

## 概覽

我們為香港一間專門從事修葺、保養、改建及加建工程的承建商。於往績記錄期間，我們承接修葺及保養服務，涉及維護、修復及改善現有樓宇及設施，包括屋頂翻新、外牆及內牆翻新、地板翻新及重鋪、剝落修理、棚架、門窗修理及更換、抹灰、塗漆、防火裝置系統改善、管道和排水工程的服務，而且我們亦提供額外的輔助服務，例如樓宇佈局及結構工程的改建及加建工程、新結構工程的設計及現有建築物的結構適當性檢查以及現有房屋的室內裝飾工程。

於往績記錄期間，我們大部分的項目均以項目為單位，而部分項目則基於固定期合約。根據基於項目的合約，我們於往績記錄期間已完成67宗項目，其原合約金額總計約1,493.3百萬港元。於往績記錄期間，我們已承接為本集團貢獻收益的11份固定期合約。該等合約均由客戶授予，合約總額約為185.8百萬港元。我們負責應客戶的請求逐單為特定物業提供為期三年的一般樓宇修葺服務。在客戶與我們之間訂立的上述固定期合約中，並無固定或承諾合約價值或保證業務量。我們的固定期合約還列有基於固定期合約中所述商定定價表和工作項估計數目的估計合約金額。本集團須履行工程的實際數量及性質須視乎合約期內客戶的工作訂單而定，並按合約期限內約定的定價表收費。

於最後可行日期，我們共有12份在建項目合約及一份現有固定期合約，其原合約金額總計分別約為541.6百萬港元及61.0百萬港元。將於2020年10月1日或之後確認的合約總值約為347.7百萬港元。關於我們項目的進一步資料，請參閱本節「我們的項目」部分。

對於該等以項目為單位的項目，我們主要擔當分包商，或者於較小程度上擔當總承建商。我們通常聘請分包商在我們的項目管理團隊的密切監督及管理下開展地盤工程，我們監督分包商的工作，以確保他們符合合約規範，並且項目在預算範圍內按時完成。我們分包給分包商的工程通常是勞動密集型的，例如棚架、抹灰、塗漆、防火系統改善、防水、裝修，以及管道和排水工程。本集團於2016財年、2017財年、2018財年、2019財年及截至2020年9月30日止九個月的分包費用分別約為152.3百萬港元、194.8百萬港元、246.5百萬港元、266.8百萬港元及188.8百萬港元，分別約佔本集團總服務費用的94.6%、98.2%、98.9%、98.3%及97.9%。關於我們分包商的更多詳情，請參閱本節「我們的分包商」部分。

於往績記錄期間，由於我們一般要求分包商承擔建築材料的費用，因此我們錄得相對較低的採購成本。在某些情況下，我們可能自行購買材料以供我們的分包商使用或者我們的客戶可能會代表我們購買材料且該等賬目其後會根據反收費安排結清。我

## 業 務

們按項目採購材料，以根據項目的工作時間表滿足估計需求。因此，於往績記錄期間，我們並無存放任何存貨。我們的供應商包括(i)分包商；(ii)建築材料(如釉面陶瓷牆瓷、塗料及uPVC管)的供應商；及(iii)其他雜項服務的供應商。關於我們供應商及分包商的進一步詳情，請參閱本節「我們的供應商」及「我們的分包商」段落。

就我們擔當總承建商的項目而言，我們亦負責項目的整體管理、實施和監督，包括擬備工程設計及技術建議、制定詳細的工作計劃、與客戶或其顧問協調。下表列出我們於往績記錄期間按其於項目中的角色及合約性質劃分的收益：

	2016財年		2017財年		2018財年		2019財年		截至9月30日止九個月			
									2019年		2020年	
	千港元	%	千港元	%	千港元	%	千港元	%	千港元	%	千港元	%
	(未經審核)											
基於項目												
分包商	129,071	69.4	222,815	96.6	292,615	96.9	292,325	87.5	222,503	87.1	218,670	92.2
總承建商	42,589	22.9	2,059	0.9	4,023	1.3	5,274	1.6	4,263	1.7	3,600	1.5
固定期合約	14,315	7.7	5,684	2.5	5,340	1.8	36,650	10.9	28,808	11.2	14,832	6.3
合計	185,975	100.0	230,558	100.0	301,978	100.0	334,249	100.0	255,574	100.0	237,102	100.0

我們持有開展RMAA服務所需的牌照。本集團為經過認可的承建商，資質包括(i)《建築物條例》規定的註冊一般建築承建商；及(ii)《電力(註冊)規例》規定的註冊電業承辦商。關於我們牌照及資質的進一步詳情，請參閱本節「我們的牌照及資質」部分。

於往績記錄期間，我們的客戶包括(i)私人住用樓宇的承建商及業主立案法團；(ii)私人商業及工業樓宇的承建商及企業客戶；及(iii)機構組織。下表列出我們於往績記錄期間按樓宇類型劃分的收益：

	2016財年		2017財年		2018財年		2019財年		截至9月30日止九個月			
									2019年		2020年	
	千港元	%	千港元	%	千港元	%	千港元	%	千港元	%	千港元	%
	(未經審核)											
住宅	142,616	76.7	87,878	38.1	86,044	28.5	183,156	54.8	145,560	57.0	147,768	62.3
商業及工業	43,359	23.3	141,294	61.3	215,934	71.5	151,093	45.2	110,014	43.0	89,334	37.7
機構組織	無	0.0	1,386	0.6	無	0.0	無	0.0	無	0.0	無	0.0
合計	185,975	100.0	230,558	100.0	301,978	100.0	334,249	100.0	255,574	100.0	237,102	100.0

我們透過(i)本地報紙或網站上的公開招標及(ii)客戶或其顧問的投標和報價邀請獲得項目。我們於2016財年、2017財年、2018財年、2019財年及截至2020年9月30日止九個月的投標及報價成功率分別為19.7%、19.8%、21.3%、23.5%及29.0%。關於詳情，請參閱本節「營運流程—合約授予」一段。

### 競爭優勢

#### 在香港RMAA行業中的穩固地位

董事認為，憑藉於香港RMAA行業超過15年的營運歷史，董事認為我們已在業界站穩腳跟。例如，我們於往績記錄期間所進行的項目的規模和數目均一直在增加。於往績記錄期間，我們已完成67宗基於項目的項目及10份固定期合約(按合約期計)。此外，我們獲得了在不同類型樓宇RMAA項目(如住宅樓宇、商業樓宇、工業樓宇、會所、商場和教育樓宇)的全面經驗。

因此，我們在香港RMAA行業中的穩固地位可能會為我們在維持現有客戶及贏得新商機方面帶來優勢，這對我們的日常業務營運及未來業務發展至關重要。

#### 嚴格的品質控制及高安全標準以及環境影響控制

我們注重提供始終如一的高品質服務。我們採用並實施了符合國際標準的品質控制體系。我們的管理體系經認證符合ISO 9001、ISO 14001和OHSAS 18001認證的要求。關於詳情，請參閱本節「我們的認證及獎項」部分。董事相信，我們嚴格的品質保證體系以及對環境、職業健康及安全管理的堅定承諾使我們能夠更好地於預算範圍內按時交付優質工程，從而鞏固我們作為香港RMAA工程知名承建商的地位。

#### 資深及敬業的管理團隊

我們擁有一支於建築行業領域經驗豐富的管理團隊。我們由董事會主席兼執行董事楊先生領導，彼在建築行業擁有超過20年的經驗，一直對我們的歷史發展發揮著重要作用。行政總裁兼執行董事陳先生擁有逾25年的建築行業經驗，自2013年起加入我們，並擔任香島建築的AS及技術總監。此外，我們的高級管理人員均於建築行業擁有紮實的經驗。關於董事及高級管理層的背景及經驗的進一步資料，請參閱本招股章程「董事及高級管理層」一節。董事相信，憑藉管理團隊的經驗以及彼等對行業及客戶需求的知識，我們能夠為客戶提供優質滿意的服務，這對我們的成功及未來發展至關重要。

## 商業戰略

### 進一步鞏固市場地位，增加市場份額並抓住RMAA行業增長機遇

本集團的主要業務目標是進一步鞏固市場地位，增加市場份額並抓住RMAA行業增長機遇。我們擬以如下方式實現業務目標：(i)透過為自己的某些項目提供金屬棚架系統升級施工設備並加強安全措施；(ii)為爭取更多更大型的RMAA項目進一步加強我們的財務狀況；及(iii)進一步加強人手。

根據弗若斯特沙利文報告，隨著對老化樓宇的各種強制性檢驗要求及老化樓宇的更新和重建不斷推動對RMAA工程的需求，香港RMAA工程的市場規模穩步增長，收益由2014年的約678億港元增加至2019年的約778億港元，複合年增長率為約2.8%。未來，香港老化樓宇存量水平的預期增加，且針對老化樓宇的定期修葺及保養工程是香港RMAA工程市場發展的重要支撐。據估計，RMAA工程的市場規模將由2020年的約784億港元進一步增加至2024年的約901億港元，複合年增長率約為3.5%。

這一積極預期很大程度上歸因於據估計，2018年九龍、荃灣、葵青和港島等都會區約有9,300棟樓齡達到30年或以上的私人樓宇，發展局估計，10年內逾30年樓齡的樓宇數目將增加50%。老化樓宇的範圍將擴大至新城區，未來10年庫存將進一步增長。另一方面，根據強制驗樓計劃的規定，樓齡達到30年或以上的樓宇的業主，須在接獲送達法定通知後，委任一名註冊檢驗人員(RI)就樓宇的公用部分、外牆及伸出物或招牌進行訂明檢驗並監督檢驗後認為需要進行的訂明修葺工程。根據弗若斯特沙利文報告，為及時提供修葺，政府當局每10年對樓齡10年至30年的樓宇住宅單位安排檢查，並對樓齡30年以上的樓宇將檢查頻率提高至每五年一次。隨著香港樓宇的老化，由於老化樓宇的各種強制檢查、活化及重建要求，住用樓宇保養工程將更加頻繁。因此，不斷增加的老化樓宇存量及強制檢驗有助於支撐香港RMAA工程的需求。

董事認為，我們的業務擴展需求相當大，並且如果我們要繼續增加可用資源，我們有信心可以實現業務增長。經考慮上述市場機遇及現有資源限制後，董事認為，為了承接更多更大型RMAA項目及抓住商機，我們將透過採用以下實施計劃，繼續擴大經營規模，提升建設水平，增加我們的可用營運資金和人力資源，提高我們在RMAA行業的競爭力：

### **1. 透過提供金屬棚架系統來升級施工設備並加強安全措施**

根據弗若斯特沙利文報告，棚架作為一種臨時結構廣泛應用於香港的建築工程，為工人進行建築施工工程，特別是上層建築的安裝以及現有樓宇的翻新、修葺及保養工作等提供了工作平台。根據弗若斯特沙利文報告，香港棚架服務的合約收益由2014年的約1,661.0百萬港元增加至2019年的約1,889.5百萬港元，預期於2024年將進一步增至約2,318.0百萬港元。

同時，就棚架系統而言，應用金屬棚架系統的比例已從2014年的約17.6%增加至2019年的約19.7%。未來，在人們安全意識提升及政府推廣使用金屬棚架系統舉措的推動下，預期到2024年金屬棚架系統的比例將達到22.1%，其合約收益將約為512.3百萬港元。

本集團計劃投資金屬棚架，以能搭建約84,000平方米的施工平台。董事認為，由於以下原因，該等投資可為我們開展RMAA工程項目帶來優勢：

#### **(a) 通過採用金屬棚架系統提高施工品質並確保安全**

多年來，竹棚架系統一直被認為於香港當地建築行業的棚架系統中佔主導地位，主要是因為其柔韌性好、成本低、重量輕。然而，竹棚架系統需要熟練的工人來安裝，而且竹子容易腐蝕，易受惡劣天氣、環境條件(例如於潮濕環境中腐化)及火災的影響，這可能給工人及公眾帶來環境衛生及安全風險。與竹棚架系統相比，金屬棚架系統形成的工作平台相對安全可靠。同時，金屬棚架系統已廣泛應用於其他發達國家，其易於製造、安裝和拆卸，強度高、耐腐蝕性強，這些重要的特性均可更好地保證工人的安全，因而於香港的建築工程中得到越來越多的採用。

竹棚架的使用高度依賴於搭建工人的熟練度與經驗，這可能導致棚架系統強度及狀況的差異。然而，與竹棚架相比，金屬棚架更易於組裝，並使工作平台的質量標準化。



高處墜落意外為香港建築業的一大主要意外。我們分別於2013年及2014年也遭遇過致命工傷意外，這兩起意外均涉及高處墜落。該等致命意外對我們員工的士氣造成打擊，造成經濟損失和聲譽受損。我們錄得因2013年意外後位於香港杏花新城的地盤的保費輕微增加，但因2014年意外後位於香港半山區地利根德里14號地利根德閣的地盤的保費則沒有增加。特別是，2013年的致命意外發生於將金屬支架固定在竹棚架系統中時，而董事認為，透過使用金屬棚架系統能夠避免該意外。自發生兩起致命意外以來，本集團更加重視安全生產，並且高度關注高處作業的潛在風險。我們不斷為項目管理團隊及分包商提供安全培訓，嚴格執行職業安全及健康法例及規例，甚至對不符合我們安全程序的分包商處以罰款。我們亦傾向於與具有良好安全記錄的分包商建立業務關係。關於我們安全措施的詳情，請參閱本節「職業健康及安全」部分。儘管在執行上述安全增強措施後我們並無錄得重大意外，但董事認為，不時增強我們的安全系統實屬必要，尤其能夠減少與高空作業有關的潛在風險。經考慮以下因素後，董事認為且安全顧問同意，使用金屬棚架系統代替竹棚架系統將降低類似致命意外發生的風險以及與高空作業有關的潛在風險：

- (i) 根據勞工處於往績記錄期間及直至最後可行日期發布的安全生產警報，共有十一宗與竹棚架系統有關的意外，且其中有三宗與我們計劃使用的金屬棚架系統有關的意外；
- (ii) 勞工處頒布的指引指出，安全帶於工人在竹棚架系統中作業時必須使用，而在金屬棚架系統中可不必使用，因為後者為設有護欄的合適工作平台；
- (iii) 與竹棚架系統相比，金屬棚架系統的整體安全性有所加強，同時由於該系統搭建在地盤的底層，並且方便使用套筒連結器安裝及控制，從而將棚架固定在一起，而竹棚架系統的穩定性及安全性在很大程度上取決於棚架工的技能及經驗，因此金屬棚架系統更加穩定；
- (iv) 勞工處已發出具體指引，規定金屬棚架系統的最小可負載重量要求，即不可少於每平方米1.5千牛頓，但由於每根竹子的強度不確定，故無法進行竹棚架系統的負載試驗；

- (v) 根據弗若斯特沙利文報告，在工廠環境中製成的金屬棚架系統經過嚴格品質保證，其品質要比竹棚架系統更加穩定，而竹棚架系統容易腐蝕，易受惡劣天氣、不利環境條件及火災的影響，而且竹子的品質參差不齊；
- (vi) 根據弗若斯特沙利文報告，就危險性分析來看，已證明金屬棚架系統的安全性比竹棚架系統更高，發生意外的風險更低，這部分是因為金屬棚架系統為工人提供了穩定、可靠的工作平台以及更好的施工環境。因此，與在竹棚架系統中作業相比，在金屬棚架系統中作業的工人可以輕鬆執行各項工程，不容易感覺緊張、疲倦，從而能夠降低意外發生的風險；及
- (vii) 金屬棚架一般可使用10年左右，而竹棚架僅可使用約15個月。竹棚架的更換率高於金屬棚架，故竹棚架本身存在一種風險，即在使用壽命到期之前可能未按時更換。

然而，我們並無足夠的營運資金，亦不具備規模經濟來獲取外部資金或透過利用自身財務資源為項目購買及採用金屬棚架系統。此外，若我們選擇租用金屬棚架，我們的溢利率將在很大程度上受到影響。本集團希望借股份發售的機會，透過購買及採用金屬棚架系統來加強我們的安全計劃。除非客戶有要求，否則我們會在安全生產風險更高的項目中優先採用計劃購買的金屬棚架。

經歷上述遭遇後，董事相信，完善我們的安全措施是我們運營的首要目標，且推廣金屬棚架系統的使用有助於改善我們的企業形象。另一方面，為項目執行而購置充足的金屬棚架需要大量的資本投資，若不進行額外融資，本集團無法完全依靠現有資源來負擔該筆費用。然而，董事認為，本集團的營運於過去並未發展至足以在香港股票市場取得充足資金的規模。同時，若我們選擇租用金屬棚架，我們的溢利率將在很大程度上受到影響，對此本節將在下文的「購買與租賃金屬棚架的比較」部分做進一步討論。因此，於往績記錄期間，本集團並無為我們的項目採用任何金屬棚架系統，而是已於往績記錄期間對其他安全措施加以完善，詳情如本節「職業健康及安全」部分所述。此外，儘管我們的客戶並未於我們的委聘書中對我們的項目提出採用金屬棚架系統的特定條款，但根據弗若斯特沙利文報告，董事注意到，香港的主要建築工程承建商已於新樓宇建造過程中廣泛採用金屬棚架系統，並已要求其分包商使用金屬棚架系統代替竹棚架系統。董事認為，我們項目的主要承建商或最終業

主今後可能會提出採用金屬棚架系統的相同要求。此外，我們的董事亦認為金屬棚架系統除能加強安全控制之外，亦能為我們帶來各方面的經濟效益(下文將對此作進一步討論)。根據弗若斯特沙利文報告，承建商及業主更喜歡金屬棚架系統而不是竹棚架系統。由於金屬棚架系統更穩定、更堅固，透過讓工人能夠更容易且更輕鬆地實施他們的工作，從而能夠提高工人表現，提高工程品質，提高安全性。

### (b) 提高價格競爭力，抓住更多商機

與竹棚架系統相比，採用金屬棚架系統的成本更高。儘管金屬棚架的使用成本相對較高，但經考慮以下因素，董事認為整體財務表現可以因之有所改善：

- (i) 採用金屬棚架系統代替竹棚架系統，我們將能夠提高自己在投標階段的競爭力，同時符合其他承建商及業主的偏好；
- (ii) 金屬棚架系統可讓我們獲得更多投標及報價邀請商機，因為於安全方面，承建商及業主更喜歡金屬棚架系統而不是竹棚架系統；
- (iii) 相比竹棚架系統而言，由於金屬棚架系統為我們提供了一個寬敞、穩定的工作平台，董事認為，可以提高檢驗的頻率及質量，這是由於金屬棚架系統為方便進入的工作平台，故我們的項目管理團隊能夠仔細檢查我們分包商的已完成工程。這樣我們可以及早發現缺陷，令我們的分包商能夠提前糾正缺陷。在邀請客戶進行最終檢驗之前，我們要求項目管理團隊檢查我們的分包商所進行的已完成工程。倘若我們能夠盡早識別出缺陷，我們就能夠避免由於過往工程中的缺陷而需重新施工的風險。另一方面，倘缺陷未得到及時糾正，我們的客戶有權扣留我們的款項，我們的聲譽及與客戶的關係可能因此受損。嚴重的延誤甚至可能會引致額外費用或導致客戶取消訂單，最終造成項目虧損。董事認為，我們注重品質控制，配合使用金屬棚架系統可令我們能夠為客戶提供比其他市場參與者更高品質的服務。如上所述，董事認為，透過使用金屬棚架系統，可以降低項目缺陷的整改成本。我們通常會為客戶提供十二個月的缺陷責任期。同時，我們要求分包商向我們提供同樣時長的缺陷責任期，並且董事相信分包商會於向我們提交報價時將糾正缺陷的潛在勞工成本考慮在內，因為本集團向我們的客戶提供的報價亦包括所估計的整改成本。此外，由於竹棚架容易腐蝕，易受惡劣天氣、不利環境條件及火災的影響，在竹棚架



系統中作業的工人會花費很多時間來保護自身的人身安全，而且與金屬棚架系統相比，工人在竹棚架中不方便移動，因為根據我們的安全政策及勞工處頒布的指引，在竹棚架系統中作業必須使用安全帶，而金屬棚架系統為設有護欄的合適工作平台，在其中作業時可不必使用。工人在竹棚架系統中作業時更容易感覺緊張、疲倦及行為失常，而且分包商工人的工作效率會降低，工作中更有可能出現缺陷，這兩種情況均會需要增加項目人手，以減少項目延期完工的風險。根據上述情況及管理層的最佳估計，該等估計成本通常為我們項目合約金額的1.5%至3.0%。董事認為，採用金屬棚架系統可提供理想的工作平台、減少潛在的項目缺陷，由此可以提高我們的議價能力，向我們的分包商爭取更低的價格或降低我們向客戶提供的報價；

