

本文件為草擬本，其所載資料並不完整及可作更改，本文件所載資料須與本文件首頁「警告」一節一併閱讀。

概 要

本概要旨在向閣下提供本文件所載資料的概覽。由於本文屬概要，故並無載列閣下可能認為重要的所有資料。閣下在決定投資於[編纂]前務須閱覽整份文件。任何投資均帶有風險。有關投資於[編纂]的若干特定風險載於本文件「風險因素」一節。閣下在決定投資[編纂]前務須仔細閱覽該節。

概覽

根據Ipsos報告，我們是香港一間歷史悠久及其中一間具領導地位的一般樓宇總承建商。我們主要以我們的「SFK(新福港)」品牌在香港從事建築及保養項目以及在澳門從事建築項目。我們是香港政府認可承建商，相信自身於建築方面的往績及於一般樓宇及土木工程總承包行業的昭著聲譽，將有利我們的業務持續發展。除上述業務外，我們亦提供其他服務，包括在香港提供房屋管理服務，如提供清潔服務及保安管理服務。於往績記錄期內，本集團的業務重心並無任何重大變動。有關於往績記錄期我們按分部劃分的收益明細的詳情，請參閱本文件「業務－我們的主要業務」一節。

我們自六十年代起一直以一般樓宇承建商身份在香港經營業務，並於一九八九年透過收購新福港土木擴展至土木工程。於二零零五年，我們主要透過合營企業新福港權暉進一步將我們的一般樓宇業務擴展至澳門。我們作為一般樓宇及土木工程總承建商的職責，包括提供整體項目管理及監督分包商承接的工程，以確保工程項目施工在質素、安全、環境保護方面符合合約要求，並確保項目能夠在不超支的情況下準時完成。就若干項目(通常屬大規模)而言，我們亦擔當分包商。有關我們於往績記錄期之前及往績記錄期內完成／承辦的項目詳情，請參閱本文件「業務－一般樓宇及土木工程」一節。

於往績記錄期內，我們已完成合共48個一般建築工程項目及12個土木工程項目，以及一般樓宇及土木工程業務的收益分別約為27.185億港元、27.8448億港元、26.9211億港元及11.0736億港元，分別佔總收益約96.90%、98.07%、97.82%及97.12%。我們的一般樓宇及土木工程業務向來及現時主力承接香港公營部門及私營機構的工程。截至二零一四年十二月三十一日止三個年度各年及截至二零一五年六月三十日止六個月，我們大部分的收益來自香港，當中分別有約83.76%、90.24%、83.23%及80.17%產生自公營部門，及分別有約16.24%、9.76%、16.77%及19.83%產生自私營機構。於最後實際可行日期，我們手上合共有23個一般建築工程項目及8個土木工程項目，原訂合約總額約為111.6261億港元。

本文件為草擬本，其所載資料並不完整及可作更改，本文件所載資料須與本文件首頁「警告」一節一併閱讀。

概 要

於往績記錄期內按業務分部分析的收益數據如下：

	截至十二月三十一日止年度						截至六月三十日止六個月	
	二零一二年		二零一三年		二零一四年		二零一五年	
	百萬港元	%	百萬港元	%	百萬港元	%	百萬港元	%
一般樓宇	1,556.24	55.47	1,429.39	50.34	1,691.66	61.47	738.25	64.75
土木工程	1,162.26	41.43	1,355.09	47.73	1,000.45	36.35	369.11	32.37
其他服務	86.96	3.10	54.73	1.93	60.05	2.18	32.81	2.88
總計	2,805.46	100.00	2,839.21	100.00	2,752.16	100.00	1,140.17	100.00

於往績記錄期內按地理位置分析的收益數據如下：

	截至十二月三十一日止年度						截至六月三十日止六個月	
	二零一二年		二零一三年		二零一四年		二零一五年	
	百萬港元	%	百萬港元	%	百萬港元	%	百萬港元	%
香港	2,751.46	98.08	2,826.48	99.55	2,734.61	99.36	1,140.17	100.00
澳門 (附註)	—	—	—	—	—	—	—	—
中國	54.00	1.92	12.73	0.45	17.55	0.64	—	—
總計	2,805.46	100.00	2,839.21	100.00	2,752.16	100.00	1,140.17	100.00

