
業 務

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(確認期)組別」建築承建商。我們合資格競投任何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，從而享有更多競投政府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修保養、修繕及空置單位翻新。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。於往績記錄期，本集團於截至二零一四年六月三十日止三個財政年度錄得樓宇維修保養服務收入分別佔收入約68.9%、68.8%及66.9%。截至二零一四年六月三十日止三個財政年度錄得提供翻新服務的收入分別佔收入約31.1%、31.2%及33.1%。

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%

業 務

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。

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%。我們五大分包商(按服務成本計)於往績記錄期與我們維持業務關係，期限介乎2至12年。

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證書。我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。

根據Ipsos報告，香港樓宇維修保養及翻新工程服務行業仍甚具增長潛力。政府提供若干資助及支援計劃，支持有意進行樓宇修復的業主。該等計劃包括強制驗樓計劃、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項目。該等計劃將推動樓宇維修及翻新工程服務的需求，乃由於物業業主在獲得政府的資助及支援下較樂意進行樓宇修復。此外，董事相信，受市區重建項目推動，政府更嚴格加強樓宇安全及香港樓宇老化的數目增加，有必要進行樓宇修復及減緩城市逐漸破舊的步伐，將進一步帶動樓宇維修保養及翻新工程服務的需求。再者，政府實施舉措修復工業樓宇及維修高端住宅樓宇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。董事認為我們具有營運資源及豐富經驗，在業內享

業 務

有競爭優勢，尤其是在進行較大型的樓宇維修保養及翻新項目及滿足客戶的嚴格要求方面。董事認為我們具有優勢把握香港不斷增長的樓宇維修保養及翻新工程服務需求。

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：

良好的聲譽及卓著的往績

自一九九二年以來，我們於香港完成了逾200個項目。根據Ipsos報告，按二零一三年行業總收入計，我們於香港樓宇維修保養及翻新服務商中排名第六位。我們已建立在達致客戶滿意度、工程質素及成本控制方面竭誠服務的承建商的良好聲譽，此舉令本公司獲得客戶的信任，故增加我們贏得客戶新項目的機會。我們相信，我們良好的往績記錄及我們有能力準時並在滿足到客戶的滿意度下交付我們的工作是我們成功的重要因素。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，從而享有更多競投政府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修保養、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的總收入計，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。我們在分區定期合約市場的較大市場份額令本公司獲得現有客戶的信任及吸引潛在客戶。此舉將繼續為本集團提高競爭力。此外，本集團亦榮獲房屋委員會及勞工處頒發的多個獎項，以表揚我們的服務質素。有關本集團獲取的獎項，請參閱本節「獎項及認證」一段。

豐富的經驗及能力

本集團已成為獲廣泛認許的主承建商，進行公共屋邨、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。憑藉本集團所進行樓宇維修保養及翻新項目的多元化性質，我們具備充分優勢拓展服務範圍，並以具競爭力的定價及合理成本整合現有服務，根據客戶要求制訂最合適的解決方案。

業 務

與主要客戶及分包商的穩固關係

我們已與主要客戶建立穩固業務關係，其中維持最久的業務關係超過25年。於往績記錄期，我們向五大客戶(按收入計)提供服務的年期達1年至25年不等，大多數超過5年。我們認為，服務範圍全面、質量管理體系完善和準時竣工是我們維持長期客戶關係的主要優勢。在樓宇維修保養及翻新合約服務行業中與客戶保持良好及穩定的業務關係尤為重要，乃由於與客戶的良好關係可為對我們工作質量感到滿意的客戶的工作轉介開放門戶，進而令本集團贏得新項目。

分包在香港樓宇維修保養及翻新合約服務行業司空見慣，因其可將主承建商直接聘用僱員的數目降至最低，增加勞工流動性及帶來成本效益。因此，與分包商維持良好關係尤為重要。我們已與分包商建立長期業務關係，並密切監督及監管該等分包商。有關我們對分包商採取的內部控制措施，請參閱本節「對分包商的控制」一段。於往績記錄期，我們的五大分包商與我們維持為其2至12年的業務關係。透過與分包商的過往合作，我們得以充分了解該等分包商的專長及優勢，納入符合我們的安全及質量標準的認可分包商內部名冊。

經驗豐富的管理團隊

本集團的管理團隊於樓宇維修保養及翻新工程方面擁有廣泛的業內知識及項目管理經驗。我們的執行董事簡耀強先生及陳勞健先生於樓宇維修保養及翻新合約服務行業分別擁有逾29年及36年經驗。執行董事廖永燊先生於樓宇維修保養及翻新合約服務行業擁有逾12年經驗。於最後實際可行日期，本集團項目管理團隊的大部分成員均具有高等教育或以上學歷，或取得專業資格(如專業工程師)。有關董事資格及經驗的進一步詳情，載於本[編纂]「董事、高級管理層及僱員」一節。彼等的資歷及經驗有助於制定競爭性標書，對本集團取得新業務以及有效和及時地推進及管理項目工程而言不可或缺。董事認為，我們的管理層及技術團隊的專業知識和行業知識，連同高質素的僱員一直是並將繼續為本集團的寶貴資產。

業 務

我們致力維持安全標準、品質控制及環境保護

我們認同安全、質量及環境控制的重要性，其可直接影響我們的聲譽、服務質素及盈利能力。我們已建立並實行安全、環境及品質管理綜合管理體系。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OHSAS18001:2007(職業安全健康管理)的現行標準，獲香港品質保證局頒發證書。董事認為有效的職業安全健康管理體系有助減低我們面對的相關申索風險並提高我們的服務質素及整體盈利能力。此外，我們的客戶重視工作場所安全及環境合規，並以此作為評估服務供應商的標準。因此，我們良好的合規紀錄及管理體系將增加我們從該等客戶獲得新合約的機會。

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：

繼續鞏固我們在業內的市場地位，擴大市場份額

我們計劃改善服務，滿足客戶不斷上升的需求，從而鞏固我們的行業地位。於往績記錄期，政府部門對我們的收入貢獻最大。董事認為我們在私營行業有很大空間進行業務擴充及市場滲透。政府提供若干資助及支援計劃，支持有意進行樓宇修復的私營業主。該等計劃包括強制驗樓計劃、強制驗窗戶計劃、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項目。該等計劃將推動樓宇維修及翻新合約服務的需求，乃由於私營物業業主在獲得政府的資助及支援下較樂意進行樓宇修復。此外，董事相信，受市區重建項目的推動及公眾對樓宇安全的重要性的意識已提高的前提下，政府更嚴格加強樓宇安全及香港樓宇老化的數目增加，有必要進行樓宇修復及減緩城市逐漸破舊的步伐，將進一步帶動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－增長動力」一節。再者，政府的政策為強制更換插筒式晾衣裝置(晾衣架一般稱為「三支香」)為不鏽鋼橫置式衣架，此舉更符合香港公共屋邨住戶的安全

業 務

標準，進而將產生更多投標機會及對我們翻新服務的需求。有鑑於此，我們將繼續憑藉在業內累積的經驗，開拓私營行業市場，進而鞏固我們在業內的市場地位及擴大我們在香港的市場份額。董事確認，本公司並無直接意向以通過收購事項擴大市場份額。

於二零一四年六月三十日後，我們已着手訂立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，名義合約價值為25.4百萬港元及為期20個月及將香港一幢工業樓宇從工業用途改為酒店用途的翻新合約，名義合約價值為360百萬港元，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一項私人住宅物業新翻新項目投標。

我們計劃於上市後24個月內通過[編纂]所得款項為上述新項目及未來項目撥資，所得款項用途分配詳情載於本[編纂]「未來計劃及所得款項用途」一節。倘資金不足，該開支將由我們內部資源撥資。

擴大覆蓋工業樓宇項目的翻新服務能力

憑藉我們於樓宇維修保養及翻新合約服務行業的經驗，我們計劃透過開展涉及將工業用途改為酒店用途的工業樓宇的翻新項目擴大我們的翻新服務範圍。根據Ipsos報告，政府已實施活化措施以促進老舊工業樓宇的再開發及整幢改裝，以提供更多樓面面積作適當用途，如酒店、辦公室或數據中心，以滿足香港不斷轉變的社會及經濟需求。根據二零一三年施政報告，對活化措施進一步改進，解決申請人在工業樓宇整幢改裝及再開發中所面臨的若干困難及問題。於二零一四年施政報告中，政府宣佈，活化工業樓宇的計劃將持續以透過進行新一輪的工業用地分區研究增加住房供應。此外，尤其是辦公室及酒店將重新使用舊工業樓宇緩解增長需求。因此，預計活化工廈將成為香港樓宇維修保養及翻新合約服務行業的推動因素之一。於往績記錄期，我們已開始涉及將工廠單位改為酒店的翻新項目，且預計於二零一四年十二月完成項目。於二零一四年十月，我們獲批合約價值約360百萬港元的翻新合約，將香港的一幢工業樓宇由工業用途改為酒店用途。翻新項目預期於二零一四年十一月動工。就該翻新項目而言，我們亦將在設計、實物模型、零部件及元件組裝及預製成為一個完整的浴室單位方面貢獻更多資源，以定制服務滿足客戶於轉換過程中的需求。憑藉我們的營運資源及經驗，我們具備良好條件多樣化我們的服務組合，抓住對工業行業翻新服務不斷增長的需求所帶來的機遇及擴大我們的客戶群。

業 務

我們計劃於上市後24個月內透過[編纂]所得款項為上述翻新項目開支撥資以購買該等項目所需的材料、機器及設備。詳情請參閱本[編纂]「未來計劃及所得款項用途」一節。倘資金不足，該開支將由我們內部資源撥資。

繼續提升我們的營運效率及提高服務質素

憑藉業務規模及範圍的持續增長，我們計劃提升信息技術及管理系統，用以分析信息及記錄我們的財務、人力資源、銷售及客戶關係管理並提高我們的營運效率。此外，通過控制及實行有關分包商委聘及監督分包商的物料採購，可讓我們於甄選認可供應商及認可分包商時維持嚴格的標準，從而繼續提升營運效率及成本控制。再者，進一步提高我們的服務質素、招聘更多僱員以物色新客戶、執行項目管理、加強對質量、安全及環境合規的控制、提供優質的客戶服務以應付經拓展的客戶基礎及不斷向僱員提供有關(其中包括)分包商的工作場所安全、操作技能及管理及督導技能的培訓，以提高我們的標準及服務質素，我們將進一步提升品牌知名度及競爭力。另外，本集團將繼續積極管理現有客戶關係、擴大客戶基礎及增強客戶忠誠度。

我們預計上述營運及信息技術基礎設施開支將通過[編纂]所得款項撥資，預期所得款項將於上市後的12個月內產生。詳情請參閱本[編纂]「未來計劃及所得款項用途」一節。

堅持審慎財務管理，以確保持續增長及資本充足

本集團將繼續密切監控其資本及現金狀況，特別是近年上漲的分包費(涵蓋勞動力成本及物料成本)。於物色及把握新機遇的過程中，本集團將繼續按審慎原則選擇性地投入資源，以專注於未來更有利可圖的項目。本集團將繼續專注於內部控制制度，確保充足的現金流，以滿足本集團的持續資本需求，及致力削減成本。

業 務

我們的業務營運

服務範圍

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，本集團截至二零一四年六月三十日止三個年度的收入分別約 68.9%、68.8% 及 66.9% 均來自樓宇維修保養服務業務。截至二零一四年六月三十日止三個財政年度的收入分別約 31.1%、31.2% 及 33.1% 均來自翻新工程業務。

下表載列往績記錄期按服務種類劃分的收入明細：

	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	%
樓宇維修保養	415,248	68.9	414,026	68.8	401,910	66.9
翻新	187,393	31.1	187,400	31.2	198,482	33.1
總計：	<u>602,641</u>	<u>100.0</u>	<u>601,426</u>	<u>100.0</u>	<u>600,392</u>	<u>100.0</u>

樓宇維修保養服務

我們的維修保養服務通常包括樓宇及其周邊現有設施及設施部件的一般保養、維修及改善。我們的大部份樓宇維修保養工程均來自與政府的分區定期合約下的維修保養工程訂單，通常就公共屋邨、其他公共設施及香港其他公共物業的保養維修、改善及空置單位翻新。除為公眾提供服務外，我們亦為半官方機構、私人物業管理公司、大學、學校及私營機構其他客戶提供樓宇維修保養服務。我們的維修保養服務的實例包括在公共屋邨、公共屋邨的公共地方、私人住宅物業、購物中心、市場、熟食攤檔及校園重修屋頂、內外牆翻新、樓面重新批盪及重鋪瓷磚、混凝土剝落修葺、維修及重新安裝窗戶、維修門、粉刷工程、水管及排水設施工程。

就於往績記錄期已竣工的或於最後實際可行日期手頭合約的所有主要樓宇維修保養合約而言，合約期一般為期三年。

業 務

手頭合約

於最後實際可行日期，我們手頭有 8 份樓宇維修保養合約（包括在建合約及尚未開始的合約），總合約名義或估計價值約 1,747 百萬港元。

合約詳情	類別	客戶	預期完工日期 <i>(附註1)</i>	合約估計／	於往續記錄期
				名義價值 <i>(附註2)</i> <i>(千港元)</i>	所確認樓宇 維修保養服務 應佔的收入金額 <i>(附註2)</i> <i>(千港元)</i>
由香港九龍物業服務管理單位管理的物業的維修保養、改善及空置單位翻新工程的分區定期合約	公營	房屋委員會	二零一四年十一月	150,420	161,098 <i>(附註2)</i>
香港公共屋邨的樓宇維修保養工程	公營	香港公共屋邨供應商	二零一四年十一月	2,431	478 <i>(附註2)</i>
香港新界區域的維修保養、改善及空置單位翻新工程的分區定期合約	公營	房屋委員會	二零一四年十二月	171,000	167,538 <i>(附註2)</i>
由香港公共物業的維修保養、改善及空置單位翻新工程的分區定期合約	公營	房屋委員會	二零一五年二月	299,400	315,523 <i>(附註2)</i>
香港多個區域公共物業的維修保養、改善及空置單位翻新工程的分區定期合約	公營	房屋委員會	二零一五年六月	252,510	171,379 <i>(附註2)</i>

業 務

合約詳情	類別	客戶	預期完工日期 <small>(附註1)</small>	合約估計/ 名義價值	於往績記錄期 所確認樓宇 維修保養服務 應佔的收入金額
				<small>(附註2)</small> <small>(千港元)</small>	<small>(附註2)</small> <small>(千港元)</small>
香港購物中心的改善工程	公營	房屋委員會	二零一五年十二月	63,264	15,324 <small>(附註2)</small>
香港新界公共物業的維修保養、改善及空置單位翻新工程的分區定期合約	公營	房屋委員會	二零一六年三月	435,690	123,336 <small>(附註2)</small>
香港九龍公共物業的維修保養、改善及空置單位翻新工程的分區定期合約	公營	房屋委員會	二零一七年六月	372,600	— <small>(附註3)</small>
總計：				1,747,315	954,676

附註：

1. 預期完工日期一般指相關合約中訂明的預期完工日期，及倘已遞交延期申請且獲客戶批准，則該延遲完工日期將被視為預期完工日期。若合約中未訂明預期完工日期，則預期完工日期指基於本集團管理層之最佳估計的完工日期。
2. 樓宇維修保養工程主要包括根據分區定期合約發出的若干工程訂單。合約價值僅指分區定期合約項下的工程訂單的估計金額，而於往績記錄期確認的收入指本集團於二零一四年六月三十日承建的實際工程金額。
3. 該分區定期合約已於二零一四年七月開始，因而於往績記錄期內並無錄得收入。

業 務

已完成的合約

下表載列本集團於往績記錄期已完成的樓宇維修保養項目：

合約詳情	類別	客戶	完工日期	於往績記錄期 所確認樓宇 維修保養服務	
				合約估計/ 名義價值 <small>(附註2)</small> (千港元)	應佔的收入金額 <small>(附註2)</small> (千港元)
香港多個區域的單位維修保養服務的定期合約	公營	房屋委員會	二零一一年	36,000	1,544 <small>(附註3)</small>
香港九龍公共物業的維修保養、改善及空置單位翻新工程的分區定期合約	公營	房屋委員會	二零一一年	100,500	1,077 <small>(附註3)</small>
香港新界區域的維修保養及空置單位翻新工程的分區定期合約	公營	房屋委員會	二零一二年	159,000	21,538 <small>(附註3)</small>
香港私人屋苑的外牆修補及相關工程	私營	香港私人房地產的物業管理公司	二零一二年	29,141	20,351 <small>(附註3)</small>
香港一個私人屋苑升降機大堂的維護工程	私營	香港一家私人物業管理公司	二零一二年	24,725	20,726 <small>(附註3)</small>
香港九龍私人屋苑修補工程	私營	香港一家私人物業管理公司	二零一三年	63,306	48,042 <small>(附註3)</small>

業 務

合約詳情	類別	客戶	完工日期	於往績記錄期 所確認樓宇 維修保養服務	
				合約估計/ 名義價值 <small>(附註2)</small> <small>(千港元)</small>	應佔的收入金額 <small>(附註2)</small> <small>(千港元)</small>
香港一間大學的建築維修工程	公營	香港一間大學	二零一三年	8,833	7,671 <small>(附註3)</small>
香港新界購物中心、停車場、街市及熟食攤檔的定期維修保養合約	私營	香港一間主要房地產管理公司	二零一三年	14,320	62,090 <small>(附註4)</small>
香港多個區域的維修保養、改善及空置單位翻新工程的分區定期合約	公營	房屋委員會	二零一三年	126,000	80,902 <small>(附註3)</small>
香港私人屋苑樓宇飾邊及住宅樓宇立柱的瓷磚之相關建築維修工程	私營	香港一家私人物業管理公司	二零一三年	7,510	7,509 <small>(附註2)</small>
香港九龍現有物業之定期維修合約	公營	一間負責促進香港舊城區重建工作的法定實體	二零一四年	6,788	1,113 <small>(附註2)</small>
其他 <small>(附註1)</small>		各類客戶	二零一一年至二零一四年	7,672	3,944
總計：				583,795	276,508

業 務

附註：

1. 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，分別約5個、6個及3個正進行中項目分組為「其他」類別下。
2. 樓宇維修保養工程主要包括於分區定期合約期內發出的若干工程訂單。合約價值僅指分區定期合約項下工程訂單的估計金額，而於往績記錄期確認的收入指本集團於二零一四年六月三十日承建的實際工程金額。
3. 合約金額大於在往績記錄期內確認的收入金額，乃由於在往績記錄期前已確認一部分收入。
4. 根據合約已發出的工程合約金額大部分超過根據合約初步估計的合約價值，乃由於該客戶對該合約的預算增加。