- (iv) 竹棚架依靠安裝在樓宇外牆上的固定金屬支架作為負載點，而這會對外牆造成損壞。因此，在工程完工後，我們必須修復樓宇的損壞部分。倘若採用金屬棚架系統，則可以節省該等修復工作的時間及成本，因為使用金屬棚架能夠透過負載於自身結構減少對有關樓宇的損壞；
- (v) 我們的分包費用可以透過向我們的分包商提供金屬棚架用於項目執行來控制和減少，由此分包商無需向我們收取竹棚架的材料成本。此外，竹棚架的搭建高度依賴棚架工的熟練度及經驗技巧，而金屬棚架更易於組裝，工作平台的品質較為標準，因此，勞工成本會更低。由於分包商提供的報價中已包含其引致的所有相關成本，故於往績記錄期間，本集團並無就竹棚架引致任何租賃費用。根據董事的最佳估計及分包商報價中的棚架相關項目，分包商引致的竹棚架服務費用(包括竹棚架的材料成本以及搭建及拆卸費用)於2016財年、2017財年、2018財年、2019財年及截至2020年9月30日止九個月分別為約10.5百萬港元、10.2百萬港元、13.0百萬港元、18.2百萬港元及8.1百萬港元；及
- (vi) 如上所述，採用金屬棚架系統可有效防止工傷意外。

此外，董事指出，香港最近有許多大型在建RMAA項目，在該等項目中，客戶及／或相關政府當局均要求採用金屬棚架系統。我們於往績記錄期間接獲三份涉及金屬棚架系統的項目的投標邀請書，但均予以回絕，估計總投標價值約為596.0百萬港元。該三份已回絕的投標邀請書涉及(i)一宗上環的修葺及保養項目(董事估計投標價值約為460.0百萬港元)，(ii)一項尖沙咀的改建及加建工程(董事估計投標價值約為120.0百萬港元)，及(iii)中環的幕牆升級、維修及翻新工程(董事估計投標價值約為16.0百萬港元)。我們回絕這三份投標邀請書均乃由於(i)我們缺乏足夠的營運資金來購買金屬棚架，並且(ii)經考慮使用金屬棚架的高昂租金成本及低溢利率，租賃金屬棚架非合適選擇。經考慮香港金屬棚架系統應用的增長，董事相信，倘我們能夠自行提供金屬棚架，在日後的項目中採用金屬棚架系統，我們的分包費用將會減少，向我們發出的相關投標邀請數目及我們的投標成功率均會相應增加。

於2019年，我們就有關位於將軍澳及觀塘的修葺及保養項目的潛在投標邀請與兩位潛在客戶進行非正式討論，其估計投標價值分別約為200.0百萬港元及39.0百萬港元。董事根據估計所需金屬棚架的規模、可用營運資金及為購買金屬棚架而獲取外部資金的流程拒絕了回應招標邀請。

隨著香港金屬棚架系統應用的增長，我們有意透過在RMAA工程中先行採用金屬棚架系統，將自己定位為領先的市場參與者。董事相信，基於我們在使用金屬棚架系統方面的聲譽及競爭力，我們可以把握更多商機。

(c) 響應政府推動，符合市場趨勢

香港勞工處職業安全及健康部(「職安健」)於2001年出版《金屬棚架工作安全守則》，以鼓勵並規範行業於高處工作時採用金屬棚架系統。職安健成員曾訪問日本，對日本建築安全基準開展研究，其中安全設備及作業程序部分便提到了金屬棚架系統，這進一步加強了職安健推廣金屬棚架系統的想法。2019年的建造業安全推廣活動中，合格資深的金屬棚架承建商將有資格獲得若干獎勵作為對其的認可。透過在RMAA項目中先行採用金屬棚架系統，我們也可以得到政府部門和市場上其他主要承建商的認可。

根據弗若斯特沙利文報告，在建築施工活動的推動下，香港竹棚架的使用量已從2014年的約5.0百萬平方米增加至2019年的約5.7百萬平方米，複合年增長率約為2.7%。另一方面，香港金屬棚架的消費量錄得顯著增長，由2014年的約1.1百萬平方米增加至2019年的約1.5百萬平方米，複合年增長率約為6.4%。根據弗若斯特沙利文報告，職業安全健康局一直積極推廣金屬棚架及平台的使用，並定期為工人提供培訓課程。與此同時，香港的主要建築工程承建商已廣泛採用金屬棚架系統，並已要求其分包商使用金屬棚架系統代替竹棚架系統，以提高安全水平及提升工人的生產效率。

*(d) 從長遠來看，產生更少的建築廢物並且對環境友好*

自2006年1月起，任何人在使用廢物處置設施處理建築廢物前，均須在環境保護署處開設結算帳戶，並會繳付建築廢物的處理費。裝備金屬棚架使我們能夠減少建築垃圾，從而最大限度地減少處置成本，這能讓業主和總承建商受益。這將進一步加強我們在競標過程中的競爭力。

棚架系統所用竹子的壽命大約為15個月。竹子往往會失去樹脂，並且於15月後可能會在沒有任何預先徵兆的情況下開裂，對於棚架系統的穩定性和安全性極其危險。但是，金屬棚架系統能夠用到使用壽命結束、耐用性更久。事實上，出現颱風時，無論是大雨還是強風，金屬仍將保持堅固。而竹子在遇到自然災害時會更加脆弱，因此在各種情況下容易受到影響而產生更多廢物。

從環境保護的視角來看，金屬不需要切割及浪費竹子。同時金屬棚架大多可以再生，而竹棚架通過砍伐森林對環境產生了負面影響。因此，使用金屬棚架系統有助於解決廢料問題，並促進本集團的企業形象，有助於可持續發展。

購買與租賃金屬棚架的比較

在評估購買金屬棚架，還是租賃金屬棚架的選擇時，我們按照搭建約100,000平方米作業平台所需的金屬棚架，基於10年估計使用壽命(根據弗若斯特沙利文報告)，將總購買成本及其他雜項成本(如折舊開支、儲存成本和運輸成本)與總租賃成本進行了比較，如下所示：

	千港元
從第三方租賃金屬棚架的大致年度費用 <sup>(附註1)</sup>	19,200
購買後的年度折舊開支 <sup>(附註2)</sup>	(6,000)
購買後的大致年度存儲成本 <sup>(附註3)</sup>	(720)
購買後的大致年度運輸成本(包括司機薪金) <sup>(附註4)</sup>	<u>(595)</u>
在預期使用年限內購買可節省的大致年度成本	<u><u>11,885</u></u>

附註：

- (1) 估計的年租金成本乃根據租賃公司的報價計算。
- (2) 估計的金屬棚架購買成本乃根據金屬棚架供應商提供的報價估算得出。透過在預期使用年限10年內採用直線法，我們計劃收購的金屬棚架年折舊開支約為6.0百萬港元。
- (3) 估計儲存成本根據物業代理提供的倉庫租賃租金和管理費估算得出。
- (4) 估計運輸成本根據貨車賣方提供的購買貨車的報價估算得出。透過在預期使用年限五年內採用直線法，年度運輸成本(即貨車的折舊開支)將約為0.4百萬港元。

購買理由

根據弗若斯特沙利文報告，竹棚架的單位材料成本為約每平方米20港元，比每平方米約600港元單位材料成本的金屬棚架便宜很多。儘管項目於採用金屬棚架系統後的毛利率低於採用竹棚架系統時的毛利率，但董事認為，採用金屬棚架系統可令我們提高投標成功率，吸引投標邀請並迎合對金屬棚架系統日益增長的市場需求，因此推動我們的實際收益增長。同時，可進一步加強

我們的安全計劃。相反，搭建約100,000平方米工作平台所需金屬棚架的總租賃成本為總購買成本及其他雜項成本的約2.6倍。因此，董事相信(i)在我們的RMAA工程中採用金屬棚架系統可擴大我們的業務範圍，進一步鞏固我們在RMAA工程市場中的地位，並加強我們的安全生產計劃；及(ii)購買金屬棚架比租用金屬棚架更具商業可行性及可持續性。

根據弗若斯特沙利文報告，材料成本對於分包商來說是向客戶擬備投標或報價的一個主要因素，並且RMAA承建商為其分包商提供金屬棚架乃屬行業規範。倘若我們無法向分包商提供金屬棚架，我們的分包成本將包括(i)勞工成本、(ii)材料成本及(iii)金屬棚架的搭建及拆卸成本。倘若我們能夠向分包商提供金屬棚架，則分包成本將僅包括勞工成本及金屬棚架的搭建及拆卸成本，因此，我們的投標金額將會調低，從而增加我們獲授合約的幾率。此外，擁有金屬棚架令我們能夠靈活投標，因為(i)我們將不再受到市場上金屬棚架供應量波動的影響，並且(ii)可由此擴大分包商的範圍，降低搭建及拆除金屬棚架的成本，因為竹棚架的搭建高度依賴棚架工的熟練度及經驗技巧，而金屬棚架更易於組裝，工作平台的品質較為標準。根據弗若斯特沙利文報告，香港的金屬棚架供應商數目較少，這會帶來雙重影響：(i)由於我們提交標書或報價與執行工程之間存在時間差，於執行之時的金屬棚架租賃成本及可用庫存可能會因為無法預料的情況而發生變化，而這在我們提交的投標書或報價書中不會作出說明。我們獲得的毛利將因此受到不利影響；及(ii)倘若我們依賴在市場上租用金屬棚架，合約違約的潛在風險會增加，這不利於我們的業務發展。董事相信，購買金屬棚架並將其直接提供予我們的分包商可以降低服務成本，並且比間接承擔金屬棚架的租賃費用更具商業可行性。購買足夠的金屬棚架後，本集團能夠將分包商的選擇範圍擴大至金屬棚架分包商，並在今後的招標邀請中就我們向彼等提供金屬棚架的意向及我們提交不含材料成本的報價的能力告知彼等。

由於租用金屬棚架的費用比購買的費用相對更高，我們的董事認為，倘若我們透過租用金屬棚架來為項目使用金屬棚架系統會導致此類項目的毛利率受金屬棚架租賃費用的嚴重影響。因此，董事認為，就本集團的財務表現而言，租用金屬棚架並不符合本集團的最佳利益。

根據弗若斯特沙利文報告，棚架作為一種臨時結構廣泛應用於香港的建築工程，為工人進行建築施工工程，特別是上層建築的安裝以及現有樓宇的翻新、修葺及保養工作等提供了工作平台。董事認為，棚架乃我們提供RMAA



服務時的常見工程。除如上所示的成本節省外，通過擁有自己的金屬棚架，我們可以靈活地在不同的RMAA項目中分配金屬棚架，而無需依靠金屬棚架租賃公司來支持我們的業務運營。香港的棚架服務市場相對分散，2020年6月建造業議會在冊的棚架承建商約430間(其中包括金屬棚架承建商約250間)。香港大多數棚架服務供應商均為小型公司，為降低運營成本主要提供竹棚架系統。棚架材料(如金屬棚架系統)的庫存水平和可供應情況、熟練勞工及聲譽是棚架服務市場的主要競爭因素。董事旨在利用金屬棚架系統來升級我們的施工設備並加強我們的安全措施。我們計劃購買金屬棚架系統的主要目標在於支持我們自身項目的執行，以完善我們的安全措施，而我們並未將自己定位為參與棚架服務市場的金屬棚架供應商。

參考我們的過往經驗，我們已為GV項目使用了約85,000平方米的工作平台，其中包括為有六座樓宇(每座樓宇約25層)的屋苑提供修葺及保養以及其他額外的輔助服務，原合約金額約為263.0百萬港元。董事估計，100,000平方米工作平台可用於合約金額約為300百萬港元的類似項目以及類似面積的工作平台(即約25至30層高的六至八幢樓宇)。據弗若斯特沙利文報告，2019年香港樓齡逾20年且高度在100米以內的樓宇佔比超過40%。於最後可行日期，我們已就沙田的一宗住宅項目及觀塘的一宗住宅項目提交公開招標標書，估計合約總金額分別約為421.2百萬港元及183.5百萬港元，該等工程要求承包商進行外牆翻新，工作平台總面積分別約為222,500平方米及115,000平方米。董事認為，我們贏得這兩宗項目競標的機會相對較高，棚架工程預期將分別於2021年第二季度及2022年第一季度開始。董事認為，如果本公司可以在2021年第二季度贏得該項目的競標，則我們計劃購買的金屬棚架系統將能夠運用於該項目中。

此外，考慮到我們的主要業務目標是進一步鞏固市場地位，增加市場份額並抓住RMAA行業增長機遇(即爭取到更多更大型RMAA項目)，我們的董事認為，即使我們無法獲得需要超過100,000平方米工作平台的任何大型項目，此金屬棚架數目也可以適用於實施我們的工程的不同項目。於往績記錄期間，我們已處理51宗項目，總計使用約936,690平方米的工作平台。因此，董事認為，金屬棚架的目標購買量對方便我們提供金屬棚架服務而言乃屬適合。

## 2. 為獲取更多更大型RMAA項目，進一步加強我們的財務狀況

我們計劃透過於香港更多更大型RMAA工程項目中不斷尋找商機，來鞏固我們於RMAA行業的地位、維持業務增長並創造長期股東價值。

本集團承接新項目及大規模項目的能力在很大程度上受限於我們能用於啟動成本及開支的資金資源，如現場工人(主要包括分包商)、建築材料、保險及其他地盤啟動成本。董事認為，根據我們現有的財務資源及能力，本集團難以在目前的經營規模基礎上承接更多大型RMAA項目。

### 承擔大規模RMAA項目的能力

董事相信，由於(i)我們於往績記錄期間有過處理合約金額逾250百萬港元的項目的經驗；(ii)大型項目的服務範圍與我們於往績記錄期間承接的中型項目較為類似，並且兩者的差異主要與工程範圍及樓宇數目有關；(iii)本集團在住宅、商業及工業樓宇等各類樓宇的項目管理方面經驗豐富；及(iv)於最後可行日期，我們有一名職員具有TCP T3資格，一名職員有TCP T2資格，兩名職員具有TCP T1資格，我們客戶的大型項目招標通常對此有要求，所以我們具有今後承接合約金額超過300百萬港元的大型項目的能力及專業知識。然而，根據我們現時可用的財務資源及人力，本集團目前難以承接更多大型RMAA項目。因此，董事認為，加強我們的財務狀況及人力資源對謀求未來發展很有必要。

經考慮(i)基於我們之前的RMAA項目經驗和市場規範，我們可能需要預付或保留合計約5%至10%的合約金額，以滿足前期成本和營運資金需求；(ii)為投標大型項目，承建商需要向項目擁有人或主承建商提供可用流動資產足以覆蓋估計合約金額之2%的證明文件；(iii)我們必須為我們大型項目的執行及持續運營保留若干金額作為儲備；及(iv)透過開展大型項目，我們會面臨潛在的流動資金風險，因此我們於2018年未回應一項公開招標及拒絕了一項投標邀請，合約金額分別超過800百萬港元及600百萬港元，儘管在評估服務範圍、預期的複雜性及工作計劃後我們有興趣承接此類項目。此外，我們於2016財年、2017財年、2018財年、2019財年及截至2020年9月30日止九個月的貿易應收款項周轉天數分別約為97.5天、176.0天、143.8天、119.8天及150.3天，而我們於相應年度/期間的貿易應付款項周轉天數分別約為55.0天、73.6天、74.8天、82.9天及105.7天。於往績記錄期間，本集團的貿易應收款項周轉天數超過貿易應付款項周轉天數，導致潛在的現金流量錯配。

## 業 務

儘管我們於往績記錄期間正常業務過程中並無在結算應付款項方面遭遇任何重大流動資金問題，當我們無獲資金支持而透過承接大型項目來擴展業務時，我們可能會面臨流動資金風險。

根據弗若斯特沙利文報告，於2019年間，香港有逾1,000,000座房齡逾20年的私人住用樓宇單位，其中包括未來幾年需要翻新的大型住宅屋苑。此外，根據弗若斯特沙利文報告，RMAA工程通常於大型屋苑中分階段進行，工期為數年，而於大型屋苑中進行且合約金額逾300百萬港元的RMAA項目並不少見。倘若我們能夠承接大型項目，我們可以提升我們的企業形象、認可度和品牌形象。平均而言，我們需要支付的前期成本約為項目合約金額的5%。於往績記錄期間，我們主要透過內部資源為項目預付成本提供資金。董事認為，隨著我們日後承接更多大型項目，項目前期成本所需的營運資金需求將進一步增加。除了要支付的實際前期成本之外，根據弗若斯特沙利文報告，為投標大型項目，承建商需要向項目擁有人或總承建商提供可用流動資產足以覆蓋估計合約金額之2%的證明文件。於最後可行日期，本集團已就以下項目提交標書，且董事認為，我們有相對較高的機率中標，因為(i)我們已入圍招標面談；及(ii)我們已與各客戶進行多輪談判，並被要求提供進一步文件：

潛在項目的詳情	標書提交日期	預期項目開工日期	估計合約總額 千港元
沙田住宅項目	2019年10月	2021年第二季度	421,180
觀塘住宅項目	2019年12月	2022年第一季度	183,491
深水埗住宅項目	2020年5月	2021年第二季度	36,273
		合計	<u>640,944</u>

2016年5月，市區重建局(「市建局」)推出名為「招標妥」的電子投標平台，旨在協助私人樓宇業主招聘顧問及註冊工程承建商進行RMAA工程。自推出起至2019年1月31日，市區重建局已透過「招標妥」平台收到約700份招標申請。在700份申請中，570份申請獲得批准，但僅七件已完成招標程序(即指定承建商執行RMAA工程)。根據弗若斯特沙利文報告，「招標妥」使樓宇業主能夠獲得有關RMAA市場的更多資訊，並在公平、公正和競爭的環境中為承建商提供投標流程。經考慮上述因素後，董事認為就我們事業的擴張而言，有足夠的潛在RMAA工程機會。

經考慮(i)上文所討論的弗若斯特沙利文報告所列的市場機會以及「招標妥」平台的潛在投標機會；(ii)在我們的管理層評估之後，我們於2018年沒有對兩個大型

項目的投標機會作出響應，同時於2019年5月放棄了兩次大型項目的投標，主要原因是我們可能出現營運資金緊張的情況，換言之如若中標，我們沒有所需的資金；(iii)有相對較高的機會中標上述招標；(iv)於最後可行日期，除上述已投且有相對較高幾率中標的上述招標外，我們還有43個正在投標中且仍在等待結果的標，總合約金額約為891.4百萬港元；(v)我們一直在評估一個大型項目投標機會，並考慮了在維持足夠銀行結餘方面的財務要求；及(vi)我們現有項目產生的未來現金流入及我們的可用財務資源，因此董事認為，我們必須增加可用的財務資源並加強流動資金狀況，以滿足前期費用及營運資金的要求，從而能承接更多大型RMAA項目。較於2017年12月31日的合約總值而言，我們於2018年12月31日的積壓項目合約總值由約464.4百萬港元減少至約348.6百萬港元。這主要歸因於(i)我們已於2017年7月獲授原合約金額約為269.8百萬港元的商業及工業發展項目即ZF項目，並於2017財年獲授總合約金額約為104.0百萬港元的其他16份合約。為了確保於項目ZF及其他項目上始終擁有足夠資源，我們於2018年7月ZF項目完工前並無積極爭取類似規模的項目；及(ii)我們有17個項目於2017年或之前開工，並於2018年完工。於此之後，我們一直積極尋求市場商機，而且於最後可行日期，我們有13個積壓項目(包括一份固定期合約)尚未確認，該等項目的合約總值(包括客戶發出的變更指令)約為670.5百萬港元。鑑於我們旨在加強自身市場地位的業務策略，我們的董事認為(i)我們的財務資源只夠支撐我們現有的業務；(ii)我們的經營活動現金流量無法滿足我們充分獲取更多項目的需求，而且限制了我們投標大型RMAA項目的能力；(iii)我們未來的計劃為爭取需要較高前期費用的大型項目，而我們缺乏財務資源；及(iv)根據我們與銀行的初步討論，我們了解到我們只能獲得5百萬港元的銀行融通，利率為1%加上優惠利率，手續費則為1%的貸款額。為取得該等銀行融通，銀行亦要求楊先生及其配偶提供個人擔保。因此，董事認為我們需要為未來項目籌集資金。因此，我們計劃使用約24.0百萬港元的所得款項，以滿足上述財務要求。

