

# S&T Holdings Limited

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

股份代號 : 3928

## 股份發售

獨家保薦人



獨家賬簿管理人



聯席牽頭經辦人



## 重要提示

閣下如對本招股章程的任何內容有疑問，應諮詢獨立專業意見。

### S&T Holdings Limited

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

#### 以股份發售方式 於香港聯合交易所有限公司主板上市

- 發售股份總數：120,000,000股股份(視乎超額配股權行使與否而定)
- 公開發售股份數目：12,000,000股股份(可予重新分配)
- 配售股份數目：108,000,000股股份(可予重新分配及視乎超額配股權行使與否而定)
- 發售價：不超過每股發售股份1.15港元且預期不低於每股發售股份1.05港元(另加1%經紀佣金、0.0027%證監會交易徵費及0.005%聯交所交易費，須於申請時以港元繳足及可予退還)
- 面值：每股股份0.01港元
- 股份代號：3928

保薦人



獨家賬簿管理人



聯席牽頭經辦人



香港交易及結算所有限公司、香港聯合交易所有限公司及香港中央結算有限公司對本招股章程的內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示，概不對因本招股章程全部或任何部分內容而產生或因倚賴該等內容而引致的任何損失承擔任何責任。

本招股章程副本連同本招股章程附錄六「送呈香港公司註冊處處長文件」一段所列文件，已根據香港法例第32章公司(清盤及雜項條文)條例第342C條的規定送呈香港公司註冊處處長登記。證券及期貨事務監察委員會及香港公司註冊處處長對本招股章程或上述任何其他文件的內容概不負責。

預期最終發售價將由本公司及獨家賬簿管理人(為其本身及代表包銷商)於定價日通過協議訂定，定價日預期為二零一九年九月三日(星期二)或前後，且無論如何不遲於二零一九年九月十七日(星期二)。除非另行作出公佈，否則發售價將不高於每股1.15港元且目前預期將不低於每股1.05港元。

獨家賬簿管理人(為其本身及代表包銷商)可在本公司同意下，於遞交公開發售申請截止日期上午或之前，隨時將股份發售項下的發售股份數目及/或本招股章程所述的指示性發售價範圍調低。倘發生該情況，本公司將不遲於遞交公開發售申請截止日期上午在聯交所網站www.hkexnews.hk及本公司網站www.singtec.com.sg刊登有關調低發售股份數目及/或指示性發售價範圍的通告。本公司將於其後盡快公佈有關安排的詳情。進一步詳情載於本招股章程「股份發售的架構及條件」及「如何申請公開發售股份」等節。

倘獨家賬簿管理人(為其本身及代表包銷商)與本公司出於任何原因於二零一九年九月十七日(星期二)或之前未能協定發售價，股份發售將不會成為無條件並將即時失效。

在作出投資決定前，有意投資者務請審慎考慮本招股章程所載全部資料，包括本招股章程「風險因素」一節所載風險因素。根據公開發售包銷協議，獨家賬簿管理人在若干情況下有權於上市日期上午八時正(香港時間)前任何時間終止公開發售包銷商的責任。有關該等情況的進一步詳情載列於本招股章程「包銷—包銷安排及開支—公開發售—終止理由」一節。

二零一九年八月二十九日

## 預期時間表

下列預期時間表如有任何更改，本公司將於聯交所網站[www.hkexnews.hk](http://www.hkexnews.hk)及本公司網站[www.singtec.com.sg](http://www.singtec.com.sg)另行刊登公告。

二零一九年<sup>(附註1)</sup>

開始辦理申請登記<sup>(附註2)</sup> ..... 九月三日(星期二)  
上午十一時四十五分

遞交白色及黃色申請表格及向香港結算

發出電子認購指示的截止時間<sup>(附註3)</sup> ..... 九月三日(星期二)  
中午十二時正

截止辦理申請登記<sup>(附註2)</sup> ..... 九月三日(星期二)  
中午十二時正

預期定價日<sup>(附註4)</sup> ..... 九月三日(星期二)

(a) 在聯交所網站[www.hkexnews.hk](http://www.hkexnews.hk)及  
本公司網站[www.singtec.com.sg](http://www.singtec.com.sg)<sup>(附註5)</sup>  
刊登有關最終發售價、配售的踴躍程度、  
公開發售的申請結果及公開發售  
的分配基準公佈 ..... 九月十八日(星期三)  
或之前

(b) 透過多種渠道(如本招股章程「如何申請公開發售股份—  
10.公佈結果」一節所述)公佈公開發售的分配結果  
(連同成功申請人的身份證明文件號碼  
或商業登記號碼(如適用))自 ..... 九月十八日(星期三)起

在聯交所網站[www.hkexnews.hk](http://www.hkexnews.hk)及  
本公司網站[www.singtec.com.sg](http://www.singtec.com.sg)<sup>(附註5)</sup>刊登  
有關公開發售的完整公佈(包括上文(a)及(b)) ..... 九月十八日(星期三)

可在[www.ewhiteform.com.hk/results](http://www.ewhiteform.com.hk/results)  
使用「按身份證號碼搜索」功能查詢公開發售的分配結果 ..... 九月十八日(星期三)

## 預期時間表

二零一九年<sup>(附註1)</sup>

根據公開發售的全部或部分成功申請寄發  
公開發售股份之股票或將公開發售股份  
之股票存入中央結算系統<sup>(附註6)</sup> . . . . . 九月十八日(星期三)  
或之前

根據公開發售寄發退款支票<sup>(附註7)</sup> . . . . . 九月十八日(星期三)  
或之前

預期股份於上午九時正開始於聯交所買賣 . . . . . 九月十九日(星期四)

### 附註：

1. 除另有說明外，所有時間及日期均指香港本地時間及日期。有關股份發售架構之詳情(包括公開發售的條件)載列於本招股章程「股份發售的架構及條件」一節。
2. 倘於二零一九年九月三日(星期二)上午九時正至中午十二時正期間任何時間，香港懸掛「黑色」暴雨警告信號或八號或以上熱帶氣旋警告信號，則該日不會開始及截止辦理申請登記。有關進一步詳情，請參閱本招股章程「如何申請公開發售股份－9.惡劣天氣對開始辦理申請登記的影響」一節。
3. 透過向香港結算發出**電子認購指示**遞交申請的申請人應參閱本招股章程「如何申請公開發售股份－5.透過中央結算系統向香港結算發出**電子認購指示**遞交申請」一節，以獲得更多詳情。
4. 定價日(即將釐定最終發售價的日期)預期為二零一九年九月三日(星期二)或前後，且無論如何不遲於二零一九年九月十七日(星期二)。倘基於任何原因，獨家賬簿管理人(為其本身及代表包銷商)與本公司未能於二零一九年九月十七日(星期二)下午五時正之前協定最終發售價，則股份發售不會進行並將告失效。
5. 任何網站所載的任何資料概不構成本招股章程的一部分。
6. 申請1,000,000股或以上發售股份並已提供一切所需資料的申請人可於二零一九年九月十八日(星期三)(或我們於寄發股票/退款支票日期在網站所通知的任何其他日期)上午九時正至下午一時正親臨我們的香港股份過戶登記分處寶德隆證券登記有限公司(地址為香港北角電氣道148號21樓2103B室)領取股票(如適用)及退款支票(如適用)。合資格親身領取的個人申請人不得授權任何其他人士代為領取。合資格親身領取的公司申請人須由其授權代表(攜同蓋有其公司印鑒的授權書)領取。個人及授權代表(如適用)於領取時須出示香港股份過戶登記分處寶德隆證券登記有限公司接納的身份證明文件。以**黃色**申請表格遞交申請的申請人不可選擇領取彼等股票，該等股票將存入中央結算系統，以記存於彼等指定的中央結算系統參與者股份戶口或中央結算系統投資者戶口持有人股份戶口(如適用)。未獲領取的股票及退款支票將以普通郵遞方式寄往相關申請所指定的地址，郵誤風險由申請人自行承擔。進一步資料載於本招股章程「如何申請公開發售股份」一節。

---

## 預期時間表

---

7. 全部或部分不獲接納的申請及(倘若最終發售價低於申請時應付的每股公開發售股份初步價格)獲接納的申請將發出退款支票。閣下所提供的香港身份證號碼／護照號碼的部分，或(如閣下屬聯名申請人)排名首位申請人的香港身份證號碼／護照號碼的部分或會列印於退款支票(如有)。該等資料亦會轉交第三方作退款用途。銀行可在兌現退款支票前要求核實閣下的香港身份證號碼／護照號碼。未準確填寫閣下的香港身份證號碼／護照號碼或會導致退款支票兌現延誤或使閣下的退款支票失效。進一步資料載於本招股章程「如何申請公開發售股份」一節。

股份發售之股票僅於股份發售在各方面成為無條件且所有包銷協議並無根據其條款被終止的條件下方成為有效的所有權憑證。投資者如在收取股票前或於股票成為有效的所有權憑證前依據公開可得的分配詳情買賣股份，則須自行承擔所有風險。

---

## 目 錄

---

閣下作出投資決定時應僅依賴本招股章程所載的資料。我們並無授權任何人士向閣下提供與本招股章程所載內容不同的資料。閣下不應將任何並非於本招股章程所載資料或所作陳述視為已獲本公司、保薦人、獨家賬簿管理人、聯席牽頭經辦人、任何包銷商、彼等各自的任何董事、聯屬人、僱員或代表或參與股份發售的任何其他人士或各方授權而加以依賴。

	頁次
預期時間表 .....	i
目錄 .....	iv
概要 .....	1
釋義及專業技術詞彙 .....	12
前瞻性陳述 .....	24
風險因素 .....	25
豁免嚴格遵守上市規則 .....	45
有關本招股章程及股份發售的資料 .....	47
董事及參與股份發售各方 .....	50
公司資料 .....	55
行業概覽 .....	57
監管概覽 .....	67
歷史、發展及重組 .....	87
業務 .....	96
關連交易 .....	185
董事及高級管理層 .....	188
與控股股東的關係 .....	200

---

## 目 錄

---

	頁次
主要股東 .....	204
股本 .....	206
財務資料 .....	210
未來計劃及所得款項用途 .....	288
包銷 .....	299
股份發售的架構及條件 .....	308
如何申請公開發售股份 .....	320
附錄一 — 會計師報告 .....	I-1
附錄二 — 未經審核備考財務資料 .....	II-1
附錄三 — 物業估值報告 .....	III-1
附錄四 — 本公司組織章程及開曼群島公司法概要 .....	IV-1
附錄五 — 法定及一般資料 .....	V-1
附錄六 — 送呈公司註冊處處長及備查文件 .....	VI-1

## 概 要

本概要旨在向閣下提供本招股章程所載資料的概要。由於本節僅為概要，故並未包括所有對閣下而言可能屬重要的資料。閣下在決定投資於發售股份之前，應細閱整份招股章程。任何投資均涉及風險。投資於發售股份所涉及的若干特定風險，載於本招股章程「風險因素」一節。閣下在決定投資於發售股份之前，應細閱該節。本概要所採用的多個詞彙界定於本招股章程「釋義及專業技術詞彙」一節。

### 業務概覽

我們於新加坡從事建築服務及物業投資業務。於往績記錄期間，我們的建築服務主要包括(i)土木工程(包括道路工程、土方工程、渠務工程、護土或固土結構工程及土質改良工程)；(ii)以工業大廈為主的樓宇建築工程(包括地基工程、打樁工程、加建及改建工程及機電工程)；及(iii)其他配套服務(包括建築材料的物流及運輸服務)。同期，我們的物業投資業務主要包括租賃住宅及工業物業。

下表載列我們於往績記錄期間按業務分部劃分的收益明細：

	二零一五/一六財年		二零一六/一七財年		二零一七/一八財年		截至二零一八年 二月二十八日止五個月		截至二零一九年 二月二十八日止五個月	
	千新元	%	千新元	%	千新元	%	千新元	%	千新元	%
							(未經審核)			
<b>建築服務</b>										
土木工程	29,672	66.3	42,076	69.7	70,229	83.6	23,033	96.3	36,593	81.5
樓宇建築工程	13,986	31.3	17,613	29.2	12,494	14.9	451	1.9	7,600	16.9
	43,658	97.6	59,689	98.9	82,723	98.5	23,484	98.2	44,193	98.4
其他配套服務	598	1.3	181	0.3	735	0.9	184	0.8	526	1.2
	44,256	98.9	59,870	99.2	83,458	99.4	23,668	99.0	44,719	99.6
<b>物業投資</b>	484	1.1	478	0.8	505	0.6	243	1.0	194	0.4
<b>總計</b>	<b>44,740</b>	<b>100.0</b>	<b>60,348</b>	<b>100.0</b>	<b>83,963</b>	<b>100.0</b>	<b>23,911</b>	<b>100.0</b>	<b>44,913</b>	<b>100.0</b>

### 建築服務

就建築服務而言，於二零一五/一六財年、二零一六/一七財年及二零一七/一八財年各年及截至二零一九年二月二十八日止五個月，分別有67個、57個、63個及54個對我們有收益貢獻的建築項目。於往績記錄期間，我們在項目中擔任總承建商及承辦公營項目的機會一直增加，該等項目的最終項目僱主為新加坡政府機構。下表載列我們於往績記錄期間按我們於項目中擔任的角色及項目性質劃分的建築服務(其他配套服務除外)的收益明細：

	二零一五/一六財年		二零一六/一七財年		二零一七/一八財年		截至二零一八年 二月二十八日止五個月		截至二零一九年 二月二十八日止五個月	
	千新元	%	千新元	%	千新元	%	千新元	%	千新元	%
							(未經審核)			
總承建商	5,924	13.6	35,899	60.1	64,166	77.6	17,057	72.6	32,760	74.1
分包商	37,734	86.4	23,790	39.9	18,557	22.4	6,427	27.4	11,433	25.9
<b>總計</b>	<b>43,658</b>	<b>100.0</b>	<b>59,689</b>	<b>100.0</b>	<b>82,723</b>	<b>100.0</b>	<b>23,484</b>	<b>100.0</b>	<b>44,193</b>	<b>100.0</b>



## 概 要

	二零一五/一六財年		二零一六/一七財年		二零一七/一八財年		截至二零一八年 二月二十八日止五個月 (未經審核)		截至二零一九年 二月二十八日止五個月	
	千新元	%	千新元	%	千新元	%	千新元	%	千新元	%
公營界別項目	168	0.4	19,588	32.8	51,810	62.6	16,740	71.3	25,269	57.2
私營界別項目	43,490	99.6	40,101	67.2	30,913	37.4	6,744	28.7	18,924	42.8
<b>總計</b>	<b>43,658</b>	<b>100.0</b>	<b>59,689</b>	<b>100.0</b>	<b>82,723</b>	<b>100.0</b>	<b>23,484</b>	<b>100.0</b>	<b>44,193</b>	<b>100.0</b>

於往績記錄期間，我們承辦於某財年確認較多收益的項目的數目一直增加。下表載列有關項目按其於往績記錄期間確認的收益劃分的明細：

	二零一五/ 一六財年 項目數目	二零一六/ 一七財年 項目數目 (附註1)	二零一七/ 一八財年 項目數目 (附註2)	截至 二零一九年 二月二十八日 止五個月 項目數目 (附註3)
<b>已確認收益</b>				
10百萬新元或以上	-	1	3	-
5百萬新元至10百萬新元以下	2	3	2	4
1百萬新元至5百萬新元以下	10	8	11	7
1百萬新元以下	55	45	47	43
	<b>67</b>	<b>57</b>	<b>63</b>	<b>54</b>

附註：

- 在57個於二零一六/一七財年貢獻收益的項目當中，36個項目亦於二零一五/一六財年貢獻收益。
- 在63個於二零一七/一八財年貢獻收益的項目當中，28個及44個項目亦分別於二零一五/一六財年及二零一六/一七財年貢獻收益。
- 在54個於截至二零一九年二月二十八日止五個月貢獻收益的項目當中，17個、24個及40個項目亦分別於二零一五/一六財年、二零一六/一七財年及二零一七/一八財年貢獻收益。

於最後實際可行日期，我們擁有53個積壓項目。下表載列我們於最後實際可行日期合約總額逾10百萬新元的積壓項目的詳情(按合約總額由多至少排序)：

項目代號	客戶	項目類別	我們的角色	預期項目期限 (附註1)	合約總額 千新元 (附註2)	來自項目的收益			產生自 二零一九年 三月一日至 二零一九年 二月 二十八日 止五個月 項目的收益 千新元	產生自 二零一九年 最後實際 可行日期 九月三十日	預期就 最後實際 日期後及直 至二零一九年 九月三十日	預期就自 二零一九年 十月一日至 二零二零年 九月三十日	之後期間項目 確認的收益 千新元 (附註3)
						二零一五/ 一六財年 千新元	二零一六/ 一七財年 千新元	二零一七/ 一八財年 千新元					
項目14	客戶E (附註5)	土木工程	分包商	二零一九年五月至 二零二六年十一月	30,592	-	-	-	5	1,066	468	4,007	25,046
項目9(附註4)	客戶F (附註5)	土木工程	總承建商	二零一八年一月至 二零一九年十二月	23,900	-	-	13,469	6,946	3,246	76	163	-
項目10(附註4)	客戶F (附註5)	土木工程	總承建商	二零一七年二月至 二零一九年八月	22,555	-	187	11,974	5,802	3,915	677	-	-
項目16	客戶F (附註5)	土木工程	總承建商	二零一九年七月至 二零二一年六月	17,577	-	-	-	-	-	1,052	9,014	7,511
項目13	客戶F (附註5)	土木工程	總承建商	二零一八年五月至 二零一九年十一月	13,300	-	-	2,385	6,029	4,553	137	196	-

## 概 要

項目代號	客戶	項目類別	我們的角色	預期項目期限 (附註1)	合約總額 千新元 (附註2)	來自項目的收益			產生自 二零一九年 三月一日至 二零一九年 二月 二十八日 止五個月 項目的收益 千新元	預期就 最後實際可行 日期後及直 至二零一九年 九月三十日 期間項目 的收益 千新元 (附註3)	預期就自 二零一九年 十月一日至 二零二零年 九月三十日 期間項目 確認的收益 千新元 (附註3)	預期就自 二零二零年 九月三十日 之後期間項目 確認的收益 千新元 (附註3)	
						二零一五/ 一六財年 千新元	二零一六/ 一七財年 千新元	二零一七/ 一八財年 千新元	千新元	千新元	千新元	千新元	
項目12(附註4)	客戶F (附註5)	土木工程	總承建商	二零一六年十一月至 二零一九年十一月	13,177	-	2,489	6,049	1,322	3,054	108	155	-
合約總額逾10百萬新元的積壓項目小計									15,834	2,518	13,535	32,557	
剩餘積壓項目小計									28,251	9,476	11,513	1,788	
總計									44,085	11,994	25,048	34,345	

### 附註：

1. 預期項目期限指我們工程的時限(經參考意向書/授標函或客戶或其授權人士發出的建築師指令所載的相關項目開工日期；及管理層根據相關合約所載的預期完成日期(如有)、客戶授予的延長期(如有)及直至最後實際可行日期的實際工程時間表所作最佳估計的未來完成日期)。
2. 合約總額指合約所述的原有估計合約金額，或(倘適用)計及合約項下實際訂單金額、其後因更改令(見本招股章程「業務－我們的業務模式－營運流程－更改令」一節)而作出的調整及由相關客戶提供的其他更新資料的經調整合約金額。
3. 其指我們根據相關合約訂明的估計完成日期、收到的更改令及於最後實際可行日期的工程進度等因素作出的最佳估計。
4. 如本招股章程「業務－我們的建築項目－我們的主要項目」一節所述。
5. 其為我們於往績記錄期間的主要客戶之一。有關進一步詳情，請參閱本招股章程「業務－我們的客戶－我們的主要客戶」一節。

下表載列於往績記錄期間及直至最後實際可行日期我們積壓項目的價值變動：

	二零一五/ 一六財年 千新元	二零一六/ 一七財年 千新元	二零一七/ 一八財年 千新元	截至 二零一九年 二月二十八日 止五個月 千新元	自二零一九年 三月一日至 最後實際 可行日期 千新元
積壓項目期初價值	30,647	71,966	73,147	73,131	67,116
新獲授項目的初始合約金額 (附註1)	83,176	64,159	84,815	38,094	50,001
已獲授更改令的總價值 (附註2)	1,801	(3,289)	(2,108)	84	(5)
已確認收益	(43,658)	(59,689)	(82,723)	(44,193)	(45,725)
積壓項目期末價值(附註3)	71,966	73,147	73,131	67,116	71,387

### 附註：

1. 已獲授新項目的總價值指於所示相關財政年度/期間客戶授予的新項目初始合約金額。

## 概 要

2. 獲授更改令的總價值指由我們的客戶就若干合約工程的加建、改建及撤銷於所示相關財政年度／期間發出的更改令的淨值。
3. 積壓項目期末價值指尚未就我們於所示相關年度／期間末未完工的項目確認的估計總收益部分。

### 物業投資

為建立可供替代的經常性收益來源，自二零零九年起，我們開始在管理層認為合適之時收購有優良資產增值潛力及租賃價值的物業以供投資。

於最後實際可行日期，我們擁有11個自有物業。於該等11個物業中，我們擁有八個投資物業，於最後實際可行日期，已出租以供客戶的居住及工業用途日常需求。我們的投資物業包括工業單位、公寓單位及一個餐廳單位。就餘下三個物業而言，一個物業目前用作我們的總部，剩餘兩個物業目前分別按月租出租予方先生及張先生以供彼等居住。

我們的董事(包括我們的獨立非執行董事)認為與方先生及張先生訂立的物業租賃協議乃於本集團一般及正常業務過程中按一般商業條款經公平磋商後訂立，且該等物業租賃協議的條款屬公平合理，亦符合本公司及我們的股東的整體利益。

有關我們物業的詳情，請參閱本招股章程「業務－物業投資」、「業務－我們的物業－自有物業」及「關連交易」章節。

於往績記錄期間，我們有關物業投資業務的收益來源於我們的投資物業租金。然而，經考慮相應物業的現行市場利率等因素後，倘市況對我們有利，我們可能考慮出售物業以變現資產增值。

### 我們的客戶

於二零一五／一六財年、二零一六／一七財年及二零一七／一八財年各年及截至二零一九年二月二十八日止五個月，我們分別擁有67名、68名、94名及72名對我們有收益貢獻的客戶。就建築服務而言，客戶主要包括(i)新加坡政府機構；(ii)物業開發商；及(iii)建築承建商，而就物業投資業務而言，客戶通常為私人公司及個人。下表載列我們於往績記錄期間按客戶類別劃分的收益明細：

	二零一五／一六財年		二零一六／一七財年		二零一七／一八財年		截至二零一八年 二月二十八日止五個月		截至二零一九年 二月二十八日止五個月	
	千新元	%	千新元	%	千新元	%	千新元	%	千新元	%
<b>建築服務</b>										
新加坡政府機構	168	0.4	19,588	32.5	51,810	61.7	16,740	70.0	25,269	56.3
物業開發商／業主	6,633	14.8	16,475	27.3	12,356	14.7	317	1.3	7,491	16.7
建築承建商	37,455	83.7	23,807	39.4	19,292	23.0	6,611	27.7	11,959	26.6
	44,256	98.9	59,870	99.2	83,458	99.4	23,668	99.0	44,719	99.6
<b>物業投資</b>										
私人公司	359	0.8	356	0.6	367	0.4	195	0.8	145	0.3
個人	125	0.3	122	0.2	138	0.2	48	0.2	49	0.1
	484	1.1	478	0.8	505	0.6	243	1.0	194	0.4
<b>總計</b>	<b>44,740</b>	<b>100.0</b>	<b>60,348</b>	<b>100.0</b>	<b>83,963</b>	<b>100.0</b>	<b>23,911</b>	<b>100.0</b>	<b>44,913</b>	<b>100.0</b>

---

## 概 要

---

於二零一五／一六財年、二零一六／一七財年及二零一七／一八財年各年及截至二零一九年二月二十八日止五個月，我們最大的客戶分別佔總收益約19.5%、31.5%、55.7%及49.1%，而五大客戶合共分別佔總收益約75.2%、85.4%、89.2%及92.7%。有關客戶集中度的詳情，請參閱本招股章程「業務－我們的客戶－客戶集中度」一節。

### 我們的供應商

對我們業務而言特有，且為持續進行業務而定期所需的商品及服務供應商主要包括(i)履行工程所需的建築材料(如水泥熟料、鋼棒、鋼筋網、柏油及鋼格柵)的供應商；及(ii)其他雜項服務(如租賃廠房及機械、為工人租賃宿舍、運送掘出建築廢料、維修機械及設備)的供應商。於二零一五／一六財年、二零一六／一七財年及二零一七／一八財年各年及截至二零一九年二月二十八日止五個月，最大供應商分別佔總採購成本約7.3%、5.8%、5.0%及4.2%，而五大供應商合共分別佔總採購成本約24.8%、21.8%、13.6%及13.3%。

### 我們的分包商

於往績記錄期間，我們經考慮我們承辦各項目的需求及成本後，將項目的工程委派予分包商。在有關分包安排中，我們視乎每種情況中與分包商的協議，可能會向分包商提供建築材料，或要求分包商承擔採購建築材料的成本，我們亦會擔任督導角色，定期監督分包商所履行的工程。於二零一五／一六財年、二零一六／一七財年及二零一七／一八財年各年及截至二零一九年二月二十八日止五個月，我們產生的分包費用分別約為12.7百萬新元、23.9百萬新元、38.7百萬新元及24.8百萬新元。同期，我們最大的分包商分別佔總採購成本約12.7%、15.2%、19.3%及17.2%，而五大分包商合共分別佔總採購成本約33.0%、45.5%、58.4%及52.5%。

### 我們的許可證及登記

我們持有多個許可證及登記，讓我們能夠持續經營業務。具體而言，我們持有建造商許可證計劃項下授出的GB1許可證，其允許我們於新加坡承辦任何價值的一般樓宇合約。我們亦持有CW01工種B1等級登記及CW02工種B1等級登記，其允許我們直接投標合約價值不超過40百萬新元的政府機構的土木工程及一般樓宇工程合約。

### 競爭格局及我們的競爭優勢

根據Ipsos報告，隨着土木工程建築活動日後的預計增長，預期新加坡土木工程的发展仍將保持樂觀，有關土木工程分部的總產量預測會由二零一九年的約77億新元，以約4.1%的複合年增長率增長，到二零二三年年末約達91億新元。另一方面，樓宇建築活動亦預期將在二零一九年之後繼續有所增長。此正面預期主要可歸因於新公營房屋建造工程、商業大廈重建工程及工業項目的持續發展，該等發展預期會為未來五年定下增長步伐。因此，按經核證付款計的樓宇建築活動的產值亦預期由二零一九年的約208億新元，以約3.5%的複合年增長率增長，到二零二三年年末約達238億新元。此外，就新加坡物業市場而言，Ipsos認為市場驅動因素將對房地產價值產生上行影響，尤其是在工業及商業樓宇方面。

---

## 概 要

---

我們相信我們的競爭優勢包括：(i)我們於新加坡建造業確立的穩固地位；(ii)經驗豐富的管理團隊；(iii)與部分主要供應商及分包商的穩定關係；(iv)種類繁多的建築機械及設備讓我們能夠承辦多個大型建築項目；及(v)嚴格品質控制、高安全準則及環境影響控制。

### 業務策略

我們擬採取以下主要業務策略：(i)進一步提升我們於新加坡建造業的市場地位及(ii)進一步於新加坡擴展物業投資業務，以進一步多元化我們的收益流。為實施上述業務策略，我們目前擬(i)增強財務狀況；(ii)增強我們的機隊；(iii)提升勞動力；(iv)開發用於製造鋼棒的自用生產區；(v)投資建築資訊模型及企業資源規劃系統；及(vi)收購更多投資物業。

### 銷售及營銷以及定價政策

於往績記錄期間，我們主要通過(i)刊登於GeBIZ系統(新加坡政府的一站式電子採購門戶網站)的投標機會；或(ii)從客戶收到的直接投標邀請或報價要求獲得新業務。有關詳情，請參閱本招股章程「業務－銷售及營銷」一節。

我們按個案基準採納成本加成定價模型釐定投標價或報價。為估計我們承接某一項目的成本，我們會考慮的因素包括(i)所涉及工程的性質、範疇及複雜程度；(ii)項目時間表；(iii)可調用人力及資源；及(iv)估計材料及分包成本。

### 風險因素

有意投資者在決定投資發售股份前，應細閱本招股章程「風險因素」一節，特別是以下風險因素：(i)我們的收益主要來自非經常性建築服務合約，概無保證客戶日後仍會向我們授出新合約；(ii)我們可能無法維持或提升競投及報價成功率；(iii)我們於往績記錄期間擁有集中的客戶群；(iv)於往績記錄期間，我們部分收益來自新加坡政府機構授出的合約，倘新加坡政府就土木工程及樓宇建築服務的開支水平大幅減少，將對我們造成重大不利影響；及(v)我們根據預期建築時間及成本釐定投標價或報價，惟預算可能有別於所產生的實際時間及成本，而任何成本估算不準確及成本超支可能會對我們的財務業績造成不利影響。

## 概 要

### 主要經營及財務數據

下表載列我們於往績記錄期間的主要經營及財務數據：

#### 經營業績

	二零一五/ 一六財年 千新元	二零一六/ 一七財年 千新元	二零一七/ 一八財年 千新元	截至 二零一九年 二月二十八日 止五個月 千新元
收益	44,740	60,348	83,963	44,913
服務成本				
— 材料成本	(13,588)	(14,705)	(13,488)	(5,166)
— 分包開支	(12,746)	(23,912)	(38,702)	(24,848)
— 員工成本	(5,731)	(6,823)	(7,064)	(2,853)
— 其他服務成本(附註)	(4,755)	(5,186)	(11,410)	(4,567)
	<u>(36,820)</u>	<u>(50,626)</u>	<u>(70,664)</u>	<u>(37,434)</u>
毛利	7,920	9,722	13,299	7,479
除稅前溢利	3,052	4,505	8,019	2,778
年/期內溢利	2,583	3,955	6,780	2,039

附註：其他服務成本主要包括折舊、機械及設備開支及運輸開支。

#### 財務狀況

	二零一六年 千新元	於九月三十日 二零一七年 千新元	二零一八年 千新元	於二零一九年 二月二十八日 千新元
非流動資產	26,683	34,351	35,765	34,702
流動資產	30,194	23,753	42,934	37,945
非流動負債	6,793	11,979	11,817	11,309
流動負債	27,750	19,837	40,186	31,494
流動資產淨額	2,444	3,916	2,748	6,451

#### 投標及報價統計數據

	二零一五/ 一六財年	二零一六/ 一七財年	二零一七/ 一八財年	截至 二零一九年 二月二十八日 止五個月
已遞交標書及報價數目	68	46	31	40
成功投標及報價數目	41	19	16	18
成功率(附註)	60.3%	41.3%	51.6%	48.6%

附註：某財年的成功率乃根據就該財年已遞交標書及報價而言成功投標及報價的數目(不論是在同一財年或在之後批出)計算。有關計算已排除於最後實際可行日期已遞交但有待結果的投標及報價。

#### 現金流量

	二零一五/ 一六財年 千新元	二零一六/ 一七財年 千新元	二零一七/ 一八財年 千新元	截至 二零一九年 二月二十八日 止五個月 千新元
營運資金變動前經營現金流量	6,320	7,480	11,022	4,352
經營活動所得(所用)現金淨額	3,208	15,717	(3,736)	766
投資活動所用現金淨額	(209)	(10,681)	(2,774)	(107)
融資活動(所用)所得現金淨額	(2,510)	(2,700)	6,009	(2,756)
現金及現金等價物增加(減少)淨額	489	2,336	(501)	(2,097)
年/期初現金及現金等價物	1,336	1,825	4,161	3,660
年/期末現金及現金等價物	1,825	4,161	3,660	1,563

## 概 要

### 主要財務比率

	二零一五/ 一六財年或 於二零一六年 九月三十日	二零一六/ 一七財年或 於二零一七年 九月三十日	二零一七/ 一八財年或 於二零一八年 九月三十日	截至 二零一九年 二月二十八日 止五個月或 於二零一九年 二月二十八日
收益增長	不適用	34.9%	39.1%	87.8%
淨溢利增長	不適用	53.1%	71.4%	28.7%
毛利率	17.7%	16.1%	15.8%	16.7%
除息稅前純利率	8.1%	8.2%	10.4%	7.1%
純利率	5.8%	6.6%	8.1%	4.5%
資本回報率	11.6%	15.0%	25.4%	6.8%
總資產回報率	4.5%	6.8%	8.6%	2.8%
流動比率	1.1	1.2	1.1	1.2
速動比率	1.1	1.2	1.1	1.2
存貨週轉天數	不適用	不適用	不適用	不適用
貿易應收款項週轉天數	34.5日	30.5日	32.6日	31.8日
貿易應付款項週轉天數	28.9日	24.2日	30.3日	26.5日
資產負債比率	89.9%	69.9%	101.4%	86.0%
淨債務權益比率	81.7%	54.1%	87.7%	80.8%
利息償付比率	6.4	10.6	12.0	7.9

我們的收益由二零一五／一六財年的約44.7百萬新元增加至二零一六／一七財年的約60.3百萬新元，此乃主要由於提供建築服務所得收益由二零一五／一六財年的約44.3百萬新元增加至二零一六／一七財年的約59.9百萬新元。該增加乃主要由於(i)二零一六／一七財年期間收益貢獻為5百萬新元或以上的大型項目數量增加；及(ii)我們於二零一六／一七財年承接或開始的部分主要項目貢獻的收益(即「業務－我們的建築項目－我們的主要項目」項下表格所述項目3及項目6)。隨著收益增加，我們的毛利率亦由二零一五／一六財年的約7.9百萬新元增加至二零一六／一七財年的約9.7百萬新元，增加了約22.8%。然而，我們的毛利率由二零一五／一六財年的約17.7%減少至二零一六／一七財年的約16.1%，此乃主要由於於二零一五／一六財年我們使用分包商增加，該財年的分包費用佔我們總服務成本的約34.6%，且於二零一六／一七財年增加至47.2%。

我們的收益由二零一六／一七財年的約60.3百萬新元進一步增加至二零一七／一八財年的約84.0百萬新元，此乃主要由於提供建築服務所得收益由二零一六／一七財年的約59.9百萬新元增加至二零一七／一八財年的約83.5百萬新元。該增加乃主要由於(i)二零一七／一八財年收益貢獻為10百萬新元或以上的大型項目數量較二零一六／一七財年有所增加；及(ii)我們於二零一七／一八財年承接或開始的部分主要項目貢獻的收益(即「業務－我們的建築項目－我們的主要項目」項下表格所述項目9、項目10及項目11)。隨著收益增加，我們的毛利率由二零一六／一七財年的約9.7百萬新元增加至二零一七／一八財年的約13.3百萬新元，增加了約36.8%。然而，我們的毛利率由二零一六／一七財年的約16.1%略微減少至二零一七／一八財年的約15.8%，此乃主要由於我們所用分包商略微增加。

與截至二零一八年二月二十八日止五個月相比，我們的業務於截至二零一九年二月二十八日止五個月經歷大幅增長，並錄得總收益約44.9百萬新元，乃主要由於正在進行中項目的數量增加。

於往績記錄期間，儘管我們的毛利率略有下降，我們的純利率仍由二零一五／一六財年的約5.8%增加至二零一六／一七財年的約6.6%，並進一步增加至二零一七／一八財年的約8.1%，此乃主要由於我們的其他收益及虧損增加，惟部分由二零一七／一八財年確認不可扣除上市開支及其稅務影響抵銷。截至二零一九年二月二十八日止五個月，我們的毛利率上升至約16.7%，而純利率因不可扣除上市開支的稅務影響約1.8百萬新元減少至約4.5%。

---

## 概 要

---

我們於二零一七／一八財年錄得經營活動所用現金淨額約3.7百萬新元，此乃主要歸因於向客戶發出賬單及收款之金額及時間及向供應商付款之金額及時間。尤其是，我們已錄得合約資產增加約16.4百萬新元，其乃主要由於(i)業務增加所致合約工程規模及數量增加，相關服務已完成但於二零一七／一八財年末尚未核證，及(ii)於接近二零一七／一八財年末，我們已承接或開始主要項目的部分工程，而相關工程於二零一八年九月三十日尚未核證(如「業務－我們的建築項目－我們的主要項目表」中二零一七／一八財年的項目9及項目11)，導致較二零一七年而言，於二零一八年九月三十日的合約資產有所增加。於二零一八年九月三十日約21.0百萬新元的合約資產(不包括應收保留金)中，約9.2百萬新元與項目9及項目11有關。鑒於我們於二零一七／一八財年經營活動的現金流出，董事認為，展望未來，本集團須採納審慎的庫務管理政策，以(i)管理本集團的資金，確保不會出現因嚴重現金不足而可能導致本集團需要中斷履行日常業務需求中產生的責任；(ii)維持足夠的資金水平以償付本集團到期的承諾；(iii)維持足夠流動資金以應付本集團的經營現金流量、項目開支及行政開支；及(iv)將相關融資成本維持於合理水平。具體而言，本集團已採納若干措施，包括(i)分析與客戶相關的付款審批及結算模式的歷史時間以及我們的供應商及／或分包商授予的歷史信貸期限；及(ii)編製有關項目現金流入及流出預測金額及時間及其他流動資金要求的分析；(iii)我們的財務經理負責每月整體監督我們的當前及預期流動資金要求，從而確保我們維持充足的財務資源以滿足我們的流動資金要求；及(iv)倘根據我們的財務經理的定期監督發現內部財務資源有任何預期短缺，我們將考慮不同融資方式，包括但不限於自銀行及其他金融機構獲得充足的承諾融資。

有關於往績記錄期間我們的主要經營及財務數據波動的更多詳細討論，請參閱本招股章程「財務資料」一節。

於二零一五／一六財年、二零一六／一七財年、二零一七／一八財年各年及截至二零一九年二月二十八日止五個月，我們的投標及報價成功率分別約為60.3%、41.3%、51.6%及48.6%。經計及投標策略後，我們或會不時通過遞交競爭力較小的標書或報價回應客戶的邀請，而非拒絕有關邀請。此乃主要由於，董事認為遞交標書或報價有助我們保持市場地位，以及了解最新市場資訊、客戶要求以及競爭對手的定價水平，此舉能作為我們日後競投類似項目時之參考。因此，我們於不同期間的整體投標及報價成功率可能出現波動。

總體而言，經計及我們的投標策略、我們於往績記錄期間的業務增長及我們於二零一六年九月三十日、二零一七年九月三十日、二零一八年九月三十日、二零一九年二月二十八日及最後實際可行日期待確認之積壓項目收益，我們的董事認為，我們於往績記錄期間的競投表現整體上令人滿意。有關詳情，請參閱本招股章程「業務－我們的業務模式－營運流程－獲授合約」一節。

### 控股股東

根據一致行動確認函，緊隨股份發售及資本化發行完成後(且不計及購股權計劃項下可能授出的任何購股權獲行使後可予配發及發行的股份)，方先生及張先生將會一致行動，並通過彼等的控股公司宏德持有相當於本公司已發行股本約75%的股份，並有權於股東大會行使該等股份



## 概 要

附帶的投票權。因此，方先生、張先生及宏德將為上市規則項下的一組控股股東。有關進一步詳情，請參閱本招股章程「與控股股東的關係」一節。

方先生為董事會主席及執行董事。張先生為行政總裁及執行董事。有關方先生及張先生的履歷資料，請參閱本招股章程「董事及高級管理層」一節。

### 訴訟及申索

於往績記錄期間及直至最後實際可行日期，本集團已涉及多宗申索及訴訟，包括我們就收回租金債款付款而向租戶提起的兩宗已解決合約申索，及獨立第三方就三宗汽車意外提出的四宗已解決疏忽申索，有關意外涉及我們工人被指稱的駕駛我們的汽車時的疏忽。有關詳情，請參閱本招股章程「業務－訴訟及申索」一節。

### 發售統計數據

發售股份數目	:	120,000,000股股份
發售價	:	不超過每股發售股份1.15港元且預期不低於每股發售股份1.05港元(不包括經紀佣金、聯交所交易費及證監會交易徵費)

	按發售價 1.05港元計算 港元	按發售價 1.15港元計算 港元
市值	504,000,000	552,000,000
於二零一八年九月三十日本集團未經審核備考 經調整合併每股有形資產淨值 <sup>(附註)</sup>	0.57	0.59

附註：有關計算該數字的基準及假設，請參閱本招股章程附錄二。

### 上市開支

董事估計，與上市相關的開支總額約為37.7百萬港元。約37.7百萬港元的金額當中，約17.8百萬港元可直接歸因於上市發行，預期該款項將於上市後按自權益中扣除列賬。餘下不可如此扣除的約19.9百萬港元將於損益表中扣除。將於損益表中扣除的約19.9百萬港元中，於往績記錄期間已扣除約2.4百萬新元(約13.7百萬港元)，而於截至二零一九年九月三十日止餘下七個月預計將產生約6.2百萬港元。與上市相關的開支屬非經常性質。

### 未來計劃及所得款項用途

根據發售價每股發售股份1.10港元(即指示性發售價範圍的中位數)，經扣除與股份發售相關開支並假設超額配股權未獲行使，預計來自股份發售的所得款項淨額將約為94.3百萬港元。董事目前擬將所得款項淨額用於以下方面：(i)約23.9百萬港元(相當於所得款項淨額約25.3%)將用於增強我們的財務狀況，以便為我們支付前期成本；(ii)約34.0百萬港元(相當於所得款項淨額約36.0%)將用於提升我們的機隊，方式為購置額外液壓挖掘機、鉸接式自卸卡車、破碎機、拖車及卡車及貨車，以應付更多不同規模及複雜程度的建造工程；(iii)約12.6百萬港元(相當於所得款

---

## 概 要

---

項淨額約13.4%)將用於增強我們的勞動力；(iv)約2.2百萬港元(相當於所得款項淨額約2.3%)將用於在我們的總辦事處開發一個鋼棒製造生產區以供自用；(v)約5.7百萬港元(相當於所得款項淨額約6.1%)將用於投資建築資訊模型及企業資源規劃系統以增強我們的信息技術能力及項目實施效率；及(vi)約15.9百萬港元(相當於所得款項淨額約16.9%)將用於為我們的物業投資業務購置額外投資物業。

### 股息

於二零一五／一六財年，Sing Tec Development就二零一五／一六財年向其當時股東宣派及派付1.3百萬新元股息。

於二零一七／一八財年，Sing Tec Development及Sing Tec Construction分別就二零一七／一八財年向其當時股東宣派約5.7百萬新元及1.4百萬新元股息。約5.5百萬新元由二零一七／一八財年應收方先生及張先生款項抵銷，其詳情載於本招股章程附錄一會計師報告附註21。就於二零一八年九月三十日的剩餘應付股息約1.6百萬新元而言，經考慮我們可用的財務資源、我們的業務增長及我們業務營運的需求，於二零一八年十二月二十日，方先生及張先生決定向本集團進一步投資及放棄本集團應付股息合共1.1百萬新元。剩餘應付股息約0.5百萬新元將於上市前使用我們的內部資源付予方先生。

宣派及派付未來股息將視乎董事會考慮的不同因素(包括但不限於我們的營運及財務表現、盈利能力、業務發展、前景、資本需求及經濟前景)決定。其亦受限於任何適用法律。過往派付股息並無預示未來股息趨勢。我們並無任何既定股息派付比率。

### 近期發展

於往績記錄期間後及直至最後實際可行日期，我們一直專注於發展我們於新加坡的建築服務及物業投資業務。

於二零一九年二月二十八日，我們合共擁有46個積壓項目(包括我們已開展的項目，以及已獲授但尚未開展的項目)，合約總額合共約為210.2百萬新元。於往績記錄期間後及直至最後實際可行日期，我們獲授10個合約總額合共約為33.8百萬新元的新項目。於最後實際可行日期，我們合共擁有53個積壓項目(包括我們已開展的項目，以及已獲授但尚未開展的項目)，合約總額合共約為195.1百萬新元，當中約71.4百萬新元預期將於最後實際可行日期之後期間確認為收益。

此外，於往績記錄期間後及直至最後實際可行日期，我們已遞交32份標書及報價，我們於當中獲授10份建築項目合約。連同我們於往績記錄期間已遞交的標書及報價，於最後實際可行日期，21份估計投標及報價總額合共約為261.0百萬新元的標書及報價仍未有競投結果。

董事確認，除與上市有關的開支外，直至本招股章程日期，我們的財務或交易狀況或前景自二零一九年二月二十八日起概無重大不利變動，而自二零一九年二月二十八日起亦概無任何將會對本招股章程附錄一所載會計師報告所包括的合併財務資料所示的資料造成重大影響的事件。

## 釋義及專業技術詞彙

於本招股章程中，除非文義另有所指，否則以下表達應具有以下涵義。該等詞彙及其獲賦予之涵義未必與標準行業釋義或用法相同。

「一致行動確認函」	指	方先生及張先生於二零一八年十二月十八日簽立之確認及承諾契據，內容有關彼等確認若干一致行動安排存在。有關詳情，請參閱本招股章程「與控股股東的關係」一節
「申請表格」	指	公開發售的 <b>白色</b> 申請表格及 <b>黃色</b> 申請表格，或按文義所指，其中任何一種申請表格
「細則」或「組織章程細則」	指	本公司於二零一九年八月二十三日有條件採納並將自上市日期起生效的經修訂及重列組織章程細則（經不時修訂），其概要載於本招股章程附錄四
「聯繫人」	指	具有上市規則賦予該詞之涵義
「建設局」	指	新加坡建設局，新加坡國家發展部轄下機構
「建築及建造業付款保障法令」	指	新加坡法例第30B章《建築及建造業付款保障法令》
「建築資訊模型」	指	建築資訊模型
「bizSAFE」	指	一項以五個步驟協助公司建立工作場所安全與健康能力的計劃，使工作場所之安全及健康標準方面得到大幅改善，乃由新加坡工作場所安全與健康理事會籌辦
「董事會」	指	董事會
「立德」	指	立德控股有限公司，一間於二零一八年五月四日在英屬處女群島註冊成立的有限公司，且為本公司的直接全資附屬公司

---

## 釋義及專業技術詞彙

---

「營業日」	指	香港的銀行一般開放辦理日常銀行業務的任何日子(星期六、星期日或香港公眾假期除外)
「英屬處女群島」	指	英屬處女群島
「複合年增長率」	指	複合年增長率，估算某一數值於一段時間內平均增長的方法
「資本化發行」	指	如本招股章程附錄五「A.有關本公司之進一步資料－4.唯一股東的書面決議案」一段所述，將我們的股份溢價賬中部分進賬金額撥充資本後發行359,999,937股股份
「中央結算系統」	指	香港結算設立及營運的中央結算及交收系統
「中央結算系統結算參與者」	指	獲准以直接結算參與者或全面結算參與者身份參與中央結算系統的人士
「中央結算系統託管商參與者」	指	獲准以託管商參與者身份參與中央結算系統的人士
「中央結算系統投資者戶口持有人」	指	獲准以投資者戶口持有人身份參與中央結算系統的人士，可為個人、聯名人士或公司
「中央結算系統參與者」	指	中央結算系統結算參與者、中央結算系統託管商參與者或中央結算系統投資者戶口持有人
「主席」	指	董事會主席
「土木工程」	指	建造結構、基建、道路及鐵路、橋樑及隧道；公用設施裝置；岩土及地下工程；工廠及煉油廠(均不包括主要機電工程)；涉及結構或上述內容的康樂設施及公共設施
「緊密聯繫人」	指	具有上市規則賦予該詞之涵義

---

## 釋義及專業技術詞彙

---

「公司法」	指	開曼群島法例第22章《公司法》(一九六一年第3號法例)，經不時修訂、修改及補充
「公司條例」	指	香港法例第622章《公司條例》，經不時修訂、修改及補充
「公司(清盤及雜項條文)條例」	指	香港法例第32章《公司(清盤及雜項條文)條例》，經不時修訂、修改及補充
「本公司」或「我們」	指	S&T Holdings Limited，一間於二零一八年九月十七日在開曼群島根據公司法註冊成立的獲豁免有限公司
「關連人士」	指	具有上市規則賦予該詞之涵義
「關連交易」	指	具有上市規則賦予該詞之涵義
「控股股東」	指	具有上市規則賦予該詞的涵義，且除非文義另有所指，指方先生、張先生及宏德
「核心關連人士」	指	具有上市規則賦予該詞之涵義
「企業管治守則」	指	上市規則附錄14所載列的企業管治守則
「中央公積金」	指	新加坡中央公積金，由僱主及僱員的供款出資的一項保障儲蓄計劃
「彌償契據」	指	控股股東以本公司(為我們自身及作為附屬公司的信託人及代表附屬公司)為受益人就若干彌償保證簽立的日期為二零一九年八月二十三日的彌償契據，詳情載於本招股章程附錄五「E.其他資料-1.遺產稅、稅項及其他彌償保證」一段

---

## 釋義及專業技術詞彙

---

「董事」	指	本公司董事
「企業資源規劃系統」	指	企業資源規劃系統
「護土及固土結構工程」	指	護土及固土結構工程
「外籍工人徵費」	指	外籍工人徵費，新加坡政府為監管新加坡外籍工人數量而管理的價格機制
「二零一五／一六財年」	指	截至二零一六年九月三十日止財政年度
「二零一六／一七財年」	指	截至二零一七年九月三十日止財政年度
「二零一七／一八財年」	指	截至二零一八年九月三十日止財政年度
「二零一八／一九財年」	指	截至二零一九年九月三十日止財政年度
「GB1許可證」	指	建設局頒發的建造商許可證計劃項下一般建造商1類許可證，持有該許可證的建造商獲准承接無限制價值的一般建造工程
「GeBIZ」	指	一站式政府對商戶的公眾電子採購商務中心，供應商可以於此與新加坡政府進行電子商務。所有來自公營界別的報價及投標邀請均刊登於GeBIZ。供應商可於網上搜尋政府採購機會、讀取相關採購文件及遞交標書
「本集團」或「我們」	指	於有關時間的本公司及附屬公司，或倘文義另有所指，就本公司成為其現有附屬公司的控股公司之前的期間，我們於有關期間的附屬公司及有關附屬公司營運的業務

---

## 釋義及專業技術詞彙

---

「商品及服務稅」	指	商品及服務稅
「宏德」	指	宏德控股有限公司，一間於二零一八年五月四日在英屬處女群島註冊成立的有限公司，且為我們的控股股東之一
「港元」及「仙」	指	分別為港元及港仙，香港法定貨幣
「香港結算」	指	香港中央結算有限公司，香港交易及結算所有限公司的全資附屬公司
「香港結算代理人」	指	香港中央結算(代理人)有限公司，香港結算的全資附屬公司
「香港」	指	中國香港特別行政區
「香港股份過戶登記分處」	指	寶德隆證券登記有限公司，本公司的香港股份過戶登記分處
「國際財務報告準則」	指	由國際會計準則理事會頒佈的國際財務報告準則
「獨立第三方」	指	獨立於所有董事、本公司或其任何附屬公司最高行政人員、主要股東或彼等各自任何聯繫人，且與上述人士概無關連(定義見上市規則)之人士或公司
「Initial Resources」	指	Initial Resources Pte. Ltd.，一間於二零零七年八月三日在新加坡註冊成立的私人股份有限公司，且為本公司的間接全資附屬公司
「Ipsos」	指	Ipsos Pte. Ltd.，本公司委聘的獨立市場研究機構
「Ipsos報告」	指	本公司委託Ipsos編製的獨立行業研究報告

---

## 釋義及專業技術詞彙

---

「ISO」	指	由國際標準化組織(總部設於瑞士日內瓦的非政府組織)刊發的一系列質量管理及質量保證準則的簡稱，用以評估商業機構的質量體系
「ISO 14001」	指	由國際標準化組織刊發的環境管理體系規定
「ISO 9001」	指	由國際標準化組織為保證設計、開發、生產、安裝及服務方面的品質而刊發的質量管理體系規範
「聯席牽頭經辦人」	指	聯合證券有限公司、阿仕特朗資本管理有限公司及悅有證券有限公司，為股份發售的聯席牽頭經辦人
「合資公司」	指	由Sing Tec Development及一名獨立第三方於二零一四年六月成立的一家合資公司，有關詳情載於本招股章程「歷史、發展及重組－企業歷史」一節
「最後實際可行日期」	指	二零一九年八月十九日，即本招股章程刊發前確定其中所載若干資料的最後實際可行日期
「上市」	指	我們的股份於主板上市
「上市委員會」	指	聯交所上市委員會
「上市日期」	指	預期為二零一九年九月十九日或前後，即我們的股份首次於主板開始買賣的日期
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則，經不時修訂、修改及補充
「主板」	指	聯交所主板



---

## 釋義及專業技術詞彙

---

「總承建商」	指	就建築項目而言，由項目僱主委聘的承建商，一般監督整個建築項目的進程並將建築工程的不同工序委派予其他承建商
「組織章程大綱」或「大綱」	指	本公司於二零一九年八月二十三日採納的經修訂及重列組織章程大綱，經不時修訂，其概要載於本招股章程附錄四，經不時修訂
「人力部」	指	人力部，新加坡政府部門，負責制訂及實施有關新加坡勞動力的勞工政策
「方先生」	指	方順發先生，主席、執行董事及控股股東之一
「張先生」	指	張德泰先生，行政總裁、執行董事及控股股東之一
「發售價」	指	每股發售股份之港元最終價格（不包括1%經紀佣金、0.0027%證監會交易徵費及0.005%聯交所交易費），發售股份將按該價格根據股份發售以供認購或發行，待根據本招股章程「股份發售的架構及條件」一節進一步詳述的方式釐定
「發售股份」	指	公開發售股份及配售股份
「OHSAS」	指	職業健康與安全評估規格，職業健康與安全管理體系的國際評估規格
「OHSAS 18001」	指	為管理與業務有關的健康與安全風險而設立的職業健康與安全管理系統規定

---

## 釋義及專業技術詞彙

---

「超額配股權」	指	預期我們將根據配售包銷協議向配售包銷商授出的購股權，可由獨家賬簿管理人(代表配售包銷商)行使，據此，我們可能須按發售價配發及發行最多18,000,000股額外股份(相當於股份發售項下初始提呈發售的發售股份數目之15%)，以(其中包括)補足配售的超額分配(如有)，有關進一步詳情載於本招股章程「股份發售的架構及條件」
「配售」	指	配售包銷商根據本招股章程「股份發售的架構及條件」一節所載方式，按發售價向特定專業、機構及其他投資者有條件配售配售股份
「配售股份」	指	本公司根據配售初步提呈以供認購的108,000,000股股份，可按本招股章程「股份發售的架構及條件」一節所述重新分配
「配售包銷商」	指	預期將會為包銷配售事項而訂立配售包銷協議的配售包銷商
「配售包銷協議」	指	預期由(其中包括)本公司與配售包銷商於定價日或前後訂立有關配售的有條件包銷協議，有關詳情概述於本招股章程「包銷」一節
「中國」	指	中華人民共和國，僅就本招股章程及僅供地理參考而言，不包括香港、中華人民共和國澳門特別行政區及台灣地區
「定價協議」	指	將由本公司與獨家賬簿管理人(為其本身及代表包銷商)為記錄及釐定發售價於定價日或之前訂立的定價協議

---

## 釋義及專業技術詞彙

---

「定價日」	指	就股份發售而言釐定最終發售價的日子，預期為二零一九年九月三日(星期二)，且無論如何不遲於二零一九年九月十七日(星期二)
「私營界別項目」	指	並非公營項目的工程合約
「公开发售」	指	提呈可供香港公眾人士按發售價(另加1%經紀佣金、0.0027%證監會交易徵費及0.005%聯交所交易費)認購的公开发售股份，股款須於申請時繳足，並受限於本招股章程及申請表格所述的條款及條件
「公开发售股份」	指	根據公开发售初步提呈以供認購的12,000,000股股份，惟可根據本招股章程「股份發售的架構及條件」一節所述方式重新分配
「公开发售包銷商」	指	本招股章程「包銷－包銷商－公开发售包銷商」一節所載列的公开发售包銷商
「公开发售包銷協議」	指	由本公司、執行董事、控股股東、保薦人、獨家賬簿管理人、聯席牽頭經辦人與公开发售包銷商就公开发售訂立日期為二零一九年八月二十八日的有條件包銷協議，有關詳情概述於本招股章程「包銷」一節
「公營界別項目」	指	最終項目僱主為新加坡政府部門的工程合約
「S規例」	指	美國證券法項下S規例
「重組」	指	本集團根據本招股章程「歷史、發展及重組－重組」一節所述方式為籌備上市而進行的企業重組
「新元」	指	新元，新加坡法定貨幣
「證監會」	指	香港證券及期貨事務監察委員會

---

## 釋義及專業技術詞彙

---

「證券及期貨條例」	指	香港法例第571章《證券及期貨條例》，經不時修訂、補充或以其他方式修改
「股份」	指	本公司股本中每股面值0.01港元的普通股
「股東」	指	股份持有人
「股份發售」	指	公開發售及配售
「購股權計劃」	指	本公司於二零一九年八月二十三日有條件採納的購股權計劃，其主要條款概述於本招股章程附錄五「D.購股權計劃」一段
「Sing Tec Construction」	指	Sing Tec Construction Pte Ltd，一間於一九九八年九月二十一日在新加坡註冊成立的私人股份有限公司，且為本公司的間接全資附屬公司
「Sing Tec Development」	指	Sing Tec Development Pte. Ltd.，一間於二零零四年十月四日在新加坡註冊成立的私人股份有限公司，且為本公司的間接全資附屬公司
「新加坡」	指	新加坡共和國
「新加坡法律顧問」	指	旭齡及穆律師事務所，本公司有關新加坡法律的法律顧問
「獨家賬簿管理人」	指	聯合證券有限公司，為股份發售的獨家賬簿管理人
「保薦人」	指	均富融資有限公司，上市保薦人及一間根據證券及期貨條例進行第6類(就企業融資提供意見)受規管活動的持牌法團
「平方英尺」	指	平方英尺
「平方米」	指	平方米
「穩定價格操作人」	指	獨家賬簿管理人

---

## 釋義及專業技術詞彙

---

「借股協議」	指	宏德與穩定價格操作人之間訂立的借股協議，據此，穩定價格操作人最多可借18,000,000股股份，以補足股份發售的任何超額分配
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「分包商」	指	由總承建商或另一分包商委聘的承建商，一般負責進行有關項目的特定委派工程
「附屬公司」	指	具有上市規則賦予該詞之涵義
「主要股東」	指	具有上市規則賦予該詞之涵義，而有關我們主要股東的詳情載於本招股章程「主要股東」一節
「收購守則」	指	《收購、合併及股份購回守則》，經不時修訂、補充或以其他方式修改
「往績記錄期間」	指	包括二零一五／一六財年、二零一六／一七財年、二零一七／一八財年及截至二零一九年二月二十八日止五個月之期間
「包銷商」	指	公開發售包銷商及配售包銷商
「包銷協議」	指	公開發售包銷協議及配售包銷協議
「美國」	指	美利堅合眾國
「美元」	指	美元，美國法定貨幣
「更改令」	指	客戶於項目執行進程中就修改部分工程而發出的指令，可包括(i)對工程的品質、形式、性質、類別、位置、尺寸或其他方面進行增加、剔除、替代、修改及／或變動；(ii)對主要合約訂明的任何建造程序、方法或時限作出變動；及(iii)對工地或工地出入口作出變動

---

## 釋義及專業技術詞彙

---

「白色申請表格」	指	應根據本招股章程「如何申請公開發售股份」一節的指示填妥的申請表格
「黃色申請表格」	指	應根據本招股章程「如何申請公開發售股份」一節的指示填妥的申請表格
「%」	指	百分比

---

## 前瞻性陳述

---

本招股章程載有前瞻性陳述。因其性質使然，該等前瞻性陳述受各種重大風險及不確定性所影響。在某些情況下，「旨在」、「預計」、「相信」、「可能會」、「估計」、「預期」、「展望未來」、「擬」、「可能」、「或許」、「計劃」、「潛在」、「預測」、「建議」、「尋求」、「應該」、「指標」、「將會」、「會」等詞彙及其他類似用語乃用以識別前瞻性陳述。該等前瞻性陳述包括對下列各項的陳述：

- 本集團業務；經營策略以及未來規劃；
- 本集團業務未來發展的規模、性質及潛力；
- 本公司的股息(如有)；
- 本公司控制成本的能力；
- 本集團經營所在行業的監管環境以及整體行業展望；
- 本集團經營所在行業未來發展；及
- 新加坡、香港及世界整體經濟趨勢。

該等陳述乃基於多項假設得出，其中包括有關本集團的現行及未來業務策略以及本集團未來經營所處的環境方面的假設。

本集團未來的業績可能會與該等前瞻性陳述所表示或暗示者有重大差異。此外，本集團未來的表現可能會受多項因素影響，包括本招股章程「風險因素」及「財務資料」各節所討論者。

倘出現上述章節所述的一項或多項風險或不確定因素，或倘任何相關假設被證實為不正確，則實際結果可能與文中所示者有重大差異。因此，有意投資者不應過度依賴任何前瞻性陳述。本招股章程內所有前瞻性陳述均受本節所載警示聲明約束。

於本招股章程內，有關本集團意向或任何董事的意向的陳述或提述乃於本招股章程日期作出。任何該等意向均可能隨未來發展而改變。

## 風險因素

潛在投資者在投資發售股份前，應審慎考慮本招股章程的所有資料，包括下文所述的風險及不確定性。閣下尤其應注意，法律及監管環境可能在某些方面與其他國家現行者有異。我們的業務、財務狀況或經營業績可能受到任何此等風險及不確定性的重大不利影響。我們股份的交易價可能因任何此等風險及不確定性而下跌，而閣下或會損失全部或部分投資。

### 有關我們業務的風險

#### 我們的收益主要來自非經常性建築服務合約，概無保證客戶日後仍會向我們授出新合約

於往績記錄期間，我們的收益主要來自建築服務，而我們就建築服務而言的合約為非經常性合約，且我們並無與客戶訂立任何長期合約。

由於合約以項目為基礎授出，客戶並無責任將合約授予我們。因此，概無保證於目前合約完成後，現有客戶將繼續委聘我們進行彼等日後的項目。因此，項目的數目及規模以及我們能夠自其獲取的收益金額可能在不同期間大相逕庭。

倘我們無法繼續將合約金額維持於相似水平，或獲得合約金額相似或甚至更多的新項目，則我們的業務、財務狀況、經營業績以及業務前景可能將受到重大不利影響。

#### 我們可能無法維持或提升競投及報價成功率

於往績記錄期間，我們主要透過(i)刊登於GeBIZ系統(新加坡政府的一站式電子採購門戶網站)的投標機會或(ii)從客戶收到的直接投標邀請或報價要求獲得新業務。於二零一五/一六財年、二零一六/一七財年及二零一七/一八財年各年及截至二零一九年二月二十八日止五個月，我們的競投及報價成功率分別約為60.3%、41.3%、51.6%及48.6%。有關詳情，請參閱本招股章程「業務－我們的業務模式－營運流程－獲授合約」一節。

概無保證我們將收到客戶的投標邀請或報價要求，或客戶會選擇我們的標書或報價。因此，概無保證我們將能夠維持或提升日後的競投成功率。在此情況下，我們可能需要調整定價策



---

## 風險因素

---

略或向客戶提供更優惠的條款，以提升我們標書或報價的競爭力。倘我們無法維持競投項目的成功率及相應調整定價，可能會對盈利能力及經營業績造成重大或不利影響。

### 我們於往績記錄期間擁有集中的客戶群

於往績記錄期間，我們的收益的大部分來自有限數目的客戶。於二零一五／一六財年、二零一六／一七財年及二零一七／一八財年各年及截至二零一九年二月二十八日止五個月，我們最大的客戶分別佔我們的收益約19.5%、31.5%、55.7%及49.1%，而我們五大客戶合共分別佔我們的收益約75.2%、85.4%、89.2%及92.7%。

概無保證我們將能夠維持與我們主要客戶的關係，亦概無保證我們將能夠使客戶群的組成多元化。倘我們任何主要客戶顯著減少、延遲或終止其與我們合作的項目，且我們無法及時從其他客戶按相似條款獲得項目，則或會對我們的業務、財務狀況、經營業績以及前景造成重大不利影響。

**於往績記錄期間，我們部分收益來自新加坡政府授出的合約，倘新加坡政府就土木工程及樓宇建築服務的開支水平大幅減少，將對我們造成重大不利影響**

於二零一五／一六財年、二零一六／一七財年及二零一七／一八財年各年及截至二零一九年二月二十八日止五個月，我們來自新加坡政府機構授出合約的收益分別佔總收益約0.4%、32.5%、61.7%及56.3%。來自新加坡政府機構的合約通常以公開招標方式授予承建商，概無保證我們日後將能繼續獲得新加坡政府機構的合約。倘我們未能成功競投新加坡政府機構的合約，或倘我們的中標率大幅下降，則會對我們的業務營運、財務業績及盈利能力造成不利影響。此外，新加坡政府就建築項目的開支預算可能每年會有變動，此可能受到多個因素影響，有關因素包括新加坡政府政策的變動、新加坡政府就建造新基建及改善現有基建的投資金額、新加坡政府的整體財務狀況及新加坡整體經濟狀況。倘新加坡政府就建築項目的開支水平有任何減少或支出出現嚴重延誤，將會影響我們的業務及經營業績。倘新加坡政府減少對建築項目的開支水平出現延誤，而本公司未能在私營界別承接足夠業務量，則會對我們的業務及財務狀況及前景造成重大不利影響。

---

## 風險因素

---

我們根據預期建築時間及成本釐定投標價或報價，惟預算可能有別於所產生的實際時間及成本，而任何成本估算不準確及成本超支可能會對我們的財務業績造成不利影響

我們編製標書時，會以各情況為基礎且採納成本加定價模型釐定投標價或報價。為預計承辦某項目的成本，我們會考慮的因素包括：(i)所涉及工程的性質、範圍及複雜程度；(ii)項目時間表；(iii)我們可用的人力及資源；及(iv)預期材料及分包成本。概無保證我們履行項目時所產生的實際時間及成本不會超逾我們的預算。完成建築項目所產生的實際時間及成本可能會與我們原先預算者出現重大差異，主要因素如下：(i)於項目期間，材料或勞工出現短缺或成本上漲；及(ii)預料之外的技術問題或惡劣天氣狀況；及(iii)分包商未能履行其職責，可能會令我們在替換失責分包商或進行修補工程時產生額外成本。

於往績記錄期間，我們的大部分合約乃於簽約時以定價基礎釐定。倘我們在履行合約時未能將成本控制在原有預算範圍內，或未能將任何成本增長轉嫁予客戶，則我們的業務、財務狀況及經營業績可能會受到重大不利影響。

### 更改令的不確定性可能會影響我們的流動資金及財務狀況

在執行建築項目期間，我們或會收到客戶發出的更改令，要求修改原合約所訂明的工程規格及範圍。更改令可能會增加、刪減或變更原有工程範圍及調整原合約金額。一般而言，我們與客戶會協定更改令的範圍，且更改令項下的權利及責任將與合約項下者相同。我們會先估計各更改令的成本，亦可能會就額外產生的成本與客戶進行磋商。由於我們須與供應商及分包商磋商額外採購或分包服務的價格，更改令可能會影響我們的利潤率，且由於較高的材料成本或分包費用，我們未必能夠將更改令的毛利率維持於與原合約相同的水平。倘我們與客戶就更改工程的範圍或更改工程的估值出現分歧，則可能會產生糾紛，亦可能會延遲付款申請結算過程，因而影響我們的流動資金及財務狀況。

---

## 風險因素

---

**我們依賴分包商執行項目，且倘分包費用有任何顯著增長，或任何分包商工程不合標準，則將對我們的財務業績造成不利影響**

於往績記錄期間，我們考慮到可用勞工資源及使用自有資源進行工程的成本後，可能會將部分工程外判予其他分包商。於二零一五／一六財年、二零一六／一七財年及二零一七／一八財年各年及截至二零一九年二月二十八日止五個月，我們的分包費用約為12.7百萬新元、23.9百萬新元、38.7百萬新元及24.8百萬新元，分別相當於總服務成本約34.6%、47.2%、54.8%及66.4%。

在編製標書或報價時，分包成本為預計我們項目成本時我們會計及的其中一個因素。概無保證委聘分包商成本將一直維持穩定。倘執行項目時，分包費用出現任何未能預測的波動，將對我們的盈利能力造成負面影響。

此外，概無保證我們的分包商將一直以可接受的標準向我們提供服務，而我們或會在修補不合標準工程(如有)方面產生額外時間及成本，其可能會導致成本超額或項目延遲。該情況或會對我們的業務、財務狀況及經營業績造成重大負面影響。

### **建築工程屬高度勞動密集，且我們依賴穩定的勞工供應以開展我們的項目**

建築工程一般屬勞動密集，且同一個建築項目可能需要多個擁有不同技能的不同範疇的工人。

根據Ipsos報告，因勞動力供應老齡化及年輕新加坡人入行率下降所導致的建築勞動力短缺，令新加坡建造業目前正面對招聘困難。此外，建造業亦正面對熟練工人短缺的問題，此可歸因於新加坡政府限制聘用外籍人力的政策及建造業的短暫性就業等因素。由於大部分工程均涉及勞動，且更熟練的勞動力將有助提升生產力、保持品質水平以及降低外籍工人徵費，故熟練工人對該行業十分重要。

概無保證勞工供應及平均勞工成本將一直維持穩定。倘勞工成本出現顯著上升，而我們或分包商需要通過增加工資以挽留勞工，則我們的員工成本及／或分包費用將會增加，因而會對我們的盈利能力造成不利影響。此外，倘我們未能吸引及挽留稱職的工作人員，或勞工成本因熟練勞工出現短缺而顯著增加，則我們的競爭力及業務均會受損，因而對我們的財務狀況、經營業績以及未來前景造成不利影響。

---

## 風險因素

---

### 我們的過往業績未必能反映我們日後的收益及利潤率

於二零一五／一六財年、二零一六／一七財年及二零一七／一八財年各年及截至二零一九年二月二十八日止五個月，我們的收益分別約為44.7百萬新元、60.3百萬新元、84.0百萬新元及44.9百萬新元，而我們的毛利分別約為7.9百萬新元、9.7百萬新元、13.3百萬新元及7.5百萬新元。同期，我們的毛利率分別約為17.7%、16.1%、15.8%及16.7%。

有關歷史財務資料僅為我們過往表現的分析，其不一定能對我們日後的財務表現產生任何積極影響。我們日後的財務表現相當取決於我們獲得新合約、控制成本及開支以及執行項目的能力。我們的收益及利潤率可能隨不同項目而有所波動(須視乎有關項目特有的因素，有關因素包括我們釐定的投標價或報價及建築工程的實際成本)。概無保證我們將能一直承接數目相似或更多的項目，亦無保證我們將溢利維持於與往績記錄期間相似的水平。

### 我們營運業務時須持有多個登記、證書及許可證，倘遺失或未能獲得及／或續新任何或全部有關登記、證書及／或許可證，可能會對我們的業務造成重大不利影響

根據新加坡法律，我們須獲得及維持若干登記及證書，方能營運若干部分業務。有關詳情，請參閱本招股章程「監管概覽」一節。

具體而言，於最後實際可行日期，我們持有多個許可證及登記，其使我們能夠經營業務。具體而言，我們就建築服務持有建造商許可證計劃項下授出的GB1許可證，其允許我們於新加坡承辦任何價值的一般樓宇合約。我們亦持有CW01工種B1等級登記及CW02工種B1等級登記，其允許我們直接投標合約價值不超過40百萬新元的政府機構的一般樓宇工程合約及土木工程合約。

續新我們目前持有的登記及證書大致受到若干技術及相關行業經驗要求限制。因此，概無保證可維持或及時獲得／續新所有該等資格，或根本無法維持或獲得／續新。新加坡政府機構對現有建造業政策作出的任何變動，可能會導致我們無法獲得或維持有關資格。倘我們無法維持此等資格，則我們的聲譽、我們獲得未來業務的能力、我們的業務及經營業績均可能受到重大不利影響。

---

## 風險因素

---

### 客戶可能無法及時或全數付款或會對我們的財務狀況及流動資金造成不利影響

於往績記錄期間，我們一般會根據已完成的工作量，每月向客戶遞交一份中期付款申請。收到我們的付款申請後，客戶委聘的顧問將會檢查我們已完成的工程部分，並發出一份認可工程進度的付款證明。客戶會據此向我們付款。此外，客戶通常會將進度付款的一部分（一般為每次進度付款的5%至10%，合共最多保留原有合約金額的5%）保留作保留金。概無保證客戶將會及時向我們付款，或將會全數支付我們的開具金額。

當我們須向供應商採購建築材料及須委聘分包商履行工程時，我們向供應商及分包商付款與從客戶收取款項的時間可能出現重大差距，故我們可能會面臨重大現金流量錯配。有關現金流量錯配的程度，可由我們的貿易應付款項週轉天數與我們的貿易應收款項週轉天數的差距說明。於二零一五／一六財年、二零一六／一七財年及二零一七／一八財年各年及截至二零一九年二月二十八日止五個月，貿易應付款項週轉天數分別約為28.9天、24.2天、30.3天及26.5天，而貿易應收款項週轉天數則分別約為34.5天、30.5天、32.6天及31.8天。有關進一步討論，請參閱本招股章程「財務資料－節選財務狀況報表項目討論」一節。

於往績記錄期間，我們並無將任何應收款項撇銷為不可收回款項。概無保證客戶的財務狀況於日後仍能維持穩健。倘客戶面臨任何財務困難，或未能償付彼等應付我們的款項，或未能向我們及時發放保留金，或根本無法向我們發放保留金，則我們可能需撇銷我們應收彼等的款項。因此，我們的財務狀況及經營業績可能因而受到不利影響。

### 我們的現金流量可能因建築工程性質而有所波動

由於建築工程的性質，我們可能會於項目初期（即我們須支付若干前期成本時）錄得現金流出淨額，而進度付款僅會在建築工程開展後支付予我們。有關我們執行項目的詳情，請參閱本招股章程「業務－建築服務－營運流程」一節。

此外，客戶亦可能會要求我們提供履約保證金，以確保我們妥為履行合約。根據履約保證金的條款，我們一般須將已抵押存款存入銀行或向保險公司支付保費，而已支付金額僅會在實際

---

## 風險因素

---

完成項目後才獲解除。有關詳情，請參閱本招股章程「業務－我們的客戶－主要委聘條款－履約保證金」一節。

因此，在我們能夠獲得任何款項作為回報前，若干現金及其他資源已被保留。倘部分項目的開展期間有重疊，則我們可能須提供大量開辦成本及履約保證金，此舉或會對現金流量狀況及財務狀況造成不利影響。

### 我們於二零一七／一八財年錄得經營現金流出淨額

我們於二零一七／一八財年錄得經營活動所用現金淨額約3.7百萬新元。有關進一步資料，請參閱本招股章程「財務資料－流動資金及資本資源－現金流量」一節。概無保證我們日後將能產生來自經營活動的正現金流量。具體而言，我們無法預測收取應收客戶貿易款項的金額及時間。負經營現金流量或會對我們的流動資金及財務狀況造成重大不利影響，故我們或需獲得足夠外部融資，以滿足我們的財務需求及責任。倘我們依賴外部融資產生額外現金，我們將會產生融資成本，概無保證我們將能以可接受的條款獲得外部融資，或根本無法獲得外部融資。

### 我們面臨客戶信貸風險

於二零一六年九月三十日、二零一七年九月三十日、二零一八年九月三十日及二零一九年二月二十八日，我們的貿易應收款項分別約為5.4百萬新元、2.3百萬新元、10.7百萬新元及6.0百萬新元。於二零一五／一六財年、二零一六／一七財年、二零一七／一八財年各年及截至二零一九年二月二十八日止五個月，我們的貿易應收款項的週轉天數分別約為34.5天、30.5天、32.6天及31.8天。我們並非總能按時或全數收取進度款項。當向我們的供應商及分包商付款及自我們的客戶收取款項之間存在重大時間差異，我們或會出現重大現金流量不匹配。倘我們的任何主要客戶違約支付，我們或無法收回大量應收款項。此外，倘收取我們大部分的貿易應收款項出現任何困難，或自我們的客戶收取進度款項的時間與支付初始建立成本的時間之間存在任何重大不匹配，且我們未能應付我們的現金流量的波動，則我們的現金流量、業務經營及財務狀況將會受到重大不利影響。

### 倘我們不履行合約，我們的履約保證金可能會被沒收

公營及私營項目的部分潛在客戶通常或會要求我們提供履約保證金，以確保我們妥為履行合約。根據履約保證金的條款，我們通常須向銀行提供一筆抵押存款或向保險公司支付一筆保

---

## 風險因素

---

費，而有關金額僅會在實際完成項目後解除。倘我們不履行合約，則銀行或保險公司可能會沒收我們的履約保證金，並向客戶支付一筆款額。有關詳情，請參閱本招股章程「業務－我們的客戶－主要委聘條款－履約保證金」一節。

概無保證我們的工程或分包商履行的工程能達到客戶的標準。倘我們的工程表現未能滿足客戶要求，則我們不會收到我們為履約保證金支付的金額，故可能會對我們的現金流量及財務狀況造成不利影響。其亦可能對我們的業務、聲譽及前景造成重大不利影響。

### 倘我們未能滿足合約所訂明的時間表，則可能有責任支付算定損害賠償

我們的客戶可能會在合約內納入一項算定損害賠償條款，以保障彼等免受嚴重延遲完成工程的任何影響。根據相關合約條款，除部分額外情況之外，倘我們未能滿足合約所訂明的時間表，我們可能有責任支付算定損害賠償。有關詳情，請參閱本招股章程「業務－我們的客戶－主要委聘條款－算定損害賠償」一節。

算定損害賠償一般經參考合約訂明的價格以每日為基準計算。倘我們未能滿足訂明的時間表，則我們可能有責任支付重大算定損害賠償，其可能會對我們的現金流量及財務狀況造成不利影響。此亦將會對我們的業務、聲譽及前景造成重大不利影響。

### 我們依賴具有相關專門知識的主要管理人員

董事相信，我們的成功在很大程度上有賴於執行董事及高級管理層團隊的領導及貢獻，彼等共同負責我們的整體企業發展及業務策略，以及執行業務計劃及推動我們的增長。有關彼等的專門知識及經驗的詳情，請參閱本招股章程「董事及高級管理層」一節。

我們的主要工作人員，以及彼等於新加坡建造業的豐富經驗及商業聯繫，對我們的業務營運至關重要。概無保證我們能夠挽留彼等或能及時以合理條款物色到適合替代人選，而在該等情況下，經營業績及業務表現可能會受到重大不利影響。

---

## 風險因素

---

**我們大部分勞動力由外籍工人組成，且倘我們未能聘用外籍工人，則可能會對我們的營運及財務表現造成重大影響**

由於本地建築勞動力有限而且成本更高，我們的業務高度依賴外籍工人。倘外籍工人供應出現任何短缺、外籍工人的外籍工人徵費上漲，或我們可委聘進行建築服務的外籍工人數目出現任何限制(包括人力部為監管不合規情況而施加的限制)，將對我們的營運及財務表現造成不利影響。根據於最後實際可行日期人力部數據庫可查閱的最新資料，本集團已動用329個外籍工人剩餘配額中的174個。根據一名全職本地工人對七名工作准證持有人的比例計算，本集團最多可聘用的外籍工人數目為329名，即我們可根據依賴外勞上限額外聘用155名外籍工人。因此，外籍工人供應的潛在短缺及外籍勞工成本的任何增長可能會對我們的營運及財務表現造成不利影響。新加坡的外籍工人供應受到人力部施加的政策及規例所限。

舉例來說，人力部對總承建商及其分包商(包括本集團及我們的分包商)於每個項目可聘用的外籍工人數目制定了限額。收緊有關限額會對我們的營運及隨後我們的業務及財務表現造成不利影響。此外，有關外籍工人來源國的政策任何變動可能會對外籍工人的供應產生影響，且造成我們的營運中斷，從而導致項目完成出現延誤。人力部亦對外籍工人徵收外籍勞工徵費。外籍勞工徵費出現任何增長將會增加我們的營運開支，並將進一步影響我們的財務表現。

**我們可能會不時卷入營運產生的訴訟及／或糾紛、法律及其他程序，故可能因此面臨重大法律責任**

我們的業務帶有不時與僱員、客戶、供應商、分包商及項目其他各方就不同事宜產生糾紛的固有風險，有關事宜尤其包括有關工人於受僱期間蒙受的人身傷害的僱員賠償申索及普通法人身傷害申索。於往績記錄期間及直至最後實際可行日期，我們曾卷入多宗營運產生的法律程序。有關詳情，請參閱本招股章程「業務－訴訟及申索」一節。

概無保證營運產生的任何法律程序的結果將對我們有利，亦概無保證我們或能通過與相關各方磋商及／或調解解決每宗糾紛。因此，倘上述申索成功向我們提出，而我們就有關法律程序有責任支付的賠償並不受保單保障，則我們的業務、財務狀況及經營業績或會受到重大不利影響。



---

## 風險因素

---

此外，為提起及抗辯我們卷入的法律程序，我們管理層的注意力及資源將從業務營運轉移，從而亦可能對我們的業務造成影響。

### **概無保證我們的職業健康與安全管理系統能避免所有類別的工業意外發生**

我們已設立一個職業健康與安全管理系統，其已被核實符合OHSAS 18001標準的規定。此外，我們亦已獲得bizSAFE星級認證。有關詳情，請參閱本招股章程「業務－職業健康與安全」一節。然而，概無保證我們任何時候均會嚴格遵從所有安全措施及程序，亦無保證所建議的安全措施及程序足以避免所有類別的工業意外發生。任何僱員或分包商於我們項目工地發生的人身傷害及／或致命意外可能會導致我們面臨申索或其他法律程序。於最後實際可行日期，我們面臨一宗有關人身傷害的申索。有關詳情，請參閱本招股章程「業務－訴訟及申索」一節。

有關申索可能會於日後使我們面臨負面宣傳或高額保費的風險。倘發生有關事件，則我們的業務前景、聲譽及經營業績可能會受到重大不利影響。

### **我們的保單可能不足以支付所有營運產生的潛在虧損**

於往績記錄期間，我們主要投購工傷賠償保險、團體保險、公共責任保險、火險及汽車及機隊保險，而董事經考慮到我們目前的業務營運及現有行業慣例後，認為我們的保障範圍已經足夠。有關詳情，請參閱本招股章程「業務－保險」一節。

然而，若干類別虧損的一般無法按我們可接受的商業條款得到投保，甚至完全無法投保，例如有關因戰爭、恐怖襲擊、污染、欺詐、專業疏忽及天災而產生的潛在虧損的保險。此外，概無保證我們已購買的保單必能補足我們於業務營運過程蒙受失的一切虧損，因為我們無法經常準確預測及量化潛在申索使我們蒙受的虧損。

在未受保虧損或虧損超逾受保限額的情況下(包括由天災及超出我們控制範圍的其他事件引起的情況)，我們用於支付該等虧損、損害及負債的資金可能須從自有資金中撥付。倘我們已投購的保單未能完全覆蓋我們面臨來自對手方的法律索償，則我們的業務、營運及財務狀況可能會受到不利影響。

---

## 風險因素

---

概無保證我們應付的保費日後不會上漲。倘保費進一步上漲或保障範圍有任何縮減，則可能會對我們的業務營運及財務業績造成重大不利影響。

### **我們收益的一部分來自投資物業組合，而投資物業組合的表現取決於一系列因素，包括市場租金水平變動、租戶競爭以及收租及續租**

租賃投資物業為我們業務的組成部分。於二零一五／一六財年、二零一六／一七財年及二零一七／一八財年及截至二零一九年二月二十八日止五個月，產生自物業投資業務的收益分別約為0.5百萬新元、0.5百萬新元、0.5百萬新元及0.2百萬新元。我們面臨業權及物業經營附帶的風險，如市場租金及佔用率出現波動、租戶競爭、持續維護及維修所產生的成本以及因租戶破產、無力償債、財務困難或其他原因而未能向租戶收租或與租戶續租。此外，於現有租期屆滿後，我們未必能以可接受的條款與租戶續租，或根本無法續租。此外，倘租賃市場整體上出現任何衰退的情況，將會對租賃物業的需求及我們的收益造成負面影響。倘發生上述任何情況，可能會對我們的業務、財務狀況、經營業績及前景造成重大不利影響。

### **我們可能無法足額收取或及時收取向客戶遞交的付款申請所呈列之合約金額**

於二零一六年九月三十日、二零一七年九月三十日、二零一八年九月三十日及二零一九年二月二十八日，我們分別錄得合約資產約14.6百萬新元、9.1百萬新元、25.5百萬新元及25.1百萬新元。本集團於根據載於合約之付款條款擁有無條件收取代價權利前確認收益時，合約資產獲確認。完成合約工程、我們申請付款及客戶發出付款證書、我們其後發出發票及直至客戶付款通常存在時間差。無法保證我們將收取合約工程的合約資產全額或及時收取金額，由於我們的客戶並未就我們遞交的付款申請所呈列之完成工程達成協議。倘我們無法如此行事，我們的經營業績、流動資金及財務狀況可能受到不利影響。

### **我們的業績可能會因投資物業的估算公平值增加或減少而波動，而物業的估價可能與實際可變現價值不同且可予變動**

國際財務報告準則要求我們重新評估投資物業的公平值，此後於每個財務狀況報表日期亦應如此行事。因此，來自投資物業的公平值變動的收益或虧損於其產生期間載入合併全面收入

---

## 風險因素

---

表。然而，倘若我們繼續持有該等投資物業，則公平值收益或虧損概不會改變我們的整體現金狀況或流動資金。

於二零一五／一六財年，我們投資物業的公平值虧損約為0.2百萬新元。於二零一六／一七財年及二零一七／一八財年各年及截至二零一九年二月二十八日止五個月，我們分別確認投資物業的公平值收益增加約0.1百萬新元、0.5百萬新元及40,000新元。另一方面，於二零一五／一六財年、二零一六／一七財年及二零一七／一八財年，我們錄得合營下持有的投資物業之公平值虧損分別約為0.5百萬新元、0.5百萬新元及0.2百萬新元，而截至二零一九年二月二十八日止五個月，我們錄得合營下持有之投資物業之公平值收益約為40,000新元。全球市場出現任何波動或經濟衰退均會影響重估調整金額。概無保證我們將能持續於投資物業錄得過往水平的公平值收益，甚至無法錄得任何公平值收益，亦概無保證投資物業的公平值於日後不會減少。概無保證投資物業的公平值收益(如有)會因投資物業組合的任何增加及／或新加坡物業的整體增值上升而增加。

於往績記錄期間，物業的公平值收益乃根據獨立物業估值師進行的估值及根據彼等採納的假設計算得出，於後續期間將使用不可觀察輸入數據計量公平值，估值技術會予以校準，以使估值技術的結果與交易價格相等。因此，會計估計存在風險及不確定性，即投資物業之估值需使用重大不可觀察輸入數據。我們無法保證獨立物業估值師所使用的假設必能實現。獨立物業估值師就我們的物業進行估值時，其所使用的假設可能會超逾目前市場的相應參數及／或與我們物業有關的相應過往參數。因此，我們物業的估價可能與其實際可變現價值或其估計可變現價值不同。有關獨立物業估值師所採納的假設的詳情，請參閱本招股章程附錄三。倘物業估值師在達致我們物業的估價時所採納的任何假設經證實為不準確，則可能會對我們物業項目的估價造成重大影響。因此，我們物業的估價可能與我們實際於市場銷售物業時收取的價格截然不同，故不應被當作其實際可變現價值或其實際可變現價值的估算。國家及地區經濟狀況的任何衰退、政府收緊物業分部緊縮政策、宏觀經濟環境的任何惡化等情況的不可預測變動或其他原因亦可能會對我們物業的價值造成不利影響。

---

## 風險因素

---

### 物業投資的流動性相對較低，我們未必能夠以滿意的價格或條款銷售有關投資物業，甚至無法銷售有關投資物業

我們戰略性地保留投資物業的業權，以作資本增值及租金收入之用。整體而言，相對其他投資方式，投資新加坡物業的流動性相對較低。倘我們因經濟、財務及投資狀況變動而需要出售若干投資物業，概無保證我們未能以合適市價或條款銷售有關投資物業，甚至無法銷售有關投資物業。

### 我們的業務策略可能不成功，又或未能於預期時限或估計預算內達成

我們的業務策略以現有情況為基礎，可能會被業務不同階段的固有風險阻礙。概無保證我們於日後必能成功維持或增加我們的市場份額或能擴大客戶群。倘我們未能維持現有的市場狀況或實施業務策略，則可能會對我們的業務、財務狀況及經營業績造成重大不利影響。

### 來自額外人力、物業及機械資本開支的員工成本及折舊費用增加，可能會影響我們的財務表現

通過招聘額外的人力以及購置物業及額外機械擴展我們的營運為我們業務策略的一部分。有關詳情，請參閱本招股章程「業務－業務策略」及「未來計劃及所得款項用途」一節。有關額外人力、物業及機械可能會分別增加我們的員工成本及折舊開支，亦可能因此對我們日後的經營業績及財務表現造成不利影響。就根據擴張計劃增聘人力及收購額外機械而言，根據委聘及收購的預定時間，我們估計於二零一八／一九財年將分別產生額外員工成本及折舊開支約31,000新元及15,000新元及於二零一九／二零財年分別約2.5百萬新元及1.1百萬新元。於完成我們的擴展計劃後，儘管招聘人力及收購物業及機械的員工成本及折舊開支分別會上升，亦概無保證我們的收益或毛利會因而增加。倘我們無法承接更多項目及於有關投資計劃後提升盈利能力，將對我們的業務及財務狀況及前景造成不利影響。

### 過往宣派的股息未必能反映未來股息

於二零一五／一六財年，Sing Tec Development就二零一五／一六財年向其當時股東宣派及派付1.3百萬新元股息。

---

## 風險因素

---

於二零一七／一八財年，Sing Tec Development及Sing Tec Construction分別就二零一七／一八財年向其當時股東宣派約5.7百萬新元及1.4百萬新元股息。有關詳情，請參閱本招股章程「財務資料－股息」一節。

於上市後，股東僅在董事會宣派股息時方有權收取股息。是否支付任何未來股息及有關金額將由董事酌情決定，且將取決於(其中包括)我們的經營業績、財務狀況、前景及董事可能認為相關的任何其他因素。由於有關因素及股息的支付均由董事會酌情決定，概無保證日後將宣派及支付任何特定股息金額，或必定會宣派及支付股息。過往股息的支付不應視作我們日後股息政策的指標。

### 我們面臨利率風險

於二零一六年、二零一七年及二零一八年九月三十日及二零一九年二月二十八日，我們分別擁有約14.7百萬新元、17.6百萬新元、25.5百萬新元及24.3百萬新元的銀行借款、銀行透支及融資租賃責任。因此，我們受到利息風險影響。於二零一六年、二零一七年及二零一八年九月三十日及二零一九年二月二十八日，銀行借款的加權平均實際年利率分別為5.1%、3.9%、4.0%及4.6%。倘利率出現任何增長，將對我們日後的財務表現造成不利影響。

### 有關我們經營所在行業的風險

#### 我們的表現取決於新加坡建造業的市場狀況及趨勢以及整體經濟

於往績記錄期間，我們所有營運及管理均位於新加坡。主要建築工程的需求是否持續，將影響新加坡建造業的未來整體增長及盈利能力水平。有否來自公營界別、私營界別或其他機構團體的建築工程項目，將取決於多種相互作用的因素，包括新加坡的土地供應、新加坡的政府政策、物業開發商的投資以及新加坡經濟的整體狀況及前景。

新加坡的經濟可能會面對一定程度的波動。倘新加坡出現任何經濟衰退、新加坡的貨幣政策出現任何通縮或任何變動，則新加坡主要經濟部門之一的建造業亦會衰退。倘對新加坡土木工程及樓宇建築工程的需求因此下降，我們的營運及盈利能力可能會受到不利影響。

### 我們於競爭激烈的環境營運

根據Ipsos報告，新加坡建造業高度分散，競爭激烈。於最後實際可行日期，新加坡建造業內逾1,800名承建商及1,000名承建商分別註冊為「一般樓宇」及「土木工程」工種。我們將在新加坡營運的其他建築公司視為競爭對手及業務夥伴。擁有合適技術、本地經驗、所需機械及設備、資本及符合相關監管機構授出的所需許可證的新參與者能夠進入行業並與我們競爭。此等競爭對手可能會減少我們的市場份額及減低我們的經營利潤，對我們的盈利能力及經營業績可能會造成不利影響。

### 建築工人可能會採取勞工行動或罷工，以爭取更多工資及較短工時

建築工程通常分為多個不同領域。各個領域均需要各自的專用勞工，不可被其他領域的勞工取替。於往績記錄期間，我們的建築工地概無發生任何勞工行動或罷工事件。概無保證工會不會於日後會採取產業行動或罷工，以爭取更高薪酬及較短工時。倘我們滿足彼等的需求，我們將產生額外勞工成本；倘我們不滿足彼等的需求，我們可能會因延遲完成工程而面臨客戶提出算定損害賠償的風險。在兩個情況下，此等產業行動或罷工均會對我們的盈利能力及經營業績造成不利影響。客戶在考慮我們日後遞交的標書或報價時，可能亦會慮及到我們的建築工程或會因有關行動而延遲完成，因此對我們的業務及前景將造成不利影響。

### 我們受到環境責任所限

我們於新加坡的業務受到新加坡政府頒佈的環境規例及指引所限，其適用於新加坡所有的建築項目的營運。有關環境相關規例及指引的詳情，請參閱本招股章程「監管概覽－環境法例及規例」一節。有關規例及指引可能經新加坡政府不時修訂，以反映最新環境需要。有關規例及指引的任何變動，可能會使我們遵從規例及指引的成本及負擔增加，並對我們的盈利能力及財務狀況造成不利影響。

### 法例之變動可能會影響我們的業務

作為一間從事建築服務及物業投資業務的公司，我們須受到新加坡法例的廣泛法例及規例所限。有關進一步詳情，請參閱本招股章程「監管概覽」一節。

---

## 風險因素

---

概無保證新加坡政府不會施加額外或更嚴厲的法例或規例，此舉可能會增加我們遵守有關規例的成本。我們亦可能會因此被判處罰款、須停止營運及失去許可證，且在更特殊的情況下，我們及管理層可能會面臨刑事訴訟。上述任何事件均會對我們的業務、經營業績及財務狀況造成重大不利影響。此外，我們或許未能將有關額外成本轉嫁客戶，此將對我們的經營業績造成重大不利影響。

### 我們的營運可能會受到惡劣天氣情況、天災、不可抗力或戰爭及恐怖主義影響

我們部分業務營運於戶外進行，易受惡劣天氣影響。倘惡劣天氣持續或發生天災，可能會阻礙我們於建築工地履行工程，故我們或會無法滿足所訂明的時間表。倘我們須於惡劣天氣或天災發生時停止營運，我們可能仍會繼續產生營運開支(如勞工成本)，而收益及盈利能力則可能會減少。此外，停電、火災或爆炸亦會導致營運中斷或導致工程時間表有所延遲。

此外，我們亦受到其他超出我們控制範圍的不可抗力限制。戰爭及恐怖主義亦可能傷及僱員、損害生命、中斷我們的營運及破壞我們已履行的工程。有關事件可能會對我們的收益、成本、財務狀況及增長潛力造成不利影響。我們亦難以預測此等事件對客戶及供應商的業務的潛在影響及嚴重性。

倘我們的項目延遲，且合約條款並無顧及有關延誤，或客戶提供的延長時限不足以讓我們完成項目，則我們可能有責任根據相關合約條款向客戶支付任何算定損害賠償，將對我們的財務狀況造成不利影響。

### 有關股份發售的風險

#### 我們的股份此前並無公開市場，且未必能形成或維持交投活躍的交易市場

於股份發售前，我們的股份並無公開市場。於股份發售完成後，聯交所將會是我們的股份公開買賣的唯一市場。概無保證我們的股份於股份發售後會形成或維持一個活躍的交易市場。此外，亦概無保證我們的股份在股份發售後將以等於或高於發售價的價格在公開市場上買賣。股份發售價預期將由獨家賬簿管理人與本公司協定，未必能反映股份發售完成後的股份市價。倘我們的股份於股份發售後未能形成或維持一個活躍的交易市場，股份市價及流通性可能會受到重大不利影響。

---

## 風險因素

---

### 我們股份的成交價及交投量可能起伏不定，使投資者蒙受重大損失

我們股份的成交價可能起伏不定，亦可能因我們控制範圍外的因素而大幅波動。該等因素包括股份流通量有變、證券分析員調整其對我們財務表現的評估(如有)、投資者對本集團及整體投資環境的看法、可能影響我們營運的法例、規例及稅制變動以及香港證券市場整體市況。不論我們的實際營運表現如何，該等宏觀市場及行業因素均可能對我們股份的市價及波幅構成重大影響。

除市場及行業因素外，我們股份的成交價及交投量可能會因特定業務因素而大幅波動。具體而言，我們的收益、淨收入及現金流量的變動、我們實行業務及增長策略的工作成敗、牽涉重大訴訟以及主要人員的聘用或離任等一系列因素，均可能導致我們股份的市價突然變動。任何該等因素均可能導致我們股份的成交價及交投量驟然大幅波動。

此外，發售股份定價及買賣之間將相隔數日。預期股份的發售價將於定價日釐定，而股份直至上市日期前均不會開始於聯交所買賣。因此，於定價日及上市日期期間，投資者未必能銷售或以其他方式處置股份，故面臨發售股份價格於發售股份開始買賣前的下跌的風險。

### 主要股東日後於公開市場出售或擬出售大量股份可能會對股份的當時市價造成重大不利影響

於完成股份發售後在公開市場大量出售或擬大量出售股份，將對股份的市價造成不利影響，亦會嚴重削弱我們日後通過股份發售籌集資金的能力。概無保證我們的主要股東並不會出售彼等的股權。倘任何主要股東大量出售任何股份，可能會對股份的當時市價造成重大影響。此外，此等出售亦會令我們日後按我們認為合適的時間及價格發行新股份時面臨更多困難，故將限制我們籌集更多資金的能力。我們不能預計任何未來重大出售對股份市價的影響。



---

## 風險因素

---

### 倘我們日後發行額外股份，則投資者的股份或會被攤薄

待日後購股權計劃項下將予授出的購股權獲行使後，本公司可能會發行額外股份。發行後，尚未行使的股份數目增加將令股東的股權百分比減少，此可能會對每股盈利及每股資產淨值造成攤薄影響。

此外，我們日後可能需要籌集額外資金，以為營運或業務擴展或新發展提供資金。倘我們通過發行本公司新權益或股本掛鈎證券(而非按現有股東的股權比例)籌集額外資金，則有關股東於本公司的股權可能會有所減少，而有關新證券賦予的權利及特權或會較發售股份賦予者優先。

### 購買發售股份的人士可能會因股份發售而對每股有形賬面淨值造成即時重大攤薄影響

發售股份的發售價明顯高於每股有形賬面淨值。因此，購買股份發售的發售股份的人士可能會因股份發售而對每股有形賬面淨值造成即時重大攤薄影響。

### 獨家賬簿管理人有權終止包銷協議

有意投資者務請留意，倘於上市日期上午八時正(香港時間)前任何時間發生本招股章程「包銷－包銷安排及開支－公開發售－終止理由」一節所載的任何事件，則獨家賬簿管理人(為其本身及代表包銷商)有權向我們發出書面通知終止其在包銷協議項下的責任。該等事件包括任何不可抗力、戰爭、暴動、公眾騷亂、民眾動亂、經濟制裁、流行病、火災、水災、爆炸、恐怖活動、地震、罷工或停工。

### 投資者在實行彼等的股東權利時可能面臨困難，因為本公司於開曼群島註冊成立，而開曼群島法例對少數股東的保障可能與香港或其他司法權區法例所訂明者不同

本公司於開曼群島註冊成立，其事務由組織章程細則、公司法及開曼群島適用的普通法管制。開曼群島法例可能與香港或投資者可能身在其他司法權區者不同。因此，根據香港或有關其他司法權區法例，少數股東未必能享有相同權利。有關開曼群島公司法對少數股東的保障的概述載於本招股章程附錄四。

### 有關本招股章程陳述的風險

投資者應細閱整份招股章程，並不應依賴報章或其他媒體報導所載有關我們及股份發售的任何資料

謹此嚴正提醒投資者不應依賴報章或其他媒體所載有關股份發售及我們的任何資料。於本招股章程刊發前，或會有關於股份發售及本集團的報章及媒體報導。該等報章及媒體報導可能包含本招股章程並未載列的若干資料，包括若干營運及財務資料、預測、估值及其他資料。我們並無授權在報章或媒體披露任何該等資料，亦概不就任何該等報章或媒體報導或任何該等資料或刊物的準確性或完整性承擔任何責任。我們並無就任何該等資料或刊物的適當性、準確性、完整性或可靠性作出聲明。如任何該等資料與本招股章程所載資料不符或相悖，我們概不就此承擔責任。因此，投資者不應依賴該等資料。

### 本招股章程內從公開可用來源取得的若干事實、預測及其他統計數字未經獨立核實且或不可靠

本招股章程內「行業概覽」及其他部分呈列有關我們經營在所行業的若干事實、統計數字及數據來自政府官方或獨立第三方編製的各種刊物及與行業有關的來源。我們相信該等資料來源為有關資料的適當來源，且董事及保薦人已合理審慎地將該等刊物及與行業有關的來源摘錄及複製到本招股章程。此外，我們並無任何理由相信該等資料為虛假或存在誤導成分，或懷疑當中遺漏任何事實致使該等資料為虛假或存在誤導成分。然而，董事、保薦人或除Ipsos之外參與股份發售的任何各方並無獨立核實該等資料及統計數字的準確性或對其作出任何聲明。我們無法保證來自有關來源的該等統計數字將按可比較基準編製，或闡述或編製有關資料及統計數字的基準，將與闡述或編製香港或境外的其他有關刊物的基準或準確性相同或一致。因此，有關資料及統計數字未必準確，故不應對其過份依賴。

---

## 風險因素

---

### 本招股章程所載的前瞻性陳述受到風險及不確定性影響

本招股章程載有有關我們業務策略、營運效率、競爭狀況、現有營運的增長機會、管理層的計劃及目標、若干備考資料及其他事宜的前瞻性陳述。「旨在」、「預計」、「相信」、「可能會」、「估計」、「預期」、「展望未來」、「擬」、「可能」、「或許」、「計劃」、「潛在」、「預測」、「建議」、「尋求」、「應該」、「指標」、「將會」、「會」等詞彙及該等詞彙的否定表達以及其他類似表達均為前瞻性陳述。該等前瞻性陳述包括(其中包括)反映董事及管理層根據最佳判斷對有關我們未來業務前景、資本開支、現金流量、營運資金、流動性及資金資源作出的估計，當中涉及多種風險及不確定性，可導致實際結果與前瞻性陳述所提出者出現重大差異。因此，該等前瞻性陳述應參照多個重要因素作出考慮，有關因素包括載於本招股章程「風險因素」一節者。因此，該等陳述並非未來表現的保證，投資者不應過份依賴任何前瞻性資料。本警戒性聲明適用於本招股章程所有前瞻性陳述。

---

## 豁免嚴格遵守上市規則

---

為籌備股份發售，本公司已申請以下豁免嚴格遵守上市規則相關條文：

### 管理層人員留駐香港

根據上市規則第8.12條，我們必須有足夠的管理層人員留駐香港，通常表示至少兩名執行董事須為香港常駐居民。本集團的主要業務營運及辦事處均主要在新加坡設立、管理及運營，而高級管理層成員現時及未來將留駐新加坡。就上市而言，本公司已於香港設立主要營業地點，並根據公司條例第16部註冊為非香港公司。然而，概無執行董事為香港居民，彼等亦非留駐香港。由於本集團的業務營運位於新加坡，而所有執行董事及本公司高級管理層對我們的業務營運均扮演十分重要的角色，故我們相信，若彼等身處本集團重要營運所在的地方，將符合本公司最佳利益。本公司於可預見的未來並不會亦將不會有兩名執行董事留駐香港，以滿足上市規則第8.12條之規定。

因此，我們已向聯交所申請而聯交所已批准豁免嚴格遵守上市規則第8.12條的規定，惟須遵守下列條件以確保聯交所及本公司間維持定期交流：

1. 本公司已根據上市規則第3.05條委任兩名授權代表，彼等將擔當本公司與聯交所之間的主要溝通渠道。本公司已委任本公司的公司秘書梁皚欣女士(其為香港常駐居民)及執行董事方先生為本公司兩名授權代表。各授權代表將可應香港聯交所的要求於合理時限內與聯交所會面，亦可隨時以手提電話、辦事處電話、電郵或傳真聯絡。該兩名授權代表分別已獲正式授權代表本公司與聯交所聯絡；
2. 倘聯交所欲就任何事宜聯絡我們的董事及高級管理層，本公司各授權代表均有方法可隨時立刻聯絡董事會全體成員(包括獨立非執行董事)及我們高級管理層團隊的全體成員；
3. 為加強聯交所與授權代表及董事的溝通，本公司將實施下列政策：(a)各執行董事須向授權代表提供其手提電話號碼、辦事處電話號碼、傳真號碼及電郵地址；(b)倘執

---

## 豁免嚴格遵守上市規則

---

行董事正在外遊，彼將向授權代表提供有效的電話號碼或聯絡方法；及(c)各董事將向聯交所提供彼等的手提電話號碼、辦事處電話號碼、傳真號碼及電郵地址，並在不時出現任何變動時通知聯交所；

4. 本公司已遵守上市規則第3A.19條委任均富融資有限公司作為我們的合規顧問，合規顧問將可隨時聯絡授權代表、董事及高級管理層，以確保彼等能夠即時回應聯交所有關本公司的任何疑問或要求，並會擔當與聯交所的額外溝通渠道，任期自上市日期起至本公司就上市日期後的首個完整財政年度遵守上市規則第13.46條派發年度報告的日期止；及
5. 並非香港常駐居民的全體董事(包括獨立非執行董事)均持有或可申請有效的訪港旅行證件，並將能夠在合理時限內與聯交所相關成員會面(如需要)。

---

## 有關本招股章程及股份發售的資料

---

### 董事對本招股章程內容之責任

本招股章程載有遵照公司(清盤及雜項條文)條例、香港法例第571V章《證券及期貨(在證券市場上市)規則》以及上市規則而提供有關本公司的資料的詳情，而董事集體及個別就此承擔全部責任。董事在作出一切合理查詢後確認，就彼等所深知及確信，本招股章程所載資料在各重大方面均屬準確及完整，並無誤導或欺詐成份，且並無遺漏任何其他事項，致使本招股章程中任何陳述產生誤導。

### 有關股份發售的資料

本招股章程僅就股份發售而言刊發。有關股份發售條款之詳情載於本招股章程「股份發售的架構及條件」一節及相關申請表格。

上市由保薦人保薦，而股份發售由聯席牽頭經辦人經辦。公開發售由公開發售包銷商全數包銷，而配售預期將由配售包銷商全數包銷。

### 發售股份發售限制

本公司並無採取任何行動獲准在香港以外任何司法權區公開發售發售股份或派發本招股章程。因此，且不限於下述者，在任何未獲授權提出要約或邀請或向任何人士提出要約或邀請即屬違法的任何司法權區或任何該等情況下，本招股章程不得用作亦不會構成要約或邀請。

在其他司法權區派發本招股章程或有關申請表格及提呈發售及銷售發售股份會受到限制，除非根據有關證券監管機關的登記或授權於有關司法權區適用證券法下獲准許或獲得豁免，否則不可派發本招股章程或有關申請表格及提呈發售及銷售發售股份。具體而言，發售股份並無亦不會直接或間接在中國或美國提呈發售或銷售，惟倘遵從中國或美國的有關法律及規例進行則除外。

每名認購發售股份的人士須確認或因認購發售股份而被視為已確認其知悉本招股章程及申請表格所述發售股份的發售限制，且其在並無抵觸任何有關限制之情況下認購及獲提呈發售任何股份。

---

## 有關本招股章程及股份發售的資料

---

### 申請在聯交所上市

本公司已向聯交所申請批准已發行及根據股份發售將予發行的股份(包括因行使超額配股權而可能發行的任何股份及根據購股權計劃可能授出的任何購股權獲行使而可能發行的任何股份)上市及買賣。

本公司股份或任何貸款資本概無於任何證券交易所上市、交易或買賣，且除於聯交所，我們並無尋求或有意尋求於任何證券交易所進行有關上市或批准買賣。

根據公司(清盤及雜項條文)條例第44B(1)條，如在截止登記認購申請日期起計三個星期或在聯交所於上述三個星期內知會本公司的較長期間(不超過六個星期)屆滿前，發售股份於聯交所上市及買賣的批准被拒絕，則就任何申請作出的任何配發將告無效。

### 股份將合資格納入中央結算系統

待股份獲准上市及買賣且我們符合香港結算的證券收納規定後，股份將獲香港結算接納為合資格證券，可從股份上市日期或香港結算釐定的任何其他日期起，在中央結算系統內寄存、結算及交收。

聯交所參與者之間的交易須於任何交易日後第二個營業日在中央結算系統內進行交收。在中央結算系統進行的一切活動均須遵守不時有效的中央結算系統一般規則及中央結算系統運作程序規則。

本公司已作出一切所需安排以便股份獲納入中央結算系統。投資者如對中央結算系統結算安排詳情及該等安排將如何影響彼等的權利及權益有任何疑問，應諮詢彼等的股票經紀或其他專業顧問的意見。

### 建議諮詢專業稅務意見

股份發售的潛在申請人如對認購、持有、購買、出售或買賣股份或行使其於股份發售項下的權利引致的稅務影響有任何疑問，應諮詢其專業顧問。謹此強調，本公司、董事、保薦人、包

---

## 有關本招股章程及股份發售的資料

---

銷商、彼等各自的董事或任何其他參與股份發售的人士概不會對股份持有人因認購、持有、購買、出售或買賣發售股份或行使其隨附權利而引致的任何稅務影響或負債承擔任何責任。

### 股份過戶登記處及印花稅

本公司的股東名冊總冊將由本公司的股份過戶登記總處Conyers Trust Company (Cayman) Limited存置於開曼群島。所有發售股份將登記於由寶德隆證券登記有限公司存置的香港股東名冊分冊中。買賣在本公司於香港存置的股東名冊分冊中登記的發售股份將須繳納香港印花稅。除非董事另行同意，否則一切轉讓文件及其他股份所有權文件必須送交香港作登記，而不得送交開曼群島。

### 股份開始買賣

股份預期於二零一九年九月十九日(星期四)或前後上午九時正開始買賣。股份的買賣單位為每手2,000股股份，可自由轉讓。

### 語言

倘本招股章程英文版本與中文譯本有任何歧義，概以英文版本為準。倘本招股章程所提及的中國實體的中文名稱與其英文譯名有任何歧義，概以中文名稱為準。

### 貨幣換算

除另有指明外，於本招股章程內，美元兌換為港元及新元兌換為港元按以下匯率換算(僅供說明之用)：

1.00美元兌7.80港元

1.00新元兌5.70港元

概不表示任何美元、港元及新元款項可以或應可於有關日期按上述匯率或任何其他匯率換算，或根本無法換算。

### 約整

本招股章程任何表格所列總數與數額總和之間如有任何差異，乃因約整所致。



---

## 董事及參與股份發售各方

---

### 董事

姓名	住址	國籍
<i>執行董事</i>		
方順發先生	14 Pavilion Rise Singapore 658649	新加坡
張德泰先生	39 Pavilion Place Singapore 658375	新加坡
<i>獨立非執行董事</i>		
陳國榮先生	香港 白建時道33號 嘉雲臺5座 17樓B室	中國
梅大強先生	香港 跑馬地 司徒拔道43號 松柏新邨C座 602號	澳洲
譚漢輝先生	香港 新界 馬鞍山 保泰街18號 天宇海7B座 28樓B室	中國

有關進一步詳情，請參閱本招股章程「董事及高級管理層」一節。

---

## 董事及參與股份發售各方

---

### 參與股份發售各方

#### 保薦人

##### 均富融資有限公司

根據證券及期貨條例可進行第6類(就企業融資提供意見)

受規管活動的持牌法團

香港

金鐘夏慤道18號

海富中心1座

27樓2701室

#### 獨家賬簿管理人

##### 聯合證券有限公司

根據證券及期貨條例可進行第1類(證券交易)、第2類

(期貨合約交易)及第4類(就證券提供意見)

受規管活動的持牌法團

香港

皇后大道中183號

中遠大廈

25樓2511室

#### 聯席牽頭經辦人

##### 聯合證券有限公司

根據證券及期貨條例可進行第1類(證券交易)、第2類

(期貨合約交易)及第4類(就證券提供意見)

受規管活動的持牌法團

香港

皇后大道中183號

中遠大廈

25樓2511室

##### 阿仕特朗資本管理有限公司

根據證券及期貨條例可進行第1類(證券交易)、第2類

(期貨合約交易)、第6類(就企業融資提供意見)及

第9類(資產管理)受規管活動的持牌法團

香港

金鐘

夏慤道18號

海富中心

1座27樓2704室

**悅有證券有限公司**

根據證券及期貨條例可進行第1類(證券交易)及第4類(就證券提供意見)受規管活動的持牌法團

香港

中環

干諾道中168號

信德中心

招商局大廈

20樓2012-2013室

**公開發售包銷商及  
配售包銷商**

**聯合證券有限公司**

根據證券及期貨條例可進行第1類(證券交易)、第2類(期貨合約交易)及第4類(就證券提供意見)

受規管活動的持牌法團

香港

皇后大道中183號

中遠大廈

25樓2511室

**阿仕特朗資本管理有限公司**

可進行第1類(證券交易)、第2類(期貨合約交易)、第6類(就企業融資提供意見)及第9類(資產管理)

受規管活動的持牌法團

香港

金鐘

夏慤道18號

海富中心

1座27樓2704室

**悅有證券有限公司**

根據證券及期貨條例可進行第1類(證券交易)及第4類(就證券提供意見)受規管活動的持牌法團

香港

中環

干諾道中168號

信德中心

招商局大廈

20樓2012-2013室

---

## 董事及參與股份發售各方

---

### 本公司法律顧問

*有關香港法律*

**ZM Lawyers**

*香港律師*

香港

德輔道中88-98號

中環88，20樓

*有關新加坡法律*

**旭齡及穆律師事務所**

1 Robinson Road

#18-00 AIA Tower

Singapore 048542

*有關開曼群島法律*

**Conyers Dill & Pearman**

*開曼群島律師*

Cricket Square

Hutchins Drive

P.O. Box 2681

Grand Cayman KY1-1111

Cayman Islands

### 保薦人及包銷商法律顧問

*有關香港法律*

**柯伍陳律師事務所**

*香港律師*

香港

中環

康樂廣場8號

交易廣場第三期

19樓

### 申報會計師

**德勤·關黃陳方會計師行**

*執業會計師*

香港

金鐘道88號

太古廣場一座35樓

### 核數師

**Deloitte & Touche LLP**

*新加坡執業會計師及特許會計師*

6 Shenton Way

OUE Downtown 2

#33-00

Singapore 068809

---

## 董事及參與股份發售各方

---

行業顧問

**Ipsos Pte. Ltd.**  
3 Killiney Road  
#05-1 Winsland House 1  
Singapore 239519

物業估值師

**羅馬國際評估有限公司**  
香港  
灣仔  
軒尼詩道139號  
中國海外大廈22樓

稅務顧問

**Baker Tilly TFW LLP**  
600 North Bridge Road  
#05-01 Parkview square  
Singapore 188778

合規顧問

**均富融資有限公司**  
*根據證券及期貨條例可進行第6類(就企業融資提供意見)  
受規管活動的持牌法團*  
香港  
金鐘夏慤道18號  
海富中心1座  
27樓2701室

收款銀行

**中國工商銀行(亞洲)有限公司**  
香港  
中環  
花園道3號  
中國工商銀行大廈33號

---

## 公司資料

---

註冊辦事處	Cricket Square Hutchins Drive P.O. Box 2681 Grand Cayman KY1-1111 Cayman Islands
新加坡總部及 主要營業地點	16 Kian Teck Way Singapore 628749
根據公司條例第16部註冊的 香港主要營業地點	香港 金鐘道95號 統一中心 17樓B室
公司網站	<b>www.singtec.com.sg</b> (附註：此網站所載資料並不構成本招股章程的一部分)
公司秘書	<b>梁曉欣女士</b> (英國特許秘書及行政人員公會會員及 香港特許秘書公會會員) 香港 金鐘道95號 統一中心 17樓B室
授權代表	<b>梁曉欣女士</b> 香港 金鐘道95號 統一中心 17樓B室  <b>方順發先生</b> 14 Pavilion Rise Singapore 658649
審核委員會	譚漢輝先生(主席) 陳國榮先生 梅大強先生
薪酬委員會	陳國榮先生(主席) 張德泰先生 譚漢輝先生

---

## 公司資料

---

提名委員會

方順發先生(主席)  
陳國榮先生  
梅大強先生

開曼群島股份  
過戶登記總處

**Conyers Trust Company (Caymen) Limited**  
Cricket Square  
Hutchins Drive  
P.O. Box 2681  
Grand Cayman KY1-1111  
Cayman Islands

