

歷史與發展

榮康建築於1968年5月在香港註冊成立為有限公司。自成立以來，榮康建築一直於香港從事建造業務。

於1968年12月，榮康建築獲確認其於甲組(道路及渠務)之地位，並於1973年1月獲提升至乙組(建築工程)之試用地位。於1969年1月，榮康建築根據建築物條例註冊為註冊承建商，於1968年12月獲准以試用地位列入港府公共工程之認可承建商名冊，並於1969年7月獲確認乙組(建築工程)之地位。於1970年9月，榮康建築獲進一步提升至建築工程類別下丙組(建築工程)之試用地位，並於1972年1月獲確認該地位，自此以後便能投標任何數目及任何價值之個別丙組合約。

於1990年4月，榮康建築獲列入房委會建築(新工程)組別「NW1」名冊及取得試用(現有承建商)之地位。於1991年3月，榮康建築亦獲列入房委會建築(保養)組別「M1」名冊及取得試用(新承建商)之地位。自此，榮康建築參與房委會建築(新工程)及建築(保養)組別之合約之投標。

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，即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。

由於有效執行品質管理制度，榮康建築於1993年10月獲香港品質保證局頒發ISO9002:1994認證。

於1994年，為擴展本集團私營界別建築項目之參與，於是成立了榮康營造，主要參與私營界別建造業務。本集團之策略為保留榮康建築以進行公營界別項目投標。

於1994年3月，榮康建築獲確認其建築(新工程)組別「NW1」之地位。現時，該地位使榮康建築符合資格競投組別內價值高達3.3億港元之合約。於1997年10月，榮康建築獲確認其建築(保養)組別「M1」之地位，可投標價值高達20,000,000港元之合約及年開支費用合共達20,000,000港元之定期保養及改善工程合約。榮康建築於1998年7月獲提升為建築(新工程)組別「NW2」(試用)之試用承建商。現時，該地位僅使榮康建築符合資格競投兩份「NW2」組別直接批授之合約。

於1997年1月，成德向廖美薇女士額外收購108,750股每股面值10港元之股份，相當於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。

於1997年12月，榮康建築收購碧尊建築當時已發行股本約40.6%。現時，大才、榮康建築有限公司、廣州市市政工程水泥製品廠南信混凝土攪拌站及姚先生分別持有碧尊建築之40.6%、30.6%、18.8%及10%。由於姚先生擬保留其於碧尊建築之股權作私人投資，故無意將之注入本集團。於營業記錄期間，碧尊建築主要從事買賣一家中國實體生產之預製混凝土建築材料。大才及廣州市市政工程水泥製品廠南信混凝土攪拌站除於碧尊建築之股權外，彼等均為獨立第三者。

榮康華希成立於1998年8月，由成德持有51%及華希(中國)持有餘下49%，以承接在中國昆明一項合約金額為55,800,000港元之酒店項目裝修工程。該工程於1998年10月展開，並於1999年6月完工。項目最後款額於2002年5月清償，並於2002年6月10日支付。自此，榮康華希(中國)並無訂立任何新合約。董事現擬將榮康華希(中國)清盤。華希(中國)除於榮康華希之股權外，其為一名獨立第三者。

海榮聯營於1998年10月成立，為成德及SCG各佔一半權益之合營公司，從事有關香港司徒拔道提供轉包承建建築服務工程之項目。各方之間並無任何正式書面合營合約。本集團與SCG調配其員工至海榮聯營，並以時間成本基準向合營企業收費，各方其後分佔該合營企業之溢利／虧損。工程於1998年11月展開，並於2002年6月完工。自此，海榮聯營並無訂立任何新合約，而董事現擬將海榮聯營清盤。SCG除於海榮聯營之權益外，其為一名獨立第三者。

榮迪聯營於1999年5月成立，為一家合營公司，由成德持有55%權益及由迪臣持有45%權益，以承建位於天水圍之酒店裝修項目。工程於1999年6月展開，並於1999年10月完工。自此，榮迪聯營再無訂立任何新合約，而董事現擬於全數清償有關最終賬目後，便把榮迪聯營清盤。迪臣為獨立第三者。

榮康裝飾於2000年4月成立，以承接保養及裝修工程項目。於2000年6月，榮康建築根據建築物條例分別註冊為地盤平整工程及地基工程之專門承建商。

本集團於營業記錄期間前已完成若干重大項目，包括麗港城灣畔居（已於1995年落成）、NT Harbour Plaza（已於1999年落成）及嘉湖海逸酒店（已於1999年落成）。

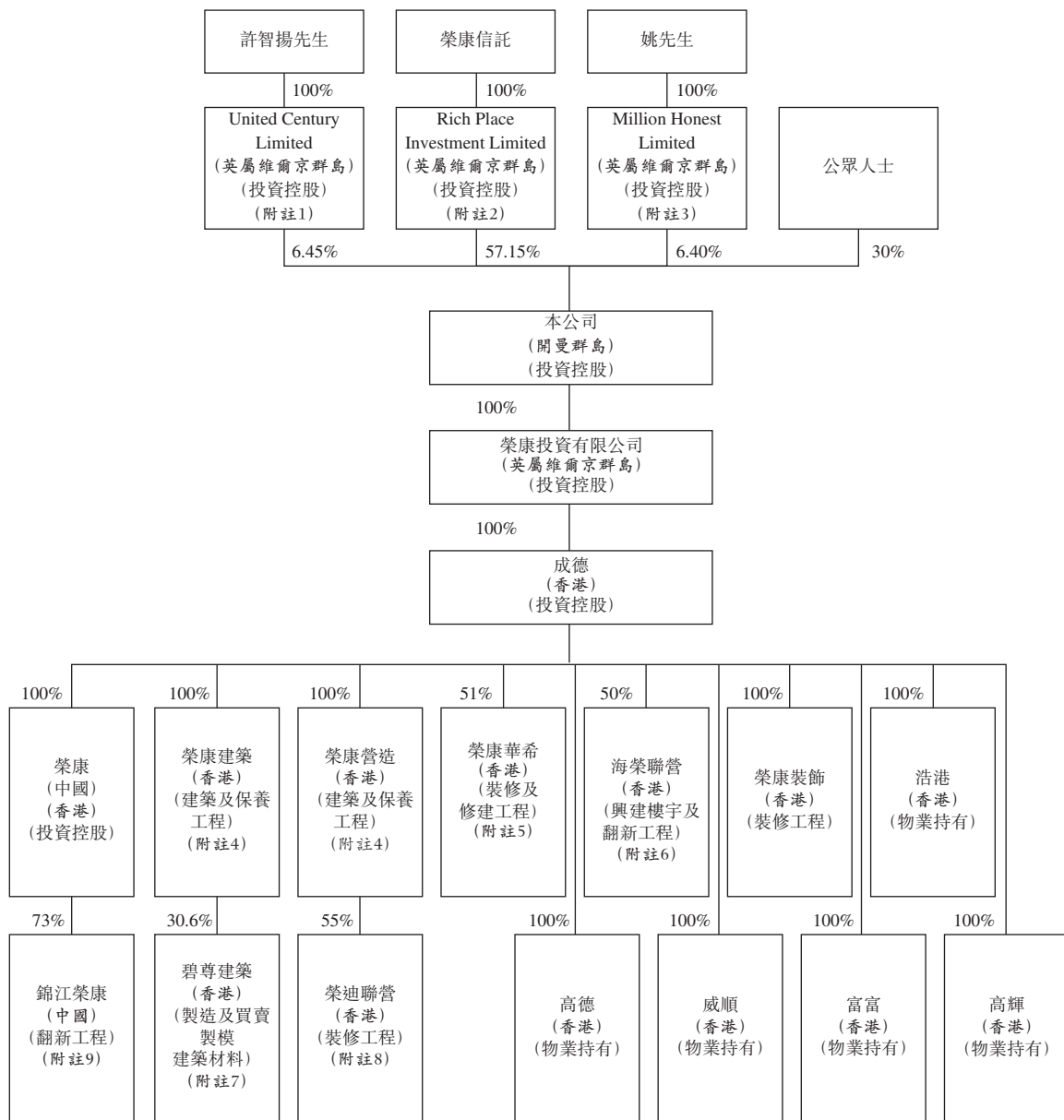
於2002年3月28日，本集團向本公司之關連人士收購高德、威順、富富及高輝之100%股權，代價分別為2港元、2港元、1,000港元及1,000港元，作為於持有物業之投資。上述各項收購之代價均以現金於有關收購日期悉數支付。