### 3. 進一步加強人力資源以應對業務發展

我們相信，我們在RMAA行業的成功在很大程度上歸功於我們經驗豐富的項目管理團隊。為了保持我們的項目質量，我們必須維持一定數目的項目管理團隊成員，以監督和監管分包商的工作。於最後可行日期，我們的項目管理團隊由21名僱員組成。鑑於(i)基於本集團內部記錄，就項目數目而言，我們的大部分項目管理團隊成員於往績記錄期間的工作量有所增加；(ii)我們的項目管理團隊成員通常需要同時處理多個項目；並且(iii)於最後可行日期，我們的項目管理團隊擁有21

名僱員，但於我們項目管理團隊的此等21名僱員中，僅有16名僱員直接負責項目管理及監督。剩餘僱員包括工料測量師、安全督導員、地盤監督員及現場客服人員，董事認為我們已運用所有現有的勞動力。因此，倘我們必須依靠現有的人力來同時承接若干大型項目，我們的項目管理團隊的工作強度將更大，因此彼等可能無法妥善監督及管理我們及分包商所承擔的工程。

根據弗若斯特沙利文報告及我們的過往經驗，大型項目的業主及總承建商通常要求投標人提供彼等的組織架構圖，以評估候選人的人力。就大型項目而言，客戶可能要求我們的項目管理團隊由特定數目的持牌人員組成，以對項目執行進行現場監督。根據現有可得資料，董事認為我們需要擴大現有項目管理團隊，以滿足大型項目標書提交時的資格要求。參照我們的過往經驗及董事可獲得的資料，大型項目的客戶可能要求其承建商擁有一支包含以下人員的項目管理團隊以每日監督及監察項目執行：一名高級項目經理(香港測量師學會會員或具備同等專業資格)、一名項目經理(具備TCP T3資格)、兩名地盤總管(具備TCP T1資格)以及一名註冊安全督導員。為應對RMAA工程市場日益增長的需求，以及未來在我們現有營運規模之外承接潛在大型項目，擴大我們現有的項目管理團隊，並招募相關有經驗的持牌人員至關重要。為加快實現我們計劃投資的金屬棚架系統，我們將聘請一名註冊結構工程師監督與金屬腳棚架系統有關的項目執行。

鑑於我們的積壓項目期末價值由於2016年12月31日的約71.0百萬港元增加到於2019年12月31日的約351.5百萬港元，董事認為，擴大我們擁有RMAA行業適當知識及資歷的熟練及經驗豐富僱員團隊對我們持續成功，擴大我們現有的營運規模及進一步提升我們於RMAA行業的競爭力非常重要。為了維持項目品質，我們必須擴大項目管理團隊的規模，以滿足大型項目或額外項目對人力資源的需求。此外，為了滿足客戶及監管機構提出的安全要求，我們必須增加註冊安全督導員的人數，以確保我們的僱員及分包商的僱員遵守我們的安全管理制度並保持相對較低的意外率。

此外，我們的董事認為，為維持業務發展及項目管理團隊的擴展，我們計劃聘請營銷專家積極接觸現有及潛在客戶，以獲取更多的大型項目投標邀請及在市場上識別商機，加強RMAA和金屬棚架服務的市場推廣。我們還打算僱用一名合格的註冊會計師，以加強管理賬目的編制以及預算收益及成本的分析。



基於上述原因，我們認為，鑑於業務的預期增長、我們承接項目規模及數目的不斷增加以及我們的金屬棚架購買計劃，透過招聘更多具有不同專業知識、資歷及經驗的員工來擴充人力資源非常關鍵。

總之，我們有意加強人手、增加可用營運資金以及推廣我們的金屬棚架系統服務，以使我們從其他市場參與者中脫穎而出。我們的董事將積極接觸現有及潛在客戶，並識別公開市場中的商機，比如「招標妥」。於2019年5月，我們接獲兩份投標邀請書，估計合約金額分別為1,100百萬港元及600百萬港元。由於我們於2019年5月已獲授原合約金額約為250.0百萬港元的大型項目，並且我們的人力及財務資源有限，所以董事已放棄回應此等招標邀請。於最後可行日期，我們有46個正在投標中且仍在等待結果的標，估計總合約金額約為1,532.3百萬港元。董事認為，若本集團能夠透過股權融資籌集足夠的資金以實施我們的未來計劃，我們便可以滿足RMAA行業的增長需求並爭取到更多大型項目。

### 我們的業務模式

於往績記錄期間，我們主要於項目中擔當分包商，或於較小程度上擔當總承建商。我們通常聘請分包商在我們的項目管理團隊的密切監督及管理下開展地盤工程，我們監督分包商的工作，以確保他們符合合約規範，並且項目在預算範圍內按時完成。

董事認為，作為RMAA工程分包商，我們在為客戶提供全面修葺及保養服務方面舉足輕重，包括維護、修復及改善現有樓宇及設施、包括屋頂翻新、外牆及內牆翻新、地板翻新及重鋪、剝落修理、棚架、門窗修理及更換、抹灰、塗漆、防火裝置系統改善、管道和排水工程的服務，而且我們亦提供額外的輔助服務，例如樓宇佈局及結構工程的改建及加建工程、新結構工程的設計及現有建築物的結構適當性檢查以及現有房屋的室內裝飾工程。

董事相信，經考慮以下事實後，主要承包商往往將RMAA工程合同授予我們（而非直接與我們的分包商接觸）：

- 作為項目管理者，我們監督及監察分包商進行的工程，並能夠確保其符合合同規格，同時幫助項目及時在預算內完成，而分包商難以提供此類服務。就大型項目而言，作為分包商，我們通常在密切監督下分包項目的不同部分予不同分包商。我們專注於(i)監督分包商進行的RMAA工程，以確保RMAA工程符合主要承包商規定的合同規格及RMAA工程的總體品質及(ii)與地盤工人、材料、機器及施工地盤規定的其他資源有關的工作進度表的總體規劃管理以及物流

安排，以確保RMAA工程順利及時完成。此外，我們能夠透過評估分包商表現(基於其技術能力、經驗、服務品質、勞工資源的可用性、聲譽及安全合規等因素)來篩選優質分包商，進而便於施工。我們亦對分包商的RMAA工程品質進行品質控制。我們項目管理團隊的現場人員會根據我們有關工程品質、職業安全及環境保護的內部規則以及客戶要求及ISO 9001、ISO 14001及OHSAS 18001標準，對我們的分包商所進行的工程進行檢查及監督。關於我們品質控制措施的進一步詳情，請參閱本節「品質控制」部分。

- 基於我們之前的RMAA項目經驗和市場規範，(i)我們通常需要預付或保留合計約5%至10%的合同金額，以滿足前期成本和營運資金需求；(ii)承包商須向業主或主要承包商提供證明我們估估計合同金額約2%的流動資產可用性的文件，以競標大型項目；及(iii)我們必須保有若干金額作為儲備，用於大型項目的執行及持續運營。我們的分包商可能並無足夠財務資源緩解上述流動資金風險。
- 我們瞭解我們客戶的需求並擁有作為可靠RMAA分包商的彪炳往績。本集團於香港RMAA行業擁有20年以上的經營歷史。本集團擁有一支經驗豐富的項目管理團隊，其成員擁有深厚的RMAA工程知識。我們由董事會主席兼執行董事楊先生領導，他在建築行業擁有超過20年的經驗，是我們歷史發展的基礎。行政總裁兼執行董事陳先生擁有逾25年的建築行業經驗，自2013年起加入我們，並擔任香島建築的AS及技術總監。多年來，我們已就客戶有關RMAA工程項目的需求積累了豐富的知識，經驗和理解，而分包商難以複製此等積累。

就我們擔當總承建商的項目而言，我們亦負責項目的整體管理、實施和監督，包括擬備工程設計及技術建議、制定詳細的工作計劃、與客戶或其顧問協調。

### 我們的服務

於往績記錄期間，我們主要承接修葺及保養服務，涉及維護、修復及改善現有樓宇及設施，包括屋頂翻新、外牆及內牆翻新、地板翻新及重鋪、剝落修理、棚架、門窗修理及更換、抹灰、塗漆、防火裝置系統改善、管道和排水工程的服務，而且我們亦提

供額外的輔助服務，例如樓宇佈局及結構工程的改建及加建工程、新結構工程的設計及現有建築物的結構適當性檢查以及現有房屋的室內裝飾工程。

此外，本集團作為註冊一般建築承建商，有資格協助客戶擬備技術建議，並按照《建築物條例》的規定提交有關改建及加建工程的相關表格。

### 我們的牌照及資質

經董事確認及法律顧問告知，於往績記錄期間及直至最後可行日期，我們已取得進行業務活動所需的所有重大牌照、許可證及註冊。下表列出我們主營附屬公司香島建築已經取得的材料牌照及資質的概要：

相關政府部門或 公共組織	類別	首次註冊日期	下次續期日期
屋宇署	註冊一般建築承建商	2000年1月25日	2021年5月3日
機電工程署	註冊電業承辦商	2005年1月15日	2023年7月14日

2017年10月，香島建築已向屋宇署提交申請，要求續期註冊一般樓宇建築師的註冊。由於陳先生在提交申請表格時的無意之過，屋宇署於2018年1月拒絕了我們的申請，並於2018年2月將我們移出註冊一般建築承建商名冊。我們在恢復註冊申請中對錯誤作出澄清及更正。之後，屋宇署已於2018年5月接納我們的續期申請。在暫失註冊一般建築承建商資格期間，本集團已轉包予另一家註冊一般建築承建商進行工程，以符合《建築物條例》的有關規定。誠如我們法律顧問所告知，該安排沒有違法任何法律及規例，相關註冊的申請及/或續期及/或保持不存在法律障礙。董事確認，除上述意外外，自首次註冊以來，我們在續期該等證書、許可證及牌照時並無任何重大困難。

### 獲授權簽署人及技術總監

於最後可行日期，陳先生已確認在註冊時作為註冊一般建築承建商的授權簽署人及技術總監這一角色。在這方面，我們制定了以下繼任及應變計劃：

#### 獲授權簽署人角色

於最後可行日期，張三輝先生（「張先生」）為我們的高級項目經理及高級管理層成員，具備相應的資格及經驗，符合建築事務監督對註冊一般建築承建商的獲授權簽署人的資格要求。誠如法律顧問所告知，屋宇署發出的第38號註冊承建商作業備考指引規定了特殊情況下（如突然發病、意外、死亡或辭職）增加獲授權簽署人，且無需承建商唯一獲授權簽署人提前充分通知的快速程序。在符合若干條件（包括特殊情況的文件證明及擬議新獲授權簽署人的資格及往績條件）的前提下，建築事務監督通常會自收到申請之日後七個工作日內按快速受理程序發出關於申請結果的信件。

若陳先生離開本集團，本集團有現成候選人可擔任獲授權簽署人一職。張先生擁有成為獲授權簽署人所需的資格及經驗。因此，法律顧問認為，若陳先生發生屋宇署第38號註冊承建商作業備考所指明的特殊情況，在本集團未預見的情況下離開本集團，則我們有權按上述快速受理通道，讓張先生成為我們一般建築承建商的獲授權簽署人。此外，誠如法律顧問所告知，屋宇署發出的第59號註冊承建商作業備考規定，如獲授權簽署人暫時缺位，屋宇署可讓承建商提名另一人（可以是另一承建商的獲授權簽署人）臨時代理，惟臨時代理期通常不超過14日（或有特殊情況（如疾病）的證明時可達30日）。因此，如果由於我們現有人員的離職而暫時缺少獲授權簽署人，我們可以提名一名合格人員來填補該職位。

#### 技術總監角色

根據屋宇署發出的第38號註冊承建商作業備考，若沒有技術總監代表承建商，僅當未在合理期限內（然而並未指定確切的時長）沒有委任可接受的替代人員時，承建商才須暫停所有工程。就技術總監申請的批准而言，第38號註冊承建商作業備考並未指明通常所需的時間，但盡董事所知，該申請的正常處理時間約為一個月，視每個申請的具體情況而定。

若陳先生離開本集團，本集團有現成候選人可擔任技術總監一職。張先生擁有擔任技術總監的相關資格及經驗。根據法律顧問的意見，只要本集團在現有技術總監離職後儘快提出讓合格人員接任的申請，則如上所述，香島建築被要求暫停其工程的風險微乎其微。鑑於(i)屋宇署規定的任命獲授權簽署人及技術總監接替者的時限及程序，及(ii)我們有隨時可接替的候選人可供選擇，董事認為若陳先生不可預見地離開，中斷我們運營的風險微乎其微。

## 我們的認證及獎項

於最後可行日期，我們已獲頒以下證書，以表彰我們於管理體系方面的努力：

認證及獎項	有效期	授予實體	被授予實體
ISO 9001:2015 (維持、恢復及改進樓宇及其周圍的設施的建築活動)	2019年3月23日 – 2022年3月22日	佳力高認證服務有限公司	香島建築
ISO 14001:2015 (維持、恢復及改進樓宇及其周圍的設施的建築活動)	2019年3月23日 – 2022年3月22日	佳力高認證服務有限公司	香島建築
OHSAS 18001:2007 (維持、恢復及改進樓宇及其周圍的設施的建築活動)	2019年3月23日 – 2021年3月11日 <sup>附註</sup>	佳力高認證服務有限公司	香島建築

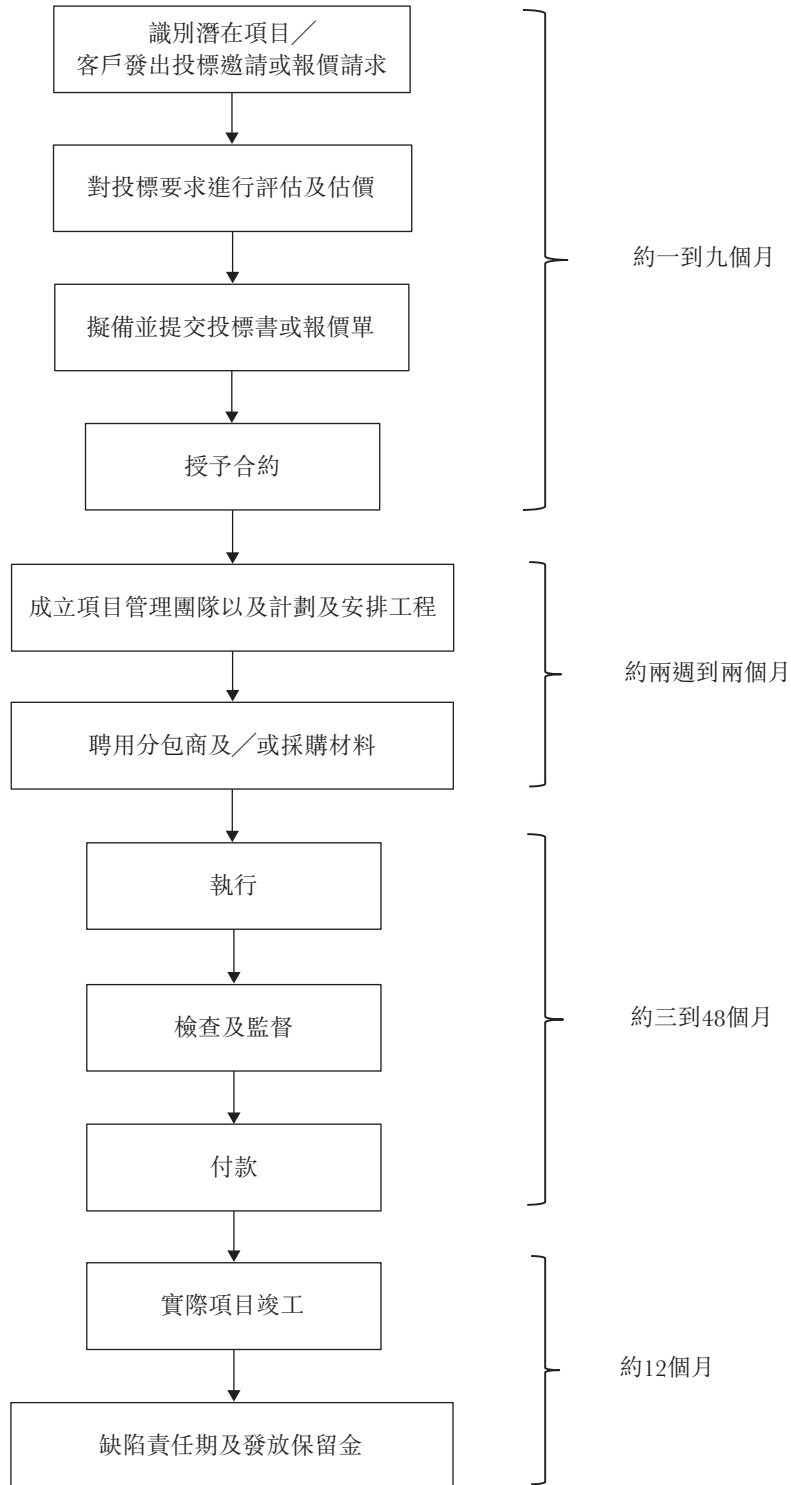
附註：於最後可行日期，我們已提交此類證書的續期申請。董事已盡其所能確認，續期沒有任何障礙。

我們有時會收到客戶於工程完工後送來的感謝函。董事認為，客戶的此等認可離不開我們為提供優質工程服務付出的不懈努力，讓我們有保持現有客戶並獲取新商機的優勢。



營運流程

下列流程圖概括了項目通常的工作流程：



## 客戶發出投標邀請或報價請求

於往績記錄期間，我們接觸現有及潛在客戶，並主要透過(i)當地報紙或網絡發佈的公開招標及(ii)我們客戶或他們的顧問直接發出投標邀請或報價請求等方式取得新業務。客戶亦將隨同招標及報價請求向我們提供規格及圖紙。

## 對投標要求進行評估及估價

我們的投標團隊一般由執行董事、高級項目經理和工料測量師組成。彼等協助我們的執行董事對潛在項目進行評估及估價。我們將會考慮(i)潛在項目的規範及圖紙；(ii)潛在項目的期限；(iii)建築地盤的位置及條件；(iv)材料及分包費用；(v)可用資源；及(vi)我們與該等客戶的過往經驗。根據地盤條件，我們亦可能對項目所在地進行實地考察，以便更好地瞭解地盤以及所涉及工程的複雜性。

我們的執行董事其後將於考慮所有相關因素後決定潛在項目是否可以接受。

## 擬備並提交投標書或報價單

倘我們於估價後決定承接潛在項目，我們將開始編制投標文件的初步工作。其後，我們主要根據成本估算及溢利率釐定投標價格。擬備投標建議書或報價單時，我們將向分包商獲取分包工程的報價。

我們的投標團隊其後將根據客戶提供的規範擬備投標文件，包括(i)為每個階段估計時間表的施工計劃；(ii)定價表；及(iii)地盤安全監督計劃。我們的執行董事於投標團隊的協助下，將就建議的投標金額與客戶進行磋商，然後敲定投標文件，特別是釐定項目的定價以及最終投標金額，以確保我們的投標保持競爭力，同時，根據彼等對建築業的經驗及知識保持溢利率。

## 授予合約

於敲定投標建議書後，我們將向客戶提交投標文件。收到我們的投標後，客戶可能進一步發出投標問詢或與我們進行投標會面，以澄清我們提交的投標書的詳情，協商並敲定合約的條款。倘我們投標成功，客戶可以與我們簽訂正式合約確認聘用。

## 業 務

下表列出於往績記錄期間我們的投標統計數字：

	2016財年	2017財年	2018財年	2019財年	截至 2020年 9月30日 止九個月
提交的投標書及報價單數目	66	86	80	51 <sup>(附註2)</sup>	31 <sup>(附註2)</sup>
獲授的合約數目 <sup>(附註1)</sup>	13	17	17	12	9
成功率 <sup>(附註1)</sup>	19.7%	19.8%	21.3%	23.5%	29.0%

