

### 歷史與發展

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。新福港營造在註冊成立後十年內，完成了數個樓宇建造工程項目，例如亞洲電視大樓、跑馬地香港賽馬會公眾看台、香港文華東方酒店及太子大廈。

一九七一年，新福港營造獲香港政府認可為建築工程類別的丙組認可承建商，令我們的業務由私人建築工程擴展至公共建築工程。

一九八七年十一月，在香港建築及物業界富有經驗的羅先生家族，向新福港營造的創辦人收購新福港營造。這次收購不但同時給予本集團經驗及聲譽，更為我們投入財務及管理資源。這一切使我們符合香港政府對大型公共工程合約的投標者採用的相關標準。

一九八九年，我們為進一步擴展業務至土木工程，從何日光先生、何容生先生及彼等家族成員（均為獨立第三方）收購當時已是道路及渠務類別丙組承建商的新福港土木。

新福港機電工程於一九八九年註冊成立，以進一步擴展業務及完成提供縱向整合的目標，於為客戶提供機電工程服務；新福港屋宇其後於一九九零年成立，為客戶提供住宅服務，如清潔及保安管理服務。

一九八九年，我們以孫福記集團有限公司為上市工具，向聯交所申請上市，並於同年取得上市地位。本集團的業務進一步拓展至物業發展、股權投資及發電廠投資。

一九九四年，我們將品牌名稱由「孫福記」改為「新福港」。當時本集團各主要營運成員均重新命名，即加上「新福港」於名稱的最前位置，而上市工具亦重新命名為「新福港集團有限公司」。

一九九七年亞洲金融風暴前，該上市工具的控股權由羅先生的家族賣給香港中旅（集團）有限公司的全資附屬公司香港中旅國際投資有限公司。與此同時，羅先生家族購回我們的建築業務，並保留「新福港」品牌、餘下於中國及香港的若干物業，以及中國蕪湖的發電廠連同於上市工具。上述的上市工具之後重新命名為興港集團有限公司。

我們的地位因獲得進一步承建資格而提昇。於一九九九年至二零零五年期間，承建資格由丙組建築工程、道路及渠務類別的承建商，提升至成為餘下三個類別的承建商，此外，我們亦列入以下類別的專門承造商名冊：

- 路橋結構的專門工序（第I級）－噴漿

## 歷史、重組及集團架構

- 斜坡／擋土牆的防止山泥傾瀉／修補工程
- 鋼結構工程

請參閱本招股章程「業務－主要專業資格、證書及獎項」一節，以進一步了解我們取得主要承建資格的詳情。

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。我們擁有成功完成香港大型建築項目的良好往績。我們相信過往的建築往績及於香港建築市場建立的良好商譽，令我們於中國擴展業務時處於有利位置。以下刊載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
<i>私人項目</i>			
• 香港文華東方	一九六二年	• 天水圍發展計劃 －第五部份	一九九二年
• 太子大廈	一九六三年	• 基建工程第I期	
• 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
• 朗豪坊及朗豪酒店	二零零五年	• 東涌發展計劃第2B期 －主要工程	二零零一年
• 主題公園酒店	二零零五年		
• 澳門路氹一間集賭場、 展覽中心及酒店的 綜合項目－展覽中心 上蓋工程	二零零七年	• 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
<i>公共項目</i>			
• 瑪嘉烈醫院	一九七五年	• 九廣鐵路－東鐵擴建， 紅磡站至尖沙咀站隧道	二零零四年

## 歷史、重組及集團架構

樓宇項目	落成年份	土木工程項目	落成年份
• 香港浸會大學西翼 及大樓建築物	一九八九年	• 元朗排水繞道	二零零六年
• 聖安當小學及 普照書院	一九九九年	• 九廣鐵路上水站改善及 相關工程	二零零六年

### 將業務擴展至澳門

為將我們的業務擴展至香港以外地區，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。權暉為一間澳門本地中型建築公司，於澳門建築業擁有接近二十年經驗。我們是與權暉組成的合營企業的領導，而權暉對本地建築條例的認識，加上我們於大型及複雜建築項目的經驗，使上述公司提供良好的基礎，透過參與位於路氹一間集賭場、展覽中心及酒店的綜合項目－展覽上層建築項目，在往績期間於澳門取得滿意業績。

