

# RIMBACO GROUP GLOBAL LIMITED

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

股份代號：1953

## 股份發售

獨家保薦人



天泰金融服務有限公司

聯席賬簿管理人兼聯席牽頭經辦人



聯席牽頭經辦人



## 重要提示

閣下如對本招股章程的任何內容有任何疑問，應諮詢獨立專業意見。



### Rimbaco Group Global Limited

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

#### 股份發售

發售股份總數	:	315,000,000股股份(視乎超額配股權行使與否而定)
公開發售股份數目	:	31,500,000股股份(可予重新分配)
配售股份數目	:	283,500,000股股份(可予重新分配及視乎超額配股權行使與否而定)
發售價	:	每股發售股份不超過0.46港元及預期每股發售股份不低於0.40港元，另加1%經紀佣金、0.0027%證監會交易徵費及0.005%聯交所交易費(須於申請時以港元繳足及多繳股款可予退還)
面值	:	每股股份0.01港元
股份代號	:	1953

#### 獨家保薦人



天泰金融服務有限公司

#### 聯席賬簿管理人兼聯席牽頭經辦人



#### 聯席牽頭經辦人



香港交易及結算有限公司、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分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。

本招股章程連同本招股章程附錄六「送呈香港公司註冊處處長及備查文件」一段所指文件已根據香港法例第32章公司(清盤及雜項條文)條例第342C條的規定送呈香港公司註冊處處長登記。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文提述之任何其他文件的內容概不負責。

預期發售價按照由本公司與聯席賬簿管理人(為彼等本身及代表包銷商)於定價日(預期於2020年4月20日(星期一)或之前或聯席賬簿管理人(為彼等本身及代表包銷商)與本公司可能協定的有關較後日期)訂立的定價協議而釐定。發售價將不超過每股發售股份0.46港元及預期不低於每股發售股份0.40港元。

聯席賬簿管理人(為彼等本身及代表包銷商)可在本公司同意下，於遞交公開發售申請截止日期當日上午之前，隨時將本招股章程所述的指示性發售價範圍及/或發售股份數目調低。在此情況下，將於聯交所網站[www.hkexnews.hk](http://www.hkexnews.hk)及我們的網站[www.rimbaco.com.my](http://www.rimbaco.com.my)刊登通告。倘聯席賬簿管理人(為彼等本身及代表包銷商)與本公司未能於2020年4月20日或前後或本公司與聯席賬簿管理人(為彼等本身及代表包銷商)可能協定的較後日期協定發售價，股份發售將不會成為無條件並告即時失效。在此情況下，我們將於聯交所網站[www.hkexnews.hk](http://www.hkexnews.hk)及我們的網站[www.rimbaco.com.my](http://www.rimbaco.com.my)刊登通告。

發售股份的有意投資者務須注意，倘於上市日期上午八時正(香港時間)或之前任何時間發生本招股章程「包銷—包銷安排及開支—公開發售—終止理由」一節所述的任何事件，則聯席賬簿管理人(為彼等本身及代表包銷商)可透過向我們發出書面通知以即時終止包銷協議。倘聯席賬簿管理人(為彼等本身及代表公開發售包銷商)終止公開發售包銷協議，則股份發售將不會進行及將告失效。該等終止條文的進一步詳情載於本招股章程「包銷」一節。務請有意投資者參閱該節內容以瞭解進一步詳情。

倘上市日期上午八時正前出現若干理由，聯席賬簿管理人(為其本身及代表公開發售包銷商)可終止公開發售包銷商根據公開發售包銷協議的責任。請參閱本招股章程訂立「包銷—包銷安排及開支—公開發售—終止理由」一節。

於作出投資決定前，有意投資者應謹慎考慮本招股章程所載列之所有資料，包括但不限於本招股章程「風險因素」一節所載列之風險因素。

2020年4月14日

## 預期時間表

以下股份發售的預期時間表如有任何變動，本公司將於香港刊發公告，並登載於聯交所網站[www.hkexnews.hk](http://www.hkexnews.hk)及本公司網站[www.rimbaco.com.my](http://www.rimbaco.com.my)。

### 日期及時間<sup>(附註1)</sup>

開始公开发售以及**白色及黃色**申請表格可供索取 ..... 2020年4月14日(星期二)  
上午9時正起

透過指定網站[www.eipo.com.hk](http://www.eipo.com.hk)以**白表eIPO**服務完成

電子認購申請的截止時間<sup>(附註2、3、4)</sup> ..... 2020年4月17日(星期五)  
上午11時30分

開始辦理申請登記<sup>(附註2)</sup> ..... 2020年4月17日(星期五)  
上午11時45分

遞交**白色及黃色**申請表格及向香港結算

發出**電子認購指示**的截止時間<sup>(附註3、5)</sup> ..... 2020年4月17日(星期五)  
中午12時正

透過網上銀行轉賬或繳費靈付款轉賬完成

**白表eIPO**申請付款的截止時間 ..... 2020年4月17日(星期五)  
中午12時正

截止辦理公开发售的申請登記<sup>(附註2)</sup> ..... 2020年4月17日(星期五)  
中午12時正

預期定價日<sup>(附註6)</sup> ..... 2020年4月20日(星期一)

在聯交所網站[www.hkexnews.hk](http://www.hkexnews.hk)及

本公司網站[www.rimbaco.com.my](http://www.rimbaco.com.my)刊登有關

(i)最終發售價；(ii)配售的踴躍程度；

(iii)公开发售的申請水平；

(iv)公开发售股份的分配基準；及

(v)公开发售與配售之間經重新分配的

發售股份數目(如有)之公告<sup>(附註7)</sup> ..... 2020年4月27日(星期一)

## 預期時間表

透過本招股章程「如何申請公开发售股份－11.公佈結果」

一節所述的多種渠道查閱公开发售的配發結果

(連同獲接納申請人的身份證明文件號碼(如適用))之公告 . . . . . 2020年4月27日(星期一)

可於 [www.iporesults.com.hk](http://www.iporesults.com.hk) (或者：

英文 [www.eipo.com.hk/en/Allotment](http://www.eipo.com.hk/en/Allotment)；

中文 [www.eipo.com.hk/zh-hk/Allotment](http://www.eipo.com.hk/zh-hk/Allotment))

以「按身份證號碼搜索」功能查閱公开发售的分配結果 . . . . . 2020年4月27日(星期一)

寄發／領取股票及／或退款支票 (附註8至12) . . . . . 2020年4月27日(星期一)或之前

就公开发售項下的全部獲接納

(倘最終發售價低於申請時應付的

每股公开发售股份初步價格)及

全部或部分不獲接納申請寄發白表

電子退款指示／退款支票 (附註13) . . . . . 2020年4月27日(星期一)或之前

股份開始於主板買賣 . . . . . 2020年4月28日(星期二)

上午9時正

附註：

1. 除另有說明者外，所有日期及時間均指香港本地日期及時間。
2. 倘香港於2020年4月17日(星期五)上午九時正至中午十二時正之間任何時間懸掛「黑色」暴雨警告訊號或八號或以上熱帶氣旋警告訊號或極端情況生效，則當日將不會開始或截止辦理申請登記。進一步詳情請參閱本招股章程「如何申請公开发售股份－10.惡劣天氣對開始辦理申請登記的影響」一節。
3. 於遞交申請截止日期上午十一時三十分後，閣下將不可透過指定網站 [www.eipo.com.hk](http://www.eipo.com.hk) 的白表 eIPO 服務遞交申請。若閣下已於上午十一時三十分前遞交申請並自指定網站取得付款參考編號，則閣下將可於遞交申請截止日期中午十二時正截止辦理申請登記前繼續辦理申請手續(完成申請股款支付)。
4. 通過白表 eIPO 服務申請公开发售股份的申請人應參閱本招股章程「如何申請公开发售股份」一節。
5. 透過向香港結算發出電子認購指示申請公开发售股份的申請人應參閱本招股章程「如何申請公开发售股份－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。

## 預期時間表

6. 定價日(即釐定發售價當日)預期為2020年4月20日(星期一)或之前或聯席賬簿管理人(為彼等本身及代表包銷商)與本公司可能協定的有關較後日期。倘本公司與聯席賬簿管理人(為彼等本身及代表包銷商)因任何理由而未能於定價日或之前,或於本公司與聯席賬簿管理人(為彼等本身及代表包銷商)可能協定的有關較後日期,就發售價達成協議,則股份發售將不會成為無條件並將即時失效。誠如本招股章程「如何申請公开发售股份」一節所規定,儘管發售價可能低於最高發售價每股發售股份0.46港元,但申請人於申請時須支付最高發售價每股發售股份0.46港元,另加1%經紀佣金、0.0027%證監會交易徵費及0.005%聯交所交易費,惟多繳申請股款將不計利息予以退還。
7. 本公司網站或本公司網站所載任何資料概不構成本招股章程一部分。
8. 發售股份的股票預期將於2020年4月27日(星期一)或之前發出,惟於2020年4月28日(星期二)上午八時正方會成為有效的所有權憑證,前提是(i)股份發售在各方面成為無條件;及(ii)包銷協議並無根據包銷協議條款被終止。倘如本招股章程「包銷—包銷安排及開支—公开发售—終止理由」一段所述公开发售並無成為無條件或任何包銷協議被終止,我們將盡快作出公佈。
9. 本公司會就公开发售項下全部或部分不獲接納的申請發出退款支票;如最終釐定的發售價低於申請時應繳付的價格,則會就全部或部分獲接納的申請發出退款支票。退款將以支票方式退回閣下(或閣下如屬聯名申請人,則退回閣下申請表格上排名首位的申請人)。閣下所提供閣下的部分香港身份證號碼/護照號碼(或閣下如屬聯名申請人,則為排名首位的申請人的部分香港身份證號碼/護照號碼)可能會列印於閣下的退款支票(如有)。該等資料亦可能轉交予第三方作退款之用。閣下的銀行可能須在兌現閣下的退款支票(如有)前要求核對閣下的香港身份證號碼/護照號碼。倘閣下填寫的香港身份證號碼/護照號碼不準確,可能會導致閣下的退款支票延遲兌現或無效。
10. 以**白色**申請表格申請1,000,000股或以上公开发售股份的申請人,可於2020年4月27日(星期一)或我們所公佈寄發/領取股票/退款支票的其他日期上午九時正至下午一時正,親臨香港股份過戶登記分處香港中央證券登記有限公司(地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17樓1712至1716號舖)領取退款支票(如相關)及/或股票(如相關)。合資格親身領取的個人申請人,不得授權任何其他人士代領。合資格派人領取的公司申請人,必須由彼等的授權代表攜同蓋上該公司的公司印鑑的授權書前往領取。個人申請人及授權代表(如適用)領取時均須出示香港股份過戶登記分處接納的身份證明文件及/或授權文件(如適用)。
11. 以**黃色**申請表格申請1,000,000股或以上公开发售股份的申請人,可親身領取退款支票(如有)但不得親身領取股票,股票將存入中央結算系統,以寄存於彼等指定的中央結算系統參與者股份戶口或中央結算系統投資者戶口持有人股份戶口(視情況而定)。**黃色**申請表格申請人領取退款支票的程序與**白色**申請表格申請人相同。

---

## 預期時間表

---

12. 獲領取的股票及退款支票(如有)將以普通郵遞方式寄往相關申請表格所示地址，郵誤風險概由申請人自行承擔。申請人如欲進一步了解詳情，請參閱本招股章程「如何申請公開發售股份－14.寄發／領取股票及退回股款」一段。
13. 對於全部或部分未獲接納的**白表eIPO**申請及成功的**白表eIPO**申請但最終發售價低於以**白表eIPO**申請時每股公開發售股份的初步應付價格，本公司將發出電子退款指示／退款支票。閣下所提供的香港身份證號碼或護照號碼的部分號碼，或如閣下為聯名申請人，排名首位的申請人所提供的香港身份證號碼或護照號碼的部分號碼，或會列印於退款支票(如有)上。該等資料亦會轉交予第三方作退款用途。閣下的銀行或會在兌現閣下的退款支票前要求核對閣下的香港身份證號碼或護照號碼。未有準確填寫閣下的香港身份證號碼或護照號碼或會導致退款支票兌現延誤或失效。進一步資料請參閱本招股章程「如何申請公開發售股份」一節。

有關股份發售的架構及條件的其他詳情，請參閱本招股章程「股份發售的架構及條件」一節。

發售股份股票將僅會於(i)股份發售於所有方面成為無條件；及(ii)於本招股章程「包銷－包銷安排及開支－公開發售－終止理由」一段所述之終止權利並未獲行使及已失效情況下，方於上市日期上午八時正(香港時間)成為與彼等相關之有效所有權證書。倘投資者在收到股票前或於股票成為有效所有權證書前依據公開的分配資料買賣本公司的股份，則須自行承擔所有風險。

## 目 錄

本招股章程乃由本公司僅就公開發售而刊發，並不構成要約出售或游說要約購買任何本招股章程所載根據股份發售提呈之發售股份以外之證券。本招股章程不得用作且概不構成在香港以外任何其他司法權區或在任何其他情況下要約或邀請。本公司概無採取任何行動，以准許於香港以外任何司法權區分發本招股章程。於其他司法權區派發本招股章程及提呈發售與銷售發售股份均須符合若干限制，除非根據有關證券監管機關之登記或授權而獲得該等司法權區適用之證券法例准許或獲得有關證券監管機關之豁免，否則不得進行。

閣下作出投資決定時，應僅依賴本招股章程所載資料。我們並無授權任何人士向閣下提供有別於本招股章程所載之資料。閣下不應將任何並非載於本招股章程之資料或陳述視為已獲我們、獨家保薦人、聯席賬簿管理人、聯席牽頭經辦人及包銷商、彼等各自之任何董事、顧問、管理人員、僱員、代理、聯屬人或代表，或參與股份發售之任何其他人士或各方授權而加以依賴。本公司網站[www.rimbaco.com.my](http://www.rimbaco.com.my)之內容並不構成本招股章程的一部分。

	頁碼
預期時間表 .....	i
目錄 .....	v
概要 .....	1
釋義 .....	14
技術詞彙 .....	26
前瞻性陳述 .....	28
有關本招股章程及股份發售的資料 .....	30
風險因素 .....	35
豁免嚴格遵守上市規則 .....	53
董事及參與股份發售的各方 .....	55
公司資料 .....	61

---

## 目 錄

---

	頁碼
行業概覽 .....	63
監管概覽 .....	74
歷史、發展及重組 .....	95
業務 .....	104
與控股股東的關係 .....	205
董事及高級管理層 .....	214
主要股東 .....	230
股本 .....	232
財務資料 .....	236
未來計劃及所得款項用途 .....	292
包銷 .....	304
股份發售的架構及條件 .....	315
如何申請公開發售股份 .....	326
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。由於本節僅為概要，故並無載列對閣下可能屬重要的所有資料。閣下於決定投資發售股份前應閱覽整份招股章程。任何投資均涉及風險。有關投資發售股份的若干特定風險載於本招股章程「風險因素」一節。閣下於投資發售股份前務請細閱該章節。本概要所用多個詞彙均於本招股章程「釋義」及「技術詞彙」章節界定。

### 業務概覽

#### 我們的業務模式

我們是一家馬來西亞樓宇建造承包商，創立於1985年，專營(i)工廠(包括低層加工設施與製造廠房)；及(ii)機構、商業及／或住宅樓宇(譬如私營醫院、酒店、商場、高層住宅樓宇和商業／住宅綜合體)的樓宇建造服務。我們也承接小型配套建造工程，包括但不限於翻新工程、維修工程及電工工程。往績記錄期內及截至最後實際可行日期為止，我們參與21個樓宇建造項目，其中13個為工廠項目，八個為機構、商業及／或住宅項目，原合約金額合計約1,655.0百萬令吉。於最後實際可行日期，我們持有六個在建樓宇建造項目，原合約金額合計約979.0百萬令吉。我們多年來已經完成或於最後實際可行日期仍在進行中的部分矚目的建造項目，包括Crimson Omega項目(原合約金額約518.0百萬令吉)、GRB項目(原合約金額約249.9百萬令吉)、項目A(原合約金額212.0百萬令吉)和Eco Medi項目(原合約金額合計約110.5百萬令吉)。

下表列出往績記錄期內本集團各類項目的收益、毛利及毛利率明細：

	2017財政年度				2018財政年度				2019財政年度			
	收益	估總 收益%	毛利	毛利率	收益	估總 收益%	毛利	毛利率	收益	估總 收益%	毛利	毛利率
	(千令吉)	(%)	(千令吉)	(%)	(千令吉)	(%)	(千令吉)	(%)	(千令吉)	(%)	(千令吉)	(%)
工廠項目 <sup>(1)</sup>	318,593	91.7	47,924	15.0	65,096	41.5	15,427	23.7	101,192	38.6	15,906	15.7
機構、商業及／或 住宅項目 <sup>(2)</sup>	26,968	7.8	(7,705)	(28.6)	86,619	55.2	8,011	9.2	158,771	60.5	14,781	9.3
其他 <sup>(3)</sup>	1,743	0.5	1,222	70.1	5,131	3.3	2,853	55.6	2,511	0.9	1,761	70.1
總計：	<u>347,304</u>	<u>100.0</u>	<u>41,441</u>	<u>11.9</u>	<u>156,846</u>	<u>100.0</u>	<u>26,291</u>	<u>16.8</u>	<u>262,474</u>	<u>100.0</u>	<u>32,448</u>	<u>12.4</u>

#### 附註：

- (1) 工廠項目指提供低層加工設施與製造廠房等工廠樓宇工程，合約金額(計入調整和改動工程指示後)各自為1.5百萬令吉或以上的項目。
- (2) 機構、商業及／或住宅項目指為私營醫院、酒店、商場、高層住宅樓宇和商業／住宅綜合體等機構、商業及／或住宅樓宇提供樓宇工程，合約金額(計入調整和改動工程指示後)各自為1.5百萬令吉或以上的項目。
- (3) 其他指小型配套建造工程，包括但不限於翻新工程、維修工程及電工工程，合約金額(計入調整和改動工程指示後)各自不超過1.5百萬令吉。

## 概 要

我們主要獲委聘作為樓宇建造服務的總承包商。往績記錄期內及截至最後實際可行日期止，在我們參與的21個樓宇建造項目中，14個由項目擁有人直接授予，七個由項目擁有人的總承包商授予。下表載列往績記錄期內本集團作為總承包商或分包商的收益明細：

	2017財政年度			2018財政年度			2019財政年度		
	項目數目	收益 (千令吉)	估總 收益% (%)	項目數目	收益 (千令吉)	估總 收益% (%)	項目數目	收益 (千令吉)	估總 收益% (%)
工廠項目：									
總承包商	4	255,086	73.4	5	52,609	33.5	4	101,192	38.6
分包商	2	63,507	18.3	3	12,487	8.0	-	-	-
機構、商業及/ 或住宅項目：									
總承包商	2	11,221	3.2	3	56,783	36.2	4	111,550	42.5
分包商	2	15,747	4.6	3	29,836	19.0	2	47,221	18.0
其他	-	1,743	0.5	-	5,131	3.3	-	2,511	0.9
總計	10	347,304	100.0	14	156,846	100.0	10	262,474	100.0

### 往績記錄期內及直至最後實際可行日期之進行中及已完成項目

往績記錄期內及直至最後實際可行日期，我們已合共完成15個樓宇建造項目。於最後實際可行日期，我們有六個進行中的樓宇建造項目。

下表載列本集團於往績記錄期內之進行中及已完成樓宇建造項目之數目變動詳情：

	2017財政年度		2018財政年度		2019財政年度		往績記錄期後及直至 最後實際可行日期	
	項目數目	合約金額 <sup>(3)</sup> (千令吉)	項目數目	合約金額 <sup>(3)</sup> (千令吉)	項目數目	合約金額 <sup>(3)</sup> (千令吉)	項目數目	合約金額 <sup>(3)</sup> (千令吉)
期初進行中的樓宇建造項目 <sup>(1)</sup>	6	488,395	5	91,030	7	1,097,183	7	1,046,793
加：獲授新樓宇建造項目	4	65,370	8	1,079,288 <sup>(4)</sup>	2	7,430	1	14,600
加：調整／改動工程指示金額	-	5,460	-	7,628	-	6,728	-	3,231
減：已完成的樓宇建造項目 <sup>(2)</sup>	5	468,195	6	80,763	2	64,548	2	83,919
期末進行中的樓宇建造項目	5	91,030	7	1,097,183	7	1,046,793	6	980,705

## 概 要

附註：

- (1) 我們獲授而已動工但就會計目的僅於一時間點確認部分收益的樓宇建造項目，或已確定委任但尚未動工的項目，均分類為進行中項目。
- (2) 當獲簽發實際竣工證書、接獲客戶確認交付工地之函件或客戶已作出最終付款後，樓宇建造項目已告完成。更多詳情請參閱本招股章程「業務－我們的營運－5.實際竣工」一段。
- (3) 合約金額不計及任何(i)最後實際可行日期後客戶發出的改動工程指示及(ii)撥備金額，即可能但未必會進行但計入原合約規定的工程範圍之工程金額。
- (4) 於2018財政年度獲授的新樓宇建造項目之合約金額主要為Crimson Omega項目(即518.0百萬令吉)及Island Hospital Sdn Bhd委聘建造醫院的項目(即322.4百萬令吉)。

### 積壓的項目

我們積壓的樓宇建造項目(各項目的合約金額(經計及調整及改動工程指示)為1.5百萬令吉或以上)總額指我們於若干日期仍有待完成的估計工程總合約金額。下表載列往績記錄期間及直至最後實際可行日期我們積壓的樓宇建造項目之變動：

	2017財政年度		2018財政年度		2019財政年度		往績記錄期後及截至 最後實際可行日期	
	合約金額 (千令吉)	應估合約 數目	合約金額 (千令吉)	應估合約 數目	合約金額 (千令吉)	應估合約 數目	合約金額 (千令吉)	應估合約 數目
於各財政年度/期初積壓	330,771	6	56,041	5	991,112	7	745,306	7
加：新動工項目之總合約 金額/現有項目 的額外改動工程指示 <sup>(1)</sup>	70,830	4	1,086,786	8	14,157	2	17,831	1
減：合計已確認收益	345,560		151,715		259,963		99,327	
於各財政年度/期末積壓	<u>56,041</u>	<u>5</u>	<u>991,112</u>	<u>7</u>	<u>745,306</u>	<u>7</u>	<u>663,810</u>	<u>6</u>
已完成樓宇建造項目數目		5		6		2		2

附註：

- (1) 新動工項目之總合約金額/現有項目的額外改動工程指示指新項目的合約金額及合約期內客戶發出的任何改動工程指示。

由於我們分配大量資源予於2018財政年度動工的大型機構、商業及/或住宅項目(即Crimson Omega項目)，故本集團於2019財政年度進行投標的條款競爭力較低。因此，2019財政年度動工的新項目數目下降。

### 我們的客戶

我們的客戶主要包括領先的本地及跨國工廠擁有人及物業發展商。我們部分客戶(或其控股公司)於新加坡證券交易所、東京證券交易所或紐約證券交易所上市。

---

## 概 要

---

2017財政年度、2018財政年度及2019財政年度，我們最大客戶應佔收益總額的百分比分別約為59.3%、36.1%及31.6%，而我們五大客戶合計應佔收益總額的百分比分別約為95.1%、81.1%及86.1%。

有關我們客戶的詳情，請參閱本招股章程「業務－客戶」一段。

### 我們的供應商

於最後實際可行日期，我們擁有逾530個內部許可的供應商，向本集團提供(i)建築材料；(ii)機器及設備租賃服務；及(iii)運輸建築廢料等建築相關雜項服務。

2017財政年度、2018財政年度及2019財政年度，我們五大供應商合計分別佔我們總服務成本約6.3%、28.8%及19.6%，而於有關年度我們向最大供應商的採購分別佔我們總服務成本約1.5%、17.4%及14.6%。

有關我們供應商的詳情，請參閱本招股章程「業務－供應商」一段。

### 我們的分包商

我們一般透過回標或報價取得樓宇建造項目，而屬非經常性質。於我們的客戶授出樓宇建造項目後，我們通常視乎所涉及建造工程的性質及所需的專業水平把將予進行的整個建造工程分為不同類別。我們其後將委聘合適的分包商(倘需要)進行各部分建造工程。我們一般按項目基礎委聘分包商且我們概不與分包商訂立任何涵蓋有關項目合約期之長期合約。我們將分派大部分建造工程至分包商，特別是勞動密集的或需特定技術的工程，如打樁、挖掘、防水工程、電工及鋼結構工程。為確保將使用物料的品質符合我們客戶的預期及遵從合約規定，且參考行業慣例，本集團將就若干工程項目種類為分包商提供物料。

有關分包商的詳情，請參閱本招股章程「業務－分包商」一段。

### 我們的銷售及營銷及定價策略

我們不會倚重市場營銷及推廣活動。往績記錄期內，我們主要通過投標或項目擁有人或總承包商的報價請求獲取新業務。董事認為，由於我們往績記錄上佳，並與現有客戶關係良好，我們可利用現有客戶群、聲譽，以及我們在樓宇建造項目的多年經驗。

我們一般根據將產生的估算成本加上加成百分比，就各個項目逐次制訂投標或報價價格。我們參考包括(i)所需人力、物料及機器的估計數量、種類及成本；(ii)有關工程的難度；(iii)預期竣工時間；(iv)我們過往就類似項目收取的費用；及(v)當前市場狀況等多項因素估計承接某項目的成本。為制訂成本估算，我們亦會向供應商及分包商取得報價作為支持。

有關我們的銷售及營銷及定價策略的詳情，請參閱本招股章程「業務－銷售及營銷」及「業務－我們的服務與營運－我們的營運－2.投標／報價評估與回標－(b)定價策略」一段。

### 我們的牌照及資格

我們已向建築工業發展局註冊，並就B類(樓宇建造)、CE類(土木工程建造)及ME類(機電工程)取得註冊證書第7級資歷。G7級別是建築工業發展局所授最高註冊級別，據此我們可以承

接不限招標／合約金額的樓宇建造與基建工程。此外，我們於2019年6月取得建築工業發展局政府工程採購證書，符合資格參與政府項目。我們亦已獲授多項認證，包括ISO 9001品質管理系統認證和OHSAS 18001職業健康及安全管理系統認證。有關我們牌照及資格的詳情，請參閱本招股章程「業務－牌照及許可證」一段。

### 我們的競爭優勢

據行業報告指出，馬來西亞樓宇建造行業高度分散，競爭激烈，2018年，馬來西亞五大總承包商合計佔馬來西亞樓宇建造服務收益總額不足8%。在馬來西亞完成的建造工程價值由2014年的1,025億令吉增加至2018年的1,455億令吉，複合年增長率為9.1%。完成的建造工程價值預期將由2019年的1,507億令吉增加至2023年的1,858億令吉，複合年增長率為5.4%。董事相信，以下所述的競爭優勢足以使我們把握增長中市場的機遇，同時在競爭對手中脫穎而出。

我們相信對過往成功及未來潛在增長作出貢獻的競爭優勢包括：(i)在樓宇建造行業經營歷史悠久、信譽良好、客戶基礎雄厚；(ii)與分包商及供應商已建立穩固的業務關係；(iii)能夠承建不同類別、合約金額龐大的樓宇建造項目；(iv)經驗豐富的專業管理團隊；及(v)通過完善管理系統和嚴謹品質控制，實踐安全、質量及環境承諾。有關我們競爭優勢的詳情，請參閱本招股章程「業務－我們的競爭優勢」一段。

### 我們的業務策略

我們的主要業務目標，是要提升作為西馬來西亞知名樓宇建造承包商的聲譽，以及創造長遠股東價值。我們有意實行下列主要業務策略，以實現業務目標：(i)鞏固在西馬來西亞樓宇建造行業的地位；(ii)增強流動資金狀況以支付啟動成本及履約保證金，以求取得同期進行的矚目項目；(iii)直接參與政府項目；(iv)添置機器及設備、自置機器及設備存放倉庫，藉以降低我們長遠的建造成本、增強營運優勢；及(v)進一步增強人手，應對未來業務機遇。有關我們業務策略的詳情，請參閱本招股章程「業務－我們的業務策略」一段。

### 我們的主要風險因素

我們之營運存在若干並非我們所能控制的風險。董事認為屬重大的主要風險包括：(i)我們的業務以項目為基礎，而我們的溢利率或會波動；(ii)我們的五大客戶佔本集團於往績記錄期的總收益約95.1%、81.1%及86.1%。倘我們未能與彼等保留業務關係或獲取新業務，或會影響本集團的營運及財務表現；(iii)我們於2018財政年度及2019財政年度的大部分收益及溢利來自大型項目Crimson Omega項目。大型項目的任何延誤或計劃變動或會對本集團的財務表現帶來負面影響；(iv)我們於2018財政年度錄得經營活動現金流出淨額；(v)我們的客戶以工程進度款的方式向我們付款，並要求工程保留金及履約保證金，這需要我們維持充足的營運資金及現金流，並令我們承受客戶信貸風險。工程進度款的任何延誤或解除工程保留金或履約保證金或會影響我們的營運資金及流動資金狀況；(vi)我們依賴分包商完成我們的樓宇建造項目工程的重大部分，倘分包商的表現未能令人滿意、分包成本波動及並無可用的分包商，或會對我們的營運及盈利能力帶來不利影響；及(vii)材料價格波動或會對我們的財務表現及業務帶來重大影響。

有關我們所面臨的各項風險及不確定性之詳情，請參閱本招股章程「風險因素」一節。

## 概 要

### 主要經營及財務數據

下表載列我們於往績記錄期內的主要經營及財務數據：

#### 綜合損益及其他全面收益表摘要

	2017 財政年度 千令吉	2018 財政年度 千令吉	2019 財政年度 千令吉
收益	347,304	156,846	262,474
服務成本	(305,863)	(130,555)	(230,026)
毛利	41,441	26,291	32,448
除稅前溢利	37,976	23,003	18,745
所得稅開支	(7,883)	(5,593)	(6,528)
年度溢利及全面收益總額	<u>30,093</u>	<u>17,410</u>	<u>12,217</u>
<b>非國際財務報告準則計量(附註)：</b>			
年度溢利及其他全面收益	30,093	17,410	12,217
加：上市開支	-	-	8,662
減：非控股權益應佔溢利(虧損)及 全面收益(開支)總額	<u>(39)</u>	<u>-*</u>	<u>-</u>
本公司擁有人應佔年度經調整溢利及 其他全面收益(已加入上市開支及 減非控股權益應佔溢利)	<u>30,132</u>	<u>17,410</u>	<u>20,879</u>

\* 不足1,000令吉

附註：我們於往績記錄期確認了若干非經常性項目。為補充我們按照國際財務報告準則(「國際財務報告準則」)呈列的綜合財務報表，我們亦呈列本公司擁有人應佔年度經調整溢利及其他全面收益，作為非國際財務報告準則計量。我們管理層利用此等計量以評估我們的財務表現，方法為撇除上市開支等非經常性項目(被視為對評核我們業務實際表現並無指標性)的影響。我們相信，非國際財務報告準則計量提供按與管理層相同之方式了解及評估我們綜合經營業績，以及就比較不同財政年度的財務表現而言有用的資料。

#### 綜合財務狀況表摘要

	於2017年 10月31日 千令吉	於2018年 10月31日 千令吉	於2019年 10月31日 千令吉
流動資產	137,421	140,007	206,403
流動負債	75,014	71,930	132,415
流動資產淨值	62,407	68,077	73,988
資產淨值	79,547	84,969	94,673

## 概 要

### 綜合現金流量表摘要

	2017 財政年度 千令吉	2018 財政年度 千令吉	2019 財政年度 千令吉
營運資金變動前的經營現金流量	45,410	23,506	23,374
營運資金變動	16,934	(52,938)	(620)
已付所得稅	(3,538)	(10,608)	(3,959)
經營活動所得(所用)現金淨額	58,806	(40,040)	18,795
投資活動(所用)所得現金淨額	(6,534)	7,492	2,065
融資活動所用現金淨額	(12,903)	(9,772)	(13,094)
現金及現金等價物增加(減少)淨額	39,369	(42,320)	7,766
年初現金及現金等價物	9,485	48,854	6,534
年末現金及現金等價物	48,854	6,534	14,300

### 財務比率概要

下表載列我們往績記錄期的主要財務比率：

	2017財政 年度或 於2017年 10月31日	2018財政 年度或 於2018年 10月31日	2019 財政年度或 於2019年 10月31日
<b>盈利能力：</b>			
毛利率	11.9%	16.8%	12.4%
純利率	8.7%	11.1%	4.6%
權益回報率	37.8%	20.5%	12.9%
總資產回報率	19.2%	10.6%	5.3%
<b>資產流動性及償債能力：</b>			
流動比率	1.8倍	1.9倍	1.6倍
資產負債率	2.2%	10.1%	7.8%
淨負債權益比率	不適用	2.5%	不適用
利息覆蓋率	377.0倍	390.9倍	19.0倍

### 經選定主要營運及財務數據分析

#### 收益

我們的收益由2017財政年度約347.3百萬令吉減少至2018財政年度約156.8百萬令吉，主要由於兩個新的大型機構、商業及／或住宅項目於2018財政年度中後段動工及於2017財政年度完成兩個大型工廠項目所致。我們的收益由2018財政年度約156.8百萬令吉增加至2019財政年度約262.5百萬令吉，主要由於年內來自三個大型機構、商業及／或住宅項目的收益增加所致。

#### 毛利及毛利率

一般而言，於往績記錄期內，我們工廠項目的溢利率高於機構、商業及／或住宅項目。毛利由2017財政年度約41.4百萬令吉減少至2018財政年度約26.3百萬令吉，主要為於2017財政年度完成兩個大型工廠項目及2018財政年度中後段兩個新的大型機構、商業及／或住宅項目動工的綜

## 概 要

合影響。毛利率由2017財政年度約11.9%上升至2018財政年度約16.8%，主要由於2018財政年度啟動成本較低的數個工廠項目完成，以及機構、商業及／或住宅項目由2017財政年度錄得毛損改善至2018財政年度錄得毛利所致。毛利由2018財政年度約26.3百萬令吉增加至2019財政年度約32.4百萬令吉，主要由於三個大型機構、商業及／或住宅項目於2018財政年度內動工，故此相比2019財政年度，於2018財政年度貢獻的收益及毛利較低或並無有關貢獻。毛利率由2018財政年度約16.8%下降至2019財政年度約12.4%，主要由於2019財政年度前完成數個啟動成本較低的工廠項目，而機構、商業及／或住宅項目貢獻大部分收益，其溢利率較工廠項目為低。

### 純利及純利率

我們的純利由2017財政年度約30.1百萬令吉降至2018財政年度約17.4百萬令吉，主要為於2017財政年度完成兩個大型工廠項目及2018財政年度中後段兩個新的大型機構、商業及／或住宅項目動工的綜合影響。我們的純利率由2017財政年度約8.7%升至2018財政年度約11.1%，主要由於2018財政年度啟動成本較低的數個工廠項目完成，以及機構、商業及／或住宅項目由2017財政年度錄得毛損改善至2018財政年度錄得毛利所致。雖然毛利由2018財政年度約26.3百萬令吉增加至2019財政年度約32.4百萬令吉，惟我們的純利由2018財政年度約17.4百萬令吉降至2019財政年度約12.2百萬令吉。純利下降主要由於毛利增幅被2019財政年度產生的非經常性上市開支所抵銷。我們的純利率由2018財政年度約11.1%降至2019財政年度約4.6%，主要由於上文所披露之毛利率下降及非經常性上市開支所致。

### 經營活動所得(所用)現金淨額

往績記錄期內，我們經營活動所得現金流入主要來自樓宇建造服務。我們經營活動所用現金流出主要包括服務成本及行政開支。

於2018財政年度，本集團經營活動所用現金淨額約為40.0百萬令吉，主要因除稅前溢利約23.0百萬令吉所產生，主要就應付賬款、票據及其他應付款項增加約6.7百萬令吉作出調整，並被(i)貿易及其他應收款項增加約29.8百萬令吉；(ii)合約資產增加約28.5百萬令吉；(iii)已付所得稅約10.6百萬令吉所抵銷。貿易及其他應收款項及合約資產增加均主要由於一個2018財政年度進行中的大型項目之信貸期相對較長，結付應收款項需時較長。

由於我們的業務以項目為基礎，我們參與的項目數量、類別及規模或會按期間大幅變動。視乎項目進度，不同樓宇建造項目或會不時對我們的收益作出貢獻，且我們就該等樓宇建造項目錄得不同水平的溢利率。我們的現金流量主要取決於財政期間的收益金額、溢利率，以及收取貿易應收款項及合約資產的金額及時間。收益、溢利率及現金流量亦取決於其他我們無法控制的因素，如項目需時、執行合約工程的效率、改動工程指示、按預期控制項目成本及進度的能力及整體市場狀況。

我們已採取若干改善營運現金流量的政策，包括(i)每月就每個項目編製現金流量計劃；(ii)與客戶溝通以及為客戶監察最新核證進度；(iii)審閱所有項目的現金流量計劃，以識別及應對任何潛在短期現金流量短缺；(iv)分析現金流量計劃與實際現金流量，以查明出現差異的原因，並於進行任何回標前考慮本集團的現金流量狀況；(v)聯繫客戶跟進付款；及(vi)動用銀行融資額度(如有)，以補足現金流量狀況的潛在短缺。

有關我們於往績記錄期間的營運及財務數據詳情，請參閱本招股章程「財務資料」一節。

## 我們的控股股東

於緊隨資本化發行及股份發售完成後(並無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), Low先生、Seah女士、Cheang先生及Lau先生將透過擁有其共同投資控股工具RBC Venture已發行股份100%而擁有本公司已發行股份75%的權益。因此, Low先生、Seah女士、Cheang先生及Lau先生透過RBC Venture有權控制本公司股東大會上合共75%投票權之行使。因此, 於上市後, Low先生、Seah女士、Cheang先生、Lau先生及RBC Venture將組成及留任一組本公司控股股東(定義見上市規則)。除與Rimbaco Holdings及Aspen Avenue之關係外, 我們的控股股東確認彼等及其各自的緊密聯繫人均無於與本集團業務直接或間接構成或可能構成競爭的任何業務中擁有權益。更多詳情請參閱本招股章程「與控股股東的關係」一節。董事認為本集團有能力於上市後獨立於控股股東及其各自的緊密聯繫人進行業務。

## 股份發售統計數字

股份發售包括在香港首次公開發售31,500,000股股份(可予重新分配), 以及首次配售283,500,000股股份(可予重新分配)。

	基於每股發售 股份發售價 0.40港元	基於每股發售 股份發售價 0.46港元
市值 <sup>(附註1)</sup>	504.0百萬港元	579.6百萬港元
2019年10月31日本公司擁有人應佔本集團每股未經審核備考經調整綜合有形資產淨值 <sup>(附註2)</sup>	0.21港元	0.23港元

附註:

1. 計算股份市值時以1,260,000,000股緊隨股份發售完成後已發行及將予發行的股份為基礎, 並不計及於超額配股權或根據購股權計劃可能授出的購股權獲行使而可能分配及發行的任何股份或根據董事獲授以發行或購回股份的一般授權或本招股章程內所述之其他方式而可能配發及發行的任何股份。
2. 計算股東應佔每股未經審核備考經調整綜合有形資產淨值時, 請參閱本招股章程附錄二「未經審核備考財務資料—A.本公司擁有人應佔本集團未經審核備考經調整綜合有形資產淨值報表」一段。

## 上市開支

上市開支指專業費用、包銷佣金及其他因股份發售及上市而產生的費用及開支。假設發售價為每股發售股份0.43港元(即指示性發售價範圍的中位數), 估計上市開支總額約為54.0百萬港元(相等於約28.4百萬令吉, 佔股份發售所得款項總額約39.9%), 其中(i)約28.5百萬港元(相等於約15.0百萬令吉)與發行發售股份直接相關, 將入賬為自權益中扣除; (ii)約16.5百萬港元(相等於約8.7百萬令吉)已於本集團於2019財政年度的損益中支銷; 及(iii)約9.0百萬港元(相等於約4.7百萬令吉)將於本公司上市後進一步於本集團在往績記錄期後的損益中支銷。上述上市開支為最後實際可行估計及僅供參考, 而實際金額可能與該估計有別。

## 未來計劃及所得款項用途

董事相信股份於聯交所上市將有助我們實施我們的策略, 並將進一步鞏固我們於西馬來西亞樓宇建造行業的地位及市場佔有率。基於指示性發售價範圍中位數每股發售股份0.43港元, 我

## 概 要

們估計於扣除包銷費用及佣金及我們就股份發售應付的估計開支後，我們將從股份發售收取所得款項淨額約42.9百萬令吉或81.5百萬港元。我們擬應用股份發售所得款項淨額於以下用途：(i)約16.9百萬令吉或32.1百萬港元(或我們估計所得款項淨額總額約39.4%)將用作加強我們的資本基礎，應付潛在樓宇建造項目(當中(a)約13.9百萬令吉將分配予支付我們已回標的項目之啟動成本；(b)約1.3百萬令吉將分配予滿足我們已回標的樓宇建造項目之履約保證金要求；及(c)餘額約1.7百萬令吉將用於撥付日後的樓宇建造項目)；(ii)約13.4百萬令吉或25.5百萬港元(或我們估計所得款項淨額總額約31.2%)將用作增購機器及設備；(iii)約2.8百萬令吉或5.3百萬港元(或我們估計所得款項淨額總額約6.5%)將用作收購地皮及興建儲存機器及設備的倉庫；(iv)約2.6百萬令吉或4.9百萬港元(或我們估計所得款項淨額總額約6.1%)將用作銀行融資抵押及撥付本公司主要往來銀行的償債基金；(v)約2.3百萬令吉或4.4百萬港元(或我們估計所得款項淨額總額約5.3%)將用作增聘人手；(vi)約0.8百萬令吉或1.5百萬港元(或我們估計所得款項淨額總額約1.9%)將用作於吉隆坡設立代表辦事處；及(vii)約4.1百萬令吉或7.8百萬港元(或約我們估計所得款項淨額總額約9.6%)將作額外營運資金及其他一般企業用途。

有關我們未來計劃及所得款項用途的詳情，請參閱本招股章程「未來計劃及所得款項用途」一節。

### 法律訴訟及不合規事宜

往績記錄期內及截至最後實際可行日期，我們於工作場所有一宗致命意外。該意外於2019年6月發生，死者為我們分包商的一名分包員工。於最後實際可行日期，本集團接獲馬來西亞 Butterworth Sessions Court發出的傳票，我們被要求於2020年3月30日出庭，控方將回覆我們的聲明書並確定審訊日期。鑑於COVID-19爆發及管制令，上庭日期已經推遲直至另行通知。倘遭民事申索，除可申索的合理開支及撫恤損害賠償金外，我們的馬來西亞法律顧問根據本集團提供的資料，估計盈利損失可能約為120,000令吉。除本招股章程「業務－工作場所安全－致命意外」一段所披露者外，於往績記錄期間及截至最後實際可行日期，我們並無涉及任何已經或可能對我們業務、經營業績或財務狀況有嚴重不利影響的重大實際、待決或構成威脅的仲裁、訴訟或行政程序。

此外，於往績記錄期間及截至最後實際可行日期，我們有若干與倉庫有關的不合規事件。更多詳情請參閱本招股章程「業務－法律合規」一段。

### 股息

於往績記錄期間及直至最後實際可行日期，本公司並無宣派或派付任何股息。本公司的附屬公司已於2017財政年度、2018財政年度及2019財政年度分別宣派及派付中期股息的總額為12.2百萬令吉、12.0百萬令吉及2.2百萬令吉。有關上述中期股息的進一步詳情，請參閱本招股章程附錄一所載會計師報告附註13。

### 近期發展

於最後實際可行日期，我們仍在等待五份已回標的投標結果，估計合約金額合共約為623.1百萬令吉。

於最後實際可行日期，我們手頭上合共有六項樓宇建造項目(已開始但尚未完工的樓宇建造項目)，原合約金額合共約為979.0百萬令吉，以及調整／改動工程指示合共約1.7百萬令吉，於最

後實際可行日期，當中約317.0百萬令吉已確認為收益。據董事的最佳估計，剩餘未確認之收益約255.2百萬令吉、382.5百萬令吉及26.0百萬令吉預期分別於截至2020年、2021年及2022年10月31日止財政年度確認為收益。

### 重大不利變動

我們的董事確認，除與上市有關的開支外，直至本招股章程日期，財務或貿易狀況或前景自2019年10月31日起概無重大不利變動，且自2019年10月31日起概無事件對本招股章程附錄一所載會計師報告包含的綜合財務報表呈列的資料造成重大影響。

根據本集團未經審核合併管理賬目，截至2020年1月31日止三個月（「2020年三個月」），我們錄得的整體收益較2019財政年度同期增加約34.3%。據董事所深知及盡悉，收益增加主要由於(i)2020年三個月期間完成一個大型工廠項目；及(ii)於2020年三個月就兩個大型機構、商業及／或住宅項目確認的收益增加所致。同時，本集團於2020年三個月的服務成本較2019財政年度同期增加約10.6%。據董事所深知及盡悉，服務成本增加主要由於(i)兩個大型機構、商業及／或住宅項目產生的成本於2020年三個月增加；及(ii)先前於2017財政年度確認為服務成本的約定損害賠償金於2020年三個月撥回的合併影響所致。因此，我們於2020年三個月錄得的毛利較2019財政年度同期增加約232.7%。據董事所深知及盡悉，毛利增加主要由於上文所述，於2020年三個月收益增加及約定損害賠償金撥回所致。整體而言，相比於2019財政年度同期錄得虧損，本集團能夠就2020年三個月確認溢利。據董事所深知及盡悉，有關改善主要由於毛利增加及上市開支減少。

### 新型冠狀病毒(COVID-19)爆發

自馬來西亞確診首宗COVID-19個案起，董事已密切監察COVID-19爆發的發展，並主動定期與客戶、供應商及分包商就(i)對進行中的樓宇建造項目的狀況或進度是否有重大影響；及(ii)我們的材料及分包商有否出現供應短缺進行溝通。於2020年3月16日，馬來西亞政府宣佈管制令，乃根據1988年傳染病防控法頒布，由2020年3月18日至2020年3月31日生效，以防止國內COVID-19個案上升。此外，於2020年3月25日，馬來西亞政府已宣佈延長管制令兩星期，至2020年4月14日止。

管制令生效後，我們的建造工程已暫時停工，而我們的行政人員已在家工作。雖然我們的樓宇建造工程已於暫時停工期間停工，我們的董事認為暫時停工不會導致重大業務營運中斷，乃由於暫時停工屬暫時性質，且我們於暫時停工期間將產生的成本將不重大，因本集團已外判大部分勞工密集樓宇建造工程予我們的分包商，而我們僅維持有限數目的員工。我們將不會於暫時停工期間產生分包費用，乃由於我們分包商將不會提供任何工程。我們的成本將主要包括員工成本及其他固定成本，而我們的董事相信將不會對我們的業務營運及財務表現構成任何重大影響。於最後實際可行日期，董事確認自COVID-19爆發起，我們並無樓宇建造項目遭受重大延誤。根據我們與客戶、供應商及分包商進行的溝通，儘管COVID-19爆發及於馬來西亞實施管制令，董事不知悉(a)客戶有任何延遲或暫停現有樓宇建造項目的意向；(b)供應商就於協定時間內交付我們已訂購的物料上遇到任何重大困難；(c)本集團或分包商出現任何勞工短缺或暫時停工；或(d)我們已回標的潛在樓宇建造項目之時間表有任何延期或暫停。鑑於上述各項，於最後實際可行日期，本集團並無遇到任何項目終止。此外，董事確認，本集團一般將於與客戶磋商制定項目時間表時預留一至兩個月的緩衝時間，以應付任何非我們能控制之理由導致無法預期的工程進度延誤或受阻。於最後實際可行日期，我們概無現有項目或其估計完成日期因COVID-19導致的項目工地其他各方之任何重大進度受阻而受影響。因此，有關項目時間表的緩衝時間於最後實際可行日期尚未悉數動用。

---

## 概 要

---

就現有項目制定緩衝時間的期限時，其時我們未計及COVID-19爆發。因此，倘COVID-19爆發維持一段長時間，或於建造工地工作的人員感染COVID-19或須就醫學檢測進行隔離，建造工地可能需因此暫時停工，則原定緩衝時間未必能夠彌補建造工地的延誤或受阻。然而，根據有關合約條款，本集團將可於出現任何延誤時申請延期完成我們的樓宇建造項目，乃由於該延誤將並非因訂約雙方之過失，而是由於我們遵守馬來西亞政府的法律及／或法令。由於我們大部分進行中的主要項目使用馬來西亞建築師公會發表的2006年樓宇工程合約形式（「**2006年馬來西亞建築師公會合約**」），本集團亦可根據馬來西亞建築師公會於2020年3月18日發佈的通知，說明鑒於管制令，2006年馬來西亞建築師公會合約規定承包商可根據條款第23.8(a)條－不可抗力（其中「不可抗力」定義為「因恐怖主義行為、政府或監管行動、流行病或自然災害導致非承包商所能控制的任何情況」）申請延期。此外，世界衛生組織總幹事在於2020年3月11日舉行之COVID-19媒體簡介會上致開場白，表示「COVID-19可分類為大流行病」。因此，根據上文所述，董事相信我們將可就我們的樓宇建造項目獲得延期。

此外，董事認為因COVID-19爆發導致的干擾及其爆發之影響將不持久。因此，預期COVID-19爆發對業務、經營業績及／或財務表現整體影響輕微，而本集團有能力履行所有現有樓宇建造項目項下的責任。董事認為COVID-19爆發對擬應用股份發售所得款項淨額的方式所構成的風險不大。因此，儘管爆發COVID-19，本集團將按預定方式應用股份發售所得款項淨額。此外，董事認為於最後實際可行日期，並無潛在損失的量化金額。雖然COVID-19近期於馬來西亞發展，董事仍對馬來西亞的經濟將於爆發減退後復甦保持樂觀。董事認為，COVID-19爆發預期帶來若干程度的經濟放緩，但長遠而言，其不會影響馬來西亞樓宇建造工程市場。鑑於上述各項，董事認為COVID-19爆發將僅帶來短期影響，對我們長遠的業務營運及財務表現或前景不會構成任何重大不利影響。儘管如此，董事將繼續監察我們持續進行項目的進程以及該等事項之發展，一旦上述任何潛在不利影響實現，可能對本集團財務表現及業務營運構成負面影響。

考慮到COVID-19爆發及馬來西亞實施管制令後，我們估計於最後實際可行日期的現有現金及現金等價物可滿足我們逾12個月的必要成本。我們就因COVID-19影響而被迫長時間（如因管制令延長導致直至2020年10月31日或更長時間）暫停業務的最壞情況所作的關鍵假設包括：(i) 因業務暫停，我們將不會產生任何收入；(ii) 因工程暫停，我們將無需根據分包協議向分包商支付分包費用；(iii) 我們如非必要將不會租用機器，因此不會產生機器租金成本；(iv) 其他租金相關付款，包括辦公室租金及其他雜項開支須每月支付；(v) 我們將會就維持最低程度的營運產生少量經營及行政開支（包括總辦事處基本保養成本及公用事業開支）；(vi) 由於馬來西亞國家銀行已規定所有銀行機構協助企業滿足延遲或重組貸款／融資還款的要求，我們可向銀行要求於2020年4月1日至2020年9月30日六個月期間延遲償還銀行貸款；(vii) 在該情況下，擴展計劃將會延遲；(viii) 將不會進一步進行內部融資，或向股東或財務機構取得外部融資；及(ix) 在該情況下，不會進一步宣派及派付股息。據董事基於上述假設作出的最佳估算，在該等情況下，於2020年4月1日至2020年9月30日止六個月期間，每月固定現金流出約為774,000令吉（包括員工成本約599,000令吉、董事薪酬約75,000令吉及公用及其他開支約100,000令吉），以及於2020年10月1日起計入償還貸款（包括本金及利息）每月約279,000令吉的最壞情況下，約為每月1,053,000令吉。根據於最後實際可行日期的現金及現金等價物約21.6百萬令吉，董事相信本集團的現金及現金等價物將可支撐約22.1個月的每月現金需求。

---

## 概 要

---

上述極端情況可能但未必會發生。上述分析僅供說明，且董事目前評估該等情況發生機會極微。COVID-19爆發導致的實際影響將取決於後續之發展；因此，對本集團產生的有關影響或許非董事所能控制，並超出我們的估計及評估。倘COVID-19在馬來西亞的爆發持續及惡化，可能對我們的業務、經營業績、財務表現及未來前景產生負面影響。

一旦建築工地復工，董事將實施額外衛生及預防措施、應急計劃及僱員指引，以維持我們進行中的樓宇建造項目的進度，並保障僱員的安全及健康狀況，包括識別不同符合我們要求及規定的合適替代分包商及供應商並與其進行商討，以確保樓宇建造項目的穩定性及一致性、採購額外數量營運所需的材料以減低可能出現的任何干擾，並在西馬來西亞全境實施彈性員工輪班安排，目的為控制及盡量減低COVID-19於社區傳播的可能性，確保有穩定的人手可供使用。

我們應於所有樓宇建造項目地盤加強採取的衛生及預防措施包括(i)通過量度體溫，監察地盤工人及訪客的病徵；(ii)規定地盤工人及訪客穿著合適保護裝備，如手套及口罩；及(iii)向僱員及訪客推廣個人衛生。

此外，本集團確認，倘我們的業務營運全面或部分暫停，本集團於未來最少12個月擁有充足營運資金。

## 釋 義

於本招股章程內，除文義另有所指外，以下詞彙具下列涵義。若干其他詞彙的定義見本招股章程「技術詞彙」一節。

「會計師報告」	指	我們申報會計師編製的本集團會計師報告，載於本招股章程附錄一
「萬海證券」	指	萬海證券有限公司，一間可從事證券及期貨條例下第1類（證券交易）、第4類（就證券提供意見）、第6類（就機構融資提供意見）及第9類（提供資產管理）受規管活動之持牌法團
「申請表格」	指	白色申請表格及黃色申請表格及綠色申請表格，或文義所指上述任何一種申請表格
「組織章程細則」或「細則」	指	本公司於2020年3月31日有條件採納的經修訂及重列的組織章程細則（經不時修訂），將於上市日期起生效，其概要載於本招股章程附錄四
「Aspen Avenue」	指	Aspen Avenue Sdn. Bhd.，一間於2011年10月25日在馬來西亞註冊成立之有限公司，由Low先生、Seah女士、Cheang先生及Lau先生分別擁有38.0%、28.5%、19.0%及9.5%權益
「聯繫人」或「緊密聯繫人」	指	具有上市規則所賦予之涵義
「審核委員會」	指	董事會審核委員會
「奧古證券」	指	奧古證券有限公司，一間可從事證券及期貨條例下第1類（證券交易）受規管活動之持牌法團
「董事會」	指	我們的董事會
「馬來西亞交易所」	指	馬來西亞證券交易所有限公司運作的證券交易所，前稱為吉隆坡證券交易所
「營業日」	指	香港持牌銀行正常向公眾開放辦理一般業務的日子（不包括星期六、星期日及香港公眾假期）

---

## 釋 義

---

「英屬處女群島」	指	英屬處女群島
「資本化發行」	指	將本公司股份溢價賬之進賬額部分款項撥充資本，用於發行944,999,000股股份，詳情請見本招股章程附錄五「法定及一般資料－A.有關本集團及其附屬公司的進一步資料」一段
「中央結算系統」	指	由香港結算設立及營運的中央結算及交收系統
「中央結算系統結算參與者」	指	獲准以直接結算參與者或全面結算參與者身份參與中央結算系統的人士
「中央結算系統託管商參與者」	指	獲准以託管商參與者身份參與中央結算系統的人士
「中央結算系統投資者戶口持有人」	指	獲准以投資者戶口持有人身份參與中央結算系統的人士，可以是個別人士、聯名個別人士或公司
「中央結算系統運作程序規則」	指	香港結算有關中央結算系統之運作程序規則，載有關於中央結算系統運作及功能不時生效之慣例、程序及行政規定
「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
「中國」	指	中華人民共和國，僅就本招股章程而言及除非文義另有所指，本招股章程提述「中國」時不包括香港、澳門特別行政區及台灣
「建築工業發展局」	指	馬來西亞建築工業發展局
「建築工業發展局法」	指	1994年馬來西亞建築工業發展局法
「公司法」	指	開曼群島經修改的公司法(經不時修訂、補充或以其他方式修改)

---

## 釋 義

---

「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)
「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)
「本公司」	指	Rimbaco Group Global Limited，本集團於重組後之控股公司及上市之上市工具，一間於2019年2月28日在開曼群島註冊成立之獲豁免有限公司，其股份將於主板上市
「關連人士」	指	具有上市規則所賦予之涵義
「關連交易」	指	具有上市規則所賦予之涵義
「Conrad Investment」	指	Conrad Investment Services Limited，一間可從事證券及期貨條例下第1類(證券交易)、第2類(期貨合約交易)及第4類(就證券提供意見)受規管活動之持牌法團
「管制令」	指	馬來西亞政府為遏止國內COVID-19個案上升而頒布的行動管制令
「控股股東」	指	具有上市規則所賦予之涵義，就本招股章程而言，指Low先生、Seah女士、Cheang先生、Lau先生及RBC Venture
「企業管治守則」	指	上市規則附錄14所載的企業管治守則
「COVID-19」	指	2019冠狀病毒病，又稱為新型冠狀病毒或新型冠狀病毒肺炎，為2019年首次爆發的具傳染性呼吸道疾病
「Crimson Omega項目」	指	於馬來西亞檳城設計及建造包含九層商業平台連停車場、18層辦公室大樓、18層酒店及30層服務式住宅的綜合商住項目，原合約金額約為518.0百萬令吉，總建築面積約為4.2百萬平方呎

---

## 釋 義

---

「彌償保證契據」	指	我們的控股股東就若干契據以本公司(為其本身及作為其附屬公司的受託人)為受益人訂立之日期為2020年3月31日的彌償保證契據,其詳情載於本招股章程附錄五「法定及一般資料—G.其他資料—1.稅項及其他彌償保證」一段
「不競爭契據」	指	我們的控股股東就若干不競爭契據以本公司(為其本身及作為其附屬公司的受託人)為受益人訂立之日期為2020年3月31日的不競爭承諾契據,其詳情載於本招股章程「與控股股東的關係—不競爭契據」一段
「董事」	指	本公司董事
「Eco Medi項目」	指	包括(i)於馬來西亞霹靂建造生產無塵室及醫療手套之首個製造設施(包含第一至第六期)以及第二個製造設施的一系列工廠項目,原合約金額合計約105.5百萬令吉,各期總建築面積約為120,000平方呎至252,000平方呎;及(ii)於馬來西亞霹靂建造宿舍之住宅項目,原合約金額合計5.0百萬令吉,總建築面積約50,000平方呎
「執行董事」	指	本公司執行董事
「極端情況」	指	按照香港勞工處發出經修訂「颱風及暴雨警告下工作守則」,香港政府可因應超強颱風後的「極端情況」,如公共交通服務嚴重受阻、廣泛地區水浸、嚴重山泥傾瀉或大規模停電等情形下發出「極端情況」公布
「2017財政年度」	指	截至2017年10月31日止財政年度
「2018財政年度」	指	截至2018年10月31日止財政年度
「2019財政年度」	指	截至2019年10月31日止財政年度

---

## 釋 義

---

「中央結算系統一般規則」	指	規限中央結算系統應用的條款及條件(可能經不時修訂、補充或修改),並在文義許可的情況下,包括中央結算系統運作程序規則
「GRB項目」	指	於馬來西亞吉打建造八層購物商場的商業項目,原合約金額約為249.9百萬令吉,總建築面積約為1.3百萬平方呎
「綠色申請表格」	指	將由白表eIPO服務供應商香港中央證券登記有限公司填寫的申請表格
「本集團」及「我們」	指	本公司及其附屬公司
「香港結算」	指	香港中央結算有限公司,為香港交易及結算所有有限公司的全資附屬公司
「香港結算代理人」	指	香港中央結算(代理人)有限公司,為香港結算的一家全資附屬公司
「HLB項目」	指	於馬來西亞檳城建造27層合共84個商務套房單位的商業大廈之商住項目,原合約金額約為93.8百萬令吉
「香港」	指	中華人民共和國香港特別行政區
「香港股份過戶登記分處」	指	香港中央證券登記有限公司
「港元」	指	港元,香港法定貨幣
「香港聯交所」或「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「獨立非執行董事」	指	本公司獨立非執行董事
「獨立第三方」	指	概無關連的實體或人士(定義見上市規則)

---

## 釋 義

---

「行業報告」	指	信永方略受我們委託提供有關馬來西亞樓宇建造業的獨立行業報告
「Infinity Vantage」	指	Infinity Vantage Sdn. Bhd.，一間於2014年4月23日在馬來西亞註冊成立之有限公司
「IP-KN項目」	指	於馬來西亞登嘉樓設計及建造合共500個單位的高層住宅樓宇之住宅項目，原合約金額約為89.8百萬令吉，總建築面積約為467,000平方呎
「聯席賬簿管理人」	指	偉祿證券、通海證券、浦銀國際及萬海證券
「聯席牽頭經辦人」	指	偉祿證券、通海證券、浦銀國際、萬海證券、Conrad Investment、泰達資產及奧古證券
「最後實際可行日期」	指	2020年4月4日，即本招股章程付印前為確定本招股章程所載若干資料的最後實際可行日期
「上市」	指	股份在主板上市
「上市委員會」	指	香港聯交所轄下上市委員會
「上市日期」	指	股份獲准在聯交所上市並開始買賣的日期，預期為2020年4月28日(星期二)
「上市規則」	指	香港聯合交易所有限公司證券上市規則(經不時修訂、補充或以其他方式修改)
「主板」	指	由聯交所運作且獨立於及與聯交所GEM並行運作的證券交易所(不包括期權市場)
「2019年馬來西亞財政預算案演辭」	指	於2019年與聯邦預算案於同一天公佈的年度刊物，由馬來西亞政府每年呈報，用於識別建議政府收入及支出，並預測未來一年的經濟狀況，以及往後年度的財政政策。

---

## 釋 義

---

「馬來西亞法律顧問」	指	Rosli Dahlan Saravana Partnership，本公司的馬來西亞法律顧問
「馬來西亞令吉」或「令吉」	指	馬來西亞令吉，馬來西亞法定貨幣
「Mascolite」	指	Mascolite Sdn. Bhd.，一間於1990年7月18日在馬來西亞註冊成立之有限公司，為我們的聯營公司
「組織章程大綱」或「大綱」	指	本公司於2020年3月31日有條件採納的經修訂及重列的組織章程大綱(經不時修訂)，將於上市日期起生效，其概要載於本招股章程附錄四
「Cheang先生」	指	Cheang Wye Keong先生，執行董事兼控股股東之一
「Lau先生」	指	Lau Ah Cheng先生，執行董事兼控股股東之一
「Low先生」	指	Low Seah Sun先生，執行董事、董事會主席兼控股股東之一，為William Low先生之父
「Ow先生」	指	Ow Kean Wah先生，Seah女士的已故丈夫
「Seah女士」	指	Seah Peet Hwah女士，執行董事兼控股股東之一
「William Low先生」	指	Low Wui Linn先生，執行董事兼行政總裁，為Low先生之子
「提名委員會」	指	董事會提名委員會
「發售價」	指	每股發售股份的最終價格(不包括1%的經紀佣金、0.0027%的證監會交易徵費及0.005%的聯交所交易費)，不高於每股發售股份0.46港元及預期不低於每股發售股份0.40港元，價格釐定方式載於本招股章程「股份發售的架構及條件」一節
「發售股份」	指	配售股份及公開發售股份的統稱

---

## 釋 義

---

「職業安全與健康法」	指	1994年職業安全與健康法，經不時修訂、補充或以其他方式修改
「超額配股權」	指	本公司將授予配售包銷商的選擇權，可由聯席賬簿管理人（為其本身及代表配售包銷商）根據配售包銷協議全權酌情行使，以要求本公司按發售價發行最多47,250,000股股份（佔發售股份數目的15%），詳情載於本招股章程「股份發售的架構及條件」一節
「配售」	指	配售包銷商代表本公司有條件地按發售價配售配售股份以換取現金，其於本招股章程「股份發售的架構及條件」一節中進一步描述
「配售股份」	指	本公司根據配售按發售價初步提呈發售以供認購的283,500,000股股份（可予重新分配，其於本招股章程「股份發售的架構及條件」一節中描述）
「配售包銷商」	指	預期將訂立配售包銷協議以包銷配售股份之配售股份包銷商
「配售包銷協議」	指	預期將由本公司、我們的控股股東、執行董事、獨家保薦人、聯席賬簿管理人、聯席牽頭經辦人及配售包銷商於定價日或前後就配售訂立之有條件包銷協議
「定價協議」	指	將由本公司與聯席賬簿管理人（為其本身及代表包銷商）於定價日訂立之協議，以記錄及釐定發售價
「定價日」	指	預期就股份發售釐定最終發售價之日期，預期為2020年4月20日（星期一）或前後
「股份過戶登記總處」	指	Ocorian Trust (Cayman) Limited，本公司的股份過戶登記總處

---

## 釋 義

---

「項目A」	指	於馬來西亞檳城建造醫療儀器製造設施的工廠項目，原合約金額約為212.0百萬令吉，總建築面積約為495,000平方呎
「公開發售」	指	受限於本招股章程及申請表格所述之條款及條件，按發售價(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)於香港提呈發售公開發售股份以供公眾認購以換取現金，其於本招股章程「股份發售的架構及條件」一節中進一步描述
「公開發售股份」	指	本公司於公開發售初始提呈發售以供認購之31,500,000股新股份(可予以重新分配)，其於本招股章程「股份發售的架構及條件」一節中進一步描述
「公開發售包銷商」	指	名列本招股章程「包銷」一節的公開發售股份包銷商
「公開發售包銷協議」	指	本公司、我們的執行董事、我們的控股股東、獨家保薦人、聯席賬簿管理人、聯席牽頭經辦人及公開發售包銷商於2020年4月9日(星期四)就公開發售訂立之有條件包銷協議，其詳情載於本招股章程「包銷」一節
「RBC International」	指	RBC International Limited，一間於2019年3月12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
「RBC Venture」	指	RBC Venture Limited，一間於2019年2月27日在英屬處女群島註冊成立之有限公司，由Low先生、Seah女士、Cheang先生及Lau先生擁有，為我們控股股東之一
「偉祿證券」	指	偉祿亞太證券有限公司，一間可從事證券及期貨條例下第1類(證券交易)受規管活動之持牌法團
「S規例」	指	美國證券法S規例

---

## 釋 義

---

「薪酬委員會」	指	董事會薪酬委員會
「重組」	指	本集團為籌備上市進行的重組，有關詳情載列於本招股章程「歷史、發展及重組－重組」一段
「申報會計師」	指	德勤·關黃陳方會計師行，本公司的核數師及申報會計師
「Rimbaco」	指	Rimbaco Sdn. Bhd.，一間於1985年10月17日在馬來西亞註冊成立之有限公司，為本公司間接全資附屬公司
「Rimbaco Holdings」	指	Rimbaco Holdings (M) Sdn. Bhd.，一間於1995年1月30日在馬來西亞註冊成立之有限公司，由Low先生、Seah女士、Cheang先生及Lau先生分別擁有40%、40%、10%及10%權益
「Rimbaco Property」	指	Rimbaco Property Sdn. Bhd.，一間於1990年12月4日在馬來西亞註冊成立之有限公司，為本公司間接全資附屬公司
「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)
「新加坡元」	指	新加坡元，新加坡法定貨幣
「股份」	指	本公司股本中每股面值為0.01港元之普通股
「購股權計劃」	指	本公司於2020年3月31日有條件採納的購股權計劃，以董事、高級管理層成員、僱員及計劃界定的其他合資格參與者為受益人，其主要條款概述於本招股章程附錄五「法定及一般資料－F.購股權計劃」一段
「股東」	指	股份持有人
「股份發售」	指	公開發售及配售

---

## 釋 義

---

「信永方略」	指	信永方略商業諮詢服務有限公司，為行業研究顧問及獨立第三方
「獨家保薦人」或「天泰金融」	指	天泰金融服務有限公司，一間可從事證券及期貨條例下第1類(證券交易)及第6類(就機構融資提供意見)受規管活動之持牌法團
「浦銀國際」	指	浦銀國際融資有限公司，一間可從事證券及期貨條例下第1類(證券交易)及第6類(就機構融資提供意見)受規管活動之持牌法團
「穩定價格操作人」	指	偉祿證券
「啟動成本」	指	一般包括我們樓宇建造項目的授標書日期起計首兩個月的物料成本、機器及設備租賃按金、地盤設置成本、勞工成本及其他雜項成本
「借股協議」	指	RBC Venture與穩定價格操作人將予訂立的借股協議，據此，穩定價格操作人最多可借入47,250,000股股份以補足股份發售中任何超額分配
「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	證監會頒佈的公司收購及合併守則，經不時修訂、補充或以其他方式修改
「泰達資產」	指	泰達資產管理有限公司，一間可從事證券及期貨條例下第1類(證券交易)、第4類(就證券提供意見)及第9類(提供資產管理)受規管活動之持牌法團
「通海證券」	指	中國通海證券有限公司，一間可從事證券及期貨條例下第1類(證券交易)、第2類(期貨合約交易)、第4類(就證券提供意見)、第6類(就機構融資提供意見)及第9類(提供資產管理)受規管活動之持牌法團

---

## 釋 義

---

「往績記錄期」	指	包含截至2019年10月31日止三個年度之期間
「美國證券法」	指	美國1933年證券法，經不時修訂、補充或以其他方式修改
「包銷商」	指	公開發售包銷商及配售包銷商
「包銷協議」	指	公開發售包銷協議及配售包銷協議
「白色申請表格」	指	供要求將公開發售股份以申請人自身名義發行的公眾使用的申請表格
「白表eIPO」	指	通過白表eIPO指定網站 <a href="http://www.eipo.com.hk">www.eipo.com.hk</a> 遞交將以申請人本身名義發行的公開發售股份的網上申請
「白表eIPO服務供應商」	指	香港中央證券登記有限公司
「黃色申請表格」	指	供要求將公開發售股份直接存入中央結算系統的公眾使用的申請表格

## 技術詞彙

本技術詞彙載列本招股章程所採用且與我們的業務及經營所在行業有關的若干詞彙之闡釋。該等詞彙及其涵義未必與有關行業所採納的標準涵義及用法一致。

「複合年增長率」	指	複合年增長率
「實際竣工證書」	指	實際竣工證書
「設計及建造」	指	涉及設計及建造樓宇的項目
「國內生產總值」	指	國內生產總值
「總建築面積」	指	總建築面積
「工業化建築系統」	指	工業化建築系統，一種建築技術，據此構件於一個受控制的環境(工地內外)製造，並放置及於建築工程中組裝
「ISO」	指	International Organisation for Standardisation，乃以瑞士日內瓦為基地的非官方機構，用於評估商業機構品質系統
「ISO 9001」	指	ISO發佈的品質管理系統模式，針對設計、開發、生產、安裝及服務方面的品質保證
「機電工程」	指	機械及電氣
「OHSAS」	指	Occupational Health and Safety Assessment Specification，為由Occupational Health and Safety Advisory Services發出有關職業健康及安全管理系統的國際評估規格
「OHSAS 18001」	指	Occupational Health and Safety Advisory Services頒佈的職業健康及安全管理系統OHSAS標準

---

## 技術詞彙

---

「註冊證書」	指	建築工業發展局簽發的Perakuan Pendaftaran Kontraktor，或註冊證書，持有該證書的建築公司可參與任何非政府建造工程
「政府工程採購證書」	指	建築工業發展局簽發的Sijil Perolehan Kerja Kerajaan，或政府工程採購證書，持有該證書的建築公司可按其資格及資歷參與任何政府項目
「改動工程指示」	指	客戶就原始合約中未載列的規格要求的額外工程、取消或收費
「西馬來西亞」或 「馬來西亞半島」	指	柔佛、吉打、吉蘭丹、馬六甲、森美蘭、彭亨、檳城、霹靂、玻璃市、雪蘭莪及登嘉樓各州以及吉隆坡聯邦直轄區
「%」	指	百分比

---

## 前瞻性陳述

---

本招股章程包含前瞻性陳述及資料，該等陳述本質上受重大風險及不確定因素影響。在某些情況下，「旨在」、「預計」、「相信」、「能」、「估計」、「預期」、「展望未來」、「擬」、「可能」、「務必」、「計劃」、「潛在」、「預測」、「建議」、「尋求」、「應該」、「將會」、「會」等詞彙及其他類似用語以及該等詞彙的否定表達乃用以識別前瞻性陳述。該等前瞻性陳述及資料包括但不限於對下列各項的陳述：

- 本集團業務及經營策略以及經營規劃；
- 本集團業務未來發展的規模、性質及潛力；
- 我們未來的債務水平和資金需求；
- 我們的未來財務狀況和經營業績；
- 本公司的股息分派計劃；
- 我們手頭的合約；
- 本集團經營所在行業的監管環境以及整體行業展望；
- 本集團經營所在行業未來發展、趨勢及競爭；及
- 香港整體經濟趨勢。

該等陳述反映董事有關未來事件、營運業務、流動資金及資本資源的當前意見，並根據多項假設而作出，包括有關本集團的現行及未來業務策略以及本集團未來經營所處的環境等方面的假設。

本集團未來的業績可能會與該等前瞻性陳述所表示或暗示者有重大差異。此外，本集團未來的表現可能會受多項因素影響，包括但不限於本招股章程「風險因素」、「業務」、「財務資料」及「未來計劃及所得款項用途」各節所討論者，而大多數並非本公司所能控制。

在適用法例、規則及法規之規定下，本公司並無任何責任基於新資料、未來事件或其他原因而更新或以其他方式修訂本招股章程所載的前瞻性陳述。由於存在該等及其他風險、不明朗因

---

## 前 瞻 性 陳 述

---

素或假設，本招股章程所論述之前瞻性事件及狀況不一定按本公司所預期方式發生，甚或不會發生。倘出現上述章節所述的一項或多項風險或不確定因素，或倘任何相關假設被證實為不正確，則實際結果可能與文中所示者有重大差異。有意投資者不應過度依賴任何前瞻性陳述。本招股章程內所有前瞻性陳述均受本節所載警示聲明約束。

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

---

## 有關本招股章程及股份發售的資料

---

### 董事就本招股章程內容須承擔的責任

本招股章程(董事願就此共同及個別地承擔全部責任)載列的詳情乃遵照公司條例、公司(清盤及雜項條文)條例、香港法例第571V章證券及期貨(在證券市場上市)規則以及上市規則規定提供有關本公司的資料。董事於作出一切合理查詢後確認，就彼等所深知及確信，本招股章程所載資料在所有重大方面均屬準確完備且無誤導或欺詐成分，亦無遺漏其他事項以致本招股章程所載任何聲明存在誤導。

### 有關股份發售的資料

發售股份僅以本招股章程及申請表格所載資料及所作聲明為基準提呈發售，且須按當中所載條款進行及受其所載條件規限。概無任何人士獲授權就股份發售提供任何資料或作出本招股章程未載列的任何聲明，而本招股章程未載列的任何資料或聲明不得被視為已獲我們、獨家保薦人、聯席賬簿管理人、聯席牽頭經辦人、包銷商、彼等各自的任何董事、代理人、僱員或顧問或參與股份發售的任何其他各方授權而加以依賴。

在任何情況下，交付本招股章程或發售股份的發售、出售或交付並不構成一項陳述，表示自本招股章程刊發日期以來，本公司的狀況並無變動或合理地可能涉及變動的事態發展，或暗示本招股章程所載資料於本招股章程刊發日期後的任何日期仍然正確。

### 包銷

本招股章程僅就公開發售(構成股份發售的一部分)而刊發。有關股份發售條款的詳情載於本招股章程「股份發售的架構及條件」一節及申請表格內。

上市由獨家保薦人保薦，而股份發售由聯席賬簿管理人及聯席牽頭經辦人經辦。公開發售由公開發售包銷商悉數包銷，而配售預期由配售包銷商悉數包銷，惟事先須經我們與聯席賬簿管理人(為其本身及代表包銷商)協定發售價。與配售有關的配售包銷協議預計於2020年4月20日(星期一)或之前訂立，惟須事先協定發售價。倘因任何理由，我們與聯席賬簿管理人(為其本身及代表包銷商)未能就發售價達成協議，股份發售將不會進行並告失效。關於包銷商及包銷安排的詳情請見本招股章程「包銷」一節。

---

## 有關本招股章程及股份發售的資料

---

### 穩定價格及超額配股權

就股份發售而言，穩定價格操作人或代其行事的任何人士均可超額分配股份或進行任何其他交易，以於上市日期後的限定期間內，將發售股份市價穩定及維持在高於公開市場原有的水平。然而，穩定價格操作人或代其行事的任何人士均無責任進行任何有關穩定價格行動。

就股份發售而言，本公司預期向配售包銷商授出超額配股權，聯席賬簿管理人(為其本身及代表配售包銷商)可於上市日期起至遞交股份發售申請截止日期起計第30日(包括該日)期間隨時及不時行使全數或部份超額配股權。根據超額配股權，本公司或須按發售價發行最多合共47,250,000股股份，相當於股份發售初始提呈的發售股份總數之15%，以彌補配售的超額分配(如有)。

有關穩定價格及超額配股權的詳情，請參閱本招股章程「股份發售的架構及條件—超額配股權」一段。

### 公開發售股份的申請程序

公開發售股份的申請程序載於本招股章程「如何申請公開發售股份」一節及申請表格。

### 股份發售的架構及條件

股份發售的架構詳情(包括其條件)載於本招股章程「股份發售的架構及條件」一節。

### 銷售發售股份的限制

我們並無採取任何行動以獲准在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／或相關申請表格。因此，在任何不准發售或提出認購邀請的司法權區或向任何人士提出要約或邀請即屬違法的情況下，本招股章程不得用作亦不構成要約或邀請，亦非旨在作邀請或招攬發售用途。

在其他司法權區派發本招股章程及／或申請表格以及提呈發售發售股份會受到限制，惟根據有關證券監管機關的登記或授權獲有關司法權區適用證券法准許或豁免除外，否則不可派發本招股章程或有關申請表格以及提呈發售發售股份。具體而言，發售股份並無亦不會直接或間接在中國或美國提呈發售及銷售，惟遵從各有關司法權區有關法律及法規進行則除外。

---

## 有關本招股章程及股份發售的資料

---

發售股份按本招股章程及相關申請表格所載資料及所作聲明為基準提呈發售。概無任何人士獲授權就股份發售提供或作出任何並非本招股章程所載的資料或聲明，任何並非載於本招股章程的資料或聲明不應視為已獲本公司、其任何董事、代理或顧問或任何參與股份發售的其他人士授權而加以依賴。

本公司概無採取任何行動登記發售股份或股份發售或使其符合資格或以其他方式容許發售股份在香港以外任何司法權區公開發售。在香港以外司法權區分派本招股章程及相關申請表格或會受法例限制，因此獲得本招股章程或相關申請表格的人士應知悉及遵守相關限制。未能遵守該等限制或會構成違反適用證券法。

**每名購買發售股份的人士將須確認及於彼購買發售股份時即被視為確認，彼已知悉本招股章程所述有關發售發售股份的限制，及彼並無於違反任何有關限制的情況下購買或已獲提呈任何發售股份。**

有意申請發售股份的投資者應諮詢彼等的財務顧問及尋求法律意見(倘適用)，以知悉及遵守任何相關司法權區的所有適用法律、規則及法規。有意申請發售股份的投資者亦應知悉彼等各自公民身份、居留權或居籍所屬國家有關發售股份的法律規定及任何適用外匯管制法規及適用稅項。

### 申請在聯交所上市

本公司已向聯交所申請批准已發行及根據股份發售及資本化發行將予發行的股份以及因行使超額配股權及根據購股權計劃可能授出的任何購股權可能發行的任何股份上市及買賣。

本公司股份或貸款資本概無於任何證券交易所上市、交易或買賣，且除本招股章程所披露者外，我們現時並無亦不擬尋求進行有關上市或批准買賣。

根據公司(清盤及雜項條文)條例第44B(1)條，倘在截止登記認購申請日期起計三個星期或

---

## 有關本招股章程及股份發售的資料

---

在聯交所於上述三個星期內可能知會本公司的較長期限(不超過六個星期)屆滿前，發售股份於聯交所上市及買賣的批准遭拒，則就任何申請作出的任何配發均屬無效。

### 香港股份過戶登記分處及印花稅

我們的股東名冊總冊將由我們股份過戶登記總處Ocorian Trust (Cayman) Limited於開曼群島存置，而所有股份將登記在我們香港股份過戶登記分處香港中央證券登記有限公司於香港存置的我們的股東名冊分冊內。

只有登記在我們香港股份過戶登記分處在香港存置的我們的股東名冊分冊之股份方可於聯交所買賣。買賣在我們於香港存置的股東名冊分冊中登記的股份須繳納香港印花稅。

### 股份將合資格納入中央結算系統

待招股章程所載的股份於聯交所上市及買賣獲批准後，並在本公司符合香港結算的證券收納規定的情況下，股份將獲香港結算接納為合資格證券，可自上市日期或(於突發情況下)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。

所有中央結算系統的活動均須依據不時生效的中央結算系統一般規則及中央結算系統運作程序規則進行。

本公司已作出一切必要的安排，以便股份獲納入中央結算系統。倘投資者不清楚中央結算系統交收安排詳情及該等安排將如何影響彼等的權利、權益及責任，彼等應諮詢其股票經紀或其他專業顧問意見。

### 建議諮詢專業稅務意見

股份發售有意申請人如對認購、持有、購買、出售或買賣股份或行使其隨附權利引致的稅務影響有任何疑問，應諮詢其專業顧問。謹此強調，本公司、董事、獨家保薦人、聯席賬簿管理人、聯席牽頭經辦人、包銷商、彼等各自董事或任何其他參與股份發售的人士概不會就股份持有人因認購、持有、購買、出售或買賣發售股份或行使其隨附權利而引致的任何稅務影響或負債承擔任何責任。

---

## 有關本招股章程及股份發售的資料

---

### 四捨五入

本招股章程所載若干款項及百分比數字經已四捨五入。因此，表內各行或各欄的總數未必相等於個別項目的表面總和。以千或百萬單位列示的資料，金額可能已捨入。本招股章程任何表格所列總額與金額總和之任何差異，均為四捨五入所致。

### 股份開始買賣

股份預計於2020年4月28日(星期二)上午九時正於主板開始買賣。股份將以每手5,000股為單位買賣。股份的股份代號為1953。我們將不會發佈任何臨時所有權文件。

### 語言

本招股章程英文版與其中文譯本如有任何歧義，概以英文版為準。本招股章程所述中國實體的中文名稱與其英文譯本如有任何歧義，概以中文名稱為準。

### 貨幣換算

除另有指明外，於本招股章程內，美元及令吉兌換為港元按以下匯率換算(僅供說明用途)：

1.00美元兌7.80港元

1.00令吉兌1.90港元

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

## 風險因素

閣下於投資我們的股份前，應仔細考慮本招股章程所載的全部資料，包括下文所述的風險及不確定因素。我們的業務、財務狀況及經營業績可能因發生任何該等風險而蒙受任何重大不利影響。股份的成交價可能因任何該等風險而下跌，而閣下可能會損失全部或部分投資。閣下應就閣下可能作出的投資就閣下的特定情況諮詢閣下的相關顧問的專業意見。

### 與我們的業務有關的風險

#### 我們的業務以項目為基礎，而我們的溢利率或會波動

我們的業務以項目為基礎。於往績記錄期，我們的所有收益來自樓宇建造服務。我們的樓宇建造項目包括各類工廠、機構、商業及/或住宅物業，涵蓋不同的項目規模及類別。發展該等物業的需要或會受我們控制能力範圍以外的外部因素所影響，例如客戶偏好的改變及整體市況。我們的客戶一般按項目委聘我們，而於截至最後實際可行日期我們並無與彼等訂立長期協議。因此，無法保證我們於未來將可獲取現有客戶的新項目或物色新客戶。故此，我們可能獲委聘的項目數量、類別及規模於不同期間或有重大差額。不同類別的物業或會不時對我們的收益作出貢獻，而我們就不同類別物業的樓宇建造項目錄得不同水平的溢利率。

一般而言，於2017財政年度、2018財政年度及2019財政年度，我們工廠項目的溢利率高於機構、商業及/或住宅項目。此乃主要由於本集團鑒於工廠項目擁有人要求每合約金額的平均約定損害賠償金較高，因此通常向工廠項目的客戶收取較高溢利率。由於工廠項目數目於2019財政年度有所減少，我們的毛利率由2018財政年度約16.8%下跌至2019財政年度約12.4%。

我們的收益及溢利率亦視我們控制能力範圍以外的其他因素而定，例如項目條款、項目年期、合約工程的執行效率、改動工程指示、我們如預期般對項目成本及進度的控制能力及整體市況。因此，我們自業務產生的收益可能並無規律，而我們無法保證我們可將項目的盈利能力維持於任何特定水平。因此，我們的溢利率或會波動及過往表現可能並非未來表現的指標。

---

## 風險因素

---

倘授予我們的樓宇建造項目的數量或按合約金額的條款計的項目規模因任何理由而大幅減少，及倘我們於未來不能獲取相對高溢利率的樓宇建造項目，我們的財務狀況及經營業績將會蒙受重大不利影響。

**我們的五大客戶佔本集團於往績記錄期的總收益約95.1%、81.1%及86.1%。倘我們未能與彼等保留業務關係或獲取新業務，或會影響本集團的營運及財務表現**

於往績記錄期，五大客戶應佔收益的百分比分別約佔本集團總收益約95.1%、81.1%及86.1%，而同期本集團單一最大客戶應佔收益的百分比分別約佔59.3%、36.1%及31.6%。

我們並無與客戶訂立任何長期協議，惟按項目獲彼等委聘。五大客戶並無責任於未來繼續向我們提供與過往相若水平的新業務，亦無責任向我們提供新業務。倘本集團未能獲取客戶或潛在客戶的樓宇建造項目或業務，我們的業務或財務表現或會蒙受不利影響。

**我們於2018財政年度及2019財政年度的大部份收益及溢利來自大型項目Crimson Omega項目。大型項目的任何計劃延誤或變動或會對本集團的財務表現帶來負面影響**

於往績記錄期，持續進行的Crimson Omega項目於2018財政年度及2019財政年度分別貢獻收益約56.6百萬令吉及82.9百萬令吉，分別佔2018財政年度及2019財政年度我們的總收益約36.1%及31.6%。鑒於最後實際可行日期仍在進行的Crimson Omega項目規模龐大，該項目可能繼續佔我們的大部份收益及溢利。因此，我們或會易受對Crimson Omega項目及未來我們或會承接的任何大型樓宇建造項目的進度帶來不利影響的因素(包括(但不限於)政府政策、政府的開發計劃及本地或國際社會、特別利益團體或政府對樓宇建造項目發展的相反意見)所影響。該等因素不少屬我們控制能力範圍以外，可能會對我們的業務及財務表現帶來影響。

任何影響Crimson Omega項目及未來我們或會承接的任何大型樓宇建造項目的進度的因素，可能會對我們的業務、財務狀況、經營業績及前景帶來重大不利影響。

### 我們2018財政年度經營活動錄得現金流出淨額

2017財政年度及2019財政年度，我們經營活動所得現金淨額分別約58.8百萬令吉及18.8百萬令吉，惟於2018財政年度錄得經營活動所用現金淨額約40.0百萬令吉。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－經營活動所得／(所用)現金淨額」一段。我們無法保證其經營活動日後將錄得現金流入淨額。尤其是，確保收回可對我們經營現金流量構成重大影響的貿易應收款項及合約資產之金額及時間並非我們控制範圍之內。經營活動現金流出淨額或對我們的流動資金及財務狀況構成重大不利影響，故此可能要求我們尋求和動用銀行融資額，以支持我們的經營，維持我們的業務。倘若我們利用銀行融資額，我們將產生額外的融資成本，我們無法保證可按我們接受的條款獲取充足的銀行融資額，亦無法保證必能獲取銀行融資額。

**我們的客戶以進度付款的方式向我們作出支付，並要求工程保留金及履約保證金，這需要我們維持充足我們的營運資金及現金流，並令我們承受客戶信貸風險。進度付款的任何延誤或工程保留金及履約保證金的解除，或會影響我們的營運資金及流動資金狀況**

為收取進度付款，我們一般會就完成的工程部分申請進度付款(包括合約工程及改動工程指示工程)，而我們的客戶會檢查該階段已完成的工程及於相關工程完成後發出證明書。

客戶一般有權自進度付款保留工程保留金。根據我們於往績記錄期的經驗，我們的客戶一般保留各進度付款的10%，惟工程保留金的總金額上限為原合約總值的5%。於發出實際竣工證書後，一半的保留金額將發放予我們，而餘下款項將於發出實際竣工證書日期起一般12個月或24個月的保修期期滿後發放。於2017年、2018年及2019年10月31日，應收工程保留金分別約為31.2百萬令吉、29.5百萬令吉及43.9百萬令吉。

此外，若干合約要求我們以銀行擔保的方式提供履約保證金，於往績記錄期一般為合約金額的5%，以保證妥善履行和及時執行樓宇建造項目。上述履約保證金乃就本集團若干客戶的利益由銀行給予，作為本集團妥善履行及遵守其與客戶之間訂立的建築合約的責任，並將於合約完成後或按相關合約規定解除。於2017年、2018年及2019年10月31日未解除的履約保證金總額分別約1.6百萬令吉、7.1百萬令吉及25.0百萬令吉。

---

## 風險因素

---

作為總承包商，我們一般於樓宇建造項目的初期階段（即授標書日期起首兩個月）支付啟動成本，而我們的客戶一般會作出進度付款，視乎工程進度及工程保留金而定。連同上述履約保證金的受限制銀行存款，我們於項目的初期階段承擔若干款額的現金及其他資源，並可能招致淨現金流出，並甚至蒙受現金流短缺。

現金流的錯配程度亦可以貿易應付款項及應付票據週轉天數與貿易應收款項週轉天數之間的差異說明。於2017財政年度、2018財政年度及2019財政年度，貿易應付款項及應付票據週轉天數分別約為32.4天、90.7天及100.4天，而貿易應收款項週轉天數分別約為38.0天、81.3天及82.1天，進一步討論見本招股章程「財務資料」一節。倘我們未能維持充足的營運資金及現金流，以應付該等成本要求，我們承接新項目的能力或會受到限制，因此，我們的財務表現及經營業績或會蒙受不利影響。

此外，倘客戶出現財務壓力或未能結付應付予我們的款項或及時發放工程保留金或履約保證金或完全不能結付或發放，我們或不能如預期般備有充足現金以應對我們有關樓宇建造項目產生的成本的付款責任。倘發生上述情況，我們或會違反有關結清分包成本的合約責任及我們分包商或會拒絕繼續進行其已獲分包的工程。此外，我們或無充足的財務資源以向供應商採購必要的建築材料，以及時完成樓宇建造項目，或完全無法完成項目。上述兩者或會導致違反有關我們承接的樓宇建造項目的合約責任。因此，我們的業務營運、財務狀況及經營業績或會蒙受重大不利影響。

