

## 概 要

本概要旨在向閣下提供本文件所載資料的概覽，應與本文件全文一併閱覽。由於下文僅為概要，故並無載列對閣下可能重要的所有資料。閣下於決定投資[編纂]前務請閱覽整份文件。

任何投資均涉及風險。有關投資[編纂]的若干個別風險載於本文件「風險因素」一節。閣下於決定投資[編纂]前務請細閱該節。

本概要所用多個詞彙在本文件「釋義」一節界定。

### 業務概覽

我們於一九六七年成立，擁有50年經驗，是香港領先的建築承建商之一。我們在香港作為總承建商主要承接公私營機構的樓宇建築工程及RMAA工程項目。根據灼識報告的資料，截至二零一八年十二月三十一日止年度，按來自樓宇建築工程的收益計，我們在香港的所有總承建商中排名第三，佔市場份額約5.2%。

於往績記錄期，我們主要擔任總承建商。作為總承建商，我們負責(i)項目的整體管理；(ii)制定工作計劃；(iii)聘用分包商並監督其工程；(iv)採購建築材料；(v)與客戶及其顧問團隊溝通和協調；及(vi)保障符合安全、環境及其他合約要求。

於往績記錄期，我們的所有樓宇建築工程及大部分RMAA工程都是以項目為基礎，而部分RMAA工程(尤其是維修工程)以定期合約為基礎。同期，我們的大部分收益來自樓宇建築工程，且收益錄得大幅增長。我們於往績記錄期內所提供服務類別劃分的收益載列如下：

	截至十二月三十一日止年度					
	二零一六年		二零一七年		二零一八年	
	百萬港元	%	百萬港元	%	百萬港元	%
樓宇建築工程	2,212.9	85.9	2,880.8	91.7	4,667.9	97.0
RMAA工程	364.5	14.1	260.6	8.3	146.0	3.0
總計	<u>2,577.4</u>	<u>100.0</u>	<u>3,141.4</u>	<u>100.0</u>	<u>4,813.9</u>	<u>100.0</u>

## 概 要

### 我們的客戶

我們的客戶可分為兩類：(a)公營機構客戶，包括房屋委員會及教育局等多個政府部門、教育機構及非政府組織；及(b)私營機構客戶，如私人物業發展商及其他上市及私營公司等。我們於往績記錄期內的項目通常以投標獲得。往績記錄期內按客戶機構分類之收益明細載列如下：

	截至十二月三十一日止年度					
	二零一六年		二零一七年		二零一八年	
	百萬港元	%	百萬港元	%	百萬港元	%
私營機構	1,812.1	70.3	2,669.2	85.0	4,366.4	90.7
公營機構	765.3	29.7	472.2	15.0	447.5	9.3
總計	<u>2,577.4</u>	<u>100.0</u>	<u>3,141.4</u>	<u>100.0</u>	<u>4,813.9</u>	<u>100.0</u>

截至二零一八年十二月三十一日止三個年度各年，我們的最大客戶分別佔我們總收益約29.1%、18.9%及20.5%，而我們的五大客戶合共分別佔我們總收益約65.2%、58.0%及70.4%。

### 我們的供應商

於最後實際可行日期，我們有一百多名向我們提供建築材料、機器租賃服務及其他建築工地服務的內部認可供應商。截至二零一八年十二月三十一日止三個年度各年，來自最大供應商的採購額分別佔我們來自供應商採購總額的約21.7%、13.7%及9.5%，而同年來自五大供應商的採購額合共分別佔我們來自供應商採購總額的約48.4%、52.2%及43.8%。

### 我們的分包商

對作為總承建商的我們而言，行業慣例為將工地工作外判予認可分包商，包括但不限於地基工程、一般建築工程、花崗岩工程及裝修工程。於截至二零一八年十二月三十一日止三個年度各年，本集團的分包費用分別約為2,106.9百萬港元、2,301.9百萬港元及3,860.6百萬港元，約佔同期我們總合約成本的85.8%、77.4%及83.4%。同期，我們的最大分包商分別約佔我們分包費用的10.8%、6.9%及5.5%，而五大分包商合共分別約佔同年我們總分包成本的26.3%、24.2%及23.1%。