### 將業務擴展至中國

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，由於新福港深圳將其業務性質從樓宇建築轉為物業發展，我們將其權益出售予Springtime。在新福港深圳將其業務性質轉為物業發展前，新福港深圳於往績期間參與於深圳提供鋼鐵結構組裝，佔我們於中國所得的營業額的全部。

為達到將業務擴展至中國的目標，我們於二零零七年四月十六日建立珠海新福港，其為一間位於中國的聯營外資企業，擁有25,000,000港元已註冊及繳足資本，新福港工程及權暉各佔50%。珠海新福港的業務範圍為樓宇建築及承辦工程。截至最後實際可行日期，珠海新福港尚未開始營運。

### 於往績期間出售及本集團成員清盤

於重組前，我們已出售若干公司，包括繁捷發展有限公司（「繁捷」）及樂晶工程有限公司（「樂晶」）。

## 歷史、重組及集團架構

我們已出售繁捷予Springtime的全資附屬公司新福港地產有限公司。自從本集團出售後，繁捷已終止其鋼鐵結構分包工程業務（不論作為本集團的分包商或任何其他香港或澳門的總承建商）。

在出售卓富管理有限公司前，樂晶為港俊科技有限公司的全資公司，港俊科技有限公司乃由新福港機電工程及兩名獨立第三方分別持有51%及49%權益。由於未能從電力及機械工程中產生現金流，尤其於朗豪坊及朗豪酒店的分包商工程，樂晶未能根據協議條款向分包商及供應商付款。最後，樂晶於二零零六年一月被高等法院勒令強制清盤，故樂晶的商業登記證及管理牌照已由相關政府機構自動撤銷。

由於樂晶為有限責任公司，雖然樂晶被高等法院勒令清盤，但對本集團並無重大影響，而本集團則透過港俊科技有限公司遭受900,000港元的投資虧損。

就有關樂晶的強制清盤而言，由於樂晶為有限責任公司，本集團並無任何義務償還樂晶的負債。根據樂晶與任何第三方所簽訂的協議，本集團概無就樂晶的表現向任何第三方作出承諾或保證。

### 重組

於二零零七年九月，我們為準備上市而進行重組，包括下列各項：

- (a) 於二零零七年十月十七日，本公司於百慕達註冊成立並成為本集團的控股公司
- (b) 根據於二零零八年一月十日Springtime（作為賣方）、Good Target（作為擔保人）與本公司（作為買方）所簽訂的買賣協議，本公司向Springtime收購新福港集團全部已發行股本，代價為透過本公司向Springtime配發及發行39,999,999股列為繳足股份以及將Springtime持有之一股未繳股份列為繳足而支付。

有關重組的詳細資料已刊於本招股章程附錄六「本公司及其附屬公司的其他資料—公司重組」一節。



## 歷史、重組及集團架構

我們已就重組向控股股東出售多間公司（「除外公司」）。下表刊載該等本集團就重組出售的公司資料：

除外公司	股份轉讓前		股份轉讓後	
	股東	持股量	股東	持股量
弘雅有限公司 <sup>(1)</sup>	新福港土木	100%	卓富管理有限公司 <sup>(2)</sup>	100%
帝都投資有限公司 <sup>(3)</sup>	新福港營造	100%	卓富管理有限公司	100%
新福港混凝土製品有限公司 <sup>(4)</sup>	新福港營造	100%	卓富管理有限公司	100%
派盛建築有限公司 <sup>(5)</sup>	帝都投資有限公司	50%	帝都投資有限公司	50%
	新福港營造	33.3%	新福港混凝土製品有限公司	50%
	新福港混凝土製品有限公司	16.7%		
豪階有限公司 <sup>(6)</sup>	新福港營造	100%	Best Solution Technology Limited <sup>(7)</sup>	100%
Sky Advance Limited <sup>(8)</sup>	新福港集團	100%	Springtime	100%
新福港財務有限公司 <sup>(9)</sup>	新福港營造	100%	新福港地產有限公司 <sup>(10)</sup>	100%
港俊科技有限公司 <sup>(11)</sup>	新福港機電工程	51%	卓富管理有限公司	51%

