

## 概 要

本概要旨在向閣下提供本招股章程所載資料的概覽，務請連同本招股章程全文一併閱讀。由於下文僅屬概要，當中並無包括對閣下而言可能屬重要的所有資料。閣下在決定投資於配售股份前務須閱讀整份招股章程。

任何投資均涉及風險。有關投資於配售股份的若干特定風險載於本招股章程「風險因素」一節。閣下在決定投資於配售股份前務須細閱該節。

本概要所用多個詞彙的釋義載於本招股章程「釋義」一節。

### 業務概覽

我們是香港及中國的全面建築設計服務供應商。我們有五大服務範疇：(a) 建築設計；(b) 園境設計；(c) 城市規劃；(d) 室內設計；及(e) 文物保育。因應我們於二零一一年四月二日收購持有甲級資質的企業梁黃顧藝恒的75%股本權益，我們已擴展在中國的業務，將我們的服務涵蓋中國物業發展項目的概念設計至樓宇落成。因此，我們能為客戶提供更全面的建築設計服務。

於截至二零一二年十二月三十一日止兩個年度各年及截至二零一三年六月三十日止六個月，我們的總收益分別為198.5百萬港元、268.3百萬港元及148.5百萬港元，而我們於同期的年度／期間溢利分別為13.0百萬港元、27.2百萬港元及7.8百萬港元。建築設計是我們的主要執業範疇，而於截至二零一二年十二月三十一日止兩個年度各年及截至二零一三年六月三十日止六個月自此執業範疇賺取的收益分別佔92.2%、89.7%及92.9%。根據Ipsos報告，以總收益計，我們於二零一二年在香港建築設計服務業排行第七。

我們主要透過獲邀參與投標取得業務。我們獲客戶邀請參與投標後將通過有系統的投標審閱程序，以便提交具競爭力的標書。我們的服務範疇視乎服務合約條款而定，其通常釐定我們在發展項目中擔當的角色及涉及的階段，同時亦決定我們需要完成的工作。一般而言，我們向客戶提供各式各樣的服務，包括設計、可行性研究、繪圖、提交法定建築圖則及地盤監督。我們的服務費以一筆款項方式收取，並根據項目進度分階段支付。

我們於往績記錄期間曾參與超過470個項目，涉及193名客戶。我們的客戶包括(i)香港藍籌發展商；(ii)香港上市發展商；(iii)香港非上市發展商；及(iv)中國發展商。截至二零一二年十二月三十一日止兩個年度各年及截至二零一三年六月

## 概 要

三十日止六個月，我們分別自香港藍籌發展商的客戶產生收益約57.3%、50.5%及52.9%。我們與客戶已建立長期業務關係。截至二零一二年十二月三十一日止兩個年度各年及截至二零一三年六月三十日止六個月，我們的收益中37.8%、28.8%及49.9%分別來自與我們已建立10年或以上業務關係的客戶。

我們的大部分收益源自位於中國的項目。於往績記錄期間，我們於中國曾參與超過320個項目，遍及近30個城市，覆蓋中國沿岸地區的一線城市至中西部地區的三線城市。截至二零一二年十二月三十一日止兩個年度各年及截至二零一三年六月三十日止六個月，我們自中國項目分別賺取79.7%、73.6%及68.5%的收益。

### 業務模式

作為全面建築服務供應商，我們設有綜合業務模式，涵蓋由設計、項目管理至項目發展的監督。下表說明我們的業務模式：

設計	項目管理	監督
<ul style="list-style-type: none"><li>多元化的項目團隊</li><li>系統化工作分配</li><li>質量監控</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>與顧問及／或承包商協調</li><li>提交法定資料</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>地盤監督</li><li>樓宇檢驗</li><li>修正工程</li></ul>

我們向客戶提供服務時，我們亦可能委聘分包顧問，提供如模型製作、動畫、電腦繪圖設計、幕牆設計及工程顧問等服務。因此，我們的供應商乃我們於項目中委聘的分包顧問。我們一般向客戶提供90日至最多180日的信貸期。供應商一般向我們提供30日至60日的信貸期。

