

## 概 要

本概要旨在向閣下提供本招股章程所載資料的概覽。由於本文屬概要，故並無載列閣下可能認為重要的所有資料。閣下在決定投資於發售股份前務須閱覽整份招股章程。任何投資均帶有風險。有關投資於發售股份的若干特定風險載於「風險因素」一節。閣下在決定投資於發售股份前務須仔細閱覽該節。

### 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的建築與保養以及土木工程。

新福港營造於一九六一年註冊成立於香港開展建築工程業務。我們於一九八九年於收購新福港土木時，進一步擴充業務至土木工程工作。在過往年度，我們參與樓宇建築，其中包括商業綜合大樓、醫院、酒店、屋邨、工業大廈、私人住宅樓宇、公共圖書館、學校、大學綜合大樓，以及土木工程，其中包括天橋、行人天橋、基建、地盤平整、填海、海港工程、水務工程、斜坡工程、道路及渠道工程。以下刊列我們在過去數年進行的主要建築項目：

樓宇項目	落成年份	土木工程項目	落成年份
私人項目			
• 香港文華東方	一九六二年	• 天水圍發展計劃 －第五部份 基建工程第I期	一九九二年
• 太子大廈	一九六三年		
• 萬國寶通廣場	一九九二年	• 汀九橋及高架橋通道 －組建及供應大橋 鋼鐵結構	一九九七年
• 大華酒店	一九九二年		
• 中華電力沙田 中央貨倉	一九九三年	• 中環填海工程第二期 －工程項目	一九九七年
• 新加坡國際學校 (香港)	一九九五年	• 機場鐵路中環行人隧道	一九九八年
• 逸東酒店擴建	一九九六年	• 元朗及錦田主要 排水道第I階段合約C	一九九九年
		• 東涌發展計劃第2B期 －主要工程	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	二零零二年
		• 沙田污水處理廠第三階段 擴建工程第一期	二零零四年

## 概 要

樓宇項目	落成年份	土木工程項目	落成年份
• 朗豪坊及朗豪酒店	二零零五年	• 九廣鐵路－東鐵擴建， 紅磡站至尖沙咀站隧道	二零零四年
• 主題公園酒店	二零零五年	• 元朗排水繞道	二零零六年
• 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	• 九廣鐵路上水站改善及 相關工程	二零零六年

### 公共項目

- 瑪嘉烈醫院 一九七五年
- 香港浸會大學西翼  
及大樓建築物 一九八九年
- 聖安當小學及  
普照書院 一九九九年

自二零零四年起，我們透過附屬公司或與權暉組成的合營企業，包括新福港澳門、新福港權暉、禾景及力傑以踏足澳門建築市場。

自二零零四年四月起，我們透過新福港深圳將業務擴展至中國。於二零零七年七月，由於新福港深圳的業務性質從樓宇建築商轉為物業發展商，我們將其出售予Springtime。

## 概 要

於往績期間按業務分部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	<u>1,527.34</u>	<u>100.00</u>	<u>1,329.97</u>	<u>100.00</u>	<u>1,385.20</u>	<u>100.00</u>	<u>633.97</u>	<u>100.00</u>	<u>1,025.30</u>	<u>100.00</u>

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	<u>1,527.34</u>	<u>100.00</u>	<u>1,329.97</u>	<u>100.00</u>	<u>1,385.20</u>	<u>100.00</u>	<u>633.97</u>	<u>100.00</u>	<u>1,025.30</u>	<u>100.00</u>

我們一直將業務擴充至相對本地生產總值增長率較香港為高的澳門及中國。憑藉專業知識豐富的管理層及技術團隊、我們在工程方面的卓越往績以及於香港建築業內的良好聲譽，我們的董事相信我們可取得滿意的業績。

## 競爭優勢

董事相信，我們擁有以下主要的建築業競爭優勢：

- 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
- 有效的成本控制及節約措施
- 富經驗及效率的管理團隊
- 有實力及享負盛名的控股股東

## 業務策略

為取得長期股東價值，我們的主要業務策略如下：

- 鞏固我們在現有經營的建築市場上之地區性定位
- 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
- 繼續進一步加強商標的知名度
- 繼續強調及維持高水準的項目策劃、管理及推行
- 堅持審慎的財務管理，確保可持續增長及資本充裕

## 概 要

### 財務資料概要

下表概述本集團於所示期間的個別收益表及其他財務資料。本財務資料概要乃摘錄自本招股章程附錄一所載的「會計師報告」。有關進一步詳情，閣下應閱讀載於本招股章程附錄一所載的「會計師報告」。

