
業 務

概覽

我們是香港建築行業的承建商，主要於香港從事地基、土木工程及一般屋宇工程。本集團由兩間營運附屬公司組成，即創業地基及創業工程。一般而言，地基項目由創業地基承建，而一般屋宇工程及土木工程項目由創業工程承建。

創業地基為於1998年就若干土地打樁類別獲首批列入認可專門承建商名冊。創業工程為於2000年至2008年期間就道路及排水、斜坡／擋土牆之防止山泥傾瀉／修築工程及地盤平整（試用或隨後確認）類別獲首批列入認可公共工程承建商名冊。於2003年，我們獲屋宇署頒發一般屋宇承建商註冊證書，並將業務拓闊至一般屋宇行業。我們就地基及土木工程持有工務科、屋宇署及房屋委員會規定須持有的各種其他資質。獲納入相關認可承建商名冊後，我們合資格作為總承建商在所述公共機構及大部份香港政府公共事務部招標的若干類建築工程投標及簽訂合約。

我們的客戶包括公營類別及私營類別客戶。於2012財年及2013財年，公營類別直接客戶的項目佔本集團收益的比例分別約為56.93%及42.57%，私營類別客戶的項目分別佔餘下43.07%及57.43%的收益。於2014財年，該等公營類別及私營類別項目分別佔約14.07%及85.93%。於2014財年，私營與公營類別客戶所佔比例出現變化乃主要由於本集團取得的元州街屋宇項目（為私營住宅開發屋宇項目）產生的收益。

於往績記錄期，我們作為總承建商承建的建築工程的總合約價值佔我們各財政年度收益的83.81%、91.75%及85.77%，所佔比例遠高於我們作為其他總承建商的分包商所承建工程合約價值所佔的比例。當我們作為另一總承建商的分包商時，我們的客戶（即總承建商）則均屬私營類別客戶。

主要業務活動

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。我們承建的地基項目包括公營類別工程（包括樓宇及基建相關工程）及私營類別工程（主要為樓宇相關工程）。

業 務

- (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。我們在香港向公營及私營類別提供服務。
- (c) 一般屋宇工程：我們作為總承建商承建若干私營類別建築工程，同時亦作為分包商承建現有樓宇的更改、翻新及裝修私營類別工程。作為總承建商，我們負責建築工程的整體管理工作，涉及委任及協調分包商開展相關建築工程。

除承建建築工程外，我們亦將未使用機器租賃予獨立第三方機械公司或承建商。然而，我們並未主動尋找且亦無意主動尋找機械租賃的商機，我們從事此項業務僅為提高閒置資源的利用率。

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 (%)
地基工程	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
一般屋宇工程	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。

本集團於往績記錄期內並未(近期亦不打算)專注於個別分部，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。

我們於往績記錄期各年的收益主要與所承建建築工程的工期有關。一般而言，於一項我們作為總承建商承建的典型建築工程中，我們在初期獲得的收益較少，於此階段我們須在

業 務

主體工程尚未動工的情況下支付若干啟動費用，此類工程的項目進度款較少。此外，元州街屋宇項目需要本集團耗費較多人力及財力資源。因此，我們於2013財年獲授元州街屋宇項目後，我們分配較少資源處理地基及土木工程項目。

為維持我們於市場上的地位及業務活動，我們採取的整體策略為向大部份招標工程遞交投標建議書。有時，我們中標多個同時進行施工的項目。有時，我們自己並無足夠資源承建所有該等工程，在此情況下，我們會委任分包商承建該等工程。因此，該等建築工程中的某些工程錄得的毛利率較低，低於1%。於往績記錄期，我們承建的所有項目中有四個建築項目遭遇上文所述的資源短缺的情況(建築項目錄得的毛利率低於1%)。

於最後實際可行日期，我們為香港少數幾間同時被列入認可公共工程承建商名冊(就道路及排水工程(B組)及地盤平整工程(B組，試用))、認可公共工程專門承建商名冊(就斜坡／擋土牆之防止山泥傾瀉／修築工程的公共工程以及就四類打樁工程的土地打樁(第II組別))以及於屋宇署註冊的一般屋宇承建商之一。有關資格詳情，請參閱本節下文「主要資格、認證、獎項及合規」段落。我們認為該等優勢令本集團可於香港建築行業的季節輪回中改善業務的多樣性及促進本集團的健康發展。

根據香港統計年刊2013年版及2014年至2015年香港政府預算，香港基建公共開支將由2008年的約295億港元增至2013年至2014年的約761億港元。政府亦預期2014年至2015年基建工程的資本開支將為約708億港元，表明政府將大力投資基礎設施建設。就屋宇類而言，於香港行政長官所做的2014年施政報告中，政府旨在加強推動土地供應，連同此前數年確定的工地，於未來五年將提供約210,000套額外公營及私營單位以滿足未來十年的住房需求。鑒於(i)大量的基建公共開支及我們已向發展局及屋宇署登記；及(ii)目前公營及私營開發項目的增長前景，我們董事預期，我們在公營及私營類別均將有更多的工程商機，且日後我們的收益將會增長。

於2012財年、2013財年及2014財年，我們的項目收益分別約為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%。於往績記錄期，我們五大客戶佔我們

業 務

收益的比例分別約為96.4%、100%及96.2%，而最大客戶於各財政年度佔我們收益的比例分別約為53.8%、49.2%及66.6%。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，佔本集團於往績記錄期收益總額的約53%。該項目為九龍深水埗30層高住宅開發項目（不計及地庫），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）。本公司、董事及控股股東已確認，自創業工程註冊成立起直至最後實際可行日期，彼等及各自的聯繫人士與客戶B、其附屬公司、董事、高級管理層及彼等各自的聯繫人士概無任何關係（包括家庭、業務、財務、股權、僱傭（包括董事關係）或其他利益關係），惟本文件披露的元州街項目項下與客戶B之間進行的交易除外。客戶B亦確認，其為獨立第三方，除作為元州街項目客戶外，與創業地基及創業工程以及彼等各自的聯繫人士概無關連。

競爭優勢

我們認為，我們具備的競爭優勢將有助我們維持我們香港建築行業主要承建商的地位。我們的競爭優勢如下：

1. 多項資格令我們把握商機

我們就道路及排水工程（B組）及地盤平整工程（B組，試用）類別被列入認可公共工程承建商名冊，就斜坡／擋土牆之防止山泥傾瀉／修築工程的公共工程以及就四類打樁工程的土地打樁（第II組別）列入認可專門承建商名冊，同時亦為於屋宇署註冊的一般屋宇承建商。於最後實際可行日期，我們為香港具備有關資格的少數承建商之一。

我們過去致力於且日後亦將繼續承建三大建築工程的各個類別，分別為地基、土木工程及一般屋宇工程。根據IPSOS報告，整體而言，根據樓宇及基建發展的性質及技術工序，當建築行業暢旺時，首先獲益的是土木工程（如地盤平整），其次是地基，再次是一般屋宇工程（如改裝及翻新）。就此而言，建築行業蕭條時，三類工程的獲益順序亦

業 務

如此，地基工程數量減少時，仍會有一般屋宇工程機會，而土木工程一般相對穩定。因此，我們董事認為，本集團具備的有關優勢將減緩建築行業的任何季節性影響，且可令本集團業務保持穩定健康發展。

2. 我們在建築行業具備悠久的歷史及良好的聲譽

我們的歷史可追溯至二十世紀九十年代中期，創業工程於當時註冊成立，開始從事土木工程分部業務。隨後，我們擴張至地基及一般屋宇分部。我們的創始人朱先生（亦為我們的執行董事）在香港建築行業擁有逾25年經驗。我們的一些高級管理層在香港建築行業擁有逾17年經驗。我們認為，憑藉我們管理層於建築行業長期以來建立的地位，我們的客戶對我們及時完成高質素工程的能力充滿信心。我們在土木工程分部享有的良好聲譽亦有益於我們的地基及一般屋宇分部，該兩個分部多年來不斷發展。

我們董事認為，我們擁有彪炳往績且具備交付滿足客戶需求的工程的能力。於往績記錄期及直至最後實際可行日期，我們共完成15個公營及私營類別主要項目，包括九項地基項目、四項土木工程項目及兩項一般屋宇項目，我們的元州街地基及地庫項目的地基部份及地庫工程部份分別相應地計為一項地基項目及一項一般屋宇項目。舉例而言，本集團承建的建築工程包括啟德項目的鋼管樁工程及位於新界西北地區的新界斜坡項目。於往績記錄期，我們錄得的收益（即產生自我們項目的收益）總額約為8.843億港元。

3. 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

我們的管理層在香港建築行業擁有豐富經驗。我們的創始人及其他執行董事擁有大量建築工程經驗及技術知識、相關專業資質及有關建築公司的財務及會計知識。彼等於本集團效力的時間至少已有14年。

我們的董事將與總經理緊密合作，從而確保我們遞交的投標建議書在保留足夠利潤率的情況下具備價格優勢。我們的管理層可靈活且具備實力對客戶的建築或工程顧問編製的投標建議書中的標準設計作出適當調整（如允許），從而減少成本及處理工程運行過程中可能引致的理解上的不確定性。

業 務

我們的機械操作員具備所需的相關牌照。我們的項目經理、工頭及機械操作員在建築行業具備豐富的經驗且具備工作所需的相關專業資格。於2014年3月31日，我們擁有六名機械操作員，其中五名具備操作履帶式流動起重機、振蕩器、挖掘機及／或其他機器及設備的相關機械操作證書。我們相信，彼等的工程項目管理經驗、對香港地質的認識和操作相關機械的技術技能有助於按時有效執行及管理建築工程。

我們亦注重僱員的培訓和發展。我們的內部控制手冊規定，我們必須為選定的僱員提供內部及外部培訓，以確保彼等具備必要的技能水平和技術專長以運作我們的建築業務。我們相信，有關努力將提高整體效率及對本集團的忠誠度，並藉此挽留及晉升高質素僱員。我們的內部及外部培訓課程集中於機械操作和職業安全等特定領域。我們會定期舉辦培訓班。

4. 我們擁有一系列進口主要機械

我們認為地基及土木工程（尤其是大口徑鑽孔工程）屬設備密集型行業，需配備專門的機械。我們擁有若干國外生產用於地基及土木工程的機械，其中部份機械為我們於2013財年或之後採購的機械。有關更多資料，請參閱本節「機械」段落。

我們認為，我們的機械定期進行保養，令我們得以(i)取得高效率；(ii)維持工程質素的穩定性；及(iii)保持我們於香港建築行業的競爭力。我們擁有足夠的機械，有助減少向外部各方租用主要機械的需要，從而控制成本及我們建築工程的時間安排。

5. 嚴格的質素保證及高度安全標準以及環境影響控制

我們一直注重建築工程的良好品質，並已採納及執行符合國際標準的質素控制體系。自2001年以來及於最後實際可行日期，我們的管理系統經評定及認證為已符合ISO 9001：2008的要求。

我們已制定職業健康及安全體系，以促進全體僱員的安全作業常規，並透過安全檢查防止安全事故的發生。此外，我們亦制定環境管理系統，以提升環保意識並防止土

業 務

木工程引致的環境污染。我們的安全、環境及能源管理系統經評定及認證為已符合 OHSAS 18001 : 2007、ISO 14001 : 2004及ISO 50001 : 2011的要求。

除本節下文「非合規事件」段落所披露的非合規事件外，自本集團成立以來已基本遵守建築相關法律及法規的規定。我們相信，我們制定的嚴格質素保證體系及對環境及職業健康及安全管理的堅定承諾，將令我們處於更有利地位及時交付優質工程，並將費用控制在預算範圍內，從而提升我們作為值得信賴工程承建商的聲譽。

業務策略及前景

我們維持經營利潤率及溢利的能力受香港建築行業業務水平的影響，並受我們能否提交具競爭力標書以及對合約的保密及執行能力的影響。

近年來，香港政府制定計劃及政策，透過增加私營及公營住宅單位供應量藉以穩定本港樓市。香港政府亦計劃透過(其中包括)開墾及研究洞穴及地下空間的開發以及建造人工島嶼增加土地供應。該等計劃將增加政府對公共基建項目的開支並將促進住宅發展項目的發展。尤其是，根據2013年至2014年的施政報告，香港政府計劃於未來十年供應合共470,000個單位，令公共房屋所佔比例達到60%，香港政府亦將透過規劃居住用農業及工業地盤以及開發新界東北及洪水橋新發展區持續增加土地供應。我們董事認為，香港建築工程的產出價值將繼續提升且我們將獲得的建築工程將穩定增長。有關香港建築行業未來發展的進一步詳情，載於本文件「行業概覽 香港建築業概覽 市場展望」一段。

於往績記錄期，公營及私營工程對本集團收益的貢獻相若，惟2014財年除外，於該年度，元州街屋宇項目為我們該年度的總收益貢獻約66%。於往績記錄期，我們作為私營總承建商的分包商所承建的主要項目中，有八項工程為政府授予該等總承建商的公營類別項目。鑒於政府將增加公營類別項目的開支，以及我們就若干類別(包括土地打樁工程)獲列入發展局及房屋委員會存置的認可承建商名冊的事實，我們董事認為本集團將有更多機會承建公營機構的建築工程。

我們將繼續積極在香港私營及公營類別尋找建築工程機會。誠如本節上文「競爭優勢 多項資格令我們把握商機」一段所述，我們將繼續致力於我們三大主要工程類別的各個類

業 務

別，即地基、土木工程及一般屋宇工程，乃由於我們認為該等競爭優勢將有助本集團減緩建築行業季節輪回引致的不利影響，並可維持本集團的穩定健康發展。我們同等對待該三大工程類別，並將全面從三大類別尋找機會，惟須視乎我們當時可供使用的資源及能力而定。

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。就此而言，我們將採購地基工程及屋宇工程所需的機械及設備（包括履帶吊機及挖掘機以及相關附屬設備），旨在加強本集團的實力。本集團計劃僱用額外人員（包括工程經理、工程師、技工及相關學徒）。我們董事認為，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。為在公營類別承建一般屋宇工程，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。有關根據該等計劃來自[編纂]所得款項的預期開支的進一步詳情，請參閱「未來計劃及所得款項用途 所得款項用途」一段。