**我們倚賴分包商完成我們的樓宇建築項目的工程重大部份，倘分包商的表現未能令人滿意、分包成本波動及並無可用的分包商，或會對我們的營運及盈利能力帶來不利影響**

我們按馬來西亞樓宇建造業的一般慣例不會維持龐大的勞工人手。為提高我們的成本效益及靈活性，並利用合資格專業承包商的專業知識，我們根據合約委聘第三方分包商，將建築工程委派予他們。於2017財政年度、2018財政年度及2019財政年度，我們向五大分包商支付的分包成本分別佔我們的總服務成本約38.1%、11.0%及27.5%。

委聘分包商承擔若干風險，包括但不限於難以直接及有效監督分包商的表現、可能未能完成已訂約的工程範圍或未能委聘合適的分包商。

---

## 風險因素

---

分包協議令我們承受分包商不履約、延遲履約或不達標履約的風險。因此，我們的建造工程質量或會下降或進度可能延後、招致額外成本或承擔與分包商履約相關的責任。此等事宜或會影響我們的盈利能力、財務表現、經營現金流量及聲譽，以及承受潛在的訴訟或損害賠償申索。

分包商或會面臨違反有關安全、環境及／或僱傭的法律及法規的檢控，或會對其續期相關執照帶來影響或甚至導致其執照被撤銷。倘於項目合約期間出現此情況，我們將需要委任其他分包商以置換該分包商，或會招致額外成本。

鑒於我們並無與分包商簽署任何長期協議，無法保證本集團將一直可於需要時委聘合適的分包商，或可與分包商磋商可接受的價格及服務條款。在該情況下，我們的營運及財務狀況或會蒙受不利影響。

於2017財政年度、2018財政年度及2019財政年度，我們的分包成本分別約為229.5百萬令吉、42.5百萬令吉及126.9百萬令吉，佔我們的總服務成本的75.0%、32.5%及55.2%。我們樓宇建造項目的勞工及材料成本、技術規格或客戶要求的變動或使分包成本有所改動。在若干情況下，因惡劣天氣狀況以及其他不可預見問題及情況導致延遲完成樓宇建造項目所產生的額外勞工成本及材料成本或會增加分包成本。倘任何主要分包商未能向我們提供所需服務或應付予分包商的分包成本大幅增加，本集團的業務、經營業績、盈利能力及流動資金或會蒙受不利影響。

### 材料價格波動可對我們的財務表現及業務帶來重大影響

材料成本佔我們的服務成本的重大部分。於2017財政年度、2018財政年度及2019財政年度，材料成本佔我們的服務成本約12.5%、40.6%及27.3%。我們一般會根據我們獲提供的招標文件或報價要求基於估計項目成本編製標書及報價單。然而，在我們接獲授標書後與供應商協定材料價格前，我們無法確定實際的材料成本。因此，倘材料成本於我們提交標書或提供報價的時間與我們下單採購材料的時間之間發生任何重大波動，或會影響我們的盈利能力。

### 我們獲授的樓宇建造項目數目受限於競爭對手的激烈競爭

一般而言，我們按每個項目的情況基於將產生的估計項目成本另加加成百分比設定我們的投標及／或報價定價。倘我們所定的加成百分比過高，我們的報價或投標相比競爭對手而言可能不具吸引力。無法保證我們經常可以具競爭性的價格投標，而倘我們未能如此，我們的潛在客戶或會選擇我們的競爭對手，因而導致我們獲授的樓宇建造項目數目減少。

馬來西亞的建築業的參與者眾多，競爭劇烈並相對分散。根據行業報告，馬來西亞五大總承包商合計佔2018年馬來西亞樓宇建造服務的總收益不足8%。若干主要市場參與者擁有較多人手、資源、資格及品牌名稱，較本集團擁有較大優勢，包括擁有較長的營運歷史、較佳的財務實力及發展完善的技術專業知識。倘我們面臨的競爭增加，而我們的競爭對手採納更進取的定價政策，本集團及投標建議書或不具備充分的競爭力，我們的中標率、收益及盈利能力將會蒙受重大不利影響。

於2017財政年度、2018財政年度及2019財政年度，我們呈交的標書分別獲授三份、七份及兩份合約，相應中標率約為33%、33%及17%。詳情請參閱本招股章程「業務－我們的項目－中標率」一段。無法保證我們可維持中標率。

### 倘項目成本估算不正確，或會導致成本超支並因此對我們的財務表現帶來重大不利影響

我們與客戶訂立的合約一般規定整個合約期內根據我們的投標或報價的固定及預先釐定的費用。在投標或報價定價時，我們根據多項因素估算項目成本，包括(但不限於)(i)所需工人、材料及機器的估計數目、類別及成本；(ii)所涉工程的困難程度；(iii)預期完成時間；(iv)我們就相若樓宇建造項目收取的歷史費用；及(v)現行市況。

倘完成樓宇建造項目的實際成本與提交標書或報價時的估計成本之間倘出現龐大偏差，或會對我們的財務表現及盈利能力帶來不利影響。舉例而言，倘樓宇建造項目的實際進度較我們所預期為慢，或倘客戶的項目時間表出現任何延誤或延期，我們委聘分包商及／或租賃所需的機器的期間或需延長，因此招致較我們所估計者為高的分包成本或機器租賃費用。此外，實際的工程

---

## 風險因素

---

量及完成樓宇建造項目所涉及的成本亦可能會因多項因素而蒙受不利影響，包括惡劣天氣狀況、機器及設備故障、工業事故、不可預見的地盤狀況(例如妨礙若干機器使用的空間限制)及其他不可預見的情況。

**我們可自樓宇建造項目賺取的收益款額或會因多項因素(包括改動工程指示)有別於原合約金額，而我們的盈利能力可能會蒙受不利影響**

受多項因素(例如於實施及執行樓宇建造項目時客戶不時下的改動工程指示(可能包括添加、修改或取消若干合約工程)所限，我們可自項目賺取的收益總款額或會高於或低於相關合約中列明的原合約金額。因此，來自持續進行樓宇建造項目的收益款額或會大幅低於相關合約列明的原合約金額，而我們的盈利能力或會蒙受重大不利影響。

**我們的建造工程或會面臨嚴重延誤，可能會對我們的財務表現及聲譽帶來重大影響，並可能導致客戶提出申索**

我們的樓宇建造項目或會因不同原因(包括工人及建築材料短缺、分包商的延誤、惡劣的天氣狀況、機器及設備故障，以及工業意外)而延長或延遲。鑒於我們的收益乃基於投入法確認，並基於每月工程進度開出賬單，樓宇建造項目延誤將影響我們的收益及經營現金流。此外，我們與客戶訂立的合約一般包括有關我們於項目延誤時作出約定損害賠償的條款。倘我們須支付約定損害賠償，或會對我們的聲譽、業務營運及財務狀況帶來重大不利影響。

於2017財政年度，本集團就延誤完成HLB項目作出撥備。我們獲客戶I的顧問知會，該客戶有權就約定損害賠償金扣減約6.9百萬令吉。儘管董事認為，本集團須承擔約定損害賠償金的機會極微，但我們已採取保守措施，於2017財政年度就有關約定損害賠償金申索全數作出撥備。董事認為，延誤完成並非完全因我們違約所導致。主要乃由於(i)客戶I延遲確認HLB項目圖則及使用的材料；(ii)客戶I指定的五個分包商延誤工程；及(iii)泰國於2016年8月發生水災導致延遲交付南邦瓷磚。於2019年12月，客戶I確認不會對本集團施加約定損害賠償金6.9百萬令吉。因此，6.9百萬令吉之相關撥備將於截至2020年10月31日止財政年度撥回。於2019年12月，所有相關訂約方已簽署HLB項目的最終賬目。

---

## 風險因素

---

本公司確認，於往績記錄期及直至最後實際可行日期，除上文所披露者外，董事概不知悉現有項目的任何重大延誤，導致或預期導致我們的收益及／或營運現金流帶來重大不利影響、或對我們施加約定損害賠償金。

### 惡劣的天氣狀況及其他不可抗力事宜或會影響我們的業務營運

我們的業務營運或受惡劣天氣狀況影響。倘惡劣天氣狀況持續，或會使我們不能於建築地盤進行工程，或會導致我們未能如期完工。即使我們因上述天氣狀況而暫停營運，惟我們仍可能產生營運開支，這將會影響我們的盈利能力。此外，我們的業務受到爆發嚴重傳染病(例如豬流感、禽流感、冠狀病毒(包括COVID-19)等)、自然災害或其他天災所影響，此等事宜均非我們所能控制。此等事宜亦可能會對整體經濟、基建及社會帶來不利影響。戰爭、罷工、騷亂及恐怖主義活動亦可能造成僱員的人身傷害甚至喪失生命、干擾我們的營運及損壞我們已履行的工程。倘發生任何該等事件，我們的財務狀況及增長潛力將蒙受不利影響。

### 冠狀病毒(COVID-19)疫情或對我們的業務經營構成重大不利影響

最近，COVID-19自2019年開始爆發。於2020年3月16日，馬來西亞政府根據1988年的預防和控制傳染病法頒佈限制令，生效期自2020年3月18日起至2020年3月31日止，旨在對抗COVID-19疫情於國內擴散。此外，於2020年3月25日，馬來西亞政府宣佈將限制令的生效期多延兩週至2020年4月14日止。自限制令生效以來，我們的建造工程一直暫停，我們的行政員工亦在家工作。

迄今，儘管COVID-19疫情對我們業務的即時影響相對微不足道，惟我們無法保證COVID-19疫情不會惡化。概不保證我們的物料供應商將(a)維持正常業務運作而不受阻礙；及／或(b)能夠在實施運輸限制的情況下不會延遲向我們交付物料，假若COVID-19持續一段長時間，亦不保證我們能夠及時向替代供應商取得物料，以滿足客戶的採購訂單或供樓宇建造項目之用。另外，即使我們已實施預防措施，概不保證於建築地盤工作的本集團的工人或員工、總承包商或其他分包商不會感染COVID-19，如果有關工人或員工須進行檢疫，他們參與的樓宇建造項目或

---

## 風險因素

---

需暫停或延後。另一方面，儘管我們為項目制定進度時間表時會計入緩衝時間，惟我們的項目緩衝時間並無特別考慮COVID-19的疫情。因此，假如COVID-19疫情持續，或建築地盤人員先後感染COVID-19，有關建築地盤需要暫停，原本的緩衝時間未必能補替地盤工程的延期或阻礙。此外，馬來西亞的COVID-19疫情可能對全國及地方經濟構成重大不利影響，或會降低對馬來西亞建造服務的需求。

概不保證西馬來西亞的COVID-19疫情可有效控制，亦不保證日後不會爆發另一輪COVID-19或其他病症。假如不利的影響重大且持續一段長時間，或對我們的業務經營及財務表現構成重大不利影響。

### 我們可能無法就合約資產總金額開出賬單及／或收取全數款額

本集團一般基於投入法確認已進行工程的價值為收益。完成合約工程、客戶發出付款證明書、其後由我們發出發票及直至客戶付款之間一般會有時差。

合約資產指本集團就樓宇建造服務向客戶收取付款的權利。合約資產包括：(i)未開發票收益，於本集團根據合約完成相關服務及有待客戶簽發的正式證明書之時產生；(ii)應收工程保留金，於客戶保留若干應付予本集團的款項作為工程保留金，以保證於合約期內及合約保修期內與可能工程有關的妥善履約而產生。先前確認為合約資產的任何款額會於其到期開出賬單及向客戶發出發票時重新分類為貿易應收款項。

合約資產一般受以下因素影響(i)手頭項目的數目、合約金額及階段；(ii)參考迄今已產生的實際成本及項目的總預算成本，本集團於接近各報告期末時已完成的工程量；(iii)證明申請進度工程款以開出賬單的時間(或會按期間而不同)；(iv)客戶證明的工程量；及(v)客戶持有但仍未解除的工程保留金款額，視乎合約條款而定。

本集團於2017年、2018年及2019年10月31日分別錄得合約資產約36.7百萬令吉、65.2百萬令吉及101.3百萬令吉。於最後實際可行日期，於2019年10月31日的合約資產約59.0百萬令吉(或58.2%)其後已由客戶證明並因此開出賬單，其中約36.1百萬令吉(或61.2%)其後已結清。進一步詳情請參閱本招股章程「財務資料—經選定綜合財務狀況表項目分析—合約資產／負債」一段。

---

## 風險因素

---

我們無法保證可就合約資產發出賬單及收取全數款額，原因是我們可能無法與客戶就已完成工程的價值達成協議。倘我們未能收取有關款項，我們的業務經營、流動資金及財務狀況或會蒙受不利影響。

### **我們或面臨遞延稅項資產的可收回性風險，可能對未來營運業績及財務狀況造成重大不利影響**

我們於2017年、2018年及2019年10月31日錄得遞延稅項資產分別約3.4百萬令吉、1.9百萬令吉及3.2百萬令吉。有關我們遞延稅項資產於往績記錄期的變動詳情，請參閱載於本招股章程附錄一的會計師報告附註28。遞延稅項資產一般於可能有應課稅溢利可用於抵銷該等可動用的可扣減暫時差額時就所有可扣減暫時差額確認入賬。

我們主要使用有關過往經營業績的估計及對未來盈利的預期釐定變現遞延稅項資產的機率。倘我們對未來應課稅收入或稅務負債的估計及假設並不準確，或倘我們未能收回該等遞延稅項資產，我們未來的經營業績及財務狀況會遭受重大影響。

### **我們可能無法就業務營運挽留對本集團成功作出貢獻的核心管理團隊及關鍵員工**

本集團的持續成功很大程度上取決於我們物色、聘用、培訓及挽留合適、熟練及合資格僱員的能力，包括我們的執行董事、高級管理層和關鍵員工。該等關鍵員工包括本集團共同創辦人、董事會主席、我們的執行董事兼控股股東Low先生，彼擁有西馬來西亞樓宇建造行業的經驗超過30年，並得到由我們執行董事及高級管理人員組成的富經驗管理團隊支持。我們倚賴本招股章程「董事及高級管理層」一節列載的共同創辦人及高級管理團隊具備有關本集團及行業的豐富知識及專業經驗，以及彼等對市場狀況及監管制度的深入了解。概不保證我們日後將能延挽我們現任董事、高級管理人員或關鍵員工留任，或能夠成功聘請經驗和資格相若的合適替任人選。倘未能挽留任何此等執行董事、高級管理人員或關鍵員工，或無法及時物色到合適的替代人員，可能會對我們的業務的可持續性及發展帶來不利影響。

### **我們或不能充分控制我們的分包商及僱員，因此未能防止違反合約**

我們無法保證，我們的分包商及僱員於進行工程時會履行應盡之責並審慎行事，或會將遵

---

## 風險因素

---

守我們的政策或措施或我們將可有效控制彼等的行為，因此，我們可能無法防止違反與客戶訂立的合約。倘我們的任何合約被違反，本集團可能會捲入爭議、法律訴訟等，或會對我們的聲譽、業務營運及財務業績帶來重大不利影響。

### **倘於建築地盤並無遵循安全措施，或會發生人身傷害、財產損壞或致命意外**

為確保我們遵守法定法規，我們已於往績記錄期內採納及實施安全管理計劃。詳情請參閱本招股章程「業務－工作場所安全」一段。我們持續監察及監督我們的僱員及分包商於進行工程期間執行所有該等安全措施及程序。然而，我們無法保證我們的僱員或分包商的僱員可時刻遵守所有適用的規則、法律或法規。倘任何此類人員未能於建築地盤遵守安全措施，或會發生數目更多及／或程度嚴重的人身傷害、財產損壞或致命意外。倘我們無法自保單全數收回賠償，此等事宜或會對本集團的財務狀況產生不利影響。該等事宜亦可能會導致相關資格或執照被暫時吊銷或不予續期。

於往績記錄期，我們錄得63宗工作場所意外，導致一宗致命個案及62宗受傷個案。

2019年6月於馬來西亞檳城Kawasan Perusahaan Perai Mukim 1, Seberang Perai Tengah 5009 號地段的地盤發生一宗致命意外，本集團獲委聘建造一間工廠。我們分包商的一名分包員工於天花板進行電線槽安裝工程時自二樓天花板墜下，身受致命傷害。

有關致命意外的詳情，包括董事、獨家保薦人及馬來西亞法律顧問的意見以及我們於該意外後的補救措施，請參閱本招股章程「業務－工作場所安全」一段。於往績記錄期及直至最後實際可行日期，除上述致命意外之外，本集團項目概無發生任何致命或嚴重意外或重大傷亡。

### **我們或會因不符合法律及法規而捲入爭議或法律訴訟**

我們的營運受各項法律及法規規限，不符合任何法律及法規或會導致我們捲入可能產生法律責任的法律訴訟或須遵從不利的法令。本集團亦可能因僱員的疏忽、錯誤或遺漏及／或延遲完成項目而捲入爭議、法律訴訟。

---

## 風險因素

---

我們或需分散大量內部資源處理該等可能昂貴及耗時的爭議、訴訟及其他法律程序。不論訟案是否有充分理據，此等爭議或會損害我們與相關客戶、供應商、分包商或員工的關係，可能會影響我們於樓宇建造業的聲譽，並對我們的業務營運、財務業績及盈利能力帶來不利影響。倘發生任何上述事件，可能會對我們的業務營運、聲譽以及我們的財務狀況帶來重大不利影響。有關我們的訴訟及申索的詳情，請參閱本招股章程「業務－法律訴訟」一段。

**我們承擔若干類別的責任風險，可能無法於我們的保險全數承保或整體不獲保險，而我們的保險開支或會不時增加**

我們已投購符合行業慣例的保險，而客戶通常亦會要求我們投購該等保險以保障我們的業務營運。然而，我們或會承擔我們並未充分投保或未獲保險保障的責任、亦可能須承擔無法投保的責任，例如因戰爭、恐怖主義行為、地震及其他自然災害所蒙受的損失。

倘發生我們並無投購任何保險或並無充足保險保障的事宜，我們或需承擔相關的損失、損害賠償或責任，在此情況下，我們的業務營運及財務業績或會蒙受不利影響。即使我們已投購保單，我們的保險公司或不會就所有與我們的財產、僱員或業務營運有關的潛在損失、損害賠償或責任向我們作出全數賠償。

此外，我們的保險公司將每年檢討我們的保單，而我們無法保證我們可以相若或其他可接受的條款續保我們的保單或完全不能續保。於2017財政年度、2018財政年度及2019財政年度，我們的保險開支總額分別約為95,000令吉、606,000令吉及550,000令吉。倘保險成本進一步增加(例如增加保費)或投保範圍減少，或會對我們的業務營運及財務業績帶來重大不利影響。

**我們的業務根據各類執照及證書營運，倘失去或未能取得或續期任何或全部執照及證書，可能會對我們的業務帶來重大不利影響**

馬來西亞建造業受高度監管，對批准執照及證書進行規管的不同政府機關(包括建築工業發展局)規管本集團於馬來西亞進行的業務。因此，我們受該等機關授予我們的執照及證書的條款約束，其規定我們從事的活動的類別及性質。

根據建築工業發展局法，強制所有承包商(不論是總承包商及分包商)於馬來西亞承接或完成任何建築工程前需於建築業發展局註冊。於最後實際可行日期，我們承接建築工程的營運附

---

## 風險因素

---

屬公司已就進行我們的營運取得必要的執照、許可及批准。我們從1999年8月起取得註冊證書資格，合資格參與非政府項目。於2019年6月，我們已取得政府工程採購證書，並合資格參與政府項目。所有執照及證書的授予均需遵守相關機關及／或相關法律、規則或法規施加的條件。有關執照及證書於一段有限時間內有效及需由相關機關定期審查及續期。有關本集團執照及相關有效期的進一步詳情，請參閱本招股章程「業務－執照及許可證」一段。

於最後實際可行日期，本集團的執照及證書於到期前並無被吊銷或停牌。然而，無法保證我們的執照及證書於未來不會在到期前被吊銷或停牌。我們亦一直成功於相關機關重續我們的現有執照及證書。儘管如此，倘不符合若干條件(例如於規定期間內支付建築工程徵費)，建築工業發展局可吊銷或暫停我們的執照或證書。我們亦無法保證我們可自相關機關重續有關執照、證書或其他批准。倘相關機關吊銷或不重續我們的執照及證書或我們未能自相關機關取得新執照及證書(倘需要)，將會對我們持續營運的能力帶來重大影響，影響我們的盈利能力。進一步詳情請參閱本招股章程「監管概覽－馬來西亞法律及法規－A.建造活動－A1.建築工業發展局法」一段。

### 我們的業務計劃及策略或不能根據預期時間表或於估計預算內成功執行

董事認為，本集團於作出適當及審慎考慮並經參考行業的未來前景、競爭優勢及其他相關因素後制定未來計劃。然而，我們的計劃及策略或會因風險(包括(但不限於)本節其他部份所述的風險)而受到妨礙。我們無法保證我們的業務計劃可成功執行。倘未能執行我們的計劃，我們的業務、財務狀況及經營業績可能蒙受重大不利影響。

### 本集團於截至2020年10月31日止年度的財務表現將會因本集團與上市有關的若干非經常開支而蒙受影響

本集團的財務業績將會因本集團與上市有關的若干非經常開支而蒙受影響。我們的估計上市開支主要包括有關上市已付或應付予專業人士的費用及相關的包銷費和佣金。與上市有關的估計開支約為54.0百萬港元(相等於約28.4百萬令吉)，其中(i)約28.5百萬港元(相等於約15.0百萬令吉)直接歸屬於入賬為自權益扣減的發售股份發行；(ii)約16.5百萬港元(相等於約8.7百萬令吉)已

---

## 風險因素

---

計入本集團2019財政年度的損益；及(iii)約9.0百萬港元(相等於約4.7百萬令吉)將進一步計入本集團於往績記錄期後直至本公司上市時的本集團損益。上述的上市開支為最後實際估計及僅供參考，而實際款額或會有別於該估計。

不論上市最終是否完成，上市開支的主要部份將會產生及確認為開支，將會降低我們的純利，並因此對截至2020年10月31日止年度的財務表現帶來不利影響。此外，倘上市因市況而延期，我們亦將產生額外的上市開支，將會進一步對我們的未來純利帶來不利影響。因此，我們的業務、財務表現、營運業績及前景將會蒙受重大不利影響。

### 與於馬來西亞營運業務有關的風險

#### 我們的表現取決於馬來西亞樓宇建造業的市場狀況和趨勢以及馬來西亞整體經濟

我們的業務及營運一直並預期將繼續位於馬來西亞。馬來西亞樓宇建造業的未來增長及盈利能力主要取決於建築項目的持續提供。該等項目的性質、範圍及時間安排將取決於各種因素的相互作用，包括整體經濟狀況、政治環境、政府開支、轉售價格及租金回報率(視情況而定)，以及我們的控制能力以外的其他因素。該等因素或會影響公營界別、私營界別或機構可提供的建築項目。倘馬來西亞再出現任何經濟衰退、通貨緊縮或馬來西亞貨幣政策出現任何變動，或倘馬來西亞的建築服務需求惡化，我們的營運及財務表現可能會蒙受不利影響。

#### 倘令吉的貨幣匯率波動或馬來西亞政府日後實施外匯控制，可能會對我們的業務、營運及財務狀況帶來重大不利影響

我們的收益及開支一直並預期繼續主要以令吉計值，我們需承擔與令吉貨幣匯率有關的風險。倘令吉兌其他貨幣升值，股份發售及任何未來融資所得款項的價值(將由港元或其他貨幣兌換為令吉)將會下跌，並因此可能因籌集資金減少而妨礙本集團的業務發展。另一方面，倘令吉

---

## 風險因素

---

貶值，本公司以令吉計值的可分派溢利獲兌換後以港元派付的股息將會減少。因此，倘令吉的貨幣匯率大幅波動，或會對本集團的業務、營運及財務狀況以及股份的投資價值帶來重大不利影響。

馬來西亞國家銀行過去曾實施選擇性的外匯控制，於1998年9月將令吉與美元掛鈎。於2005年7月，一個管理浮動匯率制度取代令吉與美元掛鈎制度，以應對和受惠於地區及國際環境的結構性轉變。概不保證馬來西亞政府不會收緊或增加外匯管制。任何外匯管制的實施、變動或解除均可導致馬來西亞政府於實行其國內貨幣政策時的獨立性下降，並使馬來西亞的經濟面臨更多潛在風險及更容易受到國際市場之外部發展打擊。

令吉價值亦會受馬來西亞政治及經濟狀況的影響而改變。於2020年2月24日，馬來西亞總理Tun Dr. Mahathir bin Mohamad突然辭職，使馬來西亞的政局陷入不穩且不明朗的狀態，因而可能導致馬來西亞的經濟和令吉兌外幣匯率出現短期波動。自2020年2月24日宣佈總理辭職起至2020年2月29日Tan Sri Muhyiddin Bin Haji Muhammad Yassin獲委任為馬來西亞新總理期間，令吉兌港元稍微貶值，期內令吉兌港元的匯率由最高位至最低位下降約1.3%。政局不穩亦可能對馬來西亞的宏觀經濟構成短暫有限的影響，因而可能對我們的業務、財務狀況、經營業績及前景構成影響。

**我們的主要營運附屬公司於馬來西亞註冊成立，以及我們的大部份資產均位於馬來西亞，可能難以對馬來西亞附屬公司、董事或我們的行政人員執行外國判決**

我們的營運附屬公司根據馬來西亞法律註冊成立，而主要資產乃位於馬來西亞。於馬來西亞強制執行若干外國判決乃根據1958年交互執行判決法(Reciprocal Enforcement of Judgments Act)執行，上述法律允許的外國判決必須於可執行前登記。因此，可能難以對我們的馬來西亞附屬公司、董事及行政人員強制執行外國判決。

**我們的營運成本及盈利能力或會因馬來西亞監管規定的變動而蒙受影響**

我們的營運須遵守涉及執照、外國工人的聘用、工作場所的健康及安全，以及環境保護的

---

## 風險因素

---

法律及法規，該等法律及法規於本招股章程「監管概覽」一節概述。倘我們的營運未能符合該等法律及法規，我們或被處以罰款或被要求採取補救措施，而我們獲取新項目的能力亦可能會蒙受影響。倘發生任何該等事宜，可能會對我們的聲譽、業務、經營業績及財務狀況帶來不利影響。此外，有關規定的任何變動或會導致本集團產生額外的遵規成本，並因而增加我們的營運成本及對我們的盈利能力帶來不利影響。

### 與股份有關的風險

#### 股份現時並無公開市場，而股份的流通性、市場價格及交投量或會波動

於上市前，股份並無公開市場及因此並無確定的價格。股份於聯交所上市及批准買賣並不保證可發展一個活躍的公開市場，即使有活躍的公開市場，亦不保證將於上市完成後持續。股份的市場價格及交投量或會波動，可能會影響股份市場價格及交投量的多個因素包括以下各項：

- 本集團財務表現的實際或預期變動；
- 本集團或其競爭對手作出的收購或其他交易；
- 本集團蒙受的工業或環境意外；
- 招聘或失去關鍵人員；
- 潛在訴訟或監管調查；
- 影響本集團或行業的整體經濟、市場或監管狀況或其他發展；及
- 超出本集團控制範圍的其他事件或因素。

#### 股份在公開市場的未來發行及出售或會對股份的現行市場價格帶來不利影響

股份的現行市場價格於上市後可能會因本公司發行新股份或與股份有關的其他證券、於公開市場出售大量股份或與股份有關的其他證券、或認為可能會作出有關發行或出售而有所下跌。控股股東持有的股份在上市後最多12個月的期間受若干禁售承諾規限。我們無法保證彼等不會出售其現時或將來可能擁有的股份。

### 過往宣派的股息並非我們未來股息政策的指標

過往期間派付的股息不可作為未來股息派付的指標。我們無法保證未來派付股息的時間、是否派付及派付的方式。董事會建議宣派股息乃基於多項因素並受其限制，包括(但不限於)我們的業務、財務表現、資本及監管規定及整體業務狀況而定。儘管我們的財務報表顯示我們的營運一直具盈利能力，但我們或無足夠溢利或現金流使我們於未來分派股息予股東。

### 與於本招股章程內的陳述有關的風險

#### 本集團無法保證本招股章程所載若干統計數字及行業資料的準確性

本招股章程呈列與我們營運所在行業有關的若干事實、統計數字及資料來自政府官員或獨立第三方編製的各類刊物及行業相關資料來源。尤其是，我們已委託獨立市場研究機構信永方略編製市場研究報告，該報告的若干資料及統計數字經已摘錄並列載於本招股章程「行業概覽」一節。我們相信，資料來源就該等資料而言為合適，而獨家保薦人及董事已合理謹慎地摘錄及於本招股章程轉載該等資料。此外，我們並無理由相信該等資料為虛假或誤導或已遺漏會導致該等資料成為虛假或誤導的事實。然而，本集團、董事、獨家保薦人或參與上市的任何各方並無獨立核實或對該等資料及統計數字的準確性作出任何聲明。其無法保證來自該等資料來源的統計數字及數據將按可供比較的基準編製，或有關資料及統計數字將按與於香港境內或境外的其他刊物的相同準確標準或水平列載或編製。因此，有關資料及統計數字可能會不準確，亦不應過分依賴。

#### 投資者應仔細閱讀全本招股章程，我們強烈建議閣下不應過度倚賴報章文章或媒體所載有關我們及股份發售的任何資料

報章或其他媒體或會載有並無載於本招股章程關於我們或股份發售的若干資料。我們並無授權於任何報章或媒體披露該等資料，我們亦無編製、來自我們或我們授權的報章報告、任何未來的報章報告或複述、闡述或衍生工作。我們並不就任何有關報章或媒體報道或任何該等資料的準確性、完整性或可靠性承擔任何責任。倘任何此等資料並無載於本招股章程或與本招股章程所

---

## 風險因素

---

載資料不一致或有所衝突，我們概不承擔與此有關或由此產生的責任或法律責任。因此，有意投資者不應依賴任何此等資料。在決定是否認購及／或購買我們的股份時，有意投資者應僅依賴載於本招股章程的財務、營運及其他資料。

### 本招股章程所載的前瞻性陳述承受風險及不確定因素

本招股章程載有若干「前瞻性」陳述，並使用前瞻性術語表示，例如「旨在」、「預期」、「相信」、「考慮」、「可能」、「估計」、「預計」、「預估」、「展望」、「有意」、「或會」、「可能會」、「應該」、「計劃」、「潛在」、「預測」、「尋求」、「應」、「應該」、「將」或「將會」或類似的表達。有意投資者應注意，倚賴任何前瞻性陳述涉及風險及不確定因素，任何或所有該等假設可能會被證明為不準確，因此，基於該等假設的前瞻性陳述亦可能為不正確。

此方面的風險及不確定因素包括本節上文所討論的該等風險及不確定因素。鑒於該等及其他風險及不確定因素，本招股章程內的前瞻性陳述不應被視為本集團將實現計劃及目標的陳述，閣下不應過分倚賴該等陳述。進一步詳情請參閱本招股章程「前瞻性陳述」一節。

---

## 豁免嚴格遵守上市規則

---

為籌備股份發售，本公司已尋求以下嚴格遵守上市規則相關條文的豁免：

### 豁免嚴格遵守上市規則第8.12條

根據上市規則第8.12條，本公司必須有足夠的管理層人員常駐香港。此一般指至少須有兩名執行董事通常居於香港。

目前，鑒於我們的主要業務營運位於馬來西亞，並於馬來西亞管理及運作，因此，除獨立非執行董事黃智威先生外，所有董事均留駐馬來西亞。我們的管理及營運在執行董事的監督下在馬來西亞能夠有效運作。因此，董事會認為，額外委任兩名留駐香港的執行董事或將我們的執行董事派至香港不僅會增加本集團的行政開支，更會減低董事會決策過程的有效性及回應性，尤其是需要短時間內作出商業決策時。因此，本公司目前及在可見將來不會有兩名執行董事常駐香港。

因此，我們已向聯交所申請，而聯交所亦已批准豁免嚴格遵守上市規則第8.12條的規定，惟須遵守以下條件，以確保聯交所與本公司之間維持有效溝通：

- (i) 本公司將根據上市規則第3.05條委任兩名授權代表，彼等將作為本公司與聯交所之間的主要溝通渠道。將委任的兩名授權代表為董事會主席兼執行董事Low Seah Sun先生及本公司之公司秘書林婉玲女士。林婉玲女士為香港常居居民。各授權代表將可在聯交所要求時於短時間內與聯交所會面，並可藉電話、傳真及電郵聯絡。該兩名授權代表已各自獲授權代表本公司與聯交所溝通；
- (ii) 聯交所如欲就任何事宜聯絡董事，兩名授權代表均有方法隨時迅速聯絡本公司之董事會全體成員(包括獨立非執行董事)及高級管理團隊。為加強聯交所、授權代表及董事的溝通，本公司將採取以下政策：(a)各執行董事及獨立非執行董事將須向授權代表及彼各自之替任人提供其各自的辦公室電話號碼、手提電話號碼、住宅電話號碼、傳真號碼及電郵地址；(b)各執行董事或獨立非執行董事預期外遊或出差時，將

---

## 豁免嚴格遵守上市規則

---

須向授權代表提供其住宿地點的電話號碼；及(c)全體執行董事、獨立非執行董事及授權代表將向聯交所提供其辦公室電話號碼、手提電話號碼、住宅電話號碼、傳真號碼及電郵地址；

- (iii) 本公司將立即通知聯交所任何授權代表的變動；
- (iv) 所有並非常居於香港的董事(包括獨立非執行董事)確認，彼等持有有效的旅遊文件以便在有需要時到訪香港，並將可於有需要時在合理時間內到香港與聯交所會面；及
- (v) 本公司已委任天泰金融服務有限公司，作為自本公司股份初次於聯交所主板上市日期起至本公司遵照上市規則第13.46條就其初次上市日期後開始的首個完整財政年度財政業績刊發日期止期間，本公司與聯交所另一溝通渠道。

---

## 董事及參與股份發售的各方

---

### 董事

姓名	地址	國籍
----	----	----

### 執行董事

Low Seah Sun	No 18 C Medan York 10450 Georgetown Pulau Pinang Malaysia	馬來西亞
--------------	--	------

Low Wui Linn	No 18 C Medan York 10450 Georgetown Pulau Pinang Malaysia	馬來西亞
--------------	--	------

Seah Peet Hwah	36 PSRN Hijau 11600 Jelutung Pulau Pinang Malaysia	馬來西亞
----------------	---	------

Cheang Wye Keong	12-A Jln Rambai 3 Paya Terubong 11060 Pulau Pinang Malaysia	馬來西亞
------------------	--	------

Lau Ah Cheng	Gambier Heights, 103-6-2 Persiaran Bukit Gambier 11700 Gelugor Pulau Pinang Malaysia	馬來西亞
--------------	--	------

### 獨立非執行董事

Ng Kok Seng	48 (PTD 107123) Jln Impian Emas 67/1 Tmn Impian Emas Johor Bahru Malaysia	馬來西亞
-------------	---	------

黃智威	香港青衣 長發邨 亮發樓 901室	中國
-----	----------------------------	----

---

## 董事及參與股份發售的各方

---

姓名	地址	國籍
Yeo Chew Yen Mary	No 28, LRG Lembah Permai 1 11200 Tanjung Bunga Pulau Pinang Malaysia	馬來西亞

進一步詳情請參閱本招股章程「董事及高級管理層」一節。

---

## 董事及參與股份發售的各方

---

### 參與股份發售的各方

#### 獨家保薦人

天泰金融服務有限公司  
香港  
皇后大道中183號  
新紀元廣場  
中遠大廈32樓3201-02室  
(根據證券及期貨條例獲准進行證券及期貨條例所界定  
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、聯席牽頭 經辦人及公開發售包銷商

偉祿亞太證券有限公司  
香港  
中環  
康樂廣場1號  
怡和大廈  
24樓2402室

中國通海證券有限公司  
香港  
皇后大道中29號  
華人行  
18-19樓

浦銀國際融資有限公司  
香港  
軒尼詩道1號  
One Hennessy  
浦發銀行大廈  
33樓

萬海證券有限公司  
香港  
上環  
干諾道中168-200號  
信德中心  
西翼  
16樓1605室

---

## 董事及參與股份發售的各方

---

聯席牽頭經辦人及公開發售  
包銷商

**Conrad Investment Services Limited**

香港  
上環  
德輔道中244-248號  
東協商業大廈23樓

**泰達資產管理有限公司**

香港  
北角  
京華道18號6樓

**奧古證券有限公司**

香港  
九龍  
尖沙咀  
廣東道25號  
海港城港威大廈  
第一座18樓1803室

本公司之法律顧問

*關於香港法例：*

**黃志豪、萬利律師事務所(與賽法思·肖律師事務所聯營)**

香港  
中環  
皇后大道中15號  
置地廣場  
公爵大廈  
37樓3701室

*關於馬來西亞法律：*

**Rosli Dahlan Saravana Partnership**

Level 16  
Menara 1 Dutamas  
1, Jalan Dutamas 1  
Solaris Dutamas  
50480 Kuala Lumpur  
Federal Territory of Kuala Lumpur

*關於開曼群島法律：*

**毅柏律師事務所**

香港  
中環  
康樂廣場1號  
怡和大廈2206-19室

---

## 董事及參與股份發售的各方

---

本公司之稅務顧問

**Deloitte Tax Services Sdn Bhd**  
Level 16, Menara LGB  
1 Jalan Wan Kadir  
Taman Tun Dr Ismail  
60000 Kuala Lumpur

獨家保薦人及包銷商之法律顧問

*關於香港法例：*

**希仕廷律師行**  
香港  
中環  
畢打街11號  
置地廣場  
告羅士打大廈5樓

*關於馬來西亞法律：*

**Peter Ling & Van Geyzel Advocates & Solicitors**  
B-19-4, Tower B  
Northpoint Office Suites  
Mid Valley City  
No. 1 Medan Syed Putra Utara  
59200 Kuala Lumpur  
Malaysia

核數師及申報會計師

**德勤·關黃陳方會計師行**  
*執業會計師*  
香港  
金鐘  
金鐘道88號  
太古廣場1座35樓

內部監控顧問

**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

---

## 董事及參與股份發售的各方

---

行業顧問	信永方略商業諮詢服務有限公司 香港 銅鑼灣 希慎道33號 利園一期43樓
物業估值師	艾華迪評估諮詢有限公司 香港 灣仔 駱克道188號 兆安中心23樓
合規顧問	天泰金融服務有限公司 香港 皇后大道中183號 新紀元廣場 中遠大廈32樓3201-02室 <i>(根據證券及期貨條例獲准進行證券及期貨條例所界定 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)</i>
收款銀行	中國工商銀行(亞洲)有限公司 香港 中環 花園道3號 中國工商銀行大廈33樓

---

## 公司資料

---

註冊辦事處	PO Box 1350 Clifton House 75 Fort Street Grand Cayman KY1-1108 Cayman Islands
總部及馬來西亞主要營業地點	309-E, 1st floor Silver Square Perak Road 10150 Penang Malaysia
根據公司條例第16部註冊的 香港主要營業地點	香港 灣仔 港灣道6-8號 瑞安中心 33樓3311室
公司網址	<b><u><a href="http://www.rimbaco.com.my">www.rimbaco.com.my</a></u></b> (此網站的資料並不構成本招股章程的一部分)
公司秘書	林婉玲女士， <i>FCIS, FCS(PE)</i> 香港 灣仔 港灣道6-8號 瑞安中心 33樓3311室
授權代表	Low Seah Sun先生 No 18 C Medan York 10450 Georgetown Pulau Pinang Malaysia  林婉玲女士， <i>FCIS, FCS(PE)</i> 香港 灣仔 港灣道6-8號 瑞安中心 33樓3311室
審核委員會	黃智威先生(主席) Ng Kok Seng先生 Yeo Chew Yen Mary女士

---

## 公司資料

---

薪酬委員會

Yeo Chew Yen Mary女士(主席)  
Seah Peet Hwah女士  
黃智威先生

提名委員會

Low Seah Sun先生(主席)  
Ng Kok Seng先生  
黃智威先生

開曼群島股份過戶登記總處

**Ocorian Trust (Cayman) Limited**  
PO Box 1350  
Clifton House  
75 Fort Street, Grand Cayman  
KY1-1108  
Cayman Islands

香港股份過戶登記分處

香港中央證券登記有限公司  
香港灣仔  
皇后大道東183號  
合和中心  
17樓  
1712-1716室

主要往來銀行

**CIMB Bank Berhad**  
8th Floor Bangunan KWSP  
Lot 3009 Off Lebuh Tenggiri 2  
Bandar Seberang Jaya  
13700 Seberang Jaya  
Pulau Pinang  
Malaysia

**OCBC Bank (Malaysia) Berhad**  
36 Lebuh Pantai  
10300 Pulau Pinang  
Malaysia

除另有說明者外，本節下文的資料及統計數據乃摘錄及取材自行業報告。我們相信，本節所載資料及統計數據的來源屬恰當，且於摘錄及轉載該等資料及統計數據時已合理審慎行事。我們並無理由認為該等資料及統計數據屬虛假或具誤導性，或遺漏任何事實致使該等資料及統計數據屬虛假或具誤導性。經合理查詢及採取合理審慎措施後，董事進一步確認，自發佈行業報告日期起，市場資料並無發生會對本節資料產生限制、矛盾或影響的不利變動。本集團、獨家保薦人、聯席賬簿管理人、聯席牽頭經辦人、包銷商、我們或彼等各自之任何聯屬人士、董事或顧問或參與股份發售之任何其他人士或各方，均未獨立核實本節所載資料，亦無對其完整性、準確性及公平性發表任何聲明。因此，閣下不應過分倚賴本節所載資料。

除另有註明者外，本節所載的所有資料及預測均摘錄自行業報告。

### 資料來源及可靠性

#### 信永方略背景

我們已委託專門提供市場分析及商業諮詢服務的獨立諮詢公司信永方略對馬來西亞建造業進行分析及編製行業報告。行業報告的資料乃取材自經由下述方式搜集的數據及情報：(a)透過與相關知識領域領軍人物的個人面談進行的一手研究；(b)透過採集數據及定性資料進行的二手研究，藉以支持分析及辨識行業趨勢；及(c)管理層討論以收集本集團的內部背景資料。行業報告提供市場情況、市場規模、歷史趨勢、競爭格局及未來發展的分析。

信永方略是一間以香港為基地的諮詢公司，於各行業的市場分析、盡職調查及商業諮詢服務方面擁有豐富經驗。行業報告由信永方略在不受本集團的影響下獨立編製而成。本節所載的資料及統計數據乃摘錄自行業報告。我們已就編製行業報告向信永方略支付500,000港元，且認為該費用反映市場收費。不論本集團能否成功上市或行業報告的結果如何，均須支付前述費用。

#### 行業報告所用之假設及參數

編製行業報告時，信永方略採納以下假設：(1)假設於2019年至2023年期間全球經濟保持穩定增長；(2)假設於2019年至2023年期間外部環境未遭受將影響馬來西亞建造業供需情況的事件（如金融危機或自然災害等）衝擊；及(3)鑒於2019年爆發的冠狀病毒(COVID-19)於2020年初成為大流行病，並且擴散至馬來西亞，故此下文的計算及預測已考慮冠狀病毒大流行病對馬來西亞的建造業和市場構成的影響。行業報告中使用以下參數：於2014年至2018年馬來西亞的國內生產總值及國內生產總值增長率、2014年至2018年馬來西亞的本地及外國直接投資趨勢、2014年至2018年馬來西亞的工業樓宇數量、商業樓宇數量及住宅樓宇數量、2014年至2018年馬來西亞的住宅物業價格，以及2014年至2018年的主要原材料價格趨勢。

#### 馬來西亞的經濟概覽

於2010年，馬來西亞政府展開經濟轉型計劃，旨在於2020年前將馬來西亞轉型為高收入經濟體。為達成高收入狀態的目標，建造業扮演著關鍵角色。建造業的國內生產總值保持上升趨勢，由2014年的487億令吉上升至2018年的688億令吉，複合年增長率為9.1%。預期上升趨勢將

## 行業概覽

持續，由2019年的718億令吉上升至2023年的1,039億令吉，複合年增長率為9.7%。建造業的國內生產總值上升，乃由於物業及基建投資增加，以致建造活動增加。下表載列建造業的國內生產總值及其對總國內生產總值的貢獻。

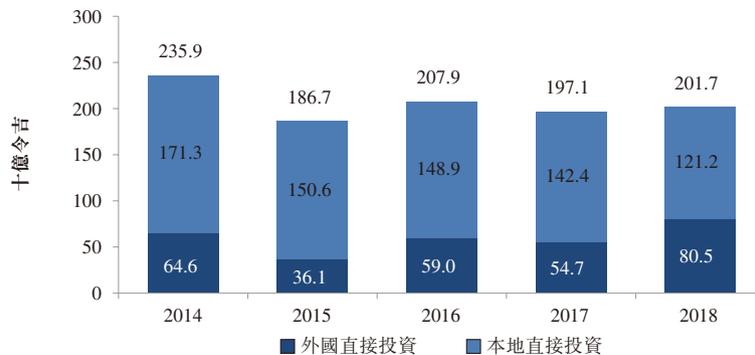
2014年至2023年馬來西亞建造業的國內生產總值及貢獻



資料來源：馬來西亞統計局；信永方略分析

已登記的直接投資總額由2014年的2,359億令吉微跌至2018年的2,017億令吉，複合年增長率為-3.8%。尤其是，外國直接投資（「外國直接投資」）於2015年有所減少，但其後回升。外國直接投資由2014年的646億令吉增至2018年的805億令吉，複合年增長率為5.7%。儘管直接投資有所下降，馬來西亞的外國直接投資淨流入於2018年第四季大幅增長。外國直接投資主要有46億令吉流入製造業，其次有41億令吉流入非金融板塊。因此，直接投資總額於2018年輕微回升至2,017億令吉。

2014年至2018年馬來西亞的直接投資



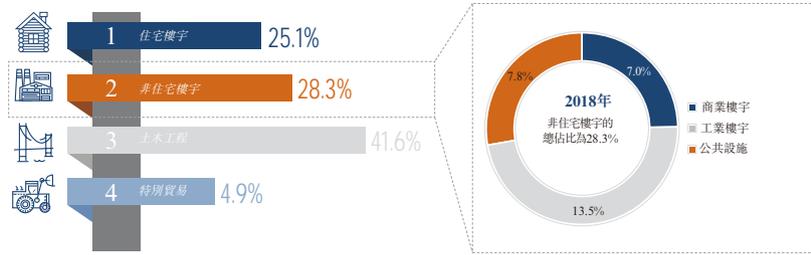
附註：外國直接投資(FDI)指外國直接投資；本地直接投資(DDI)指本地直接投資。

資料來源：馬來西亞投資發展局；信永方略分析

### 馬來西亞建造業的市場概覽

馬來西亞建造業可按樓宇類型分為四個市場分部，即住宅樓宇、非住宅樓宇、土木工程及特別貿易。住宅樓宇指擬作居住用途的樓宇；非住宅樓宇指作製造及商業活動的物業，可進一步分為工業樓宇、商業樓宇及公共設施，如工廠、購物商場、酒店及醫院。土木工程指興建基建，如橋、道路、鐵路、公用企業、碼頭及精煉廠等。特別貿易活動指各種配套建造工程，包括但不限於拆毀、工地籌備、開墾荒地、機電工程、屋宇裝備工程等。下表顯示按建造工程價值劃分於2018年完成的樓宇類別明細。

## 行業概覽



附註：百分比指各樓宇分部建造價值佔2018年馬來西亞已完成建造工程總值的比例。由於百分比數字已作出湊整，故其相加不一定相等於100%。

資料來源：馬來西亞統計局；信永方略分析

### 2019年冠狀病毒(COVID-19)對馬來西亞建造業的影響

由於COVID-19大流行病持續擴散，馬來西亞等東南亞國家亦於2020年1月出現首宗確診個案，在確診個案大幅上升的情況下，該等國家現正積極採取應對措施和步驟，致力阻止冠狀病毒傳播。於2020年3月23日，馬來西亞的冠狀病毒確診宗數為1,306，較2020年3月15日的428宗大幅上升205%。儘管COVID-19宗數於過去一週急升，但馬來西亞的確診宗數相比全球其他國家仍然較少。倘若病毒傳播持續，預計會採取緩解措施，以減低對經濟增長的影響，馬來西亞政府日後可能會推出多項措施，如提供資金以針對陷入財困的企業推出放貸計劃、提供失業保險以保障被裁工人、減低個人和企業稅率及向低收入家庭發放津貼。倘若推出上述措施，或對馬來西亞政府造成短期現金壓力，但信永方略認為，種種舉措中長線不太可能對馬來西亞建造業構成影響。按照過去數次全球經濟衰退的經驗，不難發現多國政府會頒布財政政策，以增加政府開支來刺激經濟。其中一項有效的措施將為開展基建項目以及其他公營界別建造項目，此舉不但舒緩失業情況，同時改善建造相關行業的銷售。因此，信永方略預計，馬來西亞政府日後除推出其他預計的緩解措施之外，亦會承諾利用政府開支發展公營界別建造項目，致力舒緩經濟影響。就對建造業構成的短期影響而言，影響程度或會較小，甚至微不足道。基於發出管制令，建造項目或會有所延後或推遲。然而，限制屬短期性質，建造業界可輕易追回建造的進度。

### 牌照及證書規定

馬來西亞的建造承包商須取得相關牌照，以符合資格進行建造活動。承包商須於馬來西亞建築工業發展局登記其牌照。根據1994年馬來西亞建築工業發展局法第25(1)條(520號法令)，註冊承包商須持有承包商註冊證書，亦稱為Perakuan Pendaftaran Kontraktor (PPK)。

此外，如承包商有意參與政府項目，則須向馬來西亞建築工業發展局登記其政府工程採購證書。政府工程採購證書為建築工業發展局向承包商發出的證書，證明持有人符合財務部的規定及指引，符合資格可根據規定資格參與任何政府的建造採購。除政府工程採購證書外，本地承包商如欲參與指定僅分配予馬來西亞土著承包商的政府項目，必須取得Bumiputera Status Certificate(亦稱為土著身份證書)。

### 馬來西亞的已完成建造工程價值

馬來西亞建造業已完成的建造工程價值由2014年的1,025億令吉增加至2018年的1,455億令吉，複合年增長率為9.1%。馬來西亞建造業預期於2019年至2023年將保持穩定，已完成建造工程的預測價值將由2019年的1,507億令吉增加至2023年的1,858億令吉，複合年增長率為5.4%。

得益於住宅物業價格由2014年的每單位330,428令吉增加至2018年的每單位416,993令吉，馬來西亞發展商於歷史期間越來越對住宅物業發展感興趣，帶動全國的住宅樓宇供應。自2014年至2018年，住宅分部按複合年增長率4.6%增長，而保障性房屋的建設將支持分部的未來增長，預期2019年至2023年的複合年增長率達3.9%。誠如2019年馬來西亞財政預算案演辭所述，政府將分配15億令吉予公營房屋計劃。

由於歷史期間住宅物業供應增加，馬來西亞正經歷物業過剩。然而，物業市場仍錄得正面增長。根據馬來西亞國家產業資訊中心公佈的臨時數字，積壓住宅單位數目由2018年下半年32,313個微升至2019年上半年32,810個，相當於1.5%的變動。2019年上半年住宅單位交易量及價值較2018年上半年分別上升6.1%及9.5%。2018年，住宅單位交易量及價值的年度增長分別為1.4%及0.4%。該等變動意味馬來西亞物業市場的氣氛及前景依然樂觀。然而，物業過剩對物業市場存在影響。根據馬來西亞統計局，2019年完成的私人住宅樓宇建造工程價值較2018年減少4.7%。另一方面，2019年完成的公共住宅樓宇(項目擁有人包括政府及公共企業)建造工程價值較2018年增加35.5%。公私營界別之轉變意味：(1)私人發展商因物業過剩正減少私人住宅物業的市場供應；及(2)馬來西亞政府正建造保障性房屋及增加其市場供應，以應對物業價格上升。物業過剩亦影響項目融資，銀行對物業市場短期前景較為謹慎，因此向建造承包商提供包括履約保證金等項目融資時更為審慎。有關影響亦在私人住宅樓宇已完成建造工程價值減少中反映。

工業樓宇的建設於歷史期間急劇上升。於製造業的投資刺激馬來西亞的建造活動。根據馬來西亞投資發展局的資料顯示，於製造業的投資由2014年的719億令吉增加至2018年的874億令吉，複合年增長率為5.0%。此外，根據國家產業資訊中心(「**國家產業資訊中心**」)的資料顯示，工業樓宇的現有數量由2014年的97,704個單位增加至2018年的115,397個單位，複合年增長率為4.2%。工業分部於預測期間的前景樂觀。鑒於投資流入製造業，加上中美之間的貿易磨擦升級，越來越多製造商受吸引至馬來西亞投資，部分擬搬遷其製造設施以管理風險。預期新政府政策亦將刺激製造業發展。針對「工業4.0」(趨向製造技術及流程自動化及數據交流(包括網絡實體系統(CPS)、物聯網(IoT)、工業物聯網(IIOT)、雲端計算)的工廠發展概念)的國家政策「工業4WRD」(馬來西亞於2018年推出的國家政策，旨在協助公司有系統及全面迎接工業4.0，促使製造業及其相關服務數位化轉型)於2018年10月31日頒佈，旨在利用工業4.0將國家製造業轉型，最終將馬來西亞打造為製造地點的首選。因此，工業分部於預測期間的建造需求樂觀。

大部分新建商業物業的需求受商業樓宇市場擴展所帶動。辦公室樓宇的建設為主要推動因素之一。根據國家產業資訊中心的資料顯示，自2014年至2018年，特定用途辦公室樓宇的現有數

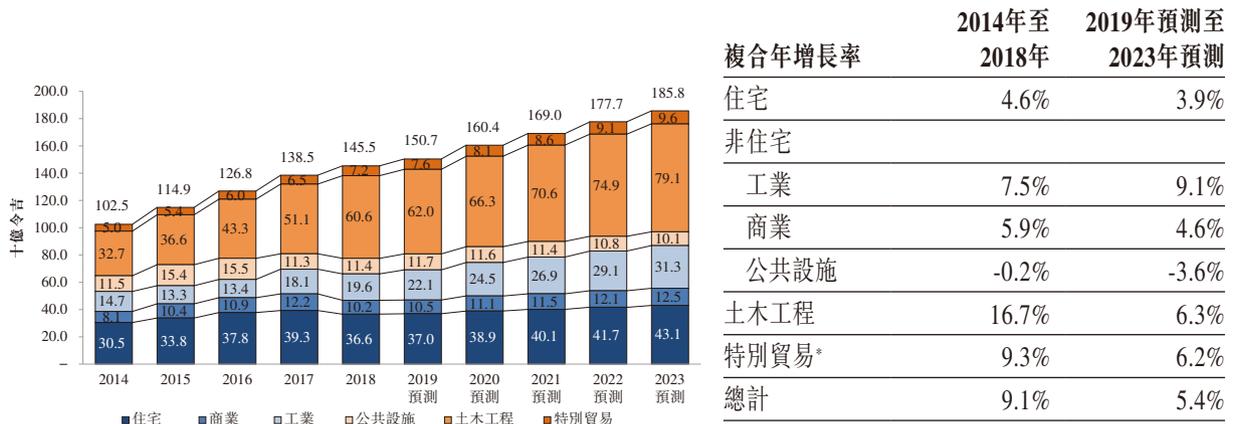
## 行業概覽

量由19,553,100平方米增至21,834,400平方米，複合年增長率為2.8%。預期商業分部於2019年至2023年將按複合年增長率4.6%擴展，惟預期增長步伐將較歷史期間有所減緩。

土木工程分部佔總產出超過40%，是2014年至2018年的主要增長推動因素。由於馬來西亞政府承諾發展基建以改善交通，並透過連接偏遠地區提升經濟活力，於2016年開展若干大型基建項目，包括Klang Valley Mass Rapid Transit 2號線(MRT2)及Light Rail Transit 3號線(LRT3)。鑒於該等基建項目規模龐大，土木工程分部於2016年、2017年及2018年分別增長18.4%、17.9%及18.6%。然而，在對政府財務穩健狀況的憂慮當中，新政府致力徹查先前獲批的部分大型項目，以減少政府債務。於2019年4月，馬來西亞政府與中國對手方磋商後，同意恢復East Coast Rail Link (ECRL)的建設。數個基建項目亦重新招標，以減低建造成本。該等項目於預測期間將為建造業提供增長動力。

馬來西亞政府得悉COVID-19已擴散至馬來西亞後，於2020年3月16日及2020年3月25日宣佈全國性的行動管制措施。管制令於3月18日至4月14日期間生效，包括禁止群聚，不論是宗教、體育、社會及文化聚會。除超市、市場、小型市場及便利店外，所有宗教和營商場所必須關閉。鑒於馬來西亞政府發出全國性的管制令，馬來西亞的建造活動於實施期內預計會有所放緩。由於管制預期屬短暫，故此預計對馬來西亞建造業及建造市場的影響不大。只要馬來西亞冠狀病毒大流行病逐步受控，建造活動將會恢復，進度可於較後期間趕上原定的時間表。因此，冠狀病毒對馬來西亞建造業及建造市場的影響不大。

2014年至2023年預測馬來西亞已完成的建造工程價值



附註：特別貿易活動指多種配套建造工程。

資料來源：馬來西亞建築工業發展局；馬來西亞統計局；信永方略分析

西馬來西亞建造業於2014年至2018年經歷增長，完成的建造工程價值由2014年888億令吉增至2018年1,257億令吉，複合年增長率為9.1%。預期西馬來西亞的建造價值將由2019年1,323億令吉增長至2023年1,662億令吉，複合年增長率為5.9%。

西馬來西亞乃馬來西亞建造業的主要市場，佔在馬來西亞完成的建造工程價值的重要部分。於歷史期間，西馬來西亞佔在馬來西亞完成的建造工程總值逾85%。因此，在西馬來西亞完成的建造工程價值與馬來西亞整體趨勢相似。西馬來西亞的增長主要受建造住宅、商業、工業及土木工程項目所帶動。

住宅樓宇的已完成建造工程價值於歷史期間按複合年增長率4.2%增長。正面增長乃由於住宅物業市場蓬勃，使發展商加強開發新住宅項目，特別在吉隆坡及雪蘭莪等主要地區。然而，西

## 行業概覽

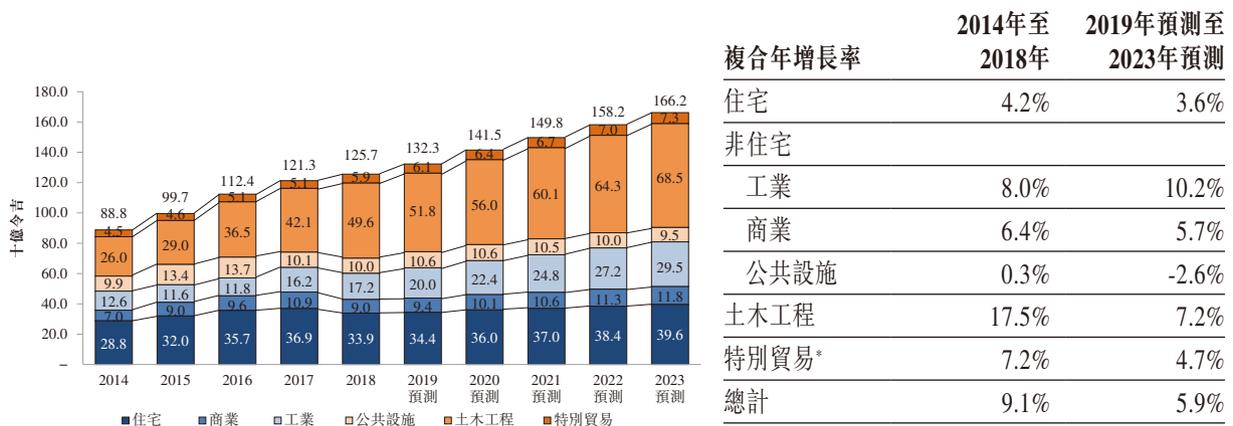
馬來西亞持續的住宅物業發展使未售單位出現囤積。據國家產業資訊中心資料顯示，於2018年第四季，在32,313個積壓住宅單位當中，約95%位於西馬來西亞。鑒於積壓住宅單位眾多，建造新住宅物業的速度正在放緩，已完成建造工程價值的增長預期將跌至複合年增長率3.6%。

由於寫字樓租金上升，發展商投資在建造新特定用途寫字樓上，導致商業樓宇的已完成建造工程價值於歷史期間按6.4%增長。然而，特定用途辦公室可用面積由2014年的2,851,000平方米增至2018年的3,788,000平方米，當中逾90%位於西馬來西亞。寫字樓的開發速度於2018年開始減慢，因此已完成建造工程價值增長的複合年增長率預測為5.7%。

西馬來西亞為馬來西亞工業樓宇的樞紐，超過85%工業樓宇位於西馬來西亞。由於中美貿易糾紛，西馬來西亞因若干工廠由中國遷移至馬來西亞而受惠。有關搬遷潮及新工業樓宇的建造活動預期將持續，帶動工業樓宇的已完成建造工程價值增長由歷史期間複合年增長率8.0%增加至預測期間的10.2%。

土木工程已完成建造工程價值於歷史期間按複合年增長率17.5%大幅增長，乃由於建造超大型基建項目，如MRT2及LRT3。然而，由於馬來西亞政府擔心國家負債嚴重，部分先前獲批的基建項目已取消或延期，導致預測期間建造工程價值增長較低，複合年增長率為7.2%。增長率預期得以持續，乃由於貫穿西馬來西亞多個州份(包括吉蘭丹、登嘉樓、彭亨及雪蘭莪)的ECRL於2019年恢復建造，預期為預測期間已完成建造工程價值的增長注入動力。

2014年至2023年預測西馬來西亞已完成的建造工程價值



附註：特別貿易活動指多種配套建造工程。

資料來源：馬來西亞建築工業發展局；馬來西亞統計局；信永方略研究及分析

## 馬來西亞的建材價格

主要建材包括預拌混凝土、鋼筋、水泥及木材。下表載列於2014年至2023年馬來西亞的主要建材價格。

	2014年	2015年	2016年	2017年	2018年	2019年	2020年	2021年	2022年	2023年	2014年至 2018年	2019年 預測至 2023年 預測
預拌混凝土(每立方米令吉)	250.1	264.2	263.3	253.0	257.7	258.8	261.8	263.9	266.5	268.8	0.7%	1.0%
鋼筋(每噸令吉)	2,363.4	2,089.6	2,437.2	2,718.8	2,402.3	2,498.4	2,566.0	2,633.5	2,701.1	2,768.6	0.4%	2.6%
水泥(每50公斤袋裝令吉)	18.7	18.9	19.3	19.1	19.0	19.6	19.9	20.3	20.7	21.1	0.4%	1.9%
木材(每噸令吉)	2,633.3	2,862.0	3,031.8	3,050.9	3,081.4	3,130.6	3,195.0	3,250.8	3,299.9	3,343.9	4.0%	1.7%

資料來源：建築工業發展局；信永方略分析

馬來西亞的建材價格於歷史期間輕微上升。價格上漲乃由於物業市場興旺及基建的公共投資增加，以致建造活動增加。展望未來，受ECRL復工、政府致力推動保障性房屋，以及馬來西亞建造活動增加所帶動，預期建材價格將有正面增長。

## 馬來西亞的建造工人平均日薪

熟練工人的日薪由2014年的97.0令吉上升至2018年的108.8令吉，複合年增長率為2.9%。半熟練工人的日薪由2014年的85.1令吉上升至2018年的96.1令吉，複合年增長率為3.1%。預期熟練工人的日薪將由2019年的111.7令吉增至2023年的123.4令吉，複合年增長率為2.5%。預期半熟練工人的日薪將由2019年的98.8令吉增至2023年的109.5令吉，複合年增長率為2.6%。

日薪增加乃由於馬來西亞的最低工資增加。最低工資令於2013年1月首次推行，介乎每月800令吉至900令吉，視乎地區而定，其後於2018年11月進一步上升至每月1,100令吉。預期工人日薪於預測期內將穩定增長。預期馬來西亞建造業於2019年至2023年將正面增長，從而支持建造工人的需求及其日薪增長。

2014年至2023年預測馬來西亞建造工人的平均日薪



附註：2018年數字可由建築工業發展局於2020年修訂及調整。

資料來源：建築工業發展局；信永方略分析

### 馬來西亞建造業的慣例

由承接大型樓宇建設項目的公司或總承包商委任多個分包商進行其各自專精的建造工程屬馬來西亞建造業的慣例。聘用分包商使總承包商可按時及具成本效益地進行複雜項目。

就進度付款而言，客戶一般參照已完成及核證的建造工程價值向總承包商支付每月進度付款。其後，總承包商進一步向分包商結清進度付款。然而，發展商或未能及時向總承包商悉數支付進度付款，在此情況下，總承包商通常會在收取客戶的進度付款前先結清分包商的進度付款。

總承包商的流動資金狀況是業內其中一項競爭因素。良好的流動資金狀況向客戶顯示總承包商有較低的信貸風險，以及總承包商有完成項目及履行合約責任的財務能力。此外，擁有良好流動資金狀況的總承包商能夠及時向分包商悉數支付進度付款，有助總承包商與分包商維持長期可持續發展的關係，從而提升總承包商的競爭力。

### 檳城建造業市場概覽

#### 檳城已完成建造工程的價值

檳城的建造業於2014年至2018年期間輕微擴展，已完成的建造工程價值由2014年的6,174.7百萬令吉增加至2018年的6,574.7百萬令吉，複合年增長率為1.6%。預期檳城已完成建造工程的價值將由2019年的7,007.8百萬令吉增加至2023年的8,268.6百萬令吉，複合年增長率為4.2%。

鑒於物業市場興旺，物業發展商於歷史期間對住宅物業發展作出龐大投資，帶動住宅樓宇建設的需求。自2014年至2018年，建造業的住宅分部錄得溫和增長，複合年增長率為2.5%。該增長受住宅物業市場的樂觀預期所支持，所有房屋價格指數由2014年的159.8上升至2018年的190.9。預期住宅樓宇的建造於2019年至2023年將按複合年增長率3.3%穩定增長。該增長可由檳城穩健的經濟基本因素及即將進行的交通基建項目所支持，如檳城交通發展計劃，此乃檳城州政府為改善整個州份的交通而建立多個交通模式的全面計劃。此外，預期增長亦受置業者的氣氛改善所支持，此乃反映於越見上升的住宅物業交易價值。據國家產業資訊中心的資料顯示，檳城的住宅物業交易價值由2016年的5,364.6百萬令吉微增0.9%至2017年的5,412.9百萬令吉，再增加1.0%至2018年的5,465.2百萬令吉。

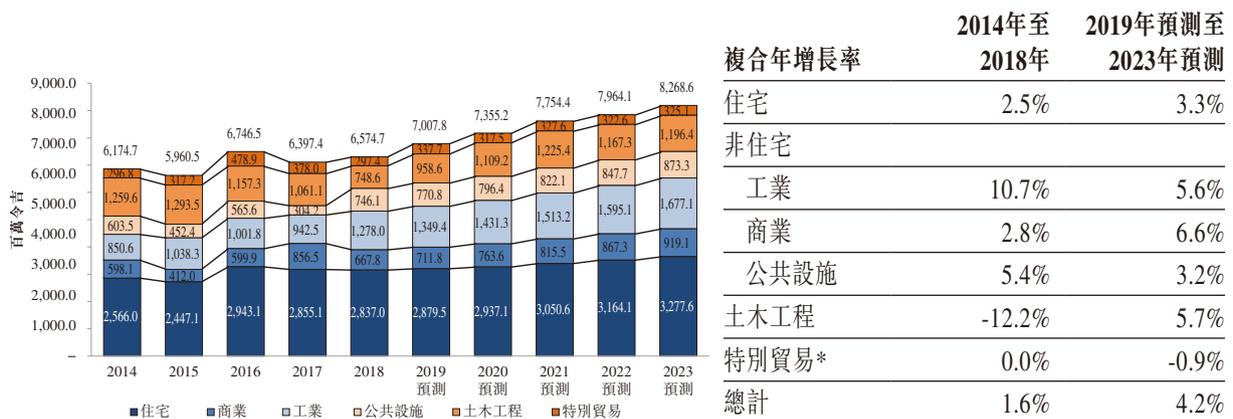
直接投資流入檳城製造業，刺激工業分部的建造活動。檳城以身為馬來西亞電子及電氣（「電子及電氣」）製造樞紐而著稱。成熟的供應鏈及發展全面的生態系統有助吸引跨國電子及電氣公司在檳城設立業務營運。2014年及2017年的直接投資年比增長率分別增加108.6%及151.8%。直接投資急增促成檳城的新工業樓宇建設，導致2014年至2018年已完成建造工程價值按複合年增長率10.7%增長。於預測期間，預期工業分部擴展將受檳城製造業越來越多的投資所帶動。於2017年的直接投資急劇增長，為新工業樓宇的建設提供資金，預期該等工業樓宇將於預測期間內

## 行業概覽

竣工。此外，由於中美貿易戰的緣故，預期海外製造商或會將部分生產設施由中國搬遷至檳城，因為檳城已有發展成熟的電子及電氣行業供應鏈。因此，中美貿易戰長遠而言很可能有利於檳城的工業樓宇建造，以搬遷電子及電氣製造設施。

商店及購物商場等商業物業與住宅物業發展同步興建。例如，Penang Times Square二期M Mall O2O於2016年開幕。於發展新商店及購物商場的投資一直是商業分部建造活動的主要推動因素。展望未來，預期商業分部將強勁增長，2019年至2023年的複合年增長率達6.6%。該增長獲市場的積極氣氛支持，2018年的商業物業交易價值較2017年增長5.9%。

2014年至2023年預測檳城已完成的建造工程價值



附註：特別貿易指各項配套建造工程。

資料來源：馬來西亞建築工業發展局；馬來西亞統計局；信永方略分析

### 馬來西亞及檳城建造業的競爭格局

#### 行業架構

馬來西亞建造業極為分散，由行業內多個註冊承包商組成。根據建築工業發展局的資料顯示，於2019年8月，合共有100,664名註冊承包商，其中8,701名為G7承包商，有權承接無建造工程價值限制的任何建造項目。馬來西亞已完成建造工程價值由2014年的1,025億令吉增加至2018年的1,455億令吉，複合年增長率為9.1%。預期已完成建造工程價值將由2019年的1,507億令吉增加至2023年的1,858億令吉，複合年增長率為5.4%。2018年，馬來西亞五大建造公司佔總市場份額的7.3%。本集團於2018年的收益為156.8百萬令吉，佔總市場份額的0.1%。

## 行業概覽

### 馬來西亞的五大總承包商

排名		2018年收益 (百萬令吉)	佔總行業收益 的份額 (%)
	<b>五大公司</b>		
1	公司A	3,679.1	2.5
2	公司B	2,132.2	1.5
3	公司C	2,092.8	1.4
4	公司D	1,705.4	1.2
5	公司E	1,029.6	0.7
	<b>其他</b>		
不適用	本公司	156.8	0.1%
不適用	其他參與者	134,751.1	92.6%
	<b>總計</b>	<b>145,547.0</b>	<b>100.0%</b>

資料來源：信永方略分析

### 市場推動因素及機遇

**製造業的投資日益增加：**隨著中美之間的貿易分歧，馬來西亞蓬勃的經濟將吸引大量投資湧入馬來西亞的製造業，帶動全國的工業設施建設活動。首先，製造業的外國直接投資由2017年增加169.8%至2018年的580億令吉。尤其是，外國直接投資成為主要貢獻，其2018年的投資倍增，合共有241個外國直接投資項目獲批，加大建造需求。第二，儘管中美貿易戰持續對國際貿易產生負面影響，減弱製造活動，該貿易分歧或會使公司將製造廠房搬遷至馬來西亞，對馬來西亞帶來部分裨益。尤其是，馬來西亞(特別是檳城)有源遠流長的電子及電氣製造板塊，使海外公司可順利過渡及輕易調配投資。因此，預期健全的電子及電氣製造板塊可為馬來西亞(尤其是檳城)帶來競爭優勢，把握重新導向的外國投資，利好工業樓宇的建設。

**馬來西亞政府實施的保障性房屋措施：**公共房屋的政府舉措將支持房屋建設需求，有利樓宇承包商。為協助低收入人口自置房屋或公寓，馬來西亞政府實行眾多舉措，以提高獲取保障性房屋的機會。根據2019年馬來西亞財政預算案演辭，其中一項主要舉措為撥款15億令吉至公共房屋計劃。此外，政府將為首次置業者豁免印花稅，以及改善向金融機構獲取貸款的可能性。該等措施將為置業者節省成本，刺激公共房屋需求，從而提升住宅樓宇建設的需要。

**檳城的新市鎮發展：**為支持州份的經濟蓬勃發展，檳城正進行價值數十億馬來西亞令吉的綜合發展大型項目，以發展新市鎮，如估計成本為90億令吉的檳城國際商業城(由購物商場、醫療中心、高層寫字樓、酒店及住宅大廈組成的大型綜合發展項目)、成本約40億令吉的Light City，以及南部填海計劃。該等新市鎮發展項目結合高層住宅物業、辦公室大樓、商業綜合體、開放空間及社區設施於一身。尤其是，城鎮發展項目推動高層商業樓宇的建設，因為該等發展項目解決檳城對較新及高質素辦公室的積壓需求。根據世邦魏理仕，檳城過往十年的新辦公室供應有限，區內辦公室的佔用率高，維持於約80%。辦公室佔用人正尋求切合其當代需求及提升企業形象且擁有濃厚商業氛圍的較新辦公室樓宇。因此，鑒於檳城出現的新市鎮，檳城建造業的前景明朗。

**檳城交通發展計劃：**為致力在檳城創建宜居及經濟繁榮的社區，檳城州政府展開檳城交通發展計劃(亦稱為PTMP)，將導致建造活動增加。該計劃為完善的交通策略，為解決州內惡化的

交通擠塞問題訂立綜合交通系統的框架。該計劃預計將耗費270億令吉，包含多種交通模式，如架空輕軌鐵路(LRT)、單軌鐵路、巴士(BRT)及電車，亦包括發展新的高速公路及交通轉乘站，如Pan-Island 1號線、Butterworth – Kulim Expressway (BKE IC)、North Coast Pair Road等。由檳城州政府展開的檳城交通發展計劃將引發基建項目建設的長遠需求，作為檳城建造業的強大增長推動因素。

### 入行門檻

**新入行者需要強大的財政實力，方可在市場上具有競爭力：**作為客戶的主要甄選準則之一，穩健的財政實力對承包商確保建造項目順利進行而言極為重要。根據行業慣例，開始建造項目時，建造項目客戶會要求中標的總承包商提供由銀行或保險公司發出以客戶為受益人金額為總合約金額5%的履約保證金。此外，由於承包商將承擔與採購建材、委聘分包商以及租賃必要機器及設備有關的預付成本，需要龐大資本承擔，故需要有充足的啟動成本支持。此外，承包商僅會於項目最後階段核證工程進度後方收取進度付款。因此，缺少強大財務背景的新入行者將難以與現有參與者競爭及贏得大型項目。

**承包商經驗豐富、有堅實的往績記錄，且贏得客戶的信任：**經驗豐富且已累積堅實往績記錄的承包商在取得項目時具有優勢，阻止新行業參與者加入市場。在建造業，建造工程的彪炳往績被視為篩選承包商的關鍵準則之一。缺乏堅實的業績參考及經驗累積的新行業參與者難以與成立已久的參與者競爭。此外，缺乏成熟網絡的新行業參與者未必會獲邀參與潛在業務機遇。在缺乏成熟供應商網絡的情況下，新入行者或會難以覓得有能力的分包商及熟練勞工，從而大大減弱其競爭力。

### 中美貿易戰對馬來西亞經濟及建造業的影響

馬來西亞的國際貿易對經濟增長作出龐大貢獻。國家經濟直接受貿易戰造成的潛在放緩及間接損害所影響。然而，貿易戰不一定完全對馬來西亞的經濟有害。事實上，部分公司由於勞工成本及土地成本上漲，自數年前起已開始分散設於中國的出口製造。由於公司將生產廠房由中國內地搬遷至馬來西亞，以加速對沖關稅措施的風險，馬來西亞或會得益於近期的貿易爭議。據亞洲開發銀行指出，因貿易戰而導致搬遷廠房將為馬來西亞帶來裨益，進一步帶動對工業廠房建造的新需求，因為馬來西亞所生產及出口的產品相比受關稅影響經濟體的產品較具價格優勢。電子及電氣、汽車零件及服裝業亦很大可能受惠。除上述行業外，美國亦可能自馬來西亞進口化學品，因為馬來西亞在供應化工產品方面與中國同樣具競爭力。這亦會刺激在馬來西亞成立新化工廠。

### 承包商組成合營企業的常規

馬來西亞業內，承包商就投標及執行建造項目達成合營協議十分常見。合營協議一般可由兩間至三間承包商為不同目的達成，例如滿足項目的牌照要求，或就某大型建造項目聯合不同承包商的資源。合營協議的其中一個承包商亦可能就提供項目管理服務或其他服務(如建築設計或建造工程)向同一合營協議的另一個承包商預付費用，視乎合營協議各承包商的業務磋商而定，此舉並非罕見。

### 馬來西亞法律及法規

本集團業務受馬來西亞特定法律所監管，並於若干情況下須按該等法律領取牌照。監管本集團並對我們營運構成重大影響的相關法律及法規概述如下。下文不應視作為影響我們業務的所有相關法律及法規之詳盡描述，並僅旨在向投資者提供一般資料。

#### A. 建造活動

##### A1. 建築工業發展局法

建築工業發展局法設立建築工業發展局，載列該局有關建造業的職能及相關事宜。

建築工業發展局法列明不論本地或海外承包商，均須向建築工業發展局註冊，並遵守建築工業發展局法之條文，方可在馬來西亞承接或執行任何建造工程。

承包商之定義為進行或完成或承諾進行或完成任何建造工程的人士，就建築工業發展局法而言，獲授或執行任何建造工程合同或承諾進行、管理或完成任何建造工程或已進行、管理或完成任何建造工程的人士均視為承包商，惟另有證明者除外。

根據建築工業發展局法，「建造工程」指建造、擴建、安裝、修復、維護、更新、移除、翻新、改裝、拆卸、拆除以下各項：

- (i) 任何建築物、架構、大型建築、建築架構、外牆、柵欄或煙囪，無論全部或部分建於地上或地下；
- (ii) 任何道路、港口工程、鐵路、索道、運河或航空站；
- (iii) 任何渠務、灌溉或河道管制工程；
- (iv) 任何電氣、機械、水利、氣體、石化或電訊工程；或

---

## 監管概覽

---

(v) 任何橋樑、高架橋、堤壩、水庫、土方工程、管道、下水道、渡槽、暗渠、隧道、豎井、隧洞或填海工程，並包括：

(A) 上文(i)至(v)所述工程的重要及不可或缺工程或其準備或臨時工程，包括地盤清理、土壤勘測及改良、土方運輸、挖掘、奠基、工地恢復及綠化；或

(B) 上文(i)至(v)所述任何工程所需的施工材料、設備採購或工人招聘。

建築工業發展局向新申請人發出的perakuan pendaftaran kontraktor(或註冊證書)有效期為支付註冊費當日起計兩年。然而，續期證書申請人之註冊證書有效期為一至三年，視乎牌照持有人獲得的承包商持續發展積分而定，除非牌照遭建築工業發展局提早取消、暫時中止或撤銷。

另外，建築工業發展局亦發出名為sijil perolehan kerja kerajaan的證書(或政府工程採購證書)，持有此證書的建造公司可根據其資格及資歷參與任何政府項目。

此外，持有馬來西亞工程部發出的sijil taraf bumiputera(或土著身分證書)(「土著身分證書」)之承包商可參與任何分配予持有土著身分證書公司的政府項目。

任何未有正式妥善向建築工業發展局註冊而從事並完成任何建造工程的人士即屬違法，一經定罪，可被判處不少於10,000令吉但不多於100,000令吉之罰款。

根據建築工業發展局法第30(1)及(1A)條，倘建築工業發展局發現任何未根據建築工業發展局法向建築工業發展局註冊的人士或已註冊但違反建築工業發展局法任何條文的承包商正在開展或完成或承諾開展或完成建造工程，則建築工業發展局可向其發出書面通知，有條件或無條件禁止其開展或進行建造工程或承諾開展或完成建造工程。

未遵守建築工業發展局法第30條的行為即屬違法，一經定罪，違反建築工業發展局法的人士可處罰款最高5,000令吉，倘持續違法，定罪後的持續違法期內將處以每日或每日部分時間最高1,000令吉的罰款。

## 監管概覽

根據建築工業發展局於2018年7月發佈的承包商註冊規定及程序手冊(「手冊」)，承包商註冊分為四類：

- (i) 土木工程(CE)；
- (ii) 樓宇建造(B)；
- (iii) 機械及電機(ME)；及
- (iv) 設施(F)。

此外，手冊亦規定註冊範圍，將承包商分為七個級別，各個級別的競標能力及繳足資本規定如下：

### 註冊證書

級別	競標能力(令吉)	繳足資本(令吉)
一級	不超過200,000	5,000
二級	不超過500,000	25,000
三級	不超過1,000,000	50,000
四級	不超過3,000,000	150,000
五級	不超過5,000,000	250,000
六級	不超過10,000,000	500,000
七級	無限制	750,000

### 政府工程採購證書

級別	樓宇／土木／機械	電機	繳足資本(令吉)
	競標能力(令吉)		
一級	200,000及以下	最高200,000	10,000
二級	200,001至500,000	最高500,000	25,000
三級	500,001至1,000,000	最高1,000,000	50,000
四級	1,000,001至3,000,000	200,001至3,000,000	150,000
五級	3,000,001至5,000,000	200,001至5,000,000	250,000
六級	5,000,001至10,000,000	200,001至10,000,000	500,000
七級	超過10,000,000	200,001及以上	750,000

根據建築工業發展局法第34(1)條，各承包商須按建築工業發展局規定的方式向建築工業發展局申報及提交獲授的任何建造工程合約。對於建築工業發展局法第34(1)條所述的各项合約，不論有否蓋章，倘合約金額高於500,000令吉，承包商須向建築工業發展局繳納相當於合約金額25%的稅款。倘承包商未能於建築工業發展局規定期內繳納稅款即屬違法，一經定罪，可處最高50,000令吉或四倍於相關應付稅款的罰款(以較高者為準)。

### **A2. 1974年街道、渠務與建築物法(「街道、渠務與建築物法」)**

街道、渠務與建築物法已經實施，以修訂及整合有關位於馬來西亞半島地方當局管轄範圍的街道、渠務及建築物及與之相關的法律。

街道、渠務與建築物法第70A條列明，倘就建設任何樓宇、街道、排水管、下水道或路堤，或鋪設任何電纜或管道，或就任何其他施工項目或工程而開展或進行土方工程，有關方面須首先向地方當局提交有關土方工程的規劃及說明書，並取得地方當局批准。

未有遵從街道、渠務與建築物法第70A條任何條文或據此發出的任何指示或命令，或採取任何行動以任何方式阻礙地方當局或其代表據此獲授權開展或執行的任何工程的出入口或執行過程之任何人士即屬違法，一經定罪，可被判處不多於五年監禁或不多於50,000令吉罰款，或兩者兼施。倘持續違法，則於違法行為持續期間每日另加最多500令吉罰款。

第70A(10)條亦列明，倘有關人士根據上一段被判有罪，地方當局或會撤回根據街道、渠務與建築物法第70(A)(1)條授出的規劃及說明書批准，且進行土方工程的人士須於收到該撤銷通知後立即全面停止土方工程。

### **A3. 2012年建造業付款及審裁法(「建造業付款及審裁法」)**

建造業付款及審裁法已經實施，以促進定期及適時付款、提供通過審裁快速解決爭議的機制、就收回建造業款項提供補救措施，以及相關及附帶之事宜。

建造業付款及審裁法適用於全部或部分在馬來西亞進行的所有書面建造合約，包括馬來西亞政府委託的建造工程。

然而，建造業付款及審裁法不適用於訂立少於四層高及擬完全由個人佔用的樓宇相關的建造工程合約之人士。

### **B. 勞工、健康及安全**

#### ***B1. 職業安全與健康法***

職業安全與健康法第15條旨在保障作業人員的安全、健康及福利、保護他人的安全或健康免受作業人員的活動危害、成立國家職業安全與健康理事會，以及相關事宜。

職業安全與健康法列明，在切實可行的情況下，確保全體僱員的工作安全、健康及福利乃各僱主及自僱人士的責任，尤其是：

- (i) 在切實可行的情況下，提供及維持安全及不會危害健康的作業裝置及工作系統；
- (ii) 作出安排以確保在切實可行的情況下使用或經營、處理、貯存及運載安全及不會危害健康的作業裝置及物質；
- (iii) 提供所需的相關資料、指引、培訓及監督，以在切實可行的情況下確保僱員工作安全及健康；
- (iv) 在切實可行的情況下，維持僱主或自僱人士所控制的任何工作地點的安全及無健康風險狀態，並提供及維持安全及無相關風險的進出方式；
- (v) 在切實可行的情況下，為其僱員提供及維持安全、無健康風險的工作環境並就彼等工作福利配備充足設施。

就上文而言，

- (a) 「僱員」指由僱主或自僱人士委聘的獨立承包商及獨立承包商的任何僱員；及

(b) 就與以下各項有關的事宜，僱主或自僱人士的義務延伸至獨立承包商及獨立承包商的僱員：

(A) 僱主或自僱人士擁有控制權；或

(B) 僱主或自僱人士原本擁有控制權，但因僱主或自僱人士與獨立承包商之間有所協定而不再擁有控制權。

僱主或自僱人士違反職業安全與健康法第15條即屬違法，一經定罪，可按職業安全與健康法第19條判處不多於50,000令吉罰款或不多於兩年監禁，或兩者兼施。

倘於工作地點進行的活動一般會對生命或財產構成即時威脅，職業安全與衛生局或會就違反職業安全與健康法之事項向僱主發出改善通知書或停工通知書。

僱主如無合理緣由而違反該等通知書的規定即屬違法，一經定罪，可判處不多於50,000令吉罰款或不多於五年監禁，或兩者兼施，且於違法行為持續期間每日另加500令吉罰款。

### ***B2. 1975年毀滅病原害蟲法(「毀滅病原害蟲法」)***

毀滅病原害蟲法規管病原害蟲的毀滅及控制、蟲媒疾病患者的體檢及治療和相關事宜。

根據毀滅病原害蟲法第13(1)條，任何人士不得作出或進行任何可能或有利形成病原害蟲繁殖或寄生的條件，或容許或讓該等條件產生或持續的行動。任何違反毀滅病原害蟲法第13(1)條的人士，根據毀滅病原害蟲法即屬犯罪。

此外，倘衛生總監(「衛生總監」)或衛生醫務人員(「醫務人員」)或衛生督察員獲悉有任何物業或當中任何部分可能繁殖或寄生任何病原害蟲，上述人士可根據毀滅病原害蟲法第8(1)條，以書面命令相關業主或佔用人採取具體措施或對該物業或當中任何部分進行治理、摧毀或移除，使該物業或其環境不再適合繁殖或寄生病原害蟲。

---

## 監管概覽

---

根據毀滅病原害蟲法第8(3)條，衛生總監、醫務人員或衛生督察員或會於同一指令中責令：

- (i) 採取或作出或完成具體措施或舉措的期限；
- (ii) 關閉該場所或其中任何部分，直至採取或作出或完成具體措施或舉措，使得該場所再無可能繁殖或寄生病原害蟲；
- (iii) 採取或作出具體措施或舉措的相隔時間；及
- (iv) 直至該場所或其中任何部分不再有利於繁殖或寄生病原害蟲前將採取或作出的具體措施或舉措。

根據毀滅病原害蟲法第25(1)條，衛生總監、醫務人員、督察員或獲衛生總監書面授權作為代表的公職人員可就任何人士所觸犯毀滅病原害蟲法項下或按毀滅病原害蟲法制定（及根據毀滅病原害蟲法制定的規例所規定）的任何規例的罪行實行罰款抵罪，方法為通過向懷疑觸犯罪行之人士發出書面請求，於其指定時間內向衛生總監、醫務人員、督察員或獲授權公職人員繳付不多於500令吉罰款後抵罪。倘違法事項已根據毀滅病原害蟲法第25(1)條抵罪，其後將不會就該違法行為針對已作出抵罪之人士提出檢控。

***B3. 1988年預防和控制傳染病法(「預防和控制傳染病法」)、2020年預防和控制傳染病(宣佈受感染地區)令(「預防和控制傳染病令」)及2020年預防和控制傳染病(於受感染地區採取措施)法例(「預防和控制傳染病法例」)***

頒佈預防和控制傳染病法旨在修訂及整合馬來西亞全國與預防和控制傳染病有關的法律，並且就與之有關的其他事宜及應用作出規定。

根據預防和控制傳染病法第11條，以下法令及法規已經刊憲：

*預防和控制傳染病令*

馬來西亞衛生部長(「衛生部長」)於確認馬來西亞所有州份及聯邦直轄區均受傳

染病(即COVID-19)疫情威脅後，宣佈下列14個州及聯邦直轄區為「受感染地區」：

- (i) 柔佛
- (ii) 吉打
- (iii) 吉蘭丹
- (iv) 馬六甲
- (v) 森美蘭
- (vi) 彭亨
- (vii) 檳城
- (viii) 霹靂
- (ix) 玻璃市
- (x) 沙巴
- (xi) 砂拉越
- (xii) 雪蘭莪
- (xiii) 登嘉樓
- (xiv) 吉隆坡聯邦直轄區
- (xv) 布特拉再也聯邦直轄區
- (xvi) 納閩聯邦直轄區

### *預防和控制傳染病法例*

根據預防和控制傳染病法例第3條，除以下目的之外，於任何受感染地區的任何人士不得從一處外出到另一處：

- (a) 履行官職；
- (b) 第5條所指往返任何處所；

---

## 監管概覽

---

- (c) 購買、供應或運送食物或日常必需品；
- (d) 尋求保健或醫療服務；或
- (e) 衛生總監可能允許的任何其他特殊目的。

預防和控制傳染病法例第5條另有列明：

- (1) 任何提供必需服務的處所可以開放，惟處所的人數及客流須減至最低。
- (2) 如處所並非提供必需服務，但處所擁有人或佔用人事先獲衛生總監書面許可，該等處所亦可開放，而衛生總監可施加其認為合適的任何條件。
- (3) 以免下車外賣及速遞形式從事食物供應的連鎖店或餐飲店之任何處所可以開放，惟須受衛生總監施加其認為合適的任何條件所限。

