

## 概 要

本概要旨在向閣下提供本文件所載資料之概覽，應與本文件全文一併閱讀。由於僅為概要，故其未必載有可能對閣下而言屬重要之全部資料。閣下決定投資[編纂]前，應閱覽整份文件。

任何投資均涉及風險。投資[編纂]的部份特定風險載於本文件「風險因素」一節。閣下決定投資於[編纂]前，務請細閱該節。

本概要所用各個詞彙之定義，載於本文件「釋義」一節。

## 業務概覽

本集團於1976年成立，在香港從事建築業務逾40年，地位穩固。我們為主要從事香港樓宇建築及RMAA工程的承建商。下表載列於往績記錄期間按業務分部劃分收益：

	截至3月31日止年度					
	2014年		2015年		2016年	
	千港元	%	千港元	%	千港元	%
樓宇建築工程	1,582,034	58.5	1,309,833	61.9	2,022,826	80.8
RMAA工程	<u>1,121,865</u>	<u>41.5</u>	<u>807,520</u>	<u>38.1</u>	<u>480,094</u>	<u>19.2</u>
總計	<u>2,703,899</u>	<u>100.0</u>	<u>2,117,353</u>	<u>100.0</u>	<u>2,502,920</u>	<u>100.0</u>

於往績記錄期間，我們為主要從事香港樓宇建築及RMAA工程的承建商。根據國富浩華報告，我們為香港樓宇建築及RMAA行業六家最大的建築公司之一，並以2015年收益計，佔香港樓宇建築及RMAA行業的市場份額約為1.5%。

## 概 要

### 客戶

於往績記錄期間，我們(i)為包括政府、房屋委員會、醫院管理局、學校及香港私營物業發展商在內的公營及私營界別客戶提供樓宇建築服務；及(ii)為包括建築署及教育局等政府部門進行RMAA工程。截至2016年3月31日止三個年度，我們的五大客戶分別佔收益約89.0%、86.7%及90.3%；我們的最大客戶分別佔收益約30.7%、39.4%及40.7%。

### 供應商

截至2016年8月31日，我們的認可供應商名冊有461名供應商。通常除非客戶指定，我們基於價格、質量、過往表現及產能自我們的認可供應商名單選擇供應商。我們的供應商概無與我們訂立長期供應協議。我們的最大供應商分別佔我們截至2014年、2015年及2016年3月31日止年度總物料成本約23.1%、38.1%及40.0%，而我們的五大供應商於截至2014年、2015年及2016年3月31日止年度，分別佔我們總物料成本約56.5%、81.5%及79.7%。

### 分包商

我們維持一份經我們評估及認可的認可分包商名冊。於2016年8月31日，我們有1,047位內部認可分包商，可處理我們所指派的工程。截至2016年3月31日止三個年度，我們的最大分包商分別佔我們的分包費用總額約8.4%、7.3%及10.0%，而我們的五大分包商於截至2016年3月31日止三個年度，分別佔我們的分包費用總額約27.4%、28.9%及35.1%。

### 定價

於釐定投標價格時，我們維持內部機制，旨在於相對我們的競爭對手作出具競爭力的投標價格與維持合理的項目毛利率之間實現平衡。同時考慮的因素包括勞工及材料成本的定價趨勢、與我們的客戶及已參與項目的專業人士的關係及與工程有關的風險。勞工及材料成本波動條款通常載於符合該等成本波動的投標中。

## 概 要

### 我們的項目

於往績記錄期間及直至最後實際可行日期，我們分別完成10項及32項樓宇建築工程及RMAA工程。於最後實際可行日期，我們有分別七項及兩項在建樓宇建築工程及RMAA工程。下表載列我們獲授予及承接的合同金額為50百萬港元或以上且於最後實際可行日期為在建樓宇建築項目的詳情(按開工日期以遞增次序排列)：

