

此 乃 要 件 請 即 處 理

閣下如對本通函任何方面或應採取之行動有疑問，應諮詢閣下之股票經紀或其他註冊證券交易商、銀行經理、律師、專業會計師或其他專業顧問。

閣下如已售出或轉讓名下所有新福港建設集團有限公司之股份，應立即將本通函送交買主或承讓人，或經手買賣或轉讓之銀行、持牌證券交易商、註冊證券機構或其他代理商，以便轉交買主或承讓人。

香港交易及結算所有限公司及香港聯合交易所有限公司對本通函之內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示，概不就因本通函全部或任何部分內容而產生或因倚賴該等內容而引致之任何損失承擔任何責任。



SFK Construction Holdings Limited

新福港建設集團有限公司

(於百慕達註冊成立的有限公司)

(股份代號：1447)

**主 要 交 易
出 售 一 間 附 屬 公 司
及 授 出 認 沽 期 權**

本封面頁所用的詞彙與本通函「釋義」一節所界定者具有相同涵義。

董事會函件載於本通函第5至29頁。

出售事項及授出認沽期權已獲股東根據上市規則第14.44條以書面批准及補充股東書面批准代替召開本公司股東大會。本通函僅寄發予股東作參考之用。

二零二六年九月十八日

目 錄

	頁次
釋義	1
董事會函件.....	5
附錄一 — 本集團的財務資料	30
附錄二 — 有關目標公司財務資料之會計師報告	33
附錄三 — 本集團的未經審核備考財務資料.....	77
附錄四 — 目標公司之管理層討論及分析.....	86
附錄五 — 估值報告	89
附錄六 — 鄭鄭會計師事務所有限公司之函件.....	124
附錄七 — 董事會有關盈利預測之函件.....	126
附錄八 — 一般資料	128

釋 義

本通函內，除文義另有所指外，下列詞語具有以下涵義：

「該公告」	指	本公司於二零二六年六月三十日就出售事項發出的公告；
「聯繫人」	指	具有上市規則所賦予的涵義；
「基準應收款項」	指	目標公司於完成日期的應收款項類資產，包括(其中包括)應收票據、應收賬款、預付款項、其他應收款項、合約資產、在建工程、存貨及長期應收款項(按資產負債表所示)，惟不包括與目標公司租賃有關的預付租金及按金、公用事業及其他公共服務按金，以及應收關聯方款項(須於完成前結算至零)；基準應收款項的準確金額應為期間損益報告所載的金額；
「董事會」	指	董事會；
「營業日」	指	香港銀行一般開門營業並提供正常銀行服務的日子(星期六、星期日或公眾假期除外)；
「本公司」	指	新福港建設集團有限公司，一間於百慕達註冊成立的有限公司，其證券於聯交所主板上市(股份代號：1447)；
「完成」	指	根據買賣協議的條款及條件完成銷售股份的買賣；
「完成日期」	指	先決條件(於完成日期須達成的先決條件除外)達成或獲豁免(視情況而定)後的第五個營業日，或賣方與買方可能書面協定的其他日期；
「完成期間」	指	自二零二六年一月一日至完成日期的期間；

釋 義

「關連人士」	指	具有上市規則所賦予的涵義；
「代價」	指	買方就出售事項向賣方支付銷售股份的代價，金額為44,390,400港元(須受買賣協議所載的付款及調整機制規限)；
「董事」	指	本公司董事；
「出售事項」	指	賣方出售銷售股份；
「本集團」	指	本公司及其附屬公司；
「香港銀行 同業拆借利率」	指	香港銀行同業拆借利率；
「港元」	指	香港法定貨幣港元；
「獨立估值師」	指	方程評估有限公司；
「期間損益報告」	指	由買方選定的合資格審計公司於完成日期後的10個營業日內出具的有關目標公司完成期間損益的特別審計報告；
「最後實際可行日期」	指	二零二六年九月十一日，即本通函付印前就確定其中所載若干資料的最後實際可行日期；
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則；
「重大不利影響」	指	對目標公司的重大不利影響，包括對其架構、財務狀況、業務、資產、營運、業務前景、人力資源或牌照的重大不利影響，並包括買賣協議所訂明的具體情況；
「履約保證」	指	本通函董事會函件「認沽期權」一段所載的履約保證；
「履約保證期間」	指	自完成日期起計至其第三週年止(包括首尾兩日)的三年期間；

釋 義

「中國」	指	中華人民共和國；
「買方」	指	粵海水務控股有限公司，一間於香港註冊成立的有限公司，為粵海投資有限公司(其證券於聯交所主板上市股份代號：0270)的全資附屬公司；
「認沽期權」	指	本通函董事會函件「認沽期權」一段所述可由買方行使的認沽期權；
「餘下代價」	指	代價的餘下部分，金額為14,390,400港元，佔代價約32.42%，須於履約保證期間內按基準應收款項的收回進度支付；
「餘下股份」	指	目標公司18,620,000股股份，佔目標公司已發行股本的49%，由賣方於緊隨完成後保留；
「買賣協議」	指	賣方與買方就出售事項訂立日期為二零二六年六月三十日的買賣協議；
「銷售股份」	指	目標公司19,380,000股股份，佔目標公司已發行股本的51%，將由賣方根據買賣協議出售予買方；
「證監會」	指	香港證券及期貨事務監察委員會；
「新福港集團」	指	新福港集團有限公司，一間根據英屬處女群島法律註冊成立的公司，為本公司的控股股東，於最後實際可行日期實益擁有本公司300,000,000股股份，佔本公司已發行股本總額的75%；
「股份」	指	本公司每股面值0.1港元的普通股；
「股東」	指	股份持有人；

釋 義

「股份押記」	指	賣方就其持有的餘下股份，以買方為受益人而設定押記，以確保賣方妥善及準時履行於買賣協議項下的責任；
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司；
「補充協議」	指	賣方與買方於訂立日期為二零二六年八月二十四日內容有關修訂買賣協議條款之補充協議；
「目標公司」	指	百威環保科技有限公司，一間於香港註冊成立的有限公司，於最後實際可行日期為賣方的全資附屬公司；
「估值基準日」	指	二零二五年十二月三十一日，為訂約方就釐定代價而協定的基準日期；
「估值報告」	指	由方程評估有限公司發出有關目標公司51%股權的估值報告，其全文載於本通函附錄五；
「賣方」	指	榆敏有限公司，一間於英屬處女群島註冊成立的有限公司，為本公司的間接全資附屬公司；
「賣方擔保人」	指	新福港營造有限公司，一間於香港註冊成立的有限公司，為本公司的間接全資附屬公司；及
「%」	指	百分比



SFK Construction Holdings Limited

新福港建設集團有限公司

(於百慕達註冊成立的有限公司)

(股份代號：1447)

執行董事：

陳麒淳先生(主席)

容劍文先生

楊楚賢先生

註冊辦事處：

Richmond House

12 Par-la-Ville Road

Hamilton HM 08

Bermuda

獨立非執行董事：

詹勳光先生

陳劍雄先生

寇志暉博士

總部、總辦事處及

香港主要營業地點：

香港

新界

葵涌

葵喜街1-11號

達利國際中心7樓

敬啟者：

主要交易
出售一間附屬公司
及授出認沽期權

緒言

茲提述該公告。

董事會宣佈，於二零二六年六月三十日，賣方(本公司間接全資附屬公司)及本公司與買方訂立買賣協議，據此，賣方已有條件同意出售而買方有條件同意收購銷售股份，代價為44,390,400港元(惟代價可根據買賣協議予以調整)。目標公司主要於香港提供機電工程服務，並為專注於飲用水及廢水工程基建項目的承建商。

董事會函件

根據上市規則，出售事項構成本公司一項主要交易。

由於本公司已於二零二六年六月三十日根據上市規則第14.44條取得新福港集團(於最後實際可行日期為持有300,000,000股股份(佔本公司已發行股本約75%)的股東)的書面股東批准。因此，本公司將不會召開股東大會以批准買賣協議及其項下擬進行的交易。本通函旨在向閣下提供有關(其中包括)出售事項的進一步詳情連同上市規則要求的其他資料。

買賣協議

買賣協議的主要條款概述如下：

日期：二零二六年六月三十日

訂約方：(i) 榆敏有限公司(本公司間接全資附屬公司)，作為賣方；

(ii) 粵海水務控股有限公司，作為買方；

(iii) 百威環保科技有限公司，作為目標公司；及

(iv) 新福港營造有限公司(本公司間接全資附屬公司)，作為賣方擔保人。

標的事項

銷售股份包括目標公司19,380,000股股份，佔目標公司已發行股本的51%。根據買賣協議，賣方已有條件同意出售而買方已有條件同意收購目標公司的銷售股份。

截至最後實際可行日期，賣方合法及實益擁有目標公司的全部已發行股本。完成後，目標公司將不再為本公司的附屬公司，且目標公司的財務業績將不再綜合計入本公司的財務報表。

代價

在按下文所述作出任何代價調整的前提下，代價應為44,390,400港元。

代價基準

代價乃賣方與買方經參考(其中包括)(i)協定的估值基準日二零二五年十二月三十一日；(ii)按中國會計準則編製目標公司的特別審計報告，以核實目標公司截至估值基準日的歷史財務資料；(iii)目標公司的財務狀況、資產及業務前景；(iv)買賣協議項下擬定的代價調整機制；(v)於審閱目標公司自二零二六年一月一日至完成日期期間的損益後作出的補償安排；(vi)參考目標公司基準應收款項於履約保證期間的收回情況以結算部分代價的機制；及(vii)有關銷售股份於二零二五年十二月三十一日價值的估值報告後，經公平磋商釐定。

本公司已委聘獨立估值師，採用收入法下的現金流量折現法，就銷售股份於二零二五年十二月三十一日的價值編製估值報告。根據估值報告，採用收入法計算得出的銷售股份於二零二五年十二月三十一日的價值為41,547,000港元。估值報告的詳情載於本通函附錄五。

各訂約方同意採用二零二五年十二月三十一日作為估值基準日，原因是該日期是目標公司截至磋商時可取得完整財務資料的最新財政年度結算日。

根據買賣協議，訂約方同意基準應收款項(即目標公司於完成日期的應收款項類資產)須於履約保證期間內全數收回，而餘下代價須由買方按該等基準應收款項的實際收回比例分階段支付予賣方。

董事會函件

於最後實際可行日期，須於完成前悉數結清之基準應收款項(不包括應收關聯方款項)之明細如下表所示：

基準應收款項 的性質(附註1)	截至 最後實際 可行日期 之未償還金額 (千港元)	預期結算時間
應收客戶合約工程款項	57,499	預期將於1年內收回(附註2)
應收保證金	13,632	預期將於二零二七年撥出約 11.18百萬港元，並於二零 二八年撥出約2.45百萬港元 (附註3)
應收貿易賬款及 其他應收款項	13,904	應收貿易賬款：一般自開立發 票之日起30至60天內。按金 及其他應收款項：一般於12 個月內(附註4)
總計	<u><u>85,035</u></u>	

附註：

1. 於最後實際可行日期，就基準應收款項而言並未就壞賬或呆賬計提任何撥備。
2. 應收客戶合約工程款項與目標公司就已完成工程所享有的應收款項權利有關，惟該等權利須以客戶確認為條件。合約資產於客戶確認及權利成為無條件時轉至應收貿易款項。預期該等款項將於一年內收回。
3. 預期應收保證金將於相關合約所訂的瑕疵責任期或保養期屆滿時解除，其中約11.18百萬港元預計將於二零二七年解除，約2.45百萬港元則預計將於二零二八年解除。
4. 應收貿易賬款及其他應收款項包括：應收貿易賬款(自開立發票之日起30至60天內到期)以及按金、預付款項及其他應收款項(預期將於一年內收回或確認為費用)。

董事會函件

基準應收款項的準確金額將由買方選定的合資格審計公司對年內已收取的基準應收款項金額進行年度審閱後釐定。倘於履約保證期間屆滿時，基準應收款項的任何部分仍未收回，賣方須以現金向目標公司償付該等差額的全數，而任何未付的餘下代價僅於賣方已悉數作出該等補償後方由買方支付。

董事會認為，出售事項將使本集團在完成後變現說明性淨收益約28,018,000港元，同時保留目標公司49%的股權，從而使本集團能夠繼續參與目標公司的未來發展。

說明性收益淨額約為28,018,000港元，其計算方法如下：

項目	金額 (千港元)
銷售股份代價	44,390
目標公司保留49%權益之股本價值	42,650
減：目標公司於二零二六年六月三十日之 經審核資產淨值	(28,555)
減：出售事項撇銷的商譽	(1,209)
減：目標公司保留的49%權益之減值撥備(附註)	(28,658)
減：出售事項的估計交易成本	(600)
出售事項說明性收益淨額	28,018

附註：就所保留之49%權益所作之價值減損撥備約為28,658,000港元，乃按所保留之49%權益應佔股權價值約42,650,000港元，與本集團應佔目標公司於二零二六年六月三十日之經審核淨資產的差額計算得出：

$$42,650,000 \text{ 港元} - (28,555,000 \text{ 港元} \times 49\%) = 28,658,050 \text{ 港元}$$

董事會函件

因此，目標公司於完成日期的預期賬面值估計約為29,764,000港元，其計算方法如下：

項目	金額 (千港元)
目標公司於二零二六年六月三十日的經審核資產淨值	28,555
目標公司將被終止確認的應佔商譽	<u>1,209</u>
目標公司於完成日期的預計賬面值	<u><u>29,764</u></u>

鑒於上述情況，董事會認為，經公平磋商後，代價屬公平合理，且出售事項符合本公司及其股東整體利益。

付款條款

代價須按以下方式支付：

(a) 第一期付款

第一期付款18,000,000港元(佔代價約40.55%)須於買賣協議項下的股份轉讓文件已獲香港印花稅署正式加蓋印花，且賣方已正式簽立股份押記後五個曆日內支付。

(b) 第二期付款

第二期付款12,000,000港元(佔代價約27.03%)須由買方於確認下列所有事件達成後十個曆日內支付，前提為完成已發生及／或下列條件已達成：

- (i) 於完成日期後，買方選定的合資格審計公司已完成目標公司自二零二六年一月一日至完成日期期間的期間損益報告，且訂約方已於期間損益報告出具後十日內確認該等損益結果；
- (ii) 股份押記的登記手續已完成；

董事會函件

- (iii) 賣方或賣方擔保人均無嚴重違反買賣協議的條款及條件，或倘發生任何違約，該違約已獲妥善補救至買方滿意的程度，且目標公司並無發生會導致重大不利影響的變動；及
- (iv) 賣方已根據買賣協議的相關條款(如適用)就完成期間的損益作出補償。安排如下所述：
- (1) 於完成日期後的十個營業日內，由買方選定的合資格審計公司應就目標公司於完成期間的損益編製中期損益報告。賣方與買方應於中期損益報告發出後的十日內，確認完成期間的損益。完成期間的損益不包括目標公司的減資所產生的影響。
- (2) 倘目標公司在完成期間內錄得虧損，賣方應以現金向目標公司賠償該虧損的全額。倘目標公司在完成期間內錄得溢利，目標公司應向賣方支付一筆金額，該金額應與溢利金額相等。

(c) 餘下代價

餘下代價14,390,400港元(佔代價約32.42%)須於履約保證期間內按基準應收款項的收回進度比例支付，其金額須根據期間損益報告釐定。

於每年二月二十八日或之前，目標公司須就基準應收款項於上一財政年度的收回狀況進行審計，並將該年度已收回金額知會賣方及買方。於目標公司發出該收回金額後60日內，買方須向賣方支付餘下代價的相關年度部分，計算方式如下：

$$\text{餘下代價的年度付款} = \frac{\text{基準應收款項的年度收回金額}}{\text{基準應收款項總額}} \times \text{餘下代價}$$

董事會函件

由於每年應付的餘下代價金額乃參照每年實際收回的基準應收款項金額及基準應收款項總額之比例，再乘以餘下代價金額，按比例計算得出。因此根據該調整機制，買方應付的餘下代價金額不會按一比一的比例進行調整。

倘於履約保證期間屆滿時任何基準應收款項仍未收回，賣方須於收到目標公司付款通知後30日內以現金向目標公司悉數支付該等未收回應收款項，而買方須於賣方悉數支付該等補償後60日內支付任何未付的餘下代價部分。

倘任何先前未收回的基準應收款項其後於履約保證期間屆滿後由目標公司收回，目標公司須於扣除收回該等應收款項所產生任何訴訟費用、法律費用、保全費用及合理行政費用後，於每財政年度按實際收回金額向賣方退還相應的補償金額。

先決條件

完成須待(其中包括)下列條件達成後，方可作實：

- (a) 賣方及賣方擔保人根據買賣協議作出的陳述、保證及承諾自買賣協議日期起至完成日期在所有重大方面均保持真實、完整、準確及無誤導成份；
- (b) 賣方、賣方擔保人及目標公司概無嚴重違反買賣協議的任何條款及條件，且並無違反任何適用法律；
- (c) 賣方、賣方擔保人及目標公司已就其簽立及履行買賣協議及實施其項下擬進行交易取得第三方及／或政府或監管機構任何類型的所有必要授權、同意、牌照、協議、批准或許可；
- (d) 本公司已根據上市規則第14.44條就買賣協議及其項下擬進行交易取得股東批准；
- (e) 賣方已就其股東及董事會簽署買賣協議及完成其項下擬進行交易取得批准；

董事會函件

- (f) 賣方擔保人已就其董事會簽署買賣協議及完成其項下擬進行交易取得批准；
- (g) 目標公司已根據公司條例及其組織章程文件合法完成削減股本至38,000,000港元；
- (h) 目標公司已將所有應收關聯方款項及應付關聯方款項減至零，且相關結算安排已獲買方指定的專業顧問合理接納；
- (i) 賣方已於完成前向目標公司提供不少於20,000,000港元的無息股東貸款，期限自完成日期起計不少於兩年；
- (j) 目標公司已就其目前使用的「百威」商標(商標編號：304872123)與新福港控股有限公司訂立不可撤銷的商標轉讓，以使該註冊商標的所有權轉讓予目標公司；
- (k) 目標公司已於完成日期前已獲得不少於43,570,000港元的循環銀行貸款融資；
- (l) 直至完成期間，並無發生影響賣方、賣方擔保人或目標公司的變動而構成重大不利影響；
- (m) 賣方及買方已簽立股份押記；及
- (n) 本集團已遵守聯交所、證監會及其他主管當局(如適用)就買賣協議項下擬進行交易適用的所有披露及批准規定。

條件(g)至(k)可由買方以書面方式豁免，而其他條件則不可獲豁免。

條件(g)及(h)：削減股本及結算關聯方餘額

條件(g)所述之削減股本已於二零二六年五月十八日合法完成。目標公司的已發行股本由約200,578,000港元減至38,000,000港元，減少約162,578,000港元。此外，根據條件(h)，所有應收關聯方及應付關聯方的款項，須於完成前結清至零。該等關聯方結餘的結清屬一項獨立的完成前安排，並不構成削減股本的一部分。

僅就估值報告而言，獨立估值師假設減資及結清關聯方結餘兩項事宜已於估值基準日(即二零二五年十二月三十一日)完成。經考慮股本削減及結清該等關聯方結餘後，目標公司的淨資產已為估值目的由約187.7百萬港元調整至約25.1百萬港元。該等調整旨在反映目標公司於完成時預期的獨立財務狀況，並不代表其於二零二五年十二月三十一日的實際歷史財務狀況，亦不構成對代價的調整。有關進一步詳情，請參閱本通函附錄五「對建議股本削減及清算集團內公司間結餘之考量」一節。

條件(i)：股東貸款

條件(i)所指的20百萬港元無息股東貸款並非根據買賣協議新批出的貸款，而是賣方已在訂約方於二零二六年六月三十日訂立買賣協議前向目標公司提供的貸款(無固定還款期限)。

在提供股東貸款時，目標公司仍為本公司的間接全資附屬公司。提供股東貸款的主要目的為清償目標公司先前向香港一間持牌銀行提取並已動用的信貸融資，並確保目標公司擁有足夠的現金流以維持其營運。買賣協議中載有相關先決條件，旨在確保賣方或本集團不會在完成後撤回股東貸款。

條件(j)：商標評估

條件(j)所指的「百威」商標，目前由賣方唯一股東新福港控股有限公司合法持有。該商標一直由目標公司用於其機電工程及水處理相關業務。鑒於買方將於完成時取得目標公司51%的控股權益，各訂約方認為，在完成前將目標公司所使用的商標所有權轉讓予目標公司，於商業上屬合宜之舉。

條件(k)：銀行貸款融資

目標公司現有的銀行貸款融資以本公司提供之公司擔保，以及就於二零二六年六月三十日授予目標公司、金額為80,000,000港元之銀行貸款融資，而以銀行為受益人、涉及該項目所有應收賬款之抵押契據作為擔保。

於二零二六年六月三十日，銀行貸款融資並無任何款項已提取或尚有未償還餘額。本公司就該銀行貸款融資提供的公司擔保，將於完成或之前悉數解除。除非且直至相關貸款銀行已就該公司擔保項下之所有現有及未來義務完全解除本公司之責任，否則出售事項不得完成。

條件(n)：其他披露及核准要求

關於條件(n)，除上市規則所規定的披露及批准要求外，本公司並不知悉證監會或任何其他主管當局有任何適用於買賣協議項下擬進行交易的披露及批准要求。

截至最後實際可行日期，除尚未達成或獲豁免(如適用)之條件(h)、(j)、(m)及(n)外，所有其他先決條件均已達成(惟須持續符合該等條件)。

擔保

賣方擔保人將就賣方須履行買賣協議項下的若干責任向買方提供擔保，包括(其中包括)，賣方因嚴重違反其保證及承諾而產生的負債、目標公司任何未於相關審核報告披露之負債或或然負債、因出售事項而導致目標公司重大合約項下發生之任何違約、交叉違約、催收或提前終止，及遵守買賣協議下目標公司所需之銀行融資安排。

完成

完成須於所有先決條件達成或獲豁免後的第5個營業日或本公司與買方可能書面協定的其他日期落實。

完成後之董事會組成

於完成後，根據買賣協議，除非目標公司全體股東另有書面協議或規定，否則目標公司董事會將由九名董事組成。買方有權提名五名董事，賣方有權提名四名董事。據此，於完成後，買方將有權提名目標公司大多數董事。

認沽期權

在履約保證期間內發生以下事項時，買方有權透過發出書面通知要求賣方贖回部分或全部銷售股份，以行使認沽期權（「認沽期權」）：

- (i) 目標公司未能維持承辦公共工程所需的所有必要資格、牌照及許可；
- (ii) 目標公司未能錄得累計除稅前溢利22,392,000港元（「履約保證」）；
- (iii) 賣方嚴重違反買賣協議的任何陳述、保證及承諾，且該違約在買方發出合理通知後未獲補救，並對買方或目標公司於買賣協議項下的權益造成重大損害；及
- (iv) 因賣方導致目標公司任何須經股東批准的事項出現僵局，致使股東大會未能召開達六個月。

於買方行使認沽期權時，代價的所有餘下分期款項將不再須予支付，且賣方須購回（部分或全部）銷售股份。

履約保證基準

履約保證金額為22,392,000港元，相當於協定的履約保證目標37,320,000港元（「履約保證目標」）的60%。履約保證目標指目標公司於為期三年的履約保證期內所累計除稅前溢利目標。因此，37,320,000港元的履約保證目標相當於每年平均稅前溢利12,440,000港元。

該12,440,000港元的金額與目標公司截至二零二四年十二月三十一日止年度的經審核除稅前溢利約12,410,000港元大致相若，且略高於該金額，該除稅前溢利為目標公司於截至二零二三年、二零二四年及二零二五年十二月三十一日止三個年度所錄得的最低除稅前溢利。

董事會認為，履約保證目標乃經賣方與買方經公平磋商後釐定，已綜合考量目標公司的過往盈利能力、其以項目為基礎的業務性質、手頭項目的預期完工時間表、未來項目標得與投標結果的不確定性，以及市場競爭狀況等因素。

認沽期權未獲觸發，僅因目標公司未能達到37,320,000港元的履約保證目標。相關觸發條件僅於目標公司在三年履約保證期間內，未能達到履約保證目標的60%（即累計除稅前溢利22,392,000港元）時方適用。因此，買方須承擔標的公司達成履約保證目標60%至100%之間的風險。

履約保證期間內的實際累計除稅前溢利，將參照根據買賣協議於履約保證期間屆滿後編製之特別審計報告予以確定。董事會認為，此獨立核查機制為判定相關認沽期權觸發條件是否已發生提供了客觀依據。

經考慮上述因素後，董事會認為，該履約保證之條款及相關認沽期權之觸發條件屬公平合理，符合一般商業條款，並符合本公司及全體股東的利益。履約保證構成買賣協議項下經商業協商達成之整體風險分配安排的一部分。

補充協議

於二零二六年八月二十四日，賣方、買方、目標公司及賣方擔保人訂立補充協議，以修訂買賣協議的若干條款。根據補充協議，訂約方協定(其中包括)修訂買賣協議的認沽期權行使價機制。補充協議的詳情載列如下。

根據補充協議，認沽期權回購價的計算方式如下：

- (a) 截至買方發出書面通知行使認沽期權當日止，買方向賣方實際支付之代價總額；加
- (b) 就實際支付的各分期代價而言，按該分期的天數(即緊隨相關分期獲悉數支付至賣方指定賬戶當日的翌日起計，至買方發出書面通知行使認沽期權當日止)以相關付款日期現行一個月香港銀行同業拆息加上年利率1%計算的單利；減
- (c) 買方於履約保證期間內實際自目標公司收取的股息總額。

於行使認沽期權時，截至買方發出書面通知行使認沽期權當日仍未支付之任何部分代價，買方將無須再支付該部分，且該部分亦不會計入用以釐定賣方應支付之最終回購價之計算範圍內。

就計算利息而言，適用於任何分期付款的一個月香港銀行同業拆息上限為5.65946%，此為截至二零二六年六月三十日止十年期間內所錄得的最高一個月的香港銀行同業拆息利率，該利率於二零二三年十一月二十九日錄得。因此，最高適用利率為每年6.65946%。

買方可於履約保證期內或履約保證期屆滿後一年內任何時間，向賣方發出書面通知行使認沽期權。各分期已付代價的計息期不得超過履約保證期屆滿之日。因此，倘買方於履約保證期屆滿後發出書面通知行使認沽期權，則利息須於履約保證期屆滿時停止累計。

