

## 業 務

### 概覽

我們是香港一間歷史悠久及其中一間具領導地位的樓宇建築及土木工程承建商，主要在香港、澳門及中國從事樓宇建築及保養以及土木工程。我們相信，我們於建築方面的往績及在香港建築業的昭著聲譽，將有利我們在中國發展業務。

於往績期間按業務分部分分析的營業額數據如下：

	截至三月三十一日止年度						截至九月三十日止六個月			
	二零零五年		二零零六年		二零零七年		二零零六年		二零零七年	
	百萬港元	%	百萬港元	%	百萬港元	%	百萬港元	%	百萬港元	%
	(未經審核)									
<b>建築</b>										
樓宇	951.66	62.31	794.69	59.75	809.58	58.44	406.11	64.06	784.08	76.47
土木工程	417.07	27.31	280.46	21.09	150.43	10.86	77.50	12.23	56.13	5.48
小計	1,368.73	89.62	1,075.15	80.84	960.01	69.30	483.61	76.29	840.21	81.95
<b>保養</b>										
樓宇	34.07	2.23	63.87	4.80	207.80	15.00	48.06	7.58	112.33	10.96
土木工程	106.44	6.96	163.32	12.28	181.43	13.10	86.43	13.63	55.08	5.37
小計	140.51	9.19	227.19	17.08	389.23	28.10	134.49	21.21	167.41	16.33
其他	18.10	1.19	27.63	2.08	35.96	2.60	15.87	2.50	17.68	1.72
合計	1,527.34	100.00	1,329.97	100.00	1,385.20	100.00	633.97	100.00	1,025.30	100.00

於往績期間按地理位置分析的營業額數據如下：

	截至三月三十一日止年度						截至九月三十日止六個月			
	二零零五年		二零零六年		二零零七年		二零零六年		二零零七年	
	百萬港元	%	百萬港元	%	百萬港元	%	百萬港元	%	百萬港元	%
	(未經審核)									
香港	1,525.40	99.87	968.05	72.79	911.74	65.82	380.21	59.97	773.51	75.44
澳門	—	—	360.96	27.14	470.66	33.98	251.55	39.68	251.79	24.56
中國	1.94	0.13	0.96	0.07	2.80	0.20	2.21	0.35	—	—
合計	1,527.34	100.00	1,329.97	100.00	1,385.20	100.00	633.97	100.00	1,025.30	100.00

## 業 務

自二十世紀六十年代起，我們一直從事香港樓宇建築承建商，曾參與香港多個大型建築工程項目。作為一家總承建商，我們的業務包括提供整體項目管理及監管分包商工程，以確保我們的工程項目在質素、安全、環境保護方面符合合約要求，並確保項目能於不超支的情況下準時完成。

我們的樓宇建築及保養業務一貫同時主力於香港的公營及私營樓宇。近年，我們已將其建築業務擴展至澳門及中國。於往績期間，我們於建築及保養業務的營業額分別約為1,509,240,000港元、1,302,340,000港元、1,349,240,000港元及1,007,620,000港元，分別佔總營業額約98.81%、97.92%、97.40%及98.28%。

我們其他服務業務主要包括屋宇服務，例如為香港政府及其他私人客戶提供清潔及保安管理服務。於往績期間，我們於其他服務業務的營業額分別為約18,100,000港元、27,630,000港元、35,960,000港元及17,680,000港元，分別佔總營業額約1.19%、2.08%、2.60%及1.72%。

營業額及毛利額的增長主要由於其在整體業務模式上有效成本控制、提供高質素的服務及擁有一支富有經驗及充滿熱忱的管理團隊。我們曾參與多項不同類型的建築項目，因此管理層及員工在各類的公營及私營樓宇建築已累積多年經驗。管理層靈活調配資源以維持合適的建築工種比例，致使其在私營樓宇及公營基建計劃的建築及土木工程服務的整體需求有所轉變時仍能抓緊商機。

### 競爭優勢

我們憑藉以下競爭優勢為其帶來營業額及溢利總額的增長，使其領先於競爭對手：

- **以良好往績建立之聲譽**

我們於六十年代開展香港業務，在香港的建築業及保養業分別擁有四十五年及十六年經驗。

董事相信，我們在香港建築及保養業享負盛名，往績有目共睹，能準時完成工程並使客戶稱心滿意。於往績期間，我們在香港完成之建築及保養工程帶來總營業額約4,079,000,000港元。

- **綜合業務及規模經濟**

我們致力擴充能力範疇，並已於樓宇建築及土木工程方面累積廣泛經驗，包括建造商業綜合大樓、酒店、屋邨、學校、天橋、行人天橋、地基、地盤建造、填海、海港工程、水務工程、斜坡工程、道路及渠務工程等方面。

我們為香港少數在所有五個工程類別（道路及渠務、海港工程、建築、地盤平整及水務工程）均被納入工務科認可承建商名冊的建築公司之一。我們能夠提供全面綜合的建築服務，涵蓋每個項目由設計至建造的不同階段。我們亦有能力提供輔助服務，如建築項目管理及土地發展。

我們的綜合業務有助在不同運作中協調效能，並為客戶提供由初步計劃及設計以至項目管理、建造、建造監察及維修保養服務的綜合解決方案。

故此，我們的業務模式及規模不但使其獲得更多大型及複雜項目的合約，同時也增加其盈利。

- **透過完善的管理系統，對安全、品質及環境的承諾以及我們對分包商實行嚴格的委聘及監察程序**

董事相信，我們的業務主要倚重其滿足客戶要求的能力，尤其在安全、質素及環境等方面。為確保我們能滿足客戶在安全、質素及環境方面的要求，我們已建立安全管理及合規格的質素和環境管理系統。通過對我們的運作進行系統性有效監控以及我們對轉包商實行嚴格的委聘及監察程序，便可以進一步保證符合安全、質素及環境的要求，同時亦可消除或減少違規情況、環境事故及相關責任。

儘管以往曾經出現個別有關安全、質素及環境的違規事宜（詳情載於「業務－運作程序－環境」及「業務－運作程序－安全及保險」），但董事在考慮到我們的建築地盤於往績期間的意外率低於業內平均數字，故並不認為該等違規事宜表示我們的安全管理系統、質素管理系統或環境管理系統有任何潛在缺陷，並認為該等系統足以應付經營所需。

我們持續獲得及重獲ISO 9001及ISO 14001認證。董事相信此兩項認證將提升我們的公眾形象及聲譽，並有助增加股東之信心。近年，越來越多投標要求ISO 9001及ISO 14001認證，故我們已獲認證的地位將帶來更多商機及維持我們競爭力。

- **有效的成本控制及節約措施**

藉著多元化項目所產生的巨大營業額，我們得以實施中央資源採購及分配系統，透過大量採購及資源物盡其用的方法降低成本。

我們與其分包商（即受本集團委託進行建築工程者）維持良好及長期的合作關係。基於與分包商建立的長久關係，我們可對分包商進行持續多年的全面評估，從而可長期的確保工程的質素。同時，這些關係使我們無需僱用大量永久工人，因而可在無損質素的情況下靈活及更具成本效益地運用資源。

此外，我們以縱向整合業務模式從事各類運作，包括地基工程、噴漿工程、斜坡／擋土牆的防止山泥傾瀉／修補工程、機電工程、裝修工程、保養工程、房屋管理及保安服務。此等週邊運作為本集團的樓宇建築及土木工程運作提供建築市場上不同種類的相關工程及材料的資料，使我們在出價競投工程時能更準確預算成本，及在進行項目時能更有效管理成本。

- **富經驗及有效率的管理團隊**

我們的高級管理團隊及主要技術人員於樓宇建築、土木工程及其他週邊運作擁有豐富行業知識、項目管理經驗及行業專門技術。我們大部分高級管理員工平均有約20年建築業經驗，並已為我們服務平均超過13年。

截至最後實際可行日期，我們有超過30位員工擁有如專業工程師、建築師、測量師、會計師及公司秘書等專業資格。此外，我們亦符合資格向僱員提供訓練，如由香港工業工程師學會所訂定的「A計劃」。

彼等的經驗有助我們制訂有競爭力而準確的投標（對我們獲取新業務至為重要），以及有效適時地進行及管理建築工程。

我們相信其管理與技術團隊之總體行業專門技術及知識，再加上其高資歷的員工，一直以來均為本集團之重要資產，日後亦將如是。

- **有實力及享負盛名的控股股東**

我們的最終控股股東為鷹君集團控股股東的一名家族成員。鷹君集團為香港一家歷史悠久的發展商，在香港主要地區擁有大量樓宇及物業，包括鷹君中心、萬國寶通廣場及朗豪坊。

此關係令我們能夠參與鷹君集團擁有的樓宇建築項目，以及為鷹君集團擁有的物業提供保養與屋宇管理服務。後者更於往績期間前及於往績期間為我們提供穩定的現金流入。

### 業務策略

我們旨在增加其在香港與澳門建築業的市場佔有率及將地域目標擴展至中國。

鑑於香港、澳門與中國的不同市場狀況，我們對此等市場有不同的業務目標。我們對中國業務採用高增長策略以受惠於不斷增長的市場，同時我們亦計劃維持在香港與澳門核心業務之增長，並繼續為我們帶來強大而穩定的循環現金流。為達致此目標，我們將推行以下策略：

#### 鞏固我們現時經營所在建築市場上之地區性定位

##### 香港

我們為香港首屈一指的樓宇建築及土木工程承建商之一。基於我們在建築業的良好往績、本地知識以及優良聲譽，我們計劃集中參與香港主要及新的建築項目，為我們帶來強大的循環現金流，藉此增加其在香港建築業的市場佔有率。

由於多項不同的大型基建項目如港島南鐵路項目及啟德重建項目等即將落實，我們相信香港建築業在未來數年將會復甦。更重要的是，香港政府於二零零七／二零零八年度施政報告中強調會落實多項基建項目，投資額達2,500億港元。在施政報告中，香港行政長官主張開展十項大規模基建項目，將會為香港經濟每年增加1,000億港元的進賬。我們相信此構思將會刺激香港建築業，帶來另一個黃金十年。

我們相信其在建築業的良好往績及承建資歷會令其處於有利位置，有助在未來數年競投香港主要建築項目。

##### 澳門

近年澳門多家賭場開業，令澳門旅遊業及經濟高速增長。我們預期，澳門於未來十年將會陸續展開多個基建項目及住房發展項目。由於澳門的本地資源不足，許多外來承建商已加入澳門的樓宇建築及土木工程業。

有鑑於此，我們已與澳門的本地承建商合資（由我們領導）並已參與澳門部份建築項目。董事有意大力投放更多資源以進一步發展澳門業務。

### 中國

我們亦打算在中國挑選具有良好增長潛力的城市，在其中爭取更多商機，藉以提升我們在中國的營運規模。我們相信，此舉會使我們在中國的建築業進一步發展，從而提升盈利。

此外，我們已成立一個特別顧問委員會，由三位獨立成員組成：即歐偉明、高興夫及蘇鏢。彼等為外聘顧問，負責對我們在中國的擴展計劃提供建議。此委員會成員均為擁有廣泛中國地產業知識的學者或專家。

歐偉明先生於一九九八年至二零零零年期間為粵海投資有限公司及金威啤酒集團有限公司（前稱粵海啤酒集團有限公司）的執行董事，該兩間公司均為聯交所上市公司，並於二零零零年至二零零五年期間出任和記黃埔地產有限公司廣州分公司的總經理。和記黃埔地產有限公司為聯交所上市公司和記黃埔有限公司的附屬公司。彼於中國物業投資擁有約十年經驗。