香港股份過戶登記分處

**寶德隆證券登記有限公司**  
香港  
北角  
電氣道148號  
21樓2103B室

主要往來銀行

**大華銀行有限公司**  
80 Raffles Place  
#11-00  
Singapore 048624

**Maybank Banking Berhad**  
North Bridge Business Centre  
809 North Bridge Road  
Singapore 198777

除另有指明外，本節呈列資料源自Ipsos報告，該報告乃受吾等之託，主要是作為市場調查工具而編製。董事相信，資料及統計數據的來源為該等資料及統計數據的恰當來源，在摘錄及轉載有關資料及統計數據時，已採取合理的審慎態度。董事並無理由相信，該等資料及統計數據失實或有誤導成份，或當中遺漏任何重大事實致使該等資料及統計數據可能在任何重大方面失實或有誤導成份。本集團、保薦人、聯席牽頭經辦人、獨家賬簿管理人、包銷商或除Ipsos之外參與股份發售的任何其他各方或彼等各自的董事、高級職員、僱員、顧問及代理並無就本節所載資料進行獨立核實，且不會就其準確性及完整性發表意見。因此，不應過分倚賴有關資料。

### IPSOS報告

我們已委託獨立市場研究顧問公司Ipsos對新加坡建造業進行分析並編製報告。Ipsos就編製Ipsos報告收取費用總額為87,550新元。支付有關金額並非以本集團成功上市或Ipsos報告的結果為條件。Ipsos在並無受本集團影響下編製了Ipsos報告。本節所載資料及統計數據摘錄自Ipsos報告。

Ipsos一直從事多個與香港首次公開發售有關的市場評估項目。Ipsos為一家集團公司的一部分，有關集團在全球89個國家聘用約16,664名員工。Ipsos對市場概況、市場規模及市場份額進行研究，亦會進行市場分割分析、分發及價值分析、競爭者追蹤及企業情報方面的工作。

Ipsos報告包括有關新加坡建造業及物業市場的資料。Ipsos報告所包含的資料包括來自以下的數據及情報收集方法：(i)桌面研究；及(ii)初級研究，包括與新加坡的領先行業參與者、主要持份者(包括建築服務供應商及物業市場參與者)及行業專家等進行訪談。

Ipsos收集到的資料已使用Ipsos自有的分析模型及技術進行分析、評估及核證。根據Ipsos，該方法能確保一個全面及多層面的資料匯集過程，據此收集到的資料可透過交叉索引確保其準確性。所有統計數據均根據於Ipsos報告日期可得的資料得出。其他資料來源(包括政府、貿易機構或市場參與者)可能已提供分析或數據所依據的部分。

Ipsos根據以下主要基礎及假設作出其估計及預測：(i)其假設於預測期間，全球經濟將會維持穩定增長；及(ii)其假設於預測期間，新加坡建造業及物業市場的供求並不會受到任何有如金融風暴或天災等外部衝擊影響。

### 新加坡建造業概覽

#### 按經核證付款價值劃分的新加坡建造工程產量

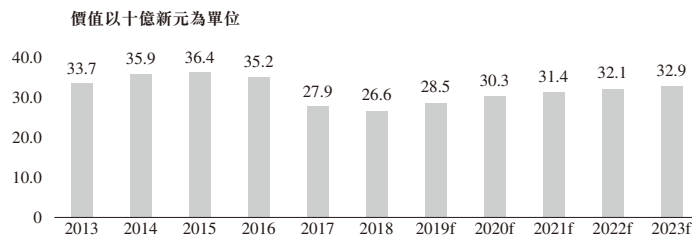
按經核證付款劃分的新加坡建造工程產量由二零一三年的約337億新元，按約4.6%之負複合年增長率減少至二零一八年的約266億新元。由二零一七年至二零一八年，建造工程產量同比減少約4.7%，主要是由於建築活動自二零一五年起放緩所致。



## 行業概覽

儘管新加坡建造業近年來有所放緩，預期該行業的需求仍能在未來五年有所增長。建造需求的增長預期由公營房屋的持續發展、醫療及教育設施及其他大型基建項目推動，有關大型基建項目包括樟宜機場5號客運大樓的主要開發，及跨島線、裕廊區域線及快速交通系統等陸路交通項目。此外，鑒於全幢形式出售土地的重建進程，及由其他經濟部門的較佳表現及前景產生的連帶福利，私營界別的建造需求預期將逐漸上升。因此，在二零一九年之後，Ipsos預計建造工程產量價值將由二零一九年的約285億新元，以約3.6%的複合年增長率增加至二零二三年年末的約329億新元。

### 按經核證付款價值劃分的新加坡建造工程產量(二零一三年至二零二三年(預測))



附註：字母「f」代表預測數字

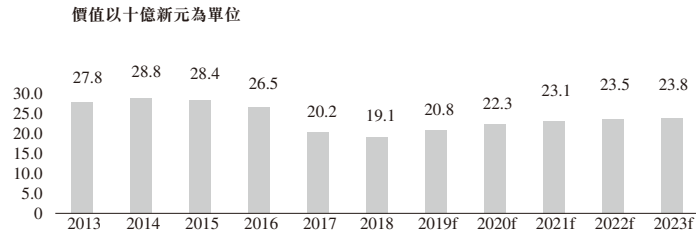
資料來源：建設局；新加坡統計局；Ipsos分析

### 新加坡樓宇建築工程

樓宇建築活動包括建造住宅(如私人住宅及公寓)、商業(如商業大廈及商場)、工業(如工廠及工場)及機構(如教育大樓及保健設施)項目的工程。按經核證付款劃分的樓宇建築工程活動的產量價值由二零一三年的約278億新元，以約7.2%的負複合年增長率減少至二零一八年的約191億新元。於二零一八年，樓宇建築活動的建築產量相較二零一七年減少約5.6%，主要是由於對工業及機構建築分部的需求自二零一五年起放緩。

儘管樓宇建築工程產量價值由二零一五年至二零一八年錄得減少，但隨着建造業的整體行業及市場參與者對未來五年的正面期望，樓宇建築活動在二零一九年之後預期將有所增長。此正面期望主要可歸因於新公營房屋建造工程、商業大廈重建工程及工業項目的持續發展，該等發展預期會為未來五年定下增長步伐。新加坡建造業內的部分重點項目包括：(i)住宅項目，如新公營房屋建造工程及組屋的升級工程；(ii)商業項目，如未來很可能位於Central Boulevard及Harbour Drive的主要商業大廈項目；(iii)工業項目，如位於Jalan Terusan的汽車樞紐及位於新加坡北部的多層回收設施；(iv)機構及其他樓宇項目，如更多保健設施，包括重新開發位於Mandalay Road及Woodlands Integrated Health Campus的國家皮膚中心以及Institutes of Higher Learning (IHLs)的多個教育設施。此外，於二零一三年至二零一八年的回顧期，新建及已完成住宅樓宇的數目錄得迅速增長，具體而言，執行共管公寓(一種新加坡的公營房屋)由二零一三年的11,683個單位，以約22.4%的複合年增長率上升至二零一八年的32,070個單位，且預期因未來幾年錄得更多已完成住宅單位而繼續上升。因此，基於上述原因，按經核證付款劃分的樓宇建築活動的產量價值亦預期由二零一九年的約208億新元，以約3.5%的複合年增長率增加至二零二三年年末的約238億新元。

## 按經核證付款價值劃分的樓宇建造工程產量(二零一三年至二零二三年(預測))



附註：字母「f」代表預測數字

資料來源：建設局；新加坡統計局；Ipsos分析

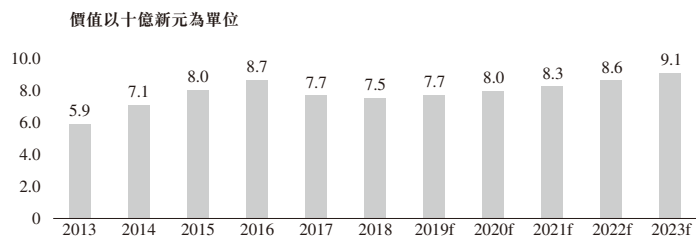
## 新加坡土木工程

按經核證付款劃分的土木工程產量由二零一三年的約59億新元，以約5.0%的複合年增長率增加至二零一八年的約75億新元。該需求可由同期的大型基建項目證明，有關項目包括建造新的國家癌症中心、國家法院於Havelock Square的新樓宇、新加坡裕廊集團的綜合物流樞紐、公用事業局的廢水回收利用項目、樟宜機場的3跑道系統(第2批)及對及克蘭芝高速公路及泛島高速公路的改善工程。然而，二零一八年土木工程分部的總產量同比减少約2.6%至約75億新元。

於未來五年，對建造業的土木工程的需求預期將有所改善。為支撐新加坡日益增長的人口，尤其是根據新加坡人口白皮書，新加坡政府計劃將新加坡整體人口在二零三零年之前增至6.5至6.9百萬，新加坡政府預先策劃了多個基建項目，以滿足其不斷發展的社會的未來需求。部分項目包括(i)由二零一三年至二零三零年，通過填海擴展逾5,000公頃的土地，以應對土地的增長需求；(ii)擴層鐵路網絡，以遏止汽車數量及減低交通擠塞情況；(iii)深層隧道排污系統第二期(DTSS第2期)；(iv)南北走廊；及(v)樟宜機場5號客運大樓的其他主要開發及陸路交通項目(如跨島線、裕廊區域線及快速交通系統)。

此外，與道路相關的土木工程(如道路維護活動、交通技術實行及公共交通設施的發展)的發展亦預期與建造業的預期整體發展相一致，尤其是私營、公營、商業及工業樓宇的發展，因有關發展需要適當的連通性及道路網絡，方能合社會的需求。因此，隨着土木工程建築活動於日後的預計增長，預期對新加坡土木工程的需求仍然樂觀，有關土木工程分部的總產量預測會由二零一九年的約77億新元，以約4.1%的複合年增長率增加至二零二三年年末的約91億新元。

## 按經核證付款價值劃分的土木工程產量(二零一三年至二零二三年(預測))



附註：字母「f」代表預測數字

資料來源：建設局；新加坡統計局；Ipsos分析

## 新加坡建造業的競爭格局

### 我們的市場份額及可比較公司

於二零一八年，按新加坡樓宇建築及土木工程的經核證付款劃分的建築工程產量的價值預期分別約為191億新元及75億新元。同期，本公司來自樓宇建築及土木工程收益分別約為12.5百萬新元及70.2百萬新元。因此，根據本公司於二零一八年年末的收益，我們於樓宇建築及土木工程分部的市場份額估計分別約為0.1%及0.9%。

Ipsos已根據案頭及一手研究，確定了5名分別參與新加坡樓宇建築及土木工程的主要活躍承建商，該等研究包括(i)與樓宇建築及土木工程行業參與者進行訪談的結果；(ii)來自多個建造業報告及報章的研究成果；及(iii)來自多個數據庫(如會計及企業監管局及建設局的數據庫)的研究成果。用於釐定市場內5名主要行業參與者及其各自的排名的標準乃整合自：(i)樓宇建築及土木工程業參與者於Ipsos訪談時提供的排名；(ii)於往績記錄期間公開披露的授予樓宇建築及土木工程業參與者的合約總數；及(iii)於往績記錄期間公開披露的授予樓宇建築及土木工程業參與者的總合約價值。該5名活躍於樓宇建築及土木工程分部的主要承建商包括：

#### 新加坡的樓宇建築工程承建商(二零一八年)

排名	承建商	估計市場份額	商品及服務
1	位於新加坡的承建商，其為一間於東京證券交易所上市公司的附屬公司	0.8%	該公司提供商業、工業及住宅項目的一般建築以及設計及建造合約服務。
2	位於新加坡的承建商，其為一間於聯交所主板上市公司的附屬公司	0.6%	該公司從事提供有關住宅、商業及工業大廈的建築及建造工程。
3	位於新加坡的承建商，其為一間於新加坡證券交易所上市公司的附屬公司	0.5%	該公司為私營及公營界別提供住宅、商業、工業及機構項目的樓宇建築服務。
4	位於新加坡的承建商	0.4%	該公司從事建造公營房屋、公寓、地產及工業大廈的工程，亦提供改裝及翻新服務。
5	位於新加坡的承建商，其為一間於新加坡證券交易所上市公司的附屬公司	0.3%	該公司提供樓宇建築服務，亦參與住宅、商業及機構項目。
		<hr/> <hr/> <b>2.6%</b>	

資料來源：二次研究；已刊發報告；Ipsos分析

附註：新加坡樓宇建築工程分部的總市值乃根據二零一八年曆年(未能取得截至二零一八年九月三十日止十二個月期間的數字)預計得出，並與我們截至二零一八年九月三十日止財政年度的收益作比較。

## 行業概覽

### 新加坡土木工程承建商(二零一八年)

排名	承建商	估計市場份額	商品及服務
1	位於新加坡的承建商	3.8%	該公司提供基建建築服務，包括建造道路、橋樑、碼頭、路軌及水道等。
2	位於新加坡的承建商，其為一間於新加坡證券交易所上市的公司的附屬公司	3.6%	該公司提供範圍廣泛的土木工程服務，包括道路、渠務、水處理及隧道工程等。
3	位於新加坡的承建商，其為一間於新加坡證券交易所上市的公司的附屬公司	2.7%	該公司提供橋樑、高速公路、隧道、水及污水設施等土木工程及基建服務。
4	位於新加坡的承建商，於新加坡證券交易所上市	2.3%	該公司為基建項目提供土木工程服務，如土方工程、外部工程、拆卸及挖掘、渠務及其他基建工程。
5	位於新加坡的承建商	1.0%	該公司專門從事基建建築及維護工程，包括道路建築、管道修復及維護工程。
		<u>13.4%</u>	

資料來源：二次研究；已刊發報告；Ipsos分析

附註：新加坡土木工程分部的總市值乃根據二零一八年曆年(未能取得截至二零一八年九月三十日止十二個月期間的數字)預計得出，並與我們截至二零一八年九月三十日止財政年度的收益作比較。

### 市場驅動因素

#### 1. 新加坡政府提升整體人口的舉措

如新加坡人口白皮書所述，新加坡政府備有多個將新加坡整體人口由二零一三年的約5.4百萬增加至二零三零年的6.5至6.9百萬的舉措，其中包括鼓勵新加坡人結婚及生育、繼續開放移民及努力使新移民融入該國家。一個高度城市化的國家通常亦為刺激樓宇及基建發展需求的良好平台，因為城市區域通常人口密集，且對房屋、商業大廈、合適基建、合適連通性(即道路網絡)及社會福利設施的需求對達致優質生活至關重要。預期人口的增長將能推動建築項目的需求，繼而為新加坡的樓宇建築及土木工程建築活動提供機遇。

此外，新的建屋發展局(「建屋發展局」)項目亦已開展，以支撐新加坡於過去十年的人口增長。例如，新的建屋發展局項目已於Sengkang、Bukit Batok、Hougang、Punggol、Bishan、Sembawang及Bukit Panjang等住宅地區開展。由於新加坡政府計劃於二零三零年之前推出至少700,000個新房屋單位，可供入住的公營住宅單位的數目預期會於未來幾年大幅上升，而有關單位將建於中央地區，包括前Bukit Turf Club、Kallang Riverside及Bukit Brown以及Keppel周邊的海濱等地區。此將推動住宅界別及基建項目的建築需求，繼而間接為建築活動提供機遇。因此，人口增長可對建造業發揮積極作用，亦可推動新加坡樓宇建築及土木建築工程分部內的活動。

### 2. 即將進行的新公私營界別建築項目

於過去十年，新加坡建築發展項目已獲逐步策劃及實施，不僅用以應對新加坡社會日益增長的人口及需求，亦為加強新加坡於基建發展方面的競爭優勢。如新公營房屋建造工程、重新開發商業大廈、工業項目及開發大型土木項目等開發項目，均用以激勵新加坡建造業的增長。就二零一九年而言，建築需求預期由持續的公營房屋開發項目、醫療及教育設施及其他大型基建項目（包括樟宜機場5號客運大樓的主要開發及跨島線、裕廊區域線及快速交通系統等陸路交通項目）推動。此外，鑒於全幢形式出售土地的重建進程及因其他經濟部門的更佳表現及前景產生的連帶福利，私營界別的建造需求預期將逐漸上升。

### 3. 經濟發展及多元化及基建發展

為吸引投資流入新加坡，該國正在推動醫學及金融服務領域的經濟多元化。隨着該等行業的增長，對合適基建、連通性及房屋設施的需求亦會增長，因而為新加坡的樓宇建築及土木工程創造機遇。此外，新加坡於過去多年一直極其重視組織及制定恰當的基建及房屋規劃，以加強新加坡的連通性及提升公民及居民的生活質素。多年來，其已實施既系統化又審慎的規劃，能全面涵蓋水、土地、工業基建及可持續環境等方面，以確保該國的發展，並維持全球最宜居城市之一的地位。於未來幾年，預期新加坡建造業能從該國對樓宇及基建項目的廣泛發展中得益，當中主要受惠於政府為改善基建設施及提升居住水平而提供的大量資金。因此，樓宇建築及土木工程分部的機遇仍然樂觀。

## 進入壁壘

### 1. 經認可的往績記錄及能力

擁有多年經驗，且建立可靠及熟練的建築勞動力的樓宇建築及土木工程承建商能處理大型建築項目。過去數年，有關網絡及熟練勞動力隨着重大投資及管理能力的發展。此外，倘無足夠行業經驗，將難以準時交付項目及擁有提供全面工程範圍的能力（例如以具成本時間效益的方式進行設計、作出預算、策劃及履行工程的能力）。新的行業參與者須與公司體系及網絡完善的行業參與者競爭，很可能無法在短時間內發展出紮實的設計及安裝經驗。此外，就建築項目招標而言，公營及私營界別項目的關鍵招標評估標準之一為承建商的往績記錄及其於類似性質及複雜程度項目的經驗。因此，在樓宇建築或土木建築工程方面往績記錄較少的新入行者難以於新加坡競投標書。

### 2. 與目前行業參與者競爭，須擁有大量資金投資、眾多訓練有素的操作員及大量建築設備

過去多年，成熟的市場參與者已對彼等的機械／設備團隊及員工作出大量投資，以保持現有營運及推動新的業務。該等投資包括對機械（如挖掘機及頂管機械）的投資及對工地工人的培訓。新的行業參與者將不大可能擁有合適的基建、機械／設備、體系及充裕的投資，讓其能夠與目前成熟的樓宇建築及土木工程承建商競爭。此外，樓宇建築及土木工程分部的新入行者未必能

吸引及挽留大量的熟練工人或設備，以滿足客戶的不同要求。因此，由於可用設備及所提供服務有限，或缺乏訓練有素／富有經驗的工地工人，該等新入行者可能難以滿足潛在客戶的不同需求及規定，故可能難以獲得合約或取得潛在客戶的信任。

### 3. 競爭激烈的環境

於最後實際可行日期，新加坡建造業內逾1,800個承建商及1,000個承建商分別註冊為「一般建築」及「土木工程」工種，形成一種競爭激烈的環境，切實削弱嘗試於業內競爭的新行業參與者的競爭力。競爭者之高水平亦令新入行者難以脫穎而出及創建彼等的產品／服務，此情況更因能夠提供全面的產品／服務的大型建築公司（部分為跨國公司）的存在而惡化。劇烈競爭使得新入行者須不斷應對及預測其他行業參與者的競爭性舉動，對彼等提升及／或保持業界地位方面造成巨大壓力。因此，高度競爭性及競爭壓力可作為一種威懾因素，阻礙新的嘗試進入新加坡建造業的樓宇建築或土木工程承建商。

#### 潛在挑戰

##### 1. 區內競爭

儘管新加坡建造業為區內最系統化及管理最完善的系統之一，其地位仍隨之受到中國等國家的其他建築公司的增長及進入所威脅。獲授項目的外國公司通常擁有較先進的建築方法及較低的勞工成本，故新加坡政府不斷敦促本地建造商趕上技術的變動及進步。因此，新加坡的承建商正在不斷適應來自本地及廣大外國公司的競爭。

##### 2. 外籍工人徵費增加

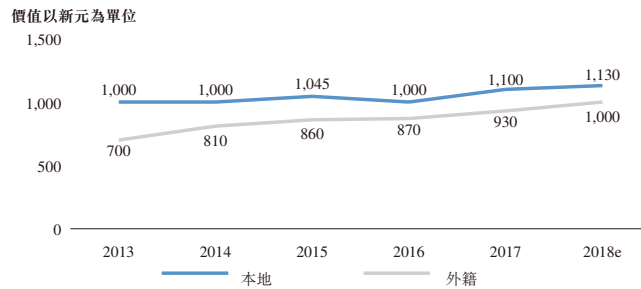
由於新加坡本地的建築勞動力有限，亦較外籍勞工昂貴，因此新加坡建造業依賴外籍勞工的供應。根據最新可得資料，建築界基本技術工人的每月外籍工人徵費已由二零一六年的650新元增加至二零一七年的700新元。外籍工人徵費增加將提升承建商的營運成本。因此，倘有關成本增幅未能轉嫁客戶，樓宇建築及土木工程承建商的利潤率將受到負面影響，故此為行業須面對的挑戰之一。

##### 3. 勞工短缺

根據Ipsos報告，因勞動力供應老齡化及年輕新加坡人入行率下降所導致的建築勞動力短缺，令新加坡建造業目前正面對招聘困難。

過去幾年，鑒於勞動力短缺，以及已推行的外籍勞工徵費上漲，新加坡的勞動成本整體上一直呈現上升趨勢。平均而言，新加坡本地的建築工人的基本月薪由二零一三年的1,000新元增加至二零一八年預計的1,130新元，相當於約2.4%的複合年增長率，反映本地建造業勞動力短缺。另一方面，外籍工人的平均基本月薪由二零一三年的700新元增加至二零一八年預計的1,000新元，相當於約7.4%的複合年增長率。整體而言，支付外籍工人的基本工資較支付本地工人的工資平均低20%。面向未來，本地及外籍工人的平均基本月薪預期能維持穩定，與新加坡建造業的增長一致。

### 本地及外籍勞動力的平均基本月薪(二零一三年至二零一八年(估計))



附註：字母「e」代表估計數字

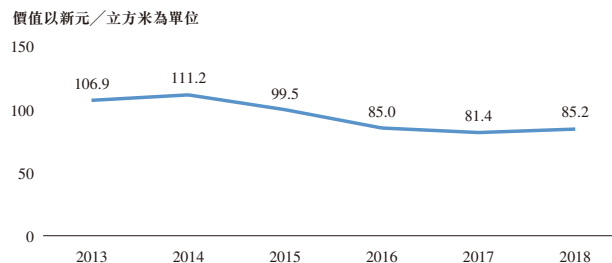
資料來源：人力部；Ipsos訪談；Ipsos分析

#### 4. 新加坡原材料的浮動成本

新加坡建造業的主要原材料包括混凝土及鋼棒。原材料主要為進口貨，其價格受到該國對有關材料的需求影響。

水泥熟料的價格由二零一三年每立方米約106.9新元，以4.4%的負複合年增長率下降至二零一八年每立方米約85.2新元。該減少主要可歸因於新加坡對有關材料的需求的放緩與新加坡建造業的縮減一致。然而，水泥熟料的價格預期會維持穩定，不會再進一步下降，與新加坡建築活動的預期增長一致。

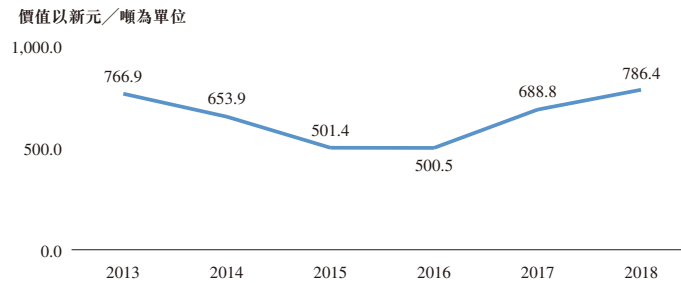
### 新加坡水泥熟料價格(二零一三年至二零一八年)



資料來源：建設局；新加坡統計局；Ipsos分析

鋼棒的價格由二零一三年每噸約766.9新元，以0.5%的複合年增長率增至二零一八年每噸約786.4新元。鋼鐵是全球商品，其價格受到全球經濟的動態影響，尤其會受到中國經濟影響，因為中國是全球鋼棒的主要生產商。二零一三年至二零一六年，鋼棒的價格下降主要歸因於鐵礦石價格的變動及中國經濟的放緩。然而，鋼棒的價格於二零一七年及二零一八年因中國消費者對鋼鐵的高需求而上升，尤其是因中國政府為刺激國內樓市而實施的舉措所致。面向未來，假設全球經濟並無受到重大影響，預期鋼棒的價格將維持穩定。

## 新加坡鋼棒價格(二零一三年至二零一八年)

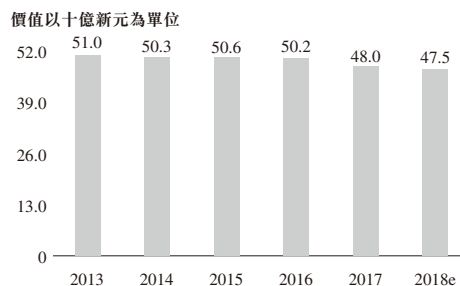


資料來源：建設局；新加坡統計局；Ipsos分析

## 新加坡物業市場概覽

新加坡房地產價值由二零一三年的約510億新元減少至二零一八年的估計約475億新元，負複合年增長率約為1.4%。據Ipsos告知，近期物業市場的下降趨勢主要由於新加坡政府自二零一三年實施的降溫措施。然而，降溫措施的效果預期將由如下討論之市場驅動因素所抵銷。因此，經考慮新加坡政府仍將實施降溫政策，房地產價值在近期將保持穩定。

## 新加坡房地產價值(二零一三年至二零一八年(估計))



附註：字母「e」指估計數字

資料來源：新加坡統計局；Ipsos分析

## 市場驅動因素

### 1. 人口上升及新加坡為區域金融及商業中心

由於新加坡政府倡議在二零三零年將人口總數由二零一三年的5.4百萬增加至介乎6.5至6.9百萬，其將刺激對新加坡物業的需求，尤其是隨著人口上升預期住宅分部房屋的需求將會增加。人口上升導致的家庭擴大亦促使家庭投資於更寬敞的房屋，以適應擴大的家庭。此外，新加坡亦作為區域金融及商業中心，吸引眾多當地及國際公司在新加坡投資工業及商業房地產，從而鼓勵房地產市場發展。

### 2. 具吸引力的投資

新加坡的物業投資一直是創造長期財富的具吸引力的選擇。根據Ipsos報告，當地公民於新加坡置業亦存在若干文化層面的元素，因不少新加坡人認為房地產(即住宅、工業及商業)投資能夠產生穩定經常性收入。據Ipsos報告，受新加坡堅實的經濟基礎、政治的穩定性及透明的商業



環境所推動，外國投資者(特別是高淨值人士，例如中國內地公民)積極投資新加坡物業以用作對沖貨幣折舊，有關貨幣折舊由該等投資者的祖國的政治動蕩所引致。該等因素使得新加坡物業市場於有意投資者中極具吸引力，從而推動物業市場的增長。

### 3. 新加坡經濟增長

根據Ipsos報告，房地產價值在很大程度上受整體經濟週期影響。簡而言之，當新加坡經濟增長時，新加坡的房地產價值亦會因此增長。此乃因新加坡房地產需求一直並仍受投資者喜好之重大影響。由於國內生產總值預計將從二零一八年的4,663億新元增至二零二三年的5,148億新元，複合年增長率約2.3%，預計未來房地產價值將會增加。

#### 潛在挑戰

##### 新加坡政府的反投機措施

新加坡政府歷來實施各種物業降溫措施，以減少物業投機。於二零一三年，除引入總償債率(TDSR)(使貸款對消費者而言更嚴格及隨後使物業投資更加困難)外，新加坡政府已實施物業降溫措施以控制物業價格，例如增加額外買家印花稅率(ABSD)以增加私人住宅物業之稅收。此外，同年政府採取包括修訂償還貸款比率(MSR)(該比率專門應用於執行共管公寓)在內的多種措施，此舉遏制了執行共管公寓有意買家之銀行貸款。於二零一八年七月五日，新加坡政府進一步採取物業降溫措施，以抑制房地產價格，包括於新加坡居民購買第二套住房及外國人投資房地產市場時徵收更高的額外印花稅，降低購買物業之最大貸款額度及對採購現有工地以重新開發之開發商徵收新稅。該等政府措施導致新加坡物業及物業市場需求放緩，並成為未來物業市場新入行業參與行者的阻礙。

考慮到上述情況，Ipsos認為市場驅動因素將對房地產價值產生上行影響，尤其是在工業及商業樓宇方面。該等樓宇價值將不會受到新加坡政府實施之降溫措施的重大影響，此乃由於該等措施主要關注於住宅樓宇。

本節概述與或可能與我們在新加坡營運相關的重大新加坡現行法例及規例。

### 新加坡建築商和承建商發牌制度

#### 概覽

新加坡建築及建造業由建設局(「**建設局**」)監管，其主要角色為發展及監管新加坡的建築及建造業。

有關監管建築及建造業的主要法例為新加坡法例第29章建築管制法令(「**建築管制法令**」)。建築管制法令及其附屬條例訂定一項稱為建造商許可證計劃的發牌制度，目的為通過要求建築商符合發牌框架項下管理、安全紀錄及財務償債能力方面的最低標準，提升建築商的職業水平。建造商許可證計劃由建設局管理，並適用於有意進行私營界別建築工程及／或公營界別建築工程的公司。所有進行須經建築管制專員(「**建築管制專員**」)批准圖則的建築工程的建築商，及於對公眾安全構成重大影響及彼等的適當執行需要具體專門知識、技能或資源的專業範疇工作的建築商，均須獲建設局發牌。

除建造商許可證計劃外，建設局亦管理一項稱為承建商註冊系統的註冊制度。該註冊制度旨在應對公營界別(包括政府部門、法定機構及其他公營界別機構)的建築及建築相關採購需求。在承建商註冊系統項下註冊並非在新加坡進行建築工程的強制性要求，惟屬投標公營界別建築項目的先決條件。僅參與私營界別建築工程的公司毋須於承建商註冊系統項下註冊，而僅需建造商許可證計劃項下的許可證。在承建商註冊系統項下註冊的公司須先持有根據建造商許可證計劃簽發的許可證。

#### 建造商許可證

建造商許可證計劃項下有兩種建造商許可證，即一般建造商許可證(「**GB許可證**」)及專業建造商許可證(「**SB許可證**」)。每種許可證一般以三年有效期發牌，於每個有效期屆滿後可予重續。

建築商承接一般建築工程須持有**GB許可證**。

建築商承接若干訂明專業建築工程(如打樁工程、地基支持及固定工程、結構鋼筋工程；預製混凝土工程；地盤勘察工作或現場後加拉力工程)須持有**SB許可證**。

### GB許可證

GB許可證有兩個分類：

- (i) 一般建造商1類許可證(「**GB1許可證**」)，建築商獲准承接的一般建築工程價值不設上限；及
- (ii) 一般建造商2類許可證(「**GB2許可證**」)，建築商只限於承接合約價值不超過6百萬新元的一般建築工程。

於最後實際可行日期，Sing Tec Development及Sing Tec Construction持有並獲建設局簽發GB1許可證，有效期分別至二零二一年六月十六日及二零二零年九月十七日。

GB1許可證項下許可工程範圍包括所有一般建築工程，以及下列小型專業建造工程：

- (i) 所有與小型建築工程相關的專業建築工程；
- (ii) 鋼結構工程，包括結構體的加工及豎立工程，其懸臂長度不超過三米、淨跨距少於六米，規劃面積不超過150平方米；及
- (iii) 預澆混凝土工程，包括澆鑄預澆鋼筋混凝土或現場鋪板。

除上述小型專業建築工程外，持有GB1許可證的公司可進行各類建造工程，包括無需公認審核員審核的所有專業工程，惟已指定為僅可由持有SB許可證的公司進行的專業工程除外。

### SB許可證

SB許可證有六個分類：

- (i) 打樁工程；
- (ii) 地基支持及固定工程；
- (iii) 地盤勘察工程；
- (iv) 結構鋼筋工程；
- (v) 預製混凝土工程；及
- (vi) 現場後加拉力工程。

持有GB許可證的公司只要符合專業建造商許可證要求即有資格註冊為專業建造商。一般建造商可註冊的專業類別數目並無限制。

## 監管概覽

於最後實際可行日期，Sing Tec Development持有並獲建設局簽發專業建造商(地基支持及固定工程)〔**SB(GS)許可證**〕，有效期至二零二一年十一月二十四日。

作為**SB(GS)**許可證持有人，Sing Tec Development可承接地基支持及固定工程，包括安裝及測試地錨樁基、泥釘、岩石錨杆、地層處理(如化學灌漿及噴射灌漿、加筋填土、噴漿混凝土及隧道支撐)，該等工程已被指定為僅可由(除持有**GB**許可證外)持有**SB**許可證的公司進行的專業工程。

### 許可證資格

為符合獲取**GB1**許可證的資格，持牌人須有最低繳足資本300,000新元。此外，持牌人須符合下列有關人員的條件：

課程	認可人員 <sup>(1)</sup>	課程	技術監控員 <sup>(2)</sup>
	實踐經驗		實踐經驗
任何領域的學士學位或研究生學位課程	在取得對應資歷後最少有3年(合計)執行建築項目(不論在新加坡或其他地方)的實踐經驗	建築及建築相關領域的學士學位或研究生學位課程 <sup>(3)</sup>	在取得對應資歷後最少有5年(合計)執行建築項目(不論在新加坡或其他地方)的實踐經驗
或			
建築及建築相關領域 <sup>(3)</sup> 文憑課程	在取得對應資歷後最少有5年(合計)執行建築項目(不論在新加坡或其他地方)的實踐經驗		
或			
建設局開辦的持牌建築商建造監管及管理基本知識課程	最少有10年(合計)在新加坡執行建築項目的實踐經驗		

## 監管概覽

為符合獲取SB許可證的資格，持牌人須有最低繳足資本25,000新元。此外，持牌人須符合下列有關人員的條件：

課程	認可人員 <sup>(1)</sup>	課程	技術監控員 <sup>(2)</sup>
	實踐經驗		實踐經驗
建築相關領域文憑課程，或任何領域的學士學位或研究生學位課程	在取得對應資歷後最少有3年(合計)執行建築項目(不論在新加坡或其他地方)的實踐經驗	認可機構頒發土木或結構工程領域的學士學位或研究生學位課程	在取得對應資歷後最少有5年(合計)執行專業建築工程(不論在新加坡或其他地方)的實踐經驗
或			
建設局開辦的持牌建築商建造監管及管理基本知識課程	最少有8年(合計)在新加坡執行建築項目的實踐經驗		

附註：

- (1) 認可人員須時刻為獲委任主管及指導持牌人管理新加坡境內一般建築工程或專業建築工程相關業務的主要人員。認可人員應為獨資經營者、合夥人、董事或持牌人管理委員會成員。倘持牌人的僱員獲委任為認可人員，其僱用方式及職責和責任應與董事或管理委員會成員相似。認可人員不得擔任持牌人申請許可證日期前12個月內被撤銷許可證的建築商的認可人員或技術監控員。認可人員在擔任持牌人的認可人員期間，不得擔任任何持有或申請許可證的公司的技術監控員。認可人員必須同意為持牌人履行認可人員的職責。
- (2) 技術監控員為獲委任親身監督持牌人在新加坡承攬的任何一般建築工程或專業建築工程執行及實施情況的主要人員。技術監控員可為獨資經營者、合夥人、董事或持牌人管理委員會成員，或者僱員(其僱用方式及職責和責任應與合夥人、董事或管理委員會成員相似)。技術監控員不得擔任持牌人申請許可證日期前12個月內被撤銷許可證的建築商的認可人員或技術監控員。技術監控員在擔任持牌人的技術監控員期間，不得擔任任何持有或申請許可證的公司的技術監控員。技術監控員必須同意為許可證申請人履行技術監控員的職責。
- (3) 「建築及建築相關領域」指建築學、土木或結構工程、機電工程、工程建設或項目管理、工料測量或建築科學、設施或物業管理領域。

---

## 監管概覽

---

就Sing Tec Development的GB1許可證及SB(GS)許可證而言，我們的總經理許洲昌先生為認可人員及技術監控員。有關許洲昌先生資格及經驗的詳情，請參閱本招股章程「董事及高級管理層」一節。

就Sing Tec Construction的GB1許可證而言，我們的項目經理Ong Shen Zhong Jayson先生及我們的合約經理Adeline Yew女士分別為認可人員及技術監控員。Ong先生及Yew女士均已加入我們超過九年。

董事確認，於往績記錄期間及直至最後實際可行日期，上述人員要求已獲全面遵守，並以僱傭具備規定資歷及經驗之個別人士滿足有關要求。

### 重續及保存要求

就重續GB1許可證或SB許可證而言，申請人須於有關許可證到期日期前不遲於一個月向建築管制專員提交重續許可證申請(連同相關重續費用)。倘於有關許可證到期日期前不足一個月提交有關申請，則須連同相關重續費用及逾期費用一併提交。倘於有關許可證到期日期前不超過14日提交有關申請，建築管制專員或會拒絕重續任何許可證。GB1許可證及SB許可證每三年須予以重續，而向建設局提交重續申請一般需時約兩星期處理。

如新加坡法律顧問所告知，Sing Tec Development及Sing Tec Construction均符合上述重續要求資格，其目前並不預期Sing Tec Development及Sing Tec Construction在重續GB1許可證及／或SB(GS)許可證方面會有任何法律阻礙。

### 承建商註冊系統

目前，承建商註冊系統共有七個主要註冊工種類別：

- (i) 建築(CW)；
- (ii) 建築相關(CR)；
- (iii) 機電(ME)；
- (iv) 保養(MW)；
- (v) 分包商業務(TR)；
- (vi) 監管工種(RW)；及
- (vii) 供應(SY)。

## 監管概覽

上述七個主要類別進一步細分為合共64個工種。承建商註冊系統項下的各主要註冊類別亦分為七個財務評級。為符合某一特定評級的資格，公司必須就以下各項符合各評級的規定：(i)財務資源；(ii)往績記錄；(iii)充足的擁有相關技術及經驗的人力資源；及(iv)管理認證(如新加坡認證理事會頒授ISO 9001、ISO 14001、OHSAS 18001認可等)。符合評級規定的註冊公司設有相應的投標上限(有效期為一年)，視乎新加坡建造業的經濟狀況，有關上限或會每年進行調整。

首次註冊的有效期為三年。其後，除非向建設局遞交重續並獲批准(為期三年)，否則註冊將自動失效。

於最後實際可行日期，我們的附屬公司Sing Tec Development及Sing Tec Construction於承建商註冊系統項下的下列工種項下註冊：

工種	名稱	投標上限	評級 <sup>(5)</sup>	屆滿日期
<b>Sing Tec Development</b>				
CW01	一般建築 <sup>(1)</sup>	40百萬新元	B1	二零二一年四月一日
CW02	土木工程 <sup>(2)</sup>	40百萬新元	B1	二零二一年四月一日
CR07	電纜／管道鋪設及道路修復 <sup>(3)</sup>	0.65百萬新元	L1	二零二一年四月一日
<b>Sing Tec Construction</b>				
CW02	土木工程 <sup>(2)</sup>	4百萬新元	C1	二零二零年九月一日
CR03	拆卸 <sup>(4)</sup>	無限制	單級	二零二零年九月一日

附註：

- (1) 範疇包括(i)涉及任何在建或擬建結構的所有類型的建築工程，以支持、庇護及圍閉人員、動物、牲畜或任何類型的動產，在建造中要求使用多於兩種無關的建造業及工藝。該等結構包括建造多層停車場、公園、運動場及其他休閒工程的建築、工業廠房及公用設施廠房；(ii)涉及改變結構的加建及改建樓宇工程；及(iii)安裝頂棚。
- (2) 範疇包括(i)涉及使用混凝土、磚石牆及鋼筋的工程：橋樑、污水渠、涵洞、水庫、擋土牆、水道、排水系統、地下結構、堤壩削土及填土、河堤、挖掘深溝、刮除底土、地表排水工程、柔性路面、剛性路面或紅土路、港灣式車站、露天停車場及相關工程，例如路緣石及人

## 監管概覽

行道；(ii)涉及挖掘水道、河道及岸邊以加深及採掘礦物或建材的工程，亦包括填土工程；及(iii)涉及水上打樁及建造突堤、碼頭、海堤及河堤等水工建築物的工程。此類別不包括建造及製造船舶、躉船及石油鑽塔或任何漂浮平台。

- (3) 範疇包括安裝地下電纜／管道及其後修復道路及其他地面，包括探測地底之服務。
- (4) 範疇包括所有一般拆卸工程。
- (5) 各評級的區別在於競投新加坡公營界別項目的上限，有關上限可視乎新加坡建造業的經濟狀況每年進行調整。有關進一步詳情，請參閱下文「承建商註冊系統項下不同評級的投標上限」一段。

### 承建商註冊系統項下不同評級的投標上限

承建商註冊系統項下註冊的主要類別的不同評級的投標上限概述如下：

- (i) 工種CW01及CW02：

評級	A1	A2	B1	B2	C1	C2	C3
投標上限 (百萬新元)	無限制	85	40	13	4	1.3	0.65

- (ii) 專業工種(CR、ME、MW及SY)：

評級	單級	L6	L5	L4	L3	L2	L1
投標上限 (百萬新元)	無限制	無限制	13	6.5	4	1.3	0.65

### 註冊及保存要求

承建商註冊系統項下註冊每三年須進行重續，而向建設局提交重續申請一般需時約兩星期處理。

為申請、維持及重續承建商註冊系統項下的註冊，申請人須遵守不同評級之不同要求，包括但不限於與財務資源(最低繳足資本及最低淨資產)、管理及充足的具備相關技能和經驗的人力資源(包括註冊專業人員(「註冊專業人員」)<sup>(1)</sup>、專業人員(「專業人員」)<sup>(2)</sup>及技術員(「技術員」)<sup>(3)</sup>有關的要求，以及過往項目的往績記錄。

所有申請人須符合該等相應具體要求。此外，申請重續註冊身份的申請人須證明其活躍於相關業務，並提交證據使建設局信納其於過往三年已承接相關工程或供應。正在進行安排計劃、



## 監管概覽

司法託管或遭遇財務困難(破產、清算、清盤、負面報章報導等)的申請人將不予註冊，且已註冊者或遭註銷註冊。

Sing Tec Development擬向建設局遞交申請將其年度工種CW02自B1級升級為A2級。據新加坡法律顧問告知，Sing Tec Development合資格達到升級要求(除往績記錄要求外)，且其當前並未預見任何Sing Tec Development將其現有工種CW02由B1級升級至A2級之重大法律障礙。我們的董事估計我們能夠於二零一九年十二月前達到往績記錄要求。

於最後實際可行日期，部分指定要求如下：

工種／獲准範疇／評級	要求	
CW01／一般建築／B1級	最低繳足資本及 最低淨資產	3,000,000新元
	管理員／人員	僱用至少6名註冊專業人員 <sup>(1)</sup> 或專業人員 <sup>(2)</sup> 或技術員 <sup>(3)</sup> ，其中(i)最少2名註冊專業人員及(ii)1名註冊專業人員／專業人員／技術員持有建築生產力專業文憑／建築生產力認證專業人才 <sup>(4)</sup>
	往績記錄(在三年期間)	所獲項目合約價值合計最少30.0百萬新元，其中(i)22.5百萬新元為主合約 <sup>(5)</sup> 及7.5百萬新元為單一份合約 <sup>(6)</sup>
	認證	ISO9001:2008 (SAC) <sup>(7)</sup> ／ICQA <sup>(8)</sup> ISO14001／ICQA <sup>(8)</sup> ISO45001／OHSAS18001／ICQA <sup>(8)</sup> GGBS <sup>(9)</sup>
	額外要求	持有GB1許可證
	投標上限	40,000,000.00新元
CW02／土木工程／A2級	最低繳足資本及 最低淨資產	6,500,000新元
	管理員／人員	僱用至少12名註冊專業人員 <sup>(1)</sup> 或專業人員 <sup>(2)</sup> 或技術員 <sup>(3)</sup> ，其中(i)最少4名註冊專業人員、1名註冊專業人員／專業人員／技術員持有建築生產力專業文憑／建築生產力認證專業人才 <sup>(4)</sup> (且至少三分之一的註冊專業人員或專業人員或技術員須擁有至少24個月於新加坡的相關經驗，其中至少12個月相關經驗為於最近三年內在新加坡累積)，並提交年度繼續教育及培訓聲明 <sup>(12)</sup>

## 監管概覽

工種／獲准範疇／評級	要求	
CW02／土木工程／B1級	往績記錄(在三年期間)	所獲項目合約價值合計最少65.0百萬新元，其中(i)32.5百萬新元為最低項目 <sup>(13)</sup> ；(ii)32.5百萬新元為主合約 <sup>(5)</sup> 及16.25百萬新元為單一份合約 <sup>(6)</sup>
	認證	ISO9001:2008 (SAC) <sup>(7)</sup> ／ICQA <sup>(8)</sup> ISO14001／ICQA <sup>(8)</sup> ISO45001／OHSAS18001／ICQA <sup>(8)</sup> GGBS <sup>(9)</sup>
	額外要求	持有GB 1許可證
	投標上限	85,000,000.00新元
	最低繳足資本及最低淨資產	3,000,000新元
	管理員／人員	僱用至少6名註冊專業人員 <sup>(1)</sup> 或專業人員 <sup>(2)</sup> 或技術員 <sup>(3)</sup> ，其中(i)最少2名註冊專業人員及(ii)1名註冊專業人員／專業人員／技術員持有建築生產力專業文憑／建築生產力認證專業人才 <sup>(4)</sup>
	往績記錄(在三年期間)	所獲項目合約價值合計最少30.0百萬新元，其中(i)15.0百萬新元為主合約 <sup>(5)</sup> 及7.5百萬新元為單一份合約 <sup>(6)</sup>
	認證	ISO9001:2008 (SAC) <sup>(7)</sup> ／ICQA <sup>(8)</sup> ISO14001／ICQA <sup>(8)</sup> ISO45001／OHSAS18001／ICQA <sup>(8)</sup> GGBS <sup>(9)</sup>
	額外要求	持有GB1許可證
	投標上限	40,000,000.00新元
CW02／土木工程／C1級	最低繳足資本及最低淨資產	300,000新元
	管理員／人員	僱用至少1名註冊專業人員 <sup>(1)</sup> 或專業人員 <sup>(2)</sup> 及1名技術員 <sup>(3)</sup> ，其中最少1名註冊專業人員／專業人員／技術員持有建築生產力提升基礎概念(出席證書) <sup>(10)</sup>
	往績記錄(在三年期間)	所獲項目合約價值合計最少3.0百萬新元
	認證	bizSafe第3級 <sup>(11)</sup> ／ISO45001／OHSAS18001／ICQA <sup>(8)</sup>
	額外要求	持有GB1許可證或GB2許可證
	投標上限	4,000,000.00新元

## 監管概覽

工種／獲准範疇／評級	要求	
CR03／拆卸／單級	最低繳足資本及 最低淨資產	10,000新元
	管理員／人員	僱用至少1名持有建築生產力提升基礎概念 (出席證書) <sup>(10)</sup> 的技術員 <sup>(3)</sup>
	往績記錄(在三年期間)	所獲項目合約價值合計最少100,000新元並完成至少一項已完成拆卸項目
	認證	-
	投標上限	不設上限

### 附註：

- (1) 註冊專業人員必須擁有的最低專業資格為專業工程師委員會、建設局或新加坡建築師協會認可的建築、土木／結構、機械或電氣工程學學位。
- (2) 專業人員必須擁有的最低專業資格為認可的土木／結構、機械、電氣工程、建築、建造學學位或同等學歷。
- (3) 技術員必須擁有的最低技術資格為以下任何一項：(i)建設局學院、南洋理工大學、義安理工、新加坡共和理工、新加坡理工或淡馬錫理工頒授的土木／結構、機械、電氣工程、建築、建造文憑或同等文憑；(ii)建設局學院頒授的國家建造監理證書或高級國家建築資格或機電統籌專業文憑；或(iii)建設局不時批准的其他文憑或資格。
- (4) 「建築生產力專業文憑」指由建設局學院組辦的建築生產力專業文憑(Specialist Diploma in Construction Productivity)，而「建築生產力認證專業人才」則指建築生產力認證專業人才(Certified Construction Productivity Professional)。
- (5) 「主合約」指最低主合約(可包括提名分包合約)。
- (6) 「單一份合約」指最低單一份主合約或提名分包合約。就符合此標準所考慮之分包合約價值的百分比為：CW01為50%，CW02為75%。
- (7) ISO 9001:2008須為由新加坡認證委員會認證(即證書須蓋附新加坡認證委員會標誌)。
- (8) 「ICQA」指綜合建築資質證明，其為建設局組織的工業專門綜合結果基準證書計劃，其符合承建商註冊系統中ISO9001、ISO4001及ISO45001／OHSAS18001／bizSAFE第3級要求。
- (9) 「GGBS」指環保與優雅建造商計劃。欲申請或保留建設局承建商註冊系統項下註冊的CW01及CW02工種及A1至B2財務評級之公司須獲頒GGBS證書。
- (10) 「建築生產力提升基礎概念(出席證書)」指建築生產力提升基礎概念(出席證書)(Basic Concept in Construction Productivity Enhancement (Certificate of Attendance))。參加由建設局學院舉辦的課程後，方能獲取證書。倘某公司董事乃該公司唯一持有建築生產力提升基礎概念(出席證書)的人士，則其不得使用同一建築生產力提升基礎概念(出席證書)以使其同時任職的另一公司符合要求。
- (11) bizSAFE為一項協助公司建立其工作場所安全與健康能力的五個步驟計劃。bizSAFE第3級由工作場所安全與健康理事會簽發。達到bizSAFE第3級的工作場所將實施風險管理，並須委聘人力資源部(「人力部」)認可的工作場所安全與健康核數師評估企業風險管理的實施情況。
- (12) 「繼續教育及培訓」指繼續教育及培訓。
- (13) 「最低項目」指在新加坡完成的最低項目。

### 人員要求

董事確認，於往績記錄期間及直至最後實際可行日期，上述人員要求已獲全面遵守，並以僱備具備規定資格及經驗之個別人士滿足有關要求。

### 建築管制法令

根據由建設局執行的建築管制法令，任何建築工程的圖則須提交建築管制專員以供批核，而如屬結構工程，則須經建築管制專員授予許可，方可進行有關結構工程。向建築管制專員申請批核建築工程圖則前，由他人代為進行或將進行任何有關建築工程的每位人士，或有關建築工程的建築商，須委任一名註冊建築設計師或專業工程師（「合資格人士」）製備該等圖則，並監督建築工程。進行澆灌混凝土、打樁、預應力、緊固高強摩擦錨夾螺栓或其他訂明級別建築工程的關鍵結構工程亦須由合資格人士或獲委任工地督導員監督。

根據建築管制法令，承接任何建築工程的建築商須（除其他責任外）：(a)確保建築工程乃按照建築管制法令之規定、經建築管制專員批核及由合資格人士提供的圖則，且按照由建築管制專員施加且合資格人士所知悉或應合理知悉的任何條款及條件而進行；(b)通知建築管制專員任何違反建築管制法令或與該等建築工程相關的建築規例事項；(c)將所有經建築管制專員批核及由合資格人士提供的該等建築工程的圖則存放於進行建築工程的場所內；及(d)於建築工程完成後七(7)日內，核證已按照建築管制法令及有關建築規例豎立新建築或進行建築工程，並將有關證書送達建築管制專員。

《建築管制(可建性及生產力)規例》及《可建性實務守則》亦訂明最低可建性及生產力標準。

《二零零三年建築管制規例》載列建設局有關（其中包括）提交及批核建築工程圖則、設計及建造建築及安裝外部設施的若干規定。

倘建築管制專員認為有任何建築工程進行的方式(i)將致使或很可能將致使對任何人造成傷害或對任何財產造成損壞的風險；(ii)將致使或很可能將致使或可能已致使正在或已進行有關建築工程的建築或該等建築工程對面、並行、毗鄰或以其他形式接近的任何建築、街道或天然地貌或有關建築、街道或地貌的任何部分完全或部分倒塌；(iii)將致使或很可能將致使或可能已致使正在或已進行有關建築工程的建築或該等建築工程對面、並行、毗鄰或以其他形式接近的任何建築、街道、斜坡或天然地貌出現不穩定或危險狀況，以至其將（不論完全或部分）倒塌或很可能倒塌，則建築管制專員可頒令指使有關建築工程的開發商即時停止建築工程或採取其可能指定的補救或其他措施。

### 建築及建造業付款保障法令

由建設局管理的新加坡法例第30B章《建築及建造業付款保障法令》(「**建築及建造業付款保障法令**」)協助定期及及時付款，其就通過裁決迅速解決糾紛作出規定，並規定建築及建造業收回付款之補救方法。建築及建造業付款保障法令適用於所有建築及供應合約，惟不包括(1)不需要建築管制專員批准的有關住宅物業的合約及(2)其他規定類別的合約。

建築及建造業付款保障法令規定一名人士有權收取的進度付款、根據合約進行的建築工程估值以及進度付款到期日期(倘該等事宜未於合約中訂明及於其他規定情況下)。一般而言，我們與客戶訂立的合約包含有關進度付款的條款。建築及建造業付款保障法令亦規定使得收到另一方款項後的任何付款責任屬或然的任何合約條款不可強制執行。

據新加坡法律顧問告知及由我們的董事確認，於往績記錄期間及直至最後實際可行日期，本集團並無受到及／或涉及與客戶或供應商的任何根據建築及建造業付款保障法令提出的付款裁決程序。

### 僱傭事宜

#### 僱傭法令

新加坡法例第91章《僱傭法令》(「**僱傭法令**」)載列基本僱傭條款及條件(如僱傭法令項下所涵蓋的僱員享有帶薪公眾假期及病假的權利)，以及僱傭法令項下所涵蓋的僱主及僱員各自的權利及責任。僱傭法令由新加坡人力部(「**人力部**」)管理。自二零一九年四月一日起，僱傭法令適用於與僱主簽訂服務合約的每名僱員，包括僱傭為管理及行政崗位的人員，但不包括海員、國內工人及公務員。

具體而言，僱傭法令第四部(僅適用於：(i)基本月薪不高於4,500新元的勞工；及(ii)基本月薪不高於2,600新元的僱員(不包括勞工)(「**第四部僱員**」))載訂有關休息日、工作時長及其他服務條件的規定。僱傭法令第38(1)條規定，除特定情況外，不得以服務合約要求第四部僱員連續工作超過六小時而無休閒期間，及一日工作超過八小時或一週超過44小時。僱傭法令第38(8)條規定，除如屬社區生活、國防或安全所必不可少的工作，或者機械或廠房的緊急工程等特定情況外，第四部僱員在任何一日的工作時間均不得超過12個小時。此外，僱傭法令第38(5)條規定第四部僱員每月不得超時工作超過72小時。

倘僱主要求(其中包括)第四部僱員或第四部類別僱員一天工作12小時以上或每月超時工作72小時以上，須事先取得勞工處處長批准豁免。勞工處處長在考慮僱主的營運需求及第四部僱員或第四部類別僱員的健康與安全之後，可依據彼認為合適的條件，使該等僱員免受超時工作限制。如獲豁免，僱主應在該等僱員或類別僱員受僱之處醒目地展示該豁免令或其副件。

---

## 監管概覽

---

經由二零一六年四月一日起生效的僱傭法令修訂後，所有僱主須以書面形式向受僱傭法令保障的僱員發出主要僱傭條款(「**主要僱傭條款**」)。有關僱員包括：

- (i) 於二零一六年四月一日或之後與公司訂立服務合約的僱員；及
- (ii) 就合約期(而非就工作日數)而言受僱傭14日或以上的僱員。

主要僱傭條款包括(其中包括)僱主及僱員的全名、職銜、職責及責任、僱傭開始日期、僱傭期限、基本薪金、固定津貼、固定扣減、超時薪酬、休假權利、醫療福利、試用期及通知期。

### 在新加坡僱傭外籍僱員

本集團於其在新加坡的日常業務過程中僱傭外籍僱員(作為建築工人)。因此，以下有關在新加坡僱傭外籍僱員的法例及規例適用於本集團。

### 僱用外地工人法

在新加坡僱用外籍工人的事宜由新加坡法例第91A章《僱用外地工人法》(「**僱用外地工人法**」)規管。僱用外地工人法亦由人力部管理。

根據僱用外地工人法第5(1)條，任何人士不得在新加坡僱用外籍工人，除非已為有關外籍僱員按照根據僱用外地工人法所訂明規例向人力部取得有效的工作簽證。工作簽證包括(其中包括)就業准證、S准證及工作准證。就業准證適用於(i)持有於新加坡的工作要約；(ii)從事管理、行政或專業工作；(iii)每月賺取至少3,600新元的固定薪金；及(iv)具有可接受資歷的外籍專業人士。S准證適用於每月賺取至少2,300新元的固定薪金及符合評估標準的外籍中級熟練僱員。工作准證適用於來自認可原居地國家並在建築、製造、造船廠、工藝或服務部門工作的外籍工人，並無規定最低合資格薪金。

《二零一二年外籍勞動力就業(工作許可證)條例》(「**外籍勞動力就業條例**」)要求工作准證持有人的僱主(其中包括)：

- (i) 提供安全工作環境；
- (ii) 確保其外籍僱員享有與任何有關當局發佈的任何法例、指令、指引、通函或其他類似文書一致的可接受住宿；及
- (iii) 為其外籍僱員的住院護理及日間手術提供並維持醫療保險，於外籍僱員的受僱期內，每12個月期間(或倘外籍僱員的受僱期少於12個月，則於該較短期間)的保障額至少為15,000新元。

外籍勞動力就業條例亦要求S准證持有人的僱主(其中包括)為其外籍僱員的住院護理及日

間手術提供並維持醫療保險，於外籍僱員的受僱期內，每12個月期間(或倘外籍僱員的受僱期少於12個月，則於該較短期間)的保障額至少為15,000新元。

可供僱傭外籍僱員(或工人)的數目受人力部所規管並取決於人力部針對(其中包括)認可原居地國家、實施擔保金及徵費、根據本地與外籍工人比例設定的依賴外勞上限、及根據就來自非傳統原居地(「**非傳統原居地國家**」)及中華人民共和國(「**中國**」)的工人設定的人力年度配額(「**人力年度配額**」)的政策。

### 認可原居地國家

建造業持有工作准證的外籍工人的認可原居地國家為馬來西亞、中國、非傳統原居地國家(印度、斯里蘭卡、泰國、孟加拉、緬甸及菲律賓)及北亞原居地(香港特別行政區、澳門、南韓及臺灣)。於往績記錄期間，本集團僱用來自孟加拉、中國、印度、緬甸、越南、馬來西亞及菲律賓的外籍工人。

建造公司須獲取人力部預先批准(「**預先批准**」)，方可僱用來自非傳統原居地國家及中國的外籍工人。預先批准註明公司獲准從非傳統原居地國家及中國輸入的外籍工人數目。其亦釐訂可重續工作准證或可從另一間新加坡公司轉職的工人數目。預先批准乃基於以下項目授出：(i)所申請工作准證的期限；(ii)公司中央公積金供款報表所反映的公司過去三個月僱傭全職本地工人數目；(iii)(如屬總承建商)公司獲分配的人力年度配額或(如屬分包商)從公司總承建商直接分配所得的人力年度配額；及(iv)公司餘下的可用配額。

外籍建築工人須取得以下資歷，方獲准在新加坡工作：

要求	工人類型
由建設局發出或認可的技能評審證書(「 <b>技能評審證書</b> 」)或技能評審證書(知識)(「 <b>技能評審證書(知識)</b> 」) <sup>(1)</sup>	預先批准項下非傳統原居地國家及中國(類型：新)；北亞原居地國家
馬來西亞教育文憑(「 <b>馬來西亞教育文憑</b> 」)或同等學歷、技能評審證書或技能評審證書(知識)	馬來西亞
參加並通過建築安全指導課程(「 <b>建築安全指導課程</b> 」)或建築工地工作場所安全與健康應用課程(「 <b>建築工地工作場所安全與健康應用課程</b> 」) <sup>(2)</sup>	非傳統原居地國家、北亞原居地國家、中國及馬來西亞(所有)
通過新加坡註冊醫生的健康檢查	非傳統原居地國家、北亞原居地國家、中國及馬來西亞(所有)

附註：

- (1) 技能評審證書及技能評審證書(知識)計劃均由建設局設立，旨在提升建造業的技能水平、生產力及安全水平。
- (2) 自二零一七年五月一日起，建築安全指導課程已遷移至新加坡工作資歷體制項下的建築工地工作場所安全與健康應用課程。

---

## 監管概覽

---

就非傳統原居地及中國的建築工人而言，基本技術工人獲准最多可工作14年，而較高技術工人獲准最多可工作26年。所有其他外籍工人(來自北亞原居地及馬來西亞)並無最長僱傭期。所有在新加坡工作的外籍工人年齡上限為60歲，不論屬何原居地。

此外，須就每名個別人士的工作准證尋求原則性批准。外籍建築工人須於抵境兩星期內接受由新加坡註冊醫生進行的健康檢查，並須通過有關健康檢查方可獲簽發工作准證。

所有建造業外籍工人均須參加建築安全指導課程或建築工地工作場所安全與健康應用課程並取得有效的課程合格證，此課程為期兩日，由人力部認可的不同培訓中心舉辦。建築安全指導課程或建築工地工作場所安全與健康應用課程(i)確保建築工人熟悉行業常見的安全規定及健康隱患；(ii)教導工人有關預防意外及染病的必要措施；(iii)確保彼等知悉其在新加坡僱傭法令項下的權利與責任；及(iv)熟悉使用個人保護裝備。僱主必須確保外籍工人在抵達新加坡後兩星期內參加課程，方會獲發工作准證。課程結束後，工人如通過課程要求或評核，將獲發安全指導合格證。未能合格修畢建築安全指導課程或建築工地工作場所安全與健康應用課程的外籍工人，必須盡快重修該課程。

於往績記錄期間及直至最後實際可行日期，我們已要求我們的外籍工人根據上述規定於開始受我們僱傭前進行所有必修培訓課程及必要的健康檢查。

### 擔保金

建造業的僱主須就每名成功獲發工作准證且來自北亞原居地、非傳統原居地或中國的建築工人根據僱用外地工人法以銀行保證或保險保證形式向工作證監督提交5,000新元擔保金。擔保金須在外籍工人抵達新加坡之前提交，否則有關外籍工人將不獲准進入新加坡。馬來西亞籍工人獲豁免上述提交擔保金的規定。

於最後實際可行日期，本集團有138名非馬來西亞籍工作准證持有人的外籍工人。於往績記錄期間及直至最後實際可行日期，本集團已為我們相關外籍工人安排由保險公司簽發的擔保金。

擔保金的目的是在於確保僱主及其各自外籍工人遵守所簽發工作准證之條件，包括(其中包括)僱主維持醫療保險和安排健康檢查，及外籍工人未經有關當局批准不得參與任何其他業務或開創自有業務，且不得於新加坡境內或境外與新加坡公民或永久居民結婚。

倘(其中包括)僱主或僱員違反工作准證之任何條件、未能按時支付僱員薪金、未能於外籍工人的工作准證到期時將其遣送回原居地國家、或有關外籍工人失蹤，則有關擔保金可被沒收。

本集團已實施內部監控措施管理我們的外籍僱員，以減低擔保金遭沒收的風險。有關詳情，請參閱本招股章程「業務－風險管理及內部監控系統」一節。



## 監管概覽

### 外籍工人徵費

建造業的僱主須按照其所僱傭外籍工人的資格繳付訂明外籍工人徵費。徵費率受新加坡政府公佈的變動的影響。

工人類別	每月徵費率 (二零一五年 七月一日生效) (新元)	每月徵費率 (二零一六年 七月一日生效) (新元)	每月徵費率 (二零一七年 七月一日生效) (新元)	每月徵費率 (二零一八年 七月一日生效) (新元)	每月徵費率 (二零一九年 七月一日生效) (新元)
較高技術並佔用人力年度配額	300	300	300	300	300
基本技術並佔用人力年度配額	550	650	700	700	700
較高技術並獲豁免人力年度配額 <sup>(1)</sup>	600	600	600	600	600
基本技術並獲豁免人力年度配額 <sup>(1)</sup>	950	950	950	950	950

附註：

(1) 外籍工人須擁有在新加坡與建造業相關至少3年工作經驗，方合資格獲豁免人力年度配額。

### 依賴外勞上限

建造業的依賴外勞上限的目前比例定為一名全職本地工人對七名外籍工人，即每有一名新加坡公民或新加坡永久居民受僱於一間建造業公司作為全職僱員並由僱主定期每月作出全額中央公積金供款，則該公司可僱用七名外籍工人。倘超過有關限額，則新申請或重續工作簽證或會被拒絕。S準證的外籍工人人數從而限於公司總勞動力的20%。

根據於最後實際可行日期人力部數據庫可查閱的最新資料，本集團已使用329名外籍工人限額結餘中的174名。根據一名全職本地工人對七名外籍工人的比例，本集團最多可聘用的外籍工人數目為329名，即我們可根據依賴外勞上限額外聘用155名外籍工人。

### 人力年度配額(「人力年度配額」)

人力年度配額為一個有關僱用非傳統原居地國家及中國建築工人的工作准證配額制度。人力年度配額指每名總承建商根據開發商或業主授出的項目或合約價值有權聘請工作准證持有人的總數。人力年度配額的分配按完成項目所需的「人力年度」數額計算，且僅總承建商可申請人力年度配額。一個人力年度相等於一張工作准證的一年僱用期。本集團已按項目基準就我們的外籍僱員直接自人力部獲取人力年度配額的分配。

未有人力年度配額的公司仍可在人力部授予豁免及受遵守(其中包括)依賴外勞上限並繳付

較高外籍工人徵費率所規限的情況下，僱傭具有至少三年在新加坡的建築經驗的非傳統原居地及中國建築工作准證持有人。

### 外籍建築工人的工作准證條件

僱主須遵守工作准證的條件，如為外籍工人提供可接受的住宿。外籍建築工人僱主亦須遵守的其他工作准證條件包括：

- 外籍工人僅可從事條件內註明的該等建築工作；
- 確保不會派遣外籍工人為任何其他人士工作，有關條件所規定者除外；
- 為外籍工人提供安全工作環境；及
- 為其外籍僱員的住院護理及日間手術購買並維持醫療保險，於外籍僱員的受僱期內，每12個月期間(或倘外籍僱員的受僱期少於12個月，則於該較短期間)的保障額至少為15,000新元，除非工作證監督以書面通知另作規定。如僱主為外籍工人購買團體醫療保險保單，除非根據僱主團體醫療保險保單的條款，每名外籍工人均可同時獲得上述規定範圍的保障，否則僱主不會被視為已符合本項條件所規定的責任。

根據外籍勞動力就業條例附表四第三部分，外籍僱員的僱主(其為本地工人並獲發工作許可證)須確保該外籍僱員有可接受住宿，其須符合任何有關當局發佈的任何成文法、指令、指引、通函或其他類似文書。然而，擁有根據外籍勞動力就業條例發佈的S準證或就業準證之外籍僱員之僱主無須遵守提供可接受住宿之相關要求。

於最後實際可行日期，由本集團僱傭的174名外籍僱員中的29名為S準證持有人，因此無須向該等29名外籍僱員提供住宿。因此，本集團僅按法定要求在該日期為剩餘145名外籍僱員提供住宿，即處於本集團租賃宿舍的最大居住總量內。請參閱本招股章程「業務－我們的物業－租賃物業」一節。

### 較高技術工人的最低百分比

自二零一八年一月一日起，建築公司須最少有10%之工作准證持有人為較高技術(「R1」)建築工人，方可僱傭任何新的基本技術(「R2」)建築工人或重續現有R2建築工人的工作准證。此乃根據12星期的流動平均值計算。

R2建築工人倘符合四項提升計劃(即CoreTrade、多技能計劃、R1直接通道及市場基準認可框架)之其中一項的要求可獲提升為R1建築工人。每項上述提升計劃的資格標準各有不同，包括(其中包括)最低年資、若干技術或認證及最低固定月薪。

自二零一九年一月一日起，未能符合10%的R1建築工人最低百分比的建築公司將不得增聘或續聘R2建築工人，且任何超額R2建築工人的工作准證亦會被註銷。

於最後實際可行日期，本集團聘用的工作准證持有人中約26.9%為R1建築工人。

### 移民法令

外籍工人的僱主須遵守(其中包括)移民法令所載條文，該法令規管新加坡入境及出境事宜。根據移民法令，新加坡公民以外之人士不得進入或試圖進入新加坡境內，除非(其中包括)其已擁有合法簽發供其進入新加坡的有效通行證。該有效通行證包括(其中包括)工作證監督根據僱用外地工人法及根據僱用外地工人法頒發的規例而發出的有效工作簽證，包括(其中包括)工作准證(包括培訓工作准證)、S准證及就業准證。工作簽證可能是工作簽證持有人持有的卡片或護照中的簽注或其他旅行文件或工作證監督可能釐定的其他形式。

### 工作場所安全與健康

人力部實施新加坡法例第354A章《工作場所安全與健康法令》(「工作場所安全與健康法令」)及新加坡法例第354章《工傷賠償法令》(「工傷賠償法令」)，分別規管工作場所安全及向於受僱期間蒙受工傷的僱員支付賠償。

### 工作場所安全與健康法令

工作場所安全與健康法令規定，在合理可行的範圍內，每位僱主均有責任採取必要措施確保僱員工作時的安全與健康。該等措施包括為僱員提供及維持一個安全、無健康風險、在工作福利方面設有足夠設施及安排的工作環境；確保就僱員所使用的任何機械、設備、廠房、物品或流程採取充分的安全措施；確保僱員並無面臨因工作場所之內或附近且受僱主控制的安排、處置、操控、組織、加工、儲存、運輸、運作或使用物件而產生的隱患；制訂及實施在僱員工作時可能出現的緊急情況的處理程序；及確保工作中的僱員獲得進行工作所必需的充分的指引、資料、培訓及監督。

工作場所安全與健康法令第41條訂明，就任何工作場所及工作中的任何人員而言，工作場所安全與健康專員(「工作場所安全與健康專員」)所委派的檢查人員應有權力作出(其中包括)可能必要的檢驗與查詢，以確定有否遵守工作場所安全與健康法令的規定。根據工作場所安全與健康法令第21條，倘工作場所安全與健康專員認為：

- (i) 工作場所的環境、位置或工作場所內機械、設備、廠房或物品任何部件的使用方式，導致工作場所內進行的任何作業或加工無法在工作時顧及工作人員安全、健康及福利；
- (ii) 任何人士已違反工作場所安全與健康法令施加的任何義務；或
- (iii) 任何人士的作為或不作為在其看來已對或可能對工作時工作人員的安全、健康及福利構成危害，則彼可對工作場所發出整改令或停工令。

---

## 監管概覽

---

《二零零七年工作場所安全與健康(建築)條例》載列有關(其中包括)在所有工作場所委聘一名工作場所安全與健康統籌員的具體職責,以協助識別工地中的任何不安全情況或不安全施工方法,並建議及協助實行合理可行的措施,以糾正有關不安全情況或不安全施工方法。我們的工作場所安全與健康專員Shahrizan bin Hamza為我們的工作場所安全與健康統籌員,並負責處理本集團健康及安全事宜及確保職員遵守我們的安全措施。

根據《工作場所安全與健康(一般條文)條例》(「**工作場所安全與健康條例**」),若干設備(包括但不限於吊機、升降機、起重設備、起重器具及起重機)須由認可檢驗師(「**認可檢驗師**」)測試及檢驗,方可使用,其後亦須進行定期測試。於檢驗後,認可檢驗師將發行及簽署測試及檢驗證書,證明有關設備的安全操作負荷。有關測試及檢驗證書應妥為保存,以供查閱。根據工作場所安全與健康條例,使用有關設備所在工作場所的佔用人有責任遵守上述工作場所安全與健康條例之條文,並須存置載有起重設備、起重器具及起重機必要詳情的登記冊。根據工作場所安全與健康條例,本集團已安排認可檢驗師測試及檢驗其起重機器。

人力部亦已為建造業實行扣分制。所有總承建商及分包商若觸犯或違反工作場所安全與健康法令及相關附屬公司條例,將一律執行扣分。根據建築業的單一階段扣分系統,所扣的分數視乎其所觸犯或違反的法例的嚴重程度而定。

承建商(包括所有總承建商及分包商)於18個月內累積達到預先釐定的扣分分數將遭禁止僱用外籍工人。於18個月內累積達到最少25分扣分分數,將立即觸發有關承建商的禁止令。視乎所累積的扣分分數,禁制可為有關聘用新外籍工人及/或續聘現有外籍工人及禁制期限將隨累計更多扣分而增加。

根據《工作場所安全與健康(風險管理)規例》,僱主應當(其中包括)對其在工作場所進行及從事工程的任何人士所面臨的安全與健康風險進行風險評估(最少三年一次)、採取一切合理可行步驟消除或盡量減低可預見風險、實施措施/安全程序解決風險,以及將相關事宜告知工人、保存風險評估及措施/安全程序記錄不少於三年,並在工作場所安全與健康專員要求的情況下不時將相關記錄提交工作場所安全與健康專員。

有關我們在此方面的工作場所安全與健康政策,請參閱本招股章程「業務—職業健康與安全」一節。

### 工傷賠償法令

工傷賠償法令針對所有根據服務合約或學徒制度受僱主聘用的當地或外籍僱員(工傷賠償法令附表四所載者除外),就彼等於僱傭期間遭受的工傷而言適用,並對(其中包括)彼等有權獲得的賠償金額以及計算該等賠償的方法作出規定。應付賠償金額根據工傷賠償法令附表三所載公式計算,惟受所訂明的上下限的限制。

僱主須為所有從事體力勞動的僱員(不論其薪金水平)及月薪1,600新元或以下以服務合約形式聘用的非體力勞動僱員購買工傷賠償保險,惟獲豁免者除外。

我們已遵守人力部的規定，並已維持相關工傷賠償保險。請參閱本招股章程「業務－保險」一節。

### 環境法例及法規

新加坡法例第95章《環境公眾健康法》(「**環境公眾健康法**」)規定(其中包括)，一名人士在興建、改建、建築或拆卸任何樓宇時或於任何時候，須採取合理預防措施，防止因揚塵或下墮碎片或任何其他物料、物件或物質而危害任何公眾場所的人士的性命、健康或福祉。

環境公眾健康法亦對(其中包括)工業廢料處置及公眾滋擾處理進行規管。根據環境公眾健康法，公眾衛生處長如收到任何信息，指發生可根據環境公眾健康法即時檢控的滋擾行為，而公眾衛生處長亦信納存在滋擾，即可對其行為、違規或縱容令滋擾情況產生或持續的人士，送達滋擾令，或如無法找到該名人士，則向產生滋擾的場所的所有人或佔用人送達該滋擾令。根據環境公眾健康法，可即時檢控的部分滋擾行為，包括任何未有保持清潔狀況的工廠或工作場所、存在或很可能存在導致或可導致蒼蠅或蚊蟲滋生的任何狀況的任何地方、發生或發出足以構成滋擾的噪音或震盪的任何地方、造成滋擾或對公眾健康與安全構成危險的在任何場所中使用的任何機械、廠房或任何方法或工序。

新加坡法例第94A章《環境保護管理法》旨在為環境保護管理及資源節約作出規定，並對(其中包括)空氣污染、水質污染、土地污染及噪音管制進行規管。根據環境保護與管理(建築地盤噪音管制)條例，任何建築地盤的所有人或佔用人，均須確保其建築地盤所發出的噪音水平，不超過該等條例所規定的最高可允許噪音水平，且國家環境局獲授權可制定於特定時段限制或禁止建築工程的規定，以控制噪音污染。

### 新加坡法例第294章《污水及排水法》的土方控制措施(「**土方控制措施**」)

根據新加坡法例第294章《污水及排水法》(「**污水及排水法**」)，所有承建商於開展土方工程前，須就以下情況取得公用事業局(「**公用事業局**」)發出的申報證書或批准：

- (i) 任何會直接或間接影響或可能影響任何雨水排放系統、下水道或渠務保留地的工程；或
- (ii) 任何會導致淤泥直接或間接排放至任何雨水排放系統、下水道或渠務保留地的工程。

於往績記錄期間，本集團於開展土方工程前已自公用事業局獲得申報證書或批准。

根據地面排水守則，在開展工程之前，承建商須(其中包括)委聘一名合資格侵蝕控制專業人員，計劃及設計一個土方控制措施的系統，連同詳細的土方控制措施計劃書遞交予公用事業局。「合資格侵蝕控制專業人員」即已根據新加坡法例第253章《專業工程師法》註冊的專業工程師，其擁有於此法令下頒佈的執業證書，並已順利修畢侵蝕及沉澱物控制的專門專業課程。

於往績記錄期間及直至最後實際可行日期，我們已遵守上述人員要求。

### 概覽

本公司於二零一八年九月十七日於開曼群島根據公司法註冊成立為獲豁免有限公司。根據重組(詳情載於本節「重組」一段)，本公司為上市目的，已通過我們的投資控股公司立德成為本集團的控股公司，並持有我們三間經營附屬公司(即Sing Tec Construction、Sing Tec Development及Initial Resources)的全部權益。

### 業務發展

我們的歷史及來源可追溯至一九九八年九月，當時，我們的控股股東方先生及張先生與三名獨立第三方註冊成立了本集團的首間成員公司Sing Tec Construction，以於新加坡提供土木工程服務。於二零零四年九月之前，經過多次股份轉讓及配發及發行，Sing Tec Construction變為由方先生及張先生全資擁有。有關方先生及張先生的背景及相關行業經驗，請參閱本招股章程「董事及高級管理層」一節。

自此以來，我們已逐漸擴展我們的業務範圍。於二零零四年十月，方先生及張先生註冊成立了Sing Tec Development，旨在通過以總承建商的身份提供樓宇建築工程服務及承辦建築項目以擴大業務範圍。於二零零七年八月，鑒於潛在的成本效益及業務前景，方先生及張先生註冊成立了Initial Resources，以提供與建築工程有關的其他配套服務，即建築材料的物流及運輸服務。此外，於二零零九年四月，為了建立一個可替代的經常性收益流，我們通過Sing Tec Development購置首個投資物業，開始了物業投資業務。

多年來，我們一直努力實施有效控制及程序，以確保我們的業務能有效營運，並能為客戶提供優質服務。Sing Tec Construction及Sing Tec Development各自已獲得ISO 9001、ISO 14001、OHSAS 18001及bizSAFE星級認證。此外，Sing Tec Development已獲得環保與優雅建築商獎，且從客戶取得多個獎項。有關我們主要認證及獎項的詳情，請參閱本招股章程「業務－我們的認證及獎項」一節。

於往績記錄期間，我們繼續從事建築服務，包括於新加坡的土木工程、樓宇建築工程及其他配套服務，以及物業投資業務。具體而言，在我們主要經營附屬公司當中，Sing Tec Development主要專注於提供土木工程及樓宇建築工程以及物業投資業務，Sing Tec Construction

---

## 歷史、發展及重組

---

則主要專注於提供樓宇建築工程，而Initial Resources主要專注於提供與建築工程有關的其他配套服務。有關我們業務的詳情，請參閱本招股章程「業務」一節。

### 里程碑

本集團自成立以來的主要里程碑載列如下：

年份	事件
一九九八年	Sing Tec Construction於新加坡註冊成立為私人有限公司
二零零四年	Sing Tec Development於新加坡註冊成立為私人有限公司
二零零六年	Sing Tec Development與一個新加坡政機構承辦了一個總承建商項目，合約金額約為0.9百萬新元
二零零七年	Sing Tec Development首次獲得ISO 9001 (質量管理體系) 認證  Sing Tec Development首次獲得OHSAS 18001 (職業健康與安全管理體系) 認證  Initial Resources於新加坡註冊成立為私人有限公司
二零零九年	Sing Tec Development於新加坡收購了首個投資物業  Sing Tec Construction首次獲得OHSAS 18001 (職業健康與安全管理體系) 認證  Sing Tec Development首次取得CW01工種C2級登記及CW02工種B2級登記  Sing Tec Development首次從新加坡工作場所安全與健康理事會取得bizSAFE星級認證
二零一四年	Sing Tec Development與一名獨立第三方 (於往績記錄期間為我們的客戶) 成立合營企業以承接一個建築工程項目，合約金額約為103.0百萬新元，有關詳情載於本招股章程「與控股股東的關係」一節

---

## 歷史、發展及重組

---

年份	事件
二零一五年	Sing Tec Construction從新加坡工作場所安全與健康理事會取得bizSAFE星級認證  Sing Tec Development從建設局取得環保與優雅建築商獎  Sing Tec Development首次取得CW01工種B1級登記及CW02工種B1級登記
二零一六年	Sing Tec Construction首次獲得ISO 9001(質量管理體系)及ISO 14001(環境管理體系)認證  Sing Tec Development首次獲得ISO 14001(環境管理體系)認證

### 企業歷史

以下為有關本公司、我們的附屬公司及我們的合營企業的成立及股權主要變動的企業歷史簡介：

#### 本公司

本公司於二零一八年九月十七日在開曼群島註冊成立為有限公司，其380,000港元之法定股本分為每股面值0.01港元之38,000,000股股份。其為一間投資控股公司。

於二零一八年九月十七日，認購人股份按面值轉讓予宏德。作為重組的一部分，(i) 於二零一八年十一月十九日，本公司分別向張先生及方先生配發及發行一股普通股；(ii) 於二零一八年十二月十三日，張先生及方先生分別將於本公司的一股股份按面值轉讓予宏德。有關詳情，請參閱本節下文「重組」一段。

緊接有關轉讓後，本公司變為由宏德全資擁有。

#### 立德

立德於二零一八年五月四日在英屬處女群島註冊成立為有限公司。其獲授權發行最多50,000股每股面值1.00美元之單一類別普通股。其為一間投資控股公司。



---

## 歷史、發展及重組

---

於其註冊成立日期，立德已分別按面值發行及配發一股及一股入賬列作繳足股份予方先生及張先生。作為重組之一部分，於二零一八年十一月十九日，方先生及張先生分別向本公司轉讓了一股股份，合共相當於立德全部已發行股本。有關詳情，請參閱本節下文「重組」一段。

緊接有關轉讓後，立德成為了本公司的直接全資附屬公司。

### **Sing Tec Construction**

Sing Tec Construction於一九九八年九月二十一日於新加坡註冊成立。其主要活動為提供樓宇建築工程服務。

於註冊成立日期，方先生、張先生及其他三名獨立第三方每人獲配發一股Sing Tec Construction的股份。經過方先生、張先生及獨立第三方之間的多次股份轉讓、配發及發行後，於二零零四年九月十七日，Sing Tec Construction合共已發行345,000股股份，當中172,500股股份及172,500股股份分別由方先生及張先生持有。自此及直至緊接重組前，Sing Tec Construction分別由方先生及張先生擁有50%及50%。

### **Sing Tec Development**

Sing Tec Development於二零零四年十月四日於新加坡註冊成立。其主要活動為提供土木工程及樓宇建築工程服務以及物業投資業務。

於註冊成立日期，方先生及張先生每人獲配發一股Sing Tec Development的股份。多年來，我們已多次配發及發行股份。因此，於二零一六年十月二十四日，Sing Tec Development已發行合共6,500,000股股份，當中3,250,000股股份及3,250,000股股份分別由方先生及張先生持有。自此及直至緊接重組前，Sing Tec Development分別由方先生及張先生擁有50%及50%。

### **Initial Resources**

Initial Resources於二零零七年八月三日於新加坡註冊成立。其主要活動為提供與建築服務有關的其他配套服務。

於註冊成立日期，方先生及張先生每人獲配發一股Initial Resources的股份。經過多次股份轉讓、配發及發行，(i)一名獨立第三方於二零零八年二月成為了Initial Resources的股東，擁有其當時已發行股份的20%；(ii)另一名獨立第三方於二零零八年五月成為了Initial Resources的股東，擁有其當時已發行股份的10%；及(iii)於二零一零年八月，上述獨立第三方每人將其股權分別轉讓予方先生及張先生後，彼等不再為股東。因此，於二零一零年八月三十日，Initial Resources合共已發行50,000股股份，當中方先生及張先生分別持有25,000股股份及25,000股股份。自此及直至緊接重組前，Initial Resources分別由方先生及張先生擁有50%及50%。

### 合資公司

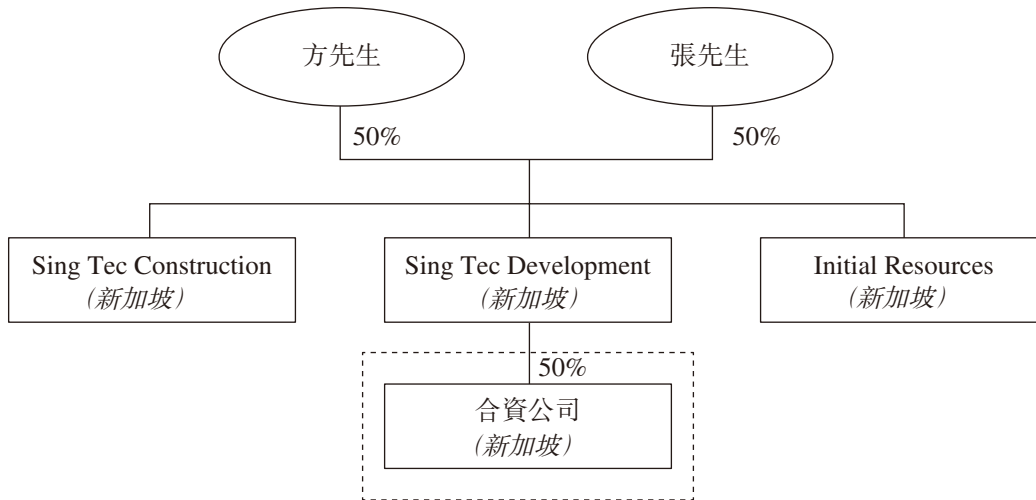
於二零一四年六月，Sing Tec Development及一名獨立第三方(一間主要從事一般承建商服務的新加坡私人公司，其亦為我們於往績記錄期間的客戶)訂立了一項合營企業協議以成立合資公司。合資公司由Sing Tec Development擁有50%及由獨立第三方擁有50%，註冊成立以遞交標書及履行建議於一幅新的船廠用地設立一個單層組裝車間且合約金額約為103.0百萬新元的合約(「合營企業項目」)。

於往績記錄期間，合資公司為我們主要客戶之一(即本招股章程「業務－我們的客戶－我們的主要客戶」一節所定義的客戶D)。於有關期間，我們為合資公司承接了兩份合營企業項目中的樓宇建築工程合約，而就該兩份合約而言，於二零一五／一六財年、二零一六／一七財年及二零一七／一八財年各年分別產生約7.0百萬新元、7.0百萬新元及10.6百萬新元的收益。

誠如合營企業協議所訂明者，合資公司僅為從事合營企業項目而成立。於最後實際可行日期，合資公司為不活動公司，而雙方僅在處理尾款結付。董事擬與另一訂約方商討於清償所有款項後終止註冊合資公司。

### 重組

下表載列本集團於緊接重組之前的股權及企業架構：



附註：      本集團合營企業

為籌備上市，本集團已進行重組，當中涉及以下步驟：

- (i) 於二零一八年五月四日，宏德及立德於英屬處女群島註冊成立為有限公司，各獲授權發行最多50,000股每股面值1.00美元之單一類別普通股。於同日，宏德及立德已分別按面值發行及配發一股繳足股款股份予方先生及張先生；
- (ii) 於二零一八年九月十七日，本公司於開曼群島註冊成立為獲豁免公司，其380,000港元之法定股本分為每股面值0.01港元之38,000,000股股份。本公司的全部已發行股本（一股按面值繳足股款股份）獲發行及配發予初始認購人。於同日，該認購人股份按面值獲轉讓予宏德；
- (iii) 於二零一八年十一月十九日，方先生及張先生分別向本公司轉讓了一股股份，合共相當於立德的全部已發行股本。作為收購事項之代價，本公司分別向張先生及方先生配發及發行一股普通股。於二零一八年十二月十三日，張先生及方先生每人分別向宏德按面值轉讓了一股本公司股份；

---

## 歷史、發展及重組

---

(iv) 於二零一八年十二月十八日，根據方先生、張先生、宏德、本公司及立德訂立的重組協議條款，

(a) 方先生及張先生每人向立德轉讓了172,500股股份，合共相當於Sing Tec Construction的全部已發行股本；

(b) 方先生及張先生每人向立德轉讓了3,250,000股股份，合共相當於Sing Tec Development的全部已發行股本；及

(c) 方先生及張先生每人向立德轉讓了25,000股股份，合共相當於Initial Resources的全部已發行股本。

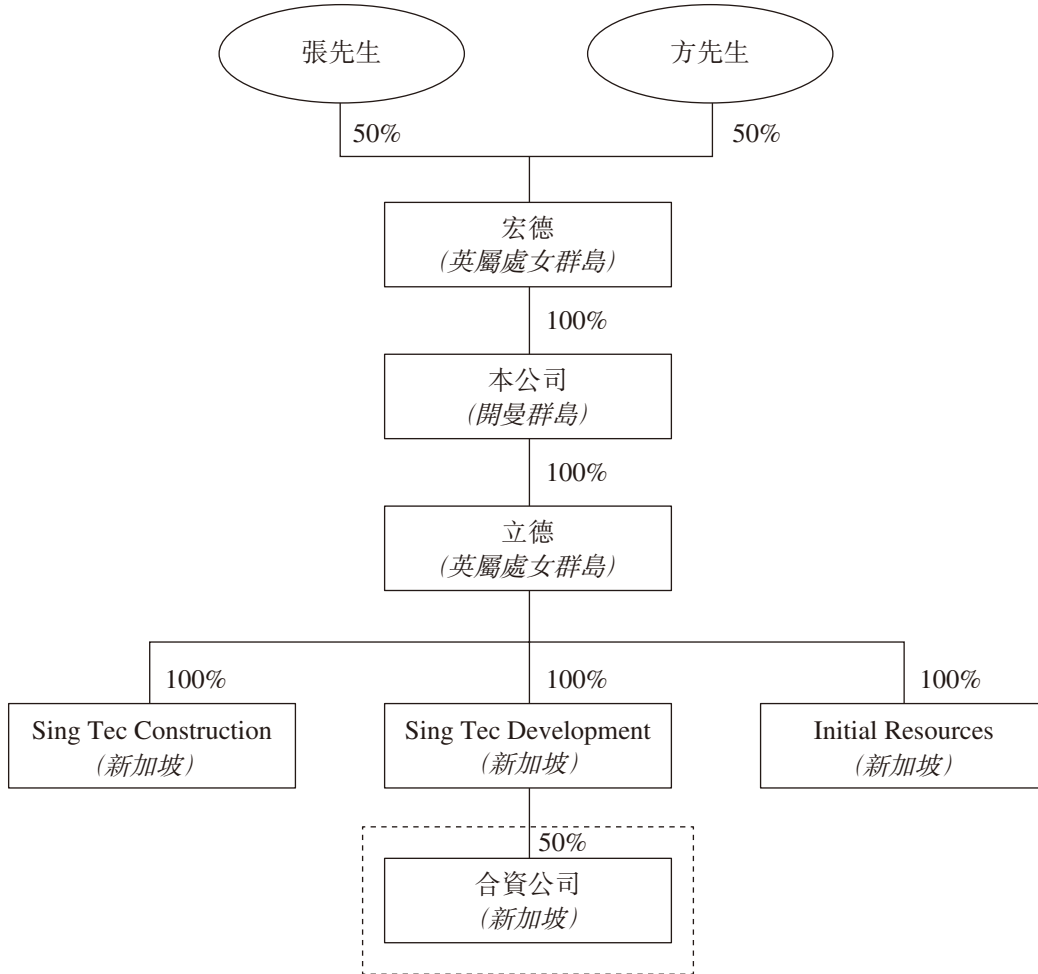
作為上述轉讓之代價，本公司已向宏德發行及配發60股已入賬列作繳足股份；及

(v) 於二零一九年八月二十三日，本公司的法定股本由380,000港元(分為38,000,000股股份)增加至10,000,000港元(分為1,000,000,000股股份)。

重組已遵從所有相關法例及規例，亦已妥為合法地完成及了結當中各步驟。作為重組的結果，本公司成為了本集團的控股公司。董事確認，除本招股章程所披露者外，於最後實際可行日期，本集團各成員公司概無任何尚未行使購股權、認股權證及／或可轉換債券。

## 歷史、發展及重組

下表載列本集團於緊隨重組後但於資本化發行及股份發售之前的股權及企業架構：



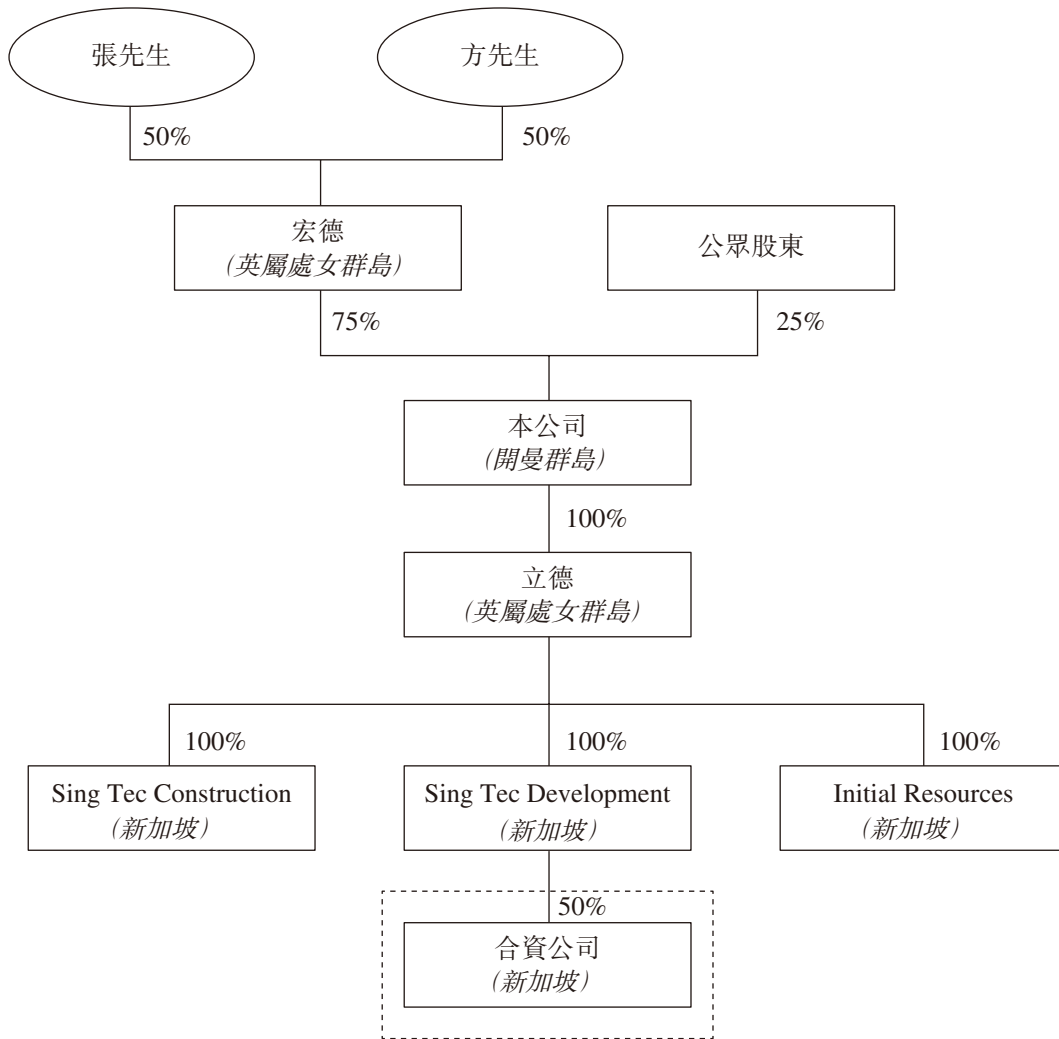
附註：      本集團合營企業

### 資本化發行

待本公司股份溢價賬因根據上市發行發售股份而錄得進賬後，董事獲授權將本公司股份溢價賬中3,599,999.37港元的進賬額撥充資本，方式為將該筆款項用於按面值繳足合共359,999,937股股份，以於緊接股份發售前配發及發行該等股份予宏德，致使已配發及發行的股份數目與宏德已持有的股份數目合共將佔本公司已發行股本的75%（不計及根據超額配股權或根據購股權計劃可能授出的任何購股權獲行使而可能配發及發行的任何股份）。

## 歷史、發展及重組

下表載列本集團於緊隨資本化發行及股份發售後(不計及超額配股權或根據購股權計劃可能授出的任何購股權獲行使而可能配發及發行的任何股份)的股權及企業架構：



附註：  本集團合營企業

## 業 務

### 概覽

於逾20年的經營歷史中，我們於新加坡從事建築服務及物業投資業務。於往績記錄期間，我們的建築服務主要包括(i)土木工程(包括道路工程、土方工程、渠務工程、護土或固土結構工程及土質改良工程)；(ii)以工業大廈為主的樓宇建築工程(包括地基工程、打樁工程、加建及改建工程及機電工程)；及(iii)其他配套服務(包括建築材料的物流及運輸服務)。同期，我們的物業投資業務主要包括住宅及工業物業租賃。

下表載列我們於往績記錄期間按業務分部劃分的收益明細：

	二零一五/一六財年		二零一六/一七財年		二零一七/一八財年		截至二零一八年 二月二十八日止五個月		截至二零一九年 二月二十八日止五個月	
	千新元	%	千新元	%	千新元	%	千新元	%	千新元	%
(未經審核)										
<b>建築服務</b>										
土木工程	29,672	66.3	42,076	69.7	70,229	83.6	23,033	96.3	36,593	81.5
樓宇建築工程	13,986	31.3	17,613	29.2	12,494	14.9	451	1.9	7,600	16.9
	43,658	97.6	59,689	98.9	82,723	98.5	23,484	98.2	44,193	98.4
其他配套服務	598	1.3	181	0.3	735	0.9	184	0.8	526	1.2
	44,256	98.9	59,870	99.2	83,458	99.4	23,668	99.0	44,719	99.6
<b>物業投資</b>	484	1.1	478	0.8	505	0.6	243	1.0	194	0.4
<b>總計</b>	<u>44,740</u>	<u>100.0</u>	<u>60,348</u>	<u>100.0</u>	<u>83,963</u>	<u>100.0</u>	<u>23,911</u>	<u>100.0</u>	<u>44,913</u>	<u>100.0</u>

## 業 務

就建築服務而言，於二零一五／一六財年、二零一六／一七財年及二零一七／一八財年各年及截至二零一九年二月二十八日止五個月，分別有67個、57個、63個及54個對我們有收益貢獻的建築項目。同期，我們在項目中擔任總承建商的機會一直增加。下表載列我們於往績記錄期間按我們於項目中擔任的角色劃分的有關建築服務(其他配套服務除外)的收益明細：

	二零一五／一六財年		二零一六／一七財年		二零一七／一八財年		截至二零一八年 二月二十八日止五個月		截至二零一九年 二月二十八日止五個月	
	千新元	%	千新元	%	千新元	%	千新元	%	千新元	%
總承建商	5,924	13.6	35,899	60.1	64,166	77.6	17,057	72.6	32,760	74.1
分包商	37,734	86.4	23,790	39.9	18,557	22.4	6,427	27.4	11,433	25.9
<b>總計</b>	<b>43,658</b>	<b>100.0</b>	<b>59,689</b>	<b>100.0</b>	<b>82,723</b>	<b>100.0</b>	<b>23,484</b>	<b>100.0</b>	<b>44,193</b>	<b>100.0</b>

於往績記錄期間，我們承辦公營界別項目的機會亦一直增加，有關項目的最終項目僱主為新加坡政府機構。下表載列我們於往績記錄期間按項目性質劃分的有關建築服務(其他配套服務除外)的收益明細：

	二零一五／一六財年		二零一六／一七財年		二零一七／一八財年		截至二零一八年 二月二十八日止五個月		截至二零一九年 二月二十八日止五個月	
	千新元	%	千新元	%	千新元	%	千新元	%	千新元	%
公營界別項目	168	0.4	19,588	32.8	51,810	62.6	16,740	71.3	25,269	57.2
私營界別項目	43,490	99.6	40,101	67.2	30,913	37.4	6,744	28.7	18,924	42.8
<b>總計</b>	<b>43,658</b>	<b>100.0</b>	<b>59,689</b>	<b>100.0</b>	<b>82,723</b>	<b>100.0</b>	<b>23,484</b>	<b>100.0</b>	<b>44,193</b>	<b>100.0</b>

於二零一五／一六財年、二零一六／一七財年及二零一七／一八財年各年及截至二零一九年二月二十八日止五個月，我們分別擁有67名、68名、94名及72名對我們有收益貢獻的客戶。有關我們客戶的進一步資料，請參閱本節「我們的客戶」一段。於往績記錄期間，就建築服務而言，



## 業 務

客戶包括(i)新加坡政府機構；(ii)物業開發商／擁有人；及(iii)建築承建商；而就物業投資業務而言，我們的客戶分別包括私人公司及個人。下表載列我們於往績記錄期間按客戶類別劃分的收益明細：

	二零一五／一六財年		二零一六／一七財年		二零一七／一八財年		截至二零一八年 二月二十八日止五個月 (未經審核)		截至二零一九年 二月二十八日止五個月	
	千新元	%	千新元	%	千新元	%	千新元	%	千新元	%
<b>建築服務</b>										
新加坡政府機構	168	0.4	19,588	32.5	51,810	61.7	16,740	70.0	25,269	56.3
物業開發商／擁有人	6,633	14.8	16,475	27.3	12,356	14.7	317	1.3	7,491	16.7
建築承建商	<u>37,455</u>	<u>83.7</u>	<u>23,807</u>	<u>39.4</u>	<u>19,292</u>	<u>23.0</u>	<u>6,611</u>	<u>27.7</u>	<u>11,959</u>	<u>26.6</u>
	44,256	98.9	59,870	99.2	83,458	99.4	23,668	99.0	44,719	99.6
<b>物業投資</b>										
私人公司	359	0.8	356	0.6	367	0.4	195	0.8	145	0.3
個人	<u>125</u>	<u>0.3</u>	<u>122</u>	<u>0.2</u>	<u>138</u>	<u>0.2</u>	<u>48</u>	<u>0.2</u>	<u>49</u>	<u>0.1</u>
	484	1.1	478	0.8	505	0.6	243	1.0	194	0.4
<b>總計</b>	<u><u>44,740</u></u>	<u><u>100.0</u></u>	<u><u>60,348</u></u>	<u><u>100.0</u></u>	<u><u>83,963</u></u>	<u><u>100.0</u></u>	<u><u>23,911</u></u>	<u><u>100.0</u></u>	<u><u>44,913</u></u>	<u><u>100.0</u></u>

於往績記錄期間，我們從客戶收到招標文件及／或項目詳情後會對承接項目的可行性進行內部評估，當中會計及多個因素，包括技術要求、項目規模、預期複雜程度、施工日期、項目的預期盈利能力、項目管理員工的可用性及其能力。因此，於往績記錄期間來自(i)作為總承建商及分包商；(ii)公營及私營項目；及(iii)不同客戶種類的收益波動主要是由於上述因素。我們對(i)擔任總承建商或分包商；(ii)承接公營或私營界別項目；及(iii)為某一類別客戶服務並無偏好。

我們擁有自有機械，以進行不同類別的土木工程及樓宇建築工程。因此，我們在機械租賃方面毋須嚴重依賴第三方。我們的機械包括(其中包括)液壓挖掘機、滾輪壓實機、推土機、鉸接式自卸卡車、分級機及破碎機。於二零一五／一六財年、二零一六／一七財年及二零一七／一八財年各年及截至二零一九年二月二十八日止五個月，我們分別已按約2.3百萬新元、1.1百萬新元、1.5百萬新元及零之成本投資於新機械。我們相信我們對機械的投資讓我們能夠應對不同

規模及複雜程度的土木工程或樓宇建築工程，亦能滿足新加坡建造業於可預見將來的預期增長需求。於往績記錄期間，考慮到我們自有機械的高使用率及同時擁有多部機械以應對不同建築項目的需求，我們可能會從供應商租賃機械，以支援我們的業務營運。另一方面，應分包商的要求，我們可能會代彼等從供應商租賃機械，並向彼等收取有關費用，以及將有關機械的租賃收入確認為其他收入。有關我們機械的進一步資料，請參閱本節「我們的機械」一段。

在我們憑借自有機械及勞工資源開展工程的同時，經考慮可用的勞工資源及以自有資源履行工程的成本後，我們可能會將部分工程分包予其他分包商。於二零一五／一六財年、二零一六／一七財年及二零一七／一八財年各年及截至二零一九年二月二十八日止五個月，我們分別已產生分包費用約12.7百萬新元、23.9百萬新元、38.7百萬新元及24.8百萬新元。

除分包商之外，對我們業務而言特有，且為進行建築業務而定期所需商品及服務供應商主要包括(i)建築材料的供應商，如水泥熟料、鋼棒、鋼筋網、柏油及鋼格柵；及(ii)其他雜項服務的供應商，如租賃廠房及機械、為工人租賃宿舍、運送掘出建築廢料、維護及維修機械及設備。視乎我們與分包商協定的合約條款，我們或會以自有資金採購建築材料，或者由分包商耗資為我們提供建築材料。我們代分包商採購建築材料時，是按項目為基礎進行採購，故我們概無備有任何建築材料的庫存。有關供應商的進一步資料，請參閱本節「我們的供應商」一段。

### 競爭優勢

#### 於新加坡建造業的穩固地位

Sing Tec Construction (我們的經營附屬公司之一，亦為本集團首間成員公司)已於新加坡建造業註冊成立及經營逾20年。自此以來，我們一直通過註冊成立其他附屬公司(即Sing Tec Development及Initial Resources)擴大我們的營運規模，及向客戶提供更全面的服務。經我們不斷的努力，董事相信，我們已建立新加坡優質及可靠建築服務提供者的聲譽。我們亦已從客戶及其他市場參與者取得多個獎項及認可。有關我們主要獎項及認可的詳情，請參閱本節「我們的證書及獎項」一段。

此外，我們持有多個讓我們能夠進行業務的許可證及登記。具體而言，我們持有在建造商許可證計劃項下授出的GB1許可證，其允許我們於新加坡承擔任何價值的一般樓宇合約。我們亦持有CW01工種B1級登記及CW02工種B1級登記，其允許我們直接競投合約價值不超過40百萬新元的新加坡政府機構的一般樓宇工程及土木工程合約。有關進一步詳情，請參閱本節「我們的許可證及登記」一段。

董事相信，我們於新加坡建造業的穩固地位及良好往績，以及所持相關許可證，均能為我們於留住現有客戶及捕捉新商機方面帶來優勢，此對我們的日常業務營運及未來業務發展至關重要。

### 經驗豐富的管理團隊

我們擁有一支於建造業經驗豐富的管理團隊。我們由分別於建造業擁有逾30及20年經驗的執行董事方先生及張先生領導。彼等均為本集團的創辦人，自本集團成立以來，一直對我們的發展十分重要。

此外，在高級管理層當中，我們的總經理許洲昌先生於建造業擁有逾14年經驗，且自二零零四年已加入本集團，而黃榮賢先生及黃毓雱女士則分別在金融及行政領域累積了豐富的工作經驗。有關董事及高級管理層的背景及經驗的進一步資料，請參閱本招股章程「董事及高級管理層」一節。

董事相信，根據管理層團隊的經驗及彼等的行業知識，我們能夠(i)了解市場環境；(ii)管理項目效率及向客戶提供優質理想的服務；及(iii)維持與客戶、供應商及分包商的關係，以上幾點均對我們的成功及未來發展至關重要。

### 與部分主要供應商及分包商的穩固關係

於往績記錄期間，經考慮可用的勞工資源及以自有資源履行工程的成本後，我們可能會將部分工程分包予其他分包商。此外，對我們建築業務而言特有，且為持續進行業務而定期所需的其他商品及服務供應商主要包括：(i)履行工程所需建築材料的供應商；及(ii)其他雜項服務的供應商。

董事認為我們與主要供應商及分包商已建立了穩固關係。具體而言，我們於往績記錄期間與部分主要供應商及分包商已擁有逾10年業務關係。董事相信我們與供應商及分包商的穩固關係，能為我們在選擇供應商及分包商時帶來更大彈性，亦有助我們減低材料或分包服務延遲或短缺的風險。

### 種類繁多的建築機械及設備讓我們能夠承辦多個大型建築項目

我們於最後實際可行日期擁有的逾100部機械及設備的團隊讓我們能夠承辦多個不同規模的建築項目。我們的機械(包括液壓挖掘機、滾輪壓實機、推土機、鉸接式自卸卡車、分級機及破碎機)讓我們能夠承辦不同要求的土木工程及樓宇建築工程項目。

於二零一五／一六財年、二零一六／一七財年及二零一七／一八財年各年及截至二零一九年二月二十八日止五個月，我們已按約2.3百萬新元、1.1百萬新元、1.5百萬新元及零之成本投資於新機械。我們相信我們對新機械的投資已提升了我們承辦不同規模及複雜程度的建築項目的能力。

董事亦認為，擁有自有機械讓我們能夠策劃更有彈性的工作計劃及採用為不同客戶度身訂造的合適機械，以滿足其需求，亦能讓我們按需將機械合理地分置於各場地，而毋須依賴於向第三方租賃。

### 嚴格品質控制及高安全準則及環境影響控制

我們十分著重貫徹提供優質服務的能力。我們已採納及實施一個符合國際標準的質量監控系統。已評估及認證的Sing Tec Construction及Sing Tec Development均一直遵從我們管理系統的ISO 9001認證的規定。

我們亦已設立職業健康與安全管理系統，以向所有僱員推廣安全工作習慣，並通過安全檢測減少意外發生，其已獲核證遵從OHSAS 18001標準。此外，我們已取得bizSAFE星級認證。

此外，我們已設立環境管理系統，以推廣環境意識及減低我們承辦的項目造成的環境污染，其已獲核證遵從ISO 14001準則。

董事相信，我們的嚴格品質保證系統及對環境及職業健康與安全管理的堅決承諾，有助我們更能可靠及時地且在預算範圍內交付優質工程，從而提升我們作為資深的新加坡建築承建商的地位。

### 業務策略

我們的主要業務目標是要(i)進一步提升我們於新加坡建造業的市場地位及(ii)進一步擴大我們於新加坡的物業投資業務，以進一步令收益流多元化。

### 進一步提升我們於建造業的市場地位

除現有營運規模及目前手頭的項目之外，我們擬通過積極地向現有及潛在新客戶尋求承辦額外的土木工程及樓宇建築工程項目的機會，有意擴大營運規模實現該目標。

根據Ipsos報告，於未來五年，新加坡建造業的土木工程分部預期在需求方面有所改善。為支撐新加坡日益增長的人口，新加坡政府預先策劃了多個基建項目，以應對日後與日俱增的社會需求。此外，與道路相關的土木工程(如道路維修活動、提升運輸技術及公共交通設施的發展)預期亦與建造業的預期整體發展進度保持一致，尤其是私營、公營、商業及工業樓宇的發展，因有關發展需要適當的連通性及道路網絡，方能符合社會的需求。因此，隨着土木工程建築活動的預期增長，預期新加坡土木工程的发展前景保持樂觀態勢，土木工程分部的總產量預期會由二零一九年的約77億新元按複合年增長率約4.1%增加到二零二三年年末的約91億新元。

此外，根據Ipsos報告，預期樓宇建築活動在二零一九年之後將繼續有所增長。此積極期望主要可歸因於新公營房屋建造工程、商業大廈重建工程及工業項目的持續發展，該等發展預期會為未來五年持續增長。因此，按經核證付款劃分的樓宇建築活動的產量價值亦預期由二零一九年的約208億新元按複合年增長率約3.5%增加到二零二三年年末的約238億新元，理由如上文所述。

此外，根據Ipsos報告，新加坡政府在醫療科學及金融服務等領域鼓勵經濟多元化發展，以吸引投資流入國內。隨著該等行業發展，對妥善基礎設施、對外連接及住房設施的需求會同時增加，從而為新加坡樓宇建築及土木工程創造機會。此外，新加坡政府多年來高度重視構建及開發正確的基礎設施及住房計劃來加強及改善新加坡的對外連接及其公民和居民的生活品質。多年來，實施了結構化及細緻的規劃，涵蓋了水、土地、工業基礎設施及可持續環境等所有方面，以確保國家進步及保持其作為世界最宜居的城市之一的地位。於後續幾年，預期新加坡建築業會從樓宇及基礎設施項目的多方面發展中獲益，大部分來自改善基礎設施及提升住房的大量政府資金。因此，土木工程及樓宇建築工程分部的機遇將保持活躍。

除全面把握新加坡建造業的新興業務機會外，具體而言，我們亦擬通過升級目前的登記承辦更多(尤其是更大型的)公營建築項目。於往績記錄期間，(其中包括)我們持有CW02工種B1級登記，該等登記允許我們直接投標合約價值不超過40百萬新元的新加坡政府機構的土木工程合約。於同期，我們的經營規模一直不斷擴張，其可由以下事實佐證(i)於二零一五／一六財年、二零一六／一七財年及二零一七／一八財年各年，我們分別獲授四項、四項及兩項合約金額為10百萬新元或以上的項目；及(ii)截至二零一九年二月二十八日止五個月，我們已成功獲得一份合約金額約為30.6百萬新元的合約。因此，鑒於業務規模的不斷增長及相關政府機構評估的正面反饋，董事相信，展望未來，我們能投標及獲得更大型的項目(即合約金額逾40百萬新元的項目)。因此，秉承我們過往的策略，我們擬申請升級至CW02工種A2級登記。據我們的新加坡法律顧問告知，我們已符合除往績記錄要求外的所有要求。根據往績記錄要求，我們須於過往三個年度完成合約價值不少於65.0百萬新元的土木工程項目。有關進一步詳情，請參閱本招股章程「監管概覽－註冊及保存要求」一節。於最後實際可行日期，我們已完成往績記錄要求的65.0百萬新元中的38.2百萬新元及項目9及項目13(總合約價值約為37.2百萬新元)將於二零一九年十二月前後完成。我們擔任項目9及項目13的總承建商。經考慮項目9及項目13的有關工作進度及該等項目的預期完成日期，且為確保我們已充分滿足往績記錄要求的標準，並提升我們獲得審批的概率，我們

計劃於二零一九年十二月前後提交申請並預計於二零二零年二月前後獲得升級登記。有關登記要求的更多詳情，請參閱本招股章程「監管概覽－新加坡建築商及承建商的發牌制度」一節。一經成功申請，我們即能直接投標合約價值不超過85百萬新元的合約。此外，由於升級登記需要顯著的往績記錄及更大的財務能力，董事認為，我們不僅將能競投來自新加坡政府機構的更大規模的土木工程合約，該升級亦將使客戶更為信納我們的能力、財務狀況及信譽，並因此增加我們於日後競投大型及更多合約的競爭力。

董事認為我們的業務擴張擁有大量需求，且相信，經計及上文所述市場機遇及下列因素，倘我們持續增加我們的可用資源，我們將能夠達到業務增長：

- (i) 於往績記錄期間，我們實現業務穩定增長。於二零一五／一六財年，我們錄得收益約為44.7百萬新元，於二零一六／一七財年增至約60.3百萬新元及於二零一七／一八財年增至約84.0百萬新元。與截至二零一八年二月二十八日止五個月錄得的收益約23.9百萬新元相比，截至二零一九年二月二十八日止五個月我們的業務大幅增加並錄得收益約44.9百萬新元。於往績記錄期間業務穩定增長乃主要由於(i)貢獻收益10百萬新元以上的大型項目的數量增加。於二零一五／一六財年，我們並無任何貢獻收益10百萬新元或以上的項目，而於二零一六／一七財年及二零一七／一八財年，我們分別擁有一個及三個貢獻收益10百萬新元或以上的項目；及(ii)我們就項目完成的工程增加。如上所述，於遞交標書及報價前，我們已考慮多種因素，包括但不限於我們的可用資源、我們近期的預期工作量、於遞交標書及報價日期的手頭項目及我們的投標策略。因此，我們已遞交的標書及報價數量及成功投標及報價的合約價值可能於各年波動。連同上文所述我們於往績記錄期間的收益增加，我們於二零一六年九月三十日、二零一七年九月三十日、二零一八年九月三十日及二零一九年二月二十八日已維持連續積壓收益，其共同顯示於往績記錄期間任何時間點對我們的業務增長的穩定及大量需求；
- (ii) 除於往績記錄期間我們的業務增長外，董事相信，我們正經歷持續的業務增長，乃由於於往績記錄期間後我們將確認的收益(包括(a)將於二零一九年二月二十八日確認的收益，金額約為67.1百萬新元；及(b)我們於二零一九年三月一日至最後實際可行日期獲授的新項目及更改令，金額約為50.0百萬新元)將超過二零一七／一八財年(即於往績記錄期間收益最高之財政年度)之收益；

