

## 風險因素

在投資[編纂]前，謹請閣下審慎考慮本[編纂]載列的一切資料，包括下文所述的風險及不明朗因素。我們的業務、財務狀況及經營業績可能因下文所述任何風險及不明朗因素而遭受重大及不利影響。倘下文所述任何可能事項發生，本集團業務、財務狀況或經營業績可能受到重大不利影響及[編纂]市價大幅下跌，且閣下的投資因此遭受全部或部分損失。

### 與本集團業務有關的風險

我們的大部份收入源自競爭招標獲得的合約。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。

我們的大部份收入源自競爭招標獲得的合約及為非經常性收益。截至二零一四年六月三十日止三個年度各年，投標合約分別約佔所得收益98.4%、99.5%及98.1%。我們須於現有合約屆滿後提交新投標或不時投標新合約。樓宇維修保養項目的合約期限通常持續三年，而翻新項目合約期限一般介乎於2至36個月之間。在各合約終止時一般不會有優先選擇權，因此我們在服務合約屆滿時未必能中標繼續為相同客戶服務。即使我們可符合招標要求的先決條件，仍無法保證(i)我們將獲邀或獲悉招標程序；或(ii)新合約條款及條件將與現有合約相若；或(iii)客戶會選取我們的標書。於競標過程中，我們或須降低服務費用或向客戶提供更加優惠的條款以提升我們投標的競爭力，倘我們無法降低成本，或會對我們的經營業績有不利影響。而且，就董事所知，我們的大部份客戶具備評估系統，確保服務供應商符合管理、行業知識、財務實力、聲譽及不時變化的監管合規的若干標準。無法保證我們將符合客戶的招標規定，在此等情況下，我們未必能中標，這可能有損我們的聲譽、業務營運、財務狀況及經營業績。

---

## 風險因素

---

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。

截至二零一四年六月三十日止三個年度各年，本集團錄得收入602.6百萬港元、601.4百萬港元及600.4百萬港元。於截至二零一二年、二零一三年及二零一四年六月三十日止三個財政年度各年，我們的利潤率分別達約3.3%、3.9%及7.7%，我們的淨利潤淨額分別達20.2百萬港元、23.3百萬港元及46.2百萬港元。誠如上文所披露，我們無法保證於完成現有項目後可從現有客戶獲取新的業務。本集團的歷史財務資料趨勢僅為本集團過往表現的分析，並無任何正面的暗示或未必一定會反映我們日後的財務表現。本集團於日後的盈利能力取決於我們獲得新合約的能力、新合約的條款及我們的成本控制措施的成效。

此外，於往績記錄期，本集團的主要收入一般來自投標方式取得的項目。本集團項目的投標價乃根據估計項目成本加上加成毛利率計算。一方面我們必須維持定價的優勢，另一方面須將我們的利率最大化。倘我們察覺到我們希望投票的某特定項目存在競爭，本集團會以較低的差價而更具競爭力的投標價投標。因此，由於競爭或意料之外的不利成本波動導致的利率降低會對我們的盈利能力造成不利影響。

另外，為釐定投標價格，本集團需要估計維修保養及翻新工程的工期及成本。我們的大部份合約的服務費於整個合約期內均固定及預定，並無任何明確的價格調整機制。與客戶協定投標或報價後，我們僅可在合約規定的若干限定情況下調整服務。有關詳情，請參閱本[編纂]「業務－服務費定價政策、調整、支付條款及信貸期」。因此，我們須承擔成本波動風險。無法保證合約伊始所預計的成本於合約期限內不會超支。成本超支可能是由於成本預計不準確、勞工及材料成本增加、缺乏成本在預算內的分包商、監管規定及政府政策變化、與分包商發生糾紛、勞工糾紛、事故、惡劣天氣、技術規格或客戶要求額外變更及不可預見的問題與情況。項目可能產生有關設計及材料選擇的變動或分歧。任何該等因素或會導致耽誤工程竣工，甚至客戶或會因不滿意表現而單方面終止合約。

因此，倘若本集團項目的利潤率因我們無法將成本控制在估計範圍內或無法收回因來自客戶的該等不明朗因素產生的額外施工工作而招致的額外成本而降低，則本集團的盈利能力將受到不利影響。由於上述不明朗因素，來自本集團的樓宇維修

---

## 風險因素

---

保養及翻新工程產生的利潤率及收益可能因不同項目而大幅波動，而本集團過往的收益未必預示我們日後的收益。

**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。**

我們作為總承建商，通常於項目進行初期階段產生現金流出淨額，因我們須在客戶付款之前預先支付開辦費用、採購材料及設備成本及於若干情況下向分包商的預先付款用於支付工資及／或必要材料及設備。我們的客戶於項目開始後及該等工程進度及進度款經客戶每月核實後支付進度款。因此，特定項目的現金流將隨著工程進度從初期的淨流出逐步轉為累計淨流入或其他穩定資金來源。倘本集團於某段時間內承接太多需投放大量初期開辦成本的重大項目，而於同一時間其他項目並無足夠現金流入，則本集團相應的現金流狀況可能受到不利影響。

