

概 要

本概要旨在為閣下提供本[編纂]所載資料的概覽。由於此乃概要，因此並未載有所有就閣下而言屬重要的資料。閣下於決定是否投資[編纂]前，應參閱整份文件。

任何投資均涉及風險。投資[編纂]所涉及之若干特定風險載列於本[編纂]「風險因素」一節。在決定投資[編纂]前，謹請閣下仔細參閱該節。

我們業務及營運

概覽

我們為香港樓宇維修保養及翻新服務供應商。根據Ipsos報告，按截至二零一三年十二月三十一日止十二個月行業總收入計，我們於香港樓宇維修保養及翻新服務供應商中排名第六位。本集團自一九九六年二月起為房屋委員會授出維修保養工程類別的「M2(確認)組別」建築承建商。我們合資格競投無上限合約價值的樓宇維修保養及翻新工程的房屋委員會合約。我們亦自二零零一年起獲房屋委員會認可為優質維修保養承建商，從而享有更多競投房屋委員會維修保養及翻新工程合約的機會。作為優質維修保養承建商，我們妥善定位，抓住分區定期合約機會，令我們將收入及盈利能力最大化。我們為主要承建商之一，根據房屋委員會授出的分區定期合約為香港公共屋邨、公共設施及其他公共物業提供大型維護保養、修葺及空置單位翻新。根據Ipsos報告，按截至二零一三年十二月三十一日止十二個月分區定期合約市場行業總收入計，本集團於香港分區定期合約市場的樓宇維修保養及翻新服務供應商中排名第三位。

我們為所有項目的主承建商。我們作為主承建商的責任包括整體項目管理及分包商所進行工程的監督，以確保其符合合約規定及項目於預算內準時完成。我們已發展為公營及私營機構各種樓宇維修保養及翻新項目獲廣泛認許的主承建商。我們的服務涵蓋公共屋邨、公共設施及香港其他公共物業的維修保養、修葺及空置單位重新裝修以及私人住宅樓宇(包括豪華及高端住宅樓宇及大型社區住宅屋苑)及非住宅樓宇(包括酒店、宿舍、購物中心、工業樓宇、大學及學校)的維修保養及翻新工程。憑藉我們多元化的服務性質，我們作為主承建商於樓宇維修保養及翻新工程已累積逾20年經驗，並能靈活調配資源維持適當的服務組合以滿足客戶需求。

我們亦實程序以維持高標準的職業健康、安全、環境及質量控制。我們的綜合管理體系符合ISO 9001:2008(品質管理)、ISO 14001:2004(環境管理)及OHSAS 18001:2007(職業安全健康管理)的現行標準，獲香港品質保證局頒發成就證書。我

概 要

們承諾維持有效的職業健康、安全及環境管理體系以使本集團滿足嚴謹對待遵守工作場所安全及環境合規作為服務供應商評估標準的客戶的要求。

競爭優勢

我們認為令我們成功及能夠從競爭對手中脫穎而出的競爭優勢如下，有關詳情載於本[編纂]「業務－競爭優勢」一節：

- 良好的聲譽及卓著的往績
- 於不同工程項目的豐富經驗及能力
- 與主要客戶及分包商的穩固關係
- 經驗豐富的管理團隊
- 我們致力維持安全標準、品質控制及環境保護

企業策略

我們的企業策略是實現當前業務的可持續發展及創造股東長期價值。我們為此擬實行以下企業策略，有關詳情載於本[編纂]「業務－企業策略」一節：

- 繼續鞏固我們在業內的市場地位，擴大市場份額
- 擴大覆蓋工業樓宇項目的翻新服務能力
- 繼續提升我們的營運效率及提高服務質素
- 堅持審慎財務管理，以確保持續增長及資本充足