董事會函件

該補充協議進一步規定，最終回購價不得超過53,258,883港元。此規定乃基於以下假設：(i)買方已支付全數代價44,390,400港元；(ii)買方於履約保證期間內未獲派任何股息；(iii)適用最高年利率為6.65946%；及(iv)利息按最長三年期間計算，於履約保證期間屆滿時終止。計算方法如下：

$$44,390,400 \text{ 港元} + (44,390,400 \text{ 港元} \times (5.65946\% + 1\%) \times 3) = 53,258,883 \text{ 港元}$$

此外，補充協議刪除先前載於買賣協議中於買賣協議下釐定認沽期權金額的替代基準，即由買方委任的獨立估值師所評估的銷售股份當時估值。鑒於上述情況，本公司認為，就上市規則第14.76(1)條而言，認沽期權的最高可能金額為53,258,883港元。

除上文所披露者外，買賣協議的所有其他主要條款及條件均維持不變。

授出認沽期權的理由及裨益

認沽期權乃作為一項經商業協商達成的保障機制而授予買方，用以因應履約保證期間內發生的特定不利事件。董事會認為，授予認沽期權在商業上屬合理之舉，旨在就買方收購目標公司51%控股權一事，針對目標公司的表現、營運、資格及合規狀況，以及賣方履行買賣協議項下義務等特定不利事件，為買方提供合約保障。

買方不得基於其單方及絕對酌情權行使認沽期權。買方僅可在發生上述所列之一項或多項指定觸發事件時，方可行使認沽期權。因此，認沽期權旨在激勵本集團盡合理努力，協助目標公司維持其相關資格、牌照及許可證，以達成履約保證目標，並履行賣方於買賣協議下的義務。與此同時，認沽期權亦為買方提供了一項合約退出機制，供其在發生指定觸發事件時行使。

董事會函件

董事會進一步認為，授予認沽期權是本次出售交易整體商業安排不可或缺的一部分，並已與買賣協議下的代價、基準應收款項回收機制、履約保證及其他風險分配安排一併協商確定。認沽期權不僅為買方提供進行收購銷售股份所需的保障，同時亦使本集團得以變現目標公司部分價值、保留49%的股權，並繼續參與其未來發展。

在簽訂補充協議後，經修訂的行使價機制對適用的一個月香港銀行同業拆息設定5.65946%的上限，並規定賣方應支付的最終回購價不得超過53,258,883港元。董事會認為，此等經修訂安排就本集團根據認沽期權可能承擔的最高財務風險提供更大的確定性，同時亦維持買方針對指定觸發事件所享有的合約協定保障。

經考慮上述因素後，董事會認為，根據補充協議經修訂後的認沽期權授出條款符合正常商業條款，屬公平合理，並符合本公司及股東整體的利益。

根據上市規則所作的盈利預測

本公司已委聘獨立估值師，採用收入法下的貼現現金流量法，就目標公司於二零二五年十二月三十一日之51%股權編製估值報告。據此，該估值報告構成上市規則第14.61條所指的盈利預測。為符合上市規則第14.60A條的規定，該估值報告所依據的主要假設(包括商業假設)的詳情如下，相關詳情請參閱本通告附錄五所載的估值報告：

一般假設

1. 於目標公司目前經營所在的國家／地區以及本公司現任管理層建議目標公司可能潛在擴展的新市場中之現有政治、法律、商業及銀行法規、財務政策、外貿及經濟狀況概無變動，而有關變動之總匯可被詮釋為重大不利變動；
2. 行業需求及／或市場狀況概無偏離，而其總匯可被詮釋為重大不利變動；

3. 任何國家的利率或貨幣匯率波動(其可被視為對目標公司有負面影響或能夠妨礙其現有及／或潛在未來營運)概無變動，而其總匯可被詮釋為重大不利變動；
4. 目標公司營運所在或目標公司有可能於當地營運的該等國家的現行稅務法例概無變動，而其總匯可被詮釋為重大不利變動；
5. 於目標公司按一般營運過程展開營運前已取得所有相關法律批准、營業證書、貿易及入口許可證、銀行信貸批准，且狀況良好；
6. 目標公司將可挽留現有及適任的管理層、主要人員及技術人員以在各方面支持營運中業務及未來營運；及
7. 目標公司於所在或將進行業務的國家／地區的商標、專利、技術、版權以及其他寶貴技術及管理知識將不會被侵犯。

主要假設

1. **對建議股本削減及清算集團內公司間結餘之考量：**於釐定目標公司51%股權於二零二五年十二月三十一日的市值時，獨立估值師已考慮以下因素的影響：(i)目標公司擬將股本削減至38,000,000港元；及(ii)將所有應收關聯方款項及應付關聯方款項結清至零。根據買賣協議，減資的完成及上述關聯方結餘的清償，均構成交易完成的先決條件。
2. **收益預測：**收益主要包括目標公司就其飲用水及污水工程基礎設施項目所產生的合約收益及服務收益。收益預測按項目逐一編製，並考慮現有訂單積壓、個別合約預期開始及完成日期、預期工程進度、經常性工程的歷史運作水平，以及管理層對已識別招標項目及未來合約中標時間及可能性的評估。

就分析而言，收益分類為：(i)主要及小型維修保養合約；(ii)渠務署(「渠務署」)定期合約；及(iii)房屋委員會合約。項目及新工程收益則分類為：(iv)大型項目；及(v)非大型項目。

基於上述基準，截至二零二六年至二零三二年十二月三十一日止各年度的總收益預測分別約為354.0百萬港元、339.1百萬港元、398.2百萬港元、501.5百萬港元、476.7百萬港元、531.9百萬港元及476.7百萬港元，代表二零二六年至二零三二年期間的複合年增長率約為5.1%。由於收益確認主要取決於個別合約的開始、進度及完成情況，故預測收益並非呈現每年一致的增長模式。具體而言：

- (a) 主要及小型維修保養合約的收益預測大致維持穩定，每年約為42.4百萬港元至56.4百萬港元；
- (b) 渠務署定期合約收益預測將於現有合約完成後下降，其後預期隨新的渠務署定期合約於二零二九年開始而回升；
- (c) 房屋委員會合約收益預測將由二零二六年約84.9百萬港元增加至二零二九年約245.5百萬港元的高峰，其後隨相關工程逐步完成，於二零三二年下降至約78.0百萬港元；
- (d) 非大型項目的收益預測主要集中於二零二六年至二零二九年期間；
- (e) 大型項目的收益將按照大型項目預測的施工進度而有所波動，並預期自二零二八年起成為更重要的收益來源；及
- (f) 未來招標項目及其他預期獲授項目的收益預測自二零二八年起開始貢獻，並於二零三二年增加至約102.0百萬港元。

有關尚未獲授合約的收益，仍取決於成功投標、實際獲授合約及項目執行時間。二零三二年以後，參考國際貨幣基金組織二零二五年十月《世界經濟展望資料庫》所載香港二零二六年至二零三零年的平均預測通脹率，採用約2.4%的長期增長率。

3. **營業成本：**營業成本指直接歸因於目標公司食水及污水工程合約及維修保養服務的成本。營業成本預測按項目逐一編製，將各合約的預測收益與其相應的直接成本預算或預期毛利率配對。營業成本按與收益預測相同的基準分類。

截至二零二六年至二零三二年十二月三十一日止各年度的營業成本預測分別約為333.6百萬港元、318.4百萬港元、377.1百萬港元、480.0百萬港元、455.2百萬港元、509.8百萬港元及454.7百萬港元。毛利預測維持於約20.4百萬港元至22.1百萬港元的相對窄幅範圍內，而同期整體毛利率分別約為5.8%、6.1%、5.3%、4.3%、4.5%、4.1%及4.6%。

預測並未於所有年度採用單一營業成本增長率或單一毛利率，而是反映各項目的成本預算、預期利潤率及合約組合的變化。

二零二九年及二零三一年整體毛利率較低，主要由於該等年度的收益組合中，較低毛利率的渠務署項目、房屋委員會項目及大型項目所佔比重較高。與尚未獲授合約有關的成本，仍取決於投標成功、實際獲授合約及項目執行時間表。二零三二年以後，按照收益預測所採用的相同基準，採用約2.4%的長期增長率。

4. **營業開支：**營業開支主要包括為支援目標公司工程業務而產生的行政及其他經營費用，不包括折舊及攤銷。管理層參考歷史成本基礎及支援預測項目管線所需的間接成本水平，對經營費用作出預測。具體而言，二零二六年的預測乃將二零二六年一月至六月的實際行政費用基礎與管理層對二零二六年七月至十二月的預算相結合，而其後年度的預測則按各項目逐項編製。

截至二零二六年至二零三二年十二月三十一日止各年度，不包括折舊及攤銷以及融資成本的營業開支預測分別約為8.1百萬港元、8.4百萬港元、8.6百萬港元、8.8百萬港元、9.1百萬港元、9.3百萬港元及9.6百萬港元，代表年化增長約3.0%。薪金及津貼為經營費用中最大組成部分，預測二零二六年約為6.4百萬港元，並按每年3.0%的幅度增加至二零三二年約7.7百萬港元。辦公室管理費亦按每年3.0%的幅度增加。汽車租賃費以及大部分經常性公用事業費、差旅費、印刷費、員工福利費及其他

董事會函件

辦公室費用，一般按每年約2.0%的幅度增加。二零三二年以後，按照收益預測所採用的相同基準，採用約2.4%的長期增長率。

5. **折舊及攤銷：**折舊及攤銷包括自有物業、廠房及設備，以及使用權資產的折舊。該預測乃參照現有帳面淨值、使用權資產的剩餘折舊，以及預估維護與更換資本支出所產生的折舊而編製。
6. **公司所得稅率：**假設目標公司所產生的應課稅收入將按法定稅率16.5%繳納香港利得稅。財務預測亦已計及截至二零二五年十二月三十一日約12.8百萬港元的遞延稅項資產。在未來有足夠應課稅利潤且符合適用稅務法規的前提下，假設該等遞延稅項資產所產生的稅務優惠將用於抵銷財務預測期間內原應產生的所得稅。
7. **資本開支：**資本開支指為日常營運所需，對自有不動產、廠房及設備以及使用權資產所進行的增設。此預測反映了經常性的維護與更換需求，以及二零二六年一項特定的汽車添置。
8. **營運資金變動：**營運資金包括應收貿易賬款、按金、預付款項及其他應收款項、合約資產、應付貿易賬款、應付保證金、應計費用及其他應付款項，以及合約負債。該預測採用自相關已公佈財務資料推算得出的應收貿易賬款及應付貿易賬款周轉天數，分別約為22.3天及22.8天。此外，亦將相關資產負債表比率套用於按金、預付款項及其他應收款項、合約資產、合約負債、應付保證金以及應計費用及其他應付款項。

本公司已委聘其申報會計師鄭鄭會計師事務所有限公司，就估值報告所依據之貼現現金流量計算進行審閱，該項審閱並不涉及對相關假設之合理性及有效性進行任何審閱。鄭鄭會計師事務所有限公司之報告載於本通告附錄六。董事會已審閱及考慮估值報告，包括該報告所依據的主要假設。董事會亦已考慮鄭鄭有限公司的報告。基於上述內容，董事會認為估值報告乃經適當及審慎查詢後編製。董事會的函件載於本通告附錄七。

有關目標公司的資料

目標公司為一間於香港註冊成立的有限責任公司，為專注於飲用水及廢水工程基建項目的承建商。目標公司承接的項目包括飲用水處理廠、市政污水處理廠、工業廢水處理廠、海水淡化廠、膜技術及分離以及生物處理。目標公司為香港政府「認可公共工程物料供應商及專門承造商名冊」中若干特定工程類別(須受若干條件規限)的認可承建商，包括(其中包括)「供水處理廠的供應及安裝」。

於最後實際可行日期，目標公司為賣方的全資附屬公司及本公司的間接全資附屬公司。完成後，目標公司將不再為本公司的附屬公司，且目標公司的財務業績將不再綜合計入本公司的財務報表。完成後，本集團將持有目標公司的18,620,000股股份，佔目標公司已發行股本的49%。於最後實際可行日期，本集團擬保留餘下股份。

目標公司截至二零二五年十二月三十一日止兩個年度的經審核財務資料概要載列如下：

	截至十二月三十一日	
	止年度	
	二零二四年	二零二五年
	千港元	千港元
除稅前溢利	12,410	13,485
除稅後溢利	10,396	11,257

於二零二六年六月三十日，目標公司的經審核資產淨值約為28,555,000港元。

出售事項的財務影響及所得款項擬定用途

於最後實際可行日期，目標公司為本公司的間接全資附屬公司。完成後，目標公司將不再為本公司的附屬公司，且目標公司的財務業績將不再綜合計入本公司的財務報表。

僅供說明用途，預期本集團將就出售事項變現淨收益約28,018,000港元，該金額乃參考(a)有關目標公司銷售股份的代價與(b)於完成日期目標公司的預計賬面值及出售事項的估計相關交易成本、稅項及開支之間的差額計算。上述出售事項的收益淨額乃基於最後實際可行日期的可得資料計算，並須根據買賣協議對代價、本公司外聘核數師的最終審計以及與香港財務報告準則有關的任何進一步調整而作出調整。

出售事項的估計所得款項淨額約為43,790,000港元。本集團擬將出售事項的所得款項淨額用作本集團現有業務的一般營運資金。

進行出售事項的理由及裨益

買方為粵海投資有限公司(其股份於聯交所上市(股份代號：0270))的全資附屬公司。董事相信，買方作為粵海投資有限公司旗下國有企業的背景，可提升目標公司承接粵港澳大灣區更大規模水資源項目的能力，並可為目標公司未來的業務發展創造潛在機會，而本公司於完成後將保留目標公司的49%權益。

目標公司由本集團於二零一七年十二月收購，以供本集團進軍污水及飲用水處理行業。於收購目標公司後數年內，本集團繼續透過運用目標公司的專業知識及技術從事污水及水處理廠的機電安裝公共工程。於保留目標公司的49%權益同時，出售事項適時為本集團提供機會，以變現目標公司的內在價值、實現投資收益，並將所得款項重新調配至預期可帶來更高資本回報的業務及項目，與本集團現有業務及資產基礎產生更強協同效應。

完成後，本集團將保留目標公司的49%股權，並將繼續參與目標公司的未來發展。更重要的是，董事會認為買方是一間國有水務及環境服務集團，擁有成熟的完整產業鏈平台，涵蓋原水、飲用水、污水處理、水環境管理、清潔能源、技術研發及水質檢測等領域。其業務遍及中國29個省及地區，擁有超過100個投資及營運的水務項目。其業務規模、營收及盈利能力均位居中國水務行業領先地位。

董事會函件

董事會認為，此行業背景、資源及技術能力將對目標公司有所裨益；該公司為一間總部位於香港的承建商，專門從事飲用水及廢水工程基建項目建項目，並持有在香港進行公共工程及水處理廠安裝工程的相關資格。董事會特別認為，目標公司將能善用買方的行業資源、項目儲備、技術研發能力、智慧水務能力及更廣泛的水務基建平台，以爭取在粵港澳大灣區（「大灣區」）更大規模的水務基建及機電工程商機。在遵守所有適用法律、法規、註冊或備案要求、資格條件、牌照要求、招標要求及特定項目條件後，目標公司或可參與大灣區各內地城市的相關項目，或為該等項目提供服務。

經考慮上述因素後，董事會認為，儘管目標公司對本集團於二零二五年的除稅前溢利貢獻龐大，但出售事項在商業上仍屬合理，原因為：(i)代價已將目標公司未來七年的估計溢利納入考量；及(ii)出售事項引入一位具備更強大行業背景、資源、人脈及發展能力的戰略股東，同時(iii)讓本集團得以持續大幅參與目標公司的未來增長。因此，由於出售事項的條款乃經公平磋商後達成，且該等條款按正常商業條款訂立，董事（包括獨立非執行董事）認為，出售事項條款屬公平合理，且出售事項符合本公司及其股東整體利益。

有關訂約方的資料

本公司

本公司主要在香港從事建築及保養項目。此外，本集團提供其他服務，主要包括向香港的房地產提供房屋及物業管理服務（例如提供清潔服務及保安管理服務）、淡水及鹹水保養服務、污水採樣服務、機電工程服務及建築信息模擬服務。

賣方

賣方為一間於英屬處女群島註冊成立的公司，主要從事投資控股。其為本公司間接全資附屬公司。

目標公司

目標公司為一間於香港註冊成立的有限公司，主要從事機電工程，為專注於飲用水及廢水工程基建項目的承建商。其為賣方的全資附屬公司。

買方

買方為一間於香港註冊成立的有限公司，主要從事水資源業務。買方為粵海投資有限公司(其股份於聯交所上市(股份代號：0270))的全資附屬公司。據董事經作出合理查詢後所深知及確信，買方及粵海投資有限公司均為獨立第三方，獨立於本公司及其關連人士且與彼等概無關連。

上市規則的涵義

由於有關出售事項的其中一項適用百分比率(按上市規則計算)超過25%但低於75%，故出售事項構成本公司一項主要交易，須遵守上市規則第14章的公告、通函及股東批准規定。

倘發生上文所述之特定事件時，買方可酌情行使認沽期權，而該認沽期權之行使價將根據上文所述之補充協議條款釐定。鑒於行使認沽期權並非由本公司酌情決定，根據上市規則第14.74條，在買賣協議中授予認沽期權將被視為已獲行使。就上市規則第14.76(1)條而言，認沽期權的最高可能金額為53,258,883港元，即誠如補充協議所載，為認沽期權獲行使時由賣方應付的最高最終回購價。由於就授出認沽期權而言，其中一項或多項適用百分比率超過25%但低於75%，授出認沽期權構成本公司的一項潛在重大交易，因此須遵守上市規則第14章所規定的申報、公告、通函及股東批准要求。倘該分類有所變更，本公司將在切實可行的情況下盡快諮詢聯交所。倘買方行使認沽期權，本公司將在適當時候遵守上市規則的相關規定。

由於概無董事於出售事項中擁有任何重大權益，故概無董事須就批准買賣協議、補充協議及其項下擬進行交易的董事會決議案放棄投票。

根據上市規則第14.44條，倘(a)本公司召開股東大會以批准買賣協議、補充協議及其項下擬進行交易時，並無股東須放棄投票；及(b)已取得一名股東或一

董事會函件

組有密切聯繫的股東(合共持有本公司已發行股本超過50%，且有權出席股東大會並於會上投票批准買賣協議、補充協議及其項下擬進行交易)的書面批准，則可以書面股東批准代替召開股東大會。

據董事經作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，概無股東於出售事項中擁有重大權益，因此，倘本公司召開股東大會以批准買賣協議、補充協議及其項下擬進行交易，則概無股東須放棄投票。

於二零二六年六月三十日及二零二六年八月二十四日，本公司已分別取得新福港集團(為根據上市規則第14.44條持有300,000,000股股份(佔本公司已發行股本75%)的股東)的書面批准及補充書面批准。因此，本公司將不會召開股東大會以批准買賣協議、補充協議及其項下擬進行交易。

推薦建議

董事(包括獨立非執行董事)認為，買賣協議的條款及其項下擬進行交易按一般商業條款進行，屬公平合理並符合本公司及股東之整體利益，若須就此召開股東大會，將建議股東投票贊成出售事項。

其他資料

務請股東垂注本通函各附錄所載的其他資料。

此 致

列位股東 台照

承董事會命
新福港建設集團有限公司
主席
陳麒淳

二零二六年九月十八日

財務資料

本集團截至二零二三年、二零二四年及二零二五年十二月三十一日止年度之經審核綜合財務資料分別於本公司截至二零二三年(第157頁至239頁)、二零二四年(第153頁至235頁)及二零二五年(第177頁至251頁)十二月三十一日止年度的年報內披露。本集團截至二零二六年六月三十日止六個月之未經審核綜合財務報表，已於本公司截至二零二六年六月三十日止六個月之中期報告(第22至36頁)中披露。上述本集團的財務資料已於聯交所網站(www.hkexnews.hk)及本公司網站(www.sfkchl.com.hk)刊發。請參閱下文所載的超連結：

- 本公司截至二零二三年十二月三十一日止年度之年報
(<https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2024/0412/2024041200450.pdf>)
- 本公司截至二零二四年十二月三十一日止年度之年報
(<https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2025/0414/2025041400396.pdf>)
- 本公司截至二零二五年十二月三十一日止年度之年報
(<https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2026/0417/2026041700417.pdf>)
- 本公司截至二零二六年六月三十日止六個月之中期報告
(<https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2026/0903/2026090300620.pdf>)

本集團債務聲明

於二零二六年七月三十一日(即本通函付印前就本債務聲明而言之最後實際可行日期)營業時間結束時，本集團之負債如下：

借款

	千港元
銀行借款	605,000
其他借款	25,000
無抵押	630,000
已擔保	605,000

租賃負債

於二零二六年七月三十一日，本集團(作為承租人)有租賃負債約9,470,000港元，其中6,861,000港元為流動，而2,609,000港元為非流動。

或然負債

於二零二六年七月三十一日，本集團並無重大或然負債。

其他負債

除上文所披露者以及集團內公司之間的負債及正常應付貿易賬款外，於二零二六年七月三十一日營業時間結束時，本集團並無任何已發行及尚未償還或同意發行的貸款資本、銀行透支、貸款或其他類似債務、承兌負債、債券證、按揭、抵押、融資租賃承擔、擔保或其他重大或然負債。董事確認，於二零二六年七月三十一日至最後實際可行日期期間，本集團的或然負債及債務並無任何重大變動。

營運資金聲明

董事經適當仔細查詢後認為，經考慮本集團目前可用的財務資源(包括內部產生的資金、可用銀行融資及出售事項的影響)，如無不可預見情況，本集團有充足營運資金滿足其於本通函日期起未來至少十二個月的一般業務需求。

本集團之財務及經營前景

本集團預期，在宏觀經濟存在不確定性及市場情緒審慎的情況下，香港的經營環境在短期內將持續面臨競爭與挑戰。儘管如此，董事相信，香港政府對土地開發及公共房屋供應的持續承諾，預計將繼續支撐本集團核心建築及維修保養業務的需求。

本集團將繼續專注於在香港的建築及維修保養項目等核心業務。誠如本公司二零二五財政年度年報所披露，本集團仍是香港少數幾家獲發展局工務科列入認可承建商名冊的建築公司之一，在所有五類公共工程類別中均獲賦予C組資格(無金額限制)，同時亦是符合資格競投房屋委員會新工程及維修保養合約(無金額限制)的認可承建商之一。董事相信，本集團穩固的市場地位，加上充裕的訂單量及持續進行的項目儲備，將繼續為本集團的業務發展提供堅實基礎。截至二零二五年十二月三十一日，本集團正在進行的項目未完成價值約為159億

港元；而於二零二五年十二月三十一日之後，本集團透過合資企業進一步中標一項土木工程項目，原始合約金額約為576百萬港元，本集團持有該項目的41%權益。

完成後，目標公司將不再為本公司的附屬公司，其財務業績亦將不再併入本集團的財務報表內，惟本集團將保留目標公司49%的權益。預期出售事項將使本集團實現約28,018,000港元的淨收益，並產生約43.8百萬港元的淨所得款項，該等款項擬用作本集團現有營運的一般營運資金。董事認為，出售事項將提升本集團的財務靈活性，並使本集團能夠將資源重新調配至其核心業務及符合其業務策略的其他機會。

總體而言，董事會對本集團的未來前景仍持審慎樂觀的態度。本集團將繼續發揮其競爭優勢，維持審慎的財務及營運管理，並以嚴謹的態度追求其長期業務目標。

重大不利變動

截至最後實際可行日期，董事並不知悉本集團自二零二五年十二月三十一日（即本集團最新公佈經審核綜合財務報表的編製日期）以來，其財務或營運狀況有任何重大不利變化。

致新福港建設集團有限公司董事之有關百威環保科技有限公司之過往財務資料之會計師報告

緒言

吾等就第36至40頁所載百威環保科技有限公司(「**目標公司**」)之過往財務資料發出報告，該等財務資料包括目標公司於二零二三年、二零二四年及二零二五年十二月三十一日以及二零二六年六月三十日的財務狀況表，以及截至二零二三年、二零二四年及二零二五年十二月三十一日止年度各年以及截至二零二六年六月三十日止六個月(「**往續紀錄期間**」)的損益及其他全面收益表、權益變動表及現金流量表，以及重大會計政策資料及其他說明資料(統稱為「**過往財務資料**」)。第41至76頁所載之過往財務資料構成本報告的一部分，乃供載入新福港建設集團有限公司(「**貴公司**」)日期為二零二六年九月十八日有關 貴公司擬出售目標公司51%股權的通函(「**通函**」)而編製。

董事對過往財務資料之責任

目標公司董事須負責根據過往財務資料附註2(b)所載的編製及呈列基準編製可作出真實及公平反映的過往財務資料，及落實目標公司董事認為必需的內部監控。

在編製歷史財務資料時，目標公司的董事有責任評估目標公司持續經營的能力，並在適用情況下披露與持續經營相關的事項，且應採用持續經營的會計基礎；除非董事有意清算目標公司或終止其營運，或別無實際選擇而必須採取上述行動。

申報會計師之責任

吾等的責任為就過往財務資料發表意見，並向 閣下匯報。吾等根據香港會計師公會(「**香港會計師公會**」)頒佈的香港投資通函呈報準則第200號就投資通函內過往財務資料出具的會計師報告開展工作。該準則規定吾等須遵守道德準則並計劃及開展工作，以就過往財務資料是否不存在重大錯誤陳述取得合理保證。

吾等的工作涉及執程序，以獲取與過往財務資料內金額及披露事項有關的憑證。所選的程序取決於申報會計師的判斷，包括評估過往財務資料出現重大錯誤陳述(不論是否由於欺詐或錯誤)的風險。於作出該等風險評估時，申報會計師考慮有關實體根據過往財務資料附註2(b)所載的編製及呈列基準而編製可作出真實及公平反映的過往財務資料的內部監控，以設計於各類情況下適用的程序，惟並非為就實體內部監控的成效提出意見。吾等的工作亦包括評估目標公司董事所採用的會計政策的恰當性及所作出的會計估計的合理性，以及評估過往財務資料的整體呈列方式。

吾等相信，吾等所取得之憑證乃充分及恰當，可為吾等之意見提供基準。

意見

吾等認為，就會計師報告而言，根據過往財務資料附註2(b)所載編製及呈列基準，過往財務資料真實及公平地反映目標公司於二零二三年、二零二四年及二零二五年十二月三十一日以及二零二六年六月三十日之財務狀況，以及並於往績紀錄期間之財務表現及現金流量。