**我們的大部分收入及貿易應收款項源自主要客戶。**

截至二零一四年六月三十日止三個財政年度，五大客戶分別約佔我們總收入的98.1%、98.4%及95.7%，而最大客戶房屋委員會分別約佔我們總收入的61.7%、60.1%及60.8%。於二零一二年、二零一三年及二零一四年六月三十日，本集團貿易應收賬款總額中分別68.4%、66.9%及56.8%來自本集團最大客戶，而貿易應收賬款總額中分別96.8%、98.1%及95.0%來自本集團五大客戶。於往績記錄期，我們的主要客戶包括政府、其他公營客戶及私營客戶。無法保證五大客戶會於現有服務合約屆滿後與我們保持現時的業務關係。倘彼等選擇不與我們保持關係或大幅減少對我們的服務需求，我們未必能及時找到其他客戶或根本找不到客戶以充分利用我們的服務能力。因此，我們的業務營運、財務狀況及經營業績或會受到不利影響。再者，我們預期在今後短期內房屋委員會將繼續是我們的最大客戶。因此，該等客戶於我們所經營行業的開支水平下降或延遲進行工程，均會對我們的業務營運、財務狀況及經營業績有不利影響。無法保證我們可多元化發展客戶基礎以包括更多私營行業客戶以取代於公營行業損失的收益。

**本集團依賴若干主要分包商實施主合約。**

由於本集團所承造的大部份項目分判予分包商，因此按時完成項目在很大程度上取決於有關分包商盡責按時進行工作。截至二零一四年六月三十日止三個財政年度，本集團的最大分包商分別佔本集團總服務成本的約26.1%、18.8%及26.3%及本

---

## 風險因素

---

集團的五名最大分包商分別佔本集團總服務成本的約75.2%、61.8%及61.4%。概無保證該等主要分包商將能夠繼續以本集團可接受的價格向本集團提供服務或我們於日後能夠維持與彼等的關係。倘若任何主要分包商未能向我們提供所需服務或彼等提供所需服務的成本大幅增加，則本集團的業務、經營業績、盈利能力及流動資金或會受到不利影響。而且，未必隨時有合適的分包商為我們服務。倘若我們未能招聘合資格分包商，我們完成項目的能力或會受損。倘若主要分包商的表現並不符合我們的標準，工程質量或會受到影響，從而可能損害我們的聲譽及我們可能面臨潛在訴訟及損害索賠。

**我們可能對分包商的工程不符合標準或不履行其義務承擔責任。**

分包商在我們的管理及監督下進行工程。有關該管理及監督的詳情，請參閱本[編纂]「業務—分包安排—對分包商的控制」一節。我們未必能夠像監督本身員工一樣直接及有效地監督該等分包商的表現。工程外判造成我們面對分包商不履行、延遲履行或工程不達標的相關風險，因而可能會降低我們樓宇維修保養及翻新工程的質量或交付延期，產生因延誤或以較高價格另尋服務、設備或物料所產生的額外成本，或就分包商的任何違約而承擔相關合約項下的責任。該等情形可能影響我們的聲譽、財務表現及經營業績，導致訴訟或損害索償。

倘分包商違反任何有關職業健康及安全事宜的法例、規則或規例，我們作為主承建商可能被有關當局檢控，而且如有關違規事項導致任何人身傷亡或財產損失，則我們可能須承擔損失或損害賠償申索。倘我們負責的工地出現違反任何法律、規則或規例的情況（不論性質是否重大），我們的經營以及財務狀況將受到不利影響。

**概不保證本集團可獲及時且全數撥付進度款項，亦不保證於缺陷責任期屆滿後本集團會獲全面發放保證金。**

本集團一般會參考其已進行工程的價值來每月收取客戶的進度款項。一般而言，已竣工工程的價值乃由客戶證明前一個月的工程進度。就若干我們的合約而言，我們所進行工程的5%-10%價值由客戶作為保證金持有，於合約完成後在保修及維修期屆滿時發放予本集團。進一步詳情請參閱本[編纂]「業務—服務費定價政策、調整、支付條款及信貸期—支付條款及信貸期」一節。於二零一二年、二零一三年及