「必需服務」包括以下各項：

- (i) 銀行及金融
- (ii) 電力及能源
- (iii) 消防
- (iv) 港口、船塢及機場服務和業務，包括裝卸、駁運、貨物處理、領航及儲存和散裝商品
- (v) 郵政
- (vi) 監獄
- (vii) 燃料及潤滑劑生產、提煉、儲存、供應及分銷
- (viii) 保健及醫療
- (ix) 固廢管理及公眾潔淨
- (x) 污水處理
- (xi) 廣播及電視等無線電通訊

---

## 監管概覽

---

- (xii) 電訊
- (xiii) 陸路、水路及航空交通
- (xiv) 水務
- (xv) 電子商貿
- (xvi) 國防與安全
- (xvii) 食物供應
- (xviii) 野生動物
- (xix) 入境
- (xx) 海關
- (xxi) 酒店及住宿
- (xxii) 衛生部長斷定對公眾健康或安全屬必需或必要的任何服務或工程

任何違反預防和控制傳染病法例任何條文的人士即屬犯法，一經定罪，可罰款最高1,000令吉及／或監禁最高六個月，或兩者兼施。

如法人團體犯法，於犯法之時擔任該法人團體的董事、經理、秘書或其他同類高級職員或自稱擔任上列任何職銜，或以任何形式或任何程度負責管理該法人團體的任何事務或協助有關管理之任何人士：

- (a) 可能於同一法律程序個別或與法人團體共同遭起訴；及
- (b) 如該法人團體罪名成立，亦被視為罪名成立，除非就其職銜的職能性質及在任何情況下，其證明：
  - (i) 在沒有其知悉、同意或縱容下犯法；及
  - (ii) 其已採取一切合理防範措施，並已進行盡職審查以防範犯法。

預防和控制傳染病令及預防和控制傳染病法例的有效期均為2020年3月18日起至2020年3月31日止期間。於2020年3月25日，馬來西亞政府宣佈管制令再延長兩星期，直至2020年4月14日為止，而2020年預防和控制傳染病(於受感染地區採取措施)(第2號)法例於2020年4月1日至2020年4月14日期間生效，期間對人民移動施加更嚴格措施。

### C. 業務營運

#### ***C1. 1976年城鄉規劃法(「城鄉規劃法」)***

城鄉規劃法已經實施，旨在妥善監控及規管馬來西亞半島的城鄉規劃，及達致與此相關及輔助之目的。

城鄉規劃法第19(1)條列明除地方當局以外，概無任何人士可開展、承擔或進行任何開發，除非彼根據城鄉規劃法就開發獲授予規劃許可。

根據城鄉規劃法第27(2)條，倘城鄉規劃法第19條被違反，地方規劃當局(「地方規劃當局」)可向土地擁有人及佔用人送達通知，要求盡可能將土地還原至開發開始前的狀態。

根據城鄉規劃法第27(2)條的有關執法僅於地方規劃當局信納即使開發於開展、承擔或進行前根據第22條就該開發提出規劃許可申請，其將根據相關條例執行適當權力，拒絕就開發授予規劃許可的情況下，方會適用。

此外，一名人士(不論自行或應另一名人士要求)開展、承擔或進行(或准許開展、承擔或進行)違反城鄉規劃法第19條的任何開發即屬犯罪，一經定罪，可被罰款最高500,000令吉或判處最多兩年監禁，或兩者兼施，倘違法持續，每日罰款可進一步增加至5,000令吉。

#### ***C2. 1976年地方政府法(「地方政府法」)***

地方政府法授權各地方機關通過附例就任何貿易、佔用或場所授出許可或批准。各授出的許可或批准須受地方當局認為適當的條件及限制所規限，且地方當局可隨時撤回，無需給予任何原因。

為行使根據地方政府法獲授予的權力，檳島市政廳已頒佈1991年檳島市政廳(貿易、商業及工業)附例(「檳島市附例」)。根據檳島市附例第3條，概無任何人士可於無獲發相關

許可的情況下，在檳島市政廳管轄範圍任何地方或物業內進行或開展檳島市附例第一及第二附表各自列明之任何形式的貿易、商業及工業。

檳島市附例第28條列明觸犯附例任何條文之的任何人士即屬違法，一經定罪，可被罰款最多2,000令吉或判處最高一年監禁，或兩者兼施，倘定罪後繼續違法，違法期間每日可被進一步罰款最多200令吉。

同樣地，威省市政廳亦已頒佈1980年威省市政廳牌照費附例(「威省附例」)。根據威省附例第4條，任何人士倘無持有總統(定義見威省附例)發出的有效牌照而操作任何威省附例附表所載的須持牌照之項目即屬違法。

威省附例第5條規定，違反威省附例或其項下之條件可被罰款最多2,000令吉或判處最高一年監禁，或兩者兼施，倘持續違法，定罪後違法期間每日可被罰款最多200令吉。

### D. 環境保護

#### *1974年環境質量法(「環境質量法」)*

環境質量法已經實施，旨在防止、減低及控制污染並改善環境，以及達致相關目的。馬來西亞之環境規例及政策由環境局實施。

環境質量法第21條列明局長被賦予環境保護的責任，經諮詢環境質量委員會後，可透過規例訂明於任何範圍、區段或環境要素排放、流出或存放對環境有害物質、污染物或廢料，或排放噪音的可接受情況，並可劃出禁止或限制排放、流出或存放的任何範圍、區段或環境要素。

根據環境質量法：

- (i) 除非已獲許可，任何人士不得排放或流出任何對環境有害物質、污染物或廢料至大氣，導致違反環境質量法第21條項下指定的可接受情況。

---

## 監管概覽

---

任何人士違反上述者即屬違法，一經定罪，可被罰款最多100,000令吉或監禁最高五年，或兩者兼施。倘違法者在環境質量總監(「環境質量總監」)發出通告要求其終止通告所列行為後仍然進行有關違法行為，則每日另加罰款最多1,000令吉。

- (ii) 除非已獲許可，任何人士不得排放，或引起或允許排放音量、強度或質量超逾環境質量法第21條項下指定可接受情況的噪音，並構成違反該規例。

任何人士違反上述者即屬違法，一經定罪，可被罰款最多100,000令吉或監禁最高五年，或兩者兼施。倘違法者在環境質量總監發出通告要求其終止通告所列行為後仍然進行有關違法行為，則每日另加罰款最多500令吉。

- (iii) 除非已獲許可，任何人士不得污染，或引起或允許污染任何土壤或任何土地表面，導致違反環境質量法第21條項下指定的可接受情況。

任何人士違反上述者即屬違法，一經定罪，可被罰款最多100,000令吉或監禁最高五年，或兩者兼施。倘違法者在環境質量總監發出通告要求其終止通告所列行為後仍然進行有關違法行為，則每日另加罰款最多1,000令吉。

- (iv) 除非已獲許可，任何人士不得排放、流出或存放任何對環境有害物質、污染物或廢料至任何內陸水域，導致違反環境質量法第21條項下指定的可接受情況。

任何人士違反上述者即屬違法，一經定罪，可被罰款最多100,000令吉或監禁最高五年，或兩者兼施。倘違法者在環境質量總監發出通告要求其終止通告所列行為後仍然進行有關違法行為，則每日另加罰款最多1,000令吉。

### E. 機械

#### *1967年工廠及機械法(「工廠及機械法」)*

工廠及機械法已經實施，以管控工廠在工人安全、健康及福利方面的事項、機械註冊及檢查，以及相關事宜。

---

## 監管概覽

---

工廠及機械法第3條列明「機械」包括蒸汽鍋爐、無火壓力容器、受火壓力容器、管道、原動機、氣瓶、氣體貯存缸、起重機及滑車組、傳動機械、驅動機械、物料處理設備、娛樂裝置或任何其他類似機械，以及任何用作澆鑄、切割、焊接或物料電沉積設備及以壓縮氣體或空氣形式運作的物料或其他材料噴鍍設備，惟並不包括：

- (i) 用於車輛驅動的任何機器(蒸汽鍋爐或蒸汽發動機除外)；
- (ii) 任何人力驅動機械(起重機除外)；
- (iii) 僅作私人及家庭用途的機器；或
- (iv) 辦公機器。

根據工廠及機械法第19(1)條，除非已根據工廠及機械法就機械運作獲頒發有效的效能良好證明書，否則任何人士不得操作或促使或容許操作須取得效能良好證明書的機器。

倘若違反上述者，工廠及機械檢驗師隨即向上述人士發出禁止操作機器的書面通知或勒令機械停止操作，直至發出有效的效能良好證明書為止。

任何人士違反第19(1)條即屬違法，一經定罪，可被罰款最多150,000令吉或監禁最高三年，或兩者兼施。

## F. 僱傭

### ***F1. 1955年僱傭法(「僱傭法」)***

僱傭法規管馬來西亞半島及納閩聯邦直轄區(為馬來西亞聯邦直轄區)內所有勞資關係。

根據僱傭法，「僱員」指：

- (i) 與僱主訂立服務合約的任何人士(不論職業，惟每月工資不超過2,000令吉)。

---

## 監管概覽

---

- (ii) 與僱主訂立服務合約的任何人士(不論月薪)，而據此須：
  - (a) 從事體力勞動，如工匠或學徒，惟由一名僱主僱傭從事部分體力勞動及部分其他職能的人士不應視為從事體力勞動，除非彼於任一工資期的體力勞動時長超過彼於該工資期工作總時長的一半；
  - (b) 從事用以運送乘客或商品或換取回報或作商業用途的任何機動車輛的操作或維修工作；
  - (c) 監督或監察由同一僱主僱傭以從事體力勞動的其他僱員履行工作的情況；
  - (d) 於馬來西亞的登記船隻上任職；或
  - (e) 從事家庭傭工。

僱傭法規管工作時數及支付工資，確保僱員之福利獲得保障。僱傭法第60A(1)條規定僱員根據服務合約不得被要求工作：

- (A) 連續五小時而不設最少30分鐘之間暇時間；
- (B) 每天超過八小時；
- (C) 超過一天十小時延長時間；及
- (D) 每周超過四十八小時。

就上述(B)分段而言，超出規定的正常時數之工時數目將根據第60A(3)條被視為「超時工作」。就進行的超時工作而言，不論工資率計算方法為何，僱員均有權收取不少於每小時工資率的一倍半工資。

不遵守超時工資率的處罰於第100(2)條規定，僱主須根據法院命令向僱員支付所欠的超時工資。

此外，僱傭法亦賦予勞工總監(「**勞工總監**」)根據服務合約任何條款或僱傭法項下任何條文調查及裁決僱員與僱主之間有關工資或應付該僱員的任何其他現金款項的爭議。

根據此後作出的任何決定，勞工總監可按規定方式發出指令，要求僱主支付其認為金額屬公平的款項。任何未能遵守勞工總監任何決定或指令之人士即屬違法，一經定罪，可被罰款最多10,000令吉，倘違法行為持續，則於定罪後持續違法期間每日另加罰款最多100令吉。

### **F2. 2018年最低工資令(「**最低工資令**」)**

根據最低工資令，僱員於馬來西亞半島內的最低工資為每月1,100令吉。

### **F3. 1968年僱傭(限制)法(「**僱傭限制法**」)**

僱傭限制法就限制馬來西亞若干商業活動中僱用非公民，以及非公民的登記及與之有關連的事項作出規定。僱傭限制法於馬來西亞境內適用。

根據僱傭限制法第5(1)條，任何人士不得僱用非馬來西亞公民，除非該人士已獲頒發有效的僱傭許可證。

僱傭限制法第12(1)條規定，除非按僱傭限制法獲授予豁免，否則被劃分或分類為馬來西亞最高元首指定的特定僱傭或業務的每名非公民必須註冊。

任何未能遵守僱傭限制法第5條或第12條之人士即屬違法，一經定罪，可被罰款最多5,000令吉或監禁最多一年，或兩者兼施。

此外，任何人士如未疏忽或不遵守、違反或試圖違反僱傭限制法，或違反根據僱傭限制法獲發僱傭許可證的任何條件及限制，亦構成違反僱傭限制法。

倘無明文規定罰則，一般將施加最多1,000令吉罰款或最多六個月監禁，或兩者兼施，倘持續違法，則每日另加罰款最多100令吉。

### **F4. 1991年僱員公積金法(「僱員公積金法」)**

僱員公積金法規定有關僱員退休儲蓄計劃及退休儲蓄管理及相關事宜的法律。

僱員公積金法所界定每名僱員及其僱主須按僱員公積金法附表三所載比例依據工資數額每月作出供款。

根據僱員公積金法第2條，「僱員」指根據服務或學徒合約(不論書面或口頭、明示或暗示)受僱為僱主工作的任何人士，而非僱員公積金法附表一所述人士，「僱主」則指僱員與之訂立服務或學徒合約的人士，包括：

- (i) 經理、代理人或負責向「僱員」支付薪金或工資的人士；
- (ii) 任何團體，不論是否合法或已註冊；及
- (iii) 任何政府、政府部門、法定機構、地方機關或僱員公積金法附表二所述其他機構，倘僱員受僱於任何該等政府、部門、機關或機構或代表任何該等政府、部門、機關或機構的官員，則有關僱員為其工作的官員須視為僱主。

任何僱主如未於負責僱員公積金局之相關事宜的部長所規定的時限內向僱員公積金支付僱員公積金法規定須就或代表僱員於任何月份支付的供款即屬違法，一經定罪，可被監禁最多三年或罰款最多10,000令吉，或兩者兼施。

### **F5. 1969年僱員社會保障法(「僱員社會保障法」)**

僱員社會保障法為若干或然事件提供社會保障並就若干其他有關事宜作出撥備。

就僱員社會保障法而言，「僱員」包括任何直屬僱主僱用的僱員。

---

## 監管概覽

---

根據僱員社會保障法第5(1)條，適用僱員社會保障法之行業的所有僱員均須按僱員社會保障法規定之方式投保，而不論工資數額。然而，僱員社會保障法不適用於僱員社會保障法附表一所述人士，包括：

- (i) 屬臨時僱傭且受僱從事非僱主所在行業的人士。
- (ii) 外籍工人(就僱員社會保障法有關殘疾退休金而言)，惟下列人士除外：
  - (a) 長居於馬來西亞並按1990年國民登記條例第5(3)(b)段獲發身分證的非公民；
  - (b) 下列人士：
    - (A) 持有效移民通行證或許可證合法入境馬來西亞之人士；
    - (B) 獲准居於馬來西亞十二個月或以上之人士；及
    - (C) 按1990年國民登記條例第5(3)(c)段獲發身分證之人士。
- (iii) 在馬來西亞出生，惟公民地位無法釐定，並按1990年國民登記條例第5(3)(c)段獲發身分證之人士。

根據僱員社會保障法應付的僱員供款包括僱主應付供款及僱員應付供款，須支付予社會保障機構。供款分為兩類，即：

- (i) 僱員本身或代表僱員應付用於投購意外傷殘及工傷保險的供款；及
- (ii) 僱員本身或代表僱員應付僅用於投購意外工傷保險的供款。

根據僱員社會保障法第94條，任何人士如未支付根據僱員社會保障法應付的供款或當中任何部分，或未根據僱員社會保障法第14A條於法規指定時間內支付應付利息，可被監禁最多兩年或罰款最多10,000令吉，或兩者兼施。

### **F6. 2017年僱傭保險制度法(「僱傭保險制度法」)**

僱傭保險制度法就社會保障機構管理的僱傭保險制度及相關事宜作出規定，該制度為受保人於失去工作時提供若干福利及重新受僱實習計劃，以推動積極勞動市場政策。

根據僱傭保險制度法第14(1)條，每名僱主須於規定期限內按規定方式就其所在之僱傭保險制度法適用行業向社會保障機構註冊。

任何違反第14(1)條之人士即屬犯罪，一經定罪，可被罰款最多10,000令吉或監禁最多兩年，或兩者兼施。

根據僱傭保險制度法第16(1)條，適用僱傭保險制度法行業的所有僱員均須按僱傭保險制度法規定之方式獲僱主註冊及投保，而不論工資數額。

任何違反第16(1)條之人士即屬犯罪，一經定罪，可被罰款最多10,000令吉或監禁最多兩年，或兩者兼施。

根據僱傭保險制度法應付的僱員供款包括僱主應付供款及僱員應付供款，應付供款須根據僱傭保險制度法附表二指明的比率(基於按僱傭保險制度法受保之僱員的月薪金額)支付予社會保障機構。

## **G. 稅項**

### **1967年所得稅法(「所得稅法」)**

所得稅法就各評稅年度任何人士於馬來西亞產生或獲取的收入或於馬來西亞境內收到的來自境外的收入後徵收所得稅。

根據所得稅法第77A條，每間公司、有限責任合夥公司、信託機構或合作社須於每個評稅年度(「**評稅年度**」)在會計期間(構成評稅年度的基礎期間)結束下一日起計七個月內以指定表格向稅務總監(「**稅務總監**」)提交報稅表。

## 監管概覽

繳足資本為2,500,000令吉及以下的居民企業於某評稅年度的所得稅，就首500,000令吉按17%徵收，超過500,000令吉之任何數額於2015評稅年度按25%徵收，往後評稅年度則按24%徵收。

根據於2017年4月10日刊憲的2017年所得稅(豁免)令(第2號)，2017評稅年度及2018評稅年度的企業所得稅率根據應課稅收入較緊接前一評稅年度上升的百分比，由24%下調至下列稅率：

應課稅收入較前一評稅年度上升的百分比	稅率下調 百分點	增量應課稅 收入的稅率 (%)
少於5%	無	24
5%至9.99%	1	23
10%至14.99%	2	22
15%至19.99%	3	21
超過20%	4	20

每名僱主每年須於不遲於緊接首次提述年度的3月31日，以指定表格向稅務總監提交載有所得稅法第83(1)條列明的詳情之報稅表。

任何無合理原因而未能根據所得稅法第83(1)條提交報稅表的人士即屬違法，一經定罪，可被罰款最少200令吉及最多20,000令吉或監禁最多六個月，或兩者兼施。

根據第107(1)條，倘應向某人士支付任何按1967年所得稅法項下的僱傭所得收益或盈利，或有關任何退休金、年金或定期付款等收入，若稅務總監作出指示，應支付有關收入的人士須就該人士於任何評稅年度應付或可能應付的稅項自收入作出扣減。

未能遵守第107(1)條的僱主有責任支付其未能扣減的稅款，該稅款將為該僱主應付馬來西亞政府的債務，並須立即按所得稅法第107(4)條向稅務總監支付。

根據所得稅法第107C(10)條，倘於某評稅年度經評稅得出的應付稅款超過經修訂估算或視作經修訂之估算(以較遲者為準)(或倘無提供該等經修訂估算或不存在該等視作經

修訂之估算，則該評稅年度的應付稅款估算)，而超出金額多於經評稅得出的應付稅款之30%，在不予另行通知下，該金額與經評稅得出的應付稅款之30%之間的差額將增加該差額的10%，而此金額可被收回，猶如其為根據所得稅法到期及應付之稅款。

此外，根據所得稅法第106條，到期及應付稅款可作為應付馬來西亞政府的債項，由馬來西亞政府通過民事法律程序收回。

### H. 外匯管制

#### **2009年馬來西亞國家銀行法(「國家銀行法」)、2013年金融服務法(「金融服務法」)及外匯管理規則(「外匯管理規則」)**

馬來西亞外匯管制受金融服務法規管。外匯管制員馬來西亞國家銀行(根據國家銀行法存續)擔當馬來西亞外匯交易之監管機構(「管制員」)。根據金融服務法，管制員已頒佈外匯管理規則及通知，構成管制員的一般許可及指引。

外匯管制規則適用於國家銀行法所定義的馬來西亞居民及非馬來西亞居民。非居民目前可自由將撤資所得款項、溢利、股息或任何在馬來西亞投資所得之收入匯出國外，惟匯款必須以外幣進行。

### 歷史及發展

#### 本集團的背景及成立

我們在西馬來西亞有超過30年提供建造服務的經驗。我們的歷史可追溯至1985年10月，當時我們的控股股東、執行董事兼董事會主席Low先生及彼其中一名長期業務夥伴Ow先生於馬來西亞檳城創立我們的主要經營附屬公司Rimbaco為一家有限公司。Rimbaco的成立由Low先生及Ow先生的個人資金撥資，且彼等於Rimbaco持有同等權益。1985年11月，Low先生邀請另外兩名業務夥伴加入經營業務，分別為Cheang先生及Lau先生，彼等均為執行董事兼控股股東。1987年4月，Ow先生的妻子Seah女士(我們的執行董事兼控股股東)於Ow先生離世後加入Rimbaco。一連串股份轉讓及配發後，於2000年3月前，Low先生、Seah女士、Cheang先生及Lau先生分別持有Rimbaco的40%、30%、20%及10%，此擁有權架構於直至重組完成亦未有變動。Low先生、Seah女士、Cheang先生及Lau先生各自的背景及行業經驗詳情請參閱本招股章程「董事及高級管理層」一節。

我們已立足西馬來西亞建造業多年，獲領先地方及跨國企業委聘為總承包商或分包商完成多項主要發展項目，包括工廠、商業樓宇、住宅樓宇、酒店、商場及醫院等。有關我們主要成就和里程碑詳情，請參閱本節下文「我們的主要業務里程碑」一段。

### 我們的主要業務里程碑

以下載列本集團34年業務發展中的主要成就及里程碑：

年份／月份	主要里程碑
1985年10月	Rimbaco於馬來西亞檳城註冊成立
1990年12月	Rimbaco Property於馬來西亞檳城註冊成立
1999年8月	Rimbaco獲建築工業發展局頒發第7級註冊證書，可參與非政府建造工程
2000年10月	Rimbaco的品質管理系統取得ISO9001:2000認證，其後更新並升級至ISO9001:2015
2004年10月	Rimbaco的健康安全管理系統取得OHSAS18001:2004認證，其後更新並升級至OHSAS18001:2007
2008年2月	Rimbaco首次獲物業發展公司委聘為商業綜合樓宇建造項目的總承包商，該項目為的10層高商業綜合樓宇，合約價值超過117百萬令吉
2012年4月	Rimbaco獲委聘為一家日本輪胎及橡膠產品公司的輪胎廠房及製造設施的全包式總承包商，合約價值超過195百萬令吉
2013年5月	Rimbaco獲客戶H(物業發展公司)委聘為商業綜合樓宇建造項目的總承包商，合約價值超過254百萬令吉

---

## 歷史、發展及重組

---

年份／月份	主要里程碑
2016年9月	Rimbaco獲客戶A(醫療裝置的全球製造商)委聘為工業綜合樓宇建造項目的總承包商，合約價值為212百萬令吉
2017年12月	Rimbaco獲Crimson Omega Sdn. Bhd.委聘為商業綜合樓宇建造項目的總承包商，合約價值超過517百萬令吉
2018年11月	Rimbaco獲頒2018年大馬百強卓越企業金鷹獎的超級金鷹獎
2019年6月	Rimbaco獲建築工業發展局頒發第7級政府工程採購證書，可按其資格及資歷參與政府項目

### 公司歷史及架構

本集團包括(i)本公司；(ii)中間控股公司，即RBC International；及(iii)兩家經營附屬公司，即Rimbaco及Rimbaco Property。於最後實際可行日期，我們亦有一家聯營公司Mascolite，我們擁有其47.37%已發行股份。下文詳述本集團各成員公司及我們的聯營公司的公司歷史及架構。

### 本公司

本公司於2019年2月28日根據公司法於開曼群島註冊成立為獲豁免有限公司。註冊成立時，本公司法定股本為380,000港元，分為38,000,000股每股面值0.01港元的股份。本公司主營業務為投資控股，其註冊成立屬重組的一部分。本公司為上市的上市工具以及本集團的控股公司。於註冊成立日期，一股股份已配發、發行及入賬列為繳足予初始認購人(為獨立第三方)，並其後於同日按面值轉讓予RBC Venture。股份轉讓後，本公司進一步配發及發行99股入賬列為繳足的股份予RBC Venture。緊隨配發及發行上述股份後，本公司由RBC Venture直接全資擁有。

於2019年6月17日，作為本公司全資附屬公司RBC International收購Low先生、Seah女士、Cheang先生及Lau先生各自於Rimbaco及Rimbaco Property的股本權益的代價，本公司按賣方的指示配發及發行900股股份予RBC Venture。於股份互換後，RBC Venture擁有的本公司股份數目增至1,000股。

### ***RBC International***

RBC International於2019年3月12日於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美元的股份，當中100股獲配發、發行及入賬列為繳足予本公司。RBC International自其註冊成立起一直為本公司直接全資附屬公司。RBC International的主營業務為投資控股，其註冊成立屬重組的一部分。

### ***Rimbaco***

Rimbaco為本集團的主要營運附屬公司，主要於西馬來西亞提供一般承包服務。Rimbaco於1985年10月17日於馬來西亞檳城註冊成立為有限公司，初始已發行股本為2令吉分為2股股份。於註冊成立日期，Low先生及Ow先生各自認購並獲配發及發行一股Rimbaco股份。

自註冊成立起，Rimbaco股本進行若干股份轉讓及股份配發及發行。於1986年3月10日，Rimbaco的已發行股本增至50,000令吉分為50,000股股份，Rimbaco分別向Low先生、Ow先生、Cheang先生及Lau先生配發及發行19,999、19,999、5,000及5,000股股份，自此Low先生、Ow先生、Cheang先生及Lau先生分別直接擁有Rimbaco的40%、40%、10%及10%。

1987年7月9日，Rimbaco的已發行股本增至100,000令吉分為100,000股股份，Rimbaco分別向Low先生、Seah女士、Cheang先生及Lau先生配發及發行20,000、20,000、5,000及5,000股股份，自此Low先生、Ow先生、Seah女士、Cheang先生及Lau先生分別直接擁有Rimbaco的40%、20%、20%、10%及10%。

1990年8月1日，Rimbaco的已發行股本增至125,000令吉分為125,000股股份，Rimbaco分別向Low先生、Seah女士、Cheang先生及Lau先生配發及發行10,000、10,000、2,500及2,500股股份，自此Low先生、Ow先生、Seah女士、Cheang先生及Lau先生分別直接擁有Rimbaco的40%、16%、24%、10%及10%。

1991年6月20日，由於Ow先生離世，Ow先生持有的20,000股股份轉讓予其配偶Seah女士，自此Low先生、Seah女士、Cheang先生及Lau先生分別直接擁有Rimbaco的40%、40%、10%及10%。

於1991年10月至2005年10月期間發生一連串股份轉讓及配發後，Rimbaco的已發行股本增至2,000,000令吉分為2,000,000股股份，Low先生、Seah女士、Cheang先生及Lau先生分別直接擁有Rimbaco的40%、30%、20%及10%。自2005年10月28日起至重組，上述股權架構並無變動。

### ***Rimbaco Property***

Rimbaco Property為本集團的經營附屬公司之一，主營Rimbaco的建造設備租賃。Rimbaco Property於1990年12月4日於馬來西亞註冊成立為有限公司，初始已發行股本為4令吉，分為四股股份。於註冊成立日期，Low先生、Seah女士、Cheang先生及Lau先生各自認購並獲配發及發行一股Rimbaco Property股份。

1991年3月18日，Rimbaco Property的已發行股本進一步增至50,000令吉分為50,000股股份，Rimbaco Property分別向Low先生、Seah女士、Cheang先生及Lau先生配發及發行19,999、19,999、4,999及4,999股股份，自此Low先生、Seah女士、Cheang先生及Lau先生分別持有Rimbaco Property已發行股本的40%、40%、10%及10%。自1991年3月18日起至重組，上述股權架構並無變動。

### ***出售Infinity Vantage***

Infinity Vantage於2014年4月23日於馬來西亞檳城註冊成立為有限公司，已發行股本為2令吉，分為兩股股份。Infinity Vantage成立的唯一目的為根據與獨立第三方訂立的合營協議發展一幅位於馬來西亞Negeri Sembilan的地塊。由往績記錄期開始日期至2017年12月14日，Infinity Vantage由Rimbaco及兩名獨立第三方分別持有55%及45%權益。由於物業發展項目最終因Infinity Vantage的股東未能就位於Negeri Sembilan一幅土地的估值達成共識而終止，故Infinity Vantage的狀態為暫無運作。為改善本集團資源分配及合併本集團提供建造服務的業務，Rimbaco於2017年12月15日分別轉讓3,200、2,400、1,600及800股每股1令吉的Infinity Vantage股份（佔Infinity Vantage全部已發行股本的10%）予Low先生、Seah女士、Cheang先生及Lau先生，代價分別為3,200令吉、2,400令吉、1,600令吉及800令吉。Rimbaco於2018年10月30日進一步轉讓5,760、15,120、10,080及5,040股每股1令吉的Infinity Vantage股份（佔Infinity Vantage全部已發行股本的45%）予Low先生、Seah女士、Cheang先生及Lau先生，代價分別為5,760令吉、15,120令吉、10,080令吉及5,040令吉。據馬來西亞法律顧問所指，上述股份轉讓已分別於2017年12月15日及2019年1月2日妥為合法完成。

---

## 歷史、發展及重組

---

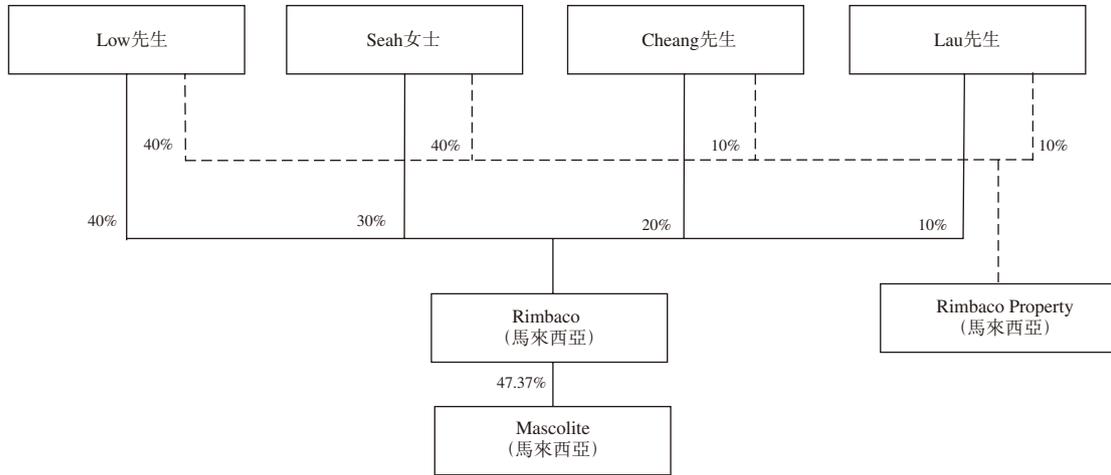
由於Infinity Vantage除與獨立第三方訂立一份合營協議外，並無進行任何業務，且Infinity Vantage的業務與本集團不同且並無關連，故董事認為出售Infinity Vantage對本集團並無重大影響。董事亦確認自Infinity Vantage註冊成立起至緊接其出售前，除獨立第三方在物業發展項目終止時拒絕將合營協議項下就發展該土地初始獲Infinity Vantage墊付的7.0百萬令吉退還Infinity Vantage而違反合營協議，令Infinity Vantage蒙受損失而提出申索的訴訟外，其並無涉及任何重大不合規事件、訴訟、申索或仲裁程序。董事確認該訴訟與我們一般業務經營無關，亦非因此而引起。於最後實際可行日期，對獨立第三方提出的訴訟尚未有結果。

### ***Mascolite***

於最後實際可行日期，我們有一家聯營公司，名為Mascolite。Mascolite於1990年7月18日於馬來西亞註冊成立為有限公司。Mascolite的主要業務為買賣建築材料，包括辦公室間隔、石膏板及天花板。Mascolite由(i) Rimbaco擁有47.37%權益、(ii)三名馬來西亞個人(全部均為獨立第三方)擁有50%權益，及(iii)由Rimbaco Holdings擁有2.63%權益。有關Rimbaco Holdings的詳情，請參閱「與控股股東的關係－上市規則第8.10條－我們與Rimbaco Holdings的關係」一節。往績記錄期內，Rimbaco間中向Mascolite購買建築材料，金額合共約為7,971令吉。該等採購於我們一般業務過程中按正常商業條款進行。

## 重組

為籌備上市，本集團進行重組。下圖列示本集團緊接重組前的公司及股權架構：



重組的步驟包括：

### 第1步 – 本公司註冊成立

本公司於2019年2月28日於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0.01港元的股份。於註冊成立日期，一股股份已配發、發行及入賬列為繳足予初始認購人（為獨立第三方），並其後於同日按面值轉讓予RBC Venture。同日，99股新股份配發、發行及入賬列為繳足予RBC Venture。於配發及發行股份後，本公司由RBC Venture直接全資擁有。

### 第2步 – 註冊成立Rimbaco International

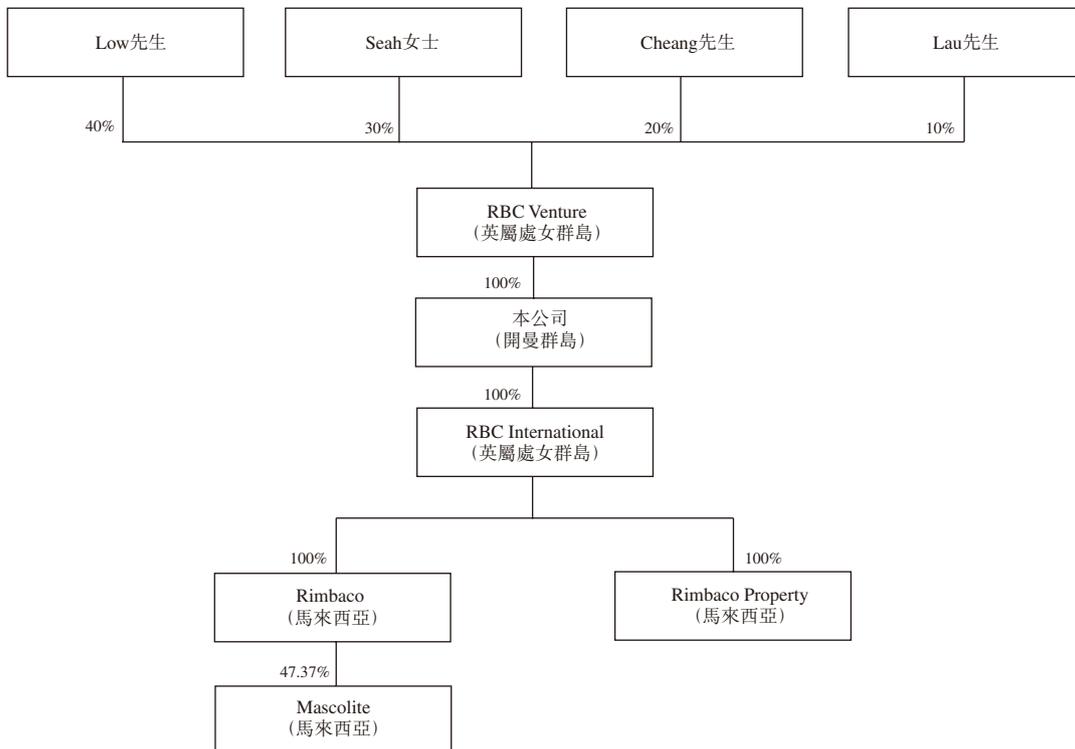
RBC International於2019年3月12日於英屬處女群島註冊成立為有限公司，並獲授權發行最多50,000股每股1美元的股份，當中100股獲配發、發行及入賬列為繳足予本公司。RBC International自其註冊成立起一直為本公司直接全資附屬公司。

### 第3步 – 收購Rimbaco及Rimbaco Property

於2019年6月17日，Low先生、Seah女士、Cheang先生及Lau先生作為賣方及本公司作為買方訂立股份銷售協議，據此，賣方同意轉讓其各自於Rimbaco及Rimbaco Property的股權(合共佔Rimbaco及Rimbaco Property的全部股本)予本公司的代名人RBC International。代價為根據賣方的指示，本公司配發及發行900股股份予RBC Venture。於股份互換後，Rimbaco及Rimbaco Property成為本公司的間接全資附屬公司，本公司由Low先生、Seah女士、Cheang先生及Lau先生分別持有40%、30%、20%及10%權益。

於最後實際可行日期，除資本化發行及股份發售(將於上市日期進行)外，所有重組步驟已妥為合法完成及結清。董事確認重組項下的股權變動不需取得任何馬來西亞相關政府部門的批准或許可，且我們已就重組向主管政府機關作出一切所需存檔備案。

下圖列示緊隨重組完成後但於資本化發行及股份發售完成前本集團的股權及公司架構：

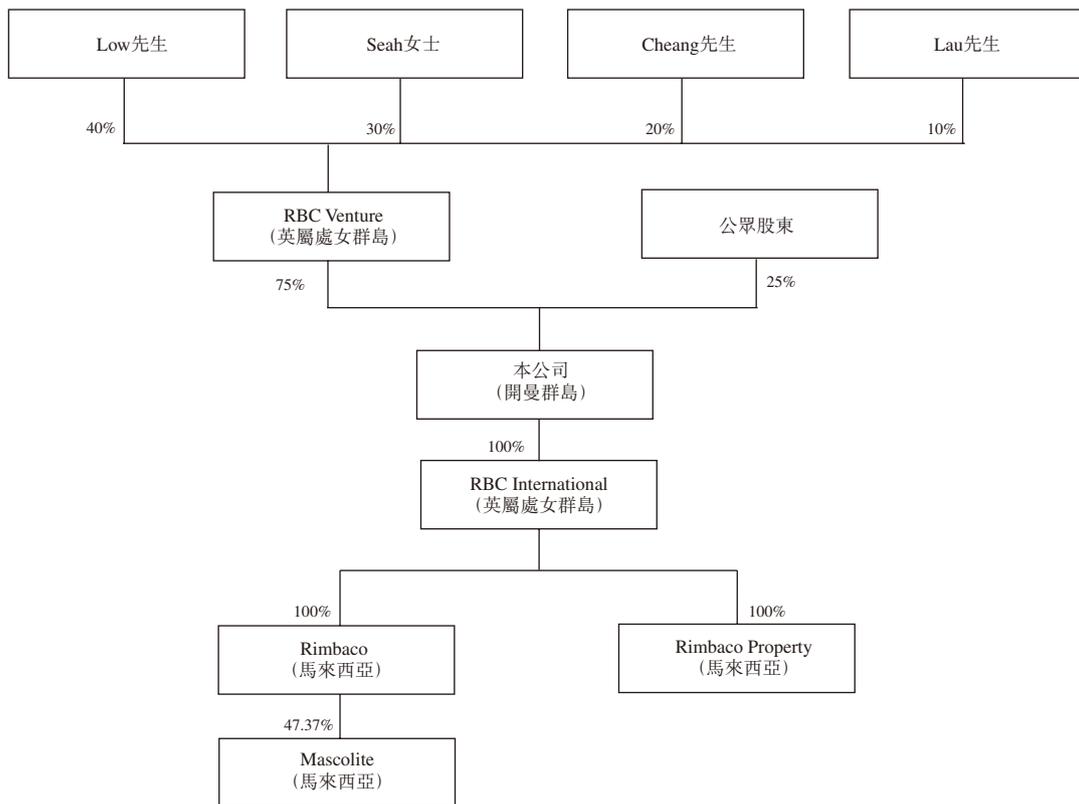


資本化發行

待本公司股份溢價賬因根據股份發售發行發售股份而錄得進賬後，董事獲授權將本公司的股份溢價賬的進賬金額9,449,990港元撥充資本，方法為用該金額按面值繳足於緊接上市日期前向名列本公司股東名冊的人士按比例配發及發行的合共944,999,000股股份。

緊隨資本化發行及股份發售完成後的公司架構

下圖列示緊隨資本化發行及股份發售完成後(假設超額配股權或根據購股權計劃可能授出的任何購股權未獲行使)本集團的股權及公司架構：



**概覽**

我們是一家馬來西亞樓宇建造承包商，創立於1985年，專營(i)工廠(包括低層加工設施與製造廠房)；及(ii)機構、商業及／或住宅樓宇(譬如私營醫院、酒店、商場、高層住宅樓宇和商業／住宅綜合體)的樓宇建造服務。我們也承接小型配套建造工程，包括但不限於翻新工程、維修工程及電工工程。往績記錄期內及截至最後實際可行日期為止，我們參與21個樓宇建造項目，其中13個為工廠項目，八個為機構、商業及／或住宅項目，原合約金額合計約1,655.0百萬令吉。於最後實際可行日期，我們持有六個在建樓宇建造項目，原合約金額合計約979.0百萬令吉。我們多年來已經完成或於最後實際可行日期仍在進行中的部分矚目的建造項目，包括Crimson Omega項目(原合約金額約518.0百萬令吉)、GRB項目(原合約金額約249.9百萬令吉)、項目A(原合約金額約212.0百萬令吉)和Eco Medi項目(原合約金額合計約110.5百萬令吉)。

據行業報告指出，馬來西亞樓宇建造行業高度分散，競爭激烈，2018年，馬來西亞五大總承包商合計佔馬來西亞樓宇建造服務收益總額不足8.0%。在馬來西亞完成的建造工程價值由2014年的1,025億令吉增加至2018年的1,455億令吉，複合年增長率為9.1%。完成的建造工程價值預期將由2019年的1,507億令吉增加至2023年的1,858億令吉，複合年增長率為5.4%。董事相信，本節以下所述的競爭優勢，足以使我們在競爭對手中脫穎而出，並在增長中的市場把握機遇。

下表列出往績記錄期內本集團各類項目的收益、毛利及毛利率明細：

	2017財政年度				2018財政年度				2019財政年度			
	收益 (千令吉)	估總收益% (%)	毛利 (千令吉)	毛利率 (%)	收益 (千令吉)	估總收益% (%)	毛利 (千令吉)	毛利率 (%)	收益 (千令吉)	估總收益% (%)	毛利 (千令吉)	毛利率 (%)
工廠項目 <sup>(1)</sup>	318,593	91.7	47,924	15.0	65,096	41.5	15,427	23.7	101,192	38.6	15,906	15.7
機構、商業及／ 或住宅項目 <sup>(2)</sup>	26,968	7.8	(7,705)	(28.6)	86,619	55.2	8,011	9.2	158,771	60.5	14,781	9.3
其他 <sup>(3)</sup>	1,743	0.5	1,222	70.1	5,131	3.3	2,853	55.6	2,511	0.9	1,761	70.1
<b>總計：</b>	<b>347,304</b>	<b>100.0</b>	<b>41,441</b>	<b>11.9</b>	<b>156,846</b>	<b>100.0</b>	<b>26,291</b>	<b>16.8</b>	<b>262,474</b>	<b>100.0</b>	<b>32,448</b>	<b>12.4</b>

附註：

- (1) 工廠項目指提供低層加工設施與製造廠房等工廠樓宇工程，合約金額(計入調整和改動工程指示後)各自為1.5百萬令吉或以上的項目。
- (2) 機構、商業及／或住宅項目指為私營醫院、酒店、商場、高層住宅樓宇和商業／住宅綜合體等機構、商業及／或住宅樓宇提供樓宇工程，合約金額(計入調整和改動工程指示後)各自為1.5百萬令吉或以上的項目。
- (3) 其他指小型配套建造工程，包括但不限於翻新工程、維修工程及電工工程，合約金額(計入調整和改動工程指示後)各自不超過1.5百萬令吉。

我們的收益由2017財政年度約347.3百萬令吉減少至2018財政年度約156.8百萬令吉，主要由於兩個新的機構、商業及／或住宅項目於2018財政年度中後段動工及於2017財政年度完成兩個大型工廠項目所致。我們的收益由2018財政年度約156.8百萬令吉增加至2019財政年度約262.5百萬令吉，主要由於年內來自三個大型機構、商業及／或住宅項目的收益增加所致。

一般而言，於2017財政年度、2018財政年度及2019財政年度，我們工廠項目的溢利率高於機構、商業及／或住宅項目。我們的毛利由2017財政年度約41.4百萬令吉減少至2018財政年度約26.3百萬令吉，主要為於2017財政年度完成兩個大型工廠項目及於2018財政年度中後段兩個新的大型機構、商業及／或住宅項目動工的綜合影響。毛利率由2017財政年度約11.9%上升至2018財政年度約16.8%，主要由於啟動成本較低的數個工廠項目完成，以及機構、商業及／或住宅項目由2017財政年度錄得毛損改善至2018財政年度錄得毛利所致。毛利由2018財政年度約26.3百萬令吉增加至2019財政年度約32.4百萬令吉，主要由於三個大型機構、商業及／或住宅項目於2018財政年度內動工，故此相比2019財政年度，於2018財政年度貢獻的收益及毛利較低或並無有關貢獻。毛利率由2018財政年度約16.8%下降至2019財政年度約12.4%，主要由於2019財政年度前完成數個啟動成本較低的工廠項目，而機構、商業及／或住宅項目貢獻大部分收益，其毛利率較工廠項目為低。

我們從1999年8月起取得註冊證書資歷，符合資格參與任何非政府項目。2019年6月，我們取得政府工程採購證書，符合資格參與政府項目。兩項資歷均註冊為建築工業發展局B類(樓宇建造)、CE類(土木工程建造)及ME類(機電工程)G7級別承包商。G7級別是建築工業發展局所授最高註冊級別，據此我們可以承接不限招標／合約金額的樓宇建造與基建工程。我們亦已獲授多項認證，包括ISO 9001品質管理系統認證和OHSAS 18001職業安全健康管理系統認證。

## 業 務

基於我們的資歷與認證，我們得以承接多種項目，建造不同類別樓宇。我們的客戶包括本地和跨國領先的工廠擁有人及物業發展商，部分公司(或其控股公司)在新加坡證券交易所、東京證券交易所或紐約證券交易所上市。2017年12月，我們獲授原合約金額約518.0百萬令吉的Crimson Omega項目，在檳城設計與建造一項商業／住宅綜合體，包括一座九層商業平台連停車場、一座18層寫字樓、一座18層酒店和一座30層服務住宅，合計總建築面積約4.2百萬平方呎。

往績記錄期內，我們主要通過投標或客戶報價要求，逐次取得新項目。我們主要獲委聘作為樓宇建造服務的總承包商。往績記錄期內及截至最後實際可行日期，在我們參與的21個樓宇建造項目中，14個由項目擁有人直接授予，七個由項目擁有人的總承包商授予。我們的樓宇建造服務範圍一般包括整體項目管理與實施，委聘分包商和供應商、制訂詳細工程計劃、樓宇設計和結構圖則、協調客戶、分包商和供應商，以及對工人和分包商進行的工程實施整體監督。獲授合約後，我們的項目團隊將盡力確保於執行項目時，工人和分包商所進行的工程符合合約規定的質量、安全及環保要求，以及項目能夠按照預定時間表和財政預算完成。下表載列往績記錄期內本集團作為總承包商或分包商的收益明細：

	2017財政年度			2018財政年度			2019財政年度		
	項目數目	收益 (千令吉)	佔總收益% (%)	項目數目	收益 (千令吉)	佔總收益% (%)	項目數目	收益 (千令吉)	佔總收益% (%)
工廠項目：									
總承包商	4	255,086	73.4	5	52,609	33.5	4	101,192	38.6
分包商	2	63,507	18.3	3	12,487	8.0	-	-	-
機構、商業及/ 或住宅項目：									
總承包商	2	11,221	3.2	3	56,783	36.2	4	111,550	42.5
分包商	2	15,747	4.6	3	29,836	19.0	2	47,221	18.0
其他	-	1,743	0.5	-	5,131	3.3	-	2,511	0.9
總計	10	347,304	100.0	14	156,846	100.0	10	262,474	100.0

### 我們的競爭優勢

董事相信，以下所述的競爭優勢，推動了我們的收益與毛利增長，也使我們在競爭對手中脫穎而出：

#### (1) 在樓宇建造行業經營歷史悠久、信譽良好、客戶基礎雄厚

本集團是一家活躍的樓宇建造公司，成立超過34年。往績記錄期內及截至最後實際可行日期，我們在西馬來西亞承建21個樓宇建造項目，原合約金額合計約1,655.0百萬令吉。我們相信，我們的往績記錄和滿足客戶要求的能力，為我們在西馬來西亞樓宇建造行業建立良好信譽。經營年度期間，我們能夠在指定時限內交付客戶滿意的工程。據行業報告指出，項目擁有人或總承包商甄選承包商的主要考慮因素，為其信譽、往績記錄、工程質量和流動資金狀況。

再者，我們已和五大客戶建立穩定的業務關係，從事業務往來由兩年至七年不等。保持良好客戶關係，能為本集團帶來更多及較高獲邀回標或提供報價的機會。此外，董事相信，我們在經營年度期間取得具國際地位的上市公司之樓宇建造項目的能力，提高了我們的市場認知度與曝光度，有助於我們招徠潛在業務機遇。舉例而言，自2013年至最後實際可行日期，我們獲得Eco Medi Glove Sdn Bhd(一家新加坡上市公司的馬來西亞附屬公司)授予的八項獨立合約，負責建造(i)其首間生產無塵室和醫療手套製造設施第一至六期(位於馬來西亞檳城)；(ii)兩座宿舍(位於馬來西亞霹靂)；及(iii)其第二間生產無塵室及醫療手套的製造設施(位於馬來西亞霹靂)。

#### (2) 與分包商及供應商已建立穩固的業務關係

我們將所承接項目大部分工程分判給我們的分包商，由項目團隊監督管理。有關服務詳情，請參閱本節下文「我們的服務與營運－我們的服務」一段。

因此，能否委聘優質分包商，妥善進行向其分包的工程，實為我們承接的項目順利及時竣工的一大關鍵。我們備有核准分包商名單，與往績記錄期內大部分主要分包商建立

穩定業務關係，合作年期約兩年至八年不等。董事相信，與分包商建立穩固關係，有助於我們(i)及時獲得優質服務；(ii)與他們保持有效溝通，使營運更加暢順；及(iii)更有效地控制分包工程開支。

我們需要採購物料，供工人進行獲指派的建造工程之用。我們也會為分包商各類工程採購物料，惟需視乎行業慣例和所需物料規格而定。我們備有核准供應商名單，與往績記錄期內大部分主要供應商建立穩定業務關係，合作年期約一年至九年不等。董事相信，與供應商建立穩固關係，有助於保證項目所用物料的質量，並使本集團得以按照合理價格，獲得充足物料供應，尤其在供應短缺之時。

### **(3) 能夠承建不同類別、合約金額龐大的樓宇建造項目**

往績記錄期內，我們中標並獲授予不同樓宇類別中多個矚目的樓宇建造項目，包括一個大型商業／住宅綜合體和多座製造廠房。我們享譽悠久，項目管理專業能力與執行能力較強，使我們成為業內競爭力較強的市場參與者。

往績記錄期內及截至最後實際可行日期為止，我們參與21個樓宇建造項目，其中13個為工廠項目，八個為機構、商業及／或住宅項目，原合約金額合計約1,655.0百萬令吉。於最後實際可行日期，我們持有六個在建樓宇建造項目，原合約金額合計約979.0百萬令吉。多年來，我們承接多個項目規模與合約金額可觀的矚目樓宇建造項目，例如項目A(原合約金額約212.0百萬令吉，涉及興建總建築面積約495,000平方呎的製造廠房)，以及GRB項目(原合約金額約249.9百萬令吉，涉及建造總建築面積約1.3百萬平方呎的八層商場)。我們於往績記錄期內參與的項目當中，以建造大型商業／住宅綜合體，原合約金額約518.0百萬令吉的Crimson Omega項目最為矚目。上述項目總建築面積約為4.2百萬平方呎。

本集團憑藉項目管理經驗與執行能力，得以承接大型樓宇建造項目。本集團從1999年8月起取得註冊證書資歷，符合資格參與非政府項目。2019年6月，本集團自建築工業發

展局取得政府工程採購證書，符合資格參與政府項目。G7級別是建築工業發展局所授最高註冊級別，據此我們可以承接不限招標／合約金額的樓宇建造與基建工程。

#### **(4) 經驗豐富的專業管理團隊**

我們擁有經驗豐富的專業管理團隊，他們在西馬來西亞樓宇建造行業具備全面的專業能力及深入了解，有助於我們洞悉市場趨勢，制訂相應市場定位與業務發展策略。

執行董事Low先生、Seah女士、Cheang先生、Lau先生在西馬來西亞樓宇建造行業具備30年以上經驗。他們的經驗與知識有助於加強本集團對市場動態與行業趨勢的了解。此外，本集團更獲一支精明幹練、專心致志的高級管理團隊效力，他們具備各自職務領域所需技術專才，對相關職務有深刻認識與了解。他們大部分服務本集團超過5年，在工作及管理風格已形成有力的協同效應，與各人不同的專業背景互補配合。有關董事與高級管理團隊資歷與經驗的更多詳情，請參閱本招股章程「董事及高級管理層」一節。

除董事、高級管理層、項目團隊成員具備樓宇建造服務的行業與技術知識外，我們的地盤工人也具備相關的實用技能與經驗。我們相信，管理層對西馬來西亞樓宇建造行業的專業能力與知識，配合經驗豐富的合資格項目團隊和地盤工人，將有助於我們承建不同規模和樓宇類別的項目，有效及時地實施樓宇建造項目，滿足客戶需求。

#### **(5) 通過完善管理系統和嚴謹品質控制，實踐安全、質量及環境承諾**

我們已制訂一套質量管理措施，承諾實行高水平的安全標準和環境影響監控。通過規範有效的業務營運監控，以及監察工人和分包商之程序，我們致力確保符合各項安全、質量和環保要求，向客戶交付優質樓宇建造服務。我們的品質保證程序獲得認可，品質管理系統於2000年10月獲得ISO 9001:2000認證，2017年10月升級為ISO 9001:2015認證。

我們已設立職業健康及安全管理系統，向全體僱員推廣安全工作守則，通過培養前線人員安全意識，防止意外發生。再者，我們亦已設立環境管理系統，推廣環保意識，

防止工程造成環境污染。我們的職業健康及安全管理系統於2004年10月首次獲得OHSAS 18001認證。

我們相信，我們對安全、質量和環境的堅定承諾，以及我們嚴格的質量保證系統，將會鞏固我們作為優質可靠樓宇建造服務提供商的聲譽。

### 我們的業務策略

我們的主要業務目標，是要提升作為西馬來西亞知名樓宇建造承包商的聲譽，以及創造長遠股東價值。我們有意實行下列主要業務策略，以實現業務目標：

#### (1) 鞏固在西馬來西亞樓宇建造行業的地位

基於我們出色的樓宇建造往績記錄、對地方情況的認識，以及聲譽，我們計劃再接再厲，競投更多矚目的樓宇建造項目，加強在樓宇建造行業市場的布局。據行業報告指出，西馬來西亞的柔佛、雪蘭莪、彭亨和檳城，名列馬來西亞投資發展局(「投資發展局」) 2018年審批製造業投資項目總值最高的州份首五名內。其中，柔佛、雪蘭莪及檳城於2018年合共獲得投資發展局審批493個製造業投資項目，合共約佔馬來西亞審批投資項目總數68.4%。憑藉我們的聲譽與經驗，董事相信，我們將能把握新批項目創造的機遇，擴大國內業務版圖。

參照行業報告數據，獲批外商直接投資金額由2017年約215億令吉，增至2018年約580億令吉，增幅約169.8%。2019年至2023年期間，馬來西亞製造業已完成的建造工程價值複合年增長率預計約達9.1%(2014年至2018年期間約為7.5%)。製造業的增長將會推動對製造廠房或加工設施的需求。馬來西亞樓宇建造業的整體增長前景有利於我們保持強勢增長、擴大市場份額、鞏固市場地位。

為把握上文所述樓宇建造行業的良好前景，我們有意在吉隆坡設立代表辦事處，擴大對西馬來西亞的地域覆蓋。據行業報告指出，投資發展局於2018年審批雪蘭莪(吉隆坡所在州屬)投資項目合約金額約達189億令吉，獲投資發展局審批的合約金額在馬來西亞所

## 業 務

有州屬中名列第二。吉隆坡是馬來西亞首都，也是全國最大城市。作為馬來西亞金融與經濟中心，跨國企業或大型商業集團多會在吉隆坡開設業務。董事相信，在吉隆坡設立代表辦事處，長遠將對本公司有所裨益，理由是：(i)將有更多機會取得在馬來西亞首都設有代表辦事處的跨國客戶之樓宇建造合約；及(ii)本公司可競投雪蘭莪樓宇建造項目，擴大收入來源。根據以上所述，董事決定撥款約1.0百萬令吉(包括(i)內部資源約0.2百萬令吉；及(ii)所得款項淨額約0.8百萬令吉(相等於約1.5百萬港元)或股份發售所得款項淨額1.9%)，在吉隆坡設立代表辦事處。

下表說明設立吉隆坡代表辦事處的估計成本：

	概約成本 (千令吉)
34個月的租金成本	243
翻新成本	45
34個月的薪金成本	666
其他開支	74
總計	<u>1,028</u>

以下載列我們擬為吉隆坡代表辦事處額外招聘的人手：

職位類別	估計月薪(每人) <sup>(1)</sup>	將聘用的員工數目
項目顧問	約10,000令吉	1
工料測量師	約6,800令吉	1
行政文員	約2,800令吉	1

附註：

- (1) 月薪區間參照下列各項計算：(i)相關職位現有僱員的工資；(ii)從職業介紹機構所得有關同類職位的公開信息；或(iii)馬來西亞勞動市場當前情況。

**(2) 增強流動資金狀況以支付啟動成本及履約保證金，以求取得同期進行的矚目項目**

據行業報告指出，承包商的流動資金狀況，是業內競爭因素之一。穩健的流動資金狀況能向客戶表明承包商的信貸風險較低，具備財務能力完成樓宇建造項目，履行合約責任。此外，流動資金狀況良好的承包商能夠按時足額向分包商清付工程進度款，有助承包商與分包商保持長期可持續關係，從而加強承包商的整體競爭能力。

我們的業務策略之一，是要增強流動資金，以鞏固財務狀況。為了能夠同期承建多個矚目的樓宇建造項目，並滿足啟動成本及發出履約保證金的需求，我們將動用約16.9百萬令吉（約相當於32.1百萬港元），或股份發售所得款項淨額約39.4%，增強本公司資本基礎，以保持回標所需充裕現金，以及為開展潛在樓宇建造項目提供充足資金（當中(i)約13.9百萬令吉將分配予支付我們已回標的樓宇建造項目之啟動成本；(ii)約1.3百萬令吉將分配予滿足我們已回標的樓宇建造項目之履約保證金要求；及(iii)餘額約1.7百萬令吉將用於撥付日後的樓宇建造項目）。往績記錄期內，我們最少推辭三宗招標。據董事最佳估計，該三宗招標合約金額合計約為273.6百萬令吉。

在投標過程中，準客戶一般要求提供有關我們的財務狀況和提供履約保證金的能力之信息，作為考慮本集團是否具備充足財務資源，能夠實施及完成客戶之樓宇建造項目的部分評估。因此，本公司必須增強資本基礎，今後才能競投矚目項目，以及提高中標率。

誠如一般行業常態，我們通常在樓宇建造項目初期錄得淨現金流出，主要原因為：(i) 資金因履約保證金和工程保留金被凍結；及(ii) 支付啟動成本。自客戶收取我們已完成的樓宇工程之工程進度款後，我們將錄得淨現金流入。

一般而言，客戶要求我們支付履約保證金，保證本集團履行合約令其滿意。履約保證金通常為合約金額5%，有效期至發出實際竣工證書和保修期屆滿為止。於2017年、2018年及2019年10月31日未解除的履約保證金總額分別約1.6百萬令吉、7.1百萬令吉及25.0百萬

令吉。往績記錄期內，履約保證金以銀行保函方式提供，倘若本集團履約表現未如理想，客戶將會要求銀行付款，在此情況下，銀行其後將會要求我們還款。上述履約保證金乃就本集團若干客戶的利益由銀行給予，作為本集團妥善履行及遵守其於本集團與其客戶之間訂立的樓宇建造合約的責任之抵押，並將於合約完成後或按相關合約規定解除。對於以銀行保函方式提供的履約保證金，銀行將會徵收行政費用。往績記錄期內，就此向銀行支付的款項分別約6,600令吉、441,000令吉及941,000令吉。由於我們計劃積極在西馬來西亞尋求更多矚目的樓宇建造項目，故此進行新樓宇建造項目所需履約保證金將會增加。據行業報告指出，馬來西亞銀行於2019年收緊項目融資供應，包括收緊為建造住宅樓宇、商業綜合體及酒店相關項目的建造承包商提供履約保證金。鑒於馬來西亞處於行業報告所提述的物業過剩，銀行對馬來西亞住宅及商業分部的短期前景較為謹慎，因此近期向建造承包商提供包括履約保證金等項目融資時更為審慎。預期此現象於短期至中期將會維持。當供應過剩開始緩解或市場氣氛變得樂觀，項目融資的相關政策或會放寬。該現象對我們現有的樓宇建造項目並無重大影響。然而，由於銀行政策收緊，即使我們獲授予新住宅樓宇、商業綜合體及／或酒店項目，我們承擔新項目及擴張業務的能力預期將受到限制。為此，我們必須保持並增強流動資金狀況，確保競投新項目時，具備穩健財務狀況。

客戶一般有關在工程進度款中扣起工程保留金，此舉符合行業慣例。我們的客戶一般扣起每筆工程進度款10%，而工程保留金總額不超過原合約金額5%。發出實際竣工證書時，我們可獲退還一半工程保留金，餘下一半於保修期屆滿時發還。於2018年10月31日，我們的合約資產約值65.2百萬令吉，其中約29.5百萬令吉為應收工程保留金。於2019年10月31日，我們的合約資產增至約101.3百萬令吉，應收工程保留金增至約43.9百萬令吉。鑒於合約資產開票和應收貿易款項結算取決於客戶驗收工程時間和我們給予客戶的信貸期，任何項目的驗收工程或客戶工程付款倘有任何延誤，我們的現金流入將受不利影響。倘若發生上述情況，而有關項目同期動工，我們支付其他樓宇建造項目的啟動成本將有困難。

## 業 務

因此，合約資產(即未驗收、未開票的已竣工工程及應收工程保留金)金額增加，加上應收賬款，將會反映我們的資本壓力，因為我們未必能夠即時足額收到該等款項，用以承接其他樓宇建造項目。

誠如本招股章程「未來計劃及所得款項用途－上市的理由－3.現金及現金等價物僅足以維持我們現時的業務營運」一節所述，於2019年10月31日，我們的現金及現金等價物約為14.3百萬令吉，按照當時經營規模，僅足以支付本集團不足一個月的營運成本。因此，我們相當依賴營運現金流量支付日常營運所需。如無股份發售所得款項淨額的支持，我們實施促進增長的業務策略及計劃、為股東創造更大回報和價值的能力將會受到局限。參照本節「我們的服務與營運－2.投標／報價評估與回標」一段，收到客戶的招標或報價要求後，投標團隊將進行初步分析與風險評估，評估本集團是否具備履行合約要求所需的資源與資金。基於以上所述，本集團必須維持充足資金，以決定本集團能否回標，以至說服準客戶將項目授予我們。

下表列出五項本集團已回標而董事認為成功機會高的投標信息，包括可能需要投入的估計啟動成本金額：

準客戶	工程說明	估計 合約金額 (千令吉)	估計 毛利率 (%)	估計 啟動成本 (千令吉)	估計履約 保證金金額 (千令吉)	預計 動工日期	投標狀態	估計機會之基準	預計獲悉結果 日期 <sup>(1)</sup>
準客戶K	混合發展之地基工程	223,800	10.7	18,276	11,190	2020年10月	已回標並接獲準客戶K的意向書，表示我們的投標正獲進一步考慮及評估。	與準客戶K的相熟程度及客戶K給予的初步指示。	2020年6月
準客戶M	建造製造設施	40,000	10.0	6,000	2,000	2020年第二季	已回標並接獲準客戶M要求提交經修訂的投標，以反映對原有圖則的額外要求。	與準客戶M持續進行的商討。	2020年6月

## 業 務

準客戶	工程說明	估計 合約金額 (千令吉)	估計 毛利率 (%)	估計 啟動成本 (千令吉)	估計履約 保證金金額 (千令吉)	預計 動工日期	投標狀態	估計機會之基準	預計獲悉結果 日期 <sup>(1)</sup>
準客戶T	建造兩層製造廠房 及兩層辦公室	29,478	8.0	5,424	1,474	2020年第二季	已回標，並已於兩輪 面談後，於2020年 2月下旬第三度回 標。	準客戶T於投標會面 的初步指示及與 準客戶T持續進行 的磋商。	2020年6月
準客戶V	建造十層學院大樓	29,775	10.0	2,977	1,489	2020年第二季	已回標，經兩輪面談 後，預期於2020年 3月上旬第二度回 標。	準客戶V於投標會面 的初步指示及與 準客戶V持續進行 的磋商。	2020年6月
準客戶X	設計及建造工業設施	300,000	10.0	45,000	30,000	2020年第二季	已於2020年3月中旬 遞交投標補充文 件。	準客戶X的初步指示 及獲告知準客戶X 僅接獲五份回標。	2020年6月
總計		<u>623,053</u>		<u>77,677</u>	<u>46,153</u>				

*附註：*

(1) 預計獲悉結果日期指我們預計客戶將知會我們相關回標結果的日期。

上表所列的潛在樓宇建造項目與我們先前於往績記錄期間承接的樓宇建造項目並無關連。

董事擬運用本集團內部資源或尋求銀行融資撥付任何啟動成本短缺或上文所述潛在樓宇建造項目之履約保證金要求，否則本集團將拒絕盈利能力較低的樓宇建造項目。由於我們計劃將股份發售所得款項淨額用於撥付部分啟動成本及發出我們已回標或計劃回標之項目的履約保證金，倘上市出現延誤或不進行，本集團將拒絕該等潛在樓宇建造項目或潛在招標(此舉將拖慢本集團的業務發展步伐)，又或將尋求更多銀行融資，為獲授的項目作融資。然而，根據行業報告指出，由於馬來西亞銀行於2019年收緊就有關住宅樓宇、商業綜合體及酒店的項目向建造承包商提供項目融資(包括履約保證金)，因此董事認為本集團

將難以尋求進一步銀行融資。即使本集團能夠取得更多銀行融資，董事認為本集團會面臨較高利率及融資成本。倘本集團須給予或取得額外的抵押及／或擔保，本集團的溢利率或投標價格的競爭力會大幅降低。

董事認為，維持本身營運資金與內部資源，以承建同期進行的矚目項目，而非依賴銀行借貸，將會提升我們在西馬來西亞市場的信譽，從而實現可持續業務增長的業務目標。董事相信，利用股份發售所得款項淨額，增強流動資金狀況，不單令我們能夠滿足履約保證金要求及有關項目啟動的其他營運與實施成本，更提高我們回標的競爭力，因為準客戶進行評審時，通常會要求我們提供有關本集團財政實力的信息。因此，本集團擬將部分股份發售所得款項淨額應用於滿足客戶所要求的啟動成本及履約保證金要求。

### (3) 直接參與政府項目

於2018財政年度作為分包商參與IP-KN項目(一項建造500個單位的政府項目)後，本集團渴望直接參與政府項目。經考慮(i)政府項目數目增加；及(ii)馬來西亞政府作為直接客戶的優勢(詳見下文)，本集團於2019年向建築工業發展局申請政府工程採購證書，以符合作為政府項目總承包商的資格。

本集團已於2019年6月取得建築工業發展局政府工程採購證書，符合資格參與政府項目。憑藉政府工程採購證書提升企業形象與行業聲譽的效應，董事相信，我們具備直接參與馬來西亞政府項目的資格，將為本集團締造更多業務機遇，增強收入來源。

據行業報告指出，(i)主要包括公園、醫院等社會設施的已竣工公共設施建造工程價值，2019年至2023年期間預測增長約3.2%；及(ii)政府已在2019年馬來西亞財政預算案演辭中，宣布計劃撥款15億令吉，推行公共房屋計劃。鑒於上述政府政策，馬來西亞公營建造業的前景因此良好。

據行業報告指出，相對私營項目，政府項目具有以下優點：(i)馬來西亞政府規劃的政府項目前景良好；(ii)相對私營客戶，政府履行合約責任的可能性較高，故本集團可避免

私營界別較為常見的收款延誤情況；及(iii)相對私營客戶，政府一般提供較短付款期，可能有助於避免出現本節下文「我們的流動資金狀況－(ii)收入與支出的時差」一段所述潛在現金流錯配情況。

鑒於以上所述，董事認為本集團參與政府項目是有利的舉措。於最後實際可行日期，本集團並無遞交任何有關政府項目的標書，惟投標團隊將會密切監察並識別可競投的政府項目，為合適政府項目編製標書。

**(4) 添置機器及設備、自置機器及設備存放倉庫，藉以降低我們長遠的建造成本、增強營運優勢**

**(a) 添置機器及設備**

往績記錄期內，我們於2017財政年度、2018財政年度及2019財政年度收購廠房及機器(包括自使用權資產轉移)，成本分別約為1.5百萬令吉、2.1百萬令吉及1.9百萬令吉。我們的業務營運需要使用各類機器及設備。往績記錄期內，我們已收購各類機器及設備，譬如模板系統及挖土機，以供業務營運之用。我們決定收購機器及設備類別與數量時，會考慮各種因素，包括(i)現役機器及設備餘下可用年期；(ii)我們將會承建的潛在樓宇建造項目估計數目(包括我們已經回標／提交報價惟尚未公布結果的項目)；(iii)進行中項目或新獲授項目估計所需機器及設備用途與類別；(iv)現役機器及設備種類、數量和作業狀態；及(v)手頭項目和將競投項目的規模與複雜性。

往績記錄期內，我們也有租用各類機器及設備，譬如塔式起重機及載人吊重機，以進行樓宇建造項目。於最後實際可行日期，我們擁有的主要機器及設備種類包括：(i)模板系統；(ii)移動式起重機；(iii)混凝土泵；(iv)叉車；及(v)挖土機。詳情請參閱本節下文「機器及設備」一段。考慮到機器及設備的正常損耗，我們計劃動用約13.4百萬令吉(相等於約25.5百萬港元或股份發售所得款項淨額約31.2%)添置機器及設備，以補現有機器及設備不足，提升營運效益。擁有更多自置機器及設備後，可進一步減少樓宇建造項目對機器及設備租賃供應商的依賴，提高工程時間表管理靈活性，以及保持工程質素及安全，從而鞏固市場競爭力。

---

## 業 務

---

將添置的新機器及設備包括模板系統、塔式起重機、混凝土布料桿及載人吊重機。我們擬調配該等新機器及設備至(i)進行中的Crimson Omega項目；及(ii)五個我們有合理機會獲授予的潛在樓宇建造項目。我們相信，購置而非租用機器及設備，長遠將有助我們降低建造成本。我們計劃添置的機器及設備詳情如下：

類別	數量	估計資本開支 (千令吉)
模板系統 <sup>(1)</sup>	能夠製造一個約8,136平方米模具的系統	8,885
塔式起重機 <sup>(2)</sup>	三台	3,225
混凝土布料桿 <sup>(3)</sup>	一支	806
載人吊重機 <sup>(4)</sup>	兩台	496
<b>總計</b>		<b>13,412</b>

附註：

- (1) 模板系統用於製作臨時模具，以便讓混凝土傾倒或放置在模具之內，再建造永久性結構。
- (2) 塔式起重機是一台機械起重裝置，通常固定在地面或附於樓宇旁邊。塔式起重機可以高空作業、遙距作業和提重。
- (3) 混凝土布料桿通過管道連接靜態泵具或置於車上的混凝土泵，在高處作業，將混凝土準確置於最終位置。
- (4) 載人吊重機是一個吊重系統，用於建造工地，將工人和物料吊起至在建樓宇較高位置。

## 業 務

我們計劃撥款約12.1百萬令吉(相等於約23.0百萬港元)，購置一套模板系統和三台塔式起重機，或股份發售所得款項淨額約28.2%。於最後實際可行日期，我們擁有一套模板系統，沒有擁有任何塔式起重機。往績記錄期內，我們租用塔式起重機，用於高層樓宇建造工程等樓宇建造項目，並租用模板系統。

以下概述本集團於往績記錄期間及直至最後實際可行日期的模版系統及塔式起重機總數及租金成本：

	2017	2018	2019	往績記錄 期後及直至 最後實際 可行日期
	財政年度	財政年度	財政年度	
模版系統：				
租用單位數目 <sup>(1)</sup>	2	1	3	2
每月平均租金成本(千令吉) <sup>(2)</sup>	36	255	51 <sup>(3)</sup>	75
塔式起重機：				
租用單位數目 <sup>(4)</sup>	-	6	8	8
每月平均租金成本(千令吉) <sup>(2)</sup>	-	141	170	203

*附註：*

- (1) 由於不同樓宇類型須採用規格各異的不同模板系統，模板系統數目指須使用一組模板系統的項目數目，而該數目於同一財政年度／期間各月份或有所不同，視乎不同樓宇建造項目於相關期間的進度而定。
- (2) 各機器及設備的每月平均租金成本按各財政年度／期間的租金成本總額除以我們於有關財政年度／期間租用該等機器及設備的月份數目。
- (3) 於2018年9月，本集團決定購入Crimson Omega項目租用的該組模板系統。因此，就模板系統產生的每月平均租金成本於2018財政年度至2019財政年度大幅減少。
- (4) 於同一財政年度／期間，每月租用的塔式起重機單位數目或有所不同，視乎不同樓宇建造項目於相關期間的進度而定。租用單位數目指本公司於各財政年度／期間租用塔式起重機的最大數目。

## 業 務

以下列出收購一套可製造約8,136平方米模具的翻新模板系統和一台全新塔式起重機(即我們有意購置的機器及設備中貨幣價值最高的兩台)，12個月內財務效益和所節省成本的分析，惟僅供說明：

### 模板系統

		比較
	購置翻新系統 (千令吉)	向供應商 租用系統 (千令吉)
購買價	8,885	–
估計年度營運成本 <sup>(1)</sup>	1,866	–
每月租金	–	288.0 <sup>(2)</sup>
<b>年度成本總額</b>	<b>1,866</b>	<b>3,456.0</b>

附註：

- (1) 年度營運成本包括折舊(假設預計可用年期為五年)及維修保養成本。
- (2) 估計租金成本乃基於我們擬就已向準客戶K回標的潛在樓宇建造項目配置的模板系統所取得的報價。

### 塔式起重機

		比較
	購置全新裝置 (千令吉)	向供應商 租用裝置 (千令吉)
購買價	1,075	–
估計年度營運成本 <sup>(1)</sup>	226	–
每月租金	–	29.6 <sup>(2)</sup>
<b>年度成本總額</b>	<b>226</b>	<b>355.2</b>

附註：

- (1) 年度營運成本包括折舊(假設預計可用年期為五年)及維修保養成本。
- (2) 估計租金成本乃基於我們擬就已向準客戶K回標的潛在樓宇建造項目配置的塔式起重機所取得的報價。

基於上文所述，倘本集團購置一套翻新模板系統及一台全新塔式起重機，每年總成本將低於向供應商租賃。此外，本集團可於模板系統及塔式起重機使用壽命完結後將其出售，可能為本集團引進每年節省成本以外的額外利益。因此，董事認為，購置機器及設備長遠將會降低營運成本。

本集團需購置更多模板系統及塔式起重機乃由於下列原因：

- (i) 本集團須就已向準客戶K回標的樓宇建造項目配置一套模板系統。由於Crimson Omega項目佔用現有的模板系統，因此需要一套新模板系統以應付上述的潛在樓宇建造項目。有關該項目的詳情，請參閱本節「我們的業務策略－(2)增強流動資金狀況以支付啟動成本及履約保證金，以求取得同期進行的矚目項目」一段；
- (ii) 於2019財政年度期間，本集團已每月租用最少六台塔式起重機供Crimson Omega項目使用，而根據上文所述收購新塔式起重機的財務效益及所節省成本之分析，購買新塔式起重機長遠將降低我們的營運成本；
- (iii) 本集團已於2020年3月就建造一幢10層學院大樓回標，預期合約金額約為29.8百萬令吉，董事預期本集團將需要就上述項目配置一台塔式起重機；及
- (iv) 董事預期本集團將需要就上文(i)所述已向準客戶K回標之樓宇建造項目配置兩台塔式起重機。

我們於2018年9月收購一組模板系統，以進行Crimson Omega項目。該模板系統自此起並於2019財政年度內一直被完全佔用。2019財政年度各月份期間，我們亦租用了模板系統和最少六台塔式起重機。2019財政年度，我們所租用的模板系統和塔式起重機利用率(按我們租用機器設備日數除以2019財政年度日數計算)為100%。

基於以上所述因素，董事認為，添置機器及設備配合業務策略所需，並讓我們在承接不同規模、需時及工程範圍的樓宇建造項目時，在資源分配上更加靈活，與本集團利益相符。為把握市場機遇，為本集團締造中長期效益，我們認為，依靠租用機器及設備並非長久之計。租用機器及設備將無可避免地增加樓宇建造項目的啟動成本，因而影響我們為樓宇建造項目提供資金的能力。再者，倘若我們手頭擁有必要的機器及設備，無法在市場租到機器及設備的風險將會降低，也可確保樓宇建造項目按時完成進度，如此獲得客戶授予新樓宇建造項目的機會也會提高。

### **(b) 購置土地以建造倉庫存放機器及設備**

往績記錄期內，我們的機器及設備大部分被佔用並存放於建築工地，或儲存於本集團向獨立第三方租用位於檳城的倉庫(「檳城倉庫」)。檳城倉庫的相關租賃協議已於2019年9月終止。終止上述租賃協議對本集團業務營運概無任何重大不利影響，乃由於大部分機器及設備(如模板系統、移動式起重機、混凝土泵、叉車及挖土機)在進行中的樓宇建造項目的建築工地使用及儲存。然而，基於下列各項，董事認為本公司需要購置土地面積約43,500平方呎的土地，並撥出若干範圍建造估計使用壽命為30年的倉庫，以存放及維修機器及設備：

- (i) 我們需物色倉庫，以儲存現有及新購置的機器及設備，或於機器及設備並非在建築工地使用時為其進行保養；

- (ii) 如本節下文「法律合規」一節所披露，為儲存自有機器及設備的檳城倉庫取得所需儲存牌照的申請被威省市政廳(發牌、規劃與樓宇部門)拒絕；
- (iii) 本節下文「物業」一段所述的本集團擁有之地塊只可作住宅用途；
- (iv) 倘業主終止我們的租賃協議，或拒絕於屆滿後重續租賃協議，我們就搬遷機器及設備至新地區，並於該處建造倉庫將需產生巨額成本。建造新倉庫的設置成本估計約為1.0百萬令吉；
- (v) 根據我們所取得毗鄰我們計劃購入並興建倉庫的目標工業用地的工業用地之近期租金報價每平方呎0.4令吉的市場租金水平計算，租用與我們目標工業用地規模相同約43,500平方呎的工業用地之全年租金成本約為209,000令吉；
- (vi) 我們近期從鄰近我們擬收購用作建造倉庫的目標工業用地之倉庫取得兩個租金報價，按平均市價每平方呎約0.9令吉計算，租用面積相等於擬建造倉庫(約43,500平方呎)的倉庫之年度租金成本約為470,000令吉，故租用類似的倉庫約兩年的租金成本已相等於我們擬建造倉庫的估計設置成本；及
- (vii) 按如下文所述收購地塊及建造倉庫的總成本約3.4百萬令吉及估計使用壽命30年計算，估計每年平均成本約為113,000令吉，低於上文所述估計年度租金成本之報價約470,000令吉。

董事決定撥款約3.4百萬令吉(包括(i)內部資源約0.6百萬令吉；及(ii)所得款項淨額約2.8百萬令吉(相等於約5.3百萬港元)或股份發售所得款項淨額約6.5%，用於購置土地及建造倉庫。於上述3.4百萬令吉當中，約2.2百萬令吉將用於在檳城收購一幅工業用地。計及租金成本後，董事相信土地成本約2.2百萬令吉可於約10.5年內收回。

## 業 務

下表說明有關收購地塊及建造倉庫的預期成本：

	千令吉
土地成本	2,178
倉庫的設置成本	1,000
法律費用及印花稅	165
雜項成本	44
總計	<u>3,387</u>

### (5) 進一步增強人手，應對未來業務機遇

我們相信，具備相關行業知識與經驗、實力雄厚的員工團隊，是我們長期成功經營的關鍵因素。此外，董事和高級管理層參與項目不同階段的工作，譬如編製標書、回標或提交報價、項目實施、項目執行等，是確保項目依期竣工、客戶滿意等重要因素。再者，董事相信，我們的成功關鍵在於能夠招聘、挽留、激勵和培養經驗豐富的優秀員工。

我們計劃增聘人手的詳情，按職位分列如下：

職位類別	職位簡介	月薪區間 (每人) <sup>(1)</sup>	擬聘 新員工總數
管理職位	— 一名首席營運官：監督本集團日常營運，並負責設立吉隆坡代表辦事處	約9,000令吉至 25,000令吉	2
	— 一名業務發展經理：為本集團物色更多適合的樓宇建造項目，以擴張市場		

## 業 務

職位類別	職位簡介	月薪區間 (每人) <sup>(1)</sup>	擬聘 新員工總數
辦公室後勤職位	<ul style="list-style-type: none"> <li>— 一名合約經理：監督所有樓宇建造項目相關文件的事宜</li>   <li>— 三名會計人員，包括一名助理財務總監及兩名一般會計人員：處理內部會計事宜、編製預算及監察項目的財務相關事項</li>   <li>— 一名資訊科技人員：監察及保養辦公室電腦系統及網絡</li> </ul>	約5,000令吉至 10,000令吉	5
機器及設備操作員	— 兩名移動式起重機操作員、兩名塔式起重機操作員及兩名挖土機操作員：操作新收購的移動式起重機、塔式起重機及挖土機	約3,700令吉至 5,100令吉	6

*附註：*

- (1) 月薪區間參照下列各項計算：(i)相關職位現有僱員的工資；或(ii)從職業介紹機構所得有關同類職位的公開信息；或(iii)馬來西亞勞動市場當前情況。

由於上表列示擬聘用的額外人手主要用於一般業務營運，故此非某項目專用，並可分配至不同項目。

倘若現行人力資源水平維持不變，可能有損我們爭取新興業務機會及拓展業務的能力。不增加人力對我們的產能構成限制，我們可能缺乏物色及／或承接新的大型項目以實現擴張的效率及競爭力，故此我們在此方面的市場地位將被削弱。因此，董事認為，基於本節上文所述的業務策略，我們需要增聘管理層和後勤辦公室人員，以應對拓展計劃，尤其需要富有經驗或技術熟練的員工。隨著經營規模的擴充，董事相信，我們需要聘請首席

營運官，監督本集團日常營運，以及我們擬新設的吉隆坡代表辦事處。我們也將聘請一名業務發展經理和一名合約經理，以加強投標團隊實力，物色更多適合本集團競投的樓宇建造項目，以及提高回標的競爭力。誠如上文所述，我們有意從股份發售所得款項淨額撥出一部分，用於添置機器及設備，因此我們也需聘請機器操作員，譬如移動式起重機操作員、塔式起重機操作員及挖土機操作員等，以應對營運所需。

根據以上所述，我們計劃動用約2.3百萬令吉(相等於約4.4百萬港元，或佔股份發售所得款項淨額5.3%)，以增強人手(不包括招聘擬設吉隆坡代表辦事處新員工動用的所得款項淨額)。上述用於擴充工作團隊的所得款項淨額，預計用作支付上述新增員工約三年工資，董事認為，考慮擴充人力資源所帶來額外收入和現金流入及相關的不確定因素後，從商業角度考慮，上述預計屬於審慎合理。董事認為，本集團應取得資金，支付新增員工的薪金，支薪期間最少由預計聘用日期開始，至新增人手帶來足以支付新增員工成本的額外收入和現金流入為止。

### (6) 解除控股股東若干個人擔保

我們的控股股東Low先生、Seah女士、Cheang先生及Lau先生已向本集團的主要銀行提供個人擔保，以取得本集團若干貸款及信貸額。所有該等個人擔保將於上市後解除，並由本公司提供的企業擔保取代。為解除若干上述的個人擔保，本集團其中一間主要銀行要求本集團維持一項約2.0百萬令吉的償債基金，作為擔保已授出貸款及信貸額的一種抵押品。鑒於上文所述，本集團擬自股份發售所得款項淨額分配約2.0百萬令吉(約相等於3.8百萬港元)作有關用途。

此外，Rimbaco Holdings(一間控股股東擁有的公司)轉讓一項物業予上述銀行，以取得本集團若干貸款及信貸額。本集團擬自股份發售所得款項淨額分配約0.6百萬令吉(約相等於1.1百萬港元，為該物業的估計市值)，供上市後解除有關抵押品之用。

### 我們的流動資金狀況

董事認為，為加強財務狀況，以利今後競投不同類別高價值樓宇建造項目，我們務必小心審慎，保持雄厚流動資金，特別是保持穩定高水平的現金及現金等價物。雄厚流動資金狀況將可確保業務運作暢順，讓我們能夠投入充分資源，實施業務計劃。

據行業報告指出，承包商流動資金狀況是樓宇建造行業的主要競爭因素之一。穩健的流動資金狀況能向客戶表明承包商的信貸風險較低，具備財務能力完成樓宇建造項目，履行合約責任。此外，流動資金狀況穩健的承包商能夠按時足額向分包商支付工程進度款，有助承包商與分包商保持長期可持續關係，從而加強承包商的整體市場競爭能力。

#### (i) 現有營運規模下的現金需求

我們的現金及現金等價物一般需按下列方式運用：(a)滿足本集團現有營運規模下的日常營運資金需求；(b)存作現有項目履約保證金(以銀行擔保方式提供)所需凍結資金；及(c)不時為新樓宇建造項目動工的啟動成本提供部分資金。

##### (a) 日常營運資金需求

往績記錄期內，本集團現金及現金等價物受樓宇建造項目進度影響，每年經歷典型年度升跌周期。於2019年10月31日，本集團現金及現金等價物約為14.3百萬令吉。於最後實際可行日期，我們的現金及現金等價物約為21.6百萬令吉。

本集團需要充裕營運資金，供日常營運所需，以及履行不時的付款責任。根據目前的營運規模以及往績記錄期內產生的成本，董事估計，目前我們平均每月營運開支約為18.5百萬令吉(按往績記錄期服務成本總額除以往績記錄期月份總數計算)，主要包含日常營運的分包成本、物料成本、員工成本和行政開支。於最後實際可行日期，我們的現金及現金等價物約為21.6百萬令吉，按照我們的平均每月營運開支(假設最後實際可行日期後沒有進一步現金流入)計算，僅能支持本集團一個多月的日常營運。

我們務須履行付款責任，特別是向工人、供應商及分包商付款。倘若未能付款，將會引致樓宇建造項目延誤完成，甚至可能無法完成，如此將對我們的市場聲譽造成不利影響。我們也可能需要遵照合約規定，向客戶支付約定損害賠償金，並且可能面臨索償訴訟。上述各種情況，均可能嚴重影響本集團的聲譽，妨礙我們的業務發展。

### **(b) 資金因為現有項目履約保證金而凍結**

一般情況下，客戶要求我們支付履約保證金，以保證本集團履約情況令客戶滿意。履約保證金通常為合約金額5%，須於項目動工之前提供，一直存續至發出實際竣工證書及保修期屆滿為止。因此，項目動工階段的現金流量要求，以及我們的可用現金與財務資源，對於我們能夠同期承接的項目數目與規模，存在重大影響。

往績記錄期內，履約保證金乃銀行以本集團若干客戶為受益人向彼等授出，作為本集團妥善履行及遵守本集團與其客戶之間所訂立建造合約項下責任的抵押。據行業報告指出，馬來西亞銀行於2019年收緊項目融資供應，包括收緊為住宅樓宇、商業綜合體及酒店相關項目的建造承包商提供履約保證金。鑒於馬來西亞處於物業過剩，銀行對馬來西亞住宅及商業分部的短期前景較為謹慎，因此近期向建造承包商提供包括履約保證金等項目融資時更為審慎。預期此現象於短期至中期將會維持。當供應過剩開始緩解或市場氣氛變得樂觀，項目融資的相關政策或會放寬。為此，我們必須保持並增強流動資金狀況，確保競投新項目時財務狀況穩健，業務營運也具備充足營運資金。

### **(c) 不時為新項目啟動成本提供部分資金**

誠如一般行業常態，我們通常在項目初期錄得淨現金流出，在項目竣工階段錄得淨現金流入。視乎承接項目的性質、範圍和複雜性，項目動工之前，我們一般需要支付重大啟動成本。

為作出說明，就合約金額1.5百萬令吉或以上、於2018財政年度及2019財政年度動工的工廠項目而言，其啟動成本比率(即相關項目啟動成本除以相關項目總合約金額)介乎約

3.0%至約34.8%，平均啟動成本比率約為15.8%。合約金額1.5百萬令吉或以上、2018財政年度及2019財政年度動工的機構、商業及／或住宅項目，啟動成本比率介乎約0.9%至約8.4%，平均啟動成本比率約為3.6%。

本集團務須小心審慎，隨時保持穩健的備用財政資源，以及雄厚的流動資金，以保業務運作暢順，保持在樓宇建造行業的信譽，使本集團能夠不時把握潛在業務機遇。

### (ii) 收入與支出的時差

就中期發票而言：

- 為收取工程進度款，我們一般會為已完成工程（包括合約工程和改動工程指示），向客戶申請工程進度款。客戶審視有關階段的竣工工程，然後發出相關工程竣工證明。我們一般給予客戶由發出發票起計14至60天的信貸期；
- 供應商一般給予我們由交付商品起計14至60天的信貸期；及
- 分包商一般給予我們由發出發票起計10至60天的信貸期。

基於以上所述，以及根據行業常規，我們向供應商和分包商付款與向客戶收款之間可能存在時差，導致潛在現金流錯配。因此，我們需要保持較高水平的現金及現金等價物，在不可預見情況中，應對營運需求和流動資金需求。

### (iii) 雄厚流動資金，締造競爭優勢

董事認為，保持雄厚流動資金，可為業務的穩健發展締造競爭優勢，因為流動資金狀況將會影響業務夥伴對我們的觀感：

- 倘若我們的信貸／財務風險上升，客戶可能關注我們能否及時向供應商和分包商付款，以至能否按時交付工程，因而可能不願與我們合作；及
- 供應商和分包商可能關注我們是否財政穩健，我們付款倘有任何延誤，他們可能會收緊供應物料或提供分包服務的信貸條款。