為把握中國不斷湧現之機會，於2003年9月，本集團向太平洋石材(香港)有限公司及上海錦江收購中外合資企業錦江榮康73%權益，以擴展業務至中國上海，代價為人民幣8,760,000元。代價是按收購當時之資產淨值以公平交易原則為基準進行磋商。錦江榮康餘下27%之權益為上海錦江持有。太平洋石材(香港)有限公司及上海錦江均為獨立第三者。錦江榮康計劃將成為本集團中國業務之首個據點。錦江榮康現從事私營項目之翻新業務，例如中國住宅區及酒店裝修。錦江榮康已取得必須之牌照，可在中國進行合約價值不超過人民幣12,000,000元之裝修工程。於最後實際可行日期，錦江榮康之業務遍及中國上海及廣州。董事相信，收購錦江榮康使本集團可受惠於中國市場之增長。然而，根據錦江榮康現時之營運，在可見未來應不會為本集團帶來實質貢獻。

於2004年9月，為籌備股份於聯交所上市，本集團進行公司重組，而本公司則成為本集團之控股公司。公司重組詳情載於本招股章程附錄五「公司重組」一段。於同月，本公司與Yue Xiu Finance Limited簽訂一份無法律約束力諒解備忘錄，而Yue Xiu Finance Limited將促使其於廣州之集團公司向本集團引薦合適之建築項目。

集團架構

本公司於2002年8月27日在開曼群島註冊成立，並根據重組成為本集團之控股公司。重組詳情載於本招股章程附錄五「公司重組」一段。緊隨股份發售及資本化發行完成後，本集團成員公司之公司架構及主要業務載列如下：



附註：

1. United Century Limited之全部已發行股本由許智揚先生擁有。許先生為本集團業務發展總監，惟並非本公司董事局成員。許智揚先生為本公司執行董事許智勇先生之胞弟，並為本公司執行董事許教武先生之兒子。
2. Rich Place Investment Limited為於英屬維爾京群島註冊成立之公司，其全部已發行股本由RBTT持有。RBTT為榮康信託之信託人。榮康信託為一全權信託基金，受益人為許教武先生之家族成員。許教武先生為執行董事。許教武先生是本集團業務發展總監許智揚先生(惟他並非本公司董事局成員)及執行董事許智勇先生之父親。
3. Million Honest Limited之全部已發行股本為姚先生實益擁有。
4. 一般而言，成立榮康建築是為競投公營合約，而成立榮康營造則是為競投私營合約。
5. 榮康華希為承接位於中國昆明之酒店裝修項目成立之公司。榮康華希之51%股權由成德持有，而49%則由華希(中國)持有。
6. 海榮聯營為提供關於司徒拔道之建築服務工程設立之合營公司。成德及SCG各自持有海榮聯營相等份額。
7. 碧尊建築為專門從事預製混凝土建築材料貿易之公司。成德分別透過榮康建築、大才、姚先生及廣州市市政工程水泥製品廠南信混凝土攪拌站間接持有碧尊建築30.6%、40.6%、10%，及18.8%股權。
8. 榮迪聯營為承接位於天水圍之酒店裝修項目成立之合營公司，該公司分別由成德透過榮康營造及迪臣持有55%權益及45%權益。
9. 榮康(中國)及上海錦江分別持有錦江榮康之73%股權及27%股權。

業務簡介

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、裝修及地盤平整。

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，在香港從事建造業務。

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，改建及擴建現有津貼學校。根據學校改善計劃，本集團須為香港四間學校完成若干改建及擴建工程。有關建築工程於1997年12月展開，並於1999年1月完成。於營業記錄期間，本集團應佔興建樓宇及地基工程業務於截至2004年3月31日止三個年度之營業額，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、裝修及地盤平整工程；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；以及其他公營界別之土木工程。至於私營界別，本集團的項目包括其他改建、裝修、改良工程及地盤平整工程等定期合約。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，相當於本集團營業額約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，維持建築項目組合之適當比例，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。

榮康建築主要從事公營界別合約投標，而榮康營造則主要從事私營界別合約投標。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，本集團已在所有重大方面遵守有關法例及規則，包括安全及環境規則。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	註冊一般建築工程承建商	2005年9月17日
榮康建築	註冊一般建築工程承建商	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

根據建築物條例第8C(1)條，承建商可向建築事務監督申請重續註冊。重續註冊之申請是以指定表格連同指定費用、資料及證明文件(建築事務監督可合理要求之證明文件，以證明申請人適合繼續註冊)作出。該項申請必須不早於有關註冊屆滿日期前四個月及不遲於有關註冊屆滿日期後28日交回建築事務監督。

董事已確認，彼等在重續任何牌照方面概無任何困難，亦無面對任何吊銷或撤回牌照。

本集團概無根據建築物條例被徵收罰款，或受制於任何罰則。然而，於施工過程中，工人在建築地盤可能違反若干安全及環境條例，例如地盤內積水發現滋生蚊蟲及噪音污染等。根據現有規例及條例，總承建商將負上責任並率先被檢控及罰款。然而，根據現有安排，本集團將向轉包承建商申索全部虧損款額。就此而言，該等罰款對本集團之財務狀況並無任何重大影響。

本集團透過榮康建築獲納入及列入以下之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／ 乙組	試用
房委會	建築承建商	建築(保養)／ M1組別	確認
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

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

於最後實際可行日期，本集團持有兩個試用牌照。牌照之「試用地位」將於申請符合下列條件後被確認本集團(i)符合各類工程確認地位的技術及管理準則；及(ii)資金要求。請參閱「行業概覽」有關不同港府機構對各類限制之概況。

此外，榮康建築已獲頒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，本集團的公營界別建築工程分別佔本集團營業總額約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及終止私人機構參建居屋計劃，令來自港府及房委會之建築工程減少。截至2004年3月31日止年度，本集團公營界別建築工程佔營業總額約27.5%，較上年度下降約9%，由於項目TCK012及TCK031授出訂單減少及私營界別入賬之工程（例如畢架山）價值增加。因此，截至2004年3月31日止年度之公營類別建築工程對本集團而言不甚重要。

為提高競爭力，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。

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。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熱誠承建商之悠久聲譽；
- 在私營及公營界別累積之經驗；
- 致力尋求及採用具成本效益之建築技術及材料，使本集團可提高建築效率及節省成本；
- 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不遺餘力；及
- 經驗豐富及熱誠之員工，以及能幹之管理隊伍。

項目

下表載有於營業記錄期間內，本集團(i)所有興建樓宇及地基工程項目及(ii)不涉及建築樓宇之其他土木工程，而合約金額超過15,000,000港元：

已完成項目

興建樓宇及地基工程項目

項目	工程簡介	開始動工/ 管有日期	有關工程 證書之實際 完工日期	概約年期	於2004年 7月31日 之概約合約總額 百萬港元	直至2004年 7月31日 為止已收之 實際金額 百萬港元	角色
合約號碼 ALE389 德信小學、 聖公會 聖紀文小學、 卜維廉中學、 鳳溪第一中學	為學校改善計劃 第2期第5段 第4組現有津貼 學校進行 規格改建及擴充工程	1997年12月	2000年9月	34個月	85.4	84.6	總承建商
新九龍內地段 5104號 廣播道63號 星輝豪庭	興建3層地庫 停車場及2幢15層 住宅樓宇及泳池	1998年9月	2000年5月	21個月	226.0	226.0	總承建商
新界東涌 30區域第4期 逸東商場	興建一幢4層高商業 中心、6層高停車場 大樓、行人天橋及 有蓋走廊	1999年6月	2001年7月	26個月	470.0	462.1	總承建商
新界 沙田31A區域 顯徑街 嘉徑苑	興建兩幢41層 住宅樓宇及外圍工程	1999年7月	2002年1月	31個月	305.3	303.8	總承建商
AIL 417 香港 香港仔 南朗山道 加拿大國際學校	建築下層結構 (39支全部有樁帽之 小樁)；於斜坡上興建 一幢11層高樓宇	2000年7月	2002年8月	26個月	104.3	102.5	總承建商