於往績記錄期，我們已完成一項澳門項目（一項地基工程合約，已於2013年11月完工，收益約為1,930萬港元），我們亦向創協建築（本公司當時的關連方）及澳門承建商（獨立第三方）租賃若干機械，用於在澳門承建的地盤平整項目及地基項目，獲得收益總額約為870萬港元。於最後實際可行日期，我們於澳門並無承建任何項目。我們的主要業務為香港的建築項目，我們僅於顧問或其他承建商邀請並經考慮我們可動用的資源及當時的實力後方會承建澳門項目。我們日後不會在澳門積極尋求商機。我們計劃繼續專注於我們兩間營運附屬公司開展的業務，目前並無計劃透過合併或收購進行擴張。

我們的業務活動

我們主要在香港從事地基、土木工程及一般屋宇工程。

地基工程

地基工程是香港大部份建築工程最底層及支撐的部份。地基工程的質素對建築物安全而言至關重要，因為上蓋工程在地基工程上方興建及進行。打樁工程的不合規問題會影響建築物的安全性。

業 務

根據結構至地面的傳力深度，地基可分為淺地基及深地基。淺地基的定義因標準不同而有所不同。在香港，埋置深度為三(3)米的地基通常被分類為淺地基。鑽孔樁、套接工字樁及微型樁為香港常用的地基工程方法。

本集團交付的地基工程包括鑽孔樁、驅動工字樁、套接工字樁、微型樁、基腳地基及樁帽。根據將予興建的上蓋工程(如高層建築對比小型建築)、建築工地上岩石及土壤的性質及分佈、環保考慮因素、建築工地週邊設施、成本及其他因素，所使用的地基工程將有所不同。有關該等地基工程的進一步技術資料，請參閱本文件附錄五。

土木工程建設

就土木工程而言，我們提供地盤平整工程、斜坡及擋土牆之防止山泥傾瀉及修築工程以及道路工程及排水服務：

地盤平整

進行地盤平整工程是為了預備建築工地，以進行其後的地基及上蓋工程。地盤平整一般涉及平整建築工地、清拆現有構築物、挖掘至設計的深度及／或地庫層、減低及穩定現有斜坡，以及附屬的基礎建設工程(包括道路、排水、排污及水利工程建設)。

斜坡及擋土牆之防止山泥傾瀉及修築工程

LPM涉及斜坡穩固和加固工程，包括工程檢驗、擋土牆及攔沙壩建造、挖填斜坡、土釘支護、岩釘及岩栓安裝、柔性護欄建設、地表排水施工、使用高壓噴射灌漿技術對斜坡表面進行處理、噴塗及景觀美化等。

道路及排水工程

道路及排水工程包括興建道路交匯處、行車道及行人道、人行天橋、交通接駁橋、道路改善及拓寬工程、防洪工程、興建排水通道、排水管、箱形涵洞及抽水站以及相關景觀美化工程、轉移公用設施以及電力及機械工程。

業 務

一般屋宇工程

我們通常作為總承建商承建一般屋宇工程。我們亦作為分包商承建現有樓宇的改造、翻新及裝修工程。我們專注於為當地地產開發商提供屋宇工程服務，通常有關工程需要高標準的服務質素。於往績記錄期，我們已承建四項一般屋宇主要項目。

作為總承建商，我們負責建築工程的整體管理。我們委託分包商進行鋼筋固定、澆築混凝土、泥水工程以及機械及電力工程等建築工程。作為總承建商，我們通常專注於項目管理、工程設計及提交技術建議報告、制定詳細工作方案、採購主要建築材料、協調客戶或彼等的代表及分包商。為監管分包商的工作以及工程的質素，我們已制定若干控制措施，如視察分包商工程。有關更多詳情，請參閱本節「項目施工」及「質素控制」段落。

主要資格、認證、獎項及合規

香港牌照及資格

就我們的建築服務而言，我們已持有各類牌照及資格。經我們的香港法律顧問確認，本集團已獲得就本集團在香港開展建築業務活動所需的所有必需牌照及許可證書。我們董事確認，除本節「非合規事件」段落所披露者外，於往績記錄期及截至最後實際可行日期，本集團已在所有方面遵守與我們建築業務有關的相關香港法律及法規。

於最後實際可行日期，本集團就我們在香港開展的建築業務獲得的主要牌照及／或資格如下：

相關香港政府部門／機構	概況	類別	資格 (附註1)	持有人	到期日	核准合約價值
屋宇署	私營類別工程	地基工程	註冊專門承建商	創業地基	2015年8月15日	不適用
		地盤平整工程	註冊專門承建商	創業地基 創業工程	2015年8月16日 2014年11月1日	不適用 不適用
		一般屋宇工程	註冊一般屋宇承建商	創業地基	2016年8月20日	不適用
工務科	認可公共工程承建商名冊	道路及排水類別	B組(已確認)	創業工程	— (附註2)	最多1.85億港元
		地盤平整類別	B組(試用)	創業工程	— (附註2)	最多1.85億港元

本文件為草擬本，所載資料並不完整並可作出更改。本文件所載資料須與本文件首頁「警告」一節一併閱讀。

業 務

相關香港政府部門／機構	概況	類別	資格 (附註1)	持有人	到期日	核准合約價值
	認可專門承建商名冊	土地打樁	第II組(已確認) — 大口徑鑽孔樁 — 微型樁 — 鋼板工字樁 — 套入岩石鋼板工字樁	創業地基	— (附註2)	無上限價值
		斜坡／擋土牆之 防止山泥傾瀉／ 修築類別(已確認)		創業工程	— (附註2)	無上限價值
房屋委員會	打樁類別承建商名冊	撞擊式打樁(試用)		創業地基	— (附註2)	無上限價值

附註：

- 有關資格或牌照的進一步詳情，請參閱本文件「法律及法規」章節。
- 「—」表示有關牌照或資格除資本規定外毋須定期更新。

整體而言，我們已就建築行業的安全、環保及保險遵守有關牌照、許可、登記及相關監管規定。該等牌照或資格部份須進行年度審核及更新。通常辦妥更新手續預期需要約一至五個月。本集團擬在所有現有牌照及資格未到期之前進行更新。於往績記錄期及截至最後實際可行日期，我們並無遭遇被拒絕更新我們營運所需的牌照。誠如我們的香港法律顧問所建議，在本集團更新有關牌照方面不會有任何困難或法律障礙。

業 務

認證

下列集團成員公司就管理或質素控制體系持有的認證如下：

性質	認證	頒授組織或機構	持有人	有效期
品質管理系統認證	ISO 9001 : 2008	法國國際質量認證中心 (香港)有限公司	創業地基 (附註1) 創業工程 (附註2)	2014年4月24日至 2017年4月23日 2013年4月14日至 2016年4月13日
安全管理系統認證	OHSAS 18001 : 2007	法國國際質量認證中心 (香港)有限公司	創業地基 (附註3) 創業工程 (附註2)	2014年4月24日至 2017年4月23日 2013年3月9日至 2016年3月8日
環境管理系統認證	ISO 14001 : 2004	法國國際質量認證中心 (香港)有限公司	創業地基 (附註3) 創業工程 (附註2)	2014年4月24日至 2017年4月23日 2013年4月2日至 2016年4月1日
能源管理系統認證	ISO 50001 : 2011	法國國際質量認證中心 (香港)有限公司	創業地基 (附註4)	2014年4月24日至 2017年4月23日

附註：

1. 該範圍包括地基、一般屋宇承建商工程、港口工程及打樁工程(包括大口徑鑽孔樁、大口徑鑽孔樁(擴底)、微型樁、預製預應力管樁、套入岩石鋼板工字樁、鋼板工字樁及鋼管樁)的設計及建設。
2. 該範圍包括一般土木工程設計及施工，包括道路及排水、地盤平整、水利工程、斜坡或擋土牆之防止山泥傾瀉及修築工程、港口工程及屋宇工程及維護工程。
3. 該範圍包括地基工程、一般屋宇工程、港口工程及打樁工程的設計及建設，包括大口徑鑽孔樁、大口徑鑽孔樁(擴底)、微型樁、預製混凝土樁、預製預應力管樁、套入岩石鋼板工字樁、鋼板工字樁及鋼管樁。
4. 該範圍涵蓋鑽孔樁系統的建築工程。

上述認證的有效性受限於相關持有人的管理系統持續運作令人滿意及後續審核。

本文件為草擬本，所載資料並不完整並可作出更改。本文件所載資料須與本文件首頁「警告」一節一併閱讀。

業 務

獎項及嘉許

下表載述我們獲得的主要非經常性獎項及嘉許：

獲獎年份	性質	接受者	獎項	頒授組織或機構
2014年	安全及環保	創業地基	青衣項目施工現場最安全最環保分包商	一間香港私營類別 承建商
2012年	安全	創業工程	土木工程拓展署工地安全大獎2011年銀獎 長遠防治山泥傾瀉計劃2008年P組 大嶼 山東涌北大嶼山公路旁翔東路天然山坡山 泥傾瀉風險減緩工程	土木工程拓展署
2011年	安全	創業工程	土木工程拓展署工地安全大獎2010年優秀獎 長遠防治山泥傾瀉計劃2008年P組 大 嶼山東涌北大嶼山公路旁翔東路天然山坡 山泥傾瀉風險減緩工程	土木工程拓展署
2010年	安全	創業工程	第 名 2009年防治山泥傾瀉最佳措施承建 商	土木工程拓展署

合規

我們的香港法律顧問確認，於往績記錄期及截至最後實際可行日期，本集團獲得並持有我們在香港開展業務及營運所需的所有批文、許可、同意、牌照及登記，且均具有效力。

我們的澳門法律顧問認為，本集團(作為分包商)於澳門開展的建築工程的營運模式符合澳門的適用法律，惟下文「非合規事件」段落所披露的未遵守澳門法律的非合規事件除外。

業 務

有關我們為保證持續遵守適用規定、法律及法規所採取措施的進一步詳情，請參閱本文件「法律及法規 香港法律 遵守有關規定」一段。

建築工程

於往績記錄期，我們承建的建築工程包含公營及私營類別工程。根據合約規定的項目週期及我們承建項目的實際週期（經我們客戶正式延長，如適用）通常分別介乎約兩個月至36個月及約兩個月至48個月，視乎項目的規模及承建項目的複雜程度而定。誠如上文所披露，我們的地基工程過去且日後亦將由創業地基承建，而土木工程及一般屋宇工程過去且日後將由創業工程承建。

完成項目

下表載列我們於往績記錄期及截至最後實際可行日期已完成主要項目的詳情（根據合約金額按降序排列）：

本集團作為總承建商：

項目名稱	我們客戶的類別 (附註1)	工程主要類別 (附註2)	項目週期 (附註3)	最終合約金額 (百萬港元)
元州街地基 及地庫項目	私營	地基及屋宇	2011年5月至2012年10月	109.9
沙田斜坡項目	公營	土木工程	2010年5月至2012年6月	90.8
東涌項目	公營	土木工程	2009年12月至2013年10月	90.4
新界斜坡項目	公營	土木工程	2007年11月至2011年12月	60.3
			總計	351.4

本文件為草擬本，所載資料並不完整並可作出更改。本文件所載資料須與本文件首頁「警告」一節一併閱讀。

業 務

本集團作為分包商：

項目名稱	我們客戶的類型 (附註1)	工程主要類別 (附註2)	項目週期 (附註3)	最終合約金額 (百萬港元)
啟德項目	私營	地基	2010年4月至2011年11月	71.0
唐賢里項目	私營	地基	2013年2月至2013年10月	19.4
澳門項目	私營	地基	2013年8月至2013年11月	19.3
土瓜灣項目	私營	土木工程	2010年9月至2011年6月	16.3
謝屋村項目	私營	地基	2011年3月至2011年10月	12.4
屯門公路項目	私營	地基	2011年2月至2013年7月	9.7
紅磡項目	私營	地基	2013年9月至2013年12月	5.7
黃竹坑項目	私營	地基	2012年2月至2013年11月	4.6
三星灣海灘項目	私營	地基	2013年5月至2013年9月	1.1
井財街項目	私營	屋宇	2011年11月至2011年12月	0.6
			總計	160.1

附註：

1. 指我們客戶(即與本集團簽訂合約的一方)所屬的類別(即公營或私營)。
2. 工程的類型乃基於本集團財務報表所載的分部分類而定。
3. 項目週期指我們負責工程實際開始之日起至該項目中我們負責工程實際完成之日止期間。

本文件為草擬本，所載資料並不完整並可作出更改。本文件所載資料須與本文件首頁「警告」一節一併閱讀。

業 務

根據於最後實際可行日期可得資料的在建工程

於最後實際可行日期，我們的在建主要項目合約總價值約為9.591億港元。下表載列根據於最後實際可行日期可得資料有關在建工程的詳情(根據合約金額按降序排列)：

本集團作為總承建商：

項目名稱	我們客戶的類別 (附註1)	工程主要類別 (附註2)	預期項目週期 (附註3)	根據於最後實際可行日期可得資料的驗收工程百分比 (附註4)	合約金額 (附註5) (百萬港元)
元州街屋宇項目	私營	屋宇	2012年10月至 2014年第三季度 (附註6)	89.7%	424.1
中部斜坡項目	公營	土木工程	2012年12月至 2014年8月	74.1%	114.9 (附註7)
黃大仙項目	公營	土木工程	2012年2月至 2014年6月	93.9%	95.6 (附註7)
甲邊朗項目	私營	地基	2013年7月至 2014年7月	67.2%	30.5
				總計	665.1