高興夫先生，現為浙江省建設投資集團有限公司（其為基礎投資者的唯一股東）的執行董事。進一步詳情請參閱「基礎投資者」一節。彼於中國大陸的建築業擁有約二十年經驗（包括建築合約及物業發展相關業務）。

蘇鏢先生於一九九九年六月至二零零三年一月期間為新世界中國地產有限公司、新世界信息科技有限公司（前稱新世界基建有限公司）及新創建集團有限公司（前稱太平洋港口有限公司）的執行董事，該等公司亦有投資於中國。新世界信息科技有限公司於二零零六年二月二十一日撤銷上市前為聯交所上市公司。新世界中國地產有限公司及新創建集團有限公司為聯交所上市公司。

### 捕捉於中國不斷增長的商機，爭取如土地發展及turnkey projects等相輔相承業務

我們在建築業的良好往績令其參與未來中國的建築項目處於有利位置，而我們亦會爭取機會作出其相信會帶來滿意回報的投資。憑藉我們已建立的主要業務平台，我們打算擴充其經營規模，涉足較高邊際利潤及相輔相承的業務，例如在中國不同區域的土地發展項目，當中包括景觀策劃、項目設計及管理、排放系統、水利系統、電力系統及污水系統的策劃等。我們計劃集中參與中國不同區域的大型及複雜的土地發展項目，因我們相信此等項目會帶來較高邊際利潤，同時將有助我們更有效地於項目的不同階段運用其專門技術。我們可能與中國的合資夥伴合作參與這些項目，矢志在該等項目的開發、推行及推廣上扮演領導角色。我們相信其過往與合資夥伴的成功合作及關係，將會有利其參與未來項目，此方面與我們的業務策略一致。

## 業 務

憑藉本集團在樓宇建築及土木工程之廣泛經驗，我們會積極發展其土地發展業務，務求改善營業額。我們相信此舉可提升我們的盈利，為股東帶來最大回報。

下表載列截至最後實際可行日期我們準備參與並已簽訂意向書的建築及／或土地發展項目：

項目	預期項目 開始日期 <sup>(1)</sup>	預期項目 完成日期 <sup>(1)</sup>	總合約 價值 <sup>(2)</sup> (人民幣百萬元)	概述 <sup>(3)</sup>
成都 青城山項目	二零零八年三月	二零一零年三月	143.4	為一幢大型住宅綜合大樓包括(i)約33,000平方米之服務式公寓及(ii)約49,000平方米之別墅進行土地發展及建築工程之權利
廣州地鐵 項目 <sup>(4)</sup>	二零零九年三月	二零一二年三月	75	為一個鄰近廣州地鐵線的約60,000平方米之屋邨進行土地發展及建築工程之權利

附註：

1. 以上項目的預期項目開始日期及項目完成日期，乃按董事在未參考任何具約束力之合約或意向書的情況下作出最佳的估計，並可予以修訂。
2. 以上所列的總合約價值指我們所簽訂的相關合約／意向書上載列的實際合約價值。
3. 以上所列的項目概述屬概括性質及僅供參考。在某些情況下，所指項目為我們只參與其中若干部分的項目。
4. 廣州地鐵項目的參與方包括本集團及Hengshi International Co., Ltd.。

除上述項目外，我們也會在適當情況下考慮參與其他與本集團的目標及策略相符的項目。

我們現正與一名本地獨立第三者討論草擬一份土地發展項目（「唐家灣項目」）的藍圖，此項目有關一項在中國珠海唐家灣，總佔地面積約6,000,000平方米的工程。現時此塊土地尚未發展。倘是次討論落實為正式協議，我們可能須獲批准方可用此土地作土地發展用途。唐家灣項目的整體土地發展包括但不限於以下工作範疇：

- (i) 詳細深入的可行性研究及藍圖；
- (ii) 土木工程及道路設計；

## 業 務

- (iii) 排水及排洪系統研究、泥土及地下水污染調查；
- (iv) 水處理、貯藏及分佈設計；
- (v) 廢水及污水系統；
- (vi) 寬頻系統；及
- (vii) 其他環境工程。

我們相信其項目管理隊伍有豐富經驗及專門技術，可在中國進行如唐家灣項目等大型項目。截至最後實際可行日期，我們並無就唐家灣項目訂立具約束力合約，而我們不能保證其能夠獲得所需的相關中國機關的批核文件。

除上述所披露我們準備參與於成都及廣州之項目外，我們亦正考慮參與於中國主要及第二級城市的部份turnkey projects，因該等項目的現時持有人出現財務問題，我們因此可參與其中。此等計劃包括中型至大型的部份已完成物業項目，而我們可透過收購來投資於此等部份完成項目，以及管理由建築及發展以至銷售或租賃資產的整體程序。董事相信該等項目很可能為中型至大型發展項目，且完成期短並擁有潛在可觀回報。

中國政府不時採取措施以控制及防止對樓市的過份投機，因而令若干物業發展商出現財政困難。我們認為我們於樓宇建築的經驗，將有助我們於投資中國turnkey projects中處於有利位置。透過我們整合建築、物業及財務重組的專業知識，以及善用管理及營運綜合建築項目經驗的能力，我們相信將可從上述項目實現所承諾的回報。

截至最後實際可行日期，我們已確認及選取部份位於深圳、珠海及廣州的turnkey projects。倘董事有信心上述投資可帶來不少於20%的按年計算內部回報率，則本集團將參與上述項目。

### 繼續進一步加強商標的知名度

我們相信其「SFK(新福港)」品牌對其往績至為重要，並會成為其日後發展的基礎。我們將繼續致力加強其服務的吸引力，並進一步加強其營運效率及生產力，從而在競爭對手中脫穎而出。我們亦會繼續積極管理客戶關係，擴大客戶基礎及增加客戶忠誠度。

我們相信其「SFK(新福港)」品牌會隨著其擴充業務而加強。

### 繼續強調及維持高水準的項目策劃、管理及推行

我們將繼續與經精挑細選的承建商合作，以確保項目的整體質素。我們的目標是令其服務達到世界級承建商的水準。更重要的是，我們將繼續以其系統化方法運用於項目管理上，以進一步統一及精簡不同業務範疇。我們亦會繼續執行嚴格的品質控制措施，在整個發展過程規範中監察產品質素及手工。

隨著我們擴充，我們將加倍致力維持其一貫水準，以確保客戶稱心滿意程度。

### 堅持審慎的財務管理，確保可持續增長及資本充裕

我們將繼續密切監管其資本及現金狀況，並審慎管理主要影響財政的項目，有關例如建築成本、現金流及固定費用。在物色及捕捉新機會時，我們將繼續就選擇性發展項目與第三者合作，以善用合作夥伴的資源。

我們將繼續倚重其內部監控系統，以確保有足夠的現金流以應付持續資本需求；亦會改善其運作設施及技術，精簡運作程序以節省所有建築相關成本、保養及其他營運成本。在未來資金承擔方面，我們將維持審慎態度，並尋找長遠的融資機會。

## 建築

我們於香港、澳門及中國進行樓宇建築及土木工程。我們透過新福港營造經營其在香港的樓宇建築業務超過四十五年，並透過新福港土木經營其在香港的土木工程業務約三十年。於二零零五年，我們擴充建築業務至澳門，並透過新福港權暉經營此業務。近年，我們於中國擴展的計劃已取得若干進展，細節刊載於本招股章程「業務－業務策略」一節。

作為總承建商，我們參與接獲的建築項目的日常管理及施工。一般情況下，我們會將部分建築工程予分包商，當項目進行時，會與其客戶或顧問、分包商及供應商保持聯繫。

## 業 務

我們通常會透過競價投標程序獲得工程項目。多年來，我們完成大量重大項目，其中部份為我們與屬獨立第三方的夥伴合資經營。本集團過去多元化組合項目載列如下：

項目名稱	區域	原合約 總金額 (百萬港元)	完成年份
香港浸會學院西翼及大樓建築物	香港九龍塘	135.1	一九八九年
天水圍發展計劃－第5部份 基建工程第1期	香港天水圍	316	一九九二年
萬國寶通廣場	香港中環	897	一九九二年
大華酒店	香港油麻地	294.6	一九九二年
中華電力沙田中央貨倉	香港沙田	224.2	一九九三年
粉嶺發展計劃第5及6部份－ 第18、19及21區平整工程 及D3及L8號道路工程 (餘下工程)	香港粉嶺	135.8	一九九四年
新加坡國際學校(香港)	香港黃竹坑	103	一九九五年
天水圍西部通道	香港天水圍	217.3	一九九六年
逸東酒店擴建	香港油麻地	78.7	一九九六年 (最終合約金額)
房屋委員會定期保養合約 (南1及南3區)	香港香港島南區	600	一九九七年

## 業 務

項目名稱	區域	原合約 總金額 (百萬港元)	完成年份
汀九橋及高架橋通道－組建 及供應大橋鋼鐵結構	香港汀九	180.2	一九九七年
中環填海工程第2期－ 工程項目(與獨立第三者 合資經營)	香港中環	257	一九九七年
機場鐵路中環行人隧道 (與獨立第三者合資經營)	香港中環	711	一九九八年
元朗及錦田第1階段合約C 的主要排水道	香港元朗	316.4	一九九九年
聖安當小學及普照書院	香港油塘	202.8	一九九九年
梨木樹邨第1期	香港葵涌	311	一九九九年
梨木樹邨第2期	香港葵涌	610	一九九九年
東涌發展計劃第2B期－ 主要工程	香港東涌	407.7	二零零一年
天水圍延續發展計劃－ 南預留區基建工程 及污水泵喉工程	香港天水圍	727.4	二零零二年
九廣鐵路西鐵大樓	香港錦田	280.8	二零零二年
九廣鐵路－東鐵擴建,紅磡站 至尖沙咀站隧道	香港尖沙咀	156.3	二零零四年
沙田污水處理廠第三階段 擴建工程第一期	香港沙田	424.7	二零零四年
路政署定期合約(2001- 2004年香港島北區及西區)	香港－香港島 北區及西區	210 (附註)	二零零四年

附註：估計總開支

## 業 務

項目名稱	區域	原合約 總金額 (百萬港元)	完成年份
朗豪坊及朗豪酒店	香港旺角	3,110	二零零五年
上梧桐河河道治理工程－ 完成文錦渡路與九廣鐵路 所屬橋樑之間的餘下工程	香港上水	224.4	二零零五年
主題公園酒店	香港大嶼山	457.2	二零零五年
聖公會聖馬利亞堂 莫慶堯中學及聖公會 聖安德烈小學	香港深水埗	181.7	二零零六年
元朗排水繞道	香港元朗	405.2	二零零六年
九廣鐵路上水站改善 及相關工程	香港上水	138.5	二零零六年
海翠廣場裝修工程	香港屯門	127.7	二零零七年
澳門路氹一間集賭場、 展覽中心及酒店綜合 項目－展覽中心上蓋工程	澳門	1,421.5 (百萬澳門幣)	二零零七年
新界北區渠務保養及 建築工程(2004-2007)	香港新界北區	210 (附註)	二零零七年
國際展覽中心 改建及加建工程	香港九龍灣	494.6	二零零七年

