與擁有人(以其作為擁有人的身份) 的交易總額	-	9,064	(6,964)	2,100	-	2,100
於2018年12月31日的結餘	-	170,895	270,395	441,290	(423)	440,867
於2019年1月1日的結餘	-	170,895	270,395	441,290	(423)	440,867
期內溢利/(虧損)	-	-	14,980	14,980	(234)	14,746
其他全面虧損	-	(1)	-	(1)	-	(1)
期內全面(虧損)/收益總額	-	(1)	14,980	14,979	(234)	14,745
與擁有人(以其作為擁有人的身份)的交易:						
視作向股東分派(附註23)	-	(6,646)	-	(6,646)	-	(6,646)
出售一間附屬公司(附註30)	-	-	-	-	657	657
轉撥至法定儲備	-	1,736	(1,736)	-	-	-
註銷一間附屬公司	-	(30)	30	-	-	-
其他	-	37	-	37	-	37
與擁有人(以其作為擁有人的身份)的交易總額	-	(4,903)	(1,706)	(6,609)	657	(5,952)
於2019年6月30日的結餘	-	165,991	283,669	449,660	-	449,660

	貴公司擁有人應佔			小計	非控股權益	總計
	股本	其他儲備	保留盈利			
	人民幣千元 (附註22)	人民幣千元 (附註23)	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
(未經審計)						
於2018年1月1日的結餘	-	161,831	216,638	378,469	210	378,679
期內溢利／(虧損)及全面收益／(虧損)總額	-	-	21,488	21,488	(512)	20,976
與擁有人(以其作為擁有人的身份)的交易：						
轉撥至法定儲備	-	2,623	(2,623)	-	-	-
與擁有人(以其作為擁有人的身份)的交易總額	-	2,623	(2,623)	-	-	-
於2018年6月30日的結餘	-	164,454	235,503	399,957	(302)	399,655

綜合現金流量表

附註	截至12月31日止年度			截至6月30日止六個月	
	2016年 人民幣千元	2017年 人民幣千元	2018年 人民幣千元	2018年 人民幣千元 (未經審計)	2019年 人民幣千元
經營活動的現金流量					
營運所得／(所用) 現金	87,359	(138,935)	46,706	1,345	(17,960)
已付所得稅	(6,756)	(24,033)	(27,189)	(21,073)	(14,531)
經營活動所得／(所用) 現金淨額	<u>80,603</u>	<u>(162,968)</u>	<u>19,517</u>	<u>(19,728)</u>	<u>(32,491)</u>
投資活動的現金流量					
購置物業、廠房及設備	(9,670)	(856)	(920)	(812)	(539)
購置無形資產	(1,830)	(75)	(14)	(3)	(113)
出售物業、廠房及設備的所得款項	302	120	-	-	-
已收融資收入	580	759	595	164	82
(預付關聯方款項)／關聯方還款	(9,009)	(12,748)	19,525	19,548	2,809
出售一間附屬公司，扣除已出售現金	-	-	-	-	(16)
投資活動(所用)／所得現金淨額	<u>(19,627)</u>	<u>(12,800)</u>	<u>19,186</u>	<u>18,897</u>	<u>2,223</u>
融資活動的現金流量					
非控股權益注資	490	-	-	-	-
股東注資	-	63,000	2,100	-	37
視作向股東分派	-	-	-	-	(6,646)
銀行及其他借款所得款項	37,000	128,850	127,369	20,000	45,464
償還銀行及其他借款	(20,342)	(52,266)	(122,690)	(20,192)	(32,863)
租賃負債本金付款	(3,303)	(4,000)	(4,829)	(2,411)	(2,652)
租賃負債利息付款	(3,599)	(3,438)	(3,194)	(1,639)	(1,496)
已付融資成本	(853)	(4,574)	(6,847)	(3,579)	(3,797)
向關聯方還款	(883)	(1,100)	-	-	-
上市開支付款	-	-	(822)	-	(2,678)
融資活動所得／(所用) 現金淨額	<u>8,510</u>	<u>126,472</u>	<u>(8,913)</u>	<u>(7,821)</u>	<u>(4,631)</u>
現金及現金等價物					
增加／(減少) 淨額	69,486	(49,296)	29,790	(8,652)	(34,899)
年／期初的現金及現金等價物	37,226	106,712	57,416	57,416	87,206
現金及現金等價物匯兌差額	-	-	-	-	(1)
年／期終的現金及現金等價物	<u>106,712</u>	<u>57,416</u>	<u>87,206</u>	<u>48,764</u>	<u>52,306</u>

II 歷史財務資料附註

1 一般資料、重組及呈列基準

1.1 一般資料

文業集團控股有限公司（「貴公司」）於2018年11月13日根據開曼群島法例第22章《公司法》（1961年第3號法例，經綜合及修訂）在開曼群島註冊成立為獲豁免有限公司。貴公司註冊辦事處位於Floor 4, Willow House, Cricket Square, Grand Cayman KY1-9010, Cayman Islands。

貴公司為一間投資控股公司。貴公司及其附屬公司（統稱「貴集團」）主要從事於中華人民共和國（「中國」）提供室內外建築裝飾與設計服務（「上市業務」）。

1.2 重組

於重組（定義見下文）前及於業績記錄期，上市業務主要由深圳文業裝飾設計工程有限公司（「文業裝飾」）及其附屬公司（「營運附屬公司」）營運。

於籌備首次公開發售（「首次公開發售」）及貴公司股份於香港聯合交易所有限公司主板上市（「上市」）時已進行集團重組（「重組」），據此，從事上市業務的公司已轉讓予貴公司。重組包括以下步驟：

於2017年9月30日，甘慶新先生將彼於文業裝飾的全部股權（26,283,375股股份）轉讓予范少周先生，代價為約人民幣79.5百萬元。

於2018年10月23日，文業建築裝飾（廣州）有限公司（「文業建築」）於中國成立，初始註冊資本為人民幣2.1百萬元並分別由范少周先生、鄧光輝先生及黃瑾女士擁有94.28%、2.86%及2.86%。

於2018年11月12日，深圳文業實業有限公司（「文業實業」）於中國成立，為文業建築的全資附屬公司，初始註冊資本為人民幣1.2百萬元。

根據文業實業與文業裝飾當時的股東（「文業裝飾前股東」）訂立日期為2018年12月4日的股權轉讓協議，文業裝飾前股東將彼等於文業裝飾的股權轉讓予文業實業，代價為獲發行文業實業註冊資本合共人民幣2.8百萬元。

此外，根據文業建築與文業裝飾前股東訂立日期為2018年12月10日的股權轉讓協議，文業裝飾前股東將彼等於文業實業的股權轉讓予文業建築，代價為文業建築註冊資本合共人民幣4.9百萬元。

於2018年12月3日，Sosang (HK) Holdings Limited（「Sosang Hong Kong」）於香港註冊成立，為Sosang Holdings Limited（「Sosang Holdings」）的全資附屬公司，其乃由首次公開發售前投資者蘇生先生實益擁有。

根據范少周先生、林永琪先生與Sosang Hong Kong訂立的日期為2018年12月18日的股權轉讓協議，Sosang Hong Kong向范少周先生和林永琪先生收購文業建築合共5.05%的股權，代價為約人民幣16.6百萬元。

於2018年11月13日，貴公司在開曼群島註冊成立為獲豁免有限責任公司，法定股本為380,000港元，分為3,800,000,000股每股面值0.0001港元的股份。同日，貴公司按面值向初始認購人配發及發行一股股份以換取現金，上述股份其後轉讓予Fanshaozhou Holdings Limited（由范少周先生全資擁有的離岸控股公司）。

於2018年11月29日，Wenye International Holdings Limited (「Wenye BVI」) 於英屬處女群島註冊成立，為貴公司的全資附屬公司。於2018年11月30日，Wenye International (HK) Holdings Limited (「Wenye Hong Kong」) 於香港註冊成立，為Wenye BVI的全資附屬公司。於2018年12月25日，深圳市文業建築工程集團有限責任公司 (「外商獨資企業」) 於中國成立為一間外商獨資企業，註冊資本為人民幣7.0百萬元，並由Wenye Hong Kong全資擁有。

於2018年12月13日及2019年1月7日，貴公司按面值分別向Fanshaozhou Holdings Limited、Linyongqi Holdings Limited、Lijueqing Holdings Limited、Chenli Holdings Limited、Sosang Holdings、Wenye Elite Holdings Limited、Wenye Talent Holdings Limited及Wenye Innovator Holdings Limited配發及發行合共497,566、42,800、39,850、43,000、50,000、180,000、76,800及59,983股股份以換取現金，分別佔貴公司股權的50.26%、4.32%、4.03%、4.34%、5.05%、18.18%、7.76%及6.06%。

於2019年1月4日，外商獨資企業與各文業建築當時股東訂立股權轉讓協議，據此，外商獨資企業以總代價約為人民幣6.65百萬元收購文業建築當時股東的股權。

於2019年2月13日，Sosang Holdings以名義代價轉讓其於Sosang Hong Kong的全部股權予Wenye BVI。

於重組完成後，貴公司成為貴集團現時旗下公司的控股公司。

於本報告日期，貴公司於以下附屬公司擁有直接或間接權益：

公司名稱	註冊成立/ 成立地點及 日期	註冊/已發行及 繳足股本	貴集團應佔股權			2019年 6月30日	於本報告 日期	主要業務及營運地點	附註
			2016年	2017年	2018年				
直接擁有									
Wenye International Holdings Limited	英屬處女群島， 2018年 11月29日	50,000美元	不適用	不適用	100%	100%	100%	投資控股，英屬 處女群島	(i)
間接擁有									
Wenye International (HK) Holdings Limited	香港，2018年 11月30日	1港元	不適用	不適用	100%	100%	100%	投資控股，香港	(iv)
Sosang (HK) Holdings Limited	香港，2018年 12月3日	1港元	不適用	不適用	不適用	100%	100%	投資控股，香港	(iv)
深圳市文業建築工程集團有限責任公司	中國，2018年 12月25日	人民幣7,000,000元	不適用	不適用	100%	100%	100%	投資控股，中國	(i)
文業建築裝飾(廣州)有限公司	中國，2018年 10月23日	人民幣7,000,000元	不適用	不適用	100%	100%	100%	投資控股，中國	(i)
深圳文業實業有限公司	中國，2018年 11月12日	人民幣4,000,000元	不適用	不適用	100%	100%	100%	投資控股，中國	(i)

公司名稱	註冊成立/ 成立地點及 日期	註冊/已發行及 繳足股本	貴集團應佔股權			2019年 6月30日	於本報告 日期	主要業務及營運地點	附註
			2016年	2017年	2018年				
間接擁有									
深圳文業裝飾設計工程 有限公司	中國，1989年 1月23日	人民幣138,000,000元	100%	100%	100%	100%	100%	提供室內外建築裝飾 與設計服務，中國	(i)
遼寧文業裝飾設計工程 有限公司	中國，2010年 9月1日	人民幣5,000,000元	不適用	不適用	不適用	不適用	不適用	提供室內外建築裝飾 與設計服務，中國	(i), (ii)
合肥市文業裝飾工程有限公司 (「合肥文業」)	中國，2013年 7月26日	人民幣100,000元	100%	100%	100%	不適用 附註(vii)	不適用	提供室內外建築裝飾 與設計服務，中國	(i) (vii)
惠州市深文業幕牆裝飾 有限公司(「惠州文業」)	中國，2015年 12月23日	人民幣1,455,000元 附註(v)	51%	51%	51%	0% 附註(vi)	0%	製造及加工裝飾材料 ，中國	(i) (vi)
蚌埠市文業裝飾設計 工程有限公司	中國，2017年 5月4日	人民幣200,000元	不適用	100%	不適用	不適用 附註(iii)	不適用	提供室內外建築裝飾 與設計服務，中國	(i), (iii)

附註：

- (i) 由於該等附屬公司的註冊成立地點並無法定審計規定，故並無就有關附屬公司刊發經審計財務報表。
- (ii) 該公司已於2016年4月22日進行清算。
- (iii) 該公司自註冊成立以來並無開展業務及已於2018年5月23日進行清算。
- (iv) 由於附屬公司乃新註冊成立，故並無刊發經審計財務報表。
- (v) 於業績記錄期，貴集團與其他投資者成立惠州文業，並分別向惠州文業注資共人民幣965,000元及人民幣490,000元。根據惠州文業的大綱及細則，貴集團與其他投資者分別按51%及49%分佔惠州文業的業績。
- (vi) 根據日期為2019年2月27日的買賣協議，文業裝飾向一名獨立第三方出售其於惠州文業的全部股權，代價為人民幣300,000元。
- (vii) 該公司已於2019年6月19日清盤。

貴集團現時旗下所有公司均已採納12月31日作為彼等的財政年度年結日。

1.3 呈列基準

緊接重組前及緊隨其後，上市業務乃透過營運附屬公司進行。根據重組，上市業務已轉讓予 貴公司並由其持有。於重組前， 貴公司及新註冊成立的附屬公司並無參與任何其他業務且並無符合任何業務界定。重組僅為上市業務的重組，有關業務的管理層並無變動，同時上市業務的最終擁有人維持不變。因此，因重組產生的 貴集團被視為透過營運附屬公司進行的上市業務的延續。

就本報告而言，歷史財務資料乃作為上市業務綜合財務資料的延續而編製及呈列，而已呈列所有年度／期間的綜合財務報表項下的業績、資產及負債按上市業務的眼面值確認及計量。

集團內公司間之交易、結餘及因集團公司間於上市業務之交易而產生之未變現收益／虧損於綜合時對銷。

2 重要會計政策概要

編製歷史財務資料所應用的主要會計政策載於下文。除另有說明外，該等政策貫徹應用於已呈列的所有年度及期間。

2.1 編製基準

於根據香港會計師公會（「會計師公會」）頒佈的香港財務報告準則（「香港財務報告準則」）編製歷史財務資料時所採用的主要會計政策載於下文。歷史財務資料乃根據歷史成本慣例編製。

編製符合香港財務報告準則的歷史財務資料須運用若干關鍵會計估計。 貴集團管理層亦須在應用 貴集團會計政策過程中行使其判斷。涉及高度判斷或複雜性的範疇，或涉及對歷史財務資料而言屬重大假設及估計的範疇均於附註4披露。

於整個業績記錄期， 貴集團已貫徹採納於業績記錄期有效的現有準則的所有相關準則、修訂及詮釋。

香港財務報告準則第9號及香港財務報告準則第15號於2018年1月1日或之後開始的財政年度強制生效而香港財務報告準則第16號於2019年1月1日或之後開始的財政年度生效。於編製歷史財務資料時，彼等已於整個業績記錄期得以貫徹應用。

於業績記錄期已頒佈但尚未生效以及 貴集團於編製歷史財務資料時未提前採納的新準則、準則修訂本及詮釋如下：

		於下列日期或 之後開始的 年度期間生效
2018年財務報告的概念框架	財務報告的經修訂概念框架	2020年1月1日
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	2020年1月1日
香港財務報告準則第3號修訂本	業務的定義	2020年1月1日
香港財務報告準則第17號	保險合約	2021年1月1日
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 合營企業間資產出售或投入	待釐定

貴集團將於上述新訂及經修訂準則以及對現有準則的詮釋生效時採納該等準則及詮釋。管理層正評估該等新訂及經修訂準則以及對現有香港財務報告準則的詮釋的影響，除下文所載者外，該等準則及詮釋預期不會對貴集團的綜合財務報表造成重大影響：

2.2 附屬公司

2.2.1 綜合入賬

附屬公司指貴集團可控制的實體（包括結構性實體）。倘貴集團可透過參與實體的業務而享有或有權取得可變回報且能夠運用對該實體的權力影響該等回報，則貴集團對實體擁有控制權。附屬公司自其控制權轉移至貴集團當日起綜合入賬，並於控制權終止當日起取消綜合入賬。

集團內公司間之交易、結餘及因集團公司間之交易而產生之未變現收益均予以對銷。除非交易提供憑證顯示所轉讓資產出現減值，否則未變現虧損亦予以對銷。倘有需要，附屬公司之會計政策會作出調整，以確保符合貴集團採納之政策。

2.2.2 獨立財務報表

於附屬公司的投資按成本扣除減值列賬。成本包括投資的直接應佔成本。貴公司將附屬公司業績按已收及應收股息入賬。

在接獲於附屬公司投資的股息後，倘股息超出附屬公司在宣派股息期內全面收益總額，或倘投資於獨立財務報表的賬面值高於投資對象資產淨值（包括商譽）於綜合財務報表的賬面值，則須對於附屬公司的投資進行減值測試。

2.3 分部報告

經營分部乃按與主要經營決策者獲提供的內部報告一致方式呈報。主要經營決策者（負責經營分部的資源分配及業績評估）已獲確認為制定戰略決策的貴集團執行董事。

2.4 外幣換算

(a) 功能及呈列貨幣

貴集團各實體的財務報表所列項目均以該實體經營所在的主要經濟環境的貨幣計量（「功能貨幣」）。貴集團中國附屬公司及貴公司的功能貨幣為人民幣。綜合財務報表以人民幣呈列，人民幣為貴集團的呈列貨幣。

(b) 交易及結餘

外幣交易採用交易日期或項目重新計量的估值日期的現行匯率換算為功能貨幣。結算此等交易及以外幣計值的貨幣資產及負債按年／期末匯率換算所產生的匯兌損益在綜合全面收益表確認。

匯兌損益於綜合全面收益表內「其他虧損，淨額」項下呈列。

(c) 集團公司

所有集團實體如持有與呈列貨幣不同的功能貨幣（其中並無任何實體持有通脹嚴重的經濟體系的貨幣），其業績及財務狀況均按以下方法換算為呈列貨幣：

- (i) 各財務狀況表呈列的資產及負債按財務狀況表當日的收市匯率換算；
- (ii) 各收益表的收入及開支按平均匯率換算（除非該平均匯率並非於交易日期現行匯率的累積影響的合理約數，在此情況下，收入及開支則按交易日期的匯率換算）；及
- (iii) 產生的所有貨幣換算差額於其他全面收益確認。

2.5 物業、廠房及設備

物業、廠房及設備按歷史成本減累積折舊及累積減值虧損列賬。歷史成本包括購置項目直接相關的開支。

其後成本僅在與該項目有關的未來經濟利益有可能流入 貴集團且該項目的成本能可靠計量時，方會計入資產的賬面值或確認為一項獨立資產（如適當）。被取代部分的賬面值則終止確認。所有其他維修及保養成本於產生的財政期間在綜合全面收益表中支銷。

物業、廠房及設備的折舊採用以下估計可使用年期將其成本按直線法分攤至其殘值計算：

土地及樓宇	50年
租賃物業裝修	12年以下或租期
傢俱、固定裝置及設備	5年
汽車	5年

資產的殘值及可使用年期在各報告期末進行檢討，並在適當時予以調整。

倘資產的賬面值高於其估計可收回金額，則其賬面值即時撇減至可收回金額（附註2.8）。

處置的損益按所得款項與賬面值的差額釐定，並在綜合全面收益表內「其他虧損，淨額」項下確認。

2.6 投資物業

投資物業乃就長期租金收益或資本增值或兩者兼備而持有，且並非由 貴集團所佔用。根據租賃持有的辦公室物業於租賃資產可供 貴集團使用之日且當符合投資物業的其餘定義時作為投資物業入賬。投資物業最初按成本計量，包括相關交易成本及（如適用）借貸成本。 貴集團採用成本模型作為其後計量投資物業的方法。

投資物業使用直線法計算折舊，以按其下列估計可使用年期分配其成本至其殘值：

自有物業	48年
租賃物業	租期9年

2.7 無形資產

無形資產指 貴集團取得的電腦軟件使用許可和專利，乃按成本減累計攤銷（倘估計可使用年期為有限）及減值虧損列賬（附註2.8）。開發或維護電腦軟件程序的相關成本於產生時確認為開支。取得特定電腦軟件使用許可及將其投入運行狀態所產生的成本予以資本化。

具有限可使用年期的無形資產攤銷於該資產的估計可使用年期按直線法於綜合全面收益表支銷。以下具有限可使用年期的無形資產自其可供使用日期起攤銷，其估計可使用年期如下：

電腦軟件	5年
專利	5年

2.8 非金融資產的減值

無限定可使用年期的無形資產毋須攤銷但須每年進行減值測試，或倘發生事件或情況變化表明其可能減值，則更頻繁地進行減值測試。倘出現顯示賬面值可能無法收回的事件或情況變化，則對其他資產進行減值測試。減值虧損按資產賬面值超逾其可收回金額的差額確認。可收回金額為資產公平值減出售成本與使用價值之較高者。就評估減值而言，資產按獨立可識別現金流入的最低水平分類，有關現金流入大致上獨立於其他資產或資產組別（「現金產生單位」）的現金流入。倘商譽以外的非金融資產出現減值，則會於各報告日期檢討可否撥回減值。

2.9 金融資產

(a) 分類

金融資產分類為以下計量類別：

- 其後將按公平值（透過其他全面收益（「其他全面收益」）或透過損益）計量的金融資產；及
- 將按攤銷成本計量的金融資產。

分類取決於 貴集團管理金融資產的業務模式以及現金流量合約條款。

貴集團將其金融資產分類為按攤銷成本計量。

(b) 確認及計量

貴集團於首次確認時按公平值計量金融資產，倘金融資產並非透過損益按公平值計算，則需加上收購該金融資產直接產生的交易成本。透過損益按公平值列賬的金融資產交易成本於綜合全面收益表中支銷。

按攤銷成本持有的債務工具

持作收回合約現金流量的資產，倘該等現金流量僅指支付本金及利息，則按攤銷成本計量。後續按攤銷成本計量且並非對沖關係一部分的債務投資的收益或虧損於該資產終止確認或減值時於綜合全面收益表確認。該等金融資產的利息收入採用實際利率法計入財務收入。

(c) 減值

預期信貸虧損為對金融資產預計年內信貸虧損的可能性加權估計（即所有現金差額現值）。貴集團擁有以下受限於預期信貸虧損模式的資產類型：

- 貿易應收款項及應收質保金
- 合約資產
- 按金及其他應收款項
- 應收關聯方款項
- 受限制現金
- 現金及現金等價物

就並無重大融資成分的貿易應收款項及應收質保金以及合約資產而言，貴集團採用香港財務報告準則第9號允許的簡化方法，其要求確認自資產初步確認以來的預期年期虧損。貿易應收款項及應收質保金以及合約資產按客戶的不同信貸風險特徵分拆，有關風險特徵代表客戶根據合約條款支付所有到期款項的能力。撥備矩陣乃根據過往觀察所得的具類似信貸風險特徵的貿易應收款項及應收質保金以及合約資產預計年期違約率而釐定，並就前瞻性估計作出調整。於各報告日期，過往觀察所得的違約率將會更新，並分析前瞻性估計的變動。

按金及其他應收款項、應收關聯方款項、受限制現金及銀行存款減值乃按12個月預期信貸虧損或全期預期信貸虧損（視乎自首次確認以來信貸風險有否大幅增加）計量。倘應收款項自首次確認以來曾出現信貸風險大幅增加，則減值按全期預期信貸虧損計量。

資產於合理預期不可收回時部分或全額撇銷。

倘於其後期間減值虧損金額減少且減少可能與減值確認後發生的事件客觀有關，則於綜合全面收益表確認撥回先前確認的減值虧損。

(d) 終止確認

倘考慮終止確認的部分滿足下列條件之一，貴集團會終止確認金融資產：(i)收取該金融資產現金流量的合約權利屆滿；或(ii)收取該金融資產現金流量的合約權利已轉移，且貴集團已轉移該金融資產所有權的絕大部分風險及回報；或(iii)貴集團保留收取該金融資產現金流量的合約權利，並承擔協議中將現金流量支付予最終收款方的合約義務，滿足終止確認現金流量轉移的所有條件（「轉移」要求），並轉移該金融資產所有權的絕大部分風險及回報。

倘金融資產整體轉移滿足終止確認條件，則於綜合全面收益表確認下列兩項金額的差額：

- 所轉移金融資產的賬面值；及
- 因轉移而收取的代價與已直接於權益確認的任何累計損益之和。

倘貴集團既無轉移亦無保留所有權的絕大部分風險及回報並繼續控制所轉移資產，貴集團會繼續按持續參與程度確認該資產，並確認相關負債。

2.10 金融負債

(a) 確認及計量

金融負債分類為按攤銷成本列賬的金融負債。按攤銷成本列賬的金融負債初步按公平值（扣除已產生的交易成本）確認，其後則按攤銷成本列賬。所得款項（扣除交易成本）與贖回價值的任何差額於金融負債的年期內採用實際利率法於綜合全面收益表內確認。

倘有關款項於一年或更短期限內到期，金融負債則分類為流動負債，否則列為非流動負債。借款乃分類為流動負債，除非 貴集團擁有無條件權利將負債結算日期押後至報告期結束後至少12個月。

(b) 終止確認

當負債項下的責任已解除、取消或屆滿時，則終止確認金融負債。當現有金融負債由同一貸款人根據實質不同條款提供的新負債取代，或現有負債的條款作重大修改，則上述取代或修改被視作終止確認原有負債，同時確認新負債，而相關賬面值的差額在綜合全面收益表中確認。

2.11 抵銷金融工具

當 貴集團有法定可強制執行權利可抵銷已確認金額，並有意按其淨額基準結清或同時變現資產和結清負債時，有關金融資產與負債可互相抵銷，並在綜合財務狀況表報告其淨額。法定可強制執行權利不得依賴未來事件而定，而必須在一般業務過程中以及倘公司或對手方一旦出現違約、無償債能力或破產時強制執行。

2.12 貿易及其他應收款項

貿易應收款項指於日常業務過程中就向客戶提供服務而收取的款項。倘預期於一年或以內（或在業務的正常經營週期內，以較長者為準）可收回貿易及其他應收款項，則貿易及其他應收款項會分類為流動資產；否則會呈列為非流動資產。

貿易及其他應收款項初步按公平值確認並隨後以實際利率法按攤銷成本減減值撥備計量。

2.13 合約資產及合約負債

於與客戶訂立合約後， 貴集團獲得向客戶收取代價的權利及履行向客戶提供服務的義務。視乎餘下權利及履約責任的關係，該等權利及履約責任的合併產生資產淨值或負債淨值。倘餘下權利的計量超出餘下履約責任的計量，則合約為資產並確認為合約資產。反之，倘餘下履約責任的計量超出餘下權利的計量，則合約為負債並確認為合約負債。

合約資產按以攤銷成本列賬的金融資產採取的相同減值評估方式評估減值。

2.14 現金及現金等價物

於綜合現金流量表內，現金及現金等價物包括手頭現金、銀行通知存款及其他原到期日為三個月或以內的短期高流動性投資。用途受限的銀行存款計入「受限制現金」。受限制現金不包括在綜合現金流量表的現金及現金等價物內。

2.15 股本

普通股分類為權益。發行新股或購股權直接應佔的遞增成本於權益中顯示為所得款項扣減（扣除稅項）。

2.16 貿易及其他應付款項

貿易應付款項指就於一般業務過程中自供應商取得商品或服務付款的責任。倘貿易應付款項於一年或以內（或倘在業務的正常經營週期內，以較長者為準）到期，則分類為流動負債；否則，貿易應付款項以非流動負債呈列。

貿易及其他應付款項最初按公平值確認並其後以實際利率法按攤銷成本計量。

2.17 借款

借款初步按公平值扣除產生的交易成本確認。借款其後按攤銷成本計量。所得款項（扣除交易成本）與贖回價值的任何差額按實際利率法於借款期間內於綜合全面收益表確認。

除非 貴集團可無條件將負債之結算遞延至期結算日後12個月以上，否則借款分類為流動負債。

2.18 即期及遞延所得稅

年／期內稅項開支包括即期及遞延稅項。稅項於綜合收益表確認，惟與在其他全面收益或直接於權益中確認的項目有關者除外。在該情況下，稅項亦可分別於其他全面收益或直接於權益中確認。

(a) 即期所得稅

即期所得稅支出乃根據 貴公司及其附屬公司經營所在及產生應課稅收入的國家於報告期末已頒佈或實質頒佈的稅法計算。管理層就有待詮釋的適用稅務法例的情況定期評估報稅表的狀況，並在適用情況下根據預期須向稅務機關繳付的稅款建立撥備。

(b) 遞延所得稅

內部基準差額

遞延所得稅採用負債法就資產及負債的稅基與其在綜合財務報表中的賬面值之間的暫時差額予以確認。然而，倘遞延稅項負債於初步確認商譽時產生，則遞延稅項負債不予確認，而倘遞延所得稅乃因在業務合併以外的交易中初步確認資產或負債而產生，而於交易時不會影響會計或應課稅損益，則遞延所得稅不予入賬。遞延所得稅採用於財務狀況表日期已頒佈或實質頒佈及在有關遞延所得稅資產變現或遞延所得稅負債結算時預期將會應用的稅率（及稅法）而釐定。