我們於往績記錄期間的大部分收益乃來自透過獲邀參與投標取得的業務。我們項目的投標價一般根據我們的估計項目成本另加利潤計算。我們必須將項目定於有一定競爭性的價格及維持足夠利潤兩者中取得平衡。定價對私營項目而言尤其重要，因為投標價一旦落實後，我們必須承擔因通脹及員工薪金增幅導致的任何可能成本增幅。我們將項目定價時一般會考慮下列因素：(i)項目類別；(ii)項目地點；(iii)涉及階段；(iv)地盤的總建築面積；(v)設計規定；(vi)預期完工時間；(vii)複雜程度；(viii)委聘分包顧問的成本(如需要)；(ix)預期所需勞工；及(x)與項目有關的風險因素。我們亦將參考先前的項目或計劃書。

## 概 要

一般而言，我們服務合約的主要合約條款乃有關：(i)工作範圍；及(ii)付款條款。有關工作範圍的合約條款一般訂明我們角色及所涉及階段，以及完成該發展項目所需工程。有關付款條款的合約條款決定我們的服務費及付款時間表。一般而言，發展商執行的整個發展項目涉及以下階段：(i)概念設計；(ii)方案設計；(iii)深化設計；(iv)施工圖設計；(v)施工；及(vi)建築完成。我們的服務費以一筆款項方式收取，並根據項目進度分階段支付。我們服務合約所示其他合約條款包括圖則的版權及擁有權，以及有關保險的規定。

作為全面建築設計服務供應商，我們大大依賴專業員工。於二零一三年六月三十日，我們擁有逾550名僱員。因此，我們的主要成本部分為僱員薪金。

### 競爭優勢

董事認為，我們具備下列競爭優勢：

- 我們為香港領先本地建築設計服務供應商之一；
- 我們為客戶提供全面建築設計服務；
- 我們與大型發展商已建立穩定而長期的客戶關係；
- 我們客戶基礎多元化，客戶來自中國不同級別城市；
- 我們於香港及中國備受市場認同；及
- 我們於本集團內已建立多重辦事處的營運模式。

### 業務目標及策略

我們的主要業務目標為(i)加強我們作為香港領先本地建築設計服務供應商之一的地位；及(ii)擴大於中國建築設計服務行業的市場份額。以下我們為達致該等目標的策略：

- 加強資訊科技基建；
- 於中國進行市場推廣活動；及
- 擴充辦事處及團隊。

## 未來計劃及所得款項用途

假設配售價每股配售股份0.8港元(即指示性配售價範圍每股配售股份0.7港元至0.9港元的中位數)計算，配售所得款項淨額於扣除與配售及上市有關的估計佣金及開支約20.0百萬港元(包括創業板上市費用、法律及其他專業費用以及印刷費用)後，估計約為16.0百萬港元(假設發售量調整權不獲行使)。本集團擬將該等配售所得款項淨額撥作以下用途：

用途	將應用的所得款項淨額 概約百分比或金額
加強資訊科技基建	約31.2%或5.0百萬港元
於中國進行市場推廣	約12.5%或2.0百萬港元
擴充辦事處及團隊	約56.3%或9.0百萬港元

倘發售量調整權獲全面行使(假設配售價為每股配售股份0.8港元(即指示性配售價範圍每股配售股份0.7港元至0.9港元之中位數))，則所得款項淨額將增加約5.2百萬港元。董事擬將該等額外所得款項按比例撥作上述用途。

## 財務業績概要

下表載列我們於所示年度／期間的財務資料概要，並應與本招股章程附錄一所載財務資料一併細閱。

## 概 要

### 合併損益及其他全面收益表之重要資料

	截至十二月三十一日 止年度		截至六月三十日 止六個月	
	二零一一年 千港元	二零一二年 千港元	二零一二年 千港元	二零一三年 千港元
			(未經審核)	
收益	198,478	268,282	129,077	148,508
建築設計	183,069	240,563	117,065	137,951
園境設計、 城市規劃、 室內設計及 文物保育	15,409	27,719	12,012	10,557
毛利	42,429	58,526	26,422	43,283
毛利率	21.4%	21.8%	20.5%	29.1%
年度／期間溢利	12,952	27,228	10,085	7,828
純利率	6.5%	10.1%	7.8%	5.3%

