

概 要

本概要旨在向閣下提供本招股章程所載之資料。既屬概要，故未必載列可能對閣下重要之全部資料。於決定投資發售股份前，應先閱讀整份招股章程。

任何投資均有風險，而投資發售股份之若干獨有風險，載於本招股章程「風險因素」一節。閣下決定投資發售股份前，應先細閱該章。

業務

本集團主要於香港從事各類公營及私營界別建築工程，計有(i)興建樓宇及地基工程及(ii)其他不涉及建築樓宇之土木工程，包括翻新、保養、裝修、地盤平整及土木工程。

榮康建築為本公司之附屬公司，自1968年5月在香港成立以來，一直在香港從事建造業務。

根據於1992年9月5日簽定之股份買賣協議，成德向廖廣智先生、廖雪英女士(為榮康建築當時之董事及登記股東)及Gibbesi Limited收購了666,250股每股面值10港元之股份(佔榮康建築當時已發行股本約85.96%)，總代價為9,300,000港元。廖廣智先生、廖雪英女士及Gibbesi Limited於上述銷售完成後不再成為榮康建築之股東及董事。廖廣智先生、廖雪英女士及Gibbesi目前與本集團並無任何關係。於1993年1月，榮康建築額外發行1,000,000股股份予成德。

於1997年1月，成德進一步向廖美薇女士收購108,750股每股面值10港元之股份(佔榮康建築當時已發行股本約6.127%)，代價為1,250,000港元。廖美薇女士於出售其於榮康建築之權益後，便與本集團再無任何關係。於完成收購上述之108,750股股份後，榮康建築成為成德之直接全資附屬公司。

本集團於建築界累積多年經驗，是香港建造業內享負盛名之承建商。本集團作為總承建商之角色，包括提供整體項目管理及監督本集團轉包承建商之工作，以保證彼等按合約規格，依時在預算費用內完成工程。

本集團之興建樓宇及地基工程業務主要為興建公營房屋及私人住宅樓宇。此外，亦有興建購物中心及酒店，以及根據學校改善計劃，進行改建及擴建津貼學校校舍工程。於營

概 要

業記錄期間，本集團應佔興建樓宇及地基工程業務之營業額，分別約為541,000,000港元、734,000,000港元及589,000,000港元，分別佔本集團營業額約65.5%、66.4%及69.9%。

本集團不涉及建築樓宇之其他土木工程有關之項目，包括翻新、保養、裝修、地盤平整工程；涉及港府樓宇、土地及多種指定合約範疇之其他物業之小規模工程、改建、加建、保養及維修等之定期合約；以及其他公營界別土木工程。至於私營界別，本集團之項目包括其他改建、裝修、改良工程及地盤平整工程等合約。截至2004年3月31日止三個年度，上述土木工程之營業額分別約為285,000,000港元、371,000,000港元及253,000,000港元，分別佔本集團營業額約34.5%、33.6%及30.1%。

憑藉本集團承接性質多元化及數目眾多之建築項目，其管理層及員工得以從種類廣泛之公營及私營界別建築項目累積多年經驗。本集團管理層一直能靈活調配資源，維持建築工程組合之適當比例，把握私營界別對樓宇一般需求之轉變及公營界別更改基建計劃所帶來之機遇。

榮康建築自1987年起成為香港建造商會會員，並已為進行之工程取得工務局、房委會及建築事務監督等發出之一切所需港府批准。董事確認，本集團已遵守有關法例及規則，包括所有重大方面之安全及環境規則。本集團以下成員已遵照香港建築物條例，向建築事務監督登記註冊為一般建築工程承建商及／或專門承建商，可從事一般建築工程、地基工程及地盤平整工程：

| 本集團成員公司名稱 | 註冊概況 | 註冊屆滿日期 |
|-----------|-----------------|------------|
| 榮康營造 | 註冊一般建築承建商 | 2005年9月17日 |
| 榮康建築 | 註冊一般建築承建商 | 2005年8月22日 |
| 榮康建築 | 註冊專門承建商(地盤平整工程) | 2006年3月30日 |
| 榮康建築 | 註冊專門承建商(地基工程) | 2006年4月25日 |

概 要

本集團透過榮康建築獲納入及列入以下港府認可承建商名冊：

| 港府部門 | 名冊 | 工程類別及 獲認可組別 | 現況 |
|------|---------------|------------------|-----|
| 工務局 | 公共工程 認可承建商 | 建築工程／丙組 | 確認 |
| 工務局 | 公共工程 認可承建商 | 道路及渠務系統／ 乙組 | 試用 |
| 房委會 | 建築承建商 | 建築(保養)／ M1組別 | 確認 |
| 房委會 | 房委會建築承建商 | 建築(新工程) NW2組別 | 試用 |
| 房委會 | 認可裝修承辦商 | 不適用 | 不適用 |