遞延所得稅資產僅於極有可能將未來應課稅溢利與可動用的暫時差額抵銷時方予確認。

外部基準差額

遞延所得稅負債乃就投資附屬公司產生的應課稅暫時差額計提撥備，惟於 貴集團可控制暫時差額的撥回時間且相關暫時差額極有可能不會於可見未來撥回的遞延所得稅負債則除外。

就於附屬公司之投資產生的可扣減暫時差額確認之遞延所得稅資產，僅限於暫時差額很可能於未來轉回，並有充足的應課稅溢利抵銷可用的暫時差額。

(c) 抵銷

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抵銷，且遞延所得稅資產及負債與同一稅務機關對應課稅實體或不同應課稅實體徵收的所得稅有關，但有意按淨額基準結算所得稅結餘時，則可將遞延所得稅資產與負債相互抵銷。

2.19 僱員福利

(a) 退休金責任

根據中國的法規及規則，貴集團的中國僱員參與由中國相關省及市級政府組織的界定供款退休福利計劃，據此，貴集團及中國僱員需按僱員工資的計算比例（不超過一定上限）按月向該等計劃供款。

省及市級政府承諾承擔根據上文所述計劃應付的所有現有及未來退休中國員工的退休福利責任。除每月供款外，貴集團概無任何向其僱員作出退休及其他退休後福利付款的進一步責任。貴集團於該等計劃的供款於產生時列作開支。

(b) 辭退福利

辭退福利在貴集團於正常退休日期前終止僱用員工，或當員工接受自願遣散以換取此等福利時支付。貴集團在以下較早日期發生時確認辭退福利：(a)當貴集團不再能夠撤回此等福利要約時；及(b)當實體確認的重組成本屬於香港會計準則第37號的範圍並涉及支付辭退福利時。

(c) 住房公積金、醫療保險及其他社會保險

貴集團中國公司僱員有權加入政府規定的住房公積金、醫療保險和其他僱員社會保險計劃。貴集團根據員工工資的一定比例（不超過一定上限）按月向該等基金供款。貴集團對該等基金的負債以其各期間應付的供款為限。該等基金的供款於產生時支銷。

(d) 獎金權利

當貴集團因僱員提供服務而現時具有合約或推定責任，且有關責任可予可靠估計時，獎金付款的預期成本確認為負債。

2.20 撥備

倘貴集團現時因過往事件而涉及法律或推定責任，而履行責任可能導致資源流出，且金額已可靠估計，則會確認撥備。不會就未來經營虧損確認撥備。

倘有多項同類責任，則會整體考慮責任類別以釐定履行責任時可能流出的資源。即使同一責任類別所涉及任何一個項目相關的資源流出可能性極低，仍須確認撥備。

撥備按反映當前市場對貨幣時間價值及責任特定風險之評估的稅前利率，以履行責任預計所需支出之現值計量。隨時間流逝而增加的撥備確認為利息開支。

2.21 收益確認

收益乃於商品或服務之控制權轉移至客戶時確認。視乎合約條款及適用於該合約之法律規定，商品及服務之控制權可經過一段時間或於某一時間點轉移。

收益在履約責任達成時確認，即相關承諾的產品或服務的控制權轉移給客戶，且其交易價格反映了換取該等產品或服務預期應當取得的代價。貴集團的收益按照如下五個步驟確認：

- (i) 識別與客戶所訂立之合約；
- (ii) 識別合約內之履約責任；
- (iii) 釐定交易價格；
- (iv) 分配交易價格至合約內之履約責任；
- (v) 於（或隨著）實體達成履約責任時確認收益。

於合同開始時，貴集團評估並識別有關向客戶轉移一項產品或一項服務（或產品及服務組合）的每項不同承諾的履約責任。為了識別履約責任，貴集團根據貴集團的通常商業慣例、公開政策或具體聲明，考慮合同中向客戶承諾的所有產品及服務。

貴集團在確定一項產品或服務的控制權是否在一段時間內或某個時間點轉移給客戶，取決於對如下三個條件的分析。當貴集團滿足任意一項條件時，收益在一段時間內確認：

- 提供客戶所取得並同時消耗的所有利益；或
- 在貴集團履約的同時創造及增強了客戶控制的資產；或
- 並未創造出可被貴集團作其他用途的資產，且貴集團具有就迄今為止已完成的履約部分而獲得強制客戶付款權。

若上述履行履約責任的條件在一段時間內沒有達成，則履約責任在某一時間點履行。

貴集團將獲取客戶合約所引致的與合約直接相關的成本確認為合約成本（倘預期可收回該等成本）。合約成本按與轉讓與資產有關的貨品或服務模式一致的基準攤銷。

如若收益在一段時間內確認，則基於以下最能反映貴集團履行履約責任表現之兩種方式之一計量履行履約責任的完成進度。

- 產出法，貴集團根據轉移給客戶產品或服務的價值來直接計量收益確認；或
- 投入法，貴集團根據對履行履約責任的投入來計量收益確認。

貴集團於滿足其下列各項業務特定標準時確認收益：

(a) 建築服務收益

貴集團為辦公大樓、公共設施、高端星級酒店、交通樞紐、商業大樓、住宅物業及幕牆提供室內外裝修及裝飾工程。貴集團的履約創造或提升客戶於資產創造或提升時控制的資產或在建工程，貴集團因此履行履約責任並隨時間確認收益，並參考截至報告期末產生的實際成本佔每份合約的估計成本總額的百分比評估的特定交易的完成情況進行確認（投入法計量進度）。在釐定履約責任的完成進度時，年內產生與未來合約活動有關的成本不計入合約成本。

因應不同項目，不同客戶的支付條款有所不同。大部分款項須根據施工階段支付，信貸期為30天，而10%至20%款項須於竣工後支付，該部分款項於項目完成前確認為合約資產，並於貴集團有權向客戶收費之時（通常於竣工後）轉撥至貿易應收款項。5%至10%合約價格確認為應收質保金，須於保修期屆滿後支付。貴集團不擬向客戶提供融資，且將盡力收回應收款項和及時監督信貸風險。

倘合約客戶批准變更合約範圍及／或價格，則貴集團會進行修改。當修改創造或改變客戶對合約的可執行權利及義務時，合約修改獲批准。倘客戶已批准範圍變動，但尚未釐定相應價格變動，貴集團將合約價格變動作為可變代價估計。

可變代價估計金額將僅在確認的累計收益金額很有可能因可變代價相關的不確定性隨後得到解決而不會發生重大逆轉的情況下，方會納入合約價格中。

貴集團將於提供服務前向客戶收取的不可退回預付款入賬列作合約負債，因為仍有履約責任待完成。合約負債於向客戶提供有關服務的期間確認為收益。

(b) 設計服務收入

貴集團提供定制室內設計及幕牆設計服務。設計服務收入於貴集團的履約行為並未創造一項可被貴集團用於替代用途的資產，並且貴集團具有就迄今為止已完成的履約部分獲得客戶付款的可執行權利的一段時間內確認。進度的計量根據迄今為止的具體成本佔估計各項服務成本總額的比例釐定（投入法計量進度）。

(c) 租金收入

經營租賃的應收租金收入於租期覆蓋期間等額分期於綜合全面收益表確認。或然租金於產生的會計期間確認為收入。

2.22 政府補助

當能夠合理保證政府補助可收取，且貴集團符合所有附帶條件時，政府提供的補助將按其公平值確認入賬。

與成本有關的政府補助遞延入賬，並於與其擬補償成本配對所需期間於綜合全面收益表「其他收入」中確認。與物業、廠房及設備有關的政府補助與有關資產成本相互抵銷。

2.23 租賃

貴集團為了營運租賃多項辦公室物業、工廠物業及倉庫。物業租賃通常為三至十二年的固定租期。租賃條款按個別基準進行磋商，包括多項不同的條款及條件。租賃協議不施加任何契諾，但租賃資產不可用作抵押作借貸用途。

租賃確認為使用權資產及投資物業（附註2.6）及有關租賃資產可供貴集團所用之日之相應負債。每期租賃付款均分攤為負債及融資成本。融資成本將在有關租賃期間於損益中支銷，以藉此制定每個期間對負債餘額的穩定期間利息率。使用權資產按直線法於資產的可使用年期與租賃期二者間的較短者折舊。

產生自租賃的資產及負債初步按現值基準計量。租賃負債包括以下租賃付款的現值淨額：

- 固定付款（包括實物固定付款），減任何應收租賃獎勵；
- 基於指數或利率的可變租賃付款；及
- 支付終止租賃的罰款（倘租賃條款反映貴集團作為承租人行使權利終止租約）。

租賃付款使用租賃所隱含的利率（倘該利率可被釐定）或貴集團增量借款利率予以貼現。

使用權資產按成本計量，包括以下各項：

- 租賃負債的初步計量金額；
- 於開始日期或之前所作的任何租賃付款，減去所得的任何租賃獎勵；
- 任何初始直接成本；及
- 任何修復成本。

與短期租賃相關的支付以直線法於損益中確認為開支。短期租賃指租賃期為12個月或以下的租賃。

貴集團作為出租人

出租人須將其租賃分類為經營租賃或融資租賃。凡轉讓與相關資產擁有權相關的絕大部分風險及回報的租賃，均列為融資租賃。並無轉讓與相關資產擁有權相關的絕大部分風險及回報的租賃，則列為經營租賃。

經營租賃的租金收入在有關租賃的租賃期內按直線法於損益確認。對金額較大的初始直接成本於發生時予以資本化，在整個租賃期間內按照與租金收入相同的基礎於損益確認。其他金額較小的初始直接成本於發生期間於損益支銷。

根據租賃安排的租賃應收款項於綜合財務狀況表內確認為「貿易及其他應收款項」。

貴集團作為轉租出租人

轉租為承租人（「轉租出租人」）將相關資產轉租予第三方的交易，而總出租人與承租人間的租賃（「總租賃」）仍然有效。在將轉租進行分類時，轉租出租人須按下文所述將轉租分類為融資租賃或經營租賃：

- 倘總租賃為實體（作為承租人）於整個租賃期按直線法或另一系統性基準將與該等租賃有關的租賃付款作為開支入賬的短期租賃，則轉租須分類為經營租賃。
- 否則，轉租須參考總租賃產生的使用權資產分類為融資租賃或經營租賃。

2.24 股息分派

向 貴公司股東分派之股息乃於 貴公司股東或董事（如適用）批准股息之期間內於綜合財務報表確認為負債。

於報告期後但於財務報表核准刊發之前建議或宣派的股息作為非調整事件披露，且不會於報告期末確認為負債。

2.25 利息收入

按攤銷成本列賬的金融資產利息收入乃採用實際利息法予以計算，並於綜合全面收益表確認為其他收入的一部分。

利息收入乃對金融資產總賬面值採用實際利率予以計算，惟其後出現信貸減值的金融資產除外。就信貸減值金融資產而言，實際利率應用於金融資產賬面淨值（扣除虧損撥備後）。

2.26 財務擔保合約

財務擔保合約於發出有關擔保時確認為金融負債。該項負債初步按公平值計量，其後則按下列之較高者計量：

- 根據香港財務報告準則第9號「金融工具」項下預期信貸虧損模式釐定的金額；及
- 經扣除根據香港財務報告準則第15號「客戶合約收益」原則確認的累計收入金額（倘適用）的初步確認金額。

財務擔保的公平值乃根據債務工具項下規定的合約付款與並無擔保時所需付款之間的現金流量差額的現值或就承擔相關責任應付第三方的估計金額釐定。

3 財務風險管理

3.1 財務風險因素

貴集團的業務活動令其面臨多重財務風險：市場風險（包括外匯風險以及現金流量及公平值利率風險）、信貸風險及流動資金風險。貴集團的整體風險管理計劃重點關注金融市場的不可預測性並力圖盡量降低對 貴集團財務表現的潛在負面影響。

(a) 市場風險

(i) 外匯風險

外匯風險指因外匯匯率變動而導致金融工具價值波動的風險。

貴集團附屬公司主要在中國營運，大部分交易以人民幣結算。外匯匯率風險於確認以並非實體功能貨幣的貨幣計值的金融資產及負債時產生。

於2016年、2017年、2018年12月31日及2019年6月30日，貴集團中國附屬公司的金融資產及負債主要以人民幣計值。因此，管理層認為外匯風險對 貴集團而言並不重大。

(ii) 現金流量利率風險

由於若干銀行存款及借款按浮動利率計息，故 貴集團承受現金流量利率風險。

於2016年、2017年、2018年12月31日及2019年6月30日，倘銀行存款及借款的利率增加／減少50個基點，而所有其他變量維持不變，則期內的稅前溢利將分別增加／減少人民幣596,000元、減少／增加人民幣134,000元、減少／增加人民幣157,000元及減少／增加人民幣395,000元。

(b) 信貸風險

貴集團面臨與其銀行現金、受限制現金、應收票據、貿易應收款項及應收質保金、合約資產、按金及其他應收款項以及應收關聯方款項有關的信貸風險。 貴集團最大信貸風險承擔為該等金融資產的賬面值。

貴集團預期不會存在與銀行現金及受限制現金有關的重大信貸風險，原因是其均存放於信譽良好的金融機構內。管理層預期不會因該等對手方違約而產生任何重大虧損。

應收票據主要指銀行承兌票據。該等票據的期限通常為6個月。該等票據主要由中國的國有企業、知名財務機構或大型私人企業發行。預期信貸虧損幾近為零。

貴集團於初始確認資產時考慮違約的可能性，及按持續基準考慮信貸風險於各報告期間是否會顯著增加。為評估信貸風險是否會顯著增加， 貴集團將資產於報告日發生違約的風險與於初始確認時發生違約的風險進行比較。其會考慮可得合理及具支持性的前瞻性資料。

貴集團將該等應收款項分為四類，反映各類別的信貸風險及如何釐定虧損撥備。

類別	貴集團針對各類的定義	確認預期信貸虧損撥備的基準
正常	客戶違約風險較低且有能力滿足合約現金流量需求	12個月的預期虧損。倘資產預期年期少於12個月，則預期虧損按其預期年期計量
關注	應收款項的信貸風險顯著增加，原因是倘利息及／或本金還款逾期超過30日則推定為信貸風險顯著增加	年期預期虧損
不良	儘管多次提醒客戶，但客戶仍難以作出悉數付款	年期預期虧損
撤銷	預期無法合理收回	撤銷資產

貴集團透過按及時基準適時提供預期信貸虧損就信貸風險進行會計處理。計算預期信貸虧損率時， 貴集團考慮各類應收款項的過往虧損率並就前瞻性宏觀經濟數據作出調整。

(i) 貿易應收款項及應收質保金以及合約資產

貴集團應用香港財務報告準則第9號規定的簡化方法就預期信貸虧損計提撥備，該準則允許就所有貿易應收款項及應收質保金以及合約資產採用年期預期虧損撥備。

未開票在建工程相關合約資產與同類合約的貿易應收款項大致上具有相同風險特徵，故 貴集團總結得出貿易應收款項的預期虧損率為合約資產虧損率的合理概約值。

個別已減值貿易應收款項及應收質保金乃與面對意料之外經濟困難的客戶有關。貴集團預期全部應收款項將難以收回，並已確認減值虧損。

為計量貿易應收款項及應收質保金以及合約資產的預期信貸虧損，彼等已根據共同信貸風險特徵進行分類。預期虧損率乃分別基於2016年、2017年、2018年及2019年1月1日前3至5年期間的銷售付款情況及本期間內所經歷的相應歷史信貸虧損釐定。就未開單收益結餘而言，彼等已根據經估計開票程序時間調整的項目完成日期進行分類。

於2016年、2017年、2018年12月31日以及2018年及2019年6月30日，虧損撥備按以下方式釐定。以下預期信貸虧損亦包含前瞻性資料。

	現時	30日內	31日至6個月	6個月至1年	1至2年	2至3年	3年以上	總計
貿易應收款項								
於2016年12月31日								
加權平均預期虧損率	1.0%	1.8%	3.5%	5.8%	6.6%	14.3%	44.3%	
總賬面值								
(人民幣千元)	218,807	71,694	88,661	59,344	100,431	43,794	32,182	614,913
虧損撥備								
(人民幣千元)	<u>2,228</u>	<u>1,301</u>	<u>3,078</u>	<u>3,421</u>	<u>5,189</u>	<u>5,834</u>	<u>11,795</u>	<u>32,846</u>
個別減值應收款項								
(人民幣千元)	<u>-</u>	<u>600</u>	<u>126</u>	<u>154</u>	<u>22,267</u>	<u>2,985</u>	<u>5,565</u>	<u>31,697</u>
總虧損撥備								
(人民幣千元)	<u><u>2,228</u></u>	<u><u>1,901</u></u>	<u><u>3,204</u></u>	<u><u>3,575</u></u>	<u><u>27,456</u></u>	<u><u>8,819</u></u>	<u><u>17,360</u></u>	<u><u>64,543</u></u>

	現時	30日內	31日至6個月	6個月至1年	1至2年	2至3年	3年以上	總計
貿易應收款項								
於2017年12月31日								
加權平均預期虧損率	0.5%	1.7%	4.3%	4.5%	4.4%	6.5%	67.3%	
總賬面值								
(人民幣千元)	296,340	80,843	98,257	73,865	87,797	106,533	40,156	783,791
虧損撥備								
(人民幣千元)	<u>1,555</u>	<u>1,334</u>	<u>4,274</u>	<u>3,348</u>	<u>3,750</u>	<u>3,990</u>	<u>20,237</u>	<u>38,488</u>
個別減值應收款項								
(人民幣千元)	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>2,120</u>	<u>45,130</u>	<u>10,097</u>	<u>57,347</u>
總虧損撥備								
(人民幣千元)	<u><u>1,555</u></u>	<u><u>1,334</u></u>	<u><u>4,274</u></u>	<u><u>3,348</u></u>	<u><u>5,870</u></u>	<u><u>49,120</u></u>	<u><u>30,334</u></u>	<u><u>95,835</u></u>
於2018年12月31日								
加權平均預期虧損率	0.9%	3.0%	2.0%	3.2%	6.4%	5.0%	67.8%	
總賬面值								
(人民幣千元)	229,862	55,659	140,093	107,585	123,897	52,323	112,841	822,260
虧損撥備								
(人民幣千元)	<u>2,077</u>	<u>1,693</u>	<u>2,781</u>	<u>3,481</u>	<u>7,952</u>	<u>2,518</u>	<u>39,360</u>	<u>59,862</u>
個別減值應收款項								
(人民幣千元)	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>2,020</u>	<u>54,798</u>	<u>56,818</u>
總虧損撥備								
(人民幣千元)	<u><u>2,077</u></u>	<u><u>1,693</u></u>	<u><u>2,781</u></u>	<u><u>3,481</u></u>	<u><u>7,952</u></u>	<u><u>4,538</u></u>	<u><u>94,158</u></u>	<u><u>116,680</u></u>

	現時	30日內	31日至6個月	6個月至1年	1至2年	2至3年	3年以上	總計
貿易應收款項								
於2019年6月30日								
加權平均預期虧損率	0.8%	1.9%	2.9%	3.2%	4.7%	6.2%	71.5%	
總賬面值								
(人民幣千元)	154,119	69,972	150,632	114,017	169,984	78,121	129,316	866,161
虧損撥備								
(人民幣千元)	<u>1,305</u>	<u>1,332</u>	<u>4,420</u>	<u>3,625</u>	<u>8,071</u>	<u>4,821</u>	<u>52,643</u>	<u>76,217</u>
個別減值應收款項								
(人民幣千元)	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>600</u>	<u>55,735</u>	<u>56,335</u>
總虧損撥備								
(人民幣千元)	<u><u>1,305</u></u>	<u><u>1,332</u></u>	<u><u>4,420</u></u>	<u><u>3,625</u></u>	<u><u>8,071</u></u>	<u><u>5,421</u></u>	<u><u>108,378</u></u>	<u><u>132,552</u></u>
(未經審計)								
於2018年6月30日								
加權平均預期虧損率	0.7%	1.4%	3.2%	5.9%	4.8%	5.8%	98.2%	
總賬面值								
(人民幣千元)	338,617	77,050	88,338	61,808	115,343	102,166	46,276	829,598
虧損撥備								
(人民幣千元)	<u>2,420</u>	<u>1,091</u>	<u>2,846</u>	<u>3,662</u>	<u>5,513</u>	<u>3,275</u>	<u>34,249</u>	<u>53,056</u>
個別減值應收款項								
(人民幣千元)	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>500</u>	<u>45,210</u>	<u>11,408</u>	<u>57,118</u>
總虧損撥備								
(人民幣千元)	<u><u>2,420</u></u>	<u><u>1,091</u></u>	<u><u>2,846</u></u>	<u><u>3,662</u></u>	<u><u>6,013</u></u>	<u><u>48,485</u></u>	<u><u>45,657</u></u>	<u><u>110,174</u></u>

	合約資產	應收質保金
於2016年12月31日		
預期虧損率	0.6%	0.9%
總賬面值 (人民幣千元)	248,113	100,995
虧損撥備 (人民幣千元)	<u>1,600</u>	<u>861</u>
個別減值應收款項 (人民幣千元)	<u>—</u>	<u>4,969</u>
總虧損撥備 (人民幣千元)	<u><u>1,600</u></u>	<u><u>5,830</u></u>
於2017年12月31日		
預期虧損率	1.0%	0.6%
總賬面值 (人民幣千元)	249,399	114,347
虧損撥備 (人民幣千元)	<u>2,516</u>	<u>714</u>
個別減值應收款項 (人民幣千元)	<u>—</u>	<u>—</u>
總虧損撥備 (人民幣千元)	<u><u>2,516</u></u>	<u><u>714</u></u>
於2018年12月31日		
預期虧損率	1.0%	0.8%
總賬面值 (人民幣千元)	424,751	111,118
虧損撥備 (人民幣千元)	<u>4,139</u>	<u>873</u>
個別減值應收款項 (人民幣千元)	<u>—</u>	<u>—</u>
總虧損撥備 (人民幣千元)	<u><u>4,139</u></u>	<u><u>873</u></u>
於2019年6月30日		
預期虧損率	1.0%	0.7%
總賬面值 (人民幣千元)	457,166	101,699
虧損撥備 (人民幣千元)	<u>4,537</u>	<u>704</u>
個別減值應收款項 (人民幣千元)	<u>—</u>	<u>—</u>
總虧損撥備 (人民幣千元)	<u><u>4,537</u></u>	<u><u>704</u></u>

	合約資產	應收質保金
(未經審計)		
於2018年6月30日		
預期虧損率	1.3%	0.6%
總賬面值 (人民幣千元)	254,272	127,686
虧損撥備 (人民幣千元)	<u>3,187</u>	<u>729</u>
個別減值應收款項 (人民幣千元)	<u>—</u>	<u>—</u>
總虧損撥備 (人民幣千元)	<u><u>3,187</u></u>	<u><u>729</u></u>

虧損撥備包括於2016年、2017年及2018年12月31日以及2019年6月30日總結餘分別為約人民幣31,697,000元、人民幣57,347,000元、人民幣56,818,000元及人民幣56,335,000元的個別減值貿易應收款項，貴集團連月來尋求與該等客戶結算該等款項，但該等款項於正常信貸期間內仍未結清且已到期，被視為無法收回。

於2016年、2017年及2018年12月31日以及2019年6月30日，貿易應收款項及應收質保金以及合約資產的虧損撥備與期初虧損撥備的對賬如下：

	貿易應收款項 人民幣千元	合約資產 人民幣千元	應收質保金 人民幣千元	總計 人民幣千元
於2016年1月1日	41,047	1,230	664	42,941
減值撥備	<u>23,496</u>	<u>370</u>	<u>5,166</u>	<u>29,032</u>
於2016年12月31日	64,543	1,600	5,830	71,973
減值撥備／(撥回)	<u>31,292</u>	<u>916</u>	<u>(5,116)</u>	<u>27,092</u>
於2017年12月31日	95,835	2,516	714	99,065
減值撥備	<u>20,845</u>	<u>1,623</u>	<u>159</u>	<u>22,627</u>
於2018年12月31日	116,680	4,139	873	121,692
減值撥備／(撥回)	<u>15,872</u>	<u>398</u>	<u>(169)</u>	<u>16,101</u>
於2019年6月30日	<u>132,552</u>	<u>4,537</u>	<u>704</u>	<u>137,793</u>
(未經審計)				
於2017年12月31日	95,835	2,516	714	99,065
減值撥備	<u>14,339</u>	<u>671</u>	<u>15</u>	<u>15,025</u>
於2018年6月30日	<u><u>110,174</u></u>	<u><u>3,187</u></u>	<u><u>729</u></u>	<u><u>114,090</u></u>

(ii) 按金及其他應收款項以及應收關聯方款項

於2016年、2017年、2018年12月31日及2019年6月30日，所有該等金融資產的信貸風險均被視為低，故於此年／期內確認的減值撥備受限於12個月的預期虧損。倘金融資產違約風險為低且發行人完全能夠於近期滿足其合約現金流量責任，則管理層認為該等金融資產信貸風險為低。貴集團已評估該等應收款項的12個月預期信貸虧損並不重大，故此於業績記錄期並無確認虧損撥備，惟應收一名客戶的履約保證金人民幣1,400,000元已於截至2016年12月31日止年度個別減值除外。

按金虧損撥備如下：

	於12月31日			於2019年
	2016年	2017年	2018年	6月30日
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
按金虧損撥備	1,400	1,400	1,400	1,400

於2016年、2017年、2018年12月31日及2019年6月30日，該等金融資產最大虧損承擔如下：

	於12月31日			於2019年
	2016年	2017年	2018年	6月30日
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
按金及其他應收款項	27,617	24,595	24,092	30,291
應收關聯方款項	10,992	23,740	4,215	1,406
	<u>38,609</u>	<u>48,335</u>	<u>28,307</u>	<u>31,697</u>

(c) 流動資金風險

貴集團的政策為定期監察現時及預期流動資金需求及其對債務契諾的遵守情況，確保其維持充足的現金儲備，以及足夠的銀行及其他金融機構非承諾資金額度，以應對短期及長期流動資金需求。

管理層致力收緊其給予客戶的信貸期，並以可行方法加快收回債務，從而維持充足的現金以應對其債務。此外，貴集團持續通過不同的財務融通探索其可使用的資金，以同時維持充足的資金靈活性。貴集團緊密監察其政策以維持充足的現金流量及確保其有效性。管理層認為，鑒於貴集團有充足的非承諾信貸額度撥資其營運，故並無重大流動資金風險。

下表呈列根據於各報告期末至合約到期日的餘下期間按有關到期組別劃分的貴集團金融負債分析。表內披露的金額為合約未貼現現金流量（包括按合約利率或（如按浮動利率計息）按業績記錄期結算日的當前利率計算的利息付款）。

銀行及其他借款的到期日分析乃根據協定還款日期編製。由於貼現的影響不大，於12個月內到期的結餘與其賬面結餘相等。

	按要求或				總計 人民幣千元
	1年內 人民幣千元	1至2年 人民幣千元	2至5年 人民幣千元	遲於5年 人民幣千元	
於2016年12月31日					
貿易及其他應付款項	768,911	–	–	–	768,911
應付一名關聯方款項	1,100	–	–	–	1,100
銀行借款	38,115	453	755	–	39,323
租賃負債	7,298	7,643	24,538	27,362	66,841
	<u>815,424</u>	<u>8,096</u>	<u>25,293</u>	<u>27,362</u>	<u>876,175</u>
於2017年12月31日					
貿易及其他應付款項	637,762	–	–	–	637,762
銀行借款	118,283	453	302	–	119,038
租賃負債	7,782	8,000	25,968	19,551	61,301
	<u>763,827</u>	<u>8,453</u>	<u>26,270</u>	<u>19,551</u>	<u>818,101</u>
於2018年12月31日					
貿易及其他應付款項	714,123	–	–	–	714,123
銀行借款	116,231	312	–	–	116,543
其他借款	9,369	–	–	–	9,369
租賃負債	8,244	8,581	27,258	10,186	54,269
	<u>847,967</u>	<u>8,893</u>	<u>27,258</u>	<u>10,186</u>	<u>894,304</u>
於2019年6月30日					
貿易及其他應付款項	704,482	–	–	–	704,482
銀行借款	103,667	9,840	18,076	–	131,583
其他借款	7,391	–	–	–	7,391
租賃負債	8,883	9,211	29,052	5,177	52,323
	<u>824,423</u>	<u>19,051</u>	<u>47,128</u>	<u>5,177</u>	<u>895,779</u>