### 我們的服務與營運

#### 我們的服務

我們的樓宇建造服務，一般包括根據與客戶訂立的合約，實施指派給我們的建造工程，以及整個樓宇建造項目的整體管理。我們主要擔任總承包商，主要責任包括：

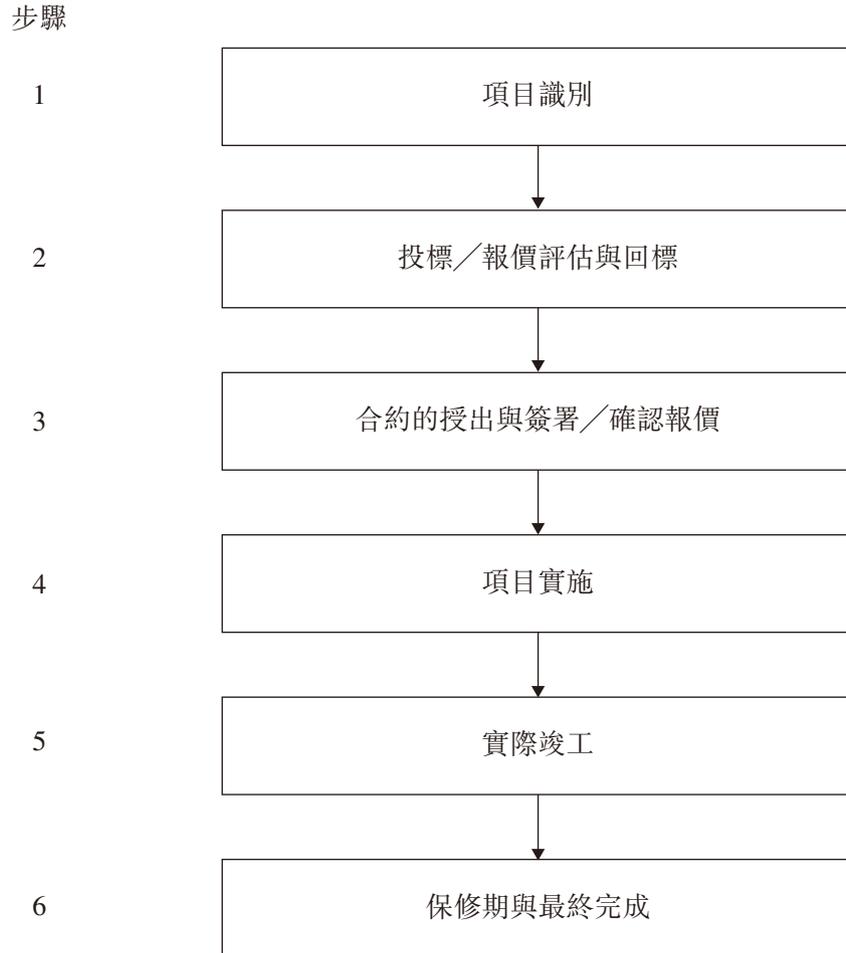
- 獲指派建造工程的規劃及實施；
- 編製樓宇設計和結構圖則(如有需要)；
- 遴選分包商；
- 向供應商採購、購買和安排交付物料；
- 與建築師、工程師和客戶之設計顧問協調；
- 協調與監督工人和分包商進行的所有工地工程；
- 質量檢查及保證；及
- 整體項目管理。

#### 我們的營運

有關執行樓宇建造合約的營運程序，主要涉及投標、價格釐定和項目實施。我們已建立涵蓋樓宇建造的品質管理系統，2000年10月獲得ISO 9001:2000認證，2017年10月獲ISO 9001:2015認證。

樓宇建造項目時限受多種不同因素影響，包括樓宇建造項目所涉複雜性、工地條件、人力資源供應，以及客戶期望。我們與客戶訂立的合約，訂明樓宇建造項目的預計期限。一般而言，本集團可能會有原合約期屆滿後一年或以上額外工程期，以處理各項事宜，包括客戶的改動工程指示及保修期內的執修工程。

我們業務營運的一般流程如下：



### 1. 項目識別

我們向客戶提供樓宇建造服務，一般通過客戶招標通告或報價要求識別潛在樓宇建造項目。客戶招標通告或報價要求一般包括所需工程簡略說明、預計合約期限及回標／提交報價截止時間。在個別招標中，我們需要提供指定金額的投標保證金，招標結果公布後，我們不論中標與否，均會獲退還投標保證金。

客戶有時可能要求我們提交資歷預審文件。資歷預審是客戶評估申請人投標資格的流程，考慮因素包括申請人公司規模、往績經驗、建議投入樓宇建造項目的資源、項目實施建議，以及安全和環保紀錄等。倘若客戶審議我們提交的資歷預審文件後感到滿意，將會邀請我們回標。

## 2. 投標／報價評估與回標

### (a) 投標／報價審議、評估及編製流程

本集團設有投標團隊，成員包括項目總監、項目經理、合約經理和工料測量師，由執行董事Low先生領導。

收到客戶招標或報價要求後，投標團隊將會審議招標信息或報價要求，包括工程範圍、複雜性、成本、時限及本集團以往完成的同類樓宇建造項目，以求評估潛在樓宇建造項目的管理事項和盈利能力。

投標團隊也會進行初步分析與風險評估，評估本集團是否具備履行合約要求所需的必要執照、資源及資金。編製標書或報價時，將會考慮該等分析與評估的結果，以及樓宇建造項目的盈利能力和管理事項。

標書一般包括(i)投標形式；(ii)各項工程任務價單；(iii)工程內容說明；及(iv)建議總合約金額。報價一般包括(i)各項工程任務價單；(ii)工程內容說明；及(iii)建議總合約金額。

### (b) 定價策略

我們編製潛在樓宇建造項目的投標或報價時，將對就貨幣價值和百分比而言的毛利率作出估算。我們一般根據將產生的估算成本加上加成百分比，就各個項目逐次制訂投標或報價價格。

我們的投標或報價取決於多項因素，尤其是項目規模、複雜性和規格。於投標／報價評估階段，投標團隊參照多項因素估算承接項目的成本，譬如(i)估計所需人力資源、物料和機器數目、類別和成本；(ii)工程難度；(iii)預計竣工時間；(iv)以往就同類樓宇建造項目收取的費用；及(v)當前市況。為制訂成本估算，我們亦會向供應商及分包商取得報價作為支持。

執行董事Low先生負責釐定將予遞交的投標和報價之最終價格。視乎合約條款及條件，客戶可能會指示我們改動合約工程，一般情況下我們必須遵從。該等改動工程指示可能構成原合約工程的加建、改建或取消。改動工程指示的價格，特別是原合約工程的加建

或改建，一般參照類似工程之合約指定的費率與價格及／或當期市場費率而定，相關樓宇建造項目的總合約金額也會隨即作出相應調整。如要取消任何合約工程，則根據合約或經確認報價所載各項工程任務的價格，對該樓宇建造項目的總合約金額作出扣減。

### (c) 提交投標／報價和授出合約

投標或報價由項目團隊的工料測量師編製，經執行董事Low先生審批後提交。

回標或報價後，客戶可能與我們舉行投標會議或向我們進行查詢，釐清有關投標或報價細節的信息。客戶可能會根據本集團的回標或報價，進一步與本集團磋商商業與技術條款。

回標或報價及授出合約所需時間，主要由各客戶決定，一般取決於樓宇建造項目的規模與複雜性。

## 3. 合約的授出與簽署

成功中標後，我們將與客戶訂立正式合約。該等合約常見條款包括但不限於工程範圍、合約期限、合約金額與付款條款、改動工程指示、工程保留金、保修期、約定損害賠償金、履約保證金及終止合約等。有關客戶主要條款的詳情，請參閱本節下文「客戶－客戶委聘之主要條款」一段。

## 4. 項目實施

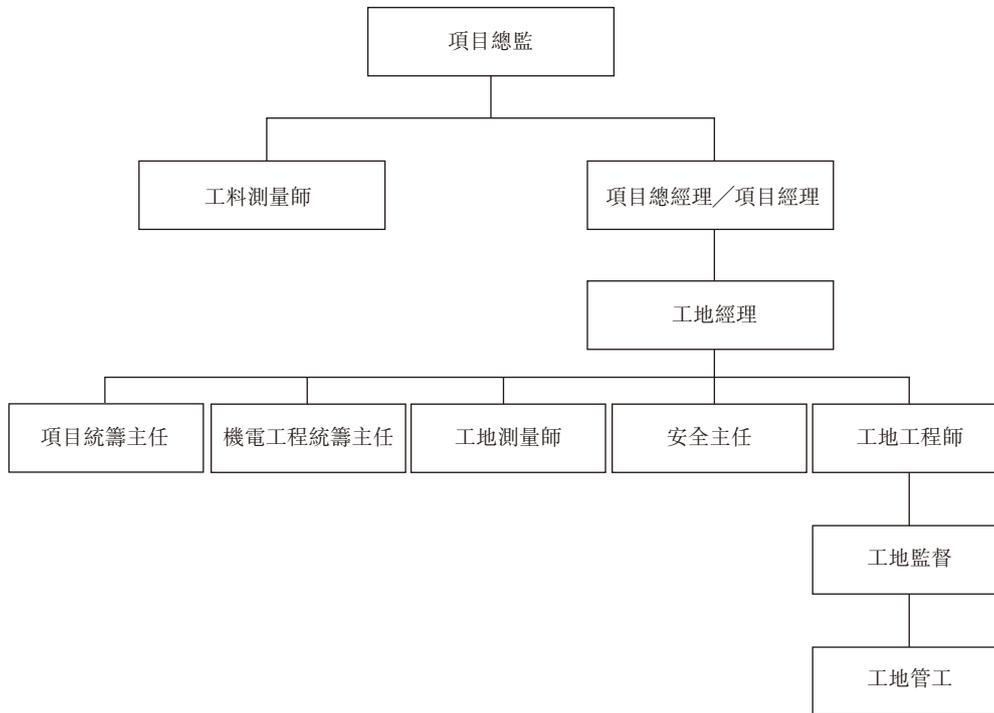
項目實施流程一般包括：(a)組成項目團隊；(b)制訂總規劃；(c)採購物料、採購或租用機器及設備；(d)我們的工地工人實施工程及／或將工程分派予分包商；(e)檢查；及(f)申請付款和發出竣工證明。

### (a) 組成項目團隊

我們每個樓宇建造項目均由一支項目團隊負責。一般情況下，項目團隊的成員包括項目總監、工料測量師、項目總經理／項目經理、工地經理、項目統籌主任、機電工程統籌主任、工地測量師、安全主任、工地工程師、工地監督及工地管工。項目團隊負責制定

及提交總規劃以及樓宇建造項目的整體管理，包括分包商的委聘及按照標書或其他合約文件所載之工程規劃和計劃採購材料。需要時，項目團隊亦會提供樓宇設計及圖則以供客戶批准。我們一般委聘外部顧問編製設計及圖則，供項目團隊於呈交客戶前審閱，或由項目團隊審議客戶提供的設計並給予意見。項目團隊一般會於獲授相關樓宇建造項目後一周內組成。

下圖載列組成項目團隊的主要成員：



項目團隊每名關鍵成員承擔的特定責任載列如下：

職位	職責
項目總監	<ul style="list-style-type: none"><li>負責領導、整體規劃、實施及監督樓宇建造項目</li><li>參照合約載列的有關要求遴選合適人員、供應商及分包商</li><li>審閱技術和結構圖則</li><li>在工料測量師的統籌下審議工地工程師編製的付款申請和最終賬目</li><li>提供項目所需的支持和資源，以維持安全和有效率的工作條件</li></ul>
工料測量師	<ul style="list-style-type: none"><li>檢查工地工程進度</li><li>編製付款申請以向客戶提交</li><li>就分包商或供應商提交的中期付款申請發出中期付款證書</li></ul>
項目總經理／項目經理	<ul style="list-style-type: none"><li>整體工地統籌及行政</li><li>管理和控制項目的整體營運、進度及資源</li><li>材料採購</li><li>統籌和出席與客戶、客戶的顧問及建築師、分包商及供應商舉行的進度會議</li><li>確保遵守合約及法律規定</li></ul>

職位	職責
工地經理	<ul style="list-style-type: none"><li>• 規劃、統籌、管理及監控所有工地活動</li><li>• 統籌及監督委派予分包商的樓宇工程</li><li>• 控制及監察工地接收的所有材料</li></ul>
項目統籌主任	<ul style="list-style-type: none"><li>• 確保已規劃／完成的樓宇工程符合客戶要求，尤其是樓宇建造項目的圖則及設計</li><li>• 向項目團隊提供技術支援</li></ul>
機電工程統籌主任	<ul style="list-style-type: none"><li>• 監督有關樓宇建造項目的機電工程事宜</li><li>• 就機電安排與工地管工溝通</li><li>• 採購所需機器及設備</li></ul>
工地測量師	<ul style="list-style-type: none"><li>• 制定結構性或建築工程的直線和水平對齊標準</li><li>• 確保臨時參考點可供檢查</li></ul>
安全主任	<ul style="list-style-type: none"><li>• 監督有關項目的安全事宜，尤其是工地日常的安全檢查</li><li>• 確保工人和分包商遵行適用安全法律法規以及我們的安全指示和指引</li><li>• 向工地的工人和分包商進行安全培訓</li></ul>
工地工程師	<ul style="list-style-type: none"><li>• 監督有關樓宇建造項目的技術事宜</li><li>• 設計及審閱建造規劃</li><li>• 與參與樓宇建造項目的顧問、分包商、工料測量師及工地管工聯絡</li></ul>

職位	職責
工地監督	<ul style="list-style-type: none"><li>• 監督建築工地，確保工程按照規格及圖則進行</li><li>• 檢驗進貨材料；檢查工地的機電工程事宜及手動工具，確保狀態良好</li><li>• 進行定期檢查，以監察項目的進度及質量</li><li>• 制定及執行品質監控計劃</li></ul>
工地管工	<ul style="list-style-type: none"><li>• 實地監督工地工人及分包商</li><li>• 向工地監督匯報項目進度及任何事宜</li></ul>

*(b) 制定總規劃*

對於本集團承接的每個樓宇建造項目，項目團隊會制定總規劃(載列實施該項目的詳情)以及項目質量計劃(載列規格、交付時間表、所需材料及人力)。總規劃旨在推動樓宇建造項目的整體管理。

*(c) 採購物料、採購或租用機器及設備*

我們會為進行工程的工人購入所需材料，並在需要時就樓宇建造項目向供應商購置或租用機器及設備。一般而言，我們的供應商會直接將我們購入的材料運往建造工地。本集團會按照工程時間表釐定於建造工地儲存的材料數量，所有材料會存放於建造工地供直接使用。本集團不會儲存任何材料作存貨，因此，我們會根據個別項目的規格逐次採購所需材料。視乎合約要求、擬用物料規格並參考行業常規，我們亦會就若干種類的工程為分包商採購材料。

為確保我們服務的質量，我們設有從獲准供應商名單上遴選和聘用供應商之程序，

詳情載於本節下文「供應商」一段。我們已與供應商建立穩定的業務關係，並不預期日後採購材料將遇上任何重大困難。

我們項目的樓宇建造服務一般需使用機器及設備。我們會按照每個項目的特定要求及複雜程度使用自有機器及設備，或向供應商採購或租用機器及設備。我們將機器及設備存放在建築工地。有關機器及設備的詳情，請參閱本節下文「機器及設備」一段。視乎項目要求及工程種類，我們的外包商或須為進行工程添置必要的機器及設備。

*(d) 我們的工地工人實施工程及／或將工程分派予分包商*

我們通常會將大部分建造工程分派予分包商。我們分派予分包商的工程一般屬勞動密集或者需要特定的技能，如打樁、挖掘、防水、電工及鋼結構工程。為確保工程質量優良，我們一般禁止分包商將工程再分派予其他分包商，惟獲得我們事先批准者除外。在委聘分包商上，董事相信我們能夠分散風險，專注我們樓宇建造項目的監察和質量保證工作。

*(e) 檢查*

在實施及執行我們的樓宇建造項目時，項目團隊會定期對所有完成的工程進行質量檢查和檢驗，以確保本集團及分包商進行的工程符合有關合約所載的規定。更多詳情請參閱本節下文「品質控制」一段。

*(f) 申請付款和發出竣工證明*

我們動工前通常並無向客戶收取任何預付款或按金。為收取工程進度款，我們通常就前一個月已完成的工程(包括合約註明的工程及改動工程指示)之工程進度款提出申請，而客戶會查核於當時工程階段已完成的工程，並於相關工程竣工時簽發證書。實際上，驗證程序一般需時一至兩星期。授予核證付款證書後，視乎有關合約的條款，我們通常給予客戶14天至60天的信貸期。

同樣，我們的供應商有權按照採購訂單所載的付款條款就向工地交付的材料、機器及設備收取款項。我們的外包商有權按照與我們與客戶之間相若的條款收取工程進度款。外包商為收取工程進度款，亦會就工程進度款提出申請，我們在簽發證書前會核實及檢查已完成的工程。我們的外包商一般自開出其發票起給予我們10天至60天的信貸期。

### **5. 實際竣工**

一般情況下，實際竣工日期為我們合約工程竣工，並且客戶於其顧問（如建築師及工料測量師）檢查後對工程表示滿意當日。上述客戶顧問就核實項目工程可交付予客戶而簽發實際竣工證書之時代表實際竣工日期。其後，我們會為客戶編製最終賬目，列出項目未付餘額的詳情，而客戶的顧問，如建築師及工料測量師會認證上述最終賬目。客戶會於確認上述最終賬目後向我們支付最終款項。在某些情況下，接獲客戶確認交付工地之函件或客戶支付最終付款即視為項目竣工。

我們若干樓宇建造項目的客戶或從工程進度款預扣工程保留金及／或要求我們提供履約保證金。工程保留金及履約保證金通常於簽發實際竣工證書後解除其中一部份。有關工程保留金及履約保證金的安排詳情，請參閱本節下文「客戶－客戶委聘之主要條款」一段。

### **6. 保修期與最終完成**

整段合約期一般包含保修期，保修期內，我們有責任免費修正客戶或建築師等客戶顧問發現的任何缺陷。保修期一般為實際竣工當日起12個月或24個月。

簽發補修工程竣工證書當日即為最終完成日，代表項目完結。該證書證明我們已履行修正任何樓宇建造項目相關缺陷的責任。

董事確認於往績記錄期間，並無客戶針對本集團提出任何重大的索償或投訴，而就補修工程產生的成本並不重大。

### 我們的項目

往績記錄期間，我們主要在西馬來西亞提供(i)工廠項目；及(ii)機構、商業及／或住宅項目的樓宇建造服務。我們亦承接其他小型配套建造工程。往績記錄期內及直至最後實際可行日期，我們參與21個樓宇建造項目，原合約金額合計約1,655.0百萬令吉。該21個項目當中，13個為工廠項目，八個為機構、商業及／或住宅項目。

### 工廠項目

工廠項目指建造低層工廠樓宇，一般用作加工設施或製造廠房，各項目的總建築面積由約120,000平方呎至495,000平方呎不等。往績記錄期間及直至最後實際可行日期，我們已承接13個工廠項目，各項目的原合約金額介乎約3.1百萬令吉至約212.0百萬令吉不等。我們工廠項目的客戶主要為領先的本地及跨國工廠擁有人。舉例而言，往績記錄期間，我們曾建造無塵室及醫療手套、半導體及醫療儀器的製造廠房，以及燕麥片加工廠。

下文載列兩個我們於往績記錄期間承接的重大工廠項目：

#### 項目A

我們於往績記錄期間完成的重大工廠項目之一為於馬來西亞檳城建造醫療儀器製造設施的項目A，原合約金額約為212.0百萬令吉，總建築面積合計約495,000平方呎。客戶A為一家於紐約證券交易所上市的國際醫療儀器製造商的附屬公司。建成的樓宇為客戶A首間位於亞洲的醫療儀器製造設施。



### ***Eco Medi***項目

就Eco Medi項目而言，我們負責建造兩項生產無塵室及醫療手套的製造設施之不同期數，以及位於馬來西亞霹靂的宿舍。自2013年起直至最後實際可行日期，Eco Medi Glove Sdn Bhd向我們授出八份合約。Eco Medi Glove Sdn Bhd為一間在新加坡證券交易所上市的國際無塵室及保健手套製造商的附屬公司。往績記錄期間，我們獲Eco Medi Glove Sdn Bhd授予(i)首間製造廠房第四期至第六期；(ii)宿舍；及(iii)第二間製造廠房第一期，原合約金額合計約110.5百萬令吉。製造廠房各期數的總建築面積介乎約120,000平方呎至約252,000平方呎不等。



### **機構、商業及／或住宅項目**

機構、商業及／或住宅項目指建造機構、商業或住宅樓宇，譬如私營醫院、酒店、購物商場、高層住宅大樓及商業／住宅綜合體。視乎項目各自的性質及大小，該等樓宇的總建築面積介乎約373,000平方呎至4.2百萬平方呎不等。往績記錄期間及直至最後實際可行日期，我們承接八個機構、商業及／或住宅項目，各項目的原合約金額介乎約2.5百萬令吉至約518.0百萬令吉不等。此類項目的客戶主要為馬來西亞的物業發展商。

下文載列兩個我們於往績記錄期間承接的兩個的重大機構、商業及／或住宅項目：

### **GRB項目**

我們完成的矚目商業項目之一為於馬來西亞吉打建造八層購物商場的GRB項目，原合約金額約為249.9百萬令吉，總建築面積約為1.3百萬平方呎。



### *Crimson Omega*項目

我們於往績記錄期間參與的另一個重大商業項目為於馬來西亞檳城建造九層商業平台連停車場、18層寫字樓、18層酒店及30層服務式住宅的Crimson Omega項目，原合約金額約為518.0百萬令吉，總建築面積約為4.2百萬平方呎。Crimson Omega項目預期於2021年6月竣工。



藝術印象外觀



目前外觀

### 其他

往績記錄期間，我們亦承接小型配套建造工程，包括(但不限於)翻新工程、維修工程及電工工程。該等項目一般無正式招標程序，客戶僅會獲取報價並向我們下達訂單。

## 業 務

下表載列往績記錄期內本集團按項目種類劃分的收益明細分析：

	2017財政年度		2018財政年度		2019財政年度	
	收益 (千令吉)	佔總收益% (%)	收益 (千令吉)	佔總收益% (%)	收益 (千令吉)	佔總收益% (%)
工廠項目 <sup>(1)</sup>	318,593	91.7	65,096	41.5	101,192	38.6
機構、商業及／或住宅項目 <sup>(2)</sup>	26,968	7.8	86,619	55.2	158,771	60.5
其他 <sup>(3)</sup>	1,743	0.5	5,131	3.3	2,511	0.9
<b>合計：</b>	<b>347,304</b>	<b>100.0</b>	<b>156,846</b>	<b>100.0</b>	<b>262,474</b>	<b>100.0</b>

附註：

- (1) 工廠項目指提供低層加工設施與製造廠房等工廠樓宇工程，合約金額（計入調整和改動工程指示後）各自為1.5百萬令吉或以上的項目。
- (2) 機構、商業及／或住宅項目指為私營醫院、酒店、商場、高層住宅樓宇和商業／住宅綜合體等機構、商業及／或住宅樓宇提供樓宇工程，合約金額（計入調整和改動工程指示後）各自為1.5百萬令吉或以上的項目。
- (3) 其他指小型配套建造工程，包括但不限於翻新工程、維修工程及電工工程，合約金額（計入調整和改動工程指示後）各自不超過1.5百萬令吉。

### 往績記錄期內及直至最後實際可行日期之進行中及已完成項目

往績記錄期內及直至最後實際可行日期，我們已合共完成15個樓宇建造項目，並無任何錄得虧損的樓宇建造項目。於最後實際可行日期，我們有六個進行中的樓宇建造項目。

## 業 務

下表載列本集團於往績記錄期內及截至最後實際可行日期之進行中及已完成樓宇建造項目之數目變動詳情：

	2017財政年度		2018財政年度		2019財政年度		往績記錄期後及直至 最後實際可行日期	
	項目數目	合約金額 <sup>(3)</sup>	項目數目	合約金額 <sup>(3)</sup>	項目數目	合約金額 <sup>(3)</sup>	項目數目	合約金額 <sup>(3)</sup>
		(千令吉)		(千令吉)		(千令吉)		(千令吉)
期初進行中的樓宇建造項目 <sup>(1)</sup>	6	488,395	5	91,030	7	1,097,183	7	1,046,793
加：獲授新樓宇建造項目	4	65,370	8	1,079,288 <sup>(4)</sup>	2	7,430	1	14,600
加：調整／改動工程指示金額	-	5,460	-	7,628	-	6,728	-	3,231
減：已完成的樓宇建造項目 <sup>(2)</sup>	5	468,195	6	80,763	2	64,548	2	83,919
期末進行中的樓宇建造項目	<u>5</u>	<u>91,030</u>	<u>7</u>	<u>1,097,183</u>	<u>7</u>	<u>1,046,793</u>	<u>6</u>	<u>980,705</u>

**附註：**

- (1) 我們獲授而已動工但就會計目的僅於一時間點確認部分收益的樓宇建造項目，或已確定委任但尚未動工的項目，均分類為進行中項目。
- (2) 當獲簽發實際竣工證書、接獲客戶確認交付工地之函件或客戶已作出最終付款後，樓宇建造項目已告完成。更多詳情請參閱本節上文「我們的營運－5.實際竣工」一段。
- (3) 合約金額不計及任何(i)最後實際可行日期後客戶發出的改動工程指示及(ii)撥備金額，即可能但未必會進行但計入原合約規定的工程範圍之工程金額。
- (4) 於2018財政年度獲授的新樓宇建造項目之合約金額主要為Crimson Omega項目(即518.0百萬令吉)及Island Hospital Sdn Bhd委聘建造醫院的項目(即322.4百萬令吉)。

## 已完成的樓宇建造項目

下表載列本集團於往績記錄期內及直至最後實際可行日期已完成的15個樓宇建造項目的資料：

### 2017財政年度

編號	客戶	項目名稱	工程描述	開始日期 <sup>(1)</sup>	完成日期 <sup>(2)</sup>	概約 合約期 <sup>(3)</sup> (月)	原合約 金額 <sup>(4)</sup> (千令吉)	於最後實際 可行日期/ 之前接獲的 調整/改動 工程指示 (千令吉)	往績記錄期前 確認的收益 (千令吉)	往績記錄期 內確認的收益 (千令吉)	預期於2019 財政年度後 確認的收益 (千令吉)
1	客戶A	項目A	工廠： 建造兩層辦公室、 一層工廠及一層倉庫	2016年9月14日	2017年7月30日	10	212,000	-	6,203	205,797	-
2	T.T.E.Engineering (M) Sdn Bhd	項目L- 第一期	工廠： 建造一項半導體芯片設施 (第1期)	2016年4月18日	2017年9月1日	16	99,200	-	45,905	53,295	-
3	客戶 <sup>(5)</sup>	HLB	商業及住宅： 建造一幢27層的商业樓宇， 包括84個商務套房單位	2013年10月1日	2017年8月28日	47	93,840	(204)	82,650	10,986	-
4	客戶C	項目C	工廠： 建造一層工廠及兩層辦公室	2016年5月30日	2017年3月7日	9	41,000	886	13,987	27,899	-
5	Eco Medi Glove Sdn Bhd	Eco Medi第4期	工廠： 建造一項製造設施 (首間製造廠房第4期)	2016年8月15日	2017年8月2日	12	17,000	3,980	2,982	17,998	-

### 2018財政年度

6	T.T.E.Engineering (M) Sdn. Bhd	項目L- 第二期	工廠： 為一項半導體芯片設施提供 土木、結構及建築工程(第2期)	2017年10月6日	2018年6月11日	8	3,100	-	-	3,100	-
---	-----------------------------------	----------	--	------------	------------	---	-------	---	---	-------	---

業 務

編號	客戶	名稱	工程描述	開始日期 <sup>(1)</sup>	完成日期 <sup>(2)</sup>	概約 合約期 <sup>(3)</sup> (月)	原合約 金額 <sup>(4)</sup> (千令吉)	於最後實際 可行日期/ 之前接獲的 調整/改動 工程指示 (千令吉)	往續記錄期 前確認的 收益 (千令吉)	往續記錄期 內確認的 收益 (千令吉)	預期於2019 財政年度後 確認的收益 (千令吉)
7	Era Alpha Sdn Bhd	Exopuri	商業： 為一幢35層酒店提供混凝土 加固工程	2016年5月1日	2018年9月30日	29	25,300	5,300	6,203	24,397	-
8	T.T.E. Engineering (M) Sdn Bhd	項目L-第3期	工廠： 建造一項半導體芯片設施 (第3期)	2017年4月10日	2018年2月1日	10	15,868	-	-	15,868	-
9	Eco Medi Glove Sdn Bhd	Eco Medi第5期	工廠： 建造一項製造設施 (首間製造廠房第5期)	2017年8月15日	2018年5月15日	9	14,700	2,653	-	17,353	-
10	客戶B	項目P	工廠： 為一間四層工廠提供打樁工程	2018年7月24日	2018年10月22日	3	10,182	680	-	10,862	-
11	T.T.E. Engineering (M) Sdn Bhd	項目L-第4期	工廠： 為建造一項半導體芯片項目 提供建築工程(第4期)	2017年12月4日	2018年6月11日	6	3,732	-	-	3,732	-
<b>2019財政年度</b>											
12	Federal Oats Mills Sdn Bhd	FOM	工廠：建造七層的工廠	2018年4月20日	2019年4月23日	12	46,000	-	-	46,000	-
13	Eco Medi Glove Sdn Bhd	Eco Medi第6期	工廠： 建造一項製造設施 (首間製造廠房第6期)	2018年6月15日	2019年6月30日	12	13,460	4,700	-	18,160	-
往續記錄期後及直至最後實際可行日期											
14	客戶B	項目B	工廠：建造四層的工廠	2018年10月20日	2019年11月30日	13	75,738	3,231	-	64,817	14,152

編號	客戶	名稱	工程描述	開始日期 <sup>(1)</sup>	完成日期 <sup>(2)</sup>	概約 合約期 <sup>(3)</sup> (月)	原合約 金額 <sup>(4)</sup> (千令吉)	於最後實際 可行日期/ 之前接獲的 調整/改動 工程指示 (千令吉)	往續記錄期 前確認的 收益 (千令吉)	往續記錄期 內確認的 收益 (千令吉)	預期於2019 財政年度後 確認的收益 (千令吉)
15	Eco Medi Glove Sdn Bhd	Eco Medi Hostel	住宅：建造兩幢宿舍	2019年5月2日	2020年3月13日	10	4,950	—	—	2,821	2,129

附註：

- (1) 「開始日期」指合約規定我們合約工程開始日期或我們客戶發出首張購買訂單日期。
- (2) 「完成日期」指獲簽發實際竣工證書、接獲確認交付工地函件的日期或客戶已作出最終付款日期。更多詳情請參閱本節上文「我們的營運—5.實際竣工」一段。
- (3) 「合約期」指開始日期至完成日期之期間。
- (4) 原合約金額不計及任何(i)客戶發出的改動工程指示；及(ii)撥備金額，即可能但未必會進行但計入原合約規定的工程範圍的工程金額。
- (5) 客戶H與客戶I之最終實益擁有人相同。

進行中樓宇建造項目

於最後實際可行日期，我們合共有六項進行中的樓宇建造項目：一個為工廠項目，五個為機構、商業及／或住宅項目。該等進行中的樓宇建造項目之原合約金額合計約為979.0百萬令吉，其中約233.8百萬令吉已於往績記錄期內確認為收益。

下表載列於最後實際可行日期我們已動工的進行中樓宇建造項目的資料：

編號	客戶	名稱	工程描述	開始日期 <sup>(1)</sup>	估計完成時間 <sup>(2)</sup>	概合約期 (月)	原合約金額 <sup>(3)</sup> (千令吉)	於最後實際 可行日期/ 之前接獲的 調整/改動 工程指示 (千令吉)	往績記錄期內 確認為收益 (千令吉)	往績記錄期後 截至最後實際 可行日期 確認為收益 (千令吉)	預期於 最後實際 可行日期後 確認為收益 (千令吉)
1	Crimson Omega Sdn Bhd	Crimson Omega	商業： 設計及興建包含九層商業平台 連停車場、18層寫字樓、 18層酒店及30層服務式 住宅的商業/住宅綜合體	2018年1月1日	2021年6月30日	42	517,973	-	139,149	41,032	337,792
2	Island Hospital Sdn Bhd	IHOS	機構： 建造12層醫院，設有地庫、 停車場及地下隧道	2018年9月1日	2020年10月31日	26	322,402	-	26,180	15,955	280,267
3	Kementerian Perumahan Dan Kerajaan Tempatan	IP-KN	住宅： 設計及興建有500個單位的高層住宅樓宇	2018年4月17日	2021年4月16日	36	89,801	-	41,614	18,147	30,040

業 務

編號	客戶	名稱	工程描述	開始日期 <sup>(1)</sup>	估計完成時間 <sup>(2)</sup>	概約合約期 (月)	原合約金額 <sup>(3)</sup> (千令吉)	於最後實際 可行日期/ 之前接獲的 調整/改動 工程指示 (千令吉)	往續記錄期內 確認的收益 (千令吉)	往續記錄期後 截至最後實際 可行日期 確認的收益 (千令吉)	預期於 最後實際 可行日期後 確認的收益 (千令吉)
4	ER Mekatron Manufacturing Sdn Bhd	MTR5	機構： 為海軍基地建造自動化存取系統	2016年11月14日	2020年4月27日	41	31,703	1,746	26,793	6,656	-
5	客戶	CP	商業：建造五層的辦公室	2019年9月6日	2020年11月5日	14	2,480	-	112	1,248	1,120
6	Eco Medi Glove Sdn Bhd	Eco Medi 2號 廠房(第一期)	工廠：建造製造廠房 (第二間製造廠房第一期)	2020年3月2日	2021年1月3日	10	14,600	-	-	112	14,488

附註：

- (1) 「開始日期」指合約規定我們合約工程開始日期。
- (2) 估計完成時間乃按管理層就合約撥備及合約工程進度作出的估計，受限於不時之客戶變動及/或授出的延期。
- (3) 原合約金額不計及任何(i)客戶發出的改動工程指示；及(ii)撥備金額，即可能但未必會進行但計入原合約規定的工程範圍的工程金額。

## 業 務

### 積壓的項目

我們積壓的樓宇建造項目(各項目的合約金額(經計及調整及改動工程指示)為1.5百萬令吉或以上)總額指我們於若干日期仍有待完成的估計工程總合約金額。下表載列往績記錄期間及直至最後實際可行日期我們積壓的樓宇建造項目之變動：

	2017財政年度		2018財政年度		2019財政年度		往績記錄期後及 直至最後實際 可行日期	
	合約金額	應佔	合約金額	應佔	合約金額	應佔	合約金額	應佔
	(千令吉)	合約數目	(千令吉)	合約數目	(千令吉)	合約數目	(千令吉)	合約數目
於各財政年度/期初積壓	330,771	6	56,041	5	991,112	7	745,306	7
加：新動工項目之總合約金額/ 現有項目的額外改動工程指示 <sup>(1)</sup>	70,830	4	1,086,786	8	14,157	2	17,831	1
減：合計已確認收益	345,560		151,715		259,963		99,327	
於各財政年度/期末積壓	<u>56,041</u>	<u>5</u>	<u>991,112</u>	<u>7</u>	<u>745,306</u>	<u>7</u>	<u>663,810</u>	<u>6</u>
已完成樓宇建造項目數目		5		6		2		2

附註：

- (1) 新動工項目之總合約金額/現有項目的額外改動工程指示指新項目的合約金額及合約期內客戶發出的任何改動工程指示。

## 業 務

下表載列於往績記錄期間及直至最後實際可行日期，按項目種類劃分的動工及竣工樓宇建造項目數目之明細：

	2017財政年度		2018財政年度		2019財政年度		往績記錄期後及 直至最後實際 可行日期	
	動工項目	竣工項目	動工項目	竣工項目	動工項目	竣工項目	動工項目	竣工項目
	數目	數目						
工廠項目 <sup>(1)</sup>	3	4	5	5	-	2	1	1
機構、商業及／或住宅項目 <sup>(2)</sup>	1	1	3	1	2	-	-	1
<b>總計</b>	<b>4</b>	<b>5</b>	<b>8</b>	<b>6</b>	<b>2</b>	<b>2</b>	<b>1</b>	<b>2</b>

附註：

- (1) 工廠項目指提供低層加工設施與製造廠房等工廠樓宇工程，合約金額(計入調整和改動工程指示後)各自為1.5百萬令吉或以上的項目。
- (2) 機構、商業及／或住宅項目指為私營醫院、酒店、商場、高層住宅樓宇和商業／住宅綜合體等機構、商業及／或住宅樓宇提供樓宇工程，合約金額(計入調整和改動工程指示後)各自為1.5百萬令吉或以上的項目。

中標率

往績記錄期內，我們的樓宇建造項目一般透過回標取得。我們於往績記錄期內各個財政年度／期間的中標率保持穩定，約為33%、33%及17%。下表載列往績記錄期內我們投標的統計數據：

	2017 財政年度	2018 財政年度	2019 財政年度 <sup>(3)</sup>
所示期間已提交的標書數目 <sup>(1)</sup>	9	21	12
獲授的樓宇建造項目數目	3	7	2
所示期間中標率 <sup>(2)</sup>	33%	33%	17%
已回標的概約原合約金額 (千令吉)	241,616	1,625,643	648,537
成功投標的概約原合約金額 (千令吉)	62,270	1,085,556	7,430

附註：

- (1) 就計算中標率而言，已提交的標書數目指我們已回標之項目數目，儘管我們或已就該特定項目提交(多於一份)經修訂之標書。
- (2) 中標率乃將相同財政年度或期間內獲授的項目數目除以已提交的標書數目計算得出。
- (3) 於2019財政年度內，我們提交12份標書，其中一份的結果於最後實際可行日期仍未確定。

董事認為，我們的中標率主要受我們投標策略所影響，參考項目規模、我們進行中樓宇建造項目的數目及尚餘價值、我們的資源及人力供應及市況而定。

就2017財政年度、2018財政年度及2019財政年度而言，本集團的工廠項目中標率於各財政年度／期間約為29%、25%及零。由於我們於2018財政年度分配大量資源予Crimson Omega項目，本集團進行投標的條款競爭力較低，但會產生較佳的溢利率。董事認為於2018財政年度入標Crimson Omega項目並專注該項目對本集團有利，乃由於(i)Crimson Omega項目為檳城有史以來

最大型的商業住宅綜合體建造項目之一，擔任此項目的總承包商將提升本集團於西馬來西亞的聲譽；(ii)Crimson Omega項目為本集團最大型的樓宇建造項目，其合約金額約為518.0百萬令吉，將為本集團確保穩定的收益來源，直至截至2021年10月31日止財政年度；及(iii)Crimson Omega項目的估計毛利率約為11.0%，董事認為此毛利率較工廠項目更具競爭力，且由於其合約金額較大，故長遠而言將對本集團有利。上市後，本集團將運用股份發售所得的額外資源繼續物色更多工廠項目，以維持本集團的毛利率。

董事認為，透過回標回應我們客戶的邀約對我們業務發展屬重要，因為此舉使我們可(i)了解最新的市場數據，如人力及物料成本、客戶要求及競爭對手的定價水平，作為我們日後就同類項目進行投標之參考；(ii)維持我們與客戶的關係；及(iii)維持我們的市場地位。往績記錄期內，我們的中標率維持相對穩定。考慮到我們的投標策略及鑑於我們於往績記錄期的表現，董事認為我們於往績記錄期內的整體中標率大致穩定及令人滿意。

### 近期投標

於最後實際可行日期，原合約金額合共約為623.1百萬令吉的五份回標仍待公布投標結果。有關該等回標的詳情，請參閱本節上文「我們的業務策略－增強流動資金狀況以支付啟動成本及履約保證金，以求取得同期進行的矚目項目」一段。

基於本招股章程「行業概覽」一節所載之馬來西亞樓宇建造業的正面趨勢及機遇、我們的背景及經驗，以及我們於營運中持續尋求新招標所作出的努力，董事相信我們將可繼續承接於西馬來西亞進行的新樓宇建造工程。

### IP-KN項目－與Inspirasi Perkasa Sdn Bhd (「IP」)之合營安排

往績記錄期間，我們與IP訂立合營安排，以執行IP-KN項目。IP為可承接指定授予土著承包商之政府項目的註冊承包商，而我們則具備承擔該項目所需的專業知識及能力。

於2017年5月11日，本集團與IP就共同執行IP-KN項目訂立協議(「該協議」)。根據該協議，IP負責提供多種項目管理服務，包括但不限於(i)與相關政府機關磋商；(ii)準備須向政府機關提供的項目文件；(iii)處理有關IP-KN項目指定土地重新劃分之事宜；(iv)準備詳細的建築、結構、機械、電工及其他必要圖則及計劃，供相關政府機關審批。另一方面，本集團負責執行樓宇工程，

包括但不限於準備樓宇設計及實施所有樓宇建造工程。各方同意IP有權就履行於該協議項下的職責獲得IP-KN項目合約金額當中15.0百萬令吉，本集團則有權獲得合約金額其餘部分。

此外，根據該協議，我們同意按IP要求向IP作出墊款，上限為15.0百萬令吉。

於IP獲授IP-KN項目後不久，IP於2018年3月向我們授出分包協議，根據該協議條款，原合約金額約為96.2百萬令吉(按2018年5月的補充協議調整至約89.8百萬令吉)。

### 客戶

我們的客戶主要包括領先的本地及跨國工廠擁有人及物業發展商。我們部分客戶(或其控股公司)於新加坡證券交易所、東京證券交易所或紐約證券交易所上市。

### 主要客戶

2017財政年度、2018財政年度及2019財政年度，我們最大客戶應佔收益總額的百分比分別約為59.3%、36.1%及31.6%，而我們五大客戶合計應佔收益總額的百分比分別約為95.1%、81.1%及86.1%。

## 業 務

下表載列往績記錄期內各財政年度我們與五大客戶之業務關係的詳情：

### 2017財政年度

客戶	提供服務類型	客戶開始與 本集團建立 業務關係之年份	年內應佔 本集團收益 概約金額 (千令吉)	年內應佔 本集團收益 概約百分比 (%)
客戶A <sup>(4)</sup>	建造工廠	2016年	205,802	59.3
T.T.E Engineering (M) Sdn Bhd <sup>(1)</sup>	建造工廠	2016年	63,543	18.3
客戶C <sup>(3)</sup>	建造工廠	2016年	27,915	8.0
Eco Medi Glove Sdn Bhd <sup>(2)</sup>	建造工廠	2013年	21,389	6.1
Era Alpha Sdn Bhd <sup>(5)</sup>	建造酒店	2016年	11,771	3.4
<b>總計</b>			<b>330,420</b>	<b>95.1</b>

### 2018財政年度

客戶	提供服務類型	客戶開始與 本集團建立 業務關係之年份	年內應佔 本集團收益 概約金額 (千令吉)	年內應佔 本集團收益 概約百分比 (%)
Crimson Omega Sdn Bhd <sup>(6)</sup>	設計及建造商住 綜合大樓	2015年	56,564	36.1
Eco Medi Glove Sdn Bhd <sup>(2)</sup>	建造工廠	2013年	21,598	13.8
Federal Oats Mills Sdn Bhd <sup>(7)</sup>	建造工廠	2018年	20,997	13.4
Inspirasi Perkasa Sdn Bhd <sup>(8)</sup>	建造住宅單位	2018年	14,436	9.2
T.T.E Engineering (M) Sdn Bhd <sup>(1)</sup>	建造工廠	2016年	13,606	8.6
<b>總計</b>			<b>127,201</b>	<b>81.1</b>

## 業 務

### 2019財政年度

客戶	提供服務類型	客戶開始與 本集團建立 業務關係之年份	年內應佔 本集團收益 概約金額 (千令吉)	年內應佔 本集團收益 概約百分比 (%)
Crimson Omega Sdn Bhd <sup>(6)</sup>	設計及建造商業/ 住宅綜合體	2015年	82,859	31.6
客戶B <sup>(10)</sup>	建造工廠	2018年	64,586	24.6
Inspirasi Perkasa Sdn Bhd <sup>(8)</sup>	建造住宅單位	2018年	27,179	10.4
Island Hospital Sdn Bhd <sup>(9)</sup>	建造私營醫院	2018年	26,180	10.0
Federal Oats Mills Sdn Bhd <sup>(7)</sup>	建造工廠	2018年	25,003	9.5
<b>總計</b>			<b>225,807</b>	<b>86.1</b>

#### 附註：

- (1) T.T.E Engineering (M) Sdn Bhd為於1980年在馬來西亞註冊成立的公司，為一間於東京證券交易所上市的公司之附屬公司，其主要業務活動為提供有關空調通風及電機系統合約服務。
- (2) Eco Medi Glove Sdn Bhd為2008年在馬來西亞註冊成立的公司，為一間於新加坡證券交易所上市的全球無塵室及醫療手套製造商的附屬公司。
- (3) 客戶C為於2011年在馬來西亞註冊成立的公司，其主要業務活動為製造飛機結構零件。
- (4) 客戶A為於2015年在馬來西亞註冊成立的公司，為一間於紐約證券交易所上市的全球醫療儀器製造商的附屬公司。
- (5) Era Alpha Sdn Bhd為於2001年在馬來西亞註冊成立的公司，其主要業務活動為物業發展。
- (6) Crimson Omega Sdn Bhd為於1998年在馬來西亞註冊成立的公司，曾為一間之前於馬來西亞交易所上市(現已通過私有化取消上市)的公司之附屬公司，其主要業務活動為物業發展。
- (7) Federal Oats Mills Sdn Bhd為於1965年在馬來西亞註冊成立的公司，其主要業務活動為生產燕麥。
- (8) Inspirasi Perkasa Sdn Bhd為於1993年在馬來西亞註冊成立的公司，其主要業務活動為項目管理及提供建造工程。

- (9) Island Hospital Sdn Bhd為於1994年在馬來西亞註冊成立的公司，其主要從事私營醫院營運。
- (10) 客戶B為於2017年在馬來西亞註冊成立的公司，其主要業務活動為製造高性能薄膜。

我們五大客戶全部於往績記錄期內均為獨立第三方。於往績記錄期間，概無董事、彼等的緊密聯繫人或我們的股東(就董事所盡悉，擁有超過本公司已發行股份5%者)於任何五大客戶中擁有任何權益。

我們相信，我們為主要客戶的項目之良好服務供應商。有關業務關係對本集團確保往績記錄期內的收益來源乃屬必要。

我們的董事確認，於往績記錄期間，我們並無與客戶訂立任何長期協議，而本集團亦無與任何客戶有任何重大糾紛或遭申索，使我們於往績記錄期間的財務表現遭受重大不利影響。

### 客戶／項目集中情形

於2017財政年度、2018財政年度及2019財政年度，我們的最大客戶分別佔我們收益約59.3%、36.1%及31.6%，五大客戶則分別佔我們總收益約95.1%、81.1%及86.1%。於2017財政年度、2018財政年度及2019財政年度，按已確認收益計算，就五大項目確認的收益分別佔我們總收益約91.2%、75.4%及86.0%。

本集團大部分收益有可能自少數客戶或少數樓宇建造項目產生。根據行業報告指出，此情況於行內對承擔大型樓宇建造項目的公司而言並非罕見。有關客戶／項目集中的情況主要由於下列因素所致：(i)本集團業務性質以項目為基準；(ii)於往績記錄期間，樓宇建造項目(如Crimson Omega項目)的合約期可能橫跨三年以上，導致本集團的收益確認期較長；及(iii)本集團現有的現金流量水平、資源及勞動力限制我們能同時承接的樓宇建造項目數量。儘管客戶／項目集中，董事經考慮下列因素，認為本集團的業務模式可以持續：

- 合約金額龐大的大型樓宇建造項目無可避免佔用我們大部分資源，亦將產生金額巨

大的收益。因此，倘我們決定參與合約金額龐大的樓宇建造項目，該項目的客戶自然於相關財務期間在貢獻收益方面成為我們的主要客戶。

- 我們部分主要客戶(如T.T.E Engineering (M) Sdn Bhd及Eco Medi Glove Sdn Bhd)已分別向我們授出不同樓宇建造項目，或委聘我們參與持續數年的樓宇建造項目之不同期數，因此於往績記錄期內多個期間成為我們最大客戶之一。
- 除(i)T.T.E Engineering (M) Sdn Bhd及Eco Medi Glove Sdn Bhd向我們授出不同樓宇建造項目或樓宇建造項目的不同期數，以及(ii)Crimson Omega Sdn Bhd及客戶C的樓宇建造項目橫跨多個財政期間外，我們五大客戶於往績記錄期間的排名及組合均有所不同。此代表我們於整個往績記錄期間並無過份依賴單一客戶產生收益。
- 我們為西馬來西亞樓宇建造業的活躍參與者。倘我們任何主要客戶減少向我們授出合約數量或終止與我們的業務關係，誠如行業報告所示，有鑑於馬來西亞樓宇建造業的預期增長，董事認為我們可以並有能力承接其他客戶的其他潛在樓宇建造項目。有關樓宇建造業的更多詳情，請參閱本招股章程「行業概覽－馬來西亞及檳城建造業的競爭格局」一段。

### 客戶與供應商重疊

Crimson Omega Sdn Bhd為我們於2018財政年度及2019財政年度的五大客戶之一，而Sunshine Paramount Sdn Bhd為我們於2018財政年度及2019財政年度五大供應商之一。Crimson Omega Sdn Bhd及Sunshine Paramount Sdn Bhd屬同一間之前於馬來西亞交易所上市的母公司(現已通過私有化取消上市)旗下。Crimson Omega Sdn Bhd為於1998年在馬來西亞註冊成立的公司，其主要業務活動為物業發展。Sunshine Paramount Sdn Bhd於1985年在馬來西亞註冊成立，其主要業務活動包括建造物料買賣。於2017年12月，Crimson Omega Sdn Bhd向我們授予Crimson Omega項目，原合約金額為518.0百萬令吉。根據Crimson Omega項目的合約條款，我們須向Sunshine Paramount Sdn Bhd購買混凝土、鋼筋網及鋼筋。上述材料的協議合約購買價格或因市場波動而有所調整。往績記錄期間，我們向Crimson Omega Sdn Bhd提供的服務產生的收益金額

分別約為56.6百萬令吉及82.9百萬令吉，分別佔2018財政年度及2019財政年度我們收益約36.1%及31.6%。我們向Sunshine Paramount Sdn Bhd採購原材料金額分別約為22.8百萬令吉及33.6百萬令吉，分別佔2018財政年度及2019財政年度我們服務成本總額約17.4%及14.6%。由於我們參與了正式投標程序，所有投標人均知悉上述條款，故董事認為，上述Crimson Omega項目條款屬正常商業條款。

### 客戶與分包商重疊

T.T.E Engineering (M) Sdn Bhd(「**T.T.E Engineering**」)為我們於2017財政年度及2018財政年度的五大客戶之一，而於2019財政年度為我們五大分包商之一。T.T.E Engineering為於1980年在馬來西亞註冊成立的公司，為一間於東京證券交易所上市的公司之附屬公司，其主要業務活動為提供有關空調通風及電機系統合約服務。自2016年起直至最後實際可行日期，T.T.E Engineering就建造半導體芯片設施不同期數向我們授予四個樓宇建造項目，總合約金額約為121.9百萬令吉。於往績記錄期，我們向T.T.E. Engineering提供的服務產生的收益約為63.5百萬令吉、13.6百萬令吉及零，分別佔2017財政年度、2018財政年度及2019財政年度的收益約18.3%、8.6%及零。於2019財政年度，本集團就另一個我們擔任總承包商的項目委聘T.T.E Engineering為提供機械通風服務的分包商。上述有關建造四層工廠的項目由客戶B授出。2017財政年度、2018財政年度及2019財政年度，已向T.T.E Engineering支付的分包成本約為零、零及14.9百萬令吉，分別佔同期總服務成本約零、零及6.5%。

### 與五大客戶的對銷費用安排

據行業報告指出，項目擁有人可代表其承包商就某個樓宇建造項目支付若干開支，而該等開支將於承包商就結清項目承包費之付款中扣減，此舉在馬來西亞樓宇建造業十分普遍。有關付款安排稱為「對銷費用安排」，而當中涉及的款項則稱為對銷費用款項。

於往績記錄期間，我們與部分五大客戶訂有對銷費用安排。該對銷費用安排包括修正工程費用、保安服務及電費。因應我們的要求或按我們客戶的酌情決定，我們客戶可代表我們支付雜項開支或修正工程開支，而我們會透過對銷費用安排向客戶結清該等款項。實際上，客戶應向我們支付的款項將於抵銷對銷費用金額後清付。於往績記錄期間，經董事確認，我們並無就對銷費用安排與客戶存在重大糾紛，且相關對銷費用金額對我們的業務、財務狀況或經營業績並無重大

## 業 務

影響。此外，由於我們藉抵銷應收客戶款項清付對銷費用，來自完成項目工程的現金流入與支付雜項開支或修正工程費用的現金流出按相同金額減少。因此，對銷費用安排對我們於往績記錄期間的現金流量狀況亦無重大影響。

2017財政年度、2018財政年度及2019財政年度，對銷費用安排項下的款項分別約為零、30,000令吉及零，分別佔我們同期的服務成本約零、0.02%及零。下表載列往績記錄期間與我們五大客戶的重大對銷費用金額以及其各自的收益貢獻：

	2017財政年度		2018財政年度		2019財政年度	
	(千令吉)	(%)	(千令吉)	(%)	(千令吉)	(%)
<b>客戶<sup>(1)</sup></b>						
對銷費用安排項下的款項及						
佔我們服務成本總額概約%	-	-	30	0.02	-	-
產生收益及佔我們總收益概約%	11,110	3.2	427	0.3	-	-

附註：

(1) 對銷費用安排主要為修正工程。

### 客戶委聘之主要條款

一般而言，本集團按個別項目基準與客戶訂立的正式合約具備一項標準格式。其中可因應客戶的要求作出改動。下文載列主要條款及條件。

#### (i) 工程範疇

合約一般規定服務範疇，亦可能包括將遵從的有關規格及要求。合約亦可包括將分配至相關樓宇建造項目的協定工人數目。

#### (ii) 合約期

根據各合約載列的完成時間表，合約期可不時按合約條款由客戶延長。

#### (iii) 合約金額及支付條款

合約將載列我們應收取的原合約金額及支付條款。應收原合約金額一般為固定價格的合約

金額，附有價格調整機制(例如改動工程指示，取決於各具體樓宇建造項目增添或刪除的工程)。

我們通常有權就已完成工程申請工程進度款(包括合約註明的工程及改動工程指示工程)，客戶會檢驗於該階段完成的工程，並於完成有關工程後簽發證書。有關申請付款及認證流程之詳情，請參閱本節上文「我們的營運－4.項目實施－(f)申請付款和發出竣工證明」一段。

往績記錄期間，我們服務產生的所有收益均以馬來西亞令吉計值。客戶主要的付款方式為支票或電匯。

### **(iv) 改動工程指示**

我們的客戶於合約期內可能不時要求我們對我們的服務範圍作出改動。我們就更改工程額外向客戶收取有關樓宇建造項目獲授合約金額以外的費用。有關改動工程指示的更多詳情，請參閱本節上文「我們的營運－2.投標／報價評估與回標－(b)定價策略」一段。

### **(v) 工程保留金**

客戶通常有權從工程進度款中扣留一部分工程保留金。客戶通常會扣留各工程進度款的10%作為工程保留金，惟工程保留金總額之最高金額為原合約金額的5%。發出實際竣工證書後，將向我們釋放工程保留金的一半，而餘下金額則會於保修期結束時向我們釋放。

### **(vi) 保修期**

我們通常於規定的保修期內免費就項目產生的任何工藝拙劣及質量問題負責。此期間一般為發出實際竣工證書日期起計12至24個月。按本節下文「分包商－委聘我們的分包商的主要條款」一段所述，我們通常要求分包商提供類似的保修期。

### **(vii) 約定損害賠償金**

受延長合約期的條款(如適用)所限，我們可能須就工程誤期完工賠償我們的客戶。賠償(如有)乃根據相關樓宇建造項目的合約按日計算。

於2017財政年度，本集團就HLB項目延遲竣工計提撥備。我們獲客戶I的顧問告知該客戶有權扣除約6.9百萬令吉作為約定損害賠償金。儘管董事認為本集團須就該項申索負責的可能性極低，但我們採取保守方法，並於2017財政年度就該項申索的全數款項計提撥備。董事認為有關竣工延誤並非完全因我們違約造成，而是主要因為(i)客戶I延遲確認HLB項目使用的圖則及物料；(ii)客戶I任命的五名分包商之工程延誤；及(iii)泰國於2016年8月洪水氾濫，導致南邦瓷磚延遲交付。於2019年12月，客戶I確認不會對本集團施加約定損害賠償金6.9百萬令吉。因此，6.9百萬令吉之相關撥備將於截至2020年10月31日止財政年度內撥回。於2019年12月，HLB項目的最終賬目已由所有相關各方簽署。

據董事最佳估計，就2019年10月1日至2020年3月31日期間識別並完成的修正工程額外產生的成本約為44,400令吉。就HLB項目而言，於2019年10月31日的貿易應收款項、應收工程保留金及未開票收益之結餘分別約為1.1百萬令吉、2.3百萬令吉及2.4百萬令吉。除上文所述者外，據董事所盡悉、本集團與客戶I之間概無糾紛。

於最後實際可行日期，上述有關HLB項目於2019年10月31日之貿易應收款項、應收工程保留金及未開票收益分別約1.1百萬令吉、124,500令吉及2.4百萬令吉已清償，佔HLB項目於2019年10月31日之貿易應收款項、應收工程保留金及未開發票收益分別約100%、5.4%及100%。

董事確認，於往績記錄期間直至最後實際可行日期，除上文披露者外，董事概不知悉我們樓宇建造項目存在預期導致我們須支付約定損害賠償金的任何重大延誤。

#### **(viii) 履約保證金**

為保證妥善履約以及及時執行我們項目，客戶通常會要求我們以銀行擔保方式提供履約保證金。上述履約保證金乃就本集團若干客戶的利益由銀行給予，作為本集團妥善履行及遵守其於本集團與其客戶之間訂立的建築合約的責任之抵押品。

履約保證金須於我們中標後一特定期間內提供。往績記錄期間，所需的履約保證金金額通常為原合約金額的5%，而該等履約保證金通常於發出實際竣工證書或保修期結束後解除。

### (ix) 終止合約

倘本集團未能執行合約項下的工程，則於不損害任何其他補救權利的前提下，客戶可發出書面通知終止我們的合約，而本集團可能需要就該終止所產生的任何損失彌償予我們的客戶。

倘我們的客戶為樓宇建造項目的總承包商及倘於本集團全面履行我們與客戶(作為總承包商)訂立的合約項下的責任前，客戶的所獲之聘任被項目擁有人終止，我們的客戶可向我們發出書面通知終止我們作為分包商之聘任，且我們有權就我們妥善執行之所有工程獲支付全部金額。

往績記錄期間，我們概無樓宇建造項目被客戶終止。

### 供應商

於最後實際可行日期，我們擁有逾530個內部許可的供應商，向本集團提供(i)建築材料；(ii)機器及設備租賃服務；及(iii)運輸建築廢料等建築相關雜項服務。

我們的許可供應商由我們的項目總監篩選及定期檢討，當中參考多項遴選準則，包括：(i)價格；(ii)所提供的物料、機器或服務質量；(iii)交付準時；及(iv)聲譽。我們一般維持多個產品及服務供應商，以防止過份依賴單一或少數供應商。當我們下達建築材料或服務的訂單時，除非我們的客戶要求我們自其提名的供應商購貨，否則我們將按有關樓宇建造項目的特定要求及其報價等因素自我們的許可供應商名單遴選供應商。一般而言，當我們獲授樓宇建造項目時，我們可於工程開始階段向我們的供應商訂購物料或要求服務，視乎所需物料或服務的種類以及樓宇建造項目的預期時間表而定。為保持靈活性，委任不同供應商以供應不同種類的物料及機器，我們按個別訂單委聘供應商，並無與任何供應商訂立任何長期供應協議。有關我們供應商及所採購物料的品質監控措施，請參閱「品質控制」等段。

我們供應商提供的信用期介乎貨品交付後14至60天。我們通常以支票以馬來西亞令吉向供應商清付款項。往績記錄期內，除本節上文「客戶委聘之主要條款－(vii)約定損害賠償金」一段所披露者外，我們並無遇到任何將對我們工程構成重大干擾的物料短缺或我們供應商的物料交付延誤。

## 業 務

2017財政年度、2018財政年度及2019財政年度，我們五大供應商合計分別佔我們總服務成本約6.3%、28.8%及19.6%，而於有關年度我們向最大供應商的採購分別佔我們總服務成本約1.5%、17.4%及14.6%。有關我們服務成本的進一步詳情，請參閱本招股章程「財務資料－服務成本」一節。

### 主要供應商

下表載列我們於往績記錄期內與我們五大供應商的業務關係：

#### 2017財政年度

供應商	本集團自供應商 採購之主要貨品 類別	供應商與 本集團首次開展 業務關係之年份	年內本集團 自供應商採購 概約總額 (千令吉)	佔總服務成本 概約百分比 (%)
Hock Soon Seng Marketing (M) Sdn Bhd <sup>(2)</sup> 供應商B <sup>(4)</sup>	鋼筋	2011年	4,706	1.5
	混凝土	2014年	4,074	1.3
Macro Dimension Concrete Sdn Bhd <sup>(5)</sup>	混凝土	2011年	3,871	1.3
Komet Industries Sdn Bhd <sup>(3)</sup>	鋼筋	2011年	3,671	1.2
Hanson Building Materials Malaysia Sdn Bhd <sup>(1)</sup>	混凝土	2011年	3,084	1.0
總計			<u>19,406</u>	<u>6.3</u>

## 業 務

### 2018財政年度

供應商	本集團自供應商採購之主要貨品類別	供應商與本集團首次開展業務關係之年份	年內本集團自供應商採購概約總額 (千令吉)	佔總服務成本概約百分比 (%)
Sunshine Paramount Sdn Bhd <sup>(6)</sup>	混凝土、鋼筋網及鋼筋	2018年	22,750	17.4
Hock Soon Seng Marketing (M) Sdn Bhd <sup>(2)</sup>	樁	2011年	4,948	3.8
Industrial Concrete Products Sdn Bhd <sup>(7)</sup>	混凝土	2011年	4,028	3.1
Doka Formwork Malaysia Sdn Bhd <sup>(8)</sup>	模板	2018年	3,231	2.5
Macro Dimension Concrete Sdn Bhd <sup>(5)</sup>	混凝土	2011年	2,704	2.0
總計			37,661	28.8

### 2019財政年度

供應商	本集團自供應商採購之主要貨品類別	供應商與本集團首次開展業務關係之年份	年內本集團自供應商採購概約總額 (千令吉)	佔總服務成本概約百分比 (%)
Sunshine Paramount Sdn Bhd <sup>(6)</sup>	混凝土、鋼筋網及鋼筋	2018年	33,605	14.6
API Precast Marketing Sdn Bhd <sup>(9)</sup>	樁	2015年	5,975	2.6
Hock Soon Seng Marketing (M) Sdn Bhd <sup>(2)</sup>	鋼筋	2011年	1,921	0.8
Oriental Shoring Solutions Sdn Bhd <sup>(11)</sup>	樁	2019年	1,901	0.8
供應商C <sup>(10)</sup>	鋼筋	2018年	1,882	0.8
總計			45,284	19.6

---

## 業 務

---

附註：

- (1) Hanson Building Materials Malaysia Sdn Bhd於1994年在馬來西亞註冊成立，為一間於法蘭克福證券交易所上市公司之附屬公司，其主要業務包括生產及銷售混凝土。
- (2) Hock Soon Seng Marketing (M) Sdn Bhd於1990年在馬來西亞註冊成立，其主要業務包括建材買賣。
- (3) Komet Industries Sdn Bhd於1996年在馬來西亞註冊成立，其主要業務包括鋼製品買賣。
- (4) 供應商B於1989年在馬來西亞註冊成立，為一間於馬來西亞交易所上市公司之附屬公司，其主要業務包括製造及銷售混凝土。
- (5) Macro Dimension Concrete Sdn Bhd於1997年在馬來西亞註冊成立，其主要業務包括製造水泥及磚塊。
- (6) Sunshine Paramount Sdn Bhd於1985年在馬來西亞註冊成立，為一間先前於馬來西亞交易所上市公司(現已透過私有化取消上市)之附屬公司。Sunshine Paramount Sdn Bhd及本集團一名客戶Crimson Omega Sdn Bhd屬同一母公司。Sunshine Paramount Sdn Bhd的主要業務包括建材買賣。
- (7) Industrial Concrete Products Sdn Bhd於1977年在馬來西亞註冊成立，為一間於馬來西亞交易所上市公司之附屬公司，其主要業務包括生產及銷售混凝土。
- (8) Doka Formwork Malaysia Sdn Bhd於2011年在馬來西亞註冊成立，其主要業務包括模板銷售及租賃以及提供模板相關服務。
- (9) API Precast Marketing Sdn Bhd於2007年在馬來西亞註冊成立，其主要業務包括水泥及混凝土買賣。
- (10) 供應商C於1985年在馬來西亞註冊成立，其主要業務包括買賣建材和鋼材產品。
- (11) Oriental Shoring Solutions Sdn Bhd於1991年在馬來西亞註冊成立，其主要業務包括提供岩土工程及項目管理服務。

往績記錄期內我們五大供應商均為獨立第三方。我們的董事、彼等的緊密聯繫人或就董事所知持有已發行股份超過5%的股東概無於往績記錄期間持有我們任何五大供應商之任何權益。

### 物料

我們主要使用的物料為鋼筋、混凝土、水泥、樁及木材，一般向位於馬來西亞供應商採購。我們將為工人採購物料以進行其獲分派的工作。視乎樓宇建造項目要求及參考行業慣例，我們將為我們分包商購買若干種類工程的物料，特別是涉及使用鋼筋、混凝土、樁及木材的工程。作出任何採購前，我們將考慮若干因素，如相關市價、付款條款、供應商地點及付運時間等。我們的工地監督會確定獲付運物料的品質。我們將對若干物料(如鋼筋及混凝土)進行嚴格的實驗室測試。我們獲客戶或其顧問提供將使用物料的標準要求，而我們須為我們樓宇建造項目所用的物料品質負責。

就若干工程類別而言，如油漆工程、屋面工程及鋼結構工程，我們的分包商或須提供物料作自用。儘管如此，為確保所用物料質量符合客戶預期及遵從合約規定，本集團亦將為分包商提供物料，以進行其所獲指派的建造工程，如貼磚工程、木工、彎鋼筋及混凝土工程。一般而言，供應商將直接運送我們購買的物料到建造工地。本集團按施工時間表釐定於建造工地將儲存的建材數量，而所有物料將儲存於我們建造工地作直接使用。本集團一般不保留任何物料作存貨，乃由於該等物料乃按個別項目基準根據項目規格作出採購。本集團不會持有任何物料存貨。

於2017財政年度、2018財政年度及2019財政年度，物料成本分別約為38.3百萬令吉、53.0百萬令吉及62.9百萬令吉，相當於總服務成本分別約12.5%、40.6%及27.3%。有關原材料成本之敏感度分析，請參閱本招股章程「財務資料－服務成本」一段。

### 分包商

我們一般透過回標或報價取得樓宇建造項目，而屬非經常性質。於我們的客戶授出樓宇建造項目後，我們通常視乎所涉及建造工程的性質及所需的專業水平把將予進行的整個建造工程分為不同類別。我們其後將委聘合適的分包商(倘需要)進行各部分建造工程。我們一般按項目基礎委聘分包商且我們概不與分包商訂立任何涵蓋有關項目合約期之長期合約。我們將分派大部分建造工程至分包商，特別是勞動密集的或需特定技術的工程，如打樁、挖掘、防水工程、電工及鋼結構工程。

我們透過就項目相關事項維持緊密溝通，與分包商就樓宇建造項目作出密切協調，特別是協調分包商工程的進度以及樓宇建造項目的要求。

一般而言，我們在委託工程予分包商方面並不受與客戶的合約條款所限。我們就分包商的表現向客戶負責，包括(但不限於)缺陷、項目計劃延遲及違反條例或規則。我們的分包商有責任確保履行的所有工程必須符合與我們客戶合約所規定的要求。分包合約的限期視乎分包工程的性質而有所不同。

### 分包商遴選準則

本集團設有許可分包商名單，並對該名單進行持續更新。於最後實際可行日期，許可分包商名單項下有超過370名分包商。我們通常僅從我們許可分包商名單中選擇分包商進行我們的樓宇建造項目。我們的分包商經過考慮成本、技術專長、過往表現、可靠度及服務質量，以及其環境、健康及安全績效等因素，方獲認可及遴選。此評核由項目經理進行，並提交項目總監審批。

我們的工地經理及工地監督將持續就各樓宇建造項目評估分包商的表現，其中基準：彼等(i)可按合約達成工程時間表的能力；(ii)對我們指示及時回應；(iii)價格；(iv)所提供工程及服務質量；及(v)環境、健康及安全表現。我們工地經理及工地監督將於例會與管理層討論分包商的表現。我們項目總監將決定該受評核的分包商是否將獲保留在許可分包商名單內。

就若干樓宇建造項目而言，客戶可保留權利提名特定分包商進行相關合約若干工程部分。倘分包商由我們任何客戶指定，本集團一般會保留以合理理由反對使用該等指定分包商的權利。

## 業 務

### 主要分包商

下表載列於往績記錄期內與我們五大分包商的業務關係詳情：

#### 2017財政年度

分包商	本集團委聘 的服務類型	分包商開始 與本集團建立 業務關係之年份	年內收取 概約分包成本 (千令吉)	佔總服務成本 概約百分比 (%)
Polycool HTE Engineering Sdn Bhd <sup>(3)</sup>	樓宇服務及管道	2012年	50,714	16.6
NLE Electrical Engineering Sdn Bhd <sup>(4)</sup>	電工工程	2016年	39,931	13.0
Pentamex Engineering Sdn Bhd <sup>(5)</sup>	防火安裝工程	2012年	9,366	3.1
Eng Heng Metal Industries Sdn Bhd <sup>(1)</sup>	鋼結構工程	2012年	8,599	2.8
Sebarang (M) Sdn Bhd <sup>(6)</sup>	屋頂工程	2014年	7,896	2.6
總計			116,506	38.1

#### 2018財政年度

分包商	本集團委聘 的服務類型	分包商開始 與本集團建立 業務關係之年份	年內收取 概約分包成本 (千令吉)	佔總服務成本 概約百分比 (%)
Hock Leong Engineering Sdn Bhd <sup>(2)</sup>	鋼結構工程	2014年	4,609	3.5
Eng Heng Metal Industries Sdn Bhd <sup>(1)</sup>	鋼結構工程	2012年	3,001	2.3
ZCY Builders Sdn Bhd <sup>(7)</sup>	木工、彎鋼筋 及混凝土工程	2018年	2,716	2.1
Pentru Builders Sdn Bhd <sup>(8)</sup>	樓宇工程	2017年	2,421	1.9
Ingrand Jovinas Sdn Bhd <sup>(9)</sup>	木工、彎鋼筋 及混凝土工程	2016年	1,591	1.2
總計			14,338	11.0

## 業 務

### 2019財政年度

分包商	本集團委聘 的服務類型	分包商開始 與本集團建立 業務關係之年份	年內收取	估總服務成本
			概約分包成本 (千令吉)	概約百分比 (%)
WWTC Construction Sdn Bhd <sup>(10)</sup>	樓宇工程	2018年	16,246	7.1
T.T.E Engineering (M) Sdn Bhd <sup>(11)</sup>	空調及機械通風工程	2016年	14,929	6.5
Pentru Builders Sdn Bhd <sup>(8)</sup>	樓宇工程	2017年	13,314	5.8
Hong Hin Electrical Sdn Bhd <sup>(12)</sup>	電力工程	2014年	12,550	5.5
Jaya Sarana Engineering Sdn Bhd <sup>(13)</sup>	防火系統安裝	2018年	5,880	2.6
<b>總計</b>			<b>62,919</b>	<b>27.5</b>

#### 附註：

- (1) Eng Heng Metal Industries Sdn Bhd為一間於1996年在馬來西亞註冊成立的公司，從事提供機電工程。
- (2) Hock Leong Engineering Sdn Bhd為一間於2000年在馬來西亞註冊成立的公司，從事鋼桁架工程。
- (3) Polycool HTE Engineering Sdn Bhd為一間於1987年在馬來西亞註冊成立的公司，從事提供空調系統工程服務。
- (4) NLE Electrical Engineering Sdn Bhd為一間於1990年在馬來西亞註冊成立的公司，從事提供電工工程服務。
- (5) Pentamex Engineering Sdn Bhd為一間於2007年在馬來西亞註冊成立的公司，從事提供防火系統。
- (6) Sebarang (M) Sdn Bhd為一間於1974年在馬來西亞註冊成立的公司，從事提供建造服務及建材買賣。
- (7) ZCY Builders Sdn Bhd為一間於2014年在馬來西亞註冊成立的公司，從事提供建造工程。
- (8) Pentru Builders Sdn Bhd為一間於2011年在馬來西亞註冊成立的公司，從事提供建造工程及建材買賣。
- (9) Ingrand Jovinas Sdn Bhd為一間於2016年在馬來西亞註冊成立的公司，從事提供建造工程。

- (10) WWTC Construction Sdn Bhd為一間於2006年在馬來西亞註冊成立的公司，從事提供樓宇建造工程。
- (11) T.T.E Engineering為於1980年在馬來西亞註冊成立的公司，為一間於東京證券交易所上市的公司之附屬公司，其主要業務活動為提供有關空調通風及電機系統合約服務。
- (12) Hong Hin Electrical Sdn Bhd為一間於1995年在馬來西亞註冊成立的公司，從事提供電工工程服務。
- (13) Jaya Sarana Engineering Sdn Bhd為一間於1979年在馬來西亞註冊成立的公司，從事滅火系統安裝及調試。

2017財政年度、2018財政年度及2019財政年度，向我們五大分包商支付的分包成本分別佔我們的總服務成本約38.1%、11.0%及27.5%。

往績記錄期內我們五大分包商均為獨立第三方。我們的董事、彼等的緊密聯繫人或就董事所知持有已發行股份超過5%的股東概無於往績記錄期間持有我們任何五大分包商之任何權益。

### 分包過程

準備提交樓宇建造項目標書／報價時，我們一般須審視樓宇建造項目規格及要求，以評估我們需就該項目委聘分包商的數目及工程類別。視乎我們的能力、資源、專門知識、樓宇建造項目估計成本及預期時間表，本集團委聘的分包商數量會因項目而異。我們將於向客戶回標／報價前獲取分包商初步報價作成本估算。

本集團獲授樓宇建造項目後，我們會向分包商取得正式報價，然後在信納報價後，將與其簽訂分包合約。分包商通常按月就前一個月完成的工程向我們作出付款申請。收到中期付款申請後，我們的項目團隊將評估及核實分包商所完成的工程，並將發出審批表證實完成工程的價值。向分包商發出審批表後，我們其後將向分包商支付中期付款。我們分包商提供的信用期一般介乎10天至60天，款項一般以支票支付。

### 委聘我們的分包商的主要條款

我們一般按個別項目與分包商訂立具法定約束力的分包合約。我們的分包商須根據我們與

## 業 務

客戶所訂立合約遵守其中的條款。董事認為，與分包商的該安排符合行業慣例，並可減少我們與客戶所訂立主要合約項下的責任。分包合約的主要條款載列如下：

### (i) 工程範疇

本集團分包予分包商的工程範疇可大致分為：(i)只分包勞力；及(ii)勞力及物料。下表載列往績記錄期間本集團按(i)只分包勞力；及(ii)勞力及物料劃分的分包成本明細：

	2017財政年度		2018財政年度		2019財政年度	
	千令吉	%	千令吉	%	千令吉	%
只分包勞力	17,689	7.7	13,309	31.3	22,324	17.6
勞力及物料	<u>211,824</u>	<u>92.3</u>	<u>29,153</u>	<u>68.7</u>	<u>104,537</u>	<u>82.4</u>
總分包成本	<u><b>229,513</b></u>	<u><b>100.0</b></u>	<u><b>42,462</b></u>	<u><b>100.0</b></u>	<u><b>126,861</b></u>	<u><b>100.0</b></u>

就指明只分包勞力的合約而言，分包商僅須提供所需勞工，而本集團將向分包商提供所需物料、機器及設備，使彼等可進行分包予彼等的工程。就指明勞力及物料的合約而言，分包商將自備所有必要勞力、物料及工具。一般而言，本集團將向分包商提供所需的機器及設備，使彼等可進行獲分包的工程。

### (ii) 項目期限

項目期限、項目開始日期及預期完成日期載於分包合約。在正常及可控制的情況下，分包商須於合約規定的時限內完成樓宇建造項目。本集團亦將不時知會分包商最新的項目進度，並要求分包商符合向其提供的項目進度報告項下的規定。

### (iii) 分包成本及支付條款

分包成本乃按工作性質、工作複雜程度及所需時間等因素而釐定。當分包商須自備必要物料及／或機器時，有關成本一般計入協定合約金額。分包商一般應按月向本集團提

交中期付款申請。中期付款(扣除本集團保留的任何工程保留金)將於認證分包商上月完成的工程後向其支付。

**(iv) 分包商的權利及責任**

分包商須遵守有關條款及條件，並按我們與客戶所訂立合約的規格履行其工作。

**(v) 保修期**

我們通常要求12個月或24個月的保修期，視乎與我們客戶訂立的合約條款而定。於該期間，分包商負責整修我們或我們客戶所識別的所有工程缺陷。

**(vi) 工程保留金**

本集團通常扣留各中期付款10%及最高金額為分包合約總額之5%為工程保留金。一般將於發出相關項目實際竣工證書後向分包商釋放半數的工程保留金，而餘額則會於保修期結束或發出補修工程竣工證書(以較後者為準)時釋放。

**(vii) 約定損害賠償金**

合約一般包括約定損害賠償金之條款，使本集團有權就分包商的任何延誤申索損害賠償。各樓宇建造項目的約定損害賠償金金額乃按日參考分包合約所規定的固定利率計劃而釐定。

**(viii) 子分包**

我們一般禁止分包商在未得我們事先書面同意的情況下進一步分包其獲分包之工程。

**分包理由**

於最後實際可行日期，我們有173名僱員，其中61人為工地工人。我們將指派大部分建造工程予分包商，特別是勞動密集或需特定技術的工程。

根據行業報告，分包安排為馬來西亞樓宇建造業的普遍做法。由於整個樓宇建造項目涉及不同種類的建造工程，我們直接承擔涉及的所有建造工程種類並不符合成本效益。董事認為該分

包安排符合本集團的利益，乃由於其使我們可：(i)從一群具有不同技術的分包商中遴選符合不同樓宇建造項目要求的分包商，而無需挽留所有分包商為我們的僱員；(ii)專注我們於項目管理及監督的責任；及(iii)以更具成本效益的方式分配資源而無需維持大量全職員工。

### 分包風險

根據與客戶訂立的合約及適用法律法規，我們通常須就分包商的表現，包括(但不限於)缺陷、項目計劃延遲及違反規則或條例向客戶負責。倘分包商並無保證僱員會全面遵守我們的工作場所安全措施，我們亦可能須承擔適用安全法規責任。

此外，我們通常亦須對分包商的僱員因在我們將樓宇建造項目工程分派予該分包商期間可能發生的工傷而提出的任何潛在僱員補償索賠及人身傷害索賠負責。我們已購買可全面保障由我們分包商之僱員提出之人身傷害及第三方損害申索的保險。

鑑於上述風險，我們採取下列措施以監控及管理我們分包商的表現：

- (i) 安全培訓：我們要求分包商的工人參與工地安全簡介會及培訓，改善其安全及環境保護意識，並協助彼等糾正於工地不可接受或危險的做法。
- (ii) 持續監察及監督：我們的項目團隊每日就分包商及其工人的工作表現進行實地監察及監督，並不時評估分包商的表現，確保工作質量及項目進度。此外，我們將就我們許可分包商名單進行定期表現評核，並移除任何未能符合我們標準的分包商。
- (iii) 遵守安全及環境法律：分包商須按所有相關及適用安全、健康及環境法律、規則及法規進行工程。

此外，如上文所述，我們就項目審慎甄選及委聘分包商，並組織相關安全培訓及實施本節下文「品質控制」及「工作場所安全」各段所詳述的質量及工作場所安全措施。我們的現場項目團隊成員亦定期監察工地，並在項目期間與董事及高級管理層定期會晤，討論有關工程進度、工程質量及分包商與其工人遵守相關安全與環保措施的重大事宜。

往績記錄期間，除本節上文「客戶－客戶委聘之主要條款－(vii)約定損害賠償金」一段所披露者外，我們未曾面臨分包商提供的工程出現任何重大中斷。往績記錄期間，我們與五大分包商已維持介乎兩年至八年的穩定業務關係。

### 存貨

往績記錄期間及於最後實際可行日期，我們並無保留任何物料作存貨之部分。我們按各項目的需要及工作計劃作出採購。有關我們供應商的詳情請參閱本節上文「供應商」一段。

### 機器及設備

就我們樓宇建造項目提供的樓宇建造服務一般需使用機器及設備。根據各項目的特定要求及複雜程度，我們或使用自有機器及設備，或向供應商租賃機器及設備。於往績記錄期間，我們已租用若干機器及設備，包括模板系統、塔式起重機、移動式起重機、混凝土泵、載人吊重機，以便利我們的業務營運。

2017財政年度、2018財政年度及2019財政年度，我們收購廠房及機器(包括自使用權資產轉移)，成本分別約1.5百萬令吉、2.1百萬令吉及1.9百萬令吉。往績記錄期間，我們收購多項機器及設備，如模板系統及挖土機。於2019年10月31日，我們的廠房及機器的賬面淨值約為3.4百萬令吉。

於最後實際可行日期，我們擁有的主要機器及設備種類概述如下：

**(i) 模板系統**



模板系統為一個用於構成臨時模具的系統，使混凝土得以灌入或置於其中，以建造永久構築物。於最後實際可行日期，我們擁有一套模板系統。

**(ii) 移動式起重機**



移動式起重機為一個機械升降設備，一般安裝在輪式車輛上。移動式起重機可於建造工地或未鋪砌的地上隨處移動，以運送建築材料。於最後實際可行日期，我們擁有兩部移動式起重機。

(iii) 混凝土泵



混凝土泵為一個可移動的泵，用於透過管道裝載地面的混凝土至較高層數，作進一步處理。於最後實際可行日期，我們擁有三部混凝土泵。

(iv) 叉車



叉車為一個工業用貨車，用於提舉及於短距離移動建造材料。於最後實際可行日期，我們擁有七部叉車。

(v) 挖土機



挖土機為用於在建造工地挖掘或移動大型物件的重型建築設備。於最後實際可行日期，我們擁有一部挖土機。

**機器及設備的使用壽命及平均機齡**

我們主要機器及設備的預期使用壽命為五年。這與稅務裁決的資本免稅額的一般稅率以及樓宇建造業通常採用的稅率一致。

---

## 業 務

---

我們機器及設備的壽命為自購置相關機器及設備的年度起計。下表載列於最後實際可行日期我們機器及設備的平均機齡：

	平均壽命 <sup>(1)</sup> (年)	預期使用壽命 (年)	平均剩餘 使用壽命 (年)
模板系統	1.5	5	3.5
移動式起重機	18.8	5	–
混凝土泵	10.3	5	–
叉車	8.5	5	–
挖土機	0.8	5	4.2

附註：

- (1) 根據上文所述，我們於最後實際可行日期擁有的移動式起重機、混凝土泵及叉車之平均機齡已遠超其預計可用年期。我們的模板系統及挖土機於最後實際可行日期的平均機齡分別約為18個月及10個月。平均機齡乃按各類機器或設備的機齡總和除以有關類別的機器或設備總數計算得出。

我們採納直線法為機器及設備計提折舊。董事認為，於最後實際可行日期，我們現有機器及設備整體處於營運狀態。我們的機器並無預設或定期更換週期。更換決定乃按個別情況考慮各機器單位之營運狀況以及僅更換故障部分之成本效益而作出。當我們參考機器及設備的營運狀況及更換的成本效益等因素而認為更換屬必要時，我們會更換老化的機器及設備。本集團將繼續評估我們機器及設備的營運狀況、效能及效益，並因應我們的業務發展評估我們添購額外機器及設備的需要。

## 機器配置率

以下概述我們擁有的主要機器及設備種類於2019財政年度的配置率：

### 模板系統

可用機器日數 <sup>(1)</sup>	365
配置機器日數	365
模板系統配置率(%)	100

### 移動式起重機

可用機器日數 <sup>(1)</sup>	920
配置機器日數	822
移動式起重機配置率(%)	89

### 混凝土泵

可用機器日數 <sup>(1)</sup>	1,095
配置機器日數	1,095
混凝土泵配置率(%)	100

### 叉車

可用機器日數 <sup>(1)</sup>	2,555
配置機器日數	2,555
叉車配置率(%)	100

### 挖土機

可用機器日數 <sup>(1)</sup>	121
配置機器日數	121
挖土機配置率(%)	100

附註：

- (1) 可用機器日數按各機器及設備的數目乘以該機器於2019財政年度(考慮機器及設備的購買日期後)預期運作的日數。

由於具備自有機器及設備，我們無需依重供應商的租賃服務。往績記錄期內，我們租用的機器及設備包括模板系統及塔式起重機。2017財政年度、2018財政年度及2019財政年度，我們模板系統及塔式起重機的租賃成本分別約為0.4百萬令吉、4.0百萬令吉及2.7百萬令吉。

董事亦認為，擁有自有機器及設備使我們可設計合適的工作時間表，迎合不同客戶的不同需要及要求，使我們可有效且具效率地計劃我們的樓宇建造項目及調配我們的人力。

我們的工地監督負責管理建築工地的機器及設備並進行例行檢查，確保其作為執行項目用途之功能。就需要重點檢驗及／或特別技術的故障機器及設備而言，倘故障機器及設備仍處於保修期，我們將運送該故障機器及設備至賣家修理，或運送至其他第三方維修公司。2017財政年度、2018財政年度及2019財政年度，我們的機器及設備的維修及保養開支分別約為197,000令吉、275,000令吉及358,000令吉。

董事認為，於最後實際可行日期，我們現有機器及設備整體處於營運狀態。我們的機器及設備並無預設或定期更換週期。更換決定乃按個別情況考慮各機器及設備單位之營運狀況以及僅更換故障部分之成本效益而作出。當我們參考機器及設備的營運狀況及更換的成本效益等因素而認為更換屬必要時，我們會更換老化的機器及設備。本集團將繼續評估我們機器及設備的營運狀況、效能及效益，並因應我們的業務發展評估我們添購額外機器及設備的需要。

於建築工地使用的機器及設備受各活躍建築工地的整體管理。於最後實際可行日期，我們所有主要機器及設備於建築工地投入營運。

### 銷售及營銷

往績記錄期間，我們的業務機會主要來自項目擁有人或總承包商的招標或報價請求。我們不會依重市場營銷及推廣活動獲取新項目。

我們目前並無銷售及營銷團隊。我們已與現有客戶建立關係。執行董事Low先生及William

Low先生，以及高級管理層的若干成員一般負責維繫我們與客戶的關係，並了解市場發展及潛在商機的最新情況。董事亦相信我們過往的表現將繼續保持我們於業內的聲譽。

### 季節性

我們的收益至今並無經歷重大季節性波動，因我們所在行業一般不受季節性影響。

### 品質控制

#### 對項目的品質控制

我們對由本集團及我們的分包商進行的工作承擔責任。我們負責確保各項目乃根據項目列出的規格完成。我們已按照ISO 9001:2015及OHSAS 18001:2007標準的規定分別設有高標準的品質管理制度及健康及安全管理制度。

我們的項目團隊成員會監督整體日常活動，包括由我們的分包商根據總工程計劃執行的活動。具體而言，我們的項目經理將監督該等活動及項目狀態並記錄執行項目所產生的任何問題。我們的項目經理將適時通知項目總監有關項目狀態及任何重大的事宜。有關項目經理及項目總監的資歷及經驗詳情，請參閱本招股章程「董事及高級管理層」一節。

本集團採用的部分主要品質控制措施包括：

- 保留許可供應商及分包商名單，並於檢討供應商及分包商時基於若干考慮因素進行持續評估，包括(i) (就供應商而言) 價格、物料質量、物料付運準時程度、產品可用程度、跟進訂單或退換服務速度及市場聲譽；及(ii) (就分包商而言) 成本、技術專長、過往經驗、服務可靠度及質量，以及環境、健康及安全績效。表現未如理想的供應商及分包商將被剔出許可名單；
- 對購入的物料進行進貨檢驗(例如目測、量度或檢查製造商的測試證明)，確保其符合技術規格或合約規定，並與先前提供的樣品一致；
- 於建造服務或工程的不同階段進行的實地品質檢查及檢驗；及

- 保留檢驗及測試紀錄、呈遞文件、批准及竣工證書等紀錄。

我們的執行董事Low先生及Cheang先生亦負責我們樓宇建造項目的品質保證。彼等履歷資料之詳情請參閱本招股章程「董事及高級管理層」一節。

往績記錄期間及截至最後實際可行日期，除本節上文「客戶－客戶委聘之主要條款－(vii)約定損害賠償金」一段所披露者外，本集團與我們的客戶之間就我們或我們分包商進行工程的質量並無分歧。

### 工作場所安全

我們的員工乃我們最重要及珍視的資產之一。此外，我們不少客戶都十分着重樓宇建造服務供應商的安全紀錄及品質管理系統。因此，員工受傷及／或實質資產受損會對我們的聲譽及成就構成威脅。我們致力於每個建築工地營造安全的工作環境，並已執行不同措施以確保我們的安全管理制度有效地盡量減低(若可能，則消除)我們樓宇建造項目的健康及安全風險。

為確保我們遵守如《職業安全與健康法》等法定規例，我們於往績記錄期間採納及實施安全管理計劃，其載列預防經常於建造工地發生的意外之工作安全措施。安全管理計劃詳情載列如下：

- 在工地及我們的辦公室記錄、保留及展示安全政策、目標及紀錄；
- 我們的安全主任會於開展各項目時編製項目安全計劃。安全主任會識別任何與工作活動相關的風險及危險，並制定措施以減低識別出的風險。我們會成立由本集團及分包商代表組成的工地安全委員會，以檢討項目安全計劃的有效性、分析工地潛在發生的意外、監察工地的安全事宜及研究工人福祉。工地安全委員會定期召開會議討論安全事宜及將採取的行動；
- 為參與危險工作的工人舉行特別安全簡報會，尤其是與使用個人保護裝備相關；及

## 業 務

- 我們所有工人以及分包商及其工人須遵守本集團採納的一般安全規則、安全政策及措施。在工地開始工作前，彼等須接受工地安全入職培訓。

據我們董事所深知及確信，我們概無因意外或違反工作場所安全規例導致我們的資格或牌照遭取消、暫時吊銷、降級或降格。

### 馬來西亞樓宇建造的職場意外

職場意外種類	職場意外報告數目		
	2016年	2017年	2018年
死亡	106	111	118
永久傷殘	6	6	8
非永久傷殘	135	123	106
行業平均報告意外率 <sup>(1)</sup>	0.45	0.55	0.45
行業平均報告死亡率 <sup>(2)</sup>	0.19	0.25	0.23