有關香港建造業之監管制度概覽，請參閱本招股章程「行業概覽」一節「香港之監管規定」分節。

此外，榮康建築已獲頒ISO9002:1994及ISO9001:2000認證，認證本集團在樓宇建築；保持、回復及改良房屋設施及周圍環境之建築活動；以及建築道路及渠務工程等品質保證系統方面之水平。截至2004年3月31日止三個年度，本集團公營界別建築工程分別約佔本集團營業額約60.7%、36.1%及27.5%。

截至2003年及2004年3月31日止年度，公營界別建築工程之相對重要性持續下降，主要是由於2002年底修訂房屋政策，例如由2003年起無限期終止興建及銷售居者有其屋計劃之單位，以及終止私人機構參建居屋計劃，令來自港府及香港房屋委員會之建築工程減少。截至2004年3月31日止年度，本集團公營界別之建築工程佔本集團營業額約27.5%，較上年度下降約9%，是由於TCK012及TCK031之項目授出訂單減少及私營界別確認之工程價值增加(例如畢架山)。因此，截至2004年3月31日止年度之公營界別建築工程對本集團而言不甚重要。

為提高競爭能力，本集團重點發展及執行多種具成本效益之建築技術，例如下文所述鋼製模板，系統模板及預製板等技術。

本集團所用的鋼製模板在工廠根據所需之呎吋度身訂造，然後運往地盤組裝。就工序重覆之建築工程而言，此建築技術被視為較具成本效益，因為這可節省勞工及建築工時，並可縮短完工期。此外，與傳統木材模板相比，鋼製模板的呎吋更精確，並可改良混凝土表面品質，以及更容易建成順滑弧度。本集團已將此技術用於多項工程上，如石籬邨(第4期)、馬鞍山90區(第3期)、沙田顯徑街及荔枝角道861至871號。本集團位於荔枝角道861至871號之建築項目，為本集團其中一項成功以系統模板建築有弧形窗及露台之多層樓宇住宅大廈之項目，並以四天工期建造一個面積超過600平方米之地板結構架。

自1999年7月起，碧尊建築一直涉及買賣一家中國實體所生產之預製混凝土牆，碧尊建築為獨立第三者。碧尊建築自1999年起獲房委會認可為預製混凝土牆供應商之一。利用預製板技術為工廠預製鑄造結合其他外在元素(例如窗戶及屋頂)之混凝土外牆，根據建築結構在工地實地裝嵌。此建築技術使本集團可透過縮減建築期及勞工，以具競爭力之價格建造優質樓宇。此技術已應用於本集團為房委會建築之工程，包括石籬邨(第4期)，馬鞍山90區(第3期)及沙田顯徑街等。

為把握中國不斷湧現之機會，本集團於2003年9月收購錦江榮康之73%股權。錦江榮康現從事中國之住宅屋邨及酒店翻新私營項目之翻新業務。於最後實際可行日期，錦江榮康之業務主要位於中國上海。

本集團除應用具成本效益之建築技術外，亦非常注重環境保護問題。除符合現行法定規定之環境保護外，本集團亦採用各種環保之建築方法。涉及拆卸工序之建築項目，有關建築廢料會在地盤進行分類，再加以處理。為減少不必要之浪費，本集團會有系統地組織建築物料之用途。如本集團可決定選擇適當建築物料，本集團管理層會於適當時將環保列作考慮因素之一。

董事把本集團之成就歸功於以下主要優勢：

- 在達致客戶滿意度、工程質素及成本控制方面作為誠懇承建商之悠久聲譽；
- 在私營及公營建築界別累積之經驗；
- 致力尋求及採用其他可供選擇及具成本效益之建築技術及材料，盡量縮短完成合約時間；
- 憑藉本集團廣被認可之厚雄實力及港府機構發出之牌照，本集團承接多元化建築工程，由一般建築工程以至專門工程，例如地盤平整、地基工程、道路及渠務工程等之能力；
- 在營運上靈活組合本集團為港府樓宇進行保養工程所得收入（不受物業市況影響）與興建樓宇業務所得收入（受物業市場之周期性質影響）；
- 在維持安全標準、品質控制及環境保護方面之承擔；及
- 經驗豐富及熱誠之員工，以及能幹之管理隊伍。

風險因素

董事認為本集團之業務承受多項風險因素，可歸類為(i)與本集團有關之風險；(ii)與行業有關之風險；(iii)與香港有關之風險；(iv)與中國有關之風險及(v)與股份發售有關之風險，茲概述如下：