	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
	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元
				(未經審核)	
營業額	1,527,340	1,329,973	1,385,202	633,965	1,025,299
銷售成本	(1,401,682)	(1,049,742)	(1,041,867)	(466,069)	(840,130)
毛利	125,658	280,231	343,335	167,896	185,169
其他收益	2,137	10,606	14,153	6,696	17,015
其他淨收入／(虧損)	(1,503)	468	1,960	1,470	(73)
行政開支	(46,801)	(50,413)	(57,966)	(26,267)	(25,574)
經營溢利	79,491	240,892	301,482	149,795	176,537
融資成本	—	(2)	(3)	(1)	(1,901)
除稅前溢利	79,491	240,890	301,479	149,794	174,636
利得稅	(14,184)	(40,488)	(53,199)	(27,755)	(27,415)
年度／期間溢利	<u>65,307</u>	<u>200,402</u>	<u>248,280</u>	<u>122,039</u>	<u>147,221</u>
應佔：					
本公司權益持有人	66,334	200,886	247,489	120,108	147,221
少數股東權益	(1,027)	(484)	791	1,931	—
年度／期間溢利	<u>65,307</u>	<u>200,402</u>	<u>248,280</u>	<u>122,039</u>	<u>147,221</u>
年度／期間股息：					
結算日後擬派中期股息	<u>182,000</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>520,000</u>
每股基本盈利(仙)	<u>8</u>	<u>23</u>	<u>28</u>	<u>14</u>	<u>17</u>

## 所得款項用途

本公司全球發售所得款項淨額（經扣除全球發售之包銷費用及估計之應付開支後，並假設每股股份價格為4.35港元，即發售價指示性範圍3.70港元至5.00港元之中位價格，以及超額配股權不獲行使）估計約905,000,000港元。我們現預期將所得款項淨額用於以下用途：

- 約543,000,000港元（約相當於我們預計所得款項淨額之60%）用於為香港、澳門及中國現有及未來之樓宇建築、土木工程建設及保養等建築工程項目融資，其中約300,000,000港元將為中國turnkey projects（主要為住宅或商業綜合大樓，並預期於截至二零零九年三月三十一日止年度落成）的建築成本融資，約120,000,000港元將用於截至二零一零年三月三十一日止兩個年度珠海唐家灣土地開發項目的基礎建築成本融資，而餘下之約123,000,000港元將用於截至二零一零年三月三十一日止三個年度香港及澳門現有或未來建築項目的建築成本融資；
- 約272,000,000港元（約相當於本集團預計所得款項淨額之30%）將為我們於成都、廣州及珠海的建築項目融資，其中約155,000,000港元用於截至二零零八年三月三十一日止年度購買成都青城山項目（包括服務住宅及別墅的大型住宅綜合項目）的土地發展權及建築工程，約105,000,000港元將用於截至二零一零年三月三十一日止兩個年度購買廣州地鐵項目（屋邨項目）的土地發展權及建築工程，以及餘下約12,000,000港元用於截至二零零九年三月三十一日止年度為珠海建築及土木工程項目的建築成本融資；及
- 約90,000,000港元（約相當於本集團預計所得款項淨額之10%）將用於營運資金所需及其他一般公司用途。

我們將不會從售股股東出售銷售股份中獲得任何收益。假設發售價為每股4.35港元（為發售價指示範圍的中位數並假設超額配股權未獲行使），經扣除包銷費及其他售股股東應付的全球發售相關開支後，售股股東將收得約90,000,000港元。超額配股權僅涉及由本公司發行新股份，售股股東不會因其獲行使而收取任何所得款項。

## 概 要

倘發售價定於所列範圍的最高點，則我們的所得款項將增加約139,000,000港元。在此情況下，我們現有意向是將約139,000,000港元的額外資金用於為中國turnkey projects（主要為住宅或商業綜合大樓）的建築成本融資。倘發售價定於指示性範圍的最低點，則我們的所得款項將減少約139,000,000港元。在此情況下，我們將放棄使用約123,000,000港元為香港及澳門現有或未來建築項目建築成本融資的計劃，並將原計劃用於營運資金需求及其他一般企業用途的資金削減約16,000,000港元，由約90,000,000港元減至約74,000,000港元。我們將於適當時候以內部現金資源及/或新增銀行借款撥付實施我們的計劃的任何差額。

假設超額配股權獲悉數行使，我們將收取的額外所得款項淨額估計將分別約為176,000,000港元、153,000,000港元及131,000,000港元（以最高指示性發售價每股股份5.00港元、每股股份4.35港元（即指示性發售價範圍每股股份3.70港元至5.00港元的中間點）及最低指示性發售價每股股份3.70港元為基準）。我們擬將額外所得款項淨額約90%（分別約為158,400,000港元、137,700,000港元及117,900,000港元）用於為中國的turnkey projects（主要為住宅或商業綜合項目）建築成本融資，額外所得款項淨額約10%（分別約為17,600,000港元、15,300,000港元及13,100,000港元）用於營運資金需求及一般企業用途。