本文件為草擬本，所載資料並不完整並可作出更改。本文件所載資料須與本文件首頁「警告」一節一併閱讀。

業 務

本集團作為分包商：

項目名稱	我們客戶的類別 (附註1)	工程主要類別 (附註2)	預期項目週期 (附註3)	根據於最後實際可行日期可得資料的驗收工程百分比 (附註4)	合約金額 (附註5) (百萬港元)
麥當勞道項目	私營	屋宇	2013年6月至2015年8月	14.2%	76.0
元朗項目	私營	地基	2014年2月至2014年8月	15.3%	69.5
將軍澳項目	私營	地基	2014年3月至2014年11月	11.9%	62.3
海港區 (香港北)項目	私營	地基	2011年12月至2014年10月	80.0%	21.9
灣仔道項目	私營	地基	2013年12月至2015年2月	64.2%	21.4
葵涌項目	私營	地基	2014年5月至2014年9月	10%	10.9
青雲路項目	公營	地基	2013年9月至2014年10月	25.6%	9.5
青衣項目	私營	地基	2014年1月至2014年9月	12.1%	8.6
石門項目	私營	地基	2014年4月至2014年7月	39.9%	7.1
海港區(香港南)項目	私營	地基	2013年4月至2014年11月	30.3%	6.8
				總計	294.0

附註：

1. 指我們客戶(即與本集團簽訂合約的一方)所屬的類別(即公營或私營)。
2. 工程類型乃基於本集團財務報表所載的分部分類而定。
3. 預期項目週期指我們負責工程開始之日起至相關合約規定我們負責工程範圍預期完成之日止期間(或經項目業主明確延長的期間)。
4. 驗收工程百分比乃基於本集團客戶(或彼等指定的授權人士)截至(大多數情況下)緊接最後實際可行日期前一個曆月結束之日，就各項工程發出的驗收證書所列的工程價值除以各項工程的合約金額而定。

本文件為草擬本，所載資料並不完整並可作出更改。本文件所載資料須與本文件首頁「警告」一節一併閱讀。

業 務

5. 合約金額指原合約(及合約各方進行的修訂，如適用)所載列的合約價值。
6. 有關元州街屋宇項目延遲完工的進一步詳情，請參閱下文「作業程序 項目施工 元州街屋宇項目施工進度延遲」段落。
7. 合約金額由項目經理參照自我們客戶顧問收取的更改指示中列明修改工程範圍，根據項目經理對合約金額的減額予以修訂。

於最後實際可行日期，我們董事預期上述項目可於預期項目週期內完成。

於最後實際可行日期已獲得但尚未開工的項目

於最後實際可行日期，我們已獲得但尚未開工主要項目的合約總價值約4.164億港元。下表載列我們於最後實際可行日期已獲得但尚未開工主要項目的詳情(根據合約金額按降序排列)：

本集團作為分包商：

項目名稱	我們客戶 所屬的類別 (附註1)	工程主要類別 (附註2)	預期項目週期 (附註3)	合約金額 (附註4) (百萬港元)
將軍澳綜合項目	私營	地基	2015年2月至2016年1月	262.0
油街項目	私營	地基	2014年8月至2015年3月	154.4
			總計	416.4

附註：

1. 此項指我們客戶(即與本集團簽訂合約的對手方)所在的分部類別(即公營或私營類別)。
2. 工程類型乃基於本集團財務報表所載的分部分類而定。
3. 預期項目週期指我們所負責的工程開始施工之日起至相關合約規定我們負責工程範圍預期完成之日止期間。
4. 合約金額指原合約所載列的合約價值。

業 務

銷售及市場推廣及客戶

銷售及市場推廣

我們承建的項目大部份是透過競標獲得。就此而言，我們認為，過往工程經驗、與客戶的良好關係以及我們在行業內的人脈關係乃我們日後投標及中標的寶貴資產。

鑒於我們獲得招標邀請及合約的數量及價值不斷上升，我們認為，我們與客戶的關係良好。我們與建築行業的建築師及其他顧問取得聯繫，以令我們及時了解市場發展趨勢以及潛在商機。我們亦密切關注香港政府工程及公開招標通知的預測。本集團開展的其他市場推廣活動包括在建築工地懸掛橫幅及／或可展示我們商標名稱及標識的廣告牌。

於往績記錄期，我們向澳門承建商出租若干打樁設備，並作為分包商在澳門承建若干地基工程。目前，本集團無意於澳門開展市場推廣活動。然而，倘我們獲邀就澳門項目遞交標書，我們會考慮澳門的任何業務機會。

我們並未設有專門的銷售及市場推廣團隊。我們的市場推廣工作主要由我們的執行董事及高級管理層進行。例如，我們的董事及高級管理層或會不時進行商業或社交活動（如展會或經驗交流會）、參加專業機構組織的研討會或活動以及為專業機構提供贊助等（如香港工程師學會）。該等活動有助於維護我們與客戶的關係及建立我們於市場上的聲譽。我們亦不時向潛在客戶傳送本集團的宣傳小冊子以進行市場推廣。

客戶

我們的客戶（我們合約的對手方）可分為兩大類：(a)公營類別，包括香港政府及其相關組織及機構團體（如房屋委員會）；及(b)私營類別。

公營類別

就我們直接與香港政府部門或房屋委員會簽訂總合約的建築工程而言，我們作為總承建商。在此類工程中，香港政府（或相關工程部門）或房屋委員會將成為項目的僱主以及我們的直接客戶。

業 務

私營類別

在其他工程中，我們作為分包商透過在一般工程總承建商的管理之下承建建築工程。在此類工程中，有關香港政府部門或公營團體將與一般工程總承建商就指定的標的工程簽訂總合約，然後總承建商將與具備所需註冊資格的承建商訂立分包合約。因此，我們其後將與總承建商簽訂分包合約，而香港政府或房屋委員會將成為我們項目的僱主，而總承建商則為我們的直接客戶。

我們亦承建私營類別項目。我們的私營類別客戶主要包括香港物業開發商或標的項目的總承建商。

我們的五大客戶

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96.2%。我們並未與該等客戶簽訂任何長期總合約。

下表載列往績記錄期我們五大客戶的詳情(2013財年除外，該年度為四大客戶)：

2012財年

客戶名稱	估本集團	客戶與本集團 首次建立業務 關係的曆年	該客戶的 主要業務或類別	本集團自該客戶 承建的工程的 主要類別	公營／ 私營類別
	該年度總營業額 的概約百分比 (%)				
客戶A	53.8	2001年	政府部門	土木工程	公營
客戶B	26.6	2010年	物業開發商	地基及一般屋宇	私營
客戶C	6.1	2011年	承建商	地基	私營
客戶D (附註)	5.8	2003年	承建商	地基	私營
客戶E	4.1	2010年	承建商	地基	私營

本文件為草擬本，所載資料並不完整並可作出更改。本文件所載資料須與本文件首頁「警告」一節一併閱讀。

業 務

2013財年

客戶名稱	佔本集團 該年度總營業額 的概約百分比(%)	客戶與本集團 首次建立業務 關係的曆年	該客戶的 主要業務或類別	本集團自該客戶 承建的工程類別	公營/ 私營類別
客戶B	49.2	2010年	物業開發商	地基及一般屋宇	私營
客戶A	42.2	2001年	政府部門	土木工程	公營
客戶D (附註)	8.3	2003年	承建商	地基	私營
客戶F	0.3	2010年	教育	土木工程	私營

2014財年

客戶名稱	佔本集團 該年度總營業額 的概約百分比(%)	客戶與本集團 首次建立業務 關係的曆年	該客戶的 主要業務或類別	本集團自該客戶 承建的工程類別	公營/ 私營類別
客戶B	66.6	2010年	物業開發商	地基及一般屋宇	私營
客戶A	14.1	2001年	政府部門	土木工程	公營
客戶G	7.9	2003年	承建商	地基	私營
客戶D (附註)	4.0	2003年	承建商	地基	私營
客戶H	3.5	2013年	物業開發商	地基及地盤平整	私營

附註： 客戶D指同一股東擁有的一組實體。

2012財年及2014財年(以及於2013財年我們的四大客戶中)，我們的五大客戶中，(i)於三個財政年度整個期間，僅客戶A、客戶B及客戶D為我們的五大客戶(或視情況而定，四大客戶)；(ii)於往績記錄期各財政年度，客戶D為我們貢獻的收益不足10%；(iii)客戶A為政府部門(因此我們董事認為依賴公共機構過去不會且亦將不會對我們的經營有重大不利影

業 務

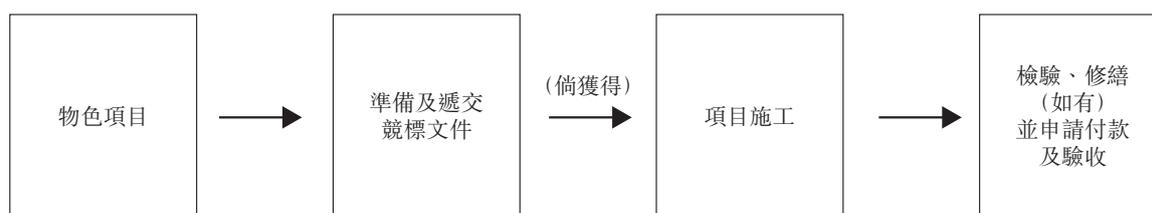
響)；(iv)與客戶B之間進行的項目(即元州街地基及地庫項目以及元州街屋宇項目)屬一次性性質，因此日後我們未必能從該客戶再接到項目；及(v)我們的董事及高級管理層將透過上文「銷售及市場推廣」一段所披露的努力繼續在市場上拓寬潛在客戶網絡。鑒於此，我們董事認為日後我們對主要客戶的依賴將減少。

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。該等五大客戶均為獨立第三方。據我們所知，於往績記錄期，本集團業務並未因我們客戶面臨財務困難延遲或未向我們支付款項而面臨任何重大中斷。我們的董事進一步確認，據彼等所知，我們的主要客戶並未遭遇任何重大財務困難而或會對本集團業務產生重大影響。

作業程序

地基、土木工程及一般屋宇工程分部有關的客戶基礎、所需的技術知識及相關監管牌照及資質或會有所不同。然而，由於三類工程的項目性質大致相同，因此有關的項目流程及有關業務的項目施工程序大致相同。

我們項目流程的主要步驟如下：



我們的項目主要涉及工程合約管理。我們實際承建的工程以及自物色項目開始，經過競標以及簽訂合約並最終完成的工程週期或會因工程合約的性質而有所不同。

業 務

物色項目

公營類別項目

香港公營類別的合約通常透過公開及競標程序獲得，旨在獲得最大利潤。投標邀請方式如下：

(i) 公開招標

估計價值超過一定限額的政府合約會在政府憲報刊登投標邀請，且如需要會在地方報刊、因特網或選定海外雜誌刊登。有關限額以下工程合約的投標邀請僅會於香港財經事務及庫務局刊登。所有感興趣的合資格承建商或供應商均可免費遞交標書。

(ii) 選擇性招標

招標邀請會刊登在政府報刊及網站上，及／或以函件的形式寄送至發展局存置的相關承建商名冊所列的全部承建商／供應商。

(iii) 資格預審招標

招標邀請將以函件的形式寄送予經財經事務及庫務局常任秘書長認可的合資格供應商／承建商。資格預審招標將刊發在政府報刊上。如有必要，資格預審招標亦會刊發在網站、地方報刊及指定特別貿易／產品的海外雜誌上。香港領事館及貿易商會以及知名供應商／承建商亦會以函件的形式收到資格預審招標(如適用)。

(iv) 單一及局限性招標

投標邀請僅寄送予經財經事務及庫務局局長或政府物流服務署署長認可的一名或有限數量的承建商／供應商。此招標方式僅於不允許公開招標的情況使用(如極其緊急或需要保密的情況，或為保護專利或版權的情況)。

建造服務由個別工務部門在工務科總體監督下提供。通常，採購部門必須在招標文件內提供一切所需資料，以協助競投人士製備投標書。招標文件一般包括一些標準合約表格，

業 務

涵蓋招標及合約規定的一般事項、合約的特別條件、詳細價目附表、額外資料，以及適用於某一合約的指引。採購部門負責評審投標書，以確定它們是否符合招標文件中開列的條件及規格。

標書通常按程式法或評分標準法評估。這兩種方法基本上涉及對投標人的經驗、往績記錄及特定技術能力進行系統評估。程式法適用於一般工程項目，而評分標準法通常用於非經常性且相對較為複雜的項目（該等項目要求對承建商候選人的特定能力及過往經驗加以評估）。除考慮投標人的報價外，兩種方法均考慮其工作質素。因此，合約未必會批授予報價最低的投標人。

公共類別項目有時由總承建商分包予分包商，而分包商亦可透過投標或私下邀請的方式進行挑選。遴選分包商的標準及程序由總承建商釐定。

房屋委員會項目

房屋委員會通常會在其網站上刊登招標通知，包括有關合約名稱、所須承建工程簡介、招標日期及投標合資格名單或組別。倘我們獲列入相關合資格名單或組別並經過內部評估後擬承接項目，則會向房屋委員會發送函件表示我們有意向投標。倘我們發出的意向書獲房屋委員會接納，則房屋委員會將向我們寄發有關特定項目的邀請函，而我們之後則會遞交一份投標書。

私營類別項目

就私營類別項目而言，私營類別客戶（如房產擁有人、開發商或其專業顧問）通常就其各自建築項目向其潛在投標人發出邀請函。私營類別客戶發出的邀請函內容通常包括對所須承建工程的簡要概況及可取得投標書及有關項目更多詳情的辦公聯絡方式以及招標的結束時間及日期。

委任本集團為分包商

建築工程的總承建商會不時聯繫我們，向我們提供初步說明後詢問我們是否有意向作為彼等的分包商承建標的項目。我們認為，總承建商選擇本集團主要根據屋宇署存置的註冊承建商名冊或工務科存置的認可承建商名冊所載資料。總承建商納入考慮的其他因素包括董事關係、過往工作關係及其他客戶或總承建商的推薦。

業 務

編製及提交投標文件

一般而言，我們會對潛在項目進行審核，以辨別哪些項目可盈利且可操作。我們物色項目所根據的因素包括項目的範疇、複雜程度及具體要求、我們能否在規定時間內完成的能力、過往經驗、現有資源及專業技術、我們當前的競爭力及財務狀況等。