翻新服務

與樓宇維修保養服務類似，我們向政府、私人住宅物業的業主立案法團、私人物業管理公司、大學及教育機構、慈善機構及私營機構其他客戶提供翻新服務。我們的大部分翻新工程通常來自處理翻新工程的定期合約及總價翻新合約下的翻新工程訂單，例如改建、翻新、改善及室內裝修工程、變更設施配置；配備、改裝、拆除或安裝硬件及設備；製作招牌；安裝、搬移或拆除隔板及門窗；及更換裝飾和地板物料類型，以及其他改善樓宇及其設施的一般設施條件的翻新工程。我們的翻新服務涵蓋宿舍、工廠、購物中心、學校、停車場及公共屋邨及私人住宅物業的其他公用地方。

就於往績記錄期已完成或於最後實際可行日期手頭合約的所有主要翻新合約而言，合約期一般介乎2個月至36個月。

業 務

手頭合約

於最後實際可行日期，我們手頭有 8 份翻新合約（包括在建合約及尚未開始的合約），總合約名義或估計價值約 682.3 百萬港元，其詳情載於下文。

合約詳情	類別	客戶	預期完工日期 (附註1)	合約估計/ 名義價值 (附註2) (千港元)	於往續 記錄期所確認 物業翻新服務 應佔的收入金額 (附註2) (千港元)
香港一間慈善組織宿舍的翻新工程	公營	香港一間慈善組織	二零一四年十月	31,278	17,267 (附註2)
香港一棟工業大廈的拆除及剝離工程	私營	一間於香港註冊成立的私人公司	二零一四年十月	3,500	600 (附註2)
香港一棟工業大廈的樓宇翻新工程	私營	一間於香港註冊成立的私人公司	二零一四年十二月	15,511	4,653 (附註2)
香港高端屋苑的翻新工程	公營	香港淺水灣高端屋苑的業主立案法團	二零一五年二月	131,658	103,744 (附註2)
香港一間教育機構樓宇的定期翻新合約	公營	一間教育機構	二零一五年三月	57,461	112,568 (附註3)
香港一間教育機構樓宇的定期翻新合約	公營	一間教育機構	二零一五年三月	57,461	129,978 (附註3)
將工業用途改為酒店用途的香港新界工業大廈翻新及改造	私營	一間於香港註冊成立的私人公司	二零一六年五月	360,000	— (附註4)

業 務

合約詳情	類別	客戶	預期完工日期 (附註1)	合約估計/ 名義價值	於往績 記錄期所確認 物業翻新服務 應佔的收入金額
				(附註2) (千港元)	(附註2) (千港元)
公共屋邨重新裝飾的翻新合約	公營	房屋委員會	二零一六年六月	25,389	-
				<u>682,258</u>	<u>368,810</u>
總計：				<u>682,258</u>	<u>368,810</u>

附註：

1. 預期完工日期一般指相關合約中訂明的預期完工日期，及倘已遞交延期申請且獲客戶批准，則該延遲完工日期將被視為預期完工日期。若合約中未訂明預期完工日期，則預期完工日期指基於本集團管理層之最佳估計的完工日期。
2. 翻新合約的合約價值僅指該合約項下將進行的工程估計金額，而於往績記錄期確認的收入指於二零一四年六月三十日本集團於該合約項下進行的工程實際金額。
3. 與該名客戶訂立的翻新合約包括於該合約期間將予出具的多個翻新工程訂單。合約價值僅指該合約項下的估計金額，而於往績記錄期確認的收入指於二零一四年六月三十日本集團進行的工程實際金額。根據該合約出具的翻新工程訂單的金額大幅高於於該合約項下原先估計的合約金額，乃由於客戶對該翻新合約預算增加所致。
4. 該翻新合約預期於二零一四年十一月開始及因此於往績記錄期並無錄得收入。
5. 該翻新合約預期於二零一四年十月開始及因此於往績記錄期並無錄得收入。

業 務

已完成的合約

下表載列本集團於往績記錄期已完成的翻新項目：

合約詳情	類別	客戶	完工日期	合約估計／	於往績
				名義價值 <small>(附註2)</small>	記錄期所確認 物業翻新服務 應佔的收入金額 <small>(附註2)</small>
				<small>(千港元)</small>	<small>(千港元)</small>
香港一間購物商場的消防安全改善工程	私營	香港一家私人房地產管理公司	二零一一年	6,800	2,604 <small>(附註3)</small>
香港一間教育機構樓宇的定期翻新合約	公營	一間教育機構	二零一二年	73,914	78,617 <small>(附註4)</small>
香港一間教育機構樓宇的定期翻新合約	公營	一間教育機構	二零一二年	76,332	58,803 <small>(附註3)</small>
香港住宅小區電力供應提升 <small>(附註4)</small>	公營	香港公共屋邨供應商	二零一二年	37,317	9,918 <small>(附註3)</small>
香港一間大學樓宇工程的定期改建及加建合約	公營	香港一間大學	二零一二年	8,218	1,245 <small>(附註3)</small>
香港住宅小區升降機塔的加建 <small>(附註4)</small>	公營	房屋委員會	二零一三年	37,648	37,497 <small>(附註2)</small>
其他 <small>(附註1)</small>		各類客戶	二零一一年至 二零一四年	22,055	15,782
總計：				262,274	204,466

業 務

附註：

1. 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，分別約16個、9個及5個項目分組為「其他」類別下。
2. 翻新合約的合約價值僅指該合約項下將進行的工程估計金額，而於往績記錄期確認的收入指於二零一四年六月三十日本集團於該合約項下進行的工程實際金額。
3. 於往績記錄期合約價值高於已確認的收入乃由於於往績記錄期之前已確認部分收入。
4. 與該名客戶訂立的翻新合約包括於該合約期間發出的多個翻新工程訂單。合約價值僅指該合約項下的估計金額，而於往績記錄期確認的收入指於二零一四年六月三十日本集團進行的工程實際金額。根據該合約出具的翻新工程訂單的金額大幅高於於該合約項下原先估計的合約金額，乃由於客戶對該翻新合約預算增加所致。

業 務

下表概述於往績記錄期內每年年初及年末項目的總合約價值、新項目的合約價值的對賬：

	項目數目	估計／名義 合約價值 千港元
<i>於二零一一年七月一日</i>		
現有項目	24	1,335,688
<i>於財政年度內</i>		
已完成合約數目	24	394,468
新獲批的合約	19	292,212
<i>於二零一二年六月三十日</i>		
現有項目	19	1,233,433
<i>於財政年度內</i>		
已完成合約數目	13	113,088
新獲批的合約	14	705,986
<i>於二零一三年六月三十日</i>		
現有項目	20	1,826,331
<i>於財政年度內</i>		
已完成合約數目	15	273,529
新獲批的合約	8	118,781
<i>於二零一四年六月三十日</i>		
現有項目	13	1,671,583
已完成合約數目	無	無
新獲批的合約	3	757,989
<i>於最後實際可行日期</i>		
現有項目	16	2,429,571

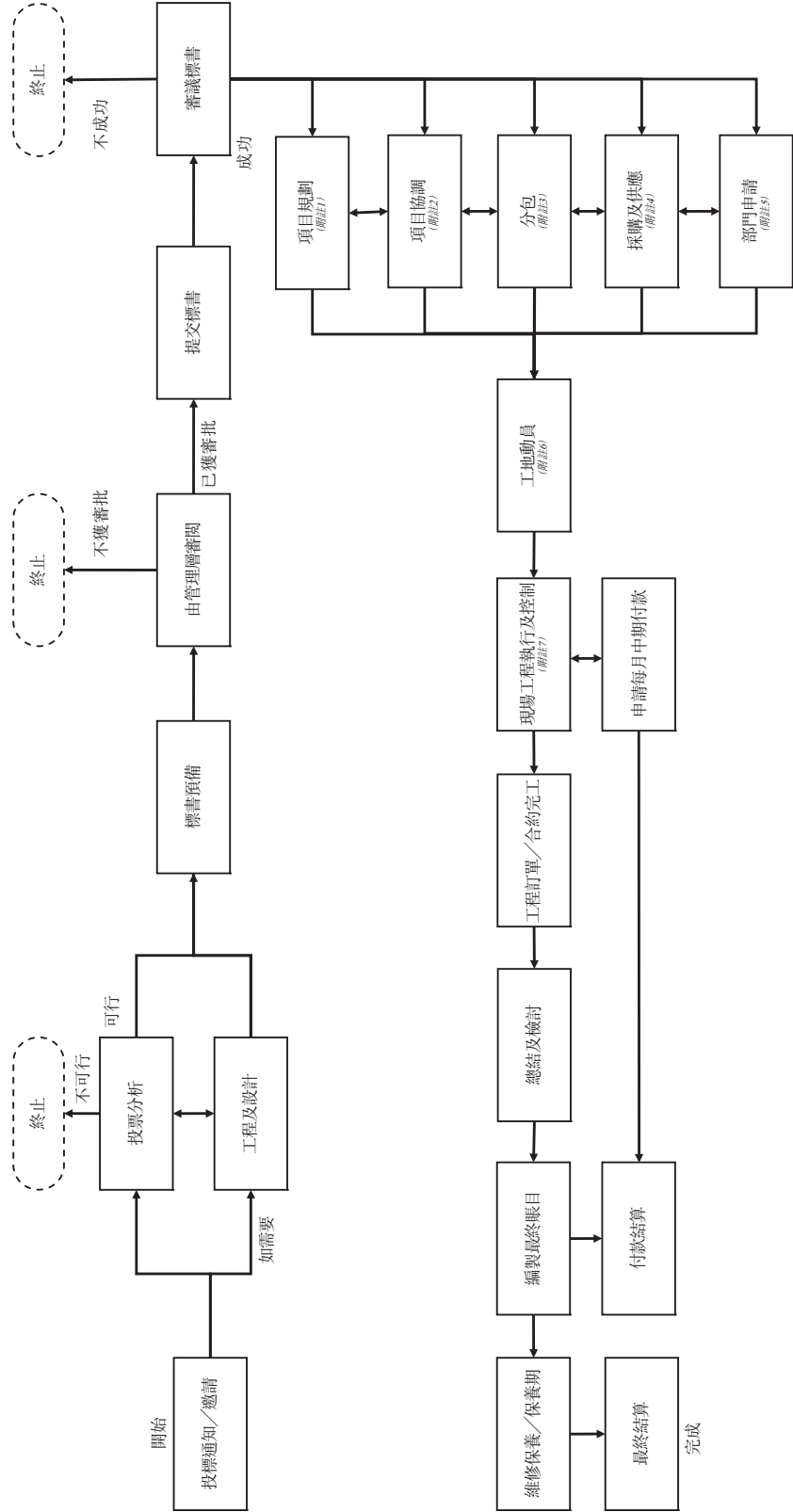
誠如上表所述，於二零一四年六月三十日，13個項目處於在建階段。

隨後，我們獲批3個新項目。於最後實際可行日期，有16個手頭合約，其中14個項目處於在建階段及2個項目還未開工。

業 務

營運流程

作為主承建商，我們對樓宇維修保養及翻新工程的整體項目施工。我們的營運主要涉及項目投標、透過項目執行團隊及分包商執行所規定工程，及於項目整個階段協調、監督及監察我們的分包商。下表載列我們項目營運的典型工作流程：



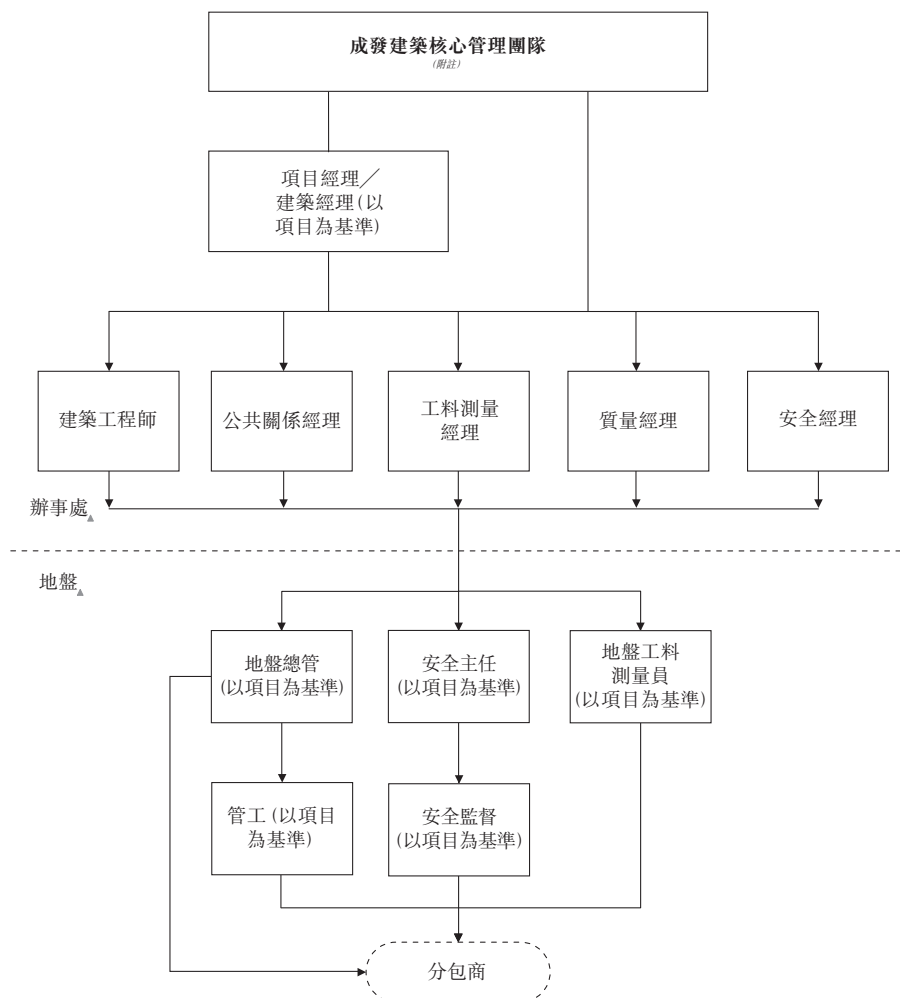
業 務

附註：

1. 項目規劃包括編製工程項目、項目計劃及安全規劃
2. 項目協調包括與地盤安全委員會組織項目會議及信息發佈
3. 分包包括委任分包商及組織分包工程
4. 採購及供應包括管理及監督分包商採購項目所需的材料及設備
5. 部門申請包括申請批准／同意工地營運
6. 工地動員包括組織工地設施、安全及環保措施及進行安全訓練
7. 現場工程執行及控制包括進行現場工程、檢查物料、控制分包商、控制進程、環境及安全檢查

我們的項目管理團隊架構

我們的項目管理團隊架構載列如下：



業 務

附註：成發建築的核心管理團隊由廖永榮先生(安全總監)、簡耀強先生(技術董事及項目總監)、陳勞健先生(行政總監)及張日銘先生(技術總監及建築工程師)組成。

上述項目管理架構可能因我們的客戶要求、合約規定及項目的複雜性及規模而有所不同。

我們的主要項目管理團隊的職責載列如下：

行政總監

我們的行政總監為管理層代表，負責根據ISO9001:2008標準及規定管理管理系統。彼與項目總監一同組織及負責投標及合約審核、管理認可分包商及供應商名單、審核及批准分包文件、就個別項目分配公司資源及人力以及實施管理人員定期績效考核。其亦與項目總監監控項目的進度。

項目總監

我們的項目總監與行政總監負責監控項目的進度、就合約相關事宜聯絡客戶、與行政總監一同負責投標及監控分包商的質量及工程進度。

安全總監

我們的安全總監負責制定職業健康安全政策、就工地安全管理監督及管理安全部門以及組織安全委員會會議。

項目經理／建築經理

我們的項目／建築經理負責日常項目執行及管理項目事宜、協助項目總監進行合約審核、就個別項目編製品質及環境計劃、控制及監督工藝、項目進度以及污染控制、控制及管理項目的指定分包商及供應商的表現以及處理客戶或其他外部人士的投訴。

技術董事／建築工程師

我們的技術董事及建築工程師負責解決技術問題、組織技術建議書，以供相關部門批准、審核及批准分包商技術建議書。

業 務

品質經理

我們的品質經理負責監控實施質量管理系統、監控我們的分包商所採購的物料及設備質量、控制違規、監控實施糾正及預防措施、進行員工績效評估及組織員工培訓。

安全經理

我們的安全經理負責協助安全總監實施安全及環境管理系統，開發我們的安全管理系統及程序、配合安全主任實施安全及環境管理系統、監控安全及環境管理的整體績效以及向安全總監彙報、統籌安全主任甄別及審核職業安全健康的法定要求以及評估工地法定合規情況。

地盤總管

我們的地盤總管負責協助項目經理於工地監督及監控整體工人表現及工程進度、於工地監督工藝、質量及污染以及配合安全總監於工地實施職業健康安全管理。

公共關係經理

我們的公共關係經理負責在我們的客戶、受我們項目施工影響的其他外部人士（例如公共屋邨租戶）與本公司之間建立及經營關係、提高內部員工的客戶服務以及處理客戶投訴。

工料測量經理

我們的工料測量經理負責協助我們的行政總監及項目總監預備投標文件、成本估算、評估竣工工程所需工料、編製中期付款申請書及編製有關索償的定量資料及最終賬目。

地盤工料測量員

我們的地盤工料測量員負責協助工料測量經理編製已完成工程的數量評估、中期付款申請書、索償的量化資料及項目有關的最終賬目。

業 務

管工

我們的管工負責協助地盤總管監督及協調工地營運、實施施工期間及竣工檢測以及監控項目工地污染控制措施。

安全主任

我們的安全主任根據法定要求負責組織及監控工地安全措施、實施危害鑒定、風險管理及控制、組織工地安全培訓、實施工地安全及環境檢測、組織及分析事件及事故的統計數據、實施事件及事故調查、提高工地安全意識、協助安全總監組織及舉行工地安全委員會月會、就工地安全法定要求向工地安全委員會提供意見、組織安全審核、配合安全監督甄別及審核職業健康安全的法定要求以及評估工地法定合規情況。