審閱追加期間比較財務資料

吾等已審閱目標公司的未經審核追加期間比較財務資料，包括由截至二零二六年六月三十日止六個月的損益及其他全面收益表、權益變動表及現金流量表，以及其他說明資料(「追加期間比較財務資料」)。目標公司董事須負責根據歷史財務資料附註2(b)所載編製及呈列基準編製及呈列追加期間比較財務資料。吾等的責任為根據吾等的審閱對追加期間比較財務資料作出結論。吾等已根據香港會計師公會頒佈的香港審閱委聘準則第2400號(經修訂)「過往財務報告審閱工作」進行審閱。審閱包括主要向負責財務及會計事宜的人士作出查詢，以及應用分析及其他審閱程序。審閱的範圍遠較根據香港審計準則進行審核的範圍為小，故不能令吾等保證吾等將知悉在審核中可能被發現的所有重大事項。

因此，吾等並不發表審核意見。根據吾等的審閱，吾等並無發現任何事項令吾等相信，就會計師報告而言，追加期間比較財務資料在各重大方面未有根據歷史財務資料附註2(b)所載的編製及呈列基準編製。

就聯交所證券上市規則及公司(清盤及雜項規定)條例項下事項出具的報告

調整

於編製歷史財務資料時，概無對相關財務報表作出任何調整。

股息

吾等提述歷史財務資料，當中陳述目標公司概無就往績記錄期間派付股息。

鄭鄭會計師事務所有限公司

執業會計師

香港，二零二六年九月十八日

呂俊業

執業證書編號P07004

		於十二月三十一日			於 六月三十日
	附註	二零二三年 千港元	二零二四年 千港元	二零二五年 千港元	二零二六年 千港元
非流動資產					
物業、廠房及設備	4	2,077	1,382	2,982	3,457
遞延稅項資產	13	17,014	15,000	12,772	12,080
		<u>19,091</u>	<u>16,382</u>	<u>15,754</u>	<u>15,537</u>
流動資產					
合約資產	6	7,088	11,605	56,599	79,417
應收貿易賬款及其他應收款項	7	63,126	59,941	67,149	33,015
應收同系附屬公司款項	19	106,472	104,382	164,356	965
應收直接控股公司款項	19	66,000	61,200	—	—
銀行及手頭現金	22	16,682	35,694	23,141	16,635
		<u>259,368</u>	<u>272,822</u>	<u>311,245</u>	<u>130,032</u>
流動負債					
合約負債	6	39,267	33,719	16,600	42,411
應付貿易賬款及其他應付款項	9	70,177	74,832	98,518	46,951
應付同系附屬公司款項	19	873	2,855	1,150	25,083
租賃負債	10	1,164	1,142	1,038	1,102
計息借款	12	—	—	20,000	—
		<u>111,481</u>	<u>112,548</u>	<u>137,306</u>	<u>115,547</u>
流動資產淨值		<u>147,887</u>	<u>160,274</u>	<u>173,939</u>	<u>14,485</u>
總資產減流動負債		<u>166,978</u>	<u>176,656</u>	<u>189,693</u>	<u>30,022</u>
非流動負債					
租賃負債	10	959	241	2,021	1,467
資產淨值		<u>166,019</u>	<u>176,415</u>	<u>187,672</u>	<u>28,555</u>
資本及儲備					
股本	11	200,578	200,578	200,578	38,000
儲備	11	(34,559)	(24,163)	(12,906)	(9,445)
		<u>166,019</u>	<u>176,415</u>	<u>187,672</u>	<u>28,555</u>

損益及其他全面收益表

	附註	截至十二月三十一日止年度			截至六月三十日止六個月	
		二零二三年	二零二四年	二零二五年	二零二五年 (未經審核)	二零二六年
		千港元	千港元	千港元	千港元	千港元
收益	14	254,517	415,926	476,555	201,027	126,223
銷售成本		<u>(225,551)</u>	<u>(394,945)</u>	<u>(452,457)</u>	<u>(191,611)</u>	<u>(117,123)</u>
毛利		28,966	20,981	24,098	9,416	9,100
其他收入	15	3,197	1,850	1,197	120	36
行政及其他營業開支		(9,374)	(10,359)	(11,353)	(6,578)	(4,713)
其他淨虧損／(收益)	15	87	(19)	(66)	74	40
融資成本	16	<u>(69)</u>	<u>(43)</u>	<u>(391)</u>	<u>(14)</u>	<u>(310)</u>
除稅前溢利	17	22,807	12,410	13,485	3,018	4,153
所得稅	18	<u>(3,588)</u>	<u>(2,014)</u>	<u>(2,228)</u>	<u>(465)</u>	<u>(692)</u>
年內／期內溢利		<u>19,219</u>	<u>10,396</u>	<u>11,257</u>	<u>2,553</u>	<u>3,461</u>

本年度／期內並無其他綜合收益或虧損。

權益變動表

	股本 千港元	累計虧損 千港元	總計 千港元
於二零二三年一月一日之結餘	200,578	(53,778)	146,800
年度溢利	—	19,219	19,219
於二零二三年十二月三十一日 及二零二四年一月一日	200,578	(34,559)	166,019
年度溢利	—	10,396	10,396
於二零二四年十二月三十一日 及二零二五年一月一日	200,578	(24,163)	176,415
年度溢利	—	11,257	11,257
於二零二五年十二月三十一日 及二零二六年一月一日	200,578	(12,906)	187,672
期內溢利	—	3,461	3,461
股份削減	(162,578)	—	(162,578)
於二零二六年六月三十日之結餘	38,000	(9,445)	28,555
	股本 千港元	累計虧損 千港元	總計 千港元
於二零二五年一月一日之結餘	200,578	(24,163)	176,415
期內溢利(未經審核)	—	2,553	2,553
於二零二五年六月三十日之結餘 (未經審核)	200,578	(21,610)	178,968

現金流量表

附註	截至十二月三十一日止年度			截至六月三十日止六個月	
	二零二三年	二零二四年	二零二五年	二零二五年	二零二六年
	千港元	千港元	千港元	(未經審核) 千港元	千港元
經營活動					
除稅前溢利	22,807	12,410	13,485	3,018	4,153
就下列各項作出調整：					
自有資產折舊	5	11	11	5	41
使用權資產折舊	1,143	1,171	1,201	604	562
利息收入	(916)	(239)	(127)	(120)	(36)
銀行貸款的利息	—	—	365	—	274
租賃負債利息	69	43	26	14	36
經營活動所得現金流量	23,108	13,396	14,961	3,521	5,030
合約資產減少／(增加)	1,202	(4,517)	(44,994)	(32,471)	(22,818)
應收及其他應收款項減少／(增加)	7,235	3,185	(7,208)	45,201	39,635
應收同系附屬公司款項(增加)／減少	(38,566)	2,090	(59,974)	(75,967)	(4,687)
應收直接控股公司款項(增加)／減少	(5,000)	4,800	61,200	61,200	—
合約負債(減少)／增加	(10,756)	(5,548)	(17,119)	(6,314)	25,811
應付貿易賬款及其他應付款項增加／(減少)	3,864	4,655	23,686	(21,577)	(51,567)
應付同系附屬公司款項增加／(減少)	376	1,982	(1,705)	3,177	23,933

	附註	截至十二月三十一日止年度			截至六月三十日止六個月	
		二零二三年	二零二四年	二零二五年	二零二五年	二零二六年
		千港元	千港元	千港元	(未經審核) 千港元	千港元
經營活動(所用)／ 所得現金淨額		(18,537)	20,043	(31,153)	(23,230)	15,337
投資活動所得／ (所用)現金淨額	20	884	239	127	120	(1,043)
融資活動(所用)／ 所得現金淨額	21	<u>(1,234)</u>	<u>(1,270)</u>	<u>18,473</u>	<u>19,350</u>	<u>(20,800)</u>
現金及現金等價物 (減少)／增加淨額		(18,887)	19,012	(12,553)	(3,760)	(6,506)
年／期初的現金及 現金等價物		<u>35,569</u>	<u>16,682</u>	<u>35,694</u>	<u>35,693</u>	<u>23,141</u>
年／期末的現金及 現金等價物	22	<u><u>16,682</u></u>	<u><u>35,694</u></u>	<u><u>23,141</u></u>	<u><u>31,933</u></u>	<u><u>16,635</u></u>

財務報表附註

1. 一般資料

目標公司為一間於香港註冊成立並以香港為註冊地的有限公司。其註冊辦事處及主要營業地點地址為新界荃灣西樓角路218號豪輝商業中心第一座2樓202室。

2. 重大會計政策

編製本財務報表時所採用的主要會計政策載列如下：

(a) 合規聲明

該等財務報表乃按照所有適用香港財務報告準則（「香港財務報告準則」）（此統稱包括香港會計師公會（「香港會計師公會」）頒布的所有適用香港財務報告會計準則、香港會計準則（「香港會計準則」）及詮釋）、香港公認會計準則及香港《公司條例》之規定而編製。目標公司所採用的重大會計政策資料披露於下文。

香港會計師公會已頒布若干首次生效或目標公司可於本會計期間提早採納之新訂或經修訂香港財務報告準則。附註3提供與首次應用該等發展產生的會計政策的任何變動有關的資料，惟限於該等財務報表中反映的過往會計期間內有關資料與目標公司相關。

(b) 編製財務報表基準

編製該等財務報表時所用計量基準為歷史成本基準。財務報表以港元列示，除非另有說明，否則所有數值均四捨五入至最接近的整數。

根據香港財務報告準則編製財務報表時，管理層須作出影響政策運用和資產、負債、收入及開支所呈報金額的判斷、估計及假設。估計及相關假設乃基於過往經驗及在有關情況下認為屬合理的多項其他因素，其結果成為對在其他來源並非明顯可見的資產與負債賬面值作出判斷的基礎。實際結果或有別於該等估計。

估計及相關假設按持續基準審閱。倘若會計估計的修訂只影響修訂期間，則有關修訂於該期間確認，倘若修訂影響現時及未來期間，則於作出有關修訂的期間及未來期間確認。

(c) 合營公司

合營公司是指 貴集團或目標公司與其他各方根據合約協議，共同掌控該安排，並對安排的資產淨值享有權利的一種安排。共同控制是指根據合約協議對某項安排的控制權進行分享，此種情況僅在有關相關活動的決策須經共同控制各方一致同意時方成立。

目標公司根據適用於相關資產、負債、收益及開支的香港財務報告準則，就其於合營業務中的權益所涉及的資產、負債、收益及開支進行會計處理。

當目標公司出售或將資產投入其身為合營方之一的合營業務時，目標公司應被視為向合營事業的其他合營方出售或投入資產，且因銷售或投入所產生的損益，僅按其他合營方於該合營業務中的權益比例，於財務報表中確認。

當目標公司自其身為合營方之一的合營業務購得資產時，目標公司須待將該等資產轉售予第三方後，方會確認其應佔損益。

(d) 金融工具

當目標公司實體成為工具合約條文訂約方時，將於財務狀況表確認金融資產及金融負債。

計息借款

計息借款初步按公平值減交易成本確認。於初步確認後，計息借款使用實際利率法按攤銷成本列賬。利息開支根據目標公司借貸成本的會計政策確認。

除非目標公司具無條件權利將負債還款期遞延至報告期後至少十二個月，否則借款將被分類為流動負債。

應收款項

應收款項於目標公司具有無條件權利收取代價時確認。倘代價僅隨時間推移即會成為到期應付，則收取代價的權利為無條件。倘收益在目標公司有無條件權利收取代價前已確認，則金額呈列為合約資產。

應收款項採用實際利率法按攤銷成本減信貸虧損撥備入賬。

應付款項

應付款項初步按公平值確認。應付款項其後按攤銷成本入賬，惟倘若貼現影響並不重大，則按成本入賬。

(e) 物業、廠房及設備

物業、廠房及設備項目按成本減去累計折舊及減值虧損列賬，惟下列作自用之物業除外，該等物業以重估金額列賬，即重估日期之公平值減去其後累計折舊：

- 目標公司並非物業權益註冊擁有人的租賃物業租賃產生的使用權資產；及
- 廠房及設備的項目。

報廢或出售物業、廠房及設備項目產生的任何收益或虧損，以該項目的出售所得款項淨額與其賬面值的差額釐定，並於報廢或出售當日在損益賬中確認。

除非另有指明外，折舊乃採用直線法在估計可使用年期撇銷物業、廠房及設備項目的成本或估值並扣除其估計剩餘價值(如有)計算，所採用之折舊估計可使用年期(如有)如下：

- | | |
|-----------|---------|
| — 租作自用的物業 | 按未屆滿租賃期 |
| — 廠房及設備 | 五年 |

倘物業、廠房及設備項目各部分的可使用年期不同，該項目的成本或估值按合理基準於各部分之間分配，每部分個別折舊。資產的可使用年期及其剩餘價值(如有)每年審閱。

(f) 租賃資產

目標公司會於合約初始生效時評估該合約是否屬租賃或包含租賃。倘合約為換取代價而賦予於一段時間內控制可識別資產使用的權利，則該合約屬租賃或包含租賃。倘客戶有權主導可識別的資產的使用及從該使用中獲取絕大部份經濟收益，則表示控制權已轉讓。

作為承租人

當合約包含租賃部分及非租賃部分，目標公司選擇不區分非租賃部分及將各租賃部分及任何相關非租賃部分入賬列為所有租賃之單一租賃部分。

於租賃開始日期，目標公司確認使用權資產及租賃負債，惟租期為十二個月或以下之短期租賃及低價值資產租賃除外，就目標公司而言，則主要為筆記型電腦及辦公室傢俬。當目標公司就低價值資產訂立租賃時，目標公司按每項租賃情況決定是否將租賃資本化。與該等不作資本化租賃相關之租賃付款於租期內按系統性基準確認為開支。

當將租賃資本化時，租賃負債乃按租期內應付租賃付款之現值初始確認，並使用租賃所隱含之利率或(倘該利率不可直接釐定)相關之增量借款利率貼現。於初始確認後，租賃負債按攤銷成本計量，而利息開支則採用實際利率法計算。不取決於某一指數或比率之可變租賃付款並未包括於租賃負債之計量中，因此於其產生之會計期間於損益中支銷。

租賃資本化時確認的使用權資產初步按成本計量，其中包括租賃負債的初始金額加上在開始日期或之前支付的任何租賃款項，以及所產生的任何初始直接成本。在適用情況下，使用權資產的成本亦包括拆卸及移除相關資產或恢復相關資產或其所在地的估計成本，貼現至其現值，並扣減任何已收取的租賃優惠。使用權資產其後按成本減累計折舊及減值虧損列賬。

當未來租賃付款因某一指數或比率變動而變更，或當目標公司預期根據餘值擔保估計應付之金額有變，或因重新評估目標公司是否合理地確定將行使購買、續租或終止選擇權而產生變動，則會重新計量租賃負債。按此方式重新計量租賃負債時，使用權資產之賬面值將作相應調整，或倘使用權資產之賬面值已減至零，則於損益內列賬。

目標公司將不符合「投資物業」定義的使用權資產呈列於「其他物業、廠房及設備」，並將租賃負債另行呈列於財務狀況表。

租賃付款中隱含的融資費用，應於租賃期間內分攤計入損益，以使各會計期間內，針對剩餘負債餘額所產生的費用率大致保持恆定。或有租金則應於發生當期計入損益。

(g) 資產的信貸虧損及減值

(i) 來自金融工具及合約資產的信貸虧損

目標公司就以下項目的預期信貸虧損確認虧損撥備：

- 按攤銷成本計量的金融資產(包括現金及現金等價物、應收貿易賬款及其他應收款項)；
- 香港財務報告準則第15號所界定的合約資產；

預期信貸虧損的計量

預期信貸虧損為信貸虧損的概率加權估計。信貸虧損以所有預期現金差額的現值(即根據合約應付予目標公司的現金流量與目標公司預計收取的現金流量之間的差額)計量。

倘貼現影響重大，則預期現金差額將採用以下貼現率貼現：

- 固定利率金融資產、應收貿易賬款及其他應收款項以及合約資產：於初步確認時釐定的實際利率或其近似值；及
- 可變利率金融資產：當前實際利率。

估計預期信貸虧損時所考慮的最長期間為目標公司面對信貸風險的最長合約期間。

於計量預期信貸虧損時，目標公司會考慮在毋需付出過多成本或努力下即可獲得的合理可靠資料。此包括有關過往事件、現時狀況及未來經濟狀況預測的資料。

預期信貸虧損採用以下之其中一項基準計量：

- 12個月預期信貸虧損：指報告日期後12個月內可能發生的違約事件而導致的預期虧損；及
- 全期預期信貸虧損：指預期信貸虧損模式適用項目的預計年期內所有可能違約事件而導致的預期虧損。

應收貿易賬款及合約資產的虧損撥備一直按等同於全期預期信貸虧損的金額計量。該等金融資產的預期信貸虧損乃根據目標公司過往的信用虧損經驗，採用撥備矩陣進行估算，並根據債務人的特定因素進行調整，同時綜合評估報告日當前的及預測的一般經濟狀況。

就所有其他金融工具而言，目標公司確認相等於12個月預期信貸虧損的虧損撥備，除非金融工具信貸風險自初步確認後大幅增加，在此情況下，虧損撥備乃按相等於全期預期信貸虧損的金額計量。

信貸風險大幅上升

評估金融工具的信貸風險自初步確認以來有否大幅上升時，目標公司會比較於報告日期評估及於初步確認日期評估的金融工具發生違約的風險。於重新評估時，目標公司認為，倘(i)於目標公司未有採取追索行動，如變現抵押品(倘持有任何抵押品)的情況下，借款人全數履行其對目標公司之信貸責任的可能性不大；或(ii)金融資產已逾期90天，則構成違約事件。目標公司會考慮合理可靠的定量及定性資料，包括過往經驗及毋需付出過多成本或努力即可獲得的前瞻性資料。

具體而言，評估信貸風險自初步確認以來有否大幅上升時會考慮以下資料：

- 未能按合約到期日期支付本金或利息；
- 金融工具外部或內部信貸評級的實際或預期顯著惡化(如適用)；
- 債務人經營業績的實際或預期顯著惡化；及
- 科技、市場、經濟或法律環境的目前或預期變動對債務人履行其對目標公司責任的能力有重大不利影響。

視乎金融工具的性質而定，信貸風險大幅上升的評估乃按個別基準或共同基準進行。倘評估為按共同基準進行，金融工具則按共同的信貸風險特徵(如逾期狀況及信貸風險評級)進行分組。

預期信貸虧損於各報告日期進行重新計量以反映金融工具自初步確認以來的信貸風險變動。預期信貸虧損金額的任何變動均於損益確認為減值收益或虧損。目標公司就所有金融工具確認減值收益或虧損，並通過虧損撥備賬對彼等之賬面值作出相應調整，惟按公平值計入其他綜合收益(循環法)計量的債務證券投資除外，該等投資之虧損撥備應於其他綜合收益中確認，並累計於公平值儲備(循環法)中。

計算利息收入的基準

利息收入乃按金融資產的總賬面值計算，除非該金融資產出現信貸減值，在此情況下，利息收入按金融資產的攤銷成本(即總賬面值減虧損撥備)計算。

於各報告日期，目標公司評估金融資產是否出現信貸減值。當發生一項或多項對金融資產預計未來現金流量有不利影響的事件時，金融資產則出現信貸減值。

金融資產出現信貸減值的證據包括以下可觀察事件：

- 債務人有重大財務困難；
- 違反合約，如拖欠或逾期事件；
- 借款人可能破產或進行其他財務重組；
- 科技、市場、經濟或法律環境有重大改變而對債務人有不利影響；或
- 某證券因發行人面臨財務困難而失去活躍市場。

撤銷政策

倘實際上並無收回的可能性，金融資產或合約資產的總賬面值會被撤銷(部分或全部)。此乃目標公司認為債務人並無資產或收入來源可產生足夠現金流量以償還將予撤銷的款項之一般情況。

倘過往已撤銷的資產於其後收回，則於收回期間於損益確認為減值撥回。

(ii) 已發出財務擔保的信貸虧損

財務擔保乃要求發行人(即擔保人)就擔保受益人(「持有人」)因特定債務人未能根據債項工具的條款於到期時付款而蒙受的損失，而向持有人支付特定款項的合約。

已發出財務擔保最初按公平值於「應付貿易賬款及其他應付款項」確認，乃參照就類似服務的公平交易中所收取的費用(如可獲取有關資料)釐定，或參照於提供擔保時貸款人實際收取的費用與貸款人在未有提供擔保時估計可收取的費用(如可就有關資料作出可靠估計)之間的利率差異作出估計。倘在發行該擔保時已收取或應收取代價，該代價則根據目標公司適用於該類資產的政策而予以確認。倘有關代價不會收取或不應收取，則即時於損益內確認為開支。

初步確認後，初步確認為遞延收入的金額於擔保期內於損益中攤銷為已發出財務擔保的收入。

目標公司監察特定債務人違約的風險，並當財務擔保的預期信貸虧損確定為高於擔保的「應付貿易賬款及其他應付款項」(即初步確認金額減累計攤銷)時確認撥備。

為釐定預期信貸虧損，目標公司會考慮特定債務人自發出擔保以來的違約風險變動，並會計量12個月預期信貸虧損，惟在特定債務人自發出擔保以來的違約風險大幅增加的情況下除外，在此情況下，則會計量全期預期信貸虧損。

由於目標公司僅須於根據獲擔保工具的條款特定債務人違約時作出付款，故預期信貸虧損乃按預期就補償持有人產生的信貸虧損而作出的付款，減目標公司預期從擔保持有人(特定債務人或任何其他人士)收取的任何款項估計。有關金額其後將使用現時的無風險利率貼現，並就現金流量的特定風險作出調整。

(iii) 其他非流動資產減值

目標公司於各報告期末審閱內部及外部資料來源，以確定以下資產是否存在減值跡象，或先前確認的減值虧損是否不再存在或可能已經減少：

- 物業、廠房及設備，包括使用權資產(以重估價值列賬的物業除外)；

倘存在任何上述跡象，則資產的可收回金額將予估計。此外，就商譽、尚未可供使用的無形資產以及使用年期不確定的無形資產而言，可收回金額乃按年估計，而不論是否有任何減值跡象。

- 計算可收回金額

資產的可收回金額為其公平值減出售成本和使用價值兩者之間的較高者。在評估使用價值時，會按反映當時市場對貨幣時間價值及資產特定風險評估的稅前貼現率，將估計未來現金流量貼現至其現值。倘資產並無產生基本上獨立於其他資產所產生的現金流入，則以獨立產生現金流入的最小資產組別(即現金產生單位)來釐定可收回金額。

- 確認減值虧損

倘資產或其所屬現金產生單位的賬面值超過其可收回金額時，則於損益賬中確認減值虧損。就現金產生單位確認的減值虧損會首先分配至減少該現金產生單位(或該組單位)所獲分配之商譽的賬面值，其後按比例減少該單位(或該組單位)內其他資產的賬面值，惟某資產的賬面值不會同時減至低於其個別公平值減去成本或使用價值(如能釐定)。

- 撥回減值虧損

就商譽以外的資產而言，倘用作釐定可收回金額的估計出現正面的變化，則會撥回減值虧損。

所撥回的減值虧損僅限於在過往年度並未確認減值虧損時原應釐定的資產賬面值。所撥回的減值虧損在確認撥回的期內計入損益賬。

(h) 合約資產及合約負債

合約資產於在目標公司有權無條件獲取合約所載付款條款下的代價前確認收益時確認。合約資產就預期信貸虧損而獲評估，並在代價權利成為無條件後獲重新分類至應收款項。

合約負債於客戶在目標公司確認相關收益前支付代價時確認。倘目標公司有無條件權利在目標公司確認相關收益前收取代價，則合約負債亦會獲確認。在相關情況下，相應應收款項亦會獲確認。

就與客戶的單一合約而言，淨合約資產或淨合約負債得以呈列。就多份合約而言，不相關合約的合約資產及合約負債不按淨額基準呈列。

當合約包含重大融資成分時，合約餘額應包含依實際利率法計算的應計利息。

(i) 現金及現金等價物

現金及現金等價物包括銀行存款及手頭現金、存放於銀行和其他金融機構的活期存款，以及可以隨時兌換為已知現金額且價值變動風險不大，並在購入後三個月內到期的短期和高流動性投資。就現金流量表而言，須按要求償還及構成目標公司現金管理一部分之銀行透支亦納入現金及現金等價物。現金及現金等價物須就預期信貸虧損進行評估。

(j) 僱員福利**短期僱員福利及向界定供款退休計劃作出的供款**

薪金、年終花紅、有薪年假、向界定供款退休計劃作出的供款及非現金福利的成本，均在僱員提供相關服務的期內計提。若有關的付款延遲及其影響重大，則該數額以現值列賬。

(k) 所得稅

期內所得稅包括即期稅項和遞延稅項資產與負債的變動(如有)。即期稅項和遞延稅項資產與負債的變動均在損益賬內確認，但於其他全面收益確認或直接在權益中確認的相關項目，則有關稅項金額分別於其他全面收益確認或直接確認為權益。

即期稅項是按期內應課稅收入根據現行稅率計算的預期應付稅項，以及對過往年度應付稅項的任何調整。

遞延稅項資產與負債分別由可扣稅和應課稅暫時差額產生。暫時差異是指資產與負債於財務申報時的賬面值與該等資產與負債的計稅基礎的差額。遞延稅項資產亦可由未動用稅項虧損和未動用稅項抵免產生。

除若干有限的特殊情況外，所有遞延稅項負債及所有遞延稅項資產僅於可能產生未來應課稅溢利用於資產抵扣時予以確認。

確認遞延稅項資產和負債的有限例外情況包括：

- 在非企業合併之交易中，於初次確認資產或負債時所產生之暫時性差額，且該差異既不影響會計利潤或虧損，亦不影響應稅利潤或虧損，且不會產生等額之應稅與可抵扣暫時性差額；
- 與對附屬公司、聯營公司及合資企業之投資相關之暫時性差額，惟須符合以下條件：目標公司能夠控制該等暫時性差額之撥回時點，且該等差異在可預見的未來極可能不會撥回；
- 因初次確認商譽而產生的應稅暫時性差額；及
- 與為實施經濟合作與發展組織公布的「第二支柱」模式規則而頒布或實質上頒布之稅法所產生之所得稅相關者。

遞延稅項資產的賬面值會於各報告期末予以檢討。倘不再可能獲得足夠的應課稅溢利用以動用相關稅務利益，則遞延稅項資產的賬面值會相應予以減少。如可能有足夠應課稅溢利，該減少金額將被撥回。

所確認的遞延稅項金額按照資產及負債賬面值的預期變現或償還方式並根據在報告期末已生效或實質上已生效的稅率計算。遞延稅項資產及負債均不予貼現。

(I) 撥備及或然負債

(i) 撥備及或然負債

當目標公司因過往事件而須負上法律或推定責任，且可能須就履行該等責任而導致經濟利益流出，並能夠就此作出可靠估計，則會就時間或金額不確定的其他負債確認撥備。當涉及重大的貨幣時間價值時，則按預期用以履行責任的開支的現值呈列撥備。

