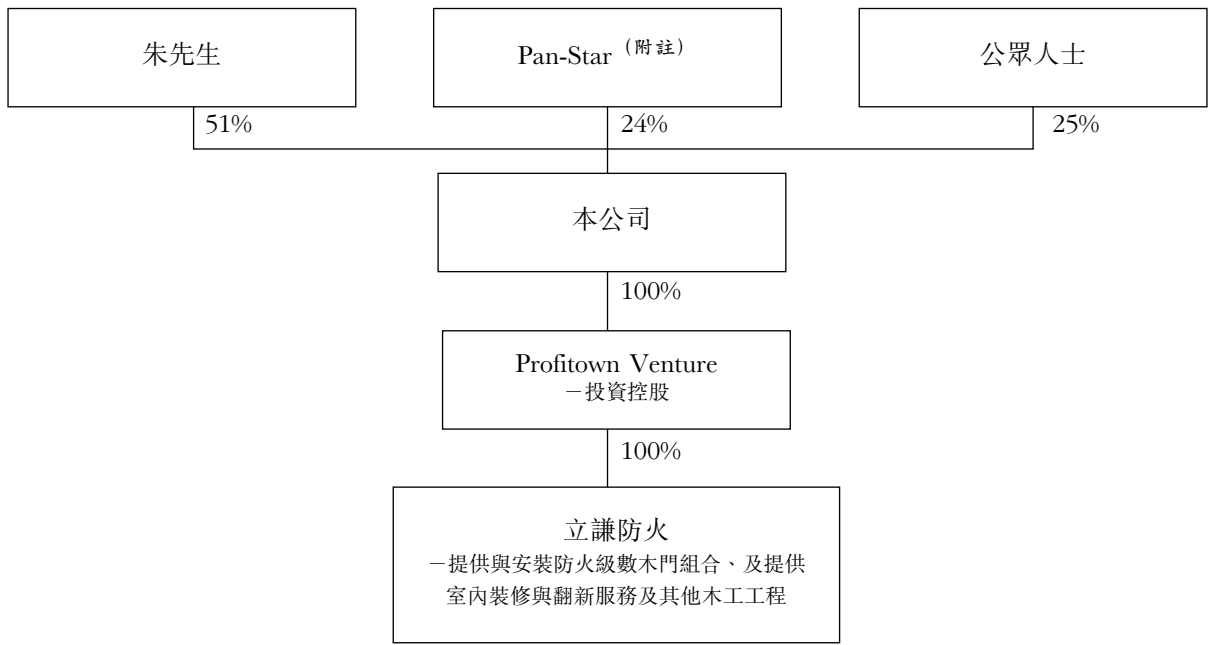


集團架構

本公司於二零零二年三月十四日在百慕達註冊成立，並根據於二零零二年七月五日完成的重組成為本集團的控股公司。重組詳情載於本招股章程附錄四「公司重組」一段。下圖載列本集團於上市後的簡化公司架構：



附註： Pan-Star由衛明先生、潘遠生先生及鄧衍強先生分別實益擁有40%、30%及30%權益。Pan-Star的詳情載於本招股章程「長期投資者」一節。

歷史與發展

朱先生是一位經驗豐富的商人，在香港從事建造業逾二十一年。於一九九六年開拓個人事業前，朱先生曾於一間著名的香港建築公司瑞安承建有限公司任職差不多十三年。於一九九六年，朱先生與其母親李鐮女士和何漢勝先生以及何漢勝先生的妻子葉少鳳女士成立立謙防火，立謙防火初期在香港從事提供室內裝修與翻新服務，包括供應與安裝防火級數木門組合及其他木工工程。在成立立謙防火之時，李鐮女士與葉少鳳女士分別為朱先生與何漢勝先生的權益而以信託形式各自持有立謙防火已發行股本的50%權益。

自立謙防火註冊成立日期以來，李鐮女士及葉少鳳女士主要參與及負責本集團之一般行政以及管理工作。

本集團於一九九七年初參與其首個項目，為位於新界的石籬邨遷空地盤供應與安裝木門及細木工工程。同年，本集團亦參與另一個項目，為黃大仙中心的邨外臨街正門進行翻新工程。有關項目涉及黃大仙中心的邨外臨街正門重鋪，包括瓷磚重鋪、外牆覆蓋層、不銹鋼氣窗及覆蓋層以及外牆標誌。

於一九九八年三月，何漢勝先生銳意專注發展其個人事業，因此，按該等股份的面值（即每股股份1.00港元）將其於立謙防火的50%權益全部出售予朱先生，代價為100,000港元，導致朱先生持有立謙防火當時的全部已發行股本。自此，本集團的管理與業務經營主要由朱先生所控制。

於一九九八年，本集團以分包商身份參與其首個房委會設計與建造項目。有關項目涉及設計、供應及安裝具有兩小時抗火時效的電錶房圍封部分，包括防火級數鋼門及一切所需的五金器具。