資料來源：馬來西亞職業安全與衛生局及人力資源部

- (1) 行業平均報告意外率指職業安全與衛生局獲匯報每1,000名在馬來西亞建造業任職的建築工人的永久傷殘、非永久傷殘及死亡事故總數。
- (2) 行業平均報告死亡率指每1,000名在馬來西亞建造業任職的建築工人向職業安全與衛生局報告的死亡事故數目。

我們就工作場所意外備有內部紀錄。於往績記錄期間，我們錄得63宗工作場所意外，導致一人死亡及62人受傷：

	2017 財政年度	2018 財政年度	2019 財政年度
工作場所意外數目 <sup>(1)</sup>	11	17	35
損失工時工傷事故頻率 <sup>(2)</sup>	6.6	16.1	13.4
報告意外宗數	–	–	1
報告意外率 <sup>(3)</sup>	–	–	0.09
報告死亡率 <sup>(3)</sup>	–	–	0.09

附註：

- (1) 工作場所意外數目指發生在本集團或我們的分包商之僱員身上的意外，當中包括毋須向職業安全與衛生局報告的急救意外。
- (2) 損失工時工傷事故頻率指每一百萬個工時當中損失工時工傷事故(即致命、導致永久傷殘或損失超過四天工時的事故)發生的數目。計算方法為財政年度內損失工時工傷數目除以工時數目再乘以1,000,000。
- (3) 報告意外率及死亡率指於各財政年度內每1,000名參與我們樓宇建造項目的僱員所報告的意外及死亡宗數。

### 致命意外

於往績記錄期及截至最後實際可行日期，發生一宗致命工作場所意外。於往績記錄期之前，僅於2015年發生過一宗致命工作場所意外。該等致命意外之詳情載述如下。

### 2015年意外

於2015年11月7日，於HLB項目位於馬來西亞檳城Jalan Moulmein, Moulmein Rise的工地(「**工地A**」)發生一宗致命意外。有關此項目的詳情，請參閱本節上文「往績記錄期內及直至最後實際可行日期之進行中及已完成項目－已完成的樓宇建造項目」一段。本集團一名建築工人(「**死者A**」)因在**工地A**一幢樓宇之六樓外牆進行抹窗工作期間墮下而遭致命傷害(「**2015年意外**」)。

我們致力遵守如《職業安全與健康法》等相關法規所規定的安全標準，本公司於2015年意外發生時已採取安全管理計劃，其載列預防經常於建造工地發生的意外之工作安全措施。2015年意外發生時，我們的安全主任已向**工地A**的工地工人提供特別安全簡介以及向工地工人提供所需個人保護及安全設備，包括(但不限於)安全吊帶及頭盔。

2015年意外發生後，本集團已遵照正當程序，包括就2015年意外知會職業安全與衛生局(「**職安衛局**」)。於2016年11月，本集團因未能在實際可行範圍內確保我們於高空工作僱員的安全且無適合平台防止2015年意外發生，故被馬來西亞Georgetown Sessions Court傳召，並因違反《職業安全與健康法》第15條而被判處罰款6,000令吉(「**罰款**」)。本集團已於2017年3月支付罰款。

於2017年10月，死者A的受益人向本集團提出民事索償(「民事索償」)。於2018年6月，本集團向死者A的受益人支付40,000令吉，作為民事索償完全及最終的解決。

據董事確認，於最後實際可行日期，本集團並無受到有關2015年意外的任何調查、申索或法律訴訟所影響。

我們的董事確認，HLB項目的所有工程已於2017財政年度完成，且本集團的營運維持不受2015年意外影響。

2015年意外發生後，我們已即時在我們恆常執行的安全程序以外採取若干行動，並實施下述加強安全措施：

- (a) 我們實施切實可行的監控措施以避免2015年意外再次發生，亦避免將來出現人命及資產損失；
- (b) 我們安排工地工人出席額外安全研討會及培訓課程，特別着重(i)高空工作安全；及(ii)使用全身安全帶及載人吊重機操作員的正確使用方法；
- (c) 我們就若干建造工程種類於工地實施夥伴制，即安排工人分組工作，讓每名工人獲工作組內最少一名其他工人看望。

自發生2015年意外起，我們已就所有其他現有樓宇建造項目進一步加強安全措施，防止日後再發生類似性質的意外：

- (a) 我們派遣安全主任進行安全巡查，確保我們工人及分包商所用的安全設備，包括(但不限於)於高空的平台並無缺陷，且建造活動安全及正當地進行；
- (b) 我們加強各項目的安全風險評估，尤其是需要高空工作的項目，並確保建造計劃符合我們的安全管理計劃；
- (c) 於安全風險評估中發現有關風險後，我們即時派遣經驗豐富的工地監督仔細監察危險工作的操作；
- (d) 我們增加與分包商代表及工人舉行會議的頻密度，以商討安全事宜及檢討其安全表現，確保採取的安全措施有效及實用；

- (e) 我們更注重鼓勵我們的員工及工地管理人員參與提升安全工作坊及活動，加強他們的職業安全意識；
- (f) 我們保證將有關高空工作、載人吊重機操作員的安全操作及報告危險及意外的特定安全措施告知工人，並詳細記錄；及
- (g) 我們實施更嚴格的安全指引，供僱員及分包商遵守，倘發現表現未符標準，我們會向有關人士發警告信或施加懲罰。

### 馬來西亞法律顧問對2015年意外的意見

我們的馬來西亞法律顧問認為由於有關2015年意外民事索償及施加的罰款均已清付，理應再無針對本集團有關2015年意外的進一步申索。《職業安全與健康法》第19條規定，任何違反《職業安全與健康法》第15條的人士即屬犯罪，一經定罪，可處不超過50,000令吉的罰款或監禁不超過兩年或兩者同時執行。我們的馬來西亞法律顧問認為，罰款為最低限度的懲處，反映違反不屬嚴重的同類案件。

### 2019年意外

於2019年6月，位於馬來西亞檳城 Seberang Perai Tengah, Kawasan Perusahaan Perai Mukim 1的5009號地塊(「**工地B**」)發生一宗致命意外，本集團於該工地獲客戶**B**委聘建造工廠(「**項目B**」)。有關此項目之詳情，請參閱本節上文「往績記錄期內及直至最後實際可行日期之進行中及已完成項目－已完成的樓宇建造項目」一段。一名分包商的分包商工人(「**死者B**」)因在**工地B**二樓天花板上安裝電纜線架期間從天花板上墮下而遭致命傷害(「**2019年意外**」)。

根據本集團調查所得，死者**B**墮下的位置並非剪叉式升降台所能到達，彼為節省時間，選擇走捷徑而爬上電纜線架。此外，死者**B**並無要求搭建臨時棚架，亦無使用安全帶繫穩自己(儘管有獲提供安全帶)。

我們已於2019年6月27日就2019年意外通知職安衛局。本集團接獲職安衛局官員有關本集團疏漏之通知書(「**該等通知書**」)，因而違反《職業安全與健康法》第15(1)條。

本集團已採取下列修正及預防措施，以消除該等通知書提及於工地B的所有危險，包括：

- (i) 為全體獲安排進行高空工作的工人進行有關使用曲臂式升降台或剪叉式升降台，以及高空工作時使用安全帶之安全入職教育及培訓；
- (ii) 自本集團及分包商各委任一名全職監督，以作監察及控制(包括每日讓工人開始工作前進行安全簡報及檢查)；
- (iii) 採納新建立的每日簡報紀錄及工作環境檢查清單；
- (iv) 就抹灰工程採納指定危險辨識、風險評估及風險管理，並於入職培訓或工具箱講座中向所有工人傳達有關上述事宜的訊息；
- (v) 本集團最高管理層每月最少兩次參與安全巡視；
- (vi) 已委聘外部核數師每年進行內部審核，以審閱有關安全的內部監控措施。倘工地存在不合規事宜，將向相關人士發出修正要求及建議修正行動，並將作出跟進檢討，檢視糾正情況；及
- (vii) 每年委聘外部專家檢討安全合規事宜及於工地實施的安全措施，並於檢討中識別不足之處。外部專家會提供評估報告。董事將討論外部專家提出的缺陷及建議。接獲報告後，必須於3個月內完成修正。

該等通知書進一步確認職安衛局官員於2019年8月9日巡查工地B後，滿意本集團所採取的措施。

於2019年11月，本集團接獲馬來西亞Butterworth Sessions Court就違反《職業安全與健康法》第15條發出的傳票(「傳票」)，我們被要求於2020年2月7日出庭，屆時將向我們送達有關傳票的文件。

我們於2020年2月7日出庭並獲送達有關傳票的文件。其後，本集團已於2020年2月14日向檳城州法律顧問辦公室提交覆核針對我們的指控的聲明書(「該函件」)。根據上文所述，我們被要

求於2020年3月30日出庭，屆時控方將回覆該函件並確定審訊日期。然而，鑑於COVID-19爆發及管制令，出庭日期已經推遲直至另行通知。

於最後實施可行日期，概無針對本集團的民事申索。此外，董事確認，項目B的建造工程及本集團營運並無受2019年意外所影響。

#### **馬來西亞法律顧問對2019年意外的意見**

我們的馬來西亞法律顧問認為傳票提出的法律程序之結果不會對本集團的財務狀況造成重大不利影響。如上文所述，根據《職業安全與健康法》第19條，最高刑罰為罰款不多於50,000令吉或監禁不多於兩年，或兩者兼施。基於近期同類案件之公開資料，對本集團董事、高級職員及／或僱員處以監禁的可能性極低。再者，由於2019年意外僅於2019年6月底發生，就死者B之親屬針對本集團進行民事索償的可能性下定論乃言之尚早。

死者B的親屬(即妻子、子女、父母及任何受其照顧的傷殘人士)可按1956年民法(「民法」)第7條就損害賠償向本集團提出申索。損害賠償金額基於親屬損失的支援，連同任何產生的合理開支(例如(倘已產生)喪葬費及其他開支)、30,000令吉親屬喪亡撫恤損害賠償金及盈利損失。根據本集團提供的資料，我們的馬來西亞法律顧問認為，除可申索的合理開支及撫恤損害賠償金外，盈利損失可能約為120,000令吉。

我們的馬來西亞法律顧問認為任何死者B之親屬提出的潛在申索將不會對本集團的財務狀況構成重大不利影響，且本集團董事、高級職員及／或僱員不大可能須向死者B的親屬負上個人責任。

根據就2019年意外作出的內部調查所知，由於死者B已通過安全入職教育，故熟悉工地B的安全協議。此外，死者B為高級及富經驗的工人，理應熟悉與該等工作相關的安全程序及潛在危險。因此，本集團及我們的馬來西亞法律顧問認為死者B忽略採取上述安全措施可能是在針對本集團之潛在法律訴訟中減輕責任的因素。

### 董事及獨家保薦人的意見

鑑於上述馬來西亞法律顧問的意見，我們的董事認為而獨家保薦人同意：(i)有關2015年意外的罰款為最低限度的懲處，反映違反不屬嚴重的同類案件；及(ii)2015年意外及2019年意外將不會對本集團營運及財務狀況造成重大不利影響。此外，董事並不知悉因上述意外而對本集團其後投標構成任何重大不利影響。

除上文所披露外，本集團的樓宇建造項目再無發生任何致命或嚴重意外，亦無導致嚴重受傷。因此董事相信且獨家保薦人同意，本集團有足夠及有效的措施防止日後發生同類意外，並加強分包商及其僱員遵守我們的安全措施之規定。

董事確認2015年意外對Rimbaco的建築工業發展局牌照(即註冊證書)予以續期並無影響。此外，董事亦認為而獨家保薦人同意，根據其過往向建築工業發展局重續牌照的經驗，2019年意外對重續Rimbaco現有的建築工業發展局牌照(即註冊證書及政府工程採購證書)不大可能構成任何影響。

### 環境保護及合規

#### 遵守環境法律及法規

本集團須遵照馬來西亞有關環境保護的法律及法規，包括1974年環境質量法。更多詳情請參閱本招股章程「監管概覽」一節。如有違反上述環保法律及法規或招致相關政府機關處分或罰款，甚至終止工程。鑑於我們在行內具備大量經驗及既定的營運流程(包括員工視察工地以釐定可能出現的環境合規事宜)，我們一直能夠遵照有關環境法律及法規。

我們具備環保意識且我們確保我們的項目妥善落實環境合規及保護措施。本集團已根據有關合約所規定須遵守者採納規管環保合規的措施及工作程序。有關措施及程序包括：(i)空氣及噪音污染控制；及(ii)物料及廢物管理。

於往績記錄期及截至最後實際可行日期，據董事所深知，我們於所有重大方面已遵守適用的環境法律及法規。

### 保險

我們一般就我們於辦公室及建造工地工作的僱員投購保險。為減低保額不足的風險及補償可能因我們樓宇建造項目造成的損失，本集團定期檢討我們的保險政策，確保我們的資產、所有僱員獲相關保單的充分保障，例如承包商全險、火險及勞工保險。保單一般保障整個合約期。倘我們獲委聘為分包商，我們一般獲總承包商的保險保障。

董事相信我們的承保範圍足夠及充分，且與行業常規一致。然而，概不保證產生的所有責任可獲保險足夠保障，因此，本集團營運產生保險總額無法充分保障的損害賠償申索可能對本集團的財務狀況或經營業績造成不利影響。更多詳情請參閱本招股章程「風險因素－與我們的業務有關的風險－我們承擔若干類別的責任風險，可能無法於我們的保險全數承保或整體不獲保險，而我們的保險開支或會不時增加」一節。儘管如上文所述，我們於往績記錄期並無接獲任何因本集團營運產生而保險無法充分保障的損害賠償申索。

於2017財政年度、2018財政年度及2019財政年度，我們的保險開支總額分別約為95,000令吉、606,000令吉及550,000令吉。

### 物業

#### 自有土地

下表載列本集團擁有馬來西亞的地塊概要：

序號	位置	總建築面積 (概約平方呎)	用途	性質
1.	Lot 6596, Mukim 1, Seberang Perai Tengah, Penang	42,345	投資	住宅
2.	Lot 1109, 1117 and 1325, Seksyen 3, Jelutong Town, Timor Laut District, Penang	5,328	空置	住宅

自置物業

下表載列我們自置位於馬來西亞的物業概要：

序號	位置	總建築面積 (概約平方呎)	用途	性質
1.	9-17-03, Moulmein Rise, Jalan Moulmein, Pulau Tikus, 10350 Georgetown, Penang	1,787	投資	住宅
2.	309-A, 309-B, 309-D, 309-E, 309-F, 309-I and 309-M, Silver Square, Jalan Perak, 10150 Georgetown, Penang	9,095	業務營運用 辦公室	商業
3.	A-2-C, A-3A-F, A-5-E and A-5-F, Impiana Condovilla, Panji, Kota Bharu, 16150 Kelantan	7,460	投資	住宅
4.	Unit B-18-G, The Sentral Residences, Kuala Lumpur	1,572	投資	住宅

於往績記錄期，本集團已出租1號自置物業予獨立第三方，而出租1號自置物業產生的租金收入於各年度分別約為18,700令吉、56,000令吉及56,000令吉。往績記錄期後及截至最後實際可行日期，本集團已出租1號及4號自置物業予獨立第三方，而出租1號及4號自置物業產生的租金收入分別約為23,970令吉及15,200令吉。

租用物業

此外，於最後實際可行日期，我們就馬來西亞的業務營運合共租用24項租用物業，包括辦公室及員工宿舍，總建築面積合共約為64,573平方呎，而租賃期各為12個月至36個月不等，全部乃向獨立第三方租用。

董事確認，概無我們擁有的單一物業佔我們於2019年10月31日的綜合資產總值的賬面值15%或以上。

知識產權

域名

本集團為一個域名的擁有人，詳情載列如下：

域名	註冊日期	屆滿日期
rimbaco.com.my	2008年4月10日	2021年4月9日

此域名須予以重續。註冊可防止他人於註冊存續期間使用同一域名。

商標

於最後實際可行日期，本集團已註冊下列我們認為對我們業務而言屬重大的商標：

商標	註冊地點	註冊擁有人	類別	註冊編號	註冊日期	屆滿日期
	香港	本公司	37	304920831	2019年 5月10日	2029年 5月10日

於最後實際可行日期，本集團已申請註冊下列我們認為對我們業務而言屬重大的商標：

序號	商標	申請地點	申請擁有人	類別	申請編號	申請日期
1.		馬來西亞	本公司	35	2019012727	2019年4月8日
2.		馬來西亞	本公司	36	2019012731	2019年4月8日
3.		馬來西亞	本公司	37	2019012734	2019年4月8日

## 業 務

於最後實際可行日期，上述商標申請的相關結果仍懸而未決。於最後實際可行日期，我們並不知悉(i)第三方擁有的任何知識產權遭我們嚴重侵犯，或(ii)我們擁有的任何知識產權遭第三方嚴重侵犯。我們亦不知悉任何有關第三方任何知識產權遭嚴重侵犯而針對我們或我們任何附屬公司的待決或威脅提出的申索。

### 僱員

於最後實際可行日期，本集團共有173名僱員，全部位於馬來西亞。下表列示於所示日期按其職能劃分的僱員明細：

職能	僱員數目	
	於2019年 10月31日	於最後實際 可行日期
一般管理	8	7
合約及採購部門	13	13
項目部門	87	79
會計、人力資源及行政部門	13	13
工地工人	63	61
<b>總計</b>	<b>184</b>	<b>173</b>

於最後實際可行日期，於我們在馬來西亞僱用的173名僱員當中，123人為馬來西亞工人，50人為外籍工人。

本地(馬來西亞)／外籍工人	僱員數目	
	於2019年 10月31日	於最後實際 可行日期
本地工人	132	123
外籍工人	52	50
<b>總計</b>	<b>184</b>	<b>173</b>

我們一般分包我們的工作予分包商，因此無需就我們的樓宇建造項目維持大量全職工地工人。董事相信我們與僱員保持堅實的工作關係。我們與僱員之間並無出現任何重大勞工糾紛，於

往績記錄期間在僱用及挽留具經驗工人或熟練人員方面亦無遭遇任何困難。

根據馬來西亞法律顧問的意見，於最後實際可行日期，於馬來西亞的所有外籍工人均按照入境法1959/63及入境規例1963持有有效就業許可證。

### 招聘政策

我們一般透過刊登招聘廣告及推薦自公開市場招聘僱員。

我們努力吸引及挽留適當及合適的人員服務本集團。本集團持續評估可用的人力資源，並釐定是否需要額外人員以應付本集團的業務發展。

### 培訓及薪酬政策

我們相信持續及無間斷的僱員發展對我們成功至關重要。我們為僱員提供度身訂造的培訓課程，其設計旨在提升他們的技能及知識，並為他們在本集團職業路向的下一步作好準備。

我們根據馬來西亞適用勞工法與我們每名僱員簽訂獨立勞工合約。給予僱員的薪酬一般包括薪金及花紅。一般而言，我們根據每名僱員的資格、職位及表現釐定僱員的薪金。

### 研究及發展

我們並無研究及發展部門。然而，我們定期派遣僱員及項目經理參加研討會以了解市場上的最新建造技術及建設方法，繼而提升我們的效率及減低服務成本。

### 獎項及證書

下表載列於最後實際可行日期我們獲頒發的重大獎項及證書：

性質	認證	頒發團體或機構	持有人	頒授日期	屆滿日期
品質管理系統 認證	ISO 9001:2015	Business Systems Certification	Rimbaco	2017年 10月26日	2022年 11月6日
職業健康及安全 管理系統認證	OHSAS 18001:2007	Business Systems Certification	Rimbaco	2016年 12月17日	2021年 2月28日

### 牌照及許可證

我們已就進行營運取得下列牌照：

牌照／認證	頒授機構	持有人	准許工作範圍	頒授日期	屆滿日期	投標能力
G7級、B類、CE類及 ME類註冊證書	建築工業發展局	Rimbaco	B類(樓宇建造)  B02： IBS：鋼框系統  B04： 樓宇上建造工程  CE類(土木工程建造)  CE02： 建造橋樑及碼頭  CE21： 土木工程建造  ME類(機電工程)  M15： 雜項機械設備	2019年 11月4日	2021年 9月16日	無限制

## 業 務

牌照／認證	頒授機構	持有人	准許工作範圍	頒授日期	屆滿日期	投標能力
G7級、B類、CE類及 ME類政府工程 採購證書	建築工業發展局	Rimbaco	B類(樓宇建造)  CE類(土木工程建造)  ME類(機電工程)	2019年 11月4日	2021年 9月16日	B類、CE類及M類： 合約金額超過 10百萬令吉； E類：合約金額為 200,001令吉或以上。

董事確認，我們於往績記錄期間及截至最後實際可行日期已取得進行業務所需的所有重大牌照、許可證及批准。

董事確認2015年意外對Rimbaco的建築工業發展局牌照(即註冊證書)於2018年屆滿後予以續期並無影響。我們的馬來西亞法律顧問進一步認為，與於2015年意外後重續建築工業發展局牌照類似，2019年意外對重續現有的建築工業發展局牌照(即註冊證書及政府工程採購證書)不大可能構成任何影響，倘建築工業發展局採取行動，Rimbaco可能會被罰款。有關2015年意外及2019年意外的進一步詳情，請參閱本招股章程「業務－致命意外」一節。

## 法律合規

下表概述我們於往績記錄期間及截至最後實際可行日期之重大不合規事宜：

序號	涉事附屬公司名稱	不合規詳情	不合規理由	法律後果及最高潛在處罰	糾正行動及狀態	已採納以防止再發生的內部監控措施
1.	Rimbaco及 Rimbaco Property	Rimbaco (作為佔用人) 與 Rimbaco Property (作為下文所界定物業1之擁有人) 未於開始發展上述物業 (Lot 1109, 1117 & 1325, Seksyen 3, Jelutong Town, Timor Laut District, Penang, Malaysia 的臨時建築物 (「物業1」)) 前, 根據《1976年城鄉規劃法》(「城鄉規劃法」) 第19條獲得規劃許可。有關監管法律詳情, 請參閱本招股章程「監管概覽」一節。	不合規並非蓄意行為, 乃因本集團無心之失所致, 由於我們認為立於其上的建築物屬臨時性質, 無需規劃許可。	根據城鄉規劃法第27(2)條, 檳島市政廳可向擁有人 Rimbaco Property 及佔用人 Rimbaco 發出通知, 要求彼等遵守檳島市政廳認為合適的任何規定, 以盡可能將物業1還原至其開始發展前的狀態(「執行通知」)。	本集團獲我們的馬來西亞建築師告知, 由於物業1的區劃問題, 故無法取得物業1的規劃許可。於2019年7月, 本集團已移除所有於物業1的臨時建築物, 並已將物業1還原至其開始發展前的狀態。	本集團於未來將尋求及時及專業的意見, 且我們將僱用專責的合規顧問, 其將負責有關法律合規的所有事宜, 如將須取得的牌照、許可及/或批准。
				任何人士未能於容許期限內遵守執行通知任何規定即屬違法, 一經定罪, 須處不多於100,000.00令吉的罰款或監禁不多於六個月或兩者同時執行, 於首次定罪後持續違法將額外徵收罰款, 每天罰款5,000令吉。	於最後實際可行日期, 檳島市政廳未就上述未能就物業1取得規劃許可, 針對本集團施加罰款、執行通知及/或採取任何其他行動。	
					此外, 誠如我們馬來西亞法律顧問的意見, 移除於物業1的臨時建築物及將物業1還原至其開始發展前的狀態後, 檳島市政廳並無理由發出執行通知, 乃由於將無不合規情況須予以糾正。	

序號	涉事附屬公司名稱	不合規詳情	不合規理由	法律後果及最高潛在處罰	糾正行動及狀態	已採納以防止再發生的 內部監控措施
2.	Rimbaco	Rimbaco作為佔用者自1993年起一直使用物業1儲存目前未使用的建造工程相關機器、設備、工具及材料，惟於關鍵時間並無持有檳島市政廳發出的儲存牌照。有關監管法律詳情，請參閱本招股章程「監管概覽」一節。	不合規並非蓄意行為，本集團並不知悉取得儲存牌照的規定且不知悉檳島市附例適用於物業1。	Rimbaco未能遵守檳島市附例的附例第3條，列明概無任何人士可於無獲發相關牌照的情況下，在市政廳管轄範圍任何地方或物業內進行或開展該附例第一及第二附表各自列明之任何形式的貿易、商業及工業。	按照我們的馬來西亞法律顧問意見，本集團已於2019年7月移除於物業1建造工程相關的所有機器、設備、工具及材料。因此，預期移除對本集團概無任何重大財務及營運影響。	本集團於未來將尋求及時及專業的意見，且我們將僱用專責的合規顧問，其將負責有關法律合規的所有事宜，如將須取得的牌照、許可及/或批准。
				違反檳島市附例任何條款的人士即屬違法；一經定罪，須處不多於2,000令吉的罰款，或監禁不多於一年或兩者同時執行，並須就定罪後持續罪行之期間每天額外罰款不多於200令吉。	於最後實際可行日期，檳島市政廳未就上述未能就物業1取得儲存許可施加罰款及/或採取任何其他行動。	此外，誠如我們馬來西亞法律顧問的意見，移除先前存放於物業1建造工程相關的機器、設備、工具及材料後，檳島市政廳向Rimbaco施加任何罰款的可能性很低，董事被判監禁可能性極微。

序號	涉事附屬公司名稱	不合規詳情	不合規理由	法律後果及最高潛在處罰	糾正行動及狀態	已採納以防止再發生的內部監控措施
3.	Rimbaco	Rimbaco(作為承租人)根據威省市政廳頒布的1980年威省市政廳牌照費附例(「 <b>威省附例</b> 」)取得儲存牌照前,自2000年起利用一項物業,即構成威省6區1061地塊部 分土地之7號地塊(「 <b>物業2</b> 」),以儲存建造工程相關機器、設備、工具及材料。有關監管法律詳情,請參閱本招股章程「監管概覽」一節。	不合規並非蓄意行為,本集團在威省市政廳告知申請被拒後,方得悉 <b>物業2</b> 的區劃僅作住宅用途。由於上述理由,故未能就 <b>物業2</b> 取得上述儲存牌照。	Rimbaco未能遵守威省附例第4條,即任何人士經營任何列於威省附例附表中須取得牌照的事項,而並未取得總統(見威省附例的定義)授出的有效牌照,即屬違法。	按照我們的馬來西亞法律顧問意見,Rimbaco自2019年9月1日起終止與 <b>物業2</b> 業主的租賃,並已將所有建造工程相關機器、設備、工具及材料遷移至我們的建造工地。遷移對本集團概無構成任何重大財務及營運影響。	本集團於未來將就識別儲存地址尋求及時及專業的意見,且我們將僱用專責的合規顧問,其將負責有關法律合規的所有事宜,如將須取得的牌照、許可及/或批准。
		本集團已向威省市政廳申請 <b>物業2</b> 的儲存牌照(「 <b>申請</b> 」),已於2019年6月19日告知收到該申請。		威省附例第5條規定,違反威省附例或其任何條款的人士須處不多於2,000令吉的罰款,或監禁不多於一年或兩者同時執行,一旦罪行持續,須就定罪後持續罪行之期間每天額外罰款不多於200令吉。	Rimbaco已於2019年8月就其終止 <b>物業2</b> 的租賃知會威省市政廳,而終止的生效日期為2019年9月。	
						於最後實際可行日期,Rimbaco及其董事均未接獲相關機構任何進一步通知,且彼等未對Rimbaco及其董事採取任何行動。

序號	涉事附屬公司名稱	不合規詳情	不合規理由	法律後果及最高潛在處罰	糾正行動及狀態	已採納以防止再發生的 內部監控措施
		<p>然而，申請於2019年7月22日被威省市政廳(許可、規劃及樓宇部門)拒絕。此乃主要由於物業2的區劃。</p>			<p>此外，我們的馬來西亞法律顧問告知，終止與物業2業主的租賃後，倘若相關機構對Rimbaco採取任何行動，有關懲罰不大可能對Rimbaco的業務營運或財務狀況構成任何重大不利影響，董事被判監禁可能性極微。</p>	

### 我們董事及獨家保薦人的意見

我們馬來西亞法律顧問認為，以上行政處罰及監管措施概不會對我們股份發售構成重大法律障礙。考慮到：(i)招股章程本節所披露不合規事件的性質、規模、理由及潛在影響；及(ii)已採取的補救及糾正措施，董事認為，而獨家保薦人同意，本集團已採取防範措施，防止不合規再次發生，且本集團採納的多項內部監控措施屬充分及有效。

### 法律訴訟

除本節上文「工作場所安全－致命意外」一段所披露者外，於往績記錄期間及截至最後實際可行日期，我們並無涉及任何已經或可能對我們業務、經營業績或財務狀況有嚴重不利影響的重大實際、待決或構成威脅的仲裁、訴訟或行政程序。

### 內部監控及風險管理

我們透過於組織架構維持內部監控機制，致力維持業務的完整性。為籌備上市及進一步改善我們內部監控機制，於2019年2月，我們委聘獨立內部監控顧問公司（「**內部監控顧問**」）對本集團的內部監控機制（包括財務、營運、企業管治、合規及風險管理等範疇）進行審閱及詳細評估（「**內部監控審閱**」）。

內部監控顧問於2019年2月對本集團的內部監控機制進行首輪審閱，並識別本集團內部監控機制若干弱點，主要有關我們反映營運、風險管理及內部監控實務的若干正式政策及程序的詳細資料不足。內部監控顧問已就多項措施及政策提供建議，以提升本集團的內部監控機制。

於2019年7月，內部監控顧問進行跟進審閱，集中於本集團管理層因應內部監控審閱所識別的監控弱點所進行的補救行動（「**跟進審閱**」）。根據跟進審閱的結果，董事確認，而內部監控顧問認同，本集團已採取內部監控顧問提議的所有內部監控政策，且其內部監控機制於最後實際可行日期並無任何重大缺陷。

董事確認，本集團實施的內部監控措施充分，可有效確保本集團的內部監控機制妥當。本

集團擬採取或已採取以下措施確保於上市後持續遵守適用上市規則以加強我們的內部監控：

- 我們已就業務營運多個範疇採取及實施全面的監控政策，如(i)風險管理政策；(ii)利益衝突指引；及(iii)披露指引；
- 我們應就分派年度或中期報告及刊物、於公告刊登前處理及監控內幕消息及上市規則其他規定設立系統及手冊；
- 董事已參與我們法律顧問就香港法律對股份於聯交所上市公司董事之持續責任及職務舉辦的培訓課程；
- 我們將遵守上市規則附錄14所載的企業管治守則。為防止潛在利益衝突，我們將實施本招股章程「與控股股東的關係－企業管治措施」一節所載的企業管治措施。上市後，董事將檢討我們的企業管治措施以及我們於各財政年度遵守企業管治守則的情況，並遵守載入我們年報的企業管治報告中「不遵守便解釋」的原則；
- 我們已委聘獨立內部監控顧問審閱我們截至2019年10月31日止財政年度內部監控機制的充分及有效程度，包括財務、營運、合規及風險管理等範疇；
- 我們已同意根據上市規則委任天泰金融為我們合規顧問，以就有關上市規則及／或適用於本公司的其他相關法律法規之合規事宜向董事會提供建議及協助董事會；
- 我們已設立審核委員會，成員包括我們所有獨立非執行董事，即黃智威先生、Ng Kok Seng先生及Yeo Chew Yen Mary女士。審核委員會已採納其職權範圍，其清楚載列委員會的職務及責任，包括但不限於：監督本集團的財務匯報、風險管理及內部監控機制，以及確保符合有關法律法規。有關我們獨立非執行董事的履歷詳情，請參閱本招股章程「董事及高級管理層－獨立非執行董事」一節。
- 我們將於適當時候尋求獨立內部監控顧問、外部法律顧問及／或其他合適獨立專業顧問有關我們內部監控及法律合規等事宜的專業意見及協助。

---

## 與控股股東的關係

---

### 控股股東

於緊隨資本化發行及股份發售完成後(並無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)，Low先生、Seah女士、Cheang先生及Lau先生將透過持有其共同投資控股工具RBC Venture已發行股份100%而合計擁有本公司已發行股份75%的權益。因此，Low先生、Seah女士、Cheang先生及Lau先生透過RBC Venture有權控制本公司股東大會上合共75%投票權之行使。因此，根據《就有關「控股股東」及相關上市規則影響事宜作出的指引》(HKEx-GL89-16)(於2017年10月及2018年2月更新)，Low先生、Seah女士、Cheang先生、Lau先生及RBC Venture將組成及留任一組控股股東。有關控股股東的股權詳情，請參閱本招股章程「主要股東」一節。

Low先生為本集團共同創辦人、執行董事及董事會主席。Low先生為執行董事William Low先生的父親。Seah女士、Cheang先生及Lau先生為執行董事。有關彼等的詳細背景及經驗，請參閱本招股章程「董事及高級管理層」一節。

### 上市規則第8.10條

#### 我們與Rimbaco Holdings的關係

Rimbaco Holdings為於1995年1月30日在馬來西亞註冊成立的有限公司，主要業務為投資及持有物業。Rimbaco Holdings由我們的控股股東及執行董事Low先生、Seah女士、Cheang先生及Lau先生分別持有40%、40%、10%及10%。於最後實際可行日期，Rimbaco Holdings的投資組合包括(i)本公司的聯營公司Mascolite的2.63%股權，其主要從事建築材料買賣，包括隔牆板、石膏板及天花板；及(ii)13個位於馬來西亞檳城的房地產物業單位，全部均出租予獨立第三方。於往績記錄期間，Rimbaco Holdings的主要收益來源為13個房地產物業單位產生的租金收入，而除本招股章程所披露者外，Rimbaco Holdings與本集團並無進行交易。除上述投資權益外，Rimbaco Holdings於其他公司或物業並無權益。據Low先生、Seah女士、Cheang先生及Lau先生確認，Rimbaco Holdings自註冊成立起直至最後實際可行日期並無牽涉任何索償、訴訟或非投訴事故。

---

## 與控股股東的關係

---

### 與Rimbaco Holdings的區分

本集團的主要業務為提供(i)工廠(包括低層加工設施與製造廠房)；及(ii)機構、商業及／或住宅樓宇(譬如私營醫院、酒店、商場、高層住宅樓宇和商業及／或住宅綜合體)的樓宇建造服務，而Rimbaco Holdings則主要作為被動投資者持有一家私人公司的少數權益，以及投資房地產物業。本集團的目標客戶主要為有樓宇建造需要的企業，Rimbaco Holdings的目標客戶則為尋求租用空間的實體及／或個人。此外，本集團從建造項目產生收益，Rimbaco Holdings的收益主要指租金收入。由於在業務性質、收益來源及客戶基礎方面均有明顯差異，董事認為本集團與Rimbaco Holdings的業務區分明確，而Rimbaco Holdings並非亦不會成為本集團的競爭對手。因此，Rimbaco Holdings不包括在本集團內。

### 我們與Aspen Avenue的關係

Aspen Avenue為於2011年10月25日在馬來西亞註冊成立的有限公司。我們的控股股東兼執行董事Low先生及Seah女士於2011年11月24日成為Aspen Avenue的股東，而我們的控股股東兼執行董事Cheang先生及Lau先生，以及一名獨立第三方則於2011年12月19日成為Aspen Avenue的股東。Low先生、Seah女士、Cheang先生、Lau先生及該名獨立第三方自此持有Aspen Avenue的38.0%、28.5%、19.0%、9.5%及5.0%。Low先生、Seah女士、Cheang先生、Lau先生及上述獨立第三方由2011年11月起獲委任為Aspen Avenue的董事。然而，該獨立第三方曾於2012年3月8日辭任，並於2013年12月19日重新獲委任為董事。董事不參與Aspen Avenue的日常營運，惟須負責其整體業務方向及決策。除Low先生、Seah女士、Cheang先生及Lau先生以外，概無本集團的董事或高級管理層受聘於Aspen Avenue或向其提供任何服務。

Aspen Avenue乃作為項目公司成立，唯一目的為開發名為「Aspen Residences」的房地產項目。Aspen Avenue於2012年1月收購Aspen Residences相關地塊起開始營運。該公司自2013年4月26日取得副房屋控制主任按1966年房屋發展(控制及發牌)法發出的物業發展商牌照後一直從事開發Aspen Residences。Aspen Residences乃位於馬來西亞檳城的住宅樓宇，由住宅單位及工作空間組成。於2013年5月，Aspen Avenue將總承包商授權授予Rimbaco，總合約金額為30,471,000令吉。Aspen Residences項目的建造於2016年4月完成，而Rimbaco於2018年7月自Aspen Avenue收

---

## 與控股股東的關係

---

取最終付款。除Rimbaco外，Aspen Avenue亦有委聘其他服務提供商，包括顧問、供應商及分包商，以完成開發Aspen Residences。於2017年11月至2018年9月期間，Rimbaco向Aspen Avenue提供兩名臨時工，以臨時性質在Aspen Residences一間頂層公寓提供翻新及其他一般工程。Aspen Avenue就臨時工的服務向Rimbaco償付85,624令吉。翻新工程於2018年6月完成。

截至2016年、2017年及2018年12月31日止年度，Aspen Avenue分別產生總收益約17.4百萬令吉、零及1.5百萬令吉，於2016年及2018年分別產生純利約817,000令吉及421,000令吉，及於2017年產生淨虧損約225,000令吉。Aspen Avenue的收益主要因銷售Aspen Residences住宅單位產生。完成建造Aspen Residences後，Aspen Avenue並無啟動或參與任何其他物業發展項目。因此，除於2017年11月至2018年9月臨時向Aspen Avenue提供工人外，本集團並無向Aspen Avenue提供任何建造服務，或獲委聘參與Aspen Avenue同時參與的建造項目，於Aspen Residences項目完成後亦無與Aspen Avenue分享資源。

### 與Aspen Avenue的區分

如上文所述，本集團為樓宇建造商，Aspen Avenue則為物業發展商。本集團的目標客戶主要為有樓宇建造需要的企業，Aspen Avenue的目標客戶則為尋求購買住宅單位的實體及／或個人。此外，本集團從建造項目產生收益，Aspen Avenue的收益主要自銷售公寓產生。由於在業務性質、收益來源及客戶基礎方面均有明顯差異，董事認為本集團與Aspen Avenue的業務區分明確，而Aspen Avenue並非亦不會成為本集團的競爭對手。因此，Aspen Avenue不包括在本集團內。

除上文披露者外，我們的董事，包括Low先生、Seah女士、Cheang先生及Lau先生(亦為我們的控股股東)已確認彼等及彼等各自的緊密聯繫人除本集團業務以外，並無於與本集團的業務直接或間接構成競爭或可能構成競爭的任何業務中擁有任何根據上市規則第8.10條須予以披露之權益。

### 獨立於控股股東

我們確信，於上市後，我們能夠獨立於控股股東及彼等各自的緊密聯繫人經營我們的業務，乃基於下列各項：

#### 管理獨立性

本集團管理及營運決定由董事會及高級管理層作出。董事會由八名董事組成，包括五名執行董事及三名獨立非執行董事。我們的控股股東Low先生、Seah女士、Cheang先生

---

## 與控股股東的關係

---

及Lau先生亦為執行董事。考慮到下列因素，董事認為，本集團將能夠獨立於控股股東及其各自的緊密聯繫人進行管理，原因如下：

- (a) 各控股股東均知悉其作為董事的受信責任，要求(其中包括)其須為本集團利益及符合本集團最佳利益而行事，且不容許其作為董事的責任與其個人利益之間出現任何衝突；
- (b) 根據我們的細則，如董事得悉其以任何形式直接或間接於與本公司訂立或擬訂立的合約或安排中擁有利益，其須於首次考慮是否訂立該合約或安排的董事會會議上申報其利益性質(倘其知悉當時存在利益)，或在任何其他情況下，於其得悉本身擁有利益後的首個董事會會議上申報其利益性質。細則並無規定獲得利益的有關董事不得出席任何董事會會議。然而，董事不得就審批其或其任何緊密聯繫人有重大利益的任何合約或安排或任何建議的任何董事會決議案投票，亦不得計入法定人數內。詳情請參閱本招股章程附錄四「本公司組織章程及開曼群島公司法概要」一節；
- (c) 我們的細則確保涉及不時產生的利益衝突的事項將按照接納的企業管治常規進行管理，從而確保保存本集團及股東的整體最佳利益，上市後，董事須遵守上市規則。此包括由我們的獨立非執行董事審閱關連交易，及(倘適用)須取得獨立財務意見及獨立股東的批准。詳情請參閱本節下文「企業管治措施」一段；
- (d) 除我們控股股東本身外，我們其他董事概無於控股股東及／或其各自的緊密聯繫人的任何業務公司中擔任任何職務或職能，故彼等將全職投入本集團事務；及
- (e) 全體高級管理層成員均獨立於控股股東。彼等於我們從事的行業擁有豐富經驗，並已長期為本集團效力，並已顯示彼等能夠獨立於控股股東履行職責。

---

## 與控股股東的關係

---

### 營運獨立性

我們可獨立於控股股東及其各自的緊密聯繫人全權作出商業決策及經營業務。基於以下各項理由，董事認為，本集團於上市後將繼續在營運上及行政上獨立於控股股東及其各自的緊密聯繫人：

- (a) 我們擁有由個別部門組成的組織架構，各部門均有特定負責事項，包括(但不限於)我們自有的會計及財務、物流及行政部門；
- (b) 用作我們主要營運地點的所有物業及營運設施均為自有或由本公司及／或我們附屬公司向獨立第三方租用；
- (c) 本集團亦有其自有的機器團隊，均為本集團所擁有或向獨立第三方租用；
- (d) 本集團並不與控股股東及／或彼等各自的緊密聯繫人共用營運資源，如供應商、客戶、市場營銷、銷售及一般行政資源；
- (e) 我們已獲得對其業務經營而言至關重要的所有相關證照，並且擁有充足的資本、設備及僱員，可獨立經營業務；
- (f) 本集團或我們經營附屬公司所需的所有外部服務及／或採購均由獨立第三方提供及(如有需要)可容易自獨立第三方獲取；
- (g) 我們已建立一系列內部監控程序，有助我們業務的有效營運；及
- (h) 董事預期於上市時或上市後短期內，本集團與我們的控股股東或彼等各自的緊密聯繫人將不會進行任何其他交易。

### 財務獨立性

我們有獨立的財務管理制度，並按我們的業務需要作出財務決策。往績記錄期間，應收我們控股股東的款項於2017年、2018年及2019年10月31日分別約為零、0.035百萬令吉及0.007百萬令吉。往績記錄期間，應付我們控股股東的款項於2017年、2018年及2019年10

---

## 與控股股東的關係

---

月31日分別約為零、0.58百萬令吉及零。所有應收／付我們控股股東的尚欠結餘將於最後實際可行日期前全數清付。詳情請參閱本招股章程「財務資料－經選定綜合財務狀況表項目分析－應收關聯方款項」一段及本招股章程附錄一會計師報告附註21。

往績記錄期間，我們的控股股東Low先生、Seah女士、Cheang先生及Lau先生授出個人擔保，以為銀行提供的若干貸款及我們供應商提供的信貸融資作出擔保。所有該等個人擔保將於上市後解除，並由本公司提供的公司擔保取代。

董事確認，於股份發售後，我們將不會依賴控股股東的資金，因為我們預期我們的營運資金將來自經營收入及銀行借貸。

此外，我們為收取現金及付款而自設內部監控及會計系統、會計及財務部門及獨立庫務部，以及可獨立取得第三方融資。

鑑於上述各項，董事相信，我們可於上市後在財務上獨立於我們的控股股東及彼等各自的緊密聯繫人。

### 不競爭契據

為避免本集團與控股股東的任何未來競爭及潛在利益衝突，各控股股東已於2020年3月31日與本公司(為其本身及其附屬公司受託人的身份)簽立以本公司為受益人的不競爭契據。根據不競爭契據，各控股股東已不可撤回及無條件地向本公司(為其本身及其附屬公司受託人的身份)承諾，於不競爭契據仍屬有效期間，其將不會並將促使其緊密聯繫人(本集團任何成員公司除外)不會直接或間接發展、收購、參與、持有任何權利或權益或投資於或從事、提供服務予或以其他方式參與和本集團任何成員公司現有業務活動構成競爭或可能構成競爭的任何業務。

各控股股東進一步承諾，倘其或其緊密聯繫人(本集團任何成員公司除外)獲得或獲悉任何可能與本集團業務構成競爭的商機，其應並應促使其緊密聯繫人以書面形式通知本公司，而本公

---

## 與控股股東的關係

---

司將擁有獲取此類商機的優先選擇權。本公司須於收到書面通知後6個月內(或倘本公司須完成上市規則不時所載的任何批准程序，則為更長時期)，知會控股股東本公司是否將行使優先選擇權。

本集團僅可在獲得全體獨立非執行董事(彼等並無於有關機會中持有任何權益)批准後，方可行使優先選擇權。有關控股股東及其他有利益衝突的董事(如有)不得參與存在利益衝突或潛在利益衝突的所有董事會會議(包括但不限於獨立非執行董事考慮是否行使優先選擇權的有關會議)及在會上投票，且不得計入法定人數。

不競爭契據須待達成以下條件後，方可作實：

- (i) 待聯交所上市科批准我們的股份上市及買賣；及
- (ii) 包銷協議項下的先決條件獲達成(包括由包銷商豁免之任何先決條件(倘適用))及包銷協議並無予以終止。

倘於包銷商及本公司協定日期或之前未達成任何該等條件，或包銷商及本公司其後已協定終止包銷協議，則不競爭契據將告無效及不再具有任何效力，且任何一方不得根據不競爭契據向另一方提出任何索償。

除獲得本公司股東(控股股東及其各自亦為本公司股東的緊密聯繫人除外)事先批准外，不競爭契據不得被修訂、改動或豁免。

當(i)控股股東連同其緊密聯繫人(無論個別或共同)於本公司已發行股本中不再擁有30%(或上市規則不時規定，以釐定一間公司的控股股東的其他限額)或以上權益；或(ii)當我們的股份終止在聯交所上市及買賣(我們的股份由於任何原因而暫停交易或暫停在聯交所買賣除外)，不競爭契據將終止。

---

## 與控股股東的關係

---

### 企業管治措施

本集團將進一步採納以下措施，以管理因控股股東可能構成競爭的業務產生的利益衝突，並保障獨立股東的利益：

- (a) 我們的細則規定，除上市規則或聯交所許可的若干例外情況外，董事不得就批准彼擁有重大權益的任何合約的董事會決議案投票，該名董事亦不得計入出席該會議的法定人數。此外，於控股股東或其任何緊密聯繫人(本集團或本集團任何成員公司除外)出任董事及／或高級管理層職位的董事不得就本集團任何成員公司與控股股東或其任何緊密聯繫人(本公司或本集團任何成員公司除外)之間建議訂立的任何交易的任何董事會決議案投票，該名董事亦不得計入出席該會議的法定人數；
- (b) 我們已委任天泰金融服務有限公司為合規顧問，彼將就遵守適用法例及上市規則向我們提供意見及指引，包括但不限於有關董事職務及內部監控的多項規定；
- (c) 獨立非執行董事將最少每年審查控股股東遵守不競爭契據的情況；
- (d) 各控股股東承諾提供可供獨立非執行董事進行年度審閱以及執行不競爭契據所需的所有資料；
- (e) 各控股股東將就遵守不競爭契據作出年度聲明以載入本集團年報；
- (f) 本集團的管理架構包括我們的審核委員會、薪酬委員會及提名委員會，其各自的書面規則要求彼等注意潛在利益衝突及制定相應建議；
- (g) 根據上市規則附錄14所載企業管治守則，董事(包括獨立非執行董事)將於適當情況下向外界尋求獨立專業意見，費用由本集團承擔；及

---

## 與控股股東的關係

---

- (h) 各控股股東承諾將會隨時知會我們，並將促使彼等各自的緊密聯繫人隨時知會我們可能與本集團業務構成競爭的新商機，並提供獨立非執行董事合理要求的一切資料，以便彼等考慮任何新商機。

本集團預期將遵守上市規則附錄14所載企業管治守則，當中載列有關董事、行政總裁、董事會的組成、董事的委任、重選及罷免、彼等的職責及薪酬以及與股東保持溝通的良好企業管治原則。本集團將於中期報告及年報中陳述是否已遵守有關守則，並於年報內企業管治報告中提供任何偏離守則的詳情及原因。

## 董事及高級管理層

### 董事

董事會負責並擁有一般權力管理及運營我們的業務。董事會由八名董事組成，包括五名執行董事及三名獨立非執行董事。下表列示有關董事會成員的若干資料：

姓名	年齡	職位/職銜	加入 本集團日期	獲委任為 董事日期	角色及職責	與其他董事及 高級管理層的關係
<b>執行董事</b>						
LOW Seah Sun先生	70	執行董事、董事會 主席	1985年10月17日	2019年2月28日	監督本集團管理、策略規劃 及業務方向，提名委員會 主席	Low Wui Linn先生 的父親
LOW Wui Linn先生	39	執行董事、行政 總裁	2006年6月26日	2019年2月28日	監督本集團業務發展及一般 營運	Low Seah Sun先生 的兒子
SEAH Peet Hwah女士	61	執行董事	1987年4月28日	2019年2月28日	監督本集團財務及行政範疇 事宜，擔任薪酬委員會成 員	無
CHEANG Wye Keong 先生	62	執行董事	1985年11月19日	2019年2月28日	監督及管理本集團技術範疇 事宜	無
LAU Ah Cheng先生	61	執行董事	1985年11月19日	2019年2月28日	監督本集團物流範疇及設備 維修事宜	無

## 董事及高級管理層

姓名	年齡	職位／職銜	加入 本集團日期	獲委任為 董事日期	角色及職責	與其他董事及 高級管理層的關係
<b>獨立非執行董事</b>						
NG Kok Seng先生	70	獨立非執行董事	2020年3月31日	2020年3月31日	獨立監督本集團管理，擔任 審核委員會及提名委員會 成員	無
黃智威先生	36	獨立非執行董事	2020年3月31日	2020年3月31日	獨立監督本集團管理，審核 委員會主席，擔任薪酬委 員會及提名委員會成員	無
YEO Chew Yen Mary 女士	61	獨立非執行董事	2020年3月31日	2020年3月31日	獨立監督本集團管理，薪酬 委員會主席，擔任審核委 員會成員	無

### 執行董事

#### LOW Seah Sun先生

Low先生，70歲，為本集團共同創辦人、控股股東、執行董事、董事會主席兼提名委員會主席。Low先生於2019年2月28日獲委任為本公司董事，並於2019年9月6日調任為執行董事。Low先生亦擔任本集團所有附屬公司之董事。彼負責本集團整體管理、策略規劃及業務方向。

Low先生於建造業具備逾33年經驗。於1985年10月，彼共同創辦Rimbaco，並獲委任為Rimbaco董事。多年來，彼一直負責為Rimbaco取得業務合約及項目、管理建造日程、建立客戶關係、規劃整體預算、未來擴張及市場營銷策略。Low先生亦自2001年9月起擔任Rimbaco Property董事。Low先生並無接受大專或中學教育。

Low先生於下列公司以成員自願清盤以外之方式解散當時或之前12個月內擔任董事，詳情如下：

公司	註冊成立地點	緊接解散前的		
		主要業務	解散日期	解散方式
Aardvark Holdings Sdn. Bhd.	馬來西亞	無業務	2002年8月29日	剔除註冊(附註1)
Fogalink Creative Sdn. Bhd.	馬來西亞	無業務	2006年1月5日	剔除註冊(附註1)
Glocity (M) Sdn. Bhd.	馬來西亞	無業務	2009年2月12日	剔除註冊(附註1)
Rembang Tenaga Sdn. Bhd.	馬來西亞	無業務	2015年5月27日	剔除註冊(附註1)
Rimbaco Construction Sdn. Bhd.	馬來西亞	建造	2005年12月22日	剔除註冊(附註2)
Rimbareno & Trading Sdn. Bhd.	馬來西亞	無業務	2015年6月11日	剔除註冊(附註1)
Total Ace (M) Sdn. Bhd.	馬來西亞	分包商及建造物業買賣商	2010年3月18日	剔除註冊(附註2)

附註：

1. Low先生確認：公司解散的原因為於解散前從未開展業務或營運；彼並無就解散涉及與公司債權人、股東及董事之任何糾紛；公司解散時並無與之相關的未清償債務或申索；公司解散並無導致彼須承擔任何負債或責任；彼於上述實體之參與乃與獲委任為各公司董事相關；及解散不涉及其失職或不當行為。
2. Low先生確認：公司解散的原因為於解散前已終止經營業務或營運；彼並無就解散涉及與公司債權人、股東及董事之任何糾紛；公司撤銷註冊或解散時並無與之相關的未清償債務或申索；公司解散並無導致彼須承擔任何負債或責任；彼於公司之參與乃與獲委任為該實體董事相關；及解散不涉及其失職或不當行為。

Low先生為執行董事William Low先生的父親。除於本招股章程披露者外，Low先生與本公司其他任何董事或高級管理層成員概無關連。

於緊接最後實際可行日期前三年內，Low先生概無擔任證券於香港或海外任何證券市場上市的公眾公司董事。

### **LOW Wui Linn先生**

William Low先生，39歲，為執行董事及行政總裁。William Low先生於2019年2月28日獲委任為本公司董事，並於2019年9月6日調任執行董事。彼負責本集團整體業務發展及一般營運。

William Low先生於建造業具備逾15年經驗。由2004年3月至2006年6月，William Low先生於ER Mekatron Manufacturing Sdn. Bhd.擔任工程師。彼於2006年6月加入Rimbaco，任職工程師。於2008年4月，彼獲晉升為項目工程師，其後於2013年5月獲晉升為Rimbaco之項目經理，負責在工地與分包商協調，聯繫潛在客戶、管理工地營運，以及監察不同建造項目引起的安全及健康事宜。William Low先生自2018年2月起出任Rimbaco董事。

William Low先生於2003年7月取得Leeds Beckett University（前稱Leeds Metropolitan University）電子及電機工程工學士學位。

William Low先生為本集團共同創辦人兼主席、控股股東及執行董事Low先生的兒子。除於

---

## 董事及高級管理層

---

本招股章程披露者外，William Low先生與本公司其他任何董事或高級管理層成員概無關連。

於緊接最後實際可行日期前三年內，William Low先生概無擔任證券於香港或海外任何證券市場上市的公眾公司董事。

### SEAH Peet Hwah女士

Seah女士，61歲，為執行董事及薪酬委員會成員。Seah女士於2019年2月28日獲委任為本公司董事，並於2019年9月6日調任執行董事。彼亦擔任本集團所有附屬公司之董事。彼負責監督本集團財務及行政範疇事宜。

Seah女士於建造業具備逾32年經驗。Seah女士於1987年4月加入Rimbaco，擔任總監，於建造業累積廣泛知識及經驗。彼主要負責管理供應商及客戶之付款、與財務機構協調、處理人力資源事宜及與供應商就產品採購進行溝通。Seah女士亦自2001年9月起擔任Rimbaco Property之董事。Seah女士於1975年取得馬來西亞Sekolah Menengah Kebangsaan Kuala Pegang的初級教育文憑(中三)。

Seah女士於下列公司以成員自願清盤以外之方式解散當時擔任董事，詳情如下：

公司	註冊成立地點	緊接解散前的		
		主要業務	解散日期	解散方式
Rimbaco Construction Sdn. Bhd.	馬來西亞	建造	2005年12月22日	剔除註冊(附註1)
Rimbareno & Trading Sdn Bhd	馬來西亞	無業務	2015年6月11日	剔除註冊(附註2)

附註：

1. Seah女士確認：公司解散的原因為於解散前已終止經營業務或營運；彼並無就解散涉及與公司債權人、股東及董事之任何糾紛；公司撤銷註冊或解散時並無與之相關的未清償債務或申索；公司解散並無導致彼須承擔任何負債或責任；彼於公司之參與乃與獲委任為該實體董事相關；及解散不涉及其失職或不當行為。

---

## 董事及高級管理層

---

2. Seah女士確認：公司解散的原因為於解散前從未開展業務或營運；彼並無就解散涉及與公司債權人、股東及董事之任何糾紛；公司解散時並無與之相關的未清償債務或申索；公司解散並無導致彼須承擔任何負債或責任；彼於上述實體之參與乃與獲委任為各公司董事相關；及解散不涉及其失職或不當行為。

於緊接最後實際可行日期前三年內，Seah女士概無擔任證券於香港或海外任何證券市場上市的公眾公司董事。

### CHEANG Wye Keong先生

Cheang先生，62歲，為執行董事。Cheang先生於2019年2月28日獲委任為本公司董事，並於2019年9月6日調任執行董事。彼負責監督及管理本集團技術範疇事宜。

Cheang先生於建造業具備逾33年經驗。Cheang先生於1985年11月加入Rimbaco，任職工地監督，自1989年2月起擔任Rimbaco工地經理及項目經理。他曾監督工廠、購物商場、製造廠房、商舖及辦公室之建造、制定項目實施計劃、與政府機關及顧問協調，以及協助投標演講。Cheang先生亦自2001年9月起擔任Rimbaco Property之董事。Cheang先生於1977年取得馬來西亞Methodist Boys School Penang的高級教育文憑(中六)。

Cheang先生於下列公司以成員自願清盤以外之方式解散當時或之前12個月內擔任董事，詳情如下：

公司	註冊成立地點	緊接解散前的 主要業務	解散日期	解散方式
Rapimas Ganada Sdn. Bhd.	馬來西亞	投資控股	2015年8月28日	剔除註冊(附註1)

附註：

1. Cheang先生確認：公司解散的原因為於解散前已終止經營業務或營運；彼並無就解散涉及與公司債權人、股東及董事之任何糾紛；公司撤銷註冊或解散時並無未與之相關的清償債務或申索；公司解散並無導致彼須承擔任何負債或責任；彼於公司之參與乃與獲委任為該實體董事相關；及解散不涉及其失職或不當行為。

---

## 董事及高級管理層

---

於緊接最後實際可行日期前三年內，Cheang先生概無擔任證券於香港或海外任何證券市場上市的公眾公司董事。

### LAU Ah Cheng先生

Lau先生，63歲，為執行董事。Lau先生於2019年2月28日獲委任為本公司董事，並於2019年9月6日調任執行董事。彼負責本集團物流及設備維修事宜。

Lau先生於建造業具備逾33年經驗。Lau先生於1985年11月加入Rimbaco，任職工地監督，自2000年2月起獲晉升為總監。他曾管理商舖營運及工地巡查，執行風險控制、制定物流計劃，彼亦負責監察機器，確保運作效率。Lau先生亦自2001年9月起擔任Rimbaco Property之董事。Lau先生並無接受大專或中學教育。

Lau先生於下列公司以成員自願清盤以外之方式解散當時擔任董事，詳情如下：

公司	註冊成立地點	緊接解散前的		
		主要業務	解散日期	解散方式
Rapimas Ganda Sdn Bhd	馬來西亞	投資控股	2015年8月28日	剔除註冊(附註1)

附註：

1. Lau先生確認：公司解散的原因為於解散前已終止經營業務或營運；彼並無就解散涉及與公司債權人、股東及董事之任何糾紛；公司撤銷註冊或解散時並無與之相關的未清償債務或申索；公司解散並無導致彼須承擔任何負債或責任；彼於公司之參與乃與獲委任為該實體董事相關；及解散不涉及其失職或不當行為。

於緊接最後實際可行日期前三年內，Lau先生概無擔任證券於香港或海外任何證券市場上市的公眾公司董事。

### 獨立非執行董事

### NG Kok Seng先生

Ng先生，70歲，於2020年3月31日獲委任為我們的獨立非執行董事、審核委員會成員及提名委員會成員。Ng先生主要負責獨立監督本集團管理。

---

## 董事及高級管理層

---

Ng先生於建造業具備逾34年經驗。Ng先生於1974年3月至2006年3月擔任柔佛公共工程局土木工程師，最後任職J54級公共工程師副總監。彼於2009年1月至2011年6月於GJ Runding Sdn. Bhd.擔任常駐工程師。

Ng先生於1974年6月獲University of Malaya頒授工程學士學位。彼現為馬來西亞工程師局的註冊工程師。

Ng先生於下列公司以成員自願清盤以外之方式解散之前12個月內擔任董事，詳情如下：

公司	註冊成立地點	緊接解散前的		
		主要業務	解散日期	解散方式
Total Success Lifestyle (Johor) Sdn. Bhd.	馬來西亞	投資控股	2014年3月5日	剔除註冊(附註1)

附註：

1. Ng先生確認：公司解散的原因為於解散前已終止經營業務或營運；彼並無就解散涉及與公司債權人、股東及董事之任何糾紛；公司撤銷註冊或解散時並無與之相關的未清償債務或申索；公司解散並無導致彼須承擔任何負債或責任；彼於公司之參與乃與獲委任為該實體董事相關；及解散不涉及其失職或不當行為。

於緊接最後實際可行日期前三年內，Ng先生概無擔任證券於香港或海外任何證券市場上市的公眾公司董事。

### 黃智威先生

黃先生，36歲，於2020年3月31日獲委任為我們的獨立非執行董事、審核委員會主席、提名委員會成員及薪酬委員會成員。黃先生主要負責獨立監督本集團管理。

黃先生於香港的財務監控、會計及企業管治常規和程序方面具備逾11年經驗。黃先生自2016年5月起擔任聯交所上市公司瑩嵐集團有限公司(股份代號：8470)之財務總監及公司秘書，該公司主要業務為在香港提供消防安全服務。就任現職前，黃先生於2007年9月至2011年2月任職莊栢會計師行(前稱均富會計師行，其後與香港立信德豪會計師事務所有限公司合併)，最後任職審計部高級審計員。彼於2011年2月至2015年9月任職德勤•關黃陳方會計師行，最後任職審計部經理。彼於2015年9月至2016年5月擔任TCL Communication Limited高級財務經理。

---

## 董事及高級管理層

---

黃先生於2007年11月取得香港城市大學會計學(榮譽)工商管理學士學位。彼自2012年1月起獲認許為香港會計師公會會員。彼自2018年1月起註冊為香港執業會計師。

於緊接最後實際可行日期前三年內，黃先生概無擔任證券於香港或海外任何證券市場上市的公眾公司董事。

### YEO Chew Yen Mary女士

Yeo女士，61歲，於2020年3月31日獲委任為我們的獨立非執行董事、薪酬委員會主席及審核委員會成員。Yeo女士主要負責獨立監督本集團管理。

Yeo女士於法律專業具備逾32年經驗。1984年5月至1989年中，彼於檳城Lim Kean Siew & Co., Advocates and Solicitors開展其律師事業。彼其後於1991年3月至2014年2月任職於Cheong Wai Meng & Van Buerle, Advocates and Solicitors，擔任合夥人，並於2014年3月至2018年2月為該公司之顧問律師。Yeo女士目前為S.K. Goh, Chan & Co., Advocates & Solicitors之合夥人。

Yeo女士於1982年5月取得新西蘭University of Canterbury法學士學位。彼於1983年1月獲認許為新西蘭高等法院律師，於1984年4月獲認許為婆羅洲高等法院律師，及於1984年5月獲認許為馬來亞高等法院律師。彼於2007年6月獲委任為公證人。

Yeo女士於下列公司以成員自願清盤以外之方式解散當時擔任董事，詳情如下：

公司	註冊成立地點	緊接解散前的		
		主要業務	解散日期	解散方式
Vintage Green Sdn. Bhd.	馬來西亞	投資控股	2006年12月7日	剔除註冊(附註1)

附註：

1. Yeo女士確認：公司解散的原因為於解散前已終止經營業務或營運；彼並無就解散涉及與公司債權人、股東及董事之任何糾紛；公司撤銷註冊或解散時並無與之相關的未清償債務或申索；公司解散並無導致彼須承擔任何負債或責任；彼於公司之參與乃與獲委任為該實體董事相關；及解散不涉及其失職或不當行為。

---

## 董事及高級管理層

---

於緊接最後實際可行日期前三年內，Yeo女士概無擔任證券於香港或海外任何證券市場上市的公眾公司董事。

### 高級管理層

下表載列有關本公司高級管理層的資料：

姓名	年齡	加入 本集團日期	現時職位	獲委任至 該職位日期	角色及職責	與其他董事的 關係
NG Seow Too女士	62	2000年9月16日	高級財務經理	2016年10月17日	負責監督本集團會計及稅務事宜	無
CHEW Haw Gi先生	40	2015年7月1日	高級項目經理	2015年7月1日	負責監督本集團之土木工程、建造及結構項目	無
CHIEW Cheng Yee女士	37	2014年3月3日	項目總經理	2018年2月1日	負責監督本集團之建造項目	無

### NG Seow Too女士

Ng女士，62歲，自2016年10月起擔任我們的高級財務經理。彼主要負責監督本集團會計及稅務事宜。

Ng女士於會計方面具備逾18年經驗。Ng女士於2000年9月至2007年8月擔任Rimbaco的會計主任。於2007年9月，Ng女士獲晉升為Rimbaco的助理經理。於2016年10月，彼獲晉升為Rimbaco的高級財務經理，負責監督Rimbaco的財務、會計、行政、人力資源及採購部。

Ng女士於1978年至1979年在馬來西亞吉隆坡Tunku Abdul Rahman College修讀商學會計專業。

於緊接最後實際可行日期前三年內，Ng女士概無擔任證券於香港或海外任何證券市場上市的公眾公司董事。

### **CHEW Haw Gi先生**

Chew先生，40歲，自2015年7月起擔任我們的高級項目經理。彼主要負責監督本集團之土木工程、建造及結構項目，管理所有項目之流程、進行成本及品質監控，以及管理項目中執行的活動。

Chew先生於建造業具備逾15年經驗。加入本集團前，Chew先生於2006年10月至2015年6月擔任Thak Soon Sdn. Bhd.的高級項目經理。

Chew先生於2004年8月取得University of Science, Malaysia的工程學(土木工程)學士學位。

於緊接最後實際可行日期前三年內，Chew先生概無擔任證券於香港或海外任何證券市場上市的公眾公司董事。

### **CHIEW Cheng Yee女士**

Chiew女士，37歲，自2014年3月起擔任Rimbaco的工料測量師，並自2018年2月起擔任我們的項目總經理，負責監督本集團之建造項目，包括管理項目之時間、估計項目預算、審閱客戶意見反饋，以及制定策略以提升本集團整體生產力。

Chiew女士於建造業具備逾12年經驗。加入本集團前，Chiew女士於2006年至2007年擔任Megabuilders & Development Pte Ltd.的工料測量師。Chiew女士於2008年至2014年擔任Built Force Construction Pte Ltd.的項目經理。

Chiew女士於2003年5月取得Tunku Abdul Rahman College, Malaysia的技術(建造)文憑。

於緊接最後實際可行日期前三年內，Chiew女士概無擔任證券於香港或海外任何證券市場上市的公眾公司董事。

### **公司秘書**

#### **林婉玲女士**

林女士，53歲，於2019年9月6日獲委任為我們的公司秘書。彼負責本集團之公司秘書工作及有關本公司的企業管治事宜。

---

## 董事及高級管理層

---

林女士於企業服務業具備逾26年經驗。林女士自2014年9月起擔任邦盟滙駿上市秘書顧問有限公司的董事，負責監督公司秘書團隊，以提供一系列全面的上市及私人公司秘書服務。就任現職前，林女士於1993年4月至2005年5月在Ho and Ho & Company擔任高級秘書助理，於2005年5月至2005年8月在Premier Corporate Services Limited擔任高級秘書助理。自2005年9月至2014年8月，林女士任職樂高樂有限公司，最後出任董事一職。

林女士現時為數間股份於聯交所上市的公司之公司秘書，包括國銳地產有限公司(股份代號：108)、鈞濠集團有限公司(股份代號：115)、沈機集團昆明機床股份有限公司(股份代號：300)、深圳高速公路股份有限公司(股份代號：548)、新天綠色能源股份有限公司(股份代號：956)、長城匯理公司(股份代號：8315)，以及新百利融資控股有限公司(股份代號：8439)。

林女士於1993年11月取得香港理工大學公司秘書及行政高級證書，並於2015年11月取得香港浸會大學公司管治與董事學理學碩士學位。彼自2014年9月起為英國特許秘書及行政人員公會及香港特許秘書公會資深會士。林女士於2018年9月獲英國特許秘書及行政人員公會及香港特許秘書公會頒授特許管治專業人員資格。

### 合規顧問

我們已根據上市規則第3A.19條委任天泰金融服務有限公司為我們的合規顧問。於合規顧問協議期間，合規顧問會就下列情況向我們提供建議：

- (i) 根據任何適用法律、規則、守則及指引刊發任何公告、通函或財務報告；
- (ii) 根據上市規則第13、14章及／或第14A章擬進行可能屬須予披露或須予公佈或關連交易(包括發行及回購股份)的交易；
- (iii) 我們擬運用上市所得款項的方式與本招股章程所詳述者不同，或我們的業務活動、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) 香港聯交所就價格及成交量的不尋常變動或上市規則第13.10條項下的其他事項而向我們作出查詢。

---

## 董事及高級管理層

---

委任期將於上市日期開始直至本公司按照上市規則第13.46條規定發出有關上市日期後首個完整財政年度之財務業績的日期為止，倘雙方同意，可延長委任。

### 董事委員會

我們已成立以下董事委員會：審核委員會、薪酬委員會及提名委員會。該等委員會根據董事會訂立的職權範圍運作。

### 審核委員會

我們根據上市規則第3.21條及上市規則附錄14所載守則第C3段及D3段的規定於2020年3月31日成立審核委員會，並制訂其書面職權範圍。審核委員會由黃智威先生擔任主席，彼具有上市規則第3.10(2)條及3.21條規定的相關專業資格，另有兩名成員，分別為Ng Kok Seng先生及Yeo Chew Yen Mary女士。審核委員會的主要職責包括(但不限於)下列各項：(i)藉就本集團財務申報程序、內部監控及風險管理系統之有效性提供獨立意見，向董事會提供協助；(ii)監督審核過程，並履行董事會委派的其他職責與責任；(iii)制定及檢討企業管治政策及常規；(iv)向董事會提供推薦建議；及(v)確保已制定良好企業管治常規及程序。

### 薪酬委員會

我們已根據上市規則附錄14所載守則第B1段的規定於2020年3月31日成立薪酬委員會，並制訂其書面職權範圍。薪酬委員會由Yeo Chew Yen Mary女士擔任主席，另有兩名成員，分別為Seah Peet Hwah女士及黃智威先生。薪酬委員會的主要職責包括但不限於：(i)就董事及高級管理人員所有薪酬政策及架構向董事會提出推薦建議，以及就制定薪酬政策建立正規及透明的程序提出推薦建議；(ii)釐定全體董事及高級管理人員的具體薪酬待遇；及(iii)參考董事會不時釐定的公司目標以檢討及批准與表現掛鈎的薪酬。

### 提名委員會

我們已根據上市規則附錄14所載守則第A5段的規定於2020年3月31日成立提名委員會，並制訂其書面職權範圍。提名委員會由Low Seah Sun先生擔任主席，另有兩名成員，分別為Ng Kok

---

## 董事及高級管理層

---

Seng先生及黃智威先生。提名委員會主要職責包括但不限於以下各項：(i)檢討董事會的架構、人數及組成；(ii)評估獨立非執行董事的獨立性；(iii)就委任董事有關事宜向董事會提出推薦建議；及(iv)檢討董事會多元化政策。

### 董事、高級管理層及僱員薪酬

董事及高級管理層可獲得薪金及其他實物利益等報酬，包括我們向僱員公積金供款。薪酬委員會根據各董事的資歷、職位及年資釐定董事薪金。

截至2017年、2018年及2019年10月31日止年度，應付五名執行董事的薪酬(包括薪金、董事袍金、其他福利及僱員公積金供款)總額分別約為2.06百萬令吉、1.66百萬令吉及1.84百萬令吉。

截至2017年、2018年及2019年10月31日止財政年度，已付五名最高薪人士(包括董事)的薪酬(包括薪金、董事袍金、其他福利及僱員公積金供款)總額分別約為2.4百萬令吉、1.78百萬令吉及1.98百萬令吉。

根據本招股章程刊發日期有效的安排，預計截至2020年10月31日止年度我們向董事支付及授出的薪酬總額相當於約1.60百萬令吉。

我們並無向董事或五名最高薪人士支付報酬作為吸引加入或加入本集團的獎勵。往績記錄期間，我們概無向董事支付，彼等亦無應收任何補償，作為離任本集團任何成員公司的董事或與本集團任何成員公司管理事務相關的任何其他職位的補償。概無董事於相同期間放棄任何酬金。

為激勵董事、高級管理層及僱員，我們已於2020年3月31日有條件採納購股權計劃。進一步詳情請參閱本招股章程附錄五「法定及一般資料—F.購股權計劃」一段。

有關董事的薪酬政策規定按相關董事的經驗、職責、表現以及對我們的業務所投入的時間釐定薪酬金額。除本招股章程所披露者外，董事概無獲任何人士支付現金或股份或其他利益，作為成為或合資格成為董事的獎勵或作為發起或成立我們所提供服務的報酬。

---

## 董事及高級管理層

---

有關往績記錄期間董事薪酬的更多資料以及最高薪人士的資料，請參閱附錄一所載之會計師報告附註11。

### 董事會多元化政策

為提升董事會效率並維持高水平的企業管治，我們已採納董事會多元化政策，其載列董事會達致及維持多元化的目標及方法。董事會多元化政策載列甄選董事人選的條件，包括但不限於性別、年齡、文化及教育背景、種族、專業經驗、技能、知識及服務年期，而最終人選將基於候選人可為董事會帶來的裨益及貢獻而決定。

我們亦致力採納類似方法推動本公司管理層(包括但不限於高級管理層)的多元化，以提升本公司整體企業管治的效率。

我們的董事具備平衡的知識及技能，包括在建造、工程、法律、鑒證、審核及會計等領域的知識及經驗。我們擁有一名具備不同行業背景的獨立非執行董事，相當於董事會成員三分之一。此外，董事年齡由36歲至70歲不等，而董事會包括六名男性及兩名女性。整體而言，我們將繼續採取用人唯才同時參考多元化政策的委聘原則。

我們的提名委員會負責確保董事會成員多元化，並遵守企業管治守則項下監管董事會多元化的相關守則。提名委員會將不時檢討董事會多元化政策及我們的多元化組合(包括性別均衡)，確保其繼續行之有效。提名委員會將討論需作出的修訂及向董事會建議有關修訂。我們亦將每年在企業管治報告中按多元角度就董事會的組成作出披露。

### 董事權益

除本招股章程所披露者外，各董事(i)截至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務；(ii)截至最後實際可行日期與本公司任何董事、高級管理層、主要股東或控股股東並無任何其他關係；及(iii)本招股章程刊發日期前三年並無於在香港或海外上市的公眾公司擔任其他董事職務。

---

## 董事及高級管理層

---

有關董事於我們股份各自擁有的權益或淡倉(如有)、董事服務協議細節及董事薪酬之詳情，請參閱本招股章程附錄五「法定及一般資料—D.有關董事、最高行政人員及主要股東的進一步資料」一段。

除本招股章程所披露者外，就董事作出一切合理查詢後深知、盡悉及確信，截至最後實際可行日期，概無有關委任董事的其他事宜須提請股東垂注，亦無根據上市規則第13.51(2)(h)至(v)條須予披露的有關董事的其他資料。

概無董事及其各自的緊密聯繫人於與本集團業務構成或可能構成競爭的任何業務中擁有權益。

## 主要股東

### 主要股東

於最後實際可行日期，就董事所深知，緊隨股份發售及資本化發行完成後（不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發行的任何股份），下列人士及實體將於股份及相關股份中擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部條文須向我們及聯交所披露的權益或淡倉，或直接或間接於附帶權利可在任何情況下於股東大會上投票的任何類別股本面值5%或以上擁有權益：

#### 好倉

姓名／名稱	身份／權益性質	股份數目 (附註1)	佔本集團股權 的概約百分比
RBC Venture	實益擁有人(附註2)	945,000,000(L)	75%
Low先生	受控法團權益(附註3)	945,000,000(L)	75%
Lai Swee Yin女士	配偶權益(附註4)	945,000,000(L)	75%

#### 附註：

- (L)字指該人士於股份的好倉
- RBC Venture為於英屬處女群島註冊成立的投資控股公司，分別由Low先生、Seah女士、Cheang先生及Lau先生擁有40%、30%、20%及10%。
- Low先生實益擁有RBC Venture已發行股份的40%，而RBC Venture持有股份的75%。因此，根據證券及期貨條例，Low先生被視為或被當作於RBC Venture持有的股份中擁有權益。Low先生為RBC Venture的董事。
- Lai Swee Yin女士為Low先生的配偶。因此，根據證券及期貨條例，Lai Swee Yin女士被視為或被當作於Low先生擁有的股份中擁有權益。

除上文披露者外，董事並不知悉任何人士於緊隨資本化發行及股份發售完成後（不計及因超額配股權或根據購股權計劃可授出的任何購股權獲行使而可能發行的任何股份）將於股份或相

---

## 主要股東

---

關股份中擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部條文須向本集團及聯交所披露的權益或淡倉，或將直接或間接於本集團任何其他成員公司已發具投票權股份中擁有5%或以上權益。董事並不知悉任何於其後日期可導致本集團控制權變動的安排。

---

## 股本

---

### 股本

不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發行的任何股份，本公司於緊隨資本化發行及股份發售後的股權架構將如下：

#### 授權股份上限

10,000,000,000股 每股面值0.01港元的股份 100,000,000港元

#### 已發行或將發行的股份，繳足或入賬列作繳足：

1,000股 於本招股章程日期已發行的股份 10港元

944,999,000股 根據資本化發行將發行的股份 9,449,990港元

315,000,000股 根據股份發售將發行的股份 3,150,000港元

#### 總計

1,260,000,000股 12,600,000港元

### 假設

上表假設上市已成為無條件及據此發行股份按本招股章程所述作出，並不計及(i)因超額配股權獲行使而可能發行的任何股份；(ii)因根據購股權計劃可能授出的購股權獲行使而可發行的任何股份；或(iii)本公司根據下文所述發行授權(「**發行授權**」)及購回授權(「**購回授權**」)可發行或購回的任何股份。

### 地位

股份為本公司股本中的普通股，並與目前已發行或將予發行的全部股份在各方面享有同等地位，尤其是，除資本化發行的配額外，將可全面享有於本招股章程日期後所宣派、作出或派付的所有股息或其他分派。

### 最低公眾持股量

根據上市規則第8.08(1)條，於上市時及其後任何時間，本公司必須維持公眾持股量(定義見上市規則)佔我們已發行股本25%的指定最低百分比。

### 購股權計劃

我們已有條件採納購股權計劃。有關購股權計劃主要條款的詳情，請參閱本招股章程「附錄五—法定及一般資料—F.購股權計劃」一段。

### 發行授權

受限於股份發售成為無條件，董事已獲授發行授權以配發、發行及處理總面值不超過以下各項之總和的股份：

- (1) 緊隨資本化發行及股份發售完成後本公司已發行股本總面值的20%(不包括因根據購股權計劃可授出的任何購股權獲行使而可能發行的任何股份)；及
- (2) 本公司根據下文所述購回授權購回的本公司股本總面值(如有)。

本公司授權董事根據此發行授權配發及發行的股份總面值不會因根據以下方式配發及發行股份而減少：(i)供股；(ii)任何以股代息計劃或根據細則配發及發行股份以取代全部或部分股份股息的類似安排；(iii)股東於股東大會上授出的任何特別授權；或(iv)根據購股權計劃或根據上市規則第17章可能受規管的安排授出的任何購股權獲行使。

發行授權將於以下時間(以最早發生者為準)屆滿：

- (1) 本公司下屆股東週年大會結束時；
- (2) 適用開曼群島法律或細則規定本公司須舉行下屆股東週年大會的期限屆滿時；或
- (3) 股東於股東大會以普通決議案修訂、撤回或更新授權時。

---

## 股 本

---

進一步詳情請參閱本招股章程附錄五「法定及一般資料－A.有關本集團及其附屬公司的進一步資料－5.日期為2020年3月31日的股東書面決議案」一段。

### 購回授權

受限於股份發售成為無條件，董事獲授購回授權以行使本公司一切權力購回總面值不超過於緊隨資本化發行及股份發售完成後本公司已發行股本總面值10%的股份。

此購回授權僅與在聯交所或股份上市且就此獲證監會及聯交所認可的任何其他證券交易所根據所有適用法律及上市規則的規定作出的購回有關。聯交所規定須於本招股章程載列有關本公司購回股份的進一步資料，載於「附錄五－法定及一般資料－B.購回股份」一節。

購回授權將於以下時間(以最早發生者為準)屆滿：

- (1) 本公司下屆股東週年大會結束時；
- (2) 適用開曼群島法律或細則規定本公司須舉行下屆股東週年大會的期限屆滿時；或
- (3) 股東於股東大會以普通決議案修訂、撤回或更新授權時。

進一步詳情請參閱本招股章程附錄五「法定及一般資料－A.有關本集團及其附屬公司的進一步資料－5.日期為2020年3月31日的股東書面決議案」一段。

### 須舉行股東大會及類別大會的情況

根據公司法及細則條款，本公司可不時透過普通股東決議案(1)增加股本、(2)將股本合併及分拆為面值較高的股份、(3)將股份分拆為多類股份、(4)將股份拆細為面值較低的股份，及(5)註銷任何無人認購的股份。此外，本公司可根據公司法條文通過股東特別決議案削減股本或股本贖

---

## 股 本

---

回儲備。有關進一步詳情，請參閱本招股章程附錄四「本公司組織章程及開曼群島公司法概要－2.章程細則－(a)股份－(iii)股本變更」一段。

根據公司法及細則條款，股份或任何類別股份附有的全部或任何特別權利，可經由不少於該類別已發行股份面值四分之三的持有人書面同意，或經由該類別股份持有人在股東大會上通過的特別決議案批准而更改、修訂或廢除。有關進一步詳情，請參閱本招股章程附錄四「本公司組織章程及開曼群島公司法概要－2.章程細則－(a)股份－(ii)更改現有股份或股份類別的權利」一段。

除上述情況外，若干公司行動或須於股東大會上取得股東批准。詳情請參閱本招股章程附錄四「本公司組織章程及開曼群島公司法概要」一段。

## 財務資料

下列討論及分析應與本集團往績記錄期的經審核綜合財務資料連同載於本招股章程附錄一所載會計師報告的相關附註一併閱讀。綜合財務報表已根據國際會計準則理事會(「國際會計準則理事會」)頒佈的國際財務報告準則(「國際財務報告準則」)編製。有關更多詳情，請參閱載於本招股章程附錄一的會計師報告。本招股章程內任何表格或其他章節內所列的合計數額與金額總數的任何差異乃因以四捨五入方式湊整所致。

以下討論及分析載有前瞻性陳述，當中反映現時對未來事件及財務表現的看法。可能令未來業績與前瞻性陳述所作預測有重大差異的因素包括但不限於下文及本招股章程其他章節(尤其是本招股章程「風險因素」一節)所述的因素。

### 概覽

我們創立於1985年，為馬來西亞的樓宇建造承包商，專注提供有關(i)工廠，包括低層加工設施及製造工廠；及(ii)機構、商業及／或住宅樓宇(如私人醫院、酒店、購物商場、高層住宅大樓及商業／住宅區)的樓宇建造服務。我們亦承接小型配套建造工程，包括但不限於裝修工程、維修工程及電工工程。於往績記錄期直至最後實際可行日期，我們參與合共21個樓宇建造項目，其中13個為工廠項目及八個為機構、商業及／或住宅項目，總原始合約金額約為1,655.0百萬令吉。於最後實際可行日期，我們有六個在建樓宇建造項目，總原始合約金額約為979.0百萬令吉。我們多年來已完成或於最後實際可行日期在建的若干著名建築項目包括原始合約金額約為518.0百萬令吉的Crimson Omega項目；原始合約金額約為249.9百萬令吉的GRB項目；原始合約金額約為212.0百萬令吉的項目A及總原始合約金額約為110.5百萬令吉的Eco Medi項目。有關我們的業務及營運詳情，請參閱本招股章程「業務」一節。

2017財政年度、2018財政年度及2019財政年度，本集團分別錄得收益約347.3百萬令吉、156.8百萬令吉及262.5百萬令吉，溢利及其他全面收益分別約30.1百萬令吉、17.4百萬令吉及12.2百萬令吉。

### 呈列基準

本公司於2019年2月28日在開曼群島註冊成立為獲豁免有限公司。透過於本招股章程「歷史、發展及重組－重組」一段進一步說明的公司重組，於2019年6月17日，本公司成為本集團現時旗下公司的控股公司，而控股股東透過其投資控股公司RBC Venture成為最終控股股東。於整個往績記錄期，本公司及其附屬公司由控股股東共同控制。重組導致的本集團被視為持續實體。因此，本集團於往績記錄期的歷史財務資料乃使用合併會計原則編製，猶如本公司一直為本集團的控股公司。

往績記錄期的綜合損益及其他全面收益表、綜合權益變動表及綜合現金流量表包括往績記錄期內本集團現時旗下公司的業績、權益變動及現金流量，猶如本公司一直為本集團的控股公司及本集團的現有架構於整個往績記錄期一直存在。

編製於2017年及2018年10月31日的綜合財務狀況表時已呈列本集團現時旗下公司的資產及負債，猶如本集團現有架構於該等日期一直存在，並考慮各自的註冊成立日期(如適用)。

### 對經營業績及財務狀況造成影響的主要因素

我們的財務狀況及經營業績一直及將繼續受若干因素影響，包括下文及本招股章程「風險因素」一節所載者。

### 項目投標中標率

往績記錄期，我們通常透過提交標書獲取新業務。於2017財政年度、2018財政年度及2019財政年度，我們的中標率分別約為33%、33%及17%。成功中標率主要受投標策略影響，投標策略參考項目規模、在建樓宇建造項目的數量和剩餘價值、可動用的資源及勞動力以及市況而定。成功中標率將影響我們的財務表現及狀況。

### 項目數目及狀況

我們的業績受馬來西亞的項目數目及狀況影響，而項目數目及狀況則受多項因素影響，包括但不限於馬來西亞的整體經濟狀況、與馬來西亞樓宇建造業有關的現行法律法規及政府政策的變動以及投放於基礎設施建造及翻修的投資金額。該等潛在變動可提高或減少市場對我們服務的需求。

概不保證樓宇建造項目的數目日後不會下降。倘馬來西亞建造項目數目減少，反映市場對建造服務的需求下降，則我們的盈利能力及財務表現或受重大不利影響。此外，鑑於我們的項目屬非經常性質，概不保證我們的現有客戶將向我們授出新項目，亦不保證我們將會獲得新客戶。

### 分包商表現及聘用狀況

我們會將大部分建築工程委託予分包商。分包協議或會使我們面對分包商不履約、延遲履約或表現不合格的相關風險，可能影響我們的盈利能力、財務表現、經營現金流量及聲譽，及可能導致潛在訴訟或損害索賠。此外，由於我們並無與分包商簽訂任何長期合約，概不保證本集團將總能於需要時覓得合適的分包商，或能與分包商商議可接受價格及服務條款。於該等情況下，我們的營運及財務狀況可能受不利影響。

### 項目涉及的時間及成本估計的準確性

我們為潛在項目編製標書或報價時，將就貨幣價值及百分比估計毛利率。我們一般按照將產生的估計成本加上加成百分比逐個項目設定投標價及／或報價。

我們的投標或報價取決於不同因素，包括但不限於項目規模、複雜程度及規格。於投標或報價評估階段，我們的投標團隊將參考不同因素估計承接項目的成本，該等因素包括但不限於(i)所需人力、材料及機器之數目、類型及成本；(ii)所涉工程的困難；(iii)預期竣工時間；(iv)我們就類似項目收取的歷史費用；及(v)當前市況。

倘樓宇建造項目的實際程序比預期慢，或倘客戶的項目時間表延遲或延長，我們可能須為延長期間委聘分包商及／或租賃所需機器，因此產生的分包成本或機器租金成本比估計高。此

外，惡劣天氣狀況、機器及設備故障、工業意外、無法預測的地盤狀況（如空間限制妨礙若干機器使用）及其他無法預測的情況等多項因素，亦均對完成樓宇建造項目所涉及的實際工作量及成本構成不利影響。

項目所涉及有關時間及成本的任何重大不準確估計可能導致竣工延誤及／或成本超支，從而可能對我們的財務狀況、盈利能力及流動資金構成重大不利影響。

### 服務成本波動

服務成本包括材料成本、分包成本、勞工成本、機器及設備租金及其他項目成本。有關供應商及分包商的進一步詳情，請參閱本招股章程「業務－供應商」及「業務－分包商」等節。我們控制及管理服務成本的能力將提升我們的盈利能力。

為於招標／報價評估階段更有利於估計承接項目的成本，我們的招標團隊將參考不同因素估算成本，例如：(i)所需人力、材料及機器之數目、類型及成本；(ii)所涉工程的困難；(iii)預期竣工時間；(iv)我們就類似樓宇建造項目所收的歷史費用；及(v)當前市況。我們亦將取得供應商及分包商的支持報價以組成我們的成本估算。

此外，為免可能導致額外成本的項目延誤，我們的項目團隊每日於地盤監督及監察分包商及其工人的工作表現，並不時評估分包商的表現，以確保工程質量及工程進度。

儘管上述情況，服務成本的任何重大波動可能對我們的財務業績構成不利影響。有關我們材料成本及分包成本假設性波動對我們於往績記錄期除稅前溢利所構成影響的敏感度分析，請參閱本節下文「服務成本」一段。

### 收取工程保留金及貿易應收款項的時間

客戶通常有權自進度付款保留工程保留金。客戶一般預留各進度付款的10%，而工程保留金總額上限為原始合約金額5%。於發出實際竣工證書後，一半工程保留金將向我們解除，而餘額將於保修期屆滿後解除。我們就修正與合約工程有關的任何缺陷與客戶協調以及可能與客戶產

---

## 財務資料

---

生的潛在糾紛將影響解除工程保留金的時間和金額。概不保證客戶於保修期屆滿時會準時全額向我們解除工程保留金。此外，我們一般向客戶提供14天至60天的信貸期。

於2019年10月31日，工程保留金及貿易應收款項分別約為43.9百萬令吉及72.9百萬令吉。如我們無法準時全額向客戶收取款額，我們的流動資金和財務狀況將受重大不利影響。

### 重大會計政策及估計

本集團的財務資料按照符合國際會計準則理事會頒佈的國際財務報告準則的會計政策編製。本集團採納的重大會計政策詳情載於本招股章程附錄一的會計師報告附註4。

若干會計政策涉及管理層作出的判斷、估算及假設。估計及相關假設以過往經驗和被視為相關的其他因素為基礎。於應用我們會計政策時與關鍵判斷有關的進一步資料載於本招股章程附錄一所載會計師報告附註5。