倘不一定需要流出經濟利益或未能可靠估計款額，則該等責任將披露作或然負債，除非出現經濟利益流出的可能性極微。可能出現的責任（僅於一項或多項未來事件發生或不發生的情況下確定）亦披露為或然負債，除非出現經濟利益流出的可能性極微。

倘目標公司對某項義務承擔連帶責任，則預期由其他當事方履行之該義務部分，應視為或然負債，且不予於財務報表中確認。

目標公司會持續評估，以確定是否已極可能發生蘊含經濟利益之資源流出。若先前列為或然負債之項目，其未來經濟利益流出已極可能發生，則應於發生此機率變動之報告期間，在財務報表中確認相關撥備；惟在極為罕見且無法作出可靠估計之情況下，則不在此限。

(ii) 虧損性合約

當目標公司為了履行合約規定之義務所產生不可避免的成本超過預期因該合約可獲取之經濟效益，則該合約成為虧損性合約。虧損性合約的撥備按終止合約的預期成本與繼續履行合約之成本淨額的現值較低者計算。履行合約之成本包括為履行該項合約之增量成本以及與履行該項合約直接相關之其他成本分攤金額。

(m) 收益及其他收入

當收入來自建築合約及於目標公司日常業務過程中所提供的服務，則目標公司將該收入歸類為收益。

收益在產品或服務控制權按目標公司預期有權獲取的承諾代價金額(不包括代表第三方收取的該等金額)轉讓予客戶時確認。收益並不包括增值稅或其他銷售稅，且已扣除任何貿易折扣。

目標公司收益及其他收入確認政策的進一步詳情如下：

(i) 提供服務

提供服務而產生的收益應於提供服務時確認。

(ii) 建築合約

目標公司依據與客戶簽訂的辦公大樓及住宅建築工程合約所進行的施工活動，會創造或提升由客戶控制之不動產資產的價值。

當建築合約的成果能夠合理地衡量時，該合約的收益應採用「成本對成本法」逐期確認，亦即根據已發生實際成本與估計總成本的比例進行確認。

在作出這些估計時，已將目標公司因提前完工而獲得合約獎金，或因延遲完工而須支付合約罰金的可能性納入考量，因此，收益僅在高度可能不會發生已確認累計收益金額出現重大逆轉的情況下，方予確認。

當無法可靠地估計建築合約的結果時，收益僅以預期可收回的已發生合約成本為限予以確認。

目標公司的建築合約包含付款時間表，規定在施工期間達到各階段里程碑後，須分階段支付款項。簽訂合約時須預先支付定金。目標公司通常亦會同意就合約價值的2.5%至5%設定為期一年的保留期，而目標公司能否獲得此筆最終款項，取決於其工程能否通過驗收。倘若付款時機的差異係因融資以外之原因所致，則不視為存在融資成分。

倘於任何時間估計完成合約成本超過合約代價剩餘金額，則確認撥備。

(iii) 利息收入

利息收入於產生時按實際利息法確認。就未出現信貸減值且按攤銷成本或按其他綜合收益確認的公平值(可收回)計量的金融資產而言，實際利率應用於資產的賬面值總額。就出現信貸減值的金融資產而言，實際利率應用於資產的攤銷成本(即賬面值總額扣除虧損撥備)。

(n) 功能貨幣與呈列貨幣

目標公司賬目所包含的項目，均以目標公司主要經營所在經濟環境的貨幣(即功能貨幣)進行計量。財務報表以港元(「港元」)呈列，該貨幣既是功能貨幣，亦為呈列貨幣。

(o) 外幣換算

期內的外幣交易，均按交易當日適用的匯率換算。以外幣計價的貨幣性資產及負債，則按報告期末適用的匯率換算。以外幣歷史成本計量的非貨幣性資產及負債，應採用交易當日適用的匯率進行換算。以外幣計價且按公平值列賬的非貨幣性資產及負債，應採用公平值計量當日適用的匯率進行換算。外幣兌換差額一般應於損益中確認。

然而，因換算下列項目而產生之外幣兌換差額，應於其他綜合收益中確認：

- 指定為按公平值計量且其變動計入其他綜合收益的權益證券投資(但減值情況除外；在此情況下，已於其他綜合收益中確認的外幣兌換差額將重新分類至損益)；
- 被指定為對沖境外經營單位淨投資的金融負債，以該對沖有效之部分為限；及
- 符合資格的現金流量對沖，以該對沖有效之部分為限。

(p) 關聯方

關聯方指與本財務報表中所指之目標公司存在關聯關係之個人或實體，具體如下：

(i) 倘屬以下人士，則該人士或該人士的近親與目標公司有關連：

- (1) 擁有目標公司的控制權或共同控制權；
- (2) 對目標公司有重大影響；或
- (3) 為目標公司或目標公司母公司的主要管理人員。

(ii) 倘符合下列任何條件，則一間實體與目標公司有關聯：

- (1) 該實體與目標公司屬同一集團的成員公司(即各母公司、附屬公司及同系附屬公司彼此間有關連)。
- (2) 一間實體為另一實體的聯營公司或合營企業(或一間實體為集團旗下成員公司的聯營公司或合營企業而另一實體為集團成員公司)。
- (3) 兩間實體均為同一第三方的合營企業。
- (4) 一間實體為第三方實體的合營企業，而另一實體為該第三方實體的聯營公司。
- (5) 該實體是為目標公司或為與目標公司有關聯的實體的僱員而設的退休福利計劃。
- (6) 實體受附註2(p)(i)所識別人士控制或受共同控制。
- (7) 於附註2(p)(i)(1)所識別人士對實體有重大影響力或屬該實體(或該實體的母公司)主要管理人員。
- (8) 實體或其所屬集團之任何成員公司為目標公司或目標公司母公司提供主要管理人員服務。

一名人士的近親是指在與實體往來過程中，預期可影響該人士或受其影響的家庭成員。

(q) 借貸成本

收購、建設或生產需要長時間才可以投入擬定用途或銷售的資產直接應佔的借貸成本資本化為該資產成本的一部分。其他借貸成本於產生期間支銷。

將借款費用資本化為合資格資產成本的一部分，應自以下情況同時滿足時開始：該資產的支出正在發生、借款費用正在產生，且為使該資產達到預定用途或準備出售而必需的活動正在進行中。當為使合資格資產達到預定用途或準備出售而必需的活動實質上全部中斷或完成時，借款費用的資本化應暫停或終止。

3. 採用新會計準則

新頒佈及經修訂的香港財務報告準則

香港會計師公會已頒佈多項香港財務報告準則的修訂，該等修訂於目標公司本會計期間首次生效。以下發展事項與目標公司的財務報表相關：

* 香港會計準則第21號修訂本，缺乏可交換性

本年度應用該等香港財務報告準則修訂本對目標公司本期間及過往期間的財務狀況及表現，以及／或本財務報表所載的披露事項，均無重大影響。

4. 物業、廠房及設備

	租作自用的 物業 千港元	傢俬及 裝置 千港元	汽車 千港元	總計 千港元
成本				
於二零二三年一月一日	3,430	506	—	3,936
添置	—	32	—	32
於二零二三年十二月三十一日 及二零二四年一月一日	3,430	538	—	3,968
添置	487	—	—	487
出售	(364)	—	—	(364)
於二零二四年十二月三十一日 及二零二五年一月一日	3,553	538	—	4,091
添置	2,812	—	—	2,812
撇銷	(3,066)	—	—	(3,066)
於二零二五年十二月三十一日 及二零二六年一月一日	3,299	538	—	3,837
添置	—	—	1,168	1,168
撇銷	—	(337)	(90)	(427)
於二零二六年六月三十日	3,299	201	1,078	4,578

	租作自用的 物業 千港元	傢俬及 裝置 千港元	汽車 千港元	總計 千港元
減：累計折舊				
於二零二三年一月一日	237	506	—	743
年內支出	<u>1,143</u>	<u>5</u>	<u>—</u>	<u>1,148</u>
二零二三年十二月三十一日 及二零二四年一月一日	1,380	511	—	1,891
年內支出	1,171	11	—	1,182
出售時撇銷	<u>(364)</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>(364)</u>
二零二四年十二月三十一日 及二零二五年一月一日	2,187	522	—	2,709
年內支出	1,201	11	—	1,212
撇銷時對銷	<u>(3,066)</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>(3,066)</u>
二零二五年十二月三十一日 及二零二六年一月一日	322	533	—	855
期內支出	562	5	36	603
撇銷時對銷	<u>—</u>	<u>(337)</u>	<u>—</u>	<u>(337)</u>
二零二六年六月三十日	<u>885</u>	<u>201</u>	<u>36</u>	<u>1,121</u>
賬面淨值				
二零二六年六月三十日	<u>2,415</u>	<u>—</u>	<u>1,042</u>	<u>3,457</u>
二零二五年十二月三十一日	<u>2,977</u>	<u>5</u>	<u>—</u>	<u>2,982</u>
二零二四年十二月三十一日	<u>1,366</u>	<u>16</u>	<u>—</u>	<u>1,382</u>
二零二三年十二月三十一日	<u>2,050</u>	<u>27</u>	<u>—</u>	<u>2,077</u>

使用權資產

按相關資產分類的使用權資產賬面淨值的分析如下：

附註	於十二月三十一日			於
	二零二三年 千港元	二零二四年 千港元	二零二五年 千港元	六月三十日 二零二六年 千港元
租作自用的物業	(a) <u>2,050</u>	<u>1,366</u>	<u>2,977</u>	<u>2,415</u>

於損益確認之租賃相關的開支項目分析如下：

	於十二月三十一日			於
	二零二三年 千港元	二零二四年 千港元	二零二五年 千港元	六月三十日 二零二六年 千港元
按相關資產分類的使用權 資產的折舊費用：				
租作自用的物業	<u>1,143</u>	<u>1,171</u>	<u>1,201</u>	<u>562</u>
租賃負債利息	<u>(69)</u>	<u>(43)</u>	<u>(26)</u>	<u>(36)</u>

截至二零二六年一月一日至二零二六年六月三十日止期間，使用權資產增加2,812,000港元。該款項乃與新租賃協議項下已作資本化的應付租賃付款有關。

(a) 租作自用的物業

目標公司已透過租賃協議，取得將其他物業用作倉庫及零售店鋪的權利。該等租約的初始租期通常為1至3年。

5. 於合營公司的權益

目標公司已與同系附屬公司建立合資安排，以合營形式從事土木工程。根據協議，有關這些實體內相關活動的決策須經共同控制方一致同意，因此管理層已將該等投資列為合營業務處理。

目標公司於該合營公司所持權益之詳情(該權益於財務報表中採用權益法入帳)如下：

合營公司名稱	業務架構形式	註冊成立及營業地點	所有權權益百分比		主要業務
			目標公司 實際權益	目標公司 持有	
新福港一百威合營公司	非法人	香港	33.84%	33.84%	土木工程
百威一新福港合營公司	非法人	香港	51%	51%	土木工程

6. 合約資產及合約負債

(a) 合約資產

	於十二月三十一日			於 六月三十日
	二零二三年 千港元	二零二四年 千港元	二零二五年 千港元	二零二六年 千港元
合約資產				
因履行建築合約產生	7,088	11,605	56,599	79,417

(b) 合約負債

	於十二月三十一日			於 六月三十日
	二零二三年 千港元	二零二四年 千港元	二零二五年 千港元	二零二六年 千港元
合約負債				
建築合約				
— 履行前收款項	39,267	33,719	16,600	42,411

目標公司建築合約通常包括建築期間要求分階段付款的付款日程(一旦進程達標)。此等付款日程防止積聚重大合約資產。目標公司亦基本上同意就1%至5%的合約價值設有一至兩年保證期。因目標公司獲得此最終款項的權利於目標公司工程完滿通過檢測後方可作實，故此金額計入合約資產，直至保證期結束為止。

合約資產主要與目標公司取得已完成工程但未發出發票的代價的權利有關，因有關權利取決於目標公司的未來表現。合約資產於權利成為無條件時轉至應收貿易賬款。合約資產於二零二六年增加主要是由於本期間所提供建築服務增加所致。預期所有其他合約資產將於一年內收回。

合約負債主要與目標公司向客戶提供服務的義務有關，目標公司已就此從客戶處收取預付款項，並將於一年內確認為收入。於二零二三年一月一日、二零二四年一月一日、二零二五年一月一日及二零二六年一月一日計入合約負債期間已確認的收益金額，分別為50,023,000港元、39,267,000港元、33,719,000港元及16,600,000港元。就與該客戶簽訂的一項單一合約而言，以淨值計入合約負債中且預期於一年後收回的應收保留金金額為零港元(二零二五年：零港元)。所有其他合約負債預期將於一年內確認為收入。

於二零二三年十二月三十一日、二零二四年十二月三十一日、二零二五年十二月三十一日及二零二六年六月三十日止期間，因履行義務已履行(或部分履行)而確認的收益金額分別為16,373,000港元、10,987,000港元、11,612,000港元及16,399,000港元，主要歸因於若干建築合約交易價格估計的變動。

合約負債的變動

	於十二月三十一日			於 六月三十日
	二零二三年 千港元	二零二四年 千港元	二零二五年 千港元	二零二六年 千港元
年／期初結餘	50,023	39,267	33,719	16,600
因於期內確認收益而導致的 合約負債減少，該收益已 計入年／期初的合約負債中	(50,023)	(39,267)	(33,719)	(16,600)
因在施工活動展開前即開立 發票導致合約負債增加	39,267	33,719	16,600	42,411
年／期末結餘	<u>39,267</u>	<u>33,719</u>	<u>16,600</u>	<u>42,411</u>

7. 應收及其他應收款項

	於十二月三十一日			於 六月三十日
	二零二三年 千港元	二零二四年 千港元	二零二五年 千港元	二零二六年 千港元
應收貿易賬款	53,978	48,253	65,895	24,514
按金、預付款項及其他應收款項	<u>9,148</u>	<u>11,688</u>	<u>1,254</u>	<u>8,501</u>
	<u>63,126</u>	<u>59,941</u>	<u>67,149</u>	<u>33,015</u>

預計所有應收貿易賬款及應收票據將於一年內收回或確認為費用。

應收貿易賬款及應收票據的到期日為開票日起計30至60天內。

8. 董事的薪酬、福利及權益

根據《公司條例》(第622章)第383條及《公司(披露董事利益資料)規例》(第622G章)所披露的目標公司董事的薪酬、福利及權益如下：

	截至十二月三十一日止年度			截至六月三十日止六個月	
	二零二三年	二零二四年	二零二五年	二零二五年 (未經審核)	二零二六年
	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元
董事擔任董事職務所獲之酬金	—	—	—	—	—
董事酬金	—	—	—	—	—
就董事在管理目標公司或其附屬公司事務方面所提供之其他服務而獲得的其他酬金：					
薪金、津貼及實物福利					
(分註(*))	1,254	1,245	1,312	709	—
僱主向退休福利計劃所作之供款	54	55	56	28	—

分註：

(*) 包括其他福利(例如休假薪金、股票選擇權、保險費及俱樂部會籍)的估值。

9. 應付貿易賬款及其他應付款項

	於十二月三十一日			於
	二零二三年	二零二四年	二零二五年	二零二六年
	千港元	千港元	千港元	千港元
應付貿易賬款	18,721	25,895	25,568	23,592
應付保證金	7,647	10,338	16,951	16,969
應計費用及其他應付款項	43,809	38,599	55,999	6,390
	70,177	74,832	98,518	46,951

預計所有貿易應付賬款將於一年內清償。

目標公司的貿易應付賬款及應付保留款中，包含截至二零二三年十二月三十一日、二零二四年十二月三十一日、二零二五年十二月三十一日及二零二六年六月三十日分別為981,000港元、2,270,000港元、2,180,000港元及1,978,000港元，分別欠付同系附屬公司的款項。該等結餘的條款與其他供應商相若。

除於二零二三年十二月三十一日、二零二四年十二月三十一日、二零二五年十二月三十一日及二零二六年六月三十日分別為867,000港元、8,664,000港元、15,330,000港元及15,990,000港元，預計將於一年後結清，所有應付貿易賬款及其他應付款項均預計將於一年內結清或須按要求償還。

10. 租賃負債

下表列示了目標公司於各報告期末之租賃負債的剩餘合約期限：

	最低租賃付款				最低租賃付款的現值			
	於十二月三十一日		於六月三十日		於十二月三十一日		於六月三十日	
	二零二三年 千港元	二零二四年 千港元	二零二五年 千港元	二零二六年 千港元	二零二三年 千港元	二零二四年 千港元	二零二五年 千港元	二零二六年 千港元
1年內	1,204	1,162	1,103	1,153	1,164	1,142	1,038	1,102
超過1年但於2年內	970	156	1,123	1,063	959	152	1,085	1,039
超過2年但於5年內	—	90	948	431	—	89	936	428
	2,174	1,408	3,174	2,647	2,123	1,383	3,059	2,569
扣除：未來利息支出總額	(51)	(25)	(115)	(79)				
租賃負債的現值	2,123	1,383	3,059	2,568				
扣除：歸類為流動負債的部分					(1,164)	(1,142)	(1,038)	(1,102)
非流動部分					959	241	2,021	1,467

租賃的現金流出總額

現金流量表中與租賃相關的金額包括以下各項：

	截至十二月三十一日止年度			截至六月三十日止六個月	
	二零二三年 千港元	二零二四年 千港元	二零二五年 千港元	二零二五年 (未經審核) 千港元	二零二六年 千港元
來自營運活動的現金流量	—	1,437	—	—	—
來自融資活動的現金流量	1,234	1,270	1,162	650	526
	1,234	2,707	1,162	650	526

這些金額涉及以下事項：

	截至十二月三十一日止年度			截至六月三十日止六個月	
	二零二三年	二零二四年	二零二五年	二零二五年 (未經審核)	二零二六年
	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元
與短期租賃相關的費用	—	1,437	—	—	—
已付租賃款項中的資本部分	1,165	1,227	1,136	636	490
已付租賃款項中的利息部分	69	43	26	14	36
	<u>1,234</u>	<u>2,707</u>	<u>1,162</u>	<u>650</u>	<u>526</u>

11. 資本及儲備

股本

	截至二零二六年 六月三十日止六個月		截至二零二五年 十二月三十一日止年度	
	股份數目 千股	千港元	股份數目 千股	千港元
已發行且已全數繳足的普通股				
年初／期初	200,578	200,578	200,578	200,578
股份減少	<u>(162,578)</u>	<u>(162,578)</u>	<u>—</u>	<u>—</u>
年末／期末	<u>38,000</u>	<u>38,000</u>	<u>200,578</u>	<u>200,578</u>
	截至二零二四年 十二月三十一日止年度		截至二零二三年 十二月三十一日止年度	
	股份數目 千股	千港元	股份數目 千股	千港元
已發行且已全數繳足的普通股				
年初及年末	<u>200,578</u>	<u>200,578</u>	<u>200,578</u>	<u>200,578</u>

根據香港公司法第135條，目標公司的普通股並無面值。

普通股持有人有權收取不時宣派的股息，並有權於目標公司會議上就每股股份投一票。所有普通股就目標公司剩餘資產享有同等權利。

儲備

本期間儲備變動的詳情，請參閱權益變動表。權益內各項儲備的性質及用途如下：

累計虧損

累計虧損指目標公司於業務營運中所累積的淨虧損。

12. 計息借款

	於十二月三十一日			於 六月三十日
	二零二三年	二零二四年	二零二五年	二零二六年
	千港元	千港元	千港元	千港元
有擔保短期銀行貸款	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>20,000</u>	<u>—</u>

13. 遞延稅項

目標公司於本年度及過往年度所確認的主要遞延稅項資產及負債，以及相關變動情況如下：

	稅務虧損 千港元
於二零二三年一月一日 計入損益	20,602 <u>(3,588)</u>
於二零二三年十二月三十一日及二零二四年一月一日 計入損益	17,014 <u>(2,014)</u>
於二零二四年十二月三十一日及二零二五年一月一日 計入損益	15,000 <u>(2,228)</u>
於二零二五年十二月三十一日及二零二六年一月一日 計入損益	12,772 <u>(692)</u>
於二零二六年六月三十日	<u>12,080</u>

14. 收益

目標公司主要從事機電工程的承辦，並為機械工程項目及系統提供維修保養服務。目標公司收益的分析如下：—

收益分類

按主要服務項目劃分的客戶合約收益分類如下：

	截至十二月三十一日止年度			截至六月三十日止六個月	
	二零二三年	二零二四年	二零二五年	二零二五年 (未經審核)	二零二六年
	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元
香港財務報告準則第15號範圍內的客戶合約收益					
按主要服務項目劃分					
合約收益	115,623	235,644	302,902	160,373	98,579
提供服務	138,894	180,282	173,653	40,654	27,644
	<u>254,517</u>	<u>415,926</u>	<u>476,555</u>	<u>201,027</u>	<u>126,223</u>

預計將來確認源自報告日期存在的客戶合約的收益

截至二零二三年十二月三十一日、二零二四年十二月三十一日、二零二五年十二月三十一日及二零二六年六月三十日，分配予目標公司現有合約下剩餘履約義務的交易價格總額分別為958,455,000港元、403,667,000港元、426,822,000港元及564,003,000港元。該金額代表預期將於未來就現有合約確認的收益。該金額包括未竣工物業銷售合約中的利息部分，根據該等合約，目標公司從客戶處獲得顯著的融資利益(參見附註3(ii))。目標公司將於工程完工時或隨工程完工而於未來確認預期收益；若屬正在開發以供出售的物業，則將於物業轉讓予客戶時確認，預計將於二零二三年十二月三十一日、二零二四年十二月三十一日、二零二五年十二月三十一日及二零二六年六月三十日於未來18個月內發生。

15. 其他收入及其他淨虧損／(收益)

	截至十二月三十一日止年度			截至六月三十日止六個月	
	二零二三年	二零二四年	二零二五年	二零二五年 (未經審核)	二零二六年
	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元
其他收入					
利息收入	916	239	127	120	36
雜項收入	2,281	1,611	1,070	—	—
	<u>3,197</u>	<u>1,850</u>	<u>1,197</u>	<u>120</u>	<u>36</u>
其他淨虧損／(收益)					
匯兌虧損	87	(19)	(66)	74	40
	<u>87</u>	<u>(19)</u>	<u>(66)</u>	<u>74</u>	<u>40</u>

16. 融資成本

	截至十二月三十一日止年度			截至六月三十日止六個月	
	二零二三年	二零二四年	二零二五年	二零二五年 (未經審核)	二零二六年
	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元
銀行貸款的利息	—	—	365	—	274
租賃負債利息	69	43	26	14	36
	<u>69</u>	<u>43</u>	<u>391</u>	<u>14</u>	<u>310</u>

17. 除稅前溢利

	截至十二月三十一日止年度			截至六月三十日止六個月	
	二零二三年	二零二四年	二零二五年	二零二五年 (未經審核)	二零二六年
	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元
除稅前溢利乃經扣除／(計入) 下列項目後呈列：					
核數師薪酬	30	30	30	15	—
自有資產折舊	5	11	11	5	5
使用權資產折舊	1,143	1,171	1,201	604	561
僱員福利：					
薪金、工資及其他福利	59,906	59,366	67,460	34,405	26,333
定額供款退休計劃下的 公積金開支	1,809	1,758	1,890	1,003	674
減：計入直接成本的金額	(55,026)	(54,189)	(62,232)	(31,687)	(23,587)
僱員福利費用總額	6,689	6,935	7,118	3,721	3,420

18. 所得稅

	截至十二月三十一日止年度			截至六月三十日止六個月	
	二零二三年	二零二四年	二零二五年	二零二五年 (未經審核)	二零二六年
	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元
遞延稅項					
暫時性差異的產生與抵銷	3,588	2,014	2,228	465	692

由於本期間的應課稅利潤已由過往年度的虧損所抵銷，因此並無就香港利得稅作出撥備，該等虧損的日期分別為二零二三年十二月三十一日、二零二四年十二月三十一日、二零二五年十二月三十一日及二零二六年六月三十日。

本年度／期間的所得稅費用可按以下方式與損益表及其他綜合收益表所列之結果進行對賬：—

	截至十二月三十一日止年度			截至六月三十日止六個月	
	二零二三年	二零二四年	二零二五年	二零二五年 (未經審核)	二零二六年
	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元
除稅前溢利	<u>22,807</u>	<u>12,410</u>	<u>13,485</u>	<u>3,018</u>	<u>4,153</u>
按國內所得稅率16.5% (二零二五年：16.5%)					
計算的理論稅額	3,763	2,048	2,225	498	685
免稅收益的稅務影響	(151)	(39)	(8)	(32)	(13)
不可抵扣費用的稅務影響	—	3	11	1	1
未確認暫時性差異的稅務影響	<u>(24)</u>	<u>2</u>	<u>—</u>	<u>(2)</u>	<u>19</u>
本年度／期間所得稅費用	<u>3,588</u>	<u>2,014</u>	<u>2,228</u>	<u>465</u>	<u>692</u>

19. 關聯方披露

於本年度／期間，目標公司有以下重大關聯方交易及結餘：

(a) 融資安排

	附註	關聯方應付／應收目標公司款項			於
		於十二月三十一日			六月三十日
		二零二三年 千港元	二零二四年 千港元	二零二五年 千港元	二零二六年 千港元
應收同系附屬公司款項	(i)、(ii)	106,472	104,382	164,356	965
應收直接控股公司款項	(i)、(ii)	66,000	61,200	—	—
同系附屬公司款項	(i)、(iii)	<u>(873)</u>	<u>(2,855)</u>	<u>(1,150)</u>	<u>(25,083)</u>

(i) 與關聯方相關的未清償結餘均屬無擔保、免息，且無固定還款期限。

(ii) 就該等貸款而言，並未就壞賬或呆賬計提任何撥備。

(iii) 截至二零二六年六月三十日，應付予一間同系附屬公司的款項約為25.1百萬港元，該金額包括買賣協議先決條件(i)所指的20百萬港元股東貸款。

(b) 其他關聯方交易

附註	截至十二月三十一日止年度			截至六月三十日止六個月	
	二零二三年	二零二四年	二零二五年	二零二五年 (未經審核)	二零二六年
	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元
應收同系附屬公司的合約成本	(i) 2,337	7,452	4,697	2,703	178
應付同系附屬公司的安全服務費	(ii) 1,352	261	143	143	—
應收同系附屬公司的汽車租賃費用及相關維修及保修成本	(iii) —	2,507	1,683	872	600
應收同系附屬公司的項目管理資料系統費用	(iv) 732	947	890	445	12