附註：估計總開支

## 已完成及正在進行的項目

### 樓宇建築

我們為公營及私營客戶進行住房及其他樓宇項目，這些項目主要位於香港及澳門。本集團的客戶包括房屋委員會、房屋協會、各個香港政府部門、中華電力控股有限公司、鷹君集團、合和實業有限公司、九廣鐵路公司、地鐵公司、Rannon Limited (長江實業(集團)有限公司之附屬公司)及香港貿易發展局等。

- 公共及私人屋苑

自八十年代起，我們開始參與房屋委員會及房屋協會的屋苑建築工程(或部份工程)，其中包括位於長康邨的公共屋邨、華明邨第1期及藍田邨康盈苑、梨木樹邨第1期及第2期、天恒邨、健明邨及祖堯邨修復工程等。在私人屋苑方面，我們參與麗港城第1期及龍柏花園等之建築工程。

- 香港政府及其他機構建築物

在政府建築物方面，我們曾參與建築消防局暨救護車站、醫院、實驗室大樓、學校、公共圖書館及政府綜合大樓。大部分政府建築項目均為替建築署進行。在其他機構建築物方面，我們曾參與的建築工程包括前香港浸會學院西及塔樓、前香港理工學院圖書館新翼及第5期一座大樓、為新加坡國際學校基金有限公司進行新加坡國際學校的建築工程、為港鐵進行聖安當小學及普照書院的建築工程及為九廣鐵路進行西鐵大樓的建築工程等。

## 業 務

- 商業建築物

我們曾替私人發展商建築商場、展覽中心、酒店、辦公室大樓及購物中心，其中包括：

項目	完成年份
香港文華東方酒店	一九六二年
太子大廈	一九六三年
萬國寶通廣場	一九九二年
大華酒店	一九九二年
中華電力沙田中央貨倉	一九九三年
逸東酒店擴建	一九九六年
朗豪坊及朗豪酒店	二零零五年
主題公園酒店	二零零五年
澳門路氹一間集賭場、展覽中心及酒店 綜合項目－展覽中心上蓋工程	二零零七年

截至二零零七年三月三十一日止三個年度各年及截至二零零七年九月三十日止六個月，我們的樓宇建築工程的營業額分別約為951,660,000港元、794,690,000港元、809,580,000港元及784,080,000港元。

## 業 務

於最後實際可行日期，我們正在進行以下的樓宇建築項目：

項目	所佔項目 權益百分比	合約 完成日期	原合約金額	於二零零七年 九月三十日 已收及應收 進度款項 (與原合約 金額比較)
				金額比較)
澳門路氹一間集賭場、 展覽中心及酒店 綜合項目－第5及 第6組預製預應力 混凝土打樁工程	新福港權暉 佔100%	二零零六年 十月 <sup>(1)</sup>	1.271億 澳門幣	56%
澳門路氹一間集賭場、 展覽中心及酒店 綜合項目－泳池平台 園景建築工程	新福港權暉 佔100%	二零零七年 五月 <sup>(1)</sup>	20,300,000 澳門幣	98%
澳門路氹一間集賭場、 展覽中心及酒店 綜合項目－第5及 第6組西面地基工程	新福港權暉 佔100%	二零零七年 六月 <sup>(1)</sup>	1.59億 澳門幣	91%
澳門路氹一間集賭場、 展覽中心及酒店 綜合項目－第5及 第6組東面地基工程	新福港權暉 佔100%	二零零七年 十月 <sup>(1)</sup>	1.056億 澳門幣	76%
愉富大廈裝修工程	新福港營造 佔100%	二零零七年 十一月 <sup>(2)</sup>	30,200,000 港元	59%
主題公園擴建	新福港營造 佔100%	二零零八年 <sup>(3)</sup> 一月	2.318億 港元	80%

附註：

- 合約完成日期須要延遲，並已向客戶提出延長工期（「延長工期」）申請。延遲由下列原因所致：(i) 客戶未能準時向我們交出建築用地；及／或(ii) 客戶於工程進行期間指示進行額外工程及更改工程。我們並無違約。根據本集團與客戶之間的合約，本集團有權享有延長工期，並獲客戶補償。補償內容尚待釐定。本集團不會因延長工期而招致任何虧損。
- 合約完成日期須要延遲，並已向客戶提出延長工期（「延長工期」）申請。延遲由客戶於工程進行期間指示進行額外工程或更改工程所致。我們並無違約。根據本集團與客戶之間的合約，我們有權享有延長工期，並獲客戶補償。補償內容尚待釐定。本集團不會因延長工期而招致任何虧損。
- 建築工程已完成，並正待我們的客戶書面確認。

業 務

項目	所佔項目 權益百分比	合約 完成日期	原合約金額	於二零零七年
				九月三十日 已收及應收 進度款項 (與原合約 金額比較)
九龍石硤尾白田街 石硤尾工廠大廈香港 浸會大學賽馬會創意 藝術中心裝修工程	新福港營造 佔100%	二零零八年 一月	75,700,000 港元	29%
德福廣場一期戲院 改建工程	新福港營造 佔100%	二零零八年 三月	66,900,000 港元	0%
澳門路氹一間集賭場、 展覽中心及酒店 綜合項目－第5及6組 北平台、中平台及 第五座塔式上蓋結構 工程	新福港權暉 佔100%	二零零八年 五月	10.888億 澳門幣	25%
葵涌祖堯邨復修工程	新福港營造 佔100%	二零零八年 七月	71,700,000 港元	43%
澳門路氹一間集賭場、 展覽中心及酒店綜合 項目－平台鋪砌磚牆 及泥水裝飾工程	新福港權暉 佔100%	二零零八年 九月	1.434億 澳門幣	0%
葵涌、粉嶺／上水及 深井休憩用地 建築工程	新福港營造 佔100%	二零零八年 十一月	1.003億 港元	5%
澳門路氹一間集賭場、 展覽中心及酒店 綜合項目－第2組 地下設施、道路 及園景建造工程	新福港權暉 佔100%	二零零八年 十二月	43,300,000 澳門幣	0%
北鴨脷洲填海區 康樂發展計劃	新福港營造 佔100%	二零零九年 一月	91,700,000 港元	0%
觀塘佐敦谷堆填區 康樂發展工程	新福港營造 佔100%	二零零九年 九月	1.377億 港元	0%

## 土木工程

我們主要為香港政府承建土木工程項目。我們曾參與的土木工程項目包括：

- 道路及渠務
- 地盤平整／斜坡工程
- 海港工程／填海
- 水務工程
- 污水處理廠及泵房
- 橋樑建築
- 其他特別功能土木項目，如噪音緩解措施、河道治理工程、排水繞道

土木工程項目往往涉及數項以上工程。我們在香港的土木工程大部分為公營項目，包括建築署、土木工程拓展署、渠務署、路政署、水務署的工程，亦包括香港政府相關機構如機場管理局、九廣鐵路公司、地鐵公司等。於往績期間，我們完成了18份土木工程合約，其總值約為18.8億港元。我們過去進行之大型土木工程項目如下：

- 汀九橋及高架橋通道－組建及供應大橋鋼結構
- 機場鐵路中環行人隧道
- 天水圍發展計劃－第五部份基建工程第1期
- 元朗及錦田的主要排水道第1階段
- 東涌發展計劃第2B期－主要工程
- 天水圍延續發展計劃－南預留區基建工程及污水泵喉工程
- 沙田污水處理工程第三階段擴建工程第一期
- 元朗排水繞道
- 九廣鐵路上水站改善及相關工程

## 業 務

於最後實際可行日期，我們正在進行以下的土木工程項目：

項目	所佔項目 權益百分比	合約 完成日期	原合約金額 (百萬港元)	於二零零七年
				九月三十日止 概約已收 及應收進度款項 (與原合約 金額比較)
香港九龍荔枝角 寶輪街一號九巴車廠 全面重建工程 NKML3地段 A&B部份一設計及 建造連接美孚巴士總站 的行人天橋	新福港土木 佔100%	二零零八年 一月	58.8	28%
觀塘線高架橋外部 改善工程	新福港土木 佔100%	二零零八年 二月	7.3	64%
摩星嶺徑和域多利道 水管敷設工程	新福港土木 佔100%	二零零九年 二月	31	7%
小欖至樂安排之間 青山公路水管 敷設工程	新福港土木 佔100%	二零零九年 十月	19.7	4%
將軍澳道加建隔音 屏障工程	新福港土木 佔100%	二零一零年 九月	116.4	0%

## 保養

我們通過新福港營造及新福港土木為香港政府及私人客戶進行保養工程。

在香港政府保養工程方面，我們獲得以下合約：房屋委員會管理的物業保養、建築署管理的政府樓宇維修、渠務署管理的排水系統及設施維修，以及路政署管理的公路及設施維修。根據此等定期合約，客戶或客戶代表會在合約期間不時給本集團發出工程指示，而我們則負責按每項工程指示準時完工。工程指示包括但不限於保養、維修、改建及加建有關香港政府部門管理的物業及設施。工程包括在緊急情況下進行的工程。

與房屋委員會的合約通常期限為兩至三年，而最近一份合約是由二零零八年一月三日開始，為期三年。與建築署的合約由二零零七年四月一日開始，為期三年。與路政署的合約由二零零七年十二月十七日開始，為期兩年零七個月，而與渠務署的合約則由二零零七年十一月二十五日開始，為期四年。

在私人樓宇保養工程方面，我們取得的合約是由業主批出或由屋宇署根據建築物條例代表業主行使權力批出。至於公共樓宇保養工程，合約由機場管理局、建築署及房屋委員會批出。

我們的樓宇保養工程由新福港營造進行，一般包括：

- 樓宇室內佈置的改建、轉變、復原、翻新及裝修；
- 樓宇結構及周邊範圍的加固、改善及拆卸；
- 斜坡的修補及平整；及
- 以上工程的不同組合。

我們的土木工程保養工程服務主要由新福港土木向路政署及渠務署提供。我們向路政署提供的保養工程服務一般包括：

- 保養及維修道路、隧道、排水系統、斜坡與墓地、修復溝渠、樹木種植、道路構築物的保養、維修及清洗；
- 監察地錨；

## 業 務

- 保養及維修交通監測儀器的照明設備；
- 小型工程的建造；
- 小型道路工程的設計；及
- 景觀美化及建築工程與培植工程。

向渠務署提供的保養工程服務一般包括：

- 渠務署設施及設備的保養、維修、修復、清潔、去淤、處理流出物、拆卸、重建、裝置、小型改善及小型擴建工程；
- 渠務署設備及設施的流水管理、雨水測量、勘測、調查及報告，以及承辦地盤調查；
- 為污水處理廠、污水泵站、洪水抽水站、洪水塘及相關組成部份建設小型石屎或鋼鐵結構及建築物工程；及
- 斜坡、擋土牆及其他土地保留結構的建築、保養及維修。

我們提供保養服務予香港政府及香港政府相關機構，包括機場管理局、建築署、屋宇署、渠務署、路政署、房屋委員會及房屋協會。現時，我們正進行以下主要保養項目：

項目	客戶	所佔項目 權益百分比	合約 完成日期	估計總開支 (百萬港元)	於二零零七年 九月三十日 概約已收 及應收進度款項 (與原合約 金額比較)
屯門西之分區 定期合約－保養及 空置單位翻新工程 (2005－2008)	房屋委員會	新福港營造 佔100%	二零零八年 五月	147	62%