### 收益

我們的收益由截至二零一一年十二月三十一日止年度198.5百萬港元增加69.8百萬港元或35.2%至截至二零一二年十二月三十一日止年度268.3百萬港元，主要歸因於提供建築設計服務所賺取的收益有所增加所致。來自提供建築設計服務的收益由截至二零一一年十二月三十一日止年度183.1百萬港元增加57.5百萬港元或31.4%至截至二零一二年十二月三十一日止年度240.6百萬港元。我們於建築項目數目及相關總項目規模方面分別錄得27.4%及37.3%增幅，而我們的平均完工階段錄得輕微增長1.9%。來自提供園境設計、城市規劃、室內設計及文物保育服務的收益由截至二零一一年十二月三十一日止年度15.4百萬港元增加12.3百萬港元或79.9%至截至二零一二年十二月三十一日止年度27.7百萬港元。我們在園境設計、城市規劃、室內設計及文物保育的項目數目及相關項目總規模分別錄得49.0%及9.7%的增幅，而我們的平均完工階段亦上升7.7%。

我們的收益由截至二零一二年六月三十日止六個月129.1百萬港元增加19.4百萬港元或15.0%至截至二零一三年六月三十日止六個月148.5百萬港元。有關增幅主要歸因於提供建築設計服務所賺取的收益有所增加，以及部分因提供園境設計、城市規劃、室內設計及文物保育服務的收益有所減少所抵銷所致。來自提供建築設計服務的收益由截至二零一二年六月三十日止六個月117.1百萬港元增加20.9百萬港元或17.8%至截至二零一三年六月三十日止六個月138.0百萬港元。

## 概 要

我們於建築項目數目及相關總項目規模方面分別錄得12.1%及28.7%增幅，而於兩段期間我們的平均完工階段均維持類似水平。來自提供園境設計、城市規劃、室內設計及文物保育服務的收益由截至二零一二年六月三十日止六個月12.0百萬港元減少1.4百萬港元或11.7%至截至二零一三年六月三十日止六個月10.6百萬港元。我們在園境設計、城市規劃、室內設計及文物保育的項目數目及相關項目總規模分別錄得22.4%及17.9%的增幅，而我們的平均完工階段微降2.5%。

### 毛利及毛利率

於截至二零一二年十二月三十一日止兩個年度各年以及截至二零一二年及二零一三年六月三十日止六個月，我們的毛利分別達42.4百萬港元、58.5百萬港元、26.4百萬港元及43.3百萬港元，相當於毛利率分別為21.4%、21.8%、20.5%及29.1%。

### 年度／期間溢利

我們的年度溢利分別由截至二零一一年十二月三十一日止年度13.0百萬港元增加14.2百萬港元或109.2%至截至二零一二年十二月三十一日止年度27.2百萬港元。我們的純利率由截至二零一一年十二月三十一日止年度6.5%大幅上升至截至二零一二年十二月三十一日止年度10.1%，主要由於行政開支佔總收益比例由截至二零一一年十二月三十一日止年度11.2%降至截至二零一二年十二月三十一日止年度9.2%所致。

我們的六個月期間溢利由截至二零一二年六月三十日止六個月10.1百萬港元減少2.3百萬港元或22.8%至截至二零一三年六月三十日止六個月7.8百萬港元。於截至二零一二年及二零一三年六月三十日止六個月，我們的純利率由7.8%減少至5.3%。純利及純利率同時減少乃由於截至二零一三年六月三十日止六個月內行政開支項下錄得5.2百萬港元的股份付款（「股份付款」）及7.1百萬港元的上市開支所致，分別佔收益的3.5%及4.8%。於二零一三年六月十日，梁先生及符先生分別轉讓79,310股及33,990股梁黃顧香港股份（合共分別佔梁黃顧香港全部已發行股本11.33%）予梁黃顧藝恒董事王先生，總代價為8.28百萬港元。代價8.28百萬港元與梁黃顧香港全部已發行股本11.33%於轉讓當日的公平值兩者的差額已確認為股份付款的開支，其於截至二零一三年六月三十日止六個月為數5.2百萬港元。有關該等交易的詳情，請參閱本招股章程「歷史、重組及集團架構—首次公開發售前投資」一節。