---

## 風險因素

---

二零一四年六月三十日，應付的保證金分別為12.1百萬港元、16.8百萬港元及14.0百萬港元。概不保證本集團可獲及時且全數撥付進度款項，亦不保證本集團的客戶會準時及全面將保證金或日後任何保證金發放予本集團。倘本集團的客戶未能準時及全面發放保證金，則本集團日後的流動資金狀況或會受到不利影響。

**我們面對人員傷亡相關的訴訟索償。**

僱員（包括我們的僱員及分包商僱員）因受僱期間發生意外或感染疾病而受傷或死亡可根據僱員補償條例及普通法向我們（作為總承建商）索償損失。我們亦會不時面臨第三方的索償，包括於我們提供服務的場所發生的人身傷亡事故。

儘管我們密切監控及監督分包商於執行工作期間實施所有安全措施及程序，我們無法保證分包商將不會違反任何規則、法律及規章。倘若我們的分包商未能於工作場地實施安全措施，則可能導致發生人身傷害、財產損壞或死亡事故，如並無在我們的保單保障之列，可能對本集團的財務狀況造成不利影響，及可能影響牌照續期。

於往績記錄期直至最後實際可行日期，本集團已解決合共19宗僱員補償案件及人身傷害索償，由保險及分包商彌償悉數承保。於最後實際可行日期，本集團仍有七宗未決索償，其中三宗為僱員賠償事件、三宗涉及人身傷害及一宗財務損毀索償事件。於往績記錄期，有關我們面臨的訴訟或潛在訴訟詳情，請參閱本[編纂]「業務－訴訟及潛在索償」一節。

儘管我們已投購保險承保該等潛在訴訟（保單詳情載於本[編纂]「業務－訴訟及潛在索償」一節），任何索償的結果或任何待決訴訟須待相關方協商或法院或相關仲裁機構裁定，任何該等訴訟的結果可能對我們不利。該等訴訟或會超出我們保險賠償範圍及／或限制。無法保證我們的保單會就日後事件悉數支付賠償，倘我們須動用自身資源支付未投保索償，則會嚴重不利影響我們的財務業績。此外，無論保險範圍或個案的是非曲直，我們或須投入資源處理該等索償並會產生成本，因而影響我們於樓宇維修保養及翻新工程服務行業的聲譽，並因此不利我們的業務營運、財務業績及盈利能力。



---

## 風險因素

---

違反前身公司條例及公司條例。

我們違反前身公司條例若干條文。有關詳情載於本[編纂]「業務－法律及監管規定－未遵守前身公司條例及公司條例」一節。倘香港公司註冊處處長對本集團相關附屬公司採取行動及／或控股股東未全額彌償我們，則我們或須支付部分罰金。在該等情況下，倘我們須支付重大罰款或產生其他負債，或會對我們的聲譽、現金流量及經營業績有不利影響。

本集團的業務以工程項目為基礎。收費及利潤率取決於工程合約的條款，不一定有既定常規。

本集團的業務以工程項目為基礎。收費及利潤率主要取決於客戶擬定開支、工程訂單及合約條款、合約期限、實施工程訂單或合約的效率及整體市況等各種因素。因此，本集團的業務收入流並無既定常規，可能受制於本集團控制範圍以外的各種因素。因此，無法保證某一項目的盈利能力可保持或估計處於任何特定水平。再者，本集團的收費、利潤率及溢利確認時間取決於工程訂單或合約條款，亦並無常規。就樓宇維修保養合約的收益而言，收益乃基於本集團對各項工程訂單及合約的估值確認。隨後，客戶會對所有已竣工工程訂單及合約進行詳細評估而該等客戶對已竣工工程訂單及合約作出的實際估值可能高於或低於管理層的估計。就合約總收入及成本而言，合約的實際結果可能高於或低於本集團管理層的估計。因此，我們面臨於下一個財政年度重大調整資產及負債賬面值的風險，且我們的收入、服務成本、利潤率、經營業績及現金流將因此受到影響。

主要管理層流失或為業務吸引及挽留合適僱員的能力或會嚴重影響我們的營運。

我們的成功很大程度歸因於本[編纂]「董事、高級管理層及僱員」一節所述管理團隊成員的領導與貢獻。我們的持續成功很大程度上取決於我們能否挽留管理團隊的服務。管理團隊成員於預計之外離職且未找到合適替補人選，或會對我們的業務營運及盈利能力有重大不利影響。此外，我們或會受建築行業熟練員工短缺及／或薪金增加導致勞工成本變化影響。再者，倘僱員流失率日後上升，將會對業務營運有不利影響。