安全監督

我們的安全監督負責協助安全主任實施工地安全措施及監控日常工地安全管理。

營運過程

項目鑒定

樓宇維修保養及翻新工程合約一般透過招標授出。潛在項目乃透過定期審閱憲報、當地媒體及若干客戶的網站或透過邀請信，直接邀請等其他公眾可獲得資料所刊發的招標通告予以鑒定。就公營部門工程而言，招標一般於憲報刊登或邀請信及供認可承建商公開參與。就私營機構客戶而言，我們亦會從私營客戶或彼等之代表直接接獲邀請函，從而得悉招標項目。就我們現有將屆滿之定期合約而言，遞交新標書以與相同客戶於有關合約屆滿之前重續定期合約之時間一般約六至七個月。我們亦透過就合約金額相對較小的翻新服務報價與私人客戶訂立服務合約。

招標分析及準備標書

於接獲投標或報價詳情後，我們的投標審核團隊(由行政總監、項目總監、安全總監、工料測量經理及與項目規定詳情有關的其他人員組成)對投標或報價的要求做出初步評估。於評估時考慮是否投標或接納報價請求，並經參考技術要求、我們的專業知識及能力、可供利用人力資源、可利用合適分包商、時間表、質量預期、數

業 務

量要求、初步安全及環境風險分析及與該項目有關的其他可能風險因素後，我們評估該項目的盈利能力進行該項目的可行性。編製初步招標報價時，我們考慮若干因素，包括我們與該客戶的關係、我們對進入該領域的業務策略、現行市場價格及市場趨勢、材料成本、分包商成本及分配人力資源、採購儀器及額外物料所需、我們的預算及投標或報價要求（包括任何特別要求）。我們亦檢查工地以取得任何其他資料，以考慮初步報價。初步投標的詳情乃由我們的投標審核團隊於遞交予客戶供考慮及招標面談之前進行審閱及批覆。

由於我們所收取的費用一般根據合約釐定，故我們可能承擔任何成本波動的風險。為降低成本波動的風險，我們於合約談判前期謹慎考慮投標合約的條款，包括但不限於根據本節「服務費定價政策、調整、支付條款及信貸期」一段所詳述我們的定價政策、服務費用調整的情況及給予客戶的支付條款而應收的服務費用。為確保對項目成本進行準確估計，我們可能於投標過程中邀請我們的認可分包商討論成本評估。於若干涉及私人客戶的情況下，我們或會被要求提供以客戶為受益人的履約保函，以盡職履行本節「客戶、銷售及營銷－與客戶訂立的一般合約條款」一段所詳述的合約。

於商定及協定一般條款後，我們與客戶訂立正式合約。投標合約的一般條款載於本節「客戶、銷售及營銷－與客戶訂立的一般合約條款」分段。於簽訂之前，我們的投票審核團隊將就任何重大差異交叉檢查初步報價的條款與投標合約或報價的條款。

倘若我們獲授投標合約或同意報價的條款，我們將進入項目實施階段。然而，倘若我們並無中標，我們將收集公開招標結果及客戶反饋的資料。我們使用有關資料跟蹤及分析市場趨勢。

項目實施

實施過程包括成立項目執行團隊、委任、指派工作予分包商及監督、編製項目計劃及監督分包商採購物料及儀器以及監控工作進度及分包商的表現以確保我們的項目在預算內如期完工並符合質量及安全標準。

業 務

成立項目執行團隊

一旦獲授出合約，其後成立項目執行團隊。我們的項目執行團隊的規模取決於服務範圍、項目的複雜性以及我們可供利用的資源。我們的項目執行團隊一般包括一名項目經理(或分區定期合約的建築經理)、一名安全主任、一名安全監督、一名地盤工料測量員、一名地盤總管、一名總管工及項目總監所選的若干技術人員，以符合相關合約的特定規定。有關彼等各自的職責，請參閱本節「我們的業務營運－我們的項目管理團隊架構」一段。對內方面，項目經理每月與項目執行團隊的成員及我們的外包商召開會議，以審核項目的進度及解決項目實施期間所面臨的任何問題。對外方面，我們的項目總監、行政總監、項目經理與我們的客戶代表或其建築師、顧問或測量師之間亦每星期召開定期會議，讓彼等瞭解項目進度。我們的客戶每月召開會議討論重大延誤事件(如有)或其他影響項目及合約表現的重大事宜。

準備項目計劃、項目協調、向政府申請及工地動員

於開始項目之前，我們的項目經理與行政總監及項目總監同心協力，審核客戶的要求、合約圖則及項目規格、客戶簡報或投標文件所示之工程範圍、合約期限、竣工日期、現有實際限制及困難、設計及開發控制、鑒定重大環境問題及控制、環境保護及污染控制的法定要求、工地圖則、規劃人力及資源及安全計劃。根據上述因素及分析，於開始項目之前，草擬合約質量計劃、職業健康安全計劃、環境管理計劃、分包管理計劃、檢查計劃及客戶服務計劃並提交予客戶以供批准。再者，我們的項目拓展團隊與地盤安全委員會組辦項目會議，以發佈有關安全合規事宜的信息。我們亦向環境保護署等政府部門申請就廢物處置設立繳費賬戶且於項目動工之前通知屋宇署及勞動部門我們的地盤作業。此外，我們於項目施工前組織工地設施及安排安全及環保措施。

採購物料及儀器

項目所需設備物料一般透過我們的外包商採購。有關購買協議詳情，請參閱本節「分包安排－購買安排」一段。項目所需物料一般包括木製物料、瓷磚、管材、衛浴及防水設備、金屬及鋼材、百葉窗材料、水泥材料以及油漆材料。我們的品質經

業 務

理與分包商協調，同意項目所需物料的數量、價格、規模以及種類及獲得所需物料的產品目錄、樣品及報價。需要於採購之前向品質經理及客戶提交所述物料及樣品（倘需要），以供批准。所有訂購的物料直接發送至相關工地，於使用之前由地盤總管及管工檢查。

向分包商指派工作

就所有合約而言，我們作為主承建商並在我們項目管理團隊的密切監控及管理下向分包商指派工作。有關進一步詳情，請參閱本節「分包安排」一段。

檢查、完工及申請付款及認證

於我們的工作過程中，我們的地盤總管定期協調檢查所有完工工程，確保本集團進行的工程符合相關合約所載的規定。於向客戶申請中期付款之前，我們的地盤總管、建築師、測量師或客戶指定的任何其他代表將進行聯合檢查，確保及證實相關工程訂單完工日期。

根據各合約的條款，我們收取進度付款及通常每月申請進度付款。一般而言，我們的工料測量經理每月申請中期付款及我們客戶指定的建築師、測量師或其他代表出具付款證明，證明經檢查後部分工程已完工。我們並無向客戶授出標準及通用的信貸期且該信貸期於主合約中訂明。付款期限根據客戶及合約的不同類型而有所差別。有關詳情，請參閱本節「客戶、銷售及營銷－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」。

就付款予我們的分包商而言，我們採納「收款後方付款」的方式，即根據主合約條款我們收取客戶的款項後七天內向分包商付款。

糾正施工質量偏差及保修期

我們的客戶通常要求設立保修及保養期，於此期間，我們負責糾正施工質量偏差。保修及保養期一般為相關合約或工程訂單完工後十二至二十四個月。我們要求分包商提供相應的保修及保養期。倘若我們的客戶發現任何施工質量偏差，根據本集團分包協議相應保修條款，相關分包商通常負責糾正及因此為承擔糾正工程所有成本的一方。於往績記錄期，並無客戶就施工質量責任對本集團提出重大索償。

業 務

客戶、銷售及營銷

客戶

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。

我們已就所提供的服務建立相對廣泛的客戶基礎，包括房屋委員會、一間香港主要房地產管理公司、私人住宅物業的業主立案法團、大學、學校及教育機構、慈善團體及私營機構的其他客戶。鑒於(i)往績記錄期內我們的大部分收入來自投標合約，而投標合約一般為期三年；及(ii)服務多元化，我們的收入並無重大季節性波動。於往績記錄期，向五名最大客戶提供的服務概述如下：

	於往績記錄期本集團 提供的服務 ^(附註8)	業務關係 概約年數	截至六月三十日止年度		
			已確認收入		
			二零一二年 千港元	二零一三年 千港元	二零一四年 千港元
客戶A ^(附註1)	(i)及(ii)	25	372,013	361,315	365,100
客戶B ^(附註2)	(ii)	12	152,940	108,742	118,285
客戶C ^(附註3)	(i)及(ii)	8	11,239	37,977	26,920
客戶D ^(附註4)	(i)	2	-	56,477	47,267
客戶E ^(附註5)	(i)及(ii)	7	35,210	27,357	13,906
客戶F ^(附註6)	(i)	8	19,506	845	-
客戶G ^(附註7)	(ii)	1	-	-	17,267

附註：

- (1) 負責為香港公共屋邨提供、管理、維修保養及其他屋宇相關服務的政府機構。

業 務

- (2) 一間教育機構。
- (3) 香港一家主要房地產管理公司。
- (4) 香港淺水灣高端屋苑的業主立案法團。
- (5) 香港一家私人物業管理公司。
- (6) 香港一家私人屋苑物業管理公司。
- (7) 香港慈善機構。
- (8) 所提供服務的種類
 - (i) 樓宇維修保養服務
 - (ii) 翻新工程服務

於截至二零一四年六月三十日止三個財政年度，我們最大客戶（即房屋委員會，客戶A）分別佔我們收入的約61.7%、60.1%及60.8%。於截至二零一四年六月三十日止三個財政年度，我們五名最大客戶合共分別佔我們收入的約98.1%、98.4%及95.7%。

於往績記錄期，所有五名最大客戶均為獨立第三方。概無董事、彼等各自的聯繫人或於最後實際可行日期佔本公司已發行股本5%的股東於本集團任何五名最大客戶中擁有任何權益。於往績記錄期後，我們繼續服務上述客戶。

與客戶訂立合約的一般條款

與我們的客戶所訂立合約的主要條款載列如下。我們與客戶訂立的服務合約乃以項目為基礎。我們概無與任何客戶訂立任何長期總合約。

服務範圍及資源分配

我們與客戶訂立的服務合約按照客戶的說明及需要載列明確的服務範圍。於往績記錄期，我們與客戶訂立的服務合約概無載列限制我們向其他客戶提供服務的獨家條款。此外，服務合約亦可能訂明有關項目的預期項目管理架構、有關質量、職業安全、健康及環境管理的合約規定以及其他技術條款。

期限及終止

樓宇維修保養項目的合約期通常持續三年，而翻新項目的合約期則介乎2至36個月。我們的投標合約通常包括終止條款，訂約雙方均有權在不同情況下終止合約。

業 務

對於若干投標合約，訂約一方可向另一方發出事先通知終止合約。倘我們(i)未能於特定期限內補救重大違反合約的事宜；(ii)於標書提供不完整、不真實或有誤導成份的資料或數據；(iii)嚴重或長期違反遵守該合約所規定的標準；(iv)破產或清盤或已提交破產呈請；或(v)為債權人利益作出全面轉讓、債務重整或償債安排，則客戶可終止投標合約。倘客戶(i)未能於特定期限內補救重大違反合約；(ii)破產或清盤或已提交破產呈請；或(iii)為債權人利益作出全面轉讓、債務重整或償債安排，則我們可終止投標合約。

報價的服務期通常較投標合約的服務期短。報價未必會列明任何服務期限，而是於服務完成時或一方向另一方發出事先通知後予以終止。

於往績記錄期，概無合約因我們重大違約或協議另一方清盤或提交破產呈請或解散而終止。

應收服務費及支付條款

服務合約載列我們應收服務費(包括調整情況)及支付條款。應收服務費一般固定及並無任何明確的價格調整機制。有關服務費用(包括可能調整)及支付條款，請參閱下文「服務費定價政策、調整、支付條款及信貸期」。

保證金

業內慣例是客戶保留部分進度款項作為保證金。該慣例應用於分區定期合約以外之合約及與一間職業教育機構(於往績記錄期為我們的五名最大客戶之一)訂立的定期合約。保證金一般佔合約總金額的5-10%，於保修及保養期屆滿後向我們發放。保修及保養期通常於完成相關合約後持續12個月至24個月。保證金的金額上限通常為不超過總合約金額的5%。

更改工程單

客戶一般有關在本集團履行有關合約的過程中更改工程單。一般而言，更改工程單項下的單價乃由本集團與客戶指定的建築師或測量師根據有關合約規定的單價表而協定或由我們的客戶與本集團協定。

業 務

違約賠償

為確保主承建商準時妥為履行責任，如本集團未能在合約規定完工日期(或客戶所同意的該較後日期)完成工程，則客戶通常有權獲得違約賠償。有關違約賠償乃參考合約規定的固定利率表或公式(如適用)後按日釐定。於往績記錄期，本集團支付截至二零一四年六月三十日止三個財政年度各年的總違約賠償金額並不重大且不超過收入的1%。董事預期直至最後實際可行日期在建工程的完工時間並無任何重大拖延，本集團從而不會產生違約罰金。於任何情況下，我們的外包商須就本集團因項目延遲完成而產生的任何損失對本集團進行賠償。

保修／保養期

我們的客戶通常要求設立保修及保養期，於此期間，我們負責糾正施工質量的偏差。保修及保養期一般為工程訂單及合約完成後十二至二十四個月。我們要求分包商提供相應的保修及保養期。倘若我們的客戶發現任何施工質量偏差，根據本集團與分包商訂立的分包協議的相應保修條款，相關分包商一般負責糾正有關問題。就分區定期合約之外之合約及與一間教育機構(即於往績記錄期為我們的五大客戶之一)的定期合約而言，部分進度款由客戶扣留作為保修及保養期的保證金。

客戶安全及其他保障

我們的合約可能載列若干條款保障客戶，包括履約保證金／擔保、提供彌償及足夠保險，如下列各段所概述。

履約要求

就與私營機構的客戶訂立的若干合約而言，我們需要提供以客戶為受益人由銀行發出的履約保函，介乎總合約金額的5%至10%，作為本集團妥善履行及遵守本集團與私營機構客戶之間訂立的服務合約責任而作出的擔保。倘本集團未能履行其責任以令我們的客戶滿意，導致違反履約保函的合約，則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。本集團將會承擔對該等銀行作出相應補償的責任。履約保函通常於項目完成後或按有關合約的條款解除。於二零一二年、二

業 務

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證金分別達約15.4百萬港元、10.3百萬港元及6.9百萬港元。該等保證由銀行以客戶為受益人而發出。因此，我們並無於合併財務狀況表確認任何負債，直至客戶因違反合約條款而扣除有關擔保債券。於往績記錄期，我們並無因違約而令客戶扣除履約保證金／擔保。

損害及違約賠償

我們通常須就(其中包括)以下責任向客戶提供彌償保證：(i)因根據合約履行服務而導致的任何人身傷亡或財產損壞；及(ii)我們違反合約。董事確認，於往績記錄期及直至最後實際可行日期，我們並無因違約而遭受客戶的任何重大索償。

足夠保險

我們須就上述風險及與我們的僱員、分包商僱員以及其他人士有關的任何其他責任和其他第三方責任購買足夠保險。有關保險安排的詳情，請參閱本節「保險」一段。

服務費定價政策、調整、支付條款及信貸期

定價政策、調整及成本控制

我們的定價政策考慮到各種因素，包括：(i)當前市價；(ii)經計及所提供服務、可能出現的工資上漲、分配予項目的資源、相關服務條款、物料成本、分包商的費用、項目規模及客戶提供的預期時間表而作出的成本分析；(iii)我們對合理利潤率的預算及釐定；及(iv)客戶關係、聲譽或背景。

鑒於勞工成本不斷上漲和我們的業務屬勞工密集型，於準備招標或服務定價時準確估計成本對我們而言至關重要。我們認為，客戶會於訂立服務合約或提交招標文件前準確評估成本(會考慮物料成本及勞工成本的可能上漲)。此外，大多數合約為投標合約且招標條款乃於合約中固定或預定，不包括任何明確價格調整機制。就與政府訂立的分區定期合約而言，政府統計處編製的價格調整機制有限，主要參考勞工成本及公營部門建築項目所需物料的價格指數。因此，我們承擔本[編纂]「風險因素－我們或會遭受成本超支及我們的盈利能力或會受到影響」一節所載成本超支風險。

業 務

為控制本集團的整體經營成本及避免成本超支，我們主要依賴於準備初步要約條款階段對成本的評估，以將服務成本可能增加轉嫁予客戶和防止成本隨時間推移而增加的風險，亦依賴我們的成本控制措施，防止成本超支。我們通常經參考我們過往的經驗後會於競標程序時考慮合約期限內成本可能上漲。此外，於執行項目時，根據地盤總管或管工的報告及客戶反饋，我們能夠監控各項目的進度及倘若我們參考原有每月估計預算確認物料超支，我們的工料測量經理將調查原因及評估成本超支以研究是否需任何跟進行動。

倘若客戶更改工程單，我們的工料測量經理將確定額外成本及開支金額須待客戶指定的建築師或工料測量師批准。而且，倘服務合約授予客戶權利，可在分包商糾正我們的施工偏差或未獲客戶滿意的其他事項或執行未完成工作，或我們延誤完工而未提供有效且合理的理由下扣除服務費，則我們的服務費或會減少。董事確認，我們於往績記錄期並無因上述理由而遭客戶大額扣減服務費。在任何情況下，我們的分包商須就因彼等未能根據客戶的要求執行工作而產生的任何損失及損壞對我們做出彌償。

支付條款及信貸期

我們每月就上一月份進行工程的價值向客戶提交中期付款申請，而該申請須由客戶的建築師或工料測量師證明。根據客戶對工程的滿意度，客戶將於本公司遞交中期付款申請後按該等證明作出付款。

檢查程序及支付條款因不同類型的客戶及合約而有所差異。

分區定期合約

- 就與政府訂立的分區定期合約而言，由政府指定的工料測量師每月對我們進行實地走訪、檢查及證明各工程訂單的工作進度。
- 視乎各工程訂單的工作進度，最高支付工程進度價值的70%。相應中期付款由政府透過政府的ERP系統於我們的工作進度付款證明日期起21日內自動作出。

業 務

- 各工程訂單價值的餘下30%由政府於完成各工程訂單提交最後單據後結算。由我們的工料測量經理及政府代表對工作進度進行聯合檢查，以證明最終完成工作訂單。視乎證明進度及我們完成實際工作與原工作之間的變化程度，通常政府須花費3至6個月證明各工程訂單的最終完成及準備工程訂單的期末賬單。餘下付款屆時由提交工程訂單總結單日期起計42日內結清。