## 概 要

### 取自綜合財務狀況表主要資料

	於十二月三十一日		於二零一三年
	二零一一年	二零一二年	六月三十日
	千港元	千港元	千港元
非流動資產總值	28,402	27,033	26,090
流動資產總值	108,382	183,270	185,349
應收客戶合約工程款項	39,596	77,169	107,435
應收合約客戶進度付款	31,513	72,756	54,096
流動負債總值	98,622	148,696	137,433
應計費用及其他應付款項	22,284	36,885	25,717
應收客戶合約工程款項	67,799	101,306	94,933
流動資產淨值	9,760	34,574	47,916
非流動負債總值	4,031	4,995	3,785

流動資產淨值由二零一一年十二月三十一日9.8百萬港元增加24.8百萬港元至二零一二年十二月三十一日34.6百萬港元，主要由於應收客戶合約工程款項餘款及應收合約客戶進度款項總額的增幅超過應付客戶合約工程款項的增幅所致。於二零一一年及二零一二年十二月三十一日，應收合約工程客戶款項分別為39.6百萬港元及77.2百萬港元，即增幅為37.6百萬港元或95.0%，而各應收合約工程客戶款項分別佔總資產28.9%及36.7%。於二零一一年及二零一二年十二月三十一日，應收合約客戶進度收費款項分別為31.5百萬港元及72.8百萬港元，即增加41.3百萬港元或131.1%，而各應收合約客戶進度收費款項分別佔總資產23.0%及34.6%。流動資產淨值於二零一三年六月三十日較二零一二年十二月三十一日進一步增加47.9百萬港元，主要由於應收客戶合約工程款項增加30.2百萬港元，而應計費用及其他應付款項減少11.2百萬港元，並因應收合約客戶進度款項減少18.7百萬港元所致。於二零一三年六月三十日，應收合約工程客戶款項為107.4百萬港元，較於二零一二年十二月三十一日增加30.3百萬港元或39.2%，並為總資產貢獻50.8%。於二零一三年六月三十日，應收合約工程客戶款項為54.1百萬港元，較於二零一二年十二月三十一日減少18.7百萬港元或25.7%，並為總資產貢獻25.6%。有關應收合約工程客戶款項、應收合約客戶進度款項、應計費用及其他應付款項以及應付合約工程客戶款項的波動，請參閱本招股章程「財務資料」項下「應收(應付)客戶合約工程款項」、「應收合約客戶進度付款」及「應計費用及其他應付款項」各段。

## 概 要

此外，截至二零一二年十二月三十一日止兩個年度各年及截至二零一三年六月三十日止六個月，應收賬款周轉日數分別為50.3日、96.6日及88.2日。

### 經揀選主要財務比率

下表載列本集團於往績記錄期間的主要財務比率概要：

	截至十二月三十一日 止年度		截至 二零一三年 六月三十日 止十二個月
	二零一一年	二零一二年	
<b>盈利能力比率</b>			
資產回報率 <sup>(1)</sup> (%)	8.8	12.1	9.1
股本回報率 <sup>(2)</sup> (%)	36.0	46.7	29.5
	於十二月三十一日 二零一一年		於二零一三年 六月三十日
	二零一一年	二零一二年	
<b>流動資金比率</b>			
流動比率 <sup>(3)</sup>	1.1倍	1.2倍	1.3倍
<b>資本充足比率</b>			
	於十二月三十一日 二零一一年		於二零一三年 六月三十日
	二零一一年	二零一二年	
資本負債比率 <sup>(4)</sup> (%)	4.4	3.1	5.4
	截至十二月三十一日 止年度		截至 二零一三年 六月三十日 止六個月
	二零一一年	二零一二年	
利息償付比率 <sup>(5)</sup>	274.4倍	546.2倍	186.6倍