## 概 要

### 我們的項目

於往績記錄期，我們已完成12個樓宇建築工程項目及七個RMAA工程，原合約總額分別共計約5,461.4百萬港元及868.0百萬港元。於往績記錄期後及直至最後實際可行日期，我們已完成兩個樓宇建築工程項目及兩個RMAA工程項目，原合約總額分別約為2,433.5百萬港元及8.5百萬港元。於最後實際可行日期，我們分別擁有11個進行中的樓宇建築工程項目及六個進行中的RMAA工程項目，原合約總額分別約為10,441.6百萬港元及581.4百萬港元。於最後實際可行日期，我們獲授兩個原合約總額約為686.4百萬港元的RMAA工程項目，我們尚未就該等項目開展地盤工程。有關詳情，請參閱本文件「業務－我們的項目」一節。

### 已完成項目

下表載列往績記錄期內及直至最後實際可行日期五大已完成項目(按原有合約總額計)的詳情：

項目編號	客戶	項目種類	客戶界別	項日期 <sup>(附註1)</sup>	原合約金額 (約百萬港元)	截至十二月三十一日止年度源自項目的收益		
						二零一六年 (約百萬港元)	二零一七年 (約百萬港元)	二零一八年 (約百萬港元)
C1	客戶F	樓宇建築	私營	二零一五年四月 至二零一六年十月	1,438.0	749.4	24.1	20.2
C17	客戶K	樓宇建築	私營	二零一六年四月 至二零一九年二月	1,427.5	167.2	592.9	467.4
C20	客戶W	樓宇建築	私營	二零一六年十一月 至二零一九年三月	1,006.0	21.2	206.3	606.0
C21	客戶O	樓宇建築	私營	二零一七年一月至 二零一八年十一月	786.3	0.4	268.3	456.6
C2	客戶E	樓宇建築	公營	二零一四年七月 至二零一六年六月	776.0	154.6	4.7	2.1

### 附註：

- (1) 項日期涵蓋工程期間，可參考(i)客戶或其授權人士所發出建築師指示；或(ii)與客戶簽署的定期合約載列的相關項目動工日期，以及(i)客戶或其授權人士所發出實際完工證明及／或相關文件；或(ii)與客戶簽署的定期合約載列的相關項目完工日期。
- (2) 原合約金額指原授出合約金額，不包括客戶發出的所有變更指令，故合約確認的最終收益或會有別於原合約金額。

## 概 要

### 進行中項目

下表載列於最後實際可行日期我們五大進行中的項目(按原有合約總額計)資料：

項目編號	客戶	項目種類	客戶界別	預計項目日期 <sup>(附註1)</sup>	原合約金額 (約百萬港元) <sup>(附註2)</sup>	截至十二月三十一日止年度源自項目的收益		
						二零一六年 (約百萬港元)	二零一七年 (約百萬港元)	二零一八年 (約百萬港元)
C33	客戶V	樓宇建築	私營	二零一八年七月 至二零二零年九月	3,155.0	—	—	291.9
C16	客戶U	樓宇建築	私營	二零一七年八月 至二零一九年八月	2,425.0	—	109.4	988.4
C18	客戶V	樓宇建築	私營	二零一七年七月 至二零一九年八月	1,150.7	—	200.4	568.9
C19	客戶L	樓宇建築	私營	二零一六年十一月至 二零一九年六月	1,010.8	85.3	552.4	397.0
C35	客戶FF	樓宇建築	私營	二零一八年十一月至 二零二一年九月	695.9	—	—	10.3

附註：

- (1) 預計項目日期包括客戶或其授權人士所發出建築師指示載列的相關項目動工日期，以及對項目完工日期的最佳估計。在作出估計時，我們的管理層已考慮包括相關合約所載日期、客戶授出的延長期及分包商的實際工程進度。
- (2) 原合約金額指原授出合約金額，不包括客戶發出的所有變更指令，故合約確認的最終收益或會有別於原合約金額。

### 投標

於往績記錄期，我們的項目通常通過投標過程而獲得。下表載列我們於往績記錄期內的投標統計數據：

	截至十二月三十一日止年度		
	二零一六年	二零一七年	二零一八年
提交標書數目	79	62	72
投標成功數目	7	12	8
中標率(%) <sup>(附註)</sup>	8.9%	19.4%	11.1%
已提交標書概約合約金額(百萬港元)	62,145.0	49,800.9	38,435.1
投標成功概約合約金額(百萬港元)	2,758.4	7,668.0	2,328.9