不涉及建築樓宇之土木工程項目

項目	工程簡介	開始動工/ 管有日期	有關工程 證書之實際 完工日期	概約年期	直至2004年 7月31日 為止已收之		角色
					於2004年 7月31日 之概約合約總額 百萬港元	實際金額 百萬港元	
九龍內地段 4013號 土瓜灣	為第一期1至5幢及 第二期6至11幢 進行清拆現有建築 及所有有關結構	1999年7月	2000年8月	14個月	19.2	19.2	總承建商
合約第 KL33/2000 TDD	2000年至2002年 小規模工程 之定期合約	2000年9月	2002年9月	24個月	32.1	28.4	總承建商
荃灣及青衣 楓樹窩路	清拆現在結構， 暴雨渠務及污水系統、 水務系統、通道、 行人道及停車位； 斜坡整固工程； 護土結構及廢物收集站	2001年7月	2004年6月	36個月	22.0	21.2	總承建商
泓景臺會所及大堂 裝修工程	會所、樓座入口 大堂、接駁升降機 大堂、平台穿梭升降機 大堂之內部裝修工程 及升降機終飾	2003年5月	2003年10月	5個月	15.9	15.3	總承建商

手頭上未完成項目

興建樓宇及地基工程項目

項目	工程簡介	開始動工/ 管有日期	有關合約之 完工日期	於2004年 7月31日 之概約 合約總額 百萬港元	直至2004年 7月31日 為止已收之 實際金額 百萬港元	角色
新九龍內地段 6320號 九龍 荔枝角道 861-871號 泓景臺	於5層平台上興建 3幢住宅大樓 第1座：40層高； 第2座：50層高；及 第3座：46層高	2001年3月	2003年6月	715.80	692.3	總承建商
新九龍內地段 6277號 九龍 畢架山道 畢架山1號	興建地庫停車場及平台 及16座住宅大樓的下層 結構及上蓋結構	2001年11月	2004年5月	871.10	662.5	總承建商
香港 灣仔 告士打道118號 教堂發展項目	興建一幢13層 高樓宇連斜屋頂及 金屬尖塔，包括停車場、 小教堂、辦公室及 員工宿舍	2003年8月	2005年3月	87.80	40.1	總承建商
荔枝角道 861-879號 行人天橋	興建兩條行人天橋， 一條橫跨荔枝角道， 另一條則橫跨深盛路， 連同附連之地基工程、 機電服務及粉飾裝修。	2003年10月	2004年4月	21.2	6.1	總承建商

業 務

不涉及樓宇建築之其他土木工程

項目	工程簡介	開始動工/ 管有日期	有關合約之 完工日期	於2004年 7月31日 之概約 合約總額 百萬港元	直至2004年 7月31日 為止已收之 實際金額 百萬港元	角色
合約 第TCK012號	由建築署負責位於港島西區及大嶼山南區指定合約地區之有關樓宇、土地及其他物業之改建、加建、保養及維修、改建、替換、翻新、復原、改善及小規模裝修等工程之定期合約	2001年4月	2004年3月	468.0	393.7	總承建商
合約 第TCK031號	由建築署負責位於觀塘、旺角及油麻地指定合約地區之有關樓宇、土地及其他物業之改建、加建、保養及維修、改建、替換、翻新、復原、改善、小規模裝修等工程及任何其他工程或服務之定期合約	2001年4月	2004年3月	544.0	409.8	總承建商

已提交標書之合約

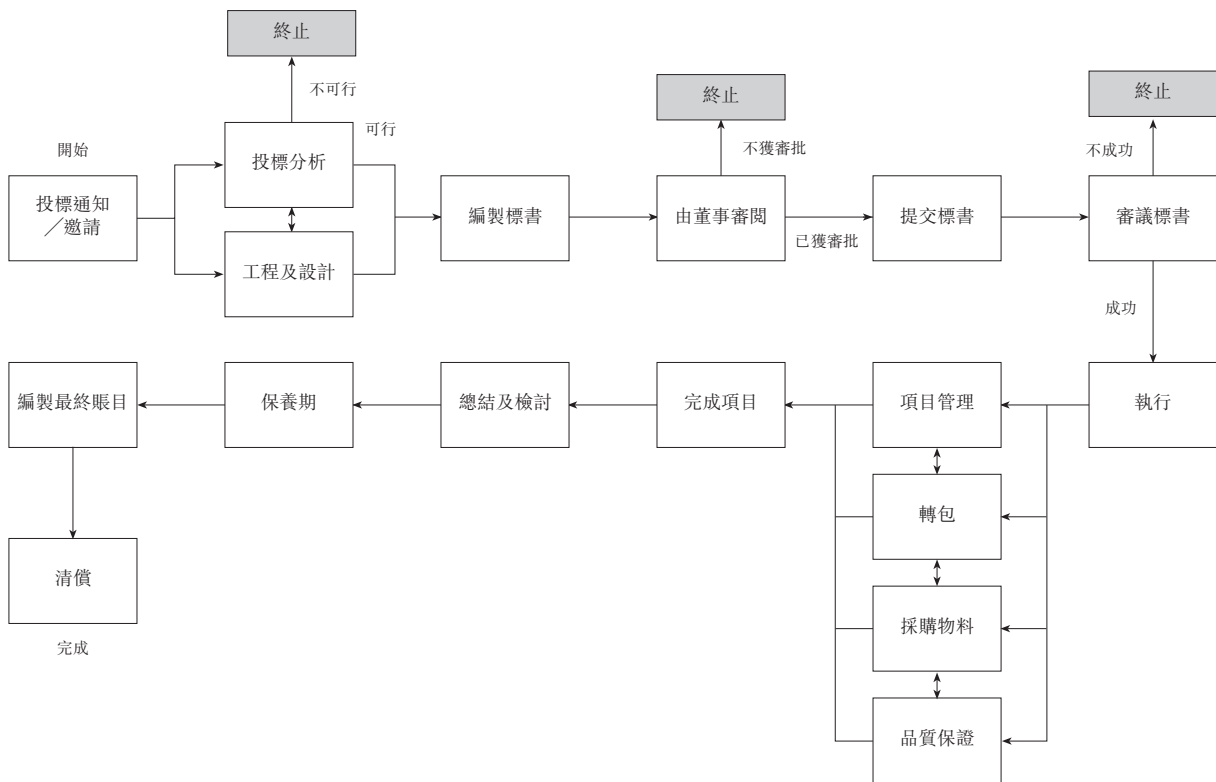
以下為直至最後實際可行日期為止，本集團之主要建築合約，以及本集團於已提交標書之建築工程中所擔任之角色之概述。有意投資者應注意，本集團現正等候標書之結果，本集團不一定能獲得這些合約。

項目	角式
就位於堅尼地城一個建築地盤之建議發展項目 之下層和上層建築工程作出之投標	總承建商
就位於山頂一個建築地盤之總承建合約作出之投標	總承建商
就位於東涌之兩幢住宅大廈一般建築缺陷維修工程 作出之兩項投標	總承建商
就位於東涌之一幢住宅大廈之單位建築缺陷維修工程及 外部工程作出之投標	總承建商

營運

鑑於榮康建築名列港府認可承建商名冊，符合資格對有關工程類別之港府合約提交投標。至於私營界別工程，本集團則主要根據招標而作出投標。

本集團之營運主要涉及編製標書、通過委任工程項目管理小組及轉包承建商執行所需建築工程，以及在工程項目各個階段統籌、監督及監察其他委任轉包承建商之工作。



投標

本集團一般通過投標獲得建築合約。就公營界別之工程而言，通常會在港府憲報刊登招標廣告，並公開讓認可承建商投標，結果將於港府憲報公佈。就私營界別工程而言，本集團一般會應發展商及／或建築師之邀請提交投標。憑藉本集團在建造業之經驗，本集團在編製公營及私營界別工程之投標方面累積豐富專業知識。