---

## 風險因素

---

**本集團僱員或分包商僱員未必嚴格遵守安全措施。**

我們的僱員或分包商的僱員須處理若干工作，包括但不限於在高處或濕滑地面作業、操作重型機器及電動設備、提舉重物、使用腐蝕性及易燃化學物、於灰塵滿天、髒亂、有病毒或細菌的環境中作業，以及於陌生的新環境中作業。我們無法保證僱員或分包商會全面遵守安全措施，倘彼等未予遵守，或會增加人員受傷、財產損失或致命事故的發生，從而不利於我們通過投標過程獲得新合約，有損我們的聲譽及業務營運。

**本集團未能達到合約的進度要求可能被徵收違約金。**

本集團所有合約通常受具體的完工進度要求規限，倘未能達到有關進度要求，則本集團將被徵收違約金。通常，違約金以有關合約規定的比率，按延遲天數每日徵收。未能達到工程合約的進度要求可能導致本集團支付巨額違約金，此可能對本集團的流動資金及現金流構成不利影響，並對本集團的業務、財務狀況、經營業績、聲譽及前景造成重大不利影響。

**本集團有涉及不明朗因素的或然負債，可能使本集團蒙受虧損。**

就與私營機構客戶的若干合約而言，我們要求提供合約總價5%至10%的履約保函，該等保證由銀行以客戶為受益人而發出，作為本集團妥善履行及遵守本集團與私營客戶訂立合約的責任的擔保。於二零一二年、二零一三年及二零一四年六月三十日，銀行向客戶發出的履約保函分別達約15.4百萬港元、10.3百萬港元及6.9百萬港元。倘本集團未能履行其責任使作出履約保函的客戶滿意而違反合約，該等客戶可要求銀行向彼等支付有關金額或有關要求規定的金額。本集團將會承擔責任，對有關擔保銀行或保險公司作出補償，而對我們的業務、財務狀況及經營業績會有不利影響。

**未有遵守建築物管理條例規定訂立的合約可能被廢止，而本集團的收入來源及盈利能力將受到不利影響。**

根據建築物管理條例(香港法例第344章)第20A(2)條，倘有關供應品、貨品或服務價值超過或可能超過200,000港元或業主立案法團年度預算的20%(以較低者為準)，就管理建築物採購「有關供應品、貨品或服務」必須以招標承投方式作出。採購樓宇維修保養及翻新服務在建築物管理條例規中「有關服務」範圍內。在香港法院頒

---

## 風險因素

---

布的命令規限下，業主立案法團可透過其於業主立案法團的業主大會上通過業主決議案廢止、擱置或取消任何未嚴格遵守建築物管理條例第20A(2)條下規定而訂立之服務合約。概不保證我們的客戶將嚴格遵守建築物管理條例第20A(2)條的規定。倘業主根據建築物管理條例廢止服務合約，則本集團的收入來源及盈利能力將會受到不利影響。

**本集團的經營可能受到惡劣天氣情況影響，並會受到其他施工風險的影響。**

本集團的大部分項目均在戶外進行。本集團的經營可能會因為惡劣天氣情況（例如可能會導致本集團難以如期完成工程的暴雨、熱帶氣旋及持續大雨）而中斷或以其他方式受到影響。倘因惡劣天氣情況而令本集團私營機構項目的工期延遲，則本集團隨後可能必須加快工程進度，以符合完工的計劃時間表，除非客戶允許在惡劣的天氣情況下，可延長完成項目的工期。項目完工延期將令本集團支付違約金，並將對本集團的經營業績造成不利影響。加快工程進度將無可避免地招致額外成本。此外，本集團面對其他施工風險，例如火災及水電供應暫停，此不僅會影響本集團的工程進度，亦會對本集團在工作場地上存放的財物構成風險。

**本集團的工人可能發起工業行動或罷工，以爭取較高工資及較短工時。**

建築工程通常劃分為多個不同工種。各個工種需要於相關工種具備高度專門技能的工人，不易被其他工種的工人替代。因此，任何一個工種的工人採取工業行動將會中斷本集團的工程進度。概不保證工會會否發起任何進一步的工業行動或罷工，以爭取較高工資或較短工時。倘本集團答允彼等的要求，將產生額外的勞工成本，從而對本集團的盈利能力造成不利影響。如不接納要求，本集團項目的完工或會延期及客戶可能就違約行為向本集團提出申索。任何此等情況下，有關工業行動或罷工均可能對本集團的盈利能力及經營業績帶來不利影響。

**我們可能受日益增加的保險成本及保險公司保險範圍縮減影響，且我們業務營運涉及的若干風險普遍未投保。**

我們按照香港法律或客戶規定投購保險，以保障我們的業務營運。截至二零一四年六月三十日止三個財政年度，僱員賠償保險及承建商的全險保險開支分別約為2.9百萬港元、5.4百萬港元及4.9百萬港元。我們的保單未必保障所有風險或賠償，且保險公司未必會對我們的財產或業務營運相關的所有潛在損失、損害賠償或