(i) 於截至二零二三年十二月三十一日、二零二四年十二月三十一日、二零二五年十二月三十一日及二零二六年六月三十日止年度／期間，目標公司向其同系附屬公司新福港(土木)有限公司支付了合約成本。

(ii) 截至二零二三年十二月三十一日、二零二四年十二月三十一日、二零二五年十二月三十一日及二零二六年六月三十日止年度／期間，目標公司向其同系附屬公司新福港(土木)有限公司支付了合約成本。

(iii) 截至二零二三年十二月三十一日、二零二四年十二月三十一日、二零二五年十二月三十一日及二零二六年六月三十日止年度／期間，目標公司向其同系附屬公司新福港機電工程有限公司支付機動車輛租賃費用及相關維修與保修成本。

(iv) 於截至二零二三年十二月三十一日、二零二四年十二月三十一日、二零二五年十二月三十一日及二零二六年六月三十日止年度／期間內，目標公司向目標公司的同系附屬公司建築資訊顧問有限公司支付項目管理資訊系統費用。

20. 投資活動

	截至十二月三十一日止年度			截至六月三十日止六個月	
	二零二三年	二零二四年	二零二五年	二零二五年 (未經審核)	二零二六年
	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元
購置物業、廠房及設備	(32)	—	—	—	(1,168)
出售物業、廠房及設備所得款項	—	—	—	—	90
已收利息	916	239	127	120	36
投資活動所得／(所用)現金淨額	884	239	127	120	(1,042)

21. 融資活動

	截至十二月三十一日止年度			截至六月三十日止六個月	
	二零二三年	二零二四年	二零二五年	二零二五年 (未經審核)	二零二六年
	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元
償還租賃負債	(1,234)	(1,270)	(1,162)	(636)	(490)
銀行貸款預支款項	—	—	20,000	20,000	(20,000)
已付銀行貸款利息	—	—	(365)	(14)	(310)
融資活動所得／(所用)現金 淨額	<u>(1,234)</u>	<u>(1,270)</u>	<u>18,473</u>	<u>19,350</u>	<u>(20,800)</u>

融資活動所產生負債的對賬

下表載列融資活動所產生目標公司負債的變動(包括現金及非現金變動)詳情。融資活動所產生負債為其現金流量已經或未來現金流量將於目標公司的綜合現金流量表內分類作融資活動所產生現金流量的負債。

	租賃負債 千港元
於二零二六年一月一日	3,059
融資現金流量的變動：	
已付租金的資本要素	(490)
利息開支	<u>(36)</u>
融資現金流量的變動總額	<u>(526)</u>
其他變動：	
利息開支	<u>36</u>
其他變動總額	<u>36</u>
於二零二六年六月三十日	<u>2,569</u>

	計息借款 千港元	租賃負債 千港元	總計 千港元
於二零二五年一月一日	—	1,383	1,383
融資現金流量的變動：			
已付租金的資本要素	—	(1,136)	(1,136)
利息開支	(365)	(26)	(391)
銀行貸款所得款項	20,000	—	20,000
融資現金流量的變動總額	19,635	(1,162)	18,473
其他變動：			
年內訂立新租賃導致租賃負債增加	—	2,812	2,812
利息開支	365	26	391
其他變動總額	365	2,838	3,203
於二零二五年十二月三十一日	20,000	3,059	23,059
		租賃負債 千港元	
於二零二五年一月一日		1,383	
融資現金流量的變動：			
已付租金的資本要素		(636)	
利息開支		(14)	
融資現金流量的變動總額		(650)	
其他變動：			
年內訂立新租賃導致租賃負債增加		2,819	
利息開支		14	
其他變動總額		2,833	
於二零二五年六月三十日		3,566	

	租賃負債 千港元
於二零二四年一月一日	2,123
融資現金流量的變動：	
已付租金的資本要素	(1,227)
已付租金的利息要素	(43)
融資現金流量的變動總額	(1,270)
其他變動：	
年內訂立新租賃導致租賃負債增加	487
租賃負債利息	43
其他變動總額	530
於二零二四年十二月三十一日	1,383
	租賃負債 千港元
於二零二三年一月一日	3,288
融資現金流量的變動：	
已付租金的資本要素	(1,165)
已付租金的利息要素	(69)
融資現金流量的變動總額	(1,234)
其他變動：	
租賃負債利息	69
其他變動總額	69
於二零二三年十二月三十一日	2,123

22. 現金及現金等價物

於現金流量表列賬的現金及現金等價物包括財務狀況表中以下各項：

	於十二月三十一日			於 六月三十日
	二零二三年	二零二四年	二零二五年	二零二六年
	千港元	千港元	千港元	千港元
銀行及手頭現金	<u>16,682</u>	<u>35,694</u>	<u>23,141</u>	<u>16,635</u>

23. 銀行融資及資產抵押

目標公司的銀行貸款設施由目標公司之中間控股公司新福港建設集團有限公司所提供之公司擔保，以及就該項目相關之所有應收賬款訂立、以銀行為受益人之擔保契據作為擔保，於二零二三年十二月三十一日、二零二四年十二月三十一日、二零二五年十二月三十一日及二零二六年六月三十日，授予目標公司的銀行貸款額度為80,000,000港元。

於二零二六年六月三十日，該銀行貸款融資額度尚無任何款項已提取或尚有未償還餘額。新福港建設集團有限公司就該銀行貸款融資額度所提供之公司擔保，將於完成或之前悉數解除。

24. 資本管理

資本由財務狀況表所列之股本及儲備組成。目標公司管理資本之目標，在於保障其持續經營之能力，從而能持續為股東創造回報。

目標公司透過定期監控其當前及預期的流動資金需求來管理資本，而非採用負債權益比率分析。

目標公司的營運資金主要來自營業收入，其餘資金來源如下；除非另有說明，否則均為免息且無固定還款期限：

	於十二月三十一日			於 六月三十日
	二零二三年	二零二四年	二零二五年	二零二六年
	千港元	千港元	千港元	千港元
流動負債				
同系附屬公司款項	<u>873</u>	<u>2,855</u>	<u>1,150</u>	<u>25,083</u>

目標公司不受任何外部施加的資本規定所限。

25. 金融工具

(a) 金融工具的類別

	於十二月三十一日			於 六月三十日
	二零二三年 千港元	二零二四年 千港元	二零二五年 千港元	二零二六年 千港元
金融資產 攤銷成本	<u>256,894</u>	<u>272,207</u>	<u>311,086</u>	<u>128,796</u>
金融負債 攤銷成本	<u>67,672</u>	<u>111,406</u>	<u>136,268</u>	<u>114,445</u>

(b) 財務風險管理

目標公司所面臨的信貸、流動資金、利率及貨幣風險乃在目標公司正常業務過程中產生。目標公司亦面臨因對其他實體的股權投資，以及其自身股票價格波動所衍生的股價風險。

目標公司所面臨的該等風險以及目標公司為管理該等風險所採納的財務風險管理政策及措施如下。

信貸風險

信貸風險指對手方將違反合約義務而導致目標公司產生財務虧損的風險。目標公司信貸風險主要歸因於應收貿易賬款及合約資產。目標公司由現金及現金等價物產生的信貸風險有限，原因為對手方為目標公司視為信貸風險較低的具有最低信貸評級的銀行及金融機構，且目標公司對任何單一金融機構均設有風險敞口限額。

目標公司不提供任何可能使目標公司承擔信用風險的擔保。信用風險的最高承擔額，即為財務狀況表中各項金融資產的賬面值。

應收貿易賬款及合約資產

目標公司面臨的信貸風險主要受各客戶的個別特性而非客戶經營所在的行業或國家所影響，因此信貸風險高度集中的情況主要於目標公司對個別客戶承擔重大風險時產生。於二零二三年十二月三十一日、二零二四年十二月三十一日、二零二五年十二月三十一日及二零二六年六月三十日應收貿易賬款總額中分別有58%、57%、57%及66%及合約資產總額中分別有84%、88%、88%及95%為應收目標公司最大客戶及五大客戶款項。

個別信貸評估對所有要求若干金額信貸的客戶執行。該等評估集中於客戶過往於到期時的支付紀錄及現時的支付能力，並考慮客戶的特定資料以及與客戶經營所在經濟環境有關的資料。應收貿易賬款自發票日期起30日內到期。一般而言，目標公司不會要求客戶提供抵押品。

目標公司按相當於全期預期信貸虧損的金額來計量應收貿易賬款及合約資產的虧損撥備。鑒於目標公司的客戶主要為信譽良好的公司以及香港特區政府及其相關組織及機構，而目標公司過往並無出現任何重大信貸虧損，管理層認為信貸風險並不重大。目標公司評估合約資產的預期信貸虧損比率低於1%。

流動資金風險

目標公司的政策是定期監控流動資金需求，確保有充裕的現金儲備及獲主要金融機構授予充足的已承諾資金額度，以應付短期及長期流動資金需求。

下表列示於報告期末目標公司非衍生金融負債及衍生金融負債的餘下合約到期情況，乃基於合約未貼現現金流量(包括按合約利率(如屬浮息，則按報告期末當時的利率)計算的利息付款)及目標公司可被要求付款的最早日期分析。

	截至二零二六年六月三十日止六個月				
	合約未貼現現金流出				
	一年內或 於要求時 千港元	一年以上 但二年內 千港元	二年以上 但五年內 千港元	總計 千港元	賬面值 千港元
應付貿易賬款	23,592	—	—	23,592	23,592
應付保證金	979	15,990	—	16,969	16,969
應計費用及其他應付款項	6,390	—	—	6,390	6,390
應付同系附屬公司款項	25,083	—	—	25,083	25,083
租賃負債	1,153	1,063	431	2,647	2,569
	<u>57,197</u>	<u>17,053</u>	<u>431</u>	<u>74,681</u>	<u>74,603</u>

截至二零二五年十二月三十一日止年度

合約未貼現現金流出

	一年內或 於要求時 千港元	一年以上 但二年內 千港元	二年以上 但五年內 千港元	總計 千港元	賬面值 千港元
應付貿易賬款	25,568	—	—	25,568	25,568
應付保證金	1,018	15,933	—	16,951	16,951
應計費用及其他應付款項	55,999	—	—	55,999	55,999
應付同系附屬公司款項	1,150	—	—	1,150	1,150
計息借款	20,041	—	—	20,041	20,000
租賃負債	1,103	1,123	948	3,174	3,059
	<u>84,838</u>	<u>17,056</u>	<u>948</u>	<u>102,842</u>	<u>102,727</u>

截至二零二五年六月三十日止六個月

合約未貼現現金流出

	一年內或 於要求時 千港元	一年以上 但二年內 千港元	二年以上 但五年內 千港元	總計 千港元	賬面值 千港元
應付貿易賬款	27,550	—	—	27,550	27,550
應付保證金	1,676	14,972	—	16,648	16,648
應計費用及其他應付款項	9,057	—	—	9,057	9,057
應付同系附屬公司款項	6,032	—	—	6,032	6,032
租賃負債	608	120	30	758	748
	<u>44,923</u>	<u>15,092</u>	<u>30</u>	<u>60,045</u>	<u>60,035</u>

截至二零二四年十二月三十一日止年度

合約未貼現現金流出

	一年內或 於要求時 千港元	一年以上 但二年內 千港元	二年以上 但五年內 千港元	總計 千港元	賬面值 千港元
應付貿易賬款	25,895	—	—	25,895	25,895
應付保證金	1,674	8,664	—	10,338	10,338
應計費用及其他應付款項	38,599	—	—	38,599	38,599
應付同系附屬公司款項	2,855	—	—	2,855	2,855
租賃負債	1,162	156	90	1,408	1,383
	<u>70,185</u>	<u>8,820</u>	<u>90</u>	<u>79,095</u>	<u>79,070</u>

截至二零二三年十二月三十一日止年度

合約未貼現現金流出

	一年內或 於要求時 千港元	一年以上 但二年內 千港元	二年以上 但五年內 千港元	總計 千港元	賬面值 千港元
應付貿易賬款	18,721	—	—	18,721	18,721
應付保證金	4,320	3,328	—	7,647	7,647
應計費用及其他應付款項	43,809	—	—	43,809	43,809
應付同系附屬公司款項	873	—	—	873	873
租賃負債	1,204	970	—	2,174	2,123
	<u>68,927</u>	<u>4,298</u>	<u>—</u>	<u>73,224</u>	<u>73,173</u>

利率風險

利率風險為一項金融工具的公平值或未來現金流量將因市場利率改變而波動所帶來的風險。於報告期末，目標公司並未持有任何面臨重大利率風險的金融資產或負債。

貨幣風險

目標公司的功能性貨幣為港元。目標公司面臨的匯率風險主要源自以外幣(即與相關交易所涉營運活動之功能性貨幣不同的貨幣)計價的現金結餘、應付貿易賬款及其他應付款項。引發此風險的主要貨幣為美元。

由於美元與港元掛鈎，目標公司預期美元兌港元匯率不會出現任何重大波動。目標公司並未面臨重大的匯率風險。

26. 會計判斷及估計

不確定因素來源

以下披露截至報告期末有關未來主要假設，以及其他可能導致下個財政年度內資產與負債賬面金額發生重大調整之主要估計不確定性來源：—

(i) 收益確認

建築合約收益採用產出法隨時間確認。對未完成項目的收益及溢利確認取決於對建築合約總結果的估計及迄今已進行的工程。

根據目標公司的近期經驗及目標公司進行的建築業務的性質，目標公司已估計其認為工程已充分完工則合約的結果可合理計量的時間點。在達到該時間點前，相關合約資產並不包括目標公司可最終自迄今已進行的工程變現的溢利。此外，有關總成本或收益的實際結果可能高於或低於報告期末的估計，將會影響於未來年度作為迄今所入賬金額的調整而確認的收益及溢利。

27. 已頒布但尚未於截至二零二三年一月一日至二零二六年六月三十日止期間生效的修訂、新準則及詮釋可能構成的影響

截至該等財務報表刊發日期，香港會計師公會已頒佈以下修訂及一項新準則，雖可能與目標公司相關，但尚未於截至二零二三年一月一日至二零二六年六月三十日止期間尚未生效的新訂準則或修訂，且該等財務報表並無採納該等新訂準則或修訂。

於下列日期
或以後開始的
會計期間生效

香港會計準則第21號(修訂本)，轉換為惡性通脹呈列貨幣

二零二七年一月一日

香港財務報告準則第10號及香港會計準則第28號(修訂本)，
投資者與其聯營公司或合營企業之間的資產出售或注資

待釐定

目標公司目前正就該等修訂、新準則及新詮釋在首次應用期間所產生的影響進行評估。截至目前為止，該公司已得出結論，認為採用這些修訂、新準則及新詮釋，不太可能對目標公司的經營業績及財務狀況造成重大影響。

28. 報告期後事項

據目標公司董事所知，目標公司於報告期後及直至本報告日期並無任何重大事項。

29. 其後財務報表

目標公司並無就二零二六年六月三十日之後之任何期間編製經審核財務報表。

1. 貴集團的未經審核備考財務資料

以下為 貴集團未經審核備考綜合資產負債表(「未經審核備考財務資料」)，乃根據下文附註編製，旨在說明(i) 貴集團向粵海水務控股有限公司(「買方」)出售百威環保科技有限公司(「目標公司」)51%已發行股份(「出售事項」)及(ii)向買方授予認沽期權(以下統稱「該等交易」)之影響，猶如該等交易已於二零二六年六月三十日完成。

未經審核備考財務資料由董事根據載於 貴公司截至二零二六年六月三十日止六個月已刊發中期報告之 貴集團於二零二六年六月三十日之未經審核綜合資產負債表、目標公司於二零二六年六月三十日之經審核資產負債表，以及反映該等交易影響之未經審核備考調整(詳見附註)編製。

未經審核備考財務資料僅為說明用途而編製，且基於其假設性質，其未必能真實反映假設該等交易於特定日期或任何未來日期已完成的情況下 貴集團之資產負債表。

貴集團未經審核備考財務資料應與載於本通函其他部分之其他財務資料一併閱讀。

未經審核備考財務資料乃採用與 貴集團截至二零二五年十二月三十一日止年度之已刊發年報及 貴集團截至二零二六年六月三十日止六個月已刊發中期報告所載會計政策一致的會計政策編製。

貴集團的未經審核備考財務資料

	貴集團於 二零二六年 六月三十日 之未經審核 綜合資產 負債表 (附註1) 千港元	於 二零二六年 六月三十日 出售集團之 經審核資產 負債表 (附註2) 千港元	(附註3) 千港元	備考調整 (附註4) 千港元	(附註5) 千港元	貴集團於 二零二六年 六月三十日 之未經審核 備考綜合 資產負債表 千港元	假設 認沽期權 於授出當日 即獲行使， 則按此假設 進行之 備考調整 (附註6) 千港元	假設 認沽期權 於授出當日 即獲行使， 貴集團之 未經審核 備考綜合 資產負債表 (附註7) 千港元
非流動資產								
物業、廠房及設備	23,019	(3,457)	—	—	—	19,562	3,457	23,019
遞延稅項資產	19,539	(12,080)	—	—	—	7,459	12,080	19,539
對聯營公司的投資	—	—	—	13,992	—	13,992	(13,992)	—
商譽	1,209	—	(1,209)	—	—	—	38,696	38,696
總非流動資產	<u>43,767</u>	<u>(15,537)</u>	<u>(1,209)</u>	<u>13,992</u>	<u>—</u>	<u>41,013</u>	<u>40,241</u>	<u>81,254</u>
流動資產								
合約資產	1,435,707	(79,417)	—	—	—	1,356,290	79,417	1,435,707
應收貿易賬款、其他應收款項 及預付款項	365,842	(33,014)	14,390	—	20,000	367,218	(1,376)	365,842
應收同系附屬公司款項	—	(965)	—	—	965	—	—	—
可收回即期稅項	403	—	—	—	—	403	—	403
現金及現金等價物	286,276	(16,635)	30,000	—	3,918	303,559	(26,352)	277,207
總流動資產	<u>2,088,228</u>	<u>(130,031)</u>	<u>44,390</u>	<u>—</u>	<u>24,883</u>	<u>2,027,470</u>	<u>51,689</u>	<u>2,079,159</u>
流動負債								
合約負債	199,937	(42,411)	—	—	—	157,526	42,411	199,937
應付貿易賬款及其他應付款項	909,183	(46,951)	—	—	—	862,232	46,951	909,183
銀行貸款	630,000	—	—	—	—	630,000	—	630,000
應付同系附屬公司款項	—	(25,083)	—	—	25,083	—	—	—
租賃負債	6,991	(1,102)	—	—	—	5,889	1,102	6,991
應付即期稅項	2,489	—	—	—	—	2,489	—	2,489
總流動負債	<u>1,748,600</u>	<u>(115,547)</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>25,083</u>	<u>1,658,136</u>	<u>90,464</u>	<u>1,748,600</u>

	貴集團於 二零二六年 六月三十日 之未經審核 綜合資產 負債表 (附註1) 千港元	於 二零二六年 六月三十日 出售集團之 經審核資產 負債表 (附註2) 千港元	(附註3) 千港元	備考調整 (附註4) 千港元	(附註5) 千港元	貴集團於 二零二六年 六月三十日 之未經審核 備考綜合 資產負債表 千港元	假設 認沽期權 於授出當日 即獲行使， 則按此假設 進行之 備考調整 (附註6) 千港元	假設 認沽期權 於授出當日 即獲行使， 貴集團之 未經審核 備考綜合 資產負債表 (附註7) 千港元
流動資產淨值	339,628	(14,484)	44,390	—	(600)	368,934	(38,775)	330,159
總資產減流動負債	383,395	(30,021)	43,181	13,992	(600)	409,947	1,466	411,413
非流動負債								
租賃負債	3,059	(1,466)	—	—	—	1,593	1,466	3,059
遞延稅項負債	1,497	—	—	—	—	1,497	—	1,497
總非流動負債	4,556	(1,466)	—	—	—	3,090	1,466	4,556
資產淨值	378,839	(28,555)	43,181	13,992	(600)	406,857	—	406,857
資本及儲備								
股本	40,000	—	—	—	—	40,000	—	40,000
儲備	338,745	(28,555)	43,181	13,992	(600)	366,763	—	366,763
貴公司權益股東應佔權益總額	378,745	(28,555)	43,181	13,992	(600)	406,763	—	406,763
非控股權益	94	—	—	—	—	94	—	94
權益總額	378,839	(28,555)	43,181	13,992	(600)	406,857	—	406,857

2. 貴集團的未經審核備考財務資料附註

1. 該等金額摘錄自 貴集團二零二六年六月三十日之未經審核簡明綜合財務狀況表，該表載於 貴公司於二零二六年八月二十五日刊發之截至二零二六年六月三十日止六個月中期業績公告內。

未經審核備考財務資料已根據上市規則第4.29條而編製，以僅供說明用途，且由於其假設性質，故不一定能真實反映 貴集團於二零二六年六月三十日(倘出售事項已完成)或任何未來日期之財務狀況。

2. 該等金額為目標公司於二零二六年六月三十日的經審核財務狀況表，摘錄自本通函附錄二所載有關目標公司財務資料的會計師報告。目標公司之資產及負債已納入未經審核備考財務資料中，僅作說明出售事項之影響。除下文附註3至6中具體描述者外，出售集團的資產及負債並未作出任何調整。
3. 該項調整代表出售事項已完成，以及目標公司的資產及負債已從 貴集團綜合報表中剔除。該項調整亦反映：(i)已收取首期及第二期代價，總額為30,000,000港元；及(ii)餘下代價14,390,000港元確認為應收款項。

就未經審核備考財務資料而言，因出售事項而產生的調整已於儲備中確認。該調整乃參照代價、目標公司的資產及負債賬面值、目標公司應佔的商譽，以及編製未經審核備考財務資料時所採用的其他相關假設而釐定。

於完成時應確認之出售事項之實際財務影響可能有別於本通函所呈列之金額，並將取決於(其中包括)完成日期之保留權益之公平值、目標公司淨資產之賬面值以及當時之其他相關調整。

4. 於出售事項完成後，貴集團將保留目標公司49%的股權，並不再對目標公司擁有控制權。因此，該保留權益將根據香港會計準則第28號《於聯營公司及合營企業的投資》確認為對聯營公司的投資，並採用權益法入賬。

就未經審核備考財務資料而言，已確認一項約13,992,000港元的聯營公司投資。該金額乃參照董事會函件所披露之說明性出售收益計算而釐定，該計算將約42,650,000港元之權益價值歸屬於目標公司保留之49%股權，並就保留權益計提約28,658,000港元之減值撥備。據此，保留權益的最終價值約為13,992,000港元。

於完成時將予確認的實際金額可能有別於本通函所呈列的金額，並將取決於(其中包括)完成日期對保留權益的估值及當時之其他相關調整。

5. 根據買賣協議，在交易完成前須完成若干安排，包括結清目標公司與貴集團其他成員公司之間的集團內公司間結餘，以及賣方向目標公司所提供一筆20,000,000港元的免息股東貸款。就未經審核備考財務資料而言，已作出調整以反映該等安排的影響，以及直接歸屬於出售事項的估計交易成本約600,000港元，猶如該等安排及成本於緊接完成前發生。
6. 該項調整反映假設認沽期權於緊隨授出日期後獲行使，以及貴集團相應收購目標公司餘下51%的股權。就未經審核備考財務資料而言，假設該認沽期權按約53,258,883港元的代價行使，該金額即為賣方根據日期為二零二六年八月二十四日的補充協議應付的最高回購款項。因此，假設行使認沽期權所產生的財務影響已按猶如認沽期權已於緊隨授出日期後獲行使的方式予以反映。該調整包括(i)撤銷根據附註4確認的聯營公司投資，以及(ii)確認因收購目標公司餘下51%股權而產生的商譽。在未進行購買價格分配的情況下，就未經審核備考財務資料而言，假

設代價超出所收購可識別淨資產賬面值的部分已確認為商譽。行使認沽期權時應付的實際代價及由此產生的財務影響可能有別於本通函所呈列者，並將取決於認沽期權行使日期當時的事實及情況。

該項約26,352,000港元的調整為假設行使認沽期權所產生的現金流出淨額。該金額乃參考根據補充協議應付的最高回購款項53,259,000港元而釐定，並已考慮附註2至5所反映的出售事項的財務影響，包括已收及應收的代價、於完成時目標公司已終止確認的現金及現金等價物，以及買賣協議項下擬定的完成前安排。

現金淨流入約26,352,000港元，包括30,000,000港元的代價退款、目標公司約16,635,000港元的現金及現金等價物，以及應收約44,390,000港元代價。此項款項被：緊接出售前目標公司現金及現金等價物減少約4,100,000港元（即與本集團結清的流動賬項），以及支付予買方的代價約53,259,000港元所抵銷。

與應收貿易賬款、其他應收款項及還款有關的約1,400,000港元現金淨流出，源自假設行使認沽期權，該事項抵銷附註2至5的影響。

	千港元
對聯營公司的投資	13,992
加：代價	53,259
減：目標公司的資產淨值	<u>(28,555)</u>
商譽	<u><u>38,696</u></u>

7. 除上文所述之調整外，未經審核備考財務資料並未作出任何調整，以反映貴集團於二零二六年六月三十日之後進行之任何交易業績或其他交易。

獨立申報會計師有關編製未經審核備考財務資料之核證報告**致新福港建設集團有限公司列位董事**

本會計師事務所已完成受聘進行之核證工作，以就新福港建設集團有限公司(「貴公司」)及其附屬公司(統稱「貴集團」)(百威環保科技有限公司(「目標公司」)除外)之未經審核備考財務資料之編製作報告。未經審核備考財務資料由貴公司董事(「董事」)編撰，僅供說明之用。未經審核備考財務資料包括於二零二六年六月三十日之未經審核備考綜合資產負債表及有關附註(「未經審核備考財務資料」)，其載於貴公司日期為二零二六年九月十八日有關建議出售目標公司及貴公司向粵海水務控股有限公司(「買方」)授予認沽期權(「該等交易」)之通函(「通函」)第77頁至第85頁。董事編製未經審核備考財務資料所採用之適用準則載於通函第77頁至第85頁。

未經審核備考財務資料由董事編製，以說明該等交易對貴集團於二零二六年六月三十日之財務狀況之影響，猶如該等交易已於二零二六年六月三十日進行。作為此過程之一部份，有關貴集團財務狀況之資料乃董事摘錄自貴集團截至二零二六年六月三十日止六個月(於當日已刊發審閱報告)之未經審核簡明綜合財務報表。

董事對未經審核備考財務資料之責任

董事負責根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則(「上市規則」)第4.29段之規定，並參考香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈之會計指引第7號「編製備考財務資料以供載入投資通函內」(「會計指引第7號」)，編製未經審核備考財務資料。