客戶

我們的主要客戶包括政府、物業管理公司、私人住宅物業的業主立案法團、大學、教育機構、慈善團體及其他私營機構客戶。截至二零一四年六月三十日止三個財政年度，房屋委員會為本集團的最大客戶，佔本集團總收入分別約61.7%、60.1%及60.8%。於往績記錄期，來自我們五大客戶的收入佔總收入分別約98.1%、98.4%及95.7%。我們與主要客戶維持穩定關係。於往績記錄期，我們的五大客戶(按收入計)與本集團已建立1年至25年不等的業務關係。

概 要

於往績記錄期，我們的大部分收入來自政府及公營部門的客戶。下表載列於往績記錄期按我們客戶類別總收入的明細分類：

	截至六月三十日止年度					
	二零一二年		二零一三年		二零一四年	
	千港元	%	千港元	%	千港元	%
公營客戶 ^(附註1)	536,686	89.1	478,296	79.5	507,017	84.4
私人客戶 ^(附註2)	65,955	10.9	123,130	20.5	93,375	15.6
總計	602,641	100.0	601,426	100.0	600,392	100.0

附註：

- (1) 公營客戶主要包括政府部門、教育機構及慈善團體。
- (2) 私人客戶主要包括私有公司。

分包商

就我們所有合約而言，我們作為主承建商，在項目管理團隊的密切監督及管理下將工程分判予分包商。於往績記錄期，本集團的分包費分別約為545.5百萬港元、529.2百萬港元及514.9百萬港元，分別佔本集團總服務成本約96.2%、95.3%及94.5%。同期，本集團最大的分包商約佔本集團總服務成本的26.1%、18.8%及26.3%，而本集團的五大分包商分別約佔本集團總服務成本的75.2%、61.8%及61.4%。分包費指支付予分包商的直接成本，包括支付予分包商僱員的薪資、樓宇維修保養及翻新項目所需材料及設備的成本。

我們與分包商按項目基準訂立分包協議，有關詳情載於本[編纂]「業務一分包安排一分包協議的條款」一節。我們與分包商並無訂立長期合約。根據我們項目管理團隊的密切監督及管理，我們能夠進行不同及特定技能的樓宇維修保養及翻新項目，例如電力工程安裝、修復消防設備、供水工程、燃氣安裝工程、電梯或扶梯工程（等）。因此，我們能夠以更節省成本的方式分配資源。於往績記錄期，我們的五大分包商（就服務成本而言）與我們維持介乎2年至12年的業務關係。於往績記錄期，本集團與任何分包商之間並無任何重大爭議或訴訟。

概 要

市場及競爭

根據 Ipsos 報告，香港的樓宇維修保養及翻新合約服務行業較為分散。二零一三年香港有約 295 家合資格的樓宇維修保養及翻新服務承建商，而二零零九年有 255 家。服務供應商快速增加乃由於本[編纂]「行業概覽－香港樓宇維修保養及翻新合約服務的增長動力」一段所載因素，帶動樓宇維修保養及翻新服務的需求增長，致使預計香港該行業的前景興旺。有關詳情請參閱本[編纂]「行業概覽－增長動力」一節。十大樓宇維修保養及翻新承建商按二零一三年的行業收入計，合共佔約 10.9% 市場份額，承建商詳情載於本[編纂]「行業概覽－樓宇維修保養及翻新合約服務市場十大承建商」一節。根據 Ipsos 報告，按二零一三年的行業收入計本集團在該行業排名第六位。此外，樓宇維修保養及翻新合約服務同硬傷尤其興趣抓住大型項目（例如分區定期合約），將其收入及盈利能力最大化。於二零一四年九月，有 31 家承建商登記於獲房屋委員會認可的樓宇（維修保養）M2 組類別下，且該等承建商符合資格就分區定期合約投標。分區定期合約市場的競爭高度集中，五大承建商於二零一三年佔總合約收入約 65.9%。在二零一三年持續的 24 份分區定期合約中，五大承建商負責其中的 16 份合約。根據 Ipsos 報告，按二零一三年分區定期合約市場的收入計，我們於分區定期合約市場中排名第三位。