項目代號	項目位置	項目類型	工程類型	預期工期	於2016年		於2016年
					獲授予 合同金額 (約百萬港元)	7月31日 剩餘合同金額 (約百萬港元)	7月31日 完工 概約百分比 (%)
A9	九龍城	私營	住宅樓宇建築及 裝修工程	2012年7月-2017年3月	126.1	68.0	46.1
A10	大欖	公營	政府設施設計及 建築工程	2012年8月-2016年12月	823.0	198.4	75.9
A11	何文田	私營	上蓋工程	2014年2月-2016年9月	828.0	無	100.0
A12	淺水灣	私營	學校重建工程	2015年3月-2017年7月	736.7	618.9	16.0
A13	東涌	公營	公營房屋建築工程	2015年11月-2018年6月	2,460.0	2,222.7	9.6
A14	油塘	公營	出租公屋建築工程	2016年2月-2018年8月	516.0	487.5	5.5
A15	荔枝角	公營	公營房屋建築工程	2016年4月-2018年12月	2,590.0	2,538.6	2.0

進一步詳情，請參閱本文件「業務－我們的項目」一節。

### 香港樓宇建築及RMAA行業的競爭環境

董事認為香港樓宇建築及RMAA行業市場競爭激烈且分散，此乃由於根據國富浩華報告，(i)五大參與者佔整個樓宇建築及RMAA行業於2015年的收益總額約21.2%，而第五大參與者僅佔市場份額約1.5%；及(ii)根據香港屋宇署註冊一般建築承建商名冊，於最後實際可行日期，香港有1,242位註冊一般建築承建商，而承建商所提供的服務及產品乃視為屬同質性。若干影響樓宇建築及RMAA承建商競爭力的因素包括(i)聲譽；(ii)財務能力；(iii)項目管理技巧；及(iv)項目價格的競爭力。

## 概 要

### 競爭優勢

董事相信，我們的競爭優勢將讓我們保持香港樓宇建築及RMAA行業活躍市場參與者的地位。我們的競爭優勢包括以下各項：

- 於樓宇建築及RMAA行業的長期歷史及良好往績；
- 理想的定位有利把握公營房屋及醫院發展增長潛力；
- 嚴格的質量監控及高安全標準及環境管理的承諾；
- 與若干主要客戶的長期關係；
- 我們主要供應商及分包商的廣泛網絡；及
- 經驗豐富的管理及專業項目管理團隊。

本集團競爭優勢的詳情載於本文件「業務二競爭優勢」一節。

### 業務策略

我們將繼續積極於香港樓宇建築及RMAA行業的私營及公營界別尋求機會以實現業務的可持續增長及創造長期股東價值。我們計劃(i)通過投標及參與更多政府、醫院管理局、房屋委員會以及私營公司的公共工程項目、醫院項目、公營房屋項目及其他私營項目以拓展我們的樓宇建築及RMAA工程，以增加我們在此等市場分部的佔有率；及(ii)以審慎的財務管理維持強勁的財務狀況。本集團的業務策略詳情載於本文件「業務二業務策略及前景」一節。

### 控股股東

假設合資格盈信股東(不包括不合資格盈信股東及本公司或任何附屬公司董事及彼等各自控制的公司)悉數接納彼等各自于[編纂]項下之[編纂]且不計及根據[編纂]可能接納的任何[編纂]及根據行使[編纂]可能配發及發行的任何股份，

## 概 要

盈信將透過其全資附屬公司展潤擁有緊隨[編纂]及[編纂]完成後經擴大已發行股本[編纂]。於最後實際可行日期，盈信透過展潤于本公司的全部已發行及繳足股本中擁有權益及魏先生有權控制盈信股東大會約61.68%投票權之行使。因此，盈信及魏先生為控股股東。

於[編纂]後，本集團與餘下盈信集團之間將有多宗持續關連交易，內容有關(i)租賃辦公室物業；(ii)提供行政及管理支援服務；及(iii)提供樓宇建築及裝修服務。該等交易將按一般或更優的商業條款進行。有關該等持續關連交易的進一步詳情，請參閱本文件「關連交易」一節。

