

# Kwan Yong Holdings Limited

## 光榮建築控股有限公司

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

股份代號：9998

# 全球發售

獨家保薦人及獨家全球協調人



聯席賬簿管理人及聯席牽頭經辦人



## 重要提示

倘閣下對本招股章程的任何內容有任何疑問，應徵詢獨立專業意見。

# Kwan Yong Holdings Limited

## 光榮建築控股有限公司

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

### 全球發售

- 全球發售項下發售股份數目：200,000,000 股股份(視乎超額配股權行使情況而定)
- 香港發售股份數目：20,000,000 股股份(可予重新分配)
- 國際發售股份數目：180,000,000 股股份(可予重新分配及視乎超額配股權行使情況而定)
- 發售價：不多於每股發售股份 0.75 港元，另加 1.0% 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，多繳款項可予退還)
- 面值：每股股份 0.01 港元
- 股份代號：9998

獨家保薦人及獨家全球協調人



聯席賬簿管理人及聯席牽頭經辦人



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，並明確表示概不就因本招股章程全部或任何部份內容而產生或因依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的文件」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 條的規定向香港公司註冊處處長登記。香港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。

預期發售價將由獨家全球協調人(為其本身及代表包銷商)與本公司於 2019 年 12 月 31 日(星期二)或前後以協議方式釐定，而無論如何不遲於 2020 年 1 月 3 日(星期五)。除另有公佈外，發售價將不超過每股發售股份 0.75 港元，且現時預期不低於每股發售股份 0.65 港元。申請香港發售股份的投資者須於申請時支付最高發售價每股發售股份 0.75 港元，連同 1.0% 經紀佣金、0.0027% 證監會交易徵費及 0.005% 聯交所交易費，倘發售價低於每股發售股份 0.75 港元，則多繳款項可予退還。

倘在上市日期上午八時正前出現若干終止理由，則獨家全球協調人(代表香港包銷商)可終止香港包銷商於香港包銷協議下的責任。相關理由載列於本招股章程「包銷—包銷安排及開支—香港公開發售—終止理由」。

發售股份並無亦不會根據美國證券法或美國任何州證券法登記，亦不得於美國境內提呈發售、出售、抵押或轉讓，惟發售股份可根據美國證券法第 144A 條內有關豁免按照美國證券法進行登記的規定及在第 144A 條的限制下或依據其他豁免按照美國證券法進行登記的規定向合資格機構買家提呈發售、出售或交付。根據 S 規例，發售股份可於美國境外透過離岸交易提呈發售、出售或交付。

2019 年 12 月 24 日

## 預期時間表<sup>(1)</sup>

倘以下全球發售的預期時間表出現任何變動，我們將於聯交所網站 [www.hkexnews.hk](http://www.hkexnews.hk) 及本公司網站 [www.kwanyong.com.sg](http://www.kwanyong.com.sg) 刊登公告。

香港公開發售開始.....	2019年12月24日(星期二)
	上午9時正
透過指定網站 <a href="http://www.ewhiteform.com.hk">www.ewhiteform.com.hk</a> 使用 e 白表服務完成電子認購申請的截止時間 <sup>(2)</sup> .....	2019年12月31日(星期二)
	上午11時30分
開始辦理香港公開發售申請登記 <sup>(3)</sup> .....	2019年12月31日(星期二)
	上午11時45分
遞交白色及黃色申請表格的截止時間.....	2019年12月31日(星期二)
	中午12時正
向香港結算發出電子認購指示的截止時間 <sup>(4)</sup> .....	2019年12月31日(星期二)
	中午12時正
透過繳費靈轉賬完成 e 白表申請付款的截止時間.....	2019年12月31日(星期二)
	中午12時正
截止辦理香港公開發售申請登記 <sup>(3)</sup> .....	2019年12月31日(星期二)
	中午12時正
預期定價日 <sup>(5)</sup> .....	2019年12月31日(星期二)
在聯交所網站 <a href="http://www.hkexnews.hk">www.hkexnews.hk</a> 及本公司網站 <a href="http://www.kwanyong.com.sg">www.kwanyong.com.sg</a> 公佈最終發售價、 香港公開發售的申請水平、國際配售的踴躍程度 及香港發售股份的分配基準.....	2020年1月7日(星期二)或之前
透過多種途徑(包括聯交所網站 <a href="http://www.hkexnews.hk">www.hkexnews.hk</a> 及本公司網站 <a href="http://www.kwanyong.com.sg">www.kwanyong.com.sg</a> <sup>(6)</sup> ) 公佈香港公開發售的分配結果公告(連同成功申請人 的身份證號碼,倘適用)(載於「如何申請香港 發售股份— 11.公佈結果」一節) .....	2020年1月7日(星期二)或之前

---

## 預期時間表<sup>(1)</sup>

---

香港公開發售的分配結果可於 [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.....2020年1月7日(星期二)起

寄發／領取全部或部分成功申請的股票

或將相關股票存入中央結算系統<sup>(7及8)</sup>..... 2020年1月7日(星期二)或之前

寄發／領取全部成功(倘適用)或全部或部分

不成功申請的e白表電子

退款指示／退款支票<sup>(8、9、10及11)</sup>..... 2020年1月7日(星期二)

股份開始於聯交所買賣..... 2020年1月8日(星期三)

附註：

1. 除另有指明外，所有時間及日期均指香港當地時間及日期。
2. 閣下不得於遞交申請截止日期上午11時30分後透過指定網站 [www.ewhiteform.com.hk](http://www.ewhiteform.com.hk) 遞交申請。倘閣下已於上午11時30分之前遞交申請並從指定網站取得申請參考號碼，則可於遞交申請截止日期中午12時正(即截止辦理申請登記時間)前透過完成支付申請股款繼續申請程序。
3. 倘香港於2019年12月31日(星期二)上午九時正至中午十二時正期間任何時間懸掛「黑色」暴雨警告信號或8號或以上熱帶氣旋警告信號，則當日不會開始或截止辦理申請登記。有關安排詳情載於本招股章程「如何申請香港發售股份－10. 惡劣天氣及／或極端情況對開始辦理申請登記的影響」一節。倘於2019年12月31日(星期二)並無開始或截止辦理申請登記，「預期時間表」一節所述之日期或會受影響。於該情況下，本公司將會作出報章公告。
4. 透過向香港結算發出電子認購指示以申請香港發售股份的申請人應參閱本招股章程「如何申請香港發售股份－6. 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」一節。
5. 定價日預期為2019年12月31日(星期二)或前後。倘因任何原因，聯席牽頭經辦人(為其本身及代表包銷商)與本公司未能於2020年1月3日(星期五)前協定發售價，則全球發售將不會進行及將告失效。
6. 概無本公司網站或本公司網站所載任何資料構成本招股章程的一部分。
7. 香港發售股份的股票於(i)全球發售在各重大方面均成為無條件；及(ii)本招股章程「包銷－包銷安排及開支－香港公開發售－終止理由」一節所述的終止權利並無獲行使及已失效的情況下，方會於上市日期(該日期目前預期為2020年1月8日(星期三))上午八時正成為有效的所有權憑證。於收取股票前或於股票成為有效所有權憑證前，按照公開分配詳情買賣股份的投資者，均須自行承擔一切風險。



---

## 預期時間表<sup>(1)</sup>

---

8. 已使用白色申請表格或**e白表**(倘相關)申請香港公開發售項下1,000,000或以上香港發售股份並已提供申請表格要求的所有資料的申請人，可於2020年1月7日(星期二)上午九時正至下午一時正期間親臨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)領取其退款支票及／或股票。符合親自領取的個人申請人不得授權任何其他人士代其領取。符合親自領取的公司申請人須由授權代表攜同該公司加蓋公司印章的授權書領取。個人及公司授權代表須於領取時出示獲香港股份過戶登記分處接納及信納的身份證明文件及／或(倘適用)授權文件。

倘申請人使用**黃色**申請表格或發出**電子認購指示**提出申請，相關安排載於本招股章程「如何申請香港發售股份－14. 寄發／領取股票及退回股款」一節。

未獲領取之股票及退款支票將以平郵方式寄往相關申請的指定地址，郵誤風險概由申請人自行承擔。進一步資料載於本招股章程「如何申請香港發售股份－14. 寄發／領取股票及退回股款」及「如何申請香港發售股份－12. 閣下不獲配發香港發售股份的情況」章節。

9. 倘最終發售價低於申請時每股發售股份應付的價格，則就全部或部份不成功申請及全部或部份成功申請發出電子退款指示／退款支票。
10. 相關申請人所提供的申請人部分香港身份證號碼／護照號碼(倘屬聯名申請人，則排名首位申請人的部分香港身份證號碼／護照號碼)或會列印於退款支票(如有)上。該等資料亦可能轉交第三方以作退款之用。相關申請人的銀行或會於兌現退款支票前要求核對其香港身份證號碼／護照號碼。不準確填寫香港身份證號碼／護照號碼或會導致延遲兌現退款支票或使退款支票失效。
11. 倘申請人透過**e白表**服務提出申請並以單一銀行賬戶繳交申請股款，則退回股款(如有)將以電子退款指示形式發送至其申請付款銀行賬戶內。倘申請人透過**e白表**服務提出申請並以多個銀行賬戶繳交申請股款，則退回股款(如有)將以退款支票形式以平郵方式寄往彼等向**e白表**服務供應商發出之申請指示的指定地址，郵誤風險概由彼等自行承擔。

上述預期時間表僅為概述。閣下應參閱本招股章程「全球發售的架構」及「如何申請香港發售股份」章節，以了解有關全球發售的詳情(包括香港發售股份的申請條件及程序)。

致投資者之重要提示

本招股章程為本公司僅就香港公開發售及香港發售股份而刊發，並不構成出售或招攬購買本招股章程根據香港公開發售提呈發售的香港發售股份以外任何證券的要約。本招股章程不得用作亦不構成在任何其他司法權區或在任何其他情況下的要約或邀請。概無採取任何行動以批准在香港以外任何司法權區公開發售發售股份，及概無採取任何行動以批准在香港以外任何司法權區派發本招股章程。於其他司法權區派發本招股章程及提呈發售及出售發售股份受到限制，除非根據該等司法權區的適用證券法律在相關證券監管機構登記或獲授權或獲豁免，否則不得進行該等活動。

閣下僅應根據本招股章程及申請表格所載資料作出投資決定。我們並無授權任何人士向閣下提供與本招股章程所載不一致的資料。任何並非載於本招股章程的資料或聲明，閣下概不得視為已獲我們、獨家保薦人、獨家全球協調人、聯席賬簿管理人、聯席牽頭經辦人、包銷商、任何我們或彼等各自的董事或顧問、或參與全球發售的任何其他人士或各方授權而加以依賴。我們網站 [www.kwanyong.com.sg](http://www.kwanyong.com.sg) 所載資料並不構成本招股章程的一部分。

	頁次
預期時間表 .....	i
目錄 .....	iv
概要 .....	1
釋義 .....	12
技術詞彙 .....	23
前瞻性陳述 .....	26
風險因素 .....	28
有關本招股章程及全球發售的資料 .....	42
豁免嚴格遵守上市規則 .....	46
董事及參與全球發售的各方 .....	48
公司資料 .....	52
行業概覽 .....	54
監管概覽 .....	64

---

# 目 錄

---

	頁次
歷史、重組及公司架構 .....	89
業務 .....	97
與控股股東的關係 .....	171
基石投資者 .....	174
董事、高級管理層及僱員 .....	180
主要股東 .....	196
股本 .....	198
財務資料 .....	201
未來計劃及所得款項用途 .....	253
包銷 .....	269
全球發售的架構 .....	280
如何申請香港發售股份 .....	291
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 .....	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 — 送呈香港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覽，應與本招股章程全文一併閱讀。由於此乃概要，故並不包含對閣下而言可能屬重要的一切資料。閣下在決定投資於發售股份前應閱讀整份招股章程，包括我們的財務報表及隨附附註。任何投資均涉及風險。投資於發售股份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前應仔細閱讀該節。

## 概覽

本集團為在新加坡提供樓宇建築工程的主承包商。我們以優質工程著名，特別是在公營界別樓宇建築工程方面。根據益普索報告，本集團於2018年按平均機構CONQUAS得分計在新加坡機構界別承包商中排名第四。我們擁有逾30年多種樓宇(包括機構樓宇(如教育機構、醫院及療養院)、商業樓宇(如辦公大樓及餐廳)以及工業及住宅樓宇)的樓宇建築工程經驗。於往績記錄期間，本集團大部分樓宇建築項目為公營界別的教育機構建築項目。

## 我們的業務

本集團於往績記錄期間的建築項目可大致分為兩類，即(i)新建；及(ii)加建及改動工程。與行業慣例一致，本集團作為主承包商將大部分工程分包予分包商，並負責地盤監督、分包商管理及整體項目管理。

概 要

下表載列於往績記錄期間確認的收益，按客戶類型劃分的收益及項目(包括已竣工及在建項目)數目明細：

	截至6月30日止年度											
	2017年			2018年			2019年					
	項目 數目	已確認 收益	佔收益 百分比	項目 數目	已確認 收益	佔收益 百分比	項目 數目 <sup>(1)</sup>	已確認 收益	佔收益 百分比	項目 數目	已確認 收益	佔收益 百分比
	千新加坡元	%		千新加坡元	%		千新加坡元	%		千新加坡元	%	
<b>新建</b>												
公營界別 <sup>(附註1)</sup>	—	—	—	—	—	—	5	52,705	47.8			
私營界別	1	1,237	1.6	1	19,074	35.4	1	1,152	1.0			
	1	1,237	1.6	1	19,074	35.4	6	53,857	48.8			
<b>加建及改動工程</b>												
公營界別 <sup>(附註1)</sup>	5	77,102	98.0	6	33,970	63.0	4	55,503	50.3			
私營界別	—	—	—	—	—	—	—	—	—			
	5	77,102	98.0	6	33,970	63.0	4	55,503	50.3			
<b>其他</b> <sup>(附註2)</sup>	不適用	325	0.4	不適用	839	1.6	不適用	1,004	0.9			
<b>總計</b>	6	78,664	100.0	7	53,883	100.0	10	110,364	100.0			

附註：

- (1) 僅就本招股章程說明之用，公營界別項目已計入來自一所政府資助學校的辦學團體及一所政府資助學校的兩個已完成教育機構項目，以及來自一所政府資助(就其小學部而言)與獨立(就其中學部而言)學校的一個在建教育機構項目。
- (2) 主要為自我們就若干個人及租戶進行的小型裝修工程產生的收益，以及對我們完成過往年度項目的更改訂單所得收益的調整(更多詳情請參閱「財務資料」一節中的「合併損益及其他全面收益表經挑選項目說明—收益」)。

## 概 要

於往績記錄期間及直至最後實際可行日期，我們已完成七個樓宇建築項目，包括六個教育機構項目及一間兒童照顧中心項目。此外，於往績記錄期間，我們所有在建及已竣工項目均錄得毛利，並無任何虧損合約。下表載列本集團於往績記錄期間的建築項目數目變動：

	截至6月30日止年度		
	2017年	2018年	2019年
建築項目的期初數目 <small>(附註1)</small>	5	4	3
獲授建築項目的數目 <small>(附註2)</small>	1	3	7
落成建築項目的數目 <small>(附註3)</small>	2	4	—
建築項目的期末數目 <small>(附註4)</small>	4	3	10 <small>(附註5)</small>

附註：

1. 建築項目的期初數目指所示相關年度初授予本集團但尚未落成的建築項目。
2. 獲授建築項目的數目指所示相關年度本集團獲授的建築項目。
3. 落成建築項目的數目指所示相關年度本集團的落成建築項目。
4. 建築項目的期末數目指所示相關年度末授予本集團但尚未落成的建築項目。
5. 10個於2019年6月30日正在進行的項目中，一個項目(為教育機構加建及改動項目)於往績記錄期間後但於2019年7月的最後實際可行日期前完成。

我們的合約收益隨本集團完成合約中的履約義務的進度確認，而進度按至今產生的合約成本佔估計總合約成本的比例釐定。下表列出所示期間已完成及進行中建築項目確認的收入對賬：

	截至6月30日止年度		
	2017年 新加坡元 (百萬)	2018年 新加坡元 (百萬)	2019年 新加坡元 (百萬)
已完成項目所得收益	78.3	46.0	10.4
進行中項目所得收益	—	7.0	99.0
已確認項目所得收益總額	78.3	53.0	109.4

下表載列本集團於往績記錄期間按未完成價值計算的建築項目尚未支付合約金額變動：

	截至6月30日止年度		
	2017年 新加坡元 (百萬)	2018年 新加坡元 (百萬)	2019年 新加坡元 (百萬)
尚未支付合約金額的期初價值 <small>(附註1)</small>	99.6	41.1	58.5
年內獲授建築項目的合約金額 <small>(附註2)</small>	19.6	68.6	263.7
就訂單更改及若干材料成本的波幅作出調整	0.2	1.8	1.7
年內確認收益 <small>(附註3)</small>	78.3	53.0	109.4
尚未支付合約金額的期末價值 <small>(附註4)</small>	41.1	58.5	214.5



附註：

1. 尚未支付合約金額的期初價值指於所示相關年度初的獲授合約金額總計(已就訂單更改及若干材料成本的波幅作出調整)減以過往年度/期間確認的收益。
2. 年內獲授建築項目的合約金額指所示相關年度的本集團獲授建築項目合約金額總計。
3. 年內確認收益指所示相關年度本集團自建建築項目確認的收益總計，不包括我們就若干個人及租戶進行的小型裝修工程所得的收益。
4. 尚未支付合約金額的期末價值指所示相關年度尚未支付合約金額的期初價值加以獲授建築項目合約金額及就訂單更改及若干材料成本的波幅作出調整減以已確認收益。

於最後實際可行日期，我們有十個在建項目，包括五個教育機構項目、一個兒童照顧中心項目、一個寫字樓項目、兩個療養院項目及一個住宅樓宇項目。截至最後實際可行日期，我們正進行四個項目的招標申請，估計總合約金額約為338.5百萬新加坡元。此外，本集團擬於2019年12月及2020年1月提交四個項目的招標申請，總合約金額約為229.0百萬新加坡元。

## 我們的客戶

於往績記錄期間，我們的客戶包括新加坡政府機關及兒童照顧服務供應商，而於截至2017年、2018年及2019年6月30日止年度，我們的大部分收益分別源自三名、四名及五名客戶。截至2017年、2018年及2019年6月30日止年度，我們分別約84.6%、52.7%及45.3%的總收益乃源自單一最大客戶(新加坡政府機關A)批授的教育機構建築項目。更多詳情請參閱本招股章程「業務－我們的客戶」及「業務－我們的客戶－依賴單一最大客戶及教育機構項目」各節。

## 分包商及供應商

我們就項目委聘分包商提供服務，其中包括打樁、混凝土加固、鋼筋工程、水管裝置、電機工程。截至2017年、2018年及2019年6月30日止年度，五大分包商的總分包費用分別約佔分包開支總額約35.8%、45.4%及37.3%。進一步詳情，請參閱本招股章程「業務－分包商」。我們的供應商包括(i)提供項目所用物料，如混凝土、鋼筋、瓷磚及大理石等；及(ii)提供鋼格板、機械及設備租賃等服務的供應商。於往績記錄期間直至最後實際可行日期整個期間，我們存置一份認可供應商名單。截至2017年、2018年及2019年6月30日止年度，五大供應商應佔的總採購額分別佔總採購約62.9%、73.4%及65.1%。進一步詳情，請參閱本招股章程「業務－供應商」一節。

## 競爭優勢

我們相信以下主要優勢扮演重要角色，對我們日後增長至關重要：(i)我們向客戶交付優質樓宇建築工程方面具良好往績記錄；(ii)我們與客戶、供應商及分包商擁有長期關係，其對我們的業務發展至關重要；(iii)我們致力採用新建築技術以提升我們的生產力、質量及安全性，並致力為客戶提供增值工程解決方案；及(iv)經驗豐富的高級管理層團隊具備全面的行業、市場與技術知識及良好往績記錄。進一步詳情，請參閱本招股章程「業務－競爭優勢」一節。

## 業務策略

為進一步鞏固我們作為新加坡提供建設工程主承包商的市場地位及整體競爭力，我們擬：(i)增強本集團財務實力以進行合約價值較大的新建築以及加建及改動項目；(ii)購買新機器及設備，升級並更換現有機器及設備，從而提高我們的生產力及質量；(iii)透過投資新建築技術，增強我們的技術能力及生產力；及(iv)提升並擴充我們的勞動力以應對我們的業務擴展。進一步詳情，請參閱本招股章程「業務－業務策略」一節。

## 風險因素摘要

部分較具體的風險因素包括：(i) 於截至2019年6月30日止三個年度各年，我們分別約84.6%、52.7%及45.3%的收益均來自最大客戶，而向其批出的項目出現任何大幅減少可能會影響我們的業務、營運及財務業績；(ii) 新樓宇建築工程及／或加建及改動工程的需求減少，特別是新加坡的學校項目的需求減少，可能會對我們的財務業績造成重大影響；(iii) 我們的收益主要來自非經常性項目，而建築項目數目的任何大幅減少將影響經營及財務業績；(iv) 我們於往績記錄期間的盈利能力未必反映長期經營業績；(v) 我們於截至2018年及2019年6月30日止年度錄得負經營現金流量；及(vi) 我們無法吸引及留住合資格人員可能會削弱運營及成功增長的能力。進一步詳情，請參閱本招股章程「風險因素」一節。

## 競爭格局

根據益普索報告，新加坡樓宇建築業具有競爭性且分散，於2019年12月15日，超過1,800個樓宇建築承包商根據建設局所管理的一般樓宇承包商註冊制度—CW01類別下進行註冊，而新加坡有91個承包商在CW01工種一般建造項下獲得A1等級。於2018年7月，本集團已獲建設局升級至「A1」等級，並有權就任何價值的項目進行投標。董事認為我們在建築主承包行業的主要競爭者主要為新加坡的主承包商，彼等提供新建築工程及加建及改動工程，並已取得CW01工種一般建築「A1」或「A2」等級。誠如益普索報告所示，高資本規定及與分包商及供應商擁有良好的關係乃新加坡建築主承包行業的兩大進入門檻。根據益普索報告，於2018年，新加坡樓宇建築工程業的總收益為191億新加坡元，其中22億新加坡元乃由於加建及改動工程業的貢獻。截至2018年6月30日止年度，本集團來自樓宇建築工程的總收益為53.9百萬新加坡元，其中34.0百萬新加坡元來自加建及改動工程。基於該等數字，預計本集團於新加坡的樓宇建築工程以及加建及改動工程業的市場份額分別為0.3%及1.5%。進一步詳情，請參閱本招股章程「行業概覽—樓宇建築工程行業的競爭格局」及「行業概覽—加建及改動工程行業的競爭格局」各節。

## 主要資格及牌照

於往績記錄期間及截至最後實際可行日期，我們已從建設局取得對我們業務而言屬重大的相關牌照及資格。於往績記錄期間及直至最後實際可行日期，我們並無經歷任何暫停或撤回授予我們所需對經營而言屬重大的牌照、許可及批准的事件。於2018年7月23日，本集團獲得CW01工種一般建造項下「A1」級別，讓我們得以投標合約金額不限的公營界別項目，迎接類型更廣泛的機會。有關詳情，請參閱本招股章程「業務—主要資格及牌照」一節。

## 控股股東

緊隨資本化發行及全球發售完成後（不計及因根據購股權計劃可能授出的任何購股權或超額配股權獲行使而可能發行的任何股份），本公司將由英熙擁有75%權益。而英熙由Kwan先生及Tay女士各自擁有50%權益。有關詳情，請參閱本招股章程「主要股東」一節。Kwan先生及Tay女士均為我們的執行董事，Kwan先生為我們的共同創辦人之一。進一步詳情，請參閱本招股章程「歷史、重組及公司架構」及「與控股股東的關係」。

## 財務資料及營運數據概要

下文為節選財務及營運數據，其應與本招股章程附錄一會計師報告所載的合併財務資料及本招股章程「財務資料」一節一併閱讀。

## 概 要

### 合併全面收益表摘要

	截至6月30日止年度					
	2017年		2018年		2019年	
	千新加坡元	(相當於 千港元)	千新加坡元	(相當於 千港元)	千新加坡元	(相當於 千港元)
收益	78,664	452,318	53,883	309,827	110,364	634,593
銷售成本	(69,373)	(398,895)	(43,894)	(252,391)	(95,991)	(551,948)
毛利	9,291	53,423	9,989	57,437	14,373	82,645
除稅前溢利	6,058	34,834	7,730	44,448	7,557	43,453
年內溢利	5,204	29,923	6,256	35,972	5,918	34,029

我們的收益由截至2017年6月30日止年度約78.7百萬新加坡元減少至截至2018年6月30日止年度約53.9百萬新加坡元，主要受我們加建及改動項目的收益減少影響，此乃由於我們於截至2018年6月30日止年度的三個進行中項目處於完成初期階段，該年內進行的加建及改動工程相對較少。我們的收益增加至截至2019年6月30日止年度約110.4百萬新加坡元，主要受我們於公營界別新建及加建及改動項目的收益增加影響。

儘管我們的收益減少，我們的整體毛利由截至2017年6月30日止年度約9.3百萬新加坡元輕微增加至截至2018年6月30日止年度約10.0百萬新加坡元，主要由於(a)由私營界別兒童照顧中心新建項目所貢獻的毛利，該項目的大部分完成工程於截至2018年6月30日止年度反映及(b)誠如下文討論，來自加建及改動工程的毛利提升的綜合影響。截至2019年6月30日止年度，我們的整體毛利進一步增加至約14.4百萬新加坡元，主要由於(a)新建工程的毛利增加，此乃主要由於截至2019年6月30日止年度的新建項目所貢獻的收益增加，被(b)加建及改動工程的毛利減少，此乃由於截至2018年6月30日止年度就完成我們所有三個2017年財政年度在建加建及改動項目錄得較強基準年度所部分抵銷所致。

截至2017年6月30日止年度，我們錄得相對較低的毛利率約11.8%，主要由於加建及改動工程的毛利率有所減少。具體而言，隨著整體建築行業放緩，我們就三個進行中加建及改動項目產生的實際成本大幅增加，使我們未必能通過及時的價格調整作出補償。我們的整體毛利率增加至截至2018年6月30日止年度約18.5%，主要由於我們進行中及已完成的加建及改動項目受惠於我們致力節省成本及獲得CONQUAS獎勵，毛利率有所增加。

與截至2018年6月30日止年度特別高的毛利率相比，我們於截至2019年6月30日止年度錄得相對較低的毛利率約13.0%。有關詳情，請參閱本招股章程「財務資料－合併損益及其他全面收益表經挑選項目說明－毛利及毛利率」一節。

截至2017年、2018年及2019年6月30日止年度，我們的純利率為6.6%、11.6%及5.4%。我們的純利率由截至2017年6月30日止年度約6.6%增加至截至2018年6月30日止年度約11.6%，主要由於(i)我們的毛利提升、(ii)其他收入及收益增加及(iii)行政開支減少的綜合影響。我們的純利率由截至2018年6月30日止年度約11.6%減少至截至2019年6月30日止年度約5.4%，主要由於(i)我們的毛利率減少；(ii)其他收入及收益減少；(iii)行政開支增加；及(iv)我們於截至2019年6月30日止年度所產生的上市開支約2.4百萬新加坡元，惟於去年並無產生相關開支的綜合影響。不計截至2019年6月30日止年度的非經常性上市開支約為2.4百萬新加坡元，我們的經調整純利約為8.3百萬新加坡元及我們的經調整純利率為7.5%，兩者均為非國際財務報告準則計量。

## 概 要

### 非國際財務報告準則計量

未經審核經調整純利指不計非經常性上市開支的影響的年內溢利。經調整純利及經調整純利率並非根據國際財務報告準則的表現計量。作為非國際財務報告準則計量，呈列經調整純利及經調整純利率乃由於管理層相信有關資料將有助投資者評估我們經剔除若干一次性或非經常性項目(即上市開支)影響後的純利水平。於往績記錄期間，並無其他重大的非經常性或一次性項目。使用經調整純利及經調整純利率作為分析工具存在重大局限性，因為其不包含所有影響我們相關年度溢利的項目。

下表為年內經調整純利與年內溢利的對賬，年內溢利為根據國際財務報告準則而計算及呈列的最直接的最相近財務計量：

	截至6月30日止年度					
	2017年		2018年		2019年	
	千新加坡元	(相當於 千港元)	千新加坡元	(相當於 千港元)	千新加坡元	(相當於 千港元)
年內溢利	5,204	29,923	6,256	35,972	5,918	34,029
加：						
上市開支	—	—	—	—	2,395	13,771
<b>年內經調整純利</b>	<b>5,204</b>	<b>29,923</b>	<b>6,256</b>	<b>35,972</b>	<b>8,313</b>	<b>47,800</b>
經調整純利率		6.6%		11.6%		7.5%

### 合併資產負債表項目摘要

	於6月30日					
	2017年		2018年		2019年	
	千新加坡元	(相當於 千港元)	千新加坡元	(相當於 千港元)	千新加坡元	(相當於 千港元)
非流動資產	31,099	178,819	19,437	111,763	18,977	109,118
流動資產	50,165	288,449	40,100	230,575	61,409	353,102
流動負債	31,073	178,670	21,021	120,871	40,056	230,322
流動資產淨值	19,092	109,779	19,079	109,704	21,353	122,780
資產淨值／總權益	39,831	229,028	37,535	215,826	39,453	226,855

本集團的資產淨值於2017年、2018年及2019年6月30日分別保持相對穩定於約39.8百萬新加坡元、37.5百萬新加坡元及39.5百萬新加坡元。於2018年6月30日的資產淨值較2017年6月30日減少，主要由於非流動資產金額減少，此乃由於本集團於截至2018年6月30日止年度並無將所有上市股權投資出售或分配給光榮股東，並受主要由於截至2018年6月30日止年度償還銀行借款而導致的非流動負債減少所部分抵銷所致。

本集團於2019年6月30日的資產淨值回彈，乃由於2019年6月30日貿易應收款項增加導致流動資產淨值增加，主要由於接近2019年6月30日時的賬單較2018年6月30日增加，該增加乃由於我們的項目數量及規模增加。上述增加被主要由於與我們的項目數量及規模相對應的貿易應付款項金額增加而導致的流動負債增加所部分抵銷。



## 概 要

### 合併現金流量表摘要

	截至6月30日止年度					
	2017年		2018年		2019年	
	千新加坡元	(相當於 千港元)	千新加坡元	(相當於 千港元)	千新加坡元	(相當於 千港元)
營運資金變動前的 經營現金流量	5,928	34,086	8,013	46,075	9,120	52,440
經營活動所得/ (所用)現金淨額	7,269	41,797	(3,358)	(19,309)	(5,181)	(29,791)
投資活動所得/ (所用)現金淨額	6,426	36,950	5,042	28,992	5,120	29,440
融資活動所用 現金淨額	(819)	(4,709)	(13,718)	(78,879)	(4,143)	(23,822)
現金及現金等價物 增加/(減少) 淨額	12,876	74,037	(12,034)	(69,196)	(4,204)	(24,173)
年初現金及現金 等價物	2,570	14,778	15,446	88,815	3,412	19,619
年末現金及現金 等價物	<u>15,446</u>	<u>88,815</u>	<u>3,412</u>	<u>19,619</u>	<u>(792)</u>	<u>(4,554)</u>

截至2018年及2019年6月30日止年度，我們錄得經營現金流出淨額約3.4百萬新加坡元及5.2百萬新加坡元。負經營現金流量主要因於2018年6月30日合約資產增加而合約負債及貿易應付款項減少的綜合結果所致。截至2019年6月30日止年度，負經營現金流量主要是由於合約資產及貿易應收款項增加所致。此等波動則主要由於我們所進行的建築工程量及價值以及我們從客戶收取付款證明的時間各異。我們擬通過採納以下措施以改善我們的現金流量狀況：

- (i) 於向客戶發出每月賬單後，與客戶就每月進度付款事宜緊密溝通；
- (ii) 與客戶積極溝通，跟進重大過期付款；及
- (iii) 簡化營運流程，以達致節省建築相關成本、保養及其他營運成本。

### 關鍵財務比率

下表呈列於所示各期間的關鍵財務比率：

	截至6月30日止年度		
	2017年	2018年	2019年
毛利率(%) <sup>(1)</sup>	11.8	18.5	13.0
純利率(%) <sup>(2)</sup>	6.6	11.6	5.4
股本回報率(%) <sup>(3)</sup>	14.0	16.2	15.4
總資產回報率(%) <sup>(4)</sup>	6.7	8.9	8.5
利息償付率 <sup>(5)</sup>	31.1	32.0	252.9
流動比率(倍) <sup>(6)</sup>	1.6	1.9	1.5
資產負債比率(%) <sup>(7)</sup>	25.1	8.7	11.4

## 概 要

附註：

- (1) 各期間毛利率按毛利除以相應期間的收益計算。有關我們的毛利率的更多詳情，請參閱本招股章程「財務資料－過往營運業績回顧」各段。
- (2) 各期間純利率按純利除以相應期間的收益計算。有關我們的純利率的更多詳情，請參閱本招股章程「財務資料－過往營運業績回顧」各段。
- (3) 股本回報率按年內溢利除以相應年度末的總權益年初與年末結餘的算術平均數乘以100%計算。股本回報率波動主要受相關年度的年內溢利及毛利波幅所推動，即使相關年度的平均股本基數呈上升趨勢。
- (4) 總資產回報率按年內溢利除以相應年度末的總資產年初與年末結餘的算術平均數乘以100%計算。總資產回報率增加至截至2018年6月30日止年度的8.9%，主要由於相關年度的年內溢利增加及平均總資產減少，其主要因出售按公平值計入損益的股權投資以及貿易應收款項、已抵押存款與現金及現金等價物減少所致。
- (5) 利息償付率按除稅及融資成本前溢利除以各相應年度的融資成本計算。
- (6) 流動比率按總流動資產除以相應年度末的總流動負債計算。
- (7) 資產負債比率按總計息銀行借款及融資租賃責任除以相應期間的總權益乘以100%計算。

### 所得款項用途

我們估計，假設超額配股權不獲行使，經扣除我們就全球發售應付的包銷費用及估計開支，並假設發售價為0.70港元(即指示性發售價範圍的中位數)，我們自全球發售所得款項淨額(「所得款項淨額」)合共將約為97.4百萬港元。我們目前擬按以下方式應用所得款項淨額：

- 約27.2百萬港元或所得款項淨額約27.9%用於購買新機器及設備，升級並提升現有機器及設備，從而提高我們的生產力及質量；
- 約38.5百萬港元或所得款項淨額約39.5%將用於透過投資新技術包括預鑄、BIM、VDC、PPVC及安全與質量應用程式，增強我們的技術能力及生產力；
- 約23.0百萬港元或所得款項淨額約23.6%用於項目A的部分初期資金需要；
- 約8.3百萬港元或所得款項淨額約8.5%用於提升並擴充我們的勞動力以應對我們的業務擴展；及
- 約0.4百萬港元或所得款項淨額約0.4%作為一般營運資金。

更多詳情請參閱本招股章程「業務－業務策略」一段。

### 發售統計資料

	按最低指示性 發售價 每股 <b>0.65</b> 港元	按最高指示性 發售價 每股 <b>0.75</b> 港元
市值	520,000,000 港元	600,000,000 港元
未經審核備考經調整合併 每股有形資產淨值	0.411 港元	0.434 港元



附註：

- (1) 市值按預計於全球發售完成後已發行的800,000,000股股份計算得出，假設超額配股權未獲行使，且不計及因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或發行的股份。
- (2) 未經審核備考經調整合併每股有形資產淨值乃經本招股章程附錄二「未經審核備考財務資料」一節所述的調整後得出。
- (3) 概無對股東應佔本集團未經審核備考經調整合併有形資產淨值作出調整以反映本集團於2019年6月30日後的任何交易業績或訂立的任何交易。

## 股息及股息政策

截至2018年及2019年6月30日止年度，本集團附屬公司分別向其當時股東派付或宣派約8.6百萬新加坡元及4.0百萬新加坡元的股息。截至2018年6月30日止年度，本集團一間附屬公司根據於2018年6月21日通過的董事決議案，以兩項實物分派的方式向其當時的股東分派若干本集團股權投資。於分派日期，該等股權投資的公平值總額約為4.6百萬新加坡元。此外，一間附屬公司亦於截至2018年6月30日止年度向其當時股東宣派約6.5百萬新加坡元的紅股。除上文所披露者外，我們並無意於上市前派付或宣派任何股息。於上市後，董事擬根據我們的營運、盈利及財政狀況等多項因素建議派付股息，合共不超過本公司股東於整個財政年度應佔日常經營活動純利的30%。進一步詳情，請參閱本招股章程「財務資料—股息及實物分派」一節。

## 上市開支

上市開支指與全球發售及上市有關的專業費用、包銷佣金、證監會交易徵費及聯交所交易費。假設發售價為每股發售股份0.70港元(即指示性發售價範圍的中間價)及超額配股權並未行使，總上市開支估計約為7.4百萬新加坡元，其中零及2.4百萬新加坡元已計入截至2018年及2019年6月30日止年度的合併損益及其他全面收益表中，額外約1.5百萬新加坡元預期於截至2020年6月30日止年度的合併損益及其他全面收益表中確認，而約3.5百萬新加坡元則預期於全球發售後根據相關會計準則資本化以從權益中扣除。將於本集團損益中確認或將予資本化的實際金額可根據審核以及變量與假設變動而調整。

## 於香港上市的理由

董事相信，香港上市地位將使本集團(i)可直接進入香港的資本市場，以便為未來的擴張及企業融資活動進行具成本效益的集資；及(ii)提高企業形象、認可及企業地位，並有助我們加強本集團的市場知名度及形象，繼而提升我們於建築業的競爭力。董事相信，香港為一個主要的國際金融中心，其由吸引全球投資者的完善基礎設施組成。鑑於聯交所的國際化水平及在全球金融界的成熟度，聯交所為合適的平台。董事明白到，本集團在香港資本市場的地位可為本集團在國際投資者之間建立更高知名度，從而更有機會獲得國際資金。更重要的是，我們的董事相信，獲得國際資金將為本集團未來的可持續發展提供支持，通過多元化方式為我們未來的擴張計劃提供資金。董事認為，僅依賴於內部資金將約束我們的業務策略，並因而約束我們業務的未來擴張及潛在增長。有關我們於香港上市的理由的進一步資料，請參閱本招股章程「未來計劃及所得款項用途」一節。

### 近期發展及無重大不利變動

我們繼續專注於新加坡鞏固我們在建築行業的市場定位，尤其是有關機構樓宇的建築。就我們所知，我們的行業於往績記錄期後及直至最後實際可行日期維持相對穩定。新加坡整體經濟及市場狀況或我們的行業概無出現已經或將會對我們的業務營運或財務狀況造成重大不利影響的重大不利變動。於最後實際可行日期，我們有10個在建樓宇建築項目，總合約金額約為405.9百萬新加坡元(加建及改動項目：88.3百萬新加坡元；新建築：317.6百萬新加坡元)，其中有關該等項目產生的約190.9百萬新加坡元及49.7百萬新加坡元收益分別預期於截至2020年及2021年6月30日止年度確認。

截至最後實際可行日期，我們已獲得項目A。我們已就項目A動工。我們預計項目A的初期資金需要將約為87.6百萬港元，當中約23.0百萬港元擬獲全球發售所得款項淨額提供資金，而餘下結餘約64.6百萬港元將獲我們的內部資源提供資金。

上市開支對合併損益表的影響對本集團自2019年6月30日(即最近期經審核合併財務報表編製日期)起的財務或貿易狀況或前景構成重大不利變動。此外，我們的盈利能力取決於我們將成本維持於較低水平的能力。我們的建築成本主要包括分包費用，截至2017年、2018年及2019年6月30日止年度分別為44.8百萬新加坡元、28.6百萬新加坡元及57.2百萬新加坡元，佔同期總銷售成本64.6%、65.2%及59.6%。隨著我們的項目數量及項目總合約金額大幅增加，我們的分包成本預計亦將大幅增加。倘我們的分包成本或其他建築成本的增加速率較我們的收益的增加速率快，我們的毛利及毛利率或會受重大不利影響。有關成本波動對我們財務表現的影響的闡述，請參閱本招股章程「財務資料－影響我們的營運業績及財務狀況的主要因素－項目直接應佔成本的波動」一節。有意投資者應留意上市開支及總銷售成本的潛在波動對本集團截至2020年6月30日止年度的財務表現的影響。

除上文所披露者外，董事已確認，經進行董事認為適當的盡職審查後，自2019年6月30日起，並無事件可嚴重影響本招股章程附錄一所載會計師報告內合併財務資料所示的資料，而直至本招股章程日期，我們的財務或貿易狀況或前景亦無重大不利變動。

### 監管合規

我們的營運及業務受多項新加坡法律及監管規定所限。於往績記錄期間及直至最後實際可行日期，已發生與適用新加坡法律及監管規定的若干系統性不合規事件，包括：工作場所安全及健康規例事件、防治病媒及除害劑事件以及環境保護規例事件。所有該等事件相對較為次要並均已作出修正，亦已採取額外措施防止其再次發生。有關進一步詳情，請參閱本招股章程「業務－訴訟及違規情況－不合規」一節。

---

## 釋 義

---

於本招股章程內，除文義另有所指外，下列詞彙具以下涵義。

「申請表格」	指	白色申請表格、黃色申請表格及綠色申請表格，或按文義所指的任何一種有關香港公開發售的申請表格
「組織章程細則」或「細則」	指	本公司於2019年12月17日有條件採納的經修訂及重列組織章程細則，將於上市日期生效，其概要載於本招股章程附錄四，經不時修訂、補充或以其他方式修改
「聯繫人」或「緊密聯繫人」	指	具有上市規則所賦予的涵義
「審核委員會」	指	董事會轄下審核委員會
「建設局」	指	新加坡建設局，新加坡國家發展部下屬機構，維護新加坡樓宇建築物及基礎設施的質量
「建設局學院」	指	建設局學術及研究部門
「bizSAFE」	指	一項涉及五個步驟以協助公司建立其工作場所安全及健康能力的計劃，從而使工作場所的安全及健康標準得到重大改善，乃由新加坡工作場所安全與健康理事會籌辦
「建造商許可證計劃」	指	建設局管理的建造商許可證計劃，旨在透過要求建造商符合關於管理、安全記錄及財務償付能力的最低要求，從而提升彼等的專業程度
「董事會」	指	董事會
「營業日」	指	香港持牌銀行一般於其正常營業時間在香港開門辦理業務的日子(不包括星期六、星期日或香港公眾假期或法定假日，以及8號或以上熱帶氣旋警告信號及／或極端情況未於中午十二時正或之前解除，或「黑色」暴雨警告信號於上午九時正至中午十二時正懸掛或仍然生效且並未於中午十二時正或之前解除之任何日子)

---

## 釋 義

---

「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
「資本化發行」	指	本招股章程附錄五「A. 有關本公司的進一步資料—3. 唯一股東的書面決議案」一段所述，將本公司股份溢價賬進賬的若干總金額資本化時配發及發行 599,999,997 股股份
「中央結算系統」	指	中央結算及交收系統
「中央結算系統 經紀參與者」	指	獲准以經紀參與者身份參與中央結算系統的人士
「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，可以是個人、聯名個人或法團
「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
「公司法」或 「開曼公司法」	指	開曼群島公司法（經修訂），經不時修訂、補充或以其他方式修改
「公司條例」	指	香港法例第 622 章公司條例，經不時修訂、補充或以其他方式修改
「本公司」	指	光榮建築控股有限公司，一間於 2018 年 9 月 7 日在開曼群島註冊成立之獲豁免有限公司
「關連人士」或 「核心關連人士」	指	具有上市規則所賦予的涵義

---

## 釋 義

---

「控股股東」	指	具有上市規則所賦予的涵義，除文義另有所指外，指包括Kwan先生及Tay女士以及Kwan先生及Tay女士全資擁有的公司(即英熙)的一組股東，彼等於緊隨全球發售及資本化發行完成後，將合共控制本公司股東大會30%或以上表決權的行使
「中央公積金」	指	新加坡中央公積金，為僱主及僱員供款資助的社會保障儲蓄計劃
「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、補充或以其他方式修改
「彌償保證契據」	指	控股股東(作為彌償保證人)以本公司(為其本身及作為其附屬公司的受託人及代表其附屬公司)為受益人訂立日期為2019年12月17日的彌償保證契據，詳情載於本招股章程附錄五「法定及一般資料—E.其他資料—1.稅項及其他彌償保證」一節
「董事」	指	本公司董事
「執行董事」	指	執行董事
「極端情況」	指	香港政府宣佈超級颱風襲港的極端情況
「e白表」	指	通過e白表指定網站 <a href="http://www.ewhiteform.com.hk">www.ewhiteform.com.hk</a> 於網上遞交申請，以申請人本身名義獲發行香港發售股份的申請表格
「e白表服務供應商」	指	本公司所指定的e白表服務供應商，詳情載於指定網站 <a href="http://www.ewhiteform.com.hk">www.ewhiteform.com.hk</a>

---

## 釋 義

---

「錦永」	指	錦永國際有限公司，一間於2018年7月6日在英屬處女群島註冊成立之有限公司，為本公司直接全資附屬公司
「外勞稅」	指	外藉工人稅，即新加坡政府為規管外藉工人數目(包括外藉家傭)而實施的定價機制
「一般建造商許可證」	指	建設局根據建造商許可證計劃發出的一般建造商許可證，當中「一般建造商1類許可證」指一般建造商1類許可證，持有此許可證的建造商可承接任何價值的項目；及「一般建造商2類許可證」指一般建造商2類許可證，持有此許可證的建造商僅可承接六百萬新加坡元或以下的項目；進一步詳情載於本招股章程「監管概覽— 建築管制法案(第29章)」一節
「GeBIZ」	指	新加坡政府的一站式電子採購門戶網站，所有公共部門的報價邀請及招標均由個別新加坡政府部門在該網站公佈
「全球發售」	指	香港公開發售及國際配售
「綠色申請表格」	指	將由e白表服務供應商填寫的申請表格
「本集團」或「我們」	指	本公司及其附屬公司，或倘文義另有所指，就本公司成為其現時附屬公司的控股公司之前的期間而言，指彼等或彼等的前身(視情況而定)開展的業務
「港元」	指	香港法定貨幣港元
「香港會計準則」	指	香港會計準則
「香港會計師公會」	指	香港會計師公會
「香港結算」	指	香港中央結算有限公司



---

## 釋 義

---

「香港結算代理人」	指	香港中央結算(代理人)有限公司
「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，我們的香港股份過戶登記分處
「香港發售股份」	指	香港公開發售項下我們提呈以供認購的20,000,000股新發行股份，佔發售股份初步數目的10.0%，並可按本招股章程「全球發售的架構」一節所述重新分配
「香港公開發售」	指	根據本招股章程及申請表格所載條款及條件及受其所規限，我們按發售價向香港公眾人士提呈以供認購的香港發售股份，進一步詳情載於本招股章程「全球發售的架構」一節
「香港包銷商」	指	浦銀國際融資、易昇證券有限公司、川文證券有限公司、港利資本有限公司及鴻鵬資本證券有限公司，即香港公開發售的包銷商
「香港包銷協議」	指	由(其中包括)本公司、控股股東、獨家全球協調人及香港包銷商就香港公開發售所訂立的日期為2019年12月19日的包銷協議，其詳情載列於本招股章程「包銷」一節
「國際會計準則」	指	國際會計準則
「英熙」	指	英熙創投有限公司，一間於2018年7月6日在英屬處女群島註冊成立之有限公司，為我們的控股股東。Kwan先生及Tay女士分別擁有其50%股權。
「國際財務報告準則」	指	國際財務報告準則
「獨立非執行董事」	指	獨立非執行董事
「獨立第三方」	指	獨立於本公司或其附屬公司的任何董事、主要行政人員、控股股東或主要股東或任何彼等各自聯繫人(定義見上市規則)且與彼等並無關連的個人或公司

---

## 釋 義

---

「國際發售股份」	指	我們根據國際配售初步提呈以供認購的180,000,000股新股份及(如有關)本公司因超額配股權獲行使而可能發行的任何額外股份，並可按本招股章程「全球發售的架構」一節所述重新分配
「國際配售」	指	根據國際包銷協議的條款及條件並受其所規限，國際包銷商代表本公司按發售價向香港及美國境外全球其他地方的專業、機構及其他投資者有條件配售國際發售股份，進一步詳情載於本招股章程「全球發售的架構」一節
「國際包銷商」	指	國際包銷協議內所指的包銷商，即國際配售的包銷商
「國際包銷協議」	指	預期將由(其中包括)本公司、控股股東、獨家全球協調人及國際包銷商於定價日或前後就國際配售訂立的包銷協議，進一步詳情載於本招股章程「包銷」一節
「益普索」	指	益普索有限公司，一間行業研究諮詢公司及為獨立第三方
「益普索報告」	指	我們委託益普索就(其中包括)新加坡建築行業所提供的行業報告
「ISO 9001:2015」	指	基於多項質量管理原則的質量管理體系標準，包括以客為本、最高管理層的推動及影響、過程處理法及持續改進
「ISO 14001:2015」	指	環境管理體系標準，其描繪一間公司或組織可據其建立有效的環境管理體系的框架，並向公司管理層、僱員及外部持份者保證環境影響正在測量及改進

---

## 釋 義

---

「聯席賬簿管理人」	指	浦銀國際融資、易昇證券有限公司、川文證券有限公司、東方匯財證券有限公司、港利資本有限公司及鴻鵬資本證券有限公司
「聯席牽頭經辦人」	指	浦銀國際融資、易昇證券有限公司、川文證券有限公司、港利資本有限公司及鴻鵬資本證券有限公司
「光榮」	指	光榮建築私人有限公司，一間於1984年5月17日在新加坡註冊成立之私人股份有限公司，為本公司間接全資附屬公司
「最後實際可行日期」	指	2019年12月14日，即於本招股章程付印前確定其所載的若干資料的最後實際可行日期
「上市」	指	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	股份於主板首次開始買賣的日期，預期為2020年1月8日(星期三)
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則，經不時修訂、補充或以其他方式修改
「主板」	指	聯交所主板
「大綱」或「組織章程大綱」	指	本公司於2019年12月17日採納的經修訂及重列組織章程大綱，自上市日期起生效，其概要載於本招股章程附錄五，經不時補充、修訂或以其他方式修改
「教育部」	指	新加坡教育部
「人力部」	指	新加坡人力部
「Kwan先生」	指	Kwan Mei Kam，為執行董事、董事會主席及我們的控股股東之一，以及關女士的父親
「關女士」	指	關曙明，本公司執行董事兼Kwan先生及Tay女士的女兒
「Tay女士」	指	Tay Yen Hua，為執行董事兼我們的控股股東之一，以及關女士的母親
「黃先生」	指	黃善達，本公司執行董事

---

## 釋 義

---

「國家環境局」	指	新加坡國家環境局
「提名委員會」	指	董事會轄下提名委員會
「非執行董事」	指	非執行董事
「有形資產淨值」	指	有形資產淨值
「發售價」	指	每股發售股份以港元計算的最終發售價(不包括1.0%經紀佣金、0.0027%證監會交易徵費及0.005%聯交所交易費)將不高於0.75港元及目前預期不低於每股發售股份0.65港元
「發售股份」	指	香港發售股份及國際發售股份
「OHSAS 18001」	指	載有職業健康及安全管理體系規定的一項國際標準，用以管理與業務相關的職業健康及安全風險
「超額配股權」	指	預期本公司向國際包銷商授出的購股權，可由獨家全球協調人(代表國際包銷商)於國際包銷協議日期起隨時行使，並將於截止遞交申請表格日期後第30日當日屆滿，以要求本公司按發售價配發及發行合共最多30,000,000股額外股份(相當於發售股份初步數目的15%)以補足國際配售的超額分配額(如有)及/或穩定價格經辦人根據借股協議歸還所借入的證券的責任
「中國」	指	中華人民共和國，就本招股章程而言，不包括香港、中國澳門特別行政區及台灣
「定價協議」	指	聯席牽頭經辦人(為其本身及代表包銷商)與本公司於定價日或之前訂立的協議，以記錄及釐定最終發售價

---

## 釋 義

---

「定價日」	指	預期於2019年12月31日(星期二)或之前的日期，於任何情況下不遲於2020年1月3日(星期五)，全球發售的最終發售價將於當日釐定
「股份過戶登記總處」或 「開曼股份過戶登記處」	指	Estera Trust (Cayman) Limited
「項目A」	指	新加坡政府機構D授予本公司的一個新的住宅樓宇建築項目，其合約金額約為87.0百萬新加坡元
「物業估值師」	指	仲量聯行企業評估及諮詢有限公司，專門從事物業估值的獨立第三方，該公司編製有關本集團物業的函件、估值概要及估值證書，全文載於本招股章程附錄三
「重新分配」	指	如本招股章程「全球發售的架構」一節所述，香港發售股份與國際發售股份之間的重新分配
「薪酬委員會」	指	董事會轄下薪酬委員會
「重組」	指	本集團的上市前重組，進一步詳情載於本招股章程「歷史、重組及公司架構－重組」一節
「重組協議」	指	Kwan先生及Tay女士(共同作為賣方)與本公司(作為買方)訂立日期為2019年12月13日的重組協議，據此本公司已收購錦永全部已發行股份
「購回授權」	指	股東授予董事購回股份的一般授權，其概要載於本招股章程附錄五「A.有關本公司的進一步資料－3.唯一股東的書面決議案」一節
「新加坡元」	指	新加坡法定貨幣新加坡元
「證監會」	指	香港證券及期貨事務監察委員會
「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

---

## 釋 義

---

「股份」	指	本公司股本中每股面值0.01港元的普通股
「股東」	指	股份的持有人
「購股權計劃」	指	本公司根據本招股章程附錄五「法定及一般資料—D.購股權計劃」一節所述股東於2019年12月17日通過的決議案有條件批准及採納的購股權計劃
「新加坡」	指	新加坡共和國
「新加坡政府」	指	新加坡政府
「新加坡政府機關A」	指	制定及實施有關教育架構的教育政策的新加坡政府機關，並監督政府資助學校、理工學院及大學的管理及發展
「新加坡政府機關B」	指	於新加坡制定及進行國家考試的新加坡政府機關，並於當地及海外提供其他考試及評估服務及產品
「新加坡政府機關C」	指	負責提供資訊、提高健康意識及教育、確保健康服務的可及性以及監察向新加坡公民及旅客提供的健康服務質量的新加坡政府機關
「新加坡政府機關D」	指	計劃及發展新加坡屋苑的新加坡政府機關
「獨家保薦人」或 「獨家全球協調人」或 「浦銀國際融資」	指	浦銀國際融資有限公司，為根據證券及期貨條例可從事第1類(證券交易)及第6類(就機構融資提供意見)受規管活動的持牌法團，為上市的獨家保薦人，擔任全球發售的獨家全球協調人
「付款保障法案」	指	新加坡建造及建築業付款保障法案(第30B章)
「借股協議」	指	預期英熙與浦銀國際融資將訂立借股協議，據此，浦銀國際可向英熙借入最多30,000,000股股份，以補足國際配售的超額分配



---

## 釋 義

---

「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「附屬公司」	指	具有上市規則所賦予的涵義
「主要股東」	指	具有上市規則所賦予的涵義
「收購守則」	指	證監會頒佈的香港公司收購及合併守則，經不時修訂、補充或以其他方式修改
「往績記錄期間」	指	截至2017年、2018年及2019年6月30日止財政年度
「包銷商」	指	香港包銷商及國際包銷商
「包銷協議」	指	香港包銷協議及國際包銷協議
「美國」	指	美利堅合眾國
「美國證券法」	指	美國1933年證券法(經修訂)及據此頒佈的規則及規例
「白色申請表格」	指	供要求有關香港發售股份將以申請人本身名義發行的公眾人士使用的申請表格
「黃色申請表格」	指	供要求有關香港發售股份將以香港結算代理人名義發行並直接存入中央結算系統的公眾人士使用的申請表格
「%」	指	百分比

除另有所指外，本招股章程內新加坡元乃按概約匯率1.00新加坡元兌5.75港元換算為港元。

有關換算並不表示有關港元數額將會或可能已經按該匯率或任何其他匯率換算為新加坡元，反之亦然。

任何表格中若出現總數與所列數值總和(包括百分比)不符，乃因四捨五入所致。因此，若干表格總計一欄所示的數字未必為先前數字的算術總和。

倘英文名稱與中文譯名不符，概以英文名稱為準。註有「\*」的英文或其他語言名稱的中文譯名僅供識別。

---

## 技術詞彙

---

本詞彙表載有本招股章程所用與本集團業務有關的若干術語解釋。該等術語及所賦予涵義未必對應其於業內採用的標準涵義及用法。

「加建及改動」	指	加建及改動工程，為對地面物業進行的建築工程，其不會使總樓面面積增加超過核准總樓面面積的50%、所移除的外牆不超過核准外牆的50%、所更換或建造的現有樓板少於現有樓板的50%、整個屋頂改建（不論所加建高度，且不涉及加建樓層，而所加建閣樓小於總樓面面積的50%）
「BIM」或「建築信息模型」	指	建築信息模型，為充分利用3D模型及可視化的軟件，可向建築師、工程師及承包商等不同專業人士分享有關設計資料及項目計劃，讓彼等於建築項目初期階段發現及分析潛在設計衝突並解決問題。建築信息模型為VDC的組成部份
「CONQUAS」或「建築質量評估系統」	指	為測量已竣工建築項目的質量，建設局與主要公營機構及一眾主導產業的專業團體、組織及公司開發的標準質量評估系統；進一步詳情請參閱本招股章程「行業概覽」一節
「承包商註冊系統」	指	建設局的承包商註冊系統，為公共部門（包括政府部門及法定管理局）的建造及建造相關採購需求服務的系統。有意參與公共部門建造工程投標或作為分包商的公司須在該系統註冊
「CR06工種」	指	承包商註冊系統項下一個有關樓宇內部設計、規劃及裝修的建築活動類別
「CW01工種」	指	承包商註冊系統項下一個有關任何在建或擬建結構的所有類型的建築工程，以支持、庇護或圍閉人員、動物、私人財產或任何類型的動產，在建造過程中要求使用超過兩種不相關的建築業工藝技術的建築活動類別

---

## 技術詞彙

---

「CW02工種」	指	承包商註冊系統項下一個於橋樑、污水渠、涵洞、水庫及水道涉及混凝土、磚石及鋼材的建築活動類別
「ERP」或「企業資源規劃」	指	業務流程管理軟件，讓組織使用綜合應用系統管理業務的多個範疇
「機電」	指	機械及電子
「PPVC」	指	預製體積建設，為建築方式，其建築工程所用部件於工地外獲認可的生產設施以任何獲認可的生產方式預先生產及組裝，或連同牆壁、地板及天花的裝修生產及組裝。該等部件隨後運往工地安裝
「預鑄組件」	指	結構部分，尤指混凝土，於運送到工地前已鑄造成形的組件
「價格與質素方法」或「PQM」	指	規範決策框架的系統，應用於所有公營機構工程的建築招標。此招標框架乃基於價格及質素屬性，以進行建築招標評估。
「PSSCOC」	指	Public Sector Standard Conditions of Contract (公共部門建築工程合約標準條件)，新加坡所有公營界別建築項目使用由建設局規定的通用合同
「QAQC」	指	質量保證與質量控制
「鋼筋」	指	鋼筋或鋼絲網，用於鞏固混凝土及加固砌體作張力裝置以加強並維持混凝土拉力
「登記等級」	指	其乃為公營界別項目建造商自承包商註冊系統獲得的評級。有兩類等級，即C3等級至A1等級及L1等級至L6等級。於各自的類別下，A1等級及L6等級的建造商擁有最高的競標限額，而C3等級及L1等級的建造商擁有最低的競標限額
「SIA」	指	新加坡建築師學會公布的建築合同的一套合同形式(公營機構除外)

---

## 技術詞彙

---

「大型工程木材建築」 或「MET 建築」	指	包括具備改良架構完整的工程木材產品的建築方法， 而有關構件可於場外預製，然後於工地組裝。
「VDC」	指	模擬設計及建造，管理BIM模型以及人手及過程，以 使項目團隊在工地進行實際執行前能全面模擬在虛擬 環境的設計及建造

---

## 前 瞻 性 陳 述

---

我們已於本招股章程載入前瞻性陳述，其並非歷史事實，但與我們對未來事件的計劃、信念、期望或預期有關。該等前瞻性陳述主要載於「概要」、「風險因素」、「行業概覽」、「業務」及「財務資料」章節。因其性質使然，該等前瞻性陳述受限於風險及不確定因素。

於若干情況，我們使用「目的」、「預計」、「相信」、「考慮」、「繼續」、「可能會」、「估計」、「預期」、「擬」、「或會」、「可能會」、「應」、「計劃」、「潛在」、「預料」、「預測」、「建議」、「尋求」、「應該」、「將」、「將會」等詞彙或類似用語，或該等詞彙的反義詞或其他用以識別前瞻性陳述的類似用語或陳述，皆為前瞻性陳述。該等前瞻性陳述包括(但不限於)有關下列各項的陳述：

- 我們的業務前景、營運策略及營運計劃；
- 我們的股息政策；
- 我們的資本支出計劃；
- 我們業務的數量及性質、潛力及未來發展；
- 我們的營運及業務前景；
- 我們整體的財務狀況及表現；
- 我們已計劃的項目；
- 行業普遍的監管環境及可能影響我們經營所在的行業的限制；
- 整體行業前景、我們業務活動的競爭以及行業的未來發展；
- 新加坡政府為管理新加坡經濟增長及整體經濟趨勢所採取的宏觀經濟措施；
- 新加坡、香港及海外的一般政治及經濟狀況；
- 本招股章程內其他並非歷史事實的陳述；
- 實現利益或我們的未來計劃及策略；及
- 超出本集團控制範圍的其他因素。

該等陳述反映董事目前對有關未來事件、營運、流動資金及資本資源的看法，及基於多項假設而作出，包括有關本集團現在及未來業務策略以及本集團未來將經營所在環境的假設。

---

## 前 瞻 性 陳 述

---

倘發生上述章節所述的一項或多項風險或不確定因素，或倘任何相關假設證實為不正確，則實際結果可能與所示者有重大差異。因此，有意投資者不應過分依賴任何前瞻性陳述。本節所載的警告聲明適用於本招股章程內所有前瞻性陳述。

於本招股章程中，對本集團或任何董事所作出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因未來發展而有所變動。



## 風 險 因 素

發售股份的潛在投資者在作出有關本公司的任何投資決定之前，應審慎考慮載於本招股章程的全部資料，特別是有關投資於本公司的以下風險及特別考慮因素。倘發生下述任何可能發生的事件，本集團的業務、財務狀況及前景或會受到嚴重不利影響，發售股份的市價亦可能大幅下跌。

本招股章程載有有關本集團計劃、目標、期望及意向的若干前瞻性陳述，當中涉及風險及不確定因素。本集團的實際業績可能與本招股章程所討論者有重大差異。可造成該等差異的因素載列於下文及本招股章程其他部分。

### 與業務有關的風險

於截至2019年6月30日止三個年度各年，我們分別約84.6%、52.7%及45.3%的收益均來自最大客戶，而其批出的項目出現任何大幅減少可能會影響我們的業務、營運及財務業績

截至2019年6月30日止三個年度，我們集中於教育機構的公營界別樓宇建築工程，新加坡政府機關A是往績記錄期間我們的單一最大客戶。截至2019年6月30日止三個年度各年，我們從該客戶分別確認收益66.6百萬新加坡元、28.4百萬新加坡元及50.0百萬新加坡元，相當於期內總收益約84.6%、52.7%及45.3%。於往績記錄期間及直至最後實際可行日期，我們概未與客戶訂立任何長期協議或主服務協議。因此，概不保證新加坡政府機關A將於未來的建築項目中繼續委聘本公司。此外，我們於往績記錄期間從新加坡政府機關A獲得的所有項目均通過公開招標獲得，而新加坡政府機關A於評估投標申請時設有一系列廣泛的甄選準則。因此，我們無法保證於未來將繼續獲得新加坡政府機關A的委聘。倘若本集團無法從政府新加坡機關A獲取新項目或尋得新客戶，我們的業務、營運及財務業績將受到不利影響。

新樓宇建築工程及／或加建及改動工程的需求減少，特別是新加坡的學校項目的需求減少，可能會對我們的財務業績造成重大影響

於往績記錄期間及截至最後實際可行日期，本集團已完工的六個項目均為教育機構的新建及加建及改動工程，一個項目為兒童照顧中心的新建築工程。教育機構新建及加建及改動項目受多項不受本集團控制的元素影響，包括但不限於宏觀經濟環境、人口統計數據及政府開支及政策的變動。

如果(i)經濟條件及政府政策減少公營教育機構的新建及以及加建及改動項目；及(ii)我們無法從公營或私營界別獲得有關教育機構項目的工程，我們的財務業績將受到不利影響。

---

## 風 險 因 素

---

我們的收益主要來自非經常性項目，而建築項目數目的任何大幅減少將影響經營及財務業績

於往績記錄期間，我們的所有收入均來自於在新加坡提供樓宇建築工程（包括新建以及加建及改動工程）。我們與客戶的委聘關係乃按項目基準及非經常性質。我們已完工的項目大約持續一到兩年。於往績記錄期間及直至最後實際可行日期，我們並未與客戶訂立任何長期協議或主服務協議，而我們的全部委聘均透過招標獲得。於往績記錄期間，我們的投標成功率約為7.1%、21.1%及27.3%。項目竣工後，客戶並無義務在後續項目中繼續聘用我們，我們必須就每個新項目進行投標。

我們無法向閣下保證，現有客戶將向我們授予新項目，亦無法保證我們能夠與現有客戶保持業務關係。倘若我們無法贏得新客戶或現有客戶的招標，收益可能會大幅下降。因此，我們的經營及財務業績將受到不利影響。

### 未能重續或暫停或取消牌照及註冊可能會對我們的運營及財務表現產生重大影響

作為主承包商，我們擁有並依賴各種牌照及資格經營在新加坡的業務。特別是，我們於承包商註冊系統中CW01工種「一般建築」項下A1級別項下註冊及為持有由建設局認證的一般建造商1類許可証的持牌建造商。有關我們擁有的牌照的詳情，請參閱本招股章程中的「業務—主要資格及牌照」一節。

該等註冊及／或牌照僅於有限期間內有效，並且可能須由新加坡政府相關當局定期審核及重續。為維持建築工種級別，我們必須滿足建設局規定的各種要求，包括但不限於最低實收資本及淨值以及具備必要專業資格及經驗的合資格人員等。概不保證我們能夠及時或可能根本無法重續註冊及／或牌照。倘若我們未能重續，可能會被要求暫停經營，這將對業務和經營業績產生重大不利影響。此外，有關當局可能會將我們從他們的名單中剔除或對我們採取其他紀律處分，例如吊銷牌照或降級。

任何上述情況的發生都會損害我們在建築行業的聲譽、限制競得新項目的能力，並阻礙我們接觸潛在客戶，這反過來會對我們的增長及運營產生不利影響。

---

## 風 險 因 素

---

### 我們於往績記錄期間的盈利能力未必反映長期經營業績

於往績記錄期間，本集團分別錄得毛利率約11.8%、18.5%及13.0%，以及純利率約6.6%、11.6%及5.4%。我們的毛利率及純利率主要取決於多項因素，包括進行的項目數量、項目的合約價值、原材料成本及勞工成本等。該等因素大部分並非我們所控制，我們無法向閣下保證我們日後將能夠維持穩定及／或目前水平的利潤率。

### 我們於截至2018年及2019年6月30日止年度錄得負經營現金流量

截至2018年及2019年6月30日止年度，本集團錄得經營活動所用現金淨額分別約3.4百萬新加坡元及5.2百萬新加坡元。截至2018年6月30日止年度負經營現金流量主要由於合約資產增加而合約負債及貿易應付款項減少的綜合影響所致。截至2019年6月30日止年度，負經營現金流量主要由於合約資產及貿易應收款項增加所致。有關我們現金流量的詳情，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。我們無法向閣下保證我們於日後不會產生經營活動現金流出淨額。倘我們於日後繼續錄得經營現金流出淨額，我們的營運資本或會受到限制，從而對我們的業務、財務狀況、經營業績及增長前景產生重大不利影響。

### 未能及時完成項目可能會對我們的財務狀況及聲譽產生重大影響，且我們或會面臨申索

我們受與客戶簽訂的每份建築合約中所規定的完工時間約束。項目因受多種因素影響可能會延遲竣工，包括但不限於人力短缺、勞工罷工、建築材料短缺、惡劣的天氣、分包商的延誤及機械故障。由於我們收取的客戶進度付款視乎項目不同的完成階段而定，而倘供應商及分包商已履行其與我們協定的責任，即使有所延誤，我們亦須付款予供應商及分包商，故項目任何完成階段的延遲會影響營運現金流量方面的財務表現。

此外，倘若未能於期限前完成合約工程，除非客戶同意延期以完成剩餘工程，否則我們可能會被要求根據合約向他們支付違約賠償金。

因此，我們無法保證能夠按時或根本不能夠完成每個項目，亦無法保證在完工延遲時客戶會給予我們足夠延期時間。倘若我們無法按時完成項目，我們須支付大額違約賠償金或其他罰款，這反過來會對我們的狀況造成不利影響。

---

## 風 險 因 素

---

### 我們無法吸引及留住合資格人員可能會削弱運營及成功增長的能力

我們未來的成功將在很大程度上取決於董事及高級管理層成員的不懈努力。Kwan先生作為創始人、控股股東及執行董事之一，於往績記錄期間為本集團作出重大貢獻，包括業務策略及發展及維持與供應商及分包商的關係。本集團的成功及發展取決於我們識別、招聘、培訓及留住經驗豐富及技術精湛的人員的能力。我們無法向閣下保證，我們的主要員工不會自願終止與本公司的僱傭關係。主要員工的流失，尤其是共同負責本集團的整體運營、策略及財務規劃的Kwan先生、Tay女士、關女士及黃先生，可能會削弱我們的經營能力，並且令我們難以執行內部增長戰略。我們可能無法在合理的時間內或根本無法以擁有同等專業知識及經驗的其他人員替代主要員工。倘若無法替代，可能會嚴重影響我們的業務及經營業績。

我們可能遭受拖欠或拒付我們的應收款項，以及無法準時悉數收取款項或收回合約資產，或於維修責任期屆滿後延遲發放保證金或未能悉數收取保證金因而影響我們的流動資金及財務狀況

客戶會基於我們工程的完成進度每月向本集團付款。我們的工料測量師會與財務部合作向客戶發出每月賬單。客戶的工料測量師顧問會確認工程的完成狀況並發出估值證書，我們會據此向客戶開具發票。於2017年、2018年及2019年6月30日，我們的貿易應收款項(不包括未開賬單應收款項)分別約為8.9百萬新加坡元、1.3百萬新加坡元及8.4百萬新加坡元。我們於截至2019年6月30日止三個年度各年給予最大客戶的信貸期介乎30至35日。

我們的客戶一般將存置各項目的總合約金額最多5%，作為我們履行合約的擔保，並按建築合約所訂明於完成建築工程、且在合約客戶驗收相關工程後一至兩年內結算。一般而言，部分保證金款項於發出項目的實際完成證明時發放，而保證金結餘則將於維修責任屆滿時發出完成補救證明後發放。然而，發放時間視乎與各客戶協定的條款而定，於每個項目均有所不同。於2017年、2018年及2019年6月30日，保證金應收款項分別約為109,000新加坡元、491,000新加坡元及174,000新加坡元。於往績記錄期間，本集團並無並未撇銷任何保證金應收款項。

建築合約產生的其他合約資產指本集團就已完成但尚未由客戶委任的測量師認證的建築工程而收取代價的權利。當建築工程已獲得由客戶委任的測量師認證時，我們將獲認證工程的價值(不包括客戶持有的保證金)記錄為貿易應收款項。由於我們在接近各報告期末



---

## 風 險 因 素

---

已完成的建築工程量及價值與我們收到客戶付款證明的時間之間的差異所影響，合約工程的其他合約資產金額因應不同期間而不同。本集團於2017年、2018年及2019年6月30日分別錄得其他合約資產約3.4百萬新加坡元、12.1百萬新加坡元及26.9百萬新加坡元。有關結算本集團其他合約資產的詳情，請參閱本招股章程「財務資料－合併財務狀況表若干項目說明－合約結餘－其他合約資產」一節。

倘客戶延遲付款，或無法如期發放保證金，或我們無法悉數收回我們的合約資產，我們的現金流及營運資金可能會遭受重大不利影響。即使我們能根據合約條款回收所產生的任何虧損，然而該回收過程一般耗用時間，並需要財務及其他資源以解決爭議。此外，無法保證任何結果會對我們有利或任何爭議將得到及時解決。無法及時獲取足額付款或有效管理逾期債務可能對我們的業務、流動資金及財務狀況、經營業績及前景造成重大不利影響。

**我們的工程是勞動密集型工程。倘若我們或我們的分包商經歷勞力短缺、工業行動、罷工或勞工成本大幅增加，我們的經營及財務業績將受到不利影響**

我們依靠穩定的勞力開展工程，並需要大量熟練的建築工人完成項目。根據益普索報告，樓宇建築工程一般為大型及勞工密集，而由於政府收緊僱用外籍人士的準則，新加坡一直面對熟練工人短缺的問題。由2013年至2018年，本地與外籍建築工人的人數分別按負複合年增長率0.40%及6.9%下降，預期建築工人人數將持續下降。

我們無法向閣下保證，本集團及分包商未來不會在本地或外籍員工方面遇到勞工問題，因此，我們及承包商必須提供更優厚的薪酬及其他福利吸引和留住熟練勞工。概不保證我們將擁有足夠的資源滿足該目的。如果我們無法保留或招募足夠數量的熟練勞工及時處理項目，我們可能會延遲完成項目，我們處理未來項目的能力將因而大幅下降。

**我們依靠供應商提供水泥、鋼材及其他建築材料，而供應成本任何大幅波動可能會對我們的運營及盈利能力產生重大不利影響，且我們未必能找到品質合格的其他穩定供應源**

我們依靠供應商穩定及時交付優質水泥、鋼材及其他建築材料。截至2019年6月30日止三個年度各年，建築材料成本分別約為6.0百萬新加坡元、2.5百萬新加坡元及18.9百萬新加坡元，佔總銷售成本的8.7%、5.6%及19.7%。

---

## 風 險 因 素

---

倘水泥、鋼材及其他建築材料短缺，或建築材料成本及服務成本大幅波動，可能會對我們的運營及盈利能力造成重大影響。我們無法保證可找到其他合適、更廉價且品質合格的供應源。此外，即使我們找到合適供應源，無法保證我們日後不會與彼等出現類似問題。倘建築材料及服務成本增加，我們可能需要增加未來項目的投標價格，或會影響我們從客戶取得項目的競爭力。

**我們在經營中依賴外籍勞工，招聘外籍勞工政策的任何變化都可能對我們的經營產生重大影響**

根據益普索報告，因本地建築勞動力有限且成本更高，我們的業務高度依賴外籍工人。根據益普索的數據，當地建築工人供應從2013年的約119,300人到2018年約117,100人呈輕微下降趨勢，複合年增長率為-0.4%。因此，本集團對外籍建築工人的需求很大。於最後實際可行日期，我們約85.1%的工人為外籍工人(包括地盤工人及其他僱員)。

新加坡政府已經實施外勞稅對新加坡的外籍工人數量進行規範。外籍勞工徵費為一項定價機制，旨在規管新加坡的外籍勞工數量。僱主根據所僱用的外籍勞工資歷及依賴上限支付徵費。徵費費率可每年於新加坡政府公佈時變動。有關外勞稅的詳情，請參閱本招股章程「監管概覽」一節。外籍工人的外勞稅增加，或者我們可以僱用的外籍工人數量出現任何限制，都會對我們的經營及財務業績產生不利影響。此外，新加坡政府對僱用外籍工人的法律及法規的任何變化都將對我們的運營產生不利影響。

**我們根據項目的預計用時及成本確定投標價，但實際用時及成本可能會因多種因素與我們的估計存在偏差，從而對經營及財務業績產生不利影響**

我們根據成本加成法釐定投標價，即成本加上合理的利潤率。有關作出成本估算時考慮的因素的詳情，請參閱本招股章程「業務－我們的客戶－定價策略」一節。然而，我們所產生的實際成本可能因多種因素受到不利影響，包括但不限於意外天氣狀況、與客戶、供應商、分包商及其他項目方的糾紛、難以保留所需數量具備必要技能的工人、客戶改變發展計劃、收到客戶的變更令、項目開始後建築材料及勞動力市場價格出現意外波動以及其他不可預見的情況。任何該等或其他相關因素的重大變動可能會導致我們延遲竣工或成本超支，並且無法保證產生的實際用時及成本與初步估計相符。該等延誤、成本超支或實際用時機成本與估計不匹配可能會導致盈利能力下降幅度超出我們的預期，或者會於發生延誤時使我們面臨客戶提起的訴訟或申索。



---

## 風 險 因 素

---

如我們為應對上述不利情況對估計成本釐定的利潤率加成太高，我們的投標可能缺乏競爭力。概不保證我們將會始終能夠釐定具有競爭力的投標價，而若未能釐定具有競爭力的投標價，客戶可能選擇我們的競爭對手，因而導致獲授項目數目減少。這將對我們的經營和財務業績產生不利影響。相反，如我們釐定的利潤率加成太低，則我們或未能涵蓋項目實施時任何不利情況的財務影響。因此，我們在項目中的盈利能力將受到重大不利影響。

### 於往績記錄期間，我們在工地中涉及多項違規事件

我們的工地管理(包括但不限於安全措施和環境政策)受到建設局及其他政府部門的嚴格規管及監督。有關相關法律法規的詳情，請參閱本招股章程「監管概覽」一節。於往績記錄期間，我們因多項違規事件被罰款，包括蚊蟲滋生等環境違規事項以及工作場所安全及健康違規事項。於往績記錄期間，我們受有關當局罰款共計19,700新加坡元。本集團的違規事件清單載於本招股章程「業務－訴訟及違規情況」一節。

該等違規事項可能會影響本集團項目的PQM，並可能對政府機關或其他潛在客戶在未來招標的評估產生負面影響，從而會影響本集團其後的財務業績。如將來發生任何類似或其他性質的違規情況，我們可能會受到罰款、扣分、停工及／或其他法律、財務及運營處罰，這可能會對我們的業務經營及財務狀況產生重大影響。

### 我們倚賴供應商及分包商實施建築合約

於往績記錄期間，我們委聘第三方分包商提供(其中包括)打樁、混凝土及鋼筋、喉管及電力工程，以協助我們的建築及加建及改動工程。截至2017年、2018年及2019年6月30日止年度，我們的分包費用分別約為44.8百萬新加坡元、28.6百萬新加坡元及57.2百萬新加坡元。我們倚賴該等產品和服務提供商及時可靠地完成他們的工程。然而，我們並未與供應商及分包商簽訂任何長期協議，概不保證彼等能夠繼續以本集團可接受的價格向我們提供產品及服務，或本集團於日後可維持與他們的關係。倘我們的任何主要供應商及分包商無法向本集團提供所需供應及／或服務，且我們無法按類似或有利條款覓得其他供應商，我們的經營業績及盈利能力將受到不利影響。

此外，該等分包商提供的服務可能會因我們無法控制的不可預知事件而中斷，例如自然災害、社會動盪和罷工。由於我們的分包商與客戶並無任何合約關係，故本集團將對不

---

## 風 險 因 素

---

履行、不合標準的服務或產品或延遲交付相關的風險獨自承擔責任。因此，我們的工程質量可能會下降、產生額外成本，或承受與分包商表現不佳有關的責任。在此情況下，我們的盈利能力、財務業績及聲譽將受到不利影響。

### 我們為履行義務而獲得自銀行或認可保險公司的履約保函的能力將影響承擔項目的能力

我們需要就我們妥善履行我們項目合約項下我們的責任，安排由銀行或認可保險公司提供履約保函。我們獲得履約保函的能力對於我們滿足合約條件和履行合約至關重要。如我們因任何原因無法獲得必要的履約保函或按客戶要求存入相關金額作為保證金，該等建築項目將予撤銷。這可能對我們的收益及盈利能力造成重大不利影響。

### 成功實施我們的業務戰略及未來計劃受到不確定因素的影響

我們計劃通過實施一系列策略實現業務增長，例如加強我們在項目執行的技術能力及生產力，並投資新技術及增強員工隊伍應對業務擴展。有關進一步詳情，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」章節。概不保證我們能夠成功實施任何業務策略及未來計劃，實施業務策略及未來計劃受不確定因素及不斷變化的市場狀況的影響。我們的發展及業務擴張計劃乃基於未來或會或不會發生若干事件的假設。當合適的商機出現時，我們亦可能無法及時獲得充足的資本融資。此外，亦無法保證我們的業務策略將會產生效益或達到我們預期的盈利能力。我們實施計劃的利潤可能不足以彌補初期開支及所增加的經營成本。

### 我們可能未投購足夠的保險

我們已經為項目投購承包商全險、工傷賠償保險及醫療和個人事故險。此外，作為主承包商，我們對供應商及分包商在工地的安全負責。然而，我們可能須承擔未充分投保甚至並無投保的責任或不獲承保的責任。如因我們的保單未投保或充分投保的事件導致工地或辦公室或員工發生任何重大財產損失或人身傷害，我們的業務可能會受到不利影響，可能導致資產損失、訴訟、員工賠償義務或其他形式的經濟損失。

此外，保單的條款可由保險公司進行重續，且我們無法保證可按類似或其他可接受的條款續訂保單。倘我們遭受嚴重的意料之外的損失或遠遠超出保單限定範圍的損失，我們的業務、財務狀況、經營業績及前景可能會受到重大不利影響。

### 與我們經營所在行業有關的風險

#### 我們的財務表現非常視乎新加坡的經濟狀況

由於我們於往績記錄期間的收益僅源自新加坡的業務，我們的財務表現非常視乎新加坡的經濟狀況。倘新加坡發生任何無法預見的情況(如天災、新加坡經濟衰退、恐怖襲擊及我們無法控制的其他事件)，我們的業務營運、財務表現及財務狀況或會受到不利影響。

本集團的表現取決於新加坡建造業，而新加坡建造業則受週期性及季節性波動所影響。由於客戶可能指示延後、延期或取消建築項目，新加坡建造業衰退可能會對我們的業務、財務狀況及盈利能力產生不利影響，並或會令我們延遲收回應收款項。

#### 我們僅於單一地區市場經營業務，影響市場的任何不利的經濟、社會及／或政治發展可能對我們的經營產生重大不利影響

於往績記錄期間及直至最後實際可行日期，我們的業務僅在新加坡營運，地域覆蓋並不廣泛。我們的業務因此易受可能影響新加坡經濟、社會及政治狀況穩定性的任何事件或因素影響。任何不利事件、比如經濟衰退、大範圍的社會動盪、罷工、暴亂、內亂或非暴力抗命或會對新加坡的環境是否適宜營商增添不確定因素。

#### 政府補貼或計劃終止或會對財務業績造成不利影響

於往績記錄期間，我們獲得新加坡政府提供的贈款和其他福利，以提高生產力，例如，生產力和創新信貸(「PIC」)計劃、生產力創新項目(「PIP」)計劃和機械化信貸(「MechC」)計劃。截至2019年6月30日止三個年度，我們分別收到總額約為64,000新加坡元、0.1百萬新加坡元及0.1百萬新加坡元的政府補助。PIC計劃將在2018年課稅年度後到期，而PIP計劃及MechC計劃經已到期。如果我們無法接受其他規模或效果相當的補助或計劃，我們可能須繳納更多稅款，且可能需要承擔全部費用以提升我們的生產力及能力，因此，我們的財務業績可能受到不利影響。有關政府補助或計劃的進一步詳情，請參閱本招股章程「監管概覽」一節。

---

## 風 險 因 素

---

新加坡建築業的熟練工人嚴重短缺。倘若我們無法保留或更換熟練的工人，可能會令我們的業務受到影響，並且無法保證我們的人工成本不會上升

根據益普索報告，新加坡建築行業的其中一個挑戰為勞工嚴重短缺，這歸因於多項因素，例如新加坡政府政策措施管制外勞聘請。即使並無有關短缺，我們通常仍需與類似企業爭奪熟練的勞工。鑒於我們處於勞動力密集型行業，我們的業務營運倚賴我們的勞工，故倘我們無法挽留或更換熟練勞工，我們或會被迫增加對分包商的倚賴程度或無法保持我們的服務質素。我們無法保證我們將能夠保持執行項目所需的充足勞動力，亦無法保證於吸引或挽留勞工的同時而我們的員工成本不會上漲。倘發生這種情況，可能對我們的經營業績構成重大不利影響，並抑制我們未來的增長及業務擴展計劃。

### 我們經營所在的市場競爭激烈

我們經營所在的建築行業競爭激烈，競爭對手眾多，而當中一些競爭對手可能在人力、資源、許可證和資格以及品牌方面佔據優勢。誠如建設局網站所列，截至2019年12月15日，於CW01工種「一般建築」項下A1級別項下註冊承包商有91名。無法保證建築承包商的數量不會增加，亦無法保證能夠獲CW01工種「一般建築」項下A1和A2級別的承包商不會增加，或在規模與我們的往績記錄相當的樓宇建築項目方面具備主承包商重要專業知識及往績記錄的承包商的數量不會增加。

倘我們面對的競爭加大或倘我們無法有效適應市場狀況、行業發展、客戶喜好及／或競爭環境，本集團及我們的標書可能失去競爭力，我們的競標成功率、收入及盈利能力可能因而受到嚴重不利影響。我們的競爭對手亦會採取積極的定價政策或以可能會嚴重損害我們取得合約的能力的方式與我們客戶發展關係。我們亦可能面對其他方面(包括分包商及合資格僱員的服務)的競爭。倘我們無法與競爭對手在資源及人力方面競爭，我們的業務、財務狀況、經營業績及前景或會受到重大不利影響。

### 新加坡監管規定的變更可能影響我們的經營成本及盈利能力

我們的業務須遵守新加坡有關牌照、僱傭外籍勞工、工場健康及安全以及環境保護等方面的法律及法規，其中若干重大者概述於本招股章程「監管概覽」一節。倘我們的營運未能遵守有關法律及規例，我們可能須繳納罰款或須採取補救措施，而我們取得新項目的能力亦可能會受到影響。倘發生任何該等事件，我們的聲譽、業務、財務狀況及經營業績或會受到不利影響。此外，任何規定的變動可能導致本集團產生額外成本，因而增加我們的營運成本及對我們的盈利能力構成不利影響。

---

## 風 險 因 素

---

此外，就前述的外籍工人而言，人力部亦對外籍工人徵收外勞稅(因應新加坡政府的公佈可能有所變動)，而建築業基礎技術工人的外勞稅將從2017年7月1日起由每人650新加坡元增至每人700新加坡元。鑑於我們的合約通常已固定，我們或須承擔因規例變動產生的額外成本，這可能對我們的業務運營、財務業績及盈利能力造成不利影響。

### 與全球發售有關的風險

**由於非經常性上市開支，本集團截至2020年6月30日止年度的財務業績將會受到不利影響**

由於產生與上市有關的非經常性開支，本集團截至2020年6月30日止年度的財務業績將會受到不利影響。於截至2018年6月30日止兩個年度，我們並無產生任何上市開支。截至2019年6月30日止年度，我們產生的上市開支總額為2.4百萬新加坡元。估計上市開支總額約為7.4百萬新加坡元，其中約2.4百萬新加坡元已計入我們截至2019年6月30日止年度的合併損益及其他全面收益表，而額外1.5百萬新加坡元預計將計入我們截至2020年6月30日止年度的合併全面收益表內。董事強調，有關上市開支為當期估計值，僅供參考，而待於本集團截至2020年6月30日止年度的收益表內確認的最終金額可根據審核以及變量及假設的後期變化予以調整。

**股份過往並無公開市場，且股份的流通性、市價及成交量可能會波動**

股份於上市前並無公開市場。股份於聯交所上市及獲准買賣並不能保證股份全球發售完成後會形成一個活躍的公開市場或該市場將會持續。本集團營業額、盈利及現金流量的變動、本集團或競爭對手作出的策略聯盟或收購、本集團發生工業或環境事故、主要人員的流失、訴訟、本集團產品市價或服務成本波動、股份的市場流通性、有關創意廣告及媒體服務行業的整體市場情緒等因素，均可造成股份的市價及成交量大幅變動。此外，股份的市價及流通性均可受到超出本集團控制能力及與本集團業務表現無關的因素的不利影響，尤其是於香港金融市場遭遇重大價格及成交量波動時。於此情況下，投資者可能無法按發售價或高於發售價的價格出售其股份。



---

## 風 險 因 素

---

**由於發售價高於每股股份的有形賬面淨值，股份投資者將面臨即時攤薄**

股份的發售價高於緊接全球發售前每股股份的有形賬面淨值。因此，全球發售中股份投資者的備考經調整綜合有形資產淨值將即時攤薄，而現有股東所持股份的每股備考經調整合併有形資產淨值將會增加。倘我們日後增發股份，則股份的買方可能面臨進一步攤薄。

**倘本集團日後發行額外股份，投資者或會面臨攤薄**

本集團日後或會於購股權計劃下授出的購股權獲行使時發行額外股份。發行後流通在外股份數目的增加將導致股東所有權百分比減少，且可能會攤薄每股股份盈利及每股股份資產淨值。

此外，本集團日後可能需募集額外資金，為業務擴張、新發展及收購提供資金。倘透過發行本公司新股本或股本掛鈎證券募集額外資金，而非按比例向現有股東發行，則有關股東於本公司的股權或會減少，或有關新證券可能會較發售股份優先享有權利及特權。

**控股股東於公開市場出售大量股份可能對股份的市價造成重大不利影響**

概不保證控股股東不會在上市後彼等各自的禁售期屆滿後出售其股份。本集團無法預計任何控股股東日後出售股份可能對股份市價造成的影響(如有)。任何控股股東出售大量股份或市場預期可能出現有關出售，均可能對股份當時的市價造成重大不利影響。

**與本招股章程所載陳述有關的風險**

**本招股章程所載的若干事實及統計數據未必可靠**

本招股章程「行業概覽」一節所載的若干資料及統計數據來自益普索編製的益普索報告及其他可公開獲取的資料來源。儘管在轉載該等資料時已採取合理審慎的態度，但該等資料並未經我們、獨家保薦人、獨家全球協調人、聯席賬簿管理人、聯席牽頭經辦人、包銷商或彼等各自的任何聯屬人士或顧問獨立核實，因此未必準確、完整或已更新。董事對該等資料的正確性或準確性並不發表任何聲明，因此不應過分倚賴該等資料。



---

## 風 險 因 素

---

此外，本招股章程所載的若干資料及數據來自益普索提供的市場數據。我們認為該等資料來源為有關資料的適當來源，且已合理審慎地摘錄及轉載有關資料。我們並無理由認為有關資料屬虛假或有誤導成分，或任何事實致使有關資料屬虛假或有誤導成分。然而，我們、獨家保薦人、獨家全球協調人、聯席賬簿管理人、聯席牽頭經辦人、包銷商或彼等各自的董事、聯屬人士或顧問或參與全球發售的任何其他各方未曾獨立核實有關資料，且並不就其準確性發表任何聲明。

### 本招股章程所載的統計資料未必反映當前市場狀況

由於全球經濟的急速轉變，本招股章程所載有關市況及估值的歷史資料未必能反映當前市況。為提供我們經營所在行業的背景，以及讓投資者更好地了解我們的市場地位及表現，我們已在本招股章程內提供不同的統計數據及事實。然而，該等資料未必能反映當前市況，因為近期的經濟好轉可能尚未在該等統計數據中全面反映，且可獲取的最新數據可能滯後於本招股章程。因此，任何有關市場份額、規模及增長的資料，或該等市場的表現及其他類似行業數據，應被視為對決定未來趨勢及業績而言價值甚微的歷史數據。

投資者應注意，一項或多項該等風險或不確定因素可能會成為現實，或一項或多項相關假設或會被證明屬不正確。

### 本招股章程所載的前瞻性陳述會受到風險及不確定因素的影響

本招股章程載有與我們相關的若干前瞻性陳述及資料，該等陳述及資料乃根據管理層所信以及管理層所作假設及目前已有的資料作出。本招股章程就與本公司或管理層相關事宜採用「旨在」、「預計」、「認為」、「能夠」、「繼續」、「可」、「估計」、「預期」、「展望未來」、「有意」、「應會」、「可能」、「或會」、「計劃」、「潛在」、「預測」、「推測」、「尋求」、「應該」、「將會」、「將」等詞彙及類似表述時，即表示有關陳述為前瞻性陳述。該等陳述反映管理層當前對未來事件、營運、流動性及資本資源的看法，其中部分看法可能不會實現或可能改變。該等陳述受若干風險、不確定因素及假設影響，包括本招股章程所述的其他風險因素。在《上市規則》有關規定的規限下，我們不擬因新資料、未來事件或其他原因而公開更新或另行修訂本招股章程所載的前瞻性陳述。投資者不應過分依賴該等前瞻性陳述及資料。

---

## 風 險 因 素

---

我們鄭重提醒閣下勿倚賴報刊文章、媒體報導及／或研究分析員報告所載有關(其中包括)本集團、我們的業務、控股股東、我們所處的行業或全球發售的任何資料

報刊文章、媒體報導及／或研究分析員報告可能會載有有關(其中包括)本集團、我們的業務、控股股東、我們所處的行業、董事及僱員或全球發售的內容，而其可能會包含有關我們而並無在本招股章程出現的若干財務資料、財務預測及其他資料。我們並無授權在有關出版物內披露任何有關資料，亦不會對任何有關報刊文章、媒體報導或研究分析員報告或任何有關資料或出版物的準確性、完整性或可靠性承擔任何責任。倘本招股章程以外的出版物出現的任何有關資料與本招股章程所載的資料不一致或存在衝突，我們概不對其承擔責任。因此，有意投資者不應依賴任何有關資料。在決定是否購買我們的股份時，閣下僅應依賴本招股章程所載的財務、營運及其他資料。

### 董事對本招股章程內容的責任

本招股章程(我們的董事對其共同及個別承擔全部責任)載有遵照公司條例、公司(清盤及雜項條文)條例、證券及期貨(在證券市場上市)規則(香港法例第571V章)以及上市規則而提供有關本公司資料的詳情。董事在作出一切合理查詢後確認,就彼等深知及確信,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,且本招股章程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。

### 包銷

本招股章程僅就香港公開發售(組成全球發售的一部分)而刊發。有關全球發售的條款詳情載於「全球發售的架構」一節及有關申請表格內。

上市由獨家保薦人保薦,而全球發售由聯席牽頭經辦人牽頭經辦。香港公開發售由香港包銷商悉數包銷及國際配售由國際包銷商悉數包銷。

### 發售股份的銷售限制

概無採取任何行動以獲准於香港以外的任何司法權區公開發售發售股份或派發本招股章程及/或有關申請表格。因此,本招股章程不得用作亦不構成一項要約或邀請,亦不旨在任何司法權區或任何情況下(該要約或邀請為未獲授權或向任何人士作出該要約或邀請即屬違法)作出的邀請或招攬要約。在其他司法權區派發本招股章程及發售發售股份須受限制並可能無法進行,惟根據該等司法權區的證券法律,向相關證券監管機構登記或獲其授權或獲其豁免所批准進行者除外。尤請留意,發售股份並無直接或間接在中國或美國發售及銷售,及將不會直接或間接在中國或美國發售或銷售,惟遵照各該等司法權區的相關法律及法例者除外。

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須受限制並可能無法進行,惟根據該等司法權區的適用證券法律,向相關證券監管機構登記或獲其授權或獲其豁免所批准進行者除外。尤請留意,發售股份並無直接或間接在中國或美國發售及銷售,及將不會直接或間接在中國或美國發售或銷售,惟遵照各該等司法權區的相關法律及法例者除外。

---

## 有關本招股章程及全球發售的資料

---

於香港以外任何司法權區，概無採取行動致使發售股份或全球發售獲登記或符合資格，或以任何其他方式批准公開發售發售股份。於香港以外的司法權區派發本招股章程及有關申請表格或會受法律限制，故擁有本招股章程或任何有關申請表格的人士應留意並遵守任何該等限制。倘未能遵守該等限制，或構成違反適用證券法。

本招股章程及與發售股份有關的任何其他材料並無亦將不會根據新加坡證券及期貨法(第289章)(「證券及期貨法」)於新加坡向新加坡金融管理局遞交或登記為招股章程。因此，除根據及按照證券及期貨法第XIII部第1分部第(4)次分部中任何條文所援引之豁免外，本招股章程及有關發售或出售或邀請認購或購買發售股份的任何其他招股章程或材料均不得發行、傳閱或派發，發售股份亦不可直接或間接向新加坡人士發售或出售，或成為認購或購買邀請的對象。

各發售股份的認購人將須確認，或因其認購發售股份而被視作已確認，其知悉本招股章程所述發售股份的發售限制。

發售股份的有意申請人應諮詢彼等財務顧問及尋求法律意見(如適用)，使彼等本身知悉及遵守任何相關司法權區的所有適用法律、規則及法例。發售股份的有意申請人亦應自行了解相關法律規定以及彼等各自身為公民、居民或戶籍所在國家的任何適用匯兌管制規例及適用稅項。

### 申請於聯交所上市

本公司已向聯交所申請批准已發行及將予發行的股份根據全球發售(包括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。

概無本公司股份或貸款資本的部分於任何證券交易所上市、交易或買賣，亦無尋求或擬尋求該等上市或批准買賣。

根據公司(清盤及雜項條文)條例第44B(1)條，倘於截止申請登記日期起計三星期屆滿之前，或本公司於上述三星期內獲聯交所知會的較長期間(不超過六星期)內發售股份遭拒絕於聯交所上市及買賣，則有關任何申請所作出的任何分配將告無效。

### 股份將合資格獲納入中央結算系統

待股份獲批准於聯交所上市及買賣，且本公司符合香港結算的股份收納規定後，股份將獲香港結算接納為合資格證券，將自上市日期或香港結算釐定的任何其他日期起，在中央結算系統寄存、結算及交收。聯交所參與者之間的交易交收須於任何交易日後第二個營業日在中央結算系統內進行。所有在中央結算系統進行之活動均須根據不時生效的中央結算系統一般規則以及中央結算系統運作程序進行。本公司已作出一切所需安排以使股份獲納入中央結算系統。有關該等交收安排及該等安排如何影響投資者權利及權益的詳情，彼等應向彼等的股票經紀或其他專業顧問尋求意見。

### 建議諮詢專業稅務意見

倘發售股份申請人對認購、購買、持有、出售或買賣股份而引致的稅務影響有任何疑問，建議向彼等專業顧問諮詢。謹此強調，本公司、獨家保薦人、包銷商、彼等任何各自的董事、代理或顧問或參與全球發售的任何其他各方概不會因認購、購買、持有、出售或買賣股份而對任何人士造成的任何稅務影響或負債承擔任何責任。

### 香港股東名冊及印花稅

所有發售股份將於本公司的股份登記分冊登記，並由香港股份過戶分處存置於香港。我們的股東名冊總冊由股份過戶總處於開曼群島存置。除聯交所另行同意外，僅於存置於香港的本公司股東名冊分冊上登記的證券方可於聯交所進行交易。買賣於香港股東名冊分冊登記的股份須繳納香港印花稅。

除本公司另行釐定外，就股份以港元支付的股息將以支票形式寄往各股東的登記地址（或倘屬聯名持有人，則寄至排名首位的持有人），郵誤風險概由股東承擔。

### 約整及財務數字

本招股章程中任何表格所列示總額與數額總和之間的任何差異乃因約整所致。

### 全球發售的架構

有關全球發售架構的詳情載於本招股章程「全球發售的架構」一節。

### 申請香港發售股份的程序

申請香港發售股份的程序載於本招股章程「如何申請香港發售股份」一節及有關申請表格內。

### 股份開始買賣

股份預期於2020年1月8日(星期三)或前後開始買賣。股份將以每手5,000股股份為買賣單位。股份之股份代號為9998。

### 語言

倘本招股章程及有關申請表格的中英文版本之間有任何歧異，概以本招股章程及有關申請表格的英文版本為準。註有「\*」的英文或其他語言名稱的中文譯名僅供識別。

### 匯率換算

除非另有規定，本招股章程內以新加坡元計值的金額已按下列匯率兌換成港元(或者反之亦然)，此僅供說明之用：

1.00 新加坡元：5.75 港元

並無就新加坡元計值的任何款項可以或已於任何日期按上述匯率或任何其他匯率兌換為港元作出任何聲明。



---

## 豁免嚴格遵守上市規則

---

為籌備全球發售，本公司已尋求以下嚴格遵守上市規則相關條文的豁免：

### 管理層人員留駐

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。這一般指至少須有兩名執行董事常駐香港。本集團的主要業務營運主要位於新加坡，並在新加坡管理及經營，且我們的高級管理層成員現時且因而將來會繼續留駐新加坡。就上市而言，本公司將於香港成立主要營業地點，並於上市前根據公司條例第16部註冊為非香港公司。然而，全體執行董事均並非常駐香港。本公司現時並無且於可預見將來不會有兩名執行董事就符合上市規則第8.12條的規定而留駐香港。

因此，我們已向聯交所申請且聯交所已授出嚴格遵守上市規則第8.12條的豁免，按照以下條件，以確保聯交所與本公司的定期有效溝通得以維持：

1. 本公司將根據上市規則第3.05條委任兩名授權代表，作為本公司與聯交所的主要溝通渠道。本公司將委任吳愷盈女士(本公司的公司秘書，常駐香港)及執行董事關女士為本公司的兩名授權代表(「授權代表」)。每名授權代表皆可應要求於合理時期內在香港與聯交所會面，並會隨時以彼等各自的流動電話號碼、辦事處電話號碼、電郵地址及傳真號碼(如適用)聯絡。兩名授權代表各自均已獲正式授權代表我們與聯交所溝通。本公司將就有關詳情的任何變動向聯交所提供最新消息；
2. 在任何時候聯交所如欲就任何事項聯絡董事及高級管理層團隊，本公司的兩名授權代表均將有方法及時聯絡全體董事會成員(包括獨立非執行董事)及高級管理層團隊；
3. 為加強聯交所、授權代表及董事之間的溝通，本公司將執行一項政策，據此(a)各董事將需向授權代表提供其各自的流動電話號碼、辦事處電話號碼、傳真號碼(如適用)及電郵地址；(b)各董事於外遊時將致力向授權代表提供有效的電話號碼或通訊方式；及(c)各董事將向聯交所提供其流動電話號碼、辦事處電話號碼、傳真號碼(如適用)及電郵地址；

---

## 豁免嚴格遵守上市規則

---

4. 本公司須根據上市規則的規定及時知會聯交所有關授權代表及／或合規顧問的任何變動；
5. 倘情況有需要，可按我們的組織章程細則許可的方式以短期通知召開及舉行董事會會議，以及時討論並處理聯交所關注的任何事宜；
6. 本公司將根據上市規則第3A.19條委任一名合規顧問，該合規顧問將可隨時與授權代表、董事及高級管理層成員聯絡以確保彼等能夠即時回應聯交所就本公司提出的任何查詢或要求，並將於上市日期起至本公司根據上市規則第13.46條於上市日期後首個完整財政年度派發年報當日止期間（「委聘期」）擔任與聯交所溝通的另一渠道；
7. 本公司將確保於委聘期內，合規顧問可於任何時間適時聯絡授權代表、董事及其他高級人員，而彼等將會向合規顧問提供合規顧問就履行合規顧問職務而可能合理要求的資料及協助；
8. 本公司亦將於上市後有需要時委任其他專業顧問（包括本公司香港法律顧問）以協助本公司處理聯交所可能提出的任何查詢，並確保與聯交所進行即時有效的溝通；及
9. 並非常駐香港的各董事（包括獨立非執行董事）均擁有或能夠申請有效的赴港旅遊證件，並在有需要時能在合理時間內與聯交所相關成員進行會面。