非分區定期合約

- 就非分區定期合約而言，我們按月申請中期付款。由客戶指定的工料測量師於我們申請中期付款之後對我們進行實地走訪、檢查及透過出具一份付款證書證明我們的工作進度。
- 支付條款因不同類型的客戶及合約而有所差異：
 - (i) 與一間教育機構（於往績記錄期為我們五名最大客戶之一）訂立的翻新條款合約，
 - 最高各工程訂單價值的80%由客戶於完成各工程訂單之前支付。相應中期付款由客戶於我們的客戶出具付款證書日期起21日內作出。
 - 各工程訂單價值的餘下20%由客戶僅於最終完成各工程訂單之後結算。視乎證明進度及我們完成實際工作與原工作之間的變化程度，通常客戶須花費3至6個月證明各工程訂單的最終完成及準備工程訂單的期末賬單。餘下款項隨後由客戶於完成各工程訂單證書日期起21日內結算。
 - (ii) 與公營及私營客戶的其他合約
 - 由客戶證明完成的工程價值的約90%至95%的中期付款由客戶於完成合約之前作出。相應的中期付款由客戶於出具相關付款證書日期起不遲於21日（就公營項目而言）或35日（就私營項目而言）的期間作出。
 - 由客戶證明我們完成的工程價值的餘下5%至10%由客戶持有作為保證

業 務

金，將於缺陷責任及維修期屆滿後解除，通常於完成相關合約後持續12個月至24個月。保證金的金額上限通常為不超過總合約金額的5%。

本集團持續對其客戶進行信貸評估，並根據客戶之付款記錄及透過對其現有信貸資料審核釐定之目前信用狀況調整信貸限額。本集團持續監察來自其客戶之收款及付款。此外，為了降低信貸風險，本集團管理層已委派會計部負責釐定監控程序，確保進一步採取行動收回逾期債務。而且，本集團於各報告期末定期審閱各個別貿易應收賬款及其他應收賬款的可收回金額，確保就不可收回金額做出足夠減值虧損。於往績記錄期，並無就貿易應收賬款及其他應收賬款減值虧損做出撥備。於二零一二年、二零一三年及二零一四年六月三十日，貿易應收賬款及其他應收賬款的賬面值分別約為256.2百萬港元、299.7百萬港元及259.6百萬港元。

於截至二零一四年六月三十日止三個財政年度各年，我們的貿易應收賬款的周轉天數約為133.5日、147.5日及148.4日。有關貿易應收賬款周轉天數的進一步分析，請參閱本[編纂]「財務資料－貿易及其他應收賬款」一節。我們密切及繼續監控貿易應收賬款的逾期結餘，以考慮是否有必要發出催函或作出貿易應收賬款減值撥備。

市場推廣活動

由於我們在香港的經營歷史悠久，加上我們可靠的往績記錄及與現有客戶的良好關係，我們能夠依賴現有客戶基礎、聲譽及客戶的推薦，因此並無嚴重依賴宣傳活動。我們的客戶服務部負責聯絡客戶及維持客戶關係。

分包安排

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下向分包商指派工作。由於我們的工程性質為勞動密集型工作，委聘分包商後，我們能夠進行需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、水力工程、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。我們的分包商須遵守主合約的所有規定且被禁止在沒有我們的同意下進一步分判彼等所獲分包的全部工程。在例外情況下，就分區定期合約的項目實施而言，我們就分類及出售樓宇維修保養及翻新工程產生的廢料建立堆放設

業 務

施，而非將該工程分派予分包商。於截至二零一四年六月三十日止三個財政年度，我們的工程訂單（分包商未參與）應佔的收入分別約為 16.8 百萬港元、18.1 百萬港元及 19.2 百萬港元，分別佔本集團收入約 2.8%、3.0% 及 3.2%。

分包商選擇標準

我們擁有一份認可分包商名冊。於往績記錄期，我們的五名最大分包商（就服務成本而言）與我們維持介乎 2 年至 12 年的業務關係，及該等期間平均超過 6 年。大多數我們的分包商已在建造業議會分包商註冊制度（「分包商註冊制度」）下註冊。分包商註冊制度為全行業提高分包規例及管理的創舉。房屋委員會已授權分包商於所有新樓宇、保養及改善合約中僱用員工且發展局已引入合約條款，規定公營項目承建商須委聘根據分包商註冊制度註冊或於執行相關分包項目之前根據分包商註冊制度完成註冊的國內分包商。大多數分包商（或彼等的業主、合夥人或董事（倘適用））要求 (i) 於五年內作為總承建商或分包商於其申請的行業完成至少一項工程或於最近五年內其業主、合夥人或董事已獲得類似經驗；(ii) 名列於政策局或政府部門營運的一個或多個與所申請的行業及專門領域的政府登記名冊內；(iii) 將由註冊分包商僱用至少五年且具有所申請的貿易／專業經驗及完成建造業議會進行的項目管理培訓系列模塊（或相等級別）；或 (iv) 將註冊為建造業工人註冊條例（香港法例第 583 章）下的已註冊熟練工人，於貿易／專業具備至少五年經驗及完成建造業議會進行的高級建築工程貿易管理課程（或相等級別）。我們的認可分包商名冊由我們的行政總監，項目總監及安全總監參考各分包商的績效評估後，按持續基準每年審核及升級。一般而言，我們根據彼等之技術專長、財務背景、管理架構、過往表現、安全記錄、遵守健康、安全及環境法律、法規及規則的記錄以及聲譽選擇分包商。就涉及機電工程、消防裝置、升降機塔安裝工程等若干公營部門項目而言，房屋委員會保留權利提名符合其質量標準要求的分包商。儘管我們與分包商並無任何獨家安排，於有需要安排替代分包商方面，我們預見並無任何困難。

業 務

主要分包商

於往績記錄期，我們的五名最大分包商及彼等分包費的金額的詳情概述如下：

	業務關係 概約年數	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
分包商A ^(附註1)	6	148,197	104,392	143,301
分包商B ^(附註1)	12	75,840	79,397	51,554
分包商C ^(附註1)	7	33,446	30,666	47,695
分包商D ^(附註1及2)	3	45,070	40,816	46,102
分包商E ^(附註1)	11	84,817	60,762	45,968
分包商F ^(附註1)	5	62,520	35,347	24,331
分包商G ^(附註3)	6	55,097	44,839	39,804
分包商H ^(附註1)	2	—	53,653	44,904

附註：

1. 該等最大分包商各自為於香港註冊成立的私營公司且為有關樓宇維修及翻新項目及建築工程項目的分包服務供應商。
2. 分包商D為中達，一間在香港註冊成立的公司及由Faithful Construction Limited實益擁有60%，而Faithful Construction Limited由控股股東陳勞健先生(執行董事)、廖澍基先生(非執行董事)、簡耀強先生(執行董事)及簡文浩先生分別實益擁有約33.33%、約33.33%、約18.33%及約15.00%，故中達為本公司的關連人士。
3. 分包商G為於香港註冊成立的獨資企業，為有關樓宇維修及翻新項目及建築工程項目的分包服務供應商。

於往績記錄期，本集團的分包費分別達約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的約96.2%、95.3%及94.5%。於同期，本集團的最大分包商佔本集團的總服務成本的約26.1%、18.8%及26.3%及本集團的五名最大分包商分別佔本集團的總服務成本的約75.2%、61.8%及61.4%。

分包費指向本集團分包商直接支付或應付的成本以開展樓宇維修保養及翻新工程，包括分包商僱員薪金及透過分包商採購的材料及設備採購成本。

業 務

除上文所述本公司關連人士中達外，於往績記錄期，我們所有五名最大分包商均為獨立第三方。持有超過本公司已發行股本5%的董事或彼等之聯繫人或任何股東於最後實際可行日期於五名最大分包商中概無任何權益。

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。

分包協議的條款

我們通常與分包商訂立分包協議，其主要條款載於下文：

- 分包商與本集團於項目的權利及義務。尤其是，分包商須相應遵守總合約的相關條款及按規格施工；
- 分包費及結算條款。分包費可能指我們主合約或客戶發出的工程單中的固定金額或合約價值的百分比，除非訂單發生變動或經我們事先同意分包商執行額外工程。根據總合約的條款，我們通常於收取客戶款項後七天內向分包商付款。在若干情況下，為令分包商的現金流量寬鬆及確保項目順利運行，一旦分包商作出申請，我們向分包商預付款項，該等分包商需要資金支付工人工資及購買材料進行施工。經參考分包商作出的工程、項目的施工進度及分包商的表現後，我們按逐項工程考慮分包商的預付款申請。於服務前向分包商作出的預付款在本公司的財務報表中視作其他應收款項。於截至二零一二年、二零三年及二零一四年六月三十日止三個財政年度，本集團分別向分包商作出預付款17.4百萬港元、22.5百萬港元及14.5百萬港元。於分包商提供服務時，該等預付款將被分包商應付的其後分包費所抵銷。向分包商作出的預付款不計息；
- 分包協議的期限與我們和客戶之間的主合約期限相同。倘：(i) 分包商未能根據總合約條款開展工作；(ii) 未經我們同意，分包商分判所有工程予第三方；(iii) 分包商無合理原因而延遲開展工作；及(iv) 分包商多次違反安全及其他相關法律、法規及規則，我們可能終止分包協議；

業 務

- 分包商承諾就彼等及／或其僱員未能遵守分包協議而導致的任何損失、開支或索賠彌償本集團；
- 分包商負責根據所有相關安全、健康及環境法律、法規及規則開展工作。倘若有任何違規，相關分包商將承擔因該違規而產生的所有責任、損失、成本及開支；
- 每月與相關分包商舉行會議，審核項目進度以及解決項目實施階段所面臨的任何問題；
- 分包商或須與成發建築(作為一名授權簽署人)就項目開立一個指定銀行賬戶，以監控項目開支(包括支付分包費、使用對分包商的預付款、付款予物料供應商及支付工資等)，確保現金有序流轉及加強控制項目預算；
- 我們會保留保證金金額(如有)，以待主合約所規定之保修期屆滿；及
- 分包商於延遲完成項目時可能須支付違約賠償金額。

購買安排

我們的分包商負責購買項目所需的材料及設備。項目所需物料一般包括木製物料、瓷磚、管材、衛浴及防水設備、金屬及鋼材、百葉窗材料、水泥及混凝土材料以及油漆材料。分包商與供應商訂立供應合約以供應該等材料。應付分包商的分包費包括項目所需的材料及設備成本。分包商負責就採購的材料向供應商結清付款。由於分包商獲委派採購項目所需的材料及設備，本集團並無任何直接供應商。也就是說，我們於採購期間監督及管理分包商。我們的品質經理與分包商協調，同意項目所需物料的數量、價格、規模及種類以及獲得所需物料的產品目錄、樣品及報價。需要於採購之前向品質經理及客戶提交所述物料及樣品(倘需要)，以供批准。所有訂購的物料直接發送至相關工地，於使用之前由地盤總管及管工檢查。

在大多數情況下，我們的分包商被要求從我們認可的供應商(為獨立第三方)採購物料，以確保所使用物料的質量。該等認可供應商位於香港。項目總監在品質經

業 務

理的協助下存置認可材料供應商名冊及參考產品質量、安全標準、環境標準及交付時間後定期評估彼等的整體表現。我們透過分包商與該等材料供應商維持逾 10 年的穩定關係。因此，我們並無預見未來有任何採購材料困難。

控制分包商

我們採納以下內部控制措施，以 (i) 控制我們分包商的工作質量；(ii) 控制分包商遵守職業健康安全、環境法律法規；及 (iii) 控制及管理僱傭條例及僱員補償條例項下的風險：

對分包商工作質量及表現的控制

此外，為監控分包商的表現及確保分包商遵守主合約要求及本集團質量標準、規則及法規，本集團已妥為實施以下內部控制措施：

(a) 我們的項目管理團隊與分包商之間的管理架構

就每個項目而言，我們的項目總監、行政經理及項目／建築經理負責分配資源及控制分包商。協助項目／建築經理控制現場工作的地盤總管亦負責監督直屬勞工及分包商的表現。我們的管工協助地盤總管控制及監督現場工作及受機構所託就工人及分包商根據合約規格及我們的質量標準執行現場工作提供指導。我們的安全經理及安全主任組織所有安全培訓、提高工人及分包商的安全意識及現場合規、分包商須指派負責人員於項目期間監控其工作質量及安全。

(b) 防止未授權多層分包

我們的政策禁止分包商在沒有我們的同意下進一步向第三方分包整項工程，因為此舉將不利於我們對分包商人手及工程質量的控制。倘分包商違反該禁令，我們有權終止該分包協議及相關分包商須向我們賠償因違反產生的損失及損害。

(c) 不斷監督及視察

我們的品質經理、管工及安全監督對分包商及其僱員的工作表現進行日常監督及地盤總管不定期隨機或突擊視察。此外，我們的地盤總管在管工的協助下收集資料每兩星期匯報分包商工作進度供項目／建築經理審查，由其決定是

業 務

否需要任何跟進行動。

(d) 對項目開支及付款的控制

根據分包協議的條款，我們要求分包商連同成發建築（作為一名授權簽署人）就項目開立一個指定銀行賬戶，以於項目進行期間監督項目開支（包括支付分包費、原材料供應商及下游分包商款項及支付予分包商僱員的工資等），確保現金有序流轉及嚴格控制項目預算。特別是為確保分包商無理拖延向其僱員及下游分包商支付款項，我們向分包商支付任何款項時須獲其提供證明，由其下游分包商背書證明對下游分包商的未付款項已支付及分包商僱員工資已支付。

(e) 每月檢討分包商的工作進度

項目／建築經理或品質經理每月舉行及主持由分包商管理層及工地代表參加的檢討會議。於檢討會議期間，我們檢討上個月的工作進程、商討工地安全及環境合規事宜、客戶投訴及反饋。我們亦商討有關不符標準的工程、瑕疵及於項目期間分包商工作表現的瑕疵或其他錯誤事宜，讓項目／建築經理進行調查及採取適當糾正行動及實行措施防止類似事件再次發生。我們的項目／建築經理亦檢討不符標準及投訴的原因，辨別責任方或分包商及向其提供相應指示以糾正及補救瑕疵及不符標準工程。地盤總管將採取適當行動、強制及監督相應分包商進行糾正工作以符合標準。於補救及糾正工作完成後，項目／建築經理向其客戶或代表匯報供檢查並與客戶確認各自工作的滿意度。

(f) 分包商就不符合標準工作表現的補償

於若干情況下，當分包商未能糾正工作以達到合約的規定標準，我們的客戶或會自客戶保留的保證金中向本集團支付的款項中扣除。於此情況下，相關分包商將對產生的任何損失及費用承擔補償責任及該款項淨自我們向分包商支付的款項中相應扣除。於往績記錄期，我們並無收到客戶有關分包商不滿意工作表現的索償。

業 務

(g) 分包商的表現評估

我們對分包商的質量進行年度評估。我們的行政總監、項目總監及安全總監根據其於過往項目的表現經參考表現指標（如專業技術、財務背景、管理架構、安全記錄、健康、安全及環保法律及法規以及聲譽）評估分包商質素。我們將經常不符合我們標準的該等分包商自我們認可名單上除名。就政府項目而言，我們按季度對分包商的表現質量進行評估且須向房屋委員會提交季度報告。

對分包商遵守職業健康、安全、環境法規的控制

我們以下列措施監察分包商遵守職業健康、安全、環境法規，並乃由我們的安全委員會（執行董事兼安全總監廖永樂先生為主席）監管。有關安全委員會的詳情，請參閱下文本節「職業健康及安全」一段。

(a) 項目工程開始前的簡報會

於項目實施階段前我們的安全主任與分包商代表及彼等的工人舉行多次簡報會。簡報會內容包括安全政策、質量政策、項目質量規劃及環境管理規劃等議題。該等簡報會的目的為向分包商強調相關政策、計劃、目標及指引，向其提供詳盡及清晰的資料及使其意識到嚴格符合及遵守健康、安全及環境法律及法規的重要性。

(b) 安全檢查及安全評估

我們的安全監督每天對分包商遵守安全及環保措施、進度及對公眾的潛在風險進行檢查。安全監督也會進行不定期安全檢查。倘分包商不遵守我們的安全指引，我們將向相關僱員及有關分包商發警告函。倘發現重大安全隱患，相關項目團隊可向相關僱員及分包商發出暫停工程通知，直至隱患得到糾正並令項目／建築經理及安全主任滿意。於嚴重情況下，倘分包商屢次不遵守安全及其他相關法律以及我們的安全指引，我們或會終止相關分包協議，在此種情況

業 務

下，分包商有責任向我們賠償該違反導致的任何損失及損害。我們的安全主任按季度對分包商這邊的工人遵守安全規定進行表揚，以監控彼等遵守職業安全健康的表現。

(c) 分包商違反安全法規的賠償

任何因分包商僱員違反適用法律及有關安全、健康及環境的法規而觸犯刑責，我們有權根據分包協議的條款就該等檢控或定罪產生的任何損失、訟費及開支向本集團的分包商索賠。

(d) 持續提供安全培訓

為進一步促進安全文化及確保分包商遵守相關安全規則，我們的安全委員會向分包商僱員就其安全及環保意識提供培訓課程，並協助其糾正於建築工地禁止的不當或危險行為。我們亦為僱員就建築業的最新安全法律、法規及規則提供內部安全培訓及／或外部安全培訓。有關我們向本集團僱員及分包商僱員提供培訓的詳情，請參閱本節「職業健康及安全－安全培訓及提升」一段。一份安全手冊已置於工地，在所有分包商及其僱員可看到的顯眼位置展示。我們認為該方法能有效控制分包商僱員工作的不當行為及提高其安全意識。

我們作為主承建商對於僱傭條例及僱員補償條例下風險的控制

僱傭條例

根據僱傭條例第43C條，就分包商的僱員因拖欠工資而提起的任何訴訟而言，本集團作為總承建商有責任代表直接僱主清償所拖欠的工資，故即使其本身並無過失亦通常被列為被告之列。根據僱傭條例第43F條，支付該等工資之款項可向分包商追討。為監督我們的分包商遵守僱傭條例及避免彼等不支付僱員工資，我們採取以下措施對工資的支付進行監察：