附註：

1. 某個財政年度的成功率乃根據該財政年度內提交的投標書的成功投標數目(無論是在同一財政年度或其後授標)計算的。該計算不包括於最後可行日期已提交但結果待定的標書及報價。
2. 於最後可行日期，我們於2019財年及截至2020年9月30日止九個月分別投標15個和17個，估計總合約金額分別約為750.2百萬港元及290.4百萬港元，這些標目前正在招標過程中且仍在等待結果。

就本集團的投標策略而言，我們會參考自身的資源及能力，考慮項目的可管理性及盈利性。因此，為避免超出本集團的能力及對因過度投標而對表現造成不利影響，我們可能會拒絕響應投標及報價邀請。然而，在某些情況下，即使在權衡我們的可用資源後，潛在項目的工作時間表可能對我們來說很緊張，我們仍然會透過提交投標和報價來回應客戶的邀請，只要我們有能力來滿足該等客戶的工作時間表。在這種情況下，執行董事會計入更高的溢利率，採取更謹慎的成本估算方法，即使這可能導致我們的投標或報價價格不如競爭對手提交的價格有競爭力。經考慮我們的投標策略、於往績記錄期間獲授的合約數目以及於2016年12月31日、2017年12月31日、2018年12月31日、2019年12月31日、2020年9月30日以及最後可行日期的積壓項目數目，董事認為，我們的整體投標表現於往績記錄期間一直令人滿意。

### 成立項目團隊以及計劃及安排工程

一旦確認聘用，我們將會成立一支專門的項目管理團隊，團隊人數取決於所開展工程的規模及複雜性。其後，我們會敲定執行整個項目的計劃以及詳細說明項目所涉及材料及分包商的費用分配計劃。

我們的項目管理團隊通常包括以下核心成員：項目經理、工料測量師、地盤總管、安全督導員和地盤主管。我們的項目管理團隊負責監察項目執行、識別現場問題、尋求可能的補救措施，並定期向執行董事報告工作進度。以下列出主要人員履行的部分一般職責：

(a) 項目經理

我們的項目經理主要負責與客戶就項目狀態進行溝通，審查我們的地盤總管準備的進度報告和地盤日誌。項目經理亦會持續監控費用分配計劃及項目進度，以確保項目能夠有效執行，不會出現任何費用超支。

(b) 工料測量師

我們的工料測量師負責檢查地盤的工作進度，與項目經理核實以瞭解最新的進度狀態，以及擬備付款申請。為了監控進度，工料測量師需要向我們的項目經理報告最新的已核證進度。

(c) 地盤總管

我們的地盤總管負責編制地盤日誌，以妥善記錄。我們的地盤總管還透過提供地盤日誌以便審核和管理來協助項目經理。

(d) 安全督導員

我們的安全督導員負責根據既定的安全政策及規定密切監察我們的分包商，以進行施工工程，定期進行現場安全檢查，並向分包商提供安全培訓。倘發生任何工傷意外，我們的安全督導員亦會負責開展意外調查，擬備補救計劃，並向執行董事及項目經理以及客戶報告。

(e) 地盤主管

我們的地盤主管負責現場監督分包商。

### 聘用分包商及／或購買建築材料

我們通常聘請分包商在我們的項目管理團隊的密切監督及管理下開展地盤工程，我們監督分包商的工作，以確保他們符合合約規範，並且項目在預算範圍內按時完成。我們分包給分包商的工程通常是勞動密集型的，例如棚架、抹灰、塗漆、防火系統改善、防水、裝修工程，以及管道和排水工程。根據我們的最終成本計劃和從分包商處獲得的初步報價，我們將進一步完成對分包商的聘用。

我們一般要求分包商承擔建築材料的費用。在某些情況下，我們可能自行購買材料以供我們的分包商使用，或者我們的客戶可能會代表我們購買材料且該等賬目其後會根據反收費安排結清。我們按項目採購材料，以根據項目的工作時間表滿足估計需求。

關於進一步詳情，請參閱本節「我們的供應商」一段。

### 執行

我們可能需要根據投標文件中規定的設計及工作計劃以及客戶的要求進行施工工程。我們定期與分包商的代表聯繫，審查項目的進展及品質，並解決遇到的任何問題。

我們的執行董事及項目管理團隊將通過定期與客戶及分包商召開現場會議來密切監控我們的項目，以確保我們遵守所有法定要求，並按照時間表和客戶要求交付完成的工作，以降低延遲完成項目的風險。

為完成項目所需，客戶可能於項目執行過程中就部分工程發出額外變更指令。該等指令一般稱為變更指令。倘變更指令規定的工程與合約中訂明的工程相同或相似，則變更指令所規定工程的費率一般按照合約中定價表的規定。倘合約中沒有同等或類似項目可供參考，我們將進一步與客戶商定合約價格的調整。

### 檢查及監督

工料測量師會根據我們符合ISO 9001標準要求的內部品質管理體系於項目執行期間進行內部品質檢查及監督，以確保符合客戶的規範及要求。關於我們品質管理體系的進一步資料，請參閱本節下方的「品質控制」部分。

### 付款

我們通常會基於已完成的工程量每月向客戶提交期中付款申請，當中詳述已完工工程的數量及價值。

收到付款申請時，客戶將委任授權人士或外部顧問檢驗我們已完成的工程部分，並將於檢驗後加簽付款申請或出具付款證書核證工程進度。然後，我們將根據此類付款證明向客戶開具發票以進行結算。



## 業 務

客戶一般扣留每筆期中付款的10%為項目的保留金，其最高為合約金額的5%。一般而言，保留金的前一半將於項目實際竣工時退還，餘下部分將於完成相關合約中規定的缺陷責任期後時退還。

客戶其後將會向我們支付扣除協定保留金及其他雜項費用後的款項。

### 實際項目竣工

我們完成所有RMAA工程並經客戶核證我們的工程已正式完工後，客戶將出具證書以確認合約規定的工程已實際竣工，且沒有明顯缺陷。於出具實際竣工證書後，我客戶將向我們退還一半的保留金。

### 缺陷責任期及發放保留金

出具實際竣工證書標誌著缺陷責任期的開始，一般為12個月，於該期間，我們須對客戶隨後確定的施工缺陷進行修正。

缺陷責任期屆滿時，客戶將出具維修證書，以確認我們的修正義務已經履行。完成相關合約中規定的缺陷責任期後，客戶一般會將餘下的保留金退還給我們。我們的項目管理團隊亦將跟進客戶發出的任何變更指令，並清付最後結算的帳目。

董事確認，於往績記錄期間及直至最後可行日期，我們並無於修正項目缺陷方面受到任何重大財務和營運影響。

### 我們的項目

#### 我們於往績記錄期間承接的項目

於往績記錄期間，我們大部分的項目均以項目為單位，而部分項目則基於固定期合約。下表列出我們於往績記錄期間按其於項目中的角色及合約性質劃分的收益細目：

	2016財年		2017財年		2018財年		2019財年		截至9月30日止九個月		2020年	
	千港元	%	千港元	%	千港元	%	千港元	%	千港元	%	千港元	%
基於項目												
分包商	129,071	69.4	222,815	96.6	292,615	96.9	292,325	87.5	222,503	87.1	218,670	92.2
總承建商	42,589	22.9	2,059	0.9	4,023	1.3	5,274	1.6	4,263	1.7	3,600	1.5
基於固定期合約	14,315	7.7	5,684	2.5	5,340	1.8	36,650	10.9	28,808	11.2	14,832	6.3
合計	185,975	100.0	230,558	100.0	301,978	100.0	334,249	100.0	255,574	100.0	237,102	100.0

## 業 務

於往績記錄期間，我們的項目根據樓宇類型可分為三類：(i)住宅樓宇；(ii)商業及工業樓宇；及(iii)機構組織。下表列出我們於往績記錄期間按樓宇類型劃分的收益：

	2016財年		2017財年		2018財年		2019財年		截至9月30日止九個月			
	千港元	%	千港元	%	千港元	%	千港元	%	2019年		2020年	
									(未經審核)			
住宅	142,616	76.7	87,878	38.1	86,044	28.5	183,156	54.8	145,560	57.0	147,768	62.3
商業及工業	43,359	23.3	141,294	61.3	215,934	71.5	151,093	45.2	110,014	43.0	89,334	37.7
機構組織	無	0.0	1,386	0.6	無	0.0	無	0.0	無	0.0	無	0.0
合計	<u>185,975</u>	<u>100.0</u>	<u>230,558</u>	<u>100.0</u>	<u>301,978</u>	<u>100.0</u>	<u>334,249</u>	<u>100.0</u>	<u>255,574</u>	<u>100.0</u>	<u>237,102</u>	<u>100.0</u>

我們於2016財年、2017財年、2018財年、2019財年及截至2020年9月30日止九個月分別有33、28、41、26及24宗項目，分別為收益貢獻約186.0百萬港元、230.6百萬港元、302.0百萬港元、334.2百萬港元及237.1百萬港元。下表列出於往績記錄期間根據各自確認的收益劃分的該等項目細目：

	2016財年		2017財年		2018財年		2019財年		截至9月30日止九個月			
	項目數目	收益 千港元	項目數目	收益	項目數目	收益	項目數目	收益	項目數目	收益	項目數目	收益
			(附註1)	(附註2)	(附註3)	(附註4)	(附註5)	千港元	千港元	千港元	千港元	
已確認收益												
10百萬港元或以上	5	120,887	5	168,231	6	217,008	9	290,004	7	209,343	7	207,352
5百萬港元至 不到10百萬港元	6	37,798	5	33,575	7	48,421	2	14,595	3	21,865	3	22,681
1百萬港元至 不到5百萬港元	9	21,409	9	24,991	13	31,809	10	28,594	9	22,969	3	3,756
1百萬港元以下	13	5,881	9	3,761	15	4,740	5	1,056	3	1,397	11	3,313
	<u>33</u>	<u>185,975</u>	<u>28</u>	<u>230,558</u>	<u>41</u>	<u>301,978</u>	<u>26</u>	<u>334,249</u>	<u>22</u>	<u>255,574</u>	<u>24</u>	<u>237,102</u>

附註：

- 於為2017財年貢獻收益的28宗項目中，有14宗項目亦為2016財年貢獻了收益。
- 於為2018財年貢獻收益的41宗項目中，有八宗項目及16宗項目分別亦為2016財年及2017財年貢獻了收益。
- 於為2019財年貢獻收益的26宗項目中，有一宗項目、一宗項目及14宗項目分別亦為2016財年、2017財年及2018財年貢獻了收益。
- 於為截至2019年9月30日止九個月貢獻收益的22宗項目中，有一宗項目、一宗項目及14宗項目分別亦為2016財年、2017財年及2018財年貢獻了收益。
- 於為截至2020年9月30日止九個月貢獻收益的24宗項目中，有一宗項目、一宗項目、九宗項目及13宗項目分別亦為2016財年、2017財年、2018財年及2019財年貢獻了收益。

**業 務**

下表按原合約金額遞減順序載列於往績記錄期間我們已完工項目(包括67份基於項目的合約及10份固定期合約)的詳情:

**基於項目的合約**

序號	項目代號	客戶	我們的角色	發展類型	項目期 (附註1)	原合約 金額 (附註2) 千港元	於 2016財年 已確認 收益 千港元	於 2017財年 已確認 收益 千港元	於 2018財年 已確認 收益 千港元	於 2019財年 已確認 收益 千港元	截至 2020年 9月30日 止九個月 已確認 收益 千港元	整體 毛利率 %
1	ZF	順達建築工程有限公司(「順達」) (附註3)	分包商	商業及工業	2017年7月- 2018年7月	269,848	—	96,641	142,346	—	—	13.5
2	GV	客戶乙 (附註3)	總承建商	住宅	2013年11月- 2016年7月	262,953	30,015	—	—	—	—	32.7
3	Tg	客戶寅 (附註4)	總承建商	住宅	2012年3月- 2016年7月	139,300	1,794	—	—	—	—	1.3
4	LYSC	客戶戌 (附註3)	總承建商	住宅	2013年11月- 2016年2月	123,392	6,841	—	—	—	—	6.2
5	VC	信誠營造工程有限公司(「信誠」) (附註3)	分包商	住宅	2018年10月- 2020年9月	116,163	—	—	23,221	80,879	17,076	27.7
6	SCC	客戶甲 (附註3)	分包商	住宅	2016年3月- 2016年12月	52,075	41,983	—	—	—	—	4.2
7	IIC	創峯工程有限公司(「創峯」) (附註3)	分包商	商業及工業	2018年8月- 2020年1月	47,800	—	—	10,473	37,083	244	16.6
8	KSC	客戶W (附註3)	分包商	商業及工業	2019年10月- 2020年9月	44,000	—	—	—	20,344	23,656	30.0
9	WB	建寶建築工程有限公司(「建寶」) (附註3)	分包商	住宅	2017年4月- 2018年8月	36,000	—	27,640	8,360	—	—	18.3
10	SWG	建華建築(香港)有限公司(「建華」) (附註3)	分包商	住宅	2016年11月- 2018年11月	31,894	22,000	6,800	3,093	—	—	15.7
11	YKB	寶發建築工程有限公司(「寶發」) (附註3)	分包商	住宅	2016年10月- 2018年10月	29,120	7,041	15,538	6,541	—	—	7.3
12	ACC	新開明建築工程有限公司(「新開明」) (附註3)	分包商	商業及工業	2018年7月- 2019年7月	25,665	—	—	14,039	11,626	—	26.4

**業 務**

序號	項目代號	客戶	我們的 角色	發展類型	項日期 (附註1)	原合約 金額 (附註2) 千港元	於 2016財年 已確認 收益 千港元	於 2017財年 已確認 收益 千港元	於 2018財年 已確認 收益 千港元	於 2019財年 已確認 收益 千港元	截至 2020年 9月30日 已確認 收益 千港元	整體 毛利率 %
13	HKP	德豐建築工程有限公司(「德豐」) (附註3)	分包商	商業及工業	2016年6月- 2018年2月	22,060	7,571	13,875	614	—	—	19.8
14	MFIB	新昌建築有限公司(「新昌」) (附註3)	分包商	商業及工業	2019年8月- 2020年7月	18,200	—	—	—	10,920	7,280	20.0
15	TPI	德豐	分包商	商業及工業	2016年1月- 2017年12月	17,200	10,817	6,383	—	—	—	0.0
16	CPCB	新開明	分包商	商業及工業	2018年8月- 2020年4月	16,900	—	—	3,474	13,181	246	15.4
17	WHM	新開明	分包商	住宅	2018年10月- 2020年1月	16,600	—	—	4,965	10,910	725	31.3
18	MFB	創峯	分包商	住宅	2016年1月- 2017年5月	16,435	16,072	849	—	—	—	6.6
19	WTB	寶發	分包商	住宅	2017年6月- 2018年3月	16,000	—	14,537	1,463	—	—	9.4
20	YYS	順達	分包商	商業及工業	2018年6月- 2018年12月	16,000	—	—	16,000	—	86 (附註5)	11.7
21	KWB	客戶 寶發	分包商	住宅	2017年10月- 2018年11月	13,021	—	5,114	7,907	—	—	15.0
22	TPCC	寰宇建築工程有限公司(「寰宇」) (附註3)	分包商	商業及工業	2019年11月- 2020年9月	12,160	—	—	—	1,733	10,427	15.0
23	WH(P&D)	龍騰	分包商	住宅	2018年11月- 2020年2月	12,000	—	—	7,178	3,756	1,067	34.8
24	EGB	寰宇	分包商	商業及工業	2018年4月- 2018年12月	10,928	—	—	10,928	—	—	30.0
25	KIB(E)	新開明	分包商	商業及工業	2017年7月- 2017年12月	9,600	—	9,600	—	—	—	29.2
26	WH(AC)	新開明	分包商	住宅	2018年8月- 2019年12月	8,600	—	—	5,225	3,375	—	23.5
27	CC	創峯	分包商	住宅	2018年1月- 2019年6月	8,000	—	—	7,619	382	—	26.2
28	WCIB	寰宇	分包商	商業及工業	2017年9月- 2018年7月	7,500	—	5,678	1,822	(530)	—	20.0
29	WLIB	客戶 寶發	分包商	商業及工業	2018年7月- 2020年7月	7,400	—	—	3,334	3,531	535	40.9
30	WTIB	寶發	分包商	商業及工業	2019年5月- 2019年12月	7,175	—	—	—	7,755	—	16.4

**業 務**

序號	項目代號	客戶	我們的 角色	發展類型	項日期 (附註1)	原合約 金額 (附註2) 千港元	於 2016財年 已確認 收益 千港元	於 2017財年 已確認 收益 千港元	於 2018財年 已確認 收益 千港元	於 2019財年 已確認 收益 千港元	截至 2020年 9月30日 已確認 收益 千港元	整體 毛利率 %
31	WM	寰宇	分包商	住宅	2018年3月- 2019年8月	7,056	—	—	5,593	1,463	—	20.0
32	SM	創峯	分包商	住宅	2016年7月- 2017年4月	6,365	5,193	957	215 (附註5)	—	—	12.0
33	MKB	創峯	分包商	住宅	2016年1月- 2017年5月	6,000	5,851	149	—	—	—	11.5
34	YTB	新開明	分包商	住宅	2018年11月- 2019年8月	5,700	—	—	1,161	4,539	—	31.6
35	NFB	客戶辰	分包商	住宅	2016年9月- 2017年9月	5,200	2,805	2,395	—	—	—	13.5
36	TFB	客戶辰	分包商	商業及工業	2016年1月- 2016年10月	5,000	4,994	—	—	—	—	46.7
37	SB	寰宇	分包商	住宅	2017年10月- 2018年9月	4,960	—	4,466	494	—	—	20.0
38	HFB	客戶辰	分包商	住宅	2017年1月- 2018年10月	4,313	—	3,970	393	—	—	18.6
39	CKST	客戶亥 (附註12)	分包商	商業及工業	2019年5月- 2020年6月	4,000	—	—	—	3,526	474	20.0
40	WIC	新昌	分包商	商業及工業	2018年8月- 2018年10月	3,541	—	—	3,541	—	—	20.0
41	MHB	新開明	分包商	住宅	2017年8月- 2018年4月	3,000	—	2,814	186	—	—	25.1
42	PH	德豐	分包商	住宅	2016年8月- 2019年1月	2,992	1,844	583	—	—	—	10.1
43	KIB (P&D)	新開明	分包商	商業及工業	2017年9月- 2018年2月	2,700	—	2,700	—	—	—	18.5
44	PO1128744	客戶戊	總承建商	商業及工業	2019年6月- 2019年10月	2,657	—	—	—	2,657	—	5.0
45	MHIB	客戶辰	分包商	商業及工業	2016年8月- 2016年12月	2,081	2,081	—	—	—	—	3.2
46	HYB	客戶辰	分包商	住宅	2018年9月- 2018年12月	2,055	—	—	2,055	—	—	50.3
47	HC(2018)	客戶午 (附註8)	總承建商	商業及工業	2018年4月- 2019年2月	1,991	—	—	1,871	1,412	—	38.8
48	PS	客戶未 (附註9)	總承建商	住宅	2017年7月- 2017年8月	1,366	—	1,386	—	—	—	22.3
49	HC(2)	客戶午	總承建商	商業及工業	2016年3月- 2017年3月	953	974	—	50 (附註5)	—	—	11.0
50	PO1114648	客戶戊	總承建商	商業及工業	2017年12月- 2018年4月	809	—	—	809	—	—	6.0
51	PO1128067	客戶戊	總承建商	商業及工業	2019年5月- 2019年9月	768	—	—	—	768	—	5.0

