

## 概 要

本概要旨在向閣下概述本招股章程中包含的信息。因為是概要，因而不包含對閣下而言可能很重要的所有信息。在閣下決定投資發售股份前，應完整閱讀本招股章程。任何投資均有風險。投資發售股份的若干特定風險載於本招股章程「風險因素」一節。在閣下決定投資發售股份前，應仔細閱讀該部分。本概要使用的各種表達見本招股章程「釋義」一節中的釋義。

### 概 覽

我們為香港一間專門從事修葺、保養、改建及加建工程的承建商。於往績記錄期間，我們承接修葺及保養服務，涉及維護、修復及改善現有樓宇及設施，包括屋頂翻新、外牆及內牆翻新、地板翻新及重鋪、剝落修理、棚架、門窗修理及更換、抹灰、塗漆、防火裝置系統改善、管道和排水工程的服務，而且我們亦提供額外的輔助服務，例如樓宇佈局及結構工程的改建及加建工程、新結構工程的設計及現有建築物的結構適當性檢查以及現有房屋的室內裝飾工程。下表列出我們於往績記錄期間按業務類型劃分的收益：

於往績記錄期間，我們大部分的項目均以項目為單位，而部分項目則基於固定期合約。根據基於項目的合約，我們於往績記錄期間已完成67宗項目，其原合約金額總計約1,493.3百萬港元。於往績記錄期間，我們已承接為本集團貢獻收益的11份固定期合約。該等合約均由客戶授予，原合約總額約為185.8百萬港元。我們負責應客戶的請求逐單為特定物業提供為期三年的一般樓宇修葺服務。關於我們項目的詳情，請參閱本招股章程「業務—我們的項目」一段。

對於該等以項目為單位的合約，我們主要擔當分包商，或者於較小程度上擔當總承建商。我們通常聘請分包商在我們的項目管理團隊的密切監督及管理下開展地盤工程，我們監察分包商的工作，以確保他們符合合約規範，並且項目在預算範圍內按時完成。

就我們擔當總承建商的項目而言，我們亦負責項目的整體管理、實施和監督，包括擬備工程設計及技術建議、制定詳細的工作計劃、與客戶或其顧問協調。下表列出我們於往績記錄期間按其於項目中的角色及合約性質劃分的收益：

基於項目 分包商 總承建商 固定聯合約	截至9月30日止九個月																							
	2016財年			2017財年			2018財年			2019年			2020年											
	收益 千港元	毛利 千港元	毛利率 %	收益 千港元	毛利 千港元	毛利率 %	收益 千港元	毛利 千港元	毛利率 %	收益 千港元	毛利 千港元	毛利率 %	收益 千港元	毛利 千港元	毛利率 %									
	129,071	69.4	12,756	9.9	222,815	96.6	31,602	14.2	292,615	96.9	51,613	17.6	292,325	87.4	61,095	20.9	222,503	87.1	45,026	20.5	218,670	92.2	43,124	19.7
	42,589	22.9	11,356	26.7	2,059	0.9	323	15.7	4,023	1.3	864	21.5	5,274	1.6	430	8.2	4,263	1.7	185	4.3	3,600	1.5	674	18.7
	14,315	7.7	885	6.2	5,684	2.5	267	4.7	5,340	1.8	262	4.9	36,650	11.0	1,385	3.8	28,808	11.2	1,140	4.0	14,832	6.3	566	3.8
	185,975	100.0	24,997	13.4	230,558	100.0	32,192	14.0	301,978	100.0	52,739	17.5	334,249	100.0	62,910	18.8	255,574	100.0	46,951	18.4	237,102	100.0	44,364	18.7
合計																								

我們持有開展RMAA服務所需的牌照。本集團為經過認可的承建商，資質包括(i)《建築物條例》規定的註冊一般建築承建商；及(ii)《電力(註冊)規例》規定的註冊電業承辦商。關於我們牌照及資質的詳情，請參閱本招股章程「我們的牌照及資質」一段。

## 我們的客戶

於2016財年、2017財年、2018財年及截至2020年9月30日止九個月，對我們有收益貢獻的客戶數目分別為11、13、14、12及14位。於往績記錄期間，我們的客戶包括(i)私人住用樓宇的承建商及業主立案法團；(ii)私人商業及工業樓宇的承建商及企業客戶；及(iii)機構組織。下表列出我們於往績記錄期間按樓宇類型劃分的收益：

	截至9月30日止九個月																							
	2016財年			2017財年			2018財年			2019財年			2020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									
住宅	142,616	76.7	19,890	13.9	87,878	38.1	13,197	15.0	86,044	28.5	18,052	21.0	183,156	54.8	40,892	22.3	145,560	22.6	147,768	62.3	28,156	19.1		
商業及工業	43,359	23.3	5,107	11.8	141,294	61.3	18,702	13.2	215,934	71.5	34,687	16.1	151,093	45.2	22,018	14.6	110,014	43.0	89,334	37.7	16,208	18.1		
機構組織	無	0.0	無	0.0	1,386	0.6	293	21.1	無	0.0	無	0.0	無	0.0	無	0.0	無	0.0	無	無	0.0	無	0.0	
合計	185,975	100.0	24,997	13.4	230,558	100.0	32,192	14.0	301,978	100.0	52,739	17.5	334,249	100.0	62,910	18.8	255,574	100.0	46,951	18.4	237,102	100.0	44,364	18.7

