

概 要

本概要旨在向閣下提供本文件所載資料的概要，應連同本文件全文一併閱讀。由於本節為概要，故並無載列對閣下可能重要的所有資料。閣下決定投資[編纂]前務須閱覽整份文件。任何投資均涉及風險。投資[編纂]的若干特有風險載於本文件「風險因素」一節。閣下決定投資[編纂]前務請仔細閱讀該節。

我們的業務及經營

作為香港建築業的承建商，我們主要在香港從事地基、土木工程及一般屋宇工程。於往績記錄期及直至最後實際可行日期，我們已完成15個主要項目(就該等項目我們獲公營及私營類別客戶委任為總承建商或分包商)，我們的元州街地基及地庫項目的地基部份及地庫部份分別入賬列作一項地基項目及一項一般屋宇項目。於最後實際可行日期，我們有14個在建主要項目並已獲得兩個主要項目，該等項目尚未開始施工。我們的建築業務一般由我們的兩間營運附屬公司(即創業地基及創業工程)進行。我們的建築工程總體而言可分為三個類別：

- (a) 地基工程：主要包括鑽孔樁、驅動工字樁、套接工字樁、微型樁、基腳地基及樁帽工程。
- (b) 土木工程：該等工程主要包括地盤平整(包括相關基建工程)、道路及排水工程以及斜坡及擋土牆之防止山泥傾瀉及修築工程。
- (c) 一般屋宇工程：我們作為總承建商承建若干建築工程，同時亦作為分包商承建現有樓宇的改裝及加建、翻新及裝修工程。

於往績記錄期，本集團承建主要項目的數目及來自我們三類建築工程的收益如下：

工程分部	本集團承建主要項目的數目及個別分部應佔收益								
	2012財年			2013財年			2014財年		
	承建 主要項目的 數目 (附註1)	金額 (百萬港元)	所佔比例(%)	承建 主要項目的 數目 (附註1及2)	金額 (百萬港元)	所佔比例(%)	承建 主要項目的 數目 (附註1)	金額 (百萬港元)	所佔比例(%)
地基	6	79.4	42	4	34.1	15	12	81.9	18
土木工程	6	108.8	57	5	98.1	42	4	65.2	14
一般屋宇	2	2.7	1	2	98.2	43	3	315.9	68
總計	14	190.9	100	11	230.4	100	19	463.0	100

附註：(1) 部份項目持續數年，而部份項目則僅持續數月(但均屬兩個財政年度內)。上表所列承建主要項目的數目乃基於特定財政年度已確認的收益計算。

(2) 於2013財年，我們的元州街地基及地庫項目的地基部份及地庫部份均錄得收益。其於上表分別列作一項地基項目及一項一般屋宇項目。

概 要

本集團於往績記錄期內並未(近期亦不打算)關注於個別分部，亦不會按嚴格的相等比例向該三個分部的各個分部分配資源。誠如上表所列示，三個分部的各個分部所產生的收益於往績記錄期內出現波動。

於2012財年、2013財年及2014財年，我們的收益分別約為1.909億港元、2.304億港元及4.630億港元，相當於年複合增長率為約34.4%。特別是，於2012財年、2013財年及2014財年，元州街屋宇項目及元州街地基及地庫項目分別錄得收益約5,060萬港元、1.133億港元及3.086億港元，佔本集團整個往績記錄期總收益的約53%。該項目為九龍深水埗30層高住宅開發項目(不計及地庫)，完工後可供使用，估計於2014年第三季度完工。該項目的業主及僱主為客戶B(一名獨立第三方)。