**業 務**

序號	項目代號	客戶	我們的 角色	發展類型	項日期 (附註1)	原合約 金額 (附註2) 千港元	於 2016財年 已確認 收益 千港元	於 2017財年 已確認 收益 千港元	於 2018財年 已確認 收益 千港元	於 2019財年 已確認 收益 千港元	截至 2020年 9月30日 已確認 收益 千港元	整體 毛利率 %
52	HC(3)	客戶午	總承建商	商業及工業	2016年4月- 2016年4月	735	1,234	—	(34)	—	—	5.1
53	PO1106604	客戶戊	總承建商	商業及工業	2017年8月- 2018年4月	678	—	678	33	—	—	6.0
54	HC(4)	客戶午	總承建商	商業及工業	2016年6月- 2016年6月	620	809	—	(34)	—	—	12.9
55	PO1114737	客戶戊	總承建商	商業及工業	2018年4月- 2018年9月	616	—	—	616	—	—	6.0
56	PO1059604	客戶戊	總承建商	商業及工業	2015年4月- 2018年12月	575	—	—	106	—	—	7.0
57	FCS	客戶申 (附註10)	分包商	住宅	2016年1月- 2016年7月	523	820	—	—	—	—	26.8
58	PO1111763	客戶戊	總承建商	商業及工業	2017年10月- 2018年1月	421	—	—	421	—	—	6.0
59	HC(G07)	客戶午	總承建商	商業及工業	2020年5月- 2020年5月	250	—	—	—	—	250	35.0
60	PO1096244	客戶戊	總承建商	商業及工業	2016年3月- 2016年8月	248	248	—	—	—	—	6.0
61	PO1123425	客戶戊	總承建商	商業及工業	2019年5月- 2019年5月	247	—	—	—	247	—	5.0
62	PO1116424	客戶戊	總承建商	商業及工業	2018年3月- 2018年4月	220	—	—	220	—	—	6.0
63	PO1088836	客戶戊	總承建商	商業及工業	2015年11月- 2016年1月	198	198	—	—	—	—	6.0
64	PO1126124	客戶戊	總承建商	商業及工業	2019年1月- 2019年11月	190	—	—	—	190	—	5.0
65	PO1096614	客戶戊	總承建商	商業及工業	2016年4月- 2016年4月	118	118	—	—	—	—	6.0
66	HC(3210)	客戶午	總承建商	商業及工業	2020年5月- 2020年6月	65	—	—	—	—	65	35.4
67	SQ/AC	客戶酉 (附註11)	分包商	商業及工業	2017年8月- 2017年8月	60	—	60	—	—	—	6.0



固定期合約

序號	項目代號	客戶	我們的角色	發展類型	項日期 (附註1)	原合約金額 (附註2) 千港元	於2016財年 已確認 收益 千港元	於2017財年 已確認 收益 千港元	於2018財年 已確認 收益 千港元	於2019財年 已確認 收益 千港元	於 2020年 9月30日 止九個月 已確認 收益 千港元	整體 毛利率 %
1	MTR#1056602	客戶戊	固定期合約	商業及工業	2012年9月-2015年8月	45,000	539 (附註5)	—	309 (附註5)	—	—	5.0
2	MTR#1029443	客戶戊	固定期合約	商業及工業	2010年2月-2013年1月	21,000	20 (附註5)	—	—	—	—	5.0
3	MTR#1067136	客戶戊	固定期合約	商業及工業	2013年8月-2016年7月	15,620	5,301	5 (附註5)	—	—	—	6.0
4	MTR#1061331	客戶戊	固定期合約	商業及工業	2013年2月-2016年1月	13,800	3,195	396 (附註5)	—	—	—	7.0
5	MTR#1084429	客戶戊	固定期合約	商業及工業	2015年2月-2018年1月	9,500	1,559	3,716	1,599	—	—	6.0
6	MTR#1099226	客戶戊	固定期合約	商業及工業	2016年8月-2019年7月	7,000	603	1,480	1,958	2,602	93	6.0
7	MTR#1067144	客戶戊	固定期合約	商業及工業	2013年8月-2016年7月	6,600	1,903	87 (附註5)	—	—	—	6.0
8	MTR#1067142	客戶戊	固定期合約	商業及工業	2013年8月-2016年7月	5,079	960	—	—	—	—	6.0
9	MTR#1067158	客戶戊	固定期合約	商業及工業	2013年8月-2016年7月	811	180	—	—	—	—	6.0
10	MTR#1067154	客戶戊	固定期合約	商業及工業	2013年8月-2016年7月	415	53	—	—	—	—	6.0

附註：

1. 項目日期代表我們的工程期限以及未來竣工日期。前者乃參照客戶與我們簽署的竣工申請表格中所載有關項目開工日期及竣工日期而釐定的，後者乃基於我們管理層根據相關合約(如有)所載預期竣工日期、客戶授出的延長期(如有)及截至最後可行日期的實際工程進度而做出的最佳估計來釐定的。
2. 合約金額乃基於客戶與我們的初始協議且可能不包括因其後變更指令導致的增加及調整，因此最終確認的合約收益可能與合約金額不同。
3. 於往績記錄期間，這是我們的主要客戶之一。關於進一步詳情，請參閱本節「我們的客戶—我們的主要客戶」一段。
4. 客戶寅為一間香港私人住宅業主立案法團。
5. 該收益來自相應客戶於項目完工後下達的額外變更指令。
6. 客戶卯為一間香港註冊一般建築承建商。
7. 客戶辰為一間香港註冊一般建築承建商。
8. 客戶午為一間物業管理公司，乃一間香港上市公司的附屬公司。
9. 客戶未為一間在香港經營數家教育機構的國際教育組織。
10. 客戶申是一間香港小型工程承建商。
11. 客戶酉是一間香港戶外廣告公司。
12. 客戶亥為一間香港註冊的一般建築承建商。

由於我們嚴格要求項目管理團隊根據設計計劃監測項目進度並且於釐定項目投標價格時採納成本加成定價模型，所以我們於往績記錄期間及直至最後可行日期除項目TG(MBIS)(項目代號與本招股章程「業務—我們的項目」一節相對應)的開工日期由2020年2月延後至2020年10月外，並無因重大項目延遲或成本超支產生任何虧損項目。關於我們項目管理團隊成員的職責及我們定價政策的詳情，請參閱本節「營運流程—項目團隊組建與工程規劃及計劃」及「銷售及行銷—定價策略」部分。

## 業 務

### 積 壓

於2016年12月31日、2017年12月31日、2018年12月31日、2019年12月31日及2020年9月30日以及最後可行日期，我們的積壓項目分別共計12、21、16、17、14及13宗項目(包括基於項目的合約及固定期合約)，自該等項目已產生收益或預期產生收益如下所示：

	於2016年 12月31日	於2017年 12月31日 (附註3)	於2018年 12月31日 (附註4)	於2019年 12月31日 (附註5)	於2020年 9月30日 (附註6)	於最後 可行日期 (附註7)
我們積壓項目的數目(附註1)	12	21	16	17	14	13
	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元
關於該等項目的合約 總價值(附註2)	153,212	464,390	348,604	712,457	638,379	670,511
該等項目應佔收益總額						
• 於所示日期或之前確認	82,244	249,982	98,534	360,965	290,641	394,716
• 於所示日期待於下一財政年度結 束(即12月31日)前確認	53,128	210,889	206,945	170,671	73,356	216,725
• 於所示日期待於下一財政年度結 束(即12月31日)後確認	17,840	3,519	43,125	180,821	274,382	59,070
截止所示日期尚未確認的 總收益	70,968	214,408	250,070	351,492	347,738	275,795

附註：

- 於2016年12月31日、2017年12月31日、2018年12月31日、2019年12月31日、2020年9月30日以及最後可行日期，我們的積壓項目中分別有五宗、兩宗、兩宗、兩宗、一宗及一宗固定期合約。
- 合約總價值已考慮原合約金額及客戶於各自日期為我們的積壓項目發出的任何變更指令。
- 於2017年12月31日，我們積壓的21宗項目中有六宗於2016財年或之前開工。該等項目的已獲授合約總金額約為101.0百萬港元。
- 我們於2018年12月31日積壓的16宗項目中，有兩宗項目於2016財年開工，一宗項目於2017財年開工。該等項目的已獲授合約金額分別約為9.4百萬港元及3.0百萬港元。
- 我們於2019年12月31日積壓的17宗項目中，有一宗項目於2016財年開工，有一宗項目於2017財年開工，七宗項目於2018財年開工。該等項目的已獲授合約總金額分別約為7.0百萬港元、3.0百萬港元及277.9百萬港元。

## 業 務

6. 我們於2020年9月30日積壓的14宗項目中，有一宗項目於2017財年開工，一宗項目於2018財年開工，三宗項目於2019財年開工。該等項目的已獲授合約總金額分別約為3.0百萬港元、61.0百萬港元及257.3百萬港元。
7. 我們於最後可行日期積壓的13宗項目中，有一宗項目於2017財年開工，一宗項目於2018財年開工，三宗項目於2019財年開工，六宗項目於截至2020年9月30日止九個月內開工。該等項目的已獲授合約總金額分別約為3.0百萬港元、61.0百萬港元、257.3百萬港元及162.3百萬港元。

下表載列本公司於往績記錄期間及直至最後可行日期的積壓項目價值變動情況：

	2016財年	2017財年	2018財年	2019財年	截至2020年 9月30日 止九個月	自2020年 10月1日 至最後 可行日期
	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元
積壓項目的期初價值	59,541	70,968	214,408	250,070	351,492	347,738
於各年度／期間獲授新項目的 初始合約金額總值(附註1)	205,409	373,890	367,619	435,631	170,371	30,000
於各年度／期間獲授變更指令 的總價值(附註2)	(8,007)	108	(29,979)	40	62,977	8,522
已確認收益	<u>(185,975)</u>	<u>(230,558)</u>	<u>(301,978)</u>	<u>(334,249)</u>	<u>(237,102)</u>	<u>(110,465)</u>
積壓項目的期末價值(附註3)	<u>70,968</u>	<u>214,408</u>	<u>250,070</u>	<u>351,492</u>	<u>347,738</u>	<u>275,795</u>

附註：

- 獲授新項目的初始合約金額總值乃指客戶於所示相關財政年度／期間所授予新項目的初始合約金額。
- 獲授變更指令的總值乃指客戶於所示相關財政年度／期間為增加、修改及取消若干合約工程而發出變更指令的合約金額。變更指令價值的淨減少主要歸因於客戶決定取消的合約工程。我們的董事確認，於往績記錄期間，我們並無因變更指令取消而經歷任何虧損項目。
- 積壓項目的期末價值乃指於所示相關年度／期間結束時估計總收益中尚未就未完工項目確認的部分。

## 業 務

### 我們於最後可行日期的積壓項目

於最後可行日期，我們有12份在建項目合約及一份現有固定期合約積壓，其原合約總金額約為602.6百萬港元。下表列出我們於最後可行日期的積壓項目詳情，原合約金額排名由高至低：

項目代號	客戶	我們的角色	發展類型	預期項目日期 (附註1)	原合約金額 千港元	於2020年 9月30日 已確認的 累計收益 千港元	該項目於 2020年 9月30日後 預期待 確認收益 (附註2) 千港元
BH	龍騰(附註3)	分包商	住宅	2019年5月–2022年5月	250,000	183,060	66,940
TG (MBIS)	客戶戊(附註3)	總承建商	商業及工業	2020年10月–2023年10月	88,996	—	88,996
MTR #1121431	客戶戊	固定期合約	商業及工業	2018年9月–2021年8月	61,000	50,261	10,739
SIC	寶發(附註3)	分包商	商業及工業	2020年5月–2021年10月	56,728	17,349	39,379
CH	客戶W(附註3)	分包商	住宅	2020年7月–2021年8月	36,900	8,952	27,948
JBT	客戶W	分包商	住宅	2021年1月–2021年5月	30,000	—	30,000
HLC	寰宇(附註3)	分包商	住宅	2020年8月–2021年6月	25,400	6,449	18,951
HC(PC)	客戶午(附註4)	總承建商	商業及工業	2020年5月–2021年6月	21,628	1,238	20,390
SHC(20)	客戶W	分包商	商業及工業	2020年7月–2021年3月	20,000	12,058	7,942
WG	客戶辰(附註5)	分包商	住宅	2019年3月–2021年3月	7,000	6,840	160
YTG	客戶辰	分包商	住宅	2017年8月–2021年3月	3,000	2,440	560
PO1139035	客戶戊	總承建商	商業及工業	2020年5月–2020年8月	1,637	217	1,420
PO1132582	客戶戊	總承建商	商業及工業	2019年9月–2022年9月	按計量	327	—

#### 附註：

1. 預期項目日期代表我們的工程期限。該期限參照開工日期及我們管理層根據相關合約(如有)所載預期竣工日期、客戶授出的延長期(如有)及截至最後可行日期的實際工程進度而做出的最佳估計來釐定的預期竣工時間。
2. 其代表我們根據多項因素作出的最佳估計，包括原合約金額、相關合約所載的預計竣工日期、收到的變更指令以及於最後可行日期的工作進度。
3. 於往績記錄期間，這是我們的主要客戶之一。關於進一步詳情，請參閱本節「我們的客戶—我們的主要客戶」一段。
4. 客戶午為一間香港註冊一般建築承建商。
5. 客戶辰為一間香港註冊一般建築承建商。

## 我們的客戶

### 我們客戶的特徵

我們的主要客戶包括(i)私人住用樓宇的承建商及業主立案法團；(ii)私人商業及工業樓宇的承建商及企業客戶；及(iii)機構組織。於2016財年、2017財年、2018財年、2019財年及截至2020年9月30日止九個月，對我們有收益貢獻的客戶數目分別為11、13、14、12及14個。於往績記錄期間，我們客戶均位於香港，且所有收益均以港幣計值。我們一般會授予客戶自發票開立之日起30天至60天的信貸期，且客戶一般透過支票結算款項。

### 主要委聘條件

#### 基於項目的合約

於往績記錄期間，我們的客戶一般通過訂立具有法律約束力的服務合約(包括授標函)聘用我們進行特定項目。

一般而言，我們與客戶之間訂立的合約包含與合約價格有關的條款及條件、項目期限、工作範圍及付款條件。我們的合約可能亦包含以下條款：

<b>合約金額</b>	我們通常根據費率表及對待完成工程的規格細分設定一個固定合約金額。
<b>變更指令</b>	根據合約的條款及條件，客戶可以發出變更工程的指令。該等變更指令可能為增加、調整或取消工程。變更工程的價格一般按照相關項目協定合約中所載變更工程的預先協定費率設定，該相關項目的合約總金額也將相應調整。因此，我們可能自項目中產生的收益金額可能高於或低於原合約金額。
<b>保留金</b>	在進行合約工程時，我們的一些客戶可能會根據合約條款從每筆付款中扣留一定比例作為保留金。保留金一般為每筆期中付款的10%，其最高總計限額為合約總金額的5%。保留金的前一半將於項目實際竣工時退還，餘下部分將於完成相關合約中規定的缺陷責任期後退還。



**缺陷責任期** 我們的部分客戶可能要求設定缺陷責任期，一般為於我們實際完成合約工程後的12個月。

於缺陷責任期內，倘客戶或其代表發現任何缺陷，我們將需要彌補缺陷或對客戶所遭受的糾正成本或損害負責。

**算定損害賠償** 我們的一些合約包括算定損害賠償條款，以保護客戶免於延遲完成工程。倘我們無法滿足合約中規定的時間表及／或客戶授予的延長時間，我們可能有責任向客戶支付算定損害賠償。算定損害賠償一般根據每日固定金額及／或根據合約規定的某些損害賠償計算機制按日計算。

**履約保函** 對於項目TG(MBIS)和項目HC(PC)，我們應各自客戶的請求提供以客戶為受益人的保險公司出具履約保函，以確保我們與這些項目有關的表現。該等履約保函將於合約完成後解除。除上述安排外，於往績記錄期間及直至最後可行日期，我們概未為獲取合約而提供任何履約保函及／或個人擔保。

**保險** 我們擔當總承建商時，一般需要為整個項目投購並續保《僱員補償條例》規定的僱員補償保險及建築全險。此等保險單將保障我們及我們的分包商所從事的所有工程及所僱用的勞力。

當我們作為分包商時，該保單由項目的主承建商提供。

### 固定期合約

於往績記錄期間，我們已承接為本集團貢獻收益的11份固定期合約。這些合約均由客戶戊授予，原合約總額約為185.8百萬港元。我們負責應客戶戊的請求逐單為特定物業提供為期三年的一般樓宇修葺服務。在客戶戊與我們之間訂立的上述固定期合約中，並無固定或承諾合約價值或保證業務量。我們的固定期合約還列有基於固定期合約中所述商定定價表和工作項估計數目的估計合約金額。本集團須履行工程的實際數量及性質須視乎合約期內客戶的工作訂單而定，並按固定期合約內約定的定價表收費。

## 業 務

### 我們的主要客戶

我們最大的客戶於2016財年、2017財年、2018財年、2019財年及截至2020年9月30日止九個月分別佔我們總收益的約22.6%、41.9%、52.4%、24.2%及47.3%，且我們的五大客戶分別合計約佔總收益的76.8%、82.5%、84.4%、82.9%及87.7%。

下表列出按於往績記錄期間我們五大客戶及其各自背景劃分的收益細目：

#### 2016財年

排名	客戶	客戶的背景	我們提供的服務	典型的 業務關係的 大約年限	信用期限及 付款方式	收益金額 千港元	佔總收益 百分比 %
1	客戶甲 (附註1及15)	香港註冊一般 建築承建商	修葺及保養工程	4	30天；支票	41,983	22.6
2	客戶乙 (附註15)	私人住宅屋苑的 業主立案法團	修葺及保養工程	7	45天；支票	30,015	16.1
3	創峯 (附註2)	香港註冊一般 建築承建商	修葺及保養工程	4	30天；支票	27,116	14.6
4	建華 (附註3)	香港註冊一般 建築承建商	修葺及保養工程	4	30天；支票	22,000	11.8
5	客戶戊 (附註4及15)	總部位於香港的 公共交通公司 及物業發展商； 於香港上市的 公司的子公司	修葺及保養工程；	13	30天；支票	21,720	11.7
		五大客戶合計				142,834	76.8
		所有其他客戶				43,141	23.2
		收益總額				185,975	100.0

## 業 務

2017財年

排名	客戶	客戶的背景	我們提供的服務	業務關係的 大約年限	典型的 信用期限及 付款方式	收益金額 千港元	佔總收益 百分比 %
1	順達(附註5)	香港註冊一般 建築承建商	修葺及保養工程；	3	30天；支票	96,641	41.9
2	寶發(附註6)	香港註冊一般 建築承建商	修葺及保養工程	3	30天；支票	30,075	13.0
3	建寶(附註7)	專門從事香港RMAA 工程的獨資 經營企業	修葺及保養工程	7	30天；支票	27,640	12.0
4	德豐(附註8)	香港註冊一般建築 承建商	修葺及保養工程；	4	30天；支票	20,841	9.0
5	新開明(附註9)	香港註冊一般 建築承建商	修葺及保養工程	3	30天；支票	15,114	6.6
五大客戶合計						190,311	82.5
所有其他客戶						40,247	17.5
收益總額						230,558	100.0

## 業 務

2018財年

排名	客戶	客戶的背景	我們提供的服務	業務關係的 大約年限	典型的 信用期限及 付款方式	收益金額 千港元	佔總收益 百分比 %
1	順達 (附註5)	香港註冊一般 建築承建商	修葺及保養工程；	3	30天；支票	158,346	52.4
2	新開明 (附註9)	香港註冊一般 建築承建商	修葺及保養工程	3	30天；支票	36,227	12.0
3	信誠 (附註10)	香港註冊一般 建築承建商	修葺及保養工程	1	30天；支票	23,221	7.7
4	寰宇 (附註11)	香港註冊一般 建築承建商	修葺及保養工程	3	30天；支票	18,837	6.2
5	創峯 (附註2)	香港註冊一般 建築承建商	修葺及保養工程	4	30天；支票	18,306	6.1
		五大客戶合計				254,937	84.4
		所有其他客戶				47,041	15.6
		收益總額				301,978	100.0

## 業 務

2019 財年

排名	客戶	客戶的背景	我們提供的服務	業務關係的 大約年限	典型的 信用期限及 付款方式	收益金額 千港元	佔總收益 百分比 %
1	信誠 <sup>(附註10)</sup>	香港註冊一般 建築承建商	修葺及保養工程	1	30天；支票	80,879	24.2
2	龍騰 <sup>(附註12)</sup>	香港註冊一般 建築承建商	修葺及保養工程	1	30天；支票	71,013	21.2
3	新開明 <sup>(附註9)</sup>	香港註冊一般 建築承建商	修葺及保養工程	2	30天；支票	47,386	14.2
4	客戶戊 <sup>(附註4及15)</sup>	總部位於香港的 公共交通公司 及物業發展商； 於香港上市的 公司的子公司	修葺及保養工程	13	30天；支票	40,512	12.1
5	創峯 <sup>(附註2)</sup>	香港註冊一般 建築承建商	修葺及保養工程	4	30天；支票	37,465	11.2
		五大客戶合計				277,255	82.9
		所有其他客戶				56,994	17.1
		收益總額				334,249	100.0