- (iii) 除我們於最後實際可行日期積壓的項目外，共有合約總額約為261.0百萬新元的21份投標及報價之結果於最後實際可行日期尚未公佈，且於最近三個財政年度，我們已錄得按投標及報價數量計的平均成功率約51.1%及按合約價值加權的平均投標及報價成功率約39.3%；及
- (iv) 於最後實際可行日期，我們有21名持有CW02工種A2級執照的承建商，及根據Ipsos報告，市場上通常出現若干土木工程項目，其要求擁有CW02工種A2級執照資格。我們的董事認為該需求可由以下事實證明，即經參考從二零一九年三月一日至最後實際可行日期期間刊登於GeBIZ系統的項目資料，有五個項目要求擁有CW02工種A2級執照，倘我們已擁有該執照，則可進行投標。此外，根據Ipsos報告，隨著公營界別的大型基礎設施項目(通常需要高級承建商進行有關工程)落實，近幾年土木工程建築需求依然強勁。特別是，來自裕廊區域線及樟宜機場5號客運大樓基礎設施工程的支持，預計於二零一九年將獲授總價值82億新元至99億新元的土木工程項目。因此，我們的董事認為，於成功申請註冊升級後我們將尤其在更大型的公營建築項目方面有大量競投機會。

此外，鑒於(i)我們錄得的收益顯著增加，從截至二零一八年二月二十八日止五個月的約23.9百萬新元增加約87.9%至二零一九年同期的約44.9百萬新元；(ii)於最後實際可行日期尚未確認之積壓項目的合約價值達至約71.4百萬新元，其中約59.4百萬新元將於二零一九／二零財年或其後確認；(iii)於最後實際可行日期，有21份標書及報價結果仍未定，其合約價值合共約為261.0百萬新元。經考慮按投標及報價合約價值加權的最近三個完整財政年度平均成功率(即39.3%)，我們的董事相信我們能夠獲得足夠合約證實我們的業務表現超過了二零一八／一九財年；(iv)Ipsos預測新加坡建築產值將由二零一九年的約285億新元按約3.6%的複合年增長率增至二零二三年末的約329億新元；及(v)我們擬於二零一九年十二月升級至CW02工種A2級執照。倘我們能夠成功升級該執照，我們或能夠投標及獲得更大項目，即合約金額在40百萬新元及85百萬新元間的項目，且我們的董事相信有關升級



亦能夠提升客戶對本集團的認可。因此，我們深信能超過二零一八／一九財年的業務增長情況。然而，考慮到我們現有資源的限制，董事認為我們應繼續通過以下方式增加可用資源及提升競爭力，以承辦更多更大規模的建築項目：

### 加強財務狀況

開展新項目時，在項目早期階段從客戶收回成本前，我們一般需要承受巨額前期成本，例如直接勞工的薪金、分包費用及材料成本，而該等費用一般約在六個月後方能從客戶收回。根據我們於往績記錄期間的營運歷史，該等前期成本一般佔合約總額的7%。因此，董事認為由於前期成本會佔用我們大部分的資源，為承辦額外的大型項目，我們保持財政穩健乃至關重要。

因此，經計及(i)我們將來的各建築項目均需前期成本；(ii)我們現有可用財務資源將影響我們進一步承接我們現有規模以外的額外新項目的能力；及(iii)我們的經營規模預期將如上文所述方式增長，我們擬加強可用財務資源，以於日後滿足我們的項目客戶要求的前期成本，及使我們能在現有營運規模之上承接額外新項目。尤其是，我們計劃動用一部分股份發售所得款項以撥付已遞交標書及報價之前期成本，該等標書及報價結果於最後實際可行日期待定，詳情載列如下：

投標或報價範圍	已遞交標書 及報價數量	標書及 報價總額 千新元	最近三個	前期成本的 估計比率	預期將成功的
			完整財政年度 按標書及報價 合約價值劃分 的加權平均 成功率		標書及報價 估計前期 成本總額 千新元
10百萬新元或以上	13	227,042			
5百萬新元或10百萬新元以下	3	25,331			
1百萬新元或5百萬新元以下	3	8,417			
1百萬新元以下	2	214			
<b>總計</b>	<b>21</b>	<b>261,004</b>	<b>39.3%</b>	<b>7%</b>	<b>7,180</b>

## 業 務

估計前期成本金額乃由管理層經參考(a)最近三個完整財政年度按標書及報價合約價值劃分的加權平均成功率；及(b)於往績記錄期間我們的營運歷史中項目的前期成本比率(即約7%)估計。於最後實際可行日期，於21份已遞交標書及報價中，總投標金額約為204.4百萬新元的13份標書及總報價金額約為56.6百萬新元的八份報價的結果待定。具體而言，於我們已遞交的21份標書中，經計及各種因素，如(1)我們已入圍招標面試；及(2)我們已與客戶進行多輪協商，董事認為，我們有相對較高機會獲授投標金額約為14.1百萬新元的一份投標。由於據我們董事所知，剩餘所遞交的標書及報價處於投標早期階段，因此，我們參考我們於往績記錄期間的相應投標及報價成功率。下表載列我們認為獲授的可能性相對較高的投標的詳情：

客戶	項目類型	我們的角色	公營/ 私營界別	預計項目 開始日期	總投標金額	預計前期 成本
					(千新元)	(千新元)
客戶J <sup>(附註)</sup>	土木工程	總承建商	公營	二零一九年第四季度	14,055	984

附註：客戶J為新加坡政府部門的法定機構。

根據如上說明，董事估計約7.2百萬新元將須撥付我們已投標項目的前期成本。經考慮我們的可用資源及銀行透支，我們須運用部分股份發售所得款項(即約4.2百萬新元)為我們擴張的該等前期成本融資。倘我們無法獲得上表列述的已投標項目，我們將動用所得款項淨額以撥付授予我們的其他新項目之前期成本。

我們於最後實際可行日期及待定之投標及報價擁有相對較大的投標及報價總額。此乃由於我們更加積極地競爭額外項目以把握土木工程及樓宇建築行業的增長機遇。因此，於日後，根據上述分析，倘我們成功獲得已遞交標書及報價，我們預期前期成本要求將有所增加。

於往績記錄期間，我們以我們的內部資源及債務融資為前期成本提供資金。然而，鑒於(其中包括)缺乏營運資金，我們已拒絕估計合約金額合共約為8.6百萬新元的投標邀請，且我們已就於最後實際可行日期估計合約總額約為261.0百萬新元的投標及報價採用一個競爭力相對較低的定價方式，即通常設定比類似項目更高的毛利率。此外，於二零一九年二月二十八日，我們的銀行透支已達至約5.2百萬新元，而我們的融資成本約佔截至二零一九年二月二十八日止五個月稅前溢利的約14.5%。因此，經考慮(i)我們於最後實際可行日期的積壓項目；(ii)我們於最後實際可行日期仍未有競投結果的已遞交標書及報價以及我們於往績記錄期間的投標及報價成功率；(iii)建造業不斷出現的業務機會以及我們擬升級至CW02工種A2級執照；及(iv)前期成本要求因我們的業務增長而進一步提高，我們的董事認為，我們需要額外財務資源為我們的前期成本需求融資。儘管我們已投標項目的前期成本可由內部資源及／或額外銀行信貸撥付，使用上市所得款項淨額撥付該等項目為更佳選擇，原因為我們能夠保留我們的可用資源以(i)保持相當於我們一個月的平均每月營運成本的最低現金結餘(即約6.1百萬新元)，以滿足我們的日常營運中不時產生的流動資金需求(於往績記錄期間，當我們的貿易應收款項週轉天數約為30天時，我們可能無法悉數或及時收到客戶付款，其詳情載於「未來計劃及所得款項用途－上市之理由－滿足我們為實施未來計劃的實際資金需求」一節)；(ii)減少我們的借貸負擔；及(iii)於上市後成功推行我們的擴張計劃時計劃進一步業務發展(如下文段落所述)。此外，如本招股章程「未來計劃及所得款項用途－上市之理由－滿足我們為實施未來計劃的實際資金需求」一節所述，根據我們與新加坡多間金融機構的初步討論，我們明白我們不可能在沒有提供任何擔保或質押資產的情況下獲得一般營運資金貸款。因此，經計及(i)維持我們當前的業務運營規模之流動資金狀況；及(ii)如上所述，我們的預期業務增長及相關的前期成本需求增加，董事認為，需要額外資金(即上市所得款項淨額)來滿足逐漸增加的前期成本需求及實施我們的擴張計劃。

### 加強機隊

我們為客戶開展土木工程及樓宇建築工程的能力，主要視乎機械的可用程度。於最後實際可行日期，我們已維持一支逾100多種機械(包括液壓挖掘機、滾輪壓實機、推土機、鉸接式自卸卡車及破碎機等)的機隊，以履行不同類型的土木工程及樓宇建築工程。董事相信我們對機械作出的投資，讓我們能夠應對不同規模及複雜程度的建築工程。因此，我們對機械(如液壓挖掘機、鉸接式自卸卡車及破碎機)作出的持續投資就提升我們的能力而言屬必需，因為我們對該等機械的使用率甚高。有關我們主要機械的使用率的詳情，請參閱本節「我們的機械－使用率」一段。

於最後實際可行日期，我們擁有50台液壓挖掘機、兩台鉸接式自卸卡車及兩台破碎機。為符合業務增長，我們的機械數量於往績記錄期間不斷增加。於二零一五／一六財年、二零一六／一七財年及二零一七／一八財年各年及截至二零一九年二月二十八日止五個月，我們分別以成本約2.3百萬新元、1.1百萬新元、1.5百萬新元及零投資於新機械。特別是，我們於二零一五／一六財年、二零一六／一七財年、二零一七／一八財年各年分別購置了14台、四台、三台液壓挖掘機，以(i)取代22台於往績記錄期間已處置的已損壞或老式或無法高效運作的液壓挖掘機；及(ii)增強我們的現場運作能力及減少執行時間，因為新收購機械更為先進。另一方面，我們已於二零一六／一七財年及二零一七／一八財年各年分別購置了兩台及三台其他機械(按界定可包括推土機、鉸接式自卸卡車、破碎機等)。截至二零一九年二月二十八日止五個月，由於機械狀況良好，故我們並無處置任何機械。然而，基於董事的經驗並考慮我們的機械的使用年限及使用率，自最後實際可行日期至二零二一年九月三十日期間，有6台液壓挖掘機預期將因進行土地施工的潛在損壞而被處置或無法高效運作。因此，鑒於上文所述因素，董事認為，本集團須繼續投資更先進的新機械並取代落後的機械。

儘管如此，於往績記錄期間，考慮到我們自有機械的高使用率、我們的業務增長及擁有多部機械以同時應對不同建築項目的需求，我們亦更加地依賴供應商就該等類型的機械提供機械租賃服務以支援我們的業務營運。於二零一五／一六財年、二零一六／一七財年及二零一七／一八財年各年及截至二零一九年二月二十八日止五個月，我們分別產生廠

房及機械及卡車租金開支約為0.6百萬新元、0.9百萬新元、1.3百萬新元及0.2百萬新元。董事認為該租金開支之增長乃主要由於不斷擴大的項目規模(涉及工程的各個方面)及我們的業務經營發展。

因此，秉承我們過往的策略，為通過同時承辦多個額外，尤其是更大型的項目以應對未來擴張及業務發展，我們擬使用約2.5百萬新元以購置16台額外液壓挖掘機(包括六台作為替換)、兩台鉸接式自卸卡車及一台破碎機，進一步擴大機隊。董事認為，根據我們的經營需求，經計及(i)於最後實際可行日期我們手頭項目的數量及我們當前營運規模上預期將有額外的新建築項目；(ii)我們的機械於往記錄期間的高利用率；(iii)截至二零一八年九月三十日止三個年度，我們的機械租賃開支呈上升趨勢；及(iv)由於上文所述，預計未來將有6台液壓挖掘機因進行土地施工的潛在損壞而被處置或不能高效運行，計劃收購的機械數量在商業上乃屬合理。

此外，我們擬使用約0.2百萬新元購置一輛用於拖運重型建築設備的拖車。於往績記錄期間，我們並無該類機械，因而需要依賴機械租賃服務。然而，經考慮我們的預期業務增長及上述我們擬購置的額外機械，我們的董事認為使用我們的機械以運送我們的建築機械及設備符合我們的最佳利益。

## 業 務

秉承我們過往的策略，董事相信購置機械符合我們的最佳利益，原因如下：

- (i) 董事認為我們將能夠通過使用機械履行工程，減少我們對機械租賃服務的需求及由此產生的相關成本，達成更高的盈利能力，因為供應商收取的機械租賃成本一般已包括加價。下表載列購買與租賃擬將購買的機械之間的對比：

機械類型	擬購買 單位數量	預期使用 年限	自第三方 租賃機械及 汽車的預計 年度開支 千新元	購買後的 預計年度 折舊開支、 保養、 保險及 存儲成本 千新元
不同作業重量的				
液壓挖掘機	16	5年	942	648
破碎機	1	5年	264	140
鉸接式自卸卡車	2	5年	288	199
拖車	1	5年	560	405
卡車及貨車	7	5年	96	57
			<u>2,150</u>	<u>1,449</u>

根據上述分析，通過購買上述機械（於機械預期使用年限內），我們每年可節約成本約0.7百萬新元。此外，根據董事相應的行業經驗，我們認為，倘有關機械保養得當，則其於預期可使用年期後通常仍可使用。因此，於機械完全折舊的中長期內，假設該等機械保養得當，成本節約將無需被折舊開支抵銷，而將大幅增加；及

- (ii) 擁有自有機械將讓我們能夠自由編排工作時間表，毋須受限於外部機械租賃服務的可用性，以避免日後若干不可預測的波動，如在特定時間點出現機械租賃

服務短缺的問題，或租賃成本波動的問題。因此，我們通過擁有自有機械，能夠準時提供服務，毋須產生額外成本。

此外，與我們的建築服務配套，我們亦安排使用我們的卡車及貨車於有所部署時運送我們的現場工人及建築材料往返建築工地。於最後實際可行日期，我們擁有27輛卡車及貨車。為符合業務增長，於二零一五／一六財年、二零一六／一七財年及二零一七／一八財年各年，我們分別以成本約1.2百萬新元、0.9百萬新元及1.2百萬新元投資於新汽車。特別是，我們於二零一五／一六財年、二零一六／一七財年及二零一七／一八財年各年分別購置了三輛、兩輛、三輛卡車及貨車。截至二零一九年二月二十八日止五個月，儘管我們僅為續新汽車的許可證錄得成本約0.1百萬新元，但我們一直在自供應商尋求汽車報價，且在考慮到為二零一八／一九財年上半年的投標及承接項目維持充足運營資金的同時計劃在二零一八／一九財年下半年購買額外的汽車。除添置我們的卡車及貨車外，我們亦委聘更多供應商運輸建築材料(包括現場工作產生的挖掘材料及建築廢料)，其可由運輸開支的增加(由二零一五／一六財年的約0.2百萬新元增至二零一六／一七財年的0.7百萬新元並進一步增至二零一七／一八財年的4.5百萬新元)佐證。截至二零一九年二月二十八日止五個月，我們的運輸開支較截至二零一八年二月二十八日止五個月的約0.4百萬新元進一步增至約2.3百萬新元。我們的董事認為該增長乃由於我們經擴大的項目規模(涉及不同工程)及業務經營增長。

因此，展望未來，鑒於我們營運規模的計劃擴張，我們的董事預期安排運送現場工人及建築材料之需求將相應進一步增加。具體而言，我們的董事認為我們的員工規劃路線及安排卡車及貨車及時運送我們的現場工人及建築材料至相應工程地點在實踐中不便及對彼等造成負擔，而在我們的建築項目位於分散位置的不同工程地點之時尤其如此。我們的董事相信擁有更多卡車及貨車將使我們能夠在進行路線規劃時有更大的靈活性，並最小化按時間表運送我們的工人至彼等的工程地點出現延遲的風險。因此，秉承我們過往的策略，為應對運送需求的預期增加，我們擬使用約1.7百萬新元購置七輛額外卡車及貨車。董事認為，經計及於最後實際可行日期我們手頭項目的數量及我們當前營運規模上預期將有額外的新建築項目，根據我們的營運需求，我們計劃收購的卡車及貨車數量屬商業合理。

---

## 業 務

---

於往績記錄期間，我們已根據融資租賃安排（通常為兩至七年）購買大量機器且實際利率介乎年利率2.4%至6.5%。董事已考慮通過融資租賃購買上述額外機械的可行性，並認為本集團通過使用股份發售所得款項淨額部分進行購買將符合本集團的最佳利益，原因為：

- (i) 於二零一九年二月二十八日，我們的銀行借款、銀行透支及融資租賃責任約為24.3百萬新元及我們的資產負債比率約為86.0%，且我們需要緊密監控我們的資產負債，從而避免承受流動資金風險；
- (ii) 於截至二零一九年二月二十八日止五個月，我們的融資成本約為我們除稅前溢利的約14.5%，且我們的利息開支之進一步增加可能對我們財務表現造成不利影響；
- (iii) 若干融資租賃要求控股股東提供擔保，而持續依賴控股股東提供個人擔保及其他形式的財政援助將阻礙我們實現財政獨立；
- (iv) 如上文所述，於往績記錄期間，我們根據融資租賃安排收購了大量機器，以支持我們的業務運營。然而，根據我們與兩間金融機構（我們於往績記錄期間已與彼等訂立融資租賃安排）的初步討論，我們了解到，經考慮機械收購成本及我們的高資產負債率，金融機構僅願意向我們提供1.0百萬新元之融資租賃，該金額低於我們計劃收購機械所需的約6.2百萬新元。此外，倘我們的資產負債率進一步增加，且我們債務融資申請由於我們的流動資金狀況不佳被拒或我們僅能以並不有利的條款獲得融資租賃，則我們的日常業務運營將受到不利影響；
- (v) 融資租賃還款將由我們的營運所得現金撥付，倘機械的收購計劃由融資租賃提供資金，該收購將在很大程度上受限於來自經營所產生的足夠現金的時間的不確定性，乃由於我們須首先確保有足夠的資金償還融資租賃且我們的擴張計劃所得款項因此可能受到影響。特別是，於二零一五／一六財年、二零一六／一七財年及二零一七／一八財年各年及截至二零一九年二月二十八日止五個月，我們的還款責任包括銀行借款及融資租賃，分別約為3.9百萬新元、3.2百萬新元、3.0百萬新元及1.3百萬新元；及



- (vi) 如下文所闡述，我們擴張計劃中的每項業務目標相互補充，為增強我們服務能力的一項不可或缺的舉措，以捕捉土木工程及樓宇建築工程需求的預測增長，及因此我們擴張的成功與否取決於該等目標是否能夠以協調及有計劃的方式同時執行。然而，通過融資租賃收購資產，同時通過股權融資進行我們擴張計劃中的其他目標可能導致執行時間錯配。例如，倘我們已訂立收購額外機械之融資租賃安排且上市申請獲延遲，我們或會就該等額外機械產生大量儲存成本，因為上市所得款項淨額不足以增強我們的財務狀況及增強我們的人力資源，以便於承接我們當前經營規模外的額外項目及無法產生額外收入。同樣，倘我們已成功上市但無法及時獲得融資租賃安排，我們的業務擴張亦將受到影響。因此，為解決不同融資方式的時間錯配問題，董事認為採用單一融資方式為整個擴張計劃提供資金，以實現更好的協調，對於實施我們的擴張計劃而言更可取；而經考慮全面實施我們的業務策略所需的數額，使用股權融資更適合我們的擴張計劃。

此外，如本招股章程「未來計劃及所得款項用途—上市之理由—滿足我們為實施未來計劃的實際資金需求」一節所述，根據我們與新加坡若干金融機構的初步討論，我們明白我們不可能在沒有提供任何擔保或質押資產的情況下獲得一般營運資金貸款。此外，經考慮上述因素（如資產負債率、融資成本佔稅前溢利的比例及還款責任），我們的董事認為，我們很難以為我們所接受的條款或以合理成本獲得融資租賃，及因此，融資租賃之於上述機械的購買並非首選。

### **提升勞動力**

董事認為我們及時委善承辦及執行項目的能力主要視乎我們的勞動力，尤其是我們項目管理團隊、安全人員及現場工人的能力，彼等分別負責監督項目的整體進程及執行。於最後實際可行日期，我們有34名項目管理員工及173名直接工人（包括八名安全人員）。

與我們的業務增長相符，於往績記錄期間及直至最後實際可行日期，我們的項目管理人員、安全人員及直接工人數量已持續增長。於二零一六年九月三十日，我們擁有28名項目管理人員，而該人數於二零一八年九月三十日增至32名，並於最後實際可行日期增至34名。另一方面，於二零一六年九月三十日，我們擁有136名直接工人(包括五名安全人員)，該人數於二零一八年九月三十日增至142名(包括六名安全人員)，並於最後實際可行日期增至173名(包括八名安全人員)。經計及以下因素：(i)根據管理層的最佳估計，我們已全面調配目前的勞動力，我們於往績記錄期間委聘了分包商，亦於往績記錄期間經考慮(其中包括)人手限制而遞交了董事認為具較低競爭力的標書及報價乃為有力證據；(ii)我們於日後的項目數目預計將會多於我們於往績記錄期間承辦的項目，故我們須調配相對多的工人；及(iii)董事相信在競投新項目時，我們提供優質服務的能力為成功中標的關鍵之一，故董事認為倘我們希望同時承辦更多更大規模的項目，必須擁有足夠人手應對營運需求。因此，秉承我們過往的策略，為應付未來擴張及業務發展，我們擬通過招聘四名項目管理團隊成員及43名現場工人(包括三名安全人員)來擴大項目管理團隊及現場工人群組。具體而言，鑒於上文所述考慮到我們於最後實際可行日期的手頭項目及根據我們當前營運規模所預期的新增建築項目，我們的董事認為，我們的人力擴張規模，即在我們現有項目管理團隊及現場工人基礎上分別增加約11.8%及24.9%，在商業上屬合理。

秉承我們過往的策略，我們一般使用自有勞動資源開展建築工程，且我們相信僱用自有項目管理團隊成員及直接工人，乃符合我們的最佳利益，原因如下：

- (i) 董事認為我們能夠通過以自有人手履行工程，減少我們對分包服務的需求及因此產生的相關成本，將能達至更高的盈利能力，因為分包商向我們收取的分包費用一般已包括加價。僅供說明，經參考三個合約金額約為0.9百萬新元至30.6百萬新元的土木工程項目，且基於根據自分包商獲得報價的分包成本與相關建築項目中相應自有工人的薪金總額之間的差額，董事估計，倘我們使用自有勞動力資源開展建築工程，則可將毛利率平均提高約3個百分點，從而實現成本節約。因此，我們的董事認為由於我們能更好地控制營運成本，我們亦能向客戶提供更具競爭力的價格，繼而能提升獲授新合約的能力；

- (ii) 我們的項目管理團隊對我們的項目表現而言十分重要，因此，我們著重確保項目管理團隊適當配備具有合適技能及經驗的員工，能夠密切監督我們的項目；及
- (iii) 我們委聘分包服務的能力主要視乎分包商的日程及可用性。如上文所述，預期建造業的整體市場需求將上升。董事認為，倘我們須於同一時段大致展開多個建築項目，概無保證我們能夠從分包商按合適成本及條款獲得優質分包服務，且有關服務能配合我們的日程。因此，通過維持大量自有工人，本集團能減低未能按商業可行條款獲得分包服務(或完全未能獲得分包服務)所導致的潛在中斷風險。

此外，為符合我們營運規模的預期增長以及我們的資訊科技能力的預期發展，我們擬為我們的安全及行政及財務部門分別招聘三名及兩名新員工。

### **開發用於製造鋼棒的自用生產區**

於往績記錄期間，鋼棒一直為我們建築工程所用的材料之一，不同項目可能需要使用不同規格的鋼棒。然而，我們並無所需機械及工人，準備不同規格的鋼棒供我們自用。因此，於往績記錄期間，我們僅依賴供應商為我們提供鋼棒製造服務，而委聘供應商製造逾4,000公噸鋼棒每年平均產生約0.6百萬新元的成本。

董事已考慮到繼續委聘分包商製造鋼棒而非設立自有生產區的可行性，並認為我們自行準備鋼棒，乃符合我們的最佳利益，原因如下：

- (i) 董事認為我們通過製造建築工程所用鋼棒以供自用，能達至更高的盈利能力，因為分包商向我們收取的分包成本一般已包括加價。由於我們能更好地控制營運成本，我們亦能向客戶提供更具競爭力的價格，繼而能提升獲授新合約的能力；

- (ii) 於往績記錄期間，我們在委聘分包商向我們及時提供所需服務方面遇上困難。因此，為慎重起見，我們應備有自製的鋼棒，從而減少服務供應短缺或分包商突然提高製造鋼棒的成本的風險；
- (iii) 董事認為有關製作程序(僅涉及屈曲及切割鋼棒)並不複雜。此外，我們部分工人已取得鋼筋工程證書，而董事認為我們經過多年履行建築工程的經驗，亦已掌握所需技術專門知識，並已熟悉客戶的要求及規格。基於上文所述者，董事相信若我們擁有所需機械及招聘足夠人手，我們便能夠設立自用生產區，以自備鋼棒；
- (iv) 於最後實際可行日期，我們的總部位於自有物業，目前用作辦公室及儲存用途。其總樓面面積為34,106.60平方英尺，有足夠空間擺放開發用於製造鋼棒的生產區所需的額外機械及設備；及
- (v) 誠如新加坡法律顧問所建議，我們已取得(其中包括)金屬加工工程的工廠通知書，且我們毋須獲得任何其他許可證、許可、證書或批准，仍能開發用於製造鋼棒的生產區。

因此，我們擬通過購置生產機械(如板材沖壓機、空氣壓縮機、折彎機、切割機、焊接機、貨架及部分規劃配件)及招聘生產工人，於總部開發用於製造鋼棒的自用生產區。安裝所需機械及招聘有關人員之後，預計我們能夠自行準備鋼棒並減少委聘分包商進行鋼棒製造的需求，較之類似鋼棒製造服務的過往分包費用，我們將從整體上節省40%以上的成本。由於我們能節省該巨額成本，董事相信我們能向客戶提供更具競爭力的價格，繼而能獲授及承辦更多私營界別建築項目。

### **投資建築資訊模型及企業資源規劃系統，以提升我們的資訊科技能力及項目執行效率**

經考慮到我們的擴張計劃及於管理我們業務營運相關的複雜程度將會增加，我們擬升級資訊科技系統，以提升項目管理效率。尤其是，我們擬引入建築資訊模型軟件連同若干配套支援硬件設備，以提升我們於項目管理方面的效率、能力及技能。使用建築資訊模

型軟件可加強技術數據計算及繪圖的準確性及精確度，亦能提供清楚的概念圖，因為該軟件可輸出三維度的草圖，能協助工人明白有關工地的工程。因此，董事相信，使用建築資訊模型軟件將能(i)改善工程師編製圖測及規劃時的工作能力及效率；(ii)幫助工料測量師計算項目所用材料的數量；及(iii)協助項目經理在項目施工初期確認及追蹤工程的潛在問題。

就提升我們管理及執行項目的能力及效率，我們亦擬引入一個可簡化採購材料過程的企業資源規劃系統。董事相信有關企業資源規劃系統能在以下方面改進我們的營運：(i)通過允許項目管理團隊以網上應用程式(該程式亦有手機版本)發送採購要求，促進訂購過程；(ii)通過允許項目經理及／或執行董事在網上批准付款，促進批准採購訂單的過程；(iii)通過自動從採購要求生成採購訂單，促進處理採購訂單的過程；(iv)通過將所有採購要求儲存於中央數據庫，減少採購訂單出錯及重複的情況；及(v)通過將所訂購材料與相關項目進行匹配，並允許採購團隊提取及追蹤任何實時下達的採購訂單，促進對採購訂單的管理。於最後實際可行日期，我們的採購團隊一直手動輸入項目管理團隊下達的材料採購訂單詳情。董事相信引入有關企業資源規劃系統將(i)能夠將數據實時輸入我們的系統；及(ii)減少有關手動輸入數據出錯的風險，因而促進採購過程以及項目實施。

### 進一步擴展我們的物業投資業務

根據Ipsos報告，作為區域金融及商務中心，新加坡吸引眾多當地及國際公司在新加坡投資工業及商業房地產。新加坡物業需求預期將受其人口增長驅動。此外，受到新加坡牢固的經濟基礎、政治穩定及透明業務環境推動，外國投資者積極投資新加坡物業作為應對貨幣貶值的貨幣對沖，尤其是如中國內地居民等高淨值人士。然而，新加坡政府已實施物業降溫措施以控制物業價格，尤其是住宅物業價格。有鑒於此，除新加坡政府實施的任何降溫措施外，估計房地產價值將呈現上升趨勢。此外，根據Ipsos報告，工業及商業樓宇價值將不會受到新加坡政府降溫措施的重大影響，此乃由於該等措施主要針對住宅樓宇。

秉承我們的過往策略，在我們的管理層認為合適的情況下，我們收購了增值潛力良好且具有投資租金價值的物業，以建立另一種經常性收益來源。因此，經計及多種因素，如(i)我們擬收購的投資物業的潛在租金價值；(ii)於最後實際可行日期，我們的所有八項投資物業已租出；及(iii)除建築工程外，我們擬進一步建立經常性收益流，以減低我們承受建造業任何潛在變動的風險，我們擬通過收購更多投資物業以擴大物業投資業務。具體而言，我們的董事認為隨時收取大致相等於或超過我們的行政及財務員工成本(其屬經常性質，且不論業務表現如何均相對固定，但同時對我們的業務運營而言為基本組成)的經常性收入符合我們的最佳利益。根據於最後實際可行日期我們的八項投資物業及兩項出租予方先生及趙先生的物業的月租，我們能夠每年自出租該等物業產生約0.8百萬新元之毛利。另一方面，於二零一七／一八財年，我們的行政及財務人員的基本年薪及中央公積金供款(不包括董事酬金)約為0.8百萬新元。因此，鑒於上文所述可能導致我們行政員工成本不斷增加的擴展計劃，董事認為，倘我們能按照計劃獲得額外投資物業，我們將能產生充足的經常性毛利以全面涵蓋日後不斷增加的行政員工成本。我們的董事進一步認為，當前為我們擴大物業投資業務的適當時間，原因為經考慮新加坡房地產值錄得約1.4%的負複合年增長率，由二零一三年的約510億新元減少至二零一八年的估計約475億新元，且根據Ipsos報告支持，預計新加坡房地產價值將有上升趨勢，我們將能夠按划算的價格收購投資物業，從而產生合理回報。

董事確認於最後實際可行日期，我們並無認定任何目標場所，亦無訂立任何正式收購協議。儘管如此，根據(i)我們於新加坡進物業投資的經驗；及(ii)我們經考慮潛在成本及相應資本增值潛力及／或租金之現行市場資料後，擬收購新加坡兩個額外工業單位，而有關單位最好符合以下條件：(i)總樓面面積約為3,000平方英尺至4,000平方英尺；(ii)位於裕廊東區(工業區)；及(iii)預算代價介乎1.1百萬新元至1.6百萬新元，有關金額範圍經參考新加坡物業經紀告知的類似類型的物業的目前銷售價釐定。根據物業代理提供的資料，董事留意到新加坡市場上有符合上述條件的物業正在出售。

經參考自物業代理獲得的現行市場資料後，預計該等物業的每年租金收入總額合共將約為0.2百萬新元。相較該等投資物業約2.8百萬新元的估計收購成本(亦包括須繳付之印花稅及翻新成本)，預期租出該等投資物業的潛在回報初始將約為每年6%。於最後實際可行日期，董事認為該

潛在回報可與我們於租賃工業物業方面的經驗相比較，其產生的回報率約為5.5%，相對高於住宅物業（約2.3%）。因此，董事認為保留及租出上述物業以產生經常性租金收入具商業吸引力。倘日後市況對我們有利，我們亦可在管理層經計及未來市場資料後，在其認為適當時考慮出售該等物業，以實現資本增值。

董事已考慮到以按揭形式收購上述投資物業的可行性，並認為通過使用部分股份發售所得款項淨額收購乃符合本集團的最佳利益，因為董事考慮到(i)於二零一九年二月二十八日，我們的銀行借款、銀行透支及融資租賃責任約為24.3百萬新元及我們的資產負債比率約為86.0%，而我們需要緊密監控我們的資產負債，從而避免承受流動資金風險；(ii)於截至二零一九年二月二十八日止五個月，我們的融資成本約為除稅前溢利的14.5%，不產生可對我們財務表現造成不利影響的額外利息開支乃符合我們的最佳利益；(iii)按揭通常會要求控股股東提供擔保，而持續依賴控股股東提供個人擔保及其他形式的財政援助將阻礙我們實現財政獨立；(iv)由於我們計劃收購額外投資物業，我們的董事已嘗試詢問兩間新加坡金融機構按揭貸款事宜，且基於我們與金融機構的初步討論，我們了解到，由於我們的當前債務狀況，我們在沒有控股股東提供個人擔保的情況下或根據我們的現有按揭貸款融資的當前條款能夠獲得額外按揭貸款融資的可能性較低；及(v)由於償還按揭將由經營所得現金提供資金，故倘投資物業的收購計劃由按揭提供資金，我們為建築項目(如上所述)的前期成本提供資金的能力可能受阻，或由於經營所得現金必須首先用於償還按揭，我們可能因此無法承接新項目。這體現在於二零一五／一六財年、二零一六／一七財年及二零一七／一八財年各年及截至二零一九年二月二十八日止五個月，我們還款責任(包括銀行借款及融資租賃)分別約為3.9百萬新元、3.2百萬新元、3.0百萬新元及1.3百萬新元，且無論如何，我們經營活動所得現金流量與銀行還款之間存在時間錯配，及我們於相關期間並無可用現金，則或會發生違約，且我們將遭受(其中包括)終止相關融資並要求立即償還或歸還相關物業或機械。因此，董事認為我們難以取得合理成本的抵押貸款，及通過使用按揭融資收購額外物業以進一步增加我們的還款責任將不符合本集團最佳利益。

### 推行業務策略

根據我們的擴張計劃，我們目前擬(i)加強財務狀況；(ii)增強機隊；(iii)加強人力；(iv)開發用於製造鋼棒的自用生產區；(v)投資建築資訊模型及企業資源規劃系統；及(vi)收購更多投資物業。

就上述策略(i)至(vi)而言，董事認為我們擴張計劃內的上述各策略互補，其代表我們為抓住土木工程及樓宇建築工程的預計增長需求而提升服務能力的整體倡議。具體而言，我們是否能擴張成功，視乎我們是否能按預定方式協調地同時施行該等目標。此外，董事認為我們抓住物業投資的機遇，以進一步擴大投資物業組合及進一步多元化收益流，對我們同樣重要。有關相關風險，請參閱本招股章程「風險因素－我們的業務策略可能不成功，又或未能於預期時限或估計預算內達成」一節。

由於全面推行我們的擴張計劃需要總額逾17.4百萬新元，我們的董事認為我們無法僅以內部資源為擴張計劃提供資金，而不對財務狀況及流動資金造成不利影響。因此，董事認為本集團必需籌集外部資金，以確保我們能夠同時推行擴張計劃項下的多個目標，故董事相信於香港上市將能促使我們推行未來計劃，且實現業務策略。有關進一步詳情，請參閱本招股章程「未來計劃及所得款項用途」一節。



## 業 務

### 我們的業務模式

### 所提供服務的類別

我們於新加坡從事建築服務及物業投資業務。下表載列我們於往績記錄期間按服務類別劃分的收益明細：

	二零一五/一六財年		二零一六/一七財年		二零一七/一八財年		截至二零一八年 二月二十八日止五個月		截至二零一九年 二月二十八日止五個月	
	千新元	%	千新元	%	千新元	%	千新元	%	千新元	%
	(未經審核)									
<b>建築服務</b>										
土木工程	29,672	66.3	42,076	69.7	70,229	83.6	23,033	96.3	36,593	81.5
樓宇建築工程	13,986	31.3	17,613	29.2	12,494	14.9	451	1.9	7,600	16.9
	<u>43,658</u>	<u>97.6</u>	<u>59,689</u>	<u>98.9</u>	<u>82,723</u>	<u>98.5</u>	<u>23,484</u>	<u>98.2</u>	<u>44,193</u>	<u>98.4</u>
其他配套服務	598	1.3	181	0.3	735	0.9	184	0.8	526	1.2
	<u>44,256</u>	<u>98.9</u>	<u>59,870</u>	<u>99.2</u>	<u>83,458</u>	<u>99.4</u>	<u>23,668</u>	<u>99.0</u>	<u>44,719</u>	<u>99.6</u>
<b>物業投資</b>	484	1.1	478	0.8	505	0.6	243	1.0	194	0.4
<b>總計</b>	<b><u>44,740</u></b>	<b><u>100.0</u></b>	<b><u>60,348</u></b>	<b><u>100.0</u></b>	<b><u>83,963</u></b>	<b><u>100.0</u></b>	<b><u>23,911</u></b>	<b><u>100.0</u></b>	<b><u>44,913</u></b>	<b><u>100.0</u></b>

### 建築服務

#### 土木工程

於往績記錄期間，我們從公營及私營界別的客户承辦以項目為基礎的土木工程，當中涉及設計及／或基礎設施建築、道路、隧道及部分配套設施。

我們履行一系列的土木工程，包括道路工程、土方工程、渠務工程、護土及固土結構工程及土質改良工程。

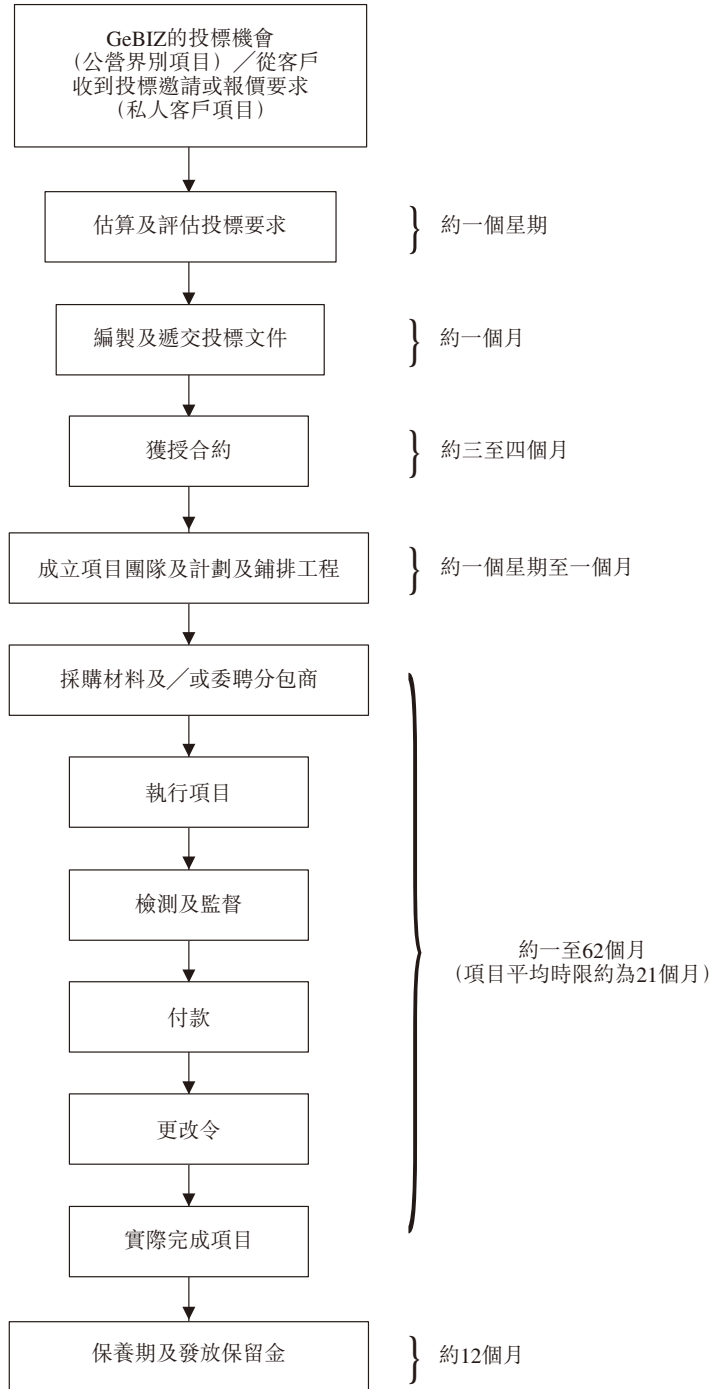
#### 樓宇建築工程

我們從公營及私營界別的客户承辦以項目為基礎且主要與工業樓宇有關的土木工程。於往績記錄期間，我們已履行一系列樓宇建築工程，包括地基工程、打樁工程、加建及改建工程及機電工程。

#### 其他配套服務

於往績記錄期間，我們亦會提供與建築工程有關的其他配套服務，當中包括為客戶提供建築材料的物流及運輸服務。應客戶及供應商的要求，我們已協助客戶處理、交付及／或處置丟棄在建築工地的建築材料，如泥土及石頭。

營運流程



以下為上文所述的主要營運程序的詳情：

### ***GeBIZ的投標機會／從客戶收到投標邀請或報價要求***

於往績記錄期間，我們主要通過(i)刊登於GeBIZ系統(新加坡政府的一站式電子採購門戶網站)的投標機會或(ii)從客戶收到的直接投標邀請或報價要求獲得新業務。有關進一步資料，請參閱本節「銷售及營銷」一段。

在部分項目中，作為競投過程的一部分，在收到投標邀請前，部分客戶可能會向我們寄發包括潛在項目的一般資料的意向函，要求我們表示是否有意投標。倘我們已表示有意投標，則潛在客戶會為我們提供投標邀請，當中會詳述有關項目的資料。

### ***估算及評估投標或報價要求以及編製及遞交標書或報價***

一般而言，我們會審閱及估算招標文件及／或可得資料，以評估項目的規模、我們的能力、項目的預期複雜程度以及項目的可行性，以決定是否繼續編製投標建議書或報價。

倘我們經評估後決定覓得某潛在項目，我們會為編製投標文件或報價而開展前期工程。其後，我們會主要根據成本估算及利潤率釐定投標價或報價。就定價政策而言，請參閱本節「建築服務－定價策略」一段。此外，受到工地狀況之限，我們可能亦會在即將承辦的項目的所在位置進行工地考察，以更好了解工地及所涉及的工程的複雜程度。我們亦可能會從供應商獲取建築材料成本的報價，並從分包商獲取可予分包的工程的報價。

就遞交標書而言，我們一般會編製一組相對全面的文件，內容包括技術規格、工料清單及建築時間表。就報價而言，我們會提供一個僅包括單位價格及基本合約條款的報價。

**獲授合約**

在敲定投標建議書或報價之後，我們會向潛在客戶遞交標書或報價。我們可能須參與訪問或進一步遞交文件，以回應疑問或澄清所遞交的標書，及磋商及敲定合約條款。倘我們競投或報價成功，客戶可向我們發出中標函，以確定我們獲委聘一事。

下表載列我們於往績記錄期及直至最後實際可行日期的標書及報價統計數字：

	二零一五/ 一六財年	二零一六/ 一七財年	二零一七/ 一八財年	截至 二零一九年 二月二十八日 止五個月	自二零一九年 三月一日至 最後實際 可行日期
已遞交標書及報價數目	68	46	31	40	32
成功投標及報價數目	41	19	16	18	10
按標書及報價數量計的					
成功率(附註1)	60.3%	41.3%	51.6%	48.6%	71.4%
已遞交標書及報價(結果待定者 除外)的合約價值(附註2)					
(千新元)	255,744	318,448	98,104	305,763	54,427
成功標書及報價的合約價值					
(千新元)	95,335	73,596	56,517	53,952	33,839
按合約價值劃分標書及報價的					
加權成功率(附註3)	37.3%	23.1%	57.6%	17.6%	62.6%
已遞交標書及報價的平均合約					
價值(千新元)	3,761	6,923	3,165	8,264	3,888
成功標書及報價的平均合約價					
值(千新元)	2,325	3,873	3,532	2,997	3,384

附註：

1. 某財政年度／期間的標書及報價的成功率乃根據就該財政年度／期間已遞交標書及報價而言成功投標及報價的數目(不論是在同一財政年度／期間或在之後批出)計算。於最後實際可行日期已遞交但尚未公佈結果的標書及報價不會計算在內。
2. 於往績記錄期間及直至最後實際可行日期所遞交標書及報價中截至二零一九年二月二十八日止五個月及二零一九年三月一日至最後實際可行日期期間遞交的投標及報價總金額分別約為9.9百萬新元及251.1百萬新元的三份及18份標書或報價於最後實際可行日期尚未失效，但其結果仍待定。
3. 按一個財政年度／期間合約價值加權的成功率乃根據該財政年度／期間成功標書及報價(無論為同一財政年度／期間或之後批出)合約價值除以已遞交標書及報價(結果仍待定者除外)的總合約價值計算。

經計及投標策略後，我們或會不時通過遞交標書或報價以回應客戶的邀請，而非拒絕有關邀請。原因主要是，董事認為遞交標書或報價有助我們保持市場地位，以及了解最新市場資訊、客戶要求以及競爭對手的定價水平，此舉能作為我們日後競投類似項目時的參考。因此，我們於不同期間的整體投標表現可能出現波動。

例如，於往績記錄期間，我們的投標表現經歷波動，尤其是我們成功投標及報價的合約價值減少。於二零一五／一六財年，我們的成功投標及報價錄得合約價值約95.3百萬新元，其於二零一六／一七財年減少至約73.6百萬新元，並進一步於二零一七／一八財年減少至約56.5百萬新元。我們的董事認為該減少乃主要由於我們的大量內部資源被分配予我們不斷增長的工作量，我們的收益由二零一五／一六財年的約44.7百萬新元增至二零一六／一七財年的60.3百萬新元，並進一步增至二零一七／一八財年的約84.0百萬新元可予以佐證。因此，我們的資源可能不可即時用於把握額外機遇。此外，如上所述，於遞交標書及報價前，我們已考慮多種因素，包括但不限於我們的可用資源、我們近期的預期工作量、我們於遞交標書及報價日期的手頭項目及我們的投標策略。因此，我們已遞交的標書及報價數量及成功投標及報價的合約價值可能於各年有所波動。連同上文所述收益增長，於二零一六年九月三十日、二零一七年九月三十日及二零一八年九月三十日，我們擁有相應的積壓收益，其為我們的於往績記錄期間的業務增長提供了穩定需求。

展望未來，鑒於我們的大部分主要項目（如項目6、項目9及項目10）預期於二零一八／一九財年基本完工，我們的管理層決定通過積極遞交標書及報價維持我們的業務發展。因此，截至二零一九年二月二十八日止五個月，我們已遞交總合約價值約315.6百萬新元的標書及報價，且於最後實際可行日期已獲授總合約價值約54.0百萬新元的合約連同二零一九年三月一日後及直至最後實際可行日期已提交標書及報價的合共獲授合同價值、於二零一八／一九財年獲授的合同價值將超過於二零一七／一八財年獲授合約的總合約價值。

因此，整體而言，考慮到上文所述因素及我們的投標策略、我們於往績記錄期間的業務增長及於二零一六年九月三十日、二零一七年九月三十日、二零一八年九月三十日、二零一九年二月二十八日及最後實際可行日期的積壓項目尚待確認收益，董事認為我們於往績記錄期間及直至最後實際可行日期的整體競投表現令人滿意。

### **成立項目團隊及計劃及鋪排工程**

我們會成立一支特定的項目管理團隊，其大小視乎所承辦的工程的規模及複雜程度。我們的項目管理團隊一般包括以下核心成員：項目經理、工料測量師、工程師及工頭。我們的項目管理團隊負責監督項目執行、發現工地問題、尋求可行的解決方案及定期匯報工程進度。

我們其後會敲定項目預算及履行整個項目的時間表，當中亦會詳述項目涉及的材料及分包商。我們的項目管理團隊會追隨整個項目的預算及時間表，以確保項目能夠有效執行，減低出現超額成本的風險。

### **採購材料及／或委聘分包商**

視乎可用人力及倘有必要或如適用，我們或會將工程分包給分包商。此外，受限於我們與分包商的協議，我們或會採購建築材料並自行承擔成本，又或分包商會採購建築材料，以個案為基礎而定。在根據我們從供應商及分包商取得的成本計劃及初期報價敲定成本計劃後，我們會與供應商敲定採購訂單，並敲定所委聘的分包商。為確保材料或服務的品質，我們已為工程採納挑選合適供應商及分包商的程序。有關進一步詳情，請參閱本節「我們的供應商」及「我們的分包商」兩段。

### **執行項目**

我們須根據招標文件所載的設計及工程計劃以及根據客戶要求履行建築工程。我們定時與分包商代表跟進項目，以審閱其進度及品質，及解決所遇到的任何問題。執行董事及高級管理層會透過審閱由項目管理團隊編製的週期報告，或(如需要)與客戶、分包商及供應商開會，密切監督項目，以確保我們已遵守所有法定要求，並會根據所要求的時限及客戶要求交付已完成的工程，以減低延遲完成項目的風險。

### **檢測及監督**

為確保遵守客戶的規格及要求，我們在執行項目期間會根據內部品質管理系統進行內部品質檢測及監督，而有關系統經核證已遵從ISO 9001標準的規定。有關我們的品質管理系統的進一步資料，請參閱本節下文「品質控制」一段。

整體而言，客戶已委任人員監督及監管我們工程的項目進度及品質。倘由我們承辦且已大致完成的工程令客戶滿意，將由客戶提名的第三方顧問公司認證。

### **付款**

根據已完成的工程進度，我們會每月向客戶遞交一份中期付款申請，當中詳述已完成工程的數量及價值。於收取付款申請後，客戶會委任一名授權人士或一名外部顧問檢測我們已完成的工程部分，並會在檢測後發出一份付款證書，以確認工程進度。如有需要，我們或會根據有關付款證明開具發票。客戶其後會向我們付款(扣除自此之後經協定的保留金)。同樣地，我們一般會參考分包商所履行工程的核證價值，每月向分包商付款。於一些情況下，根據項目的具體情況及我們與有關分包商的協商，我們可能在項目初期階段支付分包商預付款項以便彼等執行項目。



### 更改令

視乎合約的條款及條件，客戶或會發出更改工程的指示。有關更改可能與增補、修改或刪除若干合約工程有關。更改工程的價值一般根據相關項目的合約條款定價，而相關項目的合約總額則獲相應調整。因此，我們可從項目獲得的收益金額可能高於或低於原有合約金額。

於二零一五／一六財年、二零一六／一七財年及二零一七／一八財年各年及截至二零一九年二月二十八日止五個月，我們的更改令分別有淨增長約1.8百萬新元、淨減少約3.3百萬新元、淨減少約2.1百萬新元及淨增長約84,000新元。

### 項目的實際完成

於項目大致完成後，客戶任命的第三方顧問公司會發出一份證書，以確認合約項下工程實際完成情況，且無明顯缺陷。於發出實際完成證書後，客戶一般會向我們發放一半的保留金。

### 保養期及發放保留金

發出實際完成證書代表保養期之開始，保養期一般為12個月。我們負責於有關期間就客戶指出的建築缺陷進行整改工程(如有)。

於保養期結束時，客戶會發出維修證書確認我們已履行整改責任。於發出維修證書後，客戶通常會向我們發放餘下的保留金。

### 定價策略

我們須估算某項目所涉及的總成本，以釐定投標價或報價。概無保證於履行項目時，實際成本金額不會超逾我們估算的金額。因此，為盡量減低成本估計不準確及成本超支的風險，執行董事負責監督我們服務的定價。有關執行董事的背景及經驗詳情，請參閱本招股章程「董事及高級管理層」一節。於往績記錄期間及直至最後實際可行日期，我們概無任何因重大估計不準確或成本超支而導致的虧本項目。

---

## 業 務

---

我們採納成本加成定價模式，按個別情況釐定投標價或報價。為估算承辦項目的成本，我們會考慮多項因素，包括：(i)所涉及工程的性質、範圍及複雜程度；(ii)項目時間表；(iii)人力及資源的可用情況；及(iv)預期材料及分包成本。

估算項目成本後，經計及多項因素，包括：(ii)我們與客戶的關係；(ii)潛在競爭；(iii)分包商及材料的價格趨勢；(iv)任何潛在風險；及(v)一般市況後，除預期項目成本外，執行董事將繼而釐定利潤率。有關我們毛利率於往績記錄期間的波動的討論，請參閱本招股章程「財務資料－同期經營業績比較」一節。

### 季節性

董事認為概無明顯季節性因素會對我們的業務營運造成不利影響。

### 物業投資

為建立替代的經常性收益流，自二零零九年，我們已開始收購具強大資本增值潛力及租值的物業，可在管理層認為適當時用作投資。

於最後實際可行日期，我們擁有11個自有物業。於11個物業中，於最後實際可行日期我們有八個投資物業租出以滿足客戶的日常住宅及工業需求。我們的投資物業包括工業單位、公寓單位及一個食堂單位。就剩餘三個物業而言，一個物業目前用作我們的總部，兩個物業目前分別按月租出租予方先生及張先生，以供彼等居住之用。有關進一步詳情，請參閱本節「我們的物業－自有物業」一段。

## 業 務

下表載列我們的投資物業組合中投資物業及其各自的租賃於最後實際可行日期的詳情：

地址	描述	用途	總樓面面積 平方英尺	收購年份	本集團應佔 收購成本 新元	本集團 應佔權益 %	本集團	融資安排的主要條款 (附註1)	承租人	本集團 應佔月租 新元	租期
							於二零一九年 五月三十一日 應佔市值 新元				
21 Toh Guan Road, East #01-10, Singapore 608609	一個2層高且 位於地下層 的工業單位	工業	3,649.00	二零一零年	968,000	100	1,500,000	10年期商業房地產 貸款，貸款額度為 774,400新元 (附註2)	獨立第三方	6,800	於二零一九年五月一日 開始為期一年
21 Toh Guan Road, East #01-11, Singapore 608609	一個2層高且 位於地下層 的工業單位	工業	3,649.00	二零一五年	1,620,000	100	1,500,000	15年期商業房地產 貸款，貸款額度為 1,296,000新元 (附註2)	獨立第三方	6,000	於二零一九年三月一日 開始為期一年
45 Hillview, Avenue #01-05, Singapore 669613	一個公寓單位 連戶外私人 密封空間	住宅	1,776.06	二零一零年	1,300,000	100	1,800,000	20年期住宅房地產 貸款，貸款額度為 1,040,000新元 (附註2)	獨立第三方	3,400	於二零一九年三月一日 開始為期兩年
45 Hillview, Avenue #01-06, Singapore 669613	一個公寓單位 連戶外私人 密封空間	住宅	1,765.30	二零一零年	1,300,000	100	1,790,000	20年期住宅房地產 貸款，貸款額度為 1,040,000新元 (附註2)	獨立第三方	3,500	於二零一八年九月一日 開始為期兩年
11 Kang Choo Bin, Road #01-01, Singapore 548315	一個公寓單位 連戶外私人 密封空間	住宅	1,173.28	二零一一年	1,246,000	100	1,200,000	15年期住宅房地產 貸款，貸款額度為 873,000新元 (附註2)	獨立第三方	2,300	於二零一八年十二月 十五日開始為期一年
11 Kang Choo Bin, Road #01-03, Singapore 548315	一個公寓單位 連戶外私人 密封空間	住宅	1,442.38	二零一一年	1,507,000	100	1,430,000	15年期住宅房地產 貸款，貸款額度為 1,055,000新元 (附註2)	獨立第三方	2,600	於二零一八年十一月 十五日開始為期一年
7 Soon Lee Street, #01-13, Singapore 627608	一個工業單位	工業	6,759.80	二零一三年	1,950,000	50 (與Chartered Employment Agency Pte Ltd 合共)	2,090,000	15年期商業房地產 貸款，貸款額度為 1,560,000新元	獨立第三方	7,500	於二零一九年二月一日 開始為期兩年
114 Lavender Street, #01-68 CT Hub 2, Singapore 338729	一個食堂單位	工業	7,470.22	二零一三年	4,800,000	50 (與Poh Wah Group Pte Ltd 合共)	4,920,000	20年期商業房地產 貸款，貸款額度為 3,840,000新元	獨立第三方	20,000	於二零一八年八月一日 開始為期兩年

附註：

1. 如上文所示的物業收購部分通過我們的內部財務資源融資及部分通過按揭貸款融資，其主要條款如上文所示。其中包括(i)未能根據融資安排於到期日償還利息及／或本金；或(ii)未能按規定履行義務者構成違約事件。銀行有權(i)終止融資安排及要求即時還款；(ii)收回控股股東之個人擔保；或(iii)要求我們支付一起違約事件的違約利息。
2. 就按揭而言，本集團須於銀行存放不少於250,000新元的定期存款。

董事將會不時審閱(i)新加坡現行物業市況；及(ii)投資一處物業之回報。當董事認為我們適合投資額外投資物業時，董事將會計及物業的大小、實況、設施、位置及價格及潛在回報等因素。倘董事在市場內物色到有符合我們標準的可供出售場所，則我們於收購有關物業時會對有關場所的業權進行法律盡責程序。倘並無呈現負面結果，我們將繼續收購程序，亦可能會對物業提供若干增值翻新工序。我們將保留及租出物業以產生經常性租金收入。倘市況對我們有利，我們可能會考慮出售物業以實現資本增值(經計及相應物業之現行市價等因素)。

於往績記錄期間，我們物業投資業務的收益乃來自我們的投資物業的租金。投資物業的租金價格視乎投資物業的類型而相異，當中計及多個因素，包括有關物業所在的市場需求、當時當地市價、所購買物業的成本。因此，我們或會根據本地市場需求及我們的發展計劃調整不同時期的租金。

我們與個別租戶訂立期限介乎一至五年的租賃協議。於一般租賃協議中，我們通常要求租戶提供數額為一至兩個月租金的抵押按金。我們可根據若干情況終止與租戶的租賃協議，該等情況包括(其中包括)租戶已就支付租金違約超過七日。

我們的主要業務目標之一為進一步擴大我們於新加坡的物業投資業務，從而進一步多元化我們的收益流。與我們的過往策略相符，我們在管理層認為適當之時收購具有良好增值潛力及投資租金價值的物業，旨在建立替代的經常性收益流。經計及多項因素，如(i)我們擬購買的投資物業的潛在租金價值；(ii)於最後實際可行日期，我們的所有八項投資物業已租出；及(iii)我們進一步建立建築工程外的經常性收益流從而減少建築業任何潛在變動風險的計劃，我們擬通過收購更多投資物業擴大我們的物業投資業務。此外，我們的董事認為隨時收取金額大致與行政及財務員

## 業 務

工成本相當或更多的經常性收入符合我們的最佳利益，該等員工成本屬經常性質，且不論業務表現如何均相對固定，但同時對我們的業務經營至關重要。鑒於本節「業務策略」一段所述之擴張計劃可能導致行政員工成本增加，我們的董事相信，倘我們能夠按計劃收購額外投資物業，我們將能夠產生充足經常性毛利以悉數撥付日後增長的行政員工成本。我們的董事進一步認為，現在為我們擴大物業投資業務的適當時機，原因為考慮到新加坡房地產值錄得負複合年增長率約1.4%，由二零一三年的約510億新元減少至二零一八年的估計約475億新元，而根據Ipsos報告，估計新加坡房地產值將有上升趨勢，我們將能夠按實惠價格收購投資物業，從而產生合理回報。

### 我們的建築項目

#### 我們於往績記錄期間承辦的建築項目

於二零一五／一六財年、二零一六／一七財年及二零一七／一八財年各年及截至二零一九年二月二十八日止五個月，分別有67個、57個、63個及54個(包括土木工程及樓宇建築工程)對我們有收益貢獻的建築項目。

於往績記錄期間，我們在建築項目中擔任總承建商的機會一直增加。下表載列我們於往績記錄期間按我們於項目中擔任的角色劃分的建築服務(其他配套服務除外)的收益明細：

	二零一五／一六財年		二零一六／一七財年		二零一七／一八財年		截至二零一八年 二月二十八日止五個月 (未經審核)		截至二零一九年 二月二十八日止五個月	
	千新元	%	千新元	%	千新元	%	千新元	%	千新元	%
總承建商	5,924	13.6	35,899	60.1	64,166	77.6	17,057	72.6	32,760	74.1
分包商	37,734	86.4	23,790	39.9	18,557	22.4	6,427	27.4	11,433	25.9
總計	<u>43,658</u>	<u>100.0</u>	<u>59,689</u>	<u>100.0</u>	<u>82,723</u>	<u>100.0</u>	<u>23,484</u>	<u>100.0</u>	<u>44,193</u>	<u>100.0</u>

## 業 務

於往績記錄期間，我們承辦公營界別項目的機會亦一直增加，當中的最終項目僱主為新加坡政府機構。下表載列我們於往績記錄期間按項目性質劃分的有關我們的建築服務（不包括其他配套服務）之收益明細：

	二零一五/一六財年		二零一六/一七財年		二零一七/一八財年		截至二零一八年 二月二十八日止五個月 (未經審核)		截至二零一九年 二月二十八日止五個月	
	千新元	%	千新元	%	千新元	%	千新元	%	千新元	%
公營界別項目	168	0.4	19,588	32.8	51,810	62.6	16,740	71.3	25,269	57.2
私營界別項目	43,490	99.6	40,101	67.2	30,913	37.4	6,744	28.7	18,924	42.8
<b>總計</b>	<b>43,658</b>	<b>100.0</b>	<b>59,689</b>	<b>100.0</b>	<b>82,723</b>	<b>100.0</b>	<b>23,484</b>	<b>100.0</b>	<b>44,193</b>	<b>100.0</b>

於往績記錄期間，我們承接就一個財政年度確認較大收益項目的機會一直增加。下表載列有關項目按其各自於往績記錄期間確認的收益劃分的明細：

	二零一五/	二零一六/	二零一七/	截至
	一六財年	一七財年	一八財年	二零一九年
項目數目	項目數目	項目數目	項目數目	二月二十八日
		(附註1)	(附註2)	止五個月
				項目數目
				(附註3)
<b>已確認收益</b>				
10百萬新元或以上	–	1	3	–
5百萬新元至10百萬新元以下	2	3	2	4
1百萬新元至5百萬新元以下	10	8	11	7
1百萬新元以下	55	45	47	43
	<b>67</b>	<b>57</b>	<b>63</b>	<b>54</b>

附註：

- 在57個於二零一六/一七財年貢獻收益的項目當中，36個項目亦於二零一五/一六財年貢獻收益。
- 在63個於二零一七/一八財年貢獻收益的項目當中，28個及44個項目亦分別於二零一五/一六財年及二零一六/一七財年貢獻收益。
- 在54個於截至二零一九年二月二十八日止五個月貢獻收益的項目當中，17個、24個及40個項目亦分別於二零一五/一六財年、二零一六/一七財年及二零一七/一八財年貢獻收益。

## 業 務

### 我們的主要項目

下表載列於二零一五／一六財年、二零一六／一七財年及二零一七／一八財年各年及截至二零一九年二月二十八日止五個月，我們五大建築項目按貢獻收益劃分的性質：

#### 二零一五／一六財年

排名	項目編號	客戶	項目類別	我們的 角色	公營/ 私營界別	位置	工程範圍	項目期限 (附註1)	合約總額 (附註2) 千新元	估建築項目		
										年度已 確認的收益 千新元	總收益 百分比 %	年度 毛利率 %
1	項目1 (附註3)	客戶B	土木工程	分包商	私營	Tanah Merah	(a) 道路建築及 改造工程 (b) 渠務建築工程 (c) 護土	二零一五年九月至 二零一六年十二月	10,345	8,229	18.8	25.5
2	項目2 (附註3)	客戶D	樓宇建築 工程	分包商	私營	Tuas South	一個單層組裝車間的 加建及改建工程	二零一五年十一月至 二零一六年十月	7,000	5,746	13.2	15.6
3	項目3 (附註3)	客戶A	樓宇建築 工程	總承建商	私營	Tuas South Boulevard	兩座三層多功能大樓 的建築及一座單層 崗亭	二零一六年五月至 二零一七年十二月	20,226	3,786	8.7	16.4
4	項目4 (附註3)	客戶C	土木工程	分包商	私營	Changi	道路建築工程	二零一六年三月至 二零一八年三月	11,000	3,504	8.0	15.1
5	項目5	客戶K	土木工程	分包商	私營	Tampines	(a) 道路建築工程 (b) 渠務工程 (c) 道路及渠務改道 工程	二零一二年十一月至 二零一六年十二月	3,196	2,372	5.4	9.5

## 業 務

### 二零一六／一七財年

排名	項目編號	客戶	項目類別	我們的 角色	公營/ 私營界別	位置	工程範圍	項目期限(附註1)	估建業項目			
									合約總額 (附註2) 千新元	年度已 確認的收益 千新元	總收益 百分比 %	年度 毛利率 %
1	項目3 (附註3)	客戶A	樓宇建築 工程	總承建商	私營	Tuas South Boulevard	兩座三層多功能大樓 的建築及一座單層 崗亭	二零一六年五月至 二零一七年十二月	20,226	15,886	26.6	17.5
2	項目6 (附註3)	客戶F	土木工程	總承建商	公營	Canberra/ Yishun	道路建築工程	二零一七年二月至 二零一九年三月	18,600	8,369	14.0	16.8
3	項目4 (附註3)	客戶C	土木工程	分包商	私營	Changi	道路建築工程	二零一六年三月至 二零一八年三月	11,000	6,926	11.6	16.1
4	項目7 (附註3)	客戶G	土木工程	總承建商	公營	Punggol & Tuas	客運大樓的整修及 維修工程	二零一七年三月至 二零一九年四月	11,930	6,352	10.6	6.7
5	項目8 (附註3)	客戶H	土木工程	分包商	私營	Seletar	(a) 渠務工程 (b) 護土	二零一五年六月至 二零一八年三月	4,974	3,550	5.9	5.8

### 二零一七／一八財年

排名	項目編號	客戶	項目類別	我們的 角色	公營/ 私營界別	位置	工程範圍	項目期限(附註1)	估建業項目			
									合約總額 (附註2) 千新元	年度已 確認的收益 千新元	總收益 百分比 %	年度 毛利率 %
1	項目9 (附註3)	客戶F	土木工程	總承建商	公營	Tampines	道路建築及相關工程	二零一八年一月至 二零一九年十二月	23,900	13,469	16.3	17.7
2	項目10 (附註3)	客戶F	土木工程	總承建商	公營	Ang Mo kio	變電站及配電間建設	二零一七年二月至 二零一九年七月	22,555	11,974	14.5	1.8
3	項目11 (附註3)	客戶A	樓宇建築 工程	總承建商	私營	Tuas South Boulevard	建設二座單層移動棚 及一座單層車間	二零一八年五月至 二零一九年七月	18,680	11,441	13.8	12.3
4	項目6 (附註3)	客戶F	土木工程	總承建商	公營	Canberra/ Yishun	道路建築工程	二零一七年二月至 二零一九年三月	18,600	8,394	10.1	17.4
5	項目12 (附註3)	客戶F	土木工程	總承建商	公營	Various locations in Singapore	多個停車場的路面 工程	二零一六年十一月至 二零一九年十一月	13,177	6,049	7.3	5.4



## 業 務

### 截至二零一九年二月二十八日止五個月

排名	項目編號	客戶	項目類別	我們的 角色	公營/ 私營界別	位置	工程範圍	項目期限(附註1)	估建築項目			
									合約總額 (附註2) 千新元	期內已 確認的收益 千新元	總收益 百分比 %	期內 毛利率 %
1	項目11 (附註3)	客戶A	樓宇建築工程	總承建商	私營	Tuas South Boulevard	建設三座單層移動棚 及一座單層車間	二零一八年五月至 二零一九年七月	18,680	7,228	16.4	3.4
2	項目9 (附註3)	客戶F	土木工程	總承建商	公營	Tampin es	道路建築及相關工程	二零一八年一月至 二零一九年十二月	23,900	6,946	15.7	17.2
3	項目13 (附註3)	客戶F	土木工程	總承建商	公營	Punggol & Sengkang	(a)護士 (b)道路建築 (c)下水道主幹建設	二零一八年五月至 二零一九年十一月	13,300	6,029	13.6	27.9
4	項目10 (附註3)	客戶F	土木工程	總承建商	公營	Ang Mo kio	變電站及配電間建設	二零一七年二月至 二零一九年七月	22,555	5,802	13.1	1.9
5	項目15 (附註3)	客戶I	土木工程	分包商	私營	新加坡東北及 西南部	交通改道工程及 渠務工程	二零一八年四月至 二零一九年六月	8,288	4,499	10.2	29.9

#### 附註：

1. 項目期限指我們工程的時限(經參考意向書/授標函或客戶或其授權人士發出的建築師指令所載的相關項目開工日期；及由客戶或其授權人士發出實際完成證書所載的相關項目竣工日期、或管理層根據相關合約所載的預期完成日期(如有)、客戶授予的延長期(如有)及直至最後實際可行日期的實際工程時間表作出最佳估計的未來完成日期)。
2. 合約總額指合約所述的原有預期合約金額，或(倘適用)計及合約項下訂單實際金額、其後因更改令而作出的調整(見本節上文「我們的業務模式－經營流程－更改令」一段)及由相關客戶提供的其他最新資料的經調整合約總額。
3. 其為我們於往績記錄期間的主要客戶之一。有關進一步詳情，請參閱本節「我們的客戶－我們的主要客戶」一段。

## 業 務

### 積壓項目

於二零一六年九月三十日、二零一七年九月三十日、二零一八年九月三十日及二零一九年二月二十八日以及最後實際可行日期，我們合共擁有57、57、41、46及53個積壓項目（包括我們已開展的項目，以及已獲授但尚未開展的項目），從有關項目收取或預期收取的收益如下：

	於 二零一六年 九月三十日	於 二零一七年 九月三十日 <i>(附註1)</i>	於 二零一八年 九月三十日 <i>(附註2)</i>	於 二零一九年 二月二十八日 <i>(附註3)</i>	於 最後實際 可行日期 <i>(附註4)</i>
積壓項目數目	57	57	41	46	53
	<i>千新元</i>	<i>千新元</i>	<i>千新元</i>	<i>千新元</i>	<i>千新元</i>
項目的合約總額	150,468	200,135	178,595	210,208	195,138
已於所示日期或之前確認的收益	<u>(78,502)</u>	<u>(126,988)</u>	<u>(105,464)</u>	<u>(143,093)</u>	<u>(123,751)</u>
於所示日期仍未確認的收益	<u><u>71,966</u></u>	<u><u>73,147</u></u>	<u><u>73,131</u></u>	<u><u>67,116</u></u>	<u><u>71,387</u></u>

附註：

- 於二零一七年九月三十日的57個積壓項目中，19個項目於二零一五／一六財年開展。有關項目的合約總額約為84.7百萬新元。
- 於二零一八年九月三十日的41個積壓項目中，7個項目於二零一五／一六財年開展，而13個項目於二零一六／一七財年開展。有關項目的合約總額分別約為29.8百萬新元及57.0百萬新元。
- 於二零一九年二月二十八日我們的46個積壓項目中，四個項目於二零一五／一六財年開展，13個項目於二零一六／一七財年開展，及15個項目於二零一七／一八財年開展。該等項目的合約總額分別約為26.6百萬新元、57.9百萬新元及85.3百萬新元。
- 於最後實際可行日期的53個積壓項目中，兩個項目於二零一五／一六財年開展，12個項目於二零一六／一七財年開展，12個項目於二零一七／一八財年開展，及9個項目於截至二零一九年二月二十八日止五個月開展。有關項目的合約總額分別約為7.7百萬新元、46.0百萬新元、52.4百萬新元及36.6百萬新元。

## 業 務

下表載列於往績記錄期間及直至最後實際可行日期我們積壓項目的價值變動：

	二零一五/ 一六財年 千新元	二零一六/ 一七財年 千新元	二零一七/ 一八財年 千新元	截至 二零一九年 二月二十八日 止五個月 千新元	自二零一九年 三月一日至 最後實際 可行日期 千新元
積壓項日期初價值	30,647	71,966	73,147	73,131	67,116
新獲授項目的初始合約金額 (附註1)	83,176	64,159	84,815	38,094	50,001
已獲授更改令的總價值 (附註2)	1,801	(3,289)	(2,108)	84	(5)
已確認收益	(43,658)	(59,689)	(82,723)	(44,193)	(45,725)
積壓項日期末價值(附註3)	<u>71,966</u>	<u>73,147</u>	<u>73,131</u>	<u>67,116</u>	<u>71,387</u>

附註：

1. 已獲授新項目的總價值指於所示相關財政年度／期間客戶授予的新項目初始合約金額。下表載列於某一財政年度／期間(載列於上表)新獲授項目的初始合約金額與該同一財政年度／期間已遞交的成功投標及報價的合約價值(載列於本節「建築服務－營運流程－獲授合約」一段中的表格)之間的對賬：

	二零一五/ 一六財年 千新元	二零一六/ 一七財年 千新元	二零一七/ 一八財年 千新元	截至 二零一九年 二月二十八日 止五個月 千新元	自二零一九年 三月一日至 最後實際 可行日期 千新元
成功投標及報價的合約價值	95,335	73,596	56,517	53,952	33,839
加：於上一財政年度／期間已遞交 但於當前財政年度／期間獲 授的投標的合約價值	7,006	19,165	28,602	304	16,162
減：於當前財政年度／期間已遞交 但於下一財政年度／期間獲 授的投標的合約價值	(19,165)	(28,602)	(304)	(16,162)	-
新獲授項目的初始合約金額	<u>83,176</u>	<u>64,159</u>	<u>84,815</u>	<u>38,094</u>	<u>50,001</u>

## 業 務

2. 獲授更改令的總價值指由我們的客戶就若干合約工程的加建、改建及撤銷於所示相關財政年度／期間發出的更改令的淨值。更改令值減少淨額乃主要由於原有設計及／或工程範圍變動導致的客戶決定取消合約工程。董事確認於往績記錄期間，我們尚未面臨任何因更改令取消導致的虧損項目。
3. 積壓項目期末價值指尚未就我們於所示相關年度／期間末未完工的項目確認的估計總收益部分。

### 我們於最後實際可行日期的積壓項目

於最後實際可行日期，我們擁有53個積壓項目。下表載列我們於最後實際可行日期合約總額超逾10百萬新元的積壓項目的詳情(按合約總額由多至少排序)：

項目代號	客戶	項目類別	我們的角色	預期項目期限 (附註1)	合約總額 千新元 (附註2)	來自項目的收益			來自截至	來自	預期就	預期就	預期就自
						二零一五/ 一六財年	二零一六/ 一七財年	二零一七/ 一八財年	二零一九年 二月 二十八日	二零一九年 三月一日至 最後實際 二八日	二零一九年 可行日期 後及直至	二零一九年 十月一日至	二零二零年
						的收益	的收益	的收益	止五個月 項目	期間項目	期間項目	之後期間項目	之後期間項目
						千新元	千新元	千新元	千新元	千新元	千新元	千新元	千新元
項目14	客戶E (附註5)	土木工程	分包商	二零一九年五月至 二零二六年十一月	30,592	-	-	-	5	1,066	468	4,007	25,046
項目9(附註4)	客戶F (附註5)	土木工程	總承建商	二零一八年一月至 二零一九年十二月	23,900	-	-	13,469	6,946	3,246	76	163	-
項目10(附註4)	客戶F (附註5)	土木工程	總承建商	二零一七年二月至 二零一九年八月	22,555	-	187	11,974	5,802	3,915	677	-	-
項目16	客戶F (附註5)	土木工程	總承建商	二零一九年七月至 二零二一年六月	17,577	-	-	-	-	-	1,052	9,014	7,511
項目13	客戶F (附註5)	土木工程	總承建商	二零一八年五月至 二零一九年十一月	13,300	-	-	2,385	6,029	4,553	137	196	-
項目12(附註4)	客戶F (附註5)	土木工程	總承建商	二零一六年十一月至 二零一九年十一月	13,177	-	2,489	6,049	1,322	3,054	108	155	-
合約總額逾10百萬新元的積壓項目小計										15,834	2,518	13,535	32,557
剩餘積壓項目小計										28,251	9,476	11,513	1,788
總計										44,085	11,994	25,048	34,345

附註：

1. 預期項目期限指我們工程的時限(經參考意向書／授標函或客戶或其授權人士發出的建築師指令所載的相關項目開工日期；及管理層根據相關合約所載的預期完成日期(如有)、客戶授予的延長期(如有)及直至最後實際可行日期的實際工程時間表作出最佳估計的未來完成日期)。
2. 合約總額指合約所述的原有預期合約金額，或(倘適用)計及合約項下訂單實際金額、其後因更改令而作出的調整(見本節上文「我們的業務模式－經營流程－更改令」一段)及由相關客戶提供的其他已更新資料的經調整合約總額。
3. 其指我們根據相關合約訂明的預期完成日期、所收獲的更改令及於最後實際可行日期的工程進度等因素作出的最佳估計。
4. 如本節「我們的建築項目－我們的主要項目」一段所述。
5. 其為我們於往績記錄期間的主要客戶之一。有關進一步詳情，請參閱本節「我們的客戶－我們的主要客戶」一段。

### 我們的許可證及執照

我們持有多個許可證及執照，讓我們能夠持續經營業務。具體而言，我們持有建造商許可證計劃項下授出的GB1許可證，其允許我們於新加坡承辦任何價值的一般樓宇合約。我們亦持有CW01工種B1等級執照及CW02工種B1等級執照，其允許我們直接投標合約價值不超過40百萬新元的新加坡政府機構的一般樓宇工程合約及土木工程合約。有關我們許可證及執照的進一步詳情，請參閱本招股章程「監管概覽－新加坡承建商的發牌制度」一節。

執行董事認為我們現有的執照足以應付我們的業務需求。董事確認，於最後實際可行日期，本集團已取得所有於新加坡進行業務活動而言所需的許可證及執照。為進一步擴展市場份額及接獲價值更高的額外合約，我們擬申請升級至CW02工種A2級執照。有關進一步詳情，請參閱本節「業務策略」一段。

我們維持承建商註冊系統項下的執照(即CW01及CW02工種執照)及建造商許可證計劃項下的GB1許可證，對我們的業務營運至關重要。有關進一步詳情，請參閱本招股章程「風險因素－我們營運業務時須持有多個執照、證書及許可證，倘失去或未能獲得及／或續新任何或全部有關執照、證書及／或許可證，可能會對我們的業務造成重大不利影響」一節。

我們維持有關許可證及執照時，須遵守若干財務、人員、往績記錄、證書及其他方面的要求。尤其是，就Sing Tec Development的GB1許可證及SB許可證而言我們的總經理許洲昌先生為認可人員及技術監控員，就Sing Tec Construction的GB1許可證而言，我們的助理項目經理Ong Shen Zhong Jason先生及我們的高級工料測量師Adeline Yew女士分別為認可人員及技術監控員。有關詳情，請參閱本招股章程「監管概覽—新加坡承建商的發牌制度」一節。

### 我們的證書及獎項

下表載列我們於最後實際可行日期的主要證書：

性質	證書	授出機構	獲授證書的機構	首次授出日期	下次續新日期
品質管理系統認證	ISO 9001:2015	AJA Registrars Pte Ltd	Sing Tec Construction	二零一六年十二月十五日	二零一九年十二月二日
			Sing Tec Development	二零零七年十一月十五日	二零一九年十一月十二日
環境管理系統認證	ISO 14001:2015	AJA Registrars Ltd	Sing Tec Construction	二零一六年十二月十五日	二零一九年十二月二日
			Sing Tec Development	二零一六年十一月八日	二零一九年十二月八日
職業健康與安全管理系統認證	OHSAS 18001:2007	AJA Registrars Pte Ltd	Sing Tec Construction	二零零九年九月二十五日	二零二一年三月十一日
			Sing Tec Development	二零零七年十一月十三日	二零二一年五月二十九日
bizSAFE	bizSAFE星級	新加坡工作場所安全與健康理事會	Sing Tec Construction	二零一二年四月九日	二零二一年三月十一日
			Sing Tec Development	二零零九年二月十五日	二零二一年五月二十九日
建設局環保與優雅建築商獎	已認證	建設局	Sing Tec Development	二零一五年四月十六日	二零二一年四月十五日

---

## 業 務

---

下表載列我們自成立以來直至最後實際可行日期我們客戶頒發的主要獎項：

持有人	獎項	授出年份
Sing Tec Construction	由一間從事土木工程服務之公司授出的達到500,000個安全工時無失時工傷的貢獻嘉許	二零零六年
Sing Tec Construction	由一間從事土木工程及建築服務之公司授出的對達到4百萬個工時無失時事件的項目成功環保、健康與安全成就之努力及貢獻嘉許	二零零六年
Sing Tec Construction	由一間從事土木工程服務之公司授出的獲得二零零八年項目安全及健康獎項認證(SHARP)獎項及達到2百萬個安全工時的貢獻嘉許	二零零八年
Sing Tec Development	由一間從事土木工程服務之公司授出的達到1百萬個安全工時而無失時工傷里程碑的貢獻嘉許	二零一一年
Sing Tec Development	由一間從事土木工程及建築服務之公司授出的安全、健康及環保活動、重要業務夥伴	二零一三年
Sing Tec Development	由一間從事廢品管理服務之公司授出的安全表現獎項	二零一六年

## 業 務

### 我們的客戶

#### 客戶的特徵

於二零一五／一六財年、二零一六／一七財年及二零一七／一八財年各年及截至二零一九年二月二十八日止五個月，我們分別擁有67名、68名、94名及72名對我們有收益貢獻的客戶。就建築服務而言，客戶主要包括(i)新加坡政府機構；(ii)物業開發商；及(iii)建築承建商，而就物業投資業務而言，客戶通常分別為私人公司及個人。下表載列我們於往績記錄期間按客戶類別劃分的收益明細：

	二零一五／一六財年		二零一六／一七財年		二零一七／一八財年		截至二零一八年 二月二十八日止五個月		截至二零一九年 二月二十八日止五個月	
	千新元	%	千新元	%	千新元	%	千新元	%	千新元	%
<b>建築服務</b>										
新加坡政府機構	168	0.4	19,588	32.5	51,810	61.7	16,740	70.0	25,269	56.3
物業開發商	6,633	14.8	16,475	27.3	12,356	14.7	317	1.3	7,491	16.7
建築承建商	37,455	83.7	23,807	39.4	19,292	23.0	6,611	27.7	11,959	26.6
	<u>44,256</u>	<u>98.9</u>	<u>59,870</u>	<u>99.2</u>	<u>83,458</u>	<u>99.4</u>	<u>23,668</u>	<u>99.0</u>	<u>44,719</u>	<u>99.6</u>
<b>物業投資</b>										
私人公司	359	0.8	356	0.6	367	0.4	195	0.8	145	0.3
個人	125	0.3	122	0.2	138	0.2	48	0.2	49	0.1
	<u>484</u>	<u>1.1</u>	<u>478</u>	<u>0.8</u>	<u>505</u>	<u>0.6</u>	<u>243</u>	<u>1.0</u>	<u>194</u>	<u>0.4</u>
<b>總計</b>	<u><u>44,740</u></u>	<u><u>100.0</u></u>	<u><u>60,348</u></u>	<u><u>100.0</u></u>	<u><u>83,963</u></u>	<u><u>100.0</u></u>	<u><u>23,911</u></u>	<u><u>100.0</u></u>	<u><u>44,913</u></u>	<u><u>100.0</u></u>

於往績記錄期間，我們所有客戶均位於或於新加坡註冊，而所有收益均以新元計值。



### 主要委聘條款

於往績記錄期間，就建築服務及其他配套服務而言，我們的客戶通常委聘我們進行特定項目，並無與我們訂立長期協議。一般而言，我們與客戶訂立的合約包含有關合約價格或單價、合約期、工程範圍及付款條款的條款及條件。我們的合約亦可能包含以下條款：

#### 合約總額

就大多數項目而言，合約總額為一筆固定總價。就其他項目而言，我們的標書或報價可能會包括一個價格表，當中列明各項待履行的工程的費用，且有關費用可予以重新計量。

#### 更改令

視乎合約的條款及條件，客戶或會發出指示更改工程。有關更改令可能與增補、修改或刪除若干合約工程有關。更改工程的價格一般根據相關項目的協定合約所載的更改工程的預先協定收費率設定，而相關項目的合約總額則獲相應調整。因此，我們可從項目獲得的收益金額可能高於或低於原有合約金額。

#### 保留金

在承辦合約工程時，部分客戶或會視乎合約條款而將各次支付我們的款項的若干百分比保留作保留金。保留金通常為各次中期付款的5%至10%，合共以合約總額的5%為上限。一般而言，保留金的一半金額將於完成項目時發放，而餘下一半的金額則在保養期屆滿後發放。

#### 履約保證金

在我們擔任總承建商的項目中，我們或須提供由銀行或保險公司以客戶為受益人發出的履約保證金，金額為合約總額的若干百分比(通常為5%)或某固定金額。有關安排能確保我們能及時妥善履行工程及遵守合約。倘我們未能根據合約要求履行工程，客戶則有權獲得賠償。

我們安排發出以客戶為受益人的履約保證金時，通常須在銀行作出有抵押存款或向保險公司支付保費。

我們僅在客戶根據合約條款有所要求時，方會提供履約保證金。於二零一六年九月三十日、二零一七年九月三十日及二零一八年九月三十日及二零一九年二月二十八日，一間銀行及若干保險公司分別提供約3.1百萬新元、6.6百萬新元、7.5百萬新元及7.6百萬新元的履約保證金。

於往績記錄期間直至最後實際可行日期，客戶概無因我們不履行任何所承辦的合約，而催繳履約保證金。

### **算定損害賠償**

我們部分合約包括一個算定損害賠償條款，以保障客戶免受任何工程延遲竣工的影響。倘我們未能遵從合約訂明的時間表及／或客戶授出的延長時限，我們可能有責任向客戶支付算定損害賠償。算定損害賠償通常以每日固定金額為基礎及／或每日根據合約訂明的若干損害計算法計算。

於往績記錄期間直至最後實際可行日期，客戶概無向我們索取算定損害賠償。

### **保養期**

部分客戶或會要求一個保養期，一般為我們完成合約工程後計12個月。

於保養期內，倘客戶指出任何缺陷，則我們須修補有關缺陷，或須承擔修補成本或客戶蒙受的損傷。

就物業投資業務而言，我們與客戶通常會訂立一份租賃協議，當中包括有關位置、租期、月租、業主及租戶的權利及責任的條款及條件。

### **我們的主要客戶**

於二零一五／一六財年、二零一六／一七財年及二零一七／一八財年各年及截至二零一九年二月二十八日止五個月，我們最大的客戶分別佔總收益約19.5%、31.5%、55.7%及49.1%，而五大客戶合共分別佔總收益約75.2%、85.4%、89.2%及92.7%。

## 業 務

下表載列我們五大客戶於往績記錄期間的收益明細，及彼等各自的背景：

### 二零一五／一六財年

排名	客戶	我們提供的服務	業務關係 年份	一般信貸條款及 付款方法	收益金額 千新元	佔總 收益的% %
1	客戶A <sup>(附註1)</sup>	土木工程及樓宇建築工程	13年	35日；支票	8,735	19.5
2	客戶B <sup>(附註2)</sup>	土木工程	4年	35日；支票	8,229	18.4
3	客戶C <sup>(附註3)</sup>	土木工程	4年	35日；支票	7,468	16.7
4	客戶D <sup>(附註4)</sup>	樓宇建築工程	4年	35日；支票	5,746	12.8
5	客戶E <sup>(附註5)</sup>	土木工程及樓宇建築工程	7年	35日；支票	3,485	7.8
五大客戶合計：					33,663	75.2
其他客戶合計：					11,077	24.8
客戶收益總計：					<u>44,740</u>	<u>100.0</u>

## 業 務

二零一六／一七財年

排名	客戶	我們提供的服務	業務關係 年份	一般信貸條款及 付款方法	收益金額 千新元	佔總 收益的% %
1	客戶A	土木工程及樓宇建築工程	13年	35日；支票	19,009	31.5
2	客戶F <sup>(附註6)</sup>	土木工程及樓宇建築工程	12年	35日；銀行轉賬	13,236	21.9
3	客戶C	土木工程	4年	35日；支票	9,397	15.6
4	客戶G <sup>(附註7)</sup>	土木工程	2年	30日；銀行轉賬	6,352	10.5
5	客戶H <sup>(附註8)</sup>	土木工程	7年	35日；支票	3,550	5.9
五大客戶合計：					51,544	85.4
其他客戶合計：					8,804	14.6
客戶收益總計：					<u>60,348</u>	<u>100.0</u>

## 業 務

二零一七／一八財年

排名	客戶	我們提供的服務	業務關係 年份	一般信貸條款及 付款方法	收益金額 千新元	佔總 收益的% %
1	客戶F	土木工程及樓宇建築工程	12年	35日；銀行轉賬	46,777	55.7
2	客戶A	土木工程及樓宇建築工程	13年	35日；支票	15,306	18.2
3	客戶I <sup>(附註9)</sup>	土木工程	少於1年	30日；銀行轉賬	6,136	7.4
4	客戶G	土木工程	2年	30日；銀行轉賬	4,131	4.9
5	Sinohydro- Sembcorp Joint Venture <sup>(附註10)</sup>	土木工程	4年	30日；支票	2,512	3.0
五大客戶合計：					74,862	89.2
其他客戶合計：					9,101	10.8
客戶收益總計：					83,963	100.0

## 業 務

截至二零一九年二月二十八日止五個月

排名	客戶	我們提供的服務	業務關係 年份	一般信貸條款及 付款方法	收益金額 千新元	佔總 收益的% %
1	客戶F	土木工程及樓宇建築工程	12年	35日；銀行轉賬	22,033	49.1
2	客戶A	土木工程及樓宇建築工程	13年	35日；支票	7,990	17.8
3	客戶I	土木工程	少於1年	30日；銀行轉賬	7,793	17.3
4	Sinohydro- Sembcorp Joint Venture	土木工程	4年	30日；支票	2,631	5.8
5	客戶G	土木工程	2年	30日；銀行轉賬	1,197	2.7
五大客戶合計：					41,644	92.7
其他客戶合計：					3,269	7.3
客戶收益總計：					<u>44,913</u>	<u>100.0</u>

附註：

1. 客戶A為由一間於新加坡證券交易所上市的公司擁有的附屬公司集團，其主要活動包括公用設施、海事及城市發展業務，且於最後實際可行日期，其市值約為40億新元。
2. 客戶B為一間新加坡私人公司，其從事土木工程及結構工程及樓宇建築服務，其於最後實際可行日期之實繳股本總額為2百萬新元。
3. 客戶C為一間於東京及名古屋證券交易所上市的公司（於最後實際可行日期之市值約1,487億日元）的新加坡註冊分公司與一間於澳洲證券交易所及新加坡交易所上市的公司（於最後實際可行日期之市值約8.7百萬新元）的附屬公司成立的合營企業，其主要活動包括海事及土木工程建築服務。客戶C亦為我們的供應商D。

---

## 業 務

---

4. 客戶D為一間於新加坡註冊成立的私人股份有限公司，由Sing Tec Development及一名獨立第三方(於往績記錄期間亦為我們的客戶)擁有。客戶D的主要活動包括一般承建商服務，其於最後實際可行日期之實繳股本總額為2百萬新元。
5. 客戶E為一間於新加坡註冊的外資公司的分公司。該公司為一間於韓國證券交易所上市的公司，其主要活動包括工程及建築服務，且其於最後實際可行日期的市值約為3,996億韓元。
6. 客戶F為新加坡政府法定機構，負責公營房屋。
7. 客戶G為新加坡政府法定機構，負責發展及監管新加坡的建築及建造業。
8. 客戶H為一間新加坡私人公司，其主要活動包括一般樓宇安裝服務，且其於最後實際可行日期之實繳股本總額為4.5百萬新元。客戶H亦為我們的供應商F。
9. 客戶I為由一間於聯交所上市的公司擁有的附屬公司，其主要活動包括道路工程服務及建築配套服務，且其於最後實際可行日期的市值約為146百萬港元。客戶I亦為我們的供應商J。
10. Sinohydro-Sembcorp Joint Venture為一間由客戶A及一間上交所上市公司附屬公司的新加坡註冊分公司成立的合營企業，其於最後實際可行日期之市值約為人民幣727億元。其主要活動包括地下建築工程。

除上文所披露及載述於本招股章程「歷史、發展及重組－企業歷史」一節的客戶D之外，董事、彼等緊密聯繫人、於最後實際可行日期擁有本公司已發行股份數目逾5%的任何股東概無於往績記錄期間的五大客戶中擁有任何權益。

### 客戶集中度

於二零一五／一六財年、二零一六／一七財年及二零一七／一八財年各年及截至二零一九年二月二十八日止五個月，最大客戶分別佔總收益約19.5%、31.5%、55.7%及49.1%，而五大客戶合共分別佔總收益約75.2%、85.4%、89.2%及92.7%。董事認為，儘管客戶集中度如此，我們的業務模式仍可持續，理由如下：

- 於往績記錄期間，我們的服務面臨來自廣泛客戶群的強勁需求，其可由我們的業務增長佐證。此外，我們與主要客戶的業務關係、行業經驗及卓越的往績記錄對客戶而言十分重要，因其可以確保我們能夠準時及按照彼等的要求完成彼等的項目。鑒

於上文所述者，董事相信，倘我們任何一名主要客戶減少其讓我們承接的合約數目，則董事認為我們將有能力處理其他客戶的其他潛在項目；

- 於二零一五／一六財年、二零一六／一七財年、二零一七／一八財年各年及截至二零一九年二月二十八日止五個月，五大客戶的排名及組合均截然不同。再者，就二零一五／一六財年、二零一六／一七財年、二零一七／一八財年各年及截至二零一九年二月二十八日止五個月而言，客戶類型的比例亦有不同。因此，就確認收益而言，董事認為我們於整個往績記錄期間並無過分依賴任何一名特定客戶或任何特定類別的客戶；
- 根據Ipsos報告，集中的客戶於新加坡建造業並不罕見。單一項目擁有巨款合約總額，以致少量項目已能夠貢獻我們大部分收益的情況亦不罕見。因此，倘我們決定承接擁有巨款合約總額的某個項目，我們或需分配足夠資源用於該項目，可能無法分散精力以積極競投其他工作時間表重疊的額外項目。因此，就貢獻我們的收益而言，有關客戶或會輕易變成我們的主要客戶；
- 部分主要客戶與我們維持了逾五年的業務關係，因此，倘資源許可，我們會盡力迎合彼等對我們服務的需求，以維持我們的關係，而非婉拒彼等的要求。此舉導致彼等成為我們的最大客戶；
- 根據Ipsos報告，鑒於建造業的土木工程及樓宇建築工程的預期增長，除現有營運規模及目前手頭的項目之外，我們擬通過積極向現有及潛在新客戶尋求承接額外的土木工程及樓宇建築工程項目的機會，有意擴大營運規模。具體而言，我們的意向之一為通過升級現有執照，承接更多及更大型的公營建築項目。有關進一步詳情，請參閱本節「業務策略」一段。我們無意將本公司局限於服務主要客戶，且董事相信，倘我們能夠增加可用資源，我們將能擴大市場份額及多元化客戶群；及
- 鑒於我們部分收益乃來自新加坡政府機構於往績記錄期間授予我們的合約。所有涉及新加坡政府機構的投標，均通過GeBIZ以公開招標基準進行，而非通過邀請或基於關係進行，往績記錄經證明為優質且安全的承建商在評核過程中佔優勢。



### 同為供應商的主要客戶

視乎我們與分包商協定的合約條款，建築材料或會由我們自行出資採購，或由分包商提供並由分包商付款。在若干情況下，於往績記錄期間，我們通過部分客戶或彼等的聯屬公司採購若干建築材料時會出現對銷費用安排。

根據對銷費用安排，客戶A、客戶B、客戶C、客戶F、客戶H及Sinohydro-Sembcorp Joint Venture為我們於往績記錄期間的主要客戶，亦為我們的供應商。我們通過該等客戶或其聯屬公司採購若干建築材料，用於我們與彼等合作的各個項目。於二零一五／一六財年、二零一六／一七財年及二零一七／一八財年各年度及截至二零一九年二月二十八日止五個月，我們向該等客戶作出的採購合共分別約為2.2百萬新元、3.9百萬新元、0.3百萬新元及0.2百萬新元。

經董事確認，總承建商代其分包商支付項目的若干開支為行業慣例。有關開支通常會從總承建商為清償有關分包商於該項目的服務費用而支付的金額中扣除。於往績記錄期間，經董事確認，就對銷費用安排及所涉及的對銷費用款項而言，我們與客戶概無任何重大糾紛。此外，由於我們已通過扣除應收客戶的費用以清償對銷費用，來自已完成項目工程的現金流入及來自採購建築材料或支付雜項開支的金額的現金流出，所減少的金額相同。因此，於往績記錄期間，對銷費用安排對我們的現金流量狀況概無任何重大影響。

### 自客戶I購買材料

截至二零一九年二月二十八日止五個月，客戶I為我們的主要供應商之一，亦成為供應商J。於往績記錄期間，我們委聘客戶I向我們供應瀝青，導致於二零一七／一八財年及截至二零一九年二月二十八日止五個月分別產生材料費用約60,000新元及577,000新元。我們自客戶I購買材料與我們和客戶I的項目並無關聯，且我們採購的材料乃用於我們與其他客戶的項目。有關客戶I同為我們的供應商的進一步詳情，請參閱本節「我們的供應商－我們的主要供應商」一段。

## 我們的供應商

### 供應商的特徵

除於本節下文「我們的供應商」一段進一步討論我們的供應商外，對我們業務而言特有，且為持續進行業務而定期所需的商品及服務供應商主要包括(i)履行工程所需的建築材料供應商，如水泥熟料、鋼棒、鋼筋網、柏油及鋼格柵；及(ii)其他雜項服務的供應商，如租賃廠房及機械、為工人租賃宿舍、運送掘出建築廢料、維修機械及設備。

下表載列我們於往績記錄期間按類別劃分的採購總額明細：

	二零一五/一六財年		二零一六/一七財年		二零一七/一八財年		截至二零一八年 二月二十八日止五個月		截至二零一九年 二月二十八日止五個月	
	千新元	%	千新元	%	千新元	%	千新元	%	千新元	%
分包費用	12,746	43.9	23,912	57.0	38,702	62.9	11,043	64.5	24,848	73.3
材料成本	13,588	46.8	14,705	35.0	13,488	21.9	4,172	24.4	5,166	15.3
其他雜項	2,717	9.3	3,354	8.0	9,390	15.2	1,906	11.1	3,867	11.4
<b>總計</b>	<b>29,051</b>	<b>100.0</b>	<b>41,971</b>	<b>100.0</b>	<b>61,580</b>	<b>100.0</b>	<b>17,121</b>	<b>100.0</b>	<b>33,881</b>	<b>100.0</b>

(未經審核)

有關我們於往績記錄期間向供應商進行採購的波動(如上表所示)以及有關敏感度分析之討論，請參閱本招股章程「財務資料」一節。

於往績記錄期間，我們所需的商品的供應並無出現任何重大短缺或延遲。有關我們所需的商品的主要類別的過往價格波動的討論，請參閱本招股章程「行業概覽」一節。董事認為我們一般能夠將採購成本的大幅增長(如有)轉嫁予客戶，乃由於我們在釐定價格時，一般會計及承辦項目的整體成本。

### 選擇供應商的基準

我們評核供應商時，會計及彼等的工作證明、技術建議書、當時市價、交付時間及聲譽。根據該等因素，我們會挑選及備存一份認可供應商的內部名單，並會持續審閱及更新有關名單。於最後實際可行日期，我們的內部名單上有逾200名不同類別的認可供應商。董事認為我們足夠靈活，可委聘其他供應商供應不同種類的建築材料及服務。

倘某特定項目需要若干材料或服務，我們會根據供應商的合適程度及可用性及報價，在我們的名單中挑選供應商。我們亦可能會委聘客戶提名的供應商。

### 主要委聘條款

我們一般在每次採購時向供應商下達訂單，並無與供應商訂立任何長期協議或作出任何有關最低採購金額的承諾。一個一般採購事項的主要條款包括產品說明、數量、交付詳情及付款條款。一般而言，供應商授予我們的信貸期約為30日至60日，而我們通常以支票付款。

### 我們的主要供應商

於二零一五／一六財年、二零一六／一七財年及二零一七／一八財年各年及截至二零一九年二月二十八日止五個月，最大供應商分別佔總採購成本約7.3%、5.8%、5.0%及4.2%，而五大供應商合共分別佔總採購成本約24.8%、21.8%、13.6%及13.3%。

## 業 務

下表載列我們於往績記錄期間從五大供應商的採購明細，及彼等各自的背景：

### 二零一五／一六財年

排名	供應商	向我們供應的材料 或提供的服務	業務關係 年份	一般信貸條款及 付款方法	採購成本 金額 千新元	佔總採購 成本百分比 %
1	供應商A <sup>(附註1)</sup>	水泥熟料	12年	30日；支票	2,110	7.3
2	供應商B <sup>(附註2)</sup>	鋼棒及鋼筋網	12年	30日；支票	1,770	6.1
3	供應商C <sup>(附註3)</sup>	瀝青	10年	30日；支票	1,470	5.1
4	供應商D <sup>(附註4)</sup>	水泥熟料	4年	35日；支票	1,002	3.4
5	供應商E <sup>(附註5)</sup>	鋼格柵	4年	30日；支票	850	2.9
五大供應商合計：					7,202	24.8
其他供應商及分包商合計：					21,849	75.2
總採購成本：					<u>29,051</u>	<u>100.0</u>

## 業 務

二零一六／一七財年

排名	供應商	向我們供應的材料 或提供的服務	業務關係 年份	一般信貸條款及 付款方法	採購成本 金額 千新元	佔總採購 成本百分比 %
1	供應商B	鋼棒及鋼筋網	12年	30日；支票	2,445	5.8
2	供應商A	水泥熟料	12年	30日；支票	2,182	5.2
3	供應商D	水泥熟料	4年	35日；支票	2,017	4.8
4	供應商F <sup>(附註6)</sup>	鋼棒及水泥熟料	7年	30日；支票	1,383	3.3
5	供應商C	瀝青	10年	30日；支票	1,142	2.7
五大供應商合計：					9,169	21.8
其他供應商及分包商合計：					32,802	78.2
總採購成本：					<u>41,971</u>	<u>100.0</u>

## 業 務

二零一七／一八財年

排名	供應商	向我們供應的材料 或提供的服務	業務關係 年份	一般信貸條款及 付款方法	採購成本 金額 千新元	佔總採購 成本百分比 %
1	供應商A	水泥熟料	12年	30日；支票	3,051	5.0
2	供應商G <sup>(附註7)</sup>	鋼棒	1年	30日；支票	2,494	4.0
3	供應商B	鋼棒及鋼筋網	12年	30日；支票	1,029	1.7
4	供應商H <sup>(附註8)</sup>	運送泥土	1年	30日；支票	915	1.5
5	供應商C	瀝青	10年	30日；支票	862	1.4
五大供應商合計：					8,351	13.6
其他供應商及分包商合計：					53,229	86.4
總採購成本：					<u>61,580</u>	<u>100.0</u>

## 業 務

截至二零一九年二月二十八日止五個月

排名	供應商	向我們供應的材料 或提供的服務	業務關係 年份	一般信貸條款及 付款方法	採購成本 金額 千新元	佔總採購 成本百分比 %
1	供應商A	水泥熟料	12年	30日；支票	1,420	4.2
2	供應商I <sup>(附註9)</sup>	運送泥土	14年	14日；支票	1,071	3.1
3	供應商G	鋼棒	1年	30日；支票	941	2.8
4	供應商J <sup>(附註10)</sup>	瀝青	少於1年	30日；銀行轉賬	577	1.7
5	供應商K <sup>(附註11)</sup>	柴油／液壓油	3年	60日；支票	495	1.5
五大供應商合計：					4,504	13.3
其他供應商及分包商合計：					29,377	86.7
總採購成本：					33,881	100.0

附註：

1. 供應商A為由一間於新加坡證券交易所上市公司擁有的附屬公司集團，其主要活動包括提供混凝土產品。
2. 供應商B為一間於新加坡證券交易所上市的公眾公司，其從事鋼鐵製造業務。
3. 供應商C為一間新加坡私人公司，其從事生產預拌瀝青。
4. 供應商D亦為我們的客戶C。有關客戶C的背景，請參閱本節「我們的客戶－我們的主要客戶」一段。
5. 供應商E為一間新加坡私人公司，其業務包括供應金屬產品。
6. 供應商F亦為我們的客戶H。有關客戶H的背景，請參閱本節「我們的客戶－我們的主要客戶」一段。
7. 供應商G為一間新加坡私人公司，其從事製造基本鋼鐵。
8. 供應商H為一間新加坡私人公司，其業務包括泥土運輸。
9. 供應商I為一個新加坡私人公司集團，其業務包括土木工程、樓宇建築工程及運輸服務。

10. 供應商J亦為我們的客戶I。有關客戶I之背景，請參閱本節「我們的客戶－我們的主要客戶」一段。
11. 供應商K為一間新加坡私人公司，其業務包括汽車、船舶用潤滑油、柴油及特種化工產品。

董事、彼等緊密聯繫人、或於最後實際可行日期擁有本公司已發行股份數目逾5%的任何股東概無於往績記錄期間的五大供應商中擁有任何權益。

### 同為客戶的主要供應商

於往績記錄期間，供應商A、供應商D、供應商F及供應商J為我們的主要供應商，亦為我們的客戶。尤其是，我們擁有與供應商D(即客戶C)及供應商F(即客戶H)之對銷費用安排，且我們自供應商J(即客戶I)購買瀝青，其詳情披露於本節上文「我們的客戶－同為供應商的主要客戶」一段。此外，由於供應商A主要從事提供混凝土產品，供應商A於二零一七／一八財年自我們購買混凝土石料，其佔我們同期收益的約33,000新元。

### 我們的分包商

#### 分包安排的理由

將工程分包乃新加坡建造業的慣例。由於我們整個項目過程涉及不同種類的工程，我們直接承辦各項所涉及的工程未必符合成本效益。此外，我們毋須委聘分包商，彼等亦能提供擁有不同技能的額外勞工。因此，我們視乎勞工資源可用情況及使用自有資源履行工程的成本，或會將部分工程外包予其他分包商。

於往績記錄期間，我們經考慮我們承辦各項目的需求及成本後，將項目的工程委派予分包商。在有關分包安排中，我們視乎每種情況中與分包商的協議，可能會向分包商提供建築材料，或要求分包商承擔建築材料的成本。我們亦會擔任督導角色，定期監督分包商所履行的工程。

於往績記錄期間，我們所需的分包服務並無出現任何材料短缺或延遲。董事認為，我們一般能夠將分包成本的大幅增長(如有)轉嫁予客戶，如同我們將採購成本轉嫁予客戶一樣，因我們在釐定價格時，一般會計及承辦項目的整體成本。



### 選擇分包商的基準

我們評核分包商時，會計及彼等的工作證明、技能及技術、當時市價、交付時間及聲譽。根據該等因素，我們會挑選及備存一份認可分包商的內部名單，並會持續更新有關名單。於最後實際可行日期，我們的內部名單上有逾70名認可分包商。董事認為我們足夠靈活，可委聘其他分包商提供不同種類的建築或設計工程。

倘某特定項目需要分包商，我們會根據分包商對該特定項目的經驗以及可用性及報價，在我們的名單中選出分包商。我們亦可能會委聘客戶提名的分包商，以履行建築合約項下項目的若干特定部分。

### 主要委聘條款

於往績記錄期間，我們以合約為基礎委聘分包商。項目工程以工種分類，因此每個分包商只須負責一類型工程，並可決定是否需要進一步將工程外判。因此，我們並無與分包商訂立任何長期協議。

主要分包委聘條款一般包括(其中包括)：

- 工程範圍；
- 合約價格，當中訂明付款時間表、方法及信貸條款；
- 待履行工程的工地位置；及
- 其他雜項工作安排詳情；包括分包商及我們須承擔的成本的不同部分(例如材料、檢查、保險及運送機械的成本)及我們須提供的機械類別。

### 控制分包商

我們須為分包商履行的工程的表現及品質向客戶負責。一般而言，我們的實地員工會根據我們的品質管理系統、環境管理系統及職業健康與安全管理系統(有關係統經認證已分別遵守

ISO 9001、ISO 14001及OHSAS 18001標準的規定)檢測及監督分包商履行的工程。有關我們工程品質、職業安全與環境保護的措施及管理系統的進一步資料，請參閱本節下文「品質控制」、「職業健康與安全」及「環境合規」數段。

此外，視乎我們與分包商的協議，我們或會保留每次付款的一部分作為保留金，有關金額一般為每次中期付款的5%至10%，合共以支付分包商的合約金額的5%為上限。倘分包商未能及時交付工程或修補任何缺陷，則我們可在扣留分包商的保留金中扣除我們產生的任何開支及虧損。

### 我們的主要分包商

於二零一五／一六財年、二零一六／一七財年及二零一七／一八財年各年及截至二零一九年二月二十八日止五個月，我們最大的分包商分別佔總採購成本的約12.7%、15.2%、19.3%及17.2%，而五大分包商合共分別佔總採購成本的約33.0%、45.5%、58.4%及52.5%。

下表載列我們來自五大分包商於往績記錄期間的採購成本明細，及彼等各自的背景：

#### 二零一五／一六財年

排名	分包商	向我們提供的服務	業務關係 年份	一般信貸條款及 付款方法	分包成本 金額 千新元	佔總採購 成本的% %
1	分包商A <sup>(附註1)</sup>	鋼筋混凝土工程	14年	35日；支票	3,701	12.7
2	分包商B <sup>(附註2)</sup>	機電工程	3年	35日；支票	2,545	8.8
3	分包商C <sup>(附註3)</sup>	鋼筋混凝土工程	7年	35日；支票	1,524	5.3
4	分包商D <sup>(附註4)</sup>	鋼筋混凝土工程	4年	35日；支票	1,060	3.6
5	分包商E <sup>(附註5)</sup>	護坡工程	3年	30日；支票	756	2.6
五大分包商合計：					9,586	33.0
其他供應商及分包商合計：					19,465	67.0
總採購成本：					<u>29,051</u>	<u>100.0</u>

## 業 務

二零一六／一七財年

排名	分包商	向我們提供的服務	業務關係 年份	一般信貸條款及 付款方法	分包成本 金額 千新元	佔總採購 成本的% %
1	分包商F <sup>(附註6)</sup>	渠務工程	2年	35日；支票	6,377	15.2
2	分包商B	機電工程	3年	35日；支票	4,893	11.7
3	分包商A	鋼筋混凝土工程	14年	35日；支票	4,052	9.6
4	分包商C	鋼筋混凝土工程	7年	35日；支票	2,722	6.5
5	分包商G <sup>(附註7)</sup>	打樁工程	2年	收到發票後付款； 支票	1,066	2.5
五大分包商合計：					19,110	45.5
其他供應商及分包商合計：					22,860	54.5
總採購成本：					<u>41,970</u>	<u>100.0</u>

## 業 務

二零一七／一八財年

排名	分包商	向我們提供的服務	業務關係 年份	一般信貸條款及 付款方法	分包成本 金額 千新元	佔總採購 成本的% %
1	分包商C	鋼筋混凝土工程	7年	35日；支票	11,867	19.3
2	分包商A	鋼筋混凝土工程	14年	35日；支票	10,441	17.0
3	分包商F	渠務工程	2年	35日；支票	6,310	10.2
4	分包商H <sup>(附註8)</sup>	結構鋼鐵工程	1年	35日；轉賬	4,782	7.8
5	分包商G	打樁工程	2年	收到發票後付款； 支票	2,549	4.1
五大分包商合計：					35,949	58.4
其他供應商及分包商合計：					25,631	41.6
總採購成本：					61,580	100.0

## 業 務

截至二零一九年二月二十八日止五個月

排名	分包商	向我們提供的服務	業務關係 年份	一般信貸條款及 付款方法	分包成本 金額 千新元	佔總採購 成本的% %
1	分包商C	鋼筋混凝土工程	7年	35日；支票	5,813	17.2
2	分包商I <sup>(附註9)</sup>	道路建設工程／ 渠務工程	少於1年	30日；支票	5,139	15.2
3	分包商H	結構鋼鐵工程	1年	35日；銀行轉賬	2,941	8.7
4	分包商A	鋼筋混凝土工程	14年	35日；支票	2,270	6.7
5	分包商J <sup>(附註10)</sup>	道路建設工程	少於1年	14日；支票	<u>1,610</u>	<u>4.7</u>
五大分包商合計：					17,773	52.5
其他供應商及分包商合計：					<u>16,108</u>	<u>47.5</u>
總採購成本：					<u><u>33,881</u></u>	<u><u>100.0</u></u>

附註：

1. 分包商A為一間新加坡私人公司，其從事一般承建商服務。
2. 分包商B為一間新加坡私人公司，其從事樓宇建築服務。
3. 分包商C為一間新加坡私人公司，其從事樓宇建築服務。
4. 分包商D為一間新加坡私人公司，其從事樓宇建築服務。
5. 分包商E為一間新加坡私人公司，其從事護坡及土木工程。
6. 分包商F為一間新加坡私人公司，其從事一般承建商服務。
7. 分包商G為由一間於新加坡證券交易所上市的上市公司擁有的附屬公司，其主要業務包括地基工程服務。
8. 分包商H為一間新加坡私人公司，其從事樓宇建築及一般承建商服務。
9. 分包商I為一個新加坡私人公司集團，其從事土木工程、地面支持及穩定服務。
10. 分包商J為一間新加坡私人公司，其從事土木工程、瀝青工程及道路標線服務。

董事、彼等緊密聯繫人或於最後實際可行日期擁有本公司已發行股份數目逾5%的任何股東概無於往績記錄期間的五大分包商中擁有任何權益。

### 我們的機械

於往績記錄期間，我們擁有自有機械，可履行不同種類的土木工程及樓宇建築工程。因此，我們並無過度依賴於租賃第三方機械。

### 我們的主要機械

我們擁有以下主要機械，用以履行土木工程及樓宇建築工程：

#### **液壓挖掘機**

液壓挖掘機是一種以挖掘及運輸建築材料為目的而設計的汽車。

#### **滾輪壓實機**

滾輪壓實機是一種以壓實用於建築的泥土、碎石、水泥或柏油為目的而設計的工程車。

#### **推土機**

推土機是一種以挖掘、推動建築材料、摧毀及運輸建築材料為目的而設計的機械。

#### **鉸接式自卸卡車**

建築意義上的鉸接式自卸卡車是一種以移動鬆散建築材料及／或廢料為目的而設計的汽車。

#### **分級機**

建築意義上的分級機是一種以分級、分拆及儲存建築集料為目的而設計的機械。

#### **破碎機**

建築意義上的破碎機是一種以減少建築廢料／材料的大小或改變其形狀從而令其易於處置為目的而設計的機械。

## 業 務

下表載列於往績記錄期間機器數目之變動：

	液壓 挖掘機 單位數量	滾輪 壓實機 單位數量	其他機械 單位數量	其他 建築設備 單位數量	總計 單位數量
於二零一五年					
十月一日	45	12	4	35	96
添置	14	5	-	10	
出售	(12)	-	-	-	
於二零一六年					
九月三十日	47	17	4	45	113
添置	4	3	2	14	
出售	(2)	(1)	-	(7)	
於二零一七年					
九月三十日	49	18	6	53	126
添置	3	-	3	11	
出售	(8)	(5)	(1)	(13)	
於二零一八年					
九月三十日	44	13	8	51	116
添置	-	-	-	-	
出售	-	-	-	-	
於二零一九年					
二月二十八日	44	13	8	51	116

附註：

其他機械包括推土機、鉸接式自卸卡車、分級機、破碎機等。

其他建築設備主要包括壓縮機、焊接機、照明塔、滾輪壓路機、水處理系統、水泵、叉車等。

## 業 務

### 機械年齡及更換周期

下表載列我們的機械於最後實際可行日期按不同年齡組別劃分的價值明細：

	單位數目	餘下可用 年期範圍 (年)	收購成本 (百萬新元)	賬面淨值 (百萬新元)
液壓挖掘機	50	0.05至4.92	7.80	2.34
滾輪壓實機	16	0.67至4.92	1.25	0.18
其他機械	11	0.25至4.92	2.07	0.56
其他建築設備	51	0.17至4.08	1.75	0.42
	<u>128</u>	<u>0.08至4.50</u>	<u>12.87</u>	<u>3.50</u>

於最後實際可行日期，董事認為我們現有的機械整體操作良好。我們並無預定或定期更換機械的週期，而更換決策乃根據個別機械單位的操作情況，以各情況為基礎作出。

於二零一五／一六財年、二零一六／一七財年及二零一七／一八財年各年及截至二零一九年二月二十八日止五個月，我們購置新機械的成本分別約為2.3百萬新元、1.1百萬新元、1.5百萬新元及零。