---

## 董事及參與全球發售的各方

---

### 董事

姓名	住址	國籍
----	----	----

---

#### 執行董事

Kwan Mei Kam 先生	66 Watten Rise Watten Estate Singapore 287381	馬來西亞
-----------------	---	------

Tay Yen Hua 女士	66 Watten Rise Watten Estate Singapore 287381	新加坡
----------------	---	-----

黃善達先生	47 Jln Hitam Manis Singapore 278461	新加坡
-------	--	-----

關曙明女士	312A Clementi Ave 4 #29-165 Clementi Ridges Singapore 121312	新加坡
-------	---	-----

#### 非執行董事

林亞烈先生	香港 北角 英皇道321-333號 皇冠大廈 10樓D1室	馬來西亞
-------	---	------

#### 獨立非執行董事

許連發先生	3 Pasir Ris Lane Singapore 519171	新加坡
-------	--------------------------------------	-----

武冬青博士	113 West Coast Grove Singapore 126895	新加坡
-------	--	-----

曹顯裕先生	17 Jalan Ampang Singapore 268600	馬來西亞
-------	-------------------------------------	------

有關董事及高級管理層團隊履歷及背景的進一步資料，請參閱本招股章程「董事、高級管理層及僱員」一節。

---

## 董事及參與全球發售的各方

---

### 參與全球發售的各方

#### 獨家保薦人

浦銀國際融資有限公司  
香港軒尼詩道1號  
浦發銀行大廈33樓  
(根據證券及期貨條例可從事第1類(證券交易)  
及第6類(就機構融資提供意見)受規管活動的持  
牌法團)

#### 聯席賬簿管理人及 聯席牽頭經辦人

浦銀國際融資有限公司  
香港軒尼詩道1號  
浦發銀行大廈33樓

易昇證券有限公司  
香港上環  
德輔道中238號  
恒和中心11樓

川文證券有限公司  
香港灣仔  
告士打道227-228號  
生和大廈  
10樓A室

港利資本有限公司  
香港  
中環干諾道中88號及  
德輔道中173號  
南豐大廈  
9樓908-911室

鴻鵬資本證券有限公司  
香港灣仔  
港灣道1號  
會展廣場辦公大樓44樓

#### 本公司法律顧問

有關香港法例  
崔曾律師事務所  
香港  
灣仔  
菲林明道8號  
大同大廈  
22樓2201-2203室

---

## 董事及參與全球發售的各方

---

*有關新加坡法例*

**RHTLaw Taylor Wessing LLP**

6 Battery Road

#10-01, Singapore 049909

*有關開曼群島法例*

**毅柏律師事務所**

香港

中環

康樂廣場1號

怡和大廈2206-19室

獨家保薦人及包銷商的法律顧問

*有關香港法例*

**的近律師行**

香港

中環

遮打道18號

歷山大廈5樓

申報會計師及上市後核數師

**安永會計師事務所**

*執業會計師*

香港中環

添美道1號

中信大廈22樓

收款銀行

**星展銀行(香港)有限公司**

香港

皇后大道中99號

中環中心16樓

內部控制顧問

**信永方略風險管理有限公司**

香港

銅鑼灣

希慎道33號

利園一期43樓

行業顧問

**益普索有限公司**

香港

銅鑼灣

禮頓道77號

禮頓中心22樓

---

## 董事及參與全球發售的各方

---

物業估值師

仲量聯行企業評估及諮詢有限公司

香港

英皇道979號

太古坊一座7樓

獨立工作場所安全  
及健康審核員

**CCIS Singapore Pte Ltd**

16, Jalan Kilang Timor

#08-03/04/05 Redhill Forum

Singapore 159308



---

## 公司資料

---

開曼群島註冊辦事處	PO Box 1350, Clifton House 75 Fort Street Grand Cayman KY1-1108 Cayman Islands
新加坡總部及主要營業地點	11 Joo Koon Crescent Singapore 629022
根據公司條例第16部在香港註冊 的主要營業地點	香港 灣仔 菲林明道8號 大同大廈 502室
公司網址	<b>www.kwanyong.com.sg</b> (此網站資料不構成本招股章程的部分)
公司秘書	吳愷盈女士 執業會計師 香港 灣仔 菲林明道8號 大同大廈 502室
授權代表(就上市規則而言)	關曙明女士 312A Clementi Ave 4 #29-165 Singapore 121312 吳愷盈女士 香港 灣仔 菲林明道8號 大同大廈 502室
合規顧問	浦銀國際融資有限公司 香港軒尼詩道1號 浦發銀行大廈33樓
審核委員會	許連發先生(主席) 曹顯裕先生 武冬青博士 林亞烈先生

---

## 公司資料

---

### 薪酬委員會

曹顯裕先生(主席)  
武冬青博士  
Kwan Mei Kam 先生  
林亞烈先生  
許連發先生

### 提名委員會

Kwan Mei Kam 先生(主席)  
關曙明女士  
許連發先生  
曹顯裕先生  
武冬青博士

### 開曼群島股份過戶登記總處

**Estera Trust (Cayman) Limited**  
P.O. Box 1350  
Clifton House  
75 Fort Street  
Grand Cayman KY1-1108  
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

**DBS Bank Ltd**  
Level 43  
12 Marina Boulevard  
Singapore

**Overseas-Chinese Banking Corporation  
Limited**  
65 Chulia Street  
OCBC Centre  
Singapore 049513

## 行業概覽

本節及本招股章程其他章節載有我們經營所在行業的資料。本節載列的若干資料及統計數據取材自不同的官方及公開發佈資料來源。此外，本節載列的若干資料及統計數據摘錄自我們委託的獨立市場研究機構所編製的市場研究報告。我們相信該等資料及統計數據的來源為適當，並在摘錄及轉載該等資料及統計數據時已採取合理審慎的態度。我們並無任何理由相信該等資料或統計數據在任何重大方面為錯誤或具誤導性或遺漏任何事實致使其在任何重大方面為錯誤或具誤導性。然而，除益普索有限公司外，我們、獨家保薦人、獨家全球協調人、聯席賬簿管理人、聯席牽頭經辦人、任何包銷商、我們或彼等各自的董事及高級職員，或參與全球發售的任何其他各方並無獨立核實該等資料及統計數據，對其準確性亦不發表任何聲明。

### 資料來源及可靠性

我們委聘獨立市場研究諮詢公司益普索對新加坡樓宇建築以及加建及改動工程行業進行分析並作出報告。益普索就編製益普索報告收取合共510,000港元的費用。除另有說明者外，本節載列的資料及統計數據摘錄自益普索報告。支付該筆款項並非以本集團成功上市或益普索報告的結果作為條件。

益普索曾承接多個與香港首次公開發售相關的市場評估項目。益普索為一間集團公司的一部分，在全球87個國家僱用約16,000名僱員。益普索從事市況、市場規模及市場佔有率的研究，並進行板塊分析、分佈及價值分析、提供競爭對手追蹤及企業情報服務。

益普索報告包含新加坡樓宇建築以及加建及改動工程行業的資料。載於益普索報告的資料乃透過收集數據及情報的方式取得，包括：(i) 案頭研究；及(ii) 一手研究，包括與主要持份者(包括裝修及建築工程服務供應商、建築師、工料測量師以及新加坡行業專家及協會等)進行訪問。

益普索透過採用益普索內部分析模型及技術分析、評估及證實所收集的資料。根據益普索，此方法可確保全過程及多層面的資料收集流程，所收集資料會相互參照以確保準確。所有統計數據均以益普索報告日期的可得資料為基準。其他資料來源(包括政府、貿易協會或市場參與人士)可能已提供分析或數據所依據的部分資料。

益普索按以下主要基準或假設作出其估計及預測：(i) 假設在預測期間全球經濟維持穩定增長；及(ii) 假設並無外在衝擊(如金融危機或自然災害)影響預測期間內新加坡建築行業的供需。

### 建築行業概覽

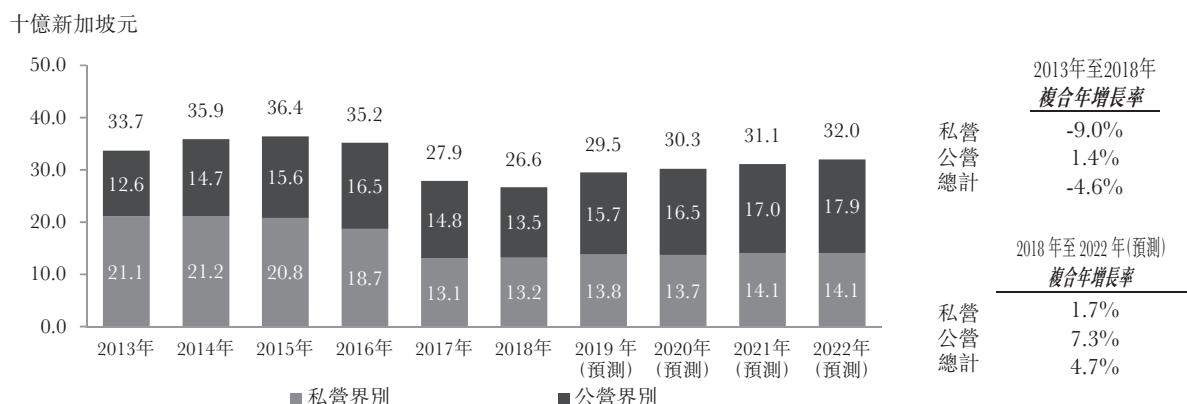
新加坡建築行業大致可分為土木工程及樓宇建築工程。於2013年至2018年期間，樓宇建築工程為新加坡整體建築行業的主要推動力，平均佔建築總值逾70%，而土木工程則佔約27%。

## 行業概覽

新加坡建築行業錄得由2013年的337億新加坡元增長至2015年的364億新加坡元，這一增長由公營住宅行業、公營工業行業及土木工程的大量現場建築活動帶動。然而，經過私人物業市場放緩，加上一些主要公共基礎建設項目(如南北交通廊道(North-South Corridor))重訂，2018年新加坡建築行業減少至266億新加坡元，2013年至2018年的整體概約複合年增長率為-4.6%。

預期2018年至2022年新加坡建築產出總值將由266億新加坡元回升至320億新加坡元，概約複合年增長率為4.7%。這一增長主要受到政府升級公營房屋及醫療設施的措施，加上公營界別開發的多個主要基礎建設項目(包括樟宜機場擴建)及其他陸路運輸項目(如東北線(North-East Line)及湯申—東海岸線(Thomson-East Coast Line))支持；私營界別物業市場住宅整體趨勢好轉乃另一助力。

2013年至2022年(預測)新加坡建築工程產出總值



附註：

- (1) 「(預測)」指預測數字
- (2) 新加坡建築工程產出總值指進行整體建築工程，例如拆卸工程、基礎工程、樓宇建築工程及地盤平整工程等所產出的總值

資料來源：新加坡統計局；益普索報告

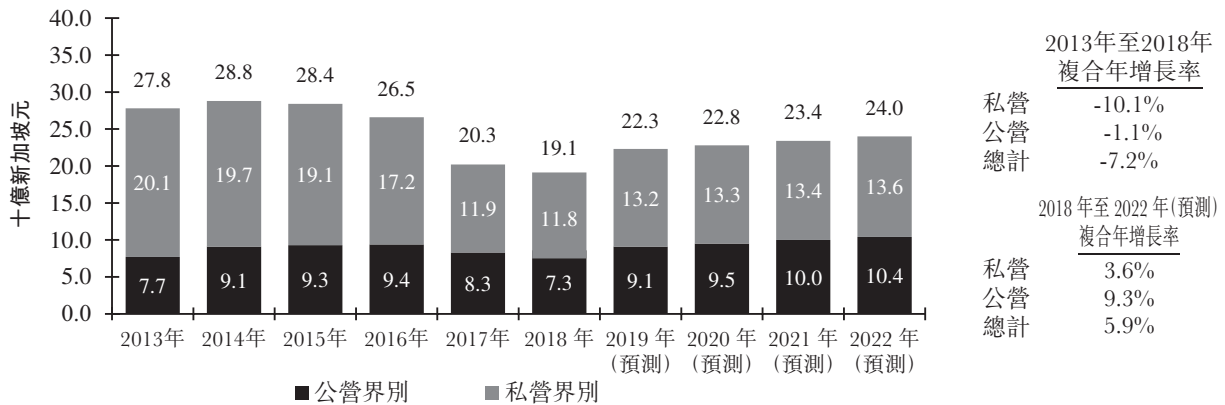
### 樓宇建築工程行業概覽

新加坡的樓宇建築工程指包括以下的活動1)興建、擴建或拆卸樓宇；2)改建、加建或維修樓宇；3)提供、擴建或改建樓宇內或與樓宇相關的任何空調服務或通風系統；及4)就上述目的相關或進行的地盤平整及樓宇操作。

受公營及私營界別影響，樓宇建築工程產出總值由2013年的278億新加坡元下跌至2018年的191億新加坡元，概約複合年增長率為-7.2%。2016年至2018年公營界別下跌主要是由於公營住宅的核實付款額由2016年的43億新加坡元下跌至2018年的30億新加坡元；而私營界別回落主要是由於私人物業市場放緩。隨著私人物業市場有望復甦，而且新加坡政府推出升級公營房屋及醫療設施的措施，預期新加坡樓宇建築產出總值將由2018年的191億新加坡元上升至2022年的240億新加坡元。

## 行業概覽

2013年至2022年(預測)新加坡樓宇建築工程產出總值



附註：「(預測)」指預測數字

資料來源：新加坡統計局；益普索報告

### 加建及改動工程行業概覽

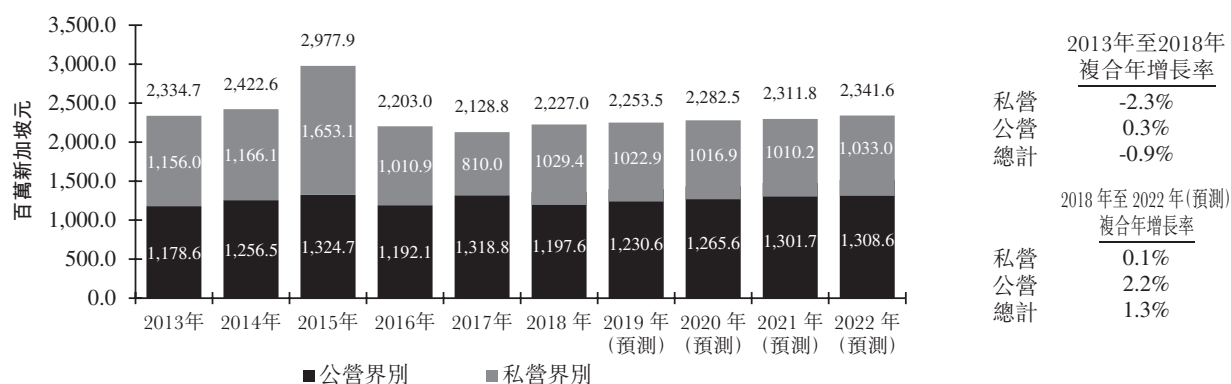
根據新加坡市區重建局，加建及改動工程界定為對地面物業進行的小型工程、總樓面面積增加少於核准總樓面面積的50%、所移除的外牆不超過核准外牆的50%、所更換或重建的現有樓板少於現有樓板的50%、整個屋頂改建(不論所加建高度，前提為不會加建樓層，而所加建閣樓小於總樓面面積的50%)。

公營及私營界別對加建及改動工程需求相當殷切。新加坡加建及改動工程產出總值由2013年的2,334.7百萬新加坡元增長至2015年的高峰2,977.9百萬新加坡元，此後於2018年回到2,227.0百萬新加坡元的一般水平，錄得整體概約複合年增長率-0.9%。一般而言，新加坡加建及改動工程行業得到公營界別的大力支持，2013年至2018年的複合年增長率約為0.3%。然而，於2015年，私營界別的高價值私營工業及機構項目激增，故私營界別表現超越整體加建及改動工程行業，於2014年急升41.8%。

預期由2018年至2022年加建及改動工程將由2018年的2,227.0百萬新加坡元溫和增長至2022年的2,341.6百萬新加坡元，概約複合年增長率為1.3%。由於公共支出增加，預期公營界別加建及改動工程將繼續超越私營加建及改動工程。新加坡總理宣佈，建屋發展局將繼續升級全新加坡的組屋公寓，並將範圍擴大至1987年至1997年建成的組屋公寓。預期私營加建及改動工程將從過去的下降趨勢逆轉至約0.1%的正數複合年增長率，由2018年的1,029.4百萬新加坡元增長至2022年的1,033.0百萬新加坡元。預期此一增長乃受工業、商業及住宅界別所推動。具體而言，公司往往平均每5至7年搬到新辦公室，商業辦公室空間將推動加建及改動工程行業的增長。

## 行業概覽

### 2013年至2022年(預測)新加坡加建及改動工程產出總值

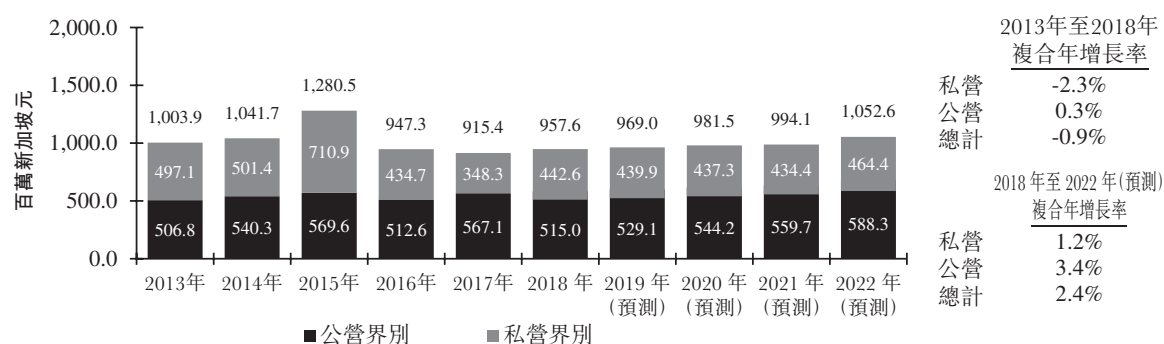


附註：「(預測)」指預測數字

資料來源：新加坡統計局；益普索報告

機構加建及改建工程佔新加坡加建及改建工程行業逾40%，是新加坡加建及改建工程行業總額的重要板塊。典型機構加建及改動工程包括公營及私營教育機構、醫院、公共社區中心、體育設施等。與整體加建及改動工程行業的情況相若，機構界別加建及改動工程由2013年的1,003.9百萬新加坡元增長至2015年的高峰1,280.5百萬新加坡元。2015年產出總值激增乃由私營界別數個高合約總額項目貢獻，其中包括兩個合約金額為50百萬新加坡元至100百萬新加坡元的項目及一個合約金額超過100百萬新加坡元的私營學校加建及改動工程項目。此後，機構加建及改動工程產出總值於2018年回到957.6百萬新加坡元的一般水平，整體概約複合年增長率為-0.9%。機構加建及改動工程將由2018年的957.6百萬新加坡元增長至2022年的1,052.6百萬新加坡元，概約複合年增長率為2.4%。新加坡總理已宣佈於2020年至2023年升級並改善全新加坡現有綜合診所，以提供價格合理、交通便利及優質的基礎保健。此外，到2020年，小學、中學及初級學院合併，加上新加坡政府宣佈幼兒園與小學會共置，會提供多個加建及改動工程項目商機。一般而言，公營學校亦需每8至10年進行一次升級與加建及改動，以納入科技轉變，配合新的學習教學方法及修復建築物老化破損。因此，教育界別會一直提供機構界別加建及改動工程商機。

### 2013年至2022年(預測)新加坡機構加建及改動工程產出總值



附註：「(預測)」指預測數字

資料來源：新加坡統計局；新加坡建設局；益普索報告



## 行業概覽

### 樓宇建築工程行業的競爭格局

根據益普索報告，於2019年12月15日，新加坡樓宇建築行業競爭激烈且分散，超過1,800個樓宇建築承包商根據建設局所管理的一般樓宇承包商註冊制度—CW01類別下進行註冊，而新加坡有91個承包商在CW01工種一般建造項下獲得A1等級。根據益普索報告，五大承包商(按2018年新加坡樓宇建築工程行業的市場份額計算)及其各自的背景如下：

排名	承包商	上市狀況	公司背景	概約 市場份額
1	公司A	上市	公司A是一家在全國和海外開展業務的總承包商。該公司專門從事大型海濱工程和土地復墾，以及興建住宅、商業和工業大樓。	4.2%
2	公司B	非上市	公司B是新加坡最大的私營建築和土木工程承包商之一。該公司涵蓋住宅和商業建築領域。	3.8%
3	公司C	上市	公司C是一家建築、土木工程和總承包公司。集團在新加坡的建築項目主要涵蓋辦公室、醫療、教育和文化領域。	1.6%
4	公司D	上市	公司D涵蓋建築、房地產開發和投資業務。該集團的建築項目主要包括公營及私營界別的商業及住宅項目。	1.0%
5	公司E	上市	公司E是新加坡最大的上市建築和土木工程承包商之一。該公司的主要業務是房地產開發業務以及興建住宅、商業和工業大樓。	1.0%
				<hr/> <hr/> <b>11.6%</b>

資料來源： 益普索報告

## 行業概覽

### 本集團於新加坡樓宇建築工程行業的市場份額

根據益普索報告，新加坡樓宇建築工程行業於2018年的總收益為191億新加坡元。本集團截至2018年6月30日止年度的總收益為53.9百萬新加坡元。基於此等數字，估計本集團於新加坡樓宇建築工程行業的市場份額為0.3%。

### 加建及改動工程行業的競爭格局

根據益普索報告，五大承包商(按2018年新加坡加建及改動工程行業的市場份額計算)及其各自的背景如下：

排名	承包商	上市狀況	公司背景	概約 市場份額
1	公司A	上市	公司A是設計、工程和施工領域的領先公司，提供高科技設施、工廠和製造廠。	7.4%
2	公司B	非上市	B公司是新加坡最大的室內裝修和加建及改動工程承包商之一。該公司在住宅和商業領域都有業務。	6.2%
3	公司C	上市	公司C是一家建築、土木工程和總承包公司。集團在新加坡的建築項目主要包括辦公室、醫療、教育和文化領域	4.1%
4	公司D	上市	公司D是一家提供工程、採購、施工和保養服務的公司。	2.8%
5	公司E	上市	公司E的建築部門承包許多住宅、商業、工業、酒店和保護及資產增值項目，包括傳統的僅限構建以及設計和構建安排。	2.2%
				<hr/> <hr/> <b>22.7%</b>

註：排名將在所有主要參與者的2018年度報告發布後進行更新。

資料來源：益普索報告

### 本集團於新加坡加建及改動工程行業的市場份額

根據益普索報告，新加坡加建及改動工程行業於2018年的總收益為22億新加坡元。本集團截至2018年6月30日止年度源自提供加建及改動工程的收益為34.0百萬新加坡元。基於此等數字，估計本集團於新加坡加建及改動工程行業的市場份額為1.5%。

### 樓宇建築與加建及改動工程行業的競爭分析

#### 競爭因素

##### 1. 採用先進技術

建設局於2010年首次引入建築信息模型(BIM)路線圖，旨在減少依賴外籍建築工人，提高建築行業的生產力。為了在樓宇建築工作成功實施建築信息模型，建築人員必須具備BIM相關的技能、知識及專長，再將資源用於提供培訓及研討會。隨著新加坡政府計劃將新加坡建築行業轉化為一個技術為本行業，承包商如能展示有能力及資源以建築信息模型技術執行及管理建築項目，將較大機會獲得建築項目。

##### 2. 行業聲譽及良好往績記錄

主承包商的聲譽基於過往項目的往績記錄，此等記錄計及準時交付與否、工作質量、安全及環保要求的遵守情況。在公營界別，承包商尤其須在建設局監管的承包商註冊系統註冊。建設局將註冊承包商分為七個級別，A1為最高級別。一般而言，建設局屬意A1承包商，因為與其他行業參與者相比，A1承包商視為較按照建設局質量標準執行項目，且較準時完成建築工程。因此，具有良好聲譽及可靠度的主承包商能夠獲得客戶信任，更大可能獲得項目。

##### 3. 技術及項目管理經驗

於項目管理的技術專長及經驗為達到項目時間表、質量及預算的重要因素。經驗豐富的項目管理團隊對樓宇建築行業(包括加建及改動工程行業)擁有良好的技術理解，承包商有此團隊便能處理於項目執行期間可能產生的不同問題，於項目過程預測潛在問題。承包商的經驗亦決定其能否有高效率地管理分包商的工作及分配資源(包括工人、原材料及機械)，從而在具競爭力的預算內準時完成工程。

#### 行業推動因素及未來機遇

##### 1. 人口老化加劇

新加坡現正面臨人口老化的挑戰。根據2018年預算案，到2030年，長者人數將增加近一倍，達90,000名以上。為容納長者，新加坡政府已推出一些計劃，包括增加老人院、公營醫院、綜合診所數目，開設更多療養院。預期樓宇建築(包括加建及改動工程)的需求將受到推動。

### 2. 公共支出增加

預期2020年至2023年多個項目的公共支出將介乎160億新加坡元至190億新加坡元，項目包括新建築工程及升級現有設施。根據2013年支持新加坡未來人口的土地使用計劃(Land Use Plan to Support Singapore's Future Population)，可供入伙的公共住宅單位數目預期在未來幾年會大幅上升，原因為政府計劃在2030年前推出至少700,000個新房屋單位，推動新加坡建築工程的需求。此外，社團、巴士站及建築物的維修及改善工程持續進行，已令加建及改動工程的需求增加。家居裝修計劃(Home Improvement Programme)已擴大至1987年至1997年建成的組屋公寓，預期約230,000個組屋公寓將受惠於裝修工程。預期上述計劃將推動新加坡加建及改動工程的需求。

### 准入門檻

#### 1. 與客戶、分包商、原材料供應商及工人建立關係

私營界別樓宇建築項目通常以選擇招標程序批出標書。客戶通常根據過往工作關係記錄選擇承包商。並無該等工作關係的新進者或難以獲得合約。此外，樓宇建築承包商與原材料供應商、分包商及工人關係穩固，則可較競爭對手在議價、分配資源及執行項目方面有較大靈活性。擁有較長經營歷史的公司擁有較穩固的工作關係。另一方面，並無該等工作關係的新進者或難以與歷史悠久的承包商競爭。

#### 2. 擁有經驗豐富的合資格人員

樓宇建築(包括加建及改動工程)承包商必須聘請經驗豐富人員管理並執行項目，準時完成當中的複雜工作。由於新加坡建築行業競爭環境，加上此行業依賴低技術外籍工人，承包商不容易在項目時間表限期內聘請一支經驗豐富的項目經理及熟練工人做出優質工作，尤其是新加入承包商。因此，擁有並維持一支經驗豐富的團隊為樓宇建築(包括加建及改動工程)行業新進者有效處理項目的一大障礙。

### 威脅及挑戰

#### 1. 缺乏熟練勞工

建築行業一般為勞工密集型行業，且尤其依賴外籍工人。因此，進一步對外籍工人徵稅或削減工人進入新加坡的配額會對新加坡作為區域商業中心的競爭力產生負面影響。建築行業勞工短缺成為樓宇建築(包括加建及改動工程)行業的難題，公司因此難以維持業務。

#### 2. 外國參予者競爭加劇

儘管新加坡建築行業是該區結構及管理最完善的體系之一，但此體系後來受到中國及日本等國家其他建築公司增長並加入所威脅。因此，新加坡的樓宇建築以及加建及改動工程公司／承包商得一直適應當地乃致外國公司的競爭。

## 行業概覽

### 主要成本組成部分的價格趨勢

本集團業務的主要成本組成部分(其中)包括砂混凝土、花崗石、鋼筋及直接勞工成本。

原材料	2013年	2014年	2015年	2016年	2017年	2018年	複合年 增長率
砂混凝土(每噸新加坡元)	23.0	23.3	22.7	18.3	17.1	18.6	-4.1%
花崗石(每噸新加坡元)	20.6	22.5	19.7	15.4	16.1	17.2	-3.5%
鋼筋(每噸新加坡元)	766.9	653.9	501.4	500.5	688.8	786.4	0.5%
建築業工資變動(%)	5.2	3.8	3.1	2.1	2.0	2.8	-11.7%

資料來源：新加坡統計局；新加坡人力部；益普索報告

砂混凝土的價格由2013年的每噸23.0新加坡元波動至2018年的每噸18.6新加坡元。砂混凝土價格上漲反映新加坡的產出總值及建築工程的需求。

花崗石的價格由2013年的每噸20.6新加坡元波動至2018年的每噸17.2新加坡元，主要受新加坡建築行業需求以及馬來西亞及中國內地此等主要進口來源國家的花崗石供應所影響。

相反，新加坡鋼筋的批發價呈大致下跌趨勢，由2013年的每噸766.9新加坡元下跌至2016年的每噸500.5新加坡元。批發價下跌亦歸因於在此期間下游行業對鋼鐵生產的需求下降。根據2018年World Steel的數字，中國自2007年以來一直是最大粗鋼出口國。於2017年，中國的粗鋼產量佔全球總產量的49.2%。因此，新加坡鋼鐵價格頗受中國粗鋼產量影響，而鋼鐵價格下跌是中國鋼鐵傾銷的直接後果。為緩解中國鋼鐵行業產能過剩的問題，中央政府於2016年開始鼓勵鋼鐵減產以保護虧損鋼廠。鋼鐵順利減產導致鋼鐵價格於2016年下半年開始回升，新加坡鋼鐵價格上漲。隨著全球經濟復甦，鋼筋平均批發價由2016年的每噸500.5新加坡元上漲至2018年的每噸786.4新加坡元。

### 新加坡建築行業的工資變動

新加坡建築行業的工資於2013年至2018年持續增長，增長率介乎2.0%至5.2%。新加坡建築行業相當依賴外籍建築工人，當地新加坡工人的參與率相對較低。平均而言，於2013年至2018年，新加坡約21.0%的建築工人為當地新加坡人。因此，建築行業的工資多年來一直上調，以吸引更多人才加入建築行業。

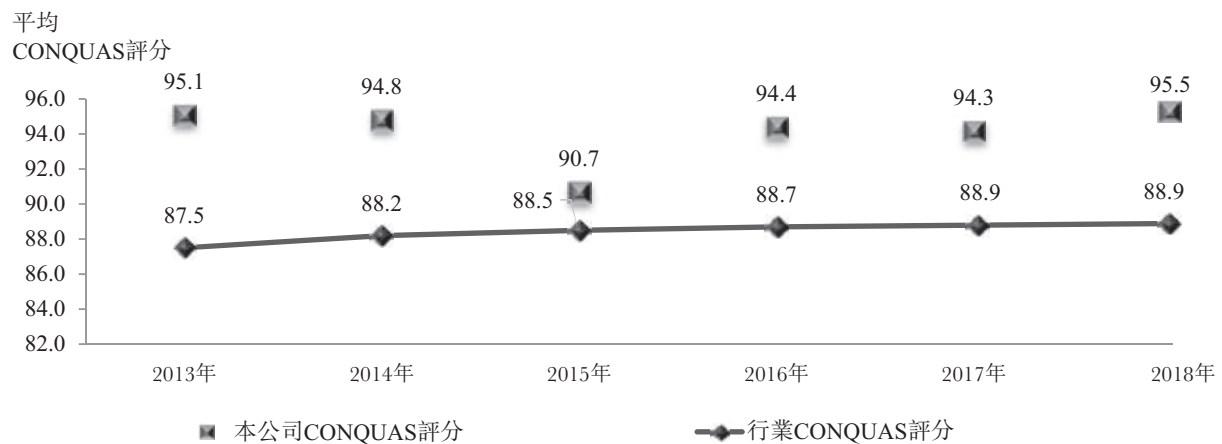
工資總額變動呈下跌趨勢，主要是由於所獲建築項目減少導致建築工人需求減少。此外，新加坡政府大力投資建築技術，務求減少建築工序所需工人數量。

## CONQUAS

建築質量評估系統(或通常稱為CONQUAS)乃建設局與主要公共界別機構及各領頭行業專業機構、組織及公司共同制定的標準質量體系，用於衡量建築項目質量，並計量建築工程工藝標準及規格質量。我們於2013年至2018年的平均CONQUAS評分一直高於行業平均CONQUAS評分。雖然我們於2015年的平均CONQUAS評分略有下跌，但該評分仍然維持在90.0以上。

於機構行業，我們於2018年在新加坡承包商之中位列第四名，平均機構CONQUAS評分為95.5分。

本公司平均CONQUAS評分與行業平均CONQUAS分数的比較





我們受業務營運所在國家的所有相關法律及法規所規限，且或受相關政府可能不時推出的政策所影響。於最後實際可行日期，除本文所披露者外，我們的業務營運不受對業務營運有重大影響的任何特別法例或法規監管的限制（不包括一般適用於新加坡營運的公司及企業）。

### 建築管制法案(第29章)

#### 概覽

新加坡建造及建築業由新加坡國家發展部下屬機構建設局(「**建設局**」)監管。建設局的主要職責為帶領新加坡打造優良的建築環境。建設局透過(其中包括)發展及規管新加坡建造及建築業達致有關目的。

建設局管理建造商許可證計劃(「**建造商許可證計劃**」)，而建築管制法案(第29章)(「**建築管制法案**」)及其附屬條例(特別是2008年建築管制(向建造商發牌)規例)載列向建造商發牌的規定。

自2009年6月16日起，進行需要建築管制專員批准圖則的建造工程的所有建造商及／或於對公眾安全構成重大影響的專門範疇工作的建造商，均須持有建造商許可證。此規定適用於公營及私營建築項目。建造商許可證分為兩(2)類，即一般建造商許可證(「**一般建造商許可證**」)及專門建造商許可證。

#### 一般建造商許可證

一般建造商許可證進一步細分為兩(2)類，即一般建造商1類許可證(「**一般建造商1類許可證**」)；及(ii)一般建造商2類許可證(「**一般建造商2類許可證**」)。一般建造商1類許可證授權建造商進行一般建造商的整體業務，而一般建造商2類許可證則授權建造商進行估計最終價格不超過6百萬新加坡元的合約或委聘的一般建造商業務。任何人士以任何方式宣傳或聲稱或展示自己為獲授權可進行一般建造商或專門建造商業務的人士，如未持有效一般建造商許可證或專門建造商許可證，即屬違法。

於最後實際可行日期，我們持有一般建造商1類許可證，於2021年6月16日到期。

---

## 監管概覽

---

一般建造商許可證項下的工程範圍包括所有一般建築工程以及以下小型專業建築工程：(a) 所有與小型專業建築工程相關的專業建築工程；(b) 鋼結構工程，包括結構體的裝配及安裝工程，其懸臂長度不超過三(3)米、淨跨距少於六(6)米及規劃面積不超過150平方米；及(c) 預鑄混凝土工程，包括鑄造預鑄鋼筋混凝土板或現場鋪板。

除上述小型專業建築工程外，持有一般建造商許可證的建造商亦可開展各類建築工程，包括所有形式的專業工程，惟該項目無需公認審核員審核，但不得承辦指定僅限持有專業建造商許可證的公司承辦的專業工程。

持有一般建造商1類許可證的建造商亦須遵守有關建築人員的建築技工登記計劃(「**建築技工登記**」)。建築技工登記是由建設局管理並為於不同主要建築手藝方面技術純熟及經驗豐富的建築人員而設的登記計劃。所有持有一般建造商1類許可證的建造商須調配符合最低數目的建築技工登記人員負責項目合約價值20百萬新加坡元及以上的項目建造工程。建造商須向建築管制專員(「**建築管制專員**」)提交一份人力方案。有關人力方案將列明將就項目調配的註冊建築人員數目及比例。如未能提交人力方案或遵守所提交的人力方案，建築管制專員可能撤銷該建造商的一般建造商許可證。

倘建築管制專員信納(其中包括)以下情況，可下令撤銷一般建造商許可證或專門建造商許可證：(i) 持牌建造商未能遵守建造商許可證的若干條件；(ii) 持牌建造商因違反建築管制法案而被定罪；或(iii) 持牌建造商(屬法團)任何董事、經理或僱員的行為根據任何書面法律及因誠信問題導致他人有理由相信持牌建造商將不能於新加坡進行一般建造商或專門建造商(視情況而定)的業務。在建築管制專員認為並無足夠理由撤銷任何建造商許可證的任何情況下，建築管制專員可下令吊銷其許可證不超過六(6)個月，並對建造商施加財務罰款不超過20,000新加坡元，譴責有關建造商或對建造商以一般建造商或專業建造商身份(視情況而定)從事的業務施予建築管制專員認為合適的有關其他指令或限制。

## 監管概覽

為維持一般建造商 1 類許可證，必須符合下列條件：

財務	認可人員 <sup>(1)</sup>		技術監控員 <sup>(2)</sup>	
	課程	實踐經驗	課程	實踐經驗
最低繳足資本 新加坡元	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合共三(3)年執行建築項目(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	在取得對應資歷後最少合共五(5)年執行建築項目(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文憑課程	在取得對應資歷後最少合共五(5)年執行建築項目(不論在新加坡或其他地方)的實踐經驗		
		或		
	建設局舉辦的「持牌建造商建築監管及管理基本知識」課程	最少合共十(10)年在新加坡執行建築項目的實踐經驗		

<sup>1</sup> 認可人員為獲委任全程主管及指導持牌人管理新加坡境內一般建造工程或專門建造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，其僱用方式應與董事或其管理委員會成員相同，而職責應與董事或其管理委員會成員相似。認可人員不得擔任申請日期前十二(12)個月內被撤銷許可證的持牌人的認可人員或技術監控員。認可人員在擔任彼不擬代行事的建造商的認可人員期間，不得擔任任何其他許可證持有人的技術監控員(該標準適用於獨資企業以外的所有企業實體)。認可人員必須同意為持牌人履行認可人員的職責。

<sup>2</sup> 技術監控員為獲委任親自監督持牌人在新加坡承辦的任何一般建造工程或專門建造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僱員(其僱用方式應與合夥人／董事或其管理委員會成員相同，而職責應與合夥人／董事或其管理委員會成員相似)。技術監控員不得擔任申請日期前十二(12)個月內被撤銷許可證的持牌人的認可人員或技術監控員。獲委任技術監控員在擔任彼不擬代行事的持牌人的技術監控員期間，不得擔任任何其他許可證持有人的技術監控員。技術監控員必須同意為持牌人履行技術監控員的職責。

### 專門建造商許可證

專門建造商許可證亦根據建造商許可證計劃發出，發放對象為擬承辦六(6)個規定類別專門建造工程的建造商，而該六(6)個規定類別乃根據所進行工種分為：打樁工程、地面支持及穩定工程、地盤勘查工程、鋼結構工程、預鑄混凝土工程或原位後張工程。持有一般建造商許可證的建造商只要符合專門建造商發牌規定，即符合資格註冊為專門建造商。一般建造商可註冊的專門類別數目並無限制。

於最後實際可行日期，我們持有專門建造商許可證(預鑄混凝土工程)，於2020年10月29日到期。

為維持專門建造商許可證(預鑄混凝土工程)，必須符合下列條件：

財務	認可人員 <sup>(3)</sup>		技術監控員 <sup>(4)</sup>	
	最低繳足資本	課程	實踐經驗	課程
25,000 新加坡元	建造相關領域文憑，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合共三(3)年執行建築項目(不論在新加坡或其他地方)的實踐經驗	獲認可機構的土木工程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合共五(5)年執行該類專門建造工程(不論在新加坡或其他地方)的實踐經驗
	或 建設局舉辦的「持牌建造商建築監管及管理基本知識」課程	最少合共八(8)年在新加坡執行建築項目的實踐經驗		

<sup>3</sup> 認可人員為獲委任全程主管及指導持牌人管理新加坡境內一般建造工程或專門建造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，其僱用方式應與董事或其管理委員會成員相同，而職責應與董事或其管理委員會成員相似。認可人員不得擔任申請日期前十二(12)個月內被撤銷許可證的持牌人的認可人員或技術監控員。認可人員在擔任彼不擬代行事的建造商的認可人員期間，不得擔任任何其他許可證持有人的技術監控員(該標準適用於獨資企業以外的所有企業實體)。認可人員必須同意為持牌人履行認可人員的職責。

<sup>4</sup> 認可人員為獲委任全程主管及指導持牌人管理新加坡境內一般建造工程或專門建造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，其僱用方式應與董事或其管理委員會成員相同，而職責應與董事或其管理委員會成員相似。認可人員不得擔任申請日期前十二(12)個月內被撤銷許可證的持牌人的認可人員或技術監控員。認可人員在擔任彼不擬代行事的建造商的認可人員期間，不得擔任任何其他許可證持有人的技術監控員(該標準適用於獨資企業以外的所有企業實體)。認可人員必須同意為持牌人履行認可人員的職責。

### 承包商註冊系統(「承包商註冊系統」)

承包商註冊系統由建設局管理，而競投新加坡公營界別項目的先決條件乃預先於承包商註冊系統制度登記在冊。僅參與私營界別項目的公司毋須於承包商註冊系統內註冊，並僅須獲得建造商許可證計劃內的建造商許可證。目前，共有七(7)個主要註冊類別：建築(CW)、建築相關(CR)、機電(ME)、保養(MW)、分包商業務(TR)、監管工種(RW)及供應(SY)。該七(7)個類別進一步細分為六十三(63)個工種。各主要註冊類別亦分為最多七(7)個財務評級。

註冊取決於是否達到特定要求，包括過往竣工項目的價值、人力資源及表現一貫良好。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)財務能力(有效的經審核賬目、繳足資本、資產淨值等)；(ii)相關技術員(全職僱員、認可專業人員、技術資格、有效許可證等)；(iii)管理認證(新加坡認證理事會頒授ISO 9000、ISO 14000及OHSAS 18000認可等)；及(iv)往績記錄(備有由客戶核准及評估的文本證明的有效項目)。各評級的相應投標上限有效期由7月1日至6月30日，為期一(1)年。視乎新加坡建築業的經濟狀況，建設局或會每年調整投標上限。

於最後實際可行日期，我們已向建設局註冊的以下工種：

工種	標題	工程範圍	評級	屆滿日期
CW01	一般建造	(a) 涉及任何在建或擬建結構的所有類型的建築工程，以支持、庇護或圍閉人員、動物、私人財產或任何類型的動產，在建造過程中要求使用超過兩種不相關的建築業工藝技術。該結構包括建造多層停車場、公園、遊樂場及其他休憩工程、工業廠房及公用設施廠房。  (b) 涉及改變結構的建築物加建及改動工程。  (c) 安裝頂棚。	A1	2021年 1月1日

## 監管概覽

工種	標題	工程範圍	評級	屆滿日期
CW02	土木工程	<p>(a) 涉及混凝土、磚石及鋼材的工程：橋樑、污水渠、暗渠、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、地面排水工程、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，例如路緣石及人行道。</p> <p>(b) 涉及挖掘水道、河道及岸邊以加深和採掘礦物或建材的工程，亦包括填海工程。</p> <p>(c) 涉及海上打樁及建造突堤、碼頭、海堤及河堤等海事結構的工程。此工種不包括建造及製造船舶、躉船及石油鑽塔或任何漂浮平台。</p>	C3	2021年 1月1日
CR06	內部裝修裝飾工程	內部設計、規劃及建築物裝修，包括頂棚鑲板、隔板、固定件、活動地板工程、批蕩及貼磚。	L1	2021年 1月1日

因此，本集團有能力承辦：

- (i) (以其一般建造商1類許可證持有人的身份)私營界別建築工程任何價值的合約；
- (ii) (以其專門建造商許可證(預鑄混凝土工程)的身份)私營界別預鑄混凝土工程的合約；
- (iii) (以其CW01工種A1評級註冊承包商的身份)直接競投公營界別項目，合約價值並無規限；
- (iv) (以其CW02工種C3評級註冊承包商的身份)直接競投公營界別項目，合約價值不超過0.65百萬新加坡元；及
- (v) (以其CR06工種L1評級註冊承包商的身份)直接競投公營界別項目，合約價值不超過0.65百萬新加坡元。

為保持現有評級，本集團需要符合若干要求，包括但不限於與最低繳足資本及淨資產、僱用人員及過往所取得項目或合約的往績記錄相關的要求。



## 監管概覽

於最後實際可行日期，本集團評級的部分特定要求如下：

工種／標題／ 評級	要求	
CW01／ 一般建造／A1	最低繳足資本及 最低淨資產	15,000,000 新加坡元
	往績記錄	超過三(3)年期間，所獲項目合約價值合計最少150百萬新加坡元，當中項目價值最少75百萬新加坡元於新加坡執行、項目價值最少112.5百萬新加坡元由主承包商執行及項目價值最少37.5百萬新加坡元由單一主承包商或提名分包商執行(所考慮的分包價值百分比將為50%)
	人員	僱用至少二十四(24)名具備必要資歷的註冊專業人員 <sup>(5)</sup> (「註冊專業人員」)、專業人員 <sup>(6)</sup> (「專業人員」)或技術員 <sup>(7)</sup> (「技術員」)，當中最少八(8)名註冊專業人員及一(1)名註冊專業人員、專業人員或技術員已取得由建設局學院舉辦建築生產力專業文憑或獲建築生產力專業認證。最少三分之一的註冊專業人員、專業人員或技術員須在新加坡擁有最少二十四(24)個月的相關經驗：在二十四(24)個月當中，最少十二(12)個月在新加坡的相關經驗須於過去三(3)年內取得。所有人員須向承包商註冊系統提交年度持續教育及培訓(「持續教育及培訓」)聲明。
	管理及發展	取得以下認證：(i) ISO 9001:2008；(ii) ISO 14001；(iii) ISO14001／OHSAS 18001；及(iv)環保與優雅建築商計劃
	額外要求	持有一般建造商1類許可證

<sup>5</sup> 註冊專業人員必須擁有的最低資歷為專業工程師委員會或建設局認可的土木／結構、機械或電機工程學位，或建築師委員會認可的建築學位。

<sup>6</sup> 專業人員必須擁有的最低資歷為認可的土木／結構、機械或電機工程、建築或建造學位或同等資格。

<sup>7</sup> 技術員必須擁有以下任何一項最低資歷：(a) 建設局學院、南洋理工大學、新加坡義安理工學院、新加坡共和理工學院、新加坡理工學院或淡馬錫理工學院頒授的土木／結構、機械或電機工程、建築或建造文憑或同等資格；(b) 建設局學院頒授的國家建造監理證書、高級國家建築資格／機電統籌專業文憑；或(c) 建設局不時批准的其他文憑或資格。

## 監管概覽

工種／標題／ 評級	要求	
CW02／ 土木工程／C3	最低繳足資本及 最低淨資產	25,000 新加坡元
	往績記錄	在三(3)年期間，所獲項目合約價值合計最少 100,000 新加坡元。
	人員	僱用最少一(1)名已取得由建設局學院頒授的建築生產力提升基礎概念出席證書的註冊專業人員、專業人員或技術員。
	管理及發展	—
	額外要求	持有一般建造商 1 類許可證或一般建造商 2 類許可證。
CR06／內部 裝修裝飾工程 ／L1	最低繳足資本及最 低淨資產	10,000 新加坡元
	往績記錄	在三(3)年期間，所獲項目合約價值合計最少 100,000 新加坡元。
	人員	僱用最少一(1)名擁有三(3)年相關經驗且已取得由建設局學院頒授的建築生產力提升基礎概念出席證書的技術員。
	管理及發展	—
	額外要求	—

### 建築圖則

根據建設局管理的建築管制法案，任何建築工程圖則須交由建築管制專員審批，如屬結構性工程，則須獲建築管制專員授予許可證方可進行有關結構性工程。於向建築管制專員申請批准建築工程圖則前，為其正進行或將進行任何相關建築工程的所有人士，或有關建築工程的建造商應委任註冊建築師或專業工程師(「合資格人士」)編製上述圖則，以及監督建築工程。進行鋪上混凝土、打樁、施加預應力、旋緊高磨擦力螺母或進行建築工程指定類別的其他主要結構性工程亦須合資格人士或其委任的工地主管監督。

根據建築管制法案，建造商承辦任何建築工程應(其中包括)：(a)確保建築工程根據建築管制法案條文、由獲建築管制專員批准並由合資格人士提供的圖則以及建築管制專員施加的條款或條件進行；(b)通知建築管制專員任何違反建築管制法案或有關該等建築工程的

建築規例規定的情況；(c)位處按照由獲建築管制專員批准並由合資格人士提供的建築工程的所有圖則進行建築工程的物業；及(d)建築工程竣工後七(7)日內核證新建築物已落成或建築工程已根據建築管制法案及建築規例進行，並已將有關證書交付予建築管制專員。

倘建築管制專員認為按以上方式進行之任何建築工程(i)將引致、或可能引致任何人士受傷或物業損毀之風險；(ii)將引致、或可能引致、或可能已經引致進行或已經進行建築工程之建築物或該等建築物、街道或土地的任何部分對面、並行、相連或以其他方式毗鄰的任何建築物、街道或天然整平物整體或局部倒塌；或(iii)將使、或將可能使、或可能已使進行或已經進行建築工程之建築物或該等建築工程對面、並行、相連或以其他方式毗鄰的任何建築物、街道、斜坡或天然整平物變成不穩定或危險，以致會倒塌或可能倒塌(不論整體或局部)，其可下令該等建築工程之發展商立即停止建築工程，或採取有關補救行動或彼指明的其他措施。

### 公共部門建築工程合約標準條件

公共部門建築工程合約標準條件(「公共部門建築工程合約標準條件」)由建設局制定，以使在所有公共部門建築項目中使用常用合約格式。公共部門建築工程合約標準條件載列與(其中包括)以下各項有關的條款：承包商的一般義務、工程方案、建築質量、管有工地與開始施工、暫停工程、完工時間、算定損害賠償、缺陷、工程更改、改工估值、索償程序、彌償條文、保險、進度付款與最終帳戶及爭端解決。

### 建造及建築業付款保障法案(第30B章)

根據建設局管理的新加坡建造及建築業付款保障法案(第30B章)(「建造及建築業付款保障法案」)，任何人士若曾根據建造或供應合約進行任何建築工程或供應任何貨品或服務，有權收取進度付款。建造及建築業付款保障法案亦就(其中包括)任何人士有權收取的進度付款金額、合約建築工程估值以及進度付款到期應付日期等訂有相關條文規定。此外，建造及建築業付款保障法案確認(其中包括)下列各項權利：

- (a) 申索人(即為或聲稱為有權取得進度付款的人士)有權就申索付款作出判決申請，就建築合約而言，於到期日未能收到應訴人(即根據合約具有或可能具有責任向申索人支付進度付款的人士)擬支付及申索人接納的金額。建築及建造業付款保障法案已確立判決程序，根據該程序，有關人士可就合約項下到期的款項提出申索，並強制要求有關人士支付判定金額；

- (b) 申索人有權暫停進行建造工程或供應貨物或服務，並對申索人向應訴人所供應但並未安裝及尚未付款的貨物行使留置權，或如(其中包括)有關申索人於對應訴人作出判決後仍未根據判決獲得付款，則可強制執行判決，猶如其為判定債項；及
- (c) 倘應訴人未能向申索人支付全部或任何部分的判定金額，應訴人的主事人(有責任就應訴人與申索人所訂立合約的標的建築工程的全部或部分付款予應訴人)有權向申索人直接支付判定金額的餘額，且有關主事人有權向應訴人收回有關付款。

根據建造及建築業付款保障法案，倘建造合約訂明進度付款到期應付日期，則進度付款於下列日子到期應付(以較早者為準)：(a) 依照合約條款指明或釐定的日子；或在任何其他情況下，(b)(i) 如申索人為新加坡貨品及服務稅法案(第117A章) (「貨品及服務稅法案」) 所指的應納稅人，則為呈交進度付款稅單後三十五(35)日屆滿的翌日；或(b)(ii) 如應訴人(即客戶)沒有給予付款回覆(即呈交進度索款予客戶以供審批的回覆)，則為(i) 依照建造工程合約條款指明或釐定的日子，或在送達進度付款申索起計二十一(21)日內(以較早者為準)後三十五(35)日屆滿的翌日；或(ii) 如建造合約沒有載列有關條文，則為送達進度付款申索後七(7)日內。

如建造合約沒有規定進度付款到期應付的日子，進度付款於下列日子到期應付：(a) 如申索人為貨品及服務稅法案所指的應納稅人，則為呈交稅單後十四(14)日屆滿的翌日；或(b) 在任何其他情況下，如應訴人沒有給予付款回覆，則為(i) 依照建造工程合約條款指明或釐定的日子，或在送達進度付款申索後二十一(21)日內(以較早者為準)屆滿後十四(14)日的翌日；或(ii) 如建造合約沒有載列有關條文，則為送達進度付款申索起計七(7)日內。

就供應合約的付款到期日而言，建造及建築業付款保障法案規定，凡供應合約有規定進度付款到期應付的日子，進度付款於下列日子到期應付(以較早者為準)：(a) 依照供應合約條款指明或釐定的日子；或(b) 送達相關付款申索後六十(60)日屆滿的翌日。凡供應合約沒有規定進度付款到期應付的日子，進度付款於送達相關付款申索後三十(30)日屆滿時到期應付。

根據建造及建築業付款保障法案及就建造合約而言，在下列任何情況下，申索人有權就相關付款申索提出裁決申請：(a) 如申索人未能於到期日前就其所接納的回覆金額收取付款；(b) 申索人就應訴人給予的付款回覆有異議，而爭議未能在必須給予付款回覆的期限後七(7)日內解決；或(c) 應訴人未能在必須給予付款回覆的指定期限後七(7)日內向申索人給予付款回覆。申索人可於其有權首次提出裁決申請後七(7)日內提出有關申請，否則，申索人會喪失提出有關申請的法定權利。然而，在此情況下，申索人仍可就相關付款申索向應訴人提出合約申索。

建造及建築業付款保障法案規定，即使有關條文與合約或協議條文相反，亦具效力。

### 僱傭法(第91章)

新加坡僱傭法(第91章)(「**僱傭法**」)為新加坡規管僱傭的主要法例。僱傭法涵蓋每名與僱主訂立服務合約的僱員，包括工人(定義見僱傭法，包括已與僱主訂立須從事體力勞動的服務合約的任何熟練或非熟練人士，或受僱目的部分為進行體力勞動及部分為親自監督任何工人執行工作的表現的任何人士)，但不包括海員、家庭傭工、法定委員會僱員或公務員。僱傭法及其附屬法例由新加坡人力部(「**人力部**」)管理。

僱傭法第四部份載有關於(其中包括)工作時數、加班、休息日、假日、年假、支付遣散費、支付退休福利優先次序、年薪補貼及其他工作或服務條件的規定，並適用於：(a) 基本月薪不高於4,500新加坡元的工人；及(b) 基本月薪不高於2,600新加坡元的僱員(不包括工人)(「**第四部份僱員**」)。帶薪公眾假期及病假適用於所有受僱傭法保障的僱員，而不論薪金多寡。

僱傭法規定，第四部分僱員在任何一(1)天的工作時間均不得超過十二(12)小時，惟特殊情況則除外，例如屬社區生活、國防或安全所必不可少的工作。此外，僱傭法規定第四部分僱員每月不得加班超過七十二(72)小時。倘僱主要求某一第四部分僱員或某類第四部分僱員一天工作十二(12)小時以上或每月加班七十二(72)小時以上，其可尋求勞工處處長(「**勞工處處長**」)事先批准。在考慮僱主的營運需求及第四部分僱員或某類第四部分僱員的健康與安全之後，勞工處處長可透過書面命令，依據勞工處處長認為合適的條件，使該第四部分僱員或某類第四部分僱員免受加班限制。如獲豁免，僱主應在該第四部分僱員或某類第四部分僱員受僱之處的當眼處展示該命令或其副本。



任何違反僱傭法第四部分任何條文的僱主即屬犯罪，一經定罪，須處以最多5,000新加坡元的罰款，及倘第二次或之後再次犯罪，則處以最多10,000新加坡元的罰款或監禁最多十二(12)個月，或兩者同時執行。

自2016年4月1日起，僱主必須向僱傭法所涵蓋並受僱十四(14)天或以上的僱員發出僱員的主要僱傭條款(「**主要僱傭條款**」)書面記錄。主要僱傭條款須載有(除非不適用於有關僱員)(其中包括)工作安排(如日間工作時間、每週工作日數及休息日)、支薪期、基本薪金、固定津貼及扣減、加班費、休假類別及其他醫療福利。

### 中央公積金法(第36章)

中央公積金(「**中央公積金**」)為僱主及僱員供款提供資產的強制性社會保障儲蓄金制度。根據新加坡中央公積金法(第36章)，僱主有義務為全體僱員作出中央公積金供款(為新加坡公民或於新加坡獲僱主僱用的永久性居民，惟不包括受僱於任何船舶的船長、海員或學徒，受限於不豁免擁有人的例外情況)。中央公積金不適用於持有僱傭通行證、「S通行證」或工作證的海外人士。中央公積金須就僱員的正常薪資及其他薪資(受限於正常薪資上限及每年其他薪資上限)按適用指定比率作出供款，乃取決於(其中包括)僱員的每月薪資及年齡。僱主須支付僱主及僱員分擔的每月中央公積金供款。然而，支付當月供款後，僱主可透過從僱員薪資中扣減僱員分擔的中央公積金供款而收回由僱員分擔的供款。

違反中央公積金法的僱主可能面臨以下懲處：

- (a) 自供款逾期的下一個月首日起計，按每年18%(每月1.5%)繳交遲付款利息。最低應付利息每月5新加坡元；
- (b) 最高罰款5,000新加坡元及每項罪行罰款不少於1,000新加坡元及／或最高監禁六(6)個月；
- (c) 倘屬再犯，最高罰款10,000新加坡元及每項罪行罰款不少於2,000新加坡元及／或監禁十二(12)個月；及／或
- (d) 倘僱主扣除僱員的中央公積金供款部分但未將供款支付予中央公積金局，最高罰款10,000新加坡元、最高監禁七(7)年或兩者同時執行。



### 移民法(第133章)及外國人力僱傭法(第91A章)

新加坡移民法(第133章)規定，概無新加坡公民以外之人士可進入或試圖進入新加坡境內，除非(其中包括)其已擁有合法獲頒發的進入新加坡通行證。有關有效通行證包括(其中包括)工作證監督根據外國人力僱傭法(第91A章)(「**外國人力僱傭法**」)及根據外國人力僱傭法頒佈的法規而發出的有效工作證。

根據外國人力僱傭法第5(1)條，在新加坡任何人士除非已為外籍僱員向人力部取得有效的工作證，准許外籍僱員為其工作，否則不得僱用外籍僱員。工作證可能是卡片形式或護照中的簽注或工作通行證持有人其他旅行文件或工作證監督可能釐定的有關其他形式。

工作證包括以下各項：(a)僱傭通行證，對象為每月收入至少為3,600新加坡元並具有可接受資格的外籍專業人員、經理人員及行政人員；(b)「S通行證」，對象為每月收入至少為2,300新加坡元並符合評核標準的中級技術人員；及(c)工作證，對象為外籍工人及半熟練外籍工人。

除就僱用外籍工人的一般規定外，本集團還需要遵守與建造業有關的額外及特定規定，包括有關工人國籍、配額及徵稅的特定規定。人力部亦通過多項政策對聘用外籍工人實施監管，其中包括：

- (i) 認可原居地國家；
- (ii) 施加擔保金及徵費；
- (iii) 按本地工人與外籍工人比例，實施依賴外勞上限；及
- (iv) 對於來自非傳統原居地(「**非傳統原居地**」)及中華人民共和國(「**中國**」)的工人，根據人力年度配額(「**人力年度配額**」)實施配額制。

#### 認可原居地國家

在新加坡，建造業僱主僅可僱用符合原居地國家、申請時的年齡及僱傭期間上限條件的外籍工人。認可的建築工人原居地國家為馬來西亞、中國、非傳統原居地及北亞原居地(「**北亞原居地**」)。非傳統原居地包括印度、斯里蘭卡、泰國、孟加拉、緬甸及菲律賓等國家。北亞原居地包括香港(香港護照持有人)、澳門、南韓及台灣。

建築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，並訂明其可重續工作證或可從另一家新加坡公司轉職的工人數目。人力部基於以下各項給予預

先批准：(a) 所申請工作證的期限；(b) 公司中央公積金供款報表所反映的公司過去三(3)個月僱用全職本地工人數目；(c) 公司獲分配的人力年數(如屬主承包商)或從公司主承包商直接分配所得的人力年數(如屬分判承包商)；及(d) 餘下的可用配額(外勞僱用比例上限)。

就非傳統原居地及中國建築工人而言，基本技術工人最多可工作十四(14)年，技術水平較高的工人最多可工作二十六(26)年。所有其他外籍工人(來自北亞原居地及馬來西亞)並無最長僱傭期限限制。所有在新加坡工作的外籍工人年齡上限為六十(60)歲，不論屬何原居地。

此外，必須就每位個別人士的工作證尋求原則性批准。於到達後兩(2)星期內，外籍建築工人須接受由新加坡註冊醫生負責進行的健康檢查，工人通過健康檢查後，才會獲發工作證。

人力部規定，所有根據預先批准計劃從非傳統原居地國家及中國新聘的建築業工人，均須持有技能評審證書(「**技能評審證書**」)或技能評審證書(知識)(「**技能評審證書(知識)**」)，才會獲准在新加坡工作。技能評審證書及技能評審證書(知識)計劃由建設局設立，目的是提升建設工程工作人員的技能水平，從而提升建築業的生產力及安全水平。來自北亞原居地國家的工人均須持有技能評審證書或技能評審證書(知識)及來自馬來西亞的工人均須具有馬來西亞教育文憑(「**馬來西亞教育文憑**」)或同等學歷、技能評審證書或技能評審證書(知識)，才會獲准在新加坡工作。

所有建造業外籍工人亦均必須參加建築安全指導課程(「**建築安全指導課程**」)。此課程由人力部認可的不同培訓中心舉辦，而外籍工人必須取得有效的建築安全指導課程合格證。建築安全指導課程的目的為：(i) 確保該等建築工人熟悉行業常見的安全規定及健康隱患，包括使用個人保護裝備；(ii) 教導工人有關預防意外及染病的所需措施；及(iii) 確保彼等知悉其在新加坡相關僱傭法項下的權利與責任。僱主必須確保外籍工人在抵達新加坡後兩(2)星期內參加建築安全指導課程，方會獲發工作證。建築安全指導課程結束後，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的外籍工人，必須盡快重修該課程。未能確保外籍工人修讀建築安全指導課程並合格通過的僱主，三個月內不得申請任何新工作證，受影響的外籍工人的工作證將被撤銷。

### 擔保金及外籍工人徵費

根據外國人力僱傭法，僱主須就每名來自北亞原居地、非傳統原居地或中國成功獲授工作證的建築工人，以銀行保證或保險保證形式，向工作證監督提交5,000新加坡元擔保金。擔保金必須在外籍工人抵達新加坡之前繳交，否則彼等將不獲准進入新加坡。馬來西亞工人獲豁免上述提交擔保金的規定。

## 監管概覽

僱用外籍工人亦須繳納徵費。外籍工人徵費俗稱「徵費」，為一項規管新加坡外籍工人數目的定價機制。僱主根據所僱用的外籍工人的資歷及外勞僱用上限繳納徵費。徵費責任將自發出臨時工作證或工作證當天起開始(以較早者為準)。徵費責任於工作證被註銷或到期時結束。每年的徵費費率會根據新加坡政府所公佈者變動。

於最後實際可行日期，徵費700新加坡元將適用於基本技術工人(持有技能評審證書或技能評審證書(知識)的工人)及徵費300新加坡元將適用於高級技術工人(根據建築技工登記計劃註冊的工人或具備至少四(4)年新加坡建築經驗且獲頒發建設局認可的認證)。具備至少三(3)年建築行業工作經驗的外籍工人將合資格豁免人力年度配額。建築行業的每月徵費費率如下：

工人類別	每月徵費費率
來自馬來西亞及北亞原居地的工人－高級技術	300
來自馬來西亞及北亞原居地的工人－基本技術	700
來自非傳統原居地及中國的工人－高級技術及按人力年度配額	300
來自非傳統原居地及中國的工人－基本技術	700
來自非傳統原居地及中國的工人－高級技術及豁免人力年度配額	600
來自非傳統原居地及中國的工人－基本技術及豁免人力年度配額	950

### 外勞僱用上限

建造業的外勞僱用上限，目前定為一(1)名全職本地工人對七(7)名外籍工人，即每有一名新加坡公民或新加坡永久居民在一間建造業公司受僱作為全職僱員(以僱主定期每月作出全額中央公積金供款為準)，該公司可僱用最多七(7)名外籍工人。全職僱員指一名身為新加坡公民或新加坡永久居民的僱員，並且根據服務合同每月最少賺取1,200新加坡元。

### 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及中國建築工人的工作證配額制度。人力年度配額指每名主承包商根據發展商或業主授出的項目價值有權聘請工作證持有人的總數。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，且只有主承包商方可申請。一(1)個人力年度相等於一張工作證的一(1)年僱用期。各級分包商的人力年度配額，必須由其主承包商的人力年度配額之中分配。

於申請人力年度配額時，項目的餘下進行時間至少須為一(1)個月，而項目的餘下合同總值最少須為500,000新加坡元。聘用來自非傳統原居地或中國的建築工人時，僱主必須就個人工作證申請人力年度配額、預先批准及原則性批准。

主承包商的人力年度配額將於相關項目竣工日期到期。倘項目竣工日期延長，主承包商可要求人力年度配額延期。若延期獲批准，新的項目竣工日期將展示於將發送至主承包商原有人力年度配額證明書上。

### 其他條件

僱主必須遵守工作證的條件，例如為外籍工人提供可接受的住宿。有關住宿必須符合不同政府機關所載的法定規定。

外籍建築工人僱主亦須遵守的其他工作證條件包括以下各項：(a)確保外籍工人僅可從事條件內註明的該等建築工作；(b)確保不會派遣外籍工人為任何其他人士工作，惟條件已有規定者除外；(c)為外籍工人提供安全工作環境；(d)為外籍工人投購及維持工人賠償保險；及(e)投購及維持醫療保險，供外籍工人住院治理及非留院手術，於外籍工人僱用期內，每十二(12)個月期間(如工人僱用期少於十二(12)個月，則為有關較短期間)保額最少為15,000新加坡元，惟工作證監督以書面通知另作規定則另作別論。

### 工作場所安全與健康法(第354A章)

根據新加坡工作場所安全與健康法(第354A章)(「工作場所安全與健康法」)，每名僱主有責任在合理地切實可行的情況下採取必要措施，確保工作中僱員的安全和健康。該等措施包括為僱員提供和保持一個安全、無健康風險、具備足夠設施和安排的工作環境，以促進工作中僱員的福祉、確保採取足夠的安全措施及確保工作中人士獲得進行其工作所必需的充分指引、資料、培訓及監督。

2007年工作場所安全與健康(建築)條例對僱主的額外具體責任作出規定，並適用於所有工地。其包括(其中包括)在每個工地委任工作場所安全與健康統籌員，協助識別工地任何不安全的情況或不安全的工作方式，並建議及協助執行合理可行的措施，對不安全情況或不安全工作方式作出補救。有關條例進一步對工地佔用者的責任作出規定，其中包括涉及結構物及支撐物、結構物的穩定性、材料及設備的儲存及放置、防止墜落物體、突出物體產生的危害、跑道及坡道、建設中樓宇的入口及照明。

僱主的其他具體責任，載於工作場所安全與健康(一般條文)條例(「**工作場所安全與健康(一般條文)條例**」)。若干職責包括採取有效措施，保護工作中人士不會因為接觸任何可能構成健康風險的危害性生物物料而受到損害。根據工作場所安全與健康(一般條文)條例，使用設備所在工作場所的佔用人，須遵守工作場所安全與健康(一般條文)條例，並存置登記冊，記載有關起重裝置、起重器具及起重機器的必要細節。

根據工作場所安全與健康法，工作場所安全與健康專員(「**工作場所安全與健康專員**」)委任的檢查員可(其中包括)進入工作場所，作出必要的檢驗與查詢，以確定是否符合工作場所安全與健康法的規定、提取在工作場所發現或從任何工作場所排出的任何物料或物質的樣本，進行分析或測試、評估任何工作場所的噪音、光度、熱度或有害或危害性物質的水平及在場工作人士的接觸水平，以及根據工作場所安全與健康法，保管工作場所中任何需要調查或查詢的物件。

根據工作場所安全與健康法，如工作場所安全與健康專員信納：(a)某工作場所的狀況或位置、或工作場所的機械、設備、廠房或物件的任何部分的使用方式，使在工作場所進行的任何工序或工作，不能在適當考慮工作中人士安全、健康及福祉的條件下進行；(b)任何人士違反工作場所安全與健康法規定的任何責任；或(c)任何人士作出任何行為，或未能作出任何行為，以致工作場所安全與健康專員認為，對工作中人士的安全、健康及福祉構成或很可能構成風險，其可對該工作場所發出停工令。停工令須指示接收指令人士即時無限期停止進行所有工作，或直至已按照工作場所安全與健康專員的要求採取措施，以補救任何危險，使工作場所的工作能在適當考慮工作中人士安全、健康及福祉的條件下進行。

### 建築業扣分制

人力部亦已對建築業實施已加強的扣分制。據此，建築業主承包商及分包商如有違反工作場所安全與健康法及相關的附屬法例，將一律執行扣分。

根據該制度，所扣分數視乎侵權的嚴重性。累積扣分25分將觸發承包商即時被剔出名單，以及人力部將拒絕外國僱員任何類型的工作許可的申請。累積更多扣分將導致更長期被剔出名單。被扣分的承包商將獲得人力部書面知會。每次扣分的有效期為十八(18)個月。被扣分的承包商名單將於人力部網站登載。於最後實際可行日期，我們未被扣分。



## 監管概覽

承包商被扣分數視乎罪行的嚴重性：

事件類型	所扣分數	生效日期
組成罰款	由第4級組成罰款以上每項罰款1分	人力部決定提出組成罰款的日期
停工令(部分)	5分	發出停工令日期
停工令(全部)	10分	發出停工令日期
導致任何人士嚴重受傷的事件採取起訴行動	18分	人力部決定起訴日期
發生危險事故(可能導致多人死亡)而採取起訴行動	18分	人力部決定起訴日期
導致一(1)人死亡的意外而採取起訴行動	25分	人力部決定起訴日期
導致一(1)人以上死亡的意外而採取起訴行動	50分	人力部決定起訴日期

一名承包商的扣分計算方法為將同一名承包商旗下所有工地累計的分數相加所得。

承包商(包括所有主承包商及分承包商)於18個月期間累計扣分達預定分數，將被禁止聘用外籍工人。下表顯示累計扣分的範圍及期間。

階段	18個月期間 累計所扣分數	容許聘用 新工人	容許重續 現有工人的 工作許可	禁止期間
1	25至49分	否	是	3個月
2	50至74分	否	是	6個月
3	75至99分	否	是	1年
4	100至124分	否	是	2年
5	125分及以上	否	否	2年



### 工傷賠償法案(第354章)

根據人力部規定，新加坡工傷賠償法案(第354章)(「工傷賠償法案」)適用於根據服務或學徒合約聘用的僱員，而不論其收入水平。工傷賠償法案並不涵蓋自僱人士或獨立承包商。然而，按工傷賠償法案規定，倘任何人士(指主事人)於與任何其他人士(指分包商僱主)貿易或業務合約過程中或為此目的，主事人須負責賠償於受僱執行主事人工作時受傷的分包商僱主的僱員。

工傷賠償法案規定，倘僱員於受僱時在工業意外死亡或受傷或感染職業性疾病，僱主須負責根據工傷賠償法案的條文支付賠償。受傷僱員有權申索病假時的工資、醫療開支及就永久傷殘或死亡而支付的一筆過賠償，惟須遵守工傷賠償法案規定的若干限制。

因受僱及於受僱期間受傷的僱員可選擇：(a)通過人力部提交賠償申索，而毋須證明僱主疏忽或違反法定責任(工傷賠償法案有既定算式計算所獲得賠償的金額)；或(b)根據普通法向違反責任或疏忽的僱主開展法律程序就損害提出申索。

根據普通法就損害提出申索通常高於根據工傷賠償法案獲得的賠償，可能包括身體及精神上受損害、工資損失、醫療開支及任何未來收入損失。然而，僱員必須顯示出僱主未能提供安全的工作制度，或違反法律規定的責任或僱主疏忽而導致受傷。

根據工傷賠償法案，每名僱主須向保險公司就其根據工傷賠償法案條文，就其僱用的所有僱員可能產生的所有責任，投保及保持購買根據許可保單保險，除非獲特別豁免者除外。工傷賠償保險須為所有從事人手工作的僱員(不論其薪金水平)以及從事非人手工作的所有僱員(其收入為每月1,600新加坡元以下)投購。

### 環境公共衛生法(第95章)

新加坡環境公共衛生法(第95章)(「環境公共衛生法」)規定(其中包括)，一名人士於興建、修改、建築或拆卸任何樓宇或任何時候，須採取合理預防措施，防止危及使用公眾地方的人士的生命、健康或福祉，免受飛塵或下墜碎片或任何其他材料、物件或物質的危害。

環境公共衛生法亦規定(其中包括)，處置及處理工業廢料及公眾滋擾。根據環境公共衛生法，公共衛生司長及授權高級職員可於接獲任何存在根據環境公共衛生法須即時處理的滋擾的相關資料後，以及信納存在滋擾，將向其行為、失責或容忍滋擾產生或持續造成滋擾的人士發出滋擾令，或倘未能發現該名人士，則對處所的業主或佔用人發出。根據環

境公共衛生法須即時處理的若干滋擾包括並無保持清潔狀態的任何工廠或工作場所，存在或可能存在任何情況導致或有能力導致蒼蠅或蚊繁殖的任何地方，任何地方發生或從其發出噪音或震動而造成滋擾，以及任何處所使用的任何機器、廠房或任何方法或過程導致滋擾或危及公共衛生及安全。

### 環境保護及管理法(第94A章)

新加坡環境保護及管理法(第94A章)尋求規定保護及管理環境及資源保育及規管，其中包括，空氣污染、水污染、土地污染及噪音控制。根據環境保護及管理(於建築地盤的噪音控制)條例，任何建築地盤的擁有人或佔用人須確保從其建築地盤發出的噪音水平，不得高於有關條例規定的最高許可噪音水平。

建設局已實施2008年建築控制法及設立建築控制(環境可持續性)條例(「**建築控制(環境可持續性)條例**」)，規定就新樓宇及進行大型翻新的現有樓宇的最低環境可持續性標準相當於綠色建築標誌等級。樓宇環境可持續性的規定融入建築規劃過程。發展商或樓宇業主須委聘合資格人士及其他適當的執業人士就其負責的建築工程評估及評分，確保建築工程的設計具備實際特色或設施，以及使用方法及材料進行工程符合建築控制(環境可持續性)條例規定的最低環境可持續性標準。提交建築計劃的合資格人士須承擔全部責任，確保符合最低環境可持續性標準。

### 公司法(第50章)

光榮建築私人有限公司是本公司的間接全資附屬公司及本集團的營運附屬公司。其為私人股份有限公司，根據新加坡公司法(第50章)(「**公司法**」)的條文註冊成立及受監管。

公司法一般監管(其中包括)有關公司的地位、權力及身分、公司股份及股本事宜(包括發行新股份(優先股)、庫存股份、股份購回、贖回、股本削減、宣派股息、財務援助、公司董事及高級職員及股東(包括董事及股東會議及程序、有關人士與公司之間的交易)、保障少數股東權利、賬目、安排、重組及兼併、清盤及解散。

新加坡公司的成員亦須遵守及受其組織章程條文的規限。

### 2012年個人資料保障法

新加坡的個人資料受2012年個人資料保障法(「**個人資料保障法**」)的保障。個人資料保障法監管組織對個人資料的收集、使用、披露及保護的方式，確認個人保護其個人資料的權利及組織就合理人士認為合法及合理目的的情況下收集、使用或披露個人資料的需要。根據個人資料保障法，個人資料的定義為可識別為以下者的個人(不論生存或已故)資料(不論是否真實)：(a)來自該資料；或(b)來自該資料及其他資料，而組織擁有或可能擁有取用權。

一般而言，個人資料保障法對組織收集、使用或披露個人資料施加以下責任：向上述人士取得同意、給予通知及提供取用及更正權利的責任，就所收集個人資料使用施加目的限制、保留限制及轉讓限制，確保所收集資料的準確性及保護，以及有關保障個人資料的私隱政策及程序可得資料的公開性。

### 生產力及創新優惠計劃

生產力及創新優惠計劃(「**生產力及創新優惠計劃**」)於2010年新加坡預算案首次採用，旨在鼓勵企業投資於生產力及創新。

生產力及創新優惠計劃原定於2011課稅年度(「**課稅年度**」)至2015課稅年度為期五(5)年生效(就本公司而言，即2009年7月1日至2014年6月30日)，但於2014年新加坡預算案延長三(3)年至2018課稅年度(就本公司而言，直至2017年6月30日)。生產力及創新優惠計劃由2019課稅年度(就本公司而言，直至2017年7月1日)起不再生效。

根據生產力及創新優惠計劃，活躍公司每個課稅年度可按60%比率轉換合資格開支為非課稅現金派付，最多達100,000新加坡元，涵蓋六(6)個合資格活動(倘有關開支於2016年8月1日或之後產生，則為40%)。另一方面，公司可就各六(6)個合資格活動的開支每年取得400%稅項減免／津貼，最多達400,000新加坡元(根據適用於合資格中小企的生產力及創新優惠+計劃，則為600%)。

生產力及創新優惠計劃項下六(6)個合資格活動為：

- (a) 購置及租用若干指定的生產力及創新優惠資訊與科技及自動化設備；
- (b) 員工培訓；
- (c) 購置及授權使用知識產權；
- (d) 註冊專利、商標、設計和植物新品種；

- (e) 研究與開發活動；及
- (f) 獲新加坡設計委員會批准的設計項目。

### 生產力創新項目計劃

生產力創新項目計劃(「生產力創新項目計劃」)於2010年首次採用，作為建築生產力和能力基金(以2010年新加坡預算案採納的國家生產力基金成立)的一部分。生產力創新項目計劃主要目的為鼓勵及協助於新加坡註冊的建築相關公司增強實力(透過(其中包括)採用技術)、辨明生產力缺口及改善施工現場流程，從而提高施工現場的生產力。

生產力創新項目計劃分期進行，最新一期已於2018年8月31日結束。

根據生產力創新項目計劃，財務援助按發展項目合資格成本的一定百分比提供，而進行同一項目的人力、設備、材料、專業服務及收購知識產權的開支按共同出資方式提供援助。標準生產力創新項目計劃的共同出資最高為50%(公司每項申請最高為100,000新加坡元，而預製件生產商與團體每項申請最高為500,000新加坡元)，而強化型生產力創新項目計劃的共同出資最高為70%(公司每項申請最高為300,000新加坡元，而預製件生產商與團體每項申請最高為500,000新加坡元(惟應當注意，預製件生產商就高度自動化技術的每項申請最高為1,000,000新加坡元))。

公司須符合以下條件，方可合資格參與生產力創新項目計劃：

- (a) 為新加坡註冊建築相關業務企業；
- (b) 項目應涉及建築設計、產品、流程及應用的重大改善，導致施工現場生產力大幅提高；
- (c) 項目應於公司及／或行業內發展新能力；及
- (d) 項目的交付成果的目標須為提升施工現場生產力(縮短周期時間、減省人力、提高產量等)最少20%(公司生產力須最少提高30%，並於財務狀況、人力資源發展或證書／獎項三個方面中任何兩方面取得進展，方可合資格參與強化型生產力創新項目計劃)。

另有其他條件適用，包括但不限於項目於申請時並未開始及項目持續期間最好為兩(2)年內。

### 機械化獎勵計劃

機械化獎勵計劃(「**機械化獎勵計劃**」)於2010年首次採用，作為建築生產力和能力基金(以2010年新加坡預算案採納的國家生產力基金成立)的一部分，並已於2018年5月31日結束。

機械化獎勵計劃為新加坡註冊公司提供資金援助，以降低採用提高建築項目生產力的技術所需成本。機械化獎勵計劃按以下方式提供資金援助：

	標準機械化獎勵計劃	強化型機械化獎勵計劃 <sup>(1)</sup>
購買設備	設備成本≤100,000新加坡元， 最高達50%或20,000新加坡元 設備成本>100,000新加坡元， 最高達20%或100,000新加坡元	設備成本≤125,000新加坡元， 最高達70%或25,000新加坡元 設備成本>125,000新加坡元， 最高達20%或100,000新加坡元
租賃設備	設備成本≤30,000新加坡元， 最高達50%或6,000新加坡元 設備成本>30,000新加坡元， 最高達20%或30,000新加坡元	設備成本≤30,000新加坡元， 最高達70%或6,000新加坡元 設備成本>30,000新加坡元， 最高達20%或30,000新加坡元

附註：

- (1) 公司生產力須最少提高30%，並顯示其於財務狀況、人力資源發展及證書與獎項等方面增強建築能力，方可合資格參與強化型機械化獎勵計劃。

公司須符合以下條件，方可合資格參與機械化獎勵計劃：

- (a) 為新加坡註冊建築相關業務企業；
- (b) 設備須於本地建築項目使用，並最少於使用設備的具體工作範疇減省人力20% (標準機械化獎勵計劃)或30% (強化型機械化獎勵計劃) (按四(4)星期期間的工人人數計算)或提高施工現場生產20% (標準機械化獎勵計劃)或30% (強化型機械化獎勵計劃) (按四(4)星期期間每平方米所用人/工作日或相當標準計算)。所購買或租賃設備的生產力數據必須記錄，並於要求時呈交建設局；

- (c) 不可於申請前購買或租賃設備；
- (d) 購買二手設備不獲援助；
- (e) 租賃援助僅適用於合資格期間內租賃期為最少一(1)個月及不多於十二(12)個月的設備。不會就短期租賃設備提供援助；
- (f) 不可從關聯公司購買或租賃設備。

另有其他條件適用，包括但不限於購買日期及持有期。

### 新加坡稅項

#### 企業所得稅

除非獲特別豁免納稅，企業納稅人(居民與非居民)須就於或從新加坡產生(即來自新加坡)的收入及於新加坡從新加坡外收取的收入(即於新加坡收取或視作收取的境外收入)繳納新加坡所得稅。倘公司業務的控制及管理於新加坡進行，則視為新加坡納稅居民。一般而言，公司業務的控制及管理歸屬於董事會，而其稅務居留地一般指董事會就作出公司的策略性商業決定會面的場所。

根據新加坡所得稅法(「**新加坡所得稅法**」)第13(8)條，新加坡納稅居民公司於新加坡收取或視作收取的分公司溢利、股息及服務費收入(「**指定境外收入**」)型式境外收入豁免繳納新加坡稅項，惟須符合以下條件：

- (a) 有關收入根據其來源地區的法律須繳納與所得稅相似性質的稅項；
- (b) 於新加坡收取收入時，根據其來源地區的法律須就收入繳納與所得稅相似性質稅項(不論名目為何)的最高稅率最少為15.0%；及
- (c) 所得稅審計長信納稅項豁免對指定境外收入的收款人有利。



新加坡現行企業所得稅稅率為17.0%，其中應按正常稅率納稅的應課稅收入首300,000新加坡元獲部分稅項豁免。部分稅項豁免按以下方式計算：

- (a) 應課稅收入首10,000新加坡元的75.0%；及
- (b) 應課稅收入其後290,000新加坡元的50.0%。

由2020課稅年度起，公司一般應課稅收入首10,000新加坡元的75.0%及其一般應課稅收入其後190,000新加坡元的50.0%豁免繳稅。超過200,000新加坡元的任何應課稅收入將不再享有部分稅項豁免。

不論上述情況，新初創公司符合若干條件後，將可於其首三(3)個連續課稅年度各年就其一般應課稅收入首100,000新加坡元及其後200,000新加坡元分別獲全數稅項豁免及50.0%稅項豁免。由2020課稅年度起，公司一般應課稅收入首100,000新加坡元的75.0%及其應課稅收入其後100,000新加坡元的50.0%豁免繳稅。

於2018年新加坡預算案所宣佈，於2018課稅年度，公司將就應付企業稅項的40.0%收取企業所得稅退稅，最高為15,000新加坡元。於2019課稅年度，公司將就應付企業稅項的20.0%收取企業所得稅退稅，最高為10,000新加坡元。退稅不適用於非新加坡納稅居民公司須繳納最終預扣稅的收入。

### 股息分派

新加坡由2003年1月1日起採納一級企業稅制度。根據一級企業稅制度，新加坡居民公司就其企業溢利所繳納的稅項為最終稅項。新加坡居民公司向其股東應付股息於股東手上豁免繳交新加坡所得稅。

並未就居民及非居民股東的股息派付繳收預扣稅。

### 商品及服務稅

新加坡商品及服務稅(一般稱為「GST」)乃按現行稅率7.0%就商品進口新加坡及新加坡國內絕大部分商品及服務供應所徵收的消費稅。

### 概覽

本公司於2018年9月7日根據公司法在開曼群島註冊成立為獲豁免有限公司，本公司亦為本集團的控股公司。於最後實際可行日期，本集團擁有兩間附屬公司，即錦永及光榮。該等附屬公司及本集團公司架構的詳情載於本節「本公司附屬公司的成立及發展」分節。

緊隨資本化發行及全球發售完成後，英熙將擁有本公司75%已發行股本(並無計及因超額配股權獲行使而可能發行的任何股份及因根據購股權計劃可能授出的購股權獲行使而可能發行的任何股份)。

### 業務發展

本集團的歷史可追溯至1984年，當年Kwan先生與三名獨立第三方、即Ng Hua Kiong先生、Ng Hua Tiong先生及Wai Shiang Woh先生以相同份額註冊成立光榮以在新加坡承包建築項目。Ng Hua Kiong先生及Ng Hua Tiong先生分別於1989年及1990年離開本集團業務，乃由於彼等不再願意繼續進行分包商業務。Wai Shiang Woh先生於2009年出售其於光榮的全部股權後退休。自2009年12月4日以來，光榮由Kwan先生及Tay女士擁有相同份額。有關光榮的股權變動詳情，請參閱本節「本公司附屬公司的成立及發展－光榮」一段。

光榮由新加坡小型裝修及建築項目的主承包商起家，逐步建立我們在裝修及建築行業的聲譽及往績記錄，以致能取得規模更大的項目。於1991年，光榮完成我們首個主要項目，作為興建一幢位於新加坡King Albert Park的辦公大樓的主承包商，此辦公大樓自此一直用作一間知名全球連鎖快餐店於新加坡的總部，直至2014年為止。

於1997年，我們獲新加坡政府機關A授予我們第一個教育機構建築項目，使我們能夠獲得承包新加坡教育機構工程的規格及規定的經驗。

自1994以來，隨著我們自新加坡政府機關A取得更多公營教育機構的主承包項目及來自其他新加坡政府機關的建築項目，我們的業務營運得以擴展。今天，我們的工程質量(尤其是在公營界別的樓宇建築工程方面)聲譽卓著。

於往績記錄期間及直至最後實際可行日期，光榮為在新加坡建設局註冊的註冊承包商及持牌建造商。有關我們擁有的牌照的詳情，請參閱本招股章程「業務－主要資格及牌照」一節。

### 本集團的主要業務里程碑

以下為本集團業務發展里程碑的時序概要：

年份	事項
1984年	光榮於1984年5月17日在新加坡註冊成立。
1991年	光榮作為主承包商於1991年5月完成興建位於新加坡King Albert Park的一間知名全球連鎖快餐店總部。
1994年	光榮作為主承包商為公營界別完成了第一個教育機構樓宇建築項目。
1997年	光榮受任領導一個新加坡設計建築項目，興建兩所老人院，老人院以如預鑄樑及空心板的預鑄結構元素興建。光榮於1997年完成此建築工程。 光榮於1997年12月首次獲得ISO 9001:2008。
2002年	光榮於2002年2月首次獲得ISO 14001:2004。 光榮於2002年5月首次在新加坡建設局CW01工種「一般建築」(G7級別)、CW02工種「土木工程」(G4級別)及CR06工種「室內裝飾及裝修工程」(L2級別)項下註冊。 光榮在新加坡建設局CW01工種「一般建築」及CW02工種「土木工程」項下的註冊於2002年5月分別修訂為B1級別及C2級別。
2009年	光榮於2009年1月1日首次獲得bizSAFE星級(bizSAFE Level Star)認證。 光榮於2009年8月15日首次獲得bizSAFE夥伴(bizSAFE Partner)認證。
2011年	光榮於2011年10月30日獲得新加坡建設局的「專門建造商(預鑄混凝土工程)JSB(PC)牌照」。 光榮於2011年5月3日首次獲頒「優異(Merit)」類別中的「建築及工程管理局環保與優雅建築商獎」。
2012年	本集團於2012年採納BIM技術(其為VDC技術的組成部分，屬於產業轉型路線圖項下的IDD範疇)於教育機構樓宇建築項目，本集團亦就此獲得建設局建築品質卓越獎及建設局環保標誌白金獎，並獲得96.1的CONQUAS得分。 光榮於2012年2月進行其首個工種CW01「一般建造」的A2級別項目。 光榮於2012年6月16日獲得新加坡建設局的「一般建造商1類」的一般建造商1類許可証。

## 歷史、重組及公司架構

年份	事項
2013年	光榮於2013年3月7日首次獲頒「傑出表現(Excellent)」類別中的「建築及工程管理局環保與優雅建築商獎」。
2017年	光榮於2017年11月首次獲得SS 506 Part 1:2009/ BS OHSAS18001:2007。
2018年	光榮於2018年7月23日升級至CW01工種「一般建造」項下A1級別。
2019年	於2019年6月，光榮贏得有關PPVC技術應用的項目的招標，即：(i)新加坡政府機構A授予的教育機構加建及改動工程項目；及(ii)新加坡政府機構A授予的教育機構新建築項目。

### 本公司附屬公司的成立及發展

於最後實際可行日期，本集團主要由本公司、錦永及光榮組成。下文載列本集團各成員公司自其各自的註冊成立日期以來的公司發展概要。

#### 本公司

本公司於2018年9月7日在開曼群島註冊成立為獲豁免有限公司，於2018年11月19日根據公司條例第16部註冊為非香港公司，成立目的為作為本集團的上市工具公司。於註冊成立日期，本公司的法定股本為380,000港元，分為38,000,000股每股面值0.01港元的股份，其中一股繳足認購人股份已配發及發行予認購人。隨後於同日內，該認購人轉讓認購人股份予英熙。重組完成後，本公司成為我們附屬公司的控股公司。有關重組的詳情，請參閱本節下文「重組」一段。

自本公司註冊成立起及於最後實際可行日期，本公司的主要業務為投資控股。

#### 光榮

我們的主要營運附屬公司光榮於1984年5月17日在新加坡註冊成立為有限公司。光榮於進行不同類型樓宇的樓宇建築工程已擁有逾30年經驗，樓宇類型包括機構樓宇(如教育機構、醫院及護養院)、商業樓宇(如寫字樓及餐廳)以及工業及住宅樓宇。於往績記錄期間及於最後實際可行日期，光榮主要作為主承包商從事提供機構樓宇(例如教育機構及醫療機構)及商業樓宇的樓宇建築工程。

於註冊成立日期，光榮分別按面值配發及發行一股入賬列為繳足股份(佔光榮當時的25%已發行股份)予Kwan先生及三名獨立第三方，即Ng Hua Kiong先生、Ng Hua Tiong先生及Wai Shiang Woh先生。

於1984年6月21日，光榮分別配發(i)16,999股入賬列為繳足股份予Kwan先生及Wai Shiang Woh先生；及(ii)8,499股入賬列為繳足股份予Ng Hua Kiong先生及Ng Hua Tiong先生。配發完成後，光榮由Kwan先生及Wai Shiang Woh先生分別擁有33.33%，由Ng Hua Kiong先生及Ng Hua Tiong先生分別擁有16.67%。

於1985年1月10日，光榮分別配發(i)10,000股入賬列為繳足股份予Kwan先生及Wai Shiang Woh先生；及(ii)5,000股股份予Ng Hua Kiong先生及Ng Hua Tiong先生。配發完成後，光榮的股權架構維持不變。

於1985年8月7日，光榮分別配發2,400股入賬列為繳足股份予Kwan先生、Wai Shiang Woh先生及Ng Hua Kiong先生。配發完成後，光榮由Kwan先生、Wai Shiang Woh先生、Ng Hua Kiong先生及Ng Hua Tiong先生分別擁有33.33%、33.33%、18.03%及15.31%。

於1986年8月19日，光榮分別配發10,000股入賬列為繳足股份予Kwan先生、Wai Shiang Woh先生及Ng Hua Kiong先生。配發完成後，光榮由Kwan先生、Wai Shiang Woh先生、Ng Hua Kiong先生及Ng Hua Tiong先生分別擁有33.33%、33.33%、21.92%及11.42%。

於1989年1月26日，光榮分別配發35,000股入賬列為繳足股份予Kwan先生、Wai Shiang Woh先生及Ng Hua Kiong先生。配發完成後，光榮由Kwan先生、Wai Shiang Woh先生、Ng Hua Kiong先生及Ng Hua Tiong先生分別擁有33.33%、33.33%、27.29%及6.05%。

於1989年3月28日，光榮分別配發9,000股入賬列為繳足股份予Kwan先生、Wai Shiang Woh先生及Ng Hua Kiong先生。配發完成後，光榮由Kwan先生、Wai Shiang Woh先生、Ng Hua Kiong先生及Ng Hua Tiong先生分別擁有33.33%、33.33%、27.94%及5.40%。

於1989年4月24日，光榮分別配發83,268股入賬列為繳足股份予Kwan先生、Wai Shiang Woh先生及Ng Hua Kiong先生。配發完成後，光榮由Kwan先生、Wai Shiang Woh先生、Ng Hua Kiong先生及Ng Hua Tiong先生分別擁有33.33%、33.33%、30.64%及2.70%。

於1989年11月28日，Ng Hua Tiong先生將其全部光榮股權按20,337.80新加坡元的代價轉讓予Ng Hua Kiong先生，有關轉讓已於1989年12月6日妥為合法完成及結清。於1990年1月5日，Ng Hua Kiong先生將其全部光榮股權分為相同份額，各按95,000新加坡元的代價轉讓予Kwan先生及Wai Shiang Woh先生，有關轉讓已於同日妥為合法完成及結清。有關轉讓完成後，光榮由Kwan先生及Wai Shiang Woh先生分別擁有50%。

後來經過多次配發，但光榮的股權架構維持不變，直至2009年12月4日，Wai Shiang Woh先生轉讓其全部光榮股權(佔其當時的50%已發行及已繳足股本)予Tay女士，代價為4,320,000新加坡元。有關轉讓已於同日妥善合法完成及結清。上述轉讓完成後，光榮由Kwan先生及Tay女士分別擁有50%。

於2010年1月12日，光榮以發行紅股的方式分別向Kwan先生及Tay女士發行1,750,000股入賬列為繳足股份。發行紅股完成後，光榮的股權架構維持不變，即由Kwan先生及Tay女士分別擁有50%。

於2013年6月28日，光榮分別配發1,000,000股入賬列為繳足股份予Kwan先生及Tay女士。於2018年5月31日，光榮分別按面值配發3,250,000股股份予Kwan先生及Tay女士。上述配發完成後，光榮由Kwan先生及Tay女士分別擁有50%。

重組完成後，光榮成為本公司的間接全資附屬公司。

### 錦永

錦永於2018年7月6日在英屬處女群島註冊成立為有限公司，並獲授權發行最多50,000股每股面值1.00美元的單一類別股份，當中(i)一股入賬列為繳足股份(佔錦永當時的50%已發行股份)已配發及發行予Kwan先生；及(ii)一股於2018年9月3日入賬列為繳足股份(佔錦永當時的50%已發行股份)已配發及發行予Tay女士。

作為重組的一部分，於2018年10月10日，Kwan先生及Tay女士將各自的全部光榮已發行股份轉讓予錦永。有關轉讓已於2018年10月16日妥善合法完成及結清。作為轉讓的代價，錦永已分別配發及發行一股入賬列作繳足股份予Kwan先生及Tay女士。因此，光榮成為錦永的全資附屬公司。

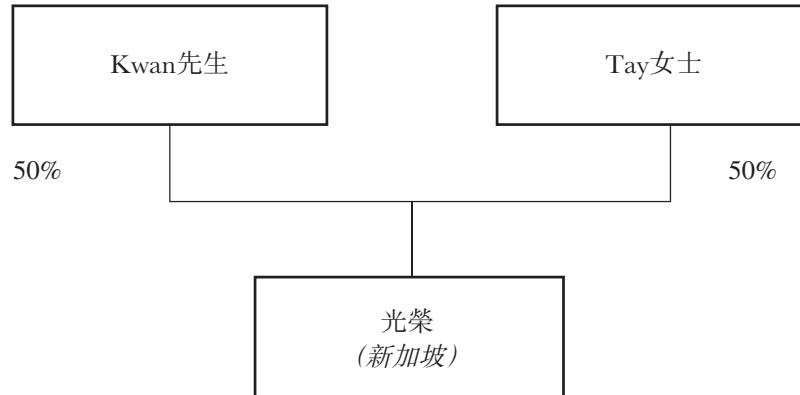
作為重組的一部分，於2019年12月13日，Kwan先生及Tay女士(同為賣方)與本公司(作為買方)訂立重組協議，據此，本公司將從Kwan先生及Tay女士收購錦永全部已發行股份(「重組協議」)。經過上述收購，錦永成為本公司的全資附屬公司。有關重組的詳情，請參閱本節下文「重組」一段。

本節上文所有股份轉讓均已妥善合法完成及結清。



## 重組

下圖顯示緊接重組及全球發售前本集團的股權架構：



## 公司重組

為籌備上市，本集團已進行集團重組以整頓本集團架構。重組涉及以下步驟：

- (1) 於2018年7月6日，英熙在英屬處女群島註冊成立為有限公司，獲授權發行最多50,000股每股面值1.00美元的單一類別股份。於2018年8月31日，Kwan先生及Tay女士分別獲配發及發行一股入賬列為繳足認購人股份（佔當時的50%已發行股份）。英熙為Kwan先生及Tay女士的投資控股工具公司，由Kwan先生及Tay女士擁有相同份額。
- (2) 於2018年7月6日，錦永在英屬處女群島註冊成立為有限公司，獲授權發行最多50,000股每股面值1.00美元的單一類別股份。有關錦永的詳情，請參閱本節上文「本公司附屬公司的成立及發展－錦永」一段。
- (3) 於2018年9月7日，本公司在開曼群島註冊成立為獲豁免有限公司，法定股本為380,000港元，分為38,000,000股每股面值0.01港元的股份，其中一股入賬列為繳足認購人股份已配發及發行予認購人，並於同日轉讓予英熙。有關本公司的詳情，請參閱本節上文「本公司附屬公司的成立及發展－本公司」一段。
- (4) 作為重組的一部分，於2018年10月10日，(i)Kwan先生轉讓7,500,000股光榮股份（佔光榮於該關鍵時間的50%全部已發行股份）予錦永；及(ii) Tay女士轉讓7,500,000股光榮股份（佔光榮於該關鍵時間的50%全部已發行股份）予錦永。作為

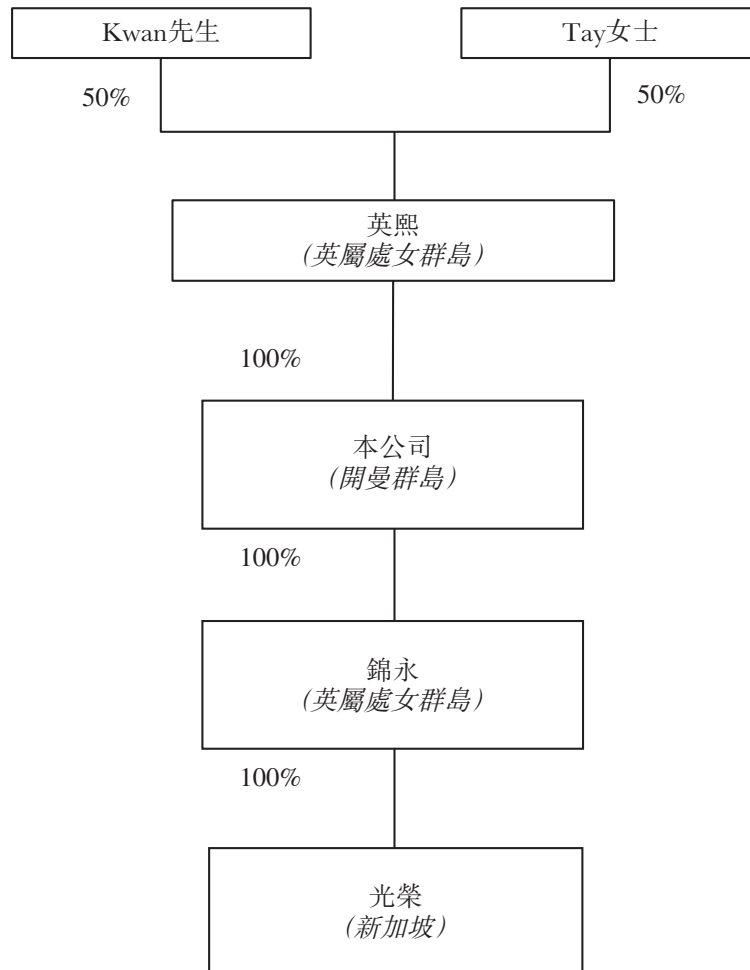
## 歷史、重組及公司架構

轉讓的代價，錦永已分別配發及發行一股入賬列作繳足錦永股份予Kwan先生及Tay女士。有關轉讓已於2018年10月16日妥善合法完成及結清。經過上述轉讓，光榮成為錦永的全資附屬公司。

- (5) 於2019年12月13日，Kwan先生及Tay女士(同為賣方)與本公司(作為買方)訂立重組協議，據此，本公司將從Kwan先生及Tay女士收購錦永全部已發行股份。作為收購的代價，按照Kwan先生及Tay女士的指示，本公司已配發及發行兩股入賬列為繳足股份予英熙。上述轉讓已於同日妥善合法完成及結清。經過上述轉讓，錦永成為本公司的全資附屬公司。