我們持有於香港開展我們建築業務三個分部活動所需的所有牌照及許可。詳情請參閱本文件「業務 主要資格、認證、獎項及合規 香港牌照及資格」一段。

競爭優勢

我們董事認為，本集團具備下列競爭優勢，該等競爭優勢更多詳情於本文件「業務競爭優勢」一段描述：

多項資格令我們在建築行業把握商機

我們在建築行業具備悠久的歷史及良好的聲譽

我們擁有經驗豐富及具備專業知識的管理層並為員工提供品質培訓

我們擁有一系列進口主要機械

我們的管理層重視嚴格的質素保證及高度安全標準以及環境影響控制

業務策略

我們擬透過實施下列策略實現我們的業務擴張計劃：

鑒於香港政府計劃增加房屋單位供應及基礎設施的公共開支，我們將繼續積極尋求香港私營及公營機構的建築工程商機；及

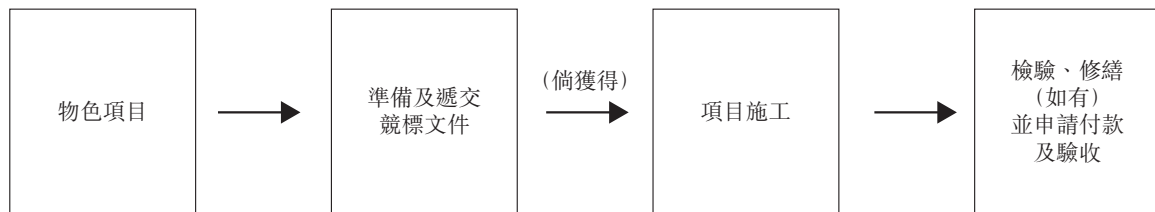
我們計劃透過繼續採購更多機械及僱用更多專業及技術人員並向彼等提供更多在職培訓，藉以擴大我們的規模，透過擴大規模，我們將有能力競標大型建築工程以及滿足潛在客戶制定的競標先決條件，從而擴大我們的客戶基礎。

概 要

我們亦計劃向工務科申請將本集團納入認可公共工程承建商名冊屋宇類別的C組。

作業程序

我們項目流程的主要步驟概述如下：



就項目施工，該步驟主要包括(其中包括)組建項目管理團隊、採購材料及設備(如有必要)、遴選及委聘分包商(如有必要)。在整個項目施工過程中，我們一般會負責與客戶聯絡及協調、分包商(如有)及材料和設備供應商，以及負責該等工程的相關管理。

客戶

我們的客戶(我們合約的對手方)來自公營機構(包括香港政府及相關組織及法定團體如房屋委員會)及私營機構。於往績記錄期，我們五大客戶佔我們收益的比例分別約為96.4%、100%及96.1%；我們最大客戶分別佔我們收益約53.8%、49.2%及66.6%。我們並未與任何該等客戶簽訂任何長期總合約。我們並無專門的銷售團隊及市場推廣員工。取而代之，市場推廣工作主要由我們的執行董事開展。

於往績記錄期，我們董事、彼等的聯繫人士或任何股東(就董事所深知，於最後實際可行日期，擁有本公司已發行股本5%以上)概無於我們的五大客戶中擁有任何權益。

分包商及供應商

我們不時委聘分包商負責我們的部份項目，從而我們(尤其作為總承建商時)可以專注於質素控制及項目整體管理。有關安排亦令我們能夠以更具成本效益的方式配置我們的資源。我們具備監控我們分包商表現的措施，確保我們的分包商遵守分包協議條款及相關法律、規則及法規。

於2012財年、2013財年及2014財年各年，我們的最大分包商應佔的分包費用，分別佔我們分包費用總額的約66.0%、60.4%及25.0%，而於相關財政年度各年，我們的五大分包商則分別佔我們分包費用總額的約97.4%、98.3%及80.6%。

概 要

我們的大部份工程涉及地基及土木工程項目，需要使用機械及建築材料，而就一般屋宇工程而言，我們主要專注於採購材料及設備。我們於2012財年、2013財年及2014財年產生的建築材料成本分別約為660萬港元、2,160萬港元及2,540萬港元，分別相當於我們於相關財政年度各年銷售成本的約3.9%、11.2%及6.7%。於2012財年、2013財年及2014財年各年，我們最大供應商(不包括我們的分包商)應佔建築材料成本分別佔我們建築材料成本總額的約38.5%、57.1%及56.6%，而於相關財政年度各年，我們五大供應商(不包括我們的分包商)應佔的建築材料成本分別佔我們建築材料成本總額的約91.3%、97.6%及92.0%。

於往績記錄期，我們的董事、彼等的聯繫人士或任何股東(於最後實際可行日期，據董事所深知，擁有本公司已發行股本5%以上)概無於我們五大供應商(不包括我們的分包商)或我們五大分包商中擁有權益，惟分包商A除外(誠如本文件「業務 分包 於往績記錄期，我們的五大分包商」一段所披露，直至2013年11月，我們附屬公司的一名董事為其間接主要股東)。

