

## 風險因素

準投資者應謹慎考慮本招股章程所載之所有資料，尤其應先評估與投資於本公司相關之下列風險及特別考慮因素，然後方決定投資本公司與否。

### 與本集團有關之風險

#### 訴訟、仲裁及或然申索

在日常之建造業務運作中，本集團已涉及多項不同之訴訟、仲裁及或然申索，大體分類包括：(i)因為延誤完成若干階段之工程合約，被有關之僱用承建商人士潛在提出算定損害賠償之申索及法律責任；(ii)與轉包承建商、其他供應商及僱員發生糾紛；及(iii)轉包承建商之僱員提出之申索等。以下為董事所知本集團於最後實際可行日期被要求之申索／潛在申索概要。詳情見本招股章程「業務」一節「訴訟、仲裁及或然申索」分節。

| 申索／或然申索詳情   | 於最後實際可行日期<br>涉及之概約款額<br>(百萬港元) |
|---|--------------------------------|
| (a) 有關延遲完成有關天水圍酒店及商業發展之<br>建築工程之一項潛在申索算定損害賠償                                | 90.6                           |
| (b) 轉包承建商就金錢糾紛展開之仲裁程序   | 127.0                          |
| (c) 轉包承建商九名僱員就僱員賠償提出申索入稟<br>十一次訴訟(包括9宗區域法院訴訟及2宗高等法院訴訟)及<br>一名獨立第三者就人身傷害展開訴訟 | —                              |
| (d) 供應商／轉包承建商就金錢糾紛展開六次訴訟  | 2.0                            |
| (e) 有關延遲完成有關九龍九龍塘住宅發展項目之<br>建築工程產生之一項潛在申索算定損害賠償                             | 102.9                          |
| (f) 一名轉包承建商就金錢糾紛展開之仲裁程序   | 7.1                            |
| (g) 接獲一名轉包承建商就金錢糾紛發出之擬作仲裁通知   | 6.5                            |
| 總計  | <u>336.1</u>                   |

根據建築合約，就第(a)及(e)段之潛在算定損害賠償，本集團有權向有關僱用承建商人士提出申索延長時間。

儘管本集團本身有支持其申索延長時間之有效理由，亦有抗辯訴訟及仲裁程序之有效抗辯理據，惟倘若本集團提交之申索延長時間申請不獲有關僱用承建商人士接納或如任何向本集團提出之申索成功，則將對本集團之財務狀況造成負面影響。

### 倚賴主要客戶

截至2004年3月31日止三個年度各年，本集團五大客戶分別佔本集團營業總額約98.2%、98.0%及96.3%，而本集團最大客戶則分別佔30.1%、61.8%及66.5%。雖然本集團致力以具競爭力之價格改善建造質量及效率，以維持現有客戶基礎及達致客戶滿意程度，但並不保證本集團客戶未來會以相似規模及價格與本集團繼續進行業務往來。倘這些主要客戶中任何一方不再與本集團維持或減少業務，而本集團未能物色新客戶，則本集團之業務及盈利能力或會受到不利影響。

### 倚賴主要轉包承建商之施工工程

於進行建造活動，本集團多項一般建築工程(如加強修整、模板製造、混凝土澆築、校平、粉飾裝修及木工接合等)之執行均轉包予本集團轉包承建商。於營業記錄期間，截至2004年3月31日止三個年度，轉包費用分別佔本集團合約總成本約77.0%、79.9%及85.2%。五名最大轉包承建商分別佔本集團截至2004年3月31日止三個年度總轉包費用約46.6%、37.9%及39.8%，其中最大轉包承建商分別佔約21.4%、21.6%及13.0%。倘任何該等主要轉包承建商不再作本集團之轉包承建商或退出建造業，而倘本集團無法覓得可提供相似服務及價格以代替之轉包承建商時，則本集團經營及盈利能力將蒙受不利影響。

把工程轉包為本港建造業之慣常做法。倘由於轉包承建商不及水準及／或未符理想之表現，導致本集團蒙受任何法律行動／或申索，則本集團之經營及盈利能力將受到負面影響。該等轉包承建商之表現未符理想，均可能導致本集團終止競投未來港府工程合約；或被港府於認可承建商名冊上降級或除名，亦可使本集團之營運遭受實質不利影響。

### 溢利確認

於營業記錄期間，本集團已採用完工百分比方法確認收入，並經參考所進行工程的確認價值與每份合約的合約款額的百分比計量。合約的收入於合約的初期階段不會被確認。

一般而言，本集團以完成工程之30%作為釐定初步確認於營業記錄期間取得之合約收入之臨界點。本集團之營業額及盈利能力在若干程度上難以高度準確地作出預測。因此，本集團歷史財務資料走勢未必可反映其未來之財務表現。