於2019年12月13日，重組已遵照所有相關法律法規完成。

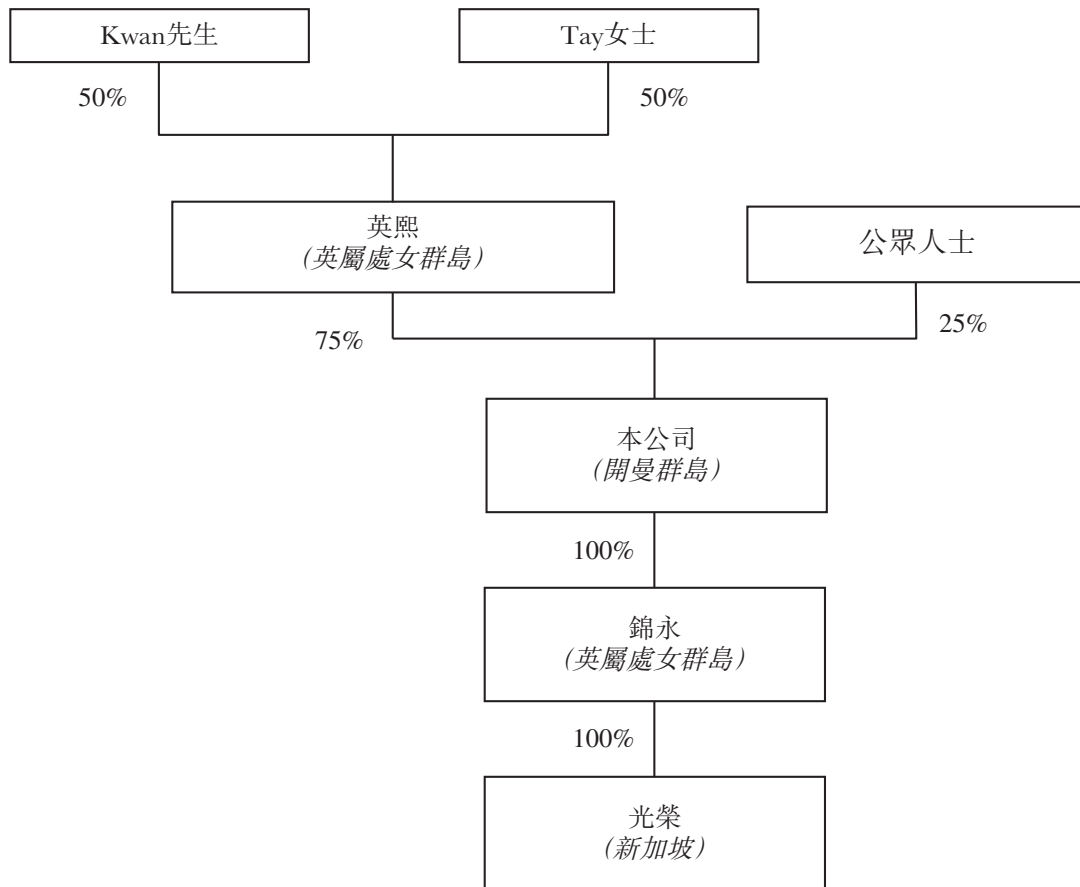
上文所載重組完成後，本公司成為本集團的控股公司。下圖載列緊隨重組但於全球發售及資本化發行前的本集團公司架構：



## 歷史、重組及公司架構

待本公司的股份溢價賬因根據全球發售發行發售股份而錄得進賬後，本公司股份溢價賬進賬中的金額將會撥充資本，並用以就按股東(即英熙)於股份在主板買賣前的股權比例向其配發及發行的有關股份數目按面值繳足股款，致使股東能將其合計本公司股權維持在本公司經擴大已發行股本的75% (並無計及因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)。

下圖載列緊隨全球發售及資本化發行完成後(並無計及因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)的本集團股權架構：



## 概覽

本集團為在新加坡提供樓宇建築工程的主承包商。我們以優質工程著名，特別是在公營界別樓宇建築工程方面。根據益普索報告，本集團於2018年按平均機構CONQUAS得分計在新加坡機構界別承包商中排名第四。我們擁有逾30年多種樓宇(包括機構樓宇(如教育機構、醫院及療養院)、商業樓宇(如辦公大樓及餐廳)以及工業及住宅樓宇)的樓宇建築工程經驗。於往績記錄期間，本集團大部分樓宇建築項目為公營界別的教育機構樓宇建築項目。

本集團於往績記錄期間的建築項目可大致分為兩類，即(i)新建；及(ii)加建及改動工程。與行業慣例一致，本集團作為主承包商將大部分工程分包予分包商，並負責地盤監督、分包商管理及整體項目管理。

於往績記錄期間及直至最後實際可行日期，我們已完成七個樓宇建築項目，包括六間教育機構項目及一間兒童照顧中心的項目。六個已完成的教育機構項目的收益分別佔截至2019年6月30日止三個年度總收入約98.0%、50.0%及9.4%。於往績記錄期間，我們所有在建及已竣工項目均錄得毛利，並無任何虧損合約。該兒童照顧中心項目來自一名私營界別客戶，分別佔截至2018年6月30日止兩個年度總收益約1.6%及35.4%。

於最後實際可行日期，我們有十個在建項目，包括五個教育機構項目、一個兒童照顧中心項目、一個辦公室樓宇項目、兩個療養院機構建築項目及一個住宅樓宇項目。此等項目的總合約金額約為405.9百萬新加坡元(因應訂單更改及若干材料成本的波幅對合約金額作出任何調整前(進一步詳情請參閱本節「業務－我們的客戶－公共部門建築工程合約標準條件合約的主要條款」一節))。我們九個在建項目產生自往績記錄期間的收益分別約為7.0百萬新加坡元及99.0百萬新加坡元，分別佔截至2019年6月30日止兩個年度總收益約13.0%及89.7%。截至最後實際可行日期，我們正進行四個項目的招標申請，估計總合約金額為338.5百萬新加坡元。此外，本集團擬於2019年12月及2020年1月提交四個項目的招標申請，總合約金額約為229.0百萬新加坡元。

下表載列於往績記錄期間確認的收益及按客戶類型劃分的收益及項目(包括已竣工及在建項目)數目明細：

		截至6月30日止年度									
		2017年			2018年			2019年			
項目 數目	已確認 收益	佔收益 百分比	項目 數目	已確認 收益	佔收益 百分比	項目 數目 <sup>(1)</sup>	已確認 收益	佔收益 百分比	項目 數目	已確認 收益	佔收益 百分比
	千新加坡元	%		千新加坡元	%		千新加坡元	%		千新加坡元	%
<b>新建</b>											
公營界別 (附註1)											
	—	—	—	—	—	5	52,705	—	5	52,705	47.8
私營界別											
1	1,237	1.6	1	19,074	35.4	1	1,152	35.4	1	1,152	1.0
1	1,237	1.6	1	19,074	35.4	6	53,857	35.4	6	53,857	48.8
<b>加建及改動工程</b>											
公營界別 (附註1)											
5	77,102	98.0	6	33,970	63.0	4	55,503	63.0	4	55,503	50.3
私營界別											
—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
5	77,102	98.0	6	33,970	63.0	4	55,503	63.0	4	55,503	50.3
不適用	325	0.4	不適用	839	1.6	不適用	1,004	1.6	不適用	1,004	0.9
6	78,664	100.0	7	53,883	100.0	10	110,364	100.0	10	110,364	100.0

附註：

- 僅就本招股章程說明之用，公營界別項目已計入來自一所政府資助學校的辦學團體及一所政府資助學校的兩個已完成教育機構項目，以及來自一所政府資助(就其小學部而言)與獨立(就其中學部而言)學校的一個在建教育機構項目。
- 主要為自我們就若干個人及租戶進行的小型裝修工程產生的收益，以及對我們完成過往年度項目的更改訂單所得收益的調整(更多詳情請參閱「財務資料」一節中的「合併損益及其他全面收益表經挑選項目說明—收益」)。

## 我們的已落成樓宇建築項目

下表載列本集團於往績記錄期間及截至最後實際可行日期完成的項目。

項目編號	工程說明	項目地點 (附註1)	建築物類別	客戶	合約日期	耗時 月	合約金額 (百萬元) (附註2)	於往績 記錄期間 前確認 的收益 新加坡元 (百萬元)	截至6月30日止年度 確認的收益		
									2017年 新加坡元 (百萬元)	2018年 新加坡元 (百萬元)	2019年 新加坡元 (百萬元)
1	兩所政府學校的加建及改動工程	西區	教育機構	新加坡政府 機關 A	2015年 5月25日	24	22.91	16.23	—	—	—
2	一所政府資助學校的加建及改動工程	中區	教育機構	該辦學團體	2015年 11月25日	17	15.92	5.38	—	—	—
3	兩所政府學校的加建及改動工程	北區及東區	教育機構	新加坡政府 機關 A	2016年 4月8日	22	20.73	1.25	13.48	6.00	—
4	四所政府學校的加建及改動工程	東區	教育機構	新加坡政府 機關 A	2016年 4月26日	18	37.96	1.36	25.16	11.44	—
5	一所政府學校的加建及改動工程	西區	教育機構	新加坡政府 機關 A	2016年 5月20日	14	28.16	0.47	21.23	6.46	—
6	一所兒童照顧中心的新建工程	東北區	商業樓宇	私營界別客 戶	2017年 4月26日	11	20.31	—	1.24	19.07	—
7	一所政府資助學校的加建及改動工程 (附註3)	東區	教育機構	該學校	2018年 1月12日	18	13.43	—	—	3.05	10.37
	一所政府學校的加建及改動工程 (附註3)	東區	教育機構	新加坡政府 機關 A	2018年 1月12日	18	13.43	—	—	3.05	10.37
						總計		24.69	78.34	46.02	10.37

附註：

- 基於新加坡市區重建局所採納的分類。
- 數字表示合約金額(已就訂單更改及若干材料成本的波幅(如有)作出調整)(進一步詳情請參閱本招股章程「業務—我們的客戶—公共部門建築工程合約標準條件合約的主要條款」一節)。
- 該項目於往績記錄期間後但於2019年7月最後實際可行日期前完成。



## 我們的在建樓宇建築項目

於最後實際可行日期，本集團有 10 個在建建築項目，包括七個新建築及三個加建及改動工程，該等項目已開始動工但尚未落成。有關詳情載列如下：

項目編號	工程說明	項目地點 (附註 1)	建築物類別	客戶	合約日期	耗時 月	合約金額 (附註 2) 新加坡元 (百萬)	截至		預期將於截至 6 月 30 日止年度確認的餘下 合約金額 新加坡元 (百萬)	
								2018 年 6 月 30 日 止年度確認 的收益 新加坡元 (百萬)	2019 年 6 月 30 日 止年度確認 的收益 新加坡元 (百萬)		
1	一所政府資助／獨立學校的加建及改動工程	中區	教育機構	該學校	2018 年 1 月 8 日	22	24.87	3.61	17.70	3.56	—
2	四所政府學校的加建及改動工程	東北區及 東區	教育機構	新加坡政府 機關 A	2018 年 2 月 6 日	21	31.82	3.41	27.36	1.05	—
3	新加坡政府機關 B 寫字樓的新建工程	中區	機構樓宇	新加坡政府 機關 B	2018 年 7 月 3 日	16	57.07	—	31.14	25.93	—
4	一所政府學校的新建築項目	東北區	教育機構	新加坡政府 機關 A	2018 年 12 月 3 日	18	56.37	—	18.73	37.64	—
5	一所療養院的新建築項目	東北區	醫療保健 機構	新加坡政府 機關 C	2019 年 1 月 4 日	19	18.60	—	2.24	14.79	1.57
6	一所兒童照顧中心的新建工程	東北區	商業樓宇	私營界別客 戶	2019 年 4 月 3 日 (附註 3)	8	12.20	—	1.15	11.05	—
7	一所療養院的新建工程	東區	醫療保健 機構	新加坡政府 機關 C	2019 年 5 月 17 日	21	36.40	—	0.43	17.12	18.85
8	一所政府學校的加建及改動工程	東北區	教育機構	新加坡政府 機關 A	2019 年 6 月 3 日	16	33.00	—	0.06	28.12	4.82
9	一所政府學校的新建工程	東區	教育機構	新加坡政府 機關 A	2019 年 6 月 4 日	16	50.20	—	0.17	47.07	2.96
10	一所政府住宅發展的新建工程	中區	住宅樓宇	新加坡政府 機關 D	2019 年 11 月 22 日 (附註 3)	52	87.00	—	—	4.52	21.49
總計							7.02	98.98	190.85	49.69	

### 附註：

- 基於新加坡市區重建局所採納的分類。
- 數字表示截至 2019 年 6 月 30 日的合約金額(已就訂單更改及若干材料成本的波幅(如有)作出調整)(進一步詳情請參閱本招股章程「業務－我們的客戶－公共部門建築工程合約標準條件合約的主要條款」一節)。
- 於最後實際可行日期，我們已就該等項目獲得授出函，惟待執行最終合約。

## 我們積壓的建築項目

下表載列本集團於往績記錄期間的建築項目數目變動：

	截至6月30日止年度		
	2017年	2018年	2019年
建築項目的期初數目 <small>(附註1)</small>	5	4	3
獲授建築項目的數目 <small>(附註2)</small>	1	3	7
落成建築項目的數目 <small>(附註3)</small>	2	4	—
建築項目的期末數目 <small>(附註4)</small>	4	3	10 <small>(附註5)</small>

附註：

1. 建築項目的期初數目指所示相關年度初授予本集團但尚未落成的建築項目。
2. 獲授建築項目的數目指所示相關年度本集團獲授的建築項目。
3. 落成建築項目的數目指所示相關年度本集團的落成建築項目。
4. 建築項目的期末數目指所示相關年度末授予本集團但尚未落成的建築項目。
5. 10個於2019年6月30日正在進行的項目中，一個項目(為教育機構加建及改動項目)於往績記錄期間後但於2019年7月的最後實際可行日期前完成。

下表載列本集團於往績記錄期間的建築項目尚未支付合約金額變動：

	截至6月30日止年度		
	2017年	2018年	2019年
	新加坡元 (百萬)	新加坡元 (百萬)	新加坡元 (百萬)
尚未支付合約金額的期初價值 <small>(附註1)</small>	99.6	41.1	58.5
年內獲授建築項目的合約金額 <small>(附註2)</small>	19.6	68.6	263.7
就訂單更改及若干材料成本的波幅作出調整	0.2	1.8	1.7
年內確認收益 <small>(附註3)</small>	78.3	53.0	109.4
尚未支付合約金額的期末價值 <small>(附註4)</small>	41.1	58.5	214.5

附註：

1. 尚未支付合約金額的期初價值指於所示相關年度初的獲授合約金額總計(已就訂單更改及若干材料成本的波幅作出調整)減於過往年度/期間確認的收益。

2. 年內獲授建築項目的合約金額指所示相關年度的本集團獲授建築項目合約金額總計。
3. 年內確認收益指所示相關年度本集團自建建築項目確認的收益總計，不包括我們就若干個人及租戶進行的小型裝修工程所得的收益。
4. 尚未支付合約金額的期末價值指所示相關年度尚未支付合約金額的期初價值加以獲授建築項目合約金額及就訂單更改及若干材料成本的波幅作出調整減以已確認收益。

我們能夠準時可靠地提供優質樓宇建築工程，並對此引以為傲。我們有悠久往績記錄，與客戶、分包商及供應商關係穩定，堅持採用新建築技術，不懈提高生產力，而我們相信，上述各項已助我們於新加坡樓宇建築業獲得巨大競爭優勢。在 Kwan 先生及經驗豐富的管理團隊帶領下，於 2018 年 7 月 23 日，本集團獲得 CW01 工種一般建造項下 A1 級別，讓我們得以投標合約金額不限的公營界別項目，迎接類型更廣泛的機會。有關進一步詳情，請參閱本招股章程「業務－主要資格及牌照」一節。

### 競爭優勢

我們相信以下主要優勢對我們的成功扮演重要角色，對我們日後增長至關重要：

#### 我們向客戶交付優質樓宇建築工程方面具良好往績記錄

我們致力為客戶提供優質樓宇建築工程。我們已建立嚴格的品質管理制度，目標是(其中包括)及時完成項目，保持樓宇建築工程的高質量標準及促進高效使用資源。我們就每個項目指定品質控制員工，以確保我們的質量控制措施於整個項目執行階段推行，而項目後階段由我們的員工以及分包商進行。我們的項目團隊組成亦細心設計，以確保有效執行工程計劃，監察我們的分包商及管理項目。就新建或加建及改動項目，我們的項目團隊一般包括項目經理、地盤監工、工地工程師、建築協調員、機電工程師、機電協調員及工作場所安全及健康主任，他們各自擁有所屬範疇所需經驗及專業資格，例如工程、工料估算及建築。我們於評估及挑選分包商及供應商時，亦強調服務及產品的質量、監管合規記錄、交付服務及產品的及時性以及過往往績紀錄及表現。

CONQUAS 是由建設局連同其他公營界別機構及業界專業團隊為建築項目的質量定標準及計量建築工程在工藝標準及規格方面的質量而開發的制度。鑑於我們承諾提供優質樓宇建築工程，於往績記錄期間我們全部已完成公營界別項目的 CONQUAS 得分取得超過

90分(滿分為100分)，其中一個於截至2018年6月30日止年度完工的項目更取得高達96.8 CONQUAS評分。此外，根據益普索報告，本集團於2018年機構平均CONQUAS得分機構界別的承包商中排名第四。我們亦強調工程的準時性。根據我們經驗豐富及專業的執行團隊，以及我們適應新建築技術及向客戶提供增值工程解決方案的能力，我們得以於往績記錄期間按時或早於時間表完成全部項目。

我們致力交付高質量樓宇建築工程亦為我們贏得若干新加坡政府的獎項，包括2019年建設局環保與優雅建築商獎(優異組別)(有效至2022年3月)、2017年建設局建築品質卓越獎(優良)、2017年建設局建設生產力獎(白金獎－機關建築)，以及2018年bizSAFE模範獎。有關我們所獲得的獎項及認證的進一步詳情，請參閱本招股章程「業務－主要獎項及認證」一節。

就董事所深知，我們已獲得若干公營界別建築項目，而我們的投標價並非最低者，我們相信，我們成功中標的主要原因，在於我們能穩健地準時交付高質量樓宇建築工程。根據PQM框架(一個評估標書的標準化制度，適用於所有公營界別建築投標，包括建設局建築工種CW01(一般建築)及CW02(土木工程)，估計採購價值超過3百萬新加坡元，價格及非價格因素(即質量及生產力)均將於標書評估中佔權重百分比)。「質量」因素包括相關往績記錄、過往或現正進行項目在準時性、安全及質量表現、工作方法及指派予項目的資源，以及獲得的獎項，根據目前PQM制度的比重為30%。我們相信我們堅定不移的承諾提供優質樓宇建築工程予客戶，以及我們作為一家可靠而優質的主承包商的聲譽，令我們特別在公營界別贏取樓宇建築工程取得重要的競爭優勢。

### **我們與客戶、供應商及分包商擁有長期關係，其對我們的業務發展至關重要**

於1997年，我們獲新加坡政府機關A授予我們第一個教育機構樓宇建築項目。從當時起直到最後實際可行日期，我們已獲授38個來自新加坡政府機關A的教育機構新建或加建及改動項目。誠如本招股章程「業務－競爭優勢－我們向客戶交付優質樓宇建築工程方面具良好往績記錄」一段所討論，根據PQM制度的「質量」成分，相關因素包括有關往績記錄、過往或現正進行項目在準時性、安全及質量等表現，均於公營投標評估過程中評估。董事認為，我們穩定地從新加坡政府機關A贏得投標，乃由於我們作為一家優質而可靠的主承包商的往績記錄，有能力向客戶提供增值工程解決方案，以及準時向客戶交付樓宇建築工程。我們與新加坡政府機關A的長期關係有助我們建立公營界別樓宇建築工程的往績記

錄，是我們贏取其他公營界別建築投標的關鍵。於2018年7月，我們已從新加坡政府機關B取得新建築項目，為其於新加坡建設辦公處所，合約金額為57.0百萬新加坡元。此外，我們分別於2019年1月及2019年5月從新加坡政府機關C取得兩個療養院的新建項目，合約金額分別為18.6百萬新加坡元及36.4百萬新加坡元。

我們亦享有擁有與供應商及分包商長期關係的裨益。我們相信，與供應商及分包商建立穩定而長期的關係，讓我們保持工程優質的標準，並有助我們於投標過程中保持價格競爭力。截至2019年6月30日止三個年度各年，我們與五大供應商的平均業務關係長度分別為9.6年、6.6年及9.6年；截至2019年6月30日止三個年度，我們與五大分包商的平均業務關係長度分別為8.1年、9.2年和3.5年。為應付我們在截至2019年6月30日止年度內所獲得的較大規模項目的需求，我們需要使分包商基礎多元化，並委聘具備必要的資源和能力的分包商承接這些大型項目。因此，我們與(其中包括)截至2019年6月30日止年度成為我們五大分包商的三家分包商開始建立業務關係，導致截至2019年6月30日止年度與我們五大分包商的平均業務關係相對較短。

**我們致力採用新建築技術以提升我們的生產力、質量及安全性，並致力為客戶提供增值工程解決方案**

根據益普索報告，新加坡政府已積極提倡在建築業使用技術以提升生產力。於2010年，建設局首次引入建築資訊模型(BIM)路線圖，旨在減低對外國建築工人的依賴，提高建築業的生產力。自2015年起，須強制採用BIM技術於總樓面面積5,000平方米或以上的樓宇建築項目。此外，於2017年，新加坡政府引入針對當地建築業的產業轉型路線圖(「**產業轉型路線圖**」)，集中於三大範疇，分別是製造及裝配設計(「**DfMA**」)、環保樓宇及集成數字傳輸(「**IDD**」)。

我們致力採納新建築技術提高生產力、質量及安全。本集團於2012年首次採納BIM技術(其為VDC技術的組成部分，屬於產業轉型路線圖項下的IDD範疇)於教育機構樓宇建築項目，本集團亦就此獲得建設局建築品質卓越獎及建設局環保標誌白金獎，並獲得96.1的CONQUAS得分。BIM技術以三維模型及形象取代傳統二維圖則，可於早期偵測到潛在設計衝突，盡量降低不必要的重複施工數量，導致生產力獲得提升。於往績記錄期間及直至最後實際可行日期，17個已完成及正進行樓宇建築項目中，15個已採用或一直採用BIM技術。於最後實際可行日期，我們亦開始於為新加坡政府機關A、新加坡政府機關B及新加坡政府機關C進行的每個在建新建築項目中採用VDC技術。除BIM外，我們亦強烈相信預鑄



技術的潛力，其屬於產業轉型路線圖項下的DfMA範疇，並自2011年起為建設局專業建造商(預鑄混凝土工程)。我們早於1994年在教育機構樓宇建築項目的空心厚板採用預鑄技術以完成首個項目，將傳統現場人手建築工序轉移列場外，令生產力提高及創造更安全的工作環境。1997年後，我們成功將採用的預鑄技術延伸至樓宇結構性框架，並以預鑄結構性原料完成首個設計及建造建築項目，藉此於1997年獲得首個最佳易建設計獎。於2014年及2015年，我們進一步將預鑄技術的應用分別延伸至一個及四個教育機構建築項目，其大部分結構元素以及建築外牆及鱗片均使用預鑄技術建造。於往績記錄期間及直至最後實際可行日期，17個已完成及正進行樓宇建築項目中，16個已採用或一直採用預鑄技術。自2018年2月及直至最後實際可行日期，本集團亦開始採納大量工程木材(「MET」)技術於三個在建教育機構樓宇建築項目，其屬於產業轉型路線圖項下的DfMA範疇。採用MET技術，包括具備經改良結構完整性的工程木材產品，可用於建築多種類型的樓宇，其優點包括通過減少建築時間及人力改善建築生產力，以及基於高可再生性而達到環保可持續性、高耐用性及木材的長使用周期等。隨著本集團不斷努力提高技術能力，我們在2019年6月贏得有關PPVC技術應用的首個項目的招標，即：(i)新加坡政府機構A授予的教育機構加建及改動工程項目，合約金額總計33.0百萬新加坡元；及(ii)新加坡政府機構A授予的教育機構新建項目，合約金額為50.2百萬新加坡元。根據益普索報告，PPVC技術的主要優勢在於DfMA的範圍，包括(i)提高生產力，可節省多達40%的人力和時間，視乎項目的複雜程度而定；(ii)更好的建築環境，可以將大部分安裝活動和人力轉移到工廠控制的環境之外；及(iii)改進質量控制，因為非現場製造可以通過在類似工廠的環境中的質量控制產生更高質量的最終產品。我們的董事相信PPVC技術在建築施工中的應用將成為新加坡建築業的未來趨勢。於往績記錄期間，本集團就開發及採用BIM、VDC、預鑄、PPVC、MET等新建築技術所產生的資本開支總額約為1.1百萬新加坡元。

除採用新建築技術外，我們的項目團隊亦尋求為客戶提供增值工程解決方案，旨在提高生產力、工地安全及質量，縮短建築時間，降低成本。例如，就於往績記錄期間完成的若干教育機構項目，我們向客戶建議將原來設計中的若干原處構築物轉為預鑄構築物，導致提高工地安全及降低建築噪音，從而盡量減少建築工程對學校運作的干擾。我們向客戶提供的其他增值工程解決方案，包括採用預構造鋼鐵，優化各鋼鐵段的有效性，因此，通過使用體積較少及較輕巧的鋼鐵，令外觀較佳及節省成本。憑藉採用預鑄技術及預構造鋼鐵，以及其他機電工程增值解決方案，我們得以大幅縮短於2016年5月完成的兩個教育機



構新建築項目的建築時間，由各份合約規定的18個月縮短至12個月，同時保持我們工程的高質量標準。就上述兩個項目，我們分別取得95.8及93.4的CONQUAS得分，並就其中一個項目獲頒2017年建設局建設生產力獎(白金獎—機關建築)及就兩個項目獲得2017年建設局建築品質卓越獎。

根據PQM框架，「生產力」成分的權重百分比，包括可建造性、技術採納及勞動力開發等，佔PQM得分總數的10%。因此，我們相信，我們於樓宇建築工程中融入新建築技術的能力，讓我們得以在投標過程中保持競爭力，特別是公營界別的建築項目。

### 經驗豐富的高級管理層團隊具備全面的行業、市場與技術知識及良好往績記錄

本集團於建築行業逾30年的悠長營運歷史使我們建立起強大的管理層團隊，擁有全面的行業、市場及技術知識。我們的高級管理層團隊的主要特點為其對本集團的從不間斷的承擔、具有企業家精神及專業執行能力，並於建築行業擁有豐富經驗。本集團執行董事兼創始人之一Kwan先生在新加坡建築業擁有逾44年經驗。Kwan先生獲得我們經驗豐富的高級管理層團隊的充分支持，包括我們的執行董事黃善達先生，其於新加坡建築業擁有逾23年經驗；本集團總經理兼項目總監之一鄧兆德先生於新加坡建築業擁有逾30年經驗；我們的項目總監之一許培福先生於新加坡建築業擁有逾15年經驗；及我們的高級成本經理陳美娜女士於建築管理方面擁有約30年經驗，包括成本分析及採購。我們相信我們穩定而經驗極其豐富的高級管理團隊在建築業的財務、營運及業務管理方面擁有廣泛知識及經驗，乃為我們成功的關鍵。我們大部分執行董事及高級管理層已服務本集團超過25年。低流失率的原因為我們致力培養我們的人才。

在Kwan先生及高級管理團隊的領導下，本集團已建立本身作為能夠提供創新增值工程解決方案和及時交付優質樓宇建築工程的主承包商。於2018年7月，本集團已獲得CW01工種一般建造項下「A1」級別。我們亦成功與另外兩家新加坡政府機構建立業務關係，於2018年7月從新加坡政府機構B贏得合約金額57.0百萬新加坡元的寫字樓新建築項目投標，及於2019年1月及2019年5月從新加坡政府機關C贏得合約金額分別為18.6百萬新加坡元及36.4百萬新加坡元的兩項療養院新建築項目投標。於2019年11月，我們已獲得項目A。

## 業務策略

根據益普索報告，新加坡樓宇建築工程的整體產出總值預期於2018年至2022年按複合年增長率5.9%由191億新加坡元增加至240億新加坡元。雖然私營界別的樓宇建築工程的產出總值預期僅按複合年增長率3.6%由2018年118億新加坡元增至2022年136億新加坡元，同期公營界別的樓宇建築工程的產出總值預期按複合年增長率9.3%由73億新加坡元增加至104億新加坡元，主要受到新加坡政府升級公營房屋及醫療設施的措施以及若干主要基礎建設項目所支持。新加坡政府透過興建更多公營醫院、綜合診所及療養院，及改善樓宇無障礙性等工作以應對人口老化將有助增加對醫療設施項目的需求。此外，根據益普索，受新加坡學校合併及教育機構升級所推動，學校的加建及改動工程預期未來亦呈增長趨勢。

經考慮我們在公營界別樓宇建築項目的往績記錄，董事相信我們的擴張計劃(如下文所定義)將獲得充分的市場需求而得以落實。事實上，截至2019年6月30日止年度，除獲新加坡政府機關A授予的三個教育機構項目(總合約金額約為139.5百萬新加坡元)，我們亦成功獲新加坡政府機關B授予一個辦公樓宇項目，合約金額為57.0百萬新加坡元，及獲新加坡政府機關C授予兩個療養院項目，總合約金額為55.0百萬新加坡元。總的來說，截至2019年6月30日止年度，本集團獲授七個項目，總合約金額為263.7百萬新加坡元，而截至2018年6月30日止年度及截至2017年6月30日止年度，本集團分別獲授三個及一個項目，總合約金額分別為68.6百萬新加坡元及20.0百萬新加坡元。

為進一步鞏固我們作為新加坡提供樓宇建設工程的主承包商的市場地位及整體競爭力，董事擬利用以下關鍵策略實現本集團的未來擴展計劃(「**擴展計劃**」)：

### 增強本集團財務實力以進行合約價值較大的新建築以及加建及改動項目

本集團的業務營運為勞動密集型。截至2019年6月30日止三個年度，直接勞工成本總額分別約為4.9百萬新加坡元、3.5百萬新加坡元及4.7百萬新加坡元，佔相應期間總銷售成本約7.0%、8.1%及4.9%。鑒於本集團的業務性質，本集團通常於項目早期階段產生合約總額約15%至20%的現金流出淨額(「**初期資金需要**」)，於該階段本集團須支付勞工成本及其他前期成本，如分包費用預付款項及材料成本。更為特別的是，由本集團於項目早期階段產生的前期勞工成本、分包費用及材料成本通常分別約為初期資金需要的6%至19%、55%至75%及9%至36%，餘下初期資本需要的1%至2%為其他成本，例如保險費用。然而，初期資本需要的實際數額及組成因項目不同而大有差異，取決於所涉及的項目性質及

工程範圍。客戶根據付款保障法案及已完成工程百分比向我們每月付款，而完成工程百分比一般須由客戶的顧問確認。於往績紀錄期間，本集團動用銀行融資及內部資源為該初期資金需要提供資金。於2018年7月23日，本集團已獲得CW01工種一般建造項下A1級別，故符合資格競標公營界別項目且合約價值不限。為達致持續業務增長及進一步鞏固我們作為新加坡提供建設工程主承包商的地位，我們將利用於2018年7月23日獲授的CW01工種一般建造項下的「A1」級別，繼續實行承接更多項目的主要業務策略。董事認為，我們承接更多更大型項目及進行更廣泛的工程對提升我們的市場定位及競爭力而言至關重要，而董事相信「A1」認證亦為我們取得更多具更高合約價值的項目帶來競爭優勢。本集團可能繼續依賴銀行融資及內部資源營運我們目前的身份，以便為我們競投及承接更高價值的合約，從而實現我們的業務策略，達成業務增長及提升我們的市場地位，與此同時，我們需獲取額外的資源以滿足所述的初期資金需要，其對於更高價值的合約更為重要。

自2018年7月獲授CW01工種一般建造項下的A1級起，本集團的業務經歷顯著增長。於截止2018年6月30日止兩個年度，本集團項目的合約金額概無超過50.0百萬新加坡元。於截至2019年6月30日止年度，我們獲得三個項目，合約金額逾50.0百萬新加坡元，即(i) 2018年7月獲得一份辦公室樓宇新建築合約，合約金額為57.0百萬新加坡元；(ii) 於2018年12月獲得一份教育機構新建築合約，合約金額為56.3百萬新加坡元；及(iii) 於2019年6月獲得一份教育機構新建築合約，合約金額為50.2百萬新加坡元。我們不僅能夠獲得合約價值更高的項目，獲授項目數量亦大幅增加。具體而言，截至2019年6月30日止年度，我們合共獲授七個項目，總合約金額為263.7百萬新加坡元，而截至2018年6月30日止年度及截至2017年6月30日止年度，我們分別獲授三個及一個項目，總合約金額分別為68.6百萬新加坡元及20.0百萬新加坡元。鑒於我們近期成功取得更多的投標及有相對較高合約價值的投標，董事相信，我們承接更大規模項目的能力被客戶所認可，且我們能夠投標及獲得更大價值的合約，以及我們擁有所需的財務資源為該等更高價值的合約滿足初期資金需要。鑒於以上所述，董事認為當前乃本集團通過承接更高價值合約以進一步發展業務及成長的好時機，然而由於當前並無全球發售所得款項淨額而無法實行。根據公營界別項目的招標或投標文件，在投標截止日期後撤回任何投標，可能導致於將來的政府投標中被取消資格。由於過去受營運資金限制，本集團有時須拒絕若干招標邀請，但鑑於上述後果嚴重，於往績記錄期間，本集團並無拒絕任何中標項目。缺乏額外財務資源及由全球發售所

得款項淨額為對機械及設備、新建築技術及人力資源的所需投資(如下文詳細討論)提供資金，本集團將不能夠於不對本公司的現金流造成壓力，亦不顯著增加本集團的流動資金風險、資產負債率及營運成本的情況下實施上述業務策略以承接更高價值的合約。

鑒於上文所討論有關典型項目現金流出及現金流入的時間錯配，我們於遞交項目投標前須謹慎評估各投標機會的初期資金需要，避免就太多於同一建築期的高價值合約進行投標，該等初期資金需要已限制本集團的業務發展及成長潛力。我們亦密切管理及監督一般營運資金及現有銀行融資，以確保我們具備足夠財務資源執行我們的項目。再者，於往績記錄期間，本集團已傾向就新加坡政府機構的機構項目進行投標，因董事認為其能更快速地結清票據以及信貸風險較低。於往績記錄期間及直至最後實際可行日期，本集團透過採納上述措施管理項目現金流出及現金流入的時間錯配，故已能夠順暢地經營項目。然而，為擴充及拓展項目以達致長期的可持續增長及多元化，增加財務資源以滿足更多及／或具更大價值的合約初期資金需要對我們至關重要。

截至最後實際可行日期，我們已獲得項目A。我們已就項目A動工。我們預計項目A的初期資金需要將約為87.6百萬港元，當中約23.0百萬港元擬獲全球發售所得款項淨額提供資金，而餘下結餘約64.6百萬港元將獲我們的內部資源提供資金。截至最後實際可行日期，我們正進行四個項目的招標申請，估計合約總金額為338.5百萬新加坡元。此外，本集團擬於2019年12月及2020年1月提交四個項目的招標申請，合約金額約為229.0百萬新加坡元。經考慮我們可得的內部資源及銀行融資金額，以及我們現有項目及於最後實際可行日期仍在招標程序中的潛在項目及我們擬提交標書的項目的資本要求，倘我們承擔更高價值的合約，必定對我們的現金流量造成壓力，亦會增加本集團的流動資金風險、資產負債比率及營運成本。然而，董事認為，倘我們自全球發售所得款項淨額獲得額外財務資源，本集團有大量機會根據於最後實際可行日期載於GeBIZ的投標機會追求更大價值項目。例如，基於於最後實際可行日期載於投標平台的投標機會，有額外三個項目，估計總合約金額約為260.0百萬新加坡元及建築週期介乎27個月至57個月，我們的董事認為，就所涉及工程的性質及範圍以及所需的資格及經驗而言，該等工程符合我們的投標評估標準，倘於最後實際可行日期全球發售所得款項淨額到位，本集團將會遞交對該等項目的投標。僅供說明用途，假設(i)競標成功率約為20.0%，相當於我們於往績記錄期間的三年過往平均競標成功率；及(ii)合約金額17.5%的初期資金需要，乃初期資金需要通常為本集團招致的合約金額介乎15%至20%的中間點，(i)於最後實際可行日期尚於投標過程中的四個項目的假



設總初期資金需要估計約為 11.8 百萬新加坡元；(ii) 該等本集團打算於 2019 年 12 月及 2020 年 1 月遞交投標的四個潛在項目的假設總初期資金需要估計約為 8.0 百萬新加坡元；及 (iii) 該等倘於最後實際可行日期全球發售所得款項淨額到位本集團將會遞交投標的額外三個項目的假設總初期資金需要估計約為 9.1 百萬新加坡元。上述總初期資金需要的估算方法乃將相關總合約金額／估計總合約金額乘以 20.0% 的競標成功率及初期資金需要佔合約金額 17.5% 的比率。應注意的是，上述分析僅供說明用途，由於其假設的性質，不應被視為本集團可能從其遞交或將遞交的投標中授予的實際合約金額的指示。

儘管本集團可能繼續依賴銀行融資及內部資源(包括現存項目所得現金流入)按我們當前的水平營運，經計及(i)於2018年7月23日，我們獲得CW01工種一般建造項下「A1」級別，董事認為該級別會給予我們競爭優勢以獲得更多及更高價值的合約；及(ii)我們最近成功取得有相對更高合約價值的投標，董事認為，本集團於該階段通過承接更高價值的合約以尋求進一步的業務發展及成長乃合理及在商業上有充分理由。如上述顯示，缺乏額外的財務資源，考慮到所涉及的初期資金需要金額後，本集團將不可能承接該等項目。為配備必要的資源以競投更大價值合約及滿足更大價值合約的初期資金需要，我們打算利用約 23.0 百萬港元(相當於全球發售所得款項淨額約 23.6%)，而成本的餘額預計將由我們的內部資源撥付。上述全球發售所得款項淨額的擬定用途獲指定用於項目 A 的初期資金需要。

### **購買新機器及設備，升級並更換現有機器及設備，從而提高我們的生產力及質量**

我們相信，我們在進行樓宇建築工程時使用的機器及設備乃保持工程質量、安全性及生產力的重要元素。截至 2019 年 6 月 30 日，我們擁有逾 70 件建築機器及設備，在本集團項目的建築地盤及總部工場使用，用途為切割及彎曲鋼筋，如鋼筋切割機及鋼筋彎曲機、履帶式塔式起重機、液壓挖掘機、鋁模板、伸縮臂叉裝機及伸縮臂叉車，我們還有一支逾 30 輛汽車的車隊，包括貨車及客車。截至 2019 年 6 月 30 日，我們的機器及設備的平均剩餘可使用年期為 1.3 年，而汽車的平均剩餘可使用年期為 5.7 年。更換老舊機器及設備可減少電力消耗，將停機時間及不良率減至最低，縮短生產時間，從而降低保養成本，改善工作場所安全性，提高整體生產效率。除更換老舊機器及設備外，我們亦擬購買更多機器及設備以應對我們的計劃業務擴展。當更換我們的老舊機械及設備對本集團降低維護成本、改善工作場所安全及提高生產效率至關重要的時候，我們有必要購買額外的機械及設備以應

對本集團計劃擴展的需要。誠如本招股章程「業務－業務策略－增強本集團財務實力以進行合約價值較大的新建築以及加建及改動項目」一節所述，截至2019年6月30日止年度，我們獲授七個項目，總合約金額為263.7百萬新加坡元，而截至2018年6月30日止年度及截至2017年6月30日止年度，我們分別獲授三個及一個項目，總合約金額分別為68.6百萬新加坡元及20.0百萬新加坡元。截至2019年6月30日止年度，我們獲授的七個項目中，三個項目的合約金額超過50.0百萬新加坡元。鑑於我們最近成功取得更多及合約價值較高的投標，董事相信我們承接更大規模項目的能力得到客戶的認可，倘我們擁有財務資源及對機械及設備、新建築技術及人力資源的必要投資以滿足該等更高價值及／或更大規模合約的需求，我們將能夠投標並獲得更大價值的合約。如本招股章程上節所詳述，我們的董事亦認為，本集團將有大量的機會尋求更高價值的項目，乃基於公營界別建築行業的前景以及於最後實際可行日期載列於GeBIZ的投標機會。鑑於上述，儘管我們於過去相對較低的機械及設備租賃成本，董事預期，鑑於我們現有項目及未來的潛在項目的需要，本集團對機械及設備的需求將繼續增加。為應付由於項目數目及規模大幅增長而對機器、設備及汽車需求的增加，截至2019年6月30日止年度及直至最後實際可行日期，我們已購買25項額外的機械、設備及汽車。該等機器、設備及汽車的購買成本總額約為1.8百萬新加坡元。然而，鑑於我們的項目數量及規模的大幅增長，我們仍遭遇機器、設備及汽車短缺的情況，以支持我們的業務擴展。於最後實際可行日期，我們所有現有的機械及設備均已配置至本集團現有項目的建築地盤。由於我們現有項目的建築地盤沒有足夠的機械及設備，我們於最後實際可行日期亦須依賴租賃的機械及設備。我們擬動用約27.2百萬港元，即全球發售所得款項淨額約27.9%購入(i)超過30件新機械及設備，如履帶式塔式起重機、架空門式起重機、伸縮臂叉裝機、液壓挖掘機，作為添置或更換現有機械及設備；及(ii)日常營運用車輛。進一步詳情請參閱本招股章程「業務－機械及設備」一節。



## 業 務

下文載列本集團於2019年6月30日的現有機械及設備及汽車以及其各自餘下可用年期及賬面值的概要：

機械、設備及 汽車類別	描述	台	於2019年 6月30日的 平均餘下 可用年期 年	於2019年 6月30日的 賬面值 千新加坡元
<b>機械及設備</b>				
空氣壓縮機	將動力轉換為存儲於壓縮空氣內的勢能的設備	8	0.78	11.7
鋼筋切割器及 鋼筋彎曲機	彎曲及切割鋼筋的設備	5	1.5	301.4
起重機	以垂直及水平移動方式吊起建築物料的設備	1	—	—
挖掘機	進行挖土工程的設備	8	0.76	79.2
叉車	升降及運輸建築物料的設備	9	2.11	418.0
模板	用於混凝土基建工程的設備	6	0.62	109.0
剪刀式升降機	以垂直移動方式吊起工人及建築物料的設備	15	0.46	55.9
保安進出設備	生物辨識系統及機械閘門 保安系統	10	0.25	1.3
其他	測試、計量及工程設備	20	2.54	105.5
<b>汽車</b>				
重型貨車	運輸工人及建築物料	12	5.04	551.5
載客巴士	運輸工人	1	1.15	18.1
客車	運輸工人	24	6.27	1,543.2

## 業 務

誠如上文所披露，於最後實際可行日期，我們所有機械及設備均已配置至本集團現有項目的建築地盤。我們的部分機械及設備，如起重機及挖掘機，體積大，重量大。由於將該等機械及設備從一個建築地盤移動至另一個建築地盤所需的費用及精力，一旦我們的機械及設備被配置至建築地盤，他們通常會被保留於該建築地盤直到相關的工程完成，然後將被移動至另一個建築地盤。董事認為，我們的機械及設備及汽車的使用率對我們的業務並無意義，由於我們的工程進度主要涉及項目管理，而我們的機械及設備及汽車於需要時由我們及／或我們的分包商使用，並且與我們項目的進展並無直接關係。如上所述，為滿足我們的業務增長並使我們能夠同時承接更多的建築項目，我們有必要獲得額外的機械及設備。下文載列本集團計劃使用全球發售所得款項淨額購買的機械及設備概要：

機械、設備及 汽車類別	描述	計劃使用全球發售 所得款項淨額購買的機械及設備及汽車		
		更換 老舊機械及 設備及汽車 (台)	現有機械及 設備及 汽車的添置 (台)	總計 (台)
<b>機械及設備</b>				
空氣壓縮機	將動力轉換為存儲於壓縮空氣內的勢能的設備	6	—	6
起重機	以垂直及水平移動方式吊起建築物料的設備	1	2	3
挖掘機	進行挖土工程的設備	5	2	7
叉車	升降及運輸建築物料的設備	2	1	3
剪刀式升降機	以垂直移動方式吊起工人及建築物料的設備	13	1	14

## 業 務

		計劃使用全球發售 所得款項淨額購買的機械及設備及汽車		
機械、設備及 汽車類別	描述	更換 老舊機械及 設備及汽車 (台)	現有機械及 設備及 汽車的添置 (台)	總計 (台)
保安進出設備	生物辨識系統及機械閘門 保安系統	4	6	10
其他	鑄鋼床	—	4	4
<b>汽車</b>				
重型貨車	運輸工人及建築物料	3 <sup>(附註)</sup>	2	5
載客巴士	運輸員工	1	—	1
	<b>預期將購買的機械、設備 及汽車總數</b>	<b>35</b>	<b>18</b>	<b>53</b>
	<b>估計以全球發售所得款項 淨額撥付的購買成本總額 (千新加坡元)</b>	<b>3,360</b>	<b>1,410</b>	<b>4,770</b>

附註：將購買的三輛重型貨車將用於更換我們現有的三輛重型貨車，於2019年6月30日，該等車輛的餘下可用年期為零。

董事認為就基於以下原因，購買新機械及設備以及替換老化機械及設備實屬至關重要：

**(i) 確保工作質量對維持我們的競爭優勢尤為重要**

我們相信我們為客戶提供高質建築工程的堅定承諾為我們贏得投標的重大競爭優勢，尤其是在公營界別的建築工程方面。「質量」部分包含過往或在建項目的表現等特性，包括準時性、安全及質量等方面，佔目前PQM制度權重百分比的30%。儘管我們（作為主承包商）將大部分樓宇建築工程分包予我們的分包商，惟我們仍負責向分包商提供必要的機械及設備供彼等在工地進行工程。董事認為具有足夠及最新的機械及設備對確保我們的工作質量至關重要，並因而能向客戶及在行業內維持可靠及高質的主承包商的地位。

**(ii) 替換老化機械、設備及汽車以確保工作安全及生產力**

於2019年6月30日，我們計劃替換的機械、設備及汽車的平均餘下可使用年期介乎零至1.2年。董事認為替換老化機械、設備及汽車於我們確保工作安全及生產力而言至關重要，並可減少維修及維護成本以及與機械、設備及汽車故障有關的損失。本集團擬購買的新機械及設備擬採用最新或更新的型號，具有更佳的功能、性能、準繩度及更先進的技術，使我們的建築工程能更有效及高效地進行，從而減少開展此類工程所需的人力、公用設施及資源。因此，將若干現有機械及設備更換為新模型能提升整體效率及效能，亦有助本集團提高我們的能力以承接更多的項目。

**(iii) 為滿足額外及更大型項目的需求及應對本集團擴展計劃作準備**

於2018年7月，本集團獲授CW01工種一般建造項下的「A1」級別，允許我們就不限合約價值的公營項目投標以及為我們打開更寬廣的機會。董事相信有關資格能更有利於我們取得更多具更高合約價值的項目。預期我們對機械、設備及汽車需求將會上升以滿足該等更大型項目的需求。

## 業 務

下表顯示本集團於2019年6月30日對自有及租賃的機械、設備及汽車的使用：

於2019年6月30日

	在建建築項目 所需的台數	本集團擁有 的台數	本集團租賃 的台數
<b>機械及設備</b>			
空氣壓縮機	8	8	0
起重機	4	2	2
挖掘機	23	8	15
叉車	14	9	5
剪刀式升降機	35	15	20
保安進出設備	10	10	0
<b>汽車</b>			
重型貨車	16	12	4
載客巴士	1	1	0

附註：上表僅包括我們擬以全球發售所得款項淨額購買的機器、設備及汽車類型。

誠如本節上文披露，於最後實際可行日期，我們所有機器及設備均已部署至本集團現有項目的建築地盤。如上表所示，我們須租用的機器、設備及汽車以滿足現有項目的需要。因此，本集團無法於我們的擴展計劃下承接額外的項目，而無須依賴租賃的機械及設備，反之會導致更高的建築成本以及其他缺點，包括缺乏控制租賃機械及設備的供應情況、條件及規格，誠如載於本招股章程「業務－業務策略－購買新機器及設備，升級並更換現有機械及設備，從而提高我們的生產力及質量－(iv) 相較租賃機械及設備能更好控制及達到更佳成本效益」一節詳述。

除滿足更多及／或更大規模項目的需求外，新機械及設備對於我們的擴展計劃的實施亦至關重要，例如，我們打算購買的若干額外的重型貨車乃用於運輸預鑄結構及產品，從集中式預鑄生產場地至於新加坡各地的建築地盤。有關我們建立集中式預鑄生產場地的擴展計劃的進一步詳情，請參閱本招股章程「業務－業務策略－透過投資新建築技術，增強我們的技術能力及生產力」一節。

## 業 務

### (iv) 相較租賃機械及設備能更好控制及達到更佳成本效益

董事認為，依靠租賃機械及設備應對業務擴張長遠來說並不實際可行，乃由於缺乏對租賃機械及設備在可用性、狀況及規格方面的控制，以及對我們向第三方供應商租用該等機械及設備的條款方面的控制，因而限制我們同時承接多個項目的能力以及靈活性，尤其是須密集使用機械及設備的項目。我們充分了解自有機械及設備的可用性、狀況、規格及成本，允許我們更有效地制定項目工程時間表及盡量減低延誤風險。擁有自有機械及設備亦可減少我們依賴供應商提供租賃服務的風險。此外，相較租賃，購買自身機械及設備亦能使我們節省成本進而減少我們的營運成本及提高我們的利潤率。下文載列與使用自有及租賃機械及設備有關的成本的分析：

機械、設備及 汽車類別	每台租賃 機械及設備 估計年度 租金成本 (千新加坡元)	每台自有 機械及設備 每年估計 營運成本 (附註3) (千新加坡元)	每台自有 機械及設備 每年估計 節省成本 (千新加坡元)	使用 全球發售 所得款項 淨額 購買的機械 及設備總數	估計節省 成本總額 (千新加坡元)
<b>機械及設備</b>					
空氣壓縮機	7.8	3.5	4.3	6	25.8
起重機	276.0	264.0	12.0	3	36.0
挖掘機	45.6	30.5	15.1	7	105.7
叉車	55.2	25.4	29.8	3	89.4
剪刀式升降機	30.0	6.3	23.8	14	333.2
保安進出設備(附註2)	不適用	不適用	不適用	10	不適用
其他(附註2)	不適用	不適用	不適用	4	不適用
<b>汽車</b>					
重型貨車	120.0	34.6	85.4	5	427.0
載客巴士	84.0	32.0	52.0	1	52.0
			<b>總計</b>		<b>1,069.1</b>

附註：

1. 上表僅包括我們擬以全球發售所得款項淨額購買的機器、設備及汽車類別。
2. 該等機械及設備在市場上無法租賃，因此有關分析並不適用。
3. 營運成本包括自有機械及設備的折舊費用、維修費及保養費等，惟不包括租賃及自有機械將會產生的成本(如操作員薪酬)。



根據上述分析，倘我們購買自有機械及設備而非依賴租賃的機械及設備，本集團每年可節省約1.1百萬新加坡元。應該注意的是，上述分析用於說明與基於當前租賃及運營成本水平擁有自有機械及設備與租賃相比潛在節省的成本，其可能會或可能不會於未來保持不變。總而言之，董事認為，收購新機械及設備對本集團實施擴展計劃是必要的，並且於成本效益、靈活性、控制及項目管理能力方面優於租賃機械及設備。

### 透過投資新建築技術，增強我們的技術能力及生產力

根據目前的PQM框架，「生產力」評分組成部分的權重為PQM總分的10%。為改善生產力及取得較高的PQM得分以增加我們在公營界別項目贏得投標的機率，董事認為本集團須提高技術能力以及採用BIM、VDC、PPVC及預鑄技術等新建築方法的能力。因此，增加對此等技術的投資對本集團而言乃屬必須。

自2015年起，就總樓面面積為5,000平方米或以上的樓宇建築項目使用BIM技術已成為強制性要求。此外，部分新加坡政府機構已於其若干樓宇建築項目的投標文件中特別註明需要使用先進及／或最新的硬件及軟件。於某些情況下，若干項目亦註明為BIM模型及執行VDC過程而使用的若干設備及儀器，例如，我們將需要為各個BIM建模人員提供具有詳盡最低性能規格的工作站。除軟件及硬件的技術要求外，部分公營界別項目亦將註明若干數目的技術人員(如VDC經理、VDC協調員及BIM建模人員)於建築期間在工地駐紮，以便監督及執行BIM及VDC技術。仿如BIM及VDC技術，由於新加坡政府注重DfMA，越來越多公營界別項目要求使用PPVC技術(其屬於DfMA範疇)以及委聘技術人員，如PPVC設計工程師，以執行項目。根據益普索報告，易建設計評估系統(BDAS)於2017年的可建造性實務守則中引入。BDAS涵蓋三大評估範疇，分別是(1)結構系統、(2)牆體系統及(3)製造及裝配設計(DfMA)。具體而言，在DfMA方面，強制性要求在任何住宅或私人住宅用途的建築物或其建築構件的至少65%總超結構樓面面積上採用PPVC(DfMA的技術之一)。因此，除非我們具備該等項目所要求的硬件、軟件及／或建築技術，或具備足夠所需經驗及資歷的員工數目以指派至每個項目，本集團將無法競標該等項目或須有限地承接該等項目，繼而限制本集團的業務增長及未來發展。於往績記錄期間及直至最後實際可行日期，本集團已於15個樓宇建築項目中實行三維BIM技術(「3D BIM」)。於最後實際可行日期，本集團已於三個在建項目中開始使用四維BIM技術(其於3D BIM的基礎上額外增加一項建築工序信息維度)。隨著本集團不斷致力提升技術能力，

我們於2019年6月贏得了首個涉及PPVC技術應用的項目的招標，即：(i)新加坡政府機關A授予的教育機構加建及改動項目，總合約金額為33.0百萬新加坡元；及(ii)新加坡政府機關A授予的教育機構新建項目，合約金額為50.2百萬新加坡元。為在新加坡樓宇建築業中保持競爭力，董事認為其對我們提升使用新的建築技術的能力而言至關重要。由於技術能力為評估投標申請的重要準則，改善我們採納新建築技術的能力將有助我們提高中標率。

除上文所述外，為進一步提升預鑄生產的能力，我們計劃於我們總部附近興建預鑄生產場地，以集中我們的預鑄生產。目前，我們的預鑄生產於各個臨時地點進行。董事認為，設立集中式預鑄生產場地將簡化我們的生產流程，減少原材料的浪費，優化我們的勞工及機器的使用，最重要的是，減少我們對分包商的依賴及委聘分包商提供預鑄生產服務的相關成本。

本集團早已認識到預鑄技術的潛力及持續提升預鑄生產能力的需要。自2011年以來，本集團為建設局的專門建造商(預鑄混凝土工程)。如本招股章程「業務－競爭優勢－我們致力採用新建築技術以提升我們的生產力、質量及安全性，並致力為客戶提供增值工程解決方案」一節所披露，早於1994年，本集團完成首個項目就於教育機構樓宇建築項目的空心板中採用了預鑄技術；成功地将預鑄技術應用於建築結構框架，並於1997年完成我們的首個有預鑄結構元素的設計及建造項目(贏得了本集團的首個最佳可建築設計獎)；並進一步將預鑄技術的應用擴展至於2014年的一個教育機構新建築項目及於2015年的四個教育機構新建築項目，其中大多數結構元素及建築立面牆及鰭均使用預鑄技術建造。於往績記錄期間，我們的分包費用總額分別約為44.8百萬新加坡元、28.6百萬新加坡元及57.2百萬新加坡元，其中分別約2.0百萬新加坡元、0.2百萬新加坡元及1.6百萬新加坡元為預鑄生產工作的分包費用。預鑄生產工作的相關分包費用為本集團於往績記錄期間16個項目中的9個項目所產生及應佔的實際成本。儘管如下所述，擁有集中式預鑄生產場地的多個好處，倘沒有全球發售所得款項淨額，本集團僅依靠內部資源及可用銀行融資來構建預鑄生產場地乃不可行。更為具體而言，我們估計建造預鑄生產場地所需的總投資將約為42.5百萬港元，其中約17.0百萬港元將由全球發售所得款項淨額提供資金，餘額約為25.5百萬港元將由本集團內部資源及銀行借款提供資金。隨著本集團於2018年7月23日，獲得CW01工種一般建造項下「A1」級別及最近成功取得相對更高合約價值的投標，董事認為，現在乃本集團通過由全球發售所得款項淨額提供部分資金的擴展計劃進一步促進業務發展及增長的好時機，包括提升我們的預鑄生產能力。此外，由於新加坡政府採取措施促進預鑄技術於樓宇

建築中的使用，以及本集團計劃利用其「A1」級別地位承接更多更高價值的項目，董事預期本集團於未來採用預鑄技術的需求將更加逼切，進一步合理化建築集中式預鑄生產場地的成本。

以下進一步詳列擁有集中式預鑄生產場地的好處：

### **(1) 提升生產過程的控制及監控**

目前，我們的預鑄生產乃於多個臨時地點進行，預鑄生產工程師及質量保證與質量控制團隊須來往於不同地點之間以監督預鑄生產過程以及進行質量評估。與其將預鑄生產分拆於多個臨時地點進行，擁有固定的預鑄生產場地以集中式預鑄生產將能促使我們從原材料採購、生產、質量控制乃至派往建築工地更有效地控制及監督整個生產過程。

### **(2) 原材料浪費減少及更有效調配勞力**

混凝土乃預鑄生產的主要建築材料，其由水泥製成，一經製造便不能存儲。此外，我們的供應商通常就每份混凝土訂購單規定最低採購量。由於我們僅擁有一處生產場地，一個建築工地預鑄生產出現任何未動用混凝土混合物可供另一個建築工地的預鑄生產使用，此剩餘材料的分享致使原材料浪費大幅減少。擁有集中式生產場地亦將減少工人因現時需調配至多個臨時生產場地而出現的交通時間，並促使更有效地調配勞力。

### **(3) 降低租賃機械及設備的成本**

擁有集中式預鑄生產場地，而非為每個臨時生產場地租賃相同機械及設備將大大減少生產同一產出量所需的機械及設備數目。因此，我們可大幅減低租用及／或購買過多機械及設備以作預鑄生產的成本。有關使用自有及租賃機器及設備的成本分析，請參閱「業務－業務策略－購買新機器及設備，升級並更換現有機器及設備，從而提高我們的生產力及質量」一節。將預鑄生產於單一地點整合亦可減少機械及設備的閒置時間並能優化其運用，且能提升預鑄生產的成本效益。

### **(4) 減少對分包商的依賴**

於往績記錄期間，16個建築項目中的15個項目涉及委聘分包商以提供預鑄生產服務。董事認為，透過建立集中式預鑄生產場地來提高我們的預鑄生產能力將使我們能夠減少對分包商的依賴以及與之相關的風險，並實現成本節省，詳情如下。

## 業 務

就上述 15 個項目而言，我們預鑄生產的總預計分包成本約為 16.9 百萬新加坡元。預鑄生產將招致的估計總分包成本將大幅高於往績記錄期間預鑄生產招致的總分包費用，原因如下：基於當前建築時間表，預期於往績記錄期末在建的 5 個最近中標項目的大部分預鑄生產分包成本將於往績記錄期間後產生。此外，根據益普索報告，新加坡有大量對預鑄生產工作的需求，並預期有上升趨勢。於 2019 年 12 月 15 日，有逾 1,800 名註冊一般建築分包商，而僅有 56 名 CR10 註冊的預鑄混凝土工程分包商。預鑄生產服務的供應短缺使得相關服務成本增加，因此，我們的分包成本亦相應增加。此外，與以往項目相比，於本集團 5 個最近中標項目使用預鑄技術的程度已加大，乃由於新加坡政府的積極推動。於往績記錄期間，本集團通過內部轉移若干預鑄生產工作已成功節省成本。僅供說明用途，下文載列倘其中涉及預鑄生產分包商的參與乃於集中式預鑄生產中進行，於我們的 15 個項目的預鑄生產工程預計會產生的估計成本，假設於該等項目的實施期間已建立集中式預鑄生產場地：

項目	估計成本 (千新加坡元)
於往績記錄期間，委聘分包商為上述 15 個建築項目 提供預鑄生產服務的總預計成本	<b>16,909</b>
減：	
用於預鑄生產的材料成本(附註 1)	7,599
預鑄生產場地的土地租賃費用(附註 2)	733
公用設施(附註 3)	965
勞工成本(附註 4)	1,008
機器及設備的折舊成本(附註 5)	736
工廠的折舊成本(附註 6)	1,732
估計於 15 個建築項目的自有集中式預鑄生產場地進行 預鑄生產的總成本	<b>12,773</b>
節省成本	<b>4,136</b>

附註：

1. 材料成本主要包括混凝土及預製鋼筋的成本，乃根據於最後實際可行日期的各自價格及該 15 個項目的估計總使用量估計得出。
2. 土地租賃成本乃參考於相當於 15 個項目的實施期間之期間，工業政府土地銷售計劃，按使用年限 20 年估計得出。

3. 公用設施的成本乃通過假設預鑄生產場地於相當於15個項目的實施期間之期間每天工作8小時，每週工作五天，每年工作46星期估計得出。
4. 勞工成本指進行15個項目的預鑄生產所需的一名預鑄生產經理、一名預鑄生產監工、一名起重監工、五名建築工人的估計成本。
5. 機器及設備的折舊乃根據於相當於15個項目的實施期間之期間，五年的可使用年期估計得出。
6. 工廠的折舊乃根據於相當於15個項目的實施期間之期間，20年的可使用年期估計得出，與土地的可使用年期相同。

基於上述分析，倘本集團就上述15個項目在自有集中式產品場地進行預鑄生產工程，本集團將節省約4.1百萬新加坡元。應注意的是，上述分析僅為說明根據當前的成本水平建立自有集中式預鑄生產場地的潛在成本節省(包括材料成本、公用設施、勞動力成本等)，於將來可能或可能不會保持不變。董事認為，設立集中式預鑄生產場地由全球發售所得款項淨額提供部分資金可顯著節省成本。

董事認為，對集中式預鑄生產場地的收支平衡期及回本期的分析沒有意義，乃由於(i)預鑄生產成本因項目不同而大有差異，乃由於其取決於(其中包括)該項目所涉及的預鑄結構所用的建築材料、設計、尺寸、數量及其他規格，因此，將預鑄生產轉移至我們自有的集中式生產場地可節省的成本數目亦因項目不同而大有差異；及(ii)本集團並無直接於集中式預鑄生產場地進行預鑄生產產生收益或收入，乃由於其僅為建築項目涉及的眾多工作工種之一。如上文所披露，我們估計興建預鑄生產場地所需的總投資將約為42.5百萬港元，其中約17.0百萬港元將由全球發售所得款項淨額提供資金，其餘下餘額約25.5百萬港元將由本集團的內部資源及銀行借款提供資金。經計及(i)將預鑄生產轉移至我們的集中式預鑄生產場地，該15個項目的估計成本節省將約為4.1百萬新加坡元(相當於約23.3百萬港元)，逾估計興建預鑄生產場地所需總投資的50%；及(ii)由於新加坡政府採取措施促進預鑄技術於樓宇建築中的應用，本集團計劃利用其「A1」級別地位承接更高價值的項目，預計對本集團於未來採用預鑄技術將有更大需求，進一步合理化興建集中式預鑄生產場地的成本，董事認為，本集團通過興建預鑄生產場地以提升預鑄生產能力在商業上屬合理。

除成本效益外，董事亦考慮當前的市場狀況及行業趨勢，建立集中預鑄生產場地為本集團減少對預鑄分包商依賴的重要戰略。較具體而言，本集團最近一直經歷供應短缺及預鑄生產工程單位成本大幅增加。根據益普索報告，隨著於2014年12月頒佈的《建築物控制



(可建造性及生產力)條例》出台，政府土地銷售計劃中的若干場所須強制採用PPVC技術，因此，新加坡工程對預鑄組件的需求十分龐大。此外，截至2019年10月10日，有1,805名註冊一般建築分包商，而僅有55名CR10註冊的預鑄混凝土工程分包商。為確保以合理成本穩定供應預鑄組件，新加坡的一般建築分包商通常會建立自有預鑄生產基地或營運。

委聘分包商亦可能為本集團帶來若干風險，包括但不限於延遲交付及有缺陷的產品或服務。有關委聘分包商所涉及風險的詳情，請參閱「風險因素－我們倚賴供應商及分包商實施建築合約」一節。相比之下，內部生產可以使我們迅速回應設計變化，從而縮短與客戶之間的溝通時間。此外，通過我們自己的預鑄生產，我們可以密切監控生產計劃，以隨項目進展配合建築地盤狀況。此外，我們自己的QAQC團隊可以於生產後立即檢查內部預鑄產品的質量，從而降低交付於建築地盤的產品的缺陷率，並避免將有缺陷的產品退回予我們的分包商進行複制所浪費的不必要時間。提高我們於內部進行預鑄生產的能力不僅可以最大限度降低與分包商合作相關的風險，亦可以使我們享有更好的利潤率及／或使我們的價格保持競爭力。

為達致上述目標，我們擬動用約38.5百萬港元(即全球發售所得款項淨額約39.5%)投資於新的建築技術，詳情如下。我們預期動用款項為上市後及截至2021年12月31日止六個月的改善計劃提供資金。

建築技術	目前採用水平	未來計劃	估計投資總額及資金來源
BIM及VDC	我們於2012年首次採用BIM技術進行教育機構項目。於往績記錄期及直至最後實際可行日期，在我們17個已完成及進行中建築工程中，15個曾採用或一直採用BIM技術。截至最後實際可行日期，我們一支由14名人員組成的團隊專責在我們的建造項目採納並應用BIM技術。於最後實際可行日期，我們亦開始於三個為新加坡政府機關B及新加坡政府機關C進行的在建新建項目中採用VDC技術。	<ol style="list-style-type: none"> <li>(1) 購買及升級BIM及VDC應用的硬件及軟件</li> <li>(2) 聘用六名具備相關經驗的額外人員，為參與應用BIM及VDC技術的新員工及現有員工提供培訓</li> </ol>	<p>約4.1百萬港元；全球發售所得款項淨額</p> <p>約6.2百萬港元；全球發售所得款項淨額</p>



## 業 務

建築技術	目前採用水平	未來計劃	估計投資總額及資金來源
預鑄	我們早於1994年在教育機構建築項目的空心板採用預鑄技術以完成首個項目。後來，我們於1997年成功將預鑄技術的應用範圍擴大至建築物架構框架，完成了我們首個含有預鑄結構元素的設計及建造建築項目。自2011年以來，我們有為建設局的專門建造商(預鑄混凝土工程)。於往績記錄期及直至最後實際可行日期，在我們17個已完成及進行中建築工程中，16個曾採用或一直採用預鑄技術。	(1) 為進一步提升預鑄生產能力，於鄰近我們位於新加坡大士區的總部一處面積約4,000平方米的租賃土地興建預鑄生產場地，以集中處理我們目前於多個臨時地點進行的預鑄生產，這預期會為本集團帶來多項裨益，包括更有效的監督、減少原料浪費及提升效率。	約17.0百萬港元；全球發售所得款項淨額／約25.5百萬港元；內部資源／銀行借款
PPVC	於往績記錄期間及直至最後實際可行日期，我們在兩個樓宇建築項目採用PPVC技術。	聘用十名設計工程師及一名PPVC顧問幫助本集團在建築項目採納及應用PPVC技術。	約11.2百萬港元；全球發售所得款項淨額

截至最後實際可行日期，我們正進行四個項目的招標，估計總合約金額為338.5百萬新加坡元。此外，本集團擬於2019年12月及2020年1月提交四個項目的招標申請，合約金額約為229.0百萬新加坡元。在此八個項目中，七個須使用BIM及預鑄組件，其中一個將須使用PPVC技術。

### 提升並擴充我們的勞動力以應對我們的業務擴展

我們的業務營運為勞動密集型。我們亦依賴我們的專業人員團隊實施及管理建築項目。因此，我們認為僱員對維持我們的競爭優勢與成功十分關鍵。為應付項目數目及規模大幅增加所引致的需求增加，截至2019年6月30日止年度，我們已聘請166名額外員工，主要包括建築員工及項目部門員工。於最後實際可行日期，我們所有新聘建築員工及項目部門員工均已部署至我們的建築項目。一般而言，為保持我們向客戶提供的工作及服務的質素，並取決於項目的規模及複雜程度，小型項目的每個建築地盤都有一名指定的地盤監工及一至兩名的工地工程師；而大型項目則有兩至四名指定的地盤監工及工地工程師。我

## 業 務

們亦可能為接近完工階段的項目派出更多地盤監工及／或工地工程師，以確保項目能按時完成，並具有高質素標準。於最後實際可行日期，我們有19名地盤監工及20名工地工程師。下表載列於最後實際可行日期指定給每個建築地盤的地盤監工及工地工程師的數目：

項目 編號	工程描述	建築地盤 的數目	指定地盤 監工的數目	指定工地 工程師的數目
1	一所政府資助／獨立學校的加建及改動工程	1	1	1
2	四所政府學校的加建及改動工程	4	1	1
3	新加坡政府機關B辦公樓宇的新建工程	1	3	2
4	一所政府學校的新建工程	1	3	3
5	一所療養院的新建工程	1	2	3
6	一所兒童照顧中心的新建工程	1	1	1
7	一所療養院的新建工程	1	2	4
8	一所政府學校的加建及改動工程	1	2	1
9	一所政府學校的新建工程	1	2	3
10	一幢住宅樓宇的新建工程	1	2	1
	<b>總計</b>	<b>13</b>	<b>19</b>	<b>20</b>

## 業 務

如上表所示，於最後實際可行日期，我們所有的地盤監工及工地工程師已分配至我們的建築地盤。因此，為使本集團承接額外的項目，我們將聘請更多地盤監工及工地工程師監督及處理授予本集團的任何新項目的工程。與通常駐紮在指定建築地盤的地盤監工及工地工程師不同，我們的起重機及挖掘機操作員以及一般工人通常根據我們項目的要求及工作時間表於不同的建築地盤之間走動。

為應對業務擴展，鑒於我們近期升級至CW01工種一般建造項下「A1」級別，我們計劃擴充不同層面的勞動力，包括一般員工、起重機及挖掘機操作員、工地工程師及地盤監工。

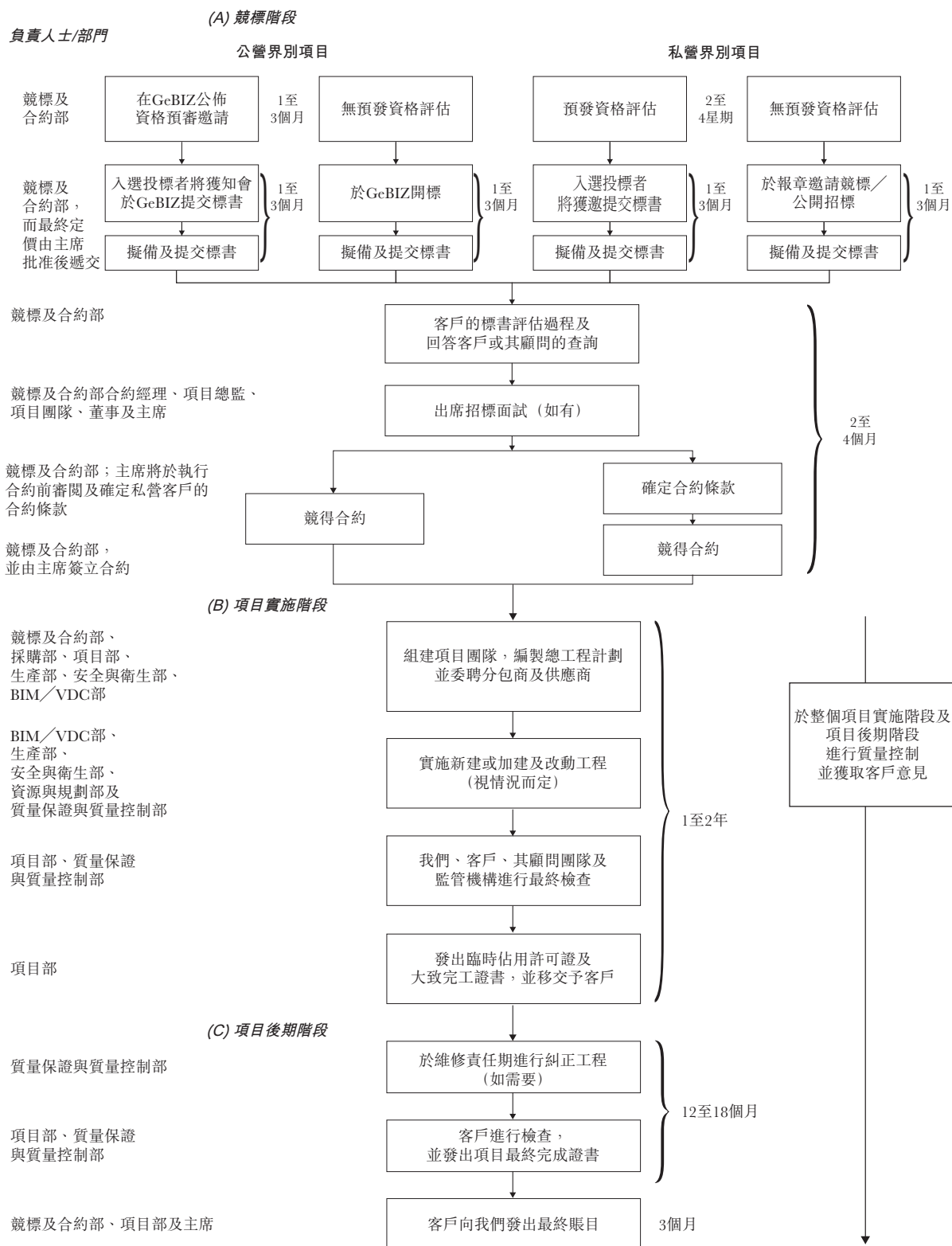
下表呈列我們擬聘用的員工人數、資歷及經驗以及估計投資：

員工職銜	將予聘用 人數	資歷及／或經驗	估計投資 (概約)
一般工人	10	於建築公司進行相關工作的經驗	1.3 百萬港元
起重機及挖掘機 操作員	3	於建築公司進行相關工作的經驗	2.8 百萬港元
工地工程師	1	工程文憑或大專教育以及進行建築相關工作的經驗	1.1 百萬港元
地盤監工	4	於建築公司進行相關工作的經驗	3.1 百萬港元

我們相信擴充勞動力的重要之處在於可維持質量及生產力，同時應對日後建築項目數量及規模的預期增長。我們擬動用約8.3百萬港元，即全球發售所得款項淨額的約8.5%，用於擴充我們的勞動力及專業團隊以應對我們的業務擴展。我們擬動用所得款項淨額聘用的18名額外員工中，8名預期為當地工人，10名預期為外籍工人。我們預期於上市後及截至2021年6月30日止年度動用款項。

## 我們的營運程序

下列圖表顯示一項建築項目的營運流程：



### (A) 競標階段

#### 發現競標機會

於往績記錄期間，我們自GeBIZ公佈的公開招標機會取得所有公營界別項目，自私營客戶於報章刊登的競標機會取得私營界別項目。就部分項目而言，主要承包商須提交往績記錄、主要人員及財務資料等若干資料，讓客戶預先評估資格，再篩選入圍者並邀請其提交標書。潛在競標者通常有一至三個月的時間準備提交標書。

#### 準備及遞交標書並評估客戶遞交的標書

收到競標邀請或發現合適競標機會後，我們的競標及合約部將就以下方面評估並分析潛在項目：(i)項目的工程範圍及複雜程度；(ii)項目的時間表及完成時間；(iii)我們目前的手頭項目及能力；及(iv)估算完成項目所需資本承擔及人力。我們的競標及合約部會與財務部及採購部等其他部門溝通，隨後就投標機會的可行性出具初步報告，再交予我們的高級管理層審閱並作出最終決定。

一旦高級管理層決定就潛在項目投標，我們的投標及合約部將預備投標文件，包括投標價、建築方法及工程方案等資料，以及我們的往績記錄及項目團隊的成員及經驗。

於標書評估過程中，我們可能會接到要求參與客戶的競標會議，屆時我們會提供進一步資料及／或解釋標書。競標評估過程一般於批出合約前需時二至四個月。

#### 競得合約及確定合約條款

競得合約一般由客戶發出的授出函確認。為使競得的合約成為正式，本集團與客戶隨後會訂立正式合約。由於我們往績記錄期間的建築項目絕大部分為公營界別項目，於往績記錄期間與客戶簽訂的大部分合約基於PSSCOC訂立，PSSCOC為建設局規定的通用合約格式，適用於所有公營界別建築合約。就於往績記錄期間的私營界別客戶而言，我們已簽訂的合約乃基於新加坡建築師協會條件合約，為由新加坡建築師協會提出的新加坡常用建築合約標準形式。就私營客戶合約而言，我們通常於簽立正式合約前磋商商業條款。

**競標成功率**

於截至2019年6月30日止三個年度，我們的整體競標成功率分別約為7.1%、21.1%及27.3%。與行業慣例一致，我們遞交的標書數目超過現有能力和經驗，以了解最新市場環境、客戶要求及我們競爭對手的定價水平，有助我們作出策略性計劃，確保日後相似項目競標成功。由於根據經驗我們的競標成功率不可能為100%，此舉亦可使我們盡量提高可得資源的利用率。於往績記錄期間，我們競得的合約數目乃在我們的能力範圍之內。

下表概述我們於往績紀錄期間的競標成功率：

	截至6月30日止年度		
	2017年	2018年	2019年
<b>公開招標</b>			
— 我們遞交標書的項目數量	10	15	15
— 競得的項目數量	0	4	4
— 成功率 <sup>(附註)</sup>	0%	26.7%	26.7%
<b>受邀競標</b>			
— 我們遞交標書的項目數量	4	4	7
— 競得的項目數量	1	0	2
— 成功率 <sup>(附註)</sup>	25%	0%	28.6%
<b>總計(公開及受邀競標)</b>			
— 我們遞交的項目數量	14	19	22
— 競得的項目數量	1	4	6
— 成功率 <sup>(附註)</sup>	7.1%	21.1%	27.3%

附註： 競標成功率乃基於各財政年度競得的合約數目(不論競得的日期)除以遞交的標書數目計算。

我們的董事認為，截至2017年6月30日止年度本集團提交及中標的項目數量相對較少，乃主要由於2017年建築業(特別是私人物業市場)下滑，而董事認為這已導致部分先前專注於私營界別的承包商轉至公營界別，繼而進一步加劇公營界別的競爭並推動價格下跌。截至2018年6月30日止年度，我們的中標率上升，並隨著市場開始復甦而獲得截至2018年6月30日止年度投標的四宗合約。於截至2019年6月30日止年度及直至最後實際可行日期投標的項目中，我們進一步獲授七個項目。截至最後實際可行日期，我們正進行四個項目的招標申請，估計總合約金額為338.5百萬新加坡元。此外，本集團擬於2019年12月及2020年1月提交四個項目的招標申請，合約金額約為229.0百萬新加坡元。



### (B) 項目實施階段

#### *組建項目團隊、準備總工程計劃並委聘分包商及供應商*

競得合約後，我們會確定項目團隊成員。每個項目由一名項目經理領導，團隊成員由一名地盤監工、一名地盤工程師、一名建築協調員、一名機電工程師、一名機電協調員及一名工作場所安全主任組成。就較小型項目而言，項目經理亦會擔任該項目的地盤監工。

我們的項目經理制定工程計劃及監督整個項目的執行。具體而言，樓宇建築工程展開前，項目經理會編製總工程計劃，其中註明整個建築過程進行的具體步驟、各步驟時長及控制措施確保工程質量。樓宇建築工程展開前，我們亦會自有關政府部門取得的相關許可及批准如結構性工程許可證、授予分包商及供應商合約、設立地盤辦公室等設施及興建臨時排水系統。於項目實施階段，項目經理會監督完成時間表，參與客戶及其顧問團隊的定期會議，從而了解彼等的顧慮及要求。

我們的採購部會與項目團隊緊密合作，並與分包商及供應商協商定價及合約條款，再將向高級管理層團隊提出推薦意見供其批准。獲得批准後，我們會安排與分包商及供應商簽訂合約，之後分包商及供應商必須按協定價格及建築時間表履行服務或交付。有關我們供應商及分包商的選擇準則與合約條款的更多詳情，請分別參閱本招股章程「業務－供應商」及「業務－分包商」各節。

#### *樓宇建築工程的實施及管理*

於往績記錄期間，我們的項目持續一至兩年。我們的項目持續時間通常取決於項目的規模及複雜程度、客戶更改訂單的次數，計及原始工程範圍的變動，而就教育機構項目的加建及改動工程而言，則計及學校的學期及運作時間表。倘項目涉及更改訂單，我們就其收取的服務費會基於預先協定的服務收費表。於整個建築階段，我們的項目團隊會定期進行檢查，並要求我們的分包商於需要時進行糾正，同時找出及糾正於地盤可能出現的任何安全問題。於項目實施階段，參與項目的各方會保持恆常溝通，此外，我們亦每一至兩周定期與客戶及其顧問團隊召開會議，以討論項目進度。

於整個項目實施階段，客戶會基於我們工程的完成進度每月向本集團付款。我們的工料測量師會與財務部合作向客戶發出每月賬單。客戶的工料測量師顧問會確認工程的完成狀況並發出估值證書，我們會據此向客戶開具發票。我們亦根據分包商的工程進度每月向分包商付款。發單安排符合新加坡相關法律法規，特別是建造及建築業付款保障法案。更多詳情請參閱本招股章程「監管概覽」一節。

### **樓宇建築工程竣工及檢查以及移交客戶**

樓宇建築工程竣工後，客戶及其顧問團隊會對樓宇建築工程進行最後檢查，隨後我們會將工程移交客戶。樓宇建築工程亦須由新加坡民防部隊的註冊檢查人員進行檢查，並由建設局進行臨時佔用許可檢查。客戶的顧問團隊會向我們發出大致完工證明，證實我們的服務已完成、經過驗收及批准。

### **(C) 項目後期階段**

#### **維修責任期開始**

維修責任期為期 12 至 18 個月，自大致完工日期開始，我們須糾正或促使分包商糾正於該期間識別的任何缺陷。

#### **項目最後竣工**

維修責任期屆滿，我們會獲發最終竣工證明書。客戶顧問會就任何合約餘額向我們發出最終賬目，而我們會就最終結算向客戶提出最終索償，客戶一般會於三個月內結清餘額。

#### **客戶的反饋**

為監察我們的服務質素及識別改進之處，我們會於項目執行期間及完成時向客戶收集反饋意見。我們於項目執行階段通過進度會議向客戶收集反饋意見，並與客戶就以下範疇持續溝通 (i) 進度及時間表；(ii) 工程質量；(iii) 安全表現；及 (iv) 項目團隊人員的能力及反應速度。請參閱本招股章程「業務－質量控制」一節有關質量管理的內部程序。我們於公營界別項目的表現亦會接受建設局 CONQUAS 評估，我們的評分經參考 CONQUAS 分數得出，請參閱本招股章程「業務－主要獎項及認證」一節了解有關我們獲頒認可的進一步詳情。

### 我們積壓的建築項目

下表載列本集團於往績記錄期間的建築項目數目變動：

	截至6月30日止年度		
	2017年	2018年	2019年
建築項目的期初數目 <small>(附註1)</small>	5	4	3
獲授建築項目的數目 <small>(附註2)</small>	1	3	7
落成建築項目的數目 <small>(附註3)</small>	2	4	—
建築項目的期末數目 <small>(附註4)</small>	4	3	10 <small>(附註5)</small>

附註：

1. 建築項目的期初數目指所示相關年度初授予本集團但尚未落成的建築項目。
2. 獲授建築項目的數目指所示相關年度本集團獲授的建築項目。
3. 落成建築項目的數目指所示相關年度本集團的落成建築項目。
4. 建築項目的期末數目指所示相關年度末授予本集團但尚未落成的建築項目。
5. 10個於2019年6月30日正在進行的項目中，一個項目(為教育機構加建及改動項目)於往績記錄期間後但於2019年7月的最後實際可行日期前完成。

下表載列於往績記錄期間按未完成價值計算的本集團建築項目尚未支付合約金額變動：

	截至6月30日止年度		
	2017年	2018年	2019年
	新加坡元 (百萬)	新加坡元 (百萬)	新加坡元 (百萬)
尚未支付合約金額的期初價值 <small>(附註1)</small>	99.6	41.1	58.5
年內獲授建築項目的合約金額 <small>(附註2)</small>	19.6	68.6	263.7
就訂單更改及若干材料成本 的波幅作出調整 <small>(附註4)</small>	0.2	1.8	1.7
年內確認收益 <small>(附註3)</small>	78.3	53.0	109.4
尚未支付合約金額的期末價值 <small>(附註4)</small>	41.1	58.5	214.5

附註：

1. 尚未支付合約金額的期初價值指截至所示相關年度初的過往年度／(期間)的獲授合約金額總計(已就訂單更改及若干材料成本的波幅作出調整)減以已確認收益。

2. 年內獲授建築項目的合約金額指所示相關年度的本集團獲授建築項目獲授合約金額總計。
3. 確認收益指所示相關年度本集團自建築項目確認的收益總計，不包括我們就若干個人及租戶進行的小型裝修工程所得的收益。
4. 尚未支付合約金額的期末價值指所示相關年度尚未支付合約金額的期初價值加以獲授建築項目合約金額及就訂單更改及若干材料成本的波幅作出調整減以已確認收益。

### 我們的客戶

#### 本集團客戶簡介

於往績記錄期間，我們收益的約97.9%、63.0%及67.4%乃源自教育機構樓宇建築項目。根據益普索報告，新加坡教育機構分為政府學校、獨立學校、政府資助學校及私人學校。於往績記錄期間及直至最後實際可行日期，在我們11個已完成及在建的教育機構項目中，九個為政府學校的新建或加建及改動項目，而新加坡政府機關A直接委聘我們及向我們償付服務費。其餘兩個項目為獨立學校或政府資助學校的加建及改動項目，有關辦學團體或學校委聘我們並向我們支付服務費。我們已與新加坡政府機關A建立約22年的業務關係。我們向新加坡政府機關A提供發出發票後30天的信貸期，並以銀行轉賬方式收款。我們亦提供類似信貸期予獨立學校及政府資助學校。

我們與新加坡政府機關A的長期合作關係幫助我們建立於公營界別樓宇建築工程投標的往績記錄，該記錄對贏得其他公營界別樓宇建築招標至關重要。於2018年7月，我們獲得新加坡政府機關B的新建築項目，於新加坡建造辦公樓，合約金額為57.0百萬新加坡元。此外，我們已分別於2019年1月及2019年5月獲得新加坡政府機關C的兩個療養院新建築項目，合約金額為18.6百萬新加坡元及36.4百萬新加坡元。於2019年11月，我們已獲得項目A。

截至2017年、2018年及2019年6月30日止年度，我們收益的約1.6%、35.4%及1.04%亦源自一名私營客戶，其營運學前及課後照顧服務組合，並委聘我們於往績記錄期間作為主要承建商建設最多可分別容納1,000名兒童及660名兒童的兩項大型兒童照顧中心。我們向該客戶提供發出發票後35天的信貸期，而我們以支票方式獲得付款。

據董事所深知，概無董事、彼等各自的緊密聯繫人或股東於往績記錄期間擁有我們5%以上的股本或於任何客戶中擁有任何權益。

## 業 務

下表載列截至2019年6月30日止三個年度各年的最大客戶：

### 截至2017年6月30日止年度

排名	客戶名稱	主要業務及業務概況	本集團 提供 的服務	業務 關係 年數	確認的 收益金額 (百萬 新加坡元)	佔本集團 收益總額 百分比 (%)	信貸期	支付 方法
1	新加坡政府 機關 A	主管制定及實施新加坡教育相關政策的新加坡政府部門，部門轄下設有17個分部，負責教育相關的不同範疇，其中包括課程規劃及政策、教育科技、基建及設施服務、特殊教育需要及學生服務。根據新加坡政府機關 A 於2015年刊發的公司單張，其監督超過360間小學、中學及專上教育學校，由33,000名教育人員支持。	主要承建商	22.4年	66.6	84.6	30天	銀行轉賬
2	客戶 A	於新加坡社團註冊處註冊的佛教慈善團體，營運一間學校及一間學生照顧中心，並提供多種服務，包括學校與學生照顧中心。該社團於1960年代根據新加坡法例第311章社團法令成立，由約有20名成員的管理委員會管理。	主要承建商	2.8年	10.5	13.4	35天	支票/ 銀行轉賬
3	客戶 B	幼兒照顧及教育範疇的學前及兒童照顧相關服務營運商。該合作社根據新加坡法例第62章合作社法令成立，由若干董事會及委員會管理，包括董事會、校董會、審核及風險委員會，由超過50名成員組成。	主要承建商	2.4年	1.2	1.6	35天	支票/ 銀行轉賬
					<u>78.3</u>	<u>99.6</u>		

## 業 務

截至2018年6月30日止年度

排名	客戶名稱	主要業務及業務概況	本集團提供的服務	業務關係年數	確認的收益金額 (百萬新加坡元)	佔本集團收益總額百分比 (%)	信貸期	支付方法
1	新加坡政府機關A	見上表	主要承建商	22.4年	28.4	52.7	30天	銀行轉賬
2	客戶B	見上表	主要承建商	2.4年	19.1	35.4	35天	支票/ 銀行轉賬
3	客戶C	政府資助學校(就其小學部而言)及獨立學校(就其中學部而言)。其由董事會管理，設有超過100名成員的教育員工團隊。	主要承建商	1.6年	3.6	6.7	35天	支票/ 銀行轉賬
4	客戶D	於1960年代根據新加坡法例第311章社團法令成立的宗教及慈善團體，為一所政府資助學校的辦學團體。	主要承建商	1.6年	2.0	3.6	35天	支票/ 銀行轉賬
					<u>53.1</u>	<u>98.4</u>		



## 業 務

截止 2019 年 6 月 30 日止年度

排名	客戶名稱	主要業務及業務概況	向本集團提供的服務	業務關係年數	確認的收益金額 (百萬新加坡元)	佔本集團收益總額百分比 (%)	信貸期	支付方法
1	新加坡政府機關 A	見上表	主要承建商	22.4 年	50.0	45.3	30 天	銀行轉賬
2	客戶 C	見上表	主要承建商	1.6 年	17.7	16.0	35 天	支票／ 銀行轉賬
3	新加坡政府機關 B	由新加坡政府設立的法定機構，其負責發展及開展新加坡國家考試及提供評估服務	主要承建商	1.1 年	31.1	28.2	30 天	銀行轉賬
4	客戶 D	見上表	主要承建商	1.6 年	6.7	6.1	35 天	支票／ 銀行轉賬
5	新加坡政府機關 C	新加坡政府的部門，負責提供資訊、提高健康意識及教育、確保健康服務的可及性以及監察向新加坡公民及旅客提供的健康服務質量	主要承建商	0.6 年	2.7	2.4	30 天	銀行轉賬
總計					108.2	98.0		

### 依賴單一最大客戶及教育機構項目

於往績記錄期間，我們收益的約 97.9%、63.0% 及 67.4% 乃源自教育機構樓宇建築項目。此外，於往績記錄期間，新加坡政府機關 A 為我們單一最大客戶，分別佔我們收益約 84.6%、52.7% 及 45.3%。儘管我們的大部分收益乃源自新加坡政府機關 A 授出的教育機構項目，董事相信，經計及以下主要因素，我們有能力在未來維持及發展我們的業務：

- (i) 根據益普索報告，新加坡政府已不斷增加其在公共基礎建設及設施方面的開支，包括升級或擴建基礎建設、公共機構辦事處、教育機構、社區中心及新建住宅樓

字項目。誠如益普索報告進一步所述，由於多項原因(包括私人物業市場需求下滑)，私營界別的樓宇建築工程不斷減少。公營界別工程無可避免地成為新加坡建築業需求的主要推動力。建設局預測2019年的總建築需求介乎於270億新加坡元至320億新加坡元之間，公營界別貢獻60%(即165億新加坡元至195億新加坡元)。根據建設局，於2020年至2021年，預測新加坡建築需求達致每年270億新加坡元至340億新加坡元之間，並於2022年至2023年達致每年280億新加坡元至350億新加坡元之間。其中很多建築項目將為公共設施的升級工程，包括教育及醫療保健設施，董事相信本集團於此方面擁有豐富經驗及競爭優勢。

- (ii) 董事相信，新加坡政府機關A的樓宇建築工程需求預計將於日後維持穩定。根據益普索報告，生育率下降及少數學校的收生人數偏低，已導致新加坡的小學、中學及大專院校進行合併。於2017年及2018年，分別共有七對及四對中學進行合併。此外，新加坡政府已宣佈於未來兩年合併及配對14所小學、6所中學及8所大專院校。誠如益普索報告進一步所述，由於學生設施及基礎設施均須擴充以容納來自將予合併學校的學生，新合併的學校將須於未來數年進行加建及改動工程。此外，空置學校位置將須進行升級加建及改動工程以作其他用途，如安老院、住宅、藝術場地等。因此，學校合併的趨勢預期將推動機構加建及改動工程的需求。
- (iii) 此外，新加坡政府已宣佈計劃於2023年將幼稚園數目增至50間，當中七間、六間及13間分別計劃於2019年、2020年及2021年開設，以解決四歲以下兒童資助學前教育學額短缺的問題，並透過於同一位置設立幼稚園及小學或擴建現有小學，將幼稚園及小學的距離拉近，從而協助學生從幼稚園過渡至小學。這亦將牽涉新加坡教育行業的新加建及改動工程。
- (iv) 我們與新加坡政府機關A擁有逾20年的長期業務關係。自我們於1997年獲新加坡政府機關A授予我們首個教育機構樓宇建築項目起及直至最後實際可行日期，我們已為新加坡政府機關A提供38所教育機構的新建或加建及改動服務。我們認為，我們於往績記錄期間能夠持續贏得新加坡政府機關A的招標，乃由於我們已確立作為優質而可靠的主要承建商的往績紀錄，我們能夠提供增值工程解決方案，並按時向客戶交付樓宇建築工程。我們與新加坡政府機關A的長期關係已助我們建立於公營界別樓宇建築工程方面的往績紀錄，其為我們贏得其他公營界別

建築招標的關鍵因素。於2018年7月，我們自新加坡政府機關B獲得一項新建項目，以於新加坡為其興建寫字樓，合約金額為57.0百萬新加坡元。此外，我們分別於2019年1月及2019年5月從新加坡政府機關C取得兩項新建築項目，為其於新加坡興建療養院，合約金額分別為18.6百萬新加坡元及36.4百萬新加坡元。於2019年11月，我們已獲得項目A。隨着客戶基礎如上文所述成功擴張，新加坡政府機關A對我們總收益的貢獻比例由截至2017年6月30日止年度的84.6%下降至截至2019年6月30日止年度的45.3%。

- (v) 我們於過往一直積極爭取公營界別項目，此乃由於我們相信，新加坡政府機關(包括新加坡政府機關A)的信貸風險及清盤風險極低。於往績記錄期間及直至最後實際可行日期，新加坡政府機關A一直按時結清我們的每月進度付款發票，此有利於我們維持穩定的現金流量及財務狀況。
- (vi) 新加坡所有公營界別建築合約均通過GeBIZ上公佈的公開招標授出，所有具備必要牌照及／或資格的承建商均可投標。此外，所有提交的投標將由相關新加坡政府機關及其顧問團隊根據PQM框架作出評估。PQM對價格以外將予評估的非價格準則(如生產力及質量)提供一個結構框架，而就新加坡政府機關A授出的教育機構樓宇建築項目而言，價格部分、質量部分及生產力部分的比重分別為40%至60%、30%至50%及10%。目前，PQM框架採用雙信封制，投標人會分開遞交質量與生產力信封及價格信封，而機關將首先打開及計算質量與生產力評分，然後打開價格信封並計算綜合評分。
- (vii) 儘管上文所述，除公營界別項目外，我們亦不時提交私營界別新建及加建及改動項目的投標。自我們開展業務以來，我們一直進行多個項目，涵蓋公私營界別客戶，憑藉我們多年的行業經驗以及對市場的深入瞭解，我們已能夠優化我們的投標策略以把握市場上存在的機遇。更具體而言，在過去多年來，我們已在興建機構樓宇(教育機構、醫院及護養院)、商業樓宇(寫字樓及餐廳)以及工業及住宅樓宇方面積累經驗、專業知識及往績記錄。憑藉我們多年來於公營及私營界別所累積的豐富經驗，董事相信，我們將能把握市場上的公營及私營界別商機，特別是私營界別將於日後開始好轉。

### 公共部門建築工程合約標準條件合約的主要條款

於往績記錄期間，我們的大部分項目均受公共部門建築工程合約標準條件所規管，其由建設局制定以供所有公營界別建築項目使用通用合約表格。就各項公營界別項目所訂立的若干商業條款或會因應磋商而有所不同。下文載列公共部門建築工程合約標準條件合約的主要條款：

**工程範圍／承包商的一般責任** 主承包商須負責：

- 控制建築工地
- 協調任何分包商之工作及訂購樓宇建築工程的物料及貨品
- 按要求／客戶或其顧問查詢提供進行中之工程的方案及修訂

**竣工時間**

承包商須於中標函或與客戶的其他書面協議所述的時間內完成工程及工程的任何期數或部分

倘出現若干不可控制的事件或訂單更改，承包商有權獲授延長竣工時間。

**工程更改**

客戶的監督人員或會不時以書面發出一份指示要求一項更改，而承包商或會要求遞交更改報價以供批准。承包商亦有權向客戶提出替代方案。

**彌償、保險**

承包商有責任就與工程有關的損毀彌償客戶損失，除非承包商能證明該等損失並非因承包商疏忽或遺漏所致。因此，承包商須按客戶的監督人員訂明之方式購買保單，以保障可能出現的負債。

---

## 業 務

---

保證金	於接受函件的14天內或客戶可能規定的其他期限內，承包商須透過將其妥為履行及遵守合約項下的責任作為抵押品的方式向客戶支付合約所示金額的保證金。承包商可以提供來自銀行或新加坡貨幣管理局批准的保險公司的等值擔保代替保證金。
分包	承包商須確保承包商直接委任的所有分包商於彼等獲委任時向建設局或其他政府註冊機構註冊。
物料成本波動	合約總額可於合約期內考慮若干物料(混凝土及鋼筋)價格的任何升降及參考建設局不時刊發的物料價格指數分別予以上調或下調。
支付條款	<p>承包商須按監督人員不時可能訂明的有關形式每月(於合約作出月份後監督人員指明的每月某一天)向客戶及其監督人員提交一份付款申索書，而監督人員須與承包商核實應付金額。</p> <p>於大致完工日期起90天內，承包商須以書面形式向客戶遞交支付尾款的要求。</p>
維修責任期	通常持續12個月

如上所述，承包商應於接受函件的14天內或客戶規定的其他長期期限內向客戶存入合約中規定的金額(通常為總合約金額的5%至10%)。承包商亦可以提供來自銀行或新加坡貨幣管理局批准的保險公司的等值擔保代替保證金。於往績記錄期間，為符合上述規定，本集團已向保險公司支付保費以向客戶提供該等擔保。我們的客戶可以利用保證金上的索償，以彌補因我們違反合約而導致的任何損失或損害，包括任何違約賠償金。於往績記錄期間及直至最後實際可行日期，我們並無任何保證金索償。

### 定價策略

本集團一般以成本加成基準釐定潛在項目的競標價格，即按成本(包括但不限於直接勞工成本、建材成本及分包費用)加合理利潤率基準釐定。於釐定某一項目的利潤率時，本集團將會考慮的因素包括但不限於(i)項目的性質、範圍及複雜性；(ii)目前手頭上的項目；(iii)客戶要求的竣工時間；(iv)現行市場狀況；(v)過往投標記錄；(vi)類似中標項目；(vii)與客戶的關係及熟悉程度；及(viii)其他投標方的潛在價格競爭力。

### 供應商

我們的供應商包括(i)提供項目所用物料，如混凝土、鋼筋、瓷磚及大理石等；及(ii)提供鋼格板、機械及設備租賃等服務的供應商。於往績記錄期間直至最後實際可行日期整個期間，我們存置一份認可供應商名單，而該等供應商乃根據多項被認為對我們業務而言屬重要的標準加以甄選，包括但不限於(i)價格；(ii)產品／服務質素；(iii)監管合規性；(iv)交付產品／服務的及時性；及(v)過往表現。截至2019年6月30日止三個年度各年，我們存置的供應商名單約有250名。

截至2019年6月30日止三個年度各年，我們五大供應商乃獨立第三方，而彼等應佔我們總採購額分別約為5.6百萬新加坡元、2.5百萬新加坡元及18.8百萬新加坡元，佔總採購額約62.9%、73.4%及65.1%。同期我們向最大供應商的採購額分別為2.4百萬新加坡元、1.1百萬新加坡元及9.9百萬新加坡元，佔總採購額約27.0%、31.4%及34.2%。



## 業 務

下表載列於往績記錄期間我們五大供應商：

### 截至2017年6月30日止年度

排名	供應商名稱	主要業務及業務概況	向本集團提供的產品／服務	與本集團業務關係年數	採購數額 千新加坡元 (概約)	佔本集團總採購額百分比 % (概約)	信貸期	支付方式
1	供應商A	該公司主要從事提供結構鋼筋服務。其股份在新加坡交易所有限公司上市	結構鋼供應商	13.2年	2,402	27.0	60天	支票／銀行轉賬
2	供應商B	一間在新加坡註冊成立的私人公司，主要從事向新加坡建築業提供預拌混凝土。其乃由兩家分別於聯交所及馬來西亞證券交易所上市之公司的附屬公司成立的合營企業	混凝土供應商	13.2年	1,372	15.4	30天	支票
3	供應商C	一間在新加坡註冊成立的私人公司，主要從事提供起重機及運輸服務	提供起重機及運輸服務	9.3年	724	8.1	30天	支票／銀行轉賬
4	供應商D	一間在新加坡註冊成立的公司，主要從事向新加坡建築業提供預拌混凝土。其股份在新加坡交易所有限公司上市	混凝土供應商	3.1年	703	7.9	60天	支票／銀行轉賬
5	供應商E	一間在新加坡註冊成立有限公司，主要在新加坡、馬來西亞及亞太地區提供鋼筋產品。其控股公司為一間印度國家證券交易所上市公司	鋼筋供應商	9.3年	400	4.5	30天	支票／銀行轉賬
總計					5,601	62.9		

### 截至2018年6月30日止年度

排名	供應商名稱	主要業務及業務概況	向本集團提供的產品／服務	與本集團業務關係年數	採購數額 千新加坡元 (概約)	佔本集團總採購額百分比 % (概約)	信貸期	支付方式
1	供應商D	請參閱上文	混凝土供應商	3.1年	1,060	31.4	60天	支票／銀行轉賬
2	供應商A	請參閱上文	結構鋼供應商	13.2年	723	21.4	60天	支票／銀行轉賬
3	供應商B	請參閱上文	混凝土供應商	13.2年	327	9.7	30天	支票
4	供應商F	一間在新加坡註冊成立的私人公司，主要從事供應大理石、瓷磚、花崗石及其他建築材料	大理石及瓷磚供應商	1.9年	207	6.1	30天	支票
5	供應商G	一間在新加坡註冊成立的私人公司，主要從事道路建築	預拌物料供應商	1.6年	163	4.8	30天	支票
總計					2,480	73.4		

## 業 務

截止 2019 年 6 月 30 日止年度

排名	供應商名稱	主要業務及 業務概況	向本集團 提供的 服務	業務 關係年數	採購數額  千新加坡元 (概約)	佔本集團 總採購額 百分比  %	信貸期	支付方法
1	供應商 A	見上表	結構鋼供 應商	13.2 年	9,891	34.2	60 天	支票/ 銀行轉賬
2	供應商 D	見上表	混 凝 土 供 應商	3.1 年	4,228	14.6	60 天	支票
3	供應商 B	見上表	混 凝 土 供 應商	13.2 年	3,460	12.0	30 天	支票
4	供應商 E	見上表	鋼 筋 供 應 商	9.3 年	771	2.7	30 天	支票/ 銀行轉賬
5	供應商 C	見上表	見上表	9.3 年	452	1.6	30 天	支票/ 銀行轉賬
總計					18,802	65.1		

董事確認概無董事、彼等緊密聯繫人或股東(於最後實際可行日期擁有本公司股本 5% 以上)於我們五大供應商中擁有權益。於往績記錄期間直至最後實際可行日期，我們並無與任何供應商發生任何重大分歧或糾紛。