附註：於截至二零一四年十二月三十一日止三個年度各年及截至二零一五年六月三十日止六個月，澳門合營企業(即新福港權暉、德華及港昇為我們分佔合營企業的溢利減虧損)應佔我們的50%收益分別約為2.1901億港元、3.0371億港元、1.2975億港元及6,867萬港元。我們於賬目內確認此部分的澳門經營業績為「應佔合營企業的溢利減虧損」而非確認為「已確認收益」。於往績記錄期內，我們的澳門客戶主要來自私營機構，而我們於截至二零一四年十二月三十一日止三個年度各年及截至二零一五年六月三十日止六個月透過我們的合營企業分別承接五個、四個、四個及五個項目。

除香港外，我們一直透過合營企業在本地生產總值增長率通常較香港為高的澳門經營業務。憑藉管理層及技術團隊擁有的豐富專業知識、我們在工程方面的卓越往績以及於香港建築業內的良好聲譽，董事相信我們可取得滿意的業績。

本文件為草擬本，其所載資料並不完整及可作更改，本文件所載資料須與本文件首頁「警告」一節一併閱讀。

概 要

競爭優勢

董事相信，我們擁有以下主要的建築業競爭優勢：

- 以良好往績建立的聲譽
- 綜合業務及規模經濟
- 員工與勞工透過完善的管理系統對安全、質素及環境方面的承擔以及我們對分包商實行嚴格的聘用及監察程序
- 有效的成本控制及節約措施
- 經驗豐富、忠誠及有效率的管理團隊

有關詳情，請參閱本文件第106至108頁「業務－競爭優勢」一節。

業務策略

為取得長期股東價值，我們的主要業務策略如下：

- 鞏固我們在現時經營所在建築市場上的地區性定位
- 有選擇地尋求建築行業內的併購機會
- 繼續強調及維持高水準的項目策劃、管理及推行
- 堅持審慎的財務管理，確保可持續增長及資本充裕

有關詳情，請參閱本文件第108至110頁「業務－業務策略」一節。

概 要

客戶

於往績記錄期內，香港政府合共為我們的最大客戶，分別佔我們的總收益約42.52%、49.71%、47.22%及52.80%。我們透過投標物色客戶，其中私營機構客戶及公共團體客戶一般會邀請有意投標人士表達投標意願。至於香港政府的建築項目，則會在憲報刊登招標公告。於往績記錄期內，我們的五大客戶(香港政府的不同部門被視為個別)合共分別佔總收益約60.82%、63.27%、66.99%及68.17%。

供應商

我們的業務主要採購的物料為混凝土及鋼鐵，乃主要於香港採購自獨立第三方。於往績記錄期內，向我們的最大供應商作出的採購分別佔總採購成本約16.5%、20.6%、20.4%及10.9%。而向我們的五大供應商作出的採購則分別佔總採購成本約46.3%、52.9%、53.7%及33.3%。

分包商

於往績記錄期內，支付予我們的五大分包商(均為獨立第三方)的分包支出，合共分別佔總分包費用約24.9%、25.2%、23.9%及26.5%，而對最大分包商的付款則分別佔總分包費用約7.7%、7.4%、6.8%及7.8%。

競爭

在建築及保養項目方面，我們的競爭對手包括按M2組(保養)或NW2組(新工程)獲房屋委員會認可為樓宇承建商或按建築物、海港工程、道路及渠務、地盤平整及水務類別獲工務科認可為丙組承建商的公司。我們於二零一四年按收益計在香港所有一般樓宇總承建商中排名第十。

於最後實際可行日期，分別有30及23間公司獲認可為M2組及NW2組類別，及分別有58、23、57、34及37間公司按建築物、海港工程、道路及渠務、地盤平整及水務類別獲認可為丙組承建商。