(i) 與本集團有關之風險

- 訴訟、仲裁及或然申索
- 倚賴主要客戶
- 倚賴主要轉包承建商之施工工程
- 溢利確認
- 未償還應收賬款
- 依賴主要管理人員

- 倚賴為期長時間性質屬非經常之項目
- 股息
- 合營安排
- 未投保損失
- 有關本集團租賃物業之風險
- 競爭
- 貨幣風險

(ii) 與行業有關之風險

- 工程項目之營運風險
- 保證金
- 市場及季節性情況
- 建築風險
- 地產市道
- 重續登記及延續在港府認可承建商名冊上之登記
- 環保責任風險承擔
- 招標合約

(iii) 與香港有關之風險

- 香港經濟

(iv) 與中國有關之風險

- 日後於中國市場擴充業務

(v) 與股份發售有關之風險

- 傳媒報導

詳情載於本招股章程「風險因素」一節。

概 要

營業記錄

下表概述了本集團於營業記錄期間之合併營業額及業績，是假設本集團現行架構於回顧期間一直存在而編製。此概要應與本招股章程附錄一會計師報告一併閱讀。

| | 截至3月31日止年度 | | |
|-----------------------|--------------|--------------|--------------|
| | 2002年 千港元 | 2003年 千港元 | 2004年 千港元 |
| 興建樓宇及地基工程 | 540,657 | 734,117 | 588,688 |
| 其他不涉及建築樓宇有關之土木工程 | 284,664 | 371,470 | 253,278 |
| 營業額 —合約收入(附註1) | 825,321 | 1,105,587 | 841,966 |
| 合約成本(附註2) | (779,089) | (1,063,116) | (791,503) |
| 毛利 | 46,232 | 42,471 | 50,463 |
| 其他收入及收益(附註3) | 5,453 | 7,954 | 4,416 |
| 行政開支 | (11,023) | (12,814) | (12,824) |
| 其他經營開支 | (1,036) | (939) | (1,379) |
| 經營溢利 | 39,626 | 36,672 | 40,676 |
| 融資成本 | (10) | (309) | (93) |
| 分佔溢利及虧損： | | | |
| 共同控制實體 | (26) | — | — |
| 聯營公司 | (105) | (24) | — |
| 除稅前溢利 | 39,485 | 36,339 | 40,583 |
| 稅項 | (6,897) | (6,045) | (7,413) |
| 未計少數股東權益前溢利 | 32,588 | 30,294 | 33,170 |
| 少數股東權益 | (243) | 7 | 469 |
| 股東應佔日常業務純利 | 32,345 | 30,301 | 33,639 |
| 股息(附註4) | 15,000 | — | 15,000 |
| 每股盈利 | | | |
| —基本，港仙(附註5) | 3.71 | 3.47 | 3.86 |

概 要

附註：

1. 營業額指建築合約之合約收入之適當部分。按照於營業記錄期間取得之合約，本集團通常以已完成工程30%為劃分，初步確認應佔溢利。

2. 合約成本

| | 截至3月31日止年度 | | |
|--------|----------------|------------------|----------------|
| | 2002年 千港元 | 2003年 千港元 | 2004年 千港元 |
| 轉包承建開支 | 599,912 | 849,930 | 674,666 |
| 物料及供應 | 116,472 | 129,854 | 47,854 |
| 薪酬及津貼 | 24,043 | 35,150 | 29,048 |
| 地盤雜項開支 | 38,662 | 48,182 | 39,935 |
| | <u>779,089</u> | <u>1,063,116</u> | <u>791,503</u> |

3. 其他收入及收益

| | 截至3月31日止年度 | | |
|--------------|--------------|--------------|--------------|
| | 2002年 千港元 | 2003年 千港元 | 2004年 千港元 |
| 管理費及投標服務收入 | 4,814 | 3,911 | 1,340 |
| 扣除：關連員工成本 | (4,440) | (2,707) | (1,076) |
| | <u>374</u> | <u>1,204</u> | <u>264</u> |
| 銀行利息收入 | 2,009 | 291 | 137 |
| 其他利息收入 | 2,469 | 2,982 | 2,108 |
| 租金收入 | 9 | 506 | 307 |
| 來自轉包承建商之代辦收入 | — | 2,019 | 1,110 |
| 雜項收入 | 515 | 559 | 393 |
| | <u>5,376</u> | <u>7,561</u> | <u>4,319</u> |
| 收益 | | | |
| 出售固定資產收益 | — | 2 | — |
| 已確認負商譽 | — | 391 | 97 |
| 淨外匯收益 | 77 | — | — |
| | <u>77</u> | <u>393</u> | <u>97</u> |
| | <u>5,453</u> | <u>7,954</u> | <u>4,416</u> |