一般而言，在提交投標前，執行董事與本集團之估價及分判經理會定期舉行會議，研究可能參與之工程項目。執行董事連同估價及分判經理與工程項目經理將會根據本集團之專業知識、建築方法、品質、時間表、建築材料成本及工程之安全規格對合約進行評估。在提交投標前，亦會對向轉包承建商、分配廠房及機器及人力資源支付之費用進行有系統及全面之預算。

項目管理

本集團一經取得合約，執行董事及有關之合約經理便會委任一個項目地盤管理隊伍，由項目經理擔任帶領。項目經理負責確保工程在品質及進度方面均符合要求。項目管理隊伍整體上管理本集團及轉包承建商直接僱用之工人，確保嚴格遵守合約規格及準時完成工程。對內而言，項目經理一般會每兩個星期與項目管理小組其他成員召開會議，檢討工程之進度，並解決所遇到之問題。對外而言，項目管理小組資深成員亦會定期每兩個星期與客戶及其工程師及建築師開會，知會各方工程之進度。

董事相信，本集團之成就歸功於其項目管理隊伍在所有建築工程策劃及運作上之專業知識、妥善處理所有日常營運工作、在廠房及設備分配、人力資源分配及物料採購方面取得成本效益，以及嚴格控制成本。

本集團設有獨立品質測量小組，有系統地監控工程支出及現金流量，以維持嚴格控制建築預算。凡向轉包承建商及／或供應商支付款項，必須經過詳細審核後方可發放。此外，亦會擬備向客戶收款之正式申請書，以確保客戶在適當時候批准有關申請而毋須扣起任何金額。

總承建商之主要職責為確保工程依時及在預算時間內完成。除因工程延遲完工而可能會被徵收罰款外，就工程獲准延期完成所產生之額外成本亦可能無法全數報銷，並且會損害本集團之聲譽。因此，本集團已在項目管理方面實施全面之時間控制方法，包括但不限於(i)事先評估可能出現之延誤，並提出可行之解決方法予客戶；(ii)採用或發展可節省時間及成本而又不影響品質之其他建築技術；及(iii)輔以電腦程式，定期監察工程之進度。

對所承接項目執行之內部控制

本集團已採納內部控制政策，以減低因進度及／或完成項目受阻之潛在虧損。

指引概述及載於下文：

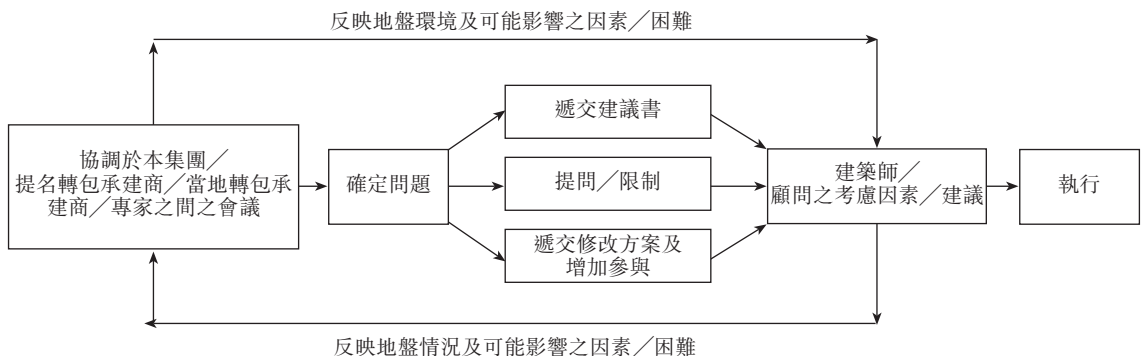
i) 確保準時完成之方法陳述

- 1) 項目協調人編製短期計劃，以反映工程之過去、現在及將來各方面，包括工人人數及設備數目。
- 2) 監工須監控計劃，並每日向管理層員工匯報。
- 3) 管理層員工審閱計劃，並將警覺有否任何延誤及採取適當步驟防止延誤或趕上進度（視乎情況而定）。
- 4) 屋宇測量協調員／項目協調員編製監控準時遞交、訂購及交付之分判及材料表，並配合地盤情況／進度。
- 5) 地盤代理商／項目經理每周審閱時間表，以確保工程的先後程序不會受到擾亂。

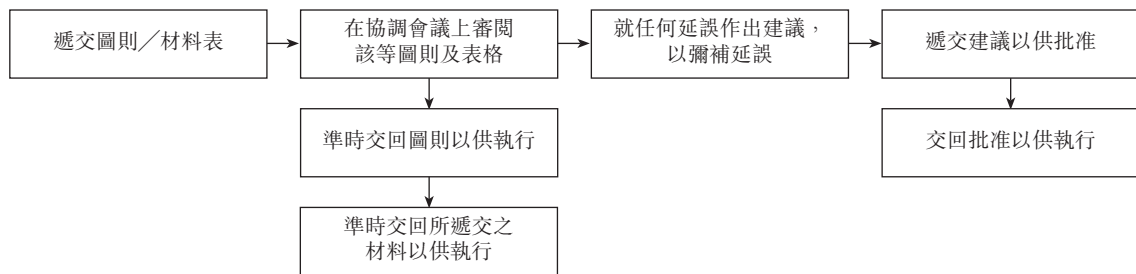
ii) 協調

內外各方人士之間有效及有效率之協調是項目成功之關鍵要素之一。除透過上述監控計劃審慎依時完成外，亦制定溝通系統，載列於下圖：

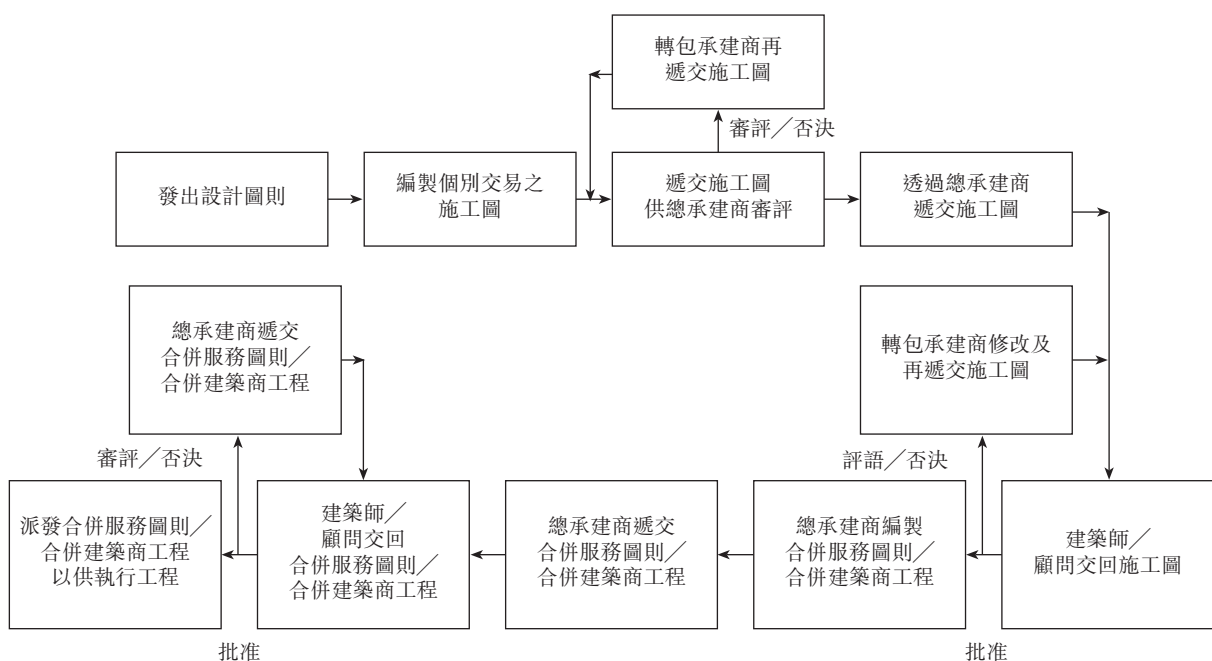
— 解決地盤在協調方面之限制之閉環溝通渠道



— 協調建築材料／施工圖則流程圖



— 協調建築服務流程圖



由顧問編製之設計圖則僅呈列設計意向。承建商負責編製顯示工程所有詳情之施工圖。編製該等施工圖是根據設計意向圖及規格要求作出。所有施工圖於工程施工前必須獲得顧問批准方可執行。