- (a) 我們的項目／建築經理及地盤總管負責處理所有工人就拖欠工資索賠的投訴。我們採取積極方法，於早期已能發現潛在工資索賠。我們通常於建築工地顯眼的地點放置查詢或投訴熱線，因此工資糾紛可在進入法院程序前已獲解決。

業 務

- (b) 為避免分包商與我們在向分包商僱員支付工資問題上產生糾紛，我們通過於工地安裝電子系統或管工監督的記錄冊存置所有地盤工人(包括分包商僱員)每天的出勤記錄。
- (c) 於我們在付款日向分包商支付款項後，我們要求分包商的付款意見或確認書，證明彼等按時支付其員工。在個別情況下，我們或會要求分包商在我們的地盤總管出席作為見證人的情況下向其僱員支付工資，確保其按時向僱員付款。此外，根據分包協議的條款，我們保留代表分包商向分包商僱員支付工資的權利，於此情況下，我們有權自應付該分包商分包費中扣除該等已支付款項。

僱員補償條例

根據僱員賠償條例第24條，當分包商的僱員於工作中受傷，總承建商須對受傷僱員根據僱員賠償條例索取的任何賠償負責。主承建商可自分包商收取分包商須支付的任何款項。因此，就任何有關我們分包商僱員的個人傷害所採取的行動，本集團作為主承建商將不可避免成為被告人之一，此乃由於根據僱員補償條例第24條，我們有責任清付索取的賠償，即使本集團並無任何過錯。根據僱員補償條例第24條該款項可向我們的分包商收回。由於本集團已投購僱員補償保單，因此該款項最終可自保險公司收回。倘保險公司拒絕承擔該責任，我們的分包商須根據分包協議就該責任賠償我們。

根據安全政策，我們的分包商因於分包商僱員或任何第三方因執行工作而發生的任何事故及時通知我們的安全主任。受傷人員詳情須於事故發生三天內提交予我們的工地辦事處為根據僱員補償條例的任何潛在索賠作適當的記錄。分包商須確保任何索償符合僱員補償條例及我們保單的相關條款。有關我們事故呈報政策的詳情，請參閱「職業健康及安全—安全檢查、風險評估及呈報事故」一段。

鑒於目前採取的上述措施，董事認為及保薦人同意我們有充足及有效措施控制分包商的工作質量，控制分包商遵守職業健康安全、環境法律及法規，及控制及管理僱傭條例及僱員補償條例下的風險。

業 務

獎項及認證

作為對本集團傑出表現及優秀工程質量的認同，本集團榮獲不同的政府部門及專業認證機構頒發下列獎項或認證：

授予年份	詳情	頒獎組織／機構
------	----	---------

符合ISO/OHSAS規定之認證

二零零八年 ^(附註1、4)	符合OHSAS 18001:2007職業安全健康管理體系認證(適用於樓宇及周邊設施的維修、保養和改善工程、樓宇建築工程及根據拆遷設計拆除樓宇)	香港品質保證局
--------------------------	---	---------

二零零七年 ^(附註2、4)	符合ISO 14001:2004環境管理體系標準的要求(適用於樓宇和周邊設施的設計、保養、維修和改善工程、樓宇建築工程及根據拆遷設計拆除樓宇)	香港品質保證局
--------------------------	---	---------

一九九三年 ^(附註3、4)	符合ISO 9001:2004環境管理體系標準的要求(適用於樓宇和周邊設施的設計、保養、維修和改善工程、樓宇建築工程及根據拆遷設計拆除樓宇)	香港品質保證局
--------------------------	--	---------

授予年份	詳情	頒獎組織／機構
------	----	---------

認可本集團的優質服務

二零一三年	優質公共房屋建造及保養維修大獎 二零一三年一分區定期合約類型： 傑出承建商獎－銀獎	房屋委員會
-------	---	-------

二零一二年	優質公共房屋建造及保養維修大獎 二零一二年－傑出維修及改善項目－銀獎	房屋委員會
-------	---------------------------------------	-------

業 務

授予年份	詳情	頒獎組織／機構
二零一一年	優質公共房屋建造及保養維修大獎 二零一一年－分區定期合約類型： 傑出承建商獎－銀獎	房屋委員會
二零一零年	優質公共房屋建造及保養維修大獎 二零一零年－分區定期合約類型： 傑出承建商獎－銅獎	房屋委員會
二零零九年	優質公共房屋建造及保養維修大獎 二零零九年－分區定期合約類型： 傑出承建商獎－銀獎	房屋委員會
二零零八年	優質公共房屋建造及保養維修大獎 二零零八年－分區定期合約類型： 傑出承建商獎－金獎	房屋委員會
二零零七年	優質公共房屋建造及保養維修大獎 二零零七年－分區定期合約類型： 傑出承建商獎－銀獎	房屋委員會
二零零五年	優質公共房屋建造及保養維修大獎 二零零五年－分區定期合約類型： 傑出承建商獎－銀獎	房屋委員會
二零零四年	優質公共房屋建造及保養維修大獎 二零零四年－分區定期合約類型： 傑出承建商獎－金獎	房屋委員會
二零零三年	優質公共房屋建造及保養維修大獎 二零零三年－分區定期合約類型： 傑出承建商獎－金獎	房屋委員會
二零零二年	屋邨保養維修卓越服務大獎二零零 二年－分區定期合約類型：傑出承 建商獎－銀獎	房屋委員會

業 務

授予年份	詳情	頒獎組織／機構
認可本集團的安全措施		
二零一一年至二零一二年	建造業安全獎勵計劃二零一一／二零一二年裝修及維修工程(屯門區)－銀獎	勞工處
二零零七年至二零零八年	建造業安全獎勵計劃二零零七／二零零八年裝修及維修工程(沙田區)－銅獎	勞工處
一九九七年	地盤安全運動一九九七年最佳保養工程承建商	房屋委員會
一九九七年	地盤安全運動一九九七年最佳保養工程地盤：福來邨保養維修及改善項目 (Enhanced CARE)－銅獎	房屋委員會

附註：

1. 成發建築於二零零八年首次獲OHSAS 18001合規認證，每三年續新一次。現時證書將於二零一四年十一月二十六日到期。我們的董事並無發現任何法律阻碍或阻止認證續新的因素。
2. 成發建築於二零零七年首次獲ISO 14001合規認證，每三年續新一次。現時證書將於二零一六年八月二十八日到期。
3. 成發建築於一九九三年首次獲ISO 9000合規認證，每三年續新一次。現時證書將於二零一五年六月九日到期。
4. 認證機構每三年進行外部審核以評估相關管理系統是否符合標準。該外部審核通常於相關ISO證書到期前進行。於滿意相關管理系統時將會發出新的證書。

業 務

品質保證

為維持向我們客戶持續提供高質素服務，我們已設立質量管理體系，該體系獲認證為分別符合ISO 9001:2008及ISO 14001:2004的規定。本集團的主要目標為(i)通過提供符合合約及法定規定的高質素服務滿足我們客戶的需求；及(ii)不斷提高質量、安全及客戶服務。從投標到合約後期階段，我們清晰界定目標及方向、按有計劃、有系統、有效率、安全及節省成本的方式使用資源。我們的僱員及分包商必須遵守我們的質量保證要求。通過持續評估及審閱各部門的管理職能，我們認為我們的質量管理體系已提升管理及運營質量及董事、高級管理層及工地僱員的能力。我們的質量保證體系由行政總監在品質部門的協助下進行監督。

我們的品質保證團隊包括四名品質經理，在陳勞健先生、簡耀強先生及廖永榮先生(均為執行董事，分別擔任本集團行政總監、項目總監及安全經理)監督下，品質經理負責日常質量保證。有關行政總監、項目總監及建築經理的資格及經驗，請參閱本[編纂]「董事、高級管理層及僱員」一節。

我們的質量保證措施概述如下：

(a) 質量控制計劃

於開始各項目前，我們的品質經理就各項目制定質量控制計劃於提交給客戶前供我們的行政總監、項目總監及項目／建築經理審批。該質量控制計劃載列客戶的要求及經參考表現指標(如跟進客戶物料的規格及工藝、工程進度、客戶指示的回應、客戶服務、工地安全、工地整潔、危害及環境管理)制定我們的質量標準。於項目執行初期，我們的項目／建築經理與我們的地盤總管、管工、分包商召開會議討論項目期間的質量控制計劃的執行要求、說明訂購物料、施工及檢查的質量控制及保證責任，以確保其瞭解質量標準及規定要求。

(b) 持續監察及檢查

我們密切監察採購物料的質量及分包商工作質量標準。於下訂單前，我們的品質經理與分包商協定項目所需材料的數量、尺寸及種類，確保材料符合客戶要求。於採購前，建議物料及樣品(如有需要)須提交予品質經理及客戶批

業 務

准。所有訂購的材料直接發送至相關工地，於使用前由地盤總管及管工檢查。此外，我們密切監督分包商及監察其工作質量標準及表現以確保分包商符合主合約下的合約標準及質量標準。我們的品質經理、管工及安全監督每天對分包商及其僱員的表現進行檢查並不定期進行抽查。項目／建築經理與品質經理每月與分包商開會檢討工作進度及確保項目按計劃進行。有關對分包商的控制措施，請參閱本節「分包安排－對分包商的控制」一段。於客戶檢查前，我們的地盤總管對所有已完成工作進行檢查以確保完成的工作符合合約所載的規格及質量標準。

(c) 客戶服務

為提升服務質量，在執行項目過程中，我們向客戶提供客戶服務以處理及解決投訴及不合規事項並考慮採取預防措施防止未來再次發生類似事故。在處理客戶投訴及反饋時，客戶服務部遵循「4R」程序（即及時接收投訴、記錄投訴、反饋投訴及審查投訴）。我們設有投訴熱線電話，由公關代表於整個項目期間週一至週六（公眾假期除外）上午九時正至下午六時正處理及接收於項目期間可能產生的公眾投訴。公眾亦可以郵件、投訴卡或書面投訴表提交投訴。我們盡力於24小時內回覆投訴，如事態緊急，則在1小時內給予回覆。該等投訴及查詢向項目／建築經理匯報，由彼等與安全主任協調採取合適補救及預防措施。此外，我們定期進行客戶調查以收集各項目中我們的服務表現所達致之客戶反饋。此外，作為客戶服務之一部分，員工與分包商須參與服務態度培訓，培訓有關現場對客戶及第三方之個人行為、工作態度、紀律及禮儀。

(d) 職業健康、安全及環境保護管理

作為質量保證之一部分，我們致力於提供安全及環保的工作環境。我們開發一項安全管理制度以保證本集團遵守相關安全規定及準則。我們採納環保管

業 務

理計劃以保證環保之適當管理及於項目進程中遵守環保法律及法規。詳情請參閱本節「職業健康及安全」及「環境保護」各段。

(e) 管理層檢討

我們認為，為改善質量管理必須不斷進行考核及評估。為此，我們每年舉行管理層檢討會議，本公司核心管理隊伍包括行政總監、項目總監、安全總監、品質經理、項目／建築經理、工料測量經理、公關經理及建築工程師均出席會議以評估本公司質量、環保、職業健康政策及目標、本公司管理營運效益之充分性及有效性，經參考內部及獨立管理層系統審核報告、安全審核報告、不合規事項、糾正及預防措施報告、客戶及其他外界之投訴及反饋報告、遵守有關職業、健康、安全及環保法定要求報告以及分包商與供應商表現之報告。管理層檢討會議亦將討論及推動改進措施以保證符合質量政策目標。

房屋委員會為表彰本公司質量服務，已頒發若干獎項予本公司。詳情載於上節「獎項及認證」一段。

於往績記錄期至最後實際可行日期，概無任何重大工程交付延誤及並無客戶就本公司工程質量作出重大投訴。本公司往績記錄良好歸功於我們的優質服務及質量管理體系下之有效質量保證措施。

職業健康及安全

我們已採取一項職業衛生與安全體系，由安全部門管理以讓本公司僱員及分包商僱員受益。我們致力於提供安全衛生的工作環境。避免普羅大眾處於危害中亦為我們所關注。本公司體系遵循國際標準並分別自二零零八年獲得 OSHAS 18001 及自二零零七年獲得 ISO 14001 認證。我們採取下列措施以確保工作場所安全：

安全委員會

本公司安全委員會在企業層面成立並由執行董事兼領導，於最後實際可行日期，安全委員會由兩名安全經理、七名安全主任及八名安全監督組成，該等僱員均為全職僱員。大部分為根據工廠及工業經營條例(安全主任及安全監督)規例之註冊安全主任或獲頒職業健康及安全科目文憑。安全總監廖永榮先生之資格及經驗詳情，請參閱[編纂]「董事、高級管理層及僱員」一節。安全委員會會議每月舉行，以

業 務

就本公司安全部門制定策略指引，從而(i)管理與營運有關之職業健康及安全措施；及(ii)監察本公司安全管理的實施。除本公司安全委員會外，我們亦設立安全小組委員會，其由本公司各項目地盤總管、質量經理、管工、安全主任、安全監督及分包商的授權代表組成。每月舉行地盤安全會議。安全小組委員會之角色在於監察工地安全管理的實施，分包商代表亦按項目參與。

安全檢查、風險評估及呈報事故

開始各項目前，安全主任準備安全計劃以在提交予客戶前供本公司安全總監及項目總監批准。本公司項目之日常運作而言，安全監督每日進行安全檢查以監控地盤安全。項目執行團隊與安全主任、安全監督、地盤總管及管工每週進行檢查且編製週報以評估工地上的工作符合安全規定之程度，核查安全措施之充分程度及立即採取措施補救或不安全條件及操作。本公司安全主任每季度亦進行安全風險評估(構成安全管理及事故預防之一部分)。風險評估之目的在於監控工地員工遵守職業健康安全，識別工地上的工作可能引起的重大風險。本公司安全主任獲知計劃工程項目及實際工程進展以便進行風險評估並對地盤總管提示採取預防控制措施以遠離風險的建議。作常規檢查時，安全監督使用工地安全檢查清單記錄安全情況。安全檢查調查結果報告於檢查完成後盡速完成。該報告分發予安全總監、安全主任及項目經理，副本提供予客戶。所有清單及檢查報告遵守所有法定安全規定且應載有跟進程序以確保發現的任何偏差得以快速修復並向安全委員會匯報。此外，就房屋委員會合約而言，根據合約規模，房屋委員會每三個月對項目進行安全審計或審查，以確保我們於項目實施期間遵守房屋委員會規定的安全要求。

我們採納下列程序記錄、處理及呈報事故：

- 就引致喪失工作能力三日以上的意外而言，已填妥的法定表格二(香港法例第282章《僱員補償條例》的規定表格)的複印本連同意外詳情、相關工人的薪酬及受保的保險等補充資料(「表格二」)，將會依照《僱員補償條例》第15

業 務

條於14日內呈交勞工處。就引致喪失工作能力少於三日的輕微意外而言，我們將會採用表格二B(《僱員補償條例》的規定表格)於14日內呈報勞工處。

- 倘在香港發生危險事故(定義見香港法例第509章《職業安全及健康條例》)或釀成致命意外，我們將於24小時內知會勞工處並呈交勞工處的標準「呈報危險事故表格」。我們安全主任亦會於相同時限內完成意外／事故的調查。在七日內，我們將就傷害案件向勞工處呈交表格二。我們的安全主任將於七日內完成詳細調查。

安全培訓及推廣

向所有人員(包括分包商之僱員)提供之充分安全培訓在有效預防事故方面發揮至關重大作用。於各項目開始前，我們的安全主任根據所有相關工地安全規例於彼等首次進入工地時向所有工地的員工提供入職安全訓練及安全工具箱指導。此外，我們的安全經理亦準備培訓計劃以確定培訓需求，並按季度提供培訓計劃，要求工地上的人員每週參加有關安全規則及規例的安全培訓。倘發生意外事故，安全培訓可能不定期舉行，以就防止未來發生類似意外事故提供特定培訓。該等培訓專注於不同貿易及活動以及提高職業安全健康意識，亦強調高危活動的控制措施。本公司安全培訓主題主要包括以下方面：

- 安全操作及維修廠房、機械及設備；
- 提供、使用及保養個人保護設備；
- 於高空作業時的安全程序；
- 提供、使用及維持安全通道；
- 防火措施；
- 安全處理及搬運物料；
- 化學過程的安全程序及處理、運輸及儲藏化學品之安全程序；
- 突發事故安全程序；及
- 有關報告危害、事故、事故及疾病的職責及程序。良好工作場所整理。

業 務

所有培訓記錄及出席情況均有妥善文件記錄，以提交予客戶作為我們質量保證的一部分。

我們認為向所有員工提供充足的安全資料宣傳對有效預防事故至關重要。採納各種措施，如海報宣傳及向工地員工派發安全資料宣傳單及指引，以及加強彼等的安全意識並發展工地的安全文化。於辦公室、工場、福利設施及建築地盤的策略位置張貼所有相關警告訊號、緊急及搶救程序、通知及標語。在每個工地辦公室，均備有以中英文列印的相關職業安全及環境法例及有關指引。為進一步提倡安全文化，我們實施獎勵計劃，頒授「本月最佳員工獎」，以對遵守職業安全健康進行表彰。

香港品質保證局的定期監督審查及內部安全審查

我們經香港品質保證局認證，符合OHSAS 18001:2007(職業健康及安全管理體系)標準。根據香港品質保證局的規定，相關認證倘一直符合香港品質保證局的有關規定，則可每三年更新一次。對有關認證的監督審查將每年進行至少一次。香港品質保證局通常會每六個月審核管理體系。收到香港品質保證局的報告後，或假若安全委員會的評估有任何更新，我們會通知僱員，尤其是負責在工地檢查僱員新安全規範是否妥當執行的地盤總管及管工。倘審查過程中發現任何不合規事項，本集團須在香港品質保證局審查員與本集團所協定的時間內採取糾正及預防措施。董事確認，香港品質保證局已發現與工作場所安全有關的重大缺陷且安全管理系統持續符合OHSAS 18001的審查報告中的認證規定。

除香港品質保證局進行的外部審查外，我們亦聘用一名獨立職業健康及安全審查員(「內部職業健康及安全審查員」)(為註冊安全審查員)，以根據工廠及工業經營條例(安全管理)規例的規定就本集團安全管理系統每半年進行內部審查。於內部安全審查過程中，內部職業健康及安全審查員(i)對經選定工地進行實地檢查，核實本集團成立的的安全管理制度是否根據工廠及工業經營條例(安全管理)規例及勞工處頒佈的安全管理經營守則獲發展、監控、組織及實施及是否遵守法定安全規例；(ii)對選定項目中的選定人員進行訪談；(iii)取得審閱文件以評估本集團安全管理制度的充足性及有效性；及(iv)對我們的安全管理制度提出建議改善的地方及推薦意見。於完成安全審查後，內部審查報告將提交予安全委員會以供審查及隨後提交予勞工處及