附註：上表中一個財政年度的中標率按中標合約數目(不論合約是否於同一財政年度或其後中標)佔該財政年度所提交標書的比例計算。

於往績記錄期，我們在投標中標率上遇到波動。有關進一步資料，請參閱「業務－我們的項目－投標」一節。

## 概 要

### 定價策略

我們採用成本加成定價模式釐定投標價格。至於成本估計，我們會考慮以下因素(包括但不限於)：(i)估計建築成本；(ii)地盤環境；(iii)工程複雜程度；(iv)項目時間表；(v)勞工及機械要求；及(vi)分包工程範圍。

有關我們投標及定價策略的詳情，請參閱「業務－投標」及「業務－定價策略」各節。

### 競爭形勢

董事認為，香港樓宇建築工程市場及RMAA工程行業競爭激烈。在本集團獲得的牌照中，本集團為發展局工務科公共工程(建築)(丙組(確認))的認可承建商。截至二零一九年三月二十四日，僅61名丙組承建商符合資格承接任何價值超過300百萬港元的公共工程合約，反映香港的大型總承建商較為集中。於二零一八年，香港樓宇建築工程的五大總承建商佔該年度樓宇建築工程行業總產值約31.6%。僅就樓宇建築工程而言，本集團於二零一八年錄得收益約47億港元，佔市場份額約5.2%。有關本集團經營行業競爭形勢的進一步詳情，請參閱本文件「行業概覽－香港樓宇建築及RMAA工程行業的競爭形勢」一節。

### 競爭優勢

董事相信我們在建造業已建立的聲譽及地位是由於我們如下所列的競爭優勢：(i)於樓宇建築工程及RMAA工程行業的悠久歷史及良好往績；(ii)已準備就緒獲得在公營及私營樓宇建築工程發展中涌現的機會；(iii)與主要業務夥伴建立的長期穩固關係；(iv)嚴格質量監控、高度安全標準及環境影響控制；及(v)經驗豐富且敬業的管理團隊及專業員工。本集團競爭優勢的詳情載於本文件「業務－競爭優勢」一節。

### 業務策略

我們旨在持續發展業務、創造長期股東價值及增加我們於建築工程及RMAA工程行業的市場佔有率。我們擬通過下列策略實現我們的業務策略：(i)在公營及私營界別投標並取得更多合約；(ii)進一步加強人力；(iii)進一步加強我們的信息技術；及(iv)遵守財政管理以確保可持續增長及資本充足度。本集團業務策略的詳情載於本文件「業務－業務策略及未來計劃」一節。

## 概 要

### 工作安全

我們致力為我們的僱員及分包商的僱員提供安全健康的工作環境。我們亦已建立職業安全及健康管理制，經HKQAA認證符合OHSAS 18001:2007，旨在促進日常工作安全及預防潛在不利影響。於往績記錄期直至最後實際可行日期，於日常業務中，我們的工地合共有151宗涉及我們的僱員及分包商僱員的意外。於二零一九年三月，本集團受聘提供樓宇建築施工服務的一個建築地盤上發生一宗致命事故。一名建築工人(本集團分包商的僱員)於施工過程中遭受致命傷害。該工人疑似於竹制腳手架工作平台上進行抹灰作業時被高處墜落的一塊木板擊中。有關進一步詳情，請參閱本文件「業務－工作安全－於二零一九年三月發生的一宗致命事故」一節。

### 法律訴訟及申索

於往績記錄期間及直至最後實際可行日期，本集團已牽涉多項申索、訴訟及針對本集團的尚未了結或面臨的申索。針對本集團的申索通常有關(i)僱員賠償申索；(ii)人身傷害申索；及(iii)行業安全費用。除本文件所披露者外，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－法律訴訟及申索」一節。

### 不合規

於往績記錄期及直至最後實際可行日期，我們就以下各項擁有若干系統性不合規事件(i)被判違反安全及健康相關法例及規例；及(ii)未能因工傷事故及時報告我們的或分包商的僱員受傷事故。董事認為，該等系統性不合規事件並無對本集團的營運產生任何重大不利影響，且我們已採取補救內部控制措施防止再次發生類似不合規事件。詳情請參閱本文件「業務－合規－系統性不合規」一節。