風險因素

下表載列與我們的營運有關的主要風險因素：

- 我們的大部份收入源自以競爭性招標而獲得的合約。我們無法保證現有合約屆滿後可續期或可獲得新合約以維持或擴大我們的業務。
- 本集團過往來自樓宇維修保養及翻新工程的收入及利潤率未必可作為日後的收入及利潤率的指標。
- 本集團的現金流可能因本集團項目所採用的付款慣例而有所波動。
- 我們大部分的收入及應收款項源自我們的主要客戶。
- 本集團依賴若干主要分包商實施主合約。
- 我們可能需要就分包商的工程不符合標準或不履行其義務承擔責任。

概 要

上述風險因素及其他風險因素的討論詳情載於本[編纂]「風險因素」一節。

股東資料

廖澍基先生、黎鈞衍先生、簡耀國先生、簡耀強先生、簡文浩先生、邱錫蕃先生、廖永燊先生、陳勞健先生及Profound為控股股東。於[編纂]完成後，Profound將於[編纂]已發行股本中擁有權益(並無計及根據購股權計劃可能授出的購股權獲行使後配發及發行股份)。上市後，本集團與億冠(控股股東擁有的公司)之間將根據租賃協議就成發建築租賃的辦公室物業繼續進行持續關連交易，有關詳情載於本[編纂]「持續關連交易」一節。

[編纂]

概 要

未來計劃及所得款項用途

假設每股[編纂]的[編纂]為[編纂]港元(即[編纂]範圍的每股[編纂][編纂]港元至[編纂]港元中位數)，經扣減包銷費用及佣金以及應付[編纂]有關的估計開支後，我們估計我們將收取的[編纂]所得款項淨額將約為[編纂]百萬港元。

我們擬將於上市日期起12個月內的[編纂]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將用於本公司旨在獲得的教育機構的定期翻新合約的翻新工程的撥資；
- 約[編纂]或約[編纂]港元的所得款項淨額將用於滿足本公司所競投的分區定期合約的資金要求；
- 約[編纂]或約[編纂]港元的所得款項淨額將用於本公司將投標的私人住宅屋苑新翻新項目的撥資；
- 約[編纂]的所得款項淨額或約[編纂]港元將用於購買一處公共屋邨重新粉飾工程油漆的頭期款或付款；
- 約[編纂]或約[編纂]港元的所得款項淨額將用於涉及香港新界葵涌的工業樓宇翻新及由工業用途轉為酒店用途的翻新項目；
- 約[編纂]或約[編纂]港元的所得款項淨額將用於透過升級信息技術應用提高我們的營運能力及服務質素；
- 約[編纂]或約[編纂]港元的所得款項淨額將用於償還銀行貸款，銀行貸款乃用作支付稅項及一般營運資金；及
- 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。

財務資料概要

下表呈列本集團於往績記錄期的財務資料概要，須連同載於本[編纂]附錄一會計師報告所載財務資料(包括隨附附註)一併閱讀。

概 要

經營業績

	截至六月三十日止年度			百分比變動	
	二零一二年	二零一三年	二零一四年	二零一三年	二零一四年
	千港元	千港元	千港元	(%)	(%)
收入	602,641	601,426	600,392	-0.2	-0.2
毛利	35,652	45,919	55,763	+28.8	+21.4
本年度溢利	20,175	23,336	46,179	+15.7	+97.9

財務狀況

	於六月三十日			百分比變動	
	二零一二年	二零一三年	二零一四年	二零一三年	二零一四年
	千港元	千港元	千港元	(%)	(%)
流動資產	349,984	387,793	331,389	+10.8	-14.5
流動負債	193,089	209,853	179,662	+8.7	-14.4
流動資產淨值	156,895	177,940	151,727	+13.4	-14.7
資產淨值	170,099	192,085	155,914	+12.9	-18.8
資產總值	364,704	403,197	336,547	+10.6	-16.5