於整個往績記錄期，本集團已貫徹採納符合國際會計準則理事會頒佈的國際財務報告準則、國際會計準則(「國際會計準則」)、修訂及詮釋的會計政策，其於2018年11月1日開始的會計期間有效(包括國際財務報告準則第15號客戶合約收益)，惟以下除外：(i)本集團於2018年11月1日採納國際財務報告準則第9號金融工具，就及直至2018年10月31日採納國際會計準則第39號金融工具：確認及計量；及(ii)於整個往績記錄期提早採納國際財務報告準則第16號租賃。與國際會計準則第18號收益相比，採納國際財務報告準則第15號對我們的財務狀況及表現並無重大影響。我們已根據國際財務報告準則第9號所載的過渡條文應用國際財務報告準則第9號，即將分類及計量規定(包括根據預期信貸虧損模式進行減值)追溯應用至於2018年11月1日(初步應用日期)尚未終止確認的工具，且尚未應用對於2018年11月1日已終止確認的工具的規定。管理層已評估採納國際財務報告準則第9號對2018年11月1日的歷史財務資料的影響。採納國際財務報告準則第9號對我們的財務狀況及表現並無重大影響。採納國際財務報告準則第16號規定本集團就所有租賃確認使用權資產及相應的負債，因此與國際會計準則第17號租賃的規定相比，本集團的綜合資產及負債增加，但對本集團的綜合資產淨值、財務表現及主要比率並無重大影響。有關其他新訂國際財務報告準則、國際會計準則及修訂本以及新詮釋對本集團影響的詳情，請參閱本招股章程附錄一所載會計師報告附註3。

## 財務資料

### 經營業績

下表載列我們於2017財政年度、2018財政年度及2019財政年度有關綜合經營業績的財務資料概要，有關資料乃摘錄自本招股章程附錄一所載會計師報告，亦應與該會計師報告一併閱讀。

	2017 財政年度 千令吉	2018 財政年度 千令吉	2019 財政年度 千令吉
收益	347,304	156,846	262,474
服務成本	<u>(305,863)</u>	<u>(130,555)</u>	<u>(230,026)</u>
毛利	41,441	26,291	32,448
其他收入、收益及虧損	1,797	2,118	891
分佔一間聯營公司業績	10	60	97
行政及其他開支	(5,171)	(5,407)	(13,652)
融資成本	<u>(101)</u>	<u>(59)</u>	<u>(1,039)</u>
除稅前溢利	37,976	23,003	18,745
所得稅開支	<u>(7,883)</u>	<u>(5,593)</u>	<u>(6,528)</u>
年度溢利及全面收益總額	<u><u>30,093</u></u>	<u><u>17,410</u></u>	<u><u>12,217</u></u>
以下各方應佔年度溢利／(虧損)及 全面收益(開支)總額：			
本公司擁有人	30,132	17,410	12,217
非控股權益	<u>(39)</u>	<u>—*</u>	<u>—</u>
	<u><u>30,093</u></u>	<u><u>17,410</u></u>	<u><u>12,217</u></u>

\* 不足1,000令吉。

## 財務資料

### 經營業績選定項目的討論

#### 收益

往績記錄期，我們的收益主要源自提供樓宇建造服務。鑑於(i)我們的服務乃按項目及非經常性基準提供；及(ii)收益乃按照輸入法確認，收益於往績記錄期有所波動，其受多項因素影響，包括我們於相關期間承接項目的規模、性質、繁複度及進度。下表載列本集團往績記錄期內按項目類型劃分的收益明細：

	2017財政年度		2018財政年度		2019財政年度	
	千令吉	%	千令吉	%	千令吉	%
工廠項目 <sup>(1)</sup>	318,593	91.7	65,096	41.5	101,192	38.6
機構、商業及／或住宅項目 <sup>(2)</sup>	26,968	7.8	86,619	55.2	158,771	60.5
其他 <sup>(3)</sup>	1,743	0.5	5,131	3.3	2,511	0.9
<b>總計</b>	<b>347,304</b>	<b>100.0</b>	<b>156,846</b>	<b>100.0</b>	<b>262,474</b>	<b>100.0</b>

附註：

- (1) 工廠項目指提供低層加工設施與製造廠房等工廠樓宇工程，合約金額(計入調整和改動工程指示後)各自為1.5百萬令吉或以上的項目。
- (2) 機構、商業及／或住宅項目指為私營醫院、酒店、商場、高層住宅樓宇和商業／住宅綜合體等機構、商業及／或住宅樓宇提供樓宇工程，合約金額(計入調整和改動工程指示後)各自為1.5百萬令吉或以上的項目。
- (3) 其他指小型配套建造工程，包括但不限於翻新工程、維修工程及電工工程，合約金額(計入調整和改動工程指示後)各自不超過1.5百萬令吉的項目。

於往績記錄期間及直至最後實際可行日期，我們已竣工15項樓宇建造項目。於最後實際可行日期，我們合共有六項在建的樓宇建造項目。有關該等竣工及在建項目的詳情，請參閱本招股章程「業務－我們的項目」一節。

## 財務資料

我們主要作為樓宇建造服務的總承包商。下表載列於往績記錄期本集團作為總承包商或分包商的收益明細：

	2017財政年度			2018財政年度			2019財政年度		
	項目	佔總		項目	佔總		項目	佔總	
	數量	收益	收益的%	數量	收益	收益的%	數量	收益	收益的%
	(千令吉)		(%)	(千令吉)		(%)	(千令吉)		(%)
<b>工廠項目：</b>									
總承包商	4	255,086	73.4	5	52,609	33.5	4	101,192	38.6
分包商	2	63,507	18.3	3	12,487	8.0	-	-	-
<b>機構、商業及/或住宅項目：</b>									
總承包商	2	11,221	3.2	3	56,783	36.2	4	111,550	42.5
分包商	2	15,747	4.6	3	29,836	19.0	2	47,221	18.0
其他	-	1,743	0.5	-	5,131	3.3	-	2,511	0.9
<b>總計</b>	<b>10</b>	<b>347,304</b>	<b>100.0</b>	<b>14</b>	<b>156,846</b>	<b>100.0</b>	<b>10</b>	<b>262,474</b>	<b>100.0</b>

### 服務成本

服務成本包括與我們項目直接相關的成本，於2017財政年度、2018財政年度及2019財政年度分別約為305.9百萬令吉、130.6百萬令吉及230.0百萬令吉。下表載列往績記錄期按性質劃分的服務成本及佔服務成本總額之百分比明細：

	2017財政年度		2018財政年度		2019財政年度	
	千令吉	%	千令吉	%	千令吉	%
材料成本	38,306	12.5	52,978	40.6	62,864	27.3
分包成本	229,513	75.0	42,462	32.5	126,861	55.2
勞工成本	14,188	4.6	10,181	7.8	12,999	5.7
機器及設備租金	7,034	2.3	4,971	3.8	7,453	3.2
其他項目成本	16,822	5.6	19,963	15.3	19,849	8.6
<b>總計</b>	<b>305,863</b>	<b>100.0</b>	<b>130,555</b>	<b>100.0</b>	<b>230,026</b>	<b>100.0</b>

服務成本主要包括下列各項：

- (i) 材料成本指我們自供應商採購的材料成本。

## 財務資料

下表列示往績記錄期材料成本的進一步明細：

	2017財政年度		2018財政年度		2019財政年度	
	千令吉	%	千令吉	%	千令吉	%
鋼筋及加固鋼筋網	15,167	39.6	27,929	52.7	29,877	47.5
混凝土及水泥	13,262	34.6	12,677	23.9	17,450	27.8
樁	3,769	9.8	5,458	10.3	8,976	14.3
夾板、木板及木材	1,197	3.1	1,761	3.3	2,804	4.5
系統模板	429	1.1	3,295	6.2	837	1.3
磚及瓦片	2,696	7.0	275	0.5	1,272	2.0
其他	1,786	4.8	1,583	3.1	1,648	2.6
<b>總計</b>	<b>38,306</b>	<b>100.0</b>	<b>52,978</b>	<b>100.0</b>	<b>62,864</b>	<b>100.0</b>

- (ii) 分包成本指已付及應付分包商的費用，原因為我們通常把將予進行的整個建造工程分為不同類別，並委聘合適的分包商(倘需要)進行各部分建造工程。有關分包商的進一步詳情，請參閱本招股章程「業務—分包商」一段。
- (iii) 勞工成本指參與各項目的直接勞工的相關成本。
- (iv) 機器及設備租金指我們租用機器及設備的相關租金成本。
- (v) 其他項目成本指機器折舊成本及其他未與指定項目有關的未分配成本。

材料成本及分包成本佔我們大部分服務成本。該兩部分的金額或會按項目而變動，視乎有關項目所需的材料及分包予分包商的工作量而定。

### 敏感度分析

往績記錄期，大部分服務成本為材料成本及分包成本。以下敏感度分析分別說明材料成本及分包成本的假設性波動對往績記錄期除稅前溢利的影響。材料成本及分包成本的假設性波動率

## 財務資料

設定為0.3%至16.6%及1.6%至3.7%，分別按行業報告所述馬來西亞於2014年至2018年的主要建築材料價格及建築工人的平均日薪的概約最低及最高按年百分比變動計算。

### 材料成本的假設性波動

	<b>2017</b>	<b>2018</b>	<b>2019</b>
	財政年度	財政年度	財政年度
	千令吉	千令吉	千令吉
<b>倘材料成本上升或下降0.3%</b>			
除稅前溢利減少／增加	115	159	189
佔除稅前溢利百分比減少／增加	0.3%	0.7%	1.0%
<b>倘材料成本上升或下降16.6%</b>			
除稅前溢利減少／增加	6,359	8,794	10,435
佔除稅前溢利百分比減少／增加	16.7%	38.2%	55.7%

### 分包成本的假設性波動

	<b>2017</b>	<b>2018</b>	<b>2019</b>
	財政年度	財政年度	財政年度
	千令吉	千令吉	千令吉
<b>倘分包成本上升或下降1.6%</b>			
除稅前溢利減少／增加	3,672	679	2,030
佔除稅前溢利百分比減少／增加	9.7%	3.0%	10.8%
<b>倘分包成本上升／下降3.7%</b>			
除稅前溢利減少／增加	8,492	1,571	4,694
佔除稅前溢利百分比減少／增加	22.4%	6.8%	25.0%

## 財務資料

### 毛利及毛利率

於2017財政年度、2018財政年度及2019財政年度，我們的毛利分別約為41.4百萬令吉、26.3百萬令吉及32.4百萬令吉，毛利率分別約為11.9%、16.8%及12.4%。下表載列往績記錄期我們的毛利及毛利率：

	2017財政年度		2018財政年度		2019財政年度	
	毛利 千令吉	毛利率 %	毛利 千令吉	毛利率 %	毛利 千令吉	毛利率 %
工廠項目	47,924	15.0	15,427	23.7	15,906	15.7
機構、商業及／或住宅項目	(7,705) <sup>(附註)</sup>	(28.6)	8,011	9.2	14,781	9.3
其他	1,222	70.1	2,853	55.6	1,761	70.1
<b>總計</b>	<b>41,441</b>	<b>11.9</b>	<b>26,291</b>	<b>16.8</b>	<b>32,448</b>	<b>12.4</b>

附註：該毛損的原因分析載於本節下文「按期比較我們的經營業績」一段。

於2017財政年度、2018財政年度及2019財政年度，我們工廠項目的溢利率一般較機構、商業及／或住宅項目高，乃主要由於工廠項目擁有人通常要求總承包商準時完成工廠樓宇，以避免干擾其生產日程。因此，工廠項目以每合約金額單位計算的平均約定損害賠償金較機構、商業及／或住宅項目高，致使本集團會因完成工廠樓宇出現延誤而遭受巨額罰款。鑒於工廠項目擁有人實施的條款較嚴格，本集團一般向工廠項目之客戶收取較高溢利，以在高額約定損害賠償金導致任何損失的情況下保持盈利能力。

## 財務資料

### 其他收入、收益及虧損

往績記錄期，其他收入、收益及虧損主要包括(i)銀行利息收入；(ii)租金收入；(iii)出售物業、廠房及設備的收益／虧損；(iv)撤銷物業、廠房及設備；(v)出售投資物業的收益；(vi)出售分類為持作出售的資產之虧損；及(vii)出售一間附屬公司收益。下表載列往績記錄期其他收入、收益及虧損的明細：

	2017財政年度		2018財政年度		2019財政年度	
	千令吉	%	千令吉	%	千令吉	%
銀行利息收入	1,759	97.9	838	39.6	356	40.0
租金收入	85	4.7	116	5.5	172	19.3
出售物業、廠房及設備的 (虧損)收益	(47)	(2.6)	68	3.2	215	24.1
撤銷物業、廠房及設備	-	-	-	-	(50)	(5.6)
出售投資物業的收益	-	-	1,032	48.7	180	20.2
出售分類為持作出售的資產之 虧損	-	-	(4)	(0.2)	-	-
出售一間附屬公司收益	-	-	58	2.7	-	-
其他	-	-	10	0.5	18	2.0
<b>總計</b>	<b>1,797</b>	<b>100.0</b>	<b>2,118</b>	<b>100.0</b>	<b>891</b>	<b>100.0</b>

於2017財政年度、2018財政年度及2019財政年度，其他收入、收益及虧損佔我們收益分別約0.5%、1.4%及0.3%。

## 財務資料

### 應佔一間聯營公司業績

應佔一間聯營公司業績與使用權益法下應佔我們聯營公司Mascolite的業績相關。Mascolite主要從事買賣建築材料，包括出售隔牆板、石膏板及天花板。於往績記錄期間及最後實際可行日期，Rimbaco持有Mascolite的47.37%股權。於2017財政年度、2018財政年度及2019財政年度，應佔一間聯營公司業績分別約為10,000令吉、60,000令吉及97,000令吉。

### 行政及其他開支

下表載列往績記錄期行政及其他開支的明細：

	2017財政年度		2018財政年度		2019財政年度	
	千令吉	%	千令吉	%	千令吉	%
資產相關開支	687	13.3	800	14.8	873	6.4
核數師薪酬	68	1.3	49	0.9	79	0.6
銀行融資開支	53	1.0	143	2.6	25	0.2
董事薪酬	2,055	39.7	1,657	30.6	1,844	13.5
娛樂	76	1.5	51	0.9	58	0.4
饋贈及捐贈	137	2.6	41	0.8	47	0.3
保險開支	83	1.6	118	2.2	193	1.4
上市開支	-	-	-	-	8,662	63.4
專業費用	60	1.2	364	6.7	129	0.9
員工成本及外籍工人開支	1,520	29.4	1,196	22.1	976	7.1
差旅開支	156	3.0	57	1.1	65	0.5
公用事業開支	46	0.9	44	0.8	45	0.3
雜項費用	230	4.5	887	16.5	656	5.0
<b>總計</b>	<b>5,171</b>	<b>100.0</b>	<b>5,407</b>	<b>100.0</b>	<b>13,652</b>	<b>100.0</b>

我們的行政及其他開支主要包括：

- (1) 資產相關開支，主要包括折舊及與資產有關的保養開支；
- (2) 核數師薪酬，主要指本集團的審核費；
- (3) 銀行融資開支，主要指與銀行承兌及銀行擔保有關的銀行收費及佣金；

---

## 財務資料

---

- (4) 董事薪酬，指向董事提供的薪金、花紅及福利；
- (5) 娛樂，主要指有關與現有及潛在客戶建立關係的成本；
- (6) 饋贈及捐贈，主要包括對現有及潛在客戶的饋贈，以及對慈善機構的捐贈；
- (7) 保險開支，主要指本集團投購的保單保費；
- (8) 上市開支，指上市相關開支；
- (9) 專業費用，主要包括法律服務費、安全及健康諮詢費；
- (10) 員工成本及外籍工人開支，主要包括員工薪金及花紅與外籍工人相關的徵費及其他開支；
- (11) 差旅開支，主要包括出差的差旅開支；
- (12) 公用事業開支，主要包括與水及電力相關的公用事業開支；及
- (13) 雜項費用，主要包括其他行政開支，例如文具、電話費、食物、茶點及其他一般開支。

於2017財政年度、2018財政年度及2019財政年度，行政及其他開支分別佔我們收益約1.5%、3.4%及5.2%。

### 融資成本

往績記錄期，融資成本包括銀行借款及銀行透支利息及租賃負債的利息。於2017財政年度、2018財政年度及2019財政年度，我們的融資成本分別約為101,000令吉、59,000令吉及1,039,000令吉。

### 所得稅開支

由於我們的經營業務位於馬來西亞，本集團須按照馬來西亞的稅法繳納所得稅，就本公司每馬來西亞令吉的應課稅收入，2015評稅年度的稅率為25%，隨後評稅年度的稅率為24%。根據2017年4月10日刊發的憲報2017年所得稅(豁免)令(第2號)，根據應課稅收入的增加百分比，與緊接2017年課稅年度及2018年課稅年度前一年的課稅年度相比基於應課稅收入增加百分比，企業所得稅率由24%減至最低位20%。有關詳情，請參閱本招股章程「監管概覽－馬來西亞法律及法規－G.稅項」一段。

於2017財政年度、2018財政年度及2019財政年度，本集團的所得稅開支分別約為7.9百萬令吉、5.6百萬令吉及6.5百萬令吉，相應的實際稅率分別約為20.8%、24.3%及34.8%。實際稅率按有關期間所得稅開支除以除稅前溢利計算。有關往績記錄期實際稅率波動的原因，請參閱本節下文「按期比較我們的經營業績」一段。

### 純利及純利率

於2017財政年度、2018財政年度及2019財政年度，本集團的純利分別約為30.1百萬令吉、17.4百萬令吉及12.2百萬令吉，純利率分別約為8.7%、11.1%及4.6%。

## 財務資料

### 按期比較我們的經營業績

#### 2018財政年度與2017財政年度比較

#### 收益

收益由2017財政年度約347.3百萬令吉減少至2018財政年度約156.8百萬令吉，減幅約54.9%或190.5百萬令吉。收益減少主要由於兩個大型工廠項目在2017財政年度竣工後，2018財政年度工廠項目確認的收益大幅減少，並被2018財政年度機構、商業及／或住宅項目收益確認的收益增加所部分抵銷，此乃於兩個大型商業及／或住宅項目於2018財政年度開展工程所致。下表載列2017財政年度與2018財政年度按項目類別劃分的收益明細：

	2017財政年度		2018財政年度	
	收益 千令吉	佔總收益%	收益 千令吉	佔總收益%
工廠項目	318,593	91.7	65,096	41.5
機構、商業及／或住宅項目	26,968	7.8	86,619	55.2
其他	1,743	0.5	5,131	3.3
<b>總計</b>	<b>347,304</b>	<b>100.0</b>	<b>156,846</b>	<b>100.0</b>

#### 工廠項目

於2017財政年度及2018財政年度，工廠項目收益分別佔總收益約91.7%及41.5%。工廠項目收益由2017財政年度約318.6百萬令吉下降約253.5百萬令吉或79.6%至2018財政年度約65.1百萬令吉。工廠項目收益大幅下降主要由於(i)於2017財政年度完成兩項大型工廠項目，即項目A及T.T.E. Engineering (M) Sdn Bhd委聘於吉打建造半導體芯片設施的一系列工廠項目(第1期) (「**項目L－第1期**」)。該兩個項目於2017財政年度貢獻的總收益約259.1百萬令吉；及(ii)從事原始合約金額約75.7百萬令吉的大型工廠項目，即客戶B承接的有關工廠建造的項目(「**項目B**」)，僅於2018年10月方才開工。上述項目僅於2018財政年度產生約0.2百萬令吉的收益。

## 財務資料

### 機構、商業及／或住宅項目

於2017財政年度及2018財政年度，機構、商業及／或住宅項目產生的收益分別佔總收益約7.8%及55.2%。機構、商業及／或住宅項目產生的收益由2017財政年度約27.0百萬令吉增加約59.6百萬令吉或220.7%至2018財政年度約86.6百萬令吉。機構、商業及／或住宅項目產生的收益增加主要由於下列項目的合併影響：(i)於2018財政年度展開的Crimson Omega項目及IP-KN項目所得總收益增加約70.7百萬令吉；及(ii)HLB項目的收益由2017財政年度約11.1百萬令吉減少至2018財政年度約0.3百萬令吉。

### 服務成本

下表載列2017財政年度及2018財政年度按性質劃分的服務成本明細：

	2017財政年度		2018財政年度	
	服務成本	佔總服務 成本%	服務成本	佔總服務 成本%
	千令吉	%	千令吉	%
材料成本	38,306	12.5	52,978	40.6
分包成本	229,513	75.0	42,462	32.5
勞工成本	14,188	4.6	10,181	7.8
機器及設備租金	7,034	2.3	4,971	3.8
其他項目成本	16,822	5.6	19,963	15.3
總計	<u>305,863</u>	<u>100.0</u>	<u>130,555</u>	<u>100.0</u>

服務成本由2017財政年度約305.9百萬令吉減少至2018財政年度約130.6百萬令吉，減幅約57.3%或175.3百萬令吉。有關服務成本減少主要由於分包成本下降所致，部分被材料成本增加所抵銷。

分包成本由2017財政年度約229.5百萬令吉減少至2018財政年度約42.5百萬令吉，主要由於項目A於2017財政年度竣工所致，於2017財政年度產生較高的機電工程相關的分包成本。儘管由

## 財務資料

於項目A竣工導致2018財政年度的收益減少約54.9%，但材料成本由2017財政年度約38.3百萬令吉增加約38.4%至2018財政年度約53.0百萬令吉。有關增加主要由於大型項目Crimson Omega項目開展工程所致，項目於2018年1月開展時原合約金額約為518.0百萬令吉，本集團須購買大量鋼筋及混凝土等材料開展項目。

### 毛利及毛利率

毛利由2017財政年度約41.4百萬令吉減少約15.1百萬令吉或約36.5%至2018財政年度約26.3百萬令吉。有關減少主要由於兩個大型工廠項目(即項目A及項目L—第1期)竣工，部分被兩個大型商業及／或住宅項目(即Crimson Omega項目及IP-KN項目)於年內動工貢獻的收益所抵銷。我們的毛利率由2017財政年度約11.9%增加至2018財政年度約16.8%，主要由於工廠項目毛利率上升以及機構、商業及／或住宅項目由2017財政年度的毛損轉為2018財政年度的毛利所致。下表載列2017財政年度與2018財政年度按項目類別及相關毛利率劃分的毛利明細：

	2017財政年度		2018財政年度	
	毛利	毛利率	毛利	毛利率
	千令吉	%	千令吉	%
工廠項目	47,924	15.0	15,427	23.7
機構、商業及／或住宅項目	(7,705)	(28.6)	8,011	9.2
其他	1,222	70.1	2,853	55.6
總計	<u>41,441</u>	11.9	<u>26,291</u>	16.8

### 工廠項目

工廠項目的毛利由2017財政年度約47.9百萬令吉減少約32.5百萬令吉或67.8%至2018財政年度約15.4百萬令吉。有關減少主要由於工廠項目收益於兩個大型項目(即項目A及項目L—第1期)於2017財政年度竣工後大幅減少。因此，2018財政年度的進行中工廠項目規模較小，由進行中的工廠項目的總合約金額從2017財政年度約404.6百萬令吉減少至2018財政年度約185.3百萬令吉可見。然而，工廠項目毛利率由2017財政年度約15.0%上升至2018財政年度約23.7%，主要由於

---

## 財務資料

---

2018財政年度若干溢利率較高的工廠項目竣工所致。由於該等已竣工的項目因與其他項目性質相近、時間表相似及地點接近而產生較低啟動成本，因此產生較低的搬遷及運輸成本。

### *機構、商業及／或住宅項目*

機構、商業及／或住宅項目產生的毛利由2017財政年度的毛損約7.7百萬令吉(或扣除2017財政年度確認因HLB項目延遲竣工產生的約定損害賠償金約6.9百萬令吉的影響後毛損約0.8百萬令吉，詳情載於本招股章程「業務－客戶－客戶委聘之主要條款」一段及本招股章程附錄一所載之會計師報告附註24)，轉為2018財政年度的毛利約8.0百萬令吉。有關升幅乃主要由於兩個大型項目Crimson Omega項目及IP-KN項目於年內開展工程所致，2018財政年度分別貢獻總收益及毛利約70.7百萬令吉及6.6百萬令吉。機構、商業及／或住宅項目的毛利率由毛損率約28.6%(或扣除上述2017財政年度約定損害賠償金的影響後毛損率約3.0%)升至2018財政年度約9.2%。上升主要由於若干項目於2017財政年度的各保修期所產生的額外成本所致。

### *其他收入、收益及虧損*

其他收入、收益及虧損由2017財政年度約1.8百萬令吉增至2018財政年度約2.1百萬令吉，乃主要由於2018財政年度出售投資物業收益約1.0百萬令吉，於2017財政年度則為零，部分被銀行利息收入由2017財政年度約1.8百萬令吉減少至2018財政年度約0.8百萬令吉所抵銷。

### *應佔一間聯營公司的業績*

我們應佔一間聯營公司的業績由2017財政年度約10,000令吉增加至2018財政年度約60,000令吉，乃由於Mascolite的溢利增加所致。

### *行政及其他開支*

2018財政年度的行政及其他開支約為5.4百萬令吉，而2017財政年度約5.2百萬令吉，維持相對穩定。然而，董事薪酬、員工成本及外籍工人開支及差旅開支分別減少約0.4百萬令吉、0.3百萬令吉及0.1百萬令吉，主要由於本集團2018財政年度的財務業績不如2017財政年度，導致年

---

## 財務資料

---

內董事花紅及員工花紅減少，且並無公司旅行。與娛樂相關的開支亦減少約25,000令吉，主要由於年內與潛在客戶較少進行應酬。

### **融資成本**

融資成本由2017財政年度約101,000令吉降至2018財政年度約59,000令吉，主要由於租賃負債利息減少所致。

### **所得稅開支**

所得稅開支由2017財政年度約7.9百萬令吉減少約2.3百萬令吉或約29.1%至2018財政年度約5.6百萬令吉，乃主要由於我們毛利減少所致。

我們2017財政年度的實際稅率約20.8%，此乃由於根據2017年所得稅(豁免)令(第2號)以上一年度應課稅收入增幅百分比計獲稅款豁免，且適用於2017及2018評稅年度。鑒於我們2017財政年度的除稅前溢利大幅上升，按照上述(豁免)令規定的算式計算，本集團2017評稅年度適用的稅率應為20%，與我們2017財政年度實際稅率約20.8%相近，對比2016評稅年度開始適用的現行標準馬來西亞企業所得稅率則為24%。

由於我們2018財政年度的應課稅收入並無增加，根據2017年所得稅(豁免)令(第2號)，並無適用於本集團的稅款豁免，而我們的實際稅率由2017財政年度約20.8%升至2018財政年度約24.3%。然而，2018財政年度的實際稅率約為24.3%，與現行馬來西亞企業所得稅24%一致。

### **純利及純利率**

基於上文所述，純利由2017財政年度約30.1百萬令吉減少約12.7百萬令吉或約42.2%至2018財政年度約17.4百萬令吉。相應純利率由2017財政年度約8.7%上升約2.4%至2018財政年度約11.1%，主要由於年內毛利率增加所致。

## 財務資料

### 2019財政年度與2018財政年度比較

#### 收益

收益由2018財政年度約156.8百萬令吉增加至2019財政年度約262.5百萬令吉，增幅約67.4%或105.7百萬令吉。收益增加主要由於下文所詳述之工廠項目以及機構、商業及／或住宅項目收益增加所致。下表載列2018財政年度與2019財政年度按項目類別劃分的收益明細：

	2018財政年度		2019財政年度	
	收益 千令吉	佔總收益%	收益 千令吉	佔總收益%
工廠項目	65,096	41.5	101,192	38.6
機構、商業及／或住宅項目	86,619	55.2	158,771	60.5
其他	5,131	3.3	2,511	0.9
<b>總計</b>	<b>156,846</b>	<b>100.0</b>	<b>262,474</b>	<b>100.0</b>

#### 工廠項目

於2018財政年度及2019財政年度，工廠項目收益分別佔總收益約41.5%及38.6%。工廠項目收益由2018財政年度約65.1百萬令吉增加約36.1百萬令吉或55.5%至2019財政年度約101.2百萬令吉。工廠項目收益增加主要由於2019財政年度一個大型工廠項目(即項目B)之收益貢獻，其於2019財政年度產生收益約64.6百萬令吉。項目B於2018年10月動工，因此於2018財政年度僅產生收益約0.2百萬令吉。

#### 機構、商業及／或住宅項目

於2018財政年度及2019財政年度，機構、商業及／或住宅項目產生的收益分別佔總收益約55.2%及60.5%。機構、商業及／或住宅項目產生的收益由2018財政年度約86.6百萬令吉增加約72.2百萬令吉或83.4%至2019財政年度約158.8百萬令吉。機構、商業及／或住宅項目產生的收益

## 財務資料

增加主要由於三個大型項目於2018財政年度動工，即Crimson Omega項目、IP-KN項目及Island Hospital Sdn Bhd承接之醫院建造項目工程（「Island Hospital項目」），分別於2018年1月、2018年4月及2018年9月動工，收益貢獻由2018財政年度約70.7百萬令吉增至2019財政年度約136.2百萬令吉。

### 服務成本

下表載列2018財政年度及2019財政年度按性質劃分的服務成本明細：

	2018財政年度		2019財政年度	
	服務成本	估總服務 成本%	服務成本	估總服務 成本%
	千令吉	%	千令吉	%
材料成本	52,978	40.6	62,864	27.3
分包成本	42,462	32.5	126,861	55.2
勞工成本	10,181	7.8	12,999	5.7
機器及設備租金	4,971	3.8	7,453	3.2
其他項目成本	19,963	15.3	19,849	8.6
總計	<u>130,555</u>	<u>100.0</u>	<u>230,026</u>	<u>100.0</u>

服務成本由2018財政年度約130.6百萬令吉增加至2019財政年度約230.0百萬令吉，相當於增幅約76.1%或99.4百萬令吉。服務成本增加主要由於分包成本及材料成本增加所致，於下文詳述。

分包成本由2018財政年度約42.5百萬令吉大幅增加至2019財政年度約126.9百萬令吉，主要由於(i)我們其中一個大型項目Crimson Omega項目(有關預應力及後拉預應力工程)；及(ii)僅於2018年10月施工的項目B(有關金工)。材料成本由2018財政年度約53.0百萬令吉增至2019財政年度約62.9百萬令吉，主要由於兩個大型項目Crimson Omega項目及項目B於2019財政年度處於初始階段，需要較多材料(如混凝土及鋼筋)。

### 毛利及毛利率

毛利由2018財政年度約26.3百萬令吉增加約6.1百萬令吉或約23.2%至2019財政年度約32.4百萬令吉。毛利增加主要由於機構、商業及／或住宅項目(主要來自Crimson Omega項目、IP-KN

## 財務資料

項目及Island Hospital項目)的毛利上升。毛利率由2018財政年度約16.8%下降至2019財政年度約12.4%，主要由於下述工廠項目的毛利率減少所致。下表載列2018財政年度與2019財政年度按項目類別劃分的毛利明細及相關的毛利率：

	2018財政年度		2019財政年度	
	毛利 千令吉	毛利率 %	毛利 千令吉	毛利率 %
工廠項目	15,427	23.7	15,906	15.7
機構、商業及／或住宅項目	8,011	9.2	14,781	9.3
其他	2,853	55.6	1,761	70.1
<b>總計</b>	<b>26,291</b>	<b>16.8</b>	<b>32,448</b>	<b>12.4</b>

### 工廠項目

2019財政年度工廠項目的毛利約為15.9百萬令吉，相比2018財政年度則約為15.4百萬令吉，惟兩個財政年度的收益比較有大約55.5%的增幅。上述情況主要由於毛利率由2018財政年度約23.7%降至2019財政年度約15.7%所致。毛利率下降主要由於2018財政年度數個毛利率較高的工廠項目竣工，而該等工廠與其他項目性質相近、時間表相似以及地點接近，因此該等項目於2018財政年度產生較低的搬遷及運輸成本。

### 機構、商業及／或住宅項目

機構、商業及／或住宅項目產生的毛利由2018財政年度約8.0百萬令吉增加約6.8百萬令吉或85.0%至2019財政年度約14.8百萬令吉。機構、商業及／或住宅項目毛利增加乃主要由於三個大型項目(即Crimson Omega項目、IP-KN項目及Island Hospital項目)於2018財政年度(分別於2018年1月、2018年4月及2018年9月)動工。該三個項目於2019財政年度分別貢獻總收益及毛利約136.2百萬令吉及15.3百萬令吉。機構、商業及／或住宅項目的毛利率於2019財政年度約為9.3%，而2018財政年度則約為9.2%，相對穩定。

---

## 財務資料

---

### **其他收入、收益及虧損**

其他收入、收益及虧損由2018財政年度約2.1百萬令吉下降約1.2百萬令吉或約57.1%至2019財政年度約0.9百萬令吉，主要由於出售投資物業的收益由2018財政年度約1.0百萬令吉減至2019財政年度約0.2百萬令吉。

### **應佔一間聯營公司的業績**

我們應佔一間聯營公司的業績由2018財政年度約60,000令吉增至2019財政年度約97,000令吉，乃由於Mascolite溢利上升所致。

### **行政及其他開支**

行政及其他開支由2018財政年度約5.4百萬令吉增加約8.3百萬令吉或約153.7%至2019財政年度約13.7百萬令吉，主要由於產生非經常性上市開支約8.7百萬令吉，乃自2019財政年度的損益中扣除，而2018財政年度並無錄得上市開支。

### **融資成本**

融資成本由2018財政年度約59,000令吉增加約980,000令吉或約16.6倍至2019財政年度約1,039,000令吉，主要由於(i)2019財政年度的票據融資額度及其中利息增加；及(ii)2018財政年度透過租購收購建築機器及設備產生租賃負債利息增加所致。

### **所得稅開支**

所得稅開支由2018財政年度約5.6百萬令吉上升約0.9百萬令吉或約16.1%至2019財政年度約6.5百萬令吉。實際稅率由2018財政年度約24.3%上升至2019財政年度約34.8%。實際稅率的增加主要由於就計算2019財政年度的所得稅，於2019財政年度約8.7百萬令吉的上市開支並無計入除稅前溢利。

### **純利及純利率**

基於上文所述，尤其是毛利上升及被非經常性上市開支抵銷，純利由2018財政年度約17.4

---

## 財務資料

---

百萬令吉下降約5.2百萬令吉或29.9%至2019財政年度約12.2百萬令吉。相關純利率由2018財政年度約11.1%減少約6.5%至2019財政年度約4.6%，乃主要由於非經常性上市開支所致。

### 經選定綜合財務狀況表項目分析

#### 物業、廠房及設備

於2017年、2018年及2019年10月31日，物業、廠房及設備分別約為6.0百萬令吉、6.1百萬令吉及6.6百萬令吉，水平維持相對穩定。我們的物業、廠房及設備主要包括廠房及機器、汽車以及租賃土地及樓宇。

#### 使用權資產

本集團就所有租賃確認使用權資產及相應的租賃負債。

我們的使用權資產於2017年、2018年及2019年10月31日分別約為0.7百萬令吉、8.2百萬令吉及8.3百萬令吉。使用權資產大幅增加的原因為透過租購收購建築機器及設備。

#### 投資物業

於2017年、2018年及2019年10月31日，投資物業分別約為7.9百萬令吉、6.7百萬令吉及6.4百萬令吉。投資物業包括於馬來西亞的租賃土地及樓宇物業利息。有關進一步詳情，請參閱本招股章程「業務－物業」一節。

#### 合約資產／負債

本集團就確認竣工的收益採納輸入法。此通常導致完成合約工程、客戶的付款證明、我們其後出具的發票及直至客戶付款日期間存在時間差異。

合約資產指本集團就樓宇建造服務向客戶收取款項的權利。合約資產包括：(i)未開發票收益，其於本集團根據該等合約完成相關服務而產生及視乎客戶正式證明而定；及(ii)應收工程保留金，因客戶預扣應付本集團的若干款項，以於合約期及合約保修期獲取與可能的工程有關的盡

## 財務資料

職表現而產生。當貿易應收款項到期出票及向客戶出具發票時，先前確認為合約資產的任何金額重新分類為貿易應收款項。

下表載列本集團於所示日期的合約資產：

	於10月31日		
	2017年 千令吉	2018年 千令吉	2019年 千令吉
<b>合約資產</b>			
工程合約的未開發票收益	5,527	35,699	57,452
工程合約的應收工程保留金	31,169	29,546	43,897
<b>總計</b>	<b>36,696</b>	<b>65,245</b>	<b>101,349</b>

合約資產一般受以下各項影響：(i)數目、合約金額及手頭項目階段；(ii)本集團參考項目迄今產生的實際成本及預期成本總額於接近各報告期末時完成工程數目；(iii)確認就開發票申請付款程序的時間，因應不同期間而不同；(iv)客戶確認的工程數目；及(v)視乎合約條款，客戶持有尚未解除的工程保留金款項而定。

於2017年、2018年及2019年10月31日，合約資產分別約為36.7百萬令吉、65.2百萬令吉及101.3百萬令吉。鑑於於2018年10月31日及2019年10月31日的若干在建大型項目，如Crimson Omega項目及IP-KN項目，合約資產於2018年10月31日及2019年10月31日持續上升。

於最後實際可行日期，客戶已於其後確認於2019年10月31日的合約資產約59.0百萬令吉或合約資產58.2%，並因此開具發票，其中約36.1百萬令吉，或61.2%已於其後結清。

合約負債指本集團向客戶轉讓貨品或服務的責任，據此，本集團已向客戶收取代價(或代價款項到期)。合約負債金額受本集團能否要求客戶墊款彌補部分啟動成本所影響，因此，合約負債金額於不同期間波動。

## 財務資料

下表載列本集團於所示日期的合約負債：

	於10月31日		
	2017年 千令吉	2018年 千令吉	2019年 千令吉
樓宇建造合約客戶墊款	1,601	341	-

於2017年、2018年及2019年10月31日，合約負債分別約為1.6百萬令吉、0.3百萬令吉及零。

### 貿易及其他應收款項

下表載列於所示日期貿易及其他應收款項的組成部分：

	於10月31日		
	2017年 千令吉	2018年 千令吉	2019年 千令吉
客戶合約的貿易應收款項	26,014	46,553	74,548
減：呆賬／信貸虧損撥備	(1,328)	(1,328)	(1,626)
貿易應收款項淨額	24,686	45,225	72,922
其他應收款項	196	1,150	57
向一名第三方墊款	7,000	-	-
租金及其他按金	246	891	1,269
預付款項	59	7,593	4,914
可收回貨物及服務稅項	1,912	1,328	305
預付上市開支	-	-	90
遞延發行成本	-	-	2,449
<b>總計</b>	<b>34,099</b>	<b>56,188</b>	<b>82,006</b>

### 貿易應收款項

貿易應收款項主要指我們所進行工程的進度款項，而其付款證明已經於財政期末前自客戶收取及有待付款。

## 財務資料

貿易應收款項增加約20.5百萬令吉至2018年10月31日約45.2百萬令吉。增幅乃主要由於2018財政年度的在建大型項目有相對較長的60日信貸期，屬一般為14至60日信貸期的上限，因此客戶於較長時間結付貿易應收款項。

貿易應收款項其後增加約27.7百萬令吉至2019年10月31日約72.9百萬令吉。增幅主要由於上述於2018財政年度信貸期相對較長的大型項目於2019財政年度仍然在建，而同一名客戶於較長期間結付我們的應收款項。

我們向客戶提供的信貸期一般介乎14至60日。下表載列我們於所示日期按票據憑證日期呈列的貿易應收款項賬齡分析：

	於10月31日		
	2017年 千令吉	2018年 千令吉	2019年 千令吉
30日內	12,749	24,200	34,157
31至60日	2,568	9,615	15,671
61至90日	800	11,519	15,281
超過90日	9,897	1,219	9,439
	<u>26,014</u>	<u>46,553</u>	<u>74,548</u>

已逾期但未減值的貿易應收款項賬齡分析如下：

	於10月31日	
	2017年 千令吉	2018年 千令吉
逾期天數		
1至90日	4,494	16,048
超過90日	8,770	1,211
總計	<u>13,264</u>	<u>17,259</u>

於2019年10月31日，合計5,339,000令吉的金額已逾期90日或以上，且未被視為拖欠款項，乃由於金額其後已結清，或有關客戶過往並無發現拖欠款項。本集團並無就該等結餘持有任何抵押品。

於各報告期末已逾期但並無撥備的貿易應收款項為其後已結清，或有關客戶過往並無發現拖欠款項，故本集團管理層認為，毋須作出減值。

## 財務資料

於最後實際可行日期，我們於2019年10月31日的貿易應收款項約64.2百萬令吉已分別結清，佔我們於2019年10月31日的貿易應收款項總額約86.1%。

### 貿易應收款項週轉天數

下表載列我們於所示期間的貿易應收款項週轉天數：

	2017 財政年度	2018 財政年度	2019 財政年度
貿易應收款項週轉天數 <sup>(1)</sup>	38.0	81.3	82.1
貿易應收款項週轉天數(包含合約資產) <sup>(2)</sup>	79.8	200.0	198.0

附註：

- (1) 貿易應收款項週轉天數乃按相關年度貿易應收款項結餘的期初及期末平均值(扣除呆賬／信貸虧損撥備)除以相關年度收益再乘以一個年度天數(即365天)計算得出。
- (2) 貿易應收款項週轉天數(包含合約資產)乃按相關年度貿易應收款項結餘的期初及期末平均值加合約資產(包括未開發票收益及應收工程保留金及扣除呆賬／信貸虧損撥備)除以相關年度收益再乘以一個年度天數(即365天)計算得出。

於2017財政年度、2018財政年度及2019財政年度，貿易應收款項週轉天數約為38.0天、81.3天及82.1天。

2018財政年度的貿易應收款項週轉天數增加乃主要由於(i)2017財政年度完工的項目A(即該年度最大項目，其中客戶A應要求即時支付我們貿易應收款項)；及(ii)2018財政年度具相對較長信貸期的在建大型項目於2018財政年度利用較長時間結付應收款項(如上文詳述)，故於2018年10月31日的貿易應收款項增加。

與2018財政年度相比，2019財政年度的貿易應收款項週轉天數保持相對穩定。

2018財政年度及2019財政年度的貿易應收款項週轉天數超過我們向客戶提供的信貸期14至60天，主要由於來自若干客戶的貿易應收款項逾期，包括2018財政年度的Crimson Omega Sdn Bhd及Era Alpha Sdn Bhd，以及2019財政年度的Crimson Omega Sdn Bhd。考慮到該等客戶過往的付款記錄以及隨後持續付款，董事認為，結清款項不存在重大問題。

---

## 財務資料

---

於2017財政年度、2018財政年度及2019財政年度，貿易應收款項週轉天數(包含合約資產)約為79.8天、200.0天及198.0天，與往績記錄期間貿易應收款項週轉天數的走勢相似。

除如上文詳述貿易應收款項於2018年10月31日增加外，2018財政年度貿易應收款項週轉天數(包含合約資產)增加亦由於合約資產因數個於2018年10月31日進行中的大型項目(如Crimson Omega項目及IP-KN項目)而有所增加。

與2018財政年度相比，2019財政年度的貿易應收款項週轉天數(包含合約資產)保持相對穩定。

### 其他應收款項

其他應收款項主要包括員工貸款及墊款。

### 向第三方墊款

該款項指本公司前非全資附屬公司Infinity Vantage於往績記錄期前向潛在業務夥伴作出的墊款。本集團於2018財政年度出售Infinity Vantage。

### 租金及其他按金

於2017年、2018年及2019年10月31日，租金及其他按金分別約為246,000令吉、891,000令吉及1,269,000令吉。於2018年10月31日及2019年10月31日的租金及其他按金增加主要由於2018財政年度開展的Crimson Omega項目相關的租賃物業作員工宿舍及地盤辦公室，且於最後實際可行日期仍然持續。

### 預付款項

於2017年、2018年及2019年10月31日，預付款項分別約為59,000令吉、7,594,000令吉及4,914,000令吉。於2018年10月31日，預付款項增加乃主要由於根據本集團與Inspirasi Perkasa Sdn Bhd(「IP」)就共同執行IP-KN項目訂立的協議向IP墊款。上述協議及IP-KN項目的詳情，請參閱本招股章程「業務－IP-KN項目－與Inspirasi Perkasa Sdn Bhd之合營安排」一段。

### 受限制銀行存款

受限制銀行存款已抵押予銀行，作為銀行融資的抵押品，與授予本集團的履約保證金有關。於2017年、2018年及2019年10月31日，我們的受限制銀行存款分別約為8.4百萬令吉、9.7百萬令吉及8.7百萬令吉。有關我們履約保證金的進一步詳情，請參閱本節下文「債務－或然負債－履約保證金」一節。

### 銀行結餘及現金

於2017年、2018年及2019年10月31日，我們的銀行結餘及現金分別約為48.9百萬令吉、6.5百萬令吉及14.3百萬令吉。

於2018年10月31日，我們的銀行結餘及現金由約48.9百萬令吉減少至約6.5百萬令吉，乃主要由於(i)除稅前溢利約23.0百萬令吉，低於2017財政年度約38.0百萬令吉；(ii)合約資產增加約28.5百萬令吉；(iii)貿易及其他應收款項增加約29.8百萬令吉；(iv)派付股息約12.0百萬令吉；及(v)已付所得稅約10.6百萬令吉。

於2019年10月31日，我們的銀行結餘及現金增加至約14.3百萬令吉，乃主要由於(i)除所得稅前溢利約18.7百萬令吉；(ii)應付賬款、票據及其他應付款項增加約60.0百萬令吉；(iii)合約資產增加約36.6百萬令吉；及(iv)貿易及其他應收款項增加約23.7百萬令吉。

儘管我們於2019年10月31日銀行結餘及現金約為14.3百萬令吉，惟董事認為我們的銀行結餘及現金視乎(i)客戶付款；及(ii)就分包服務向我們的外包商及材料供應商付款的時間而不時波動。因此，特定日期的銀行結餘及現金可能無法完全反映我們的整體流動資金狀況。

### 應收關聯方款項

應收關聯方款項的詳情概述於本招股章程附錄一所載會計師報告附註21(a)。應收關聯方款項屬非貿易性質、免息、無抵押及按要求償還，並預期於上市後清付。

## 財務資料

### 貿易、票據及其他應付款項

下表載列於所示日期的貿易、票據及其他應付款項的組成：

	於10月31日		
	2017年 千令吉	2018年 千令吉	2019年 千令吉
貿易應付款項及應付票據	24,068	40,794	85,814
應付工程保留金	17,376	8,543	13,714
應計費用	13,470	8,291	15,994
約定損害賠償金撥備	6,920	6,920	6,920
其他應付款項	401	747	963
應計上市開支	–	–	1,583
應計發行成本	–	–	350
	<u>62,235</u>	<u>65,295</u>	<u>125,338</u>
<b>貿易、票據及其他應付款項總額</b>	<b><u>62,235</u></b>	<b><u>65,295</u></b>	<b><u>125,338</u></b>

### 貿易應付款項及應付票據

貿易應付款項主要指就我們樓宇建造項目應付分包商及供應商的款項，而應付票據乃根據獲提供的銀行融資額結清應付款項而應付本集團主要銀行之款項。

下表載列於所示日期貿易應付款項及應付票據的組成：

	於10月31日		
	2017年 千令吉	2018年 千令吉	2019年 千令吉
貿易應付款項	24,068	34,162	65,908
應付票據	–	6,632	19,906
	<u>24,068</u>	<u>40,794</u>	<u>85,814</u>
<b>貿易應付款項及應付票據總額</b>	<b><u>24,068</u></b>	<b><u>40,794</u></b>	<b><u>85,814</u></b>

於2018年及2019年10月31日，應付票據按年利率介乎約4.7%至6.9%計息，信貸期由37天至129天不等，以一間控股股東擁有的公司Rimbaco Holdings之物業作抵押品，並由控股股東擔保。

## 財務資料

貿易應付款項及應付票據增加約16.7百萬令吉至2018年10月31日約40.8百萬令吉。增加主要由於臨近2018財政年度結束時因Crimson Omega項目產生相對較多的材料及分包成本。

貿易應付款項及應付票據其後增加約45.0百萬令吉至2019年10月31日約85.8百萬令吉。增幅主要由於2019財政年度內因Crimson Omega項目及IP-KN項目產生相對較多的物料及分包成本。

供應商提供的信貸期為貨品交付後14至60日，而分包商一般提供的信貸期為10至60日不等。下表載列我們於所示日期按發票日期／票據發出日期劃分的貿易應付款項及應付票據賬齡分析：

	於10月31日		
	2017年 千令吉	2018年 千令吉	2019年 千令吉
30日內	11,989	18,456	34,449
31至60日	6,353	9,141	17,182
61至90日	2,015	9,255	19,230
超過90日	3,711	3,942	14,953
<b>貿易應付款項及應付票據總額</b>	<b>24,068</b>	<b>40,794</b>	<b>85,814</b>

於最後實際可行日期，我們於2019年10月31日的貿易應付款項及應付票據分別約72.7百萬令吉已結清，分別佔我們於2019年10月31日的貿易應付款項及應付票據總額約84.7%。

### 貿易應付款項及應付票據週轉天數

下表載列我們於所示期間的貿易應付款項及應付票據週轉天數：

	2017 財政年度	2018 財政年度	2019 財政年度
貿易應付款項及應付票據週轉天數 <sup>(附註)</sup>	32.4	90.7	100.4

附註：貿易應付款項及應付票據週轉天數乃按相關年初及年末貿易應付款項及應付票據結餘的平均值除以相關年度服務成本再乘以一個年度天數(即365天)計算得出。

---

## 財務資料

---

2017財政年度、2018財政年度及2019財政年度，我們的貿易應付款項及應付票據週轉天數約為32.4日、90.7日及100.4日。

2018財政年度，貿易應付款項及應付票據週轉天數增加乃主要由於臨近2018財政年度末因Crimson Omega項目產生相對較多的材料及分包成本。

2019財政年度的貿易應付款項及應付票據週轉天數微升主要由於臨近2019財政年度末因Crimson Omega項目及IP-KN項目產生相對較多的材料及分包成本。

### **應付工程保留金**

應付工程保留金指我們向分包商作出中期付款時所扣留的款項。該規定為我們與分包商的標準分包合約訂明的條款之一。工程保留金一般為支付予分包商每筆中期付款的10%。

應付工程保留金減少約8.9百萬令吉至2018年10月31日約8.5百萬令吉，主要乃由於現時到期或於2017年10月31日的12個月期間到期的大額應付工程保留金約6.4百萬令吉於2018年10月31日結付。

應付工程保留金其後增加約5.2百萬令吉至2019年10月31日約13.7百萬令吉，主要乃由於2019財政年度內因IP-KN項目產生的分包成本相對較2018財政年度高。

### **應計費用**

應計費用主要包括應付分包商及供應商的應計成本，乃由本公司管理層於各財政年末根據項目進度及與分包商及供應商訂立的相關合約作出估計。於2017年、2018年及2019年10月31日的應計費用分別約為13.5百萬令吉、8.3百萬令吉及16.0百萬令吉。

### **約定損害賠償金撥備**

根據合約期的延長條款，在適用情況下，我們可能需就工程延遲完工對客戶作出賠償。賠償(如有)乃根據相關樓宇建造項目的合約按個別項目情況計算。2017財政年度的約定損害賠償金撥備計入損益，金額約為6.9百萬令吉，而約定損害賠償金撥備於2017年、2018年及2019年10月

---

## 財務資料

---

31日維持一致為6.9百萬令吉。於2017年10月31日，約定損害賠償金撥備乃按有關協議列示的賠償條款及建築師發出的證書而作出。於2019年12月，客戶I確認不會對本集團施加6.9百萬令吉的約定損害賠償金。因此，有關的6.9百萬令吉撥備將於截至2020年10月31日止財政年度回撥。有關詳情，請參閱本招股章程「業務－客戶－客戶委聘之主要條款」一節。

### 其他應付款項

其他應付款項主要包括應付雜項費用，於2017年、2018年及2019年10月31日分別約為0.4百萬令吉、0.7百萬令吉及1.0百萬令吉。

### 應付稅項

於2017年、2018年及2019年10月31日，我們的應付稅項分別約為6.7百萬令吉、0.3百萬令吉及3.8百萬令吉，相當於各自年結日的應付所得稅。

### 應付稅項結餘及應付稅項估計不足

根據馬來西亞所得稅制度，馬來西亞公司須就各評稅年度向稅務局局長（「稅務局局長」）釐定及提交應付稅項估計。於截至2017年10月31日止財政年度的評稅年度（「2017評稅年度」），儘管Rimbaco已根據1967年所得稅法（「所得稅法」）第107C(7)條分別於2017年評稅第6及9個月（即2017年4月20日及2017年7月14日）向馬來西亞內陸稅收局（「馬來西亞內陸稅收局」）提交其應付稅項的修訂估計，Rimbaco對其應付的稅款估計不足6,555,180.40令吉。控股股東已以本公司（為其本身及作為附屬公司的受託人）為受益人訂立彌償保證契據，據此，控股股東已以本集團為受益人就（其中包括）本集團任何成員公司因有關應付稅項估計不足或與其相關事宜而遭受或產生的任何訴訟、申索、損失、收費或罰款提供彌償保證。請參閱本招股章程附錄五「G.其他資料－1.稅項及其他彌償保證」一段。

根據所得稅法第107C(10)條，倘評稅年度的應付稅項超過根據所得稅法經修訂估計或被視作修訂估計（以較晚者為準），或倘並無提供經修訂估計或概無有關視作經修訂估計，則為評稅年度的應付稅項估計，評估應付稅項的30%以上，其後在概無任何進一步通知的情況下，該金額與評估應付稅項的30%之間的差額應增加相當於該差額金額10%的金額，且該金額應可收回，猶如為根據所得稅法應繳及應付的稅項。

---

## 財務資料

---

根據稅務局局長日期為2018年7月9日的通知(「通知」)，Rimbaco獲馬來西亞內陸稅收局通知，實際應付稅額已比2017評稅年度的估計應付稅額超出實際應付稅額逾30%，即金額為6,555,180.40令吉(「應付稅額結餘」)，應付稅額結餘與實際應付稅額的30%之間的差額為3,538,626.28令吉(「差額」)。此外，於通知中，稅務局局長告知Rimbaco於2017評稅年度的應付稅款增加相等於差額10%的金額，即總計353,862.62令吉(「額外應繳納稅」)。稅務局局長指示Rimbaco繳交應付稅額結餘及額外應繳納稅合共6,909,043.02令吉(「經修訂應繳納稅」)，倘Rimbaco未能於14天內支付經修訂應繳納稅，馬來西亞政府可能根據所得稅法第106條授權馬來西亞內陸稅收局以民事訴訟追回經修訂應繳納稅，作為欠馬來西亞政府的債務。

然而，於收到通知前，Rimbaco獲稅務代理Intersources Tax Advisory Sdn Bhd以日期為2018年6月22日的信函(「信函」)告知有關經修訂應繳納稅的事宜。收到信函後，Rimbaco於2018年6月27日立即向馬來西亞內陸稅收局支付經修訂應繳納稅。

據馬來西亞法律顧問所告知，於支付經修訂應繳納稅後，Rimbaco將不會根據所得稅法第106條受到任何進一步處罰或民事訴訟。此外，我們馬來西亞法律顧問指出，根據所得稅法第107C(10)條，包括額外應繳納稅在內的經修訂應繳納稅並非罰款，而是應付馬來西亞政府的逾期稅款。因此，根據所得稅法，2017評稅年度應付的稅款估計不足並不構成違規。

根據我們的稅務顧問Deloitte Tax Services Sdn Bhd就本集團稅務狀況發出的稅務意見(「稅務意見」)，2017評稅年度應付的稅款估計不足乃主要由於：

- (i) 錯誤計算2017財政年度兩大項目的收益及服務成本，即項目A及客戶C為建造一層工廠及兩層寫字樓而委聘的項目(「項目C」)，於截至2016年10月31日止財政年度至2018財政年度分別貢獻收益約212.0百萬令吉及41.9百萬令吉，2017財政年度的收益分別為205.8百萬令吉及27.9百萬令吉。特別是，2017財政年度項目A及項目C的毛利分別低估約15.7百萬令吉及約6.4百萬令吉；及
- (ii) 不承認合約成本合共約16.9百萬令吉，包括(a)不可扣稅開支，如為有關HLB項目的約定損害賠償金撥備及折舊約6.9百萬令吉；及(b)於2017財政年度產生的合約成本，由於當時不具備相關發票，該合約成本相關扣稅之申報於下一年度接獲發票後作出。

---

## 財務資料

---

上述於2017財政年度就項目A及項目C的收益及服務成本錯誤計算乃由於Rimbaco按上述項目最初預算收益及服務成本估算其應付稅項。按該兩個項目其時的進程，Rimbaco其後於2017評稅年度第6及第9個月提交修訂應付稅項估算。該兩個項目於2017年完成，而Rimbaco已於該稅務年度第9個月後計算該兩個項目的實際收益及服務成本。此最終導致應付稅項估計不足，乃由於最初預算收益及服務成本與Rimbaco實際產生的收益及服務成本之差異。儘管應付稅款的修訂估算已於2017年評稅年度第6及9個月向馬來西亞內陸稅收局提交，直至2017年評稅年度第9個月後錯誤計算及不可扣稅支出的金額一直並未被發現，因此Rimbaco因並無其他可行途徑而無法提交經修訂的稅務估計。Rimbaco經審核財務報表與各報稅表申報的收益並無重大差異，於往績記錄期內Rimbaco經審核財務報表其後並未調整或重列。

根據稅務意見，馬來西亞公司從2001評稅年度（「評稅年度」）起採用自我評稅制度。根據自我評稅制度，公司呈交的報稅表將視作評稅，馬來西亞內陸稅收局不會就公司的稅務狀況發出任何確認。

根據稅務意見，就2016評稅年度、2017評稅年度及2018評稅年度而言，(i)Rimbaco及Rimbaco Property的稅務狀況於各評稅年度視為已經評估；(ii)Rimbaco及Rimbaco Property的應付稅項相關結餘於規定到期日匯寄予馬來西亞內陸稅收局；及(iii)於往績記錄期及直至最後實際可行日期，稅務顧問不知悉任何稅務糾紛或馬來西亞內陸稅收局進行任何調查。

董事認為，由於本集團須採用輸入法從多份合約中確認其收益，故仍存在眾多可能會對業務經營產生影響從而影響估計應付稅項準確性的其他不可預見情況或因素。由於我們完成合約需時可能超過一年，影響收益確認的所有因素可能會發生變化。例如，(i)我們或會獲得新項目，收到客戶的改動工程指示，應客戶要求縮短交付時間表；(ii)分包成本及任何其他建築相關材料的價格波動可能會影響所產生的實際成本及預期總成本，從而影響已產生實際成本佔預計總成本的比例。兩者均會影響本集團的收益、毛利及應課稅收入。此等因素均在本集團的控制範圍之外。

由於馬來西亞內陸稅收局對確認收益存在複雜而龐雜的指引，加上上述業務營運中的不可預見情況及不確定性，建造公司對其應付稅項估計不足的情況並不罕見。存在其他馬來西亞公司（包括私營公司及上市集團旗下公司）亦於相若情況下因對稅項估計不足而受到額外繳稅及／或處罰的例子。本集團根據現有資料及與客戶及分包商的討論估計應付稅項金額。根據稅務意見，就

---

## 財務資料

---

2012評稅年度至2018評稅年度而言：(i)除2017評稅年度外，Rimbaco亦低估2013評稅年度的應付稅項，實際應付稅項較估計應付稅項高出2,758,551令吉；及(ii)Rimbaco Property低估2017評稅年度的應付稅項，實際應付稅項較估計應付稅項高出127,103令吉。上述兩項低估均超過相關應付稅項的30%，並導致Rimbaco及Rimbaco Property分別被徵收額外應付稅項，而該等額外應付稅項已悉數結付。

管理層將審閱應繳稅款金額，並作為審閱的一部分，每季與工料測量師及財務部交流，以評估應繳稅款的估計金額。為避免日後再次發生類似事件，我們已制定多項內部監控措施，以確保我們的管理層及財務團隊及時獲取及接收資料，以便盡可能準確地提供收益、溢利及成本估算。該等措施包括定期內部更新我們正在進行項目的工程進度及潛在項目的狀態，以及各部門及我們的管理層就業務發展及未來項目定期召開內部會議。我們亦會額外委聘具備適當會計及稅務經驗的員工，負責持續監察馬來西亞內陸稅收局就確認收益的指引，並及時與工料測量師及項目團隊討論項目進度，協助財務部審閱應繳稅款金額，並知會管理層項目進度的最新情況。我們的董事亦會加強監察應繳稅款，以及每月根據相關合約項下的工程進度繼續檢討及修訂合約成本估計，以避免財務報表存在任何因欺詐或人為錯誤而導致的任何重大錯誤陳述。鑒於該等措施，我們相信我們將能夠確保本集團的稅項支付及對應付稅項的估計更準確並為最新的。

### 流動資金及資本資源

#### 概覽

往績記錄期，我們主要透過經營所得現金流量滿足流動資金需求。我們的現金主要用於向供應商、分包商付款以及一般營運資金需求。我們預期相關現金來源及現金用途並無任何重大變動，惟將按本招股章程「未來計劃及所得款項用途」一節所載所得款項用途而動用的股份發售所得款項淨額則除外。

## 財務資料

### 現金流量

下表載列往績記錄期我們的現金流量概要：

	2017	2018	2019
	財政年度	財政年度	財政年度
	千令吉	千令吉	千令吉
營運資金變動前的經營現金流量	45,410	23,506	23,374
營運資金變動	16,934	(52,938)	(620)
已付所得稅	(3,538)	(10,608)	(3,959)
經營活動所得／(所用)現金淨額	58,806	(40,040)	18,795
投資活動(所用)／所得現金淨額	(6,534)	7,492	2,065
融資活動(所用)現金淨額	(12,903)	(9,772)	(13,094)
現金及現金等價物增加／(減少)淨額	39,369	(42,320)	7,766
年初現金及現金等價物	9,485	48,854	6,534
年末現金及現金等價物，以銀行結餘 及現金呈列	<u>48,854</u>	<u>6,534</u>	<u>14,300</u>

### 經營活動所得／(所用)現金淨額

往績記錄期，我們經營活動所得現金主要來自樓宇建造服務。我們經營活動所用現金主要包括服務成本及行政開支。

於2017財政年度，本集團經營活動所得現金淨額約為58.8百萬令吉，主要因除稅前溢利約38.0百萬令吉所產生，主要就(i)貿易及其他應收款項減少約21.5百萬令吉；及(ii)合約資產減少約6.2百萬令吉作出調整，並部分被合約負債減少約9.4百萬令吉所抵銷。

於2018財政年度，本集團經營活動所用現金淨額約為40.0百萬令吉，主要因除稅前溢利約23.0百萬令吉所產生，主要就應付賬款、票據及其他應付款項增加約6.7百萬令吉作出調整，並被(i)貿易及其他應收款項增加約29.8百萬令吉；(ii)合約資產增加約28.5百萬令吉；(iii)已付所得稅約10.6百萬令吉所抵銷。

---

## 財務資料

---

於2019財政年度，本集團經營活動所產生的現金淨額約為18.8百萬令吉，主要因除稅前溢利約18.7百萬令吉所產生，主要就應付賬款、票據及其他應付款項增加約60.0百萬令吉作出調整，並被(i)合約資產增加約36.6百萬令吉；及(ii)貿易及其他應收款項增加約23.7百萬令吉所抵銷。

為改善經營現金流量，我們已採納以下政策：

- (i) 工料測量師及項目經理負責記錄來自客戶的預期現金流入及給予供應商的現金流出，編製各項目的現金流量計劃，並每月向財務部提交現金流量計劃；
- (ii) 工料測量師同時負責現場核實工程進度，與客戶溝通以及為客戶監察最新核證進度；
- (iii) 財務部負責審閱所有項目的現金流量計劃，以識別及應對潛在短期現金流量短缺，並將現金流量計劃提交予執行董事審閱；
- (iv) 財務部同時負責每月分析現金流量計劃與實際現金流量，並查明差異原因。分析結果將提交予執行董事審閱，並與工料測量師及項目經理討論。招標團隊會在回標前考慮本集團的現金流量狀況；
- (v) 每月底，財務部負責編製貿易應收款項的賬齡分析，分析逾期賬目，而工料測量師通過電話或催款單聯繫客戶跟進逾期付款，倘長期拖欠，則通知項目總監，考慮採取法律行動收回逾期付款；及
- (vi) 如有預期現金流出，我們將考慮動用銀行融資額度(如有)，以補足任何現金流量狀況的潛在短缺。

### **投資活動所得／(所用)現金淨額**

往績記錄期，投資活動所得或所用現金主要由向關聯方墊款及關聯方還款、購買物業、廠房及設備、出售物業、廠房及設備所得款項、出售投資物業所得款項、已收利息收入以及存置及解除受限制銀行存款而產生。

---

## 財務資料

---

於2017財政年度，本集團投資活動所用現金淨額約為6.5百萬令吉，主要因向關聯方墊款約6.4百萬令吉所致。

於2018財政年度，本集團投資活動所得現金淨額約為7.5百萬令吉，主要因(i)關聯方還款約18.6百萬令吉；及(ii)出售投資物業所得款項約2.1百萬令吉而產生，部分被(i)向關聯方墊款約12.0百萬令吉；(ii)購買物業、廠房及設備約1.4百萬令吉；及(iii)存置受限制銀行存款約1.0百萬令吉所抵銷。

於2019財政年度，本集團投資活動所得現金淨額約為2.1百萬令吉，主要因(i)關聯方還款約2.3百萬令吉；及(ii)解除受限制銀行存款約0.9百萬令吉而產生，並部分被購買物業、廠房及設備約2.1百萬令吉所抵銷。

### **融資活動所用現金淨額**

往績記錄期，融資活動所用現金主要由已付股息、提取及償還銀行透支、償還銀行借款、關聯方還款及墊款、已付融資成本及償還租賃負債而產生。

於2017財政年度，本集團融資活動所用現金淨額約為12.9百萬令吉，主要因(i)已付股息約12.2百萬令吉；及(ii)償還租賃負債約794,000令吉而產生。

於2018財政年度，本集團融資活動所用現金淨額約為9.8百萬令吉，主要因已付股息約12.0百萬令吉而產生，並部分被關聯方墊款約3.0百萬令吉所抵銷。

於2019財政年度，本集團融資活動所用現金淨額約為13.1百萬令吉，主要因(i)償還銀行透支約7.8百萬令吉；(ii)關聯方還款約3.8百萬令吉；(iii)償還租賃負債約2.7百萬令吉；(iv)已付股息約2.2百萬令吉；及(v)已付發行成本約2.1百萬令吉而產生，部分被取得銀行透支約7.8百萬令吉所抵銷。

### **營運資金**

董事經考慮我們目前可動用的財務資源(包括經營所得現金流量及股份發售的估計所得款項淨額)後認為，本集團有足夠營運資金應付我們目前(即自本招股章程日期起計未來最少12個月)的需要。

## 財務資料

### 流動資產淨值

下表載列本集團於所示日期的流動資產及負債：

	於10月31日		於2月29日	
	2017年 千令吉	2018年 千令吉	2019年 千令吉	2020年 千令吉 (未經審核)
<b>流動資產</b>				
貿易及其他應收款項	34,099	56,188	82,006	73,893
合約資產	36,696	65,245	101,349	73,715
應收關聯方款項	8,857	2,295	7	-
可收回稅項	-	84	-	324
受限制銀行存款	8,381	9,661	8,741	8,815
銀行結餘及現金	48,854	6,534	14,300	12,998
	<u>136,887</u>	<u>140,007</u>	<u>206,403</u>	<u>169,745</u>
分類為持作出售的資產	534	-	-	-
	<u>137,421</u>	<u>140,007</u>	<u>206,403</u>	<u>169,745</u>
<b>流動負債</b>				
應付賬款、票據及其他應付款項	62,235	65,295	125,338	76,114
合約負債	1,601	341	-	-
應付關聯方款項	3,955	3,811	-	-
銀行借款	182	111	-	-
應付稅項	6,721	252	3,760	6,838
租賃負債	320	2,120	3,317	3,555
	<u>75,014</u>	<u>71,930</u>	<u>132,415</u>	<u>86,507</u>
<b>流動資產淨值</b>	<u><u>62,407</u></u>	<u><u>68,077</u></u>	<u><u>73,988</u></u>	<u><u>83,238</u></u>

我們的流動資產淨值由2017年10月31日約62.4百萬令吉增加約5.7百萬令吉或9.1%至2018年10月31日約68.1百萬令吉，乃主要因貿易及其他應收款項增加約22.1百萬令吉及合約資產增加約28.5百萬令吉所致，並部分被銀行結餘及現金減少約42.4百萬令吉所抵銷。

## 財務資料

我們的流動資產淨值由2018年10月31日約68.1百萬令吉增加約5.9百萬令吉或8.7%至2019年10月31日約74.0百萬令吉，乃主要因合約資產增加約36.1百萬令吉及貿易及其他應收款項增加約25.8百萬令吉所致，並部分被應付賬款、票據及其他應付款項增加約60.0百萬令吉所抵銷。

我們的流動資產淨值由2019年10月31日約74.0百萬令吉增加約9.2百萬令吉或12.4%至2020年2月29日約83.2百萬令吉，乃主要因應付賬款、票據及其他應付款項減少約49.2百萬令吉所致，並部分被合約資產減少約27.6百萬令吉及貿易及其他應收款項減少約8.1百萬令吉所抵銷。

有關上述流動資產及流動負債的組成部分波動的進一步討論，請參閱本節上文「經選定綜合財務狀況表項目分析」一段。

### 債務

#### 銀行借款

於2020年2月29日（即債務聲明的最後實際可行日期），本集團並無任何未償還銀行借款。下文載列我們於所示日期的借款到期情況：

	於10月31日		於2月29日	
	2017年 千令吉	2018年 千令吉	2019年 千令吉	2020年 千令吉 (未經審核)
一年內	182	111	–	–
一年以上但不超過兩年	111	164	–	–
兩年以上但不超過五年	627	585	–	–
五年以上	541	421	–	–
	<u>1,461</u>	<u>1,281</u>	<u>–</u>	<u>–</u>

---

## 財務資料

---

於2017年、2018年及2019年10月31日以及2020年2月29日，我們的銀行借款(包括有抵押銀行貸款)分別為1.5百萬令吉、1.3百萬令吉、零及零。於2017年及2018年10月31日，銀行貸款按每年介乎約4.7%至6.3%的利率計息，由本集團投資物業的押計作抵押(抵押投資物業已於2018財政年度出售相關物業後解除)，並由控股股東擔保。於2019財政年度，本集團已悉數清償銀行借款，控股股東的個人擔保亦已解除。

於2020年2月29日，本集團用作銀行透支的未動用融資約為500,000令吉。

董事確認，往績記錄期，我們在獲取或償還融資方面並無遇到任何困難，亦無違反融資的主要契諾或限制。於最後實際可行日期，概無有關我們未償還債務的重大契諾，其將嚴重限制我們承擔額外債務或股本融資的能力。

### 租賃負債

於往績記錄期間，如本招股章程附錄一所載的會計師報告附註3所述，本集團已提早採納國際財務報告準則第16號租賃。據此，本集團已於往績記錄期內綜合財務狀況表內以資產(有關使用權)及金融負債(有關付款責任)的形式確認租賃。

本集團租賃物業及機器以進行營運，而該等租賃負債乃按尚未支付的租賃付款的現值計量。所有租賃均按固定價格進行。

於2017年、2018年及2019年10月31日，我們的租賃負債分別約為0.3百萬令吉、7.3百萬令吉及7.4百萬令吉。2018年10月31日的租賃負債增加主要乃由於透過租購置建築機器及設備所致。

於2020年2月29日，我們的租賃負債約為6.5百萬令吉，其中約6.0百萬令吉乃有關購置建築機器，由董事作抵押及擔保，其將於上市後解除，並由本公司提供的企業擔保取代。餘下0.5百萬令吉為有抵押及無擔保。

### 應付關聯方款項

於2017年、2018年及2019年10月31日以及2020年2月29日，我們有應付關聯方款項，包括(i)董事，即Low先生、Cheang先生及Lau先生；(ii)RBC Berjaya Sdn Bhd及Aspen Avenue，而若

## 財務資料

千董事亦為該等公司的董事；(iii)Teoh Lohsee女士，彼為Infinity Vantage董事的妻子；及(iv)Tree Group Sdn Bhd，其於本集團在2018財政年度出售前，為Infinity Vantage的非控股股東，合共分別約4.0百萬令吉、3.8百萬令吉、零及零。

所有上述款項均屬非貿易性質、免息、無抵押及按要求償還，並已於最後實際可行日期清償。

### 或然負債

### 履約保證金

	於10月31日		於2月29日	
	2017年	2018年	2019年	2020年
	千令吉	千令吉	千令吉	千令吉
履約保證金	1,635	7,108	24,962	25,086

於2020年2月29日，上述之履約保證金由已質押銀行存款及董事之個人擔保作抵押。

為確保項目的妥善履行和及時實施，客戶通常要求我們以銀行擔保的形式提供履約保證金。一般而言，履約保證金必須於根據合約條款向我們授出投標後的指定期間內提供。於往績記錄期間，所需履約保證金金額一般為原始合約金額的5%，而該等履約保證金一般於發行實際竣工證書或保修期結束後解除。

往績記錄期，銀行擔保乃由已抵押銀行存款作抵押及／或由董事的個人擔保作擔保。我們的董事確認，董事就任何已作出的銀行擔保所提供的個人擔保將於上市後解除。

除上文所披露者外，於最後實際可行日期，本集團並無或然負債。

除上述「債務」一段所披露者及除集團內的負債外，於2020年2月29日，我們並無任何已發行、發行在外或已授權或以其他方式設立但未發行的其他債務證券、定期貸款、其他借款或屬借

---

## 財務資料

---

款性質的債務，包括銀行透支、承兌負債（一般貿易票據除外）、承兌信貸、租購承擔、按揭及抵押、債權證、已確認租賃負債或重大或然負債或未履行擔保。

### 資本開支及承擔

本集團的資本開支主要包括我們營運中購置物業、廠房及設備的開支。我們的大部分資本開支來自購置工程相關的物業、廠房及機器。於往績記錄期間，資本開支由內部資源及融資租賃安排撥付。於2020年2月29日及直至最後實際可行日期後，我們並無作出任何重大資本開支。

2017財政年度、2018財政年度及2019財政年度，本集團購置廠房及機器（包括自使用權資產轉移），成本分別約為1.5百萬令吉、2.1百萬令吉及1.9百萬令吉。

我們估計，於上市後，計劃資本開支可根據業務計劃、市場狀況以及經濟和監管環境的任何未來變化進行修訂。進一步詳情請參閱本招股章程「未來計劃及所得款項用途」一節。

我們預期，我們主要透過股份發售所得款項淨額及經營活動產生的現金為資本開支撥資。我們相信，該等資金來源足以為未來12個月的資本開支需求提供資金。

有關本集團的經營租賃承擔，詳情請參閱本節上文「債務－租賃負債」一段。

於最後實際可行日期，本集團並無資本承擔。

### 資產負債表以外的安排及承擔

於最後實際可行日期，我們並無進行任何重大資產負債表以外的安排。

### 關聯方交易

往績記錄期，本集團訂立若干關聯方交易，詳情載於本招股章程附錄一會計師報告附註33。

往績記錄期前，關聯方交易根據本集團（作為總承包商）與Aspen Avenue（作為物業發展商）訂立的合約進行。Aspen Avenue為項目公司，專營房地產項目開發（「APB項目」）。Aspen Avenue於2012年1月收購APB項目的相關土地後開始營運。其於2013年4月26日根據房屋發展（管制及牌

## 財務資料

照事宜)法(1966年)獲房屋副主管發出物業發展商牌照，並自此從事APB項目的開發業務。APB項目為位於馬來西亞檳城的公寓樓，包括住宅及工作空間。於2013年5月，Aspen Avenue授予Rimbaco總承包商授權，總合約金額為30,471,000令吉。APB項目的工程已於2016年4月完成，Rimbaco於2016年11月從Aspen Avenue收取最後一期款項。除Rimbaco外，Aspen Avenue亦委聘其他服務供應商，包括為完成APB項目發展而委聘的顧問、供應商及分包商。

有關Aspen Avenue的詳情，請參閱本招股章程「與控股股東的關係－上市規則第8.10條－我們與Aspen Avenue的關係」一段。

董事確認，關聯方交易通過公平磋商進行，按一般商業條款訂立，不會歪曲我們於往績記錄期的經營業績，或使我們於往績記錄期的歷史業績無法反映未來表現。

### 主要財務比率

下表載列我們往績記錄期的主要財務比率：

	2017 財政年度或 於2017年 10月31日	2018 財政年度或 於2018年 10月31日	2019 財政年度或 於2019年 10月31日
<b>盈利能力：</b>			
毛利率 <sup>(1)</sup>	11.9%	16.8%	12.4%
純利率 <sup>(2)</sup>	8.7%	11.1%	4.6%
權益回報率 <sup>(3)</sup>	37.8%	20.5%	12.9%
總資產回報率 <sup>(4)</sup>	19.2%	10.6%	5.3%
<b>資產流動性及償債能力：</b>			
流動比率 <sup>(5)</sup>	1.8倍	1.9倍	1.6倍
資產負債率 <sup>(6)</sup>	2.2%	10.1%	7.8%
淨負債權益比率 <sup>(7)</sup>	不適用	2.5%	不適用
利息覆蓋率 <sup>(8)</sup>	377.0倍	390.9倍	19.0倍

附註：

1. 毛利率乃按相關年度毛利除以收益再乘以100%計算。有關毛利率的更多詳情，請參閱本節上文「按期比較我們的經營業績」一段。

---

## 財務資料

---

2. 純利率乃按相關年度溢利除以相關年度收益再乘以100%計算。有關純利率的更多詳情，請參閱本節上文「按期比較我們的經營業績」一段。
3. 權益回報率乃按相關年度溢利除以相關年末總權益再乘以100%計算。
4. 總資產回報率乃按相關年度溢利除以相關年末總資產再乘以100%計算。
5. 流動比率乃按相關年末流動資產除以流動負債計算。
6. 資產負債率乃按相關年末總債務(銀行借款及租賃負債)除以總權益再乘以100%計算。
7. 淨負債權益比率乃按相關年末淨負債(借貸總額扣除銀行結餘及現金)除以總權益再乘以100%計算。
8. 利息覆蓋率乃按相關年度經營溢利(即除稅前溢利加回融資成本)除以已產生融資成本計算。

### 權益回報率

權益回報率由2017財政年度約37.8%降至2018財政年度約20.5%。下降主要由於2018財政年度的純利較2017財政年度下降約42.1%。2019財政年度的權益回報率降至約12.9%，主要由於非經常性上市開支使純利減少約29.9%所致。有關純利的波動，請參閱本節上文「按期比較我們的經營業績」一段。

### 總資產回報率

總資產回報率由2017財政年度約19.2%降至2018財政年度約10.6%。下降主要由於2018財政年度的純利較2017財政年度下降約42.1%。2019財政年度的總資產回報率降至約5.3%，主要由於非經常性上市開支使純利減少約29.9%所致。

### 流動比率

於2017年、2018年及2019年10月31日，流動比率分別約為1.8倍、1.9倍及1.6倍，維持相對穩定。

### 資產負債率

資產負債率由2017年10月31日約2.2%升至2018年10月31日約10.1%，主要由於透過租購購

---

## 財務資料

---

置建築機器及設備所致。於2019年10月31日，資產負債率降至約7.8%，主要由於2019年10月31日的銀行借貸減少所致。

### 淨負債權益比率

由於本集團有淨現金，故於2017年10月31日的淨負債權益比率並不適用。於2018年10月31日的淨負債權益比率為2.5%，主要由於透過租購置建築機器及設備。於2019年10月31日，由於本集團有淨現金，淨負債權益比率並不適用。

### 利息覆蓋率

2017財政年度、2018財政年度及2019財政年度，利息覆蓋率分別約377.0倍、390.9倍及19.0倍。2018財政年度的利息覆蓋率增至約390.9倍，乃由於年內融資成本減少所致。利息覆蓋率於2019財政年度減至約19.0倍，乃由於年內融資成本增加。

### 財務風險管理目標及政策

我們的業務使我們面臨多種財務風險，如利率風險、信貸風險及流動資金風險。有關我們財務及資本風險管理詳情，請參閱本招股章程附錄一會計師報告附註36。

我們管理資本以確保能持續經營，同時盡量增加股東的回報及保持充分的資本架構。本集團的整體策略於整個往績記錄期維持不變。董事進行風險管理，彼等與我們的經營單位緊密合作以識別及評估財務風險。董事為整體風險管理提供原則，並制定涵蓋特定範疇的政策。視乎我們不時的資本架構及需要，我們可透過派付股息、發行新股及／或新債務以平衡我們的整體資本架構。

### 可供分派儲備

於最後實際可行日期，本公司並無任何可供分派予其股東的可供分派儲備。

### 股息

於往績記錄期間及直至最後實際可行日期，本公司並無宣派或派付任何股息。本公司的附屬公司已於2017財政年度、2018財政年度及2019財政年度分別宣派及派付中期股息的總額為12.2

---

## 財務資料

---

百萬令吉、12.0百萬令吉及2.2百萬令吉。有關上述中期股息的進一步詳情，請參閱本招股章程附錄一所載會計師報告附註13。

董事認為，本集團派付股息並無對其財務及流動資金狀況造成重大不利影響，原因是本集團將於派付股息後維持淨流動資產及淨資產狀況。本集團目前概無股息政策，亦無任何預定派息率，並可以現金或董事認為合適的其他方式分派股息。宣派及派付任何股息的決策須經由董事批准且將由彼等酌情決定。此外，任何財政年度的末期股息均須經股東批准後，方告作實。日後分派的股息(如有)將視乎本集團的經營業績、現金流量、財務狀況、法定及監管限制以及董事可能認為有關的其他因素而定。過往的股息分派記錄不應用作釐定董事會於日後可能宣派或派付股息金額的參考或基準。概不保證將於各年度或任何年度宣派或分派任何金額的股息。

### 上市開支

上市開支指專業費用、包銷佣金及其他因股份發售及上市而產生的費用及開支。假設發售價為每股發售股份0.43港元(即指示性發售價範圍的中位數)，估計上市開支總額約為54.0百萬港元(相當於約28.4百萬令吉)，其中(i)約28.5百萬港元(相當於約15.0百萬令吉)與發行發售股份直接相關，將入賬為自權益中扣除；(ii)約16.5百萬港元(相當於約8.7百萬令吉)已於本集團於2019財政年度的損益中支銷；及(iii)約9.0百萬港元(相當於約4.7百萬令吉)將於本公司上市後進一步於本集團在往績記錄期後的損益中支銷。上述上市開支為最後實際可行估計及僅供參考，而實際金額可能與該估計有別。

### 未經審核備考經調整綜合有形資產淨值表

有關進一步詳情，請參閱本招股章程附錄二「未經審核備考財務資料」一節。

## 財務資料

### 往績記錄期後的近期發展

於最後實際可行日期，我們的手頭項目(原始合約金額不少於1.5百萬令吉)，即已動工但尚未完工的合約及已確認委聘但尚未動工的合約如下：

	手頭項目 數量	總合約 金額(附註) (百萬令吉)	直至最後實際 可行日期 已確認的 收益 (百萬令吉)	未完成合約 金額(附註) (百萬令吉)	於最後實際 可行日期後 預期確認 的收益 (百萬令吉)
工廠項目	1	14.6	0.1	14.5	14.5
機構、商業及/或住宅項目	5	966.1	316.9	649.2	649.2
<b>總計</b>	<b>6</b>	<b>980.7</b>	<b>317.0</b>	<b>663.7</b>	<b>663.7</b>

附註：合約金額計及於最後實際可行日期的調整及改動工程指示。

於最後實際可行日期，我們手頭上合共有六項樓宇建造項目(已開始但尚未完工的樓宇建造項目)，原合約金額合共約為979.0百萬令吉，以及調整/改動工程指示合共約1.7百萬令吉，於最後實際可行日期，當中約317.0百萬令吉已確認為收益。據董事的最佳估計，剩餘未確認之收益約255.2百萬令吉、382.5百萬令吉及26.0百萬令吉預期分別於截至2020年、2021年及2022年10月31日止財政年度確認為收益。

有關進一步詳情，請參閱本招股章程「業務—項目—往績記錄期及直至最後實際可行日期之進行中及已完成項目」一段。

於最後實際可行日期，原合約金額合共約為623.1百萬令吉的五份回標，仍待公布投標結

---

## 財務資料

---

果。有關該等回標的詳情，請參閱本招股章程「業務－我們的業務策略－增強流動資金狀況以支付啟動成本及履約保證金，以求取得同期進行的矚目項目」一段。

董事認為，誠如上文的表格所示，由於本公司於最後實際可行日期累積的樓宇建造項目總值約為663.7百萬令吉，我們能夠收到持續的工程進度款，直至2022年10月31日止財政年度為止。

董事認為，現有項目的經常性現金流量的穩定來源，將增加我們現有或未來項目的現金流入，或用於未來項目的資本開支。

### 重大不利變動

基於手頭項目，我們預計截至2020年10月31日止年度的盈利能力將受到(i)上市開支；(ii)上市後行政及合規成本增加的負面影響。有關詳情，請參閱本招股章程「風險因素」一節。

除上文所述者外，我們的董事確認，直至本招股章程日期，本集團的財務或貿易狀況或前景自2019年10月31日（即本集團最近期經審核綜合財務報表編製日期）起概無重大不利變動，且自2019年10月31日起概無事件對本招股章程附錄一所載會計師報告呈列的資料造成重大影響。

根據本集團未經審核合併管理賬目，截至2020年1月31日止三個月（「**2020年三個月**」），我們錄得的整體收益較2019財政年度同期增加約34.3%。據董事所深知及盡悉，收益增加主要由於(i)2020年三個月期間完成一個大型工廠項目；及(ii)於2020年三個月就兩個大型機構、商業及／或住宅項目確認的收益增加所致。同時，本集團於2020年三個月的服務成本較2019財政年度同期增加約10.6%。據董事所深知及盡悉，服務成本增加主要由於(i)兩個大型機構、商業及／或住宅項目產生的成本於2020年三個月增加；及(ii)先前於2017財政年度確認為服務成本的約定損害賠償金於2020年三個月撥回的合併影響所致。因此，我們於2020年三個月錄得的毛利較2019財政年度同期增加約232.7%。據董事所深知及盡悉，毛利增加主要由於上文所述，於2020年三個月收益增加及約定損害賠償金撥回所致。整體而言，相比於2019財政年度同期錄得虧損，本集團能夠就2020年三個月確認溢利。據董事所深知及盡悉，有關改善主要由於毛利增加及上市開支減少。

### COVID-19爆發的影響

自馬來西亞確診首宗COVID-19個案起，董事已密切監察COVID-19爆發的發展，並主動定期與客戶、供應商及分包商就(i)對進行中的樓宇建造項目的狀況或進度是否有重大影響；及(ii)我們的材料及分包商有否出現供應短缺進行溝通。於2020年3月16日，馬來西亞政府宣佈管制令，乃根據1988年預防和控制傳染病法頒布，由2020年3月18日至2020年3月31日生效，以防止國內COVID-19個案上升。此外，於2020年3月25日，馬來西亞政府已宣佈延長管制令兩星期，至2020年4月14日止。

管制令生效後，我們的建造工程已暫時停工，而我們的行政人員已在家工作。雖然我們的樓宇建造工程已於暫時停工期間內停工，我們的董事認為暫時停工不會導致重大業務營運中斷，乃由於暫時停工屬暫時性質，且我們於暫時停工期間將產生的成本將不重大，因本集團已外判大部分勞工密集樓宇建造工程予我們的分包商，而我們僅維持有限數目的員工。我們將不會於暫時停工期間產生分包費用，乃由於我們分包商將不會提供任何工程。我們的成本將主要包括員工成本及其他固定成本，而我們的董事相信將不會對我們的業務營運及財務表現構成任何重大影響。於最後實際可行日期，董事確認自COVID-19爆發起，我們並無樓宇建造項目遭受重大延誤。根據我們與客戶、供應商及分包商進行的溝通，儘管COVID-19爆發及於馬來西亞實施管制令，董事不知悉(a)客戶有任何延遲或暫停現有樓宇建造項目的意向；(b)供應商就於協定時間內交付我們已訂購的物料上遇到任何重大困難；(c)本集團或分包商出現任何勞工短缺或暫時停工；或(d)我們已回標的潛在樓宇建造項目之時間表有任何延期或暫停。鑑於上述各項，於最後實際可行日期，本集團並無遇到任何項目終止。此外，董事確認，本集團一般將於與客戶磋商制定項目時間表時預留緩衝時間，以應付任何因非我們能控制之理由而導致無法預期的工程進度延誤或受阻。於最後實際可行日期，我們概無現有項目或其估計完成日期因COVID-19導致的項目工地其他各方之任何重大進度受阻而受影響。因此，有關項目時間表的緩衝時間於最後實際可行日期尚未悉數動用。

就現有項目制定緩衝時間的期限時，其時我們未計及COVID-19爆發。因此，倘COVID-19爆發維持一段長時間，或於建造工地工作的人員感染COVID-19或須就醫學檢測進行隔離，建造工地可能需因此暫時停工，則原定緩衝時間未必能夠彌補建造工地的延誤或受阻。然而，根據有關合約條款，本集團將可於出現任何延誤時申請延期完成我們的樓宇建造項目，乃由於該延誤將

---

## 財務資料

---

並非因訂約雙方之過失，而是由於我們遵守馬來西亞政府的法律及／或法令所致。由於我們大部分進行中的主要項目使用馬來西亞建築師公會發表的2006年樓宇工程合約形式（「**2006年馬來西亞建築師公會合約**」），本集團亦可根據馬來西亞建築師公會於2020年3月18日發佈的通知，說明鑒於管制令，2006年馬來西亞建築師公會合約規定承包商可根據條款第23.8(a)條—不可抗力（其中「不可抗力」定義為「因恐怖主義行為、政府或監管行動、流行病或自然災害導致非承包商所能控制的任何情況」）申請延期。此外，世界衛生組織總幹事在2020年3月11日舉行之COVID-19媒體簡介會上致開場白，表示「COVID-19可分類為大流行病」。因此，根據上文所述，董事相信我們將可就我們的樓宇建造項目獲得延期。