由一九九九年至二零零一年期間，本集團承接公眾、機構及私人建築物的室內裝修工程，有關詳情載於本節「手頭合約」一段。本集團亦參與大型項目，例如為位於赤鱗角的港龍大廈及中航大廈供應與安裝細木工工程。

於二零零二年二月五日，朱先生邀請一名業務夥伴Pan-Star加入本集團，根據互惠協議將本集團當時的控股公司Profitown Venture的已發行股本32%權益轉讓予Pan-Star，代價為40,000,000港元。Pan-Star由衛明先生、潘遠生先生及鄧衍強先生分別實益擁有40%、30%及30%權益。Pan-Star的詳情載於本招股章程「長期投資者」一節。

為籌備股份在聯交所上市，本集團於二零零二年七月五日完成公司重組，而本公司成為本集團的控股公司。公司重組詳情載於本招股章程附錄四「公司重組」一段。

業務

本集團主要從事在香港提供與安裝防火級數木門組合，以及提供室內裝修與翻新服務及其他木工工程。室內裝修工程項目包括花崗岩平板、木工及細木工工程。翻新工程涉及外牆覆蓋層重鋪、不銹鋼氣窗及覆蓋層。本集團承接公共房屋、私人住宅、商業大廈及學校建築物的室內裝修工程。本集團承接公共房屋的翻新工程。

以其室內裝修業務而言，本集團專門從事提供與安裝室內產品，例如防火級數木門組合。

就提供與安裝防火級數木門組合的項目而言，本集團亦將會協助客戶設計符合政府發出的監管規定的木門規格及裝置。董事相信，這項增值服務能夠節省客戶的工作時間，並讓本集團賺取更高的邊際溢利。董事亦相信，穩固的客戶聯繫及本集團的管理層於提供與安裝防火級數木門組合及提供室內裝修與翻新服務方面所累積的經驗，亦有助本集團賺取較其他香港建築公司為高的邊際溢利。

董事相信，本集團的主要優勢為：

- 其擁有經驗豐富的管理隊伍及訓練有素的員工；
- 其因本集團的工程質素而與建築署及房委會已建立良好的工作關係；
- 其由經驗豐富的管理隊伍建立穩固的客戶聯繫；
- 其不斷參與公共部門的室內裝修及翻新工程；及
- 其對令客戶滿意、工程質素及成本控制努力不懈。

此外，董事認為下列因素為促使本集團繼續於香港建造業獲得成功的重要元素：

- 其不斷改善品質控制；
- 其對政府新政策及經濟波動對本集團的經營與業務所帶來的影響的觀察與應變能力；及
- 其對透過培訓發展本集團的僱員技術與知識的承諾。

經營

一般而言，總承建商於一個建築項目當中的參與先由激烈的投標過程開始。在獲得一份合約後，在同一個項目內進行多項建築工程通常會涉及委任分包商、採購物料及項目的整體協調與監督。

自於一九九七年初開業以來，本集團以建築工程項目分包商的身份在香港提供室內裝修服務。本集團亦由一九九八年開始以房委會分包商的身份承接房委會提供設計與建造項目。

本集團主要供應與安裝防火級數木門組合，以及在香港為公共房屋、私人住宅、商業大廈及其他建築物提供其他室內裝修及翻新服務。截至二零零二年三月三十一日止三個財政年度各年，本集團的防火級數木門組合業務，分別佔本集團營業總額約95%、100%及43%。董事估計，平均項目期限約為十二個月至二十四個月。此外，由於建築工程調整及總承建商延期施工，某些大型項目需時差不多九個月至十二個月來落實更改指令，這是建造業常見的現象。

項目

已完成項目

下表載列本集團自其於一九九六年成立以來至最後實際可行日期期間完成的主要項目：

項目	大致完成日期 (附註)	合約金額 港元	項目類別
防火級數木門			
為位於香港寶雲道2B號的住宅發展項目供應與安裝木門、木工及細木工工程	一九九九年一月	1,756,987	私人項目
為大埔TPTL97號供應與安裝木門組合	一九九九年三月	3,594,600	私人項目
為位於香港香港仔深灣的加拿大國際學校供應與安裝木門組合及細木工工程	一九九九年三月	3,680,000	私人項目
為區域市政局香港文化博物館供應木工及細木工工程	一九九九年三月	4,494,275	公共項目
為基督教聯合醫院擴建部分供應與安裝木工及細木工工程	一九九九年三月	8,319,090	機構項目
為位於大埔TPTL97號的住宅發展項目供應與安裝木地板及牆腳線	一九九九年三月	3,120,000	私人項目
為南葵涌診所供應與安裝木門組合	一九九九年八月	2,105,262	公共項目
為石籬邨遷空地盤供應與安裝木門及細木工工程	一九九九年十二月	6,290,388	私人項目
為華富商場(第一期)供應與安裝防火級數木門、木工及細木工工程	一九九九年十二月	499,092	公共項目