## 業 務

項目	客戶	所佔項目 權益百分比	合約 完成日期	估計總開支 (百萬港元)	於二零零七年
					九月三十日 概約已收 及應收進度款項 (與原合約 金額比較)
黃大仙及沙田區之 定期合約－改建、 加建、保養及維修 樓宇、土地及其他 物業(2005-2008)	建築署	新福港聯營 佔100%	二零零八年 九月	240	93%
九龍及新界區之 工程合約－調查、 拆卸或修補危樓、 危險告示牌、位於或 鄰近斜坡的水管、 排水管或污水管 (2006-2009)	屋宇署	新福港營造 佔100%	二零零九年 三月	20	20%
九龍東之定期合約－ 保養及維修公路結構、 道路、隧道、 排水系統、斜坡 (2005-2009)	路政署	新福港土木 佔100%	二零零九年 三月	400	51%
屯門及元朗區之 定期合約－改建、 加建、保養及 維修樓宇、土地及 其他物業 (2007-2010)	建築署	新福港營造 佔100%	二零一零年 三月	351	13%

業 務

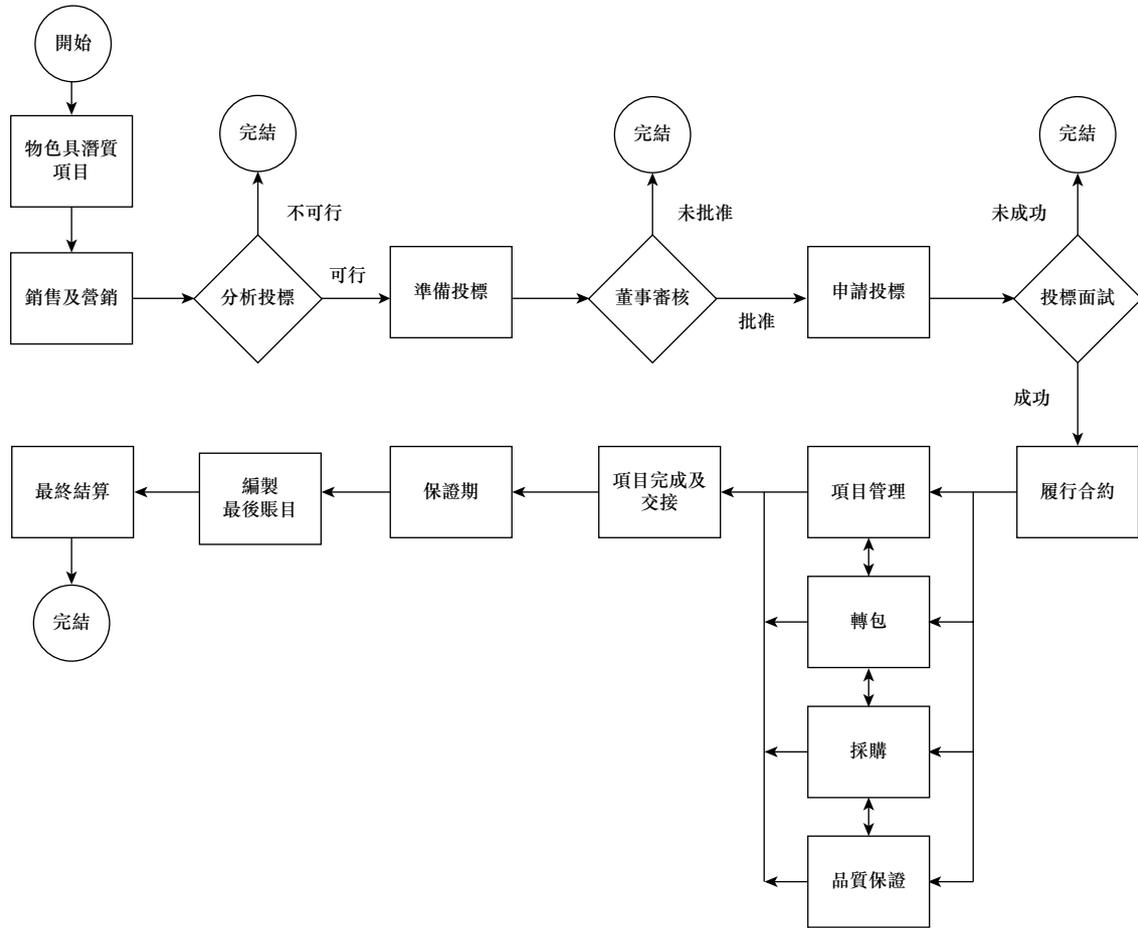
項目	客戶	所佔項目 權益百分比	合約 完成日期	估計總開支 (百萬港元)	於二零零七年
					九月三十日 概約已收 及應收進度款項 (與原合約 金額比較)
改善／加固市區路旁 人造斜坡／ 護土牆工程(第二組)	路政署	新福港土木 佔100%	二零一零年 七月	55	0%
山景邨、天澤邨、 天逸邨、天耀 一邨及二邨、 朗屏邨及天盛苑之 分區定期合約－保養 及空置單位翻新工程 (2008-2011)	房屋 委員會	新福港營造 佔100%	二零一一年 一月	172	0%
香港國際機場 保養工程合約 －樓宇翻新工程	機場管 理局	新福港營造 佔100%	二零一一年 二月	不適用 <sup>(1)</sup>	不適用
新界南區之渠務保養 及建造工程(2007-2011)	渠務署	新福港土木 佔100%	二零一一年 十一月	320	0%
香港國際機場一號 大樓地毯更換之 安裝工程	機場管 理局	新福港土木 佔100%	二零零九年 四月	7.5 <sup>(2)</sup>	0%

附註：

1. 並無於合約列明
2. 原合約金額

運作程序

我們在建築及／或保養工程的運作程序主要涉及物色有潛力的項目、銷售及營銷、投標及項目管理。我們已發展一套完善的项目管理系統，涵蓋整個建築過程，包括投標準備、項目策劃、合約管理、項目控制及項目完成及交接。本集團運作程序之流程概述如下，以供闡釋：



物色具潛質項目

我們通過不同途徑物色具潛質項目，包括由政府代理刊登廣告、業務發展人員的努力，以及與其他業內參與者如建築師及工程師進行聯繫。我們審閱手頭具潛質項目，並從中物色有利可圖及易於管理的項目。我們基於若干因素來決定是否參與項目，包括項目的規模、複雜程度及特定規格、能否在特定時間表內竣工、以往經驗、當時積壓的項目、有否資源及專業技術、集團當時的競爭能力及財政狀況。

## 業 務

### 銷售及營銷

私營部門客戶及公共團體客戶一般邀請有意投標人士競投以表達投標意願。至於香港政府的建築項目，則會在憲報刊登投標告示。

我們與其客戶維持良好的關係，並定期接觸客戶、建築師及建築業的其他顧問，以緊貼市場發展及得知潛在的商機。我們也密切監察香港政府工程的預報及公共投標告示。

我們的客戶分為兩個類別：(a)公營部門包括香港政府與政府相關組織及公共團體；及(b)私營部門。本集團的客戶包括(a)香港政府部門如建築署、土木工程及拓展署、渠務署、路政署及水務署；政府相關組織及公共團體客戶，包括各大學、機場管理局、九廣鐵路公司、地鐵公司、房屋委員會及房屋協會；及(b)私營部門客戶，包括（按英文字母次序排列）中華電力控股有限公司、鷹君集團、合和實業有限公司、Rannon Limited（長江實業（集團）有限公司之附屬公司）等。

下表列出於往績期間，我們在每個客戶類別所佔營業額：

	截至三月三十一日止年度						截至九月三十日止六個月			
	二零零五年		二零零六年		二零零七年		二零零六年		二零零七年	
	百萬港元	%	百萬港元	%	百萬港元	%	百萬港元	%	百萬港元	%
<b>公營部門</b>										
– 香港政府	566.94	37.12	530.81	39.91	479.80	34.64	207.05	32.66	173.01	16.88
– 香港政府相關 組織／ 公共團體	108.01	7.07	221.82	16.68	167.48	12.09	94.60	14.92	107.55	10.49
<b>私營部門</b>	852.39	55.81	577.34	43.41	737.92	53.27	332.32	52.42	744.74	72.63
<b>合計</b>	<b>1,527.34</b>	<b>100.00</b>	<b>1,329.97</b>	<b>100.00</b>	<b>1,385.20</b>	<b>100.00</b>	<b>633.97</b>	<b>100.00</b>	<b>1,025.30</b>	<b>100.00</b>

於往績期間，香港政府為我們的最大客戶，佔營業額分別約37.12%、39.91%、34.64%及16.88%。於往績期間，我們的五大客戶佔營業額分別約97.66%、93.29%、88.84%及86.43%。

於最後實際可行日期，董事或其關連人士或任何股東（據董事所深知，緊隨全球發售完成後擁有本公司的已發行股本5%以上的人士）概無擁有本集團五大客戶的任何權益。

### 投標

當為投標定價時，我們會參考其電腦資料庫內的資料、供應商及分包商的報價、材料價格趨勢、工資趨勢、本集團以往投標記錄及類似工程的成功投標價格。在投標過程中，假如隨後收到任何的投標改變／修改／增編，我們會檢討並考慮所有該等改變／修改／增編，以準備投標及在需要時回覆客戶。在準備一份既預算準確、具競爭力及有利可圖的投標時，我們會考慮不同的潛在風險因素。我們大部分合約均以固定價格或固定單位價格的方式批出及進行，並按已定的時間表完成項目。故本集團一般以此方式編製出價。這類合約一般保證承建商能提供一切所需資源以完成有固定金額或固定單位價的項目。

### 資格預審

我們一直維持有系統的投標審核程序以為投標定價。而我們相信有系統的投標審核程序至為重要，因為我們經大部份業務均是通過競爭性投標奪得，而該有系統的投標檢討程序有助我們能有效準確地預算項目，並為投標訂出有競爭力的價格。

就建築項目而言，私營及公共團體客戶一般會邀請建築公司對投標表達興趣。至於香港政府的建築項目，會於憲報刊登投標告示。對於要求總承建商有特定專長的項目或大型項目，香港政府會要求本集團遞交資格預審所需的證明以讓其評估本集團是否合乎投標資格，而私營及公共團體客戶也間中有此要求。客戶會在評估中考慮不同的因素，包括公司組織及資源、過往工作經驗、打算為項目投入的人力資源、進行項目之建議書，以及過往安全及環保記錄及其他事項。

### 投標審核過程

當收到一項投標，我們會對投標文件作出評估及分析，以確認工程範疇、成本、環境、質素、時間表、安全性、法定及技術要求。每個項目的投標檢討過程需時不一，視乎項目的特定的投票要求。一般而言，由收到投標文件至遞交投標建議書需時四至六星期。設計及建造項目的投標檢討過程一般更需時約八星期，並可能需要外聘顧問（如建築師、結構工程師、屋宇裝備工程師及景觀美化顧問）在整個程序中提供協助。

## 項目管理

獲批合約後，我們會落實項目管理，以保證有效及有效率地執行合約。

項目管理過程包括草擬詳盡的建築計劃、採購材料、委託建築工程予分包商、協調客戶或其顧問、分包商及供應商，以及接掌工程的整體管理。本集團具備提供全方位服務的實力，因此享有作為大型及複雜項目的主要承建商的優勢。

## 工程計劃

獲批合約後，我們會指派由一名項目經理領導的一個項目隊伍進行實地監督，並負責項目每日運作的整體協調。本集團會根據合約要求編制一個工程計劃，而在工程計劃內的各項場地活動會作細分，以方便監察每項工程。工程計劃會展示工序的物流，並納入重要日期及里程碑日期，以便在執行項目時對此等日期密切監控。