此外，董事認為因COVID-19爆發導致的干擾及其爆發之影響將不持久。因此，預期COVID-19爆發對業務、經營業績及／或財務表現整體影響輕微，而本集團有能力履行所有現有樓宇建造項目項下的責任。董事認為COVID-19爆發對擬應用股份發售所得款項淨額的方式所構成的風險不大。因此，儘管爆發COVID-19，本集團將按預定方式應用股份發售所得款項淨額。此外，董事認為於最後實際可行日期，並無潛在損失的量化金額。雖然COVID-19近期於馬來西亞發展，董事仍對馬來西亞的經濟將於爆發減退後復甦保持樂觀。董事認為，COVID-19爆發預期帶來若干程度的經濟放緩，但長遠而言，其不會影響馬來西亞樓宇建造工程市場。鑑於上述各項，董事認為COVID-19爆發將僅帶來短期影響，對我們長遠的業務營運及財務表現或前景不會構成任何重大不利影響。儘管如此，董事將繼續監察我們持續進行項目的進程以及該等事項之發展，一旦上述任何潛在不利影響實現，將對本集團財務表現及業務營運構成負面影響。

考慮到COVID-19爆發及馬來西亞實施管制令後，我們估計於最後實際可行日期的現有現金及現金等價物可滿足我們逾12個月的必要成本。我們就因COVID-19影響而被迫長時間（如因管制令延長導致直至2020年10月31日或更長時間）暫停業務的最壞情況所作的關鍵假設包括：(i) 因業務暫停，我們將不會產生任何收入；(ii) 因工程暫停，我們將無需根據分包協議向分包商支付分包費用；(iii) 我們如非必要將不會租用機器，因此不會產生機器租金成本；(iv) 其他租金相關付款，包括辦公室租金及其他雜項開支須每月支付；(v) 我們將會就維持最低程度的營運產生少量經營及行政開支（包括總辦事處基本保養成本及公用事業開支）；(vi) 由於馬來西亞國家銀行已規定所有銀行機構協助企業滿足延遲或重組貸款／融資還款的要求，我們可向銀行要求於2020年4月1日至2020年9月30日六個月期間延遲償還銀行貸款；(vii) 在該情況下，擴展計劃將會延遲；

---

## 財務資料

---

(viii)將不會進一步進行內部融資，或向股東或財務機構取得外部融資；及(ix)在該情況下，不會進一步宣派及派付股息。據董事基於上述假設作出的最佳估算，在該等情況下，於2020年4月1日至2020年9月30日止六個月期間，每月固定現金流出約為774,000令吉(包括員工成本約599,000令吉、董事薪酬約75,000令吉及公用及其他開支約100,000令吉)，以及於2020年10月1日起計入償還貸款(包括本金及利息)每月約279,000令吉的最壞情況下，約為每月1,053,000令吉。根據於最後實際可行日期的現金及現金等價物約21.6百萬令吉，董事相信本集團的現金及現金等價物將可支撐約22.1個月的每月現金需求。

上述極端情況可能但未必會發生。上述分析僅供說明，且董事目前評估該等情況發生機會極微。COVID-19爆發導致的實際影響將取決於後續之發展；因此，對本集團產生的有關影響或許非董事所能控制，並超出我們的估計及評估。倘COVID-19在馬來西亞的爆發持續及惡化，可能對我們的業務、經營業績、財務表現及未來前景產生負面影響。

一旦建築工地復工，董事將實施額外衛生及預防措施、應急計劃及僱員指引，以維持我們進行中的樓宇建造項目的進度，並保障僱員的安全及健康狀況，包括識別不同符合我們要求及規定的合適替代分包商及供應商並與其進行商討，以確保樓宇建造項目的穩定性及一致性、採購額外數量營運所需的材料以減低可能出現的任何干擾，並在西馬來西亞全境實施彈性員工輪班安排，目的為控制及盡量減低COVID-19於社區傳播的可能性，確保有穩定的人手可供使用。

---

## 財務資料

---

我們應於所有樓宇建造項目地盤加強採取的衛生及預防措施包括(i)通過量度體溫，監察地盤工人及訪客的病徵；(ii)規定地盤工人及訪客穿著合適保護裝備，如手套及口罩；及(iii)向僱員及訪客推廣個人衛生。

此外，本集團確認，倘我們的業務營運全面或部分暫停，本集團於未來最少12個月將擁有充足營運資金。

### 上市規則規定的披露

我們的董事確認，於最後實際可行日期，概無出現任何情況致使須根據上市規則第13.13至13.19條的規定作出披露。

### 業務目標及策略

為使我們的業務持續發展及達致長遠增長，我們計劃採納下列主要業務策略：

- 鞏固我們於西馬來西亞樓宇建造行業的地位
- 加強我們的資金流動性以支付啟動成本及履約保證金，以獲得同期進行的大型項目
- 直接參與政府項目
- 增購機器及設備及設立用於儲存機器及設備的自用倉庫以長遠降低我們的建造成本及加強經營優勢
- 增聘人手以應付未來商機

有關本集團的目標及策略，請參閱本招股章程「業務－我們的業務策略」一段。

### 上市的理由

#### 1. 為實施未來計劃提供充裕資金

於往績記錄期，我們主要透過內部產生現金為業務活動提供資金。我們建造項目的現金流出超出現金流入，乃由於我們向客戶收取工程進度款前須向分包商及供應商付款。我們的董事認為，倘我們僅以內部資源實施未來計劃，我們的財務狀況及流動資金或會承受重大負擔。

2019年10月31日，我們的現金及現金等價物（即我們的即時可用營運資金）約為14.3百萬令吉，詳情載於本招股章程「財務資料－流動資產淨值」一節。董事認為我們的現金及現金等價物金額不時取決於以下時間而波動：(i)我們的客戶付款；及(ii)向我們的分包商及材料供應商付款。因此我們於某一時間的現金及現金等價物金額或未能完成反映我們的整體流動資金狀況。

---

## 未來計劃及所得款項用途

---

基於我們目前營運規模及於往績記錄期產生的成本，董事估計我們目前每月平均產生營運開支約18.5百萬令吉(按往績記錄期內總服務成本除以往績記錄期的月份數目計算)，主要包括日常營運的分包費用、材料成本、員工成本及行政開支。尤其是於2019年10月31日，我們的流動負債約為132.4百萬令吉，主要包括貿易應付款項、應付票據及其他應付款項。概不保證我們將能於我們須結付供應商發票及其他流動負債前從客戶收取款項，並可能產生現金流量錯配。

根據上述分析，且不計及於2019年10月31日後進行的其他交易，我們於2019年10月31日的現金及現金等價物約14.3百萬令吉僅足夠支付不足一個月的每月平均營運開支。因此，董事認為我們將須透過股份發售籌集額外資金，以實施我們的未來計劃，同時維持充足營運資金應付業務經營。

### **有關經營活動的現金流量狀況**

2017財政年度，我們的經營活動所得現金淨額約為58.8百萬令吉。2018財政年度，我們的經營活動所用現金淨額約為40.0百萬令吉，2019財政年度的經營活動所得現金淨額約為18.8百萬令吉。經考慮我們於上述期間的經營活動現金流量淨額狀況波動，董事認為我們僅依賴內部資源進行進一步業務擴張並非財政審慎的做法。此外，倘我們僅依賴經營活動所得現金淨額撥資進行業務策略，我們將難以為擴張計劃制定全面的時間表，因為我們的計劃取決於眾多有關就擴張計劃產生充足經營現金淨額的時間的不確定因素。另外，我們可能須不時因應我們經營活動所得現金淨額而修訂擴張計劃。因此，我們對實施業務策略時間的控制權較少，或未能完全抓緊行業報告內所述的馬來西亞樓宇建造服務預測需求增長。

### **股份發售所得款項用途**

經考慮上文所述因素，董事認為本集團需籌集額外資金，以成功實施業務策略。因此，董事認為上市符合本集團的利益。董事目前有意將本公司將收取的股份發售所得款項淨額約42.9百萬令吉(估計將約為81.5百萬港元，根據發售價每股發售股份0.43港元，即指示性發售價範圍每股發售股份0.40港元至0.46港元的中位數得出)應用於實施上述業務目的及策略。

---

## 未來計劃及所得款項用途

---

於考慮擴張計劃資金來源選擇時，董事已考慮以下因素，並得出結論認為以上市進行股本融資而非透過內部資金及銀行借貸集資，符合本集團及股東的整體利益：

- (i) 假設我們將於2019年10月31日之所有現金及現金等價物約14.3百萬令吉用於撥付擴張計劃，我們仍尚欠約28.6百萬令吉，相等於股份發售所得款項淨額減(如上文所述)本集團2019年10月31日的現金及現金等價物。因此，董事或會申請約28.6百萬令吉的銀行融資(「**潛在銀行融資額度**」)；
- (ii) 假設我們能夠取得潛在銀行融資額度，倘我們僅使用潛在銀行融資額度結合現有可得資金撥資進行業務擴張，本集團的財務表現或會受不利影響。可提取的潛在銀行融資額度金額的還款責任包括本金額及有關利息開支。根據公眾可得資料，往績記錄期內的三個月吉隆坡銀行同業拆息率介乎約3.26%至3.70%。概不就馬來西亞整體借貸利率日後變動作出保證。日後利率變動的不確定因素亦可能令本集團增加借貸成本，或會對我們的財務表現及流動資金狀況構成不利影響。相比之下，上市所得款項將成為我們的股本權益，一般情況下不會對股東產生額外財務還款責任(即本金額及相關利息開支)；
- (iii) 倘我們決定動用全部現金及現金等價物撥資擴張計劃，並出現借貸利率大幅上升及其他項目嚴重延誤等其他不可預見的情況，我們會面對重大流動資金風險，；
- (iv) 按我們於2019年10月31日的權益總額，倘我們全面動用潛在銀行融資額度約28.6百萬令吉，估計我們的資產負債比率將由約7.8%上升至38.0%。債務水平及資產負債比率大幅上升可能會對我們的財務信用及財務狀況構成不利影響，並限制我們日後從財務機構取得其他融資以應付日常營運及業務擴張的能力；

---

## 未來計劃及所得款項用途

---

- (v) 我們的業務策略包括應用股份發售所得款項淨額約13.4百萬令吉增購機器及設備。有關我們計劃增購機器及設備的詳情及相關成本分析，請參閱「業務－我們的業務策略」一段。視乎我們與銀行進一步磋商，潛在銀行融資額度或會對資金用途有限制。例如銀行可能會要求循環貸款現金只可用於撥付我們一般業務過程中的活動（例如償還貿易及其他應付款項等）。概不保證潛在銀行融資額度的條款會容許我們將提取的貸款應用於增購機器及設備；
- (vi) 倘我們未能於還款期內從經營活動產生足夠現金流入，我們可能會面臨違約風險，令銀行可即時要求償還全部未償還貸款及對我們採取其他強制行動（例如沒收銀行賬戶及其他可取得之資產）；及
- (vii) 倘我們透過債務融資籌集額外資金，我們可能須遵守相關債務工具的契諾，限制我們支付股息或取得額外融資的能力。

### 2. 須就項目執行維持一定水平的營運資金

於往績記錄期，我們為覓求新項目會向潛在客戶遞交標書或報價，當中通常需要有關本集團財務實力之資料作為評估之一部分。董事認為，潛在客戶一般評估財務資源是否足以執行及完成新項目。本集團的現金及現金等價物、固定資產及履約保證金狀況為評估承包商於行業內是否具財務實力及承擔的重要指標，於競標或報價過程中，潛在客戶可能要求提供有關資料。

於2017年、2018年及2019年10月31日，我們的貿易應付款項、應付票據及其他應付款項分別約為62.2百萬令吉、65.3百萬令吉及125.3百萬令吉，而我們的貿易及其他應收款項分別約為34.1百萬令吉、56.2百萬令吉及82.0百萬令吉。一般情況下，我們一般就已完成工程（包括合約工程及改動工程指示）申請工程進度款，客戶會檢查該階段的完成工程並於相關工程完工後發出證明書。我們一般會向客戶授出發票日期起計14至60日的信貸期；(ii)我們的供應商一般於交付貨物後授出介乎14至60日之信貸期；及(iii)我們的分包商一般授出的信貸期為其出具發票後10至60日。鑑於上文所述，在我們向供應商及分包商付款與從客戶收取款項之間或會相隔一段時間，可

---

## 未來計劃及所得款項用途

---

能會導致現金流錯配。因此我們需要維持較高水平的可用現金及現金等價物，以配合我們的業務規模及在不可預見的情況下達到我們的流動資金需求。

對於獲授合約，客戶可能要求交付金額一般為原合約金額5%、以彼等為受益人的履約保證金以保證工程完成。銀行為發出該履約保證金，通常要求以銀行為受益人質押銀行存款。有關詳情，請參閱本招股章程「業務－客戶－客戶委聘之主要條款」一節。往績記錄期，該等銀行向我們提供的銀行融資額相等於相關的履約保證金，就授出該等融資額要求的已質押銀行存款相較履約保證金額屬微不足道。然而，由於根據行業報告，馬來西亞銀行於2019年收緊了項目融資，包括向建造承包商就住宅樓宇、商業中心及酒店支付的履約保證金，因此董事預計，馬來西亞的銀行將收緊提供銀行融資及銀行存款的規定，要求我們質押的銀行存款與相關履約保證金相同。鑒於我們已提交標書等待投標結果的五項潛在樓宇建造項目之估計總合約金額約為623.1百萬令吉，董事相信，本集團顯然須進一步進行融資方可繼續其發展及進行更大規模的項目工程。作為說明用途，假設該等樓宇潛在合約總金額為623.1百萬令吉，我們估計我們需求的啟動成本約為77.7百萬令吉。董事認為我們的手頭可用現金不足以用作上述潛在樓宇建造項目的啟動成本所需的營運資金以及購買新機器及設備所需的資金。有關我們計劃購買的機器及設備的詳情，請參閱「業務－我們的業務策略」一段。

儘管初步股權融資成本較整體債務融資成本相對較高，然而，董事認為，相較債務融資，股權融資更有益於本集團之中長期發展，原因為(i)可透過上市為我們的擴張計劃籌集充足資金；及(ii)銀行更傾向向公開上市公司授出貸款及本集團可於需要時進入二級市場，故上市後，本集團日後可靈活進行不同融資選擇。倘我們未能透過上市進行股本融資，我們或會因財務資源不足而未能就更多樓宇建造項目投標。

### 3. 現金及現金等價物僅足以維持我們現時的業務營運

如本節上文所述，2019年10月31日，我們的現金及現金等價物約為14.3百萬令吉，按我們當時的業務規模計算，僅足以應付本集團不足一個月的營運成本。因此我們非常依賴經營現金流

---

## 未來計劃及所得款項用途

---

量應付日常營運，故此若缺乏股份發售所得款項淨額，我們實施業務策略及計劃、推動增長、提升股東回報及價值的能力均會受限制。

本公司於2019年10月31日手頭上樓宇建造項目儲備總價值約為745.3百萬令吉。考慮到我們於2017財政年度、2018財政年度及2019財政年度的總收益分別約為347.3百萬令吉、156.8百萬令吉及262.5百萬令吉，董事認為倘我們未獲控股股東注資或取得外來債務或股本融資，我們目前的現金及現金等價物或不足以應付我們短期內的業務營運。倘我們未能透過上市進行股本融資，我們計劃會以內部資金及部分以控股股東墊款應付未來經營資金需求。董事認為我們目前的現金及現金等價物未能作為我們的資金緩衝，抵受預期以外的經濟可能下行等任何重大不利事件，亦不能支持我們透過業務擴張帶來增長。我們預期當我們隨擴張計劃而取得更多重要項目，我們的業務經營現金流出會進一步增加。倘未能透過股份發售取得額外資金，而我們的財務狀況出現任何不利變動，我們的現金及現金等價物或不足以支撐我們的業務，我們亦將不能透過進行重要項目增加市場佔有率以鞏固我們在馬來西亞建築業的市場地位。

本招股章程「風險因素」一節所載的其他風險亦會導致無法預料的狀況，因而增加營運資金的需求。

#### 4. 順應馬來西亞樓宇建造服務市場需求的增長

根據行業報告，馬來西亞已完工建造工程價值受惠於有利政府支援及樂觀經濟前景，預測會於未來五年由2019年約1,507億令吉按複合年增長率約5.4%增長至2023年的1,858億令吉，當中工業樓宇建造服務預期會於未來五年由2019年約221億令吉按複合年增長率約9.1%增長至2023年的313億令吉。鑑於市場趨勢向好及我們目前的業務規模，董事認為此乃良好時機讓我們擴張業務規模，並實施本招股章程「業務－我們的業務策略」一節所載之業務目標及策略。董事相信上市將可使我們取得足夠資金實施業務計劃，鞏固我們於樓宇建造業的市場地位，並讓我們有更多機會涉足馬來西亞更多更大型的建造項目。

### 5. 提高工作士氣、招募及挽留人才

董事認為，上市地位將有利於我們吸引營運及行政方面的人才加入本集團及幫助更有效挽留現有員工。鑒於為上市公司工作的身份，員工將有動力與我們共同成長。本集團使用上市所得款項實施未來計劃將預示著本集團的發展及成長，可增強員工的整體士氣。員工齊心協力亦將反過來提升我們的工程質量及優化日常營運，有利於我們的長期發展。

### 6. 提升企業形象、品牌知名度及於行業競爭者中的競爭力

董事認為，上市將提升我們於業務持份者(如客戶、供應商、分包商、開發商及項目擁有人)中的企業形象。我們相信上市將鞏固加強後的內部監控及企業管治常規，提升我們應對潛在業務持份者時的自信。

特別是往績記錄期內，我們部分客戶(或其控股公司)於世界各地不同證券交易所上市。詳情請參閱本招股章程「業務－客戶」一節。董事認為上市將可使我們進軍國際金融市場，加強客戶對本集團服務、財務能力及信用的信心，進一步促進彼此之間的業務關係。

鑒於公開上市身份及後續的監管監督以及財務資料公佈，上市將表示我們的聲譽更好及更加自信。由於潛在客戶可能更青睞公開上市公司，因此上市後，董事預期本集團的市場地位將更好及更具競爭力，尤其是，本集團將憑藉動用上市所得款項增強經營及財務狀況，令本集團可就更大型的項目提交標書。

### 於香港上市的理由

董事已考慮及評估不同上市地點(包括香港及馬來西亞)並得出結論，儘管我們的業務主要位於馬來西亞，但香港仍為我們尋求上市的合適地點。

根據證監會網站發佈的全球證券交易所市值排行榜，按於2019年12月末的市值計算，聯交所所在全球領先證券交易所當中位列第五，總市值約為48,990億美元。於2019年12月末，聯交所亦為亞洲第三大股票市場，僅次於日本和上海。



附註：

1. 資料來源：行業報告
2. 資料來源：馬來西亞交易所2018年年報
3. 資料來源：馬來西亞交易所2019年年報
4. 資料來源：新加坡交易所2017年年報
5. 資料來源：新加坡交易所2018年年報
6. 資料來源：新加坡交易所2019年年報
7. 數據僅顯示主板的統計數據
8. 匯率：1.00新加坡元兌5.38港元

據上表所示，香港股票市場對上市公司來說顯然是一個較大及較流動的集資平台。因此，董事認為，上市可(i)為本集團提供提升國際形象的機會；(ii)提升我們於計劃於馬來西亞擴展及投資的國際公司間的地位；及(iii)吸引國際機構投資者，繼而擴展我們籌集資金的來源。

由於上市及股份發售將令機構及專業投資者投資於我們的股份，這將有助擴闊及多元化我們的股東基礎，從而建立更廣泛的股東基礎，對本公司及股東整體有利。

### (2) 香港股票市場聲譽卓著

香港股票市場國際化程度高、法律制度及監管架構健全、金融體系成熟、投資者多種多樣、於全球金融市場之聲譽良好及公司於香港上市後可接觸充足的機構資本及資金。董事相信，上市將進一步提升我們的企業形象及認可度並鞏固我們的品牌知名度及形象，這有助我們進一步發展客戶基礎(包括於馬來西亞發展物業項目的中國及香港物業發展商)。

鑒於中國直接投資湧入馬來西亞，我們相信，聯交所上市公司的地位將使我們能夠進一步推廣我們的品牌，並提高我們於馬來西亞獲得中國物業發展商項目下合約的機會。尤其是我們董事認為主板公開上市地位可吸引更願意與內部控制制度及企業管治體系完善的公司建立業務關係的潛在客戶，包括跨國物業發展商或工廠擁有人。因此，董事相信，於香港上市將透過准許及協助我們於馬來西亞擴展營運及增強我們的市場地位以達至我們未來計劃的相關目標。

---

## 未來計劃及所得款項用途

---

此外，考慮到越來越多的馬來西亞公司已於聯交所上市且為與馬來西亞的其他承包商區分開來，我們的董事相信香港公開上市地位將進一步增強我們於市場上的競爭力，因為若干客戶及供應商可能更願意與擁有更透明的財務披露及監管監督的公司合作。

### (3) 獲得更大的人才庫

我們的董事相信，在香港股票市場上市將進一步協助我們吸引人才加入本集團，而吸納更多人才將提升我們的工作質素。此外，聯交所上市公司的地位亦將通過員工挽留及發展促進我們的內部人才管理，鑒於就職於一家於香港股票市場上市之公司的公認地位，我們的現有員工或會受激勵進一步於本公司發展彼等的職業生涯。

### (4) 我們的營運位置不應成為我們尋求上市的決定因素

董事認為，我們的營運地點位於馬來西亞不應成為我們尋求上市的地點的決定因素，而應基於對前面段落詳述因素的評估。鑒於信息技術的發展，投資者可在各個聯交所進行交易，而不論其實際位於何處。因此，業務營運的位置對於上市場所並不重要。

經考慮上文所述，我們的董事認定，本集團於香港聯交所上市優於在馬來西亞交易所上市。

## 所得款項用途

按發售價每股發售股份0.43港元(即指示性發售價範圍每股發售股份0.40港元至每股發售股份0.46港元的中位數)計，股份發售所得款項淨額合共將約為42.9百萬令吉或81.5百萬港元。董事擬應用股份發售所得款項淨額作以下用途：

- 約16.9百萬令吉或32.1百萬港元(或約我們估計所得款項淨額總額之39.4%)將用作加強我們的資本基礎，應付潛在樓宇建造項目(當中約13.9百萬令吉將分配予支付我們已回標的樓宇建造項目之啟動成本；(ii)約1.3百萬令吉將分配予滿足我們已回標的樓宇建造項目之履約保證金要求；及(iii)餘額約1.7百萬令吉將用於撥付日後的樓宇建造項目)；

---

## 未來計劃及所得款項用途

---

- 約13.4百萬令吉或25.5百萬港元(或約我們估計所得款項淨額總額之31.2%)將用作增購機器及設備，以長遠降低我們的建造成本；
- 約2.8百萬令吉或5.3百萬港元(或約我們估計所得款項淨額總額之6.5%)將用作收購地皮及興建儲存機器及設備的倉庫；
- 約2.6百萬令吉或4.9百萬港元(或約我們估計所得款項淨額總額之6.1%)將用作為銀行融資的抵押品及撥付本公司往來銀行的償債基金；
- 約2.3百萬令吉或4.4百萬港元(或約我們估計所得款項淨額總額之5.3%)將用作擴大大人以支援業務拓展，且一般預計可應付3年新聘員工的成本；
- 約0.8百萬令吉或1.5百萬港元(或約我們估計所得款項淨額總額之1.9%)將用作於吉隆坡設立代表辦事處；及
- 約4.1百萬令吉或7.8百萬港元(或約我們估計所得款項淨額總額之9.6%)將作額外營運資金及其他一般企業用途。

倘發售價定於建議發售價範圍的上限或下限，股份發售所得款項淨額將增加或減少約8.0百萬港元(假設超額配股權不獲行使)。我們將按比例調整上述用途的所得款項淨額的分配。

倘超額配股權獲全數行使，我們估計我們將收取出售該等額外發售股份的額外所得款項淨額約17.1百萬元(以發售價0.43港元計，於扣除包銷佣金及應由我們支付的其他估計發售開支後)及假設上文所列的相同初步發售價。我們有意按比例動用上述用途的額外所得款項淨額。倘股份發售的所得款項淨額並無即時用於上述用途，將存放於銀行或其他金融機構作為存款或以其他財資工具持有。

倘上述股份發售所得款項用途有任何重大變動，我們將刊發公告。

### 基礎及假設

董事制定的未來計劃乃基於以下基礎及假設：

- 股份發售將根據及按本招股章程「股份發售的架構及條件」一節所載完成；
- 本招股章程所述就各短期未來計劃所需的資金不會偏離董事估計的金額；
- 與本集團有關的現行法律、條例及法規或其他政府政策，或本集團營運所在地的政治、經濟或市場狀況不會有重大變動；
- 我們以與往績記錄期大致相同的方式繼續經營我們的現有業務，且我們亦能在不受重大干擾的情況下開展我們的發展計劃；
- 我們能夠挽留管理及主要營運部門的主要員工；
- 我們將擁有充足的財務資源，以應付未來計劃相關期間的計劃資本開支及業務發展需求；
- 現行會計政策與本集團往績記錄期間經審核綜合財務報表所述者不會發生重大變動；
- 適用於本集團業務的稅基或稅率將不會有重大變動；
- 不會發生災難、疾病、自然、政治或其他事件而導致本集團的業務或營運受嚴重干擾；及
- 本集團不會受本招股章程「風險因素」一節所載風險因素所重大影響。

### 包銷商

#### 聯席賬簿管理人、聯席牽頭經辦人及公開發售包銷商

偉祿亞太證券有限公司  
中國通海證券有限公司  
浦銀國際融資有限公司  
萬海證券有限公司

#### 聯席牽頭經辦人及公開發售包銷商

Conrad Investment Services Limited  
泰達資產管理有限公司  
奧古證券有限公司

### 包銷安排及開支

#### 公開發售

#### 公開發售包銷協議

根據公開發售包銷協議，本集團現正依據本招股章程及申請表格所載條款並在其條件規限下按發售價提呈發售31,500,000股公開發售股份(可予重新分配)，以供認購。

待(i)聯交所上市委員會批准根據股份發售及資本化發行已發行及將予發行的股份及因超額配股權及根據購股權計劃可能授出的任何購股權獲行使而可予發行的任何股份上市及買賣；及(ii)達成公開發售包銷協議所列若干其他條件後，公開發售包銷商已個別同意按照本招股章程、相關申請表格及公開發售包銷協議的條款及條件，申請認購或促使申請認購現正根據公開發售提呈發售但未獲認購的公開發售股份。

公開發售包銷協議須待配售包銷協議已簽立及成為無條件且並無根據其條款終止後，方可作實。

**終止理由**

倘於上市日期上午八時正(香港時間)前：

- (a) 聯席賬簿管理人、聯席牽頭經辦人或任何公開發售包銷商獲悉：
- (i) 本公司就公開發售而刊發的本招股章程、申請表格、正式通知及任何公告(包括其任何補充或修訂)所載的任何陳述於刊發時已經或變得不實、不正確或具有誤導成份，或本公司就公開發售而刊發的本招股章程、申請表格、正式通知及／或任何公告(包括其任何補充或修訂)所載的任何預測、表達的意見、意向或預期在各情況下整體而言並非公平誠實，亦非基於合理假設而作出；或
  - (ii) 發生或發現任何事宜，而假設該等事宜在緊接本招股章程日期前已經發生或發現，而並無在本招股章程內披露，則會構成本招股章程的重大遺漏；或
  - (iii) 違反對任何集團公司、任何執行董事或任何控股股東施加的任何責任；
  - (iv) 任何事件、行動或遺漏導致或可能導致任何彌償方須根據公開發售包銷協議承擔任何責任；或
  - (v) 涉及預期會使任何集團公司的資產、負債、情況、業務狀況、前景、溢利、虧損或財務或貿易狀況或表現出現不利變動或涉及潛在變動之事態發展(不論是否永久)；或
  - (vi) 上市委員會於批准上市日期或之前拒絕或不批准本招股章程所述根據股份發售已發行及將予發行或出售的股份上市及買賣(受慣常條件限制者除外)，或(倘已授出批准)批准其後被撤回、附加保留意見(根據慣常條件除外)或暫緩批准；或
  - (vii) 本公司撤回本招股章程(及有關擬認購及／或購買股份所用的任何其他文件)或股份發售；或

- (b) 以下情況出現、發生、存在或開始生效：
- (i) 於香港、馬來西亞、開曼群島、英屬處女群島或有關與本集團任何成員公司或股份發售相關的任何其他司法權區（「**相關司法權區**」）發生任何民眾暴動、暴亂、擾亂公共秩序、戰爭、敵對行動爆發或升級（不論有否宣戰）、天災、交通意外或中斷或延誤或恐怖活動或任何緊急狀態或災害或危機，或發生影響相關司法權區的該等事件；或
  - (ii) 於任何相關司法權區發生變動或涉及預期轉變或事態發展的任何發展，或發生任何事件或一連串事件而可能導致或造成地方、國家、地區或國際金融、經濟、政治、軍事、工業、財政、監管、貨幣或市場狀況或任何貨幣或買賣交收系統或事務及／或災難（包括但不限於股票及債券市場、貨幣及外匯市場及銀行同業市場狀況、香港貨幣價值與美國貨幣掛鈎的聯繫匯率制度的變動、對聯交所的一般證券買賣實行或宣佈禁止、暫停或嚴重限制，或港元兌美元大幅貶值）出現任何變動或預期轉變，或發生影響上述任何相關司法權區的該等事件；或
  - (iii) 香港（由財政司司長或香港金融管理局或其他主管機構頒佈）、馬來西亞、開曼群島或英屬處女群島的商業銀行活動的任何全面禁止，或該等地區的商業銀行或證券交收或結算服務嚴重中斷；或
  - (iv) 於任何相關司法權區的任何法院或其他主管機構頒佈任何新法律或法規，或涉及現行法律或法規的變動或預期轉變的變動或事態發展，或涉及法律、法規詮釋或適用範圍的變動或預期轉變的事態發展，或發生影響任何相關司法權區的該等事件；或
  - (v) 任何相關司法權區直接或間接實施任何形式的經濟或其他制裁，或直接或間接對任何相關司法權區實施任何形式的經濟或其他制裁；或
  - (vi) 涉及任何相關司法權區及於股份之投資在稅務或外商投資法規（或實施任何外匯管制）方面的變動或預期轉變的事態發展；或
  - (vii) 出現任何第三方威脅或唆使針對任何集團公司提出的訴訟或索償；或

---

## 包 銷

---

- (viii) 任何董事被控以可公訴罪行，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
- (ix) 任何監管機構或政治團體或組織對董事展開任何法律行動，或任何監管機構或政治團體或組織宣佈其有意採取任何該等行動；或
- (x) 任何集團公司違反公司條例、證券及期貨條例或上市規則任何條文；或
- (xi) 本公司因任何理由被禁止根據股份發售的條款配發或銷售股份；或
- (xii) 本招股章程(或用於與擬認購及／或購買股份有關的任何其他文件)或股份發售的任何方面未有遵守上市規則或任何其他適用法律或法規；或
- (xiii) 除經聯席賬簿管理人、聯席牽頭經辦人及公開發售包銷商批准(有關批准不得無理拒絕)外，本公司根據公司(清盤及雜項條文)條例或上市規則刊發或被要求刊發補充招股章程(或用於與擬認購及／或購買股份有關的任何其他文件)；或
- (xiv) 任何集團公司被提出呈請或被頒令清盤或解散，或任何集團公司與其債權人達成任何債務重整協議或作出債務償還安排或訂立債務償還安排計劃，或通過任何決議案將任何集團公司清盤，或臨時清盤人、接管人或管理人獲委任接管任何集團公司全部或部分資產或業務，或任何重要集團公司發生類似情況；或
- (xv) 任何相關司法權區的任何地方、國家、地區或國際敵對行動爆發或升級(不論有否宣戰)或其他緊急狀態或災害或危機，或發生影響任何相關司法權區的該等事件；或
- (xvi) 任何集團公司蒙受任何損失或損害，

---

## 包 銷

---

而於上述任何情況下，聯席賬簿管理人及聯席牽頭經辦人均單獨及全權認為：

- (a) 目前或可能個別地或共同地對本集團的整體業務、財務、貿易狀況或其他情況或前景造成重大不利影響；或
- (b) 目前或已經或可能對公開發售或股份發售的順利進行或公開發售的申請認購水平或配售的踴躍程度造成重大不利影響；或
- (c) 目前或可能導致進行或推廣公開發售及／或股份發售於任何重要方面變得不智或不切實可行；或
- (d) 目前或可能導致公開發售包銷協議的任何部分於任何重要方面未能根據其條款履行，

屆時，聯席賬簿管理人(為其本身及代表公開發售包銷商)可於上市日期上午八時正前向本公司發出書面通知，即時終止公開發售包銷協議。

### **根據上市規則向聯交所作出的承諾**

#### **(A) 本公司作出的承諾**

根據上市規則第10.08條，本公司已向聯交所承諾，自上市日期起計六個月內，本公司不會進一步發行股份或可轉換為本公司股本證券的證券(不論該類股份或證券是否已上市)，本公司亦不會訂立有關該發行的協議(不論該等股份或本公司證券的發行會否將於上市日期起計六個月內完成)，惟上市規則第10.08條規定的若干情況或根據股份發售者除外。

#### **(B) 控股股東作出的承諾**

根據上市規則第10.07(1)條，各控股股東已向聯交所及本公司承諾，除根據上市規則所批准者外，其不會並將促使相關登記持有人不會：

- (a) 自本招股章程披露其所持本公司股權之日起至上市日期起計滿六個月當日止期間，

---

## 包 銷

---

出售或訂立任何協議出售由本招股章程所示其為實益擁有人的任何有關股份，或就該等股份以其他方式增設的任何購股權、權利、權益或產權負擔；及

- (b) 自上文第(a)段所述期間屆滿當日起計六個月期間，出售或訂立任何協議以出售上文第(a)段所述任何股份，或就該等股份以其他方式增設任何購股權、權利、權益或產權負擔，以致緊隨有關出售或行使或執行有關購股權、權利、權益或產權負擔後，其不再為本公司控股股東。

根據上市規則第10.07(2)條附註3，各控股股東共同及個別向聯交所及本公司承諾，自本招股章程披露其所持本公司股權之日起至上市日期起計滿十二個月當日止期間，其將：

- (i) 在其根據上市規則第10.07(2)條附註2將其實益擁有的任何股份抵押或質押予一間認可機構(定義見香港法例第155章銀行業條例(「**銀行業條例**」))時，則立即通知本公司有關該抵押或質押連同因此所抵押或質押的股份數目；及
- (ii) 倘其接獲任何股份承押人或承質押人的口頭或書面指示，將任何抵押或質押的股份出售，則立即通知本公司有關指示。

本公司將於獲控股股東知會任何上述事宜(如有)後盡快知會聯交所，並於獲控股股東知會後，根據上市規則第2.07C條的公佈規定盡快以刊登公佈的形式披露有關事項。

### 根據公開發售包銷協議作出的承諾

#### (A) 本公司作出的承諾

根據公開發售包銷協議，本公司已向各獨家保薦人、聯席賬簿管理人、聯席牽頭經辦人及公開發售包銷商承諾，除根據股份發售或其項下擬進行者以及行使購股權計劃項下可能授出的購股權外，未經獨家保薦人、聯席賬簿管理人及聯席牽頭經辦人(為其本身及代表公開發售包銷商)事先書面同意，並於遵守上市規則相關條文的情況下，本公司不會：

- (a) 自本招股章程日期起至自上市日期起計六個月屆滿當日(包括該日)的任何時間(「**首六個月期間**」)：
  - (i) 直接或間接有條件或無條件發售、配發、發行或出售，或同意配發、發行或出售，授出或同意授出任何購股權、權利、認股權證或認購任何股份或本公司其他證券的其他權利或以其他方式出售(或進行任何交易以意圖致使或可合理預期會導致本公司或其任何附屬公司出售(不論以實際出售方式或基於現金交收或其他情況而以有效經濟出售方式))任何股份或可轉換或可交換為該等股份的任何證券，或訂立任何掉期或其他安排，以向他人轉讓任何因認購或擁有股份或該等證券所得的全部或部分經濟後果，而不論上述任何交易是否透過交付股份或該等證券、支付現金或以其他方式進行交收，或宣佈有意進行任何有關交易；
  - (ii) 直接或間接有條件或無條件以任何其他人士為受益人發行任何股份或本公司其他證券或於當中的任何權益(包括但不限於任何可轉換或可交換或附帶權利獲取任何股份或本公司證券的證券)，或就此設立任何按揭、抵押、質押或其他證券權益或任何權利，或回購任何股份或本公司證券，或同意作出上述任何一項，惟根據股份發售除外；
- (b) 於緊隨首六個月期間後六個月期間(「**第二個六個月期間**」)內的任何時間作出上文第(a)段所述的任何行動，致使全體控股股東直接或間接不再為本公司控股股東(定義見上市規則)，惟遵守上市規則者除外；及

- (c) 倘本公司於首六個月期間或第二個六個月期間(視情況而定)屆滿後作出上文第(a)段載列的任何行動，本公司會採取一切合理措施確保作出的任何有關行動不會導致任何股份或本公司其他證券或其中任何權益出現市場混亂或造市情況，惟遵守上市規則者除外。

**(B) 控股股東作出的承諾**

各控股股東已共同及個別同意、聲明及保證並向獨家保薦人、聯席賬簿管理人、聯席牽頭經辦人、公開發售包銷商及本公司承諾：

- (a) 於首六個月期間，未經獨家保薦人、聯席賬簿管理人、聯席牽頭經辦人及公開發售包銷商事先書面同意或遵照上市規則規定者外，其本身不會並將促使相關登記持有人、其聯繫人、受其控制的公司及以信託形式代其持有的任何代名人或受託人不會(i)直接或間接提呈發售、質押、押記、出售、訂約出售、出售任何購股權或訂約購買、購買任何購股權或訂約出售、授出或同意授出任何購股權、權利或認股權證，以購買或認購、借出或以其他方式轉讓或處置任何股份或任何可轉換或可行使或可交換為或賦有權利可獲得任何有關股份或有關證券的證券；或(ii)訂立任何掉期或其他安排以將該等股份的擁有權所得的任何經濟後果全部或部分轉讓予他人，而不論任何上述交易是否透過交付股份或該等其他證券、以現金支付或其他形式進行交收；(iii)同意(有條件或無條件)訂立或進行附有上文第(i)或(ii)段所述任何交易的相同經濟影響的任何交易；或(iv)宣佈有意訂立或進行上文第(i)、(ii)或(iii)段所述任何交易，惟倘任何控股股東為真誠商業貸款而以任何認可機構(定義見銀行業條例)為受益人使用其實益擁有的本公司證券作抵押品(包括質押或抵押)或上市規則允許的其他有關情況除外；
- (b) 於第二個六個月期間，未經聯交所(倘上市規則所規定者)事先書面同意，其本身不會並將促使相關登記持有人及其聯繫人或受其控制的公司及以信託形式代其持有的任何代名人或受託人不會處置或訂立任何協議處置其本身或其任何聯繫人或受其控制的公司或以信託形式代其持有的任何代名人或受託人所持有的任何股份或以其他方式就該等股份設立任何購股權、權利、權益或產權負擔，致使緊隨該等處置或於行使或執行該等購股權、權利、權益或產權負擔後，其將不再成為本公司控股股東

---

## 包 銷

---

(定義見上市規則)或全體控股股東合共持有的權益將少於本公司已發行股本的30%，惟倘任何控股股東為真誠商業貸款而以任何認可機構(定義見銀行業條例)為受益人使用其實益擁有的本公司證券作抵押品(包括質押或抵押)或上市規則允許的其他有關情況除外；及

- (c) 倘於第二個六個月期間內出售任何股份或本公司證券或其中任何權益，則其須採取一切合理措施以確保該出售不會導致任何股份或本公司其他證券出現市場混亂或造市情況。

在不損害以上條文的原則下，各控股股東已共同及個別向獨家保薦人、聯席牽頭經辦人、聯席賬簿管理人、公開發售包銷商及本公司承諾，於首六個月期間及第二個六個月期間內如發生下列情況，其將會：

- (i) 倘其直接或間接抵押或質押其實益擁有的任何股份或本公司其他證券(或任何其中實益權益)，即時以書面知會本公司、獨家保薦人、聯席賬簿管理人及聯席牽頭經辦人有關上述抵押或質押，連同就此所抵押或質押的有關股份或其他證券數目；及
- (ii) 倘其獲任何承押人或承質押人以口頭或書面方式表示其抵押或質押的任何股份或本公司其他證券(或任何其中實益權益)將會出售，即時以書面知會本公司、獨家保薦人、聯席賬簿管理人及聯席牽頭經辦人有關該出售的指示。

本公司將於獲知會有關事件後盡快通知聯交所並根據上市規則以公告方式向公眾人士披露。

### **彌償保證**

本公司及控股股東已同意就獨家保薦人、聯席賬簿管理人、聯席牽頭經辦人及公開發售包銷商可能遭受的若干虧損(包括但不限於因履行彼等根據公開發售包銷協議的責任及因本公司違反公開發售包銷協議而產生的虧損)向其提供彌償保證。

### 配售

#### 配售包銷協議

就配售而言，預期本公司、控股股東及執行董事將與聯席賬簿管理人、聯席牽頭經辦人及配售包銷商訂立配售包銷協議。根據配售包銷協議，配售包銷商將在若干條件規限下同意促使認購人認購及／或購買根據配售提呈發售的配售股份，倘認購人無法認購及／或購買，則自行認購配售下未獲承購的適當比例的該等配售股份。配售包銷協議預期將規定該協議可因公開發售包銷協議中所規定的類似理由予以終止。潛在投資者務請注意，倘配售包銷協議未予訂立，則股份發售將不會進行。

誠如本節「包銷安排及開支－公開發售－根據公開發售包銷協議作出的承諾」一段所述，根據配售包銷協議，預期本公司及控股股東將作出如同根據公開發售包銷協議所作出者類似的承諾。

預期各控股股東將向配售包銷商承諾將不會於本節「包銷安排及開支－公開發售」一段所述彼等根據公開發售包銷協議作出的類似期間出售或訂立任何協議出售彼等於本公司所持有的任何股份或以其他方式就該等任何股份設立任何購股權、權利、權益或產權負擔。

#### 佣金及開支

根據公開發售包銷協議的條款及條件，公開發售包銷商將收取包銷佣金，金額相當於根據公開發售初步提呈的公開發售股份應付總發售價的16%。包銷佣金將由本公司按於股份發售中提呈認購的發售股份數目支付。

假設發售價為每股發售股份0.43港元（為指示性發售價範圍每股發售股份0.40港元至0.60港元的中位數）及假設超額配股權未獲行使，與股份發售及上市相關的佣金及開支總額（包括上市費、法律及其他專業費用）估計約54.0百萬港元。所有該等佣金及開支將由本公司承擔。

### 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標準。

### 獨家保薦人、聯席賬簿管理人、聯席牽頭經辦人及包銷商於本公司的權益

獨家保薦人已獲委任為本公司合規顧問，任期自上市日期起計直至寄發上市日期後首個完整財政年度的經審核綜合財務業績為止，而本公司將就獨家保薦人提供上市規則所規定的服務向其支付經協定費用。

於完成股份發售後，包銷商及彼等各自的聯屬公司因履行彼等於包銷協議項下的責任而可能持有若干部分的股份。

除彼等於包銷協議項下的權益及責任以及就股份發售而應付獨家保薦人的顧問及文件編撰費外，獨家保薦人、聯席賬簿管理人、聯席牽頭經辦人及包銷商或彼等任何緊密聯繫人概無於本集團任何成員公司的任何股份中擁有實益或非實益權益或擁有可認購或提名他人認購本集團任何成員公司的任何股份的任何權利(不論是否可依法強制執行)或購股權。

---

## 股份發售的架構及條件

---

### 股份發售

股份發售包括：

- (i) 如本節下文「公開發售」一段所述，於香港公開發售合共31,500,000股公開發售股份（可按下文所述重新分配）；及
- (ii) 如本節下文「配售」分節所述，向機構、專業及其他投資者將予提呈配售283,500,000股配售股份（可按下文所述重新分配及視乎超額配股權行使與否而定）。

投資者可根據公開發售申請發售股份或（如符合資格）根據配售申請或表示有意申請發售股份，惟不可同時提出該兩項申請。

公開發售可供香港公眾人士以及香港的機構、專業及其他投資者認購。配售將涉及向機構、專業及其他投資者就發售股份進行選擇性推銷。配售包銷商現正徵詢有意投資者是否有意認購配售中的發售股份。有意投資者須註明擬根據配售按不同價格或特定價格認購的發售股份數目。

發售股份佔緊隨股份發售及資本化發行完成後本公司經擴大已發行股本約25%。

對申請、申請表格、申請款項或申請程序的提述僅與公開發售有關。

根據公開發售及配售分別提呈的發售股份數目或會按本節「定價及分配」分節所述重新分配。

### 定價及分配

#### 發售價

除非如下文說明，於遞交公開發售申請截止日期當日上午另有公佈，否則發售價將不會高於每股發售股份0.46港元，並預期不會低於每股發售股份0.40港元。有意投資者應注意，發售價將按照本公司與聯席賬簿管理人（為彼等本身及代表包銷商）於定價日訂立的定價協議釐定，而有關發售價可能（惟預期不會）低於本招股章程所列的指示性發售價範圍。

---

## 股份發售的架構及條件

---

### 申請時應付價格

公開發售的申請人須於申請時支付每股公開發售股份最高指示性發售價0.46港元，另加1%經紀佣金、0.0027%證監會交易徵費及0.005%聯交所交易費，即一手5,000股股份合共為2,323.18港元。每份申請表格均載有申請認購若干數目發售股份的實際應繳金額一覽表。倘按下文所述方式最終釐定的發售價低於0.46港元，則會向獲接納的申請人不計利息退還適當款項(包括多繳申請股款應佔的經紀佣金、證監會交易徵費及聯交所交易費)。請參閱本招股章程「如何申請公開發售股份－13.退回申請股款」一節。

### 釐定發售價

配售包銷商將徵詢有意投資者是否有意認購配售中的股份。有意投資者須註明擬根據配售按不同價格或特定價格認購的發售股份數目。此過程稱為「累計投標」，預期將一直進行至根據公開發售提交申請最後日期或該日前後結束。

當確定市場對發售股份的需求後，預期本公司與聯席賬簿管理人(為彼等本身及代表包銷商)將於或約於定價日以協議方式釐定發售價。定價日預期為2020年4月20日(星期一)或本公司及聯席賬簿管理人(為其本身及代表包銷商)及本公司可能協定的較後日期或該日前後。

### 調低發售價範圍及／或發售股份數目

倘聯席賬簿管理人(為彼等本身及代表包銷商)基於有意的機構、專業及其他投資者於累計投標過程中所表示的申購意向，認為合適並獲得本集團同意，指示性發售價範圍及／或發售股份數目可於遞交公開發售申請截止日期上午之前，隨時調低至低於本招股章程所述者。

在此情況下，本公司將會在作出任何有關調減決定後，在切實可行的情況下盡快，且無論如何不遲於遞交公開發售申請截止日期上午，導致本公司分別於本公司及聯交所網站 [www.rimbaco.com.my](http://www.rimbaco.com.my) 及 [www.hkexnews.hk](http://www.hkexnews.hk) 作出公佈關於調低指示性發售價範圍及／或發售股份數目的通知。有關通知亦將載入目前於本招股章程「概要」一節所載發行統計數字及因有關調低而可

---

## 股份發售的架構及條件

---

能變動的任何其他財務資料的確認或修訂(倘適用)。有關發售價值(倘協定)將於有關經修訂發售價格範圍內釐定。

倘若並無刊登任何有關通知，則發售價無論如何不得超出本招股章程所示的發售價範圍。

提交公開發售股份的申請前，申請人須留意有關調低指示性發售價範圍及／或減少發售股份數目的公佈，可能於遞交公開發售申請截止日期方會發出。公開發售的申請人應注意，倘於提交公開發售的申請的截止日期前已提交公開發售股份的申請，則申請人其後不得撤回其申請。然而，倘發售價範圍及或／發售股份數目調低，則申請人會獲通知彼等需確認其申請及將有權撤回其申請。倘申請人已獲通知惟未按照將予通知的程序確認其申請，則所有未確認的申請將被視為已撤回。

### 分配

在若干情況下，聯席賬簿管理人可酌情決定重新分配公開發售與配售之間所提呈的股份。

聯席賬簿管理人將基於多項因素分配根據配售提呈的發售股份，其中包括需求的水平及時間、有關投資者在相關行業已投資的資產或股本資產的總值，以及是否預期有關投資者可能會在上市後增購及／或持有或出售股份。該分配可能會向機構、專業及其他投資者作出，而分配基準旨在使分派股份能夠建立穩定的股東基礎，從而令本公司及股東整體獲益。

根據公開發售向投資者分配股份將僅根據所接獲公開發售的有效申請數目而定。分配基準或會因應申請人有效申請的公開發售股份數目而有所不同。公開發售股份的分配可能(如適用)涉及抽籤，即部分申請人或會較其他申請相同數目公開發售股份的申請人獲分配較多的公開發售股份，而未有中籤的申請人則可能不獲分配任何公開發售股份。

---

## 股份發售的架構及條件

---

### 公佈最終發售價及分配基準

適用的最終發售價、配售的踴躍程度及公開發售股份的分配基準，預期將於2020年4月27日(星期一)在聯交所網站[www.hkexnews.hk](http://www.hkexnews.hk)及本公司網站[www.rimbaco.com.my](http://www.rimbaco.com.my)公佈。

公開發售的分配結果，包括成功以**白色**及**黃色**申請表格或向香港結算發出電子認購指示或以**白表eIPO**服務向**白表eIPO**服務供應商提交網上申請而獲接納的申請人之香港身份證號碼／護照號碼／香港商業登記號碼(如適用)，以及獲接納的公開發售股份數目，將透過本招股章程「如何申請公開發售股份－11.公佈結果」一節所述的各種渠道刊載。

### 公開發售包銷協議

公開發售由公開發售包銷商根據公開發售包銷協議的條款全數包銷，惟須待(其中包括)本公司與聯席賬簿管理人協定發售價後，方可作實。包銷安排的詳情於本招股章程「包銷」一節概述。

### 股份發售的條件

所有發售股份之申請須待以下條件達成後方獲接納，其中包括：

- (i) 上市委員會批准根據股份發售及資本化發行已發行及將予發行之股份及因超額配股權及根據購股權計劃可能授出的任何購股權獲行使而可予發行的任何股份上市及買賣；
- (ii) 於定價日或前後簽立配售包銷協議及定價協議；
- (iii) 於必須履行包銷協議下的責任或達成條件之各限定時間及日期或之前，本公司、執行董事及控股股東在所有重大方面已遵守包銷協議，並已履行及滿足彼等於包銷協議項下的所有責任及條件；及
- (iv) 包銷商於公開發售包銷協議及配售包銷協議各自項下之責任已成為及繼續為無條件，以及並無根據各包銷協議之條款終止。

---

## 股份發售的架構及條件

---

在各情況下均於包銷協議列明之有關日期及時間或之前達成(除非及僅限於該等條件已於有關日期及時間之前獲有效豁免者除外)。

倘本公司與聯席賬簿管理人(為彼等本身及代表包銷商)因任何理由而未能於2020年4月20日(星期一)或本公司與聯席賬簿管理人可能協定的較後日期或前後就發售價達成協議，則股份發售將不會進行及將會失效。

公開發售及配售須待(其中包括)彼此均已成為無條件，且並無根據各自的條款予以終止，方可作實。

倘上述條件未能於指定日期及時間之前達成或豁免，則股份發售將告失效，並將即時知會聯交所。本公司將於股份發售失效後翌日於聯交所網站[www.hkexnews.hk](http://www.hkexnews.hk)及本公司網站[www.rimbaco.com.my](http://www.rimbaco.com.my)促使刊發公開發售失效的通知。在此情況下，全部申請股款將不計利息予以退還，有關條款載列於「如何申請公開發售股份－14.寄發／領取股票及退回股款」一節。在這期間，所有申請股款將存置於收款銀行或根據香港法例第155章銀行業條例領有牌照的其他香港銀行的獨立銀行賬戶。

發售股份的股票預期將於2020年4月27日(星期一)或之前發出，惟於2020年4月28日(星期二)上午八時正方會成為有效的所有權憑證，前提是(i)股份發售在各方面成為無條件；及(ii)於本招股章程「包銷－包銷安排及開支－公開發售－終止理由」一節所述之終止權利並未獲行使。

### 公開發售

#### 初步提呈發售的股份數目

本公司按發售價初步提呈發售31,500,000股股份，以供香港公眾人士認購，股數相當於根據股份發售初步提呈的315,000,000股股份的10%。根據公開發售提呈發售的股份數目，將相當於緊隨資本化發行及股份發售完成後(假設超額配股權未獲行使)本公司已發行股本總數的2.5%，惟須受下文所述重新分配所規限。公開發售乃供香港公眾人士以及機構、專業及其他投資者申請。專業投資者一般包括其日常業務涉及買賣股票及其他證券的經紀人、交易商和公司(包括基金經理)，以及定期投資股票及其他證券的公司實體。公開發售的完成受本節上文「股份發售的條件」一段所述的條件規限。

### 分配

根據公開發售初步提呈的公開發售股份總數(經計及在公開發售與配售之間所分配發售股份數目的任何重新分配)將平均(視乎就碎股的調整而定)分為兩組：甲組及乙組，兩者均可按公平基準分配予成功申請人。所有已接獲申請公開發售股份而總認購價(不包括經紀佣金、證監會交易徵費及聯交所交易費)為5百萬港元或以下的有效申請將劃分為甲組，而所有已接獲申請公開發售股份而總認購價(不包括經紀佣金、證監會交易徵費及聯交所交易費)超過5百萬港元及最高為乙組總值的有效申請將劃分為乙組。

申請人應注意，甲組及乙組申請的分配比例可能有所不同。倘一組(而非兩組)的公開發售股份認購不足，剩餘的公開發售股份將轉撥至另一組，以滿足另一組的需求及作出相應分配。申請人僅會從甲組或乙組獲配發公開發售股份而不會兩者兼得，並且只可申請甲組或乙組的公開發售股份。此外，於其中一組或兩組之間的重複或疑屬重複申請將不獲受理。申請人申請超過15,750,000股公開發售股份(即初步提呈公開發售股份數目50%)的申請將不獲接納。

### 重新分配

公開發售與配售之間的發售股份分配受重新分配規限。倘公開發售股份及配售股份的認購不足，則除非包銷商按招股章程、申請表格及包銷協議的條款及條件將認購或促使認購人認購根據股份發售將予提呈發售但未獲認購的各自適用比例的發售股份，否則股份發售將不會進行。

倘配售股份獲全數認購或超額認購，且倘根據公開發售有效申請的公開發售股份數目為根據公開發售初步可供認購的公開發售股份數目的(i)15倍或以上但少於50倍，(ii)50倍或以上但少於100倍；及(iii)100倍或以上，則發售股份將由配售重新分配至公開發售，以使根據公開發售可供發售的發售股份總數將分別增加至最多94,500,000股、126,000,000股及157,500,000股股份，分別佔根據股份發售初步可供發售的發售股份總數(於超額配股權獲行使之前)的30%(倘為情況(i))、40%(倘為情況(ii))及50%(倘為情況(iii))。在此情況下，於配售分配的發售股份數目將以聯席賬簿管理人認為合適的方式相應減少。

---

## 股份發售的架構及條件

---

倘公開發售股份未獲全數認購，且倘配售股份獲全數認購，則聯席賬簿管理人(為彼等本身及代表包銷商)將酌情(但並無任何責任)重新分配原包括在公開發售的全部或任何未獲認購公開發售股份至配售，其數額應為彼等認為滿足配售需求所合適者。倘(i)配售股份獲全數認購或超額認購，且倘根據公開發售有效申請的公開發售股份數目佔根據公開發售初步可供發售的公開發售股份數目的100%或以上，但少於15倍；或(ii)配售股份未獲全數認購，且倘根據公開發售有效申請的公開發售股份數目佔根據公開發售初步可供認購的公開發售股份數目的100%或以上，則聯席賬簿管理人可酌情將發售股份由配售重新分配至公開發售，以將根據公開發售可供認購的發售股份總數增加至最多63,000,000股股份(不超過根據股份發售初步分配至公開發售股份的兩倍)，佔根據股份發售初步可供認購的發售股份總數的20%。倘根據上文(i)或(ii)所述的情況在公開發售與配售之間重新分配發售股份，最終發售價將定於0.40港元，即指示性發售價範圍的最低價。

### 申請

聯席賬簿管理人(為彼等本身及代表包銷商)可要求根據配售獲提呈股份及根據公開發售提出申請的任何投資者，向聯席賬簿管理人提供充分資料，使聯席賬簿管理人能夠識別公開發售下有關申請，且聯席賬簿管理人可將該等申請排除於公開發售的任何股份申請之外。

公開發售的各申請人亦須在遞交的申請上承諾及確認，彼及彼為其利益作出申請的任何人士並無申請或認購、或表示有意申請或認購及將不會申請或認購或表示有意申請或認購配售的發售股份，而倘上述承諾或確認遭違反或屬不實(視情況而定)或該申請人已經或將會獲得配售或分配配售的發售股份，則該申請人的申請將不獲受理。

本招股章程所提述的申請、申請表格、申請股款或申請手續僅與公開發售有關。

### 配售

#### 提呈發售股份數目

受上文所述重新分配所規限，根據配售初步提呈的發售股份數目將為283,500,000股股份，相當於股份發售下初步可供提呈的發售股份總數的90%。受發售股份於配售及公開發售之間重新

---

## 股份發售的架構及條件

---

分配所規限，根據配售初步提呈的股份數目將相當於緊隨股份發售完成後(但不計及根據購股權計劃可能授出的購股權獲行使而可能發行股份)的本公司經擴大已發行股本約22.5%。

### 分配

根據配售，配售股份將由配售包銷商或通過彼等委任的銷售代理代表本公司進行有條件配售。配售股份將有選擇地配售予若干香港及其他司法權區的機構及專業投資者以及其他預期對有關發售股份有龐大需求的投資者。配售須待公開發售成為無條件後，方可作實。

根據配售分配發售股份須根據本節上文「定價及分配」一段所述累計投標程序以及基於多項因素進行，這些因素包括需求程度及時間、有關投資者於有關行業的投資資產或股本資產總額，以及預期有關投資者於股份在聯交所上市後會否增購發售股份及／或持有或出售其發售股份。

該分配旨在以建立穩固的機構及專業股東基礎為基準分派股份，對本公司及股東整體有利。

聯席賬簿管理人(為彼等本身及代表包銷商)可要求根據配售獲提呈股份及根據公開發售提出申請的任何投資者，向聯席賬簿管理人提供充分資料，使聯席賬簿管理人能夠識別公開發售下有關申請，且聯席賬簿管理人可將該等申請排除於公開發售的任何發售股份申請之外。

### 重新分配

根據配售將予發行的發售股份總數可能因本節上文「公開發售－重新分配」一段所述的回撥安排而有所改改變。詳情請參閱本節上文「公開發售－重新分配」一段。

### 超額配股權

就股份發售而言，預期本公司將向配售包銷商授予超額配股權，可由聯席賬簿管理人(為其本身及代表配售包銷商)於上市日期起直至根據股份發售遞交申請表格最後日期後第30天當日(包

---

## 股份發售的架構及條件

---

括當日)的任何時間不時行使全部或部分超額配股權。根據超額配股權，本公司或須按發售價配發及發行最多47,250,000股股份，相當於根據股份發售初步提呈的股份數目的15%。

### 借股協議

穩定價格操作人或代其行事的任何人士可選擇根據借股協議向RBC Venture借入47,250,000股股份，或以其他渠道(包括行使超額配股權)收購股份。借股協議毋須受上市規則第10.07(1)(a)條的限制，惟須遵守上市規則第10.07(3)條所載以下各項：

- 與RBC Venture訂立的借股安排乃純粹就行使超額配股權之前填補淡倉而訂立；
- 根據借股協議向RBC Venture借入的最高股份數目，將限於行使超額配股權可能發行的最高股份數目；
- 所借的相同數目股份須於下列日期(以較早者為準)後三個營業日內退還予RBC Venture或其代理人：(i)超額配股權可予行使的最後一日；(ii)超額配股權獲悉數行使的日期；及(iii)各方可能不時書面同意的較早時間；
- 借股協議項下的借股安排將於符合所有適用法律、上市規則及監管規定下進行；及
- 穩定價格操作人或其授權代理人將不會就該借股安排向RBC Venture作出任何付款。

### 穩定價格及超額配發

就股份發售而言，穩定價格操作人或代其行事的任何人士均可代表包銷商進行超額分配或任何其他交易，以於上市日期後的限定期間內將股份市價穩定或維持在高於公開市場原有的水平。於市場購買任何發售股份須遵守一切適用法例及監管規定。然而，穩定價格操作人或代其行事的任何人士均無責任進行任何有關穩定價格活動。該等活動一經展開，將由穩定價格操作人或代其行事的任何人士全權絕對酌情處理，並可隨時終止。任何有關穩定價格活動須在遞交公開發

---

## 股份發售的架構及條件

---

售申請截止日期起計30日內結束。可超額分配的股份數目將不得超過根據超額配股權可出售的股份數目，即47,250,000股股份，相當於根據股份發售初步提呈發售股份的15%。

在香港，根據香港法例第571W章證券及期貨(穩定價格)規則，可進行的穩定價格措施包括：(i)為阻止或減少股份市價下跌而超額分配股份；(ii)為阻止或減低股份市價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認購或同意購買或認購股份，以對上文(i)或(ii)項建立的任何倉盤進行平倉；(iv)純粹為阻止或減少股份市價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對該等購買所建立的任何倉盤進行平倉；及(vi)建議或嘗試進行第(ii)、(iii)、(iv)或(v)項所述的任何事宜。

有意申請認購股份的人士及投資者應特別注意：

- 穩定價格操作人或代其行事之任何人士可因穩定價格措施而持有股份的好倉；
- 不能確定穩定價格操作人或任何人士將維持好倉的數量及時間；
- 穩定價格操作人將好倉平倉可能對股份的市價造成不利影響；
- 用以支持股份價格的穩定價格措施不能超過穩定價格期間。該期間自發售價公佈後的上市日期開始，預期於遞交公開發售申請截止日期起計30日內的最後營業日屆滿。該日後將不會進行任何穩定價格行動，屆時股份需求可能下跌，因此股份價格亦可能會下跌；
- 採取任何穩定價格措施，不一定能保證股份價格可於穩定價格期間或之後維持於或高於發售價；及
- 因穩定價格措施而進行的穩定價格競價或交易，均可按等於或低於發售價的價格進行，因此可能以低於申請人或投資者購入股份時支付的價格進行。

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(穩定價格)規則作出公

---

## 股份發售的架構及條件

---

佈。有關穩定價格行動一經開始，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、規則及監管規定，包括證券及期貨條例項下的證券及期貨(穩定價格)規則(經修訂)。

所有穩定價格行動將根據香港有關穩定價格的法律、規則及規例進行。

### 股份將合資格獲納入中央結算系統

本公司已作出一切必要安排，以使股份獲納入中央結算系統。倘聯交所批准股份上市及買賣，且本公司符合香港結算的證券收納規定，則股份將獲香港結算接納為合資格證券，自股份在聯交所開始買賣當日或香港結算選擇的任何其他日期起，可在中央結算系統內記存、結算及交收。聯交所參與者之間的交易交收，須於任何交易日後的第二個營業日在中央結算系統內進行。中央結算系統的所有活動均須依據不時生效的中央結算系統一般規則及中央結算系統運作程序規則進行。

### 買賣安排

假設公開發售於2020年4月28日(星期二)香港時間上午八時正或之前成為無條件，則預期股份將於2020年4月28日(星期二)上午九時正開始在聯交所買賣。股份將以每手5,000股進行買賣。股份的股份代號將為1953。

### 1. 如何申請

倘閣下申請公開發售股份，則閣下不得申請或表示有興趣申請配售股份。為申請公開發售股份，閣下可：

- (a) 使用白色或黃色申請表格；
- (b) 通過白表eIPO於[www.eipo.com.hk](http://www.eipo.com.hk)提交網上申請；或
- (c) 以電子方式促使香港結算代理人代表閣下申請。

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不得提出超過一份申請。本公司、聯席賬簿管理人、聯席牽頭經辦人、白表eIPO服務供應商及其各自的代理及代名人，可酌情因任何理由拒絕或接納全部或部分申請。

### 2. 可申請公開發售股份的人士

閣下可以白色或黃色申請表格申請公開發售股份，如閣下(或閣下為其利益而代為申請的人士)：

- (a) 年滿18歲或以上；
- (b) 擁有香港地址；
- (c) 身處美國境外且並非美國籍人士(定義見美國證券法S規例)；及
- (d) 並非中國法人或自然人。

倘閣下通過白表eIPO提交網上申請，除上列者外，閣下亦必須：(i)擁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。

倘閣下為公司，則申請須以個別成員名義提出。倘閣下為法人團體，則申請表格須經獲得正式授權的高級職員簽署，並須註明其代表的職銜，及蓋有閣下的公司印鑒。

倘申請由獲得授權書的人士提出，則本公司、獨家保薦人、聯席賬簿管理人、聯席牽頭經辦人或其各自的代理及代名人可在申請符合其認為合適的條件下(包括出示授權證明)，酌情接納或拒絕有關申請。

---

## 如何申請公開發售股份

---

聯名申請人不可超過四名且彼等不得以**白表eIPO**的方式申請公開發售股份。

除非為上市規則容許，否則倘閣下為下列人士，即不得申請任何公開發售股份：

- 股份及／或本公司任何附屬公司的現有實益擁有人；
- 本公司及／或其任何附屬公司的董事或首席執行官；
- 本公司關連人士或核心關連人士(定義均見上市規則)，或緊隨股份發售完成後將成為本公司關連人士或核心關連人士的人士；
- 上述任何人士的聯繫人或緊密聯繫人(定義均見上市規則)；或
- 已獲分配或已申請認購或表示有興趣申請任何配售股份或以其他方式參與配售的人士。

### 3. 申請公開發售股份

#### 應使用的申請渠道

以本身名義獲發行公開發售股份，請使用**白色**申請表格或通過[www.eipo.com.hk](http://www.eipo.com.hk)提交網上申請。

以香港結算代理人的名義獲發行公開發售股份，並直接存入中央結算系統，以寄存於閣下或閣下的指定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申請。

---

## 如何申請公开发售股份

---

### 索取招股章程及申請表格的地點

閣下可於2020年4月14日(星期二)上午九時正至2020年4月17日(星期五)中午十二時正期間的正常營業時間內，在下列地點索取白色申請表格及招股章程：

(a) 公开发售包銷商的下列辦事處：

**偉祿亞太證券有限公司**

香港  
中環  
康樂廣場1號  
怡和大廈  
24樓2402室

**中國通海證券有限公司**

香港  
中環  
皇后大道中29號  
華人行  
18-19樓

**浦銀國際融資有限公司**

香港  
軒尼詩道1號  
One Hennessy  
浦發銀行大廈  
33樓

**萬海證券有限公司**

香港  
上環  
干諾道中168-200號  
信德中心  
西翼  
16樓1605室

**Conrad Investment Services Limited**

香港  
上環  
德輔道中244-248號  
東協商業大廈23樓

**泰達資產管理有限公司**

香港  
北角  
京華道18號6樓

**奧古證券有限公司**

香港  
九龍  
尖沙咀  
廣東道25號  
海港城港威大廈  
第一座18樓1803室

---

## 如何申請公開發售股份

---

(b) 或公開發售收款銀行中國工商銀行(亞洲)有限公司下列任何分行：

地區	分行名稱	地址
港島區	中環分行	香港皇后大道中9號1樓A1舖
	金鐘分行	香港金鐘道95號統一中心1樓1013-1014號舖
九龍區	尖沙咀分行	九龍尖沙咀漢口道35至37號地下1-2號舖
	太子分行	九龍旺角彌敦道777號
新界區	沙咀道分行	新界荃灣沙咀道297-313號眾安大廈地下4號舖
	元朗分行	新界元朗青山道197-199號地下

閣下可於2020年4月14日(星期二)上午九時正至2020年4月17日(星期五)中午十二時正的正常營業時間內，於

- (i) 香港中環康樂廣場8號交易廣場一期及二期1樓香港結算存管處服務櫃檯；或
- (ii) 閣下的股票經紀。

索取黃色申請表格及招股章程。

## 如何申請公開發售股份

### 遞交申請表格的時間

閣下填妥的**白色**或**黃色**申請表格連同隨附註明以「工銀亞洲代理人有限公司－Rimbaco Group Global Limited公開發售」為抬頭人的支票或銀行本票付款，必須於下列時間投入上文所列任何收款銀行分行的特備收集箱內：

**2020年4月14日(星期二) – 上午九時正至下午五時正**  
**2020年4月15日(星期三) – 上午九時正至下午五時正**  
**2020年4月16日(星期四) – 上午九時正至下午五時正**  
**2020年4月17日(星期五) – 上午九時正至中午十二時正**

開始辦理申請登記的時間為申請截止日期2020年4月17日(星期五)上午十一時四十五分至中午十二時正，或本節下文「10.惡劣天氣對開始辦理申請登記的影響」所述的較後時間。

#### 4. 申請的條款及條件

閣下應仔細按照申請表格的詳細指示填寫申請；否則，閣下的申請或會被拒絕。透過提交一份申請表格或通過**白表eIPO**提交申請，即代表(其中包括)閣下(如為聯名申請人，則閣下共同及個別)為自身或作為閣下代其行事的人士的代理或代名人：

- 承諾簽立所有相關文件，並指示及授權本公司及／或聯席賬簿管理人及作為本公司代理的聯席牽頭經辦人(或其代理或代名人)，為閣下及代表閣下簽立任何文件，並按照組織章程細則的規定代表閣下辦理一切必要事宜以將閣下獲分配的任何公開發售股份以閣下名義或香港結算代理人名義登記；
- 同意遵守公司法、公司條例、公司(清盤及雜項條文)條例、組織章程大綱及細則；
- 確認閣下已細閱本招股章程及申請表格所載的條款及條件以及申請程序，並同意受其約束；
- 確認閣下已接獲及細閱本招股章程，提出申請時也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所載者外，不會依賴任何其他資料或陳述；
- 確認閣下知悉本招股章程內有關股份發售的限制；

---

## 如何申請公開發售股份

---

- 同意本公司、獨家保薦人、聯席賬簿管理人、聯席牽頭經辦人、包銷商、彼等各自的董事、高級職員、員工、合夥人、代理、顧問及參與股份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；
- 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接納或表示有意認購(亦不會申請或接納或表示有意認購)配售的任何發售股份，也沒有參與配售；
- 同意在本公司、香港股份過戶登記分處、收款銀行、獨家保薦人、聯席賬簿管理人、聯席牽頭經辦人、包銷商及／或彼等各自的顧問及代理提出要求時，向彼等披露其所要求提供有關 閣下及 閣下為其利益提出申請的人士的任何個人資料；
- 若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、獨家保薦人、聯席賬簿管理人、聯席牽頭經辦人及包銷商和彼等各自任何高級職員或顧問概不會因接納 閣下的購買要約，或 閣下根據本招股章程及申請表格所載的條款及條件應有的權利及責任所引致的任何行動，而違反香港境外的任何法例；
- 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；
- 同意 閣下的申請受香港法例管轄；
- 聲明、保證及承諾：(i)閣下明白公開發售股份不曾亦不會根據美國證券法登記；及(ii)閣下及 閣下為其利益申請公開發售股份的人士均身處美國境外(定義見美國證券法S規例)，或屬S規例第902條第(h)(3)段所述的人士；
- 保證 閣下提供的資料真實及準確；
- 同意接納所申請數目或根據申請分配予 閣下但數目較少的公開發售股份；
- 授權本公司將 閣下或香港結算代理人的姓名／名稱列入本公司股東名冊，作為 閣下獲分配的任何公開發售股份的持有人，並授權本公司及／或其代理將股票

---

## 如何申請公開發售股份

---

存入中央結算系統及／或以普通郵遞方式按申請所示地址向閣下或聯名申請的排名首位申請人寄發任何股票及／或任何電子退款指示及／或寄發退款支票，郵誤風險由閣下承擔，惟閣下合資格親身領取股票及／或退款支票則除外；

- 聲明及表示此乃閣下為本身或閣下為其利益提出申請的人士所提出及擬提出的唯一申請；
- 明白本公司、董事、獨家保薦人、聯席賬簿管理人、聯席牽頭經辦人及其各自代理及代名人將依據閣下的聲明及陳述而決定是否向閣下配發任何公開發售股份，閣下如作出虛假聲明，可能會被檢控；
- (如本申請是為閣下本身的利益提出)保證作為閣下代理的任何人士或任何其他人士不曾亦不會為閣下的利益以**白色**或**黃色**申請表格或向香港結算發出**電子認購指示**或通過**白表eIPO**而提出其他申請；及
- (如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**而提出其他申請；及(ii)閣下獲正式授權作為該人士的代理代為簽署申請表格或發出**電子認購指示**。

### 黃色申請表格的其他指示

有關詳情，閣下可參閱**黃色**申請表格。

## 5. 透過白表eIPO服務提出申請

### 一般事項

符合本節上文「2.可申請公開發售股份的人士」一段所載條件的個人可透過指定網站 [www.eipo.com.hk](http://www.eipo.com.hk) 使用**白表eIPO**申請以其本身名義獲配發及登記發售股份。

---

## 如何申請公开发售股份

---

透過白表eIPO提出申請的詳細指示載於指定網站。如閣下未遵從有關指示，閣下的申請或會不獲受理，亦可能不會提交予本公司。如閣下透過指定網站提出申請，閣下即授權白表eIPO服務供應商根據本招股章程所載條款及條件(按白表eIPO的條款及條件補充及修訂)提出申請。

### 透過白表eIPO遞交申請的時間

閣下可於2020年4月14日(星期二)上午九時正至2020年4月17日(星期五)上午十一時三十分(每日24小時，申請截止當日除外)，透過[www.eipo.com.hk](http://www.eipo.com.hk)向白表eIPO服務供應商遞交閣下的申請，而就有關申請繳足申請股款的截止時間為2020年4月17日(星期五)中午十二時正或本節下文「10.惡劣天氣對開始辦理申請登記的影響」一段所載的較後時間。

### 重複申請概不受理

如閣下透過白表eIPO提出申請，則閣下一經就本身或為閣下利益而透過白表eIPO發出電子認購指示以申請認購公开发售股份並完成付款，即視為已提出實際申請。謹此說明，如根據白表eIPO發出超過一項電子認購指示，並取得不同付款參考編號，但並無就某個參考編號繳足股款，則不構成實際申請。

如閣下疑屬通過白表eIPO或任何其他方式遞交超過一份申請，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

謹此澄清，本公司及參與編製本招股章程的所有其他各方確認，每名自行或促使他人發出電子認購指示的申請人均有權根據公司(清盤及雜項條文)條例第40條(公司(清盤及雜項條文)條例第342E條所適用者)獲得賠償。

### 可持續發展的承諾

使用白表eIPO服務的明顯好處是通過自助及電子申請過程節省紙張。香港中央證券登記有限公司作為指定白表eIPO服務供應商，收到每份透過[www.eipo.com.hk](http://www.eipo.com.hk)遞交的「Rimbaco Group Global Limited」白表eIPO申請均會捐出2港元，以支持可持續發展。

### 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

#### 一般資料

中央結算系統參與者可根據其與香港結算訂立的參與者協議及中央結算系統一般規則及中央結算系統運作程序規則，向香港結算發出**電子認購指示**，申請認購公開發售股份以及安排繳付申請款項及退款。

倘閣下為**中央結算系統投資者戶口持有人**，則可致電(852) 2979 7888透過「結算通」電話系統或透過中央結算系統互聯網系統(<https://ip.ccass.com>) (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)發出**電子認購指示**。

閣下亦可親臨以下地點填妥輸入要求表格，由香港結算代閣下輸入**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  
交易廣場一期及二期1樓

閣下亦可於上述地址索取招股章程。

倘閣下並非**中央結算系統投資者戶口持有人**，則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**，代閣下申請認購公開發售股份。

閣下視為已授權香港結算及／或香港結算代理人將閣下申請的詳細資料轉交予本公司、獨家保薦人、聯席賬簿管理人、聯席牽頭經辦人及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

倘閣下發出申請公開發售股份的**電子認購指示**，且香港結算代理人代表閣下簽署**白色**申請表格：

- (i) 香港結算代理人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；

---

## 如何申請公開發售股份

---

(ii) 香港結算代理人代表閣下作出下列事項：

- 同意將獲配發的公開發售股份發行到香港結算代理人名下，並直接存入中央結算系統，代閣下寄存於中央結算系統參與者股份戶口或寄存於閣下的中央結算系統投資者戶口持有人股份戶口；
- 同意接納所申請的公開發售股份或閣下獲分配的任何較少數目的公開發售股份；
- 承諾及確認閣下或閣下為其利益作出申請的人士並無根據配售申請或接納、或表明有意及將不會申請認購或接納，或表示有意認購任何發售股份，亦不會參與配售；
- (如**電子認購指示**是為閣下利益而發出)聲明僅發出一組為閣下利益而發出的**電子認購指示**；
- (倘閣下為其他人士的代理)聲明閣下僅發出一組為其他人士的利益而發出的**電子認購指示**，且已獲正式授權作為其代理發出該等指示；
- 確認閣下明白本公司、董事、獨家保薦人、聯席賬簿管理人、聯席牽頭經辦人及其各自代理及代名人將依賴閣下的聲明及陳述，以決定是否向閣下配發任何公開發售股份，倘閣下作出虛假聲明，則閣下可能會被檢控；
- 授權本公司將香港結算代理人的名稱列入本公司股東名冊，作為向閣下配發公開發售股份的持有人，並授權本公司及／或其代理將股票存入中央結算系統及／或根據本公司與香港結算另行協定的安排寄發有關退款；
- 確認閣下已細閱本招股章程及申請表格所載條款和條件及申請手續，並同意受其約束；
- 確認閣下已收悉並／或細閱本招股章程副本，並於作出申請時，僅依賴本招股章程所載資料及陳述，不會依賴本招股章程任何補充文件以外的其他資料或陳述；

---

## 如何申請公开发售股份

---

- 同意本公司、獨家保薦人、聯席賬簿管理人、聯席牽頭經辦人、包銷商、其各自的董事、高級職員、員工、合夥人、代理、顧問或參與股份發售的任何其他各方，均毋須亦不會對本招股章程（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、香港股份過戶登記分處、收款銀行、獨家保薦人、聯席賬簿管理人、聯席牽頭經辦人、包銷商及／或其各自顧問及代理披露彼等要求提供的閣下及閣下為其利益而作出申請的人士的個人資料；
- 同意（在不影響閣下可能擁有的任何其他權利下）由香港結算代理人作出的申請一經接納，即不可因無意作出的失實陳述而撤銷；
- 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的任何日期）之前不可撤回，而此項同意將成為與本公司訂立的附屬合約，在閣下發出指示時即具有約束力，而因應該附屬合約，本公司同意，除按本招股章程所述任何一項程序外，不會於開始辦理申請登記時間後第五日（不包括星期六、星期日或香港公眾假期的任何日期）之前向任何人士提呈發售任何公开发售股份。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告，免除或限制其對本招股章程所負的責任，則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的任何日期）之前撤回申請；
- 同意香港結算代理人申請一經接納，該申請及閣下的**電子認購指示**均不能撤銷，而申請接納與否將以本公司刊登有關公开发售結果的公告作為憑證；
- 就為申請公开发售股份發出**電子認購指示**而言，同意閣下與香港結算的參與者協議列明的安排、承諾及保證，並細閱中央結算系統一般規則及中央結算系統運作程序規則；

---

## 如何申請公開發售股份

---

- 與本公司(為其本身及各股東之利益)協定(致使本公司接納全部或部分香港結算代理人的申請,即視為就其本身及代表各股東與發出**電子認購指示**的各中央結算系統參與者協定)遵守及符合公司條例、公司(清盤及雜項條文)條例及組織章程大綱及細則;及
- 同意 閣下之申請、其任何接納及因而訂立之合約受香港法例管轄。

### 透過中央結算系統向香港結算發出電子認購指示的效用

一經向香港結算發出**電子認購指示**或指示 閣下的經紀或託管商(須為中央結算系統結算參與者或中央結算系統託管商參與者)向香港結算發出該等指示, 閣下(倘屬聯名申請人,則各申請人共同及個別)即被視為已作出下列事項。香港結算及香港結算代理人均毋須就下文所述事項對本公司或任何其他人士承擔任何責任:

- (a) 指示及授權香港結算安排香港結算代理人(以有關中央結算系統參與者代名人的身份行事)代表 閣下申請公開發售股份;
- (b) 指示及授權香港結算安排從 閣下指定的銀行賬戶中扣除款項,以支付最高發售價、經紀佣金、證監會交易徵費及聯交所交易費;倘申請全部或部分不獲接納及/或倘發售價少於申請時最初繳付每股發售股份的最高發售價,則安排退還申請款項,包括經紀佣金、證監會交易徵費及聯交所交易費(不計利息),並存入 閣下的指定銀行賬戶內;及
- (c) 指示及授權香港結算安排香港結算代理人代表 閣下作出於**白色**申請表格及本招股章程所述的一切事項。

### 最低認購數額及許可數額

閣下可自行或安排 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股公開發售股份的**電子認購指示**。申請超過5,000股公開發售股份的認購指示必須按申請表格一覽表上所列的其中一個數目作出。申請任何其他數目的公開發售股份將不予考慮,並將不獲受理。

---

## 如何申請公開發售股份

---

### 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輸入**電子認購指示**<sup>(附註)</sup>：

- 2020年4月14日(星期二)** – 上午九時正至下午八時三十分
- 2020年4月15日(星期三)** – 上午八時正至下午八時三十分
- 2020年4月16日(星期四)** – 上午八時正至下午八時三十分
- 2020年4月17日(星期五)** – 上午八時正至中午十二時正

*附註*：有關時間可在香港結算經事先通知中央結算系統結算／託管商參與者及／或中央結算系統投資者戶口持有人後不時決定更改。

中央結算系統投資者戶口持有人可在2020年4月14日(星期二)上午九時正至2020年4月17日(星期五)中午十二時正期間(每日24小時，截止申請當日除外)輸入**電子認購指示**。

閣下須於2020年4月17日(星期五)(即截止申請當日)中午十二時正，或本節下文「10. 惡劣天氣對開始辦理申請登記的影響」一段所載的較後時間前輸入**電子認購指示**。

### 概不受理重複申請

倘懷疑 閣下提出重複申請，或就 閣下的利益提出的申請超過一份，則香港結算代理人所申請的公開發售股份數目將自動減少，減少數目相等於 閣下已發出指示申請的公開發售股份數目及／或就 閣下的利益已發出指示申請的公開發售股份數目。就考慮是否已提出重複申請而言， 閣下自行提出或就 閣下的利益向香港結算提出申請公開發售股份的任何**電子認購指示**，均視為一項實際申請。

### 公司(清盤及雜項條文)條例第40條

為免生疑問，本公司及所有其他參與編撰本招股章程的各方確認，每名自行或安排他人發出**電子認購指示**的中央結算系統參與者均有權根據公司(清盤及雜項條文)條例第40條(根據公司(清盤及雜項條文)條例第342E條適用)獲得賠償。

### 個人資料

申請表格中「個人資料」一節適用於由本公司、香港股份過戶登記分處、收款銀行、聯席賬簿管理人、聯席牽頭經辦人、包銷商及其各自的任何顧問及代理持有閣下的任何個人資料，並以適用於申請人(香港結算代理人除外)個人資料的相同方式處理。

### 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**認購公開發售股份僅為一項提供予中央結算系統參與者的服務。同樣，通過白表eIPO申請公開發售股份亦僅為白表eIPO服務供應商提供予公眾投資者的一項服務。上述服務受其能力限制及潛在服務中斷所規限，務請閣下避免待最後申請日期方提出電子申請。本公司、董事、獨家保薦人、聯席賬簿管理人、聯席牽頭經辦人及包銷商概不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通過**白表eIPO**提交申請的人士將獲配發任何公開發售股份。

為確保可發出**電子認購指示**，中央結算系統投資者戶口持有人不應留待最後一刻方將指示輸入系統。倘中央結算系統投資者戶口持有人接入中央結算系統「結算通」電話系統／中央結算系統互聯網系統時遇到困難而無法輸入**電子認購指示**，則應於2020年4月17日(星期五)中午十二時正前(i)遞交**白色**或**黃色**申請表格；或(ii)前往香港結算的客戶服務中心填妥輸入**電子認購指示**的表格。

### 8. 閣下可提交的申請次數

除代名人之外的其他人士不得重複申請公開發售股份。倘閣下為代名人，則閣下須於申請表格上「由代名人遞交」空格內填入每名實益擁有人或(如屬聯名實益擁有人)每名有關實益擁有人的：

- 賬戶號碼；或
- 其他身份識別編碼。

如閣下未能填妥該資料，則是項申請將視為就閣下的利益提交。

倘以閣下的利益而以**白色**或**黃色**申請表格或向香港結算發出**電子認購指示**或通過**白表**

---

## 如何申請公開發售股份

---

eIPO提交超過一項申請(包括香港結算代理人通過電子認購指示提出申請的部分)，則閣下的所有申請將不獲受理。倘申請人為非上市公司，且：

- (a) 該公司主要從事證券買賣業務；及
- (b) 閣下對該公司可行使法定控制權，

則是項申請將視作為閣下的利益而提出。

「非上市公司」指其股本證券並無在聯交所上市的公司。

「法定控制權」指閣下：

- 控制該公司董事會的組成；
- 控制該公司一半以上的投票權；或
- 持有該公司一半以上已發行股本(不包括無權參與超逾指定金額以外的利潤或資本分派的任何部分股本)。

### 9. 公開發售股份的價格

白色及黃色申請表格內附有一覽表，列出就表內所載的公開發售股份數目應付的實際金額。

閣下申請股份時，須根據申請表格所載的條款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。

閣下可使用白色或黃色申請表格或通過白表eIPO提交申請，而申請最低數目為5,000股公開發售股份。每一項就多於5,000股公開發售股份發出的申請或電子認購指示必須為申請表格內一覽表所示或指定網站[www.eipo.com.hk](http://www.eipo.com.hk)另有指明的其中一個數目。

倘閣下的申請獲接納，則經紀佣金將付予聯交所參與者，而證監會交易徵費及聯交所交易費則付予聯交所(就證監會交易徵費而言，由聯交所代證監會收取)。

有關發售價的其他詳情，請參閱本招股章程「股份發售的架構及條件—定價及分配—申請時應付價格」一段。

### 10. 惡劣天氣對開始辦理申請登記的影響

倘於2020年4月17日(星期五)上午九時正至中午十二時正期間任何時間，香港發出：

- (a) 「黑色」暴雨警告訊號；
- (b) 八號或以上熱帶氣旋警告訊號；或
- (c) 極端情況。

則不辦理申請登記，而改為在下一個於上午九時正至中午十二時正期間任何時間香港再無發出任何該等警告訊號的營業日的上午十一時四十五分至中午十二時正辦理申請登記。

倘於2020年4月17日(星期五)並無開始及截止辦理申請登記，或倘香港發出可能會影響本招股章程「預期時間表」一節所述的該等日期的「黑色」暴雨警告訊號或八號或以上熱帶氣旋警告訊號或極端情況，則本公司將就有關情況作出公佈。

### 11. 公佈結果

本公司預期於2020年4月27日(星期一)在本公司網站[www.rimbaco.com.my](http://www.rimbaco.com.my)及聯交所網站[www.hkexnews.hk](http://www.hkexnews.hk)公佈最終發售價、配售踴躍程度、公開發售申請水平及公開發售股份的分配基準。

公開發售的分配結果及成功申請人的香港身份證／護照／香港商業登記號碼(如適用)將於下列時間及日期按下列方式提供：

- (a) 可於2020年4月27日(星期一)上午九時正前在本公司網站[www.rimbaco.com.my](http://www.rimbaco.com.my)及聯交所網站[www.hkexnews.hk](http://www.hkexnews.hk)刊載的公佈查閱；
- (b) 可於2020年4月27日(星期一)上午八時正起至2020年5月3日(星期日)午夜十二時正止期間，24小時在指定分配結果網站[www.iporesults.com.hk](http://www.iporesults.com.hk)(或英文：<https://www.eipo.com.hk/en/Allotment>；中文：<https://www.eipo.com.hk/zh-hk/Allotment>)使用「按身份證號碼搜尋」功能查閱；
- (c) 可於2020年4月27日(星期一)、2020年4月28日(星期二)、2020年4月29日(星期三)及2020年5月4日(星期一)上午九時正至下午六時正致電電話查詢熱線(852) 2862 8555；及

---

## 如何申請公開發售股份

---

- (d) 可於2020年4月27日(星期一)、2020年4月28日(星期二)及2020年4月29日(星期三)的營業日在所有指定收款銀行分行的營業時間內查閱特備分配結果小冊子。

倘本公司透過公佈分配基準及／或公開發佈分配結果以示接納閣下的購買要約(全部或部分)，則構成為一項具約束力的合約，據此，倘股份發售的條件獲達成且股份發售並未在其他情況下被終止，則閣下須購買公開發售股份。其他詳情載於本招股章程「股份發售的架構及條件」一節。

在閣下的申請獲接納後的任何時間內，閣下不得因無意作出的失實陳述而行使任何補救方法撤回申請，但此並不影響閣下可能擁有的任何其他權利。

### 12. 閣下不獲配發公開發售股份的情況

閣下務請注意，閣下於下列情況將不獲配發公開發售股份：

(a) 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通過白表eIPO發出電子認購指示，即表示閣下同意閣下不得於開始辦理申請登記時間後第五日(就此而言，不包括星期六、星期日或香港公眾假期)或之前撤回閣下的申請或香港結算代理人代閣下提交的申請。該協議將成為與本公司訂立的附屬合約。

根據公司(清盤及雜項條文)條例第40條(按公司(清盤及雜項條文)條例第342E條所適用者)，只有在就本招股章程承擔責任的人士根據該條規定發出公告，免除或限制該人士對本招股章程所負責任的情況下，閣下方可於上文所述第五日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。

倘就本招股章程發出任何補充文件，已遞交申請的申請人將獲通知需確認其申請。倘申請人接獲通知但並未根據所獲通知的程序確認其申請，則所有未確認的申請將被視為遭撤回。

倘閣下的申請或香港結算代理人代表閣下提交的申請一經接納，即不可撤回。就此而言，經本公司刊登公告知會分配結果，即視為接納未被拒絕申請。倘有關分配基準

---

## 如何申請公開發售股份

---

受若干條件規限或以抽籤形式進行分配，則申請獲接納與否須分別視乎有關條件能否達成或抽籤結果而定。

**(b) 倘本公司或其代理行使酌情權拒絕 閣下的申請：**

本公司、聯席賬簿管理人、聯席牽頭經辦人及其各自的代理及代名人可全權酌情拒絕或接納任何申請，或僅接納任何部分的申請，而毋須提供任何理由。

**(c) 倘公開發售股份的配發無效：**

倘上市委員會在下列期間並未批准股份上市，則已配發的公開發售股份將告無效：

- (i) 截止辦理申請登記日期起計三個星期內；或
- (ii) 倘聯交所在截止辦理申請登記日期後三個星期內知會本公司延長有關期限，則為截止辦理申請登記日期後最多六個星期的較長期間內。