主要財務比率

	於六月三十日／截至六月三十日止年度		
	二零一二年	二零一三年	二零一四年
流動比率(倍)	1.8	1.8	1.8
槓桿比率(%)	12.5	11.5	9.0
負債比率(%)	0.1	7.1	不適用
利息償付率(倍)	19.3	28.5	65.9
資產回報率(%)	5.8	6.1	12.5
股本回報率(%)	12.6	12.9	26.5
毛利率	5.9	7.6	9.3
淨利率(%)	3.3	3.9	7.7

分部收入、毛利及毛利率

	截至六月三十日止年度的收入					
	二零一二年		二零一三年		二零一四年	
	千港元	%	千港元	%	千港元	%
樓宇維修保養						
服務	415,248	68.9	414,026	68.8	401,910	66.9
翻新服務	187,393	31.1	187,400	31.2	198,482	33.1
	<u>602,641</u>	<u>100.0</u>	<u>601,426</u>	<u>100.0</u>	<u>600,392</u>	<u>100.0</u>

概 要

	截至六月三十日止年度					
	二零一二年		二零一三年		二零一四年	
	毛利	毛利率	毛利	毛利率	毛利	毛利率
	千港元	%	千港元	%	千港元	%
樓宇維修保養						
服務	31,113	7.5%	39,267	9.5%	46,094	11.5%
翻新服務	4,539	2.4%	6,652	3.5%	9,669	4.9%
	<u>35,652</u>	<u>5.9%</u>	<u>45,919</u>	<u>7.6%</u>	<u>55,763</u>	<u>9.3%</u>

雖然於往績記錄期項目總數有所減少，但於往績記錄期整體營業額仍維持類似水平，因平均每份合約收益由截至二零一二年六月三十日止年度約 14.0 百萬港元增至截至二零一三年及二零一四年六月三十日止年度分別約 18.2 百萬港元及 21.4 百萬港元。

毛利率於往績記錄期改善可歸因於報價提高及本集團要價之利潤率提供並獲客戶接受。本集團於二零零九年至二零一一年訂立維修保養及裝修合約，合約年期涵蓋本集團截至二零一二年及二零一三年六月三十日止財政年度，並導致本集團毛利流失。基於這一經驗，本集團其後的項目報價之毛利率較高，以綜合考慮通脹率較高這一因素。由於本公司客戶已開始理解並注意到業內由於材料、勞工及經營成本上漲而面臨的價格壓力，彼等可接受高利潤率之報價，此由本集團今年之成功投標項目可資證明。

於往績記錄期，我們於截至二零一二年及二零一四年六月三十日止財政年度期間出售二項物業。上述出售事項分別引致約 5.3 百萬港元及約 14.1 百萬港元出售利潤。

最近發展

於最後實際可行日期，本集團手頭上有 8 份未屆滿的樓宇維修保養合約及 8 份未屆滿的翻新合約（包括正在進行的合約及尚未開始的合約）。有關該等未屆滿合約的詳情，請參閱本[編纂]「業務－我們的業務營運－樓宇維修保養服務－手頭合約」一節以及本[編纂]「業務－我們的業務營運－翻新服務－手頭合約」一節。

於二零一四年六月三十日後，我們已開始一份新分區定期合約，名義合約價值為 372.6 百萬港元及為期 36 個月。此外，我們亦已訂立一份翻新合約以重新粉飾公共屋邨，名義合約價值約為 25.4 百萬港元及為期 20 個月；及一份翻新合約，將香港一

概 要

座工業樓宇的工業用途轉為酒店用途，名義合約價值為360百萬港元及為期30個月。我們亦正規劃於未來六至九個月就一份新分區定期合約、一間教育機構的一份新翻新定期合約及私人住宅屋苑新翻新項目投標。

