

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，以供載入本文件。

**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[編纂]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[編纂]之文件(「文件」)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

[編纂]

## 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。

附錄一

會計師報告

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)
[編纂]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

附錄一

會計師報告

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>	<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	621,872
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。

附錄一

會計師報告

	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>

附錄一

會計師報告

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。

附錄一

會計師報告

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 (未經審核)	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

附錄一

會計師報告

	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
<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>
<b>現金及現金等價物增加(減少)淨額</b>	<u>488,968</u>	<u>2,336,035</u>	<u>(501,124)</u>	<u>(1,900,782)</u>	<u>(2,096,814)</u>
<b>年/期初現金及現金等價物，</b>					
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>
<b>年/期末現金及現金等價物，</b>					
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。

## 附錄一

## 會計師報告

### 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

服務類別	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 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>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>	<b>44,255,280</b>	<b>59,870,463</b>	<b>83,458,630</b>	<b>23,668,460</b>	<b>44,718,978</b>
來自物業投資之租金	484,302	477,876	504,694	242,320	194,363
<b>分部收益(附註6(iv))</b>	<b>44,739,582</b>	<b>60,348,339</b>	<b>83,963,324</b>	<b>23,910,780</b>	<b>44,913,341</b>
<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
	<b>44,255,280</b>	<b>59,870,463</b>	<b>83,458,630</b>	<b>23,668,460</b>	<b>44,718,978</b>
<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
	<b>44,255,280</b>	<b>59,870,463</b>	<b>83,458,630</b>	<b>23,668,460</b>	<b>44,718,978</b>

#### (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。

附錄一

會計師報告

(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。

## 附錄一

## 會計師報告

### (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)
[編纂]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。

## 附錄一

## 會計師報告

### (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。

## 附錄一

## 會計師報告

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>

## 附錄一

## 會計師報告

### 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。

## 附錄一

## 會計師報告

### 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)

附錄一

會計師報告

	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
執行董事					
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>

附錄一

會計師報告

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
<b>執行董事</b>					
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
<b>執行董事</b>					
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
<b>執行董事</b>					
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
<b>執行董事</b>					
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>

## 附錄一

## 會計師報告

- (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	-	-	-
	5	5	5	5	5

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[編纂]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。

附錄一

會計師報告

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

## 附錄一

## 會計師報告

- \* 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>

## 附錄一

## 會計師報告

### 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。

## 附錄一

## 會計師報告

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。

附錄一

會計師報告

	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)	510,000	490,000	1,490,000	1,500,000
包括：				
—一樓	不適用	不適用	不適用	不適用
—二樓	510,000	490,000	不適用	不適用
21 Toh Guan Road East #01-10, Singapore 608609(附註ii)	不適用	不適用	1,490,000	1,500,000
45 Hillview Avenue #01-05, Singapore 669613	1,530,000	1,570,000	1,720,000	1,730,000
45 Hillview Avenue #01-06, Singapore 669613	1,520,000	1,560,000	1,710,000	1,720,000
11 Kang Choo Bin Road #01-01, Singapore 548315	1,100,000	1,130,000	1,240,000	1,240,000
11 Kang Choo Bin Road #01-03, Singapore 548315	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。

附錄一

會計師報告

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>

## 附錄一

## 會計師報告

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。

附錄一

會計師報告

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>

## 附錄一

## 會計師報告

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
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。

附錄一

會計師報告

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	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	—

## 附錄一

## 會計師報告

### 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。

## 附錄一

## 會計師報告

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。

## 附錄一

## 會計師報告

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[編纂]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[編纂]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	新元
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。

附錄一

會計師報告

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	二零一七年 新元	二零一八年 新元	
<i>貿易相關</i>									
- ST Horizon Pte Ltd (附註)	174,037	116,418	-	-	-	-	-	-	-
<i>非貿易相關</i>									
- 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。