3.2 資本風險管理

貴集團之資金管理目標是保障 貴集團能繼續經營，以為股東提供回報及為其他持份者提供利益，同時維持最佳之資本結構以長期提升股東價值。

為維持或調整資本結構， 貴集團或會調整支付予擁有人的股息金額、發行新股或出售資產以減少債務。

貴集團以資本負債比率監控其資本。資本負債比率以債務淨額除以資本總額計算。債務淨額以銀行及其他借款以及租賃負債總額（包括於綜合財務狀況表列示的「即期及非即期銀行及其他借款以及租賃負債」）減現金及現金等價物計算。資本總額按綜合財務狀況表所列示的「權益」計算。

於業績記錄期， 貴集團的策略為維持合理水平的資本負債比率。於2016年、2017年、2018年12月31日及2019年6月30日的資本負債比率如下：

	於12月31日			於2019年
	2016年	2017年	2018年	6月30日
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
銀行借款總額 (附註26)	38,470	115,054	110,664	125,264
其他借款總額 (附註27)	–	–	9,069	7,070
租賃負債 (附註17)	50,674	47,941	43,980	43,279
	89,144	162,995	163,713	175,613
減：				
現金及現金等價物 (附註21)	(106,712)	(57,416)	(87,206)	(52,306)
債務淨額	<u>(17,568)</u>	<u>105,579</u>	<u>76,507</u>	<u>123,307</u>
總權益	<u>259,218</u>	<u>378,679</u>	<u>440,867</u>	<u>449,660</u>
資產負債比率	<u>不適用</u>	<u>27.9%</u>	<u>17.4%</u>	<u>27.4%</u>

3.3 公平值估計

按公平值入賬的金融工具之各層級定義如下：

- 相同資產或負債在活躍市場之報價（未經調整）（第一層級）。
- 除第一層級所包括之報價外，有關資產或負債之可直接（即其價格）或間接（即衍生自價格）之可觀察之輸入值（第二層級）。
- 有關資產或負債之輸入值並非依據可觀察之市場數據（即不可觀察之輸入值）（第三層級）。

投資物業之公平值估計被分類為第三層級。

貴集團金融資產及負債的賬面值與其公平值合理相若。

3.4 抵銷金融資產及金融負債

於2016年、2017年、2018年12月31日及2019年6月30日，概無金融資產及負債可予抵銷、須受可強制執行總淨額結算安排及類似協議規限。

4 關鍵會計估計及判斷

估計及判斷會根據過往經驗及其他因素（包括在有關情況下對未來事件的合理預測）持續評估。

貴集團對未來作出估計及假設。顧名思義，所得的會計估計很少會與其實際結果相同。極有可能導致下個財政年度／期間的資產及負債的賬面值發生重大調整的估計及假設討論如下。

(a) 收益確認

貴集團根據個別建築合約中已完工的百分比確認收益。完工百分比乃根據個別合約於各報告期間結束時產生的總成本與估計預算成本之比例釐定。由於建築合約內所進行的活動性質，訂立合約活動的日期與工程活動完成的日期通常處於不同的會計期間。於合約進行時，貴集團對為各建築合約編製的合約收益、合約成本、修訂令及合約申索作出的估計進行檢查及修訂及定期檢討合約的進度。

此外，於釐定交易價格時，貴集團會考慮是否存在任何融資成分等因素。貴集團考慮付款時間表是否與貴集團表現相符，以及延遲付款是否出於財務原因。貴集團認為與客戶的安排並無重大融資成分。因此，貴集團根據進展確認書在向客戶提供及轉讓服務期間內確認收益。

(b) 貿易應收款項及應收質保金以及合約資產減值

貴集團管理層按前瞻性基準釐定貿易應收款項及應收質保金以及合約資產減值撥備，及預期年期虧損自資產初始確認時確認。撥備矩陣乃基於貴集團於具類似信貸風險特徵的貿易應收款項及應收質保金以及合約資產的預期年期過往觀察可得違約率釐定，並就前瞻性估計進行調整。於作出判斷時，管理層會考慮諸如客戶經營業績的實際或預期重大變動、業務及客戶財務狀況的實際或預期重大不利變動等可得合理及具支持性的前瞻性資料。過往觀察可得違約率會於各報告日期更新，且貴集團管理層會分析前瞻性估計的變動。

(c) 物業、廠房及設備的估計可使用年期

貴集團管理層釐定物業、廠房及設備的估計可使用年期及相關折舊。此估計乃基於具相若性質及功能的物業、廠房及設備的實際可使用年期的過往經驗而釐定。資產利用、內部技術評估、環境轉變及基於相關行業基準資料所定資產預期用途會導致可使用年期出現變動。管理層會因應與先前估算不同之可使用年期而改變其折舊支出。

(d) 即期及遞延所得稅

貴集團需繳納中國所得稅。在釐定所得稅撥備時需要作出判斷。在一般業務過程中，有許多交易及計算均難以明確作出最終稅務釐定。倘該等事件的最終稅務結果與起初記錄的金額不同，該等差額將影響稅務釐定年／期內的所得稅及遞延稅項撥備。

5 分部資料

管理層已基於主要經營決策者（「主要經營決策者」）審閱的報告釐定經營分部。主要經營決策者負責分配資源及評估經營分部的表現，並已被認為 貴公司執行董事。

貴集團主要於中國從事提供內部及外部建築裝潢及設計服務。主要經營決策者將業務的經營業績統一為一個分部以作審閱，並作出資源分配的決定。因此，主要經營決策者認為，僅有一個用以作出策略性決定的分部。收益及除所得稅前溢利乃就資源分配及表現評估而呈報予主要經營決策者的計量。

貴集團所有營運附屬公司均位於中國。因此， 貴集團於業績記錄期的所有收益均於中國產生。

於各報告期末，所有非即期資產均位於中國。

外部收益乃由大量外部客戶產生，及呈報予主要經營決策者的收益乃與歷史財務資料所用者一致的方式計量。

以下客戶個別產生的收益為 貴集團總收益貢獻10%以上：

	截至12月31日止年度			截至6月30日止六個月	
	2016年 人民幣千元	2017年 人民幣千元	2018年 人民幣千元	2018年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
客戶A	224,506	不適用	不適用	不適用	不適用
客戶B	不適用	192,465	不適用	不適用	不適用
客戶C	不適用	不適用	不適用	不適用	154,661
	<u> </u>				

於有關期間，所有其他客戶個別佔 貴集團收益10%以下。

6 客戶合約收益

(a) 客戶合約收益分拆

	截至12月31日止年度			截至6月30日止六個月	
	2016年 人民幣千元	2017年 人民幣千元	2018年 人民幣千元	2018年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
建築服務收益	1,226,231	1,227,707	1,403,052	595,668	658,367
設計服務收入	<u>19,691</u>	<u>39,076</u>	<u>37,736</u>	<u>8,047</u>	<u>10,369</u>
	<u>1,245,922</u>	<u>1,266,783</u>	<u>1,440,788</u>	<u>603,715</u>	<u>668,736</u>

	截至12月31日止年度			截至6月30日止六個月	
	2016年 人民幣千元	2017年 人民幣千元	2018年 人民幣千元	2018年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
收益確認時間					
隨時間確認	<u>1,245,922</u>	<u>1,266,783</u>	<u>1,440,788</u>	<u>603,715</u>	<u>668,736</u>

(b) 合約資產及負債

貴集團已確認以下收益相關合約資產及負債

	於12月31日			於2019年
	2016年	2017年	2018年	6月30日
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
與下列各項相關的合約資產：				
— 建築服務	245,758	249,083	421,000	453,270
— 設計服務	2,355	316	3,751	3,896
	<u>248,113</u>	<u>249,399</u>	<u>424,751</u>	<u>457,166</u>
減：合約資產減值撥備	(1,600)	(2,516)	(4,139)	(4,537)
	<u>246,513</u>	<u>246,883</u>	<u>420,612</u>	<u>452,629</u>
與下列各項相關的合約負債：				
— 建築服務	19,819	25,939	27,196	31,755
— 設計服務	1,542	521	8,744	11,984
	<u>21,361</u>	<u>26,460</u>	<u>35,940</u>	<u>43,739</u>

合約資產為 貴集團對於其轉讓客戶服務交換代價的權利。僅當收取代價的條件為時間流逝時，合約資產方會轉移至貿易應收款項及應收質保金。

貴集團預計合約資產與貿易應收款項具有相同的風險特徵。合約資產減值於附註3.1披露。

上述合約負債乃由於客戶不可退還的預付款項所致。該等負債由於不同項目期限而浮動。合約負債是 貴集團向 貴集團已收到客戶代價的客戶提供服務的責任。當客戶支付代價但 貴集團向客戶提供服務前， 貴集團確認合約負債。

於截至2016年、2017年及2018年12月31日止各年度以及截至2019年6月30日止六個月，由於建築工程竣工，人民幣200,677,000元、人民幣204,168,000元、人民幣129,030,000元及人民幣170,320,000元的合約資產已分別轉移至貿易應收款項。

(i) 就合約負債確認的收益

下表顯示於相關年度／期間就已結轉合約負債確認的收益金額。

	截至12月31日止年度			截至6月30日止六個月	
	2016年	2017年	2018年	2018年	2019年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
計入年／期初合約負債結餘的已確認收入					
— 建築服務	16,693	17,665	19,165	15,733	6,472
— 設計服務	455	1,248	118	—	1,727
	<u>17,148</u>	<u>18,913</u>	<u>19,283</u>	<u>15,733</u>	<u>8,199</u>

(ii) 建築及設計服務相關未履行合約

	於12月31日			於2019年
	2016年 人民幣千元	2017年 人民幣千元	2018年 人民幣千元	6月30日 人民幣千元
分配予部分或悉數未履行的建築及 設計服務的交易價格總額				
— 建築服務 (附註)	679,270	786,592	738,618	739,346
— 設計服務	25,768	34,194	24,914	26,993
	<u>705,038</u>	<u>820,786</u>	<u>763,532</u>	<u>766,339</u>

附註：有關金額不包括該等已獲授但貴集團於各報告期末尚未開始施工的合約的交易價格。

預期將確認的金額：

一年內				
— 建築服務	592,958	669,592	564,340	541,327
— 設計服務	25,768	34,194	24,914	26,993
	<u>618,726</u>	<u>703,786</u>	<u>589,254</u>	<u>568,320</u>
一至兩年				
— 建築服務	86,312	117,000	174,278	198,019
	<u>705,038</u>	<u>820,786</u>	<u>763,532</u>	<u>766,339</u>

7 其他收入及其他虧損，淨額

	截至12月31日止年度			截至6月30日止六個月	
	2016年 人民幣千元	2017年 人民幣千元	2018年 人民幣千元	2018年 人民幣千元 (未經審計)	2019年 人民幣千元
其他收入					
政府補助	1,422	1,936	1,680	410	684
投資物業租金收入 (附註15)	5,964	6,500	6,369	3,195	3,314
訴訟賠償	—	4,100	—	—	2,236
	<u>7,386</u>	<u>12,536</u>	<u>8,049</u>	<u>3,605</u>	<u>6,234</u>
其他虧損，淨額					
出售物業、廠房及設備收益	36	120	—	—	—
訴訟罰金 (附註)	(552)	(563)	(511)	(415)	(3,129)
出售一間附屬公司之收益 (附註30)	—	—	—	—	529
其他	(30)	(24)	(32)	—	—
	<u>(546)</u>	<u>(467)</u>	<u>(543)</u>	<u>(415)</u>	<u>(2,600)</u>

附註：

貴集團已就數宗貴集團敗訴或預期其結果不利於貴集團的法律案件計提撥備。

8 按性質劃分的開支

	截至12月31日止年度			截至6月30日止六個月	
	2016年 人民幣千元	2017年 人民幣千元	2018年 人民幣千元	2018年 人民幣千元 (未經審計)	2019年 人民幣千元
所用原材料及消耗品	777,131	748,586	772,238	331,177	362,682
已付或應付 貴集團僱員薪酬	284,815	309,916	417,165	174,862	194,779
設計服務合約成本	12,357	28,516	28,812	5,351	8,438
僱員福利開支 (附註9)	20,573	35,447	53,307	23,346	26,789
營業稅及其他稅項	22,696	8,658	9,667	5,295	4,533
物業、廠房及設備折舊 (附註14)	3,368	3,938	4,152	2,047	1,797
投資物業折舊 (附註15)	2,554	2,553	2,553	1,277	1,272
無形資產攤銷 (附註16)	263	466	423	232	193
使用權資產折舊 (附註17)	3,064	3,177	3,335	1,702	1,656
短期租賃開支	378	–	550	89	188
營銷及宣傳開支	393	1,307	576	520	152
法律及專業費用	3,767	2,571	2,163	373	3,940
差旅費用	4,193	4,873	5,259	2,559	2,747
上市開支	–	–	5,731	–	8,899
其他開支	19,673	17,780	27,149	9,280	9,094
	<u>1,155,225</u>	<u>1,167,788</u>	<u>1,333,080</u>	<u>558,110</u>	<u>627,159</u>
銷售成本、銷售及營銷開支以及 一般及行政開支總額					

9 僱員福利開支 (包括董事薪酬)

	截至12月31日止年度			截至6月30日止六個月	
	2016年 人民幣千元	2017年 人民幣千元	2018年 人民幣千元	2018年 人民幣千元 (未經審計)	2019年 人民幣千元
薪金、工資及花紅	17,149	30,452	47,118	20,313	23,696
住房公積金、醫療保險及 其他社會保險	2,705	3,987	4,970	2,299	2,552
其他福利及津貼	719	1,008	1,219	734	541
	<u>20,573</u>	<u>35,447</u>	<u>53,307</u>	<u>23,346</u>	<u>26,789</u>

(a) 董事酬金

業績記錄期，貴集團已付或應付營運附屬公司個別董事的薪酬如下：

董事姓名	袍金 人民幣千元	薪金 人民幣千元	酌情花紅 人民幣千元	津貼及 實物利益 人民幣千元	退休福利 計劃僱主 供款 人民幣千元	就董事有關 上市業務 事宜管理的 其他服務已付 或應收的 其他酬金 人民幣千元	總計 人民幣千元
截至2016年12月31日							
止年度							
執行董事							
范少周先生	-	499	65	-	47	-	611
萬能先生	-	152	29	-	21	-	202
黃瑾女士	-	111	17	-	10	-	138
	-	762	111	-	78	-	951
非執行董事							
林永琪先生	-	320	43	-	32	-	395
鄧光輝先生	-	259	38	-	21	-	318
陳立先生	-	104	-	-	45	-	149
	-	683	81	-	98	-	862
截至2017年12月31日							
止年度							
執行董事							
范少周先生	-	562	30	-	48	-	640
萬能先生	-	204	30	-	21	-	255
黃瑾女士	-	226	30	-	21	-	277
	-	992	90	-	90	-	1,172
非執行董事							
林永琪先生	-	543	30	-	48	-	621
鄧光輝先生	-	289	30	-	21	-	340
陳立先生	-	28	-	-	46	-	74
	-	860	60	-	115	-	1,035

董事姓名	袍金 人民幣千元	薪金 人民幣千元	酌情花紅 人民幣千元	津貼及 實物利益 人民幣千元	退休福利 計劃僱主 供款 人民幣千元	就董事有關 上市業務 事宜管理的 其他服務已付 或應收的 其他酬金 人民幣千元	總計 人民幣千元
截至2018年12月31日止年度							
執行董事							
范少周先生	-	659	20	-	47	-	726
萬能先生	-	300	40	-	20	-	360
黃瑾女士	-	362	40	-	20	-	422
	-	1,321	100	-	87	-	1,508
非執行董事							
林永琪先生	-	643	20	-	47	-	710
鄧光輝先生	-	336	20	-	20	-	376
陳立先生	-	216	-	-	45	-	261
	-	1,195	40	-	112	-	1,347
截至2019年6月30日止六個月							
執行董事							
范少周先生	-	330	-	-	22	-	352
萬能先生	-	155	-	-	10	-	165
黃瑾女士	-	181	-	-	10	-	191
	-	666	-	-	42	-	708
非執行董事							
林永琪先生	-	323	-	-	22	-	345
鄧光輝先生	-	168	-	-	10	-	178
陳立先生	-	108	-	-	22	-	130
	-	599	-	-	54	-	653

董事姓名	袍金 人民幣千元	薪金 人民幣千元	酌情花紅 人民幣千元	津貼及 實物利益 人民幣千元	退休福利 計劃僱主 供款 人民幣千元	就董事有關 上市業務 事宜管理的 其他服務已付 或應收的 其他酬金 人民幣千元	總計 人民幣千元
(未經審計)							
截至2018年6月30日止六個月							
執行董事							
范少周先生	-	329	-	-	24	-	353
萬能先生	-	144	-	-	10	-	154
黃瑾女士	-	246	-	-	13	-	259
	-	719	-	-	47	-	766
非執行董事							
林永琪先生	-	320	-	-	24	-	344
鄧光輝先生	-	139	-	-	7	-	146
陳立先生	-	108	-	-	23	-	131
	-	567	-	-	54	-	621

范少周先生為 貴集團行政總裁。

上述薪酬指該等董事以營運附屬公司僱員的身份自 貴集團收取的薪酬。截至2016年、2017年及2018年12月31日止各年度以及截至2018年及2019年6月30日止六個月，概無董事放棄任何酬金。

截至2016年、2017年及2018年12月31日止各年度以及截至2018年及2019年6月30日止六個月，概無因該等董事擔任 貴公司或營運附屬公司董事而向彼等支付任何董事袍金， 貴公司或營運附屬公司亦無向董事支付任何酬金，作為吸引加入 貴公司或營運附屬公司的獎勵或作為離職補償。

於2018年11月13日，范少周先生獲委任為 貴公司執行董事。於2019年3月13日，萬能先生及黃瑾女士獲委任為 貴公司執行董事，林永琪先生、鄧光輝先生及陳立先生獲委任為 貴公司非執行董事。於2019年12月21日，劉曉一先生、劉子平先生及黃桂清先生獲委任為 貴公司獨立非執行董事。於業績記錄期，獨立非執行董事尚未委任，故並無以 貴公司董事身份收取任何薪酬。

(b) 董事退休及離職福利

於業績記錄期，概無董事收取任何其他退休福利或離職福利。

(c) 就獲得董事服務而向第三方作出的代價

於業績記錄期，概無就獲得董事服務向第三方支付或應付任何代價。

(d) 有關向董事、該董事之受控制法團及其關連實體作出的貸款、準貸款及其他交易的資料

於業績記錄期，概無有關向董事、該董事之受控制法團及其關連實體作出的貸款、準貸款及其他交易。

(e) 董事於交易、安排或合約的重大利益

除附註31(b)所披露者外，於各報告期末或業績記錄期內任何時間概無存續任何 貴集團為訂約方的與 貴集團業務有關且 貴集團董事於其中擁有重大權益（不論直接或間接）的重大交易、安排及合約。

(f) 五名最高薪酬人士

截至2016年、2017年及2018年12月31日止各年度以及截至2018年及2019年6月30日止六個月， 貴集團五名最高薪酬人士包括3、3、3、3及2名董事，其酬金於附註9(a)披露。支付予餘下2、2、2、2及3名人士的酬金如下：

	截至12月31日止年度			截至6月30日止六個月	
	2016年 人民幣千元	2017年 人民幣千元	2018年 人民幣千元	2018年 人民幣千元 (未經審計)	2019年 人民幣千元
薪金、工資及花紅	779	727	958	461	722
住房公積金、醫療保險及其他 社會保險	67	37	32	21	21
	<u>846</u>	<u>764</u>	<u>990</u>	<u>482</u>	<u>743</u>

上述人士的酬金劃分為下列界別：

酬金界別	截至12月31日止年度			截至6月30日止六個月	
	2016年 人民幣千元	2017年 人民幣千元	2018年 人民幣千元	2018年 人民幣千元 (未經審計)	2019年 人民幣千元
零港元－1,000,000港元 (相當於人民幣零元－人民幣862,069元)	<u>2</u>	<u>2</u>	<u>2</u>	<u>2</u>	<u>3</u>

於業績記錄期，概無已付或應付任何五名最高薪酬人士款項作為加入 貴集團的獎勵或離職補償。

10 融資成本，淨額

	截至12月31日止年度			截至6月30日止六個月	
	2016年 人民幣千元	2017年 人民幣千元	2018年 人民幣千元	2018年 人民幣千元 (未經審計)	2019年 人民幣千元
融資收入：					
— 銀行存款利息收入	580	759	595	164	82
融資成本：					
— 銀行及其他借款利息開支	(853)	(4,574)	(6,847)	(3,579)	(3,797)
— 租賃負債利息開支	(3,598)	(3,438)	(3,194)	(1,639)	(1,496)
	<u>(4,451)</u>	<u>(8,012)</u>	<u>(10,041)</u>	<u>(5,218)</u>	<u>(5,293)</u>
融資成本，淨額	<u>(3,871)</u>	<u>(7,253)</u>	<u>(9,446)</u>	<u>(5,054)</u>	<u>(5,211)</u>

11 所得稅開支

	截至12月31日止年度			截至6月30日止六個月	
	2016年 人民幣千元	2017年 人民幣千元	2018年 人民幣千元	2018年 人民幣千元 (未經審計)	2019年 人民幣千元
即期所得稅	24,962	27,031	28,785	11,496	13,178
遞延所得稅 (附註18)	<u>(7,608)</u>	<u>(6,773)</u>	<u>(5,732)</u>	<u>(3,756)</u>	<u>(4,025)</u>
	<u>17,354</u>	<u>20,258</u>	<u>23,053</u>	<u>7,740</u>	<u>9,153</u>

即期稅項主要指就在中國經營的公司計提的中國企業所得稅（「企業所得稅」）撥備。該等公司須按其各自法定財務報表所呈報的應課稅收入（按照中國相關稅務法律及法規調整）支付企業所得稅。根據中國企業所得稅法，國內企業及外資企業的企業所得稅稅率為25%。

此外，根據中國稅務機關頒佈的有關稅務通知，貴集團一間附屬公司於業績記錄期有權享受稅收減免，可按減免優惠所得稅率10%繳稅。

對 貴集團除所得稅前溢利所徵稅款與按適用於實體溢利的加權平均稅率產生的理論稅款的差額如下：

	截至12月31日止年度			截至6月30日止六個月	
	2016年 人民幣千元	2017年 人民幣千元	2018年 人民幣千元	2018年 人民幣千元 (未經審計)	2019年 人民幣千元
除所得稅前溢利	63,234	76,719	83,141	28,716	23,899
按各自國家溢利的適用稅率計算的稅項	16,026	19,048	20,984	7,185	7,331
稅務影響：					
毋須繳稅收入	-	-	-	-	(462)
不可扣稅開支	1,259	1,267	1,907	254	2,092
未確認遞延稅項資產的稅項虧損	69	-	162	301	192
動用過往年度／期間未確認的稅項虧損	-	(57)	-	-	-
	<u>17,354</u>	<u>20,258</u>	<u>23,053</u>	<u>7,740</u>	<u>9,153</u>

截至2016年、2017年及2018年12月31日止各年度以及截至2018年及2019年6月30日止六個月，加權平均適用稅率分別為25%、25%、25%、25%及31%。

12 股息

於業績記錄期， 貴公司並無派付或宣派任何股息。

13 貴公司擁有人應佔期間每股盈利－基本及攤薄

(a) 基本

每股基本盈利乃按 貴公司擁有人應佔溢利除以於各年度／期間已發行普通股加權平均數（不包括根據受限制股份單位計劃所持有的已發行股份）計算。

就此使用的普通股加權平均數已就 貴公司發行780,000股股份視為已自2016年1月1日起已發行的影響及根據股份認購協議（附註23(a)(ii)）於2017年2月16日向若干個人發行股份作出追溯調整。

	截至12月31日止年度			截至6月30日止六個月	
	2016年	2017年	2018年	2018年 (未經審計)	2019年
貴公司擁有人應佔溢利 (人民幣千元)	46,589	56,032	60,721	21,488	14,980
已發行股份加權平均數 (不包括根據受限制股份單位 計劃所持有的已發行股份) (股份數目)	768,946	952,480	978,946	978,946	978,946
每股基本盈利 (人民幣元)	<u>60.6</u>	<u>58.8</u>	<u>62.0</u>	<u>22.0</u>	<u>15.3</u>

(b) 攤薄

由於於2016年1月1日、2016年、2017年及2018年12月31日以及2018年及2019年6月30日並無發行在外潛在攤薄普通股，故每股攤薄盈利與每股基本盈利相同。

14 物業、廠房及設備

	土地及 樓宇 人民幣千元	租賃 物業裝修 人民幣千元	傢俬、 裝置及設備 人民幣千元	汽車 人民幣千元	總計 人民幣千元
於2016年1月1日					
成本	3,618	25,789	3,637	3,698	36,742
累計折舊	—	(5,362)	(1,429)	(3,333)	(10,124)
賬面淨值	<u>3,618</u>	<u>20,427</u>	<u>2,208</u>	<u>365</u>	<u>26,618</u>
截至2016年12月31日止年度					
年初賬面淨值	3,618	20,427	2,208	365	26,618
添置	5,414	1,952	800	1,504	9,670
出售	—	—	—	(266)	(266)
折舊 (附註8)	(154)	(2,330)	(784)	(100)	(3,368)
年末賬面淨值	<u>8,878</u>	<u>20,049</u>	<u>2,224</u>	<u>1,503</u>	<u>32,654</u>
於2016年12月31日					
成本	9,032	27,741	4,437	4,703	45,913
累計折舊	(154)	(7,692)	(2,213)	(3,200)	(13,259)
賬面淨值	<u>8,878</u>	<u>20,049</u>	<u>2,224</u>	<u>1,503</u>	<u>32,654</u>
截至2017年12月31日止年度					
年初賬面淨值	8,878	20,049	2,224	1,503	32,654
添置	—	—	631	225	856
折舊 (附註8)	(180)	(2,506)	(933)	(319)	(3,938)
年末賬面淨值	<u>8,698</u>	<u>17,543</u>	<u>1,922</u>	<u>1,409</u>	<u>29,572</u>
於2017年12月31日					
成本	9,032	27,741	5,068	4,110	45,951
累計折舊	(334)	(10,198)	(3,146)	(2,701)	(16,379)
賬面淨值	<u>8,698</u>	<u>17,543</u>	<u>1,922</u>	<u>1,409</u>	<u>29,572</u>
截至2018年12月31日止年度					
年初賬面淨值	8,698	17,543	1,922	1,409	29,572
添置	—	693	227	—	920
折舊 (附註8)	(181)	(2,609)	(1,016)	(346)	(4,152)
年末賬面淨值	<u>8,517</u>	<u>15,627</u>	<u>1,133</u>	<u>1,063</u>	<u>26,340</u>

	土地及 樓宇 人民幣千元	租賃 物業裝修 人民幣千元	傢俬、 裝置及設備 人民幣千元	汽車 人民幣千元	總計 人民幣千元
於2018年12月31日					
成本	9,032	28,434	5,202	3,763	46,431
累計折舊	(515)	(12,807)	(4,069)	(2,700)	(20,091)
賬面淨值	8,517	15,627	1,133	1,063	26,340
截至2019年6月30日止六個月					
年初賬面淨值	8,517	15,627	1,133	1,063	26,340
添置	–	–	539	–	539
折舊 (附註8)	(87)	(1,333)	(204)	(173)	(1,797)
出售一間附屬公司 (附註30)	–	–	(252)	–	(252)
年末賬面淨值	8,430	14,294	1,216	890	24,830
於2019年6月30日					
成本	9,032	28,434	5,288	3,763	46,517
累計折舊	(602)	(14,140)	(4,072)	(2,873)	(21,687)
賬面淨值	8,430	14,294	1,216	890	24,830

於2016年、2017年、2018年12月31日及2019年6月30日，未取得房屋所有權證的土地及樓宇的賬面淨值分別為人民幣3,545,000元、人民幣3,473,000元、人民幣3,401,000元及人民幣3,368,000元。

於2016年、2017年及2018年12月31日，賬面淨值分別為人民幣3,545,000元、人民幣3,473,000元及人民幣3,401,000元的土地及樓宇已質押作為 貴集團銀行借款的抵押品（附註26）。