---

## 風險因素

---

責任向我們全額補償。我們無法控制現有保單屆滿後保險公司保障的保險會否減少或設限。保險成本進一步增加(例如保費增加)或保險範圍縮減或會對我們的業務營運及財務業績有重大不利影響。此外，若干類別的損失(如由分包商表現不達標準而引起的損失)一般無法按我們可接受的商業條款得到全面承保，甚至根本不獲承保。倘我們於業務營運過程中因該等事件遭受損失、損害或承擔法律責任而無任何或足夠保險保障，則須自行承擔該等損失、損害賠償或法律責任。在此情況下，我們的業務營運及財務狀況及經營業績或會受到不利影響。

**概不保證本集團可保持投標政府公共工程的資格。**

我們須遵守為確保承建商於開展政府工程時具備財務能力、專業知識、管理及安全等標準而設的監管制度。倘承建商表現未如理想或無法呈交賬目或並無按建築事務監督及房屋委員會不時開列之規則，符合其財務要求，則建築事務監督及房屋委員會有權從名單上刪除該承建商或向承建商採取其他規管行動如停牌或(如適用)降低資格就其所申請之任何工程類別降級至較低組別。倘任何有關本集團於建築事務監督及房屋委員會之註冊未獲續期或被取消或停牌或降低資格或降級至較低組別，則本集團的營運可能受到不利影響。此外，倘本集團被裁定就一個項目於短時間內多次違反安全或環境規定，或倘於我們負責的工地發生致命或嚴重建築事故，根據事故的嚴重程度，政府可能會對本集團採取處罰行為，例如從承建商名冊中除名、將我們的專業資格降級或降至較低類別、中止或限制我們競投工程。倘若本集團任何工程類別的牌照、批文或專業資格被撤回、撤銷、中止或降級，本集團的業務、前景及營運可能受到不利影響。

**我們的業務計劃及策略未必會成功或在預期時間內或按估計預算實現。**

我們的計劃及策略可能因各項風險(包括但不限於本節其他地方所述風險)而受阻。概不保證我們於投入管理及財務資源後，定能成功維持或增加我們的市場份額或令業務成功增長。倘未能維持我們當前的市場地位或推行計劃，均可能對我們的業務、財務狀況及經營業績造成重大不利影響。

---

## 風險因素

---

### 有關行業的風險

本集團面臨激烈的競爭。

香港的合資格樓宇維修保養及翻新工程服務供應商眾多。在香港，樓宇維修保養及翻新工程服務供應商須根據相關項目所需的技能及技術能力根據建築物條例獲得一般建築承建商註冊證書牌照及其他必要牌照。新供應商只需獲得規定的技術及管理能力及技能，並獲發有關牌照，即可與我們競爭。根據 Ipsos 報告，二零一三年約有 295 名香港樓宇維修保養及翻新工程供應商，而二零零九年為 255 名。鑑於競爭對手眾多，我們面臨沉重的定價下調壓力，從而使利潤率下降。此外，倘我們無法以比競爭對手更具競爭力的標價入標，我們的服務可能對客戶欠吸引力，從而對我們的盈利能力有重大不利影響。

香港的建築業(包括樓宇維修保養及翻新行業)面臨勞工短缺問題。

根據 Ipsos 報告，香港的建築業(包括樓宇維修保養及翻新合約服務)由於入行工人不足，面臨勞工短缺問題。根據 Ipsos 報告，進入建築市場的年輕人數下降加上香港及澳門進行的大型建築項目提高了建築工人的需求及該領域的勞動成本。對建築工人的巨大需求將降低對技能及經驗豐富的樓宇維修保養及翻新合約服務工人的供應不足，尤其是當現有技能及經驗豐富的工人退休時。這可能會威脅到香港樓宇維修保養及翻新合約服務行業的發展。倘本集團及／或分包商因本地勞工供應短缺或倘分包商勞動成本最終轉嫁予本集團而未能招聘或挽留足夠的工人或未能有效管控員工成本，則我們的業務營運及財務表現可能受到重大不利影響。

勞工成本增加或會不利我們的盈利能力。

我們的業務營運為勞工密集型，加上客戶均在香港，故全部僱員均在香港聘用。我們的香港業務須遵守自二零一一年五月一日起生效的法定最低工資規定，初步法定最低工資為每小時 28 港元。自二零一三年五月一日起至最後實際可行日期，法定最低工資增至每小時 30 港元。此外，經董事確認，建築行業工人的現行市價遠高於當前法定最低工資水平。無法保證法定最低工資日後不會進一步上調。此外，根據 Ipsos 報告，香港樓宇維修保養及翻新工程工人的每日平均工資由二零零九年的