儘管董事認為我們現有的機械整體操作良好，隨着有關機械老化，現有機械失靈或故障的可能性及頻率將會增加。董事認為我們有必要繼續投資新機械，以應對業務發展、增強品牌名稱及提升履行土木工程及樓宇建築工程的整體效率、能力及技能，以及提升我們滿足不同客戶的不同需求的能力。有關我們購置新機械的計劃的進一步資料，請參閱本節上文「業務策略」一段及本招股章程「未來計劃及所得款項用途」一節。

### 使用率

我們備有使用主要機械類型的內部記錄，包括佔用機械的時間及有關項目。根據有關記



## 業 務

錄，下表載列我們主要機械類型於往績記錄期間分別的概約使用率(將以我們工地於某財年的主要機械類型的使用總天數，除以該財年的總天數(不包括有關機械進行維修的天數)計算)：

	二零一五/ 一六財年	二零一六/ 一七財年	二零一七/ 一八財年	截至 二零一九年 二月二十八日 止五個月
	%	%	%	%
液壓挖掘機	97	97	97	96
滾輪壓實機	97	97	96	90
其他機械及建築設備	95	95	91	93

### 保管機械

閒置機械一般儲存於我們有上鎖及閉路電視保安攝錄機的工地或總部。有關倉庫詳情，請參閱本節「我們的物業」一段。

### 維護及維修

董事相信，機械操作良好，對順利有效地履行工程及對我們工作場所的安全十分重要。因此於往績記錄期間，倘機械出現故障，我們將會把機械送到第三方進行維修。

### 購買機械的融資安排

經計及我們的現金流量狀況及資金需求，於往績記錄期間，我們通過融資租賃籌集得購買若干機械的外部資金。具體而言，於二零一五/一六財年、二零一六/一七財年及二零一七/一八財年各年及截至二零一九年二月二十八日止五個月，在融資租賃安排下，我們分別以約1.6百萬新元、0.1百萬新元、1.1百萬新元及零的成本購得新機械。融資租賃安排通常為兩至七年，及融資安排實際年利率介乎2.4%至6.5%。倘發生違約事件(即當我們未能根據融資租賃安排償還任何利息及/或本金時)，銀行有權(i)終止融資租賃及要求即時償還所有融資租賃的未償還款項或歸還機械；或(ii)收回控股股東之個人擔保。有關融資租賃安排的進一步詳情，請參閱本招股章程「財務資料－債務」一節。

## 我們的汽車

於最後實際可行日期，我們擁有的汽車主要包括自卸卡車及貨車。於往績記錄期間，於有所部署時我們使用該等卡車及貨車以供運送我們的場地工人及建築材料往返建築工地。下表載列於往績記錄期間卡車及貨車的數目變動：

	卡車及貨車 單位數量
於二零一五年十月一日	25
添置	3
出售	(3)
於二零一六年九月三十日	25
添置	2
出售	(1)
於二零一七年九月三十日	26
添置	3
出售	(2)
於二零一八年九月三十日	27
添置	-
出售	-
於二零一九年二月二十八日	27

於二零一五／一六財年、二零一六／一七財年及二零一七／一八財年及截至二零一九年二月二十八日止五個月，我們汽車的使用率分別約為85%、91%、92%及93%，其按於財政年度，我們用於運輸我們的現場工人及建築材料往返我們的建築工地的汽車的總天數除以該財政年度工作日總天數計算。

## 銷售及營銷

於往績記錄期間，我們主要通過(i)刊登於GeBIZ系統(新加坡政府的一站式電子採購門戶網站)的投標機會；或(ii)直接從客戶收到的投標邀請或報價要求獲得新業務。

就公營界別項目而言，我們每週監測GeBIZ系統，以確認我們能參與的相關競投項目。董事認為，由於所有涉及新加坡政府部門的投標，均通過GeBIZ以公開招標基礎進行，而非通過邀請或基於關係進行，我們向現有客戶提供優質可靠服務的卓越的往績記錄，將令我們在競投時佔有優勢。

就私營界別項目而言，董事認為鑒於我們的經認可往績記錄及我們與現有客戶的關係，我們能夠利用現有客戶群及我們於新加坡樓宇建築市場及土木工程市場的聲譽，除了不時聯絡現有及潛在客戶以建立及管理關係之外，我們毋須高度依賴營銷活動。

### 品質控制

自二零零七年，我們獲得ISO 9001認證，證明我們的品質管理系統已遵從ISO 9001標準的規定。我們的品質管理系統乃根據計劃、支援、營運管理系統及評估其表現的清楚步驟設立。我們的工人以及分包商均須遵守以下步驟。

執行董事負責整體品質保證。有關彼等的履歷資料的詳情，請參閱本招股章程「董事及高級管理層」一節。

於往績記錄期間直至最後實際可行日期，我們並無因我們或分包商提供的服務的品質問題而收到客戶的任何重大投訴或任何重大賠償的要求。

### 職業健康與安全

我們十分重視職業健康與工作安全，並會不時向員工(包括分包商)提供內容有關我們安全措施的安全培訓。鑒於建築工地的工程性質，工人面臨意外或受傷的固有風險。因此，我們已設立一個經認證符合OHSAS 18001標準的安全管理系統，以為僱員及分包商的僱員提供一個安全健康的工作環境。我們亦已獲得bizSAFE星級認證。

在實踐中，我們會為每個項目編製一個安全計劃，並會在工程開展前轉達僱員及分包商。安全計劃的目的為(i)評估及確認與每個項目的工程及環境有關的風險；及(ii)制定可實施的合適措施及工程步驟。

---

## 業 務

---

於二零一六年一月，我們錄得一項導致工人受傷的工作場所事故。該工作場所事故涉及一名左腳於作業過程中受傷的工人。上述工作場所事故已呈報予人力部，且我們須按要求為工人支付病假工資及醫療費用。該事故已由我們的保單賠付。

據新加坡法律顧問告知，受傷僱員自事故日期或疾病診斷日期起擁有最多一年以決定是否根據工傷賠償法令提出申索或於三年內對本公司提出普通法申索。於最後實際可行日期，該事故並未過對我們提出普通法申索之時效。有關詳情，請參閱本節「訴訟及申索－潛在申索」一段。

下表載列於往績記錄期間，我們的工作場所受傷率與行業平均的比較：

	行業平均 (附註1)	本集團
<b>截至二零一六年十二月三十一日止年度</b>		
每100,000名受僱人士的工作場所受傷率(附註2)	467	571
工傷誤工頻率(附註3)	159	18
<b>截至二零一七年十二月三十一日止年度</b>		
每100,000名受僱人士的工作場所受傷率(附註2)	417	零
工傷誤工頻率(附註3)	104	零
<b>截至二零一八年十二月三十一日止年度</b>		
每100,000名受僱人士的工作場所受傷率(附註2)	402	零
工傷誤工頻率(附註3)	115	零
<b>截至二零一九年二月二十八日止五個月</b>		
每100,000名受僱人士的工作場所受傷率(附註2)	不適用	零
工傷誤工頻率(附註3)	不適用	零

附註：

1. 此資料根據由人力部及新加坡工作場所安全與健康研究所分別於二零一八年二月及二零一九年二月刊登的二零一七年及二零一八年工作場所安全與健康報告得出。
2. 工作場所受傷率按已錄得意外除以該年度受僱工人總數再乘以100,000計算。
3. 工傷誤工頻率乃將工傷誤工日數除以總工作時數乘以1,000,000得出。於財政年度的工時數量根據直接涉及提供服務的相關工人的數量乘以每位員工每天八個小時計算。

經考慮我們於往績記錄期間僅錄得一起工作場所事故，我們的董事認為，我們有關職業健康及安全的表現於往績記錄期間及直至最後實際可行日期整體令人信納。

除上文所披露者，於往績記錄期間直至最後實際可行日期，董事確認我們並無發生任何有關職業安全的重大事件或意外，我們的許可證或執照亦無因意外或違反工作場所安全規例而蒙受任何除牌、停牌、降級或降格的情況。

### 環境合規

我們於工地的營運受到新加坡法律項下的若干環境規定所限，包括於往績記錄期間主要有關於飛塵、剝落碎片、處置及處理工業廢料及公眾滋擾的規定。有關該等監管規定的詳情，請參閱本招股章程「監管概覽」一節。

我們致力減低任何因我們業務活動導致對環境的不利影響。為遵守適用環境保護法例，我們已根據ISO 14001國際標準設立環境管理體系。我們的環境管理體系包括僱員及分包商須遵守的環境保護合規措施及工程步驟。

於二零一五／一六財年、二零一六／一七財年及二零一七／一八財年各年及截至二零一九年二月二十八日止五個月，我們分別產生了約32,000新元、73,000新元、408,000新元及196,000新元直接與適用環境規定有關的金額。有關金額主要包括有關過濾排放廢水、實施噪音監控系統及委聘害蟲控制服務之分包費用。我們預計我們未來的年度合規成本將與營運規模一致，亦會受到我們與客戶及分包商的協議影響，而負責承擔相關成本的訂約方則視乎項目而定。

於往績記錄期間及直至最後實際可行日期，我們並無錄得任何嚴重違反適用環保規定之情況。

### 保險

我們於最後實際可行日期的保單包括：

- 根據人力部所訂明的方式，為所有勞動工人及非勞動工人購買工傷賠償保險，每年續保；
- 團體保單，以保障所有員工(包括人力部規定的外籍工人)的住院及手術開支；
- 公共責任保險，以保障與我們營運有關的人身意外及對新加坡物業的損傷；
- 火險，以保障火災對我們的存貨、物業、廠房及機械引致的虧損或損傷；及
- 為汽車及機隊購買的保單，以保障第三方於路上身故或受到人身傷害的任何責任，或保障汽車及機隊承受的損傷。

董事認為我們的保險保障範圍就我們的業務營運而足夠，且與行業常規一致。於二零一五／一六財年、二零一六／一七財年及二零一七／一八財年各年，我們的總保險開支分別約為0.4百萬新元、0.5百萬新元及0.6百萬新元。

## 我們的僱員

### 僱員數目

於最後實際可行日期，我們有223名全職僱員(包括兩名執行董事，惟不包括三名獨立非執行董事)，當中174名為動用人力部外籍勞工配額的外籍僱員。下表載列我們僱員按職能劃分的明細：

職能	僱員數目				
	於二零一六年 九月三十日	於二零一七年 九月三十日	於二零一八年 九月三十日	於二零一九年 二月二十八日	於最後實際 可行日期
一般管理	3	3	3	3	3
行政及財務	6	6	13	12	11
採購	2	2	3	3	2
項目管理	28	26	32	33	34
安全	5	5	6	6	8
工地工人	131	117	136	156	165
<b>總計</b>	<b>175</b>	<b>159</b>	<b>193</b>	<b>213</b>	<b>223</b>

### 與員工的關係

董事相信我們的僱員為業務的重要資產。因此，董事認為我們與僱員已維持了良好關係。於往績記錄期間及直至最後實際可行日期，我們與僱員並無出現任何重大問題，營運亦無因勞工糾紛而出現任何中斷，我們於招聘及挽留具經驗的核心員工或熟練人員方面亦概無面臨任何重大困難。

### 培訓及招聘政策

我們一般從公開市場招聘僱員。我們希望盡最大努力吸引及挽留適當且合適的人員為我們工作。我們持續評估可用人力資源，並會不時釐定我們是否需要額外人手來應對我們的業務發展。

尤其是，我們通過獨立第三方代理招攬及招聘外籍工人。新加坡外籍工人的供應受到多個規例及政策影響。例如，建造業可用的外籍工人乃由人力部通過若干政策工具監管，該等工具包括(i)本地與外籍工人比率的限額；及(ii)來自非傳統來源的工人的人力年度配額。我們亦根據該等政策為外籍工人提供宿舍。有關相關規例及政策以及我們於往績記錄期間的合規情況，請參閱本招股章程「監管概覽－僱傭事宜」一節。

為改善僱員的技能及工作效率，我們會為僱員提供多種培訓，例如與我們工程有關的機械操作及項目管理培訓。

### 薪酬政策

我們根據新加坡適用勞工法與僱員各自訂立勞工合約。我們為僱員提供的薪酬組合包括薪金、酌情花紅及醫療補貼。我們一般根據每名僱員的資歷、經驗及合適程度釐定僱員的薪金，且為吸引及挽留優秀人才，我們有意保持我們的薪酬組合的競爭優勢。我們會每年檢討僱員的表現，以評估其晉升資格、調整其薪金及釐定年度花紅。

### 我們的物業

#### 自有物業

於最後實際可行日期，除載於本節「物業投資」一段的投資物業之外，我們擁有以下物業：

地址	建築面積 平方英尺	物業用途	於二零一九年 五月三十一日 的市值 新元
16 Kian Teck Way, Singapore 628749	34,106.60	辦公室、儲存及工業用途	8,750,000
39 Pavilion Place, Singapore 658375	3,207.67	投資(租予張先生) <sup>(附註1)</sup>	3,010,000



## 業 務

地址	建築面積 平方英尺	物業用途	於二零一九年
			五月三十一日 的市值 新元
14 Pavilion Rise, Singapore 658649	3,767.40	投資(租予方先生) <sup>(附註2)</sup>	3,480,000

附註：

- 張先生為我們的執行董事及我們控股股東之一，且被視為本集團關連人士。按公平原則磋商後，張先生須繳付5,000新元的月租。根據獨立物業估值師出具的公平租金意見，該金額屬公平合理。有關詳情，請參閱本招股章程「關連交易」一節。
- 方先生為我們的執行董事及我們控股股東之一，且被視為本集團關連人士。按公平原則磋商後，方先生須繳付6,000新元的月租。根據獨立物業估值師出具的公平租金意見，該金額屬公平合理。有關詳情，請參閱本招股章程「關連交易」一節。

### 租賃物業

於最後實際可行日期，我們租賃下列物業作為我們外籍工人的宿舍：

地址	最高估用 人數	月租及 服務費 新元	租期
Block 18 Toh Guan Road East, #05-31, Singapore 608591	10人	3,000	由二零一九年七月一日開始 為期一年
Block 20 Toh Guan Road East, #02-42, Singapore 608592	10人	3,000	由二零一八年十一月一日開 始為期一年
Block 20 Toh Guan Road East, #03-49, Singapore 608592	10人	3,000	由二零一九年二月一日開始 為期一年
Block 20 Toh Guan Road East, #04-47, Singapore 608592	10人	3,000	由二零一九年一月一日開始 為期一年

---

業 務

---

地址	最高估用 人數	月租及 服務費 新元	租期
Block 24 Toh Guan Road East, #04-67, Singapore 608594	10人	3,000	由二零一九年一月一日開始 為期一年
Block 28 Toh Guan Road East, #05-08, Singapore 608596	12人	3,600	由二零一九年四月一日開始 為期一年
Block 28 Toh Guan Road East, #05-09, Singapore 608596	12人	3,600	由二零一九年四月一日開始 為期一年
Block 28 Toh Guan Road East, #05-10, Singapore 608596	12人	3,600	由二零一九年四月一日開始 為期一年
Block 28 Toh Guan Road East, #05-11, Singapore 608596	12人	3,600	由二零一九年四月一日開始 為期一年
Block 28 Toh Guan Road East, #05-12, Singapore 608596	12人	3,600	由二零一九年二月一日開始 為期一年
Block 28 Toh Guan Road East, #13-12, Singapore 608596	12人	3,540	由二零一九年四月十二日開始 為期一年
Block 28 Toh Guan Road East, #17-12, Singapore 608596	12人	3,600	由二零一九年七月一日開始 為期一年
Block 28 Toh Guan Road East, #17-13, Singapore 608596	12人	3,600	由二零一九年七月一日開始 為期一年
13 Kian Teck Lane, #06-51, Singapore 627849	12人	3,000	由二零一九年五月一日開始 為期一年

除上述租賃物業之外，我們已獲得逾30個臨時佔用許可證，用於在我們的建築場地附近儲存小型建築機械、工具及設備。

董事確認，我們從獨立第三方租賃上述物業。

### 我們的知識產權

於最後實際可行日期，我們已(i)分別於香港及新加坡註冊一個商標；及(ii)已註冊一個域名。有關我們知識產權的進一步詳情，請參閱本招股章程附錄五「B.有關本集團業務之進一步資料—2.知識產權」一段。

董事認為我們在防止任何潛在侵權行為方面，已採取所有合理行動及措施。於最後實際可行日期，我們並無涉及任何有關我們的產品侵犯第三方知識產權的任何訴訟。董事亦確認本集團於往績記錄期間及直至最後實際可行日期並無收到任何有關侵犯任何知識產權的通知。

### 研究及開發

於往績記錄期間及直至最後實際可行日期，我們並無從事任何研發活動。

### 風險管理及內部監控系統

有關我們業務營運的主要風險載於本招股章程「風險因素」一節。以下載有我們根據我們的風險管理及內部控制系統採用的主要措施，以管理有關我們業務營運的較特殊營運及財務風險：

#### 流動資金風險

開展新項目時，我們一般需要於早期階段產生巨額前期成本，例如直接勞工的薪金、分包費用及材料成本，而該等成本通常約在六個月期間後方能從客戶收回。

鑒於上述與承接合約工程有關的前期成本，為管理我們的流動資金狀況，我們已採取以下措施：

- (i) 我們的行政及財務部門會就我們整體業務營運編製一份預測現金流入及流出的金額及時間的分析，以確保我們擁有充足的財務資源；及
- (ii) 根據我們的行政及財務部門的定期監察，倘內部財務資源出現任何預期短缺，我們可能會拒絕承接新項目及／或考慮不同的融資方法，包括但不限於從銀行及其他金融機構取得充足承諾融資。

### 信貸風險

為減少有關信貸風險及財務虧損，我們大部分客戶均須在我們發出賬單後35日內清償付款。我們會以個案為基礎監督及評估逾期付款，並會考慮作出合適的跟進行動，如重發賬單及積極與客戶溝通。

### 客戶集中度風險

請參閱本節「我們的客戶－客戶集中度」一段。

### 潛在成本估計不準確及成本超支的風險

請參閱本節「我們的業務模式－定價策略」一段。

### 有關分包商表現的風險

請參閱本節「我們的分包商－控制分包商」一段。

### 與失蹤工人及沒收擔保金有關的風險

根據僱用外地工人法，我們須為每名獲發工作許可的非馬來西亞外籍僱員，以銀行保證或保險保證形式，向工作證監督繳交5,000新元的擔保金。倘(其中包括)我們的外籍僱員失蹤或違反工作許可的任何條款，則我們繳交的擔保金或會遭沒收。

我們與招聘機構緊密合作，已設立一個甄選及招聘程序，務求在作出任何僱傭決定之前，審慎細閱及評估每名人選的個人資料及背景，以減低與失蹤工人及沒收擔保金有關的風險。

我們一般會為外籍工人安排交通工具，以自有汽車接送彼等來往各自工地。此舉能讓我們密切知道外籍僱員的行踪。此外，根據我們一般的僱傭合約，我們不允許外籍僱員在並無取得本集團同意之下，為本集團以外之人士工作，倘彼等違反該條款，其僱傭合約將被終止。

### **品質控制風險**

請參閱本節「品質控制」一段。

### **職業健康與安全風險**

請參閱本節「職業健康與安全」一段。

### **環境合規風險**

請參閱本節「環境合規」一段。

### **監管風險管理**

### **企業管治措施**

我們會遵守企業管治守則。我們已遵照企業管治守則的有關規定成立三個董事會委員會，即審核委員會、提名委員會及薪酬委員會。尤其是，審核委員會的其中一個主要職責為檢討我們內部審計活動、內部控制及風險管理系統的有效性。有關該三個董事會委員會的進一步詳情，請參閱本招股章程「董事及高級管理層－董事會委員會」一節。

此外，我們會實施企業管治措施，以確保控股股東履行其不競爭承諾。有關就此而言的企業管治措施，請參閱本招股章程「與控股股東的關係－不競爭承諾－企業管治措施」一節。

董事在每個財年均會檢討我們的企業管治措施及我們有否遵守企業管治守則。

### **有關於上市後遵守上市規則的風險管理**

為確保我們於上市後繼續遵守上市規則，董事已參加由我們的香港法律顧問舉辦的培訓班，內容有關股份於聯交所上市的公司的董事的應持續履行的責任及職責。我們亦已委任均富融資有限公司為我們的合規顧問，就合規事宜為我們提供意見。

於上市後，執行董事將負責監督我們的合規事宜。在必要及適當時，我們亦會就我們的法律合規事宜向獨立專業顧問尋求專業意見及援助。

### **不合規**

於往績記錄期間及直至最後實際可行日期，我們並無涉及任何已對或可能會對我們的業務營運及財務狀況造成重大影響的不合規事宜。

### **訴訟及申索**

於往績記錄期間及直至最後實際可行日期，本集團已涉及多宗申索及訴訟。且已於最後實際可行日期獲解決。

### **已解決個案**

於往績記錄期間及直至最後實際可行日期，本集團曾涉及以下幾宗已解決申索及訴訟：

- (i) 我們就收回租金債款付款總額121,058.77新元而向我們的租戶提出的兩宗合約申索。上述申索分別於二零一六年十二月及二零一八年六月結案，結付總額為100,907.53新元。我們亦牽涉一宗就收回租金款項245,310.27新元而向我們租戶提出的合約申索，根據我們管理層對向相關租戶收回該租金債務的可能性的估計以及於二零一八年七月的法院聆訊，我們決定不再追究結欠我們的款項；及
- (ii) 獨立第三方就四宗汽車意外提出的四宗疏忽申索，有關意外涉及我們工人駕駛我們的汽車時指稱的疏忽導致意外發生，並引致獨立第三方受傷及／或蒙受虧損。該等疏忽申索分別於二零一七年九月、二零一七年十一月、二零一七年十二月及二零一九年三月提出。所有申索均已由我們的保單賠付。上述申索已分別於二零一九年五月、二零一八年一月、二零一八年三月及二零一九年六月由原告撤回。

### 潛在申索

如新加坡法律顧問所告知，受傷僱員自事故日期或疾病診斷日期起擁有最多一年以決定是否根據新加坡法例第354章工傷賠償法令提出申索或於三年內對本集團提出普通法申索。於最後實際可行日期，並無工作場所事故尚未過對我們提出相關申索之時效。

該等潛在申索(如有)項下應付款項經由有關保單賠付。

根據新加坡有關法例，本集團須投購並已投購新加坡強制保單以就該申索下之第三方責任作出撥備。我們的董事確認，上述未了結申索將不會對本集團財務狀況或經營業績造成任何重大影響。

並無就潛在申索計提撥備

我們已根據適用法律法規投購保單，以為僱員的工作相關傷害提供充足保障，且我們並無因該等事故產生任何重大責任。因此，該等事故並未且預期將不會對本集團運營產生重大影響。有關我們的保單的進一步詳情，請參閱本節「保險」一段。就上述潛在申索而言，經考慮(i)是否提出該潛在申索存在不確定性；(ii)保單賠付範圍；(iii)該等潛在申索(如有)將涉及的總額存在不確定性；及／或(iv)控股股東給出的彌償保證(其討論載於下文)，本集團並未於財務報表中作出撥備。

除上文所披露者之外，於最後實際可行日期，本集團成員公司概無牽涉任何重大訴訟、申索或仲裁，而據董事所知，本集團任何成員公司亦無面臨或對之形成威脅的重大訴訟、申索或仲裁。

### 我們的控股股東作出之彌償保證

我們的控股股東已訂立彌償契據，據此，我們的控股股東已同意根據彌償契據之條款及條件就任何未了結及潛在訴訟(包括刑事訴訟)可能導致的任何責任及罰款、本集團於股份發售成為無條件之日期或之前的申索對本集團作出彌償。有關彌償契據之進一步詳情載於本招股章程附錄五「E.其他資料-1.遺產稅、稅項及其他彌償保證」一節。

### 關連交易

於往績記錄期間，我們已進行多宗關聯方交易，有關詳情載於本招股章程附錄一所載會計師報告附註34。董事已確認該等關聯方交易乃於正常業務過程中按照一般商業條款進行，有關詳情進一步於本招股章程「財務資料－關聯方交易」一節闡述。除本節下文所述者外，該等關聯方交易已於股份發售前終止。

### 豁免持續關連交易

以下構成可豁免遵守上市規則第14A章項下所有申報、年度審閱、公告及獨立股東批准(包括獨立財務意見)的規定的持續關連交易，預期於上市後繼續進行。

#### 1. 物業租賃協議A

##### 背景

於二零一八年十二月十四日，Sing Tec Development(作為業主)與方先生(作為租戶)就14 Pavilion Rise, Singapore 658649(連同物業現有的固定裝置、設備及家居用品)作私人住宅而言訂立了一項物業租賃協議(「物業租賃協議A」)，租期自二零一八年十二月一日起至二零二一年十一月三十日止為期36個月，月租為6,000新元(乃經Sing Tec Development與方先生就獨立估值師評估的現行市場租金公平磋商後得出)。

##### 歷史交易金額

於二零一五／一六財年、二零一六／一七財年及二零一七／一八財年各年及截至二零一九年二月二十八日止五個月，我們就該交易分別收取約72,000新元、72,000新元、72,000新元及30,000新元。

##### 年度上限及依據

於二零一八／一九財年、二零一九／二零財年、二零二零／二一財年及二零二一／二二財年，物業租賃協議A項下之最高交易金額預期將分別為60,000新元、72,000新元、72,000新元及12,000新元。該最高交易金額之估計乃基於物業租賃協議A中所載物業固定租金。



### 2. 物業租賃協議B

#### 背景

於二零一八年十二月十四日，Sing Tec Development(作為業主)與張先生(作為租戶)就39 Pavilion Place, Singapore 658375(連同物業現有的固定裝置、設備及家居用品)作私人住宅而言訂立了一項物業租賃協議(「物業租賃協議B」)，租期自二零一八年十二月一日起至二零二一年十一月三十日止為期36個月，月租為5,000新元(乃經Sing Tec Development與張先生就獨立估值師評估的現行市場租金公平磋商後得出)。

#### 歷史交易金額

於二零一五／一六財年、二零一六／一七財年及二零一七／一八財年各年及截至二零一九年二月二十八日止五個月，我們就該交易分別收取約60,000新元、60,000新元、60,000新元及25,000新元。

#### 年度上限及依據

於二零一八／一九財年、二零一九／二零財年、二零二零／二一財年及二零二一／二二財年，物業租賃協議B項下之最高交易金額預期將分別為50,000新元、60,000新元、60,000新元及10,000新元。該最高交易金額之估計乃基於物業租賃協議B中所載物業固定租金。

### 上市規則涵義

由於方先生及張先生各自為我們的執行董事及控股股東之一，根據上市規則，方先生及張先生均為本公司關連人士。因此，根據上市規則，物業租賃協議A及物業租賃協議B項下的交易於上市後均構成本公司之持續關連交易。

由於各根據上市規則按年度計算的適用百分比率低於5%，且物業租賃協議A及物業租賃協議B各自項下每年應付的代價分別少於3,000,000港元，因此，物業租賃協議A及物業租賃協議B均可完全豁免遵守上市規則第14A章項下所有申報、年度審閱、公告及獨立股東批准(包括獨立財務意見)的規定。

---

## 關連交易

---

### 董事意見

我們的董事(包括我們的獨立非執行董事)認為物業租賃協議A及物業租賃協議B乃於本集團一般及日常業務過程中經公平磋商後按一般商業條款訂立，且物業租賃協議A及物業租賃協議B之條款屬公平合理，並符合本公司及股東的整體利益。

### 保薦人意見

保薦人認為物業租賃協議A及物業租賃協議B乃於本集團一般及日常業務過程中經公平磋商後按一般商業條款訂立，且物業租賃協議A及物業租賃協議B之條款屬公平合理，並符合本公司及股東的整體利益。

## 董事及高級管理層

### 董事

董事會由五名董事組成，當中包括兩名執行董事及三名獨立非執行董事。下表載列有關現時董事的資料：

姓名	年歲	現時職位	加入本集團日期	獲委任為 本公司 董事日期	職務及職責	與其他董事 及/或 高級管理層 的關係
<b>執行董事</b>						
方順發先生	66歲	執行董事及 主席	一九九八年 九月二十一日	二零一八年 九月十七日	整體管理、制訂業務策略及監督本集團營運	無
張德泰先生	55歲	執行董事及 行政總裁	一九九八年 九月二十一日	二零一八年 九月十七日	整體管理、制訂業務策略及監督本集團營運	無
<b>獨立非執行董事</b>						
陳國榮先生	65歲	獨立非執行董事	二零一九年 八月二十三日	二零一九年 八月二十三日	就我們的策略、表現、資源及行為準則提供獨立判斷	無
梅大強先生	57歲	獨立非執行董事	二零一九年 八月二十三日	二零一九年 八月二十三日	就我們的策略、表現、資源及行為準則提供獨立判斷	無
譚漢輝	36歲	獨立非執行董事	二零一九年 八月二十三日	二零一九年 八月二十三日	就我們的策略、表現、資源及行為準則提供獨立判斷	無

---

## 董事及高級管理層

---

### 執行董事

方順發先生，66歲，於二零一八年九月十七日獲委任為董事，且於二零一八年十二月十日調任為執行董事。彼亦擔任主席。彼負責整體管理、制訂業務策略及監督本集團營運。

方先生於新加坡建造業擁有逾30年經驗。彼為本集團的共同創辦人。彼亦為本公司每間全資附屬公司的董事。由一九八四年至一九九三年，彼曾為Veely Construction Pte Ltd的董事。由一九九一年至二零零七年，彼亦曾為Chang Yong Construction Pte Ltd的董事。

方先生的學歷達新加坡普通教育文憑考試中四水平。方先生於一九七二年從Jurong Vocational Institute取得應用電子貿易證書，並於一九九八年從新加坡人力部取得項目經理建築安全課程證書。

張德泰先生，55歲，於二零一八年九月十七日獲委任為董事，且於二零一八年十二月十日調任為執行董事。彼亦擔任行政總裁。彼負責整體管理、制訂業務策略及監督本集團營運。

張先生於新加坡建造業擁有逾20年經驗。彼為本集團的共同創辦人。彼亦為本公司每間全資附屬公司的董事。於本集團成立之前，張先生為多個獨資及合伙企業的擁有人，該等企業主要涉及服裝及傢私的零售以及提供餐飲。張先生於一九九六年從環境培訓中心取得建築工地督導員矢量控制課程證書，於一九九六年從新加坡勞工部取得樓宇建築安全督導員課程證書，並於一九九七年取得建築廠房運作(挖掘機)技術評估證書。

### 獨立非執行董事

陳國榮先生，65歲，於二零一九年八月二十三日獲委任為獨立非執行董事。彼主要負責就我們的策略、表現、資源及行為準則提供獨立判斷。彼為薪酬委員會主席以及審核委員會及提名委員會成員。

由一九七九年十月至一九八零年七月，陳先生任職Ng Chun Man & Associates的城市規劃師。由一九八零年七月至一九八一年七月，彼任職香港監獄署(現稱香港懲教署)的行政主任。由一九八一年七月至二零一三年十二月，彼於香港政府規劃署工作，最後職位為總城市規劃師。自二零一零年一月起，陳先生一直擔任多間有限公司的董事，該等公司主要從事提供企業服務以及物業及投資控股。

---

## 董事及高級管理層

---

陳先生於一九七九年六月在多倫多大學取得文學學士學位，並於一九八五年七月在倫敦大學取得哲學碩士學位。彼亦於一九九二年六月在香港大學取得城市設計證書，並於二零一六年六月在香港大學專業進修學院取得攝影深造文憑。彼於一九八六年七月當選為香港規劃師學會的成員，並於一九八六年六月當選為皇家城市規劃學會的成員。

**梅大強先生**，57歲，於二零一九年八月二十三日獲委任為獨立非執行董事。彼主要負責就我們的策略、表現、資源及行為準則提供獨立判斷。彼為審核委員會及提名委員會成員。

梅先生自一九八七年來積累會計、財務及一般管理方面經驗。由一九八七年九月至一九九零年十月，彼任職於德勤會計師行(現稱德勤•關黃陳方會計師行)，最後職位為審計部高級會計師。此後，彼曾任職於多間私人公司的管理層。由二零零二年十月至二零零三年十月，彼任職健諾國際生化科技藥業有限公司(一間於聯交所GEM上市的公司(股份代號：8031)，且於二零零六年九月從聯交所除牌)的財務總監及公司秘書。由二零零四年三月至二零零五年七月，彼任職中大國際控股有限公司(一間於主板上市的公司(股份代號：909))的集團財務總監及公司秘書。由二零零五年八月至二零零六年十月，彼任職松日通訊控股有限公司(現稱高銀地產控股有限公司)(一間於主板上市的公司(股份代號：283)，且於二零一七年八月從聯交所除牌)的財務總監及公司秘書，最後職位為副總經理。由二零零七年四月至二零零九年十月，彼任職合和實業有限公司(一間於主板上市的公司(股份代號：54))的集團財務總監。由二零零八年五月至二零零九年十月，彼亦任職合和公路基建有限公司(現稱深圳投控灣區發展有限公司，一間於主板上市的公司(股份代號：737))的替任董事。由二零一零年三月至二零一三年三月，彼於華潤物業管理有限公司擔任財務總監及內部審計總監。自二零一三年七月，彼獲委任為利高華顧問有限公司的董事。

此外，由二零一五年四月至二零一八年一月，梅先生曾擔任中國信息科技發展有限公司(一間於聯交所GEM上市的公司(股份代號：8178))之獨立非執行董事。

梅先生於一九八六年四月獲澳洲麥覺理大學(Macquarie University)之經濟學學士學位，並於一九九五年六月獲澳洲新南威爾士大學(University of New South Wales)之商學碩士學位(主修金融學)。彼自一九九零年六月起為香港會計師公會會員。

---

## 董事及高級管理層

---

**譚漢輝先生**，36歲，於二零一九年八月二十三日獲委任為獨立非執行董事。彼主要負責就我們的策略、表現、資源及行為準則提供獨立判斷。彼為審核委員會主席及薪酬委員會成員。

由二零零六年九月至二零一一年八月，譚先生於德勤•關黃陳方會計師行的審計部工作。由二零一一年十二月至二零一三年七月，譚先生為中華燃氣控股有限公司(前稱北方新能源控股有限公司及名軒(中國)控股有限公司)(一間於聯交所GEM上市的公司(股份代號：8246))的公司秘書，負責一般企業管治事務。由二零一四年二月至二零一四年九月，譚先生為百本醫護控股有限公司(一間於二零一四年七月在聯交所GEM上市並於二零一七年二月轉至主板上市的公司(股份代號：2293))的財務總監，負責財務營運及管理。自二零一二年一月起，譚先生一直出任CTY & Co.的審計合伙人。於二零一七年八月，譚先生加入博碩諮詢有限公司(一間主要從事提供企業顧問服務的公司)，並獲委任為執行董事。

譚先生於二零零六年五月在香港科技大學取得工商管理(會計)學士學位。自二零一零年一月起，彼一直為香港會計師公會的合資格會計師。

除上文所披露者外，各董事於過去三年概無於證券於香港或海外任何證券市場上市的其他上市公司擔任董事職務。

---

## 董事及高級管理層

---

### 上市規則第13.51(2)條規定的披露

若干董事於下列公司各自解散前12個月內分別為其董事。各董事確認，該等公司於解散時仍有償債能力且並無營業，而彼等之解散並無導致彼等出現任何負債或責任。以下為上述解散公司的詳情：

相關董事	公司名稱	註冊成立地點	停止業務前的	解散日期	解散方式
			主要業務活動		
方先生	Chang Yong Construction Pte Ltd	新加坡	土木工程	二零零七年二月二十二日	剔除
	Marina City International Private Limited	新加坡	批發貿易	二零一六年三月三日	剔除
	Keat Soon Huat Contractor	新加坡	土木工程	一九八七年七月二十一日	終止
張先生	Marina City International Private Limited	新加坡	批發貿易	二零一六年三月三日	剔除
	Sugi Bawa Karaoke Pub Pte Ltd	新加坡	提供餐飲	二零零八年三月五日	剔除
	Dear E K Fashion	新加坡	成人服飾零售	一九九二年六月二十二日	取消
	Kwan Heng Enterprise	新加坡	金屬及金屬礦石批發	二零零零年四月二十四日	終止
	Star Cushion Trading	新加坡	傢俬零售	一九九零年七月三十一日	終止
陳國榮先生	C & E Accounting and Secretarial Services Limited	香港	提供公司服務	二零一零年八月二十七日	註銷

## 董事及高級管理層

除本招股章程所披露者外，各董事均以其身份確認：(a)彼於最後實際可行日期概無於本公司或本集團其他成員公司擔任其他職位；(b)彼於最後實際可行日期並無與本公司任何其他董事、高級管理層、主要股東或控股股東擁有任何關係；(c)彼並無於本公司股份中(定義見證券及期貨條例第XV部)擁有任何權益，惟本招股章程附錄五「C.有關董事及主要股東之進一步資料—1.董事於本公司或任何相聯法團的股份、相關股份及債權證中擁有的權益及／或淡倉」一節所披露者除外；(d)彼並無於任何直接或間接與本公司構成競爭或可能構成競爭的業務(如上市規則所披露)中擁有任何權益；及(e)於最後實際可行日期，經董事作出一切合理查詢后所深知、盡悉及確認，概無有關董事及高級管理層而須根據上市規則第13.51(2)條規則作出披露之額外資料，亦無其他有關委任董事及高級管理層之事宜須提呈股東垂注。

### 高級管理層

下表載列有關高級管理層的資料：

姓名	年齡	現時職位	加入本集團日期	職務及職責	與其他董事及／或高級管理層的關係
許洲昌先生 (前稱Faris Koh)	43歲	總經理	二零零四年八月	整體項目監督及管理	無
黃榮賢先生	31歲	財務經理	二零一八年九月	監督財務及會計營運	無
黃鏞雋女士	44歲	人力資源及行政經理	二零零七年九月	監督人力資源及行政事宜	無

許洲昌先生(前稱Faris Koh)，43歲，為總經理。彼於二零零四年八月加入本集團擔任工地工程師。彼其後分別自二零零五年二月、二零零九年四月及二零一零年十二月晉升為項目經理、建築經理及總經理。彼主要負責整體項目監督及管理。



---

## 董事及高級管理層

---

許先生於新加坡建造業擁有逾17年經驗。於加入本集團前，自二零零一年八月至二零零三年十一月，許先生於Thye Siang Hoe Kee Contractor Pte Ltd擔任現場工程師。自二零零三年十一月至二零零四年七月，許先生於Ang Tong Seng Brothers Enterprise Pte Ltd擔任項目工程師。

許先生於二零零一年六月從新加坡南洋理工大學取得(土木)工程學士學位。彼亦於二零一零年十一月完成了新加坡環境學院環境監控專員課程，並於二零一五年八月完成了新加坡建設局建築法例及合約證書課程。

**黃榮賢先生**，31歲，為財務經理。彼於二零一八年九月加入本集團，自此一直擔任財務經理。彼主要負責監督財務及會計營運。

黃先生已累積審計、會計、財務管理以及企業融資方面的工作經驗。於加入本集團之前，由二零一二年八月至二零一八年四月，黃先生於Deloitte & Touche LLP工作，最後職位為審計經理。由二零一八年五月至二零一八年七月，彼於新加坡交易所有限公司擔任助理副主席。

黃先生於二零一二年六月從新加坡南洋理工大學取得會計學士學位。於二零一五年九月，彼獲授新加坡會計發展局法令項下註冊的新加坡特許會計師資格，並獲接納為新加坡特許會計師協會會員。

**黃女士**，44歲，為人力資源及行政經理。彼於二零零七年九月加入本集團擔任行政文員。彼其後分別自二零零八年四月、二零零九年四月及二零一八年九月晉升為會計助理、人力資源、行政及財務行政人員以及人力資源及行政經理。彼主要負責監督人力資源及行政事宜。

於加入本集團之前，由一九九六年至一九九九年，黃女士於Wong Liu & Partners擔任審計助理。由二零零一年至二零零七年，彼於Lee Tiong Refrigeration Service Centre擔任營運及財務行政人員。黃女士於一九九四年完成倫敦工商會第三級會計綜合文憑，並於二零零一年六月完成特許會計師協會的基礎水平考試。

各高級管理層成員於過去三年概無於證券於香港或海外任何證券市場上市的其他上市公司擔任董事職務。

### 公司秘書

梁禮欣女士，39歲，於二零一九年六月二十四日獲委任為本公司公司秘書，並負責秘書事務。

梁女士於香港在會計方面擁有逾15年經驗，以及在公司秘書事務方面擁有逾八年經驗。於二零零四年三月至二零零五年六月，梁女士於恒發保險顧問有限公司擔任會計文員。於二零零五年六月至二零零七年三月，彼於香港通信集團有限公司擔任會計文員。彼於二零零七年四月至二零一零年四月任職於縱橫公共關係顧問集團有限公司，其離職前擔任助理會計師。於二零一零年七月至二零一八年七月，彼任職於Fast Team International Investment Limited，其離職前擔任助理公司秘書。自二零一八年八月起，彼於德順(香港)有限公司之上市公司部門擔任公司秘書經理並加入德順(香港)有限公司。

梁女士於二零零三年七月自香港樹仁大學取得會計榮譽文憑及於二零零八年十一月自香港樹仁大學取得會商學(榮譽)學士學位。彼自二零一六年十二月起分別為香港特許秘書公會及英國特許秘書及行政人員公會之會員。

於最後實際可行日期前三年內，梁女士並無於任何上市公司(其證券於香港或海外上市)擔任任何董事職務。

### 董事會委員會

#### 審核委員會

本公司已遵照上市規則第3.21條成立審核委員會，且遵照企業管治守則訂有書面職權範圍。審核委員會的主要職責為(i)就委任及罷免外部核數師向董事會提供建議，(ii)審閱財務報表，(iii)檢討本公司內部審計活動、內部監控及風險管理系統的有效性，及(iv)制訂及實施有關委聘外部核數師提供非審計服務的政策。

審核委員會包括三名獨立非執行董事，即譚漢輝先生、陳國榮先生及梅大強先生。譚漢輝先生為審核委員會主席。

### 薪酬委員會

本公司已遵照上市規則第3.25條成立薪酬委員會，且遵照企業管治守則訂有書面職權範圍。薪酬委員會的主要職責為(i)檢討有關本集團全體董事及高級管理層的整體薪酬政策及架構，並就此向董事會提供建議；(ii)審閱其他薪酬相關事宜(包括應付董事及高級管理層實物福利及其他補償)，並就此向董事會提供建議；及(iii)審閱與績效掛鈎的薪酬及建立一套正規且具透明度的程序，以制訂有關薪酬的政策。

薪酬委員會包括一名執行董事，即張德泰先生，及兩名獨立非執行董事，即陳國榮先生及譚漢輝先生。陳國榮先生為薪酬委員會主席。

### 提名委員會

本公司已成立提名委員會，且遵照企業管治守則A.5段訂有書面職權範圍。提名委員會的主要職責為(i)定時檢討董事會的架構、規模、組成及多元性；(ii)物色適合擔任董事會成員的人士；(iii)評估獨立非執行董事的獨立性；(iv)就委任或重新委任董事及董事繼任計劃的相關事宜向董事會提供建議；及(v)就填補董事會及／或高級管理層空缺的候選人向董事會提供推薦建議。

提名委員會包括一名執行董事，即方順發先生；及兩名獨立非執行董事，即陳國榮先生及梅大強先生。方順發先生為提名委員會主席。

### 企業管治

本公司將會遵守上市規則附錄14企業管治守則。於上市後，董事將於各財政年度檢討我們的企業管治政策及企業管治守則遵守情況，並遵守年報所載企業管治報告「不遵守就須解釋」的原則。

### 董事會多元化政策

我們已採納董事會多元化政策(「**董事會多元化政策**」)，其載列為提高董事會效率而實現及維持董事會多元化的目標及方法。董事會多元化政策規定，本公司應努力確保董事會成員在支持其業務策略執行所需之技能、經驗及多元觀點上達到適當平衡及水平。根據董事會多元化政策，

---

## 董事及高級管理層

---

我們試圖透過考慮多項因素(包括專業經驗、技能、知識、教育背景、年齡、性別、文化及民族以及服務年期)實現董事會多元化。

於上市後，我們的提名委員會將審閱董事會的多元化政策及有關企業管治守則的合規情況，以確保其持續有效，且我們將每年於我們的企業管治報告中披露董事會多元化政策的執行情況。由於我們作為土木工程及樓宇建築工程承建商業務的行業性質以及行業內占優的性別主導，我們的董事會由五名男性成員構成，包括兩名執行董事及三名獨立非執行董事。我們的董事擁有綜合平衡的經驗，包括業務管理、業務開發、行業知識、企業管治及合規、財務、審計及會計經驗。此外，我們的董事年齡介乎36歲至66歲。我們的董事的教育背景包含會計及工商管理到城市設計，就讀的教育機構包括香港及新加坡機構到澳大利亞及加拿大機構。儘管如此，為認可性別多樣性的尤為重要作用，本公司確認我們的提名委員會將自上市日期起兩年內物色及向董事會推薦一名女性候選人以供考慮委任其為本公司董事。我們亦已，且將持續採取步驟促進本公司所有層面上的性別多樣化，包括董事會及高級管理層層面。儘管由於董事會現全部由男性董事構成，我們意識到董事會層面的性別多樣化有待改善，但我們將繼續在整體參考董事會多元化政策的情況下堅持任人唯賢的原則。

有效實施董事會多元化政策要求我們的股東能夠自行判斷董事會組成是否反映多元化，或按彼等支持的規模及速度向增加的多元化逐漸進展。就此而言，我們的股東將透過於本公司股東大會前刊發的公告及通函獲提供董事會各名候選人委任或連任的詳細資料。

### 合規顧問

我們已根據上市規則第3A.19條自上市日期起至我們就上市日期後首個完整財務年度的財務業績分發年度報告當日止期間委任均富融資有限公司為合規顧問。有關聘任期可能會因雙方協議而延長。

---

## 董事及高級管理層

---

根據上市規則第3A.23條，我們於以下情況會及時諮詢合規顧問的意見：

- 於刊發任何監管公告、通函或財務報告前；
- 擬進行可能屬須予公佈或關連交易的交易(包括股份發行及股份購回)時；
- 我們擬以不同於本招股章程所述的方式使用上市所得款項時，或業務活動、發展或業績嚴重偏離本招股章程任何預測、估算或其他資料時；及
- 聯交所就本公司股份價格或交易量的不尋常變動向我們作出查詢時。

### 薪酬政策

董事及高級管理層以董事袍金及／或薪金、實物福利及與本公司績效掛鈎的酌情花紅等形式獲得酬金。我們亦向彼等償付我們不時開展的所有業務及事宜或向我們提供服務或彼等履行與我們的業務及營運相關的職責所引致的必需且合理開支。我們定期檢討及釐定董事及高級管理層的薪酬及酬金待遇，乃經參考(其中包括)可資比較公司所支付薪金的市場水平、董事各自的職責及我們的表現而定。

上市後，董事及高級管理層亦可收取購股權計劃項下授出的購股權。

### 董事及高級管理層薪酬

於二零一五／一六財年、二零一六／一七財年及二零一七／一八財年及截至二零一九年二月二十八日止五個月，我們向董事支付或應付的薪酬(包括董事袍金、酌情花紅、薪金及津貼以及中央公積金供款)合共分別約為1.4百萬新元、1.6百萬新元、1.0百萬新元及0.5百萬新元。

於二零一五／一六財年、二零一六／一七財年及二零一七／一八財年及截至二零一九年二月二十八日止五個月，本集團向五名最高薪酬人士(包括董事)支付或應付的薪酬(包括董事袍金、酌情花紅、薪金及津貼以及中央公積金供款)合共分別約為1.8百萬新元、2.0百萬新元、1.5百萬新元及0.9百萬新元。

---

## 董事及高級管理層

---

除上文所披露者外，於二零一五／一六財年、二零一六／一七財年及二零一七／一八財年各年及截至二零一九年二月二十八日止五個月，我們概無其他已付或應付董事及五名最高薪酬人士的薪酬。

根據現時有效的安排，我們預期於二零一八／一九年財年應付董事的薪酬及董事應收的實物福利(不包括酬情花紅)將合共約為1.0百萬新元。於上市完成後，薪酬委員會經考慮董事表現及市場標準後，將就董事薪酬提供建議，而有關薪酬須經股東批准。因此，於往績記錄期間董事的過往薪酬未必能反映董事薪酬的未來水平。服務協議或委任函的條款詳情載於本招股章程附錄五「C.有關董事及主要股東之進一步資料－3.服務協議及委任函詳情」。

於往績記錄期間，我們並無向董事或五名最高薪酬人士支付而董事或五名最高薪酬人士亦無收取任何薪酬作為加入本公司或加入本公司後的獎勵或作為離職補償。於往績記錄期間，概無任何有關董事免收或同意免收任何薪酬的安排。

有關於往績記錄期間董事薪酬的額外資料以及有關五名最高薪酬人士的資料，請參閱本招股章程附錄一所載會計師報告。

### 購股權計劃

本公司已有條件採納購股權計劃。購股權計劃的進一步資料載於本招股章程附錄五「D.購股權計劃」一段。

---

## 與控股股東的關係

---

### 我們的控股股東

緊接資本化發行及股份發售完後成(不計及超額配股權或根據購股權計劃可能授出任何購股權獲行使後可能配發及發行的任何股份)，方先生及張先生將會通過彼等的控股公司宏德持有相當於本公司已發行股本約75%的股份，並有權於股東大會行使該等股份附帶的投票權。有關方先生及張先生之背景及經驗詳情，請參閱本招股章程「董事及高級管理層」一節。方先生及張先生簽立一致行動確認函，確認自立德、Sing Tec Construction、Sing Tec Development及Initial Resources註冊成立日期起，

- (i) 彼等以相互積極合作及溝通，並採納建立共識方式按一致同意基準達致決定；
- (ii) 彼等已作為集團(透過彼等本身及／或透過彼等控制之公司)於本集團各成員公司(彼等中任何一者擔任該公司之股東及／或董事)之股東及董事會層面就有關本集團財務及運營之所有公司事宜投票，包括但不限於行使對有關公司之共同控制，及自該等公司之活動獲得利益；及
- (iii) 就所有需要彼等之決策的公司事宜而言，彼等已獲得充足時間及資料以考慮及討論以供達成共識。

方先生及張先生確認彼等之一致行動安排於過往存在，以及彼等持續按上述方式行動意圖，從而合併彼等對本集團的控制權直至一致行動確認函由彼等書面終止為止。因此，方先生及張先生將透過宏德一致行動以行使彼等於本公司之投票權，且於股份發售完成後，彼等將共同於本公司合計75%的已發行股本中擁有權益。

因此，方先生、張先生及宏德將為上市規則項下的一組控股股東。

### 上市規則第8.10條

除上文所披露者之外，各控股股東、董事及彼等各自緊密聯繫人除本集團業務外，概無於與本集團業務直接或間接競爭或可能會競爭的業務中，擁有須根據上市規則第8.10條作出披露的任何權益。

### 獨立於控股股東

董事認為本集團於上市後能夠獨立於控股股東營運的原因如下：

#### 管理獨立

董事會及高級管理層成員獨立於我們的控股股東。董事會由兩名執行董事及三名獨立非執行董事構成。高級管理層由三名成員構成。董事相信，我們管理業務時能夠獨立於控股股東的原因如下：

- (a) 董事會五名董事中，三名為獨立非執行董事，董事會內將有足夠穩健及獨立的意見，以平衡任何涉及利益衝突的情況，並保障獨立股東的利益；
- (b) 所有高級管理層成員均為本集團全職僱員，而高級管理層團隊的職責包括監督我們的日常營運及維持風險管理及內部監控事宜。此確保我們的日常管理及營運能獨立於控股股東；
- (c) 每名董事均已確認，除本節「豁除業務」一段所述的合資公司之外，彼或彼等各自緊密聯繫人概無於與本集團業務直接或間接競爭或可能會競爭的業務中擁有任何權益，而每名董事亦知悉其作為本公司董事的受托職責，有關職責規定（其中包括）彼以股東的整體利益及最佳利益行事，並不允許彼作為董事的職責與彼の個人利益之間的衝突影響彼履行董事職責的表現；
- (d) 倘本集團與董事或彼等各自之聯繫人將進行之任何交易產生潛在利益衝突，有利害關係之董事須於有關董事會會議上就有關交易放棄投票，且不得計入法定人數內。倘董事須在任何利益衝突之情況下放棄投票，董事會將仍能有效運作，因為董事會包括兩名執行董事及三名獨立非執行董事，而彼等並無於控股股東或彼等緊密聯繫人中擔任任何職位；及



---

## 與控股股東的關係

---

- (e) 我們已實施多項企業管治措施，以避免本公司與控股股東之間出現任何潛在利益衝突，及保障獨立股東的利益。有關進一步詳情，請參閱本節「企業管治措施」一段。

### 經營獨立

本集團已設立其組織架構。本集團擁有其自身的客戶群及獨立資源以及接觸供應商及客戶的渠道。除本招股章程「關連交易」一節中披露的向控股股東租賃之住宅物業外，我們並不預期本集團與控股股東及／或其聯繫人之間有任何業務交易，亦不預期依賴控股股東及／或其聯繫人提供供應商、客戶、銷售及營銷的營運資源以及一般行政資源。董事確認，除上文所披露者外，控股股東及／或其聯繫人不會向本集團提供任何服務、物業及設施，而本集團能夠於上市後獨立於控股股東營運。

### 財務獨立

董事認為，我們的財務於上市後能夠獨立於控股股東。所有應付及應收控股股東及本集團的貸款及結餘將於上市前清償。於上市後，控股股東與本集團之間概無任何應付或應收金額。

於往績記錄期間，本集團的若干借款及融資租賃責任乃由控股股東方先生及張先生的個人擔保抵押。有關我們於往績記錄期間的融資租賃責任的詳情，請參閱本招股章程「財務資料－債務」一節。於上市前或上市後，所有有關個人擔保將獲解除並由本公司的企業擔保替代，或以相關擔保做抵押的借款將予以償還。

我們擁有一個獨立財務系統，可根據我們自身的業務需要作出財務決策。我們擁有充足資本獨立經營業務，亦擁有足夠內部資源及銀行融資支持我們的日常營運。因此，董事認為我們的財務職能乃獨立於且並無依賴控股股東管理。

---

## 與控股股東的關係

---

### 企業管治措施

為管理上市後的利益衝突，本公司將實施以下企業管治措施：

- (a) 本公司與其關連人士進行(或擬進行)的任何交易須遵守(i)上市規則第14A章的規定，包括但不限於(如適用)公告、申報及獨立股東批准的規定；及(ii)聯交所就授予豁免嚴格遵守上市規則項下相關規定而施加的有關其他條件。
- (b) 就控股股東與本集團任何成員公司之間訂立或擬訂立的任何建議合約或安排而言，任何被認為於相關事宜擁有權益的董事將須向董事會披露其權益。根據組織章程及細則，倘董事或其任何緊密聯繫人就任何合約或安排或建議擁有任何重大權益，相關董事則不可計入有關決議案的董事會相關會議的法定人數，亦不可就有關決議案投票以批准通過有合約或安排或建議。
- (c) 我們已根據上市規則第3A.19條委任均富融資有限公司為合規顧問，有關規則將為我們提供有關遵守上市規則的建議及指引，包括有關董事職責及企業管治的多項規定。
- (d) 每名控股股東已承諾提供所有就獨立非執行董事每半年審閱而言必需的資料，並會於本公司中期及年度報告或在將予刊登的公告中，根據上市規則項下的披露要求，披露所審閱事宜有關的決策(並提供決策基礎)。
- (e) 根據企業管治守則，董事(包括獨立非執行董事)將能夠在適當情況向外界人士尋求獨立專業意見，成本由本公司負擔。

## 主要股東

據董事所知，緊隨資本化發行及股份發售完成後(且不計及根據超額配股權或購股權計劃可能授予的任何購股權獲行使而將予發行之任何股份)，下列人士將於股份或相關股份中擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及第3分部的條文須向本公司及聯交所披露的權益或淡倉，或將直接或間接擁有附有權利可於所有情況下於本公司或本集團任何其他成員公司股東大會上投票之任何類別股本面值10%或以上權益：

### 於股份中的好倉

股東	身份／性質	緊接資本化 發行及股份 發售完成後 所持股份／ 權益數目	緊接資本化 發行及股份 發售完成後 所持股份 百分比
宏德 <sup>(附註1)</sup>	實益擁有人	360,000,000	75%
方先生 <sup>(附註1)</sup>	受控法團權益	360,000,000	75%
張先生 <sup>(附註1)</sup>	受控法團權益	360,000,000	75%
Yeo Siew Lan女士 <sup>(附註2)</sup>	配偶權益	360,000,000	75%
Ng Kwee Bee女士 <sup>(附註3)</sup>	配偶權益	360,000,000	75%

附註：

1. 方先生及張先生各自實益擁有宏德全部已發行股本之50%。根據證券及期貨條例，方先生及張先生分別被視為於宏德持有之股份中擁有權益。方先生、張先生及宏德被視為一組一致行動以行使彼等於本公司投票權之控股股東，且於股份發售完成後，彼等將共同於本公司合計75%的已發行股本中擁有權益。方先生及張先生各自為宏德的董事。
2. Yeo Siew Lan女士為方先生之配偶。因此，根據證券及期貨條例，Yeo Siew Lan女士被視為或被當作於方先生擁有權益之所有股份中擁有權益。
3. Ng Kwee Bee女士為張先生之配偶。因此，根據證券及期貨條例，Ng Kwee Bee女士被視為或被當作於張先生擁有權益之所有股份中擁有權益。

---

## 主要股東

---

除上文披露者外，董事並不知悉任何其他人士於緊隨資本化發行及股份發售完成後(且不計及根據超額配股權或購股權計劃項下可能授予的任何購股權獲行使而將予發行之任何股份)將於股份或相關股份中擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部之規定須向本公司及聯交所披露的權益或淡倉，或直接或間接擁有附有權利可於所有情況下於本公司或本集團任何其他成員公司股東大會上投票之任何類別股本面值10%或以上權益。

---

## 股本

---

### 股本

不計及超額配股權或根據購股權計劃可能授出的任何購股權獲行使後將予發行的任何股份，緊隨股份發售後本公司已發行股本將為：

法定股本：		港元
1,000,000,000 股每股0.01港元之股份		10,000,000.00
於資本化發行及股份發售完成後已發行及將予發行、 繳足或入賬列作繳足股份：		
63 股於最後實際可行日期已發行之股份		0.63
359,999,937 股根據資本化發行將予發行之股份		3,599,999.37
<u>120,000,000 股根據股份發售將予發行之股份</u>		<u>1,200,000.00</u>
<u>480,000,000 總計</u>		<u>4,800,000.00</u>

假設超額配股權已悉數行使，且不計及根據購股權計劃可能授出的任何購股權，緊隨資本化發行及股份發售完成後本公司的股本將為：

法定股本：		港元
1,000,000,000 股每股0.01港元之股份		10,000,000.00
已發行或將予發行、繳足或入賬列作繳足股份：		
63 股於最後實際可行日期已發行之股份		0.63
359,999,937 股根據資本化發行將予發行之股份		3,599,999.37
120,000,000 股根據股份發售將予發行之股份		1,200,000.00
<u>18,000,000 股根據超額配股權獲行使後將予發行之股份</u>		<u>180,000.00</u>
<u>498,000,000 總計</u>		<u>4,980,000.00</u>

### 地位

發售股份於所有方面與本招股章程所述現時已發行或將予發行的所有股份享有相同地位，且尤其將符合有關股份於上市日期後之記錄日期所宣派、作出或支付的所有股息及其他分派。

### 資本化發行

根據唯一股東於二零一九年八月二十三日通過的決議案，待本公司股份溢價賬因股份發售而有所進賬後，董事獲授權自本公司股份溢價賬的進賬額中將款項3,599,999.37港元撥充資本，藉以於二零一九年八月二十三日營業時間結束時名列本公司股東名冊上的股東，按彼等當時所持股權比例（盡可能不涉零碎股份）配發及發行合共359,999,937股入賬列為繳足股份，而根據此決議案將予配發及發行的股份在各方面與現有已發行股份享有同地位。

### 發行股份的一般授權

待本招股章程「股份發售的架構及條件－股份發售的條件」一節所述的條件達成後，董事已獲授一般無條件授權，以配發、發行及處置股份，以及作出或授予售股建議、協議或購股權，而該等售股建議、協議或購股權或會規定該等將予配發及發行或處置的股份須符合以下規定，即就此將予配發及發行或同意有條件或無條件將予配發及發行（惟根據供股、或以股代息計劃或類似安排、或股東授予之特定權限者除外）的股份總面值不得超過：

- (a) 緊隨資本化發行及股份發售完成後（但不計及超額配股權及購股權計劃項下可能授出的任何購股權獲行使後可能發行的任何股份）本公司已發行股本總面值的20%；及
- (b) 根據本節下文「購回股份的一般授權」一段所述的授予董事之授權項下所購回本公司股本的總面值。

---

## 股 本

---

此項授權不包括根據購股權計劃項下可能授出的任何購股權獲行使時將予配發、發行或處置的股份。此發行股份的一般授權將一直有效，直至以下時間(以最早者為準)：

- (a) 本公司下屆股東週年大會結束時；
- (b) 大綱及細則、公司法或任何其他開曼群島適用法律規定本公司須舉行下屆股東週年大會的期限屆滿時；或
- (c) 股東於股東大會通過普通決議案撤銷或修訂有關授權時。

有關該項一般授權的進一步詳情，請參閱本招股章程附錄五「A.有關本公司之進一步資料—4.唯一股東的書面決議案」一段。

### 購回股份的一般授權

待本招股章程「股份發售的架構及條件—股份發售的條件」一節所述條件達成後，董事已獲授一般無條件授權，可行使本公司所有權力以購回股份總面值不超過緊接資本化發行及股份發售完成後(不計及超額配股權及購股權計劃項下可能授出的任何購股權獲行使後可能發行的股份)已發行股本總面值的10%的股份(可能在聯交所或證監會及聯交所就此認可的任何其他證券交易所上市的股份)。

此項授權僅有關於在聯交所或本公司股份可能於其上市的任何其他獲證監會及聯交所就此認可的證券交易所作出的購回，且相關購回須根據所有適用法例及規例以及上市規則規定作出。相關上市規則的概要載於本招股章程附錄五「A.有關本公司之進一步資料—6.購回本公司自身證券」一段。

購回股份的一般授權將一直有效，直至以下時間(以最早者為準)：

- (a) 本公司下屆股東週年大會結束時；
- (b) 大綱及細則、公司法或任何其他開曼群島適用法律規定本公司須舉行下屆股東週年大會的期限屆滿時；或

(c) 股東於股東大會通過普通決議案撤銷或修訂有關授權時。

有關此項一般授權的進一步詳情，請參閱本招股章程附錄五「A.有關本公司之進一步資料－4.唯一股東的書面決議案」一段及「A.有關本公司之進一步資料－6.購回本公司自身證券」一段。

### **購股權計劃**

本公司已有條件地採納購股權計劃。有關購股權計劃的主要條款之詳情概要載於本招股章程附錄五「D.購股權計劃」一節。

於最後實際可行日期，本集團並無任何尚未行使的購股權、認股權證、可換股工具或可轉換為本公司股份的類似權利。

### **須召開股東大會及類別股東大會之情況**

根據公司法，法律並無規定獲豁免公司須召開任何股東大會或類別股東大會。而公司按其組織章程細則規定須召開股東大會或類別股東大會。因此，本公司將根據細則規定召開股東大會，細則概要載於本招股章程附錄四「本公司組織章程及開曼群島公司法概要」一節。



## 財務資料

下文對本集團的財務狀況及經營業績之討論應與本招股章程附錄一所載本集團於二零一五／一六財年、二零一六／一七財年、二零一七／一八財年各年末及各年度及截至二零一九年二月二十八日止五個月的綜合財務資料(包括其附註)一併閱讀。本集團之綜合財務資料乃根據國際財務報告準則編製。以下討論包含若干涉及風險及不明朗因素的前瞻性陳述。本集團未來業績可能會因各種因素(包括載列於本招股章程「風險因素」一節及其他部分者)而與下文所討論者大相逕庭。

### 概覽

我們於新加坡從事建築服務及物業投資業務。於往績記錄期間，我們的建築服務主要包括(i)土木工程(包括道路工程、土方工程、渠務工程、護土穩固構造工程及土質改良工程)；(ii)以工業大廈為主的樓宇建築工程(包括地基工程、打樁工程、加建及改建工程及機電工程)；及(iii)其他配套服務(包括建築材料的物流及運輸服務)。同期，我們的物業投資業務主要包括住宅及工業物業租賃。

於往績記錄期間，我們的收益指來自(i)提供建築服務；及(ii)物業投資業務的收入。我們的業務特定且為使我們能持續經營業務定期所需的貨品及服務的供應商主要包括(i)分包商；(ii)如水泥熟料、鋼棒、鋼筋網、柏油及鋼格柵等建築材料及消耗品的供應商；及(iii)如租賃廠房及機械、租賃工人宿舍、運送掘出建築廢料及維修及維護機械及設備等其他雜項服務的供應商。

### 影響我們經營業績及財務狀況的關鍵因素

我們的經營業績及財務狀況曾並將繼續受多項因素影響，包括以下具體因素：

#### 新加坡土木工程及樓宇建築工程項目供應

於往績記錄期間，我們所有營運及管理均位於新加坡。主要土木工程及樓宇建築工程項目的持續供應將影響新加坡建造業的未來整體增長及盈利能力水平。有否來自公營界

別、私營界別或其他機構團體的土木工程及樓宇建築工程項目，將取決於多種相互作用的因素，包括新加坡的土地供應、新加坡政府的政策、物業開發商的投資以及新加坡經濟的整體狀況及前景。

新加坡的經濟可能會面對一定程度的波動。倘新加坡出現任何經濟衰退、通貨緊縮或新加坡的貨幣政策出現任何變動，則新加坡主要經濟部門之一的建造業亦會衰退。倘對新加坡土木工程及樓宇建築工程的需求因此下降，我們的營運及盈利能力可能會受到不利影響。

### **我們在土木工程及樓宇建築項目方面的投標及報價成功率**

於往績記錄期間，我們的項目一般通過競爭投標程序或通過從客戶收到的報價要求獲得。於二零一五／一六財年、二零一六／一七財年、二零一七／一八財年各年及截至二零一九年二月二十八日止五個月，我們的投標及報價成功率分別約為60.3%、41.3%、51.6%及48.6%。有關詳情，請參閱本招股章程「業務－我們的業務模式－營運流程－獲授合約」一節。

概無保證我們將會收到客戶的招標邀請或報價要求或我們的標書將會獲客戶選用。因此，概無保證我們於日後能維持或提升投標及報價成功率。有鑒於此，我們或需調整我們的定價策略或向客戶提供更優惠條件，以增強我們標書或報價之競爭力。未能維持我們的項目投標及報價成功率及相應地調整我們的定價或會對我們的盈利能力及經營業績造成重大或不利影響。

### **我們的現金流量可能因建築工程性質而有所波動**

鑒於建築工程的性質，我們可能會於項目初期(即我們須支付若干前期成本時)錄得現金流出淨額，而客戶僅會在建築工程開展後向我們支付進度付款。有關我們執行項目的詳情，請參閱本招股章程「業務－建築服務－營運流程」一節。

此外，客戶亦可能會要求我們提供履約保證金，以確保我們妥為履行合約。根據履約保證金的條款，我們一般須將已抵押存款存入銀行或向保險公司支付保費，而已支付金額僅會在實際完成項目後才獲解除。有關詳情，請參閱本招股章程「業務－我們的客戶－主要委聘條款－履約保證金」一節。

因此，在我們能夠獲得任何款項作為回報前，我們已保留若干現金及其他資源。倘部分項目的開展期間有重疊，則我們可能須提供大量開辦成本及履約保證金，此舉或會對現金流量狀況及財務狀況造成不利影響。

### **估算我們的項目成本及釐定我們的項目的投標價或報價**

於編製我們的標書或報價時，我們按個別案件基準通過採納成本加成定價模型釐定投標價。為估計我們承接某一項目的成本，我們會考慮的因素包括(i)所涉及工程的性質、範疇及複雜程度；(ii)項目時間表；(iii)可調用人力及資源；及(iv)估計材料及分包成本。概無保證執行我們的項目期間實際時間及成本不會超出我們的估計。完成我們建築項目的實際時間及成本或會因如(i)項目期間材料或勞工短缺或成本上升；(ii)出現意外技術問題或不利天氣狀況；及(iii)分包商未能履行其職責，可能會令我們在替換失責分包商或進行修補工程時產生額外成本等因素而與我們的原定估計相差甚遠。

於往績記錄期間，我們的大部分合約乃於簽約時以定價基礎釐定。倘我們在履行合約時未能將成本控制在原有預算範圍內，或未能將任何成本增長轉嫁予客戶，則我們的業務、財務狀況及經營業績可能會受到重大不利影響。

### **我們分包商的可用性、表現及我們按時完成工程的能力**

於往績記錄期間，我們經考慮可用勞工資源及以我們自有資源執行工程的成本後或會將我們的部分工程分包予其他分包商。於二零一五／一六財年、二零一六／一七財年、二零一七／一八財年各年及截至二零一九年二月二十八日止五個月，我們的分包費用分別約為12.7百萬新元、23.9百萬新元、38.7百萬新元及24.8百萬新元，分別佔我們的服務成本總額約34.6%、47.2%、54.8%及66.4%。

於編製我們的標書或報價時，分包成本乃估計我們的項目成本的其中一項因素。我們不能保證委聘分包商的成本將一直保持穩定。於執行我們的項目期間出現任何分包費用之意外變動將對我們的盈利能力造成負面影響。

## 財務資料

再者，概無保證我們的分包商將一直向我們提供可接受水準服務。我們或在修補未達標準工程(如有)時產生額外時間及成本，其或導致成本超支或延遲完工。因此，我們的業務、財務狀況及經營業績或受到重大負面影響。

### 建築成本波動

我們的建築成本主要包含(i)員工成本；(ii)分包費用；及(iii)材料成本。我們的主要採購包括分包服務以及材料成本。有關我們的供應商及分包商之更多詳情，請參閱本招股章程「業務－我們的供應商」一節。

以下敏感度分析展示於往績記錄期間分包費用、員工成本及材料成本(為我們的建築成本的主要部分)的假設性波動對我們的除稅前溢利的影響。分包費用及員工成本的假設性波動設定為1.2%及15.7%，與Ipsos報告所述由二零一三年至二零一八年新加坡建築工人的平均月薪概約最低及最高百分比變動對應(見本招股章程「行業概覽－潛在挑戰－3.勞工短缺」)，故就本敏感度分析而言被視為合理。材料成本的假設性波動率設定為0.5%及4.4%，與Ipsos報告所述由二零一三年至二零一八年新加坡鋼棒價格及水泥熟料的價格(為我們的材料成本的主要部分)之概約複合年增長率對應(見本招股章程「行業概覽－潛在挑戰－4.新加坡原材料的浮動成本」)，故就本敏感度分析而言被視為合理。

分包費用之假設性波動	-1.2%	-15.7%	+1.2%	+15.7%
<b>除稅前溢利增加／(減少)</b>				
(附註)	千新元	千新元	千新元	千新元
二零一五／一六財年	153	2,001	(153)	(2,001)
二零一六／一七財年	287	3,754	(287)	(3,754)
二零一七／一八財年	464	6,076	(464)	(6,076)
截至二零一九年				
二月二十八日止五個月	298	3,901	(298)	(3,901)
<b>員工成本之假設性波動</b>	-1.2%	-15.7%	+1.2%	+15.7%

## 財務資料

### 除稅前溢利增加／(減少)

(附註)	千新元	千新元	千新元	千新元
二零一五／一六財年	69	900	(69)	(900)
二零一六／一七財年	82	1,071	(82)	(1,071)
二零一七／一八財年	85	1,109	(85)	(1,109)
截至二零一九年 二月二十八日止五個月	34	448	(34)	(448)
<b>材料成本之假設性波動</b>	<b>-0.5%</b>	<b>-4.4%</b>	<b>+0.5%</b>	<b>+4.4%</b>

### 除稅前溢利增加／(減少)

(附註)	千新元	千新元	千新元	千新元
二零一五／一六財年	68	598	(68)	(598)
二零一六／一七財年	74	647	(74)	(647)
二零一七／一八財年	67	593	(67)	(593)
截至二零一九年 二月二十八日止五個月	26	227	(26)	(227)

附註：於二零一五／一六財年、二零一六／一七財年、二零一七／一八財年各年及截至二零一九年二月二十八日止五個月，我們的除稅前溢利分別為約3.1百萬新元、約4.5百萬新元、約8.0百萬新元及約2.8百萬新元。

### 財務資料呈列基準

請參閱本招股章程附錄一所載之會計師報告附註2。

### 重大會計政策及估計

本集團財務資料已按照符合國際財務報告準則的會計政策編製。本集團所採納重大會計政策詳細載列於本招股章程附錄一會計師報告附註4。

部分會計政策涉及管理層所作出之判斷、估計及假設。估計及相關假設乃基於過往經驗及其他被視為有關的因素。有關應用會計政策時所作重大判斷的進一步資料載於本招股章程附錄一會計師報告附註5。

### 收益確認

#### (i) 提供建築服務所得收益

本集團根據與客戶的合約提供建築服務(包括土木工程及樓宇建築工程)。該等合約於有關服務開始前訂立。根據有關合約的條款，本集團按合約須於客戶指定場所履行服務，以致隨我們履行服務，本集團之履約創造或提升客戶所控制資產。因此，提供該等服務所得收益會使用輸入法隨時間予以確認(即根據本集團迄今所產生實際成本與有關項目的預算成本總額比較，以估計於期內所確認收益)。本集團認為，輸出法將中肯描述本集團履約達致國際財務報告準則第15號項下該等履約責任的完成情況。

董事認為，於往績記錄期間，較採納國際會計準則第18號而言，採納國際財務報告準則第15號對我們的財務狀況及表現並無重大影響。

#### (ii) 提供其他配套服務所得收益

提供其他配套服務所得收益主要為建築材料的物流及運輸服務，並於將材料交付客戶所指定交付點後某一時間點予以確認。

### 於二零一八年十月一日採納國際財務報告準則第9號

#### 預期信貸虧損(「預期信貸虧損」)模式下的減值

本集團就根據國際財務報告準則第9號減值之金融資產(包括貿易應收款項、其他應收款項及按金、銀行存款及銀行結餘)及合約資產的預期信貸虧損確認虧損撥備。預期信貸虧損的金額於各報告日期更新，以反映自初始確認後信貸風險的變動。

全期預期信貸虧損指相關工具的預期生命週期內所有可能的違約事件產生之預期信貸虧損。相反，12個月預期信貸虧損指預期於報告日期後12個月內可能發生的違約事件而導致之全期預期信貸虧損部分。評估乃根據本集團的歷史信貸虧損經驗作出，並就債務人的特定因素、整體經濟狀況及對於報告日期的當前市況及日後市況預測的評估作出調整。

---

## 財務資料

---

本集團一直就貿易應收款項及合約資產確認全期預期信貸虧損。該等資產的預期信貸虧損乃根據內部信貸評級及我們的歷史信貸虧損經驗就各債務人進行單獨評估，並就債務人的特定因素、整體經濟狀況及對於報告日期當前市況及日後市況方向預測的評估(包括金錢的時間值(如適用))予以調整。

就所有其他金融工具而言，本集團按相等於12個月預期信貸虧損的金額計量虧損撥備，除非自初始確認以來信貸風險顯著增加，在此情況下，本集團會確認全期預期信貸虧損。評估應否確認全期預期信貸虧損時，乃基於自初始確認以來發生違約的可能性或風險有否顯著增加，而非金融資產於報告日期出現信貸減值或自初始確認以來出現實際違約的證據而進行。

董事認為，於往績記錄期間，較採納國際會計準則第39號而言，採納國際財務報告準則第9號對我們的財務狀況及表現並無重大影響。

### 貿易應收款項及合約資產估計減值

於二零一八年十月一日前，我們的執行董事於各報告期末評估有否客觀證據顯示貿易應收款項及合約資產已減值。倘有客觀證據顯示貿易應收款項出現減值虧損，則以有關資產的賬面值與估計未來現金流量的現值之間的差額計量虧損金額。如實際未來現金流量低於預期(包括向客戶開單後實際收取的應收款項低於預期)，可能會產生減值虧損。

於二零一六年、二零一七年及二零一八年九月三十日，我們的貿易應收款項的賬面值分別為約6.3百萬新元、約3.7百萬新元及約11.3百萬新元，而我們的合約資產的賬面值分別為約14.6百萬新元、約9.1百萬新元及約25.5百萬新元。

自二零一八年十月一日起，本集團使用個別評估根據內部信貸評級、本集團的歷史信貸虧損經驗估計貿易應收款項及合約資產的全期預期信貸虧損，並就債務人的特定因素、整體經濟狀況及對於報告日期當前市況及日後市況方向預測的評估進行調整。根據預期信貸虧損模式的減值虧損數額按本集團根據合約的所有應收合約收取現金流量與本集團預期將收取的所有現金流量之間的差額計量，並按於初始確認時釐定的實際利率貼現。倘未來現金流量低於預期，或由於事實及情況變動而作出下行調整，則可能產生重大減值虧損。於二零一九年二月二十八日，貿易應收款項之賬面值約為7.6百萬新元，而合約資產之賬面值約為25.1百萬新元。

---

## 財務資料

---

於往績記錄期，並無就貿易應收款項及合約資產確認減值。

於二零一九年二月二十八日，已逾期但未減值之貿易應收款項與本節「流動資產淨值－貿易應收款項」一段詳述，且如本文所述，我們的執行董事相信，由於根據歷史信貸虧損經驗，產生虧損之違約及違約風險較低，因此並無就貿易應收款項計提減值撥備。

### 投資物業及合營下持有之物業的公平值計量

投資物業指為賺取租金而持有的物業。投資物業初步按成本計量，包括任何直接應佔開支。於初步確認後，投資物業乃按其公平值計量。本集團根據經營租賃持有以賺取租金或作資本增值用途的所有物業權益分類及入賬列為投資物業，並採用公平值模式計量。投資物業公平值變動所產生的收益或虧損於其產生期間計入損益。

於二零一六年、二零一七年及二零一八年九月三十日及二零一九年二月二十八日，本集團的投資物業分別達6.0百萬新元、約6.1百萬新元、約9.2百萬新元及9.2百萬新元，及合營下持有之投資物業分別達約7.6百萬新元、約7.1百萬新元、約6.9百萬新元及約6.9百萬新元，皆按公平值計量。公平值以獨立估值師於相關日期進行的估值為基礎而得出。有關進一步披露，見本招股章程附錄一所載會計師報告附註16及17及附錄二所載物業估值報告。



## 財務資料

### 經營業績概要

於往績記錄期間的綜合損益及其他全面收入表概述如下，該表摘取自本招股章程附錄一所載之會計師報告：

	二零一五/ 一六財年 千新元	二零一六/ 一七財年 千新元	二零一七/ 一八財年 千新元	截至 二零一八年 二月 二十八日 止五個月 千新元 (未經審核)	截至 二零一九年 二月 二十八日 止五個月 千新元
<b>收益</b>					
服務	44,255	59,870	83,458	23,669	44,719
租金	485	478	505	242	194
<b>總收益</b>	44,740	60,348	83,963	23,911	44,913
服務成本	(36,820)	(50,626)	(70,664)	(20,252)	(37,434)
<b>毛利</b>	7,920	9,722	13,299	3,659	7,479
其他收入	403	292	290	103	59
其他收益及虧損	(121)	(210)	733	226	130
行政開支	(4,707)	(4,886)	(4,917)	(1,918)	(2,699)
融資成本	(569)	(471)	(728)	(252)	(404)
上市開支	-	-	(631)	-	(1,770)
分佔合營企業業績	126	58	(27)	(13)	(17)
<b>除稅前溢利</b>	3,052	4,505	8,019	1,805	2,778
所得稅開支	(469)	(550)	(1,239)	(220)	(739)
<b>年/期內溢利</b>	<u>2,583</u>	<u>3,955</u>	<u>6,780</u>	<u>1,585</u>	<u>2,039</u>
<b>其他全面收入：</b>					
將不會重新分類至損益的項目：					
將物業由物業、廠房及設備轉至投資					
物業當日賬面值與公平值之差額	-	-	767	767	-
<b>年/期內其他全面收入</b>	-	-	767	767	-
<b>年/期內溢利及全面收入總額</b>	<u>2,583</u>	<u>3,955</u>	<u>7,547</u>	<u>2,352</u>	<u>2,039</u>

## 財務資料

### 經營業績主要組成部分

#### 收益

於往績記錄期間，我們的收益主要來自(i)提供建築服務；及(ii)物業投資業務。有關於往績記錄期間按我們的業務營運、客戶類別、界別(私營或公營)、按所確認收益範圍劃分之項目數目之收益詳細明細，請參閱本招股章程「業務－概覽」及「業務－我們的建築項目」等節。

有關於往績記錄期間我們的收益金額變動的討論，請參閱本節「同期經營業績比較」一段。

#### 服務成本

下表載列於往績記錄期間我們的服務成本明細：

	二零一五/一六財年		二零一六/一七財年		二零一七/一八財年		截至二零一八年二月二十八日止五個月		截至二零一九年二月二十八日止五個月	
	千新元	%	千新元	%	千新元	%	千新元	%	千新元	%
材料成本										
—鋼棒	2,299	6.2	2,607	5.2	2,757	3.9	818	4.0	922	2.5
—水泥熟料	2,977	8.1	4,419	8.7	4,123	5.8	1,152	5.7	1,421	3.8
—其他材料*	8,312	22.6	7,679	15.2	6,608	9.4	2,202	10.9	2,823	7.5
	13,588	36.9	14,705	29.1	13,488	19.1	4,172	20.6	5,166	13.8
分包費用	12,746	34.6	23,912	47.2	38,702	54.8	11,043	54.5	24,848	66.4
員工成本	5,731	15.6	6,823	13.5	7,064	10.0	2,390	11.8	2,853	7.6
折舊	2,038	5.5	1,832	3.6	2,021	2.8	741	3.7	700	1.9
機械及設備開支	1,289	3.5	915	1.8	2,664	3.8	718	3.5	884	2.4
廠房及機械及										
卡車租金	583	1.6	927	1.8	1,325	1.9	344	1.7	162	0.4
場所租金	469	1.3	532	1.1	522	0.7	323	1.6	314	0.8
運輸開支	204	0.6	724	1.4	4,495	6.4	359	1.8	2,258	6.0
物業保養	127	0.3	119	0.2	135	0.2	66	0.3	59	0.2
其他直接成本	45	0.1	137	0.3	248	0.3	96	0.5	190	0.5
總計	36,820	100.0	50,626	100.0	70,664	100.0	20,252	100.0	37,434	100.0

\* 其他材料主要包括用於我們工程的柏油、預製混凝土及各種雜項材料。

---

## 財務資料

---

於往績記錄期間，我們的服務成本包含：

- (a) 材料成本，主要指採購用於我們的土木工程及樓宇建築工程的材料成本，如水泥熟料及鋼棒；
- (b) 分包費用，即委聘分包商進行我們承接的若干土木工程及樓宇建築工程的成本，如機電工程、鋼筋混凝土工程及渠務工程。如於本招股章程「業務－我們的分包商－分包安排的理由」一節所披露，視乎我們的勞工資源及以我們自有資源進行有關工程的成本，我們或會將我們部分工程分包予其他分包商；
- (c) 員工成本，即向直接參與進行我們的土木工程及樓宇建築工程的員工提供的薪金及福利；
- (d) 折舊，指我們的物業、廠房及機械及卡車的折舊費用；
- (e) 機械及設備開支，指與使用機械及設備以進行工地工程相關之成本；
- (f) 廠房及機械及卡車租金，即提供我們的工地工程所用機械及設備及卡車之租金開支；
- (g) 場所租金，主要指我們的工人宿舍及工地辦公室之租金開支；
- (h) 運輸開支，主要指運走我們的建築工程所產生的挖掘物料及其他建築廢料之開支及將我們的建築材料及機械運至或運離工地的費用；
- (i) 物業保養，主要包括我們的投資物業的維修及維護開支；
- (j) 其他直接成本，包括與提供我們的工程相關之若干雜項開支。

有關我們的服務成本之重大波動的討論，請參閱本節「同期經營業績比較」一段。

## 財務資料

### 毛利及毛利率

我們於往績記錄期間按業務分部劃分的毛利及毛利率如下：

	二零一五/一六財年		二零一六/一七財年		二零一七/一八財年		截至二零一八年二月二十八日止五個月		截至二零一九年二月二十八日止五個月	
	毛利	毛利率	毛利	毛利率	毛利	毛利率	毛利	毛利率	毛利	毛利率
	千新元	%	千新元	%	千新元	%	千新元	%	千新元	%
<b>建築服務</b>										
土木工程	5,400	18.2	6,187	14.7	11,112	15.8	3,177	13.8	6,670	18.2
樓宇建築工程	1,994	14.3	3,010	17.1	1,581	12.7	128	28.3	256	3.4
	7,394	16.9	9,197	15.4	12,693	15.3	3,305	14.1	6,926	15.7
其他配套服務	169	28.3	166	91.7	237	32.2	178	96.7	418	79.5
	7,563	17.1	9,363	15.6	12,930	15.5	3,483	14.7	7,344	16.4
物業投資	357	73.7	359	75.2	369	73.2	176	72.8	135	69.5
總計	<u>7,920</u>	17.7	<u>9,722</u>	16.1	<u>13,299</u>	15.8	<u>3,659</u>	15.3	<u>7,479</u>	16.7

於二零一五/一六財年、二零一六/一七財年、二零一七/一八財年各年及截至二零一九年二月二十八日止五個月，本集團達致毛利率分別約17.7%、16.1%、15.8%及16.7%。就建築服務分部而言，我們於二零一五/一六財年、二零一六/一七財年、二零一七/一八財年及截至二零一九年二月二十八日止五個月錄得毛利率分別約17.1%、15.6%、15.5%及16.4%。就物業投資分部而言，我們於二零一五/一六財年、二零一六/一七財年、二零一七/一八財年及截至二零一九年二月二十八日止五個月錄得毛利率分別約73.7%、75.2%、73.2%及69.5%。

## 財務資料

我們於往績記錄期間按我們於項目中的職責劃分的建築服務(其他配套服務除外)的毛利及毛利率如下：

	二零一五/一六財年		二零一六/一七財年		二零一七/一八財年		截至二零一八年二月二十八日止五個月		截至二零一九年二月二十八日止五個月	
	毛利 千新元	毛利率 %	毛利 千新元	毛利率 %	毛利 千新元	毛利率 %	毛利 千新元	毛利率 %	毛利 千新元	毛利率 %
總承建商	727	12.3	4,837	13.5	7,106	11.1	1,475	8.6	3,584	10.9
分包商	<u>6,667</u>	17.7	<u>4,360</u>	18.3	<u>5,587</u>	30.1	<u>1,830</u>	28.5	<u>3,342</u>	29.2
總計	<u>7,394</u>	16.9	<u>9,197</u>	15.4	<u>12,693</u>	15.3	<u>3,305</u>	14.1	<u>6,926</u>	15.7

(未經審核)

就我們擔任總承建商的項目而言，我們於二零一五/一六財年、二零一六/一七財年、二零一七/一八財年及截至二零一九年二月二十八日止五個月錄得毛利率分別約12.3%、13.5%、11.1%及10.9%，而就我們擔任分包商的項目而言，我們於二零一五/一六財年、二零一六/一七財年、二零一七/一八財年及截至二零一九年二月二十八日止五個月錄得毛利率分別約17.7%、18.3%、30.1%及29.2%。

我們於往績記錄期間按項目性質劃分的建築服務(其他配套服務除外)的毛利及毛利率如下：

	二零一五/一六財年		二零一六/一七財年		二零一七/一八財年		截至二零一八年二月二十八日止五個月		截至二零一九年二月二十八日止五個月	
	毛利 千新元	毛利率 %	毛利 千新元	毛利率 %	毛利 千新元	毛利率 %	毛利 千新元	毛利率 %	毛利 千新元	毛利率 %
公營界別項目	11	6.4	2,043	10.4	5,548	10.7	1,369	8.2	3,345	13.2
私營界別項目	<u>7,383</u>	17.0	<u>7,154</u>	17.8	<u>7,145</u>	23.1	<u>1,936</u>	28.7	<u>3,581</u>	18.9
總計	<u>7,394</u>	16.9	<u>9,197</u>	15.4	<u>12,693</u>	15.3	<u>3,305</u>	14.1	<u>6,926</u>	15.7

(未經審核)

就公營界別項目而言，我們於二零一五/一六財年、二零一六/一七財年、二零一七/一八財年及截至二零一九年二月二十八日止五個月錄得毛利率分別約6.4%、10.4%、10.7%及13.2%，而就私營界別項目而言，我們於二零一五/一六財年、二零一六/一七財年、二零一七/一八財年及截至二零一九年二月二十八日止五個月錄得毛利率分別約17.0%、17.8%、23.1%及18.9%。

## 財務資料

有關於往績記錄期間毛利及毛利率的波動，請參閱本節「同期經營業績比較」一段。

### 其他收入

下表載列於往績記錄期間我們的其他收入的明細：

	二零一五/ 一六財年 千新元	二零一六/ 一七財年 千新元	二零一七/ 一八財年 千新元	截至 二零一八年 二月 二十八日 止五個月 千新元 (未經審核)	截至 二零一九年 二月 二十八日 止五個月 千新元
政府補貼	126	57	64	11	-
向股東租出物業之租金收入	132	132	132	55	55
租出設備之租金收入	50	31	11	5	1
向股東墊款之利息收入	63	67	70	29	-
銀行存款之利息收入	1	1	1	忽略不計	忽略不計
其他	31	4	13	3	3
<b>總計</b>	<b>403</b>	<b>292</b>	<b>291</b>	<b>103</b>	<b>59</b>

於往績記錄期間，我們的其他收入主要包含：

- (a) 政府補貼，主要包含本集團所獲取的加薪補貼計劃、特別就業補貼、短期就業補貼及勞動人力培訓和提升計劃，有關詳情，請參閱本招股章程附錄一所載會計師報告附註7；
- (b) 向股東租出物業之租金收入，主要指將本集團擁有之兩項物業租予方先生及張先生之租金收入；
- (c) 租出設備之租金收入，主要指向我們的分包商租出設備所產生的收入；

## 財務資料

- (d) 向股東墊款之利息收入，指向股東墊款(為非貿易相關並以年利率5%計息)所得的利息收入；
- (e) 其他，主要包括租戶遲交租金收入之費用。

有關其他收入之重大波動的討論，請參閱本節「同期經營業績比較」一段。

### 其他收益及虧損

下表載列於往績記錄期間我們的其他收入的明細：

	二零一五/ 一六財年 千新元	二零一六/ 一七財年 千新元	二零一七/ 一八財年 千新元	截至 二零一八年 二月 二十八日 止五個月 千新元 (未經審核)	截至 二零一九年 二月 二十八日 止五個月 千新元
出售物業、廠房及設備淨收益	476	153	165	200	-
銷售廢料收益	68	37	237	30	50
投資物業公平值(虧損)收益	(190)	120	480	-	40
合營下持有之投資物業的 公平值(虧損)收益	(475)	(520)	(180)	-	40
重估物業、廠房及設備虧損	-	-	(4)	(4)	-
收回過往年度撇銷債務	-	-	35	-	-
總計	<u>(121)</u>	<u>(210)</u>	<u>733</u>	<u>226</u>	<u>130</u>

於往績記錄期間，我們的其他收益及虧損主要包含：

- (a) 出售物業、廠房及設備淨收益，因於往績記錄期間替換引致出售廠房及機械及汽車而確認；

## 財務資料

- (b) 銷售廢料收益，指出售主要包括作循環再用用途之廢鐵的廢料所得收益；
- (c) 投資物業公平值(虧損)收益，指於各報告期末投資物業公平值變動；
- (d) 於合營下持有之投資物業公平值(虧損)收益，指於共同擁有投資物業之權益的公平值變動。我們有兩項物業(我們擁有50%權益)。有關詳情，請參閱本招股章程「業務－物業投資」一節及附錄一所載會計師報告附註17。

有關我們的其他收益或虧損之重大波動的討論，請參閱本節「同期經營業績比較」一段。

### 行政開支

下表載列於往績記錄期間我們的行政開支的明細：

	二零一五/一六財年		二零一六/一七財年		二零一七/一八財年		截至二零一八年二月二十八日止五個月		截至二零一九年二月二十八日止五個月	
	千新元	%	千新元	%	千新元	%	千新元	%	千新元	%
員工成本(包括董事薪酬)	2,119	45.0	2,277	46.6	1,937	39.4	623	32.5	1,215	45.0
折舊	662	14.1	552	11.3	760	15.4	393	20.5	534	19.8
汽車開支	1,043	22.1	1,131	23.1	1,067	21.7	431	22.5	486	18.0
保險	265	5.6	244	5.0	244	5.0	191	10.0	129	4.8
辦公室設備	211	4.5	316	6.5	413	8.4	167	8.7	166	6.2
專業費用	126	2.7	113	2.3	201	4.1	11	0.5	27	1.0
其他	281	6.0	254	5.2	295	6.0	102	5.3	142	5.2
	<u>4,707</u>	<u>100.0</u>	<u>4,887</u>	<u>100.0</u>	<u>4,917</u>	<u>100.0</u>	<u>1,918</u>	<u>100.0</u>	<u>2,699</u>	<u>100.0</u>

於往績記錄期間，我們的行政開支包含：

- (a) 員工成本(包括董事薪酬)，包括向董事及我們的行政及後勤員工提供的薪金及福利；
- (b) 折舊，主要指我們的辦公大樓、租賃業權翻新及汽車之折舊費用；
- (c) 汽車開支，主要指與使用我們的汽車相關的維修及維護成本及停車費；



---

## 財務資料

---

- (d) 保險，指本集團維持的保險單的保費；
- (e) 辦公室設備，主要包括印刷費、文具費、電話費及傳真費及其他公用事業費；
- (f) 專業費用，主要包括ISO認證費用及審計及稅項服務及秘書服務所產生費用；及
- (g) 其他，主要包括差旅、捐款及廣告所產生開支。

### 融資成本

於往績記錄期間，我們的融資成本主要指銀行借款、銀行透支及我們的廠房及機械及汽車之融資租賃責任之利息開支，有關詳情披露於本節「債務」一段。

### 所得稅開支

新加坡企業所得稅（「**企業所得稅**」）根據估計應課稅溢利的17%計算及新加坡的附屬公司可於二零一七評稅年度（即二零一五／一六財年）進一步合資格獲得企業所得稅退稅為50%且上限為25,000新元、二零一八評稅年度（即二零一六／一七財年）為40%且上限為15,000新元、二零一九評稅年度（即二零一七／一八財年）調整至20%且上限為10,000新元及於二零二零評稅年度（即二零一八／一九財年）調整至零，乃根據集團公司的財政年結日釐定。須繳納新加坡企業所得稅的公司於二零一七、二零一八及二零一九評稅年度亦可享有應課稅收入的首個10,000新元的75%的稅項豁免，及進一步享有應課稅收入的下一個290,000新元的50%的稅項豁免，及於二零二零評稅年度調整至首個10,000新元的75%的稅項豁免並進一步享有下一個190,000新元的50%的稅項豁免。

本集團有權於二零一六、二零一七及二零一八評稅年度根據新加坡生產力及創新優惠（「**PIC**」）計劃，就符合資格的資本開支及營運開支享有額外300%的稅項減免／免稅額。PIC計劃已於二零一八年評稅年度後失效。

## 財務資料

於往績記錄期間的稅項與除稅前溢利之對賬如下：

	二零一五/ 一六財年 千新元	二零一六/ 一七財年 千新元	二零一七/ 一八財年 千新元	截至 二零一八年 二月 二十八日 止五個月 千新元 (未經審核)	截至 二零一九年 二月 二十八日 止五個月 千新元
除稅前溢利	<u>3,052</u>	<u>4,505</u>	<u>8,019</u>	<u>1,805</u>	<u>2,778</u>
按適用稅率17%計算之稅項	519	766	1,363	307	472
經下列項目調整：					
毋須課稅收入之稅務影響	(4)	(7)	(46)	-	(13)
不可扣稅開支之稅務影響	235	189	245	67	367
分佔合營企業業績之稅務影響	(21)	(10)	5	2	3
稅務優惠及豁免之稅務影響	(308)	(333)	(336)	(156)	(90)
動用先前未確認的稅項虧損及 可扣減暫時差額之稅務影響	-	(96)	-	-	-
未確認未使用稅項虧損及可扣減 暫時差額之稅務影響	56	41	8	-	-
過往年度/期間即期稅項超額撥備	<u>(8)</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
年/期內稅項	<u>469</u>	<u>550</u>	<u>1,239</u>	<u>220</u>	<u>739</u>

---

## 財務資料

---

### 二零一六／一七財年已付所得稅淨額與二零一六／一七財年初應付稅項的差額

#### 新加坡報稅一般規則

於新加坡，所得稅法(第134章)規定公司須於財政年度結束財年末後三個月內申報估計應付稅項。估計乃根據公司所悉及報稅當日可查閱的會計資料(毋須經審核數字)而得出(以下稱為「初步報稅」)。待提交該估計後，新加坡國內稅務局(「新加坡國內稅務局」)其後將根據初步報稅發出原評估通知書。公司則須自原評估通知書發出日期起計一個月內結付未繳稅款，除非獲准分期付款，則作別論。於初步報稅後，公司須於其財政年度結束後該年十一月三十日前向新加坡國內稅務局提交報稅表、稅項計算及經審核賬目(以下稱為「最後報稅」)。例如，本集團須在二零一七年十一月三十日前提交其最後報稅，申報其有關二零一五／一六財年的應課稅收入。一旦向新加坡國內稅務局提交最後報稅，倘初步報稅與最後報稅之間有任何差異，新加坡國內稅務局將發出一份額外或經修訂的評估通知書(即加稅或退稅)。在收到額外或經修訂評估通知書後，公司應自發出額外或經修訂評估通知書日期起一個月內結付未繳款項(如有)。

#### 本集團報稅手續

為符合上述法定截止日期，本集團一般於財政年度結束後3個月內根據最新可得會計資料提交初步報稅。隨後，本集團將委聘當地核數師及稅務代表編製經審核財務報表和最後報稅。本集團將根據新加坡國內稅務局發出的評估通知書於指定時限內結付稅款。

#### 二零一六／一七財年的稅項現金流出

於二零一六／一七財年的應付所得稅淨額約90,000新元指(i)經新加坡國內稅務局同意的截至二零一五年九月三十日止財政年度(「二零一四／一五財年」)所得稅退稅約87,000新元，其乃由於Sing Tec Development於二零一六年十一月三日向新加坡稅務局遞交的最後報稅與二零一五年十二月二十九日遞交予新加坡稅務局的初步報稅間的應付稅項差額。有關差額乃由於初步報稅乃根據Sing Tec Development之估計計算，而於本集團稅務代表編製的最後報稅中作出了若干調整；(ii)經新加坡國內稅務局同意的截至二零一二年及二零一四年九月三十日止財政年度額外稅項付款總額約56,000新元。額外稅項付款產生自新加坡國內稅務局就Sing Tec Development於有關年度的稅項計算的例行合規審查。根據新加坡國內稅務局的審查，有關資本開支的若干稅項撥備

---

## 財務資料

---

被視為不合資格且若干開支已被視為私人開支及不可扣除；及(iii)新加坡國內稅務局根據於二零一六年十二月二十日提交的二零一五／一六財年初步報稅發出的原評估通知書內所載二零一五／一六財年估計應付稅項約120,000新元。

### 於二零一六／一七財年初之應付稅項

本集團於二零一六／一七財年初應付稅項約為1.1百萬新元，其主要包括(i)主要由於(a)二零一五／一六財年及二零一六／一七財年建築收益及成本的削減調整，及(b)按公平值模式計量的投資物業折舊開支撥回所作的保留盈利調整約697,000新元。公平值模式亦導致公平值收益，而該收益為資本性質，且於新加坡免稅，因此，該公平值收益對本集團於二零一六／一七財年初之應付稅項並無影響；及(ii)二零一五／一六財年的稅項撥備約498,000新元。二零一六／一七財年初的應付稅項(即約1.1百萬新元)與實際已付稅項(即約120,000新元)之間的差額乃主要由於(a)上述削減調整(即時間差額)。削減調整主要產生自計算完工百分比的差額，其導致對收益及有關分包費用、直接勞工成本及直接材料成本的若干開支的調整，主要原因為於二零一五／一六財年及二零一六／一七財年的初始財務報表編製中若干項目的若干直接開支(即分包費用、直接勞工成本及直接材料成本)應計費用不足。該等應計費用不足影響了完工百分比的計算。於籌備上市時，經考慮相關專業方的意見，管理層認為於原始財務報表中錄得的收益及若干開支並不完全符合市場慣例，且國際會計準則可能並未被貫徹應用，導致對建築收益及成本作出了削減調整；及(b) Baker Tilly TFW LLP(「**稅務顧問**」)與編製本集團過往報稅表的稅務代表對於有關資本開支的稅項撥備的不同詮釋。經稅務顧問告知，上述時間差額調整將不會對整體稅務狀況造成重大影響。

## 財務資料

下表載列本集團於二零一六／一七財年實際已付稅項與二零一六／一七財年初應付所得稅之對賬：

	千新元
二零一六／一七財年實際已付稅項	120
調整：	
(i) 收益及成本削減調整	739
(ii) 就有關資本開支的折舊費用及稅務撥備進行調整	214
二零一六／一七財年初應付所得稅	<u>1,073</u>

### 稅務顧問意見

董事謹此認為，二零一四／一五財年、二零一五／一六財年及二零一六／一七財年之經修訂稅項計算以及二零一七／一八財年之經審核財務報表已提交予新加坡國內稅務局。本集團亦已申請新加坡國內稅務局自願披露計劃連同重新報稅。根據該計劃，倘在最後報稅日期起一年的寬限期內作出自願披露，則不會受到處罰，而倘在一年寬限期後作出錯誤披露，則將被處以未繳納所得稅5%的罰款。

據法律顧問告知，彼等預計新加坡國內稅務局將不會就時間差額調整處以罰款。就因稅務顧問與稅務代表對資本開支的稅項撥備的不同詮釋導致的差額而言，倘新加坡國內稅務局認同本集團根據新加坡國內稅務局自願披露計劃提交的經修訂稅項計算，則根據新加坡國內稅務局自願披露計劃，本集團須繳納的罰款將為未繳納所得稅的5%（即約4,547新元）。

### 控股股東提供的彌償保證

我們的控股股東已訂立彌償契據，據此，我們的控股股東已同意根據彌償契據之條款及條件，就本集團於股份發售成為無條件日期或之前可能產生的任何潛在罰款對本集團作出彌償。有關彌償契據之進一步詳情載於本招股章程附錄五「E.其他資料－1.遺產稅、稅項及其他彌償保證」一節。

---

## 財務資料

---

### 往績記錄期間本集團實際稅率波動

新加坡企業所得稅按估計應課稅溢利的17%計算，於二零一七評稅年度(即二零一五／一六財年)新加坡每間企業合資格獲得50%的退稅，上限為25,000新元，於二零一八評稅年度(即二零一六／一七財年)合資格獲得40%的退稅，上限為15,000新元，而於二零一九評稅年度(即二零一七／一八財年)調整至20%的退稅，上限為10,000新元。須繳納新加坡企業所得稅的企業亦可就首個10,000新元應課稅收入享有75%的稅項豁免，及就下一個290,000新元應課稅收入進一步享有50%的稅項豁免。於二零一五／一六財年及二零一六／一七財年，本集團亦有權根據生產力及創新優惠計劃(「PIC計劃」)就合資格資本開支及經營開支享有額外300%的稅項減免／免稅額。因此，本集團於往績記錄期的實際稅率低於新加坡企業所得稅率(即17%)。

本集團實際稅率由二零一五／一六財年的約15.4%降至二零一六／一七財年的約12.2%，並增至二零一七／一八財年的約14.3%。二零一六／一七財年實際稅率較低乃主要由於(i)本集團於二零一五／一六財年較二零一六／一七財年確認更多不可扣稅開支，主要原因為兩個財政年度確認的投資物業公平值差額(即二零一五／一六財年：虧損約190,000新元；二零一六／一七財年：收益約120,000新元)；(ii)本集團於二零一七／一八財年較之二零一六／一七財年確認更多有關本集團新收購辦公室樓宇的不可扣稅折舊開支；及(iii)於二零一六／一七財年動用Sing Tec Construction先前未確認稅項虧損。

## 財務資料

### 同期經營業績比較

截至二零一九年二月二十八日止五個月較截至二零一八年二月二十八日止五個月

### 收益

下表載列截至二零一八年二月二十八日止五個月及截至二零一九年二月二十八日止五個月我們按業務分部劃分的收益明細：

	截至二零一八年 二月二十八日止五個月		截至二零一九年 二月二十八日止五個月	
	千新元	%	千新元	%
(未經審核)				
<b>建築服務</b>				
土木工程	23,033	96.3	36,593	81.5
樓宇建築工程	451	1.9	7,600	16.9
	<u>23,484</u>	<u>98.2</u>	<u>44,193</u>	<u>98.4</u>
其他配套服務	184	0.8	526	1.2
	<u>23,668</u>	<u>99.0</u>	<u>44,719</u>	<u>99.6</u>
<b>物業投資</b>	243	1.0	194	0.4
	<u>23,911</u>	<u>100.0</u>	<u>44,913</u>	<u>100.0</u>

## 財務資料

我們提供建築服務的收益由截至二零一八年二月二十八日止五個月的約23.5百萬新元增加至截至二零一九年二月二十八日止五個月的約44.2百萬新元，相當於88.2%的升幅。有關增加主要由於：

- (i) 截至二零一九年二月二十八日止五個月，貢獻5百萬新元或以上收益的大型項目數目有所增加，如下表所示：

	截至 二零一八年 二月二十八日 止五個月 項目數目	截至 二零一九年 二月二十八日 止五個月 項目數目
<b>已確認收益</b>		
5百萬新元或以上	–	4
1百萬新元至5百萬新元以下	6	7
1百萬新元以下	45	40
	51	51

- (ii) 具體而言，收益增加乃主要由截至二零一九年二月二十八日止五個月我們承接或開始的部分主要項目所貢獻收益推動，包括(a)於二零一八年五月開始提供樓宇建築工程的私營項目(即截至二零一九年二月二十八日止五個月「業務－我們的建築項目－我們的主要項目」表格所述的項目11)於截至二零一九年二月二十八日止五個月貢獻約7.2百萬新元收益(截至二零一八年二月二十八日止五個月：零)；(b)於二零一八年一月開始提供土木工程的公營項目(即截至二零一九年二月二十八日止五個月「業務－我們的建築項目－我們的主要項目」表格所述的項目9)於截至二零一九年二月二十八日止五個月貢獻約6.9百萬新元收益(截至二零一八年二月二十八日止五個月：約1.1百萬新元)；及(c)提供土木工程的公營項目(即截至二零一九年二月二十八日止五個月「業務－我們的建築項目－我們的主要項目」表格所述的項目13)於截至二零一九年二月二十八日止五個月貢獻約6.0百萬新元收益(截至二零一八年二月二十八日止五個月：零)。

我們的物業投資業務之收益維持大體穩定，截至二零一八年二月二十八日止五個月約為243,000新元及截至二零一九年二月二十八日止五個月約為194,000新元。



### 服務成本

我們的服務成本由截至二零一八年二月二十八日止五個月的約20.2百萬新元增加至截至二零一九年二月二十八日止五個月的約37.4百萬新元，相當於84.8%的升幅，與我們收益的增加大體一致。我們的服務成本主要包括分包費用、員工成本、直接材料成本、機械及設備開支、廠房及機械租金及其他。

以下為與截至二零一九年二月二十八日止五個月相比，我們截至二零一八年二月二十八日止五個月的服務成本主要組成部分變動討論：

- (i) 我們的分包開支由截至二零一八年二月二十八日止五個月的約11.0百萬新元增至截至二零一九年二月二十八日止五個月的約24.8百萬新元，增長率約為125.0%。該大幅增長乃主要由於(i)考慮到截至二零一九年二月二十八日止五個月我們的業務增長導致我們的可用資源不足，使得外判予分包商的工程數量增加；及(ii)我們於截至二零一九年二月二十八日止五個月擔任項目11(如「業務－我們的建築項目－我們的主要項目」表格所述)的總承建商，且我們將大部分工程(包括承擔相關建築材料成本的責任)外判予分包商及執行客戶A要求有關此項目更改令產生的額外成本，導致截至二零一九年二月二十八日止五個月我們就該項目產生的分包費用約為5.9百萬新元。
- (ii) 我們的直接材料成本由截至二零一八年二月二十八日止五個月的約4.2百萬新元增至截至二零一九年二月二十八日止五個月的約5.2百萬新元，增幅約為23.8%。該增長乃主要由於收益增長。根據與分包商協定的合約條款，建築材料可能由我們自費採購或由分包商向我們提供，費用由分包商承擔。協定由分包商承擔的成本通常反映於分包商向我們收取的費用中。直接材料成本的增加低於相稱比例乃主要由於我們使用自費採購材料的分包商增加。
- (iii) 我們的員工成本由截至二零一八年二月二十八日止五個月的約2.4百萬新元增至截至二零一九年二月二十八日止五個月的約2.9百萬新元，增幅約為19.4%。直接員工成本增加乃主要由於為支持業務增長而增加僱員數量。

## 財務資料

### 毛利及毛利率

截至二零一八年二月二十八日止五個月及截至二零一九年二月二十八日止五個月分別按業務分部劃分的毛利及毛利率如下：

	截至二零一八年 二月二十八日止五個月		截至二零一九年 二月二十八日止五個月	
	毛利 千新元 (未經審核)	毛利率 %	毛利 千新元	毛利率 %
建築服務	3,483	14.7	7,344	16.4
物業投資	<u>176</u>	72.8	<u>135</u>	69.5
總計	<u><u>3,659</u></u>	15.3	<u><u>7,479</u></u>	16.7

截至二零一八年二月二十八日止五個月及截至二零一九年二月二十八日止五個月，我們的毛利分別為約3.7百萬新元及約7.5百萬新元，增幅約為104.4%，乃主要由於上文所述收益增加。我們的毛利率由截至二零一八年二月二十八日止五個月的約15.3%增至截至二零一九年二月二十八日止五個月的約16.7%，乃主要由於如本節下文所述，我們擔任總承建商的項目及公營界別項目的毛利及毛利率增加。

截至二零一八年二月二十八日止五個月及截至二零一九年二月二十八日止五個月建築服務(除其他配套服務外)分別按項目中的職責劃分的毛利及毛利率如下：

	截至二零一八年 二月二十八日止五個月		截至二零一九年 二月二十八日止五個月	
	毛利 千新元 (未經審核)	毛利率 %	毛利 千新元	毛利率 %
總承建商	1,475	8.6	3,584	10.9
分包商	<u>1,830</u>	28.5	<u>3,342</u>	29.2
總計	<u><u>3,305</u></u>	14.1	<u><u>6,926</u></u>	15.7

## 財務資料

我們擔任總承建商的項目毛利率由截至二零一八年二月二十八日止五個月的約8.6%增至截至二零一九年二月二十八日止五個月的約10.9%，乃主要由於截至二零一九年二月二十八日止五個月，就項目13(如「業務－我們的建築項目－我們的主要項目」表格所述)確認的毛利率較高。截至二零一九年二月二十八日止五個月，我們項目13錄得的毛利率約為27.9%，且該項目於截至二零一九年二月二十八日止五個月的收益貢獻約為6.0百萬新元(截至二零一八年二月二十八日止五個月：零)。我們就項目13錄得較高毛利率乃主要由於我們於執行若干土方工程時修改了我們的工序，使得運輸成本及分包費用減少，而該等費用原先包含於我們向客戶提供的報價當中。我們擔任分包商的項目毛利率由截至二零一八年二月二十八日止五個月的約28.5%增至截至二零一九年二月二十八日止五個月的約29.2%，乃主要由於截至二零一九年二月二十八日止五個月就兩個項目確認較高毛利率，我們經考慮該等項目緊湊的交付時間表後就該等項目按較高預期利率設定我們的價格。我們擔任分包商並為該等私營界別項目提供土木工程，且截至二零一九年二月二十八日止五個月的毛利率約為29.2%。

截至二零一八年二月二十八日止五個月及截至二零一九年二月二十八日止五個月，建築服務(除其他配套服務外)分別按項目性質劃分的毛利及毛利率如下：

	截至二零一八年		截至二零一九年	
	二月二十八日止五個月		二月二十八日止五個月	
	毛利	毛利率	毛利	毛利率
	千新元	%	千新元	%
	(未經審核)			
公營界別項目	1,369	8.2	3,345	13.2
私營界別項目	1,936	28.7	3,581	18.9
總計	3,305	14.1	6,926	15.7

---

## 財務資料

---

我們公營界別項目的毛利率由截至二零一八年二月二十八日止五個月的約8.2%增至截至二零一九年二月二十八日止五個月的約13.2%，乃主要由於如上所述，截至二零一九年二月二十八日止五個月項目13(如「業務－我們的建築項目－我們的主要項目」表格所述)確認的毛利率較高。截至二零一九年二月二十八日止五個月，我們就項目13錄得毛利率約27.9%，且該項目於截至二零一九年二月二十八日止五個月的收益貢獻約為6.0百萬新元(二零一八年二月二十八日止五個月：零)。

我們的私營界別項目毛利率由截至二零一八年二月二十八日止五個月的約28.7%減少至截至二零一九年二月二十八日止五個月的約18.9%，乃主要由於截至二零一九年二月二十八日止五個月項目11(如「業務－我們的建築項目－我們的主要項目」表格所述)確認較低毛利率。截至二零一九年二月二十八日止五個月，我們就項目11錄得毛利率約3.4%，且該項目於截至二零一九年二月二十八日止五個月的收益貢獻約為7.2百萬新元(截至二零一八年二月二十八日止五個月：零)。我們就項目11錄得較低毛利率乃主要由於(i)我們擔任該項目的總承建商，且分包大部分工程(包括承擔相關建築材料成本的責任)予分包商；及(ii)我們就執行客戶A要求的有關項目11更改令產生的額外成本，而有關該更改令的工程在進行中。因此，我們仍在與客戶A協商該更改令的費用。經考慮我們與客戶A的關係，且於往績記錄期間客戶A為我們的主要客戶之一，我們已提前進行有關工程以維持與客戶A的關係。

### 其他收入

我們的其他收入於截至二零一八年二月二十八日止五個月約為103,000新元，及截至二零一九年二月二十八日止五個月約為59,000新元，其乃主要由於向股東墊款的利息收入減少及收到的政府補助減少。

### 其他收益及虧損

我們的其他收益及虧損由截至二零一八年二月二十八日止五個月的約226,000新元減少至截至二零一九年二月二十八日止五個月的約130,000新元。該差額乃主要由於出售物業、廠房及設備淨收益(經抵銷投資物業及合營下持有之投資物業公平值收益增加)減少。

---

## 財務資料

---

### 行政開支

我們的行政開支由截至二零一八年二月二十八日止五個月的約1.9百萬新元增至截至二零一九年二月二十八日止五個月的約2.7百萬新元。該增長乃主要由於僱員人數增加導致我們的員工成本增加。

### 融資成本

我們的融資成本由截至二零一八年二月二十八日止五個月的約252,000新元增至截至二零一九年二月二十八日止五個月的約404,000新元，其乃主要由於我們的銀行借款及銀行透支因支持業務運營而增加。

### 所得稅開支

我們的除稅前溢利由截至二零一八年二月二十八日止五個月的約1.8百萬新元增至截至二零一九年二月二十八日止五個月的約2.8百萬新元，乃主要由於上文所述的收益增加。我們的所得稅開支由截至二零一八年二月二十八日止五個月的約220,000新元增至截至二零一九年二月二十八日止五個月的約739,000新元，原因為(i)除稅前溢利增加；及(ii)截至二零一九年二月二十八日止五個月已產生不可扣減上市開支的稅務影響。

### 期內溢利及全面收入總額

我們的期內溢利及全面收入總額由截至二零一八年二月二十八日止五個月的約2.4百萬新元減至截至二零一九年二月二十八日止五個月的約2.0百萬新元，乃主要由於以下各項之淨影響，(i)如上所述收益及毛利增加；(ii)截至二零一八年二月二十八日止五個月確認有關自物業、廠房及設備轉讓兩處物業至投資物業確認的其他全面收入；及(iii)截至二零一九年二月二十八日止五個月內確認上市開支約1.8百萬新元，而截至二零一八年二月二十八日止五個月概無確認有關開支。

## 財務資料

二零一七／一八財年與二零一六／一七財年之比較

### 收益

下表載列於二零一六／一七財年及二零一七／一八財年按業務分部劃分之收益明細：

	二零一六／一七財年		二零一七／一八財年	
	千新元	%	千新元	%
<b>建築服務</b>				
土木工程	42,076	69.7	70,229	83.6
樓宇建築工程	17,613	29.2	12,494	14.9
	<u>59,689</u>	<u>98.9</u>	<u>82,723</u>	<u>98.5</u>
其他配套服務	181	0.3	735	0.9
	<u>59,870</u>	<u>99.2</u>	<u>83,458</u>	<u>99.4</u>
<b>物業投資</b>	<u>478</u>	<u>0.8</u>	<u>505</u>	<u>0.6</u>
<b>總計</b>	<u><u>60,348</u></u>	<u><u>100.0</u></u>	<u><u>83,963</u></u>	<u><u>100.0</u></u>