## 分拆

於[編纂]後，本集團為香港公營及私營部門樓宇建築工程及RMAA工程的承建商。本集團為總承建商的職責乃提供整體項目管理及監督及採購所供應的建築材料，而為分包商的職責乃依據合同要求完成總承建商訂明的工程，而餘下盈信集團主要從事銷售、商業及住宅物業投資以收取租賃及物業發展以及提供融資業務。按本集團所提供的服務性質及餘下盈信集團核心業務的性質劃分，我們相信本集團及餘下盈信集團的業務各自擁有明確清晰的業務定位，分別自1976年及2004年起開始營運以來已形成明顯的業務區分。更多詳情，請參閱本文件「與控股股東的關係—業務活動劃分」一節。為消除本集團未來的任何競爭業務，盈信及魏先生各自已與本公司(為其本身及各附屬公司受託人的利益)訂立不競爭契據，詳情載於本文件「與控股股東的關係—不競爭契據」一節。

本公司認為分拆可提升本公司及餘下盈信集團的業務及營運並整體上為我們的股東及盈信股東創造價值。有關分拆理由的進一步資料，請參閱本文件「與控股股東的關係—本公司及餘下盈信集團分拆的理由及裨益」一節。

## 概 要

### 財務資料

#### 於合併損益及其他全面收益表及合併財務狀況表的節選數據

	截至3月31日止年度		
	2014年 千港元	2015年 千港元	2016年 千港元
收益	2,703,899	2,117,353	2,502,920
毛利	104,226	119,631	298,744
年內溢利及全面收入總額	58,314	68,685	201,890

  

	於3月31日		
	2014年 千港元	2015年 千港元	2016年 千港元
流動資產總額	1,358,840	1,547,614	1,560,779
流動負債總額	739,924	816,595	631,642
流動資產淨額	618,916	731,019	929,137
資產淨額	691,576	760,261	962,151
資產總額	1,431,613	1,577,109	1,594,651

收益由截至2015年3月31日止年度約2,117.4百萬港元增加約385.6百萬港元或18.2%至截至2016年3月31日止年度約2,502.9百萬港元。上述增幅主要由於樓宇建築工程所產生的收益增加。該收益增加主要由於(i)確認A7項目收益增幅約660.6百萬港元；及(ii)確認A11項目收益增幅約156.4百萬港元。此增幅乃由於該等項目較大部分於截至2016年3月31日止年度完工，產生上述年度收益約1,482.4百萬港元，而截至2015年3月31日止年度僅確認約665.4百萬港元。

截至2016年3月31日止年度的收益增幅部分由以下各項抵銷：(i) 項目A1及項目A10樓宇建築工程已確認收益合共減少約234.7百萬港元，原因為大部分工程於截至2015年3月31日止年度完工，共約421.6百萬港元收益已於截至2015年3月31日止年度確認，而截至2016年3月31日止年度僅確認共約187.0百萬港元收益；及(ii) 項目B4已確認RMAA工程收益減少約70.9百萬港元，原因為該項目於2015年最後季度竣工，而大部分工程於截至2015年3月31日止年度完工，約138.7百萬港元已於截至2015年3月31日止年度確認，而截至2016年3月31日止年度僅確認約67.9百萬港元收益。

## 概 要

收益由截至2014年3月31日止年度約2,703.9百萬港元減少約586.5百萬港元或21.7%至截至2015年3月31日止年度約2,117.4百萬港元。上述跌幅主要由於樓宇建築工程及RMAA工程所產生的收益減少所致。收益減少主要由於(i)其中兩項樓宇建築項目(項目A1及項目A3)的已確認收益下跌共約961.0百萬港元，原因為截至2014年3月31日止年度大部分工程已完工並確認收益約1,120.3百萬港元，而截至2015年3月31日止年度僅確認收益約159.3百萬港元；及(ii)四項RMAA項目(即項目B1、項目B2、項目B3及項目B7)的累計已確認收益下跌約297.1百萬港元，該等項目大部分已於截至2014年3月31日止年度完成，於該年度產生收益約440.0百萬港元，而截至2015年3月31日止年度僅確認收益約142.9百萬港元。

截至2015年3月31日止年度，收益減少由以下各項部分抵銷：(i)自項目A6及A7確認樓宇建築工程收益增加共約441.3百萬港元，兩項項目於截至2015年3月31日止年度已完成部分工程。由於上述項目於截至2014年3月31日止年度並未開始動工，該年度並無確認收益；及(ii)自項目A10及A11確認樓宇建築工程收益增加共約460.6百萬港元，兩項項目於截至2015年3月31日止年度完成部分工程，截至2015年3月31日止年度已確認收益共約571.3百萬港元，而截至2014年3月31日止年度僅確認收益共約110.7百萬港元。