---

## 風險因素

---

約812.2港元增至二零一三年的約998.7港元，複合年增長率為5.3%，該增長乃主要由於香港建築業勞動力短缺。我們的勞動成本或會整體上漲，乃因持續擴充人手。本集團的服務成本或會上升，繼而降低利潤率。

不斷增加的營運成本可能影響我們的利潤率，且我們的營運及財務狀況可能受到不利影響。

根據Ipsos報告，主要建築材料成本（如水泥及混凝土磚）於二零零九年至二零一三年分別按約4.2%及5.1%的複合年增長率增長。建築材料成本呈增長趨勢乃由於通貨膨脹及人民幣升值，因香港大部分建築材料乃自中國進口。通貨膨脹加上材料價格及工資上漲預期增加香港樓宇維修保養及翻新合約服務供應商於未來數年的總營運成本。因此，倘我們不能將營運成本控制在估計範圍內，本集團項目的整體利潤率將受到不利影響，且我們的營運及財務狀況亦可能受到不利影響。

我們的表現取決於樓宇維修保養及翻新工程服務的市況及整體經濟趨勢，兩者均可能有所逆轉。

我們所有業務及管理目前均位於香港。香港樓宇維修保養及翻新合約服務行業的未來增長及盈利水平主要視乎是否一直有大型樓宇維修保養及翻新項目而定。然而，此等項目的性質、規模及時間將受到多種因素的相互影響，尤其是香港政府在香港樓宇維修保養及翻新工程服務行業的開支模式及香港經濟的整體環境及前景。此等因素可能影響來自公營部門、私營行業或機構團體的樓宇維修保養及翻新項目。

除了政府的公共開支外，影響樓宇維修保養及翻新合約服務行業的因素眾多，包括整體經濟的週期性趨勢、利率波動及私營行業有否新工程項目。倘香港再次出現衰退、通縮或香港的貨幣政策出現任何變動，或倘市場對香港的樓宇維修保養及翻新工程需求減少，則我們的營運及溢利可能受到不利影響。

本集團的經營須妥為遵守各種環境保護法例、規例及規定。

本集團須遵守香港各種環境保護法例、規例及規定。倘本集團的經營未能符合適用環境保護法例、規例及規定，本集團可能被處以罰款或責令採取補救措施，進而可能對本集團的經營及財務狀況構成不利影響。此外，概不保證環境保護法例、

---

## 風險因素

---

規例及規定日後不會發生變動。倘本集團適用的環境保護法例、規例及規定出現任何變動，本集團因遵守新法例、規例及規定或會產生額外成本，進而對本集團的盈利能力構成不利影響。

**本集團業務受到政府公共工程支出水平的不利影響。**

於往績記錄期，本集團自提供服務予政府及其他公營客戶錄得分別約為89.1%、79.5%及84.4%的收入。公共工程項目屬非經常性質，因此政府支出預算水平或會每年不同。因此，政府及其他公營客戶對公共工程支出水平之任何變動或重大延遲或會對本集團的業務及經營業績產生影響。倘政府及其他公營客戶削減公共工程支出水平，且本集團未能從其他領域獲得業務，本集團業務及盈利能力會受到不利影響。

**全球金融危機對全球經濟產生負面影響。**

於二零零八年發生的全球金融危機已導致資本市場出現重大波動及全球市場放緩。倘我們的樓宇維修保養及翻新工程服務在該市場的水平受到該等不斷變化市場狀況的影響，則對我們該等服務的需求可能會下降，這可能對我們營運產生的現金流造成不利影響。近期歐洲主權債務危機已對不斷上升的政府債務融資成本引起關注。此外，各實體（例如我們）會否獲得信貸受到該等市場上投資者整體信心水平的影響，因此，影響市場信心的任何因素可能影響任何該等市場內各實體的成本或融資可能性。該等充滿挑戰的市場狀況已導致流動資金減少、信貸息差擴大、信貸市場缺乏價格透明度、融資機會減少及信貸條件收緊。倘日後再次發生經濟下滑或信貸的持久中斷，這可能限制我們向現有或其他融資來源籌借資金的能力或導致取得融資的成本更加高昂，我們的業務可能面臨該等信貸緊縮導致銷售下滑的風險，以及我們的經營業績、財務狀況及前景可能受到重大不利影響。

---

## 風險因素

---

### 有關香港的風險

香港的經濟環境可能影響本集團。

由於我們的收入全數來自香港市場，故本集團的業績及財務狀況在很大程度上取決於香港的經濟環境。倘香港經濟下滑，本集團的經營業績及財務狀況或會受到不利影響。

香港的政治環境可能影響本集團。

香港為中國特別行政區，根據香港基本法「一國兩制」原則享有高度自治。然而，本集團並不能作出任何保證「一國兩制」的原則及現階段的自治水平得以落實。由於本集團主要業務運作位於香港，故倘任何此等政治安排出現變動，將對香港經濟的穩定性構成即時威脅，並因此對本集團的經營業績及財務狀況構成直接負面影響。