### 與供應商的主要合約條款

我們按個別項目基準與供應商訂立合約，以採購預計數量龐大的物料，如混凝土及鋼筋。與供應商的主要條款概述如下：

單位價格、種類及物料規格	物料種類及規格連同其相應的單位價格將於合約中訂明。
支付條款	支付條款通常將於合約中訂明，一般為貨到付款或(倘獲提供信貸期)自發票或交付日期起計 14 天至 60 天
交付	從確認訂單到交付所需的最少通知天數及包裝尺寸通常將於合約中訂明。混凝土及鋼筋供應一般設有所需最低交付數量。倘我們訂購少於所需最低數量，將產生額外運輸費用。於部分情況下，我們須承擔與交付物料相關的運輸成本。

### 分包商

於往績記錄期間，我們委聘分包商為項目提供服務，包括但不限於打樁、混凝土加固、鋼筋工程、水管裝置、電機工程等。我們按個別項目基準委聘分包商，此項委聘乃非經常性質，而於往績記錄期直至最後實際可行日期，我們概無與任何分包商具有任何長期合約。於往績記錄期間及直至最後實際可行日期，我們已完成七個樓宇建築項目，而於最後實際可行日期，我們有10個正在進行的項目。該17個已完成及正在進行的項目全部涉及委聘分包商以提供廣泛建築服務。

於往績記錄期間直至最後實際可行日期整個期間，我們存置一份認可分包商之名單。該等分包商乃基於多項被認為對我們業務而言屬重要的標準加以甄選，包括但不限於(i)價格；(ii)工程質量；(iii)監管合規性；(iv)交付工程的及時性；及(v)過往表現。於往績記錄期間，我們委聘超過120名分包商。截至2019年6月30日止三個年度，分包費用總額分別約為44.8百萬新加坡元、28.6百萬新加坡元及57.2百萬新加坡元，佔我們的銷售成本約64.6%、65.2%及59.6%。

同期我們五大分包商所佔的分包費用總額分別約為16.0百萬新加坡元、13.0百萬新加坡元及21.3百萬新加坡元，佔分包開支總額約為35.8%、45.4%及37.3%。同期我們支付予最大分包商的分包費用分別為6.9百萬新加坡元、4.7百萬新加坡元及7.5百萬新加坡元，佔分包開支總額約為15.4%、16.3%及13.2%。

## 業 務

下表載列於往績記錄期間我們五大分包商的詳情：

**截至2017年6月30日止年度**

排名	分包商名稱	登記等級	主要業務及業務概況	向本集團提供的分包服務	與本集團業務關係年數	千新加坡元 分包成本 (概約)	佔本集團 總分包 開支 百分比 %	信賞期	支付方法
1	分包商 A	(a) 一般建築：C3 (b) 土木工程：C3 (c) 電纜／管道敷設及道路修復：L3 (d) 空調、製冷及通風工程：L5 (e) 通訊安全系統：L4 (f) 電氣工程：L6 (g) 防火安全系統：L1 (h) 內部電訊電話配線：L1 (i) 機械工程：L3 (j) 一體化建築服務：L6	一間在新加坡註冊成立的私人公司，主要從事為建築項目提供電氣系統安裝服務	提供電力系統安裝服務	5.6年	6,909	15.4	30天	支票
2	分包商 B	(a) 防火安全系統：L1 (b) 水管及衛生工程：L4	一間在新加坡註冊成立的私人公司，主要從事提供建築項目的排水及衛生系統安裝服務	提供排水及衛生系統安裝服務	4.1年	2,644	5.9	30天	支票
3	分包商 C	水管及衛生工程：L5	一間在新加坡註冊成立的私人公司，主要從事提供機器、工程、水管裝置、衛生設備及供暖服務	提供水管裝置、衛生設備及電綫管道服務	9.5年	2,377	5.3	30天	支票

業 務

排名	分包商名稱	登記等級	主要業務及業務概況	向本集團提供的分包服務	與本集團業務關係年數	千新加坡元 (概約)	佔本集團 總分包 開支 百分比 (概約) %	信貸期	支付方法
4	分包商D	(a) 預製混凝土工程：L6 (b) 其他基礎建造材料：L6	一間在新加坡註冊成立的私人公司，主要從事提供預製混凝土組件製造服務。其控股公司於新加坡交易所有限公司上市	提供預製混凝土組件製造服務	9.1年	2,050	4.6	35天	支票
5	分包商E	(a) 幕牆：L1 (b) 窗戶承包商：單級	一間在新加坡设立的有限公司，主要从事提供鋁門窗組裝及安裝服務	提供鋁門窗組裝及安裝服務	12.3年	2,043	4.6	30天	支票
總計						16,023	35.8		

截至2018年6月30日止年度

排名	分包商名稱	登記等級	主要業務及業務概況	向本集團提供的分包服務	與本集團業務關係年數	佔本集團總分包開支百分比		信譽期	支付方法
						分包成本	%		
						千新加坡元	(概約)		
1	分包商A	見上文	請參閱上文	提供電力系統安裝服務	5.6年	4,672	16.3	30天	支票
2	分包商E	見上文	請參閱上文	提供鋁門窗組裝及安裝服務	12.3年	2,630	9.2	30天	支票
3	分包商C	見上文	請參閱上文	提供水管裝置、衛生設備及電綫管道服務	9.5年	2,448	8.6	30天	支票
4	分包商F	小型建造工程：單級	一間在新加坡註冊成立的私人公司，主要從事提供小型建築工程	提供金屬工程及加固工程服務	2.3年	1,669	5.8	35天	支票
5	分包商G	內部裝修裝飾工程：L2	一間在新加坡註冊成立的私人公司，主要從事提供天花板建造及乾牆間隔服務	提供天花板及乾牆間隔服務	16.1年	1,563	5.5	30天	支票
總計						12,982	45.4		

業 務



截止2019年6月30日止年度

排名	分包商名稱	登記等級	主要業務及業務概況	向本集團提供的分包服務	與本集團業務關係年數	分包成本 千新加坡元 (概約)	佔本集團 總採分包開支 百分比 %	信貨期	支付方法
1	分包商H	打樁工程：L5	一間於新加坡註冊成立的公司，主要從事提供地基工程。其控股公司的股份在馬來西亞證券交易所上市	提供地基及打樁服務	0.7年	7,539	13.2	35天	支票
2	分包商I	一般建築：C3	一家於新加坡註冊成立的私營公司，主要從事提供混凝土澆築工程、地毯鋪設工程、扎鐵工程和預製工程	提供混凝土澆築工程和地毯鋪設工程	3.3年	3,997	7.0	35天	支票
3	分包商J	水管工程：L5	一家於新加坡註冊成立的私營公司，主要從事提供打樁及地基系統。其控股公司於新加坡交易所有限公司上市	提供打樁服務	11.2年	3,682	6.4	35天	支票
4	分包商K	(a) 空調、製冷及通風工程：L1 (b) 通訊及保安系統：L1 (c) 電機工程：L5 (d) 防火安全系統：L1	一家於新加坡註冊成立的私營公司，主要從事提供機電通風工程。其控股公司於新加坡交易所有限公司上市	提供機電工程	1.5年	3,379	5.9	35天	支票

業 務

## 業 務

排名	分包商名稱	登記等級	主要業務及 業務概況	向本集團 提供的 分包服務	與本集團 業務關係 年數	分包成本 千新加坡元 (概約)	佔本集團 總採分包開支 百分比 %	信貸期	支付方法
5	分包商L	(a) 內部裝修裝飾工程：L5 (b) 空調、製冷及通風工程：L2 (c) 機電工程：L5	一家在新加坡註冊成立的私營公司，主要從事提供機電系統安裝工作	提供機電系統 安裝服務	1.0年	2,736	4.8	35天	支票
總計						21,333	37.3		

董事確認概無董事、彼等緊密聯繫人或股東(於最後實際可行日期擁有本公司股本5%以上)於我們五大分包商中擁有權益。董事亦確認，經作出一切合理查詢後所深知，除作為本集團的分包商外，於往績記錄期間，本集團的五大分包商與本公司及其附屬公司、董事、股東及高級管理人員，或彼等各自任何聯繫人概無任何以往及現在的關係(不論業務或其他關係)。於往績記錄期間直至最後實際可行日期，我們並無與任何分包商發生任何重大分歧或糾紛。

### 與分包商的主要合約條款

我們按每個項目與分包商簽訂合約，一般而言，彼等均包含有關分包價格、分包期限及維修責任期條文的條款。與分包商的主要條款概述如下：

分包期限	分包期限將於合約及總工程計劃內訂明，而總工程計劃亦列明於整個建築過程中將予採取的詳盡步驟以及每個步驟的所需期限。分包期限將根據與分包商工程範圍相關的總工程計劃以釐定
支付條款	以進度付款形式支付的條款視乎所進行的工程或所供應的貨品或服務而定
維修責任期	通常持續12個月
算定損害賠償	倘分包商未能於分包期限內完成其工程及／或導致出現影響整個總工程計劃的不必要延誤，致使我們作為項目主承包商蒙受算定損害賠償，分包商須向我們全數賠償可能產生的算定損害賠償金額
更改工程	我們或會指示分包商進行更改令以增添及／或刪除工程。向分包商提出的更改要求須於文件內充分說明，詳述有關所涉及的工程更改、草圖、圖則及測量更改的資料

### 終止

倘(其中包括)分包商(a)未能在接獲我們發出的通知後開始工程；(b)在未獲得我們事前同意的情況下指派分包工程；(c)暫停工程而無正當理據；(d)未能或不合理地延遲遵守書面指令／指示；及(e)未能遵守其根據總工程計劃項下的責任；或(f)已宣佈破產、已接獲清盤、清算或接管令，我們或會向分包商發出終止分包通知

### 機械及設備

於2019年6月30日，我們的廠房及設備主要包括叉車、模板、挖掘機、剪刀式升降機、起重機以及鋼筋切割器及鋼筋彎曲機。該等機械及設備的賬面值為3.2百萬新加坡元，佔我們物業、廠房及設備賬面總值約18.7%。截至2019年6月30日，我們的機器及設備的平均剩餘可使用年期為1.3年，而汽車的平均剩餘可使用年期為5.7年。

於最後實際可行日期，我們的所有機械及設備均於本集團現有項目的建築工地投入使用。我們物業、廠房及設備的使用率對我們業務不具意義，乃由於我們的工作過程主要涉及項目管理，而設備則在有需要的情況下方會使用，且與我們項目的進度並無直接關係。

### 競爭

根據益普索報告，新加坡樓宇建築業競爭激烈且分散，於2019年12月15日，超過1,800個樓宇建築承包商根據建設局所管理的一般樓宇承包商註冊制度－CW01類別下進行註冊，而新加坡有91個承包商在CW01工種一般建造項下獲得A1等級。於2018年7月，本集團已獲建設局升級至「A1」等級，並有權就任何價值的公營界別項目進行投標。

董事認為我們在建築主承包行業的主要競爭者主要為新加坡的主承包商，彼等提供新建築工程及加建及改動工程，並已取得CW01工種一般建造「A1」或「A2」等級。誠如益普索報告所示，高資本規定及與分包商及供應商擁有良好的關係乃新加坡建築主承包行業的兩大進入門檻。

儘管行業存在競爭，憑藉我們的競爭優勢，我們相信我們已準備充足，能夠與競爭者競爭。有關我們競爭優勢的進一步詳情，請參閱「業務－競爭優勢」一節。具體而言，我們認為我們的競爭優勢於往績記錄期間為我們取得成功作出貢獻，且我們擬採納「業務－業務策略」一節所載的業務策略以維持我們在行業內的競爭力。

## 研究與開發

於往績記錄期間及直至最後實際可行日期，我們並無從事任何重大研發活動，乃與行業慣例一致。

## 主要資格及牌照

於最後實際可行日期，我們已從建設局取得以下對我們在新加坡業務而言屬重大的資格及牌照：

相關類別	工種／牌照號碼及描述	等級	到期日
註冊承包商	CW01 – 一般建造	A1	2021年1月1日
註冊承包商	CW02 – 土木工程	C3	2021年1月1日
註冊承包商	CR06 – 室內裝修及裝修工程	L1	2021年1月1日
持牌建造商	GB1 – 一般建造商1類許可証	不適用	2021年6月16日
持牌建造商	SB(PC) – 專門建造商 (預鑄混凝土工程)	不適用	2020年10月29日

於往績記錄期間及直至最後實際可行日期，我們並無經歷任何暫停或撤回授予我們所需對經營而言屬重大的牌照、許可及批准的事件。

## 主要獎項及認證

本集團的在建築行業的成就得到認可，下表載列本集團已取得的若干重大獎項：

獎項	年份	描述	頒發機構
bizSAFE 模範獎	2018年	認可工作場所安全及健康領域的表現及標準	新加坡工作場所安全及健康理事會
建築安全獎(銀獎)	2017年	認可我們於其中一個項目中取得的良好安全績效	新加坡教育局
建設生產力獎(白金獎) – 機構項目類	2017年	認可顯示建築品質卓越最高標準的建築項目	建設局

## 業 務

獎項	年份	描述	頒發機構
宿舍獎－工廠改建宿舍	2017年	認可為外籍工人提供模範房屋的工作	人力部
建築品質卓越獎－機構建築類	2016年	認可顯示建築品質卓越最高標準的建築項目	建設局
bizSAFE Exemplary Award	2019年	認可工作場所安全及健康領域的表現及標準	新加坡工作場所安全及健康理事會
設計與工程安全獎	2019年	認可於克服項目挑戰方面的巧妙設計流程及解決方案，以確保建築及土木工程項目的設計、建造及維護的安全性	建設局

我們的質量控制系統得到認可，下表載列我們已取得的若干重大認證：

認證	年份	描述	頒發機構	到期日
ISO 14001:2015	2019年	環境管理系統認證	SOCOTEC Certification UK Ltd	2021年12月10日
ISO 9001:2015	2019年	質量管理系統認證	SOCOTEC Certification Singapore Pte Ltd	2021年12月10日
bizSAFE Partner	2019年	工作場所安全及健康認證	新加坡工作場所安全及健康理事會	2021年11月28日
bizSAFE 星級	2017年	工作場所安全及健康認證	新加坡工作場所安全及健康理事會	2020年12月23日
ISO 45001: 2018	2019年	一般樓宇建造認證 (包括棚架工程)	SOCOTEC Certification Singapore Pte Ltd	2020年12月23日
環保與優雅建築商獎(優異)	2019年	環保認證	建設局	2022年3月6日



### 質量控制

我們已設立質量管理系統，旨在(其中包括)如期完成我們的項目、達致質量標準以及提倡資源的有效運用。於整個往績記錄期間，我們所有已竣工項目取得超過90/100分的CONQUAS評分，而我們所有項目均如期竣工。

就質量管理系統而言，我們的項目團隊成員各有不同的角色及職責。一般而言，執行董事及高級管理層團隊成員負責(其中包括)評價及批准分包商的報價，及評估彼等表現及監管合規情況，並定期審閱質量管理系統。質量保證與質量控制團隊制定質量計劃，而我們的項目經理負責(其中包括)執行質量控制系統，管理及監督質量控制及質量保證。我們的地盤管工及地盤工程師密切監督工地團隊並監察每日工地活動的規劃及協調。

我們的質量管理系統得到認可，我們被認證為符合ISO 9001:2015及ISO 14001:2015標準的規定。有關我們質量控制系統得到認可的獎項及認證的詳情，請參閱本招股章程「業務—主要獎項及資格」一節。

### 保險

作為一名主承包商，我們須購買若干保險。於最後實際可行日期，我們受以下對我們業務而言屬重大的保險所保障：

- (i) 我們項目的承包商風險全險涵蓋以下各項的損失及損毀：(i)有關損失或損毀的重大及意外開支，如清除瓦礫、超時工作的額外開支、恢復合約工程所須的貨運速遞及專業費用；及(ii)保障第三方身體意外受傷或疾病(不論致命與否)，及與各建築項目直接相關而發生屬於第三方財產意外損失或損毀的第三方責任。該等保險覆蓋合約期及各建築項目的維修責任期，以及保障我們(作為主承包商)、我們的分包商及客戶；
- (ii) 我們從事各建築項目的所有工人及分包商的工人之工傷賠償保險。該等保險覆蓋合約期間及各建築項目的維修責任期，以及保障我們(作為主承包商)、我們的分包商及客戶；
- (iii) 按人力部規定須每年重續的外勞醫療保險；
- (iv) 所有新加坡人及永久居民僱員以及持有工作簽證的外勞之醫療保險；

(v) 涵蓋若干廠房及機械的設備全險保單；及

(vi) 保障樓宇(包括本集團所有自有物業裝置、設備、機電裝置及裝修)的消防工業保險。

董事認為我們目前的保單為我們可能面臨的風險提供足夠保障，且符合行業慣例。於往績記錄期間，本集團亦向保險公司支付保費，以向客戶就履行建築合約項下的責任提供履約保證。支付予保險公司的保費於損益中確認為開支。有關履約保證金的詳情，請參閱「我們的客戶－公共部門建築工程合約標準條件合約的主要條款」一段。截至2019年6月30日止三個年度各年，我們的總保費分別約為0.1百萬新加坡元、0.2百萬新加坡元及0.5百萬新加坡元。

### 職業健康與安全及環境

我們設有質量、職業健康與安全、環境、工作場所安全與健康系統(「QOHSE」系統)，以確保符合目前的質量及安全系統。我們致力符合質量、職業健康與安全標準，並定期審閱我們的系統以確保其足以應付業務營運。我們的QOHSE系統最近期於2018年9月由獨立第三方進行審核。於該審核中並無發現不合規情況。

我們已成立QOHSE委員會，其由高級管理團隊成員領導，並包括不同部門的負責人以定期審閱QOHSE系統。我們亦有兩名工作場所安全與健康經理，彼等於安全健康管理系統方面至少擁有九年經驗，並已完成有關工作場所安全與健康的不同課程。

根據QOHSE系統，我們致力達致：

#### A. 有效及高效的內部與外部溝通

我們已設置架構完善的管理系統，其載列不同部門及人員的角色及職責。部門負責人及職能角色將遵循一套程序，確保各個流程以有效及合規的方式進行。

董事認為，有效的內部與外部溝通將增加本集團的生產力。我們設有一套手冊監察組織架構內部以及與客戶、供應商及分包商的溝通。項目經理及各名負責人將獲取其團隊有關職業、健康、安全及環境問題的意見，而有關意見將獲檢討以改善我們的內部溝通系統。管理團隊亦將就職業健康與安全事宜、要求及評估程序與供應商及分包商溝通。

我們定期與相關人士舉行內部及外部會議，確保持續就不同事宜作出更新。QOHSE委員會會議至少每月舉行一次以討論於安全檢查期間發現的結果，並於意外及安全事故發生後舉行，亦會討論欠妥的措施及建議，以提升職業安全與健康意識以及定制全面的QOHSE系統。我們將與地盤管工及分包商召開地盤協調會議以協調工程進度，從而確保人員於地盤的安全、健康及福祉。

### **B. 持續評估職業健康與安全風險及環境影響**

我們的風險評估團隊主管將確保所有風險評估程序均於各個項目開始前進行，當中亦包括評估分包商帶來的風險。QOHSE委員會應(i)確保實施風險控制措施；(ii)與相關人士就風險及方法作出溝通；(iii)加簽及批核所有已進行的風險管理；(iv)監察控制措施的有效性；及(v)確保符合法律規定。

於評估工程的潛在風險時，風險評估團隊將考慮多個危險／環境範疇，包括但不限於化學品、機械、物理、節約資源及防止污染。有關評估將由項目經理載入其工作計劃。QOHSE委員會及風險評估團隊將進行量化評估，顯示已實施控制措施的有效性及時時性。於工作計劃發現任何有關職業健康與安全措施的不足之處將會記錄在案，風險評估團隊將提出改善建議及就新項目提出更新計劃。

### **C. 提供職業、健康與安全培訓**

職業、健康與安全培訓旨在令所有級別的僱員具備可使彼等以安全及高效的方式履行職責的知識、技能及態度。董事認為，安全及健康的工作場所可提升本集團的生產力，而為工人提供培訓將可盡量減少意外發生的機會及／或違反新加坡相關健康與安全法律及法規的情況。

我們根據工人的職責及角色以及其現有知識及技能識別培訓需要。地盤監工及／或項目經理將定期評估建築地盤的工人是否稱職，並將為僱員安排相關健康與安全培訓。

**D. 符合適用法律及監管規定**

我們識別所有適用法律及法規並存置有關清單，並確保僱員及分包商符合有關法律及法規。我們亦存置一套內部規則及規例，並定期對其作出檢討及更新以確保已制定政策及符合新加坡相關法律及法規，包括工作場所安全法、工傷賠償法、環境公眾健康法及相關勞工法律。

**往績記錄期間之工作場所意外**

我們保存工作場所意外的內部記錄。於往績記錄期間，我們錄得23宗工作場所意外，全部均無造成任何致命傷害：

	截至6月30日止年度		
	2017年	2018年	2019年
工作場所意外數目 <small>(附註1)</small>	12	2	9
意外頻率 <small>(附註2)</small>	5.01	1.61	3.56
失時工傷頻率 <small>(附註3、4、5)</small>	190.9	33.0	72.7

附註：

- (1) 工作場所意外數目與發生於本集團僱員及工地分包商的意外相關。
- (2) 意外頻率指每一百萬工時的工作場所意外數目。其按該財政年度內工作場所意外數目除以工時數目，再乘以1,000,000計算得出。截至2019年6月30日止三個年度，各個財政年度的工時數目按該財政年度末直接參與提供建築工程的相關工人數目乘以每工人每年3,650／1,830小時(365天／183天乘以每天十小時)估算得出。
- (3) 失時工傷頻率亦稱為事故嚴重程度率，指一天或多天每一百萬工時所損失的工時。其按財政年度內工作場所意外損失的工作天數除以工時數目，再乘以1,000,000計算得出。截至2019年6月30日止三個年度，各個財政年度的工時數目按該財政年度末直接參與提供建築工程的相關工人數目乘以每工人每年3,650小時估算得出。
- (4) 截至2016年6月30日止年度，其中一名相關工人受工傷並於截至2016年至2018年6月30日止年度期間告醫療休假401天。不計及上述工傷，本集團於截至2018年6月30日止兩個年度的失時工傷頻率分別為38.4及19.3。

- (5) 截至2019年6月30日止年度，其中一名相關工人受工傷告醫療休假96天。不計及上述工傷，本集團於截至2019年6月30日止年度的失時工傷頻率為34.8。

就比較而言，誠如新加坡工作場所安全與健康研究所出版的「2016年、2017年及2018年工作場所安全與健康報告」所述，新加坡建築業於2016年、2017年及2018年的失時工傷頻率分別為159、104及115。

於往績記錄期間，所有工作場所意外均受保險保障。作為主承包商，曾於我們項目工地發生工作場所意外我們分包商的僱員亦可向主承包商的風險全險申索。

### 環境、工作場所安全與健康的違規事件

於往績記錄期間，我們牽涉多件關於工作場所安全與健康的違規事件。有關違規事件的詳情，請參閱本招股章程「業務－訴訟及違規情況」一節。

### 僱員

於最後實際可行日期，本集團共僱用510名全職員工，當中76名為本地僱員及434名為外籍僱員。我們所有僱員均駐新加坡。

下表載列於最後實際可行日期，本集團各職能的僱員人數：

	於最後實際 可行日期
一般管理層	4
合約及採購	26
項目執行	179
BIM/VDC技術應用	14
會計、人力資源及行政職能	13
建築工人	274
總計	<u>510</u>

### 招聘政策

我們基於若干因素為不同工作職能招聘僱員，如彼等的工作經驗、教育背景或資歷及所持有的證書。我們透過於網站刊登廣告招聘僱員及我們已委聘第三方招聘代理招聘僱員。

我們亦將持續地為現有僱員提供各方面的教育及培訓，包括機械操作、工作安全及質量控制的先進知識及技能。新僱員的主管亦將為彼等提供在職培訓。

僱員薪酬待遇一般包括薪金及花紅。僱員亦可獲取福利，包括退休福利、工傷保險、醫療保險及其他雜項。於往績記錄期間，我們的直接勞工成本，包括工資、薪金及其他僱員福利分別約為9.2百萬新加坡元、6.6百萬新加坡元及8.1百萬新加坡元，佔我們同期總收益約11.7%、12.2%及7.4%。

### 外來勞工政策

在新加坡，外來勞工的供應受多項規例及政策所限。尤其是，建築業的外籍工人的聘用人數受人力部透過若干政策規管，包括但不限於(i)根據本地及外籍工人的比例設立依賴外勞上限；及(ii)就特定工人，根據人力年度配額(「人力年度配額」)實施配額制。

#### (i) 依賴外勞上限

依賴外勞上限指允許某一特定行業的公司僱用整體勞動力中外籍工人的最高許可人數。

新加坡建築業的依賴外勞上限目前定為一名全職本地工人，可僱用七名外籍工人。然而，配額不適用於高技術外籍工人。於最後實際可日期，本集團共僱用510名全職僱員，當中76名為本地僱員及434名為外籍僱員。根據現行依賴外勞上限規定，於最後實際可行日期，我們可以僱用98名額外外籍工人。於往績記錄期間直至最後實際可行日期，根據我們為外籍工人申請或重續工作許可證的能力，本集團遵守依賴外勞上限(倘達到依賴外勞上限，我們將無法申請或重續工作許可證；有關申請於網上通過一個由人力部管理的系統進行，而人力部不會批准超出依賴外勞上限的申請)。鑑於上文所述，我們的新加坡法律顧問認為，於往績記錄期間及直至最後實際可行日期，概無任何嚴重違反依賴外勞上限的情況，故作出任何重大檢控的風險甚微。



(ii) 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主承包商根據發展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。每名主承包商的人力年度配額將於相關項目的竣工日期屆滿。於最後實際可行日期，無論本集團已取得多少人力年度配額，本集團可聘請的外籍工人上限仍受限於依賴外勞上限所定的一名全職本地工人對七名外籍工作准證工人的比例。未獲授予人力年度配額的公司仍可於取得人力部授出的豁免後僱用非傳統原居地及中國建築工作准證持有人，惟須遵守(其中包括)依賴外勞上限及支付較高外籍工人徵費。我們已遵守人力年度配額分配，且並無接獲任何不合規通知。鑑於上文所述，我們的新加坡法律顧問認為，於往績記錄期間及直至最後實際可行日期，概無任何嚴重違反人力年度配額分配的情況，故作出任何重大檢控的風險甚微。

有關新加坡建築業外籍工人的聘用人數詳情，請參閱本招股章程「監管概覽」。

## 知識產權

於最後實際可行日期，我們已於新加坡及香港分別申請註冊兩個及六個商標，並於新加坡及美國分別註冊兩個及一個域名，目前由本集團使用。

於往績記錄期間直至最後實際可行日期，我們並無接獲任何就侵犯任何商標而針對我們的重大申索，我們亦不知悉就任何該等侵犯而產生的任何待決或構成威脅的申索，亦無就侵犯我們或第三方所擁有的知識產權而由我們針對第三方所作出的任何重大申索。

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「法定及一般資料－ B. 有關本集團業務的進一步資料－ 2. 本公司知識產權」一節。

## 業 務

### 物業

#### 自置物業

於最後實際可行日期，以下載列我們在新加坡擁有的四處物業：

編號	地址	概約面積 (平方米)	用途	產權負擔、 留置權、 抵押及 按揭詳情
1 <sup>(附註1)</sup>	11 Joo Koon Crescent Singapore 629022	4,776.0	總部、工場及 宿舍	銀行按揭
2 <sup>(附註2)</sup>	192 Pandan Loop #06-16 Pantech Business HUB Singapore 128381	346.0	投資	無
3 <sup>(附註3)</sup>	Block 721 Clementi West Street 2 #01-140 Singapore 120721	152.0	投資	無
4 <sup>(附註3)</sup>	Block 721 Clementi West Street 2 #01-138 Singapore 120721	152.0	投資	無

#### 附註：

- 於最後實際可行日期，我們總部一部分(為1,021.9平方米)出租予獨立第三方，租期自2018年8月1日起至2020年7月31日止為期兩年，年租金約為240,000新加坡元。
- 於最後實際可行日期，本集團擁有此物業並出租予獨立第三方，租期自2018年12月15日起至2020年12月14日止為期兩年，年租金約為63,000新加坡元。
- 於最後實際可行日期，本集團擁有此等物業並出租予獨立第三方，租期自2018年12月1日起至2021年11月30日止為期三年，年租金總額約為180,000新加坡元。

根據上市規則第5.01B(2)(a)條，倘物業權益(定義見上市規則第5.01(3)條)賬面值(定義見上市規則第5.01(1)條)為或高於其總資產(定義見上市規則第5.01(4)條)的15%，招股章程須載有該物業權益的估值報告全文。由於我們上述的自置物業賬面值於2019年6月30日(為本集團最近期經審核財務報表編製日期)超過我們總資產15%，為遵守上市規則第5.01B(2)(a)條，有關我們上述自置物業的物業估值報告載於本招股章程附錄三。

## 業 務

### 租賃物業

於最後實際可行日期，我們自獨立第三方租賃八項物業作為持牌宿舍以為外籍工人提供宿舍，載列如下：

編號	地址	概約面積 (平方米)	用途	月租 (新加坡元)	租期
1	6 Kian Teck Avenue #05-02 Singapore 628910	78	宿舍	3,290	自 2019 年 3 月 1 日 至 2020 年 2 月 29 日
2	70 Tuas South Ave 1 Singapore 637285	240	宿舍	13,200	自 2019 年 8 月 1 日 至 2020 年 4 月 30 日
3	70 Tuas South Ave 1 Singapore 637285	288	宿舍	15,840	自 2019 年 7 月 30 日 至 2020 年 5 月 29 日
4	70 Tuas South Ave 1 Singapore 637285	48	宿舍	2,640	自 2019 年 4 月 16 日 至 2020 年 6 月 15 日
5	70 Tuas South Ave 1 Singapore 637285	48	宿舍	2,640	自 2019 年 9 月 1 日 至 2020 年 8 月 31 日
6	70 Tuas South Ave 1 Singapore 637285	96	宿舍	5,280	自 2019 年 10 月 1 日 至 2020 年 9 月 30 日
7	70 Tuas South Ave 1 Singapore 637285	48	宿舍	2,640	自 2019 年 11 月 15 日至 2020 年 11 月 14 日
8	70 Tuas South Ave 1 Singapore 637285	48	宿舍	2,640	自 2019 年 12 月 1 日 至 2020 年 11 月 30 日

### 訴訟及違規情況

#### 訴訟

於最後實際可行日期及除本段所披露者外，本集團並無成員公司涉及任何重大訴訟、索償或仲裁，而就董事所知，於往績記錄期間內並無任何重大訴訟、索償或仲裁待決或威脅本集團任何成員公司。

## 業 務

於往績記錄期間，我們涉及五個個案，涉及個人受傷及電動機事故，已結案及和解。該案件產生的賠償或和解金額獲本集團保單全面保障。董事確認，未決索償獲本集團保單全面保障，以及不會對本集團財務狀況或業績及營運造成任何重大影響。

### 不合規

於往績記錄期間，本集團涉及若干有關建築地盤工作場所安全及健康及環境不合規事件。

### 工作場所安全及健康不合規

於往績記錄期間，我們涉及兩宗違反工作場所安全及健康條例的事件，並接獲不合規通知及得悉罰款款項。以下載列於往績記錄期間及直至最後實際可行日期，上述不合規事件概要：

事件日期	違反性質	監管機關及相關條例	罰款／ 懲罰／款項 (新加坡元)	其他懲罰 (如扣分)	所採取 改正措施
2017年 2月8日	每一開放側未被蓋上或由有效的導軌或屏障保護防止下跌	2013年人力部及工作場所安全及健康(高空工作)條例第8(2)條	1,000	不適用	安裝有效的導軌及趾板，符合高空工作要求
2019年 5月9日	本公司未能提供可接受的住宿	人力部及條例第22(1)(a)條	2,500	不適用	將工人遷離建築地盤並送回宿舍，並指示地盤所有負責人禁止工人留在建築地盤。

除上文所述外，我們於往績記錄期間獲發多項不合規通知，惟並無被處以罰款或罰則。於接獲有關通知後，我們採取糾正措施解決有關事宜。

發生上述個案主要由於本集團的安全及環境管理系統設計略有不足所致。我們已全面解決上述不合規事件。由於本集團已支付所有相關罰款、罰則及款項並採取必要糾正措施，我們的新加坡法律顧問認為，將不會就上述工作場所安全及健康不合規事件針對本集團提出進一步法律程序。於往績記錄期間，相關政府機關並無因不合規事件而向我們發出停工令。我們於最後實際可行日期並無任何累積扣分。董事認為，上述不合規事件並無對

## 業 務

本集團的財務或營運造成重大影響，且其性質為非經常性。因此，董事認為上述不合規並不重大。更多詳情請參閱「監管概覽－工作場所安全與健康法(第354A章)－建築業扣分制」一段。

### 環境不合規

於往績記錄期間，我們涉及違反環境法律及法規的事件。董事認為，此等不合規事件並無對本集團的財務或營運造成重大影響。就鼠患及蚊子滋生的不合規事件而言，儘管本集團已作出努力(包括各種補救內部監控措施)預防其再次出現，老鼠及蚊子仍能不斷適應生存。董事認為，現時市場上並無可用解決方案，以完全根除老鼠及蚊子。因此，董事認為，有關不合規事件性質為整體性。以下載列於往績記錄期間及直至最後實際可行日期，本集團據此被處以罰款的不合規事件概要：

事件日期	違反性質	監管機關及相關條例	罰款／ 懲罰／款項 (新加坡元)	其他懲罰 (如扣分)	所採取 改正措施
2016年 10月21日	蚊子滋生	國家環境局及病媒防治與除害劑法第23(b)條	1,000	不適用	清除積水。安排定期水質管制及檢查
2016年 11月17日	噪音超過許可噪音水平	國家環境局及環境保護及管理法第72條	5,000	不適用	安排於日間進行噪音活動。實時監察地盤噪音水平。於噪音來源附近豎立隔音屏障
2017年 5月26日	發現鼠患	國家環境局及病媒防治與除害劑法第17(1)及23(a)條	2,000	不適用	於提供的聚集範圍進食食物。提供每日清理及廚餘棄置服務
2017年 7月6日	蚊子滋生	國家環境局及病媒防治與除害劑法第15(1)及23(b)條	200	不適用	清除積水。安排定期水質管制及檢查
2018年 5月10日	噪音超過許可噪音水平	國家環境局及環境保護及管理法第72條	5,000	不適用	安排於日間進行噪音活動。實時監察地盤噪音水平。於噪音來源附近豎立隔音屏障

## 業 務

事件日期	違反性質	監管機關及相關條例	罰款／ 懲罰／款項 (新加坡元)	其他懲罰 (如扣分)	所採取 改正措施
2019年 3月11日	蚊子滋生	國家環境局及病媒防治與除害劑法第23(b)條	1,000	不適用	清除積水。安排定期水質管制及檢查
2019年 4月12日	蚊子滋生及發現老鼠糞便	國家環境局及病媒防治與除害劑法第23(b)條	2,000	不適用	移除積水材料、進行計劃檢查、安排定期上油、嚴禁於建築地盤烹飪。
2019年 8月20日	蚊子滋生	國家環境局及病媒防治與除害劑法第15(1)及23(b)條	1,000	不適用	清除積水。安排定期水質管制及檢查
2019年 10月17日	噪音超過許可噪音水平	國家環境局及環境保護及管理法第72條	5,000	不適用	安排於日間進行噪音活動。實時監察地盤噪音水平。於噪音來源附近豎立隔音屏障

於往績記錄期間及直至最後實際可行日期，本集團已委任來自害蟲防治公司專家於整個建築地盤進行定期噴灑殺蟲劑及噴霧，防止蚊子滋生。然而，若干地方或不能到達，或害蟲防治公司專家遺漏有關地點，導致上述蚊子滋生及病媒控制不合規。就2016年的噪音控制個案而言，發生相關不合規事件乃由於一名工程師疏忽，未有即時知會項目經理噪音計發出警報所致。就2018年的噪音控制個案而言，發生相關不合規事件乃由於一名項目經理於噪音水平超出限制時並未有跟隨本公司規範處理所致。為強調須完全遵守本集團有關噪音控制法律及法規的政策，本集團已就不合規事件向全體在地員工發出嚴厲提醒，並向該工程師發出警告及解僱該項目經理。



## 業 務

為防重覆發生上述不合規事件，本集團於最後實際可行日期實施以下改善內部監控措施（「額外措施」），以加強整體環境合規性（包括噪音控制、鼠患及蚊子滋生）：

### 違反性質

### 改善內部監控措施

#### 噪音控制

- 加強有關編製噪音管理計劃程序、噪音控制及噪音監察等若干主要範疇噪音控制政策
- 實施行政監控，例如當設備位於敏感物業時，密切監察的噪音水平、安排於日間進行噪音活動、關閉閒置重型設備、及禁止於星期日及公眾假期工作
- 於最接近建築地盤的最敏感物業安裝噪音計，以作監察
- 豎立高隔音屏障及包圍噪音來源，以減弱噪音傳播
- 於需要時委聘獲認可的噪音測量承包商測量於地盤產生的噪音，並向國家環境局提交報告
- 於噪音水平超出噪音限制時，調查噪音來源及停止涉及產生噪音的機器的工作活動、減少運作的機器數目、維修機器、或替換作性能更佳的機器
- 經常於會議及透過電郵提醒員工不要違反各種監控

#### 鼠患

- 成立害蟲防治團隊，以確保有系統、有組織地監察以及識別及消除物業內有機會滋生的害蟲
- 委聘持牌害蟲控制營運商定期進行鼠患控制
- 於指定地點進食及每日清理及棄置廚餘

蚊子滋生

- 定期檢查地盤以識別廢物棄置缺漏
- 經常於會議及透過電郵提醒員工不要違反各種監控
- 經常於工地座談會提醒工人保持地盤清潔及良好清理習慣
- 成立害蟲防治團隊，以確保有系統、有組織地監察以及識別及消除物業內有機會滋生的害蟲
- 訓練有關團隊正確混合及處理控制蚊子滋生的化學品
- 定期檢查地盤以識別蚊子滋生的機會
- 委聘持牌害蟲控制營運商每週於整個地盤噴灑蚊油，以防蚊子滋生
- 經常於會議及透過電郵提醒員工不要違反各種監控
- 經常於工地座談會提醒工人保持地盤清潔及預防蚊子滋生

於最後實際可行日期，本集團已實施額外措施。本集團亦已委任本集團的執行董事黃善達先生負責(其中包括)監管本集團內部監控程序的實施及確保遵守有關法律及法規。黃先生在1993年6月畢業於新加坡的新加坡國立大學，取得土木工程學士學位。自2017年至2019年，黃先生為新加坡建築商公會有限公司(Singapore Contractors Association Ltd.，「SCAL」)轄下新加坡建築商公會合約及慣例小組委員會的成員。於2019年至2021年，黃先生為SCAL的理事，亦為SCAL合約及慣例小組委員會以及人力及政策小組委員會的成員。黃先生在新加坡建築業擁有逾23年經驗。我們已全面解決上述不合規事件，及並無作出撥備。由於本集團已支付所有相關罰款、罰則及款項並採取必要糾正措施，我們的新加坡法律顧問認為，將不會就上述環境不合規針對本集團提出進一步法律程序。

### 工作場所安全及健康稽核員

我們委聘一名工作場所安全及健康審核員(為 CCIS Singapore Pte Ltd，獲人力部批准的獨立審核機構)(「工作場所安全及健康稽核員」)對我們設有的工作場所安全及環境系統進行審閱程序，以協助獨家保薦人評估我們的工作場所安全及環境管理系統是否足夠及有效。

經審閱(i)有關安全及環境事故的紀錄；(ii)本集團預防不合規事件再次發生而設有的額外措施；及(iii)本集團的整體工作場所安全及環境管理系統，且於我們施工所在的選定工程地盤進行實地檢查後，工作場所安全及健康稽核員認為：(a)上述不合規事宜並非由於我們環境管理系統的任何重大設計不足之處所致；及(b)本集團目前的工作場所環境管理系統及本集團設有的額外措施足夠及有效。本集團設有的額外措施為改善措施，乃經工作場所安全及健康稽核員於2018年9月地盤審核期間進行審核。於2019年11月26日的進一步跟進審查中，工作場所安全及健康稽核員已信納額外措施已妥為實施。

### 董事及獨家保薦人的意見

董事及獨家保薦人認為，本集團已設立防止再次發生不合規事件的修正行動及額外措施足夠及有效，經考慮(i)工作場所安全及健康稽核員以及內部監控顧問的審閱結果；及(ii)不合規事件並無導致我們被勒令停工。

此外，董事及獨家保薦人認為，經考慮以下因素，上述不合規對根據上市規則第3.08條及3.09條董事的合適性，或根據上市規則第8.04條本公司上市的合適性並無造成重大負面影響：

- (i) 不合規事件並無導致我們被勒令停工；
- (ii) 工作場所安全及健康不合規已悉數修正及我們已執行額外措施防止再次發生環境不合規；
- (iii) 工作場所安全及健康稽核員及上述意見；及
- (iv) 不合規事件後，我們已成功更新及保持我們的牌照及註冊，包括升級至CW01工種一般建造項下A1級別。

## 風險管理及內部監控

為籌備上市，我們已聘請一名獨立內部監控顧問，審查本集團內部監控系統的效率及成效。

內部監控檢討由2018年8月6日至2018年8月17日期間進行。內部監控檢討完成後，我們接到關於內部監控的主要事實發現情況報告，當中向我們提出的改進建議如下：

主要內部監控審查發現結果	改進建議
本集團並無正式記錄其財務報告程序及存取控制	<ul style="list-style-type: none"><li>• 記錄財務會計程序</li><li>• 根據員工角色及職責設立會計系統的存取權及編輯權</li></ul>
本集團並無正式記錄其收益管理流程程序	<ul style="list-style-type: none"><li>• 記錄規管收益管理流程的程序</li></ul>
本集團並無正式劃分付款執行及審批職務；亦無設立正式轉授權力流程，列明批核不同活動的審批限額	<ul style="list-style-type: none"><li>• 劃分付款執行以及編製與審批會計紀錄的職權</li><li>• 設立正式轉授權力流程，列明批核不同活動的審批限額</li></ul>
本集團並無有關小額現款管理的書面政策及程序。因此出現員工並無就申請發還款項提交索償表格的情況	<ul style="list-style-type: none"><li>• 存置現金登記冊及現金點算紀錄</li><li>• 劃分保管現金以及編製與審批會計紀錄的職權</li><li>• 設立正式政策規管小額現款的用途以及其最高及最低金額</li><li>• 要求員工就每項發還款項的申請填寫索償表格</li></ul>
本集團並無有關其開支管理流程的書面程序	<ul style="list-style-type: none"><li>• 就開支管理流程設立正式政策及程序</li></ul>

因應內部監控顧問提供的改進建議，於最後實際可行日期，本集團已完成實施有關建議，於2018年9月底在內部監控顧問進行的跟進審查中接受審閱。內部監控顧問已於2019年11月27日進行進一步跟進審查。根據該跟進審查，本集團已實施所有重大改進建議，並已設有建議的監控措施。董事進一步確認，於最後實際可行日期，並無待決重大內部監控事項。

### 董事及獨家保薦人的意見

董事認為，上述內部監控審查發現情況不影響執行董事根據上市規則第3.08條及第3.09條的適合性或本公司根據上市規則第8.04條上市的適合性，此意見考慮到(i)本集團已全面糾正所有內部監控審查發現情況(如適用)；(ii)本集團已實施(或會於適當時候實施)上述措施以避免內部監控審查發現情況重演；(iii)自該等措施實施以來，再沒發生內部監控審查發現情況類似情況；及(iv)內部監控審查發現情況不涉及執行董事的任何不誠實或欺詐行為，亦未令執行董事的誠信存有任何疑問。有鑑於此，董事認為，獨家保薦人同意內部監控措施充足，可有效確保本集團有適當的內部監控系統，防止內部監控審查發現情況重演。

### 本公司控股股東

緊隨資本化發行及全球發售完成後(不計及根據行使超額配股權而可能發行的股份或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股份)，Kwan先生及Tay女士將擁有本公司已發行股本約75%權益。因此，Kwan先生、Tay女士及英熙按上市規則的涵義將為一組控股股東。

Kwan先生及Tay女士為董事，有關Kwan先生及Tay女士的進一步資料，請參閱本招股章程「董事、高級管理層及僱員」一節。

除上述所披露者外，概無其他人士將於緊隨資本化發行及全球發售完成後(不計及任何根據行使超額配股權而可能發行的任何股份或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)直接或間接於當時已發行股份中擁有30%或以上權益，或於本集團任何成員公司直接或間接擁有相當於該實體30%或以上的股本權益。

### 獨立於控股股東

經考慮下列因素後，董事認為本集團於上市後能獨立於控股股東及彼等各自的緊密聯繫人以經營我們的業務：

#### 管理獨立

本集團日常管理及營運將由本公司全體執行董事及高級管理層負責。董事會由八名董事組成，包括四名執行董事、一名非執行董事以及三名獨立非執行董事。雖然Kwan先生及Tay女士(為最終控股股東)於上市後亦擔任本公司董事職位，我們認為董事會及管理團隊將獨立於控股股東運作，乃由於：

- (a) 各董事知悉其作為董事的受信責任，該等責任要求(其中包括)其以符合本公司最佳利益的方式為本公司利益行事，且不容許其董事職責與其個人利益之間出現任何利益衝突；
- (b) 倘本集團與董事或彼等各自的緊密聯繫人之間將予訂立的任何交易產生潛在利益衝突，則擁有權益的董事須於相關董事會會議上就該等交易放棄投票，及不得計入法定人數；



---

## 與 控 股 股 東 的 關 係

---

- (c) 三名獨立非執行董事具備充足及豐富的知識及經驗，並將於董事會決策過程中作出獨立判斷；及
- (d) 我們全體高級管理成員均獨立於控股股東。彼等對本集團所從事的行業具備深厚的經驗及認識。

因此，董事認為我們於上市後能獨立於控股股東以管理我們的業務。

### 營運獨立

本集團已設立包括個別部門的自身組織架構，各部門各司其職。本集團並無與控股股東及／或彼等各自的緊密聯繫人共用我們的營運資源及一般行政資源。本集團亦已設立一套內部控制措施以促進我們業務的有效營運。

### 財務獨立

本集團具有自身的財務管理及會計系統及職能，並根據自身的業務需求作出財務決策。從財務方面而言，本集團有能力獨立於控股股東經營。

於往績記錄期直至最後實際可行日期期間，本集團若干董事及控股股東已就本集團使用的融資租賃安排及銀行融資提供個人擔保。此外，Kwan先生及Tay女士各自已同意向保險公司提供彌償，作為本集團妥為履行及遵守履約保證項下責任的抵押。

根據銀行有關解除擔保的多份函件以及根據我們保險經紀發出日期為2018年10月18日有關解除彌償契據的函件，董事留意到銀行及保險公司已原則上同意上述個人擔保及彌償將於上市後解除，並由本公司提供的公司擔保取代。董事認為本集團的營運在財政上並無依賴控股股東或彼等各自的緊密聯繫人，且本集團於上市後毋須依賴控股股東提供的任何擔保或抵押品而有能力於需要時按市場條款及條件為其業務營運取得外部融資。

---

## 與 控 股 股 東 的 關 係

---

經考慮上述因素後，董事認為本集團於上市後能夠獨立於控股股東及彼等各自的緊密聯繫人以維持財務獨立。

### 上市規則第 8.10 條

控股股東、董事及彼等各自的緊密聯繫人並無於本集團業務外與本集團業務構成競爭或可能構成競爭的業務中直接或間接擁有任何權益且須根據上市規則第 8.10 條作出披露。

### 基礎配售

作為國際配售的一部分，我們已與四名基石投資者訂立的基石投資協議（「**基石投資協議**」）。四名基石投資者分別為 SG-Bogen Pte Ltd（「**SG-Bogen**」）、Tay Wah Seng 先生（「**Tay 先生**」）、Tan Cheng Chuan 先生（「**Tan 先生**」）及 Charles Antonny Melati 先生（「**Melati 先生**」）（各自為一名「**基石投資者**」及統稱「**基石投資者**」），據此基石投資者同意，在若干條件的規限下，按發售價認購有關數目的股份（下調至最接近的一手買賣單位 5,000 股股份），購買總金額約為 35.9 百萬港元（「**基礎配售**」）。

假設發售價為 0.65 港元（即發售價範圍的下限），則基石投資者將認購的股份數目將為 55,275,000 股份，相當於約 (i) 27.7% 發售股份（假設超額配股權未獲行使）；(ii) 緊隨資本化發行及全球發售完成後我們已發行股本總額的 6.9%（假設超額配股權未獲行使）；及 (iii) 緊隨資本化發行、全球發售及悉數行使超額配股權後，已發行股份的 6.7%。

假設發售價為 0.70 港元（即發售價範圍的中位數），則基石投資者將認購的股份總數將為 51,330,000 股股份，相當於約 (i) 25.7% 發售股份（假設超額配股權未獲行使）；(ii) 緊隨資本化發行及全球發售完成後我們已發行股本總額約 6.4%（假設超額配股權未獲行使）；及 (iii) 緊隨資本化發行、全球發售及悉數行使超額配股權完成後已發行股份的 6.2%。

假設發售價為 0.75 港元（即發售價範圍的上限），則基石投資者將認購的股份總數將為 47,910,000 股份，相當於約 (i) 24.0% 發售股份（假設超額配股權未獲行使）；(ii) 緊隨資本化發行及全球發售完成後我們已發行股本總額約 6.0%（假設超額配股權未獲行使）；及 (iii) 緊隨資本化發行、全球發售及悉數行使超額配股權完成後已發行股份的 5.8%。

董事相信，為全球發售引入基石投資者及確保認購大量發售股份，將展示基石投資者對全球發售的信心，為推出全球發售建立一個穩固的平台。

---

## 基石投資者

---

基石投資者將認購的發售股份將在所有方面與當時已發行及將於聯交所上市的繳足股份享有同等地位，並將計入本公司的公眾持股量。基石投資者並非本集團任何成員公司的現有股東及獨立於彼此。基石投資者將不會根據全球發售認購任何發售股份(除非及根據基石投資協議)及承諾彼等於上市日期後十二個月期間不會成為主要股東。緊隨全球發售完成後，基石投資者將不會於本公司擁有任何董事會代表。概不會有基石投資者根據基礎配售將予認購的發售股份遞延結算、交付或付款。

除本節所披露者外，據本公司所深知，除透過基礎配售投資於本公司外，各基石投資者均為獨立第三方及並非我們的關連人士(定義見上市規則)，且與本集團、我們的主要股東、董事及高級管理層，以及本公司的任何關連人士(定義見上市規則)或彼等各自的任何聯繫人於現時或過往均概無關連。此外，我們確認(i)本集團與各基石投資者就基礎配售並無訂立附屬協議或安排；(ii)概無基石投資者慣於接受本公司、董事、本公司主要行政人員、控股股東、本公司主要股東、現有股東或彼等的任何附屬公司或彼等各自的緊密聯繫人的指示；及(iii)基石投資者認購發售股份概無由本公司、董事、本公司主要行政人員、控股股東、本公司主要股東、現有股東或彼等的任何附屬公司或彼等各自的緊密聯繫人提供資金。倘「全球發售的架構」一節所述的香港公開發售錄得超額認購，基石投資者認購發售股份將不會影響國際配售與香港公開發售之間重新分配發售股份。向基石投資者分配的詳情將於本公司將於2020年1月7日(星期二)或前後刊發的配發結果公告中披露。

## 基石投資者

彼等於本公司各自的投資及各自將予認購的股份詳情載列如下：

基石投資者	投資總額 港元	基石投資者 將予認購 發售股份總數	佔發售 股份總數 概約百分比 (概約)	佔緊隨 資本化發行 及全球發售 完成後已發行 股份總數 概約百分比 (假設超額配股 權未獲行使)
				(概約)
<b>0.65 港元(即發售價範圍的下限)</b>				
SG-Bogen	11,498,500	17,690,000	8.9	2.2
Tay 先生	11,498,500	17,690,000	8.9	2.2
Tan 先生	8,622,250	13,265,000	6.6	1.7
Melati 先生	4,309,500	6,630,000	3.3	0.8
總計	35,928,750	55,275,000	27.7	6.9
<b>0.70 港元(即發售價範圍的中位數)</b>				
SG-Bogen	11,497,500	16,425,000	8.2	2.0
Tay 先生	11,497,500	16,425,000	8.2	2.0
Tan 先生	8,624,000	12,320,000	6.2	1.6
Melati 先生	4,312,000	6,160,000	3.1	0.8
總計	35,931,000	51,330,000	25.7	6.4
<b>0.75 港元(即發售價範圍的上限)</b>				
SG-Bogen	11,497,500	15,330,000	7.7	1.9
Tay 先生	11,497,500	15,330,000	7.7	1.9
Tan 先生	8,625,000	11,500,000	5.7	1.5
Melati 先生	4,312,500	5,750,000	2.9	0.7
總計	35,932,500	47,910,000	24.0	6.0

### 我們的基石投資者

我們已與下列各基石投資者訂立基石投資協議。下文所載有關基石投資者的資料乃由基石投資者就基礎配售而提供。

#### SG-Bogen

SG-Bogen 為一間於新加坡註冊成立的私人有限公司，其總部位於新加坡。其主要從事樓宇建設，包括升級工程。其由 Lee Choon Sing 先生（「Lee 先生」，新加坡居民，SG-Bogen 董事）全資擁有。就本公司所深知，Lee 先生為獨立第三方，並非我們的關連人士。

於往績記錄期間，SG-Bogen 為本集團的分包商之一，為我們提供幕牆、外牆系統及金屬屋頂工程。彼等自 2010 年起與本集團開展業務。截至 2017 年、2018 年及 2019 年 6 月 30 日止年度，支付予 SG-Bogen 的分包開支總額佔我們分包開支總額約 4.3%、3.9% 及 1.9%。

據董事所深知及確信，Lee 先生透過作為分包商的業務機會認識本集團，並鑒於本集團的前景及增長潛力，決定透過 SG-Bogen 投資於本集團。是項基石投資的代價預期將以 SG-Bogen 的內部資源撥付。

#### Tay Wah Seng 先生

Tay 先生為 Zenith Engineering Pte Ltd 的總經理，該公司主要從事分銷、製造及組裝固體及液體廢料處理設備、燃料及液化石油氣缸車。

據董事所深知及確信，Tay 先生於 2000 年通過一個社交場合與 Kwan 先生建立私人交情，並鑒於本集團的前景及增長潛力，決定投資於本集團。Tay 先生向本集團投資的資金乃來自其個人財富。

#### Tan Cheng Chuan 先生

Tan 先生為 XEBIO Holdings Co., Ltd（「XEBIO」）的全資附屬公司 Leonian Singapore Pte Ltd 之行政總裁。XEBIO 的股份於東京證券交易所第一部上市（股份代號：8281）。Leonian Singapore Pte Ltd 主要從事向其客戶提供運動服裝及設備。

據董事所深知及確信，於 2000 年通過一個社交場合與 Kwan 先生建立私人交情，並鑒於本集團的前景及增長潛力，決定投資於本集團。Tan 先生投資於本集團的資金來自其個人財富。



### Charles Antony Melati 先生

Melati 先生為 Geo Energy Resources Limited (「Geo Energy」) 的執行主席，而 Geo Energy 的股份於新加坡交易所主板(股份代號：RE4)上市。Geo Energy 主要從事煤炭開採行業，辦事處位於新加坡及印尼，為客戶提供煤炭開採、貿易及採礦服務。

據董事所深知及確信，Melati 先生於 2017 年通過一個社交場合與 Kwan 先生建立私人交情，並鑒於本集團的前景及增長潛力，決定投資於本集團。Melati 先生投資於本集團的資金來自其個人財富。

### 先決條件

各基石投資者的認購責任須待(其中包括)以下先決條件達成後，方可作實：

- (1) 於訂約方協定指定或其後豁免或修改的時間及日期前，香港包銷協議及國際包銷協議已訂立並已生效及成為無條件(根據訂約方協定彼等各自的原定條款或其後豁免或修改者)；
- (2) 包銷協議並無被終止；
- (3) 本公司已取得聯交所上市科批准股份(包括基石投資者股份)上市及買賣，有關批准或許可或豁免於股份在聯交所買賣開始前未被撤銷；
- (4) 概無制定或頒佈任何法律以禁止完成全球發售或基石投資協議項下擬進行的交易，以及任何主管司法權區法院的命令或禁制令生效阻止或禁止完成根據全球發售或基石投資協議擬進行的該等交易；
- (5) 基石投資者及本公司於相關基石投資協議各自的聲明、保證、承諾及確認在所有重大方面均屬準確及真實，且基石投資者或本公司(視情況而定)並無重大違反相關基石投資協議；及
- (6) 本公司與獨家全球協調人(為其自身及代表包銷商)已協定發售價。

### 基石投資者的出售限制

各基石投資者已同意，其將不會直接或間接於上市日期(包括該日)起計六個月期間內任何時間，發售、質押、出售、按揭、借出、設立、轉讓、出讓或以其他方式處置其根據基石投資協議認購的任何股份，或(直接或間接)持有任何相關股份的任何公司或實體的任何權益(「**相關股份**」)或從中產生的本公司任何股份或證券。

基石投資者可在基石投資協議所載若干有限情況下轉讓相關股份，例如轉讓予基石投資者的全資附屬公司，惟於有關轉讓前，該全資附屬公司書面承諾(以本公司及獨家全球協調人為受益人)同意及各基石投資者以書面承諾(以本公司及獨家全球協調人為受益人)促使該全資附屬公司將受相關基石投資協議項下的基石投資者的責任約束，包括對基石投資者施加的出售限制，猶如該全資附屬公司須遵守該等責任及限制。

## 董事、高級管理層及僱員

### 董事及高級管理層

董事會目前由八名董事組成，包括四名執行董事、一名非執行董事以及三名獨立非執行董事。董事會負責並擁有一般權力管理及進行本集團的業務。下表載列有關董事的若干資料：

姓名	年齡	於本公司 的現任職位	獲委任為 本公司董事 的日期	初次加入 本集團 的日期	角色及職責	與其他董事 及高級管理 層的關係
Kwan Mei Kam 先生	64歲	執行董事、 本集團行政 總裁兼主席	2018年 10月8日	1984年 5月17日	負責本集團的整 體業務管理、戰 略規劃、業務發 展，並擔任提名 委員會主席及薪 酬委員會成員	Tay 女士的 配偶及關女 士的父親
Tay Yen Hua 女士	64歲	執行董事	2018年 10月8日	1984年 10月1日	負責本集團的整 體業務營運。監 督本集團的財務 表現以及會計、 人力資源及行政 職能	Kwan 先生 的配偶及關 女士的母親
黃善達先生	51歲	執行董事	2018年 10月8日	1995年 10月4日	負責項目管理、 提升本集團的技 術能力及技術採 用。監督投標及 合約部門、採購 部門及項目部門	不適用

## 董事、高級管理層及僱員

姓名	年齡	於本公司 的現任職位	獲委任為 本公司董事 的日期	初次加入 本集團 的日期	角色及職責	與其他董事 及高級管理 層的關係
關曙明女士	35歲	執行董事	2018年 10月8日	2012年 5月2日	負責財務及會計 營運，並編製及 刊發財務報表， 並擔任提名委員 會成員	Kwan先生 及Tay女士 的女兒
林亞烈先生	63歲	非執行董事	2018年 10月8日	2018年 10月8日	向董事會提供意 見、就企業管治 事宜提供意見， 並擔任審核委員 會及薪酬委員會 成員	不適用
許連發先生	79歲	獨立非執行 董事	2019年 12月17日	2019年 12月17日	向董事會提供獨 立意見、就企業 管治事宜提供意 見，並擔任審核 委員會主席以及 提名委員會及薪 酬委員會成員	不適用
武冬青博士	60歲	獨立非執行 董事	2019年 12月17日	2019年 12月17日	向董事會提供獨 立意見、就企業 管治事宜提供意 見，並擔任審核 委員會、薪酬委 員會及提名委員 會成員	不適用

## 董事、高級管理層及僱員

姓名	年齡	於本公司 的現任職位	獲委任為 本公司董事 的日期	初次加入 本集團 的日期	角色及職責	與其他董事 及高級管理 層的關係
曹顯裕先生	49歲	獨立非執行 董事	2019年 12月17日	2019年 12月17日	向董事會提供獨立意見、就企業管治事宜提供意見，並擔任薪酬委員會主席以及審核委員會及提名委員會成員	不適用

### 董事

#### 執行董事

**Kwan Mei Kam** 先生，64歲，於2018年10月8日獲委任為執行董事、行政總裁兼董事會主席。Kwan先生亦為我們的控股股東之一。彼負責本集團的整體業務管理、戰略規劃及業務發展。Kwan先生為Tay女士的配偶及關女士的父親。

Kwan先生於1980年4月獲得新加坡理工學院建造技術員文憑(Technician Diploma in Building)，並於1997年6月取得澳洲中央昆士蘭大學建築管理學士學位。Kwan先生自2005年10月起亦為英國特許建造學會(Chartered Institute of Building, ICIOB)合作會員。

Kwan先生於新加坡建築業擁有逾44年經驗。彼於1974年6月加入Progressive Builders Pte Ltd.，該公司主要從事提供一般樓宇建築工程，而彼最初受僱為地盤文員，並於其後代表Messrs Lee Lim Tah Pte Ltd於酒店翻新工程任職助理管工及地盤總管。受僱於Progressive Builders Pte Ltd.期間，彼參與公營房屋項目及酒店翻新工程，並負責監督地盤、於地盤維持安全標準以及確保將予實施工程的質量及按時進行。於1983年1月，彼於新加坡共同創辦Kwan Yong Building Construction，該公司主要從事樓宇建築工程。作為Kwan Yong Building Construction合夥人，彼負責該合夥企業的日常營運。隨後，彼於1984年5月與三名獨立第三方成立光榮，並自此為光榮董事總經理。

---

## 董事、高級管理層及僱員

---

**Tay Yen Hua** 女士，64歲，於2018年10月8日獲委任為本集團執行董事。Tay女士亦為我們的控股股東之一。彼負責本集團的整體業務營運，並監督本集團的財務表現以及會計、人力資源及行政職能。Tay女士為Kwan先生的配偶及關女士的母親。

Tay女士於1972年12月在Serangoon Secondary School完成中學教育。

Tay女士於秘書、會計及人力資源工作方面擁有逾40年經驗。於1974年10月至1984年9月，Tay女士擔任Progressive Builders Pte Ltd.執行董事的秘書，彼於該期間主要負責Progressive Builders Pte Ltd.的人事及薪資事宜。Tay女士於1984年10月加入光榮先任辦公室經理，並於多年間晉升至會計及財務部以及人力資源及行政主管。於2009年12月，彼獲委任為光榮的董事。

Tay女士在緊接以下公司(均於新加坡註冊成立)各自解散前擔任其董事：

<u>公司名稱</u>	<u>業務性質</u>	<u>解散方式</u>	<u>解散日期</u>
Kwan Yong Development Pte Ltd	物業開發	解散—股東自願 清盤	2012年2月24日
Yongson Construction Pte Ltd	一般建築工程 設計及諮詢服務	被除名而解散	2006年9月26日
Coordinates Concept Pte Ltd	業務及管理諮詢 服務	被除名而解散	2017年12月4日

Tay女士確認，彼並無不當行為而導致Kwan Yong Development Pte Ltd、Yongson Construction Pte Ltd及Coordinates Concepts Pte Ltd的上述解散，該等公司在緊接彼等解散前具有償還能力。彼亦不知悉任何因該等公司解散而針對彼作出或將作出的實際或潛在申索。

**黃善達**先生，51歲，於2018年10月8日獲委任為執行董事。彼負責項目管理、提升本集團的技術能力及技術採用。彼監督投標及合約部門、採購部門及項目部門。



---

## 董事、高級管理層及僱員

---

黃先生在1993年6月畢業於新加坡的新加坡國立大學，取得土木工程學士學位。自2017年至2019年，黃先生為新加坡建築商公會有限公司(Singapore Contractors Association Ltd.，「SCAL」)轄下新加坡建築商公會合約及慣例小組委員會的成員。於2019年至2021年，黃先生為SCAL的理事，亦為SCAL合約及慣例小組委員會以及人力及政策小組委員會的成員。

黃先生在新加坡建築業擁有逾23年經驗。黃先生於1995年10月加入光榮擔任地盤經理，並於1997年8月升任為項目經理。彼於該期間負責合資格人士(包括項目建築師、工程師)與客戶之間的協調、管理及監督設計與建築合約的執行、分包商管理及審閱其表現以及更改要求與理據的妥善文件管理。彼於2002年8月升任為光榮總經理，直至2006年5月負責管理項目總監及項目經理、採購預測、現金流量預測、一般業務發展、人力策劃及與分包商及供應商磋商。自2007年10月至2011年12月，彼獲委任為新加坡國立大學駐地盤工程師。彼其後自2012年4月起任職新加坡科技設計大學高級駐地盤工程師。於2013年9月，黃先生再次加入本集團，並獲委任為光榮董事。

關曙明女士，35歲，於2018年10月8日獲委任為執行董事。彼主要負責財務及會計營運，並編製及刊發財務報表。關女士為Kwan先生及Tay女士的女兒。

關女士於2006年9月畢業於澳洲珀斯科廷科技大學，取得商業(會計)學士學位，並於2015年11月進一步獲得建設局樓宇成本管理專業文憑。彼自2015年11月起獲認許為澳洲會計師公會會員。

關女士於會計及管理方面擁有逾12年經驗。自2006年11月至2007年10月，關女士擔任安永新加坡審核助理。自2007年11月至2010年3月，關女士擔任巴克萊資本服務有限公司客戶引導分析師，期間負責核實客戶、進行盡職審查及反洗錢審閱。加入本集團前，關女士經營其自身業務：彼於2010年3月成為Pave Chocolates Pte Ltd的創辦人，該公司主要從事銷售朱古力及食品，而彼負責店舖日常營運、員工管理、採購、銷售及產品營銷。關女士其後於2012年5月加入本集團擔任會計經理，並於2018年9月晉升為財務總監。彼負責財務及會計營運以及所有有關本集團財務報告的範疇。

## 董事、高級管理層及僱員

關女士在緊接以下公司(均於新加坡註冊成立)各自解散前擔任其董事：

公司名稱	業務性質	解散方式	解散日期
King Eight Food Concepts Pte Ltd	手工藝品、收藏品及禮品零售	被除名而解散	2012年10月9日
Pave Chocolates Pte Ltd	銷售朱古力及食品	被除名而解散	2015年9月17日

關女士確認，彼並無不當行為而導致King Eight Food Concepts Pte Ltd及Pave Chocolates Pte Ltd的上述解散，該等公司在緊接彼等解散前具有償還能力。彼亦不知悉任何因該等公司解散而針對彼作出或將作出的實際或潛在申索。

### 非執行董事

林亞烈先生，63歲，於2018年10月8日獲委任為非執行董事。彼負責向董事會提供意見及就企業管治事宜提供意見。

林先生於1979年4月在馬來西亞Johor獲Temenggong Ibrahim Training College教師證書。自1979年4月至1985年4月，彼於馬來西亞吉隆坡的Datok Lokman Secondary School任中學科學及數學教師。彼於1990年10月獲接納為特許管理會計師公會副會員，並自1990年11月起為馬來西亞會計師公會的特許會計師。

林先生有逾30年會計、審計及財務工作經驗。自1985年4月至1987年6月，林先生於Ling Kam Hoong & Co.任高級審計師。自1987年7月至1990年5月，林先生於MUI Finance Berhad任內部審計人員。此後，自1990年6月至1991年6月，彼加入Zalik Securities Sdn Bhd任會計師。自1991年6月至1995年8月，林先生加入UMBC Securities Sdn Bhd任助理總經理。此後，彼自1995年8月至2007年6月任職ECM Libra Avenue Securities Sdn Bhd(前稱BBMB Securities Sdn Bhd及ECM Libra Securities Sdn Bhd)，該公司為ECM Libra Berhad的營運附屬公司，而ECM Libra Berhad被Avenue Capital Resources Berhad(現稱ECM Libra Financial Group Berhad)收購，其為一間於馬來西亞交易所上市的公司(股份代號：2143)。彼於ECM Libra Avenue Securities Sdn Bhd最後擔任的職位為營運執行董事。林先生自2007年8月起於OSK Investment Bank Berhad任董事及運營總監，負責總辦事處及所有分處的營運活動。自2010年12月起，彼獲委任為僑豐金融集團(香港)有限公司的執行董事。自2010年12月至2017年4月，彼為興業金融(香港)有

## 董事、高級管理層及僱員

限公司及其附屬公司的執行董事。自2011年11月至2017年4月，彼亦為興業金融證券有限公司、興業金融期貨有限公司及興業金融資產管理有限公司的負責人員。自2017年5月至2017年11月，林先生擔任晉商金融控股有限公司及其附屬公司的顧問，並自2017年9月至2017年11月為晉商證券有限公司及晉商期貨有限公司的持牌代表。彼分別自2018年3月及2018年8月起為權威資產管理有限公司(「權威資產」)的董事及持牌代表。權威資產為權威金融集團有限公司(一家股份於聯交所上市的公司(股份代號：397))的附屬公司，其主要從事金融服務、放債及資產管理及投資業務。

林先生於香港金融界別的經驗包括證券及期貨買賣、資產管理及資金市場活動。彼預期幫助本公司加強企業管治、內部控制程序及過程、遵守規定及向董事會指出不足之處(倘有)。

林先生憑藉於香港金融界別的經驗及熟悉，於2018年7月本公司籌備上市時推薦權威企業融資有限公司(「權威企業融資」)(為權威資產的聯營公司及權威金融集團有限公司的附屬公司)幫助我們。權威企業融資主要負責幫助本公司就擬上市委任專業方；就本公司業務、財務狀況及未來業務發展提供諮詢服務；及幫助本公司理解來自聯交所及證監會的詢問及其他有關上市的文件。於就上市推薦多個專業方後，權威企業融資不再積極作為專業方參與上市，隨後經雙方同意後彼終止參與。

林先生在緊接以下公司(於香港註冊成立)解散前擔任其董事：

公司名稱	業務性質	解散方式	解散日期
興業金融代理人有限公司	提供代理人及 資產託管服務	透過撤銷 註冊而解散	2016年11月25日

林先生確認，彼並無不當行為而導致興業金融代理人有限公司的上述解散，該公司在緊接解散前具有償還能力。彼亦不知悉任何因該公司解散而針對彼作出或將作出的實際或潛在申索。

### 獨立非執行董事

許連發先生，79歲，於2019年12月17日獲委任為獨立非執行董事。彼負責向董事會提供獨立意見及就企業管治事宜提供意見。

許先生於1965年3月在新加坡南洋大學取得商業及會計學士學位。許先生分別自2004年8月及2004年11月起為澳洲會計師公會會員及新加坡特許會計師公會會員。許先生亦自2006年5月起成為特許公認會計師公會資深成員。彼於2015年4月獲委任為新加坡特許管理學會的榮譽顧問。於最後實際可行日期，許先生為新加坡太平紳士，監獄探訪委員會／審查委員會成員，並為一名調解員，協助國家法院處理向裁判官所作的投訴及贍養糾紛。

許先生於會計、審計及建築業方面擁有逾40年工作經驗。自1965年6月至1976年3月，彼於Lee Kim Tah (Pte) Limited任職會計師。自1969年7月至1984年1月，許先生為房地產開發商Lee Realty (Pte) Limited的董事。自1983年6月至1984年1月，彼亦為Lee Kim Tah Holdings Limited (先前於新加坡交易所上市的公司，於2015年私有化)的公司秘書，該公司從事物業開發及投資、建築、零售管理及項目管理。自1972年7月至1984年1月，許先生為Lee Development (Private) Limited的董事及公司秘書，該公司主要從事物業開發及投資、建築及項目管理。此後，許先生自1982年至1999年為Koh Lian Huat and Co.的獨資經營者，該公司主要從事提供會計服務。彼自2000年至2003年為Ng, Lee & Associates - DFK的合夥人，並於其後擔任該公司顧問，直至於2004年離開該公司。許先生其後作為獨資經營者於2004年6月成立Huat Associates，該公司主要從事提供會計及審計服務。

自2009年11月至2019年4月，許先生曾任新加坡交易所主板上市公司Hock Lian Seng Holdings Limited (股份代號：J2T，主要從事投資及投資控股服務)的獨立董事。許先生目前自2010年12月起任新加坡交易所主板上市公司Zhongmin Baihui Retail Group Ltd (股份代號：5SR，主要於中國從事擁有、經營及管理百貨公司及超級市場)的獨立董事。

## 董事、高級管理層及僱員

許先生在緊接以下公司(均於新加坡註冊成立)各自解散前擔任其董事：

公司名稱	業務性質	解散方式	解散日期
C A Special Steel Pte Ltd	金屬及金屬礦石批發	被除名而解散	2004年4月9日
Eastern Union (2002) Pte Ltd	投資控股公司	被除名而解散	2013年9月6日
Comhub Pte Ltd	保存歷史古蹟、樓宇、文物及畫作、文化村落及其他相關活動	被除名而解散	2005年3月17日
Winsing International Pte Ltd	投資控股公司	被除名而解散	2014年9月12日

許先生確認，彼並無不當行為而導致C A Special Steel Pte Ltd、Eastern Union (2002) Pte Ltd、Comhub Pte Ltd及Winsing International Pte Ltd的上述解散，該等公司在緊接彼等解散前具有償還能力。彼亦不知悉任何因該等公司解散而針對彼作出或將作出的實際或潛在申索。

武冬青博士，60歲，於2019年12月17日獲委任為獨立非執行董事。彼負責向董事會提供獨立意見及就企業管治事宜提供意見。

武博士於1982年2月獲中國華東水利學院校(院)水港系頒發港口及海港工程學士學位。彼進一步於1986年7月獲中國河海大學頒發工學碩士學位。彼隨後於河海大學擔任講師。武博士其後於1996年4月獲南洋理工大學哲學博士學位。

武博士於土木工程物料科學及環境工程方面擁有逾24年經驗。於1994年，其加入Instek Holding Pte Ltd(其後更名為Chemilink International Holdings Pte. Ltd.)並於1996年11月成為其董事，該公司主要從事土木及物料工程產品研發及工程解決方案。於該期間，彼負責日常營運以及土木及物料工程產品開發。

---

## 董事、高級管理層及僱員

---

自2002年12月起，武博士為Chemilink Technologies Group Pte. Ltd.的董事、董事總經理兼行政總裁並負責其日常營運，該公司主要從事開發及製造基本化學品。自2010年7月，彼為Chemilink Newsoil Engineering Pte. Ltd的董事兼執行主席並負責其日常營運，該公司主要從事基礎設施工程設計及顧問服務以及填海工程。自2012年4月起，彼為China Lianyungang (S) Development Organization Pte. Ltd.的董事並負責其日常營運，該公司主要從事業務及管理顧問服務。

曹顯裕先生，49歲，於2019年12月17日獲委任為獨立非執行董事。彼負責向董事會提供獨立意見及就企業管治事宜提供意見。

曹先生於1992年6月畢業於英國布里斯托的布里斯托大學，獲得法律學士學位(一級榮譽)，並於1993年7月獲認許為英國出庭律師(中殿)。

曹先生擁有逾24年擔任商業律師的工作經驗。彼於1994年5月獲認許為新加坡出庭律師。曹先生現為王律師事務所合夥人，其於1997年5月加入該律師事務所，現為其銀行及金融糾紛事務主管以及國際仲裁、金融服務監管及馬來西亞事務合夥人。

自2007年12月起，曹先生為特許仲裁員學會會員，現為其新加坡分會的董事。曹先生亦(i)自2016年2月起至2019年1月於亞洲國際仲裁中心(前稱為吉隆坡區域仲裁中心)；(ii)自2017年1月起兩年期間及另於2019年1月起一年期間於新加坡國際仲裁中心；及(iii)自2017年6月起三年期間於韓國商事仲裁院擔任仲裁員小組的仲裁員。

### 董事權益

除本節所披露者外，各董事(i)於最後實際可行日期並無於本公司或本集團其他成員公司擔任其他職位；(ii)於最後實際可行日期並無與本公司任何董事、高級管理層或主要或控股股東擁有任何其他關係；及(iii)於緊接本招股章程日期前兩年內並無於任何其他上市公司擔任任何董事職位。

就董事經作出一切合理查詢後所深知、全悉及確信，除本節所披露者外，概無任何有關委任董事的其他事宜須提請股東垂注，於最後實際可行日期亦無任何有關董事的其他資料須根據上市規則第13.51(2)(h)至(v)條予以披露。



## 董事、高級管理層及僱員

### 高級管理層

下表載列我們其他高級管理層成員的若干資料：

姓名	年齡	於本集團的 現任職位	初次加入 本集團 的日期	角色及職責	與其他董事 及高級管理 層的關係
鄧兆德先生	55歲	總經理	2000年8月	負責本集團的日常建築項目管理，並制定本集團項目的營運計劃，包括提交投標用的技術建議書及地盤施工	不適用
許培福先生	40歲	項目總監	2005年4月	負責本集團的日常項目管理，並制定本集團項目的營運計劃，包括其投標、執行及完成	不適用
陳美娜女士	54歲	高級成本 經理	1989年8月	負責本集團採購流程的日常監督、合約管理、定價磋商及預算編製	不適用

鄧兆德先生，55歲，為本集團總經理，主要負責本集團的日常建築項目管理，並制定本集團項目的營運計劃，包括提交投標用的技術建議書及地盤施工。鄧先生於1997年5月獲澳洲珀斯科廷科技大學應用科學建築管理與經濟學學士學位。

鄧先生於新加坡建築業擁有逾30年經驗。彼曾加入Build-Max Construction Pte. Ltd.，而彼於2000年7月離開該公司時的職位為項目經理。鄧先生於2000年8月加入光榮任職項目經理，負責多個項目的項目合規、成本控制及項目規劃。於2006年7月，彼晉升為建築經理並負責多個項目的技術規劃及整體管理。鄧先生於2008年2月離開光榮。彼其後自2008年2月至2011年4月於Megabuilders Development Pte Ltd. (主要從事一般建築工程)任職總經理。鄧先生於2011年4月再次加入光榮，並自此任職總經理。

---

## 董事、高級管理層及僱員

---

許培福先生，40歲，為本集團項目經理，主要負責本集團的日常項目管理，並制定本集團項目的營運計劃，包括其投標、執行及完成。許先生於2001年7月畢業於馬來西亞Johor的馬來西亞理工大學，獲土木環境工程學士學位。

許先生於新加坡建築行業有逾15年經驗。於2002年2月，許先生於Muhibbah Engineering(M) Bhd開始其作為土木工程師的職業生涯，其為一間於馬來西亞交易所主板上市的公司(股份代號：MUHIBAH)。許先生於2005年4月加入本集團任職地盤工程師，主要負責每週土木工程活動的微觀規劃、人力規劃、審閱每日進度報告、地盤協調及監督、進行圖則差異檢查、協調土木工程顧問與結構顧問、進行查閱及質量檢查，以及確保地盤工程順利進行。彼於2008年8月晉升為項目經理，主要負責協調顧問與分包商、確保項目成本控制、監察建築時間表、進行一般地盤行政工作、規劃及安排主建築方案，以及舉行內部項目控制會議。於2012年3月，許先生進一步晉升為光榮項目總監並自此擔任該職位。

陳美娜女士，54歲，為本集團高級成本經理，主要負責本集團採購流程的日常監督、合約管理、定價磋商及預算編製。彼亦為合約磋商提供指引及管理經驗。陳女士於1987年8月畢業於新加坡Ngee Ann Polytechnic，持有建築管理文憑。

陳女士於新加坡建造業擁有逾30年經驗。自1987年9月至1989年3月，陳女士受僱於Vemac Construction Pte Ltd擔任技術助理，負責樓宇建築工程的投標及測量。於加入本集團前，彼自1989年3月至1989年7月任職於Evan Lim & Co Pte Ltd擔任工料測量師，負責擬備投標及其成本、鋼筋混凝土測量、分包商報價，以及在建築測量方面為高級工料測量師提供協助。陳女士於1989年8月加入光榮任職工料測量師，負責作出分期付款、監察供應商及分包商付款、執行項目更改及管理合約。彼其後於1997年8月晉升為光榮高級工料測量師，負責項目投標、作出分期付款、進行投標分析及管理合約。陳女士進一步於2011年3月晉升為光榮高級成本經理並自此擔任該職位。

於緊接本招股章程日期前兩年，概無高級管理層成員擔任任何其證券於香港或海外任何證券市場上市的公眾公司的董事。

### 公司秘書

吳愷盈女士(「吳女士」)，33歲，於2018年10月19日獲委任為本公司的公司秘書。彼於2008年10月畢業於香港理工大學，持有會計學工商管理(榮譽)學士學位。彼自2012年1月起為香港會計師公會會員。

吳女士於會計、審計、財務及公司秘書事宜方面擁有逾10年經驗。自2008年9月至2011年11月，彼任職於香港德勤•關黃陳方會計師行，最後的職位為高級核數師II。於2011年11月，彼加入Asia Maritime Pacific (Hong Kong) Limited (主要從事國際船隊(包括自有及租用船隻)經營的船務公司)任職高級會計師，其向財務經理匯報，主要負責編製月度報告以及公司及綜合層面的財務報表。其後，自2014年10月至2018年10月，彼擔任毅信鑽探工程有限公司的財務經理，該公司為香港私營及公營工程的專業打樁承建商，並為保集健康控股有限公司(前稱毅信控股有限公司，於主板上市的公眾公司(股份代號：1246))的附屬公司。作為財務經理，彼履行公司秘書職責，如擬備公告、籌備董事會會議、編製綜合財務報表、向董事匯報、編製審計時間表、內部審計、溢利及現金流量預測，以及為財務及營運部門制定內部控制程序。彼於2018年10月加入Blooming (HK) Business Limited，該公司提供企業顧問及公司秘書服務，而彼現時獲聘為公司秘書經理。

### 授權代表

關女士與吳女士已獲委任為本公司授權代表。

### 合規顧問

我們已根據上市規則第3A.19條委任浦銀國際融資有限公司為我們的合規顧問。合規顧問將於以下情況向我們提供意見：

- (i) 於刊發任何監管公佈、通函或財務報告前；
- (ii) 擬進行交易(可能是須予公佈的交易或關連交易)，包括股份發行及股份購回；
- (iii) 本公司擬運用全球發售所得款項的方式與本招股章程所詳述者不同，或本集團的業務活動、發展或業績偏離本招股章程所載任何預測、估計或其他資料；及
- (iv) 聯交所根據上市規則向本集團查詢股份價格或交投量的不尋常變動。

合規顧問的委任期將由上市日期起至我們就上市日期後開始的首個完整財政年度財務業績遵守上市規則第 13.46 條當日為止，有關委任可經雙方協議延長。

### 董事委員會

#### 審核委員會

本公司於 2019 年 12 月 17 日成立審核委員會，並已遵照企業管治守則第 C.3.3 及 C.3.7 段制定書面職權範圍。審核委員會的主要職責為(其中包括)檢討及監督本集團的財務申報程序及內部監控制度。審核委員會由四名成員組成，即許連發先生、曹顯裕先生、武冬青博士及林亞烈先生。許連發先生為審核委員會主席。

#### 薪酬委員會

我們於 2019 年 12 月 17 日成立薪酬委員會，並已遵照企業管治守則第 B.1.2 段制定書面職權範圍。薪酬委員會由五名成員組成，即曹顯裕先生、武冬青博士、許連發先生、Kwan 先生以及林亞烈先生。曹顯裕先生為薪酬委員會主席。薪酬委員會的主要職責為(其中包括)就應付董事與高級管理層的薪酬待遇、花紅及其他報酬條款以及本集團所有董事與高級管理層的薪酬政策及架構向董事會提出建議。

#### 提名委員會

我們於 2019 年 12 月 17 日成立提名委員會，並已遵照企業管治守則第 A.5.2 段制定書面職權範圍。提名委員會由五名成員組成，即 Kwan 先生、關女士、許連發先生、曹顯裕先生及武冬青博士。Kwan 先生為提名委員會主席。提名委員會的主要職責為就委任董事及董事繼任規劃向董事會提出建議。

#### 薪酬政策

各董事的董事袍金視乎董事會不時進行的檢討而定。截至 2019 年 6 月 30 日止三個年度各年，向董事支付的薪酬總額(包括袍金、薪金、津貼及實物利益、酌情花紅及定額供款計劃供款)分別約為 2.9 百萬新加坡元、0.9 百萬新加坡元及 1.1 百萬新加坡元。

---

## 董事、高級管理層及僱員

---

本公司有關董事薪酬的政策為薪酬金額乃經參考相關董事的經驗、職責、工作量、表現及向本集團付出的時間後釐定。有關董事薪酬的更多詳情載於本招股章程附錄五「法定及一般資料—C.有關董事、管理層及員工的進一步資料—董事薪酬」一段。

截至2019年6月30日止三個年度各年，向本集團五名最高薪人士(包括董事)支付的薪酬總額(包括薪金、津貼及實物利益以及定額供款計劃供款)分別約為4.3百萬新加坡元、1.2百萬新加坡元及1.5百萬新加坡元。於往績記錄期間，本集團並無向董事或五名最高薪人士(包括董事及僱員)支付任何薪酬，作為邀請加入或加入本集團時的獎金，或作為離職補償。概無董事已於往績記錄期間放棄任何薪酬。

除上文所披露外，本集團於往績記錄期間概無向任何董事或其代表支付或應付其他薪酬。有關於往績記錄期間的董事薪酬及最高薪人士的更多資料，請參閱本招股章程附錄一 所載會計師報告內的附註10。

### 企業管治合規

本公司的企業管治常規乃基於上市規則附錄14企業管治守則所載原則及守則條文。除偏離企業管治守則的守則條文第A.2.1及F.1.1條外，本公司的企業管治常規已遵守企業管治常規守則。

根據企業管治守則的守則條文第A.2.1條，主席及行政總裁的角色應有所區分，不應由同一人士擔任。Kwan先生為本公司的董事會主席及行政總裁。鑑於Kwan先生為本集團創辦人，自本集團成立以來一直經營及管理本集團，董事會相信由Kwan先生擔任兩個職務有助有效管理及業務發展，符合本集團最佳利益。因此，董事認為於該情況下偏離企業管治守則的守則條文第A.2.1條屬恰當。

就委任吳女士為本公司的公司秘書而言，吳女士並非作為本公司的個別僱員行事，而是作為外聘服務提供者。根據企業管治守則的守則第F.1.1條，發行人可委任外聘服務提供者作為公司秘書，惟發行人應披露其內部一名可供該外聘服務提供者聯絡的較高職位人士的身份。就此而言，本公司提名Kwan先生作為吳女士的聯絡人。

---

## 董事、高級管理層及僱員

---

儘管本公司深知公司秘書在管治事宜方面為董事會提供支持的重要性，經考慮吳女士任職於 Blooming (HK) Limited (該公司提供企業顧問及公司秘書服務)，本公司及吳女士均認為本公司將有充足時間、資源及支持以符合公司秘書規定。

鑑於吳女士於會計及公司秘書職能方面以及對聯交所規則及規例的經驗，董事認為吳女士擁有適當的會計及公司秘書專業知識，符合上市規則第8.17條。

### 僱員

有關本集團員工人數及招聘政策的詳情，請參閱本招股章程「業務－僱員」一節。

### 董事的競爭權益

概無董事及彼等各自的緊密聯繫人於與本集團業務競爭或可能競爭的任何業務擁有權益。



## 主要股東

### 主要股東

就董事所知，緊隨全球發售及資本化發行完成後（不計及根據行使超額配股權而可能發行的股份或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股份），下列人士各自將於我們的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在本集團任何其他成員公司的股東大會上投票的已發行股本 10% 或以上的權益：

名稱	身份／權益性質	緊隨全球發售及資本化發行完成後持有的股份數目（不計及根據超額配股權獲行使而可能發行的股份或購股權計劃項下可能授出的購股權獲行使而可能發行的股份）	緊隨全球發售及資本化發行完成後的本公司權益百分比（不計及根據超額配股權獲行使而可能發行的股份或購股權計劃項下可能授出的購股權獲行使而可能發行的股份）
英熙 <sup>(附註 1)</sup>	實益擁有人	600,000,000 股	75%
Kwan 先生 <sup>(附註 2)</sup>	受控法團權益	600,000,000 股	75%
Tay 女士 <sup>(附註 2)</sup>	受控法團權益	600,000,000 股	75%

附註：

1. 英熙為於英屬處女群島註冊成立的公司，緊隨全球發售及資本化發行完成後將擁有本公司 75% 的股權，惟不計及根據超額配股權或購股權計劃可能授出的購股權而將予發行的股份。
2. Kwan 先生與 Tay 女士各自擁有英熙已發行股本的 50%。緊隨全球發售及資本化發行完成後但不計及根據超額配股權或購股權計劃可能授出的購股權而將予發行的股份，英熙將為本公司 75% 股權的實益擁有人，因此 Kwan 先生與 Tay 女士根據證券及期貨條例各自將被當作或視為於英熙實益擁有的所有股份中擁有權益。Kwan 先生與 Tay 女士為英熙的董事。

---

## 主要股東

---

除於上表所披露外，我們的董事並不知悉緊隨全球發售及資本化發行完成後（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發行的任何股份），任何人士將於我們的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在本集團任何成員公司的股東大會上投票的已發行股本 10% 或以上的權益，並因此根據上市規則被視為主要股東。

---

## 股本

---

### 股本

以下為緊隨資本化發行及全球發售後本公司已發行及將予發行的繳足或入賬列作繳足股本(不計及根據行使超額配股權獲行使而可能發行的任何股份或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)的描述：

法定股本 港元

<u>15,000,000,000</u>	股每股面值0.01港元的股份	<u>150,000,000</u>
-----------------------	----------------	--------------------

已發行及將予發行，繳足或入賬列作繳足

3	股於本招股章程日期已發行的股份	0.03
599,999,997	股根據資本化發行將予發行的股份	5,999,999.97
<u>200,000,000</u>	股根據全球發售將予發行的股份	<u>2,000,000.00</u>

總計：

<u>800,000,000</u>	股股份	<u>8,000,000</u>
--------------------	-----	------------------

### 假設

上表假設資本化發行及全球發售成為無條件，且據此進行的股份發行乃按本招股章程所述方式進行。上表並無計及因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股份或本公司根據下文或其他章節所指授予董事以配發及發行或購回股份的一般授權而可能配發及發行或購回的任何股份。

### 最低公眾持股量

根據上市規則，本公司須於上市後所有時間維持的最低公眾持股量為其不時已發行股本的25%。200,000,000股發售股份佔本公司於上市後的已發行股本不少於25%。

### 地位

股份為本公司股本中的普通股，與本招股章程所提及現時已發行或將予發行的所有其他股份在各方面享有同等地位，尤其將全面享有其後就股份於本招股章程日期後的記錄日期所宣派、作出或派付的一切股息或其他分派，惟資本化發行項下的任何權利則除外。

## 購股權計劃

本公司已於2019年12月17日有條件地採納購股權計劃，其主要條款概述於本招股章程附錄五「法定及一般資料—D.購股權計劃」一段。截至最後實際可行日期，概無根據購股權計劃授出任何購股權。

## 資本化發行

根據唯一股東於2019年12月17日通過的書面決議案，待根據全球發售發行發售股份而令本公司股份溢價賬錄得進賬後，董事獲授權透過將本公司股份溢價賬中5,999,999.97港元的進賬款項資本化，按於2019年12月17日營業時間結束時登記於本公司股東名冊的股份持有人各自的股權比例(惟概無股東將有權獲配發或發行任何零碎股份)，向彼等(或按彼等的指示)配發及發行合共599,999,997股入賬列作繳足的股份，而根據該決議案將予配發及發行的股份將在各方面與現有已發行股份享有同等地位(惟參與資本化發行的權利則除外)。

## 發行股份的一般授權

待全球發售成為無條件後，董事獲授予一般無條件授權，以配發、發行及買賣未發行股份，惟面值總額不得超過本公司經資本化發行及全球發售擴大的已發行股份總數目20%(不計及因超額配股權獲行使而可能發行的任何股份或因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)以及本公司根據下文所述購回股份的一般授權所購回股份總數目(如有)。

除根據授權有權發行股份外，董事亦可根據供股而配發、發行及處理股份、因附於本公司任何認股權證或可轉換證券的認購權獲行使、以股代息或類似安排或根據當時獲採納的購股權計劃或任何其他購股權計劃或類似安排授出的購股權獲行使而發行股份。

此項授權將一直有效，直至以下最早時限為止：

- (i) 本公司下屆股東週年大會結束時；
- (ii) 組織章程細則或開曼群島任何其他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
- (iii) 股東於股東大會上通過普通決議案撤銷、修訂或更新該項授權之時。

有關配發及發行股份的一般授權的進一步詳情，請參閱本招股章程附錄五「法定及一般資料－A. 有關本公司的進一步資料－3. 股東的書面決議案」一節。

### 購回股份的一般授權

待全球發售成為無條件後，董事獲授予一般無條件授權，以行使本公司的一切權力購回股份，惟股份總數目不得超過本公司經全球發售及資本化發行擴大的已發行股份總數目10%（不計及因超額配股權獲行使而可能發行的任何股份或因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）。

此項授權僅涉及在聯交所或股份上市的任何其他證券交易所（且就此獲證監會及聯交所認可）根據所有適用法例及上市規則進行的購回。有關相關上市規則的概要載於本招股章程附錄五「法定及一般資料－A. 有關本公司的進一步資料－6. 本公司購回其證券」。

此項授權將一直有效，直至以下最早時限為止：

- (i) 本公司下屆股東週年大會結束時；
- (ii) 組織章程細則或開曼群島任何其他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
- (iii) 股東於股東大會上通過普通決議案撤銷、修訂或更新該項授權之時。

有關購回股份的一般授權的進一步詳情，請參閱本招股章程附錄五「法定及一般資料－A. 有關本公司的進一步資料－3. 股東的書面決議案」。

### 股東週年大會

有關須舉行股東大會的情況，請參閱本招股章程附錄五。

## 財務資料

閣下閱讀本節時，應與本招股章程「附錄一—會計師報告」所載我們於2017年、2018年及2019年6月30日及截至2017年、2018年及2019年6月30日止年度的經審核合併財務資料連同其附註一併閱讀。合併財務資料乃根據國際財務報告準則編製。閣下應閱讀本招股章程附錄一所載整份會計師報告，而不應僅依賴本節所載資料。

以下討論及分析載有涉及風險及不確定因素的前瞻性陳述。該等陳述基於我們根據自身經驗及對過往趨勢、目前狀況及預期未來發展的看法以及我們認為在有關情況下為合適的其他因素作出的假設及分析而作出。然而，實際業績可能與前瞻性陳述所預測者出現重大差異。可能導致未來業績與前瞻性陳述所預測者出現重大差異的因素包括本招股章程「風險因素」一節所討論者。

### 概覽

本集團為在新加坡提供樓宇建築工程的主承包商。我們以優質工程著名，特別是在公營界別樓宇建築工程方面。根據益普索報告，本集團於2018年按平均機構CONQUAS得分計在新加坡機構界別承包商中排名第四。我們擁有逾30年多種樓宇(包括機構樓宇(如教育機構、醫院及療養院)、商業樓宇(如辦公大樓及餐廳)以及工業及住宅樓宇)的樓宇建築工程經驗。於往績記錄期間，本集團大部分樓宇建築工程為公營界別的教育機構建築項目。

截至2017年、2018年及2019年6月30日止年度，我們的收益分別約為78.7百萬新加坡元、53.9百萬新加坡元及110.4百萬新加坡元，而年內溢利則分別約為5.2百萬新加坡元、6.3百萬新加坡元及5.9百萬新加坡元。

撇除我們為籌備上市而產生的非經常性上市開支約2.4百萬新加坡元，我們截至2019年6月30日止年度的溢利約為8.3百萬新加坡元。

### 呈列基準

本公司於2018年9月7日根據公司法在開曼群島註冊成立為一間獲豁免有限公司。為籌備上市，本集團進行重組。有關重組的更多詳情，請參閱本招股章程「歷史、重組及公司架構」一節。

董事根據符合國際財務報告準則(包括國際會計準則理事會所批准自2018年7月1日起計財政期間生效的所有準則及詮釋，包括國際財務報告準則第9號金融工具及國際財務報告



準則第15號來自客戶合約的收益連同相關的過渡條文)的會計政策按本招股章程附錄一所載會計師報告附註2.2內的呈列基準編製財務資料。除按公平值計量的按公平值計入損益的股權投資外，有關合併財務資料已按歷史成本慣例編製。

我們於往績記錄期間的合併損益及其他全面收益表、合併權益變動表及合併現金流量表包括重組完成後目前組成本集團的公司的業績、權益變動及現金流量，猶如本集團於整個往績記錄期間一直以其目前形式存在。

本集團截至2017年、2018年及2019年6月30日的合併財務狀況表乃為呈列目前組成本集團的公司於相關日期的資產及負債而編製，猶如目前集團架構於該等日期一直存在。

集團公司間交易的公司間交易、結餘及未變現收益／虧損於合併時對銷。

### 影響我們的營運業績及財務狀況的主要因素

#### 建築業及整體經濟的市場狀況及趨勢

我們日後的增長及盈利能力主要視乎能否取得新加坡樓宇建築項目，特別是公營界別的新建以及加建及改動工程。然而，新建以及加建及改動工程的性質、範疇及時機受多項因素的相互作用影響，包括經濟的週期性趨勢、新加坡政府對基建活動及新加坡建築業的出資模式、批准有關預算或項目的速度及新加坡經濟的整體狀況及前景。根據益普索報告，新加坡樓宇建築業的總體產出總值預期將以5.9%的複合年增長率從2018年的191億新加坡元增至2022年的240億新加坡元。更具體而言，私營界別的產出總值預計將以3.6%的複合年增長率從2018年的118億新加坡元增至2022年的136億新加坡元，在新加坡政府提升公共住房和醫療設施等方面的舉措的支持下，公營界別的產出總值預計將以9.3%的複合年增長率從2018年的73億新加坡元增長到2022年的104億新加坡元。

倘新加坡出現經濟衰退、通縮或新加坡財政政策有任何變動，或倘新加坡對建築工程的需求減少，我們的營運及盈利能力或會受不利影響。

### 建築項目投標為非經常性性質

於往績記錄期間，我們的收益主要來自我們在新加坡成功中標時客戶授予我們的新建以及加建及改動工程。我們未來的增長及成功將取決於我們能否繼續中標及競得合約。此外，我們的業務為基於項目及非經常性質。我們與客戶並無訂立長期合約，我們的客戶可能每年不同。

於往績記錄期間及直至最後實際可行日期，我們透過競標程序取得新建以及加建及改動工程項目。無法保證我們日後能贏得目前客戶的招標，或我們會獲邀參與新客戶的投標程序。由於客戶以逐個項目的方式向我們批出建築合約，完成手頭合約後，倘本集團無法贏得合約金額相近的新投標，甚或完全無法贏得投標，我們的財務表現或會受不利影響。因此，我們於往績記錄期間的過往財務業績不應被視為我們日後表現的指標。

### 項目直接應佔成本的波動

我們的建築成本主要包括分包費用、直接勞工成本及建築材料成本。該等成本佔銷售成本的一大部分，因此，此等成本波動直接影響我們的營運業績及財務狀況。

與行業慣例相符，作為主承包商，我們將大部分工程分包予分包商。我們的分包商負責採購其部分的原材料，但混凝土及鋼筋除外，我們會直接從供應商採購，並安排將本集團採購的材料直接送往工地。截至2017年、2018年及2019年6月30日止年度，我們的分包費用分別約為44.8百萬新加坡元、28.6百萬新加坡元及57.2百萬新加坡元，分別佔我們總銷售成本約64.6%、65.2%及59.6%。倘分包費用意外增加至出現本集團產生大量額外成本而沒有足夠補償的情況，則本集團的財務表現及盈利能力將會受到不利影響。

截至2017年、2018年及2019年6月30日止年度，我們的直接勞工成本分別約為4.9百萬新加坡元、3.5百萬新加坡元及4.7百萬新加坡元，分別佔我們總銷售成本約7.0%、8.1%及4.9%。無法保證直接勞工成本日後會保持穩定。倘新加坡工資水平大幅上升，我們必須透過增加工資留住工人，我們的直接勞工成本會有所增加，降低我們的盈利能力。

截至2017年、2018年及2019年6月30日止年度，我們的建築材料成本分別約為6.0百萬新加坡元、2.5百萬新加坡元及18.9百萬新加坡元，分別佔我們總銷售成本約8.7%、5.6%及19.7%。於往績記錄期間，我們的大部分項目均受PSSCOS所規管，其為供所有公營界別建築項目使用的通用合約表格。根據PSSCOS，合約總額可考慮若干物料(如混凝土

## 財務資料

及鋼筋)價格的任何升降及參考建設局不時刊發的物料價格指數分別予以上調或下調。更多詳情請參閱「業務－我們的客戶－公共部門建築工程合約標準條件合約的主要條款」一節。倘我們無法於投標價中計及該等潛在波動，或將任何材料成本波動部分或全部轉嫁予客戶，建築材料成本的任何價格波動或會對營運業績及財務狀況造成負面影響。

下表說明根據(i)分包費用；(ii)直接勞工成本；及(iii)建築材料成本的假設波動估計的毛利增加／減少敏感度分析。敏感度分析假設只有分包成本或建築材料成本或直接勞工成本(視情況而定)為會變動的變量，其他變量維持不變。此分析僅供參考，任何變動可能有別於所示數額。

分包費用假設波動	+/-5%	+/-10%	+/-15%
	千新加坡元	千新加坡元	千新加坡元
<b>毛利減少／增加</b>			
截至2017年6月30日止年度	-/+2,239	-/+4,479	-/+6,718
截至2018年6月30日止年度	-/+1,433	-/+2,863	-/+4,294
截至2019年6月30日止年度	-/+2,861	-/+5,721	-/+8,582
<b>直接勞工成本假設波動</b>			
	+/-5%	+/-10%	+/-15%
	千新加坡元	千新加坡元	千新加坡元
<b>毛利減少／增加</b>			
截至2017年6月30日止年度	-/+244	-/+488	-/+731
截至2018年6月30日止年度	-/+177	-/+353	-/+530
截至2019年6月30日止年度	-/+236	-/+472	-/+708
<b>建築材料成本假設波動</b>			
	+/-5%	+/-10%	+/-15%
	千新加坡元	千新加坡元	千新加坡元
<b>毛利減少／增加</b>			
截至2017年6月30日止年度	-/+301	-/+602	-/+903
截至2018年6月30日止年度	-/+124	-/+248	-/+371
截至2019年6月30日止年度	-/+946	-/+1,892	-/+2,837

### 項目定價

我們一般於提交投標時定下服務費。與客戶簽訂合約後，我們只能在合約規定的若干情況下調整服務費，例如客戶發出訂單更改，或就公營界別項目而言若干建築材料的價格波動。

本集團一般以成本加成法釐定潛在項目的投標價格，即基於成本(包括但不限於直接勞工成本、建築材料成本及分包費用)加上合理的利潤率。在釐定個別項目的利潤率時，本集

團考慮的因素包括但不限於(i)項目的性質、範疇及複雜程度；(ii)我們現有手頭項目；(iii)客戶要求的竣工時間；(iv)現行市況；(v)過往投標記錄；(vi)曾獲類似項目的投標；(vii)與客戶的關係及熟悉程度；及(viii)其他投標的潛在價格競爭力。

我們產生的實際成本受各種因素影響，包括意外天氣狀況、與客戶、供應商或分包商的糾紛，難以留住具備必要技能的工人、收到客戶的更改訂單，或項目直接應佔成本意外波動，部分因素非我們所能控制。任何此等因素的重大變動均可能導致我們延遲竣工或成本超支，倘我們無法在投標時顧及此等潛在波動，可能會對我們的經營及盈利能力造成不利影響。倘我們根據估計成本設定較大利潤幅度以應付任何意外波動，我們的投標可能會失去競爭力。反之，倘利潤幅度定得太低，我們可能無法承受任何不利波動或情況的財務影響。發生任何一個情況下均可能會對我們的經營及盈利能力造成不利影響。