業 務

項目	大致完成日期 (附註)	合約金額 港元	項目類別
為耀東邨第六期供應與安裝木門	二零零零年二月	2,798,273	公共項目
為粉嶺FSSTL127號 供應防火級數木門組合	二零零零年三月	3,468,235	私人項目
為青衣瀨景灣第二期供應 與安裝木門組合 及五金器具工程	二零零零年五月	18,337,185	私人項目
為位於新海旁街28號的 高逸華軒供應 與安裝木門組合及細木工工程	二零零零年六月	14,763,519	私人項目
為位於赤鱗角的港龍大廈 及中航大廈供應 與安裝細木工工程	二零零零年六月	7,870,521	私人項目
為元州街邨商場供應 與安裝防火套管	二零零零年九月	2,176,752	公共項目
為由房委會管理或負責的 物業的機電上行電纜強化工程 設計、供應與安裝防火級數 電錶房圍封部分	二零零零年十月	17,185,600	公共項目
於觀塘利安道供應 防火級數木門組合	二零零一年三月	60,000,000	公共項目
為長康邨第一期 及第二期供應木門組合	二零零一年三月	2,440,029	公共項目
為粉嶺第19區FSSTL127號供應 與安裝防火級數木門及框架	二零零一年三月	956,877	私人項目
為堅尼地城加惠民道29號 供應與安裝木門組合	二零零一年三月	5,748,765	機構項目
為瀨景灣第三期供應 與安裝木門組合	二零零一年四月	20,720,101	私人項目

業 務

項目	大致完成日期 (附註)	合約金額 港元	項目類別
為美亞集團擬於新界將軍澳 興建的工業大廈供應 與安裝防火級數木門組合	二零零一年四月	545,240	私人項目
為威爾斯親王醫院供應 與安裝木工及細木工工程	二零零一年四月	980,000	公共項目
為九龍旺角福康工業 大廈供應與安裝具有 抗火時效的門	二零零一年七月	245,720	私人項目
為聖德肋撒醫院 供應與安裝木門組合	二零零一年八月	2,800,240	私人項目
為九龍東頭邨 (香港房屋委員會合約 編號148/1999) 供應與安裝兩小時 防火級數保護塗光面 板及鋼門組合	二零零一年十二月	1,056,220	公共項目
為九龍樂富邨 (香港房屋委員會合約 編號148/1999) 設計 、供應及安裝兩小時 防火級數保護板及鋼門組合	二零零一年十二月	1,823,992	公共項目
於新界荔枝嶺路 供應與安裝木門組合及 五金器具工程	二零零二年一月	15,388,888	公共項目
為李鄭屋邨設計、 供應及安裝兩小時 抗火時效的板及木門組合， 包括一切所需鋼製框架、 封閉層及五金器具	二零零二年二月	312,750	公共項目

項目	大致完成日期 (附註)	合約金額 港元	項目類別
室內裝修與翻新服務			
為位於香港黃竹坑道的 香港醫學專科學院 提供木工及細木工工程及 安裝五金器具工程	一九九八年六月	1,464,000	機構項目
為秦石邨商場 進行室內裝修工程、 供應與安裝瓷面欄杆	一九九八年七月	578,520	公共項目
為黃大仙中心的 邨外臨街正門進行翻新	一九九八年十二月	20,269,100	公共項目
為房委會進行環翠 商場(第二期)的 翻新工程。該項目 是為房委會於環翠 商場進行邨外臨街 正門翻新、設計及安裝標誌、 樓宇改建及加建、改建及 相關維修與修葺工程	一九九九年三月	10,195,099	公共項目
為厚德商場 供應與安裝吊掛系統 及擴展式框架	一九九九年五月	1,314,040	公共項目
於薄扶林花園及 巴富花園的 翻新工程中供應與 安裝花崗岩平板	一九九九年八月	2,865,278	私人項目
為房委會進行石圍角邨 商場(第二期) 的改善工程。該項目 涉及為房委會於石圍角邨 購物中心進行改善 工程、樓宇改建、裝修、 加建及相關維修與修葺工程	一九九九年八月	9,409,948	公共項目

項目	大致完成日期 (附註)	合約金額 港元	項目類別
於新界荔景 荔枝嶺路供應與安裝廚櫃、 衣櫃及盥洗盆	二零零一年十二月	29,780,394	公共項目
於粉嶺供應與安裝廚櫃、 入牆衣櫃及浴室組合式盥洗盆	二零零一年十二月	17,146,512	公共項目