我們最大的客戶於2016財年、2017財年、2018財年、2019財年及截至2020年9月30日止九個月分別佔我們總收益的約22.6%、41.9%、52.4%、24.2%及47.3%，且我們的五大客戶分別佔總收益的76.8%、82.5%、84.4%、82.9%及87.7%。根據弗若斯特沙利文報告，客戶高度集中於香港RMAA行業中並不少見。董事認為，儘管客戶較為集中，我們的業務模式仍具有可持續性。

關於我們客戶的詳情，請參閱本招股章程「業務—我們的客戶」一節。

## 供應商及分包商

於往績記錄期間，我們通常聘請分包商在我們的項目管理團隊的密切監督及管理下開展所有地盤工程，而內部並無擁有任何執行工程的地盤工人。我們監察分包商的工作，以確保他們符合合約規範，並且項目在預算範圍內按時完成。於往績記錄期間，由於我們一般要求分包商承擔建築材料的費用，因此我們從供應商處錄得相對較低的採購成本。在某些情況下，我們可能自行購買材料以供我們的分包商使用，或者我們的客戶可能會代表我們購買材料且該等賬目其後會根據反收費安排結清。我們按項目購買材料，以根據項目的工作時間表滿足估計需求。因此，於往績記錄期間，我們並無存放任何存貨。我們的供應商包括(i)分包商；(ii)建築材料(如釉面陶瓷牆磚、油漆及UPVC管)的供應商；及(iii)其他雜項服務的供應商。我們分包給分包商的工程通常是勞動密集型的，例如棚架、抹灰、塗漆、防火系統改善、防水、裝修，以及管道和排水工程。於2016財年、2017財年、2018財年、2019財年及截至2020年9月30日止九個月，本集團的分包費用分別約為152.3百萬港元、194.8百萬港元、246.5百萬港元、266.8百萬港元及188.8百萬港元，分別約佔本集團總服務成本的94.6%、98.2%、98.9%、98.3%及97.9%。

關於我們供應商的詳情，請參閱本招股章程「業務 — 我們的供應商」一段。

## 競爭格局及我們的競爭優勢

隨著對老化樓宇的各種強制性檢驗要求(如強制驗樓計劃)及老化樓宇的更新和重建不斷推動對RMAA工程的需求，香港RMAA工程的市場規模穩步增長，收益由2014年的約678億港元增加至2019年的約778億港元，複合年增長率為2.8%。未來，香港老化樓宇的存量水平預期增加(如香港20年及以上的私人住用樓宇單位預計會由2019年的1,000,000多間增加至2030年的超過1,100,000間)及老化樓宇定期修葺及翻新工程的增加，是香港RMAA工程市場發展的重要支撐。估計2020年至2024年RMAA工程的市場規模將以3.5%的複合年增長率進一步增長，到2024年達到約901億港元。

根據弗若斯特沙利文報告，香港RMAA工程市場競爭激烈且分散，2019年市場五大主要參與者的總收益約佔總市場份額的11.6%。於2019年，本集團的收益約為334.2百萬港元，按RMAA工程於2019年產生的收益計算，約佔市場份額的0.4%。

## 概 要

我們相信，我們的競爭優勢包括(i)在香港RMAA行業中的穩固地位；(ii)嚴格的品質控制及高安全標準以及環境影響控制；及(iii)資深敬業的管理團隊。關於進一步詳情，請參閱本招股章程「業務 — 競爭優勢」一節。

### 業務戰略

本集團的主要業務目標是進一步鞏固市場地位，增加市場份額並抓住RMAA行業增長機遇。我們擬透過實施以下戰略實現該等目標：(i)透過為自己的某些項目提供金屬棚架系統升級施工設備並加強安全措施；(ii)為爭取更多更大型的RMAA項目進一步加強我們的財務狀況；及(iii)進一步加強人手，以應對我們的業務發展。關於我們業務戰略的詳情，請參閱本招股章程「業務 — 業務戰略」一段。

### 主要風險因素

董事認為，我們的營運涉及若干風險及不確定性因素。一些重大風險包括：

- 我們依賴香港RMAA項目的供應情況；
- 於往績記錄期間，我們的很大一部分收益來自於有限數目的客戶授予的合約和工程訂單；
- 我們的過往收益和溢利率來自於非經常性項目；
- 我們根據投標書中估計的時間和成本估算項目價格；及
- 我們嚴重依賴分包商協助完成項目。