## 業 務

截至2020年9月30日止九個月

排名	客戶	客戶的背景	我們提供的服務	業務關係的 大約年限	典型的 信用期限及 付款方式	收益金額 千港元	佔總收益 百分比 %
1	龍騰 <sup>(附註12)</sup>	香港註冊一般 建築承建商	修葺及保養工程	1	30天；支票	112,047	47.3
2	客戶W <sup>(附註13)</sup>	香港註冊一般 建築承建商	修葺及保養工程	1	30天；支票	44,666	18.8
3	寶發 <sup>(附註6)</sup>	香港註冊一般 建築承建商	修葺及保養工程	3	30天；支票	17,349	7.3
4	新開明 <sup>(附註9)</sup>	香港註冊一般 建築承建商	修葺及保養工程	3	30天；支票	17,076	7.2
5	寰宇 <sup>(附註11)</sup>	香港註冊一般 建築承建商	修葺及保養工程	3	30天；支票	16,876	7.1
		五大客戶合計				208,014	87.7
		所有其他客戶				29,088	12.3
		收益總額				237,102	100.0

附註：

- (1) 客戶甲為一間於2007年成立的香港私人公司，從事保養工程。其於2020年1月被法院頒令清盤。於最後可行日期，客戶甲概無須向我們支付的任何未償還負債或款項。
- (2) 創峯為一間於1991年成立的香港私人公司，從事翻新、改建及加建工程。
- (3) 建華為一間於1999年成立的香港私人公司，從事保養工程。
- (4) 客戶戊為一間於聯交所上市公司的附屬公司。根據公開可得的資料，有關上市公司為一家公眾運輸公司及房地產開發商，於截至2019年12月31日止年度錄得收益約545億港元。
- (5) 順達為於1998年成立的香港私人公司，從事翻新、改建及加建工程。
- (6) 寶發為一間於1992年成立的香港私人公司，主要從事RMAA工程。



## 業 務

- (7) 建寶主要從事翻新及維修工程，於往績記錄期間，建寶亦為我們的五大客戶之一。關於進一步詳情，請參閱本節「我們的客戶—我們的主要客戶也為我們的供應商」一段。
- (8) 德豐為一間於1998年成立的香港私人公司，主要從事建築翻新與保養工程及土木工程。
- (9) 新開明為一間於2004年成立的香港私人公司，從事土地重建及改良；建築設計；物業發展、擴建、改建、翻新及保養；物業用途重估及非法樓宇結構評估；樓宇保養及樓宇結構消防調查；維修改進及保養；電氣安裝工程；樓宇裝飾改進及室內設計；以及協助業主報告、評估並遵守屋宇署或其他政府部門發出的命令。
- (10) 信誠為一間於1999年成立的香港私人公司，從事上層建築、翻新、改建及加建工程。
- (11) 寰宇為一間於2008年成立的香港私人公司，主要從事改建及加建工程、消防安全改進工程及商業室內裝飾工程。
- (12) 龍騰為一間於2012年成立的香港私人公司，從事上層建築、翻新、改建及加建工程。
- (13) 客戶W為一間於2003年成立的香港私人公司，從事RMAA工程。
- (14) 新昌為一間於1996年成立的香港私人公司，從事RMAA工程。
- (15) 於往績記錄期間，我們與五大客戶中某些客戶的協議載有針對本集團的明示或暗示保密義務。直至最後可行日期，我們僅獲得若干客戶的同意。誠如法律顧問所建議，除非獲得相應客戶的同意，否則披露其身份或導致違反該等保密義務。因此，我們僅披露我們自其獲得書面同意的客戶之身份。

於往績記錄期間，概無任何董事、彼等各自的緊密聯繫人或於最後可行日期擁有本集團已發行股本5%以上權益的任何股東持有本集團五大客戶當中任何權益。五大客戶全部均為獨立第三方。

### 客戶集中

我們最大的客戶於2016財年、2017財年、2018財年、2019財年及截至2020年9月30日止九個月分別佔我們總收益的約22.6%、41.9%、52.4%、24.2%及47.3%，且我們的五大客戶分別合計約佔總收益的76.8%、82.5%、84.4%、82.9%及87.7%。根據弗若斯特沙利文報告，該等客戶集中於香港建築公司的情況並不少見。董事認為，儘管客戶較為集中，我們的業務模式基於以下因素仍具有可持續性：

- 於建築行業中，單一項目的合約金額相對較大的情況並不罕見，以致少量項目及客戶仍可能為我們貢獻大量收益。我們於2016財年、2017財年、2018財年、2019財年及截至2020年9月30日止九個月分別獲得了13、17、17、14及十宗新

項目。董事認為，於往績記錄期間，我們主要客戶集中於所承擔的若干大型項目(就收益貢獻而言)；

- 我們五大客戶於2016財年、2017財年、2018財年、2019財年及截至2020年9月30日止九個月的排名及組成大不相同。董事認為，我們於整個往績記錄期間就收益確認而言並未過分依賴任何特定客戶；
- 於最後可行日期，我們共有13個積壓項目(包括一份固定期合約)尚未確認，該等項目的合約總值(包括客戶發出的變更指令)約為670.5百萬港元。這些項目和合約均與我們於2017財年及2018財年的最大客戶即順達無關；
- 我們一直致力於擴大客戶群並使其多樣化。於2016財年、2017財年、2018財年、2019財年及截至2020年9月30日止九個月，對我們有收益貢獻的客戶數目分別為11、13、14、12及14位；及
- 我們管理層的行業經驗和於開展RMAA工程方面的良好往績記錄亦對我們的主要客戶至關重要，可確保我們能夠按照彼等的要求按時執行項目。

### 我們的主要客戶也為我們的供應商

於建築業，承建商可以代表其分包商支付建築項目中有關購買建築材料或提供勞動力或機器的若干費用，這種情況比較常見。該等費用通常於約定期中付款金額時從客戶向分包商所付款項中扣除。此付款安排通常稱為「反收費安排」，涉及的金額稱為「反收費」。

於往績記錄期間，我們與創峯、寶發、德豐、信誠及新開明就購買若干建築材料及其他開支訂立反收費安排，董事會確認有關安排乃按一般商業條款進行。根據反收費安排，我們透過此等客戶購買若干建築材料並支付其他雜項開支，用於我們與彼等各自的項目中。我們於2016財年、2017財年、2018財年及2019財年各年以及截至2020年9月30日止九個月自該等客戶的採購合共分別為約零港元、3.4百萬港元、3.6百萬港元、1.8百萬港元及5.8百萬港元。

於2019財年，我們與龍騰就一宗住宅發展項目(即項目BH)的設計人員調度訂立反收費安排，由我們支付約11.0百萬港元。為加快項目準備工作的進度，龍騰已於項目BH早期階段安排指定人員開展棚架工程及安裝水電供應設施。龍騰安排的指定人員承擔此類工程的費用應由我們支付，該金額其後根據反收費安排結清。

於2017財年及2018財年，建寶委聘我們開展項目WB的RMAA工程，原合約金額為約36.0百萬港元。於2019財年及截至2020年9月30日止九個月，建寶擔任我們IIC項目、MFIB項目、LYSC項目及BH項目的分包商，原合約金額分別為約10.0百萬港元，5.9百萬港元、5.9百萬港元及21.1百萬港元。我們董事確認，所有合約均按一般商業條款訂立，並且我們聘請建寶作為我們的分包商，這與我們於下文「分包安排的理由」及「甄選分包商的基準」各段中所述的通常分包做法一致。

### 銷售及行銷

於往績記錄期間，我們透過(i)當地報紙或網站上的公開招標及(ii)客戶或其顧問的投標和報價邀請獲得合約。董事認為，鑑於執行董事的行業地位以及我們在RMAA行業的成功成績，我們能夠擴大我們在香港的現有客戶群。因此，我們的營銷活動主要包括不時與現有及潛在客戶聯絡，以建立及維護關係。我們亦會為獲取市場及行業資料及尋求商機而與客戶聯絡。

### 定價策略

為釐定投標價格，我們需要估算項目涉及的總成本，並通過採用成本加成定價模型按逐案基準釐定投標價格。概不保證於項目履行期間，項目的實際成本不會超過我們的估計。因此，為盡量降低成本估計失準及成本超支的風險，我們的執行董事有責任基於下述定價策略監察我們的服務定價。

為了估計承擔項目的成本，我們考慮包括以下因素在內的各種因素：(i)所涉工程的性質、範圍及複雜程度；(ii)項目時間表；(iii)我們的可用人力及資源；及(iv)估計的材料及分包成本。

於估計項目成本後，董事將繼續釐定溢利率，同時考慮包括以下因素在內的各種因素：(i)我們與客戶的關係；(ii)市場情況；(iii)勞動力及材料的價格趨勢；(iv)於關鍵時間點手頭項目的數目；及(v)任何潛在風險。

於往績記錄期間及直至最後可行日期，我們並無因嚴重的項目延誤、估計失準或成本超支產生任何虧損項目。

### 信貸政策

我們一般會授予客戶自發票開立之日起30天至60天的信用期。於2016財年、2017財年、2018財年、2019財年及截至2020年9月30日止九個月，我們的貿易應收款項周轉天數分別約為97.5天，176.0天、143.8天、119.8天及150.3天。關於本公司貿易應收款項周轉天數的進一步詳情載於本招股章程「財務資料 — 流動資產淨額 — 貿易及其他應收款項」一段。

## 業 務

於2016財年、2017財年、2019財年及截至2020年9月30日止九個月期間，本集團確認的貿易應收款項虧損撥備分別約為1.1百萬港元、0.7百萬港元、1.7百萬港元及1.6百萬港元，並於2018財年期間撥回虧損撥備約40,000港元。董事根據客戶的財務品質、過往信貸虧損經驗、行業的整體經濟狀況以及對於各自財政年度結束日期我們可得的現時及前瞻性資料的評估對撥備進行計量。

### 季節性

董事認為，沒有明顯的季節性因素將會對我們的業務營運造成不利影響。

### 我們的供應商

#### 我們供應商的特徵

於往績記錄期間，我們的供應商包括(i)分包商；(ii)建築材料(如釉面陶瓷牆磚、油漆和uPVC管)的供應商；及(iii)其他雜項服務的供應商，如機械租賃、建築垃圾運輸以及材料品質測試及測量。

下表列出我們於往績記錄期間的服務成本細目：

	2016財年		2017財年		2018財年		2019財年		截至9月30日止九個月			
	千港元	%	千港元	%	千港元	%	千港元	%	2019年 (未經審核)		2020年	
分包費用	152,328	94.6	194,786	98.2	246,529	98.9	266,751	98.3	205,234	98.4	188,773	97.9
直接勞工成本	4,022	2.5	3,247	1.6	2,262	0.9	4,059	1.5	2,882	1.4	2,869	1.5
材料成本	2,367	1.5	245	0.1	297	0.1	72	0.1	69	忽略不計	112	0.1
其他直接成本	2,261	1.4	88	0.1	151	0.1	457	0.1	438	0.2	984	0.5
	<u>160,978</u>	<u>100.0</u>	<u>198,366</u>	<u>100.0</u>	<u>249,239</u>	<u>100.0</u>	<u>271,339</u>	<u>100.0</u>	<u>208,623</u>	<u>100.0</u>	<u>192,738</u>	<u>100.0</u>

### 我們的分包商

#### 分包安排的理由

工程分包乃香港建造行業的慣常做法。為了專注於項目管理及對資源進行品質控制，我們通常會委聘分包商就我們承接的工程開展地盤工程。此外，分包商可提供擁有不同技術的勞工，而我們毋須持續聘用彼等。我們負責監督分包商開展的工程，以確保其符合合約規範，並於預算範圍內按時完成項目。

於往績記錄期間，我們的分包工程主要包括棚架、抹灰、粉刷、防火系統改善、防水、裝修以及管道及排水工程。我們一般要求分包商承擔建築材料的費用，具體按逐案基準視乎與分包商的協議而定，我們將發揮監督作用，定期監督分包商的工程情況。

於2016財年、2017財年、2018財年、2019財年及截至2020年9月30日止九個月，本集團的分包費用分別約為152.3百萬港元、194.8百萬港元、246.5百萬港元、266.8百萬港元及188.8百萬港元，分別約佔本集團總服務成本的94.6%、98.2%、98.9%、98.3%及97.9%。

我們的分包商主要包括獨資經營者及建築公司，彼等通常具備進行工程活動所需的技能及人力。於往績記錄期間，我們已委聘不少於50間分包商進行地盤工程。彼等均位於香港，所有分包費用均以港幣計值。

於往績記錄期間，我們並無遇到任何所需分包服務供應嚴重短缺或延期。董事認為，與採購成本類似，我們通常能將分包費用的重大升幅(如有)轉嫁給客戶，因為釐定定價時，我們一般會考慮承接項目的整體成本。

### 甄選分包商的基準

我們評估分包商時會考慮彼等最近業績、薪資記錄、工程品質、過往項目完成的及時性、資源與技術技能以及必要牌照、許可證及註冊的擁有情況。基於這些因素，我們選擇且保留一份認可分包商內部名單，並持續更新該名單。於最後可行日期，我們的內部名單上有超過100間認可分包商。董事認為，我們可靈活委聘備用分包商提供不同類型的建築或設計師工程。

當特定項目需要分包商時，我們根據彼等對特定項目的經驗以及工程檔期與收費報價，從名單中甄選分包商。視分包工程而定，我們將向選定的分包商提供圖紙及規範，並要求彼等提交報價。

一旦獲授項目，我們將與分包商磋商委聘條款，並與其討論我們的項目執行計劃，以確保彼等按照規範按時完成分包工程。

### 主要委聘條件

由於我們的客戶按逐個項目基準委聘我們，故我們並無與我們的分包商訂立任何長期或標準合約。分包委聘的主要條款包括定價、工程範圍、履約期限、工人安排、材料採購及安全規定。

我們分包委聘的主要條款通常包括(除其他事項外)：

- 工程範圍；
- 合約價格，具體說明付款時間表、付款方法及信貸條件；

- 待執行工程的工作地盤的地址；及
- 其他雜項工作安排詳情，包括分包商及我們承擔的各種費用(例如材料檢查、保險以及廢料運輸的費用)部分的分配以及我們提供的機械類型。

根據我們的委聘，倘分包商未按照委聘書載列的要求開展工程，我們有合法權利要求彼等對本集團所蒙受的任何損失及損害承擔責任。

### 對分包商的管控

我們須就分包商的表現及其所完成工程品質向客戶承擔責任。因此，未經我們允許，分包商不得將我們部分項目外判。整體上，我們項目管理團隊的現場人員會根據我們有關工程品質、職業安全及環境保護的內部規定以及客戶要求及ISO 9001、ISO 14001及OHSAS 18001標準，對我們的分包商所進行的工程進行檢查及監督。

此外，根據與分包商訂立的協議，我們可將向分包商每筆付款的一部分扣作保留金，其一般為每筆期中付款的10%，其最高總計限額為合約金額的5%，以便分包商未能及時交付工程或整改任何缺陷時，我們所遭受的任何費用或損失可從對分包商扣除的保留金中支出。

### 我們的材料及其他供應商

於往績記錄期間，從材料及其他供應商處我們錄得相對較低的採購成本。我們於2016財年、2017財年、2018財年、2019財年及截至2020年9月30日止九個月從材料及其他供應商處採購的成本分別約為4.6百萬港元、0.3百萬港元、0.4百萬港元、0.5百萬港元及1.1百萬港元。

### 甄選材料及其他供應商的基準

我們於評估材料及其他供應商時會考慮產品／服務的品質、彼等的工作案例、現行市價、交付時間、與供應商的過往工作經驗以及供應商的聲譽。我們於下達正式採購訂單前會從少數材料及其他供應商處獲取報價，以便磋商較佳價格。董事認為，我們可靈活委聘備用供應商提供不同類型的建築材料及服務。

當特定項目需要若干材料或服務時，我們根據彼等適合情況以及工程檔期與收費報價甄選材料及其他供應商。我們一般從投標文件要求或客戶提名的供應商處購買建築材料。

於往績記錄期間，我們並無遇到任何所需貨品及服務供應嚴重短缺或延期。關於我們所需貨品及服務主要類型的過往價格波動的討論，請參閱本招股章程「行業概覽」



## 業 務

一節。董事認為，我們通常能將採購成本(如有)的重大升幅轉嫁給客戶，因為釐定定價時，我們一般會考慮承接項目的整體成本。

### 主要委聘條件

於往績記錄期間，本集團並未與任何材料及其他供應商訂立長期合約。相反，我們會向我們的建築材料供應商發出採購訂單。我們的採購訂單的條款通常包括所需產品或服務的類型、價格、產品數目／服務持續時間、交付時間以及付款條件。一般而言，我們的供應商授予我們最多30天的信貸期，我們通常通過支票結算付款。

### 我們的主要供應商(包括分包商及材料及其他供應商)

我們最大的供應商於2016財年、2017財年、2018財年、2019財年及截至2020年9月30日止九個月分別佔我們服務成本的約22.1%、42.5%、49.1%、28.9%及23.5%，且我們的五大供應商分別合計約佔服務成本的64.4%、58.0%、69.6%、60.0%及70.6%。

下表列出按於往績記錄期間我們五大供應商及其各自背景劃分的採購費用細目：

#### 2016財年

排名	供應商	供應商的背景	向我們提供的服務	業務關係的大約年限	典型的信用期限及付款方式	採購費用金額 千港元	佔服務成本百分比 %
1	供應商甲	專門從事香港RMAA工程的承建公司	修葺及保養工程	4	30天；支票	35,617	22.1
2	供應商乙	專門從事香港RMAA工程的承建公司	修葺及保養工程	4	30天；支票	24,731	15.4
3	供應商丙	專門從事香港RMAA工程的承建公司	修葺及保養工程	3	30天；支票	18,557	11.5
4	供應商丁	專門從事香港RMAA工程的承建公司	修葺及保養工程	12	30天；支票	13,960	8.7

## 業 務

排名	供應商	供應商的背景	向我們提供的服務	業務關係的大約年限	典型的信用期限及付款方式	採購費用金額 千港元	佔服務成本百分比 %
5	供應商戊 <sup>(附註)</sup>	專門從事香港RMAA工程的獨資經營企業	改建及加建工程	4	30天；支票	10,817	6.7
五大供應商合計						103,682	64.4
所有其他供應商						57,296	35.6
服務成本總額						<u>160,978</u>	<u>100.0</u>

附註：供應商戊於2017年8月28日終止其商業登記。於最後可行日期，我們概無須向供應商戊支付的任何未償還負債或款項。

### 2017財年

排名	供應商	供應商的背景	向我們提供的服務	業務關係的大約年限	典型的信用期限及付款方式	採購費用金額 千港元	佔服務成本百分比 %
1	供應商己	專門從事香港RMAA工程的承建公司	改建及加建工程	3	30天；支票	84,348	42.5
2	供應商丁	在香港從事RMAA工程的獨立第三方個人	修葺及保養工程	3	30天；支票	10,629	5.4
3	供應商辛	專門從事香港機電工程的承建商	防火服務系統工程與電氣及機械工程	3	30天；支票	6,800	3.5
4	供應商壬	專門從事香港RMAA工程的承建公司	修葺及保養工程	2	30天；支票	6,798	3.4

## 業 務

排名	供應商	供應商的背景	向我們提供的服務	業務關係的大約年限	典型的信用期限及付款方式	採購費用金額 千港元	佔服務成本百分比 %
5	供應商戊 <sup>(附註)</sup>	專門從事香港RMAA工程的獨資經營企業	改建及加建工程	4	30天；支票	6,383	3.2
五大供應商合計						114,958	58.0
所有其他供應商						83,408	42.0
服務成本總額						198,366	100.0

附註：供應商戊於2017年8月28日終止其商業登記。於最後可行日期，我們概無須向供應商戊支付的任何未償還負債或款項。

### 2018財年

排名	供應商	供應商的背景	向我們提供的服務	業務關係的大約年限	典型的信用期限及付款方式	採購費用金額 千港元	佔服務成本百分比 %
1	供應商己	專門從事香港RMAA工程的承建公司	改建及加建工程	3	30天；支票	122,253	49.1
2	供應商壬	專門從事香港RMAA工程的承建公司	修葺及保養工程	2	30天；支票	15,295	6.1
3	供應商組癸	兩間由獨立第三方共管在香港專門從事RMAA工程的公司	修葺及保養工程	7	30天；支票	14,430	5.8