手頭合約

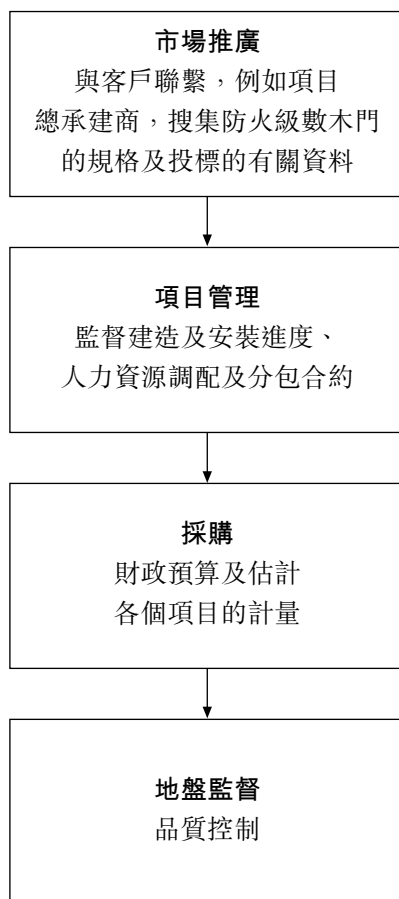
於最後實際可行日期，本集團手頭上有十二份未竣工合約，合約總值約達91,509,539港元。於截至二零零二年三月三十一日止財政年度，已確認約32,705,000港元（相當於十二份未竣工合約的合約總值約36%）。該等合約的詳情載列如下：

項目	預期大致完成日期	概約 合約金額 港元	項目類別
防火級數木門			
為紅磡環海街KIL11055號的 建議住宅用地發展項目供應 與安裝木門組合	二零零二年五月	13,803,571	私人項目
為位於朗屏／屯門東／ 深水埗／柴灣的DTC供應 防火級數木門組合	二零零二年十一月	4,000,000	公共項目
於上環皇后街地盤A供應 與安裝木門組合、 木工及細木工工程	二零零二年九月	13,300,000	私人項目
於新界白石角科技園 第1a期供應 與安裝防火級數木門組合 及細木工工程	二零零二年六月	975,000	機構項目
為荃灣沙嘴道的建議住宅用地 發展項目供應木門組合	二零零二年七月	6,914,939	私人項目

項目	預期大致完成日期	概約 合約金額 港元	項目類別
室內裝修與翻新服務			
於東涌進行大理石工程 切割及磨光	二零零二年五月	744,490	私人項目
為九龍觀塘康寧道的浴室 花崗岩盥洗盆表面供應 與安裝鍍鋅軟鋼框架	二零零二年六月	372,324	公共項目
為西九龍填海區供應與安裝廚櫃、 衣櫃及盥洗盆連櫃	二零零二年六月	22,828,732	公共項目
於觀塘康寧道供應與安裝衣櫃	二零零二年六月	9,104,753	公共項目
於觀塘康寧道供應 與安裝盥洗盆連櫃	二零零二年六月	6,258,677	公共項目
於觀塘康寧道供應與安裝廚櫃	二零零二年六月	11,529,163	公共項目
於沙田排頭街第20區供應 與安裝廚櫃	二零零二年十二月	1,677,890	公共項目
		<u>91,509,539</u>	

附註：大致完成指立謙防火大致完成工程及其毋須再進行任何重大工程，不包括任何工程修正或糾正。這是由於據本集團理解，行業慣例上僱主或總承建商或其建築師是不會就分包商完成工程而向分包商發出證書。大致完成乃經總承建商於進行地盤視察後確認釐定。

經營流程圖



附註：

1. 項目管理

- (i) 防火級數木門組合項目的整體監督；
- (ii) 工程程序規劃；
- (iii) 挑選分包商及監察分包商的工作進度；
- (iv) 與總承建商聯繫；及
- (v) 出席地盤會議，以確保工程及防火級數木門組合的質素符合總承建商指定的標準。

2. 採購

- (i) 財政預算 (包括物料成本及時間分析) 及估計各個項目的計量。

3. 地盤監督

- (i) 驗收分包商的工程質素是否符合本集團的標準；及
- (ii) 核對本集團遵守規則與規例。

投標程序

投標是建造業內用作挑選分包商的常見市場慣常做法。

幾名總承建商或發展商一般會按照認可分包商名單上的排名、過往工作經驗及財務狀況，從名單上挑選分包商。根據此基準，董事相信本集團於建造業的聲譽、穩定的營業記錄、於專門領域的經驗及其厚雄的財務狀況均為本集團的競爭優勢。

因此，在接獲總承建商發出的工程投標邀請後，幾名經驗豐富的本集團估值師將會就品質規定、工程期限、估計開支及工作安全規定進行詳細分析，並進行地盤視察，目的是評估承接該項工程的可行性，如本集團繼續投標，他們將會準備一份提交建議。