### 控股股東

緊隨資本化發行及[編纂]完成後(不計及因根據購股權計劃可能授出的任何購股權獲行使而可能發行的任何股份)，華營建築投資將持有本公司已發行股本約[編纂]。浙江國有資本、浙江建設投資、浙江建設香港及華營建築投資均為我們的控股股東。

除主要於香港從事樓宇建築業務的浙江建設香港外，我們的控股股東及彼等的緊密聯繫人目前主要在香港以外經營本集團業務以外的其他業務。除本文件所披露者外，我們的控股股東及董事除本集團的業務外概無於現時或可能直接或間接與本集團業務競爭的業務中擁有任何須根據上市規則第8.10條作出披露的權益。有關詳情，請參閱本文件「與控股股東的關係」一節。



## 概 要

### 財務資料

以下為綜合損益及其他全面收入表以及綜合財務狀況表的經選定數據：

	截至十二月三十一日止年度		
	二零一六年	二零一七年	二零一八年
	千港元	千港元	千港元
收益	2,577,398	3,141,390	4,813,860
合約成本	(2,457,047)	(2,975,598)	(4,628,539)
毛利	120,351	165,792	185,321
年內溢利	45,485	59,006	63,512

  

	於十二月三十一日		
	二零一六年	二零一七年	二零一八年
	千港元	千港元	千港元
流動資產總值	1,458,145	1,746,754	1,980,015
流動負債總額	1,071,795	1,466,590	1,662,740
流動資產淨值	386,350	280,164	317,275

有關詳情，請參閱「財務資料－綜合損益表的主要部分」一節。

### 主要財務比率

下表載列我們截至所示日期止年度的主要財務比率：

	於十二月三十一日		
	二零一六年	二零一七年	二零一八年
流動比率	1.4	1.2	1.2
速動比率	1.4	1.2	1.2
資產負債率	—	—	0.3

  

	截至十二月三十一日止年度		
	二零一六年	二零一七年	二零一八年
總資產回報率	3.1%	3.6%	3.3%
股本回報率	12.0%	16.6%	19.4%
純利率	1.8%	1.9%	1.3%
利息覆蓋率	725.2	107.2	31.7

有關進一步詳情，請參閱本文件「財務資料－主要財務比率」一節。

## 概 要

### 近期發展

我們的業務模式及成本架構於往績記錄期後基本保持不變。於往績記錄期後，我們繼續積極尋求樓宇建築工程及RMAA工程行業的機會。於往績記錄期後及直至最後實際可行日期，我們(i)已就原合約金額分別約579.7百萬港元及0.4百萬港元一個樓宇建築工程項目以及一個RMAA工程項目開展地盤工程；及(ii)已提交九份標書，合約總額約為3,489.4百萬港元，其中合約總額約為3,489.0百萬港元的八份標書正在等待結果。

於二零一九年一月三十一日，即本文件付印前就債務聲明而言的最後實際可行日期，我們有銀行融資合共約2,872.3百萬港元。於二零一九年一月三十一日，在我們可利用的上述銀行融資中，我們已就履約保證動用約965.9百萬港元及就貸款動用290.0百萬港元，剩餘約1,616.4百萬港元未動用銀行融資。

除本節「[編纂]」一段所披露者外，董事確認，自二零一八年十二月三十一日(即最近經審核綜合財務報表編製日期)起及直至本文件日期，我們的營運、財務或經營狀況或前景並無重大不利變動，自二零一八年十二月三十一日起及直至本文件日期，並無發生任何事件嚴重影響本文件附錄一會計師報告所示資料。

政府已就建議引入建造業付款保障條例以解決不公平付款的條款、拖延付款及爭議對公眾進行諮詢。有關建造業付款保障條例的進一步詳情，請參閱「監管概覽—E. 建造業付款保障條例」。當建造業付款保障條例生效時，其將會適用於我們承接的部分項目以及合約鏈內分包合約。新法例背後理據為改善付款慣例和便捷排解建築業爭議。由於提交予立法會審閱及批准的最終立法架構仍存在不確定性，我們無法準確評估建造業付款保障條例的立法及應用是否會對我們的業務及財務狀況產生正面影響或額外負擔。無論如何，董事將確保我們合約的條款將會就此遵守立法。