折舊開支已於綜合全面收益表計入「一般及行政開支」。

15 投資物業

	自有物業 人民幣千元	租賃物業 人民幣千元	總計 人民幣千元
截至2016年12月31日止年度			
年初賬面淨值	2,617	-	2,617
添置	-	22,206	22,206
折舊 (附註8)	(86)	(2,468)	(2,554)
年末賬面淨值	<u>2,531</u>	<u>19,738</u>	<u>22,269</u>
於2016年12月31日			
成本	3,675	22,206	25,881
累計折舊	(1,144)	(2,468)	(3,612)
賬面淨值	<u>2,531</u>	<u>19,738</u>	<u>22,269</u>
截至2017年12月31日止年度			
年初賬面淨值	2,531	19,738	22,269
折舊 (附註8)	(86)	(2,467)	(2,553)
年末賬面淨值	<u>2,445</u>	<u>17,271</u>	<u>19,716</u>
於2017年12月31日			
成本	3,675	22,206	25,881
累計折舊	(1,230)	(4,935)	(6,165)
賬面淨值	<u>2,445</u>	<u>17,271</u>	<u>19,716</u>
截至2018年12月31日止年度			
年初賬面淨值	2,445	17,271	19,716
折舊 (附註8)	(86)	(2,467)	(2,553)
年末賬面淨值	<u>2,359</u>	<u>14,804</u>	<u>17,163</u>
於2018年12月31日			
成本	3,675	22,206	25,881
累計折舊	(1,316)	(7,402)	(8,718)
賬面淨值	<u>2,359</u>	<u>14,804</u>	<u>17,163</u>
截至2019年6月30日止年度			
年初賬面淨值	2,359	14,804	17,163
折舊 (附註8)	(38)	(1,234)	(1,272)
年末賬面淨值	<u>2,321</u>	<u>13,570</u>	<u>15,891</u>

	自有物業 人民幣千元	租賃物業 人民幣千元	總計 人民幣千元
於2019年6月30日			
成本	3,675	22,206	25,881
累計折舊	(1,354)	(8,636)	(9,990)
賬面淨值	<u>2,321</u>	<u>13,570</u>	<u>15,891</u>

附註7所披露於綜合收益表確認的投資物業金額：

	截至12月31日止年度			截至6月30日止六個月	
	2016年 人民幣千元	2017年 人民幣千元	2018年 人民幣千元	2018年 人民幣千元 (未經審計)	2019年 人民幣千元
投資物業租金收入	537	542	516	271	246
轉租租金收入	<u>5,427</u>	<u>5,958</u>	<u>5,853</u>	<u>2,924</u>	<u>3,068</u>
	<u>5,964</u>	<u>6,500</u>	<u>6,369</u>	<u>3,195</u>	<u>3,314</u>

於2016年、2017年及2018年12月31日以及2019年6月30日，未取得房屋所有權證的投資物業的賬面淨值分別為人民幣1,350,000元、人民幣1,309,000元、人民幣1,268,000元及人民幣1,248,000元。

於2016年及2017年12月31日，賬面淨值分別為人民幣2,531,000元及人民幣2,445,000元的自有投資物業已質押作為 貴集團銀行借款的抵押品（附註26）。

於2016年、2017年及2018年12月31日以及2019年6月30日， 貴集團自有投資物業的公平值分別為人民幣6,281,000元、人民幣6,211,000元、人民幣6,129,000元及人民幣6,132,000元，乃由獨立專業估值公司釐定。

貴集團管理層評估，於2016年、2017年及2018年12月31日以及2019年6月30日， 貴集團租賃物業的公平值與其賬面值相若。

自有投資物業位於中國。

租賃物業的租賃期為9年。租賃協議不施加任何契諾，但租賃資產不可用作抵押作借款用途。

折舊支出已自綜合全面收益表「一般及行政開支」扣除。

16 無形資產

	電腦軟件 人民幣千元	專利 人民幣千元	總計 人民幣千元
於2016年1月1日			
成本	486	—	486
累計攤銷	<u>(250)</u>	<u>—</u>	<u>(250)</u>
賬面淨值	<u>236</u>	<u>—</u>	<u>236</u>
截至2016年12月31日止年度			
年初賬面淨值	236	—	236
添置	1,445	385	1,830
攤銷支出 (附註8)	<u>(212)</u>	<u>(51)</u>	<u>(263)</u>
年末賬面淨值	<u>1,469</u>	<u>334</u>	<u>1,803</u>
於2016年12月31日			
成本	1,931	385	2,316
累計攤銷	<u>(462)</u>	<u>(51)</u>	<u>(513)</u>
賬面淨值	<u>1,469</u>	<u>334</u>	<u>1,803</u>
截至2017年12月31日止年度			
年初賬面淨值	1,469	334	1,803
添置	75	—	75
攤銷支出 (附註8)	<u>(389)</u>	<u>(77)</u>	<u>(466)</u>
年末賬面淨值	<u>1,155</u>	<u>257</u>	<u>1,412</u>
於2017年12月31日			
成本	2,006	385	2,391
累計攤銷	<u>(851)</u>	<u>(128)</u>	<u>(979)</u>
賬面淨值	<u>1,155</u>	<u>257</u>	<u>1,412</u>

	電腦軟件 人民幣千元	專利 人民幣千元	總計 人民幣千元
截至2018年12月31日止年度			
年初賬面淨值	1,155	257	1,412
添置	14	–	14
攤銷支出 (附註8)	(346)	(77)	(423)
年末賬面淨值	<u>823</u>	<u>180</u>	<u>1,003</u>
於2018年12月31日			
成本	2,020	385	2,405
累計攤銷	(1,197)	(205)	(1,402)
賬面淨值	<u>823</u>	<u>180</u>	<u>1,003</u>
截至2019年6月30日止六個月			
年初賬面淨值	823	180	1,003
添置	113	–	113
攤銷支出 (附註8)	(154)	(39)	(193)
年末賬面淨值	<u>782</u>	<u>141</u>	<u>923</u>
於2019年6月30日			
成本	2,133	385	2,518
累計攤銷	(1,351)	(244)	(1,595)
賬面淨值	<u>782</u>	<u>141</u>	<u>923</u>

攤銷支出已自綜合全面收益表「一般及行政開支」扣除。

17 租賃

(a) 使用權資產

	物業 人民幣千元
截至2016年12月31日止年度	
年初賬面淨值	25,859
添置	-
折舊支出	(3,064)
年末賬面淨值	22,795
於2016年12月31日	
成本	25,859
累計折舊	(3,064)
賬面淨值	22,795
截至2017年12月31日止年度	
年初賬面淨值	22,795
添置	1,268
折舊支出	(3,177)
年末賬面淨值	20,886
於2017年12月31日	
成本	27,127
累計折舊	(6,241)
賬面淨值	20,886
截至2018年12月31日止年度	
年初賬面淨值	20,886
添置	868
折舊支出	(3,335)
年末賬面淨值	18,419
於2018年12月31日	
成本	27,995
累計折舊	(9,576)
賬面淨值	18,419
截至2019年6月30日止年度	
年初賬面淨值	18,419
添置	3,096
折舊支出	(1,656)
出售一間附屬公司 (附註30)	(1,026)
年末賬面淨值	18,833
於2019年6月30日	
成本	29,065
累計折舊	(10,232)
賬面淨值	18,833

(b) 租賃負債

	於12月31日			於2019年
	2016年 人民幣千元	2017年 人民幣千元	2018年 人民幣千元	6月30日 人民幣千元
於下列期限到期的 最低租賃付款				
– 1年內	7,298	7,782	8,244	8,883
– 1至2年	7,643	8,000	8,581	9,211
– 2至5年	24,538	25,968	27,258	29,052
– 遲於5年	27,362	19,551	10,186	5,177
	66,841	61,301	54,269	52,323
減：未來融資支出	(16,167)	(13,360)	(10,289)	(9,044)
租賃負債的現值	50,674	47,941	43,980	43,279
	於12月31日			於2019年
	2016年 人民幣千元	2017年 人民幣千元	2018年 人民幣千元	6月30日 人民幣千元
1年內	3,945	4,639	5,395	6,108
1至2年	4,581	5,191	6,125	6,877
2至5年	17,510	20,009	22,741	25,222
遲於5年	24,638	18,102	9,719	5,072
租賃負債總額	50,674	47,941	43,980	43,279

貴集團為了營運租賃多項辦公室物業、工廠物業及倉庫。物業租賃通常為3至12年的固定租期。租賃條款按個別基準進行磋商，包括多項不同的條款及條件。租賃協議不施加任何契諾，但租賃資產不可用作抵押作借款用途。

折舊支出已自綜合全面收益表「一般及行政開支」扣除。

與短期租賃相關的支付以直線法於損益中確認為開支。短期租賃指租賃期為12個月或以下的租賃。

18 遞延所得稅資產

遞延所得稅資產的分析如下：

	於12月31日			於2019年
	2016年	2017年	2018年	6月30日
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
遞延所得稅資產	18,190	24,963	30,695	34,720

於業績記錄期，遞延所得稅資產的變動（未計及同一稅務司法權區的結餘抵銷）如下：

	金融及 合約資產 減值虧損淨額 人民幣千元
於2016年1月1日	10,582
計入綜合全面收益表	<u>7,608</u>
於2016年12月31日	<u>18,190</u>
於2017年1月1日	18,190
計入綜合全面收益表	<u>6,773</u>
於2017年12月31日	<u>24,963</u>
於2018年1月1日	24,963
計入綜合全面收益表	<u>5,732</u>
於2018年12月31日	<u>30,695</u>
於2019年1月1日	30,695
計入綜合全面收益表	<u>4,025</u>
於2019年6月30日	<u>34,720</u>

遞延所得稅資產乃因應相關稅務利益可透過未來應課稅溢利變現而就所結轉的稅項虧損作確認。貴集團並無就於2016年、2017年、2018年12月31日及2019年6月30日的虧損人民幣689,000元、人民幣119,000元、人民幣1,706,000元及人民幣312,000元確認可結轉以抵銷未來5年應課稅收入的遞延所得稅資產人民幣69,000元、人民幣12,000元、人民幣174,000元及人民幣78,000元。

於2016年、2017年、2018年12月31日及2019年6月30日，並未就有關若干附屬公司的未匯出盈利的應付預扣稅分別確認遞延所得稅負債人民幣16,893,000元、人民幣21,770,000元、人民幣27,187,000元及人民幣29,952,000元。該等款項被董事視作永久再投資。

19 貿易及其他應收款項

貴集團

	於12月31日			於2019年
	2016年 人民幣千元	2017年 人民幣千元	2018年 人民幣千元	6月30日 人民幣千元
貿易應收款項	614,913	783,791	822,260	866,161
減：貿易應收款項減值撥備	(64,543)	(95,835)	(116,680)	(132,552)
貿易應收款項，淨額 (附註(a))	550,370	687,956	705,580	733,609
應收質保金	100,995	114,347	111,118	101,699
減：應收質保金減值撥備	(5,830)	(714)	(873)	(704)
應收質保金，淨額 (附註(c))	95,165	113,633	110,245	100,995
按金 (附註(d))	28,845	25,684	25,157	30,728
減：按金減值撥備	(1,400)	(1,400)	(1,400)	(1,400)
按金，淨額 (附註(d))	27,445	24,284	23,757	29,328
應收票據 (附註(b))	700	3,980	10,452	18,838
上市開支預付款項	–	–	3,095	4,751
預付款項	5,787	4,609	6,029	7,060
預付項目管理人款項	1,249	–	–	–
預付員工款項	6,973	1,579	2,912	2,417
其他應收款項	172	311	335	963
	687,861	836,352	862,405	897,961
減非流動部分：				
按金	(10,273)	(7,429)	(4,388)	(2,096)
應收質保金	(55,088)	(70,056)	(54,160)	(36,817)
	(65,361)	(77,485)	(58,548)	(38,913)
流動部分	622,500	758,867	803,857	859,048

報告日期的最高信貸風險為上述各類別應收款項的賬面值。貴集團並無持有任何抵押品作抵押。

貴公司

	於2018年 12月31日 人民幣千元	於2019年 6月30日 人民幣千元
上市開支預付款項	–	4,751

附註：

- (a) 貿易應收款項的信貸期一般註明為自發票日期起最多60日。於2016年、2017年、2018年12月31日及2019年6月30日，貿易應收款項基於發票日期的賬齡分析如下：

	於12月31日			於2019年
	2016年	2017年	2018年	6月30日
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
未開單收益 (附註(i))	461,898	562,044	665,456	629,167
於30日內	29,277	74,531	26,878	43,112
31日至6個月	42,973	48,919	38,071	63,616
6個月至1年	48,935	30,878	24,499	22,149
1年至2年	26,671	44,727	34,575	45,933
2年至3年	4,745	21,755	22,251	34,401
3年以上	414	937	10,530	27,783
	<u>614,913</u>	<u>783,791</u>	<u>822,260</u>	<u>866,161</u>

附註(i)：上述結餘包括貴集團已竣工但尚未開單的項目的未開單收益（不包括應收質保金部分）。貴集團擁有無條件收取該等未開單收益款項的權利，因此分類為貿易應收款項。

貿易應收款項的賬面值與其公平值相若，並以人民幣計值。

於2016年、2017年、2018年12月31日及2019年6月30日，貿易應收款項已質押作為貴集團若干銀行借款之抵押品（附註26）。

於2015年，一名客戶因對貴集團施工的建築工程的質量不滿意而提出申索，尋求賠償。該案目前正由高級人民法院審議中。董事（誠如彼等的法律顧問所告知）認為，儘管法律程序正在進行，但向客戶支付罰款的可能性甚微。由於認為餘款無法收回，故於2016年、2017年、2018年12月31日及2019年6月30日，貴集團已分別就來自該客戶的貿易應收款項約人民幣23,680,000元、人民幣23,680,000元、人民幣23,680,000元及人民幣23,680,000元單獨計提減值撥備。

- (b) 於2016年、2017年、2018年12月31日及2019年6月30日，應收票據基於發票日期的賬齡分析如下：

	於12月31日			於2019年
	2016年	2017年	2018年	6月30日
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
於30日內	—	—	847	1,324
31日至6個月	700	2,230	6,250	16,314
6個月至1年	—	1,750	3,155	1,000
1年至2年	—	—	200	200
	<u>700</u>	<u>3,980</u>	<u>10,452</u>	<u>18,838</u>

應收票據的賬面值與其公平值相若，並以人民幣計值。

- (c) 應收質保金指待建築工程的免費保修期屆滿後的應收客戶款項，免費保修期通常持續1至2年。於綜合財務狀況表中，倘預期將於一年或以內收取應收質保金，應收質保金會分類為流動資產；否則，應收質保金會呈列為非流動資產。於2016年、2017年、2018年12月31日及2019年6月30日，應收質保金根據項目完成日期的賬齡分析如下：

	於12月31日			於2019年
	2016年	2017年	2018年	6月30日
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
1年內	55,088	70,056	54,160	36,817
1年至2年	45,907	44,291	56,958	64,882
	<u>100,995</u>	<u>114,347</u>	<u>111,118</u>	<u>101,699</u>

應收質保金的賬面值與其公平值相若，並以人民幣計值。

- (d) 按金主要指應收客戶的投標按金及履約保函。

按金及其他應收款項以人民幣計值。

20 受限制現金

於2016年、2017年、2018年12月31日及2019年6月30日，受限制存款人民幣51,122,000元、人民幣30,810,000元、人民幣1,077,000元及人民幣1,060,000元已分別作為抵押品抵押予銀行以獲發行應付票據、擔保函及其他銀行借款。

21 現金及現金等價物

	於12月31日			於2019年
	2016年	2017年	2018年	6月30日
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
銀行現金	106,547	57,259	87,206	52,306
手頭現金	165	157	–	–
	<u>106,712</u>	<u>57,416</u>	<u>87,206</u>	<u>52,306</u>
最高信貸風險	<u>106,547</u>	<u>57,259</u>	<u>87,206</u>	<u>52,306</u>

於2016年、2017年及2018年12月31日以及2019年6月30日，現金及現金等價物的賬面值以以下貨幣計值：

	於2018年12月31日			於2019年
	2016年	2017年	2018年	6月30日
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
人民幣	106,712	57,416	87,206	52,271
港元（「港元」）	—	—	—	35
	<u>106,712</u>	<u>57,416</u>	<u>87,206</u>	<u>52,306</u>

22 股本

	附註	普通股數目	普通股面值等值 人民幣千元
法定：			
3,800,000,000股每股面值0.0001港元的股份	(i)	<u>3,800,000,000</u>	<u>327</u>
已發行：			
於2018年11月13日（註冊成立日期）發行 根據重組發行的股份	(i) (ii)	<u>1</u> <u>1</u>	<u>—</u> <u>—</u>
於2018年12月31日的結餘		<u>2</u>	<u>—</u>
根據重組發行的股份	(iii)	<u>989,998</u>	<u>—</u>
於2019年6月30日的結餘		<u>990,000</u>	<u>—</u>

附註：

- (i) 貴公司於2018年11月13日註冊成立，初始法定股本為380,000港元，分為3,800,000,000股每股面值0.0001港元的股份。於註冊成立日期，貴公司配發及發行1股面值0.0001港元的普通股。
- (ii) 於2018年12月13日，貴公司向Chenli Holdings Limited配發及發行1股股份。
- (iii) 於2019年1月7日，貴公司分別按面值向Fanshaozhou Holdings Limited、Linyongqi Holdings Limited、Lijueqing Holdings Limited、Chenli Holdings Limited、Sosang Holdings、Wenye Elite Holdings Limited、Wenye Talent Holdings Limited及Wenye Innovator Holdings Limited配發及發行合共497,566股、42,800股、39,850股、42,999股、50,000股、180,000股、76,800股及59,983股股份，以換取現金。

Wenye Innovator Holdings Limited根據貴公司於2019年3月13日批准及採納的受限制股份單位計劃作為信託股份的委託人持有貴公司的股份。董事認為，有關股份於直至其無條件歸屬於參與者前仍受貴公司控制，因此實質上被視為庫存股份。於2019年6月30日及直至本報告日期，貴公司概無根據受限制股份單位計劃授出受限制股份單位。

23 其他儲備

(a) 貴集團

	資本儲備 人民幣千元	法定儲備 人民幣千元 (附註i)	匯兌儲備 人民幣千元	總計 人民幣千元
於2016年1月1日的結餘	84,079	2,609	–	86,688
轉撥至法定儲備	–	5,270	–	5,270
於2016年12月31日的結餘	<u>84,079</u>	<u>7,879</u>	<u>–</u>	<u>91,958</u>
於2017年1月1日的結餘	84,079	7,879	–	91,958
股東注資 (附註(ii))	63,000	–	–	63,000
轉撥至法定儲備	–	6,873	–	6,873
於2017年12月31日的結餘	<u>147,079</u>	<u>14,752</u>	<u>–</u>	<u>161,831</u>
於2018年1月1日的結餘	147,079	14,752	–	161,831
股東注資 (附註(iii))	2,100	–	–	2,100
轉撥至法定儲備	–	6,964	–	6,964
於2018年12月31日的結餘	<u>149,179</u>	<u>21,716</u>	<u>–</u>	<u>170,895</u>
於2019年1月1日的結餘	149,179	21,716	–	170,895
視作向股東分派 (附註(iv))	(6,646)	–	–	(6,646)
轉撥至法定儲備	–	1,736	–	1,736
註銷一間附屬公司	–	(30)	–	(30)
匯兌儲備	–	–	(1)	(1)
其他	37	–	–	37
於2019年6月30日的結餘	<u>142,570</u>	<u>23,422</u>	<u>(1)</u>	<u>165,991</u>
(未經審計)				
於2018年1月1日的結餘	147,079	14,752	–	161,831
轉撥至法定儲備	–	2,623	–	2,623
於2018年6月30日的結餘	<u>147,079</u>	<u>17,375</u>	<u>–</u>	<u>164,454</u>

附註：

- (i) 根據中國相關規則及規例以及 貴公司組織章程細則，中國附屬公司須將根據中國會計準則及規例計算的除稅後溢利不少於10%撥入儲備金，直至基金累計總額為其註冊資本的50%為止。法定儲備金僅可在取得相關部門批准後用於抵銷往年虧損或增加各公司股本。

- (ii) 於2017年2月16日，文業裝飾與八名投資者訂立股份認購協議，據此，由於八名投資者投資人民幣63,000,000元並額外認購註冊資本人民幣21,000,000元，故文業裝飾的註冊資本由人民幣78,000,000元增加至人民幣99,000,000元。
- (iii) 於2018年10月23日，文業建築於中國成立，由三名投資者投資初始註冊資本人民幣2,100,000元。
- (iv) 於2019年1月4日，外商獨資企業與文業建築當時各股東訂立一項股權轉讓協議，據此，外商獨資企業以總現金代價人民幣6,646,000元收購當時股東於文業建築的股權。

(b) 貴公司

累計虧損

	累計虧損 人民幣千元
於2018年11月13日（註冊成立日期）	—
期間業績及全面業績總額	—
於2018年12月31日	<u>—</u>
於2019年1月1日	—
期間虧損及全面虧損總額	<u>(15,062)</u>
於2019年6月30日	<u>(15,062)</u>

其他儲備

貴公司其他儲備指已收購附屬公司的資產淨值與以根據重組發行 貴公司股份結算的代價之間的差額。

24 非控股權益

於2016年、2017年及2018年12月31日，概無 貴集團視作重大的個別非控股權益。

於2019年6月30日， 貴集團並無非控股權益。

25 貿易及其他應付款項

貴集團

	2016年 人民幣千元	於2017年 12月31日 人民幣千元	2018年 人民幣千元	於2019年 6月30日 人民幣千元
貿易應付款項	668,803	591,104	701,460	683,068
應付票據	93,500	44,100	3,301	1,613
	<u>762,303</u>	<u>635,204</u>	<u>704,761</u>	<u>684,681</u>
應計費用及其他應付款項				
— 應計員工福利	4,159	7,127	8,491	9,167
— 其他應付稅項	27,845	46,556	72,235	85,600
— 應計上市開支	—	—	1,073	5,101
— 其他應計費用 及其他應付款項	6,608	2,558	8,288	14,700
	<u>38,612</u>	<u>56,241</u>	<u>90,087</u>	<u>114,568</u>
	<u>800,915</u>	<u>691,445</u>	<u>794,848</u>	<u>799,249</u>

於2016年、2017年、2018年12月31日及2019年6月30日，貿易及其他應付款項的賬面值與其公平值相若，並以以下貨幣計值：

	2016年 人民幣千元	於2017年 12月31日 人民幣千元	2018年 人民幣千元	於2019年 6月30日 人民幣千元
人民幣	800,915	691,445	794,014	794,871
港元	—	—	740	4,284
美元（「美元」）	—	—	94	94
	<u>800,915</u>	<u>691,445</u>	<u>794,848</u>	<u>799,249</u>

於2016年、2017年、2018年12月31日及2019年6月30日，貿易應付款項及應付票據基於發票日期的賬齡分析如下：

	2016年 人民幣千元	於2017年 12月31日 人民幣千元	2018年 人民幣千元	於2019年 6月30日 人民幣千元
30日內	687,597	595,748	653,451	608,656
31日至6個月	61,464	35,900	29,764	39,493
6個月至1年	13,242	1,896	5,454	14,331
1年至2年	—	1,660	14,432	5,692
2年至3年	—	—	1,660	16,371
3年以上	—	—	—	138
	<u>762,303</u>	<u>635,204</u>	<u>704,761</u>	<u>684,681</u>

貴公司

	於2018年 12月31日 人民幣千元	於2019年 6月30日 人民幣千元
應計上市開支	—	5,101

於2019年6月30日，其他應付款項賬面值與其公平值相若，並以以下貨幣計值：

	於2019年 6月30日 人民幣千元
人民幣	723
港元	4,284
美元	94
	<u>5,101</u>

26 銀行借款

	2016年 人民幣千元	於12月31日 2017年 人民幣千元	2018年 人民幣千元	於2019年 6月30日 人民幣千元
非即期 銀行借款	1,104	713	295	24,214
即期 銀行借款	37,366	114,341	110,369	101,050
銀行借款總額	<u>38,470</u>	<u>115,054</u>	<u>110,664</u>	<u>125,264</u>

根據貸款協議所載計劃還款條款到期須償還的銀行借款如下：

	2016年 人民幣千元	於12月31日 2017年 人民幣千元	2018年 人民幣千元	於2019年 6月30日 人民幣千元
1年內	37,366	114,341	110,369	101,050
1至2年	391	418	295	9,214
2至5年	713	295	—	15,000
	<u>38,470</u>	<u>115,054</u>	<u>110,664</u>	<u>125,264</u>

銀行借款按取決於市場的浮動利率計息。於業績記錄期的加權平均利率如下：

	2016年	於12月31日 2017年	2018年	於2019年 6月30日
銀行借款	6.4%	5.3%	5.8%	6.5%

貴集團銀行借款的賬面值與其公平值相若，並以人民幣計值。

於2016年、2017年、2018年12月31日及2019年6月30日，貴集團擁有的銀行融資總額分別為人民幣93,471,000元、人民幣181,104,000元、人民幣140,663,000元及人民幣153,000,000元。貴集團的銀行融資須接受年度審閱並應由下列各項作抵押及擔保：

- (i) 於2016年、2017年及2018年12月31日，貴集團的土地及樓宇分別為人民幣3,545,000元、人民幣3,473,000元及人民幣3,401,000元（附註14）；
- (ii) 貴集團於2016年及2017年12月31日的投資物業分別為人民幣2,531,000元及人民幣2,445,000元（附註15）；
- (iii) 貴集團的貿易應收款項（附註19）；
- (iv) 關聯公司深圳市文業興投資企業（有限合夥）（「文業興」）簽立的企業擔保（附註31(a)）；
- (v) 貴集團若干股東及關聯方擁有的若干物業；及
- (vi) 貴集團股東（范少周先生、陳立先生、甘慶新先生、鄧光輝先生、萬能先生、黃瑾女士、林永琪先生、彭偉周先生及余春輝先生）以及關聯方（葉錦花女士、鄒賢珍女士、李國英女士及彭素園女士）簽立的有限個人擔保。

預期股東及關聯方以及貴集團若干董事及股東擁有作抵押的物業的所有擔保於貴公司股份於香港聯合交易所有限公司主板上市前獲解除。

27 其他借款

	2016年 人民幣千元	於12月31日 2017年 人民幣千元	2018年 人民幣千元	於2019年 6月30日 人民幣千元
其他借款	—	—	9,069	7,070

附註：

- (i) 於截至2018年12月31日止年度及截至2019年6月30日止六個月，貴集團與中國一間供應鏈金融公司訂立融資安排，該公司為獨立第三方，擔任代理人為若干採購原材料及消耗品提供資金。根據該安排，貴集團按每月1.5%的利率承擔未償還借款金額的利息，該未償還借款乃無抵押及具固定還款期限。於2018年12月31日及2019年6月30日，賬面值分別為人民幣9,069,000元及人民幣7,070,000元。
- (ii) 於2019年1月24日，WOFE與一間中國金融機構訂立人民幣7,000,000元的貸款協議，以向文業建築當時股東收購於文業建築之股權。該借款以文業裝飾一筆受限制存款人民幣7,000,000元作抵押，月利率為0.6%，並已於提取日期起計六個月內償還。該借款已於2019年4月26日悉數償還。

貴集團其他借款的賬面值與其公平值相若，並以人民幣計值。

28 現金流量資料

(a) 營運所得／(所用) 現金：

	截至12月31日止年度			截至6月30日止六個月	
	2016年 人民幣千元	2017年 人民幣千元	2018年 人民幣千元	2018年 人民幣千元	2019年 人民幣千元 (未經審計)
除所得稅前溢利	63,234	76,719	83,141	28,716	23,899
以下項目調整：					
物業、廠房及設備折舊	3,368	3,938	4,152	2,047	1,797
投資物業折舊	2,554	2,553	2,553	1,277	1,272
無形資產攤銷	263	466	423	232	193
使用權資產折舊	3,064	3,177	3,335	1,702	1,656
融資收入	(580)	(759)	(595)	(164)	(82)
融資成本	4,451	8,012	10,041	5,218	5,293
出售物業、廠房及設備的收益	(36)	(120)	—	—	—
金融及合約資產減值虧損淨額	30,432	27,092	22,627	15,025	16,101
出售一間附屬公司之收益	—	—	—	—	(529)
營運資金變動前經營溢利	106,750	121,078	125,677	54,053	49,600
營運資金變動：					
合約資產	4,500	(1,286)	(175,352)	(4,641)	(32,415)
貿易及其他應收款項	24,395	(174,667)	(46,235)	(80,089)	(48,395)
受限制現金	(5,571)	20,312	29,733	(2,544)	17
貿易及其他應付款項	(45,050)	(109,471)	103,403	18,001	5,434
合約負債	2,335	5,099	9,480	16,565	7,799
營運所得／(所用) 現金	<u>87,359</u>	<u>(138,935)</u>	<u>46,706</u>	<u>1,345</u>	<u>(17,960)</u>