所有該等系統旨在確保在正確時間指示正確資料，以進行正確之工作。

就對外合作而言，將於本集團與僱用承建商人士、建築師、工程師、顧問、獨立承建商、各轉包承建商及法定機構之間建立良好溝通渠道，在設計合作積極投入參與，並就建築之可行性提供專業意見。

轉包安排

經考慮名列本集團存置作內部參考之認可轉包承建商名冊上各轉包承建商之往績紀錄、資歷及過往之工作關係，以及其呈交之報價，本集團之估值及分判經理會直接或在諮詢執行董事後(視分判合約之規模而定)甄選適合之轉包承建商。本集團之轉包承建商通常承接之工程，包括就各類一般建築工程(如安裝鋼筋、製造模板、注入混凝土、整平、終飾、木工接合等)提供工人、設備及/或材料。項目管理小組會密切監察轉包承建商，而項目經理亦會定期評估其表現。雖然本集團與轉包承建商並無訂立獨家委聘安排，但董事並未預見於有需要安排替換轉包承建商時會出現任何困難。

工程轉包為香港建造業一種慣常做法，這可盡量減少總承建商直接僱用之工人數目、提高工人流動性，從而帶來成本效益。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成本約77.0%、79.9%及85.2%。因此，董事相信，本集團與其轉包承建商保持良好關係是非常重要的。比例持續增加是由於若干項目接近完工，而透過轉包進行之工程大部分已完成，故物料及工人需求相對較低。因此，董事相信與轉包承建商維持良好關係對本集團至為重要。

除本招股章程所披露者外，本集團與其轉包承建商建立了良好工作關係，並通過以往與彼等之交往，相當欣賞該等轉包承建商所具備之專業知識及強項，以便紀錄於本集團之內部認可轉包承建商名冊上。截至2004年3月31日止三個年度，五大轉包承建商分別佔本集團轉包費用總額約46.6%、37.9%及39.8%，其中最大轉包承建商分別約佔21.4%、21.6%及13.0%。由於本集團分散分配其工作予不同轉包承建商，以避免項目集中於某幾個特定之轉包承建商，大致上可解釋出現下降之趨勢。本集團與上述各轉包承建商已建立三至十二年關係。截至2004年3月31日止三個年度各年，概無董事、彼等各自之聯繫人，或就董事所知於股份發售及資本化發行完成後擁有本公司已發行股本超過5%之任何股東於本集團五大轉包承建商之中擁有任何權益。

倘本集團接獲客戶就轉包承建商進行工程於建築期間及建築缺陷責任期內提出關於工程表現不符規格、建築缺陷或其他錯誤之投訴項目經理將調查事件，並採取適當之修正行動，有關之項目經理會審閱表現不符規格之情況及投訴之原因、找出須負責任之有關人士或轉包承建商，並向其發出相應指示以糾正及彌補建築缺陷或不合規格之工程。於地盤之

地盤代理將會採取適當行動，強制及監督各有關轉包承建商按所規定之標準施行改正工程。於完成補救及糾正工程後，項目經理會向客戶或客戶代表報告，以便其檢查工程，並與客戶確認滿意有關工程之完成效果。

在某些情況下，當轉包承建商未能因應合約內所規定之標準進行糾正工程，客戶可能要求本集團把糾正工程「再轉包」予其他承建商及／或從支付本集團之費用中扣除有關成本。於這個情況下，根據本集團與有關轉包承建商所訂定之轉包協議，有關轉包承建商須為此負上全部責任，本集團將相應地從轉包承建商中扣除所招致之任何損失及開支，包括客戶申索／扣除之全部款項。

於營業記錄期間，本集團曾接獲客戶因不滿意本集團轉包承建商所執行之工程而提出之三宗申索，其中兩宗涉及位於廣播道之建築項目消防設施缺陷，而另一宗則為有關位於浣紗街停車場入口滑動大閘之建築工程。上述向本集團提出之申索總額約為29,000港元。

建築材料供應及採購

轉包承建商可自行購買建築材料或要求本集團代為購買。本集團之採購主任，負責內部採購事宜；亦設有測量小組，專責採購建築材料及設備，確保獲得適當之材料及數目。本集團採用之主要建築材料為採購鋼筋及混凝土。本集團大部分採購項目均以港元計值。由於本集團在建造業享有良好聲譽，因此可按較優惠之條款購買建築材料及租用廠房設備。本集團一般可獲供應商給予由收到發票起計30至45天之賒賬期。

截至2004年3月31日止三個年度，本集團五大供應商分別佔本集團材料成本總額約92.5%、76.2%及63.4%，其中最大供應商分別約佔55.4%、45.7%及30.3%。由於本集團謹慎分派其工作予不同供應商，以避免過份倚賴多個特定之供應商，大致上可解釋下降之趨勢。本集團與上述供應商已有二至十二年業務關係。於營業記錄期間，概無董事、彼等各自之聯繫人，或就董事所知緊隨股份發售及資本化發行完成後擁有本公司已發行股本超過5%之股東，於本集團五大供應商之中擁有任何權益。

董事相信，本集團與供應商保持良好工作關係，並且除本招股章程所披露者外，於營業記錄期間，本集團沒有在採購建築材料方面遇到任何重大問題。此外，董事亦未預見於本集團在業務上有需要向其他供應商採購所需建築材料時會出現任何困難。

除兩座更耐用之塔式起重機外，本集團有少量機器，因此，採用低折舊率。本集團將尋找最新設備，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。

品質保證

在任何新工程開始前，合約經理會按照本集團品質保證手冊所載之指引，編製工程品質保證計劃，而項目經理亦會按照該等指引執行有關計劃，以便計劃、監察及控制所需進行之工程及使用之材料。本集團之品質控制包括運作上之技術，包括對材料進行抽樣測試、調校機器及測試設備，以及發出認可測試證書。本集團設立品質控制是為了確保工程在各個合約階段均將符合要求及規格，並且可及早發現需要加以注意或糾正建築工程建築缺陷之處。

本集團非常注重品質保證，並致力達到品質、進度、預算及安全等各方面之要求。本集團已建立及維持一套符合ISO9001：2000品質保證系統標準要求之正式品質管理制度。榮康建築已取得涵蓋範圍包括樓宇建築、關於保養、修復及改良樓宇設施，以及道路及渠務工程等周圍環境建築活動之ISO9001：2000認證，惟必須在香港品質保證局監察下妥善地維持該套制度，有關之認證方會繼續生效。

安全及保險政策

本集團致力執行安全程序，確保施工地盤有安全之工作環境，以及本集團承建之工程不會對公眾構成任何危險。本集團在辦公室及建築地盤均已開發、設立及實行及維持一套安全管理系統。為了執行安全政策，安全主任已制定及執行有效之安全計劃。本集團亦已委任註冊安全監查員以定期評估該系統之有效性、效率及可靠性。

一般而言，本集團會就其所承建之每項工程購買保險，承保範圍涵蓋其資產蒙受之損失及損毀以及第三者責任，亦會按照有關合約及／或法定規定為所有參與工程項目之僱員購買僱員賠償保險。董事確認，於營業記錄期間，並無發生重大災難或意外。

客戶

由於本集團從事各種公營及私營界別建築工程，其主要客戶包括港府及香港認可之物業發展商。董事認為，本集團與客戶維持現有良好關係之能力是本集團成功之主要因素。

截至2004年3月31日止三個年度，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%，其中本集團最大客戶分別佔30.1%、61.8%及66.5%。本集團與此等客戶已建立一年至十二年關係。就董事所深知，於截至2004年3月31日止三個年度各年，概無董事、彼等各自之聯繫人，或就董事所知緊隨股份發售及資本化發行完成後擁有本公司已發行股本超過5%之任何股東於本集團五大客戶之中擁有任何權益。