附註：

1. 資產回報率根據本年度／期間本公司擁有人應佔純利除以相關年度／期間結算日資產總值乘以100%計算。為對整段往績記錄期間作出有意義的比較，我們採用截至二零一三年六月三十日止十二個月期間本公司擁有人應佔純利以計算截至二零一三年六月三十日止十二個月的資產回報。



## 概 要

2. 股本回報率根據本年度／期間本公司擁有人應佔純利除以相關年度／期間結算日本公司擁有人應佔權益總額乘以100%計算。為對整段往績記錄期間作出有意義的比較，我們採用截至二零一三年六月三十日止十二個月期間本公司擁有人應佔純利以計算截至二零一三年六月三十日止十二個月的股本回報。
3. 流動比率根據年度／期間結算日流動資產總值除以相關年度／期間結算日流動負債總額計算。
4. 資本負債比率根據年度／期間結算日債務總額除以相關年度／期間結算日權益總額乘以100%計算。債務總額指銀行透支及融資租賃承擔。
5. 利息償付比率乃根據相關年度／期間的除利息及稅項前純利除以相關年度／期間的利息開支計算。

### 近期發展

我們的業務模式、收益及成本結構自二零一三年六月三十日以來維持不變。根據我們的未經審核管理賬目，我們截至二零一三年十月三十一日止十個月的未經審核收益為246.9百萬港元，其較截至二零一二年十月三十一日止十個月的213.7百萬港元為高。截至二零一三年十月三十一日止十個月的毛利率為28.2%，與截至二零一三年六月三十日止六個月相若。

截至二零一三年十一月三十日止五個月期間，我們已訂立22份新合約，涉及總合約金額為50.7百萬港元。情況與往類記錄期間一致，合約金額的77.9%乃代表位於中國的項目，而22.1%則代表位於香港的項目。截至二零一三年十一月三十日止五個月，我們向客戶發出進度收費240.4百萬港元。進度收費屬一項非公認會計原則的財務計量方法，代表按現金基準計算的本公司收益。

於二零一三年十月三十一日，現金及現金等價物為19.6百萬港元，較於二零一三年六月三十日的15.8百萬港元增加3.8百萬港元。有關增幅乃由於截至二零一三年十月三十一日止四個月期間賺取經營活動現金淨額達11.0百萬港元，並部分因支付上市開支5.8百萬港元及就購買物業、廠房及設備償付1.4百萬港元所抵銷。

就我們所知，自二零一三年六月三十日起直至最後可行日期止，香港及中國建築行業的整體經濟及市場狀況概無產生重大變動，以致對我們的業務經營或財政狀況造成重大不利影響。董事確認，截至本招股章程日期，自二零一三年六月三十日（即我們最近編製經審核財務報表日期）以來，我們的財政或營業狀況或前景概無其他重大不利變動。

### 基於上市開支而導致財務表現顯著惡化

由於我們僅於二零一三年開始產生有關相關服務的開支，故於截至二零一二年十二月三十一日止年度概無產生及錄得上市開支。本集團截至二零一三年十二月三十一日止年度的財政業績將受非經常性上市開支所影響。截至二零一三年十二月三十一日止年度的估計上市開支約20.0百萬港元(根據配售的指示性價格範圍的中位數計算)。上市開支金額乃目前估計數字，僅供參考，而最終金額將於本集團截至二零一三年十二月三十一日止年度的合併損益及其他全面收益表中確認，故可能受多項變數及假設的變動而變。截至二零一三年六月三十日止六個月，本公司已確認上市開支7.1百萬港元。我們預期於配售完成之前將於合併損益及其他全面收益表中進一步確認上市開支7.2百萬港元，並於二零一三年下半年將直接因發行配售股份產生，且預期將以扣減股本形式入賬的約5.7百萬港元撥充資本。準投資者務須注意，本集團截至二零一三年十二月三十一日止年度的財務表現將大大受上述估計上市開支所影響，故不一定能與本集團過往的財務表現比較。