### 未償還應收賬款

於2004年3月31日，本集團之應收賬款約為74,000,000港元，約29%之賬齡為30天或以下，約70%之賬齡為31天至91天及無賬齡超過180天。應收賬款組成本集團流動資產之一部分，於2004年3月31日相當於本集團流動資產約27%。於2004年7月31日營業時間結束時，其後收回之應收賬款約為47,200,000港元，相當於2004年3月31日之應收賬款約63.8%。本集團概無保證於未來收回應收賬款時不會遇上困難。倘未能向客戶收回應收款項，則本集團之財務表現將大受影響。

### 倚賴主要管理人員

本集團之成功，很大程度上歸功於本集團現有董事及高級管理層之管理技巧及經驗，他們包括許智揚先生、蕭弘智先生、李永康先生、劉與坤先生、張學敏先生、賴廣超先生及張詩賢先生。彼等在本集團之日常運作中扮演重要角色。每位執行董事均與本公司簽訂一份於上市日期開始生效之服務合約，初步年期為3年。每位高級管理層成員均與本集團簽訂一份服務合約，合約可由一方向另一方發出一至二個月的書面通知而終止，但通知期不得於首年內任何時間屆滿。倘本集團任何一位股東及／或高級管理層人員突然離職，將對本集團之業務造成重大不利影響。

### 依賴為期長時間性質屬非經常之項目

本集團之營業額及盈利能力一定程度上難以高度準確地作出預測，原因是：

- (1) 由本集團之工程所產生之收入乃按其完成工程之百分比而確認。工程之進展及／或完工主要受若干非本集團所能控制之因素影響。由於本集團大多承建工程均轉包予轉包承建商，工程能否如期及時完成很大程度視乎轉包承建商的工作表現。此外，本集團之客戶經常在工程進行期間更改建築計劃。在此情況下，必然影響完成工程之時間及所產生之營業額。倘由於以上原因延誤工程進度及／或項目之完成，則本集團可能未能依據最初之日程確認有關收入。

(2) 本集團於適當機會出現時，透過競投獨立項目按個別項目為基礎發展及從事業務，而該等項目一般並非定期施工。雖然，本集團已向多家物業發展商及總承建商提交多份標書，但概不保證本集團能獲得任何投標的項目之合約。本集團現有及取得之新項目數目及合約規模及條款，不時大致視乎香港經濟情況而定，尤其地產物業市道。上述因素並非本集團所能控制範圍。

不能保證本集團能保持或增加歷史收入或盈利能力。有意投資者須注意，本集團之歷史財務業績，並不能作為本集團未來表現之指標。

### 股息

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，以內部產生之資源撥支，已於2002年9月20日全數支付。該等股息是向當時有關附屬公司股東提供合理回報。

於2004年2月27日宣派截至2003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。該等股息是向當時有關附屬公司股東提供合理回報。

不能保證未來股息與歷史股息相若，亦不能保證會否派股息。準投資者務須注意，歷史股息不能作為未來股息之參考或基礎。本公司未來股息之宣派、支付或數目等將由董事酌情決定，並將視乎本公司之盈利、財務狀況、現金需要及是否獲得溢利、本公司章程細則之條文、公司法及其他相關因素而定。

### 合營安排

本集團經常透過合營安排發展其業務。本集團合營夥伴之間就目前及未來營運之合作及協議，為業務能否有效經營及獲得財務成功之重要因素。本集團合營夥伴間之有效經營及盈利能力，極為視乎本集團與合營夥伴之合作。根據合營協議，倘合營夥伴間發生糾紛，或任何一方未能或拒絕履行責任，均對本集團表現造成不良影響。夥伴間就合營之承擔或其他因素產生糾紛，亦會對本集團構成不利影響。

## 未投保損失

一般而言，本集團均會為所有本集團承建之工程投保，以彌補資產之損失及損壞。本集團亦按有關之合約及／或法例要求，為所有參與該等工程項目之僱員，購買第三方責任及僱員賠償保險。然而有關保險未必足以彌補集團之損失或保證本集團將能繼續以同一條款投保。此外，某些可能因本集團進行業務時而引起之損失(如因罷工、暴亂、停工、群眾騷亂或參與工人動亂的人士而引起之損失)，一般不能投保，因為此等損失為不能投保或該保險未能以合理商業條款取得。如出現並未獲保險之損失或損失超逾保額，本集團之財務狀況或會受不利影響。

