

## 概 要

本概要旨在向閣下提供本文件所載資料的概覽，應與本文件全文一併閱讀。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[編纂]前應閱讀整份文件，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[編纂]的若干特定風險載於本文件「風險因素」一節。閣下在決定投資於[編纂]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 千新加坡元	佔收益 百分比 %	項目 數目	已確認 收益 千新加坡元	佔收益 百分比 %
<b>新建</b>						
公營界別 (附註 1)	—	—	—	—	—	—
私營界別	1	1,237	1.6	1	19,074	35.4
	1	1,237	1.6	1	19,074	35.4
<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
私營界別	—	—	—	—	—	—
	5	77,102	98.0	6	33,970	63.0
<b>其他</b> (附註 2)	不適用	325	0.4	不適用	839	1.6
	不適用	325	0.4	不適用	839	1.6
<b>總計</b>	6	78,664	100.0	7	53,883	100.0
	6	78,664	100.0	7	53,883	100.0
	—	—	—	—	—	—
	4	55,503	50.3	4	55,503	50.3
	不適用	1,004	0.9	不適用	1,004	0.9
	不適用	1,004	0.9	不適用	1,004	0.9
	10	110,364	100.0	10	110,364	100.0
	10	110,364	100.0	10	110,364	100.0

附註：

- (1) 僅就本文件說明之用，公營界別項目已計入來自一所政府資助學校的辦學團體和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學校及一所政府資助(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) 為我們就若干個人及租戶進行小型裝修工程所得的收益。

## 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。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未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	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>	99.9	41.9	59.0
年內獲授建築項目的合約金額 <small>(附註 2)</small>	20.3	70.1	263.8
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>	41.9	59.0	213.4

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（已就訂單更改及若干材料成本的波幅作出調整）。
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減以已確認收益。

---

## 概 要

---

於最後實際可行日期，我們有九個在建項目，包括五個教育機構項目、一個兒童照顧中心項目、一個寫字樓項目及兩個療養院項目。截至最後實際可行日期，我們也在準備兩個機構項目的投標申請，估計總合約金額為70.0百萬新加坡元，以及估計合計總金額為265.5百萬新元的四個項目，我們打算在9月底前提交投標申請。

### 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。更多詳情請參閱本文件「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，請參閱本文件「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約佔總採購約62.9%、73.4%及65.1%。進一步詳情，請參閱本文件「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，請參閱本文件「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，請參閱本文件「業務－業務策略」一節。

## 概 要

### 風險因素摘要

部分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，我們分別多於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，請參閱本文件「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8月，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。進一步詳情，請參閱本文件「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，請參閱本文件「業務—主要資格及牌照」一節。

### 控股股東

緊隨資本化發行及[編纂]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[編纂]獲行使而可能發行的任何股份)，本公司將由英熙擁有[編纂]%權益。而英熙由Kwan先生及Tay女士各自擁有50%權益。有關詳情，請參閱本文件「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，請參閱本文件「歷史、重組及公司架構」及「與控股股東的關係」。

## 概 要

### 財務資料及營運數據概要

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

#### 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	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
除稅前溢利	6,058	7,730	7,557
年內溢利	5,204	6,256	5,918

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加建及改動項目的收益增加影響。

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，請參閱本文件「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。

#### 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	千新加坡元	千新加坡元
非流動資產	31,099	19,437	18,977
流動資產	50,165	40,100	61,409
流動負債	31,073	21,021	40,056
流動資產淨值	19,092	19,079	21,353
資產淨值／總權益	39,831	37,535	39,453

## 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	千新加坡元	千新加坡元
經營活動所得／(所用)現金淨額	7,269	(3,358)	(5,181)
投資活動所得／(所用)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)

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。

### 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

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，請參閱本文件「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，請參閱本文件「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，其主要因出售所有可供出售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。

## 概 要

- (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。

### [編纂]

我們估計，假設[編纂]不獲行使，經扣除我們就[編纂]應付的包銷費用及估計開支，並假設[編纂]為[編纂]港元(即指示性[編纂]範圍的中位數)，我們自[編纂][編纂]([編纂])合共將約為[編纂]港元。我們目前擬按以下方式應用[編纂]：

- 約[編纂]港元或[編纂]約[編纂]%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[編纂]港元或[編纂]約[編纂]%將用於透過投資新技術包括預鑄、BIM、VDC、ERP、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[編纂]港元或[編纂]約[編纂]%用於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；
- 約[編纂]港元或[編纂]約[編纂]%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[編纂]港元或[編纂]約[編纂]%作為營運資金。

更多詳情請參閱本文件「業務－業務策略」一段。

### [編纂]統計資料

	按最低指示性 [編纂] 每股[編纂]港元	按最高指示性 [編纂] 每股[編纂]港元
市值	[編纂]港元	[編纂]港元
未經審核備考經調整合併 每股有形資產淨值	[編纂]港元	[編纂]港元

附註：

- (1) 市值按預計於[編纂]完成後已發行的[編纂]股股份計算得出，假設[編纂]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文件附錄二「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。



## 概 要

### 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[編纂]前派付或宣派任何股息。於[編纂]後，董事擬根據我們的營運、盈利、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，請參閱本文件「財務資料－股息及實物分派」一節。

### [編纂]開支

[編纂]開支指與[編纂]及[編纂]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[編纂]為每股[編纂][編纂]港元(即指示性[編纂]範圍的中間價)及[編纂]並未行使，總[編纂]開支估計約為[編纂]新加坡元，開支[編纂]及[編纂]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[編纂]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[編纂]新加坡元則預期於[編纂]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[編纂]的理由

董事相信，香港[編纂]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[編纂]的理由的進一步資料，請參閱本文件「未來計劃及[編纂]」一節。

## 概 要

### 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，我們有九個在建樓宇建築項目，總合約金額約為318.9百萬新加坡元(加建及改動項目：88.2百萬新加坡元；新建築：230.7百萬新加坡元)，其中有關該等項目產生的約186.3百萬新加坡元及28.2百萬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。

[編纂]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%。建築成本的任何價格波動亦可能會對我們的財務表現造成負面影響。有關成本波動對我們財務表現的影響的闡述，請參閱本文件「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[編纂]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文件附錄一所載會計師報告內合併財務資料所示的資料，而於最後實際可行日期，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，請參閱本文件「業務－訴訟及違規情況－不合規」一節。