傳統上，本集團擬備一份價格具有吸引力的財政預算及有條不紊的工程施工時間表的能力，是客戶評估本集團承接有關工程的能力的主要因素。近年，發展商已開始在投標規定上制定較為嚴格的工作安全與環保標準。

履行

整個投標過程一般需時約一個月至三個月方可完成，須視工程的複雜程度與磋商難度而定。在結果公佈及本集團獲選為分包商後，本集團將會組成一隊通常由一名項目經理及一名地盤主管領導的項目隊伍，以完成整個工程。項目隊伍將會負責涉及工程日常運作的地盤監督與整體協調。此外，項目隊伍亦會指派所需工程予有關分包商，並編製一份詳情的工程施工程序表，以確保工程能夠準時完成工程。工程施工程序表通常會列載過程中所涉及的各個程序的期限，或在翻新項目的情況下，各個裝修過程的期限必須提交予負責的項目經理及聽取建築師的意見。在落實項目施工程序表後，將會向全隊項目隊伍派發一份工程施工程序表。整體來說，防火級數木門的安裝工程由本集團的分包商完成。本集團主要負責履行項目的互相協調、監督、品質控制、採購與管理工作。

分包合約

作為項目分包商，本集團通常會委託其分包商進行項目的安裝工程。董事認為，分包建築工程為常見的行業慣常做法，本集團已因該慣例所產生的成本效益控制而受惠。截至二零零二年三月三十一日止三個年度各年，分包合約費用分別約為21,000,000港元、12,300,000港元及16,000,000港元，分別佔有關年度的合約總金額約25%、9%及15%。分包合約費用大幅下跌，是由於截至二零零一年三月三十一日止財政年度訂立的一項主要合約（即利安道的項目）涉及供應防火級數木門組合，但並不涉及安裝工程。最大分包商的分包合約費用，分別佔本集團的銷售成本總額約6.1%、3.4%及8.4%。本集團備存一份安裝工程分包商名單，並會不時更新分包商名單。

雖然主要根據分包商及供應商所提出的價格對他們作出評估，本集團亦會考慮到他們各自的工作經驗（包括任何專門知識）及於建造業內的聲譽。此外，本集團會於進行地盤視察時順道監察分包工程。

本集團一般會保留分包商的合約金額的5%作為保固金，並一般將於成功完成有關工程後的六個月至十二個月內退還保固金。截至二零零二年三月三十一日止三個年度各年，就分包工程保留的保固金分別達1,600,000港元、1,600,000港元及1,500,000港元。

如本集團因其分包商行為而遭索償，本集團將會根據慣常分包合約依約應承擔的法律義務向各分包商採取法律行動，以保障本集團的權益。所有分包工程均受分包協議監管。於往績記錄期間，本集團並無因進行質素未如理想的分包工程而遭索償。此外，本集團並無被要求就工程延期施工或未能完成支付任何算定賠償金。本集團透過地盤視察來確保分包工程的質素。

於緊隨股份發售及資本化發行完成後的本公司已發行股本中擁有5%以上權益的董事、彼等各自的聯繫人或股東，概無於截至二零零二年三月三十一日止三個年度內的五大分包商中擁有任何權益。

銷售及市場推廣

下表載列本集團於往績記錄期間的合併營業額的分類數字(按主要業務活動劃分)：

業務	截至三月三十一日止年度					
	二零零零年		二零零一年		二零零二年	
	千港元	%	千港元	%	千港元	%
供應與安裝防火 級數木門組合 室內裝修 與翻新業務	81,139	95	135,091	100	46,716	43
	3,995	5	—	—	62,183	57
營業總額	85,134		135,091		108,899	

本集團於往績記錄期間的所有營業額均於香港賺取。本集團於截至二零零二年三月三十一日止三個財政年度各年錄得的合併營業額分別約為81,100,000港元、135,100,000港元及46,700,000港元，均自其供應與安裝防火級數木門組合所得。截至二零零二年三月三十一日止年度的室內裝修與翻新業務營業額上升，是由於本集團於年內率先完成室內裝修與翻新項目所致。董事預計，本集團供應與安裝防火級數木門組合與室內裝修與翻新服務業務，將繼續成為本集團的未來主要收入來源。有關營業額的討論詳情，載於本招股章程「財務資料」一節。

截至二零零二年三月三十一日止三個年度各年，本集團的五大客戶佔本集團的營業總額分別約57.9%、85.4%及93.8%。截至二零零二年三月三十一日止三個年度各年，本集團的最大客戶則佔本集團的營業總額分別約20.3%、57.5%及56.1%。

於緊隨股份發售及資本化發行完成後的本公司已發行股本中擁有5%以上權益的董事、彼等各自的聯繫人或股東，概無於截至二零零二年三月三十一日止三個年度內涉及本集團產品銷售及提供服務的五大客戶中擁有任何權益。