### 貿易應收款項及應收保證金的收款能力及收款時機

本集團的合約一般要求客戶每月按本集團完工進度付款。本集團呈交付款申請後，客戶委任的工料測量師證實完工量。於收到我們的發票／付款申請後，客戶一般於介乎30天至45天內結清賬款減任何協定的保證金。截至2017年、2018年、2019年6月30日止年度，我們的平均貿易應收款項週轉天數分別約為26天、35天及16天。倘我們並未及時收到客戶付款，我們的現金流量及財務表現會受不利影響。

於我們為客戶進行建築工程期間，我們的工料測量師會與財務部門協調，向客戶發出月結單。客戶透過其工料測量師核實工程完工進度並發出估值證書，並據此要求我們向客戶發出發票。

待客戶滿意工程後，客戶的顧問團隊將發出大致完工證明，證實我們的服務已完成、經過驗收及批准。維修責任期自大致完工日期開始，我們需要糾正或促使分包商糾正於期內發現的所有缺陷。維修責任期屆滿且於該期間識別的所有缺陷經妥善糾正後，我們將獲發最終竣工證明書。客戶的顧問將就合約的任何餘額向我們出具最終賬目，而我們將向客戶索要尾款，客戶一般將於三個月內結清餘額。然而，我們無法保證客戶將及時向我們轉匯最終賬目全額。不論由於客戶的付款常規或建築項目延遲竣工所致，任何遲繳付款或會不利於我們日後的流動資金狀況。

### 重大會計政策及估計

我們已辨識若干我們相信對合併財務報表至關重要的會計政策。我們的重大會計政策於本招股章程附錄一會計師報告附註3詳述。該等會計政策需要管理層進行主觀及複雜判斷，通常乃由於需要估計性質上不確定的事項的影響。若干會計估計特別敏感，乃由於其對合併財務報表的重要性。估計及相關假設基於過往經驗及其他我們於該情況下相信為合理的眾多因素作出，其結果為對未能從其他來源瞭解的事項作出判斷的基礎。於下一財政年度內有重大風險需要對資產及負債賬面值作出重大調整的未來相關主要假設及其他估計不確定因素的主要來源於本招股章程附錄一會計師報告附註4作更詳細討論。我們不斷審閱我們的估計及相關假設。

國際會計準則理事會頒佈國際財務報告準則第15號「來自客戶合約的收益」及國際財務報告準則第9號「金融工具」的最終版本(自2018年7月1日或之後開始生效)以及國際財務報告準則第16號「租賃」(自2019年7月1日或之後開始生效)。有關應用該等會計政策的詳情，請參閱本招股章程附錄一會計師報告附註2.2及2.3。國際財務報告準則第9號金融工具及國際財務報告準則第15號來自客戶合約的收益連同相關過渡條文已於整個往績記錄期間追溯應用。

### 採納國際財務報告準則第9號、國際財務報告準則第15號及國際財務報告準則第16號

我們已盡最大努力基於國際財務報告準則第9號、國際財務報告準則第15號及國際財務報告準則第16號所載的原則進行內部評估，並於下文載述倘採納國際會計準則第39號、國際會計準則第11號及國際會計準則第17號對我們的財務狀況及表現產生的若干估計主要影響：

#### 國際財務報告準則第9號金融工具

國際財務報告準則第9號就金融資產的分類及計量、金融資產的減值及對沖會計引入新規定。金融資產根據其合約現金流量特徵及其所在業務模型進行分類。國際財務報告準則第9號的減值要求乃基於預期信貸虧損模型，並取代國際會計準則第39號已產生虧損模型。

## 財務資料

### (i) 分類及計量

下表載列採納國際財務報告準則第9號對合併財務報表內若干主要項目及主要比率的影響概要：

	現時根據國際	猶如根據國際	差異	現時根據國際	猶如根據國際	差異
	財務報告準則	會計準則		財務報告準則	會計準則	
	第9號呈報	第39號呈報		第9號呈報	第39號呈報	
	(a)	(b)	(a)-(b)	(c)	(d)	(c)-(d)
	2017年財年	2017年財年	2017年財年	2018年財年	2018年財年	2018年財年
	千新加坡元	千新加坡元	千新加坡元	千新加坡元	千新加坡元	千新加坡元
<b>其他收入</b>						
按公平值計入損益的股權投資的						
股息收入／可供出售投資	255	255	—	269	269	—
<b>收益淨額</b>						
按公平值計入損益的股權投資的						
公平值收益淨額	1,190	—	1,190	791	—	791
出售可供出售的投資收益淨額	—	561	(561)	—	1,865	(1,865)
<b>其他收入及收益淨額</b>	1,445	816	629	1,060	2,134	(1,074)
可供出售的投資減值	—	(222)	222	—	—	—
<b>其他開支及虧損</b>	—	(222)	222	—	—	—
<b>年內溢利</b>	1,445	594	851	1,060	2,134	(1,074)
於隨後期間重新分類至損益的						
其他全面收益／(虧損)：						
可供出售的投資：						
公平值變動	—	1,190	(1,190)	—	791	(791)
計入損益的收益／(虧損)						
重新分類調整						
—出售收益淨額	—	(561)	561	—	(1,865)	1,865
—減值虧損	—	222	(222)	—	—	—
<b>年內其他全面收益／(虧損)</b>	—	851	(851)	—	(1,074)	1,074
<b>年內全面收益／(虧損)總額</b>	1,445	1,445	—	1,060	1,060	—
按公平值計入損益的股權投資	10,431	—	10,431	—	—	—
可供出售的投資	—	10,431	(10,431)	—	—	—
<b>總非流動資產</b>	10,431	10,431	—	—	—	—



---

## 財務資料

---

因此，截至2017年6月30日止年度，相較於採納國際會計準則第39號，採納國際財務報告準則第9號導致(a)年內溢利增加約851,000新加坡元及(b)其他全面收益減少約851,000新加坡元，對同年的全面收益總額並無造成影響。此外，截至2018年6月30日止年度，相較於採納國際會計準則第39號，採納國際財務報告準則第9號導致(a)年內溢利減少約1.1百萬新加坡元及(b)其他全面收益增加約1.1百萬新加坡元，對同年的全面收益總額並無造成影響。就對財務狀況的影響而言，相較於採納國際會計準則第39號，採納國際財務報告準則第9號導致不同呈列方法。

### (ii) 減值

國際財務報告準則第9號要求，按攤銷成本或按公平值計入其他全面收益的債務工具、租賃應收款項、貸款承擔及財務擔保合約(並非根據國際財務報告準則第9號按公平值計入損益的項目)所作的減值，須根據預期信貸虧損模式或按十二個月基準或全期基準入賬。本集團應用簡化方法，並以基於其所有貿易應收款項餘下年期內的所有現金短缺金額現值估計的全期預期虧損入賬。此外，本集團應用一般方針，並以基於未來十二個月內其他應收款項可能發生的違約事件估計的十二個月預期信貸虧損入賬。國際財務報告準則第9號與國際財務報告準則第39號相較，不會對本集團財務狀況及表現造成重大影響。

### 國際財務報告準則第15號來自客戶合約收益

本集團特別考慮國際財務報告準則第15號於合約合併、變更指令產生之合約修訂、可變代價、以及評估合約中是否有重大融資成份之指引，尤其慮及造成轉移貨品及服務控制權予客戶的時間與相關付款的時間之間的差異的原因。由於已隨時間信納履約責任，因此本集團已評估此等建築合約收益應於本集團建築期間隨時間確認。此外，本集團認為國際會計準則第11號項下計量完全信納此等履約責任的進度的完工百分比方法仍繼續適用於國際財務報告準則第15號項下，根據國際財務報告準則第15號，本集團就確認參考迄今已進行工程產生的實際建築成本佔預計建築成本總額比例計量的建築合約收益應用輸入數據方法。因此，本集團認為應用國際財務報告準則第15號導致於財務報表作出額外披露，而相較於國際會計準則第11號，採納國際財務報告準則第15號並無對本集團的財務狀況及表現造成重大影響。

### 國際財務報告準則第16號租賃

本集團將使用經修改追溯性方法採納國際財務報告準則第16號，初始應用日期為2019年7月1日。根據此方法，準則獲追溯應用，初始採納的累計影響確認為對於2019年7月1日的期初保留溢利的調整，而比較資料並無重列及繼續根據國際會計準則第17號呈報比較資料。

## 財務資料

國際財務報告準則第16號載有租賃確認、計量、呈列及披露的原則，規定承租人在單一資產負債表模型中計算所有租賃，以確認及計量使用權資產及租賃負債，惟確認豁免除外。本集團於2019年7月1日應用國際財務報告準則第16號時使用以下可行權宜方式：

- 對租賃期於初始應用日期起計12個月內屆滿的租賃應用短期租賃豁免
- 倘合約包含延長／終止租賃的選擇權，於釐定租賃期時考慮當前情況

誠如本招股章程附錄一會計師報告附註32(b)所披露，於2019年6月30日，本集團作為承租人根據不可撤銷經營租賃的未來最低租賃付款總額約為3.7百萬新加坡元。本集團認為採納國際財務報告準則第16號對本集團的資產淨值及財務表現並無造成重大影響。

### 營運業績

下表為於往績記錄期間的財務報表內合併損益及其他全面收益表的摘要，其詳情載於本招股章程附錄一會計師報告。

	截至6月30日止年度		
	2017年	2018年	2019年
	千新加坡元	千新加坡元	千新加坡元
收益	78,664	53,883	110,364
銷售成本	(69,373)	(43,894)	(95,991)
毛利	9,291	9,989	14,373
其他收入及收益淨額	2,498	2,198	865
行政開支	(5,530)	(4,207)	(5,256)
上市及其他開支	—	(1)	(2,395)
融資成本	(201)	(249)	(30)
除稅前溢利	6,058	7,730	7,557
所得稅	(854)	(1,474)	(1,639)
年內溢利	5,204	6,256	5,918
非國際財務報告準則計量：			
年內經調整純利	5,204	6,256	8,313

## 財務資料

### 非國際財務報告準則計量

未經審核經調整純利指不計非經常性上市開支的影響的年內溢利。經調整純利及經調整純利率並非根據國際財務報告準則的表現計量。作為非國際財務報告準則計量，呈列經調整純利及經調整純利率乃由於管理層相信有關資料將有助投資者評估我們經剔除若干一次性或非經常性項目(即上市開支)影響後的純利水平。於往績記錄期間，並無其他重大的非經常性或一次性項目。使用經調整純利及經調整純利率作為分析工具存在重大局限性，因為其不包含所有影響我們相關年度溢利的項目。

下表為年內經調整純利與年內溢利的對賬，年內溢利為根據國際財務報告準則而計算及呈列的最直接的相近財務計量：

	截至6月30日止年度		
	2017年	2018年	2019年
	千新加坡元	千新加坡元	千新加坡元
年內溢利	5,204	6,256	5,918
加：			
上市開支	—	—	2,395
年內經調整純利	<u>5,204</u>	<u>6,256</u>	<u>8,313</u>
經調整純利率	<u>6.6%</u>	<u>11.6%</u>	<u>7.5%</u>

### 合併損益及其他全面收益表經挑選項目說明

#### 收益

本集團為主承包商，主要透過於新加坡提供樓宇建築工程，包括(i)新建；及(ii)加建及改動工程產生收益。本集團一般以成本加成法釐定其項目的價格，即基於成本(包括但不限於直接勞工成本、建築材料成本及分包費用)加上合理的利潤率。

本集團提供一般建築及建築服務的收益隨時間確認，因為本集團之履約創造或加強其客戶隨著資產創造或加強而控制之資產，而本集團可強制執行其權利收回累計至今已完履約部分之款項。合約收益乃參考本集團完成合約履約責任的進度而隨時間確認。進度的計量乃根據迄今產生的合約成本佔估計合約總成本的比例(輸入數據方法)確定的。有關我們的會計政策、作出的判斷、估計及就建築合約收益應用會計政策所採用的方法的進一步詳情，請參閱本招股章程附錄一所載的會計師報告附註3、4及6。

下表載列於往績記錄期間按客戶類型劃分的收益及項目(包括已完工及進行中項目)數目連同已確認收益的明細：

	截至6月30日止年度											
	2017年				2018年				2019年			
	項目 數目	已確認 收益	收益 百分比	%	項目 數目	已確認 收益	收益 百分比	%	項目 數目	已確認 收益	收益 百分比	%
		千新加坡元				千新加坡元				千新加坡元		
<b>新建</b>												
公營界別 (附註1)	—	—	—	—	—	—	—	—	5	52,705	47.8	
私營界別	1	1,237	1.6		1	19,074	35.4		1	1,152	1.0	
	1	1,237	1.6		1	19,074	35.4		6	53,857	48.8	
<b>加建及改動工程</b>												
公營界別 (附註1)	5	77,102	98.0		6	33,970	63.0		4	55,503	50.3	
私營界別	—	—	—		—	—	—		—	—	—	
	5	77,102	98.0		6	33,970	63.0		4	55,503	50.3	
<b>其他</b> (附註2)												
不適用		325	0.4		不適用	839	1.6		不適用	1,004	0.9	
	6	78,664	100.0		7	53,883	100.0		10	110,364	100.0	

附註：

- 僅作於本招股章程呈列之用，由一所政府資助學校的辦學團體及一所政府資助學校授予的兩個已完成教育機構項目，以及一所政府資助(其小學部)及獨立(其中學部)學校授予的一個進行中教育機構項目已計入公營界別項目。
- 即來自我們為若干個人及我們的租戶進行的小型裝修工程的收益，以及對我們落實過往年度項目的更改訂單所得收益的調整(更多詳情請參閱「財務資料」一節中的「合併損益及其他全面收益表經挑選項目說明—收益」)。

---

## 財務資料

---

截至2017年、2018年及2019年6月30日止年度，我們錄得的收益分別約為78.7百萬新加坡元、53.9百萬新加坡元及110.4百萬新加坡元。我們於往績記錄期間的大部分收益乃來自公營界別教育機構樓宇建築項目，分別約為77.1百萬新加坡元、34.0百萬新加坡元及74.4百萬新加坡元，佔各年度總收益約98.0%、63.0%及67.4%。於2019年6月30日，我們有四個教育機構的加建及改動項目、兩個教育機構新建築項目、兩個療養院新建築項目、一個辦公大樓新建築項目及一個私營兒童照顧中心新建築項目仍在進行中。有關項目的詳情，請參閱本招股章程「業務－我們的服務」一節。

在根據更改訂單及材料成本波動(倘適用)進行調整後，我們根據已獲授合約金額，在項目大致完工並將項目移交予客戶時，確認項目的所有收益。當客戶向我們發出更改訂單時，我們將根據其所產生的估計成本增幅或降幅擬備報價並提交予客戶。於客戶原則上同意我們擬備的報價後，我們將開始執行更改訂單。實際上，可能會出現更改訂單最終價值有別於客戶原則上同意的報價的情況，原因包括於實施更改訂單期間出現的設計、規格或物料輕微變動。更改訂單估計價值(於過往年度項目大致完工時仍待與客戶最終確認)與更改訂單實際價值(於與客戶最終確認後)之間的差額或導致須對我們本年度的收益作出調整。截至2018年及2019年6月30日止年度，我們分別自上述調整確認收益約0.6百萬新加坡元及1.0百萬新加坡元。

由於每個項目涉及不同性質的服務及工作範疇，收益波動受我們於各財政年度參與的項目組合顯著影響。更多詳情，請參閱本招股章程「財務資料－過往營運業績回顧」一節。

## 財務資料

### 銷售成本

每個項目的銷售成本均有所不同，主要包括分包費用、建築材料成本、直接勞工成本及間接成本。下表呈列於所示期間我們於往績記錄期間按性質劃分的銷售成本明細：

	截至6月30日止年度					
	2017年		2018年		2019年	
	千新加坡元	%	千新加坡元	%	千新加坡元	%
分包費用	44,787	64.6	28,606	65.2	57,214	59.6
建築材料	6,023	8.7	2,476	5.6	18,915	19.7
直接勞工成本 <sup>(1)</sup>	4,875	7.0	3,534	8.1	4,717	4.9
間接成本 <sup>(2)</sup>	5,125	7.4	4,240	9.7	5,326	5.6
機器及設備租金	1,287	1.9	272	0.6	1,341	1.4
運輸	1,542	2.2	513	1.2	1,592	1.7
折舊	989	1.4	928	2.1	1,082	1.1
其他 <sup>(3)</sup>	4,745	6.8	3,325	7.5	5,804	6.0
	<u>69,373</u>	<u>100.0</u>	<u>43,894</u>	<u>100.0</u>	<u>95,991</u>	<u>100.0</u>

附註：

1. 直接勞工成本主要指支付予直接參與建築工程的工人的工資。
2. 間接成本主要包括支付予項目團隊員工的薪金及福利。
3. 其他主要包括缺陷工程責任撥備、維修及維護、測試及檢查費以及水電費。

### 分包費用

分包費用主要指我們支付予分包商完成工作所產生的費用。我們的分包商負責採購其部分的原材料，但混凝土及鋼筋除外，我們會直接從供應商採購，並安排將材料直接送往建築地盤。截至2017年、2018年及2019年6月30日止年度，我們的分包費用為最大的銷售成本組成部分，分別約為44.8百萬新加坡元、28.6百萬新加坡元及57.2百萬新加坡元，分別佔我們總銷售成本約64.6%、65.2%及59.6%。

### 建築材料成本

建築材料成本主要指用於建築工程的沙、花崗石、鋼筋及其他材料等建築材料的成本。截至2017年、2018年及2019年6月30日止年度，建築材料成本分別約為6.0百萬新加坡元、2.5百萬新加坡元及18.9百萬新加坡元，分別佔總銷售成本約8.7%、5.6%及19.7%。



## 財務資料

### 毛利及毛利率

於往績記錄期間，每個項目的毛利及毛利率均有所不同，視乎多項因素而定，包括項目性質、範疇、規模及複雜程度；項目直接應佔的估計及實際成本，如分包費用、直接勞工成本及建築材料成本；建築進度表及項目時間表；及整體現行市況，故各個項目有所不同。我們於往績記錄期間所有在建及已竣工項目均錄得毛利，並無任何虧損合約。

下表呈列於所示期間按本集團客戶類型劃分的毛利及毛利率明細：

	截至6月30日止年度					
	2017年		2018年		2019年	
	毛利 千新加坡元	毛利率 %	毛利 千新加坡元	毛利率 %	毛利 千新加坡元	毛利率 %
<b>新建</b>						
公營界別	—	—	—	—	7,187	13.6
私營界別	35	2.8	1,841	9.7	117	10.2
	35	2.8	1,841	9.7	7,304	13.6
<b>加建及改動工程</b>						
公營界別	8,217	10.7	9,472	27.9	7,926	14.3
私營界別	—	—	—	—	—	—
	8,217	10.7	9,472	27.9	7,926	14.3
<b>其他<sup>(附註1)</sup></b>	1,039	不適用	(1,324)	不適用	(857)	不適用
	<u>9,291</u>	11.8	<u>9,989</u>	18.5	<u>14,373</u>	13.0

附註：

- (1) 其他指若干項目的淨影響，主要包括(i)撥回過往年度項目成本的超額撥備或撥備不足；(ii)缺陷工程責任撥備淨額；(iii)我們於年內進行小型翻新工程的成本淨額；及(iv)其他未分配成本。

截至2017年、2018年及2019年6月30日止年度，我們的整體毛利分別約為9.3百萬新加坡元、10.0百萬新加坡元及14.4百萬新加坡元，整體毛利率分別約為11.8%、18.5%及13.0%。

---

## 財務資料

---

截至2017年、2018年及2019年6月30日止年度，我們新建工程的毛利分別約為35,000新加坡元、1.8百萬新加坡元及7.3百萬新加坡元，各年度的毛利率分別約為2.8%、9.7%及13.6%。截至2017年、2018年及2019年6月30日止年度，我們加建及改動工程的毛利分別約為8.2百萬新加坡元、9.5百萬新加坡元及7.9百萬新加坡元，各年度的毛利率分別約為10.7%、27.9%及14.3%。

截至2017年及2018年6月30日止年度，私營界別毛利率較低乃由於我們於2017年4月自一名私營界別客戶(「客戶B」)獲授的兒童照顧中心新建項目的毛利率較低所致(即本招股章程「業務－我們的已落成樓宇建築項目」一節內的表格所載第6號項目)。截至2017年6月30日止財政年度對建築業而言為一段相對艱難的時間。誠如本招股章程「業務－我們的營運程序－(A)競標階段－競標成功率」一節所述，截至2017年6月30日止年度本集團提交及中標的項目數量減少，我們的董事認為其乃由於2016年及2017年建築業(特別是私人物業市場)下滑所致，繼而導致部分先前專注於私營界別的承包商轉至公營界別，進一步加劇公營界別的競爭並推動價格下跌。另一方面，董事認為兒童照顧中心項目為本集團帶來良機，考慮到該項目涉及建造一所巨型私營兒童照顧中心，預期可因該項目的注目程度而大收宣傳之效，故可進一步鞏固及擴展我們的往績紀錄。鑑於上文所述及為於艱難市況中有效利用我們的可得資源，我們就該兒童照顧中心項目訂下具競爭力的投標價以盡量提升中標機會，繼而導致該項目的毛利率較低。基於我們與客戶B就上述項目建立的業務關係，於2019年2月，客戶B邀請我們參與另一個兒童照顧中心新建築項目的競標。考慮到日後可帶來的業務機遇，董事認為與客戶B保持長期穩定的業務關係符合本公司利益。鑑於上述及基於事實而言，根據董事的經驗，私營界別客戶相較公營界別客戶對價格更為敏感，因此我們參與第二個兒童照顧中心項目的競標時繼續採納相對具競爭力的價格政策，導致於截至2019年6月30日止年度，我們私營界別項目的毛利率低於公營界別項目。

截至2017年6月30日止年度，我們錄得相對較低的整體毛利率，主要由於我們分別於2016年4月、2016年4月及2016年5月獲授的三個教育機構加建及改動項目的毛利率較低所致(即本招股章程「業務－我們的已落成樓宇建築項目」一節內的表格所載第3、4及5號項目)(統稱「2017財年進行中加建及改動項目」)。有關我們項目的更多詳情請參閱「業務－我們的已落成樓宇建築項目」及「業務－我們的在建樓宇建築項目」各節。由於上述相同原因，鑑於2016年及2017年的市況甚具挑戰性，本集團將投標價維持於具競爭力水平以獲

得更多招標項目，繼而導致該等項目於截至2017年6月30日止年度的毛利率相對較低，故截至2017年6月30日止年度的整體毛利率較低。儘管上文所述，該等項目於截至2018年6月30日止年度的毛利率大幅改善，主要由於(i)我們的節省成本工作導致2017財年進行中加建及改動項目產生的實際合約成本少於估計合約成本；及(ii)我們於完成兩個2017財年進行中加建及改動項目後根據建築質量獎勵計劃(根據該計劃，倘承包商的工藝質素超過基於CONQUAS分數計量的有關建築類別既定標準，政府將會向承包商支付獎勵)獲得的CONQUAS獎勵所致，導致我們於截至2018年6月30日止年度的整體毛利率錄得改善。誠如本招股章程「財務資料－合併損益及其他全面收益表經挑選項目說明－收益」一節所討論，合約收益乃參考本集團完成合約履約責任的進度而隨時間確認，而進度的計量乃根據迄今已產生的合約成本佔估計合約總成本的比例釐定。因此，倘合約的總估計成本因建築期內節省成本等因素而下調，有關調整會導致確認更高毛利率。憑藉高級管理層及項目團隊的經驗及專業知識，我們就原有設計、建築方法及／或建築材料向客戶建議若干修訂，其可以較低成本達致相同或較佳功效、性能及／或外觀，並為客戶所接受。例如，透過將原有設計中的若干牆壁及構築物轉為預鑄牆壁及構築物，我們可減少勞工成本以及與混凝土工程、細木工工程、批蕩及貼磚工程、髹漆及裝修工程等有關的成本，從而節省成本。我們亦在考慮本集團當時的現有資源後，透過將原本計劃分包的若干建築工程轉由內部負責以進一步節省成本。由於上述舉措，本集團於2017財年進行中加建及改動項目所節省的總成本(即估計合約成本與實際合約成本之間的差額)合共約為5.3百萬新加坡元(包括節省約2.2百萬新加坡元的勞工成本；從將若干混凝土工程及金屬工程轉由內部負責中節省成本約1.3百萬新加坡元；節省約0.6百萬新加坡元的建築材料成本；透過將原有設計中的若干牆壁及構築物轉為預鑄牆壁及構築物，節省約0.5百萬新加坡元與細木工工程、批蕩及貼磚工程、髹漆及裝修工程有關的成本；以及節省其他雜項成本的項目及預計成本及實際成本之間的差異)。此外，由於我們致力於提供優質建築工程，我們於兩個2017財年進行中加建及改動項目(即本招股章程「業務－我們的已落成樓宇建築項目」一節內的表格所載第3及4號項目)分別獲得約180,000新加坡元及284,000新加坡元的CONQUAS獎勵，亦有助提升該等項目於截至2018年6月30日止年度的毛利率。

## 財務資料

### 其他收入及收益淨額

下表呈列於所示期間的其他收入及收益淨額明細：

	截至6月30日止年度					
	2017年		2018年		2019年	
	千新加坡元	%	千新加坡元	%	千新加坡元	%
銀行利息收入	360	14.4	400	18.2	205	23.7
按公平值計入損益的						
股權投資的股息收入	255	10.2	269	12.2	—	—
政府補助	64	2.6	105	4.8	129	14.9
遞延補助金攤銷	76	3.0	55	2.5	47	5.4
租金收入	439	17.6	474	21.6	480	55.5
雜項收入	48	2.0	69	3.1	4	0.5
<b>其他收入</b>	<b>1,242</b>	<b>49.8</b>	<b>1,372</b>	<b>62.4</b>	<b>865</b>	<b>100.0</b>
按公平值計入損益的						
股權投資的						
公平值收益	1,190	47.6	791	36.0	—	—
出售物業、廠房及						
設備項目的收益	66	2.6	35	1.6	—	—
<b>其他收益淨額</b>	<b>1,256</b>	<b>50.2</b>	<b>826</b>	<b>37.6</b>	<b>—</b>	<b>—</b>
<b>其他收入及收益淨額</b>	<b>2,498</b>	<b>100.0</b>	<b>2,198</b>	<b>100.0</b>	<b>865</b>	<b>100.0</b>

我們收取各種政府補助，主要與僱傭獎勵金及生產力提升有關。更多詳情請參閱「監管概覽－生產力及創新優惠計劃」、「監管概覽－生產力創新項目計劃」及「監管概覽－機械化獎勵計劃」各節。截至2017年、2018年及2019年6月30日止年度，確認為其他收入的政府補助金額分別約為64,000新加坡元、105,000新加坡元及129,000新加坡元。該等補助並無相關未達成條件或或然事項。當補助與資產相關時，公平值於資產負債表確認為遞延補助金，並於相關資產的預期可使用年期內按相等金額確認為收入，截至2017年、2018年及2019年6月30日止年度分別約為76,000新加坡元、55,000新加坡元及47,000新加坡元。

截至2017年、2018年及2019年6月30日止年度，本集團將其投資物業及總部的一部分租予獨立第三方，分別產生租金收入約439,000新加坡元、474,000新加坡元及480,000新加坡元。有關詳情，請參閱「業務－物業－自置物業」一節。

## 財務資料

截至2017年及2018年6月30日止年度，我們分別從我們持作按公平值計入損益的股權投資的投資獲派付約255,000新加坡元及269,000新加坡元股息，有關股權投資為上市股權投資，而截至2017年及2018年6月30日止年度，我們分別錄得按公平值計入損益的股權投資公平值收益約1.2百萬新加坡元及0.8百萬新加坡元。於截至2018年6月30日止年度內，我們已將所有上市股權投資出售或分派予當時光榮股東。自2018年6月30日起至最後實際可行日期，我們並無持有任何上市股權投資，因此，截至2019年6月30日止年度並無確認按公平值計入損益的股權投資的公平值收益或虧損。有關我們於往績記錄期間購買／持有／出售／分派的上市股權投資的討論，請參閱本招股章程「財務資料－合併財務狀況表若干項目說明－按公平值計入損益的股權投資」一節。

### 行政開支

下表呈列於所示期間行政開支的明細：

	截至6月30日止年度					
	2017年		2018年		2019年	
	千新加坡元	%	千新加坡元	%	千新加坡元	%
僱員福利開支	4,077	73.7	2,403	57.1	3,153	60.0
折舊	626	11.3	656	15.6	704	13.4
辦公室開支	257	4.6	267	6.3	408	7.8
其他稅項	122	2.2	120	2.9	129	2.5
廣告及市場推廣	92	1.7	96	2.3	110	2.1
維修及維護	41	0.7	64	1.5	105	2.0
水電費	85	1.5	84	2.0	99	1.9
租金	29	0.5	70	1.7	70	1.3
法定核數師薪酬	50	0.9	50	1.2	56	1.1
其他 <sup>(附註)</sup>	151	2.9	397	9.4	422	8.0
	<u>5,530</u>	<u>100.0</u>	<u>4,207</u>	<u>100.0</u>	<u>5,256</u>	<u>100.0</u>

附註：其他主要包括銀行費用、經紀費、保育費、捐款、保險、專業費用、交通及差旅費以及其他一般開支。

行政開支分別約為5.5百萬新加坡元、4.2百萬新加坡元及5.3百萬新加坡元，分別佔截至2017年、2018年及2019年6月30日止年度的收益約7.0%、7.8%及4.8%。僱員福利開支主要包括向董事、高級管理層及行政人員支付的薪金及福利。

截至2017年、2018年及2019年6月30日止年度，我們的董事袍金(計入僱員福利開支)分別約為2.0百萬新加坡元、零及零，已支付予光榮(我們的主要營運附屬公司)董事Kwan先生及Tay女士。

## 財 務 資 料

下表載列於所示期間股息、實物分派及董事薪酬的明細：

		截至6月30日止年度					
		2017年		2018年		2019年	
		Kwan先生	Tay女士	Kwan先生	Tay女士	Kwan先生	Tay女士
		千新加坡元	千新加坡元	千新加坡元	千新加坡元	千新加坡元	千新加坡元
現金股息		—	—	2,000	2,000	2,000	2,000
實物分派*		—	—	2,276	2,276	—	—
股息及實物分派	A	—	—	4,276	4,276	2,000	2,000
董事袍金	B	1,000	1,000	—	—	—	—
其他薪酬：							
薪金、津貼及 實物利益		203	203	214	214	238	238
退休金計劃供款		6	7	6	7	6	6
	C	209	210	220	221	244	244
董事薪酬	B+C	1,209	1,210	220	221	244	244
股息、實物分派及 董事薪酬總額	A+B+C	<u>1,209</u>	<u>1,210</u>	<u>4,496</u>	<u>4,497</u>	<u>2,244</u>	<u>2,244</u>

\* 於截至2018年6月30日止年度，光榮根據於2018年6月21日通過的其董事決議案通過兩次實物分派向其當時股東分派本集團的若干股權投資。該等股權投資的總公平值於分派當日為4.6百萬新加坡元。

由於光榮為一間私人公司，Kwan先生及Tay女士為光榮的唯一董事及股東，於2017年財年支付董事袍金2.0百萬新加坡元時及重組前，Kwan先生及Tay女士分別持有光榮全部已發行股本的50%，除已付股息外，董事酬金用作獎勵當時光榮股東投資我們業務。董事認為，除截至2016年6月30日止年度的董事薪酬金額約2.0百萬新加坡元外，董事薪酬的性質與股息的性質相似，支付予作為光榮董事的Kwan先生及Tay女士的相關董事薪酬金額與市場水平相若（即與具備相似技能水平及工作經驗並於類似規模的公司中擔任可比工作職責的人士的水平相若）。截至2020年6月30日止年度，Kwan先生及Tay女士的董事薪酬應分別約為244,000新加坡元及244,000新加坡元。



---

## 財務資料

---

此外，為籌備上市，我們已就董事薪酬及股息制定政策，以與於聯交所上市的公司通常採納的慣例一致。於上市後，董事擬根據我們的營運、盈利及財政狀況等多項因素建議派付股息，金額合共不超過本公司股東於整個財政年度應佔日常經營活動純利的30%。有關董事服務合約的詳情，請參閱本招股章程「附錄五－法定及一般資料C1(b)服務合約詳情」。有關我們的股息政策的詳情，請參閱本招股章程「財務資料－股息及實物分派」一節。上市後，董事會及薪酬委員會遵照上市規則附錄十四所載的企業管治守則每年檢討董事薪酬(包括董事袍金)，其中規定(其中包括)：(a)作為釐定董事薪酬的原則，薪酬水平應足以吸引及留住董事，使他們成功經營公司而無須支付過多費用；及(b)作為建議最佳常規，執行董事的大部分薪酬應將獎勵與公司及個人表現掛鉤。上市後，董事應定期審查本公司及其股份於聯交所上市的同業可資比較公司的薪酬結構，而我們的董事薪酬結構應於適用於我們的情況下，與可資比較公司的董事薪酬結構一致。

### 融資成本

融資成本主要指銀行透支利息、定期貸款及融資租賃，於往績記錄期間維持相對穩定。截至2017年、2018年及2019年6月30日止年度的融資成本分別約為201,000新加坡元、249,000新加坡元及30,000新加坡元。截至2019年6月30日止年度的融資成本較低乃主要由於年內的平均定期貸款較低。

### 所得稅開支

所得稅開支指根據我們營運所在或身處的各稅收管轄區的有關法例及法規按適用稅率已付或應付的所得稅及遞延稅項。我們於往績記錄期間需按17.0%稅率就估計可課稅溢利繳交新加坡所得稅，而我們根據香港、開曼群島及英屬處女群島的規則及法規並不需要繳交該等司法權區的任何所得稅。

根據PIC計劃，我們可就若干合資格設備及若干類型的僱員培訓申索(i)稅務扣減及／或免稅額；及／或(ii)現金派付；及／或(iii)除上述(i)及／或(ii)外的現金津貼(按一元換一元基準)，惟須遵守指定支出上限。有關進一步詳情，請參閱本招股章程「監管概覽－生產力及創新優惠計劃」一節。截至2017年、2018年及2019年6月30日止年度，部分稅項豁免、稅項寬減及退稅(包括PIC計劃)的影響分別約為171,000新加坡元、36,000新加坡元及17,000新加坡元。

---

## 財務資料

---

截至2017年、2018年及2019年6月30日止年度，所得稅開支分別約為854,000新加坡元、1.5百萬新加坡元及1.6百萬新加坡元，而同期實際稅率則約為14.1%、19.1%及21.7%。截至2017年及2018年6月30日止年度的實際稅率與現行稅率相若。我們截至2019年6月30日止年度的實際稅率高於我們現行稅率，主要是由於不可抵扣稅項的開支增加，包括非經常性上市開支約2.4百萬新加坡元。

董事確認，於往績記錄期間及截至最後實際可行日期，除上文所披露者外，我們已履行所有所得稅責任，與有關稅務機關並無任何未解決的所得稅事件或糾紛。

### 過往營運業績回顧

#### 截至2019年6月30日止年度與截至2018年6月30日止年度比較

##### 收益

我們的收益由截至2018年6月30日止年度約53.9百萬新加坡元增加約56.5百萬新加坡元或約104.8%至截至2019年6月30日止年度約110.4百萬新加坡元，主要為受我們公營界別的新建以及加建及改動項目的收益增加影響，部分被私營界別新建項目貢獻的收益輕微減少所抵銷。

##### 新建工程的收益

我們的新建工程的收益由截至2018年6月30日止年度的約19.1百萬新加坡元增加至截至2019年6月30日止年度的約53.9百萬新加坡元。有關增加主要由於貢獻截至2019年6月30日止年度的收益的新建工程數目有所增長。截至2018年6月30日止年度，我們完成一個私營界別兒童照顧中心新建項目，貢獻收益約19.1百萬新加坡元。

截至2019年6月30日止年度，有兩個療養院新建築項目、一個辦公大樓新建築項目、兩個教育機構新建築項目及一個私營界別兒童照顧中心新建築項目於2019年6月30日正在進行中，總計貢獻收益約53.9百萬新加坡元。

##### 加建及改動工程的收益

我們的加建及改動工程的收益由截至2018年6月30日止年度的約34.0百萬新加坡元增加至截至2019年6月30日止年度的約55.5百萬新加坡元。截至2018年6月30日止年度，我們已完成三個加建及改動項目，貢獻收益約23.9百萬新加坡元，並有三個進行中的加建及改動項目，貢獻收益約10.1百萬新加坡元。截至2019年6月30日止年度，我們有四個加建及改動項目，所有該等項目於2019年6月30日仍在進行中，貢獻收益約55.5百萬新加坡元。

儘管我們就截至2018年6月30日止年度所進行的加建及改動項目的數量高於截至2019年6月30日止年度，但由於我們於截至2019年6月30日止年度進行的四個加建及改動項目中有三個項目的大部分建設工程已於年內完成，使得我們於截至2019年6月30日止年度自加建及改動項目錄得較高收益，而我們於截至2018年6月30日止年度進行的加建及改動項目均處於項目實施的初期階段或完工階段，導致年內從彼等確認的收益較少。

### 銷售成本

我們的銷售成本從截至2018年6月30日止年度的約43.9百萬新加坡元增加約52.1百萬新加坡元或約118.7%至截至2019年6月30日止年度的約96.0百萬新加坡元，大致符合參與項目增加造成的收益增長。銷售成本增加主要由於(i)分包費用增加約28.6百萬新加坡元及(ii)我們的建築材料成本增加約16.4百萬新加坡元。截至2019年6月30日止年度的建築材料成本大幅增加，乃主要由於(i)我們於截至2019年6月30日止年度進行的項目數量較多；及(ii)我們於截至2018年6月30日止年度進行的所有項目均處於項目實施的初期階段或完工階段，而我們於截至2019年6月30日止年度進行的部分項目則處於項目實施階段的中期階段，並涉及使用大量建築材料。

### 毛利及毛利率

我們的整體毛利從截至2018年6月30日止年度的約10.0百萬新加坡元增加約4.4百萬新加坡元或約43.9%至截至2019年6月30日止年度的約14.4百萬新加坡元，而我們的整體毛利率則從截至2018年6月30日止年度約18.5%減少至截至2019年6月30日止年度約13.0%。

### 新建工程的毛利及毛利率

截至2018年及2019年6月30日止年度，我們的新建工程毛利金額分別約為1.8百萬新加坡元及7.3百萬新加坡元，各期間的毛利率分別為9.7%及13.6%。新建工程的毛利增加主要由於毛利率提升及我們於截至2019年6月30日止年度的新建築項目貢獻的收益增加。截至2018年6月30日止年度的毛利率較低乃由於我們的私營界別兒童護理中心項目錄得的毛利率較低所致，有關原因詳述於本招股章程「財務資料－合併損益及其他全面收益表經挑選項目說明－毛利及毛利率」一節。

### 加建及改動工程的毛利及毛利率

截至2018年及2019年6月30日止年度，我們加建及改動工程的毛利分別約為9.5百萬新加坡元及7.9百萬新加坡元，各期間的毛利率分別為27.9%及14.3%。加建及改建工程的毛利減少主要由於毛利率下跌，部分被截至2019年6月30日止年度加建及改建工程的收益增加所抵銷。截至2018年6月30日止年度的毛利率較高主要由於截至2018年6月30日止年度完成的所有三個2017財年進行中加建及改動工程項目的毛利率相對較高，有關原因詳述於本招股章程「財務資料－合併損益及其他全面收益表經挑選項目說明－毛利及毛利率」一節。

### 其他收入及收益淨額

我們的其他收入及收益淨額由截至2018年6月30日止年度約2.2百萬新加坡元減少約1.3百萬新加坡元或約60.6%至截至2019年6月30日止年度約0.9百萬新加坡元，主要由於截至2019年6月30日止年度未有股息收入及按公平值計入損益的股權投資公平值收益，而截至2018年6月30日止年度的股息收入及按公平值計入損益的股權投資公平值收益則合共約為1.1百萬新加坡元。

### 行政開支

我們的行政開支由截至2018年6月30日止年度約4.2百萬新加坡元增加約1.0百萬新加坡元或約24.9%至截至2019年6月30日止年度的約5.3百萬新加坡元，主要由於員工福利開支增加約0.8百萬新加坡元。

### 所得稅開支

截至2018年及2019年6月30日止年度的所得稅開支分別約為1.5百萬新加坡元及1.6百萬新加坡元。我們的實際稅率由截至2018年6月30日止年度約19.1%增加至截至2019年6月30日止年度約21.7%，主要由於截至2019年6月30日止年度的不可抵扣稅項開支增加，包括同期約2.4百萬新加坡元的上市開支。

### 年內溢利

由於上述原因，年內溢利從截至2018年6月30日止年度約6.3百萬新加坡元減少約0.4百萬新加坡元或約6.3%至截至2019年6月30日止年度約5.9百萬新加坡元。我們的純利率從截至2018年6月30日止年度約11.6%減少至截至2019年6月30日止年度約5.4%，主要由於(i)毛利率減少；(ii)其他收入及收益減少；(iii)行政開支增加；及(iv)我們於截至2019年6月30日止年度產生的上市開支約2.4百萬新加坡元，而上年度並無產生任何上市開支的綜合影響。

不計截至2019年6月30日止年度的非經常性上市開支約2.4百萬新加坡元，則截至2019年6月30日止年度的溢利為8.3百萬新加坡元，而截至2018年6月30日止年度則為約6.2百萬新加坡元，上述期間的經調整純利率為7.5%，而截至2018年6月30日止年度則為約11.6%。

### **截至2018年6月30日止年度與截至2017年6月30日止年度比較**

#### **收益**

我們的收益由截至2017年6月30日止年度約78.7百萬新加坡元減少約24.8百萬新加坡元或約31.5%至截至2018年6月30日止年度約53.9百萬新加坡元，主要受我們公營界別加建及改動項目的收益減少影響，部分被截至2018年6月30日止年度一名私營客戶的兒童照顧中心新建項目貢獻的收益增加所抵銷。

#### *新建工程的收益*

截至2018年6月30日止兩個年度，我們的新建工程收益乃由我們於2017年4月獲得的兒童照顧中心新建項目所貢獻。該項目錄得的收益由截至2017年6月30日止年度約1.2百萬新加坡元增加至截至2018年6月30日止年度約19.1百萬新加坡元，乃由於該項目的大部分建築工程於截至2018年6月30日止年度進行。

#### *加建及改動工程的收益*

我們加建及改動工程的收益由截至2017年6月30日止年度約77.1百萬新加坡元減少至截至2018年6月30日止年度約34.0百萬新加坡元。於截至2017年6月30日止年度，我們已完成兩個加建及改動項目，其貢獻收益約17.2百萬新加坡元，有三個進行中加建及改動項目（即2017財年進行中加建及改動項目），其貢獻收益約59.9百萬新加坡元。

於截至2018年6月30日止年度，我們已完成三個加建及改動項目，其貢獻收益約23.9百萬新加坡元，有三個進行中加建及改動項目（「**2018財年進行中加建及改動項目**」），其貢獻收益約10.1百萬新加坡元。

儘管本集團於截至2018年6月30日止年度進行的加建及改動項目數量較多，所有2018財年進行中加建及改動項目均於截至2018年6月30日止年度處於項目實施階段初期，而2017財年進行中加建及改動項目的大部分建築工程均於截至2017年6月30日止年度內進行，因此，與2017財年進行中加建及改動項目於截至2017年6月30日止年度確認的項目收益總額相比，2018財年進行中加建及改動項目於截至2018年6月30日止年度確認的項目收益總額相對較少。



### 銷售成本

我們的銷售成本由截至2017年6月30日止年度約69.4百萬新加坡元減少約25.5百萬新加坡元或約36.7%至截至2018年6月30日止年度約43.9百萬新加坡元，與收益減少大致一致，主要由於分包費用、直接勞工成本及建築材料成本合計減少約21.1百萬新加坡元。特別是，分包費用減少約16.2百萬新加坡元及建築材料成本減少約3.5百萬新加坡元。有關減少乃主要由於2017財年進行中加建及改動項目所致，當中大部分建築工程於截至2017年6月30日止年度完成，導致該等項目於截至2018年6月30日止年度產生的分包費用及其他直接成本相對較低。

### 毛利及毛利率

儘管收益有所下降，我們的整體毛利由截至2017年6月30日止年度約9.3百萬新加坡元增加約0.7百萬新加坡元或約7.5%至截至2018年6月30日止年度約10.0百萬新加坡元，乃由於我們的整體毛利率由截至2017年6月30日止年度約11.8%提升至截至2018年6月30日止年度約18.5%，主要由於加建及改動工程的毛利率增加所致，尤其是詳述於下文「財務資料－過往營運業績回顧－截至2018年6月30日止年度與截至2017年6月30日止年度比較－毛利及毛利率－加建及改動工程的毛利及毛利率」一節的2017財年進行中加建及改動項目。

#### *新建工程的毛利及毛利率*

截至2017年及2018年6月30日止年度，我們新建工程的毛利分別約為35,000新加坡元及1.8百萬新加坡元，各年度的毛利率分別為2.8%及9.7%，乃由私營界別兒童照顧中心項目所貢獻。由於我們於2017年4月獲得該項目，而我們為該項目所做的大部分工程於截至2018年6月30日止年度進行，故與截至2017年6月30日止年度相比，其收益及毛利僅將於截至2018年6月30日止年度有意義地反映。

#### *加建及改動工程的毛利及毛利率*

截至2017年及2018年6月30日止年度，我們加建及改動工程的毛利分別約為8.2百萬新加坡元及9.5百萬新加坡元，各年度的毛利率分別為10.7%及27.9%。毛利率增加主要由於我們於截至2018年6月30日止年度完成的2017財年進行中加建及改動項目的毛利率增加，有關原因詳述於本招股章程「財務資料－合併損益及其他全面收益表經挑選項目說明－毛利及毛利率」一節。



### 其他收入及收益淨額

我們的其他收入及收益淨額由截至2017年6月30日止年度約2.5百萬新加坡元減少約0.3百萬新加坡元或約12.0%至截至2018年6月30日止年度約2.2百萬新加坡元，主要由於按公平值計入損益的股權投資公平值收益淨額由截至2017年6月30日止年度約1.2百萬新加坡元減少約0.4百萬新加坡元至截至2018年6月30日止年度約0.8百萬新加坡元所致。

### 行政開支

我們的行政開支由截至2017年6月30日止年度約5.5百萬新加坡元減少約1.3百萬新加坡元或約23.9%至截至2018年6月30日止年度約4.2百萬新加坡元，主要由於僱員福利開支主要因董事袍金減少而下降約1.7百萬新加坡元。

### 其他開支及虧損

截至2018年6月30日止年度，我們錄得其他應收款項撇銷約1,000新加坡元（計入其他開支及虧損），而截至2017年6月30日止年度的其他應收款項撇銷則為零。

### 所得稅開支

所得稅開支由截至2017年6月30日止年度約0.9百萬新加坡元增加約0.6百萬新加坡元或約72.6%至截至2018年6月30日止年度約1.5百萬新加坡元，與截至2018年6月30日止年度的除稅前溢利增加一致。我們截至2017年6月30日止年度的實際稅率增加約14.1%至截至2018年6月30日止年度約19.1%，主要由於與2018年同期相比，截至2017年6月30日止年度相對較多收入被記錄為無須繳稅；即按公平值計入損益的股權投資公平值收益淨額從截至2017年6月30日止年度約1.2百萬新加坡元減少至截至2018年6月30日止年度約0.8百萬新加坡元。

### 年內溢利

由於以上原因，年內溢利由截至2017年6月30日止年度約5.2百萬新加坡元增加約1.1百萬新加坡元或約20.2%至截至2018年6月30日止年度約6.3百萬新加坡元。我們的純利率由截至2017年6月30日止年度約6.6%增加至截至2018年6月30日止年度約11.6%，主要由於上述原因導致(i)毛利增加及(ii)行政開支減少的綜合影響。

## 財務資料

### 流動資金及資本資源

#### 現金流量

我們的現金主要用於營運所需及滿足資本開支及營運資金需求。我們主要透過監察資產及負債的到期情況管理流動資金狀況，以確保我們有充足資金於付款責任到期時支付。於往績記錄期間，我們透過經營所得現金及銀行借款組合提供資金。全球發售完成後，我們目前預期本集團日後的現金來源及用途將不會有任何重大變動，惟我們將有來自全球發售所得款項的額外資金用於實施本招股章程「未來計劃及所得款項用途」一節所詳述的未來計劃。

下表概述我們於所示期間的現金流量表：

	截至6月30日止年度		
	2017年	2018年	2019年
	千新加坡元	千新加坡元	千新加坡元
營運資金變動前的經營現金流量	5,928	8,013	9,120
經營活動所得／(所用)現金淨額	7,269	(3,358)	(5,181)
投資活動所得現金淨額	6,426	5,042	5,120
融資活動所用現金淨額	(819)	(13,718)	(4,143)
現金及現金等價物增加 ／(減少)淨額	12,876	(12,034)	(4,204)
年初現金及現金等價物	2,570	15,446	3,412
年末現金及現金等價物	15,446	3,412	(792)
<b>現金及現金等價物結餘分析</b>			
現金及銀行結餘			
(定期存款除外)	446	120	37
定期存款	26,000	19,000	10,007
減：已抵押存款	(9,000)	(13,000)	(7,000)
	17,446	6,120	3,044
減：收購時期限超過三個月 的定期存款	(2,000)	—	—
減：銀行透支	—	(2,708)	(3,836)
合併現金流量表所載 現金及現金等價物	15,446	3,412	(792)

### 已抵押定期存款

於2017年、2018年及2019年6月30日，分別約9.0百萬新加坡元、13.0百萬新加坡元及7.0百萬新加坡元的定期存款已向銀行抵押，作為本集團銀行透支融資的抵押品。

### 經營活動

於往績記錄期間，我們的經營現金流入主要來自從客戶收取的所得款項，而經營現金流出則主要包括購買建築材料成本、分包費用、勞工成本付款及其他營運資金需要及稅項付款。經營活動所得現金流量受多項因素影響，主要包括建築工程進度、客戶償還貿易應收款項及本集團償還貿易應付款項。各年的合約資產／負債因建築工程的不同性質及進度而會在數量及價值上有所不同。有關詳情，請參閱本招股章程「財務資料－合併財務狀況表若干項目說明－合約結餘」一節。

截至2019年6月30日止年度，我們錄得淨營運現金流出淨額約5.2百萬新加坡元，主要由於合約資產及貿易應收款項增加的綜合影響所致。此等波動主要由於我們所進行的建築工程量及價值以及我們從客戶收取付款證明的時間各異。截至2018年6月30日止年度，我們亦錄得經營現金流出淨額約3.4百萬新加坡元，主要由於在2018年6月30日，合約資產增加、貿易應付款項以及其他應付款項及應計費用減少的綜合結果所致。我們擬通過採納以下措施以改善我們的現金流量狀況：(i)於向客戶發出每月賬單後，與客戶就每月進度付款事宜緊密溝通；(ii)與客戶積極溝通，跟進重大過期付款；及(iii)簡化營運流程，以達致節省建築相關成本、保養及其他營運成本。

截至2019年6月30日止年度，我們經營活動所用現金淨額約為5.2百萬新加坡元，乃由於營運資金變動前經營現金流量約9.1百萬新加坡元、已付所得稅約2.0百萬新加坡元及營運資金變動約12.3百萬新加坡元的綜合影響所致。營運資金變動主要反映(i)合約資產增加約14.5百萬新加坡元；(ii)貿易應收款項增加約18.7百萬新加坡元，主要由於接近2019年6月30日的賬單較接近2018年6月30日者有所增加，原因為進行中項目數目增加以及我們於2019年6月30日進行的工程量增加，並由(iii)預付款項、按金及其他應收款項減少約2.8百萬新加坡元；及(iv)主要由於2019年6月30日進行中項目數目較2018年6月30日增加，導致貿易應付款項增加約17.6百萬新加坡元所部分抵銷。

截至2018年6月30日止年度，我們的經營活動所用現金淨額約為3.4百萬新加坡元，乃營運資金變動前經營現金流量約8.0百萬新加坡元、已付所得稅約0.8百萬新加坡元及營運資金變動約10.6百萬新加坡元的綜合影響所致。營運資金變動主要反映(i)合約資產增加約9.1百萬新加坡元；(ii)合約負債減少約1.5百萬新加坡元；及(iii)主要因我們的分包商就

---

## 財務資料

---

其完成工程開具賬單的時間造成的未開賬單應付款項減少，導致貿易應付款項減少約8.8百萬新加坡元，並由我們客戶的結算時間及接近2018年6月30日賬單減少的綜合影響，導致貿易應收款項減少約13.4百萬新加坡元所部分抵銷。

截至2017年6月30日止年度，我們的經營活動所得現金淨額約為7.3百萬新加坡元，乃營運資金變動前經營現金流量約5.9百萬新加坡元、已付所得稅約1.5百萬新加坡元及營運資金變動約2.8百萬新加坡元的綜合影響所致。營運資金變動主要反映(i)合約資產減少約11.9百萬新加坡元；(ii)合約負債增加約1.5百萬新加坡元；及(iii)主要因我們的分包商開具賬單的時間造成的未開賬單應付款項增加，導致貿易應付款項增加約7.0百萬新加坡元，並由(i)主要因接近2017年6月的賬單較2016年6月30日者有所增加所導致貿易應收款項增加約14.6百萬新加坡元；及(ii)主要因應計董事袍金減少，導致其他應付款項及應計費用減少約1.6百萬新加坡元所部分抵銷。

### 投資活動

截至2019年6月30日止年度，本集團的投資活動所得現金淨額約為5.1百萬新加坡元，主要由於(i)已收利息約0.2百萬新加坡元；及(ii)提取於購買時原來到期日為三個月以上的定期存款約13.0百萬新加坡元所致，並由(i)存放於購買時原來到期日為三個月以上的定期存款約7.0百萬新加坡元；及(ii)收購物業、廠房及設備的付款約1.1百萬新加坡元所部分抵銷。

截至2018年6月30日止年度，本集團的投資活動所得現金淨額約為5.0百萬新加坡元，主要由於(i)出售按公平值計入損益的股權投資的所得款項約14.8百萬新加坡元；(ii)已收利息約400,000新加坡元；及(iii)提取於購買時原來到期日為三個月以上的定期存款約26.0百萬新加坡元所致，並由(i)購買按公平值計入損益的股權投資的付款約8.2百萬新加坡元；(ii)存放於購買時原來到期日為三個月以上的定期存款約28.0百萬新加坡元；及(iii)收購物業、廠房及設備的付款約352,000新加坡元所部分抵銷。

截至2017年6月30日止年度，本集團的投資活動所得現金淨額約為6.4百萬新加坡元，主要由於(i)提取於購買時原來到期日為三個月以上的定期存款約10.0百萬新加坡元；(ii)出售按公平值計入損益的股權投資的所得款項約6.1百萬新加坡元；及(iii)已收利息約360,000新加坡元所致，並由(i)購買按公平值計入損益的股權投資的付款約7.0百萬新加坡元；(ii)收購物業、廠房及設備的付款約1.7百萬新加坡元；及(iii)存放於購買時原來到期日為三個月以上的定期存款約2.0百萬新加坡元所部分抵銷。

### 融資活動

截至2019年6月30日止年度，本集團的融資活動所用現金淨額約為4.1百萬新加坡元，主要由於(i)向一間附屬公司的時任股東支付股息約4.0百萬新加坡元；(ii)銀行借款還款約69,000新加坡元；(iii)已付利息約30,000新加坡元；及(iv)支付融資租賃租金付款的資本部分約44,000新加坡元所致。

截至2018年6月30日止年度，本集團的融資活動所用現金淨額約為13.7百萬新加坡元，主要由於(i)銀行借款還款約9.5百萬新加坡元；(ii)向一間附屬公司的時任股東支付股息約4.0百萬新加坡元；及(iii)已付利息約248,000新加坡元所致。

截至2017年6月30日止年度，本集團的融資活動所用現金淨額約為819,000新加坡元，主要由於(i)銀行借款還款約466,000新加坡元、(ii)已付利息約197,000新加坡元；及(iii)融資租賃租金付款的資本部分約156,000新加坡元所致。

### 載於合併現金流量表的現金及現金等價物

於2017年及2018年6月30日，我們載於合併現金流量表的現金及現金等價物分別約為15.4百萬新加坡元及3.4百萬新加坡元。於2019年6月30日，我們載於合併現金流量表的負現金及現金等價物約為0.8百萬新加坡元。於2019年6月30日載於合併現金流量表的負現金及現金等價物主要由於我們約3.8百萬新加坡元的銀行透支所致。

我們的銀行透支由2017年6月30日的零增加至2018年6月30日的2.7百萬新加坡元，並進一步增加至2019年6月30日的3.8百萬新加坡元。銀行透支增加乃主要由於於2018年及2019年6月30日向我們的供應商及分包商的付款增加所致，而此乃主要由於大部分截至2018年及2019年6月30日止年度的進行中項目於其相應年度末處於項目實施階段的初期。正如本招股章程「業務－業務策略－增強本集團財務實力以進行合約價值較大的新建築以及加建及改動項目」一節所述，本集團通常於項目初期須支付勞工成本以及其他前期成本，例如分包費用預付款項及材料成本，產生淨現金流出。我們項目的現金流入及流出之間的時間錯配導致出現現金流出淨額，我們利用銀行透支為現金流出淨額提供資金，導致於2018年及2019年6月30日錄得銀行透支較高。

儘管我們的銀行透支較定期貸款收取較高利率，董事認為本集團依賴定期貸款以為上述營運資金需要提供資金屬不可行。更具體而言，根據授信函，定期貸款的目的為就購買本集團的新加坡總部提供部分融資，而新加坡總部作為抵押定期貸款的抵押品。此外，倘定期貸款於若干期間內獲全數或部分償付，本集團須支付平衡融資費用。董事認為，使用

## 財務資料

銀行透支滿足我們的營運資金需要，為我們就還款期限及所需抵押品而言提供更大靈活性。此外，銀行透支的使用可能與各年度已收取利息並無直接關係。由於我們於2018年及2019年6月30日錄得的銀行透支為債權人已簽發但尚未出示的支票，而我們的銀行結餘在整個往績記錄期間仍維持正數，因此已就各年度的銀行透支額度收取相對不重大的利息。

### 流動資產淨值

下表呈列本集團於所示日期的流動資產及流動負債明細：

	於6月30日			於10月31日
	2017年	2018年	2019年	2019年
	千新加坡元	千新加坡元	千新加坡元	千新加坡元 (未經審核)
<b>流動資產</b>				
合約資產	3,488	12,611	27,064	38,608
貿易應收款項	17,572	4,159	22,888	27,520
預付款項、按金及 其他應收款項	2,659	4,210	1,413	1,941
已抵押存款	9,000	13,000	7,000	6,000
現金及現金等價物	17,446	6,120	3,044	3,780
	<b>50,165</b>	<b>40,100</b>	<b>61,409</b>	<b>77,849</b>
<b>流動負債</b>				
合約負債	1,508	—	590	—
貿易應付款項	24,262	15,472	33,066	44,768
租賃負債	—	—	—	259
其他應付款項及應計費用	3,172	612	750	1,014
缺陷工程責任撥備	1,092	641	375	375
遞延補助金	76	47	47	31
應付所得稅	493	1,464	1,294	2,376
銀行借款	451	2,785	3,856	2,535
融資租賃責任	19	—	78	—
	<b>31,073</b>	<b>21,021</b>	<b>40,056</b>	<b>51,358</b>
<b>流動資產淨值</b>	<b>19,092</b>	<b>19,079</b>	<b>21,353</b>	<b>26,491</b>



---

## 財務資料

---

本集團的流動資產淨值於2017年及2018年6月30日保持相對穩定於約19.1百萬新加坡元，此乃由於我們流動資產的減少與流動負債的減少一致。我們的流動資產由2017年6月30日的約50.2百萬新加坡元減少約10.1百萬新加坡元至2018年6月30日的約40.1百萬新加坡元，主要由於我們客戶結算時間以及接近財政年度結束日期的賬單減少的綜合影響導致貿易應收款項減少約13.4百萬新加坡元所致。另一方面，我們的流動負債由2017年6月30日的約31.1百萬新加坡元減少約10.1百萬新加坡元至2018年6月30日的約21.0百萬新加坡元，主要由於我們的分包商完成工作開具賬單的時間導致貿易應付款項減少約8.8百萬新加坡元。

本集團的流動資產淨值於2018年6月30日及2019年6月30日保持相對穩定，分別約為19.1百萬新加坡元及21.4百萬新加坡元，此乃由於我們流動資產的增加與流動負債的增加一致。我們的流動資產增加約21.3百萬新加坡元，主要由於我們的貿易應收款項及合約資產因接近財政年度結束日期的賬單及未開賬單應收款項增加而增加所致；而我們的流動負債增加約19.0百萬新加坡元，主要由於貿易應付款項因接近財政年度結日期的賬單及分包商的未開賬單應付款項增加而增加所致。

我們的流動資產淨值於2019年10月31日增加至約26.5百萬新加坡元，主要由於合約資產及貿易應收款項合共增加約16.2百萬新加坡元，部分被貿易應付款項、其他應付款項及應計費用增加約12.0百萬新加坡元所抵銷。

### 營運資金

董事確認，計及我們目前可動用的財務資源(包括預期經營活動所得現金流量、現有現金及現金等價物、銀行融資及全球發售估計所得款項淨額)，我們有足夠營運資金滿足目前及由本招股章程日期起未來最少12個月的需要。

除於本招股章程所披露者外，董事並不知悉任何其他可能會嚴重影響本集團流動資金因素。滿足現有業務及撥付未來計劃所需資金詳情載於本招股章程「未來計劃及所得款項用途」一節。

合併財務狀況表若干項目說明

合約結餘

合約資產指已向客戶轉讓的貨品或服務而收取代價的權利。當權利成為無條件時，合約資產轉移至貿易應收款項。合約負債為本集團因已向客戶收取代價或代價金額到期而須向客戶轉讓貨品或服務的責任。合約負債於本集團根據合約履行時確認為收益。

下表列出於所示日期本集團的合約結餘：

	於 6 月 30 日		
	2017 年	2018 年	2019 年
	千新加坡元	千新加坡元	千新加坡元
保證金應收款項	109	491	174
其他合約資產	3,379	12,120	26,890
合約資產總額	<u>3,488</u>	<u>12,611</u>	<u>27,064</u>
貿易應收款項	<u>17,572</u>	<u>4,159</u>	<u>22,888</u>
合約負債	<u>(1,508)</u>	<u>—</u>	<u>(590)</u>

保證金應收款項

保證金應收款項指總合約金額的若干百分比，一般最高為總合約金額的5%，由客戶存置作為我們妥善履行合約的擔保，乃按建築合約所訂明於完成建築工程、且在合約客戶接受相關建築工程後一至兩年內結算。一般而言，部分保證金款項於發出項目的實際完成證明時發放，而保證金結餘則將於維修責任期屆滿後完成補救證明發出後發放。然而，發放時間視乎與各客戶協定的條款而定，於每個項目均有所不同。因此，於報告期末的保證金應收款項金額視乎最終賬目結算及維修責任期。

## 財務資料

截至2017年、2018年及2019年6月30日，我們的保證金應收款項分別約為109,000新加坡元、491,000新加坡元及174,000新加坡元。於報告期末結清本集團保證金應收款項的到期日分析如下：

	於6月30日		
	2017年	2018年	2019年
	千新加坡元	千新加坡元	千新加坡元
一年後到期	109	491	174

由於所有保證金應收款項預期於正常營運週期變現，其獲分類為流動資產。

我們參考多項因素後按個別項目釐定保證金應收款項的減值撥備，包括與客戶的協定發放保證金條款、應收款項結餘賬齡、跟進程序的結果、客戶信貸記錄、客戶財務狀況及目前的市場狀況。於往績記錄期間，本集團並未撇銷任何保證金應收款項。

### 其他合約資產

建築合約產生的其他合約資產指本集團就已完成但尚未由客戶委任的測量師認證的建築工程而收取代價的權利。當建築工程已獲得由客戶委任的測量師認證時，我們將獲認證工程的價值(不包括客戶存置的保證金)記錄為「貿易應收款項」，將保證金金額記錄為「合約資產－保證金應收款項」。

由於我們在接近各報告期末進行的建築工程量及價值，以及我們收到客戶付款證明的時間所影響，合約工程的其他合約資產金額因應不同期間而不同。

其他合約資產由2018年6月30日的約12.1百萬新加坡元增加至2019年6月30日的約26.9百萬新加坡元，主要由於所涉項目數量及規模增加，令我們進行的建築工程量及價值增加，導致我們於截至2019年6月30日止年度確認的收益較截至2018年6月30日止年度大幅增加。

## 財 務 資 料

由於由已完成但尚未由客戶委任測量師認證的建築工程產生其他合約資產，故尚未向客戶開出相關發票，且其他合約資產的賬齡分析並不適用。於各往績記錄期間末的其他合約資產收回或結算的預期時間如下：

	於 6 月 30 日		
	2017 年	2018 年	2019 年
	千新加坡元	千新加坡元	千新加坡元
一年內	1,156	8,242	23,320
一年後	2,223	3,878	3,570
其他合約資產總值	3,379	12,120	26,890

下表載列自相關收益獲確認當日起於各個日期按天數劃分的本集團的其他合約資產：

	於 6 月 30 日		
	2017 年	2018 年	2019 年
	千新加坡元	千新加坡元	千新加坡元
1 個月內	473	4,550	10,412
1 至 2 個月	732	—	9,070
2 至 3 個月	—	—	3,308
3 個月以上	2,174	7,570	4,100
	3,379	12,120	26,890

其他合約資產指本集團就已完成但尚未由客戶委任的測量師認證的建築工程收取代價的權利。一般而言，完成項目耗時 15 至 21 個月。有關詳情，請參閱本招股章程「業務－我們的營運程序」分節。由於我們的客戶可能需要較長時間處理最終賬目，我們於 2017 年、2018 年及 2019 年 6 月 30 日分別錄得約 2.2 百萬新加坡元、7.6 百萬新加坡元及 4.1 百萬新加坡元賬齡超過 3 個月以上的其他合約資產。於最後實際可行日期，截至 2019 年 6 月 30 日的其他合約資產 26.9 百萬新加坡元中約 22.3 百萬新加坡元或 83.0% 已向客戶發出賬單，其中 20.4 百萬新加坡元已結清。

本集團應用國際財務報告準則第 9 號所規定的簡化方法就預期信貸虧損（「預期信貸虧損」）撥備，即准許為所有合約資產使用全期預期虧損撥備。本集團已根據內部信貸評級及該等結餘的賬齡以個別基準評估其合約資產減值，而董事認為，於往績記錄期間信貸風險

## 財務資料

並無顯著增加。預期信貸虧損基於應收賬款預期年期過往觀察到的違約概率作出估計，並就可以合理成本或努力獲取的前瞻性資料作出調整。考慮到應收賬款的往績良好，且收回過去產生的虧損並不重大，因此並無就於2017年、2018年及2019年6月30日的合約資產作出預期信貸虧損。

### 合約負債

合約負債為本集團因已向客戶收取代價而須向客戶轉讓貨品或服務的責任。合約負債於本集團履行合約時確認為收益。於2017年、2018年及2019年6月30日，我們的合約負債分別約為1.5百萬新加坡元、零及590,000新加坡元。

### 貿易應收款項

本集團的建築合約一般要求客戶每月按本集團完工進度付款。本集團呈交付款申請後，客戶委任的工料測量師證實完工量。於收到我們的發票／付款申請後，客戶一般於介乎30天至45天內結清賬款減任何協定的保證金。就我們作為主承包商的若干項目而言，一般有關付款的10%（保證金上限為總合約金額的5%）由客戶存置作為保證金（包含在合約資產中）。有關進度付款的更多詳情載於本招股章程「業務－我們的營運程序」一段。

下表呈列於所示日期的貿易應收款項明細：

	於6月30日		
	2017年	2018年	2019年
	千新加坡元	千新加坡元	千新加坡元
貿易應收款項	8,860	1,337	8,389
未開賬單應收款項	8,712	2,822	14,499
	<u>17,572</u>	<u>4,159</u>	<u>22,888</u>

### 貿易應收款項

貿易應收款項主要來自項目工程客戶應收款項。我們的貿易應收款項從2017年6月30日的8.9百萬新加坡元減少至2018年6月30日的1.3百萬新加坡元，主要由於(i)我們客戶的結算時間及(ii)接近2018年6月的賬單較2017年6月有所減少的綜合影響。由於大部分2018財年進行中加建及改動項目均處於項目實施階段初期，接近2018年6月，進行的建築

## 財務資料

工程相對較少，導致截至2018年6月30日的賬單結餘減少。於2019年6月30日，我們的貿易應收款項增加至8.4百萬新加坡元，主要由於接近2019年6月30日的賬單較2018年6月30日者有所增加，原因是於截至2019年6月30日止年度，我們參與的項目數目及規模增加，我們進行的工程量因而增加。

接受任何新客戶前，本集團將採用內部信貸評估政策評估潛在客戶的信貸質素及確定客戶的信貸限額。主要客戶的信貸期一般為期30天。過期結餘由高級管理層定期審閱。我們一般不要求任何抵押品作為貿易應收款項的擔保。

下表呈列於所示日期基於發票日期及扣除減值的貿易應收款項賬齡分析：

	於6月30日		
	2017年	2018年	2019年
	千新加坡元	千新加坡元	千新加坡元
1個月內	8,825	1,210	6,959
1至2個月	—	15	1,329
2至3個月	—	1	—
3個月以上	35	111	101
	<u>8,860</u>	<u>1,337</u>	<u>8,389</u>

我們的貿易應收款項減值政策基於收款能力評估及應收款項賬齡分析，需要管理層使用判斷及估計。倘有事件或情況變動顯示結餘或不可收回，條文將適用於應收款項。管理層持續密切審閱貿易應收款項結餘及任何過期結餘，而管理層就過期結餘的可收回性作出評估。

本集團應用簡化方法計算預期信貸虧損，即准許為所有貿易應收款項使用全期預期虧損撥備。本集團已根據內部信貸評級及該等結餘的賬齡以個別基準評估其貿易應收款項減值，而董事認為，信貸風險於往績記錄期間並無顯著增加。預期信貸虧損基於應收賬款預期年期過往觀察到的違約概率作出估計，並就可以合理成本或努力獲取的前瞻性資料作出調整。考慮到應收賬款的往績良好，且收回虧損並不重大，因此並無就於2017年、2018年及2019年6月30日的貿易應收款項作出預期信貸虧損。



## 財務資料

下表呈列於所示年度的貿易應收款項平均週轉天數概要：

	截至6月30日止年度		
	2017年	2018年	2019年
貿易應收款項平均週轉天數 <sup>(1)</sup>	26	35	16
貿易應收款項及合約資產平均週轉天數 <sup>(2)</sup>	92	128	111

附註：

1. 貿易應收款項週轉天數按貿易應收款項平均結餘(不包括未開賬單應收款項)除以有關期間的銷售乘以有關期間天數計算。貿易應收款項平均結餘按有關期間的期初及期末結餘之和除以二計算。
2. 貿易應收款項及合約資產平均週轉天數按貿易應收款項總額、未開賬單應收款項及合約資產平均結餘除以有關期間的銷售乘以有關期間天數計算。貿易應收款項總額、未開賬單應收款項及合約資產平均結餘按有關期間的期初及期末結餘之和除以二計算。

於往績記錄期間，我們的貿易應收款項平均週轉天數分別約為26天、35天及16天。截至2019年6月30日止年度的貿易應收款項週轉天數減少主要由於年內未開賬單的已確認收益佔比增加，而此一般受項目所處階段影響。截至2019年6月30日止年度，大部分收益來自於2019年6月30日仍在進行中的項目，導致確認的合約資產金額較大，仍待認證且未向客戶開具賬單。另一方面，截至2018年6月30日止年度，大部分收益來自於年內完工的項目，待認證及待開單的合約資產金額較小。

慮及截至各自日期的未開賬單應收款項及合約資產結餘，於往績記錄期間的貿易應收款項及合約資產平均週轉天數分別約為92天、128天及111天。貿易應收款項及合約資產平均週轉天數由截至2017年6月30日止年度的92天大幅增加至截至2018年6月30日止年度的128天。有關增加主要由於(i)有關最終賬目的合約資產較截至2018年6月30日止年度的收益多，而客戶需要較長時間處理最終賬目；及(ii)我們於截至2018年6月30日止年度錄得的收益較過往年度少。貿易應收款項及合約資產平均週轉天數由截至2018年6月30日止年度的128天減少至截至2019年6月30日止年度的111天。有關減少主要由於(i)截至2019年6月30日所有項目仍在進行中，導致有關最終賬目的合約資產較截至2019年6月30日

止年度的收益少；及(ii)我們於截至2019年6月30日止年度錄得的收益較過往年度多。然而，於實施初期的長期合約資產較項目相關收益多，本集團於產生初始成本後於實施初期確認收益，而客戶於實施初期認證需時較實施後期長，因此，截至2019年6月30日止年度的貿易應收款項及合約資產平均週轉天數維持相對較多。

於最後實際可行日期，我們於2019年6月30日的貿易應收款項約8.3百萬新加坡元或98.7%已經結清。

### 未開賬單應收款項

未開賬單應收款項為已獲客戶委任測量師認證、但截至報告期末尚未發出相關發票的建築工程價值。由於相關發票尚未發出，我們的未開賬單應收款項的賬齡分析並不適用。於2017年、2018年及2019年6月30日，我們的未開賬單應收款項分別約為8.7百萬新加坡元、2.8百萬新加坡元及14.5百萬新加坡元。未開賬單應收款項結餘的有關波動主要歸因於為客戶對我們所進行工程的認證而開賬單的時間所致。於最後實際可行日期，截至2019年6月30日，約有14.5百萬新加坡元或我們未開賬單的應收款項的100%已開賬單並於其後結清。

### 預付款項、按金及其他應收款項

預付款項、按金及其他應收款項主要包括(i)向分包商墊款、(ii)於2017年6月30日用於收購上市股權投資的轉移中預付款項(隨後按專業人士完成工程的百分比重新分類為按公平值計入損益的股權投資及預付上市開支)、(iii)員工宿舍租金按金及水電按金、(iv)應收商品及服務稅、(v)應收非董事主要管理人員的款項(已於截至2019年6月30日止年度後結算)、(vi)與我們的分包商有關代表彼等購買混凝土、立方塊測試及除泥的其他應收款項、(vii)應收關聯方貸款(包括根據還款時間表劃分的非流動部分，為無抵押、免息及已於截至2019年6月30日止年度悉數償還)及(viii)其他。

預付款項、按金及其他應收款項由於2017年6月30日約2.7百萬新加坡元增加至於2018年6月30日約4.2百萬新加坡元，主要由於(i)向分包商預付款項增加約1.8百萬新加坡元以支持項目需要及(ii)應收商品及服務稅增加約417,000新加坡元，並由(iii)其他應收款項減少約0.6百萬新加坡元所部分抵銷。

## 財務資料

預付款項、按金及其他應收款項由於2018年6月30日約4.2百萬新加坡元減少至於2019年6月30日約1.4百萬新加坡元，主要由於(i)截至2019年6月30日未向分包商支付墊款約1.8百萬新加坡元；(ii)截至2019年6月30日止年度應收貸款和應收非董事主要管理人員結算款項累計約1.4百萬新加坡元；及(iii)應收商品及服務稅減少約0.3百萬新加坡元。該等減少部分被(iv)與上市開支有關的預付款項增加約0.7百萬新加坡元所抵銷。

### 貿易應付款項

下表呈列於所示日期的貿易應付款項明細：

	於6月30日		
	2017年	2018年	2019年
	千新加坡元	千新加坡元	千新加坡元
貿易應付款項	1,766	792	5,600
保證金應付款項	6,219	5,133	7,786
未開賬單應付款項	16,277	9,547	19,680
	24,262	15,472	33,066

### 貿易應付款項

我們的貿易應付款項主要來自分包商及其他供應商的相關應付款項。下表呈列於所示日期基於發票日期的貿易應付款項賬齡分析：

	於6月30日		
	2017年	2018年	2019年
	千新加坡元	千新加坡元	千新加坡元
1個月內	947	617	3,933
1至2個月	614	2	1,419
2至3個月	106	50	73
3個月以上	99	123	175
	1,766	792	5,600

## 財務資料

我們的貿易應付款項由2017年6月30日約1.8百萬新加坡元減少至2018年6月30日約0.8百萬新加坡元，主要由於我們分包商進行的建築工程量相對較少，因為所有三個截至2018年6月30日止年度進行中項目均處於項目實施階段的初期階段，大部分截至2018年6月30日止年度的已完工項目於年初處於接近完工階段。於2019年6月30日，我們的貿易應付款項由2018年6月30日約0.8百萬新加坡元增加至約5.6百萬新加坡元，主要由於本年度所參與的工程數量及規模增加，令來自分包商於截至2019年6月30日止年度承接的工程量增加所致。

貿易應付款項為無抵押、免息及一般於平均30天至60天內結清。下表呈列於所示期間的貿易應付款項平均週轉天數概要：

	截至6月30日止年度		
	2017年	2018年	2019年
貿易應付款項平均週轉天數 <sup>(附註)</sup>	8	11	12

附註：貿易應付款項週轉天數按貿易應付款項平均結餘(不包括未開賬單應付款項)除以有關期間的銷售成本乘以有關期間天數計算。貿易應付款項平均結餘按有關期間的期初及期末結餘之和除以二計算。

於往績記錄期間，我們的貿易應付款項平均週轉天數分別約為8天、11天及12天，處於我們大多數分包商及供應商提供的30天信貸期內。我們於往績記錄期間的貿易應付款項週轉天數少於30天的平均信貸期，乃由於我們的銷售成本亦包括大部分於各年度結束日期未向我們開具賬單的應計分包成本。

於最後實際可行日期，我們於2019年6月30日未償還的貿易應付款項約5.3百萬新加坡元或94.1%已經結清。董事確認，於往績記錄期間及直至最後實際可行日期，我們並未嚴重拖欠支付貿易應付款項。

### 保證金應付款項

保證金應付款項主要指我們從進度付款預留予項目分包商的款項。於2017年、2018年及2019年6月30日，保證金應付款項分別約為6.2百萬新加坡元、5.1百萬新加坡元及7.8百萬新加坡元。保證金應付款項緊接我們從進度付款扣除部分分包商進度付款後，而非於發出完工證明時確認。本集團持有的分包商保證金款項一般受相互協定的上限限制（一般為總分包金額的10%）。部分保證金應付款項將於發出實際完工證明後發放予分包商，而餘下部分於維修責任期末後發放。由於預期所有保證金應付款項將於正常營運週期內結算，故將其分類為流動負債。

### 未開賬單應付款項

未開賬單應付款項指相關發票尚未開出的應計分包商成本。由於相關發票尚未開出，故未開賬單應付款項的賬齡分析並不適用。於2017年、2018年及2019年6月30日，未開賬單應付款項分別約為16.3百萬新加坡元、9.5百萬新加坡元及19.7百萬新加坡元，未開賬單應付款項結餘的有關波動乃主要由於分包商開具賬單的時間所致。截至最後實際可行日期，於2019年6月30日未償還的未開賬單應付款項約14.7百萬新加坡元或74.6%已開賬單並於其後結清。

### 其他應付款項及應計費用

我們的其他應付款項及應計費用主要包括(i)經營開支應計費用、(ii)應付商品及服務稅、(iii)應付薪金及員工花紅及(iv)其他。

我們的其他應付款項及應計費用由2017年6月30日約3.2百萬新加坡元減少至2018年6月30日約0.6百萬新加坡元。有關減少主要由於應計費用減少約2.3百萬新加坡元，此乃主要由於應計僱員福利開支減少。

於2019年6月30日，我們的其他應付款項及應計費用維持相對穩定於約0.8百萬新加坡元。

### 按公平值計入損益的股權投資

於往績記錄期間，我們購買上市股權投資，並記錄為按公平值計入損益的股權投資。於首次確認後，我們的上市股權投資隨後按公平值計量。於2017年6月30日，我們的按公平值計入損益的股權投資約為10.4百萬新加坡元。我們上市股本投資的公平值變動產生的任何收益或損失在損益中確認。截至2017年及2018年6月30日止兩個年度，我們錄得按公平值計入損益的股權投資公平值收益約1.2百萬新加坡元及0.8百萬新加坡元。於截至2018年6月30日止年度，為更專注發展我們的業務，我們已將所有上市股權投資出售或分配予當時的光榮股東。自2018年6月30日起及直至最後實際可行日期為止，我們並無持有任何上市股權投資。有關按公平值計入損益的股權投資的會計政策的進一步詳情，請參閱本招股章程附錄一會計師報告附註3。

### 資本開支

截至2017年、2018年及2019年6月30日止年度，本集團分別產生資本開支約1.7百萬新加坡元、352,000新加坡元及1.3百萬新加坡元，大部分主要與收購用於營運的物業、廠房及設備有關。我們過往主要透過經營活動所得現金流量、銀行借款及融資租賃撥付資本開支。

我們計劃由上市日期至截至2021年6月30日止年度產生額外資本開支合共約8.4百萬新加坡元，主要用於購買物業、設備、機器及汽車。我們預期透過經營活動所得現金流量、現有現金及現金等價物、銀行融資及全球發售估計所得款項淨額滿足未來資本開支需求。本集團的估計資本開支可根據業務計劃、市場狀況及經濟及監管環境的任何日後變動予以修改。更多資料，請參閱本招股章程「未來計劃及所得款項用途」一節。

### 物業權益

獨立物業估值公司仲量聯行企業評估及諮詢有限公司已就本集團於2019年10月31日的物業權益進行估值，認為本集團的物業權益價值於2019年10月31日合共為19.3百萬新加坡元。仲量聯行企業評估及諮詢有限公司發出的函件、估值概要及估值證書全文已載入本招股章程附錄三物業估值報告。概無單一物業權益構成超過總資產賬面值15%或以上的非物業活動。



---

## 財務資料

---

如上市規則第5.07條所規定，下表呈列本招股章程附錄一所載於2019年6月30日的合併財務報表反映的若干物業及租賃土地總價值與本文件附錄三所載該等物業權益於2019年10月31日的估值的對賬。

	千新加坡元
<b>於2019年6月30日以下物業權益的賬面值</b>	
— 投資物業內的商業物業	1,934
— 物業、廠房及設備內的租賃物業及辦公室裝修	13,709
	<u>15,643</u>
由2019年6月30日至2019年10月31日期間的賬面值變動	220
	<u>220</u>
	千新加坡元
<b>於2019年10月31日的物業權益賬面值</b>	
— 投資物業內的商業物業	1,924
— 物業、廠房及設備內的租賃物業及辦公室裝修	13,499
	<u>15,423</u>
重估盈餘淨額	3,827 (附註)
	<u>3,827</u>
本招股章程附錄三物業估值報告所載於2019年10月31日的市值	<u>19,250</u>

附註：由於本集團投資物業以及物業、廠房及設備按成本減累計折舊／攤銷及減值虧損(如有)列賬，重估盈餘於各年／期末並未於本集團過往財務資料記錄，且不會錄入本集團未來期間的合併財務報表。倘估值盈餘於本集團合併財務報表入賬，額外年度折舊及攤銷於未來期間自溢利扣除。

## 財務資料

### 合約及資本承擔

#### 經營租賃承擔－作為承租人

於往績記錄期間的相應年末，本集團就不可撤銷經營租賃安排項下的若干租賃物業、倉庫物業及工人宿舍擁有未來最低租賃付款承擔，於以下期間到期：

	於6月30日		
	2017年	2018年	2019年
	千新加坡元	千新加坡元	千新加坡元
作為承租人			
一年內	340	243	539
第二至五年(包括首尾兩年)	510	357	497
超過五年	3,277	3,188	2,652
總計	4,127	3,788	3,688

#### 經營租賃承擔－作為出租人

於往績記錄期間的相應年末，本集團就根據不可撤銷經營租賃安排向獨立第三方出租的若干辦公室及倉庫物業擁有未來最低租賃應收款項，於以下期間到期：

	於6月30日		
	2017年	2018年	2019年
	千新加坡元	千新加坡元	千新加坡元
作為出租人			
一年內	473	341	485
第二至五年(包括首尾兩年)	114	263	304
總計	587	604	789

#### 資本承擔

於2019年6月30日，本集團的資本承擔約為1.6百萬新加坡元(2017年及2018年：零)，與購買財務報表內並無確認的設備有關。

## 財務資料

### 債務

#### 銀行借款

下表呈列我們於所示日期的計息銀行借款：

	於6月30日			於
	2017年	2018年	2019年	10月31日
	千新加坡元	千新加坡元	千新加坡元	千新加坡元 (未經審核)
銀行借款包括：				
有抵押銀行透支	—	2,708	3,836	2,515
有抵押定期貸款	9,994	543	474	468
	9,994	3,251	4,310	2,983
分類為流動負債的部分	(451)	(2,785)	(3,856)	(2,535)
非流動部分	9,543	466	454	448
分析為：				
應償還銀行借款：				
按要求	—	2,708	3,836	2,515
一年內	451	77	20	20
第二年	436	15	21	21
第三至五年(包括首尾兩年)	991	51	70	70
五年以上	8,116	400	363	357
	9,994	3,251	4,310	2,983

下表呈列於所示日期銀行及其他貸款利率範圍：

	於6月30日			於
	2017年	2018年	2019年	10月31日
				2019年
銀行借款包括：				
有抵押銀行透支	4.50%	4.50%	4.50%至5.00%	4.50%至5.00%
有抵押定期貸款(附註)	2.48%	2.48%	2.48%	2.48%

附註：於2019年5月之後，定期貸款浮息按三個月新加坡銀行同業拆息加年利率3%計息。

---

## 財務資料

---

我們於往績記錄期間的銀行借款以新加坡元計值。銀行透支由(i)兩名本公司董事現有的全額擔保契據及彌償；及(ii)就不少於3.0百萬新加坡元的存款的現有現金質押及擔保協議(第一方)作擔保，而定期貸款由2015年5月起每月分期於24年內償還，以(i)本集團租賃物業的首次合法按揭及(ii)兩名本公司董事及本集團一間附屬公司當時的股東的所作的共同及若干個人擔保作擔保。於2017年、2018年及2019年6月30日以及2019年10月31日，未償還銀行借款分別約為10.0百萬新加坡元、3.3百萬新加坡元、4.3百萬新加坡元及3.0百萬新加坡元。

於2017年、2018年及2019年6月30日以及2019年10月31日，本集團的銀行融資分別約為24.0百萬新加坡元、8.8百萬新加坡元、7.6百萬新加坡元及8.9百萬新加坡元，由兩名本公司董事及本集團一間附屬公司當時的股東的所作的共同及若干個人擔保作擔保。董事確認董事與股東提供的共同及若干個人擔保將於完成上市後解除或由本公司公司擔保取代。

於2019年10月31日(即就本債務聲明而言的最後可行日期)，我們有未償還銀行及其他貸款約0.5百萬新加坡元，由本集團合共約13.2百萬新加坡元的若干資產擔保。

於2019年10月31日，我們合共有銀行融資約12.5百萬新加坡元，其中約3.0百萬新加坡元已獲動用。

董事確認，我們於往績記錄期間及直至最後實際可行日期在擔保銀行貸款方面並無遇到任何流動資金問題或困難，亦並未拖欠償還銀行借款本金及相關利息開支。於往績記錄期間及直至最後實際可行日期，概無違反銀行及其他貸款相關的契諾。

於往績記錄期間及直至最後實際可行日期，董事確認我們並未延誤或拖欠償還銀行及其他貸款，亦未曾就取得條款為商業上可接受的銀行融資面對任何困難或違反任何財務契諾。於債務聲明日期，我們確認我們的負債狀況並無重大變動，我們亦未計劃進行更多重大外部債務融資。

### 租賃負債

根據已選擇的經修改追溯性方法，本集團自2019年7月1日起已追溯採納國際財務報告準則第16號，惟並無重列截至2019年6月30日止三個年度的比較數字。採納國際財務報告準則第16號引致的重新分類及調整因此於2019年7月1日的期初合併財務狀況表確認(請見會計師報告附註2，其全文載於本招股章程附錄一)。於2019年10月31日，本集團的租賃負債約為1.8百萬新加坡元。

### 融資租賃責任

於2017年、2018年及2019年6月30日，我們的融資租賃責任分別約為19,000新加坡元、零及0.2百萬新加坡元，主要包括購買若干營運所用汽車及廠房及機器的融資租賃。融資租賃並無擔保，但以有關汽車及廠房及機器作抵押品。有關結餘於應用國際財務報告準則第16號後重新分類至租賃負債。

### 履約保證金

於2017年、2018年及2019年6月30日以及2019年10月31日，我們的未償還履約保證金分別約為12.1百萬新加坡元、11.6百萬新加坡元、18.2百萬新加坡元及17.2百萬新加坡元，履約保證金由保險公司向客戶發出作為保證金代替現金。以確保妥善履行及遵守本集團與客戶訂立的合約項下的本集團責任。倘本集團未能向已向其提供履約保證的客戶提供滿意表現，則該等客戶可要求保險公司向其支付該要求所規定的一筆或多筆金額。然後，本集團將負責賠償保險公司。履約擔保將在合約工作完成後解除。履約擔保以本公司兩名董事及光榮時任股東的個人擔保方式作抵押。支付予保險公司的保費在損益中確認為開支。

### 或然負債

於2019年10月31日(即就本債務聲明而言的最後可行日期)，除「債務」分節所披露者外，本集團概無任何重大或然負債。

### 債務聲明

於2019年10月31日(即就本債務聲明而言的最後可行日期)，除上文所述或於本文另行披露者及除集團間負債外，本集團並無任何已發行及發行在外或同意發行的貸款資本、銀行透支、貸款或其他類似債務、承兌負債(一般商業票據除外)或承兌信貸、債權證、按揭、質押、融資租賃或租購承擔、擔保、重大契諾或其他重大或然負債。

### 資產負債表外承擔及安排

截至最後實際可行日期，我們並未訂立任何重大資產負債表外承擔及安排。

## 財務資料

### 關聯方交易

就本招股章程附錄一會計師報告所載關聯方交易而言，董事確認該等交易按一般商業條款或不遜於獨立第三方向本集團提供的條款進行，且為公平合理及符合股東整體利益。

### 關鍵財務比率

下表呈列於各所示期間的關鍵財務比率：

	截至6月30日止年度		
	2017年	2018年	2019年
毛利率(%) <sup>(1)</sup>	11.8	18.5	13.0
純利率(%) <sup>(2)</sup>	6.6	11.6	5.4
股本回報率(%) <sup>(3)</sup>	14.0	16.2	15.4
總資產回報率(%) <sup>(4)</sup>	6.7	8.9	8.5
利息償付率 <sup>(5)</sup>	31.1	32.0	252.9
流動比率(倍) <sup>(6)</sup>	1.6	1.9	1.5
資產負債比率(%) <sup>(7)</sup>	25.1	8.7	11.4

附註：

- (1) 各期間毛利率按毛利除以相應期間的收益計算。有關我們的毛利率的更多詳情，請參閱本節「過往營運業績回顧」各段。
- (2) 各期間純利率按純利除以相應期間的收益計算。有關我們的純利率的更多詳情，請參閱本節「過往營運業績回顧」各段。
- (3) 股本回報率按年內溢利除以相應年度末的總權益年初與年末結餘的算術平均數乘以100%計算。
- (4) 總資產回報率按年內溢利除以相應年度末的總資產年初與年末結餘的算術平均數乘以100%計算。
- (5) 利息償付率按除稅前溢利及融資成本除以各相應年度的融資成本計算。
- (6) 流動比率按總流動資產除以相應期間末的總流動負債計算。
- (7) 資產負債比率按總計息銀行借款及融資租賃責任除以相應期間的總權益乘以100%計算。



### 股本回報率

股本回報率由截至2017年6月30日止年度約14.0%增加至截至2018年6月30日止年度約16.2%，主要由於年內溢利增加所致，並由各年度平均股本基數增加所部分抵銷。

截至2019年6月30日止年度，我們的股本回報率下降至約15.4%。不包括截至2019年6月30日止年度的非經常性上市開支約2.4百萬新加坡元，則截至2019年6月30日止年度的股本回報率約為21.6%，主要由於上市開支前的溢利增加所致。

### 總資產回報率

總資產回報率由截至2017年6月30日止年度6.7%增加至截至2018年6月30日止年度約8.9%，主要由於(i)年內溢利增加及(ii)各年度平均總資產主要因出售所有按公平值計入損益的股權投資以及各年度貿易應收款項、已抵押存款及現金及現金等價物減少而下降的綜合影響所致。

截至2019年6月30日止年度，我們的總資產回報率下降至約8.5%。不包括截至2019年6月30日止年度的非經常性上市開支約2.4百萬新加坡元，則截至2019年6月30日止年度的總資產回報率約為11.9%，主要由於上市開支前的溢利增加所致。

### 利息償付率

截至2018年6月30日止兩個年度，我們的利息償付率分別約為31.1倍及32.0倍。波動主要由於各年度的除稅前溢利及融資成本的波動所致。截至2019年6月30日止年度，我們的利息償付率約為252.9倍。不包括截至2019年6月30日止年度的非經常性上市開支約2.4百萬新加坡元，則截至2019年6月30日止年度的利息償付率約為332.7倍，主要由於年內償還定期貸款導致融資成本減少所致。

### 流動比率

我們的流動比率分別從於2017年6月30日的約1.6倍增加至2018年6月30日的約1.9倍，再減少至2019年6月30日的約1.5倍。2018年流動比率增加主要是由於各自日期的貿易應付款項減少導致流動負債的減少大於貿易應收款項減少導致流動資產的減少所致。2019年流動比率減少主要由於流動負債增加(主要由於貿易應付款項增加)大於流動資產增加(主要由於貿易應收款項及合約資產增加)。

### 資產負債比率

我們的資產負債比率由截至2017年6月30日止年度約25.1%減少至截至2018年6月30日止年度約8.7%。2018年的資產負債比率減少主要由於年內銀行借款水平減少所致。截至2019年6月30日止年度的資產負債比率增加至約11.4%，主要由於年內總計息銀行借款及融資租賃責任增加大於權益增加。

### 市場風險的定量及定性披露

我們因市場利率及價格變動而承受市場風險，例如利率、信貸及流動性。

我們所承受的風險詳情載於會計師報告附註36，其全文載於本招股章程附錄一。

### 股息及實物分派

於截至2018年及2019年6月30日止年度，本集團附屬公司分別向其當時股東派付或宣派約8.6百萬新加坡元及4.0百萬新加坡元股息。於截至2018年6月30日止年度，本集團一間附屬公司根據於2018年6月21日通過的董事決議案，以兩項實物分派的方式向其當時的股東分派若干本集團股權投資。於分派日期，該等股權投資的公平值總額約為4.6百萬新加坡元，按公平值計入損益的股權投資公平值於出售時的收益淨額合共約0.8百萬新加坡元於截至2018年6月30日止年度產生並於損益確認。此外，一間附屬公司亦於截至2018年6月30日止年度向其當時股東宣派約6.5百萬新加坡元的紅股。截至最後實際可行日期，本集團並無任何股息政策。除上文所披露者外，我們並無意於上市前派付或宣派任何股息。於上市後，董事擬根據我們的營運、盈利及財政狀況等多項因素建議派付股息，金額合共不超過本公司股東於整個財政年度應佔日常經營活動純利的30%。我們過往的派息記錄不可用作釐定我們日後可能宣派或派付股息水平的參考或基準。

董事會對派付股息建議有絕對酌情權，且於上市後任何年度末期股息宣派須先獲股東批准。董事日後可於考慮營運、盈利、財務狀況、現金需求及可用量、資本開支及未來發展需要以及當時或被視為相關的其他因素後，建議派付股息。任何宣派及派付以及股息金額須遵守組織章程及公司法，包括需獲股東批准。

任何於某一年度未分派的可分派溢利將予保留，可於隨後年度分派。倘溢利作為股息分派，有關部分的溢利將不可重新投資於我們的業務。

### 可分派儲備

本公司於2018年9月7日註冊成立為投資控股公司。截至最後實際可行日期，概無儲備可供分派予股東。

### 上市開支

上市開支指與全球發售及上市有關所產生的專業費用、包銷佣金、證監會交易徵費及聯交所交易費。假設發售價為每股發售股份0.70港元(即指示性發售價範圍的中位數)及超額配股權並未行使，總上市開支估計約為7.4百萬新加坡元，其中分別零及2.4百萬新加坡元計入截至2018年及2019年6月30日止年度的合併損益及其他全面收益表中，額外約1.5百萬新加坡元預期於截至2020年6月30日止年度的合併損益及其他全面收益表中確認，而約3.5百萬新加坡元則預期於全球發售後根據相關會計準則資本化以從權益中扣除。將於本集團損益中確認或將予資本化的實際金額可根據審核以及變量與假設變動而調整。

### 上市規則規定的披露事項

董事確認，截至最後實際可行日期，並無任何將會導致須根據香港上市規則第13.13條至13.19條規定作出披露的情況。

### 未經審核備考經調整合併有形資產淨值

有關未經審核備考經調整合併有形資產淨值，請參閱附錄二「未經審核備考財務資料」一節。

### 重大不利變動

上市開支對合併損益表的影響對本集團自2019年6月30日(即最近期經審核合併財務報表編製日期)起的財務或貿易狀況或前景構成重大不利變動。有意投資者應留意上市開支對本集團截至2019年6月30日止年度及截至2020年6月30日止年度的財務表現的影響。

除上文所披露者外，董事已確認，經進行董事認為適當的所有盡職審查後，除本招股章程「概要－近期發展及重大不利變動」一節所披露者外，自2019年6月30日起，並無事件可嚴重影響本招股章程附錄一所載會計師報告內合併財務資料所示的資料，而直至本招股章程日期，我們的財務或貿易狀況或前景亦無任何重大不利變動。

### 未來計劃

有關我們未來計劃之詳情，請參閱本招股章程「業務－業務策略」一段。

### 所得款項用途

我們估計，假設超額配股權不獲行使，經扣除我們就全球發售應付的包銷費用及估計開支，並假設發售價為0.70港元(即指示性發售價範圍的中位數)，我們自全球發售所得款項淨額(「所得款項淨額」)合共將約為97.4百萬港元。我們目前擬按以下方式應用所得款項淨額：

- 約27.2百萬港元或所得款項淨額約27.9%用於購買新機器及設備，升級並提升現有機器及設備，從而提高我們的生產力及質量；
- 約38.5百萬港元或所得款項淨額約39.5%將用於透過投資新技術，增強我們的技術能力及生產力，包括：
  - 約17.0百萬港元或所得款項淨額約17.5%用於加強我們的預鑄生產能力，用於興建預鑄生產場地，以集中及提升現有的預鑄生產；
  - 約10.3百萬港元或所得款項淨額約10.6%用於提升我們的BIM及VDC能力，包括(i)約4.1百萬港元或所得款項淨額約4.2%用於購買及升級BIM及VDC應用程式的硬件及軟件；及(ii)約6.2百萬港元或所得款項淨額約6.4%用於聘用具有相關經驗的額外員工，並為涉及BIM及VDC技術應用程式的新聘及現有員工提供培訓；
  - 約11.2百萬港元，相當於全球發售所得款項淨額約11.5%用於聘用十名設計工程師以及一名PPVC顧問，從而發展我們的PPVC能力；
- 約23.0百萬港元或所得款項淨額約23.6%用於部分項目A的初期資金需要；

---

## 未來計劃及所得款項用途

---

- 約8.3百萬港元或所得款項淨額約8.5%用於提升並擴充我們的勞動力以應對我們的業務擴展；及
- 約0.4百萬港元或所得款項淨額約0.4%作為一般營運資金。

更多詳情請參閱本招股章程「業務－業務策略」一節。

倘發售價定於指示性發售價範圍的上限或下限，並假設超額配股權並無獲行使，則所得款項淨額將分別增加至約106.4百萬港元或減少至約88.4百萬港元；在該情況下，我們擬按比例分別增加或減少用於上述用途的所得款項淨額。

倘超額配股權獲悉數行使，並假設發售價為0.70港元(即建議發售價範圍的中位數)，所得款項淨額將增加至約116.3百萬港元。倘發售價定於建議發售價範圍的上限或下限，所得款項淨額(包括超額配股權獲行使的所得款項)將分別增加至約126.6百萬港元或減少至約105.9百萬港元；及在該情況下，我們擬按比例分別增加或減少分配於上述用途的所得款項淨額。

### 未來計劃及所得款項用途

倘所得款項淨額不足以撥付上述用途，我們擬透過多種方法籌集所需資金餘額，包括經營所得現金、銀行貸款及其他借款(如適用)。倘董事決定將所得款項擬定用途大幅修訂，重新分配至本集團其他業務計劃及／或新項目，及／或上述所得款項用途出現任何重大修改，我們將於適時作出適當公佈。

倘全球發售所得款項淨額毋須即時應用於上述用途，且在適用法律及規例許可的情況下，倘我們未能如預期般落實未來計劃的任何部分，我們或會將該等資金存入香港銀行及／或透過貨幣市場工具作為短期活期存款。

### 上市的理由

#### 上市的商業理由

**(i) 在我們獲得CW01工種一般建造下的「A1」等級後，鞏固我們的財務狀況，以繼續承接更高價值的合約**

自我們於2018年7月獲得CW01工種一般建造的「A1」等級以來，本集團的業務經歷顯著增長。更具體而言，截至2019年6月30日止年度，我們獲得七個項目，合約總額為263.7百萬新加坡元，而截至2018年6月30日止年度則有三個項目，合約總額為68.6百萬新加坡元，截至2017年6月30日止年度有一個項目，合約總額為20.0百萬新加坡元。我們不僅能夠獲得更多合約，還能獲得合約價值更高的項目。具體而言，雖然我們在截至2018年6月30日止兩個年度內所獲得的任何項目的合約金額均不超過50百萬新加坡元，但在截至2019年6月30日止年度內授予的七個項目中，有三個項目的合約金額超過50百萬新加坡元，即(i)2018年7月獲得的辦公室樓宇新建築工程，合約金額為57.0百萬新加坡元；(ii)2018年12月獲得的教育機構新建築項目，合約金額為56.3百萬新加坡元；及(iii)2019年6月獲得的教育機構新建築項目，合約金額為50.2百萬新加坡元。

本集團的財務表現亦取得令人滿意的成果。截至2019年6月30日止年度，本集團錄得收益約110.4百萬新加坡元，較截至2018年6月30日止年度約53.9百萬新加坡元增加104.8%。不包括非經常性上市開支，則我們的淨利潤由截至2018年6月30日止年度的約6.3百萬新加坡元增加32.9%至截至2019年6月30日止年度的約8.3百萬新加坡元。

董事相信，我們獲得CW01工種一般建造的「A1」級別，將透過更多地接觸大型公共部門項目的機遇，客戶信心提升和行業認可，在爭取更高價合約方面具有競爭優勢。我們於2018年7月取得「A1」級別後，獲批項目的數目及合約總金額大幅增長，足可證明。然而，正如本招股章程「業務－業務策略－增強本集團財務實力以進行合約價值較大的新建築以及加建及改動項目」一節所述，於往績記錄期間，本集團於項目初期(即初始資本要求)的現金流出淨額通常約為合約金額的約15%－20%，主要由本集團的銀行融資及內部資源撥付。自獲得「A1」級別以來，我們項目數量和總合約金額的增長給我們的現金流構成壓力。更具體地說，我們經營活動所用現金流量淨額由截至2018年6月30日止年度的約3.4百萬新加坡元增加54.3%至截至2019年6月30日止年度的約5.2百萬新加坡元，而這主要歸因於合約資產及貿易應收款項增加。我們的資產負債率從2018年6月30日的8.7%增加至2019年6月30日的11.4%。