有關詳情請參閱本文件第155頁「業務－競爭」一節。

本文件為草擬本，其所載資料並不完整及可作更改，本文件所載資料須與本文件首頁「警告」一節一併閱讀。

概 要

股東資料

我們的控股股東為新福港集團、Good Target、Ocean Asset及羅先生。緊隨[編纂]及資本化發行完成後，不計及因根據超額配股權獲行使而可能發行的股份或因根據購股權計劃授出的購股權獲行使而可能發行的股份，羅先生將透過Good Target、Ocean Asset及新福港集團被視為擁有本公司已發行股本合共[編纂]%權益。

除了我們在香港及澳門有關一般樓宇及土木工程建築及保養項目的業務外，控股股東及彼等的聯繫人目前正透過鷹君集團(主要從事物業發展、酒店及物業租賃)及新福港集團公司(主要從事物業發展及股權投資)經營其他業務。該等業務將不會構成本集團於上市後的一部分。於最後實際可行日期，鷹君集團副董事總經理兼執行董事羅先生被視為於鷹君集團已發行股本中擁有約33.75%的權益。此外，於最後實際可行日期，新福港集團董事羅先生於新福港集團已發行股本中擁有約90.33%的權益。

概無控股股東於直接或間接與我們的業務構成競爭的任何業務中擁有權益。

詳情請參閱本文件第181至187頁「與控股股東的關係」一節。

概要綜合財務資料

下表呈列我們於往績記錄期內的財務資料概要，該概要應與本文件附錄一會計師報告所載我們的財務資料(包括其附註)一併閱讀。

本文件為草擬本，其所載資料並不完整及可作更改，本文件所載資料須與本文件首頁「警告」一節一併閱讀。

概 要

綜合收益表摘要

下表載列我們於往績記錄期內的綜合收益表摘要，該摘要摘錄自本文件附錄一所載會計師報告：

	截至十二月三十一日止年度			截至六月三十日止六個月	
	二零一二年	二零一三年	二零一四年	二零一四年	二零一五年
	千港元	千港元	千港元	千港元 (未經審核)	千港元
收益	2,805,456	2,839,206	2,752,162	1,235,396	1,140,172
直接成本	(2,676,322)	(2,700,495)	(2,580,517)	(1,154,253)	(1,069,494)
毛利	129,134	138,711	171,645	81,143	70,678
其他收益	2,210	3,341	5,035	3,015	284
其他淨(虧損)/收入	(248)	63,784	(829)	(1,141)	(650)
行政開支	(69,976)	(74,849)	(86,631)	(39,452)	(33,493)
經營溢利	61,120	130,987	89,220	43,565	36,819
融資成本	(1,358)	(3,865)	(2,476)	(2,351)	(328)
分佔合營企業溢利減虧損	719	2,905	772	1,538	(850)
除稅前溢利	60,481	130,027	87,516	42,752	35,641
所得稅	(9,880)	(10,578)	(15,410)	(7,225)	(6,813)
年/期內溢利	50,601	119,449	72,106	35,527	28,828
應佔：					
本公司權益股東	50,601	119,632	72,480	35,781	28,936
非控股權益	—	(183)	(374)	(254)	(108)
年/期內溢利	50,601	119,449	72,106	35,527	28,828

本文件為草擬本，其所載資料並不完整及可作更改，本文件所載資料須與本文件首頁「警告」一節一併閱讀。

概 要

收益

截至二零一二年十二月三十一日、二零一三年十二月三十一日及二零一四年十二月三十一日止年度及截至二零一五年六月三十日止六個月，我們分別產生約28.0546億港元、28.3921億港元、27.5216億港元及11.4017億港元的收益。於往績記錄期內，香港政府為我們的最大客戶，分別佔我們收益約42.52%、49.71%、47.22%及52.80%，而我們的收益主要源於一般建築及土木工程業務以及其他服務業務。