機械及設備

我們的大部份工程涉及地基及土木工程項目，需要使用機械。我們的機械主要包括反循環鑽機、履帶吊機、液壓搖管機、液壓錘及打樁機。我們購置的主要機械主要產自歐洲及日本。我們的主要機械維修則一般由我們供應商的授權代表或第三方維修專家進行。

於2012財年，2013財年及2014財年，我們購置新機械所用的金額分別約為330萬港元、990萬港元及2,480萬港元。於2014年3月31日，我們機械的賬面淨值總額約為3,250萬港元。於2014年3月31日後及直至最後實際可行日期，我們透過融資租賃以190萬港元購置一輛直徑為2570毫米的單索錘及直徑為2370毫米的顎式碎石機，以及以820萬港元購置一輛液壓式履帶吊機。我們亦訂購1,030萬港元的若干額外打樁設備。

市場及競爭

香港建築行業較為統一，相對較少數目的公司控制相對較大的市場份額。根據IPSOS報告，於2012年，香港有約22,300間建築公司，其中約97.8%為中小型公司。其餘公司為大型承建商，被認為市場領導者。於2013年，總承建商及分包商於香港建築工地施工的建築工程的總產值約為1,352億港元。業內五大承建商的收益總額約為644億港元，或佔該總產值的47.6%。本集團約佔香港建築業收益總額的0.65%，且於2013年，分別佔香港地基、土木工程及一般屋宇分部的約0.44%、0.11%及0.44%。

概 要

鑒於公營類別發牌制度所設置的限額(更多詳情，請參閱「業務 市場及競爭」)一段以及私營類別的一般市場慣例，我們認為，我們與同我們規模相似的承建商(參考彼等持有牌照的級別或資格)競爭，而並非與業內的大型承建商競爭。就各分部按牌照對承建商所作的排名，請參閱本文件「行業概覽 香港建築業競爭分析」一段。

風險因素

我們的經營及[編纂]存在若干風險。任何風險及不確定性會對我們的業務、財務狀況及經營業績、前景或我們股份的交易價產生重大不利影響。與我們經營相關的若干主要風險因素載列如下：

我們元州街屋宇項目佔我們於2014財年收益的約66%，致使本集團一般屋宇分部的收益高度集中

我們依賴的客戶數目有限，該等客戶並未向我們作出長期承諾

我們估計項目週期及成本以釐定投標價，但項目的實際施工會與有關估計不一致。因我們過失導致任何項目的完工延遲或會導致我們須支付算定損害賠償

我們的收益主要來自非經常性建築項目，我們無法保證我們的客戶日後會向我們提供新業務或我們將獲得新客戶

我們並未就我們的三個主要業務分部專注於任何個別分部，且不會平等分配資源予該等分部的各個分部。本集團的過往業績不能作為我們未來收益及溢利的指標

倘投標後或項目實施計劃出現重大變動時我們的分包費用或建築材料成本出現變動，我們的財務表現可能會受到不利影響

我們的表現可能受建築糾紛或訴訟的不利影響

風險因素詳細內容載於本文件「風險因素」一節。閣下於決定投資[編纂]前，務請閱覽「風險因素」整個章節。

概 要

財務資料概要

摘錄自合併損益及全面收益表及合併財務狀況表的節選資料

	2012財年 千港元	2013財年 千港元	2014財年 千港元
營業額	190,858	230,425	463,021
毛利	19,839	36,907	85,169
毛利率	10.4%	16.0%	18.4%
除稅前溢利	15,961	27,526	60,929
本公司權益持有人應佔年內溢利及全面 收益總額	13,566	23,014	50,603
純利率	7.1%	10.0%	10.9%
	2012財年 千港元	2013財年 千港元	2014財年 千港元
流動資產	97,391	117,297	128,632
非流動資產	7,998	16,138	33,888
資產總額	105,389	133,435	162,520
流動負債	47,172	56,831	81,640
非流動負債	19,508	25,381	31,511
負債總額	66,680	82,212	113,151
資產淨值	38,709	51,223	49,369

摘錄自合併現金流量表的主要資料

	2012財年 千港元	2013財年 千港元	2014財年 千港元
經營活動產生的現金淨額	49,483	17,435	54,178
投資活動所用現金淨額	(26)	(39,036)	(37,522)
融資活動產生(所用)的現金淨額	(375)	(153)	(6,168)
現金及現金等價物增加/(減少)淨額	49,082	(21,754)	10,488
年末的現金及現金等價物	46,368	24,613	35,101