根據Ipsos報告，香港樓宇維修保養及翻新合約服務存在巨大增長潛力。政府提供眾多資助及支援計劃以支持希望進行樓宇修復的物業業主。有關方案包括強制驗樓計劃、強制驗窗計劃、強制驗樓資助計劃、樓宇維修綜合支援計劃及樓宇更新大行動。該等計劃將促進對樓宇維修保養及翻新合約服務的需求，原因是物業業主在政府的資助及支持下更願意進行樓宇修復。此外，本集團董事相信，城市更新項目、政府更嚴格地樓宇安全執法以及香港老化樓宇數量增加將進一步帶動對樓宇維修保養及翻新合約服務的需求，使得樓宇修復成為必要之舉及降低城市衰退步伐。另外，政府實施活化工廈及修復高端住宅樓宇的措施將進一步促進對樓宇維修保養及翻新合約服務的需求。有關詳情，請參閱本[編纂]「行業概覽－香港樓宇維修保養及翻新合約服務的增長動力」一節。憑藉本集團的營運資源及經驗，本集團董事相信，本集團在業內具，特別是在開展較大樓宇維修保養及翻新項目以及滿足客戶嚴格要求方面備競爭優勢。董事相信，本集團定位良好，可把握香港對樓宇維修保養及翻新合約服務不斷增長的需求。因此，董事認為，有關政府政策及未來趨勢將促進對樓宇維修保養及翻新服務的需求。

股息及股息政策

於截至二零一四年六月三十日止年度前三個財政年度各年，本集團成員公司分別派發股息1.4百萬港元、1.4百萬港元及82.4百萬港元，約佔股東於各自期間應佔淨溢利的6.9%、6.0%及178.4%。董事認為，派發股息不會對本集團財務及流動資金狀況造成重大不利影響。截至二零一四年六月三十日止年度內，應收關聯公司保德款項80,097,000港元根據保德、成發建築及當時股東於二零一四年六月三十日訂立的抵銷契約由成發建築應付其當時股東股息抵銷。於二零一四年十一月●日，我們向當時股東宣派股息60百萬港元，乃以本集團內部資源支付及於二零一四年十一月●日結清。

上市開支

我們估計上市開支主要由有關上市的法律及專業費用構成。假定[編纂]為[編纂]港元(即本[編纂]所示[編纂]範圍的中位價)，預期本集團將予承擔的上市開支約為

概 要

[編纂]港元，其中約[編纂]港元直接來自於[編纂]及將根據相關會計準則入賬作為自股本中扣減。餘下約[編纂]港元將計入合併損益及其他全面收益表，其中約[編纂]港元計入截至二零一四年六月三十日止年度的合併損益及其他全面收益表，及約[編纂]港元預期於上市後支付。預期本集團截至二零一四年十二月三十一日止六個月的溢利淨額將因上市開支的影響而低於二零一三年同期數額。

重大不利變動

除本節「上市開支」一段所披露者外，董事已確認，直至本[編纂]日期，自二零一四年六月三十日(本[編纂]附錄一所載會計師報告之報告期末日)起本集團財務或貿易狀況並無重大變動，且自二零一四年六月三十日起並無對本[編纂]附錄一所載會計師報告所列資料產生重大影響之事宜。

訴訟及潛在索償

於往績記錄期及截至最後實際可行日期，本集團曾經或正涉及若干本集團面對的索償、訴訟及潛在索償，主要有關附屬公司成發建築面對的工作意外及工傷所引致、涉及僱員索取補償及普通法人身傷害索償的可能訴訟。有關詳情，請參閱本[編纂]「業務－訴訟及潛在索償」一節。

法律及監管規定

本公司附屬公司成發建築於若干情況下未遵守工廠及工業經營條例、前身公司條例及公司條例項下若干法定安全規例。我們已採納糾正措施以處理未來違反香港法律及監管規定，我們的董事認為且保薦人同意(i)我們上市是否合適不受有關違規事件的影響；及(ii)該等違規並不表示董事的個性、品格或經驗有重大缺陷，且根據上市規則第3.08條及3.09條，我們的董事均能勝任董事一職。有關該等違規事件及其他相關披露的詳情載於本[編纂]「業務－法律及監管合規」一節。