關於我們所面對風險的進一步詳情載於本招股章程「風險因素」一節。建議潛在投資者就發售股份作出任何投資決定前，仔細閱讀「風險因素」一節。

## 概 要

### 主要營運及財務資料

#### 經營業績摘要

下表載列於往績記錄期間我們的主要營運及財務資料：

(除投標成功率及財務比率外， 均以千港元列示)	2016財年 或於2016年 12月31日	2017財年 或於2017年 12月31日	2018財年 或於2018年 12月31日	2019財年 或於2019年 12月31日	截至2020年 9月30日止 九個月或 於2020年 9月30日
<b>經營業績</b>					
收益	185,975	230,558	301,978	334,249	237,102
毛利	24,997	32,192	52,739	62,910	44,364
除所得稅前溢利	17,579	21,938	51,486	37,987	34,774
年內／期內溢利及 全面收入總額	14,578	18,342	43,176	29,644	28,656

#### 非香港財務報告準則計量

我們於往績記錄期間確認非經常性項目。為補充我們根據香港財務報告準則呈列的綜合財務報表，我們亦呈列經調整淨利及經調整淨利率作為非香港財務報告準則計量。

我們呈列該等額外財務計量乃由於管理層會使用有關財務計量評估我們的財務表現，當中剔除我們不認為屬於實際業務表現評估指標的非經常性上市開支影響。我們相信，該等非香港財務報告準則計量會為其他人士提供額外資料，從而讓其以與我們管理層相同的方式理解及評估我們的綜合經營業績，並比較各會計期間的財務業績以及與同業公司進行比較。

下表載列於往績記錄期間各相關年度／期間的經調整淨利及經調整淨利率：

	2016財年 千港元	2017財年 千港元	2018財年 千港元	2019財年 千港元	截至9月30日止九個月 2019年 千港元 (未經審核)	2020年 千港元
年內／期內溢利及全面收入 總額	14,578	18,342	43,176	29,644	20,089	28,656
加：非經常性項目 — 上市開支	—	—	—	13,599	10,425	3,971
年內／期內經調整淨利	14,578	18,342	43,176	43,243	30,514	32,627
年內／期內經調整淨利率	7.8%	8.0%	14.3%	12.9%	11.9%	13.8%

## 概 要

### 現金流、財務狀況及主要財務比率摘要

	2016財年 或於2016年 12月31日	2017財年 或於2017年 12月31日	2018財年 或於2018年 12月31日	2019財年 或於2019年 12月31日	截至2020年 9月30日止 九個月或 於2020年 9月30日
<i>(除投標成功率及財務比率外，均以千港元列示)</i>					
<b>現金流</b>					
營運資金變動前的營業溢利	19,678	24,280	51,410	41,157	37,527
營運資金變動	(45,873)	(10,335)	25,508	(7,222)	(26,887)
已付所得稅	(4,066)	(3,052)	(4,889)	—	(4,669)
經營活動(所用)／所得現金淨額	(30,261)	10,893	72,029	33,935	5,971
投資活動所得／(所用)現金淨額	20,958	(9,501)	(75,183)	(23,151)	(22,042)
融資活動所得／(所用)現金淨額	1,968	(2,792)	4,055	(3,041)	10,375
現金及現金等價物 (減少)／增加淨額	(7,335)	(1,400)	901	7,743	(5,696)
<b>財務狀況</b>					
流動資產總額	125,005	174,863	150,005	173,846	223,274
流動負債總額	97,403	134,050	125,304	144,003	176,259
流動資產淨額	27,602	40,813	24,701	29,843	47,015
淨資產	28,416	42,558	25,734	31,378	45,034
<b>主要財務比率</b>					
毛利率	13.4%	14.0%	17.5%	18.8%	18.7%
淨利率	7.8%	8.0%	14.3%	8.9%	12.1%
股本回報率	51.3%	43.1%	167.8%	94.5%	63.6%
總資產回報率	11.6%	10.4%	28.6%	16.9%	12.8%
流動比率	1.3	1.3	1.2	1.2	1.3
速動比率	1.3	1.3	1.2	1.2	1.3
貿易應收款項周轉天數	97.5天	176.0天	143.8天	119.8天	150.3天
貿易應付款項周轉天數	55.0天	73.6天	74.8天	82.9天	105.7天
資本負債比率	8.4%	0.0%	17.4%	6.4%	28.4%
<b>投標成功率</b>					
提交的投標書及報價單數目	66	86	80	51	31 <sup>(附註2)</sup>
獲授的合約數目 <sup>(附註1)</sup>	13	17	17	12	9
成功率 <sup>(附註1)</sup>	19.7%	19.8%	21.3%	23.5%	29.0%

## 概 要

附註：

1. 某個財政年度的成功率乃根據該財政年度內提交的投標書的成功投標數目(無論是在同一財政年度或其後授標)計算的。該計算不包括於最後可行日期已提交但結果待定的標書及報價。
2. 於最後可行日期，我們於2019財年及截至2020年9月30日止九個月分別投標15個和17個，估計總合約金額分別約為750.2百萬港元及290.4百萬港元，這些標目前正在招標過程中且仍在等待結果。