管理費及投標服務收入主要來自提供興建樓宇管理服務。本集團委任項目經理監督客戶進行之程序。本集團所委任之項目經理負責審慎考慮及挑選投標轉包工程之轉包承建商。管理費及投標服務收入之金額，是按本集團所委任之項目經理之時間成本，並經各方協議釐定。截至2002年3月31日止年度，管理費及投標服務收入之主要部分是從海榮聯營賺取，因此，向海榮聯營提供該服務之成本計為「關連員工成本」。由於本集團按成本基準向海榮聯營收取費用，故不會出現所提供管理服務之任何純利／淨虧損影響。換言之，淨管理費及投標服務收入為從第三者賺取之收入。為所完成工程而向轉包承建商提供該等樓宇服務，是按要求為轉包承建商所作的特別工作，並非經常發生。截至2003年3月31日止年度，管理費淨額及投標服務收入之異常增加是由於以臨時基準提供樓宇管理服務予其轉包承建商。

轉包承建商之代辦收入主要來自代表轉包承建商進行之工作，例如購置物料及處理勞資糾紛等。來自轉包承建商之代辦收入，是按總金額某一固定百分比或本集團員工之管理時間成本計算。截至2002年3月31日止年度之轉包承建商之代辦收入被分類為「雜項收入」，因為所涉及之款額不重大。截至2003年3月31日止年度來自轉包承建商的代辦收入大幅增加，是由於合約編號TCK012及TCK031所收取轉包承建商的代辦收入。轉包承建商已要求本集團代其購買其他翻新物料。截至2004年3月31日止年度，來自轉包承建商之代辦收入下跌是由於本集團之主要項目已進行較後期／最後階段一採購原料下降導致代辦收入下跌。

4. 於2002年3月28日宣派截至2002年3月31日止年度之中期股息15,000,000港元，以內部產生之資源支付，並已於2002年9月20日全數付清。

於2004年2月27日宣派截至2004年3月31日止年度之中期股息15,000,000港元，以內部產生之資源撥資，並已於2004年9月10日全數付清。

5. 截至2004年3月31日止三個年度各年之每股基本盈利，是根據截至2004年3月31日止三個年度各年之股東應佔日常業務純利，並假設截至2004年3月31日止三個年度已發行及可發行之股份為872,480,000股（包括於整個營業記錄期間之已發行股份20,000,000股及根據資本化發行而將予發行之852,480,000股）計算。

進行發售新股之原因及所得款項用途

董事相信，進行發售新股所帶來之額外資金，以及上市後公司知名度得以提升，本集團將處於更有利位置，在香港建造業務爭取更大之市場佔有率。發售新股所得款項淨額，扣除有關開支後，估計約為41,000,000港元。董事擬把該所得款項淨額，撥作以下用途：

- 約1,200,000港元用於改良最新之建築方法及採用市場上現有之設備（例如發電機、滑動轉向裝運機、伸縮式升降機及自行式杠桿式升降機），以改善成本效益；
- 約4,000,000港元用於為現有及新建築項目聘請員工；
- 約33,800,000港元用作競投日後建築項目之營運資金，並為本集團項目之建築成本提供資金；及
- 餘額約2,000,000港元用作本集團之額外營運資金。

倘發售新股之所得款項淨額並無即時撥作上述用途，則董事現擬將之以短期計息存款存放於香港持牌銀行。

股份發售統計數字

| | |
|-----------------------------------|---------------|
| 發售價 | 每股股份0.25港元 |
| 市值(附註1) | 266,000,000港元 |
| 截至2004年3月31日止年度股東應佔日常業務綜合純利 | 33,600,000港元 |
| 每股歷史盈利(附註2) | 3.86港仙 |
| 每股經調整有形資產淨值(附註3) | 13.89港仙 |

附註：

1. 市值乃根據發售價及緊隨股份發售及資本化發行完成後予以發行之1,064,000,000股股份而計算，惟並無計及因行使任何購股權計劃所授予之購股權而配發及發行之任何股份，或本公司根據本招股章程附錄五「股東於2004年9月6日通過之書面決議案」一段所述配發及發行或購買股份之授權而可能予以配發及發行或購買之股份。
2. 每股歷史盈利乃根據截至2004年3月31日止年度本集團除稅及少數股東權益後但未計非經常性項目前之歷史合併溢利計算，並假設已進行資本化發行及有872,480,000股股份被視為於年內已發行，惟並無計入因行使購股權計劃所授予或可能授予之購股權而配發及發行之股份，或本公司根據本招股章程附錄五「有關本公司之其他資料」一節「股東於2004年9月6日通過之書面決議案」一段所述配發及發行或購買股份之一般性授權或以其他方式而可能予以配發及發行或購買之股份。
3. 每股經調整有形資產淨值乃經作出「財務資料」一節「經調整有形資產淨值」分節所載之調整，及按照上文附註1所計算之1,064,000,000股股份計算。