業 務

我們的客戶。董事確認，內部職業健康及安全審查員並無發現有關工作場所的任何重大缺陷且我們的的安全管理制度在所有方面一直持續符合工廠及工業經營條例下的安全規例。

我們的安全政策獲得當局肯定，我們已取得房屋委員會及勞工處頒發的多個獎項。有關更多詳情，請參閱本節「獎項及認證」一段。

環保

我們致力於推進環保，履行企業社會責任。我們非常清楚滿足客戶、有效經營業務的同時保護環境的必要性。就此，我們採納環境管理計劃確保妥善管理環保及法定合規作為我們實施項目的一部分。我們亦根據客戶要求及行政總監和項目經理設立的環境管理計劃及目標，就不同項目修訂環境管理計劃以符合特定需求及合約規格。我們的環境管理系統自二零零七年起符合 ISO 14001: 2004 體系認證。就項目的日常營運而言，我們的安全委員會負責根據各個項目的環境管理計劃監察環境合規事宜。我們的項目經理及地盤總管與安全主任及安全監督合作，共同監察及評估工地進行的工程符合環境規則及法規的程度，審查工地環保措施是否充足及是否採取即時措施補救可能對環境造成損害及對公眾造成損失的任何缺陷或狀況。我們亦收集客戶的反饋意見，修訂及改善我們的環境管理實踐工作，從而提高我們的服務質量。

具體而言，我們採納以下措施確保在實施項目過程中妥善管理環保及遵守環境法例及法規：

廢物處置

我們已根據環境管理計劃的合約規格及標準為單個項目制定廢物處置計劃。就各個項目而言，根據廢物處置條例及其附屬規例，我們申請處置建築廢物及物料的付款賬戶。倘必要，我們就產生化學廢物（如多餘油漆物料、柴油廠房用的潤滑油等）的項目向環境保護署申請註冊為化學廢物生產商。於處理廢物前，我們操作本身的分類設施，將惰性建築廢物與揮發性危險化學廢物分開。有關分類設施亦促進循環再用、回收利用或退還以降低須處置的廢物量。其後，建築廢物在處置前儲存於臨時傾倒區域。為確保妥善處置建築廢物，我們遵守環境保護署推行的「運載記錄制

業 務

度」，該制度乃為用卡車有序處理建築廢物至處置設施而制訂的記錄系統。我們的地盤總管及管工在環境保護署的監督下監察我們的廢物處理計劃，確保建築廢物妥善分類並傾倒至許可公眾填堆區。

空氣污染管制

為遵守環境法例及確保工人的健康，我們採納管制措施監察粉塵密度及泥頭處理。我們在工地入口處放置粉塵監控設備或開窗計量可吸入懸浮粒子，以監察區內粉塵排放水平。當我們給外牆噴漆時，採用真空吸塵器、塑料管、塑料蓋、海綿及噴水瓶等簡單物料製造的粉塵抽離設備有助於減少粉塵排放。有關粉塵抽離設備可用於平滑及不規則表面，在降低空氣污染方面，既經濟又有效。

噪音管制

我們在工地周邊使用噪音計監察噪音量。設立特別噪音吸收隔離器，將噪音控制在合理水平。此外，我們的政策為使用消音建築設備或在機動設備上安裝有效的降低噪音設施及妥善保養設備，以降低疏鬆配件或部件故障產生的噪音。

水污染管制

我們營運廢水處理系統，採納逕流調節、沉澱、沉積及最終過濾的程序處理建築廢水，在再用或排放前達至可接納水平。我們使用隔油器將油及油脂與工程產生的廢水分開。經過處理的水將通過廢水處理系統作進一步過濾。此系統不僅符合廢水處理的法律規定，亦使經過處理的水再用於消除粉塵。

於往績記錄期，遵守香港適用環境法律及法規的年度成本分別約為322,000港元、280,000港元及355,000港元，主要由於政府就廢物處理而徵收的費用。我們估計，有關合規成本日後將不重大。於往績記錄期及於最後實際可行日期，董事確認，我們在所有重大方面均遵守適當環境法律、規則及法規。

業 務

保險

根據香港建築業的慣例，工程項目主承建商根據適用法律及法規投購僱員補償保險及第三方責任險並持續投保。保單的保障範圍一般包括整個合約期，包括項目竣工後的保修期。有關保險的相關法定要求，請參閱本[編纂]「法律及法規」一節。

董事確認，於往績記錄期及直至最後實際可行日期，本集團已按適用法律法規及合約內保險規定就項目投購有關僱員補償保險及承建商全險（涵蓋保障項目工程產生的財物損毀及第三方責任險）並持續投保。董事確認，本集團的投保範圍符合香港行業標準。本集團投購僱員補償之保險政策亦涵蓋本集團分包商在工作地盤的僱員。在某些情況下，分包商須逐項承擔保險費，保險費受本集團與分包商的磋商所規限，在該情況下保險費從須付予分包商的分包費中扣減。

儘管我們的保單並無涵蓋因分包商的不合規表現導致的任何損失及索償，我們可向分包商申索因其根據分包協議作出的不合規表現致使的損失。基於上文及僅我們認可分包商名冊上的該等分包商牽涉其中，董事認為，因分包商的工程不合規表現或導致的延遲而造成的損失或索償的風險為低。

於往績記錄期，項目的總保費由我們承擔，分別約為2.9百萬港元、5.4百萬港元及4.9百萬港元。董事確認，本集團已就業務營運而投購的保險保障屬充足。

競爭

根據 Ipsos 報告，「屋宇裝備安裝工程及維修保養工作」類別下的樓宇維修保養及翻新合約服務行業為香港五大工程服務行業之一，其中包括樓宇建設、土木工程、拆卸及地盤預備工程及樓宇裝修及其他專業建築活動)。且其在本本地樓宇及建築行業起著重要作用，乃其能夠延長壽命及維修保養或提升大型建築物的價值。維修保養及翻新工程的需求通常源自建築物的擁有人，包括(i)公營／政府機構，例如房屋委員會，及(ii)私營／非政府組織，即屋苑業主立案法團。就政府授出的服務合約而

業 務

言，分區定期合約指公營部門的主要樓宇維修保養合約及由房屋委員會不時授出。僅名列於房屋委員會承建商名冊樓宇(維修保養)M2組類別的樓宇維修保養承建商，符合資格就分區定期合約投標。

香港的樓宇維修保養及翻新合約服務行業極為分散。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。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。

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。

根據Ipsos報告，專業知識及資格、營運經營及提供樓宇維修保養及翻新服務所需的資本為新進入樓宇維修保養及翻新合約服務供應商帶來主要進入壁壘。有關詳情請參閱本[編纂]「行業概覽－競爭格局－進入壁壘」一節。

有關香港樓宇維修保養及翻新合約服務行業競爭格局的進一步詳情，亦請參閱本[編纂]「行業概覽－競爭格局」一節。

物業權益

本集團於香港的總辦事處及主要營業地點位於香港九龍長沙灣大南西街1008號華匯廣場23樓，建築面積為2,750平方呎。於二零一四年五月二十八日，成發建築與億冠(由我們的各位控股股東陳勞健先生、簡文浩先生、簡耀強先生、簡耀國先生、黎鈞衍先生、廖澍基先生、廖永樂先生及邱錫蕃先生分別實益擁有約5.04%、約6.42%、約11.16%、約11.16%、約14.52%、約40.31%、約5.58%及約5.80%的公司及因此為本公司的關連人士)訂立買賣協議，據此成發建築同意出售及億冠同意

業 務

購買辦公室物業，現金代價為23,200,000港元（經參考辦公室物業的市場價值（基於二零一四年五月三十日獨立估值師進行的估值報告）後釐定）。於出售事項日期（即二零一四年六月三十日），辦公室物業的賬面值達約9,110,000港元及截至二零一四年六月三十日止年度我們錄得收益約14.1百萬港元。於二零一四年六月二十七日，成發建築與億冠訂立租賃協議，據此，本集團以租金每月75,000港元從億冠回租該物業，期限自二零一四年七月一日至二零一六年六月三十日，乃根據本集團委任的一名獨立估值師的意見，經本公司與億冠公平磋商後參考辦公室物業附近類似辦公室物業的現行市場租金釐定。董事會認為，租賃協議乃於本集團日常及一般業務過程中訂立，且上述租金乃按正常商業條款達致，屬公平合理，且符合本公司及獨立股東的整體利益。於上市後，租賃協議下的安排將構成獲豁免持續關連交易。有關進一步詳情，請參閱本[編纂]「持續關連交易」一節。

本公司認為，出售事項為變現辦公室物業價值的良機，從而通過為本集團的業務營運提供額外財務資源，進一步鞏固本公司的財務狀況。為確保持續營運而並無任何過度中斷，根據租賃協議，億冠已向成發建築承諾，其將不會採取任何措施要求本公司於租賃協議期間從辦公室物業搬遷，除非法律或法規有所規定、法院法令或任何政府或監管機關的指示或發生在億冠控制之外的任何其他事故。在億冠違反承諾下，除非該違反由於任何法律或監管規定或根據法院法令或任何政府或監管機關的指示或在億冠控制之外的任何因素導致的其他情況，否則本公司控股股東同意彌償本集團因億冠違反租賃協議下的承諾而導致的任何損失、損害及開支。董事認為，即使租賃協議因任何原因而終止，本集團將能夠物色毗鄰辦公室物業的合適位置且按與租賃協議類似的條款以市場租金訂立租賃協議。董事認為，本集團將可在未產生大額搬遷費（估計不超過100,000港元）下搬遷總辦事處，且任何該搬遷將不會對我們的樓宇維修保養及翻新營運（主要在工地進行）產生影響。



除辦公室物業外，成發建築擁有作租賃之用的位於香港九龍青山公路696號時采中心2樓1室，總建築面積為1,500平方呎。該投資物業曾用作租賃。於二零一二年五月三十一日，該投資物業按現金代價9.2百萬港元出售予一名獨立第三方。本集團於截至二零一二年六月三十日止年度錄得出售所得款項的其他收入約5.3百萬港元，令我們變現投資物業的價值及進一步鞏固本集團的財務狀況。

業 務

此外，就維修保養期合約及翻修項目而言，我們對項目實施團隊將佔用毗鄰客戶指定作工地辦公室用途及按項目儲存材料及設備的工程工地的區域，期限自合約開始日期起至完成合約日期成為無條件之日期。截至二零一四年六月三十日止三個財政年度，有關工地辦公室及儲存區域的租金開支分別約為92,000港元、189,000港元及310,000港元。

除上文所披露外，本集團並無任何物業權益。

知識產權

截至最後實際可行日期，我們已在香港註冊我們的商標「」及「」。我們認為，我們的商標對業務而言至關重要，乃由於業務促使形成企業形象及品牌知名度。我們亦已註冊多個域名。有關進一步詳情，亦請參閱本[編纂]附錄四「法定及一般資料—B.有關本公司業務的其他資料—2.本集團知識產權」一節。

截至最後實際可行日期，據我們所知，(i)我們並無發生與第三方的任何知識產權有關的爭議或侵權行為；及(ii)我們或我們的附屬公司亦無面對有關第三方任何知識產權重大侵權的任何爭議或未決或面臨的索償。

業 務

僱員、管理層及員工培訓

於二零一二年、二零一三年及二零一四年六月三十日以及最後實際可行日期，我們的僱員人數合共分別約為113名、117名、116名及122名。所有僱員均位於香港。

下表載列二零一二年、二零一三年及二零一四年六月三十日我們按職能劃分的全職僱員人數概約明細：

職能	於六月三十日			最後實際 可行日期
	二零一二年	二零一三年	二零一四年	
集團管理	8	8	9	9
會計及財務	2	2	3	4
項目管理及開發	61	62	56	61
安全及環境監察	16	15	16	17
質量保證	5	4	4	4
公共關係及客戶服務	15	20	21	20
人力資源	–	1	2	2
行政	6	5	5	5
總計：	<u>113</u>	<u>117</u>	<u>116</u>	<u>122</u>

我們主要透過於網站[編纂]廣告及勞工處參考僱員的經驗、資格及我們營運所需的專業知識等因素後招聘僱員。彼等於委聘初期通常有3個月的試用期。我們致力建立良好的勞資關係，人力資源部門會及時處理及解決僱員投訴和問題。於往績記錄期，我們招聘人員並無重大困難。

董事確認，除本節「訴訟及潛在索償」一段所披露者外，於往績記錄期及直至最後實際可行日期，我們並無與僱員發生任何重大糾紛，且與僱員保持整體良好工作關係；及我們在項目的人員方面並無遭遇任何重大勞工短缺。

我們有責任檢查面試工人提交的身份證明文件，嚴禁聘用非法工人於辦公室或地盤工作。倘遇到身份可疑的面試工人，我們將向警方匯報。於往績記錄期，我們概無發現非法工人。我們亦要求分包承建商檢查其工人的身份證明文件，確保不會聘用非法工人於其負責的地盤工作。

業 務

我們的職員相關成本包括薪金、工資及其他職員福利、退休計劃供款、職員長期服務金與未享用的有薪假期。截至二零一四年六月三十日止三個財政年度各年，我們的直接工資經扣除行政開支後分別約為7.0百萬港元、6.7百萬港元及7.0百萬港元。我們通常須在投標過程中盡早考慮勞工成本（包括分包商的勞工成本）的可能變動，而非臨時調整收費。董事確認，我們僱員的工資及分包商僱員的工資均高於法定最低工資。

本集團於香港為所有合資格員工經營強積金計劃。該等計劃的資產乃獨立於本集團的其他資產，由受託人控制的基金持有。本集團每月向強積金計劃貢獻薪酬成本的5%，與員工所貢獻相當且受限於每名員工上限1,000港元（二零一二年六月之前）、1,250港元（二零一二年六月至二零一四年五月）及其後1,500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年度，於合併損益表及其他全面收益表確認的總開支分別達約0.9百萬港元、0.9百萬港元及1.1百萬港元，表示本集團向該計劃應支付的供款乃按該計劃規則規定的比率。

根據僱傭條例，本集團就可能未來長期服務付款予員工作出撥備。根據僱傭條例，長期服務付款乃與本集團為員工向強積金計劃作出的供款所得應計溢利所抵銷且受限於每名員工390,000港元。有關撥備指管理層於報告期末對本公司負債的最佳估計。請參閱本[編纂]附錄一會計師報告附註27。

職員培訓

為確保職員接受適當培訓，為客戶提供一貫的優質服務，以及保障職員工作場所的安全，我們提供入職培訓並鼓勵職員不斷提升安全培訓。我們亦要求職員熟悉最新指引，以確保遵守職業健康、安全及環境法律及法規。有關向職員提供培訓的詳情，請參閱上文本節「職業健康及安全－安全培訓及推廣」一段。

業 務

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。下文載列(i)於最後實際可行日期本集團面對的進行中的訴訟；(ii)於最後實際可行日期本集團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；(iii)本集團所面對已通過法院判決或和解的訴訟；及(iv)於往績記錄期及直至最後實際可行日期本集團的刑事定罪的詳情。董事認為，人身傷害索償及僱員索取補償在該行業內常見。

於最後實際可行日期針對本集團的處理中訴訟

成發建築作為主承建商或作為承建商於業務過程中就下列由分包商僱員提出的七宗待決索償被列為被告：

本集團成員公司名稱	索償詳情	處理中索償		
		涉及總額 (港元)	進展	保險保障
<i>僱員索取補償</i>				
1. 成發建築 ^(附註1)	於二零一二年八月前後，據說申請人在工作期間身體受傷。	待法院評估	進行中。	由本集團的保單涵蓋。以申請人為受益人的非正審判決。
2. 成發建築 ^(附註1)	於二零一二年五月前後，據說申請人在工作期間身體受傷。	待法院評估	進行中。處於偵查階段。	由本集團的保單涵蓋。
3. 成發建築 ^(附註2)	於二零一零年七月前後，據說申請人在工作期間身體受傷。	待法院評估	進行中。索償於最後實際可行日期延期再審。	由本集團的保單涵蓋。

業 務

本集團成員公司名稱	索償詳情	處理中索償		
		涉及總額 (港元)	進展	保險保障
<i>其他人身傷害索償</i>				
4. 成發建築	於二零一一年七月 前後，據說申請人 在工作期間身體受 傷。	2,391,423.17 港元加利息	進行中。處 於偵查階 段。	由本集團的 保單涵蓋。
5. 成發建築	於二零零八年十二 月前後，據說申請 人在工作期間身體 受傷。	根據高等法 院的判決， 427,763港 元（加利息） 被訴。 判予原告。	進行中。 原告正對 判決提起 上訴。	由本集團的 保單涵蓋。
6. 成發建築	於二零一三年四月 前後，據說申請人 在工作期間身體受 傷。	982,900港 元加利息	進行中。處 於辯護階 段。	將由本集團 的保單承 保。
<i>雜項索償</i>				
7. 成發建築	原告就聲稱在工程 過程中對原告的財 產造成損壞向成發 建築索償。	159,240港 元	進行中。於 辯護階段	將由本集團 的保單承保 或由分包商 的彌償保 證。

附註：

1. 本公司獲有關訴訟的香港法律顧問楊永安、鄭文森律師事務所告知，該等僱員申請賠償案件（就個人傷害對成發建築提起普通法索賠）的時間根據起訴期限條例（香港法例第347章）未到期。因此，該等申請人可能於時間期限過期前對成發建築提起普通法索賠。
2. 本公司獲有關訴訟的香港法律顧問楊永安、鄭文森律師事務所告知，就個人傷害對成發建築提起普通法索賠的時間已到期，因此，該等申請人不可能對成發建築提起普通法索賠，除非申請人向法院申請根據起訴期限條例（香港法例第347章）第30節推翻時間限制。

業 務

於最後實際可行日期本集團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

本集團依照(i)僱員補償條例；及(ii)普通法人身傷害索償承擔工傷事故責任。僱員補償條例為一項不論過失的機制，賦予僱員就(i)因工作或於工作期間發生事故受傷或意外身亡或(ii)僱員補償條例規定的職業病獲得補償的權利。倘僱員受傷乃因我們的過失、違反法定職責或其他不當行為或疏忽而致，則會產生普通法人身傷害索償。對於部分潛在索償，儘管有關僱員索償已通過我們的僱員補償保險解決，但受傷僱員仍可能根據普通法向我們起訴，提出人身傷害索償。任何情況下，普通法索償判定的損害索償通常扣除根據僱員補償條例已付或應付補償的價值。