## 業 務

排名	供應商	供應商的背景	向我們提供的服務	業務關係的大約年限	典型的信用期限及付款方式	採購費用金額 千港元	佔服務成本百分比 %
4	供應商子	在香港從事RMAA工程的獨立第三方個人	修葺及保養工程	3	30天；支票	11,100	4.5
5	供應商丑	專門從事香港RMAA工程的承建公司	修葺及保養工程	5	30天；支票	10,339	4.1
五大供應商合計						173,417	69.6
所有其他供應商						75,822	30.4
服務成本總額						<u>249,239</u>	<u>100.0</u>

### 2019財年

排名	供應商	供應商的背景	向我們提供的服務	業務關係的大約年限	典型的信用期限及付款方式	採購費用金額 千港元	佔服務成本百分比 %
1	供應商組癸	兩間由獨立第三方共管在香港專門從事RMAA工程的公司	修葺及保養工程	7	30天；支票	78,430	28.9
2	供應商丁	專門從事香港RMAA工程的承建公司	修葺及保養工程	12	30天；支票	38,088	14.0
3	供應商巳	專門從事香港RMAA工程的承建公司	修葺及保養工程	1	14天；支票	17,000	6.3

## 業 務

排名	供應商	供應商的背景	向我們提供的服務	業務關係的大約年限	典型的信用期限及付款方式	採購費用金額 千港元	佔服務成本百分比 %
4	供應商寅	專門從事香港RMAA工程的承建公司	修葺及保養工程	1	30天；支票	15,155	5.6
5	供應商午	一間專門從事香港RMAA工程的已註冊小型工程承建公司	修葺及保養工程	1	30天；支票	14,241	5.2
五大供應商合計						162,914	60.0
所有其他供應商						108,425	40.0
服務成本總額						271,339	100.0

截至2020年9月30日止九個月

排名	供應商	供應商的背景	向我們提供的服務	業務關係的大約年限	典型的信用期限及付款方式	採購費用金額 千港元	佔服務成本百分比 %
1	供應商丑	專門從事香港RMAA工程的承建公司	修葺及保養工程	5	30天；支票	45,255	23.5
2	供應商組癸	兩間由獨立第三方共管在香港專門從事RMAA工程的公司	修葺及保養工程	7	30天；支票	34,877	18.1
3	建寶(附註)	專門從事香港RMAA工程的承建公司	修葺及保養工程	7	30天；支票	24,562	12.7

## 業 務

排名	供應商	供應商的背景	向我們提供的服務	業務關係的大約年限	典型的信用期限及付款方式	採購費用金額 千港元	佔服務成本百分比 %
4	供應商午	一間專門從事香港RMAA工程的已註冊小型工程承建公司	修葺及保養工程	1	30天；支票	16,559	8.6
5	供應商丁	專門從事香港RMAA工程的承建公司	修葺及保養工程	12	30天；支票	14,794	7.7
五大供應商合計						136,047	70.6
所有其他供應商						56,691	29.4
服務成本總額						192,738	100.0

附註：於往績記錄期間，建寶亦為我們的五大客戶之一。關於進一步詳情，請參閱本節「我們的客戶—我們的主要客戶也為我們的供應商」一段。

於往績記錄期間，概無任何董事、彼等各自的緊密聯繫人或於最後可行日期擁有本公司已發行股份5%以上權益的任何股東持有我們五大分包商當中任何權益。

### 品質控制

我們將對分包商進行的工程負責。我們確保項目按照針對項目載列的規範完工。我們項目管理團隊的現場人員會根據我們有關工程品質、職業安全及環境保護的內部規定以及客戶要求及ISO 9001、ISO 14001及OHSAS 18001標準，對我們的分包商所進行的工程進行檢查及監督。

我們的地盤總管及地盤主管負責監督整個日常活動，包括分包商根據施工計劃執行的活動。此外，我們的項目經理將監控工程活動及項目狀況，並注意項目執行過程中出現的任何問題。項目經理將就項目狀況及關注事項及時告知執行董事。我們會於項目各個階段不時與客戶及分包商舉行進度會議，以審查進度。

關於所採購的建築材料，我們向能夠提供符合招標文件和／或相關國際標準規範的建築材料的供應商下訂單。我們要求供應商提交相關認證和／或測試報告，以確保建築材料的質量。任何有缺陷或與採購訂單中規定的產品規格不一致的物品將退還給供應商進行更換。

## 職業健康及安全

我們重視職業健康及工作安全，為員工提供涵蓋安全措施等主題的安全培訓。由於建築地盤的工程性質，工人發生意外或受傷的風險無法避免。因此，我們建立了安全管理制度，以為僱員及分包商的僱員提供安全健康的工作環境。我們亦委聘外部安全審核師，按照《工廠及工業經營(安全管理)規例》的規定每年對安全管理制度進行安全審核。

實踐中，我們為每個項目擬備一份安全計劃，並於開工之前將其傳達給我們的僱員及分包商。該安全計劃的目的乃(i)評估及識別與每個項目的工程及環境相關的風險；及(ii)制定適當的措施及工程程序以供實施。於最後可行日期，我們有一名註冊安全督導員負責密切監督我們的分包商是否根據既定的安全政策及規例開展建築工程。我們的安全督導員亦會定期進行現場安全檢查，並為分包商提供安全培訓。倘發生任何工傷意外，我們的安全督導員亦會負責開展意外調查並向執行董事及項目經理以及客戶報告。

### 於往績記錄期間我們的安全記錄

於往績記錄期間及直至最後可行日期，發生過一起事故，導致我們分包商一名工人眼睛受傷，並可能會引致一項針對本集團的人身傷害申索。董事認為，本集團的潛在責任(如有)將由相關保單承保。董事確認於往績記錄期間及直至最後可行日期，我們並無出現任何由於意外或違反工作場所安全規定而被撤銷、暫停、降級或降格牌照或資質的情況。下表列出我們於往績記錄期間的工傷率與行業平均水平的比較：

	行業平均水平 (附註)	本集團
<b>2016財年</b>		
建築業以每千名工人計的工業意外率	34.5	無
建築業以每千名工人計的工業意外致命率	0.093	無



## 業 務

	行業平均水平 (附註)	本集團
<b>2017財年</b>		
建築業以每千名工人計的工業意外率	32.9	無
建築業以每千名工人計的工業意外致命率	0.185	無
<b>2018財年</b>		
建築業以每千名工人計的工業意外率	31.7	無
建築業以每千名工人計的工業意外致命率	0.125	無
<b>2019財年</b>		
建築業以每千名工人計的工業意外率	29.0	無
建築業以每千名工人計的工業意外致命率	0.157	無
<b>截至2020年9月30日止九個月</b>		
建築業以每千名工人計的工業意外率	不適用	無
建築業以每千名工人計的工業意外致命率	不適用	無

附註：2016年、2017年、2018年及2019年歷年的行業平均資料乃根據勞工處職業安全及健康部發布的《職業安全及健康統計數字簡報第20期》(2020年8月)。

### 於2013年5月及2014年3月發生的致命意外

#### 於2013年5月發生的致命意外的背景

於2013年5月23日，我們參與提供RMAA工程服務的香港杏花新城(「地盤A」)停車場發生一場致命意外。當時，受僱於我們分包商的死者(「DP A」)正於地盤A三樓外牆工作，當其從樓宇外牆返回地盤A途中，可能因為失去平衡，於垂直距離約為10米的高處向後摔倒在地(「意外A」)。董事確認，DP A乃棚架作業的合資格人士。根據由安全顧問編制的意外A的意外調查報告，該意外乃由DP A的粗心大意造成，彼於脫下安全帶之時踩在高度約1.5米的混凝土圍牆邊緣，最後無意中摔倒在地。

### 意外A的後果

於2013年11月22日，香島建築收到四項與意外A有關的傳票，指稱違反《工廠及工業經營條例》(香港法例第59章)第6A(1)、6A(2)(a)、6A(3)及13(1)條以及根據《工廠及工業經營條例》(香港法例第59章)制定的《建築地盤(安全)規例》第38B(1)、38E(1)、68(1)(a)、68(2)(a)及68(2)(g)條，原因在於香島建築被要求完成，惟據稱未能完成以下事宜(其中包括)：(i)設置及保持一種用來安裝桁架式棚架並且在合理切實可行範圍內盡量是安全且不會危害本集團分包商在工業經營中所僱用人員健康的工作系統；(ii)採取適當措施，防止現場人員從兩米或以上的高處墜落；及(iii)確保經訓練的工人在適任人員的監督下安裝、改造或拆除棚架。作為另一被告的有關分包商(DP A的直接僱主)收到一項與意外A有關的傳票，指稱違反《工廠及工業經營條例》第6A(1)、6A(2)(a)、6A(3)及13(1)條。香島建築於一審後獲東區裁判法院判定無罪。檢方就對香島建築的四項無罪判定中的一項(未能確保經訓練的工人在適任人員的監督下安裝、改造或拆除棚架)向原訟法庭提出上訴。原訟法庭判檢方勝訴，並就上述指控判香島建築有罪，此案件將被交回裁判法院，以便減罪。於2019年2月，香島建築向終審法院提出上訴申請書，對該申請的審理於2019年6月進行。然而，於2019年6月4日的審理結束後，終審法院拒絕我們向終審法院申請上訴許可。因此，該案於2019年6月28日提交裁判官判決，我們被判處罰款10,000港元。誠如處理相關案件的法律顧問所告知，董事確認，該筆罰款已於2019年7月4日結清，此等訴訟程序下不會再有任何單獨的罰款或罰金。本集團擔任該項目的總承包商，我們購買了相應的保險以保障本集團及分包商的僱員。意外A致使我們捲入僱員補償申索及人身傷害申索，這些均由本集團的保險保障。關於更多詳情，請參閱本節「訴訟及申索」及「我們的保險」一段。

### 意外A的後續措施

鑑於意外A，本集團已委聘一名外部安全審核師審查意外A並就我們的安全計劃作出推薦建議，例如(i)就分包商工程進行安全簡報；(ii)檢討分包商安全監管的充分性以提高安全意識；及(iii)要求分包商始終開展有效監督以確保嚴格遵守安全措施。根據推薦建議，我們的現場主管負責對安全問題進行定期檢查及監督，並對地盤工人進行每日安全簡報，以提高地盤工人的安全意識。我們亦已招募陳先生加入本集團，並於2013年11月委任陳先生(註冊一般建築承建商)擔任香島建築的AS。自此以後，陳先生負責監察我們的項目並加強我們的安全措施及程序。

於2014年3月發生的致命意外的背景

2014年3月25日，一支由我們的分包商僱傭的四名工人組成的團隊獲委任於香港半山區地利根德里14號地利根德閣第三座(「地盤B」)的上層樓面進行灰泥牆面修繕工程。當時死者(「DP B」)操作載有另外三名工人到達上層樓面的臨時工作平台。當臨時工作平台到達地盤B的上層樓面時，斷成兩段，右平台部分斷開，與DP B及另一名工人(「DP C」)一起落到行人路上。經證實，DP B及DP C當場死亡(「意外B」與意外A合稱「意外」)。根據由安全顧問編制的意外B的意外調查報告，意外B的起因是由我們供應商提供的臨時工作平台的結構與產品手冊不相符，我們的供應商應負責對臨時工作平台進行定期修葺及保養。

意外B的後果

於2014年9月13日，香島建築收到與意外B相關的10張傳票，指稱違反《職業安全及健康條例》(香港法例第509章)的第7(1)(c)及7(2)條(未能確保處所內保管的設備在合理切實可行的範圍內盡量安全且不會危害健康)，《工廠及工業經營條例》(香港法例第59章)第6A(1)、6A(2)(a)、6A(3)、8(1)、13(1)及34(2)條(未能設置及保持用來使用塔式工作平台及竹製棚架進行外牆翻新工程且在合理切實可行範圍內盡量是安全且不會危害本集團分包商在工業經營中所僱用人員健康的工作系統，以及未能就有關工業經營制定、實施及保持一種涵蓋《工廠及工業經營(安全管理)規例》附表4所列明要素的安全管理制度)，《建築工地升降機及塔式工作平台(安全)條例》(香港法例第470章)第10(a)及47(1)條(未能確保塔式工作平台得到妥善保養)，以及根據《工廠及工業經營條例》(香港法例第59章)制定的《建築地盤(安全)規例》第38A(2)、68(1)(a)及68(2)(g)條(未能確保在合理切實可行範圍內盡量於現場工作地方設置並妥善保養適當和足夠的安全進出口)。香島建築首先被指控所有罪名成立，並被處以總額為620,000港元的罰款。這10張傳票中有八張成功上訴，其餘兩張傳票的罰款(因(i)未能制定、實施及維護安全管理制度；及(ii)未能提供及維護安全裝置及工作系統)減至總額75,000港元。本集團擔任該項目的總承包商，我們購買了相應的保險以保障本集團及分包商的僱員。意外B致使我們捲入四宗僱員補償申索及人身傷害申索。申索中有兩宗完全由本集團的保單理賠，剩餘兩項申索(包括一起僱員補償申索及一起個人傷害申索)需要我們承擔申索人的申索以及當事人的費用及支出金額的20%，最高為700,000港元。該僱員補償申索已於最後可行日期結清，並且我們已為和解總額分擔約335,000港元。對於該個人傷害申索，我們已與原告達成和解，並已為和解總額分擔約167,000港元。關於詳情，請參閱本節「訴訟及申索」及「我們的保險」一段。

### 意外B的後續措施

本集團已委聘一名外部安全審核員檢討意外B並就我們的安全計劃作出推薦建議，如(i)組織有關臨時工作平台使用及操作的安全培訓；(ii)制定新的保養計劃以測試及檢查現場臨時工作平台；及(iii)為分包商工人提供全身式安全帶，並將其掛繩固定至獨立救生繩上。為防止今後發生意外，管理層認為本集團的安全體系應進行評估及檢討。其後，我們委任陳先生擔任香島建築的董事之一，並制定安全管理制度，以防止類似意外再次發生。基於我們改進的安全管理制度，

- (i) 管理層負責規劃、監督及檢討每宗項目的安全計劃；
- (ii) 我們董事及項目經理負責安全計劃的整體協調及實施，以及於工程開工前就安全方面與分包商代表進行溝通；
- (iii) 地盤總管及地盤主管負責交叉檢查工人是否有能力進行高處工作，並監督及監察每位工人於高處工作前是否正確使用了個人防護裝備；及
- (iv) 安全督導員負責定期為僱員及分包商的僱員提供安全簡報及安全培訓，並識別、評估及預防潛在的安全風險。

### 安全顧問的看法

我們聘請了安全顧問，其為根據《工廠及工業經營(安全管理)規例》(香港法例)第4(1)條註冊的獨立安全審核員及根據《工廠及工業經營(安全主任及安全督導員)規例》註冊的安全督導員，負責審查我們的工作場所安全制度，協助保薦人評估我們的安全管理制度的充分性和有效性。

該安全顧問經審查(i)意外及安全違規事件的記錄；(ii)本集團為防止意外及安全違規事件再次發生而採取的額外措施；及(iii)本集團現時的安全計劃、措施及程序，並且於我們進行工程的若干建築地盤進行現場檢查，認為：

- (a) 意外及安全違規事件並非由我們安全管理制度設計中的任何重大缺陷而造成；
- (b) 本集團為防止意外再次發生而採取的額外措施充分且有效；及
- (c) 本集團目前的安全管理制度充分有效，符合監管規定。

### 針對2019冠狀病毒病維持安全衛生的工作環境

鑑於2019冠狀病毒病在香港爆發，本集團已於2020年1月通過了一項針對該大流行病的應急預案，以保護我們的工人免受傳染病爆發影響。

根據我們的大流行病爆發應急預案，我們的項目管理團隊應在建築地盤採取一切預防措施，維持安全衛生的工作環境，契合所有現場人員(包括我們的僱員、分包商、訪客及公眾人士)的利益。此等預防措施包括但不限於以下各項：

- 監察僱員個人防護設備(包括但不限於醫用外科口罩及洗手液)的存貨情況；
- 在我們辦公室及工作地點入口處進行強制性體溫檢測以及要求出現發燒或上呼吸道感染症狀的人員不得工作並立即就醫；
- 要求我們的僱員在工作地點佩戴醫用外科口罩；
- 強制要求行程報告，要求返港人士或與2019冠狀病毒病患者有密切接觸的人員自行隔離14日；
- 維持我們辦公室及工作地點所有可能受污染表面或物品的環境衛生和清潔；及
- 將有關2019冠狀病毒病的健康教育材料放在我們辦公室和工作地點的醒目之處。

因此，我們的所有員工及我們的分包商均須熟悉我們大流行病爆發應急預案的規定，並確保所有在其監督下的工人均完全遵守此等規定。我們將為工人提供有關正確使用個人防護設備的培訓(倘適用)，並檢查該等設備是否正常運行及清潔，以及工人的使用方法是否正確。於最後可行日期，我們並無錄得任何僱員／工人因感染2019冠狀病毒病而未報到的情況。

### 環境合規

根據香港法例，我們於往績記錄期間於工程地盤的營運須遵守若干環保規定，主要包括空氣污染管制、噪音管制、廢物處置及公共衛生與市政服務有關的法例。關於監管規定的詳情，請參閱本招股章程「監管概覽」一節。

本集團致力於保護環境，以對環境負責的方式開展業務。於部分項目中，我們需要在整個項目期間建立環境管理體系。該體系用於提供行動框架及制定環境目標及指標。該體系包括(除其他事項外)空氣品質控制、噪音控制、水污染控制及保護、地盤清潔、整潔及衛生控制、環境監測與審計以及環境培訓等。我們的地盤主管負責該體系的實施。



我們於2016財年、2017財年、2018財年、2019財年及截至2020年9月30日止九個月就遵守適用環境規定直接產生金額分別約61,000港元、14,000港元、2,000港元、114,000港元及11,000港元。該等款項主要包括與廢物處置有關的運輸服務費用以及於我們作為總承建商時政府對傾倒建築廢物的徵費。

於往績記錄期間及直至最後可行日期，我們並無記錄任何重大違反適用環境規定、導致其被起訴、定罪或處罰的情況。

### 我們的保險

於往績記錄期間，我們已投購以下所載保單。董事認為，我們的保險覆蓋範圍乃屬充足且符合有關我們目前營運範圍的行業規範。我們於2016財年、2017財年、2018財年、2019財年及截至2020年9月30日止九個月分別產生保險費約350,000港元、121,000港元、190,000港元、257,000港元及862,000港元。

於往績記錄期間，對於本集團作為總承建商的項目，我們會為我們及分包商的僱員以及我們及分包商實施的工程投保僱員賠償險和承建商一切險。對於我們作為分包商的項目，有關項目的總承建商為我們投保上述保險。於2016財年、2017財年、2018財年及2019財年，本集團主要作為分包商並由總承建商投購保險，因此本集團於該等期間產生的保費相對較低。截至2020年9月30日止九個月，本集團作為總承建商承接了更多大型項目，必須為本集團及分包商投保相關保險，保費因此有所增加。

### 僱員補償保險

於總承建商與客戶之間的大多數建築合約中，經常會出現一項條款，即項目的總承建商須為其所有僱員(包括全職及兼職僱員)投購保險，以涵蓋根據《僱員補償條例》及普通法就工傷產生的責任。

根據《僱員補償條例》第24條，我們負責對僱用分包商進行分包工程期間受傷的任何分包商僱員支付賠償。我們所投購的上述保險已涵蓋該等責任。此外，儘管如此，根據《僱員補償條例》第24條，我們有權獲分包商作出的賠償，而分包商作為受傷僱員的實際僱主，原應負責向受傷僱員支付賠償。法律顧問告知，只要相關總承建商及／或分包商自行投購保險以為所有工地工人提供適用金額上限的保險保障，《僱員補償條例》並無規定我們亦必須投購保險。

## 業 務

於香港，根據《僱員補償條例》，建築項目總承建商一般將會投購保障其責任及其所有分包商責任的保險。實際上，倘我們以分包商的身份承接項目，我們的責任及我們分包商的責任受項目總承建商投購的保險保障。

### 建築全險

於往績記錄期間，我們已就我們擔當總承建商的所有項目投購建築全險。建築全險的保障範圍一般為：

- (i) 於履行所承接合約期間，我們及分包商對所執行合約工程項下建築物或構築物造成的損失或潛在損毀，其保障範圍一般包括相關建築合約項下的合約金額以及產生的指定金額專業費用；及
- (ii) 於履行所承接合約期間，我們及分包商對第三方或其財產造成的損失和潛在損毀。