毛利及毛利率

截至二零一二年十二月三十一日、二零一三年十二月三十一日及二零一四年十二月三十一日止年度及截至二零一五年六月三十日止六個月，我們的毛利分別約為1.2913億港元、1.3871億港元、1.7164億港元及7,068萬港元。截至二零一二年十二月三十一日、二零一三年十二月三十一日及二零一四年十二月三十一日止年度及截至二零一五年六月三十日止六個月，我們的毛利率分別約為4.60%、4.89%、6.24%及6.20%。

綜合財務狀況表若干項目摘要

	於十二月三十一日			於六月三十日
	二零一二年	二零一三年	二零一四年	二零一五年
	千港元	千港元	千港元	千港元
非流動資產	73,540	37,273	35,480	31,936
流動資產	1,389,539	1,365,453	1,323,951	1,108,180
流動負債	1,165,750	1,186,031	1,070,113	821,741
淨流動資產	223,789	179,422	253,838	286,439
總資產減流動負債	297,329	216,695	289,318	318,375
非流動負債	1,961	1,837	2,338	2,979
淨資產	295,368	214,858	286,980	315,396

有關我們財務資料的進一步詳情，請參閱本文件第212至268頁「財務資料」一節。

本文件為草擬本，其所載資料並不完整及可作更改，本文件所載資料須與本文件首頁「警告」一節一併閱讀。

概 要

主要財務比率

下表列示我們截至二零一二年十二月三十一日、二零一三年十二月三十一日、二零一四年十二月三十一日、二零一四年六月三十日及二零一五年六月三十日止年度／期間的主要財務比率概要：

	於十二月三十一日／ 截至十二月三十一日止年度			於六月三十日／ 截至六月三十日止六個月	
	二零一二年	二零一三年	二零一四年	二零一四年	二零一五年
流動比率 ⁽¹⁾	1.19倍	1.15倍	1.24倍	1.19倍	1.35倍
資產負債比率 ⁽²⁾	30.76%	20.87%	不適用	不適用	36.46%
負債比率 ⁽³⁾	淨現金狀況	淨現金狀況	淨現金狀況	淨現金狀況	11.18%
利息覆蓋率 ⁽⁴⁾	45.54倍	34.64倍	36.35倍	19.19倍	109.66倍
資產回報率 ⁽⁵⁾	3.46%	8.53%	5.33%	2.61%	2.54%
權益回報率 ⁽⁶⁾	17.13%	55.68%	25.26%	14.29%	9.17%
純利率 ⁽⁷⁾	1.80%	4.21%	2.63%	2.90%	2.54%

附註：

1. 流動比率按各年／期末流動資產總值除以流動負債總額計算。
2. 資產負債比率按各年／期末計息負債除以權益總額計算。
3. 負債比率按各年／期末負債淨額(所有借款扣除現金及現金等價物)除以權益總額再乘以100%計算。當現金及現金等價物大於借款時，則會標示淨現金狀況。
4. 利息覆蓋率按息稅前溢利除以各年度／期間利息開支計算。
5. 資產回報率按各年度／期間本公司權益股東應佔溢利淨額除以各年／期末資產總值再乘以100%計算。
6. 權益回報率按各年度／期間本公司權益股東應佔溢利淨額除以各年／期末權益總額再乘以100%計算。
7. 純利率按各年度／期間本公司權益股東應佔年度／期間溢利淨額除以各年度／期間收益再乘以100%計算。

進一步分析，請參閱本文件第252至第255頁「財務資料－主要財務比率概要」一節。

概 要

最近進展

我們的業務模式、收益及毛利架構自二零一五年六月三十日以來維持不變。

自二零一五年六月三十日及截至最後實際可行日期，我們訂立(i)五份香港一般樓宇工程合約，合約總金額約為5.9192億港元；及(ii)一份香港土木工程合約，合約總金額約為8,709萬港元。與往績記錄期一致，我們於往績記錄期的大部分合約來自香港的項目，自二零一五年六月三十日起直至最後實際可行日期，全部的新合約均是位於香港的項目。