根據工程計劃，我們會編定分包時間表、資源時間表、方法說明的遞交時間表、設計書的遞交時間表及原材料要求／樣本遞交時間表。上述時間表會被用作監控計劃工程，並確保可以及時預備和進行分包工程、資源分配及遞交工作。

## 採購及分配資源

我們的採購部搜購材料、提取報價、進行價格評估及談判、採購建築材料及設備、為所有項目分配資源及調節每個項目的需求。藉著此中央採購及資源分配系統，我們可作出大量採購以節省成本，並能夠適當地分配現存的資源至不同的建築工地以善用資源。

我們的業務主要採購物料為混凝土及鋼鐵，乃主要於香港採購。客戶會通過我們的項目隊伍審批建議使用的材料（如可以的話，遞交實際的樣本），然後才進行訂購。為確保送貨期不會延誤，我們會預留較長時間運送主要設備，尤其是海外設備。一般而言，本集團的供應商提供予我們的賒賬期由收到發票或繳款通知單日起計三十天。我們與其供應商一直維持良好的工作關係，並預期在日後搜購材料時不會有任何困難。

在從事香港政府項目時，我們一般需要向工務科專門名冊內的認可供應商購買建築材料。在從事私營項目時，除非客戶要求我們選用其建議的供應商，否則我們會從已合資格供應商名單中挑選供應商，只有在此名單中的供應商才會獲邀報價或投標。我們會

對所有在名單中的供應商進行年度整體表現評估，評估範圍包括質素、安全、環保意識及送貨準時程度。一般而言，我們會由認可名單中根據供應商過往表現及其通過競爭性投標過程而符合特定項目要求的能力，挑選合適供應商。我們在項目進行期間對供應商作定期評核，以確保其產品質素。

於往績期間，向我們的最大供應商作出的採購分別佔總銷售成本約1.52%、4.30%、2.02%及6.23%。而向我們的五大供應商作出的採購則分別佔總銷售成本約3.74%、12.73%、6.32%及11.97%。

於最後實際可行日期，我們的董事、其關連人士或任何股東（據董事所深知，緊隨全球發售完成後擁有本公司的已發行股本5%以上的人士）概無擁有五大供應商的任何權益。

### 分包

我們一般會作為項目總承建商、財團或合資企業合夥人、或分包商，視乎項目要求及獲批合約的條款而定。我們會視乎內部資源水平、成本效益、發牌／專業要求、複雜程度，親自參與工程的某部分，或透過與分包商簽訂獨立合約將之外判給分包商。我們與分包商的合約某程度上根據與客戶的主合約而有所不同，但我們於與分包商的合約一直採用下列主要條款，以保障本集團的權益：

- (a) 限制分包商在未經本集團同意下進行另外分配或分包工程；
- (b) 採納保固金；
- (c) 分包商有責任維持工程在良好的修復及狀況；
- (d) 提早終止合約，據此，本公司可即時終止分包合約而(i)無須提出因由而向分包商提供書面通知，而分包商有權獲取已完成部份工程的酬金或(ii)如有因由，向分包商提供通知，據此，本公司將保留追究補救行動的權利。

儘管我們已與分包商簽訂書面合約，以規範彼此的權利及義務，但仍難以避免出現爭議。於往績期間與分包商產生的爭議，乃由於各方對彼此所交換文件或訂立的協議持

## 業 務

不同看法及詮釋。詳情請參閱本招股章程「業務－訴訟、仲裁及潛在索償」一節。為保障我們及／或防止與分包商出現爭議，我們已採取下列各措施：

- (a) 遇到合約上含糊之處或不確定事項時尋求法律意見；
- (b) 參與合約一般法律培訓計劃及課程等；
- (c) 使用標準格式合約及緊貼最新法院裁決；
- (d) 倘協議中出現不確定因素，高級管理層須提交定期報告；
- (e) 委託具專業操守的合資格律師去處理訴訟或法律程序；及
- (f) 要求商業董事及工料測量經理（向本集團有關成員公司之董事匯報並由其領導）緊密監察處理我們的訴訟及／或仲裁的律師採取的策略。

分包商並非本集團僱員或代理，而我們亦概無參與分包商與彼等僱員簽訂僱員合約。

建築基本上為勞工密集工程。任何一個項目均須聘用大量不同業界及不同技能的工人。香港總人口約七百萬人，近年未曾出現嚴重的勞工短缺情況。然而，在澳門，由於總人口少於一百萬人，但近年進行大量建築工程，因此勞工市場一直緊張，而澳門的平均勞工成本亦大幅增長。於往績期間，我們或其分包商並未於香港及澳門建築項目聘請工人時遇上困難。基於我們不同的工程種類，我們於每個建築階段需要擁有各種專門技能的技術員工及勞工。分包為一個靈活的方法，可應付波動的工作量及善用專門技術。

我們與其分包商維持良好及長期的工作關係，儘管我們曾數次與分包商就分包費出現爭議。因此，為避免我們就預算分包費與分包商出現爭議，我們已採取下列措施：

- (a) 我們已於工地設立電子工地進出保安系統，包括於建築工地入口／出口設置智能卡系統或掌型辨認系統，此能分辨工作人員的身份，進入或離開工地的時間。進入／離開工地的時間會記錄於工地電腦內及總辦事處的電腦伺服器內。此項安排能更有效避免日後就工人數目及每名工人的工時申索工資而與分包商出現爭議；

- (b) 我們要求有關各方向本集團項目管理隊隨時匯報最新情況或任何發生的事項或問題，藉以嚴格控制內部指示程序及分包商付款證明。為達此目的，我們要求必須由項目經理（項目負責人）向分包商下達所有進行額外工程的指示，並將指示妥善記錄，方可進行額外工程。項目工料測量師應審查進行額外工程的所需程序，並向項目經理及高級管理層匯報該等額外工程產生的開支金額，這能讓項目經理不時審查分包商所進行額外工程的開支程度。高級管理層應定時提醒工地人員嚴守上述內部備忘錄所載的程序。

經考慮上述本集團已採取的措施，董事確認本集團有關分包的企業政策及內部監控為有效，而保薦人亦與董事有共同觀點。

我們的分包商包括只有數名員工的獨立經營者以至名列認可承建商名冊及／或專門承造商名冊的大規模公司。部分分包商已與本集團合作超過十八年。與分包商長期的合作關係令本集團多年來能對他們作出全面的評核，長遠來說可保證工程的質素。本集團的先決資格分包商名單中有較大量的認可分包商，故此董事認為當需要尋找替補分包商時不會有任何困難。

就過往工程項目，我們在挑選分包商時會考慮多項因素，包括與顧客簽訂主要合約的要求、以往合作經驗及本集團根據一份由本集團保留的先決資格分包商名單（定期檢討及更新）對其表現的評價。最先名列本集團先決資格分包商名冊的是之前與我們交易的分包商。新加入的分包商須得到我們的批准，批准乃根據其財務穩定性、質素、過往業績及達到品質、進程、成本及安全要求的能力而定。於最後實際可行日期，我們所有現有分包商均為獨立第三方。項目擁有人一般都要求我們先得到其同意才可分包。如項目為香港政府項目，我們一般需要委託工務科專門名冊內的分包商。如項目為私營項目，則除非客戶要求我們選用他們建議的分包商，否則我們會從我們的先決資格分包商名單中挑選分包商。我們會對名單中的所有分包商進行年度整體表現評估，評估範疇包括手工、進度控制、安全性、環境／污染控制、組織及資源。我們在整個項目過程中會定期評核分包商以保證其工程質素。因為根據合約或適用法例，我們要為分包商的表現向項目擁有人承擔責任。透過此做法，我們安排項目經理或工地工程師每日進行視察，以確保分包商在各方面遵守一般規定，而我們的安全人員及環保人員會定期實地視察，以致力堅守我們的安全及環保規定、保留有關分包商於安全、環境及其他事項之違規行為記錄。再者，在

與分包商訂立合約的過程中，我們會向彼等提供本集團有關安全及環保事項的內部指引，而我們亦與分包商定期開會，以向他們更新此等事項的資料。

於最後實際可行日期，我們有大約1,700名註冊分包商，其中約700名為經常與本集團合作，並有參與本集團的現有項目。我們計劃增加分包之工程數量，使本集團可集中資源於高增值的工作，提高工程效率及把項目管理得更好。我們致力杜絕非法勞工，當聘用僱員時，不論是在本集團辦事處或建築工地內，我們均仔細檢閱申請人所提供的身份證明文件。倘遇到身份可疑的申請人，我們將向香港警方或澳門警方（如適用）舉報。於往績期間，我們的地盤內未曾出現舉報非法勞工的情況。此外，與分包商簽訂的合約已列明條例禁止其聘用非法勞工，而我們亦要求分包商仔細檢查工人的身份證明文件，以確保我們的建築工地內並無聘用任何非法勞工。我們於所有建築工地已設立及運作保安監控系統。當我們從客戶手中接管工地後，會即時安裝臨時金屬圍板或鐵網圍欄，以防止擅自闖入。各入口或出口會安裝電腦設備及電子讀卡器，因此只有持有智能卡的工地人員方可獲准進入或離開由專業保安公司管理的地盤。分包商僱員的個人資料如姓名、相片、身份證號碼及法定基本安全訓練證書號碼，會於其工作的工地內登記；經登記後，所有該等僱員將取得一張智能卡。倘在登記期間遇上任何可疑人物，我們會向香港警方或澳門警方（如適用）舉報。任何人士打算進入或離開工地，必須將智能卡放在出口或入口的讀卡器上。當智能卡被讀卡器偵測，卡內儲存的資料（包括持卡人的相片）將於電腦屏幕中顯示，保安人員可輕易認清持卡人是否相對的登記人士。任何可疑人士不會獲准進入或逗留在我們的建築工地內；任何人士擅闖我們的工地，將被送交香港警方或澳門警方（如適用）究辦。

於往績期間，我們曾因分包商不遵守有關安全、環保及非法勞工的法律、規則或規例而被香港相關當局檢控，分別為34次、9次及零次。

於往績期間，支付予我們的五大分包商的分包支出，分別佔總銷售成本約20.94%、21.57%、44.52%及48.49%。而支付予最大分包商的支出則分別佔總銷售成本約7.22%、6.44%、12.02%及27.12%。

於最後實際可行日期，我們的董事或其關連人士或任何股東（即據董事所深知，緊隨全球發售完成後擁有本公司已發行股本5%以上的人士）概無擁有五大分包商的任何權益。

### 保證保養期

客戶一般要求保證保養期，期內我們須負責矯正建築出現的缺陷。保證保養期為期六個月至二十四個月，視乎項目的性質及規模而定。通常我們會要求分包商提供相應的保證保養期。

在建築合約一般條款下，於保證保養期內如工程出現任何缺陷，我們有責任矯正所有缺陷。我們的工地管理人員會定期檢討所發現的工程缺陷。如有需要，會從財務報表提撥額外維修及保養成本。

### 進度款項及保固金

我們一般以月繳的形式向客戶收取進度款項，間中會根據完成部分工程的價值，在完成工程的一個里程後收取進度款項。一般情況下，獲授權人士，如客戶聘用的建築師或工料測量師，會發出一張進度證明書以證明前一個月的工程進度。此證明書一般需時21至30天完成。客戶繼而會根據證明書付款。公營及私營客戶一般會分別於進度證明書發出後的21及30天付款。