我們的執行董事主要負責所有投標事宜。董事認為投標審查程序對我們的業務至關重要，因為我們的大部份項目乃透過競爭性投標獲得，而此項審查程序令我們能夠有效、準確地製定項目預算。此外，有效地分配機器及機械和人力資源、遴選適當的分包商、採購材料、以及估算和控制施工成本等多項能力，將在很大程度上決定我們能否按具競爭力的價格及足夠的利潤率提交標書，並進而保持盈利能力。投標報價至為重要，對私營類別的項目尤其如此，因為投標報價一經釐定，承建商一般須承擔所產生的任何額外成本。

若干公共類別項目設有價格調整機制(向上及向下調整)，據此，我們根據合約從政府收取的費用將參考若干價格指數，就投標報價釐定後出現的若干成本變動因素作出調整(向上或向下調整，視規定的程度而定)。可參考的價格指數包括政府統計處編製及公佈的有關從事公營類別建造項目工人的每日平均工資指數及特選材料平均批發價格指數。

資格預審

對於要求總承建商具備特定專長的項目或大型項目，我們須遞交資格預審文件，以便客戶評估我們是否符合招標資格。董事認為客戶會在評估中考慮各種因素，包括我們的組織及資源、過往工作經驗、計劃為項目投入的人力資源、承辦項目的建議書以及過往的安全和環保往績。

投標審查及準備過程

一旦接獲招標文件，我們將根據有關項目的技術要求、竣工時間、質素預期及可能出現的風險因素評估承建該項目的可行性。

本集團的總經理及合約經理會審核招標文件中的相關項目要求，以確保我們在提交標書之前明確有關要求並具備相應的能力。我們的項目經理亦會視察項目的規劃地盤，以切實評估相關工程的複雜性。

業 務

於審查建議投標時，執行董事將憑藉本身的經驗及市場知識，在審核投標文件時考慮投標價格的競爭力及盈利能力水平(已計及相關風險)。就通常具有較高風險水平的地基及一般屋宇工程而言，為應對相對較高的風險水平，我們的標價通常較高。

確定工程量清單以及需要提交的其他文件後，本集團將向相關對手方面提交標書。我們的總經理全面牽頭整個投標過程，並跟進潛在客戶的要求以及投標詳情。

元州街地基及地庫項目為要求進行設計的「設計及建造」合約地基工程。於此情況下，客戶或其顧問(通常為客戶委聘的建築師)向我們提供彼等所委任的承建商編製的土地勘測報告及荷載明細表。客戶亦向我們提供地基的佈局設計以供我們參考，而我們會聘請外部工程顧問公司為我們繪製地基分佈設計。

就部份我們可對標準設計分佈建議調整的合約，我們的項目經理可能會提出適當的調整建議(視客戶或其授權人士是否批准而定)以減少項目成本及處理建造過程中可能面臨的不確定性。

於往績記錄期的投標

下表按項目性質載列本集團於往績記錄期參與競投及贏得的项目總數：

	地基	土木工程	一般屋宇	總計
2012財年				
投標項目總數 (附註1)	6	8	2	16
中標項目總數	3	2	2	7
成功率	50.0%	25%	100.0%	43.8%
2013財年				
投標項目總數 (附註1及2)	10.5	2.5	2	15
中標項目總數	2	0	1	3
成功率	19.0%	0%	50.0%	20.0%

本文件為草擬本，所載資料並不完整並可作出更改。本文件所載資料須與本文件首頁「警告」一節一併閱讀。

業 務

	地基	土木工程	一般屋宇	總計
2014財年				
投標項目總數 (附註1及2)	59	11	4.5	74.5
中標項目總數	7	1	1	9
成功率	11.9%	9.1%	22.2%	12.1%

附註：

1. 我們或會就同一項目向多個總承建商編製標書。表中就此情況將項目數量計為一個項目。

就於特定財政年度贏得的若干項目(相關投標建議書於上一個財政年度提交)而言，該等投標書被列作於本集團贏得該等項目之財政年度提交。

2. 地基工程及土木工程類別中的「0.5」項目指同時涉及類似比例地基及土木工程合約金額的單一項目。

本集團的策略是競投各類項目，旨在於市場上保持活躍，爭取持續入列承建商名冊，同時可以隨時掌握最新的市場需求及價格以供未來競投類似項目時使用。由於該策略，本集團於往績記錄期整體競投成功率相對較低，且於往績記錄期，三個分部之間有所波動(如上表所示)。

我們董事認為，我們於2013財年提交的標書所述價格與其他承建商相比可能競爭力不足，導致較2012財年的成功率有所下降。於2014財年，我們自私營類別潛在客戶收到的邀請明顯增加。然而，由於我們當時正承建元州街屋宇項目，該項目當時需要我們投入較多人力及財力，因此我們僅在投標建議書中選擇性的納入更具競爭力的項目，從而導致我們的成功率較2013財年進一步下降。

於2014年3月31日之後及截至最後實際可行日期，本集團作為分包商在香港獲得四個地基工程，估計總合約金額約為4,344億港元。該等主要項目中的兩個項目已於最後實際可行日期前開始施工。有關其他兩個主要項目的開始日期及其他詳情，請參閱本節上文「於最後實際可行日期已獲得但尚未開工的項目」。

業 務

項目施工

項目施工過程包括組建項目管理團隊、採購材料及設備(倘需要)及遴選委聘分包商(如有必要)。在整個項目施工過程中，我們一般會負責與客戶、分包商(如有)及材料和設備供應商協調，以負責該等工程的相關管理。

組建項目管理團隊

一旦獲批合約，我們將組建項目管理團隊以管理及監控項目施工。項目管理團隊一般由一名合約經理、一名項目經理、工頭、安全主任、工地工程師及項目經理挑選的多名技術人員組成。合約經理將根據項目進度及狀態定期向我們的執行董事彙報。

下表載列各主要成員於項目團隊的主要職責：

職位	職責
總經理	負責本集團的整體營運，包括： <ul style="list-style-type: none">● 制定公司政策● 審核管理及促進持續發展● 審核資源及能力
項目經理	負責協助總經理及履行以下功能職責： <ul style="list-style-type: none">● 監管項目的整體營運● 管理及控制項目的營運● 評估全體員工的資質及經驗● 制定及審核項目計劃● 進行測量● 改善項目
合約經理	負責： <ul style="list-style-type: none">● 審核客戶的要求● 通知相關員工有關修改後的服務要求● 確保履行合約規定

業 務

建築師／助理工程師

負責：

- 監管工程方面的項目施工文件的設計及編製的發展
- 與我們的客戶及工地顧問代表聯系

工頭

負責：

- 監管建築工地，以確保工程根據規格及圖紙進行施工
- 檢查所有機械及機器(包括電源及手動工具)，以確保彼等的良好狀態

安全主任

負責：

- 建議地盤管理安全事項，包括預防損害或毀壞機器設備以及影響安全及健康的法律規定以及法律及法規
- 協助所有級別僱員的安全培訓
- 監管傷害及損害分析及資料，評估事故趨勢並因此評估整體安全表現
- 推薦使用海報、幻燈片或電影提升傷害預防及損害控制意識

安全督導員

負責：

- 協助安全主任提升安全及健康性能
- 監督工作安全準則的遵守情況
- 每週向安全主任或業主彙報

作為項目施工的一部份，我們或會須採購材料及設備及／或委聘分包商承建我們的部份工程。有關詳情，請參閱下文「供應商及分包商」段落。

就我們提供的建築服務，我們依賴於我們管理層及職員的專長及經驗，以及我們地基及土木工程施工的機械及機器。董事認為其符合行業常規，且就我們的業務營運而言屬充足，我們現時並無對內部資源進行研究及開發的意向。

業 務

檢驗、修繕(如有)並申請付款及驗收

檢驗、修繕(如有)及保修期

我們的客戶通常要求我們提供保修期，期內我們須負責修繕建築缺陷。保修期通常為十二個月，視乎項目的性質及規模而定。就此而言，我們或會要求分包商提供類似保修期。

根據建築合約的一般條款，於保修期內，我們須負責修繕所有缺陷工程(如有)。我們的項目管理團隊負責修繕我們客戶發現的缺陷工程。修繕工程完工後，我們的客戶或由彼等委聘的建築師及／或工程師須發出證書表示彼等對修繕工程滿意。於往績記錄期，我們並無就我們的工程遭到我們客戶提起超過10萬港元的重大申索，且於保修期內並未就缺陷工程的維修及保養費用計提撥備。

進度款及保留金

通常我們每月根據已完成工程的價值向客戶收取進度款。

下表載列本集團根據已完成工程價值收取合約金額的時間表：

里程碑	時間表
本集團向建築師或工程師申請分期付款	通常於合約期內每個月進行一次
客戶授權代表發出進度證書	通常於分期付款申請發出日期起計30日內發出證書
客戶向本集團付款	通常於出具發票之日(或視情況而定，發出進度證書之日)起計約30日內
本集團自客戶收到一半保留金	根據合約發出建築工程竣工驗收證書時

業 務

本集團自客戶收到餘下一半保留金 保修期屆滿後，發出缺陷修繕良好驗收證書之後

通常，我們每月根據該月已完成的工作量向我們客戶委聘的建築師或工程師申請分期付款。我們發出月度申請後，有關授權代表(通常為客戶委聘的建築師或工料測量師)會發出進度證明書，以證明上個月的工程進度。有關證書通常在分期付款申請發出之日約30日後方會發出。發出有關證書後，客戶通常須向本集團支付證明金額(扣除保留金)。就某些項目而言，本集團不會發出發票。然而，就若干私營客戶而言，應彼等的要求，本集團或會根據已發出的進度證書發出賬單或發票。一般情況下，客戶會於進度證明書發出後30日內支付款項。

於大部份建築合約中訂有條款，規定客戶可從進度款項中扣留一部份款項作為保留金。每個項目保留金通常最多為總合約金額的5%。一般而言，第一部分保留金在發出項目竣工證書後一段時間內支付予我們，而第二部分保留金在保修期屆滿後發出維修證書後支付予我們。於2014年3月31日，我們客戶持有的應收保留金(計入貿易應收款項總額)約為2,920萬港元。

本集團根據各項合約的完成階段確認建築合約收益。我們的客戶(或其授權人士)將發出進度證書證明上個月的在建工程價值。於報告期末確認在建工程合約時，完成百分比乃按照目前所產生的合約成本佔項目估計合約總成本計量。由於發出進度證書通常需要30天，因此，核證日期或會並非正好為本集團報告期間結束之日。於此情況下，本集團於某報告期結束之前但於該報告期最後核證日期之後於某個別項目中已完成工程的價值，確認為本集團隨後報告期的收益(如隨後有關工程部份得以妥善核證)。

同樣地，我們亦通常每月根據已完成工程的價值向我們的分包商支付款項。如總合約採用分期付款，我們將根據實際可行的情況按類似基準尋求與分包商簽訂付款條款。自收到客戶付款後約14日內，我們會每月按分包合約金額的有關比例向分包商支付款項，但會扣留

業 務

保留金。本集團自分包商扣留的保留金介乎每月付款的1%至10%不等，通常雙方會協定上限（一般為分包合約總金額的5%）。於2014年3月31日，我們扣留的應付分包商的保留金總額約為2,310萬港元。

在我們作為分包商的工程中，我們一般按上文所述與支付分包商款項類似的方式與總承建商結算進度款及保留金。

履約保函及算定損害賠償

為確保總承建商妥善及按時履約，客戶通常會要求總承建商出具由銀行或保險公司發出以客戶為受益人的履約保函。通常，總合約中就總承建商延遲竣工的情況訂有算定損害賠償條款。就若干承建商控制範圍之外的不可預見情況（如暴雨、颱風等），公共合約工程中會列入「延長期限」條款，承建商可利用該條款抵銷延遲竣工可能引致的算定損害賠償申索。此外，公營及私營類別工程中均會就客戶要求進行原合約範圍之外的新增工程而發出的「變更命令」訂有「延長期限」條款。

一般情況下，我們承建項目所需的履約保函金額不會超過合約總金額的10%。履約保函通常於項目竣工後失效。於2012年、2013年及2014年3月31日，發行在外履約保函的金額分別約為650萬港元、1,930萬港元及2,230萬港元。我們認為，於往績記錄期，我們在按時完成項目方面享有盛譽，概無客戶因我們的項目延遲完工而請求執行履約保函。

建築項目的週期

我們項目的建築週期受多種因素的影響，包括技術的複雜程度、地理環境、機械及人工的輸入以及僱主的預期等，因此各個項目的建築週期或會各有很大不同。於往績記錄期，合約中規定的建築週期及我們於往績記錄期項目的實際週期介乎兩個月至36個月及兩個月至48個月不等。項目週期有時會因意料之外的地理環境以及異常技術複雜程度（如不利天氣及工程變更等）而予以延長。

元州街屋宇項目施工進度延遲

根據IPSOS報告，在香港，於施工過程中通常不時會出現竣工延遲的現象。竣工延遲可能會因多種原因引起，其中包括但不限於工人意外事故、不利天氣條件，因存檔、寄存及／或申請符合相關政府程序、規則及／或規定出現的意外時間消耗及施工過程中的意外技術困難等。

業 務

於最後實際可行日期，本集團現有14個在建工程，根據相關合約所載的原始預期完成時間（即於2013年12月之前），元州街屋宇項目尚未完工。根據董事及本集團的項目進度報告，項目完工延遲主要由於因多次修改建築繪圖及申請進行若干屋宇署建議的修繕工程相關許可耗費大量時間，令若干設施的完工時間延遲所致。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，大部份時間延長申請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應支付算定損害賠償。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。於最後實際可行日期，董事估計元州街屋宇項目將會於2014年第三季度完工。