(b) 於綜合現金流量表內的出售物業、廠房及設備的所得款項包括：

	截至12月31日止年度			截至6月30日止六個月	
	2016年 人民幣千元	2017年 人民幣千元	2018年 人民幣千元	2018年 人民幣千元	2019年 人民幣千元 (未經審計)
賬面淨值 (附註14)	266	—	—	—	—
出售物業、廠房及設備的 收益 (附註7)	<u>36</u>	<u>120</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>
出售物業、廠房及設備的 所得款項	<u>302</u>	<u>120</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>

(c) 現金流量資料－融資活動

截至2016、2017年、2018年12月31日止各年度以及截至2018年及2019年6月30日止各六個月的融資活動產生的負債變動：

	應付一名 關聯方款項 人民幣千元	借款及 已付利息 人民幣千元	租賃負債 人民幣千元	總計 人民幣千元
於2016年1月1日	1,983	21,812	53,220	77,015
非現金－利息費用	–	853	3,598	4,451
非現金－添置租賃負債	–	–	758	758
現金流量－融資活動	(883)	15,805	(6,902)	8,020
於2016年12月31日	<u>1,100</u>	<u>38,470</u>	<u>50,674</u>	<u>90,244</u>
於2017年1月1日	1,100	38,470	50,674	90,244
非現金－利息費用	–	4,574	3,438	8,012
非現金－添置租賃負債	–	–	1,267	1,267
現金流量－融資活動	(1,100)	72,010	(7,438)	63,472
於2017年12月31日	<u>–</u>	<u>115,054</u>	<u>47,941</u>	<u>162,995</u>
於2018年1月1日	–	115,054	47,941	162,995
非現金－利息費用	–	6,847	3,194	10,041
非現金－添置租賃負債	–	–	868	868
現金流量－融資活動	–	(2,168)	(8,023)	(10,191)
於2018年12月31日	<u>–</u>	<u>119,733</u>	<u>43,980</u>	<u>163,713</u>
於2019年1月1日	–	119,733	43,980	163,713
非現金－利息費用	–	3,797	1,496	5,293
非現金－添置租賃負債	–	–	3,096	3,096
現金流量－融資活動	–	8,804	(4,148)	4,656
出售一間附屬公司	–	–	(1,145)	(1,145)
於2019年6月30日	<u>–</u>	<u>132,334</u>	<u>43,279</u>	<u>175,613</u>
(未經審計)				
於2018年1月1日	–	115,054	47,941	162,995
非現金－利息費用	–	3,579	1,639	5,218
非現金－添置租賃負債	–	–	868	868
現金流量－融資活動	–	(3,771)	(4,050)	(7,821)
於2018年6月30日	<u>–</u>	<u>114,862</u>	<u>46,398</u>	<u>161,260</u>

29 承擔

(a) 經營租賃承擔－貴集團作為出租人

貴集團根據不可撤銷經營租賃出租多個辦公室物業。租賃年期為1至6年，且大多數租賃協議可於租賃期末按市價予以重續。

根據不可撤銷經營租賃，未來應收租賃最低款項總額如下：

	於12月31日			於2019年
	2016年	2017年	2018年	6月30日
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
不遲於1年	6,463	5,927	6,524	2,406
遲於1年但不遲於5年	10,287	4,497	2,042	1,692
	<u>16,750</u>	<u>10,424</u>	<u>8,566</u>	<u>4,098</u>

(b) 資本承擔

於2016年、2017年及2018年12月31日以及2019年6月30日，貴集團及貴公司並無任何重大資本承擔。

30 出售一間附屬公司

根據日期為2019年2月27日的買賣協議，文業裝飾向一名獨立第三方出售其於惠州文業的51%股權，代價為人民幣300,000元。

	人民幣千元
出售事項代價：	
－ 應收現金代價 (附註)	<u>300</u>
	<u>300</u>
減：	
貴集團應佔股權	
－ 物業、廠房及設備	252
－ 使用權資產	1,026
－ 其他應收款項	114
－ 現金及現金等價物	16
－ 租賃負債	(1,145)
－ 貿易及其他應付款項	(142)
－ 應付控股公司款項	(891)
－ 即期所得稅負債	<u>(116)</u>
	(886)
減：	
終止確認非控股權益	<u>657</u>
出售附屬公司之收益	<u><u>529</u></u>

綜合現金流量表所載出售附屬公司所得款項：

	人民幣千元
出售一間附屬公司已收代價	—
減：該附屬公司現金及現金等價物	(16)
	<hr/>
出售事項產生的現金流出淨額	(16)
	<hr/> <hr/>

附註：

於2019年6月30日，有關出售事項的應收代價尚未結清。

31 關聯方交易

倘一方在作出財政及營運決策方面有能力直接或間接對 貴集團施加重大影響時，則被視為與 貴集團有關聯。關聯方可為個別人士（即主要管理人員成員、重大股東及／或彼等家庭近親成員）或其他實體，並包括受 貴集團關聯方（為個別人士）重大影響的實體。倘各方受共同控制，亦會被視為有關聯。

董事認為以下公司為於業績記錄期與 貴集團有重大交易或結餘的關聯方：

(a) 貴公司董事認為下列人士／公司為於業績記錄期與 貴集團有交易或結餘的關聯方：

關聯方名稱	與 貴集團的關係
范少周先生	股東
陳立先生	股東
甘慶新先生	直至2017年9月30日一間附屬公司之當時股東
鄧光輝先生	股東
葉錦花女士	股東范少周先生之配偶
鄒賢珍女士	當時股東甘慶新先生之配偶
李國英女士	股東萬能先生的配偶
彭素園女士	股東林永琪先生的配偶
深圳市文業興投資企業（有限合夥）	直至2019年1月4日一間附屬公司之當時股東
北京和翰偉業工程建設有限公司	受文業裝飾股東韓開龍先生控制
和翰偉業國際投資（北京）有限公司	受文業裝飾股東韓開龍先生控制
武漢市文業裝飾設計工程有限公司	受股東陳立先生控制
文業江豚（深圳）信息技術有限公司	受股東范少周先生控制

(b) 以下為與關聯方進行的交易：

除本報告其他章節披露外，於業績記錄期，與關聯方進行的交易如下：

	截至12月31日止年度			截至6月30日止六個月	
	2016年 人民幣千元	2017年 人民幣千元	2018年 人民幣千元	2018年 人民幣千元 (未經審計)	2019年 人民幣千元
轉租予文業興的租金收入	5	12	12	6	21
轉租予文業江豚(深圳)信息技術有限公司 的租金收入	—	—	9	—	27
	<u>5</u>	<u>12</u>	<u>21</u>	<u>6</u>	<u>48</u>

有關交易乃於一般業務過程中按 貴集團與關聯方協定的價格及條款進行。

(c) 主要管理人員酬金

主要管理人員包括 貴集團董事。已付或應付主要管理人員僱員服務的酬金於附註9披露。

(d) 應收／(應付)關聯方款項

貴集團

	2016年 人民幣千元	於12月31日 2017年 人民幣千元	2018年 人民幣千元	於2019年 6月30日 人民幣千元
應收以下人士的非貿易款項				
陳立先生	265	265	265	—
甘慶新先生	3,477	1,586	1,586	—
范少周先生	1,412	1,412	1,412	—
鄧光輝先生	927	927	927	—
彭及偉先生	—	—	—	61
北京和翰偉業工程建設有限公司	3,511	—	—	—
和翰偉業國際投資(北京)有限公司	—	8,950	—	1,269
武漢市文業裝飾設計工程有限公司	1,400	10,600	—	—
文業江豚(深圳)信息技術有限公司	—	—	18	39
文業興	—	—	7	37
	<u>10,992</u>	<u>23,740</u>	<u>4,215</u>	<u>1,406</u>
應付以下人士的非貿易款項				
和翰偉業國際投資(北京)有限公司	(1,100)	—	—	—
	<u>(1,100)</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>

於2016年、2017年、2018年12月31日及2019年6月30日，應收／應付關聯方應收非貿易款項／應付非貿易款項結餘為無抵押、免息及按要求償還，且與其公平值相若。

與董事及關聯方的結餘以人民幣計值。

於2019年6月30日的來自關聯方的非貿易應收款項結餘已隨後分別於2019年7月31日及2019年12月20日結清。

(e) 由關聯方作出的擔保

於2016年、2017年、2018年12月31日及2019年6月30日，提供予 貴集團的若干銀行融資乃由股東（范少周先生、陳立先生、甘慶新先生、鄧光輝先生、萬能先生、黃瑾女士、林永琪先生、彭偉周先生及余春輝先生）以及關聯方（葉錦花女士、鄒賢珍女士、李國英女士、彭素園女士、文業興）以及若干股東及關聯方擁有的若干物業提供抵押及有限擔保（於附註26披露）。

預期股東及關聯方以及 貴集團若干董事及股東擁有作抵押的物業的所有擔保於 貴公司股份於香港聯合交易所有限公司主板上市前獲解除。

(f) 應付附屬公司款項

貴公司

	於2018年 12月31日 人民幣千元	於2019年 6月30日 人民幣千元
應付以下人士的非貿易款項		
Wenye International Holdings Limited	—	1
深圳文業裝飾設計工程有限公司	—	14,712
	—	14,713

於2019年6月30日，應付附屬公司款項賬面值為無抵押、免息及按要求償還。

32 按類別呈列的金融工具

	2016年 人民幣千元	於12月31日 2017年 人民幣千元	2018年 人民幣千元	於2019年 6月30日 人民幣千元
綜合財務狀況表所示資產：				
按攤銷成本列賬的金融資產				
— 貿易及其他應收款項	673,852	830,164	850,369	883,733
— 應收關聯方款項	10,992	23,740	4,215	1,406
— 受限制現金	51,122	30,810	1,077	1,060
— 現金及現金等價物	106,712	57,416	87,206	52,306
	842,678	942,130	942,867	938,505
綜合財務狀況表所示負債：				
按攤銷成本列賬的金融負債				
— 貿易及其他應付款項	768,911	637,762	714,122	704,482
— 應付一名關聯方款項	1,100	—	—	—
— 銀行及其他借款	38,470	115,054	110,664	125,264
— 其他借款	—	—	9,069	7,070
— 租賃負債	50,674	47,941	43,980	43,279
	859,155	800,757	877,835	880,095

33 註銷附屬公司

- a) 截至2016年12月31日止年度，鑒於並無進行營運，貴集團註銷貴集團的附屬公司遼寧文業，已發行股本為人民幣5,000,000元。於2016年4月22日註銷完成日期後，遼寧文業不再為貴集團的附屬公司。

於註銷日期，遼寧文業的資產淨值總額如下：

	截至2016年 12月31日止年度 人民幣千元
代價	—
資產淨值：	
— 應收一名關聯方款項	1,500
— 非控股權益	(1,500)
	<hr/>
註銷一間附屬公司之收益或虧損	—
	<hr/> <hr/>

- b) 截至2019年6月30日止六個月，貴集團註銷合肥文業（貴集團的附屬公司，已發行股本為人民幣100,000元）。於2019年6月19日註銷後，合肥文業不再為貴集團的附屬公司。

34 或然負債

貴集團有以下重大或然負債：

- (i) 於2012年4月，文業裝飾將若干建築工程分包予一名分包商（「分包商A」），分包商A轉而委派其他分包商（「其他分包商」）執行工作，而其他分包商進一步委聘建築工人提供服務。於2018年12月，若干建築工人向一審法院針對文業裝飾提出合共約人民幣9,622,000元的申索，當中涉及四項不同的訴訟。於2019年6月，一審法院裁決文業裝飾有義務向該等建築工人支付約人民幣9,347,000元。基於文業裝飾訴訟律師的建議，文業裝飾針對面對的所有裁決向一審法院提出上訴。董事認為，鑒於文業裝飾與該等建築工人之間並無合約協議，且文業裝飾已結清有關建築工程之全部應付分包商A款項，故文業裝飾不應就應付該等建築工人之索賠金額承擔任何義務或責任。因此，並無計提撥備。

35 財務擔保

於2018年12月31日及2019年6月30日，貴集團向若干獨立第三方就彼等獲授的銀行融資提供企業擔保。於2018年12月31日及2019年6月30日，該等第三方已提取借款金額零元及人民幣20,000,000元。該項財務擔保的公平值被視為並不重大，因此，管理層認為毋須作出撥備。各方已於2019年8月7日後結清借款，因此，貴集團提供的財務擔保已解除。

36 報告期後事項

除上述歷史財務資料附註另行披露者外，貴集團於2019年6月30日後並無進行任何其他重大事項。

III 期後財務報表

貴公司或 貴集團現時旗下任何附屬公司概無就2019年6月30日後及直至本報告日期任何期間編製經審計財務報表。 貴公司或 貴集團現時旗下任何附屬公司概無就2019年6月30日後任何期間宣派、作出或支付股息或分派。

以下資料並不構成本招股章程附錄一所載本公司申報會計師羅兵咸永道會計師事務所(執業會計師)編製的會計師報告的一部分，收錄於此僅供說明用。未經審計備考財務資料應與本招股章程「財務資料」一節及本招股章程附錄一所載會計師報告一併閱讀。

未經審計備考經調整有形資產淨值表

以下為根據上市規則第4.29條編製的本集團未經審計備考經調整有形資產淨值表(僅供說明用)，載於下文旨在說明全球發售對本公司擁有人截至2019年6月30日應佔本集團綜合有形資產淨值的影響，猶如全球發售已於該日發生。

編製未經審計備考經調整有形資產淨值表，僅作說明用途，且基於其假設性質，未必能夠真實反映於2019年6月30日或全球發售後的任何未來日期的本集團的綜合有形資產淨值。

	於2019年 6月30日		於2019年 6月30日		
	本公司擁有人 應佔本集團 經審計綜合 有形資產淨值		本公司擁有人 應佔本集團 未經審計 備考經調整 綜合有形 資產淨值		
	全球發售 估計所得 款項淨額	人民幣千元 (附註1)	全球發售 估計所得 款項淨額	人民幣千元 (附註2)	每股未經審計備考 經調整有形資產淨值
	人民幣千元 (附註3)	港元 (附註4)	人民幣千元 (附註3)	港元 (附註4)	
按發售價每股股份					
1.06港元計算	<u>448,737</u>	<u>108,386</u>	<u>557,123</u>	<u>0.94</u>	<u>1.09</u>
按發售價每股股份					
1.37港元計算	<u>448,737</u>	<u>145,889</u>	<u>594,626</u>	<u>1.00</u>	<u>1.16</u>

附註：

- (1) 於2019年6月30日本公司擁有人應佔經審計綜合有形資產淨值乃摘錄自本招股章程附錄一所載會計師報告，乃根據於2019年6月30日本公司擁有人應佔本集團經審計綜合資產淨值約人民幣449,660,000元計算，已就無形資產約人民幣923,000元作出調整。

- (2) 估計全球發售所得款項淨額乃按148,500,000股發售股份及指示性發售價每股股份1.06港元及每股股份1.37港元（即指示性發售價範圍的最低及最高值）計算，並經扣除包銷費用及其他相關開支（不包括已於往績記錄期間內於綜合全面收益表內確認的約人民幣14,630,000元）。
- (3) 每股未經審計備考有形資產淨值乃經作出上段所述的調整及根據已發行594,000,000股股份（假設資本化發行及全球發售已於2019年6月30日完成）的基準而計算得出，惟不計及因超額配股權獲行使而將予發行的任何股份或本公司根據本招股章程「股本」一節所述一般授權而可能發行或購回的任何股份。
- (4) 就本未經審計備考經調整有形資產淨值而言，如招股章程「有關本招股章程及全球發售的資料」所載，以人民幣列賬的結餘按匯率人民幣0.86元兌1.00港元兌換為港元。概不表示任何人民幣金額已經、能夠或可能按該匯率兌換為港元，反之亦然。

以下為羅兵咸永道會計師事務所（香港執業會計師）發出的報告全文，以供載入本招股章程內。



羅兵咸永道

獨立申報會計師就編製未經審計備考財務資料的鑑證報告

致文業集團控股有限公司列位董事

本所已對文業集團控股有限公司（「貴公司」）及其附屬公司（統稱「貴集團」）的未經審計備考財務資料（由 貴公司董事編製，並僅供說明用途）完成鑑證工作並作出報告。未經審計備考財務資料包括 貴公司就擬首次公開發售股份而於2019年12月31日刊發的招股章程中第II-1至II-2頁內所載有關 貴集團於2019年6月30日的未經審計備考經調整有形資產淨值表以及相關附註（「未經審計備考財務資料」）。 貴公司董事用於編製未經審計備考財務資料的適用標準載於第II-1至II-2頁。

未經審計備考財務資料由 貴公司董事編製，以說明擬首次公開招股對 貴集團於2019年6月30日的財務狀況可能造成的影響，猶如該擬首次公開招股於2019年6月30日已經發生。在此過程中， 貴公司董事從 貴集團截至2019年6月30日止期間的財務資料中摘錄有關 貴集團財務狀況的資料，而上述財務資料已公佈會計師報告。

貴公司董事對未經審計備考財務資料的責任

貴公司董事負責根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則（「上市規則」）第4.29條及參考香港會計師公會（「會計師公會」）頒佈的會計指引第7號編製備考財務資料以載入投資通函內（「會計指引第7號」），編製未經審計備考財務資料。

我們的獨立性和品質控制

我們已遵守會計師公會頒佈的職業會計師道德守則中對獨立性及其他道德的要求，有關要求是基於誠信、客觀、專業勝任能力和應有的審慎、保密及專業行為的基本原則而制定的。

本所應用會計師公會頒佈的香港質量控制準則第1號，因此維持全面的質量控制制度，包括將有關遵守道德要求、專業準則以及適用的法律及監管要求的政策和程序記錄為書面文件。

申報會計師對未經審計備考財務資料的責任

本所的責任是根據上市規則第4.29(7)條的規定，對未經審計備考財務資料發表意見並向閣下報告。與編製未經審計備考財務資料時所採用的任何財務資料相關的由本所曾發出的任何報告，本所除對該等報告出具日的報告收件人負責外，本所概不承擔任何其他責任。

本所根據會計師公會頒佈的香港鑑證業務準則第3420號，就編製招股章程內備考財務資料作出報告的鑑證業務執行我們的工作。該準則要求申報會計師計劃和實施程序以對董事是否根據上市規則第4.29條及參考會計師公會頒佈的會計指引第7號編製未經審計備考財務資料獲取合理保證。

就本業務而言，本所沒有責任更新或重新出具就在編製未經審計備考財務資料時所使用的歷史財務資料而發出的任何報告或意見，且在本業務過程中，我們也不對在編製未經審計備考財務資料時所使用的財務資料進行審計或審閱。

將未經審計備考財務資料包括在招股章程中，目的僅為說明某一重大事項或交易對該實體未經調整財務資料的影響，猶如該事項或交易已在為說明為目的而選擇的較早日期發生。因此，我們不對該擬首次公開招股於2019年6月30日的實際結果是否如同呈報一樣發生提供任何保證。

就未經審計備考財務資料是否已按照適用標準適當地編製的合理保證的鑑證業務，涉及實施程序以評估董事用以編製未經審計備考財務資料的適用標準是否提供合理基準，以呈列該事項或交易直接造成的重大影響，並須就以下事項獲取充分適當的證據：

- 相關備考調整是否適當地按照該等標準編製；及

- 未經審計備考財務資料是否反映已對未經調整財務資料作出的適當調整。

所選定的程序取決於申報會計師的判斷，並考慮申報會計師對該公司性質的了解、與編製未經審計備考財務資料有關的事項或交易以及其他相關業務情況的了解。

本業務也包括評估未經審計備考財務資料的整體呈列方式。

我們相信，我們獲取的證據是充分、適當的，為發表意見提供了基礎。

意見

本所認為：

- (a) 未經審計備考財務資料已由 貴公司董事按照所述基準適當編製；
- (b) 該基準與 貴集團的會計政策一致；及
- (c) 就根據上市規則第4.29(1)條所披露的未經審計備考財務資料而言，該等調整是適當的。

羅兵咸永道會計師事務所

執業會計師

香港，2019年12月31日

本公司組織章程概要

1 組織章程大綱

本公司組織章程大綱於2019年12月21日獲有條件採納，當中載列（其中包括）本公司股東承擔有限責任，本公司的成立宗旨並無限制，而本公司有十足權力及授權履行任何未被《開曼公司法》或開曼群島任何其他法律所禁止的宗旨。

組織章程大綱於附錄五「送呈公司註冊處處長及備查文件」一節所載的地址可供查閱。

2 組織章程細則

本公司組織章程細則於2019年12月21日獲有條件採納，並包含以下條文：

2.1 股份類別

本公司的股本包含普通股。於細則獲採納日期，本公司的法定股本為380,000.00港元，分為3,800,000,000.00股每股面值0.0001港元的股份。

2.2 董事

(a) 配發及發行股份的權力

在《開曼公司法》、組織章程大綱及細則條文的規限下，本公司未發行的股份（無論是否其原有或任何已增加資本）應由董事處置，董事可按其釐定的時間、代價及條款向其釐定的人士提呈、配發股份、就此授出購股權或以其他方式處置股份。

在組織章程細則及本公司於股東大會發出的任何指示條文的規限下，以及在不損害任何現有股份持有人所獲賦予或任何類別股份所附有的任何特權的情況下，董事可按其釐定的時間及代價向其釐定的人士發出可能附有有關股息、投票權、歸還資本或其他方面的優先、遞延、合資格或有其他特權或限制的任何股

份。在《開曼公司法》及任何股東所獲賦予或任何類別股份所附有的任何特權的規限下，任何股份可經特別決議案按須予贖回或本公司或股份持有人有權選擇贖回該等股份的條款予以發行。

(b) 出售本公司或任何附屬公司資產的權力

本公司的業務由董事管理。除組織章程細則明確賦予董事的權力及授權外，董事可行使及作出本公司可行使、採取或批准以及組織章程細則或《開曼公司法》並無明確指定或規定須由本公司於股東大會上行使或作出的一切權力、行為及事宜，惟不得違反《開曼公司法》及組織章程細則條文以及任何由本公司不時於股東大會制定且與上述條文或組織章程細則並無抵觸的規例（惟所訂定的規例不得使董事在之前所進行而當未訂定該等規例時原應有效的行為失效）。

(c) 離職補償或付款

向董事或前任董事支付款項作為失去職位的補償，或其退任的代價或有關的付款（並非合約規定須付予董事者）必須事先獲得本公司在股東大會批准。

(d) 向董事提供貸款

組織章程細則載有關於禁止向董事或彼等各自緊密聯繫人提供貸款的條文，與《公司條例》施加的限制相同。

(e) 購買股份的財務資助

按照所有適用法律，本公司可向本公司、其附屬公司或任何控股公司或該控股公司的任何附屬公司的董事及僱員，就有關購買本公司或其任何附屬公司或控股公司的股份提供財務資助。此外，在所有適用法律的規限下，本公司可向受託人，就收購以本公司、其附屬公司、任何本公司的控股公司或該控股公司的任何附屬公司的僱員（包括受薪董事）為受益人所持有的本公司股份或其任何附屬公司或控股公司的股份，提供財務資助。

(f) 披露在與本公司或其任何附屬公司所訂立合約中的權益

任何董事或建議委任的董事不得因其職位而失去以賣方、買方或任何其他身份與本公司訂立合約的資格，且任何該等合約或由本公司或本公司的代表與任何人士、公司或合夥人訂立而任何董事為其中的股東或於其中有利益關係的其他合約或安排亦不得因此撤銷。按此訂約或身為股東或在其中擁有利益關係的任何董事毋須因其董事職務或由此而建立的受託關係，向本公司交出其由任何此等合約或安排所獲得的溢利；惟倘其於該等合約或安排中擁有重大權益，則須於最早召開的董事會會議在其切實可行的情況申報其利益的性質，方式為明確地或透過一般通告指明，按照通告所示事實為理由，其被視為於本公司可能訂立的任何特殊描述的公司中擁有權益。

董事不得就其或其任何緊密聯繫人（或，如上市規則有所規定，其其他聯繫人）有任何重大利益的合約或安排或任何其他建議的任何董事決議案投票（亦不可計入該決議案的法定人數內），倘董事就此投票，其投票將不獲計算（其亦不會計入該決議案的法定人數內），惟此項限制不適用於下列任何情況，即：

- (i) 就該董事或其任何緊密聯繫人在本公司或其任何附屬公司的要求下或為該等公司的利益借出款項或招致或承擔的責任而向該本公司董事或其任何附屬公司提供任何抵押或彌償保證；
- (ii) 就董事或其緊密聯繫人本身／彼等為本公司或其任何附屬公司的債項或債務承擔全部或部分責任而向第三方提供任何抵押或彌償保證，及不論單獨或共同作出擔保或彌償保證或給予抵押；
- (iii) 有關提呈發售本公司或本公司可能創辦或因認購或購買而在其中擁有權益的任何其他公司的股份、債權證或其他證券，而董事或其任何緊密聯繫人因參與該項發售的包銷或分包銷而於上述建議中有利益關係；

- (iv) 有關本公司或其任何附屬公司的僱員利益的任何建議或安排，包括：
- (A) 採納、修改或執行任何僱員股份計劃或董事或其任何緊密聯繫人可能受益的任何股份獎勵計劃或購股權計劃；或
 - (B) 採納、修改或執行有關董事、其緊密聯繫人及本公司或其任何附屬公司的僱員的退休金或公積金或退休、身故或傷殘津貼計劃，而並無給予任何董事或其任何緊密聯繫人任何與該計劃或基金有關的類別人士一般不獲給予的特權或利益；及
- (v) 董事或其任何緊密聯繫人僅因持有本公司股份或債權證或其他證券的權益而與其他持有本公司股份或債權證或其他證券的人士一樣以相同方式擁有權益的任何合約或安排。

(g) 酬金

董事可就其服務收取由董事或本公司於股東大會（視乎情況而定）不時釐定的酬金。除非決議案另有規定，否則酬金按董事同意的比例及方式分派予董事，如未能達成協議，則由各董事平分，惟任職時間少於整段接收酬金的有關期間的董事僅可按其任職時間比例收取酬金。該等酬金為擔任本公司受薪職位的董事因擔任該等職位而獲得的任何其他酬金以外的酬金。

董事亦有權在執行董事職務時或與此有關的情況下報銷所有合理的支出（包括往返交通費），包括出席董事會會議、委員會會議或股東大會的往返交通費、或處理本公司業務或董事職務產生的其他費用。

倘任何董事應本公司要求提供任何特殊或額外服務，則董事可向其支付特殊酬金。此種特殊酬金可以薪金、佣金或利潤分享或其他協定的方式支付予該董事，作為其擔任董事所得一般酬金外的額外報酬或代替其一般酬金。

董事將不時釐定執行董事或獲本公司委任擔任其他管理職務的董事的酬金，以薪金、佣金或利潤分享或其他方式或以上全部或任何方式支付，並享有由董事不時決定的其他福利（包括購股權及／或退休金及／或撫恤金及／或其他退休福利）及補貼。上述酬金為其作為董事有權收取的酬金以外的報酬。

(h) 退任、委任及罷免

董事人數不得少於兩名。

董事有權隨時及不時委任任何人士為董事，以填補臨時空缺或作為現有董事的增補。任何因此而獲委任的董事，任期將於本公司下屆股東大會舉行時屆滿，屆時可於會上被重選連任。

本公司可通過普通決議案在任期屆滿前罷免任何董事（包括董事總經理或其他執行董事），儘管組織章程細則或本公司與該董事訂立的任何協議有任何規定（惟不得損害該董事就其董事委任終止或任何因該董事任命終止而致使的其他職位委任的終止而應得的補償或賠償）。

本公司可通過普通決議案委任其他人士填補其職位。按上述方式委任的董事僅可於該期間內出任董事，猶如該被罷免的董事並無被罷免。本公司亦可通過普通決議案選任任何人士為董事，以填補臨時空缺或作為現有董事的增補。按上述方式委任的董事，任期將於本公司下屆股東大會舉行時屆滿，屆時可於會上重選連任，但不能計入決定在該會議上輪值卸任的董事人數內。

除非由董事會推薦，否則任何人士均不可於任何股東大會獲選為董事，除非在此期間（不早於該選舉大會通知發出後的第二天，直至不少於該大會日期前七天），應最少七天，由合資格出席大會並於會上投票的本公司股東（非該獲提名人士）以書面通知本公司秘書，擬於會上提名該名人士參加選舉，且遞交該名擬獲提名人士簽署的書面通知以證明其願意參與選舉。