鑑於本集團之業務性質乃必須持續取得建築師及測量師就所承建合約工程發出之證書，董事亦密切注意向每位客戶追收賬款之情況，並在適當時候採取適當跟進行動。因此，本集團會按個別情況釐定就應收賬款作出之撥備。一般而言，當有迹象顯示出現以下情況時，便會作出撥備：(i)因出現糾紛而無法收回未償還款項；(ii)債務人有財政困難；或(iii)經採取適當追收賬款措施後，只能在一段合理時限之後收回債項。

從客戶收取之合約付款

私營界別之客戶一般會要求本集團，提供由銀行或保險公司向該名客戶發出保證額約為合約總額10%之履約保證。然而，並非所有項目均需要提供履約保證。本集團是否須要提供保證僅視乎所提出之投標條款。該項保證作為本集團妥善履行合約之一種保證，而董事相信有關安排乃香港私營界別建築工程之慣常做法。

保證

於香港僱用承建商人士要求其總承建商提供保證，現時是慣常做法，並已實行多年。

香港所使用保證的一般種類為：

- (i) 履約保證(或有條件保證)：及
- (ii) 追索即付保證(或無條件保證)。

履約保證

履約保證(或有條件保證)為擔保人(或保證人)於承建商無法履行時，據此協議支付費用。要成功按履約保證索求款額，首要是承建商承認無法履行承諾，或無法確立保證及標準合約的文本內所述的事實。

追索即付保證

追索即付保證(或無條件保證)可毋須任何證明失責而被要求履行，惟索求並不引致無理取鬧、惡意或欺詐，則承建商不可反對，而擔保人(或保證人)將根據保證條款付款。

就本集團所承接之每項合約而言，本集團之工料測量師會於每月月底估計已進行之工程。然後項目經理會根據有關經理提供之資料，編製及向客戶委任之顧問及／或建築師呈交付款申請書。合約工程中期進度付款的申請一般於每月在有關顧問及／或建築師發出證書後支付，並從中扣除保證金。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2002年3月31日、2003年3月31日及2004年3月31日，由本集團客戶扣下之保證金總額，分別約60,000,000港元、72,000,000港元及75,000,000港元，分別相當於本集團各期資產總值約23.2%、24.8%及26.3%。

收益確認

收益乃於本貴集團很可能取得經濟利益及收益可以可靠地計算時，按以下基準確認：

- (a) 建築合約收益按照附錄一會計師報告所載建築合約會計政策所進一步闡述，按完工比例基準確認。一般而言，認證項目進度之建築師為受僱於僱用承建商人士，及獨立於本公司；
- (b) 改建、加建、保養及維修合約之工作程序收益是按照有關僱用承建商人士證明之個別工作程序價值確認；
- (c) 出售物業收益於簽署正式買賣協議時確認；

- (d) 管理費收入及投標服務收入於提供有關服務時確認；
- (e) 租金收入按租約期間以時間比例基準予以確認；
- (f) 利息收入，按時間比例基準根據未償還本金及實際適用利率確認；及
- (g) 股息收入，在確立股東收取款項之權利時確認。

就營業記錄期間所獲得之合約而言，本集團僅於進行工程的認證價值達到每份合約的合約款額30%後才確認溢利。本集團認為，由於本集團承擔的建築工程一般於受改動／變動之限制，故僅於進行的工程在某個完工階段後確認溢利更為適合。董事認為，本集團在釐定初步確認應佔溢利時本集團現時所採用之臨界線，是與行業慣例一致。

於營業記錄期間，本集團概無重大超額確認合約之收入或溢利及／或本集團須於其後年度就該合約作出撥備之情況。

向轉包承建商支付合約款項

本集團根據由有關之顧問及／或建築師發出之證書減某一百分比(通常相等於10%之比率)，向本集團之轉包承建商發出中期付款，本集團把其中之10%留作保證金。就本集團私營建築工程合約而言，當本集團就指定工程項目保留之保證金達到有關項目之轉包合約總額之5%，本集團不會向轉包承建商再多扣取保證金。當發出實際完工證書後，轉包承建商一般可獲發放保證金之一半，餘下部分一般會在建築缺陷責任期屆滿及有關建築師或測量師發出建築缺陷改良證書後，始予以發放。

競爭

董事認為香港建造業競爭激烈，考慮到本集團下列主要強項，董事相信本集團可在競爭中佔有優勢。

- 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厚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。

鑑於香港建造業屬於資本密集性質，且業內競爭激烈，一些建築公司可能難以適應如此競爭激烈之環境。由於本集團在聯交所上市後將具備更雄厚之財力，董事相信本集團定可趁此良機於香港建造業取得更大之市場佔有率。

持續關連交易

本公司與本公司若干關連人士根據上市規則於上市日期後維持若干關係。於股份發售後，本集團將繼續下列交易，其詳情載於下文。

租約協議

交易性質：

創利（亞洲）有限公司（作為業主）與榮康建築（作為租戶）於2004年7月27日簽訂租約，據此，創利（亞洲）有限公司同意將香港灣仔軒尼詩道395至399號東區商業中心7樓全層出租予榮康建築，由2004年7月1日開始，為期一年。

關連人士：

由於創利（亞洲）有限公司是由(i)執行董事許教武先生之妻子朱苑林女士及(ii)許教武先生之兒子許智揚先生擁有，故創利（亞洲）有限公司是本公司之一名關連人士，而根據上市規則之規定，於上市日期後，租約構成本公司之關連交易。

每年代價：

榮康建築就租賃辦事處應付月租為54,504港元，產生年租654,048港元(租金不包括地租及差餉、管理費及其他支出)。董事(包括獨立非執行董事)已確認，租約協議按一般商業條款及按公平交易原則基準於本集團日常及一般業務過程簽訂及進行。董事(包括獨立非執行董事)認為，租約協議之條款為公平合理，並符合本公司及股東之整體利益。

截至2004年3月31日止三個年度，榮康建築支付之租金總額分別約為922,000港元、749,000港元及670,000港元。

獨立估值師西門已確認，有關物業之租金是按一般商業條款及公平基準釐定，並反映現行市價。

適用規則：

根據榮康建築應付創利(亞洲)有限公司之每年租金總額，經參考第14.07條指定之百分比比率(不包括溢利比率)計算，超過0.1%但少於2.5%，而每年交易額則少於1,000,000港元。根據租約之交易為上市規則第14A.33(3)條所定之最低獲豁免限額水平內。

根據租約之交易獲豁免申報、公佈及獨立股東批准規定之規定。

錦江榮康之翻新合約

背景：

錦江榮康為本公司之間接附屬公司，由本公司間接擁有73%及由上海錦江擁有餘下27%權益。

交易性質：

錦江榮康已於2004年9月6日與上海錦江簽訂書面統一協議書，年期為3年。據此，錦江榮康將同意向上海錦江及其聯繫人所擁有或租賃之各酒店及物業提供翻新、傢俬生產、建築及設備安裝之服務。

關連人士：

由於上海錦江是錦江榮康之主要股東，上海錦江及其聯繫人為本公司之關連人士，而錦江榮康(作為合約一方)與上海錦江及/或其聯繫人(作為合約另一方)之間之交易，於上市日期後將成為本公司之關連交易。

定價基準：

定價政策將按市價(即董事按成本加10%至15%的基準所釐定)。董事確認，基準大致相等於市價。

董事(包括獨立非執行董事)已確認，總協議條款將按一般商業條款作出並於本集團之日常及一般業務過程中進行。董事(包括獨立非執行董事)認為，協議條款為公平合理，且符合本公司及其股東整體利益。

建議交易款額

錦江榮康於2003年已開始提供服務予上海錦江。截至2004年3月31日止兩個年度，上海錦康及其聯繫人已付錦江榮康之總費用分別為約人民幣17,800,000元及人民幣15,100,000元。