---

## 未來計劃及所得款項用途

---

為實現可持續的業務增長並進一步鞏固我們作為新加坡建築行業主要承包商的地位，我們必須繼續相應的主要業務戰略，以承接更多項目，特別是合約價值更高的項目。鑑於我們最近成功獲得更多投標，尤其是合約價值更高的投標，董事相信我們承接大型項目的能力得到客戶的認可。有見及此，董事認為現時是本集團透過承接更多高價值合約以推進業務發展及增長的好時機，而就目前而言，若缺乏來自全球發售所得款項淨額的額外財務資源以支持該等較高價值項目的初始資本要求，本集團將無法實行有關計劃。

### *(ii) 加強我們的能力和生產力，以應對業務擴充*

自我們於2018年7月獲得CW01工種一般建造的「A1」等級以來，我們的項目數量和規模均大幅增長，我們對更多的機械、設備和汽車，以及增加人手以應對業務擴展的需求更大。截至2019年6月30日止年度及直至最後實際可行日期，我們已收購25台額外機械、設備及汽車並已僱用227名額外員工以滿足現有項目日益增長的需求。然而，鑑於我們項目數量和規模的強勁增長，我們仍遭遇支援業務擴展的機械、設備和汽車及員工短缺情況。於最後實際可行日期，我們所有的機器及設備均已部署至本集團現有項目的建築地盤，而我們亦不得不依賴租用的機器、設備及汽車，導致更高的運營成本和對其可用性、條件和規格的有限控制，詳情見本招股章程中「業務－業務戰略－購買新機器及設備，升級並更換現有機器及設備，從而提高我們的生產力及質量」一節。此外，正如本招股章程「業務－業務策略－提升並擴充我們的勞動力以應對我們的業務擴展」一節所述，為維持我們的工程及服務質素，視乎項目規模及複雜程度，我們每個小規模項目的建築工地都應至少有一名指定的現場主管和一至兩名現場工程師，大規模項目則兩至四名現場主管及現場工程師。於最後實際可行日期，我們19名現場監督人員及20名工地工程師已悉數被指派至我們10個進行中項目的13個建築地盤。因此，為讓本集團承擔額外項目，我們將聘請更多地盤監督及工地工程師以監督及處理本集團獲得的任何新項目工程。由於我們項目數量和規模的增長，我們對起重機和挖掘機操作員以及普通工人等其他工人的需求也有所增加。

本集團必須從全球發售中取得所需資金，以購買額外的機器、設備及汽車，並擴展我們的員工隊伍，以應付現有項目及業務擴展計劃的需要。

### *(iii) 在PQM框架下加強我們的技術能力和競爭力*

鑑於新加坡政府越來越重視建築業使用技術，本集團必須繼續加強技術能力和採用新建築方法的能力，務求在目前的PQM框架下保持我們在確保公營界別項目方面的競爭力。隨著本集團不斷致力提升技術能力，於2019年6月，我們贏得首個涉及PPVC技術應用的項目招標，即(i)新加坡政府機關A授予的教育機構加建及改建項目，合約金額為33.0百萬新加坡元；及(ii)新加坡政府機關A授予的教育機構新建築項目，合約金額為50.2百萬新加坡元。正如本招股章程「業務－業務策略－透過投資新建築技術，增強我們的技術能力及生產力」一節所述，類似於BIM和VDC技術，新加坡政府強調製造和裝配設計(DfMA)，預計越來越多公營界別項目將需要使用屬於DfMA範疇的PPVC技術。因此，董事認為，我們必須從全球發售中獲得足夠的財務資源，以配備必要的硬件、軟件及具備採用新建築技術經驗和資格的員工，並保持我們在行業中的競爭力。

所得款項淨額的約21.5百萬港元已分配用於發展或提升我們的BIM、VDC及PPVC能力。有關發展或提升能力的明細如下：

- (a) **BIM及VDC**：本集團目前的BIM應用為3D及4D版本，我們計劃使用所得款項淨額將之升級為5D版本。預期新版本設有其他功能，包括成本估算，此功能有助我們進行預算跟踪及成本分析相關活動。3D及4D(時間)相關的BIM的5D維度讓參與者可更清晰其活動於一段時間的進度及相關成本；
- (b) **BIM及VDC技術所需的額外員工**：於最後實際可行日期，我們有一支由14名員工組成的團隊，專門負責在我們的建築項目採納及應用BIM技術。於往績記錄期間及直到最後實際可行日期，我們有三個進行中項目使用了VDC技術。預期本集團項目規模會擴大及更多使用該等技術，本集團有必要額外聘請六名具備相關經驗的員工：(i)一名助理BIM經理協助將3D及4D BIM與5D BIM的成本估算範疇整合，協助將3D及4D BIM升級為5D BIM；(ii)一名高級BIM建模人員將負責將3D及4D BIM與5D BIM的成本估算範疇順暢整合，將3D及4D BIM升級為5D BIM；及(iii)四名BIM建模人員負責準備詳細的工程圖，製作3D、4D及5D數碼模型。以上人員將提供更多人力，同時有助相關人員之間分享知識及經驗；及

- (c) **PPVC**：由於PPVC技術有其重要優點，而且新加坡政府重視DfMA技術（PPVC技術為其中一項），董事相信，建築採用PPVC技術將成為建築業未來趨勢。建設局估計，36個強制採用PPVC技術的項目將於2019年1月至2020年12月期間公開招標。我們預測潛在項目後，計劃使用所得款項淨額聘請十名設計工程師及一名PPVC顧問。於往績記錄期間及直至最後實際可行日期，我們僅有兩個建築項目使用了PPVC。我們預測此技術會日漸普及，而現時的團隊無法支持更大規模地採用。此外，有關新員工應具備：(i) 至少五年經驗（PPVC顧問）；及(ii) 至少兩年經驗及預鑄及PPVC知識（設計工程師）。新員工會向我們現時的團隊提供技術支援，同時分享相關技術的知識及經驗。

此外，本集團長期以來一直理解預製技術的潛力，並自2011年起成為新加坡建設局轄下的專家建造者（預製混凝土工程）。考慮到建設集中預製生產場地的諸多好處，包括加強對預製生產過程的控制和監督、減少原材料浪費和更有效的人力部署、減少對分包商的依賴，增加成本節約等，且鑑於新加坡政府推動在建築施工中使用預製技術的舉措以及本集團承接更高價值合約的計劃，本集團將來更需要採用預製技術，董事認為，本集團通過由全球發售所得款項淨額資助建立集中預製生產基地以提升我們的預製生產能力，在商業上是合理的。

### **(iv) 把握新加坡對公營界別項目日益增長的需求**

根據益普索報告，2018年至2022年新加坡建築工程的總產值預計將從191億新加坡元增加到240億新加坡元，複合年增長率為5.9%。私營界別的建築工程總產值預計將從2018年的118億新加坡元增加到2022年的僅136億新加坡元，複合年增長率為3.6%，同期公營界別的建築工程總產值預計將從73億新加坡元增長至104億新加坡元，複合年增長率為9.3%，主要得益於新加坡政府提升公共單位、醫療設施和若干重大基礎設施項目的舉措。新加坡政府應對人口老齡化的努力將推動對醫療設施項目的需求，包括興建更多公立醫院、綜合醫院和療養院，以及改善建築物的無障礙設施等。此外，據益普索報告，由於新加坡的學校合併和教育機構升級，學校的加建和改善工程未來亦有望保持增長勢頭。

---

## 未來計劃及所得款項用途

---

考慮到我們在公營界別樓宇建築項目的往績記錄，董事認為，我們已準備好應對新加坡公營界別項目不斷增長的需求。事實上，截至2019年6月30日止年度，本集團已獲得新加坡政府機關A三項教育機構項目，總合約金額為139.5百萬新加坡元；新加坡政府機關B的辦公樓項目，合約金額為57.0百萬新加坡元；以及新加坡政府機關C兩個療養院項目，總合約金額55.0百萬新加坡元。董事相信，上市將讓我們獲得足夠資金以實施我們的擴展計劃，以把握新加坡公營界別項目不斷增長的需求，並進一步鞏固我們的市場地位和整體競爭力。

### **(v) 提升本集團的企業形象**

董事認為，上市將加強我們的客戶、供應商、分包商及其他利益相關者對本集團財務實力、治理及信譽的信心，這可能進一步提升我們與彼等的業務關係。鑑於公開上市公司已建立往績紀錄並須持續遵守有關公告、財務披露及企業管治的監管規定，我們的現有及潛在客戶(尤其是政府機關以及較大型及歷史較悠久的公司)可能更傾向與在可靠及聲譽良好的交易所上市的主承包商。此外，董事相信，上市將提高我們的市場知名度及企業形象，其將預示著我們的業務增長以及我們的擴張計劃。

### **(vi) 有助我們招聘及挽留人才**

董事認為，於聯交所上市將有助我們吸引人才加入本集團，並且吸納更多人才將提升我們的競爭力。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，鑑於任職一家在香港股市上市的公司公認地位，我們的現有員工或會受激勵進一步於本公司發展事業。

### **選擇香港股市作為上市地點的商業理由**

董事相信，香港上市地位將使本集團(i)可直接進入香港的資本市場，以便為未來的擴張及企業融資活動進行具成本效益的集資；及(ii)提高企業形象、認可及企業地位，並有助我們加強本集團的市場知名度及形象，繼而提升我們於建築業的競爭力。董事相信，香港為一個主要的國際金融中心，其由吸引全球投資者的完善基礎設施組成。鑑於聯交所的國際化水平及在全球金融界的成熟度，聯交所為合適的平台。雖然我們目前所有業務營運位於新加坡，我們相信上市提升的國際形象有助我們從新加坡的其他同業者中脫穎而出，為我們的未來擴張及業務增長作出貢獻。董事明白到，本集團在香港資本市場的地位可為本



---

## 未來計劃及所得款項用途

---

集團在國際投資者之間建立更高知名度，從而更有機會獲得國際資金。更重要的是，我們的董事相信，獲得國際資金將為本集團未來的可持續發展提供支持，通過多元化方式為我們未來的擴張計劃提供資金。

董事已考慮及評估不同上市地點(包括香港及新加坡)，並於計及董事相信對本集團長期發展影響關鍵的各種因素後得出結論，香港為尋求上市的適當地點。儘管香港及新加坡共享多個類似特性，例如香港及新加坡市場皆擁有健全法制、完善監管機制及國際企業管治標準，但香港資本市場的廣度及深度令其成為吸引香港、中國及全球無數公司的上市及集資地點。尤其香港受惠於其作為中國與國際市場關鍵橋樑的獨特位置，以及多元化及國際投資者參與，香港於2018年領先全球首次公開發售(「首次公開發售」)市場，首次公開發售集得股票基金總額為286,497百萬港元，逾新加坡於2018年首次公開發售集得股票基金總額747百萬新加坡元(相當於約4,392百萬港元)的65倍。截至2019年6月30日止六個月，香港首次公開發售股票集資71,841百萬港元，逾同期新加坡首次公開發售股票集資的1,511百萬新加坡元(相當於約8,552百萬港元)的8倍。此外，香港新上市公司數目由2017年174間升至2018年218間，而新加坡新上市公司數目由2017年20間跌至2018年15間。此外，截至2019年6月30日止六個月，香港新上市公司數目為84家，逾同期新加坡公司的10倍。香港首次公開發售市場如此活躍，董事相信於香港上市使本公司能更有效變現其內在價值及符合本公司利益達至首次公開發售最高股值。

除香港首次公開發售市場以外，其二級市場活躍程度亦不斷飆升。於2018年，香港股票平均每日成交金額由2017年88,249百萬港元升至2018年107,410百萬港元，而於2017年及2018年新加坡股票平均每日成交金額相約，分別為1,096百萬新加坡元(相當於約6,444百萬港元)及1,099百萬新加坡元(相當於約6,462百萬港元)。此外，截至2019年6月30日止六個月，香港股票平均每日成交金額為97,927百萬港元，而同期新加坡股票平均每日成交金額則為1,060百萬新加坡元(相當於約5,998百萬港元)。值得注意的是，於2018年及截至2019年6月30日止六個月，香港股票平均每日成交金額逾新加坡股票平均每日成交金額的16倍。董事認為，市場流動程度為評估不同上市地點時須考慮的其中一個關鍵因素，因其很大程度上與上市後本集團進行二次市場集資活動容易程度有關，變相亦對本集團長期發展及業務增長影響重大。計及上述因素後，董事相信香港股票市場為本公司尋求上市的合適選擇。

---

## 未來計劃及所得款項用途

---

因上述原因及受多種其他因素影響，新加坡上市公司數目近年一直下降，於2017年、2018年及截至2019年6月30日止六個月，退市公司數目超過新上市公司數目。尤其於2017年、2018年及截至2019年6月30日止六個月，新加坡分別有20間、15間、8間新上市公司，而同期退市公司數目分別為27間、24間及11間，另外，一些早前於新加坡上市的公司選擇從新加坡退市，其後於香港尋求上市。與新加坡相比，香港吸引了來自全球的無數公司尋求上市，並於過去八年五度名列全球首次公開發售集資中心首位。於2019年6月30日，共有2,382間公司於香港上市，逾新加坡的三倍。香港為全球最大資本市場之一，董事相信於香港上市將提高本集團市場知名度及企業形象，其將預視著我們的業務增長以及我們的擴張計劃。

經考慮上文所述，董事決定，本集團首選於香港股市上市。

### 選擇股權融資作為集資途徑的商業理由

#### (i) 確保有足夠資金來實施我們的擴展計劃

我們將無法僅通過債務融資獲取足夠資金以實施我們的擴張計劃，但可依賴本集團可取得的債務融資及股權融資。誠如本招股章程「業務－業務策略」一節所披露，實施我們的擴張計劃所須資金金額約為21.3百萬新加坡元（相當於約122.5百萬港元）。計及截至2019年10月31日的現金及現金等價物以及本集團未動用銀行融資分別約為3.8百萬新加坡元及9.5百萬新加坡元後，資金短缺金額約為8.0百萬新加坡元（相當於約46.0百萬港元）。因此，除債務融資外，本集團將須依賴全球發售所得款項淨額為擴張計劃提供資金。誠如本招股章程「業務－業務策略」一節所披露，本集團擬由全球發售所得款項淨額撥付約16.9百萬新加坡元（相當於約97.0百萬港元）及由銀行借款撥付約4.4百萬新加坡元（相當於約25.5百萬港元）至擴張計劃。此外，截至2019年10月31日，本集團所有租賃物業，包括我們的總部、工場及宿舍，已抵押予銀行以向我們授出有期貸款，及金額約6.0百萬新加坡元的定期存款已抵押予銀行，作為本集團銀行融資的抵押品。有鑑於此，董事認為本集團不大可能提供額外抵押品進行進一步銀行融資以填補上述擴張計劃的資金短缺。有關實施擴展計劃的資金需求的詳細分析，請參閱本招股章程「未來計劃及所得款項用途－上市的理由－實施業務策略的資金需求」一節。



### *(ii) 維持獲得公營界別項目不可或缺的信貸評級*

根據PQM框架，價格及質素屬性均將於標書評估中佔權重百分比。就大部份本集團遞交的標書而言，須有由建設局官方合作夥伴發出的信貸評級報告（「信貸評級報告」）作為投標文件之一，並納入標書質量整體評估的一部份。信貸評級報告的目的在於就有關被評級公司按時支付利息及主要責任的相對信貸風險程度提供意見。截至2017年及2018年7月30日止年度，根據信貸評級報告，我們的信貸評級分別為「DP5」及「DP3」，「DP1」為最高評級，「DP8」為最低評級。截至2017年6月30日止年度的較低評級與本集團於2016年6月30日的較高資產負債比率一致。董事相信，截至2018年6月30日止年度的信貸評級改善可能導致本集團於截至2019年6月30日止年度競標成功率較高。此外，就部分項目而言，除信貸評級報告外，亦須於招標時遞交其他財務比率或指標如淨資產、資產負債比率及利息償付率作評估。因此，本集團維持雄厚的流動資金及財務穩健對我們於競標程序維持競爭力而言至關重要。有鑑於此，董事認為，由於負債重大金額將有損我們的流動資金狀況及信貸評級，因此將不會符合本公司利益。

### *(iii) 減少與債務融資相關、阻礙本集團穩定實施擴展計劃的不確定因素*

董事亦認為，本集團依賴債務融資為其擴張計劃提供資金存在大量不確定因素。截至最後實際可行日期，根據授予本集團的銀行融資條款，我們大部分銀行融資利率並非固定，惟取決於浮息如新加坡銀行同業拆息（「新加坡銀行同業拆息」）或相關銀行當時的最優惠利率或服務收費表，即變相取決於銀行融資成本如新加坡銀行同業拆息。值得注意的是，新加坡銀行同業拆息於過去數年大幅上升，三個月新加坡銀行同業拆息於過去五年上升超過360%並單於去年上升近15%。此外，除新加坡銀行同業拆息或最優惠利率可能上升外，應當注意根據本集團銀行融資條款，授出融資的銀行保留彼等不時修訂適用於授出融資的銀行的利率、佣金、費用及銀行費用（倘適用）的權利。董事認為，倘本集團僅依賴債務融資為其擴張計劃提供資金存在大量有關融資成本的不確定因素。另外，概不保證債務融資成本將不會於未來進一步增加。此外，就部份授予本集團的銀行融資而言，銀行亦有權全權酌情修訂及取消、減少或更改相關融資。整體而言，債務融資顯然為本集團帶來大量不確定因素，阻礙其穩定實施擴張計劃。

此外，根據授予本集團的銀行融資條款，大部份有關銀行融資具有特定使用用途，限制本集團運用銀行融資所得款項為我們的擴張計劃提供資金的能力。因此，董事認為，本集團依賴債務融資為其擴張計劃提供資金的可行性有限。

### *(iv) 獲取更廣泛的集資款渠道，並為本集團建立未來集資及企業融資活動的上市平台*

就集資成本而言，儘管預計產生的一次性上市開支將高於相同籌集資金金額的債務融資利息開支，董事認為不應視上市為一次性集資活動，而應視上市為本集團透過為未來籌集資本及機構融資交易設立上市平台促進其長期發展及業務增長的重要一步。因此，董事認為，於評估本公司尋求上市的商業理由時，應考慮上市對本集團的長期利益，而非僅專注於一次性上市開支或自全球發售籌得的所得款項淨額。上市後，本集團可獲得較非上市公司多的集資渠道。更重要的是，本集團於上市後進行任何二次股權集資的成本可能遠低於全球發售的成本。另外，在許多情形下，上市公司債務融資的成本亦低於非上市公司。整體而言，儘管預期計及有關上市的上市開支後的全球發售成本較債務融資成本高，董事認為考慮到上述上市所帶來的長遠利益，本公司尋求上市就商業上而言為正當。

### *(v) 減少與我們支付股息或獲得額外融資的能力相關的債務融資的契約限制*

倘我們透過債務融資籌集額外資金，根據相關債務工具，我們可能會受到各種契約限制，其可能會限制我們支付股息或獲得額外融資的能力，而就股權融資而言，我們毋須受該等契約限制。

董事認為，與債務融資相對較低的利息成本相比，儘管上市產生的一次性成本(以上市開支形式)較高，但經考慮(i)在能力、抵押品、擔保及契約限制方面對本集團籌集其他債務融資的限制；(ii)預期可透過上市籌集足夠資金以滿足我們目前的擴張需求；及(iii)上市將使本集團在滿足未來融資需求方面更具靈活性，鑑於股權融資有利於本集團的中長期發展，其為集資的理想方案。

### **實施業務策略的資金需求**

#### **我們現時可動用的現金資源**

於2019年10月31日，我們的現金及現金等價物(即我們即時可動用的營運資金)約為3.8百萬新加坡元。董事認為，我們的現金及現金等價物金額會不時波動，很大程度上視乎(i)客戶付款；及(ii)向供應商及分包商付款的時間。因此，我們於某一特定日期的現金及現金等價物金額未必能全面反映我們的整體流動資金狀況。本集團一般於項目初期產生合約金額約15%至20%的現金流出淨額。此外，基於我們現時的營運規模及我們於往績記錄期

---

## 未來計劃及所得款項用途

---

間產生的成本，董事預計，為履行向供應商及分包商付款及就其他營運開支付款，我們須維持穩定的現金及現金等價物水平。概不保證我們將在須結算供應商及分包商發票以及其他負債前收到客戶付款，其可能導致現金流量錯配。此外，本招股章程「風險因素」一節所載其他風險亦可能導致預料之外的情形，如客戶拖欠付款及潛在的訴訟及申索，該等情形將導致流動資金需求及／或使用即時可用現金的需求增加。

從審慎財務管理角度來看，董事認為，本集團應持續維持充足的即時可用現金資源，以履行日常營運中出現的付款責任，以及在預料之外的情形下滿足我們的流動資金需要。

### 我們現有的銀行融資

誠如本招股章程「財務資料－債務」一節所載，於2019年10月31日，我們的未動用銀行融資約為9.5百萬新加坡元。誠如上文「進行股權融資與債務融資的磋商」一段所披露，董事認為，股權融資及債務融資相結合將有利於本集團，因其可為股東帶來最大回報。

鑑於本集團的持續擴張計劃，董事認為，透過上市支持我們的擴張計劃乃有實際的資金需求。截至2019年6月30日止三個年度，本集團分別有經營活動所得現金流量淨額約7.3百萬新加坡元及經營活動所用現金流量淨額3.4百萬新加坡元及5.2百萬新加坡元。儘管於2019年10月31日，本公司有(a)未動用銀行融資約9.5百萬新加坡元；及(b)現金結餘約3.8百萬新加坡元，我們將未能僅透過債務融資獲得足夠資金以實施我們的擴張計劃及為日常營運維持足夠營運資金。

上市亦可為我們提供一個長期集資平台，以於上市後透過二次集資活動籌集資金，並讓本公司得以向僱員提供一個更直接與其表現掛鈎的以股權為基礎激勵計劃(如購股權計劃)，可用以更有效地激勵僱員及培養一支富有熱忱的員工團隊。因此，董事認為上市將令本集團受益。此外，根據我們的業務計劃，本集團預計動用全球發售所得款項淨額約27.2百萬港元、約38.5百萬港元、23.0百萬港元及8.3百萬港元，分別用以(i)購買新機器及設備，升級並提升現有機器及設備；(ii)透過投資新技術，增強我們的技術能力及生產力；(iii)增強我們的財務實力以進行新建築以及加建及改動項目；及(iv)提升並擴充我們的勞動力。倘無全球發售所得款項，我們將無法僅以2019年10月31日的未動用銀行融資及現金結餘撥付我們的擴張計劃。

## 未來計劃及所得款項用途

### 實施計劃

下文載列我們自上市日期起至2021年12月31日期間的實施計劃。投資者應注意，以下實施計劃本身存在不確定性及無法預知的因素，尤其本招股章程「風險因素」一節所載的風險因素。我們的實際業務過程可能與本招股章程所載業務策略不同。概無法保證我們的計劃均能夠按照預期時間表實現，亦無法保證將實現我們的目標。實際業務過程可能會不斷遇到無法預見的變動及波動，我們將靈活實施以下計劃，並盡最大努力預計變動。倘上述所得款項用途發生任何重大變動，我們將根據上市規則刊發公告，並按聯交所要求於相關年度的年報中披露。

下表載列我們實施計劃的詳情：

### 上市日期至2020年6月30日

業務策略	實施計劃	所得款項用途
購買新機器及設備，升級並替換現有機器及設備，從而提高我們的生產力及質量	購置設備、機器及車輛	約17.9百萬港元
加強本集團承接合約價值較高的新建築以及加建及改動工程的財務能力	項目A的初步資金需要	約23.0百萬港元
透過投資新的建築技術，增強我們的技術能力及生產力	<ul style="list-style-type: none"><li>• 聘用具備BIM及VDC經驗的新員工</li><li>• 聘用設計工程師及PPVC顧問等新員工</li><li>• 升級BIM的版本</li><li>• BIM及其他相關軟件的經常成本</li></ul>	約5.5百萬港元
提升並擴充我們的勞動力以應對我們的業務擴展	<ul style="list-style-type: none"><li>• 聘用額外員工為業務擴張提供支持，包括技術熟練的一般員工、起重機及挖掘機操作員、工地工程師及地盤監工</li></ul>	約2.1百萬港元

## 未來計劃及所得款項用途

2020年7月1日至2020年12月31日

業務策略	實施計劃	所得款項用途
購買新機器及設備，升級並替換現有機器及設備，從而提高我們的生產力及質量	購置設備、機器及車輛	約9.3百萬港元
透過投資新的建築技術，增強我們的技術能力及生產力	<ul style="list-style-type: none"><li>• 聘用具備BIM及VDC經驗的新員工</li><li>• 聘用設計工程師及PPVC顧問等新員工</li><li>• 升級BIM的版本</li><li>• BIM及其他相關軟件的經常成本</li><li>• 於新加坡Tuas區總部附近興建預鑄生產場地</li></ul>	約17.8百萬港元
提升並擴充我們的勞動力以應對我們的業務擴展	<ul style="list-style-type: none"><li>• 聘用額外員工為業務擴張提供支持，包括技術熟練的一般員工、起重機及挖掘機操作員、工地工程師及地盤監工</li></ul>	約2.1百萬港元

---

## 未來計劃及所得款項用途

---

2021年1月1日至2021年6月30日

業務策略	實施計劃	所得款項用途
透過投資新的建築技術， 增強我們的技術能力 及生產力	<ul style="list-style-type: none"><li>• 聘用具備BIM及VDC經驗的新員工</li><li>• 聘用設計工程師及PPVC顧問等新員工</li><li>• 升級BIM的版本</li><li>• BIM及其他相關軟件的經常成本</li><li>• 於新加坡Tuas區總部附近興建預鑄生產場地</li></ul>	約9.9百萬港元
提升並擴充我們的勞動力 以應對我們的業務擴展	<ul style="list-style-type: none"><li>• 聘用額外員工為業務擴張提供支持，包括技術熟練的一般員工、起重機及挖掘機操作員、工地工程師及地盤監工</li></ul>	約2.1百萬港元



---

## 未來計劃及所得款項用途

---

2021年7月1日至2021年12月31日

業務策略	實施計劃	所得款項用途
透過投資新的建築技術， 增強我們的技術能力 及生產力	<ul style="list-style-type: none"><li>• 聘用具備BIM及VDC經驗的新員工</li><li>• 聘用設計工程師及PPVC顧問等新員工</li><li>• 升級BIM的版本</li><li>• BIM及其他相關軟件的經常成本</li></ul>	約5.3百萬港元
提升並擴充我們的勞動力 以應對我們的業務擴展	<ul style="list-style-type: none"><li>• 聘用額外員工為業務擴張提供支持，包括技術熟練的一般員工、起重機及挖掘機操作員、工地工程師及地盤監工</li></ul>	約2.0百萬港元

### 香港包銷商

浦銀國際融資有限公司

易昇證券有限公司

川文證券有限公司

港利資本有限公司

鴻鵬資本證券有限公司

### 包銷安排及開支

#### 香港公開發售

#### 香港包銷協議

根據香港包銷協議，本公司按照本招股章程及申請表格所載條款及條件並在其規限下，提呈發售 20,000,000 股香港發售股份以供香港公眾人士認購。

在：

- (a) 聯交所上市委員會批准本招股章程所述已發行及將予發行股份上市及買賣，且上市及批准其後並無撤回；及
- (b) 香港包銷協議所載若干其他條件(包括但不限於我們與獨家全球協調人(為其本身及代表其他包銷商)協定之發售價)達成的前提下，

香港包銷商已各自而非共同同意根據本招股章程、申請表格及香港包銷協議所載條款及條件認購或促使認購香港公開發售所提呈發售但未獲認購的香港發售股份。倘我們與獨家全球協調人(為其本身及代表其他香港包銷商)基於任何理由未能協定發售價，則全球發售將不會進行並將告失效。

香港包銷協議須待國際包銷協議簽署並成為無條件且並無終止方可作實，並受此規限。

## 終止理由

倘於上市日期上午八時正前出現任何以下情況，則獨家全球協調人(為其本身及代表其他香港包銷商)可向本公司發出書面通知，即時終止香港包銷商認購或促使認購香港發售股份的責任：

(a) 獨家全球協調人知悉：

- (i) 本公司或代表本公司就全球發售所刊發或使用的任何本招股章程及申請表格及／或任何通知、公告、廣告、通訊或其他文件(包括其任何增補或修訂，統稱為「**相關文件**」)所載的任何陳述於刊發時在任何方面存在或已變得失實、不正確、有所誤導或有欺騙性，或獨家全球協調人(為其本身及代表其他香港包銷商)全權及絕對認為於任何相關文件發表的任何預測、意見表述、計劃或期望整體並不公平及不誠實，且並非根據合理假設作出；或
- (ii) 發生或發現任何倘於緊接相關文件各自刊發日期前發生或發現則將構成遺漏的事宜；或
- (iii) 香港包銷協議或國際包銷協議任何訂約方違反對其施加或將予施加的任何責任(對任何包銷商部分施加的責任除外)；或
- (iv) 引致或可能引致本公司、執行董事及控股股東(「**保證人**」)任何一方須根據其在香港包銷協議或國際包銷協議項下作出之彌償保證承擔任何責任的任何事件、行為或遺漏；或
- (v) 本集團任何成員公司(「**集團公司**」)的資產、負債、一般事務、管理、業務前景、股東權益、溢利、虧損、經營業績、狀況或情況(財務、貿易或其他方面)或表現涉及預期不利變動的任何變動或發展；或
- (vi) 違反保證人各自於香港包銷協議所載條款中作出之任何聲明、保證、協議及承諾，或發生任何事件或情況導致該等聲明、保證、協議及承諾於任何方面失實或不正確；或

- (vii) 聯交所上市委員會於上市日期或之前拒絕或不授出或限制股份(包括因行使超額配股權而可能發行之任何額外股份)上市及批准買賣，或授出批准但其後撤回、限制(受慣常條件限制者除外)或保留；或
  - (viii) 本公司撤回任何相關文件或全球發售；或
  - (ix) 任何人士(香港包銷商除外)已撤回或尋求撤回有關名列任何發售文件或刊發任何發售文件的同意書；或
  - (x) 提出呈請或頒令任何集團公司清盤或清算，或任何公司與其債權人達成任何重整協議或安排，或訂立償債安排計劃，或通過任何集團公司的任何清盤決議案或委任臨時清算人、接管人或管理人接管任何集團公司之全部或部分資產或業務或任何集團公司發生任何類似事項；或
  - (xi) 任何相關司法權區的機關或政治團體或組織已對本招股章程「董事、高級管理層及僱員」一節所載本集團任何董事或高級管理層成員進行任何調查或採取其他行動，或已宣佈擬對彼等進行調查或採取其他行動；或
  - (xii) 獨家全球協調人(為其本身及代表其他香港包銷商)於訂立國際包銷協議時全權認為屬重大的累計投標程序中的部分訂單，或與基礎投資者簽署協議後任何該等基礎投資者作出的投資承諾遭撤回、終止或取消，且獨家全球協調人(為其本身)全權及絕對認為進行全球發售因此變得不明智、不適宜或不切實可行；或
  - (xiii) 任何集團公司蒙受獨家全球協調人(為其本身及代表其他香港包銷商)全權及絕對認為屬重大的任何損失或損害(不論其原因，亦不論是否已就此投保或對任何人士提出申索)；或
- (b) 倘下列事件出現、發生、存在或生效：
- (i) 並非包銷商能夠合理控制的任何地方、國家、地區、國際事件或情況，或一系列事件或情況(包括但不限於任何政府行動或任何法庭頒令、罷工、災禍、危機、停工、火災、爆炸、水災、內亂、戰爭、敵對行動爆發或升級(無論有

否宣戰)、天災、恐怖活動、宣佈地方、地區、全國或國際進入緊急狀態、暴亂、騷亂、經濟制裁、爆發疾病、流行病或傳染病(包括但不限於嚴重急性呼吸系統綜合症、甲型禽流感(H5N1)、豬流感(H1N1)、中東呼吸綜合症或相關或變種疾病)或交通中斷或延誤);或

- (ii) 任何地方、地區、國家、國際、金融、經濟、政治、軍事、工業、財政、法律監管、貨幣、信貸或市場狀況出現任何變動或涉及預期變動的事態發展，或很可能導致任何變動或涉及預期變動的事態發展的任何事件或狀況或一系列事件或狀況(包括但不限於股票及債券市場、貨幣及外匯市場、銀行同業市場及信貸市場狀況);或
- (iii) 於聯交所、紐約證券交易所、倫敦證券交易所、納斯達克全球市場、新加坡交易所、上海證券交易所、深圳證券交易所及東京證券交易所全面停止、中止或限制證券買賣(包括但不限於實行或規定任何最低或最高價格限制或價格範圍);或
- (iv) 於香港、中國、美國、開曼群島、新加坡、英屬處女群島、歐盟(或其任何成員國)或與任何集團公司或全球發售有關的任何其他司法權區(「**特定司法權區**」)或對該等地區構成影響的任何法院或其他主管機關(視各情況而定)頒佈任何新法例、規則、法規、條例、規例、指引、意見、通知、通函、頒令、判決、判令或裁定(「**法律**」)，或現行法律的任何變動或涉及潛在變動的事態發展，或可能導致現行法律的詮釋或應用出現任何變動或涉及潛在變動的事態發展的任何事件或情況或一系列事件或情況;或
- (v) 於或影響任何特定司法權區的商業銀行活動全面停止，或商業銀行活動、外匯買賣或證券交收或結算服務或程序或事宜出現任何中斷;或
- (vi) 由或對任何特定司法權區實施任何形式的直接或間接經濟制裁;或
- (vii) 於或影響任何特定司法權區或影響股份投資的稅收或外匯管制(或實施任何外匯管制)、貨幣匯率或外商投資法律(包括但不限於港元與美元的聯匯制度有任何變化，或港元或新加坡元兌任何外幣的匯率大幅波動)出現任何變動或涉及預期變動的事態發展或出現影響上述事項的任何變動或涉及預期變動的事態發展;或

- (viii) 本招股章程「風險因素」一節所載任何風險出現任何變動或涉及潛在變動的事態發展或成為現實；或
- (ix) 任何集團公司或任何保證人面對或面臨任何第三方提出的任何訴訟或申索；或
- (x) 本招股章程「董事、高級管理層及僱員」一節所載任何董事及本公司高級管理層成員被控以可公訴罪行，或因法律的實施而被禁止或因其他理由不符合資格參與管理公司；或
- (xi) 本公司主席或行政總裁離職；或
- (xii) 任何政府、監管或政治團體或組織對任何董事(按其董事身份)展開任何行動，或任何政府、監管或政治團體或組織宣佈擬採取任何上述行動；或
- (xiii) 任何集團公司或任何董事違反上市規則、公司條例或適用於全球發售的任何其他法律；或
- (xiv) 本公司因任何理由被禁止根據全球發售的條款配發、發行或出售發售股份及／或超額配發股份；或
- (xv) 本招股章程及其他相關文件或全球發售的任何方面違反上市規則或適用於全球發售的任何其他法律；或
- (xvi) 本公司根據公司(清盤及雜項條文)條例、上市規則或聯交所及／或證監會的任何規定或要求而刊發或須刊發本招股章程補充或修訂文件及／或與全球發售有關的任何其他文件；或
- (xvii) 任何債權人有效要求於其所述到期日前償還或繳付任何集團公司結欠或任何集團公司須負責的任何債項，

而於個別或整體情況下，獨家全球協調人(為其本身及代表其他香港包銷商)全權及絕對認為：

- (a) 已經或現時或將會或可能或預期可能對本公司或本集團或任何集團公司的資產、負債、業務、整體事務、管理、股東權益、溢利、虧損、經營業績、財務、貿易或其他情況或狀況或前景或風險或對本公司任何現有或潛在股東(以其身份)產生重大不利影響；或



- (b) 已經或將會或可能已經或預期可能對全球發售能否成功、其適銷性或定價或香港公開發售申請認購踴躍程度或國際配售的踴躍程度產生不利影響；或
- (c) 導致或將會導致或可能導致按預期履行或實行或進行香港包銷協議或全球發售的任何部分或推銷全球發售成為不明智、不適宜或不切實可行，或以其他方式導致上述事項中斷或延後進行；或
- (d) 已經或將會或可能導致香港包銷協議任何部份(包括包銷)未能根據其條款履行或阻礙根據全球發售或有關包銷進行申請及／或付款程序。

### 根據上市規則對聯交所作出的承諾

#### 本公司作出的承諾

根據上市規則第 10.08 條，我們已向聯交所承諾，除根據全球發售(包括超額配股權)發行股份或上市規則第 10.08 條所規定的任何情況外，自上市日期起計六個月內(不論相關股份或證券發行自上市日期起計六個月內是否將會完成)，我們不會發行任何額外股份或可轉換為我們股本證券的證券(不論該類證券是否已上市)或訂立任何協議以發行任何股份或證券。

#### 控股股東作出的承諾

根據上市規則第 10.07 條，各控股股東已向我們及聯交所承諾，除根據全球發售、超額配股權或借股協議外，彼不會：

- (a) 於自本招股章程披露其於本公司股權之日起至上市日期後六個月當日止期間內，出售或訂立任何協議出售本招股章程所列由其實益擁有的任何證券(「**有關股份**」)，或以其他方式就該等由其實益擁有的證券設立任何購股權、權利、權益或產權負擔；或
- (b) 於上文(a)段所述期間屆滿之日起計六個月期間內，出售或訂立任何協議出售任何有關股份，或以其他方式就任何有關股份設立任何購股權、權利、權益或產權負擔，致使緊隨出售上述股份或行使或執行有關購股權、權利、權益或產權負擔後，其將不再為本公司控股股東(定義見上市規則)。

各控股股東已向我們及聯交所進一步承諾，於自本招股章程披露其於本公司股權之日起至上市日期後12個月當日止期間內，倘：

- (a) 其根據上市規則第10.07(2)條附註(2)以一家獲授權機構為受益人質押或押記由其實益擁有的本公司任何證券，其將立即以書面形式告知我們此等質押或押記，連同已質押或押記的證券數目；及
- (b) 其接獲承押人或承押記人有關處置任何其實益擁有之已質押或押記證券的口頭或書面指示，其將立即以書面形式告知我們此等指示。

我們亦將於接獲任何控股股東告知上文(a)及(b)段所述事項後盡快告知聯交所，並遵守當時上市規則規定，盡快根據上市規則第2.07C條以刊發公告的方式披露有關事項。

### 向香港包銷商作出的承諾

#### 本公司作出的承諾

本公司已分別向獨家保薦人、獨家全球協調人及香港包銷商承諾，除根據全球發售(包括根據超額購股權)及根據購股權計劃已授出或將予授出的任何購股權獲行使外，於自香港包銷協議日期起至及包括上市日期後六個月當日止期間(「首六個月期間」)內，在未經獨家保薦人及獨家全球協調人(為其本身及代表其他香港包銷商)事先書面同意前及除非符合上市規則的規定，我們將不會及將促使各集團公司不會進行以下事項：

- (a) 配發、發行、出售、接受認購、要約配發、發行或出售、訂約或同意配發、發行或出售、按揭、押記、質押、擔保、借出、授予或出售任何購股權、認股權證、合約或權利以認購或購買、授出或購買任何購股權、認股權證、合約或權利以配發、發行或出售，或以其他方式轉讓或處置或設立質押、押記、留置權、按揭、購股權、限制、優先拒絕權、擔保權益、申索、有限購買權、股本權益、第三方權利或權益或與前述具類似性質的權利或其他產權負擔或任何類型的擔保權益或另一類型的優先安排(包括但不限於保留安排)(「產權負擔」)於，或同意轉讓或處置或設立產權負擔於(不論直接或間接亦不論有條件或無條件)本公司任何股份或其他證券或相關其他集團公司的任何股份或其他證券(如適用)或前述任何一項的任何權益(包括但不限於可轉換為或可兌換為或可行使或代表有權收取任何股份或相關其他集團公司任何股份(如適用)的任何證券，或可購買任何股份或相關其他

集團公司任何股份(如適用)的任何其他認股權證或其他權利)，或就發行存託憑證向託管商託管本公司任何股份或其他證券或相關其他集團公司任何股份或其他證券(如適用)；或購回本公司任何股份或其他證券或相關其他集團公司任何股份或其他證券(如適用)；或

- (b) 訂立任何掉期或其他安排，向另一方全部或部分轉讓本公司任何股份或其他證券或相關其他集團公司的任何股份或其他證券(如適用)，或前述任何一項的任何權益(包括但不限於可轉換為或可兌換為或可行使或代表有權收取本公司任何股份或其他證券或相關其他集團公司的任何股份或其他證券(如適用)的任何證券，或購買本公司任何股份或其他證券或相關其他集團公司的任何股份或其他證券(如適用)的任何認股權證或其他權利)之所有權的經濟影響；或
- (c) 訂立與上文(a)或(b)項所述任何交易具有相同經濟影響的任何交易；或
- (d) 要約或同意或宣佈有意進行上文(a)、(b)或(c)項所述任何交易，

而於各情況下，均不論上文(a)、(b)或(c)項所述任何交易是否將以交付本公司股份或其他證券或相關其他集團公司股份或其他證券(如適用)，或以現金或其他方式進行結算(不論該等股份或其他股份或證券的發行是否將於首六個月期間內完成)。

本公司亦已承諾，其將不會並將促使各集團公司不會訂立上文(a)、(b)或(c)項所述任何交易，或要約或同意或宣佈有意進行任何該等交易，以致任何控股股東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」)內不再為本公司控股股東(定義見上市規則)。

倘於第二個六個月期間，本公司訂立上文(a)、(b)或(c)項所述的任何交易或要約或同意或宣佈有意進行任何該等交易，本公司將採取一切合理步驟，確保其不會產生任何股份或本公司其他證券的混亂或虛假市場。

### **控股股東作出的承諾**

各控股股東已共同及個別向本公司、獨家保薦人、獨家全球協調人、聯席賬簿管理人、聯席牽頭經辦人及其他香港包銷商承諾，除根據借股協議及遵守上市規則第10.07(3)條的規定外，在未經獨家保薦人及獨家全球協調人(為彼等本身及代表其他香港包銷商)事先書面同意的情況下：

- (i) 於首六個月期間的任何時間，其將不會並將促使有關登記持有人、以信託方式為其持有的任何代名人或受託人以及受其控制的公司(統稱「受控實體」)不會：
- (a) 銷售、提呈銷售、訂約或同意銷售、按揭、押記、質押、出讓、借出、授出或出售任何購股權、認股權證、合約或權利以銷售，或以其他方式轉讓或處置或設立產權負擔於，或同意轉讓或處置或設置產權負擔於(不論為直接或間接亦不論有條件或無條件)本公司任何股份或其他證券或其直接或間接通過其受控實體實益擁有其中的任何權益(包括但不限於可轉換為或可兌換為或可行使或代表有權收取任何股份的任何證券，或購買任何股份的任何認股權證或其他權利)(「有關證券」)，或就發行存託憑證而向託管商託管任何有關證券；或
  - (b) 訂立任何掉期或其他安排而向他人全部或部分轉讓有關證券所有權的經濟影響；或
  - (c) 訂立或進行與上文(a)或(b)分段所述任何交易有相同經濟影響的任何交易；或
  - (d) 要約或同意或宣佈有意訂立或進行上文(a)、(b)或(c)分段所述任何交易，而(a)、(b)、(c)或(d)分段所述的任何交易將以交付本公司股份或相關其他證券或以現金或其他方式結算(不論該等股份或其他證券的發行是否將於首六個月期間內完成)；
- (ii) 於第二個六個月期間內任何時間，其不會並將促使受控實體不會訂立上文(i)(a)、(b)或(c)項所述的任何交易或要約或同意或宣佈有意訂立上述任何該等交易，以致緊隨根據該等交易的任何銷售、轉讓或處置或行使或強制執行任何購股權、權利、權益或產權負擔後，其將不再為本公司「控股股東」(定義見上市規則)，或連同其他控股股東不再為本公司「控股股東」(定義見上市規則)；
- (iii) 倘於第二個六個月期間，其訂立上文(i)(a)、(b)或(c)項所述的任何交易或要約或同意或宣佈有意進行任何該等交易，其須採取一切合理步驟，確保其不會產生本公司任何股份或其他證券的混亂或虛假市場；及
- (iv) 其須並須促使有關登記持有人及其他受控實體應於其或登記持有人及／或其他受控實體銷售、轉讓或處置本公司任何股份或其他證券時，遵守上市規則的所有限制及規定。

---

## 包 銷

---

各控股股東已分別向本公司、聯交所、獨家保薦人、獨家全球協調人、聯席賬簿管理人、聯席牽頭經辦人及其他香港包銷商進一步承諾，於自本招股章程披露彼等於本公司股權之日起至上市日期後十二個月當日止期間內，倘：

- (i) 其根據上市規則第10.07(2)條附註2以一家獲授權機構為受益人質押或押記任何證券或有關證券之權益，其將立即以書面形式告知本公司及獨家保薦人該等質押或押記，連同已質押或押記的證券數目及權益性質；及
- (ii) 其接獲任何承押人或承押記人有關出售、轉讓或處置任何已抵押或質押證券或本公司證券權益的口頭或書面指示，其將立即以書面形式告知本公司及獨家保薦人此等指示。

### 包銷商於本集團的權益

除彼等各自於香港包銷協議及國際包銷協議項下的責任或本招股章程另行披露者外，於最後實際可行日期，並無包銷商於我們的任何股份或證券或本集團任何其他成員公司的任何股份或證券中直接或間接擁有權益或擁有任何權利或購股權（不論可否依法強制執行）可認購或提名他人認購本我們的任何股份或證券或本集團任何其他成員公司的任何股份或證券。

於全球發售完成後，包銷商及彼等之聯屬公司可能因履行彼等各自於香港包銷協議及國際包銷協議項下的責任而持有部分我們的股份。

### 獨家保薦人的獨立性

獨家保薦人符合上市規則第3A.07條所載適用於保薦人的獨立性標準。

### 國際配售

#### 國際配售

就國際配售而言，我們預期將於定價日與（其中包括）國際包銷商訂立國際包銷協議。根據國際包銷協議，國際包銷商將（在若干條件規限下）個別而非共同同意購買國際發售股份或促使買家購買根據國際配售初步提呈的國際發售股份。請參閱本招股章程「全球發售的架構－國際配售」一節。



---

## 包 銷

---

根據國際包銷協議，我們有意向國際包銷商授予超額配股權，由獨家全球協調人代表國際包銷商全權及絕對酌情於上市日期起至香港公開發售截止申請日期起30日止一次或多次全部或部分行使，以要求我們按發售價發行及配發最多合共30,000,000股額外發售股份，相當於全球發售初步可供認購的發售股份的15%，以補足(其中包括)國際配售的任何超額分配(如有)。

### 佣金及開支總額

我們將按香港公開發售初步提呈的香港發售股份(不包括重新分配至香港公開發售的任何國際發售股份及重新分配至國際配售的任何香港發售股份)總發售價的10.0%，向獨家全球協調人(為其本身及代表其他包銷商)支付包銷佣金，包銷商將從中支付所有分包銷佣金(如有)。就未獲認購而重新分配至國際配售的香港發售股份而言，我們將按適用於國際配售的費率支付包銷佣金，該等佣金將支付予獨家全球協調人及有關國際包銷商，而非香港包銷商。

假設並無行使超額配股權，基於發售價每股0.70港元(即訂明發售價範圍每股0.65港元至0.75港元的中位數)，佣金及估計開支總額，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、印刷及有關全球發售的其他費用及開支估計合共為42.6百萬港元，並將由我們支付。

### 彌償保證

我們已承諾就獨家全球協調人、獨家保薦人及香港包銷商(為其本身及代其董事、行政人員、僱員、代理人、受讓人及聯屬人士)各自可能蒙受的若干損失(包括因彼等履行香港包銷協議項下的責任及我們違反香港包銷協議而導致的損失)作出彌償保證並應要求彌償(按除稅後基準)，以免彼等招致損失。

### 發售股份的限制

我們並無採取任何行動以使發售股份獲准在香港以外公開發售，或在香港以外任何司法權區派發本招股章程。因此，在未獲授權作出有關要約或邀請的任何司法權區或任何情況下，或向任何人士作出有關要約或邀請即屬違法的情況下，本招股章程不應用作且不構成一項要約或邀請。



## 全球發售

本招股章程就構成全球發售的一環的香港公開發售而刊發。浦銀國際融資有限公司為股份於聯交所上市的獨家保薦人。

全球發售初步包括(視乎超額配股權)：

- (i) 據本節「香港公開發售」一段所述於香港進行20,000,000股發售股份(可按下文所述重新分配)的香港公開發售；及
- (ii) 於美國境外將向選定專業、機構及其他投資者有條件配售的國際配售的180,000,000股發售股份(可按下文所述重新分配及視乎超額配股權而定)。

投資者可申請香港公開發售下的發售股份，或表示有意認購國際配售下的發售股份，惟不可同時申請兩者。

根據香港公開發售及國際配售分別提呈發售的發售股份數目或作重新分配，而僅就國際配售而言，則視乎本節「國際配售—超額配股權」所述的超額配股權而定。

香港公開發售由香港包銷商根據香港包銷協議條款悉數包銷，惟須待本公司與獨家全球協調人(為其本身及代表包銷商)協定發售價後方告作實。本公司預期於定價日或前後就國際配售訂立國際包銷協議。包銷安排的詳情於本招股章程「包銷」一節內概述。

## 香港公開發售

### 初步提呈發售股份數目

本公司在香港初步提呈發售20,000,000股發售股份供公眾認購，相當於全球發售項下初步可供認購發售股份總數的10%。假設並未行使超額配股權，香港公開發售下提呈發售的發售股份數目相當於緊隨全球發售及資本化發行完成後本公司經擴大已發行股本約2.5%，惟視乎國際配售與香港公開發售之間的發售股份重新分配而定。

---

## 全球發售的架構

---

香港公開發售可供香港公眾人士以及香港機構及專業投資者認購。專業投資者一般包括日常業務涉及買賣股份及其他證券的經紀、交易商、公司(包括基金經理)以及經常投資股份及其他證券的企業實體。

香港公開發售須待下文「全球發售的條件」所述條件達成後，方告作實。

### 分配

向投資者分配香港公開發售項下的發售股份時僅按所接獲香港公開發售的有效申請數目釐定。分配基準可能會因應申請人有效申請認購香港發售股份數目而不同。香港發售股份可透過抽籤(如需要)分配，即部分申請人獲分配的香港發售股份數目可能多於其他申請相同數目股份的申請人，而未中籤的申請人則可能不會獲分配任何香港發售股份。

僅就分配而言，香港公開發售項下可供認購的發售股份總數將平均分為兩組：

- **甲組**：甲組的香港發售股份將按公平基準，分配予申請香港發售股份總認購價為5百萬港元或以下(不包括應付的經紀佣金、證監會交易徵費及聯交所交易費)的申請人；及
- **乙組**：乙組的香港發售股份，將按公平基準分配予申請香港發售股份總價格為5百萬港元以上及最高為乙組價值(不包括應付的經紀佣金、證監會交易徵費及聯交所交易費)的申請人。

投資者謹請留意，甲組及乙組的申請或會按不同比例分配。倘其中一組(而非兩組)的香港發售股份認購不足，則多出的香港發售股份將撥往另一組以應付該組需求，並作出相應分配。僅就本分節而言，香港發售股份的「認購價」指申請時應付價格而非最終釐定的發售價。申請人僅可獲分配甲組或乙組的香港發售股份而非從兩組同時兼得。香港公開發售的重複或疑屬重複申請，以及認購超過甲組或乙組初步可供認購的所有香港發售股份的任何申請將不獲受理。

### 重新分配

發售股份於香港公開發售與國際配售之間的分配可由獨家全球協調人酌情按下列基準重新分配：

- (a) 在國際發售股份獲悉數認購或超額認購的情況下：
- (i) 倘香港發售股份未獲悉數認購，獨家全球協調人有權按其認為適當的比例重新分配所有或任何未獲認購的香港發售股份至國際配售；
  - (ii) 倘香港公開發售的有效申請發售股份數目少於香港公開發售下初步可供認購的發售股份數目的15倍，則最多20,000,000股發售股份可由國際配售重新分配至香港公開發售，致使香港公開發售下可供認購的發售股份總數將增至40,000,000股發售股份，相當於全球發售下初步可供認購的發售股份總數的20%；
  - (iii) 倘香港公開發售的有效申請發售股份數目為香港公開發售下初步可供認購的發售股份數目的15倍以上但少於50倍，則40,000,000股發售股份將由國際配售重新分配至香港公開發售，致使香港公開發售下可供認購的發售股份總數將增加至60,000,000股發售股份，相當於全球發售下初步可供認購的發售股份總數的30%；
  - (iv) 倘香港公開發售的有效申請發售股份數目為香港公開發售下初步可供認購的發售股份數目的50倍以上但少於100倍，則60,000,000股發售股份將由國際配售重新分配至香港公開發售，致使香港公開發售下可供認購的發售股份總數將增加至80,000,000股發售股份，相當於全球發售下初步可供認購的發售股份總數的40%；及
  - (v) 倘香港公開發售的有效申請發售股份數目為香港公開發售下初步可供認購的發售股份數目的100倍或以上，則80,000,000股發售股份將由國際配售重新分配至香港公開發售，致使香港公開發售下可供認購的發售股份總數將增加至100,000,000股發售股份，相當於全球發售下初步可供認購的發售股份總數的50%；

---

## 全球發售的架構

---

(b) 在國際發售股份未獲悉數認購的情況下：

- (i) 倘香港發售股份亦未獲悉數認購，全球發售將不會進行，除非包銷商根據本招股章程、申請表格及包銷協議的條款及條件，按彼等各自適用比例認購或促使認購人認購根據全球發售提呈而未獲認購的發售股份；及
- (ii) 倘香港發售股份獲悉數認購或超額認購(不論超額認購的程度)，則最多20,000,000股發售股份可由國際配售重新分配至香港公開發售，致使香港公開發售下可供認購的發售股份總數將增至40,000,000股發售股份，相當於全球發售下初步可供認購的發售股份總數的20%。

倘於以下情況重新分配香港公開發售與國際配售之間的發售股份：(i) 根據上文(a)(ii)段國際發售股份獲悉數認購或超額認購而香港發售股份獲低於15倍的超額認購或(ii) 根據上文(b)(ii)段國際發售股份並無獲悉數認購而香港發售股份獲超額認購，則最終發售價須釐定為本招股章程所示的指示性發售價範圍的下限(即每股發售股份0.65港元)。

此外，獨家全球協調人或會將發售股份由國際配售重新分配至香港公開發售，以滿足香港公開發售下的有效申請。根據聯交所頒佈的指引函件HKEX-GL91-18，倘並非根據上市規則第18項應用指引進行有關重新分配，於有關重新分配後可予重新分配至香港公開發售的發售股份總數上限不得多於香港公開發售初步分配的兩倍(即40,000,000股發售股份)。

在所有情況下，分配至國際配售的發售股份數目將相應減少。此外，獨家全球協調人或會全權酌情將國際配售的發售股份重新分配至香港公開發售，以滿足香港公開發售下的有效申請。香港公開發售及國際配售將予提呈發售的發售股份可能於若干情況下由獨家全球協調人酌情於兩項發售之間重新分配。

### 申請

香港公開發售的每名申請人均須在所遞交的申請表格上作出承諾及確認，申請人及其代為申請的受益人均並無亦不會根據國際配售申請或認購或表示有興趣申請或認購任何國際配售下的國際發售股份，倘上述承諾及／或確認遭違反及／或失實(視情況而定)，或申請人根據國際配售已獲或將獲配售或分配國際發售股份，則該等申請人的申請將不獲受理。

---

## 全球發售的架構

---

香港公開發售申請人須於申請時繳付最高價每股發售股份0.75港元，另加就每股發售股份應付的1.0%經紀佣金、0.0027%證監會交易徵費及0.005%聯交所交易費，每手5,000股股份合共3,787.79港元。倘按下文「定價及分配」一段所述方式於定價日最終釐定的發售價低於最高價每股0.75港元，則本公司將不計利息向成功申請人退回適當款項(包括多繳申請股款的相應經紀佣金、證監會交易徵費及聯交所交易費)。有關進一步詳情，請參閱本招股章程「如何申請香港發售股份」。

### 國際配售

#### 初步提呈發售的發售股份數目

根據上文所述的重新分配，國際配售項下初步提呈發售的股份數目將為180,000,000股股份，相當於全球發售項下發售股份的90%。受限於國際配售與香港公開發售之間重新分配發售股份，國際配售項下初步提呈發售的股份數目將佔本公司緊隨資本化發行及全球發售完成後經擴大已發行股本約22.5% (不計及任何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股份)。

#### 分配

根據國際配售包銷協議，國際發售股份將由國際配售包銷商或透過彼等委任的銷售代理代表本公司進行有條件配售。國際發售股份將有選擇地配售予若干專業及機構投資者以及其他投資者(通常包括其日常業務涉及買賣股份及其他證券的經紀、交易商及公司(包括基金經理))，以及定期投資股份及其他證券的公司實體。國際配售須待香港公開發售成為無條件後方可作實。

國際配售的國際發售股份將由獨家全球協調人分配，並基於多項因素，包括需求水平及時間，有關投資者於有關行業的投資資產及股本資產總規模以及預期有關投資者於股份在聯交所上市後會否增購及／或持有或出售股份。有關分配旨在為建立穩健的專業及機構股東基礎而分銷國際發售股份，使本公司及股東整體受惠。

---

## 全球發售的架構

---

獨家全球協調人(為其本身及代表包銷商)可要求任何根據國際配售獲提呈發售股份的投資者及已根據香港公開發售作出申請的投資者向獨家全球協調人提供充分資料，以讓彼等識別根據香港公開發售作出的相關申請，並確保其已排除於根據香港公開發售作出的任何香港發售股份申請之外。

### 重新分配

根據國際配售將予發行或出售的發售股份總數或會因上文「香港公開發售－重新分配」一段所述回補安排或行使全部或部分超額配股權及／或原本納入香港公開發售的未獲認購發售股份的任何重新分配而改變。

### 超額配股權

就全球發售而言，預期我們將向國際包銷商授出超額配股權。

根據超額配股權，國際包銷商有權要求本公司按國際配售的發售價發行最多合共額外30,000,000股新股份，相當於全球發售下初步可供認購的發售股份的15%，以(進行下文「穩定價格」一節所述准許的穩定價格行動)填補國際配售的超額分配(如有)。該權利可由獨家全球協調人(為其本身及代表國際包銷商)於由上市日期起至香港公開發售截止申請日期後30天期間任何時間行使。

倘超額配股權獲悉數行使，據此將予發行的額外股份將相當於緊隨全球發售及資本化發行完成後經擴大已發行股本約3.75%。倘超額配股權獲行使，本公司將刊發公告。

### 穩定價格

穩定價格是包銷商在若干市場促銷證券的慣常手法。為穩定價格，包銷商可於特定期間在二級市場競價或購入證券，從而減少並在可能情況下防止有關證券的初步公開市價跌至低於發售價。有關交易可於所有獲准進行上述行動的司法權區進行，惟須遵守所有適用法律及監管規定(包括香港的法律及監管規定)。於香港，經穩定後的價格不得高於發售價。



---

## 全球發售的架構

---

就全球發售而言，穩定價格經辦人或代其行事的任何人士(代表其本身及代表包銷商而非作為本公司的代理)可超額分配股份或進行交易，以於上市日期後一段有限期間內穩定或維持股份市價高於公開市場當前價格的水平。然而，穩定價格經辦人或代其行事的任何人士並無進行有關穩定價格行動的責任。倘開展該等穩定價格行動，則將由穩定價格經辦人或代其行事的任何人士全權酌情進行，並可隨時終止，及必須於香港公開發售截止申請日期後30日內結束。

證券及期貨條例的證券及期貨(穩定價格)規則批准的穩定價格行動包括(i)為防止或盡量減低股份市價的任何下跌進行超額分配；(ii)為防止或盡量減低股份市價的任何下跌而出售或同意出售股份以建立淡倉；(iii)根據超額配股權購買或同意購買股份，以將上文(i)或(ii)項建立的任何倉盤平倉；(iv)為防止或盡量減低股份市價的任何下跌而購買或同意購買任何股份；(v)出售或同意出售任何股份，以將該等股份購入建立的任何倉盤斬倉；及(vi)提出或嘗試進行(ii)、(iii)、(iv)或(v)各項所述的任何事項。

有意申請認購股份的申請人及投資者應特別注意下列事項：

- 穩定價格經辦人(或代其行事的任何人士)可就穩定價格行動持有股份好倉；
- 穩定價格經辦人(或代其行事的任何人士)將持有該好倉的規模及時間並不確定；
- 穩定價格經辦人(或代其行事的任何人士)將好倉平倉及於公開市場出售股份可能對股份市價構成不利影響；
- 採取支持股份價格的穩定價格行動的時間不得超過穩定價格期間，即由上市日期起至預期於2020年1月30日(星期四)(即截止遞交香港公開發售申請日期後第30日)屆滿。該日後，當不得再採取任何穩定價格行動時，股份需求可能下跌，故股份價格亦可能下跌；
- 採取任何穩定價格行動不能保證股價可維持於或高於發售價；及
- 在採取穩定價格行動期間，任何穩定價格行動中買入或交易可能以相等於或低於發售價的價格進行，即穩定市場買入或交易的價格可能低於申請人或投資者就發售股份支付的價格。

---

## 全球發售的架構

---

本公司將確保或促使於穩定價格期間屆滿後七日內遵照證券及期貨條例的證券及期貨(穩定價格)規則刊發公告。

### 超額分配

有關全球發售的任何股份超額分配完成後，穩定價格經辦人(或代其行事的任何人士)可透過(其中包括)行使全部或部分超額配股權、使用穩定價格經辦人(或代其行事的任何人士)於二級市場以不高於發售價的價格購入的股份或透過下文所詳述的借股安排或結合以上各方法補足超額分配。

### 借股協議

為方便處理全球發售的超額分配，穩定價格經辦人可選擇自行或透過其聯繫人與本公司控股股東訂立協議，借入最多30,000,000股股份，相當於全球發售下初步可供認購的發售股份總數的15%。倘訂立有關協議，其項下的借股安排將毋須受上市規則第10.07(1)(a)條規限，惟須遵守以下上市規則第10.07(3)條所載規定：

- 有關借股安排已於本招股章程完整詳述，且僅可為於行使超額配股權前填補任何淡倉而進行；
- 穩定價格經辦人(或代其行事的任何人士)向控股股東所借的股份上限為悉數行使超額配股權後可發行的股份上限；
- 所借的股份須在(a)可行使超額配股權的最後日期；及(b)悉數行使超額配股權之日(以較早者為準)後三個營業日內歸還予控股股東或其代名人；
- 借股安排將遵守所有適用上市規則、法律及其他監管規定；及
- 穩定價格經辦人(或代其行事的任何人士)不會就有關借股安排向控股股東支付任何款項。

### 定價及分配

本公司與獨家全球協調人(為其本身及代表包銷商)將於定價日釐定發售股份的市場需求，並釐定發售價及簽訂協議。定價日預期為2019年12月31日(星期二)或前後，且無論如何不遲於2020年1月3日(星期五)。

除非如下文所闡述另行發出公告，發售價將不會高於每股發售股份0.75港元，預期亦不會低於每股發售股份0.65港元。倘閣下申請認購香港公開發售下的發售股份，閣下須繳付最高價每股發售股份0.75港元，另加就每股發售股份應付的1.0%經紀佣金、0.0027%證監會交易徵費及0.005%聯交所交易費，每手5,000股股份合共3,787.79港元。

倘按以下方式最終釐定的發售價低於0.75港元，我們將退還有關差額，連同有關多繳申請款項應佔的經紀佣金、證監會交易徵費及聯交所交易費。我們將不會就任何退款支付利息。更多詳情，請參閱本招股章程「如何申請香港發售股份」一節。

國際包銷商正洽詢有意投資者對購入國際配售項下發售股份的興趣。有意購買的專業及機構投資者將須表明願意按不同價格或某一指定價格購入國際配售項下發售股份的數目。預期此項名為「累計投標」的過程將會持續至香港公開發售截止申請日期或前後。

獨家全球協調人(為其本身及代表包銷商)可於其認為適當時根據有意專業、機構及其他投資者於累計投標過程中的踴躍程度並經本公司同意後，在根據香港公開發售遞交申請的截止日期上午前將發售股份數目及／或發售價範圍下調至低於本招股章程所述水平。在此情況下，我們將於決定作出有關下調後在切實可行的情況下盡快(且無論如何不遲於根據香港公開發售遞交申請的截止日期上午)於本公司網站 [www.kwanyong.com.sg](http://www.kwanyong.com.sg) 及聯交所網站 [www.hkexnews.hk](http://www.hkexnews.hk) 刊登(網站內容並不構成本招股章程一部分)。發行有關通告後，發售股份的經修訂數目及／或發售價範圍將為最終及具決定性，而發售價一經我們協定，將定於有關經修訂發售價範圍內。

遞交認購香港發售股份申請前，申請人謹請留意，任何有關下調發售股份數目及／或發售價範圍的公告可能直至根據香港公開發售遞交申請的截止日期當日方會刊發。有關通知亦會確認或修訂(如適用)本招股章程「概要」目前所載的營運資金報表、全球發售統計數

---

## 全球發售的架構

---

字以及任何其他可能因有關下調而改變的其他財務資料。倘並未刊發任何有關通知，而發售價已由本公司與獨家全球協調人(為其本身及代表包銷商)協定，則發售價於任何情況下均不可定於招股章程所載發售價範圍外。

倘閣下於根據香港公開發售申請香港發售股份的截止日期前遞交申請，閣下將不可於隨後撤回申請。然而，倘發售股份數目及／或發售價範圍被下調，申請人將獲通知彼等須確認申請。倘申請人已接獲通知但未根據所獲告知的程序確認彼等的申請，所有未獲確認的申請將視為已撤回。

倘發售股份數目下調，獨家全球協調人可酌情重新分配香港公開發售及國際配售將予提呈發售的發售股份數目，惟香港公開發售的發售股份數目不得少於全球發售項下可供認購發售股份總數的10%(假設超額配股權未獲行使)。

最終發售價、國際配售的踴躍程度、香港公開發售下可供認購的發售股份分配基準及香港公開發售成功申請人的香港身份證／護照／香港商業登記號碼預期將透過各種途徑以本招股章程「如何申請香港發售股份－11.公佈結果」所述方式公佈。

### 全球發售的條件

所有發售股份的申請須待達成以下條件後方獲接納：

- 上市委員會批准本招股章程所述已發行及將予發行的股份(包括因行使超額配股權而可能發行的股份)上市及買賣；
- 發售價已由我們與獨家全球協調人(代表包銷商)協定；
- 於定價日或前後簽署及交付國際包銷協議；及
- 香港包銷商於香港包銷協議項下的責任及國際包銷商於國際包銷協議項下的責任成為無條件，且並無根據各協議的條款終止，

上述各項均須於香港包銷協議及／或國際包銷協議(視情況而定)指定日期及時間或之前達成(除非有關條件於該等日期及時間或之前獲有效豁免)，且無論如何不遲於2020年1月23日(星期四)，即本招股章程日期後第30日。

---

## 全球發售的架構

---

倘我們與獨家全球協調人(為其本身及代表包銷商)基於任何原因未能於2020年1月3日(星期五)或之前協定發售價，全球發售將不會進行並告失效。

香港公開發售及國際配售各自須待(其中包括)另一發售成為無條件且並無根據其各自的條款終止，方告完成。倘上述條件截至指定時間及日期尚未達成或獲豁免，則全球發售將告失效，且須立即知會聯交所。我們會於香港公開發售失效翌日於本公司網站 [www.kwanyong.com.sg](http://www.kwanyong.com.sg) 及聯交所網站 [www.hkexnews.hk](http://www.hkexnews.hk) 刊登有關失效的公佈。在此情況下，將根據本招股章程「如何申請香港發售股份－13. 退回申請股款」所載條款不計利息退還所有申請款項。在此段期間內，所有申請款項將存入收款銀行或根據香港法例第155章銀行業條例獲發牌的其他香港銀行的獨立銀行戶口。

### 包銷協議

香港公開發售由香港包銷商根據香港包銷協議條款悉數包銷，並視乎(其中包括)我們與全球協調人(為其本身及代表包銷商)於定價日協定發售價，方可作實。

我們預期於定價日就國際配售訂立國際包銷協議。

包銷安排、香港包銷協議及國際包銷協議的若干條款於「包銷」概述。

### 買賣安排

假設香港公開發售於香港在2020年1月8日(星期三)上午八時正或之前成為無條件，預期股份將於2020年1月8日(星期三)上午九時正開始於聯交所買賣

股份將以每手買賣單位5,000股股份買賣。

## 1. 如何申請認購

倘閣下申請香港發售股份，則閣下不得申請或表示有意認購國際發售股份。

閣下可透過以下其中一種方法申請香港發售股份：

- 使用白色或黃色申請表格；
- 於 [www.ewhiteform.com.hk](http://www.ewhiteform.com.hk) 透過 e 白表服務於網上提出申請；或
- 以電子方式指示香港結算代理人代表閣下提出申請。

本公司、獨家全球協調人、e 白表服務供應商及彼等各自的代理可酌情以任何理由拒絕或接納全部或任何部分申請。

除非閣下為代名人且於申請時提供所需資料，否則閣下或閣下的聯名申請人概不得提出超過一份申請。

## 2. 可提出申請的人士

如閣下或閣下為其利益提出申請的人士符合以下條件，閣下可以白色或黃色申請表格申請認購香港發售股份：

- 18 歲或以上；
- 擁有香港地址；
- 身處美國境外及並非美籍人士(定義見美國證券法 S 規例)；及
- 並非中國法人或自然人。

倘閣下透過 e 白表服務在網上提出申請，則除上述條件外，閣下亦須：(i) 持有有效的香港身份證號碼及(ii) 提供有效的電郵地址及聯絡電話號碼。

倘閣下為商號，申請須以個別成員名義提出。倘閣下為法人團體，申請表格須由獲正式授權的高級人員簽署，並註明其代表職銜及加蓋法團印鑑。

倘申請由獲得授權書的人士提出，則獨家全球協調人可於申請符合彼等認為合適的任何條件下(包括出示獲授權人士的授權證明)，酌情接納有關申請。

聯名申請人的人數不得超過四名，且聯名申請人不可透過 e 白表服務申請香港發售股份。



---

## 如何申請香港發售股份

---

除非獲上市規則批准，否則下列人士不得申請認購任何香港發售股份：

- 本公司及／或其任何附屬公司股份的現有實益擁有人；
- 本公司及／或其任何附屬公司的董事或行政總裁；
- 任何上述人士的聯繫人(定義見上市規則)；
- 本公司的關連人士(定義見上市規則)或緊隨全球發售完成後將成為本公司關連人士的人士；及
- 已獲分配或已申請認購任何國際發售股份或以其他方式參與國際配售的人士。

### 3. 申請香港發售股份

#### 應使用的申請途徑

閣下如欲以本身名義獲發行香港發售股份，請使用**白色**申請表格，或透過網站 [www.ewhiteform.com.hk](http://www.ewhiteform.com.hk) 進行網上申請。

閣下如欲以香港結算代理人的名義獲發行香港發售股份，並直接存入中央結算系統，以寄存於閣下本身或指定的中央結算系統參與者股份戶口，請使用**黃色**申請表格，或以電子方式透過中央結算系統向香港結算發出指示，促使香港結算代理人代表閣下提出申請。

#### 索取申請表格的地點

閣下可於2019年12月24日(星期二)上午九時正至2019年12月31日(星期二)中午十二時正的一般辦公時間內，於下列地點索取**白色**申請表格及招股章程：

- (i) 下列任何一間包銷商的辦事處：

浦銀國際融資有限公司

香港軒尼詩道1號  
浦發銀行大廈33樓

易昇證券有限公司

香港上環  
德輔道中238號  
恒和中心11樓

## 如何申請香港發售股份

川文證券有限公司	香港灣仔 告士打道 227-228 號 生和大廈 10 樓 A 室
港利資本有限公司	香港 中環干諾道中 88 號及 德輔道中 173 號 南豐大廈 9 樓 908-11 室
鴻鵬資本證券有限公司	香港灣仔 港灣道 1 號 會展廣場辦公大樓 44 樓

(ii) 下列任何一間收款銀行分行：

星展銀行(香港)有限公司

	<u>分行名稱</u>	<u>地址</u>
香港島	跑馬地分行	跑馬地景光街 18A-22 號地下
九龍	彌敦道分行－ 中小企業銀行中心	旺角彌敦道 574-576 號和富商業 大廈 2 樓
新界	屯門－中小企業銀行中心	屯門屯隆街 3 號屯門市廣場第 2 期地下 23 號舖

閣下可於 2019 年 12 月 24 日(星期二)上午九時正至 2019 年 12 月 31 日(星期二)中午十二時正的一般辦公時間內，於香港結算存管處服務櫃檯(地址為香港中環康樂廣場 8 號交易廣場一及二座 1 樓)或向 閣下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

填妥的白色或黃色申請表格連同註明抬頭人為鼎康代理人有限公司－光榮公開發售的付款支票或銀行本票，須於下列時間投入上述任何收款銀行分行的特備收集箱：

- 2019年12月24日(星期二)上午九時正至下午五時正
- 2019年12月27日(星期五)上午九時正至下午五時正
- 2019年12月28日(星期六)上午九時正至下午一時正
- 2019年12月30日(星期一)上午九時正至下午五時正
- 2019年12月31日(星期二)上午九時正至中午十二時正

認購申請的登記時間為2019年12月31日(星期二)(截止申請當日)上午十一時四十五分至中午十二時正，或「-10. 惡劣天氣及／或極端情況對開始辦理申請登記的影響」一段所述的較後時間。

### 4. 申請的條款及條件

務請仔細按申請表格所詳述的指示進行申請，否則閣下的申請或不獲受理。

一經遞交申請表格或透過e白表服務提出申請，即(其中包括)表示閣下：

- (i) 承諾簽立所有相關文件，並指示及授權本公司及／或作為本公司代理的獨家全球協調人(或其代理或代名人)，代表閣下簽立任何文件及代表閣下作出所有必要事情以按我們的組織章程細則的規定將閣下獲分配的任何香港發售股份以閣下名義或以香港結算代理人名義登記；
- (ii) 同意遵守公司(清盤及雜項條文)條例及組織章程細則；
- (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手續，並同意受其約束；
- (iv) 確認閣下已收取及閱讀本招股章程，且提出申請時僅依據本招股章程載列的資料及陳述，而除本招股章程任何補充文件內的資料及陳述外，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全球發售的限制；

---

## 如何申請香港發售股份

---

- (vi) 同意本公司、獨家全球協調人、包銷商、彼等各自的董事、高級職員、僱員、合夥人、代理、顧問及參與全球發售的任何其他人士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) 承諾及確認 閣下或 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認購(亦不會申請或承購或表示有意認購)任何國際配售項下的發售股份，亦無參與國際配售；
- (viii) 同意向本公司、我們的香港股份過戶登記分處、收款銀行、獨家全球協調人、包銷商及／或彼等各自的顧問及代理披露其所可能要求提供有關 閣下及 閣下為其利益提出申請的人士的任何個人資料；
- (ix) 倘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、獨家全球協調人及包銷商以及彼等各自的任何高級職員或顧問概不會因接納 閣下的購買要約，或 閣下於本招股章程及申請表格所載條款及條件下的權利及責任所引致的任何行動，而違反香港境外任何法例；
- (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；
- (xii) 聲明、保證及承諾(i) 閣下明白香港發售股份不曾亦將不會根據美國證券法登記；及(ii) 閣下及 閣下為其利益申請香港發售股份的任何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) 同意接納所申請數目或根據申請分配予 閣下數目較少的香港發售股份；
- (xv) 授權本公司將 閣下姓名／名稱或香港結算代理人名稱列入本公司的股東名冊，作為 閣下獲分配的任何香港發售股份的持有人，並授權本公司及／或其代理以平郵方式按申請所示地址向 閣下或聯名申請的首名申請人發送任何股票及／或任何電子退款指示及／或任何退款支票，除非 閣下已選擇親身領取股票及／或退款支票，郵誤風險由 閣下自行承擔；

- (xvi) 聲明及表示此乃閣下為本身或為其利益提出申請的人士提出及擬提出的唯一申請；
- (xvii) 明白本公司及獨家全球協調人將依據閣下的聲明及陳述而決定是否向閣下配發任何香港發售股份，且閣下如作出虛假聲明，可能會被檢控；
- (xviii) (倘申請為閣下本身利益提出)保證閣下或作為閣下代理的任何人士或任何其他人士不曾亦將不會為閣下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或向e白表服務供應商提出其他申請；及
- (xix) (倘閣下作為代理為另一名人士的利益提出申請)保證(i) 閣下(作為該人士代理或為該人士利益)或該人士或任何其他作為該人士代理的人士不曾亦將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其他人士的代理代其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e白表服務提出申請

### 一般事項

凡符合「2.可提出申請的人士」所載標準的個人，均可於指定網站 [www.ewhiteform.com.hk](http://www.ewhiteform.com.hk) 透過e白表服務申請將予配發及其個人名義登記的發售股份。

透過e白表服務提出申請的詳細指示載於指定網站。倘閣下未能遵從有關指示，則閣下的申請可能不獲受理，且未必會提交予本公司。倘閣下透過指定網站提出申請，即表示閣下授權e白表服務供應商按本招股章程所載條款及條件(經e白表服務的條款及條件補充及修訂)提出申請。

### 透過e白表服務遞交申請的時間

閣下可於2019年12月24日(星期二)上午九時正至2019年12月31日(星期二)上午十一時三十分在網站 [www.ewhiteform.com.hk](http://www.ewhiteform.com.hk) (每日24小時，申請截止當日除外)向e白表服務供應商遞交申請，而就有關申請悉數繳付申請股款的截止時間將為2019年12月31日(星期二)中午十二時正或「10. 惡劣天氣及／或極端情況對開始辦理申請登記的影響」一節所述的較後時間。

### 不得提出重複申請

倘閣下透過e白表服務提出申請，則閣下一經就閣下或為閣下利益而透過e白表服務發出任何申請香港發售股份的電子認購指示完成支付相關股款，即視作實際上已提出申請。為免生疑問，倘根據e白表服務發出超過一次電子認購指示並取得不同付款參考編號，但並無就特定參考編號悉數繳付股款，則不構成實際申請。

倘閣下疑屬透過e白表服務或以任何其他方式遞交超過一份申請，則閣下的所有申請概不獲受理。

### 公司(清盤及雜項條文)條例第40條

為免生疑問，本公司及參與編製本招股章程的所有其他各方均確認，發出或促使他人發出電子認購指示的每一名申請人可有權根據公司(清盤及雜項條文)條例第40條(根據公司(清盤及雜項條文)條例第342E條應用)獲得賠償。

## 6. 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香港發售股份，以及安排支付申請應付款項及支付退款。

如閣下為中央結算系統投資者戶口持有人，可致電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>) (根據香港結算不時生效的「投資者戶口操作簡介」所載程序)發出該等電子認購指示。

閣下亦可親臨以下地點填妥要求輸入認購指示的表格，由香港結算代為輸入電子認購指示：

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  
交易廣場一及二座1樓

本招股章程亦可在上述地址索取。



---

## 如何申請香港發售股份

---

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**，代表閣下申請香港發售股份。

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、獨家全球協調人及我們的香港股份過戶登記分處。

### 透過中央結算系統向香港結算發出電子認購指示

若閣下已發出**電子認購指示**申請香港發售股份，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，毋須對任何違反**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：
  - 同意將獲配發的香港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，記存於代表閣下的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；
  - 同意接納所申請數目或獲分配的任何較少數目的香港發售股份；
  - 承諾及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認購國際配售項下的任何發售股份；
  - （如認購指示為閣下本身利益提出）聲明僅發出一套以閣下為受益人的**電子認購指示**；
  - （如閣下為他人的代理）聲明閣下僅為該人士利益而發出一套**電子認購指示**，及閣下獲正式授權作為彼等代理發出該等指示；
  - 確認閣下明白本公司、董事及獨家全球協調人將依賴閣下的聲明及陳述而決定是否向閣下配發任何香港發售股份，且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的股東名冊，作為閣下獲分配的香港發售股份的持有人，並按照本公司與香港結算另行協定的安排發送股票及／或退款；

---

## 如何申請香港發售股份

---

- 確認閣下已閱讀本招股章程所載條款及條件以及申請程序，並同意受其約束；
- 確認閣下已收取及／或閱讀本招股章程文本，且提出申請時僅依據本招股章程載列的資料及陳述（本招股章程的任何補充文件載列者除外）；
- 同意本公司、獨家全球協調人、包銷商、彼等各自的董事、高級職員、僱員、合夥人、代理、顧問及參與全球發售的任何其他人士，目前及將來均毋須對本招股章程（以及其任何補充文件）並未載列的任何資料及陳述負責；
- 同意向本公司、我們的香港股份過戶登記分處、收款銀行、獨家全球協調人、包銷商及／或彼等各自的顧問及代理披露閣下的個人資料；
- 同意（於不損害閣下可能擁有的任何其他權利的前提下）由香港結算代理人提出的申請一經接納，即不可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，而此項協議將作為與本公司訂立的附屬合約生效，於閣下發出指示時即具有約束力，而作為該附屬合約的代價，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香港發售股份。然而，倘根據公司（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佈，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有關香港公開發售結果的公告作為憑證；
- 同意閣下與香港結算訂立的參與者協議（同時參考中央結算系統一般規則及中央結算系統運作程序規則）下有關就申請香港發售股份發出**電子認購指示**的安排、承諾及保證；

---

## 如何申請香港發售股份

---

- 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已向每位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(清盤及雜項條文)條例及組織章程細則；及
- 同意 閣下的申請、任何對該申請的接納及由此產生的合約均將受香港法例規管。

### 透過中央結算系統向香港結算發出電子認購指示的效用

透過向香港結算發出**電子認購指示**或指示 閣下的經紀或託管商(身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，即表示 閣下(及倘 閣下屬聯名申請人，則各申請人共同及個別)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 閣下申請香港發售股份；
- 指示及授權香港結算安排從 閣下指定的銀行賬戶中扣除支付最高發售價、經紀佣金、證監會交易徵費及聯交所交易費的款項；及倘申請全部或部分不獲接納及／或倘發售價低於申請時初步支付的每股發售股份最高發售價，則將申請股款的退款(包括經紀佣金、證監會交易徵費及聯交所交易費)存入 閣下指定的銀行賬戶；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所有事項。

### 最低認購數額及獲准數目

閣下可自行或促使 閣下身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的經紀或託管商發出申請最少5,000股香港發售股份的**電子認購指示**。申請超過5,000股香港發售股份的認購指示必須按申請表格一覽表上所列其中一個數目作出。申請任何其他數目的香港發售股份將不予考慮，而有關申請亦將遭拒絕受理。

## 輸入電子認購指示的時間

中央結算系統結算／託管商參與者可在下列日期及時間<sup>(1)</sup>輸入電子認購指示：

- 2019年12月24日(星期二)上午九時正至下午八時三十分
- 2019年12月27日(星期五)上午八時正至下午八時三十分
- 2019年12月28日(星期六)上午八時正至下午一時正
- 2019年12月30日(星期一)上午八時正至下午八時三十分
- 2019年12月31日(星期二)上午八時正至中午十二時正

附註：

- (1) 本分節內的該等時間可予更改，因香港結算在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的情況下可不時釐定。

中央結算系統投資者戶口持有人可由2019年12月24日(星期二)上午九時正至2019年12月31日(星期二)中午十二時正(每日24小時，申請截止當日(2019年12月31日)除外)輸入電子認購指示。

輸入電子認購指示的截止時間將為申請截止日期2019年12月31日(星期二)中午十二時正，或「10. 惡劣天氣及／或極端情況對開始辦理申請登記的影響」一段所述的較後時間。

## 不得提出重複申請

倘閣下擬提出重複申請或為閣下的利益提出超過一份申請，則香港結算代理人提出申請的香港發售股份數目將自動扣減閣下已發出有關指示及／或為閣下的利益而已發出的有關指示所涉及的香港發售股份數目。就考慮是否已作出重複申請而言，閣下或為閣下的利益而就申請香港發售股份向香港結算發出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，本公司及參與編製本招股章程的所有其他各方均確認，發出或促使他人發出電子認購指示的每一名中央結算系統參與者可有權根據公司(清盤及雜項條文)條例第40條(根據公司(清盤及雜項條文)條例第342E條應用)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、獨家全球協調人、包銷商及彼等各自的任何顧問及代理所持有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的申請人的個人資料。

## 7. 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**認購香港發售股份僅為提供予中央結算系統參與者的服務。同樣地，透過**e白表服務**申請認購香港發售股份亦僅為**e白表服務**供應商向公眾投資者提供的服務。上述服務均存在能力限制及服務中斷的可能，故懇請閣下避免留待直至截止申請日期方提出電子申請。本公司、董事、聯席賬簿管理人、聯席牽頭經辦人、獨家保薦人、獨家全球協調人及包銷商一概不會就該等申請承擔任何責任，亦不保證任何中央結算系統參與者或透過**e白表服務**申請的人士將獲配發任何香港發售股份。

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，懇請中央結算系統投資者戶口持有人避免留待最後一刻方向有系統輸入指示。倘中央結算系統投資者戶口持有人在連接「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上困難，應：(i) 遞交**白色**或**黃色**申請表格，或(ii) 於2019年12月31日(星期二)中午十二時正前親臨香港結算的客戶服務中心填寫**電子認購指示**輸入表格。

## 8. 閣下可提出的申請數目

除由代理人提出外，香港發售股份的重複申請一概不會受理。倘閣下為代理人，必需於申請表格上註明「供代理人填寫」一欄內填寫各名實益擁有人的下列資料：

- 賬戶號碼；或
- 若干其他識別編碼，

或倘屬聯名實益擁有人，則須就各名聯名實益擁有人填寫上述資料。如未有填寫以上資料，則有關申請將視作以閣下利益而提交。

倘以閣下的利益提交**白色**或**黃色**申請表格或向香港結算或透過**e白表服務**發出**電子認購指示**而提出超過一份申請(包括由香港結算代理人以電子認購指示提出申請的部分)，則閣下提出的所有申請將遭拒絕受理。倘有關申請由非上市公司提出且：

- 該公司的主要業務為證券買賣；及

- 閣下可對該公司行使法定控制權，

則有關申請將視作為閣下的利益而提出。

「非上市公司」指並無股本證券在聯交所上市的公司。

「法定控制權」指閣下：

- 控制該公司董事會的組成；
- 控制該公司逾半數投票權；或
- 持有該公司逾半數已發行股本（並不計及其中並無附帶權利享有超過就分派溢利或資本指定數額的任何部分）。

### 9. 香港發售股份的價格

白色及黃色申請表格均載有一覽表，列出就股份實際應付的金額。

根據申請表格所載條款，閣下必須於申請認購股份時悉數支付最高發售價、經紀佣金、證監會交易徵費及聯交所交易費。

閣下可採用白色或黃色申請表格或透過e白表服務就最低5,000股香港發售股份提出申請。就超過5,000股香港發售股份提出的各份申請或電子認購指示必須按申請表格一覽表上列明的其中一個數目或指定網站 [www.ewhitetform.com.hk](http://www.ewhitetform.com.hk) 所載其他數目作出。

倘閣下的申請獲成功接納，經紀佣金將支付予聯交所參與者，而證監會交易徵費及聯交所交易費則支付予聯交所（就證監會交易徵費而言，其由聯交所代表證監會收取）。

有關發售價的進一步詳情，請參閱「全球發售的架構—定價及分配」。

### 10. 惡劣天氣及／或極端情況對開始辦理申請登記的影響

倘於2019年12月31日（星期二）上午九時正至中午十二時正期間任何時間在香港懸掛下列信號：

- 8號或以上熱帶氣旋警告信號；



---

## 如何申請香港發售股份

---

- 「黑色」暴雨警告；及／或
- 極端情況，

則不會開始辦理認購申請登記，而改為於上午九時正至中午十二時正期間任何時間在香港並無懸掛上述任何警告信號或極端情況的下一個營業日上午十一時四十五分至中午十二時正開始辦理認購申請登記。

倘未能於2019年12月31日(星期二)開始及結束登記認購申請，或倘在香港懸掛8號或以上熱帶氣旋警告信號或「黑色」暴雨警告信號或極端情況而可能對「預期時間表」所述日期構成影響，則將就此事項刊發公告。

### 11. 公佈結果

本公司預期將於2020年1月7日(星期二)於本公司網站 [www.kwanyong.com.sg](http://www.kwanyong.com.sg) 及聯交所網站 [www.hkexnews.hk](http://www.hkexnews.hk) 公佈最終發售價、國際配售的踴躍程度以及香港公開發售的申請水平及香港發售股份的分配基準。

香港公開發售的分配結果以及成功申請人的香港身份證／護照／香港商業登記號碼將於下列日期及時間按下列指定方式公佈：

- 最遲於2020年1月7日(星期二)上午九時正在本公司網站 [www.kwanyong.com.sg](http://www.kwanyong.com.sg) 及聯交所網站 [www.hkexnews.hk](http://www.hkexnews.hk) 刊登公告；
- 於2020年1月7日(星期二)上午九時正至2020年1月14日(星期二)午夜十二時正期間每天24小時於指定的分配結果網站 [www.ewhiteform.com.hk/results](http://www.ewhiteform.com.hk/results) 以「按身份證號碼／商業登記號碼搜索」功能查閱；
- 於2020年1月7日(星期二)至2020年1月14日(星期二)之營業日(星期六、星期日及公眾假期除外)上午九時正至下午六時正致電(852) 2153 1688查詢；及
- 於2020年1月7日(星期二)至2020年1月14日(星期二)期間於所有收款銀行指定分行及支行的營業時間內，查閱特備分配結果冊子。

如本公司透過公佈分配基準及／或公開分配結果接納閣下的認購要約(不論全部或部分)，即成為一項具約束力的合約，據此，倘全球發售的條件已達成及全球發售並無另行終止，則閣下將須購入香港發售股份。進一步詳情載於本招股章程「全球發售的架構」一節。

在閣下的申請獲接納後任何時間，閣下不得因無意的失實陳述而行使任何補救方法撤銷申請。此舉不會影響閣下可能擁有的任何其他權利。

### 12. 閣下不獲配發香港發售股份的情況

閣下務須注意，在下列情況中，閣下將不獲配發香港發售股份：

#### (i) 倘閣下的申請遭撤回：

一經填妥及遞交申請表格或向香港結算或e白表服務供應商發出電子認購指示，即表示閣下同意不得於開始登記認購申請時間後第五日(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香港結算代理人代表閣下提出的申請。此項同意將具備與本公司訂立為附屬合約的效力。

僅於根據公司(清盤及雜項條文)條例第40條(根據公司(清盤及雜項條文)條例第342E條應用)須對本招股章程負責的人士根據該條例發出公告(其免除或限制該人士對本招股章程所負責任的情況下)第五日或之前，閣下的申請或香港結算代理人代表閣下提出的申請方可撤回。

倘須就本招股章程發出任何補充文件，則已遞交申請的申請人將獲通知須確認其申請。倘申請人如此接獲通知但並未根據所獲通知的程序確認其申請，所有未確認的申請將一概視作已撤回。

閣下的申請或香港結算代理人代表閣下提出的申請一經接納，即不可撤回。就此而言，在報章公佈分配結果，等同並無拒絕受理的申請已被接納。倘有關分配基準受若干條件規限或被規定須按抽籤形式進行分配，則須分別待該等條件達成後或視乎抽籤結果而方告接納。

#### (ii) 倘本公司或其代理行使酌情權拒絕閣下的申請：

本公司、獨家全球協調人、e白表服務供應商及彼等各自的代理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部分，而毋須給予任何理由。

#### (iii) 倘香港發售股份的配發無效：

倘聯交所上市委員會並無在下列期間內批准股份上市，則香港發售股份的配發即告無效：

- 截止登記認購申請日期起計三個星期內；或

---

## 如何申請香港發售股份

---

- 倘上市委員會在截止登記認購申請日期起計三個星期內知會本公司延長有關期間，則最多在截止登記認購申請日期起計六個星期的較長期間內。

### (iv) 倘：

- 閣下提出重複或疑屬重複申請；
- 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認購或已經或將會獲配售或分配(包括有條件及／或暫定)香港發售股份及國際發售股份；
- 閣下並無按照所載指示填妥申請表格；
- 閣下未能根據指定網站所載指示、條款及條件透過 e 白表服務完成發出電子認購指示；
- 閣下並無妥為付款，或 閣下提交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；
- 本公司或獨家全球協調人相信，一經接納 閣下的申請即導致違反適用的證券或其他法例、規則或法規；或
- 閣下申請認購超過根據香港公開發售初步提呈發售的香港發售股份的 50%。

### 13. 退回申請股款

倘申請遭拒絕、不獲接納或僅獲部分接納，或倘最終釐定的發售價低於最高發售價每股發售股份 0.75 港元(不包括其經紀佣金、證監會交易徵費及聯交所交易費)，或倘香港公開發售的條件並無按照載於本招股章程「全球發售的架構－香港公開發售的條件」達成，或倘任何申請遭撤回，則申請股款或當中的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，或有關支票或銀行本票將不獲過戶。

我們將於 2020 年 1 月 7 日(星期二)向 閣下退回申請股款。

### 14. 寄發／領取股票及退回股款

閣下將就根據香港公開發售獲配發的全部香港發售股份獲發一張股票(惟根據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提出的申請則除外，該等股票將按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，亦不會就申請時繳付的款項發出收據。倘閣下以白色或黃色申請表格提出申請，在下文所述親身領取情況的規限下，下述者將以平郵方式按於申請表格所指定的地址寄予閣下(或倘屬聯名申請人，則寄予排名首位的申請人)，郵誤風險概由閣下承擔：

- 配發予閣下的全部香港發售股份的股票(就黃色申請表格而言，股票將按下文所述存入中央結算系統)；及
- 向申請人(或倘屬聯名申請人，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)倘申請全部或部分不獲接納，則為香港發售股份的全部或多繳的申請股款；及／或(ii)在發售價低於最高發售價的情況下，則為發售價與申請時繳付的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，但不計利息)。閣下或排名首位申請人(倘閣下屬聯名申請人)所提供的香港身份證號碼／護照號碼的部分字符或會印於閣下的退款支票(如有)。銀行兌現退款支票前或會要求核實閣下的香港身份證號碼／護照號碼。倘閣下的香港身份證號碼／護照號碼填寫有誤，或會導致閣下無法或延遲兌現退款支票。

受下文所述發送／領取股票及退回股款的安排所規限，任何退款支票及股票預期將於2020年1月7日(星期二)或之前發送。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申請股款。

僅在全球發售已成為無條件及「包銷」所述終止權利未獲行使的情況下，股票方會於2020年1月8日(星期三)上午八時正成為有效證書。投資者倘在接獲股票前或股票如此成為有效證書前買賣股份，須自行承擔一切風險。

親自領取

### (i) 倘閣下使用白色申請表格提出申請

倘閣下申請認購1,000,000股或以上香港發售股份並已提供申請表格規定的全部資料，則閣下可於2020年1月7日(星期二)或於本公司網站公佈的有關其他日期上午九時正至下午一時正於本公司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)領取退款支票及／或股票。

倘閣下屬符合資格親自領取的個人申請人，則不得授權任何其他人士代為領取。倘閣下屬符合資格親自領取的公司申請人，則閣下的授權代表須攜同已加蓋閣下公司印章的公司授權書領取。個人申請人及授權代表於領取時均須出示獲香港股份過戶登記分處接納的身份證明文件。

倘閣下並無於指定領取時間內親自領取退款支票及／或股票，則該等退款支票及／或股票將立即以平郵方式寄往閣下於申請表格上所指定地址，郵誤風險概由閣下自行承擔。

倘閣下申請少於1,000,000股香港發售股份，則閣下的退款支票及／或股票將於2020年1月7日(星期二)以平郵方式寄往相關申請表格所示地址，郵誤風險概由閣下自行承擔。

### (ii) 倘閣下使用黃色申請表格提出申請

倘閣下申請1,000,000股或以上香港發售股份，請遵照上文所述相同指示領取退款支票。倘閣下申請少於1,000,000股香港發售股份，則閣下的退款支票將於2020年1月7日(星期二)或之前以平郵方式寄往相關申請表格所示地址，郵誤風險概由閣下自行承擔。

倘閣下使用黃色申請表格提出申請，而申請獲全部或部分接納，則閣下的股票將以香港結算代理人的名義發行，並於2020年1月7日(星期二)或(倘出現緊急事故)於香港結算或香港結算代理人決定的任何其他日期存入中央結算系統，以按照閣下在申請表格所聲明，寄存入閣下或指定中央結算系統參與者的股份戶口。

- 倘閣下透過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)提出申請

就寄存入閣下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)的股份戶口的香港發售股份而言，閣下可向該中央結算系統參與者查詢閣下所獲配發的香港發售股份數目。

---

## 如何申請香港發售股份

---

- 倘閣下以中央結算系統投資者戶口持有人身份提出申請

本公司將按上文「公佈結果」所述方式刊登中央結算系統投資者戶口持有人的申請結果連同香港公開發售的結果。閣下應查閱本公司刊發的公告，並將任何歧異於2020年1月7日(星期二)或由香港結算或香港結算代理人決定的任何其他日期下午五時正之前，知會香港結算。緊隨將香港發售股份寄存入閣下的股份戶口後，閣下可透過「結算通」電話系統及中央結算系統互聯網系統查詢閣下的最新賬戶結餘。

### **(iii) 倘閣下透過e白表服務提出申請**

倘閣下申請認購1,000,000股或以上香港發售股份，而申請獲全部或部分接納，則閣下可於2020年1月7日(星期二)或本公司於網站公佈的其他寄發／領取股票／電子退款指示／退款支票日期上午九時正至下午一時正，於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)領取股票。

倘閣下並無於指定領取時間內親自領取股票，則該等股票將以平郵方式寄往閣下於認購指示上所指定地址，郵誤風險概由閣下自行承擔。

倘閣下申請少於1,000,000股香港發售股份，則閣下的股票(如適用)將於2020年1月7日(星期二)以平郵方式寄往閣下於申請認購指示上所指定地址，郵誤風險概由閣下自行承擔。

倘閣下透過單一銀行賬戶提出申請及繳付申請股款，任何退回股款將以電子退款指示形式存入該銀行賬戶。倘閣下透過多個銀行賬戶提出申請及繳付申請股款，任何退回股款將以退款支票形式以平郵方式寄往閣下於認購指示所指定地址，郵誤風險概由閣下自行承擔。

### **(iv) 倘閣下通過向香港結算發出電子認購指示提出申請**

#### 分配香港發售股份

就分配香港發售股份而言，香港結算代理人將不會被視為申請人，而各名發出電子認購指示的中央結算系統參與者或為其利益而作出有關指示的各名人士將被視為申請人。



---

## 如何申請香港發售股份

---

### 將股票存入中央結算系統及退還申請股款

- 倘閣下的申請全部或部分獲接納，則閣下的股票將以香港結算代理人的名義發行，並於2020年1月7日(星期二)或由香港結算或香港結算代理人決定的任何其他日期存入中央結算系統，以寄存於閣下指定的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。
- 本公司預期將於2020年1月7日(星期二)按照上文「公佈結果」所指定的方式公佈中央結算系統參與者(及倘該中央結算系統參與者身為股票經紀或託管商，則本公司將一併刊登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編碼(倘為公司，則為香港商業登記號碼)及香港公開發售的配發基準。閣下務須查閱本公司刊登的公告，並將任何歧異於2020年1月7日(星期二)或由香港結算或香港結算代理人決定的有關其他日期下午五時正之前知會香港結算。
- 倘閣下已指示閣下的股票經紀或託管商代表閣下發出電子認購指示，則閣下亦可向該股票經紀或託管商查詢閣下所獲配發的香港發售股份數目及應向閣下支付的退款金額(如有)。
- 倘閣下以中央結算系統投資者戶口持有人的身份提出申請，則閣下亦可於2020年1月7日(星期二)透過「結算通」電話系統及中央結算系統互聯網系統(須根據香港結算不時生效的「投資者戶口持有人操作簡介」所載程序)查詢閣下所獲配發的香港發售股份數目及應向閣下支付的退款金額(如有)。緊隨香港發售股份寄存入閣下的股份戶口，並將退還股款存入閣下的銀行賬戶後，香港結算亦將向閣下提供活動結單，其列明寄存於閣下中央結算系統投資者戶口持有人股份戶口的香港發售股份數目，以及寄存於閣下指定銀行賬戶的退款金額(如有)。
- 有關閣下全部及部分不獲接納所退回的申請股款(如有)及／或發售價與申請時所初步繳付每股發售股份的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，但不計利息)，將於2020年1月7日(星期二)寄存入閣下指定的銀行賬戶或閣下的股票經紀或託管商的指定銀行賬戶。

### 15. 股份獲准納入中央結算系統

倘聯交所批准股份上市及買賣，而我們已遵守香港結算的股份收納規定，則股份將獲香港結算接納為合資格證券，自股份開始買賣當日或由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、結算和交收。聯交所參與者(定義見上市規則)之間進行的交易，須於任何交易日後的第二個營業日在中央結算系統結算。

所有根據中央結算系統進行的活動均須遵守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。

由於結算安排可能影響投資者的權利及權益，故投資者應徵求其股票經紀或其他專業顧問的意見以了解該等安排的詳情。

本公司已作出一切必要安排，使股份可獲納入中央結算系統。

以下為申報會計師安永會計師事務所(香港執業會計師)提供的報告全文，以供載入本招股章程而編製。



Ernst & Young  
22/F, CITIC Tower  
1 Tim Mei Avenue  
Central, Hong Kong

安永會計師事務所  
香港中環添美道1號  
中信大廈22樓

Tel 電話: +852 2846 9888  
Fax 傳真: +852 2868 4432  
ey.com

敬啟者：

吾等就載於第I-3至I-65頁的光榮建築控股有限公司(「貴公司」)及其附屬公司(統稱「貴集團」)的過往財務資料報告。該等財務資料包括 貴集團截至2017年、2018年及2019年6月30日止年度各年(「有關期間」)的合併損益及其他全面收益表、合併權益變動表及合併現金流量表、 貴集團於2017年、2018年及2019年6月30日的合併財務狀況表及 貴公司於2019年6月30日的財務狀況表，以及重大會計政策概要及其他說明資料(統稱「過往財務資料」)。第I-3至I-65頁所載的過往財務資料構成本報告組成部分，乃就 貴公司股份於香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)主板首次上市而編製，以供載入 貴公司日期為2019年12月24日的招股章程(「招股章程」)。

### 董事對過往財務資料的責任

貴公司董事須負責根據過往財務資料附註2.1及2.2分別所載的呈列及編製基準編製真實公平反映實況的過往財務資料，並落實董事認為必要的內部監控，以使編製過往財務資料時不存在重大錯誤陳述(不論是否出於欺詐或錯誤)。

### 申報會計師的責任

吾等的責任為就過往財務資料發表意見，並向 閣下匯報。吾等根據香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈的香港投資通函呈報準則第200號投資通函所載過往財務資料之會計師報告進行工作。該準則規定吾等須遵守道德準則並計劃及開展工作，以就過往財務資料是否不存在重大錯誤陳述作出合理確認。

吾等的工作涉及實程序以獲取與過往財務資料金額及披露事項有關的憑證。選擇的程序取決於申報會計師的判斷，包括評估過往財務資料出現重大錯誤陳述(不論是否出於欺詐或錯誤)的風險。於作出該等風險評估時，申報會計師考慮有關實體根據過往財務資料附註2.1及2.2分別所載的呈列及編製基準編製真實公平反映實況的過往財務資料的內部監控，以設計於各類情況下適當的程序，惟並非為就實體內部監控的成效提出意見。吾等的工作亦包括評估董事採用的會計政策是否恰當及作出的會計估計是否合理，以及評估過往財務資料的整體呈列。