毋須以持有股份作為出任董事的資格，出任董事亦無任何指定年齡限制。
董事在下列情況下須離職：

- (i) 如其向本公司註冊辦事處或其香港主要辦事處發出書面通知辭職；
- (ii) 如被有管轄權的法院或政府官員頒令指其現時或可能精神失常或因其他理由不能處理其事務，且董事議決將其撤職；
- (iii) 如其未告假而連續12個月期間缺席董事會議（除非已委任替任董事代其出席）且董事議決將其撤職；
- (iv) 如其破產或接獲接管令或暫停還債或與其債權人全面達成和解協議；
- (v) 如法律或組織章程細則任何條文規定終止其董事職務或禁止其出任董事；
- (vi) 如經由當時不少於四分之三（倘非整數，則以最接近的較低整數為準）在任董事（包括其本身）簽署的書面通知將其罷免；或
- (vii) 如根據組織章程細則本公司股東通過普通決議案將其罷免。

於本公司各屆股東週年大會上，當時三分之一董事（或倘若彼等的數目並非三或三的倍數，則最接近但不少於三分之一的數目）須輪值退任，惟每名董事（包括獲委任於指定時期為董事者）必須至少每三年輪值退任一次。因此而退任的董事須留任至該董事退任的週年大會完結為止，並合資格重選連任。本公司於有任何董事任滿告退的任何股東週年大會上，可再重選類似數目的人士出任董事以填補空缺。

(i) 借貸能力

董事可不時酌情行使本公司全部權力為本公司籌集或借貸或擔保償付任何款項，及將其業務、物業及資產（現時及日後）與未催繳資本或其中任何部分作為按揭或抵押。

(j) 董事會會議程序

董事可在世界任何地點共同舉行會議以處理事務、召開續會及以其認為適當的方式調整會議及程序。在任何董事會會議上提出的問題須經大多數票數表決通過。若票數相同，則會議主席可投第二票或投決定票。

2.3 修訂組織章程文件

除以特別決議案通過外，不得更改或修訂組織章程大綱或細則。

2.4 修訂現有股份或股份類別的權利

如本公司股本在任何時間分為不同類別股份時，在《開曼公司法》的規定下，除非某類股份的發行條款另有規定，否則，當時已發行的任何類別股份所附有的全部或任何權利，可經由不少於持有該類已發行股份面值四分之三的持有人書面同意，或經由該類股份持有人在另行召開的大會上通過特別決議案批准而修訂或廢除。倘組織章程細則中關於股東大會的所有規定經作出必要修訂後亦適用於該等另行召開的大會，惟任何該等大會及其續會的法定人數須為於召開有關會議之日合共持有該類已發行股份面值不少於三分之一的人士（或其代表或正式獲授權代表）。

除非有關股份所附權利或其發行條款另有規定，否則，賦予任何類別股份的持有人的特別權利不可以因設立或發行與其享有同等權益的股份而被視為已被修訂。

2.5 更改股本

不論當時所有法定股本是否已經發行，亦不論當時所有已發行股份的股本是否已繳足股款，本公司可不時以普通決議案增設新股份而增加股本，新股本數額由有關決議案規定，並將股份分為決議案所規定的面額。

本公司可不時以普通決議案：

- (a) 將所有或任何部分股本合併及分為數額大於現有股份的股份。在合併已繳足股款的股份並將其拆細為數額較大的股份時，董事或須以其認為適當的方式解決任何可能出現的困難，尤其是（在不影響前述的一般性原則下）將予合併股份的持有人之間如何決定將何種股份合併為一股合併股。此外，倘任何人士因股份合併而獲得不足一股的合併股份，則該零碎股份可由董事就此委任的人士出售，按此獲委任的該人士可將售出的零碎股份轉讓予買方，而該項轉讓的有效性不應受質疑，並將出售所得款項（扣除有關出售費用）的淨額分派予原應獲得零碎合併股份的人士，按彼等的權利及利益分派，或支付予本公司而歸本公司所有；
- (b) 按《開曼公司法》的規定，註銷在有關決議案通過當日仍未被任何人士認購或同意認購的任何股份，並將股本按所註銷股份的數額減少；及
- (c) 將全部或部分股份數額分為少於當時組織章程大綱規定的數額，惟不得違反《開曼公司法》的規定，且有關拆細股份的決議案可決定（因上述拆細而產生的股份的持有人之間）其中一股或多股股份可較其他股份有優先權或其他特別權利，或有遞延權利或限制，而該等優先權或其他特別權利、遞延權利或限制為本公司可附加於未發行或新股份者。

本公司可以在符合《開曼公司法》指定的任何條件下，以特別決議案根據任何授權形式減少股本或任何資本贖回儲備金。

2.6 特別決議案 – 須以大多數票通過

根據組織章程細則，「特別決議案」一詞按《開曼公司法》的定義指須由有權投票的本公司股東在股東大會親身或（若允許委任代表）委任代表或（若股東為公司）由其正式獲授權代表以不少於四分之三大多數票通過的決議案，而指明擬提呈特別決議案的有關大會通告已正式發出，並包括由當時有權接獲股東大會通知並出席及於會上投票的全部股東（或倘為公司，則由其正式委任代表）簽署的特別決議案，而任何有關決議案將被視為已於該決議案由最後一名簽字股東簽署當日舉行的大會上獲通過。

另一方面，根據組織章程細則，「普通決議案」一詞指須由有權投票的本公司股東在根據組織章程細則規定舉行的股東大會親身或（若允許委任代表）委任代表或（如股東為公司）由其正式獲授權代表以簡單多數票通過的決議案，亦包括由上述本公司全體股東書面批准的普通決議案。

2.7 表決權

在任何類別股份當時附有的任何特別權利、特權或限制的規限下，於任何股東大會上以投票方式表決時，每位親身出席大會的股東（或若股東為公司，則其正式獲授權代表）或委任代表，可就本公司股東名冊中以其名義登記的每股股份投一票。

當任何股東根據上市規則須就某項決議案放棄投票或受限制而只能投票贊成或反對某項決議案，該名股東或其代表所投任何違反該規定或限制的投票不會計算在內。

如為任何股份的聯名登記持有人，任何一名該等人士可就該股份於任何大會上親身或由委任代表投票，猶如其為唯一有權投票者；倘多於一名該等聯名登記持有人親身或由委任代表出席任何大會，則有關聯名股份排名最優先或（視情乎而定）較優先的出席人士為唯一有權投票者，就此而言，優先次序應按股東名冊就有關聯名股份的聯名股東排名為準。

被任何有管轄權法院或政府官員頒令指其現時或可能精神紊亂或因其他理由不能處理其事務的本公司股東，可由其他在此情況下獲授權的人士代其投票，而該位人士可委任代表投票。

除組織章程細則明確規定或董事另有決定外，並未正式登記為本公司股東，及未就其股份於到期時支付應付本公司的所有款項的人士，不得親身或由委任代表出席任何股東大會或於會上投票（作為本公司其他股東的委任代表除外）或計入法定人數內。

在任何股東大會上，任何提呈大會表決的決議案概以投票方式表決，惟大會主席可根據上市規則規定准許就純粹與程序或行政事宜有關的決議案以舉手方式表決。

倘本公司股東為一間認可結算所（或其代名人），則可授權其認為適當的人士作為其委任代表或受委代表，出席本公司任何股東大會或本公司任何類別股東大會，惟倘超過一名人士獲授權，則授權書須列明各名獲授權人士所代表的股份數目及類別。根據本規定獲授權的人士有權代表認可結算所（或其代名人）行使該結算所可行使的同樣權利及權力（包括在允許以舉手方式表決時可個別舉手投票的權利），猶如該認可結算所（或其代名人）為持有該授權書指定的股份數目及類別的本公司個別股東。

2.8 股東週年大會及股東特別大會

本公司須於每年在上屆股東週年大會後不多於15個月（或聯交所可能批准的較長期間）內召開股東週年大會。召開股東週年大會的通告中須指明其為股東週年大會。

股東特別大會或會應兩名或以上於遞呈請求書當日持有不少於本公司十分之一已繳足股本有權於股東大會上投票的股東（或身為獲認可結算所（或其代名人）的任一股東）的要求召開。

2.9 賬目及核數

按《開曼公司法》的規定，董事須安排保存足以真確及公平反映本公司業務狀況以及列明及解釋其交易及其他事項所需的賬冊。

董事可不時決定是否，及以何種程度、時間及地點及在何種情況或規例下，公開本公司賬目及任何賬冊，供本公司股東（本公司行政人員除外）查閱。除《開曼公司法》或任何其他有關法例或規例賦予權利或獲董事授權或本公司在股東大會上所批准外，任何股東無權查閱本公司任何賬目、賬冊或文件。

從首屆股東週年大會起，董事須安排編製及於每屆股東週年大會向本公司股東呈報有關期間的損益賬（就首份賬目而言，由本公司註冊日開始；就任何其他情況而言，則由上一份賬目刊發後開始），連同於損益賬結算日的財務狀況表、董事對於有關損益賬涵蓋期間本公司損益及於有關期末本公司財務狀況的報告、有關該等賬目的核數師報告，以及法律可能規定的其他報告及賬目。將於股東週年大會向本公司股東呈報的文件副本，須於該大會日期前不少於21日按組織章程細則規定以本公司送達通告的方式，寄予本公司各股東及本公司各債券持有人，惟本公司毋須將該等文件副本寄予本公司不知悉其地址的任何人士或超過一位聯名股份或債券持有人。

本公司須在每一屆股東週年大會委任本公司一名或多名核數師，任期至下屆股東週年大會。於一名核數師的任期屆滿前罷免其職務須股東於股東大會上批准一項普通決議案。核數師酬金由本公司於委任核數師的股東週年大會上釐定，惟本公司可在任何個別年度於股東大會上授權董事釐定核數師的酬金。

2.10 會議通告及處理事項

股東週年大會須以不少於21日的書面通告召開，任何其他股東特別大會須以不少於14日的書面通告召開。通知期不包括遞交之日或視作遞交之日及所通知之日，而通告須列明會議時間、地點及議程、以及將於會議中討論的決議案及該事項的一般性質詳情。召開股東週年大會的通告須指明該會議為股東週年大會，而召開會議以通過特別決議案的通告須指明擬提呈該決議案為特別決議案。每份股東大會通告均須發予本公司核數師及所有本公司的股東（惟按照組織章程細則或所持有股份的發行條款規定無權獲本公司發出該等通告者除外）。

儘管本公司會議的開會通知期可能較上述者為短，在下列人士同意下，有關會議仍視作已正式召開：

- (a) 倘召開股東週年大會，則由全體有權出席及投票的本公司股東或彼等的委任代表；及
- (b) 倘召開任何其他會議，則由有權出席及於會上投票的大多數股東（合共持有的股份以面值計不少於具有該項權利的股份的95%）。

2.11 股份轉讓

股份轉讓可以通用格式或董事批准的任何其他格式（須與聯交所規定的標準轉讓格式一致）的轉讓文據進行。

轉讓文據須由轉讓人及（除非董事另有決定）承讓人雙方或其代表簽署。在承讓人姓名列入本公司的股東名冊前，轉讓人仍得視為股份的持有人。所有轉讓文據均由本公司保留。

董事可全權酌情決定拒絕登記任何未繳足股本或本公司擁有留置權的股份轉讓，而毋須給予任何理由。董事亦可拒絕登記任何其他股份的轉讓，除非：

- (a) 向本公司提交轉讓文據連同有關的股票（於轉讓登記後將予註銷），及董事合理要求可證明轉讓人有權進行轉讓的其他證明；
- (b) 轉讓文據只涉及一類股份；
- (c) 轉讓文據已妥為蓋上厘印（如需蓋厘印者）；
- (d) 如將股份轉讓給聯名持有人，則獲轉讓股份的聯名持有人不得超過四名；
- (e) 有關股份不涉及以本公司為受益人的任何留置權；及
- (f) 就此向本公司支付不超出聯交所不時釐定的最高應支付費用（或董事不時要求的較低數額）。

如董事拒絕登記任何股份轉讓，須在向本公司提出轉讓的日期起兩個月內向轉讓人及承讓人發出拒絕登記通知。

轉讓登記通過在聯交所網站以發佈廣告的方式或根據上市規則以本公司按組織章程細則規定的電子方式送達通知的電子通信方式或於報章以發佈廣告的方式發出10個營業日通知（或如供股則為6個營業日通知），可暫停辦理且本公司股東名冊可於董事不時決定的期間及時間內關閉，惟在任何年度內，停止辦理轉讓登記或關閉本公司股東名冊的期間不得超過30日，或本公司股東以普通決議案決定的較長期間，惟該期間在任何一年均不得超過60日。

2.12 本公司購回本身股份的權力

根據《開曼公司法》及組織章程細則，本公司有權在若干限制下購回本身的股份，惟董事只可根據股東於股東大會授權的方式代表本公司行使該權力，並只可根據聯交所與香港證券及期貨事務監察委員會不時實施的任何適用規定作出。已購回的股份將會於購回後被視為已註銷。被購回股份的持有人須將有關股票（如有）交回本公司的香港主要營業地點或董事會指定的其他地點以供註銷，本公司須隨即向其支付購買或贖回款項或有關代價。

2.13 本公司任何附屬公司擁有股份的權力

組織章程細則並無關於附屬公司擁有股份的規定。

2.14 股息及其他分派方式

根據《開曼公司法》及組織章程細則，本公司可在股東大會宣佈以任何貨幣宣派股息，惟股息總額不得高於董事所建議者。本公司只可從合法可供分派的本公司溢利及儲備中（包括股份溢價）宣派或派付股息。

除任何股份所附權利或發行條款另有規定者外，就派付股息的整個期間內未繳足的任何股份而言，一切股息須按派付股息的任何期間的實繳股款按比例分配及派付。就此而言，凡在催繳前就股份所繳付的股款將不會視為股份的實繳股款。

董事可不時向本公司股東派付董事認為就本公司溢利而言屬合理的中期股息。倘董事認為可供分派溢利可作出股息時，其亦可每半年或以董事選擇其他期間以固定比率派付任何股息。

董事可保留就本公司有留置權的股份所應支付的任何股息或其他應付賬款，亦可將該等股息或款項用作抵償具有留置權的債務、負債或協定。董事亦可從本公司股東應獲派的任何股息或其他應付賬款中扣減其當時應付本公司的催繳股款、分期股款或其他應付賬款（如有）。

本公司毋須承擔股息的利息。

當董事或本公司在股東大會上議決就本公司股本派付或宣派股息時，董事可繼而議決：(a)配發入賬列為繳足股款的股份作為支付全部或部分股息，而所配發的股份須與承配人已持有的股份屬於相同類別，且有權獲派股息的本公司股東可選擇收取現金作為全部股息或部分股息以代替配發；或(b)有權獲派股息的本公司股東可選擇獲配發入賬列為繳足股款的股份以代替董事們認為適合的全部或部分股息，而所配發的股份須與承配人已持有的股份屬於相同類別。本公司在董事建議下亦可通過普通決議案，就本公司任何一項特定股息議決（儘管有上述情況）指定該股息可透過配發入賬列為繳足股款的股份悉數支付股息，而不給予本公司股東選擇收取現金股息以代替配發的權利。

應以現金支付予股份持有人的任何股息、利息或其他款項可以支票或股息單的方式郵寄至本公司股東的登記地址，如屬聯名持有人，則郵寄至就聯名持股在本公司股東名冊排名首位的人士的登記地址或持有人，或郵寄至聯名持有人以書面通知指定的人士及地址。每張所寄的支票或股息單的抬頭人須為持有人，如屬聯名持有人，則為就有關股份名列本公司股東名冊首位的持有人，郵誤風險須由彼或彼等承擔，而銀行就有關支票或股息單付款後，即就其所代表的股息及／或紅利已解除本公司的責任（儘管有關支票或股息單其後可能已被盜竊或其任何批註已被偽造）。若有關支票或股息單連續兩次未能兌現，本公司可終止寄發有關股息的支票或股息單。然而，倘股息支票或股息單於首次發送時未能送達而遭退還，本公司可行使權力終止發送有關股息的支票或股息單。兩位或以上聯名持有人的其中任何一人可就應付有關該等聯名持有人所持股份的股息或其他款項或可分派資產發出有效收據。

所有於宣派股息六年後仍未領取的股息可由董事沒收，並撥歸本公司所有。

倘董事或本公司在股東大會上議決派付或宣派股息，則董事可進一步議決以分派任何種類的指定資產（尤其是任何其他公司的繳足股份、債券或可認購證券的認股權證）的方式代替全部或部分股息，而當有關分派出現任何困難時，董事可以其認為適當的方式解決，尤其可不理會零碎配額，將零碎股份調高或調低或規定零碎股份須累算撥歸本公司利益，亦可為分派而釐定該等指定資產的價值，並可決定按所釐定的價值向本公司任何股東支付現金，以調整各方的權利，並可在董事認為適當的情況下將該等指定資產交予受託人。

2.15 受委代表

任何有權出席本公司會議及於會上投票的本公司股東，均有權委任他人（必須為個人）作為代表，代其出席會議及於會上投票，而受委代表於會上享有與該股東同等的發言權。受委代表無須為本公司股東。

代表委任文據須為通用格式或董事不時批准的其他格式，使股東可指示受委代表在委任表格相關的會議上，投票贊成或反對將予提呈的各項決議案，或在未有指示或指示有抵觸的情況下，酌情自行投票。代表委任文據視為授權受委代表對提呈會議的決議案修改酌情投票。除代表委任文據有相反規定外，只要續會在大會原定舉行日期後12個月內舉行，則該代表委任文據於有關會議的續會仍然有效。

代表委任文據須以書面作出，並須由委任人或獲書面授權的代理人親筆簽署，如委任人為法團，則須加蓋公司印鑑或由高級職員、代理人或其他獲授權人士親筆簽署。

代表委任文據及（如董事要求）已簽署的授權書或其他授權文件（如有），或經由公證人核實的授權書或授權文件副本，須早於有關文據所列人士可投票的會議或續會指定舉行時間48小時前，送往本公司註冊辦事處（或召開會議或任何續會的通告或隨附的任何文件所指明的其他地點）。倘在該會議或續會日期後舉行投票，則須早於指定舉行投票時間48小時前送達。否則，代表委任文據視為無效。代表委任文據於簽署日期起計12個月後失效。送交代表委任文據後，本公司股東仍可親身出席有關會議或投票安排並投票，而有關代表委任文據則視作撤回。

2.16 催繳股款及沒收股份

董事可不時向本公司股東催繳有關彼等所持股份尚未繳付且無須依據配發條件按指定付款期繳付的款項（不論為股份面值或溢價或其他方式），而本公司各股東須於指定時間及地點（惟本公司須有不少於14日的通知，指明付款時間及地點及收款人）向該人士支付催繳股款的款項。董事可決定撤回或延遲催繳股款。被催繳股款的人士在其後轉讓有關被催繳股款的股份後仍有責任支付被催繳的股款。

催繳股款可以一整筆款項或分期支付，並被視作於董事授權作出催繳的決議案通過當日支付。股份聯名持有人須共同及個別負責支付所有該等股份的催繳款項及分期款項或有關的其他到期款項。

倘若任何股份的催繳股款在指定付款日期之前或該日尚未繳付，則欠款人士須按董事可能決定的利率（不超過年息15厘）支付由指定付款日期至實際付款日期有關款項的利息，但董事可豁免繳付全部或部分利息。

如任何股份的催繳股款或分期股款在指定付款日期後仍未支付，則董事可於股款任何部分仍未繳付時隨時向該等股份的持有人發出通知，要求支付未付的催繳股款或分期股款連同應計及可能累計至實際付款日期的利息。

該通知須指明另一付款期限（不早於送達該通知日期後14日）及付款地點，並表明若仍未能在指定日期或之前前往指定地點付款，則有關催繳股款或分期股款尚未繳付的股份可遭沒收。

若股東不依有關通知的要求辦理，則通知涉及的股份於其後但在支付通知所規定的所有催繳股款或分期股款及應付利息前，可隨時由董事通過決議案予以沒收。沒收將包括有關被沒收股份的所有已宣派但於沒收前仍未實際支付的股息及紅利。被沒收的股份將被視為本公司的財產，可以再次配發、出售或以其他方式處置。

被沒收股份的人士將不再就有關被沒收股份為本公司股東，而雖然已被沒收股份，惟仍有責任向本公司支付於沒收之日應就該等股份付予本公司的全部款項，連同（倘董事酌情規定）由沒收之日至付款日期為止期間以董事可能規定不超過年息15厘的利率計算的利息，而董事可要求付款而無須就所沒收股份於沒收之日的價值作出任何折讓。

2.17 查閱股東名冊

本公司須存置股東名冊，於所有時間顯示本公司當時的股東及彼等各自持有的股份。股東名冊通過在聯交所網站以發佈廣告的方式或根據上市規則按本公司按組織章程細則規定的以電子方式送交通知的方式發出電子通信的方式或於報章以發佈廣告的方式發出10個營業日通知（或如供股則為6個營業日通知），可於董事一般或就任何類別股份不時決定的時間及期間內停止辦理股東登記，惟停止辦理股東登記的期間在任何年度內不得超過30日，或本公司股東以普通決議案決定的較長期間，惟該期間在任何年度內均不得超過60日。

在香港存置的任何股東名冊須於一般辦公時間內（惟董事可作出合理的限制）免費供本公司任何股東查閱，而任何其他人士在每次查閱時均須繳交由董事所釐定不超過上市規則可能不時許可之最高金額的費用。

2.18 會議及另行召開的各類別會議的法定人數

股東大會如無足夠法定人數，則不可處理任何事項。但即使無足夠法定人數，仍可委任主席，而委任主席並不被視為會議議程的一部分。

兩位親身出席的本公司股東或其委任代表為會議的法定人數，惟倘本公司只有一位股東，則法定人數為親身出席的該名股東或其委任代表。

就組織章程細則的規定而言，屬公司身份的本公司股東如派出經該公司董事或其他監管部門通過決議案委任的正式授權代表或藉授權書派出代表，代表該公司出席本公司有關股東大會或本公司任何有關類別股東大會，則當作該公司親身出席論。

本公司各類別股份持有人另行召開的股東大會的法定人數載於上文2.4段。

2.19 少數股東在遭受欺詐或壓制時可行使的權利

組織章程細則並無關於少數股東在遭受欺詐或壓制時可行使的權利的規定。

2.20 清盤程序

倘若本公司清盤，而可向本公司股東分派的資產不足以償還全部已繳股本，則資產的分派方式為盡可能由本公司股東按開始清盤時分別所持股份的已繳或應繳股款的股本比例分擔虧損。如於清盤時，可向本公司股東分派的資產超逾償還開始清盤時全部已繳股本，則餘數可按本公司股東就其分別所持股份於開始

清盤時的已繳股本的比例向本公司股東分派。上述並不會損害根據特別條款及條件所發行股份的持有人的權利。

倘若本公司清盤，清盤人可在本公司以特別決議案批准及《開曼公司法》規定的任何其他批准下，將本公司全部或任何部分資產以實物或現物分派予本公司股東，而不論該等資產為同一類或多類不同的財產。清盤人可就此目的為前述分派的任何財產釐訂其認為公平的價值，並決定本公司股東或不同類別股東間的分派方式。清盤人可在獲得同樣批准的情況下，以本公司股東為受益人將該等資產全部或任何部分交予清盤人在獲得同樣批准及按《開曼公司法》規定的情況下認為適當的受託人，惟不得強迫本公司股東接受任何負有債務的資產、股份或其他證券。

2.21 失去聯絡的股東

倘若：(a)合共不少於三張有關應以現金支付該等股份持有人的支票或認股權證在12年內全部仍未兌現；(b)本公司在上述期間或下文(d)項所述的三個月限期屆滿前，並無接獲有關該股東的所在地點或存在的任何消息；(c)在上述的12年期間，至少應已就有關股份派發三次股息，而股東於有關期間內並無領取股息；及(d)於12年期滿時，本公司以廣告方式在報章發出通告，或根據上市規則，按照組織章程細則的規定，運用本公司可以電子方式送交通知的方式發出電子通信，表示有意出售該等股份，且自刊登廣告日期起計三個月經已屆滿，並已知會聯交所本公司欲出售該等股份，則本公司可出售任何一位股東的股份或因身故、破產或法例實施而轉移於他人的股份。任何有關出售所得款項淨額將撥歸本公司所有，本公司於收訖該款項淨額後，即欠負該位前股東一筆相等於該項淨額的款項。

《開曼群島公司法》及稅務概要

1 緒言

《開曼公司法》在頗大程度上根據較舊的《英國公司法》的原則訂立，惟《開曼公司法》與現時的《英國公司法》有相當大的差異。以下為《開曼公司法》若干條文的概要，惟此概要不表示包括所有適用的條文及例外情況，亦不表示總覽有別於有利益關係人士可能較熟悉的司法管轄權區的同類條文的公司法及稅務各事項。

2 註冊成立

本公司於2018年11月13日根據《開曼公司法》於開曼群島註冊成立為獲豁免有限責任公司。因此，其必須在開曼群島以外地區經營大部分業務。本公司須每年向開曼群島的公司註冊處處長呈交年度報告並根據其法定股本數額繳付一筆費用。

3 股本

《開曼公司法》准許公司發行普通股、優先股、可贖回股份或綜合發行上述各種股份。

《開曼公司法》規定，倘公司按溢價發行股份，不論是旨在換取現金或其他代價，須將相當於該等股份的溢價總值的款項撥入「股份溢價賬」。倘公司根據作為收購或註銷任何其他公司股份的代價的任何安排配發並以溢價發行股份的溢價，公司可選擇不按上述規定處理。《開曼公司法》規定，在公司的組織章程大綱及細則規定（如有）的規限下，公司可按其不時決定的方式運用股份溢價賬，包括（但不限於）：

- (a) 向股東分派或派發股息；
- (b) 繳足公司未發行股份的股本，以便向股東發行已繳足股款的股本之紅股；
- (c) 贖回及購回股份（惟須符合《開曼公司法》第37條的規定）；
- (d) 撇銷公司的開辦費用；

- (e) 撤銷公司發行任何股份或債券所支付的費用、佣金或所給予折讓；及
- (f) 支付贖回或購買公司任何股份或債券證應支付的溢價。

股份溢價賬不得用作向股東分派或派發股息，除非該公司在緊隨支付建議的分派或股息之日後有能力償還其於日常業務過程中到期清付的債項。

《開曼公司法》規定，在開曼群島大法院認可下，股份有限公司或具有股本的擔保有限公司，如其組織章程細則許可，可通過特別決議案以任何方式削減其股本。

在《開曼公司法》的詳細規定下，股份有限公司或具有股本的擔保有限公司，倘若其組織章程細則許可，則可以發行可按公司或股東選擇贖回或有責任贖回的股份。此外，在組織章程細則許可下，公司亦可購回本身的股份，包括任何可贖回股份。購買的方式必須得到公司的組織章程細則許可或公司以普通決議案批准。組織章程細則可指明公司董事可決定購買的方式。公司只可贖回或購買本身已繳足股款的股本之股份。如公司贖回或購買本身股份後再無任何持股的股東，則不可贖回或購買本身股份。除非在緊隨建議付款之日後，公司仍有能力償還在日常業務過程中到期清償的債項，否則公司以公司股本贖回或購買本身的股份，乃屬違法。

開曼群島並無明文限制公司提供財務資助以購買或認購公司本身或其控股公司的股份。因此，如公司董事在審慎及誠信考慮下認為適當提供該等資助乃合適且符合公司利益，公司可提供該等財務資助。有關資助須以公平方式進行。

4 股息及分派

除《開曼公司法》第34條的規定外，並無有關派息的法定規定。根據《英國案例法》(可能於開曼群島在此方面具有說服力)，股息只可以從公司的利潤分派。此外，《開曼公司法》第34條許可，在符合償還能力且按其組織章程大綱及細則的規定(如有)，公司可由股份溢價賬支付股息及分派(詳情請參閱上文第3段)。

5 股東訴訟

開曼群島法院預期將參考英國的案例法判例。Foss v. Harbottle判例(及其例外案例)獲開曼群島法院引用及遵從。該案例准許少數股東以公司名義進行集體訴訟或引申訴訟，對(a)超越公司權限或非法行為，(b)欺詐少數股東而過失方為對公司有控制權的人士，及(c)並無得到由所需規定大多數(或特別指定大多數)股東通過的決議案提出訴訟。