我們提供建築服務的收益由二零一六／一七財年的約59.9百萬新元增加39.4%至二零一七／一八財年的約83.5百萬新元。有關增加主要由於：

- (i) 於二零一七／一八財年，貢獻10百萬新元或以上收益的大型項目數目有所增加，如下表所示：

	二零一六／ 一七財年 項目數目	二零一七／ 一八財年 項目數目
<b>已確認收益</b>		
10百萬新元或以上	1	3
5百萬新元至10百萬新元以下	3	2
1百萬新元至5百萬新元以下	8	11
1百萬新元以下	<u>45</u>	<u>47</u>
	<u><u>57</u></u>	<u><u>63</u></u>

---

## 財務資料

---

- (ii) 具體而言，收益增加乃主要由於二零一七／一八財年我們承接或開始的部分主要項目所貢獻收益(包括(a)於二零一八年一月開始提供土木工程的公營項目(即「業務－我們的建築項目－我們的主要項目」二零一七／一八財年表所述的項目9)於二零一七／一八財年貢獻約13.5百萬新元收益(二零一六／一七財年：零)；(b)提供土木工程的公營項目(即「業務－我們的建築項目－我們的主要項目」二零一七／一八財年表所述的項目10)於二零一七／一八財年貢獻約12.0百萬新元收益(二零一六／一七財年：約0.2百萬新元)；及(c)於二零一八年五月開始提供樓宇建築工程的私營項目(即「業務－我們的建築項目－我們的主要項目」二零一七／一八財年表所述的項目11)於二零一七／一八財年貢獻約11.4百萬新元收益(二零一六／一七財年：零)所驅動。

我們的物業投資業務之收益維持相對穩定，於二零一六／一七財年約為478,000新元及於二零一七／一八財年約為505,000新元。

### 服務成本

我們的服務成本由二零一六／一七財年的約50.6百萬新元增加至二零一七／一八財年的約70.7百萬新元，相當於39.6%的升幅，與我們收益的增加大致一致。我們的服務成本主要包括分包費用、員工成本、直接材料成本、機械及設備開支及其他。

以下為二零一六／一七財年較二零一七／一八財年，我們的服務成本的主要組成部分之變動的討論：

- (i) 我們的分包費用由二零一六／一七財年的約23.9百萬新元增加至二零一七／一八財年的約38.7百萬新元，相當於約61.8%的升幅。該大幅增加乃主要由於如上文所討論我們的收益大幅增加所示二零一七／一八財年我們業務增長(尤其是如上文所示二零一七／一八財年所承接較大規模項目數目增加)導致經考慮我們可用資源後外判予分包商的工程數量增加。
- (ii) 我們的直接材料成本由二零一六／一七財年的約14.7百萬新元減少至二零一七／一八財年的約13.5百萬新元，相當於約8.3%的降幅。視乎我們與分包商協定的合約條款，建築材料可能由我們自費採購或由分包商向我們提供，費用由分包商承擔。直接材料成本減少乃主要由於有關項目所處不同階段，以及我們使用自費採購材料的分包商增多。

## 財務資料

- (iii) 我們的直接員工成本由二零一六／一七財年的約6.8百萬新元增加至二零一七／一八財年的約7.1百萬新元，相當於約3.5%的升幅。我們直接員工成本的增加低於相稱比例乃主要由於於二零一七／一八財年較二零一六／一七財年委聘的分包商增加。

### 毛利及毛利率

我們於二零一六／一七財年及二零一七／一八財年分別按業務分部劃分的毛利及毛利率如下：

	二零一六／一七財年		二零一七／一八財年	
	毛利 千新元	毛利率 %	毛利 千新元	毛利率 %
建築服務	9,363	15.6	12,930	15.5
物業投資	<u>359</u>	75.2	<u>369</u>	73.2
總計	<u><u>9,722</u></u>	16.1	<u><u>13,299</u></u>	15.8

我們的毛利於二零一六／一七財年及二零一七／一八財年分別達約9.7百萬新元及約13.3百萬新元，相當於約36.8%的升幅，其乃主要由於上文所討論收益增加。我們的毛利率由二零一六／一七財年的約16.1%略微減少至二零一七／一八財年的約15.8%，其乃主要由於我們委聘的分包商略微增加。我們的董事認為倘其他因素不變，委聘分包商通常會導致本集團利率變低，原因為分包商收取的費用中通常包含加價。

我們於二零一六／一七財年及二零一七／一八財年分別按我們於項目中的職責劃分的建築服務(其他配套服務除外)的毛利及毛利率如下：

	二零一六／一七財年		二零一七／一八財年	
	毛利 千新元	毛利率 %	毛利 千新元	毛利率 %
總承建商	4,837	13.5	7,106	11.1
分包商	<u>4,360</u>	18.3	<u>5,587</u>	30.1
總計	<u><u>9,197</u></u>	15.4	<u><u>12,693</u></u>	15.3



---

## 財務資料

---

我們作為總承包商項目的毛利率從二零一六／一七財年的約13.5%降至二零一七／一八財年的約11.1%，乃主要由於二零一七／一八財年，就項目10(如「業務－我們的建築項目－我們的主要項目」一表所述)確認的毛利率較低。於二零一七／一八財年，我們項目10錄得毛利率約1.8%及該項目於二零一七／一八財年的收益貢獻約為12.0百萬新元(二零一六／一七財年：約0.2百萬新元)。我們就項目10錄得較低利率，主要因為我們經計及項目的複雜程度已分配額外的項目管理團隊及工地工人。我們作為分包商項目的毛利率從二零一六／一七財年的約18.3%增至二零一七／一八財年的約30.1%。就毛利而言，我們擔任分包商的五大項目的毛利率於二零一六／一七財年介乎約16.1%至約33.3%，而於二零一七／一八財年介乎約24.4%至約38.3%。就毛利而言，前兩大項目的毛利率於二零一六／一七財年為約16.1%及23.6%，而於二零一七／一八財年為約28.4%及28.4%。於二零一七／一八財年我們的毛利率增長乃主要由於較二零一六／一七財年而言，以毛利計的前五大項目之毛利率增加，尤其是有(i)我們經考慮該等項目緊湊的交付時間表後，兩個於二零一七／一八財年我們按相對較高預期利率設定價格的項目(即按毛利計最大的兩個項目)。我們就該等私營界別項目擔任分包商並提供土木工程，且該等項目於二零一七／一八財年收益貢獻合共約為6.1百萬新元，毛利合共約為1.7百萬新元；及(ii)毛利率由於二零一六／一七財年的約5.8%增至於二零一七／一八財年的約36.7%的一個項目(即按毛利計於二零一七／一八財年的第四大項目)。該項目亦為我們於二零一六／一七財年及二零一七／一八財年的項目之一，於二零一六／一七財年收益貢獻約為3.5百萬新元而於二零一七／一八財年約為1.1百萬新元，且於二零一六／一七財年的毛利約為205,000新元及於二零一七／一八財年約為397,000新元。該毛利率增長的原因主要為於二零一六／一七財年，由於根據客戶H的要求執行變動訂單產生的成本及有關該更改令的工程仍在進行中。因此，於二零一六／一七財年，我們仍在與客戶A協商該更改令的費用。經考慮我們與客戶H的7年業務關係，且於往績記錄期間客戶H為我們的主要客戶之一，我們已提前進行有關工程以維持與客戶A的關係。我們已與客戶H就於二零一七／一八財年的更改令的費用達成一致，且更改令於二零一七／一八財年確認為收益。

## 財務資料

我們於二零一六／一七財年及二零一七／一八財年分別按項目性質劃分的建築服務(其他配套服務除外)的毛利及毛利率如下：

	二零一六／一七財年		二零一七／一八財年	
	毛利 千新元	毛利率 %	毛利 千新元	毛利率 %
公營界別項目	2,043	10.4	5,548	10.7
私營界別項目	7,154	17.8	7,145	23.1
總計	<u>9,197</u>	15.4	<u>12,693</u>	15.3

我們公營界別項目的毛利率於二零一六／一七財年及二零一七／一八財年保持相對穩定。我們私營界別項目的毛利率從二零一六／一七財年的約17.8%增至二零一七／一八財年的約23.1%，乃主要由於於二零一七／一八財年就兩個項目確認較高毛利率，我們經考慮該等項目緊湊的交付時間表後按相對較高預期利率設定我們的價格。我們擔任分包商，並為該等私營界別項目提供土木工程，於二零一七／一八財年，毛利率約為28.4%。

### 其他收入

我們的其他收入於二零一六／一七財年約達292,000新元及於二零一七／一八財年約達291,000新元，其相對穩定。

### 其他收益及虧損

我們的其他收益及虧損由二零一六／一七財年約210,000新元的淨虧損增加至二零一七／一八財年約733,000新元的淨收入。該增加主要因為銷售廢料(如作循環再用用途之廢鐵)的收益增加、投資物業公平值收益增加及合營下持有之投資物業公平值虧損減少。

### 行政開支

我們的行政開支保持相對穩定，於二零一六／一七財年及二零一七／一八財年均約為4.9百萬新元。

## 財務資料

### 融資成本

我們的融資成本由二零一六／一七財年的約471,000新元增加至二零一七／一八財年約728,000新元，主要由於於二零一七／一八財年，我們的銀行借款因購置我們的辦公室取得按揭貸款而增加及銀行透支利息增加。

### 所得稅開支

我們的除稅前溢利由二零一六／一七財年的約4.5百萬新元增加至二零一七／一八財年的約8.0百萬新元，其乃主要由於如上文所討論我們的收益增加。我們的所得稅開支由二零一六／一七財年的約550,000新元增加至二零一七／一八財年的約1.2百萬新元，乃由於(i)我們的除稅前溢利增加；及(ii)於二零一七／一八財年所產生之不可扣減上市開支之稅務影響。

### 年內溢利及全面收入總額

因上文所述，我們的年內溢利及全面收入總額由二零一六／一七財年的約4.0百萬新元增加至二零一七／一八財年的約7.5百萬新元，相當於90.8%的升幅。

### 二零一六／一七財年與二零一五／一六財年之比較

#### 收益

下表載列於二零一五／一六財年及二零一六／一七財年按業務分部劃分之收益明細：

	二零一五／一六財年		二零一六／一七財年	
	千新元	%	千新元	%
<b>建築服務</b>				
土木工程	29,672	66.3	42,076	69.7
樓宇建築工程	13,986	31.3	17,613	29.2
	<u>43,658</u>	<u>97.6</u>	<u>59,689</u>	<u>98.9</u>
其他配套服務	598	1.3	181	0.3
	<u>44,256</u>	<u>98.9</u>	<u>59,870</u>	<u>99.2</u>
<b>物業投資</b>	484	1.1	478	0.8
<b>總計</b>	<u><u>44,740</u></u>	<u><u>100.0</u></u>	<u><u>60,348</u></u>	<u><u>100.0</u></u>

## 財務資料

我們提供建築服務的收益由二零一五／一六財年的約44.3百萬新元增加至二零一六／一七財年的約59.9百萬新元，相當於35.3%的升幅。該增加主要由於：

- (i) 於二零一六／一七財年，貢獻5百萬新元或以上收益的大型項目數目有所增加，如下表所示：

	二零一五／ 一六財年 項目數目	二零一六／ 一七財年 項目數目
<b>已確認收益</b>		
10百萬新元或以上	–	1
5百萬新元至10百萬新元以下	2	3
1百萬新元至5百萬新元以下	10	8
1百萬新元以下	55	45
	<u>67</u>	<u>57</u>

- (ii) 具體而言，建築服務的收益增加乃主要由於二零一六／一七財年我們承接或開始的部分主要項目所貢獻收益(包括(a)提供樓宇建築工程的私營項目(即「業務－我們的建築項目－我們的主要項目」二零一六／一七財年表所述的項目3)於二零一六／一七財年貢獻約15.9百萬新元收益(二零一五／一六財年：約3.8百萬新元)；及(b)於二零一七年二月開始提供土木工程的公營項目(即「業務－我們的建築項目－我們的主要項目」二零一六／一七財年表所述的項目6)於二零一六／一七財年貢獻約8.4百萬新元收益(二零一五／一六財年：零))所驅動。

我們的物業投資業務之收益維持相對穩定，於二零一五／一六財年約為484,000新元，及於二零一六／一七財年約為478,000新元。

### 服務成本

我們的服務成本由二零一五／一六財年約36.8百萬新元增加至二零一六／一七財年約50.6百萬新元，相當於37.5%的升幅，與我們收益的增加相比較高(並因此導致我們於二零一六／一七財年毛利率較低)。我們的服務成本主要包括分包費用、直接員工成本、直接材料成本、機械及設備開支及其他。

## 財務資料

以下為二零一五／一六財年較二零一六／一七財年，我們的服務成本的主要部分之變動的討論：

- (i) 我們的分包費用由二零一五／一六財年的約12.7百萬新元增加至二零一六／一七財年的約23.9百萬新元，相當於約87.6%的升幅。該大幅增加乃主要由於如上文所討論我們的收益大幅增加所致二零一六／一七財年業務增長，導致經考慮我們的資源後委聘分包商增加。
- (ii) 我們的直接材料成本由二零一五／一六財年的約13.6百萬新元增加至二零一六／一七財年的約14.7百萬新元，相當於約8.2%的升幅。該增長乃主要由於我們的收益增長。視乎我們與分包商協定的合約條款，我們或會以自有資金採購建築材料，或者由分包商耗資為我們提供建築材料。直接材料成本低於比例的升幅乃主要由於委聘分包商增加，其自行承擔購買材料成本。
- (iii) 我們的直接員工成本由二零一五／一六財年的約5.7百萬新元增加至二零一六／一七財年的約6.8百萬新元，相當於約19.1%的升幅。直接員工成本低於比例的升幅乃主要由於如上段(i)所述於二零一五／一六財年較二零一六／一七財年委聘分包商增加。

### 毛利及毛利率

我們於二零一五／一六財年及二零一六／一七財年分別按業務分部劃分的毛利及毛利率如下：

	二零一五／一六財年		二零一六／一七財年	
	毛利 千新元	毛利率 %	毛利 千新元	毛利率 %
建築服務	7,563	17.1	9,363	15.6
物業投資	<u>357</u>	73.7	<u>359</u>	75.2
總計	<u><u>7,920</u></u>	17.7	<u><u>9,722</u></u>	16.1

## 財務資料

我們的毛利由二零一五／一六財年的約7.9百萬新元增至二零一六／一七財年的約9.7百萬新元，相當於約22.8%的升幅，其乃主要由於上文所討論收益增加。我們的毛利率由二零一五／一六財年的約17.7%減少至二零一六／一七財年的約16.1%，乃主要由於我們委聘的分包商增加，此可由我們的分包開支由二零一五／一六財年佔我們的服務總成本的約34.6%增至佔二零一六／一七財年的約47.2%佐證。我們的董事認為倘其他因素不變，委聘分包商通常將導致本集團利率變低，原因為分包商收取的費用中通常包含加價。

我們於二零一五／一六財年及二零一六／一七財年分別按我們於項目中的職責劃分的建築服務(其他配套服務除外)毛利及毛利率如下：

	二零一五／一六財年		二零一六／一七財年	
	毛利 千新元	毛利率 %	毛利 千新元	毛利率 %
總承建商	727	12.3	4,837	13.5
分包商	<u>6,667</u>	17.7	<u>4,360</u>	18.3
總計	<u><u>7,394</u></u>	16.9	<u><u>9,197</u></u>	15.4

我們作為總承建商項目的毛利率從二零一五／一六財年的約12.3%增至二零一六／一七財年的約13.5%，其乃主要由於二零一六／一七財年就「業務－我們的建築項目－我們的主要項目」一表所述的項目6所確認的毛利率相對較高。於二零一七／一八財年，我們就項目6錄得毛利率約17.4%及該項目於二零一六／一七財年的收益貢獻約為8.4百萬新元(二零一五／一六財年：約0.1百萬新元)。我們就項目6錄得較高利率，乃主要因為我們於該項目中通過採納替代方式進行若干工程步驟(即運河改道工程)實現了一定的成本節約。我們作為分包商項目的毛利率大致保持穩定，於二零一六／一七財年約為17.7%及於二零一七／一八財年約為18.3%。

## 財務資料

我們於二零一五／一六財年及二零一六／一七財年分別按項目性質劃分的建築服務(其他配套服務除外)毛利及毛利率如下：

	二零一五／一六財年		二零一六／一七財年	
	毛利 千新元	毛利率 %	毛利 千新元	毛利率 %
公營界別項目	11	6.4	2,043	10.4
私營界別項目	<u>7,383</u>	17.0	<u>7,154</u>	17.8
總計	<u><u>7,394</u></u>	16.9	<u><u>9,197</u></u>	15.4

我們公營界別項目的毛利率由二零一五／一六財年的約6.4%增至二零一六／一七財年的約10.4%，其乃主要由於二零一六／一七財年就「業務－我們的建築項目－我們的主要項目」一表所述的項目6確認的毛利率相對較高。於二零一七／一八財年，我們就項目6錄得毛利率約17.4%及該項目於二零一六／一七財年的收益貢獻約為8.4百萬新元(二零一五／一六財年：約0.1百萬新元)。我們就項目6錄得較高利率，乃主要因為我們於該項目中通過採納替代方式進行若干工程步驟(即運河改道工程)實現了一定的成本節約。於二零一五／一六財年及二零一六／一七財年，我們私營界別項目的毛利率大致保持穩定。

### 其他收入

我們的其他收入由二零一五／一六財年的約403,000新元減少至二零一六／一七財年的約292,000新元，乃主要由於所收到的政府補助減少。

### 其他收益及虧損

我們的其他虧損由二零一五／一六財年的約121,000新元增至二零一六／一七財年的約210,000新元。該差額主要由於出售物業、廠房及設備收益由二零一五／一六財年的約476,000新元減少至二零一六／一七財年的約153,000新元。

### 行政開支

我們的行政開支維持相對穩定，於二零一五／一六財年約為4.7百萬新元及於二零一六／一七財年約為4.9百萬新元。

### 融資成本

我們的融資成本由二零一六／一七財年的約569,000新元減少至二零一七／一八財年的約471,000新元，其乃主要由於融資租賃負債的未償還結餘於償還款項後減少。

### 所得稅開支

我們的除稅前溢利由二零一五／一六財年的約3.1百萬新元增加至二零一六／一七財年的約4.5百萬新元。我們的所得稅開支由二零一五／一六財年的約469,000新元增加至二零一六／一七財年的約550,000新元乃由於除稅前溢利增加。

### 年內溢利及全面收入總額

因上文所述，我們的年內溢利及全面收入總額由二零一五／一六財年的約2.6百萬新元增加至二零一六／一七財年的約4.0百萬新元，相當於約53.1%的升幅。

### 流動資金及資本資源

我們的主要資金來源過往為我們的權益資本、營運所產生現金及借款。我們的主要流動資金需求乃為我們營運資金需求提供資金，並為我們的資本開支及營運增長提供資金。於日後，我們預期該等來源將繼續為我們的主要流動資金來源，而我們或使用部分股份發售所得款項為我們所需部分流動資金提供資金。

於二零一九年六月三十日(即就披露我們的流動資金狀況而言的最近實際可行日期)，我們擁有的現金及銀行結餘約1.5百萬新元，且我們擁有的銀行融資約1.6百萬新元可供我們支取現金。



## 財務資料

### 現金流量

下表載列於所示期間我們的現金流量的概述：

	二零一五/ 一六財年 千新元	二零一六/ 一七財年 千新元	二零一七/ 一八財年 千新元	截至 二零一八年 二月 二十八日止 五個月 千新元 (未經審核)	截至 二零一九年 二月 二十八日止 五個月 千新元
營運資金變動前經營現金流量	6,320	7,480	11,022	2,979	4,352
經營活動所得(所用)現金流量淨額	3,208	15,717	(3,736)	(2,952)	766
投資活動所用現金流量淨額	(209)	(10,681)	(2,774)	(1,892)	(107)
融資活動(所用)所得現金流量淨額	(2,510)	(2,700)	6,009	2,943	(2,756)
現金及現金等價物增加(減少)淨額	489	2,336	(501)	(1,901)	(2,097)
年/期初現金及現金等價物	1,336	1,825	4,161	4,161	3,660
年/期末現金及現金等價物	<u>1,825</u>	<u>4,161</u>	<u>3,660</u>	<u>2,260</u>	<u>1,563</u>

### 經營活動所得現金流量

我們的經營現金流入主要來自提供建築服務及物業投資所得收益，而我們的經營現金流出則主要包括採購直接材料、分包費用、員工成本的付款，以及其他營運資金需求。經營活動所得現金淨額主要包括除稅前溢利(經以下項目調整：物業、廠房及設備折舊、投資物業公平值虧損或收益、合營下持有之投資物業的公平值虧損、融資成本、利息收入、重估物業、廠房及設備虧損、出售物業、廠房及設備收益、分佔合營企業業績)及營運資金變動之影響，如貿易應收款項、其他應收款項、合約資產、應收/應付關聯方款項、貿易及其他應付款項、合約負債及已付所得稅變動。

---

## 財務資料

---

我們於二零一七／一八財年錄得經營活動所用現金淨額約3.7百萬新元，此乃主要歸因於向客戶發出賬單及從客戶收款之金額及時間及向供應商付款之金額及時間。鑒於我們於二零一七／一八財年經營活動的現金流出，董事認為，展望未來，本集團須採納審慎的庫務管理政策，以(i)管理本集團的資金，確保不會出現因嚴重現金不足而可能導致本集團因日常業務需要中斷履行責任；(ii)維持足夠的資金水平以償付本集團到期的承諾；(iii)維持足夠流動資金以應付本集團的經營現金流量、項目開支及行政開支；及(iv)將相關融資成本維持於合理水平。具體而言，本集團已採納若干措施，包括(i)分析與客戶相關的付款審批及結算模式的歷史時間以及我們的供應商及／或分包商授予的歷史信貸期限；及(ii)編製有關項目及其他流動資金要求的現金流入及流出預測金額及時間分析；(iii)我們的財務經理負責每月整體監督我們的當前及預期流動資金要求，從而確保我們維持充足的財務資源以滿足我們的流動資金要求；及(iv)倘根據我們的財務經理的定期監督發現內部財務資源有任何預期短缺，我們將考慮不同融資方式，包括但不限於自銀行及其他金融機構獲得充足的承諾融資。

## 財務資料

下表載列我們的除稅前溢利與經營活動所得現金淨額的對賬：

	二零一五/ 一六財年 千新元	二零一六/ 一七財年 千新元	二零一七/ 一八財年 千新元	截至 二零一八年 二月 二十八日止 五個月 千新元 (未經審核)	截至 二零一九年 二月 二十八日止 五個月 千新元
除稅前溢利	3,052	4,504	8,019	1,804	2,778
經調整：					
物業、廠房及設備折舊	2,700	2,384	2,780	1,134	1,233
投資物業公平值虧損(收益)	190	(120)	(480)	-	(40)
合營下持有之投資物業的 公平值虧損(收益)	475	520	180	-	(40)
融資成本	569	471	728	252	404
利息收入	(64)	(68)	(71)	(29)	-*
重估物業、廠房及設備虧損	-	-	4	4	-
出售物業、廠房及設備淨收益	(476)	(153)	(165)	(200)	-
分佔合營企業業績	(126)	(58)	27	14	17

## 財務資料

	二零一五/ 一六財年	二零一六/ 一七財年	二零一七/ 一八財年	截至	截至
				二零一八年 二月 二十八日止 五個月	二零一九年 二月 二十八日止 五個月
	千新元	千新元	千新元	千新元	千新元
營運資金變動前經營現金流量	6,320	7,480	11,022	2,979	4,352
營運資金變動：					
貿易應收款項(增加)減少	(4,208)	2,585	(7,508)	(1,917)	3,607
其他應收款項(增加)減少	(1,990)	1,603	759	629	(309)
應收關聯方款項減少	640	58	116	-	-
合約資產(增加)減少	(3,878)	5,519	(16,355)	(940)	373
合約負債增加(減少)	1,071	(472)	(896)	200	168
貿易及其他應付款項增加(減少)	5,223	(1,011)	10,773	(3,340)	(6,739)
應付關聯方款項(減少)增加	(44)	45	(191)	44	-
<b>經營所得(所用)現金流量</b>	<b>3,134</b>	<b>15,807</b>	<b>(2,280)</b>	<b>(2,345)</b>	<b>1,452</b>
已付所得稅	(173)	(177)	(1,456)	(607)	(900)
退回所得稅	247	87	-	-	214
<b>經營活動所得(所用)現金淨額</b>	<b>3,208</b>	<b>15,717</b>	<b>(3,736)</b>	<b>(2,952)</b>	<b>766</b>

\* 金額少於1,000新元。

於二零一五/一六財年、二零一六/一七財年、二零一七/一八財年、截至二零一八年二月二十八日止五個月及截至二零一九年二月二十八日止五個月，除稅前溢利與經營活動所得現金流量淨額之間相應差額乃主要由於向客戶發出賬單及從客戶收款之金額及時間及向供應商付款之金額及時間所導致。

## 財務資料

### 投資活動所得現金流量

	二零一五/ 一六財年 千新元	二零一六/ 一七財年 千新元	二零一七/ 一八財年 千新元	截至 二零一八年 二月 二十八日止 五個月 千新元 (未經審核)	截至 二零一九年 二月 二十八日止 五個月 千新元
出售物業、廠房及設備所得款項	1,201	264	332	200	-
購置物業、廠房及設備	(1,074)	(10,024)	(1,666)	(1,536)	(107)
收取合營企業股息	-	-	500	500	-
關聯方墊款	(265)	(309)	(2,150)	(668)	-
償還關聯方墊款	108	-	-	-	-
償還股東墊款	-	-	950	-	-
向股東墊款	(179)	(612)	(740)	(388)	-
<b>投資活動所用現金淨額</b>	<b>(209)</b>	<b>(10,681)</b>	<b>(2,774)</b>	<b>(1,892)</b>	<b>(107)</b>

於往績記錄期間，我們的投資活動所得現金流入主要包括出售物業、廠房及設備所得款項、收取合營企業股息及償還關聯方及股東墊款，而我們的投資活動所產生的現金流出主要包括購置物業、廠房及設備、關聯方墊款及向股東墊款。

於二零一五／一六財年，我們錄得投資活動所用現金淨額約209,000新元，主要可歸因於購置物業、廠房及設備(如汽車及機械)、關聯方墊款、償還關聯方墊款及替換所引致出售物業、廠房及設備所得款項之淨影響。

於二零一六／一七財年，我們錄得投資活動所用現金淨額約10.7百萬新元，主要可歸因於購置辦公室引致購置物業、廠房及設備及向股東及關聯方墊款之淨影響。

## 財務資料

於二零一七／一八財年，我們錄得投資活動所用現金淨額約2.8百萬新元，主要可歸因於向關聯方及股東墊款及購置物業、廠房及設備(如汽車及機械)。

截至二零一八年二月二十八日止五個月，我們錄得投資活動所用現金淨額約1.9百萬新元，其乃主要歸因於購置物業、廠房及設備(如汽車及機械)、關聯方墊款及已收合營企業股息之淨影響。

截至二零一九年二月二十八日止五個月，我們錄得投資活動所用現金淨額約107,000新元，其乃主要歸因於購置物業、廠房及設備(如汽車及機械)。

### 融資活動所得現金流量

	二零一五／ 一六財年 千新元	二零一六／ 一七財年 千新元	二零一七／ 一八財年 千新元	截至 二零一八年 二月 二十八日止 五個月 千新元 (未經審核)	截至 二零一九年 二月 二十八日止 五個月 千新元
已付股息	(1,300)	-	-	-	-
所付發行成本	-	-	-	-	(552)
已付利息	(568)	(471)	(728)	(253)	(404)
償還融資租賃責任 (償還)提取銀行透支	(2,335)	(1,933)	(1,315)	(681)	(580)
償還銀行借款	(3,528)	(2,383)	(1,699)	(1,116)	(4,814)
銀行借款所得款項	3,892	7,557	3,376	449	3,948
關聯方墊款	5,037	2,561	1,050	1,050	-
償還關聯方墊款	(349)	(7,199)	-	-	-
償還股東墊款	-	-	-	-	(263)
<b>融資活動(所用)所得現金流量淨額</b>	<b><u>(2,510)</u></b>	<b><u>(2,700)</u></b>	<b><u>6,009</u></b>	<b><u>2,943</u></b>	<b><u>(2,756)</u></b>

---

## 財務資料

---

於往績記錄期間，我們的融資活動所得現金流入主要包括銀行借款所得款項及關聯方墊款，而我們的融資活動所產生的現金流出主要包括已付股息、已付利息、償還融資租賃責任、償還或提取銀行透支、償還銀行借款及償還關聯方墊款。

於二零一五／一六財年，我們錄得融資活動所用現金淨額約2.5百萬新元，其乃主要歸因於關聯方墊款及銀行借款所得款項、償還銀行透支及我們償還銀行借款及償還融資租賃責任之淨影響。

於二零一六／一七財年，我們錄得融資活動所用現金淨額約2.7百萬新元，其乃主要歸因於我們償還關聯方墊款、關聯方墊款、償還銀行借款及銀行借款所得款項之淨影響。

於二零一七／一八財年，我們錄得融資活動所得現金淨額約6.0百萬新元，其乃主要歸因於銀行借款收取的所得款項、提取銀行透支、關聯方墊款、我們償還銀行借款及償還融資租賃責任之淨影響。

截至二零一八年二月二十八日止五個月，我們錄得融資活動所得現金淨額約2.9百萬新元，其乃主要歸因於提取銀行透支、償還銀行借款及關聯方墊款之淨影響。

截至二零一九年二月二十八日止五個月，我們錄得融資活動所用現金淨額約2.8百萬新元，其乃主要歸因於償還銀行借款、銀行借款所得款項及償還融資租賃責任之淨影響。

## 財務資料

### 資本開支

於二零一五／一六財年、二零一六／一七財年、二零一七／一八財年各年度及截至二零一九年二月二十八日止五個月，本集團產生的資本開支分別約為3.5百萬新元、10.5百萬新元、3.8百萬新元及107,000新元，如下表所載：

	二零一五／ 一六財年 千新元	二零一六／ 一七財年 千新元	二零一七／ 一八財年 千新元	截至 二零一九年 二月 二十八日止 五個月 千新元
租賃物業	–	8,337	–	–
汽車	1,207	925	1,238	100
廠房及機械	2,266	1,148	1,483	–
辦公室設備	36	93	68	7
傢俬及裝修	5	–	65	–
租賃業權翻新	10	–	971	–
	<u>3,524</u>	<u>10,503</u>	<u>3,825</u>	<u>107</u>

本集團的資本開支主要包括購置租賃物業、汽車、廠房及機械、辦公室設備、傢俬及裝修及租賃業權翻新，以供我們業務營運所用。二零一六／一七財年的租賃物業資本開支約8.3百萬新元乃由於收購我們位於16 Kian Teck Way, Singapore 628749的辦公室大樓。董事認為有必要進行資本投資，以應付我們的業務發展，並提升我們執行工程時的整體效率及能力。因此，我們計劃於未來購入更多投資物業、汽車及機械，有關更多詳情於本招股章程「業務－業務策略」及「未來計劃及所得款項用途」等節披露。本集團計劃主要通過股份發售所得款項淨額、融資租賃安排以及經營所得現金流量為未來資本開支提供資金。

### 營運資金

董事認為，經考慮本集團目前可用資源，包括我們的內部資源、經營所得現金、銀行融資及我們將收到的估計上市所得款項淨額，本集團於本招股章程日期起計至少12個月內已擁有充足的營運資金供我們目前所需使用。



## 財務資料

### 流動資產淨值

下表載列於所示日期本集團流動資產及負債的明細：

	於 二零一六年 九月三十日 千新元	於 二零一七年 九月三十日 千新元	於 二零一八年 九月三十日 千新元	於 二零一九年 二月二十八日 千新元	於 二零一九年 六月三十日 千新元 (未經審核)
<b>流動資產</b>					
貿易應收款項	6,332	3,747	11,255	7,648	9,808
其他應收款項、按金及預付款項	4,704	3,100	2,342	3,644	2,653
應收股東款項	2,267	2,947	-	-	-
應收關聯方款項	439	690	-	-	3
合約資產	14,627	9,108	25,463	25,090	32,990
可收回所得稅	-	-	214	-	-
銀行結餘及現金	1,825	4,161	3,660	1,563	1,516
<b>流動資產總值</b>	<u>30,194</u>	<u>23,753</u>	<u>42,934</u>	<u>37,945</u>	<u>46,970</u>
<b>流動負債</b>					
貿易及其他應付款項	11,681	10,670	23,052	15,257	23,244
應付股東款項	392	392	392	128	1,638
應付關聯方款項	4,958	366	1,225	1,225	1,225
應付所得稅	1,073	1,466	1,452	1,316	966
合約負債	1,596	1,123	227	395	-
銀行透支	832	-	5,326	5,235	5,334
銀行借款	1,845	1,581	4,271	3,822	1,924
合營下持有之銀行借款	3,591	3,413	3,232	3,159	3,101
融資租賃責任	1,782	826	1,009	957	831
<b>流動負債總額</b>	<u>27,750</u>	<u>19,837</u>	<u>40,186</u>	<u>31,494</u>	<u>38,263</u>
<b>流動資產淨值</b>	<u><u>2,444</u></u>	<u><u>3,916</u></u>	<u><u>2,748</u></u>	<u><u>6,451</u></u>	<u><u>8,707</u></u>

---

## 財務資料

---

於二零一六年及二零一七年九月三十日，我們的流動資產淨值分別達約2.4百萬新元及約3.9百萬新元。流動資產淨值增加乃主要由於我們的流動負債減少(尤其是由於我們於二零一六／一七財年的經營盈利導致結算應付關聯方款項約4.6百萬新元)，並由二零一六／一七財年的合約資產及貿易應收款項減少所部分抵銷。

我們的流動資產淨值由二零一七年九月三十日的約3.9百萬新元減少至二零一八年九月三十日的約2.7百萬新元。該減少乃主要由於支付股東(即方先生及張先生)股息約2.8百萬新元。該股息乃通過抵銷應收方先生及張先生的款項之方式支付。

我們的流動資產淨值由二零一八年九月三十日的約2.7百萬新元增至二零一九年二月二十八日的約6.5百萬新元，其乃主要由於我們於該期間的業務運營盈利。我們於截至二零一九年二月二十八日止五個月錄得純利約2.0百萬新元。

於二零一九年六月三十日(即確定我們流動資產淨值狀況的最後實際可行日期)，我們的流動資產淨值約為8.7百萬新元，較我們於二零一九年二月二十八日的流動資產淨值為高，此乃由於合約資產的增加所導致的流動資產的增加以及應付股東款項及貿易及其他應付款項的增加導致的流動負債的增加的淨影響。

### 節選財務狀況報表項目討論

下文段落載列有關我們的流動資產淨值主要組成部分的波動的進一步討論。

#### 貿易應收款項

我們的貿易應收款項由二零一六年九月三十日的約6.3百萬新元減少至二零一七年九月三十日的約3.7百萬新元，並於二零一八年九月三十日增加至約11.3百萬新元及隨後減少至於二零一九年二月二十八日的約7.6百萬新元。該波動主要由於(i)如我們的收益增加所證實，業務有所增長；及(ii)於相應報告日期，不同客戶與我們結算的金額因於相應報告日期我們的進行中項目的實際工作進度、經相關客戶核實及結算的款項而出現波動。

## 財務資料

### 集中度

於二零一六年、二零一七年及二零一八年九月三十日及二零一九年二月二十八日，我們的貿易應收款項總額的84.5%、86.7%、85.6%及87.8%分別來自我們的五大客戶。有關我們的客戶集中度風險及董事鑒於我們的客戶集中度對我們業務模式的可持續性的意見的更多詳情，請參閱本招股章程「業務－我們的客戶－客戶集中度」一節。

### 貿易應收款項週轉天數

下表載列於往績記錄期間我們的貿易應收款項週轉天數：

	二零一五/ 一六財年	二零一六/ 一七財年	二零一七/ 一八財年	截至 二零一九年 二月 二十八日止 五個月
貿易應收款項週轉天數(附註)	34.5日	30.5日	32.6日	31.8日

附註：貿易應收款項週轉天數乃根據期初及期末貿易應收款項結餘(不包括應收保留金、其他應付款項、按金及預付款項)的平均數除以年度/期間的收益，再乘以年度/期間的天數(即整年365日或於截至二零一九年二月二十八日止五個月151日)計算。

我們一般授予客戶的信用期為發票日期起計30至35日。我們的貿易應收款項週轉天數於二零一五/一六財年約為34.5日、於二零一六/一七財年約為30.5日、於二零一七/一八財年約為32.6日及於截至二零一九年二月二十八日止五個月約為31.8日，與我們授予客戶的信用期大致上一致。貿易應收款項週轉天數波動乃主要由於我們的客戶不同的結算習慣。

## 財務資料

### 貿易應收款項賬齡分析及其後結算

本集團授予客戶的貿易應收款項信用期一般為發票日期起計30至35日。下文為於各報告期末根據發票日期呈列的貿易應收款項的賬齡分析：

	於 二零一六年 九月三十日 千新元	於 二零一七年 九月三十日 千新元	於 二零一八年 九月三十日 千新元	於 二零一九年 二月二十八日 千新元
30日內	2,564	967	7,702	1,880
31日至60日	2,268	1,084	2,439	3,951
61日至90日	203	12	25	34
91日至180日	48	112	68	60
181日至1年	141	56	398	20
1年以上	171	61	39	55
	<u>5,395</u>	<u>2,292</u>	<u>10,671</u>	<u>6,000</u>

下表為於各報告期末根據到期日呈列的逾期惟未減值的貿易應收款項的賬齡分析：

	於 二零一六年 九月三十日 千新元	於 二零一七年 九月三十日 千新元	於 二零一八年 九月三十日 千新元
未逾期亦未減值	2,564	967	7,702
逾期30日內	2,268	1,084	2,439
逾期31日至60日	203	12	25
逾期61日至90日	48	112	68
逾期91日至180日	141	56	398
逾期180日以上	171	61	39
	<u>5,395</u>	<u>2,292</u>	<u>10,671</u>

## 財務資料

直至最後實際可行日期，我們於二零一九年二月二十八日根據發票日期貿易應收款項的5,140,644新元(相當於約85.7%)已獲結算：

	於 二零一九年 二月二十八日 之貿易應收款項 千新元	直至最後實際可行日期 之其後結算 千新元	%
30日內	1,880	1,812	96.4
31日至60日	3,951	3,230	81.8
61日至90日	34	30	88.2
91日至180日	60	54	90.0
180日至1年	20	3	15.0
1年以上	55	12	21.8
	<u>6,000</u>	<u>5,141</u>	85.7

於二零一六年、二零一七年及二零一八年九月三十日，概無作出貿易應收款項減值。自二零一八年十月一日採納國際財務報告準則第9號後，本集團按個別基準評估貿易應收款項的預期信貸虧損。預期信貸虧損乃按內部信貸評級及本集團的歷史信貸虧損經驗估計，並就債務人特定因素、整體經濟狀況及對於報告日期的現狀及預測方向的評估予以調整。於二零一八年十月一日及二零一九年二月二十八日並無就貿易應收款項作出全期預期信貸虧損。董事認為於往績記錄期間採納國際財務報告準則第9號較採納國際會計準則第39號而言並無對我們的財務狀況及表現產生重大影響。

### 其他應收款項、按金及預付款項

我們的其他應收款項、按金及預付款項主要包含雜項債務、預付款項、按金、應收商品及服務稅、預付上市開支及遞延發行成本及應收租金。我們的其他應收款項、按金及預付款項由二零一六年九月三十日的約4.7百萬新元減少至於二零一七年九月三十日的約3.1百萬新元，並進一步減少至二零一八年九月三十日的約2.3百萬新元。該減少乃主要由於雜項債務及預付款項(如保險預付款項)減少。我們的其他應收款項、按金及預付款項其後由二零一八年九月三十日的2.3百萬新元增至二零一九年二月二十八日的3.6百萬新元，其乃主要歸因於預付款項(如向分包商預付款項)增加。

## 財務資料

### 合約資產及負債

合約資產主要指本集團就提供建築服務從客戶收取代價的權利，其於以下情況產生：(i)本集團已完成有關合約項下相關服務；及(ii)客戶保留若干應付本集團款項作為保留金，以擔保相關工程完成後一般為期12個月的保養期內有關合約之妥善履約。任何過往獲確認為合約資產的金額於其成為無條件並向客戶發單時重新分類為貿易應收款項。

本集團的合約資產分析如下：

	於 二零一六年 九月三十日 千新元	於 二零一七年 九月三十日 千新元	於 二零一八年 九月三十日 千新元	於 二零一九年 二月二十八日 千新元
建築合約－即期				
應收保留金	3,877	3,668	4,479	4,753
其他(附註)	10,750	5,440	20,984	20,337
	<u>14,627</u>	<u>9,108</u>	<u>25,463</u>	<u>25,090</u>

附註：其他指本集團已根據有關合約完成相關服務，惟未獲客戶所委任代表核證之尚未向客戶開單的收益。

合約負債指本集團已從客戶收取代價(或應收代價款項)而向客戶轉讓服務的責任。

本集團的合約負債分析如下：

	於 二零一六年 九月三十日 千新元	於 二零一七年 九月三十日 千新元	於 二零一八年 九月三十日 千新元	於 二零一九年 二月二十八日 千新元
建築合約－即期	<u>1,596</u>	<u>1,123</u>	<u>227</u>	<u>395</u>

---

## 財務資料

---

我們的合約資產由二零一六年九月三十日的約14.6百萬新元減少至二零一七年九月三十日的約9.1百萬新元，該減少乃主要由於各年結日項目2(如「業務－我們的建築項目－我們的主要項目」二零一五／一六財年表中所述)的不同工程進展，於二零一六年九月三十日有關合約資產約為5.7百萬新元，而於二零一七年九月三十日有關合約資產為零。

我們的合約資產由於二零一七年九月三十日的約9.1百萬新元增加至二零一八年九月三十日的約25.5百萬新元，該大幅增加乃主要由於在各報告期末已完成相關服務，惟未獲核證的合約工程規模及數量增加。尤其是，於接近二零一七／一八財年末，我們已進行或開始主要项目的部分工程，而相關工程於二零一八年九月三十日尚未核證，如「業務－我們的建築項目－我們的主要項目」二零一七／一八財年表中所述的項目9及項目11，導致較二零一七年而言，於二零一八年九月三十日的合約資產有所增加。於二零一八年九月三十日約21.0百萬新元的合約資產中(不包括應收保留金)約9.2百萬新元與項目9及項目11有關。此外，約2.7百萬新元與項目15有關。其乃主要因為客戶I(一間由聯交所上市公司擁有的附屬公司)進行其內部認證過程的時間相對較長。於二零一九年二月二十八日，我們的合約資產維持相對較高的約25.1百萬新元。其乃主要因為(i)我們於截至二零一九年二月二十八日止五個月的確認收益約為44.9百萬新元；(ii)項目9及項目13的部分工程於接近二零一九年二月二十八日進行及相關工程於二零一九年二月二十八日尚未認證。我們截至二零一九年二月二十八日止五個月分別就項目9及項目13確認收益約6.9百萬新元及6.0百萬新元；及(iii)經考慮我們於截至二零一九年二月二十八日止五個月就項目15確認收益約為4.5百萬新元及客戶I進行其內部認證過程的時間相對較長，於二零一九年二月二十八日，項目15的合約資產維持相對較高。

## 財務資料

下表為本集團按項目劃分於二零一八年九月三十日及二零一九年二月二十八日的合約資產(不包括應收保留金)明細：

項目代號	客戶	項目類別	於二零一八年 九月三十日 千新元	於二零一九年 二月二十八日 千新元
項目11	客戶A	樓宇建築工程	4,154	1,924
項目9	客戶F	土木工程	5,056	5,245
項目15	客戶I	土木工程	2,671	4,534
項目6	客戶F	土木工程	2,181	927
項目10	客戶F	土木工程	1,564	148
項目13	客戶F	土木工程	1,478	3,370
其他項目(兩個年度均 超過15個項目)			3,880	4,189
總計			<u>20,984</u>	<u>20,337</u>

於二零一六年、二零一七年及二零一八年九月三十日，概無作出合約資產減值。自二零一八年十月一日採納國際財務報告準則第9號後，本集團按個別基準評估合約資產的預期信貸虧損。預期信貸虧損乃按內部信貸評級及本集團的歷史信貸虧損經驗估計，並就債務人特定因素、整體經濟狀況及對於報告日期的現狀及預測方向的評估予以調整。於二零一八年十月一日及二零一九年二月二十八日並無就合約資產作出全期預期信貸虧損。董事認為於往績記錄期間採納國際財務報告準則第9號較採納國際會計準則第39號而言並無對我們的財務狀況及表現產生重大影響。



---

## 財務資料

---

下表為於二零一九年二月二十八日的合約資產(不包括應收保留金)的賬齡分析：

	於二零一九年 二月二十八日 千新元
一個月內	5,998
一至三個月	11,684
三個月以上一年以內	2,655
超過一年	—
	<hr/>
	20,337
	<hr/> <hr/>

誠如上述本集團於二零一九年二月二十八日的合約資產(不包括應收保留金)的賬齡分析，29.5%的合約資產賬齡於一個月內，57.5%的合約資產賬齡為一至三個月，13.0%的合約資產賬齡為三個月以上一年以內，及零的合約資產的賬齡為超過一年。賬齡超過三個月但小於一年的合約資產(不包括應收保留金)主要來自項目15。其原因為客戶I進行其內部認證過程的時間相對較長。於最後實際可行日期，我們於二零一九年二月二十八日賬齡超過三個月但小於一年的合約資產中約2,579,000新元已發出賬單。

### **其後結算合約資產(不包括應收保留金)**

直至最後實際可行日期，我們於二零一九年二月二十八日之合約資產(不包括應收保留金)的18,008,946新元(相當於約88.6%)已發出賬單，及於二零一九年二月二十八日之合約資產(不包括應收保留金)的12,502,582新元(相當於約61.5%)已獲結算。

## 財務資料

下表載列本集團直至最後實際可行日期按項目劃分我們於二零一九年二月二十八日之合約資產(不包括應收保留金)其後計費及結算的明細：

項目代號	於 二零一九年 二月二十八日 的合約資產 (不包括應收 保留金)		直至最後實際可行日期 的其後計費		直至最後實際可行日期 的其後結算	
	千新元		千新元	%	千新元	%
項目9	5,245		5,103	25.1	5,103	25.1
項目13	3,370		3,370	16.6	3,370	16.6
項目15	4,534		4,534	22.3	528	2.6
項目6	927		592	2.9	592	2.9
項目11	1,924		405	2.0	47	0.2
項目10	148		148	0.7	148	0.7
其他項目(超過 15個項目)	4,189		3,857	19.0	2,715	13.4
總計	<u>20,337</u>		<u>18,009</u>	<u>88.6</u>	<u>12,503</u>	<u>61.5</u>

我們的董事確認就本集團收益及合約資產金額而言，(i)於往績記錄期各財年與我們的客戶並無含有糾紛的重大款項；及(ii)於往績記錄期各財年客戶核證後並無收回任何重大款項。

### 應收股東款項

於二零一六年、二零一七年及二零一八年九月三十日及二零一九年二月二十八日，本集團應收方先生及張先生款項分別約為2.3百萬新元、2.9百萬新元、零及零。應收股東款項為本集團向方先生及張先生作出之現金墊款，以供彼等私人用途。於二零一六年及二零一七年九月三十日的結餘為非貿易相關、無抵押、須按要求償還並以年利率5%計息。於二零一七／一八財年，該等賬款已獲悉數結算。

## 財務資料

### 應收關聯方款項

於二零一六年、二零一七年、二零一八年九月三十日及二零一九年二月二十八日，本集團應收關聯方款項分別約為439,000新元、690,000新元、零及零。應收關聯方款項主要為本集團向若干關聯公司作出之現金墊款，主要作營運資金用途，以及於往績記錄期間前來自關聯方交易的款項。於二零一七／一八財年，該等賬款已獲悉數結算。有關詳情，請參閱本招股章程附錄一所載會計師報告附註21。

### 貿易及其他應付款項

於二零一六年、二零一七年、二零一八年九月三十日及二零一九年二月二十八日，我們的貿易及其他應付款項分別達約11.7百萬新元、約10.7百萬新元、約23.1百萬新元及約15.3百萬新元。下表載列我們的貿易及其他應付款項明細：

	於 二零一六年 九月三十日 千新元	於 二零一七年 九月三十日 千新元	於 二零一八年 九月三十日 千新元	於 二零一九年 二月二十八日 千新元
貿易應付款項	3,560	3,143	8,597	4,541
貿易應計款項	5,662	4,322	8,557	4,269
應付保留金	1,226	1,701	2,115	3,373
	<u>10,448</u>	<u>9,166</u>	<u>19,269</u>	<u>12,183</u>
薪金及應付中央公積金供款	902	1,160	1,389	577
按金	116	147	43	81
雜項費用	87	118	223	169
應付商品及服務稅	64	33	233	62
遞延租金收入	37	19	49	-
應計股份發行成本	-	-	-	53
應計上市開支	-	-	119	314
應計開支	27	27	118	48
應付股息	-	-	1,609	500
應付上市開支	-	-	-	1,270
	<u>1,233</u>	<u>1,504</u>	<u>3,783</u>	<u>3,074</u>
	<u><u>11,681</u></u>	<u><u>10,670</u></u>	<u><u>23,052</u></u>	<u><u>15,257</u></u>

## 財務資料

### 貿易應付款項

我們的貿易應付款項主要包含應付分包商及材料供應商款項。

我們的貿易應付款項於二零一六年九月三十日約為3.6百萬新元及於二零一七年九月三十日約為3.1百萬新元，大致維持穩定。我們的貿易應付款項增加至於二零一八年九月三十日約8.6百萬新元，其乃主要由於我們的業務增長(可由我們的收益增長佐證)及於各財務年度我們的外包商進行及發出賬單的工程的數額不同或自我們的材料供應商購買的材料的數額不同。於二零一九年二月二十八日，我們的貿易應付款項降至約4.5百萬新元，其乃主要因為由於截至二零一九年二月二十八日止五個月的業務增長及業務運營盈利，我們加快結算我們的貿易應付款項的進程，以增強我們與各類供應商及分包商的業務關係，其由我們的貿易應付款項週轉天數減少佐證。

### 貿易應付款項週轉天數

下表載列於往績記錄期間我們的貿易應付款項週轉天數：

	二零一五/ 一六財年	二零一六/ 一七財年	二零一七/ 一八財年	截至 二零一九年 二月 二十八日止 五個月
貿易應付款項週轉天數(附註)	28.9日	24.2日	30.3日	26.5日

附註：貿易應付款項週轉天數乃根據期初及期末貿易應付款項結餘(不包括應計款項及其他應付款項)的平均數除以年度/期間的服務成本，再乘以年度/期間的天數(即整年365日或截至二零一九年二月二十八日止五個月151日)計算。

我們的貿易應付款項週轉天數由二零一五/一六財年約28.9日減少至二零一六/一七財年約24.2日，並於二零一七/一八財年增加至約30.3日，並於截至二零一九年二月二十八日止五個月減少至26.5日，其乃主要因為(i)我們為提升與多名供應商的業務關係而加速結算我們的貿易應付款項的進度；及(ii)不同供應商授予不同信用期。供應商授予的採購信用期為交付即付或30至60日。

## 財務資料

### 貿易應收款項賬齡分析及其後結算

下表為於各報告期末根據發票日期呈列的貿易應付款項的賬齡分析：

	於 二零一六年 九月三十日 千新元	於 二零一七年 九月三十日 千新元	於 二零一八年 九月三十日 千新元	於 二零一九年 二月二十八日 千新元
30日內	1,990	1,700	5,580	2,749
31日至60日	1,472	1,055	1,683	1,493
61日至90日	69	332	1,010	196
90日以上	29	56	324	103
	<u>3,560</u>	<u>3,143</u>	<u>8,597</u>	<u>4,541</u>

直至最後實際可行日期，我們於二零一九年二月二十八日之貿易應付款項的4,232,556新元（相當於約93.2%）已獲結算。

### 貿易應計款項

我們的貿易應計款項指分別於二零一六年、二零一七年及二零一八年九月三十日及二零一九年二月二十八日已確認但我們並未就此接獲分包商發票的與土木工程及樓宇建築工程相關的服務成本。通常，該等款項於年末分包商已履行及提供服務但我們並未接獲彼等的發票時產生。我們的貿易應計款項於二零一六年九月三十日約為5.7百萬新元，於二零一七年九月三十日約為4.3百萬新元、於二零一八年九月三十日約為8.6百萬新元及於二零一九年二月二十八日約為4.3百萬新元。

### 應付保留金

應付分包商保留金不計息，並於保養期屆滿後或按照相關合約指定條款於完成相關工程後一般為期12個月內應付。

我們的應付保留金由二零一六年九月三十日約1.2百萬新元增加至二零一七年九月三十日約1.7百萬新元，於二零一八年九月三十日約2.1百萬新元及於二零一九年二月二十八日進一步增加至約3.4百萬新元。該增加乃主要由於聘用分包商增加。

### 其他應付款項及應計款項

其他應付款項及應計款項(包括薪金及應付中央公積金、按金、雜項費用、應付商品及服務稅、遞延租金收入、應計股份發行成本、應計上市開支、應計開支、應付股息及應付上市開支之總額)由二零一六年九月三十日約1.2百萬新元增加至二零一七年九月三十日約1.5百萬新元，並於二零一八年九月三十日進一步增加至約3.8百萬新元。該增加乃主要由於我們的薪金及應付中央公積金及應付商品及服務稅增加以及於二零一八年九月三十日之應付股息約1.6百萬新元。於二零一九年二月二十八日，我們的其他應付款項及應計款項降至約3.1百萬新元，其乃主要歸因於應付股息減少、薪金及應付中央公積金減少及應付上市開支增加之淨影響。

### 投資物業及合營下持有之投資物業

於二零一六年、二零一七年及二零一八年九月三十日及二零一九年二月二十八日，本集團投資物業分別為6.0百萬新元、約6.1百萬新元、約9.2百萬新元及約9.2百萬新元，及合營下持有之投資物業分別為約7.6百萬新元、約7.1百萬新元、約6.9百萬新元及約6.9百萬新元，該等投資物業均按公平值計量。投資物業大幅增加乃主要由於兩項公平值約為2.6百萬新元之物業、廠房及設備轉為投資物業，原因為本集團於二零一七／一八財年已改變物業用途。

於二零一六年、二零一七年及二零一八年九月三十日及二零一九年二月二十八日，投資物業公平值乃根據一名獨立估值師於各日期進行之估值確定。有關投資物業估值之進一步資料，請參閱本招股章程附錄三。

## 財務資料

下表列示載於本招股章程附錄一的於二零一九年二月二十八日之綜合財務資料所反映之投資物業及合營下持有之投資物業之公平值與載於本招股章程附錄三的我們的投資物業於二零一九年五月三十一日的公平值對賬：

	千新元
於二零一九年二月二十八日之投資物業公平值	9,200
公平值變動收益淨額	<u>20</u>
於二零一九年五月三十一日之投資物業公平值	<u><u>9,220</u></u>
於二零一九年二月二十八日之合營下持有之投資物業公平值	6,935
公平值變動收益淨額	<u>75</u>
於二零一九年五月三十一日合營下持有之投資物業公平值	<u><u>7,010</u></u>

於往績記錄期間，我們的投資物業已出租以賺取租金收入。有關我們的投資物業的詳情，請參閱本招股章程「業務－我們的物業－自有物業」一節。

### 債務

下表載列於相應所示日期本集團的債務。截至二零一九年六月三十日（即本債務報表的最後實際可行日期），除下表所披露者外，我們並無任何債務證券、有期貸款、借款或屬借款、按揭、質押、或然負債或擔保性質的債務。董事確認，於往績記錄期間，我們並無經歷任何獲取或償還銀行貸款或其他銀行融資的困難，亦無就銀行貸款或其他銀行融資違反任何重大契諾或限

## 財務資料

制。於最後實際可行日期，概無與我們的未償還債務相關並會嚴重限制我們承擔額外債務或權益融資的能力的重大契諾。董事確認，自二零一九年六月三十日及直至本招股章程日期，我們的債務或或然負債概無任何重大變動。董事確認於最後實際可行日期，我們並無就額外重大外部債務融資方面有任何即時計劃。

	於 二零一六年 九月三十日 千新元	於 二零一七年 九月三十日 千新元	於 二零一八年 九月三十日 千新元	於 二零一九年 二月二十八日 千新元	於 二零一九年 六月三十日 千新元 (未經審核)
<b>非流動負債</b>					
銀行借款	4,565	10,283	9,548	9,252	9,015
合營下持有之銀行借款	1,258	1,158	1,060	1,014	975
融資租賃責任	856	356	1,017	876	711
<b>流動負債</b>					
應付股東款項	392	392	392	129	1,638
應付關聯方款項	4,958	366	1,225	1,225	1,225
銀行透支	832	-	5,326	5,235	5,334
銀行借款	1,845	1,581	4,271	3,822	1,924
合營下持有之銀行借款	3,591	3,413	3,232	3,159	3,101
融資租賃責任	1,782	826	1,009	957	831
	<u>20,079</u>	<u>18,375</u>	<u>27,080</u>	<u>25,669</u>	<u>24,754</u>

附註：我們有關投資物業、辦公室大樓及出租予董事的兩處物業的按揭貸款的銀行借款（包括合營下持有之銀行借款）於二零一六年、二零一七年及二零一八年九月三十日、二零一九年二月二十八日及二零一九年六月三十日分別達約10.3百萬新元、約15.9百萬新元、約14.7百萬新元、約14.2百萬新元及約13.8百萬新元。

### 應付股東款項

於二零一六年、二零一七年及二零一八年九月三十日、二零一九年二月二十八日及二零一九年六月三十日，本集團應付方先生及張先生款項分別約為392,000新元、392,000新元、392,000新元、129,000新元及1.6百萬新元。有關應付股東款項為方先生及張先生向本集團作出現金墊款以作營運資金用途。應付股東款項為非貿易相關、無抵押及無擔保、須按要求償還及免息。所有未償還結餘將於上市前悉數結清。



### 應付關聯方款項

應付關聯方款項明細及分析載列於本招股章程附錄一所載會計師報告附註21。

應付關聯方款項包含貿易相關及非貿易相關款項。貿易相關款項乃由本集團與有關相關公司進行之關聯方交易產生。該等關聯方交易主要包括本集團購買汽車及機械的保養服務及租賃設備服務。有關該等關聯方交易的更多詳情，請參閱下文「關聯方交易」一段。非貿易相關款項無抵押及無擔保，且主要為本集團共同控制之一間公司向我們作出現金墊款以供營運資金用途。該等款項將於上市前結清。

### 銀行融資

我們的銀行借款指(i)有關我們的六個投資物業、兩個合營下持有之投資物業、兩個出租予我們的執行董事的物業及一個用作辦公室物業的按揭貸款，該等按揭貸款乃為我們購買該等物業融資提供資金；及(ii)為向支付供應商款項提供資金的信託收據貸款。我們的銀行借款由下列各項抵押及擔保：(a)持作自用物業及投資物業的首次法定按揭（如本招股章程附錄一會計師報告附註15及16所載）；(b)合營下持有之投資物業的首次法定按揭（如本招股章程附錄一會計師報告附註17所載），以及控股股東及合營夥伴提供之共同及個別擔保；(c)控股股東彼等之個人身份作出的共同及個別擔保；及(d)質押予銀行以獲得授予本集團之銀行融資的銀行存款，於二零一六年、二零一七年及二零一八年九月三十日及二零一九年二月二十八日分別為約224,700新元、約224,000新元、約225,000新元及約225,000新元。有關控股股東之個人擔保將於上市前或上市後由本公司的公司擔保替代或由該等個人擔保抵押之借款予以償還。

我們的銀行透支貸款總額度於二零一六年、二零一七年及二零一八年九月三十日及二零一八年十月三十一日約為7.0百萬新元。我們的已動用銀行透支於二零一六年、二零一七年及二零一八年九月三十日、二零一九年二月二十八日及二零一九年六月三十日分別為約0.8百萬新元、零、約5.3百萬新元、約5.2百萬新元及約5.3百萬新元。我們的主要業務目標為(i)進一步提升我們於新加坡建造業的市場地位及(ii)進一步於新加坡擴展物業投資業務，以進一步多元化我

---

## 財務資料

---

們的收益流。我們的收益由二零一五／一六財年的約44.7百萬新元增至二零一六／一七財年的約60.3百萬新元，並於二零一七／一八財年進一步增至約84.0百萬新元。我們的銀行透支由二零一七年九月三十日至二零一八年九月三十日的增長乃主要在考慮到可用財務資源的情況下用作項目的前期成本。具體而言，如「業務－我們的建築項目－我們的主要項目」表中二零一七／一八財年的若干處於早期的大型項目(項目9及項目11)已於二零一八年九月三十日產生合共約5.9百萬新元的前期成本。我們的銀行透支於二零一六年及二零一八年九月三十日及二零一九年二月二十八日按5.5%、5.5%及5.5%之市場年利率計息。該等銀行透支結餘無抵押，且由我們的控股股東擔保。所有該等個人擔保將於上市前或上市後由本公司的公司擔保替代或由該等個人擔保抵押之借款予以償還。有關進一步詳情，請參閱本招股章程附錄一會計師報告附註25。

於二零一九年六月三十日，即就披露我們的流動資金狀況的最近實際可行日期，我們擁有約1.5百萬新元之現金及銀行結餘，及我們擁有約1.6百萬新元之未動用銀行融資可供提取現金。

### 融資租賃責任

於往績記錄期間，我們透過融資租賃安排擁有若干機械及汽車。根據該等融資租賃安排，我們的債權人向供應商或我們(視乎情況)採購機械及汽車，並將該等機械及汽車按訂明每月租金於固定期間租回予我們。根據該等安排，我們於相應租賃期間屆滿時有權以名義金額購買有關機械及汽車。由於該等融資租賃轉讓的條款將機械及汽車擁有權的所有風險及回報大部分轉讓予作為承租人的本集團，有關機械及汽車以本集團資產於物業、廠房及設備項目下入賬。融資租賃責任由我們的控股股東方先生及張先生的租賃資產及個人擔保所擔保。所有該等個人擔保將於上市前或上市後由本公司的公司擔保解除及替代，或由該等擔保的融資租賃責任予以償還。

## 財務資料

	最低租賃付款					最低租賃付款現值				
	於 二零一六年 九月三十日 千新元	於 二零一七年 九月三十日 千新元	於 二零一八年 九月三十日 千新元	於 二零一九年 二月二十八日 千新元	於 二零一九年 六月三十日 千新元 (未經審核)	於 二零一六年 九月三十日 千新元	於 二零一七年 九月三十日 千新元	於 二零一八年 九月三十日 千新元	於 二零一九年 二月二十八日 千新元	於 二零一九年 六月三十日 千新元 (未經審核)
融資租賃項下應付款項										
—一年內	1,847	854	1,067	1,008	870	1,782	827	1,009	957	831
—一年以上及兩年以下	683	270	583	540	489	671	250	552	513	472
—兩年以上及五年以下	191	110	447	349	230	184	106	428	336	221
—五年以上	-	-	38	27	19	-	-	37	27	18
	<u>2,721</u>	<u>1,234</u>	<u>2,135</u>	<u>1,924</u>	<u>1,608</u>	<u>2,637</u>	<u>1,183</u>	<u>2,026</u>	<u>1,833</u>	<u>1,542</u>
減：未來融資費用	<u>(84)</u>	<u>(51)</u>	<u>(109)</u>	<u>(91)</u>	<u>(66)</u>					
租賃責任現值	<u>2,637</u>	<u>1,183</u>	<u>2,026</u>	<u>1,833</u>	<u>1,542</u>					
減：一年內到期 結算款項(於流 動負債下列示)						<u>(1,781)</u>	<u>(827)</u>	<u>(1,009)</u>	<u>(957)</u>	<u>(831)</u>
一年後到期結算款項						<u>856</u>	<u>356</u>	<u>1,017</u>	<u>876</u>	<u>711</u>

於二零一六年、二零一七年及二零一八年九月三十日、二零一九年二月二十八日及二零一九年六月三十日，我們的融資租賃融資的實際利率介乎年利率2.4%至6.5%。

我們的融資租賃以若干機械及汽車作抵押。於二零一六年、二零一七年及二零一八年九月三十日、二零一九年二月二十八日及二零一九年六月三十日，我們於融資租賃項下的廠房及機械及汽車的賬面淨值分別達約4.0百萬新元、約2.8百萬新元、約3.0百萬新元、約2.6百萬新元及約2.4百萬新元，分別相當於相應日期我們的廠房及機械及汽車賬面總淨值的約69.8%、49.6%、51.2%、51.2%及45.6%。

## 財務資料

### 經營租賃承擔

#### 本集團作為承租人

於各報告期末，本集團於不可撤銷經營租賃項下未來最低租賃付款承擔到期情況如下：

	於 二零一六年 九月三十日 千新元	於 二零一七年 九月三十日 千新元	於 二零一八年 九月三十日 千新元	於 二零一九年 二月二十八日 千新元
一年內	324	309	320	291
第二年至第五年 (包括首尾兩年)	18	291	285	254
五年以上	—	67	—	—
	<u>342</u>	<u>667</u>	<u>357</u>	<u>545</u>

我們的租賃為期介乎一至六年。租賃付款於租賃期間固定，合約中並無或然租金條款。

#### 本集團作為出租人

樓宇及永久業權土地及投資物業所賺取租金收入的詳情如本招股章程附錄一所載會計師報告附註15、16及17所披露。

於報告期末，本集團與租戶已就以下未來最低應收租金訂約：

	於 二零一六年 九月三十日 千新元	於 二零一七年 九月三十日 千新元	於 二零一八年 九月三十日 千新元	於 二零一九年 二月二十八日 千新元
一年內	433	481	173	589
第二年至第五年 (包括首尾兩年)	929	631	39	395
	<u>1,362</u>	<u>1,112</u>	<u>212</u>	<u>984</u>

## 財務資料

我們的租賃為期介乎一至五年。租賃付款於租賃期間固定，合約中並無或然租金條款。

### 履約保證金

於二零一六年、二零一七年及二零一八年九月三十日及二零一九年二月二十八日，一間銀行及保險公司以我們的客戶為受益人分別發放3.1百萬新元、6.6百萬新元、7.5百萬新元及7.6百萬新元的履約保證金，以作為妥為履行及遵守本集團與客戶訂立的合約項下的責任之保證。倘我們未能向已向其提供履約保證金的客戶提供令人滿意的表現，則該等客戶可要求相關銀行及保險公司向其支付該保證金或此要求中規定的金額。倘出現未履約情況，本集團將僅須賠償客戶超過或於向彼等提供之履約保證金額之上的履約責任。有關履約保證將於合約完成後解除。

### 資產負債表外安排及承擔

於最後實際可行日期，我們並無任何資產負債表以外安排及承擔。

### 主要財務比率

	二零一五/ 一六財年或 於二零一六年 九月三十日	二零一六/ 一七財年或 於二零一七年 九月三十日	二零一七/ 一八財年或 於二零一八年 九月三十日	截至 二零一八年 二月 二十八日止 五個月或 於二零一八年 二月二十八日	截至 二零一九年 二月 二十八日止 五個月或 於二零一九年 二月二十八日
收益增長	不適用	34.9%	39.1%	不適用	87.8%
淨溢利增長	不適用	53.1%	71.4%	不適用	28.7%
毛利率	17.7%	16.1%	15.8%	15.3%	16.7%
除息稅前純利率	8.1%	8.2%	10.4%	8.6%	7.1%
純利率	5.8%	6.6%	8.1%	6.6%	4.5%
資本回報率	11.6%	15.0%	25.4%	5.5%	6.8%
總資產回報率	4.5%	6.8%	8.6%	2.6%	2.8%
流動比率	1.1	1.2	1.1	1.2	1.2
速動比率	1.1	1.2	1.1	1.2	1.2
存貨週轉天數	不適用	不適用	不適用	不適用	不適用
貿易應收款項週轉天數	34.5日	30.5日	32.6日	29.7日	31.8日
貿易應付款項週轉天數	28.9日	24.2日	30.3日	19.3日	26.5日
資產負債比率	89.9%	69.9%	101.4%	80.0%	86.0%
淨債務權益比率	81.7%	54.1%	87.7%	72.1%	80.8%
利息償付比率	6.4	10.6	12.0	8.1	7.9

### 收益增長

有關收益波動之理由，請參閱本節「同期經營業績比較」一段。

### 淨溢利增長

有關淨溢利波動之理由，請參閱本節「同期經營業績比較」一段。

### 毛利率

有關毛利率波動之理由，請參閱本節「同期經營業績比較」一段。

### 除息稅前純利率

我們除息稅前純利率於二零一五／一六財年約為8.1%及於二零一六／一七財年約為8.2%，保持相對穩定。我們除息稅前純利率由二零一六／一七財年的約8.2%增加至二零一七／一八財年的約10.4%，其乃主要由於以下項目的淨影響：(i)其他收益及虧損增加；及(ii)二零一七／一八財年期間確認上市開支。

我們的除息稅前純利率由截至二零一八年二月二十八日止五個月的約8.6%減至截至二零一九年二月二十八日止五個月的約7.1%。該減少乃主要由於截至二零一九年二月二十八日止五個月確認上市開支約1.8百萬新元。

### 純利率

我們的純利率由二零一五／一六財年的約5.8%增加至二零一六／一七財年的約6.6%，並進一步增加至二零一七／一八財年的約8.1%，其乃主要由於如上所述除息稅前純利率增加，並經二零一七／一八財年期間確認不可扣減上市開支的稅務影響所部分抵銷。

我們的純利率由截至二零一八年二月二十八日止五個月的約6.6%減至截至二零一九年二月二十八日止五個月的約4.5%。該減少乃主要由於上述討論的除息稅前純利率減少。

### 資本回報率

資本回報率乃按於相應報告日期的年度溢利除以年末總權益計算。

---

## 財務資料

---

我們的資本回報率由二零一五／一六財年的約11.6%增加至二零一六／一七財年的約15.0%，並進一步增加至二零一七／一八財年約25.4%，乃主要由於本節上文「同期經營業績比較」一段所述之收益及毛利增加。

我們的資本回報率由截至二零一八年二月二十八日止五個月的約5.5%增至截至二零一九年二月二十八日止五個月的約6.8%，其乃主要由於本節上文「同期經營業績比較」一段所討論的收益及毛利增加，並由截至二零一九年二月二十八日止五個月確認上市開支約1.8百萬新元所抵銷。

### 總資產回報率

總資產回報率乃按於相應報告日期的年度溢利除以年末總資產計算。

我們的總資產回報率由二零一五／一六財年的約4.5%增加至二零一六／一七財年的約6.8%，並進一步增加至二零一七／一八財年的約8.6%。於往績記錄期間總資產回報率增加乃主要由於與上述資本回報率增加之相似理由。

我們的總資產回報率由截至二零一八年二月二十八日止五個月的約2.6%增至截至二零一九年二月二十八日止五個月的約2.8%，其乃主要由於與上述資本回報率增加之類似原因。

### 流動比率

流動比率乃按於相應報告日期流動資產除以流動負債計算。

我們的流動比率於二零一六年九月三十日約為1.1倍、於二零一七年九月三十日約為1.2倍、於二零一八年九月三十日約為1.1倍及於二零一九年二月二十八日約為1.2倍，大致保持穩定。

### 速動比率

速動比率乃按於相應報告日期流動資產減存貨，再除以流動負債計算。由於我們的業務模式性質，於往績記錄期間我們並無任何存貨。因此，我們的速動比率與流動比率相同。

### 存貨週轉天數

由於我們的業務模式性質，於往績記錄期間我們並無維持任何存貨。因此，分析存貨週轉天數並不適用。

### 貿易應收款項週轉天數

貿易應收款項週轉天數乃根據期初及期末貿易應收款項結餘(不包括其他應收款項、按金及預付款項)之平均數除以年度／期間的收益，再乘以年度／期間的天數(即整年365日或截至二零一九年二月二十八日止五個月151日)計算。

有關我們的貿易應收款項週轉天數變動之理由，請參閱「財務資料－流動資產淨值－貿易應收款項」一節。

### 貿易應付款項週轉天數

貿易應付款項週轉天數乃根據期初及期末貿易應付款項結餘(不包括貿易應計款項或應付保留金)之平均數除以年度／期間的直接成本，再乘以年度／期間的天數(即整年365日或截至二零一九年二月二十八日止五個月151日)計算。

有關我們的貿易應付款項週轉天數變動之理由，請參閱本節「流動資產淨值－貿易應付款項」一段。

### 資產負債比率

資產負債比率乃按於相應報告日期總借款(包括銀行借款、銀行透支、融資租賃責任、應付股東款項及應付關聯方款項)除以總權益計算。

於二零一六年、二零一七年及二零一八年九月三十日及二零一九年二月二十八日，我們的資產負債比率分別為約89.9%、約69.9%、約101.4%及約86.0%。於往績記錄期間資產負債比率的波動乃主要由於考慮到於各財政年度內我們的營運資金需求於往績記錄期間我們的銀行借款及銀行透支總額變動。

### 淨債務權益比率

淨債務權益比率乃按於相應報告日期債務淨額(即借款總額扣除現金及現金等價物)除以總權益計算。



---

## 財務資料

---

於二零一六年、二零一七年及二零一八年九月三十日及二零一九年二月二十八日，我們的淨債務權益比率分別為約81.7%、約54.1%、約87.7%及約80.8%。於往績記錄期間淨債務權益比率的波動乃主要由於與上述資產負債比率變動之相似理由。

### 利息償付比率

利息償付比率乃按相應報告年期融資成本及所得稅前溢利除以融資成本計算。

我們的利息償付比率由於二零一六年九月三十日約6.4倍增加至於二零一七年九月三十日約10.6倍，並進一步增加至於二零一八年九月三十日約12.0倍，乃主要由於往績記錄期間我們的銀行借款及銀行透支增加導致融資成本增加。

於二零一八年二月二十八日我們的利息償付比率約為8.1倍，於二零一九年二月二十八日約為7.9倍保持相對穩定。

### 財務風險及資本管理

本集團於日常業務運作中面臨利率風險、信貸風險及流動資金風險。有關我們的財務風險管理的進一步詳情，請參閱「業務－風險管理及內部監控系統」及本招股章程附錄一所載會計師報告附註32。

我們管理資本以確保本集團之實體能持續經營的同時通過優化債務資本平衡為股東帶來最大回報。於往績記錄期間，我們的整體策略維持不變。

### 未經審核備考經調整有形資產淨值

為說明股份發售對截至二零一九年二月二十八日本公司擁有人應佔本集團經審核綜合有形資產淨值影響(猶如股份發售於二零一九年二月二十八日已發生)而編製的未經審核備考經調整有形資產淨值根據指示性發售價範圍每股發售股份1.05港元至每股發售股份1.15港元分別約為每股股份0.57港元及每股股份0.59港元。有關計算未經審核備考經調整有形資產淨值數字所用基準及假設，請參閱本招股章程附錄二。

### 上市開支

董事估計，與上市相關的開支總額約為37.7百萬港元。約37.7百萬港元的金額當中，約17.8百萬港元可直接歸因於上市發行，預期該款項將於上市後自權益中扣除列賬。餘下不可如此扣除的約19.9百萬港元將於損益表中扣除。將於損益表中扣除的約19.9百萬港元中，於往績記錄期間已扣除約2.4百萬新元(約13.7百萬港元)，而於截至二零一九年九月三十日止餘下七個月預計將產生約6.2百萬港元。與上市相關的開支屬非經常性質。本集團於二零一八／一九財年的財務表現及營運業績將受與上市相關的估計開支不利影響。

### 股息

於二零一五／一六財年，Sing Tec Development就二零一五／一六財年向其當時股東宣派及派付1.3百萬新元股息。

於二零一七／一八財年，Sing Tec Development及Sing Tec Construction分別就二零一七／一八財年向其當時股東宣派約5.7百萬新元及1.4百萬新元股息。約5.5百萬新元由二零一七／一八財年應收方先生及張先生款項抵銷，其詳情載於本招股章程附錄一會計師報告附註21。就於二零一八年九月三十日的剩餘應付股息約1.6百萬新元而言，經考慮我們可用的財務資源、我們的業務增長及我們業務經營的需求，於二零一八年十二月二十日，方先生及張先生決定進一步投資於本集團，並放棄本集團應付股息合共1.1百萬新元。剩餘應付股息約0.5百萬新元將於上市前使用我們的內部資源付予方先生。

宣派及派付未來股息將視乎董事會考慮的不同因素(包括但不限於我們的營運及財務表現、盈利能力、業務發展、前景、資本需求及經濟前景)決定。其亦受限於適用法律。過往派付股息並無預示未來股息趨勢。我們並無任何既定股息派付比率。

### 可供分派儲備

本公司於二零一八年九月十七日註冊成立。於二零一六年、二零一七年及二零一八年九月三十日及二零一九年二月二十八日，本公司並無可供分派予股東的儲備。

## 財務資料

### 關聯方交易

我們於往績記錄期間的關聯方交易概述於載列於本招股章程附錄一會計師報告附註34。於往績記錄期間，我們與關聯方之交易包括以下：

	二零一五/ 一六財年 千新元	二零一六/ 一七財年 千新元	二零一七/ 一八財年 千新元	截至 二零一八年 二月二十八日 止五個月 千新元 (未經審核)	截至 二零一九年 二月二十八日 止五個月 千新元
<i>本集團提供樓宇建築服務</i>					
由本集團共同控制的公司	5,746	1,254	-	-	-
<i>本集團向董事出售汽車</i>					
方先生	-	-	31	-	-
張先生	-	-	20	-	-
	-	-	51	-	-
<i>向董事租賃物業之租金收入</i>					
方先生	72	72	72	30	30
張先生	60	60	60	25	25
	132	132	132	55	55
<i>本集團購買汽車及機械的保養服務</i>					
ST Horizon Pte Ltd	107	95	34	26	-
Initial Shore Solutions Pte Ltd	50	22	6	-	-
	157	117	40	26	-

## 財務資料

			截至 二零一八年 二月二十八日 止五個月 千新元 (未經審核)	截至 二零一九年 二月二十八日 止五個月 千新元
二零一五/ 一六財年 千新元	二零一六/ 一七財年 千新元	二零一七/ 一八財年 千新元		
本集團購買租賃設備服務				
Initial Shore Solutions Pte Ltd	14	6	-	-

本集團購買租賃設備服務

Initial Shore Solutions Pte Ltd	14	6	-	-	-
---------------------------------	----	---	---	---	---

上表所示之關聯方交易之性質如下：

**a. 本集團提供樓宇建築服務**

本集團共同控制之公司為一間於新加坡註冊成立之股份有限公司，由 Sing Tec Development 及一名獨立第三方（於往績記錄期間其亦成為我們的客戶）擁有，該名第三方之主要業務包括一般承建商服務。於往績記錄期間，我們為該公司提供樓宇建築服務。董事認為，該公司於二零一五／一六財年及二零一六／一七財年聘請我們進行建築工程，主要由於其可用資源及相關工程之性質及時間表。董事確認，該關聯方交易乃按公平原則及一般商業條款進行，並不會影響我們於往績記錄期間的業績，此乃基於如下事實，(i) 本集團向該公司提供的利率與彼時市場利率或彼時我們提供予其他客戶之利率相若；及(ii) 來自該關聯方交易之收益總額各佔二零一五／一六財年、二零一六／一七財年、二零一七／一八財年及截至二零一九年二月二十八日止五個月提供建築服務收益的約13.0%、2.1%、零及零。董事確認，與本集團共同控制之公司之上述交易已於二零一七／一八財年終止。

**b. 本集團向董事出售汽車**

於二零一七／一八財年，我們以賬面淨值向董事出售汽車供彼等個人使用。董事確認，該關聯方交易乃按公平原則及一般商業條款進行，並不會影響我們於往績記錄期間的業績。

### c. 向董事租賃物業之租金收入

於往績記錄期間，我們租賃物業予董事方先生及董事張先生。經考慮由獨立估值師評估之彼時現行市場租金，董事認為相關租賃交易乃按公平原則進行，並將不會影響我們於往績記錄期間的業績。與董事訂立之租賃交易預期將於上市後繼續進行。有關詳情於本招股章程「關連交易」一節披露。

### d. 本集團購買汽車及機械的保養服務及購買租賃設備服務

ST Horizon Pte Ltd (「**ST Horizon**」) 為一間於新加坡註冊成立的私人股份有限公司，由方先生擁有50%及由張先生擁有50%，其主要業務包括零售輪胎及電池。**Initial Shore Solutions Pte Ltd** (「**Initial Shore**」) 為一間於新加坡註冊成立的私人股份有限公司，由方先生擁有50%及由張先生擁有50%，其主要業務包括回收非金屬廢物。於往績記錄期間，我們主要從ST Horizon採購我們汽車及機械的保養服務，並從Initial Shore租用一輛貨車供我們的項目使用。董事確認，上述關聯方交易乃於往績記錄期間經公平磋商後按一般商業條款進行。董事確認，上述與ST Horizon及Initial Shore之交易將於上市後終止。

### 上市規則第13.13至13.19條

董事確認，於最後實際可行日期，彼等並不知悉倘我們須遵守上市規則第13.13至13.19條則會產生上市規則第13.13至13.19條項下披露規定的任何情況。

### 我們於上市後的擬任核數師

根據上市規則第19.20條，我們(作為海外發行人)的年度賬目必須由聲譽良好的個人、事務所或公司執業會計師審計，而有關個人、事務所或公司亦必須具備相當於公司條例及國際會計師聯會發出的獨立性聲明所規定核數師獨立程度的獨立性。此外，會計師事務所必須(i)具備根據香港法例第50章專業會計師條例可獲委任為一家公司核數師的資格；或(ii)獲聯交所接納，擁有國

---

## 財務資料

---

際名聲及聲譽，並為一個獲認可會計師組織團體的會員。於上市後，Deloitte & Touche LLP(「德勤新加坡」)將為本集團的擬任核數師及二零一九年十月一日後，本公司擬繼續委聘德勤新加坡為我們的核數師。我們認為，德勤新加坡為根據上市規則第19.20條的要求獲聯交所接納的會計師事務所，依據如下：

- (i) 德勤新加坡乃聯屬於Deloitte Touche Tohmatsu Limited事務所網絡的成員事務所；
- (ii) 德勤新加坡乃於新加坡國家註冊會計師監管機構會計與企業管制局(Accounting and Corporate Regulatory Authority)(「ACRA」)註冊的事務所。德勤新加坡須受ACRA年度執業監察計劃所規限。ACRA每年對事務所及部分合夥人進行審查，以評估其是否遵守專業準則；及
- (iii) 根據ACRA的註冊會計師及會計實體專業操守及道德守則(Code of Professional Conduct and Ethics for Public Accountants and Accounting Entities)(主要根據國際道德準則理事會頒佈的二零一六年版專業會計師道德守則而制定)，德勤新加坡乃獨立於本集團。

德勤新加坡的核數合夥人為新加坡特許會計師協會(Institute of Singapore Chartered Accountants)(「ISCA」，新加坡的國家會計師機構)的成員。ISCA為國際會計師聯合會(為全球會計專業組織)的成員。我們的年度賬目將根據國際財務報告準則編製。有關年度賬目將按上市規則第19.21條的規定根據國際審計及鑒證準則理事會頒佈的國際審計準則進行審計。

### 無重大不利變動

董事確認，除與上市相關的開支外，直至本招股章程日期，自二零一九年二月二十八日起，我們的財務或貿易狀況或前景並無重大不利變動，且自二零一九年二月二十八日起，並無任何事件會對本招股章程附錄一會計師報告所載綜合財務報表所示資料造成重大影響。

### 業務策略

我們的主要業務目標為(i)進一步提升我們於新加坡建造業的市場地位及(ii)進一步於新加坡擴展物業投資業務，以進一步多元化我們的收益流。

根據我們的擴張計劃，我們目前擬(i)加強財務狀況；(ii)增強機隊；(iii)加強人力；(iv)開發用於製造鋼棒的自用生產區；(v)投資建築資訊模型及企業資訊規劃系統；及(vi)收購更多投資物業。有關我們的業務策略之詳情，請參閱本招股章程「業務－業務策略」一節。

### 上市之理由

董事相信於香港上市將有利於我們實施未來計劃以及實現我們的業務策略，原因如下：

#### 滿足我們為實施未來計劃的實際資金需求

我們的資金的主要來源過往為我們的權益股本、經營所得現金及借款。於二零一九年二月二十八日，我們擁有流動資產淨值約6.5百萬新元(包括現金及銀行結餘約1.6百萬新元)。基於我們現時的營運規模及我們於二零一七／一八財年產生的成本，董事估計，為維持我們的日常營運，我們現時平均每月會產生開支約6.1百萬新元，主要包括分包開支、員工成本、材料成本、其他行政開支及融資成本。概無保證我們能夠在清償供應商的賬單及其他流動負債前收到客戶的付款，此可能會導致現金流量錯配。因此，董事認為，為滿足我們的營運需求，我們須維持相當於一個月平均每月經營開支的最低現金結餘(即約6.1百萬新元)，正如我們於往績記錄期間所尋求達致者。儘管於往績記錄期間的部分時間點，由於我們的擴張計劃、結算承接項目的前期成本以及收購機械及汽車等因素，我們可能僅能夠維持低於平均每月經營成本一個月的現金水平，但經計及(i)完工與發出付款憑證以及客戶付款之間存在時間差，且概無保證客戶將根據合約所規定向我們及時付款；(ii)我們的部分經營成本(例如員工成本及物業租金)乃獨立於我們的工作計劃，且該等成本將定期產生；及(iii)無論客戶何時向我們付款，我們均須根據分包合約項下的付款條款向分包商付款，且於二零一七／一八財年的貿易應付款項週轉天數約為30.3天，董事認為，該最低現金結餘水平乃為可取。我們的董事進一步認為，倘我們承接的大型項目數量隨著我們的擴張計劃增加，則每月經營成本以及我們的最低現金結餘將進一步相應增加，且視乎我們與

---

## 未來計劃及所得款項用途

---

客戶及分包商協定的付款條款，我們的貿易應收款項週轉天數及貿易應付款項週轉天數於日後可能有所波動。舉例而言，截至二零一九年二月二十八日止五個月，我們透過錄得約44.9百萬新元（較截至二零一八年二月二十八日止五個月的約23.9百萬新元）的收益及獲授合約總價值約為56.5百萬新元的合約而面臨業務發展。隨著我們的業務發展，我們的平均每月經營成本達致約7.8百萬新元。因此，董事認為，保留相當於我們平均每月經營成本一個月的現金結餘對我們資金的充足性及業務經營而言極其重要，且彼等進一步認為，我們應於日後項目規模擴大時更加謹慎，原因為所需承擔亦會相應增加。因此，我們的董事認為我們的現有財務資源將影響我們通過承接更多大型項目而進一步擴張的能力。

於二零一八年九月三十日，我們有合約資產約25.5百萬新元。合約資產較二零一七年九月三十日增加乃主要由於(i)合約工程規模及數量增加，其相關服務已完成但於二零一七／一八財年末尚未核證；及(ii)於接近二零一七／一八財年末，我們已進行或開始主要項目的部分工作，而工作於二零一八年九月三十日尚未核證，如「業務－我們的建築項目－我們的主要項目」表中所述二零一七／一八財年的項目9及項目11導致合約資產於二零一八年九月三十日較二零一七年增加。於二零一九年二月二十八日，合約資產保持穩定，約為25.1百萬新元。儘管我們的未來合約資產的波動將主要取決於我們自客戶的服務核證時間，根據我們董事的經驗，預計我們的合約資產將符合我們的經營規模。另一方面，如上所述，我們的經營成本將隨著我們擴張計劃而增加。因此，董事認為隨後賬單所得現金及結算合約資產以及經營活動將產生的其他未來現金流量須用於清償貿易應付款項、員工成本及其他營運資金需求，因此有關現金流量不大可能全數即時用於實施我們的業務策略方面。此外，董事認為來自經營活動的未來現金流量可用於其他目的，以維持我們的日常營運，如：(i)我們需要維持更高水平的可用現金資源，以配合擴張經營規模的計劃；(ii)減輕我們的借貸負擔；及(iii)成功實施業務策略後，為進一步擴張而言所需的資金。



---

## 未來計劃及所得款項用途

---

此外，董事認為本集團保持現金盈餘乃屬必要，因倘突然出現市場不明朗因素（如美國利率上升及新加坡當前市場狀況突然出現任何意外惡化致使不論我們業務表現亦向我們施加定期償還利息及本金的額外要求），我們的財務表現及流動資金或會受不利影響。

因此，董事認為，倘我們僅依賴來自經營活動的未來現金流量為業務策略提供資金，我們難以為擴張計劃制定一個全面的時間表，因為我們的計劃將在很大程度上受限於為擴張計劃產生來自經營的足夠現金的時間的不確定性。此外，我們或需視乎經營所得現金金額，不時修改擴張計劃。因此，我們將對實施業務策略的時間取得較少控制權，故或未能全面把握建築服務需求的預期增長。

再者，董事認為倘我們選擇僅靠債務融資及內部資源實施整個擴張計劃，則必將對我們的財務表現及流動資金造成重大不利影響。於二零一九年二月二十八日，我們的銀行借款、銀行透支及融資租賃責任約為24.3百萬新元，及我們的資產負債比率為86.0%。特別是，儘管我們於二零一九年二月二十八日的銀行借款（包括於合營下持有之銀行借款）約為17.2百萬新元，包括有關投資物業、辦公室大樓及出租予董事的兩處物業的按揭貸款約為14.2百萬新元（其可能提供較長的還款期）並導致表面看來更低的資產負債比率（倘不包括抵押貸款，則約為28.2%），我們仍須承擔有關按揭貸款本金額及利息開支的還款責任。於二零一五／一六財年、二零一六／一七財年及二零一七／一八財年各年及截至二零一九年二月二十八日止五個月，我們還款責任（包括銀行借款及融資租賃還款責任）分別約為3.9百萬新元、3.2百萬新元、3.0百萬新元及1.3百萬新元。此外，截至二零一九年二月二十八日止五個月，我們的融資成本佔我們的除稅前溢利約14.5%，且我們的董事認為我們利息開支的進一步增長可能對我們的財務表現及流動資金狀況造成不利影響。此外，董事認為，金融機構通常會整體評估我們的財務表現，因此無論我們的負債性質如何，我們的債務融資能力均會因我們的流動資金狀況而嚴重受限。此乃由考慮到擴張計劃的資金需求，董事曾嘗試向新加坡的數間金融機構查詢銀行融資所佐證，根據我們與該等金融機構的初步討論，我們明白我們不可能在沒有提供任何擔保或質押資產的情況下獲得與該貸款有相近數額的一般營運資金貸款。

---

## 未來計劃及所得款項用途

---

因此，鑒於上文所述者，董事認為，我們可能無法自債務融資(包括融資租賃及抵押)為我們的業務擴張獲得足夠的資金。另一方面，經計及(i)於二零一九年二月二十八日我們的流動資產淨額約為6.5百萬新元；(ii)於最後實際可行日期，我們擁有53個積壓項目，其合計合約總金額約為195.1百萬新元，且預期我們的大部分資源將獲分配以支持該等項目的運營；及(iii)我們上述的當前營運規模的平均每月經營成本(即約6.1百萬新元)，我們的董事認為，我們目前的流動資金狀況或不能支持我們進一步擴張。

我們的董事已進一步詳細核查僅使用債務融資及內部資源實施我們的擴張計劃的可行性，並進一步計及(其中包括)(i)本招股章程「業務－業務策略－進一步提升我們於建造業的市場地位」一節所述我們的增長前景；(ii)本招股章程「業務－業務策略－進一步提升我們於建造業的市場地位－加強財務狀況」一節所述估計將面臨的前期成本要求；(iii)本招股章程「業務－業務策略」一節所述其他業務策略(前期成本要求除外)；(iv)將隨我們的擴張計劃增長的未來經營成本；(v)如上所述，由於我們的控股股東提供該等抵押數額並不可行，故我們不大可能獲得額外貸款，尤其是金額與上市所得款項淨額(即約94.3百萬港元或16.5百萬新元，乃基於發售價每股發售股份1.10港元(即指示性發售價範圍的中位數))相等的的貸款；及(vi)我們須就我們的銀行借款及融資租賃(如上文所討論)承擔每月還款責任及因此，倘我們經營活動所得現金流入及我們向銀行付款之間存在任何時間錯配，而於相關期間我們並無可用現金，可能發生違約事件且我們將須(其中包括)終止相關融資及立即償還或歸還物業或機器。鑒於上文所述者，我們的董事估計，倘我們決定在沒有上市所得額外資金的情況下實施擴張計劃，我們的財務資源及現有銀行融資將不足以維持我們的擴張，更不足以應對我們的業務運營或財務狀況之任何預期外不利變動。因此，董事認為僅以單一的債務融資及內部資源實施擴張計劃為商業不合理。

此外，我們的財務實力乃客戶於標書評審過程中的一項重要考慮因素。當開展新項目時，我們一般需要於早期階段產生大額前期成本，其後於工程進行時方可從我們的客戶收回該等成本。因此，董事相信，為避免項目執行受延誤的任何後果，我們的客戶一般會評估某承建商有否充足財務資源，以承接手頭上其他項目以外的項目。

### 提升我們的企業形象、品牌知名度及競爭力

董事認為，香港乃一個國際金融中心，且香港的股份市場發展成熟並受國際高度認可。近年來，在香港上市的新加坡建築業的承建商數量日益增加。因此，董事認為於香港上市將提升我們的企業形象及認可度，並增強我們的品牌知名度及形象，此或有助我們進一步發展我們的客戶群。具體而言，董事認為，於香港的主板公開上市的地位可吸引較願意與具有穩健的內部管控及企業管治系統的公司建立業務關係的潛在客戶。

再者，董事相信公開上市的地位將提升我們在市場的競爭力，因一些客戶和供應商或偏向與具有較透明財務披露和監察的承建商合作。特別是，鑒於於往績記錄期間的主要客戶包括新加坡法定機構及大型公司，董事認為，於國際資本市場(如聯交所)上市將增強彼等對本集團財務狀況、信譽、企業管治及內部控制的信心，從而可進一步加強與彼等的業務關係。此外，如上文所示，於香港上市亦將為我們提供額外營運資金以實施我們的未來計劃，從而將進一步增強我們於新加坡建築業的市場地位。因此，董事認為，我們能在同業中保持競爭力，並使我們不同於其他屬私人公司的競爭對手，以提升我們爭取大型項目的機會。

### 使我們能更容易為未來業務發展籌集資金

經計及香港股票市場的流動性，董事認為，除上市所得款項淨額外，上市亦將使我們能更容易為長遠實施業務策略透過發行股本及債務證券在後期階段籌資而接觸資本市場。

董事相信，證券交易所的交易活動水平乃為反映上市後進行二次集資活動的難易度的主要因素之一。例如，一個流通性較高的市場一般代表該市場內有更多富有準備的有意買家(其可能會投資集資活動項下的股份)及賣家(其之後可能會變現其投資)。因此，於一個流通性較高的市場進行二次集資(如二次配售股份)通常較容易。

---

## 未來計劃及所得款項用途

---

根據世界銀行編撰的數據，於二零一八年，於香港股市交易的股份的成交率為59.4%。相對而言，根據由世界銀行編撰的數據，於二零一八年，於新加坡股市交易的股份的成交率為31.9%。基於香港股票平均每日成交量比新加坡股票平均每日成交量高，董事認為香港股市的流動性較新加坡股市高。因此，董事認為於香港上市有助我們更易進入資本市場，以在後期通過發行股本及債務證券籌集資金，讓我們能夠長遠地實施業務策略。董事亦相信，於香港的公開上市地位能提升我們於國際金融市場及投資界的曝光率，或會為我們開通新的融資渠道。

再者，董事認為公開上市的地位亦有助我們進行任何未來債務融資(如有必要)。董事認為，身為並無上市地位的私人公司集團，如控股股東不提供擔保或其他抵押，我們將難以獲取債務融資。然而，持續倚賴控股股東提供個人擔保及其他形式的財務資助將對我們實現財務獨立構成障礙。此外，根據上市規則的定期財務報告規定可使銀行更有效地評估及監察我們的財務狀況，故預期任何未來銀行借款的批核過程可更順暢。更順利取得銀行融資使我們能在管理現金流量方面具有更大靈活性。

### 提升工作士氣以培育綜合勞動力

為有效實施我們的業務策略，董事認為公開上市的地位能使我們更容易保留現有職員及吸引人才。我們的董事認為，通過在香港股票市場上市，我們將更加吸引本地及外國人才。吸納更多人才將提升我們的服務質量，並有助於我們根據擴張計劃增聘人力。此外，上市公司的地位亦將透過員工挽留及發展促進我們的內部人才管理，鑒於就職於香港股票市場上市公司的公認地位，我們的現有員工或會因此受激勵進一步於本公司發展彼等的職業生涯。

### 選擇香港股票市場作為上市地點的裨益

董事已考慮及評估不同的上市地點(包括香港及新加坡)。鑒於現時有適用多個證券交易所的資訊技術及零售交易平台，董事認為，我們的新加坡經營地點不應成為我們考慮上市地點時的決定因素。此外，經計及股票市場之流動性、國際化水平、健全的法律及監管框架、成熟的金融體系、於全球金融市場之聲譽、完善的國際機構投資者基礎、資金數量及流動性及於香港股市投資之可用資金後，董事認為香港為我們尋求上市的合適地點。

## 未來計劃及所得款項用途

### 所得款項用途

根據發售價每股發售股份1.10港元(即指示性發售價範圍的中位數)，經扣除與股份發售相關開支並假設超額配股權未獲行使，預計來自股份發售的所得款項淨額將約為94.3百萬港元(相當於約16.5百萬新元)。董事目前擬將股份發售所得款項淨額用於以下方面：

- 約23.9百萬港元(相當於約4.2百萬新元，即所得款項淨額約25.3%)將用於增強我們的財務狀況，以便為我們除當前營運規模外的額外新建築項目支付前期成本(就我們將產生的估計前期成本總額而言，請參閱本招股章程「業務－業務策略－進一步提升我們於建造業的市場地位－增強我們的財務狀況」一節)；
- 約34.0百萬港元(相當於約6.0百萬新元，即所得款項淨額約36.0%)將用於提升我們的機隊，方式為在未來兩年購置額外液壓挖掘機、破碎機、鉸接式自卸卡車、平路機及卡車及貨車，以應付更多不同規模及複雜程度的建築工程。就此而言，我們計劃按下表應用所得款項淨額此部分以購置機械：

機械種類	擬購置單位數量	金額
不同作業重量的液壓挖掘機	16	14.2百萬港元 (相當於約2.5百萬新元)
破碎機	1	3.7百萬港元 (相當於約0.7百萬新元)
鉸接式自卸卡車	2	5.1百萬港元 (相當於約0.9百萬新元)
拖車(附註)	1	1.4百萬港元 (相當於約0.2百萬新元)
運送現場工人及建築材料 的卡車及貨車	7	9.6百萬港元 (相當於約1.7百萬新元)

附註：拖車為用於拖運重型建築設備的建築機器。

---

## 未來計劃及所得款項用途

---

- 一 約12.6百萬港元(相當於約2.2百萬新元，即所得款項淨額的約13.4%)將用於加強我們的勞動力，方式為在未來兩年分別為我們的項目管理、安全以及行政及財務部招聘四名、三名及兩名額外員工，以及40名現場工人，從而應對我們的業務發展及未來擴張。下表載列我們計劃僱傭的額外員工詳情：

職務	將予招聘的 員工數目
<b>項目管理層</b>	
項目經理	1
競投工程師	1
企業資訊模型工程師	1
製圖員	1
<b>安全</b>	
工作安全健康專員	1
工作安全健康協調員	2
<b>行政及財務</b>	
資訊科技經理	1
資訊科技專員	1
<b>現場工人</b>	
工地工程師	2
土地測量師	1
機械技師	3
卡車司機	7
拖車司機	1
挖掘機操作員	6
一般工人	20
<b>總計</b>	<b>49</b>

## 未來計劃及所得款項用途

— 約2.2百萬港元(相當於約0.4百萬新元，即所得款項淨額約2.3%)將用於在我們的總部開發一個鋼棒製造生產區供我們自用，當中：

— 約0.5百萬港元(相當於約0.1百萬新元)將用於購置額外機械及設備，如衝孔機、空氣壓縮機、切割機、彎折機、焊接機、貨架及若干規劃配件。就此而言，我們計劃按下表應用所得款項淨額此部分以購置機械及設備：

機械或設備種類	擬購置單位數量	金額
衝孔機	1	0.1百萬港元 (相當於約23,000新元)
空氣壓縮機	2	86,000港元 (相當於約15,000新元)
彎折機	1	28,000港元 (相當於約5,000新元)
切割機	2	0.1百萬港元 (相當於約19,000新元)
焊接機	2	28,000港元 (相當於約5,000新元)
貨架	2	91,000港元 (相當於約16,000新元)
規劃配件	2	28,000港元 (相當於約5,000新元)

— 約1.7百萬港元(相當於約0.3百萬新元)將用於招聘八名額外員工負責鋼棒製造。下表載列我們計劃僱用之額外職員的詳情：

職位	擬招聘職員人數
焊工	5
監督員	2
倉庫管理員	1

---

## 未來計劃及所得款項用途

---

- 約5.7百萬港元(相當於約1.0百萬新元，即所得款項淨額約6.1%)將用於投資建築資訊模型及企業資源規劃系統，從而提升我們的信息技術能力及項目執行效率；及
- 約15.9百萬港元(相當於約2.8百萬新元，即所得款項淨額約16.9%)將用於收購兩處額外投資物業以供我們的物業投資業務之用。

如發售價定為指示性發售價範圍的最高或最低點，股份發售將獲取的所得款項淨額將分別增加或減少約5.5百萬港元。在此情況下，我們將按上文所披露比例使用所得款項淨額。

倘超額配股權獲悉數行使，則估計股份發售所得款項淨額將增至約112.3百萬港元(假設發售價為每股1.10港元，即指示性發售價範圍的中位數)。倘發售價定為指示性發售價範圍的上限或下限，則估計股份發售所得款項淨額(包括行使超額配股權所得款項淨額)將分別約為118.6百萬港元或106.0百萬港元。倘出現該等情況，我們將按比例就上述目的調整所得款項淨額之計劃用途。

如上述股份發售所得款項的用途出現任何重大變動，我們將作出有關公佈。

在股份發售所得款項淨額並不急需用於上述目的的情況下，董事目前擬將有關所得款項在符合我們最佳利益的期間內，作為短期帶息存款或財資產品存放於認可金融機構。



## 未來計劃及所得款項用途

### 實施計劃

下表載列我們的實施計劃概覽：

	由上市日期至 二零一九年 九月三十日 千港元	由二零一九年 十月一日至 二零二零年 九月三十日 千港元	總計 千港元	%
增強我們的財務狀況	7,932	15,964	23,896	25.3
提升我們的機隊	4,915	19,067	33,982	36.0
增強我們的勞動力	168	12,406	12,574	13.4
開發鋼棒製造生產區	-	2,156	2,156	2.3
投資建築資訊模型及企業 資源規劃系統	-	5,749	5,749	6.1
收購投資物業	-	15,943	15,943	16.9
		<b>總計</b>	<b>94,300</b>	<b>100.0</b>

### 獨家賬簿管理人

聯合證券有限公司

### 聯席牽頭經辦人

聯合證券有限公司  
阿仕特朗資本管理有限公司  
悅有證券有限公司

### 包銷商

#### 公開發售包銷商

聯合證券有限公司  
阿仕特朗資本管理有限公司  
悅有證券有限公司

### 包銷安排及開支

#### 公開發售

#### 公開發售包銷協議

根據公開發售包銷協議，本公司按本招股章程及申請表格所載條款及條件並在其的規限下根據公開發售初步提呈12,000,000股公開發售股份以供香港公眾按發售價認購。公開發售包銷商已同意按公開發售包銷協議的條款及條件並在其的規限下促使認購人認購(或倘不成功，則其將認購)公開發售股份。

公開發售包銷協議須待數項條件獲達成後方可作實，包括且不限於：

- (a) 上市委員會批准本招股章程所提及已發行及將予發行的股份上市及買賣；及
- (b) 配售包銷協議獲訂立、成為無條件且並無遭終止。

#### 終止理由

公開發售包銷商於公開發售包銷協議項下有關認購或促使認購人認購公開發售股份的義務

---

## 包 銷

---

可予以終止。保薦人及獨家賬簿管理人(為其本身及代表公開發售包銷商)可全權酌情在下列情況下於上市日期上午八時正(香港時間)前隨時向本公司發出書面通知終止公開發售包銷協議：

- (i) 倘下列事件發展、發生、存在或生效：
  - (a) 香港、開曼群島、英屬處女群島或任何有關本集團業務的相關司法權區的任何法院或其他主管當局頒佈任何新法律或法規或現有法律或法規出現任何重大變動或其詮釋或應用出現任何變動；
  - (b) 本地、國家或國際股票市況出現任何不利變動(不論永久與否)；
  - (c) 因特殊金融情況或其他理由而對一般在聯交所買賣的證券施加任何暫行禁令、暫停或重大限制；
  - (d) 涉及香港、開曼群島、英屬處女群島或任何有關司法權區的稅務或外匯管制(或實施任何外匯管制)潛在轉變的任何變動或發展；
  - (e) 本集團的業務或財務或經營狀況出現任何不利變動；
  - (f) 導致香港、開曼群島、英屬處女群島或任何有關司法權區的金融、司法、政治、經濟、軍事、工業、財政、監管、市場(包括股票市場)或貨幣事務或狀況出現任何變動的任何變動或發展(不論永久與否)或任何事件或連串事件；
  - (g) 有關當局宣佈對香港、開曼群島、英屬處女群島或任何有關司法權區的商業銀行業務活動實施一般暫行禁令；或
  - (h) 任何不可抗力事件，包括(但不限制其一般性)任何天災、戰爭、暴動、擾亂公共秩序、內亂、火災、洪水、爆炸、疫症、恐怖活動、罷工或停工、自然災害或爆發傳染病，

---

## 包 銷

---

而保薦人及獨家賬簿管理人(為其本身及代表公開發售包銷商)酌情認為：

- (a) 或會對本集團的整體業務、財務狀況或前景構成重大不利影響；或
  - (b) 或會對股份發售成功構成重大不利影響或造成公開發售包銷協議的任何部份不能根據其條款實施或執行；或
  - (c) 致使進行股份發售成為不明智或不權宜。
- (ii) 在不損害上述第(i)段的情況下，如保薦人及獨家賬簿管理人(為其本身及代表公開發售包銷商)於上市日期上午八時正(香港時間)前任何時間得悉：
- (a) 任何事項或事件顯示公開發售包銷協議中保薦人及獨家賬簿管理人酌情認為對公開發售而言屬重大的任何保證於作出或重申時在任何重大方面失實、不確或誤導，或該等保證或任何其他條文遭任何違反；
  - (b) 倘於緊接本招股章程日期前發生而並無於本招股章程內披露，且保薦人及獨家賬簿管理人全權認為對公開發售而言會構成重大遺漏的任何事宜；或
  - (c) 本招股章程及申請表格所載被保薦人及獨家賬簿管理人認為屬重大的任何陳述被發現為或成為失實、不確或誤導，且保薦人及獨家賬簿管理人全權認為對公開發售而言屬重大；或
  - (d) 導致或可能導致本公司、執行董事及我們的控股股東任何一方須根據公開發售包銷協議所載彌償保證承擔任何重大責任的任何事件、行為或不作為，

保薦人及獨家賬簿管理人(為其本身及代表公開發售包銷商)有權(惟並無約束力)透過於該時間或之前向本公司發出書面通知終止公開發售包銷協議。

## 向公開發售包銷商作出的承諾

### 本公司的承諾

本公司已向保薦人、聯席牽頭經辦人、公開發售包銷商及獨家賬簿管理人承諾，且各控股股東及執行董事已向保薦人、聯席牽頭經辦人、公開發售包銷商及獨家賬簿管理人承諾，彼將促使本公司：

- (a) 自公開發售包銷協議日期起直至上市日期後六個月屆滿當日(包括該日)期間(「**首六個月期間**」)，除根據股份發售、資本化發行、超額配股權、行使超額配股權所附認購權或根據購股權計劃授出的購股權或根據上市規則第10.08(1)條至10.08(4)條規定的情況外，未經獨家賬簿管理人(為其本身及代表公開發售包銷商)事先書面同意(且時刻須受上市規則的條文所規限)，不會直接或間接、有條件或無條件提呈發售、配發、發行或出售，或同意配發、發行或出售、授出或同意授出任何購股權、權利或認股權證或以其他方式出售(或由本公司或其任何聯屬公司(定義見公開發售包銷協議)訂立任何設定為或可合理預期導致出售(不論是實際出售或因現金結算或其他方式而進行有效經濟出售)的任何交易)任何股份或可轉換或可交換為該等股份的任何證券或隨附的任何投票權或任何其他權利或訂立任何掉期或其他安排，藉此向他人轉讓因認購或擁有股份或該等證券或所附的任何投票權或任何其他權利所得的全部或部分經濟利益，不論上述任何一項交易是否透過交付股份或該等證券、支付現金或以其他方式進行交收，或公佈進行此類交易的意圖；
- (b) 不會於首六個月期間任何時間，就任何股份或本公司其他證券或當中權益(包括但不限於任何可轉換或交換為任何股份或本公司證券或有權收取任何股份或本公司證券權利的任何證券)直接或間接、有條件或無條件以任何其他人士為受益人發行或設立任何按揭、抵押、質押或其他擔保權益或任何權利，或購回任何股份或本公司證券或授出任何可認購任何股份或本公司其他證券的購股權、認股權證或其他權利或同意進行前述任何行動，惟根據股份發售、資本化發行或行使根據購股權計劃授出的購股權或根據上市規則第10.08(1)條至10.08(4)條或上市規則第10.07條附註(2)規定的情況除外；

- (c) 不會於緊隨首六個月期間屆滿後六個月期間(「**第二個六個月期間**」)內任何時間作出上文(a)及(b)段所載任何行動，致使控股股東將直接或間接不再為本公司之一組控股股東(定義見上市規則)；及
- (d) 如本公司在首六個月期間或第二個六個月期間(視情況而定)屆滿後進行以上(a)或(b)段所述的任何行動，則採取一切措施確保如作出上述任何行動，將不會導致任何股份或本公司其他證券或當中任何權益出現混亂或虛假市場。

惟上述承諾概不會(a)限制本公司出售、質押、按揭或押記任何附屬公司的任何股本或其他證券或任何其他權益的能力，惟該等出售或強制執行任何該等質押、按揭或押記將不得導致有關附屬公司不再為本公司的附屬公司；或(b)限制任何附屬公司發行任何股本或其他證券或任何其他權益，惟該等發行將不得導致該附屬公司不再為本公司的附屬公司。

### **控股股東的承諾**

各名控股股東向本公司、保薦人、獨家賬簿管理人、聯席牽頭經辦人及公開發售包銷商聲明、保證及承諾：

- (a) 未經保薦人及獨家賬簿管理人(為其本身及代表公開發售包銷商)事先書面同意，不會直接或間接，並促使其或其緊密聯繫人(定義見上市規則)或受其控制之公司或為其信託持有的任何代名人或受託人不會於首六個月期間提呈發售、出售、轉讓、訂約出售或以其他方式處置(包括但不限於設立任何選擇權、權利或認股權證以購買或以其他方式轉讓或處置、或借出、質押、抵押或形成產權負擔、或訂立旨在或可合理預期將引致處置(不論是實際處置或因以現金或其他方式結算而進行有效經濟處置)的任何交易)本招股章程所示由其直接或間接實益擁有的任何股份(或當中任何權益或所附的任何投票權或其他權利)或任何其他可轉換或交換、或附帶權利可認購、購入或收購任何有關股份(或當中任何權益或所附的任何投票權或其他權利)的證券；及

- (b) 於首六個月期間任何時間訂立任何掉期、衍生工具或其他安排向他人轉讓任何有關股份(或當中任何權益或所附的任何投票權或其他權利)或有關證券收購或所有權的全部或部分經濟後果，惟上市規則第10.07(2)條附註(2)所規定者除外(須始終符合上市規則的規定)，而倘於第二個六個月期間內任何時間處置任何股份(或當中任何權益或所附的任何投票權或其他權利)或該等證券，(1)該項處置不得導致任何控股股東於第二個六個月期間內任何時間不再為本公司控股股東；及(2)其須採取一切措施確保如作出任何該等行動，不會導致任何股份或本公司其他證券或當中任何權益出現混亂或虛假市場。

在不影響上文控股股東承諾的情況下，控股股東各自向保薦人、牽頭經辦人及本公司承諾，在首六個月期間及第二個六個月期間：

- (a) 倘彼等直接或間接抵押或質押實益擁有的任何股份(或當中任何權益或所附的任何投票權或其他權利)或本公司其他證券(或當中任何實際權益)，將立即書面知會本公司、保薦人及獨家賬簿管理人，有關抵押或質押以及所抵押或質押的有關股份或其他證券數目；及
- (b) 倘及當彼等接獲任何承質押人或承押記人的口頭或書面指示，表示將出售所抵押或質押的任何股份(或當中任何權益或所附的任何投票權或其他權利)或本公司其他證券(或當中任何實際權益)，則會即時書面知會本公司、保薦人及獨家賬簿管理人有關指示。

本公司一旦接獲有關事件將盡快通知聯交所，並通過根據上市規則刊發公告作出公開披露。

## 根據上市規則向聯交所作出的承諾

### 控股股東的承諾

根據上市規則第10.07(1)條，控股股東已向聯交所及本公司承諾，除於股份發售項下擬進行之交易相關者外，其不得，且須促使相關登記持有人不得：

- (i) 於自本招股章程(當中披露其於本公司的股權)日期起至上市日期後滿六個月當日止期間內任何時間出售或訂立任何協議出售任何本招股章程顯示其為實益擁有人的股份或本公司其他證券，或就任何該等股份或證券設立任何購股權、權利、權益或產權負擔；及
- (ii) 於上文(i)段所指期間屆滿當日起六個月期間內出售或訂立任何協議出售上文(i)段所指的股份，或就任何該等股份設立任何購股權、權利、權益或產權負擔(倘緊接該項出售或於該等購股權、權利、權益或產權負擔獲行使或執行後，其將不再為控股股東)，惟根據股份發售及發售量調整權或遵照上市規則規定則除外。

根據上市規則第10.07(2)條附註(3)，各控股股東已進一步分別向聯交所及本公司承諾，自本招股章程披露其股權所提述的日期起至上市日期起計12個月之日期間內，其將：

- (a) 倘根據上市規則第10.07(2)條附註(2)就真誠商業貸款以認可機構為受益人質押或押記其所實益擁有的任何本公司證券或其中權益，則即時通知本公司有關質押或押記以及所質押或所押記的股份數目；及
- (b) 倘接獲任何將會出售本公司已質押或已押記證券的承押人或承押記人的口頭或書面指示，則即時通知本公司有關指示。

本公司將於自控股股東獲悉上述事宜(如有)後儘快書面知會聯交所，並根據上市規則儘快刊發公告披露有關事宜。



### **本公司的承諾**

根據上市規則第10.08條，本公司已向聯交所承諾，除根據股份發售及資本化發行或上市規則第10.08條所訂明若干情況下(包括根據購股權計劃授出購股權及發行股份)，自上市日期起計六個月內，本公司將不會進一步發行股份或可轉換為本公司股本證券的證券(不論是否屬已上市類別)，或就此等發行訂立任何協議或安排(不論有關股份或證券發行會否於上市日期起計六個月內完成)。

### **配售**

#### **配售包銷協議**

預期本公司、控股股東及執行董事將就配售與保薦人、獨家賬簿管理人、聯席牽頭經辦人、配售包銷商及其他方(如有)按與上文所述公開發售包銷協議大幅相同的條款及條件以及下文所述的額外條款訂立配售包銷協議。

根據配售包銷協議，在於其載列的若干條件規限下，配售包銷商預期會促使認購人及購買人認購或購買(或倘未成功則其將認購或購買)根據配售初步提呈的配售股份。預期配售包銷協議可按與公開發售包銷協議相同理由獲終止。謹此提醒潛在投資者，如未能訂立配售包銷協議，則股份發售將不會進行。配售包銷協議須待並受限於公開發售包銷協議獲簽立、成為無條件且並無遭終止。預期本公司及控股股東將根據配售包銷協議作出與上文「向公開發售包銷商所作承諾」一段所述根據公開發售包銷協議所作出者相同承諾。

本公司預期將授予配售包銷商超額配股權。獨家賬簿管理人或其代理人(代表配售包銷商)可行使超額配股權，以要求本公司以每股配售股份的發售價配發及發行合共18,000,000股額外股份(佔發售股份的約15%)，僅作補足配售的超額配股(如有)用途。