在大部分合約中均會有一項合約條款，要求客戶由進度款項中預留一筆保固金。每個項目的保固金介乎合約總金額的1%至10%。一般而言，根據私營合約，頭一半保固金會於發出項目完成證明書後發給本集團，而其餘一半保固金則會於缺陷負責期期滿後，於發出完成修補缺陷證明書後發給我們。但根據大部份政府合約，保固金只會於缺陷負責期期滿後，於發出完成修補缺陷證明書後發還。

同樣地，我們一般根據分包商完成工程的價值按月付款予分包商。假如主要合約採用里程方式付款，我們便會盡可能要求以類似方式付款給分包商。每名分包商必須在每月中或每月底向我們提出付款要求。我們根據實際完成的工程核實分包商的付款要求後，或根據里程付款條款核實本集團應付款項後，我們即會向其發放相關比例的分包款項，但會預留一筆保固金。我們一般會於分包商提出付款要求後的一個月內向其付款。我們預留給分包商的保固金介乎分包總金額的3%至5%。

### 履約保證／約定損害賠償金

為保證總承建商恰當及準時地履行合約，客戶通常會要求總承建商提供由銀行或保險公司以客戶發出為受益人的履約保證，並列明一條有關總承建商延遲完成工程的約定損害賠償金條款。

## 業 務

一般而言，我們為每個項目提供的履約保證金額不會超過合約總金額的10%，而履約保證一般會於項目完成後無效。我們相信其在如期完成項目方面聲譽昭著，而於往績期間，並無客戶因本集團項目延遲完成而拿取我們的履約保證。

### 質素控制

董事相信我們的業績及溢利均取決於我們能否達到客戶及最終用戶在各方面的要求。為求工程質素力臻完美，我們已按照ISO 9001:2000的要求建立合規格的質素管理系統，以發展可持續的表現為本文化，並強調不斷改善而非只採用短期及以個別項目為基礎的管理方針。

我們的ISO 9001:2000證書涵蓋不同的工程類別，包括：

- 土木工程的建造（地盤平整、水務、海事、道路和渠務）
- 土木工程的設計（渠務）
- 設計及建造大直徑鑽孔樁、微型樁、工字鋼樁、套入岩石鋼樁和樁帽的工程
- 滑坡防治工程，斜坡、護土牆修葺工程
- 土木工程的保養
- 樓宇建築工程
- 樓宇設施及周邊範圍的保養、復修及改善建築工程
- 提供清潔及滅蟲服務

有關ISO證書的詳細資料，請參閱「業務－主要專業資格、證書及獎項」一節。

### 環境

建築業對環境必然造成一定的影響，建築活動亦成為環境問題的起因，而我們的建築業務（不論在香港、澳門或中國）須遵守若干環保法律及規例。有關該等法律及規例的進一步資料請參閱「規例」一節。於往績期間，我們已就須進行的項目取得一切所需的許

## 業 務

可證及批准。董事相信我們必須成為對環境負責的承建商，達到顧客對環保的要求，以及滿足社區對健康生活環境的期望，這將確保業務的穩健增長及發展。

我們承諾維持可持續發展的建築業務，並將業務活動對環境造成的不利影響減至最低。當提供服務時，我們應該：

- 以防止污染、減少廢物及保育資源作為我們管理過程的重點考慮；
- 遵守適用法例要求及其他與其環境影響相關的要求；
- 建立、執行及維持環境管理系統，以及致力持續改善環保表現。

一般而言，客戶與我們所訂的合約中均要求我們於開始工程前提交環保計劃書予其審批。此外，為遵守適用環保法例，我們已根據ISO 14001:2004國際標準建立環境管理系統，並於二零零六年獲頒發ISO 14001認證資格。我們分配獨立資源以更新環保管理系統及維持ISO 14001認證資格，以減低我們在環保的相關風險。我們推廣環保建築工地，安裝設施並在適用情況下在工地實行環境監控措施，其中包括：

- 於工地進出口提供輪胎清洗設施；
- 提供沉澱缸以收集工地產生的廢料及淤泥；
- 使用裝配有水缸的貨車灑水以減少在搬運道路上塵埃飛散；
- 當進行打拆工程時，使用灑水系統／真空吸塵機抽取塵埃；
- 使用帆布遮蓋挖出的物料及使用防塵厚幕來防止塵埃飛散至四周；
- 對機械如發電機及空氣壓縮機等提供適當保養及檢修；
- 減少建築及拆卸廢物；
- 於工地設立分類及分隔區，以將惰性及非惰性建築及毀壞廢物分類；
- 利用資源回收箱／指定區域以收集可循環再用廢物，如紙張、金屬及木材。

我們要求分包商遵循我們的環保政策，同時亦透過採用環保建築方法以鼓勵員工為持續發展作出貢獻，以及有效地計劃他們的工作，並將廢物數量減至最低，達致長遠的減省成本開支。

於往績期間，我們曾因違反有關環保的適用法律及條例（如空氣污染管制條例、噪音管制條例等）而受到九宗檢控。遭受檢控的一般原因乃由於分包商員工的無知或疏忽，而非因本集團員工的過失。當中七宗檢控有關違反噪音管制條例（其中六宗檢控為因使用現有建築噪音許可證未有包括的機動設備引致，一宗則因未有合格建築噪音許可證情況下使用機動設備引致），而違反水污染管制條例（即本集團的排放物所含有的「懸浮固體」及「污染流放物」超出牌照所定最高限度）及空氣污染管制條例（即本集團進行機械破碎工序但未有採取有效的塵埃抽取及過濾措施）的檢控分別各佔一宗。於往績期間，我們所支付與環保相關檢控的罰款總額約為97,000港元。為繼續在工地遵守相關環保規例，我們定期進行內部環境監察，以確保我們的營運方式可防止及盡量減少對四周環境造成的影響；以及在取得環保署的適當建築噪音許可見證後，方在許可時段以外時間（即下午七時正至上午七時正期間）進行噪音建築工程。我們要求員工及分包商遵守所有法律、守則及指引，以及載於項目環境管理計劃的環境要求。當中我們會與分包商進行定期會議，討論環保事項及於項目進行期間的跟進環保措施。於往績期間，我們並無因上述檢控而被迫終止營運牌照，或在投標過程中被評為不合資格（這均會對整體業務構成重大不利影響）。我們將繼續確保履行上述環境管理政策，以避免違反有關環保適用法律及條例。

### 安全及保險

董事認為安全作為失控管理的一部份乃全球建築業務的重要一環；倘處理不當，其代價不菲，不單可導致人命傷亡，亦會產生嚴重的法律責任。因此，我們在提供服務時以安全為最先考慮，並承諾為員工、分包商及公眾的福祉而提供安全健康的工作環境。董事相信，我們作為一間優秀建築公司，其企業形象可透過改善安全表現而有所加強。我們亦採取正面預防方法，著重危機管理及風險評估而採取防禦措施。此外，我們亦訂立及維持安全管理系統，妥善管理有關違反安全程序及其後採取補救措施的記錄，並進行有關檢討，務求在我們的所有工地進行安全及健康管理並遵守所有適用法例及規例。我們的安全系統有書面程序記錄，並以口頭指示、培訓及示範來配合。董事要求嚴格實行本集團的

安全系統，並由本集團或分包商的管理層人員監督。此外，我們亦聘用香港勞工處核准的合資格安全人員，以監控及執行我們的安全系統。我們將持續致力投入足夠資源去提高及改善安全管理系統，以降低有關安全的風險。我們相信下列統計數據已顯示出我們較一般工地更穩定有效地維持安全標準。此外，過往我們曾獲頒贈多項認可工地安全表現的工地安全獎項，詳請參閱本招股章程「業務－主要專業資格、證書及獎項」一節。

於往績期間，我們曾因違反有關香港安全及健康的適用法律及條例（如工廠及工業經營條例）而遭到34宗檢控。有關違反的普遍成因是分包商員工的疏忽，而非由本集團員工引致。當中15宗檢控有關違反根據工廠及工業經營（起重機械及起重裝置）條例第1附表所載的相關要求（其中12宗檢控乃由於未能確保吊重工具由合資格檢查人員檢查，未能清楚標明安全工作負荷，或未能以適當的连接方法連接而引致；兩宗檢控乃由於未能執行適當的防範措施以確保起重機的穩定性而引致，而餘下的一宗檢控乃由於未能確保起重機只由合資格操作人員操作而引致），14宗檢控有關未能採取措施以防止工人從高處墮下，而五宗檢控有關根據建築工地（安全）條例未能於工地提供足夠安全進出通道。於往績期間，我們所支付與安全及健康相關檢控的罰款總額約為348,500港元。於二零零四年、二零零五年、二零零六年及二零零七年（截至六月），我們的意外比率分別為26.9、33.2、23.3及12（每一千名工人），而於二零零四年、二零零五年及二零零六年的工業平均比率分別為60.3、59.9及64.3（每一千名工人）（資料來源：勞工處）。

為保障所有於工地工作人員的安全及健康，我們定期進行內部安全檢查，以確保我們的營運方式可減低人命及財產的風險。此外，我們亦為所有於工地工作的工人提供遵守安全守則的訓練，以合乎法例要求。我們要求分包商遵守所有法例、守則及指引，以及我們在安全手冊及項目安全計劃書中列出的所有安全要求，並遵從所有現行及日後由勞工處批准與分包商工程有關的法規。特別是，於項目進行期間，我們會定期與分包商進行會議，商討安全問題及安全措施的跟進事項。經審閱實施修正及內部監控措施及補救行動後的違例次數及索償後，董事認為修正及內部監控措施及補救行動最為有效。於往績期間，我們並無因遭受檢控而被迫終止營運牌照。

由工務科批准的合資格／發牌承建商須遵循既定監管制度，以確保進行香港政府工程的承建商的資金流動、專業知識、管理及安全保持一定的標準。有關證書／牌照的分類資料及監管行動的簡介載於本招股章程「行業概覽」一節。特別是根據有關制度，倘於合資格／獲發牌的承建商負責的建築工地發生致命意外，或該承建商表現未如理想，則有關承建商可能會被禁止就相關類別的公共工程進行投標。