### 對部分主要營運及財務資料的討論

我們的收益從2017財年的約230.6百萬港元增加約71.4百萬港元或31.0%至2018財年的約302.0百萬港元。我們收益增加的主要推動因素包括(i)為本集團貢獻收益的項目數目不斷增加；(ii)我們於2017財年承接開工合約總額逾200百萬港元的大型項目，而2018財年開展的工作相對更多；及(iii)我們於2018財年成功從一位新客戶處獲得另一宗合約總額超過100百萬港元的大型項目。我們於2019財年的收益進一步增加約32.3百萬港元或10.7%至約334.2百萬港元，主要歸因於(i)總合約金額分別為50百萬港元至不到100百萬港元以及10百萬港元至不到50百萬港元的項目於2019財年期間貢獻的收益有所增加；(ii)我們於2019年5月成功獲得一宗總合約金額逾200百萬港元的大型項目，該項目由一位新客戶於2019財年授予；及(iii)我們於2018年第四季度順利獲得另一宗總合約金額逾100百萬港元的大型項目，該項目由一位新客戶於2018財年授予。我們的收益由截至2019年9月30日止九個月的約255.6百萬港元下降約18.5百萬港元或7.2%至截至2020年9月30日止九個月的約237.1百萬港元，主要歸因於(i)於2020年9月30日止九個月期間，總合約金額低於10百萬港元及10百萬港元至低於50百萬港元的項目所貢獻的收益減少；(ii)自2020年1月起爆發的2019冠狀病毒病疫情，本集團已在建築地盤實施某些預防措施，董事認為這些措施降低了我們的工人及分包商的效率並導致我們手頭項目的進度放慢；(iii)項目TG (MBIS)的開工日期由2020年2月開工日期延至2020年10月；及(iv)項目IIC於2020年期初完工，項目VC於截至2020年9月30日止九個月期間處於地盤工程的最後階段，因而與2019年同期相比這兩個項目貢獻的收益減少(項目代碼與本招股章程「業務 — 我們的項目」一節相對應)。

我們的毛利率保持大致穩定，2016財年約為13.4%，2017財年約為14.0%，2018財年增至約17.5%。毛利率增長主要歸因於分包費用的增加比例低於收益的增加比例，原因為就參與分包商數目來說，2018財年少於2017財年。於2019財年，我們的毛利率進一步增加至約18.8%。該增加主要歸因於我們於2018年7月完成了一宗總合約金額超過200百萬港元的大型項目，毛利率為約13.5%。該項目的毛利相對較低乃主要因為我們有意

## 概 要

採取更具競爭力的定價策略以爭取我們第一宗總合約金額超過200百萬港元的商業及工業發展項目。我們於截至2020年9月30日止九個月的毛利率與截至2019年9月30日止九個月的約18.4%相比保持相對穩定，為約18.7%。

於2016財年，經營活動所用現金淨額錄得約30.3百萬港元，主要歸因於貿易應收款項增加約89.2百萬港元。貿易應收款項的該等增加由應收以下客戶的款項構成：(i) 客戶乙；與項目GV(項目代碼與本招股章程「業務 — 我們的項目」一段相對應)的法律訴訟相關的款項，金額約為32.8百萬港元；(ii) 建華；與2016財年新中標項目SWG(項目代碼與本招股章程「業務 — 我們的項目」一段相對應)且開票時間為2016年末相關的應收款項，約為20.9百萬港元；及(iii) 客戶甲；與2016財年新中標項目SCC(項目代碼與本招股章程「業務 — 我們的項目」一段相對應)且我們與客戶的最終結算談判相關的應收款項，約為17.9百萬港元。

於2018財年，我們錄得經營活動產生的現金淨額約72.0百萬港元，這主要歸因於除所得稅前溢利約51.5百萬港元，且貿易應收款項約19.5百萬港元及合約資產約19.8百萬港元的減幅因應計負債及其他應付款項減少約13.3百萬港元而被部分抵銷。於2019財年，我們錄得經營活動產生的現金淨額約33.9百萬港元，這主要歸因於除所得稅前溢利約38.0百萬港元，以及貿易應付款項增加約24.1百萬港元，該等增加部分被應計負債及其他應付款項減少約12.0百萬港元及合約資產約9.0百萬港元所抵銷。於截至2020年9月30日止九個月期間，我們錄得經營活動產生的現金淨額約6.0百萬港元，這主要歸因於除所得稅前溢利約34.7百萬港元，以及應計負債及其他應付款項增加約21.3百萬港元，該等增加部分被貿易應收款項增加約41.6百萬港元及合約資產增加約8.7百萬港元所抵銷。

儘管我們於2018財年實現盈利，但我們的流動資產淨額從於2017年12月31日的約40.8百萬港元減少至2018年12月31日的約24.7百萬港元。該減少主要歸因於於2018財年期間股息以抵銷相當於應收楊先生款項約60.0百萬港元的金額方式宣派並結清。我們的流動資產淨額從於2018年12月31日的約24.7百萬港元增加至2019年12月31日的約29.8百萬港元。我們的流動資產淨額增加主要歸因於我們的流動資產特別是我們的合約資產及按金、預付款及其他應收款項有所增加，且增幅超過了我們流動負債的增幅。我們的流動資產淨額由2019年12月31日的約29.8百萬港元減少至2020年9月30日的約47.0百萬港元。該增加主要歸因於我們的流動資產增加，特別是由於我們實現盈利導致我們的貿易應收款項增加約40.0百萬港元，超過了我們於截至2020年9月30日止九個月期間的流動負債增加約32.3百萬港元。