本會計師事務所的獨立性及質量控制

本會計師事務所已遵守香港會計師公會頒佈的「專業會計師道德守則」所規定的獨立性及其他道德規範，該等規範以誠信、客觀、專業能力以及應有謹慎、保密性及專業行為作為基本原則。

本會計師事務所採用香港會計師公會頒佈的香港質量控制準則第1號，據此維持全面質量控制制度，包括將有關遵守道德規定、專業準則以及適用法律及監管規定之政策和程序記錄為書面文件。

申報會計師之責任

本會計師事務所之責任為根據上市規則第4.29(7)段之規定，對未經審核備考財務資料發表意見並向閣下報告。對於就編製未經審核備考財務資料所採用之任何財務資料而由本會計師事務所於過往發出之任何報告，除於刊發報告當日對該等報告之收件人所承擔之責任外，本會計師事務所概不承擔任何責任。

本會計師事務所乃根據香港會計師公會頒佈之香港核證工作準則第3420號「受聘核證以就章程所載備考財務資料之編製作報告」進行核證工作。該準則要求申報會計師規劃及執执行程序，以就董事是否已根據上市規則第4.29段之規定並參照香港會計師公會頒佈之會計指引第7號編製未經審核備考財務資料，取得合理核證。

就是次委聘而言，本會計師事務所概不負責就於編製未經審核備考財務資料時所採用之任何歷史財務資料予以更新或重新發出任何報告或意見，本會計師事務所於是次受聘之過程中，亦無就編製未經審核備考財務資料時所採用之財務資料進行審核或審閱。

通函所載之未經審核備考財務資料純粹旨在說明一項重要事件或交易對實體未經調整財務資料之影響，猶如該事件或該交易已於選定作說明用途之較早日期發生或進行。因此，本會計師事務所不會保證該等交易於二零二六年六月三十日之實際結果將與所呈列者一致。

就未經審核備考財務資料是否已按適用準則妥善編製而作出報告之合理核證工作，涉及執行情序評估董事在編製未經審核備考財務資料時所採納之適用準則，是否為呈列直接歸因於事件或交易之重大影響提供合理基礎，以及就下列各項獲取充分而適當之憑證：

- 相關備考調整是否適當反映該等準則；及
- 未經審核備考財務資料是否反映對未經調整財務資料所作調整之適當應用。

所選程序視乎申報會計師之判斷，當中已考慮到申報會計師對貴公司性質之理解、與未經審核備考財務資料之編製有關之事項或交易，以及其他相關受聘情況。

是次委聘工作亦涉及評估未經審核備考財務資料之整體呈列方式。

本會計師事務所相信，本會計師事務所取得之憑證乃充分及恰當，可為本會計師事務所之意見提供基準。

意見

本會計師事務所認為：

- (a) 未經審核備考財務資料已由董事按所述基準妥善編製；
- (b) 有關基準與貴集團之會計政策一致；及
- (c) 就未經審核備考財務資料而言，根據上市規則第4.29(1)段披露之該等調整均屬恰當。

鄭鄭會計師事務所有限公司

執業會計師

香港，二零二六年九月十八日

以下管理層討論及分析乃基於本通函附錄二所載目標公司之會計師報告所載截至二零二三年、二零二四年及二零二五年十二月三十一日止三個年度以及截至二零二六年六月三十日止六個月（「**往績記錄期間**」）之財務資料。

分部

目標公司僅有一個營運分部，其主要從事機電工程，並為機械工程項目及系統提供維修保養服務。

收益

在往績記錄期間內，二零二三年、二零二四年及二零二五年年度的收益分別為254.52百萬港元、415.93百萬港元及476.56百萬港元；截至二零二六年六月三十日止半年度的收益則為126.22百萬港元。一項於往績記錄期間之前獲批的重大項目，於二零二三年處於設計及審批的初期階段，該項目所產生的收益將於二零二四年及二零二五年的施工階段增加。

業績

因此，目標公司於截至二零二三年、二零二四年及二零二五年十二月三十一日止三個年度以及截至二零二六年六月三十日止六個月分別錄得溢利19.22百萬港元、10.40百萬港元、11.26百萬港元及3.46百萬港元。

資本架構、流動資金及財務資源

於二零二三年、二零二四年及二零二五年十二月三十一日以及二零二六年六月三十日，目標公司的負債總額及資產總額的比率分別約為40.4%、39.0%、42.6%及80.4%。

於往績紀錄期間，目標公司的營運資金主要來源為營運現金流及股本。

營運現金流

於往績記錄期間，二零二三年、二零二四年及二零二五年的營運現金流分別為18.54百萬港元流出、20.04百萬港元流入、31.15百萬港元流出，以及截至二零二六年六月三十日止半年度期間為15.34百萬港元流入。二零二五年現金流出增加，主因是合約資產增加，其中包括一項即將竣工的主要項目，以及待客戶確認及付款的已完成工程量增加所致。

銀行結餘、現金及資本結構

目標公司於二零二三年、二零二四年及二零二五年十二月三十一日止三個年度以及二零二六年六月三十日止六個月的銀行結餘及現金為16.68百萬港元、35.69百萬港元、23.14百萬港元及16.64百萬港元。目標公司的資金政策為透過內部產生之淨現金及銀行融資為業務營運提供資金。

借款及資產質押

截至二零二三年及二零二四年十二月三十一日以及二零二六年六月三十日，目標公司並無銀行貸款。截至二零二五年十二月三十一日，目標公司擁有一筆20.00百萬港元的銀行貸款。

截至二零二三年、二零二四年及二零二五年十二月三十一日以及二零二六年六月三十日，目標公司之資產並無任何質押。

租賃負債

於二零二三年、二零二四年及二零二五年十二月三十一日以及二零二六年六月三十日，目標公司的租賃負債分別為2.12百萬港元、1.38百萬港元、3.06百萬港元及2.57百萬港元。

資本承擔

於二零二三年、二零二四年及二零二五年十二月三十一日以及二零二六年六月三十日，目標公司並無任何資本承擔。

或然負債

於二零二三年、二零二四年及二零二五年十二月三十一日以及二零二六年六月三十日，目標公司並無任何或然負債。

匯率波動風險

在往績記錄期間，目標公司並未面臨任何重大匯率波動風險。

僱員及薪酬政策

於二零二三年、二零二四年及二零二五年十二月三十一日以及二零二六年六月三十日，目標公司的僱員總數分別為161人、185人、185人及76人。

重大投資、重要收購及出售

目標公司於往績記錄期間並未對附屬公司及聯營公司進行任何重大投資或重要收購或出售。

前景

在政府對新田科技城、交椅洲人工島及北部都會區等多個大型項目發展的大力支持下，預計未來數年，機電工程的設計、供應及安裝需求將保持穩定且穩健。

以下為獨立估值師方程評估有限公司就其對目標公司之估值而出具之估值報告全文，乃為載入本文件而編製。



敬啟者：

有關百威環保科技有限公司51%股權之估值

茲遵照新福港建設集團有限公司(「貴公司」)指示，吾等獲 貴公司委聘以協助釐定以下估值對象於二零二五年十二月三十一日(「估值日期」)之估值。

- 有關百威環保科技有限公司(「目標公司」)51%股權於估值日期之市值，作為 貴公司交易之參考資料。

吾等之分析主要基於 貴公司現任管理層(「管理層」)向吾等提供之資料。吾等理解，吾等之分析以及隨後就市值(定義見「估值準則及基準」一節)評估之估計將由管理層僅用作其交易參考用途。吾等之分析就上述所列目的作出。因此，未經吾等事先書面同意， 貴公司不得使用本報告作本報告明確說明者以外的任何其他用途。

吾等之工作須受本報告結尾所述限制條件聲明之內容所限。估值基準遵從國際估值準則(「國際估值準則」)規定之市值定義，並已假設目標公司按「最大及最佳用途」基準行事。

吾等工作中所用方法及方法論並不包括就確定目標公司所呈列財務資料是否根據公認會計原則進行審查。上述審查目的為確定管理層向吾等提供之目前現有財務報表或其他過往或預測財務資料是否公平地呈列目標公司之財務狀況。

因此，吾等概不對目標公司之過往及預測財務資料以及管理層向吾等提供之市場資料或其他數據之準確性及／或完整性發表意見，亦不對其承擔責任。

吾等對市值作出之結論並不構成亦不應詮釋為投資建議或投資要約。於就任何投資作出任何決定前，有意投資者應獨立諮詢其自身之投資、會計、法律及稅務顧問，以審慎評估有關投資風險、後果及合適程度。

委聘之範圍及目的

吾等獲管理層委聘以協助釐定目標公司51%股權於估值日期之市值。吾等理解，吾等之分析將由管理層用作其交易參考用途。

於進行此估值工作時，吾等已執行之程序包括(但不限於)以下各項：

- 與管理層及／或 貴公司代表協調，以取得被認為與估值相關的資料及文件；
- 審閱管理層向吾等提供目標公司之財務資料、管理賬目、業務資料及其他相關文件；
- 與管理層討論，以瞭解目標公司之業務性質、營運歷史、財務表現、業務模式、營運及其他相關背景；
- 考慮管理層提供之資料，以及達致吾等估值結論時所採納基準及假設；
- 進行市場研究，並審閱來自公開來源及認可金融數據庫(包括彭博終端(如適用))之相關市場數據、行業資料及資本市場資訊；
- 選擇並應用適當之估值方法及方式，以分析相關財務及市場數據，並得出目標公司51%股權於估值日期之市場價值；及
- 編製本估值報告，其中載列(其中包括)委聘範圍及目的、資料來源、估值方法、主要假設、限制條件及估值結論。

估值準則及基準

是項估值按市值基準編製。根據國際估值準則，市值為自願買方與自願賣方在估值日期按公平原則進行之交易中交易一項資產或負債所需之估計金額，且有關交易經過適當市場推廣而訂約方各自己知情、謹慎及於並無強迫情況下行事。

估值前提

估值前提涉及以對擁有人產生最大回報之方式評估某一對象(即業務)之概念，當中考慮實質有形、財務上可行及法律許可之程度。估值前提包括下列情況：

最大及最佳用途：	資產可產生最大及最佳效用之用途，且必須為財務上可行、法律許可而產生最高價值；
目前用途／現有用途：	一項資產、負債或一組資產及／或負債之目前使用方式，可能但毋須為最大及最佳用途；
有序清盤：	指在給予一段合理時間尋找買方之情況下可於清盤銷售中變現之一組資產之價值，當中須強制賣方按現狀、按現存位置出售；及
強迫出售：	賣方被強迫出售，導致不可能存在適當期間進行市場推廣而買方可能無法進行充分盡職審查之情況。

經審閱所有背景及財務資料並計及所有相關事實後，目標公司之估值應按「最大及最佳用途」基準編製。

估值級別

目前估值理論認為至少存在四個適用於業務或商業權益之基本估值「級別」。最普遍之四個估值級別如下：

控股權益：	有關控股權益之估值，一般就企業作整體評估；
非控股權益：	有關業務非控股權益之估值；
猶如可自由買賣之少數權益：	有關少數權益之估值，缺乏控制權，惟享有市場流通好處；及
不可買賣之權益：	有關缺乏市場流通性之業務或業務權益之估值。

經審閱所有背景及財務資料並計及所有相關及客觀事實後，吾等合理認為目標公司應作為控股權益及不可買賣權益於是次估值中予以審慎估值及彙報。

資料來源

吾等對估值進行之分析及所得意見之結論基於與管理層進行之持續討論，於取得管理層提供之相關主要文件及記錄後，已進行若干程序，包括但不限於：

- 取得目標公司截至二零二三年十二月三十一日、二零二四年十二月三十一日及二零二五年十二月三十一日止財政年度以及截至二零二六年六月三十日止六個月期間之經審核財務報表；
- 取得目標公司二零二六年一月一日至二零三二年十二月三十一日期間之財務預測；
- 取得日期為二零二六年六月三十日有關出售目標公司的買賣協議；及
- 取得日期為二零二六年八月二十四日有關出售目標公司的補充買賣協議。

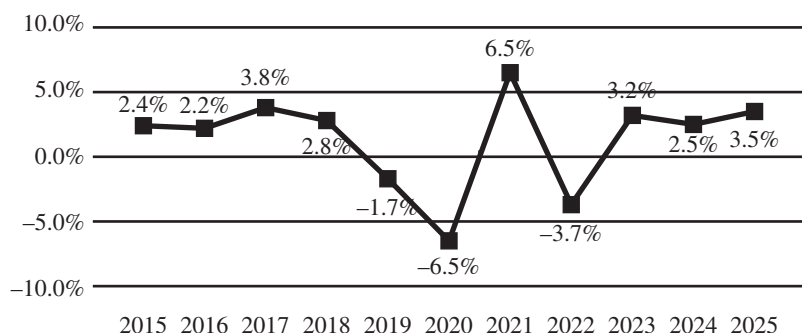
吾等亦依賴公開可得之資本市場資訊，包括來自彭博終端、行業報告、新聞文章、公開存檔及其他公開可得數據庫之數據。

經濟概覽

為支持目標公司主要營運所在司法權區之經濟背景，吾等已審閱香港之經濟狀況，此乃目標公司預期將從中賺取未來收入之主要市場。

繼二零二四年增長2.5%之後，香港經濟於二零二五年實質增長3.5%。二零二五年之增長受強勁對外貿易、私人消費復甦及整體投資增長加快所支持。貨物及服務出口總額分別實質增長12.0%及6.3%，而本地固定資本形成總額則增長4.3%。然而，建築及建造工程開支實質下跌9.4%，顯示整體建造市場狀況仍然參差。香港特別行政區政府預測二零二六年實質本地生產總值增長為2.5%至3.5%，同時指出外部環境持續存在不確定性。

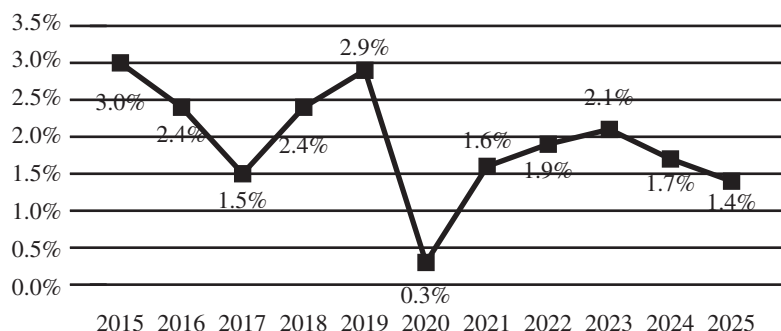
二零一五年至二零二五年香港實質本地生產總值增長率



資料來源：政府統計處，香港特別行政區政府，《二零二五年經濟背景及二零二六年展望》(https://www.hkeconomy.gov.hk/en/pdf/25q4_outlook.pdf)。

香港之消費物價通脹於二零二五年維持溫和。全年整體綜合消費物價指數上升1.4%，而剔除政府一次性紓困措施影響後之基本綜合消費物價指數通脹率為1.1%。香港特別行政區政府預期通脹將保持受控，預測二零二六年基本及整體綜合消費物價指數通脹率分別為1.7%及1.8%。溫和通脹有助限制廣泛層面之成本上升，儘管項目利潤率仍可能受專業勞工、進口設備、分包及材料成本變動所影響。

二零一五年至二零二五年香港綜合消費物價指數通脹率

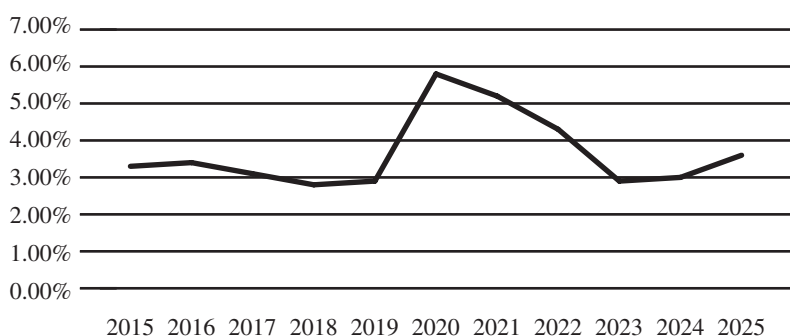


資料來源：政府統計處，香港特別行政區政府，《二零二五年經濟背景及二零二六年展望》(https://www.hkeconomy.gov.hk/en/pdf/25q4_outlook.pdf)。

香港實行聯繫匯率制度，港元按約7.80港元兌1美元之匯率與美元掛鈎。香港金融管理局分別於7.75港元及7.85港元兌1美元之水平維持強方及弱方兌換保證。該制度為其合約及營運成本主要以港元計值之業務減少匯率波動，儘管香港利率仍受美國貨幣狀況及本地流動資金所影響。

香港勞工市場於二零二五年溫和放緩。全年平均失業率由二零二四年的3.0%上升至二零二五年的3.6%，而總就業人數則下跌0.6%。香港特別行政區政府預期，隨著經濟活動持續擴張，勞工市場將趨於穩定。對目標公司而言，合資格工程師、技術人員及地盤人員之供應及成本仍屬相關因素，因為供水及污水處理項目需要專業的機電安裝、測試、調試及保養能力。

二零一五年至二零二五年香港全年失業率



資料來源：政府統計處，香港特別行政區政府，《二零二五年經濟背景及二零二六年展望》(https://www.hkeconomy.gov.hk/en/pdf/25q4_outlook.pdf)。

政府政策

《二零二五至二六年度財政預算案》結合財政整合與持續投資於策略性基礎設施。政府表示將加快北部都會區及與民生和經濟相關的基礎設施項目，同時加強成本控制及採購效率。與目標公司經營環境相關的措施包括：

- 隨著北部都會區及其他大型基建工程陸續展開，預計由二零二五至二六年度至二零二九至三零年度五年間，年均基本工程開支由約900億港元增加至約1,200億港元；
- 於二零二五至二六年度，在總目704 — 渠務項下撥款約91.5億港元用於排水、污水收集及污水處理工程，包括洪水橋淨水設施 — 第一期及搬遷沙田污水處理廠往岩洞的餘下工程；
- 預留37億港元以加快河套深港科技創新合作區香港園區第一期基礎設施及公共設施，同時配合北部都會區更廣泛的基建規劃；
- 持續推行水安全及資產管理措施，包括智管網、按風險評估的水管改善計劃及擴建處理能力以支援新發展區；及
- 對公共工程實施更嚴格的成本控制及採購紀律。雖然已公佈之基建項目管道對行業需求有利，但項目時間、招標組合、資金審批及競爭性定價仍是個別承建商面臨的重要不確定因素。

行業概覽

目標公司百威環保科技有限公司是一間於一九八零年成立、總部設於香港之專業承建商。根據目標公司官方網站，該公司專注於飲用水及污水處理工程基建，並提供設計、供應、安裝、測試及調試、營運及保養服務。其能力涵蓋供水及污水處理廠、海水淡化膜系統、水泵機組及相關管道工程，以及相關機電安裝。因此，其可服務市場主要與香港之公共供水、污水收集、污水處理及相關機電基建相關。

此市場之需求由基本公共基礎設施持續運作及更新、人口及發展需求、水安全、環境標準以及已安裝資產之保養要求所驅動。市場包括大型項目式設計及建造或安裝工程，以及經常性之定期保養及大維修合約。因此，公營機構採購為重要之工作來源，而水務署（「水務署」）、渠務署（「渠務署」）、房屋署及其他相關政府機構則為合資格承建商之主要最終客戶。

供水基礎設施及資產管理

截至二零二五年三月三十一日，水務署為超過99.99%的香港人口提供服務，並營運18座濾水廠、一座海水化淡廠、兩座再造水廠、151座食水抽水站或泵房，以及約6,803公里之食水水管。智管網已設立約2,400個地區監測區域以監測水資源流失。水務署旨在通過監測、壓力管理、快速修復及按風險評估的更換和修復，將公共水管滲漏率由二零二四年之13.4%降至二零三零年低於10%。興建中之主要項目包括造價96.1億港元之牛潭尾濾水廠擴展工程，該工程已於二零二五年十月展開，計劃於第一階段將每日濾水量由230,000立方米增至440,000立方米，以支援北部都會區的發展。

污水處理及污水收集基礎設施

污水處理範疇獲持續投資於處理能力、污水水質、防洪能力及土地效益所支持。《二零二五至二六年度基本工程儲備基金》估計在排水、污水收集及污水處理工程項目的開支為91.5億港元。搬遷沙田污水處理廠往岩洞的餘下工程已於二零二五年九月展開，包括設計處理能力為每日340,000立方米之處理設施及相關消防、屋宇裝備及機電系統，估計工程造價約為129.3億港元。另外，石湖墟淨水設施項目旨在提升處理能力及將污水水質提升至三級標準；渠務署記錄顯示目標公司為石湖墟淨水設施第一階段工程的機電工程承建商。該等項目展示此市場之專業性、跨年度及系統整合之性質。

採購特點、競爭及前景

參與公共供水及污水處理工程視乎相關認可承建商狀況、技術往績、合資格人員、安全及品質體系、財務能力，以及協調土木、工藝、電氣及機械界面之能力。該等要求構成實際進入壁壘，但現有承建商之間的投標仍充滿競爭。盈

利能力可能因項目組合、投標定價、設計變更、採購週期、勞工及設備成本、測試及調試結果，以及認證、變更令及最終結算之時間而異。營運資金需求亦可能重大，因為合約收款可能較項目支出落後。

展望未來，政府規劃之基本工程計劃、減少水資源流失措施、處理能力擴展、北部都會區發展及持續的保養需求，為中期需求提供有利背景。目標公司之專業經驗及認可承建商資格使其能夠參與相關投標。然而，數個大型項目已接近完工，預計在此專業領域中，未來合約的競標競爭仍將十分激烈。因此，行業前景應結合目標公司之實際訂單、投標成功率、項目執行情況及取得替代工程之能力一併評估，而非僅參考公共基建項目管道。

資料來源：百威環保科技有限公司(<https://www.bwenvirotech.com.hk/>)；水務署年報2024/25及水務資料(<https://www.wsd.gov.hk/en/publications-and-statistics/statistics/key-facts/waterworks-data/>)；渠務署項目記錄(https://www.dsd.gov.hk/EN/Our_Projects/All_Projects/)；新福港建設集團有限公司二零二五年年報以及香港特別行政區政府《二零二五至二六年度財政預算案》。

公司概覽

新福港建設集團有限公司

貴公司主要在香港從事建築及保養項目。此外，貴公司及其附屬公司(統稱「貴集團」)提供其他服務，主要包括向香港的房地產提供房屋及物業管理服務(例如提供清潔服務及保安管理服務)、淡水及鹹水保養服務、污水採樣服務、機電工程服務及建築信息模擬服務。

目標公司

目標公司為一間於香港註冊成立的有限公司，主要從事機電工程，為專注於飲用水及廢水工程基建項目的承建商。

估值方法論概覽

目標公司估值報告任何資產估值可大致分類為以下三種方法之一(即成本法、市場法及收入法)。在進行任何估值分析時，必須考慮所有三種方法，然後選擇被視為最相關之一種或多種方法用於分析該資產。

成本法

成本法應用買方不會就某項資產支付多於獲得同等效用之業務、業務擁有權權益、證券或無形資產之成本(不論經購買或建造方式獲得)之經濟原則提供價值指標，惟涉及過多時間、不便、風險或其他因素者除外。此方法透過計算資產目前之重置或重造成本以及減去實質損耗及所有其他相關形式之陳舊提供價值指標。

市場法

市場法透過比較可取得價格資料之相同或可資比較(即相若)對象之業務、業務擁有權權益、證券或無形資產提供價值指標。

價值根據比較原則確定。其僅指於一項事物與另一項事物相似而可用於該另一項事物時，兩者定必相若。此外，兩個相似及相若項目之價格應彼此接近。

收入法

利用一種或多種方法將預期利益轉化為現值數額釐定一項業務、業務擁有權權益、證券或無形資產之經濟價值乃普遍採用之方法。

運用收入法時，會選定所分析資產之經濟利益來源，依據一般為過往及／或預測現金流量。重點為釐定利益來源，有關來源應可合理反映資產於未來最有可能實現之利益來源。該選定之利益來源其後採用合適之風險調整貼現率貼現至現值。貼現率因素一般包括估值日期之一般市場回報率、與公司經營所在行業有關之業務風險以及所估值資產之其他特定風險。

所選取之估值方法

經考慮目標公司的性質及業務運營情況，吾等採用收入法，並應用貼現現金流量(「貼現現金流量」)法，以釐定於估值日期51%股權的市場價值。此項選擇符合國際估值準則103號「估值方法」第30節的規定。根據該準則，當資產的收入創造能力是影響其價值的關鍵因素，且可對未來收入及現金流量作出合理預測時，收入法尤為適用；若相關及可靠的市場可比資料有限，採用收入法亦更為合適。於本估值中，目標公司為一家已具規模的專業機電工程承包商，專注於香港食水及污水基礎設施項目，而其價值主要取決於其從項目制工程、定

期合約及持續維修服務中產生未來現金流量的能力。管理層已提供二零二六年至二零三二年期間的財務預測，並由項目層面的收益及成本明細，以及有關營運開支、資本開支及營運資金需求的假設支持。因此，貼現現金流量法能夠明確反映該等現金流量的預期時間、金額及風險，以及最終值。

鑑於目標公司的業務性質較為專門，以及可直接比較的上市公司或具有足夠相似業務活動、規模及項目組合的交易有限，故市場法未獲採用，儘管在釐定貼現率時已考慮相關市場證據。

成本法同樣未獲採用，原因是目標公司為一家持續經營的企業，其價值主要由未來創造收入的能力所帶動，而非由其相關資產的重置成本或賬面值所決定。因此，吾等認為在本次估值中採用收入法中的貼現現金流量法為最適合的估值方法。

一般假設

為充分支持吾等的估值結論，吾等確定若干一般假設。本次估值採用的一般假設如下：

- 於目標公司目前經營所在的國家／地區以及管理層建議目標公司可能潛在擴展的新市場中之現有政治、法律、商業及銀行法規、財務政策、外貿及經濟狀況概無變動，而有關變動之總匯可被詮釋為重大不利變動；
- 行業需求及／或市場狀況概無偏離，而其總匯可被詮釋為重大不利變動；
- 任何國家的利率或貨幣匯率波動(其可被視為對目標公司有負面影響或能夠妨礙其現有及／或潛在未來營運)概無變動，而其總匯可被詮釋為重大不利變動；
- 目標公司營運所在或目標公司有可能於當地營運的該等國家的現行稅務法例概無變動，而其總匯可被詮釋為重大不利變動；

- 於目標公司按一般營運過程展開營運前已取得所有相關法律批准、營業證書、貿易及入口許可證、銀行信貸批准，且狀況良好；
- 目標公司將可挽留現有及適任的管理層、主要人員及技術人員以在各方面支持營運中業務及未來營運；及
- 目標公司於所在或將進行業務的國家／地區的商標、專利、技術、版權以及其他寶貴技術及管理知識將不會被侵犯。