截至2007年3月31日止三個年度各年之建議交易款額是根據預測每年收入計算。下表載列截至2007年3月31日止三個財政年度各年翻新協議之預測每年收入。預測每年收入是假設每年之年度增長將為20%計算，該假設是根據截至2003年3月31日止年度之年度收入，而並非截至2004年3月31日止年度之年度收入，原因是後者年度因爆發非典型肺炎而受到嚴重影響，使該項收入不具指示性。

	截至下列日期止年度		
	2005年	2006年	2007年
收益(百萬港元)	22	26	31

豁免

根據翻新協議之交易構成本集團之不獲豁免持續關連交易，將受限於上市規則第14A.35(3)及(4)條所載之申報及公佈，以及獨立股東批准規定規定。

根據翻新協議之交易為及將根據上文所述之書面總協議所載之定價基準按一般商業條款及公平交易基準簽訂及於本集團之一般業務過程內進行。

根據上市規則第14A.42(3)條，本公司已申請，而聯交所已同意授出豁免嚴格遵守上市規則第14A.47條之公佈規定，及上市規則第14A.48條之獨立股東批准規定，惟條件是持續關連交易之總年度款額不得超過上述年度上限，而本公司將遵照上市規則第14A.35(1)、(2)、14A.36、14A.37、14A.38、14A.39、14A.40、14A.45及14A.46條。

保薦人之確認

根據本公司提供上述持續關連交易之資料及文件，保薦人認為，持續關連交易是按一般商業條款簽訂及於本集團日常及一般業務過程進行，而持續關連交易之條款及上述所載之年度上限是公平合理，並符合本公司及整體股東的利益。

保薦人之意見為其於本招股章程刊發日期之意見，而該意見必須以於本招股章程刊發日期提供予彼等之資料，及假設會影響經濟、市場及其他條件並無變動。

關連人士經營之業務

姚先生於碧尊建築擁有10%持股權益。由於碧尊建築主要從事保養及買賣由中國實體製造之預製混凝土建築材料，而本集團主要委聘轉包承建商承接其建築項目，故本集團與碧尊建築之業務並無直接衝突。姚先生並無擔保碧尊建築之管理職務，在碧尊建築之角色為被動投資者。

訴訟、仲裁及或然申索

於正常建築業務過程中，本集團涉及多類訴訟、仲裁及或然申索，包括：

- (i) 有關僱用承建商人士因延遲完工及本集團延長時間（「延長時間」）之權利潛在提出算定損害賠償之申索及責任。

董事相信，有關僱用承建商人士由於工程延遲完工而根據本集團簽訂之建築合約提出算定損害賠償之申索是本集團業務風險之一部分。下文第(a)及(e)段所述本集團簽訂之有關建築合約訂明，倘若本集團未能於原先訂約之完工日期前，或所授出之任何延長時間內，及於建築師證明之新完工日期前完成工程，則僱用承建商人士可向本集團提出申索某一數字之款額(按合約所載之每日費用)。然而，本集團可向僱用承建商人士就延長時間及就延長時間之直接虧損及授出延長時間可能產生之開支提出反申索。於該等事件下，建築師授出延長時間之情況要視乎合約條款，但一般包括不可抗力事件，即本集團未能及時從建築師接獲指示或圖則，及建築師發出工程之更改建造指示。於該等情況下，建築師將證明完成工程之公平合理延長時間。倘所授出之延長時間少於完工之延後期間，則僱用承建商人士可根據合約向本集團提出算定損害賠償。然而，當工程因僱用承建商人士而延遲，及適當之延長時間不獲授出，本集團將須於合理時間內完成工程，而僱用承建商人士之賠償是彌補獲證明之一般損害。按董事之經驗，直至工程完成前，建築師將經常不會授出所申請之延長時間或作出最後評估本集團之延長時間申索。因此，於工程完成前，及建築師評估就本集團提出之延長時間之反申索，本集團面對僱用承建商人士根據合約提出之算定損害賠償之潛在申索。

- (ii) 與若干轉包承建商、供應商及僱員之爭議；及
- (iii) 若干轉包承建商僱員之申索等。

於最後實際可行日期，就董事所知本集團現有之訴訟程序、仲裁及或然申索概列於下表。

申索／或然申索詳情	於最後實際可行日期 涉及之概約金額 (百萬港元)
(a) 有關延遲完成有關天水圍酒店及商業發展 之建築工程之一項潛在申索算定損害賠償申索(附註1)	90.6
(b) 轉包承建商就金錢糾紛展開之仲裁程序(附註2)	127.0
(c) 轉包承建商九名僱員就僱員賠償提出申索入稟十一次訴訟 (包括9宗區域法院訴訟及2宗高等法院訴訟) 及一名獨立第三者就傷害展開訴訟(附註3)	—
(d) 供應商／轉包承建商就金錢糾紛展開六次訴訟(附註4)	2.0
(e) 有關延誤完成有關九龍九龍塘住宅發展項目之 建築工程產生之一項潛在申索算定損害賠償(附註5)	102.9
(f) 一名轉包承建商就金錢糾紛展開之仲裁程序(附註6)	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(附註7)	6.5
總計	336.1

附註：

- 項目合約規定完工日期為1997年11月2日。實際完工證明日期為1999年5月22日，延遲566日，而根據合約每日之算定損害賠償為160,000港元。本集團已就566日提出延長時間申索，原因是(i)僱用承建商人士延遲委任提名轉包承建商；(ii)僱用承建商人士於承建期間已要求暫停建築；及(iii)僱用承建商人士要求作出多項更改。

於最後實際可行日期，僱用承建商人士並無就有關項目申索任何算定損害賠償。獨立法律顧問大律師張大有先生亦獲本集團留任，就以建築項目於2004年8月31日之多項潛在算定損害賠償申索提供意見，以決定是否有效或有根據。倘或如此，不論本集團有否就算定損害賠償作出任何抗辯及反申索。獨立測量師註冊測量師林志明先生(「林先生」)，根據因僱用承建商人士延遲委任提名轉包承建商造成之延期，已作出評估延長時間申索獲有效理由所支持。即使僱用承建商人士授出之延長時間申索少於566日，可能獲得之算定損害賠償或可與直接虧損及開支所抵銷，林先生認為此情況屬於滿意。張先生認為，林先生認為反申索未必不合理。

於最後實際可行日期，上述項目並無撥備，亦無到期但仍未解除之項目保證金。

2. 一名轉包承建商於2002年8月7日入稟高等法院，向本集團一間附屬公司就(i)轉包費用及物料成本申索約31,300,000港元；及(ii)不恰當終止轉包承建合約申索賠償金的191,200,000港元。於2002年9月13日，本集團之附屬公司及轉包承建商其後達成協議，撤銷高等法院訴訟，而將雙方就該宗訴訟發生之所有爭執訴諸仲裁。於仲裁之申索陳述書內，轉包承建商將轉包承建費與物料成本之申索，以及賠償金分別修訂為約42,600,000港元及84,400,000港元。

本集團附屬公司法律顧問鄧偉德，戴源恒律師行建議，轉包承建商將不會因轉包承建商進行之承建工程表現欠佳而可成功對本集團提出損失溢利之申索。本集團已分析建築處發出之191項不遵例通告及兩項警告信，並認為倘不終止轉包承建商合約而再發生不遵例之危險性。法律顧問鄧偉德，戴源恒律師行亦認為，本集團將會成功反申索轉包承建費，而轉包承建商亦將當然無法支付任何裁定額。

3. 分別於2002年12月6日、2003年8月13日、2003年10月31日、2004年1月21日、2004年3月13日、2004年5月20日、2004年5月31日、2004年6月18日、2004年7月14日、2004年8月19日、2004年9月1日及2004年9月7日，本集團轉包承建商的9名僱員展開九宗區域法院訴訟及兩宗高等法院訴訟，及一名獨立第三者展開一宗區域法院訴訟提出申索。僱員賠償所申索之金額將由法院裁定。根據鄧偉德，戴源恒律師行於2004年9月6日發出之法律意見，應就獨立第三者之申索作出100,000港元撥備(原先申索金額約700,000港元)。並無就上述訴訟達成任何和解及並無作出本集團判罰損害賠償之判決。董事認為，上述僱員賠償負債將被有關僱員賠償之所有保險合約全數得到保障。