## 概 要

於2016年及2017年12月31日，我們的資產淨額分別為約28.4百萬港元及約42.6百萬港元。我們的資產淨額增加主要歸因於我們的資產總額增加約50.9百萬港元或40.4%，特別是貿易應收款項及合約資產有所增加，而此乃主要歸因於2017財年新增大型項目，並且資產總額的增幅超過了我們負債總額的增幅(約36.7百萬港元或37.7%)。於2018年12月31日，我們的資產淨額減少至約25.7百萬港元。如上一段所述，儘管我們實現盈利，該減少主要歸因於於2018財年期間股息以抵銷應收楊先生款項約60.0百萬港元的方式宣派並結清。於2019年12月31日，我們的資產淨額增加至約31.4百萬港元。該增加主要歸因於我們的流動資產特別是我們的按金、預付款及其他應收款項及合約資產有所增加，且增幅超過了我們流動負債的增幅。於2020年9月30日，我們的資產淨額增加至約45.0百萬港元。該增加主要歸因於我們的總資產增加了約49.2百萬港元，特別是由於我們在截至2020年9月30日止九個月內實現盈利使我們的貿易應收款項增加了約40.0百萬港元。

關於我們財務資料的詳細討論及分析，請參閱本招股章程「財務資料」一節。

我們透過(i)在當地報紙或網站上公佈的公開招標及(ii)客戶或其顧問的報價或招標邀請獲得項目。我們於2016財年、2017財年、2018財年、2019財年及截至2020年9月30日止九個月的投標及報價成功率分別為19.7%、19.8%、21.3%、23.5%及29.0%。關於我們投標成功率的詳細討論及分析，請參閱本招股章程「業務 — 營運流程 — 合約授予」一段。

### 我們的股東

就投資而言及為支持楊先生於建造業的事業發展，楊太太於2000年6月透過兩級信託安排收購了香島建築95%已發行股本，根據該安排，各在冊股東以信託方式代表楊先生持有香島建築的股份，而楊先生以信託方式代表楊太太持有該等股份，因此楊太太當時仍為香島建築該等股份的實益擁有人。於2011年10月，楊太太透過兩級信託安排進一步收購香島建築餘下5%的已發行股本，因此香島建築已為楊太太全資實益擁有，直至香島建築於2012年9月為Keybase Assets(楊先生全資擁有的公司)所收購為止。香島工程自2005年10月註冊成立以來，其股份亦由楊太太透過兩級信託安排實益擁有，直至該等股份於2012年9月為Keybase Assets所收購為止。誠如資深大律師所告知，根據資深大律師所獲資料及證據，該兩級信託安排合法且有效，香島建築及香島工程的擁有權遭受挑戰的風險微乎其微。有關兩級信託安排的詳情，請參閱本招股章程「歷史、發展及重組 — 公司發展」一段。

緊隨股份發售及資本化發行完成後(不計及於超額配股權及根據購股權計劃可能授出的任何購股權獲行使時可能配發及發行的任何股份)，本公司75%的已發行股本將由富澤企業擁有，富澤企業由楊先生全資擁有。富澤企業為投資控股公司，於最後可

行日期尚未開展任何實質業務活動。鑑於上述情況，楊先生及富澤企業將被視為上市規則所指的一組控股股東。楊先生亦擔任本公司的董事會主席兼執行董事。關於詳情，請參閱本招股章程的「與控股股東的關係」一節及「董事及高級管理層—董事」一段。

### 訴訟及申索

於往績記錄期間及直至最後可行日期，本集團已捲入多項法律訴訟、申索及爭議，其性質通常包括(i)分包商僱員的工資申索及(ii)分包商僱員向本集團提起的僱員補償申索及人身傷害申索，而本集團於案件中以總承建商或其他分包商的身份作為被告。董事確認，據我們的董事經作出一切合理查詢後所知、所悉及所信，本集團於最後可行日期涉及部分訴訟及申索，其中包括：(i)人身傷害申索；(ii)一宗侵權訴訟；(iii)一宗我們作為原告的疏忽及合約申索；及(iv)一宗僱員補償申索。關於詳情，請參閱本招股章程「業務—訴訟及申索」一段。

### 法律合規情況

董事確認，於往績記錄期間及直至最後可行日期，本集團並無發生任何被視為重大或系統性違規的違規事故。

### 廉署案件

於2014年初，某工程公司前東主（「投訴人」）作為獨立第三方向廉政公署（「廉署」）多次舉報（「舉報」），指稱本公司執行董事楊先生申謀其他各方(1)向投訴人提供據稱150,000港元之賄賂；(2)口頭同意向包括投訴人在內的部分相關方提供據稱項目GV總合約金額17.5%的賄賂（「據稱獎勵」）；及(3)達成口頭協議，據稱在GV項目招標時進行圍標，以使香島建築獲得項目GV。投訴人向廉署承認，彼乃出於私利向廉署舉報，因為彼無法從涉事方收取應得之據稱獎勵份額，故彼欲以向廉署舉報施壓該方以支付款項。據投訴人指稱，隨著事態引發關注，彼隨後出於良知而向廉署報告該事項。彼對所作所為感到後悔。