超額配股權可由獨家賬簿管理人於上市日期起至遞交公開發售申請截止日期後第30日當日任何時間內行使。行使超額配股權的目的乃為結算配售的任何超額配股(如有)。有關超額配股權的更多詳情，請參閱本招股章程「股份發售的架構及條件」一節。

### 佣金、費用及開支

公開發售包銷商將收取根據公開發售初步提呈發售的公開發售股份的發售價總額的9%作為總包銷佣金。就重新分配予配售的未獲認購公開發售股份及從配售重新分配予公開發售的任何配售股份方面，我們將按配售適用的收費支付包銷佣金，而該佣金將向配售包銷商而非公開發售包銷商支付。

假設每股發售股份發售價1.10港元(即本招股章程所列指示性發售價範圍的中位數)，總佣金連同聯交所上市費、證監會交易徵費、聯交所交易費、法律及其他專業費用及印刷及與股份發售相關的其他開支估計合共約達37.7百萬港元(假設並無行使超額配股權)，並應由本公司支付。

### 保薦人和包銷商於本公司的權益

保薦人將就股份發售收取保薦費。包銷商將收取包銷佣金。有關該等包銷佣金及開支的詳情載列於本節上文「佣金、費用及開支」一段。

我們已根據上市規則第3A.19條委任均富融資有限公司為合規顧問，任期由上市日期起至我們就由上市日期後開始整個財政年度的財務業績遵守上市規則第13.46條當日止。

除上文所披露者外，保薦人、聯席牽頭經辦人、獨家賬簿管理人及包銷商均無於本公司或本集團任何成員公司的任何股份或其他證券擁有任何法定或實益權益或擁有任何權利或期權(不論是否可依法執行)以認購或購買或提名他人認購或購買本公司或本集團任何成員公司的任何股份或其他證券或於股份發售中有任何權益。

於股份發售完成後，公開發售包銷商及其聯屬公司或因履行其根據公開發售包銷協議及／或配售包銷協議的義務而導致其持有若干部分的股份。

保薦人符合載列於上市規則第3A.07條適用於保薦人的獨立人士準則。

### 最低公眾持股量

董事及獨家賬簿管理人將確保於股份發售完成後，公眾人士將根據上市規則第8.08條持有已發行股份總數最少25%。

---

## 股份發售的架構及條件

---

### 股份發售

本招股章程乃就屬於股份發售一部分之公開發售而刊發。股份發售包括以下部分：

- (a) 按下文「公開發售」一段所述，於香港公開發售12,000,000股股份(可按下文所述予以重新分配)；及
- (b) 配售108,000,000股股份(可按下文所述予以重新分配及視乎超額配股權行使與否而定)，將根據配售有條件配售予經挑選專業、機構、及其他投資者。

投資者可根據公開發售申請發售股份或表示有意(如符合資格)根據配售申請配售股份，惟不可同時提出該兩項申請。

根據公開發售及配售提呈的發售股份數目或會按下文「公開發售－重新分配」所述者予以重新分配。

於本招股章程所提及申請、申請表格、申請股款或申請程序僅與公開發售相關。

### 公開發售

#### 初步提呈的股份數目

本公司根據公開發售按發售價初步提呈12,000,000股公開發售股份(可予重新分配)，相當於根據股份發售初步可供認購發售股份總數的10%，以供香港公眾人士認購。根據公開發售初步提呈發售的公開發售股份(可於配售與公開發售之間重新分配發售股份)將佔於資本化發行及股份發售完成後本公司經擴大已發行股本的2.5%。

公開發售可供香港公眾人士以及機構及專業投資者認購。專業及機構投資者一般包括經紀、交易商、日常事務涉及買賣股票及其他證券的公司(包括基金經理)及定期投資股票及其他證券的企業實體。

公開發售的完成須受本節「股份發售的條件」一段所載的條件規限。

---

## 股份發售的架構及條件

---

### 分配

根據公開發售向投資者分配公開發售股份將僅根據所接獲的有效公開發售申請數目而定。分配基準或會因應申請人有效申請的公開發售股份數目而有所不同。有關分配可能(如適用)涉及抽籤，即部分申請人或會較其他申請相同數目公開發售股份的申請人獲分配較多的公開發售股份，而未有中籤的申請人則可能不獲分配任何公開發售股份。

根據公開發售可供認購的公開發售股份總數(經計及下文所提及任何重新分配)將平均分為兩組(至最接近每手買賣單位)：甲組初步為6,000,000股發售股份及乙組初步為6,000,000股發售股份。甲組的公開發售股份將會按公平基準分配予申請公開發售股份總認購價為5百萬港元(不包括連同認購價應付的經紀佣金、聯交所交易費及證監會交易徵費)或以下的申請人。乙組的公開發售股份將會按公平基準分配予申請公開發售股份總認購價為5百萬港元(不包括連同認購價應付的經紀佣金、聯交所交易費及證監會交易徵費)以上及最多為乙組總值的申請人。

投資者務請留意，兩組申請的分配比例以及同組申請的分配比例可能會不同。倘其中一組出現認購不足的情況，則剩餘的公開發售股份將轉撥往另一組以滿足該組的需求，並作出相應分配。申請人僅可獲分配甲組或乙組的公開發售股份，而不可兩者兼得。根據公開發售在任何一組或兩組間的重複申請或疑屬重複申請，以及申請超過6,000,000股公開發售股份(即公開發售初步可供認購的12,000,000股公開發售股份的50%)可被拒絕受理。

### 重新分配

公開發售與配售之間的發售股份分配可根據上市規則予以重新分配。上市規則第18項應用指引第4.2條規定須設置回撥機制，倘達到若干訂明總需求量，將使公開發售股份數目增加至股份發售所提呈發售的發售股份總數的若干百分比。倘根據公開發售有效申請的發售股份數目為公開發售項下初步可供認購發售股份數目的(i) 15倍或以上(但不超過50倍)，(ii) 50倍或以上(但不超過100倍)，及(iii) 100倍或以上時，則發售股份將從配售重新分配至公開發售。因有關重新分配，公開發售項下可供認購發售股份總數將增加至(在(i)的情況下)36,000,000股發售股份、(在

---

## 股份發售的架構及條件

---

(ii)的情況下)48,000,000股發售股份及(在(iii)的情況下)60,000,000股發售股份，分別佔股份發售項下初步可供認購發售股份的30%、40%及50%。

在各個情況下，重新分配予公開發售的額外發售股份將分配至甲組及乙組，而分配予配售的發售股份數目將按獨家賬簿管理人認為合適的方式相應減少。此外，獨家賬簿管理人可將發售股份自配售重新分配至公開發售以滿足公開發售下之有效申請。

公開發售項下提成發售的發售股份及配售項下提呈發售的發售股份可在若干情況下由獨家賬簿管理人酌情於該等發售中重新分配。

倘(a)配售股份獲悉數認購或超額認購及公開發售股份獲悉數認購或超額認購小於15倍，或(b)配售股份認購不足及發售股份獲悉數認購或超額配售，而重新分配配售及公開發售中的發售股份，則最多12,000,000股公開發售股份可能自配售重新分配至公開發售，使得公開發售項下可供認購的發售股份總數增至最多24,000,000股發售股份，即股份發售項下初始可供認購發售股份數目的約20%，且根據指引函件HKEX-GL91-18，發售價將定為每股發售股份1.05港元(即本招股章程所述指示性發售價範圍的最低值)。

### 申請

公開發售項下的每位申請人亦須在遞交的申請上承諾及確認，彼及彼為其利益作出申請的任何人士並無申請或承購或表示有意申請或承購，亦將不會申請或承購或表示有意申請或承購配售的任何配售股份，而倘上述承諾及／或確認遭違反及／或屬不實(視乎情況而定)或該申請人已或將獲得配售或分配配售的配售股份，則該申請人的申請可被拒絕受理。

於聯交所將發售股份上市乃由保薦人保薦。公開發售項下的申請人須於申請時支付每股發售股份最高發售價1.15港元，另加每股發售股份應付的任何經紀佣金、證監會交易徵費及聯交所交易費，即一手2,000股股份合共達2,323.18港元。倘按本節下文「定價及分配」一段所述方式最終釐定的發售價低於每股發售股份最高發售價1.15港元，則會向獲接納的申請人不計利息退還適當款項(包括多繳申請股款應佔的經紀佣金、證監會交易徵費及聯交所交易費)。更多詳情載列於本招股章程「如何申請公開發售股份」一節。

### 配售

#### 提呈發售股份數目

配售將由108,000,000股股份組成(可按上述予以重新分配)，佔股份發售項下初步可供認購發售股份總數的約90%(假設並無行使超額配股權)。根據配售初步提呈發售的發售股份(可於配售與公開發售之間重新分配發售股份)數目將佔緊隨資本化發行及股份發售完成後本公司經擴大已發行股本約22.5%(不計及本公司根據超額配股權或購股權計劃或會授出的任何購股權獲行使或須配發及發行的任何股份)。

### 分配

根據配售，配售包銷商或通過其委任的銷售代理人將代表本公司有條件配售配售股份。配售股份將會選擇性配售予若干專業、機構及其他投資者(一般包括經紀、交易商、日常事務涉及買賣股票及其他證券的公司(包括基金經理)及定期投資股票及其他證券的企業實體)。配售須待公開發售成為無條件方可進行。

根據配售分配發售股份將按照「累計投標」程序基於多項因素進行，包括需求的水平及時間、有關投資者在相關行業已投資的資產或股本資產的總值，以及是否預期有關投資者可能會在股份於聯交所上市後增購及／或持有或出售發售股份。該分配旨在使分派股份能夠建立穩定的專業及機構股東基礎，從而令本公司及股東整體獲益。

獨家賬簿管理人(為其本身及代表包銷商)可要求於配售項下獲提呈發售股份並已於公開發售項下遞交申請的任何投資者向獨家賬簿管理人提供足夠資料，使其可識別公開發售項下的有關申請，並確保有關投資者從公開發售項下的任何發售股份申請中剔除。

### 重新分配

根據配售將予發行的發售股份總數或會因本節上文「公開發售－重新分配」一段所述回撥安排，及／或原本包括於公開發售的未獲認購發售股份的任何重新分配而變動。

---

## 股份發售的架構及條件

---

### 超額配股權

本集團預期將就股份發售授予配售包銷商超額配股權，可由獨家賬簿管理人代表配售包銷商行使。

根據超額配股權，配售包銷商具有可由獨家賬簿管理人(為其本身及代表配售包銷商)行使的權利，由上市日期起至遞交公開發售申請截止日期後計30日當日任何時間內，要求本公司按與股份發售適用者相同條款及條件及按發售價配發及發行最多合共18,000,000股額外股份，相當於根據股份發售初步提呈發售股份數目的15%，以補足配售的超額配股及／或穩定價格操作人返還根據借股協議所借入證券的義務。如超額配股權獲行使，我們將會作出有關公佈。

倘超額配股權獲悉數行使，則獲配發及發行的額外發售股份將佔緊隨股份發售完成及超額配股權獲行使後本公司經擴大已發行股本約3.61%。

### 借股安排

為配合有關股份發售之超額配發股份交收，穩定價格操作人可根據借股安排，不論以其本身或透過其聯屬人及代理人，選擇向宏德借入最多18,000,000股股份(即行使超額配股權後本公司可配發及發行的最大股份數目)，或自其他來源購買股份，包括行使超額配股權。

倘與宏德訂立該借股安排，則其將僅由穩定價格操作人或其代理人為結算配售之超額配發股份而進行，而有關安排不受上市規則第10.07(1)(a)條的規定所限制，惟須遵守上市規則第10.07(3)條所載的規定。

### 穩定價格措施

穩定價格措施是包銷商在部分市場為促進證券分銷而所採取的做法。為穩定價格，包銷商可在特定期間內，在二級市場競投或購買新證券，以阻止及在可能情況下避免證券的市價跌至低於發售價。香港禁止旨在減低市價的活動，且進行穩定價格時價格不可超過發售價。

---

## 股份發售的架構及條件

---

就股份發售而言，穩定價格操作人及／或其聯屬人及代理人(代表包銷商)可在香港或其他司法區適用法例所允許範圍內，由上市日期起至遞交公開發售申請截止日期後計30日當日的一段限定期間內，超額分配股份或進行任何其他交易，以穩定或維持股份的市價，使其高於原應有的公開市價水平。任何在市場上購買股份將按照所有適用法例及監管規定進行。然而，穩定價格操作人或其代理人並無義務開展任何有關穩定價格行動，如採取有關行動，將由穩定價格操作人全權酌情進行，且可隨時終止行動。任何有關穩定價格行動須於遞交公開發售申請截止日期後計30日當日結束。可超額分配的股份數目將不會超過根據超額配股權可能配發及發行的股份數目，即18,000,000股，佔根據股份發售初步可供認購發售股份的15%。

在香港，進行穩定價格活動須遵守香港法例第571W章證券及期貨(穩定價格)規則。根據證券及期貨(穩定價格)規則可進行的穩定價格行動包括：(i)超額分配股份以防止或減少股份的任何市價下跌；(ii)出售或同意出售股份，務求建立淡倉以防止或減少股份的任何市價下跌；(iii)根據超額配股權購買或認購，或同意購買或認購股份，以根據以上(i)或(ii)建立的持倉平倉；(iv)僅為防止或減少股份的任何市價下跌而購買或同意購買任何股份；及(v)出售或同意出售任何股份以為因上述購買而持有的持倉平倉；及(vi)建議或意圖進行以上(ii)、(iii)、(iv)或(v)所述的任何事情。

有意申請股份的申請人及投資者應特別注意：

- (a) 穩定價格操作人或代其行事的任何人士可能就穩定價格行動維持持有股份好倉；
- (b) 穩定價格操作人或代其行事的任何人士持有該等好倉的規模及時間並不確定；
- (c) 穩定價格操作人將任何有關好倉平倉可能對股份市價造成不利影響；



---

## 股份發售的架構及條件

---

- (d) 支持股份價格的穩定價格行動不得於穩定價格期後進行，穩定價格期自上市日期開始，並預期於二零一九年十月三日(星期四)(即遞交公開發售申請截止日期後計第30日當日)屆滿。於此日期後不得進一步進行穩定價格行動，而對股份的需求及價格可能下跌；
- (e) 進行任何穩定價格行動，不一定導致股份價格在穩定價格期內或之後維持在發售價或高於發售價；及
- (f) 穩定價格行動中所進行的穩定價格競投或交易可按發售價或低於發售價的價格進行，即穩定價格競投或交易可按低於申請人士或投資者支付股份的價格進行。

根據證券及期貨(穩定價格)規則，本公司將確保或促使於穩定價格期屆滿後七日內發佈公告。

就股份發售而言，穩定價格操作人最多可超額配發合共18,000,000股額外股份，並通過行使獨家賬簿管理人可行使之超額配股權，或通過在二級市場按不超過發售價的價格進行購股或透過借股安排或該等辦法的組合補足有關超額配發。具體而言，就結算與配發相關的超額配股而言，穩定價格操作人根據借股協議可向宏德借入最多18,000,000股股份，相等於超額配股權獲悉數行使後本公司須配發及發行的最大股份數目。按此方式借入的相同數目股份須於(i)可行使超額配股權的最後一日及(ii)悉數行使超額配股權當日(以較早者為準)後第三個營業日或之前返還宏德或其提名人(視乎情況)。借股安排將按所有適用法例、規則及規例要求進行。

穩定價格操作人概不會就借股安排向宏德作出任何付款或其他利益。

### 定價及分配

#### 釐定發售價

獨家賬簿管理人將向有意投資者徵詢是否有意認購配售中的發售股份。有意投資者須註明準備按不同價格或特定價格認購的配售中的發售股份數目。此過程稱為「累計投標」，預期將一直進行至遞交公開發售申請截止日期，並於該日前後結束。就股份發售而言發售股份的定價將於定價日（預期為二零一九年九月三日（星期二）或該日前後，但無論如何不會遲於二零一九年九月十七日（星期二）經獨家賬簿管理人（為其本身及代表包銷商）與本公司議定，且將會隨即釐定股份發售項下將予配發的發售股份數目。

倘因任何原因導致定價日獲更改，本公司將在實際可行的情況下盡快促使在聯交所網站 [www.hkexnews.hk](http://www.hkexnews.hk) 及本公司網站 [www.singtec.com.sg](http://www.singtec.com.sg) 刊登有關更改及（如適用）經修訂日期的通告。

#### 發售價範圍

除非不遲於遞交股份發售申請截止日期上午另行公佈，否則如下文所詳述，發售價將不會高於每股發售股份1.15港元，並預期不會低於每股發售股份1.05港元。有意投資者謹請注意，將於定價日釐定的發售價或（惟預期不會）低於本招股章程所列的指示性發售價範圍。

#### 申請時應付價格

公開發售項下的發售股份申請人須於申請時支付每股公開發售股份最高發售價1.15港元，另加每股發售股份應付的經紀佣金、聯交所交易費及證監會交易徵費，即一手2,000股發售股份合共達2,323.18港元。

倘按上文所述方式最終釐定的發售價低於每股發售股份最高發售價1.15港元，則會向申請人不計利息退還適當款項（包括多繳申請股款應佔的經紀佣金、聯交所交易費及證監會交易徵費）。

倘因任何原因導致本公司與獨家賬簿管理人（為其本身及代表包銷商）未能於二零一九年九月十七日（星期二）或之前就發售價達成協議，則股份發售將不會進行，並將告失效。

---

## 股份發售的架構及條件

---

更多詳情載列於本招股章程「如何申請公開發售股份」一節。

### 更改發售價範圍

倘獨家賬簿管理人(為其本身及代表包銷商)基於有意投資者於累計投標過程中就配售所表示的申購意向而認為合適並獲得本公司同意，則可於遞交公開發售申請截止日期上午之前，隨時更改於本招股章程所述指示性發售價範圍。

在此情況下，我們將會在作出任何有關更改決定後，在實際可行的情況下盡快且無論如何不遲於遞交公開發售申請截止日期上午促使：

- (a) 在聯交所網站[www.hkexnews.hk](http://www.hkexnews.hk)及在本公司網站[www.singtec.com.sg](http://www.singtec.com.sg)刊登有關更改的通告。該通告亦將包括有關現載於本招股章程的營運資金說明及公開發售統計數字及任何其他或因相關更改而變動的本招股章程財務資料的確認或修訂(倘適用)；及
- (b) 在實際可行的情況下盡快於作出變更決定後根據任何政府當局法例規定按有關法例或政府機關可能要求的方式刊登補充發售文件。

發出該通告後，經修訂發售股份數目及／或發售價範圍將為最終且不可推翻，而發售價(倘已與本公司協定)將訂定於經修訂發售股份數目及／或發售價範圍內。該通告亦將包括營運資金說明及股份發售統計數字及任何其他或因相關更改而變動的本招股章程財務資料的確認或修訂(倘適用)。

提交公開發售股份的申請前，申請人須留意，有關調高或調低股份發售項下的發售股份數目及／或指示性發售價範圍的公佈，可能於遞交公開發售申請截止日期方會發出。該通告亦將包括現載於本招股章程的營運資金說明、所得款項用途及股份發售統計數字及任何其他或因相關更改而變動的財務資料的確認或修訂(倘適用)。如未有刊發任何有關調低發售價的通告，則發售股份數目將不會調低及／或發售價(倘經本公司與獨家賬簿管理人(為其本身及代表包銷商)協定)

---

## 股份發售的架構及條件

---

將無論如何不可釐定於本招股章程所述的發售價範圍外。倘發售股份數目及／或發售價範圍獲調低，則已於公開發售項下遞交申請的申請人有權撤回其申請，除非接獲申請人正式確認將繼續有關申請。

### 公佈發售價及分配基準

有關最終發售價，連同配售的踴躍程度、公開發售的申請水平及公開發售股份的分配基準的公佈預期將於二零一九年九月十八日(星期三)在聯交所網站[www.hkexnews.hk](http://www.hkexnews.hk)及在本公司網站[www.singtec.com.sg](http://www.singtec.com.sg)刊登。

### 包銷

公開發售由公開發售包銷商根據公開發售包銷協議條款全數包銷。我們預期將於二零一九年九月三日當日或前後訂立有關配售的配售包銷協議。該等包銷安排及包銷協議概述於本招股章程「包銷」一節。

### 股份發售的條件

所有發售股份的申請須待(其中包括)以下條件達成，且各項條件均須於有關包銷協議指定的日期及時間或之前達成(除非及倘該等條件於所述日期及時間或之前獲有效豁免)，並無論如何不得遲於本招股章程日期起計30日後達成的情況下，方獲接納：

#### 1. 上市

上市委員會批准已發行及根據股份發售將予發行的股份(包括超額配股權及根據購股權計劃可能會授出的任何購股權獲行使而可能配發及發行的股份)上市及買賣，且該上市及批准並無在股份開始於聯交所買賣前遭撤銷。

#### 2. 配售包銷協議

二零一九年九月三日或該日前後簽立及交付配售包銷協議。

---

## 股份發售的架構及條件

---

### 3. 包銷協議項下責任

包銷商於各項包銷協議項下的責任成為及仍為無條件(包括(如相關)任何條件獲豁免所導致)，且並無根據包銷協議的條款終止該等責任。

### 4. 定價

於定價日或該日前已釐定發售價並簽立定價協議。

倘因任何原因導致本公司與獨家賬簿管理人(為其本身及代表包銷商)未能於二零一九年九月十七日(星期二)下午五時正或之前就發售價達成協議，則股份發售將不會進行，並將告失效。

公開發售與配售各自須待(其中包括)另一項發售成為及仍為無條件且並無根據其條款遭終止，方告完成。

倘上述條件未能在指定日期及時間之前達成或獲豁免，則股份發售將告失效，並會即時知會聯交所。我們將在公開發售失效翌日，安排在聯交所網站[www.hkexnews.hk](http://www.hkexnews.hk)及在本公司網站[www.singtec.com.sg](http://www.singtec.com.sg)刊登有關公開發售失效通知。在此情況下，所有申請股款將按本招股章程「如何申請公開發售股份」一節所載條款不計利息予以退還。在此期間，所有申請股款將存置於收款銀行或根據銀行業條例(香港法例第155章)(經不時修訂)在香港的其他持牌銀行的獨立銀行賬戶。

發售股份的股票預期將於二零一九年九月十八日(星期三)發行，惟於(i)股份發售已在各方面成為無條件，及(ii)本招股章程「包銷－包銷安排及開支－公開發售－終止理由」一節所述的終止權利並無獲行使的情況下，股票方會於二零一九年九月十九日(星期四)上午八時正成為有效的所有權憑證。

---

## 股份發售的架構及條件

---

### 股份將合資格納入中央結算系統

我們已作出一切必要安排，以使股份獲納入中央結算系統。

倘聯交所批准股份上市及買賣，且本公司符合香港結算的股票收納規定，則股份將獲香港結算接納為合資格證券，自股份在聯交所開始買賣當日或香港結算選擇的任何其他日期起，可在中央結算系統內寄存、結算及交收。聯交所參與者之間的交易須於任何交易日後的第二個營業日在中央結算系統內交收。

中央結算系統的所有活動均須依據不時生效的中央結算系統一般規則及中央結算系統運作程序規則進行。

### 買賣安排

假設公開發售於二零一九年九月十九日(星期四)在香港上午八時正或之前成為無條件，則預期股份將於二零一九年九月十九日(星期四)上午九時正在聯交所開始買賣。

股份將以每手2,000股股份進行買賣。股份的股份代號為3928。

### 1. 申請方法

閣下如申請公開發售股份，則不得申請或表示有意申請認購配售股份。

閣下可通過以下其中一種方法申請認購公開發售股份：

- 使用白色或黃色申請表格；或
- 以電子方式促使香港結算代理人代表閣下提出申請。

除非閣下為代名人且於申請時提供所需資料，否則閣下及閣下的聯名申請人概不得提出超過一份申請。

本公司、獨家賬簿管理人、聯席牽頭經辦人及彼等各自的代理人可因任何理由酌情拒絕或接納全部或部分申請。

### 2. 可提出申請的人士

倘閣下或閣下為其利益提出申請的人士符合以下條件，可以白色或黃色申請表格申請認購公開發售股份：

- 年滿18歲；
- 有香港地址；
- 身處美國境外且並非美籍人士(定義見美國證券法項下S規例)；及
- 並非中國法人或自然人。

倘閣下為公司，則申請須以個別成員名義提出。倘閣下為法人團體，申請表格須經獲正式授權人員簽署，並註明其所屬代表職銜及蓋上公司印鑑。

倘申請由獲得授權書正式授權的人士提出，則本公司、保薦人、獨家賬簿管理人及聯席牽頭經辦人可在申請符合其認為合適的條件下(包括出示授權證明)，酌情接納有關申請。

認購公開發售股份的聯名申請人不得超過四名。

除非上市規則允許，閣下如屬下列人士則不得申請認購任何公開發售股份：

- 閣下乃股份及／或任何附屬公司的現有實益擁有人；

---

## 如何申請公開發售股份

---

- 閣下乃本公司及／或其任何附屬公司的董事或行政總裁；
- 閣下乃任何上述人士的聯繫人(定義見上市規則)；
- 閣下乃本公司的關連人士，或緊隨股份發售完成後將成為本公司的關連人士；及
- 閣下已獲配發或已申請認購任何配售股份或以其他方式參與配售。

### 3. 申請認購公開發售股份

#### 應使用的申請途徑

閣下如欲以本身名義獲發行公開發售股份，請使用**白色**申請表格。

閣下如欲以香港結算代理人的名義獲發行公開發售股份，並直接存入中央結算系統，以記存於閣下本身或指定的中央結算系統參與者股份戶口，請(i)填妥並簽署**黃色**申請表格；(ii)或以電子方式透過中央結算系統向香港結算發出指示。

#### 索取申請表格的地點

閣下可於二零一九年八月二十九日(星期四)上午九時正至二零一九年九月三日(星期二)中午十二時正的正常辦公時間內，在下列地點索取**白色**申請表格及招股章程：

- (i) 公開發售包銷商的以下任何辦事處：

**聯合證券有限公司**                      香港  
皇后大道中183號  
中遠大廈  
25樓2511室

**阿仕特朗資本管理有限公司**          香港  
金鐘  
夏慤道18號  
海富中心  
1座27樓2704室



## 如何申請公開發售股份

悅有證券有限公司

香港  
中環  
干諾道中168號  
信德中心  
招商局大廈  
20樓2012-2013室

(ii) 公開發售收款銀行中國工商銀行(亞洲)有限公司的以下任何分行：

區域	分行名稱	地址
港島	金鐘分行	香港 金鐘金鐘道95號 統一中心1樓 1013-1014號舖
	皇后大道中分行	香港 皇后大道中122-126號 地庫至一樓
九龍	油麻地分行	九龍 油麻地彌敦道542號
	德福分行	九龍 九龍灣德福廣場P19-P20號舖
新界	仁政街分行	新界 屯門仁政街11號 屯門中心大廈 地下4-5號地舖
	大埔分行	新界 大埔大榮里34至38號 美發大廈 地下F舖

## 如何申請公开发售股份

(iii) 保薦人的下列辦事處：

均富融資有限公司，地址為香港金鐘夏慤道18號海富中心1座27樓2701室。

閣下可於二零一九年八月二十九日(星期四)上午九時正至二零一九年九月三日(星期二)中午十二時正的正常辦公時間內，向香港結算存管處服務櫃檯(地址為香港中環康樂廣場8號交易廣場一期及二期1樓)或 閣下的股票經紀索取**黃色**申請表格及招股章程。

### 遞交申請表格的時間

閣下填妥的**白色**或**黃色**申請表格，連同註明抬頭人為「**工銀亞洲代理人有限公司 – S&T Holdings 公开发售**」的支票或銀行本票，須於下列時間投入上文所列任何收款銀行分行的特備收集箱：

二零一九年八月二十九日(星期四)	—	上午九時正至下午五時正
二零一九年八月三十日(星期五)	—	上午九時正至下午五時正
二零一九年八月三十一日(星期六)	—	上午九時正至下午一時正
二零一九年九月二日(星期一)	—	上午九時正至下午五時正
二零一九年九月三日(星期二)	—	上午九時正至中午十二時正

開放辦理申請登記的時間為二零一九年九月三日(星期二)(申請截止當日)上午十一時四十五分至中午十二時正，或本節「9.惡劣天氣對辦理申請登記的影響」所述的較後時間。

## 4. 申請的條款及條件

務請謹慎依從申請表格的詳細指示，否則 閣下的申請或不獲受理。

遞交申請表格後，即表示 閣下(及倘 閣下屬聯名申請人， 閣下各位共同及個別地)(除其他外)代表 閣下本身，或作為 閣下代其行事的每位人士的代理人或代名人：

- (i) 承諾簽立所有相關文件並指示及授權本公司及作為本公司代理人的保薦人、獨家賬簿管理人及／或聯席牽頭經辦人(或其代理人或代名人)，為按照組織章程細則的規定將 閣下獲分配的任何公开发售股份以 閣下名義或以香港結算代理人名義登記而代表 閣下簽立任何文件及代 閣下進行一切必需事宜；

---

## 如何申請公開發售股份

---

- (ii) 同意遵守公司法、公司條例、公司(清盤及雜項條文)條例及組織章程大綱及細則；
- (iii) 確認 閣下已閱讀本招股章程及申請表格所載條款及條件以及申請程序，並同意受其約束；
- (iv) 確認 閣下已接獲及閱讀本招股章程，且提出申請時僅依賴本招股章程載列的資料及陳述，且除本招股章程任何補充文件所載者外，不會依賴任何其他資料或陳述；
- (v) 確認 閣下知悉本招股章程內有關股份發售的限制；
- (vi) 同意本公司、保薦人、獨家賬簿管理人、聯席牽頭經辦人、包銷商、彼等各自的董事、高級職員、僱員、合夥人、代理人、顧問及參與股份發售的任何其他各方現時及日後均毋須對並非載於本招股章程(及其任何補充文件)的任何資料及陳述負責；
- (vii) 承諾並確認 閣下及 閣下為其利益提出申請的人士並無申請或承購或表示有意申請或承購，亦將不會申請或承購或表示有意申請或承購任何配售股份，且並無參與配售；
- (viii) 同意應本公司、香港股份過戶登記分處、收款銀行、保薦人、獨家賬簿管理人、聯席牽頭經辦人、包銷商及／或彼等各自的顧問及代理人的要求，向彼等披露彼等所要求提供有關 閣下及 閣下為其利益提出申請的人士的個人資料；
- (ix) 如香港境外任何地方的法例適用於 閣下的申請，則同意及保證 閣下已遵守所有有關法例，且本公司、保薦人、獨家賬簿管理人、聯席牽頭經辦人及包銷商及彼等各自的高級職員或顧問概不會因接納 閣下的購買要約，或 閣下根據本招股章程及申請表格所載條款及條件的權利及責任引致的任何行動，而違反香港境外的任何法例；
- (x) 同意 閣下的申請一經接納，即不得因無意的失實陳述而撤銷；
- (xi) 同意 閣下的申請將受香港法例規管；

---

## 如何申請公开发售股份

---

- (xii) 聲明、保證及承諾：(i) 閣下明白公开发售股份尚未亦不會根據美國證券法登記；及(ii) 閣下及 閣下為其利益申請認購公开发售股份的人士均身處美國境外(定義見S規例)或屬S規例第902條第(h)(3)段所述人士；
- (xiii) 保證 閣下提供的資料屬真實及準確；
- (xiv) 同意接納所申請認購的公开发售股份數目或分配予 閣下但數目較申請為少的公开发售股份；
- (xv) 授權本公司將 閣下的姓名／名稱或香港結算代理人的名稱列入本公司股東名冊，作為 閣下獲分配的任何公开发售股份的持有人，並授權本公司及／或其代理人將任何股票存入中央結算系統及／或以普通郵遞方式按申請所示地址向 閣下或聯名申請的排名首位申請人發送任何股票及／或任何退款支票，郵誤風險由 閣下自行承擔，除非 閣下已選擇親身領取股票及／或退款支票；
- (xvi) 聲明及陳述此乃 閣下為本身或為其利益提出申請的人士所提出及擬提出的唯一申請；
- (xvii) 明白本公司、董事、保薦人、獨家賬簿管理人及聯席牽頭經辦人將依賴 閣下的聲明及陳述而決定是否向 閣下配發任何公开发售股份。 閣下如作出虛假聲明，可能會被檢控；
- (xviii) (如申請為 閣下本身的利益提出) 保證 閣下或作為 閣下代理人的任何人士或任何其他人士不曾亦不會為 閣下的利益以**白色**或**黃色**申請表格或向香港結算發出**電子認購指示**而提出其他申請；及
- (xix) (如 閣下作為代理人為另一人士的利益提出申請) 保證(i) 閣下(作為代理人或為該人士利益)或該人士或任何其他作為該人士代理人的人士不曾亦不會以**白色**或**黃色**申請表格、或向香港結算發出**電子認購指示**提出其他申請；及(ii) 閣下獲正式授權作為該人士的代理人代為簽署申請表格或發出**電子認購指示**。

### 黃色申請表格的其他指示

詳情請參閱**黃色**申請表格。

### 5. 透過中央結算系統向香港結算發出電子認購指示提出申請

#### 一般事項

中央結算系統參與者可根據彼等與香港結算簽訂的參與者協議、中央結算系統一般規則及中央結算系統運作程序規則發出**電子認購指示**申請認購公開發售股份，以及安排支付申請股款及退款。

如閣下為中央結算系統投資者戶口持有人，可致電+852 2979 7888透過「結算通」電話系統或透過中央結算系統互聯網系統(<https://ip.ccass.com>) (使用香港結算不時有效的「投資者戶口操作簡介」所載程序)發出**電子認購指示**。

閣下亦可親臨以下地點：

香港中央結算有限公司  
客戶服務中心  
香港  
中環  
康樂廣場8號  
交易廣場一期及第二期1樓

填妥輸入認購指示表格，由香港結算代為輸入**電子認購指示**。

招股章程亦可在上述地址索取。

閣下如非中央結算系統投資者戶口持有人，可指示閣下的經紀或託管商(須為中央結算系統結算參與者或中央結算系統託管商參與者)透過中央結算系統終端機發出**電子認購指示**，代表閣下申請認購公開發售股份。

屆時閣下將被視作已授權香港結算及／或香港結算代理人將閣下的申請資料轉交本公司、獨家賬簿管理人及香港股份過戶登記分處。

---

## 如何申請公開發售股份

---

### 透過中央結算系統向香港結算發出電子認購指示

如閣下已發出**電子認購指示**申請認購公開發售股份，並由香港結算代理人代為簽署**白色**申請表格：

- (i) 香港結算代理人將僅作為閣下的代名人行事，毋須就任何違反**白色**申請表格或本招股章程條款及條件的情況負責；
- (ii) 香港結算代理人將代表閣下作出下列事項：
  - 同意將獲配發的公開發售股份以香港結算代理人名義發行，並直接存入中央結算系統，以代表閣下記存於中央結算系統參與者股份戶口或閣下的中央結算系統投資者戶口持有人股份戶口；
  - 同意接納所申請認購的公開發售股份數目或獲分配的任何較少數目的公開發售股份；
  - 承諾並確認閣下並無申請或承購，亦將不會申請或承購或表示有意申請或承購配售項下的任何配售股份；
  - (如以閣下利益發出**電子認購指示**)聲明僅發出了一套為閣下利益而發出的**電子認購指示**；
  - (如閣下為他人的代理人)聲明閣下僅發出了一套為該人士利益而發出的**電子認購指示**，及閣下已獲正式授權作為該人士的代理人發出該等指示；
  - 確認閣下明白本公司、董事、保薦人、獨家賬簿管理人、聯席牽頭經辦人及包銷商在決定是否向閣下配發任何公開發售股份時將依賴閣下的聲明及陳述。閣下如作出虛假聲明，可能會被檢控；
  - 授權本公司將香港結算代理人的名稱列入本公司股東名冊，作為閣下獲分配的公開發售股份的持有人，並按照本公司與香港結算另行協定的安排發送有關股票及／或退款；
  - 確認閣下已閱讀本招股章程所載條款及條件以及申請手續，並同意受其約束；

---

## 如何申請公開發售股份

---

- 確認閣下已接獲及／或閱讀本招股章程副本，且提出申請時僅依賴本招股章程載列的資料及陳述，惟本招股章程任何補充文件所載者除外；
- 同意本公司、保薦人、獨家賬簿管理人、聯席牽頭經辦人、包銷商、彼等各自的董事、高級職員、僱員、合夥人、代理人、顧問及參與股份發售的任何其他各方現時及日後均毋須對並非載於本招股章程(及其任何補充文件)的任何資料及陳述負責；
- 同意向本公司、香港股份過戶登記分處、收款銀行、保薦人、獨家賬簿管理人、聯席牽頭經辦人、包銷商及／或彼等各自的顧問及代理人披露閣下的個人資料；
- 同意(在不影響閣下可能擁有的任何其他權利下)由香港結算代理人提出的申請一經接納，即不得因無意的失實陳述而撤銷；
- 同意由香港結算代理人代表閣下提交的任何申請於開始辦理申請登記時間後第五日(不包括星期六、星期日或香港公眾假期)之前不可撤回，而此項同意將成為與我們訂立的附屬合約，在閣下發出指示時即具有約束力，而因應該附屬合約，本公司同意，除按本招股章程所述任何一項程序外，不會於開始辦理申請登記時間後第五日(不包括星期六、星期日或香港公眾假期)之前向任何人士提呈發售任何公開發售股份。然而，如根據公司(清盤及雜項條文)條例第40條對本招股章程負責的人士根據該條發出公告，免除或限制其對本招股章程所負的責任，香港結算代理人可於開始辦理申請登記時間後第五日(就此而言，不包括星期六、星期日或香港公眾假期)之前撤回申請；
- 同意由香港結算代理人提出的申請一經接納，該申請及閣下的**電子認購指示**均不可撤回，而申請獲接納與否將以本公司刊登有關公開發售結果的公告作為憑證；

---

## 如何申請公開發售股份

---

- 同意 閣下與香港結算訂立的參與者協議(須與中央結算系統一般規則及中央結算系統運作程序規則一併閱讀)所列就申請認購公開發售股份發出**電子認購指示**的安排、承諾及保證；
- 向本公司(為其本身及為各股東的利益)表示同意(致使本公司一經接納香港結算代理人的全部或部分申請，即視為本公司(為其本身及代表各股東)向每名發出**電子認購指示**的中央結算系統參與者表示同意)遵守及符合公司法、公司條例、公司(清盤及雜項條文)條例及本公司組織章程大綱及細則；及
- 同意 閣下的申請、接納任何申請及由此產生的合約均受香港法例規管。

### 透過中央結算系統向香港結算發出電子認購指示的效用

一經向香港結算發出**電子認購指示**或指示 閣下的經紀或託管商(須為中央結算系統結算參與者或中央結算系統託管商參與者)向香港結算發出該等指示， 閣下(及倘 閣下屬聯名申請人， 閣下各位共同及個別地)即被視為已作出下列事項。香港結算及香港結算代理人均毋須就下文所述事項對本公司或任何其他人士承擔任何責任：

- 指示及授權香港結算促使香港結算代理人(以有關中央結算系統參與者代名人的身份行事)代表 閣下申請認購公開發售股份；
- 指示及授權香港結算安排從 閣下的指定銀行賬戶中扣除款項，以支付最高發售價、經紀佣金、證監會交易徵費及聯交所交易費；如申請全部或部分不獲接納及／或發售價低於申請時初步支付每股發售股份的最高發售價，則安排退回股款(包括經紀佣金、證監會交易徵費及聯交所交易費)以存入 閣下的指定銀行賬戶；及
- 指示及授權香港結算促使香港結算代理人代表 閣下作出**白色**申請表格及本招股章程所述的全部事項。



### 最低認購數額及許可數目

閣下可自行或促使閣下的經紀或託管商(須為中央結算系統結算參與者或中央結算系統託管商參與者)發出申請認購最少2,000股公開發售股份的**電子認購指示**。申請認購超過2,000股公開發售股份的認購指示必須按申請表格一覽表上所列的其中一個數目作出。申請認購任何其他數目的公開發售股份將不予考慮,任何有關申請將不獲受理。

### 輸入電子認購指示的時間<sup>(1)</sup>

中央結算系統結算/託管商參與者可在下列日期及時間輸入**電子認購指示**：

二零一九年八月二十九日(星期四)	—	上午九時正至下午八時三十分
二零一九年八月三十日(星期五)	—	上午八時正至下午八時三十分
二零一九年九月二日(星期一)	—	上午八時正至下午八時三十分
二零一九年九月三日(星期二)	—	上午八時正至中午十二時正

中央結算系統投資者戶口持有人可由二零一九年八月二十九日(星期四)上午九時正至二零一九年九月三日(星期二)中午十二時正(每日24小時,申請截止日期除外)輸入**電子認購指示**。

輸入**電子認購指示**的截止時間為申請截止日期二零一九年九月三日(星期二)中午十二時正,或本節「9.惡劣天氣對辦理申請登記的影響」所述的較後時間。

- (1) 香港結算可事先知會中央結算系統結算/託管商參與者及/或中央結算系統投資者戶口持有人而不時決定更改該等時間。

### 重複申請概不受理

如懷疑閣下提出重複申請或為閣下的利益提出超過一份申請,香港結算代理人申請認購的公開發售股份數目,將自動扣除閣下發出的有關指示及/或為閣下的利益而發出指示所涉及的公開發售股份數目。

就考慮有否重複申請而言,閣下或為閣下的利益而向香港結算發出申請認購公開發售股份的任何**電子認購指示**,一概視作一項實際申請。

### 公司(清盤及雜項條文)條例第40條

為免生疑問，本公司及所有參與編製本招股章程的其他各方均確認，每名自行或促使他人發出**電子認購指示**的中央結算系統參與者均有權根據公司(清盤及雜項條文)條例第40條(公司(清盤及雜項條文)條例第342E條所適用者)獲得賠償。

### 個人資料

申請表格內「個人資料」一節適用於本公司、香港股份過戶登記分處、收款銀行、保薦人、獨家賬簿管理人、聯席牽頭經辦人、包銷商及彼等各自的顧問及代理人所持有關閣下的任何個人資料，亦同樣適用於有關香港結算代理人以外申請人的個人資料。

## 6. 有關以電子方式提出申請的警告

透過向香港結算發出**電子認購指示**認購公開發售股份僅為提供予中央結算系統參與者的一項服務。有關服務存在能力上的限制及服務中斷的可能，閣下宜避免待到截止申請日方提出電子申請。本公司、董事、保薦人、獨家賬簿管理人、聯席牽頭經辦人及包銷商不會就有關申請承擔責任，亦不保證任何中央結算系統參與者將獲分配任何公開發售股份。

為確保中央結算系統投資者戶口持有人可發出**電子認購指示**，中央結算系統投資者戶口持有人不宜待最後一刻才向系統輸入指示。中央結算系統投資者戶口持有人如於連接「結算通」電話系統／中央結算系統互聯網系統以發出**電子認購指示**時遇到困難，應於二零一九年九月三日(星期二)中午十二時正前(i)遞交**白色**或**黃色**申請表格，或(ii)親臨香港結算客戶服務中心，填妥一份要求輸入**電子認購指示**的表格。

## 7. 閣下可提交的申請數目

除代名人外，概不得就公開發售股份提出多份申請。如閣下為代名人，必須在申請表格「由代名人遞交」的空格內填上每名實益擁有人或(如屬聯名實益擁有人)每名聯名實益擁有人的：

- 賬戶號碼；或
- 其他身份識別號碼。

---

## 如何申請公開發售股份

---

如閣下未有填妥此項資料，有關申請將視作為閣下的利益提交。

如為閣下的利益以白色或黃色申請表格或向香港結算發出電子認購指示提交超過一項申請(包括香港結算代理人通過電子認購指示提出申請的部分)，閣下的所有申請將不獲受理。如申請人為非上市公司，且：

- 該公司主要從事證券買賣業務；及
- 閣下可對該公司行使法定控制權，

則是項申請將視作為閣下的利益提出。

「非上市公司」指其股本證券並無在聯交所上市的公司。

「法定控制權」指閣下：

- 控制董事會的組成；
- 控制該公司一半以上的投票權；或
- 持有該公司一半以上已發行股本(不包括無權參與超逾指定金額的溢利或資本分派的任何部分股本)。

### 8. 公開發售股份的價格

白色及黃色申請表格內附有一覽表，列出不同股份數目應付的實際金額。

閣下申請公開發售股份時，必須根據申請表格所載條款全數支付最高發售價、經紀佣金、證監會交易徵費及聯交所交易費。

閣下可使用白色或黃色申請表格申請認購最少2,000股公開發售股份。每份超過2,000股公開發售股份的申請或電子認購指示必須為申請表格一覽表上所列其中一個數目。

如閣下的申請獲接納，經紀佣金將付予聯交所參與者，而證監會交易徵費及聯交所交易費則付予聯交所(證監會交易徵費由聯交所代證監會收取)。

---

## 如何申請公開發售股份

---

有關發售價的進一步詳情，請參閱本招股章程「股份發售的架構及條件—定價及分配」一段。

### 9. 惡劣天氣對辦理申請登記的影響

如於二零一九年九月三日(星期二)上午九時正至中午十二時正期間任何時間：

- 八號或以上熱帶氣旋警告信號；或
- 「黑色」暴雨警告信號，

在香港生效，本公司不會如期辦理申請登記，而改為在下一個於上午九時正至中午十二時正期間香港並無發出任何該等警告信號的營業日上午十一時四十五分至中午十二時正辦理申請登記。

如於二零一九年九月三日(星期二)並無開始及截止辦理申請登記，或本招股章程「預期時間表」一節所述日期因香港發出八號或以上熱帶氣旋警告信號或「黑色」暴雨警告信號而受到影響，則屆時本公司將就有關情況刊發公告。

### 10. 公佈結果

本公司預期在二零一九年九月十八日(星期三)於本公司網站[www.singtec.com.sg](http://www.singtec.com.sg)及聯交所網站[www.hkexnews.hk](http://www.hkexnews.hk)公佈最終發售價、配售踴躍程度、公開發售的申請認購水平及公開發售股份分配基準。

公開發售的分配結果以及獲接納申請人的香港身份證／護照／香港商業登記號碼(倘適用)將於下列日期及時間按下列方式提供：

- 於二零一九年九月十八日(星期三)不遲於上午八時正前登載於本公司網站[www.singtec.com.sg](http://www.singtec.com.sg)及聯交所網站[www.hkexnews.hk](http://www.hkexnews.hk)的公告；
- 於二零一九年九月十八日(星期三)上午九時正至二零一九年九月二十四日(星期二)午夜十二時正，在指定分配結果網站[www.ewhiteform.com.hk/results](http://www.ewhiteform.com.hk/results)用「按身份證號碼搜索」功能24小時查閱；
- 於二零一九年九月十八日(星期三)至二零一九年九月二十四日(星期二)營業日上午九時正至下午六時正內，致電查詢熱線+852 2153 1688查詢；及

---

## 如何申請公開發售股份

---

- 於二零一九年九月十八日(星期三)至二零一九年九月二十日(星期五)期間在所有收款銀行指定分行及支行的營業時間內查閱特備的分配結果小冊子。

如本公司通過公佈分配基準及／或公開分配結果接納閣下的購買要約(全部或部分)，即構成一項具約束力的合約，據此，如股份發售達成其所有條件且股份發售並無以其他方式終止，閣下必須購買有關公開發售股份。進一步詳情載於本招股章程「股份發售的架構及條件」一節。

閣下的申請獲接納後，閣下即不得因無意的失實陳述而行使任何補救方法撤回申請。這並不影響閣下可能擁有的任何其他權利。

### 11. 閣下不獲配發公開發售股份的情況

閣下須注意，在下列情況中，閣下將不獲配發公開發售股份：

#### (i) 如閣下的申請遭撤回：

一經填妥及遞交申請表格或向香港結算發出**電子認購指示**，即表示閣下同意不得於開始辦理申請登記時間後第五日(就此而言不包括星期六、星期日或香港公眾假期)或之前撤回閣下的申請或由香港結算代理人代表閣下提出的申請。此項同意將成為一項與本公司訂立的附屬合約。

如根據公司(清盤及雜項條文)條例第40條(公司(清盤及雜項條文)條例第342E條所適用者)對本招股章程負責的人士根據該條發出公告，免除或限制該人士對本招股章程所負的責任，閣下的申請或香港結算代理人代表閣下提出的申請方可於上述第五日或之前撤回。

如發出本招股章程的任何補充文件，已遞交申請的申請人將會獲發有關須確認其申請的通知。如申請人接獲通知但並無根據所獲通知的程序確認其申請，所有未確認的申請一概視作撤回。

如閣下的申請或香港結算代理人代表閣下提出的申請獲接納，即不可撤回。就此而言，在報章公佈分配結果即構成確定接納未被拒絕的申請。如有關分配基準須符合若

---

## 如何申請公開發售股份

---

干條件或規定須以抽籤形式進行分配，申請獲接納與否須分別視乎有關條件能否達成或抽籤結果而定。

**(ii) 如本公司或其代理人行使酌情權拒絕 閣下的申請：**

本公司、獨家賬簿管理人、聯席牽頭經辦人及彼等各自的代理人及代名人可全權酌情拒絕或接納任何申請，或僅接納任何申請的一部分，而毋須提供任何理由。

**(iii) 如公開發售股份的配發無效：**

如聯交所上市委員會並無在下列期間內批准股份上市，公開發售股份的配發將告無效：

- 截止辦理申請登記日期起計三個星期內；或
- 如聯交所上市科在截止辦理申請登記日期後三個星期內知會本公司延長有關期間，則最多在截止辦理申請登記日期後六個星期的較長時間內。

**(iv) 如：**

- 閣下提出重複申請或疑屬重複申請；
- 閣下或 閣下為其利益提出申請的人士已申請認購或承購或表示有意申請認購或承購，或已獲或將獲配售或分配(包括有條件及/或暫定)公開發售股份及配售股份；
- 閣下並無遵照所載指示填妥申請表格；
- 閣下並無妥為付款，或 閣下的支票或銀行本票於首次過戶時未能兌現；
- 包銷協議並無成為無條件或被終止；
- 本公司、獨家賬簿管理人或聯席牽頭經辦人相信接納 閣下的申請將導致彼等違反適用的證券法或其他法例、規則或規定；或
- 閣下申請認購超過公開發售初步提呈發售的50%公開發售股份。

### 12. 退回股款

如申請遭拒絕、不獲接納或僅部分獲接納，或最終確定的發售價為低於最高發售價每股發售股份1.15港元(不包括經紀佣金、證監會交易徵費及聯交所交易費)，或公開發售的條件並無按照本招股章程「股份發售的架構及條件－公開發售的條件」一段所述者達成，又或任何申請遭撤回，股款或其中適當部分連同相關經紀佣金、證監會交易徵費及聯交所交易費將不計利息退回或不將有關支票或銀行本票過戶。

如須退回股款，本公司將於二零一九年九月十八日(星期三)向閣下作出。

### 13. 發送／領取股票及退回股款

閣下將就公開發售中獲配發的全部公開發售股份獲發一張股票(以黃色申請表格或透過中央結算系統向香港結算發出電子認購指示作出的申請所獲發的股票則如下文所述存入中央結算系統)。

本公司不會就股份發出臨時所有權文件，亦不就申請時繳付的款項發出收據。如閣下以白色或黃色申請表格提出申請，除下文所述親身領取的情況外，以下項目將以普通郵遞方式按申請表格所示地址寄予閣下(如屬聯名申請人，則寄予排名首位的申請人)，郵誤風險由閣下承擔：

- 配發予閣下的全部公開發售股份的股票(黃色申請表格方面，有關股票將如下文所述存入中央結算系統)；及
- 向申請人(或如屬聯名申請人，則向排名首位的申請人)開出「只准入抬頭人賬戶」的劃線退款支票，退款金額為：(i)如申請全部或部分不獲接納，則為公開發售股份的全部或多繳股款；及／或(ii)如發售價低於最高發售價，則為發售價與申請時所繳付每股發售股份最高發售價之間的差額(包括經紀佣金、證監會交易徵費及聯交所交易費，惟不計利息)。

閣下或(如屬聯名申請人)排名首位申請人所提供的香港身份證號碼／護照號碼的部分或會列印在閣下的退款支票(如有)上。閣下兌現退款支票前，銀行可能會要求核實閣下的香港身份證號碼／護照號碼。如閣下的香港身份證號碼／護照號碼填寫有誤，或會導致閣下的退款支票無效或延遲兌現。

---

## 如何申請公開發售股份

---

除下文所述發送／領取股票及退款的安排外，預期任何退款支票及股票將於二零一九年九月十八日(星期三)或前後寄發。本公司保留權利在支票或銀行本票過戶前保留任何股票及任何多收股款。

股票僅會於二零一九年九月十九日(星期四)上午八時正股份發售已成為無條件以及本招股章程「包銷」一節所述終止權利並未行使的情況下成為有效證書。投資者如在獲發股票前或股票成為有效證書前買賣股份，須自行承擔風險。

### 親身領取

#### (i) 如閣下使用白色申請表格提出申請

如閣下申請認購1,000,000股或以上公開發售股份，並已在申請表格上提供一切所需資料，可於二零一九年九月十八日(星期三)上午九時正至下午一時正或我們通知的其他日期，親臨本公司香港股份過戶登記分處(地址為香港北角電氣道148號21樓2103B室)領取閣下的退款支票及／或股票。

如閣下為個人申請人並合資格親身領取，閣下不得授權任何其他人士代為領取。如閣下為公司申請人並合資格派人領取，閣下的授權代表須攜同蓋上公司印鑑的公司授權書方可領取。個人及授權代表均須於領取時出示本公司香港股份過戶登記分處接納的身份證明文件。

如閣下並未在指定領取時間親身領取退款支票及／或股票，有關支票及／或股票將立刻以普通郵遞方式寄往閣下申請表格所示地址，郵誤風險由閣下承擔。

如閣下申請認購1,000,000股以下公開發售股份，退款支票及／或股票將於二零一九年九月十八日(星期三)以普通郵遞方式寄往申請表格所示地址，郵誤風險由閣下承擔。

#### (ii) 如閣下使用黃色申請表格提出申請

如閣下申請認購1,000,000股或以上公開發售股份，請按上述的相同指示行事。如閣下申請認購1,000,000股以下香港發售股份，退款支票將於二零一九年九月十八日(星期三)以普通郵遞方式寄往有關申請表格所示地址，郵誤風險由閣下承擔。



---

## 如何申請公開發售股份

---

如閣下使用黃色申請表格提出申請，而有關申請全部或部分獲接納，閣下的股票將以香港結算代理人的名義發出，並於二零一九年九月十八日(星期三)或在特別情況下由香港結算或香港結算代理人指定的任何其他日期存入中央結算系統，按閣下申請表格的指示記存於閣下本身的或指定的中央結算系統參與者股份戶口。

- 如閣下透過指定的中央結算系統參與者(中央結算系統投資者戶口持有人除外)提出申請

就記存於閣下的指定中央結算系統參與者(中央結算系統投資者戶口持有人除外)股份戶口的公開發售股份，閣下可向該中央結算系統參與者查詢閣下獲配發的公開發售股份數目。

- 如閣下以中央結算系統投資者戶口持有人身份提出申請

中央結算系統投資者戶口持有人的申請結果，將連同公開發售的結果一併按上文「公佈結果」所述方式公佈。閣下應查閱本公司刊發的公告，如有任何資料不符，須於二零一九年九月十八日(星期三)或香港結算或香港結算代理人釐定的任何其他日期的下午五時正前知會香港結算。緊隨公開發售股份存入閣下的股份戶口後，閣下即可透過「結算通」電話系統及中央結算系統互聯網系統查閱閣下的新戶口結餘。

### (iii) 如閣下向香港結算發出電子認購指示

#### **分配公開發售股份**

就分配公開發售股份而言，香港結算代理人不會被視為申請人。取而代之，每名發出**電子認購指示**的中央結算系統參與者或有關指示的每名受益人將會被視為申請人。

#### **將股票存入中央結算系統及退回股款**

- 如閣下的申請全部或部分獲接納，股票將以香港結算代理人的名義發出，於二零一九年九月十八日(星期三)或香港結算或香港結算代理人釐定的任何其他日期存入中央結算系統，以記存於閣下的指定中央結算系統參與者股份戶口或閣下的中央結算系統投資者戶口持有人股份戶口。

---

## 如何申請公開發售股份

---

- 本公司預期於二零一九年九月十八日(星期三)以上文「公佈結果」所述方式公佈中央結算系統參與者(如該名中央結算系統參與者為經紀或託管商,本公司將一併公佈有關實益擁有人的資料)的申請結果、閣下的香港身份證號碼/護照號碼或其他身份識別號碼(如為公司,則香港商業登記號碼)及公開發售的配發基準。閣下應查閱本公司刊發的公告,如有任何資料不符,須於二零一九年九月十八日(星期三)或香港結算或香港結算代理人釐定的其他日期的下午五時正前知會香港結算。
- 如閣下指示經紀或託管商代為發出**電子認購指示**,閣下亦可向該名經紀或託管商查詢閣下獲配發的公開發售股份數目及應收回的退款(如有)金額。
- 如閣下以中央結算系統投資者戶口持有人身份提出申請,閣下亦可於二零一九年九月十八日(星期三)透過「結算通」電話系統及中央結算系統互聯網系統(根據香港結算不時有效的「投資者戶口操作簡介」所載程序)查閱閣下獲配發的公開發售股份數目及應收回的退款(如有)金額。緊隨公開發售股份記存入閣下的股份戶口及將退款存入閣下的銀行賬戶後,香港結算亦將向閣下發出一份活動結單,列示記存入閣下的中央結算系統投資者戶口持有人股份戶口的公開發售股份數目,以及存入閣下指定銀行賬戶的退款(如有)金額。
- 有關閣下的申請全部或部分不獲接納而退回的股款(如有)及/或發售價與申請時初步繳付每股發售股份最高發售價之間的差額退款(包括經紀佣金、證監會交易徵費及聯交所交易費,惟不計利息),將於二零一九年九月十八日(星期三)存入閣下的指定銀行賬戶或閣下經紀或託管商的指定銀行賬戶。

### 14. 股份獲准納入中央結算系統

如聯交所批准股份上市及買賣，而我們亦符合香港結算的股份收納規定，股份將獲香港結算接納為合資格證券，自股份開始買賣日期或香港結算選擇的任何其他日期起可在中央結算系統內記存、結算及交收。交易所參與者(定義見上市規則)之間的交易須於任何交易日後第二個營業日在中央結算系統進行交收。

所有在中央結算系統的活動均須依據不時生效的中央結算系統一般規則及中央結算系統運作程序規則進行。

投資者應就交收安排詳情諮詢其股票經紀或其他專業顧問的意見，因為該等安排或會影響其權利及權益。

本公司已作出一切必要安排，使股份獲准納入中央結算系統。

以下第I-1至I-80頁所載為本公司申報會計師德勤•關黃陳方會計師行(香港執業會計師)發出的報告全文，以供載入本招股章程。

# Deloitte.

# 德勤

## 向S&T HOLDINGS LIMITED董事及均富融資有限公司呈報有關歷史財務資料之會計師報告

### 緒言

吾等就載列於第I-4頁至第I-80頁的S&T Holdings Limited(「貴公司」)及其附屬公司(統稱「貴集團」)之歷史財務資料發出報告，其中包括 貴集團於二零一六年、二零一七年、二零一八年九月三十日及二零一九年二月二十八日的綜合財務狀況表、於二零一八年九月三十日及二零一九年二月二十八日的 貴公司財務狀況報表及 貴集團截至二零一八年九月三十日止三個年度各年及截至二零一九年二月二十八日止五個月(「往績記錄期間」)之綜合損益及其他全面收入表、綜合權益變動表及綜合現金流量表以及重大會計政策概要及其他說明性資料(統稱「歷史財務資料」)。載於第I-4頁至第I-80頁的歷史財務資料構成本報告之重要組成部分，本報告乃為載入 貴公司日期為二零一九年八月二十九日有關 貴公司股份於香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)主板首次上市之招股章程(「招股章程」)而編製。

### 董事就歷史財務資料須承擔的責任

貴公司董事負責根據歷史財務資料附註2所載編製及呈列基準編製作出真實及公平反映的歷史財務資料，並落實 貴公司董事認為必要之有關內部控制，以確保歷史財務資料之編製不存在由於欺詐或錯誤而導致的任何重大錯誤陳述。

### 申報會計師之責任

吾等之責任為就歷史財務資料發表意見並向 閣下匯報吾等的意見。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報告委聘準則第200號「*投資通函內就歷史財務資料出具之會計師報告*」進行吾等之工作。該準則要求吾等遵守道德準則，計劃並執行吾等之工作，以就歷史財務資料是否不存在重大錯誤陳述而獲得合理保證。

吾等之工作包括執执行程序以獲得有關歷史財務資料內金額及披露事項的憑證。所選擇之程序視乎申報會計師的判斷，包括評估歷史財務資料重大錯誤陳述（無論是由於欺詐或錯誤引致）的風險。於作出該等風險評估時，申報會計師會考慮有關實體根據載於歷史財務資料附註2之編製及呈列基準編製作出真實及公平反映的歷史財務資料的內部控制，以便於設計適用於不同情況之適當程序，但並非為就該實體內部控制的有效性發表意見。吾等之工作亦包括評估所採用會計政策的適當性及 貴公司董事作出之會計估計的合理性，以及評估歷史財務資料的整體呈列方式。

吾等認為，吾等已獲取充分及恰當的憑證，可為吾等之意見提供依據。

## 意見

吾等認為，就會計師報告而言，歷史財務資料已根據載於歷史財務資料附註2之編製及呈列基準真實而公平地反映 貴集團於二零一六年、二零一七年、二零一八年九月三十日及二零一九年二月二十八日的財務狀況、 貴公司於二零一八年九月三十日及二零一九年二月二十八日的財務狀況及 貴集團往績記錄期間的綜合財務表現及綜合現金流量。

## 審閱追加期間比較財務資料

吾等已審閱 貴集團追加期間比較財務資料，包括截至二零一八年二月二十八日止五個月的綜合損益及其他全面收入表、綜合權益變動表及綜合現金流量表及其他解釋資料（「追加期間比較財務資料」）。 貴公司董事負責根據載於歷史財務資料附註2之編製及呈列基準，編製及呈列追加期間的比較財務資料。吾等的責任是根據吾等的審閱，對追加期間的比較財務資料作出結論。吾等已根據國際審計及鑒證準則理事會頒佈的國際審閱委聘準則第2400號「*審閱歷史財務報表之委聘*」進行審閱。審閱包括主要向負責財務和會計事務的人員作出查詢，及應用分析性和其他審閱程序。審閱的範圍遠小于根據國際審計準則進行審計的範圍，故不能令吾等可保證吾等將

知悉在審計中可能被發現的所有重大事項。因此，吾等不會發表審計意見。按照吾等的審閱，吾等並無發現任何事項令吾等相信，就本會計師報告而言，追加期間的比較財務資料在所有重大方面並未根據載於歷史財務資料附註2之編製及呈列基準擬備。

**根據聯交所證券上市規則及公司(清盤及雜項條文)條例須呈報事項****調整**

於編製歷史財務資料時，並無對相關財務報表作出第I-4頁所定義之調整。

**股息**

吾等提述歷史財務資料附註13，當中載有有關往績記錄期間 貴公司的附屬公司已付股息的資料，並說明 貴公司自其註冊成立起概無派付股息。

**德勤•關黃陳方會計師行**

執業會計師

香港

二零一九年八月二十九日

貴集團之歷史財務資料

編製 貴集團之歷史財務資料

下文所列歷史財務資料構成本會計師報告的重要組成部分。

本報告的歷史財務資料乃根據 貴公司及其附屬公司於往績記錄期間的綜合財務報表(「相關財務報表」)編製。相關財務報表已遵照符合國際會計準則理事會(「國際會計準則理事會」)頒佈的國際財務報告準則(「國際財務報告準則」)的會計政策編製，並由吾等根據國際審計及鑒證準則理事會頒佈之國際審計準則進行審計。

歷史財務資料以新元(「新元」)呈列。

## 綜合損益及其他全面收入表

	附註	截至九月三十日止年度			截至二月二十八日止五個月	
		二零一六年 新元	二零一七年 新元	二零一八年 新元	二零一八年 新元 (未經審核)	二零一九年 新元
收益						
服務	6	44,255,280	59,870,463	83,458,630	23,668,460	44,718,978
租金	6	484,302	477,876	504,694	242,320	194,363
總收益		44,739,582	60,348,339	83,963,324	23,910,780	44,913,341
服務成本		(36,819,891)	(50,625,871)	(70,664,483)	(20,251,562)	(37,434,273)
毛利		7,919,691	9,722,468	13,298,841	3,659,218	7,479,068
其他收入	7	402,776	291,947	290,574	102,823	59,219
其他收益及虧損	8	(121,033)	(209,946)	733,026	225,837	129,809
行政開支		(4,706,825)	(4,886,878)	(4,916,894)	(1,917,596)	(2,699,384)
融資成本	9	(568,596)	(471,181)	(727,879)	(252,476)	(403,920)
上市開支		-	-	(631,200)	-	(1,769,564)
分佔合營企業業績	18	125,789	58,090	(27,296)	(13,527)	(17,557)
除稅前溢利	10	3,051,802	4,504,500	8,019,172	1,804,279	2,777,671
所得稅開支	11	(468,842)	(550,000)	(1,239,284)	(220,000)	(738,634)
年/期內溢利		2,582,960	3,954,500	6,779,888	1,584,279	2,039,037
其他全面收入：						
將不會重新分類至損益的項目：						
將物業由物業、廠房及設備轉至投資物業當日賬面值與公平值之差額		-	-	767,248	767,248	-
年/期內其他全面收入		-	-	767,248	767,248	-
年/期內溢利及全面收入總額		2,582,960	3,954,500	7,547,136	2,351,527	2,039,037
每股盈利						
— 基本(新分)	14	0.72	1.10	1.88	0.44	0.57



## 綜合財務狀況表

附註	貴集團			貴公司		
	二零一六年 新元	於九月三十日 二零一七年 新元	二零一八年 新元	於二零一九年 二月二十八日 新元	於二零一八年 九月三十日 新元	於二零一九年 二月二十八日 新元
<b>非流動資產</b>						
物業、廠房及設備	15	11,324,792	19,334,081	18,414,835	17,288,929	-
投資物業	16	6,000,000	6,120,000	9,160,000	9,200,000	-
合營下持有之投資物業	17	7,595,000	7,075,000	6,895,000	6,935,000	-
於合營企業的權益	18	1,539,430	1,597,520	1,070,224	1,052,667	-
於一間附屬公司投資		-	-	-	-	-*
銀行存款	23	223,702	224,260	224,821	225,055	-
		<u>26,682,924</u>	<u>34,350,861</u>	<u>35,764,880</u>	<u>34,701,651</u>	<u>-</u>
<b>流動資產</b>						
貿易應收款項	19	6,331,586	3,746,955	11,255,270	7,647,956	-
其他應收款項、按金及 預付款項	20	4,703,801	3,100,533	2,342,014	3,643,477	173,584
應收股東款項	21a	2,267,338	2,946,633	-	-	-
應收關聯方款項	21b	439,361	690,316	-	-	-
合約資產	22	14,626,542	9,107,630	25,463,110	25,090,425	-
可收回所得稅		-	-	214,075	-	-
銀行結餘及現金	23	1,824,994	4,161,029	3,659,905	1,563,091	-
		<u>30,193,622</u>	<u>23,753,096</u>	<u>42,934,374</u>	<u>37,944,949</u>	<u>173,584</u>
						<u>621,872</u>

\* 金額少於1新元。

	附註	貴集團			貴公司		
		二零一六年 新元	於九月三十日 二零一七年 新元	二零一八年 新元	於二零一九年 二月二十八日 新元	於二零一八年 九月三十日 新元	於二零一九年 二月二十八日 新元
<b>流動負債</b>							
貿易及其他應付款項	24	11,680,897	10,669,662	23,051,836	15,256,552	118,832	366,603
應付股東款項	21c	391,943	391,943	391,943	128,543	-	-
應付關聯方/一間附屬公司 款項	21d	4,957,925	365,677	1,224,792	1,224,792	685,952	2,656,033
合約負債	22	1,595,532	1,123,327	227,246	395,014	-	-
應付所得稅		1,073,435	1,465,866	1,452,269	1,316,382	-	-
銀行透支	25	831,792	-	5,325,553	5,234,792	-	-
銀行借款	25	1,845,186	1,581,531	4,271,436	3,821,654	-	-
合營下持有之銀行借款	25	3,591,422	3,412,506	3,232,325	3,158,509	-	-
融資租賃責任	26	1,781,518	826,595	1,009,223	957,441	-	-
		<u>27,749,650</u>	<u>19,837,107</u>	<u>40,186,623</u>	<u>31,493,679</u>	<u>804,784</u>	<u>3,022,636</u>
<b>流動資產(負債)淨值</b>		<u>2,443,972</u>	<u>3,915,989</u>	<u>2,747,751</u>	<u>6,451,270</u>	<u>(631,200)</u>	<u>(2,400,764)</u>
<b>資產總值減流動負債</b>		<u>29,126,896</u>	<u>38,266,850</u>	<u>38,512,631</u>	<u>41,152,921</u>	<u>(631,200)</u>	<u>(2,400,764)</u>
<b>非流動負債</b>							
銀行借款	25	4,565,379	10,282,727	9,547,734	9,251,838	-	-
合營下持有之銀行借款	25	1,258,132	1,157,741	1,059,960	1,013,566	-	-
融資租賃責任	26	855,630	356,127	1,016,543	875,944	-	-
遞延稅項負債	27	114,000	182,000	193,000	168,000	-	-
		<u>6,793,141</u>	<u>11,978,595</u>	<u>11,817,237</u>	<u>11,309,348</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
<b>資產(負債)淨值</b>		<u>22,333,755</u>	<u>26,288,255</u>	<u>26,695,394</u>	<u>29,843,573</u>	<u>(631,200)</u>	<u>(2,400,764)</u>
<b>資本及儲備</b>							
股本	28	3,470,000	6,895,000	6,895,003	-*	-*	-*
儲備	28	18,863,755	19,393,255	19,800,391	29,843,573	(631,200)	(2,400,764)
		<u>22,333,755</u>	<u>26,288,255</u>	<u>26,695,394</u>	<u>29,843,573</u>	<u>(631,200)</u>	<u>(2,400,764)</u>

## 綜合權益變動表

	股本 新元	其他儲備 新元	物業 重估儲備 新元	累計溢利 新元	總計 新元
於二零一五年十月一日	3,470,000	–	–	17,580,795	21,050,795
年內溢利及全面收入總額	–	–	–	2,582,960	2,582,960
已宣派股息(附註13)	–	–	–	(1,300,000)	(1,300,000)
於二零一六年九月三十日	3,470,000	–	–	18,863,755	22,333,755
年內溢利及全面收入總額	–	–	–	3,954,500	3,954,500
已發行股份(附註28)	3,425,000	–	–	(3,425,000)	–
於二零一七年九月三十日	6,895,000	–	–	19,393,255	26,288,255
年內溢利	–	–	–	6,779,888	6,779,888
年內其他全面收入	–	–	767,248	–	767,248
年內溢利及全面收入總額	–	–	767,248	6,779,888	7,547,136
已發行股份(附註28)	3	–	–	–	3
已宣派股息(附註13)	–	–	–	(7,140,000)	(7,140,000)
於二零一八年九月三十日	6,895,003	–	767,248	19,033,143	26,695,394
期內溢利及全面收入總額	–	–	–	2,039,037	2,039,037
於註冊成立日期由 貴公司發行的股份 (附註28)	–*	–	–	–	–*
產生自重組(附註2(iii))	(3)	3	–	–	–
產生自重組(附註2(iv))	(6,895,000)	6,895,000	–	–	–
已豁免股息(附註)	–	1,109,142	–	–	1,109,142
於二零一九年二月二十八日	–*	8,004,145	767,248	21,072,180	29,843,573
截至二零一八年二月二十八日止五個月 (未經審核)					
於二零一七年十月一日	6,895,000	–	–	19,393,255	26,288,255
期內溢利	–	–	–	1,584,279	1,584,279
期內其他全面收入	–	–	767,248	–	767,248
期內溢利及全面收入總額	–	–	767,248	1,584,279	2,351,527
於二零一八年二月二十八日(未經審核)	6,895,000	–	767,248	20,977,534	28,639,782

\* 金額少於1新元。

附註：於二零一八年十二月二十日，控股股東(定義見附註2)放棄股息1,109,142新元，該等款項被確認為其他儲備。

## 綜合現金流量表

	截至九月三十日止年度			截至二月二十八日止五個月	
	二零一六年 新元	二零一七年 新元	二零一八年 新元	二零一八年 新元	二零一九年 新元
經營活動					
除稅前溢利	3,051,802	4,504,500	8,019,172	1,804,279	2,777,671
經調整：					
物業、廠房及設備折舊	2,699,806	2,383,556	2,780,231	1,134,040	1,233,296
投資物業公平值虧損(收益)	190,000	(120,000)	(480,000)	–	(40,000)
合營下持有之投資物業之公平值 虧損(收益)	475,000	520,000	180,000	–	(40,000)
融資成本	568,596	471,181	727,879	252,476	403,920
利息收入	(63,816)	(67,942)	(70,680)	(29,450)	(234)
重估物業、廠房及設備虧損	–	–	3,767	3,767	–
出售物業、廠房及設備淨收益	(475,823)	(153,494)	(164,760)	(200,000)	–
分佔合營企業業績	(125,789)	(58,090)	27,296	13,527	17,557
營運資金變動前經營現金流量	6,319,776	7,479,711	11,022,905	2,978,639	4,352,210
營運資金變動：					
貿易應收款項(增加)減少	(4,207,517)	2,584,631	(7,508,315)	(1,916,789)	3,607,314
其他應收款項(增加)減少	(1,990,155)	1,603,268	758,519	628,680	(309,451)
應收關聯方款項減少	639,871	57,619	116,418	–	–
合約資產(增加)減少	(3,878,062)	5,518,912	(16,355,480)	(940,148)	372,685
合約負債增加(減少)	1,070,573	(472,205)	(896,081)	200,372	167,768
貿易及其他應付款項增加(減少)	5,223,421	(1,011,235)	10,773,032	(3,340,031)	(6,738,958)
應付關聯方款項(減少)增加	(44,215)	45,395	(191,019)	44,131	–
營運所得(所用)現金	3,133,692	15,806,096	(2,280,021)	(2,345,146)	1,451,568
已付所得稅	(172,554)	(176,566)	(1,455,956)	(607,236)	(899,521)
退回所得稅	247,133	86,997	–	–	214,075
經營活動所得(所用)現金淨額	3,208,271	15,716,527	(3,735,977)	(2,952,382)	766,122

	截至九月三十日止年度			截至二月二十八日止五個月	
	二零一六年 新元	二零一七年 新元	二零一八年 新元	二零一八年 新元 (未經審核)	二零一九年 新元
<b>投資活動</b>					
出售物業、廠房及設備所得款項	1,201,199	264,019	331,871	200,000	-
購置物業、廠房及設備	(1,074,045)	(10,024,370)	(1,666,004)	(1,535,864)	(107,390)
所收合營企業股息	-	-	500,000	500,000	-
向關聯方墊款	(265,324)	(308,574)	(2,150,550)	(667,505)	-
關聯方償還墊款	107,591	-	-	-	-
股東償還墊款	-	-	950,000	-	-
向股東墊款	(178,643)	(611,911)	(739,655)	(388,349)	-
投資活動所用現金淨額	<u>(209,222)</u>	<u>(10,680,836)</u>	<u>(2,774,338)</u>	<u>(1,891,718)</u>	<u>(107,390)</u>
<b>融資活動</b>					
所付股息	(1,300,000)	-	-	-	-
所付發行成本	-	-	-	-	(551,596)
所付利息	(568,596)	(471,181)	(727,879)	(252,476)	(403,920)
償還融資租賃責任	(2,334,737)	(1,933,426)	(1,315,567)	(681,286)	(579,981)
(償還)支取銀行透支	(3,358,934)	(831,792)	5,325,553	3,493,835	(90,761)
償還銀行借款	(3,527,694)	(2,382,783)	(1,698,592)	(1,116,289)	(4,813,907)
銀行借款所得款項	3,891,489	7,557,169	3,375,542	449,400	3,948,019
關聯方墊款	5,037,011	2,560,909	1,050,134	1,050,134	-
償還關聯方墊款	(348,620)	(7,198,552)	-	-	-
償還股東墊款	-	-	-	-	(263,400)
融資活動(所用)所得現金淨額	<u>(2,510,081)</u>	<u>(2,699,656)</u>	<u>6,009,191</u>	<u>2,943,318</u>	<u>(2,755,546)</u>
現金及現金等價物增加(減少)淨額	<u>488,968</u>	<u>2,336,035</u>	<u>(501,124)</u>	<u>(1,900,782)</u>	<u>(2,096,814)</u>
年/期初現金及現金等價物，					
以銀行結餘及現金列示	<u>1,336,026</u>	<u>1,824,994</u>	<u>4,161,029</u>	<u>4,161,029</u>	<u>3,659,905</u>
年/期末現金及現金等價物，					
以銀行結餘及現金列示	<u>1,824,994</u>	<u>4,161,029</u>	<u>3,659,905</u>	<u>2,260,247</u>	<u>1,563,091</u>

## 歷史財務資料附註

### 1. 一般資料

貴公司於二零一八年九月十七日在開曼群島註冊成立並登記為獲豁免有限公司。貴公司的註冊辦事處位於Cricket Square Hutchins Drive, P.O. Box 2681, Grand Cayman KY1-1111, Cayman Islands。主要營業地點為16 Kian Teck Way, Singapore 628749。

貴公司為投資控股公司，如附註35所載述，經營附屬公司的主要業務為從事提供建築服務，主要包括(i)土木工程，例如道路工程、土方工程、渠務工程、護土穩固構造工程及土質改良工程；及(ii)以工業建築為主的樓宇建築工程，包括地基工程、打樁工程、加建及改建工程及機電工程，及(iii)其他配套服務，包括建築材料的物流及運輸服務(統稱「建築服務」)，及物業投資業務，包括住宅及工業物業租賃(「物業投資」)。

歷史財務資料以新元列報，其亦為貴公司的功能貨幣。

### 2. 集團重組及歷史財務資料編製及呈列基準

於整個往績記錄期間，Sing Tec Development Pte. Ltd. (「Sing Tec Development」)、Sing Tec Construction Pte. Ltd. (「Sing Tec Construction」)及Initial Resources Pte. Ltd. (「Initial Resources」)由方順發先生(「方先生」)及張德泰先生(「張先生」)控制。方先生及張先生被視為控股股東(「控股股東」)。

重組包含以下步驟：

- (i) 於二零一八年五月四日，宏德控股有限公司(「宏德」，一間不構成貴集團部分之公司)及立德控股有限公司(「立德」)於英屬處女群島(「英屬處女群島」)註冊成立為有限公司，各獲授權發行最多50,000股每股面值1.00美元(「美元」)之單一類別普通股。於同日，宏德及立德已分別發行及配發一股按面值繳足股款股份予方先生及張先生；
- (ii) 於二零一八年九月十七日，貴公司於開曼群島註冊成立為獲豁免公司，其法定股本為380,000港元(分為每股面值0.01港元之38,000,000股股份)。貴公司的全部已發行股本(一股按面值繳足股款股份)獲發行及配發予初始認購人。於同日，該認購人股份按面值獲轉讓予宏德；
- (iii) 於二零一八年十一月十九日，方先生及張先生分別向貴公司按面值轉讓了一股股份，合共相當於立德的全部已發行股本。作為收購事項之代價，貴公司分別向張先生及方先生配發及發行一股普通股。於二零一八年十二月十三日，張先生及方先生分別向宏德按面值轉讓了貴公司的一股股份；
- (iv) 於二零一八年十二月十八日，方先生、張先生、宏德、貴公司及立德簽立了一份重組協議及相關轉讓文書，據此(「重組」):
  - (a) 方先生及張先生每人向立德轉讓了172,500股股份(即控股股東所擁有股本權益之100%)，合共相當於Sing Tec Construction的全部已發行股本；
  - (b) 方先生及張先生每人向立德轉讓了3,250,000股股份(即控股股東所擁有股本權益之100%)，合共相當於Sing Tec Development的全部已發行股本；及

- (c) 方先生及張先生每人向立德轉讓了25,000股股份(即控股股東所擁有股本權益之100%)，合共相當於Initial Resources的全部已發行股本。

作為上述轉讓的代價，貴公司於二零一八年十二月十八日向宏德配發及發行60股入賬列作繳足的股份。

各控股股東已以書面形式重申協議，彼等就達致及／或執行所有決策(包括但不限於對貴公司、立德、Sing Tec Development、Sing Tec Construction及Initial Resources的回報及可變動回報風險有重大影響的活動)一直一致行動。由於重組後之貴集團(包含貴公司、立德、Sing Tec Development、Sing Tec Construction及Initial Resources)在整個往績記錄期間或(如有較短期間)自相應註冊成立日期以來(不論其正式並合法成為貴公司之附屬公司的實際日期)一直受控股股東共同控制，因此，貴集團被視為持續經營實體，並已就編製歷史財務資料應用合併會計法。

歷史財務資料已根據共同控制合併原則編製，猶如貴公司在整個往績記錄期間及於各報告日期(經計及有關集團實體的相應註冊成立日期)一直為立德、Sing Tec Development、Sing Tec Construction及Initial Resources的控股公司。往績記錄期間的綜合損益及其他綜合收入表、綜合權益變動表及綜合現金流量表包括貴集團旗下公司的業績、權益變動及現金流量，猶如現有集團架構在整個往績記錄期間或(如有較短期間)自相應註冊成立日期一直存在。貴集團於二零一六年、二零一七年及二零一八年九月三十日的綜合財務狀況報表已為呈列貴集團現時旗下公司的資產及負債而編製，猶如現有集團架構在該等日期(經計及(如適用)相應註冊成立日期)一直存在。

### 3. 採納新訂及經修訂國際財務報告準則

就編製及呈列往績記錄期間之歷史財務資料而言，貴集團已一致應用於二零一八年十月一日開始的財政年度及於整個往績記錄期間生效的國際財務報告準則，包括國際財務報告準則第15號客戶合約收益，惟貴集團自二零一八年十月一日起採納國際財務報告準則第9號金融工具及於截至二零一六年、二零一七年及二零一八年九月三十日止年度採納國際會計準則第39號金融工具：確認及計量。

於應用國際財務報告準則第15號後，貴集團於達成履約責任時確認收益，即有關具體履約責任的貨品或服務的「控制權」轉移予客戶之時。有關進一步詳情，請參閱附註4及附註6。採納國際財務報告準則第15號較之國際會計準則第18號或國際會計準則第11號(如適用)而言對貴集團之財務狀況及表現並無重大影響。

於截至二零一九年二月二十八日止五個月，貴集團已應用國際財務報告準則第9號及其他國際財務報告準則的有關相應修訂。國際財務報告準則第9號就1)金融資產及金融負債的分類及計量、2)金融資產及合約資產的預期信貸虧損(「預期信貸虧損」)及3)一般對沖會計處理引入新規定。

貴集團已根據載於國際財務報告準則第9號的過渡條文應用國際財務報告準則第9號，即對於二零一八年十月一日(首次應用日期)尚未終止確認的工具追溯性應用分類及計量規定(包括減值)，且未就於二零一八年十月一日已終止確認的工具應用有關規定。

根據國際財務報告準則第9號對金融工具的會計政策載於下文附註4。

### 金融資產的分類及計量

除根據預期信貸虧損模式確認的減值虧損外，所有金融資產及金融負債持續按先前根據國際會計準則第39號計量所用之相同基準計量。

下表說明於首次應用日期(即二零一八年十月一日)根據國際財務報告準則第9號及國際會計準則第39號金融工具的分類及計量。

	國際會計準則 第39號項下 原計量類別	國際財務報告 準則第9號項下 新計量類別	國際會計準則 第39號項下 原賬面值 新元	國際財務 報告準則第9號 項下新賬面值 新元
貿易應收款項	貸款及應收款項	按攤銷成本列賬之金融資產	11,255,270	11,255,270
其他應收款項及按金	貸款及應收款項	按攤銷成本列賬之金融資產	1,851,047	1,851,047
銀行結餘及現金	貸款及應收款項	按攤銷成本列賬之金融資產	3,659,905	3,659,905
銀行存款	貸款及應收款項	按攤銷成本列賬之金融資產	224,821	224,821

貴集團及貴公司於二零一八年十月一日初次確認國際財務報告準則第9號時並未確認額外減值虧損撥備，原因為所涉及數額並不重大。

於本報告日期，貴集團尚未應用下列已頒佈但尚未生效之新訂及經修訂國際財務報告準則或國際會計準則(「國際會計準則」)及新詮釋：

國際財務報告準則第16號	租賃 <sup>1</sup>
國際財務報告準則第17號	保險合約 <sup>3</sup>
國際財務報告詮釋委員會詮釋第23號	所得稅處理的不確定性 <sup>1</sup>
國際財務報告準則第3號(修訂本)	業務的定義 <sup>4</sup>
國際財務報告準則第9號(修訂本)	具有負補償之預付款項特性 <sup>1</sup>
國際財務報告準則第10號及國際會計準則第28號(修訂本)	投資者與其聯營公司或合營企業間的資產出售或注資 <sup>2</sup>
國際會計準則第1號及國際會計準則第8號(修訂本)	物料的定義 <sup>5</sup>
國際會計準則第19號(修訂本)	計劃修訂、縮減或清償 <sup>1</sup>
國際會計準則第28號(修訂本)	於聯營公司及合營企業的長期權益 <sup>1</sup>
國際財務報告準則(修訂本)	國際財務報告準則二零一五年至二零一七年週期之年度改進 <sup>1</sup>

<sup>1</sup> 自二零一九年一月一日或之後開始的年度期間生效

<sup>2</sup> 自待釐定的日期或之後開始的年度期間生效

<sup>3</sup> 自二零二一年一月一日或之後開始的年度期間生效

<sup>4</sup> 對於自收購日期為於二零二零年一月一日或之後開始的首個年度期間開始或之後的業務合併及資產收購生效

<sup>5</sup> 自二零二零年一月一日或之後開始的年度期間生效



除上文所述者外，貴集團管理層認為應用其他新訂及經修訂國際財務報告準則、國際會計準則及新詮釋對貴集團財務狀況及業績以及於可見未來之披露造成重大影響之可能性較小。

#### 國際財務報告準則第16號租賃

國際財務報告準則第16號引入一個有關識別出租人及承租人的租賃安排及會計處理的一個綜合模式。國際財務報告準則第16號於生效時將取代國際會計準則第17號租賃及相關詮釋。

國際財務報告準則第16號以客戶能否控制已識別資產來區分租賃及服務合約。除短期租約及低價值資產租約外，經營租約及融資租約的差異自承租人會計處理中移除，並由承租人須就所有租賃確認使用權資產及相應負債的模式取代。

使用權資產初始按成本計量並隨後按成本(受若干例外情況規限)減累計折舊及減值虧損計量，就任何租賃負債重新計量而調整。租賃負債初始按當日尚未支付的租賃付款的現值計量。隨後，租賃負債就利息及租賃付款以及(其中包括)租賃修訂的影響等作出調整。就現金流量分類而言，貴集團目前將租賃預付款項呈列為有關自用租賃土地及分類為投資物業的租賃土地的投資現金流量，而其他經營租賃付款則呈列為經營現金流量。於應用國際財務報告準則第16號後，有關租賃負債的租賃付款將分配為本金及利息部分，而貴集團將以融資現金流量呈列，預付租賃款項將繼續按性質(如適用)呈列為投資或經營現金流量。

根據國際會計準則第17號，貴集團已就融資租賃安排確認一項資產及相關融資租賃負債，並就貴集團為承租人的租賃土地確認預付租賃款項。應用國際報告準則第16號可能導致該等資產在分類上的潛在變動，而此取決於貴集團是否分開呈列使用權資產，或在擁有對應相關資產情況下呈列該等資產的同一項目內呈列。

除亦適用於出租人的若干規定外，國際財務報告準則第16號大致上保留國際會計準則第17號之出租人會計處理規定，並繼續要求出租人將租賃分類為經營租賃或融資租賃。

此外，國際財務報告準則第16號要求更為廣泛的披露。

貴集團於二零一九年二月二十八日就租賃場所的總經營租賃承擔544,990新元載於附註30。初步評估顯示，該等安排將符合租賃之定義。應用國際財務報告準則第16號後，貴集團將就所有該等租賃確認使用權資產及相應的負債(除非有關租賃符合短期租賃)。

此外，於二零一九年二月二十八日，貴集團目前將已付可退還租金按金83,870新元及已收可退還租金按金80,750新元視為國際會計準則第17號適用的租賃權利及責任。根據國際財務報告準則第16號對租賃付款的定義，該等按金並非與相關資產使用權有關的付款，因此，該等按金的賬面值可調整至攤銷成本，且該等調整被視為額外租賃付款。對已付可退還租金按金作出的調整將被視為額外租賃付款，並計入使用權資產的賬面值。對已收可退還租金按金作出的調整將被視為預付租賃付款。

應用新規定或會導致計量、呈列及披露出現上文所示的變動。貴集團擬選用權宜之計，對先前識別為應用國際會計準則第17號及國際財務報告詮釋委員會－詮釋第4號*確定安排是否包括租賃*的租賃的合約應用國際財務報告第16號，且不會將此準則應用於先前並非識別為包括應用國際會計準則第17號及國際財務報告詮釋委員會－詮釋第4號的租賃的合約。因此，貴集團將不會對合約是否或有否包括初始應用日期前已經存在的租賃重新進行評估。此外，貴集團擬作為承租人選擇經修訂追溯方法應用國際財務報告準則第16號，且將確認首次應用對期初累計溢利的累計影響，而不重列比較資料。根據初步評估，貴集團管理層預期，採納國際財務報告第16號不太可能對貴集團的淨業績或淨財務狀況造成重大影響。

#### 4. 重大會計政策

歷史財務資料乃根據以下符合國際會計準則理事會（「國際會計準則理事會」）頒佈的國際財務報告準則的會計政策編製。此外，歷史財務資料包括聯交所證券上市規則及香港公司條例規定之適用披露。

如下文所載會計政策所解釋，除於每個報告期末按公平值計量的投資物業及合營下持有之投資物業外，歷史財務資料乃根據歷史成本基準編製。

歷史成本通常根據交換商品及服務時所提供代價的公平值釐定。

公平值為市場參與者之間於計量日期在有序交易中出售資產可能收取或轉讓負債可能支付的價格，不論該價格是否直接觀察可得或使用另一種估值方法估計。於估計資產或負債的公平值時，貴集團考慮了市場參與者在計量日期為該資產或負債進行定價時將會考慮的該等特徵。在歷史財務資料中計量及／或披露的公平值均在此基礎上予以確定，惟國際財務報告準則第2號以*股份為基礎付款*交易範圍內的以股份為基礎的付款、國際會計準則第17號*租賃*範圍內的租賃交易以及與公平值類似但並非公平值的計量（例如，國際會計準則第2號*存貨*中的可變現淨值或國際會計準則第36號*資產減值*中的使用價值）除外。

對非金融資產計量公平值應考慮市場參與者通過最大及最善使用有關資產或通過將其售予另一名會最大及最善使用有關資產的市場參與者所能夠產生經濟利益的能力。

就以公平值轉讓且於往後期間將以使用不可觀察數據的估值方法計量公平值的金融工具，估值方法將予以校準，致使使用有關估值方法的結果相等於交易價格。

此外，就財務報告而言，公平值計量根據公平值計量的輸入數據可觀察程度及輸入數據對公平值計量之整體重要性分為第一級、第二或第三級，如下文所述：

- 第一級輸入數據為貴集團可於計量日期獲取之相同資產或負債於活躍市場之報價（未經調整）；
- 第二級輸入數據為資產或負債之可直接或間接可觀察的輸入數據（第一級包括之報價除外）；及
- 第三級輸入數據為資產或負債之不可觀察所得輸入數據。

所採納的主要會計政策載列如下。

### 合併基準

歷史財務資料包括 貴公司及由 貴公司及其附屬公司控制的公司的財務報表。倘一家公司符合以下條件，則視為擁有控制權：

- 可對投資對象行使權力；
- 因參與投資對象業務而承擔可變回報的風險或享有權利；及
- 有能力利用其權力以影響其回報時。

倘事實及情況顯示上述三項控制權要素有一項或以上出現變動， 貴集團會重新評估其是否對擁有控制權。

附屬公司於 貴集團取得有關附屬公司的控制權起開始綜合入賬，並於 貴集團失去有關附屬公司的控制權時終止。具體而言，年內所收購或出售附屬公司的收入及支出乃自 貴集團取得控制權之日起計入綜合損益及其他全面收入表，直至 貴集團不再控制有關附屬公司之日為止。

附屬公司的財務報表於有需要時作出調整，以確保其會計政策與 貴集團的會計政策一致。

與 貴集團成員公司之間的交易有關的所有集團內部公司間的資產及負債、權益、收入、開支及現金流量均於合併入賬時全數對銷。

### 涉及受共同控制業務的業務合併的合併會計法

綜合財務資料包括共同控制合併發生時合併業務的財務報表項目，猶如自該等合併業務首次受控制實體控制當日起已經合併。

合併業務的資產淨值乃按控制方的現有賬面值進行合併。共同控制合併時並無就商譽或議價購入收益確認任何金額。

綜合損益及其他全面收入表包括各合併業務自最早呈列日期起或自該等合併業務首次受共同控制日期起(以較短期間者為準)的業績。

### 於合營企業的權益

合營企業是指對安排擁有共同控制權的各方對合營安排的淨資產擁有權利的合營安排。共同控制權是指對安排的合約約定共享控制權，其僅在當有關活動決定須共享控制權的各方一致同意時存在。

合營企業的業績以及資產及負債以權益會計法納入歷史財務資料。用於權益會計法的合營企業的財務報表乃採用 貴集團就相似情況下類似交易及事件所採用的相同會計政策編製。根據權益法，於合營企業的權益初步於綜合財務狀況表按成本確認，並於其後作出調整，以確認 貴集團應佔合營企業的損益及其他全面收入。當 貴集團應佔合營企業的虧損超出 貴集團於合營企業的權益(包括任何實際上組成 貴集團於合營企業淨投資的一部分的長期投資)時， 貴集團會終止確認其應佔的進一步虧損。額外虧損僅於 貴集團產生法律或推定責任或代表合營企業付款時予以確認。

於合營企業的投資採用權益法由投資對象成為合營企業之日起入賬。收購於合營企業的投資時，投資成本中任何超出 貴集團應佔投資對象可識別資產及負債公平值淨值的部分會確認為商譽，並納入投資的賬面值。 貴集團應佔被投資者可識別資產及負債公平淨值任何超出投資成本的部分，經重新評估後在收購投資期間即時於損益表中確認。

國際會計準則第39號的規定應用於釐定是否需要就 貴集團於合營企業的投資確認任何減值虧損。如有必要，有關投資(包括商譽)的全部賬面值根據國際會計準則第36號將作為單一資產，透過比較其可收回金額(使用價值與公平值減銷售成本之較高者)與賬面值而測試有否減值。

任何確認的減值虧損屬投資賬面值之一部分。該減值虧損的任何撥回根據國際會計準則第36號確認，惟受隨後增加的可收回投資金額規限。

當 貴集團不再對合營企業擁有共同控制權，會將其作為出售於被投資者的全部權益入賬，而所產生的損益則於損益表確認。

當某集團實體與 貴集團的合營企業進行交易時，與該合營企業交易所產生的損益僅會在合營企業的權益與 貴集團無關的情況下，方會於歷史財務資料確認。

#### 合營下持有之資產及負債

合營為各方對安排擁有共同控制權，並對與合營安排相關的資產擁有權利及負債擁有責任的合營安排。共同控制權乃指合約協定分享有關安排的控制權，其僅於就有關活動的決策須分享控制權的各方一致同意時存在。

貴集團按照適用於具體資產、負債、收益及開支的國際財務準則將與其由合營持有的物業相關的資產、負債、收益及開支記賬。

當某集團實體與其作為共同經營者的聯合經營進行交易(如出售或注入資產)時， 貴集團被視為與聯合經營的其他方進行交易，而與該等交易所產生的損益僅會就其他方於聯合經營的權益於歷史財務資料確認。

當某集團實體與其作為共同經營者的聯合經營進行交易(如收購資產)時， 貴集團不會確認其應佔損益，直至將該等資產轉售予第三方。

#### 收益確認

收益按向客戶轉移所承諾服務的金額確認，而該金額反映 貴集團預計可就該等服務換取的對價。具體而言， 貴集團使用五個步驟確認收益：

- 第一步：識別與客戶的合約
- 第二步：識別合約中的履約責任
- 第三步：釐定交易價
- 第四步：將交易價分配至合約中的履約責任

- 第五步：於(或當)實體完成履約責任時確認收益

貴集團於(或當)完成履約責任時(即與特定履約責任相關服務的「控制權」轉讓予客戶時)確認收益。

履約責任指一項服務(或多項服務)屬大致上相同的獨立或一系列獨立服務。

控制權隨時間轉讓，而倘符合下列其中一項條件，則收益經參考完全達成相關履約責任的進度隨時間確認：

- 客戶隨著實體履約的同時獲得及消費實體履約所提供的利益；或
- 貴集團履約會創造或加強客戶隨著 貴集團履約而控制的資產；或
- 貴集團履約不會創造可由 貴集團另作他用的資產，且 貴集團對迄今完成的履約付款擁有可強制執行的權利。

否則，收益於客戶取得獨立服務控制權的某一時間點予以確認。

合約資產指 貴集團就向客戶換取 貴集團已轉讓的服務收取代價的權利(尚未成為無條件)。其根據國際財務報告準則第9號評估減值。相反，應收款項指 貴集團收取代價的無條件權利，即代價付款到期前僅需時間推移。

合約負債指 貴集團因已自客戶收取代價(或已可自客戶收取代價)，而須轉讓服務予客戶的責任。

具體而言，收益按下文予以確認：

**(i) 提供建築服務所得收益**

貴集團根據與客戶訂立合約提供建築服務(包括土木工程及樓宇建築工程)。該等合約會於有關服務開始前訂立。根據有關合約的條款， 貴集團按合約須於客戶所指定場所履行服務，以致使 貴集團履約會創造或加強客戶隨著 貴集團履約時而控制的資產。因此，提供該等服務所得收益會使用輸入法隨時間予以確認(即根據 貴集團迄今所產生實際成本與有關項目的預算成本總額比較，以估計於期內所確認收益)。 貴集團管理層認為，輸入法會根據國際財務報告準則第15號忠實地描述 貴集團之履約作為完全滿足該等履約義務。

**(ii) 提供其他配套服務所得收益**

提供其他配套服務所得收益主要為物流及運輸服務，並於將物料交付客戶所指定送貨點後某一時間點予以確認。

**租賃**

當租賃條款將所有權的絕大部分風險及回報轉讓予承租人時，租賃會分類為融資租賃。所有其他租賃分類為經營租賃。

**貴集團作為出租人**

經營租賃的租金收入乃按相關租約年期以直線法於損益表確認。於磋商及安排經營租賃時產生的初步直接成本會加入租賃資產的賬面值。

**貴集團作為承租人**

根據融資租賃所持有資產於租賃開始時按公平值(或最低租賃付款的現值(如較低))初步確認為 貴集團資產。對出租人的相應負債於綜合財務狀況表入賬列作融資租賃責任。租賃付款在融資開支與租賃責任減少之間分配，從而達到負債餘額的常數利率。融資開支即時於損益表確認。

經營租賃付款乃於有關租期內按直線法確認為開支。

如因訂立經營租賃而收取租賃優惠，則該優惠會確認為負債。優惠利益總額以直線法確認為租賃開支減少。

**借款成本**

收購、建造或生產合資格資產(即須經頗長時間籌備以作擬定用途或銷售的資產)直接應佔的借款成本均計入該等資產的成本，直至該等資產實質可作擬定用途或銷售。

所有借款成本均於其產生期間於損益表確認。

**政府補助**

政府補助不予確認入賬，除非有合理保證證明 貴集團將遵守其附帶條件及將獲取補貼。

政府補助乃於 貴集團將擬以補助所補償相關成本確認為開支的期間內以有系統基準於損益確認。具體而言，以要求 貴集團購買、建造或以其他方式收購非流動資產為主要條件的政府補助乃於綜合財務狀況表確認為遞延收入，並於相關資產的可使用年期內按系統合理基準轉撥至損益中。

政府補助是補償已產生的支出或虧損或旨在給予 貴集團的即時財務資助(而無未來有關成本)之應收款項，於有關補助成為應收款項的期間在損益中確認。

**退休福利開支**

向中央公積金(「中央公積金」)作出的供款於僱員已提供服務，從而有權獲得供款時確認為開支。

**短期及其他長期僱員福利**

短期僱員福利於僱員提供有關服務時就預計將支付福利的未貼現金額予以確認。所有短期僱員福利會確認為開支，除非另有國際財務報表準則規定或允許將有關福利計入資產成本。

在扣除已支付的任何金額後，會就僱員應得的福利(例如工資及薪金、年假及病假)確認負債。

## 稅項

所得稅開支指即期應付稅項與遞延稅項的總和。

即期應付稅項根據年／期內應課稅溢利計算。應課稅溢利與綜合損益及其他全面收入表內呈報的「除稅前溢利」有別，乃由於其並無計入其他年度的應課稅或可扣稅收支項目，亦無計入無須課稅及不獲扣稅的項目。貴集團的即期稅項負債使用於各報告期末已頒佈或實質上已頒佈的稅率計算。

遞延稅項乃就歷史財務資料中資產及負債的賬面值與計算應課稅溢利所用相應稅基之間的暫時差額確認。倘可能出現能動用可扣減暫時差額的應課稅溢利，遞延稅項資產一般就所有可扣減暫時差額進行確認。若因初步確認交易其他資產與負債(業務合併除外)而產生暫時差額，而該差額並無影響應課稅溢利或會計溢利，則不會確認該等資產與負債。

遞延稅項資產的賬面值於各報告期末進行檢討，並於不再可能有足夠應課稅溢利以收回全部或部分資產時予以調減。

遞延稅項資產及負債按清償負債或變現資產期間預期適用的稅率，並根據於各報告期末已頒佈或實質頒佈的稅率(及稅法)計量。

遞延稅項負債及資產的計量應反映按照貴集團於各報告期末預期收回或清償其資產及負債賬面值的方式所產生的稅務結果。

就計量使用公平值模式計量之投資物業之遞延稅項，有關物業的賬面值推定為通過校收悉數收回，除非該推定受推翻。有關推定乃在有關投資物業可折舊並於目的為隨著時間消耗該投資物業所載大部分經濟利益之業務模式持有(而非通過銷售)的情況下受推翻。

即期及遞延稅項於損益表中確認，除非其與於其他全面收入或直接於權益表中所確認項目相關，在此情況下，有關即期及遞延稅項亦於其他全面收入或直接於權益表中確認。

## 物業、廠房及設備

持作生產或供應產品或服務或作行政用途之物業、廠房及設備以成本減去其後累計折舊及累計減值虧損(如有)列賬。

折舊的確認乃以直線法按估計可使用年期撇減物業、廠房及設備的成本減剩餘價值。估計可使用年期、餘下價值及折舊方法於各報告期末審閱，並按預期基準對有關估計進行變動。

根據融資租賃持有之資產於其估計可使用年期按與自有資產相同之基準折舊。然而，當不能合理確定於租賃期完結前將取得擁有權，則資產須以其租賃期及其可使用年期之較短者折舊。

物業、廠房及設備項目於出售時或預期繼續使用該資產於日後將不會產生經濟利益時終止確認。因出售或報廢物業、廠房及設備項目所產生之任何收益或虧損，按有關資產之出售所得款項與賬面值間之差額釐定，並於損益確認。

倘有證據顯示物業、廠房及設備項目因業主自用改變而成為投資物業，則該項目於轉變當日之賬面值與公平值之差額，將於其他全面收入確認及於物業重估儲備中累計。重估物業、廠房及設備產生的任何重估增值會於其他全面收入確認及累計至物業重估儲備，惟撥回同一資產先前已於損益確認之重估減值情況則除外。在此情況下，有關增值將計入損益內，惟以先前列支之減值為限。重估物業、廠房及設備產生之賬面值淨額減少會於損益確認，惟以其超出該資產先前所作重估之物業重估儲備之餘額(如有)為限。其後出售或報廢已重估物業時，應佔重估盈餘轉撥至累計溢利。

### 投資物業

投資物業指為賺取租金而持有的物業。投資物業初步按成本(包括任何直接應佔開支)計量。於初步確認後，投資物業乃按其公平值計量。貴集團根據經營租賃持有以賺取租金或作資本增值的所有物業權益分類及入賬為投資物業，並採用公平值模式計量。投資物業公平值變動所產生的收益或虧損於其產生期間計入損益。

投資物業於出售後或投資物業永久不再使用及預期出售不會產生未來經濟利益時終止確認。終止確認物業所產生的任何收益或虧損(按出售所得款項淨額與資產賬面值之間的差額計算)乃於終止確認物業期間計入損益。

### 有形資產減值

於各報告期末，貴集團管理層檢討其有形資產的賬面值，以釐定是否有任何跡象顯示該等資產已出現減值虧損。倘存在任何有關跡象，則估計可收回的資產金額，以釐定減值虧損的程度(如有)。於未能估計某項個別資產的可收回金額時，貴集團估計資產所屬現金產生單位的可收回金額。於合理及一致分配基準可識別時，公司資產亦會分配至個別現金產生單位，或另行分配至可識別合理及一致分配基準的最小現金產生單位組別。

可收回金額為公平值減去出售成本及使用價值兩者中之較高者。於評估使用價值時，估計未來現金流量乃以除稅前貼現率貼現至現值以反映市場現時所評估之金錢時值及資產特定風險，就此不會調整估計未來現金流量。

倘估計資產(或現金產生單位)的可收回金額低於其賬面值，則資產(或現金產生單位)的賬面值將調減至其可收回金額。於分配減值虧損時，首先分配減值虧損以減低分配至該單位任何商譽(如適用)的賬面值，再按該單位內各項資產的賬面值所佔比例分配至該單位的其他資產。資產賬面值不得減少至低於其公平值減出售成本(如可計量)、其使用價值(如可釐定)及零(以最高者為準)。已另行分配至資產的減值虧損金額按所佔比例分配至該單位其他資產。減值虧損會即時於損益確認。



倘減值虧損於其後撥回，則資產的賬面值將增至其經修訂的估計可收回金額，惟就此已增加的賬面值不會超過資產於過往年度並無確認減值虧損時釐定的賬面值。減值虧損撥回會即時於損益中確認。

### 分派股息

向股東分派股息於有關股息獲 貴集團公司股東批准之期間於歷史財務資料中確認為負債(如適用)。

### 金融工具

#### 根據國際會計準則第39號及國際財務報告準則第9號之初始確認

當集團實體成為金融工具合約條文之訂約方，即確認金融資產及金融負債。

金融資產及金融負債初步按公平值計量。收購或發行金融資產及金融負債直接應佔的交易成本(除按公平值計量且其變動計入損益表之金融資產及金融負債外)，於初步確認時計入有關金融資產或金融負債的公平值或自金融資產或金融負債的公平值中扣除(如適用)。

### 金融資產

#### 根據國際會計準則第39號

所有金融資產於根據合約(有關條款規定須於相關市場訂立的時限內交付有關投資)買賣金融資產時於交易日確認及終止確認，並初步按公平值扣減交易成本計量。 貴集團的金融資產分類為「貸款及應收款項」。分類取決於金融資產的性質及用途，並於初始確認時釐定。

### 貸款及應收款項

貸款及應收款項為附帶固定或可釐定付款的非衍生金融資產，而其在活躍市場並無報價。於初始確認後，貸款及應收款項(包括貿易應收款項、其他應收款項及按金、應收股東／關聯方款項、銀行存款以及銀行結餘及現金)採用實際利息法按攤銷成本減任何任何已識別減值虧損計量(請參閱下文有關金融資產減值的會計政策)。

利息收入使用實際利率確認，惟確認利息影響不大的短期應收款項除外。

利息收入經參照尚未清償本金及按適用實際利率(即實際於金融資產的預期年內將估計未來現金收款準確折現至該資產於初始確認時的賬面淨值的利率)按時間基準累計。

### 實際利息法

實際利息法乃計算債務工具的攤銷成本以及於相關期間分配利息開支的方法。實際利率乃按債務工具的預計年期或較短期間(如適用)準確貼現估計未來現金付款(包括構成實際利率的重要組成部分的所有已付或已收費用、交易成本及其他溢價或折讓)至初始確認時賬面淨值的利率。

債務工具的利息開支按實際利息基準確認。

### 金融資產減值

於各報告期末會評估金融資產有否出現減值跡象。當有客觀證據顯示金融資產的估計未來現金流量因一項或多項於初始確認後出現的事項而受到影響，金融資產將被視為出現減值。

客觀減值證據可能包括：

- 發行人或交易對手陷入重大財政困難；或
- 違反合約，如拖欠或未能償還利息或本金款項；或
- 借款人很有可能破產或進行財務重組。

就若干類別金融資產(如貿易及其他應收款項)，資產按個別基準進行評估。對應收款項組合減值的客觀證據可包括 貴集團過往收取付款經驗、組合中拖延付款超過平均信用期30日的次數增加、國家或地方經濟狀況出現與拖欠償還應收款項關聯的可觀察變動等。

就按攤銷成本記賬的金融資產，所確認的減值虧損金額為資產賬面值與按金融資產的原實際利率貼現的估計未來現金流量現值兩者間的差額。

除貿易及其他應收款項透過使用撥備賬削減賬面值外，所有金融資產的減值虧損直接於金融資產的賬面值扣減。倘貿易應收款項被視為無法收回，則在撥備賬撇銷。其後收回先前已撇銷的款項於撥備賬入賬。撥備賬的賬面值變動於損益確認。

就按攤銷成本計量的金融資產，倘減值虧損金額於後續期間減少，而有關減少客觀上與確認減值虧損後發生的事件有關，則先前已確認的減值虧損將透過損益撥回，惟該資產於減值被撥回當日的賬面值不得超過倘無確認減值時應有的攤銷成本。

於二零一八年十月一日採納國際財務報告準則第9號後

### 金融資產的分類

來自客戶合約的貿易應收款項初始根據國際財務報告準則第15號計量。所有已確認金融資產其後根據金融資產之分類全數按攤銷成本或公平值計量。

符合下列條件之金融資產其後按攤銷成本計量：

- 持有金融資產的商業模式以持有金融資產從而收取合約現金流為目標；及
- 金融資產的合約條款於指定日期產生的現金流，僅為支付本金及未償還本金利息。

符合下列條件的金融資產其後按公平值計入其他全面收入(「按公平值計入其他全面收入」)計量：

- 持有金融資產的商業模式的目標通過收取合約現金流及出售金融資產達成；及
- 金融資產的合約條款於指定日期產生現金流，僅為僅為支付本金及未償還本金利息。

所有其他金融資產其後按公平值計入損益(「按公平值計入損益」)計量。

貴集團所有於國際財務報告準則第9號範圍內的已確認金融資產其後按攤銷成本計量。

#### 攤銷成本及實際利率法

實際利率法為計算債務工具之攤銷成本及於有關期間分配利息收入之方法。

實際利率為於初步確認時可於債務工具之預計年期或(如適用)較短期間內將估計未來現金收入(包括構成實際利率的重要組成部分之已付或已收取之全部費用及利率點、交易成本及其他溢價或折讓)準確貼現至債務工具賬面總值之利率。

就其後按攤銷成本及按公平值計入其他全面收入計量之債務工具而言，利息收入乃使用實際利率法確認。就購入或原本已信貸減值之金融資產以外之金融工具而言，利息收入乃透過對金融資產之賬面總值應用實際利率計算，惟其後出現信貸減值之金融資產除外。就其後出現信貸減值之金融資產而言，利息收入乃透過對金融資產於下個報告期之攤銷成本應用實際利率而確認。倘於下個報告期，已信貸減值之金融工具之信貸風險減低，致使有關財務資產不再出現信貸減值，利息收入乃透過對金融資產之賬面總值應用實際利率而確認。

利息收入使用實際利率法於損益內確認，且計入「其他收入」項目。

#### 預期信貸虧損模式下之減值

貴集團根據國際財務報告準則第9號就須予減值的金融資產(包括貿易應收款項、其他應收款項及按金、銀行存款及銀行結餘)以及合約資產確認預期信貸虧損的虧損撥備。預期信貸虧損金額於各報告日期更新，以反映自初步確認以來的信貸風險變動。

全期預期信貸虧損指將相關工具的預期年期內所有可能違約事件產生的預期信貸虧損。相反，12個月預期信貸虧損(「12個月預期信貸虧損」)指將預期於報告日期後12個月內可能發生的違約事件導致的全期預期信貸虧損其中一部分。評估乃根據貴集團的歷史信貸虧損經驗進行，並根據債務人特有的因素、一般經濟狀況、對報告日期當前狀況的評估以及對未來狀況的預測作出調整。

貴集團一直確認貿易應收款項及合約資產之全期預期信貸虧損。該等資產的預期信貸虧損乃根據內部信貸評級、貴集團的歷史信貸虧損經驗針對所有債務人進行個別評估，並經債務人的具體因素、一般經濟條件以及於報告日期的條件當前以及預測方向評估進行調整，該等因素包括貨幣的時間價值(如適用)。

就所有其他金融工具而言，貴集團按相等於12個月預期信貸虧損數額計量虧損撥備，除非自初始確認後信貸風險有顯著增加，則貴集團會確認全期預期信貸虧損。是否應確認全期預期信貸虧損的評估乃基於自初始確認後產生的違約風險可能性顯著增加，而非於報告日期金融資產信貸減值的證據或自初始確認後產生的實際違約。

(i) 信貸風險顯著增加

在評估自初步確認以來金融工具之信貸風險有否顯著增加時，貴集團將金融工具於報告日期發生違約之風險與金融工具於初步確認日期發生違約之風險進行比較。在進行該評估時，貴集團同時考慮合理及有理據支持之定量及定性資料，包括無需付出過度成本或精力就可取得之過往經驗及前瞻性資料。所考慮的前瞻性資料包括來自金融分析師及政府機構的貴集團債務人運營所處行業的未來前景、以及對貴集團核心業務運營有關的實際及預測經濟資料的各種外部來源的考慮。

特別是，在評估信貸風險是否自初步確認起顯著增加時，會考慮以下資料：

- 業務、財務或經濟狀況現時或預測會出現不利變動，而有關變動預期會導致債務人履行其債務責任之能力顯著下降；
- 債務人之經營業績實際上或預期會顯著惡化；
- 債務人所處之監管、經濟或技術環境實際上或預期會出現重大不利變動，而有關變動導致債務人履行其債務責任之能力顯著下降。

無論上述評估結果如何，當合約付款預期超過30天時，貴集團均假設金融資產之信貸風險自初始確認後已大幅增長，除非貴集團有合理支持性資料顯示並非如此。

儘管如此，如果金融工具於報告日被認為具低信貸風險，則貴集團可假設該金融工具之信貸風險自初始確認後未有顯著增加。倘i)金融工具違約風險較低(即並無違約記錄)；ii)借款人在短期內絕對有能力履行其合約現金流量之義務，以及iii)經濟和商業條件長遠之不利變化，不一定會降低借款人履行合約現金流義務之能力，則金融工具具有較低之信貸風險。

貴集團定期審閱用以識別信貸風險是否顯著增加的標準的有效性，並於適當時對其進行修訂，從而確保有關標準能夠在款項逾期前識別信貸風險的顯著增加。

(ii) 違約的定義

貴集團認為以下情況就內部信貸風險管理目的而言構成違約事件，原因為過往經驗表明符合以下任何一項條件的應收款項一般無法收回。

- 交易對手違反財務契諾；或
- 內部產生或獲取自外部來源的資料表明，債務人不太可能向債權人(包括貴集團)全額還款(不考慮貴集團持有的任何抵押品)。

貴集團亦認為倘金融資產已逾期超過90日，則違約已經發生，惟 貴集團擁有合理有據資料顯示一項更滯後的違約標準更為合適，則另作別論。

(iii) 信貸減值金融資產

倘發生對金融資產的估計未來現金流量產生不利影響的一項或多項事件時，該金融資產即出現信貸減值。金融資產信貸減值的證據包括以下事件的可觀察數據：

- (a) 發行人或借款人陷入嚴重財困；
- (b) 違反合約，例如違約或逾期事件；
- (c) 借款人的貸款人出於與借款人財務困相關的經濟或合約原因，而向借款人授予貸款人原本不會考慮的優惠；或
- (d) 借款人可能破產或進行其他財務重組。

(iv) 撤銷政策

倘有資料顯示交易對手陷入嚴重財困，且並無可能實際收回時(例如交易對手已清算、進入破產程序或就貿易應收款項而言，金額逾期超過一年，以較早者為準)， 貴集團會撤銷金融資產。已撤銷的金融資產仍可根據 貴集團的收回程序實施強制執行，在適當情況下考慮法律意見。任何收回款項會直接於損益中確認。

(v) 預期信貸虧損的計量及確認

預期信貸虧損的計量為違約概率、違約損失率(即違約時的損失程度)及違約風險暴露的函數。評估違約概率及違約損失率的依據是過往數據，並按前瞻性資料調整。預期信貸虧損的估算反映以各自發生違約的風險作加權的公正及概率加權金額。