### [編纂]

董事估計，與[編纂]有關的開支總額約為[編纂]港元(按[編纂]的指示性價格範圍的中位數計算)。在該款項中，(i)約[編纂]港元及[編纂]港元已分別自本集團截至二零一七年及二零一八年十二月三十一日止年度的綜合損益表扣除；(ii)預期約[編纂]港元將自我們截至二零一九年十二月三十一日止年度的綜合損益表扣除；及(iii)預期餘下約[編纂]港元將於[編纂]後入賬列作自權益扣減。董事預期本集團截至二零一九年十二月三十一日止年度的財務業績將會受到[編纂]的負面影響。與[編纂]有關的開支屬非經常性質。



## 概 要

### [編纂]

我們估計假設[編纂]為每股[編纂][編纂]港元(即本文件所載[編纂]範圍的中位數)我們將收取的[編纂][編纂]約為[編纂]港元(經扣除[編纂]費用及佣金及與[編纂]有關的其他估計開支)。我們目前擬將[編纂][編纂]作以下用途：

- 約[編纂]港元，即[編纂]約[編纂]將用於為我們的潛在新樓宇建築工程及RMAA工程項目前期成本融資；
- 約[編纂]港元，即[編纂]約[編纂]將用於增強我們的人手，增聘項目管理、建築服務管理及技術管理人員，以及為我們的員工提供培訓課程，以提升我們的業務管理；及
- 約[編纂]港元，即[編纂]約[編纂]將用於強化我們的資訊科技，購買及維護企業資源規劃系統及擴展與升級我們的現有計算機硬件及軟件，以提高我們所提供服務的效率及一致性。

有關進一步詳情，請參閱本文件「未來計劃及[編纂]」一節。

### 股息

本公司自其註冊成立時起及截至最後實際可行日期概無支付或宣派股息。於二零一七年八月，華營建築宣派中期股息約150.0百萬港元並支付予浙江建設香港(即於重組前華營建築的直接控股公司)。於二零一八年八月，本公司宣派中期股息約30.4百萬港元，並於二零一八年九月支付予華營建築投資。除上述者外，於往績記錄期及截至最後實際可行日期，本集團任何成員公司概無宣派、派付或支付其他股息或分派。本集團現時並無股息政策亦無任何固定派息率，且或會以現金或董事認為適當的其他方式宣派股息。

## 概 要

### [編纂] 統計數據

	按[編纂] 每股[編纂] [編纂] 港元計算	按[編纂] 每股[編纂] [編纂] 港元計算
股份的市值 <sup>(附註1)</sup>	[編纂] 港元	[編纂] 港元
未經審核備考經調整每股綜合有形資產淨值 <sup>(附註2)</sup>	[編纂] 港元	[編纂] 港元

附註：

- (1) 股份市值乃按緊隨[編纂]完成後預期發行的[編纂]股股份計算，惟不計及本公司根據配發及發行或購回股份的一般授權可能配發及發行或購回的任何股份。
- (2) 未經審核備考經調整每股綜合有形資產淨值乃按緊隨[編纂]完成後預期發行的[編纂]股股份計算，惟不計及本公司根據配發及發行或購回股份的一般授權可能配發及發行或購回的任何股份。

### 風險因素

我們面對與我們的業務經營及[編纂]有關的若干我們不能控制的風險。本文件「風險因素」一節所載任何因素可能會限制我們能否成功執行業務策略。董事認為屬重大的部分風險包括：(i)我們的業務乃基於多項註冊、牌照及證明經營，喪失或未能取得或延續任何或所有該等註冊、牌照及／或證明，均可能對我們的業務造成重大不利影響；(ii)我們的收益主要來自非經常性項目，且我們承受與投標程序有關的風險；(iii)我們過往來自樓宇建築工程及RMAA工程項目的收益及毛利未必能預示我們未來的收益及毛利；(iv)我們基於估計建築時間及成本釐定投標價，而估計建築時間及成本可能會因成本超支及／或其他相關建築風險與項目實際落實情況存在偏差；及(v)無法維持建築地盤安全及／或實施安全管理制度可能導致出現人身傷害、財產損失、致命意外或相關營運執照遭暫時吊銷。

### 第10.03條有關[編纂]的豁免及同意

本公司已向聯交所申請，且聯交所已授出豁免嚴格遵守上市規則第10.03條以及附錄六第5段項下的同意，內容有關合資格董事參與[編纂]。有關詳情，請參閱本文件「豁免嚴格遵守上市規則」。