本集團客戶一般獲批為期60日的信貸期。於截至二零零二年三月三十一日止三個財政年度各年作出的壞賬撥備，分別為779,000港元、零港元及2,052,000港元或佔營業總額分別約0.9%、0%及1.9%。本集團按照合約基準經營業務。本集團的主要客戶為建造業內的總承建商。鑒於本集團的業務性質，本集團有需要安排大量籌備工作以爭取合約，例如參與投標及與客戶不斷進行磋商，董事須密切監察每名客戶的賬款收回情況，並檢查是否及時採

取適當的跟進行動。因此，就應收賬款所作出的撥備乃按個別情況釐定。截至二零零二年三月三十一日止財政年度就有關應收賬款的撥備增加，主要是由於該期間內確認多個工程的更改指令。工程賬目未能即時落實。因此，該期間內反映出現壞賬及撇賬。

一般來說，本集團將於出現下列跡象時作出撥備：(i)債務人面對財政困難；(ii)未償還債務因糾紛而未能收回；或(iii)於進行適當收賬工作後，未償還債務於某段合理時間後始能收回。

市場推廣

朱先生現時夥拍執行董事潘遠生先生與鄧衍強先生負責履行銷售與市場推廣職責，例如為本集團多元化的服務與產品(例如防火級數木門組合)物色新客戶。於最後實際可行日期，本集團聘用三名僱員，負責市場推廣活動。

採購

本集團就防火級數木門組合及室內裝修與翻新業務所採用的主要物料為門框、門板、頭線條板及其他建築物料。本集團向香港、中國及英國的多名供應商採購一切所需物料。

截至二零零二年三月三十一日止三個年度，本集團的五大供應商分別佔本集團銷售總成本約38.0%、74.5%及68.9%，而本集團的最大供應商則分別佔本集團銷售總成本約13.5%、56.6%及50.1%。在本集團的五大供應商與分包商當中，分別約5.7%、2.4%及0.3%的銷售總成本乃向立謙工程有限公司採購，立謙工程有限公司的其中一名董事的聯繫人是一名股東。關連交易的詳情載於本節「關連交易」一段。

於緊隨發售及資本化發行完成後的本公司已發行股本中擁有5%以上權益的董事、彼等各自的聯繫人或股東，概無於本集團截至二零零二年三月三十一日止三個年度的五大供應商的其餘四名供應商中擁有任何權益。

本集團供應商一般批出為期60日的信貸期，款項主要以港元及英鎊償付。截至二零零二年三月三十一日止三個年度，以港元償付的款項分別為採購總額的100%、35%及100%，而以英鎊償付的款項分別為採購總額的0%、65%及0%。

主要原料採購的分類數字 (按區域劃分)：

	截至三月三十一日止年度					
	二零零零年		二零零一年		二零零二年	
	千港元	%	千港元	%	千港元	%
中國	30,422	89	24,978	28	51,408	89
香港	3,852	11	5,853	7	6,404	11
英國	—	—	57,456	65	—	—
	<u>34,274</u>	<u>100</u>	<u>88,287</u>	<u>100</u>	<u>57,812</u>	<u>100</u>

於往績記錄期間，本集團已向位於中國的多名獨立供應商發出原料訂單，例如門組合及門框。立謙工程有限公司同意於中國進行原料的品質控制及視察。本集團通常會預先支付一筆過款項予立謙工程有限公司，用作代表本集團支付原料購買價予中國供應商。關連交易詳情載於本節「關連交易」一段。

董事確認，於往績記錄期間，向中國供應商採購均透過立謙工程有限公司進行，而支付予立謙工程有限公司的所有預付款項僅用作向中國供應商付款。由於立謙工程有限公司與中國供應商相熟，董事相信，這項付款安排對本集團而言具成本效益。鑒於交易量大及事實上大部分交易的價值金額不大，董事認為，本集團於每次採購時就各項交易付款乃不切實可行的做法。另外，本集團一般會逐批償付尚未付款的結餘，並會持續預先支付一筆過的款項予立謙工程有限公司，以支付中國供應商的款項。該項安排將於上市後終止。

工作安全

本集團致力實行工作安全程序，以確保其僱員擁有一個安全的工作環境。本集團極度關注公眾安全，並就本集團所進行的工程而言，致力確保在任何時間均能夠保障公眾安全。在加入本集團後，本集團僱員將會獲派發一份遵守有關法定及合約規定的安全指引。地盤主管須確保其下屬及到場進行地盤視察的分包商全面執行安全措施。僱員必須留意遵守有關安全措施的重要性。此外，遵守恰當的安全程序為本集團與分包商訂立的分包合約的合約規定之一。本集團會按個別工程逐次檢討該合約規定。於往績記錄期間，本集團並無遇到因安全措施失效而引致的任何事故或重大意外。董事確認，本集團於往績記錄期間一直遵守有關工作安全之一切有關法定及合約規定。