倘全球發售所得款項淨額任何部份毋須即時撥作上述用途，則我們或將該等所得款項用作存於香港持牌銀行或授權金融機構的短期帶息存款。

### 截至二零零八年三月三十一日止財政年度的溢利預測

本公司權益持有人應佔預測合併溢利<sup>(1)</sup> ..... 不少於310,000,000港元

未經審核備考預測每股盈利<sup>(2)</sup> ..... 不少於0.35港元

#### 附註：

1. 截至二零零八年三月三十一日止財政年度，本公司權益持有人應佔的未經審核合併溢利預測乃摘錄自本招股章程「財務資料－截至二零零八年三月三十一日止財政年度的溢利預測」一節。編製上述溢利預測的基準及假設於本招股章程附錄三概述。

本公司股東於截至二零零八年三月三十一日止財政年度應佔的預測合併溢利根據本集團截至二零零七年九月三十日止六個月的經審核合併業績、本集團於截至二零零七年十一月三十日止兩個月的未經審核合併業績，以及本集團截至二零零八年三月三十一日止餘下四個月作出的合併業績預測而編製。

2. 未經審核備考預測每股盈利乃根據本公司股東於截至二零零八年三月三十一日止財政年度應佔的預測合併溢利計算，並假設本公司自二零零七年四月一日起經已在聯交所上市及於該財政年度已發行合共880,000,000股股份（包括於二零零七年九月三十日已發行的股份及根據資本化發行及全球發售將予發行的股份），惟並無計及因行使超額配股權或行使任何根據購股權計劃可能授出的購股權而可能配發及發行的股份或本公司根據本招股章程附錄六「本公司及其附屬公司的其他資料－本公司唯一股東於二零零八年一月十一日通過的書面決議案」一節所述的配發及發行或購回股份的一般授權而可能配發及發行或購回的股份。

## 概 要

### 全球發售統計數據<sup>(1)</sup>

	以最低指示性 發售價 3.70港元計算	以最高指示性 發售價 5.00港元計算
市值 <sup>(2)</sup>	3,256,000,000港元	4,400,000,000港元
預測市盈率 <sup>(3)</sup>	約10.50倍	約14.19倍
未經審核備考經調整每股有形資產淨值 <sup>(4)</sup>	1.66港元	1.98港元

#### 附註：

1. 本表之所有統計數字乃假設超額配股權未獲行使。
2. 市值乃根據於全球發售完成後預期發行880,000,000股股份計算。
3. 預測市盈率乃根據截至二零零八年三月三十一日止年度每股股份未經審核備考預測盈利按每股股份發售價3.70港元及5.00港元計算。
4. 未經審核備考經調整每股有形資產淨值乃於作出本招股章程附錄二所述的調整以及根據於全球發售完成後預期發行880,000,000股股份計算。

### 股息政策

董事擬以港元就每股股份宣派股息（如有），有關股息將以港元派付。任何財政年度的股息均須獲得股東批准。董事認為本集團於日後將予宣派及支付的股息將視乎多項因素，包括經營業績、財政狀況、資本需求、當時經濟環境及董事當時可能視為相關的其他因素。經考慮我們的財政狀況後，董事現擬在若干限制所規限及在並無任何可能減少可供分派款項數額（不論因虧損或其他理由）的情況下，向股東分派截至二零零八年三月三十一日及截至二零零九年三月三十一日止年度可供分派溢利分別約50%及40%。於其後年度，董事可在考慮（其中包括）我們的經營業績、現金流量及財政狀況、經營及資本需求、根據香港財務報告準則、公司組織章程大綱及細則、公司法、適用法例及規例釐定的可供分派溢利款額及董事可能視為相關的其他因素後可能宣派股息（如有）。然而，未能確保於任何年度將宣派或分派若干款額或任何款額的股息。

新福港集團宣派截至二零零五年三月三十一日止年度的股息182,000,000港元。有關股息已於二零零五年五月支付。新福港集團並無就截至二零零六年三月三十一日及二零零七年三月三十一日止年度宣派任何股息。新福港集團亦就截至二零零七年九月三十



## 概 要

日止六個月宣派中期股息520,000,000港元。宣派股息旨在為股東各自的投資提供回報，並非日後宣派股息的指標。上述520,000,000港元中期股息已於二零零七年十二月以我們的內部資金派付。