### 有關[編纂]及本公司股份的風險

包銷協議可能終止。

有意投資者謹請留意，牽頭經辦人(為其本身及代表包銷商)可於發生本[編纂]「包銷—包銷安排及開支—[編纂]包銷協議—終止的理由」一節所載任何事件後於上市日期上午八時正前隨時向我們發出書面通知，終止其根據包銷協議的責任。相關事件包括(但不限於)天災、戰爭、暴亂、公眾騷亂、民眾動亂、經濟制裁、流行病、火災、水災、爆炸、恐怖活動、地震、罷工或封鎖。

於[編纂]後，控股股東可能繼續對我們的業務施加重大影響，且其利益可能與其他股東之利益相衝突。

緊隨[編纂]後，控股股東將控制[編纂]的股份。儘管本公司已與各控股股東訂立不競爭契約，確保我們能夠獨立於控股股東經營業務，但基於控股股東所持股權水平，彼等可影響須股東批准的若干事宜，例如選舉董事及批准若干業務決策。控股股東與本公司其他股東之間可能於股息決策等方面存在利益衝突。彼等亦有權就任何須大多數票通過之股東行動或批准行使否決權。彼等可能採取 閣下未必認同



---

## 風險因素

---

或不符合本公司或公眾股東最佳利益之行動。擁有權集中可能產生延誤、延遲或妨礙控制權變動之影響，亦有礙本公司以較市價有溢價之價格買賣股份，或嚴重影響本公司股份市價。

**股份流動性及市價於[編纂]後或會波動。**

我們的股份價格及成交量或會大幅波動。我們的收入、盈利及現金流與公佈新投資、策略聯盟及／或收購或服務價格波動等因素可能導致股份市價及／或成交量明顯改變。任何該等發展或會導致股份交易數量及價格大幅急遽變化。股份很可能不時受到與我們的財務或業務表現無直接關連的價格及／或成交量變化限制。

**現有股東日後於公開市場出售大量股份或會對股份當前市價有嚴重不利影響。**

現有股東日後出售大量股份或會不利於股份市價及我們日後於適當時機按合適價格籌集股本資金的能力。控股股東所持股份於上市後須遵守若干禁售承諾，詳情載於本[編纂]「包銷—包銷安排及開支—根據上市規則向聯交所作出承諾」一節。儘管我們獲悉控股股東無意於禁售期屆滿後大量出售股份，但我們無法保證彼等不會出售目前或日後所擁有的股份。

**閣下或會經歷即時攤薄，倘我們日後發行額外股份，或會經歷進一步攤薄。**

緊接[編纂]前，股份[編纂]高於每股有形資產淨值。因此，[編纂]的股份買家會面臨未經審核備考經調整合併有形資產淨值的即時大幅攤薄至每股約[編纂]港元，乃基於每股[編纂]港元的最高[編纂]計算。倘我們日後行使根據購股權計劃授出的購股權而發行額外股份，股份買家所持百分比或會經歷進一步攤薄。此外，我們日後或會考慮發售及發行額外股份以擴充業務或因行使購股權而發行普通股。因此，倘我們日後按低於每股有形資產淨值的價格發行額外股份，閣下或會經歷每股有形資產淨值的進一步攤薄。

---

## 風險因素

---

股份過往並無公開市場，股份的流動性及市價可能出現波動。

於[編纂]前，股份並無公開市場。股份初步[編纂]範圍乃經本集團與牽頭經辦人(為其本身及代表賬簿管理人及包銷商)磋商釐定，而[編纂]可能與[編纂]後的股份市價相距甚遠。我們預期股份於聯交所上市。然而，於聯交所上市並不保證股份將出現交投活躍的市場，或即使出現活躍市場，不保證將於[編纂]後繼續存在，亦不保證於[編纂]後股份市價不會下跌。再者，股份的價格及成交量可能波動不定。

下列因素可能導致股份的市價在[編纂]後大幅偏離[編纂]：

- 營業額、盈利及現金流變化；
- 對我們提出的責任索償，例如因產品缺陷或安全相關監管行動的申索；
- 我們的分銷安排中斷；
- 未能執行我們的策略；
- 因營運故障或自然災害造成的意外業務中斷；
- 我們的知識產權受到的保障不足或就侵犯第三方知識產權向我們提出法律訴訟；
- 我們的主要人員或高級管理層的任何重大變動；
- 我們無法為我們的產品取得或維持監管許可；及
- 政治、經濟、金融及社會形勢的發展。