應用收入法

方法

目標公司51%股權於收入法下之市值，乃採用貼現現金流量法釐定。根據貼現現金流量法，目標公司之價值乃透過估計業務預期產生之未來現金流量，並以適當之貼現率將該等現金流量貼現至其於估值日期之現值而得出。

貼現現金流量法之應用須考慮多項關鍵參數，包括(其中包括)目標公司之財務預測、營運資金需求、資本開支需求及適當貼現率。貼現現金流量法之主要元素包括：(i)預測未來現金流量；及(ii)應用於該等現金流量之貼現率。

目標公司之預測現金流量乃基於管理層提供之財務預測及其中所採納相關假設予以估計。該等預測現金流量隨後以適當貼現率貼現至其於估值日期之現值。

$$PV = \frac{E_1}{(1+k)} + \frac{E_2}{(1+k)^2} + \frac{E_3}{(1+k)^3} + \cdots + \frac{E_n}{(1+k)^n}$$

PV = 於估值日期之預期經濟收益之現值總和
 $E_1, E_2, E_3, \text{等}$ = 各預測期間之預期經濟收益
 E_n = 最終預測期間之預期經濟收益
 k = 適當貼現率

預測現金流量之現值，連同終值之現值，代表目標公司之企業價值。於得出目標公司之權益價值時，已就於估值日期之超額現金、非經營資產及負債，以及計息債務或其他融資項目(如適用)作出適當調整。目標公司之51%股權之市值乃基於所得出之權益價值，並計及任何被認為適當之其他估值調整而得出。

吾等估值中所包含財務預測及相關假設，乃由管理層內部編製、討論，並參照其提供之意見作出調整。吾等已審閱預測之計算及有效性。財務預測之性質及基本理據將於下文論述。

主要假設

建議股本削減及結算公司間結餘之考量

在釐定目標公司於估值日期51%股權的市場價值時，吾等已考慮以下事項的影響：(i)建議將目標公司的股本削減至38,000,000港元；及(ii)將應收關聯方款項及應付關聯方款項悉數結算至零。根據買賣協議，完成股本削減及結算該等關聯方結餘構成完成交易的先決條件。

因此，就本估值而言，吾等已調整目標公司於估值日期的財務狀況表，並假設建議中的股本削減及關聯方結餘結算已於該日完成。吾等認為，作出該等調整乃屬相關及適當，原因是該等調整反映目標公司於完成上述安排後預期之獨立財務狀況。經調整財務狀況表僅供估值用途，並不代表目標公司於估值日期的實際歷史財務狀況。

為作說明，下表載列目標公司於估值日期之簡明經調整財務狀況表：

	資本削減 及結算前 千港元 (經審核)	調整 千港元 (未經審核)	資本削減 及結算後 千港元 (未經審核)
資產			
現金及現金等價物	23,141	628	23,769
合約資產	56,599	—	56,599
應收貿易賬款及其他應收款項	67,149	—	67,149
應收同系附屬公司款項	164,356	(164,356)	—
物業、廠房及設備	2,982	—	2,982
遞延稅項資產	12,772	—	12,772
資產總額	326,999	(163,728)	163,271
負債			
合約負債	(16,600)	—	(16,600)
應付貿易賬款及 其他應付款項	(98,518)	—	(98,518)
應付同系附屬公司款項	(1,150)	1,150	—
負債—流動	(1,038)	—	(1,038)
計息借款	(20,000)	—	(20,000)
負債—非流動	(2,021)	—	(2,021)
負債總額	(139,327)	1,150	(138,177)
資產淨值／權益淨額	187,672	(162,578)	25,094

附註：該等調整包括(i)對應收同系附屬公司款項164.356百萬港元的對銷及結清；(ii)對應付同系附屬公司款項1.150百萬港元的對銷及結清；及(iii)股本由200.578百萬港元減至38.000百萬港元。由此產生的調整淨額包括股本減少162.578百萬港元及完成前應付同系附屬公司款項0.628百萬港元。由於四捨五入之故，各項金額的總和可能與總額不符。

收益預測

收益主要包括目標公司就其飲用水及污水工程基礎設施項目所產生的合約收益及服務收益。管理層按項目逐一編製收益預測，並考慮現有訂單積壓、個別合約預期開始及完成日期、預期工程進度、經常性工程的歷史運作水平，以及管理層對已識別招標項目及未來合約中標時間及可能性的評估。

就分析而言，維修保養收益分類為：(i)主要及小型維修保養合約；(ii)渠務署（「渠務署」）定期合約；及(iii)房屋委員會合約。主要及小型項目的佔目標公司收益中相對具有經常性的部分，且預測在預測期間內大致維持穩定，每年約為42.4百萬港元至56.4百萬港元。渠務署定期合約收益預測將於現有合約完成後下降，其後預期隨新的渠務署定期合約於二零二九年開始而回升。房屋委員會合約收益預測將由二零二六年約84.9百萬港元增加至二零二九年約245.5百萬港元的高峰，反映相關合約及招標的預期執行時間表，其後隨相關工程逐步完成，於二零三二年下降至約78.0百萬港元。

項目及新工程收益分為：(i)非大型項目；及(ii)大型項目。隨著現有合約逐步執行，非大型項目收益預計於二零二六年及二零二七年分別約為63.3百萬港元及155.6百萬港元，其後隨著相關工程完成，預計於二零二八年及二零二九年有所下降。預期未來投標項目將自二零二八年開始貢獻收益，並於二零三二年增加至約102.0百萬港元。大型項目的收益將按照大型項目預測的施工進度而有所波動，並預期自二零二八年成為更重要的收益來源。有關尚未獲授合約的收益，仍取決於成功投標、實際獲授合約及項目執行時間。

基於上述，截至二零二六年至二零三二年的總收益預測分別約為354.0百萬港元、339.1百萬港元、398.2百萬港元、501.5百萬港元、476.7百萬港元、531.9百萬港元及476.7百萬港元。由於收益確認主要取決於個別合約的開始、進度及完成情況，故預測收益並非呈現每年一致的增長模式。二零二八年及二零二九年的增長，主要源自房屋委員會合約的預期擴展、大型項目的貢獻，以及預期合約的啟動。二零三零年至二零三二年的收益減少，主要反映部分維護合約及定期合約將按計畫縮減或完成，此情況部分被大型項目的額外收益及未來獲批專案所抵銷。在二零二六年至二零三二年期間，總收益的年複合增長率約為5.1%。

在預測期間後，參考國際貨幣基金組織二零二五年十月《世界經濟展望資料庫》所載香港二零二六年至二零三零年的平均預測通脹率，採用約2.4%的長期增長率。

預測收益明細

除另有說明外，否則均以港元計

	二零二六年 十二月 預測	二零二七年 十二月 預測	二零二八年 十二月 預測	二零二九年 十二月 預測
維修保養收益				
主要及小型維修保養合約	42,378,000	54,191,000	51,435,000	55,929,000
渠務署定期合約	52,267,000	—	—	56,442,083
房屋委員會合約	84,878,000	113,171,000	131,551,667	245,474,667
維修保養收益總額	179,523,000	167,362,000	182,986,667	357,845,750
項目及新工程收益				
非大型項目	63,340,000	155,618,000	90,740,000	52,660,000
大型項目	111,143,000	16,128,000	124,512,000	90,960,000
項目及新工程收益總額	174,483,000	171,746,000	215,252,000	143,620,000
收益總額	354,006,000	339,108,000	398,238,667	501,465,750
收益成長率	(25.7%)	(4.2%)	17.4%	25.9%
維修保養收益佔收益				
總額比例	50.7%	49.4%	45.9%	71.4%
項目及新工程收益佔				
收益總額比例	49.3%	50.6%	54.1%	28.6%

附註：由於四捨五入的關係，各項金額的總和可能與總額不符。

除另有說明外，否則均以港元計

	二零二零年 十二月 預測	二零三一年 十二月 預測	二零三二年 十二月 預測
維修保養收益			
主要及小型維修保養合約	52,018,000	54,184,000	56,387,000
渠務署定期合約	135,461,000	135,461,000	79,018,917
房屋委員會合約	131,307,667	112,927,000	78,009,750
維修保養收益總額	318,786,667	302,572,000	213,415,667
項目及新工程收益			
非大型項目	67,000,000	68,000,000	102,000,000
大型項目	90,960,000	161,280,000	161,280,000
項目及新工程收益總額	157,960,000	229,280,000	263,280,000
收益總額	476,746,667	531,852,000	476,695,667
收益成長率	(4.9%)	11.6%	(10.4%)
維修保養收益佔收益總額比例	66.9%	56.9%	44.8%
項目及新工程收益佔收益總額比例	33.1%	43.1%	55.2%

附註：由於四捨五入的關係，各項金額的總和可能與總額不符。

收益成本

營業成本指直接歸因於目標公司食水及污水工程合約及維修保養服務的成本。管理層按項目逐一營業成本預測編製，將各合約的預測收益與其相應的直接成本預算或預期毛利率配對。

為與收益預測保持一致，收益成本已分為：(i)與維修保養相關的直接成本；及(ii)項目及新工程成本。

預計二零二六年至二零三二年間，與維修保養相關的直接成本總額分別約為167.4百萬港元、159.2百萬港元、175.5百萬港元、344.5百萬港元、305.2百萬港元、289.3百萬港元及203.2百萬港元。二零二九年的顯著增長，反映房屋委員會工作量預期將擴大，以及預計將展開的渠務署新期限合約；而隨後的下降，則反映了該等合約的預測進度及完工情況。

預計二零二六年至二零三二年間，歸屬於項目及新工程收入的直接成本總額分別約為166.2百萬港元、159.2百萬港元、201.6百萬港元、135.5百萬港元、150.0百萬港元、220.5百萬港元及251.5百萬港元。與尚未批出合約相關的收益及成本，仍須視乎投標是否成功、實際合約批出情況及項目執行時間表而定。

根據上述項目層級的假設，預計二零二六年至二零三二年間的總營收成本將分別約為333.6百萬港元、318.4百萬港元、377.1百萬港元、480.0百萬港元、455.2百萬港元、509.8百萬港元及454.7百萬港元。預測毛利將維持在約20.4百萬港元至22.1百萬港元的相對狹窄區間內，相應地，同期整體毛利率分別約為5.8%、6.1%、5.3%、4.3%、4.5%、4.1%及4.6%。二零二九年至二零三一年整體毛利率較低，主要反映該等年度毛利率較低的渠務署、房屋委員會及大型項目收入所佔比重較高。因此，該預測反映各項目特定的直接成本預算、預期毛利率及合約組合的變化，而非在所有預測年度中統一採用單一的營收成本增長率或毛利率。二零三二年以後，參考國際貨幣基金組織二零二五年十月《世界經濟展望資料庫》所載的二零二六年至二零三零年香港平均預測通脹率，採用約2.4%的長期增長率。

收益成本預測明細

除另有說明外，否則均以港元計

	二零二六年 十二月 預測	二零二七年 十二月 預測	二零二八年 十二月 預測	二零二九年 十二月 預測
維修保養相關直接成本				
總額	167,449,722	159,201,289	175,540,422	344,527,468
項目及新工程直接成本				
總額	166,173,593	159,174,613	201,586,512	135,510,551
營業成本總額	333,623,315	318,375,902	377,126,934	480,038,019
收益總額	354,006,000	339,108,000	398,238,667	501,465,750
毛利	20,382,685	20,732,098	21,111,733	21,427,731
毛利率	5.8%	6.1%	5.3%	4.3%

附註：由於四捨五入，各項金額的總和可能與總額不符。

除另有說明外，否則均以港元計

	二零二零年 十二月 預測	二零三一年 十二月 預測	二零三二年 十二月 預測
維修保養收益直接成本			
維修保養收益直接成本總額	305,183,167	289,320,871	203,166,665
項目及新工程收益直接成本	150,027,533	220,461,538	251,530,777
營業成本總額	455,210,700	509,782,409	454,697,441
收益總額	476,746,667	531,852,000	476,695,667
毛利	21,535,967	22,069,591	21,998,226
毛利率	4.5%	4.1%	4.6%

附註：由於四捨五入，各項金額的總和可能與總額不符。

營運開支

營運開支主要包括為支援目標公司的工程營運而產生的行政及其他營運開支(不包括折舊及攤銷)。管理層參考歷史成本基礎及支援預測項目儲備所需的間接成本水平，對營運開支作出預測。預計二零二六年的營運開支約為8.1百萬港元，二零二七年為8.4百萬港元、二零二八年為8.6百萬港元、二零二九年為8.8百萬港元、二零二零年為9.1百萬港元、二零三一年為9.3百萬港元，以及二零三二年為9.6百萬港元。二零三二年以後，參考國際貨幣基金組織二零二五年十月《世界經濟展望資料庫》所載二零二六年至二零三零年香港平均預測通脹率，採用約2.4%的長期增長率。

更具體而言，二零二六年的預測是將二零二六年一月至六月的實際行政開支基數與管理層針對二零二六年七月至十二月的預算相結合而得出，其後的預測則逐項編制。作為最大組成部分的薪金及津貼，預計二零二六年約為6.4百萬港元，並以每年3.0%的增幅增長，至二零三二年達到約7.7百萬港元。辦公室管理費同樣以每年3.0%的幅度增長。汽車租賃費及大部分經常性開支(包括公用事業費、差旅費、印刷費、員工福利及其他辦公室開支)一般每年增長約2.0%。據此，扣除折舊、攤銷及融資成本後的營運開支，將由二零二六年約8.1百萬港元增至二零三二年約9.6百萬港元，年均增長率約為3.0%。

	二零二六年 十二月 預測	二零二七年 十二月 預測	二零二八年 十二月 預測	二零二九年 十二月 預測	二零三零年 十二月 預測
港元					
營運開支	<u>8,052,990</u>	<u>8,399,160</u>	<u>8,626,509</u>	<u>8,832,238</u>	<u>9,073,357</u>

	二零三一年 十二月 預測	二零三二年 十二月 預測
港元		
營運開支	<u>9,327,781</u>	<u>9,595,720</u>

折舊及攤銷

折舊及攤銷包括自有物業、廠房及設備以及使用權資產的折舊。預測乃參考現有賬面淨值、使用權資產的剩餘折舊，以及預測維修及更換資本性支出所產生的折舊編製。折舊及攤銷預計於二零二六年、二零二七年、二零二八年、二零二九年、二零三零年、二零三一年及二零三二年分別約為1.364百萬港元、1.361百萬港元、1.363百萬港元、1.388百萬港元、1.413百萬港元、1.203百萬港元及1.227百萬港元。二零三一年折舊及攤銷減少，主要反映若干現有自有物業、廠房及設備已於該年度全額折舊，因此自二零三一年起不再產生折舊費用。該減幅部分被目標公司使用權資產持續折舊所抵銷。

	二零二六年 十二月 預測	二零二七年 十二月 預測	二零二八年 十二月 預測	二零二九年 十二月 預測	二零三零年 十二月 預測
港元					
折舊及攤銷	<u>1,363,772</u>	<u>1,360,972</u>	<u>1,363,172</u>	<u>1,387,831</u>	<u>1,412,940</u>

	二零三一年 十二月 預測	二零三二年 十二月 預測
港元		
折舊及攤銷	<u>1,202,707</u>	<u>1,226,541</u>

公司所得稅率

假設目標公司產生的應課稅收入須按16.5%的法定稅率繳納香港利得稅。財務預測亦計及於估值日期約12.8百萬港元的遞延稅項資產。在具備足夠未來應課稅溢利及符合適用稅務規例的前提下，假設該等遞延稅項資產所產生的稅務利益將用於抵銷財務預測期內原本應產生的所得稅。因此，預計二零二六財政年度至二零三一財政年度不會產生現金稅項流出。預期餘下遞延稅項資產將於二零三二財政年度全數動用，而該年度將產生部分現金稅項流出。其後，自二零三三財政年度起，將按16.5%的法定稅率全額應用於正常化應課稅收入。

資本開支

資本開支指為日常營運所需而添置自有物業、廠房及設備以及使用權資產。預測反映經常性的維修及更換需要，並包括於二零二六年添置一輛特定汽車。資本開支預計於二零二六年、二零二七年、二零二八年、二零二九年、二零三零年、二零三一年及二零三二年分別約為1.179百萬港元、0.011百萬港元、0.403百萬港元、1.156百萬港元、1.179百萬港元、1.203百萬港元及1.227百萬港元。二零二九年起資本性支出增加，主要反映現有使用權資產折舊後，假設需要更換該等資產。

	二零二六年 十二月 預測	二零二七年 十二月 預測	二零二八年 十二月 預測	二零二九年 十二月 預測	二零三零年 十二月 預測
港元					
資本開支	<u>1,179,000</u>	<u>11,000</u>	<u>402,916</u>	<u>1,156,431</u>	<u>1,179,340</u>
	二零三一年 十二月 預測	二零三二年 十二月 預測			
港元					
資本開支	<u>1,202,707</u>	<u>1,226,541</u>			

營運資金變動

營運資金包括應收貿易賬款、按金、預付款項及其他應收款項、合約資產、應付貿易賬款、應付保留款項、應計費用及其他應付款項，以及合約負債。該預測分別採用約22.3天及22.8天的應收貿易賬款及應付貿易賬款之周轉天數，該等數據乃根據相關已公佈的財務資料得出。相關資產負債表比率亦已應用於按金、預付款項及其他應收款項、合約資產、合約負債、應付保留款項以及應計費用及其他應付款項。預計二零二六年之營運資金淨額約為20.3百萬港元，

二零二七年為19.5百萬港元、二零二八年為22.7百萬港元、二零二九年為28.3百萬港元、二零三零年為27.0百萬港元、二零三一年為30.0百萬港元及二零三二年為27.0百萬港元，從而產生下述之年度現金流變動。

	二零二六年 十二月 預測	二零二七年 十二月 預測	二零二八年 十二月 預測	二零二九年 十二月 預測	二零三零年 十二月 預測
港元					
營運資金	20,292,543	19,513,902	22,714,614	28,280,601	26,959,231
現金流變動	<u>(11,662,543)</u>	<u>778,641</u>	<u>(3,200,713)</u>	<u>(5,565,986)</u>	<u>1,321,370</u>

	二零三一年 十二月 預測	二零三二年 十二月 預測
港元		
營運資金	29,953,279	26,985,344
現金流變動	<u>(2,994,048)</u>	<u>2,967,935</u>

於二零三二年後，參考國際貨幣基金組織於二零二五年十月《世界經濟展望資料庫》所載的二零二六年至二零三零年香港平均預測通脹率，採用約2.4%的長期增長率。

貼現率假設

吾等已基於以下假設得出貼現率(即資本的加權平均成本)。

股權成本

股權成本(「 R_e 」)(公司股東要求之回報以決定股權投資是否符合資本回報要求)已由吾等透過參考可用數據以及目標公司所從事經濟和行業相關因素而得出。已採納經修訂資本資產定價模式(「經修訂資本資產定價模式」)用於計算股權成本。

經修訂資本資產定價模式

經修訂資本資產定價模式(已應用於是次估值)可概述如下：

$$R_e = R_f + \text{Beta} \times \text{ERP} + \text{RP}_s + \text{RP}_u$$

當中

- R_e : 股權成本；
- R_f : 無風險利率；
- Beta : 系統性風險衡量基準；
- ERP : 股權風險溢價；
- RP_s : 規模溢價；及
- RP_u : 特定公司調整

無風險利率(「 R_f 」)

無風險利率(無風險投資之理論回報率)乃經參考目標公司目前營運之交易市場之政府債券之目前收益率而釐定。於理想情況下，用作無風險利率指標之證券之年期應符合將予貼現之預測現金流量之到期期限。因此，吾等根據彭博終端機所提供的數據，採用估值日期當日30年期香港政府債券的3.58%收益率作為無風險利率。

股權風險溢價(「ERP」)

股權風險溢價為股權投資者要求的超額回報，以作為其承擔高於零風險的較高股權風險的補償。吾等已參考紐約大學知名教授Aswath Damodaran所發佈的一般方法計算的類似公司ERP, Aswath Damodaran以若干廣泛使用有關估值、企業金融及投資管理的學術性及從業文章見稱及為著名作者。因此，吾等根據Aswath Damodaran教授於估值日期公佈之最新可用數據，為香港採用4.69%的ERP。

貝塔

貝塔(或貝塔系數)為透過比較整體市場以計量證券或投資組合之波動或系統性風險。當用於資本資產定價模式時，貝塔乃用於根據資產之貝塔及預期市場回報計算其預期回報。吾等已取得以下指引上市公司表中之獲選公司之貝塔。所識別之貝塔已去槓桿，以撇除財務槓桿之影響，從而確定貝塔所表示之相關風險，且其後按上述圖表所示同組別公司之貝塔平均數加回槓桿。

選定指引上市公司

「指引上市公司」標題下之以下表格中之一組公司已獲選取並製成表格，以協助吾等計算貝塔及釐定Re。各獲選公司之簡介編製如下。該等公司從事與目標公司相似之業務或面臨相似程度之宏觀經濟風險。

在進行篩選程序時，吾等首先建立了一個廣泛的候選公司範圍，涵蓋於香港上市並於建造、工程、環境服務以及機電工程行業經營的公司的活躍交易主要證券。作為額外的地域篩選準則，各候選公司最近期呈報的地理分部收益中，至少50%須源自香港。潛在候選公司最初透過彭博終端機識別，其後參考該等公司最近期可取得的年報、官方企業網站及其他公開可得資料進行審閱。

主要篩選準則包括：(i)各候選公司的主要業務性質，以及其與目標公司食水及污水工程基礎設施業務的重疊程度；(ii)其於水處理、污水處理、排水、管道、處理廠建設、相關機電系統，以及維修或營運及維護服務方面的業務敞口；(iii)其以項目為基礎的合約、安裝及服務交付模式的相似程度；(iv)規定候選公司最近期呈報的地理分部收益中，至少50%須源自香港；(v)相關業務於候選公司整體業務中的重要性及可識別程度；及(vi)是否具備足夠的公開財務及市場資料，以估算貝塔及資本結構。

篩選乃按逐步方式進行。對於並無重大業務重疊的候選公司，包括主要從事一般樓宇建造、地基或斜坡工程、裝修工程、拆卸工程或不相關業務的公司，均予以剔除。吾等優先考慮直接涉及水務及污水處理系統的設計、供應、安裝、維修或營運的公司。倘直接可比公司數量有限，則將審閱範圍擴大至具備相關環境工程、排水、管道或機電工程能力的公司，惟前提是能夠合理識別該等公司與目標公司之間差異的性質及程度。

鑑於目標公司主要業務具有高度專門性質，且市場上可直接比較的上市公司數量有限，吾等進一步考慮各公司在規模、服務組合、終端市場敞口、業務多元化程度，以及可比較業務相對貢獻方面的差異。上述因素乃作為一個整體進行評估，而非以機械式的通過或不通過測試方式處理，以釐定各公司是否可就貝塔及槓桿比率的估算提供具意義的市場證據。因此，就本估值而言，所選公司被認為代表市場上可合理取得的最接近參考對象。

指引上市公司

1 創業集團(控股)有限公司(2221 HK)

創業集團(控股)有限公司經營多個業務部門，包括地基工程、土木工程及一般建築工程。

2 安樂工程集團有限公司(1977 HK)

安樂工程集團有限公司經營多個業務部門，包括為污水、水、固體廢棄物、污泥及氣體處理系統的設計、建造、營運及維護提供解決方案。資訊與通訊。

3 惠記集團有限公司(610 HK)

惠記集團有限公司經營多個業務分部，包括土木工程及樓宇項目建築。

4 豐盛生活服務有限公司(331 HK)

豐盛生活服務有限公司經營多個業務分部，包括提供安裝工程及諮詢服務。

資料：所選指引上市公司之最新年度報告。

貝塔之概要

應用無槓桿貝塔

0.40

再槓桿貝塔

0.59

規模溢價(RP_s)

高於市場風險溢價的 RP_s 可透過從超出公司無風險利率的實際回報中減去超出無風險利率的估計回報計算得出。於是次估值中，吾等已採用超過分類為美國第10位十分位數之公司之資本資產定價模式7.06%之規模溢價。吾等依賴Business Valuation Resources: CRSP decile size premia 1928–2025中的研究。

特定公司調整(RP_u)

RP_u 代表歸因於特定公司的非系統性風險，旨在反映一般市場風險參數未能涵蓋的額外風險因素。特定公司的風險因素可能包括(但不限於)：激烈競爭、客戶集中、籌資管道受限、對關鍵管理層的依賴、業務多元化不足、環境或訴訟風險、分銷渠道狹窄、技術過時，以及業務前景不明朗等。

在釐定特定公司的具體調整時，吾等考量了以下主要因素：

- 目標公司能否實現其財務預測尚存不確定性，特別是鑒於項目中標情況、執行時程、營業利潤率及營運資金需求可能出現波動；及
- 目標公司專注於污水處理解決方案、建築及工程服務，且業務高度集中於政府及政府相關項目，因此面臨與項目集中度、招標結果以及公營機構採購及審批流程相關的風險。此類項目的任何延誤、暫停、取消、範圍變更或未獲續約(包括因政府預算限制或公共基礎設施優先順序變更所導致的延誤)均可能對目標公司的項目儲備、營收時程、資源利用率、營業利潤率及現金流造成不利影響。目標公司亦面臨成本超支、監管要求，以及供水及污水處理基礎設施項目需求波動等風險。
- 目標公司為一間私有、未上市的公司，其股份並未在任何認可的證券交易所交易。因此，其股份並無現成的公開市場，可能會限制股東及時變現其投資的能力，且相較於上市公司股份，其流通性可能較低。

經考量上述因素後，吾等認為在評估目標公司51%股權價值時，應採用 RP_u 以反映額外的公司特定風險。因此，採用了4%的特定風險溢價。

股權成本結論

因此，吾等繼續運用經修訂資本資產定價模式公式得出 R_e 的結論。

股權成本(R_e)結論

無風險利率	3.58%
貝塔	0.59
股權風險溢價	4.69%
規模溢價	7.06%
特定風險溢價	4.00%
股權成本	17.43%

附註：由於四捨五入，各項金額的總和可能與總額不符。

計算債務成本

估計債務成本(「 R_d 」)時，吾等依據目標公司於估值日期之實際借款利率。因此採用了約4.63%的債務成本。

計算加權平均資本成本

WACC(為是次估值之貼現率)為商業企業之資本成本之計算方式，當中各類別資本均按比例加權。WACC之釐定已計及一組指引上市公司之資產負債比率中位數。吾等已假設，隨著時間流逝，及為保持競爭力，目標公司的財務資產負債比率將接近並收斂至該等於指引上市公司表中所列出之公司之中位數資產負債比率(WACC亦同)。於釐定 R_e 及 R_d 後，目標公司之WACC(或貼現率)之計算闡述如下：