於最後實際可行日期，除元州街屋宇項目外，本集團在建的所有其他項目並無遭遇任何完工延遲的情況。

供應商及分包商

採購材料及機械

我們的大部份工程涉及地基及土木工程，需要使用機械及建築材料。相較而言，一般屋宇工程使用的機械較少，我們主要專注於採購材料及設備。

就地基及土木工程而言，我們採購機械及相關附屬設備以支持我們預期將增加的工作量，以及更換陳舊機械及零部件。我們的主要機械包括反循環鑽機、履帶吊機、挖掘機、振盪器及液壓錘。該等機械主要產自歐洲及日本。

我們使用的主要建築材料包括混凝土、燃料及石油、鋼筋、鋼板工字樁及低碳鋼外殼，本集團在香港採購該等材料。客戶會透過我們的項目管理團隊在發出訂單前批准所建議的材料。所使用的主要建築材料中，通常情況下鋼類材料的成本最高。

一般情況下，除非客戶要求我們向其提名選定供應商採購，否則我們會向我們認可供應商名冊內的供應商採購。採購建築材料的數量及時間由我們項目管理團隊的項目經理按

業 務

項目基準根據各個項目的工程進度及具體要求進行評估。我們採購的材料通常由供應商直接運送至施工場地。我們一般不會保存過多存貨。

就我們通常作為總承建商的一般屋宇工程項目而言，除非我們與分包商訂立的協議列明，否則由我們負責採購項目的主要建築材料，包括混凝土及鋼筋。我們的分包商負責採購完成彼等工程所需的建築材料。分包商採購的建築材料通常由彼等付款，包含在我們應付給彼等的分包費裏面。在遞交投標申請前考慮投標價格時，我們會考慮建築材料的採購成本。

於最後實際可行日期，我們的認可供應商名冊中有超過60名供應商。一般而言，我們根據供應商的價格及過往表現挑選供應商。我們的供應商概無與本集團訂立任何長期供應協議。一般而言，本集團於獲得建築合約後與供應商訂立供應合約。此後，我們根據將預定材料的類型預先在約幾日至一個月發出交貨單。於往績記錄期內，本集團並無遇到供應商嚴重延誤交付原材料時間，導致我們的工程中斷的情況。

就我們作為分包商承接的合約而言，倘我們與總承建商訂立的分包合約載有條文規定，則總承建商要負責為我們採購進行有關分包工程所需的材料。

就我們此前的澳門項目以及日後任何位於澳門的項目而言，本集團已委聘且將委聘一間專業運輸公司，將所需機械運往澳門。

支付條款

本集團所採購的物料、機械以及一般工程設備通常透過支票以港元償付。我們的供應商通常授予我們約30日的信貸期。

於往績記錄期的建築材料成本及我們的五大供應商

本集團於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%。於各財政年度，我們的最大供應商(不包括我們的分包商)產生的建築材料成本分別佔我們於2012財年、2013財年及2014財年各年建築材料成本總額的約38.5%、

業 務

57.1%及56.6%。於各財政年度，我們五大供應商(不包括分包商)產生的建築材料成本分別佔我們於各財政年度建築材料成本總額的約91.3%、97.6%及92.0%。我們的董事認為市場上有足夠的直接材料(包括混凝土及水泥、鋼筋及其他金屬材料)供應商。如上所披露，於最後實際可行日期，我們的認可供應商名冊上有超過60名供應商，我們可靈活聘任替代供應商。

有關直接材料成本的敏感度分析，請參閱本文件「風險因素 與本集團業務有關的風險 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」一段。誠如上文「作業程序 編製及提交投標文件」一段所披露，若干公共類別項目設有價格調整機制(向上及向下調整)，據此，我們根據合約從客戶(即政府)收取的費用將參考若干價格指數，就投標報價釐定後出現的成本變動因素作出調整(向上或向下調整，視規定的程度而定)。相對而言，一些項目基於固定價格合約，我們須按固定價格完成項目，因此或會受到成本超支的限制。有關定價合約的進一步詳情，請參閱「風險因素 與本集團業務有關的風險 我們估計項目週期及成本以釐定投標價，但項目的實際施工可能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」。

以下載列於往績記錄期內，我們五大供應商(不包括分包商)的資料：

供應商名稱	為我們五大供應商 (不包括分包商) 的財政年度	供應商與本集團 首次建立業務關係 的日曆年度	主要業務
供應商A	2012財年至2014財年	2000年	鋼材供應商
供應商B	2013財年至2014財年	2012年	混凝土供應商
供應商C	2013財年至2014財年	2012年	混凝土供應商
供應商D	2012財年	2012年	五金供應商
供應商E	2013財年至2014財年	2012年	建築材料供應商

業 務

於往績記錄期，我們的董事、彼等的聯繫人士或任何股東（據董事所深知，於最後實際可行日期，擁有本公司已發行股本5%以上）概無於我們五大供應商（不包括我們的分包商）中擁有權益。該等五大供應商均為獨立第三方。

存貨

我們於各財務年度末不確認存貨，主要由於(i)因建築工地儲存存貨的空間有限，本集團一般不會保留多餘存貨；及(ii)通常建築材料由我們的供應商直接交付予我們的建築工地以即時使用。我們的董事認為我們建築工地於2012年、2013年及2014年3月31日餘下的建築材料金額對本集團並不重大。因此，建築材料成本列賬為開支，並計入本集團於2012財年、2013財年及2014財年的合併損益及其他全面收益表內的銷售成本。

分包

我們並未招聘大批不同專業領域的熟練工人及半熟練工人，此乃與香港建築行業常規一致。為最大限度地提升成本效益及靈活性，以及利用其它適當合資格專門承建商的專業知識，我們有時會委聘第三方分包商承建我們合約項下的部份工程。因此，我們可在毋須聘用彼等作為我們的員工的情況下，透過大量來自各行各業的工人及技術人員而承接勞工密集型以及需專門建築技能的工程。有關安排可使本集團專注於質素控制及項目整體管理，從而以更具成本效益的方式配置我們的資源。

我們的分包商並非我們的僱員或代理。本集團與分包商及其僱員並無任何僱傭安排。

就我們地基及土木工程項目而言，我們一般通過與合資格分包商訂立獨立合約，將部份建築工程予以分包。分包工程包括焊接、鋼筋固定、混凝土鑽孔、挖掘、樁帽建築、地盤勘測及地基佈局設計。分包決策取決於我們當時可供動用的內部資源水平、成本效益、牌照或專門規定，以及工程複雜程度。

就我們的一般屋宇工程而言，我們將大部份建築工程委託給我們的分包商。分包工程包括安裝電梯、鋁合金窗、百葉窗、玻璃扶欄、幕牆及包層以及室內裝修工程。

於往績記錄期內，本集團承建的若干項目涉及若干程度的分包。

業 務

與我們分包商合約的一般條款

我們與分包商訂立的合約條款在某種程度上，根據本集團與客戶或總承建商(視情況而定)為滿足僱主的合約規定所訂立的總合約條款而有所變化。然而，本集團一般在與分包商訂立有關主要工程的典型合約中採納以下主要條款：

- 工程範疇及分包費用或價格，將規定其將包括分包商將產生的建築材料成本、勞工成本及雜項開支；
- 合約各方的權利及義務，如安排負責辦理相關保險的人士、分包商遵守總合約條款採購建築物料的責任。一般而言，本集團負責辦理僱員補償保險及承建商全險。幾類通常辦理的保險包括人員傷亡或財產損害保險、工程火災保險以及僱員補償保險；
- 根據分包協議，禁止分包商將其所有工程進行轉讓或分包，惟事先獲得我們客戶(倘屬指定分包商)的建築師與本集團許可的情況除外；
- 倘於規定完成日期前，分包商未能完成工程，分包商應付的算定損害賠償；
- 通常，本集團將保留應付分包商費用總額最多5%作為保留金。一般情況下，保留金將於本集團自客戶收到保留金後14日內支付予分包商。本集團支付的金額將作為每月我們的客戶或其顧問發出的付款證明中經證明的分包商工程支付款項；
- 遵守(分包商須遵守)工程所有相關規則及規定以及分包商就質素控制、生產安全及環境保護的責任；
- 倘分包商無合理原因停工，且持續忽視修正有缺陷工程或移除廢料，則本集團有權終止分包協議；及

業 務

- 分包商承諾就以下事項彌償本集團：
 - (i) 分包商或其僱工或代理違反、不遵守或不履行總合約規定；
 - (ii) 分包商、其僱工或代理的任何行為或疏忽使得本集團根據總合約須對本集團客戶承擔任何責任；
 - (iii) 由於分包商、其僱工或代理一方因任何疏忽或違反其職責或相關規則及規定，或因該等事項引起的任何申索、損害、損失或開支；及
 - (iv) 就分包商僱員於僱用過程外或進程中的人身傷害，於合同期內的任何情況下的任何申索產生的任何損失或損害。

我們董事確認，於往績記錄期內，彼等概不知悉本集團分包商在未取得本集團事先同意的情況下轉讓或分包彼等所有工程的事件，且亦無本集團終止聘任分包商的事件。

選擇分包商的標準

分包商分為兩類，即(i)我們客戶指定的分包商；及(ii)我們遴選的分包商。除分包商A外(李韶林先生為其間接主要股東)，我們的所有分包商均為獨立第三方。於往績記錄期，李先生為創業地基及創業工程的董事，於2013年11月，彼不再於志和承建有限公司擁有任何股權。我們存置有一份預認可分包商名冊，本集團根據各分包商的表現評估及報價選擇分包商。

替代責任及內部措施

一般而言，根據我們與客戶訂立的總合約，我們須就分包商的表現向客戶承擔責任。我們須就分包商的行為、違約或疏忽等承擔責任。

作為保障，分包商須遵照、履行及遵守本集團與客戶就相關項目訂立的總合約中的所有條文，且彼等被視為已知悉總合約的大部份條文。彼等須定期派遣代表出席與本集團召開的工地會議或我們要求的協調會議。彼等通常須根據我們的要求訂購材料及設備。分包商亦負責於收到本集團指示後，於合理時間內修繕分包工程所有缺陷、收縮或其他不合格之處。

業 務

作為進一步保障，本集團已就相關建築項目的分包商僱員人身傷害購買僱員賠償保險，其涵蓋本集團須承擔的賠償及費用。於往績記錄期及截至最後實際可行日期，本集團被提起的僱員賠償申索及人身傷害申索涵蓋在有關保單範圍內。有關更多詳情，請參閱本節「保險」一段。

為監控分包商表現以及確保分包商遵守分包協議條款及相關法律、規則及規定，本集團實行以下控制措施：

根據綜合管理系統手冊管理團隊成員行為；

需要時對分包商的表現進行重新評估；及

對分包商實行罰款方案，因而分包費用將會依據其違反安全規定而予以扣減。

分包商僱員須持有相關法律及法規規定的所有相關證書。為確保彼等持有該等證書，分包商僱員進行建築工程所須的所有相關證書呈交給本集團相關項目管理團隊登記後，分包商方可開始建築工程。本集團亦致力於禁止招聘非法勞工。本集團要求所有工人(包括分包商僱用的工人)上班時須使用含有其登記信息的進出卡或批准進入工地。未能出示有關文件者不得進入工地。於往績記錄期內，本集團建築項目的地盤並無出現任何非法勞工。

我們的分包商名冊

我們董事認為，本集團與分包商保持良好工作關係。直至最後實際可行日期，其中五大分包商其中一名與本集團的業務關係至少已有七年。於往績記錄期及截至最後實際可行日期，本集團的認可分包商名冊中有超過100名活躍分包商，為通常回應我們工程報價要求的分包商。我們相信，我們與分包商的穩定關係有助本集團在數年間全面了解及評估彼等的表現，從而確保彼等的工程質素。為避免依賴少數分包商進行需要特定技能的任務，本集團於預認可分包商名冊中在各專業領域維持一名以上分包商，如電梯安裝及室內裝修工程。於往績記錄期內，概無分包商因其分包工程表現不佳而自本集團預認可分包商名冊中移除。

業 務

分包費用及向我們分包商支付的款項

收到我們分包商申請後，我們通常採用客戶委聘的建築師每月發出的可證明我們及我們的分包商(如有)完工進度的付款證明。我們客戶之後須於發出付款證明後約30日內付款。本集團一般於我們的分包合約中訂明，本集團於收到客戶付款後14日內向指定分包商付款，應付金額乃根據付款證明列明的金額釐定。於往績記錄期內，本集團客戶概無就分包商工程拖欠我們款項。

為管理現金流量，以使來自客戶的付款與向分包商作出的付款相符，本集團會計部門透過監管本集團管理賬目密切監察現金流量的流入及流出，管理賬目按月進行更新。會計部門亦定期對應收客戶款項進行賬齡分析。

於2012財年、2013財年及2014財年，本集團產生的分包費用分別為約1.520億港元、1.520億港元及3.288億港元，分別相當於我們於相關財政年度各年銷售成本總額的約88.9%、78.5%及87.0%。就每個個別項目而言，應付分包費用很大程度上取決於分包商的參與程度，而分包商的參與程度受到建築工程性質及方法限制。

就分包成本的敏感度分析，請參閱本文件「風險因素 與本集團業務有關的風險 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」一段。

於往績記錄期，我們的五大分包商

由於本集團在預備各項目的投標時已考慮及估計分包商的參與程度及分包費用，故董事相信，分包費用的輕微波動(如有)不會對本集團的財務表現有重大影響，惟毛利率除外，毛利率受分包費用佔收益總額比例的影響。於各財政年度，我們的最大分包商應佔的分包費用，分別佔我們於2012財年、2013財年及2014財年各年分包費用總額的約66.0%、60.4%及25.0%，而於各財政年度，我們的五大分包商則分別佔我們於各相關財政年度分包費用總額的約97.4%、98.3%及80.6%。我們的董事認為市場上有足夠供我們分派部分工程的分包商。如上所述，於最後實際可行日期，由於我們的認可分包商名冊上有超過100名分包商，我們可靈活聘任替代分包商承建我們的部分工程。