### 其他保險保障

我們已就一般辦公室風險(包括辦公室物業內的辦公室設備遺失或損毀)取得保險保障。我們亦就管理層認為貴重及值得投購保險的機動車輛投購保險。機動車輛及機械的保險分別涵蓋機動車輛的損失或損壞及／或有關使用機動車輛的第三方責任，以及機械的損失或損壞。

### 我們的僱員

#### 僱員數目

於最後可行日期，我們有29名直接受僱於我們的全職僱員(包括兩名執行董事及一名非執行董事，但不包括三名獨立非執行董事)。下表列出我們按職能劃分的僱員細目：

職責	僱員數目					於最後 可行日期
	於2016年 12月31日	於2017年 12月31日	於2018年 12月31日	於2019年 12月31日	於2020年 9月30日	
董事	2	2	2	3	3	3
項目管理(附註)	10	20	18	17	22	21
行政和財務	3	2	4	5	5	5
合計	<u>15</u>	<u>24</u>	<u>24</u>	<u>25</u>	<u>30</u>	<u>29</u>

附註：這主要包括以下項目經理、工料測量師、地盤總管、安全督導員及地盤主管。



## 與員工的關係

董事認為，我們的僱員為我們業務的寶貴資產，我們與僱員維持了良好關係。於往績記錄期間及直至最後可行日期，我們並無與僱員發生任何重大問題，或因勞資糾紛而導致營運受阻，亦無於聘請及留住有經驗的僱員或熟練的員工方面遇到任何困難。

## 培訓及招聘政策

我們一般透過發佈招聘廣告從公開市場聘請僱員。我們有意盡力吸引及留住適當及合適員工為我們效力。我們於各個建築地盤向僱員提供各種培訓，包括職業健康及工作安全、急救、金屬棚架及入職培訓，以提高彼等的技術能力及施工監管規定方面的知識。我們的安全督導員每月為員工提供如與RMAA工程相關安全問題等精選主題的安全講座。

## 薪酬政策

我們根據香港適用勞動法與每位僱員訂立單獨的勞工合約。我們向僱員提供的薪酬待遇包括薪金、酌情花紅及醫療資助。我們一般按各僱員的資歷、經驗、能力及現行市場薪酬率釐定僱員薪金，我們有意維持薪酬待遇的競爭力，以吸引及留住優秀勞工。我們每年對僱員的表現進行審核，以進行晉升評估、薪酬調整及年度花紅釐定。

## 我們的物業

於最後可行日期，我們並無擁有任何物業，而我們租賃以下物業進行業務營運：

地址	大致建築		
	面積 <sup>(附註)</sup> 平方呎	物業用途	主要租賃條款
香港 九龍 觀塘 創業街9號 11樓1103室	1,858	辦公室	月租為36,000港元加每月管理費 5,202.40港元，租賃期由 2021年3月1日至2021年4月30日止

附註： 大致建築面積由房地產經紀人提供。

董事確認，我們從獨立第三方租賃上述物業。

## 我們的智慧產權

於最後可行日期，我們已於香港註冊商標及域名。關於我們智慧產權的進一步詳情，請參閱本招股章程附錄五「B.關於本集團業務的進一步資料—2.智慧產權」一段。

## 研發

於往績記錄期間及直至最後可行日期，本公司並無從事任何研發活動。

## 風險管理和內部監控制度

為籌備上市，本公司於2019年2月聘請獨立內部監控顧問哲慧企管專才有限公司(「哲慧」)對本集團內部監控制度的充分性及有效性進行檢討。內部監控檢討的範圍涵蓋以下方面：

- 企業管治實踐；
- 收益及收入；
- 採購及付款；
- 項目管理(對分包商的管控)；
- 資本支出管理；
- 營運開支及付款；
- 人力資源及薪資管理；
- 資金管理(包括現金管理)；
- 存貨管理；
- 財務報告；
- 稅務報告及繳付；
- 法規遵從、發牌及企業註冊管理；
- 保險管理；
- 工業安全及環境保護；
- 關連交易及競爭業務；以及
- IT一般控制。

哲慧為一間提供內部監控檢討服務的公司，該公司之前曾為申請於聯交所上市的公司進行內部監控檢討。哲慧於2019年2月至2019年3月對本集團的內部監控制度進行檢討，並於2019年3月對內部監控改進措施的狀況進行後續檢討。於內部監控檢討期間，哲慧並未將這些調查結果歸類為重大缺陷。該等調查結果包括但不限於：(i)缺乏記錄貨品交付狀態的控制清單；(ii)對於某些項目，於我們啟動工程前，並無客戶確認變更指令價格的書面確認函；及(iii)缺乏加強資訊科技一般控制的措施。本集團已就哲慧的調查結果實施適當的措施，以改善我們的內部監控制度。

此外，下方載列我們於風險管理和內部監控制度下採取的關鍵措施，以管理與業務運營有關的更具體的營運及財務風險：

### 客戶集中風險

請參閱本節「我們的客戶—客戶集中」一段。

### 可能出現的成本估計失準及成本超支風險

請參閱本節「銷售及行銷—定價策略」部分。

### 與分包商表現有關的風險

請參閱本節「我們的分包商—對分包商的管控」部分。

### 品質控制風險

請參閱本節「品質控制」部分。

### 職業健康及安全風險

請參閱本節「職業健康及安全」部分。

### 與分包商僱傭非法工人有關的風險

請參閱本招股章程「監管概覽—有關勞工、健康及安全的法例及規例」一段。

### 環境合規風險

請參閱本節「環境合規」部分。

## 財務風險

於業務營運過程中，我們一般面臨若干財務風險，包括利率風險、信貸風險及流動資金風險。有關我們的財務風險管理，請參閱本招股章程「財務資料 — 財務風險及資金管理」一段及會計師報告附註29。

## 稅務風險

與可扣稅稅項有關的稅務處理或安排可能須由稅務部門詮釋。本集團已採納報稅製度，以完善我們的報稅表編制，並實施了以下措施：

- (a) 我們的財務經理負責根據上月的稅前溢利按照利得稅兩級制計算應計稅款，以供執行董事檢討及批准；
- (b) 本公司已聘請外部稅務師及會計師公會成員協助我們處理稅務。外部稅務師編制稅務計算表及報稅表，供我們的財務經理審核。財務經理將審核該等資料並提交執行董事審批；
- (c) 我們保薦我們的會計團隊參加與稅務有關的培訓課程；
- (d) 執行董事及財務經理負責與稅務局溝通以進行稅務查詢。倘有必要，本公司將就稅務查詢聘請外部稅務師協助我們檢討稅務申報；及
- (e) 我們的會計團隊及執行董事將確證明文件足以用於申索稅務抵扣。必要時，我們將就證明文件的充分性向外部稅務師徵詢稅務意見。

## 監管風險管理

### 企業管治措施

我們將遵守上市規則附錄十四所載的企業管治守則。我們已成立三個董事委員會，即審核委員會、提名委員會及薪酬委員會，遵照企業管治守則訂立各自的職權範圍。具體而言，審核委員會的主要職責之一乃檢討本公司內部審計活動、內部監控及風險管理制度是否行之有效。有關三個董事委員會的進一步詳情，請參閱本招股章程「董事及高級管理層 — 董事會委員會」一段。

董事會將於每個財政年度檢討我們的企業管治措施及企業管治守則遵守情況。

## 於上市後有關遵守上市規則的風險管理

為確保上市後持續遵守上市規則，董事出席由香港法律顧問組織的有關股份於聯交所上市的公司的董事持續責任及義務的培訓課程。我們亦任命均富融資有限公司作為我們的合規顧問，以就合規問題向我們提供建議。

上市後，我們的執行董事將負責監察我們的合規事項。當認為必要及適當的情況下，我們亦將就有關我們合法合規事宜向獨立專業顧問尋求專業意見及協助。

## 環境、社會及治理

我們承諾於上市時遵守環境、社會及治理(「ESG」)報告要求，並業已根據上市規則附錄二十七制定了ESG政策(「ESG政策」)。我們的ESG政策概述了(i)關鍵績效指標(「KPI」)的設立與相關衡量措施，及(ii)我們負責監督KPI的人員。

董事會承擔集體與全部責任，以建立、採納和審核本集團的ESG願景、政策和目標，並至少每年一次評估、確定和解決我們的ESG相關風險。董事會可能會接觸或聘請獨立第三方來評估ESG風險並審核我們的現有策略、目標及內部控制措施。然後，我們將進行必要的改進以降低風險。

## 合規文化

我們的董事認為，合規為我們創造了價值，並致力於在我們的所有員工中培養合規文化。為了確保將這種合規文化貫徹到日常工作流程中，並為整個組織內的個人行為設定期望，我們會定期進行內部合規檢查和審核，在內部採用嚴格的責任制並開展合規培訓。

## 法律合規情況

董事確認，於往績記錄期間及直至最後可行日期，本集團並無發生任何被視為重大或系統性違規的違規事故。

## 廉署案件

### 背景

於2014年初，某工程公司前東主(「投訴人」)作為獨立第三方向廉政公署(「廉署」)多次舉報(「舉報」)，指稱本公司執行董事楊先生申謀其他各方(1)向投訴人提供據稱150,000港元之賄賂；(2)口頭同意向包括投訴人在內的部分相關方提供據稱項目GV總合約金額17.5%的賄賂(「據稱獎勵」)；及(3)達成口頭協議，據稱在GV項目招標時進行

圍標，以使香島建築獲得項目GV。投訴人向廉署承認，彼乃出於私利向廉署舉報，因為彼無法從涉事方收取應得之據稱獎勵份額，故彼欲以向廉署舉報施壓該方以支付款項。據投訴人指稱，隨著事態引發關注，彼隨後出於良知而向廉署報告該事項。彼對所作所為感到後悔。

根據舉報，廉署對包括楊先生在內參與項目GV之各方展開調查。楊先生證實，廉署最早於2015年3月與其接觸，以協助調查據稱之圍標及賄賂事件。隨後，根據投訴於舉報中所承認事實，投訴人以涉嫌串謀向項目GV及另一項目之代理人提供好處而受到指控，投訴人對該等指控認罪，並於2016年9月被判監禁35個月。於超過三年的調查後，廉署於2018年8月7日發出無罪證明，通知楊先生對其已完成調查，無須進行進一步調查。於收到無罪證明後，楊先生及本集團並未接獲廉署任何有關指控圍標行為的進一步質詢。於最後可行日期，我們尚未接獲任何有關該指控圍標事件的申索及潛在申索。

楊先生堅決否認彼為香島建築獲授項目GV合約而向任何人士提供賄賂或獎勵。彼亦否認當事方之間就涉嫌圍標事件達成口頭協議。本集團於2012年9月在當地一家報紙上看到項目GV的招標通告，並根據項目GV物業合資格居民選民投票結果獲授項目GV。本集團無法控制該等投票結果。

### 法律顧問的觀點

法律顧問認為，根據《廉政公署條例》（第204章）（「廉署條例」），廉署的正常職責為接受及考慮指稱貪污行為的投訴，並在其認為切實可行範圍內就該等投訴進行調查。倘有足夠證據表明違反廉署條例的規定，廉署將對被捕者提出指控。鑑於廉署已在無罪證明中表明立場，法律顧問亦認為，楊先生或任何董事不可能因該圍標事件而面臨法律訴訟或紀律處分。儘管投訴人因串謀向代理人提供與GV項目和另一個項目有關的好處而被法院定罪，法律顧問認為，法官於量刑時僅引用了投訴人的指控，法官並無必要決定投訴人針對楊先生的任何陳述是否屬實，因為投訴人已就所遭指控認罪。

此外，由於廉署在調查中並無發現楊先生有任何違規行為，故該調查不會對其根據上市規則第3.08條及第3.09條擔任董事的適合性產生任何不利影響。

## 董事及保薦人的觀點

董事確認且保薦人於進行盡職調查後同意，沒有跡象表明楊先生為取得項目GV而賄賂任何人或向任何人提供非法報酬，因此，有關指控並不影響楊先生根據上市規則第3.08及3.09條擔任董事的適合性。該等盡職調查包括但不限於(i)檢討獨立第三方因圍標事件而遭判刑的原因；(ii)取得法律顧問的法律意見；(iii)取得並檢查廉署發給楊先生的無罪證明；(iv)對相關個人及公司以及項目GV的其他投標人進行背景調查；及(v)參與對項目GV業主立案法團的現任委員會成員的面談。

## 訴訟及申索

### I. 於往績記錄期間及直至最後可行日期解決的訴訟及申索

於往績記錄期間及直至最後可行日期，本集團已捲入多項我們為被告的法律訴訟、申索及爭議，其性質通常包括(i)分包商僱員的工資申索；及(ii)分包商僱員向本集團提起的僱員補償申索及人身傷害申索，而本集團於案件中以總承建商或其他分包商的身份作為被告。於往績記錄期間及直至最後可行日期，本公司解決如下表載列的案件。

申索類別	申索數目	申索詳情	結清總額 (港元， 近似值)	受保範圍
分包商僱員的工資申索	2	該等申索乃由僱員就未清付欠薪提出的申索	10,100	否
分包商僱員向本集團提起的僱員補償申索及人身傷害申索，而本集團於案件中以總承建商或其他分包商的身份作為被告	12	七宗申索為人身傷害申索，五宗申索為僱員補償申索 <sup>(附註)</sup>	我們就兩宗申索(DCEC449/2016及DCPI634/2017))分別承擔了每項申索金額的20%，即約335,000港元及167,000港元。除這兩宗申索外，該等申索由保險公司處理跟進，本集團並不知道申索涉及的金額。	是



附註：2013年5月23日於某一建築地盤發生的致命意外即意外A引發了兩宗申索(即HCPI444/2016及DCEC1285/2014)，在該意外中，本集團分包商僱員於工作過程中遭受致命傷，隨後被證實死亡。該申索完全受保險保障。其中兩宗申索(DCEC449/2016及DCPI634/2017)由以下意外引起：於2014年3月25日，某一建築地盤發生致命意外即意外B，本集團分包商的兩名僱員於工作過程中遭受致命傷，隨後被證實死亡。關於意外詳情，請參閱本節「職業健康及安全—於2013年5月及2014年3月發生的致命意外」一段。

於往績記錄期間及直至最後可行日期，我們解決了一宗香島建築作為原告的合約申索。由於客戶乙無法與我們達成任何協議，於2016年9月5日，我們已開始對客戶乙提起法律程序，我們根據為開展翻新工程訂立的翻新協議就未償還於我們的款項申索約31.7百萬港元及利息約2.6百萬港元。儘管客戶乙辯稱由於所謂的串通投標而沒有義務付款，但經客戶乙的法律代表告知該辯護並無根據後，裝修工程所涉區域房地產所有人隨後在股東大會上決定，客戶乙應與我們達成和解。於2018年1月29日，法院就客戶乙與我們達成的和解授出同意令。我們於2018年2月收到所有未償還款項。於2018年2月12日，法律程序已經終止並已完全解決。

## II. 於最後可行日期正在進行的訴訟及申索

董事確認，據我們的董事經作出一切合理查詢後所知、所悉及所信，本集團於最後可行日期涉及以下申索：

### (1) 人身傷害索賠

於最後可行日期，本公司涉及人身傷害申索。

案件編號	事故日期	申索詳情	所涉總金額	保險覆蓋範圍
DCPI496/2019及 HCPI64/2017 (高等法院訴訟被 移交給地方法院)	2014年3月25日	於2014年3月25日，某一建築地盤發生致命意外，本集團分包商的兩名僱員於工作過程中遭受致命傷，隨後被證實死亡。關於這些意外的詳情，請參閱本節「職業健康及安全」部分。	該等申索由保險公司處理跟進。申索DCPI496/2019的申索人於損害賠償陳述書中所作的申索金額為1,585,510.00港元。	完全覆蓋

### (2) 侵權申索

於2012年或前後，本集團及世邦魏理仕有限公司(一間專業的房地產服務公司)由一間住宅樓宇的業主立案法團委聘為該樓宇外牆翻新工程的承建商及顧問。原告為該樓宇頂層公寓的業主立案法團，彼聲稱於翻新工程後發現其物業滲水。彼

對所述住用樓宇的業主立案法團及經理提起訴訟，訴訟理由為彼等因未能(其中包括)妥善修葺公共部件使其保持良好狀況而導致滲漏。該住用樓宇的業主立案法團及經理作為訴訟程序的第三方加入針對本集團及世邦魏理仕有限公司的訴訟，並尋求(其中包括)對第三方的禁令救濟，以彌補缺陷及補償及/或分擔原告的申索及原告與被告的費用。原告索賠書中所量化的損害索賠為117,300港元，用於支付修理事業及聘請諮詢公司編制調查報告所致的費用，而關於修復物業所產生的進一步成本及原告於解決滲水問題前無法使用物業所致的損失仍有待進一步評估，且香島建築已要求世邦魏理仕有限公司分擔80,000港元。該申索不屬於本集團保險的保障範圍。在與處理該索賠的法律顧問討論後，我們的董事認為在初步階段無法確定可能的金額。

### (3) 疏忽及合約申索

就意外B(參考「業務 — 職業健康及安全」)而言，香島建築於2017年開始作為原告將我們於地盤提供及安裝臨時工作平台的外包商作為被告(「**第一被告**」)提起法律程序，訴訟理由為該分包商疏忽大意且未能確保臨時工作平台處於分包協議所規定的安全合理的狀況。經我們的分包商委聘為臨時工作平台測試及檢查的註冊審查員後來於2019年的法律程序中列入第二被告(「**第二被告人**」)，連同第一被告人，統稱「**被告人**」。本公司申索約47.4百萬港元的損害賠償金額，其中包括完成項目所需額外工作期間的額外費用，及於墜落平台損壞的外牆重建棚架的費用。

第一被告就約6.8百萬港元的損害賠償金額向我們提出反申索，涉及(其中包括)(i)第一被告根據分包協議已完成工作的未付費用；(ii)工作平台擁有人就工作平台費用及第一被告人自意外B發生之日起至破損工作平台歸還至其擁有人之日租金的申索；及(iii)因勞工處發出停工令而導致的其他工作平台租金損失。在於本集團處理該項申索的法律顧問討論後，董事認為香島建築對被告提出了令人信服的主張，而第一被告反訴的信服度則相對較低，嚴格取決於第一被告能證明意外B並非由其疏忽或違反合約條款所致。關於意外B詳情，請參閱本節「職業健康及安全 — 於2013年5月及2014年3月發生的致命意外」一段。於最後可行日期，審判日期尚未確定。

#### (4) 僱員補償申索

據稱，於2020年11月9日，申索人，我們分包商的一名工人，在工作期間於彼進行鑿邊工作時眼睛受傷。該等申索由本集團的保險承保。

#### 與僱員補償申索及人身傷害申索有關的潛在訴訟

潛在申索指根據《僱員補償條例》及《時效條例》(香港法例第347章)對本集團尚未生效但自相關事故日期起計時效為兩年(就僱員補償申索而言)或三年(就人身傷害申索而言)的申索。有關事故於本公司日常及一般業務過程中發生且並未對本公司業務造成任何重大挫折。由於該等潛在申索的法庭程序尚未啟動，我們目前無法估計該等潛在申索的可能訴費。此外，我們有保單承保與上述申索有關之潛在負債(如有)。董事認為，本集團應承擔的該等潛在申索金額將由相關保單承保。更多詳情，請參閱本節「保險」一段。

於最後可行日期，發生過一起事故，導致我們分包商一名工人於彼進行鑿邊工作時眼睛受傷，並可能會引致一項針對本集團的人身傷害申索。由上述事故引致的潛在人身傷害申索的時效期限將於截至2023年12月31日止財政年度內屆滿。

除上文所披露者外，於往績記錄期間及直至最後可行日期，本集團任何成員公司並無涉及任何重大訴訟、仲裁或申索，且就董事所知，本集團任何成員公司並無於最後可行日期有任何待決或面臨威脅的重大訴訟、仲裁或申索。

#### 控股股東給予的彌償

控股股東已訂立彌償契據。據此，控股股東已同意根據彌償契據的條款於股份發售成為無條件之日當日或之前，就任何未決及潛在訴訟可能產生的全部責任及責罰向本集團作出彌償。關於詳情，請參閱本招股章程附錄五「E.其他資料—1.稅項及其他彌償保證」一節。