附註：

1. 弘雅有限公司於二零零零年四月十七日在香港註冊成立，其主要業務為投資控股。於二零零七年九月二十八日，新福港土木轉讓其於弘雅有限公司100%權益予卓富管理有限公司，代價為1.00港元。
2. 卓富管理有限公司於英屬處女群島註冊成立，為Springtime全資擁有，其主要業務為投資控股。
3. 帝都投資有限公司於一九九九年十二月二十二日於香港註冊成立，其主要業務為投資控股。於二零零七年九月二十八日，新福港營造轉讓其於帝都投資有限公司100%權益予卓富管理有限公司，代價為1.00港元。
4. 新福港混凝土製品有限公司於一九九零年二月十六日於香港註冊成立，其主要業務為投資控股。於二零零七年九月二十八日，新福港營造轉讓其於新福港混凝土製品有限公司100%權益予卓富管理有限公司，代價為570,000.00港元。
5. 派盛建築有限公司（「派盛」）於一九九二年十二月三日於香港註冊成立，自註冊成立起，派盛的主要業務為限於總承建商有關樓宇保養工程的分包商，並只承辦兩項分包商工程。派盛並非認可承建商名冊中之認可承建商，故不合符資格競投任何香港政府工程合約，而派盛亦不合符資格以總承建商身份競投房屋委員會的任何樓宇保養合約。因此，派盛不能與本集團在任何總承建商業務方面進行競爭。自二零零四年四月一日起，派盛已停止進行任何業務。於二零零七年九月二十八日，新福港營造轉讓其於派盛之33.3%權益予新福港混凝土製品有限公司，代價為30,000.00港元。
6. 豪階有限公司於一九八九年五月二日於香港註冊成立，其主要業務為投資控股。於二零零七年九月二十八日，新福港營造轉讓其於豪階有限公司100%權益予Best Solution Technology Limited，代價為3,200,000.00港元。
7. Best Solution Technology Limited於英屬處女群島註冊成立，為Springtime全資擁有，其主要業務為投資控股。
8. Sky Advance Limited於二零零一年六月二十二日於英屬處女群島註冊成立，其主要業務為投資控股。於二零零七年九月二十八日，新福港集團轉讓其於Sky Advance Limited 100%權益予Springtime，代價為1.00美元。
9. 新福港財務有限公司於一九八九年六月九日於香港註冊成立，其主要業務為提供借貸。於二零零七年九月二十八日，新福港營造轉讓其於新福港財務有限公司100%權益予新福港地產有限公司，代價為1,800,000.00港元。
10. 新福港地產有限公司於香港註冊成立，為Springtime全資擁有，其主要業務為物業投資。
11. 港俊科技有限公司於二零零零年六月七日於香港註冊成立，其主要業務為提供商業管理服務。於二零零七年九月二十八日，新福港機電工程轉讓其於港俊科技有限公司51%權益予卓富管理有限公司，代價為102.00港元。