業 務

以下載列於往績記錄期內三個財政年度的五大分包商的資料：

分包商名稱	為我們五大分包商的 財政年度	分包商與本集團 首次建立業務關係 的日曆年度	所提供的服務
分包商A (附註)	2012財年至2014財年	2007年	斜坡工程
分包商B	2013財年至2014財年	2012年	屋宇工程
分包商C	2014財年	2013年	機電安裝
分包商D	2014財年	2014年	內部裝修工程
分包商E	2013財年至2014財年	2014年	幕牆／包層／ 窗戶工程

附註：自往績記錄期開始日期起及直至2013年11月1日，李韶林先生當時(現時仍然)為創業地基及創業工程董事，且曾為分包商A的間接主要股東。因此，分包商A為本公司關連方。

於往績記錄期，本集團董事、彼等的聯繫人士或任何股東(據董事所深知，於最後實際可行日期，擁有本公司已發行股本5%以上)概無於我們五大分包商中擁有任何權益(上文附註所披露的分包商A除外)。該等五大分包商均為獨立第三方(誠如上述附註所披露，於特定期間，分包商A除外)。

機械

誠如本節上文「供應商及分包商 採購材料及機械」一段所述，我們地基及土木工程項目所涉及的大部份工作均需用到機械。我們購買的機械主要產自歐洲及日本。我們認為投資有關機械令我們處於優勢地位，可迎合大型及較複雜地基合約的需要，並可滿足可見未來香港主要基礎設施及屋宇開發的預期增長需求。於2012財年、2013財年及2014財年，我們購

本文件為草擬本，所載資料並不完整並可作出更改。本文件所載資料須與本文件首頁「警告」一節一併閱讀。

業 務

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，我們機械的總賬面值淨額約為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。我們亦訂購價值1,030萬港元的若干額外打樁設備。

於2014年3月31日，本集團有超過300台機械及設備在使用。本集團部份主要機械(初步購買成本逾100萬港元)載列如下：

機械名稱	主要功能	購置年份	購置成本 (百萬港元)
反循環鑽機	於進行大口徑鑽孔樁作業時挖掘堅硬材料	2013年	8.66
履帶吊機	於進行大口徑鑽孔樁作業時用以抓取、開鑿及起重	2013年	8.00
液壓搖管機	於進行大口徑鑽孔樁作業時連同履帶吊機一併使用作為挖掘工具，以於地下形成鑽孔	2013年	4.81
液壓打樁機	鑽入泥土以進行打樁驅動	2013年	4.00
打樁機	用於打樁進土	2000年	2.75
液壓錘	安裝臨時套管，打入地下	2007年	1.60

於最後實際可行日期，本集團擁有六名機械操作員，其中五名具備操作上述機械相關證書。誠如我們的香港法律顧問告知，我們的操作員具備操作上述機械的所有相關證書(如需要)。

我們高度重視我們機械保養。我們相信，時常將機械保持在良好狀況對順利及有效進行建築工程至關重要。我們的主要機械通常由第三方專門保養公司進行維修。於2014年3月31日，我們主要機械(初始購置成本為100萬港元以上)的平均年期約為六年。我們定期對主

業 務

要機械進行檢查及保養，當機械轉移至另一工地後亦會進行檢查及保養。該等機械一般在其存放的建築工地進行保養。檢查及保養的頻率取決於機械類型、使用程度及工地的工作條件。我們僅於必要時更換老化機械。於往績記錄期，我們已處置合共價值為640萬港元不能正常運作的設備及機械。

融資租賃

本集團於2013財年及2014財年收購的機器及機械中，於2014年3月31日，賬面淨值為770萬港元及1,310萬港元的機器及機械乃透過期限均為兩至四年的融資租賃撥資。根據有關安排，本集團向供應商購買若干機械，並將該等機械出售予銀行，而銀行於固定期按每月規定的租金將該等機械回租予本集團。本集團概無就或然租金付款訂立安排。根據該等融資租賃，我們有權於租賃期屆滿時按面額購買該等機械。由於根據該等融資租賃條款，機械所有權的大部分風險及回報已轉至本集團(作為承租人)，故相關機械入賬列作本集團物業、機器及設備類別項下的資產。於2013年及2014年3月31日，本集團根據融資租賃擁有機械的賬面淨值分別約為870萬港元及2,090萬港元，分別相當於各日期機械賬面淨值的約61.5%及64.2%。融資租賃按年利率3%至3.25%計息。

利用率(不可用)

由於我們地基及土木工程業務及營運的獨特性質，基於下列原因，量化及披露我們機械的利用率詳情乃為不可行且不實際：

- (i) 個別機器的利用率不能清楚界定。一項典型地基或土木工程項目於不同階段需要使用不同機器，而機器不時在等待完成其他工序時在活躍建築工地閒置。機器間中亦因維修、組裝或拆裝而閒置於建築工地。基於該等原因，我們的董事認為，準確界定一般的機器利用率會有困難甚至無意義。此外，對我們編製每一台個別機器的每日或每小時利用率的完整賬目亦不切實際；及
- (ii) 於2014年3月31日，本集團有超過300台機械及設備在使用，地基或土木工程項目工作通常需要多種機械及設備。由於該等原因，對於我們而言，難以於多種機械及設備中指出哪一種機械或設備對於本集團的營運尤為重要。

業 務

向其他方租賃的機械

我們的機械通常會視乎不同項目的工作進度及需要而由一個建築工地搬遷至另一個建築工地。未使用的機械會暫時存放在由獨立第三方或其他建築承建商擁有的物業，或建築行業內由不同承建商指定存放機械的倉庫或地方。偶爾及如有機會，我們的機械會租賃予其他第三方機械公司及承建商。然而，我們並未主動尋找（且亦無意主動尋找）機械租賃的商機，我們從事此項業務僅為提高閒置資源的利用率。

信貸政策

經訂立正式合約後，我們將密切監察客戶根據每一份合約的條款所作出的付款。會計部門負責監督款項的結算情況。就逾期未支付結餘而言，我們的管理層人員及項目團隊會加以關注，並採取適當的跟進行動。

就建築工程而言，一般會在有關合約中載述給予客戶的信貸期。一般而言，付款於獲授權人士發出進度證書後或相關合約收益的發票日期（視情況而定）約30日到期。通常以支票結算款項。於2012財年、2013財年及2014財年，貿易應收款項週轉日數目分別約為27.3日、46.9日及42.7日。

我們並無就呆賬計提一般撥備。董事按每個個案決定就呆賬計提特定撥備。就該目的所考慮的因素包括業務關係時間長度、過往聲譽、財力及有關客戶的還款歷史。於往績記錄期內，我們並無就呆賬計提撥備。

質素控制

董事相信我們的財務業績及利潤均取決於我們能否達到客戶及最終用戶在各方面需求的能力。就此而言，質素控制尤為重要。我們大力強調質素控制，乃由於有質素之工程可確保完成工程符合或超出我們僱主的要求，且對屋宇安全性、過往業績及未來業務機會而言亦為至關重要。

我們已按照ISO 9001：2008、OHSAS 18001：2007、ISO14001：2004及ISO 50001：2011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，強調不斷改善而非僅採用短期及以個別項目為基礎的管理方針。

為確保工程符合規定標準，我們一般於各建築工地指派一名工頭或一名工程師（如需要）。該工頭或工程師負責對我們本身的員工，以及分包商（視情況而定）所進行工程的質素進行監督。我們的項目經理負責監控工程進度及質素，確保按計劃完成工程。此外，我們的項目團隊經常與執行董事交流並向其彙報。我們的執行董事緊密監控每個項目的進度，以確

業 務

保工程(i)符合客戶要求；(ii)在合約訂明的時間內及分配予項目的預算內完成；及(iii)遵守工程適用的所有有關守則及規則。

就建築材料而言，除我們客戶要求我們向指定供應商訂購外，我們一般向我們內部認可供應商名冊中過去就質素一致性已與我們建立滿意業務關係的供應商採購材料。本集團亦將聘用獨立專家對材料樣品進行質量檢測。

環境

我們的業務受限於有關環保的適用法律及法規。有關該等法律及法規的其他資料，請參閱本文件「法律及法規」一節。

本集團承諾將業務活動對環境造成的不利影響減至最低，以履行對社區、有環境意識的客戶以及全球及本地環境之責任。為遵守適用環保法律，本集團已根據ISO 14001：2004國際標準在業務中建立環境管理系統，創業地基及創業工程分別於2008年及2010年獲頒發ISO 14001：2004認證資格。我們分配資源以更新環境管理系統及維持ISO 14001認證資格。於2014年4月，創業地基的能源管理系統亦經認證符合ISO 50001：2011的規定。

此外，我們要求分包商遵守我們的環境管理規劃，以及鼓勵員工採用環保建築方法及規劃工程為可持續發展作貢獻，以有效地減少廢物，並最大限度地達致長期節省成本。

於進行建築工程過程中，難免會因為使用機械而發出噪音及產生振盪。倘若情況許可，我們會設法盡量減低對建築工地鄰近住戶造成的滋擾。一般而言，作業時間由星期一至星期六的上午七時正至下午七時正。就撞擊式打樁而言，在市區或會僅准許每日操作機械3小時。星期日及公眾假期一般不准施工。儘管我們嚴格遵守建築噪音許可證訂明的限制作業時間，但我們可能不時遭附近居民投訴操作機械時對彼等造成滋擾。在該等情況下，我們會與有關當局及投訴人合作，務求引入措施，盡量減低所造成的滋擾。

業 務

以下為本集團所採取的其他環保措施：

- 環境主任就環境保護事宜，包括減少噪音、空氣污染控制、水污染控制及廢棄物管理向項目管理團隊提供建議；
- 安全督導員監督並推動工地工人執行環境工程且向環保主任作報告；
- 諮詢和警告標誌、環保標籤和海報陳列於工地醒目位置，以加強工地人員的環保意識；及
- 施工工地使用吸聲毯以減少施工噪音。

於往績記錄期，為遵守香港適用環境法律及法規所產生的年度成本分別約為76萬港元、292萬港元及333萬港元。有關成本於2013財年及2014財年出現大幅增長乃由於本集團承建的元州街屋宇項目產生更多的肺塵埃沉着病補償基金徵費。本集團預期，如我們承建類似規模的項目，日後有關成本將與2014財年的年度成本水平相若。

於往績記錄期及直至最後實際可行日期，本集團已全面遵守適用的環境法律及法規，惟本節下文「非合規事件」段落所載列，就空氣污染管制(建造工程塵埃)規例的系統違規事項除外。

社會責任

我們承諾作為承擔社會責任的企業，致力於可持續發展，在各方面實施良好的企業政策，包括環保、員工管理及發展以及職業健康及安全。

業 務

安全及保險

健康及工作安全

本集團關心我們僱員的健康及安全，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。就此，我們實施安全計劃以推廣建築工地的職業健康安全，以確保符合香港適用法律及法規。

我們的安全計劃以書面記錄，並以指示、培訓及示範予以補充。本集團要求嚴格實行並遵守我們的安全計劃。此外，本集團聘用勞工處認可的合資格安全人員，以監控及實施我們的安全計劃。本集團將持續致力投入足夠資源及精力以提高及改善安全管理，從而減少我們有關安全問題的風險。

於往績記錄期，我們所採納及採用的安全計劃載有防止在建築工地發生常見事故的安全措施。本集團安全計劃的部份詳情載列如下：

- 本集團已建立項目安全部門為各層次管理層提供建議及支援，從而協調安全管理系統實施，並定期提交安全表現報告。
- 項目的安全主任會於項目開始施工時編製一份項目安全計劃。安全主任會於有關計劃中指出與已識別危害有關的營運及活動，並制定相應措施控制有關已識別風險。
- 本集團為所有本集團員工(包括董事)提供內部安全培訓，以增強彼等的安全知識。建議本集團為從事危險任務(倘需要)的工人提供特殊安全培訓。
- 工地上的所有人員開始在地盤上工作前均須接受入職工地安全培訓。
- 安全主任與工人舉行工地座談會，以提高工人的安全意識。
- 全體人員須遵守本集團所採納的一般安全通則，該安全通則會張貼於公告欄內。任何違反該等規則的人員將受到內部紀律處分。
- 安全主任會每週進行地盤視察及走訪工作，以確保全體工人(及分包商僱員)遵守法定條文。

業 務

- 每月會向本集團一名僱員頒發「安全勞動模範獎」，授予現金獎勵以認可彼於工地安全及健康的貢獻。

根據工廠及工業經營(安全管理)規例(「安全管理規例」)，若干工業經營承建商須就經營發展、實施及維持安全管理系統，該系統包含若干關鍵處理因素。安全管理規例附表三規定須發展、實施及維持安全管理系統的承建商。該等承建商包括，例如，有關以下建築工程的承建商：(i)合約價值為1億港元或以上；或(ii)單個建築工地每天工作的工人總數為100名或以上。該等承建商亦須定期(至少每12個月)稽核及審閱該系統。安全稽核的目的包括(其中包括)(i)所稽核的公司(或受審核方)安全管理系統的充足性及有效性；及(ii)公司及工地層面管理系統的實施情況。

於往績記錄期，我們委任獨立安全稽核員(彼註冊於勞工處)，以根據安全管理規例的規定對創業地基及創業工程進行若干安全稽核。根據工務科的獨立安全稽核計劃，受審核方須於上述(i)及(ii)方面分數至少達到70%。於往績記錄期，創業地基及創業工程的所有安全稽核結果平均得分分別為85%及94%，表現等級分別為「滿意」及「傑出」。

由於建築業的工作性質，存在事故或工人受傷的固有風險。儘管本集團已執行安全計劃以降低該等安全風險發生的幾率，但無法完全避免建築工地工人的意外事故發生。於2012財年、2013財年及2014財年，本集團內分別發生一宗、兩宗及三宗須予呈報事故，均涉及本集團或本集團分包商聘用的工人。於2014年4月1日直至最後實際可行日期期間，概無發生任何須予報告事故或致命傷亡事件。於往績記錄期發生的兩宗須予報告事故中的傷者在針對保險公司及／或本集團採取任何法律行動之前，已獲我們的保險公司解決相關申索。保險公司與上述兩宗事故的傷者結算的總金額約為37萬港元。於往績記錄期及截至最後實際可行日期，我們項目所在的工地並無發生重大傷害及傷亡事故。