根據舉報，廉署對包括楊先生在內參與項目GV之各方展開調查。楊先生證實，廉署最早於2015年3月與其接觸，以協助調查據稱之圍標及賄賂事件。隨後，根據投訴於舉報中所承認事實，投訴人以涉嫌申謀向項目GV及另一項目之代理人提供好處而受到指控，投訴人對該等指控認罪，並於2016年9月被判監禁35個月。於超過三年的調查後，廉署於2018年8月7日發出無罪證明，通知楊先生對其已完成調查，無須進行進一步調查。於收到無罪證明後，楊先生及本集團並未接獲廉署任何有關指控圍標行為的進一步質

## 概 要

詢。於最後可行日期，我們尚未接獲有關該指控圍標事件的任何申索及潛在申索。楊先生堅決否認彼為香島建築獲授項目GV合約而向任何人士提供賄賂或獎勵。彼亦否認當事方之間就涉嫌圍標事件達成口頭協議。本集團於2012年9月在當地一家報紙上看到項目GV的招標通告，並根據項目GV物業合資格居民選民投票結果獲授項目GV。本集團無法控制該等投票結果。

法律顧問認為，根據《廉政公署條例》(第204章)，廉署的正常職責為接受及考慮指稱貪污行為的投訴，並在其認為切實可行範圍內就該等投訴進行調查。我們的法律顧問亦認為，楊先生或任何董事不可能因該圍標事件而面臨法律訴訟或紀律處分。

董事確認且保薦人於進行盡職調查後同意，沒有跡象表明楊先生為取得項目GV而賄賂任何人或向任何人提供非法報酬，因此，有關指控並不影響楊先生根據上市規則第3.08及3.09條擔任董事的適合性。有關詳情，請參閱本招股章程「業務 — 廉署案件」一段。

### 發售統計數據

發售股份數目： 250,000,000股股份

發售價： 不高於每股發售股份0.56港元並預期不低於每股發售股份0.50港元(不包括經紀佣金、聯交所交易費及證監會交易徵費)

	根據發售價 0.50港元計算 港元	根據發售價 0.56港元計算 港元
市值(假定超額配股權未獲行使)	500百萬	560百萬
本集團每股未經審核備考經調整 綜合有形資產淨值(附註)	0.14	0.15

附註：關於計算該數字的基準及假設，請參閱本招股章程附錄二。

## 上市開支

董事估計，與上市相關的開支總額約為47.8百萬港元，約佔股份發售所得款項總額約132.5百萬港元的36.1%（假設超額配股權未獲行使且發售價為每股股份0.53港元，即本招股章程所述發售價範圍的中位數）。在約47.8百萬港元中，約26.9百萬港元可直接歸屬於股份發行，預期將於上市時列作從權益中扣除。餘下無法如此扣除的約20.9百萬港元應計入損益。在應當計入損益的約20.9百萬港元中，約13.6百萬港元及4.0百萬港元分別計入2019財年及截至2020年9月30日止九個月損益。與上市相關的開支屬非經常性質。本集團於2020財年的財務表現及經營業績將受到與上市相關估計開支的不利影響。

## 未來計劃及所得款項用途

按每股發售股份0.53港元的發售價（即指示性發售價範圍的中位數）且扣除與股份發售有關的開支，自股份發售收取的所得款項淨額估計約為84.7百萬港元。董事目前擬按如下方式應用股份發售所得款項淨額：

- 約53.7百萬港元（或約股份發售所得款項淨額的63.4%）將用於升級我們的施工設備及透過提供金屬棚架系統加強安全措施（包括儲存費用以及為運送金屬棚架的貨車購買費用及司機薪金）；
- 約24.0百萬港元（或約股份發售所得款項淨額的28.3%）將用於運營資金及支付更多大型項目的若干前期費用及開支，如地盤工人（主要包括分包商）費用、建築材料費用、保險費及其他地盤啟動成本；及
- 約7.0百萬港元（或約股份發售所得款項淨額的8.3%）將用於進一步加強我們的人手，包括擴大我們的項目管理團隊及招募行銷及會計方面的專業人才。

關於詳情，請參閱本招股章程「未來計劃及所得款項用途—所得款項用途」一段。

## 上市原因

我們旨在透過實施業務戰略加強我們於香港RMAA行業的市場地位。董事認為，由於以下原因，股份於聯交所上市將有助於業務戰略的實施：

- 促進實施在採用金屬棚架系統方面的公司戰略；
- 滿足項目供資及把握更多商機的資金需求；
- 提高我們於行業中的競爭力；及
- 提高工作士氣、便利招聘、留住人才。

關於我們上市原因的詳情，請參閱本招股章程「未來計劃及所得款項用途 — 上市原因」一段。

## 股息

於2017財年、2018財年、2019財年及截至2020年9月30日止九個月期間，本公司一間附屬公司向Keybase Assets分別宣派4.2百萬港元、60.0百萬港元、24.0百萬港元及15.0百萬港元股息，該等股息已透過應收楊先生款項結清。於2021年1月31日本集團應收楊先生款項約28.8百萬港元將在上市前以與宣派的股息相抵銷的方式結清。