### 資本化發行

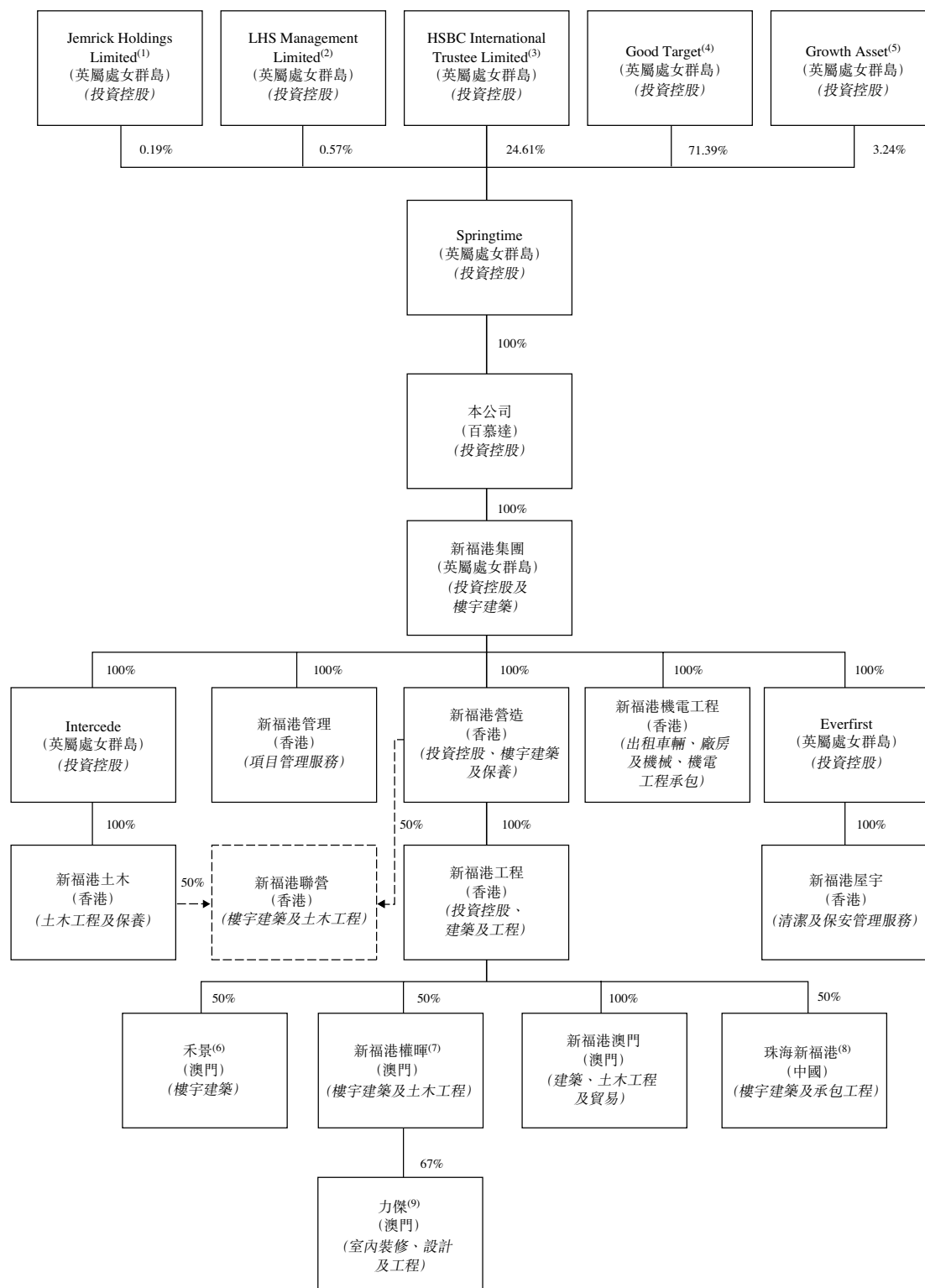
於二零零八年一月十日，本公司籍增設9,999,220,000股股份而將其法定股本由78,000港元增至1,000,000,000港元。

根據唯一股東於二零零八年一月十一日通過的書面決議案，待（其中包括）本公司之股份溢價賬因根據全球發售發行代價股份而產生進賬後，董事獲授權將本公司股份溢價賬貸方結餘62,000,000港元，以按面值繳足合共620,000,000股股份，以向二零零八年一月十一日之唯一股東配發及發行股份。