## 概 要

### 主要財務比率

下表載列年內及截至所示日期的主要財務比率：

	於3月31日		
	2014年	2015年	2016年
毛利率	3.9%	5.7%	11.9%
純利率	2.2%	3.2%	8.1%
流動比率	1.8	1.9	2.5
資產負債比率	20.0%	25.6%	2.6%
債務權益比率	不適用	不適用	不適用
利息償付比率	30.9	18.3	96.2
資產總值回報率	4.1%	4.4%	12.7%
權益回報率	8.4%	9.0%	21.0%
應收賬款周轉天數	30.3日	29.6日	27.8日
貿易應付款項及應付票據周轉天數	50.7日	55.8日	46.1日

有關詳情，請參閱本文件「財務資料—主要財務比率」一節。

### 現金流量

下表載列於所示年度現金流量概要：

	截至3月31日止年度		
	2014年 千港元	2015年 千港元	2016年 千港元
年初現金及現金等價物	229,851	231,407	412,457
經營活動所得現金流量淨額	138,767	142,973	251,214
投資活動所得／(所用)現金 流量淨額	(256,390)	(32,888)	583,535
融資活動所得／(所用)現金 流量淨額	119,179	70,965	(162,388)
現金及現金等價物增加淨額	<u>1,556</u>	<u>181,050</u>	<u>672,361</u>
年末現金及現金等價物	<u>231,407</u>	<u>412,457</u>	<u>1,084,818</u>

## 概 要

經營活動所得現金流量主要與收取客戶付款有關。經營活動所用現金主要為合同成本，主要指已產生成本及已付第三方分包商及供應商的款項及其他有關經營活動的經營開支。

### 近期發展

我們的業務模式及成本結構於往績記錄期間後很大程度維持不變。於往績記錄期間後及直至最後實際可行日期，我們繼續獲委聘為香港樓宇建築及RMAA工程的承建商。於最後實際可行日期，我們分別有七項及兩項在建樓宇建築及RMAA工程項目。於2016年7月31日，董事估計本集團工程餘額總值及在建樓宇建築及RMAA工程項目訂單價值約為6,186.7百萬港元，當中約2,223.3百萬港元將於2017年3月31日前確認。

我們於往績記錄期間後積極於香港樓宇建築及RMAA行業尋求機會。於最後實際可行日期，本集團(i)已提交一份公共工程項目標書，現正等候投標結果，我們亦正編製兩份公共工程項目標書；(ii)已提交兩份醫院項目標書，現正等候投標結果；(iii)已提交三份房屋委員會項目標書(即將予建造約9,700間住宅)，現正等候投標結果；我們亦正編製四份房屋委員會項目標書(即將予建造約3,600間住宅)；及(iv)已提交一份私人項目標書，我們正等待投票結果；我們亦正在籌備五個私人項目標書的工作。

除(i)有關[編纂]的約[編纂]專業費用(將記錄於截至2017年3月31日止年度合併損益及其他全面收益表或列作自權益扣減)；及(ii)本節下文「股息」分節所載已宣派及派付或將予派付的特別股息外，董事確認，自2016年3月31日(即本集團最近的經審核合併財務報表編製日期)起及直至最後實際可行日期，本集團的經營、財務或貿易狀況或前景概無重大不利改變，且自2016年3月31日及直至最後實際可行日期，概無事件可對本文件附錄一會計報告所呈列的資料造成重大影響。

### [編纂]開支

按本文件所示[編纂]範圍的中位數計算及假設[編纂]不獲行使，有關[編纂]的[編纂]總開支預計約為[編纂]，其中，發行[編纂]直接應佔開支約[編纂]於股本中扣除，[編纂]於本集團截至2016年3月31日止年度的損益中扣除及約[編纂]於本集團截至2017年3月31日止年度的損益中扣除。