未來股息的宣佈及派發將由董事會在考慮各種因素後決定，包括但不限於我們的經營及財務業績、盈利能力、業務發展、前景、資本要求及經濟前景。亦需遵守所有適用法律。過往股息派付可能並不代表日後的股息趨勢。我們沒有任何預定的派息率。

## 最新動態

於最後可行日期，我們共有12份在建項目合約及一份現有固定期合約，其原合約金額總計分別約為541.6百萬港元及61.0百萬港元。將於2020年10月1日或之後確認的合約總值約為347.7百萬港元。

此外，我們積極辨識市場中的商機並回應投標及報價邀請。於最後可行日期，我們有46個正在投標中且仍在等待結果的標，估計總合約金額約為1,532.3百萬港元。

## 概 要

### 截至2020年12月31日止年度的未經審核初步財務資料

我們為本集團編製了截至2020年12月31日止年度的未經審核初步財務資料，其載於本招股章程附錄三。

下表載列截至2020年12月31日止兩個年度我們的主要營運及財務資料：

	2019財年 或於 2019年 12月31日 千港元	2020財年 或於 2020年 12月31日 千港元 (未經審核)
<b>經營業績</b>		
收益	334,249	314,214
毛利	62,910	58,664
毛利率	18.8%	18.7%
除所得稅前溢利	37,987	46,468
年內溢利及全面收益總額	29,644	37,737
<b>財務狀況</b>		
流動資產總額	173,846	239,461
流動負債總額	144,003	183,254
流動資產淨額	29,843	56,207
資產淨值	31,378	54,115

我們於2020財年的收益較2019財年有所減少。該減少乃主要由於以下幾者的共同作用：(i)自2020年1月起香港爆發2019冠狀病毒病。本集團為此於建築地盤實施了若干預防措施，董事認為有關措施降低了工人及分包商的效率並導致2020財年的項目進度趨緩；(ii)我們的大型項目之一(即項目TG (MBIS))的開工日期由2020年2月推遲至2020年10月；(iii)我們的現有兩項項目(於2020財年完工)對收益的貢獻度較低；及(iv)於2020財年承接或開始的若干項目對收益的貢獻度增加。我們於2020財年毛利的減少主要歸因於我們收益的減少。

我們於2020財年的溢利及全面收益總額較2019財年有所增加。該增加主要由於我們非經常性上市開支減少約9.0百萬港元及我們的行政開支減少約2.5百萬港元，並部分被2020財年收益及毛利的略微減少所抵銷。

我們於2020財年的資產淨額較2019財年有所增加。該增加主要由於我們於2020財年實現盈利，促使流動資產增加，尤其是貿易應收款項增加。

## 2019冠狀病毒病爆發

2019冠狀病毒病於2019年12月首次出現。隨著該疫情的迅速蔓延，世界衛生組織自此宣布其構成國際關注的突發公共衛生事件。

董事確認，於最後可行日期，(i)除項目TG (MBIS) (項目代碼與本招股章程「業務 — 我們的項目」一節相對應)的開工日期由2020年2月延至2020年10月外(這是由於2019冠狀病毒病的爆發及疾病傳播的不確定性，根據客戶的確認函，該項目於2020年10月中旬開始)，本集團正在進行的項目並無遭重大暫停或取消；(ii)於最後可行日期，本集團尚未接獲任何供應商或分包商有關因2019冠狀病毒病而嚴重延遲及／或取消物料或服務供應的任何通知；(iii)由於我們不依賴於任何單一的分包商，故2019冠狀病毒病並無對本集團的勞動力供應產生重大影響；及(iv)我們並無錄得任何僱員／工人因感染2019冠狀病毒病而未報到的情況。關於本集團就2019冠狀病毒病在香港爆發所採取預防措施的詳情，請參閱本招股章程「業務 — 職業健康及安全 — 安全衛生的工作環境」一節。

我們的董事亦確認本公司於2019冠狀病毒病在香港爆發期間不會出於擴張計劃(如本招股章程「未來計劃及所得款項用途」一節所述)以外的其他目的動用股份發售所得款項淨額。

由於我們通常聘請分包商在我們的項目管理團隊的密切監督及管理下開展地盤工程，故我們無需保留一定人數的地盤工人，因而不會額外引致營運成本。儘管如上所述香港自2020年1月起爆發的2019冠狀病毒病疫情，於截至2020年9月止九個月期間令我們手頭項目的進度放慢，但我們假設此疫情影響自2020年下半年起不會有重大影響。根據主要客戶與我們之間的最新討論，我們預期，根據最新市場情況，2019冠狀病毒病的爆發不會嚴重影響我們正在進行的項目的進度。此外，2019冠狀病毒病的爆發並未對本集團的勞動力或材料供應並無造成重大影響。因此，董事確認，於最後可行日期，本集團總體上能夠履行現有合約項下的責任。