董事確認，於最後實際可行日期，三宗僱員補償案件已或將通過僱員補償保險解決，但由於人身傷害申索的訴訟時效(一般為有關事故發生日期起計三年)尚未失效，因此當事人仍有可能對本集團提起普通法人身傷害訴訟。此外，20宗僱員補償案件已向勞工處呈報，另於本公司一般及正常業務過程中共發生27宗已呈報輕微財產損害及人員傷害案件，但於呈報後並未就有關案件開始任何進一步行動。該等潛在索償在自相關事故日期起計的時效期為三年(關於人員傷害案件)及六年(關於財產損害案件)。由於有關索賠尚未提起，我們無法評估此類可能索賠及未解決索賠的可靠數目。無論如何，本集團的保險及分包商的彌償保證涵蓋最後實際可行日期所有該等可能索賠及未解決索賠責任，且所有事故已通知保險公司。該等事故發生於日常及一般業務過程，並無造成本集團業務中斷或對本集團獲得任何牌照或許可證有不利影響。

業 務

於往績記錄期及截至最後實際可行日期本集團所面對已通過法院判決或和解的訴訟

於往績記錄期及截至最後實際可行日期，我們已和解以下索償，該等索償均由本公司保險及分包商的彌償承擔。

本集團成員公司名稱	索償詳情	和解概約金額	和解日期
<i>僱員索取補償</i>			
1. 成發建築 (附註1)	於二零一三年四月十二日，申請人被指示在棚架頂部外牆上打鑿時其左食指受傷。	351,000 港元	二零一四年六月十七日
2. 成發建築 (附註2)	於二零一二年三月二十九日，申請人在建築物外牆進行油漆工程中摔倒導致其右肘受傷。	426,000 港元	二零一四年六月十七日
3. 成發建築 (附註3)	於二零一三年十一月四日，由於在工地上解除一處牆上的金屬扶手過程中發生爆炸而導致其左前臂受到第二至第三級燒傷。	269,000 港元 (成本有待確認及由承保人清償)	二零一四年四月十六日
4. 成發建築 (附註4)	於二零一一年八月九日，申請人在暫停的工作平台中滑倒後其左肩和背部受傷。	537,000 港元	二零一三年十一月十五日
5. 成發建築 (附註5)	於二零一二年九月十三日，申請人從工地的一個棚架上摔倒後其左拇指受傷。	1,406,000 港元	二零一三年二月二十五日
6. 成發建築 (附註6)	於二零一二年一月六日，申請人從工地的木梯上滑倒後造成骨折。	291,000 港元	二零一三年五月七日
7. 成發建築 (附註7)	於二零一一年六月十四日，申請人在工地上搬運水泥袋時其背部及左手腕受傷。	253,000 港元	二零一三年二月四日

業 務

本集團成員公司名稱	索償詳情	和解概約金額	和解日期
8. 成發建築 (附註8)	於二零零八年十二月二十三日，申請人在進行棚架工程過程中從高處摔倒後其左踝節受傷。	621,000 港元	於二零一三年十月三十一日前 (PI 案件持續進行)
9. 成發建築 (附註9)	於二零零八年十二月十二日，申請人在工地上抬起金屬架時背部受傷。	265,000 港元	於二零一一年八月十一日前
10. 成發建築 (附註10)	於二零九年九月二十四日，申請人在工地工作時因爆炸而受傷。	520,000 港元	二零一三年二月二十五日
其他人身傷害索償			
11. 成發建築	於二零一三年十一月四日，原告在拆除工地一處牆上的金屬扶手過程中發生爆炸導致其左前臂受到第二至第三級燒傷。	860,000 港元 (成本有待確認及由承保人清償)	二零一四年六月十一日
12. 成發建築	於二零一一年八月九日，原告從暫停的工作平台滑倒後其左肩及背部受傷。	730,000 港元	二零一四年一月二十九日
13. 成發建築	於二零一二年一月六日，原告從工地的木梯上滑倒後造成骨折。	270,000 港元	二零一三年十月八日及二零一四年二月六日
14. 成發建築	於二零一一年六月十四日，原告在工地上搬運水泥袋時其背部及左手腕受傷。	953,000 港元	二零一三年十月二十五日
15. 成發建築	於二零一零年七月二十七日，原告在工地碰到金屬架的銳角部時其右手受傷。	470,000 港元	二零一四年七月三日

業 務

本集團成員公司名稱	索償詳情	和解概約金額	和解日期
16. 成發建築	於二零一零年三月二十七日，原告於進行焊接工作過程中因電弧焊殘留物跌落導致人身傷害。	100,000 港元	二零一二年二月六日
17. 成發建築	於二零零九年六月二十五日，原告在工地從地面搬起水泥袋時背部受傷。	400,000 港元	二零一二年六月十八日
18. 成發建築	於二零零八年十二月十二日，原告在工地抬起金屬架時背部受傷。	110,000 港元	二零一一年八月二十二日
19. 成發建築	於二零零九年四月二十五日，原告於工作過程中背部傷害。	310,000 港元	二零一一年十一月三十日

雜項索償

20. 成發建築	於二零一二年一月十九日或前後，因被告引起原告物業遭受水漬導致損失及損壞。	150,000 港元	二零一四年五月二十日
----------	--------------------------------------	------------	------------

附註：

1. 申請人對成發建築提起個人傷害索償，其詳情載於上文「於最後實際可行日期對本集團的持續訴訟申索」一段第6項。
2. 本公司獲有關訴訟的香港法律顧問楊永安、鄭文森律師事務所告知，該等僱員申請賠償案件(就個人傷害對成發建築提起普通法索賠)的時間根據起訴期限條例(香港法例第347章)未到期。因此，該等申請人可能於時間期限過期前對成發建築提起普通法索賠。
3. 申請人對成發建築提起個人傷害索償，該索償已解決，詳情載於上文第11項。
4. 申請人已對成發建築提起個人傷害索償，該索償已解決，詳情載於上文第12項。
5. 本公司獲有關訴訟的香港法律顧問楊永安、鄭文森律師事務所告知，儘管申請人未就其普通法索償採取單獨的行動，其僱員賠償申索及因該事故而產生的擬訂個人傷害普通法索償均已解決。
6. 申請人已對成發建築提起個人傷害索償，該索償已解決，詳情載於上文第13項。

業 務

7. 申請人已對成發建築提起個人傷害索償，該索償已解決，詳情載於上文第14項。
8. 申請人對成發建築提起個人傷害索償，其詳情載於上文「於最後實際可行日期對本集團的持續訴訟申索」一段第5項。
9. 申請人已對成發建築提起個人傷害索償，該索償已解決，詳情載於上文第18項。
10. 本公司獲有關訴訟的香港法律顧問楊永安、鄭文森律師事務所告知，就個人傷害對成發建築提起普通法索賠的時間已到期，因此，該等申請人不可能對成發建築提起普通法索賠，除非申請人向法院申請根據起訴期限條例（香港法例第347章）第30節推翻時間限制。

並無就訴訟索償作出撥備

三宗僱員補償案件已或將通過僱員賠償保險解決，但人身傷害索償的訴訟時效（一般為有關事故發生日期起計三年）尚未失效及於過去的三年，20宗僱員補償案件已向勞工處報告，另於本公司一般及正常業務過程中共發生27宗已報告輕微財產損害及人員傷害案件，但於報告之後未就相關案件開始進一步行動，經考慮（其中包括）(i)各事件的性質及傷害程度；(ii)為解決各事件迄今支付的任何款項；(iii)受傷僱員的工作狀態（是否休假、離職或復工）；(iv)管理層基於所評估各事件的估計治療費總額及對本集團的潛在申索；(v)我們的投保範圍；(vi)分包商的彌償保證以本集團為受益人；(vii)有關訴訟的香港法律顧問楊永安、鄭文森律師事務所所有關該等案件的可能結果的法律意見；及(viii)本集團的歷史訴訟記錄，董事認為，並無必要就當前及待決訴訟作出或然負債撥備。

控股股東的彌償

控股股東已訂立以本集團為受益人的彌償契據，按共同及個別基準，就（其中包括）在[編纂]成為無條件之日期或之前因本集團任何成員公司的任何行動、不履約、疏忽或其他行為而產生及／或滋生及／或引致的針對本集團任何成員公司的任何訴訟、仲裁及／或法律程序（不論是否為刑事、行政、合約、不正當或其他任何性質）而令本集團招致或蒙受的所有索償、費用、訴訟、損害賠償、和解款項及成本及開支提供彌償。彌償契據的詳情可參閱本[編纂]附錄四「E. 其他資料—1. 稅項及其他彌償保證」一節。保薦人信納，本集團的控股股東擁有充足的財務資源以履行彼等的責任根據彌償契據就針對本集團提起的上述未決索償而提供彌償保證。

業 務

除上文披露外，據董事於作出一切合理查詢後所知及所信，董事概不知悉針對我們的待決或潛在訴訟可能對我們的財務狀況或經營業績造成重大不利影響。

刑事定罪

於往績記錄期及直至最後實際可行日期，成發建築因11宗刑事訴訟而被判有罪，其中主要包括未能採取適當措施防止任何人士從兩米或以上高空跌落、未能以適當充足的方式確保(在切實可行的合理情況下)所提供工作場所進出口的安全及其適當維修保養、未能採取所有合理步驟確保概無施工人員仍留在工地，除非其佩戴適當的安全帽及未能確保為保護施工人員提供的護眼鏡及護目鏡以有效遮擋、防護或固定防護。該等刑事定罪均為針對本集團的罰金，而非針對董事或本集團高級管理層成員個人。本集團所繳罰款已由本集團從分包商收回。有關針對本集團的罰款詳情，請參閱本節下文「法律及監管規定－於往績記錄期及截至最後實際可行日期本集團的違規事宜」一段。董事確認，所有該等定罪均針對本集團作為主承建商的身份作出，而分包商須就我們支付的罰款向本集團作出彌償保證。

法律及監管規定

於最後實際可行日期，我們已自有關政府機構獲得業務營運所有必要批准、許可證、牌照及證書。有關我們的業務營運所需的必要批准、許可證、牌照及證書，請參閱本[編纂]「法律及法規－承建商發牌制度及運作」一節。除本節「法律及監管規定－於往績記錄期及截至最後實際可行日期本集團的違規事宜」一段外，我們於所有方面均遵守香港適用法律及法規。

業 務

牌照及資格

於最後實際可行日期，本集團擁有以下對我們香港業務營運至關重要的批准、許可證、牌照及證書：

相關機構／組織	相關名冊／類別	牌照	持有人	首次授出／註冊日期	核准合約價值
1. 房屋委員會	房屋委員會承建商名冊－ 維修保養工程類別	M2組(確認身份) ^(附註1)	成發建築	一九九六年二月二十二日	維修保養及裝修合約，價值無限制
2. 房屋委員會	優質維修保養承建商 ^(附註2)	-	成發建築	二零零一年三月一日	不適用
3. 建築事務監督	一般建築承建商 ^(附註3)	-	成發建築	一九九九年十一月七日	不適用
4. 建築事務監督	專門承建商(拆遷工程 類別分冊) ^(附註4)	-	成發建築	二零零零年五月五日	不適用
5. 建築事務監督	小型工程承建商(公司) ^(附註5)	I、II及III；II及III 級別 ^(附註6)	成發建築	二零一二年十月二十五日	不適用
6. 發展局工務科 ^(附註7)	認可公共工程承建商 －建築類別	乙組(試用期) ^(附註8)	成發建築	一九六八年十月二十四日	合約價值最高為 185百萬港元

附註：

1. 維修保養工程類別－M2組(確認身份)承造商合資格競投不限價值的房屋委員會維修保養及裝修合約。
2. 目前證書有效期為自二零一四年一月起至二零一四年十二月。本公司董事預計證書續期概無任何阻碍。
3. 現有牌照已於二零一三年十二月續期且將於二零一六年十二月二十一日屆滿。本集團於保養及維修樓宇及渠務方面提供拆除違例建築工程及進行必要相應修復工程及服務。本公司董事預計牌照續期概無任何阻碍。
4. 現有牌照已於二零一三年八月續期且將於二零一六年五月二十四日屆滿。本公司董事預計牌照續期概無任何阻碍。
5. 根據屋宇署於二零一零年十二月三十一日實施的小型工程控制體系，小型工程承建商(公司)以公司名註冊，可進行若干類別及類型的小型工程。當前牌照有已於二零一二年十月續期，並將於二零一五年十月二十五日屆滿。本公司董事預計牌照續期概無任何阻碍。

業 務

6. 小型工程根據其規模、複雜性及安全風險被分為三個類別(I、II及III級別)，並受不同程度的控制。第I級別(合共44項)主要包括相對更複雜的小型工程。第II級別(合共40項)包括複雜性及安全風險相對較低的小型工程。第III級別(合共42項)主要包括一般家居小型工程。小型工程根據其性質分為七個不同類型(即A、B、C、D、E、F及G類型)。成發建築亦獲授權進行I、II及III級別下小型工程的A類型(改動及加建工程)、I、II及III級別下小型工程的B類型(修葺工程)、II及III級別下小型工程的D類型(排水工程)、I、II及III級別下小型工程的E類型(關乎適意設施的工程)、I、II及III級別下小型工程的F類型(飾面工程)及I、II及III級別下小型工程的G類型(拆卸工程)。
7. 發展局工務科是指香港政府發展局工務科。發展局持有承建商名冊及專門承造商名冊，監察承建商競投公共工程的資格。
8. 乙組(試用期)承建商合資格競投或獲授(i)同類任何數目的甲組合約(即價值不超過75百萬港元的合約)；及(ii)同類任何數目的乙組合約(即價值不超過185百萬港元的合約)，惟已經持有及正在取得的同類乙組合約的工程總價值不得超過185百萬港元。

根據現行監管制度，倘承建商的安全措施未符合標準，則於暫停期內合格或持牌承建商可能會被禁止投標相關公共工程。我們於續領任何牌照並無經歷任何困難，且於上述牌照時並無遭遇任何阻礙或撤銷。董事確認，預期於我們續領牌照時並無阻礙。有關監管制度的詳情載於本[編纂]「法律及法規－承建商發牌制度及運作」一節。

為確保我們能及時獲取及持有香港業務所需的所有必要牌照，執行董事廖永榮先生負責記錄所有相關牌照的到期日並及時申請續新。我們嚴格按照相關牌照範圍及／或我們獲得的許可進行業務活動。

於往績記錄期及截至最後實際可行日期本集團的違規事宜

我們的附屬公司成發建築於往績記錄期及直至最後實際可行日期於若干時候未遵守若干法定規定，如下文所述。

業 務

營運違規事宜

下表概述於往績記錄期涉及成發建築業務營運的違規／對其定罪：

犯罪	傳訊日期	罰金	牽涉違反的人士
未能確保在工作地提供適當和足夠的安全進出口並妥為維修該等進出口，違反根據第59章工廠及工業經營條例作出的建築地盤(安全)規例第38A(2)、68(1)(a)及68(2)(g)條	二零一二年一月四日	10,000美元	成發建築於相關時間的前安全主任
	二零一三年十一月六日	13,000美元	
	二零一四年七月九日	將於二零一四年十月舉行聆訊(可能最大罰金為200,000港元)	
未能確保採取適當措施防止人員摔倒，違反根據第59章工廠及工業經營條例作出的建築地盤(安全)規例第38B(1)、68(1)(a)及68(2)(g)條	二零一二年一月四日	15,000美元	成發建築於相關時間的前安全主任
	二零一二年一月五日	16,000美元	
	二零一二年十二月十一日	16,000美元	
	二零一二年十二月二十日	15,000美元	
	二零一三年九月三日	18,000美元	
	二零一四年七月九日	將於二零一四年十月舉行聆訊(可能最大罰金為200,000港元)	
未能確保採取所有適當措施確保，未戴合適安全帽的工人不要停留在工地，違反根據第59章工廠及工業經營條例作出的建築地盤(安全)規例第48(1)(b)、68(1)(a)及68(2)(b)條	二零一二年十二月二十日	8,000美元	成發建築於相關時間的前安全主任
	二零一四年九月十九日	將於二零一四年十月二十三日舉行聆訊(可能最大罰金為50,000港元)	
未能就受僱破裂混凝土或石塊的每個人在工作時涉及的特定程序及彼等開展該程序時其眼睛受傷的風險，提供佩戴經批准的護眼鏡以保護眼睛，違反根據第59章工廠及工業經營條例作出的工廠及工業經營(保護眼睛)規例第5及9(1)條	二零一三年九月四日	3,000美元	成發建築於相關時間的前安全主任

業 務

犯罪	傳訊日期	罰金	牽涉違反的人士
未能確保提供合適的護眼鏡或有效遮蔽物以保護工人，違反根據第59章工廠及工業經營條例作出的建築地盤(安全)規例第43(a)、68(1)(a)及68(2)(b)條	二零一三年九月四日	3,000美元	成發建築於相關時間的前安全主任
未能確保工人獲提供可使用合適的護目鏡以保護工人，違反根據第59章工廠及工業經營條例作出的建築地盤(安全)規例第43(b)、68(1)(a)及68(2)(b)條	二零一四年六月十九日 二零一四年九月十九日	4,500美元 將於二零一四年十月二十三日舉行聆訊(可能最大罰金為50,000港元)	成發建築於相關時間的前安全主任
未能確保不可使用棚架，除非已經達致若干條件，違反根據第59章工廠及工業經營條例作出的建築地盤(安全)規例第38F(1)(a)(ii)、38F(1)(b)、68(1)(a)及68(2)(a)條	二零一四年七月九日	將於二零一四年十月舉行聆訊(可能最大罰金為200,000港元)	成發建築於相關時間的前安全主任
未能編製棚架檢驗報告以供職業安全主任檢查，違反根據第59章工廠及工業經營條例作出的建築地盤(安全)規例第38F(4)(b)(i)、68(1)(a)及68(2)(d)條	二零一四年七月九日	將於二零一四年十月舉行聆訊(可能最大罰金為10,000港元)	成發建築於相關時間的前安全主任