附錄一

會計師報告

	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、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	13,910	13,910	13,910	13,910
	<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	4,798,391	160,748	1,210,882	1,210,882
	<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		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		
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、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		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		
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。

## 附錄一

## 會計師報告

貴集團的合約資產分析如下：

	於二零一五年		於九月三十日		於二零一九年
	十月一日	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	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		於九月三十日		於二零一九年
	十月一日	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	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>

## 附錄一

## 會計師報告

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。

附錄一

會計師報告

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[編纂]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[編纂]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>

附錄一

會計師報告

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[編纂]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

附錄一

會計師報告

	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。

附錄一

會計師報告

26. 融資租賃責任

	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 新元	於二零一七年 九月三十日 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	於二零一六年 九月三十日 新元	於二零一七年 九月三十日 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
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>	-	-	-	-
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>	-	-	-	-
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 (未經審核)	二零一九年 (未經審核)
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。

## 附錄一

## 會計師報告

### 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	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	二零一九年 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。

## 附錄一

## 會計師報告

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	<u>38,000,000</u>	<u>380,000</u>
已發行及繳足： 於註冊成立日期已發行股份	<u>1</u>	<u>—*</u>
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))	<u>60</u>	<u>—*</u>
於二零一九年二月二十八日	<u>63</u>	<u>—*</u>
 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	<u>—*</u>	<u>—*</u>

\* 該金額少於1港元或1新元。

## 附錄一

## 會計師報告

### 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 (未經審核)	二零一九年 新元 (未經審核)
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

## 附錄一

## 會計師報告

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：

	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
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：

	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
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)。

## 附錄一

## 會計師報告

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>

## 附錄一

## 會計師報告

### 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[編纂]開支及應收商品及服務稅。

\*\* 不包括遞延租金收入、應計[編纂]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，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。

## 附錄一

## 會計師報告

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

附錄一

會計師報告

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		<u>36,849,425</u>	<u>583,132</u>	<u>1,140,657</u>	<u>5,292,488</u>	<u>8,942,158</u>	<u>52,807,860</u>	<u>49,729,917</u>

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		<u>28,178,832</u>	<u>607,782</u>	<u>1,082,502</u>	<u>5,205,346</u>	<u>8,946,748</u>	<u>44,021,210</u>	<u>40,495,120</u>

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		<u>685,952</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>685,952</u>	<u>685,952</u>

## 附錄一

## 會計師報告

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>								
應付一間附屬公司款項	不適用	2,656,033	-	-	-	-	2,656,033	2,656,033
總計		<u>2,656,033</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>2,656,033</u>	<u>2,656,033</u>

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	<u>1,286,101</u>	<u>302,209</u>	<u>612,491</u>	<u>4,530,713</u>	<u>8,186,171</u>	<u>14,917,685</u>	<u>11,260,119</u>
於二零一七年九月三十日	<u>987,798</u>	<u>408,714</u>	<u>828,892</u>	<u>5,749,068</u>	<u>13,140,760</u>	<u>21,115,232</u>	<u>16,434,505</u>
於二零一八年九月三十日	<u>3,820,874</u>	<u>417,646</u>	<u>823,492</u>	<u>5,383,824</u>	<u>11,847,176</u>	<u>22,293,012</u>	<u>18,111,455</u>
於二零一九年二月二十八日	<u>3,455,300</u>	<u>427,751</u>	<u>784,708</u>	<u>5,446,287</u>	<u>11,768,615</u>	<u>21,882,661</u>	<u>17,245,567</u>

### 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[編纂]後解除並由貴公司提供的公司擔保代替。

## 附錄一

## 會計師報告

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 (未經審核)	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【編纂】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。

## 附錄一

## 會計師報告

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)

## 附錄一

## 會計師報告

	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[編纂]而錄得進賬後，授權將 貴公司股份溢價賬進賬額[編纂]港元撥充資本，方式為動用有關款項悉數按面值繳足[編纂]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，其主要條款載於本文件附錄五「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。