一般而言，預期信貸虧損按根據合約應付 貴集團的所有合約現金流與 貴集團預計收取的所有現金流(按初始確認時釐定的實際利率折現)之間的差額估算。

利息收入根據金融資產之總賬面值計算，除非金融資產出現信貸減值，在該情況下利息收入根據金融資產之攤銷成本計算。

貴集團透過調整所有金融工具的賬面值於損益中確認有關金融工具的減值收益或虧損，惟貿易應收款項及合約資產除外，其相應調整乃透過虧損撥備賬目確認。

於二零一八年十月一日， 貴公司董事根據國際財務報告準則第9號的規定使用毋需不合理成本或努力即可獲得的合理及具支持性資料審閱及評估 貴集團的現有金融資產之減值。於初次應用時並無確認額外減值撥備。

*金融資產終止確認(根據國際會計準則第39號及國際財務報告準則第9號)*

僅在獲取金融資產所產生現金流量的合同權利到期，或者將金融資產及該資產所有權上幾乎所有的風險和報酬轉讓給另一方的情況下，貴集團才終止確認一項金融資產。

一旦終止確認按攤銷成本計量的金融資產，資產的賬面值與收到及應收的代價之間的差額會在損益中確認。

**金融負債及股本工具***分類為負債或股本工具*

貴集團發行的金融負債及股本工具根據所訂立合約安排的內容及金融負債和股本工具的定義分類為金融負債或股本工具。

*股本工具*

股本工具為證明經扣除有關實體所有負債後於其資產剩餘權益的任何合約。集團實體發行的股本工具按已收所得款項扣除直接發行成本確認。

*金融負債*

所有金融負債(包括貿易及其他應付款項、銀行借款、銀行透支及應付股東／關聯方款項)其後採用實際利率法按攤銷成本計量。

*其後按攤銷成本計量之金融負債*

並非1)於業務合併中收購方的或然代價，或2)持作買賣，或3)指定為按公平值計量且其變動計入損益表之金融負債其後採用實際利率法按攤銷成本計量。

實際利息法乃計算金融負債的攤銷成本以及於相關期間分配利息開支的方法。實際利率乃按金融負債的預計年期或較短期間(如適用)準確貼現估計未來現金付款(包括構成實際利率的重要組成部分的所有已付或已收費用、交易成本及其他溢價或折讓)至金融負債的攤銷成本的利率。

*終止確認金融負債*

貴集團僅於貴集團的義務獲解除、註銷或已屆滿時方會終止確認金融負債。獲終止確認的金融負債的賬面值與已付及應付代價之間的差額(包括任何已轉讓非現金資產或已承擔負債)於損益中確認。

**5. 估計不確定性的主要來源**

在應用貴集團會計政策(詳情見附註4)時，董事須對未能透過其他來源確定之資產及負債的賬面值作出判斷、估計及假設。該等估計及相關假設均按過往經驗及其他被視作有關的因素為基礎。實際結果可能與該等估計有別。

該等估計及相關假設持續地予以檢討。倘對會計估計之修訂僅影響進行修訂之期間，則會計估計之修訂於該期間確認，或倘修訂會影響目前及未來期間，則會計估計之修訂會於修訂期間及未來期間確認。

以下為有關未來的主要假設及於各報告期末估計不確定性的其他主要來源，其可能涉及導致其後十二個月的資產賬面值出現重大調整之重大風險。

#### 貿易應收款項及合約資產估計減值

於二零一八年十月一日前，管理層於每個報告期末評估有否客觀證據顯示貿易應收款項及合約資產已減值。倘有證據顯示已產生對貿易應收款項的減值虧損，則以有關資產的賬面值與估計未來現金流量的現值之間差額計量虧損金額。如實際未來現金流量低於預計者(包括向客戶開單後實際收取的應收款項少於所預計者情況下的未開賬單收益)，可能會產生減值虧損。

於二零一六年、二零一七年及二零一八年九月三十日，貿易應收款項及合約資產之賬面值分別為6,331,586新元、3,746,955新元及11,255,270新元，以及14,626,542新元、9,107,630新元及25,463,110新元。

自二零一八年十月一日起，貴集團使用個別評估根據內部信貸評級、貴集團的歷史信貸虧損經驗估計貿易應收款項及合約資產的全期預期信貸虧損，並經債務人的具體因素、一般經濟條件以及於報告日期的條件當前以及預測方向評估進行調整。根據預期信貸虧損模式的減值虧損數額按貴集團根據合約的所有應收合約現金流量與貴集團預期收取的所有現金流量(按於初始確認時釐定的實際利率法貼現)之間的差額計量。倘未來現金流量低於預期，或由於事實及情況變動而作出下行調整，則可能產生重大減值虧損。於二零一九年二月二十八日，貿易應收款項之賬面值為7,647,956新元，而合約資產之賬面值為25,090,425新元。

於往績記錄期間，並無就貿易應收款項及合約資產確認減值。

#### 確認來自提供建築服務的收益

貴集團使用輸入法確認合約收益及合約成本，根據貴集團迄今所產生實際成本與項目預算成本總額相比以估計期內所確認收益。

每當出現跡象顯示估計合約收益低於估計總合約成本，管理層會審閱建造合約有否可預見虧損。總成本或收益方面的實際輸入數據於各報告期末或會高於或低於所估計者，進而影響未來年度作為迄今入賬金額之調整而確認的收益及溢利。

建築服務所產生資產及負債的賬面值披露於附註22。

#### 投資物業及合營下持有之物業的公平值計量

於二零一六年、二零一七年、二零一八年九月三十日及二零一九年二月二十八日，貴集團的投資物業分別達6,000,000新元、6,120,000新元、9,160,000新元及9,200,000新元，及合營下持有之投資物業分別達7,595,000新元、7,075,000新元、6,895,000新元及6,935,000新元，按公平值計量，而公平值則根據不可觀察輸入數據使用估值方法釐訂。確立有關估值方法及其有關輸入數據需運用判斷及估計。與該等因素相關的假設如出現變動，可能會影響該等物業之呈報公平值。有關更多披露，請參閱附註16及17。

## 6. 收益及分部資料

收益指 貴集團向外部客戶提供建築服務(包括土木工程及樓宇建築工程)及其他配套服務以及物業投資(包括來自投資物業及合營下持有之投資物業的租金收入)的已收及應收款項公平值。

## (i) 來自客戶合約之收益分拆

	截至九月三十日止年度			截至二月二十八日止五個月	
	二零一六年 新元	二零一七年 新元	二零一八年 新元	二零一八年 新元 (未經審核)	二零一九年 新元
<b>服務類別</b>					
<b>建築服務</b>					
— 土木工程	29,672,177	42,076,382	70,229,006	23,032,893	36,593,278
— 樓宇建築工程	13,985,590	17,612,533	12,494,685	451,493	7,599,492
— 其他配套服務	597,513	181,548	734,939	184,074	526,208
<b>來自客戶合約之收益</b>	<u>44,255,280</u>	<u>59,870,463</u>	<u>83,458,630</u>	<u>23,668,460</u>	<u>44,718,978</u>
來自物業投資之租金	484,302	477,876	504,694	242,320	194,363
分部收益(附註6(iv))	<u>44,739,582</u>	<u>60,348,339</u>	<u>83,963,324</u>	<u>23,910,780</u>	<u>44,913,341</u>
<b>確認收益時間</b>					
於某一時間點	597,513	181,548	734,939	184,074	526,208
隨時間	43,657,767	59,688,915	82,723,691	23,484,386	44,192,770
	<u>44,255,280</u>	<u>59,870,463</u>	<u>83,458,630</u>	<u>23,668,460</u>	<u>44,718,978</u>
<b>客戶類別</b>					
公司	44,087,009	40,282,626	31,647,987	6,928,776	19,449,585
政府	168,271	19,587,837	51,810,643	16,739,684	25,269,393
	<u>44,255,280</u>	<u>59,870,463</u>	<u>83,458,630</u>	<u>23,668,460</u>	<u>44,718,978</u>

## (ii) 客戶合約履約責任

貴集團從提供建築服務(包括土木工程及樓宇建築工程)所得收益乃隨時間予以確認，而從提供配套服務所得收益乃於某一時間點予以確認。



## (iii) 分配予客戶合約餘下履約責任之交易價格

	二零一六年 新元	於九月三十日 二零一七年 新元	二零一八年 新元	於二零一九年 二月二十八日 新元
提供建築服務				
土木工程				
— 一年內	28,671,113	49,221,653	61,522,063	34,387,165
— 一年以上及兩年以下	17,073,794	23,151,488	2,959,330	5,784,903
— 兩年以上及五年以下	6,631,799	—	721,844	12,919,763
— 五年以上	—	—	—	10,126,040
	<u>52,376,706</u>	<u>72,373,141</u>	<u>65,203,237</u>	<u>63,217,871</u>
樓宇建築工程				
— 一年內	17,612,533	707,938	7,927,619	3,897,730
— 一年以上及兩年以下	1,911,061	65,474	—	—
— 兩年以上及五年以下	65,474	—	—	—
— 五年以上	—	—	—	—
	<u>19,589,068</u>	<u>773,412</u>	<u>7,927,619</u>	<u>3,897,730</u>
	<u><u>71,965,774</u></u>	<u><u>73,146,553</u></u>	<u><u>73,130,856</u></u>	<u><u>67,115,601</u></u>

於往績記錄期間，向外部客戶提供服務之大多數建造合約為期逾12個月。

於往績記錄期間，提供配套服務之所有履約責任為期一年或以下。如國際財務報告準則第15號所允許，分配予該等未完成履約責任之交易價格不予披露。

## (iv) 分部資料

向 貴公司控股股東(亦即 貴集團主要經營決策人(「主要經營決策人」))彙報資料乃為分配資源及評估表現。主要經營決策人審閱各分部之分部收益及所佔業績(經參考相應分部的毛利計量)。以下為 貴集團擁有以下兩個分部：

- 建築服務：從事向政府及商業公司提供土木工程及樓宇建築工程。
- 物業投資：包括住宅及工業物業租賃。

概無向主要經營決策人定期提供 貴集團資產及負債之分析以供審閱。

	截至九月三十日止年度			截至二月二十八日止五個月	
	二零一六年 新元	二零一七年 新元	二零一八年 新元	二零一八年 新元 (未經審核)	二零一九年 新元
分部收益					
建築服務	44,255,280	59,870,463	83,458,630	23,668,460	44,718,978
物業投資	484,302	477,876	504,694	242,320	194,363
	<u>44,739,582</u>	<u>60,348,339</u>	<u>83,963,324</u>	<u>23,910,780</u>	<u>44,913,341</u>
分部業績					
建築服務	7,562,519	9,363,077	12,929,643	3,482,849	7,343,961
物業投資	357,172	359,391	369,198	176,369	135,107
	<u>7,919,691</u>	<u>9,722,468</u>	<u>13,298,841</u>	<u>3,659,218</u>	<u>7,479,068</u>
未分配：					
其他收入	402,776	291,947	290,574	102,823	59,219
其他收益及虧損	(121,033)	(209,946)	733,026	225,837	129,809
行政開支	(4,706,825)	(4,886,878)	(4,916,894)	(1,917,596)	(2,699,384)
融資成本	(568,596)	(471,181)	(727,879)	(252,476)	(403,920)
上市開支	-	-	(631,200)	-	(1,769,564)
分佔合營企業業績	125,789	58,090	(27,296)	(13,527)	(17,557)
	<u>3,051,802</u>	<u>4,504,500</u>	<u>8,019,172</u>	<u>1,804,279</u>	<u>2,777,671</u>
除稅前溢利					

分部資料之會計政策與附註4所述 貴集團的會計政策相同。

## (v) 地區資料

貴集團主要於新加坡(亦為原居地)經營業務。

貴集團的非流動資產均位於新加坡。

## (vi) 有關主要客戶的資料

於往績記錄期間，單獨貢獻 貴集團總收益逾10%的客戶收益如下：

	截至九月三十日止年度			截至二月二十八日止五個月	
	二零一六年 新元	二零一七年 新元	二零一八年 新元	二零一八年 新元 (未經審核)	二零一九年 新元
客戶I**	8,229,116	不適用*	不適用*	不適用*	不適用*
客戶II**	7,468,021	9,397,807	不適用*	不適用*	不適用*
客戶III**	5,746,270	不適用*	不適用*	不適用*	不適用*
客戶IV**	8,734,548	19,014,570	15,305,446	不適用*	7,990,339
客戶V**	不適用*	13,236,024	46,776,756	13,355,057	22,033,398
客戶VI**	不適用*	6,315,813	不適用*	不適用*	不適用*
客戶VII**	不適用*	不適用*	不適用*	不適用*	7,792,990

\* 收益於有關報告期間佔 貴集團總收益不超過10%。

\*\* 收益來自建築服務分部。

## 7. 其他收入

	截至九月三十日止年度			截至二月二十八日止五個月	
	二零一六年 新元	二零一七年 新元	二零一八年 新元	二零一八年 新元 (未經審核)	二零一九年 新元
政府補助(附註)	126,507	57,290	63,374	10,949	-
來自向股東租賃物業之租金收入	132,000	132,000	132,000	55,000	55,000
來自租賃設備之租金收入	49,880	30,740	11,242	4,920	1,492
來自向股東墊款之利息收入	63,256	67,384	70,119	29,216	-
來自銀行存款之利息收入	560	558	561	234	234
其他	30,573	3,975	13,278	2,504	2,493
	<u>402,776</u>	<u>291,947</u>	<u>290,574</u>	<u>102,823</u>	<u>59,219</u>

附註：所獲取的政府補助主要包括加薪補貼計劃(「加薪補貼計劃」)、特別就業補貼(「特別就業補貼」)、短期就業補貼(「短期就業補貼」)及勞動人力培訓和提升計劃(「勞動人力培訓和提升計劃」)。所有補助均為已產生開支或虧損，或為向 貴集團提供即時財務援助的補償款額，概無未來相關成本。

截至二零一六年、二零一七年、二零一八年九月三十日止年度及截至二零一八年及二零一九年二月二十八日止五個月，貴集團在加薪補貼計劃項下分別收取了71,301新元、18,132新元、28,705新元、零(未經審核)及零的補貼。根據此項補貼計劃，政府透過於二零一六年、二零一七年、二零一八年及二零一九年分別為總月薪為4,000新元及以下的新加坡公民僱員的加薪額出資40%、20%、20%及15%，向新加坡註冊企業提供資助。

截至二零一六年、二零一七年、二零一八年九月三十日止年度及截至二零一八年及二零一九年二月二十八日止五個月，貴集團在特別就業補貼項下分別收取了18,094新元、14,833新元、9,591新元、零(未經審核)及零的補貼。根據此項計劃，政府旨在鼓勵及促進新加坡註冊業務聘用50歲以上的新加坡工人及殘疾人士。

截至二零一六年、二零一七年、二零一八年九月三十日止年度及截至二零一八年及二零一九年二月二十八日止五個月，貴集團在短期就業補貼項下分別收取了19,538新元、19,182新元、13,662新元、6,635新元(未經審核)及零的補貼。根據此項計劃，政府提供援助，以減低因僱員的國民儲蓄計劃供款率上升而產生的業務成本。

截至二零一六年、二零一七年、二零一八年九月三十日止年度及截至二零一八年及二零一九年二月二十八日止五個月，貴集團在勞動人力培訓和提升計劃項下分別收取了10,988新元、4,636新元、3,272新元、4,020新元(未經審核)及零的補貼。根據此項計劃，政府與建造業公司共同為特定技能評估及培訓課程的成本提供資金，以提升建造業勞動力的技能。

餘下補助金結餘為達成補償已產生開支的條件後獲取的獎金，或為即時財務支助金，概無未來相關成本，亦無關任何資產。

## 8. 其他收益及虧損

	截至九月三十日止年度			截至二月二十八日止五個月	
	二零一六年 新元	二零一七年 新元	二零一八年 新元	二零一八年 新元 (未經審核)	二零一九年 新元
出售物業、廠房及設備淨收益	475,823	153,494	164,760	200,000	-
銷售廢料收益	68,144	36,560	237,252	29,604	49,809
投資物業之公平值(虧損)收益	(190,000)	120,000	480,000	-	40,000
合營下持有之投資物業之 公平值(虧損)收益	(475,000)	(520,000)	(180,000)	-	40,000
重估物業、廠房及設備虧損	-	-	(3,767)	(3,767)	-
收回往年撇銷債務	-	-	34,781	-	-
	<u>(121,033)</u>	<u>(209,946)</u>	<u>733,026</u>	<u>225,837</u>	<u>129,809</u>

## 9. 融資成本

	截至九月三十日止年度			截至二月二十八日止五個月	
	二零一六年 新元	二零一七年 新元	二零一八年 新元	二零一八年 新元 (未經審核)	二零一九年 新元
以下項目之利息：					
銀行借款	409,479	370,846	524,702	201,685	306,917
銀行透支	49,063	31,180	127,117	26,725	61,024
融資租賃責任	110,054	69,155	76,060	24,066	35,979
	<u>568,596</u>	<u>471,181</u>	<u>727,879</u>	<u>252,476</u>	<u>403,920</u>

## 10. 除稅前溢利

除稅前溢利乃經扣除以下項目得出：

	截至九月三十日止年度			截至二月二十八日止五個月	
	二零一六年 新元	二零一七年 新元	二零一八年 新元	二零一八年 新元 (未經審核)	二零一九年 新元
核數師酬金(附註)	-	-	39,000	-	-
物業、廠房及設備折舊					
— 確認為服務成本	2,037,963	1,831,635	2,020,716	740,909	699,763
— 確認為行政開支	661,843	551,921	759,515	393,131	533,533
總折舊	<u>2,699,806</u>	<u>2,383,556</u>	<u>2,780,231</u>	<u>1,134,040</u>	<u>1,233,296</u>
董事酬金(附註12)	1,390,638	1,641,960	980,060	415,720	545,610
其他員工成本					
— 薪金及其他福利	5,266,544	5,926,436	6,573,283	1,966,927	2,806,741
— 中央公積金計劃供款	343,534	403,913	517,233	249,432	293,461
— 外籍工人徵費及技能開發徵費	849,593	1,127,425	930,099	381,330	421,875
總員工成本	<u>7,850,309</u>	<u>9,099,734</u>	<u>9,000,675</u>	<u>3,013,409</u>	<u>4,067,687</u>
確認為服務成本的材料成本	13,588,289	14,704,584	13,488,133	4,171,985	5,166,415
確認為服務成本的分包費用	<u>12,746,210</u>	<u>23,912,361</u>	<u>38,701,952</u>	<u>11,042,948</u>	<u>24,848,359</u>

附註：於二零一八年委任 貴公司法定核數師之前，概無產生酬金。

## 11. 所得稅開支

	截至九月三十日止年度			截至二月二十八日止五個月	
	二零一六年 新元	二零一七年 新元	二零一八年 新元	二零一八年 新元 (未經審核)	二零一九年 新元
稅項開支包括：					
即期稅項					
— 新加坡企業所得稅 (「企業所得稅」)	498,000	482,000	1,228,284	244,000	763,634
— 過往年度／期間超額撥備	(8,158)	—	—	—	—
遞延稅項(附註27)	(21,000)	68,000	11,000	(24,000)	(25,000)
	<u>468,842</u>	<u>550,000</u>	<u>1,239,284</u>	<u>220,000</u>	<u>738,634</u>

新加坡企業所得稅根據估計應課稅溢利的17%計算，新加坡的附屬公司可進一步獲得企業所得稅回贈(二零一七年評估年度為50%且上限為25,000新元、二零一八年評估年度為40%且上限為15,000新元、二零一九年評估年度調整為20%且上限為10,000新元，且於二零二零年評估年度調整為零)，乃根據集團公司的財政年結日釐定。須繳納新加坡企業所得稅的公司於二零一七年、二零一八年及二零一九年評估年度亦可享有首個10,000新元應課稅收入的75%的稅項豁免及下一個290,000新元的應課稅收入的50%的稅項豁免，以及於二零二零年評估年度調整為首個10,000新元的75%的稅項豁免及下一個190,000新元的50%的稅項豁免。

於新加坡註冊成立的附屬公司有權於二零一六年、二零一七年及二零一八年評估年度根據新加坡生產力及創新優惠計劃(「生產力及創新優惠計劃」)，就符合資格的資本開支及營運開支豁免享有額外300%的稅項減免／免稅額。生產力及創新優惠計劃已於二零一八年評估年度後失效。

	截至九月三十日止年度			截至二月二十八日止五個月	
	二零一六年 新元	二零一七年 新元	二零一八年 新元	二零一八年 新元 (未經審核)	二零一九年 新元
除稅前溢利	<u>3,051,802</u>	<u>4,504,500</u>	<u>8,019,172</u>	<u>1,804,279</u>	<u>2,777,671</u>
按適用稅率17%計算的稅項	518,806	765,765	1,363,259	306,727	472,204
毋須課稅收入的稅務影響	(3,495)	(6,931)	(46,349)	—	(13,600)
不可扣除開支的稅務影響	234,836	189,409	245,259	67,397	366,929
分佔合營企業業績的稅務影響	(21,384)	(9,875)	4,640	2,300	2,985
稅務優惠及豁免的稅務影響	(307,640)	(333,313)	(335,796)	(156,424)	(89,884)

	截至九月三十日止年度			截至二月二十八日止五個月	
	二零一六年 新元	二零一七年 新元	二零一八年 新元	二零一八年 新元 (未經審核)	二零一九年 新元
動用先前未確認的稅項虧損及 可扣減暫時差額之稅務影響	-	(96,044)	-	-	-
未確認未使用稅項虧損及可扣減 暫時差額之稅務影響	55,877	40,989	8,271	-	-
過往年度/期間即期稅項 超額撥備	(8,158)	-	-	-	-
年/期內稅項	<u>468,842</u>	<u>550,000</u>	<u>1,239,284</u>	<u>220,000</u>	<u>738,634</u>

## 12. 董事及最高行政人員薪酬以及僱員酬金

### 董事及最高行政人員薪金

方先生及張先生於二零一八年九月十七日獲委任為 貴公司執行董事。

於往績記錄期間， 貴集團旗下實體已付或應付 貴公司董事及最高行政人員的薪金(包括彼等成為 貴公司董事前任職 貴集團僱員/董事的酬金)如下：

#### 截至二零一六年九月三十日止年度

	袍金 新元	酌情花紅 新元	薪金及 津貼 新元	中央公積金 計劃供款 新元	總計 新元
<b>執行董事</b>					
方先生	300,000	26,500	339,000	20,658	686,158
張先生	300,000	26,500	339,000	38,980	704,480
	<u>600,000</u>	<u>53,000</u>	<u>678,000</u>	<u>59,638</u>	<u>1,390,638</u>

## 截至二零一七年九月三十日止年度

	袍金 新元	酌情花紅 新元	薪金及 津貼 新元	中央公積金 計劃供款 新元	總計 新元
執行董事					
方先生	387,000	30,000	372,000	22,140	811,140
張先生	387,000	30,000	372,000	41,820	830,820
	<u>774,000</u>	<u>60,000</u>	<u>744,000</u>	<u>63,960</u>	<u>1,641,960</u>

## 截至二零一八年九月三十日止年度

	袍金 新元	酌情花紅 新元	薪金及 津貼 新元	中央公積金 計劃供款 新元	總計 新元
執行董事					
方先生	–	35,000	426,000	19,980	480,980
張先生	–	35,000	426,000	38,080	499,080
	<u>–</u>	<u>70,000</u>	<u>852,000</u>	<u>58,060</u>	<u>980,060</u>

## 截至二零一八年二月二十八日止五個月(未經審核)

	袍金 新元	酌情花紅 新元	薪金及 津貼 新元	中央公積金 計劃供款 新元	總計 新元
執行董事					
方先生	–	32,000	160,000	10,980	202,980
張先生	–	32,000	160,000	20,740	212,740
	<u>–</u>	<u>64,000</u>	<u>320,000</u>	<u>31,720</u>	<u>415,720</u>

## 截至二零一九年二月二十八日止五個月

	袍金 新元	酌情花紅 新元	薪金及 津貼 新元	中央公積金 計劃供款 新元	總計 新元
執行董事					
方先生	–	38,000	190,000	7,350	235,350
張先生	65,600	38,000	190,000	16,660	310,260
	<u>65,600</u>	<u>76,000</u>	<u>380,000</u>	<u>24,010</u>	<u>545,610</u>



- (i) 張先生由二零一八年九月十七日起擔任 貴公司最高行政人員。上文所披露之薪酬包括彼任職管理集團實體事務的最高行政人員時所提供服務的薪酬。
- (ii) 酬情花紅乃參考有關人士於 貴集團的職務及職責及 貴集團的表現釐定。
- (iii) 概無向董事支付彼等為管理 貴公司或其附屬公司事務而提供的相關服務而言的其他退休福利。
- (iv) 上文所示執行董事的酬金，乃為彼等就 貴集團管理事宜而提供的服務而支付。

於往績記錄期間， 貴集團概無向 貴公司董事支付薪酬，作為加入 貴集團或加入時的獎勵或離職補償。

#### 僱員薪酬

於往績記錄期間，五名最高薪酬人士的薪酬包括2名、2名、2名及2名(未經審核)及2名董事的薪酬，且已於上文予以披露。

剩餘人士於往績記錄期間的薪酬如下：

	截至九月三十日止年度			截至二月二十八日止五個月	
	二零一六年 新元	二零一七年 新元	二零一八年 新元	二零一八年 新元 (未經審核)	二零一九年 新元
薪金、津貼及酌情花紅	345,728	362,800	484,300	272,500	303,150
中央公積金計劃供款	43,135	39,188	55,913	35,785	36,066
	<u>388,863</u>	<u>401,988</u>	<u>540,213</u>	<u>308,285</u>	<u>339,216</u>

於往績記錄期間，五名最高薪酬人士的薪酬級別如下：

酬金級別	截至九月三十日止年度			截至二月二十八日止五個月	
	二零一六年	二零一七年	二零一八年	二零一八年 (未經審核)	二零一九年
零至1,000,000港元 (相等於約180,000新元)	3	2	2	3	3
1,000,001港元至1,500,000 港元(相等於約180,001 新元至270,000新元)	-	1	1	2	1
1,500,001港元至2,000,000 港元(相等於約270,001 新元至360,000新元)	-	-	-	-	1
2,500,001港元至3,000,000 港元(相等於約450,001 新元至540,000新元)	-	-	2	-	-
3,500,001港元至4,000,000 港元(相等於約630,001 新元至720,000新元)	2	-	-	-	-
4,500,001港元至5,000,000 港元(相等於約810,001 新元至900,000新元)	-	2	-	-	-
	<u>5</u>	<u>5</u>	<u>5</u>	<u>5</u>	<u>5</u>

於往績記錄期間，貴集團概無向貴集團五名最高薪酬人士支付薪酬，作為加入貴集團或加入時的獎勵或離職補償。貴公司董事或餘下五名最高薪酬人士於往績記錄期間概無放棄任何薪酬。

### 13. 股息

截至二零一六年九月三十日止年度，Sing Tec Development已就截至二零一六年九月三十日止財政年度向其當時股東宣派及派付1,300,000新元之股息。

截至二零一八年九月三十日止年度，Sing Tec Development及Sing Tec Construction已就截至二零一八年九月三十日止財政年度向彼等當時股東分別宣派5,700,000新元及1,440,000新元之股息。截至二零一八年九月三十日止年度，5,530,858新元已抵銷控股股東欠付款項，其詳情載於附註21a。

貴公司自其註冊成立以來概無派付或宣派任何股息。

派息比率及獲派上述股息的股份數目不予呈列，原因為有關資料對本報告而言並無意義。

## 14. 每股盈利

	截至九月三十日止年度			截至二月二十八日止五個月	
	二零一六年 新元	二零一七年 新元	二零一八年 新元	二零一八年 新元 (未經審核)	二零一九年 新元
就計算每股基本盈利的盈利 (年度／期間溢利)	2,582,960	3,954,500	6,779,888	1,584,279	2,039,037
	股份數目	股份數目	股份數目	股份數目	股份數目
就計算每股基本盈利的 普通股加權平均數目	360,000,000	360,000,000	360,000,000	360,000,000	360,000,000

截至二零一六年、二零一七年、二零一八年九月三十日止年度及截至二零一八年二月二十八日止五個月，就計算每股基本盈利的普通股加權平均數目乃按附註2所述集團重組進行追溯性調整，並經計及附註38(ii)所述資本化發行所產生的影響。

由於於往績記錄期間概無潛在攤薄股份，故並無呈列每股攤薄盈利。

## 15. 物業、廠房及設備

	租賃物業 新元	樓宇及永久 業權土地* 新元	汽車 新元	廠房及機械 新元	辦公室設備 新元	傢俬及裝置 新元	租賃業權 翻新 新元	總計 新元
<b>成本</b>								
於二零一五年十月一日	2,134,756	3,548,113	4,694,881	10,563,544	217,800	48,938	723,369	21,931,401
添置	-	-	1,206,355	2,266,000	36,165	5,147	10,078	3,523,745
出售	-	-	(631,880)	(1,867,900)	-	-	-	(2,499,780)
於二零一六年九月三十日	2,134,756	3,548,113	5,269,356	10,961,644	253,965	54,085	733,447	22,955,366
添置	8,337,600	-	924,688	1,148,200	92,882	-	-	10,503,370
出售	-	-	(402,800)	(335,793)	(103,637)	(6,381)	-	(848,611)
於二零一七年九月三十日	10,472,356	3,548,113	5,791,244	11,774,051	243,210	47,704	733,447	32,610,125
添置	-	-	1,238,538	1,482,600	67,848	64,532	971,097	3,824,615
轉至投資物業	(2,134,756)	-	-	-	-	-	-	(2,134,756)
出售	-	-	(807,083)	(1,253,650)	(4,520)	-	-	(2,065,253)
於二零一八年九月三十日	8,337,600	3,548,113	6,222,699	12,003,001	306,538	112,236	1,704,544	32,234,731
添置	-	-	100,282	-	7,108	-	-	107,390
於二零一九年二月二十八日	8,337,600	3,548,113	6,322,981	12,003,001	313,646	112,236	1,704,544	32,342,121
<b>累計折舊</b>								
於二零一五年十月一日	166,270	110,818	3,448,782	6,312,878	134,221	29,275	502,928	10,705,172
年度支出	71,159	22,202	595,571	1,870,602	28,648	7,595	104,029	2,699,806
出售	-	-	(527,346)	(1,247,058)	-	-	-	(1,774,404)
於二零一六年九月三十日	237,429	133,020	3,517,007	6,936,422	162,869	36,870	606,957	11,630,574
年度支出	116,819	22,202	698,535	1,454,257	34,775	4,792	52,176	2,383,556
出售	-	-	(294,050)	(334,018)	(103,637)	(6,381)	-	(738,086)
於二零一七年九月三十日	354,248	155,222	3,921,492	8,056,661	94,007	35,281	659,133	13,276,044
年度支出	307,571	22,204	714,052	1,498,642	52,773	14,684	170,305	2,780,231
轉至投資物業	(338,237)	-	-	-	-	-	-	(338,237)
出售	-	-	(706,515)	(1,187,674)	(3,953)	-	-	(1,898,142)
於二零一八年九月三十日	323,582	177,426	3,929,029	8,367,629	142,827	49,965	829,438	13,819,896
期內支出	115,800	9,251	381,745	603,722	24,308	7,167	91,303	1,233,296
於二零一九年二月二十八日	439,382	186,677	4,310,774	8,971,351	167,135	57,132	920,741	15,053,192
<b>賬面值</b>								
於二零一六年九月三十日	1,897,327	3,415,093	1,752,349	4,025,222	91,096	17,215	126,490	11,324,792
於二零一七年九月三十日	10,118,108	3,392,891	1,869,752	3,717,390	149,203	12,423	74,314	19,334,081
於二零一八年九月三十日	8,014,018	3,370,687	2,293,670	3,635,372	163,711	62,271	875,106	18,414,835
於二零一九年二月二十八日	7,898,218	3,361,436	2,012,207	3,031,650	146,511	55,104	783,803	17,288,929

- \* 所有初步持作行政用途且以成本減除其後累計折舊之樓宇及永久業權土地乃租予 貴集團兩位股東兼董事方先生及張先生，於二零一八年十二月一日前未訂明租賃期間。其後， 貴集團及兩名股東及董事分別訂立租賃協議，租期皆為截至二零二一年十一月三十日止三個年度。相關租金收入載於附註7及34。

上述物業、廠房及設備項目經考慮其剩餘價值後，以直線法於下列可使用年期折舊：

永久業權土地	不適用
樓宇	50年
租賃物業	30年
汽車	5年
廠房及機械	5年
辦公室設備	5年
傢俬及裝置	5年
租賃業權翻新	5年或租期(以較短者為準)

截至二零一六年、二零一七年及二零一八年九月三十日止年度及截至二零一八年及二零一九年二月二十八日止五個月，分別有2,449,700新元、479,000新元、2,158,611新元、1,295,464新元(未經審核)及零的物業及廠房及汽車添置乃於融資租賃責任收購。該等款項於各年度/期間構成非現金交易(附註33)。此外，賬面值為387,600新元的汽車乃於截至二零一八年九月三十日止年度採購，而相關融資租賃責任於截至二零一九年二月二十八日止五個月開始(如附註36所披露)。

下列項目的賬面值乃融資租賃項下所持資產：

	二零一六年 新元	於九月三十日 二零一七年 新元	二零一八年 新元	於二零一九年 二月二十八日 新元
廠房及機械	2,701,334	1,541,484	1,609,600	1,758,716
汽車	1,333,047	1,232,101	1,424,544	823,366
	<u>4,034,381</u>	<u>2,773,585</u>	<u>3,034,144</u>	<u>2,582,082</u>

## 16. 投資物業

	投資物業 新元
<b>公平值</b>	
於二零一五年十月一日	6,190,000
於損益確認之公平值減少淨額	<u>(190,000)</u>
於二零一六年九月三十日	6,000,000
於損益確認之公平值增加淨額	<u>120,000</u>
於二零一七年九月三十日	6,120,000
轉自物業、廠房及設備(附註)	2,560,000
於損益確認之公平值增加淨額	<u>480,000</u>
於二零一八年九月三十日	9,160,000
於損益確認之公平值增加淨額	<u>40,000</u>
於二零一九年二月二十八日	<u><u>9,200,000</u></u>

貴集團所有於經營租賃項下持有以賺取租金或為資本增值的物業權益均按公平值模型計量，並分類為及以投資物業記賬。

附註：於截至二零一八年九月三十日止年度，賬面值為1,796,519新元的兩項物業在簽立租賃協議後由物業、廠房及設備轉至投資物業。有關物業於轉移日期的公平值約為2,560,000新元，其中來自一項有關物業重估之重估升值767,248新元於其他全面收入中確認並於物業重估儲備累計，及另一項有關物業重估所產生重估減值3,767新元於其他收益及虧損中確認。

貴集團的投資物業於二零一六年、二零一七年、二零一八年九月三十日及二零一九年二月二十八日的公平值由羅馬國際評估有限公司(「估值師」)於相關日期進行的估值為基礎而得出，估值師為獨立合資格專業估值師，與貴集團並無關聯，其估值方法已披露於下文。估值師的地址為香港灣仔軒尼詩道139號中國海外大廈22樓。有關投資物業獲歸類為公平值層級的第三級。

公平值乃根據直接比較法釐定，可反映物業按現有狀況即時交吉出售的價值，並參考有關市場上最近可供作比較的銷售交易。於往績記錄期間，估值技術概無任何變動。

估計該等物業的公平值時，該等物業的最高價值及最佳用途為其現時用途。

	估值技術	重大輸入數據	敏感度
21 Toh Guan Road East #01-11, Singapore 608609	直接比較法	市場單位價，經計及類似物業的最近交易價，且按物業性質、位置及狀況調整，於二零一六年、二零一七年、二零一八年九月三十日及二零一九年二月二十八日每平方米（「平方米」）分別介乎430新元至472新元、410新元至450新元及395新元至434新元及395新元至435新元。	所用市場單位價若出現重大增長，將導致公平值的重大增長，反之亦然。
21 Toh Guan Road East #01-10, Singapore 608609	直接比較法	市場單位價，經計及類似物業的最近交易價，且按物業性質、位置及狀況調整，於二零一八年九月三十日及二零一九年二月二十八日每平方米介乎395新元至434新元及395新元至435新元。	所用市場單位價若出現重大增長，將導致公平值的重大增長，反之亦然。
45 Hillview Avenue #01-05, Singapore 669613	直接比較法	市場單位價，經計及類似物業的最近交易價，且按物業性質、位置及狀況調整，於二零一六年、二零一七年、二零一八年九月三十日及二零一九年二月二十八日每平方米分別介乎898新元至997新元、920新元至1,021新元、1,010新元至1,121新元及985新元至1,113新元。	所用市場單位價若出現重大增長，將導致公平值的重大增長，反之亦然。
45 Hillview Avenue #01-06, Singapore 669613	直接比較法	市場單位價，經計及類似物業的最近交易價，且按物業性質、位置及狀況調整，於二零一六年、二零一七年、二零一八年九月三十日及二零一九年二月二十八日每平方米分別介乎898新元至997新元、920新元至1,021新元、1,010新元至1,121新元及985新元至1,113新元。	所用市場單位價若出現重大增長，將導致公平值的重大增長，反之亦然。
11 Kang Choo Bin Road #01-01, Singapore 548315	直接比較法	市場單位價，經計及類似物業的最近交易價，且按物業性質、位置及狀況調整，於二零一六年、二零一七年、二零一八年九月三十日及二零一九年二月二十八日每平方米分別介乎879新元至1,018新元、900新元至1,042新元、988新元至1,145新元及988新元至1,107新元。	所用市場單位價若出現重大增長，將導致公平值的重大增長，反之亦然。

	估值技術	重大輸入數據	敏感度
11 Kang Choo Bin Road #01-03, Singapore 548315	直接比較法	市場單位價，經計及類似物業的最近交易價，且按物業性質、位置及狀況調整，於二零一六年、二零一七年、二零一八年九月三十日及二零一九年二月二十八日每平方米分別介乎879新元至1,018新元、900新元至1,042新元、988新元至1,145新元及988新元至1,107新元。	所用市場單位價若出現重大增長，將導致公平值的重大增長，反之亦然。

於報告期末，貴集團投資物業詳情及公平值層級資料如下：

	公平值第三級			於二零一九年 二月二十八日 新元
	二零一六年 新元	於九月三十日 二零一七年 新元	二零一八年 新元	
21 Toh Guan Road East #01-11, Singapore 608609(附註i) 包括：				
一一樓	510,000	490,000	1,490,000	1,500,000
一二樓	不適用	不適用	不適用	不適用
21 Toh Guan Road East #01-10, Singapore 608609(附註ii)	510,000	490,000	1,490,000	1,500,000
45 Hillview Avenue #01-05, Singapore 669613	不適用	不適用	1,490,000	1,500,000
45 Hillview Avenue #01-06, Singapore 669613	1,530,000	1,570,000	1,720,000	1,730,000
11 Kang Choo Bin Road #01-01, Singapore 548315	1,520,000	1,560,000	1,710,000	1,720,000
11 Kang Choo Bin Road #01-03, Singapore 548315	1,100,000	1,130,000	1,240,000	1,240,000
	1,340,000	1,370,000	1,510,000	1,510,000
	<u>6,000,000</u>	<u>6,120,000</u>	<u>9,160,000</u>	<u>9,200,000</u>

附註：

- (i) 該物業由一個兩層高的地下工業單位組成。該物業的一部分(即第一級)由物業、廠房及設備新近轉移至投資物業，賬面值為1,043,767新元，於轉移日期二零一八年二月二十八日公平值達1,040,000新元。重估此物業部分所產生的重估減值3,767新元於其他收益及虧損內確認。
- (ii) 該物業由物業、廠房及設備轉移至投資物業，賬面值為752,752新元，於轉移日期二零一八年二月二十八日公平值達1,520,000新元。重估此物業部分所產生的重估增值767,248新元於其他全面收入表確認，並累計於物業重估儲備。



於往績記錄期間，投資物業所賺取的租金收入及營運開支詳情披露如下：

	截至九月三十日止年度			截至二月二十八日 止五個月	
	二零一六年 新元	二零一七年 新元	二零一八年 新元	二零一八年 新元 (未經審核)	二零一九年 新元
確認為租金收益的來自投資物業 的租金總收入	159,595	155,715	228,310	62,649	106,394
減：產生租金收入的投資物業 所產生的直接營運開支	<u>(41,379)</u>	<u>(32,275)</u>	<u>(31,455)</u>	<u>(15,282)</u>	<u>(22,318)</u>
	<u>118,216</u>	<u>123,440</u>	<u>196,855</u>	<u>47,367</u>	<u>84,076</u>

於截至二零一八年九月三十日止三個年度及截至二零一九年二月二十八日止五個月內，並無轉入或轉出第三級。

#### 17. 合營下持有之投資物業

於二零一六年、二零一七年、二零一八年九月三十日及二零一九年二月二十八日，貴集團合營下持有之投資物業的公平值層級如下：

	公平值第三級			於二零一九年 二月二十八日 新元
	二零一六年 新元	於九月三十日 二零一七年 新元	二零一八年 新元	
7 Soon Lee Street #01-13, Singapore 627608 (「物業A」)(附註i)	4,380,000	4,170,000	4,020,000	4,030,000
貴集團合營下持有之投資物業的 權益的擁有權的比例	50%	50%	50%	50%
貴集團分佔合營下持有之投資物業	2,190,000	2,085,000	2,010,000	2,015,000
114 Lavender Street, #01-68 CT Hub 2, Singapore 338729 (「物業B」)(附註ii)	10,810,000	9,980,000	9,770,000	9,840,000
貴集團合營下持有之投資物業的 權益的擁有權的比例	50%	50%	50%	50%
貴集團分佔合營下持有之投資物業	<u>5,405,000</u>	<u>4,990,000</u>	<u>4,885,000</u>	<u>4,920,000</u>
	<u>7,595,000</u>	<u>7,075,000</u>	<u>6,895,000</u>	<u>6,935,000</u>

貴集團合營下持有之投資物業於二零一六年、二零一七年、二零一八年九月三十日及二零一九年二月二十八日的公平值由估值師於相關日期進行的估值為基礎而得出，其估值方法已披露於下文。投資物業獲歸類為公平值層級的第三級。

公平值乃根據直接比較法釐定，反映該等物業按現況交吉出售，並參考有關市場上最近可供作比較的銷售交易。於往績記錄期間，估值技術概無任何變動。

估計該等物業的公平值時，該等物業的最高價值及最佳用途為其現時之用途。

	估值技術	重大輸入數據	敏感度
物業A	直接比較法	市場單位價，經計及類似物業的最近交易價，且按物業性質、位置及狀況調整，於二零一六年、二零一七年、二零一八年九月三十日及二零一九年二月二十八日每平方米分別介乎579新元至657新元、552新元至626新元、532新元至603新元及538新元至592新元。	所用市場單位價若出現重大增長，將導致公平值的重大增長，反之亦然。
物業B	直接比較法	市場單位價，經計及類似物業的最近交易價，且按物業性質、位置及狀況調整，於二零一六年、二零一七年、二零一八年九月三十日及二零一九年二月二十八日每平方米分別介乎1,186新元至1,771新元、1,095新元至1,635新元、1,071新元至1,600新元及1,126新元至1,432新元。	所用市場單位價若出現重大增長，將導致公平值的重大增長，反之亦然。

於截至二零一八年九月三十日止三個年度及截至二零一九年二月二十八日止五個月內，並無轉入或轉出第三級。

附註：

- (i) 根據與共同控制方就物業A的安排，所有與物業相關的成本、按金、收益及按揭貸款應由 貴集團與共同控制方按其相關擁有權比例分攤。歸屬 貴集團權益的相關資料如下：

	二零一六年 新元	於九月三十日 二零一七年 新元	二零一八年 新元	於二零一九年 二月二十八日 新元
貴集團分佔合營下持有之 投資物業				
於年／期初	2,335,000	2,190,000	2,085,000	2,010,000
確認於損益的公平值 (減少)增加淨額	<u>(145,000)</u>	<u>(105,000)</u>	<u>(75,000)</u>	<u>5,000</u>
於年／期末	<u>2,190,000</u>	<u>2,085,000</u>	<u>2,010,000</u>	<u>2,015,000</u>

- (ii) 根據與共同控制方就物業B的安排，所有與物業相關的成本、按金、收益及按揭貸款應由 貴集團與共同控制方按其相關擁有權比例分攤。歸屬 貴集團權益的相關資料如下：

	二零一六年 新元	於九月三十日 二零一七年 新元	二零一八年 新元	於二零一九年 二月二十八日 新元
貴集團分佔合營下持有之 投資物業				
於年／期初	5,735,000	5,405,000	4,990,000	4,885,000
確認於損益的公平值(減少) 增加淨額	<u>(330,000)</u>	<u>(415,000)</u>	<u>(105,000)</u>	<u>35,000</u>
於年／期末	<u>5,405,000</u>	<u>4,990,000</u>	<u>4,885,000</u>	<u>4,920,000</u>

於往績記錄期間，貴集團應佔合營下持有之投資物業所賺取的租金收入及營運開支詳情披露如下：

	截至九月三十日止年度			截至二月二十八日 止五個月	
	二零一六年 新元	二零一七年 新元	二零一八年 新元	二零一八年 新元 (未經審核)	二零一九年 新元
確認為收益的租金總收入	324,707	322,161	276,384	179,671	87,969
減：所產生的直接營運開支及 已確認為服務成本	(85,751)	(86,210)	(104,041)	(50,669)	(36,938)
	<u>238,956</u>	<u>235,951</u>	<u>172,343</u>	<u>129,002</u>	<u>51,031</u>

#### 18. 於合營企業的權益

	於九月三十日			於二零一九年 二月二十八日
	二零一六年 新元	二零一七年 新元	二零一八年 新元	新元
於非上市合營企業權益成本	1,000,000	1,000,000	1,000,000	1,000,000
合營企業分佔業績及全面收入總額	<u>539,430</u>	<u>597,520</u>	<u>70,224</u>	<u>52,667</u>
	<u>1,539,430</u>	<u>1,597,520</u>	<u>1,070,224</u>	<u>1,052,667</u>

於二零一六年、二零一七年、二零一八年九月三十日及二零一九年二月二十八日，貴集團於以下合營企業中擁有權益：

實體名稱	註冊成立地點	貴集團持有的 權益的 擁有權比例	主要活動
一間由 貴集團共同控制之公司	新加坡	50%	一般承建商

由 貴集團共同控制之公司於二零一四年六月註冊成立，主要從事一般承建商(樓宇及非樓宇建築)。其註冊資本為2,000,000新元，而 貴集團貢獻了1,000,000新元。

合營企業的財務資料概要，即列示於合營企業截至二零一六年、二零一七年、二零一八年九月三十日止年度及截至二零一九年二月二十八日止五個月根據國際財務報告準則編製的財務報表的金額如下：

	於九月三十日			於二零一九年	
	二零一六年 新元	二零一七年 新元	二零一八年 新元	二月二十八日 新元	
流動資產	23,577,372	3,769,042	2,484,937	2,459,130	
— 包括現金及現金等價物	692,754	3,035,185	68,210	7,498	
非流動資產	125,848	84,338	36,760	22,176	
流動負債	(20,607,360)	(641,340)	(381,249)	(375,972)	
非流動負債	(17,000)	(17,000)	—	—	
資產淨值	<u>3,078,860</u>	<u>3,195,040</u>	<u>2,140,448</u>	<u>2,105,334</u>	
貴集團於合營企業的權益的 擁有權的比例	50%	50%	50%	50%	
貴集團分佔的資產淨值	<u>1,539,430</u>	<u>1,597,520</u>	<u>1,070,224</u>	<u>1,052,667</u>	
貴集團於合營企業的權益的賬面值	<u><u>1,539,430</u></u>	<u><u>1,597,520</u></u>	<u><u>1,070,224</u></u>	<u><u>1,052,667</u></u>	
	截至九月三十日止年度			截至二零一九年 止五個月	
	二零一六年 新元	二零一七年 新元	二零一八年 新元	二零一八年 新元	二零一九年 新元
收益	14,673,884	4,942,419	10,000	10,000	—
年/期內溢利(虧損)及全面收入 (開支)總額	<u>251,578</u>	<u>116,180</u>	<u>(54,592)</u>	<u>(27,054)</u>	<u>(35,114)</u>
貴集團於合營企業的權益的 擁有權的比例	50%	50%	50%	50%	50%
貴集團分佔業績及全面收入(開支) 總額	125,789	58,090	(27,296)	(13,527)	(17,557)
收取來自自由 貴集團共同控制之 公司之股息	—	—	500,000	500,000	—

## 19. 貿易應收款項

	於二零一五年 十月一日 新元	二零一六年 新元	於九月三十日 二零一七年 新元	二零一八年 新元	於二零一九年 二月二十八日 新元
貿易應收款項	2,030,274	5,395,450	2,291,600	10,670,867	6,000,383
未開賬單收益(附註)	93,795	936,136	1,455,355	584,403	1,647,573
	<u>2,124,069</u>	<u>6,331,586</u>	<u>3,746,955</u>	<u>11,255,270</u>	<u>7,647,956</u>

附註：未開賬單收益指已於相關日期止年度／期間確認但尚未向客戶開發賬單的收益。貴集團收取未開賬單收益的權利為無條件。

貴集團授予客戶的信用期一般為貿易應收款項發票日期起30至35日期間。下表為各報告期末按發票日期呈列的貿易應收款項的賬齡分析：

	二零一六年 新元	於九月三十日 二零一七年 新元	二零一八年 新元	於二零一九年 二月二十八日* 新元
30日內	2,563,544	966,652	7,702,466	1,880,628
31日至60日	2,267,882	1,083,981	2,438,703	3,950,670
61日至90日	203,469	11,882	25,447	33,907
91日至180日	48,473	111,635	67,655	59,681
181日至1年	140,739	56,440	397,664	20,631
超過1年	171,343	61,010	38,932	54,866
	<u>5,395,450</u>	<u>2,291,600</u>	<u>10,670,867</u>	<u>6,000,383</u>

\* 於二零一八年十月一日及二零一九年二月二十八日，貴集團管理層就逾期超過90天的貿易應收款項進行預期信貸虧損評估，並認為經計及各債務人的違約歷史及信譽後，違約可能性較小。

貿易應收款項賬面值與其公平值相若。於二零一八年十月一日前，根據經參考個別客戶的信用質素後釐定估計不可收回金額，就貿易應收款項確認呆賬撥備。釐定貿易應收款項是否可收回時，貴集團管理層考慮由初始授出信用當日起至報告期末止期間，有關貿易應收款項的信用質素是否有任何變動，而於各報告日期未逾期的結餘則毋須計提減值。

貴集團的貿易應收款項包括截至二零一六年、二零一七年及二零一八年九月三十日止年度已逾期的賬面總值分別約2,831,906新元、1,324,948新元及2,968,401新元，貴集團並無就此計提減值虧損撥備，原因是信用質素並無重大變動，且根據各客戶的過往還款記錄，金額仍被視為可收回。

下表為於各報告期末根據發票日期的貿易應收款項的分析：

	於九月三十日		二零一八年 新元	於二零一九年 二月二十八日 新元
	二零一六年 新元	二零一七年 新元		
未逾期亦未減值(附註i)	2,563,544	966,652	7,702,466	1,880,628
已逾期但未減值(附註ii)	2,831,906	1,324,948	2,968,401	4,119,755
	<u>5,395,450</u>	<u>2,291,600</u>	<u>10,670,867</u>	<u>6,000,383</u>

附註：

- (i) 該等未逾期亦未減值的貿易應收款項的信用質素概無重大變動。
- (ii) 以下為於各報告期末根據到期日呈列的已逾期但未減值的貿易應收款項的賬齡分析：

	於九月三十日		二零一八年 新元	於二零一九年 二月二十八日 新元
	二零一六年 新元	二零一七年 新元		
30日內	2,267,882	1,083,981	2,438,703	3,950,670
31日至60日	203,469	11,882	25,447	33,907
61日至90日	48,473	111,635	67,655	59,681
91日至180日	140,739	56,440	397,664	20,631
超過180日	171,343	61,010	38,932	54,866
	<u>2,831,906</u>	<u>1,324,948</u>	<u>2,968,401</u>	<u>4,119,755</u>

於二零一八年十月一日應用國際財務報告準則第9號前，釐定貿易應收款項是否可收回時，貴集團管理層考慮由初始確認當日起至報告期末止期間，有關貿易應收款項的信用質素是否有任何變動。貴集團管理層認為，貿易應收款項於各報告期末的信用質素良好，故考慮到該等客戶的信用優良、與貴集團的往績記錄良好，以及其後還款情況，管理層相信毋須就餘下未償還結餘作減值撥備。

貴集團並無就該等結餘收取利息或持有任何抵押品。

於二零一八年十月一日應用國際財務報告準則第9號後，貴集團根據國際財務報告準則第9號之規定應用簡化方法為預期信貸虧損計提撥備。於二零一八年十月一日(應用國際財務報告準則第9號後)貿易應收款項的預期信貸虧損對貿易應收款項的計量並無重大影響，且於同日應用有關準則後並無確認任何重大額外減值。減值方法載於附註4。

作為 貴集團信貸風險管理的一部分， 貴集團對其客戶進行個別評估。對預期虧損率的估計乃基於債項預期壽命的歷史觀察違約率及內部信貸評級，經參考來自國際信貸評級機構的其他企業違約及收回數據的研究，並就無須不必要成本或努力即可獲得的前瞻性資料(如新加坡當前及預期經濟增長率，其反應債務人經營所處行業的一般經濟狀況)作出調整。 貴集團管理層使用該等前瞻性資料以評估於報告日期條件的當前狀況及其預測方向。

自二零一八年十月一日應用國際財務報告準則第9號後，估值技術或所作重大假設並無變動。

於二零一六年、二零一七年及二零一八年九月三十日，並無就貿易應收款項作出減值。自二零一八年十月一日採納國際財務報告準則第9號後，於二零一八年十月一日及二零一九年二月二十八日並無就貿易應收款項作出全期預期信貸虧損。貿易應收款項減值評估詳情載於附註32。

## 20. 其他應收款項、按金及預付款項

### 貴集團

	於九月三十日		於二零一九年	
	二零一六年 新元	二零一七年 新元	二零一八年 新元	二月二十八日 新元
其他債務人	3,075,082	1,852,784	1,625,008	1,348,978
預付款項	1,399,190	488,687	317,383	1,414,991
按金	152,734	194,921	164,606	185,764
應收商品及服務稅 (「商品及服務稅」)	–	479,745	–	36,507
預付上市開支	–	–	25,184	17,460
遞延發行成本	–	–	148,400	604,412
應收租金	76,795	84,396	61,433	35,365
	<u>4,703,801</u>	<u>3,100,533</u>	<u>2,342,014</u>	<u>3,643,477</u>

### 貴公司

	於九月三十日		於二零一九年	
	二零一六年 新元	二零一七年 新元	二零一八年 新元	二月二十八日 新元
預付上市開支	–	–	25,184	17,460
遞延發行成本	–	–	148,400	604,412
	<u>–</u>	<u>–</u>	<u>173,584</u>	<u>621,872</u>



## 21. 應收(付)股東／關聯方／一間附屬公司款項

## a. 應收股東款項

	於下列日期止年度／期間最高尚未償還金額								
	於二零一五年	於九月三十日			於二零一九年	截至九月三十日止年度			截至
	十月一日	二零一六年	二零一七年	二零一八年	二零一九年	二零一六年	二零一七年	二零一八年	二零一九年
	新元	新元	新元	新元	新元	新元	新元	新元	二月二十八日
非貿易相關									
- 方先生	406,962	452,554	834,068	-	-	752,554	1,021,068	1,167,149	-
- 張先生	1,618,477	1,814,784	2,112,565	-	-	2,114,784	2,299,565	2,519,336	-
	<u>2,025,439</u>	<u>2,267,338</u>	<u>2,946,633</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>2,867,338</u>	<u>3,320,633</u>	<u>3,686,485</u>	<u>-</u>

於二零一六年及二零一七年九月三十日的結餘為非貿易相關、無抵押、須按需求償還且以未償還結餘總額的市場利率計息。於截至二零一八年九月三十日止年度，方先生及張先生按等額基準承擔由彼等共同控制之公司應付 貴集團之到期結餘2,724,448新元(附註21b)。其後，應收張先生及方先生之到期結餘總額5,530,858新元於二零一八年九月與應收 貴集團相應數額股息抵銷。

## b. 應收關聯方款項

	於九月三十日		於二零一九年		於下列日期止年度/期間最高尚未償還金額					截至 二零一九年 二月二十八日 止五個月 新元		
	二零一六年 新元	二零一七年 新元	二零一八年 新元	二零一九年 二月二十八日 新元	於二零一五年 十月一日 新元	二零一六年 新元	於九月三十日 二零一七年 新元	二零一八年 新元	於二零一九年 二月二十八日 新元		截至九月三十日止年度 二零一六年 新元	二零一七年 新元
貿易相關												
- ST Horizon Pte Ltd (附註)	174,037	116,418	-	-								
非貿易相關												
- ST Horizon Pte Ltd**	107,396	161,823	450,397	-	-	367,109	577,259	2,560,872	-			
- Initial Shore Solutions Pte Ltd**	-	-	20,000	-	-	-	20,000	20,000	-			
- Sing Tec Development (M) Sdn Bhd**	-	103,501	103,501	-	-	103,501	103,501	103,501	-			
- 由 貴集團共同控制之公司*	195	-	-	-	-	195	-	-	-			
	107,591	265,324	573,898	-	-	470,805	700,760	2,684,373	-			
		439,361	690,316	-	-							

\* 於二零一六年及二零一七年九月三十日的結餘均無抵押、免息且須按要求償還。該等公司由方先生及張先生共同控制。

# 於截至二零一八年九月三十日止年度，應收該等關聯方之款項總額2,724,448新元由方先生及張先生按等額基準承擔(附註21a)，且結餘於有關各方訂立協議後自歷史財務資料中終止確認。

附註：向關聯方提供服務的平均信用期為120日。於各報告期末按發票日期呈列的應收關聯方的貿易相關金額的賬齡如下。於二零一六年及二零一七年九月三十日的結餘於各報告期末已逾期但未減值。

	二零一六年 新元	於九月三十日 二零一七年 新元	二零一八年 新元	於二零一九年 二月二十八日 新元
1年至2年	174,037	-	-	-
超過2年	-	116,418	-	-
	<u>174,037</u>	<u>116,418</u>	<u>-</u>	<u>-</u>

## c. 應付股東款項

	二零一六年 新元	於九月三十日 二零一七年 新元	二零一八年 新元	於二零一九年 二月二十八日 新元
非貿易相關				
—方先生	292,543	292,543	292,543	128,543
—張先生	99,400	99,400	99,400	-
	<u>391,943</u>	<u>391,943</u>	<u>391,943</u>	<u>128,543</u>

於二零一六年、二零一七年、二零一八年九月三十日及二零一九年二月二十八日的結餘為非貿易相關、無抵押、無擔保、須按要求償還且免息。

## d. 應付關聯方／一間附屬公司款項

## 貴集團

	二零一六年 新元	於九月三十日 二零一七年 新元	二零一八年 新元	於二零一九年 二月二十八日 新元
貿易相關(附註i)				
—Initial Shore Solutions Pte Ltd	101,539	131,977	-	-
—ST Horizon Pte Ltd	44,085	59,042	-	-
—由 貴集團共同控制之 公司	<u>13,910</u>	<u>13,910</u>	<u>13,910</u>	<u>13,910</u>
	<u>159,534</u>	<u>204,929</u>	<u>13,910</u>	<u>13,910</u>
非貿易相關(附註ii)				
—由 貴集團共同控制之 公司	<u>4,798,391</u>	<u>160,748</u>	<u>1,210,882</u>	<u>1,210,882</u>
	<u>4,957,925</u>	<u>365,677</u>	<u>1,224,792</u>	<u>1,224,792</u>

附註：

- (i) 購買服務的平均信用期為120日。於各報告期末按發票日期呈列的應付關聯方的貿易相關款項的賬齡如下：

	於九月三十日			於二零一九年
	二零一六年	二零一七年	二零一八年	二月二十八日
	新元	新元	新元	新元
120日內	38,828	19,082	-	-
121日至180日	8,212	15,499	-	-
181日至1年	21,411	33,024	-	-
1年至2年	61,489	54,451	-	-
2年以上至3年	29,594	82,873	13,910	13,910
	<u>159,534</u>	<u>204,929</u>	<u>13,910</u>	<u>13,910</u>

- (ii) 於二零一六年、二零一七年、二零一八年九月三十日及二零一九年二月二十八日的結餘為非貿易相關、無抵押、無擔保、須按要求償還且免息。

#### 貴公司

於二零一八年九月三十日及二零一九年二月二十八日，結餘指應付一間附屬公司的金額，有關金額為非貿易相關、無抵押、免息且並無固定還款期。

## 22. 合約資產／負債

以下為合共合約資產及合約負債的分析：

	於九月三十日			於二零一九年
	二零一六年	二零一七年	二零一八年	二月二十八日
	新元	新元	新元	新元
合約資產	17,577,383	12,261,595	26,643,551	25,220,816
合約負債	4,546,373	4,277,292	1,407,687	525,405

來自同一合約的合約資產及合約負債按淨額基準於綜合財務狀況表內呈列。

#### 合約資產

金額指 貴集團就向客戶提供建築服務收取代價的權利，其於以下情況產生：(i) 貴集團根據有關合約完成相關服務時；及(ii)客戶保留應付 貴集團的若干金額作保留金，以確保 貴集團妥為履行合約，保留期限通常為完成相關工程後12個月(保養期)。先前確認為合約資產的任何金額在其成為無條件及向客戶發出賬單時，獲重新分類至貿易應收款項。

貴集團的合約資產分析如下：

	於二零一五年 十月一日 新元	二零一六年 新元	於九月三十日 二零一七年 新元	二零一八年 新元	於二零一九年 二月二十八日 新元
建造合約—即期					
應收保留金	4,812,901	3,876,571	3,667,878	4,479,220	4,753,157
其他*	5,935,579	10,749,971	5,439,752	20,983,890	20,337,268
	<u>10,748,480</u>	<u>14,626,542</u>	<u>9,107,630</u>	<u>25,463,110</u>	<u>25,090,425</u>

\* 其指 貴集團已根據有關合約完成相關服務，惟未獲客戶委任之代表核證，尚未向客戶發出賬單的收益。

於往績記錄期間的合約資產變動主要是由於：(1)於往績記錄期間的保養期內持續進行中的合約及已完成合約的數目變動導致的應收保留金波動；及(2)於各報告期末已完成，惟未獲客戶委任之代表核證的相關服務的合約工程規模及數目的變動。

貴集團的合約資產包括於各報告期末，根據相關合約的保養期屆滿當日，或根據相關合約所訂明的條款，應結算的應收保留金。結餘因預期能在 貴集團約十二個月的正常營運週期內收取而分類為即期結餘。

為計量預期信貸虧損，所有客戶之合約資產經個別評估。有關合約資產有關於未進賬在建工程，且就相同類別合約而言大體具有與附註19及32所披露之貿易應收款項相同之風險特徵。因此， 貴集團確認貿易應收款項之預期虧損率為同一債務人應佔合約資產虧損率之合理近似值。根據 貴集團管理層對所有客戶的個別評估，於二零一九年二月二十八日，合約資產之預期信貸虧損被認為並不重大。

於往績記錄期，並未就任何合約資產確認減值虧損。

#### 合約負債

合約負債指因 貴集團已收到客戶的代價(或一筆應收客戶的代價已到期)而須向客戶轉讓服務的責任。

貴集團的合約負債分析如下：

	於二零一五年 十月一日 新元	二零一六年 新元	於九月三十日 二零一七年 新元	二零一八年 新元	於二零一九年 二月二十八日 新元
建築合約—即期	524,959	1,595,532	1,123,327	227,246	395,014
	<u>524,959</u>	<u>1,595,532</u>	<u>1,123,327</u>	<u>227,246</u>	<u>395,014</u>

下表展示於往績記錄期間所確認收益當中與結轉合約負債相關的金額及與於過往期間完成的履約責任相關的金額。

	截至九月三十日止年度			截至二月二十八日 止五個月	
	二零一六年 新元	二零一七年 新元	二零一八年 新元	二零一八年 新元	二零一九年 新元
於年／期初計入合約負債結餘 之已確認收益	<u>524,959</u>	<u>1,556,092</u>	<u>1,122,931</u>	<u>684,331</u>	<u>198,343</u>

### 23. 銀行存款／銀行結餘及現金

於二零一六年、二零一七年、二零一八年九月三十日及二零一九年二月二十八日，銀行結餘及現金為免息，或以面值計算。

於二零一六年、二零一七年、二零一八年九月三十日及二零一九年二月二十八日，銀行存款附帶固定的年利率0.25%。有關銀行存款將於清償相關銀行借款時解除。

銀行存款指已抵押予銀行，作為貴集團獲授銀行融資的存款。於二零一六年、二零一七年、二零一八年九月三十日及二零一九年二月二十八日，有關銀行存款已作抵押，以獲取長期借款。預期該等銀行存款並不會在各報告期末起計十二個月內解除，亦不會呈列為非流動資產。

## 24. 貿易及其他應付款項

## 貴集團

	二零一六年 新元	於九月三十日 二零一七年 新元	二零一八年 新元	於二零一九年 二月二十八日 新元
貿易應付款項	3,560,468	3,142,558	8,596,721	4,540,864
貿易應計款項	5,661,786	4,321,809	8,556,768	4,269,145
應付保留金*	1,225,841	1,701,335	2,115,211	3,372,785
	<u>10,448,095</u>	<u>9,165,702</u>	<u>19,268,700</u>	<u>12,182,794</u>
薪金及應付中央公積金供款	901,977	1,159,580	1,388,823	577,393
按金	115,935	147,400	43,250	80,750
其他債權人	86,915	118,116	222,490	168,675
應付商品及服務稅	63,675	32,872	233,146	61,908
遞延租金收入	37,500	18,692	49,450	–
應計股份發行成本	–	–	–	52,816
應計上市開支	–	–	118,832	313,787
應計開支	26,800	27,300	118,003	48,000
應付股息	–	–	1,609,142	500,000
應付上市開支	–	–	–	1,270,429
	<u>1,232,802</u>	<u>1,503,960</u>	<u>3,783,136</u>	<u>3,073,758</u>
	<u><u>11,680,897</u></u>	<u><u>10,669,662</u></u>	<u><u>23,051,836</u></u>	<u><u>15,256,552</u></u>

\* 應付分包商的保留金均為免息，須於保養期結束後付款，或根據相關合約訂明的條款於完成相關工程後一般為12個月期間內付款。

從供應商採購的信貸期介乎30至60日，或須於交付時即付。

於各報告期末按發票日期呈列的貿易應付款項的賬齡分析如下：

	二零一六年 新元	於九月三十日 二零一七年 新元	二零一八年 新元	於二零一九年 二月二十八日 新元
30日內	1,990,451	1,699,759	5,580,096	2,749,077
31日至60日	1,471,690	1,055,447	1,682,920	1,493,031
61日至90日	69,375	331,735	1,010,165	196,038
超過90日	28,952	55,617	323,540	102,718
	<u>3,560,468</u>	<u>3,142,558</u>	<u>8,596,721</u>	<u>4,540,864</u>

## 貴公司

	二零一六年 新元	於九月三十日 二零一七年 新元	二零一八年 新元	於二零一九年 二月二十八日 新元
應計股份發行成本	-	-	-	52,816
應計上市開支	-	-	118,832	313,787
	-	-	118,832	366,603

## 25. 銀行透支／銀行借款／合營下持有之銀行借款

	二零一六年 新元	於九月三十日 二零一七年 新元	二零一八年 新元	於二零一九年 二月二十八日 新元
銀行透支(附註i)	831,792	-	5,325,553	5,234,792
銀行借款				
— 已抵押及已擔保(附註ii)	6,410,565	11,864,258	13,819,170	13,073,492
作為應償還賬面值分析：				
— 一年內	1,456,118	1,320,767	4,144,037	3,751,516
— 超過一年，但不超過兩年	472,069	734,993	719,505	631,625
— 超過兩年，但不超過五年	1,204,817	1,889,639	1,781,952	1,734,033
— 超過五年	2,888,491	7,658,093	7,046,277	6,886,180
包含按要求償還條款之銀行貸款 賬面值：				
— 自報告期末起一年內須償還*	128,304	133,366	127,399	70,138
— 自報告期末起一年內無須償還 惟呈列為流動負債*	260,766	127,400	-	-
	6,410,565	11,864,258	13,819,170	13,073,492
減：一年內到期款項 (呈列為流動負債)	(1,845,186)	(1,581,531)	(4,271,436)	(3,821,654)
呈列為非流動負債的款項	4,565,379	10,282,727	9,547,734	9,251,838



	二零一六年 新元	於九月三十日 二零一七年 新元	二零一八年 新元	於二零一九年 二月二十八日 新元
合營下持有之銀行借款：				
合營下持有之投資物業相關按揭銀行貸款總額	9,699,108	9,140,494	8,584,570	8,344,150
貴集團於按揭銀行貸款中的擁有權益的比例	50%	50%	50%	50%
貴集團分佔合營下持有之投資物業相關按揭銀行貸款				
— 已抵押及已擔保(附註iii)	<u>4,849,554</u>	<u>4,570,247</u>	<u>4,292,285</u>	<u>4,172,075</u>
分析為應付賬面值：				
— 一年內	101,736	100,391	97,781	97,953
— 超過一年，但不超過兩年	100,391	97,781	101,935	105,108
— 超過兩年，但不超過五年	306,232	319,625	333,727	336,167
— 超過五年	851,509	740,335	624,298	572,291
包含按要求償還條款之銀行貸款賬面值：				
— 自報告期末起一年內須償還*	177,571	177,571	143,804	143,566
— 自報告期末起一年內無須償還惟呈列為流動負債*	<u>3,312,115</u>	<u>3,134,544</u>	<u>2,990,740</u>	<u>2,916,990</u>
	4,849,554	4,570,247	4,292,285	4,172,075
減：一年內到期款項 (呈列為流動負債)	<u>(3,591,422)</u>	<u>(3,412,506)</u>	<u>(3,232,325)</u>	<u>(3,158,509)</u>
呈列為非流動負債款項	<u>1,258,132</u>	<u>1,157,741</u>	<u>1,059,960</u>	<u>1,013,566</u>

\* 到期款項乃基於載於貸款協議中的協定償還日期。

附註：

- (i) 於二零一六年及二零一八年九月三十日及二零一九年二月二十八日，銀行透支附帶5.5%、5.5%及5.5%的市場年利率。有關結餘無擔保，且由 貴公司執行董事擔保。
- (ii) 銀行借款由以下項目抵押及擔保：
  - (a) 載於附註15及16的自住物業及投資物業之首筆法定按揭。
  - (b) 控股股東以彼等的個人身份作出的共同及多個擔保；及
  - (c) 於二零一六年、二零一七年、二零一八年九月三十日及二零一九年二月二十八日分別達223,702新元、224,260新元、224,821新元及224,821新元之抵押予銀行之銀行存款，以獲取授予 貴集團之銀行融資(包括銀行透支)(附註23)。
- (iii) 借款由附註17所載合營下持有之投資物業的首筆法定按揭抵押。共同及個別擔保由控股股東及合營夥伴提供。

截至二零一六年、二零一七年、二零一八年九月三十日止年度及截至二零一九年二月二十八日止五個月，借款的加權平均實際年利率分別為5.1%、3.9%、4.0%及4.6%。有關金額須於直至二零三七年期內若干日期償還。

## 26. 融資租賃責任

	最低租賃付款				最低租賃付款現值			
	於九月三十日		於二零一九年		於九月三十日		於二零一九年	
	二零一六年	二零一七年	二零一八年	二零一八年	二零一六年	二零一七年	二零一八年	二零一八年
	新元	新元	新元	新元	新元	新元	新元	新元
融資租賃應付款項								
— 一年內	1,847,135	854,496	1,066,635	1,007,860	1,781,518	826,595	1,009,223	957,441
— 超過一年但少於兩年	682,608	269,597	582,843	540,651	671,154	249,796	552,428	513,541
— 超過兩年但少於五年	191,164	109,594	446,953	348,695	184,476	106,331	427,501	335,722
— 超過五年	-	-	37,954	27,395	-	-	36,614	26,681
	<u>2,720,907</u>	<u>1,233,687</u>	<u>2,134,385</u>	<u>1,924,601</u>	<u>2,637,148</u>	<u>1,182,722</u>	<u>2,025,766</u>	<u>1,833,385</u>
減：未來財務費用	<u>(83,759)</u>	<u>(50,965)</u>	<u>(108,619)</u>	<u>(91,216)</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
租賃承擔現值	<u>2,637,148</u>	<u>1,182,722</u>	<u>2,025,766</u>	<u>1,833,385</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
減：一年內應清償的款項(呈列為流動負債)					<u>(1,781,518)</u>	<u>(826,595)</u>	<u>(1,009,223)</u>	<u>(957,441)</u>
一年後應清償的款項					<u>855,630</u>	<u>356,127</u>	<u>1,016,543</u>	<u>875,944</u>

融資租賃責任之375,294新元、35,378新元、20,034新元及110,052新元的金額分別於截至二零一六年、二零一七年、二零一八年九月三十日止年度及截至二零一九年二月二十八日止五個月提早償還。

所有融資租賃責任的相關利率乃於往績記錄期間的相應訂約日期確定：

	截至九月三十日止年度			截至二月二十八日 止五個月	
	二零一六年	二零一七年	二零一八年	二零一八年	二零一九年
實際年利率	<u>2.4%至6.5%</u>	<u>2.5%至6.5%</u>	<u>3.1%至6.5%</u>	<u>3.1%至6.5%</u>	<u>3.1%至6.5%</u>

平均租賃期限介乎2至7年。貴集團的融資租賃責任由出租人以租賃資產之質押為抵押(附註15)並由貴公司執行董事所擔保。

## 27. 遞延稅項負債

以下為已確認遞延稅項負債及有關變動：

	截至九月三十日止年度			截至二月二十八日 止五個月	
	二零一六年 新元	二零一七年 新元	二零一八年 新元	二零一八年 新元 (未經審核)	二零一九年 新元
於年／期初	135,000	114,000	182,000	182,000	193,000
(計入)扣除年／期內損益	(21,000)	68,000	11,000	(24,000)	(25,000)
於年／期末	<u>114,000</u>	<u>182,000</u>	<u>193,000</u>	<u>158,000</u>	<u>168,000</u>

根據新加坡現行稅法，遞延稅項負債乃由於就合資格資產之資本減免申索有關的加速折舊產生暫時應課稅差額所導致。

	於九月三十日			於二零一九年
	二零一六年 新元	二零一七年 新元	二零一八年 新元	二月二十八日 新元
未動用稅項虧損	626,408	856,649	862,999	862,999
未吸納的資本撥備	<u>1,746,460</u>	<u>1,192,364</u>	<u>1,234,668</u>	<u>1,234,668</u>

於二零一六年、二零一七年、二零一八年九月三十日及二零一九年二月二十八日，貴集團擁有可用於抵銷未來溢利的未動用稅項虧損及未吸納的資本撥備。鑒於有關集團公司的未來溢利流的不可預測性，概無確認有關虧損及未吸納的資本撥備的遞延稅項資產。根據新加坡所得稅法的條文之規定，在股東並無重大變動之規限下，未確認稅項虧損及未吸納的資本撥備可無限期地結轉。

於二零一六年、二零一七年、二零一八年九月三十日及二零一九年二月二十八日，貴集團概無可供扣減暫時性差額的重大未確認遞延稅項資產。

## 28. 股本／儲備

## 貴集團

股本

於二零一六年及二零一七年九月三十日的已發行股本指Sing Tec Development、Sing Tec Construction及Initial Resources的綜合股本。

Sing Tec Development於二零零四年十月四日註冊成立，法定實繳股本為3,075,000新元。於二零一六年十月二十四日，Sing Tec Development已通過資本化3,425,000新元的儲備，向其股東發行3,425,000股普通股。所有已發行股份與Sing Tec Development的股本中的現有已發行普通股在所有方面享有相同地位。

Sing Tec Construction於一九九八年九月二十一日註冊成立，法定實繳股本為345,000新元。

Initial Resources於二零零七年八月三日成立，法定實繳股本為50,000新元。

於二零一八年九月三十日的已發行股本指 貴公司、立德、Sing Tec Development、Sing Tec Construction及Initial Resources的合併股本。

立德於二零一八年五月四日在英屬處女群島註冊成立為有限公司，並於二零一八年九月十七日發行2股每股面值1.00美元的股份。

於二零一八年九月十七日， 貴公司於開曼群島註冊成立為獲豁免有限公司，已發行一股股份予初始認購人，並於同日按面值轉讓予宏德。於註冊成立時， 貴公司的法定股本為380,000港元（分為每股面值0.01港元之38,000,000股股份）。

## 貴公司

### 股本

貴公司股本變動詳情如下：

	股份數目	金額 港元
每股0.01港元的普通股 法定： 於註冊成立日期、二零一八年九月三十日 及二零一九年二月二十八日	38,000,000	380,000
已發行及繳足： 於註冊成立日期已發行股份	1	—*
於二零一八年九月三十日	1	—*
於二零一八年十一月十九日，產生自重組(附註2(iii))	2	—*
於二零一八年十二月十八日，產生自重組(附註2(iv))	60	—*
於二零一九年二月二十八日	63	—*
附註：所有股份均享有同等地位。		
	於二零一八年 九月三十日 新元	於二零一九年 二月二十八日 新元
呈列於合併財務狀況表的股本	—*	—*

\* 該金額少於1港元或1新元。

## 儲備

	累計虧損 新元	總計 新元
於註冊成立日期	—	—
期內虧損及全面開支總額	(631,200)	(631,200)
於二零一八年九月三十日	(631,200)	(631,200)
期內虧損及全面開支總額	(1,769,564)	(1,769,564)
於二零一九年二月二十八日	(2,400,764)	(2,400,764)

## 29. 退休福利計劃

新加坡中央公積金局規定，貴集團在新加坡聘用的僱員如屬新加坡公民或永久居民，則須參與中央公積金計劃。於往績記錄期間，貴集團向中央公積金計劃供款最多為合資格僱員薪金的17%，而每名僱員的合資格薪金上限定於每月6,000新元。

截至二零一六年、二零一七年、二零一八年九月三十日止年度及截至二零一八年及二零一九年二月二十八日止五個月，計入損益的成本總額分別為403,172新元、467,873新元、575,293新元、281,152新元（未經審核）及317,471新元，即貴集團已付予退休福利計劃的供款。

於二零一六年、二零一七年、二零一八年九月三十日及二零一八年及二零一九年二月二十八日，應付供款分別為71,541新元、80,714新元、90,241新元、210,713新元（未經審核）及227,086新元，其後於相關年末支付。

## 30. 承擔

## 經營租賃承擔

## 貴集團作為承租人

	截至九月三十日止年度			截至二月二十八日 止五個月	
	二零一六年 新元	二零一七年 新元	二零一八年 新元	二零一八年 新元	二零一九年 新元
就員工宿舍及辦事處而言根據 經營租賃支付的最低租賃付款	468,651	532,098	600,299	234,226	250,648

於各報告期末，貴集團根據不可撤銷經營租賃擁有的未來最低租賃付款的承擔將於以下時限內到期：

	於九月三十日			於二零一九年
	二零一六年 新元	二零一七年 新元	二零一八年 新元	二月二十八日 新元
一年內	323,760	309,109	320,489	290,509
第二至第五年 (包括首尾兩年)	18,120	290,835	284,776	254,481
超過五年	—	66,650	—	—
	<u>341,880</u>	<u>666,594</u>	<u>605,265</u>	<u>544,990</u>

該等租賃的租期介乎一至六年。有關租賃付款在租期內固定，合約概無包括或然租金撥備。

#### 貴集團作為出租人

樓宇及永久業權土地以及投資物業所賺得的租金收入詳情分別於附註15、16及17披露。

於報告期末，貴集團已就以下未來最低應收租賃款項與租戶訂約：

	於九月三十日			於二零一九年
	二零一六年 新元	二零一七年 新元	二零一八年 新元	二月二十八日 新元
一年內	433,015	480,924	173,362	588,750
第二至第五年 (包括首尾兩年)	929,395	631,075	38,500	395,300
	<u>1,362,410</u>	<u>1,111,999</u>	<u>211,862</u>	<u>984,050</u>

該等租賃的租期介乎一至五年。有關應收租賃款項在租期內固定，合約概無包括或然租金收入。

### 31. 資本風險管理

貴集團管理其資本，以確保能持續經營，並透過在債項與股本權益之間作出最佳平衡，盡量增加股東的回報。於整個往績記錄期間內，貴集團整體策略維持不變。

貴集團的資本架構包含債項，其中包括應付股東／關聯方款項、銀行透支及借款以及融資租賃責任(分別於附註21、25及26披露)，扣除銀行存款、銀行結餘及現金以及貴集團擁有人應佔股本權益(包括股本及儲備)。

貴集團管理層將定期檢討資本架構。作為此檢討的一部分，管理層會在資本架構方面考量資本成本及各類項目相關的風險，並會採取適當行動調整貴集團的資本架構。根據管理層的建議，貴集團將持續以經營活動或籌集新資金的現金流量提供資金，以平衡整體的資本架構。

### 32. 金融工具

#### 金融工具類別

#### 貴集團

	二零一六年 新元	於九月三十日 二零一七年 新元	二零一八年 新元	於二零一九年 二月二十八日 新元
<b>金融資產</b>				
—攤銷成本				
貿易應收款項	6,331,586	3,746,955	11,255,270	7,647,956
其他應收款項及按金*	3,304,611	2,132,101	1,851,047	1,570,107
應收股東款項	2,267,338	2,946,633	-	-
應收關聯方款項	439,361	690,316	-	-
銀行結餘及現金	1,824,994	4,161,029	3,659,905	1,563,091
銀行存款	223,702	224,260	224,821	225,055
	<u>14,391,592</u>	<u>13,901,294</u>	<u>16,991,043</u>	<u>11,006,209</u>
<b>金融負債</b>				
—攤銷成本				
貿易及其他應付款項**	11,579,722	10,618,098	22,650,408	14,828,041
銀行借款	6,410,565	11,864,258	13,819,170	13,073,492
合營下持有之銀行借款	4,849,554	4,570,247	4,292,285	4,172,075
應付股東款項	391,943	391,943	391,943	128,543
應付關聯方款項	4,957,925	365,677	1,224,792	1,224,792
銀行透支	831,792	-	5,325,553	5,234,792
	<u>29,021,501</u>	<u>27,810,223</u>	<u>47,704,151</u>	<u>38,661,735</u>



## 貴公司

	二零一六年 新元	於九月三十日 二零一七年 新元	二零一八年 新元	於二零一九年 二月二十八日 新元
<b>金融負債</b>				
—攤銷成本				
應付一間附屬公司款項	不適用	不適用	685,952	2,656,033
	不適用	不適用	685,952	2,656,033

\* 不包括預付款項、遞延發行成本、預付上市開發及應收商品及服務稅。

\*\* 不包括遞延租金收入、應計上市開支、應計股份發行成本及應付商品及服務稅。

## 財務風險管理目標及政策

貴集團的金融工具包括貿易及其他應收款項、應收／付關聯方／股東款項、銀行存款、銀行結餘及現金、貿易及其他應付款項、銀行借款及銀行透支。該等金融工具的詳情於相關附註披露。該等金融工具的相關風險包括市場風險(利率風險)、信貸風險及流動資金風險。有關如何降低該等風險的政策於下文載列。管理層將管理及監察該等風險，以確保及時有效落實適當措施。

## 市場風險

## 利率風險

利率風險乃金融工具公平值或未來現金流量因市場利率改變而將出現波動的風險。管理層已評估得出銀行結餘產生的浮動利率的利率風險甚微。貴集團的固定利率融資租賃、銀行存款及應收股東款項承受公平值利率風險。貴集團的政策是將固定利率或浮動利率借款提升到一個符合商業需求的水平，以使公平值及現金流量利率風險降至最低。

貴集團目前並無利率對沖政策。然而，管理層監察利率風險，如有需要將考慮作出利率對沖。

## 按浮動利率計息的銀行借款

倘按浮動利率計息的銀行借款的利率高／低10個基點，且所有其他可變因素維持不變，則截至二零一六年、二零一七年、二零一八年九月三十日及二零一九年二月二十八日止年度／期間，貴集團的溢利分別下降／上升約9,346新元、13,641新元、15,033新元及5,964新元。

上述分析乃假設於報告期末尚未清償的金融工具於整個年度／期間仍未清償而編製。

管理層認為，由於年末風險並不反映年／期內的風險，故敏感度分析並不能代表內在利率風險。

## 信貸風險

根據國際會計準則第39號及國際財務報告準則第9號

於各報告期末，貴集團因交易對手未能履行責任以致貴集團承受財務虧損的最大信貸風險來自財務狀況表所列各項已確認金融資產的賬面值。

按地理位置劃分，貴集團信貸風險主要集中於新加坡，於二零一六年、二零一七年、二零一八年九月三十日及二零一九年二月二十八日，佔金融資產總值的100%。

為將信貸風險降至最低，貴集團具備釐定信貸限額、信貸審批及其他監察程序的政策，確保採取跟進行動追討逾期債務。接納任何新客戶前，貴集團將先對新客戶進行信貸風險調查，並評估潛在客戶的信貸質素及釐定客戶的信貸限額。客戶限額將於有需要時檢討。

於二零一六年、二零一七年、二零一八年九月三十日及二零一九年二月二十八日，來自五大客戶的未償還貿易應收款項總額約84.5%、86.7%、85.6%及87.8%，令貴集團並無重大信貸集中風險。

根據歷史結算記錄，五大債務人信譽良好。為將信貸集中風險降至最低，管理層已委派專員負責釐定信貸限額、信貸審批及其他監察程序，確保採取跟進行動追討逾期債務。管理層亦會執行定期評估及造訪客戶，以確保貴集團不會承受重大壞賬風險，並就不可收回款項計提足夠的減值虧損。就此，貴集團管理層認為，貴集團的信貸風險大幅減低。

根據國際會計準則第39號

於二零一八年十月一日前，為將非貿易性質的應收關聯方／股東款項的信貸風險降至最低，管理層定期就該等應收款項的可收回程度作個別評估，評估乃根據歷史結算記錄及過往經驗。貴公司董事相信，貴集團該等應收款項的未償還結餘並無固有的重大信貸風險。此外，由於貴集團能夠密切監察關聯方／股東還款，故應收關聯方／股東款項的信貸風險有所降低。

除存置於四家(交易對手財政穩健)新加坡銀行的銀行結餘及上述披露的五大債務人的貿易應收款項承受集中信貸風險外，貴集團其他應收款項並未承受其他重大信貸集中風險，原因為有關風險已分散至多名交易對手。

此外，於各報告期末，貴集團檢討每項個別貿易債務的可收回金額(包括貿易應收款項及應收關聯方的貿易款項)，以確保就不可收回款項計提足夠的減值虧損。就此，貴集團管理層認為，貴集團的信貸風險大幅減低。

根據國際財務報告準則第9號

自二零一八年十月一日起，貴集團於各報告期末使用簡化方法重新評估貿易應收款項及合約資產的全期預期信貸虧損，以確保就初始確認後違約可能性或風險顯著增加計提充足減值虧損。就此而言，貴集團管理層認為貴集團之信貸風險大幅下降。

自二零一八年十月一日起，貴集團於採納國際財務報告準則第9號後應用信貸風險模式。貴集團持續考慮資產初始確認後違約的可能性以及信貸風險是否有顯著增加。

為評估信貸風險是否有顯著增加，貴集團會比較於報告日期資產產生的違約風險以及於初始確認日期的違約風險，其考慮可得的合理支持性前瞻性資料，包括以下指標：

- 基於歷史資料的內部信貸評級
- 債務人經營業績的實際或預期重大變動
- 債務人預期表現及行為的重大變動，包括債務人履行債務責任的能力的變動

貴集團根據國際財務報告準則第9號規定就所有客戶進行個別評估以計量預期信貸虧損。採用的預期信貸虧損率乃根據債務人特徵(包括彼等與貴集團的貿易歷史及是否有違約歷史)達致。該等比率乘以比例係數以反映收集歷史數據期間的經濟狀況及貴集團對債務人信貸特徵經濟狀況的差異。

貴集團就賬面總值分別為7,647,956新元及25,090,425新元的未減值貿易應收款項及合約資產進行全期預期信貸虧損評估。貴集團管理層認為貴集團貿易應收款項及合約資產的未償還結餘中並無固有重大信貸風險。貴集團管理層認為未信貸減值貿易應收款項及合約資產的預期信貸虧損率於二零一九年二月二十八日介乎零至1.12%，原因為所有該等款項被認為擁有低風險，且並無違約歷史或額外資料限制各項債務之信貸風險已增加。根據貴集團管理層就所有客戶進行的個別評估，未信貸減值貿易應收款項及合約資產的預期信貸虧損於二零一九年二月二十八日被認為並不重大。

有關於二零一九年二月二十八日信貸風險及貿易應收款項及合約資產的預期信貸虧損敞口的相關資料載於附註19及22。

貴集團按12個月預期信貸虧損就賬面總值分別為1,563,091新元及225,055新元的銀行結餘及銀行存款進行減值評估，原因為交易對手的違約風險較低，且並無任何逾期款項。銀行結餘的外部信貸評級為Aa1及A3，而銀行存款的外部信貸評級為Aa1。貴集團管理層認為平均預期信貸虧損率為0.01%，且認為根據貴集團對有關交易對手違約風險的評估，於預期信貸虧損方式下銀行結餘及銀行存款的12個月預期信貸虧損並不重大。因此，並未就銀行結餘及銀行存款確認撥備，原因為於截至二零一九年二月二十八日止五個月所涉及數額並不重大。

貴集團按12個月預期信貸虧損就賬面總值為1,570,107新元的未逾期其他應收款項進行減值評估，原因為交易對手的違約風險較低且並無逾期款項。貴集團管理層認為預期信貸虧損率介乎零至1.12%之間，並認為根據貴集團對有關交易對手違約風險的評估，預期信貸虧損方式下其他應收款項的12個月預期信貸虧損並不重大。因此，並未就其他應收款項確認撥備，原因為於截至二零一九年二月二十八日止五個月所涉及數額並不重大。

#### **流動資金風險**

流動資金風險為貴集團於履行到期財務責任時將面臨困難的風險。貴集團管理流動資金風險時，會監察現金及現金等價物並將其維持在管理層認為充足的水平，以撥付貴集團營運的資金及減輕現金流量波動的影響。

下表詳列 貴集團及 貴公司非衍生金融負債餘下合約到期日。該表按 貴集團或 貴公司可被要求還款的最早日期乃基於金融負債的未折現現金流量(包括運用訂約利率或(如屬浮動利率)報告日期相關市場利率計算的利息付款)編製。該表包括利率及本金的現金流量(如適用)。

### 貴集團

於二零一六年九月三十日	加權 平均利率 %	按要求或 於3個月內 新元	3至6個月 新元	6至12個月 新元	1至5年 新元	超過5年 新元	未折現現金 流量總額 新元	賬面值 新元
<i>無息</i>								
貿易及其他應付款項	不適用	11,579,722	-	-	-	-	11,579,722	11,579,722
應付股東款項	不適用	391,943	-	-	-	-	391,943	391,943
應付關聯方款項	不適用	4,957,925	-	-	-	-	4,957,925	4,957,925
<i>計息</i>								
銀行借款	5.1%	1,541,809	167,691	340,321	2,574,300	3,700,412	8,324,533	6,410,565
合營下持有之銀行借款	5.1%	3,523,116	33,540	67,423	576,018	982,221	5,182,318	4,849,554
融資租賃責任	2.4%至6.5%	489,272	489,272	868,591	873,772	-	2,720,907	2,637,148
銀行透支	5.5%	831,792	-	-	-	-	831,792	831,792
總計		23,315,579	690,503	1,276,335	4,024,090	4,682,633	33,989,140	31,658,649

於二零一七年九月三十日	加權 平均利率 %	按要求或 於3個月內 新元	3至6個月 新元	6至12個月 新元	1至5年 新元	超過5年 新元	未折現現金 流量總額 新元	賬面值 新元
<i>無息</i>								
貿易及其他應付款項	不適用	10,618,098	-	-	-	-	10,618,098	10,618,098
應付股東款項	不適用	391,943	-	-	-	-	391,943	391,943
應付關聯方款項	不適用	365,677	-	-	-	-	365,677	365,677
<i>計息</i>								
銀行借款	3.9%	1,113,489	273,025	550,468	3,916,044	9,080,798	14,933,824	11,864,258
合營下持有之銀行借款	3.9%	3,345,987	33,880	71,724	582,057	836,706	4,870,354	4,570,247
融資租賃責任	2.5%至6.5%	386,604	271,015	196,877	379,191	-	1,233,687	1,182,722
總計		16,221,798	577,920	819,069	4,877,292	9,917,504	32,413,583	28,992,945

於二零一八年九月三十日	加權 平均利率 %	按要求或 於3個月內 新元	3至6個月 新元	6至12個月 新元	1至5年 新元	超過5年 新元	未折現現金 流量總額 新元	賬面值 新元
<i>無息</i>								
貿易及其他應付款項	不適用	22,650,408	-	-	-	-	22,650,408	22,650,408
應付股東款項	不適用	391,943	-	-	-	-	391,943	391,943
應付關聯方款項	不適用	1,224,792	-	-	-	-	1,224,792	1,224,792
<i>計息</i>								
銀行借款	4.0%	3,806,427	275,800	551,597	3,680,635	8,213,012	16,527,471	13,819,170
合營下持有之銀行借款	4.0%	3,170,923	36,379	72,757	582,057	691,192	4,553,308	4,292,285
融資租賃責任	3.1%至6.5%	279,379	270,953	516,303	1,029,796	37,954	2,134,385	2,025,766
銀行透支	5.5%	5,325,553	-	-	-	-	5,325,553	5,325,553
總計		36,849,425	583,132	1,140,657	5,292,488	8,942,158	52,807,860	49,729,917

於二零一九年二月二十八日	加權平均利率 %	按要求或 於3個月內 新元	3至6個月 新元	6至12個月 新元	1至5年 新元	超過5年 新元	未折現現金 流量總額 新元	賬面值 新元
<i>不計息</i>								
貿易及其他應付款項	不適用	14,828,041	-	-	-	-	14,828,041	14,828,041
應付股東款項	不適用	128,543	-	-	-	-	128,543	128,543
應付關聯方款項	不適用	1,224,792	-	-	-	-	1,224,792	1,224,792
<i>計息</i>								
銀行借款	4.6%	3,383,019	285,333	570,665	3,731,132	8,288,792	16,258,941	13,073,492
合營下持有之銀行借款	4.6%	3,096,935	36,379	72,757	584,868	630,561	4,421,500	4,172,075
融資租賃責任	3.1%至6.5%	282,710	286,070	439,080	889,346	27,395	1,924,601	1,833,385
銀行透支	5.5%	5,234,792	-	-	-	-	5,234,792	5,234,792
總計		28,178,832	607,782	1,082,502	5,205,346	8,946,748	44,021,210	40,495,120

## 貴公司

於二零一八年九月三十日	加權平均利率 %	按要求或 於3個月內 新元	3至6個月 新元	6至12個月 新元	1至5年 新元	超過5年 新元	未折現現金 流量總額 新元	賬面值 新元
<i>不計息</i>								
應付立德款項	不適用	685,952	-	-	-	-	685,952	685,952
總計		685,952	-	-	-	-	685,952	685,952

於二零一九年二月二十八日	加權平均利率 %	按要求或 於3個月內 新元	3至6個月 新元	6至12個月 新元	1至5年 新元	超過5年 新元	未折現現金 流量總額 新元	賬面值 新元
不計息								
應付一間附屬公司款項	不適用	2,656,033	-	-	-	-	2,656,033	2,656,033
總計		2,656,033	-	-	-	-	2,656,033	2,656,033

下表概述銀行借款及合營下持有之銀行借款(根據載於貸款協議中的協定償還安排擁有按要求償還條款)的到期分析。該等款項包括使用特定利率或浮動利率計算之利息付款。因此,該等款項數額大於上文到期分析中「按要求」時間欄內披露之數額。經考慮 貴集團及合營企業財務狀況,董事並不認為銀行將可能行使其酌情權要求立即還款。董事相信該等銀行借款將根據載於貸款協議中的協定償還日期償還。

到期分析—須根據協定還款遵守按要求償還條款的定期貸款

	0-90日 新元	3-6個月 新元	6-12個月 新元	1-5年 新元	超過5年 新元	未折現現金 流量總額 新元	賬面值 新元
於二零一六年九月三十日	1,286,101	302,209	612,491	4,530,713	8,186,171	14,917,685	11,260,119
於二零一七年九月三十日	987,798	408,714	828,892	5,749,068	13,140,760	21,115,232	16,434,505
於二零一八年九月三十日	3,820,874	417,646	823,492	5,383,824	11,847,176	22,293,012	18,111,455
於二零一九年二月二十八日	3,455,300	427,751	784,708	5,446,287	11,768,615	21,882,661	17,245,567

### 公平值

#### 貴集團並非經常按公平值計量的金融資產及金融負債的公平值

金融資產及金融負債的公平值按基於折現現金流量分析得出的公認定價模型釐定。

貴集團管理層認為,於歷史財務資料按攤銷成本列賬的金融資產及金融負債的賬面值與其公平值相若。

### 33. 非現金交易

除歷史財務資料其他部分所披露者外, 貴集團於往績記錄期間擁有下列非現金交易:

截至二零一六年、二零一七年、二零一八年九月三十日止年度及截至二零一八年及二零一九年二月二十八日止五個月,成本分別為2,449,700新元、479,000新元、2,158,611新元及1,295,464新元(未經審核)及零的廠房及設備之添置乃根據融資租賃購買(附註15)。

## 34. 關聯方交易

除於歷史財務資料其他地方披露者外，貴集團於往績記錄期間已與關聯方進行以下交易：

	截至九月三十日止年度			截至二月二十八日 止五個月	
	二零一六年 新元	二零一七年 新元	二零一八年 新元	二零一八年 新元	二零一九年 新元
(未經審核)					
<i>貴集團提供樓宇建築服務</i>					
由 貴集團共同控制的公司	5,746,270	1,253,687	—	—	—
<i>貴集團出售汽車</i>					
方先生	—	—	30,843	—	—
張先生	—	—	20,182	—	—
	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>51,025</u>	<u>—</u>	<u>—</u>
<i>向股東租賃物業之租金收入</i>					
方先生	72,000	72,000	72,000	30,000	30,000
張先生	60,000	60,000	60,000	25,000	25,000
	<u>132,000</u>	<u>132,000</u>	<u>132,000</u>	<u>55,000</u>	<u>55,000</u>
<i>貴集團購買汽車及機械的保養服務</i>					
ST Horizon Pte Ltd	106,991	94,903	33,565	26,065	—
Initial Shore Solutions Pte Ltd	49,642	21,766	6,200	—	—
	<u>156,633</u>	<u>116,669</u>	<u>39,765</u>	<u>26,065</u>	<u>—</u>
<i>貴集團購買租賃設備服務</i>					
Initial Shore Solutions Pte Ltd	14,000	6,000	—	—	—

## 擔保

貴公司執行董事為多項銀行融資提供個人擔保，包括於附註25及26所詳述之授予貴集團之銀行透支及貴集團獲得之融資租賃。

個人擔保將於上市後解除並由貴公司提供的公司擔保代替。

年／期內，董事及其他主要管理層成員的薪酬如下：

	截至九月三十日止年度			截至二月二十八日 止五個月	
	二零一六年 新元	二零一七年 新元	二零一八年 新元	二零一八年 新元	二零一九年 新元
短期福利	1,566,787	1,850,800	1,283,814	571,400	795,375
僱用後福利	88,401	94,628	96,721	55,758	55,167
	<u>1,655,188</u>	<u>1,945,428</u>	<u>1,380,535</u>	<u>627,158</u>	<u>850,542</u>

### 35. 附屬公司詳情

於本報告日期，貴公司於以下附屬公司擁有股本權益：

附屬公司名稱	註冊成立地點及日期	已發行及 繳足股本	貴公司擁有人應佔股本權益				於本報告 日期	主要活動	附註
			於九月三十日 二零一六年	二零一七年	二零一八年	於二零一九年 二月二十八日			
<i>直接持有：</i>									
立德	英屬處女群島， 二零一八年五月四日	2美元	不適用	不適用	100%	100%	100%	投資控股	(a)
<i>間接持有：</i>									
Sing Tec Development	新加坡， 二零零四年十月四日	6,500,000新元	100%	100%	100%	100%	100%	提供土木工程及 樓宇建築服務	(b)
Sing Tec Construction	新加坡， 一九九八年九月二十一日	345,000新元	100%	100%	100%	100%	100%	提供樓宇 建築服務	(b)
Initial Resources	新加坡， 二零零七年八月三日	50,000新元	100%	100%	100%	100%	100%	提供其他配套 服務	(c)

現時 貴集團旗下所有附屬公司均採用九月三十日作為財政年結日。Initial Resources已於二零一七年將其財政年結日由三月三十一日改為九月三十日，以促進就 貴公司股份於聯交所建議上市而言編製歷史財務資料的工作。Initial Resources改變其財政年結日概無對 貴集團歷史財務資料造成重大財務影響。

*附註：*

- (a) 立德自註冊成立日期概無編製經審核財務報表，因為其註冊成立所在的司法權區並無法定審計規定。



- (b) Sing Tec Development及Sing Tec Construction截至二零一六年、二零一七年及二零一八年九月三十日止年度的法定財務報表乃根據由新加坡會計準則理事會(「新加坡會計準則理事會」)頒佈的新加坡財務報告準則(「新加坡財務報告準則」)編製，截至二零一六年及二零一七年九月三十日止年度由S. L. Lim & Co審計，而截至二零一八年九月三十日止年度則由Deloitte & Touche LLP審計，兩間事務所均為於新加坡註冊的執業會計師及特許會計師。
- (c) Initial Resources截至二零一六年及二零一七年三月三十一日止年度及截至二零一七年九月三十日止六個月的法定財務報表，乃根據由新加坡會計準則理事會頒佈的新加坡財務報告準則編製，並由S. L. Lim & Co審計。截至二零一八年九月三十日止年度的財務報表乃根據由新加坡會計準則理事會頒佈的新加坡財務報告準則編製，並由Deloitte & Touche LLP審計。

### 36. 產生自融資活動的負債的對賬

下表詳述 貴集團產生自融資活動的負債的變動，包括現金及非現金變動。產生自融資活動的負債為曾於 貴集團現金流量表分類為來自融資活動現金流量的現金流量，或將會如此分類的未來現金流量。

	銀行透支 新元	銀行借款 新元	融資 租賃責任 新元	應付股息 新元	應付股東款項 新元	應付 關聯方款項 新元	應計股份 發行成本 新元	總額 新元
於二零一五年十月一日	4,190,726	10,896,324	2,522,185	-	391,943	110,000	-	18,111,178
融資現金流量	(3,407,997)	(45,684)	(2,444,791)	(1,300,000)	-	4,688,391	-	(2,510,081)
非現金變動								
已確認融資成本(附註9)	49,063	409,479	110,054	-	-	-	-	568,596
新融資租賃(附註15)	-	-	2,449,700	-	-	-	-	2,449,700
已宣派股息(附註13)	-	-	-	1,300,000	-	-	-	1,300,000
於二零一六年九月三十日	831,792	11,260,119	2,637,148	-	391,943	4,798,391	-	19,919,393
融資現金流量	(862,972)	4,803,540	(2,002,581)	-	-	(4,637,643)	-	(2,699,656)
非現金變動								
已確認融資成本(附註9)	31,180	370,846	69,155	-	-	-	-	471,181
新融資租賃(附註15)	-	-	479,000	-	-	-	-	479,000
於二零一七年九月三十日	-	16,434,505	1,182,722	-	391,943	160,748	-	18,169,918
融資現金流量	5,198,436	1,152,248	(1,391,627)	-	-	1,050,134	-	6,009,191
非現金變動								
已確認融資成本(附註9)	127,117	524,702	76,060	-	-	-	-	727,879
新融資租賃(附註15)	-	-	2,158,611	-	-	-	-	2,158,611
已宣派股息(附註13)	-	-	-	7,140,000	-	-	-	7,140,000
抵銷安排(附註13)	-	-	-	(5,530,858)	-	-	-	(5,530,858)

	銀行透支 新元	銀行借款 新元	融資 租賃責任 新元	應付股息 新元	應付股東款項 新元	應付 關聯方款項 新元	應計股份 發行成本 新元	總額 新元
於二零一八年九月三十日	5,325,553	18,111,455	2,025,766	1,609,142	391,943	1,210,882	-	28,674,741
融資現金流量	(151,785)	(1,172,805)	(615,960)	-	(263,400)	-	(551,596)	(2,755,546)
非現金變動								
已確認融資成本(附註9)	61,024	306,917	35,979	-	-	-	-	403,920
新融資租賃(附註15)	-	-	387,600	-	-	-	-	387,600
已確認發行成本	-	-	-	-	-	-	604,412	604,412
免除股息(附註13)	-	-	-	(1,109,142)	-	-	-	(1,109,142)
於二零一九年二月二十八日	<u>5,234,792</u>	<u>17,245,567</u>	<u>1,833,385</u>	<u>500,000</u>	<u>128,543</u>	<u>1,210,882</u>	<u>52,816</u>	<u>26,205,985</u>
於二零一七年十月一日	-	16,434,505	1,182,722	-	391,943	160,748	-	18,169,918
融資現金流量	3,467,110	(868,574)	(705,352)	-	-	1,050,134	-	2,943,318
非現金變動								
已確認融資成本(附註9)	26,725	201,685	24,066	-	-	-	-	252,476
新融資租賃(附註15)	-	-	1,295,464	-	-	-	-	1,295,464
於二零一八年二月二十八日 (未經審核)	<u>3,493,835</u>	<u>15,767,616</u>	<u>1,796,900</u>	<u>-</u>	<u>391,943</u>	<u>1,210,882</u>	<u>-</u>	<u>22,661,176</u>

### 37. 履約保證金

於二零一六年、二零一七年、二零一八年九月三十日及二零一九年二月二十八日，分別有履約保證金3,120,819新元、6,566,051新元、7,472,709新元及7,639,622新元，由一間銀行及保險公司出具，以貴集團客戶為受益人，作為妥善履行及遵守貴集團於貴集團與其客戶所訂立合約項下的責任之擔保。倘貴集團未能向已給予保證金之客戶提供令人滿意的履約表現，該等客戶可向有關銀行及保險公司要求向其支付有關款項或該要求中所指定的款項。倘出現未履約情況，貴集團將僅須賠償客戶超過或於向彼等提供之履約保證金額之上的履約責任。有關履約保證將於合約完成後解除。

### 38. 期後事項

除本報告另行披露者外，於二零一九年二月二十八日後發生事項及交易之詳情如下：

於二零一九年八月二十三日，貴公司股東之書面決議案已獲通過以批准下列事宜。下列事宜已經議決(其中包括)：

- (i) 法定股本透過進一步增設962,000,000股股份由380,000港元增至10,000,000港元；

- (ii) 待股份溢價賬因發售股份而錄得進賬後，授權將 貴公司股份溢價賬進賬額3,599,999港元撥充資本，方式為動用有關款項悉數按面值繳足359,999,937股股份以供配發及發行予於二零一九年八月二十三日營業時間結束後名稱列於 貴公司股東名冊上之人士；及
- (iii) 有條件批准及採納一項購股權計劃，其主要條款載於本招股章程附錄五「D.購股權計劃」一節。

### 39. 期後財務報表

概無就二零一九年二月二十八日之後任何期間編製 貴公司或 貴集團任何附屬公司的經審核財務報表。

本附錄所載的資料並不組成本招股章程附錄一所載本公司申報會計師師德勤•關黃陳方會計師行(香港執業會計師)所編製有關本集團於截至二零一八年九月三十日止三個年度各年及截至二零一九年二月二十八日止五個月(「往績記錄期間」)的歷史財務資料之會計師報告(「會計師報告」)的一部分，載入本招股章程僅供說明。

未經審核備考財務資料應與本招股章程「財務資料」一節及本招股章程附錄一所載會計師報告一併閱讀。

#### A. 未經審核備考經調整綜合有形資產淨值報表

以下本集團之未經審核備考經調整綜合有形資產淨值乃根據上市規則第4.29段編製，僅作說明用途，載於本附錄以說明建議公開發售及配售本公司股份(「股份發售」)對於二零一九年二月二十八日本集團經調整綜合有形資產淨值之影響，猶如股份發售已於該日進行。

編製本集團未經審核備考經調整綜合有形資產淨值僅供說明，且由於其假設性質，未必能真實反映股份發售後於二零一九年二月二十八日或任何隨後日期本集團的綜合有形資產淨值。

以下本集團未經審核備考經調整綜合有形資產淨值乃根據摘錄自本招股章程附錄一所載的於二零一九年二月二十八日本集團經審核綜合有形資產淨值編製，並已按下文所述作出調整。

	於二零一九年 二月二十八日 本集團 經審核綜合 有形資產淨值 新元 (附註1)		於二零一九年 二月二十八日 本集團 未經審核備考 經調整綜合 有形資產淨值 新元		於二零一九年 二月二十八日 本集團未經審核 備考經調整綜合 每股有形資產淨值 新元 (附註3)		港元 (附註4)	
	建議股份 發售估計 所得款項淨額 新元 (附註2)	未經審核備考 經調整綜合 有形資產淨值 新元	建議股份 發售估計 所得款項淨額 新元 (附註2)	未經審核備考 經調整綜合 有形資產淨值 新元	每股有形資產淨值 新元 (附註3)	每股有形資產淨值 新元 (附註3)	每股有形資產淨值 港元 (附註4)	每股有形資產淨值 港元 (附註4)
按發售價每股發售股份								
1.05港元計算	29,843,573	17,987,150	47,830,723	0.10	0.57			
按發售價每股發售股份								
1.15港元計算	29,843,573	19,902,939	49,746,512	0.10	0.59			

附註：

- (1) 本集團經審核綜合有形資產淨值摘錄自本招股章程附錄一所載會計師報告所載的本集團資產淨值。
- (2) 來自根據建議股份發售發行新股的估計所得款項淨額乃按發售價分別為每股新股下限1.05港元及上限1.15港元的120,000,000股新股份，經扣除有關包銷佣金及費用及其他相關開支後計算得出，惟二零一九年二月二十八日或之前已於損益確認的開支除外。  
  
計算有關估計所得款項淨額時並無計及於超額配股權或根據購股權計劃可予授出的任何購股權獲行使後待發行的任何股份，或根據本招股章程「發行股份的一般授權」所提述的一般授權可予配發及發行的任何股份。建議股份發售的估計所得款項淨額以5.70港元兌1.00新元之匯率由港元兌換為新元。概不表示港元數額已經、可能已經或可按該匯率兌換為新元(反之亦然)，甚至完全不能兌換。
- (3) 於二零一九年二月二十八日本集團未經審核備考經調整綜合每股有形資產淨值乃根據480,000,000股股份(即緊接集團重組及於建議股份發售及資本化發行完成後已發行的股份)計算得出，並無計及於超額配股權或根據購股權計劃可予授出的任何購股權獲行使後待發行的任何股份，或根據本招股章程「發行股份的一般授權」所提述的一般授權可予配發及發行的任何股份。
- (4) 於二零一九年二月二十八日本集團未經審核備考經調整綜合每股有形資產淨值以1.00新元兌5.70港元之匯率由新元兌換為港元。概不表示新元數額已經、可能已經或可按該匯率或任何其他匯率兌換為港元(反之亦然)，甚至完全不能兌換。

- (5) 概無對於二零一九年二月二十八日本集團未經審核備考經調整綜合有形資產淨值作出調整以反映本集團於二零一九年二月二十八日之後的任何貿易業績或訂立的其他交易。
- (6) 通過比較載於羅馬國際評估有限公司編製之日期為二零一九年八月二十九日的估值報告中所載的物業估值，較二零一九年五月三十一日之物業賬面值，估值盈餘淨額約為4,055,000新元，而其並未包含於上文本集團綜合有形資產淨值中。物業估值盈餘將不會列入本集團日後之財務報表中。倘估值盈餘將於財務報表中入賬，則將產生額外年度折舊開支約168,000新元。

**B. 獨立申報會計師就編製未經審核備考財務資料的鑑證報告**

以下為本公司申報會計師德勤•關黃陳方會計師行(香港執業會計師)發出的獨立申報會計師核證報告全文，內容有關本集團的未經審核備考財務資料，以供載入本招股章程。

**獨立申報會計師就編製未經審核備考財務資料的鑑證報告****致S&T Holdings Limited列位董事**

吾等已完成核證工作，就S&T Holdings Limited(「貴公司」)董事(「董事」)編製之 貴公司及其附屬公司(以下統稱為「貴集團」)的未經審核備考財務資料作出報告，僅供說明。未經審核備考財務資料包括 貴公司刊發日期為二零一九年八月二十九日的招股章程(「招股章程」)附錄二第II-1至II-3頁所載二零一九年二月二十八日的未經審核備考經調整綜合有形資產淨值報表及相關附註。董事編製未經審核備考財務資料所依據的適用準則載述於招股章程附錄二第II-1至II-3頁。

未經審核備考財務資料乃由董事編製，旨在說明建議公開發售及配售 貴公司股份(「股份發售」)對 貴集團於二零一九年二月二十八日的財務狀況的影響，猶如建議股份發售已於二零一九年二月二十八日進行。作為該程序的一部分，有關 貴集團財務狀況的資料乃由董事摘錄自 貴集團截至二零一八年九月三十日止三個年度各年及截至二零一九年二月二十八日止五個月的歷史財務資料(已就此刊發招股章程附錄一所載會計師報告)。

**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，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。

### 吾等的獨立性及質量控制

吾等已遵守香港會計師公會所頒佈「專業會計師之操守守則」的獨立性及其他操守規定，其乃根據誠信、客觀、專業能力及謹慎、保密及專業行為的基本原則而制訂。

本所應用香港會計師公會所頒佈香港質素控制標準第1號「企業進行財務報表之審核及審閱之質素控制，及其他核證及相關服務工作」，並據此維持一個全面的質素控制系統，包括關於遵守操守規定、專業標準以及適用法律與監管規定的成文政策及程序。

### 申報會計師的責任

吾等的責任乃根據上市規則第4.29(7)段的規定，就未經審核備考財務資料發表意見並向閣下匯報。對於吾等就編製未經審核備考財務資料所採用的任何財務資料而在先前發出的任何報告，除於報告發出當日對該等報告的收件人所負的責任外，吾等概不承擔任何責任。

吾等根據由香港會計師公會頒佈的香港鑑證工作準則第3420號「就編製載入招股章程的備考財務資料作出報告的鑑證工作」進行有關工作。該準則規定申報會計師規劃並執行程序，以合理確定董事是否根據上市規則第4.29段並參照香港會計師公會頒佈的會計指引第7號編製未經審核備考財務資料。

就是次委聘而言，吾等並不負責就編製未經審核備考財務資料所採用的任何歷史財務資料作出更新或重新發表任何報告或提供建議，且於是次委聘過程中，吾等亦不會對編製未經審核備考財務資料所採用的財務資料進行審核或審閱。

載入投資通函的未經審核備考財務資料僅供說明重大事件或交易對貴集團未經調整財務資料的影響，猶如於為說明用途而選定的較早日期該事件已發生或該交易已進行。因此，我們無法保證於二零一九年二月二十八日該事件或該交易的實際結果會與所呈列者相同。



就未經審核備考財務資料是否已按適當準則妥善編製而作出報告的合理核證委聘，涉及執程序以評估董事在編製未經審核備考財務資料時所用的適用準則有否合理依據，以顯示直接歸因於該事件或該交易的重大影響，以及就下列各項取得充分而適當的憑證：

- 有關備考調整是否已對該等標準產生適當影響；及
- 未經審核備考財務資料是否反映未經調整財務資料已妥為應用該等調整。

所選程序視乎申報會計師的判斷，當中已考慮到申報會計師對 貴集團性質的理解、與未經審核備考財務資料的編製有關的事件或交易，以及其他相關委聘情況。

是次委聘亦涉及評估未經審核備考財務資料的整體呈列方式。

吾等認為，吾等所獲得的憑證屬充分及適當，可為吾等的意見提供基礎。

### 意見

吾等認為：

- (a) 未經審核備考財務資料已按所呈列的基準妥為編製；
- (b) 有關基準與 貴集團的會計政策貫徹一致；及
- (c) 就根據上市規則第4.29(1)段所披露的未經審核備考財務資料而言，有關調整屬適當。

德勤•關黃陳方會計師行

執業會計師

香港

謹啟

二零一九年八月二十九日

以下為獨立物業估值師羅馬國際評估有限公司發出的函件全文、估值概要及估值證書，內容有關彼等對本集團於新加坡持有的物業的價值的意見，以供載入本招股章程而編製。



香港灣仔軒尼詩道139號  
中國海外大廈22樓  
電話(852) 2529 6878傳真(852) 2529 6806  
電郵info@romagroup.com  
<http://www.romagroup.com>