於二零一五年六月三十日，我們擁有約10.7738億港元的多用途銀行融資總額，當中(i)4.3238億港元特定用作本公司及附屬公司建築合約的履約保證，(ii)4.15億港元特定用作本公司及附屬公司的貸款及發票融資，及(iii)其餘的2.3億港元可提取作履約保證或貸款及發票融資。本公司及附屬公司已動用該多用途銀行融資履約保證部分的1.3962億港元及貸款及發票融資部分的1.15億港元。尚未動用可供提取的多用途銀行融資貸款及發票融資部分為5.3億港元。貸款餘額增至二零一五年六月三十日的約1.15億港元，並進一步增至最後實際可行日期的約1.65億港元，主要是為了補充我們的營運資金需求。該需求主要由以下各項所帶動：(i)應收客戶的合約工程款項總額(即有待客戶認證的竣工工程款項)從二零一四年十二月三十一日約5.8381億港元增加至二零一五年七月三十一日約6.1333億港元以及(ii)應付客戶的合約工程款項總額(即客戶所認證的竣工工程超逾實際進行的工程款項)從二零一四年十二月三十一日約3.3232億港元減少至二零一五年七月三十一日約1.7465億港元。

自二零一五年六月三十日及截至最後實際可行日期，除上文及本節「上市開支」一段披露者外，我們的綜合全面收益表並無任何重大非經常性項目。

違規事宜

於往績記錄期內，我們因有關違反安全及健康相關法律及法規的30項指控而被處以總金額為265,600港元的罰款。與此同時，我們亦因有關違反環境相關法律及法規的三項指控而被處以總金額為120,000港元的罰款。於最後實際可行日期，我們已妥為繳付罰款，毋須就該等違規事宜作出撥備。有關詳情請參閱本文件第172至177頁「業務－法律訴訟及不合規－本集團於往績記錄期內及截至最後實際可行日期的不合規事宜」一節。

上市開支

我們有關[編纂]的估計開支(包括包銷佣金)約為[編纂]港元，其中約[編纂]港元直接來自向公眾發行新股份，並將於[編纂]完成後入賬列為從權益內扣除。餘下估計上市開支約[

本文件為草擬本，其所載資料並不完整及可作更改，本文件所載資料須與本文件首頁「警告」一節一併閱讀。

概 要

[編纂]港元(不可如此扣除)已經或將於損益扣除，其中約[編纂]港元及[編纂]港元乃於截至二零一四年十二月三十一日止年度及截至二零一五年六月三十日止六個月扣除；而約[編纂]港元預期將於[編纂]完成之前或之後產生。該計算乃根據指示性[編纂]範圍每股[編纂][編纂]港元至[編纂]港元的中位數作出，並假設預期將根據[編纂]發行[編纂]股股份及緊隨[編纂]後有[編纂]股將予發行及發行在外股份(假設[編纂]並無獲行使)並可根據已產生或將產生的實際金額作出調整。

無重大不利變動

除本節「最近進展」及「上市開支」各段披露者外，董事確認，自二零一五年六月三十日起直至最後實際可行日期，(i)我們經營所在的市場情況或行業及環境概無重大不利變動而對我們的財務或營運狀況構成重大不利影響；(ii)本集團的貿易、營運及財務狀況或前景概無重大不利變動；及(iii)自二零一五年六月三十日至最後實際可行日期為止在各重大方面概無發生任何事件而會對本文件附錄一會計師報告列示的資料造成不利影響。

[編纂]統計數據⁽¹⁾及所得款項用途

[編纂]

本文件為草擬本，其所載資料並不完整及可作更改，本文件所載資料須與本文件首頁「警告」一節一併閱讀。

概 要

	以最低指示性[編纂] [編纂]港元計算	以最高指示性[編纂] [編纂]港元計算
市值	[編纂]港元	[編纂]港元
未經審核備考經調整綜合 每股有形資產淨值 ⁽²⁾	[編纂]港元	[編纂]港元