## 概 要

### 所得款項用途

我們擬將[編纂]所得款項淨額約[編纂](經扣除與[編纂]有關的相關[編纂]費用及估計開支後並假設[編纂]完全不獲行使且[編纂]為[編纂]港元(即[編纂]範圍的中位數))作以下用途：

- 約[編纂]，即所得款項淨額約[編纂]將用作擴展本集團於香港的樓宇建築業務，包括(i)達到公營界別相關日後項目的已運用資本規定及營運本規定；及(ii)支付若干前期成本。於最後實際可行日期，我們已就香港樓宇建築及RMAA待決項目提交六份及一份投標書；及
- 約[編纂]或所得款項淨額約[編纂]將用作本集團一般營運資金。

有關進一步詳情，請參閱本文件「未來計劃及建議所得款項用途」一節。

### 股息

本集團暫無股息政策，因此可能以現金或董事認為合適的其他途徑分派股息。宣派及派付任何股息須經董事酌情批准。此外，財政年度的任何末期股息須待股東批准後方可作實。日後任何股息(如有)將根據其營運、現金流量、財務狀況、上述法定及監管限制及其他被視為相關的因素酌情分派。

於2016年7月，安保工程向其當時的股東展潤宣派及派付特別股息400百萬港元。於2016年10月，本集團若干成員公司向彼等當時的股東展潤宣派特別股息200百萬港元。有關股息將於[編纂]或之前悉數向展潤派付。

### [編纂]統計數字

[編纂]市值<sup>(1)</sup>： [編纂]至[編纂]

[編纂]及[編纂]完成後 [編纂]

將予發行的股份(未計及  
行使[編纂]後任何可能  
發行的股份)：

## 概 要

[編纂]規模：	[編纂]
[編纂]：	[編纂]至[編纂]
每手：	[編纂]
[編纂]架構：	[編纂][編纂]及 [編纂][編纂]
未經審核備考經調整合併 每股有形資產淨值 <sup>(2)</sup> ：	[編纂]至[編纂]

附註：

1. 股份市值乃根據緊隨[編纂]完成後已發行的[編纂]股股份而計算，惟未計及因行使[編纂]後可能配發及發行的任何股份或本公司根據配發及發行或購回股份的一般授權而獲配發及發行或購回的任何股份。
2. 本公司擁有人應佔未經審核備考經調整合併有形資產淨值並無計及本集團若干成員公司於2016年7月及[2016年10月]宣派的特別股息400,000,000港元及200,000,000港元。股息400,000,000港元已於2016年7月派付及股息200,000,000港元將於[編纂]前派付。倘計及特別股息，未經審核備考經調整合併每股有形資產淨值將分別為[編纂]（假設[編纂]為每股[編纂]）及[編纂]（假設[編纂]為每股[編纂]）。

### 訴訟、仲裁及潛在申索

於往績記錄期間及直至最後實際可行日期，本集團牽涉針對本集團的多項申索、訴訟及尚未了結或面臨的申索。針對本集團的申索通常與以下各項有關：(i) 僱員賠償申索；(ii) 人身傷害申索；(iii) 合同爭議；及(iv) 行業安全費用。概無申索與客戶的任何爭議有關。除下文所披露者外，董事確認，於往績記錄期間及直至最後實際可行日期，概無本集團成員公司涉及任何重大訴訟、申索或仲裁，且就董事所知，本集團任何成員公司亦無任何未了或面臨任何重大訴訟、申索或仲裁。有關進一步詳情，請參閱本文件「業務－訴訟、仲裁及潛在申索」一節。

### 風險因素

我們相信營運牽涉若干風險及不確定因素，有些因素不在我們控制範圍。有關我們所受風險的詳情載列於本文件「風險因素」一節。董事認為有些風險被視為重大，包括：(i) 我們倚賴公營項目，其特性為只透過數目有限並一般為政府及／或各機構組織的客戶取得項目；(ii) 本行不時出現多種工程糾紛及訴訟及該等工程糾紛及訴訟可能對我們的表現造成不利影響；(iii) 我們倚賴分包商協助完成建築項目工程，而其表現將對我們造成影響；及(iv) 釐定投標價時，項目需時及成本估計錯誤或不準確可能令我們蒙受重大損失。