業 務

下表呈列於2012財年、2013財年及2014財年「須予報告事故」(見下文附註)相關的意外事故受傷性質：

編號 事故詳情及受傷性質	引致事故的原因
2012財年	
1. 於運輸土釘桿時受傷；右手小拇指挫傷	工作場地有限
2013財年	
2. 於折彎鋼筋時受傷；左腳踝骨折	無安全進出工地
3. 於進行釘合工程時受傷；右腳踝骨折	站立平台不固定
2014財年	
4. 於運輸建築材料時滑倒；右腳踝扭傷	工人缺乏安全意識
5. 於操作土釘起重機時受傷；右腳踝骨折	設備使用不當
6. 於走樓梯時滑倒；背部受傷	施工區域濕滑

附註：「須予報告事故」指須向勞工處職業安全主任報告的工地事故。就導致僱員至少三天無法工作的事故而言，須於該事故發生后7日內就該事故提交書面報告。就導致僱員傷亡或嚴重身體傷害的更嚴重事故而言，僱主須於事故發生後24小時內通知勞工處。

本文件為草擬本，所載資料並不完整並可作出更改。本文件所載資料須與本文件首頁「警告」一節一併閱讀。

業 務

下表載列就每1,000名工人的意外事故率及每1,000名工人的傷亡率而言，建築業的平均比率與本集團的比較情況：

	建築業 (附註1)	本集團 建築工地 (附註2)
2012財年		
每1,000名工人的意外事故率	48.35	6.90
每1,000名工人的傷亡率	0.38	0.00
2013財年		
每1,000名工人的意外事故率	44.3	15.50
每1,000名工人的傷亡率	0.34	0.00
2014財年		
每1,000名工人的意外事故率	尚未發佈	9.71
每1,000名工人的傷亡率	尚未發佈	0.00

附註：

- 茲提述勞工處職業安全及健康部職業安全及健康統計數字簡報第13期(2013年6月)。勞工處所報告的數據乃按日曆年度統計，因而就2012財年透過使用下列公式將其依據本集團的財政年度進行調整：

$$\text{上一個曆年的數據} \times \frac{9}{12} + \text{當前曆年的數據} \times \frac{3}{12}$$

就2013財年，假設該行業的事故率及傷亡率與勞工處就2012曆年所報的數據相同，即分別為44.3及0.34。

- 本集團的意外率按財政年度內發生的意外事故除以財政年度內建築工地的每天平均建築工地工人計算。每天平均建築工地工人包括本集團及其分包商的僱員。此處僅限於上文定義之「須予報告事故」。

業 務

下表載列本集團的損失工時工傷事故頻率：

2012財年	6,345
2013財年	18,020
2014財年	7,624
自2014年4月1日至最後實際可行日期	4,755

附註：

1. 損失工時工傷事故為一種頻率，顯示於一段時間內在特定工作時間（例如每1,000,000小時）發生損失工時工傷事故的頻率。損失工時工傷事故頻率以本集團於該年發生的工傷事故數目乘以1,000,000然後除以工人於該年的工作時數。
2. 我們的損失工時工傷事故根據本集團的支薪記錄釐定。
3. 於2012財年、2013財年、2014財年及自2014年4月1日至最後實際可行日期，工人工作日數分別約為304日、326日、364日及73日。假設每名工人的工時為每日10小時。

根據上文所述，我們的董事相信，本集團的意外事故率及傷亡率低於行業平均。於往績記錄期，本集團並無於我們的建築工地發生傷亡事故。

我們董事確認，於往績記錄期及其後至最後實際可行日期期間，本集團於所有重大方面已遵守所有有關安全及健康的法律、規則及法規。經細讀本集團承建的現有項目有關的所需文件以及基於法律顧問的意見，我們的香港法律顧問確認，除本文件披露者外，其並不知悉本集團於最後實際可行日期存在違反任何就有關安全及健康的相關法律、規則及法規的重大非合規事宜。

保險

根據香港建築業慣例，以及總承建商與客戶之間訂立的大多數建築合約條款訂明，項目總承建商須負責就整個項目辦理及投購僱員補償保險及承建商全險。該等保險承保範圍涵蓋由總承建商及其所有分包商負責的全部工程。然而，分包商一般須為其本身的機械投購保險。

我們與有關僱員承建的所有項目分別受到承建商全險及僱員補償保險的保障。根據有關合約條款，有關保險由總承建商（在本集團擔任分包商的情況下）或本集團辦理。擔任分包商時，本集團一般不會單獨辦理保險，而是依賴有關總承建商所辦理及投購的保險。有關本集團依賴總承建商的保險，已在有關分包協議內作出明確規定。

業 務

本集團為其符合法定最低保險保障1億港元(每宗個案)的僱員補償及人身傷害申索項下責任投保。本集團認為其僱員補償及人身傷害申索項下責任的投保為足夠。就根據融資租賃購買的機械而言，按一般慣例，我們會為該等機械投購保險。

考慮到上述行業慣例及本集團辦理的保險，我們董事相信，我們為業務營運已投購足夠保險。

市場及競爭

根據IPSOS報告，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，被認可為市場領導者。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%。有關香港整體建築行業以及地基、土木工程及一般屋宇分部的進一步詳情(包括行業成熟度、規模、市場趨勢及前景等)，請參閱本文件「行業概覽」一節。

我們董事認為，香港存在阻礙新入者進入建築行業(及有關三大分部)的市場准入壁壘。有關准入壁壘包括(i)須具備豐富行業經驗及充足的流動資金(就一般建築行業而言)；(ii)須具備充足的初始及持續資本(就地基分部而言)；(iii)須具備足夠的知識及資質(就土木工程分部而言)；及(iv)現有一般屋宇承建商、物業開發商及分包商之間須建立良好關係(就一般屋宇分部而言)。有關詳情載於本文件「行業概覽 准入壁壘」一段。

誠如「法律及法規 有關承建商發牌制度的法律法規」一段所披露，承建公營類別三大分部建築工程的承建商須為發展局及／或屋宇署存置名冊上的承建商，而承建私營類別三大分部的承建商須為根據建築物條例註冊的承建商。有關各分部註冊承建商的數目，請參閱本文件「行業概覽」一節。

業 務

就發展局授出的牌照而言，有關牌照分為不同組別，監管牌照設有牌照持有人可承建項目合約價值的限額(如根據認可公共工程承建商名冊，B組承建商(本集團列入該組別項下的若干類別)及C組承建商可承建的合約價值高達1.85億港元及可承建任何價值超過1.85億港元的項目，因此C組承建商通常不會與B組承建商競爭同一公營類別工程)。根據建築物條例，私營類別並無有關合約價值限制，然而，根據一般慣例，大型建築公司(通常亦持有發展局授予的最高合約價值牌照)不會競投中小型建築工程。就此而言，我們董事認為，我們與類似規模承建商(參考彼等持有牌照或資格的級別)競爭，而並非與業內的大型承建商競爭。就各分部按牌照所列的承建商排名，請參閱本文件「行業概覽 香港建築業競爭分析」一段。尤其是，根據該段第二個表格的內容(有關土木工程分部)，本集團於該表所載持有相關牌照的承建商中位於前兩大承建商之列。

此外，誠如上文「競爭優勢 1.多項資格令我們把握商機」一段所述，於最後實際可行日期，我們為香港持有該段所披露資質的少數幾間承建商之一。根據IPSOS報告，該等不同類別的資質令我們可承建建築工程三大類別(即地基、土木工程及一般屋宇工程)中各個類別的工程，因此會減緩建築行業的任何季節性影響，從而令本集團業務保持穩定健康發展。

知識產權

本集團以NCF及「創業」作為品牌名稱於香港推廣我們的業務。我們亦在香港申請註冊商標。有關知識產權的詳細資料，載於本文件附錄四「B.有關我們業務的進一步資料 2.知識產權」一段。

業 務

僱員

於最後實際可行日期，本集團共有78名由本集團在香港直接委聘的全職僱員。於同日按職能劃分的本集團僱員明細載述如下：

	於最後實際可 行日期
董事(本公司及其附屬公司)	6
項目管理(包括項目經理、工頭及安全督導員)	35
行政、會計及財務	11
機械操作員	6
技術人員	12
其他直接僱員	<u>8</u>
總計	<u><u>78</u></u>

我們管理層與僱員之間的關係與合作保持良好，且預期日後會一如既往的融洽。我們於往績記錄期及直至最後實際可行日期並無發生任何停工事件，以致對我們的營運造成不利影響。

本集團相信僱員乃本集團的重要資產。新僱員開始工作之前，須接受培訓，以便熟悉適用規則及規例及本身工作崗位的要求。彼等通常須遵守三個月試用期的規定。試用期即將結束後，倘彼等各自的監事滿意彼等在試用期內的表現，則彼等將獲確認為全職僱員。

本集團亦注重僱員的持續教育及質素培訓，並發展其管理能力及決策能力，從而提升彼等的工作表現。本集團贊助僱員參與專業機構(如建造業議會)舉辦的外部培訓課程，協助彼等汲取有關機械操作、職業安全及質素控制的先進知識及技能。本集團認為，我們的培訓計劃不僅作為不斷提升僱員技能的平台，亦用以鼓勵本集團內部發揮更大的凝聚力，從而提高整體效率及對本集團的忠誠度，並藉此挽留高素質僱員。本集團不時評核僱員表現，以釐定其薪金調整、晉升評估。

我們經驗豐富的機械操作員具備全面發展的實踐技能，對我們的營運效率至為重要。因此，倘大多數機械操作員同時離開本集團，預期將嚴重干擾本集團的營運。然而，我們的

業 務

董事認為此情況不太可能發生，乃因為(i)我們過往從未進行任何裁員行動(即使在建築業衰退期間)，故我們的員工享有就業保障；及(ii)本集團已採取上述措施挽留我們的僱員。

物業

本集團並無擁有任何物業，且本集團佔用的所有物業均為租賃持有。於最後實際可行日期，本集團於香港租賃兩處物業，用作我們的辦公室物業，其現時年租金分別為220,800港元及828,000港元，其中年租金為220,800港元的辦公室物業自本公司關連人士創業國際租賃所得。有關租賃詳情載於本文件「持續關連交易」一節。

內部控制

我們的董事負責制定及監察實施我們的內部控制措施及風險管理系統的成效，旨在合理(但非絕對)保證不會出現嚴重管理及財務資料及記錄誤報或財務損失或欺詐。

於2014年2月24日，本集團已委聘一名獨立內部控制顧問(即滙領企業融資有限公司)，以審閱我們的內部控制系統。內部控制顧問的工作範圍包括審閱及協助我們的內部控制環境、資料及交流系統、反欺詐程序、財務報告及披露控制、風險管理、監控活動及業務活動層面的控制。透過於2014年3月及4月進行的初步審閱，我們的內部控制顧問鑒別出我們內部控制系統的薄弱環節及缺陷，且向我們建議擬實施的若干措施。基於該等建議，我們已實施補救措施以完善內部控制系統。

下表載列於2014年3月至4月初步審閱時鑒別出的薄弱環節及缺陷的主要發現、內部控制顧問的建議以及本集團實施的補救措施：

於2014年3月及4月初步審閱時鑒別的 薄弱環節及缺陷的主要發現	內部控制顧問的建議	於最後實際可行日期前， 本集團實施的補救措施
本集團須具備風險識別、風險評級、風險評估及相應的風險緩和行動機制。	本集團應持續記錄風險評估，由此管理層人員可獲悉本集團面臨的潛在風險，並採取預防措施以應對該等潛在風險。	請參閱下一段「風險管理」所披露的策略。

業 務

於2014年3月及4月初步審閱時鑒別的
薄弱環節及缺陷的主要發現

內部控制顧問的建議

於最後實際可行日期前，
本集團實施的補救措施

建議本集團實施明確的風險評估政策，包括就本集團風險管理而言，行政總裁、其他董事、總經理及安全主任的責任。責任人應根據政策識別本集團面臨的不同風險，然後評估風險及其影響。經過風險識別、評估及排列後，責任人應設計及制定政策處理及減少風險，而該等策略的實施應進行持續監管及評估。

本集團未就本集團評估實體層面的整體差異編製全面預算差異分析。

應編製全面預算差異分析，且至少對其進行年度審核，作為評估本集團實際表現的措施。

我們已編製2015財年年度預算，載有全面預算差異分析

本集團並無任何異地備份存儲數據庫。

除現有日常備份外，本集團資訊技術管理應開發更多的全面備份機制，如定期CD備份及異地存儲。

我們已為我們的辦公室計算機系統購置一個新的服務器並執行新的備份系統；我們計劃建立一個異地備份存儲系統。

風險管理

於往績記錄期，我們已評估及管理我們根據本集團管理層、專業人員及技術人員經驗營運產生的風險。誠如獨立內部控制顧問告知，為不斷改善本集團日後的內部控制及風險管理系統，本集團已確立以下持續程序，以確立、評估及管理本集團所面臨的重大風險。本集團已設立及實施的主要程序概述如下：

- (i) 我們的管理團隊識別風險且由我們的董事會審閱風險；

業 務

- (ii) 只要該風險須予以確認、考慮並緩和，則將考慮行動計劃；
- (iii) 董事會將監控本集團的合規事宜。可透過不同部門主管之間的交流及公開資料鑒別進一步風險；及
- (iv) 本集團已聘任鎧盛資本有限公司為其合規顧問(自上市日期起生效)，就遵守上市規則以及證券及期貨條例的合規事宜向董事會提出建議。

我們的董事確認，於往績記錄期，概無發生重大故障，且本集團相信我們的內部控制及風險管理系統為充足及有效。

訴訟及潛在申索

於往績記錄期及於最後實際可行日期，本集團曾經或牽涉多項重大申索、訴訟及針對本集團的尚未了結或面臨威脅的重大申索。

業 務

以下申索涉及(i)僱員補償申索及人身傷害申索；及(ii)本集團日常及一般業務過程中產生而不涉及與本集團客戶發生任何合約或相關糾紛的控告。於最後實際可行日期，除下文項目(1)所披露者外，概無針對本集團的待決或面臨威脅的申索或控告。以下載列於最後實際可行日期針對本集團的未決及尚未了結或面臨威脅的申索及訴訟、本集團於往績記錄期及截至最後實際可行日期已解決的重大申索及訴訟(不論是以法院判決或和解方式解決)詳情：