## 有關本集團租賃物業之風險

本集團若干成員公司作為租戶就租賃若干辦公室及貨倉物業已簽訂租約，但並無取得有關按揭之同意書。倘本集團無法繼續使用該等物業及無其他合適地方可供本集團使用，則本集團之經營及業務可能會受到干擾及不利影響。許教武先生、許智勇先生及姚先生已與本集團簽訂彌償保證契據，並以本集團為受益人，以共同及個別基準提供彌償保證，(其中包括)倘若本集團有關成員公司不獲准許使用、佔用、享用、擁有或被迫遷離租賃物業，則彼等將保證本集團可使用及佔用其他物業，並且在位置、面積及用戶方面均為可與比較該等物業及極為類似。

## 競爭

香港建造業及本集團經營業務之行業界別，均存有大量參與者，而競爭相當激烈。新參與者只需具備適當技能，並擁有有關牌照及有關資歷，便能進軍這行業。

興建樓宇業參與者增加，或會引致招標過程出現激烈競爭，本集團項目盈利能力或會因邊際利潤較低而受到不利影響。

## 貨幣風險

於營業記錄期間，本集團部分銷售及開支以人民幣結算。鑑於本集團擬擴展業務至中國，可能會有更多以人民幣進行交易。因此，倘人民幣匯率出現任何不利波動，將會對本集團之盈利能力構成不利影響。本集團並無為對沖本集團營運中涉及之外匯風險訂立任何遠期外匯合約，儘管本集團日後可能會訂立有關合約。因此，本集團承擔與在外匯市場進行外幣兌換之風險，或會對本集團之盈利能力構成不利影響。

## 與行業有關之風險

### 工程項目之營運風險

截至2004年3月31日止三個年度，更改建造指示涉及款額分別約為27,700,000港元、34,000,000港元及53,100,000港元。任何建築項目均可能會出現就設計及選材方面作出修改或出現分歧，本集團可能須因而更改有關採購訂單及／或委聘新轉包承建商(倘有需要)。此外，於建築期內，本集團承建之建築工程可因惡劣天氣情況及價格波動或勞工及材料之供應等，而導致成本上升及工程延誤。倘於任何建築工程中出現此等難以預測之因素，導致工程延誤或建築成本上升，則本集團之邊際利潤將受不利影響。

### 保證金

標準建築合約通常包括預扣條款，根據此條款，僱用承建商人士扣起合約金額最終結餘某一段時間，作為承建商妥善地履行項目之抵押品。對本集團而言，保證金的款額視乎合約條款而定。就本集團於私營項目的建築工程合約而言，客戶一般不會扣起超過合約內臨時證明所述的工程、物料及貨品的總值的10%，惟該等扣起保留的款額總數經常相等於合約所指定的保證金限額，則毋須再扣起其他款額。至於合約工程的應收保證金款項，到期日一般不會超過發出合約工程最後賬目表單後三個月。於2004年3月31日，本集團客戶扣起合共約74,900,000港元作為本集團承建合約工程的保證金，相當於本集團於2004年3月31日總資產約26.3%。概不保證本集團對客戶能否適時發放保證款項或任何未來之保證金。客戶倘未能及時發放保證金，將對本集團未來之流動資金造成負面影響。

### 市場及季節性情況

香港建造業未來之增長及盈利水平，很可能主要視乎建築工程是否持續出現而定。然而，該等工程之性質、涉及範圍及時間，將取決於多個因素，尤其港府於香港建造業之開支模式及香港經濟之一般前景。後者可特別於地產市場之經濟情況反映出來。建築活動水平也受到利率波動所影響；在某程度上，亦受季節性因素影響。一般而言，建築活動會於每年的雨季期間減少。

影響建築材料及建造業之因素很多，包括整體經濟周期趨勢、地產市場之整體表現、港府是否有資金供公營界別建築項目之用、私營界別建築項目是否有資金、利率波動及惡劣天氣等，均未能為本集團所控制。任何上述情況出現重大波動，或會對本集團之營運或財務狀況造成實際不利影響。

### 建築風險

本集團承接之建築工程通常需要多月完成。完成本集團建築工程所需之時間及成本，可受多個因素影響，包括：材料及勞工短缺及／或成本上漲、惡劣天氣狀況、與轉包承建商之間之糾紛、意外、港府改變政策及未能預見之問題及情況。以上種種均能延誤建築工程及／或引致成本超支。倘在向港府機構或部門申請所需牌照、許可或批文過程遇上延誤，亦會增加建築成本或阻礙工程進度。倘無法按要求規定及品質標準完成建築工程，亦會產生糾紛、終止合約、負債、效率減低及／或於有關建築項目上獲得比預期為低之回報。倘屬港府工程，則地盤之安全措施尤為重要，倘安全紀錄未符理想，將影響承建商為該等港府項目繼續議標之能力。所有以上因素被視為進行該等建築項目之建築商之正常商業風險。倘本集團無法按計劃進行工程，則本集團之業務將大受影響。