敬啟者：

### 有關位於新加坡的多個物業的物業估值事宜

吾等遵照閣下的指示，對S&T Holdings Limited(「貴公司」)及／或其附屬公司(連同貴公司統稱「貴集團」)於新加坡持有的物業進行估值。吾等確認曾進行視察、已作出相關查詢，並取得吾等認為必需之進一步資料，以便向閣下提供吾等就物業於二零一九年五月三十一日(「估值日」)之市值的意見，以供載入貴公司日期為二零一九年八月二十九日之招股章程。

#### 1. 估值基準

吾等對該等物業的估值乃吾等所認為的市值。所謂市值，就吾等所下定義而言，乃指「某項資產或負債於估值日經適當市場推銷後，買賣雙方在知情、審慎及並無強迫的情況下自願進行公平交易的估算金額」。

市值理解為資產或負債的估算價值，當中不計及買賣(或交易)成本且並無抵銷任何相關稅項或潛在稅項。

#### 2. 估值方法

吾等採用直接比較法對物業進行估值，即假設物業按現有狀況即時交吉出售，並參考當時有關市場上可供比較的銷售交易。

### 3. 業權調查

吾等已於新加坡土地管理局進行土地查冊。然而，吾等並無詳細審查所有文件正本以核實擁有權，亦無法確定有否任何租賃修訂未有載於吾等所獲的文件副本中。吾等對吾等為該等資料所作之任何詮釋概不負責，該範疇交由閣下之法律顧問負責較為適當。

### 4. 估值假設

吾等的估值假設業主按物業現況於市場出售，且並無憑藉可影響物業價值的任何遞延條款合約、售後租回、合資經營、管理協議或類似安排而得益。此外，並無計及有關或影響銷售物業的選擇權或優先購買權，亦無就一次性出售或售予單一買方的物業作出撥備。

### 5. 資料來源

於吾等的估值過程中，吾等在頗大程度上倚賴貴集團所提供的資料，並已接納就位置、時間、樓面面積、樓齡及所有其他有關可影響該等物業價值的事宜向吾等提供的意見。所有與上述事宜(如建築圖則、土地登記冊、佔用狀況等)有關的公開文件／資料或貴集團提供的文件／資料僅供參考之用。

吾等並無理由懷疑提供予吾等的資料的真實性及準確性。吾等亦獲悉，向吾等提供的資料當中概無遺漏任何重大事實。吾等認為吾等已獲提供充分資料以達致知情見解，且無理由懷疑有任何重大資料被隱瞞。

### 6. 估值考慮

吾等已視察該等物業的外部，並在可能情況下視察該等物業的內部。吾等並無為該等物業進行結構測量。然而，於吾等的視察過程中，吾等並無發現任何嚴重缺陷。然而，吾等未能匯報該等物業並無腐朽、蟲蛀或任何其他結構上損壞。吾等亦無對任何樓宇設施進行測試。

吾等並無進行實地測量以核實有關物業的樓面面積，惟吾等已假設吾等所獲文件所示樓面面積均屬正確。除另有註明者外，載於估值證書的所有尺寸、量度及面積均以貴公司提供予吾等的文件內的資料為依據，故僅為約數。

吾等的估值並無考慮該等物業的任何抵押、按揭或拖欠款項以及出售時可能引致的任何開支或稅項。除另有指明外，吾等假設該等物業並無任何可能影響其價值的繁重產權負擔、限制及支銷。

吾等的估值乃根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則第5章所載規定編製，並符合香港測量師學會頒佈的香港測量師學會估值準則(二零一七年版)。

## 7. 備註

根據吾等的標準慣例，吾等須聲明，本報告僅可供收取方使用，及概不就其內容的全部或任何部分對第三方承擔任何責任，而本報告之全部或任何部分概不得載入任何已刊發文件或聲明或以任何方式刊發，除非其格式及內容已獲吾等事先書面批准。

除另有所指外，吾等的估值中所列示的金額均指新加坡元(「新元」)。

隨函附奉吾等的估值概要及估值證書。

此 致

### **S&T Holdings Limited**

16 Kian Teck Way  
Singapore 628749

為及代表

**羅馬國際評估有限公司**

**董事**

**陳美斯**

*BSc (Hons)*

*MHKIS MRICS RPS(GP) MCIREA*

謹啟

附註：陳美斯女士(MHKIS MRICS)為註冊專業測量師(產業測量)，並為香港測量師學會會員及英國皇家特許測量師學會會員及中國房地產估價師與房地產經紀人學會會員。彼於香港、澳門、中國、新加坡、台灣、英國、澳洲、日本及其他海外國家擁有逾9年房地產行業及物業與資產估值經驗。

## 估值概要

序號	物業	於 二零一九年 五月三十一日 現況下之市值	貴集團應佔權益	於 二零一九年 五月三十一日 貴集團應佔市值
<b>第一類別－貴集團於新加坡持作自用的物業權益</b>				
1.	16 Kian Teck Way, Singapore 628749	8,750,000新元	100%	8,750,000新元
			<b>第一類別小計：</b>	<b><u>8,750,000新元</u></b>
<b>第二類別－貴集團於新加坡持作投資之物業權益</b>				
2.	21 Toh Guan Road East #01-10, Singapore 608609	1,500,000新元	100%	1,500,000新元
3.	21 Toh Guan Road East #01-11, Singapore 608609	1,500,000新元	100%	1,500,000新元
4.	39 Pavilion Place, Singapore 658375	3,010,000新元	100%	3,010,000新元
5.	14 Pavilion Rise, Singapore 658649	3,480,000新元	100%	3,480,000新元
6.	45 Hillview Avenue #01-05, Singapore 669613	1,800,000新元	100%	1,800,000新元
7.	45 Hillview Avenue #01-06, Singapore 669613	1,790,000新元	100%	1,790,000新元
8.	11 Kang Choo Bin Road #01-01, Singapore 548315	1,200,000新元	100%	1,200,000新元

序號	物業	於 二零一九年 五月三十一日 現況下之市值	貴集團應佔權益	於 二零一九年 五月三十一日 貴集團應佔市值
9.	11 Kang Choo Bin Road #01-03, Singapore 548315	1,430,000新元	100%	1,430,000新元
10.	7 Soon Lee Street #01-13, Singapore 627608	4,180,000新元	50%	2,090,000新元
11.	114 Lavender Street, #01-68 CT Hub 2, Singapore 338729	9,840,000新元	50%	4,920,000新元
			第二類別小計：	<u>22,720,000新元</u>
			總計	<u><u>31,470,000新元</u></u>

## 第一類別－貴集團於新加坡持作自用的物業權益

## 估值證書

序號	物業	概況及年期	佔用詳情	於 二零一九年 五月三十一日 現況下之市值
1.	16 Kian Teck Way, Singapore 628749	該物業包括一個2層高的獨立工業發展項目，總樓面面積約為34,106.60平方英尺（或約3,168.58平方米），據貴集團所告知，大約於一九九零年代竣工。	該物業由貴集團佔用作辦公室、倉儲及工業用途。	8,750,000新元  (貴集團應佔100% 權益： 8,750,000新元)
		根據新加坡土地管理局，該物業建於一塊法定地段編號為MK6-2719N的地盤上，地盤面積約為34,737.58平方英尺（或約3,227.20平方米），其根據租賃業權持有，乃自一九九三年九月一日開始為期30+19年。		

## 附註：

1. 根據新加坡土地管理局簽發的業權證明書第608冊175號，該物業之業主為Sing Tec Development Pte. Ltd.。
2. 該物業位於新加坡發展藍圖規劃區(二零一四年)項下2號商業區，最高核准總地積比率為2.5。
3. 該物業已隨二零一七年八月十七日遞交的IE/664950F編號文書被抵押，受益人為大華銀行有限公司。
4. 於二零一九年，該物業的物業稅(非住宅)為年值之10%。物業於二零一九年的年值為591,000新元。
5. 該物業坐落於新加坡西區的Kian Teck Way，附近主要包括多個獨立、半獨立及連棟工廠、工作坊及倉庫，亦有公共交通設施(如巴士)。
6. 吾等之視察由陳美斯女士(MHKIS MRICS)及具備逾3年物業估值經驗的侯奇瑾女士於二零一八年九月進行。

## 第二類別－貴集團於新加坡持作投資之物業權益

## 估值證書

序號	物業	概況及年期	估用詳情	於 二零一九年 五月三十一日 現況下之市值
2.	21 Toh Guan Road East #01-10, Singapore 608609	<p>該物業包括一個2層高的地下工業單位，總樓面面積約為3,649.00平方英尺(或約339.00平方米)。</p> <p>該物業位於工業發展項目Toh Guan Centre內，於二零零二年竣工。</p> <p>根據新加坡土地管理局，該物業建於一塊法定地段編號為MK5-U60053X的地盤上，其根據租賃業權持有，自一九九七年十二月一日開始為期60年。</p>	<p>於估值日期，該物業根據租賃協議持有，租期由二零一九年五月一日開始並於二零二零年四月三十日屆滿，為期一年，月租為6,800新元(不包括一切商品及服務稅、公用設施費及經常性開支)。</p>	<p>1,500,000新元</p> <p>(貴集團應佔100%權益： 1,500,000新元)</p>

## 附註：

- 根據新加坡土地管理局簽發的業權證明書第891冊17號，該物業之業主為Sing Tec Development Pte. Ltd.。
- 該物業位於新加坡發展藍圖規劃區(二零一四年)項下2號商業區，最高核准總地積比率為2.0。
- 該物業已隨二零零二年四月十八日遞交的I/74713Q編號文書受限於限制性契諾。
- 該物業已隨二零一零年十二月十三日遞交的IC/99550P編號文書被抵押，受益人為大華銀行有限公司。
- 於二零一九年，該物業的物業稅(非住宅)為年值之10%。該物業於二零一九年的年值為71,900新元。
- 該物業坐落於Toh Guan Centre，一個位於新加坡西區主要用作工廠／工作坊的發展項目，附近主要包括工廠大廈群，亦有公共交通設施(如巴士及地鐵)。
- 吾等之視察由陳美斯女士(MHKIS MRICS)及具備逾3年物業估值經驗的侯奇瑾女士於二零一八年九月進行。



## 估值證書

序號	物業	概況及年期	估用詳情	於 二零一九年 五月三十一日 現況下之市值
3.	21 Toh Guan Road East #01-11, Singapore 608609	該物業包括一個2層高的 地下工業單位，總樓面面 積約為3,649.00平方英尺 (或約339.00平方米)。  該物業位於工業發展項目 Toh Guan Centre內，於二 零零二年竣工。  根據新加坡土地管理局， 該物業建於一塊法定地段 編號為MK5-U60052N的 地盤上，其根據租賃業權 持有，自一九九七年十二 月一日開始為期60年。	於估值日期，該物業根據 租賃協議持有，租期由二 零一九年三月一日開始為 期一年，於二零二零年二 月二十九日屆滿，月租為 6,000新元(不包括一切商 品及服務稅、公用設施費 及經常性開支)。	1,500,000新元  (貴集團應佔100% 權益： 1,500,000新元)

## 附註：

1. 根據新加坡土地管理局簽發的業權證明書第891冊16號，該物業之業主為Sing Tec Development Pte. Ltd.。
2. 該物業位於新加坡發展藍圖規劃區(二零一四年)項下2號商業區，最高核准總地積比率為2.0。
3. 該物業已隨二零零二年四月十八日遞交的I/74713Q編號文書受限於限制性契諾。
4. 該物業已隨二零一五年八月四日遞交的IE/252442P編號文書被抵押，受益人為大華銀行有限公司。
5. 於二零一九年，該物業的物業稅(非住宅)為年值之10%。該物業於二零一九年的年值為71,900新元。
6. 該物業坐落於Toh Guan Centre，一個位於新加坡西區主要用作工廠／工作坊的發展項目，附近主要包括工廠大廈群，亦有公共交通設施(如巴士及地鐵)。
7. 吾等之視察由陳美斯女士(MHKIS MRICS)及具備逾3年物業估值經驗的侯奇瑾女士於二零一八年九月進行。

## 估值證書

序號	物業	概況及年期	估用詳情	於 二零一九年 五月三十一日 現況下之市值
4.	39 Pavilion Place, Singapore 658375	<p>該物業包括一個3層高帶屋頂平台、有蓋停車場及露台的半獨立式房屋，總樓面面積約為3,207.67平方英尺(或約298.00平方米)，據 貴集團所告知，於二零一零年竣工。</p> <p>根據新加坡土地管理局，該物業建於一塊法定地段編號為MK10-0443V的地盤上，地盤面積約為1,614.60平方英尺(或約150.00平方米)，其自一九五七年三月一日開始根據法定批地34352項下的永久地契持有。</p>	<p>於估值日期，該物業根據集團間租賃協議持有，租期由二零一八年十二月一日開始並於二零二一年十一月三十日屆滿，為期三年，月租為5,000新元(不包括一切商品及服務稅、公用設施費及經常性開支)。</p>	<p>3,010,000新元</p> <p>(貴集團應佔100%權益： 3,010,000新元)</p>

## 附註：

1. 根據新加坡土地管理局簽發的業權證明書第694冊18號，該物業之業主為Sing Tec Development Pte. Ltd.。
2. 該物業位於新加坡發展藍圖規劃區(二零一四年)項下住宅區。
3. 該物業已隨二零一三年三月五日遞交的ID/414737M編號文書受限於限制性契諾。
4. 該物業已隨二零一三年三月五日遞交的IB/424720U編號文書被抵押，受益人為大華銀行有限公司。
5. 於二零一九年，該物業的物業稅(住宅)為年值首30,000新元之10%及餘下年值之12%。該物業於二零一九年的年值為37,200新元。
6. 該物業坐落於一個永久業權發展項目Pavilion Park，其包括多個房地產及公共設施。Bukit Batok Road沿路亦有公共交通工具。
7. 吾等之視察由具備逾4年物業估值經驗的Alex Ma先生及具備逾3年物業估值經驗的侯奇瑾女士於二零一八年九月進行。

## 估值證書

序號	物業	概況及年期	估用詳情	於 二零一九年 五月三十一日 現況下之市值
5.	14 Pavilion Rise, Singapore 658649	<p>該物業包括一個3層高帶屋頂平台、有蓋停車場及露台的半獨立式房屋，總樓面面積約為3,767.40平方英尺(或約350.00平方米)，據 貴集團所告知，於二零零零年竣工。</p> <p>根據新加坡土地管理局，該物業建於一塊法定地段編號為MK10-4328N的地盤上，地盤面積約為2,152.80平方英尺(或約200.00平方米)，其自一九五七年三月一日開始根據法定批地34352項下的永久地契持有。</p>	<p>於估值日期，該物業根據集團間租賃協議持有，租期由二零一八年十二月一日開始並於二零二一年十一月三十日屆滿，為期三年，月租為6,000新元(不包括一切商品及服務稅、公用設施費及經常性開支)。</p>	<p>3,480,000新元</p> <p>(貴集團應佔100%權益： 3,480,000新元)</p>

## 附註：

1. 根據新加坡土地管理局簽發的業權證明書第671冊91號，該物業之業主為Sing Tec Development Pte. Ltd.。
2. 該物業位於新加坡發展藍圖規劃區(二零一四年)項下住宅區。
3. 該物業已隨二零一零年四月五日遞交的IB/768156T編號文書受限於限制性契諾。
4. 該物業已隨二零一零年四月五日遞交的IB/424523P編號文書被抵押，受益人為馬來亞銀行。
5. 於二零一九年，該物業的物業稅(住宅)為年值首30,000新元之10%及餘下年值之12%。該物業於二零一九年的年值為43,200新元。
6. 該物業坐落於一個永久業權發展項目Pavilion Park，其包括多個房地產及公共設施。Bukit Batok Road沿路亦有公共交通工具。
7. 吾等之視察由具備逾4年物業估值經驗的Alex Ma先生及具備逾3年物業估值經驗的侯奇瑾女士於二零一八年九月進行。

## 估值證書

序號	物業	概況及年期	估用詳情	於 二零一九年 五月三十一日 現況下之市值
6.	45 Hillview Avenue #01-05, Singapore 669613	<p>該物業包括一個公寓單位連戶外私人密封空間，總樓面面積約為1,776.06平方英尺(或約165.00平方米)。</p> <p>該物業坐落於在二零零二年完成的10層高住宅大廈的地下層。</p> <p>根據新加坡土地管理局，該物業建於一塊法定地段編號為MK10-U39954X的地盤上，根據租賃業權持有，租期由一八八三年五月十九日開始為期999年，於二八八二年五月十八日屆滿。</p>	<p>於估值日期，該物業根據租賃協議持有，租期由二零一九年三月一日開始為期兩年，於二零二一年二月二十八日屆滿，月租為3,400新元(不包括一切商品及服務稅、公用設施費及經常性開支)。</p>	<p>1,800,000新元</p> <p>(貴集團應佔100%權益： 1,800,000新元)</p>

## 附註：

1. 根據新加坡土地管理局簽發的業權證明書第862冊80號，該物業之業主為Sing Tec Development Pte. Ltd.。
2. 該物業位於新加坡發展藍圖規劃區(二零一四年)項下住宅區，最高核准總地積比率為1.92。
3. 該物業已隨二零一零年六月二十九日遞交的IB/860922U編號文書被抵押，受益人為大華銀行有限公司。
4. 於二零一九年，該物業的物業稅(住宅)為年值之10%。該物業於二零一九年的年值為22,200新元。
5. 該物業坐落於公寓發展項目Hillington Green，其包括七棟10層高大廈的約480個公寓套房，配備多種公共設施，如地下停車場、會所、體育設施等。於步行範圍內亦有公共交通工具(包括巴士及地鐵)。
6. 吾等之視察由具備逾4年物業估值經驗的Alex Ma先生及具備逾3年物業估值經驗的侯奇瑾女士於二零一八年九月進行。

## 估值證書

序號	物業	概況及年期	估用詳情	於 二零一九年 五月三十一日 現況下之市值
7.	45 Hillview Avenue #01-06, Singapore 669613	<p>該物業包括一個公寓單位連戶外私人密封空間，總樓面面積約為1,765.30平方英尺（或約164.00平方米）。</p> <p>該物業坐落於在二零零二年竣工的10層高住宅大廈的地下層。</p> <p>根據新加坡土地管理局，該發展項目建於一塊法定地段編號為MK10-U39964T的地盤上，根據租賃業權持有，租期由一八八三年五月十九日開始為期999年，於二八八二年五月十八日屆滿。</p>	<p>於估值日期，該物業根據租賃協議持有，租期自二零一八年九月一日起計為期兩年，並於二零二零年八月三十一日到期，月租為3,500新元，不包括所有商品及服務稅、公用設施費及經常性開支。</p>	<p>1,790,000新元</p> <p>（貴集團應佔100%權益： 1,790,000新元）</p>

## 附註：

- 根據新加坡土地管理局簽發的業權證明書第862冊90號，該物業之業主為Sing Tec Development Pte. Ltd.。
- 該物業位於新加坡發展藍圖規劃區(二零一四年)項下住宅區，最高核准總地積比率為1.92。
- 該物業已隨二零一零年六月二十九日遞交的IB/860927L編號文書被抵押，受益人為大華銀行有限公司。
- 於二零一九年，該物業的物業稅(住宅)為年值之10%。該物業於二零一九年的年值為22,200新元。
- 該物業坐落於公寓發展項目Hillington Green，其包括七棟10層高大廈的約480個公寓套房，配備多種公共設施，如地下停車場、會所、體育設施等。於步行範圍內亦有公共交通工具(包括巴士及地鐵)。
- 吾等之視察由具備逾4年物業估值經驗的Alex Ma先生及具備逾3年物業估值經驗的侯奇瑾女士於二零一八年九月進行。

## 估值證書

序號	物業	概況及年期	估用詳情	於 二零一九年 五月三十一日 現況下之市值
8.	11 Kang Choo Bin Road #01-01, Singapore 548315	<p>該物業包括一個公寓單位連私人密封空間，總樓面面積約為1,173.28平方英尺(或約109.00平方米)。</p> <p>該物業坐落於在二零一二年竣工的6層高住宅大廈的一樓。</p> <p>根據新加坡土地管理局，該發展項目建於一塊法定地段編號為MK22-U59750L的地盤上，根據租賃業權持有，租期由一八八三年二月十九日開始為期999年，於二八八二年二月十八日屆滿。</p>	<p>於估值日期，該物業根據租賃協議持有，租期由二零一八年十二月十五日開始為期一年，於二零一九年十二月十四日屆滿，月租為2,300新元(不包括一切商品及服務稅、公用設施費及經常性開支)。</p>	<p>1,200,000新元</p> <p>(貴集團應佔100%權益： 1,200,000新元)</p>

## 附註：

1. 根據新加坡土地管理局簽發的業權證明書第1528冊36號，該物業之業主為Sing Tec Development Pte. Ltd.。
2. 該物業位於新加坡發展藍圖規劃區(二零一四年)項下住宅區，最高核准總地積比率為1.4。
3. 該物業已隨二零一三年十月九日遞交的IC/242685A編號文書被抵押，受益人為大華銀行有限公司。
4. 於二零一九年，該物業的物業稅(住宅)為年值之10%。該物業於二零一九年的年值為16,800新元。
5. 該物業坐落於Kang Choo Bin Road，一個位於19區附近的住宅區，其包括住宅及零售發展項目群，亦有公共交通設施(包括巴士及火車)。
6. 吾等之視察由陳美斯女士(MHKIS MRICS)及具備逾3年物業估值經驗的侯奇瑾女士於二零一八年九月進行。

## 估值證書

序號	物業	概況及年期	估用詳情	於 二零一九年 五月三十一日 現況下之市值
9.	11 Kang Choo Bin Road #01-03, Singapore 548315	<p>該物業包括一個公寓單位連私人密封空間，總樓面面積約為1,442.38平方英尺(或約134.00平方米)。</p> <p>該物業坐落於在二零一二年竣工的6層高住宅大廈的一樓。</p> <p>根據新加坡土地管理局，該發展項目建於一塊法定地段編號為MK22-U59752M的地盤上，根據租賃業權持有，租期由一八八三年二月十九日開始為期999年，於二八八二年二月十八日屆滿。</p>	<p>於估值日期，該物業根據租賃協議持有，租期由二零一八年十一月十五日開始為期一年，於二零一九年十一月十四日屆滿，月租為2,600新元(包括一切商品及服務稅，但不包括公用設施費及經常性開支)。</p>	<p>1,430,000新元</p> <p>(貴集團應佔100%權益： 1,430,000新元)</p>

## 附註：

- 根據新加坡土地管理局簽發的業權證明書第1528冊38號，該物業之業主為Sing Tec Development Pte. Ltd.。
- 該物業位於新加坡發展藍圖規劃區(二零一四年)項下住宅區，最高核准總地積比率為1.4。
- 該物業已隨二零一三年十月九日遞交的IC/242668J編號文書被抵押，受益人為大華銀行有限公司。
- 於二零一九年，該物業的物業稅(住宅)為年值之10%。該物業於二零一九年的年值為22,800新元。
- 該物業坐落於Kang Choo Bin Road，一個位於19區附近的住宅區，其包括住宅及零售發展項目群，亦有公共交通設施(包括巴士及火車)。
- 吾等之視察由陳美斯女士(MHKIS MRICS)及具備逾3年物業估值經驗的侯奇瑾女士於二零一八年九月進行。

## 估值證書

序號	物業	概況及年期	估用詳情	於 二零一九年 五月三十一日 現況下之市值
10.	7 Soon Lee Street #01-13, Singapore 627608	<p>該物業包括一個工業單位，總樓面面積約為6,759.80平方英尺（或約628.00平方米）。</p> <p>該物業坐落於在二零一四年竣工的工業發展項目Ispace的5層高大廈地下層。</p> <p>根據新加坡土地管理局，該物業建於一塊法定地段編號為MK6-U70646M的地盤上，根據租賃業權持有，租期由二零一二年三月五日開始為期30年，於二零四二年三月四日屆滿。</p>	<p>於估值日期，該物業根據租賃協議持有，租期由二零一九年二月一日開始為期兩年，於二零二一年一月三十一日屆滿，月租為15,000新元（不包括一切商品及服務稅、公用設施費及經常性開支）。該物業獲得自二零一九年二月一日至二零一九年三月十五日之免租期。</p>	<p>4,180,000新元</p> <p>（貴集團應佔50%權益： 2,090,000新元）</p>

## 附註：

- 根據新加坡土地管理局簽發的業權證明書第1669冊59號，該物業以共享權益方式由Sing Tec Development Pte. Ltd. (股份：1/2)及一名獨立第三方(股份：1/2)共同擁有相同數目的股份。
- 該物業位於新加坡發展藍圖規劃區(二零一四年)項下2號商業區，最高核准總地積比率為2.0。
- 該物業已隨二零一四年十二月三十日遞交ID/520712G編號文書被抵押，受益人為大華銀行有限公司。
- 於二零一九年，該物業的物業稅(非住宅)為年值之10%。該物業於二零一九年的年值為223,000新元。
- 該物業坐落於Ispace，一個位於新加坡西邊主要用作工廠/工作坊(B2)的發展項目，附近包括工業發展項目群，亦有公共交通設施(包括巴士及地鐵)。
- 吾等之視察由陳美斯女士(MHKIS MRICS)及具備逾3年物業估值經驗的侯奇瑾女士於二零一八年九月進行。



## 估值證書

序號	物業	概況及年期	估用詳情	於 二零一九年 五月三十一日 現況下之市值
11.	114 Lavender Street, #01-68 CT Hub 2, Singapore 338729	<p>該物業包括一個食堂單位，總樓面面積約為7,470.22平方英尺(或約694.00平方米)。</p> <p>該物業坐落於在二零一五左右竣工的10層高工業大廈的地面部分及13層高工業大廈的地下層部分。</p> <p>根據新加坡土地管理局，該物業建於一塊法定地段編號為TS17-U14557A的地盤上，根據租賃業權持有，租期由一九七六年一月十四日開始為期99年，於二零七五年一月十三日屆滿。</p>	<p>於估值日期，該物業根據租賃協議持有，租期由二零一五年九月一日開始為期5年，於二零二零年八月三十一日屆滿，月租由二零一五年九月一日至二零一七年八月三十一日為45,000新元，由二零一七年九月一日至二零二零年八月三十一日為50,000新元(不包括一切商品及服務稅、公用設施費及經常性開支)。</p>	<p>9,840,000新元</p> <p>(貴集團應佔50%權益： 4,920,000新元)</p>

## 附註：

- 根據新加坡土地管理局簽發的業權證明書第1887冊63號，該物業以共享權益方式由Sing Tec Development Pte. Ltd.(股份：1/2)及一名獨立第三方(股份：1/2)共同擁有相同數目的股份。
- 該物業位於新加坡發展藍圖規劃區(二零一四年)項下1號商業區，最高核准總地積比率為3.0。
- 該物業受限於限制性契諾，參見二零一七年二月一日遞交的IE/5664780Q編號文書。
- 該物業受限於以馬來亞銀行為受益人之抵押(參見於二零一七年二月一日遞交之ID/923432V編號文書)以及抵押轉讓(參見於二零一八年十一月五日遞交之IF/480742S編號文書)。
- 於二零一九年，該物業的物業稅(非住宅)為年值之10%。該物業於二零一九年的年值為600,000新元。
- 該物業坐落於CT Hub 2，一個位於新加坡中部主要用作輕工業的發展項目，附近包括工業及商業發展項目群，亦有公共交通工具(包括巴士及地鐵)。
- 吾等之視察由陳美斯女士(MHKIS MRICS)及具備逾3年物業估值經驗的侯奇瑾女士於二零一八年九月進行。

以下為本公司的組織章程大綱及細則若干規定及開曼群島公司法若干條文的概要。

本公司於二零一八年九月十七日根據開曼群島法例第22章公司法(一九六一年第3號法例，經綜合及修訂)(「**公司法**」)在開曼群島註冊成立為獲豁免有限公司。其經修訂及重列組織章程大綱(「**大綱**」)及其經修訂及重列組織章程細則(「**細則**」)構成本公司之章程文件。

## 1. 組織章程大綱

- (a) 大綱規定(其中包括)本公司股東承擔的責任以其當時各自所持股份之未繳股款(如有)為限，而本公司的成立宗旨並無限制(包括作為投資公司)，且根據公司法第27(2)條的規定本公司擁有並能夠行使作為一個具完全行為能力的自然人的全部職能(與是否符合公司利益無關)，鑒於本公司為獲豁免公司，則本公司不可在開曼群島與任何人士、商號或法團進行交易(惟為促進本公司在開曼群島以外地區進行之業務者除外)。
- (b) 本公司可藉特別決議案修改大綱所載的有關任何宗旨、權力或其他事項的內容。

## 2. 組織章程細則

自上市日期起生效之細則乃於二零一九年八月二十三日有條件地採納。細則的若干條文概述如下：

### (a) 股份

#### (i) 股份類別

本公司之股本由普通股組成。

#### (ii) 更改現有股份或類別股份之權利

在公司法規限下，倘於任何時候本公司之股本被分為不同類別之股份，股份或任何類別股份附帶之全部或任何特別權利，可經由不少於該類別已發行股份面值四分之三的持有人書面同意，或經由該類別股份持有人在另行召開之股東大會上通過特別決議案批准，予以更改、修訂或廢除，除非該類別股份之發行條款另有規定則

作別論。細則有關股東大會之條文經必要修訂後，將適用於各有關另行召開之股東大會，惟大會所需之法定人數（續會除外）須為持有或由受委代表持有該類別已發行股份面值不少於三分之一的兩名人士，而任何續會的法定人數為兩名親身或委派代表出席的持有人（不論彼等所持股份數目）。類別股份之每名持有人每持有一股有關股份均有權投一票。

賦予任何股份或任何類別股份持有人之任何特別權利，不得因增設或發行與有關股份享有同等權益之額外股份而被視為已更改，惟倘該等股份之發行條款所附權利另有明確規定者除外。

### **(iii) 更改股本**

本公司可通過其股東的普通決議案：

- (i) 藉增設新股份增加其股本；
- (ii) 將其全部或任何股本合併為面值高於其現有股份之股份；
- (iii) 將股份分為多個類別，並於該類股份附帶本公司在股東大會上或董事可能決定之任何優先、遞延、合資格或特別權利、特權、條件或限制；
- (iv) 將其股份或任何部分股份拆細為面值低於大綱所訂定金額之股份；或
- (v) 註銷任何在通過決議案日期尚未獲承購之股份，並按就此註銷之股份數額削減其股本數額。

本公司可通過特別決議案，以任何方式削減其股本或任何資本贖回儲備或其他不可分派儲備。

### **(iv) 股份轉讓**

所有股份轉讓可以一般或通用格式或香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）規定之格式或董事會可能批准之其他格式之轉讓文據辦理，且可親筆簽署，或倘轉讓人

或承讓人為結算所或其代名人，則可親筆或以機印或董事會可能不時批准之其他簽立方式簽署。

儘管有上述規定，只要任何股份仍於聯交所上市，該等上市股份的擁有權即可根據適用於該等上市股份的法例以及適用於或應當適用於該等上市股份的聯交所規則及規例證明和轉讓。該上市股份的股東名冊（不論是股東名冊總冊或分冊）倘以符合適用於該等上市股份的法例以及適用於或應當適用於該等上市股份的聯交所規則及規例的方式記錄，則可以清晰易讀以外的形式記錄公司法第40條所規定的詳情。

轉讓文據須由轉讓人及承讓人或彼等之代表簽立，惟董事會可豁免承讓人簽立轉讓文據。而在有關股份以承讓人名義登記於股東名冊前，轉讓人仍被視為該等股份之持有人。

董事會可全權酌情於任何時候轉讓股東名冊總冊之任何股份至任何股東名冊分冊，而任何股東名冊分冊之任何股份亦可轉移至股東名冊總冊或任何其他股東名冊分冊。

除非有關人士已就轉讓文據向本公司繳交由董事釐定之費用（不超過聯交所可能釐定之應付最高費用），亦已妥為繳付印花稅（如適用），且該轉讓文據僅關於一類股份，並連同有關股票及董事會可合理要求顯示轉讓人之轉讓權的其他證據（及倘轉讓文據由其他人士代為簽立，則須連同該名人士如此行事之授權）送達有關登記辦事處或註冊辦事處或存置股東名冊總冊之其他地點，否則董事會可拒絕承認任何轉讓文據。

在任何報章或根據聯交所規定的任何其他方式，以廣告方式發出通告後，可於董事會可能決定的時間及期間暫停辦理及停止辦理過戶登記手續。在任何年度內，不得停止辦理股東登記手續超過三十(30)個足日。

除上文所述者外，已繳足股份於轉讓時並無受任何限制，且本公司並無擁有有關股份的所有留置權。

**(v) 本公司購回本身股份之權力**

公司法及細則賦予本公司權力，可在若干限制下購回本身股份，且董事會僅可根據聯交所不時實施之任何適用規定代表本公司行使該項權力。

倘本公司為贖回而購買可贖回股份，如購買並非透過市場或招標進行，則須受本公司於股東大會上釐定之最高價格所規限。倘透過招標購買，則招標必須向全體股東一視同仁地發出。

董事會可以接受任何繳足股份無償的交回。

**(vi) 本公司任何附屬公司擁有本公司股份之權力**

細則並無有關附屬公司擁有本公司股份之條文。

**(vii) 催繳股款及沒收股份**

董事會可不時向股東催繳有關彼等各自所持股份尚未繳付之任何股款(不論按股份面值或以溢價形式計算)。催繳股款可一次付清或分期繳付。倘任何應付催繳股款或分期股款在有關指定付款日期或之前尚未繳付，則欠款人士須就有關款項，按董事會可能同意接受之利率(不超過年息二十厘(20%))，支付由有關指定付款日期至實際付款日期止期間之利息，惟董事會可豁免繳付全部或部分利息。董事會可於其認為適當之情況下，向任何願意預繳股款之股東，以貨幣或貨幣等值之方式，收取有關其所持任何股份之全部或任何部分未催繳及未繳付股款或應繳分期股款。本公司可就如此預繳之全部或任何部分款項，按董事會可能釐定之利率(如有)支付利息。

倘股東於有關指定付款日期未能支付任何催繳股款，董事會可向其送達不少於十四(14)完整日之通知，要求支付仍未支付之催繳股款，連同任何可能已經累計及可能仍累計至實際付款日止之利息，並聲明倘在指定時間或之前仍未付款，則有關被催繳股款之股份可被沒收。

倘股東不依照任何有關通知之要求行事，則所發出通知涉及之任何股份，其後在支付通知所規定之付款前，可隨時由董事會通過決議案沒收。有關沒收將包括有關被沒收股份之已宣派但於沒收前仍未實際付款之一切股息及紅利。

股份被沒收之人士不再為有關被沒收股份之股東，惟仍有責任向本公司支付其於沒收當日就該等股份應付予本公司之全部款項，連同(倘董事會酌情要求)由沒收日期起至實際付款日期止期間之有關利息，利率由董事會釐定，惟不得超過年息二十厘(20%)。

**(b) 董事**

**(i) 委任、退任及免職**

在每屆股東週年大會上，當時在任的三分一董事(若人數並非三的倍數，則以最接近但不少於三分一的人數)將輪席退任，惟每名董事須最少每三年於股東週年大會上告退。輪席退任的董事應包括任何有意退任且不接受重選的董事。任何如此告退的其他董事應為自上次獲選連任或獲委任以來任期最長的董事，但若有多位董事上次於同日獲選連任，則將以抽籤決定須告退的董事(除非彼等另有協定)。

董事或替任董事均毋須持有本公司任何股份以符合資格。此外，細則現時並無規定董事到達某一年齡上限時必須退任。

董事有權委任任何人士為董事以填補董事會的臨時空缺或增添現有董事會的董事。任何獲委任以填補臨時空缺的董事可擔任該職務直至獲委任後第一次股東大會，並須於該會上膺選連任，而獲委任新加入現有董事會之任何董事的任期僅直至本公司下屆股東週年大會為止，屆時可合資格膺選連任。

本公司可通過普通決議案將任何任期未滿的董事免職(惟此舉不影響該董事就其與本公司間的任何合約被違反而提出的任何損害索償)，而本公司股東可通過普通

決議案委任另一人士替代其職務。除非本公司於股東大會上另行釐定，否則董事人數不得少於兩名。董事人數並無上限。

倘發生以下情況，董事需離職：

- (aa) 其將辭職通知書送交本公司；
- (bb) 其神志不清或身故；
- (cc) 其未獲特別許可而連續六(6)個月缺席董事會會議，且董事會議決將其撤職；
- (dd) 其破產或接獲接管令，或暫停還債或與債權人訂立債務重整協議；
- (ee) 其被法律禁止擔任董事職務；或
- (ff) 其根據任何法律條文不再為董事，或根據細則被免職。

董事會可委任一名或多名成員出任董事總經理、聯席董事總經理、或副董事總經理或擔任本公司任何其他工作或行政職位，任期及條款概由董事會釐定，且董事會可撤回或終止任何該等委任。董事會可將其任何權力、職權及酌情權授予董事會認為合適的一名或多名董事及其他人士組成的委員會，並可不時就任何人士或目的全部或部分撤回有關授權或撤回委任及解散任何該等委員會，惟所有以此方式成立的委員會在行使獲授予的權力、職權及酌情權時，須符合董事會不時施行的任何規則。

**(ii) 配發及發行股份及認股權證之權力**

按公司法以及大綱及細則之規定，以及在賦予任何股份或類別股份持有人的任何特權之規限下，發行(a)由董事可能釐定具有或附有有關股息、表決權、歸還資本或其他方面之權利或限制之任何股份，或(b)任何股份可按規定由本公司或其持有人選擇予以贖回之條款發行。

董事會可發行認股權證或可轉換證券或性質類似的證券，賦予其持有人權利按董事會可能釐定之條款認購本公司股本中的任何類別股份或證券。

按公司法、細則及(如適用)聯交所規則之規定，且不損害任何股份或任何類別股份當時所附有之任何特別權利或限制之情況下，本公司之所有未發行股份均由董事會處置，而董事會可全權酌情決定，按其認為適當之時間、代價、條款及條件向其認為適當之人士提呈發售、配發、就此授出購股權或以其他方式處置股份，惟股份不得以其面值之折讓價發行。

在作出或授出任何股份之配發、提呈發售、就股份授出購股權或處置股份時，本公司或董事會均毋須向登記地址位於董事會認為若無辦理註冊聲明或其他特別手續而於當地進行任何有關配發、提呈發售、就股份授出購股權或處置股份即屬或可能屬違法或不可行之任何一個或多個特定地區之股東或其他人士作出上述行動。就任何目的而言，因前句而受影響之股東不得作為或被視為另一類別之股東。

**(iii) 處置本公司或其任何附屬公司資產之權力**

細則並無載列關於處置本公司或其任何附屬公司資產之特定條文，惟董事可行使及執行本公司可行使、執行或批准且並非細則或公司法規定須由本公司在股東大會上行使或執行之一切權力及所有行動和事宜。

**(iv) 借貸權力**

董事會可行使本公司全部權力籌措或借貸款項，及將本公司全部或任何部分業務、物業及資產及未催繳股本作按揭或抵押，並在公司法之規限下，發行本公司之債權證、債券及其他證券，作為本公司或任何第三方之債項、負債或承擔之十足或附屬抵押。

**(v) 酬金**

本公司將於股東大會上釐定董事之一般酬金，該等酬金(除經投票通過之決議案另有指示外)將按董事會協定的比例及方式由董事攤分，如未能達成協議，則由各董事平分，惟任職期間僅為獲支付酬金之相關期間內某一段時間之任何董事僅可按其任職期間之比例攤分有關酬金。董事亦有權預支或報銷因出席任何董事會會議、



委員會會議或股東大會或本公司任何類別股份或債權證之獨立會議或在其他方面與履行董事職務有關而合理預期招致或已招致之所有旅費、酒店費及附帶開支。

倘任何董事應要求就本公司之任何目的前往海外或駐守海外，或履行董事會認為超逾董事日常職責範圍之服務，則董事會可決定向該董事支付額外酬金，而該額外酬金將作為任何一般董事酬金以外之額外酬金或代替該等一般酬金。獲委任為董事總經理、聯席董事總經理、副董事總經理或其他行政人員之執行董事可收取董事會不時決定之酬金及其他福利及津貼。上述酬金可作為董事酬金以外之額外報酬或代替董事酬金。

董事會可為本公司僱員(此詞在本段及下段使用時包括可能擔任或已擔任本公司或其任何附屬公司任何行政職位或任何獲利職位之任何董事或前任董事)及前任僱員及彼等之受養人或上述任何一類或多類人士，設立或贊同或連同其他公司(指本公司之附屬公司或與本公司有業務聯繫之公司)設立提供養老金、疾病津貼或撫恤金、人壽保險或其他福利之任何計劃或基金，並由本公司負責供款。

董事會可在須遵守或毋須遵守任何條款或條件之情況下，支付、訂立協議支付或給予可撤回或不可撤回之養老金或其他福利予僱員及前任僱員以及彼等之受養人或上述任何人士，包括該等僱員或前任僱員或彼等之受養人根據上段所述之任何有關計劃或基金已經或可以有權享有(如有)養老金或其他福利。在董事會認為適當之情況下，上述任何養老金或福利可在僱員實際退休前及在預期其實際退休或於其實際退休時或之後之任何時間授予僱員。

董事會可決議將任何儲備或基金中(包括股份溢價賬及損益賬)當時進賬額的任何金額的全部或任何部分資本化(而不論該金額是否可供分派)，方法為(i)於任何股份獎勵計劃或僱員福利計劃或其他與該等人士有關且由股東於股東大會採納或批准的安排項下授出的任何購股權或獎勵獲行使或歸屬後，將有關金額用於支付可配發予本公司僱員(包括董事)及／或其聯屬人(指除本公司以外直接或間接通過一個或以上中介人控制本公司、或受到本公司控制、或與本公司共同控制的任何個人、企業、合夥人、協會、合股公司、信託、未註冊協會或其他實體)的未發行股份，或(ii)

就營運任何股份獎勵計劃或僱員福利計劃或其他與該等人士有關且由股東於股東大會採納或批准的安排而言，將有關金額用於支付可配發予任何信託的任何受託人的未發行股份(其股份將由本公司配發及發行)。

**(vi) 對離職之補償或付款**

根據細則，凡向任何董事或前任董事支付任何款項作為離職補償或作為其退任代價或與其退任有關之代價(並非董事根據合約規定有權享有之款項)，則須由本公司在股東大會上批准。

**(vii) 向董事貸款及提供貸款擔保**

倘在香港法例第622章公司條例禁止的情況下，本公司不得直接或間接向董事或彼之緊密聯繫人作出任何貸款(猶如本公司為在香港註冊成立的公司)。

**(viii) 披露於與本公司或其任何附屬公司訂立之合約中的權益**

董事可於任職董事期間兼任本公司任何其他受薪職務或職位(惟不可擔任本公司核數師)，有關任期及條款可由董事會釐定，並可就此獲支付根據細則規定之任何薪酬以外之額外薪酬。董事可擔任或出任由本公司創辦之任何公司或本公司可能擁有權益之任何其他公司之董事或其他高級職員，或以其他方式於該等公司中擁有權益，而毋須向本公司或股東交代其因出任該等其他公司之董事、高級職員或股東，或在該等其他公司擁有之權益而收取之任何酬金、溢利或其他利益。董事會亦可就所有方面以其認為適當之方式安排行使本公司持有或擁有之任何其他公司之股份所賦予之表決權，包括行使有關表決權贊成關於任命董事或其中任何一位董事成為該等其他公司之董事或高級職員之任何決議案，或投票贊成或規定向該等其他公司之董事或高級職員支付酬金。

任何董事或建議委任或候任董事概不得因其職位而失去與本公司訂立有關其任何受薪職務或職位的任期之合約，或作為賣方、買方或以任何其他方式與本公司訂立合約之資格，任何該等合約或任何董事以任何方式於其中有利益關係之任何其他合約或安排亦不得因此失效，而如此訂約或有此利益關係之任何董事亦毋須因其擔任董事職位或由此而建立之受信關係而向本公司或股東交代其由任何此等合約或安排所獲得之任何酬金、溢利或其他利益。董事倘知悉其在與本公司所訂立或建議訂

立之合約或安排中在任何方面有直接或間接之利益關係，則須於首次考慮訂立該合約或安排之董事會會議上申明其利益性質。倘董事其後方知悉其於該合約或安排有利益關係，或在任何其他情況下，則須於知悉其擁有或已經擁有此項利益關係後之首次董事會會議上申明其利益性質。

董事不得就批准有關其或其任何緊密聯繫人擁有重大利益關係之任何合約或安排或其他建議之任何董事會決議案投票（亦不得計入法定人數），惟此項禁制不適用於下列任何事項，即：

- (aa) 就董事或其任何緊密聯繫人應本公司或其任何附屬公司之要求或為本公司或其任何附屬公司之利益借出款項或招致或承擔之責任，而向該董事或其緊密聯繫人提供任何抵押或彌償保證之任何合約或安排；
- (bb) 就董事本身或其緊密聯繫人本身根據一項擔保或彌償保證或透過提供擔保而承擔全部或部分責任（不論個別或共同承擔）之本公司或其任何附屬公司之債項或責任，而向第三方提供任何抵押或彌償保證之任何合約或安排；
- (cc) 有關提呈發售本公司或本公司可能發起或擁有權益之任何其他公司之股份或債權證或其他證券以供認購或購買，而董事或其緊密聯繫人因參與有關提呈發售之包銷或分包銷而擁有或將擁有權益之任何合約或安排；
- (dd) 董事或其緊密聯繫人僅因其／彼等持有本公司之股份或債權證或其他證券之權益而與其他持有本公司之股份或債權證或其他證券之人士以相同方式擁有權益之任何合約或安排；或
- (ee) 任何有關採納、修訂或執行為本公司或其任何附屬公司之董事、其緊密聯繫人及僱員而設之購股權計劃、養老金或退休、身故或傷殘福利計劃或其他安排之建議或安排，而該等建議或安排並無授予任何董事或其緊密聯繫人該等計劃或基金有關之類別人士一般所未獲賦予之任何特權或利益。

**(c) 董事會議事程序**

董事會可就處理事務舉行會議、休會及以其認為合適之其他方式規管其會議。在任何會議上提出之問題均須通過大多數票決定。在出現相同票數時，會議主席可投第二票或決定票。

**(d) 修改章程文件及本公司名稱**

本公司可在股東大會上通過特別決議案廢除、更改或修訂細則。細則訂明，更改大綱條文、修訂細則或更改本公司名稱均須通過特別決議案進行。

**(e) 股東大會**

**(i) 特別及普通決議案**

本公司的特別決議案須在股東大會上獲有權表決且親身出席的股東或(倘股東為法團)其正式授權代表或(倘准許委任代表)受委代表以不少於四分之三的大多數票通過。有關股東大會通告已根據細則妥為發出。

根據公司法，任何特別決議案之副本須在通過該決議案後十五(15)日內提交開曼群島公司註冊處處長。

根據細則，普通決議案指於股東大會上獲有權表決且親身出席之本公司股東或(倘股東為法團)其正式授權代表或(倘准許委任代表)受委代表以簡單多數票通過之決議案。有關股東大會通告已根據細則妥為發出。

**(ii) 表決權及要求以投票方式表決的權利**

在任何股份當時所附有關於表決之任何特別權利或限制之規限下，在任何股東大會上以投票方式表決時，每名親身或由受委代表或(倘股東為法團)其正式授權代表出席之股東，可就彼所持每一股繳足股份投一票，惟就上述目的而言，於催繳或分期支付股款前就股份繳足或入賬列作繳足之股款，概不得被視作股份之繳足股款。有權投一票以上之股東毋須盡投其票，或毋須以相同方式盡投其票。

於任何股東大會上，提呈大會表決之決議案將以投票方式表決，惟大會主席可秉誠准許純粹與程序或行政事宜相關之決議案以舉手方式表決，而在該情況下，每名親身(或倘為法團，則由其正式授權代表出席)或由受委代表出席之股東可投一票，惟倘身為結算所(或其代名人)之一名股東委任超過一名受委代表，則各有關受委代表於舉手表決時均有一票。

倘一家認可結算所(或其代名人)為本公司股東，則其可授權其認為適當之一名或多名人士出任其代表，代其出席本公司任何大會或本公司任何類別股東大會，惟倘超過一名人士獲如此授權，則該項授權須列明每名獲如此授權之人士所代表之股份數目及類別。根據此條文獲授權之人士須被視作已獲正式授權，而毋須提出進一步事實證據，且有權代表該認可結算所(或其代名人)行使相同權力，猶如有關人士為該結算所(或其代名人)所持本公司股份之登記持有人，包括於獲准以舉手方式表決時，個別舉手表決之權利。

倘本公司知悉有任何股東須根據聯交所規則放棄就本公司任何特定決議案投票或被限制僅可就本公司任何特定決議案投贊成票或反對票，則該股東或其代表作出違反該規定或限制的任何投票不應點算在內。

### **(iii) 股東週年大會及股東特別大會**

本公司每年須舉行一次本公司股東週年大會，舉行日期不得超過上屆股東週年大會舉行後十五(15)個月或採納細則日期後十八(18)個月，除非較長期間並不違反任何聯交所規則。

股東特別大會可應一名或多名於提呈要求當日持有有權於股東大會投票的本公司繳足股本不少於十分之一的股東要求召開。有關要求須以書面向董事會或秘書提出，述明要求董事會召開股東特別大會以處理要求內訂明的任何事項。該大會須於該項要求遞呈後2個月內舉行。倘於有關遞呈後21日內，董事會未有召開該大會，則

遞呈要求人士可以相同方式召開大會，而本公司須向遞呈要求人士償付所有由遞呈要求人士因董事會未能召開大會而產生的所有合理開支。

**(iv) 會議通告及將於會上處理之事項**

股東週年大會須以發出不少於二十一(21)個完整日且不少於二十(20)個完整營業日之通告召開。所有其他股東大會須以發出最少十四(14)個完整日且不少於十(10)個完整營業日之通告召開。有關通告不包括送達或視作送達通告當日及發出通告當日，並須註明舉行大會之時間及地點及將於大會上審議的決議案詳情，倘有特別事項，則須註明有關事項之一般性質。

此外，本公司須就每次股東大會向本公司全體股東(惟按照細則的條文或所持股份的發行條款無權自本公司收取該等通告的股東除外)以及(其中包括)本公司當時的核數師發出通告。

根據細則向任何人士或由任何人士發出的任何通告可根據聯交所規定親身或郵寄至有關股東所登記的地址或以在報紙上刊登廣告的方式送達或遞送本公司任何股東。在遵守開曼群島法例及聯交所規則的規限下，本公司亦可通過電子方式向任何股東送達或遞送通告。

所有在股東特別大會及股東週年大會上處理的事務一概視為特別事務，惟在股東週年大會上，下列各事項視為一般事務：

- (aa) 宣派及批准分派股息；
- (bb) 審議及採納賬目、資產負債表、董事會報告及核數師報告；
- (cc) 選舉董事替代退任董事；
- (dd) 委任核數師及其他高級職員；及
- (ee) 釐定董事及核數師酬金。

**(v) 會議及另行召開的各類別會議的法定人數**

任何股東大會在處理事項時如未達到法定人數，概不可處理任何事項，惟未達法定人數仍可委任大會主席。

股東大會的法定人數為兩名親自出席且有投票權的股東(或倘股東為法團，則為其正式授權代表)或其受委代表。為批准修訂某類別股份權利而另行召開的類別會議(續會除外)所需的法定人數為持有該類別已發行股份面值不少於三分之一的兩名人士或其受委代表。

**(vi) 受委代表**

凡有權出席本公司大會並在會上表決之本公司股東，均有權委任他人為其受委代表，代其出席及表決。持有兩股或以上股份之股東可委派超過一名受委代表，代其出席本公司股東大會或類別會議並於會上表決。受委代表毋須為本公司股東，並有權代表個人股東行使權力，該等權力與所代表的股東可行使的權力相同。此外，法團股東的受委代表有權行使所代表的股東能行使的相同權力(猶如其為個人股東)。股東可親身(或倘股東為法團，則由其正式授權代表)或由受委代表表決。

**(f) 賬目及核數**

董事會須安排保存真實賬目，其中載列本公司收支賬項、有關該等收支的事項、本公司的物業、資產、信貸及負債賬項，以及公司法所規定或真實公平地反映本公司事務及解釋其交易所需的所有其他事項。

會計記錄須保存於註冊辦事處或董事會決定的其他一個或多個地點，並供任何董事隨時查閱。任何股東(董事除外)概無權查閱本公司任何會計記錄或賬冊或文件，除非該權利乃法例賦予或由董事會或本公司在股東大會上批准。然而，獲豁免公司須在稅務資訊局根據開曼群島稅務資訊局法例送達法令或通知後，以電子形式或任何其他媒體於其註冊辦事處可能提供須予提供的賬簿或當中部分之副本。

每份將於股東大會上向本公司提呈的資產負債表及損益賬(包括法例規定須附上的所文件)之副本,連同董事會報告的印製本及核數師報告之副本,須於大會舉行日期前不少於二十一(21)日,於發出股東週年大會通告的同時,寄交每名按照細則條文有權收取本公司股東大會通告的人士;然而,在遵守所有適用法律(包括聯交所規則)的前提下,本公司可以寄發摘錄自本公司年度賬目的財務報表概要及董事會報告予該等人士代替,惟任何有關人士可向本公司送達書面通知,要求本公司除財務報表概要以外,寄發一份本公司年度財務報表連同董事會報告的完整印刷本。

每年於股東週年大會或其後之股東特別大會,股東須委任一名核數師審核本公司賬目,而該核數師之任期將直至下屆股東週年大會為止。此外,股東可在任何股東大會上,藉特別決議案於核數師任期屆滿前隨時罷免該核數師,並在該會議上藉普通決議案委任另一名核數師代替其履行餘下任期。核數師酬金將由本公司於股東大會或以股東可能釐定的有關方式釐定。

本公司的財務報表須由核數師根據開曼群島以外國家或司法權區之公認核數準則進行審核。核數師須按照公認核數準則編撰有關報告書,並於股東大會上向股東提呈。

#### **(g) 股息及其他分派方法**

本公司可於股東大會以任何貨幣向股東宣派股息,惟所宣派的股息不得超過董事會建議宣派的數額。

細則規定股息可自本公司的溢利(已實現或未實現)或自任何從溢利撥出而董事認為不再需要的儲備中作出宣派及派付。在通過普通決議案後,股息亦可自股份溢價賬或根據公司法為此目的批准的任何其他基金或賬目作出宣派及派付。

除目前任何股份所附權利或發行條款另有規定者外,(i)所有股息須按派息股份的實繳股款宣派及派付,而在催繳前繳付的股款就此不會視為股份的實繳股款及(ii)所有股息須



按派發股息期間任何一段或多段時間的實繳股款比例分配及派付。董事可自應付任何股東或有關任何股份的任何股息或其他應付款項中，扣除該股東當時應付予本公司的催繳股款或其他欠款總額(如有)。

董事會或本公司於股東大會上議決派付或宣派本公司股本的股息時，董事會可進一步議決(a)以配發入賬列為繳足的股份之方式支付全部或部分股息，惟有權獲派股息的股東可選擇收取現金或部分現金股息以代替配發股份，或(b)有權獲派股息的股東可選擇獲配發入賬列為繳足的股份以代替全部或董事會認為適當部分的股息。

本公司亦可根據董事會的建議通過普通決議案就本公司任何特定股息議決以配發入賬列為繳足的股份之方式支付全部股息，而不給予股東選擇收取現金股息以代替配發股份的權利。

本公司向股份持有人以現金派付的任何股息、利息或其他應付款項可以支票或股息單的形式支付，並郵寄往持有人的登記地址，或如屬聯名持有人，則寄往就股份名列本公司股東名冊首位的持有人於登記冊內所示地址，或寄往持有人或聯名持有人以書面指示的人士的地址。除持有人或聯名持有人另有指示外，每張支票或股息單的抬頭人須為持有人，或如屬聯名持有人，則為就有關股份名列本公司股東名冊首位的持有人，郵誤風險由彼等承擔，而銀行就有關支票或股息單付款後，本公司即已解除該項責任。兩名或以上聯名持有人的任何一名人士可發出該等聯名持有人就所持股份收到的任何股息或其他應付款項或獲分配財產的有效收據。

倘董事會或本公司於股東大會上議決派付或宣派股息，董事會可繼而議決以分派任何類別指定資產的方式支付全部或部分股息。

所有於宣派一年後未獲認領的股息或紅利，可由董事會用作投資或其他用途，收益撥歸本公司所有，直至獲認領為止，而本公司不會就此成為有關款項的受託人。所有於宣派後六年內仍未獲認領的股息或紅利，可由董事會沒收，撥歸本公司所有。

本公司毋須承擔就或有關的任何股份應付股息或其他款項之利息。

**(h) 查閱公司記錄**

除非按照細則之規定暫停辦理股份登記手續，否則根據細則，股東名冊及股東名冊分冊須於營業時間在註冊辦事處或根據公司法存置股東名冊之其他地點免費供股東查閱，最少兩(2)個小時或供任何其他人士在繳付最多2.50港元或董事會指定之較低金額後查閱，或在存置股東名冊分冊之辦事處，則於繳付最多1.00港元或董事會指定之較低金額後，亦可供查閱。

**(i) 少數股東遭受欺詐或壓制時可行使之權利**

細則並無有關少數股東遭受欺詐或壓制時可行使權利之條文。然而，開曼群島法例載有可供本公司股東採用之若干補救方法，其概述於本附錄第3(f)段。

**(j) 清盤程序**

本公司由法院清盤或自動清盤之決議案須為特別決議案。

在任何一個或多個類別股份當時所附帶有關於清盤時分派剩餘資產之任何特別權利、特權或限制之規限下：

- (i) 倘本公司清盤，而可向本公司股東分派之資產超過清盤開始清盤時全數實繳股本所需，則額外資產將按股東分別所持之股份實繳股款之比例向彼等分派；及
- (ii) 倘本公司清盤，而可向股東分派之資產不足以償還全部實繳股本，則資產之分派方式為盡可能按開始清盤時股東分別所持之股份之實繳或應繳股本比例由股東分擔虧損。

倘本公司清盤(不論自動清盤或由法院頒令清盤)，清盤人可在獲得特別決議案授權及公司法所規定之任何其他批准之情況下，將本公司全部或任何部分資產現金或實物分派予股東，而不論該等資產為一類或多類不同的財產，就此而言，清盤人可就前述將予分派

之任何一類或多類財產釐定其認為公平之價值，並可決定在股東或不同類別股東之間進行有關分派之方式。清盤人可在獲得類似授權之情況下，將任何部分資產授予其在獲得類似授權之情況下認為適當，並以股東為受益人而設立之信託的受託人，惟不得強迫出資人接受任何負有債務之股份或其他財產。

**(k) 認購權儲備**

細則規定，於公司法並無禁止及遵守公司法之情況下，倘本公司發行可認購股份之認股權證，而本公司採取之任何行動或進行之任何交易將導致該等認股權證之認購價降至低於股份面值，則須設立認購權儲備，用以繳足任何認股權證獲行使時認購價與股份面值之間的差額。

**3. 開曼群島公司法**

本公司根據公司法在開曼群島註冊成立，因此須根據開曼群島法例經營業務。下文載列開曼群島公司法若干條文之概要，惟此概要並非包括所有適用之條文及例外情況，亦非總覽開曼群島公司法及稅務之所有事宜。此等條文或與有興趣各方可能較為熟悉之司法權區的同類條文不同：

**(a) 公司業務**

本公司作為獲豁免公司，須主要在開曼群島境外經營業務。本公司須每年向開曼群島公司註冊處處長遞交年度申報表存檔，並按本公司法定股本數額繳付費用。

**(b) 股本**

公司法規定，倘公司按溢價發行股份以換取現金或其他代價，則須將相當於該等股份溢價總值之款項撥入稱為「股份溢價賬」之賬目內。倘根據任何安排配發該公司之股份以作為收購或註銷任何其他公司股份之代價並按溢價發行股份，則公司可選擇不就該等股份溢價應用該等條文。

公司法規定，於組織章程大綱及細則條文(如有)規限下，公司可運用股份溢價賬，以：(a)向股東分派或派付股息；(b)繳足公司將以繳足紅股形式向股東發行之未發行股份；(c)在公司法第37條條文規限下贖回及購回股份；(d)撤銷公司之籌辦費用；及(e)撤銷發行任何公司股份或債權證之費用或已付佣金或許可折讓。

除非於緊隨建議分派或派付股息日期後，公司有能力償還在日常業務過程中到期之債務，否則不得自股份溢價賬向股東作出分派或派付任何股息。

公司法規定，受開曼群島大法院(「法院」)認可之規限下，倘其組織章程細則如此授權，則股份有限公司或具有股本之擔保有限公司可通過特別決議案以任何方式削減其股本。

**(c) 購買公司或其控股公司股份之財務資助**

開曼群島並無法定限制公司向另一名人士提供財務資助以供購買或認購該公司本身或其控股公司之股份。因此，倘公司董事在審慎及誠信考慮下認為適當提供該等資助乃合适且符合公司之利益，公司可提供有關財務資助。有關資助應按公平基準作出。

**(d) 公司及其附屬公司購買股份及認股權證**

如其組織章程細則如此授權，則股份有限公司或具有股本之擔保有限公司可發行該公司或股東可選擇贖回或有責任贖回之股份，而公司法明確規定，在遵守公司組織章程細則之規定下，修訂任何股份所附帶之權利以使有關股份將予贖回或有責任贖回乃屬合法。此外，如公司之組織章程細則授權如此行事，則該公司可購回本身股份，包括任何可贖回股份。然而，倘組織章程細則並無規定購回之方式及條款，則公司不得購回任何本身股份，除非該公司事先通過普通決議案規定購回之方式及條款。公司於任何時間僅可贖回或購回其已繳足股款之股份。倘在贖回或購回其任何股份後公司再無任何已發行股份(持作庫

存股份之股份除外)，則公司不得贖回或購回其任何股份。除非在緊隨建議付款日期後，公司仍有能力償還在日常業務過程中到期之債項，否則公司以股本贖回或購回本身之股份乃屬違法。

公司購回之股份須被視作已註銷，惟(在該公司之組織章程大綱及細則之規限下)該公司之董事於購回股份前議決以該公司之名義持有該等股份作庫存股份則除外。倘公司股份乃持作庫存股份，則該公司須於股東名冊內登記持有該等股份，然而，儘管存在上文所述，該公司不得就任何目的被視作股東，亦不得就庫存股份行使任何權利，且任何有關權利的有意行使須屬無效，不得在該公司之任何大會上就庫存股份直接或間接進行表決，亦不得於釐定任何特定時間之已發行股份總數時被計算在內(不論是否就該公司之組織章程細則或公司法而言)。

公司並無被禁止購買本身之認股權證，公司可根據有關認股權證文據或證書之條款及條件購回本身之認股權證。開曼群島法例並無規定公司之組織章程大綱或細則須載有批准該等購買之明文規定，而公司董事可依據其組織章程大綱載列之一般權力買賣及處置各類個人財產。

根據開曼群島法例，附屬公司可持有其控股公司之股份，而在若干情況下，亦可收購該等股份。

#### **(e) 股息及分派**

公司法允許公司在通過償債能力測試及符合公司組織章程大綱及細則條文(如有)的情況下，動用股份溢價賬派付股息及作出分派。除上述者外，概無有關派付股息的法定條文。根據在此方面可能於開曼群島具影響力的英國案例法，股息僅可自溢利中派付。

不可宣派或派付股息，亦不可就庫存股份向該公司以現金或其他方式分派該公司的資產(包括因清盤向股東作出任何資產的分派)。

#### **(f) 保障少數股東及股東訴訟**

預期法院一般依循英國案例法判案，其准許少數股東以公司名義提出代表訴訟或引申訴訟，以反對(a)超越公司權限或非法之行為，(b)構成欺詐少數股東之行為，而過失方為

對公司有控制權之人士，及(c)在通過須由規定大多數(或特別指定大多數)股東通過之決議案過程中出現之違規行為。

倘公司(並非銀行)股本已拆分為股份，則法院可在持有公司不少於五分之一已發行股份之股東提出申請下，委派調查員審查公司之事務並按法院指定之方式向法院呈報結果。

公司任何股東可入稟法院，倘法院認為公司清盤屬公平公正，即可頒令將公司清盤，或取代清盤令，頒令(a)規管公司日後事務之指令，(b)要求公司停止進行或不得繼續進行入稟股東所申訴行為或進行入稟股東申訴其並無進行之行為之指令，(c)授權入稟股東按法院可能指示之條款以公司名義並代表公司提出民事訴訟之指令，或(d)規定其他股東或公司本身購買公司任何股東之股份之指令，如由公司本身購買，則須相應削減公司股本。

股東對公司之申索一般須根據適用於開曼群島之一般合約法或侵權法，或根據公司組織章程大綱及細則所訂定之股東個別權利而提出。

#### **(g) 出售資產**

公司法並無有關董事處置公司資產權力之具體限制。然而，一般法例規定公司每名高級職員(包括董事、董事總經理及秘書)在行使其權力及執行其職責時，必須為公司之最佳利益忠誠信實行事，並以合理審慎之人士於類似情況下應有之謹慎、努力及技巧行事。

#### **(h) 會計及審核規定**

公司須促使存置有關：(i)公司所有收支款項及收支所涉及事項；(ii)公司所有銷貨與購貨記錄；及(iii)公司之資產與負債的妥善賬冊。

倘並無存置為真實公平反映公司事務狀況及解釋其交易所需之賬冊，則不被視作妥為存置賬冊。

獲豁免公司須在稅務資訊局根據開曼群島稅務資訊局法例送達法令或通知後，以電子形式或任何其他媒體於其註冊辦事處提供可能須予提供的其賬簿副本或當中部分。

**(i) 外匯管制**

開曼群島並無外匯管制規例或貨幣限制。

**(j) 稅項**

根據開曼群島稅務豁免法，本公司已獲承諾：

- (1) 開曼群島並無頒佈法例對本公司或其業務所得溢利、收入、收益或增值徵收任何稅項；及
- (2) 毋須按或就本公司股份、債權證或其他責任繳納上述稅項或屬遺產稅或承繼稅性質之任何稅項。

本公司所獲承諾由二零一八年九月二十六日起計為期二十年。

開曼群島現時並無對個人或公司之溢利、收入、收益或增值徵收任何稅項，且並無任何屬承繼稅或遺產稅性質之稅項。除不時因在開曼群島簽立若干文據或引入該等文據而可能須繳付之若干印花稅外，開曼群島政府不大可能對本公司徵收其他重大稅項。開曼群島已於二零一零年與英國訂立雙重徵稅公約，惟並無另行訂立任何雙重徵稅公約。

**(k) 轉讓之印花稅**

開曼群島並無就開曼群島公司股份之轉讓徵收印花稅，惟轉讓在開曼群島持有土地權益之公司的股份則除外。

**(l) 向董事貸款**

公司法並無禁止公司向其任何董事作出貸款之明文規定。

**(m) 查閱公司紀錄**

根據公司法，本公司股東並無查閱或獲得本公司股東名冊或公司紀錄副本之一般權利。然而，彼等將享有本公司細則可能載列之該等權利。

**(n) 股東名冊**

獲豁免公司可在董事不時認為適當之開曼群島境內或境外地點存置其股東名冊總冊及任何股東名冊分冊。股東名冊須包含公司法第40條規定之詳情。股東名冊分冊須按公司法規定或許可存置股東名冊總冊之相同方式存置。公司須安排於存置公司股東名冊總冊之地點存置不時正式記錄之任何股東名冊分冊副本。

公司法並無規定獲豁免公司向開曼群島公司註冊處處長提交任何股東申報表。因此，股東姓名及地址並非公開紀錄，且不會供公眾查閱。然而，獲豁免公司須在稅務資訊局根據開曼群島稅務資訊局法例送達法令或通知後，以電子形式或任何其他媒體於其註冊辦事處提供可能須予提供之有關股東名冊(包括任何股東名冊分冊)。

**(o) 董事及高級職員名冊**

本公司須在其註冊辦事處存置董事及高級職員名冊，惟公眾人士不得查閱該名冊。該名冊之副本須提交予開曼群島公司註冊處處長存檔，而任何董事或高級職員變動須於任何有關變動後三十(30)日內知會公司註冊處處長。

**(p) 實益擁有權名冊**

獲豁免公司須於其註冊辦事處保存一份實益擁有人名冊，該名冊記錄最終擁有或控制(直接或間接)超過公司25%股權或投票權或有權委任或罷免公司大多數董事的人士的資料。實益擁有人名冊並非公開文件且僅可由開曼群島指定主管當局查閱。然而，有關規定不適用於其股份於認可證券交易所(包括聯交所)上市的獲豁免公司。因此，只要本公司股份於聯交所上市，本公司毋須存置實益擁有人名冊。



**(q) 清盤**

公司可(a)在法院頒令下強制、(b)自動、或(c)在法院監督下清盤。

法院有權在公司股東通過特別決議案要求公司由法院清盤，或公司無力償債或法院認為將該公司清盤屬公平公正等多種特定情況下頒令清盤。倘公司股東(作為出資人)基於公司清盤乃屬公平公正之理由入稟法院，法院有權發出若干其他命令以代替清盤令，如規管公司日後事務操守的命令，授權呈請人按法院可能指示的條款以公司名義或代表公司提出民事訴訟的命令，或規定其他股東或由公司本身購買公司任何股東的股份的命令。

倘公司(有限期公司除外)透過特別決議案議決自動清盤或倘公司無法償還到期債務而於股東大會透過普通決議案議決自動清盤，則公司可自動清盤。倘進行自動清盤，則該公司須自自動清盤之決議案通過或於上述期間屆滿或由上述情況發生起停止營業(惟倘對其清盤有利者則屬例外)。

為執行公司清盤程序及協助法院，可委任一名或以上正式清盤人，而法院可委任其認為適當之有關人士擔任該職務，而不論乃屬於臨時或其他性質，倘委任超過一名人士擔任有關職務，法院須宣佈規定由或授權由正式清盤人進行之任何行動，是否須由全體或任何一名或以上該等人士進行。法院亦可決定正式清盤人接受委任是否需要提供任何擔保及有關擔保之種類；倘並無委任正式清盤人或於該職位懸空之任何期間，公司之所有財產須由法院保管。

公司事務完全清盤後，清盤人須隨即編製清盤報告及賬目，顯示進行清盤及處置公司財產之過程，並在其後召開公司股東大會，以便向公司提呈賬目及就此加以闡釋。按公司之組織章程細則授權之任何方式於召開最後股東大會至少21日之前，向每名出資人發出通知，並於憲報刊登。

**(r) 重組**

法例規定進行重組及合併須在就此召開的大會獲得價值相當於出席大會之股東或類別股東或債權人(視情況而定)百分之七十五(75%)的大多數票批准，且其後獲法院批准。儘管有異議之股東有權向法院表示彼認為徵求批准之交易對股東所持股份並無給予公平值，惟倘無證據顯示管理層有欺詐或不誠實行為，法院不大可能僅基於上述理由否決該項交易。

**(s) 收購**

倘一家公司提出收購另一家公司股份，且在提出收購建議後四(4)個月內，不少於百分之九十(90%)的股份持有人接納收購，則收購方在上述四(4)個月期滿後之兩(2)個月內，可隨時按指定方式發出通知，要求有異議之股東按收購建議之條款轉讓彼等的股份。有異議之股東可在該通知發出後一(1)個月內向法院提出反對轉讓。有異議股東須證明法院應行使其酌情權，惟除非有證據顯示收購方與接納收購之股份持有人之間有欺詐或不誠實或勾結行為，以不公平手法逼退少數股東，否則法院不大可能行使其酌情權。

**(t) 彌償保證**

開曼群島法例並無限制公司之組織章程細則可對高級職員及董事作出彌償保證之範圍，惟倘法院認為任何該等條文違反公眾政策(例如表示對觸犯法律之後果作出彌償保證)則除外。

**(u) 經濟實質規定**

根據於二零一九年一月一日生效的開曼群島二零一八年國際稅務合作經濟實質法案(「經濟實質法」)，「相關實體」須滿足經濟實質法所載的經濟實質測試。「相關實體」包括於開曼群島註冊成立的獲豁免公司(如本公司)，然而，其並不包括為開曼群島境外之稅務居民的實體。因此，只要本公司為開曼群島境外(包括香港)之稅務居民，即毋須滿足經濟實質法所載的經濟實質測試。

#### 4. 一般事項

本公司有關開曼群島法例之特別法律顧問Conyers Dill & Pearman已向本公司發出一份意見函，概述開曼群島公司法之若干方面。按本招股章程附錄六「備查文件」一段所述，該函件連同公司法之副本可供查閱。任何人士如欲查閱開曼群島公司法之詳細概要，或就該法例與其較為熟悉之任何司法權區法例之間的差異取得任何意見，應諮詢獨立法律意見。

**A. 有關本公司之進一步資料****1. 註冊成立**

- (a) 本公司於二零一八年九月十七日根據公司法在開曼群島註冊成立為獲豁免有限公司。於二零一八年十二月十四日，本公司已於香港設立主要營業地點，地址為香港金鐘道95號統一中心17樓B室，並根據公司條例第16部註冊為非香港公司。梁體欣女士已獲委任為本公司的授權代表，在香港接收法律程序。
- (b) 由於本公司在開曼群島註冊成立，故其須遵守開曼群島法例及其組織章程(包括大綱及細則)。其組織章程的若干條文概要及公司法的相關方面載於本招股章程附錄四。

**2. 本公司股本變動**

- (a) 於二零一八年九月十七日，本公司在開曼群島註冊成立為獲豁免公司，其法定股本為380,000港元(分為38,000,000股每股0.01港元的股份)。本公司全部已發行股本(一股按面值繳足的股份)已發行及配發予初始認購人。於二零一八年九月十七日，該認購人股份按面值獲轉讓予宏德。
- (b) 於二零一八年十一月十九日，本公司已分別向張先生及方先生每人配發及發行一股普通股。
- (c) 於二零一八年十二月十三日，張先生及方先生每人分別將本公司一股股份按面值轉讓予宏德。於有關轉讓完成後，本公司100%由宏德擁有。
- (d) 於二零一八年十二月十八日，根據方先生、張先生、宏德、本公司及立德訂立的重組協議條款，本公司向宏德發行及配發60股入賬列為繳足的股份。
- (e) 於二零一九年八月二十三日，本公司的法定股本藉增設962,000,000股額外股份(每股在所有方面與當時已發行股份享有相同地位)，由380,000港元(分為38,000,000股股份)增至10,000,000港元(分為1,000,000,000股股份)。

除上文所披露者及下文「4.唯一股東的書面決議案」之外，本公司股本於緊接本招股章程日期前兩年內概無變動。

### 3. 本公司附屬公司的股本變動

有關我們附屬公司的公司資料及詳情的概述載於本招股章程附錄一所載會計師報告附註1。

除本招股章程「歷史、發展及重組－重組」一節所披露者之外，本公司任何附屬公司的股本或註冊資本於緊接本招股章程日期前兩年內概無變動。

### 4. 唯一股東的書面決議案

根據唯一股東於二零一九年八月二十三日通過的書面決議案，已通過(其中包括)下列事項：

- (a) 待(其中包括)本招股章程「股份發售的架構及條件－公開發售的條件」一節所載條件(「條件」)達成或獲豁免後，以下方可作實：
  - (i) 按照本招股章程及申請表格的條款及條件按發售價通過股份發售，而董事獲授權配發及發行新股份；
  - (ii) 進一步待上市委員會批准根據超額配股權及在購股權計劃項下可授出的購股權獲行使而可予配發的股份數目上市及買賣後，批准及採納購股權計劃，並授權董事或董事會任何委員會全權酌情根據香港聯交所的要求，對購股權計劃作出彼等認為就授出購股權以認購購股權計劃項下的股份(數目最多為購股權計劃所述限額)而言屬必需、適宜或權宜的進一步變動，及根據購股權計劃可授出的購股權附帶的認購權獲行使後，配發、發行及買賣股份，以及採取彼等可能認為就實行購股權計劃而言屬必需、適宜或權宜的所有有關行動；
  - (iii) 已向董事授出一項一般無條件授權，以行使本公司所有權力以配發、發行及買賣股份，及作出或授出要約、協議或購股權(包括任何附帶認購或另行收取股份的任何認股權證、債券、票據及債權証)，而其可能規定將

予配發及發行或處置的股份須遵守所配發及發行或同意有條件或無條件配發及發行的股份總數，不得超過緊隨股份發售完成後已發行股份數目20%，惟根據(A)供股(定義見下文)；(B)任何以股代息計劃或根據組織章程大綱及細則以代替全部或部分股份股息而配發及發行股份的類似安排；(C)股東於股東大會上授出的任何特別授權；或(D)根據購股權計劃或本公司任何其他購股權計劃項下可予授出的任何購股權獲行使則除外；

- (iv) 已向董事授出一項一般無條件授權，以行使本公司所有權力於香港聯交所或本公司證券可能於其上市的任何其他證券交易所(須受證監會及香港聯交所就此認可)購買股份，股份數目最多為緊隨股份發售完成後已發行股份數目的10%的股份；及
- (v) 擴大上文第4(a)(iii)段所述的一般無條件授權，方式為於董事根據此項一般授權而可能配發及發行或同意配發及發行的股份總數中，加入佔本公司根據上文第4(a)(iv)段所述購回股份的授權所購回股份總數的數額，

就上文4(b)(iii)段而言，「**供股**」指董事於指定期間內，向於指定記錄日期名列本公司股東名冊的股東(及(如適用)有權接納要約的本公司其他證券持有人)按彼等當時所持股份(或(如適用)該等其他證券)的比例發售股份或發行購股權、認股權證或附有權利認購股份的其他證券(惟在所有情況下，就零碎股權或適用於本公司的任何地區的法律或任何認可監管機構或任何證券交易所規定的任何限制或責任而言，均受董事認為必要、適宜或權宜(惟須符合相關上市規則)的豁免或其他安排所限)。

上文第4(a)(iii)段及第4(a)(iv)段所述的各項一般授權將一直生效，直至以下最早發生者：(A)本公司下屆股東週年大會結束時；(B)本公司根據組織章程大綱

及細則或公司法或任何其他開曼群島適用法律規定舉行下屆股東週年大會的期限屆滿時；及(C)股東於股東大會通過一項普通決議案更改或解除授權時；

- (b) 已批准、確認及核准委任董事；
- (c) 已批准大綱及細則(有關條款概述於本招股章程附錄四)，大綱於採納後即時生效，而細則於採納後自上市日期起有條件生效；及
- (d) 上市及股份發售獲批准。

## 5. 重組

為籌備上市，本集團已進行重組。有關詳情，請參閱本招股章程「歷史、發展及重組－重組」一節。

## 6. 購回本公司自身證券

本段載有聯交所規定就有關購回股份而必須載於本招股章程的資料。

### (a) 相關法例及規例規定

上市規則准許股東向董事授出一般授權，以購回於聯交所上市的股份。有關購回股份的一般授權須由股東於股東大會通過一項普通決議案作出。

### (b) 股東批准

所有購回股份(必須悉數繳足)的建議，須由股東於股東大會通過普通決議案事先批准，方式為通過一般授權或某交易的特定批准。

於二零一九年八月二十三日，董事獲授一般授權以於緊隨股份發售完成後，在聯交所或本公司證券可能於其上市的任何其他證券交易所(須獲證監會及聯交所就此確認)購回最多已發行股份總面值10%。有關購回股份的一般授權將於以下情況最早

發生者時屆滿：(i)本公司下屆股東週年大會結束時；(ii)本公司根據組織章程大綱及細則或公司法或任何其他開曼群島適用法律規定舉行下屆股東週年大會的期限屆滿時；或(iii)股東於股東大會通過一項普通決議案更改或解除授權時(「**相關期間**」)。

**(c) 資金來源**

購回於聯交所上市的股份所用資金，必需由根據組織章程大綱及細則或公司法或開曼群島任何其他適用法例合法撥作此用途之資金撥付。本公司不得於聯交所以非現金代價或並非上市規則規定的結算方式購回股份。受到上述所限，本公司購回任何股份，必須從本公司股份溢價賬或就購回而新發行股份的所得款項中，以本公司溢利撥付，或倘組織章程大綱授權及受公司法條文所限，則可以資本撥付。就贖回或購買而應付超過所購回股份面值之任何溢價，必須從本公司之溢利或股份溢價賬之進賬支付，或倘組織章程細則授權及受公司法條文所限，則可以資本撥付。

**(d) 購回理由**

董事相信，董事擁有行使購回市場內股份的一般授權，乃符合公司及股東整體最佳利益。視乎當時的市況及資金安排，有關購回可能會增加每股股份的淨資產及／或每股股份的盈利，及僅會在董事相信有關購回將對本公司及股東有利時作出。

**(e) 購回資金**

在購回證券時，本公司僅可使用根據組織章程大綱及細則、上市規則或公司法或任何其他開曼群島適用法例合法撥作此用途的資金。基於本招股章程所披露的本公司目前財務狀況及計入本公司目前的營運資金狀況，董事相信，倘悉數行使購回股份一般授權，相對本招股章程所披露的狀況而言，將對其營運資金及／或資產負債狀況造成重大不利影響。然而，董事並不建議行使一般授權購回股份，以致有關



情況將對本公司的營運資金規定或董事不時認為對公司合適的資產負債水平造成重大不利影響。

**(f) 股本**

根據緊隨股份發售完成後已發行480,000,000股股份(不計及行使超額配股權或任何根據購股權計劃可授出的購股權而可能配發及發行的任何股份)，悉數行使目前的一般授權以購回股份，因而將導致本公司於相關期間購回最多48,000,000股股份。

**(g) 一般事項**

據董事經一切合理查詢後所深知，董事或彼等各自的任何緊密聯繫人現時均無意向本公司出售任何股份。

董事已向聯交所承諾，在適用情況下，彼等將根據上市規則及開曼群島法例行使一般授權購回股份。

倘因購回任何股份導致某一股東所佔投票權的權益比例有所增加，則就收購守則而言，該項增加將被視作一項收購。因此，一位股東或一組一致行動的股東可能取得或鞏固本公司的控制權，並可能須按照收購守則第26條提出強制要約。除上述者之外，董事並不知悉因進行購回而可能引致收購守則項下的任何後果。

概無本公司核心關連人士知會本公司，表示其目前有意向本公司出售其股份，或承諾於行使購回股份的一般授權時不會如此行事。

## B. 有關本集團業務之進一步資料

### 1. 重大合約概要

以下為本集團成員公司已於緊隨本招股章程日期前兩年內訂立之重大或可能屬重大的合約(於日常業務過程中訂立的合約除外)：

- (a) 由方先生、張先生、宏德、本公司、立德就本招股章程「歷史、發展及重組－重組」一節所披露的重組第(iv)步訂立的日期為二零一八年十二月十八日之重組協議，內容有關方順發先生及張德泰先生轉讓Sing Tec Construction、Sing Tec Development及Initial Resources的全部已發行股本予立德，代價為向宏德配發及發行60股入賬列為繳足的股份；
- (b) 彌償契據；及
- (c) 公開發售包銷協議。

### 2. 知識產權

#### (a) 商標

於最後實際可行日期，本集團已註冊以下商標：

商標	註冊地點	註冊擁有人	類別	商標編號	註冊日期
A 	香港	本公司	37	304751541	二零一八年 十一月二十九日
B 					
	新加坡	Sing Tec Development	37	40201825269P	二零一八年 十二月五日

**(b) 域名**

於最後實際可行日期，我們已註冊以下對我們的業務言屬重大的域名：

域名	註冊擁有人	註冊日期	屆滿日期
www.singtec.com.sg	Sing Tec Development	二零零七年 十月二十二日	二零一九年 十月二十二日

**C. 有關董事及主要股東之進一步資料****1. 董事於本公司或任何相聯法團的股份、相關股份及債權證中擁有的權益及／或淡倉**

緊隨股份發售完成後(且不計及行使超額配股權或任何根據購股權計劃可授出的購股權而可能配發及發行的任何股份)，每位董事及本公司最高行政人員於本公司及任何相聯法團(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擁有根據證券及期貨條例第XV部第7與8分部須於股份上市後知會本公司及聯交所的權益及淡倉(包括根據證券及期貨條例有關條文其被當作或視作擁有的權益及淡倉)，或根據證券及期貨條例第352條須於股份上市後登記於該條例提及的登記冊的權益及淡倉，或根據上市發行人董事進行證券交易標準守則須於股份上市後知會本公司及聯交所的權益及淡倉如下：

**(i) 於股份中的好倉**

董事姓名	身份／性質	所持股份數目	股權之百分比
方先生(附註)	受控法團權益	360,000,000	75%
張先生(附註)	受控法團權益	360,000,000	75%

附註：該等股份由宏德持有。方先生及張先生各自實益擁有宏德全部已發行股本的50.0%。根據證券及期貨條例，方先生及張先生分別被視為於宏德持有之股份中擁有權益。方先生、張先生及宏德被視為一組一致行動以行使彼等於本公司投票權之控股股東，且於股份發售完成後，彼等將共同於本公司合計75%的已發行股本中擁有權益。方先生及張先生各自為宏德的董事。

## (ii) 於相聯法團股份的好倉

董事姓名	股東	身份／性質	所持股份數目	股權之百分比
方先生(附註)	宏德	實益擁有人	360,000,000	75%
張先生(附註)	宏德	實益擁有人	360,000,000	75%

附註：該等股份由宏德持有。方先生及張先生各自實益擁有宏德全部已發行股本的50.0%。根據證券及期貨條例，方先生及張先生分別被視為於宏德持有之股份中擁有權益。方先生、張先生及宏德被視為一組一致行動以行使彼等於本公司投票權之控股股東，且於股份發售完成後，彼等將共同於本公司合計75%的已發行股本中擁有權益。方先生及張先生各自為宏德的董事。

## 2. 根據證券及期貨條例須予披露的權益及／或淡倉以及主要股東

就董事所知悉，緊隨股份發售完成後(不計及行使超額配股權或任何根據購股權計劃可授出的購股權而可能配發及發行的任何股份)，下列並非董事或本公司行政總裁的人士須根據證券及期貨條例第XV部第2與3分部條文向本公司披露的權益及淡倉，或將直接或間接於本集團任何其他成員公司的已發行投票股份中擁有10%或以上權益的人士如下：

董事姓名	身份／性質	所持股份數目	股權之百分比
宏德	實益擁有人	360,000,000	75%
Yeo Siew Lan女士(附註1)	配偶權益	360,000,000	75%
Ng Kwee Bee女士(附註2)	配偶權益	360,000,000	75%

附註：

1. Yeo Siew Lan女士為方先生之配偶。因此，就證券及期貨條例而言，Yeo Siew Lan女士被視為或被當作於方先生擁有權益之所有股份中擁有權益。
2. Ng Kwee Bee女士為張先生之配偶。因此，就證券及期貨條例而言，Ng Kwee Bee女士被視為或被當作於張先生擁有權益之所有股份中擁有權益。

### 3. 服務協議及委任函詳情

#### (a) 執行董事

各執行董事已與本公司訂立服務協議，同意自上市日期起出任執行董事，初始為期三年。各方均有權發出不少於三個月書面通知或根據服務協議條款以其他方式終止服務協議。

各執行董事有權收取月薪及酌情花紅。執行董事的年薪總額(不包括酌情花紅)約為1.0百萬新元。

#### (b) 獨立非執行董事

各獨立非執行董事已與本公司訂立委任函，同意自上市日期起出任獨立非執行董事，初始為期三年。應付獨立非執行董事之年薪總額為63,000新元。

#### (c) 董事薪酬

- (i) 於二零一五／一六財年、二零一六／一七財年及二零一七／一八財年及截至二零一九年二月二十八日止五個月，我們已支付及授予董事的薪酬及實物福利總額分別約為1.4百萬新元、1.6百萬新元、1.0百萬新元及0.5百萬新元。
- (ii) 就截至二零一九年九月三十日止財政年度而言，根據於本招股章程日期生效的安排，本集團任何成員公司應付董事的薪酬總額(不包括酌情花紅)及由董事應收取的實物福利總額預期約為1.0百萬新元。

除上述披露者之外，董事概無與本集團任何成員公司訂立或擬訂立服務協議(惟於一年內屆滿或由僱主終止而毋須作出賠償(法定賠償除外)的合約除外)。

**D. 購股權計劃****1. 釋義**

就本節而言，除非文義另有所指，否則以下表達將具有下文所載涵義：

「採納日期」	二零一九年八月二十三日，即唯一股東以書面決議案方式有條件採納購股權計劃之日期
「董事會」	董事會或其正式授權的委員會
「營業日」	聯交所開放進行證券買賣業務的任何日子
「本集團」	本公司及其不時之附屬公司
「計劃期間」	由採納日期開始直至緊接採納日期十週年之前的營業日的業務結束為止之期間

**2. 條款概要**

以下為唯一股東於二零一九年八月二十三日通過書面決議案有條件採納的購股權計劃的規則的主要條款之概要：

**(a) 購股權計劃之目的**

購股權計劃之目的，是為吸引及挽留優秀人才、為僱員(全職及兼職)、董事、諮詢師、顧問、主要股東、分銷商、承建商、供應商、代理、客戶、業務合夥人或本集團的服務供應商提供額外獎勵，以及促進本集團業務之成功。

**(b) 可參與人士及資格基準**

董事會可全權酌情按照其認為適合的條款，向任何僱員(全職或兼職)、董事、諮詢師、顧問、主要股東、分銷商、承建商、供應商、代理、客戶、業務合夥人或本集團任何成員公司的服務供應商授出購股權，以供彼等以根據下文(c)段計算的價格認購其根據購股權計劃條款可能釐定的有關股份數目。

任何參與者可授出任何購股權的資格基準應由董事會(或獨立非執行董事(視情況而定))根據彼對本集團的發展及增長所作出的貢獻或潛在貢獻不時釐定。

**(c) 股份價格**

就任何根據購股權計劃授出的特定購股權而言，股份的認購價應為僅由董事會全權釐定及知會參與者的價格，該價格不得少於下列最高者：(i)於授出購股權日期(必須為營業日)，聯交所每日報價表所報的股份收市價；(ii)緊接授出購股權日期之前五個營業日，聯交所每日報價表所報的股份平均收市價；及(iii)於授出購股權日期，股份的面值。

就計算認購價而言，倘本公司於聯交所上市少於五個營業日，股份於聯交所的發行價將用作上市前期間任何營業日的收市價。

**(d) 授出購股權及接納要約**

授出購股權之要約必須於作出有關要約之日期七日內(包括當日)接納。購股權承授人於接納授出購股權之要約時應付本公司之金額為1港元。

**(e) 股份數目上限**

- (i) 在下文(ii)及(iii)分段之規限下，由採納日期起，在購股權計劃及本公司任何其他購股權計劃項下可予授出的所有購股權獲行使後可予發行的股份數目上限(就此而言不包括根據購股權計劃或本公司任何其他購股權計劃之條款已授出但已失效之購股權獲行使後可予發行之股份)合共不得超過於上市日期已發行的所有股份之10%。因此，預期本公司根據購股權計劃可向參與者授出最多為48,000,000股股份之購股權(或經不時拆細或合併的48,000,000股股份而產生的股份數目)。

- (ii) 上文所述的10%限額可由股東於股東大會隨時批准更新，惟根據購股權計劃及本公司任何其他購股權計劃可予授出的所有購股權獲行使後可予發行的股份總數，不得超逾批准獲更新限額當日已發行的股份的10%。先前根據購股權計劃及本公司任何其他購股權計劃授出的購股權(包括根據購股權計劃及本公司任何其他購股權計劃的條款尚未行使、已註銷或已失效的購股權)將不會納入獲更新10%限額的計算之內。本公司須向股東發出通函，內容須載有上市規則就此規定的資料。
- (iii) 本公司可於股東大會尋求股東個別批准授出超逾10%限額的購股權，惟超逾10%限額的購股權僅可於尋求該項批准之前，由本公司明確識別的承授人授出。在有關情況下，本公司須向股東寄發通函，內容須載有有關承授人、將授出的有關購股權的數目及條款以及向彼等授出購股權的目的之一般描述，連同有關購股權的條款如何達到有關目的之解釋，以及上市規則項下規定的所有其他資料。
- (iv) 根據購股權計劃及本公司任何其他購股權計劃已授出但尚未行使的所有尚未行使購股權獲行使後可予發行的股份總數，不得超逾不時已發行股份的30%。倘此舉將導致超逾有關30%限額，則不得根據購股權計劃及本公司任何其他購股權計劃授出任何購股權。
- (v) 行使任何購股權，均須受到股東於股東大會批准增加本公司的任何法定股本所限制。受上述所限，就購股權獲行使後配發股份而言，董事會應確保有足夠法定但未發行的本公司股本。

**(f) 各參與者的最高限額**

在任何12個月期間直至授出日期，向任何根據購股權計劃或本公司任何其他購股權計劃的參與者授出的購股權(包括已行使及尚未行使的購股權)獲行使後已發行及可予發行的股份總數，不得超逾已發行股份的1%。進一步授出任何超逾有關限額



的購股權，必須由股東於股東大會另行批准，而有關承授人及其緊密聯繫人應放棄投票。在此情況下，本公司須向股東寄發通函，內容包括承授人的身份、將予授出的購股權（及先前已授予有關承授人的購股權）的數目及條款，及上市規則規定載有的所有其他資料。將予授出的購股權的數目及條款（包括認購價）須於股東批准前釐定，而就額外授出購股權而舉行的會議的董事會日期應被視為計算認購價的授出日期。

**(g) 向若干關連人士授出購股權**

- (i) 向董事、最高行政人員或本公司主要股東（或彼等任何各自緊密聯繫人）授出任何購股權，須經由獨立非執行董事（不包括任何身為購股權承授人的獨立非執行董事）批准。
- (ii) 倘向主要股東或獨立非執行董事（或彼等任何各自緊密聯繫人）授出購股權，將導致所有已授出及可予授出的購股權獲行使後，已向購股權計劃及本公司任何其他購股權計劃項下的有關人士發行及可予發行的股份總數（包括已行使、已註銷及尚未行使的購股權）於12個月期間起直至授出日期（包括當日）：
  - (a) 合共超逾已發行股份0.1%；及
  - (b) 根據股份於各授出日期的收市價，總價值超逾5百萬港元，

則進一步授出有關購股權須經由股東於本公司股東大會上批准，並以投票方式進行表決。本公司應向股東寄發通函，內容包括上市規則就此規定載有的所有資料。本公司所有核心關連人士應放棄投票（除非任何核心關連人士擬就授出建議投反對票，而其已在上述通函內列明有關意向）。對授予主要股東或一名獨立非執行董事或彼等各自任何緊密聯繫人的購股權之條款作出的任何變動，亦須由股東以上述方式批准。

**(h) 授出購股權時間的限制**

- (i) 倘本公司已獲悉任何內幕消息，直至其公佈有關內幕消息為止，不得授出任何購股權。具體而言，於緊接以下情況(以較早者為準)直至業績公佈日期為止一個月開始之期間內，概不得授出任何購股權：
  - (a) 為批准本公司任何年度、半年度或其他中期期間(不論上市規則有否規定)的業績而召開的董事會會議日期(該日期為根據上市規則首先通知聯交所的日期)；及
  - (b) 本公司應根據上市規則就任何年度或半年度期間的業績刊發公佈的最後日期，或其他中期業績的最後日期(不論上市規則有否規定)。
- (ii) 除上文(i)段所述的限制外，概不得於本公司於以下期間刊發財務業績的任何日子，向董事授出購股權：
  - (a) 緊接刊發年度業績日期前60日期間，或(倘此較短)由相關財政年度結束直至刊發業績日期為止期間；及
  - (b) 緊接刊發半年度業績日期前30日期間，或(倘此較短)由相關季度或半年度期間結束直至刊發業績日期為止期間。

**(i) 行使購股權之時限**

購股權可於董事會可能釐定的期間內隨時根據購股權計劃之條款行使，而有關期間不得超逾授出日期十年，並須受到提早終止條文所限。

**(j) 表現目標**

除非董事會釐定及在授出相關購股權的要約內已說明，否則承授人於行使任何的購股權前毋須達到任何表現目標。

**(k) 股份地位**

於購股權獲行使後可予配發的股份，須受限於現時生效的所有組織章程大綱及細則條文，且與於配發日期已發行的繳足股份在所有方面享有相同地位，而因此令持有人有權參與所有於配發日期之後支付或作出的股息或其他分派，惟任何先前於記錄日期(即配發日期或之前的日期)宣派或建議或決議支付或作出的股息或其他分派則除外，而於任何購股權獲行使後配發的股份，在承授人姓名以股份持有人身份正式列入本公司股東名冊前，不得附帶任何投票權。

**(l) 權利屬承授人個人所有**

購股權屬購股權承授人個人所有，不得轉讓或指讓。

**(m) 身故時終止受僱的權利**

在承授人身故的情況下(惟予身故前三年期間內不得出現下文(n)所述應為終止受僱的原因，在此情況下，則承授人於授出日期為僱員)，承授人的法定遺產代理人可於其身故後12個月期間內行使承授人有權行使的有關購股權(須已變為可行使，且尚未行使)，而倘(q)、(r)及(s)所述的任何情況於其身故前發生，或於其身故後12個月期間內發生，則其法定遺產代理人可根據各段所載的不同期間內行使購股權。

**(n) 因解僱而終止受僱時之權利**

倘承授人於授出日期為本集團僱員，而彼其後因嚴重不當行為、或被宣告破產或無力償債或與債權人大致達成任何債務償還安排或債務重整協議、或曾犯任何涉及其品格或誠信的刑事罪行而被定罪等任何一個或多個理由、或(倘董事會如此釐定)出於僱主有權根據普通法或根據任何適用法律或根據承授人與本集團的服務合約將其解僱的任何其他原因，彼不再為本集團僱員，其尚未行使購股權將於終止受僱於本集團的日期自動失效。

**(o) 因其他原因終止受僱時之權利**

倘承授人於授出日期為本集團成員公司的僱員、諮詢師或顧問(視情況而定)，因身故或因上文(n)所載一個或多個理由而終止僱用僱員或委聘諮詢師或顧問(視情況而定)以外的任何原因，彼其後不再為本集團僱員、諮詢師或顧問(視情況而定)，則尚未失效或尚未行使購股權將於辭職日期(就僱員而言)或終止委聘有關諮詢師或顧問(視情況而定)的日期(將為向本集團相關成員公司提供顧問或諮詢服務的最後實際日期)失效。

**(p) 修改股本之影響**

倘本公司的資本架構經過任何修訂，而任何購股權因溢利資本化或儲備、供股、公開發售、合併、拆細或削減本公司股本(在本集團任何成員公司為交易方的交易中作為代價而發行股份除外)而仍可行使，則應對迄今尚未行使的購股權的股份數目作出相應調整(如有)；及/或認購價(因本公司的核數師或獨立財務顧問須根據上市規則相關條文或聯交所不時發行的任何指引或補充指引向董事會以書面形式核實或確認(視情況而定)彼等認為屬公平合理之意見)方面作出，惟任何變動應盡量將授予承授人的本公司已發行股本與其先前有權擁有人維持相同比例，而作出的任何調整概不得導致股份以少於面值發行。

**(q) 提出全面收購建議時之權利**

倘全面收購建議向全體股東(或收購人及/或收購人所控制之任何人士及/或連同收購人或與其一致行動之任何人士以外之所有有關持有人)提出(不論以收購要約或安排計劃或以其他方式進行)，而有關收購成為或宣佈為無條件，則承授人(或其法定遺產代理人)將有權於收購建議成為或宣佈為無條件日期後一個月內任何時間全數行使購股權(以尚未失效或尚未行使者為限)。

**(r) 清盤時之權利**

倘本公司向股東發出召開股東大會之通告，以考慮及酌情批准有關將本公司自動清盤之決議案，本公司須於寄發有關通告予本公司各股東之同日或隨後盡快向所有承授人發出有關通告，其後各承授人(或其法定遺產代理人)隨即有權透過向本公司發出書面通知，並隨附認購有關通知所述股份總認購價之全數股款，不遲於本公司擬召開股東大會前兩個營業日隨時行使其所有或任何購股權，而本公司則須盡快及無論如何不得遲於緊接上述擬召開股東大會日期前的營業日，向承授人配發入賬列為繳足之相關股份。

**(s) 作出和解協議、安排、合併或兼併時之權利**

倘本公司及其股東或本公司債權人根據公司法就本公司重組或本公司與任何其他一家或多家公司合併或兼併的計劃提呈和解協議或安排，則本公司須於向股東或債權人發出大會通告以考慮該和解協議或安排的同日向所有承授人(或彼等的法定遺產代理人，視情況而定)發出通知，且購股權(以尚未失效或尚未行使者為限)可在不遲於法院指示召開以考慮該和解協議或安排的本公司股東大會日期前兩個營業日，或本公司為考慮有關合併或兼併而召開的股東大會日期(如適用)(「暫停日」)，透過向本公司發出書面通知(並隨附認購有關通知所述股份總認購價之全數股款)全部或部分行使，據此，本公司須盡快且無論如何在不遲於緊接建議舉行股東大會日期前的營業日下午三時正，向承授人配發且發行入賬列作繳足的有關股份。倘批准有關償債協議、安排、合併或兼併的決議案於有關建議股東大會通過且自暫停日起生效，所有承授人行使彼等各自購股權的權利將即時暫停。於該償債協議、安排、合併或兼併生效後，所有購股權(以尚未行使者為限)將告失效並終止。董事會須盡力促使因購股權獲行使而發行的股份，就該償債協議、安排、合併或兼併而言，於其生效日期成為本公司已發行股本之一部分，及該等股份在各方面均須受該償債協議、安排、合併或兼併所規限。就償債協議或安排而言，倘因任何原因，該償債協

議或安排未獲法院批准(不論基於向法院提呈的條款或基於該法院可能批准的任何其他條款)，承授人行使彼等各自購股權的權利將自法院頒令日期起全面恢復，惟僅以尚未行使者為限，且屆時將可予行使(但受購股權計劃其他條款所規限)，猶如本公司未曾建議該償債協議或安排，而任何承授人不得就因該建議而蒙受的任何損失或損害而向本公司或其任何高級人員索償。

**(t) 購股權失效**

購股權將於以下期限(以最早者為準)自動失效：

- (i) 上文第(i)段所述期間屆滿時；
- (ii) 董事會以承授人違反第(1)段為由行使本公司權利註銷、撤銷或終止購股權當日；
- (iii) 有關期間屆滿或發生上文第(m)、(o)、(q)、(r)或(s)段所述有關事項時；
- (iv) 受上文第(r)段所規限，本公司開始清盤當日；
- (v) 倘承授人於授出日期為本集團僱員，而彼其後因嚴重不當行為、或被宣告破產或無力償債或與債權人大致達成任何債務償還安排或債務重整協議、或曾犯任何涉及其品格或誠信的刑事罪行而被定罪等任何一個或多個理由、或(倘董事會如此釐定)出於僱主有權根據普通法或根據任何適用法律或根據承授人與本集團的服務合約將其解僱的任何其他原因，彼不再為本集團僱員，其終止受僱於本集團的日期。倘承授人已經或並未因本段(t)(v)訂明的一個或多個原因遭解僱，則董事會或本集團相關成員公司的董事會的決議案將為最終決定並對承授人具約束力；

- (vi) 承授人破產、無力償債或與其債權人大致訂立任何債務償還安排或償債重整協議，或承授人犯有涉及其品格或誠信的任何刑事罪行時；
- (vii) 倘承授人僅為本集團任何成員公司的主要股東，承授人不再為本集團該成員公司的主要股東當日；或
- (viii) 待(s)段所述的和解協議或安排生效後，於該和解協議或安排生效當日。

**(u) 註銷已授出但尚未行使的購股權**

註銷已授出但尚未行使的任何購股權，須按與有關承授人可能協定的條款，根據董事會全權酌情認為合適且符合所有有關註銷的適用法律規定的方式進行，方可生效。

**(v) 購股權計劃期限**

購股權計劃將自採納日期起十年期間內有效，並將於緊接購股權計劃十週年前營業日的營業時間結束時屆滿，惟股東於股東大會提前終止購股權計劃則除外。

**(w) 修訂購股權計劃**

- (i) 購股權計劃的任何內容均可按董事會決議案修訂，惟不得就上市規則第17.03條所載事項將購股權計劃條文作出任何有利於購股權承授人的修訂，惟經股東於股東大會上事先批准者則除外。
- (ii) 如對購股權計劃的任何條款及條件作出任何重大修訂，或對已授出購股權的條款作出任何更改，或對董事會修訂購股權計劃的權力作出的任何更改，均須經股東在股東大會上批准，惟根據購股權計劃現有條款自動生效的修訂除外。
- (iii) 對購股權計劃或已授出的購股權的任何條款作出的任何修訂，均須符合上市規則第17章的有關規定。

(x) 終止購股權計劃

本公司可透過股東大會決議案或由董事會隨時終止運作購股權計劃，而一經終止，購股權將不再授出，惟在終止前已授出的購股權將繼續有效，並可根據購股權計劃的條文行使。

(y) 購股權計劃的條件

購股權計劃須待聯交所批准因根據購股權計劃可能授出的任何購股權獲行使而將予發行的股份上市及買賣，方可作實。

### 3. 購股權計劃的現況

本公司已向聯交所申請，批准根據購股權計劃可授出的購股權獲行使後可予發行的48,000,000股股份之上市及買賣。

於本招股章程日期，概無根據購股權計劃授出或同意授出任何購股權。

## E. 其他資料

### 1. 遺產稅、稅項及其他彌償保證

控股股東(統稱「彌償保證人」)已以本公司(為其本身及作為本公司各附屬公司不時的信託人)為受益人訂立下列彌償契據以提供彌償保證。

根據彌償契據，彌償保證人已共同及個別地向本公司(為其本身及作為其附屬公司的信託人)同意、契諾及承諾，彼等將就：(a)本集團任何成員公司因本集團任何成員公司就本招股章程「股份發售的架構及條件—股份發售的條件」一節所載條件獲達致之日期(「生效日期」)前已存在的所有事項違反或未遵守任何適用法律、規則或規例而可能承受、遭受、招致或被新加坡、馬來西亞、香港或任何適用司法權區的任何監管機構或法院施加的所有損害、損失、索賠、罰款、處罰、收費、費用、成本、利息、開支(包括所有法律成本及開支)、行動、訴訟程序、資產消耗、利潤損失、業務損失、修正成本、搬遷成本、修復物業成本(經參考於該物業擁有人或使用者成為本公司的附屬公司時該物業的實質及法律狀況)



及任何性質的任何其他責任(統稱「損害」)；(b)本集團任何成員公司就：(i)彌償契據項下任何稅項申索的調查、評估、抗辯或調解；(ii)本集團任何成員公司根據或就彌償契據提出索償的有關稅項索償的任何法律程序，且已就本集團任何成員公司作出判決；或(iii)執行本集團任何成員公司由於或經參考在生效日期或之前所賺取、應計或已收取、訂立(或被視為已賺取、應計、收取或訂立)或發生的任何收入、利潤或收益、交易、事件、行動、遺漏、事項或事情而作出的任何有關調解或判決而可能招致的稅項，連同所有合理成本(包括所有法律成本)、開支或其他負債，不論獨立於或結合任何時候發生的任何情況，以及不論有關稅項是否針對或涉及任何其他人士、商號或公司；(c)本集團任何成員公司及／或其聯營公司根據香港法例第111章《遺產稅條例》第35條或香港以外任何司法權區法例的等同條文，於生效日期或之前向本集團任何成員公司轉讓任何物業而就香港遺產稅可能招致的任何負債；(d)本集團成員公司於生效日期或之前可能因任何政府、行政或監管機構的任何訴訟、法律程序、索償、調查、查詢、執行法律程序或送達法律文件而直接或間接或有關所承受、遭受及招致的全部或任何損害：(i)本集團任何成員公司、彼等各自的董事及／或代表或彼等任何一位牽涉在內；及／或(ii)本集團任何成員公司的若干行動或遺漏或自願執行的交易(不論單獨或與若干其他行動、遺漏或交易一併出現)所產生；及(e)於生效日期或之前，本集團成員公司可能因本集團任何成員公司於任何司法權區擁有或租賃的物業的業權缺失因未登記租賃協議或任何其他原因而承受、遭受及招致或與此相關的全部或任何損害向本集團各成員公司作出彌償。

然而，彌償保證人將毋須根據彌償契據就以下各項承擔責任：(a)本集團就往績記錄期間的經審核賬目中的有關稅項所作出的準備、撥備或儲備；(b)因引進任何新法例或有關稅務機關對其法例或詮釋或慣例作出於生效日期後生效的具追溯效力的任何修訂而施加的稅項所產生或招致的有關稅項申索，或於生效日期後施行具追溯效力的增加稅率而產生的有關稅項申索或稅項增加；(c)本集團任何成員公司因於生效日期或之前已發生的任何事項或所賺取、應計或已收取的收入、利潤或聲稱所賺取、應計或已收取的收入、利潤或於一

般業務過程中訂立的交易而應繳納的稅項；(d)若非因本集團任何成員公司(不論單獨或與其他成員一致行動、遺漏或交易或何時發生)在未有彌償保證人同意下自願進行任何行動或遺漏，則不會產生的稅項或負債，惟不包括於生效日期或之前在正常業務過程中產生的稅項或負債；(e)於往績記錄期間，就本集團的經審核賬目中稅項作出的任何準備、撥備或儲備，最終確定為超額準備、超額撥備或超額儲備，惟用於扣減彌償保證人稅項責任的任何有關準備、撥備或儲備金額不得用於其後產生的任何責任；(f)因生效日期後本集團任何其他成員公司所採納任何會計政策或慣例的變動而產生或招致稅項申索；或(g)本集團任何成員公司應就於生效日期後產生稅項申索的情況承擔責任；或(h)因本公司不履行提供資料的任何責任而根據遺產稅條例第42條向本集團處以的任何罰款。

我們的董事已獲告知，本公司或其於開曼群島、英屬處女群島、新加坡及香港的任何附屬公司不大可能承擔重大遺產稅。

## 2. 訴訟或申索

除本招股章程「業務－訴訟及申索」一節所披露者之外，於最後實際可行日期，本集團成員公司概無涉及任何實際、待決或構成威脅的訴訟，或對本集團的營運、財務及聲譽有重大影響的重大申索。

## 3. 保薦人

保薦人已代表我們向上市委員會申請批准所有本招股章程所述的已發行及將予發行股份(包括超額配股權或購股權計劃項下可予授出的購股權獲行使後可予發行的任何股份)的上市及買賣。

保薦人已向聯交所確認，其符合上市規則第3A.07條訂明的獨立性測試。

保薦人有關上市的費用為5.0百萬港元。

## 4. 開辦費用

本公司之開辦費用估計約為42,000港元，應由本公司支付。

## 5. 發起人

就上市規則而言，本公司並無任何發起人。

## 6. 專家資格

於本招股章程內提供意見或建議的專家資格如下：

名稱	資格
均富融資有限公司	根據證券及期貨條例進行第6類(就企業融資提供意見)受規管活動的持牌法團
德勤•關黃陳方會計師行	執業會計師
旭齡及穆律師事務所	本公司的新加坡法法律顧問
Conyers Dill & Pearman	開曼群島律師
Ipsos Pte. Ltd.	獨立行業顧問
羅馬國際評估有限公司	物業估值師
Baker Tilly TFW LLP	稅務顧問

## 7. 專家同意書

上文各專家已就本招股章程的刊發發出書面同意書，表示同意按本招股章程所載的形式和內容轉載彼等的陳述(所有陳述的日期均為本招股章程的日期，以供載入本招股章程)及引用彼等的名稱，且迄今並無撤回同意書。

## 8. 概無重大不利變動

董事確認本集團的財務及貿易狀況或前景自二零一八年九月三十日(即本集團近期刊發經審核合併財務報表之日期)概無任何重大不利變動。

## 9. 其他事項

除本招股章程所披露者外：

- (a) 概無發行或同意發行本公司或其任何附屬公司的任何繳足或部分繳足股份或借貸資本，以換取現金或現金以外的代價；

- (b) 且不計及根據股份發售可能獲承購或收購的任何股份或因根據購股權計劃可能授出的購股權獲行使而可能配發及發行的任何股份，董事並不知悉任何並非董事或本公司最高行政人員的人士於緊隨股份發售完成後將於股份及相關股份中，擁有須根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部條文向本公司披露的權益或淡倉，或直接或間接擁有附帶權利可在所有情況下於本公司或本集團任何其他成員公司股東大會上投票的任何類別股本面值10%或以上權益；
- (c) 董事或名列本附錄「E.其他資料－6.專家資格」一段的任何各方概無在本集團任何成員公司的發起中或於緊接本招股章程日期前兩年內在本集團任何成員公司所收購或出售或租賃或擬收購或出售或租賃的任何資產中直接或間接擁有任何權益；
- (d) 董事概無於本招股章程日期仍然生效的任何合約或安排中擁有任何重大且與本集團業務有重大關連的權益；
- (e) 本集團任何成員公司的股本概無受限於購股權，或有條件或無條件同意將受限於購股權；
- (f) 本公司並無發行或同意發行任何創辦人或管理層或遞延股份；
- (g) 本集團概無任何尚未行使債權證或可換股債務證券；
- (h) 本集團業務概無任何可能對或已對本集團於本招股章程日期前12個月的財務狀況造成重大影響的中斷；
- (i) 概無任何放棄或同意放棄未來股息的安排；
- (j) 概無就發行或出售本集團任何成員公司的任何資本而於緊接本招股章程日期前兩年內給予任何佣金、折扣、經紀佣金或其他特別條款，而董事或名列本附錄「E.其他資料－6.專家資格」一段的任何各方概無收取任何有關款項或福利；

- (k) 於緊接本招股章程日期前兩年內，除支付予包銷商的佣金之外，本集團概無已支付或應付佣金，以供認購或同意認購或促使或同意促使認購本公司任何股份或債權證；及
- (l) 倘本章程之中英文版本出現歧義，概以英文版本為準。

除本招股章程「包銷」一節所披露者之外，名列本附錄「E.其他資料—7.專家同意書」一段的任何各方，合法或實益擁有本公司或其任何附屬公司的任何證券的權益；或擁有任何權利或購股權（無論可否依法強制執行）認購或提名他人認購本公司或其任何附屬公司的證券。

本公司之股東名冊分冊將由香港股份過戶登記分處寶德隆證券登記有限公司存置於香港。除董事另行同意，否則所有股份過戶文件及其他所有權文件必須提交予香港股份過戶登記分處辦理登記手續，而不可於開曼群島提交。我們已作出一切必須安排，以使股份獲納入中央結算系統結算及交收。

本集團旗下任何公司目前概無於任何證券交易所上市或於任何交易系統交易。

## 10. 約束力

倘依據本招股章程提出申請，本招股章程即具效力，使一切有關人士須受公司（清盤及雜項條文）條例第44A條及第44B條的所有條文（罰則除外）所約束（以適用者為限）。

## 11. 雙語招股章程

根據香港法例第32L章公司（豁免公司及招股章程遵從條文）公告第4條所提供的豁免規定，本招股章程分別以英文及中文刊發。

## 送呈香港公司註冊處處長文件

隨同本招股章程副本一併送呈香港公司註冊處處長註冊的文件包括：

- (a) 白色及黃色申請表格各副本；
- (b) 本招股章程附錄五「B.有關本集團業務之進一步資料－1.重大合約概要」一段所述之重大合約副本；及
- (c) 本招股章程附錄五「E.其他資料－7.專家同意書」一段所述之書面同意書。

## 備查文件

下列文件副本於自本招股章程日期起計14日(包括該日)內的一般營業時間，在ZM Lawyers的辦事處(地址為香港中環德輔道中88-89號中環88二十樓)可供查閱：

- (a) 組織章程大綱及細則；
- (b) 德勤•關黃陳方會計師行就本集團於二零一五／一六財年、二零一六／一七財年及二零一七／一八財年及截至二零一九年二月二十八日止五個月之歷史財務資料編製之會計師報告，全文載於本招股章程附錄一；
- (c) 德勤•關黃陳方會計師行編製之本集團未經審核備考財務資料報告，全文載於本招股章程附錄二；
- (d) 本集團於二零一五／一六財年、二零一六／一七財年及二零一七／一八財年及截至二零一九年二月二十八日止五個月之經審核合併財務報表；
- (e) 本招股章程附錄五「B.有關本集團業務之進一步資料－1.重大合約概要」一段所述之重大合同；
- (f) 本招股章程附錄五「C.有關董事及主要股東之進一步資料－3.服務協議及委任函詳情」一段所述之服務協議；

- (g) 本招股章程附錄五「D.購股權計劃」一段所述之購股權計劃之規則；
- (h) 本招股章程附錄五「E.其他資料－7.專家同意書」一段所述之書面同意書；
- (i) Ipsos Pte. Ltd.編製之行業報告；
- (j) 公司法；
- (k) Conyers Dill & Pearman編製的意見函，其中概述本招股章程附錄四所述的開曼群島公司法若干方面；
- (l) 本公司的新加坡法律顧問旭齡及穆律師事務所編製之法律意見；
- (m) 羅馬國際評估有限公司就本集團的物業權益編製之估值報告，全文載於本招股章程附錄三；及
- (n) Baker Tilly TFW LLP編製的稅務盡職調查報告。



# **S&T Holdings Limited**