於往績期間，由於曾發生一宗致命建築意外，因此於二零零六年十月十六日至二零零七年一月十五日期間，我們自願地避免就一項為期三個月的道路及渠務類別公共工程行進投標。上述意外於二零零六年二月發生，涉及一名工人（為分包商的其中一名員工）於下水道工作期間失去知覺及死亡。根據本集團的相關安全管理系統規定，所有計劃在密閉空間的指定範圍內密閉空間進行工程的分包商須通知我們，以讓本集團調派安全工作人員去檢查是否已進行所有風險評估、安全程序或措施（包括工作許可證）並設置救援設施。安全管理系統亦規定合資格人士如我們的安全人員或分包商經過適當安全訓練的人員，於任何人士須進入密閉空間時，為任何在密閉空間進行的工程進行風險評估。倘合資格人士滿意密閉空間的工作環境，則應發出「工作許可證」，並將許可證放於工地當眼位置。就該致命建築意外而言，所涉及的分包商有意於密閉空間進行建築工程，而該分包商的合資格人員未能於簽發工地許可證前正確地進行及執行全部所需的風險評估、安全程序或措施。此外，分包商亦未能於意外當日知會我們彼等將於有問題的下水道進行工程，故我們未能安排安全人員檢查安全程序或措施的實施情況。經過工務局調查後，總結得出我們未能實行有效的工作許可系統，以控制在密閉空間的工作，因此，工務局要求本集團於二零零六年十月十六日至二零零七年一月十五日三個月期間，自動暫停競投道路及渠務類別的香港政府合約。儘管有該調查結果，我們認為導致意外發生的部份原因是死者不注重自身的安全，以及違反本集團就進入下水道所訂立的安全管理規則。勞工處已就此意外進行調查，而香港政府並無就此意外對本集團作出檢控。於二零零六年十二月八日及九日，在渠務署代表見證下，一名獨立安全審核師（經工務局批准）就本集團於該類工程的安全管理計劃進行一項工地安全審核。經審核評估後，該獨立安全審核師發出一份審核報告，總結出結果為滿意，並對我們作出多項建議，以改善當時的安全管理計劃。該等建議包括(a)從每名分包商中委任一名安全代表；(b)發展綜合安全訓練計劃；(c)進行工作風險分析及風險評估；(d)發展緊急應變計劃；(e)定期發佈安全通訊等。自此，我們實行安全審核師提出的建議（由董事確認），改善我們的安全管理計劃，並實行其他改善工地安全措施以避免發生意外。香港政府相關部門已向我們發出函件，確認本公司就安全方面的改善可予接受，以及對上述的暫停業務限制於二零零七年一月十六日解除，儘管上述函件事實上並非旨在解除暫停業務的限制，或為香港政府對我們的安全準則的確認。自暫停業務限制解除後至最後實際可行日期期間，我們共投得三項道路及渠道類

別的公共工程投標。香港政府並無因該意外而對我們作出進一步檢控。於往績期間，我們並無遭受任何專業資格或牌照的吊銷或降級。就董事所知，香港相關當局並無訂立時間表以決定會否在致命意外發生後進行查詢。有關進展須視乎相關當局需要多長時間就意外進行初步調查。然而，倘相關當局決定進行查詢，其將會根據自然公正原則，讓涉及的各方有充足的時間作出書面及／或口頭陳述。董事認為，過往暫停業務並無對我們的財務狀況或整體營運構成重大不利影響。

我們要求分包商遵守所有相關法例、守則及指引，以及我們的安全手冊及項目安全計劃中所述的安全規定，並遵守勞工處所批准與分包商工程有關的現行及日後法規。為達此目的，我們向建築工地的所有工人提供安全訓練，並採取適當安全預防措施，而我們的安全人員／安全監察人員亦進行內部安全巡查，以確保我們的營運方式可將人命及財產的風險減至最低。巡查期間會即時記錄發現的違規情況及進行矯正，而違規的分包商將會因此遭到警告。於項目進行期間，我們與分包商代表進行定期會議，討論安全事項、檢討其安全表現及確保恰當地實施我們的安全文件所載的適用安全措施。

我們亦會定期及於出現重大意外時評估安全措施，務求改善安全監控及避免意外再次發生。

對於我們的客戶未有購買有效保單以涵蓋本集團及其下級分包商的各個建築及／或保養項目，我們須就該等項目投保，以保障分包商的所有風險（包括第三者責任）及員工補償。至於各個建築及設計項目，我們須購買額外專業彌償保證的保單，以保障設計工程。

董事確認，我們已遵守本招股章程「業務－運作程序－安全及保險」一節及「業務－運作程序－環境」一節所披露的有關環境、安全及健康的法律、規則及規例。

### 其他服務

我們亦提供透過新福港屋宇向公眾及私人客戶提供房屋管理服務，如清潔及保安管理。

根據《保安及護衛服務條例》，只有持牌公司方能向客戶提供收費保安服務。保安公司牌照按保安工作分為三個類別。我們已取得一項保安公司牌照（第一類），據此，我們可提供保安護衛服務。

我們提供的日常保安管理服務包括：

- 巡邏；
- 警衛；
- 進入控制；
- 流量控制；
- 處理訪客；及
- 緊急應變。

我們通常透過投標取得屋宇管理合約。當得到一份合約後，我們會直接委任員工或聘用分包商為客戶提供服務。

截至最後實際可行日期，我們為16個地點的物業提供屋宇管理服務的合約，合約總值約為64,000,000港元。

### 中國其他項目

除「業務－業務策略」一節所披露我們準備於成都及廣州參與的項目外，我們亦正考慮於中國主要及次級城市參與一些turnkey projects的機會，因有關項目的現時持有人出現財務限制而使我們有機會參與該等項目。該等項目包括中型至大型的部份完成物業項目，我們可能透過收購該等部份完成物業項目的權益及由建築以至發展物業銷售或租賃整個過程的管理來進行投資。董事認為該等項目可能為短期完成的中型至大型發展項目，且具有可觀的回報。

中國政府不時採取措施監控及抑制物業市場的過份投機活動，因而導致若干中國物業發展商的財務出現困難。我們認為其樓宇建築經驗將有助投資中國turnkey projects方面處於優勢。憑藉我們綜合施工的能力、物業及財務重組方面的專業知識，以及我們管理及營運綜合建築項目能力的優勢，我們相信有能力實現該等項目的可觀回報。

截至最後實際可行日期，我們已物色及選擇若干位於深圳、珠海及廣州的turnkey projects。倘董事有信心我們投資上述項目可取得不少於20%的按年計算內部回報率，則我們將會參與該等項目。

## 中國的土地發展項目

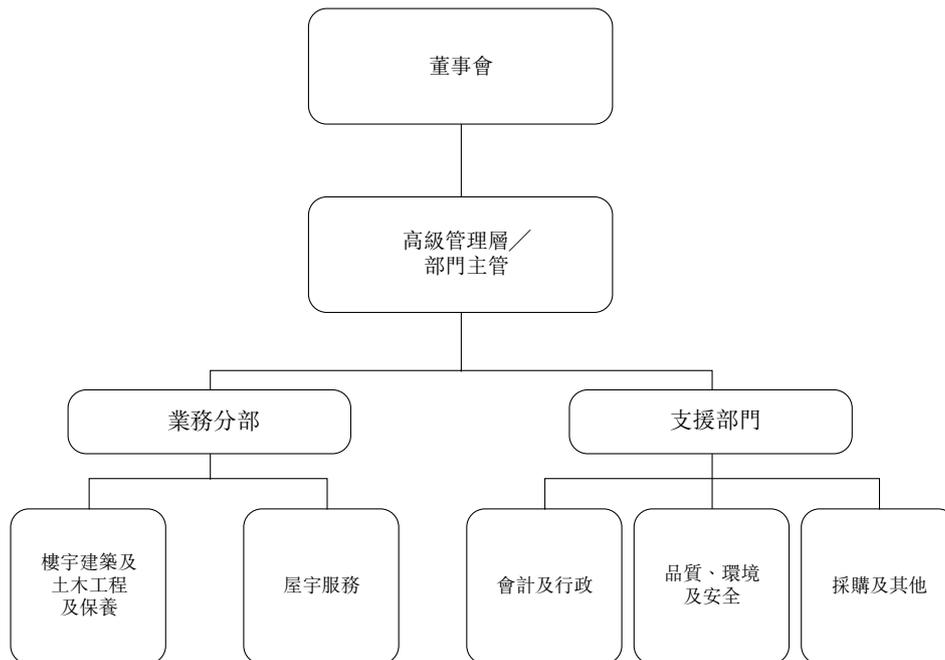
我們亦有意於中國從事土地發展業務。一般而言，中國的土地發展商獲地方政府授予於城市原有近郊地區獨家發展及管理大型新市鎮建築的權利。土地發展業務的主要活動一般包括設計新市鎮的總規劃、搬遷及安置現有居民及商戶、土地平整、提供基建設施如水、電力、燃氣、道路及通訊設施，以及增值物業及設施。已發展的土地繼而會由地方土地管理當局透過公開招標、拍賣或登記而出售予第三方住宅物業發展商。土地發展商根據與所合作的地方政府預先協定的比率，從銷售土地使用權所佔收益中獲取收入。

我們認為，中國土地發展項目的毛利相當可觀，因中國土地價格不斷上升，亦毋須像傳統物業發展商般繳付大額土地溢價款項。故該項業務可為我們提供得天獨厚的機會，從中國的迅速增長經濟及城市化中受惠。

有關我們準備參與的中國土地發展項目的詳情，請參閱「業務－業務策略」一節。

## 管理層架構

下圖載列我們的管理層架構：



## 業 務

### 主要專業資格、證書及獎項

下表載列我們主要合約資格及牌照：

相關機構	類別	性質	資格	持有人	有效年期 (附註)
發展局工務科	由發展局工務科 所管理的 公共工程	建築工程	乙組(試用期)	新福港土木	—
			丙組	新福港營造	—
		海港工程	丙組(試用期)	新福港土木	—
		道路及渠務	丙組	新福港土木	—
			乙組(試用期)	新福港營造	—
		地盤平整	丙組	新福港土木	—
		水務	乙組(試用期)	新福港土木	—
		土地打樁	I組	新福港土木	—
		斜坡/擋土牆的防止 山泥傾瀉/修補工程	—(試用期)	新福港土木	—
		路橋結構的專門工序 鋼結構工程	第I級 —	新福港土木 新福港土木	— —

附註：「—」指無須任何定期更新

相關機構	類別	性質	資格	持有人	有效年期 (附註)
房屋委員會	由房屋委員會 管理的工程	建築(新工程)	NW1組 (試用期)	新福港土木	二零零七年四月一日 至二零零八年三月 三十一日,為期一年 (可予更新)
		建築(新工程)	NW2組	新福港營造	二零零七年四月一日 至二零零八年三月 三十一日,為期一年 (可予更新)
		建築(保養)	M2組	新福港營造	二零零七年四月一日 至二零零八年三月 三十一日,為期一年 (可予更新)
		建築(保養)	M2組(品質 保養承建商)	新福港營造	二零零六年七月一日 至二零零八年六月 三十日,為期兩年 (可予更新)
		裝修承建商 一般貨品及支援服務	已獲批 已獲批	新福港營造 新福港屋宇	— —

## 業 務

相關機構	類別	性質	資格	持有人	有效年期 (附註)
房屋協會	由房屋協會 管理的工程	承辦商	已獲批	新福港營造	—
建築署	私人工程	建築	已註冊一般樓 宇承建商	新福港土木 及 新福港營造	二零零六年十一月 七日至二零零九年 十一月六日,為期 三年(可予更新) 二零零六年十一月 七日至二零零九年 十一月六日,為期 三年(可予更新)
		地盤平整	已註冊專門 承建商	新福港土木	二零零六年五月二十 六日至二零零九年 五月二十五日,為期 三年(可予更新)
		地基工程	已註冊專門 承建商	新福港土木	二零零六年五月二十 六日至二零零九年 五月二十五日,為期 三年(可予更新)
機電工程署	電力工程	—	已註冊電力 承辦商	新福港機電 工程	二零零六年一月二十 日至二零零九年 一月十九日,為期 三年(可予更新)
政府產業署	由政府產業署 管理的 清潔工作	清潔承辦商	I 組	新福港屋宇	—
民政事務總署	由民政事務總署 管理的 清潔工作	清潔承辦商	已獲批	新福港屋宇	—

附註:「—」指無須任何定期更新

相關機構	類別	性質	資格	持有人	有效年期 (附註)
水務署	由水務署管理 的清潔工作	污水處理廠 清潔承辦商	已獲批	新福港屋宇	—
香港郵政	由香港郵政 管理的清潔工作	清潔承辦商	已獲批	新福港屋宇	—