加權資本成本結論

計息債務比例	36.77%
債務成本	4.63%
邊際稅率	16.50%
加權債務成本(a)	1.42%
股權比例	63.23%
股權成本	17.43%
加權股權成本(b)	11.02%
加權平均資本成本，所採用之貼現率(湊整)(a)+(b)	12.44%

附註：由於四捨五入，各項金額的總和可能與總額不符。

估值結果摘要

貼現現金流量的計算摘要如下：

	二零二六年	二零二七年	二零二八年	二零二九年	二零三零年	二零三一年	二零三二年
預測期間	十二個月	十二個月	十二個月	十二個月	十二個月	十二個月	十二個月
營收	354,006,000	339,108,000	398,238,667	501,465,750	476,746,667	531,852,000	476,695,667
營收成本	(333,623,315)	(318,375,902)	(377,126,934)	(480,038,019)	(455,210,700)	(509,782,409)	(454,697,441)
毛利	20,382,685	20,732,098	21,111,733	21,427,731	21,535,967	22,069,591	21,998,226
毛利率	5.8%	6.1%	5.3%	4.3%	4.5%	4.1%	4.6%
營業費用(不含折舊及攤銷)	(8,052,990)	(8,399,160)	(8,626,509)	(8,832,238)	(9,073,357)	(9,327,781)	(9,595,720)
EBITDA	12,329,695	12,332,938	12,485,223	12,595,493	12,462,610	12,741,809	12,402,505
折舊及攤銷	(1,363,772)	(1,360,972)	(1,363,172)	(1,387,831)	(1,412,940)	(1,202,707)	(1,226,541)
EBIT	10,965,923	10,971,966	11,122,051	11,207,662	11,049,670	11,539,103	11,175,964
EBIT率	3.1%	3.2%	2.8%	2.2%	2.3%	2.2%	2.3%
稅項	—	—	—	—	—	—	(103,336)
稅後營業淨利潤	10,965,923	10,971,966	11,122,051	11,207,662	11,049,670	11,539,103	11,072,628
加：折舊及攤銷	1,363,772	1,360,972	1,363,172	1,387,831	1,412,940	1,202,707	1,226,541
資本支出	(1,179,000)	(11,000)	(402,916)	(1,156,431)	(1,179,340)	(1,202,707)	(1,226,541)
淨營運資金變動	(11,662,543)	778,641	(3,200,713)	(5,565,986)	1,321,370	(2,994,048)	2,967,935
企業自由現金流量	(511,848)	13,100,579	8,881,595	5,873,076	12,604,639	8,545,054	14,040,564
企業自由現金流現值	(482,703)	10,987,762	6,625,045	3,896,213	7,436,810	4,483,841	6,552,380
					現金流量現值之總和		39,499,348

我們參考了戈登成長模型來計算終值。就本次估值而言，戈登成長模型可概括如下：

終值 = 預測期結束後一年之正常化企業自由現金流 / (加權平均資本成本 (WACC) - g)

其中 WACC : 貼現率；
g : 永續成長率

下表列出我們在貼現現金流量模型中用以計算終值的關鍵財務數字：

	二零二五年 十二月三十一日 港元
收入法—貼現現金流量法	
預測期間結束後一年的正常化FCFF	8,916,369
股權資本化率(WACC-g)	10.09%
終值	88,403,419
終值的現值	41,255,668

附註：由於四捨五入的關係，各項金額的總和可能與總額不符。

估值摘要結果 — 目標公司的企業價值與股權價值

	二零二五年 十二月三十一日 港元
收入法 — 貼現現金流量法	
現值總和	39,499,348
終值的現值	41,255,668
目標公司的企業價值	80,755,016
經以下項目調整：	
加：現金及現金等價物 ^(附註)	23,769,000
減：計息借款 ^(附註)	(20,000,000)
減：租賃負債 ^(附註)	(3,059,000)
目標公司100%股權之市場價值	81,465,016
目標公司51%股權之市場價值	41,547,158
目標公司 51%股權之市場價值(四捨五入)	41,547,000

附註：23,769,000港元的現金及現金等價物、20,000,000港元的計息借款以及3,059,000港元的租賃負債，乃根據經調整的財務狀況表(截至估值日，已反映擬議減資及關聯方結算後之情況)所列之數字。由於四捨五入，各項金額之總和可能與總額不符。

敏感度分析

就基於收入法所進行之核心分析結論，吾等採用2.4%的永續成長率及12.4%的貼現率，對估值結論進行敏感度分析，結果如下。

估值 (千港元)		永續成長率				
		1.4%	1.9%	2.4%	2.9%	3.4%
貼現率	10.4%	48,677	49,961	51,403	53,036	54,899
	11.4%	43,931	44,885	45,944	47,126	48,454
	12.4%	40,028	40,752	41,547	42,426	43,400
	13.4%	36,760	37,319	37,927	38,594	39,326
	14.4%	33,983	34,420	34,893	35,407	35,967

限制條件聲明

本估值報告依賴下列或然及限制條件：

1. 吾等對法律事宜(包括但不限於法律或所有權事項)並不承擔責任。假設所有對象業務資產之所有權狀況良好且可銷售。
2. 除另有說明外，業務權益及對象業務資產乃於不受任何留置權或產權負擔所限情況下進行估值。概無假設存在有關對象業務資產或其所有權之隱含或明示條件。

3. 客戶及其他各方提供之一切資料被視為準確。然而，吾等概不保證其準確性。
4. 除本報告另有說明外，吾等假設已符合適用當地法律及法規。
5. 在並無相反聲明情況下，吾等已假設並無存在可能對目標公司或其資產構成影響之危險性條件或資料。然而，吾等並不符合資格確定是不存在該等條件或資料，亦不對發現有關條件或資料承擔責任。
6. 本報告或未能全面披露達致估值結論所使用之所有資料來源、討論及業務估值方法。吾等公司已就與本報告相關之證明資料存檔。
7. 本報告所呈報之估值分析及估值結論僅供是次委聘用途，不得基於任何其他理由、任何其他情況或由任何其他人士使用，惟接收本報告之客戶除外。
8. 本報告所述估值意見並無約定吾等就對象業務資產、物業或業務權益提供證供或出席聆訊，惟先前作出之該等安排除外。
9. 擁有本報告並不表示允許刊發本報告或當中任何部分。未經吾等事先書面同意及批准，本報告任何部分不得以廣告、新聞稿、銷售及推廣或任何其他媒體形式用於公眾溝通。
10. 本報告僅於其指定日期有效。

估值結論

總括而言，根據於本估值報告中詳述的分析以及吾等已採用的估值方法，吾等認為目標公司於二零二五年十二月三十一日的51%股權之市值如下。

估值對象

估值結果

目標公司於二零二五年十二月三十一日的
51%股權之市值

41,547,000 港元

估值意見乃以普遍採納的估值程序及慣例為基準，其極為依賴採用大量假設及考慮眾多不確定因素，且並非所有假設及不確定因素均可輕易量化或確認。

本估值報告遵照吾等的一般服務條件而刊發。

此 致

香港新界葵涌
葵喜街1-11號
達利國際中心7樓
新福港建設集團有限公司
董事會 台照

代表
方程評估有限公司
謹啟

二零二六年九月十八日

估值師之專業聲明

吾等謹此證實，吾等於評估對象中並無現有或任何潛在利益。此外，吾等於所涉及的任何人士中亦無個人利益或任何偏見。

就吾等所知及所信，本報告所載之分析、意見及估值結論，均在符合本報告所述之假設、所依據之資訊及限制條件之前提下，以獨立且客觀之方式編製而成。

在進行是次估值工作時，吾等已參考管理層提供予吾等的資料，以及吾等認為適合本委託目的的其他相關資料。據吾等所知，並無任何與估值結論相關且有意被遺漏或忽略之重大事實。

除就本委託應支付予吾等之專業費用外，吾等確認，吾等並無將自 貴公司、目標公司、管理層或參與建議出售事項之任何其他方收取任何其他費用或利益之任何安排。吾等的酬金並不取決於估值結論、評估所得之價值金額、建議出售事項的完成、任何後續事件的發生，或報告任何預先設定且有利於任何一方利益的價值或價值走勢。

吾等進一步確認，吾等之分析及本估值報告乃根據國際估值準則理事會頒佈之《國際估值準則》，並基於本報告所載之工作範圍、吾等可取得之資訊及所採用之假設而編製。

參與估值員工履歷

黃家俊，FCPA

黃先生於專業服務行業擁有15年經驗，專門負責審核、內部監控諮詢、財務盡職審查及業務估值。黃先生於估值領域擁有超過10年經驗，在該領域積累豐富的專業知識。

黃先生精通各種估值方法，包括業務估值、無形資產估值、購買價格分配、預期信貸虧損評估及精算估值。彼提供之估值服務主要支援財務報告、合併和收購、報稅、集資及訴訟等目的。此外，彼亦為香港上市公司編製與重大企業行動(包括資產及一組公司的收購及出售)的公開披露有關的估值報告。

其估值目標涵蓋廣泛的行業及資產類別，包括但不限於：

- 加密貨幣基金
- 生物資產種植基地
- 收費公路經營商
- 開發中物業
- 體外診斷業務
- 教育機構
- 健身業務
- 製造商
- 醫療保健公司
- 證監會發牌機構

黃先生曾獲多間私人及香港上市公司委任，負責評估香港、中國內地、台灣、新加坡、澳洲、菲律賓等地區的估值目標。彼豐富的經驗覆蓋多個行業，包括食品和飲料、金融服務、款待、礦務、造船、藥劑、農業、貿易、電子平台、市場營銷、個人對個人微小貸款、廢物管理、智慧停泊等。

彼在無形資產估值方面亦經驗豐富，當中涵蓋客戶關係、商標、專營權協議、採礦權、專利、分銷網絡及特許經營權。

王少劭，CPA, CFA, FRM, MFin, ABV (AICPA)

王先生於過去15年在提供企業估值諮詢及相關諮詢服務方面擁有豐富經驗。在加入方程評估之前，彼曾在四大會計師事務所及一家著名的估值諮詢集團工作，在估值及關聯方轉讓定價諮詢方面積累豐富經驗。王先生已為私募股權及風險投資基金、上市及私營集團、國有企業等廣泛客戶領導並簽署數百項評估，以滿足財務報告、投資組合評估、上市及交易、戰略重組、籌資、訴訟及爭端解決、全球稅務合規等目的。

在彼の職業生涯中，王先生為知名企業集團、企業及組織以及眾多香港上市集團所領導的高知名度項目進行許多具有挑戰性的評估工作，贏得客戶信任。彼服務的行業包括科技、媒體及電訊、電力公用事業及再生能源、汽車、銀行及經紀、風險投資者及初創企業、生物及採礦資產。由於王先生在金融方面的學術成就卓越，彼獲授予國際商學榮譽學會的終身會員。

呂源基，CFA, FRM

呂先生持有大學計量金融及風險管理科學理學士學位，自2013年起任職於專業估值行業。畢業後，呂先生曾為私人及上市公司就財務報告、首次公開發售、併購及融資進行業務估值。服務範圍包括業務估值、無形資產估值及金融工具估值。

彼曾參與多項具有代表性的項目，如中國金屬礦開採及加工、美國及加拿大石油及天然氣開採、新加坡物流樞紐、巴西集裝箱港口及英國家用清潔產品的估值。呂先生編製的估值報告獲香港上市公司(包括農業、礦業、互聯網及房地產行業的公司)於其通函中參考。

梁立本，CPA, CFA, FRM

梁先生於業務及無形資產的估值方面擁有逾十年經驗。彼在為上市公司及私營公司提供有關財務報告、稅務、訴訟支持、合併及收購的估值及諮詢服務方面擁有豐富經驗。

彼於無形資產估值方面(包括客戶關係、商標、專營權協議、採礦權及專利)亦具有豐富經驗。彼的行業經驗涵蓋消費及工業產品、房地產、技術及媒體、替代能源、財務服務業、公共設施及基建、林業、遊戲及礦業。其客戶包括位於中國及香港的私人及上市公司。

以下為申報會計師鄭鄭會計師事務所有限公司(香港執業會計師)之報告全文，以供載入本通函之用。

有關百威環保科技有限公司估值之相關貼現現金流量計算之獨立保證報告

致新福港建設集團有限公司董事

鄭鄭會計師事務所有限公司(「申報會計師」)已獲委聘，就獨立估值師方程評估有限公司就百威環保科技有限公司於二零二五年十二月三十一日所進行之估值所採用之貼現現金流量(「貼現現金流量」)計算方法作出報告(「估值」)。申報會計師報告指出，就計算方法而言，貼現現金流量在所有重大方面均已根據估值所載之基準及假設妥為編製。根據貼現現金流量所作出的估值，根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則(「上市規則」)第14.61段被視為盈利預測。

董事對貼現現金流量的責任

貴公司董事負責根據董事所釐定並載於該通函內的基準及假設(「假設」)編製貼現現金流量。此責任包括就編製估值之貼現現金流量執行適當程序、採用合適的編製基準，以及作出符合情況的合理估計。

吾等的獨立性與品質管理

吾等已遵守香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈的《專業會計師道德守則》所載有關獨立性及其他道德要求，該守則奠基於誠信、客觀性、專業能力與應盡的謹慎、保密性及專業操守等基本原則。

本所採用由香港會計師公會頒佈的《香港質素管理準則》第1號「會計師事務所對執行財務報表審計或審閱、或其他鑒證或相關服務業務實施的質素管理」，該準則要求本所設計、實施及運作一套質素管理系統，包括有關遵守道德要求、專業標準及適用法律與監管規定的政策及程序。

申報會計師之責任

吾等的責任是就貼現現金流量之計算，在所有重大方面是否已根據估值所依據之假設妥為編製發表意見，並僅向閣下(作為整體)作出報告，此乃根據上市規則第14.60A(2)條之規定，且不作其他用途。吾等不會就本報告內容對任何其他人士承擔責任或接受法律責任。

吾等的委聘工作乃根據香港會計師公會頒佈的《香港保證業務準則第3000號(經修訂)－歷史財務資料審計或審閱以外的保證業務》進行。該準則要求吾等遵守道德要求，並規劃及執行保證工作，以合理確定就計算而言，貼現現金流量在所有重大方面是否已根據假設妥為編製。吾等的工作主要限於向貴公司管理層作出查詢、考量貼現現金流量所依據的分析及假設，以及核實貼現現金流量匯編的計算準確性。吾等的工作並不構成對百威環保科技有限公司的任何估值。

由於估值涉及對貼現現金流量的計算，在編製過程中並無採用貴公司任何會計政策。假設包含對未來事件及管理層行動的臆測，並無法如過往業績般獲得確認與驗證，且實際發生與否尚存變數。即使預期事件與行動確實發生，實際結果仍可能與估值存在差別，甚至有重大差異。因此，吾等未曾審查、考量或就假設之合理性及有效性進行任何工作，亦不就此發表任何意見。

意見

基於上述情況，吾等認為就計算而言，貼現現金流量在所有重大方面均已根據假設妥為編製。

鄭鄭會計師事務所有限公司

執業會計師

香港，二零二六年九月十八日

以下為董事會函件全文，以供載入本通函。



SFK Construction Holdings Limited

新福港建設集團有限公司

(於百慕達註冊成立的有限公司)

(股份代號：1447)

敬啟者：

有關：盈利預測 — 香港聯合交易所有限公司證券上市規則(「上市規則」)第14.60A(3)條所要求的確認函

我們(新福港建設集團有限公司(「本公司」)，(股份代號：1447))提述本公司日期為二零二六年九月十八日的通函(「該通函」)，本函件構成其中一部分。除文義另有所指外，該通函所界定的詞彙與本函件所使用者具有相同涵義。

我們提述獨立估值師方程評估有限公司(「獨立估值師」)就百威環保科技有限公司於二零二五年十二月三十一日的51%股權所進行之估值(「估值報告」)為依據。估值報告採用收入法項下的貼現現金流量法，並根據上市規則14.61條被視為盈利預測。我們已與獨立估值師就編製估值報告的不同方面(包括主要假設及商業假設)進行討論，並審閱估值師負責的估值獨報告。

根據上市規則14.60A條，我們亦已委聘鄭鄭會計師事務所有限公司擔任本公司申報會計師，以就貼現現金流量計算的算術準確性作出報告，並已考慮該通函附錄六所載鄭鄭會計師事務所有限公司發出的報告，該報告乃按照香港會計師公會頒佈的香港鑒證業務準則第3000號(經修訂)「歷史財務資料審核或審閱以外的鑒證工作」編製。

基於上述情況，吾等確認，由獨立估值師編製的估值報告及估值報告中的盈利預測乃經其適當及審慎查詢後編製。

此 致

香港
中環康樂廣場8號
交易廣場二期12樓
香港交易及結算所有限公司
上市科

二零二六年九月十八日

代表董事會
新福港建設集團有限公司
主席
陳麒淳
謹啟

責任聲明

本通函(董事共同及個別承擔全部責任)遵從上市規則載入詳情，旨在提供有關本集團之資料。董事經作出一切合理查詢後確認，就彼等所知及所信，本通函所載資料於所有重大方面準確完整，概無誤導或欺詐成分，亦無遺漏其他事項以致當中所載任何陳述或本通函有所誤導。

證券權益披露

截至最後實際可行日期，本公司董事或最高行政人員概無於本公司股份、相關股份或債權證中擁有根據證券及期貨條例第XV部第7及8分部須知會本公司及聯交所的權益或淡倉(包括根據證券及期貨條例的有關條文被當作或視為擁有的權益或淡倉)，或擁有根據證券及期貨條例第352條須登記於該條所述登記冊的權益或淡倉，或擁有根據上市發行人董事進行證券交易的標準守則(「標準守則」)須知會本公司及聯交所的權益或淡倉。

截至最後實際可行日期，本公司董事或最高行政人員於本公司相聯法團(定義見證券及期貨條例第XV部)的股份、相關股份或債權證中(i)擁有根據證券及期貨條例第XV部第7及8分部須知會本公司及聯交所的權益(包括根據證券及期貨條例的有關條文被當作或視為擁有的權益或淡倉)，或(ii)擁有根據證券及期貨條例第352條須登記於該條所述登記冊的權益或淡倉，或(iii)擁有根據標準守則須知會本公司及聯交所的權益或淡倉如下：

(a) 於本公司相聯法團之股份及相關股份之好倉

董事姓名	相聯法團名稱	身份	股份數目 (好倉)	概約持股 百分比
陳麒淳先生	新福港集團有限公司 (「新福港集團」)	受控法團權益 (附註)	97,599	3.54%

附註：陳麒淳先生實益擁有Growth Asset Holdings Limited(「**Growth Asset**」，在英屬維爾京群島註冊成立的有限公司)全部已發行股本。根據證券及期貨條例，陳麒淳先生被視為於**Growth Asset**所持新福港集團的97,599股股份中擁有權益。

除上文所披露者外，截至最後實際可行日期，董事及本公司最高行政人員概無於本公司或其相聯法團(定義見證券及期貨條例第XV部)股份、相關股份或債權證中登記(i)根據證券及期貨條例第XV部第7及8分部條文須知會本公司及聯交所的任何權益或淡倉(包括根據證券及期貨條例的有關條文被當作或視為擁有的權益或淡倉)，或(ii)擁有根據證券及期貨條例第352條須登記於該條所述登記冊的任何權益或淡倉，或(iii)擁有根據標準守則須知會本公司及聯交所的任何權益或淡倉。

(b) 於本公司之股份及相關股份之好倉

據董事所知，截至最後實際可行日期，以下人士(董事及本公司最高行政人員除外)於本公司股份、相關股份或債權證中擁有或視為或當作擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部條文須予披露的權益及／或淡倉，或須記錄於本公司根據證券及期貨條例第336條須存置之權益登記冊的權益及／或淡倉：

股東姓名／名稱	權益性質	股份數目 (好倉)	概約持股 百分比
新福港集團	實益擁有人(附註1)	300,000,000	75%
Good Target Limited (「Good Target」)	受控法團權益(附註1及2)	300,000,000	75%
Ocean Asset Holdings Limited (「Ocean Asset」)	受控法團權益(附註1及2)	300,000,000	75%
羅啟瑞先生(「羅先生」)	受控法團權益(附註2)	300,000,000	75%
胡亮明先生	實益擁有人	22,000,000	5.5%
UBS Group AG	受控法團權益	21,999,999	5.5%

附註1：新福港集團為在英屬維爾京群島註冊成立的有限公司，由Good Target、Ocean Asset、Growth Asset、Chief Champion Limited、Jemrick Holdings Limited、KSL Management Limited、LHS Management Limited、Worldrich Enterprises Limited、捷安有限公司及Global Trinity Limited分別擁有約71.39%、18.94%、3.54%、1.94%、1.46%、1.06%、0.83%、0.46%、0.22%及0.16%。

附註2： Good Target為在英屬維爾京群島註冊成立的有限公司，由羅先生實益全資擁有。Ocean Asset為在英屬維爾京群島註冊成立的有限公司，由羅先生實益全資擁有。根據證券及期貨條例，羅先生被視為於新福港集團持有的股份中擁有權益。

除上文所披露者外，截至最後實際可行日期，就董事所知並無任何其他人士於本公司股份、相關股份或債權證中擁有或視為或當作擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部條文須予披露的任何權益或淡倉，或須記錄於本公司根據證券及期貨條例第336條須存置之權益登記冊的任何權益或淡倉。

訴訟

於最後實際可行日期，本集團任何成員公司概無任何尚未了結或對其構成威脅的重大訴訟或索償要求。

董事於競爭業務的權益

截至最後實際可行日期，概無董事、控股股東或彼等各自的緊密聯繫人根據上市規則第8.10條於直接或間接與本集團業務構成競爭或可能構成競爭的業務(本集團業務除外)中擁有權益。

重大合約

於最後實際可行日期，除買賣協議及補充協議外，本集團成員公司於緊接本通函刊發日期前兩年內概無訂立重大或可能屬重大的合約(並非於日常業務過程中訂立者)。

董事於資產中的權益

自二零二五年十二月三十一日(即本公司最近期刊發的經審核綜合財務報表的結算日)直至最後實際可行日期，概無董事於本集團任何成員公司所收購或出售或租賃或本集團任何成員公司擬收購或出售或租賃的任何資產中擁有任何直接或間接權益。

董事於合約或安排中的權益

概無董事於由本集團任何成員公司訂立、於最後實際可行日期仍存續且對本集團業務而言屬重大的任何合約或安排中擁有重大權益。

董事服務合約

於最後實際可行日期，概無董事與本集團任何成員公司訂立或擬訂立任何不可於一年內屆滿或本集團不可於一年內不作賠償(法定賠償除外)而予以終止的服務合約。

專家及同意書

提供本通函所載意見或建議之專家的資格如下：

名稱	資格
鄭鄭會計師事務所有限公司	執業會計師
方程評估有限公司	獨立估值師

於最後實際可行日期，上述專家已就刊發本通函發出書面同意書，同意轉載其報告及／或函件及／或意見，並按其所載的形式及涵義引述其名稱，且迄今並無撤回其書面同意書。

於最後實際可行日期，上述專家：

- (i) 並無於本集團任何成員公司的股本中擁有實益權益；
- (ii) 並無擁有任何可自行或提名他人認購本集團任何成員公司任何證券的權利(不論可否合法強制執行)；及
- (iii) 概無於本集團任何成員公司自二零二五年十二月三十一日，即本公司最近期刊發之經審核賬目編製之日期以來所收購或出售或租賃或擬收購或出售或擬向之租賃之任何資產中擁有任何直接或間接權益。

一般事項

- (1) 本公司秘書為李貴華女士，彼為香港公司治理公會及英國特許公司治理公會之會士。
- (2) 本公司的註冊辦事處位於Richmond House, 12 Par-la-Ville Road, Hamilton HM 08, Bermuda。本公司的總辦事處及香港主要營業地點位於香港新界葵涌葵喜街1-11號達利國際中心7樓。

- (3) 本公司的香港股份過戶登記分處為卓佳證券登記有限公司，地址為香港夏慤道16號遠東金融中心17樓。
- (4) 本通函的中英文本如有任何歧義，概以英文本為準。

展示文件

以下文件副本將自本通函日期起至其後14日登載於聯交所網站(www.hkexnews.hk)及本公司網站(www.sfkchl.com.hk)：

- (a) 買賣協議；
- (b) 補充協議；
- (c) 本公司經修訂組織章程大綱及新細則；
- (d) 本集團截至二零二三年、二零二四年及二零二五年十二月三十一日止三個年度的年報以及本集團截至二零二六年六月三十日止六個月的中期報告；
- (e) 由鄭鄭會計師事務所有限公司編製有關目標公司歷史財務資料之會計師報告，其全文載於本通函附錄二；
- (f) 由鄭鄭會計師事務所有限公司編製的本集團的未經審核備考財務資料報告，其全文載於本通函附錄三；
- (g) 估值報告，其全文載於本通函附錄五；
- (h) 由鄭鄭會計師事務所有限公司就盈利預測編製的報告，其全文載於本通函附錄六；
- (i) 董事會就盈利預測發出的函件，其全文載於本通函附錄七；
- (j) 本附錄「專家及同意書」一節所述之專家書面同意書；及
- (k) 本通函。

鑒於買賣協議附錄八載有目標公司26名技術及核心管理人員的名單，且該名單載有(其中包括)目標公司相關人員的中英文全名(以下統稱「個人資料」)，

本公司已向聯交所申請，並獲聯交所批准豁免嚴格遵守上市規則第14.66(10)條及附錄D1B第43(2)(c)段之規定，允許本公司基於以下理由，對將於聯交所及本公司網站上展示之買賣協議中的個人資料進行遮蓋處理：

- (i) 該等個人資料涉及目標公司可識別身分的個別僱員，並構成個人資料。該等資料並非公開可得。相關人員並未同意於本公司及聯交所的網站上公佈其全名。因此，公開散佈該等個人資料將涉及超出目標公司內部僱傭及營運目的範圍的使用及披露該等個人資料，並可能構成違反《個人資料(私隱)條例》(香港法例第486章)；及
- (ii) 該等個人資料對以下事項的知情評估並不具重大影響：(a)本公司或目標公司的資產與負債、財務狀況、損益、業務前景或前景；(b)該項出售交易的公平性與合理性，或其財務影響；以及(c)賣方根據買賣協議所承擔的義務之性質及範圍。該項出售事項之重要條款已於該公告中披露，並於本通函中披露。省略該等個人資料並不太可能誤導投資者或影響其對本公司證券或該項出售事項之知情評估。