吾等相信，吾等所獲得的憑證屬充分及恰當，可為吾等的意見提供基礎。

## 意見

吾等認為，就會計師報告而言，過往財務資料真實公平地反映了根據過往財務資料附註2.1及2.2分別所載的呈列及編製基準編製的 貴集團於2017年、2018年及2019年6月30日以及 貴公司於2019年6月30日的財務狀況以及 貴集團於各有關期間的財務表現及現金流量。

## 聯交所證券上市規則及公司(清盤及雜項條文)條例規定事項的報告

### 調整

於編製過往財務資料時，並無對第I-3頁所界定的相關財務報表作出調整。

### 股息

吾等提述過往財務資料附註12，當中說明 貴公司並無就有關期間派付任何利息。

### 貴公司並無過往財務報表

截至本報告日期， 貴公司自註冊成立日期以來並無編製任何法定財務報表。

此 致

光榮建築控股有限公司  
浦銀國際融資有限公司  
列位董事 台照

安永會計師事務所

執業會計師

謹啟

香港

2019年12月24日

## I. 過往財務資料

### 編製過往財務資料

以下載列構成本會計師報告組成部分的過往財務資料。

過往財務資料所依據的 貴集團於有關期間的財務報表(「相關財務報表」)經由新加坡安永會計師事務所根據國際審計與鑒證準則理事會頒佈的國際審計準則審核。

除非另外說明，過往財務資料以新加坡元(「新加坡元」)呈列以及所有價值均約整至最接近千元(千新加坡元)。

## 合併損益及其他全面收益表

	附註	截至6月30日止年度		
		2017年	2018年	2019年
		千新加坡元	千新加坡元	千新加坡元
收益	6(a)	78,664	53,883	110,364
銷售成本		(69,373)	(43,894)	(95,991)
毛利		9,291	9,989	14,373
其他收入及收益淨額	6(b)	2,498	2,198	865
行政開支		(5,530)	(4,207)	(5,256)
上市及其他開支		—	(1)	(2,395)
融資成本	7	(201)	(249)	(30)
除稅前溢利	8	6,058	7,730	7,557
所得稅	11	(854)	(1,474)	(1,639)
貴公司唯一股東應佔年內溢利及 年內全面收益總額		<u>5,204</u>	<u>6,256</u>	<u>5,918</u>



## 合併財務狀況表

	附註	於6月30日		
		2017年	2018年	2019年
		千新加坡元	千新加坡元	千新加坡元
<b>非流動資產</b>				
物業、廠房及設備	14	18,672	17,472	17,043
投資物業	15	1,996	1,965	1,934
按公平值計入損益的股權投資	16	10,431	—	—
<b>總非流動資產</b>		<b>31,099</b>	<b>19,437</b>	<b>18,977</b>
<b>流動資產</b>				
合約資產	17	3,488	12,611	27,064
貿易應收款項	18	17,572	4,159	22,888
預付款項、按金及其他應收款項	19	2,659	4,210	1,413
已抵押存款	20	9,000	13,000	7,000
現金及現金等價物	20	17,446	6,120	3,044
<b>總流動資產</b>		<b>50,165</b>	<b>40,100</b>	<b>61,409</b>
<b>流動負債</b>				
合約負債	17	1,508	—	590
貿易應付款項	21	24,262	15,472	33,066
其他應付款項及應計費用	22	3,172	612	750
缺陷工程責任撥備	23	1,092	641	375
遞延補助金	24	76	47	47
應付所得稅		493	1,464	1,294
銀行借款	25	451	2,785	3,856
融資租賃責任	26	19	—	78
<b>總流動負債</b>		<b>31,073</b>	<b>21,021</b>	<b>40,056</b>
<b>流動資產淨值</b>		<b>19,092</b>	<b>19,079</b>	<b>21,353</b>
<b>總資產減流動負債</b>		<b>50,191</b>	<b>38,516</b>	<b>40,330</b>

	附註	於6月30日		
		2017年 千新加坡元	2018年 千新加坡元	2019年 千新加坡元
<b>非流動負債</b>				
遞延補助金	24	97	91	44
銀行借款	25	9,543	466	454
融資租賃責任	26	—	—	118
遞延稅項負債	27	720	424	261
<b>總非流動負債</b>		<b>10,360</b>	<b>981</b>	<b>877</b>
<b>資產淨值</b>		<b>39,831</b>	<b>37,535</b>	<b>39,453</b>
<b>權益</b>				
<b>貴公司唯一股東應佔權益</b>				
已發行股本	28	—	—	— <sup>#</sup>
儲備	29(a)(i)	39,831	37,535	39,453
<b>總權益</b>		<b>39,831</b>	<b>37,535</b>	<b>39,453</b>

<sup>#</sup> 少於500新加坡元。

## 合併權益變動表

	已發行股本	合併儲備	保留溢利	總權益
	千新加坡元	千新加坡元 (附註29(a)(ii))	千新加坡元	千新加坡元
於2016年7月1日	—	8,500	26,127	34,627
年內溢利及年內全面收益總額	—	—	5,204	5,204
於2017年6月30日及2017年7月1日	—	8,500*	31,331*	39,831
年內溢利及年內全面收益總額	—	—	6,256	6,256
附屬公司向其當時股東發行紅股 (附註12)	—	6,500	(6,500)	—
附屬公司向其當時股東宣派的股息 及實物分派(附註12)	—	—	(8,552)	(8,552)
於2018年6月30日及2018年7月1日	—	15,000*	22,535*	37,535
年內溢利及年內全面收益總額	—	—	5,918	5,918
附屬公司向其當時股東發行紅股 (附註12)	—	—	(4,000)	(4,000)
於 貴公司註冊成立時發行一股新股 (附註28(a))	—#	—	—	—
於2019年6月30日	—#	15,000*	24,453*	39,453

\* 該等儲備賬包括於2017年、2018年及2019年6月30日合併財務狀況表內的合併儲備，分別為39,831,000新加坡元、37,535,000新加坡元及39,453,000新加坡元。

# 少於500新加坡元。

## 合併現金流量表

附註	截至6月30日止年度		
	2017年	2018年	2019年
	千新加坡元	千新加坡元	千新加坡元
<b>經營活動所得現金流量</b>			
除稅前溢利	6,058	7,730	7,557
按下列各項調整：			
銀行利息收入	6(b)	(360)	(205)
按公平值計入損益的股權投資 股息收入	6(b)	(255)	—
按公平值計入損益的股權投資 公平值收益淨額	6(b)	(1,190)	—
出售物業、廠房及設備項目的 收益淨額	6(b)	(66)	—
遞延補助金攤銷	6(b)	(76)	(47)
融資成本	7	201	30
物業、廠房及設備折舊	8	1,585	1,754
投資物業折舊	8	31	31
其他應收款項撇銷	8	—	—
		5,928	8,013
		8,013	9,120
合約資產減少／(增加)		11,944	(9,123)
貿易應收款項減少／(增加)		(14,597)	13,413
預付款項、按金及其他應收款項 減少／(增加)		(792)	(1,552)
合約負債增加／(減少)		1,508	(1,508)
貿易應付款項增加／(減少)		7,008	(8,790)
其他應付款項及應計費用增加／(減少)		(1,642)	(2,560)
缺陷工程責任撥備減少		(604)	(451)
經營所得／(所用)現金流量		8,753	(2,558)
已付所得稅		(1,480)	(799)
已付利息		(4)	(1)
經營活動所得／(所用)現金流量淨額		7,269	(3,358)
		(3,358)	(5,181)

	截至6月30日止年度		
	2017年	2018年	2019年
	千新加坡元	千新加坡元	千新加坡元
<b>投資活動所得現金流量</b>			
存放於購買時原來到期日為			
三個月以上的定期存款	(1,962)	(28,000)	(7,000)
提取於購買時原來到期日為			
三個月以上的定期存款	10,003	26,000	13,000
已收利息	360	400	205
已收補助金	179	20	—
購買物業、廠房及設備項目	(1,665)	(352)	(1,091)
出售物業、廠房及設備項目所得款項	139	35	6
購買按公平值計入損益的股權投資	(7,004)	(8,156)	—
出售按公平值計入損益的股權投資			
所得款項	6,121	14,826	—
從按公平值計入損益的股權投資			
收取股息	255	269	—
<b>投資活動所得現金流量淨額</b>	<b>6,426</b>	<b>5,042</b>	<b>5,120</b>

	附註	截至6月30日止年度		
		2017年	2018年	2019年
		千新加坡元	千新加坡元	千新加坡元
<b>融資活動所得現金流量</b>				
已付利息		(197)	(248)	(30)
償還銀行借款		(466)	(9,451)	(69)
融資租賃租金付款資本部分		(156)	(19)	(44)
向附屬公司當時股東派付的現金股息		—	(4,000)	(4,000)
<b>融資活動所用現金流量淨額</b>		<b>(819)</b>	<b>(13,718)</b>	<b>(4,143)</b>
現金及現金等價物增加／(減少)淨額				
年初現金及現金等價物		2,570	15,446	3,412
年末現金及現金等價物		<u>15,446</u>	<u>3,412</u>	<u>(792)</u>
<b>現金及現金等價物結餘分析</b>				
現金及銀行結餘(定期存款除外)	20	446	120	37
定期存款	20	26,000	19,000	10,007
減：已抵押存款		(9,000)	(13,000)	(7,000)
合併財務狀況表所載現金及現金等價物		17,446	6,120	3,044
減：於購買時原來到期日為三個月以上的定期存款		(2,000)	—	—
減：銀行透支	25	—	(2,708)	(3,836)
<b>合併現金流量表所載現金及現金等價物</b>		<b><u>15,446</u></b>	<b><u>3,412</u></b>	<b><u>(792)</u></b>



## 貴公司財務狀況表

	附註	於2019年 6月30日 千新加坡元
流動資產		
現金及現金等價物	20	<u>4</u>
流動負債		
其他應付款項	22	<u>9</u>
流動負債淨額		<u>(5)</u>
負債淨額		<u>(5)</u>
資產虧絀		
已發行股本	28	— <sup>#</sup>
累計虧損	29(b)	<u>(5)</u>
資產虧絀總額		<u>(5)</u>

<sup>#</sup> 少於500新加坡元

## 過往財務資料附註

## 1. 公司資料

貴公司為於2018年9月7日在開曼群島註冊成立的有限公司。貴公司註冊辦事處位於P.O. Box 1350, Clifton House, 75 Fort Street, Grand Cayman, KY1-1108, Cayman Islands，而貴公司總部及主要營業地點位於11 Joo Koon Crescent, Singapore 629022。

貴公司為投資控股公司。於有關期間，貴集團主要於新加坡從事提供一般建築及建築服務。

於本報告日期，貴公司董事認為，英熙創投有限公司(一間於英屬處女群島註冊成立的公司)為貴公司的直接控股公司及最終控股公司。

現組成貴集團的貴公司及其附屬公司已進行重組(「重組」)，更多詳情載於本招股章程「歷史、重組及公司架構—重組」一節。除重組外，貴公司自註冊成立起並未開展任何業務或營運。

於貴公司註冊成立及完成重組前，貴集團的主要活動由於新加坡註冊成立的光榮建築私人有限公司(「光榮」)進行。

貴公司於其附屬公司擁有直接及間接權益，該等附屬公司均為私人有限公司，與在香港註冊成立的私人公司大致相同的特點，其詳情載列如下：

公司名稱	註冊成立地點及日期／營運地點	已發行股本的面值	貴公司應佔股權百分比			於本報告日期	主要活動
			於6月30日				
			2017年	2018年	2019年		
			%	%	%	%	
錦永國際有限公司* (「錦永」)(附註(a))	英屬處女群島， 2018年7月6日	2美元	不適用	不適用	100	100	投資控股
光榮建築私人有限公司** (附註(b))	新加坡， 1984年5月17日	15,000,000 新加坡元	100	100	100	100	提供一般樓宇及建築服務

\* 由貴公司直接持有。

\*\* 由貴公司間接持有。

附註：

- (a) 由於該實體毋須遵守其註冊成立司法權區相關規例及法規項下的任何法定審核規定，故並無為其編製經審核財務報表。
- (b) 該實體截至2017年及2018年6月30日止年度的法定財務報表根據新加坡財務報告準則編製，由新加坡HLB Atrede LLP審核。

該實體截至2019年6月30日止年度的法定財務報表根據新加坡財務報告準則編製，由新加坡安永會計師事務所審核。

## 2.1 呈列基準

根據於本招股章程「歷史、重組及公司架構－重組」一節更詳盡說明的重組，貴公司於2019年12月13日成為現時組成貴集團的公司的控股公司。由於重組僅涉及加入現有公司的新控股公司，並未導致任何經濟實際變動，因此就本報告而言，有關期間的過往財務資料呈列為現有公司的延續，並使用權益結合法按合併基準編製，尤如重組已於有關期間初完成。

貴集團於有關期間的合併損益及其他全面收益表、合併權益變動表及合併現金流量表包括現時組成貴集團的所有公司於最早呈列日期或相關實體各自的註冊成立日期起(以較短期間為準)的業績及現金流量。貴集團於2017年、2018年及2019年6月30日的合併財務狀況表使用相關實體的現有賬面值呈列現時組成貴集團的公司的資產及負債。概無作出任何調整以反映公平值，或確認因重組導致的任何新資產或負債。

所有集團間交易及結餘已於合併時對銷。

## 2.2 編製基準

過往財務資料已根據國際財務報告準則(「國際財務報告準則」)編製，包括國際會計準則理事會(「國際會計準則理事會」)批准的所有準則及詮釋。貴集團編製過往財務資料時，已於整個有關期間採納所有於由2018年7月1日起開始的會計期間生效的國際財務報告準則，包括國際財務報告準則第9號金融工具及國際財務報告準則第15號來自客戶合約的收益，連同有關過渡性條文。

除按公平值計入損益的股權投資按公平值計量外，過往財務資料按歷史成本慣例編製。

### 2.3 已頒佈但尚未生效的國際財務報告準則

貴集團尚未於過往財務資料中採用下列已頒佈但尚未生效的新訂及經修訂國際財務報告準則：

國際財務報告準則第3號(修訂本)	業務的定義 <sup>5</sup>
國際財務報告準則第9號(修訂本)	具有負補償之提前還款特性 <sup>1</sup>
國際財務報告準則第9號、 國際會計準則第39號及 國際財務報告準則第7號(修訂本)	利率基準改革 <sup>2</sup>
國際財務報告準則第10號及國際 會計準則第28號(2011年)(修訂本)	投資者與其聯營公司或合營企業之間的 資產出售或注資 <sup>4</sup>
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>
國際會計準則第1號及 國際會計準則第8號(修訂本)	重大的定義 <sup>2</sup>
國際會計準則第19號(修訂本)	計劃調整、削減或結算 <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>
國際財務報告詮釋委員會詮釋第23號	所得稅處理的不確定性 <sup>1</sup>
2015年至2017年週期年度改進	以下四項國際財務報告準則的修訂： 國際財務報告準則第3號業務合併 <sup>1</sup> 國際財務報告準則第11號合併安排 <sup>1</sup> 國際會計準則第12號所得稅 <sup>1</sup> 國際會計準則第23號借貸成本 <sup>1</sup>

<sup>1</sup> 於2019年1月1日或之後開始的年度期間生效。

<sup>2</sup> 於2020年1月1日或之後開始的年度期間生效。

<sup>3</sup> 於2021年1月1日或之後開始的年度期間生效。

<sup>4</sup> 尚未釐定強制生效日期，但可供採納。

<sup>5</sup> 於收購日期為2020年1月1日或之後的業務合併及對該期間開始時或之後發生的資產收購生效。

預期將適用於 貴集團的國際財務報告準則第16號的更多資料如下：

國際財務報告準則第16號取代國際會計準則第17號租賃、國際財務報告詮釋委員會詮釋第4號釐定安排是否包括租賃、常設詮釋委員會詮釋第15號經營租賃－鼓勵措施及常設詮釋委員會詮釋第27號－評估涉及法律形式租賃的交易實質。準則載有租賃確認、計量、呈列及披露的原則，規定承租人在單一資產負債表模型中計算所有租賃，以確認及計量使用權資產及租賃負債，惟確認豁免除外。

於租賃開始日期，承租人需確認用於支付租賃付款的負債(即租賃負債)並確認租賃期內代表相關資產使用權的資產(即使用權資產)。除非使用權資產符合國際會計準則第40號投資物業中對投資物業的定義，或與應用重估方式之物業、廠房及設備類別有關，否則其隨後將按照成本減累計折舊及任何減值虧損計量。租賃負債其後隨著租賃負債利息不斷增

加而增長，並在支付租賃付款後減少。承租人需分別確認租賃負債的利息開支以及使用權資產的折舊開支。承租人亦需在若干事件發生時重新計量租賃負債，例如租賃期變動及因用於釐定該等付款的指標或利率變動導致的未來租賃付款變動。承租人一般需確認租賃負債重新計量金額，以作為對使用權資產的調整。

國際財務報告準則第16號的出租人會計方式與國際會計準則第17號目前的會計政策大致一致。出租人將繼續使用與國際會計準則第17號相同的分類原則將所有租賃分為兩類：經營租賃及融資租賃。

貴集團將使用經修改追溯性方法採納國際財務報告準則第16號，初始應用日期為2019年7月1日。根據此方法，該準則獲追溯應用，初始採納的任何累計影響確認為對於2019年7月1日的期初保留溢利的調整，而比較資料將不會重列及將繼續根據國際會計準則第17號呈報。

貴集團於2019年7月1日應用國際財務報告準則第16號時將使用以下可行權宜方式：

- 對租賃期於初始應用日期起計12個月內屆滿的租賃應用短期租賃豁免
- 倘合約包含延長／終止租賃的選擇權，於釐定租賃期時考慮當前情況

誠如過往財務資料附註32(a)所披露，於2019年6月30日，貴集團根據不可撤銷經營租賃的未來最低租賃付款總額約為3,688,000新加坡元。貴集團認為採納國際財務報告準則第16號對貴集團的資產淨值及財務表現並無造成重大影響。

### 3. 重大會計政策概要

#### 附屬公司

附屬公司乃由貴公司直接或間接控制的實體(包括結構性實體)。當貴集團透過參與被投資者而承受或有權享有可變回報，且有能力以其對被投資者的權力影響該等回報時(即貴集團目前有權指示被投資者的相關活動)，即擁有控制權。

當貴公司直接或間接擁有被投資者少於半數的投票權或類似權力，貴集團在評估是否對被投資者擁有權力時考慮所有有關事實及情況，包括：

- (a) 與被投資者其他有權投票人士的合約安排；
- (b) 其他合約安排產生的權利；及

(c) 貴集團的投票權及潛在投票權。

貴公司損益中所載附屬公司的業績僅限於已收及應收股息。貴公司於附屬公司的投資按成本減任何減值虧損列賬。

## 關聯方

在以下情況下，一方將被視為 貴集團的關連方：

(a) 該方為一名人士或該人士之關係密切家庭成員，而該人士

(i) 控制或共同控制 貴集團；

(ii) 對 貴集團有重大影響；或

(iii) 為 貴集團或 貴集團控股公司的主要管理人員成員；

或

(b) 該方為實體且符合下列任何一項條件：

(i) 該實體與 貴集團屬同一集團之成員公司；

(ii) 該實體為另一家實體的聯營公司或合營企業(或另一家實體的控股公司、附屬公司或同系附屬公司)；

(iii) 該實體與 貴集團均為同一第三方的合營企業；

(iv) 該實體為第三方實體的合營企業，而另一家實體則為該第三方實體的聯營公司；

(v) 實體為 貴集團或與 貴集團有關連之實體就僱員利益設立的離職福利計劃；

(vi) 該實體受(a)項所界定人士控制或受共同控制；

(vii) 於(a)(i)項所識別人對該實體有重大影響力或屬該實體(或該實體的控股公司)主要管理層成員；及

(viii) 該實體或組成集團的任何成員公司，向 貴集團或 貴集團之控股公司提供主要管理人員服務。



## 公平值計量

公平值為市場參與者之間於計量日期進行的有序交易中，出售資產所收取或轉讓負債所支付之價格。公平值計量乃基於假設出售資產或轉讓負債之交易於資產或負債之主要市場或(在無主要市場情況下)資產或負債之最具優勢市場進行。主要或最具優勢市場須為貴集團可進入之市場。資產或負債之公平值乃按市場參與者於資產或負債定價時所使用之假設計量，並假設市場參與者會以最佳經濟利益行事。

非金融資產公平值之計量則參考市場參與者可從使用該資產得到之最高及最佳效用，或把該資產售予另一可從使用該資產得到最高及最佳效用之市場參與者所產生之經濟效益的能力。

貴集團採用在各情況下適當的估值方法，而其有足夠資料以計量公平值，以盡量使用相關可觀察輸入值及盡量避免使用不可觀察輸入值。

所有於過往財務資料中計量或披露公平值的資產及負債，乃按對整體公平值計量而言屬重大的最低級別輸入值分類至下述的公平值等級：

- 第一級 — 依據相同資產或負債於活躍市場之報價(未經調整)
- 第二級 — 依據對公平值計量而言屬重大的最低級別輸入值為直接或間接根據可觀察市場數據得出之估值方法
- 第三級 — 依據所有對公平值計量而言屬重大的最低級別輸入值為並非根據可觀察市場數據得出之估值方法

就於過往財務資料按經常基準確認的資產及負債而言，貴集團於各報告期末按對整體公平值計量而言屬重大的最低級別輸入值重新評估分類，以釐定各公平值等級之間有否出現轉撥。

## 非金融資產的減值

倘出現減值跡象或須對資產(不包括金融資產)進行年度減值測試，則估計資產的可收回金額。資產的可收回金額乃資產或現金產生單位使用價值與其公平值減出售成本兩者中的較高者，並就個別資產釐定，倘資產並不產生大部分獨立於其他資產及資產組合的現金流入，在該情況下，可收回金額則按資產所屬的現金產生單位釐定。

僅於資產的賬面值超過其可收回金額時，減值虧損方予以確認。評估使用價值時，估計未來現金流量使用反映當前市場對貨幣時間價值及該項資產的特有風險評估的稅前貼現率貼現為現值。減值虧損乃於產生期間計入損益賬中與減值資產功能相應的該等開支類別。

於每個報告期末評估是否有任何跡象顯示先前已確認的減值虧損可能已不再存在或可能減少。倘出現該等跡象，則估計可收回金額。只有在用以釐定資產(商譽除外)的可收回金額的估計方法出現變動時，方會撥回該資產先前已確認的減值虧損，但撥回的金額不可超逾假設過往年度並無就該項資產確認減值虧損而釐定的賬面值(扣除任何折舊)。撥回的有關減值虧損乃於其產生期間計入損益。

### 物業、廠房及設備與折舊

物業、廠房及設備按成本減累計折舊及任何減值虧損列賬。一項物業、廠房及設備項目的成本包括其購買價及將資產達至運作狀況及位置以作其擬定用途所產生的任何直接應計成本。

物業、廠房及設備項目開始運作後所產生的開支，如維修及保養，一般於產生期間在損益中扣除。倘符合確認標準，則重大檢查的開支於資產賬面值中資本化作為替換。倘須定期替換大部份物業、廠房及設備，則貴集團確認其為具有特定可使用年期的個別資產，並據此作出折舊。

折舊乃以直線法按其估計可使用年期計算，以撇銷各項物業、廠房及設備成本至其剩餘價值。不同類別的物業、廠房及設備的估計可使用年期如下：

租賃物業	39年
辦公室裝修	5年
廠房及機器	5年
電腦	1年
汽車	10年
招牌	10年

倘一項物業、廠房及設備項目的各部分有不同可使用年期，該項目的成本乃按合理基準在各部分之間分配，且各部分單獨折舊。剩餘價值、可使用年期及折舊方法至少應於各財政年度檢討，並作出調整(如適用)。

獲初始確認的一項物業、廠房及設備項目及其任何主要部分於出售或預期其使用或出售不會帶來未來經濟利益時終止確認。因出售或報廢而於該資產終止確認期間的損益內確認的任何收益或虧損乃為有關資產出售所得款項淨額與賬面值的差額。

### 投資物業

投資物業由 貴集團擁有或透過融資租賃租借以賺取租金或作資本增值或兩者並行的物業，而非用於生產或供應商品或服務或作行政用途或為正常業務過程。

投資物業初始按成本(包括交易成本)計量。賬面值包括滿足確認條件時更換產生成本時的部分現有投資物業的成本。

初始確認後，投資物業按成本減累計折舊及累計減值虧損計值。折舊以直線法計算，以於估計可使用年期72年至85年內分配折舊金額。投資物業剩餘價值、可使用年期及折舊方式於各報告期末審閱及調整(如適用)。出現變動時，任何修改的影響計入損益。

投資物業於被出售或永久不再使用，並預期出售後不會產生未來經濟利益時終止確認。投資物業報廢或出售的任何收益或虧損於報廢或出售期間於損益確認。

### 租賃

#### (i) 作為承租人

將租賃項目擁有權絕大部分的風險及回報轉讓予 貴集團的融資租賃於租賃開始時按租賃資產的公平值或最低租賃付款的現值兩者中較低者資本化。任何初始直接成本亦加至資本化金額。租賃付款攤分於融資費用與租賃負債減少，以於負債剩餘結餘達致固定利率。

透過融資性質的購買合約收購的資產入賬列為融資租賃，但於其估計可使用年期中折舊。有關租賃的融資成本計入損益，以於租賃期內產生固定的定期開支率。

資產擁有權絕大部分回報與風險由出租人保留的租賃入賬列為經營租賃。經營租賃付款於租賃期內按直線法在損益中確認為開支。出租人提供的獎勵福利總額於租賃期內按直線法確認為租金開支減少。

**(ii) 作為出租人**

貴集團保留資產擁有權絕大部分風險與回報的租賃入賬列為經營租賃。根據經營租賃的應收租金於租賃期內按直線法計入損益。磋商經營租賃產生的初始直接成本加至租賃資產的賬面值，並於租賃期內按租金收入的相同標準確認。

**投資及其他金融資產****初始確認及計量**

金融資產於初始確認時被劃分為其後按攤銷成本計量或按公平值計入損益。

金融資產於初始確認時乃根據其合約現金流量特徵及 貴集團管理有關資產的業務模式劃分。除並不包含重大融資部分或 貴集團已就此應用不調整重大融資部分的影響的可行權宜方式的貿易應收款項外， 貴集團初始以公平值加上(倘金融資產並非按公平值計入損益)交易成本計量金融資產。並不包含重大融資部分或 貴集團已就此應用可行權宜方式的貿易應收款項，乃根據國際財務報告準則第15號按下文「收益確認－來自合約客戶的收益」所載政策釐定的交易價格計量。

為使金融資產按攤銷成本進行分類及計量，需產生僅為支付本金及未償還本金金額利息(「SPPI」)的現金流量。

貴集團管理金融資產的業務模式指其管理其金融資產以產生現金流量的方式。業務模式釐定現金流量是否來自收集合約現金流量、出售金融資產，或兩者兼有。

所有一般買賣的金融資產概於交易日(即 貴集團承諾買賣該資產的日期)予以確認。一般買賣乃指按照一般市場規定或慣例須在某段期間內交付資產的金融資產買賣。

### 隨後計量

金融資產的隨後計量取決於如下分類：

#### 按攤銷成本計量的金融資產

倘達成下列條件，貴集團將按攤銷成本計量金融資產：

- 於旨在持有金融資產以收取合約現金流量的業務模式中持有的金融資產。
- 金融資產的合約條款於特定日期產生的現金流量僅為支付本金及未償還本金金額的利息。

按攤銷成本計量的金融資產其後使用實際利率法計量，並可能受減值影響。當資產終止確認、修訂或減值時，於損益中確認收益及虧損。

#### 按公平值計入損益的金融資產

按公平值計入損益的金融資產乃按公平值於合併財務狀況表中列賬，而公平值變動淨額則於損益中確認。

此類別包括貴集團並未不可撤銷地選擇按公平值計入其他全面收益分類的股權投資。分類為按公平值計入損益的金融資產的股權投資股息亦於支付權確立、與股息相關的經濟利益很可能會流入貴集團且股息金額能夠可靠計量時，在損益中確認為其他收入。

### 終止確認

金融資產(或(如適用)金融資產的一部分或一組類似金融資產的一部分)在下列情況下初步終止確認(即不再於貴集團的合併財務狀況表中列賬)：

- 收取該資產所得現金流量的權利已屆滿；或
- 貴集團已轉讓其收取該資產所得現金流量的權利，或已根據「轉付」安排承擔須在無重大延誤下向第三方全數支付所收取現金流量的責任；且(a) 貴集團已轉讓該資產絕大部分風險及回報；或(b) 貴集團並未轉讓或保留該資產絕大部分風險及回報，惟已轉讓該資產的控制權。

倘貴集團已轉讓其收取資產所得現金流量的權利或已訂立轉付安排，則會評估是否保留該資產所有權的風險及回報以及保留程度。倘貴集團並未轉讓或保留該資產絕大部

分風險及回報，亦尚未轉讓該資產的控制權，則 貴集團會在其持續參與的情況下繼續確認已轉讓資產。在該情況下， 貴集團亦確認相關負債。已轉讓資產及相關負債乃按反映 貴集團所保留權利及責任的基準計量。

貴集團以對已轉讓資產作出擔保的形式的持續參與乃按該資產的原賬面值及 貴集團或須償付的最高代價金額(以較低者為準)計量。

### 減值

貴集團就所有並非按公平值計入損益持有的債務工具確認預期信貸虧損(「預期信貸虧損」)撥備。預期信貸虧損乃以依據合約到期的合約現金流量與 貴集團預期收取的所有現金流量之間的差額為基準，並按原實際利率的近似值貼現。預期現金流量將包括出售所持抵押品的現金流量或組成合約條款的其他預期信貸虧損的信貸加強措施。

#### 一般方法

預期信貸虧損於兩個階段確認。就自初始確認起信貸風險並未顯著增加的信貸風險承擔而言， 貴集團會就未來12個月內可能發生違約事件而導致的信貸虧損計提預期信貸虧損(12個月預期信貸虧損)撥備。就自初始確認起信貸風險已顯著增加的該等信貸風險承擔而言，不論何時發生違約，於餘下風險承擔年期內的預期信貸虧損均須計提虧損撥備(全期預期信貸虧損)。

於各報告日期， 貴集團評估自初始確認起金融工具的信貸風險是否已顯著增加。 貴集團於作出評估時會將於報告日期金融工具發生的違約風險與於初始確認日期金融工具發生的違約風險進行比較，並考慮毋須付出過多成本或努力即可獲得的合理及有理據資料，包括歷史及前瞻性資料。

倘合約付款逾期90天，則 貴集團將金融資產視作違約。然而，在若干情況下，倘內部或外部資料顯示，於未計及 貴集團所持有的任何信貸加強措施前， 貴集團不大可能悉數收回未償還合約金額時， 貴集團亦可能將金融資產視作違約。倘無法合理預期收回合約現金流量，則 貴集團會撤銷金融資產。

按攤銷成本計量的金融資產根據一般方法進行減值，並就計量預期信貸虧損分類為下列階段，惟下文所詳述應用簡化方法的貿易應收款項及合約資產除外。

第一階段—自初始確認起信貸風險並未顯著增加且其虧損撥備按相當於12個月預期信貸虧損的金額計量的金融工具。



第二階段－自初始確認起信貸風險已顯著增加惟並非信貸減值金融資產且其虧損撥備按相當於全期預期信貸虧損的金額計量的金融工具。

第三階段－於報告日期出現信貸減值(惟並非購入或源生信貸減值)且其虧損撥備按相當於全期預期信貸虧損的金額計量的金融資產。

### 簡化方法

就不包含重大融資部分或 貴集團已就其應用可行權宜方式而不調整重大融資部分影響的貿易應收款項及合約資產而言， 貴集團應用簡化方法計算預期信貸虧損。根據簡化方法， 貴集團不會追蹤信貸風險的變動，而是根據各報告日期的全期預期信貸虧損確認虧損撥備。 貴集團已根據其歷史信貸虧損經驗建立撥備矩陣，並根據債務人的特定前瞻性因素及經濟環境進行調整。

## 金融負債

### 初始確認及計量

金融負債於及僅於 貴集團成為金融工具合約條文的訂約方時確認。 貴集團於初始確認時釐定其金融負債的分類。

所有金融負債初步按公平值加上(倘並非按公平值計入損益的金融負債)直接應佔交易成本確認。

### 隨後計量

初始確認後，並非按公平值計入損益的金融負債隨後使用實際利率法按攤銷成本計量，除非貼現的影響不大。當負債終止確認時，收益及虧損於損益中確認，並進行攤銷程序。

攤銷成本計及收購的任何貼現或溢價或實際利率組成部分的費用或成本後計算。實際利率攤銷計入損益中的融資成本。

### 終止確認

當負債項下的責任被解除、註銷或屆滿時，金融負債終止確認。終止確認時，賬面值與已付代價的差額於損益內確認。

## 抵銷金融工具

於及僅於當時可強制執行的法律權利可抵銷已確認金額，且有意以淨額結算或同意變現資產及同時用於清償債務的情況下，金融資產及金融負債才予互相抵銷，而有關淨額於合併財務狀況表呈列。

## 現金及現金等價物

就合併現金流量表而言，現金及現金等價物包括手頭現金及活期存款以及可隨時轉換為已知金額現金的短期高流動性投資，價值變動風險小，且一般於收購後三個月內的較短期限到期，減需按要求償還及構成 貴集團現金管理不可或缺的一部分的銀行透支。

就合併財務狀況表而言，現金及現金等價物包括手頭及銀行現金(包括定期存款)以及與現金性質類似且無限制用途的資產。

## 撥備

撥備於過往事件導致產生現有責任(法定或推定)且可能需要未來資源流出履行該責任時確認，惟僅限於可對責任金額作出可靠估計。

於各報告期末進行撥備審查，並對其金額進行調整以反映當期最佳估計。倘因清償責任而不可能產生經濟資源流出時，則會將該撥備撥回。當貼現影響屬重大時，撥備確認金額為於各報告期末預期履行責任所需未來開支的現值。隨時間經過增加的已貼現現值計入損益中融資成本。

## 所得稅

所得稅包括即期及遞延稅項。與於損益外確認項目相關的所得稅於其他全面收益或直接於股權中確認。

### 即期所得稅

即期稅項資產及負債按預期從稅務機關收回或向其支付的金額以各報告期末已頒佈或實質已頒佈的稅率(及稅法)為基準計量，並計及 貴集團經營所在國家現行詮釋及慣例。

### 遞延稅項

遞延稅項使用負債法就於各報告期末資產及負債的稅基與兩者用作財務報告的賬面值之間的所有暫時差額計提撥備。

遞延稅項負債乃就所有應課稅暫時差額而確認，惟下列情況除外：

- 遞延稅項負債乃因在一項並非業務合併的交易中初始確認商譽或資產或負債而產生，並於交易時並不影響會計溢利或應課稅溢利或虧損；及
- 就與於附屬公司投資有關的應課稅暫時差額而言，暫時差額的撥回時間為可控制，而該等暫時差額於可預見將來可能不會撥回。

遞延稅項資產乃就所有可扣稅暫時差額、未動用稅項抵免及任何未動用稅項虧損的結轉而確認。於有可能將應課稅溢利以供對銷動用可扣稅暫時差額以及未動用稅項抵免及未動用稅項虧損的結轉的情況下，確認遞延稅項資產，惟下列情況除外：

- 與可扣稅暫時差額有關的遞延稅項資產乃因在一項並非業務合併的交易中初始確認資產或負債而產生，並於交易時並不影響會計溢利及應課稅溢利或虧損；及
- 就與於附屬公司投資有關的可扣稅暫時差額而言，遞延稅項資產僅於暫時差額於可見將來有可能撥回以及於有可能將應課稅溢利以供對銷動用暫時差額的情況下，方予確認。

遞延稅項資產的賬面值於各報告期末審核，並沖減至不可能再有足夠應課稅溢利容許動用全部或部分遞延稅項資產。未確認的遞延稅項資產將於各報告期末重新評估，並於可能將有足夠的應課稅溢利以致可收回全部或部分遞延稅項資產時予以確認。

遞延稅項資產及負債乃按預期資產變現或負債清償的期間所適用的稅率及以各報告期末已頒佈或實質已頒佈的稅率(及稅法)為基準計量。

於及僅於 貴集團有可合法強制執行權利抵銷即期稅項資產及即期稅項負債，以及當遞延稅項與同一應課稅實體及同一稅務機關有關時，遞延稅項資產與遞延稅項負債可抵銷。

## 商品及服務稅(「商品及服務稅」)

收益、開支及資產扣除商品及服務稅金額後確認，惟倘購買資產或服務產生的商品及服務稅不可從稅務機關收回時，則將商品及服務稅確認為資產收購成本或開支項目(如適用)的一部分。

應收款項及應付款項列賬時計及商品及服務稅。

可從稅務機關收回或應付稅務機關的商品及服務稅淨額於合併財務狀況表中納入應收款項或應付款項的一部分。

## 收益確認

### 客戶合約收益

收益乃按 貴集團預期就向客戶轉讓承諾貨品或服務而有權在交換中獲取的代價(不包括代第三方收取的金額)計量。

當合約中的代價包括可變金額時，代價金額估計為 貴集團以向客戶轉移貨品或服務作為回報而將有權獲取的金額。可變代價於合約開始時估計並受到約束，直至可變代價的相關不確定因素其後得以解決時，已確認累計收益金額很大可能不會出現重大收益撥回為止。

貴集團於其通過向客戶轉讓承諾貨品或服務達成履約責任時確認收益，即客戶獲得貨品或服務的控制權之時。履約責任可能於某個時間點或一段時間內達成。收益確認的金額為分配予已達成履約責任的金額。

貴集團提供一般建築及建築服務，涉及一般建築、空調及機電通風系統、電力系統以及衛生及水管系統。

於合約開始時， 貴集團通過決定在下列情況下就是否已在某個時間點或隨時間轉移服務進行評估：(a) 其履約創造或增強一項資產而該項資產在創造或增強時由客戶控制時；及 (b) 貴集團擁有可強制執行權利支付迄今已達成履約部分的款項。當 貴集團履約創造或增強一項資產而該項資產在創造或增強時由客戶控制時，則 貴集團隨時間確認提供一般建築及建築服務產生的收益。

經參考 貴集團完成合約中的履約責任的進度後，合約收益隨時間予以確認。根據迄今已產生的合約成本佔估計合約總成本的比例，決定進度的計量(輸入數據方法)。

就履行另一項國際財務報告準則的範圍內的合約所產生的成本而言，此等成本須按照該等其他國際財務報告準則入賬。倘此等成本並非在另一項國際財務報告準則的範圍內，貴集團將確認其為合約資產，只要(a)此等成本直接與貴集團能夠具體識別的合約或預期合約有關；(b)此等成本產生或增強貴集團將用作日後履行(或繼續履行)履約責任的資源；及(c)此等成本預計可予收回。否則，有關成本即時確認為開支。

### 重大融資部分

在釐定交易價格時，貴集團就對包含重大融資部分與客戶訂立合約的金額時間價值的影響的承諾代價進行調整。在調整重大融資部分時，貴集團使用於合約開始時貴集團與其客戶之間的獨立融資交易中反映的貼現率，以致其反映在合約獲得融資的一方的信貸特點。

當向客戶轉移貨品或服務的控制權與支付日期之間的期間為一年或以下，貴集團已選擇應用可行權宜方式，而非為重大融資部分的存在而調整交易價。

### 其他來源收益

#### 利息收入

利息收入以實際利率法按應計基準確認。

#### 股息收入

股息收入於貴集團確立收取付款的權利時確認。

#### 租金收入

來自投資物業經營租賃的租金收入於租賃期內按直線法確認。向承租人提供的獎勵總成本於租賃期內按直線法確認為租金收入減少。

### 合約修訂

倘更改訂單以修改合約範圍或價格造成的合約修訂加入按獨立售價出售的獨特貨品或服務，則貴集團將該合約修訂入賬列為單獨合約。就加入並非按其獨立售價出售的獨特貨品或服務的合約修訂而言，貴集團將原合約中的餘下代價與該修訂中承諾的代價進行合併，以設立其後分配至全部餘下履約責任的新交易價格。就並未加入獨特貨品或服務的合約修訂而言，貴集團於修訂日期將該修訂入賬列為原合約的延續，並確認為收益的累計調整。

## 合約資產及負債

### (a) 合約資產

合約資產為就已轉讓予客戶的貨品及服務而收取代價的權利。倘 貴集團在客戶支付代價前或款項到期前通過向客戶轉讓貨品及服務履約，則合約資產就有條件已賺取代價予以確認。

### (b) 合約負債

合約負債為 貴集團因已向客戶收取代價(或代價金額到期)而須向客戶轉讓貨品或服務的責任。倘客戶於 貴集團向客戶轉讓貨品或服務前支付代價，則合約負債於付款或款項到期(以較早者為準)時予以確認。合約負債於 貴集團根據合約履行時確認為收益。

## 僱員福利

### (a) 定額供款計劃

貴集團向新加坡的定額供款退休金計劃中央公積金計劃作出供款。該等供款於進行有關服務的期間確認為開支。

### (b) 僱員可享假期

僱員可享年假於累計予僱員時確認為負債。僱員截至報告期末所提供的服務產生的估計假期負債會作出撥備。

## 股息及實物分派

當末期股息於股東大會獲 貴集團旗下相關實體的股東批准時，將確認為負債。

由於 貴集團旗下相關實體的組織章程大綱及細則賦予彼等董事權力宣派中期股息，因此，中期股息於該等實體董事建議及宣派時立即確認為負債。

就非現金股息(例如實物分派)而言，非現金股息的負債乃按待分派資產的公平值計量。當 貴集團結清應付非現金股息時，其於損益中確認已分派資產的賬面值與應付非現金股息的賬面值之間的差額(如有)。



## 功能貨幣

過往財務資料以 貴公司功能及呈列貨幣新加坡元呈列。 貴集團各實體自行釐定其功能貨幣，而納入各實體財務報表的項目以該功能貨幣計量。

## 政府補助

政府補助於有合理保證將能收取補助金及所有附帶條件均已達成時按公平值確認。當與開支項目有關的補助金支銷時，會於補助金對應擬補償相關成本所需期間有系統地確認為收入。當補助金與資產有關時，公平值於財務狀況表內確認為遞延補助金並在有關資產預期可使用年期以相等金額確認為收入。

## 借貸成本

借貸成本包括 貴集團就借款產生的利息及其他成本。收購、興建或生產合資格資產（即需要一段長時間籌備以作擬定用途或出售的資產）直接應佔的借款成本資本化為該等資產成本的一部分。當資產大致完成可作擬定用途或出售時，則停止資本化有關借款成本。待用作合資格資產開支的特定借款的臨時投資所賺取的投資收入，自資本化借貸成本中扣除。所有其他借貸成本於其所產生的期間支銷。

## 4. 重大會計判斷及估計

編製過往財務資料需要管理層作出判斷、估計及假設而影響收益、開支、資產及負債的呈報金額以及其隨付披露。該等假設及估計的不確定因素可能導致日後需對受影響的資產或負債的賬面值進行重大調整。

### 應用會計政策時所作出的判斷

應用會計政策時，除涉及估計者外，管理層作出下列對過往財務資料內確認金額有最重大影響的判斷：

#### 決定達致建築收益的時間

經參考 貴集團完成建築合約中的履約責任的進度後，合約收益隨時間予以確認，原因為 貴集團履約創造或增強一項資產而該項資產在創造或增強時由客戶控制。

根據迄今已產生的合約成本佔估計合約總成本的比例，決定進度的計量(輸入數據方法)。管理層已釐定此等服務的成本為本輸入法提供有關 貴集團履行向客戶轉移承諾的貨品及服務控制權的真實描述，原因為其反映 貴集團迄今為止的努力相對於預期迄今為止的總付出，佔預期直至合約內的履約責任完成產生的成本總額的比例。

#### *釐定可變代價估計方法及評估建造服務的限制*

貴集團尋求(i)向客戶收取可變金額，作為對原建築合約未含工程範圍的成本及利潤的補償，以及(ii)收取獎勵付款，導致產生可變代價。鑑於存在多種取決於與第三方磋商的可能結果，因此 貴集團認為預期價值法乃用於估計建築服務有關可變金額及獎勵付款的可變代價的適當方法。

在將任何可變代價金額納入交易價格之前， 貴集團會考慮該可變代價金額是否設限。根據其以往經驗、與客戶的當前磋商及當前經濟狀況， 貴集團認為對可變代價的估計不受限。

#### **估計不確定因素的主要來源**

下文討論於各報告期末有關未來的主要假設及其他估計不確定因素的主要來源。 貴集團的假設及估計基於編製過往財務資料時可得的數據。然而，目前的情況及對日後發展的假設可能因 貴集團無法控制的市場變動或情況而有所改變。該等變動於發生時在假設反映。

#### *物業、廠房及設備的可使用年期*

物業、廠房及設備的成本於物業、廠房及設備的估計經濟可使用年期按直線法基準折舊。管理層估計，該等物業、廠房及設備的可使用年期介乎1至39年，為業界採用的一般預期可使用年期。預期使用水平及技術發展的變動可能影響該等資產的經濟可使用年期，因此，日後的折舊開支或需修訂。物業、廠房及設施於各報告期末的賬面值於附註14披露。

#### *估計合約收益及建築工程的合約成本*

貴集團的管理層審查及修改(i)待由客戶委任的測量師核實的估計合約收益(包括合約工程的可變金額及獎勵付款)及(ii)各建築合約的估計合約成本。

合約收益及合約成本的經確認金額反映管理層對各合約結果及竣工階段的最佳估計，乃基於多項估計予以釐定。在作出此等估計時，管理層考慮開展類似建築工程時的過往經驗。

就合約收益及合約成本而言的實際結果可能高於或低於有關期間末的估計金額，會影響未來數年確認的收益及損益，作為對迄今錄得金額的調整。

#### 缺陷工程責任撥備

釐定就進行建築缺陷修正所需的工程成本作出的缺陷工程責任撥備時，需要評估可能出現的潛在缺陷、產生進行有關修正工程的該等成本及未來成本的估計時間。釐定 貴集團是否需要就任何潛在違約賠償金風險作出撥備時需要作出重大估計。缺陷工程責任的撥備於各報期末的賬面值於附註23披露。

## 5. 分部資料

#### 經營分部資料

由於 貴集團於各有關期間的收益及已呈報業績以及 貴集團於各有關期間末的總資產乃來自或源於單一經營分部(即提供一般建築及建築服務)，因此並未呈列經營分部資料。

#### 地理資料

貴集團於各有關期間的收益均來自位於新加坡的外部客戶，而 貴集團於各有關期間末的非流動資產(金融資產除外)均位於新加坡。

## 主要客戶的資料

於各有關期間佔 貴集團收益 10% 或以上的主要客戶收益載列如下：

	截至 6 月 30 日止年度		
	2017 年	2018 年	2019 年
	千新加坡元	千新加坡元	千新加坡元
客戶 A	66,562	28,392	50,019
客戶 B	不適用*	19,074	不適用*
客戶 C	10,545	不適用*	不適用*
客戶 D	不適用*	不適用*	17,704
客戶 E	不適用*	不適用*	31,137

\* 該客戶於相應期間並無佔 貴集團收益 10% 或以上。

## 6. 收益及其他收入及收益淨額

## (a) 收益

收益指提供一般建築及建築服務的建築合約的合約收益的適當部分。

## (i) 收益拆分

	截至 6 月 30 日止年度		
	2017 年	2018 年	2019 年
	千新加坡元	千新加坡元	千新加坡元
按市場的地理位置劃分			
新加坡	78,664	53,883	110,364
按收益流劃分			
一般建築及建築服務	78,664	53,883	110,364
按收益確認時間劃分			
於一段時間	78,664	53,883	110,364

## (ii) 履約責任－建築服務

由於一般自賬單日期起計30日天內提供服務並支付款項，履約責任於一段時間內履行。由於貴集團有權獲得的尾款須待客戶根據合約所訂明者在特定期間內對服務質量表示滿意後方可作實，因此若干百分比的付款由客戶保留，直至保證期間結束。

於各有關期間末分配至未履行(或部分履行)履約責任的交易價格總額如下：

	截至6月30日止年度		
	2017年	2018年	2019年
	千新加坡元	千新加坡元	千新加坡元
預期將於以下期間確認：			
一年內	41,105	52,397	186,341
一年後	—	6,086	28,200
	<u>41,105</u>	<u>58,483</u>	<u>214,541</u>

受限制可變代價並無計入交易價格。貴集團釐定估計可變代價並無限制。

## (b) 其他收入及收益淨額

貴集團於各有關期間末的其他收入及收益淨額分析如下：

	截至6月30日止年度		
	2017年	2018年	2019年
	千新加坡元	千新加坡元	千新加坡元
<b>其他收入</b>			
銀行利息收入	360	400	205
按公平值計入損益的股權投資股息收入	255	269	—
政府補助(附註)	64	105	129
遞延補助金攤銷	76	55	47
租金收入	439	474	480
雜項收入	48	69	4
	<u>1,242</u>	<u>1,372</u>	<u>865</u>
<b>收益淨額</b>			
按公平值計入損益的股權投資公平值收益	1,190	791	—
出售物業、廠房及設施項目的收益	66	35	—
	<u>1,256</u>	<u>826</u>	<u>—</u>
其他收入及收益淨額	<u><u>2,498</u></u>	<u><u>2,198</u></u>	<u><u>865</u></u>

附註：於有關期間，一間附屬公司從新加坡多個政府機構就僱傭鼓勵及生產力改善收取補助。政府補助概無附帶任何已確認未達成的條件或或然事項。



## 7. 融資成本

貴集團的融資成本分析如下：

	截至6月30日止年度		
	2017年	2018年	2019年
	千新加坡元	千新加坡元	千新加坡元
以下各項的利息：			
銀行透支	4	1	—
定期貸款	194	248	23
融資租賃	3	—	7
	<u>201</u>	<u>249</u>	<u>30</u>

## 8. 除稅前溢利

貴集團的除稅前溢利於扣除／(計入)下列各項後得出：

	附註	截至6月30日止年度		
		2017年	2018年	2019年
		千新加坡元	千新加坡元	千新加坡元
建築工程成本		69,373	43,894	96,437
物業、廠房及設備折舊	14	1,585	1,552	1,754
減：計入建築工程成本的金額		(989)	(928)	(1,082)
		<u>596</u>	<u>624</u>	<u>672</u>
投資物業折舊	15	31	31	31
經營租賃項下最低租賃付款		468	340	373
減：計入建築工程成本的金額		(339)	(178)	(214)
		<u>129</u>	<u>162</u>	<u>159</u>

	附註	截至6月30日止年度		
		2017年	2018年	2019年
		千新加坡元	千新加坡元	千新加坡元
收租投資物業產生的直接經營開支 (包括維修及維護)		19	31	48
僱員福利開支(董事薪酬(附註9) 除外):				
薪金、津貼及實物利益		5,739	5,233	6,489
退休金計劃供款		494	429	565
		6,233	5,662	7,054
減: 計入建築工程成本的金額		(4,786)	(3,899)	(5,113)
		1,447	1,763	1,941
缺陷工程責任撥備/(撥備撥回)淨額:				
額外撥備	23	315	526	—
未動用撥備撥回	23	(676)	(282)	—
		(361)	244	—
其他應收款項撇銷*		—	1	—
上市開支*		—	—	2,395

\* 該等金額計入合併損益及其他全面收益表的「上市及其他開支」。

## 9. 董事薪酬

於 貴公司註冊成立後，Kwan Mei Kam 先生、Tay Yen Hua 女士、黃善達先生及關曙明女士於 2018 年 10 月 8 日獲委任為 貴公司執行董事，林亞烈先生獲委任為 貴公司非執行董事。於有關期間後，許連發先生、武冬清博士及曹顯裕先生於 2019 年 12 月 17 日獲委任為 貴公司獨立非執行董事。

貴公司若干董事向 貴集團旗下附屬公司收取作為該附屬公司董事及／或僱員的薪酬。於有關期間該附屬公司財務報表記錄的該等董事的薪酬載列如下：

	截至 6 月 30 日止年度		
	2017 年	2018 年	2019 年
	千新加坡元	千新加坡元	千新加坡元
袍金	2,000	—	—
其他薪酬：			
薪金、津貼及實物利益	892	858	1,019
退休金計劃供款	46	47	46
	938	905	1,065
	2,938	905	1,065

按姓名劃分的該等董事薪酬分析如下：

	袍金	薪金、津貼 及實物利益	退休計劃 供款	總計
	千新加坡元	千新加坡元	千新加坡元	千新加坡元
截至 2017 年 6 月 30 日止年度				
Kwan Mei Kam 先生	1,000	203	6	1,209
Tay Yen Hua 女士	1,000	203	7	1,210
黃善達先生	—	391	17	408
關曙明女士	—	95	16	111
	2,000	892	46	2,938

	袍金	薪金、津貼 及實物利益	退休計劃 供款	總計
	千新加坡元	千新加坡元	千新加坡元	千新加坡元
<b>截至2018年6月30日止年度</b>				
Kwan Mei Kam 先生	—	214	6	220
Tay Yen Hua 女士	—	214	7	221
黃善達先生	—	330	17	347
關曙明女士	—	100	17	117
	—	858	47	905
<b>截至2019年6月30日止年度</b>				
Kwan Mei Kam 先生	—	238	6	244
Tay Yen Hua 女士	—	238	6	244
黃善達先生	—	433	17	450
關曙明女士	—	110	17	127
	—	1,019	46	1,065

於有關期間，概無董事放棄或同意放棄任何薪酬的安排。

## 10. 五名最高薪僱員

貴集團於各有關期間的五名最高薪僱員的薪酬詳情載列如下：

	截至6月30日止年度		
	2017年	2018年	2019年
	千新加坡元	千新加坡元	千新加坡元
董事袍金	2,000	—	—
薪金、津貼及實物利益	2,281	1,181	1,400
退休金計劃供款	65	65	65
	<u>4,346</u>	<u>1,246</u>	<u>1,465</u>

薪酬介乎以下範圍的最高薪僱員數目如下：

	僱員數目		
	截至6月30日止年度		
	2017年	2018年	2019年
零至1,000,000港元	—	—	—
1,000,001港元至1,500,000港元	1	4	3
1,500,001港元至2,000,000港元	1	1	1
2,000,001港元至2,500,000港元	1	—	1
6,000,000港元至6,500,000港元	2	—	—
	<u>5</u>	<u>5</u>	<u>5</u>

## 11. 所得稅

貴集團所得稅的分析如下：

	截至6月30日止年度		
	2017年	2018年	2019年
	千新加坡元	千新加坡元	千新加坡元
即期稅項－新加坡：			
年內計提	386	1,705	1,802
過往年度撥備不足	—	65	—
	386	1,770	1,802
遞延稅項(附註27)	468	(296)	(163)
	854	1,474	1,639

附註：

- (a) 由於 貴集團於各有關期間並未於香港產生任何應課稅溢利，因此毋須繳付香港利得稅。
- 於各有關期間， 貴集團已就於新加坡產生的估計應課稅溢利按稅率17%計提新加坡所得稅。
- (b) 以新加坡( 貴集團經營所在)法定稅率計算適用於除稅前溢利的稅項開支與以實際稅率計算的稅項開支對賬如下：

	截至6月30日止年度		
	2017年	2018年	2019年
	千新加坡元	千新加坡元	千新加坡元
除稅前溢利	6,058	7,730	7,557
按17%法定稅率計算的稅項開支	1,030	1,314	1,285
就過往期間即期稅項的調整	—	65	—
毋須繳稅收入	(269)	(195)	(8)
不可扣稅開支	216	326	412
部分稅項豁免、減稅及退稅的影響*	(171)	(36)	(17)
其他	48	—	(33)
按截至2017年、2018年及 2019年6月30日止年度分別為14.1%、 19.1%及21.7%的實際稅率計算的 稅項開支	854	1,474	1,639

\* 有關新加坡稅務局向一間新加坡附屬公司授出的部分豁免、退稅及免稅額提高的影響。



## 12. 股息及實物分派

自 貴公司註冊成立日期即2018年9月7日以來，概無派付或宣派任何股息。

由光榮( 貴公司附屬公司)於有關期間向其當時股東宣派的股息及實物分派載列如下：

	截至6月30日止年度		
	2017年	2018年	2019年
	千新加坡元	千新加坡元	千新加坡元
現金股息	—	4,000	4,000
實物分派*	—	4,552	—
	—	8,552	4,000

\* 於截至2018年6月30日止年度，光榮根據其董事於2018年6月21日通過的決議案，以兩次實物分派的形式向其當時股東分派若干 貴集團股權投資。該等股權投資於分派日期的總公平值為4,552,000新加坡元。

除上述外，光榮亦於截至2018年6月30日止年度向其當時股東宣派及發行6,500,000新加坡元的紅股，而 貴集團的保留溢利則以相同金額相應減少。

由於已付或建議股息或實物分派率對本報告並無意義，因此並未呈列有關資料。

## 13. 貴公司唯一股東應佔每股盈利

由於重組及 貴集團於有關期間的業績如附註2.1所披露按權益結合法呈列，每股盈利資料對本報告並無意義，因此並未呈列有關資料。

## 14. 物業、廠房及設備

## 貴集團

	租賃物業 千新加坡元 (附註(a))	辦公室裝修 千新加坡元	廠房及機器 千新加坡元 (附註(b))	電腦 千新加坡元	汽車 千新加坡元 (附註(b))	招牌 千新加坡元	總計 千新加坡元
<b>截至2017年</b>							
<b>6月30日止年度</b>							
於2016年7月1日：							
成本	14,935	850	4,361	355	1,887	20	22,408
累計折舊	(479)	(172)	(1,852)	(355)	(944)	(2)	(3,804)
賬面淨值	<u>14,456</u>	<u>678</u>	<u>2,509</u>	<u>—</u>	<u>943</u>	<u>18</u>	<u>18,604</u>
賬面淨值：							
於2016年7月1日	14,456	678	2,509	—	943	18	18,604
添置	—	241	567	17	901	—	1,726
折舊撥備	(383)	(194)	(819)	(17)	(170)	(2)	(1,585)
出售	—	—	—	—	(73)	—	(73)
於2017年 6月30日	<u>14,073</u>	<u>725</u>	<u>2,257</u>	<u>—</u>	<u>1,601</u>	<u>16</u>	<u>18,672</u>
於2017年							
6月30日：							
成本	14,935	1,091	4,745	372	2,412	20	23,575
累計折舊	(862)	(366)	(2,488)	(372)	(811)	(4)	(4,903)
賬面淨值	<u>14,073</u>	<u>725</u>	<u>2,257</u>	<u>—</u>	<u>1,601</u>	<u>16</u>	<u>18,672</u>
<b>截至2018年</b>							
<b>6月30日止年度</b>							
於2017年7月1日：							
成本	14,935	1,091	4,745	372	2,412	20	23,575
累計折舊	(862)	(366)	(2,488)	(372)	(811)	(4)	(4,903)
賬面淨值	<u>14,073</u>	<u>725</u>	<u>2,257</u>	<u>—</u>	<u>1,601</u>	<u>16</u>	<u>18,672</u>
賬面淨值：							
於2017年7月1日	14,073	725	2,257	—	1,601	16	18,672
添置	—	49	63	20	220	—	352
折舊撥備	(383)	(219)	(724)	(20)	(204)	(2)	(1,552)
於2018年 6月30日	<u>13,690</u>	<u>555</u>	<u>1,596</u>	<u>—</u>	<u>1,617</u>	<u>14</u>	<u>17,472</u>
於2018年							
6月30日：							
成本	14,935	1,140	4,650	392	2,616	20	23,753
累計折舊	(1,245)	(585)	(3,054)	(392)	(999)	(6)	(6,281)
賬面淨值	<u>13,690</u>	<u>555</u>	<u>1,596</u>	<u>—</u>	<u>1,617</u>	<u>14</u>	<u>17,472</u>

## 貴集團

	租賃物業 千新加坡元 (附註(a))	辦公室裝修 千新加坡元	廠房及機器 千新加坡元 (附註(b))	電腦 千新加坡元	汽車 千新加坡元 (附註(b))	招牌 千新加坡元	總計 千新加坡元
<b>截至2019年</b>							
<b>6月30日止年度</b>							
於2018年7月1日：							
成本	14,935	1,140	4,650	392	2,616	20	23,753
累計折舊	(1,245)	(585)	(3,054)	(392)	(999)	(6)	(6,281)
賬面淨值	<u>13,690</u>	<u>555</u>	<u>1,596</u>	<u>—</u>	<u>1,617</u>	<u>14</u>	<u>17,472</u>
賬面淨值：							
於2018年7月1日	13,690	555	1,596	—	1,617	14	17,472
添置	—	82	323	128	798	—	1,331
折舊撥備	(383)	(235)	(778)	(53)	(303)	(2)	(1,754)
出售	—	—	(6)	—	—	—	(6)
於2019年	<u>13,307</u>	<u>402</u>	<u>1,135</u>	<u>75</u>	<u>2,112</u>	<u>12</u>	<u>17,043</u>
<b>6月30日</b>							
於2019年							
6月30日：							
成本	14,935	1,222	4,960	520	3,414	20	25,071
累計折舊	(1,628)	(820)	(3,825)	(445)	(1,302)	(8)	(8,028)
賬面淨值	<u>13,307</u>	<u>402</u>	<u>1,135</u>	<u>75</u>	<u>2,112</u>	<u>12</u>	<u>17,043</u>

附註：

- (a) 貴集團於各有關期間末的租賃物業已抵押予銀行，以向 貴集團授出定期貸款(附註25(b)(i))。
- (b) 貴集團於2017年、2018年及2019年6月30日根據融資租賃持有的物業、廠房及設備的賬面值如下：

## 貴集團

	於6月30日		
	2017年 千新加坡元	2018年 千新加坡元	2019年 千新加坡元
廠房及機器	264	—	—
汽車	306	—	366
	<u>570</u>	<u>—</u>	<u>366</u>

## 15. 投資物業

## 貴集團

	截至6月30日止年度		
	2017年	2018年	2019年
	千新加坡元	千新加坡元	千新加坡元
於年初：			
成本	2,365	2,365	2,365
累計折舊	(338)	(369)	(400)
賬面淨值	<u>2,027</u>	<u>1,996</u>	<u>1,965</u>
賬面淨值：			
於年初	2,027	1,996	1,965
年內折舊撥備	(31)	(31)	(31)
於年末	<u>1,996</u>	<u>1,965</u>	<u>1,934</u>
於年末：			
成本	2,365	2,365	2,365
累計折舊	(369)	(400)	(431)
賬面淨值	<u>1,996</u>	<u>1,965</u>	<u>1,934</u>

## 附註：

- (a) 貴集團的投資物業為根據經營租賃向第三方租出的新加坡商業物業。有關更多概要詳情載於附註32(b)。
- (b) 貴集團的投資物業初始按成本入賬，隨後按成本減累計折舊及任何累計減值虧損計量。

投資物業於2017年、2018年及2019年6月30日的公平值分別為5,700,000新加坡元、5,600,000新加坡元及5,400,000新加坡元，由獨立專業合資格測量師於各日期按市值基準進行估值得出。估值假設物業以目前狀況按交吉形式出售，以直接比較法參考同類物業可比市場交易得出，並參考於有關市場可得的可比銷售交易。估值涉及使用若干市場數據無法可得的重要輸入數據。投資物業的公平值計量屬國際財務報告準則第13號公平值計量所界定的公平值等級第三級。

## 16. 按公平值計入損益的股權投資

貴集團於各有關期間末按公平值計入損益的股權投資均為按公平值列賬的上市股權投資，並非持作交易。

## 17. 合約結餘

與客戶合約產生的合約結餘相關的資料披露如下：

### 貴集團

	附註	於6月30日		
		2017年 千新加坡元	2018年 千新加坡元	2019年 千新加坡元
合約資產：				
保證金應收款項	(a)	109	491	174
其他合約資產	(b)	3,379	12,120	26,890
合約資產總額	(c)	<u>3,488</u>	<u>12,611</u>	<u>27,064</u>
貿易應收款項	18	<u>17,572</u>	<u>4,159</u>	<u>22,888</u>
合約負債	(d)	<u>(1,508)</u>	<u>—</u>	<u>(590)</u>

附註：

- (a) 根據建築合約所訂明者，合約客戶持有的保證金應收款項產生自貴集團的建築工程業務，於完成建築工程且相關建築工程被合約客戶接受後一至兩年內結算。

貴集團於各有關期間末保證金應收款項的結算到期日分析如下：

	於6月30日		
	2017年 千新加坡元	2018年 千新加坡元	2019年 千新加坡元
一年後到期	<u>109</u>	<u>491</u>	<u>174</u>

- (b) 其他合約資產主要與 貴集團就於報告日期已完成但尚未由客戶委任的測量師認證的建築工程而收取代價的權利有關。合約資產於該項權利成為無條件時轉撥至應收款項。

於有關期間的合約資產增加／(減少)乃由於各有關期間末已進行但尚未由客戶委任的測量師認證的建築工程價值增加／(減少)所致。

於各有關期間末的其他合約資產收回或結算的預期時間如下：

	於6月30日		
	2017年	2018年	2019年
	千新加坡元	千新加坡元	千新加坡元
一年內	1,156	8,242	23,320
一年後	2,223	3,878	3,570
其他合約資產總值	3,379	12,120	26,890

- (c) 貴集團應用國際財務報告準則第9號所規定的簡化方法就預期信貸虧損撥備，即准許為所有合約資產使用全期預期虧損撥備。 貴集團已根據內部信貸評級及該等結餘的賬齡以個別基準評估其合約資產減值，而 貴公司董事認為，於有關期間的信貸風險並無顯著增加。預期信貸虧損基於應收賬款預期年期過往觀察到的違約概率作出估計，並就可以合理成本或努力獲取的前瞻性資料作出調整。考慮到應收賬款的往績良好，且收回過去產生的虧損並不重大，因此並無就於2017年、2018年及2019年6月30日的合約資產作出預期信貸虧損。

- (d) 合約負債為 貴集團因已向客戶收取代價而須向客戶轉讓貨品或服務的責任。合約負債於 貴集團根據合約履行時確認為收益。

以下為各有關期間開始時計入合約負債的金額的已確認收益金額：

	截至6月30日止年度		
	2017年	2018年	2019年
	千新加坡元	千新加坡元	千新加坡元
年初計入合約負債結餘的已確認收益	—	1,508	—
於過往年度履行的履約責任有關的已確認收益	—	392	—



- (e) 於2017年、2018年及2019年6月30日，保險公司向客戶分別發出履約保證金12,111,000新加坡元、11,638,000新加坡元及18,246,000新加坡元，以代替貴集團向客戶提供現金作為擔保按金，以擔保貴集團妥善履行及遵守貴集團與客戶所訂立合約項下的責任。倘貴集團未能向已獲發履約保證金的客戶提供令人滿意的表現，有關客戶或會要求保險公司向其支付一筆或多筆有關要求所訂明的款項。貴集團其後將須據此向保險公司作出補償。該等履約保證金將於合約工程完成後解除。履約保證金透過貴公司兩名董事以及光榮當時股東提供的個人擔保作抵押。

## 18. 貿易應收款項

貿易應收款項不計利息，期限一般為30天。其按原發票金額確認，代表其於初始確認時的公平值。

貴集團評估各報告期末是否有任何應收款項減值的客觀跡象。貴集團竭力嚴格控制其所有未收應收款項，並設立信貸控制措施盡量降低信貸風險。高級管理層定期審閱逾期結餘。貴集團並未就其貿易應收款項結餘持有任何抵押品或其他信貸加強措施。

貴集團應用國際財務報告準則第9號所規定的簡化方法就預期信貸虧損撥備，即准許為所有貿易應收款項使用全期預期虧損撥備。貴集團已根據內部信貸評級及該等結餘的賬齡以個別基準評估其貿易應收款項減值，而貴公司董事認為，於有關期間的信貸風險並無顯著增加。預期信貸虧損基於應收賬款預期年期過往觀察到的違約概率作出估計，並就可以合理成本或努力獲取的前瞻性資料作出調整。考慮到應收賬款的往績良好，且收回虧損並不重大，因此並無就於2017年、2018年及2019年6月30日的貿易應收款項作出預期信貸虧損。

於各有關期間末基於發票日期的貿易應收款項賬齡分析如下：

貴集團

	於6月30日		
	2017年	2018年	2019年
	千新加坡元	千新加坡元	千新加坡元
1個月內	8,825	1,210	6,959
1至2個月	—	15	1,329
2至3個月	—	1	—
3個月以上	35	111	101
	8,860	1,337	8,389
未開賬單應收款項*	8,712	2,822	14,499
	<u>17,572</u>	<u>4,159</u>	<u>22,888</u>

\* 建築工程相關的未開賬單應收款項已經客戶認證，惟相關發票於報告期末並未發出。

## 19. 預付款項、按金及其他應收款項

貴集團

	附註	於6月30日		
		2017年	2018年	2019年
		千新加坡元	千新加坡元	千新加坡元
向分包商墊款		—	1,826	—
預付款項		121	—	651
按金		202	99	259
應收商品及服務稅		—	417	127
應收非董事主要管理人員款項	(a)	297	341	—
其他應收款項		1,039	427	376
貸款應收款項	(b)	1,000	1,100	—
		<u>2,659</u>	<u>4,210</u>	<u>1,413</u>

附註：

(a) 有關人士的結餘乃為無抵押、免息以及無償還固定期限。

- (b) 於2017年及2018年6月30日的貸款應收款項包含向 貴公司董事的兄弟擁有實益權益的一間公司預付的貸款1,000,000新加坡元。結餘為無抵押、免息及需於2018年6月償還。 貴集團並無就其貸款應收款項結餘持有任何抵押品或其他信貸加強措施。於截至2019年6月30日止財政年度已結清貸款結餘。

## 20. 現金及現金等價物

附註	貴集團			貴公司
	於6月30日			於6月30日
	2017年	2018年	2019年	2019年
	千新加坡元	千新加坡元	千新加坡元	千新加坡元
現金及銀行結餘 (定期存款除外)	446	120	37	4
定期存款	26,000	19,000	10,007	—
現金及銀行結餘總額	(a) 26,446	19,120	10,044	4
減：已抵押存款	(b) (9,000)	(13,000)	(7,000)	—
現金及現金等價物	17,446	6,120	3,044	4

附註：

- (a) 銀行現金根據每日銀行存款息率按浮息賺取利息。定期存款為期介乎兩個月至十二個月，視乎 貴集團的即時現金需求，並按各自的定期存款利率賺取利息。銀行結餘存於信譽良好且近期並無違約記錄的銀行。
- (b) 於2017年、2018年及2019年6月30日，分別9,000,000新加坡元、13,000,000新加坡元及7,000,000新加坡元的定期存款已抵押予銀行，作為 貴集團銀行透支融資的抵押品(附註25(a)(ii))。

## 21. 貿易應付款項

## 貴集團

	附註	於6月30日		
		2017年	2018年	2019年
		千新加坡元	千新加坡元	千新加坡元
貿易應付款項	(a)	18,043	10,339	25,280
保證金應付款項	(b)	6,219	5,133	7,786
		<u>24,262</u>	<u>15,472</u>	<u>33,066</u>

附註：

- (a) 貴集團的貿易應付款項為無抵押、免息及一般於30至60天的平均期限內結清。

於各有關期間末基於發票日期的貿易應付款項賬齡分析如下：

## 貴集團

	於6月30日		
	2017年	2018年	2019年
	千新加坡元	千新加坡元	千新加坡元
1個月內	947	617	3,933
1至2個月	614	2	1,419
2至3個月	106	50	73
3個月以上	99	123	175
	<u>1,766</u>	<u>792</u>	<u>5,600</u>
未開賬單應收款項*	<u>16,277</u>	<u>9,547</u>	<u>19,680</u>
	<u>18,043</u>	<u>10,339</u>	<u>25,280</u>

- \* 未開賬單應收款項為應計分包商成本，惟相關發票並未於報告期末接獲。

- (b) 保證金應付款項指根據與分包商協定的合約條款及條件，於工程完成後一段時期 貴集團從其應付予分包商款項扣起的應付合約總額。

於各有關期間末 貴集團保證金應付款項結清的預期到期日分析如下：

	於6月30日		
	2017年	2018年	2019年
	千新加坡元	千新加坡元	千新加坡元
一年內到期	2,518	2,203	3,322
一年後到期	3,701	2,930	4,464
	<u>6,219</u>	<u>5,133</u>	<u>7,786</u>

## 22. 其他應付款項及應計費用

	貴集團			貴公司
	於6月30日			於6月30日
	2017年	2018年	2019年	2019年
	千新加坡元	千新加坡元	千新加坡元	千新加坡元
應計費用	2,829	518	655	—
已收按金及其他應付款項	242	94	95	9
應付商品及服務稅	101	—	—	—
	<u>3,172</u>	<u>612</u>	<u>750</u>	<u>9</u>

附註： 貴集團的其他應付款項為無抵押及免息。

## 23. 缺陷工程責任撥備

## 貴集團

	截至6月30日止年度		
	2017年	2018年	2019年
	千新加坡元	千新加坡元	千新加坡元
於年初	1,696	1,092	641
年內未動用	(243)	(695)	(266)
年內作出的額外撥備	315	526	—
撥回未使用金額	(676)	(282)	—
於年末	<u>1,092</u>	<u>641</u>	<u>375</u>

缺陷工程責任撥備乃根據 貴集團對維修工程水平的預期及過往經驗，就預期對已完成的建築項目的缺陷工程提出申索予以確認。

## 24. 遞延補助金

遞延補助金與根據生產力創新項目計劃就項目所購買及使用的設備獲得新加坡建設局的補助有關。該等補助於相關設備的可使用年期按直線法基準在損益內攤銷及確認為其他收入。將於報告期末一年後在損益確認的款項乃於合併財務狀況表內非流動負債呈列。

## 25. 銀行借款

## 貴集團

	附註	於6月30日		
		2017年	2018年	2019年
		千新加坡元	千新加坡元	千新加坡元
銀行借款包括：				
有抵押銀行透支	(a)	—	2,708	3,836
有抵押定期貸款	(b)	9,994	543	474
		9,994	3,251	4,310
分類為流動負債的部分		(451)	(2,785)	(3,856)
非流動部分		9,543	466	454
分析為應償還款項：				
按要求		—	2,708	3,836
一年內		451	77	20
第二年內		436	15	21
第三至五年(包括首尾兩年)		991	51	70
五年以上		8,116	400	363
		9,994	3,251	4,310

## 附註：

- (a) 銀行透支需按要求償還、按介乎4.50%至5.00%實際年利率計息及由以下各項作抵押：
- (i) 自 貴公司兩名董事的現有全額擔保契據及彌償；及
  - (ii) 有關不少於3,000,000新加坡元的存款的現有現金質押及擔保協議(第一方)(附註20(b))。
- (b) 於2017年及2018年6月30日，定期貸款按固定年利率2.48%計息。於2019年5月之後，定期貸款按3個月新加坡銀行同業拆息加3%年利率的浮息計息。定期貸款由2015年5月起每月分期於24年內償還，並由以下各項作擔保：
- (i) 貴集團租賃物業的首次合法按揭(附註14(a))；及
  - (ii) 貴公司兩名董事(為光榮當時股東)的共同及若干個人擔保。



## 26. 融資租賃責任

貴集團根據融資租賃安排購買及租借若干廠房及機器及汽車(附註14(b))用於其建築工程業務，平均租賃期為1至3年，年利率介乎1.40%至2.78%。

於各有關期間末，融資租賃的未來最低租賃付款連同最低租賃付款淨額現值如下：

	於6月30日					
	2017年		2018年		2019年	
	最低租賃 付款	最低租賃 付款現值	最低租賃 付款	最低租賃 付款現值	最低租賃 付款	最低租賃 付款現值
千新加坡元		千新加坡元		千新加坡元		
應付款項：						
一年內	19	19	—	—	78	87
於第二至五年 (包括首尾兩年)	—	—	—	—	118	122
最低租賃付款總額	<u>19</u>	<u>19</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>196</u>	<u>209</u>
未來融資費用		—*		—		(13)
融資租賃責任總額		19		—		196
分類為流動負債的部分		(19)		—		(78)
非流動部分		<u>—</u>		<u>—</u>		<u>118</u>
分析為應償還款項：						
一年內		—		—		78
第二年內		—		—		83
第三至五年內 (包括首尾兩年)		—		—		35
		<u>—</u>		<u>—</u>		<u>196</u>

\* 少於500新加坡元。

## 27. 遞延稅項負債

於有關期間的遞延稅項負債變動如下：

## 貴集團

	來自				總計 千新加坡元
	超出 有關折舊 的折舊撥備 千新加坡元	缺陷工程 責任撥備 千新加坡元	收益確認 產生的 暫時性差額 千新加坡元	其他 千新加坡元	
於2016年7月1日	128	(288)	388	24	252
年內計入損益的遞延 稅項(附註11)	18	103	81	266	468
於2017年6月30日及 2017年7月1日	146	(185)	469	290	720
年內計入/(入賬)損益的 遞延稅項(附註11)	150	77	(469)	(54)	(296)
於2018年6月30日及 2018年7月1日	296	(108)	—	236	424
年內計入/(入賬)損益的 遞延稅項(附註11)	29	44	—	(236)	(163)
於2019年6月30日	325	(64)	—	—	261

## 28. 股本

## 貴公司

	於2019年6月30日	
	千港元	相當於 千新加坡元
法定：		
38,000,000股每股面值0.01港元的普通股(附註(a))	380	66
已發行及繳足：		
1股每股面值0.01港元的普通股	— <sup>#</sup>	— <sup>#</sup>

貴公司已發行股本自註冊成立日期即2018年9月7日至2019年6月30日的變動如下：

	已發行 股份數目 千新加坡元	已發行股本
於2018年9月7日(註冊成立日期)	—	—
註冊成立時發行新股份(附註(a))	1	— <sup>#</sup>
於2019年6月30日	1	— <sup>#</sup>

<sup>#</sup> 少於500港元或500新加坡元。

## 附註：

- (a) 貴公司於2018年9月7日在開曼群島註冊成立為獲豁免有限公司，其法定股本為380,000港元，分為38,000,000股每股面值0.01港元的股份，其中一股股份於同日按面值配發及發行。
- (b) 有關期間後，於2019年12月13日，根據 貴公司與 貴公司兩名董事訂立的重組協議，作為重組的一部分， 貴公司已發行合共2股每股面值0.01港元的普通股，作為收購光榮當時控股公司錦永的全部股權的代價，進一步詳情載於本招股章程「歷史、重組及公司架構」一節。

於本收購交易完成後， 貴公司成為現組成 貴集團的公司的控股公司。

## 29. 儲備

### (a) 貴集團

- (i) 貴集團於有關期間的儲備金額及其變動於合併權益變動表呈列。
- (ii) 合併儲備

誠如附註2.1所述，合併儲備指採用權益結合法將受共同控制的實體入賬時附屬公司已付代價與股本之間的差額。

### (b) 貴公司

	<u>累計虧損</u>
	千新加坡元
於2018年9月7日(註冊成立日期)	—
本期虧損及本期全面虧損總額	<u>(5)</u>
於2019年6月30日	<u><u>(5)</u></u>

## 30. 合併現金流量表附註

### (a) 非現金交易

於截至2017年及2019年6月30日止年度，貴集團根據融資租賃安排購買若干物業、廠房及設備，總資本價值分別為295,000新加坡元及400,000新加坡元。其中234,000新加坡元及160,000新加坡元已分別作為定金支付，而其餘61,000新加坡元及240,000新加坡元結餘已分別透過於截至2017年及2019年6月30日止年度訂立融資租賃安排籌集支付。

除上文所述以及附註12進一步詳述的於截至2018年6月30日止年度光榮向其當時股東宣派的實物分派外，貴集團於有關期間並無其他重大非現金投資及融資活動交易。

(b) 於有關期間融資活動產生的負債變動如下：

貴集團	定期貸款	融資 租賃責任
	千新加坡元	千新加坡元
於2016年7月1日	10,460	114
融資成本(附註7)	194	3
融資活動變動	(660)	(159)
非現金交易	—	61
於2017年6月30日及2017年7月1日	9,994	19
融資成本(附註7)	248	—
融資活動變動	(9,699)	(19)
於2018年6月30日及2018年7月1日	543	—
融資成本(附註7)	23	7
融資活動變動	(92)	(51)
非現金交易	—	240
於2019年6月30日	474	196

### 31. 資本承擔

於2019年6月30日，貴集團與購買設備相關的資本承擔為1,556,000新加坡元(2017年及2018年：零)，並無於過往財務資料中確認。

### 32. 經營租賃安排

#### (a) 作為承租人

於各有關期間末，貴集團按照經營租賃安排租用若干租賃物業、倉庫物業及工人宿舍。該等租賃平均租期為兩年，合約內並無重續選項或或然租金條文。租賃條款並無對貴集團有關股息、額外負債或更多租賃的活動限制。

貴集團須向Jurong Town Corporation(「JTC」)支付其租賃物業的每年土地租金。每年土地租金乃基於相關年度的市場租金。土地租賃的餘下租期為35年。

於各有關期間末不可撤銷經營租賃的未來最低應付租金如下：

	於6月30日		
	2017年	2018年	2019年
	千新加坡元	千新加坡元	千新加坡元
於一年內	340	243	539
於第二年至第五年(包括首尾兩年)	510	357	497
五年後	3,277	3,188	2,652
	<u>4,127</u>	<u>3,788</u>	<u>3,688</u>

**(b) 作為出租人**

貴集團按照經營租賃安排出租投資物業及若干辦公室及倉庫物業。該等不可撤銷租賃的餘下租賃期介乎19至35個月。所有租賃均有允許每年根據現行市場狀況上調租金的條款。

於各有關期間末不可撤銷經營租賃的未來最低應收租金如下：

	於6月30日		
	2017年	2018年	2019年
	千新加坡元	千新加坡元	千新加坡元
於一年內	473	341	485
於第二年至第五年(包括首尾兩年)	114	263	304
	<u>587</u>	<u>604</u>	<u>789</u>

**33. 關聯方披露**

- (a) 除過往財務資料附註19所披露的與若干主要管理人員的結餘外，貴集團於各有關期間末並未與關聯方擁有任何未償還結餘。
- (b) 誠如過往財務資料附註17(e)及25分別所載，於有關期間，貴集團若干履約保證金及銀行融資已由貴公司兩名董事擔保。

(c) 貴集團主要管理人員的薪酬載列如下：

**貴集團**

	截至6月30日止年度		
	2017年	2018年	2019年
	千新加坡元	千新加坡元	千新加坡元
董事袍金	2,000	—	—
薪金、津貼及實物利益	1,514	1,388	1,623
退休金計劃供款	98	98	98
	<u>3,612</u>	<u>1,486</u>	<u>1,721</u>
包括支付予下列人士的金額：			
貴公司董事	2,938	905	1,065
其他主要管理人員	674	581	656
	<u>3,612</u>	<u>1,486</u>	<u>1,721</u>

### 34. 按類別劃分的金融工具

除若干於附註16披露按公平值於損益計量的若干股權投資外，貴集團於各有關期間末的所有金融資產及負債分別為按攤銷成本列賬的債務工具及金融負債。

### 35. 金融工具的公平值

金融工具的公平值為市場參與者之間於計量日期進行的有序交易中，出售資產所收取或轉讓負債所支付之價格。

於各有關期間末，股權投資的公平值基於市場報價(分類為公平值層級第1級)。由於其他金融資產及金融負債的年期較短致使該等工具的公平值大致與其賬面值相約，因此並未就該等金融工具的公平值作出披露。

計息銀行貸款的公平值已按條款、信貸風險及剩餘年期相若的工具目前可得的利率貼現預期未來現金流量計算得出。

於有關期間，金融工具公平值計量並未於第1級與第2級之間轉移，亦無於第3級轉入或轉出。



### 36. 金融風險管理目標及政策

貴集團承受來自其經營及使用金融工具的金融風險。主要金融風險包括市場風險、信貸風險及流動性風險。董事會審閱及協定管理該等風險的政策及程序。於有關期間，貴集團實行不作投機性衍生工具買賣的政策。

以下各節載有有關貴集團承受的上述金融風險以及管理該等風險的目標、政策及程序詳情。

貴集團承受的該等金融風險或管理及計量風險的方式並無任何變動。

#### (a) 市場風險

市場價格風險乃貴集團金融工具的公平值或未來現金流量因市場價格變動(利息或匯率除外)而波動的風險。貴集團承受其於上市股權工具的投資所產生的股權價格風險。該等工具於新加坡證券交易所有限公司報價，並分類為按公平值計入損益的股權投資。貴集團並無承受商品價格風險。

於截至2018年6月30日止年度，貴集團已出售其於上市股權工具的全部投資。

#### 股權價格風險敏感度分析

以下敏感度分析假設具報價股權投資於截至2017年6月30日止年度的市價分別為5%，而所有其他變量保持不變。於各有關期間末，貴集團的除稅前溢利按以下金額增加(減少)。

#### 貴集團

	除稅前溢利增加/(減少)		
	截至6月30日止年度		
	2017年	2018年	2019年
	千新加坡元	千新加坡元	千新加坡元
股權工具			
市價增加5%	522	—	—
市價減少5%	(522)	—	—

**(b) 信貸風險**

信貸風險乃對手方違反其責任時未結清金融工具可能出現虧損的風險。貴集團承受的信貨風險主要來自貿易及其他應收款項以及現金及銀行結餘。其他金融資產概無承受重大信貸風險。

貴集團應用(i)簡化方法就貿易應收款項及合約資產的預期信貸虧損撥備，並不包含重大融資成分及(ii)一般方法就按金及其他應收款項的預期信貸虧損撥備，參考債務人過往違約經驗及有關各自風險承受程度的目前市場情況進行估計。預期信貸虧損亦納入參考整體宏觀經濟情況的前瞻性資料，其可能影響債務人償還應收款項的能力。根據管理層分析，收回虧損並不重大，因此並無作出撥備。現金及銀行結餘信貸風險輕微，因其存放於信譽良好、高信貸評級及並無違約歷史的金融機構。

**貿易應收款項風險過度集中**

當有若干對手方從事類似的業務活動或位於同一地點的活動，或其經濟特點使其履約能力於經濟、政治或其他狀況變動時受類似影響，則出現集中。集中表示貴集團於某一行業的發展表現的相應敏感度。

已識別的信貸風險集中獲相應控制及管理。於2017年、2018年及2019年6月30日，貴集團分別97%、45%及55%的貿易應收款項乃為應收一名主要客戶款項，其為一個新加坡政府部門。

**(c) 流動性風險**

流動性風險乃貴集團因資金短缺而難以滿足金融責任的風險。貴集團承受的流動性風險主要來自金融資產及負債的到期情況錯配。貴集團的目標為透過使用備用信貸融資維持持續資金撥付營運資金需要與發展項目資本支出之間的平衡及靈活性。

**按餘下合約到期日劃分的金融負債分析**

下表概述貴集團於各有關期間末按合約未貼現還款責任的金融負債到期情況。

## 貴集團

	加權平均 實際利率	合約現金流量				
		賬面值	1年或以下	1至5年	5年以上	總計
		千新加坡元	千新加坡元	千新加坡元	千新加坡元	千新加坡元
<b>於2017年6月30日</b>						
貿易應付款項		24,262	24,262	—	—	24,262
計入其他應付款項及 應計費用的 金融負債		391	391	—	—	391
銀行借款	2.14	9,994	694	2,776	11,219	14,689
融資租賃責任	2.04	19	19	—	—	19
		<u>34,666</u>	<u>25,366</u>	<u>2,776</u>	<u>11,219</u>	<u>39,361</u>
<b>於2018年6月30日</b>						
貿易應付款項		15,472	15,472	—	—	15,472
計入其他應付款項及 應計費用的 金融負債		141	141	—	—	141
銀行借款	2.51	3,251	2,799	145	555	3,499
		<u>18,864</u>	<u>18,412</u>	<u>145</u>	<u>555</u>	<u>19,112</u>

	加權平均 實際利率	合約現金流量				總計
		賬面值	1年或以下	1至5年	5年以上	
		千新加坡元	千新加坡元	千新加坡元	千新加坡元	
於2019年6月30日						
貿易應付款項		33,066	33,066	—	—	33,066
計入其他應付款項及 應計費用的 金融負債		363	363	—	—	363
銀行借款	3.76	4,310	3,879	173	469	4,521
融資租賃責任	2.71	196	87	122	—	209
		<u>37,935</u>	<u>37,935</u>	<u>295</u>	<u>469</u>	<u>38,159</u>

**(d) 利率風險**

利率風險指 貴集團財務工具的公平值或未來現金流量將因市場利率變動而受到波動的利率。 貴集團承受的利率風險主要因其銀行借款而產生。

於2017年及2018年6月30日， 貴集團由於銀行借款的利率為固定，故 貴集團承受的利率風險為輕微。於2019年6月30日， 貴集團借款按浮息計息， 貴集團承受的利率風險對 貴集團而言並不重大。 貴集團按持續基準管理其利率風險，主要目標為限制其受利率不利變動影響淨利息開支的程度。

**(e) 資本管理**

貴集團管理資本的目標為保障 貴集團持續經營的能力及維持良好的資本架構，以盡量提高股東價值。 貴集團管理其資本架構時考慮其目前及預期現金流量、擴張及資本開支承擔。當有需要時，或會考慮就已付股東股息金額或發行新股份進行調整。 貴集團並未採納任何正式股息政策。概無於有關期間末改變目標、政策或過程。

貴集團截至2017年、2018年及2019年6月30日止年度並不需遵守外部的資本規定。

貴集團亦以資產負債比率監察資本，該比率為總負債除以總權益。總負債包括銀行借款及融資租賃責任。於各有關期間末的資產負債比率如下：

### 貴集團

	於6月30日		
	2017年	2018年	2019年
	千新加坡元	千新加坡元	千新加坡元
銀行借款	9,994	3,251	4,310
融資租賃責任	19	—	196
總負債	10,013	3,251	4,506
總權益	39,831	37,535	39,453
資產負債比率	25.1%	8.7%	11.4%

### 37. 有關期間後事件

除過往財務資料附註2.1及28所披露的於2019年12月13日完成的重組外，貴集團於有關期間後並無其他重大事件。

### II. 隨後財務報表

貴公司、貴集團或貴集團旗下任何公司就於2019年6月30日後任何期間概無編製經審核財務報表。

本附錄所載資料並不構成本招股章程附錄一所載由本公司申報會計師安永會計師事務所(香港執業會計師)發出的會計師報告的一部分，載列於此僅供說明之用。

未經審核備考財務資料應與本招股章程「財務資料」一節以及本招股章程附錄一所載的會計師報告一併閱讀。

### A. 未經審核備考經調整合併有形資產淨值報表

下列未經審核備考經調整合併有形資產淨值報表乃由本公司董事根據上市規則第4.29段並參考香港會計師公會頒佈的會計指引第7號編製備考財務資料以供載入投資通函，按照下文所載的附註基準而編製，旨在說明全球發售對本公司股東應佔本集團合併有形資產淨值的影響，猶如全球發售已於2019年6月30日進行。編製本公司股東應佔本集團未經審核備考經調整合併有形資產淨值報表僅供說明用途，而由於其假設性質使然，其未必如實反映倘全球發售已於2019年6月30日或任何未來日期完成後本集團於該日期的合併有形資產淨值。

	於2019年 6月30日 本公司 股東應佔 本集團合併 有形資產 淨值		加：全球 發售估計 所得款項 淨額	緊隨 全球發售 完成後 本公司 股東應佔 本集團 未經審核 備考經調整 合併有形 資產淨值	緊隨全球發售完成後 本公司股東應佔 本集團每股 未經審核備考經調整 合併有形資產淨值	
	千新加坡元 (附註1)	千新加坡元 (附註2)	千新加坡元	千新加坡元	新加坡元 (附註3)	港元等值 (附註4)
按最低指示性發售價						
每股發售股份0.65港元	<u>39,453</u>	<u>17,766</u>	<u>57,219</u>	<u>0.072</u>	<u>0.411</u>	
按最高指示性發售價						
每股發售股份0.75港元	<u>39,453</u>	<u>20,896</u>	<u>60,349</u>	<u>0.075</u>	<u>0.434</u>	

附註：

- (1) 於2019年6月30日本公司股東應佔本集團合併有形資產淨值的金額乃摘錄自本招股章程附錄一所載的會計師報告。由於本集團於該日概無任何無形資產，故於該日的本集團合併有形資產淨值與本集團合併資產淨值相同。
- (2) 全球發售的估計所得款項淨額分別按最低及最高指示性發售價每股發售股份0.65港元及0.75港元，經扣除本公司應付的估計包銷費用以及其他上市開支(不包括2019年6月30日之前在損益確認的上市開支約2,395,000新加坡元)。估計所得款項淨額按1新加坡元=5.75港元的匯率兌換成港元。
- (3) 用於計算本公司股東應佔每股本集團未經審核備考經調整合併有形資產淨值的股份數目乃基於全球發售完成時已發行的800,000,000股股份計算，其中包括於本招股章程日期已發行的現有3股股份、根據資本化發行將予發行的599,999,997股股份以及根據全球發售將予發行的200,000,000股股份，惟不計及任何因行使超額配股權、行使購股權計劃項下可能授出的任何購股權而可能發行的股份，或任何根據配發及發行或購回股份的一般授權而可能由本公司配發及發行或購回的股份。
- (4) 港元等值金額按1新加坡元=5.75港元的匯率兌換。
- (5) 概無對本公司股東應佔本集團未經審核備考經調整合併有形資產淨值作出調整，以反映本集團於2019年6月30日後的任何交易業績或進行的其他交易。



**B. 獨立申報會計師就編製備考財務資料的核證報告**

以下為本公司申報會計師安永會計師事務所(香港執業會計師)發出的報告全文，以供載入本招股章程。



Ernst & Young  
22/F, CITIC Tower  
1 Tim Mei Avenue  
Central, Hong Kong

安永會計師事務所  
香港中環添美道1號  
中信大廈22樓

Tel 電話: +852 2846 9888  
Fax 傳真: +852 2868 4432  
ey.com

敬啟者：

吾等已完成核證工作以對光榮控股有限公司(「貴公司」)董事(「董事」)所編製有關 貴公司及其附屬公司(下文統稱為「貴集團」)的備考財務資料作出報告，僅供說明用途。備考財務資料包括 貴公司於2019年12月24日刊發的招股章程(「招股章程」)附錄二A節所載於2019年6月30日備考合併有形資產淨值及相關附註。董事編製備考財務資料所依據的適用準則載於招股章程附錄二A節。

董事已編製備考財務資料以說明全球發售(本招股章程所定義)對 貴集團於2019年6月30日的財務狀況的影響，猶如交易已於2019年6月30日進行。作為此程序的一部分，董事已從 貴集團截至2019年6月30日止年度的財務報表中摘錄有關 貴集團財務狀況的資料，而會計師報告已於該日刊發。

**董事對備考財務資料須承擔的責任**

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條並參考香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈的會計指引(「會計指引」)第7號編製備考財務資料以供載入投資通函編製備考財務資料。

**吾等的獨立性及質量控制**

吾等已遵守香港會計師公會頒佈的專業會計師道德守則所規定的獨立及其他道德規範，有關守則以誠信、客觀、專業能力及應有謹慎、保密及專業行為作為基本原則。

本所應用香港質量控制準則第1號進行財務報表審核及審閱及其他核證及相關服務委聘的公司的質量控制，因此維持一套全面的質量控制系統，包括有關遵守道德規範、專業標準及適用法律及監管規定的文件記錄政策及程序。

## 申報會計師的責任

吾等的責任乃遵照上市規則第4.29(7)條所規定，就備考財務資料發表意見並向閣下報告。就吾等過往編製備考財務資料所使用的任何財務資料出具的任何報告，吾等除對於該等報告刊發日期的報告收件人負責外，概不承擔任何其他責任。

吾等根據香港會計師公會頒佈的香港核證聘用準則第3420號就編製招股章程的備考財務資料作出報告的核證聘用進行委聘工作。此標準要求申報會計師規劃及執行程序以合理確保董事是否根據上市規則第4.29條及參考香港會計師公會頒佈的會計指引第7號編製備考財務資料。

就是次委聘而言，吾等概不負責對編製備考財務資料時所使用的任何過往財務資料更新或重新出具任何報告或意見，吾等亦無於是次委聘過程中就編製備考財務資料所用的財務資料進行審核或審閱。

載於招股章程的備考財務資料僅為說明全球發售對貴集團未經調整財務資料的影響，猶如交易已於就說明用途所選定的較早日期發生。因此，吾等無法保證該交易的實際結果將如呈列般所示。

就備考財務資料是否已妥為按適用準則編製而作出報告的合理核證委聘涉及執行程序評估董事用於編製備考財務資料的適用準則是否為呈列該交易直接產生的重大影響提供合理基準，以及就下列各項獲取充分合適的憑證：

- 該等標準是否已恰當地作出相關備考調整；及
- 備考財務資料是否反映未經調整財務資料已恰當應用該等調整。

所選定的程序取決於申報會計師的判斷，並考慮申報會計師對貴集團性質、編製備考財務資料有關的交易以及其他相關委聘情況的了解。

是次委聘亦涉及評估備考財務資料的整體呈列。

吾等相信吾等獲取的憑據足以且適合為吾等的意見提供依據。

意見

吾等認為：

- (a) 備考財務資料已按所述基準妥為編製；
- (b) 該基準與 貴集團的會計政策一致；及
- (c) 有關調整就根據上市規則第4.29(1)條所披露的備考財務資料而言屬恰當。

此 致

光榮控股有限公司  
列位董事 台照

安永會計師事務所  
執業會計師  
香港  
2019年12月24日

以下為獨立估值師仲量聯行企業評估及諮詢有限公司就本集團所持物業權益於2019年10月31日進行估值而編製的函件全文、估值概要及估值證書，以供載入本招股章程。



仲量聯行企業評估及諮詢有限公司  
香港英皇道979號太古坊一座7樓  
電話+852 2846 5000 傳真+852 2169 6001  
牌照號碼：C-030171

敬啟者：

根據閣下對光榮建築控股有限公司(「貴公司」)及其附屬公司(以下統稱「貴集團」)在新加坡所持物業權益進行估值的指示，吾等確認曾進行視察，作出相關查詢及調查，並已取得吾等認為必要的進一步資料，以便向閣下提供吾等對物業權益於2019年10月31日(「估值日期」)的市值的意見。

吾等按照市值基準進行估值。市值界定為「資產或負債經過適當推銷後，由自願買家與自願賣家在知情、審慎及不受脅迫的情況下於估值日期進行公平交易的估計金額」。

吾等已採用直接比較法進行物業估值，假設物業權益以其現有狀態出售(視乎租約及租用安排而定)並參考可資比較市場交易評估物業權益的市值。此方法乃以廣泛接納的市場交易作為最佳指標，並預料可將市場內的相關交易在計及可變因素下推論至類似物業。

吾等的估值乃假設賣家在市場上出售物業權益，而並無受惠於遞延條款合約、售後租回、合資經營、管理協議或任何類似安排，以致影響物業權益的價值。

吾等的報告並無考慮任何所估物業權益的任何抵押、按揭或債項，亦無考慮出售成交時可能產生的任何開支或稅項。除另有說明外，均假設物業並無附帶可影響其價值的繁重產權負擔、限制及支銷。

在進行物業權益估值時，吾等已遵守香港聯合交易所有限公司頒佈的證券上市規則第5章、皇家特許測量師學會出版的《皇家特許測量師學會估值－2017全球準則》、香港測量師學會出版的《香港測量師學會估值準則》以及國際評估準則理事會出版的《國際評估準則》所載的所有規定。

吾等在很大程度上依賴 貴集團所提供的資料，並接納吾等所接獲有關年期、規劃審批、法定通告、地役權、佔用詳情、租賃及其他相關事宜的意見。

吾等已獲提供租賃協議副本，並已與土地業權登記處就物業進行業權調查。吾等已就擁有權、租住權、土地面積及所有產權負擔(如有)的資料於報告中匯報。然而，吾等並無詮釋或確認可保障物業的擁有權或法律權益屬於 貴集團。吾等進行的估值時，吾等假設 貴集團於估值日期擁有該等資產。吾等在可能情況下已審閱文件正本，以核實該等國家物業權益的現有業權以及物業權益或任何租約修訂可能附帶的任何重大產權負擔。

吾等並無進行詳盡量度以核實有關物業面積的準確性，惟已假設吾等所獲提供有關業權文件及正式地盤圖則所示面積均為正確。所有文件及合約僅用作參考，而所有尺寸、量度及面積均為約數。吾等並無進行實地量度工作。

我們已視察物業的外觀，並在可能的情況下視察其內部。然而，吾等並無進行調查，以確定地質狀況及設施是否適合在其之上進行任何開發工程。吾等於編製估值時乃假設該等方面均為良好。此外，概無進行結構測量，惟於視察過程中，吾等並無發現任何嚴重損毀。然而，吾等未能呈報該等物業是否概無腐蝕、蟲蛀或任何其他結構性損毀。概無對任何設施進行測試。

Valentine Chua 於2019年8月15日進行實地考察。彼於新加坡物業估值方面擁有超過5年經驗。

吾等並無理由懷疑 貴集團向吾等提供的資料的真實性及準確性。吾等亦已徵求 貴集團確認所提供的資料概無遺漏任何重大事項。吾等認為已獲提供充分資料以達致知情意見，且並無理由懷疑有任何重大資料遭隱瞞。

除另有說明外，本報告所載全部金額均以新加坡元為單位。

吾等的估值概述於下文，並隨函附奉估值證書。

此 致

光榮建築控股有限公司  
董事會 台照

為及代表  
仲量聯行企業評估及諮詢有限公司  
高級董事  
姚贈榮  
*MRICS MHKIS RPS(GP)*

2019年12月24日

附註： 姚贈榮為特許測量師，擁有25年香港及中國物業估值經驗，以及亞太區相關經驗。

## 估值概要

## 第一組－ 貴集團於新加坡持作投資的物業權益

編號	物業	於估價日期 現況下的市值
		<i>新加坡元</i>
1.	192 Pandan Loop #06-16 Pantech Business Hub Singapore 128381	1,350,000
2.	Block 721 Clementi West Street 2 #01-138 Singapore 120721	2,200,000
3.	Block 721 Clementi West Street 2 #01-140 Singapore 120721	2,200,000
	小計：	<b>5,750,000</b>

## 第二組－ 貴集團於新加坡持作佔用的物業權益

編號	物業	於估價日期 現況下的市值
		<i>新加坡元</i>
4.	11 Joo Koon Crescent Singapore 629022	13,500,000
	小計：	<b>13,500,000</b>
	總計：	<b>19,250,000</b>



## 估值證書

## 第一組 — 貴集團於新加坡持作投資的物業權益

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於估值日期 現況下的市值 新加坡元
1.	192 Pandan Loop #06-16 Pantech Business Hub Singapore 128381	物業包括位於 Pantech Business Hub 工業發展區內一幢7層工業樓宇第6層的多層業權式工廠單位。  該物業位於 U46241P Mukim 5 地段，分層樓面面積約為 346 平方米 (3,724.3 平方呎)，其大約於 1980 年代落成。  該物業乃根據租約持有，由 1984 年 1 月 27 日起為期 99 年。	據 貴集團告知，該物業目前以總月租 5,214 新加坡元出租，租約從 2018 年 12 月 15 日開始，為期兩年。	1,350,000

## 附註：

1. 根據業權調查記錄，該物業的業權詳情如下：
  - a. 註冊業主為 貴公司間接全資附屬公司光榮建築私人有限公司；及
  - b. 該物業並無任何產權負擔。
2. 該物業位於西海岸大路附近的 Pandan Loop。毗鄰為標準分層倉庫／工廠大廈及特製廠房。
3. 根據總分區規劃(2014年版)，該物業的土地劃分為「商業2類，地積比率為2.5」。總規劃中的「商業2類」指用作或擬用作清潔工業、輕工業、一般工業、倉庫、公用設施及電訊用途及其他公用裝置的地區。待主管機關作出評估後，特殊工業(如工業機械製造、造船及維修)可獲准於特定地區選址。
4. 吾等的估值已按以下基準及分析作出：