分部資料

下表載述於往績記錄期，我們按建築業務劃分的收益及相關毛利率明細：

	2012財年		2013財年		2014財年	
	收益 千港元	毛利率 %	收益 千港元	毛利率 %	收益 千港元	毛利率 %
地基	79,443	19.5	34,157	36.5	81,946	27.8
土木工程	108,747	2.9	98,102	4.0	65,149	3.8
一般屋宇	<u>2,668</u>	46.2	<u>98,166</u>	20.8	<u>315,926</u>	19.0
總計	<u>190,858</u>		<u>230,425</u>		<u>463,021</u>	

概 要

於往績記錄期，本集團收益呈現增長趨勢。收益增長主要得益於本集團承建項目的項目規模擴大所致。於往績記錄期，鑒於本集團於各期間獲得及開展的建築項目類型有所不同，本集團各業務分部貢獻的收益每年均有所波動。通常，本集團一直全面發展本集團旗下的三個業務分部，一直(且日後將繼續)參與地基工程、土木工程及一般屋宇工程的公營及私營項目競標。有關本集團投標資料的進一步詳情，請參閱本文件「業務 作業程序 編製及提交投標文件」一段。

選定主要財務比率

	2012財年	2013財年	2014財年
流動比率(倍)	2.1	2.1	1.6
速動比率(倍)	2.1	2.1	1.6
債務與權益比率(%)	不適用	不適用	不適用
資本負債比率(%)	不適用	14.8	31.1
利息償付比率(倍)	805.2	1,468.7	176.5
資產回報率(%)	12.9	17.2	31.1
股本回報率(%)	35.0	44.9	102.5

有關上表的更多詳情及解釋，請參閱本文件「財務資料 主要財務比率」一段。

重大影響及系統違規事項

本集團存在若干有關違反當時適用公司條例(香港法例第32章，2014年3月3日前)、空氣污染管制(建造工程塵埃)規例、澳門法律第15/77M號法令(有關稅務申報)及工廠及工業經營條例的違規事件。更多詳情，請參閱本文件「業務 非合規事件」一段。

股東資料

朱先生及英屬處女群島控股公司為我們的控股股東。[編纂]及資本化發行完成後，英屬處女群島控股公司將於我們約[編纂]的經擴大已發行股本(未計及因行使根據購股權計劃可能授出的購股權而發行的股份)中擁有權益。於最後實際可行日期，英屬處女群島控股公司分別由朱先生及關先生持有75%及25%權益。

[編纂]之後，朱先生及其聯繫人士於若干持續關連交易中將擁有權益。該等交易與本集團租賃物業作為辦公室有關。該等交易詳情載於本文件「持續關連交易」一節。

概 要

[編纂]統計數據

[編纂]

[編纂]

[編纂]

	按每股[編纂] [編纂]港元計算	按每股[編纂] [編纂]港元計算
我們股份於[編纂]時的市值	[編纂]港元	[編纂]港元
未經審核備考經調整每股股份的 (綜合／合併)有形資產淨值(附註)	[編纂]港元	[編纂]港元

附註：有關所用假設及計算方法更多詳情，請參閱本文件附錄 載列的未經審核備考財務資料。

上市開支

我們就[編纂]產生的估計上市開支總額(不包括包銷佣金)約為2,250萬港元，其中：

- 約450萬港元已於2014財年之綜合收益表內扣除；
- 約1,240萬港元預期於2015財年之綜合收益表內扣除；及
- 約560萬港元預期根據有關會計準則資本化為遞延開支，並於[編纂]時自權益扣除。

未來計劃及所得款項用途

有關我們未來計劃的詳情，請參閱「業務 業務策略及前景」一段。

我們估計[編纂]的全部所得款項淨額將約為[編纂]港元，(經扣除相關包銷費用及與[編纂]有關的估計開支，[編纂]為[編纂]港元(即[編纂]範圍的中位數)。我們的董事目前擬申請該等所得款項淨額用作以下用途：