<p>所得款項用途(假設[編纂]為每股 [編纂][編纂]港元(即指示性 [編纂]的中位數)及超額配股權 並無獲行使)⁽³⁾</p>	<p>我們預期[編纂]所得款項淨額約為[編纂] 港元，其中</p> <ul style="list-style-type: none"> • 約[編纂]港元(佔所得款項淨額約60%)將 用作撥付近期獲授項目、持續項目及未來 項目的資本投入； • 約[編纂]港元(佔所得款項淨額約30%)將 用於合適的併購機會，以加強我們承接不 同類型建築工程的能力；及 • 其餘結餘約[編纂]港元(佔所得款項淨額 約10%)將用作額外營運資金及其他一般 企業用途。
--	---

董事預計於上市後一年將所得款項淨額用作上
述用途。有關詳情，請參閱本文件第269頁
「未來計劃及所得款項用途」一節。

附註：

1. [編纂]統計數據乃基於[編纂]每股[編纂][編纂]港元(即指示性[編纂]範圍的中位數)，並無計入因超額配股權獲行使而可能發行的任何股份或因根據購股權計劃授出的購股權獲行使而可能發行的任何股份。
2. 有關假設及計算方法，請參閱本文件附錄二所載「未經審核備考財務資料」一節。
3. 有關詳情，請參閱本文件「未來計劃及所得款項用途」一節。

概 要

股息及股息政策

本集團就截至二零一三年十二月三十一日止年度宣派股息2億港元。概無就截至二零一二年十二月三十一日及二零一四年十二月三十一日止年度及截至二零一五年六月三十日止六個月宣派股息。董事全權酌情決定是否就任何年末宣派任何股息或(如有)股息金額及派付方式，惟須遵守適用法例及規例以及獲股東批准後方可作實。考慮到我們的財務狀況，在若干限制及並無出現因虧損或其他原因而可能減少可供分派金額的任何情況下，董事目前擬就截至二零一五年十二月三十一日止年度分別向股東宣派我們可供分派溢利不少於40%。就其後年度而言，未來將宣派派付的任何股息金額將視乎(其中包括)我們的股息政策、經營業績、現金流及財務狀況、經營及資本需求以及其他相關因素而定。

風險因素

我們的業務營運及就[編纂]而言涉及若干風險，其中眾多風險並非我們所能控制。本文件「風險因素」一節所述任何因素均可能限制我們成功執行業務策略的能力，例如，(i)我們是香港政府承建商。我們從香港政府獲得的專業資格／牌照對於我們尤為重要，而我們參與香港政府工程較參與私營機構客戶項目可能更吸引公眾人士關注，這或與又或不與負面宣傳掛鉤；(ii)我們的客戶以進度分期付款方式向我們支付款項，並且規定要有工程累積保證金，惟無法保證我們獲準時及全數支付分期款項，或於項目完成後我們會獲發放全部工程累積保證金；(iii)除作為總承建商外，我們於往績記錄期內在部分過往項目中曾擔任及目前在部分現有項目中擔任分包商。我們可能因部分無法預計的事件而不能按原本合約規定或估計取得全部分包費，倘出現該狀況，我們未來的財務表現將受到不利影響；(iv)我們依賴若干主要人員，並從有限的對我們的業務具有經驗的合資格人選中招募專業人員，流失該等主要人員或我們無法招募及挽留合資格專業人員可能會對我們的經營業績造成重大不利影響；及(v)我們面臨與投標程序相關的風險。我們一般通過競爭性投標程序獲授合約。

由於不同的投資者對釐定風險的重要性可能有不同的解釋及標準，閣下在決定投資[編纂]前，應仔細閱覽本文件第30至44頁「風險因素」整節。閣下不應依賴報章、研究分析報告或其他媒體所載有關本集團及[編纂]的任何資料，部分這些資料可能與本文件所載資料不一致。