6 保障少數股東

如公司並非銀行且其股本分為股份，則開曼群島大法院可根據持有公司已發行股份不少於五分之一的股東申請，委派調查員審查公司的業務並按大法院指定的方式向法院呈報結果。

公司任何股東可入稟開曼群島大法院，如法院認為根據公平而公正的理由公司理應清盤，則可發出清盤令。

股東對公司的索償，一般而言須根據適用於開曼群島的一般合同法或民事侵權法，或根據公司的組織章程大綱及細則所確立作為股東具有的個別權利而提出。

開曼群島法院已引用並依循英國普通法有關不容許主要股東欺詐少數股東的規定。

7 出售資產

《開曼公司法》並無特定條文限制董事出售公司資產的權力。根據一般法律，董事在行使上述權力時須以審慎及誠信的態度並為適當及符合公司利益的目標而進行。

8 會計及審計規定

《開曼公司法》規定，公司須就下列各項保存適當的賬冊：

- (a) 公司所有收支款項，及有關收支事項；
- (b) 公司所有銷貨與購貨記錄；及
- (c) 公司的資產與負債。

如賬冊不能真實及公平地反映公司狀況及解釋有關的交易，則不被視為適當保存賬冊。

9 股東名冊

在其組織章程細則的規定規限下，獲豁免公司可在董事不時認為適當而在開曼群島或以外的地點存置股東總名冊及任何分冊。《開曼公司法》並無規定獲豁免公司向開曼群島公司註冊處處長遞交股東名單，因此股東姓名及地址並非公開資料，不會供公眾查閱。

10 查閱賬冊及記錄

公司股東根據《開曼公司法》一般並無查閱或獲得公司股東名冊或公司記錄副本的權利，惟具有公司的組織章程細則可能載列的權利。

11 特別決議案

《開曼公司法》規定特別決議案須獲至少三分之二有權出席股東大會及投票的股東親身或（如准許委派代表）其代表在股東大會通過，並已正式發出召開該大會並指明擬提呈的決議案為特別決議案的通告（惟倘一公司於其組織章程細則指明大多數為必須多於三分之二，及可額外指明該大多數（即不少於三分之二）可能不同於其他需要特別決議案通過的事項除外）。如公司的組織章程細則許可，公司當時所有有權表決的股東以書面簽署的決議案亦可具有特別決議案的效力。

12 附屬公司擁有母公司的股份

如公司的宗旨許可，則《開曼公司法》並不禁止開曼群島公司購買及持有其母公司的股份。任何附屬公司的董事在進行上述購買時，必須以審慎及誠信的態度並以適當及符合附屬公司利益的目標而進行。

13 併購及合併

《開曼公司法》允許開曼群島公司之間及開曼群島公司與非開曼群島公司之間進行併購及合併。就此而言，(a)「併購」指兩間或以上組成公司合併，並將其業務、財產及負債歸屬至其中一間存續公司內；及(b)「合併」指兩間或以上的組成公司整合為一間合併公司，並將該等公司的業務、財產及負債歸屬至該合併公司。為進行併購或合併，併購或合併計劃書須獲各組成公司的董事批准，而該計劃必須獲(a)各組成公司以特別決議案授權及(b)組成公司的組織章程細則可能列明的其他授權（如有）。該併購或合併計劃書必須向開曼群島公司註冊處處長存檔，連同有關合併或存續公司償債能力的聲明、各組成公司的資產及負債清單以及承諾將有關併購或合併證書的副本送交各組成公司股東及債權人的承諾書，並將在開曼群島憲報刊登併購或合併的通告。除若干特殊情況外，有異議股東有權於作出所需程序後獲支付其股份的公平值，惟倘各方未能就此達成共識，則將由開曼群島法院釐定。遵守此等法定程序進行的併購或合併無須經法院批准。

14 重組

法定條文規定進行重組及兼併須於就此召開的大會（視情況而定）獲得出席大會的大多數股東或債權人（佔股東或債權人價值的75%）贊成，並於其後獲開曼群島大法院批准。雖然有異議的股東可向大法院表示申請批准的交易對股東所持股份並無給予公平值，但如無證據顯示管理層有欺詐或不誠實，大法院不大可能僅因上述理由而否決該項交易，而倘該項交易獲批准及完成，有異議股東將不會獲得類似諸如美國公司的異議股東一般具有的估值權利（即以司法方式釐定其股份的估值而獲得現金的權利）。

15 收購

如一間公司提出收購其他公司的股份，且在提出收購建議後四個月內，不少於90%被收購股份的持有人接納收購，則收購人在上述四個月期滿後的兩個月內，可隨時發出通知要求反對收購的股東按收購建議的條款轉讓其股份。反對收購的股東可在該通知發出後一個月內向開曼群島大法院提出反對轉讓。反對收購的股東須證明大法院應行使其酌情權，惟大法院一般不會行使其酌情權，除非有證據顯示收購人與接納收購的有關股份持有人之間有欺詐或不誠實或勾結，以不公平手法逼退少數股東。

16 彌償保證

開曼群島法律並不限制公司組織章程細則對高級職員及董事作出彌償保證，惟以開曼群島法院認為違反公眾政策的任何有關條文為限（例如表示對觸犯法律的後果作出彌償保證）。

17 清盤

法院可對公司頒令強制清盤，或(a)倘公司有能力償債，則根據其股東特別決議案，或(b)倘公司無力償債，則根據其股東的普通決議案自動清盤。清盤人負責集中公司資產（包括出資人（股東）應付的款項（如有））、確定債權人名單及償還公司所欠債權人的債務（如資產不足償還全部債務則按比例償還），並確定出資人的名單，以及根據彼等的股份所附權利分派剩餘資產（如有）。

18 轉讓的印花稅

開曼群島對開曼群島公司股份轉讓並不徵收印花稅，惟轉讓在開曼群島持有土地權益的公司股份除外。

19 稅項

根據開曼群島《稅務優惠法》（2018年修訂本）第6條，本公司可獲得開曼群島財政司司長承諾：

- (a) 開曼群島現行法律概不會就本公司或其業務所得溢利、收入、收益或增值徵收任何稅項；及

- (b) 此外，本公司無須就下列各項繳納溢利、收入、收益或增值所需繳納的稅項或遺產稅或繼承稅：
- (i) 本公司股份、債券或其他承擔；或
 - (ii) 就全部或部分任何有關付款（定義見《稅務優惠法》（2018年修訂本）第6(3)條）繳納預扣稅。

開曼群島現時對個人或公司的溢利、收入、收益或增值並不徵收任何稅項，且無繼承稅或遺產稅。除不時因在開曼群島司法管轄權區內訂立若干文據或將該等文據帶入開曼群島司法管轄權區而可能須予支付若干印花稅外，開曼群島政府不大可能對本公司徵收其他重大稅項。開曼群島並無參與訂立適用於由本公司作出或向本公司作出的任何付款的雙重徵稅協定。

20 外匯管制

開曼群島並無外匯管制法規或貨幣限制。

21 一般事項

本公司有關開曼群島法律的法律顧問Campbells已向本公司發出一份意見函，概述《開曼群島公司法》的各方面。如附錄五「送呈公司註冊處處長及備查文件」一節所述，該意見函連同《開曼公司法》副本可供查閱。任何人士如欲查閱《開曼群島公司法》的詳細概要，或欲了解該等法律與其較熟悉的任何司法管轄權區法律之間的差異，應尋求獨立法律意見。

A. 有關本集團的進一步資料

1. 本公司註冊成立

本公司於2018年11月13日在開曼群島註冊成立為獲豁免有限責任公司，註冊公司編號為CB-345162。因此，本公司的公司架構及細則須遵守相關開曼群島法律。組織章程細則及大綱概要載於本招股章程附錄三。我們的註冊辦事處位於Campbells Corporate Services Limited, Floor 4, Willow House, Cricket Square, Grand Cayman KY1-9010, Cayman Islands。

我們的香港主要營業地點位於香港灣仔皇后大道東248號陽光中心40樓。本公司於2019年2月8日根據《公司條例》第16部註冊為非香港公司。麥寶文女士（地址為香港灣仔皇后大道東248號陽光中心40樓）已獲委任為本公司授權代表，代表本公司於香港上述地址接收法律程序文件及通知。

2. 本公司的法定及已發行股本變動

於註冊成立日期，本公司法定股本為380,000港元，分為3,800,000,000股每股面值0.0001港元的股份。

下文載列本公司自註冊成立以來的股本變動：

- (a) 於2018年11月13日，本公司以下列方式發行每股面值0.0001港元的股份：
 - (i) 發行一股股份予初始認購人Campbells Nominees Limited，其後於同日轉讓予Fanshazhou Holdings。
- (b) 於2018年12月13日，本公司發行一股面值為0.0001港元的股份予Chenli Holdings。
- (c) 於2019年1月7日，本公司以下列方式發行股份：
 - (i) 發行497,566股股份予Fanshazhou Holdings；
 - (ii) 發行42,800股股份予Linyongqi Holdings；
 - (iii) 發行42,999股股份予Chenli Holdings；
 - (iv) 發行39,850股股份予Lijueqing Holdings；
 - (v) 發行50,000股股份予Sosang Holdings；
 - (vi) 發行180,000股股份予Wenye Elite Holdings；
 - (vii) 發行76,800股股份予Wenye Talent Holdings；及
 - (viii) 發行59,983股股份予ESOP Holdings。

除本節及「於2019年12月21日通過的股東書面決議案」一節所披露者外，自註冊成立以來，本公司股本並無變動。

3. 附屬公司的股本變動

本公司的附屬公司載於本招股章程附錄一會計師報告。除本附錄四「本公司的法定及已發行股本變動」一節及本招股章程「歷史及重組」一節所披露者外，於緊接本招股章程日期前兩年內，本公司任何附屬公司的股本或註冊資本概無變動。

4. 於2019年12月21日通過的股東書面決議案

股東書面決議案於2019年12月21日通過，批准（其中包括）以下事項：

- (a) 在本公司股份溢價賬餘額充足，或因根據全球發售的發售股份而另行獲進賬的情況下，董事應獲授權以資本化本公司股份溢價賬進賬額44,451港元的方式，按於緊接全球發售成為無條件當日的前一日結束營業時名列本公司股東名冊的股東各自在本公司的持股比例（以盡可能接近而不產生零碎股份的比例）按面值向有關股東（或按彼等可能作出的指示）配發及發行合共444,510,000股入賬列作繳足的股份；
- (b) 本公司批准並採納組織章程大綱及細則，並將於上市後生效；
- (c) 待本招股章程所載全球發售的條件獲達成及包銷商於包銷協議下的責任成為無條件（包括（如相關）因獨家全球協調人（為其本身及代表包銷商）豁免的任何條件）後，且該等責任未根據彼等各自條款終止的情況下：
 - (i) 上市、全球發售及超額配股權已根據董事（或董事會設立的任何委員會）全權酌情釐定的有關修訂獲批准，且董事或董事會設立的任何委員會已獲授權進行所有彼等認為屬必要的事宜以令上市、全球發售及超額配股權生效；

- (ii) 授予董事一般無條件授權，以配發、發行及處置股份或可轉換為股份的證券或購股權、認股權證或可認購股份或有關可換股證券的類似權利，及作出或授出將或可能需要行使有關權力的一般要約、協議或購股權，惟董事所配發或同意將予配發股份的總面值（不包括根據(a)供股；(b)按照細則配發股份以替代股份全部或部分股息的任何以股息計劃或類似安排；及(c)股東於股東大會上授出的特別授權），不得超過以下二者的總和：(i)緊隨全球發售完成後，本公司已發行股本總面值的20.0%（不包括根據超額配股權將予發行的任何股份）；及(ii)本公司根據下文(iii)段所述購回股份的一般授權購回本公司股本的總面值（如有），有關授權自決議案獲通過起直至以下最早發生者期間一直有效：最早舉行的一屆股東週年大會結束時；根據任何適用法律或細則規定我們須舉行下屆股東週年大會的期間屆滿時；或股東於股東大會上通過任何普通決議案修訂或撤銷該決議案當日（「適用期間」）；
- (iii) 授予董事一般無條件授權以行使本公司所有權力，購回總面值不超過本公司緊隨全球發售完成後的已發行股本總面值10.0%的股份（不包括根據超額配股權將予發行的任何股份），有關授權於適用期間一直有效；及
- (iv) 擴大上文(ii)段所述的一般無條件授權，方法是於董事根據有關一般授權可予配發或有條件或無條件同意配發的本公司股本總面值中加入上文(iii)段所述購回股份，惟該已擴大金額不得超過本公司緊隨全球發售完成後的已發行股本總面值10.0%（不包括根據超額配股權將予發行的任何股份）。

5. 公司重組

有關為上市而進行的重組詳情，請參閱本招股章程「歷史及重組」。

B. 有關我們業務的進一步資料**1. 重大合約概要**

以下為本公司或本集團任何成員公司於本招股章程日期前兩年內訂立屬於或可能屬於重大的合約（即並非於日常業務過程中訂立的合約）：

- (a) 日期為2019年2月27日的股權轉讓協議，據此，文業裝飾向Ji Zhongwei轉讓惠州文業註冊資本的51%，代價為人民幣300,000元；
- (b) 日期為2018年12月18日的股權轉讓協議，據此，范先生向Sosang (HK) Holdings轉讓文業建築註冊資本的2.0202%，代價為人民幣6,628,242元；
- (c) 日期為2018年12月18日的股權轉讓協議，據此，林永琪向Sosang (HK) Holdings轉讓文業建築註冊資本的3.0303%，代價為人民幣9,942,364元；
- (d) 日期為2018年12月12日的股權轉讓協議，據此，范先生向文業實業轉讓文業裝飾註冊資本中的43.096%，代價為人民幣1.0元；
- (e) 日期為2018年12月12日的股權轉讓協議，據此，文業興向文業實業轉讓文業裝飾註冊資本中的15.7576%，代價為人民幣1.0元；
- (f) 日期為2018年12月12日的股權轉讓協議，據此，林永琪向文業實業轉讓文業裝飾註冊資本中的9.0909%，代價為人民幣1.0元；
- (g) 日期為2018年12月12日的股權轉讓協議，據此，陳立向文業實業轉讓文業裝飾註冊資本中的4.3434%，代價為人民幣1.0元；
- (h) 日期為2018年12月12日的股權轉讓協議，據此，李厥慶向文業實業轉讓文業裝飾註冊資本中的4.0253%，代價為人民幣1.0元；
- (i) 日期為2018年12月12日的股權轉讓協議，據此，彭偉周向文業實業轉讓文業裝飾註冊資本中的3.0303%，代價為人民幣1.0元；

- (j) 日期為2018年12月12日的股權轉讓協議，據此，鄧光輝向文業實業轉讓文業裝飾註冊資本中的2.0202%，代價為人民幣1.0元；
- (k) 日期為2018年12月12日的股權轉讓協議，據此，丘仲建向文業實業轉讓文業裝飾註冊資本中的2.0202%，代價為人民幣1.0元；
- (l) 日期為2018年12月12日的股權轉讓協議，據此，余聲凱向文業實業轉讓文業裝飾註冊資本中的2.0202%，代價為人民幣1.0元；
- (m) 日期為2018年12月12日的股權轉讓協議，據此，韓開龍向文業實業轉讓文業裝飾註冊資本中的2.0202%，代價為人民幣1.0元；
- (n) 日期為2018年12月12日的股權轉讓協議，據此，范振堅向文業實業轉讓文業裝飾註冊資本中的2.0202%，代價為人民幣1.0元；
- (o) 日期為2018年12月12日的股權轉讓協議，據此，丘惠向文業實業轉讓文業裝飾註冊資本中的2.02%，代價為人民幣1.0元；
- (p) 日期為2018年12月12日的股權轉讓協議，據此，范振村向文業實業轉讓文業裝飾註冊資本中的1.2929%，代價為人民幣1.0元；
- (q) 日期為2018年12月12日的股權轉讓協議，據此，范少任向文業實業轉讓文業裝飾註冊資本中的1.0101%，代價為人民幣1.0元；
- (r) 日期為2018年12月12日的股權轉讓協議，據此，郭保平向文業實業轉讓文業裝飾註冊資本中的1.0101%，代價為人民幣1.0元；
- (s) 日期為2018年12月12日的股權轉讓協議，據此，鄭俊賢向文業實業轉讓文業裝飾註冊資本中的1.0101%，代價為人民幣1.0元；
- (t) 日期為2018年12月12日的股權轉讓協議，據此，張淑娟向文業實業轉讓文業裝飾註冊資本中的1.0101%，代價為人民幣1.0元；

- (u) 日期為2018年12月12日的股權轉讓協議，據此，萬能向文業實業轉讓文業裝飾註冊資本中的0.863%，代價為人民幣1.0元；
- (v) 日期為2018年12月12日的股權轉讓協議，據此，李旭向文業實業轉讓文業裝飾註冊資本中的0.8081%，代價為人民幣1.0元；
- (w) 日期為2018年12月12日的股權轉讓協議，據此，余春輝向文業實業轉讓文業裝飾註冊資本中的0.5209%，代價為人民幣1.0元；
- (x) 日期為2018年12月12日的股權轉讓協議，據此，黃瑾向文業實業轉讓文業裝飾註冊資本中的0.5051%，代價為人民幣1.0元；
- (y) 日期為2018年12月12日的股權轉讓協議，據此，彭及偉向文業實業轉讓文業裝飾註冊資本中的0.5051%，代價為人民幣1.0元；
- (z) 日期為2018年12月12日的股權轉讓協議，據此，范先生向文業建築轉讓文業實業註冊資本中的30.19%，代價為人民幣1.0元；
- (aa) 日期為2018年12月12日的股權轉讓協議，據此，文業興向文業建築轉讓文業實業註冊資本中的11.03%，代價為人民幣1.0元；
- (bb) 日期為2018年12月12日的股權轉讓協議，據此，林永琪向文業建築轉讓文業實業註冊資本中的6.36%，代價為人民幣1.0元；
- (cc) 日期為2018年12月12日的股權轉讓協議，據此，陳立向文業建築轉讓文業實業註冊資本中的3.04%，代價為人民幣1.0元；
- (dd) 日期為2018年12月12日的股權轉讓協議，據此，李厥慶向文業建築轉讓文業實業註冊資本中的2.82%，代價為人民幣1.0元；
- (ee) 日期為2018年12月12日的股權轉讓協議，據此，彭偉周向文業建築轉讓文業實業註冊資本中的2.12%，代價為人民幣1.0元；

- (ff) 日期為2018年12月12日的股權轉讓協議，據此，鄧光輝向文業建築轉讓文業實業註冊資本中的1.41%，代價為人民幣1.0元；
- (gg) 日期為2018年12月12日的股權轉讓協議，據此，丘仲建向文業建築轉讓文業實業註冊資本中的1.41%，代價為人民幣1.0元；
- (hh) 日期為2018年12月12日的股權轉讓協議，據此，余聲凱向文業建築轉讓文業實業註冊資本中的1.41%，代價為人民幣1.0元；
- (ii) 日期為2018年12月12日的股權轉讓協議，據此，韓開龍向文業建築轉讓文業實業註冊資本中的1.41%，代價為人民幣1.0元；
- (jj) 日期為2018年12月12日的股權轉讓協議，據此，范振堅向文業建築轉讓文業實業註冊資本中的1.41%，代價為人民幣1.0元；
- (kk) 日期為2018年12月12日的股權轉讓協議，據此，丘惠向文業建築轉讓文業實業註冊資本中的1.41%，代價為人民幣1.0元；
- (ll) 日期為2018年12月12日的股權轉讓協議，據此，范振村向文業建築轉讓文業實業註冊資本中的0.91%，代價為人民幣1.0元；
- (mm) 日期為2018年12月12日的股權轉讓協議，據此，范少任向文業建築轉讓文業實業註冊資本中的0.71%，代價為人民幣1.0元；
- (nn) 日期為2018年12月12日的股權轉讓協議，據此，郭保平向文業建築轉讓文業實業註冊資本中的0.71%，代價為人民幣1.0元；
- (oo) 日期為2018年12月12日的股權轉讓協議，據此，鄭俊賢向文業建築轉讓文業實業註冊資本中的0.71%，代價為人民幣1.0元；
- (pp) 日期為2018年12月12日的股權轉讓協議，據此，張淑娟向文業建築轉讓文業實業註冊資本中的0.71%，代價為人民幣1.0元；

- (qq) 日期為2018年12月12日的股權轉讓協議，據此，萬能向文業建築轉讓文業實業註冊資本中的0.60%，代價為人民幣1.0元；
- (rr) 日期為2018年12月12日的股權轉讓協議，據此，李旭向文業建築轉讓文業實業註冊資本中的0.57%，代價為人民幣1.0元；
- (ss) 日期為2018年12月12日的股權轉讓協議，據此，余春輝向文業建築轉讓文業實業註冊資本中的0.36%，代價為人民幣1.0元；
- (tt) 日期為2018年12月12日的股權轉讓協議，據此，黃瑾向文業建築轉讓文業實業註冊資本中的0.35%，代價為人民幣1.0元；
- (uu) 日期為2018年12月12日的股權轉讓協議，據此，彭及偉向文業建築轉讓文業實業註冊資本中的0.35%，代價為人民幣1.0元；
- (vv) 彌償契據；及
- (ww) 香港包銷協議。

2. 知識產權

(a) 商標

截至最後實際可行日期，我們已於中國註冊下列我們認為對業務屬重大的商標：

編號	商標	類別	註冊擁有人	註冊地點	註冊編號	屆滿日期
1.		37	文業裝飾	中國	5644238	2029年12月27日
2.	WENYE DECORATION	6	文業裝飾	中國	33160682	2029年5月20日
3.	WENYE DECORATION	37	文業裝飾	中國	33178797	2029年5月20日
4.	WENYE DECORATION	42	文業裝飾	中國	33154379	2029年5月20日
5.	WENYE DECORATION	44	文業裝飾	中國	33172498	2029年5月20日
6.		37	文業裝飾	中國	33167495	2029年5月13日

編號	商標	類別	註冊擁有人	註冊地點	註冊編號	屆滿日期
7.		42	文業裝飾	中國	33163560A	2029年6月13日
8.	文業裝飾	37	文業裝飾	中國	33163543	2029年5月13日
9.	文業裝飾	42	文業裝飾	中國	33169906	2029年5月13日
10.	文業裝飾	44	文業裝飾	中國	33167544	2029年5月13日

於最後實際可行日期，我們已於香港註冊下列我們認為對業務屬重大的商標：

編號	商標	類別	註冊擁有人	申請地點	註冊編號	屆滿日期
1.	 WENYE DECORATION	35、37、 40、42	文業裝飾	香港	304679001	2028年9月24日
2.		35、37、 40、42	文業裝飾	香港	304679010	2028年9月24日

(b) 專利

截至最後實際可行日期，我們已註冊下列我們認為對業務屬重大的專利：

編號	專利	專利持有人	註冊地點	專利編號	申請日期	屆滿日期
1.	增透型高層採光建築	文業裝飾	中國	ZL201310553931.X	2012年 5月16日	2032年5月15日
2.	一種保溫隔熱的建築材料及其製備方法	文業裝飾	中國	ZL201410474418.6	2014年 9月17日	2034年9月16日

編號	專利	專利持有人	註冊地點	專利編號	申請日期	屆滿日期
3.	一種樓房頂壁打磨控制系統	文業裝飾	中國	ZL201410514472.9	2014年 9月30日	2034年9月29日
4.	一種複合纖維板材料及其製備方法及用途	文業裝飾	中國	ZL201410611825.7	2014年 11月4日	2034年11月3日
5.	多磨頭板材弧面槽開槽設備	文業裝飾	中國	ZL201410807861.0	2014年 12月23日	2034年12月22日
6.	一種板材自動加工輔助工裝及其加工方法	文業裝飾	中國	ZL201510081208.5	2015年 2月15日	2035年2月14日
7.	一種斜邊板材自動精確定位裝置	文業裝飾	中國	ZL201510081263.4	2015年 2月15日	2035年2月14日
8.	建築裝飾面板的貼附用裝置及其使用方法	文業裝飾	中國	ZL201510138468.1	2015年 3月27日	2035年3月26日
9.	連接框架	文業裝飾	中國	ZL201720327797.5	2017年 3月30日	2027年3月29日

編號	專利	專利持有人	註冊地點	專利編號	申請日期	屆滿日期
10.	連接框架	文業裝飾	中國	ZL201720331485.1	2017年 3月30日	2027年3月29日
11.	輕鋼龍骨隔牆的固定 支座	文業裝飾	中國	ZL201822183136.7	2018年 12月24日	2028年12月23日
12.	石材幕牆	文業裝飾	中國	ZL201822241428.1	2018年 12月28日	2028年12月27日
13.	掛裝式植物牆	文業裝飾	中國	ZL201822240155.9	2018年 12月28日	2028年12月27日
14.	單元式地暖	文業裝飾	中國	ZL201822240847.3	2018年 12月28日	2028年12月27日
15.	玻璃幕牆採光頂防水件	文業裝飾	中國	ZL201930155401.8	2019年 4月8日	2029年4月7日

(c) 域名

截至最後實際可行日期，我們已註冊下列我們認為對業務屬重大的域名：

編號	域名	註冊擁有人	註冊日期	屆滿日期
1.	szwyzs.com.cn	文業裝飾	2006年3月24日	2020年3月24日

(d) 版權

於最後實際可行日期，我們已註冊下列我們認為對業務屬重大的版權：

編號	版權名稱	版本	版權註冊編號	註冊地點	註冊日期
1.	建築企業經營OA管理審批系統	V1.0	2016SR141341	中國	2016年6月14日

編號	版權名稱	版本	版權註冊編號	註冊地點	註冊日期
2.	建築外牆構建裝飾裝置生產排程 控制系統	V1.0	2016SR141602	中國	2016年6月14日
3.	建築斜邊板材防腐保溫製備監控 系統	V1.0	2016SR141340	中國	2016年6月14日
4.	建築幕牆儲能保溫材料篩選製 備分析控制系統	V1.0	2016SR141458	中國	2016年6月14日
5.	室內採光數據管理軟件	V1.0	2017SR160745	中國	2017年5月5日
6.	節能管理軟件	V1.0	2017SR161623	中國	2017年5月5日
7.	噪聲模擬軟件	V1.0	2017SR160776	中國	2017年5月5日
8.	愛達客I-Deco多媒體雲平台	V1.0	2017SR573137	中國	2017年10月18日
9.	愛達客I-Deco智能系統集成平台	V1.0	2017SR573039	中國	2017年10月18日
10.	愛達客I-Deco智能系統集成平台	V2.0	2019SR0250700	中國	2019年3月14日

C. 有關我們董事及主要股東的進一步資料

1. 權益披露

(a) 董事及主要行政人員的權益及淡倉

緊隨全球發售完成後（假設超額配股權未獲行使），據董事所知；在股份上市後，董事及本公司主要行政人員在本公司及其相聯法團（定義見證券及期貨條例第XV部）的股份、相關股份及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權益或淡倉（包括彼等根據證券及期貨條例有關條文被當作或視為擁有的權益或淡倉），或根據證券及期貨條例第352條須記入該條例所指登記冊內的權益或淡倉，或根據上市規則附錄10所載上市發行人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或淡倉載列如下：

董事姓名	身份／權益性質	相關公司	所持 股份數目 ⁽¹⁾	佔已發行 股本概約 百分比 ⁽²⁾
范先生	全權信託創辦人	Fanshazhou Holdings ⁽³⁾	223,905,150	37.69%
萬能先生	受控制法團權益	Wenye Talent Holdings ⁽⁴⁾	4,499,712	0.76%
林永琪先生	受控制法團權益	Linyongqi Holdings ⁽⁵⁾	19,260,000	3.24%
鄧光輝先生	受控制法團權益	Wenye Elite Holdings ⁽⁶⁾	11,997,950	2.02%
黃瑾女士	受控制法團權益	Wenye Talent Holdings ⁽⁷⁾	7,198,848	1.22%
陳立先生	全權信託創辦人	Chenli Holdings ⁽⁸⁾	19,350,000	3.26%

附註：

- (1) 上述所有權益均為好倉。
- (2) 按緊隨全球發售完成後（假設超額配股權未獲行使）的已發行股份總數594,000,000股計算。
- (3) *Fanshazhou Holdings*由范氏家族信託的受託人招商永隆信託有限公司間接全資擁有。范氏家族信託乃由范先生為其本身的利益成立的全權家族信託。因此，就證券及期貨條例第XV部而言，范先生（作為范氏家族信託的創辦人及委託人）被視為於*Fanshazhou Holdings*持有的有關股份中擁有權益。
- (4) 萬能先生持有*Wenye Talent Holdings*的13.02%股本；而*Wenye Talent Holdings*持有本公司的5.82%股份。因此，就證券及期貨條例第XV部而言，萬能先生被視為於本公司0.76%的股權中擁有權益。
- (5) *Linyongqi Holdings*的全部股本由林永琪先生擁有。因此，就證券及期貨條例第XV部而言，林永琪先生被視為於*Linyongqi Holdings*持有的有關股份中擁有權益。
- (6) 鄧光輝先生持有*Wenye Elite Holdings*的11.11%股本。*Wenye Elite Holdings*直接持有本公司的13.64%已發行股份及透過其全資附屬公司*ESOP Holdings*持有本公司的4.54%股份。*ESOP Holdings*根據受限制股份單位計劃作為股份的委託人以信託形式