# 歷史、重組及集團架構

## 公司架構

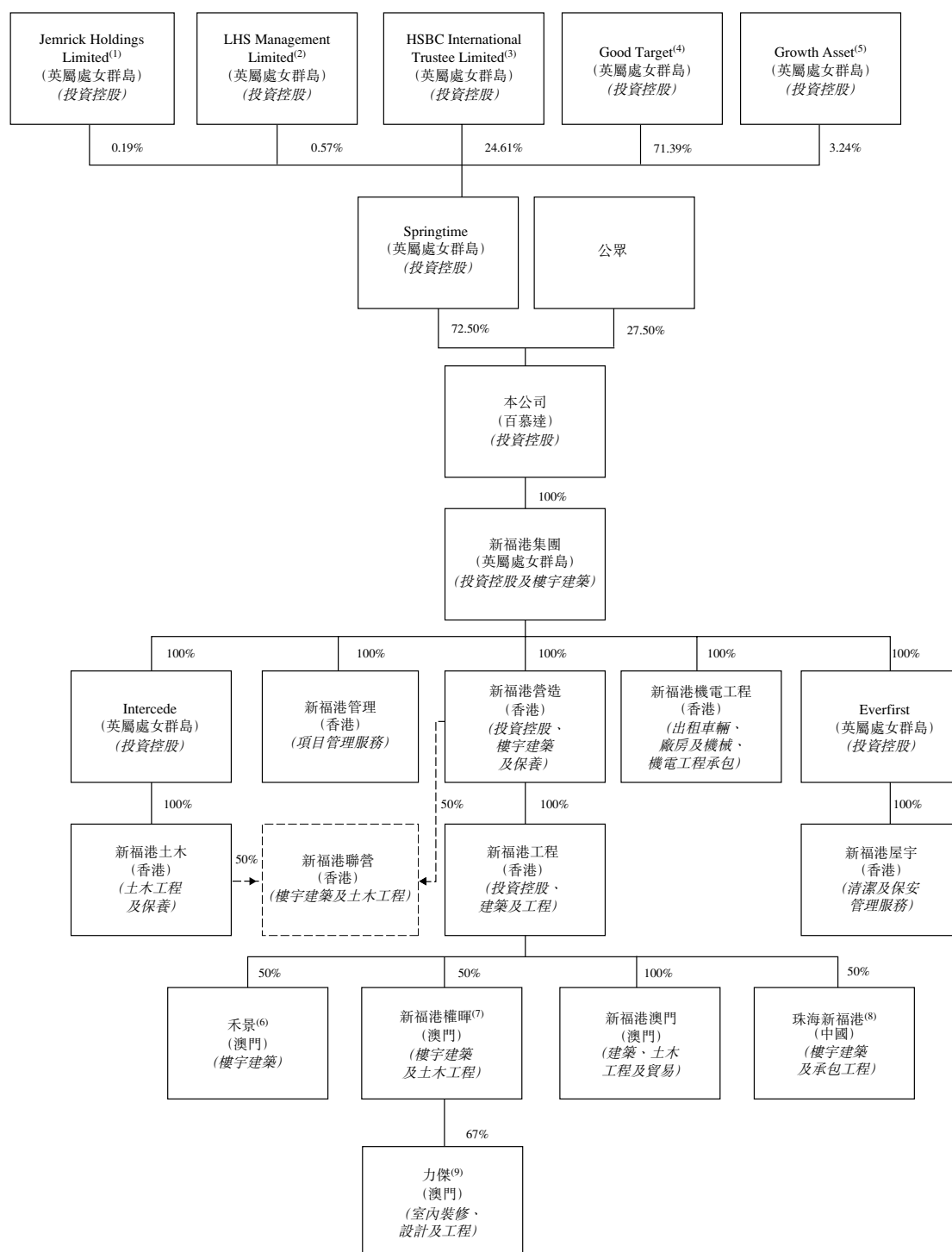
下表刊載我們在重組後但緊接全球發售前公司架構：





## 歷史、重組及集團架構

下表刊載我們在資本發行及緊隨全球發售完成後的公司架構（假設並無行使超額認購權）：



附註：

1. Jemrick Holdings Limited為一間於一九九三年五月十一日於英屬處女群島註冊成立的投資控股公司，其股本由非執行董事羅先生的姊姊羅慧琦小姐全資擁有。
2. LHS Management Limited為一間於二零零零年二月二十五日於英屬處女群島註冊成立的投資控股公司，其股本由非執行董事羅先生的姊姊羅鴻毓小姐全資擁有。
3. HSBC International Trustee Limited為一間於一九八五年十一月十九日於英屬處女群島註冊成立的投資公司。HSBC International Trustee Limited為羅氏家族信託的信託人。
4. Good Target為一間於一九九七年五月八日於英屬處女群島註冊成立的投資控股公司，其股本由非執行董事羅先生全資擁有。
5. Growth Asset為一間於二零零一年九月十八日於英屬處女群島註冊成立的投資控股公司，其股本由執行董事陳先生全資擁有。
6. 禾景餘下的50%股權由權暉擁有。除其於禾景及其他本集團成員的權益外，權暉為獨立於任何本公司或其任何附屬公司的董事、行政總裁或主要股東或彼等各自的聯繫人且概無關聯。
7. 新福港權暉餘下的50%股權由權暉擁有。除其於新福港權暉及其他本集團成員的權益外，權暉為獨立於任何本公司或其任何附屬公司的董事、行政總裁或主要股東或彼等各自的聯繫人且概無關聯。
8. 珠海新福港餘下的50%股權由權暉擁有。除其於珠海新福港及其他本集團成員的權益外，權暉為獨立於任何本公司或其任何附屬公司的董事、行政總裁或主要股東或彼等各自的聯繫人且概無關聯。
9. 力傑餘下的33%股權由獨立第三方Trendzone (Macao) Co., Limited擁有。