因此，本集團的現金及現金等價物、流動資產淨值及權益淨額已於派付該等中期股息後減少520,000,000港元。

### 風險因素

我們相信，我們的業務涉及若干風險，其中某些風險並非我們所能控制。該等風險載於本招股章程「風險因素」一節，並概述如下：

#### 有關本集團業務的風險

- 我們是政府承建商。我們從政府獲得的專業資格／牌照對於我們尤為重要。參與政府工程較參與私營類別客戶的項目更能吸引公眾人士的關注，或會或不會與不利的新聞掛鈎
- 我們的客戶以分期付款形式向本集團支付款項，並且規定要有保固金，惟概不能保證我們獲準時及全數支付分期款項，亦不能保證項目完成後我們會獲全面發放保固金
- 除身為總承建商以外，我們曾於往績期間在一些過往及現有的項目中擔任分包商。基於一些無法預計的事情（若發生，我們的未來財務表現將受到不利影響），我們有可能不能夠按原本合約規定或估計取得全部分包費
- 我們以估計建築時間與成本以釐定投標價格。然而，因為成本超出預算加上其他相關的建築風險，故實際上施行一個項目時不一定與該等估算相符
- 我們未能符合合約時間表規定時，我們便需要支付約定損害賠償
- 我們依賴主要管理人員
- 我們面對建築糾紛及訴訟的風險
- 我們面對環保責任的風險
- 我們受若干安全及健康相關法例、規則及規例所限制，而我們可能於營運期間違反規例
- 我們依賴少數主要客戶
- 我們營運的各種業務分部的毛利率波動可能導致溢利比率容易出現變化

## 概 要

- 我們不一定能於港澳以外的市場成功運作
- 我們的現金流或有所波動
- 我們向認可供應商採購建築材料，而該等供應商可能供應質量不符工程規格的建材
- 我們可能需要在馬路及行人路進行大型的挖掘工程，或可能破壞到多種地底的公用服務設施
- 建築業為勞工密集的行業，而我們依賴穩定的工人數目以進行項目
- 我們直接或間接聘用不同工種工人，彼等可能開展工業行動或罷工，以爭取較高工資及較低工時
- 我們的部份營業額來自非經常性的長建築期項目
- 我們的過往財務資料趨勢不一定能反映日後的財務業績
- 我們與控股股東的權益或有衝突，而控股股東可能採取的行動可能與公眾股東的最佳利益不相符或有所衝突
- 於上市前，我們向本集團當時權益持有人宣派520,000,000港元中期股息。該等從我們的內部資源撥付的龐大股息金額，可能降低本集團的流動資產淨額及權益淨額，可能對本集團的財務狀況構成重大不利影響
- 我們現階段正發展若干涉及多項變數的中國項目，最終可能令此等計劃未能實現
- 無法維持任何建築地盤安全及／或實施安全管理制度均可能導致出現有人身受傷、財產損失或致命意外
- 過往宣派的股息不能作為日後股息政策的指標
- 香港經濟的狀況可能對我們的表現及財政狀況造成不利影響
- 澳門土地供應普遍短缺，故即使澳門目前建築業增長，惟可以在澳門進行的項目亦受到限制
- 中國的經濟、政治及社會因素，以及中國政府的政策均可能對中國的資本市場及我們的業務構成不利影響

## 概 要

### 有關本集團行業的風險

- 我們的表現取決於建築業界與整體經濟的市況及趨勢，兩者均可能有所逆轉
- 我們經營的行業競爭激烈
- 我們依賴分包商完成工程項目，以及在工程進行期間實施安全措施或程序

### 有關香港的風險

- 香港的政治環境或對我們的業績及財政狀況造成不利影響
- 港元貶值可能影響我們的財政狀況及經營業績

### 有關澳門的風險

- 於澳門進行業務面對若干政治風險，可能導致大額花費，並對我們於澳門的發展構成重大不利影響
- 澳門易受到可干擾業務的嚴重颱風影響
- 我們的業務可能受到澳門幣匯兌市場的限制影響

### 有關中國的風險

- 我們未來於中國的運作會受到中國法制的不明朗因素影響
- 中國的國內及地區經濟可能因再出現嚴重呼吸道感染或爆發包括禽流感傳染病等流感而受到不利影響，並因此影響我們的前景

### 有關全球發售的風險

- 股份過往並無在公開市場銷售，股份的流動性及市價可能反覆無常
- 日後發行、發售或銷售股份可能對股份當時的市價造成不利影響
- 本招股章程所載的若干官方事實及統計數據來自多個政府官方刊物，概不能假設或確定有關刊物的可靠性
- 由於本公司在百慕達註冊成立，而百慕達法律對少數股東的保障可能低於香港或其他司法權區，故投資者在執行其股東權利時可能遇到困難

### 其他風險

- 有意投資者不應依賴傳媒所報導有關本集團及全球發售的資料