- 約[編纂]%或約[編纂]港元的所得款項淨額用作就地基工程於未來四年內購置額外機械及設備(包括但不限於液壓搖管機、液壓挖掘機、打樁機、液壓式履帶吊機及其他地基工程設備)，以增加我們應對預期業務增長所需的能力；

概 要

- 約[編纂]%或約[編纂]港元的所得款項淨額用作僱用額外員工，包括兩名項目管理人員(包括項目經理及工程師)及九名機械操作員，以增強我們的實力；及
- 餘下約[編纂]%或約[編纂]港元的所得款項淨額將用作本集團的一般營運資金。

倘[編纂]定於高於或低於估計[編纂]範圍的中位數，則上述所得款項分配將獲調整。倘[編纂]定為每股[編纂]港元(即所述[編纂]範圍的高位數)，我們的所得款項淨額將增長約[編纂]港元至約[編纂]港元。在此情況下，我們目前擬按上文所載相同比例使用該額外所得款項。倘[編纂]定為每股[編纂]港元(即所述[編纂]範圍的低位數)，我們的所得款項淨額將減少約[編纂]港元至約[編纂]港元。在此情況下，我們目前擬按一定比例減少上述用途之所得款項淨額。

倘所得款項淨額未即時投入上述用途，在適用法律法規允許的範圍內，我們擬將所得款項淨額存入短期活期存款及／或貨幣市場工具。倘上述所得款項的擬定用途出現任何變動，我們將作出適當公佈。

股息

於往績記錄期，本集團若干成員公司向我們當時的股東宣派的股息分別為零港元、1,050萬港元及5,250萬港元。本集團擬於2014年8月宣派中期股息1,500萬港元。務請注意，過往宣派的股息可能不能作為我們未來股息政策的指標。

建議派發任何股息由我們的董事會酌情決定並(於若干情況下)須獲我們股東的批准。經考慮我們的經營業績、財務狀況、經營要求、資本要求、股東權益及我們董事會認為有關的任何其他條件後，我們的董事會或會於日後建議進行股息分派。

近期發展

截至2014年4月30日止一個月，本集團錄得收益約2,720萬港元。截至2014年4月30日止一個月，本集團的毛利率約為15%。該未經審核財務資料摘錄自本集團的內部財務資料，其已由申報會計師根據《香港審閱委聘準則》第2410號「由實體獨立核數師審閱中期財務資料」審閱。

概 要

為擴展本集團業務，於2014年3月31日後及直至最後實際可行日期，我們透過融資租賃以190萬港元購置一輛直徑為2570毫米的單索錘及直徑為2370毫米的顎式碎石機，以及以820萬港元購置一輛液壓式履帶吊機。我們亦訂購1,030萬港元的若干額外打樁設備。

於最後實際可行日期，於2014年3月31日的未償還貿易應收款項的約100%已結清。

於2014年3月31日之後及直至最後實際可行日期，本集團就香港地基工程訂立四項分包合約，其中兩項已於最後實際可行日期開工。該四項新的主要項目的總估計合約金額約為4.344億港元。

於最後實際可行日期，元州街屋宇項目仍在進行中，且未能根據相關合約載述的原來預期完工日期完成（即於2013年12月之前）。本集團就申請延長完工時間曾與客戶B（即項目的業主）及其建築師召開會議並進行討論。於最後實際可行日期，大部份延長工程已獲客戶的建築師基本同意，本集團現時正提交進一步資料以支持餘下時間延長申請，其有待雙方協商。我們董事認為，我們對元州街屋宇項目的完成時間延遲無需承擔責任，因此將不會導致本集團須支付算定損害賠償。此外，本集團已向有關建築師發出通知，表明有意提起延期申索，以收回我們因有關延遲而產生的成本。

除本節「上市開支」一段所披露者外，我們的董事確認，於進行董事認為適當的所有盡職調查後，自2014年3月31日起，我們的財務或貿易狀況或前景並無重大不利變動。

我們董事確認，自2014年3月31日起，概無發生任何事件對本文件附錄一所載會計師報告內的資料產生重大影響。董事亦確認，自2014年4月30日起，我們的債務及或然負債概無發生任何重大變動。

就我們董事所悉，本集團經營所在建築業市場的整體狀況並無重大變動，從而對本集團的業務營運或財務狀況造成或將造成重大不利影響。

董事亦確認，於往績記錄期後，建築材料成本及分包費用概無重大變動。