(1) 於最後實際可行日期針對本集團的未解決申索及控告

編號	事件／申索／控告性質	事件／違反日期	原告／申請人／控告人身份	被告／答辯人名稱	損害賠償申索的款額／估計金額	受保範圍	狀況
1.	(i) 僱員補償申索(法院訴訟編號：DCEC1006/2013) (ii) 人員傷害申索(法院訴訟編號：HCPI509/2014) 原告(一名建築工人)受僱於第二答辯人(創業工程分包商)期間，在新界大埔道的建築工地上因個人受傷而提出損害申索	2011年6月17日	事故發生時為第一答辯人的僱員	創業工程作為第二答辯人； 創業工程的分包商作為第一答辯人	約259萬港元(加利息)	100%	(i) 醫療事故鑒定委員會將對申請人進行重新評估。待重新評估結果出來後採取進一步行動。 (ii) 傳訊令狀已於2014年6月4日發出，且將於2014年11月21日審核檢查清單

就該等申索而言，原告當時為第一被告人(並非本集團)的僱員，董事認為投購的保險可完全涵蓋其申索。因此，我們董事認為，無需計提任何撥備。

業 務

編號	事件／申索／控告性質	事件／違反日期	原告／申請人／控告人身份	被告／答辯人名稱	損害賠償申索的款額／估計金額	受保範圍	狀況
2.	(案件編號： KCSI2179/2014) — 未能遵守工廠及工業經營條例下建築工地(安全)規例第38B(1)、68(1)(a)及68(2)(g)條，因於九龍元州街建築工地上未能採取充分措施防止人員自兩米或以上的高度摔下	2013年10月15日	勞工處	創業工程	如建築工程被判令須承擔責任，(i)倘所犯罪行並無合理辯解，則最高刑罰將為200,000港元及監禁(對其董事)12個月；或(ii)在所有其他情況下則為罰款200,000港元	不適用	創業工程已否認 2014年6月16日聆訊所述的有關指控，審前審查將於 2014年7月7日進行

就第2項案件而言，我們董事認為，創業工程有合理理由進行辯護，因開展有關項目過程中，我們已採取所有合理步驟保證工地的安全。誠如法律顧問告知，鑒於事故中並無人員受傷，有關辯護的潛在罰款將由法院根據案件的事實及情況釐定，如創業工程須承擔責任，類似性質罪行的潛在罰款通常介乎75,000港元至100,000港元之間。鑒於潛在罰款的有關金額，我們董事認為，無需計提撥備。法律顧問亦認為，創業工程董事被監禁的風險較小。

業 務

(II) 於往績記錄期及截至最後實際可行日期針對本集團的已完全解決的重大申索或控告

編號	事件／申索／控告性質	事件／違反日期	原告／申請人／指控人身份	被告／答辯人名稱	和解款額	受保範圍	狀況
1.	(i) 僱員補償申索(法院訴訟編號：DCEC 555/2010)；及 (ii) 人身傷害申索(法院訴訟編號：HCPI504/2011) — 死者受僱於創業地基期間，在九龍油塘郭的重建工地上因個人受傷而提出損害申索	2008年5月26日	死者的遺孀	創業地基	因保密協議未披露	100%	兩項申索均已於2014年5月舉行的法庭調解結清。

除上文所披露者外，本集團成員公司並無涉及任何重大申索、訴訟或仲裁，且據董事所知，本集團成員公司並無尚未了結或面臨威脅的重大申索、訴訟或仲裁。

鑑於針對本集團的僱員補償或人身傷害申索的申索及潛在申索在保險涵蓋範圍內，而根據彌償保證契據，不在保險範圍內的其他申索將由我們的控股股東補償，因此，我們的董事認為，如上文所披露，該等申索不會對本集團的營運或財務狀況或業務造成重大不利影響。有關本集團所採納的額外安全措施以減少發生意外次數的詳情載於本節上文「安全及保險 — 健康及工作安全」一段。

業 務

非合規事件

自創業工程註冊成立日期起至最後實際可行日期，本集團不慎違反香港及澳門法例下的若干監管規定(包括重大影響非合規事項及系統性非合規事項)，有關詳情於下表概述。

非合規事件的重大影響

1. 創業地基及創業工程均未遵守第32章公司條例第111及122條的規定

非合規事件發生日期	:	有關延遲召開股東週年大會及於股東週年大會上未／延遲向股東呈報年度賬目的非合規事件，自創業地基及創業工程註冊成立以來
非合規原因	:	於有關期間，我們依賴外部秘書公司提供專業秘書服務，並向我們建議當時條例項下的有關要求，包括刊發股東週年大會通告、編製股東週年大會通告、議程及會議記錄，將所有所需表格／文件向公司註冊處存檔，但我們並未就遵守當時條例規定獲提供充分意見(如在有關股東週年大會上呈報財務報表)
本集團牽涉其中的高級管理層的身份及職位	:	本集團當時的秘書部門主管
潛在法律影響及最高罰款	:	創業地基及創業工程以及彼等各自未能採取所有合理步驟遵守該責任的相關董事及人員須分別根據第32章公司條例第111條處以最高50,000港元的罰款以及根據第32章公司條例第122條處以最高300,000港元的罰款及監禁12個月(如犯罪行為被判為蓄意行為)。

業 務

- 是否已計提撥備(及未計提撥備的原因) : 由於最高罰款金額不多，故並無計提撥備
- 對本集團經營及財務的潛在影響(如適用) : 由於已實施披露於下文的補救措施，故並無潛在經營及財務影響
- 已採取的補救措施 : 就過往三年的非合規事件，創業工程及創業地基各自已透過原訴傳票向高等法院提交申請書，尋求於2014年8月31日或之前召開並舉行2013年股東週年大會並於大會上呈報截至2011年、2012年及2013年3月31日止年度各年的賬目及報告的命令(HCMP1318及1319/2014)。計劃申請將於2014年8月26日聆訊。誠如法律顧問所告知，於過往三年之前，就已失時效的非合規事件，並無就非合規事件的實際檢控風險。無需就該等非合規事件採取進一步措施。
- 已採取的避免再次發生的內部控制措施 : 我們已指定關先生及公司秘書根據第622章公司條例檢控年度申報及賬目，且將從外部法律顧問尋求協助(如必要)以確保符合法定要求。
- 有關內部控制措施的負責人 : 關先生(執行董事)及周自強先生(我們的公司秘書兼財務總監)，有關其資質及經驗詳情，請參閱本文件「董事、高級管理層及僱員」章節

業 務

2. 創業地基因未能及時向澳門財政部公佈M/1而違反澳門法律15/77/M號法律第8條。根據澳門法律，創業地基須於開始開展業務之日起30日內公佈其商業活動之開始

非合規事件發生日期	:	2013年6月10日
非合規原因	:	我們當時並未聘任澳門律師或稅務顧問就澳門稅務規定向我們提供意見。
本集團牽涉其中的董事／高級管理層的身份及職位	:	賴敏儀女士(本集團當時的會計師)
潛在法律影響及最高罰款	:	可能會產生200澳門元至100,000澳門元的罰款
是否已計提撥備(及未計提撥備的原因)	:	由於最高罰款金額不多，故並無計提撥備
對本集團的潛在經營及財務影響(如適用)	:	由於最高罰款金額不多，故並無重大影響
已採取的補救措施	:	於2014年3月，我們於澳門進行有關稅項登記並且向澳門機構呈報澳門業務產生的相關收益
已採取的避免再次發生的內部控制措施	:	我們已委任一名澳門稅務顧問協助我們就澳門任何未來項目進行有關稅務申報
有關內部控制措施的負責人	:	關先生(執行董事)及周自強先生(我們的公司秘書兼財務總監)(有關彼等的資質及經驗，請參閱本文件「董事、高級管理層及僱員」章節)

業 務

系統性非合規事件

1. 創業工程未能遵守工廠及工業經營條例第6A(1)、6A(2)(c)及6A(3)條

- 非合規事件發生日期 : 2008年5月26日
- 非合規原因 : 就再開發油塘村第四期與房屋委員會簽訂的地基合約中，由於我們僱員的疏忽，導致在進行切割作業的過程中，一名工人被滑落的工字樁砸中並受重傷。隨後，該名工人在醫院治療50天無效後去世。我們在編製風險評估報告及在樁切割操作過程中強制執行安全工程作序方面存在缺陷，且向工人提供的指示、培訓及監管等不足
- 本集團牽涉其中的董事／高級管理層的身份及職位 : 何文徽先生(本集團當時的一名項目經理)
- 實際罰款及監管行動 : 創業工程被處以總額28,000港元的罰款
- 創業地基被暫停競標(i)認可承建商名冊「土地打樁」類別的公共工程合約；及(ii)所有房屋委員會合約，暫停期間均為2009年4月23日起八個月。兩項暫停均自2009年12月23日起取消。經考慮我們提交的改善行動計劃及安全審核結果後，發展局對本集團就安全問題所作的改善表示滿意
- 是否已計提撥備(及未計提撥備的原因) : 由於罰款已釐定且已支付，故並無計提撥備

業 務

- 對本集團的潛在經營及財務影響(如適用) : 由於創業地基罰款金額不大，且如上文披露，並無採取其他監管行動，故並無重大影響
- 已採取的避免再次發生的內部控制措施 : 為促進「質素、安全、健康及環保」，我們不時在工地為僱員提供培訓
- 為促進安全、健康及環保意識，我們已定期向表現良好的僱員提供多種獎勵
- 有關內部控制措施的負責人 : 關先生(執行董事)(有關其資質及經驗，請參閱本文件「董事、高級管理層及僱員」一節)

2. 創業工程未能遵守空氣污染管制(建造工程塵埃)規例第5(1)及5(2)條

- 非合規事件發生日期 : 2013年3月8日
- 非合規原因 : 我們僱員的無意過失
- 本集團牽涉其中的董事／高級管理層的身份及職位 : 黃志培先生(本集團當時項目經理)
- 實際罰款 : 創業工程被處以10,000港元的罰款
- 是否已計提撥備(及未計提撥備的原因) : 由於罰款已釐定且已支付，故並無計提撥備
- 對本集團的潛在經營及財務影響(如適用) : 由於創業地基罰款金額不大，故並無重大影響
- 已採取的避免再次發生的內部控制措施 : 為促進「質素、安全、健康及環保」，我們不時在工地為僱員提供培訓

業 務

為促進安全、健康及環保意識，我們已定期向表現良好的僱員提供多種獎勵

有關內部控制措施的負責人：關先生(執行董事)(有關彼の資質及經驗，請參閱本文件「董事、高級管理層及僱員」章節)

與上文披露的本集團過往非合規事件有關的相關風險，請參閱本文件「風險因素」章節。

我們的控股股東將以本集團為受益人訂立一份彌償契據，據此，控股股東同意向本集團彌償本集團於[編纂]成為無條件當日或之前的任何訴訟、仲裁、法律訴訟及/或違規所產生的任何責任，惟須受彌償保證契據的條款及條件所限。彌償保證契據的進一步詳情載於本文件附錄四「E.其他資料 1.稅項及其他彌償保證」一段。我們的董事認為，上文披露的違規事件將不會對本集團的營運或財務狀況或業務造成任何重大不利影響。

預防非合規事件再次發生的內部控制措施

為防止日後發生任何非合規事件，據我們的內部控制顧問滙領企業融資有限公司所建議，本集團已採納並實施以下企業管治及內部控制措施，以加強內部控制制度及確保遵守各項適用規則及規例(包括但不限於第622章公司條例、稅務條例及上市規則)：

1. 董事參加由法律顧問開設的關於香港法律就股份於聯交所上市的公司之董事的持續義務及責任的培訓會議。
2. 我們的財務總監兼公司秘書，周自強先生(香港會計師公會會員)負責本集團的日常合規事宜。
3. 我們的公司秘書將負責按月更新登記冊以確保持續合規。倘日後發生任何未符合第622章公司條例及稅務條例的非合規事件，公司秘書須向董事會匯報。

業 務

4. 財務總監將負責監控適用會計準則的合規事宜。
5. 公司秘書將在外部法律顧問的協助下，負責監控第622章公司條例規定的合規事宜。
6. 我們將考慮於上市日期後委聘獨立外部顧問以持續審閱我們內部控制系統的充足性及有效性，包括財務、營運、合規及風險管理等領域。
7. 我們將設立由所有四名獨立非執行董事組成的審核委員會。審核委員會已制定職權範圍，當中明確載列其責任及義務，(其中包括)監督內部控制程序及本集團會計及財務申報事宜以及確保遵守相關法律及法規。

我們的董事及獨家保薦人對本集團企業管治及工作安全措施的意見

誠如本文件「安全及保險 健康及工作安全」及「業務 非合規事件 預防違規事件再次發生的內部控制措施」各段所載列，本集團已採納並實施(i)額外安全措施以減少建築工地發生意外事故的次數；及(ii)企業管治及內部控制措施以加強內部控制制度，並確保符合各項適用規則及法規，以防止日後發生任何違規事件。我們董事認為，根據上市規則第3A.15(5)條企業管治及內部控制措施充足及有效並能有效地確保內部控制制度妥善，並維持本集團良好的企業管治常規，且額外工作安全措施亦充分及有效。

我們董事與獨家保薦人一致認為，上述措施能有效地確保妥善的內部控制制度及維持良好的企業管治常規，以防止本集團日後違反相關法律及法規。

我們董事與獨家保薦人一致認為，過往發生的違規事件、申索及訴訟並不涉及董事的任何不誠實或彼等的誠信或能力受到質疑的情況，且不影響彼等擔任上市規則第3.08及3.09條項下上市發行人董事的資格。