據董事確認，本集團觸犯的刑事定罪通常由於相關分包商工人並無遵守本集團頒佈的安全指引產生。

董事認為，上述違規事件造成的刑事定罪法律結果僅涉及徵收金額不大的罰款，而未對本集團財務狀況造成任何影響。上述違規事件不涉及本集團董事及高級管理層的蓄意失當行為、欺詐、不誠實或貪污。我們於職業健康及安全管理系統下採納糾正及預防措施，以確保持續合規，減少違規事件數量管理該等違規事件的風險。有關該等糾正及預防措施的詳情載於本節「法律及監管合規—就防止個人受傷的風險及僱員針對本集團的賠償申索作出的本集團內部控制及風險管理措施」一段。基於上文所述，我們的董事認為且保薦人同意(i)我們上市是否合適不受該等違規事件的影響；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。

業 務

就防止個人受傷的風險及僱員針對本集團的賠償申索作出的本集團內部控制及風險管理措施

於往績記錄期及截至最後實際可行日期，(i) 本集團有7宗正在審理中的訴訟案件，其中3宗為僱員補償案件、3宗為人身傷害案件及1宗有關物業損害賠償。於往績記錄期，本集團已結算合共19宗僱員賠償案件及人身傷害索賠；及(ii) 由於違反香港法例第59章工廠及工業經營條例下建築安全規定，導致成發建築被判11項刑事指控。有關該訴訟案件及法定安全規例的違規事件的詳情，請參閱本節「訴訟及潛在索賠」及「法律及監管合規－於往績記錄期及直至最後實際可行日期本集團違規－營運違規事宜」一段。除上文所述外，董事相信下文詳述的內部控制措施能足夠及有效解決人身傷害風險及對本集團的僱員補償申索以及違規風險，原因如下：

(a) 香港建築行業的法律情況

作為主承建商，於香港建築行業由主承建商應付相當大數量僱員賠償案件及人員傷害索償以及小型違反安全規定的事宜乃屬不常見。於往績記錄期，該違規造成的刑事定罪法律結果僅涉及徵收金額不大的罰款，而未對我們的財務狀況造成任何影響。

(b) 控制分包商

分包商僱員根據僱員補償條例第24條在受僱於分包商的過程中受傷，則總承建商負有法律責任向該僱員支付補償。我們牽涉民事訴訟案件，內容有關人身傷害及僱員補償，只因為我們的主承建商身份而被當作被告。為減少針對我們的人身傷害及僱員補償的案件，我們密切監督及監控分包商的表現，通過定期檢查及持續不斷的培訓，確保彼等遵守法定安全規定。有關我們監控分包商遵守安全規定的措施詳情，請參閱本節「監控分包商－監控分包商遵守職業健康、安全、環境保護規則及規例」一段。

(c) 我們投購的保險單及分包商的彌償保證

作為主承建商，我們已根據法定規定及相關合約條款投購及保持僱員賠償保險，承建商的所有風險保險覆蓋項目工程產生的財產損害及有關項目的第三方責任保險。本集團的投保符合行業管理。此外，分包協議一般包括由分包商

業 務

就本集團因疏忽、不當行為，或分包商及／或彼等的僱員未能遵守分包協議而產生的任何損失、開支或索償而提供彌償。所有該等僱員賠償索償及人身傷害索償（即已於往績記錄期及直至最後實際可行日期解決或於最後實際可行日期仍待解決的索償）均已獲得保險理賠或已自分包商收回。

(d) 我們實施措施及系統以遵守職業健康、安全及環境保護法例及規例

本集團已就工作安全、質量控制、環境保護實施措施及系統。本公司執行董事及安全總監廖永榮先生負責確保本集團、僱員及地盤工人遵守安全規則及法規。我們相信該等措施及系統基於下列理由屬適當：

(i) 職業健康及安全

我們承諾提供安全及健康的工作環境。我們的系統遵從國際標準及自二零零八年及二零零七年分別取得遵守 OSHAS 18001:2007 及 ISO 14001:2004 規定的認證。我們的工作安全措施包括（其中包括）建立安全、健康及環境管理委員會，項目執行團隊定期檢查安全、香港品質保證局定期外部審核及定期向我們的員工及分包商僱員提供安全培訓。我們每月舉行安全委員會議，制定本公司安全部門管理與本公司經營有關的職業健康及安全措施以及監察本集團安全管理的執行情況之策略性指引。安全經理將繼續就有關最新安全法例、管理層及員工的規則及規例提供內部安全培訓課程。有關我們的安全管理監控措施詳情，請參閱本節「職業健康及安全」一段。作為對本集團安全政策的認可，我們已獲房屋委員會及勞工處頒發若干獎項。有關本集團安全措施獎項的詳情，請參閱本節「獎項及認證」一段。

業 務

由於我們的安全措施，我們的死亡率為零及本集團的意外率低於行業平均水平列示如下：

	二零一一年 曆年	二零一二年 曆年	二零一三年 曆年
香港建築行業每1,000名 工人的意外率 ^(附註1)	49.7	44.3	40.8
從事房管局的保養工作 每1,000名工人的 意外率 ^(附註2)	7.3	4.8	4.1
本集團每1,000名工人的 意外率 ^(附註3)	0.040	0.032	0.043
香港建築行業每1,000名 工人的死亡率 ^(附註1)	0.367	0.337	0.277
本集團每1,000名工人的 死亡率 ^(附註4)	0	0	0

附註：

1. 勞工處職業安全及健康部刊發的職業安全及健康統計數字簡報第14期(二零一四年七月)。
2. 房管局地盤安全網站所示表現統計數據。
3. 本集團於歷年每1,000名工人的事故率乃按本集團涉及的工傷事故數目除以項目所涉及工人的數目乘以1,000計算。
4. 本集團於歷年每1,000名工人的死亡率乃按本集團涉及的工業意外死的數目除以項目所設計工人的數目乘以1,000計算。

(ii) 品質保證

我們已實施品質管理系統，該系統已自一九九三年及二零零七年分別獲證明為符合ISO 9001: 2008及ISO14001: 2004的規定。我們的品質保證措施令我們提供優質服務，可滿足合約及法定規定，且我們可以規劃、系統、有效、安全及具成本效益的方式動用資源。我們密切監控及定期檢查所購物料的質量及分包商的工程質量標準。我們向客戶提供服務，處理及

業 務

解決投訴及違規並考慮糾正及預防行動。通過管理層作出的年度估算及評估，我們持續尋求改善品質管理系統。有關我們品質保證措施的詳情，請參閱本節「品質保證」一段。作為對本集團品質服務的認可，我們已或相關房屋委員會頒發獎項十年。有關我們獲頒品質服務獎項的詳情，請參閱本節「獎項及認證」一段。

(iii) 環境保護

本集團現時實施的環境管理系統已獲證實自二零零七年符合ISO14001:2004的規定。我們採納環境管理計劃，確保在涉及廢物管理、塵埃及噪音管制及污水控制的項目執行過程中適當管理環境保護及遵守環境法例及規例。我們的項目／工程經理及地盤總管聯同安全主任及安全監督監察及評估地盤工程遵守環境法規及規例的程度、於工地檢查環境保護措施的適當性及採取即時措施以糾正可能對環境造成損害及妨擾公眾的任何損壞或情況。我們的環境管理計劃符合客戶的規定，客戶亦極重視環境保護為甄選其服務供應商的主要標準。有關本集團環境保護系統的詳情，請參閱本節「環境保護」一段。

(e) 本集團成功續期牌照

我們持有在香港經營業務的所有必要牌照及批准，詳情載於本節「法律及監管合規－牌照及資格」。該等牌照的有效性從未受到本集團面臨的訴訟及定罪的影響。我們的牌照續期從未遭到監管機關的拒絕，且我們從未受限於房屋委員會、建築事務監督及發展局工務科引起的任何監管行動或調查。基於上述，董事相信監管機構，包括房屋委員會、建築事務監督及發展局工務科，整體信納我們的工程質量及本集團實行的安全措施。

(f) 本集團控股股東提供的彌償保證

本集團控股股東已與本集團訂立以本集團為受益人的彌償契據，按共同及個別基準，就(其中包括)在上市日期或之前因本集團任何成員公司的任何行動、不履約、遺漏或其他行為而產生及／或滋生及／或引致的針對本集團任何成員公司提起的任何訴訟、仲裁及／或法律程序(不論是否為刑事、行政、合約、不正當或其他任何性質)而令本集團招致或遭受的所有索償、費用、訴訟、損害賠償、和解款項及任何相關成本及開支提供彌償。這會進一步令本集團免受因[編纂]成為無條件之日期或之前產生的任何索償而遭致的任何重大不利後

業 務

果。有關彌償契約的詳情，請參閱本[編纂]附錄四「E.其他資料—1.稅項及其他彌償保證」一節保薦人信納，本集團的控股股東擁有充足的財務資源以履行彼等根據彌償契據就針對本集團提起的上述未決索償而提供彌償的責任。

基於上述者，經考慮：

- (i) 作為主承建商，於香港建築行業由主承建商應付相當大數量僱員賠償案件及人員傷害索償以及小型違反安全規定的事宜乃屬不常見；
- (ii) 我們密切監督分包商的表現；
- (iii) 我們有相應的有效措施以遵守職業健康、安全及環境法律及法規；
- (iv) 我們已投購符合行業慣例及法定規定的足夠保險單；
- (v) 我們已成功續期牌照，而無遇到任何障礙及遭到房屋委員會、建築事務監督及發展局工務科的拒絕；
- (vi) 我們從未成為房屋委員會、建築事務監督及發展局工務科作出的任何監管行動及調查的對象；
- (vii) 成發建築的意外率及死亡率低於行業的平均數，尤其是本集團於往績記錄期及直至最後實際可行日期並無遇到任何建築死亡事故；及
- (viii) 本集團有令人滿意的工作安全監控、品質控制及環境管理系統，備受客戶認許，

董事認為且保薦人亦同意本集團採納的內部監控措施對防止個人受傷的風險及僱員針對本集團的賠償申索屬適當及有效。

業 務

未遵守前公司條例及公司條例

成發建築已疏忽地違反前公司條例及公司條例的若干條文。下表概述成發建築於往績記錄期違反前公司條例及公司條例的規定：

違規事項	違規詳情	違規原因	牽涉違規的人士	補救行動	個人最大罰金/罰款
未遵守前公司條例第117條及公司條例第622條	遲於將日期為二零一三年七月八日的特別決議案存檔	經董事確認，成發建築一直依賴其當時的外聘公司秘書籌備在公司註冊處存檔，該秘書疏忽地延遲存檔	成發建築於相關時間的前內部會計師	其後於二零一三年七月二十四日存檔	成發建築及其失職(或公司條例下的負責人員)的每名高級人員須就即決裁定支付可能最高罰款10,000港元及就持續違約支付每日違約罰款300港元
違反前公司條例第349條及公司條例第895條	自一九九一年十二月二十一日起至二零一四年二月八日表格D2A及週年申報表中出現若干錯誤的股份過戶日期、董事名字及地址以及股東地址	據董事確認，成發建築一直依賴其當時的外聘公司秘書籌備其表格D2A及週年申報表，該秘書已疏忽地以相關表格D2A及週年申報表中錯誤的信息存檔	成發建築於相關時間的前內部會計師	經修訂的表格D2A及週年申報表於二零一四年十月六日存檔	成發建築、其故意在週年申報表中作出錯誤信息及知悉信息為虛假的相關股東、董事及/或高級人員須就即決裁定支付可能最高罰款100,000港元及監禁6個月，或根據公司條例須就被檢控罪名成立支付潛在最高罰款300,000港元及監禁2年。
違反前公司條例第158條及公司條例第652(2)條	未就Lai Kwan Yim於一九八四年八月一日辭任公司秘書存檔	據董事確認，成發建築一直依賴其當時的外聘公司秘書籌備在公司註冊處存檔，該秘書疏忽地遺漏存檔	成發建築於相關時間的前內部會計師	其後於二零一四年十月六日存檔	成發建築及違約的每名高級人員須就即決裁定支付可能最高罰款10,000港元及就持續違約支付每日違約罰款300港元，或根據公司條例支付可能最高罰款25,000港元及每日違約罰款700港元。

據董事確認，成發建築截至最後實際可行日期並無收到有關上述未遵守相關公司條例的任何罰款或罰金的任何通知。

業 務

於確認上述違規事項後，本公司已委聘大律師陳聰先生（「該顧問」）就上述違反前公司條例及公司條例出具法律意見。該顧問對我們作出的建議如下：

- (A) 鑒於有關違約的嚴重性很弱且有關違約乃由成發建築委聘的外部公司秘書疏忽造成，故就延遲存檔對成發建築及其董事／高級人員處以最高罰款／罰金總額及監禁的可能性甚微；
- (B) 鑒於該等違約乃由成發建築委聘的外部公司秘書疏忽造成，故對於以錯誤信息於公司註冊處存檔，根據公司條例第895條或前公司條例第349條於公司文件中作出錯誤陳述不會面臨任何指控；及
- (C) 倘若成發建築因違反前公司條例158條及公司條例第652(2)條而被起訴及被定罪，將會被處以35,000港元至60,000港元的罰款範圍。

基於上述，董事認為，因上述違規事項而將不會對本集團的營運或財務狀況造成重大影響。

我們的控股股東共同作為彌償人訂立以本公司為受益人的彌償契約，據此，彌償人共同及個別地向本公司契諾及承諾，彌補本集團因於上市日期前任何時候該等違規事項而產生的損失、債務、損害、成本、索償及開支。有關彌償契約的更多詳情載於本[編纂]附錄四「E. 其他資料－1. 稅項及其他彌償保證」。

董事認為，上述相關公司條例違規事件的可能最高罰款不重大，可能最高罰款對本集團的財務報表不重大。因此，董事在編製財務報表時並無就罰款計提撥備。

經計及(i)上述違規主要由於疏忽或誤解前公司條例的若干條文；(ii)上述違規並無牽涉董事的故意過失行為、欺騙、欺詐或貪污；及(iii)董事已採納整改及預防措施，載於下文「法律及監管合規－違反前公司條例及公司條例－就防止個人受傷的風險及僱員針對本集團的賠償申索作出的本集團內部監控及風險管理措施」，董事認為，且保薦人同意，該等違規並不表示董事的本性、人品或經驗出現重大缺陷。再

業 務

者，董事一直接受新公司條例的培訓。因此，董事認為，且保薦人同意，董事適合擔任本公司於上市規則第3.08及3.09條下的董事。此外，鑒於所發現的違規的整改狀態以及控股股東作出以我們為受益人的彌償契約，董事認為，且保薦人同意，上述公司條例相關的違規並無對我們於上市規則第8.04條下的上市合適性造成影響。

就不遵守公司條例及其他法律合規作出的本集團內部監控及風險管理措施

為防止再次發生不遵守公司條例及確保持續遵守公司條例以及其他相關法律及機關規定，我們於上市前已採納及實行下列特定措施：

- (a) 我們將採納下列有關持續遵守公司條例的措施：
- (i) 我們已委任蘇巧潔女士為本公司的公司秘書。董事相信，基於彼之經驗及其秘書背景，彼合適該角色。蘇女士將向我們的合規主任廖永燊先生匯報。就蘇女士的經驗及資格，請參閱本[編纂]「董事、高級管理層及僱員」一節。
 - (ii) 為協助公司秘書確保相關文件及時在公司註冊處存檔，蘇女士將就狀況、將予作出的進一步工作及就不時集團各公司在香港公司註冊處存檔(須符合公司條例規定)的截止日期保存一份列表，且彼將定期更新列表及向廖永燊先生匯報進展。
 - (iii) 公司秘書將自身保持更新有關公司條例的最新合規及監管規定進展。
 - (iv) 公司秘書將向董事會作出推薦建議且協助彼等根據公司條例的任何最新進展發展新公司政策及程序。
 - (v) 我們將進一步執行培訓方案，包括我們的外聘法律顧問不時進行的培訓，以令管理層及員工知悉香港法例及規例(包括公司條例)的最新進展。

業 務

- (vi) 董事一直一直就香港法律顧問於二零一四年九月十八日編製的新公司條例提供培訓，令彼等熟悉新公司條例下的規定。
- (b) 我們委任執行董事廖永榮先生為合規主任。彼將不時參加培訓事宜，例如有關本集團的公司條例、上市規則及其他法例、規則及規例的最新合規及監管規定發展。倘發現可能違規，彼將及時向企業管治委員會或董事會匯報該等事宜。此外，彼將協助發展、實行及維持本集團的內部監控政策及程序。有關廖永榮先生資格的進一步詳情，請參閱本[編纂]「董事、高級管理層及僱員」一節；
- (c) 我們已建立審核委員會，該委員會由三名獨立非執行董事組成，其中兩位為在聯交所上市的其他公司的獨立非執行董事（我們獨立非執行董事的經驗及資格，請參閱本[編纂]「董事、高級管理層及僱員」一節），以監督內部監控程序及會計和財務報告事宜。審核委員會亦採納其職權範圍，當中清楚載列期職責及義務，確保遵守相關監管規定；
- (d) 我們已委聘天財資本為我們上市後的合規顧問，以根據上市規則第3A.19條就合規事宜向本集團提供意見；及
- (e) 董事已參加相關法律顧問舉辦的培訓，內容有關上市規則下公眾上市公司董事的持續義務、職責及責任。

我們亦將委聘外聘法律顧問及其他顧問就遵守不時適用於本集團的法定規定提供專業意見，以認為必要時向我們的合規主任、合規顧問及董事和高級管理層提供意見。

獨立的內部監控評估

董事負責制定及監督實施內部監控措施及風險管理系統的有效性，旨在合理確保達致營運、申報及合規的整體目標。為了於上市後管理我們的內外風險及確保順利經營業務，我們已於二零一四年七月委聘獨立內部監控審核顧問（「內部控制顧問」）執行主要程序、系統及控制的審查程序，並協助保薦人評估本集團內部監控的

業 務

充分程度，其中包括遵守相關法律及監管規定。獨立內部監控顧問的業務為(其中包括)向香港上市公司及上市候選人提供風險管理、內部監控及企業管治諮詢服務。內部控制顧問已進行預排工作及必要的控制測試及，基於此，對加強本集團公司內部控制、財務報告及披露控制及業務流程的內部控制作出若干推薦意見。內部控制顧問於二零一四年九月履行跟進檢討，對本集團已根據彼等的推薦意見實施內部控制措施表示信納。

經考慮到上文所載的加強內部控制措施，董事認為，且保薦人同意，本集團採納的內部監控措施對在香港防止未來不遵守相關法例及監管規定(包括但不限於公司條例項下的規定)的風險屬充分及有效。