## 業 務

相關機構	類別	性質	資格	持有人	有效年期 (附註)
香港警務署	由香港警務署 管理的清潔工作	清潔承辦商	已獲批	新福港屋宇	—
康樂及文化 事務署	清潔工作及 垃圾收集服務	清潔承辦商	已獲批	新福港屋宇	—
保安局	保安服務	持牌保安公司	I類	新福港屋宇	二零零三年四月四日 至二零零八年四月 三日,為期五年 (可予更新)

附註:「—」指無須任何定期更新

下表載列我們的主要證書:

頒授年份	性質	獲授機構	項目	頒發機構 或當局	有效年期 (附註)
一九九三年	質量管理 體系認證	新福港營造	ISO 9001:2000 標準	香港品質 保證局	二零零六年九月十九日至二零 零九年九月十八日(可予更新)
一九九六年	質量管理 體系認證	新福港土木	ISO 9001:2000 標準	香港品質 保證局	二零零六年九月三十日至二零零 九年九月二十九日(可予更新)
二零零五年	國際安全 等級體系	新福港土木	國際安全等級 體系第七級	挪威船級社	—
二零零六年	質量管理 體系認證	新福港屋宇	ISO 9001:2000 標準	法國國際 質量認證 中心(香港) 有限公司	二零零六年十一月三日至二零零 九年九月十九日(可予更新)
二零零六年	環境管理 體系認證	新福港屋宇	ISO 14001:2004 標準	法國國際 質量認證 中心(香港) 有限公司	二零零六年十一月三日至二零零 九年九月十九日(可予更新)

附註:「—」指無須任何定期更新

## 業 務

下表刊載我們所獲主要獎項及認可：

頒獎年份	性質	獲授機構	項目	頒發機構或當局
一九九一年	工地安全	新福港營造	最佳承建商、最整潔工地獎 及最佳地盤獎	房屋委員會
一九九二年	工地安全	新福港營造	最佳土木工地亞軍	房屋委員會
一九九三年/ 一九九四年	工地安全	新福港營造	最佳保養工程承建商	房屋委員會
一九九四年	工地安全	新福港營造	最佳建築地盤	房屋委員會
一九九五年	質量	新福港營造	十大新工程承建商 優異獎	房屋委員會
一九九五年	工地安全及 環境保護	新福港土木	公德地盤嘉許計劃	工務科
二零零零年	工地安全及 環境保護	新福港土木	公德地盤嘉許計劃	工務科
二零零一年	工地安全	新福港土木	支持良好工作場所 整理日證書	職業安全健康局
二零零一年	環境保護	新福港營造	環保承建商獎	建築署
二零零一年	工地安全	新福港聯營	西鐵項目「最低意外頻率獎」	安盛保險有限公司
二零零二年	工地安全及 環境保護	新福港聯營	公德地盤嘉許計劃	工務科

## 業 務

獲獎年份	性質	獲獎機構	獎項	頒發機構或當局
二零零二年	工地安全及 環境保護	新福港土木	公德地盤嘉許計劃 (兩項獎項)	工務科
二零零四年	工地安全及 環境保護	新福港土木	公德地盤嘉許計劃	工務科
二零零四年	工地安全	新福港土木	地盤整潔大獎優異獎	工務科
二零零四年	工地安全	新福港土木	最佳工地整潔獎 (保養承辦商類)	渠務署
二零零四年	工地安全	新福港土木	工地整潔獎勵計劃 優異獎(保養承辦商類)	渠務署
二零零四年	工地安全	新福港土木	工地整潔獎勵計劃 優異獎(土木工程 (由內部員工監控) 承辦商類)	渠務署
二零零五年	工地安全	新福港土木	工地整潔獎勵計劃 優異獎(保養承辦商類)	渠務署
二零零五年	工地安全及 環境保護	新福港土木	公德地盤嘉許計劃	工務科
二零零五年	優質公共房屋 建造及保養 維修大獎2005	新福港營造	傑出承建商(金獎) 區域建築保養工程組	房屋委員會

## 業 務

獲獎年份	性質	獲獎機構	獎項	頒發機構或當局
二零零五年	優質公共房屋 建造及保養 維修大獎2005	新福港營造	工地安全優異獎	房屋委員會
二零零六年	工地安全及 環境保護	新福港土木	公德地盤嘉許計劃 優異獎(兩項獎項)	工務科
二零零六年	優質公共房屋 建造及保養 維修大獎2006	新福港營造	最佳工地安全記錄 (保養維修項目)	房屋委員會

### 資訊科技

我們利用中央電腦系統去管理營運，包括投標、項目成本、人力資源管理、採購物料及財務控制。電腦系統亦提供資訊管理平台，方便我們主要辦事處與各建築工地間的資訊分享。

此外，文件管理伺服器亦提供自動流程平台，營造無紙辦公室環境，以加快回應時間、減低成本及存檔空間。文件管理伺服器亦透過加強合作及資訊／知識管理，有助我們大量處理每日文件，從而提高集團效率。遠程用戶可透過互聯網連接系統。

### 競爭

董事認為所有在香港活躍地營運，並持有與「業務－主要專業資格、證書及獎項」一節所述相同承建商資格及牌照的建築公司，均為我們的競爭對手。至於樓宇建築及保養工程，我們的競爭對手包括按建築物類別獲工務科認可為丙組承建商的公司，而土木工程及保養工程的競爭對手則包括根據海港工程、道路及渠務及地盤平整類別獲工務科認可的丙組承建商，以及根據水務類別獲認可為乙組承建商的公司。截至最後實際可行日期，共58間公司按建築物類別獲工務科認可為丙組承建商，而根據海港工程、道路及渠務及地盤平整類分別有27間、53間及38間公司獲認可為丙組承建商，以及有11間公司按水務類別獲批認可為乙組承建商。

## 業 務

香港的建築業參與者眾，整體競爭激烈。當新入行人士具備適當的技能及所需的牌照，便可踏足建築業。過去數年，我們可在激烈競爭中脫穎而出，維持業務穩健發展，全賴以下競爭優勢：

- 以良好往績建立之聲譽
- 綜合業務及規模經濟
- 透過完善的管理系統，對品質及環境的承諾以及我們對分包商實行嚴格的委聘及監察程序
- 有效的成本控制及節約措施
- 富經驗及有效率的管理團隊
- 有實力及享負盛名的控股股東

詳情請參閱上文「業務－競爭優勢」部份。

## 物業

截至最後實際可行日期，我們並無擁有任何物業，而所有營運地點均為租賃物業。本集團的總辦事處及主要營業地點乃向鷹君集團租用，地址為香港灣仔港灣道23號鷹君中心32樓3207-10室。有關我們與鷹君集團的租賃協議資料載於本招股章程「關連交易」一節，而租賃物業的估值報告則載於本招股章程附錄四。

## 訴訟、仲裁及潛在索償

我們共有九宗由第三方提起，於整個或部份往績期間尚未了結的索償，涉及總金額約45,620,000港元，包括我們提起抗辯訴訟中反索償共約2,000,000港元。截至最後實際可行期，我們並無就上述索償支付任何金額，但我們於往績期間已就該等索償支出訟費約5,220,000港元。於往績期間每段申報會計期間，支出金額分別約佔於相應期間的經審核除稅前溢利約0.8%、0.7%、0.7%及0.5%。該九宗索償（其中一宗為反索償）包括兩宗由香港政府提出，七宗由我們的外包商提出。該兩宗由香港政府提出的索償分別有關本集團所完成工程的過量付款，以及因本集團的工程欠妥造成的損害賠償。至於餘下七宗索

償，均有關分包商所完成及負責的工程，訟因是各方就彼此所交換若干文件或所簽訂的協議持有不同看法及詮釋。上述索償金額不包括訟費。此九宗索償（包括反索償）乃有關已完成項目，總金額約45,620,000港元，為本集團財務風險的最高金額。現已作出適當撥備並已列賬作相關項目的溢利及虧損，而於往績期間，該等索償的撥備金額分別約為18,160,000港元、23,160,000港元、13,860,000港元及10,860,000港元，故對本集團的財務及營運狀況並無造成重大影響。

由本集團向第三方提出，並於整個或部份往績期間尚未了結的索償，總金額約198,400,000港元。截至最後實際可行日期，我們已就上述索償收取共約6,000,000港元，該金額已於往績期間確認為營業額。所有該等索償均涉及第三方違反合約。

截至最後實際可行日期，共有19宗向我們提出的人身傷害索償。其中17宗索償（16宗索償與人身傷害有關，一宗索償則與喪失人命有關）乃由本集團僱員或分包商僱員提出，彼等指稱我們（作為彼等僱主或籍法律的實施被視作彼等僱主）未能於彼等受僱期間在本集團工地工作時提供安全工作條件或環境或未能提供合適工具或設備，導致彼等遭受傷害或死亡。餘下兩宗索償乃由外來人士提起，彼等指稱在進入及逗留在我們（被視作佔用者）的建築工地期間遭受傷害。然而，所有該等索償並無涉及違反任何有關安全或健康的法例、規則或規例，故本集團並無因該19宗索償而遭檢控。就我們可確定傳票或還款信列明損害賠償的情況而言，據此的索償總金額達約7,920,000港元。至於未有列明索償損害賠償金額的傳票，本集團經諮詢保險經紀後估計索償總額約為4,300,000港元。所有人身傷害索償由法定保險支付，並交由保險公司委任的律師處理。法定保險同時保障：(1) 傳票或還款信中列明的損害賠償（即索償總額約7,920,000港元）；(2) 本集團就傳票中未列明損害賠償金額所估計損害賠償約4,300,000港元。

董事確認，本集團已妥善處理香港政府施行的罰款及刑罰，並實施所需及適當的更正措施。對於有本集團僱員或分包商僱員指稱本集團（作為彼等僱主或籍法律的實施被視作彼等僱主）未能於彼等受僱期間在我們的工地工作時提供安全工作條件或環境或未能提供合適工具或設備，導致彼等遭受傷害或死亡，本集團已根據僱員補償條例及工業

## 業 務

意外及職業病引起的法定傷害補償（澳門法例第40/95/M號法令）的規定，向香港勞工處及澳門勞工處申報該等意外。然而，所有上述索償概不涉及違反任何有關安全或健康的法例、規則或規例，因此本集團並未就該等索償遭受檢控。

除上文披露者外，據董事所知，我們並無任何待決或面臨的訴訟或仲裁而可能會對財務狀況或營運業績構成重大不利影響。

控股股東已與本公司訂立受益人為本公司的彌償保證契約，以共同及各別基準就（其中包括）下列事項提供彌償保證：(i)香港遺產稅，該稅款可因於全球發售當日（「生效日期」）或之前無條件轉讓物業（定義見香港法例第111章遺產稅條例第35條（經稅務（廢除遺產稅）條例修訂）予本集團任何成員而可能須由本集團任何成員支付，及(ii)所有索償、付款、訴訟、損害賠償、和解款項及任何相關費用及開支，該等費用乃因本集團任何成員於上市日期或之前的任何行為、不履行、不作為或其他作為而針對本集團任何成員頒佈及／或引致及／或產生的任何訴訟、仲裁及／或法律程序（不論為刑事、行政、合約、侵權或其他性質）而須由本集團蒙受或承擔。

彌償保證契約亦載有涉及以下各項的彌償保證：於生效日期或之前所賺取、應付或應收的收入、溢利與收益及任何可能涉及本公司的物業索償而可能須由本集團任何成員支付的稅項。