### 首次公開發售前購股權計劃及購股權計劃

本公司已有條件採納首次公開發售前購股權計劃及購股權計劃。可認購12,525,000股股份的購股權已於二零一三年十二月六日根據首次公開發售前購股權計劃授出，而截至本招股章程日期概無根據購股權計劃授出購股權。根據首次公開發售前購股權計劃所授出購股權的公平值經外界估值師根據配售的指示性價格範圍的中位數計算後約為2.9百萬港元，將參考購股權授出當日的公平值於歸屬期間計入本集團的合併損益及全面收益表。因此，根據首次公開發售前購股權計劃，截至二零一三年、二零一四年、二零一五年及二零一六年十二月三十一日止年度就於二零一三年十二月六日授出的購股權而將錄得的股份開支估計分別約0.1百萬港元、1.3百萬港元、1.1百萬港元及0.4百萬港元。

### 配售統計數字

	根據配售價為每股 配售股份0.9港元計算	根據配售價為每股 配售股份0.7港元計算
股份的市值 <sup>(附註1)</sup>	162百萬港元	126百萬港元
未經審核備考經調整 本公司擁有人應佔本集團 每股合併有形資產淨值 <sup>(附註2)</sup>	0.48港元	0.43港元

附註：

1. 股份的市值乃根據180,000,000股股份之已發行股本，即緊隨配售及資本化發行完成後的已發行股份數目(惟並不計及根據發售量調整權獲行使而可能配發及發行的任何股份以及根據首次公開發售前購股權計劃授出的購股權或根據購股權計劃可能授出的任何購股權獲行使而可能發行的任何股份)計算。
2. 用作計算未經審核備考經調整本公司擁有人應佔本集團每股合併有形資產淨值的股份數目乃根據180,000,000股股份(包括根據本招股章程日期已發行的股份以及根據配售將予發行的該等股份及資本化發行的影響)，且並不計及根據首次公開發售前購股權計劃授出的任何購股權及發售量調整權獲行使時可能發行的任何股份。

### 股東

據董事所知，緊隨資本化發行及配售完成後(惟不計及根據發售量調整權及首次公開發售前購股權計劃授出的任何購股權或購股權計劃授出之任何購股權獲行使而可能配發及發行之任何股份)，本公司的46.15%權益將由執行董事兼控制股東梁先生擁有。

### 股息

截至二零一二年十二月三十一日止兩個年度各年，梁黃顯香港已向其當時股東分別宣派及派付中期股息5,880,000港元(每股5.880港元)及4,893,000港元(每股4.893港元)。

配售完成後，股東有權收取僅由董事宣派的股息。任何未來股息的支付及金額將由董事酌情決定，並將視乎我們未來的營運及盈利、資金需求及盈餘、整體財務狀況、合約限制及董事視為有關之其他因素而定，且須遵守我們的章程文件及開曼群島公司法(包括股東批准)。

## 風險因素

我們相信，我們的營運涉及若干風險，當中大部分均超出我們的控制。該等風險可大致分類為與我們、我們所經營行業及配售有關的風險，其中相對重大的風險包括以下各項：

- (i) 我們倚重專業員工向客戶提供全面建築設計服務。倘此等專業員工離職，而未能物色適合替代人選，可能會對我們的營運及財務狀況造成重大不利影響；
- (ii) 我們持續成功取決於我們能否迎合客戶的喜好與文化，兩者均非常主觀；
- (iii) 我們基於(其中包括)項目牽涉的估計時間及成本釐定投標價，此或會與實際牽涉的時間及成本有所偏差；
- (iv) 我們的服務費基於客戶的項目遭擱置或失敗而未必能獲全數支付；
- (v) 本集團乃受多項牌照、許可及資質(如甲級資質)所影響。遭有關機關拒絕重續相關牌照將會干擾業務發展；及
- (vi) 我們的業務或營運業績受香港物業發展商對我們服務的需求所影響，而此等發展商則受香港物業市場的表現所規限；及
- (vii) 我們的業務取決於中國物業市場的增長，故我們易受中國物業市場發展商對我們服務的需求所影響，而此等發展商則受中國物業市場的表現所規限。

該等風險的詳情載於本招股章程「風險因素」一節。