環保政策

一向以來，人們都認定香港建造業每日製造大量剩餘物料和廢物，而這些物料和廢物是香港污染的主要來源之一。於往績記錄期間，本集團已遵守一切有關環保法例與規例，且並無違反任何有關環保法例及規例。

投保

本集團已辦理投保手續，以為其員工的僱員補償投保。根據該計劃的應付保費及承保範圍，是每年按員工數目及上年度支付的酬金總額作出檢討及調整。本集團亦已辦理適用於本集團項目工程的公眾責任保險。本集團根據與總承建商訂立的合約所規定的條款與條件，辦理承保室內裝修與翻新項目工程的保險，保險一般包括僱員補償、訂約人的一切風險及公眾責任。於最後實際可行日期，本集團並無面對其保險的承保範圍的任何重大不足。雖然本集團可能因保費過高或其他被認為不利的趨勢而無法取得承保範圍最全面的投保，董事認為，本集團的現有保單足以應付一切法定及總承建商規定。

具成本效益方法

本集團一直積極物色適合本集團工程使用的新式及具成本效益的建築方法與物料。本集團的目標是：(1)控制物料及工具的使用與損耗；(2)於到達安裝地點前盡可能預先安裝；及(3)將瑕疵減至最低。本集團向分包商派發一份有關即場安裝未批盪門組合的方法說明，作為本集團編製的指引，以確保按照其正確及節省成本的步驟進行安裝工序。因此，工程損耗及瑕疵可減至最低。

競爭

香港的室內裝修與翻新服務業務競爭激烈。經考慮下文載述的本集團主要優勢後，董事相信，本集團於行內具有競爭優勢，這是由於：

- 其擁有經驗豐富的管理隊伍及訓練有素的員工；
- 其因本集團的工程質素而與建築署及房委會已建立良好的工作關係；
- 其由經驗豐富的管理隊伍建立的穩固客戶聯繫；

- 其不斷參與公共部門的室內裝修與翻新工程；及
- 其對令客戶滿意、工程質素及成本控制努力不懈。

鑒於競爭激烈，某些其他公司在應付競爭激烈的經營環境時可能會遇上困難。基於本集團的財務優勢，董事相信，這境況對本集團有利，本集團並利用此競爭優勢去擴展其業務範圍及客戶基礎。

品質控制

於最後實際可行日期，本集團的項目管理部門的十五名員工負責進行品質控制調查及檢查品質手冊所載述的運作程序。運作程序包括檢查原料的品質、地盤與工作情況、安裝方法與步驟、完成品質一覽表等工作。

朱先生負責品質控制及安全措施。董事相信，基於本集團的品質控制工作，本集團能夠取得其客戶的經常性訂單。

付款方式

作為常見的行業慣常做法，總承建商通常會以每月按工程進度付款的方式付款，據此，總承建商會就每次按工程進度付款發出工程進度證書。於往績記錄期間取得的合約，本集團一般會以建築工程完工三成作為釐定初步確認應佔溢利的起點。總承建商通常會保留佔合約金額的某個百分比作為保固金，通常將於有關項目圓滿完成後六個月至十二個月內發還。圓滿完成指完成建築工程及圓滿補救指定工程。總承建商將保留的百分比乃於合約中訂明，通常為合約價值約5%。於往績記錄期間，本集團並無面對該付款慣例及保固金所產生的任何重大壞賬。

辦公室自動化

本集團已實行將控制及監察建築工程的工作電腦化。本集團採用有效率的電腦軟件來計劃、控制與監察工程，包括編製定期內部報告、付款予其分包商及計算本集團協助管理層控制成本所需的累計開支。本集團的電腦化總辦事處亦擔當電腦支援隊伍的角色，專注於將本集團的工作電腦化及利用電腦輔助繪製設備起草商舖圖則。

關連交易

於往績記錄期間，本集團已與立謙工程有限公司訂立下列交易，立謙工程有限公司為一間主要於惠陽地區從事木門組合供應的公司。何漢勝先生為立謙工程有限公司的股東兼董事。朱先生亦為立謙工程有限公司的股東兼董事，但朱先生於一九九八年三月出售其於立謙工程有限公司的全部實益權益，並於二零零二年三月六日辭去董事職務。另一方面，朱先生與葉少鳳女士均為董事，而葉少鳳女士為何漢勝先生的妻子。根據上市規則，該等交易被視為關連交易。

由於立謙工程有限公司由其他第三者，包括何漢勝先生擁有及控制，故立謙工程有限公司將不會被納入本集團。

受聯交所授出的豁免規限的持續關連交易

向立謙工程有限公司採購物料

截至二零零二年三月三十一日止三個財政年度各年，本集團已向立謙工程有限公司採購分別達3,143,000港元、2,418,000港元及209,000港元的物料(例如木門)（「採購」），分別佔銷售總成本約5.7%、2.4%及0.3%。