據弗若斯特沙利文報告，自2020年1月，香港建造業(包括RMAA市場及棚架市場)已受到2019冠狀病毒病疫情爆發的負面影響。由於大部分主要建造材料(例如水泥、牆磚、塗料、uPVC管、竹材及金屬棚架)需從中國進口，因此這些建造原材料的生產和物流已因有關企業於早期階段被迫關閉以控制疫情在中國的進一步傳播而暫時中斷。香港的部分公共及私人建築地盤已於2020年2月暫時關閉兩週或更長時間，以防止建築工人感染該傳染病。此外，繼美國與中國之間的貿易戰及2019年發生的本地社會事件

之後，全球2019冠狀病毒病疫情及香港經濟前景疲弱進一步削弱了消費者信心。儘管如此，鑑於(i)與其他地區相較，香港確診的2019冠狀病毒病病例數仍然較低，而恢復病例數在不斷增加，(ii)香港政府已採取如防疫抗疫基金所概述的多項財務措施，具體而言，針對合資格工程顧問、承建商及註冊建造工人的兩輪補貼計劃，即總金額為約50億港元的建造業「防疫抗疫基金」，惠及建造業逾530,000名工人及30,000間公司，及(iii)老化樓宇數量不斷增加，以及老舊市區對相關RMAA服務的需求不斷增加。除了如上文所述由於2020年上半年建築地盤暫時停工及建築材料供應中斷所造成的直接影響外，隨後於2020年第四季度在香港再現的2019冠狀病毒病病例並未對RMAA工程市場產生重大影響，這是由於(i)從中國進口的主要建築材料的供應鏈未受到干擾；(ii)除報告有2019冠狀病毒病確診病例的地區外，對建築地盤及工作場所的作業沒有特別限制；及(iii)於2020年第四季度期間勞工調度未受影響。RMAA工程市場及棚架市場預計將於2020年經歷較慢的增速，並且從長遠來看，會於2019冠狀病毒病得到有效控制後迅速恢復其勢頭。此外，最近發生的2019冠狀病毒病病例乃透過樓宇的排水系統傳播，這也有助於提高公眾對住用樓宇中舊排水管路的檢查、架設、維修、改造和拆除的意識，這將帶動市場對RMAA工程的需求。

### 假設應變預案

本集團針對因香港2019冠狀病毒病疫情嚴重及／或香港經濟可能因此嚴重衰退而導致本集團建築地盤上RMAA工程暫時停工這一極端情況，編製以下假設應急預案。

主要假設載列如下：

- (i) 所有建築地盤均遭暫時停工，且本集團將不會從所有正在進行的項目中產生任何收入；
- (ii) 所有於暫時停工時來自客戶的現金收入及向供應商支付款項均將結清，且之後我們的貿易應收款項及貿易應付款項金額並無變動。我們的貿易應收款項的結算慣例假設與截至2020年12月31日止年度我們的貿易應收款項平均周轉日約137.9天相同及我們的貿易應付款項的結算假設將於到期時結算；
- (iii) 本招股章程「未來計劃及所得款項用途」一節所述擴張計劃遭延期且所得款項的所有用途將會相應延期；
- (iv) 除總辦事處引致的員工成本外，所有施工項目均不產生其他員工成本；

## 概 要

- (v) 鼓勵包括營運及行政人員在內的全職員工在雙方同意前提下申請無薪休假，或者根據僱傭合約於適當發出通知後將其解僱，並且不引致任何重大補償；
- (vi) 所有必要的日常支出及付款(例如總辦事處的員工成本以及利息開支)均按月支付；
- (vii) 所有執行董事均承諾延遲收取董事酬金；
- (viii) 本集團為維持最低水平的營運而將引致最低的營運及行政成本(例如我們辦公室的租賃成本、公用事業開支、法律及專業費用)；
- (ix) 除現有借款外，概無其他來自股東或金融機構的內外部融資；及
- (x) 除本招股章程所披露者外，概無其他股息將予宣派及派付。

由於本集團建築地盤的RMAA工程暫時停工，本招股章程「未來計劃及所得款項用途」一節所述擴張計劃將遭延期。考慮到我們於2020年9月30日的現金及銀行結餘約4.2百萬港元及我們將產生的額外現金流入淨額約40.3百萬港元，即我們於2020年9月30日的貿易應收款項與貿易應付款項之差額；或從財務上更謹慎一些，僅根據我們截至2020年9月30日的流動資產淨額約47.0百萬港元計算，我們的可用財務資源能夠在該假設情況下履行於12個月期間內與以下方面相關的承擔：總辦事處的必要員工成本、我們辦公室的租賃成本、維持最低水平營運所需的其他營運及行政成本、銀行借款利息及根據與銀行簽立之現有融通函條款的償還借款。

上述極端情況未必會發生。上述分析僅用於說明目的。2019冠狀病毒病爆發產生的實際影響將取決於其後續發展態勢；因此，給本集團帶來的該等影響可能會超出董事的控制範圍以及我們的知識範圍。

### 重大不利影響

董事確認，除與上市相關的開支外，截至本招股章程日期，自2020年9月30日以來，我們的財務或貿易狀況或前景並無重大不利變動，且自2020年9月30日以來並無會嚴重影響會計師報告中綜合財務資料所示資料的事件。