4. 於最後實際可行日期，該等訴訟並未作出判決。其詳情如下：

- (i) 於2003年1月3日，受聘於一名轉包承建商之一名物料供應商入稟區域法院，向本集團之附屬公司及其他答辯人就所供應之物料申索約297,000港元。董事認為，根據獨立律師行鄧偉德，戴源恒律師行於2004年9月6日發出之法律意見，有需要為該項申索作出100,000港元之撥備。
- (ii) 一名轉包承建商入稟高等法院，向本集團一間附屬公司就有關本公司附屬公司指示之額外工程之未償還轉包承建費，申索約1,314,225港元。根據鄧偉德，戴源恒律師行於2004年9月6日發出之法律意見，此項訴訟已於近期以600,000港元解決。於2004年8月17日封存的在同意下作出的命令並無法庭命令的費用。
- (iii) 三個物料供應商分別入稟區域法院，就向本集團一間附屬公司供應之物料申索約895,000港元。供應商根據與本集團附屬公司之轉包承建商簽署之多份合約供應物料。供應商聲稱，本集團附屬公司為合約之訂約方，並允許前述之轉包承建商持續擔任本集團附屬公司之代理。董事認為，根據鄧偉德，戴源恒律師行之法律意見，本集團附屬公司根據法律意見對該項申索擁有有效抗辯理據，任何因此而導致之負債將不會對本集團之財務狀況造成任何重大不利影響。因此，財務報表內並無作出有關該項申索之撥備。

(iv) 本集團一間附屬公司之轉包承建商入稟高等法院，向附屬公司及其他答辯人就已進行之轉包承建工程申索約798,000港元。董事認為，根據鄧偉德，戴源恒律師行之法律意見，本集團附屬公司根對該項申索擁有有效抗辯書，因此，財務報表內並無作出有關該項申索之撥備。

上文第4(i)及4(iii)項所述之6項訴訟中有4項涉及上文附註2所述之轉包承建商。法律顧問指出，此4項訴訟之原訴人單獨與轉包承建商訂立合約但在本集團不知情之情況下使用該附屬公司之名稱訂約，或無法提供有力證據證明申索是有根據，因此，成功申索之機會很低。其餘2項申索有關不同供應商／轉包承建商，法律顧問建議，(i)本集團之證據顯示，申索人並無與本集團簽訂任何直接批授之合約，(ii)供應商工作表現欠佳，因此申索人成功申索之機會很低。

5. 完成該合約之日期為2003年6月1日，而被延期至2003年8月1日，而實際完成證明為2004年5月21日。完工延後約294日。算定損害賠償乃按每日350,000港元之比率計算。於最後實際可行日期，本集團已根據最新資料及可獲得的文件遞交271日延長時間申索，而本集團將遞交延長時間申索以補足餘下的期間。於最後實際可行日期，僱用承建商人士並無就有關項目申索任何算定損害賠償。獨立法律顧問大律師梁慶豐先生及建築合約顧問獨立專業公司James R Knowles (Hong Kong) Limited (「JRK」) 被本集團留任，以就本集團於延長時間之權利及有關項目之算定損害賠償之負債提供意見。JRK總結，倘若建築師或僱用承建商人士造成延遲，但建築師又無法授出延長時間，則期限會被定為「已延後」。倘若期限被定為「已延後」，則原先完工預定之完工日期不再有約束力，而僱用承建商人士在任何情況下會失去其扣除算定損害賠償之權利，惟承建商仍須於合理時間內完成合約。JRK認為，似乎建築師就此已引致延後。梁先生亦於2004年8月31日總結，彼認為本集團遞交之延長時間申索具有有效法律基礎。
6. 申索包括(i)轉包費用及材料成本900,000港元及(ii)賠償申索約6,200,000港元之申索。大律師梁慶豐先生之獨立意見認為，按現有證據，申索人申索之大部分或甚至全部款額可透過本集團成功向僱用承建商人士申索其違反普通法之合約而將申索轉往僱用承建商人士，因此，並無就申索作出撥備。
7. 於2004年9月13日，本集團接獲一名轉包承建商發出一份仲裁通知，該名轉包承建商向本集團申索約6,500,000港元。大律師梁慶豐先生之獨立意見認為，由於轉包承建商根據委任之轉包合約有責任修正尚未完成之建築缺陷，故本集團有權以此對銷該筆款項。梁慶豐先生亦認為，倘若上文附註5僱用承建商人士所徵收之算定損害賠償，可被減低或取消，則本集團能夠從僱用承建商人士取回對銷之款額及執行部分或所有轉包承建商之申索，即使成功，亦可收回。

至於第(a)及第(e)段之算定損害賠償，本集團有權對有關僱用承建商人士申索延長時間。

除上文附註3所述者外，專業顧問(包括法律顧問及工料測量師)認為(i)本集團向有關人士作出反申索；(ii)向本集團作出申索不合理；(iii)本集團遞交之申索延長時間具有有效法律基礎；或(iv)本集團於向本集團提出之申索具備有效抗辯。

董事認為，除上文附註3所述者外，並毋須就該等潛在算定損害賠償、反申索及申索作出撥備。

現有股東提供彌償保證

許教武先生、許智揚先生、Rich Place Investment Limited及RBTT(以其作為榮康信託的身份全權行事)(統稱「彌償保證人」)已共同及個別同意及承諾向本集團之成員公司及就下列各項之任何損失提供彌償保證：

- (i) 本集團任何成員公司因就本集團成員公司於上市日期或之前發生或發出之任何訴訟、仲裁及／或法律程序所招致或面臨之所有申索(「申索」)；及
- (ii) 本集團任何成員公司就下列各項可能合理產生之一切恰當成本(包括所有法律費用)、開支或其他負債(「成本」)：
 - (a) 調查、評估或抗辯任何申索；及
 - (b) 清償任何申索。

(「彌償保證」)

彌償保證人根據彌償保證毋須承擔責任：

- (i) 截至2004年3月31日止三個年度之本集團之經審核合併賬目或本集團有關成員公司之經審核賬目(「賬目」)已就該等申索及／或成本作出撥備；
- (ii) 在未獲彌償保證人事先書面同意前，該等申索不會因就本集團任何成員公司自願進行之任何行為或遺漏而產生；及
- (iii) 該等申索及／或成本因於上市日期後生效法律或詮釋或實施出現任何具追溯力之變動而產生。

該項彌償保證將以彌償保證人提供之現金或任何價值不少於20,000,000港元以資產作為首項抵記以作保證，並以本公司為受益人，由上市日期起計。彌償保證人將促使抵押多個價值超過20,000,000港元之泊車位，為期上市日期後三年，受益人為本公司。該等泊車位現時按揭予銀行，以取得本集團之銀行融資。由於行政理由，故不可能於上市後即時解除現

有按揭。於2004年9月27日，許教武先生存放20,000,000港元於一個銀行賬戶，並以本公司為受益人，以該銀行賬戶內之款項作抵押，作為彌償保證人根據彌償保證履約之首項押記（「存款抵押」）。存款抵押僅將於簽立泊車位作抵押後獲得解除。於解除存款抵押前須獲本公司獨立董事委員會之批准。

倘本公司接獲申索之任何要求、通知、判決或清償建議（「通知」），則本公司任何接獲通知之董事或高級人員須即時知會及複印通知予所有董事（包括獨立非執行董事），亦將盡快召開董事局會議以討論及考慮申索。

為確保作出公平決定，將授予獨立非執行董事權力及授權，以決定是否（及如何強制執行）彌償保證，而獨立董事委員會會議將於董事局會議後即時被召開，以就事情作出決定。

於獨立董事委員會會議（由所有獨立非執行董事組成）內，獨立非執行董事將以大多數表決之方式就事情作出決定。就議決有關事宜前將尋求專業意見。

本公司不會舉行股東大會以考慮申索。

於解除存款抵押及簽訂泊車位抵押後，將會發出公佈。解除泊車位押記將於三年期屆滿時作出公佈。