### 地產市道

自1997年底至1998年底之大幅價格下滑後，香港物業價格於1998年底至2002年底一段時期內，經歷緩慢而穩定之下調。根據差餉物業估價署公佈之統計，相對於2001年而言，物業市場之銷售交易數字於2002年輕微下降。雖然最優惠借貸利率錄得自2002年11月以來在歷史低位5厘之水平徘徊，令還款較以往更易負擔，但物業市道仍持續表現疲弱。爆發非典型肺炎亦對2003年上半年之物業市場復甦造成不利影響。董事相信，任何香港物業市場出現衰退，均會令香港物業發展活動及建築工程步伐放慢，從而或會對本集團之業務構成影響。

### 重續登記及延續在港府認可承建商名冊上之登記

根據建築物條例，承建商需於建築事務監督處適當註冊組別註冊，以便進行有關組別之建築工程，在某一時間後建築事務監督可把有關註冊續期。此外，為了可於香港承建港府工程，承建商需按照「行業概覽－香港之監管要求」一章所述，於港府部門就工程類別及

組別進行申請並獲得審批，從而加入認可承建商名冊及於其上保留席位。倘承建商表現未達理想或無法交出賬目或並無按有關港府部門不時開列之規則，符合其財務要求，則有關港府部門有權從名單上刪除該承建商或向承建商採取其他管制行動如停牌(或如適用)、降級至試用地位或就其所申請之任何工程類別降級至較低組別。此外，有關名單之接納及／或保留準則可能會改變。

本集團有關之附屬公司於建築事務監督註冊，並獲準加入於「業務簡介」一章所述港府部門審批工程類別及組別之認可承建商名冊並延續其於名冊上之登記。倘任何本集團有關附屬公司於建築事務監督之註冊未獲續期或被取消或停牌或降低位置或降級至較低組別，則本集團營運可能受到不利影響。

### 環保責任風險承擔

本集團在香港承接之建築工程一般受到環境保護署發出之適用於香港全部建築工程之規例及指引監管。本集團過去及目前在所有實質方面符合有關規例及指引。該等指引可能不時修訂以反映最新之環保訴求，為了遵守經修訂之要求，本集團可能要付出額外開支，因而對本集團之財務狀況及營運造成影響。

### 招標合約

私營界別之建築合約一般以招標形式發出。中標與否需視乎多項因素，例如，本集團過往與相關物業發展商之往來經驗、本集團之專業知識水平及所交標書的款額。然而，概不保證本集團是否獲授任何本集團投標之建築合約，尤其載入本招股章程「業務」一章「已提交標書之合約」一節中之招標工程。倘本集團於目前及未來並未獲頒任何本集團提交及／或將提交之投標合約，則本集團之業務或盈利能力將受到不良影響。

### 與香港有關之風險

#### 香港經濟

本集團全部重要資產均位於香港，而本集團大部分收入亦由香港而來。據此，本集團之營運業績、財務狀況及前景，很大程度上受香港經濟、政治及法律發展方面影響。自1997年7月1日起，香港成為中國特別行政區，中國恢復對香港行使主權。中國對管治香港

之基本政策列明於香港基本法中。基本法於1990年4月4日得到中國人民代表大會採納，並於1997年7月1日生效。基本法聲明，香港可享有高度自治及按基本法條文享有行政權、立法權及獨立司法權等，包括終審權。於「一國兩制」原則下，社會主義制度及政策不會在香港施行，香港過去之資本主義制度及生活模式可維持五十年不變。本集團不能保證香港經濟、政治及／或法律等之改變不會對本集團之未來營運構成不良影響。

### 與中國有關之風險

#### 日後於中國市場擴充業務

本集團將繼續於中國拓展業務，以配合中國建造業之預期增長。雖然本集團於香港多年的經驗及營業紀錄錄得利潤，可是，中國對本集團而言為全新市場，中國之建築及與建築有關之工程之營運環境及市場需求，均存在不穩定因素。因此，並不保證本集團將於中國建議經營之業務賺取盈利。倘中國建造業之市場環境轉趨惡化或不利，則本集團之財務狀況將蒙受不利影響。

### 與股份發售有關之風險

#### 傳媒報導

本公司注意到最近有關於本集團之傳媒報道，當中載有若干與本集團業務有關之財務資料、財務及營運預測及詳情（「該等資料」）。該等資料若干部分與本招股章程所載者並不一致。該等資料乃未經本公司授權或同意而刊發。該等資料可能並不準確。該等資料可能涉及並未在該等傳媒報道中披露之若干假設或不確定因素。任何該等假設可能並不代表本公司之意見。

本公司促請所有潛在投資者於決定是否認購或購買發售股份時，務須閱覽及考慮本招股章程所載之資料，以及不應依賴傳媒近期關於本集團之報道之任何聲明或財務預測。