持有本公司股份。因此，就證券及期貨條例第XV部而言，鄧光輝先生被視為於本公司2.02%的股權中擁有權益。

- (7) 黃瑾女士持有Wenye Talent Holdings的20.83%股本。Wenye Talent Holdings持有本公司的5.82%已發行股份。因此，就證券及期貨條例第XV部而言，黃瑾女士被視為於本公司1.22%的股權中擁有權益。
- (8) Chenli Holdings由陳氏家族信託的受託人招商永隆信託有限公司間接全資擁有。陳氏家族信託乃由陳立先生為其本身的利益成立的全權家族信託。因此，就證券及期貨條例第XV部而言，陳立先生（作為陳氏家族信託的創辦人及委託人）被視為於Chenli Holdings持有的有關股份中擁有權益。

(b) 主要股東的權益

除本招股章程「主要股東」一節所披露者外，董事或主要行政人員概不知悉任何其他人士（即並非董事或本公司主要行政人員）於股份上市後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及聯交所披露的權益或淡倉，或直接或間接擁有附帶權利可在所有情況下於本公司股東大會上投票的任何類別股本面值10.0%或以上的權益。

2. 服務合約的詳情

執行董事范先生、萬能先生及黃瑾女士以及非執行董事林永琪先生、鄧光輝先生及陳立先生各自將與本公司訂立服務協議，自上市日期起初步為期三年，且其後將繼續有效，直至其中一方向另一方發出不少於三個月的書面通知方告終止。各獨立非執行董事將與本公司訂立委任函。各相關委任函的條款及條件在所有重大方面均相若。各非執行董事及獨立非執行董事已獲委任，自上市日期起初步為期三年，惟倘出現相關委任函所規定的若干情況則可予終止。

除上文所述者外，概無董事已與或擬與本公司或本集團任何成員公司訂立服務合約，惟於一年內屆滿或僱主可於一年內終止而毋須支付賠償（法定賠償除外）的合約除外。

3. 董事酬金

截至2016年、2017年及2018年12月31日止年度以及截至2019年6月30日止六個月產生的酬金總額（包括袍金、薪金、退休金計劃供款、酌情花紅、房屋及其他津貼以及其他實物利益）分別約為人民幣1.8百萬元、人民幣2.2百萬元、人民幣2.9百萬元及人民幣1.4百萬元。

除本招股章程所披露者外，截至2016年、2017年及2018年12月31日止年度以及截至2019年6月30日止六個月，本集團任何成員公司並無支付或應付董事任何其他款項。

根據截至本招股章程日期目前有效的現有安排，截至2019年12月31日止年度，本公司應付董事的酬金總額（包括實物利益但不包括酌情花紅）估計約為人民幣2.7百萬元。

4. 已收取的代理費用或佣金

除與包銷協議有關外，概無董事或名列本附錄「專家資格」的任何人士於本招股章程日期前兩年內曾就發行或出售本公司或本集團任何成員公司的任何股份或借貸資本收取任何佣金、折扣、代理費用、經紀佣金或其他特別條款。

5. 免責聲明

除本招股章程所披露者外：

- (a) 概無董事已與或擬與本集團成員公司訂立服務合約，惟於一年內屆滿或僱主可於一年內終止而毋須支付賠償（法定賠償除外）的合約除外；
- (b) 概無董事或名列本附錄「專家資格」一節的任何一方在本集團的發起或於緊接本招股章程刊發前兩年內本公司或本集團任何成員公司已收購、出售或租賃，或本公司或本集團任何成員公司擬收購、出售或租賃的任何資產中擁有任何權益；
- (c) 在股份於聯交所上市後，董事或本公司主要行政人員概無於本公司或其相聯法團（定義見證券及期貨條例第XV部）的股份、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及淡倉（包括彼根據證券及期貨條例有關條文被當作或視為擁有的權益

及淡倉)，或根據證券及期貨條例第352條須記入該條所指登記冊內的任何權益及淡倉，或根據董事及上市公司進行證券交易的標準守則須知會本公司及聯交所的任何權益及淡倉；

- (d) 據任何董事或本公司主要行政人員所知，概無人士於股份及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聯交所披露的權益或淡倉，或直接或間接擁有附帶權利可在所有情況下於本集團任何其他成員公司股東大會上投票的任何類別股本面值10.0%或以上的權益；
- (e) 除本招股章程所披露者或與包銷協議有關外，概無董事或名列本附錄「專家資格」的任何人士於本招股章程日期仍然存續且對本集團業務而言屬重大的任何合約或安排中擁有任何重大權益；
- (f) 除與包銷協議有關外，名列本附錄「專家資格」的任何一方概無(i)於我們任何股份或本集團任何成員公司的任何股份中擁有法定或實益權益；或(ii)擁有任何可認購或提名他人認購本集團任何成員公司證券的權利（不論是否可依法強制執行）；及
- (g) 概無董事或彼等各自的聯繫人（定義見上市規則）或本公司任何股東（就董事所知擁有已發行股本超過5.0%者）於我們五大供應商或我們五大收益收款渠道中擁有任何權益。

D. 受限制股份單位計劃

本公司於2019年3月13日批准及採納的受限制股份單位計劃的主要條款概述如下。由於受限制股份單位計劃並不涉及由本公司授出購股權以供認購新股份，故受限制股份單位計劃不受上市規則第17章的條文約束。

1. 受限制股份單位計劃的目的

受限制股份單位計劃旨在透過向董事、高級管理層及僱員提供擁有本公司股權的機會，激勵彼等為本集團作出貢獻，並吸引、鼓勵及挽留熟練及具備豐富經驗的人員竭力為本集團謀求未來發展及擴展。

2. 受限制股份單位

受限制股份單位讓受限制股份單位計劃的參與者（「受限制股份單位參與者」）享有附條件權利，可按董事會的全權酌情決定在受限制股份單位歸屬時取得股份（扣減任何稅項、印花稅及其他適用收費）。每個受限制股份單位代表一股相關股份。受限制股份單位可包括（倘董事會如此全權酌情指定）有關該等股份的現金及非現金收入、股息或分派及／或非現金及非以股代息分派的銷售所得款項。

3. 受限制股份單位計劃的參與者

根據受限制股份單位計劃可獲得受限制股份單位的合資格人士包括：(a)本集團現有僱員；(b)董事（不論為執行或非執行，惟不包括獨立非執行董事）；(c)本集團高級人員及高級管理層成員；及(d)董事會全權認為曾經或將會對本集團任何成員公司作出貢獻的任何人士（包括本集團任何成員公司的業務夥伴（如供應商、客戶）或向本集團任何成員公司提供技術支援、諮詢或其他服務的任何人士）（「受限制股份單位合資格人士」）。董事會可酌情挑選受限制股份單位合資格人士以根據受限制股份單位計劃獲得受限制股份單位。

4. 受限制股份單位計劃的條款

受限制股份單位計劃將自採納受限制股份單位計劃日期（即2019年3月31日）起生效及有效為期十(10)年（根據其條款提早終止者除外）（「受限制股份單位計劃期間」）。該期間過後將不會進一步授出受限制股份單位，惟本受限制股份單位計劃的條文在所有其他方面仍具有十足效力及作用，而於受限制股份單位計劃期間授出的受限制股份單位仍可根據其發行條款行使。

5. 授出及接納

(a) 作出要約

經董事會挑選的受限制股份單位合資格人士（「受限制股份單位特選人士」）將會以函件形式（有關形式可由董事會決定）（「受限制股份單位授出函件」）獲提供要約授出受限制股份單位。受限制股份單位授出函件將列明受限制股份單位特選人士的姓名、受限制股份單位的接納方法、授出的受限制股份單位數目及受限制股份單位代表的相關股份數目、歸屬準則及條件、歸屬時間表、受限制股份單位的行使價（如適用）以及董事會認為屬必要但與受限制股份單位計劃不符的其他詳情，並要求受限制股份單位特選人士承諾按其授出條款持有受限制股份單位並受受限制股份單位計劃的條文約束。

(b) 接納要約

受限制股份單位特選人士可按受限制股份單位授出函件所載的方式，接納授出受限制股份單位的要約。一經接納後，受限制股份單位被視為自受限制股份單位授出函件日期（「受限制股份單位授出日」）起授出。

(c) 授出限制

在下列任何情況下，董事會不得向任何受限制股份單位特選人士授予任何受限制股份單位：

- 未取得任何適當監管機關有關該授出的必要批准；
- 證券法律或法規規定須就授出受限制股份單位或就受限制股份單位計劃刊發招股章程或其他發售文件，除非董事會另有決定；
- 授出受限制股份單位會導致本公司、本集團任何成員公司或其任何董事違反任何適用法律、規則或法規；或
- 授出任何受限制股份單位會導致違反受限制股份單位計劃的限制（載於下文第6段）。

(d) 授予關連人士的受限制股份單位

受限制股份單位可授予董事、本公司及／或其附屬公司的高級行政人員、主要股東及／或本公司的關連人士。根據上市規則第14A章，倘受限制股份單位授予本公司任何關連人士，則有關授出將構成關連交易。向董事、本公司或其附屬公司的主要行政人員或主要股東或彼等各自任何聯繫人授出任何受限制股份單位均須獲獨立非執行董事事前批准，而向關連人士作出的所有授出均須遵守上市規則的規定，包括取得股東的事前批准（如有必要）。

6. 根據受限制股份單位授出股份的數目上限

可根據受限制股份單位計劃授出的受限制股份單位數目上限總數（不包括根據受限制股份單位計劃規則已失效或註銷的受限制股份單位）須為受限制股份單位受託人（定義見下文第11段）就受限制股份單位計劃不時持有或將持有的股份數目。

7. 受限制股份單位的附帶權利

受限制股份單位參與者於受限制股份單位的任何相關股份中並無任何或然權益，除非及直至該等股份已實際轉讓予受限制股份單位參與者為止。此外，受限制股份單位參與者不得於行使受限制股份單位前就其相關股份行使投票權，且除非董事會全權酌情於致受限制股份單位參與者的受限制股份單位授出函件中另行指明，否則彼等亦無任何權利就受限制股份單位的任何相關股份獲得任何現金或非現金收入、股息或分派及／或非現金及非以股代息分派的銷售所得款項。

8. 股份的附帶權利

向受限制股份單位參與者轉讓任何涉及任何受限制股份單位的股份均須遵守細則的所有條文，並與於轉讓日（或倘該日為本公司暫停辦理股份過戶登記手續之日，則為恢復辦理股份過戶登記手續首日）的已發行繳足股份享有同等地位，故此，有關持有人將有權享有於轉讓日（或倘該日為本公司暫停辦理股份過戶登記手續之日，則為恢復辦理股份過戶登記手續首日）或其後派付或作出的全部股息或其他分派。

9. 出讓受限制股份單位

根據受限制股份單位計劃授出的受限制股份單位屬各受限制股份單位參與者個人所有，且不得轉讓。受限制股份單位參與者不得就有關受限制股份單位受託人（定義見下文第11段）以信託方式代受限制股份單位參與者持有的任何財產、受限制股份單位或當中的任何權益或利益進行出售、轉讓、出讓、抵押、按揭、設立產權負擔、對沖或以任何其他人士為受益人設立任何權益。

10. 受限制股份單位歸屬

董事會可決定受限制股份單位的歸屬標準、條件及其歸屬時間表（統稱「**該等歸屬條件**」），而該等歸屬條件須於受限制股份單位授出函件上列明。於釐定該等歸屬條件時，董事會將會考慮（包括但不限於）(i)本集團的營運及財務業績；(ii)受限制股份單位特選人士的表現；及(iii)本公司上市日期。

在歸屬標準、條件及時間表已獲達成、履行、達致或豁免後的一段合理時間內，董事會將會向各有關受限制股份單位參與者發出歸屬通知（「**歸屬通知**」）。歸屬通知將確認獲達成、履行、達致或豁免的歸屬標準、條件及時間表的程度以及所涉及的股份數目（及有關該等股份的現金或非現金收入、股息或分派及／或非現金及非以股代息分派的銷售所得款項（如適用））。

倘歸屬條件未獲達成且未獲授豁免，則受限制股份單位將根據董事會全權酌情釐定的條件予以註銷。

11. 委任受限制股份單位受託人

本公司已委任Wenye Elite Holdings（「受限制股份單位受託人」）擔任受託人，以協助管理受限制股份單位計劃。本公司可(i)向受限制股份單位受託人配發及發行將由其持有的股份，該等股份將於行使後用作償付受限制股份單位的相關股份；及／或(ii)指示並促使受限制股份單位受託人自任何股東接收現有股份或購買現有股份（不論是於市場上購買）以於行使後償付受限制股份單位的相關股份。

本公司將以董事會全權酌情釐定的任何方式促使受限制股份單位受託人獲提供足夠資金，以便受限制股份單位受託人履行其有關管理受限制股份單位計劃的責任。根據受限制股份單位計劃獲授出或將予授出受限制股份單位的所有相關股份，將會轉讓、配發或發行予受限制股份單位受託人。

受限制股份單位計劃所有授出涉及的股份數目上限不得超過受限制股份單位受託人截至受限制股份單位計劃採納日期透過ESOP Holdings初始持有的合共59,983股股份（佔本公司當時已發行股本總額約6.06%）。緊隨資本化發行及全球發售完成後（假設超額配股權未獲行使），受限制股份單位受託人持有的股份數目將為26,992,350股，佔本公司當時已發行股本總額約4.54%。

12. 行使受限制股份單位

受限制股份單位參與者持有並已歸屬（以歸屬通知為憑證）的受限制股份單位，可由受限制股份單位參與者透過向受限制股份單位受託人發出書面行使通知並將副本送交本公司而（全部或部分）行使。受限制股份單位的行使數目必須為每手2,000股股份或其完整倍數（除非尚未行使的受限制股份單位的數目少於一手）。

於行使通知中，受限制股份單位參與者將要求受限制股份單位受託人（及董事會將指示並促使受限制股份單位受託人）於五(5)個營業日內向受限制股份單位參與者轉讓已行使受限制股份單位相關股份（及有關該等股份的現金或非現金收入、股息或分派及／或非現金及非以股代息分派的銷售所得款項（如適用）），而該等股份為本公司已向受限制股份單位受託人配發及發行的繳足股份，或已由受限制股份單位受託人以購買現有股份的方式或以自任何股東接收現有股份的方式取得，惟受限制股份單位參與者須支付行使價（如適用）及就向受限制股份單位受託人或按受限制股份單位受託人指示進行轉讓的所有適用稅項、印花稅、徵費及費用。

儘管存在上述規定，倘參與者將會或可能於上述指定期間被上市規則或任何其他適用法律、法規或規則禁止買賣股份，向該受限制股份單位參與者配發及發行或轉讓（視乎情況而定）相關股份的日期將於上市規則或任何其他適用法律、法規或規則批准該買賣之日期後盡快進行。

參與者須在接到歸屬通知後三(3)個月內送達行使通知。在此三(3)個月期間後，受託人將不會代受限制股份單位參與者持有已歸屬受限制股份單位的相關股份。倘在此三(3)個月期間內未有送達行使通知，或因受限制股份單位參與者未能提供足夠資料令轉讓生效，以致已行使受限制股份單位的相關股份無法按前段所述轉讓予受限制股份單位參與者，除非董事會另行全權酌情同意，否則已歸屬或行使的受限制股份單位（視乎情況而定）將告失效。

13. 收購時的權利

倘向全體股東（或要約人及／或受要約人控制的任何人士及／或與要約人一致行動的任何人士以外的股東）發出全面要約（無論以收購要約、合併或其他類似方式作出）以收購股份，且收購股份的全面要約獲批准並在所有方面成為或宣佈成為無條件，即使歸屬期尚未開始，受限制股份單位參與者的受限制股份單位亦將即時歸屬。

14. 訂立和解協議或安排時的權利

倘本公司與股東或債權人之間擬就本公司重組或本公司與任何其他公司或若干公司的合併計劃訂立和解協議或安排，且本公司已向股東發出通知召開股東大會以審議及酌情批准有關和解協議或安排並已取得股東批准，即使歸屬期尚未開始，受限制股份單位參與者的受限制股份單位亦將即時歸屬。

15. 自願清盤時的權利

倘於受限制股份單位計劃期間通過將本公司自願清盤（就重組、合併或安排計劃而進行者除外）的有效決議案，則所有尚未歸屬的受限制股份單位將視為已即時歸屬。概不會向受限制股份單位參與者轉讓股份，亦不會支付任何現金替代物，惟受限制股份單位參與者有權按與股東平等的基準從清盤時可動用資產中收取其就受限制股份單位本應獲得的金額。

16. 受限制股份單位失效**(a) 受限制股份單位全面失效**

在下列情況下，任何未歸屬受限制股份單位將隨即自動失效：

- 該受限制股份單位參與者因任何原因終止僱傭關係或服務；或
- 受限制股份單位參與者試圖或採取任何行動，就任何受限制股份單位或受限制股份單位相關的任何權益或利益，進行出售、轉讓、出讓、抵押、按揭、設立產權負擔、對沖或以任何其他人士為受益人設立任何權益。

(b) 倘於任何時間，受限制股份單位參與者：

- 不再為僱員；
- 於受僱期間未能投放其所有時間及專注於本集團的業務，或未能盡力為本集團發展業務及締造利益；
- 在未得到本公司事前書面同意前，於作為本集團僱員期間與本集團以外的任何（構成競爭或其他）業務有關；及／或
- 違反其僱傭合約或未能履行對本集團的任何其他責任（包括但不限於若干限制性契約），

則所有已歸屬及未歸屬的受限制股份單位將自動失效，而有關受限制股份單位參與者不得就受限制股份單位或相關股份進行任何申索。

倘受限制股份單位參與者與本公司或本集團任何成員公司的僱傭關係或服務因退休、死亡或殘疾終止，董事會可全權酌情決定授予該受限制股份單位參與者的任何未歸屬受限制股份單位會否歸屬及該受限制股份單位的歸屬期限，並將會向受限制股份單位參與者發出通知。倘董事會決定該受限制股份單位將不會歸屬，則該受限制股份單位將於受限制股份單位參與者的僱傭關係或服務終止日期起自動註銷。

17. 註銷受限制股份單位

董事會可酌情註銷任何尚未歸屬或失效的受限制股份單位，惟：

- (a) 在向董事會委任的核數師或獨立財務顧問諮詢後，本公司或其附屬公司須向受限制股份單位參與者支付等同於受限制股份單位於董事會決定註銷當日的公平值的金額；
- (b) 本公司或相關附屬公司須向受限制股份單位參與者提供將予註銷受限制股份單位的等值替代獎勵，或根據任何其他受限制股份單位計劃、購股權計劃或股份相關獎勵計劃授予的購股權；或
- (c) 董事會須作出任何受限制股份單位參與者可能同意的安排，作為註銷其受限制股份單位的補償。

18. 資本架構重組

倘本公司進行任何資本化發行、供股、合併、分拆或削減股本，則董事會可全權酌情在其認為適當的情況下，對尚未歸屬的受限制股份單位的相關股份數目或對等值金額作出公平調整，以保障受限制股份單位參與者的權益。

19. 修訂受限制股份單位計劃

除受限制股份單位計劃所訂明者外，董事會可隨時修改受限制股份單位計劃的任何條款。倘受限制股份單位計劃有任何修訂，則將向所有受限制股份單位參與者發出書面通知。倘受限制股份單位計劃的條款及條件有任何重大修訂，或倘對已授出受限制股份單位條款的任何變動將對任何受限制股份單位參與者的任何存續權利造成重大不利影響，均須得到於董事會批准修訂受限制股份單位計劃或已授出受限制股份單位條款（視乎情況而定）的相關決議案獲通過當日由受限制股份單位參與者所持有相當於所有相關受限制股份單位面值的四分之三受限制股份單位參與者的同意，除非有關修訂或變動根據受限制股份單位計劃的現有條款自動生效。董事會對受限制股份單位計劃條款及條件或已授出受限制股份單位條款（視乎情況而定）的任何建議修訂是否屬重大擁有最終決定權。

20. 終止受限制股份單位計劃

董事會可於受限制股份單位計劃期間屆滿前隨時終止受限制股份單位計劃。就於受限制股份單位計劃終止運作前根據受限制股份單位計劃規則予以授出的受限制股份單位而言，受限制股份單位計劃的條文仍具有十足效力及作用。本公司或相關附屬公司須向受限制股份單位受託人及所有受限制股份單位參與者知會該終止情況，以及如何處理受限制股份單位受託人以信託方式代受限制股份單位參與者持有的任何財產（包括但不限於所持的任何股份）。

21. 管理受限制股份單位計劃

董事會有權管理受限制股份單位計劃，包括有權解釋及詮釋受限制股份單位計劃的規則及根據該計劃授出的受限制股份單位的條款。董事會可授權董事會轄下委員會管理受限制股份單位計劃。董事會亦可在其認為適當的情況下委任一名或多名獨立第三方承建商協助管理受限制股份單位計劃及授出管理受限制股份單位計劃的有關權力及／或職能。

董事會毋須就受限制股份單位計劃作出一致的決定，可選擇向根據受限制股份單位計劃獲授或合資格獲授受限制股份單位的人士作出。倘董事為受限制股份單位參與者，即使彼本身擁有權益且受細則規限，彼亦可就受限制股份單位計劃（彼自身參與的相關計劃除外）所涉的任何董事會決議案投票，並可保留受限制股份單位計劃項下的受限制股份單位。

各受限制股份單位參與者須放棄就（其中包括）受限制股份單位或股份價值及數目或受限制股份單位或股份相關的等值現金及由董事會管理受限制股份單位計劃提出任何異議的權利。

22. 一般事項

受限制股份單位計劃並不涉及由本公司授出購股權以供認購新股份。

自受限制股份單位計劃的採納日期2019年3月13日起及於最後實際可行日期，本公司概無根據受限制股份單位計劃授出任何受限制股份單位。根據受限制股份單位計劃，授出及歸屬受限制股份單位將符合上市規則第10.08條的規定。

E. 其他資料

1. 遺產稅

董事已獲悉本公司或本集團任何成員公司不大可能須承擔重大遺產稅責任。

2. 訴訟

除本招股章程「業務－法律訴訟」一節所披露者外，截至最後實際可行日期，就董事所知，我們概無涉及任何重大訴訟、仲裁或申索，亦無任何尚未了結或面臨的重大訴訟、仲裁或申索，從而將對我們的經營業績或財務狀況造成重大不利影響。

3. 獨家保薦人

獨家保薦人已代表我們向上市委員會申請批准本招股章程所述已發行及將予發行或售出的股份（包括根據行使超額配股權而可能發行的股份）上市及買賣。富強金融資本有限公司符合上市規則第3A.07條所載適用於保薦人的獨立性準則，就其作為上市保薦人所提供的服務而應付獨家保薦人的費用為6.0百萬港元，並須由我們支付。

4. 開辦費用

除「財務資料－上市開支」所披露者外，我們並無產生任何重大開辦費用。

5. 雙語招股章程

根據香港法例第32L章《公司條例（豁免公司及招股章程遵從條文）公告》第4條的豁免規定，本招股章程分別以英文版本及中文譯本刊發。

6. 約束力

倘根據本招股章程作出申請，則本招股章程即具效力，使所有有關人士須受公司（清盤及雜項條文）條例第44A及44B條所有適用條文（刑事條文除外）所約束。

7. 專家資格

下列為提供載於本招股章程的意見或建議的專家（定義見上市規則及《公司條例》）的資格：

名稱	資格
富強金融資本有限公司	根據證券及期貨條例獲發牌進行第6類（就機構融資提供意見）受規管活動

名稱	資格
羅兵咸永道會計師事務所	執業會計師
金杜律師事務所	中國法律顧問
Campbells	開曼法律顧問
弗若斯特沙利文（北京） 諮詢有限公司上海分公司	行業顧問

8. 專家同意書

本附錄「專家資格」一節所述的各個專家已就刊發本招股章程發出書面同意書，同意按本招股章程內分別所示的形式及文義載入其報告及／或函件及／或法律意見（視情況而定）及提述其名稱，且並無撤回有關同意書。

上文所述專家概無於本公司或本集團任何成員公司擁有任何股東權益，亦概無擁有可認購或提名他人認購本公司或本集團任何成員公司的權益的權利（不論在法律上是否可予以強制行使）。

9. 發起人

本公司並無發起人。

10. 無重大不利變動

董事確認，本集團的財務或經營狀況或前景自2019年6月30日（即編製本集團最近期經審計綜合財務報表的日期）以來並無任何重大不利變動。

11. 其他事項

- (a) 除本招股章程所披露者外，於緊接本招股章程日期前兩年內：
- (i) 本公司及本集團任何成員公司概無發行或同意發行任何繳足或部分繳足股份或借貸資本以換取現金或現金以外的代價；
 - (ii) 概無本公司或任何附屬公司的股份或借貸資本附帶購股權或有條件或無條件同意附帶購股權；

- (iii) 概無就發行或出售本集團任何成員公司的任何股份或借貸資本而授出佣金、折扣、經紀費用或其他特別條款；
 - (iv) 概無就任何人士認購、同意認購、促使認購或同意促使認購本公司或任何附屬公司的任何股份而已向或應向其支付任何佣金（支付予分包商佣金除外）；
 - (v) 概無本公司或任何附屬公司的創辦人股份、管理層股份或遞延股份獲發行或獲同意將予以發行；及
 - (vi) 概無任何有關放棄或同意放棄未來股息的安排。
- (b) 我們的董事確認：
- (i) 自2019年6月30日（即編製本集團最近期經審計綜合財務報表的日期）以來，我們的財務或貿易狀況或前景概無重大不利變動；
 - (ii) 於緊接本招股章程日期前12個月內，本公司業務概無發生任何中斷而可能或已經對本公司的財務狀況造成重大不利影響；及
 - (iii) 本公司概無任何尚未行使的可換股債務證券或債權證。
- (c) 本集團旗下概無任何公司現時於任何證券交易所上市或於任何交易系統買賣。

A. 送呈香港公司註冊處處長文件

連同本招股章程副本一併送呈香港公司註冊處處長登記的文件為（其中包括）：

- (a) 白色、黃色及綠色申請表格的副本；
- (b) 本招股章程「附錄四－法定及一般資料－有關我們業務的進一步資料－1. 重大合約概要」一節所述各重大合約的副本；及
- (c) 本招股章程「附錄四－法定及一般資料－其他資料－8. 專家同意書」一節所述的書面同意書。

B. 備查文件

下列文件副本自本招股章程刊發日期起計14日（包括當日）的一般營業時間內，於紀曉東律師行（有限法律責任合夥）（與天元律師事務所香港分所聯營）的辦事處（地址為香港中環德輔道中26號華懋中心二期7樓702室）可供查閱：

- (a) 組織章程大綱及組織章程細則；
- (b) 羅兵咸永道會計師事務所就本集團截至2018年12月31日止三個年度各年及截至2019年6月30日止六個月的歷史財務資料出具的會計師報告，全文載於本招股章程附錄一；
- (c) 羅兵咸永道會計師事務所就本集團未經審計備考財務資料出具的報告，全文載於本招股章程附錄二；
- (d) 本集團截至2018年12月31日止三個年度各年及截至2019年6月30日止六個月的經審計綜合財務報表；
- (e) 開曼群島法律顧問Campbells編製的意見函件，當中概述本招股章程附錄三所指開曼群島公司法的若干方面；
- (f) 《公司法》；

- (g) 本招股章程「附錄四－法定及一般資料－有關我們業務的進一步資料－1. 重大合約概要」一節所述的重大合約；
- (h) 本招股章程「附錄四－法定及一般資料－有關我們董事及主要股東的進一步資料」一節所述的服務合約及委任函；
- (i) 弗若斯特沙利文報告；
- (j) 本招股章程「附錄四－法定及一般資料－其他資料－8. 專家同意書」一節所述的書面同意書；
- (k) 我們的中國法律顧問金杜律師事務所就本集團若干方面及我們於中國的物業權益編製的中國法律意見；及
- (l) 受限制股份單位計劃。