採購成本乃按本集團轉售予第三者的轉售價減邊際溢利的某個百分比釐定。

董事預期，於股份發售完成後，本集團將會繼續向立謙工程有限公司進行採購。立謙工程有限公司與中國供應商相熟，且自成立以來已與本集團建立長期貿易關係。董事相信，向立謙工程有限公司採購同類木門是更為實際的做法。

非持續關連交易

支付予立謙工程有限公司的手續費

於往績記錄期間，本集團已向位於中國的多名獨立中國供應商發出原料訂單，例如門組合及門框。立謙工程有限公司同意於中國進行原料的品質控制及視察。本集團一般會預先支付一筆過款項予立謙工程有限公司，以代表本集團支付原料購買價予中國供應商（「經銷服務」）。截至二零零二年三月三十一日止三個年度，按定率收費每月20,000港元計，本集團已就經銷服務分別支付240,000港元、240,000港元及240,000港元的手續費予立謙工程有限公司。同期，透過立謙工程有限公司償付予中國供應商的金額分別為30,400,000港元、25,000,000港元及37,400,000港元。

董事確認，於股份發售完成後，本集團將會終止僱用立謙工程有限公司的經銷服務。

豁免

根據上市規則，於股份在聯交所上市後及葉少鳳女士仍然留任或被視為留任董事，採購將會構成本公司的關連交易。根據上市規則，各項關連交易一般須作出披露及事先取得獨立股東批准，惟須視乎交易的性質及價值而定。董事(包括獨立非執行董事)認為，上文所述的持續關連交易已經或將會在本集團的日常業務過程中及按正常商業條款或按對整體股東而言為公平合理並符合本集團利益的條款訂立。董事認為，經常性就上述交易作出披露及就此取得批准為不切實可行、不合理的繁苛及並不符合股東的利益。

本公司已向聯交所申請豁免遵守上市規則第14章的規定。

單以董事的陳述、本公司所提供的文件、資料及經營歷史數字為依據，並與供應類似產品規格的其他供應商所提供的報價互相比較，保薦人認為，上文所述的關連交易屬於商業性質，為已在本集團的日常業務過程中及按正常商業條款以及按對本公司股東而言為公平合理並符合本集團利益的條款訂立。

聯交所已授予本公司根據上文所述條款就截至二零零五年三月三十一日止三個財政年度要求的所有豁免。聯交所授出豁免的條件為：

1. 交易為及將為：
 - i. 由本集團根據其日常及一般業務過程中訂立；
 - ii. 由本集團按正常商業條款(如有可比較交易)或，如並無足夠可比較交易來判斷本集團是否按正常商業條款，則本集團按不遜於提供予獨立第三者或獲獨立第三者提供(如適用)的該等條款訂立；及

iii. 根據監管該交易的有關協議的條款，按公平合理並符合本公司獨立股東的整體利益的條款訂立；

2. 於任何財政年度內，有關交易的代價總額不得超過下文載列的各個上限（「上限金額」）：

交易	交易總值 的年度上限
採購	4,000,000港元（附註）

附註： 假設3,143,000港元（即於往績記錄期間就向立謙工程有限公司採購物料而支付的最高金額）於截至二零零五年三月三十一日止三個財政年度內按適當年度增長率8%逐年增長。

3. 誠如上市規則第14.25(1)(A)至(D)條所載述，須於本公司在有關年度的年報及賬目內披露交易詳情，即交易日期或期間、交易的有關人士及彼等的關連關係的說明、交易的簡要說明及交易目的、總代價及條款及關連人士於交易中的權益性質及範圍，連同下文第(4)及第(5)段所述本公司獨立非執行董事及核數師的意見陳述書；

4. 獨立非執行董事須每年審閱交易，並於本公司在有關年度的年報及賬目中確認，該等交易乃根據上文第(1)段所述的方式訂立及交易金額在上文第(2)段所載的上限金額範圍之內；

5. 本公司核數師須每年審核交易，並發出一封致董事的函件（副本送交聯交所上市科），確認交易：

i. 已獲得本公司董事會的批准；

ii. 已根據監管交易的有關協議訂立；

iii. 按照有關協議的定價政策；

iv. 有關關連交易的總代價並無超出上文第(2)段所述的上限；及

6. 如本公司知悉或有理由相信本公司獨立非執行董事及／或核數師將不能夠確認上文第(4)及／或第(5)段分別載述的事項，本公司須即時知會聯交所上市科，及在該情況下，本公司可能須遵守上市規則第14章所載述的申報、公佈及股東批准規定及聯交所認為適當的任何其他條件。

如更改交易的任何條款或如本公司於日後與任何關連人士(定義見上市規則)訂立任何新協議，本公司須遵守上市規則第14章監管關連交易的條文，惟本公司向聯交所申請並獲授另一項豁免除外。