根據購股權計劃授出購股權可能影響本集團的經營業績及攤薄股東的擁有權百分比。

本公司根據購股權計劃於日後可能授出購股權。經參考估值師的估值後購股權於其授出日期的公平值，將作為以股份為基準的酬金支銷，或會對本集團的經營業績構成重大不利影響。因應付購股權計劃作出的任何獎勵而發行股份亦會於有關發行後增加已發行股份的數目，因而可能攤薄股東的股權百分比及每股股份資產淨

---

## 風險因素

---

值。於最後實際可行日期，概無根據購股權計劃授出任何購股權。有關購股權計劃條款的概要載於本[編纂]附錄四「購股權計劃」一段。

過往宣派的股息不能作為日後股息政策的指標。

成發建築於往績記錄期已分別宣派股息1.4百萬港元、1.4百萬港元及82.4百萬港元，且我們已於二零一四年十一月一日向本集團當時的股東宣派60百萬港元的股息。於往績記錄期的股息分派記錄，不得用於釐定上市後本公司可能向股東派付股息水平之參考或基準。

無法保證本集團將宣派的股息數額與過往股息相若或超過過往股息。日後是否宣派、派付股息及股息數額乃由董事會根據(其中包括)本集團的盈利、財務狀況、現金需求、公司章程細則內有關宣派和分配規定、適用法例及其他有關因素酌情決定。

股份開始買賣時，股份市價可能因(其中包括)出售至開始買賣期間可能出現的不利市場情況或其他不利事態發展而低於[編纂]。

[編纂]將於定價日釐定。然而，[編纂]將在交付後方於聯交所開始買賣，預期為定價日後第五個營業日，故投資者未必可在該期間出售或以其他方式買賣[編纂]。因此，[編纂]持有人須承受買賣開始時[編纂]的價格可能因出售至買賣開始期間可能出現的不利市況或其他不利事態發展而低於[編纂]的風險。

與本[編纂]所作聲明有關的風險

無法保證本[編纂]所載有關我們營運所處經濟體及行業的事實與其他統計數據的準確性。

本[編纂]的若干事實及其他統計數據摘錄自各種來源，包括我們相信資料可靠且恰當的Ipsos報告及各種政府官方刊物。然而，我們無法保證該等來源材料的質素或可靠程度。我們並無理由認為相關資料錯誤或誤導或遺漏任何致使相關資料錯誤或誤導的事實。儘管董事已竭力合理審慎轉載資料，但該等資料並非經我們、保薦人、賬簿管理人、牽頭經辦人、包銷商或任何彼等各自的董事、聯屬人或顧問編製或獨立核實，因此，我們對該等事實及統計數據的準確性概不發表任何聲明。鑑於搜集方法可能存在缺陷或不足，或已刊發資料與市場慣例之間存在差異等問題，本

---

## 風險因素

---

[編纂]所述或所載統計數據未必準確，或不能與就其他刊物或目的編製的統計數據作比較，故不能信賴。此外，無法保證統計數據按其他地方的相同基準或相同準確程度陳述或編纂。於所有情況下，投資者應考慮權衡該等資料或統計數據或其重要性。

投資者應細閱整份[編纂]，我們謹此務請投資者不應依賴報章或其他媒體所載有關本集團及[編纂]（包括，尤其是任何財務預測、估值或其他前瞻性陳述）的任何資料（如有）。

於本[編纂]刊發前，可能已有報章或其他媒體報導，當中載有與本集團及[編纂]有關而並未載於本[編纂]的若干資料。我們謹此向潛在投資者強調，本集團或任何保薦人、賬簿管理人、牽頭經辦人及包銷商、董事、高級人員、僱員、顧問、代理人或彼等各自的代表，或參與[編纂]的任何其他人士（統稱為「專業人士」）概無授權於任何報章或媒體披露該等資料，以及本集團或任何專業人士並無編製、提供或授權作出有關報章報導、任何日後的報章報導或進行任何複寫、闡述或引申文件。本集團與專業人士對任何報章或媒體報導或任何該等資料之準確性或完整性概不承擔任何責任。本集團概不對任何該等資料或刊物內容之恰當性、準確性、完整性或可靠程度發表聲明。對於本[編纂]並無載述或與本[編纂]所載資料有所不符或出現衝突的任何該等資料，本集團概不就因該等資料所產生或因倚賴該等內容而引致之損失承擔任何責任。因此，閣下應僅信賴本[編纂]所載資料作出有關股份的投資決定，但留意不得過分依賴本[編纂]所載任何前瞻性陳述，相關前瞻性陳述未必會按本[編纂]「前瞻性陳述」一節所載我們預計或未落實的方式發生，甚至根本不會發生。