吾等已識別及分析該地區多項與標的物業有類似特點的相關銷售實例。所選定的可資比較物業與該物業均位於 Pantech Business Hub 同一發展區內，並於 2018 年／2019 年交易。可資比較物業的經調整單位價格範圍介乎分層樓面面積每平方呎 336 新加坡元至每平方呎 373 新加坡元。吾等已考慮可資比較物業與標的物業在地點、大小及其他特點方面的差異而作出適當調整及分析，以達致我們的假設單位價格。

## 估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於估值日期 現況下的市值 新加坡元
2.	Block 721 Clementi West Street 2 #01-138 Singapore 120721	<p>物業包括位於一幢2層商住大廈的第1及2層的建屋發展局店屋單位。</p> <p>該物業位於U50290A Mukim 5地段，總分層樓面面積約為152平方米(1,636.11平方呎)(1樓：68平方米(731.946平方呎)；2樓：84平方米(904.168平方呎))，其於1985年左右落成。</p> <p>該物業乃根據租約持有，由1995年11月1日起為期85年。</p>	據 貴集團告知，#01-138及#01-140目前以總月租15,000新加坡元出租，租約從2018年12月1日開始，為期三年。	2,200,000

## 附註：

1. 根據業權調查記錄，該物業的業權詳情如下：
  - a. 登記出租人為建屋發展局，而登記承租人為 貴公司間接全資附屬公司光榮建築私人有限公司。
2. 該物業位於 Clementi West Street 2 沿路的金文泰新鎮鄰里中心內。該地區涵蓋小商店、商住店舖、餐館、市集以及美食中心。
3. 根據總分區規劃(2014年版)，該物業的土地劃分為「商業及住宅類」。總規劃中的「商業及住宅類」指主要用作或擬用作住宅及商業混合發展的地區。商業地區不得建於住宅地區之上。商業及相關用途的種類及數量與該等商業及相關用途的總量均由主管機關釐定。除主管機關另行准許者外，商業及相關用途的總量不得超過最高允許樓面面積的40%。
4. 根據租賃協議，該物業受限於(其中包括)以下契諾及條件：
  - a. 在不損害上述租賃備忘錄所載任何契諾及條件的情況下，不得將該物業或其任何部分用作或准許或容許用作以下各項：
    - i. 在該物業或其任何部分烹煮及供應食物的食肆；或
    - ii. 在該物業或其任何部分供應食物的食肆；或
    - iii. 小吃店；或
    - iv. 農產品商店；或
    - v. 卡拉OK廳／影視廳；或
    - vi. 英式桌球室／美式桌球中心。

5. 該物業已獲授予批准將用途改作家庭式餐館，有關批准將於2022年1月4日屆滿。
6. 吾等的估值已按以下基準及分析作出：

吾等已識別及分析該地區多項與標的物業有類似特點的相關銷售實例。所選定的可資比較物業為位於建屋發展局屋村內並於2018年交易的建屋發展局商業物業。該等可資比較物業的經調整單位價格範圍介乎分層樓面面積每平方呎1,285新加坡元至每平方呎1,431新加坡元。吾等已考慮可資比較物業與標的物業在地點、大小及其他特點方面的差異而作出適當調整及分析，以達致我們的假設單位價格。

## 估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於估值日期 現況下的市值 新加坡元
3.	Block 721 Clementi West Street 2 #01-140 Singapore 120721	物業包括位於一幢2層商住大廈的第1及2層的建屋發展局店屋單位。  該物業位於U50291K Mukim 5地段，總分層樓面面積約為152平方米(1,636.11平方呎)(1樓：68平方米(731.946平方呎)及2樓：84平方米(904.168平方呎))，其於1985年左右落成。  該物業乃根據租約持有，由1995年11月1日起為期85年。	據告知，#01-138及#01-140目前以總月租15,000新加坡元出租，租約從2018年12月1日開始，為期三年。	2,200,000

## 附註：

1. 根據業權調查記錄，該物業的業權詳情如下：
  - a. 登記出租人為建屋發展局，而登記承租人為 貴公司間接全資附屬公司光榮建築私人有限公司。
2. 該物業位於Clementi West Street 2沿路的金文泰新鎮鄰里中心內。該地區涵蓋小商店、商酒店舖、餐館、市集以及美食中心。
3. 根據總分區規劃(2014年版)，該物業的土地劃分為「商業及住宅類」。總規劃中的「商業及住宅類」指主要用作或擬用作住宅及商業混合發展的地區。商業地區不得建於住宅地區之上。商業及相關用途的種類及數量與該等商業及相關用途的總量均由主管機關釐定。除主管機關另行准許者外，商業及相關用途的總量不得超過最高容許樓面面積的40%。
4. 根據租賃協議，該物業受限於(其中包括)以下契諾及條件：
  - a. 在不損害上述租賃備忘錄所載任何契諾及條件的情況下，不得將該物業或其任何部分用作或允許或容許用作以下各項：
    - i. 在該物業或其任何部分烹煮及供應食物的食肆；或
    - ii. 在該物業或其任何部分供應食物的食肆；或
    - iii. 小吃店；或
    - iv. 農產品商店；或

- v. 卡拉OK廳／影視廳；或
  - vi. 英式桌球室／美式桌球中心。
5. 該物業已獲授予批准將用途改作家庭式餐館，有關批准將於2022年1月4日屆滿。
6. 吾等的估值已按以下基準及分析作出：

吾等已識別及分析該地區多項與標的物業有類似特點的相關銷售實例。所選定的可資比較物業為位於建屋發展局屋村內並於2018年交易的建屋發展局商業物業。該等可資比較物業的經調整單位價格範圍介乎分層樓面面積每平方呎1,285新加坡元至每平方呎1,431新加坡元。吾等已考慮可資比較物業與標的物業在地點、大小及其他特點方面的差異而作出適當調整及分析，以達致我們的假設單位價格。

## 估值證書

## 第二組一 貴集團於新加坡持作佔用的物業權益

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於估值日期 現況下的市值 新加坡元
4.	11 Joo Koon Crescent Singapore 629022	<p>該物業包括一幢4層的廠房大廈以及臨時配套工人宿舍，其建於行車通道水平上一塊大致呈長方形的土地。</p> <p>該物業位於2189L Mukim 7地段，地盤面積約為5,001.9平方米(53,840.4平方呎)，其大約在2000年落成並已於2014年進行加建及改建工程。</p> <p>該物業的總樓面面積約為4,953.33平方米(53,317.6平方呎)。</p> <p>該物業乃根據租約持有，由1994年3月16日起為期30年，並可進一步續期30年。</p>	<p>該物業目前一部份由登記承租人佔用，另一部份出租。</p> <p>據 貴集團告知，該物業的一部份(約1,021.93平方米)目前以總月租20,000新加坡元出租，租約於2020年7月31日屆滿。</p>	13,500,000

## 附註：

1. 根據業權調查記錄，該物業的業權詳情如下：
  - a. 登記出租人為Jurong Town Corporation (JTC)，而登記承租人為 貴公司間接全資附屬公司光榮建築私人有限公司；
  - b. 2189L Mukim 7地段已抵押予星展銀行有限公司，參見日期為2015年4月22日抵押編號IE/182195Q文件；及
  - c. 該物業不得用作或允許或容許批租物業或其任何部分用作除裝配鋼鐵及金屬結構系統模板、維修及維護建築器械以及製造僅為預鑄所需的模具以外的用途(「認可用途」)。該物業概不得用作任何其他用途。
2. 該物業位於Joo Koon Crescent，距離哥烈碼頭市中心約23公里。該地區為由特製獨立廠房、標準廠房及宿舍構成的已發展成熟的工業村。
3. 根據總分區規劃(2014年版)，該物業的土地劃分為「商業2類」，地積比率為1.4。總規劃中的「商業2類」指用作或擬用作清潔工業、輕工業、一般工業、倉庫、公用設施及電訊用途及其他公用裝置的地區。待主管機關作出評估後，特殊工業(如工業機械製造、造船及維修)可獲准於特定地區選址。

4. 吾等的估值已按以下基準及分析作出：

吾等已識別及分析該地區多項與標的物業有類似特點的相關銷售實例。所選定的可資比較物業為位於裕廊工業村內並於2019年交易的工業物業。該等可資比較物業的經調整單位價格範圍介乎總樓面面積每平方呎210新加坡元至每平方呎289新加坡元。吾等已考慮可資比較物業與標的物業在地點、大小及其他特點方面的差異而作出適當調整及分析，以達致我們的假設單位價格。



下文載列本公司組織章程大綱及細則若干條文及開曼群島公司法若干方面的概要。

本公司於2018年9月7日根據開曼公司法於開曼群島註冊成立為獲豁免有限公司。本公司的組織章程文件包括其經修訂及重列的組織章程大綱(「大綱」)及其經修訂及重列的組織章程細則(「細則」)。

### 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屬有限，而本公司的成立宗旨並無限制(因此包括作為一間投資公司)，且本公司擁有並能夠隨時或不時以作為主事人、代理、訂約人或其他身份，行使可由一個自然人或法人團體行使的任何及全部權力，而因本公司為獲豁免公司，故本公司將不會在開曼群島與任何人士、商號或公司進行交易，惟為促進本公司在開曼群島以外地區進行的業務者則除外。
- (b) 本公司可藉特別決議修改大綱所載的有關任何宗旨、權力或其他事宜的內容。

### 2. 組織章程細則

細則已於2019年12月17日獲採納，於上市日期生效。細則若干條文的概要載列如下。

#### (a) 股份

##### (i) 股份類別

本公司股本包括普通股。

##### (ii) 更改現有股份或股份類別的權利

在開曼公司法的規限下，倘本公司股本在任何時候被分為不同類別股份，任何股份類別所附有的一切或任何特別權利(除非該類別股份的發行條款另有規定)，可由該類別已發行股份面值不少於四分之三的持有人書面同意，或經由該類別股份持有人另行召開股東大會通過特別決議批准而作出更改、修改或廢除。細則內有關股東大會的條文經必要變通後將適用於各另行召開的股東大會，惟除續會外，所需法定人數不得少於兩名合共持有(或倘股東為公司，則其正式授權代表)

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人士。該類別股份的每名持有人均應有權於投票表決時就其所持每股股份投一票，而任何親身或由受委代表出席大會的該類別股份的持有人均可要求以投票方式表決。

除非有關股份的發行條款所附帶的權利另行明文規定，否則賦予任何股份或類別股份持有人的任何權利不得因增設或發行享有同等權益位的額外股份而被視為已予更改。

### **(iii) 股本變更**

本公司可藉其股東通過普通決議以：(a) 透過增設其認為適當數目的新股份增加其股本；(b) 將其全部或任何股本合併或拆細為面額高於或低於其現有股份的股份；(c) 將其未發行股份拆細成數個類別，並附帶任何優先、遞延、合資格或特別權利、特權或條件；(d) 將其股份或任何該等股份分拆為面額低於大綱所指定的股份；(e) 註銷任何在決議日期尚未獲任何人士承購或同意承購的股份，並按註銷股份的面額削減其股本數額；(f) 就配發及發行不附帶任何表決權的股份作出規定；及(g) 更改其股本面額的幣值。

### **(iv) 股份轉讓**

在開曼公司法及香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)規定的規限下，所有股份轉讓須以一般或常用格式或董事會可批准的其他格式的轉讓書辦理，該轉讓書可以親筆簽署，或倘轉讓人或承讓人為結算所或其代名人，則可以加親筆簽署或蓋機印簽署，或以董事會可不時批准的有關其他方式簽署。

轉讓書須由轉讓人及承讓人或彼等的代表簽立，惟董事會可豁免轉讓人或承讓人簽立轉讓書或接納機印簽立轉讓書。而在承讓人的名稱就該股份載入本公司的股東名冊前，轉讓人仍須被視為股份持有人。

董事會可全權酌情隨時及不時將股東名冊總冊的任何股份移往任何股東名冊分冊，或將任何股東名冊分冊的任何股份移往股東名冊總冊或任何其他股東名冊分冊。除董事會另行同意外，股東名冊總冊的股份不得移往任何股東名冊分冊，而任何股東名冊分冊的股份亦不得移往股東名冊總冊或任何其他股東名冊分冊。

所有的移送及其他所有權文件須送交登記。倘股份在任何股東名冊分冊登記，則須在有關登記處辦理；倘股份在股東名冊總冊登記，則有關登記須在存放股東名冊總冊的地點辦理。

董事會可全權酌情拒絕登記轉讓任何股份(並非繳足股份)予未經其批准的人士，或拒絕登記轉讓本公司擁有留置權的任何股份(並非繳足股份)。董事會亦可拒絕為根據任何購股權計劃發行且仍受該計劃限制轉讓的任何股份辦理轉讓登記手續，或拒絕轉讓任何股份予超過四名聯名持有人。

除非已向本公司支付特定費用(最高為聯交所可釐定的有關應付金額上限)、轉讓書已妥為蓋上釐印(倘適用)並僅涉及一種類別的股份，且連同有關股票以及董事會可合理要求可證明轉讓人進行股份轉讓的權利(及倘轉讓書由若干其他人士代表轉讓人簽立，則證明該人士獲授權簽立)的有關其他證明文件送交相關登記處或存置股東名冊總冊的地點，否則董事會可拒絕承認任何轉讓書。

在上市規則的規限下，董事會可在其決定之有關時間或有關期間內暫停辦理股份過戶登記手續，惟每年合共不得超過30天。

繳足股份概不附帶任何轉讓限制(聯交所許可者除外)，以及不附帶任何留置權。

**(v) 本公司購買其本身股份的權力**

本公司可在若干限制的規限下購買其本身股份，而董事會僅可代表本公司行使該權力，惟受細則不時訂立的任何適用規定或聯交所及／或香港證券及期貨事務監察委員會不時頒布的任何守則、規則或規例所規限。

倘本公司就購入可贖回股份進行贖回，而該等股份購入並非經市場或以投標方式作出的購買須以最高價格為限；而倘以投標方式購入有關股份，則所有股東均可參與投標。

**(vi) 本公司任何附屬公司擁有本公司股份的權力**

細則並無關於附屬公司擁有本公司股份之條文。

*(vii) 催繳股份及沒收股份*

董事會可不時在其認為適當的情況下就股東所持股份分別向彼等催繳尚未繳付的任何款項(無論按股份的面值或以溢價形式計算)，而不按照該等股份配發條件於所定時間作出還款。催繳股款可一次付清，亦可分期付款。倘任何催繳股款或分期股款在指定付款日期或之前尚未繳付，則欠款人士須按董事會釐定的有關利率(不超過年息20厘)支付由指定付款日期起至實際付款日期止有關款項的利息，但董事會可豁免繳付全部或部分有關利息。倘董事會認為適當，其可接受任何希望提前支付上述款項(不論是以貨幣或等值物支付)的股東就其所持有的任何股份所應付的所有或任何部分未催繳及未支付股款或分期股款，而本公司可就據此獲提前支付的所有或任何款項支付利息，有關利率(如有)可由董事會決定(不超過年息20厘)。

如有股東未能於指定付款日期支付任何催繳股款或催繳股款的任何分期付款，董事會可在被催繳股款的任何部分或分期股款仍未支付期間向該股東發出不少於14天的通知，要求其支付未付的催繳股款或分期股款，連同任何已累計利息以及繼續累計至實際付款日期為止的利息。該通知應指定另一日期(至少在通知發出之日起計14天屆滿後)，規定在該日或之前須繳付款項，並應指明付款地點。通知亦應說明，如果未於指定時間或之前付款，則涉及催繳股款的股份將會被沒收。

如果未遵從任何有關通知中的規定，則該通知所涉及的任何股份可於其後任何時候，在支付通知所要求的款項之前，經董事會通過決議沒收。該沒收將包括就被沒收股份宣派但在沒收前實際並未支付的所有股息及紅利。

股份已被沒收之人士將不再為被沒收股份的股東，但儘管股份已被沒收，其仍應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的所有款項，連同(倘董事會酌情要求)從沒收當日至支付日期間就其產生的利息，有關利率按董事會規定計算(不超過年息20厘)。

(b) 董事

(i) 委任、退任及罷免

董事會有權隨時或不時委任任何人士為董事，以填補董事會臨時空缺或增加現有董事會人數，惟須受股東於股東大會上可能釐定的任何董事人數上限(如有)所規限。任何就此獲委任以填補臨時空缺的董事任期僅至其獲委任後的本公司首屆股東大會為止，屆時須於有關大會上重選連任。任何就此獲委任以增加現有董事會人數的董事任期僅至其獲委任後的本公司首屆股東周年大會為止，並符合資格於有關大會上重選連任。於釐定董事或將於股東周年大會上輪值退任的董事數目時，任何就此獲董事會委任的董事不得計算在內。

於每屆股東周年大會上，當時在任的三分一董事須輪值退任。然而，倘董事人數並非為三的倍數，則退任董事人數為最接近但不少於三分一的人數。每年退任的董事應為自彼等上次重選或獲委任起計任期最長者，惟倘不同人士於同日成為或於上次獲重選為董事，則以抽籤決定何者退任(除非彼等私下另有協定)。

任何非退任董事的人士概無資格於任何股東大會上參與董事職務的選舉(獲董事會推薦參選者除外)，除非有意提名該人士參選董事的書面通知，以及被提名的人士表明願意參選的書面通知已送交至本公司的總辦事處或登記處。提交該等通知的期間將不早於寄發有關大會通知的翌日開始，並在不遲於該大會日期前七天完結，而可提交該等通知的最短期間必須至少為七天。

董事毋須以任何合資格的方式持有本公司任何股份，亦無任何有關加入董事會或退任董事職位的特定年齡上限或下限。

本公司可通過普通決議罷免任何任期仍未屆滿的董事(惟不妨礙有關董事就其與本公司所訂立任何合約遭違反而可能提出的任何索償)，且本公司可通過普通決議委任另一名人士填補有關空缺。任何就此獲委任的董事須遵守「輪值退任」條文。董事人數不得少於兩名。

倘出現下列情況，董事須被撤職：

- (aa) 辭任；
- (bb) 身故；
- (cc) 被宣布屬精神不健全，且董事會議決將其撤職；
- (dd) 破產或接獲接管令，或暫停付款或與其債權人全面訂立債務重整協議；
- (ee) 彼因法律施行而被禁止或不再出任董事；
- (ff) 未獲特別許可而連續六個月缺席董事會會議，且董事會議決將其撤職；
- (gg) 有關地區(定義見細則)的證券交易所要求終止其董事職務；或
- (hh) 被董事所需過半數或根據細則免除董事職務。

董事會可不時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職位或行政職位，有關任期及有關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。董事會亦可將其任何權力授予董事會認為適當的由有關董事或其他人士所組成的委員會，並可不時撤銷該項授權或撤銷委任及解散任何該等委員會(不論全部或部分及就人士或目的而言)，惟所組成的每個委員會在行使被授予的權力時，須遵守董事會不時對其施行的任何法規。

**(ii) 配發及發行股份及認股權證的權力**

在開曼公司法、大綱及細則條文的規限下，並在不損害任何股份或類別股份持有人獲賦予的任何特權的情況下，任何股份均可在附帶本公司通過普通決議決定(如無任何決定或倘無作出特別規定，則由董事會決定)的有關權利或限制(不論在股息、投票、發還資本或其他方面)下發行。本公司可在任何股份的發行條款中訂明，一旦發生某特定事件或於指定日期後，本公司或股份持有人可選擇贖回股份。



董事會可根據其不時決定的條款發行可認購本公司任何類別股份或其他證券的認股權證。

如認股權證屬不記名認股權證，若遺失證書，概不補發，除非董事會在無合理疑點的情況下信納原有證書已被銷毀，且本公司已就發出任何該等補發證書獲得董事會認為形式適當的彌償。

在開曼公司法、細則及(倘適用)有關地區(定義見細則)內任何證券交易所規則條文的規限下，且在不影響任何股份或任何股份類別當時所附帶的任何特別權利或限制的情況下，本公司所有未發行股份均由董事會處置，董事會可全權酌情決定向其認為適當的人士、按有關時間、代價、條款及條件提呈、配發、授予期權，或以其他方式處置該等未發行股份，但前提是不得折讓發行任何股份。

在配發、提呈發售、就此授出購股權或出售股份時，倘董事會認為如不辦理註冊聲明或其他特別手續，而向登記地址位於任何特定地區或多個地區的股東或其他人士作出任何有關配發、提呈發售、授出購股權或出售股份即屬或可能屬違法或不可行，則本公司及董事會均無責任進行上述行為。然而，因上述者而受影響的股東，不論就任何目的而言，概不屬且不被視為另一類別股東。

### **(iii) 出售本公司或其任何附屬公司資產的權力**

由於細則並無載列關於出售本公司或其任何附屬公司資產的明確條文，董事會可行使及作出本公司可行使或作出或批准的一切權力、行動及事宜，而並非細則或開曼公司法規定須由本公司於股東大會上行使或作出的權力、行動及事宜，惟倘本公司於股東大會上規管該等權力或行動，則有關規例不得使董事會先前在該規例訂定前屬有效的任何行動失效。

### **(iv) 借貸權力**

董事會可行使本公司的全部權力籌集或借入資金，以及將本公司所有業務、財產及未催繳資本或其中任何部分按揭或抵押，並可在開曼公司法的規限下發行本公司的債權證、債權股證、債券及其他證券(不論直接地或以作為本公司或任何第三方的任何債項、責任或義務的附屬抵押品方式)。



(v) 酬金

董事有權收取由董事會或本公司(視具體情況而定)在股東大會上不時釐定的金額，作為彼等服務的一般酬金。除非另有釐定該金額的決議指示，否則金額將按董事同意的比例及方式在各董事之間分配，或倘並未獲有關同意，則在彼等之間平均分配，或倘任何董事的任期僅為應付酬金的期間內的某一段時間，該董事須按有關比例收取酬金。董事亦應有權報銷所有因出席任何董事會會議、委員會會議或股東大會或因執行其董事職責而以其他方式合理產生的開支。該等酬金應為董事因擔任本公司任何受薪職位或職務而有權就有關職位或職務收取的酬金以外的酬勞。

倘任何董事應本公司要求履行董事會認為超逾董事一般職責的服務，則董事會可決定向該董事支付有關特別或額外酬金，作為該名董事在其一般酬金以外的額外或替代酬勞。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的執行董事可收取董事會可不時釐定的有關酬金以及其他福利及津貼。該等酬金為董事一般酬金以外的酬勞。

董事會可自行或與本公司的附屬公司或與本公司有業務聯繫的公司共同合作或協定設立，或自本公司撥款至任何計劃或基金，向本公司僱員(於本段及下段所使用的該詞應包括於本公司或其任何附屬公司擔任或曾擔任任何行政職位或任何有酬職位的任何董事或前任董事)及前僱員及彼等的受養人或任何一個或多個類別的有關人士提供退休金、醫療津貼或撫恤金、人壽保險或其他福利。

董事會亦可向僱員及前任僱員及彼等的受養人或任何該等人士支付、訂立協議(不論是否受任何條款或條件所規限)支付或授出可撤回或不可撤回的退休金或其他福利，包括該等僱員或前任僱員或彼等的受養人根據上述任何有關計劃或基金所享有或可能享有者(如有)以外的退休金或福利。倘董事會認為該等退休金或福利屬合適，可在僱員實際退休前、預計退休時或在實際退休時或實際退休後隨時授予僱員。

**(vi) 離職補償或付款**

支付任何現任董事或前任董事作為其離職補償或作為其退任代價或有關其退任的款項(董事按合約或法定規定有權收取的款項除外)必須經本公司在股東大會上批准。

**(vii) 向董事提供貸款及貸款抵押**

本公司不得直接或間接向董事或本公司任何控股公司的董事或彼等各自的任何緊密聯繫人提供貸款，就任何人士向董事或本公司任何控股公司的董事或彼等各自的任何緊密聯繫人所提供的貸款訂立任何擔保或提供任何抵押，或(倘任何一名或以上董事共同或個別或直接或間接持有另一間公司的控股權益)向該另一間公司提供貸款或就任何人士向該另一間公司所提供的貸款訂立任何擔保或提供任何抵押。

**(viii) 披露與本公司或其任何附屬公司所訂合約中的權益**

董事可於任期內兼任本公司的任何其他職位或有酬職務(本公司核數師一職除外)，其任期及條款由董事會釐定，並可在任何其他細則所規定或據此享有的任何酬金以外，就出任該其他職位或有酬職務以任何形式收取額外酬金。董事可於本公司擁有權益的任何其他公司作為或出任董事、高級人員或股東，且毋須就其作為該其他公司的董事、高級人員或股東而收取的任何酬金或其他利益而向本公司或股東交待。董事會亦可安排由本公司持有或擁有的任何其他公司的股份賦予的表決權，依據其認為合適的方式在各方面行使，包括行使該表決權贊成任何有關委任本公司董事或任何該等董事出任該其他公司的董事或高級人員的決議。

董事或候任董事毋須因其董事職位而喪失與本公司訂立合約的資格，而任何有關合約或任何董事以任何方式於其中擁有權益的任何其他合約或安排亦毋須被撤銷，任何董事亦毋須僅因其擔任該職位或因該職位而負有的誠信責任而導致訂有上述合約或擁有上述權益而就任何有關合約或安排所產生的任何溢利向本公司交代。倘董事以任何形式於與本公司訂立的合約或安排或建議訂立的合約或安排中擁有重大權益，該董事須於實際可行的情況下在最早召開董事會會議中申報其權益性質。

本公司無權因直接或間接在任何股份中擁有權益的一名或多名人士未能向本公司披露其權益，而凍結或以其他方式損害任何股份附帶的任何權利。

董事不得就彼或其任何緊密聯繫人士擁有重大權益的任何合約、安排或建議的任何董事會決議進行投票或計入法定人數內，而倘其進行投票，則其對該項決議的票數將不予計算，亦不會被計入法定人數內，但該項禁制不適用於任何下列事項：

- (aa) 就董事或其緊密聯繫人士應本公司或其任何附屬公司的要求或為本公司或其任何附屬公司的利益借出款項或招致或承擔的債務，向該董事或其緊密聯繫人士作出的任何抵押或彌償保證；
- (bb) 就董事或其緊密聯繫人士因本公司或其任何附屬公司的債務或責任根據一項擔保或彌償保證或透過作出抵押個別或共同承擔全部或部份責任，而向第三方作出任何抵押或彌償保證；
- (cc) 涉及提呈發售本公司或本公司可能發起或於其中擁有權益之任何其他公司之股份、債權證或其他證券以供認購或購買之任何建議，而董事或其緊密聯繫人士在提呈發售建議之包銷或分包銷中以參與者身份擁有權益或將予擁有權益；
- (dd) 任何涉及本公司或其任何附屬公司僱員福利的建議或安排，包括採納、修改或執行以下任何一項：(i) 董事或其緊密聯繫人士可能從中獲益的任何僱員股份計劃或任何股份獎勵或購股權計劃；或(ii) 任何與本公司或其任何附屬公司的董事、其緊密聯繫人士及僱員有關的公積金或退休、身故或傷殘福利計劃，且並無給予任何董事或其緊密聯繫人士任何與該計劃或基金有關的各類人士一般所未獲賦予的特權或利益；及
- (ee) 董事或其緊密聯繫人士僅因其於本公司的股份、債權證或其他證券擁有權益，而與本公司股份、債權證或其他證券的其他持有人以相同方式擁有權益的任何合約或安排。

### **(ix) 董事會議事議程**

倘董事會認為適當，可在世界上任何地方舉行會議以處理事務、將會議延期及以其他方式規管會議。在任何會議上提出的問題，須由大多數票決定。倘票數相同，則會議主席有權投第二票或決定票。

(c) 修改組織章程文件及本公司名稱

於開曼群島法律准許的範圍內及在細則的規限下，本公司僅可通過特別決議所授批准更改或修訂本公司的大綱及細則以及更改本公司名稱。

(d) 股東大會

(i) 特別及普通決議

本公司的特別決議必須在正式發出訂明擬提呈決議為特別決議的通告的股東大會上由親身或由受委代表出席並有權投票的股東或(倘股東為公司)由其正式授權代表或(倘允許受委代表)由受委代表以不少於四分之三的大多數票通過。

根據開曼公司法，本公司須於任何特別決議通過後15天內，將其副本送呈開曼群島公司註冊處處長。

「普通決議」則指有權親身出席股東大會並投票的本公司股東或(倘股東為公司)其正式授權代表或(倘允許受委代表)受委代表以過半數票通過的決議，而大會通告已正式發出。

由全體股東或其代表簽署的書面決議，將被視為於正式召開及舉行的本公司股東大會上正式通過的普通決議(及倘在適用情況下，為以上述方式獲通過的特別決議)。

(ii) 表決權及要求投票表決的權利

在任何一個類別或多個類別的股份當時所附帶有關投票表決的任何特別權利、限制或特權的規限下，於任何股東大會：(a)如以投票方式表決，則每名親身或由受委代表出席或(倘股東為公司)由其正式授權代表出席的股東每持有一股於本公司股東名冊上以其名義登記的繳足或入賬列作繳足股份可投一票(惟催繳股本或分期付款前繳足或入賬列作繳足的股份金額不能就此目的視為股份繳足金額)；及(b)如以舉手方式表決，則每名親身(或倘股東為公司，則由其正式授權代表)或由受委代表出席的股東可投一票。倘股東為結算所(定義見細則)或其代名人，並委任一名以上的受委代表，則每名受委代表於舉手表決時均可投一票。在投票表決時，凡有權投多於一票的股東毋須盡投其選票或以同樣方式投下所有選票。

於任何股東大會所提呈表決的決議均以投票方式進行表決(會議主席可根據上市規則允許決議以舉手方式表決除外)。倘允許以舉手方式表決，在以舉手方式表決的結果宣布前或當時可按下列人士(在各情況下按親身或由受委代表或正式授權公司代表出席的股東)要求以投票方式表決：

- (A) 最少兩名股東；
- (B) 任何一名或多名股東，其所持投票權不少於有權在大會上投票的全體股東的總投票權的十分一；或
- (C) 一名或多名股東，其所持有賦予權利可在大會上投票的本公司股份的繳足總金額合共不少於所有賦予該權利的股份的繳足總金額的十分一。

倘本公司股東為結算所或其代名人，則該股東可授權其認為適當的人士作為其在本公司任何大會或本公司任何類別股東大會的代表，惟倘授權予超過一名人士，則有關授權須列明每名獲授權人士所代表的股份數目及類別。根據本條文獲授權的人士應被視為毋須進一步事實證明而獲正式授權並有權代表結算所或其代名人行使其相同權利及權力(包括個別以舉手方式表決的權利)，猶如其為個人股東。

倘本公司知悉，上市規則規定任何股東須就任何個別決議放棄投票，或限制其僅可就任何個別決議投贊成票或反對票，則該名股東或其代表違反該規定或限制所投的任何票數將不予點算。

### **(iii) 股東周年大會**

除本公司採納細則的年度外，本公司必須每年舉行一次股東周年大會。有關大會須不得遲於上屆股東周年大會舉行後15個月內，或聯交所可能許可的較長期間，於董事會可能釐定的有關時間及地點舉行。

### **(iv) 要求召開股東大會**

倘一位或以上於遞呈要求日期持有不少於本公司繳足股本(賦有於股東大會上投票的權利)十分一的股東要求召開特別股東大會，則特別股東大會可予召開。有關要求應以書面形式向董事會或公司秘書提出，要求董事會召開特別股東大會以



處理有關要求中指明的任何事項。該會議應於遞呈該要求後兩個月內舉行。倘遞呈後21日內，董事會未有召開有關會議，則要求人士可以同樣方式作出此舉，而要求人士因董事會未有召開大會而產生的所有合理開支應由本公司向要求人士作出償付。

**(v) 將予進行的會議通告及議程**

本公司的股東周年大會須於發出最少21天書面通知後召開，而本公司任何其他股東大會則須於發出最少14天書面通知後召開。該通告不包括送達或被視為送達通知當日，亦不包括發出通知當日，且須列明會議的時間、地點及議程，以及將於該大會上審議的決議詳情，如要處理特別事項，則須列明該事項的一般性質。

除另行列明者外，任何根據細則將予發出或印發的通告或文件(包括股票)均須採用書面形式，並可由本公司親自、以郵寄方式按有關股東的登記地址，或(倘屬通告)以在報章刊登廣告的方式，送達予任何股東。任何登記地址位於香港以外地區的股東，可書面知會本公司一個香港地址，而該地址就此而言將被視為其登記地址。在開曼公司法及上市規則的規限下，本公司亦可以電子方式向任何股東送達或寄發通告或文件。

儘管本公司可於較上述者為短的時間通知召開大會，惟倘獲以下股東同意，則有關大會可被視作已正式召開：

- (i) 倘屬股東周年大會，獲全體有權出席該大會並於會上投票的本公司股東同意；及
- (ii) 倘屬任何其他大會，獲大多數有權出席該大會並於會上投票的股東(即合共持有本公司總投票權不少於95%的大多數股東)同意。

於股東特別大會上處理的所有事項須被視為特別事項。於股東周年大會上處理的所有事項亦須被視為特別事項，惟若干日常事項則被視為普通事項。

**(vi) 會議及另行召開的各類別股東會議的法定人數**

除非於大會處理事項時及直至大會結束時出席大會人數達到法定人數，否則不得於任何股東大會上處理任何事項。

股東大會的法定人數應為兩名親身(或倘股東為公司，則由其正式授權代表)或由受委代表出席並有權投票的股東。為批准修改類別權利而另行召開的類別股東大會(不包括續會)而言，所需法定人數須為兩名持有或由受委代表代其持有該類別已發行股份面值不少於三分之一的人士。

### **(vii) 受委代表**

任何有權出席本公司大會及於會上投票之本公司股東，均有權委任另一名人士作為受委代表代其出席大會及投票。持有兩股或以上股份的股東可委任一名以上受委代表作其代表並於本公司股東大會或類別股東大會代其投票。受委代表毋須為本公司股東，並應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，受委代表有權代表公司股東行使權力，該等權力與所代表的股東倘屬個人股東時所能行使的權力相同。以投票或舉手方式表決時，股東可親身(或倘股東為公司，則由其正式授權代表)或由受委代表代其投票。

委任受委代表的文件須由委任人或其正式書面授權代理人親筆簽署，或倘該委任人為公司，則須加蓋印章或由正式授權高級人員或代理人親筆簽署。各委任受委代表的文件(無論供特定大會或其他大會之用)的格式須符合董事會可不時批准者，惟不排除使用雙向格式。任何向股東發出以供其委任受委代表出席處理任何事務的股東特別大會或股東周年大會並於會上投票的表格應當讓股東按其意願指示受委代表對處理任何該等事務的每一決議投贊成票或反對票(或在無指示的情況下，行使其酌情權)。

### **(e) 賬目及審核**

董事會須安排妥善保存賬冊，記錄本公司收支款項及本公司資產及負債，以及開曼公司法所規定對於真實公平地反映本公司事務狀況、顯示及解釋其交易屬必要的其他一切事項(包括公司所有貨品買賣)。

本公司賬冊須存置在本公司總辦事處或董事會決定的其他一個或多個地點，並可隨時供任何董事查閱。除獲開曼公司法授權、具有司法權力的法院頒令或經董事會或本公司於股東大會上授權者外，任何股東(董事除外)概無權查閱本公司任何賬目、賬冊或文件。



於股東周年大會日期前不少於21天，董事會須不時安排編製及於其股東周年大會上向本公司提呈資產負債表及損益賬(包括法律規定於其中附錄的每份文件)，連同董事會報告書及核數師報告的副本。該等文件的副本連同股東周年大會通告須於大會日期前不少於21天，送交根據細則的條文有權接收本公司股東周年大會通知的每名人士。

在有關地區(定義見細則)證券交易所規則的規限下，本公司可向根據有關地區證券交易所規則已同意並選擇收取財務報表概要以代替詳盡財務報表的股東寄發財務報表概要。財務報表概要必須附有有關地區證券交易所規則規定的任何其他文件，且必須於股東大會日期前不少於21天一併寄發予已同意並選擇收取財務報表概要的該等股東。

本公司須委任核數師，任期至下屆股東周年大會結束為止，有關委任的條款及職責可由董事會協定。核數師酬金須由本公司於股東大會或由董事會(倘獲股東授權)釐定。

股東可於核數師任期屆滿前隨時於股東大會上以特別決議案罷免核數師，並應於該會議上以普通決議案委任新核數師以代替被罷免核數師的餘下任期。

核數師須按照香港公認會計原則、國際會計準則或聯交所可批准的其他準則審核本公司的財務報表。

### (f) 股息及其他分派方式

本公司可於股東大會中宣布以任何貨幣將派發予股東的股息，惟所宣派的股息不得超過董事會建議的金額。

除任何股份所附的權利或發行條款另有規定外：

- (i) 所有股息須按派息股份的繳足股款宣派及派付，惟就此而言，在催繳前已就股份所繳足的股款將不會被視為股份的繳足股款；
- (ii) 所有股息的分配及支付，均應按就該等股份在有關派息期間任何一段或多段時間內所繳足的股款比例而作出；及

(iii) 董事會可從應付任何股東的任何股息或其他款項中，扣除該股東目前因催繳股款、分期股款或其他原因而應付本公司的所有款項(如有)。

倘董事會或本公司於股東大會上議決派付或宣派股息，董事會可議決：

(aa) 以配發入賬列作繳足股份的方式支付全部或部分股息，惟有權獲派股息的股東可有權選擇收取該等現金股息(或其中部分)，以代替有關配股；或

(bb) 有權收取該股息的股東將有權選擇收取獲配發入賬列作繳足的股份，以代替收取董事會可能認為適當的全部或部分股息。

本公司亦可根據董事會提出的建議通過一項就本公司任何一次特定股息的普通決議，決定可全部以配發入賬列作繳足股份的形式支付，而不給予股東選擇以現金來代替有關配股收取有關股息的權利。

向股份持有人以現金支付的任何股息、紅利或其他應付款項，均可以支票或股息單支付，並郵寄予持有人。每張寄出的支票或股息單均以其收件人為抬頭人，郵誤風險概由有關持有人或聯名持有人承擔，且有關支票或股息單一經銀行兌現，本公司的責任即獲充分解除。兩名或以上聯名持有人當中任何一名人士可就該等聯名持有人所持股份有關的任何應付股息或其他款項或可分配財產發出有效收據。

倘董事會或本公司已於股東大會上議決派付或宣派股息，董事會可進一步議決以分派任何種類的指定資產支付全部或部分該等股息。

如果董事會認為適當，其可接受任何希望提前支付上述款項(不論是以貨幣還是貨幣等值物)的股東就其所持有的任何股份所應付的所有或任何部分未催繳及未支付股款或分期股款；在所有或任何該等提前付款作出後，本公司可就其支付利息，其利率(如有)可由董事會決定(不超過年息20厘)。但提前支付催繳股款不應使股東有權就催繳前已提前付款的股份或其有關部分收取其後宣派的任何股息或行使任何其他股東權利或特權。

於宣派後一年仍未獲領取的所有股息、紅利或其他分派或會由董事會為本公司利益用作投資或其他用途，直至該等股息、紅利或其他分派獲領取為止，而本公司概不會成為有關股息、紅利或其他分派的受託人。董事會可沒收於宣派六年後仍未獲領取的所有股息、紅利或其他分派，並將該等股息、紅利或其他分派撥歸本公司所有。

本公司就任何股份應付的股息或其他款項概不附息。

倘股息支票或股息單連續兩次未獲兌現，或該支票或股息單在首次未能送遞收件人而被退回後，本公司可行使其權力不再以郵遞方式寄發股息支票或股息單。

**(g) 查閱公司記錄**

只要本公司任何部分股本於聯交所上市，則任何股東均可免費查閱本公司在香港存置的任何股東名冊（惟暫停辦理股東名冊登記時除外），並可要求取得該股東名冊各方面的副本或摘錄，猶如本公司乃根據香港《公司條例》註冊成立並須受該條例規限。

**(h) 少數股東遭欺詐或壓制時可行使的權利**

細則並無關於少數股東遭欺詐或壓制時可行使的權利的條文。然而，本公司股東可引用開曼群島法律若干補救方法，其概要載於本附錄第3(f)段。

**(i) 清盤程序**

有關本公司被法院頒令清盤或自願清盤的決議須為特別決議。

在任何一个或多個類別股份當時所附有關於分配清盤後剩餘資產的任何特別權利、特權或限制的規限下：

- (i) 倘本公司清盤，支付所有債務人後的餘下盈餘資產應根據該等股東分別所持股份的已繳股本按比例由股東攤分；及
- (ii) 倘本公司清盤，且可供分配予股東的盈餘資產不足以全數償還已繳足股本，則該等資產的分配方式（在任何股份於特別條款及條件或發出的權利的規限下），視乎可能按特定條款及條件發行任何股份的權利而定，應盡可能使各股東按各自所持股份的繳足股款比例分擔虧損。

倘本公司清盤(不論為自願清盤或法院頒令清盤)，清盤人可在獲得特別決議批准及公司法規定的任何其他批准的情況下，將本公司全部或任何部分資產以實物形式分發予股東，而不論這些資產為同類或不同類別的財產，就此目的而言，清盤人可就分發的任何一類或多類財產釐定其認為公平的價值，並決定股東或不同類別股東及同類股東之間的分發方式。清盤人可在獲得同類批准的情況下，將任何部分資產授予清盤人認為適當並以股東為受益人而設立的信託的受託人，惟不得強迫股東接受任何負有債務的股份或其他財產。

### (j) 認購權儲備

在公司法並無禁止及在其他情況須遵守公司法的前提下，倘本公司已發行可認購股份的認股權證，且本公司採取任何行動或進行任何交易而致令該等認股權證的認購價低於因行使該等認股權證而將予發行股份的面值，則須設立認購權儲備並用以支付認購價與該等股份面值的差額。

## 3. 開曼群島公司法

本公司於2018年9月7日在開曼公司法的規限下在開曼群島註冊成立為獲豁免公司。開曼群島公司法的若干條文載列如下，但本節並非旨在包含一切適用約制及例外情況或全面檢討公司法的一切事宜及稅務，並可能有別於有關人士可能更為熟悉的司法權區的同等條文。

### (a) 公司經營

獲豁免公司(如本公司)，必須主要在開曼群島以外地區經營其業務。獲豁免公司亦須每年向開曼群島公司註冊處處長提交周年報表存檔，並按其法定股本數額支付費用。

### (b) 股本

根據公司法，開曼群島公司可發行普通股、優先股或可贖回股份或上述任何組合的股份。倘公司按溢價發行股份以換取現金或其他代價，須將相等於股份溢價總額或總值的款項撥入稱為「股份溢價賬」的賬項內。視乎公司的選擇，該等條文可不適用於

該公司根據有關以收購或註銷任何其他公司股份作為代價的任何安排而按溢價配發及發行的股份溢價。在組織章程大綱及細則條文(如有)的規限下，公司可以其不時釐定的方式動用股份溢價賬，包括但不限於下列各項：

- (i) 向股東支付分派或股息；
- (ii) 繳足將發行予股東作為繳足紅股的公司未發行股份；
- (iii) 公司法第37條規定的任何形式；
- (iv) 撤銷公司的開辦費用；及
- (v) 撤銷公司股份或債券的任何發行開支，或就該等發行所支付的佣金或給予的折扣。

除上述者外，除非在緊隨建議支付分派或股息的日期後公司將有能力償還其在正常業務過程中到期的債項，否則不得動用股份溢價賬向股東支付任何分派或股息。

倘其組織章程細則許可，則在獲法院確認後，股份有限公司或設有股本的擔保有限公司可藉特別決議以任何方式削減其股本。

### **(c) 購買公司或其控股公司股份的財務資助**

開曼群島並無任何法定禁制，禁止公司向另一名人士授予財務資助以購買或認購其本身、其控股公司或附屬公司的股份。因此，倘公司董事於建議授出該等財務資助時審慎履行職責及忠實地行事，且授出該資助乃為恰當目的並符合公司利益，則公司可提供該等財務資助。有關資助應按公平原則進行。

### **(d) 公司及其附屬公司購買股份及認股權證**

倘股份有限公司或設有股本的擔保有限公司的組織章程細則許可，則有關公司可發行公司或股東可選擇贖回或有責任贖回的股份，且為免生疑問，任何股份附帶的權利可根據公司組織章程細則條文合法修改，以規定有關股份將予或有責任按此方式贖回。此外，倘該公司的組織章程細則許可，則其可購回本身的股份，包括任何可贖回股份；倘組織章程細則並無批准購回的方式及條款，則必須獲公司以普通決議批准購

回的方式及條款。除非有關股份已悉數繳足，否則公司不得贖回或購回其股份。再者，倘有關贖回或購回將導致公司再無除持作庫存股份以外的任何已發行股份，則公司不得贖回或購回其任何股份。此外，除非於緊隨建議付款的日期後公司仍有能力償其還在日常業務過程中到期的債項，否則公司自股本中撥款贖回或購回本身股份乃屬違法。

倘公司已購回或贖回或獲返還的股份乃遵照開曼公司法第37A(1)條的規定持有，則有關股份不得視為已註銷，惟應獲分類為庫存股份。任何有關股份須繼續獲分類為庫存股份，直至該等股份根據開曼公司法予以註銷或轉讓為止。

開曼群島公司可按相關認股權文件或證書的條款及條件及在其規限下購回本身的認股權證。因此，開曼群島法律並無規定公司組織章程大綱或細則須載有批准有關購回的具體條文。公司董事可根據組織章程大綱所載的一般權力買賣及處理所有類別的個人財產。

附屬公司可持有其控股公司的股份，而在若干情況下亦可收購該等股份。

### (e) 股息及分派

在償付能力測試(如開曼公司法所規定)及公司組織章程大綱及細則的條文(如有)的規限下，公司可動用股份溢價賬支付股息及分派。此外，根據於開曼群島具相當說服力的英國案例法，股息可以溢利支付。

只要公司持有庫存股份，則不會就庫存股份宣派或派付股息，且並無其他公司資產分派(無論以現金或以其他方式)(包括清盤時向其股東分派資產)。

### (f) 保障少數股東及股東的訴訟

預期開曼群島法院一般應會依循英國案例法的先例(尤其是Foss v. Harbottle案例的判決及其例外情況)，該等先例允許少數股東提出集體訴訟或以公司名義提出衍生訴訟，以質疑越權、非法、欺詐少數股東的行為(本公司控制者為過失方)或在須以認可(或特別)大多數票通過的決議中的違規行為(並未獲得該大多數票)。



倘公司(並非銀行)將其股本分為股份，則法院可根據持有公司不少於五分之一已發行股份的股東提出的申請，委任調查員調查公司業務，並按法院指示呈報相關事務。此外，公司的任何股東均可入稟法院，倘法院認為公司清盤乃屬公平公正，則可頒布清盤令。

一般而言，股東對公司提出的索償必須以開曼群島適用的一般合約法或侵權法為基礎，或以公司組織章程大綱及細則訂明的股東個別權利有可能遭違反為基礎。

### **(g) 出售資產**

概無明確限制董事出售公司資產的權力，然而，除了須根據英國普通法(開曼群島法院通常所遵循者)履行誠信責任，為正當目的真誠地並以符合公司最佳利益的方式行事以外，預期董事亦應本著合理審慎的人士於類似情況下應有的標準，以盡責、勤勉態度及專長處事。

### **(h) 會計及審核規定**

公司須妥為保存下列各項的賬目記錄：(i) 公司所有收支款項；(ii) 公司所有銷貨及購貨；及(iii) 公司的資產及負債。

倘並未存置就真實公平地反映公司的業務狀況及解釋其作出的交易而言所需的賬冊，則不應視為已妥善保存賬冊。

倘公司在其註冊辦事處以外的任何地方或在開曼群島的任何其他地方存置其賬冊，在稅務資訊機關(Tax Information Authority)根據開曼群島《稅務資訊機關法》(Tax Information Authority Law)(2013年修訂本)送達命令或通知後，其應按該命令或通知所列明，在其註冊辦事處以電子形式或任何其他渠道提供其賬冊副本或其任何部分。

### **(i) 外匯管制**

開曼群島並無實施外匯管制規例或貨幣限制。



**(j) 稅項**

根據開曼群島《稅務優惠法》(Tax Concessions Law) (2018年修訂本)第6條，本公司已獲財政司司長承諾：

(i) 於開曼群島制定就溢利或收入或收益或增值徵稅的法律，概不適用於本公司或其業務；及

(ii) 本公司毋須：

(aa) 就本公司的股份、債券或其他責任；或

(bb) 以預扣全部或部分《稅務優惠法》(2018年修訂本)第6(3)條所界定任何有關款項的方式，

支付就溢利、收入、收益或增值而徵收的任何稅項，或屬遺產稅或繼承稅性質的稅項。

對本公司作出的承諾由2018年10月2日起有效期為20年。

開曼群島目前並無就溢利、收入、收益或增值向個人或公司徵收任何稅項，亦無屬繼承稅或遺產稅性質的稅項。除不時可能須就若干文件支付若干適用的印花稅外，開曼群島政府並無徵收對本公司而言可能屬重大的其他稅項。

**(k) 轉讓印花稅**

開曼群島並無對轉讓開曼群島公司股份徵收印花稅，惟轉讓持有開曼群島土地權益的公司股份除外。

**(l) 向董事貸款**

概無明文禁止公司貸款予其任何董事。然而，公司組織章程細則可能規定禁止在特定情況下提供該等貸款。

**(m) 查閱公司記錄**

公司股東並無獲賦予查閱或取得公司股東名冊或公司記錄副本的一般權利，惟彼等享有公司組織章程細則內可能載有的權利。

**(n) 股東名冊**

開曼群島獲豁免公司可於該公司不時釐定的任何國家或地區(無論於開曼群島境內或境外)存置股東名冊總冊及任何股東名冊分冊。概無規定獲豁免公司須向開曼群島公司註冊處處長提交任何股東名單報表。因此，股東名稱及地址並非公開資料，亦不會供公眾查閱。然而，獲豁免公司在稅務資訊機關根據開曼群島《稅務資訊機關法》(2013年修訂本)送達指令或通知後，應在其註冊辦事處以電子形式或任何其他渠道提供須予提供的有關股東名冊，包括任何股東名冊分冊。

**(o) 董事及高級職員名冊**

根據開曼公司法，本公司須於註冊辦事處存置一份董事、替任董事及高級職員名冊，惟公眾人士無權查閱。本公司須將該名冊副本送呈開曼群島公司註冊處處長存案，而該等董事或高級職員的任何變動(包括該等董事或高級人員更改姓名)必須於30天內通知公司註冊處處長。

**(p) 清盤**

開曼群島公司可(i)根據法院命令；(ii)由其股東自願提出；或(iii)在法院監督下進行清盤。

法院在若干特定情況下(包括在法院認為將該公司清盤實屬公平公正的情況下)有權頒令清盤。

倘公司根據特別決議議決自動清盤或倘公司因無法償還到期債務而於股東大會上議決自動清盤，則公司(特定規則所適用的有限存續公司除外)可自動清盤。倘自動清盤，則該公司須由清盤開始時起停止營業，惟倘繼續營業或對其清盤有利者則屬例外。自動清盤人一經委任，董事的一切權力即告終止，惟倘公司於股東大會上或清盤人批准該等權力延續者則屬例外。

倘屬股東提出的公司自動清盤，則須委任一名或以上清盤人，以負責公司事務清盤及分派其資產。

待公司事務完全清盤後，清盤人必須編製有關清盤的報告及賬目，顯示清盤及出售公司財產的程序，並於其後召開公司股東大會，以向公司提呈賬目並就此加以解釋。

倘公司已通過決議自動清盤，則清盤人或任何分擔人或債權人可向法院申請頒令，在法院監督下延續清盤過程，該申請須基於以下理由：(i) 公司並無或可能並無償債能力；或(ii) 就分擔人及債權人利益而言，法院的監督將有助於更加有效、經濟地或迅速進行公司清盤。倘監管令生效，則其就各方面而言猶如一項由法院進行公司清盤的指令，惟已開始的自動清盤及自動清盤人的先前行動均屬有效，且對公司及其正式清盤人具約束力。

為執行公司清盤程序及協助法院，可委任一名或以上人士為正式清盤人。法院可委任其認為適當的有關人士臨時或以其他方式擔任該職位，且倘超過一人獲委任，則法院須表明正式清盤人須作出或獲授權作出的任何行為應否由全部或任何一名或以上有關人士作出。法院亦可決定正式清盤人於獲委任時是否須給予任何及須給予何種抵押品；倘並無委任正式清盤人，或在該職位懸空的任何期間，公司的所有財產均由法院保管。

### **(q) 重組**

倘就重組及合併召開的大會上佔出席股東或債權人(視情況而定)所持價值75%的股東或債權人大多數贊成並其後經法院批准，則有關安排可獲批准，且其後須再經法院批准。異議股東有權向法院表示正尋求批准的交易將不能為股東提供其所持股份的公平值，惟倘無證據顯示管理層有欺詐或不誠實的行為，則法院不大可能僅因上述理由而不批准該項交易，且倘該項交易獲批准及完成，則異議股東將不會獲得類似美國公司異議股東等一般所能得到的估值權利(即按照其股份由法院釐定的價值而獲付現金的權利)。

### **(r) 收購**

倘一間公司提出收購另一間公司股份的要約，且在提出要約後四個月內，不少於90%被收購股份的持有人接納收購要約，則要約人在上述四個月期限屆滿後的兩個月內可隨時發出通知要求異議股東按要約條款轉讓其股份。異議股東可在該通知發出後一個月內向開曼群島法院申請反對轉讓。異議股東須承擔證明法院應行使酌情權的義務，除非有證據顯示涉及欺詐或不誠實行為，或要約人與接納收購要約的股份持有人之間進行勾結以不公平手法逼退少數股東，否則法院不大可能行使上述酌情權。

(s) 彌償保證

開曼群島法律並無限制公司組織章程細則可規定對高級人員及董事作出彌償保證的限度，惟法院認為屬違反公眾政策的任何有關條文則除外，例如表示對構成罪行的後果作出彌償保證的條文。

**4. 一般事項**

本公司有關開曼群島法律的法律顧問毅柏律師事務所向本公司發出一份意見書，概述開曼群島公司法的若干範疇。按附錄六「備查文件」一段所述，該意見書連同公司法的副本可供查閱。任何人士如欲獲得開曼群島公司法的詳細概要，或欲了解該法律與其較熟悉的任何司法權法律間的差異，建議尋求獨立法律意見。

## A. 有關本公司的進一步資料

### 1. 註冊成立

本公司於2018年9月7日在開曼群島根據公司法註冊成立為獲豁免有限公司。本公司於香港設立主要營業地點，地址為香港灣仔菲林明道8號大同大廈502室，並於2018年11月19日根據公司條例第16部於香港註冊為非香港公司。吳愷盈女士已就有關註冊獲委任為本公司法定代表，以代表本公司於香港接收法律程序文件及通知。

由於本公司於開曼群島註冊成立，其營運須遵守公司法及其組織章程(包括組織章程大綱及組織章程細則)。其組織章程文件的若干部分的概要及開曼群島公司法的相關範疇的概要載於本招股章程附錄四。

### 2. 本公司法定及已發行股本變動

- (a) 本公司於2018年9月7日在開曼群島根據公司法註冊成立為獲豁免有限公司，法定股本為380,000港元，分為38,000,000股每股面值0.01港元的股份，其中一股股份獲配發及發行予初步認購人。認購人隨後於同日將一股認購人股份轉讓予英熙。
- (b) 於2019年12月13日，根據重組協議，本公司從Kwan先生及Tay女士收購錦永全部已發行股份。作為收購的代價，按照Kwan先生及Tay女士的指示，本公司分別配發及發行兩股入賬列為繳足股份予英熙。
- (c) 根據唯一股東於2019年12月17日通過的書面決議案，本公司透過增設14,962,000,000股股份，將法定股本由380,000港元，分為38,000,000股每股面值0.01港元的股份，增至150,000,000港元，分為15,000,000,000股每股面值0.01港元的股份，每股股份與當時已發行股份在各方面享有同等地位。
- (d) 緊隨資本化發行及全球發售完成後及並不計及根據超額配股權獲行使而可能發行的任何股份或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，本公司的法定股本將為150,000,000港元，分為15,000,000,000股股份，其中800,000,000股股份將為配發及發行、繳足或入賬列作繳足，而14,200,000,000股股份則為未發行。除根據超額配股權或根據購股權計劃可能授出的購股權獲行使

或行使本附錄「A. 有關本公司的進一步資料－3. 唯一股東的書面決議案」所述一般授權而可能發行的股份外，董事目前無意發行本公司法定但未發行股本的任何部分，且未經唯一股東於股東大會事先同意，不會發行股份導致實際影響本公司控制權。

(e) 除上文所披露者外，本公司股本自註冊成立以來概無變動。

### 3. 唯一股東的書面決議案

根據唯一股東於2019年12月17日通過的書面決議案(其中包括)：

- (a) 本公司透過增設14,962,000,000股每股0.01港元的股份，將法定股本由380,000港元，分為38,000,000股每股面值0.01港元的股份，增至150,000,000港元，分為15,000,000,000股每股0.01港元的股份，與已發行股份在各方面享有同等地位；
- (b) 待達成本招股章程「全球發售的架構」一節所載條件後：
  - (i) 全球發售及超額配股權獲批准，而董事或任何董事委員會獲授權(aa)配發及發行與當時現有股份於所有方面處於同等地位的發售股份；(bb)實行全球發售及上市；及(cc)作出所有與全球發售及上市有關或相關的行動及簽立所有文件，包括董事認為屬必要或權宜的有關修訂或更改(如有)；
  - (ii) 待本公司股份溢價賬因根據全球發售配發及發行發售股份而進賬後，董事獲授權資本化本公司股份溢價賬的進賬額最多5,999,999.97港元，並以該款項按面值全數繳足合共599,999,997股股份用於配發及發行予英熙，該等股份按面值入賬列作繳足，且與各自及現有已發行股份(享有資本化發行的權利除外)於各方面處於同等地位，且董事獲授權進行有關資本化及分派；
  - (iii) 購股權計劃的規則(其主要條款載於本附錄「D. 購股權計劃」)獲批准及採納，而視乎購股權計劃的條款及條件，董事或董事會任何委員會獲授權實施購股權計劃，授出購股權用於認購其項下股份，根據購股權計劃可能授出的購股權獲行使而配發、發行及處理股份，並採取對實行購股權計劃而言屬必須、適宜或權宜的所有步驟；



(iv) 授予董事一般無條件授權，以行使本公司一切權力配發、發行及處理股份，惟以供股方式或行使本公司任何認股權證附帶的任何認購權後，或根據購股權計劃或任何其他購股權計劃可能授出的任何購股權發行股份，或當時採納用於向本公司及／或任何附屬公司高級職員及／或僱員授出或發行股份或認購股份的權利的任何安排，或任何以股代息計劃或根據組織章程細則或股東於股東大會授出的具體權力規定配發及發行本公司股份以代替全部或部分股份的股息的類似安排，股份總數目不得超過(1)經資本化發行及全球發售擴大後(並無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將予發行的任何股份)已發行股份總數的20%；及(2)根據下文第(v)段所定義的購回授權購回的已發行股份總數。該授權將維持有效，直至以下各項較早發生者：

- (1) 本公司下屆股東週年大會結束；
- (2) 組織章程細則或任何其他開曼群島的適用法例規定本公司須舉行下屆股東週年大會的期限屆滿；或
- (3) 股東在股東大會通過普通決議案撤回、修訂或重續該授權；

(v) 授予董事一般無條件授權(「購回授權」)，以授權彼等行使本公司一切權力於聯交所或本公司證券可能上市並且獲證監會及聯交所就此認可的任何其他證券交易所購回數目不超過緊隨資本化發行及全球發售完成後(並無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將予發行的任何股份)已發行股份10%的股份。該授權將維持有效，直至以下各項較早發生者：

- (1) 本公司下屆股東週年大會結束；
- (2) 組織章程細則或任何其他開曼群島的適用法例規定本公司須舉行下屆股東週年大會的期限屆滿；
- (3) 股東在股東大會通過普通決議案撤回、修訂或重續該授權；



- (vi) 透過增加本公司股份總數目擴大上文第(iv)段所述一般無條件授權，董事可根據該一般授權配發或有條件或無條件配發、發行或處理該等股本，金額為根據上文第(v)段所述購回授權本公司購回的本公司股份總數目，惟擴大金額不得超過緊隨資本化發行及全球發售完成後(並無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將予發行的任何股份)已發行股份總數10%的股份；及
- (vii) 本公司批准及採納組織章程大綱及組織章程細則，其條款載於本招股章程附錄四，於上市後生效。

#### 4. 重組

為籌備上市，組成本集團的公司進行重組，其詳情載於本招股章程「歷史、重組及公司架構－重組」一段。本公司於重組後成為本集團的控股公司。

顯示本集團重組後及緊隨資本化發行及全球發售完成後(假設並無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發行股份)的本集團架構的圖表載於本招股章程「歷史、重組及公司架構－重組」各段。

#### 5. 附屬公司股本變動

會計師報告提述本公司的附屬公司，其全文載於本招股章程附錄一。

除「歷史、重組及公司架構－本公司附屬公司的成立及發展」一段所述外，本公司主要附屬公司的股本於本招股章程日期前兩年內並無變動。

除本招股章程附錄一所述附屬公司外，本公司並無其他附屬公司。

## 6. 本公司購回其證券

本段載有聯交所規定納入本招股章程的本公司購回其證券相關資料。

### (a) 上市規則的條文

上市規則允許以聯交所為第一上市地的公司於聯交所購回其證券，惟須遵守若干限制，其中最主要限制概述如下：

#### (i) 股東批准

聯交所上市公司的所有購回證券建議(倘為股份則必須已悉數繳足)必須事先由股東於股東大會透過普通決議案批准，方式為一般授權或就特定交易給予特定批准。

*附註：* 根據唯一股東於2019年12月17日通過的書面決議案，董事獲授購回授權，授權董事行使本公司一切權力購回於本附錄上文「A. 有關本公司的進一步資料-3. 唯一股東的書面決議案」各段所述股份。

#### (ii) 資金來源

任何購回所需資金須來自組織章程大綱及組織章程細則及開曼群島任何適用法例規定可合法作此用途的資金。上市公司不得以現金以外的代價或以並非聯交所不時的交易規則規定的結算方式於聯交所購回其本身證券。

根據開曼群島法例，本公司進行任何購回可使用本公司溢利、本公司股份溢價賬或為購回而發行新股份所得款項，或如組織章程細則許可且遵守公司法的情況下，可以資本購回股份。購回時較股份面值應付的任何溢價必須以本公司溢利或本公司股份溢價賬，或如組織章程細則許可且遵守公司法的情況下，可以資本撥付。

#### (iii) 核心關連人士

根據上市規則，公司不得在知情的情況下向核心關連人士(定義見上市規則)購回股份，而核心關連人士不得在知情的情況下向公司出售其股份。

**(b) 行使購回授權**

基於緊接上市後已發行的800,000,000股股份，悉數行使購回授權將導致本公司於購回授權生效期間購回最多80,000,000股股份。

**(c) 購回的原因**

董事將僅於彼等相信購回對本公司及股東有利時購回股份。視乎當時的市場狀況及資金安排，有關購回可能導致每股資產淨值及／或每股盈利增加。

**(d) 購回資金**

購回股份時，本公司僅可動用根據組織章程大綱及組織章程細則及開曼群島適用法律及法例可合法作此用途的資金。

根據於本招股章程所披露本集團目前的財務狀況及計及目前的營運資金狀況，董事認為，倘悉數行使購回授權，對本集團營運資金需求及／或資本負債水平與本招股章程所披露的狀況相比將構成重大不利影響。然而，倘在行使購回授權的情況下會對本集團的營運資金需求或董事認為不時對本集團合適的資本負債水平構成重大不利影響，則董事不建議行使購回授權。

**(e) 一般資料**

經作出一切合理查詢後，就董事所深知，董事及彼等各自的任何緊密聯繫人目前並無意向本公司出售任何股份。

董事已向聯交所承諾，只要在適用的相同情況下，他們將根據上市規則、大綱及細則及開曼群島適用法例行使購回授權。

概無本公司核心關連人士知會本公司彼有意於購回授權行使時出售股份予本公司，或已承諾不會出售。

倘因購回股份而導致股東所佔本公司投票權的權益比例增加，則有關增加將根據收購守則被視為收購。因此，視乎股東權益的增幅，一名或一組一致行動的股東或會取得或整合對本公司的控制權，並有責任根據收購守則規則第26條提出強制性收購。除上述外，董事並不知悉倘根據任何購回授權於緊接上市後進行任何購回，根據收購守則規定可能產生的任何其他後果。

倘購回導致公眾人士持有的股份數目低於已發行股份數目的25%，董事將不會行使購回授權（或上市規則可能規定作為最低公眾持股量的該等其他百分比）。

## B. 有關本集團業務的進一步資料

### 1. 重大合約概要













以下為本集團成員公司於本招股章程刊發日期前兩年內訂立的重大或可能屬重大合約（並非於本集團日常業務過程中訂立的合約）：

- (a) 重組協議；
- (b) 彌償保證契據；
- (c) 本公司與SG-Bogen Pte Ltd簽訂的日期為2019年12月19日的基石投資協議，根據該協議，SG-Bogen Pte Ltd已同意以發售價認購11,498,500港元（不包括經紀佣金、證監會交易徵費及聯交所交易費）可購入的發售股份數目（向下約整至最接近一整手5,000股股份）；
- (d) 本公司與Tay Wah Seng先生簽訂的日期為2019年12月19日的基石投資協議，根據該協議，Tay Wah Seng先生已同意以發售價認購11,498,500港元（不包括經紀佣金、證監會交易徵費及聯交所交易費）可購入的發售股份數目（向下約整至最接近一整手5,000股股份）；
- (e) 本公司與Charles Antonny Melati先生簽訂的日期為2019年12月19日的基石投資協議，根據該協議，Charles Antonny Melati先生已同意以發售價認購4,312,500港元（不包括經紀佣金、證監會交易徵費及聯交所交易費）可購入的發售股份數目（向下約整至最接近一整手5,000股股份）；
- (f) 本公司與Tan Cheng Chuan先生簽訂的日期為2019年12月19日的基石投資協議，根據該協議，Tan Cheng Chuan先生已同意以發售價認購8,625,000港元（不包括經紀佣金、證監會交易徵費及聯交所交易費）可購入的發售股份數目（向下約整至最接近一整手5,000股股份）；及
- (g) 香港包銷協議。

## 2. 本公司的知識產權

## (a) 商標

於最後實際可行日期，本集團已於香港申請註冊以下我們認為對業務屬重要的商標：

編號	商標	註冊 擁有人	註冊日期	到期日	註冊地	商標編號	類別 (附註)
1.	 	光榮	2018年 10月9日	2028年 10月8日	香港	304693401	35,37,42
2.	 KWAN YONG HOLDINGS LIMITED  KWAN YONG HOLDINGS LIMITED	光榮	2018年 10月9日	2028年 10月8日	香港	304693410	35,37,42
3.	 	光榮	2018年 10月9日	2028年 10月8日	香港	304693429	35,37,42
4.	 KWAN YONG CONSTRUCTION PTE LTD  KWAN YONG CONSTRUCTION PTE LTD	光榮	2018年 10月9日	2028年 10月8日	香港	304693438	35,37,42
5.	 KWAN YONG HOLDINGS LIMITED 光榮建築控股有限公司  KWAN YONG HOLDINGS LIMITED 光榮建築控股有限公司	光榮	2019年 1月15日	2029年 1月14日	香港	304802058	35,37,42
6.	 KWAN YONG CONSTRUCTION PTE LTD 光榮建築私人有限公司  KWAN YONG CONSTRUCTION PTE LTD 光榮建築私人有限公司	光榮	2019年 1月15日	2029年 1月14日	香港	304802067	35,37,42

附註：

第35類—廣告；工商管理；辦公職能；建築工程的商業項目管理服務；以上全部均屬於第35類。

第37類—樓宇建築服務；建築服務的配套服務如檢驗施工計劃；有關樓宇建築的諮詢服務；維修及安裝；建築、保養、修復及拆卸樓宇；維修服務；安裝服務；基礎工程；上蓋建築工程；鑽探；專門提供建築服務如髹漆、管道工程；加熱設備安裝或天台工程；拆卸樓宇；樓宇建築監督；建築諮詢；地盤平整、挖掘、清淤、地基處理；裝修工程；搭棚；批蕩；室內外髹漆；髹光油；木工服務；全部均屬於第37類。

第42類—有關工程的分析及研究；建築結構設計的工程服務；有關工程及建築評估、估算、研究及報告的服務；有關土木及建築工程的設計；全部均屬於第42類。

於最後實際可行日期，本集團為以下我們認為對業務屬重要的新加坡商標的註冊擁有人：

編號	商標	註冊				商標編號	類別 (附註)
		擁有人	註冊日期	到期日	註冊地		
1.	 KWAN YONG CONSTRUCTION PTE LTD 光榮建築私人有限公司	光榮	2018年 10月4日	2028年 10月4日	新加坡	40201820097R	37
2.	 KWAN YONG HOLDINGS LIMITED 光榮控股有限公司	光榮	2018年 10月4日	2028年 10月4日	新加坡	40201820098P	37

附註：

第37類：樓宇建築；工程諮詢；工廠建造；房屋建造；地下建造；現場建築監督；建造及建築服務；公共工程建造。

#### (b) 域名

於最後實際可行日期，本集團乃以下董事認為對本集團業務屬重要的域名的所有人：

域名	註冊所有人	註冊日期	屆滿日期
<a href="http://kwanyong.com.sg">kwanyong.com.sg</a>	光榮	2019年11月	2020年11月
<a href="http://kwanyong.com">kwanyong.com</a>	光榮	2019年4月	2020年4月
<a href="http://kwanyong.sg">kwanyong.sg</a>	光榮	2019年1月	2020年1月

上述網站所載資料並不構成本招股章程的一部分。

除上文所披露者外，並無其他商標或服務標誌、專利、版權、其他知識或行業產權，對本集團業務為或可能為重大。於最後實際可行日期，我們並無涉及亦不知悉任何侵犯知識產權或任何重大違反導致的訴訟或法律程序。

## C. 有關董事、管理層及員工的進一步資料

## 1. 董事

## (a) 董事權益披露

就董事所知，緊隨資本化發行及全球發售完成後（不計及因行使超額配股權或根據購股權計劃可能授出的任何購股權而可能發行的任何股份），董事及本公司主要行政人員於本公司或其相聯法團（定義見證券及期貨條例第 XV 部）的股份、相關股份及債權證中，擁有根據證券及期貨條例第 XV 部第 7 及第 8 分部須知會本公司及聯交所的權益或淡倉（包括根據證券及期貨條例的有關條文當作或視為擁有的權益或淡倉），或根據證券及期貨條例第 352 條記入該條所指登記冊的權益或淡倉，或根據上市發行人董事進行證券交易的標準守則須隨即知會本公司及聯交所的權益或淡倉如下：

## (i) 於股份的好倉

董事姓名	身份	證券數目及類別	持股量 概約百分比
Kwan 先生 (附註 1)	受控法團權益	600,000,000 股普通股	75%
Tay 女士 (附註 1)	受控法團權益	600,000,000 股普通股	75%

附註：

- 英熙為緊隨資本化發行及全球發售完成後（不計及因行使超額配股權或根據購股權計劃可能授出的任何購股權而可能發行的股份）本公司已發行股份的 75% 的註冊實益擁有人。Kwan 先生與 Tay 女士各自擁有英熙股本的 50%，因此 Kwan 先生與 Tay 女士根據證券及期貨條例各自被視為於英熙名下的本公司所有股份擁有權益。

## (ii) 於相聯法團的普通股的好倉

董事姓名	相聯法團名稱	身份	證券 數目及類別	持股量 概約百分比
Kwan 先生	英熙	實益擁有人	1 股普通股	50%
Tay 女士	英熙	實益擁有人	1 股普通股	50%



**(b) 服務合約詳情**

執行董事 Kwan 先生、Tay 女士、黃先生及關女士已各自與本公司訂立服務合約，初步固定任期為自上市日期起為期三年，可由其中一方向另一方發出不少於三個月的書面通知予以終止。由上市日期起，各執行董事有權收取下文所載年薪，該薪酬每年由董事會與薪酬委員會審閱。

此外，倘獲薪酬委員會建議及董事會酌情批准，各執行董事可享酌情花紅，金額參考本集團營運業績及執行董事的表現釐定，惟有關執行董事須就董事會批准應付予彼的年薪、酌情花紅及其他福利的任何決議案放棄投票及不計入法定人數。執行董事自上市日期起的基本年薪如下：

姓名	金額
	(新加坡元)
Kwan 先生	320,000
Tay 女士	320,000
黃先生	300,000
關女士	153,000

我們的獨立非執行董事許連發先生、武冬青博士及曹顯裕先生以及非執行董事林亞烈先生各自己與本公司訂立委任狀，初步任期為自彼等各自獲委任日期起最多為期三年，可由其中一方向另一方發出不少於一個月書面通知終止。自上市日期起，各獨立非執行董事及非執行董事有權享有年度董事袍金 200,000 港元。

除上文所披露者外，概無董事已或計劃與本公司或任何附屬公司訂立服務合約／委任狀(惟於一年內屆滿或僱主可於一年內不付賠償(法定賠償除外)而終止的合約除外)。

**(c) 董事薪酬**

本公司有關執行董事薪酬的政策包括：

- (i) 應付執行董事的薪酬將按逐案基準釐定，視乎有關董事的經驗、職責、工作量及投放於本集團的時間；

(ii) 董事薪酬待遇內提供予董事的非現金利益；及

(iii) 董事會可酌情向執行董事授出本公司購股權，作為薪酬待遇的一部分。

截至2019年6月30日止三個年度，本集團分別向董事支付合共約2.9百萬新加坡元、0.9百萬新加坡元及1.1百萬新加坡元作為薪酬。

截至2020年6月30日止年度，根據於本招股章程日期生效的安排，本集團預期向董事支付合共約1.0百萬新加坡元作為年度董事袍金及其他薪酬(酌情花紅除外)。

## 2. 主要股東

就董事所悉，緊接資本化發行及全球發售完成後及不計及行使超額配股權或根據購股權計劃可能授出的購股權可能配發及發行的股份，以下人士／實體(並非董事或本公司主要行政人員)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披露的權益或淡倉，或須記錄於根據證券及期貨條例第336條須予存置的本公司股東名冊的權益或淡倉，或直接或間接擁有附有權利可於所有情況下在本公司或本集團任何成員公司的股東大會上投票的已發行股本10%或以上的權益：

### 股份、相關股份及債權證的好倉

名稱	身份	證券數目及類別	股權概約百分比
英熙(附註1)	實益擁有人	600,000,000股	75%

### 附註：

- 英熙為於英屬處女群島註冊成立的公司，緊隨全球發售及資本化發行完成後將擁有本公司75%的股權，惟不計及根據超額配股權或購股權計劃可能授出的購股權而將予發行的股份。Kwan先生與Tay女士各自擁有英熙已發行股本的50%。因此Kwan先生與Tay女士根據證券及期貨條例各自將被當作或視為於英熙實益擁有的所有股份中擁有權益。

### 3. 關聯方交易

如本招股章程附錄一所載會計師報告附註33所述，本集團於緊接本招股章程日期前兩年訂立關聯方交易。

### 4. 免責聲明

除本附錄及本招股章程「主要股東」一節所披露者外：

- (a) 不計及行使超額配股權或根據購股權計劃可能授出的任何購股權而可能配發及發行的任何股份，董事並不知悉任何人士於緊接資本化發行及全球發售完成後將於股份及相關股份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在本公司或本集團任何其他成員公司的股東大會上投票的已發行股本 10% 或以上的權益；
- (b) 董事及本公司主要行政人員概無於本公司或其任何相聯法團(定義見證券及期貨條例)的股份、相關股份及債權證中擁有根據證券及期貨條例第 XV 部第 7 及第 8 分部或被認為或視為根據證券及期貨條例第 XV 部第 7 及第 8 分部須在股份於聯交所上市後隨即知會本公司及聯交所的任何權益或淡倉，或根據證券及期貨條例第 352 條須在股份於聯交所上市後隨即記入該條所指登記冊的任何權益或淡倉，或根據上市發行人董事進行證券交易的標準守則須在股份於聯交所上市後隨即知會本公司及聯交所的任何權益或淡倉；
- (c) 董事或本附錄「E. 其他資料—6. 專家資格」一段所述專家概無直接或間接於本集團任何成員公司的發起或於本集團任何成員公司於緊接本招股章程日期前兩年內所收購或出售或租賃的任何資產中擁有任何權益，或於本集團任何成員公司擬收購或出售或租賃的任何資產中擁有任何權益；

- (d) 董事概無於本招股章程日期仍然生效且對本集團業務屬重大的任何合約或安排中擁有重大權益；
- (e) 本附錄「E. 其他資料－6. 專家資格」一段所述專家概無於本集團任何成員公司擁有任何股權，亦無擁有可認購或提名他人認購本集團任何成員公司證券的權利（無論可否依法強制執行）；及
- (f) 董事、彼等各自的緊密聯繫人或就董事所知擁有本公司已發行股本5%以上權益的股東概無於本集團五大供應商及五大客戶中擁有任何權益。

## D. 購股權計劃

### 1. 購股權計劃

以下為全體股東於2019年12月17日有條件採納的購股權計劃的主要條款概要。

就本節而言，除非文義另有所指：

「董事會」	指	指本公司董事會或獲其正式授權的委員會；
「合資格參與者」	指	(其中包括)本公司或本集團任何成員公司的任何董事、全職或兼職僱員，包括本公司或其任何附屬公司的任何執行、非執行及獨立非執行董事、顧問、諮詢顧問；
「行使期間」	指	就任何個別購股權而言，董事會釐定及通知各參與者的期間，不得超過授出有關購股權的日期起十年；
「購股權」	指	根據購股權計劃授出以供認購股份的權利；
「其他計劃」	指	本集團採納的任何其他購股權計劃，據此可授出購股權供認購股份；
「參與者」	指	任何願意或視作願意根據購股權計劃條款接納任何購股權要約的合資格參與者，或(倘據文義所指)因原參與者身故而有權享有任何有關購股權的人士；

「股東」	指	本公司不時的股東；
「附屬公司」	指	於該時間及不時為本公司附屬公司(定義見上市規則)的公司，不論其於香港或其他地方註冊成立；及
「交易日」	指	於聯交所進行股份買賣的日子。

**(a) 購股權計劃的目的**

購股權計劃使本公司能夠向合資格參與者授出購股權，作為彼等對本集團貢獻的激勵或獎勵。

**(b) 可參與人士**

董事會可酌情邀請任何合資格參與者按根據下文分段(d)計算之價格承購購股權。於接納購股權後，合資格參與者應向本公司支付1.00港元代價作為獲授購股權之代價。購股權將於自授出購股權當日起不少於五個營業日期間內提呈以供接納。

**(c) 授出購股權**

於本公司知悉任何內幕資料後，直至相關內幕資料已根據上市規則相關規定予以公佈前，不得授出任何購股權。尤其是，在緊接(a)舉行董事會會議以批准本公司的任何年度、半年、季度或任何其他中期(無論是否上市規則所規定者)業績的日期(即根據上市規則首次知會聯交所的日期)；及(b)本公司刊發任何年度、半年、季度或任何中期(無論是否上市規則所規定者)業績公佈的最後期限(以較早者為準)前一個月起至業績公佈當日期間，概不得授出購股權。不可授出購股權的期間包括將延遲刊發業績公佈的期間。於根據上市規則或本公司採納的任何相關守則或證券交易限制禁止董事買賣股份的期間或時間，董事不可向合資格參與者授出任何購股權。

於任何12個月期間內，因根據購股權計劃及其他計劃向參與者授出之購股權(包括已行使及尚未行使之購股權)獲行使而發行及將予發行之股份總數不得超過本公司或其附屬公司不時已發行股份的1%，惟倘股東於股東大會(有關參與者及其緊密聯繫人(或倘有關參與者為關連人士，則其聯繫人)須放棄投票)批准後，本公司可向有關參與者額外授出購股權

(「額外授出」)，即使額外授出將導致於截至及包括額外授出日期止 12 個月期間因根據購股權計劃及其他計劃向有關參與者授出及將予授出之所有購股權(包括已行使、已註銷及尚未行使之購股權)獲行使而發行及將予發行之股份總數相當於不時已發行股份的 1% 以上。就額外授出而言，本公司必須向股東寄發通函，披露有關參與者的身份、將予授出購股權之數目及條款(及先前根據購股權計劃及其他計劃向有關參與者授出之購股權)，以及上市規則規定的資料。額外授出涉及之購股權數目及條款(包括行使價)應於相關股東大會之前確定，而就提呈額外授出召開董事會會議之日期在計算相關認購價時應被視為授出日期。

#### (d) 股份價格

根據購股權，股份認購價將為董事會釐定及告知各參與者之價格，且應為以下三者之最高者：(i) 股份於購股權授出當日(須為交易日)於聯交所每日報價表所報之收市價；(ii) 股份於緊接購股權授出當日前五個交易日於聯交所每日報價表所報之平均收市價；及(iii) 股份面值。

就計算認購價而言，倘於授出日期本公司上市不足五個交易日，則發售價應用作上市日期前期間內任何交易日之收市價。

#### (e) 股份數目上限

- (i) 因悉數行使根據購股權計劃及其他計劃將予授出之購股權而可能發行之股份總數合共不得超過於上市日期已發行股份的 10% (「計劃授權上限」)，惟根據購股權計劃或其他計劃條款已失效之購股權於計算計劃授權上限時不予計算在內。按上市日期已發行 800,000,000 股股份計算，計劃授權上限將為 80,000,000 股股份，相當於上市日期已發行股份的 10%。
- (ii) 待股東於股東大會批准後，本公司可更新計劃授權上限，惟根據經更新之計劃授權上限，因悉數行使根據購股權計劃及其他計劃將予授出之購股權而可能發行之股份總數不得超過有關股東批准日期已發行股份的 10%，而先前根據購股權計劃及其他計劃授出之購股權(包括根據計劃條款尚未行使、已註銷、已行使或已失效者)於計算經更新計劃授權上限時不予計算在內。就本第(ii)段所述股東批准而言，本公司應向股東寄發通函，載列上市規則規定之資料。



- (iii) 待股東於股東大會批准後，本公司亦可授出超過計劃授權上限之購股權，惟該等超過計劃授權上限之購股權僅可授予本公司於尋求有關股東批准前特別指定之合資格參與者。就本第(iii)段所述股東批准而言，本公司應向其股東寄發通函，當中載有上市規則規定之有關資料。
- (iv) 儘管有前述規定，倘因悉數行使根據購股權計劃及其他計劃已授出及尚未行使之尚未行使購股權而可能發行之股份數目超過不時已發行股份的30%，則本公司不可授出任何購股權。
- (v) 任何購股權須待股東於股東大會批准本公司法定股本的任何增加後，方可行使。於批准後，董事會須預留足夠的本公司法定但尚未發行股本以於行使購股權後配發股份。

**(f) 行使購股權的時限**

於董事會決定及通知各參與者之期間內，可隨時根據購股權計劃之條款行使購股權，惟須行使購股權之期間不得超出自授出購股權日期起計10年。購股權須待達致表現目標及／或董事會將予知會各參與者之任何其他條件(董事會可全權酌情決定)後，方可行使。

**(g) 權利屬承授人個人所有**

購股權應屬於參與者個人所有，故不得出讓或轉讓。參與者不得就任何購股權，以任何方式以任何第三方為受益人出售、轉讓、押記、抵押、附帶產權負擔或增設任何權益(不論為法定或實益)。

**(h) 身故之權利**

倘參與者於悉數行使購股權前身故，其遺產代理人可於該參與者身故日期起計12個月期間或董事會可能釐定之較長期間行使其享有之購股權(以身故日期可行使惟尚未行使者為限)，如未行使則該等購股權將失效。



**(i) 資本架構的變動**

倘於購股權仍然可予行使期間，本公司資本架構有任何變動，而有關變動乃由於溢利或儲備撥充資本、供股、本公司資本合併、重新分類、拆細或削減所致，則須對尚未行使之購股權所涉及股份數目或面值及／或行使價及／或購股權行使方式及／或購股權計劃所涉及股份數目上限作出相應改動(如有)。

根據本段規定作出之任何調整須給予參與者與其先前享有者相同的股本比例，並以參與者於悉數行使任何購股權時應付之總行使價須盡可能維持與有關調整前相同(但不得高於有關調整前)為基準，惟有關調整不得令股份以低於面值發行，及除非於股東大會獲股東事先批准，有關調整不得以有利於參與者之方式作出。為免生疑，於交易中以發行證券作為代價不得視為須作出調整之情況。就任何該等調整而言，除就資本化發行作出者外，本公司獨立財務顧問或本公司核數師必須向董事書面確認，該等調整乃符合上市規則有關條文規定，及聯交所發出日期為2005年9月5日之函件所載補充指引，以及聯交所不時頒佈之上市規則的任何進一步指引／詮釋。

**(j) 收購之權利**

倘向全體股東(要約人及／或與要約人一致行動之任何人士除外)提出全面要約(不論以收購守則所界定的收購方式或安排計劃或其他類似方式)，收購全部或部分已發行股份，而有關要約(已根據適用法律及監管規定獲批准)成為或宣佈成為無條件，則參與者有權於有關要約成為或宣佈成為無條件當日起計14日內，行使其全部或任何部分的尚未行使購股權。就本分段而言，「一致行動」具有不時修訂之收購守則賦予該詞的涵義。

**(k) 和解或安排之權利**

- (i) 倘本公司向股東發出通告召開股東大會，以考慮及酌情批准本公司自願清盤的決議案，本公司須向參與者發出有關通知，而參與者則須向本公司發出書面通知，並隨附就行使相關購股權應付的行使價總額款項(本公司須於不遲於建議會議前兩個營業日收妥有關通知)，以行使全部或部分尚未行使的購股權，而本公司須盡快且無論如何不遲於緊接建議股東大會日期前一個營業日根據有關行使將予發行之相關股份數目向參與者配發及發行股份。

- (ii) 倘本公司與其股東或債權人擬就本公司的重組或合併計劃(根據上市規則第7.14(3)條擬進行之搬遷計劃除外)而提呈和解或安排，則本公司須於向本公司各股東或債權人發出召開考慮有安排計劃之會議通知當日向所有參與者發出通知，而參與者則須於收到通知後向本公司發出書面通知，並隨附就行使相關購股權應付的行使價總額款項(本公司須於不遲於建議會議前兩個營業日收妥有關通知)，以行使全部或部分尚未行使的購股權，而本公司須盡快且無論如何不遲於緊接建議會議日期前營業日(不包括暫停辦理本公司股份過戶手續的任何期間)，根據有關行使將予發行並入賬列為繳足之相關股份數目向參與者配發及發行股份，並將參與者登記為股份的持有人。

**(I) 購股權失效**

購股權將於以下期限(以最早者為準)立即失效，且不可行使(以尚未行使者為限)：

- (i) 董事會可能釐定及根據購股權計劃之購股權屆滿當日；
- (ii) 受第(f)、(h)、(j)、(k)及(p)段所限，購股權之行使期間屆滿；
- (iii) 受第(k)(i)段所限，本公司開始清盤當日；
- (iv) 根據(k)(ii)段所述情況，建議和解或安排開始生效當日；
- (v) 倘參與者於獲授購股權當日為本集團任何成員公司之僱員或董事，則於本集團任何成員公司因參與者行為不當、破產或無力償債或與其債權人訂立任何一般債務安排或重組，或觸犯涉及其誠信之任何刑事罪行而終止僱傭或辭退參與者當日。董事會或本集團相關成員公司之董事會就是否因本分段所載之一項或多項理由而終止或解除有關僱傭或職務之決議案為最終定案；

(vi) 發生以下任何事件，除非董事會另行豁免：

- (1) 任何清盤人、臨時清盤人、接管人或履行類似職能之任何人士就參與者(作為企業)全部或部分資產或業務於任何地方獲委任；或
- (2) 參與者(作為企業)終止或暫停支付其債務，無法支付其債務或無力償債；或
- (3) 參與者面對未決裁決、命令或判決，或本公司有理由相信參與者無法支付或合理預期無法支付其債務；或
- (4) 有情況使任何人士有權就上文(1)、(2)及(3)分段所述採取任何行動、委任任何人士、展開法律程序或取得任何法令；或
- (5) 參與者或參與者(作為企業)任何董事於任何司法權區獲頒破產令；或
- (6) 參與者或參與者(作為企業)任何董事於任何司法權區提出破產呈請；或

(vii) 參與者違反其獲授之購股權附帶的任何條款或條件當日(除非董事會另行議決相反事項)；或

(viii) 董事會根據購股權計劃條款議決參與者未能或無法或不再符合持續合資格條件當日。

#### **(m) 股份地位**

因購股權獲行使而配發及發行之股份須受不時修訂之組織章程大綱及細則規限，並將與於有關配發或發行當日已繳足或入賬列為繳足的股份於各方面享有同地位，故此，將使持有人有權於配發及發行日期當日或之後享有已派付或作出之所有股息或其他分派，惟倘記錄日期早於配發或發行日期，則不包括之前已宣派或建議或議決派付或作出之任何股息或其他分派。在承授人的名稱記入本公司股東名冊作為持有人之前，行使購股權配發的任何股份不附帶投票據。

#### **(n) 註銷已授出之購股權**

註銷根據購股權計劃授出但未獲行使之購股權須由有關承授人以書面批准。

倘董事會選擇註銷任何購股權並向同一承授人發行新購股權，則發行之有關新購股權僅可來自計劃授權上限以內之未發行購股權(不包括已註銷購股權)。

**(o) 購股權計劃之期限**

購股權計劃於上市日期起計十年期間有效及生效，其後概不會授出任何額外購股權，但購股權計劃之條文於所有其他方面仍有十足效力及效用，而於購股權計劃期限內授出之購股權可繼續根據其發行條款行使。

**(p) 修改及終止購股權計劃**

購股權計劃之任何內容可透過董事會決議案修改，惟有關上市規則第17.03條所載事宜之購股權條文不得於未經股東在股東大會(合資格參與者、參與者及彼等緊密聯繫人不得投票)事先同意情況下作出對參與者或預期參與者有利的修改。任何修改不得對修改前已授出或同意授出的任何購股權發行條款構成不利影響，惟應股東要求根據組織章程大綱及細則(經不時修訂)獲過半數參與者同意或批准變更股份所附權利者除外。

購股權計劃之條款及條件作出任何重大修改(根據購股權計劃現有條款自動生效之修改除外)須首先經股東於股東大會批准。

本公司可隨時於股東大會上以普通決議案於購股權計劃期限屆滿前隨時終止購股權計劃。在此情況下，本公司概不會授出額外購股權，但就事先授出而於計劃終止時尚未行使之購股權而言，購股權計劃之條文於所有其他方面仍具有十足效力及效用，並可根據授出條款繼續行使。有關根據購股權計劃授出之購股權(包括已行使或尚未行使之購股權)，以及(倘適用)因終止而失效或不可行使之購股權的詳情，必須於寄發予股東以尋求其批准有關終止後制定之首項新計劃的通函內披露。

**(q) 向本公司董事、主要行政人員或主要股東或彼等各自聯繫人授出購股權**

倘建議向本公司董事、主要行政人員或主要股東或任何彼等各自之聯繫人授出購股權，則建議授出必須獲所有獨立非執行董事(不包括其本身為購股權承授人的任何獨立非執行董事)批准。

倘向本公司主要股東或獨立非執行董事或任何彼等各自之聯繫人授出購股權會導致截至及包括授出日期止任何12個月期間，因根據購股權計劃或其他計劃已授予及將授予該名人士之購股權(包括已行使、已註銷及尚未行使之購股權)獲行使而發行及將予發行之股份總數(i)合共超過不時已發行股份之0.1%(或聯交所不時規定之其他百分比)，及(ii)總值(根據授出日期股份之收市價計算)超過5百萬港元，則建議授出購股權須獲股東於股東大會上投票批准。本公司的承授人、其聯繫人及所有核心關連人士均須於有關股東大會上放棄投票，惟任何關連人士可於通函表明其意圖後投票反對決議案。通函必須載有上市規則規定之資料。

此外，如上文所述，向身為本公司主要股東、獨立非執行董事或彼等各自之聯繫人的合資格參與者授出購股權之條款如有任何變動，亦須獲股東批准。

通函必須載有以下資料：

- (i) 將授予各合資格參與者購股權之數目及條款詳情(包括相關認購價)，該等詳情必須於有關股東大會前釐定，而就提呈額外授出召開董事會會議之日期在計算認購價時被視為授出日期；
- (ii) 獨立非執行董事(不包括其本身為上述購股權建議承授人的任何獨立非執行董事)就投票向獨立股東提供之推薦建議；及
- (iii) 上市規則規定之所有其他資料。

為免生疑，倘合資格參與者僅為本公司候任董事或候任主要行政人員，則本(q)段所載向本公司董事或主要行政人員(定義見上市規則)授出購股權之規定並不適用。

#### **(r) 購股權計劃之條件**

購股權計劃須待(i)股東於股東大會通過一項決議案採納購股權計劃；及(ii)聯交所批准因購股權獲行使而可能發行之股份上市及買賣後方可作實。

本公司已向上市委員會提出申請以批准因根據購股權計劃可能授出之購股權獲行使而須予發行之股份上市及買賣。

(s) 購股權計劃之現狀

於最後實際可行日期，本公司並無根據購股權計劃授出或同意將授出任何購股權。

購股權計劃的條款符合上市規則第十七章。

E. 其他資料

1. 稅項及其他彌償保證

各控股股東(統稱「彌償保證人」)已與本公司(為其本身及作為其目前各附屬公司之受託人)訂立以本公司為受益人之彌償保證契據(為重大合約，見於本附錄「B. 有關本集團業務的進一步資料—1. 重大合約概要—(b) 彌償保證契據」)，以就(其中包括)以下事項提供共同及個別彌償保證：

- (a) 本集團任何成員公司就於全球發售成為無條件當日(「生效日期」)或直至該日於任何地方所賺取、應計或已收取或視作已賺取、應計或收取或訂立任何交易或發生任何事項或事宜的任何收入、溢利或收益可能應付的任何稅項(包括遺產稅)責任，惟以下任何稅項範圍除外：
  - (i) 本招股章程附錄一所載，本集團截至2019年6月30日止三個年度的經審核賬目(「賬目」)已就有關稅項作出悉數撥備，且有關稅項來自本招股章程「業務」一節所述本集團日常業務過程，並自2019年7月1日起產生或應計；
  - (ii) 本集團任何成員公司就任何於2019年7月1日或之後須承擔的稅項責任，除非該稅項責任乃因本集團任何成員公司自願進行的任何行為或遺漏或延遲或交易(不論單獨進行或連同其他行為、遺漏、延遲或交易一併進行，及不論何時進行)而產生，惟自日常業務過程或日常收購或出售資本資產過程或根據於2019年7月1日前訂立之有法律約束力的承諾作出者除外；
  - (iii) 因於生效日期後香港稅務局或任何其他有關機構(不論於香港或開曼群島或全球任何其他地方)就法例、規則及法規或詮釋或慣例作出任何追溯性修訂所施加稅項而產生或招致的稅項申索，或於生效日期後(具追溯效力)稅率增加所產生或增加的稅項申索；及



- (iv) 賬目已就稅項作出任何撥備或儲備並最終確定為超額撥備或過剩儲備，彌償保證人就該等稅項之責任(如有)須扣除不超過上述撥備或儲備之金額，惟按彌償保證契據所述用作扣減彌償保證人稅項責任的任何有關撥備或儲備金額不得用作其後產生的任何有關責任；以及
- (b) 本集團任何成員公司於上市日期或之前在業務過程中直接或間接因或就本集團任何成員公司違反或指稱違反新加坡或香港或任何司法權區適用法律、規則或法規所蒙受或產生的所有申索、行動、需求、責任、損失、成本、開支、處罰、罰款(不論何種性質)，及／或本集團任何成員公司不論何種原因就直接或間接產生自或基於或有關本集團任何成員公司所面臨或可能面臨的任何訴訟、仲裁、申索及／或法律程序(不論為犯罪、行政、合約、侵權或其他性質)而產生的所有行動、申索、需求、訴訟程序、成本及開支、損失、虧損及負債，及／或本集團任何成員公司於上市日期或之前應計或產生的任何行動、不履行、遺漏或其他事項。

據董事所知，本公司或其任何附屬公司於開曼群島或英屬處女群島或新加坡或香港(即本集團旗下一間或多間公司註冊成立的司法權區)承擔重大遺產稅責任的可能性不大。

## 2. 訴訟

除本招股章程「業務－訴訟及違規情況」各段所披露者外，本公司或其任何附屬公司概無牽涉任何屬重大訴訟或申索，及就董事所知，本公司或其任何附屬公司概無尚未了結或面臨威脅並將對本集團經營業績或財務狀況造成重大不利影響之重大訴訟或申索。

## 3. 獨家保薦人

獨家保薦人已代表本公司向聯交所申請批准本招股章程所述已發行及將予發行之股份(包括發售股份及根據資本化發行及根據購股權計劃可能授出之任何購股權獲行使而可能須予配發及發行之任何股份)上市及買賣。

獨家保薦人符合上市規則第3A.07條所載適用於保薦人的獨立性標準。



#### 4. 開辦開支

有關本公司註冊成立的開辦開支約為4,300美元，由本公司支付。

#### 5. 發起人

本公司概無發起人。

#### 6. 專家資格

以下為於本招股章程提供報告、函件或意見(視乎情況而定)之專家的資格：

名稱	資格
浦銀國際融資有限公司	根據證券及期貨條例可從事第1類(證券交易)及第6類(就機構融資提供意見)受規管活動的持牌法團
RHTLaw Taylor Wessing LLP	本公司有關新加坡法例的法律顧問
毅柏律師事務所	本公司有關開曼群島法例的法律顧問
益普索有限公司	行業顧問
安永會計師事務所	執業會計師
仲量聯行企業評估及諮詢有限公司	物業估值師
信永方略風險管理有限公司	內部控制顧問
CCIS Singapore Pte Ltd	獨立工作場所安全及健康審核員

#### 7. 專家同意書

上述所有專家已分別就本招股章程之刊發發出彼等各自之同意書，表示同意按本招股章程所載之形式及涵義載列其報告、函件、意見或意見概要(視乎情況而定)及引述其名稱，且迄今並無撤回彼等各自之同意書。

#### 8. 保薦人費用

本公司將向獨家保薦人就作為本公司上市保薦人支付合共4.95百萬港元費用。

## 9. 約束力

倘根據本招股章程作出申請，本招股章程即具效力，使所有有關人士須受公司(清盤及雜項條文)條例第44A及44B條之所有適用條文(罰則條文除外)約束。

## 10. 其他事項

- (a) 除本招股章程內本附錄及「歷史、重組及公司架構」以及「包銷」各節所披露者外，於緊接本招股章程日期前兩年內：
  - (i) 本公司或其任何附屬公司概無發行或同意發行或建議發行全部或部分繳款之股份或借貸資本，以獲取現金或現金以外之代價；
  - (ii) 概無就發行或出售本公司或其任何附屬公司任何股份或借貸資本而授出任何佣金、折讓、經紀佣金或其他特別條款；及
  - (iii) 概無就認購、同意認購、促使認購或同意促使認購本公司之任何股份而支付或應付任何佣金(不包括應付分包銷商佣金)。
- (b) 本公司或其任何附屬公司概無股份或借貸資本受限於購股權或有條件或無條件同意將受限於購股權。
- (c) 本公司或其任何附屬公司概無發行或同意發行任何創辦人、管理層或遞延股份。
- (d) 董事確認，截至本招股章程日期，除「概要－近期發展及重大不利變動」所披露者外，本集團的財務或交易狀況或前景自2019年6月30日(為本集團最新的經審核合併財務報表編製日期)以來概無重大不利變動，且自2019年6月30日以來概無重大影響會計師報告所載資料之事件發生。
- (e) 於本招股章程日期前24個月內，本集團業務並無出現任何中斷從而可能對本集團財務狀況造成重大不利影響。
- (f) 本附錄「E. 其他資料－6. 專家資格」一節所述之人士概無：
  - (i) 實益或非實益擁有本集團任何成員公司之任何股份；或

- (ii) 擁有權利或購股權(無論是否可依法強制執行)以認購或指定人士認購本集團任何成員公司之任何股份。
- (g) 本集團內部公司現時概無於任何證券交易所上市或於任何交易系統交易，且本公司任何部分股份或借貸資本概無於任何其他證券交易所上市、交易或買賣。目前，本公司並無尋求或建議尋求批准其股份或借貸資本的任何部分於任何其他證券交易所上市或買賣。
- (h) 本公司並無尚未行使的可換股債務證券。
- (i) 已作出一切必要安排，以使股份獲納入中央結算系統交收及結算。
- (j) 概無放棄或同意放棄未來股息之安排。

## 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條所規定之豁免，本招股章程之英文及中文版本分開刊發。

## 12. 股份持有人的稅項

### (a) 香港

買賣登記於本公司香港股東名冊分冊之股份須繳納香港印花稅。

產生自或來自在香港買賣股份的溢利須繳納香港利得稅。

### (b) 開曼群島

於開曼群島轉讓開曼群島公司之股份毋須繳付印花稅，惟於開曼群島境內持有土地權益者除外。

### (c) 諮詢專業顧問

倘有意持有股份之人士就認購、購買、持有或出售或買賣股份之稅務後果有任何疑問，務請諮詢彼等的專業顧問。謹此重申，本公司、董事或參與全球發售的各方對有意持有股份之人士就因認購、購買、持有或出售或買賣股份所產生的任何稅務影響或負債概不負責。

## 送呈香港公司註冊處處長的文件

隨本招股章程副本送呈香港公司註冊處處長登記的文件包括申請表格副本、本招股章程附錄五「E. 其他資料－7. 專家同意書」一段所述書面同意書副本及本招股章程附錄五「B. 有關本集團業務的進一步資料－1. 重大合約概要」一段所述重大合約副本。

## 備查文件

下列文件副本由本招股章程日期起計14日(包括該日)的一般營業時間內於香港灣仔菲林明道8號大同大廈22樓2201-2203室崔曾律師事務所辦公室可供查閱：

1. 組織章程大綱及細則；
2. 安永會計師事務所編製的會計師報告，全文載於本招股章程附錄一；
3. 已編製截至2019年6月30日止三個財政年度各年本集團旗下各公司的本公司經審核合併財務報表；
4. 安永會計師事務所就本集團未經審核備考財務資料編製的報告，全文載於本招股章程附錄二；
5. 仲量聯行企業評估及諮詢有限公司就本集團物業權益編製的函件、估值概要及估值證書，全文載於本招股章程附錄三。
6. 本公司有關開曼群島法例的法律顧問毅柏律師事務所編製的意見函件，概述本招股章程附錄四所述公司法的若干方面；
7. 公司法；
8. 本公司有關新加坡法例的法律顧問RHTLaw Taylor Wessing LLP就本集團若干方面編製的法律意見；
9. 本招股章程附錄五「法定及一般資料－B. 有關本集團業務的進一步資料－1. 重大合約概要」一段所述重大合約；
10. 本招股章程附錄五「法定及一般資料－C. 有關董事、管理層及員工的進一步資料－1. 董事」一段所述的服務協議及委任狀；

11. 本招股章程附錄五「法定及一般資料—E.其他資料—7.專家同意書」一段所述書面同意書；
12. 購股權計劃；
13. 益普索報告；
14. 本集團內部控制顧問信永方略風險管理有限公司編製的內部控制報告；及
15. 由 CCIS Singapore Pte Ltd 編製的獨立工作間安全及健康報告。

**Kwan Yong Holdings Limited**  
光榮建築控股有限公司