**(d) 倘：**

- (i) 閣下提出重複或疑屬重複申請；
- (ii) 閣下或 閣下為其利益提出申請的人士已申請認購或接納，或表示有意認購或已獲或將獲配售或分配(包括有條件及／或暫定)公開發售股份以及配售股份；
- (iii) 閣下並未遵照所載指示填妥申請表格；
- (iv) 閣下通過白表eIPO提交的電子認購指示未有根據指定網站的指示、條款及條件完成；
- (v) 閣下並無繳妥股款，或 閣下繳付股款的支票或銀行本票於首次過戶時未能兌現；
- (vi) 包銷協議並未成為無條件或已遭終止；
- (vii) 本公司、聯席賬簿管理人或聯席牽頭經辦人相信接納 閣下的申請將導致其違反適用的證券或其他法律、規則或法規；或

---

## 如何申請公開發售股份

---

(viii) 閣下申請認購公開發售項下初步提呈發售的公開發售股份50%以上的股份。

### 13. 退回申請股款

倘申請遭拒絕、不獲接納或僅部分獲接納，或倘發售價最終定於每股發售股份的最高發售價0.46港元以下(不包括經紀佣金、證監會交易徵費及聯交所交易費)，或股份發售的條件並未按照本招股章程「股份發售的架構及條件」一節所述者達成，或任何申請遭撤回，則申請股款或其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還，或有關支票或銀行本票不被過戶。

本公司將於2020年4月27日(星期一)或之前向閣下退還申請股款。

### 14. 寄發／領取股票及退回股款

閣下將就根據公開發售向閣下配發的全部公開發售股份獲發一張股票(惟根據以**黃色**申請表格或透過中央結算系統向香港結算發出**電子認購指示**作出的申請而發出的股票，將按下述方式存入中央結算系統)。

本公司不會就股份發出任何臨時所有權文件，亦不會就申請時已付的款項發出任何收據。倘閣下透過**白色**或**黃色**申請表格申請，除下文所述親身領取的情況外，以下項目將以普通郵遞方式，按申請表格所指定的地址寄予閣下(或如屬聯名申請人，則為排名首位的申請人)，郵誤風險概由閣下自行承擔：

- (a) 發送向閣下配發的全部公開發售股份的股票(倘為**黃色**申請表格，股票將按下述方式存入中央結算系統)；及
- (b) 向申請人(或如屬聯名申請人，則為排名首位的申請人)開出「只准入抬頭人賬戶」的劃線退款支票，而該退款支票為(i)申請公開發售股份不獲接納全部或部分多繳的申請股款；及／或(ii)每股發售股份的發售價與申請時繳付最高發售價的差額(倘發售價低於最高發售價)(包括經紀佣金、證監會交易徵費、聯交所交易費，惟不計利息)。

---

## 如何申請公開發售股份

---

閣下或排名首位申請人(如屬聯名申請人)所提供的香港身份證號碼／護照號碼部分或會列印於閣下的退款支票上(如有)。閣下的銀行於兌現閣下的退款支票前，可能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，或會導致無法兌現或延遲兌現閣下的退款支票。

根據以下所述股票及退款寄發／領取安排，任何退款支票及股票預期將於2020年4月27日(星期一)或之前寄發。本公司保留權利在支票或銀行本票過戶前留存任何股票及任何多繳申請股款。

惟有股份發售成為無條件及本招股章程「包銷－包銷安排及開支－公開發售－終止理由」一節所述終止權利不獲行使的情況下，股票方會於2020年4月28日(星期二)上午八時正成為有效所有權證書。投資者於收取股票前或股票成為有效證書前買賣股份，須自行承擔風險。

### 親身領取

#### (a) 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股或以上公開發售股份，且已提供閣下的申請表格所規定的全部資料，則閣下可於2020年4月27日(星期一)上午九時正至下午一時正或我們通知的其他日期親臨本公司香港股份過戶登記分處中央證券登記有限公司(地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17樓1712-1716室)領取退款支票及／或股票。

倘閣下為個人申請人並具備親身領取資格，則閣下不得授權他人代為領取。倘閣下為公司申請人並具備派人領取資格，則閣下須委派授權代表携同加蓋公司印鑒的授權書領取。個人及授權代表在領取時均須出示香港股份過戶登記分處認可的身份證明文件。

倘閣下並未在指定領取時間段親身領取閣下的退款支票及／或股票，則該等支票及／或股票將隨即以普通郵遞方式寄往閣下申請表格所示地址，郵誤風險概由閣下自行承擔。

倘閣下申請認購少於1,000,000股公開發售股份，則閣下的退款支票及／或股票將會於2020年4月27日(星期一)或之前以普通郵遞方式寄往有關申請表格所示地址，郵誤風險概由閣下自行承擔。

## 如何申請公開發售股份

### (b) 倘閣下使用黃色申請表格提出申請

倘閣下申請認購1,000,000股或以上的公開發售股份，請按上述相同指示領取退款支票。倘閣下申請認購少於1,000,000股公開發售股份，則閣下的退款支票將於2020年4月27日(星期一)或之前以普通郵遞方式寄往有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申請，且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4月27日(星期一)或在特別情況下由香港結算或香港結算代理人所指定的任何其他日期直接存入中央結算系統，以寄存於閣下的中央結算系統投資者戶口持有人股份戶口或閣下於申請表格中指定中央結算系統參與者的股份戶口。

#### (i) 倘閣下透過指定的中央結算系統參與者(中央結算系統投資者戶口持有人除外)提出申請

就寄存於閣下的指定中央結算系統參與者(中央結算系統投資者戶口持有人除外)股份戶口的公開發售股份，閣下可向該中央結算系統參與者查詢獲配發的公開發售股份數目。

#### (ii) 倘閣下以中央結算系統投資者戶口持有人身份提出申請

本公司將以上文「11.公佈結果」一節所述方式公佈中央結算系統投資者戶口持有人的申請結果以及公開發售結果。閣下應查核本公司刊發的公佈，如有任何誤差，須於2020年4月27日(星期一)或香港結算或香港結算代理人釐定的任何其他日期下午五時正前知會香港結算。緊隨公開發售股份寄存於閣下的股份戶口後，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核閣下最新的戶口結餘。

### (c) 倘閣下透過白表eIPO提出申請

如閣下申請認購1,000,000股或以上公開發售股份而申請全部或部分獲接納，閣下可於2020年4月27日(星期一)或本公司通知發送／領取股票／電子退款指示／退款支票的其他日期的上午九時正至下午一時正，親臨香港股份過戶登記分處香港中央證券登記有限公司(地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17樓1712至1716號舖)領取股票。

倘未有於指定領取時間內親身領取股票，股票將以普通郵遞方式寄往有關申請指示所示地址，郵誤風險由閣下承擔。

---

## 如何申請公開發售股份

---

倘閣下申請認購1,000,000股以下公開發售股份，股票(如適用)將於2020年4月27日(星期一)或之前以普通郵遞方式寄往有關申請指示所示地址，郵誤風險由閣下承擔。

倘閣下透過單一銀行賬戶提出申請並繳付申請股款，則任何退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，任何退款將以退款支票形式通過普通郵遞方式寄往申請指示所示地址，郵誤風險由閣下承擔。

### (d) 倘閣下透過電子認購指示向香港結算提出申請

#### 分配公開發售股份

就分配公開發售股份而言，香港結算代理人將不會被視為申請人。相反，發出電子認購指示的各中央結算系統參與者或各有關指示的受益人則將被視為申請人。

#### 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4月27日(星期一)或由香港結算或香港結算代理人所指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的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。
- 本公司預期於2020年4月27日(星期一)以上文「11.公佈結果」一節所述方式刊登中央結算系統參與者(倘該名中央結算系統參與者為經紀或託管商，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號碼(倘為公司申請人，則刊登香港商業登記號碼)及公開發售股份的配發基準。閣下應查核本公司所刊發的公佈，如有任何誤差，須於2020年4月27日(星期一)下午五時正前或由香港結算或香港結算代理人所指定的其他日期知會香港結算。
- 倘閣下指示閣下的經紀或託管商代表閣下發出電子認購指示，則閣下亦可向該名經紀或託管商查核閣下獲配發的公開發售股份數目及應付予閣下的退還股款金額(如有)。

- 倘閣下以中央結算系統投資者戶口持有人身份提出申請，則閣下亦可於2020年4月27日(星期一)透過「結算通」電話系統及中央結算系統互聯網系統(根據香港結算不時有效的「投資者戶口持有人操作簡介」所載程序)查核閣下獲配發的公開發售股份數目及應付予閣下的退還股款金額(如有)。緊隨將公開發售股份寄存於閣下的股份戶口及將退還股款存入閣下的銀行賬戶後，香港結算亦將向閣下發出一份活動結單，列出寄存於閣下的中央結算系統投資者戶口持有人股份戶口的公開發售股份數目，以及存入閣下指定銀行賬戶的退還股款金額(如有)。
- 就閣下首次支付的申請全部或部分不獲接納，及／或每股發售股份的發售價與最高發售價的差額而退還的申請股款(如有)(包括經紀佣金、證監會交易徵費及聯交所交易費，惟不計利息)，將於2020年4月27日(星期一)存入閣下的指定銀行賬戶或閣下經紀或託管商的指定銀行賬戶。

### 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，而我們亦符合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，自股份開始在聯交所買賣日期或(在或然情況下)香港結算選擇的其他日期起，可在中央結算系統內寄存、結算及交收。聯交所參與者(定義見上市規則)之間的交易須於任何交易日後第二個營業日在中央結算系統進行交收。

所有在中央結算系統進行的活動均須根據不時生效的中央結算系統一般規則及中央結算系統運作程序規則進行。

投資者應就交收安排的詳情諮詢其股票經紀或其他專業顧問的意見，因該等安排或會影響其權利及權益。

我們已作出一切必要的安排，以讓股份獲准納入中央結算系統。

以下第I-1頁至第I-67頁為收取自 貴公司申報會計師德勤•關黃陳方會計師行(香港註冊會計師)的報告文本，以供載入本招股章程。

# Deloitte.

# 德勤

致RIMBACO GROUP GLOBAL LIMITED董事及天泰金融服務有限公司就歷史財務資料出具之會計師報告

## 引言

吾等就第I-3頁至第I-67頁所載Rimbaco Group Global Limited(「貴公司」)及其附屬公司(統稱為「貴集團」)的歷史財務資料發出報告，其中包括於2017年、2018年及2019年10月31日的綜合財務狀況表、貴公司於2019年10月31日的財務狀況表及截至2019年10月31日止三個年度各年(「往績記錄期」)的綜合損益及其他全面收益表、綜合權益變動表及綜合現金流量表，以及重大會計政策概要和其他詮釋資料(統稱為「歷史財務資料」)。第I-3頁至第I-67頁所載之歷史財務資料為本報告之組成部分，以供載入 貴公司日期為2020年4月14日的招股章程(「招股章程」)(內容有關 貴公司股份於香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)主板首次上市)而編製。

## 董事就歷史財務資料的責任

貴公司董事須負責根據歷史財務資料附註2所載的編製及呈列基準，編製作出真實公平反映的歷史財務資料，並落實 貴公司董事認為必需的內部控制，以確保所編製的歷史財務資料並不存在重大失實陳述(不論是否由於欺詐或錯誤所致)。

## 申報會計師的責任

吾等之責任為就歷史財務資料發表意見，並向 閣下匯報。吾等按照香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈的香港投資通函呈報聘用準則第200號「就投資通函內歷史財務資料出具之會計師報告」開展工作。該準則規定吾等須遵守道德準則並計劃及開展工作，以就歷史財務資料是否存在重大失實陳述取得合理保證。

吾等之工作涉及實程序以獲取與歷史財務資料數額及披露有關的憑證。選擇的程序取決於申報會計師的判斷，包括評估歷史財務資料出現重大失實陳述(不論是否由於欺詐或錯誤所致)的風險。於作出該等風險評估時，申報會計師考慮內部控制，其與實體根據歷史財務資料附註2所載編製及呈列基準編製作出真實公平反映的歷史財務資料有關，以設計適用於若干情況的程序，惟並非旨在就實體內部控制的成效提出意見。吾等之工作亦包括評估董事所採用的會計政策是否恰當及所作出的會計估計是否合理，以及評估歷史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，可為吾等之意見提供基礎。

## 意見

吾等認為，就會計師報告而言，歷史財務資料真實公平反映 貴集團於2017年、2018年及2019年10月31日的財務狀況、貴公司於2019年10月31日的財務狀況以及 貴集團於往績記錄期的財務業績和現金流量，符合歷史財務資料附註2所載的編製及呈列基準。

## 有關聯交所證券上市規則及公司(清盤及雜項條文)條例項下事項之報告

### 調整

概無就編製歷史財務資料對相關財務報表(定義見第I-3頁)作出任何調整。

### 股息

吾等參考歷史財務資料附註13，當中載有有關 貴集團之附屬公司就往績記錄期宣派及派付股息的資料，並表示 貴公司自其註冊成立以來概無宣派及派付股息。

德勤•關黃陳方會計師行

執業會計師

香港

2020年4月14日

## 貴集團的歷史財務資料

### 編製歷史財務資料

下文所載歷史財務資料為本會計師報告的組成部分。

貴集團於往績記錄期的綜合財務報表(為歷史財務報表的依據)已按照符合國際會計準則理事會(「國際會計準則理事會」)頒佈的國際財務報告準則(「國際財務報告準則」)的會計政策編製，並由吾等根據香港會計師公會頒佈的香港審計準則審核(「相關財務報表」)。

歷史財務資料乃以馬來西亞令吉(「令吉」)呈列，且除非另有訂明，否則所有金額已約整至最接近千位數(千令吉)。

## 綜合損益及其他全面收益表

	附註	截至10月31日止年度		
		2017年 千令吉	2018年 千令吉	2019年 千令吉
收益	6	347,304	156,846	262,474
服務成本		<u>(305,863)</u>	<u>(130,555)</u>	<u>(230,026)</u>
毛利		41,441	26,291	32,448
其他收入、收益及虧損	7	1,797	2,118	891
分佔一間聯營公司業績	17	10	60	97
行政及其他開支		(5,171)	(5,407)	(13,652)
融資成本	8	<u>(101)</u>	<u>(59)</u>	<u>(1,039)</u>
除稅前溢利	9	37,976	23,003	18,745
所得稅開支	10	<u>(7,883)</u>	<u>(5,593)</u>	<u>(6,528)</u>
年度溢利及全面收益總額		<u><u>30,093</u></u>	<u><u>17,410</u></u>	<u><u>12,217</u></u>
以下各方應佔年度溢利(虧損)及 全面收益(開支)總額：				
貴公司擁有人		30,132	17,410	12,217
非控股權益		<u>(39)</u>	<u>-*</u>	<u>-</u>
		<u><u>30,093</u></u>	<u><u>17,410</u></u>	<u><u>12,217</u></u>
每股盈利(仙令吉)	12	<u><u>3.19</u></u>	<u><u>1.84</u></u>	<u><u>1.29</u></u>

\* 不足1,000令吉。

## 綜合財務狀況表

	附註	貴集團			貴公司
		2017年 千令吉	於10月31日 2018年 千令吉	2019年 千令吉	於10月31日 2019年 千令吉
<b>非流動資產</b>					
物業、廠房及設備	14	5,957	6,087	6,568	—
投資物業	15	7,895	6,704	6,352	—
使用權資產	16	734	8,179	8,292	—
於附屬公司的投資	38	—	—	—	—*
於聯營公司的權益	17	821	834	931	—
其他非流動資產	18	118	118	118	—
遞延稅項資產	28	3,443	1,905	3,167	—
		<u>18,968</u>	<u>23,827</u>	<u>25,428</u>	<u>—*</u>
<b>流動資產</b>					
貿易及其他應收款項	19	34,099	56,188	82,006	2,539
合約資產	20	36,696	65,245	101,349	—
應收關聯方款項	21(a)	8,857	2,295	7	—
可收回稅項		—	84	—	—
受限制銀行存款	22	8,381	9,661	8,741	—
銀行結餘及現金	22	48,854	6,534	14,300	—
		<u>136,887</u>	<u>140,007</u>	<u>206,403</u>	<u>2,539</u>
分類為持作出售的資產	23	534	—	—	—
		<u>137,421</u>	<u>140,007</u>	<u>206,403</u>	<u>2,539</u>
<b>流動負債</b>					
應付賬款、票據及 其他應付款項	24	62,235	65,295	125,338	1,933
合約負債	25	1,601	341	—	—
應付關聯方款項	21(b)	3,955	3,811	—	—
應付一間附屬 公司款項	21(c)	—	—	—	9,277
銀行借款	26	182	111	—	—
應付稅項		6,721	252	3,760	—
租賃負債	27	320	2,120	3,317	—
		<u>75,014</u>	<u>71,930</u>	<u>132,415</u>	<u>11,210</u>
<b>流動資產(負債)淨額</b>		<u>62,407</u>	<u>68,077</u>	<u>73,988</u>	<u>(8,671)</u>
<b>總資產減流動負債</b>		<u>81,375</u>	<u>91,904</u>	<u>99,416</u>	<u>(8,671)</u>

	附註	貴集團			貴公司
		2017年 千令吉	於10月31日 2018年 千令吉	2019年 千令吉	於10月31日 2019年 千令吉
<b>非流動負債</b>					
銀行借款	26	1,279	1,170	–	–
租賃負債	27	–	5,216	4,054	–
遞延稅項負債	28	549	549	689	–
		<u>1,828</u>	<u>6,935</u>	<u>4,743</u>	<u>–</u>
<b>資產(負債)淨額</b>		<u>79,547</u>	<u>84,969</u>	<u>94,673</u>	<u>(8,671)</u>
<b>資本及儲備</b>					
股本	29	2,050	2,050	–*	–*
儲備	37	77,509	82,919	94,673	(8,671)
貴公司擁有人 應佔權益		79,559	84,969	94,673	(8,671)
非控股權益		(12)	–	–	–
<b>總權益</b>		<u>79,547</u>	<u>84,969</u>	<u>94,673</u>	<u>(8,671)</u>

\* 不足1,000令吉。

## 綜合權益變動表

	貴公司擁有人應佔			總計 千令吉	非控股權益 千令吉	總計 千令吉
	股本 千令吉	合併儲備 千令吉	保留盈利 千令吉			
於2016年11月1日	2,050	-	59,577	61,627	27	61,654
年內確認的溢利(虧損)及 全面收益(開支)總額	-	-	30,132	30,132	(39)	30,093
股息(附註13)	-	-	(12,200)	(12,200)	-	(12,200)
於2017年10月31日	2,050	-	77,509	79,559	(12)	79,547
年內確認的溢利及全面 收益總額	-	-	17,410	17,410	-*	17,410
股息(附註13)	-	-	(12,000)	(12,000)	-	(12,000)
出售一間附屬公司	-	-	-	-	12	12
於2018年10月31日	2,050	-	82,919	84,969	-	84,969
調整(附註3)	-	-	(313)	(313)	-	(313)
於2018年11月1日 (經重列)	2,050	-	82,606	84,656	-	84,656
年內確認的溢利及 全面收益總額	-	-	12,217	12,217	-	12,217
發行股份(附註29)	-*	-	-	-*	-	-*
自重組產生(定義見附註2) (附註)	(2,050)	2,050	-	-	-	-
股息(附註13)	-	-	(2,200)	(2,200)	-	(2,200)
於2019年10月31日	-*	2,050	92,623	94,673	-	94,673

附註：該金額指作為重組(定義見附註2)的一部分，藉發行900股 貴公司股份，由控股股東(定義見附註1)收購Rimbaco Sdn. Bhd. (「Rimbaco」)及Rimbaco Property Sdn. Bhd. (「Rimbaco Property」)全部權益的影響。於2018年10月31日的實繳股本總額2,050,000令吉與 貴公司於緊隨重組完成後的實繳股本10港元(相等於5令吉)之間的差額入賬為合併儲備。

\* 不足1,000令吉。

## 綜合現金流量表

	截至10月31日止年度		
	2017年 千令吉	2018年 千令吉	2019年 千令吉
<b>經營活動</b>			
除稅前溢利	37,976	23,003	18,745
就以下各項調整：			
分佔一間聯營公司業績	(10)	(60)	(97)
物業、廠房及設備折舊	1,506	1,814	1,576
投資物業折舊	99	123	139
使用權資產折舊	530	559	2,288
出售物業、廠房及設備虧損(收益)	47	(68)	(215)
出售投資物業收益	–	(1,032)	(180)
出售分類為持作出售的資產之虧損	–	4	–
出售一間附屬公司收益	–	(58)	–
撤銷物業、廠房及設備	–	–	50
信貸虧損撥備	–	–	385
算定賠償撥備	6,920	–	–
融資成本	101	59	1,039
利息收入	(1,759)	(838)	(356)
營運資金變動前的經營現金流量	45,410	23,506	23,374
貿易及其他應收款項減少(增加)	21,474	(29,791)	(23,713)
合約資產減少(增加)	6,225	(28,549)	(36,557)
應付賬款、票據及其他應付款項(減少)增加	(1,331)	6,662	59,991
合約負債減少	(9,434)	(1,260)	(341)
經營所得(所用)現金	62,344	(29,432)	22,754
已付所得稅	(3,538)	(10,608)	(3,959)
<b>經營活動所得(所用)現金淨額</b>	<b>58,806</b>	<b>(40,040)</b>	<b>18,795</b>

	截至10月31日止年度		
	2017年 千令吉	2018年 千令吉	2019年 千令吉
<b>投資活動</b>			
出售投資物業所得款項	–	2,100	393
出售分類為持作出售的資產所得款項	–	530	–
出售物業、廠房及設備所得款項	325	73	238
出售一間附屬公司所得款項，扣除已出售 銀行結餘(附註30)	–	42	–
已收利息收入	1,509	558	356
已收股息	46	47	–
購買物業、廠房及設備	(1,668)	(1,420)	(2,130)
購買投資物業	(382)	–	–
存置受限制銀行存款	–	(1,000)	–
解除受限制銀行存款	–	–	920
給予關聯方的墊款	(6,364)	(12,023)	–
關聯方還款	–	18,585	2,288
<b>投資活動(所用)所得現金淨額</b>	<b>(6,534)</b>	<b>7,492</b>	<b>2,065</b>
<b>融資活動</b>			
償還銀行借款	(129)	(180)	(1,281)
償還銀行透支	–	–	(7,790)
償還租賃負債	(794)	(556)	(2,678)
償還關聯方款項	(63)	–	(3,811)
關聯方墊款	–	3,011	–
已付融資費用	(100)	(47)	(1,025)
新增銀行借款	383	–	–
取得銀行透支	–	–	7,790
已付股息	(12,200)	(12,000)	(2,200)
已付發行成本	–	–	(2,099)
<b>融資活動所用現金淨額</b>	<b>(12,903)</b>	<b>(9,772)</b>	<b>(13,094)</b>
<b>現金及現金等價物增加(減少)淨額</b>	<b>39,369</b>	<b>(42,320)</b>	<b>7,766</b>
<b>年初現金及現金等價物</b>	<b>9,485</b>	<b>48,854</b>	<b>6,534</b>
<b>年末現金及現金等價， 即銀行結餘及現金</b>	<b>48,854</b>	<b>6,534</b>	<b>14,300</b>

## 歷史財務資料附註

### 1. 一般資料

貴公司於2019年2月28日根據開曼群島法例第22章公司法(1961年第3號法例，經綜合及修訂)在開曼群島註冊成立為獲豁免有限公司。於註冊成立日期，貴公司的法定股本為380,000港元，分為38,000,000股每股面值0.01港元的普通股，其中一股股份已配發及發行予認購人，其後於同日按面值轉讓予RBC Venture Limited(「RBC Venture」)。於同日，貴公司99股新股份獲配發、發行及入賬列作繳足予RBC Venture。於有關配發及發行股份後，貴公司由RBC Venture直接全資擁有。RBC Venture由Low Seah Sun先生(「Low先生」)、Seah Peet Hwah女士(「Seah女士」)、Cheang Wye Keong先生(「Cheang先生」)及Lau Ah Cheng先生(「Lau先生」)(統稱「控股股東」)分別擁有40%、30%、20%及10%權益，彼等向吾等表示彼等四人於往績記錄期就提供樓宇建造服務於現時組成貴集團各實體的所有股東大會上一致行使其投票權，並且於往績記錄期後以書面形式重申其一致行使其投票權，同時彼等決議將繼續如此行事，如彼等購買、出售、質押RBC Venture的任何證券或對買賣RBC Venture任何證券增添任何權利，彼等將事先獲取其他股東同意。

貴公司註冊辦事處及主要營業地點的地址均於本招股章程「公司資料」一節披露。

歷史財務資料乃以令吉呈列，與貴公司的功能貨幣相同。

貴公司為投資控股公司。其附屬公司的主要業務載於附註38。

### 2. 集團重組、歷史財務資料的編製及呈列基準

歷史財務資料乃根據附註4所載的會計政策編製，符合國際會計準則理事會頒佈的國際財務報告準則及會計指引第5號「共同控制合併的合併會計法」項下的合併會計原則。自註冊成立日期起至2019年10月31日止，除籌備貴公司股份於聯交所建議上市外，貴公司未經營任何業務。透過下文詳述的一系列集團重組，貴公司成為多間附屬公司的控股公司，包括RBC International Limited(「RBC International」)、Rimbaco及Rimbaco Property(「重組」)。

往績記錄期及直至緊接下文所載的重組前，Rimbaco及Rimbaco Property由控股股東全資擁有。

重組的主要步驟如下：

- (i) 於2019年2月28日，貴公司註冊成立，由RBC Venture全資擁有，並由上文附註1所載的控股股東最終控制。
- (ii) 於2019年3月12日，RBC International於英屬處女群島(「英屬處女群島」)註冊成立為有限公司。每股面值1美元的100股股份已配發、發行及入賬列作繳足予貴公司，並成為貴公司的直接全資附屬公司。

- (iii) 於2019年6月17日，控股股東(作為賣方)與 貴公司(作為買方)訂立股份出售協議，據此，控股股東同意將其於Rimbaco及Rimbaco Property的全部股權轉讓予 貴公司的直接全資附屬公司RBC International。考慮到，900股 貴公司股份已配發及發行予RBC Venture(按控股股東(作為賣方)指示)。於股權互換後，Rimbaco及Rimbaco Property成為 貴公司的間接全資附屬公司。

RBC Venture被視為 貴公司的直接及最終控股公司。

根據上文詳述的重組， 貴公司於2019年6月17日成為 貴集團現時旗下各公司的控股公司，控股股東透過其投資控股公司(即RBC Venture)為最終控股股東。 貴公司及其附屬公司於整個往績記錄期均受控股股東共同控制。重組導致 貴集團被視為持續經營實體。因此，歷史財務資料已採用合併會計原則按猶如 貴公司一直為 貴集團控股公司的基準編製。

往績記錄期的綜合損益及其他全面收益表、綜合權益變動表及綜合現金流量表包括 貴集團現時旗下各公司的業績、權益變動及現金流量，猶如 貴公司一直為 貴集團控股公司及現行集團架構於整個往績記錄期一直存在。

貴集團已編製於2017年及2018年10月31日的綜合財務狀況表，以呈列 貴集團現時旗下各公司的資產及負債，猶如現行集團架構於該等日期一直存在，並已考慮各自的註冊成立日期(如適用)。

### 3. 應用國際財務報告準則

就編製及呈列往績記錄期的歷史財務資料而言， 貴集團已於整個往績記錄期貫徹採納符合國際會計準則理事會頒佈的國際財務報告準則、國際會計準則(「國際會計準則」)、修訂及詮釋(「國際財務報告詮釋委員會」)的會計政策，其於2018年11月1日開始的會計期間有效，惟以下除外：(i) 貴集團於2018年11月1日採納國際財務報告準則第9號「金融工具」及直至2018年10月31日的國際會計準則第39號「金融工具：確認及計量」及(ii) 於整個往績記錄期提早採納國際財務報告準則第16號「租賃」。

#### 國際財務報告準則第9號「金融工具」

截至2019年10月31日止年度， 貴集團已應用國際財務報告準則第9號及其他國際財務報告準則相關的相應修訂。國際財務報告準則第9號就(1)金融資產及金融負債的分類及計量、(2)金融資產及合約資產的預期信貸虧損(「預期信貸虧損」)及(3)一般對沖會計引入新規定。

貴集團已根據國際財務報告準則第9號所載的過渡條文應用國際財務報告準則第9號，即對於2018年11月1日(首次應用日期)尚未終止確認的工具追溯應用分類及計量規定(包括預期信貸虧損模式下的減值)，而並無對於2018年11月1日已終止確認的工具應用相關規定。於2018年10月31日的賬面值與於2018年11月1日的賬面值之間的差額於2018年11月1日的期初保留溢利確認，並無重列比較資料。

由於有關資料乃根據國際會計準則第39號「金融工具：確認和計量」編製，因此，截至2019年10月31日止年度的若干資料可能無法與截至2018年10月31日止兩個年度的資料比較。

應用國際財務報告準則第9號的會計政策於附註4披露。

#### 首次應用國際財務報告準則第9號所產生的影響概要

下表說明根據國際財務報告準則第9號及國際會計準則第39號於首次應用日期2018年11月1日的金融資產以及面臨預期信貸虧損的其他項目的分類及計量。下表並無載列並未受變動影響的細分項目。

	按攤銷成本 列賬的 金融資產 (先前分類為 貸款及 應收款項) 千令吉 (附註a)	合約資產 千令吉	遞延稅項資產 千令吉	保留盈利 千令吉
於2018年10月31日的期末結 餘－國際會計準則第39號	65,756	65,245	1,905	82,919
首次應用國際財務報告準則 第9號產生的影響： 重新計量 －預期信貸虧損模式下的 減值(附註b)	<u>(167)</u>	<u>(245)</u>	<u>99</u>	<u>(313)</u>
於2018年11月1日的期初結餘	<u><u>65,589</u></u>	<u><u>65,000</u></u>	<u><u>2,004</u></u>	<u><u>82,606</u></u>

附註：

#### (a) 金融資產的分類

於2018年11月1日應用國際財務報告準則第9號對 貴集團綜合財務狀況表內的金融工具分類並無影響。根據國際會計準則第39號分類為貸款及應收款項的所有金融資產以及按攤銷成本計量的金融負債繼續根據國際財務報告準則第9號按攤銷成本計量。

#### (b) 預期信貸虧損模式項下的減值

於2018年11月1日， 貴公司董事根據國際財務報告準則第9號的規定，使用無需過度成本或努力即可得的合理及可支持的資料審閱及評估 貴集團現有金融資產及合約資產的減值。

貴集團採用國際財務報告準則第9號簡化方法計量預期信貸虧損，其就全部貿易應收款項及合約資產使用全期預期信貸虧損。為計量預期信貸虧損，已單獨評估各應收債務人的貿易應收款項及合約資產。

按攤銷成本列賬的其他金融資產的虧損撥備主要包括其他應收款項、應收關聯方款項、受限制銀行存款及銀行結餘，已按12個月預期信貸虧損(「12個月預期信貸虧損」)基準計量，原因為自初始確認以來，有關信貸風險並無大幅增加。

就其他應收款項及應收關聯方款項而言，貴集團管理層基於過往償還紀錄、過往經驗以及前瞻性資料，對可收回性進行定期評估。根據貴集團管理層的評估，該等資產的預期信貸虧損並不重大。

就受限制銀行存款及銀行結餘而言，貴集團僅與信譽良好且獲國際信貸評級機構給予高信貸評級的銀行進行交易。該等銀行近期並無違約記錄。預期信貸虧損可忽略不計。

於2018年11月1日，額外虧損撥備412,000令吉(未扣除遞延稅項99,000令吉的影響)已於同日在保留溢利中確認。額外虧損撥備將自相應資產中扣除。

於2018年10月31日的貿易應收款項及合約資產的虧損撥備與於2018年11月1日的期初虧損撥備對賬如下：

	貿易應收款項 預期信貸虧損 的撥備 千令吉	合約資產預期 信貸虧損 的撥備 千令吉	總計 千令吉
<b>於2018年10月31日－</b>			
國際會計準則第39號	1,328	–	1,328
透過期初保留溢利重新計量的金額	167	245	412
<b>於2018年11月1日－</b>			
國際財務報告準則第9號	1,495	245	1,740

於本報告日期，貴集團並無提早應用以下已頒佈但尚未生效的新訂及經修訂國際財務報告準則及詮釋：

國際財務報告準則第17號	保險合約 <sup>2</sup>
國際財務報告詮釋委員會詮釋第23號	所得稅處理的不確定性 <sup>1</sup>
國際財務報告準則第3號(修訂本)	業務的定義 <sup>4</sup>
國際財務報告準則第9號(修訂本)	具有負補償的提前償付特徵 <sup>1</sup>
國際財務報告準則第10號及 國際會計準則第28號(修訂本)	投資者與其聯營公司或合營企業之間出售或注入 資產 <sup>3</sup>
國際會計準則第1號(修訂本)	負債的流動或非流動之劃分 <sup>6</sup>
國際會計準則第1號及國際會計準則 第8號(修訂本)	重大性的定義 <sup>5</sup>
國際會計準則第19號(修訂本)	計劃修改、縮減或結算 <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>
國際財務報告準則(修訂本)	2015年至2017年週期國際財務報告準則年度改進 <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>5</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2021年1月1日或之後開始的年度期間生效

<sup>3</sup> 於有待確定日期或之後開始的年度期間生效

- 4 就收購日期為2020年1月1日或之後開始的首個年度期初或之後的業務合併及資產收購生效
- 5 於2020年1月1日或之後開始的年度期間生效
- 6 於2022年1月1日或之後開始的年度期間生效

貴公司董事預期，應用上述新訂及國際財務報告準則的修訂本及詮釋將不會對 貴集團於可預見未來的財務狀況及財務表現造成重大影響。

#### 4. 重大會計政策

歷史財務資料已按照符合國際會計準則理事會頒佈的國際財務報告準則的會計政策編製，於2018年11月1日開始的會計期間以及往績記錄期內有效。於往績記錄期， 貴集團提前採納國際財務報告準則第16號「租賃」。此外，歷史財務資料包括聯交所證券上市規則及香港公司條例所規定的適用披露。

歷史財務資料已根據各報告期末的歷史成本(解釋載於下文會計政策)基準編製。歷史成本一般根據換取商品及服務的代價公平值計量。

公平值乃於計量日市場參與者於有秩序交易中出售資產可收取或轉讓負債須支付的價格，而不論該價格是否可使用其他估值方法直接觀察或估計。在估計資產或負債的公平值時， 貴集團考慮市場參與者於計量日對資產或負債定價時所考慮的資產或負債特點。歷史財務資料中作計量及／或披露用途的公平值乃按此基準釐定，惟國際財務報告準則第2號「股份付款」範圍內的股份付款交易、國際財務報告準則第16號範圍內的租賃交易以及與公平值部分類似但並非公平值(如國際會計準則第2號「存貨」的可變現淨值或國際會計準則第36號「資產減值」的使用價值)的計量則除外。

此外，就財務報告而言，公平值計量根據公平值計量輸入數據的可觀察程度及公平值計量輸入數據的整體重要性劃分為第一、第二或第三級，描述如下：

- 第一級輸入數據為實體可於計量日獲取的相同資產或負債於活躍市場的報價(未經調整)；
- 第二級輸入數據為資產或負債的可直接或間接觀察所得輸入數據(第一級包括的報價除外)；及
- 第三級輸入數據為資產或負債的不可觀察所得輸入數據。

主要會計政策載列如下。

#### 綜合基準

歷史財務資料載有 貴公司及 貴公司與其附屬公司控制的實體之財務報表。 貴公司在下列情況下取得控制權：

- 具有對投資對象的權力；
- 因參與投資對象業務而承擔可變回報的風險或享有可變回報的權利；及

- 能夠使用其權力以影響其回報。

倘有事實及情況顯示上列控制權的三項元素其中一項或多項有變，則 貴集團重新評估其是否控制投資對象。

附屬公司於 貴集團取得該附屬公司的控制權時開始綜合入賬，並於 貴集團喪失該附屬公司的控制權時終止。具體而言，自 貴集團取得控制權當日起直至 貴集團不再控制該附屬公司當日止，於年內收購或出售附屬公司的收入及開支均計入綜合損益及其他全面收益表。

損益及其他全面收益的各項目歸屬於 貴公司權益擁有人及非控股權益。附屬公司的全面收益總額歸屬於 貴公司權益擁有人及非控股權益，縱使此舉會導致非控股權益出現虧絀結餘。

附屬公司的財務報表將於有需要時予以調整，使其會計政策與 貴集團的會計政策一致。

所有集團內的資產、負債、權益、收入、開支以及 貴集團成員公司間交易的現金流量均於綜合入賬時悉數對銷。

附屬公司的非控股權益與 貴集團於當中的權益分開呈列，指現時擁有權權益賦予持有人權利於清盤時按比例分佔相關附屬公司資產淨值。

#### 貴集團於現有附屬公司的權益變動

當 貴集團失去一家附屬公司的控制權時，會取消確認該附屬公司的資產及負債以及非控股權益(如有)。收益或虧損於損益確認，並按(i)已收代價的公平值及任何保留權益的公平值之總額及(ii)貴公司擁有人應佔該附屬公司資產(包括商譽)賬面值與負債賬面值兩者之間的差額計算。

#### 涉及共同控制業務的業務合併的合併會計法

歷史財務資料包括發生共同控制合併的合併業務的財務報表項目，猶如該等項目自合併業務首次受控股方控制當日起已合併處理。

就控股方而言，合併業務的資產淨值乃採用現有賬面值綜合入賬。共同控制合併時並無就商譽或議價購買收益確認任何金額。

綜合損益及其他全面收益表包括各合併業務自最早呈列日期起或自合併業務首次處於共同控制下的日期以來(以較短者為準)的業績。

歷史財務資料乃假設有關係業務由前一個報告期初起或首次受共同控制之日起(以較短者為準)合併而呈列。

### 於附屬公司的投資

於附屬公司的投資在 貴公司財務狀況表中按成本減任何已識別減值虧損列賬。

### 於聯營公司的權益

聯營公司為 貴集團對其有重大影響力的實體。重大影響力指有權參與投資對象的財務及營運政策決定，但非對該等政策擁有控制權或共同控制權。

聯營公司的業績及資產與負債以權益會計法計入該等綜合財務報表內。用作權益會計處理用途的聯營公司財務報表乃使用 貴集團就同類情況下的相似交易及事項所使用的統一會計政策編製。根據權益法，於聯營公司的投資初步按成本於綜合財務狀況表確認，並於其後調整，以確認 貴集團分佔該聯營公司的損益及其他全面收益。該等聯營公司資產淨值(損益及其他全面收益除外)的變動不予入賬，除非該等變動導致集團的擁有權變動。當集團分佔聯營公司的虧損超出其於該聯營公司的權益(包括任何本質上構成 貴集團於該聯營公司投資淨額部分的長期權益)時， 貴集團不再確認其分佔進一步虧損。僅限於 貴集團產生法定或推定責任或代表該聯營公司作出付款時方確認額外虧損。

於聯營公司之投資乃自被投資方成為聯營公司當日起按權益法入賬。收購於聯營公司之投資時，投資成本超出 貴集團應佔該被投資方之可識別資產及負債之公平值淨額之任何數額確認為商譽，並計入該投資之賬面值。 貴集團所佔之可識別資產及負債的公平值淨額超出投資成本部分，在重新評估後，即時於投資收購期間於損益內確認。

貴集團就有否客觀跡象顯示於聯營公司的權益可能出現減值進行評估。倘存在任何該等客觀跡象，投資(包括商譽)的全部賬面值應按照國際會計準則第36號的規定，作為一項單項資產通過將其可收回金額(使用價值及公平值減去出售費用後的餘額兩者中的較高者)與其賬面值進行比較來進行減值測試。任何已確認減值虧損不會分配至屬投資賬面值一部分的任何資產(包括商譽)。該項減值虧損的任何轉回金額應按照國際會計準則第36號的規定，以投資的可收回金額其後增加為限進行確認。

當 貴集團不再對聯營公司行使重大影響力時，聯營公司將作為出售於被投資方的全部權益入賬，所產生的收益或虧損於損益中確認。

當集團實體與 貴集團聯營公司交易，與聯營公司交易產生的損益於 貴集團綜合財務報表中確認，惟以聯營公司與 貴集團無關的權益為限。

### 持作出售非流動資產

倘其賬面值將主要透過銷售交易而非持續使用收回，非流動資產分類為持作出售。此條件僅

於資產可按現狀即時出售，惟須符合出售該等資產的慣常條款及相當可能會被出售時方被視為符合。管理層必須致力於該出售，預期有關出售自分類當日起計一年內完成此等交易並為其列賬。

分類為持作出售的非流動資產按彼等過往賬面值及公平價值減出售成本中較低者計量，惟投資物業除外，其繼續按照相關章節所載的會計政策計量。

### 客戶合約收益

根據國際財務報告準則第15號，貴集團於或當完成履約責任時(即於特定履約責任相關的貨品或服務的「控制權」轉移予客戶時)確認收益。履約責任指一項明確貨品及服務(或一批貨品或服務)或一系列大致相同的明確貨品或服務。

倘符合以下其中一項條件，則控制權隨時間轉移，收益亦會參考相關履約責任的完成進度隨時間確認：

- 客戶於 貴集團履約時同時收取及利用 貴集團履約所提供的利益；
- 貴集團的履約創造或提升客戶於 貴集團履約時控制的資產；或
- 貴集團的履約並無創造對 貴集團有替代用途的資產，而 貴集團有強制執行權利收取至今已履約部分的款項。

否則，收益於客戶獲得服務控制權的時間點確認。

合約資產指 貴集團就其已向客戶轉移貨品或服務而收取代價的權利(尚未成為無條件)，根據國際財務報告準則第9號進行減值評估。相反，應收款項指 貴集團收取代價的無條件權利，即代價只須待時間推移即到期支付。

合約負債指 貴集團就其已收客戶代價(或客戶應付代價款項)向客戶轉移貨品或服務的責任。

與同一份合約有關的合約資產及合約負債按淨額基準入賬呈列。

### 隨時間確認收益：根據輸入法計量完全履行履約責任的進度

完全達成履行履約責任期間的進度乃根據輸入法計量，即透過按 貴集團為達成履約責任而產生的努力或投入(相對於預期為達成履約責任的總投入)確認收益，有關方法最能反映 貴集團於轉讓服務控制權方面的履約情況。

### 可變代價

就包含可變代價(樓宇建築服務的更改指令)的合約而言，貴集團使用(a)預期價值法或(b)最有可能金額，估計其將有權取得的代價金額，視乎哪一個方法可對 貴集團將有權取得的代價金額作出較佳預測。

僅在可變代價的估計金額計入交易價極可能不會導致日後於與可變代價相關的不確定因素其後得到解決時出現重大收益撥回時，可變代價的估計金額方會計入交易價。

於各報告期末，貴集團更新估計交易價(包括更新有關估計可變代價是否受限制的評估)以忠實揭示於報告期末的情況及報告期內的情況變動。

## 租賃

### 租賃的定義

倘合約賦予權利於一段時間內控制已識別資產的用途以換取代價，則該合約為租賃或包含租賃。

就首次應用當日或之後訂立、修訂或因業務合併產生的合約而言，貴集團會於開始、修訂或收購日期(視乎情況)根據國際財務報告準則第16號項下的定義評估合約是否為租賃或包含租賃。有關合約將不會被重新評估，除非合約中的條款與條件隨後被改動。

### 貴集團作為出租人

貴集團為出租人的租賃被分類為融資或經營租賃。倘租賃條款將絕大部分所有權風險及回報轉移至承租人，則有關合約被分類為融資租賃。所有其他租賃分類為經營租賃。

經營租賃的租金收入乃按相關租賃年期以直線法於損益內確認。磋商及安排經營租賃產生的初步直接成本乃加至租賃資產的賬面值。

### 貴集團作為承租人

#### 分配代價至合約的組成部分

就包含租賃組成部分以及一項或多項額外租賃或非租賃組成部分的合約而言，貴集團根據租賃組成部分的相對獨立價格及非租賃組成部分的合計獨立價格基準，將合約代價分配至各租賃組成部分。

貴集團亦應用可行權宜方法，並無將非租賃部分與租賃部分分開，而是將租賃部分及任何相關非租賃部分作為單一租賃部分入賬。

作為一項可行權宜方法，當貴集團合理預期對財務報表的影響與組合中的個別租賃並無重大差異時，具有類似特徵的租賃按組合基準入賬。

### 使用權資產

使用權資產的成本包括：

- 租賃負債的初始計量金額；

- 在開始日或之前支付的任何租賃付款，減已獲得的任何租賃優惠；及
- 貴集團產生的任何初始直接成本。

使用權資產按成本減任何累計折舊及減值虧損計量，並就任何重新計量租賃負債作出調整。

貴集團於租期屆滿時合理確定獲得相關租賃資產的所有權的使用權資產，於開始日期至使用期結束為止折舊。否則，使用權資產於其估計使用期及租期(以較短者為準)內按直線法基準折舊。

當 貴集團於租期結束後行使購買權而取得相關租賃資產的擁有權，有關使用權資產的成本及相關累計折舊及減值虧損轉撥至物業、廠房及設備。

貴集團將使用權資產於綜合財務狀況表內單獨呈列。

#### **可退還租金按金**

已付可退還租金按金乃根據國際財務報告準則第9號入賬及按公平值初始計量。於初始確認時對公平值的調整被視為額外租金付款並計入使用權資產之成本。

#### **租賃負債**

租賃負債初步按於開始日期尚未支付的租賃付款現值計量，並使用租賃所隱含的利率予以貼現。倘該利率不可輕易釐定，則 貴集團會採用其增量借款利率。

載入租賃負債計量中的租賃付款包括固定租賃付款(包括實物固定付款)及貴集團合理確定行使購買選擇權之行使價。

租賃負債其後通過增加賬面值以反映租賃負債之利息(使用實際利率法)及減少賬面值以反映已付租賃付款之方式計量。

倘租期有所變動或行使購買選擇權的評估發生變化， 貴集團會重新計量租賃負債(並就相關使用權資產作出相應調整)，在此情況下，相關租賃負債透過使用重新評估日期的經修訂貼現率貼現經修訂租賃付款而重新計量。

租賃負債於綜合財務狀況表作為單獨一項呈列。

#### **租賃修改**

倘出現以下情況， 貴集團會將租賃修改作為一項單獨的租賃入賬：

- 該項修改通過增加使用一項或多項相關資產的權利擴大了租賃範圍；及

- 租賃代價增加，增加的金額相當於範圍擴大對應的單獨價格，加上為反映特定合約的實際情況而對單獨價格進行的任何適當調整。

就未作為一項單獨租賃入賬的租賃修改而言，貴集團基於使用修改生效日期的經修訂貼現率貼現經修訂租賃付款得出的經修改租賃租期，重新計量租賃負債。

貴集團通過對相關使用權資產進行相應調整，以對租賃負債進行重新計量。當經修改合約包含租賃組成部分以及一個或多個額外租賃或非租賃組成部分時，貴集團根據租賃組成部分的相對獨立價格及非租賃組成部分的總獨立價格，將經修改合約中的代價分配至每個租賃組成部分。

#### 外幣

在編製各個別集團實體的財務報表時，以該公司的功能貨幣以外的貨幣(外幣)計價的交易按交易日期的適用匯率確認。於報告期末，以外幣為單位的貨幣性項目均按該日的匯率再換算。以公平值並以外幣計價的非貨幣性項目會按確定公平值日期的匯率再換算。以歷史成本計量並以外幣計價的非貨幣性項目不會再換算。

因結算貨幣項目及重新換算貨幣項目而產生的匯兌差額於產生期間在損益中確認。

#### 借款成本

不符合資格資本化為合資格資產的借貸成本於產生年度均於損益確認。

#### 退休福利成本

界定供款福利計劃付款於僱員提供服務後而應得供款時被確認為開支。

#### 短期僱員福利

短期僱員福利是在僱員提供服務時預期支付福利的未折現金額。所有短期僱員福利均被確認為開支，除非另有國際財務報告準則要求或允許將福利計入資產成本。

經扣除任何已付金額後，僱員應得的福利(如工資、薪金及年假)確認為負債。

#### 稅項

所得稅開支指即期應付稅項與遞延稅項的總和。

即期應付稅項乃按年度應課稅溢利計算。應課稅溢利與綜合損益及其他全面收益表所報「除稅前溢利」有所不同，此乃由於在其他年度的應課稅或可予扣減的收入或開支，及永遠毋須課稅或不能扣減的項目所致。貴集團即期稅項的負債，乃按各報告期末所沿用或實際沿用的稅率計算。

遞延稅項乃按歷史財務資料內資產及負債賬面值與用於計算應課稅溢利的相應稅基的臨時差額予以確認。遞延稅項負債一般就所有應課稅暫時差額確認。遞延稅項資產一般於很可能有應課稅溢利可用於抵銷該等可動用的可扣減暫時差額時就所有可扣減暫時差額確認。倘暫時差額乃因初步確認不影響應課稅溢利及會計溢利交易中的資產及負債產生，有關資產及負債將不予確認。

除非貴集團可控制有關暫時性差異之回撥及暫時性差異在可見將來不會回撥之情況下，由投資附屬公司、聯營公司及共同控制實體產生之暫時性差異，其遞延稅項負債均予以確認。與該等投資及權益相關的可抵扣暫時差額所產生的遞延稅項資產僅在動用暫時差額利益時有足夠的應課稅溢利且預期在可見將來其將被撥回時，方可確認。

遞延稅項資產的賬面值於各報告期末作出檢討，若不可能再有足夠應課稅溢利以收回全部或部分資產則會予以扣減。

遞延稅項負債及資產按預期於負債清償或資產變現期間的稅率計量，而稅率乃以各報告期末所沿用或實際沿用之稅率(及稅法)為基準。

遞延稅項資產及負債的計量反映按照貴集團預期於各報告期末收回或清償其資產及負債賬面值的方式所產生的稅務結果。

為計量貴集團已確認使用權資產及相關租賃負債的租賃交易之遞延稅項，貴集團首先釐定稅項減免屬於使用權資產還是租賃負債。

就稅務減免歸屬於租賃負債的租賃交易而言，貴集團就整體租賃交易應用國際會計準則第12號「所得稅」規定。與使用權資產及租賃負債相關的暫時差異按淨額基準評估。使用權資產折舊超出租賃負債主要部分的租賃付款部分導致產生可扣減暫時差異淨額。

當有法定權利可以即期稅項資產抵銷即期稅項負債及當其與同一稅務機關向同一應課稅實體徵收的所得稅有關時，遞延稅項資產及負債予以抵銷。

即期及遞延稅項均於損益中確認，惟其與其他全面收益中或直接於權益中確認的項目相關則除外，且在此情況下，即期及遞延稅項亦分別於其他全面收益中或直接於權益中確認。

### 物業、廠房及設備

除下述之永久業權土地外，物業、廠房及設備為持作供應服務，或作行政用途的有形資產。物業、廠房及設備乃按成本減其後累計折舊及其後累計減值虧損(如有)於綜合財務狀況表內列賬。

永久業權土地不予折舊，並按成本減其後累計減值虧損計量。

除永久業權土地外，物業、廠房及設備項目折舊乃採用直線法按其估計可使用年期撇銷其成本減剩餘價值確認。估計可使用年期、剩餘價值及折舊方法於各報告期末檢討，估計任何變動的影響按預期基準入賬。

物業、廠房及設備項目於出售後或當預期持續使用該資產將不會產生未來經濟利益時剔除確認。因出售或報廢物業、廠房及設備項目而產生的任何盈虧乃按銷售所得款項與資產賬面值間的差額釐定，並於損益確認。

### 投資物業

投資物業為持作賺取租金及／或資本增值的物業(包括就該等目的的在建物業)。

投資物業初步按成本計量，包括任何直接應佔開支。於初步確認後，投資物業按成本減其後累計折舊及任何累計減值虧損列賬。折舊按直線法在投資物業估計可使用年期內撇銷其成本且經計及其估計剩餘價值後確認。

投資物業於出售後或於投資物業永久不再使用且預期出售不會產生未來經濟利益時剔除確認。剔除確認物業所產生的任何盈虧(按出售所得款項淨額與資產賬面值的差額計算)於物業被剔除確認期間於損益入賬。

### 物業、廠房及設備及使用權資產的減值

貴集團於各報告期末審閱其物業、廠房及設備及使用權資產的賬面值，以判斷是否有跡象顯示該等資產蒙受任何減值虧損。倘出現任何有關跡象，估計資產的可收回金額以確定減值虧損的程度(如有)。

物業、廠房及設備及使用權資產的可收回金額乃個別估計。倘若無法個別估計可收回金額，則 貴集團估計資產所屬現金產生單位的可收回金額。

此外，於可建立合理一致的分配基準時，公司資產會分配至個別現金產生單位，否則有關資產會分配至可建立合理一致分配基準的現金產生單位之最小組別。 貴集團對是否有跡象顯示公司

資產可能出現減值進行評估。倘存在有關跡象，則釐定公司資產所屬的現金產生單位或現金產生單位組別的可收回金額，並與相關現金產生單位或現金產生單位組別的賬面值作比較。

可收回金額乃公平值減出售成本及在用價值兩者中較高者。評估在用價值時，採用除稅前折現率將估計未來現金流量折現至現值。該折現率反映市場所評估的貨幣時間價值及該資產的獨有風險，而估計未來現金流量未有就此作出調整。

倘資產(或現金產生單位)的可收回金額估計低於其賬面值，則該資產(或現金產生單位)的賬面值將調低至其可收回數額。減值虧損即時於損益內確認。就未能按合理一致基準分配至現金產生單位的企業資產或一部分企業資產而言，貴集團會將一組現金產生單位的賬面值(包括分配至該現金產生單位組別的企業資產或一部分企業資產的賬面值)與該組現金產生單位的可收回金額作比較。

若減值虧損隨後撥回，則資產(或現金產生單位或一組現金產生單位)的賬面值乃增至其可收回數額的經修訂估計值，惟經增加後的賬面值不得超過假設資產(或現金產生單位或一組現金產生單位)於過往年度並無確認任何減值虧損時釐定的賬面值。撥回的減值虧損於損益確認。

### 撥備

倘貴集團因過往事件而須承擔現時的法定或推定義務，貴集團可能須履行該義務，且能夠可靠估計該義務金額，則確認撥備。

已確認為撥備的金額，為對各呈報期末履行現時義務所需代價的最佳估計，並已考慮與義務有關的風險及不明朗因素。倘撥備採用履行現時義務所需的估計現金流量計量，則其賬面值為現金流量的現值(倘貨幣時間值的影響重大)。

### 金融工具

倘集團實體成為金融工具合約訂約方時，金融資產及金融負債須確認。所有以常規方式購入或出售之金融資產均按買賣日期基準確認及終止確認。以常規方式購入或出售指須於市場規定或慣例所訂時限內交付資產之金融資產購入或出售。

金融資產及金融負債初步按公平值計量，惟客戶合約產生的貿易應收款項除外，其根據國際財務報告準則第15號初步計量。收購或發行金融資產及金融負債直接應佔的交易成本於初步確認時加入金融資產或金融負債(如適用)公平值或自公平值減除。

實際利率法是計算金融資產或金融負債攤銷成本及在有關期間分配利息收入及利息開支的方法。實際利率是將金融資產或金融負債於其預期年期或(如適用)較短期間所得的估計未來現金收入及付款(包括構成實際利率組成部分的所有已付或已收費用及費率、交易成本及其他溢價或折讓)準確貼現至初始確認時的賬面值的利率。

利息收入於損益中確認，並計入「其他收入、收益及虧損」項目。

### 金融資產

金融資產的分類及計量(根據附註3的過渡條文應用國際財務報告準則第9號後)

符合下列條件的金融資產其後按攤銷成本計量：

- 於一個商業模式內持有金融資產，而其目的是為了收取合約現金流量；及
- 金融資產的合約條款引致於指定日期的現金流量僅為支付本金和未償還的本金利息。

符合下列條件的金融資產其後按公平值計入其他全面收益(「按公平值計入其他全面收益」)計量：

- 於目標為出售及收取合約現金流量的業務模式內持有的金融資產；及
- 合約條款於指定日期產生現金流量，而純粹作為本金及尚未清償本金的利息的付款。

所有其他金融資產其後以按公平值計入損益(「按公平值計入損益」)的方式計量。

### 攤銷成本及利息收入

對於隨後以攤銷成本計量的債務工具，利息收入乃使用實際利率法確認。利息收入乃根據對金融資產的總賬面值應用實際利率計算，惟隨後出現信貸減值的金融資產除外。就其後出現信貸減值的金融資產而言，利息收入乃對金融資產攤銷成本應用實際利率予以確認。倘於其後報告期間，信貸減值金融工具之信貸風險好轉，使金融資產不再出現信貸減值，在釐定資產並無信貸減值後，自報告期初起利息收入乃對金融資產賬面總值應用實際利率予以確認。

預期信貸虧損模式下的減值(根據附註3所載的過渡性安排應用國際財務報告準則第9號後)

貴集團對根據國際財務報告準則第9號須減值的金融資產(包括貿易及其他應收款項、應收關聯方款項、有抵押銀行存款以及銀行結餘及現金)以及其他項目(合約資產)使用預期信貸虧損模式進行減值評估。預期信貸虧損金額於各報告日期更新，以反映自初步確認以來的信貸風險變化。

全期預期信貸虧損指於相關工具預期年期內發生的所有可能違約事件所導致的預期信貸虧損。與此相對，12個月預期信貸虧損指預期於報告日期後12個月內可能發生的違約事件所導致的部分全期預期信貸虧損。評估根據 貴集團過往信貸虧損經驗、整體經濟狀況、行業環境、貴集團還款記錄以及於報告日期對當前狀況及未來狀況預測的評估進行。

貴集團始終就貿易應收款項及合約資產確認全期預期信貸虧損。就該等資產的預期信貸虧損就不同對手方作個別評估。

就所有其他工具而言，貴集團計量的虧損撥備相等於12個月預期信貸虧損，除非信貸風險自初步確認以來顯著增加，在此情況下，貴集團確認全期預期信貸虧損。應否確認全期預期信貸虧損乃基於自初步確認以來發生違約的可能性或風險有否顯著增加而進行評估。

(i) 信貸風險大幅增加

於評估金融工具信貸風險是否自初始確認以來已大幅增加時，貴集團會比較金融工具於報告日期出現違約之風險與該金融工具於初始確認日期出現違約之風險。作此評估時，貴集團會考慮合理且具有理據支持之定量及定性資料，包括歷史經驗及無須花費不必要成本或精力即可獲得之前瞻性資料。

尤其是，評估信貸風險是否已大幅增加時會考慮下列各項：

- 金融工具外部(如有)或內部信貸評級之實際或預期大幅惡化；
- 信貸風險之外部市場指標大幅惡化，例如信貸息差大幅增加、債務人之信貸違約掉期價大幅上升；
- 預期將導致債務人履行債務責任之能力大幅下降之營商、財務或經濟狀況之現有或預測不利變動；
- 債務人經營業績之實際或預期大幅惡化；及
- 導致債務人履行債務責任之能力大幅下降之債務人監管、經濟或技術環境之實際或預期重大不利變動。

不論上述評估結果如何，貴集團假定當合約付款逾期超過30天時，信貸風險自初始確認以來已大幅增加，惟貴集團有合理且具有理據支持之資料顯示情況並非如此則作別論。

儘管上文所述，倘債務工具於報告日被釐定為信貸風險偏低，則貴集團假設該債務工具之信貸風險自初始確認以來並無大幅增加。倘(i)其違約風險較低，(ii)借款人擁有雄厚實力可在短期內履行其合約現金流量義務，及(iii)經濟及業務狀況之長期不利變動可能但未必會削弱借款人履行其合約現金流量義務的能力，則債務工具被釐定為信貸風險偏低。當債務工具之內部或外部信貸評級為「投資級別」(按照全球理解之釋義)，貴集團認為該債務工具之信貸風險較低。

貴集團定期監控識別信貸風險是否出現顯著增加所用標準的有效性，並對其作出適當修訂以確保在款項逾期前有關標準能識別信貸風險的顯著增加。

## (ii) 違約的定義

貴集團管理層認為，當該工具逾期超過90天時已發生違約事件，除非 貴集團擁有合理且具有理據資料顯示一項較滯後的違約標準更為合適則作別論。

## (iii) 信貸減值金融資產

當發生一項或多項對金融資產估計未來現金流量有不利影響之事件時，金融資產出現信貸減值。金融資產信貸減值之證據包括有關下列事件的可觀察數據：

- 發行人或借款人陷入重大財務困難；或
- 違反合約，如違約或逾期事件；或
- 借款人之貸款人因與借款人出現財務困難有關之經濟或合約理由而給予借款人在一般情況下貸款人不予考慮之優惠條件；或
- 借款人有可能破產或進行其他財務重組。

## (iv) 撤銷政策

金融資產或合同資產的總賬面值在並無實際收回前景時予以部分或全部撤銷。此種情況一般在 貴集團釐定債務人不具有能產生足以償還須撤銷款項的現金流量的資產或收入來源時發生。撤銷構成一項終止確認事件。先前撤銷資產的其後收回金額於收回期間作為減值撥回在損益中確認。

## (v) 預期信貸虧損之計量及確認

預期信貸虧損之計量為違約概率、違約損失程度(即倘發生違約之損失程度)及違約時風險之函數。對違約概率及違約損失程度之評估乃基於歷史數據按前瞻性資料作調整。

一般而言， 貴集團以按照合約應付 貴集團之所有合約現金流與 貴集團預期收取之所有現金流量兩者之差額估計預期信貸虧損，並按初始確認時釐定之實際利率貼現。

利息收入根據金融資產的賬面值總額計算，惟金融資產為信貸減值的情況除外，於此情況下，利息收入根據金融資產的攤銷成本計算。

貴集團透過調整所有金融工具的賬面值於損益確認減值收益或虧損，惟應收賬款透過虧損撥備賬確認相應調整除外。

**金融資產分類及後續計量(於2018年11月1日應用國際財務報告準則第9號前)**

貴集團的金融資產分類貸款及應收款項。分類視乎金融資產的性質及目的而定，且於初步確認時釐定。

**貸款及應收款項**

貸款及應收款項為在活躍市場並無報價而具有固定或可釐定支付款額之非衍生金融資產。於初步確認後，貸款及應收款項(包括貿易及其他應收款項、應收關聯方款項、受限制銀行存款以及銀行結餘及現金)採用實際利率法按攤銷成本減任何已識別減值計量(見下文有關金融資產減值之會計政策)。

利息收入採用實際利率確認，惟倘確認利息屬無關重要之短期應收款項除外。

**金融資產減值**

金融資產於報告期末會被評估有否出現減值跡象。倘有客觀證據證明金融資產之估計未來現金流量因初步確認金融資產後發生之一項或多項事件而受到影響，則金融資產被視為減值。

減值之客觀證據可能包括：

- 發行人或交易對手出現重大財務困難；或
- 違約，如未能或延遲償還利息及本金；或
- 借款人有可能破產或進行財務重組。

應收款項組合出現減值之客觀證據可包括 貴集團過往收款記錄、組合內逾期超過平均信貸期之延期款項數目上升以及與拖欠應收賬款有關的國家或地區經濟狀況出現可觀察變動。

已確認減值虧損金額乃該資產賬面值與按該金融資產原實際利率貼現之估計未來現金流量之現值之差額。

金融資產之賬面值直接按所有金融資產之減值虧損扣減，惟貿易應收款項除外，其賬面值透過使用撥備賬扣減。倘貿易應收款項被視作無法收回時，則於撥備賬撇銷。先前撇銷之款項如其後收回，則計入損益。撥備賬之賬面值變動於損益確認。

就按攤銷成本計量之金融資產而言，倘在隨後期間，減值虧損金額減少，而有關減少能客觀地與於確認減值虧損後所發生之事件有關，則先前已確認之減值虧損將透過損益撥回，惟資產於撥回減值當日之賬面值不得超過假設並無確認減值之攤銷成本。

### 終止確認金融資產

僅於資產現金流合約權利屆滿或 貴集團將金融資產及該資產擁有權之絕大部分風險及回報轉移至另一實體後， 貴集團方會終止確認該金融資產。倘 貴集團既無轉移亦無保留已轉讓資產擁有權之絕大部分風險及回報，並繼續控制已轉讓資產， 貴集團則確認於該資產之保留權益及可能須支付之相關負債。倘 貴集團保留已轉讓金融資產擁有權之絕大部分風險及回報，則 貴集團將繼續確認該金融資產，並就已收所得款項確認有抵押借貸。

於終止確認按攤銷成本計量之金融資產時，資產賬面值與已收及應收代價之差額會於損益確認。

### 金融負債及股本工具

集團實體發行之債務及股本工具乃按合約安排性質以及金融負債及股本工具之定義而分類為金融負債或股本工具。

#### 股本工具

股本工具指能證明集團實體經扣除其所有負債後之資產剩餘權益之任何合約。集團實體發行之股本工具按已收所得款項扣除直接發行成本後確認。

#### 其後按攤銷成本計量的金融負債

金融負債(包括貿易及其他應付款項、應付一間附屬公司款項、應付關聯方款項及銀行借款)其後以實際利率法按攤銷成本計量。

#### 終止確認金融負債

貴集團於及僅於 貴集團之責任解除、取消或屆滿後終止確認金融負債。終止確認之金融負債賬面值與已付及應付代價間之差額於損益確認。

## 5. 估計不明朗因素之主要來源

於應用附註4所述之 貴集團會計政策時， 貴集團管理層須對未能透過其他來源明顯獲得之資產及負債賬面值作出判斷、估計及假設。估計及相關假設以過往經驗及其他被視作相關之因素為基準。實際結果可能與該等估計有所不同。

估計及相關假設按持續基準檢討。倘修訂會計估計僅影響修訂估計之期間，則於該期間確認有關修訂，或倘該修訂影響目前及未來期間，則於修訂期間及未來期間確認有關修訂。

於報告期末有關未來之主要假設及估計不明朗因素之其他主要來源(當中涉及導致須於未來十二個月對資產及負債賬面值作出重大調整之重大風險)如下：

#### 確認客戶合約收益

貴集團經參考報告期末的合約工程完成階段確認合約收益及成本，並按迄今所履行工作產生的合約成本佔估計合約成本總額的比例計量。因此，收益確認涉及重大判斷，並作出估計以評估總合約成本及合約完成階段以為虧損合約提供適當撥備。

根據項目團隊編製的最新合約預算，並參考各合約工程的整體表現以及管理層的最佳估計及判斷，管理層估計，合約工程的可預計虧損或應佔溢利包括建築材料成本、分包成本及勞動力成本。

由於業務的合約性質，收益確認涉及重大判斷。儘管於履行合約過程中，管理層審閱及修訂樓宇建築服務合同成本之估計，但就其總成本而言，合約之實際結果可能高於或低於估計，這將顯著影響已確認之收益及利潤。

#### 貿易應收款項及合約資產之估計減值

於採納國際財務報告準則第9號前，管理層根據對該等資產的可收回性評估，對貿易應收款項及合約資產作出撥備。倘有客觀證據顯示出現減值虧損時，貴集團會考慮未來現金流量估計。

減值虧損金額乃按資產賬面值與其估計未來現金流量(不包括並未產生的未來信貸虧損)按金融資產原實際利率(即於初步確認時計算的實際利率)折現的現值的差額計算。倘實際未來現金流量低於預期，則可能發生重大減值虧損。

自於2018年11月1日採納國際財務報告準則第9號以來，管理層根據該等資產之信貸風險就按攤銷成本計量之貿易應收款項及合約資產估計預期信貸虧損之虧損撥備金額。虧損撥備金額計量為資產賬面值及估計未來現金流量現值(經考慮預期未來信貸虧損)之差額。倘實際未來現金流量低於預期，則可能發生重大減值虧損。

於2017年、2018年及2019年10月31日，貴集團貿易應收款項及合約資產之總賬面值分別載於附註19及20。

## 6. 收益及分部資料

收益指於往績記錄期提供樓宇建造服務所產生的收益。

就資源分配及分部表現評估而言，貴集團根據主要經營決策者(即貴集團執行董事，「主要經營決策者」)審閱的報告釐定經營分部，著重於所交付或提供的服務類型。就管理而言，貴集團根據所提供

的服務經營一個業務單位，其唯一經營分部為提供樓宇建造服務。主要經營決策者監控其業務單位之整體收益、業績、資產及負債，並定期審閱根據與國際財務報告準則一致之會計政策編製之財務資料，並於該報告內一貫呈列，且並無其他獨立財務資料。因此，並無呈列除實體範圍資料外之分部資料分析。

貴集團於往績記錄期間的收益分析如下：

	截至10月31日止年度		
	2017年 千令吉	2018年 千令吉	2019年 千令吉
按樓宇建造服務類別劃分隨時間確認來自客戶合約 之收益：			
工廠項目	318,593	65,096	101,192
機構、商業及／或住宅項目	26,968	86,619	158,771
其他	1,743	5,131	2,511
	<u>347,304</u>	<u>156,846</u>	<u>262,474</u>
總計	<u>347,304</u>	<u>156,846</u>	<u>262,474</u>

#### 來自客戶合約之履約責任

貴集團向客戶提供樓宇建造服務。當 貴集團創造或提升客戶於創造或提升資產時已控制的資產，則該等服務因達成履約責任而隨時間確認。該等服務的收益是根據合約完成階段採用輸入法確認。

貴集團之建築合約包括付款時間表，其要求一旦若干指定進程達標，便須於施工期間支付階段款項。 貴集團要求若干客戶提供佔合約總額10%之先付按金。當 貴集團於工程開展前收到按金時，此金額將於合約開始時列為合約負債，直至指定合約之已確認收益大於存款金額。

合約資產(扣除同一份合約的合約負債)於 貴集團於服務期間確認，即 貴集團就履行服務有權收取代價，因該等權利是以 貴集團日後達成指定進程的表現為條件。授予個別客戶的信貸期一般為60日內，此乃 貴集團按個別情況進行考慮而釐定。當該等權利成為無條件，則合約資產會被轉入貿易應收賬款。倘 貴集團達成相關合約的指定進程， 貴集團通常會將合約資產轉入貿易應收賬款。

應收保留金於保修期屆滿前確認為合約資產，該期間為自服務完成日期(即簽發實際竣工證書當日)起一至兩年不等。相關合約資產金額於保修期屆滿時重新分類至貿易應收賬款。保修期作為一項保證，保證所履行的服務符合協定的規範且保證不能單獨購買。

## 分配至餘下履約責任之交易價格

於2017年、2018年及2019年10月31日，分配至餘下履約責任(未獲達成或部分未獲達成)之交易價格及確認收益的預期時間如下：

	於10月31日		
	2017年 千令吉	2018年 千令吉	2019年 千令吉
一年內	30,982	255,993	343,024
一年以上但不超過兩年	25,059	345,945	369,292
兩年以上	—	389,174	32,990
	<u>56,041</u>	<u>991,112</u>	<u>745,306</u>

由於 貴集團業務僅位於馬來西亞，故並無呈列地區分部資料。

## 有關主要客戶的資料

於相關年度單獨佔 貴集團收益10%以上的來自客戶的收益如下：

	截至10月31日止年度		
	2017年 千令吉	2018年 千令吉	2019年 千令吉
客戶1	63,543	不適用 <sup>1</sup>	不適用 <sup>2</sup>
客戶2	不適用 <sup>1</sup>	21,598	不適用 <sup>1</sup>
客戶3	205,802	不適用 <sup>2</sup>	不適用 <sup>2</sup>
客戶4	不適用 <sup>2</sup>	56,564	82,859
客戶5	不適用 <sup>2</sup>	20,997	不適用 <sup>1</sup>
客戶6	不適用 <sup>2</sup>	不適用 <sup>1</sup>	27,179
客戶7	不適用 <sup>2</sup>	不適用 <sup>1</sup>	64,586

<sup>1</sup> 相應收益並無佔該年度 貴集團總收益10%以上。

<sup>2</sup> 於該年度並無來自客戶的收益。

## 7. 其他收入、收益及虧損

	截至10月31日止年度		
	2017年 千令吉	2018年 千令吉	2019年 千令吉
銀行利息收入	1,759	838	356
租金收入	85	116	172
出售物業、廠房及設備的(虧損)收益	(47)	68	215
撇銷物業、廠房及設備	–	–	(50)
出售投資物業的收益	–	1,032	180
出售分類為持作出售的資產之虧損	–	(4)	–
出售一間附屬公司收益(附註30)	–	58	–
其他	–	10	18
	<u>1,797</u>	<u>2,118</u>	<u>891</u>

## 8. 融資成本

	截至10月31日止年度		
	2017年 千令吉	2018年 千令吉	2019年 千令吉
下列項目之利息：			
銀行借款及銀行透支	60	41	678
租賃負債	41	18	361
	<u>101</u>	<u>59</u>	<u>1,039</u>

## 9. 除稅前溢利

	截至10月31日止年度		
	2017年 千令吉	2018年 千令吉	2019年 千令吉
除稅前溢利乃經扣除下列各項後達致：			
董事酬金(附註11)	2,055	1,657	1,914
其他員工成本：			
薪金、工資及其他津貼	14,815	10,735	13,138
退休福利計劃供款(不包括董事部分)	981	859	1,007
員工成本總額	<u>17,851</u>	<u>13,251</u>	<u>16,059</u>
核數師薪酬	68	49	79
物業、廠房及設備折舊	1,506	1,814	1,576
投資物業折舊	99	123	139
使用權資產折舊	530	559	2,288
建築材料成本(計入服務成本)	38,306	52,978	62,864
分包成本(計入服務成本)	229,513	42,462	126,861
約定損害賠償金撥備(計入服務成本)	6,920	–	–
呆賬／信貸虧損撥備	–	–	385
上市開支(計入行政及其他開支)	–	–	8,662
	<u><u>          </u></u>	<u><u>          </u></u>	<u><u>          </u></u>

## 10. 所得稅開支

	截至10月31日止年度		
	2017年 千令吉	2018年 千令吉	2019年 千令吉
所得稅開支(抵免)包括：			
馬來西亞企業所得稅			
— 本年度	11,119	4,055	7,503
— 過往年度	52	–	48
遞延稅項(附註28)	<u>(3,288)</u>	<u>1,538</u>	<u>(1,023)</u>
所得稅開支	<u><u>7,883</u></u>	<u><u>5,593</u></u>	<u><u>6,528</u></u>

馬來西亞所得稅乃就往績記錄期估計應課稅溢利按法定稅率計算。

遞延稅項詳情載於附註28。

往績記錄期的所得稅開支與綜合損益及其他全面收益表內除稅前溢利對賬如下：

	截至10月31日止年度		
	2017年 千令吉	2018年 千令吉	2019年 千令吉
除稅前溢利	37,976	23,003	18,745
按馬來西亞企業所得稅率24%計算的稅項開支	9,114	5,521	4,499
毋須課稅收入的稅務影響	(89)	(40)	(104)
不可扣稅開支的稅務影響	316	148	2,083
兩級制利得稅率制度的稅務影響(附註i)	(60)	(30)	(30)
特別所得稅豁免的稅務影響(附註ii)	(1,517)	-	-
分佔聯營公司業績的稅務影響	(3)	(15)	(23)
過往年度撥備不足	52	-	48
其他	70	9	55
年度所得稅開支	7,883	5,593	6,528

附註：

- (i) 根據馬來西亞1967年所得稅法，於2017年、2018年及2019年課稅年度，繳足股本2,500,000令吉或以下的馬來西亞中小型企業須就500,000令吉或以下的應課稅收入分別按稅率18%、18%及18%繳納所得稅。根據兩級制利得稅率制度，於2017年、2018年及2019年課稅年度，集團實體的首筆500,000令吉的應課稅收入將分別按稅率18%、18%及18%繳稅，而超過500,000令吉的溢利將按稅率24%繳稅。
- (ii) 於2017年4月10日，所得稅(豁免)(第2號)法令2017(Income Tax (Exemption) (No. 2) Order 2017)於憲報刊載，根據馬來西亞1967年所得稅法第68(4)分條為公司、有限責任合夥企業、信託機構、遺產執行人及繼承人提供特別所得稅豁免。合資格實體須開展業務兩年以上，並於兩年內錄得可扣稅收入，該兩年的會計期間應為12個月且年結日一致。

根據前一年度可扣稅收入的遞增金額授出豁免，適用於2017年及2018年課稅年度。授予的豁免金額基於可扣稅收入的增幅，按該法令訂明的方程式計算。

## 11. 董事、主要行政人員及僱員酬金

往績記錄期，就 貴公司董事已向 貴集團旗下實體提供服務已付或應付的酬金(包括於成為 貴公司董事前擔任集團實體僱員或董事的服務酬金)詳情如下：

## (a) 董事

	袍金 千令吉	薪金及 其他津貼 千令吉	花紅 千令吉	退休福利 計劃供款 千令吉	總計 千令吉
<b>截至2017年10月31日</b>					
止年度					
執行董事					
Low先生	240	244	164	39	687
Seah女士	190	134	90	21	435
Cheang先生	110	184	124	29	447
Lau先生	60	121	82	19	282
Low Wui Linn先生	–	132	53	19	204
總計	<u>600</u>	<u>815</u>	<u>513</u>	<u>127</u>	<u>2,055</u>

	袍金 千令吉	薪金及 其他津貼 千令吉	花紅 千令吉	退休福利 計劃供款 千令吉	總計 千令吉
<b>截至2018年10月31日</b>					
止年度					
執行董事					
Low先生	230	267	23	42	562
Seah女士	182	148	13	23	366
Cheang先生	105	200	17	32	354
Lau先生	58	131	11	21	221
Low Wui Linn先生	25	104	9	16	154
總計	<u>600</u>	<u>850</u>	<u>73</u>	<u>134</u>	<u>1,657</u>

	袍金 千令吉	薪金及 其他津貼 千令吉	花紅 千令吉	退休福利 計劃供款 千令吉	總計 千令吉
<b>截至2019年10月31日</b>					
<b>止年度</b>					
<b>執行董事</b>					
Low先生	230	280	93	44	647
Seah女士	182	156	52	25	415
Cheang先生	105	209	69	33	416
Lau先生	58	136	45	22	261
Low Wui Linn先生	25	107	27	16	175
總計	<u>600</u>	<u>888</u>	<u>286</u>	<u>140</u>	<u>1,914</u>

附註：

- (i) Low先生、Seah女士、Cheang先生、Lau先生及Low Wui Linn先生於2019年2月28日獲委任為 貴公司董事，並於2019年9月6日調任為執行董事。Low先生為 貴公司行政總裁，上文所披露彼之酬金包括其作為行政總裁就管理 貴集團旗下公司事務所提供服務獲得的酬金。

上文所示其他執行董事的酬金亦指彼等就管理 貴公司及 貴集團事務提供服務所獲得的酬金。

於往績記錄期執行董事的酬金屬於以下範疇：

	截至10月31日止年度		
	2017年 董事人數	2018年 董事人數	2019年 董事人數
零至1,000,000港元	4	4	4
1,000,001港元至1,500,000港元	<u>1</u>	<u>1</u>	<u>1</u>
	<u>5</u>	<u>5</u>	<u>5</u>

- (ii) 於往績記錄期， 貴公司並無委任獨立非執行董事。Ng Kok Seng先生、Wong Chi Wai先生及Yeo Chen Yen Mary女士於2020年3月31日獲委任為 貴公司獨立非執行董事。
- (iii) 酌情花紅乃根據往績記錄期各年的個人表現及市場趨勢釐定。

## (b) 僱員酬金

於往績記錄期各年，貴集團五名最高薪酬人士包括三名董事（其薪酬已於上文披露）。往績記錄期餘下兩名既非貴公司董事或主要行政人員的最高薪酬人士的酬金如下：

	截至10月31日止年度		
	2017年 千令吉	2018年 千令吉	2019年 千令吉
薪金及其他福利	586	371	399
酌情花紅	47	78	97
退休福利計劃供款	75	51	57
	<u>708</u>	<u>500</u>	<u>553</u>

於往績記錄期各年度，兩名既非貴公司董事或主要行政人員的最高薪酬僱員的酬金範圍介於零至1,000,000港元。

往績記錄期，貴集團並無向貴公司任何董事、貴公司主要行政人員或五名最高薪酬人士支付任何酬金，作為加盟貴集團或加盟後的獎勵或作為離職補償。往績記錄期，貴公司董事或貴集團主要行政人員概無放棄或同意放棄任何酬金。

## 12. 每股盈利

每股基本盈利乃基於以下數據計算：

	截至10月31日止年度		
	2017年 千令吉	2018年 千令吉	2019年 千令吉
盈利：			
就計算每股基本盈利而言之盈利（貴公司擁有人應佔年度溢利）	<u>30,132</u>	<u>17,410</u>	<u>12,217</u>
股份數目：			
就每股基本盈利而言之普通股加權平均數	<u>945,000,000</u>	<u>945,000,000</u>	<u>945,000,000</u>

就計算每股基本盈利而言之普通股數目乃基於附註2所載列的重組以及本招股章程「股本」一節所述的資本化發行已於2016年11月1日生效之假設，按有關年度發行在外的股份數目釐定。

由於往績記錄期間無潛在已發行普通股，因此並無呈列往績記錄期之每股攤薄盈利。

### 13. 股息

截至2017年10月31日止年度，Rimbaco及Rimbaco Property分別向其股東宣派及派付8,000,000令吉及4,200,000令吉的中期股息。

截至2018年10月31日止年度，Rimbaco向其股東宣派及派付12,000,000令吉的中期股息。

截至2019年10月31日止年度，Rimbaco及Rimbaco Property分別向其股東宣派及派付1,000,000令吉及1,200,000令吉的中期股息。

由於就本報告而言，股息率及可獲派股息的股份數目的資料呈列並無意義，故並無呈列該等資料。

貴公司自其註冊成立起並無派付或宣派任何股息。

## 14. 物業、廠房及設備

	永久 業權土地 千令吉	樓宇 千令吉	租賃裝修 千令吉	廠房及 機器 千令吉	傢私及 裝置 千令吉	汽車 千令吉	總計 千令吉
<b>成本</b>							
於2016年11月1日	64	1,738	118	12,576	945	2,878	18,319
添置	-	-	-	558	119	991	1,668
轉撥自使用權資產 (附註16)	-	-	-	972	-	-	972
出售	-	-	-	(364)	-	(646)	(1,010)
於2017年10月31日	64	1,738	118	13,742	1,064	3,223	19,949
添置	-	-	-	286	221	913	1,420
轉撥自使用權資產 (附註16)	-	-	-	1,805	-	-	1,805
出售	-	-	-	(96)	(9)	(300)	(405)
於2018年10月31日	64	1,738	118	15,737	1,276	3,836	22,769
添置	-	-	-	1,870	187	73	2,130
出售/撤銷	-	-	(118)	(4,427)	(39)	(95)	(4,679)
於2019年10月31日	64	1,738	-	13,180	1,424	3,814	20,220
<b>折舊</b>							
於2016年11月1日	-	230	35	9,161	499	2,470	12,395
年內撥備	-	35	12	1,031	128	300	1,506
轉撥自使用權資產 (附註16)	-	-	-	729	-	-	729
出售時抵銷	-	-	-	(222)	-	(416)	(638)
於2017年10月31日	-	265	47	10,699	627	2,354	13,992
年內撥備	-	35	12	1,286	122	359	1,814
轉撥自使用權資產 (附註16)	-	-	-	1,276	-	-	1,276
出售時抵銷	-	-	-	(93)	(7)	(300)	(400)
於2018年10月31日	-	300	59	13,168	742	2,413	16,682
年內撥備	-	35	11	987	102	441	1,576
出售/撤銷時抵銷	-	-	(70)	(4,406)	(35)	(95)	(4,606)
於2019年10月31日	-	335	-	9,749	809	2,759	13,652
<b>賬面值</b>							
於2017年10月31日	<u>64</u>	<u>1,473</u>	<u>71</u>	<u>3,043</u>	<u>437</u>	<u>869</u>	<u>5,957</u>
於2018年10月31日	<u>64</u>	<u>1,438</u>	<u>59</u>	<u>2,569</u>	<u>534</u>	<u>1,423</u>	<u>6,087</u>
於2019年10月31日	<u>64</u>	<u>1,403</u>	<u>-</u>	<u>3,431</u>	<u>615</u>	<u>1,055</u>	<u>6,568</u>

截至2017年及2018年10月31日止年度，貴集團於若干租賃的租期結束時以行使購買權方式獲得若干相關租賃資產的擁有權。如附註16所載，有關使用權資產的賬面值隨後於租賃屆滿時轉入物業、廠房及設備(如上文所述)。

永久業權土地以外的物業、廠房及設備於其估計使用年期內以直線基準折舊如下：

樓宇	2%
租賃裝修	10%
廠房及機器	20%
傢私及裝置	10%
汽車	20%

## 15. 投資物業

	千令吉
<b>成本</b>	
於2016年11月1日	7,973
添置	885
轉撥至分類為持作出售的資產	(577)
	<hr/>
於2017年10月31日	8,281
出售	(1,250)
	<hr/>
於2018年10月31日	7,031
出售	(232)
	<hr/>
於2019年10月31日	6,799
	<hr/>
<b>折舊</b>	
於2016年11月1日	330
年內撥備	99
轉撥至分類為持作出售的資產	(43)
	<hr/>
於2017年10月31日	386
年內撥備	123
出售時抵銷	(182)
	<hr/>
於2018年10月31日	327
年內撥備	139
出售時抵銷	(19)
	<hr/>
於2019年10月31日	447
	<hr/>



## 16. 使用權資產

截至2017年、2018年及2019年10月31日止年度，貴集團樓宇、廠房及機器之平均租期分別為2年、2年及2年。貴集團無權在相關租賃期末以名義金額購買該等樓宇，而有權在相關租賃期末以名義金額購買廠房及機器。根據於相應租賃開始日期進行的評估結果，貴集團合理確定行使於相關租賃合約協定的購買權。

	樓宇 千令吉	廠房及機器 千令吉	總計 千令吉
<b>成本</b>			
於2016年11月1日	52	2,777	2,829
合約修改	10	–	10
租賃合約屆滿時轉入物業、廠房及設備(附註14)	–	(972)	(972)
於2017年10月31日	62	1,805	1,867
添置	729	7,794	8,523
合約修改	10	–	10
租賃合約屆滿時轉入物業、廠房及設備(附註14)	–	(1,805)	(1,805)
於2018年10月31日	801	7,794	8,595
添置	303	2,098	2,401
於2019年10月31日	1,104	9,892	10,996
<b>折舊</b>			
於2016年11月1日	27	1,305	1,332
年內支出	23	507	530
租賃合約屆滿時轉入物業、廠房及設備(附註14)	–	(729)	(729)
於2017年10月31日	50	1,083	1,133
年內支出	240	319	559
租賃合約屆滿時轉入物業、廠房及設備(附註14)	–	(1,276)	(1,276)
於2018年10月31日	290	126	416
年內支出	443	1,845	2,288
於2019年10月31日	733	1,971	2,704
<b>賬面值</b>			
於2017年10月31日	12	722	734
於2018年10月31日	511	7,668	8,179
於2019年10月31日	371	7,921	8,292

上文使用權資產於其估計可使用年期或租期內按直線基礎折舊如下：

樓宇	租期1至3年內
廠房及機器	5年

租賃條款按單獨基準協商且包含多種不同條款及條件。除出租人所持有的租賃資產抵押權益外，租賃協議並無施加任何契諾，惟租賃資產不得用作借款的抵押品。

截至2017年、2018年及2019年10月31日止年度，概無確認與短期租賃或低價值租賃相關的開支。

截至2017年、2018年及2019年10月31日止年度，租賃的現金流出總額包括租賃負債付款分別為834,000令吉、562,000令吉及3,025,000令吉。

### 17. 於聯營公司的權益

	於10月31日		
	2017年 千令吉	2018年 千令吉	2019年 千令吉
於聯營公司的投資成本	237	237	237
分佔收購後溢利，扣除已收股息	584	597	694
	<u>821</u>	<u>834</u>	<u>931</u>

往績記錄期，貴集團於下列聯營公司擁有權益：

聯營公司名稱	成立/ 經營地點	註冊資本	貴集團持有的註冊繳足資本及投票權比例			於本報告 日期	主要業務
			於10月31日				
			2017年	2018年	2019年		
			%	%	%	%	
Mascolite Sdn. Bhd.	馬來西亞	500,000令吉	47.37	47.37	47.37	47.37	建築材料貿易

貴集團聯營公司的財政年結日為8月31日。就採用權益會計法而言，已使用聯營公司截至2017年、2018年及2019年8月31日止年度的財務報表以分別編製截至2017年、2018年及2019年10月31日止年度的歷史財務資料，原因為貴集團認為聯營公司另行編製一份截至上文所述之貴集團各報告期末之財務報表並不實際。

有關 貴集團聯營公司之財務資料概要載於下文。下文載列之財務資料概要指根據國際財務報告準則編製之聯營公司財務報表中所示款項：

	於10月31日		
	2017年 千令吉	2018年 千令吉	2019年 千令吉
非流動資產	11	8	24
流動資產	2,503	2,338	2,679
流動負債	(780)	(585)	(737)
非流動負債	(1)	(1)	(1)
	<u>1,733</u>	<u>1,760</u>	<u>1,965</u>
	截至10月31日止年度		
	2017年 千令吉	2018年 千令吉	2019年 千令吉
收益	<u>4,009</u>	<u>3,724</u>	<u>4,087</u>
年內溢利及全面收益總額	<u>22</u>	<u>127</u>	<u>206</u>
年內 貴集團自聯營公司收取的股息	<u>47</u>	<u>48</u>	<u>—</u>

上述財務資料概要與於歷史財務資料中確認之於聯營公司的權益的賬面值對賬如下：

	於10月31日		
	2017年 千令吉	2018年 千令吉	2019年 千令吉
聯營公司資產淨值	1,733	1,760	1,965
貴集團於聯營公司的所有權比例	<u>47.37%</u>	<u>47.37%</u>	<u>47.37%</u>
貴集團於聯營公司權益的賬面值	<u>821</u>	<u>834</u>	<u>931</u>

#### 18. 其他非流動資產

	於10月31日		
	2017年 千令吉	2018年 千令吉	2019年 千令吉
可轉讓會所會籍	<u>118</u>	<u>118</u>	<u>118</u>

## 19. 貿易及其他應收款項

	貴集團			貴公司
	於10月31日			於10月31日
	2017年	2018年	2019年	2019年
	千令吉	千令吉	千令吉	千令吉
來自客戶合約的貿易應收款項	26,014	46,553	74,548	–
減：呆賬／信貸虧損撥備	(1,328)	(1,328)	(1,626)	–
貿易應收款項，淨額(附註i)	24,686	45,225	72,922	–
其他應收款項、按金 及預付款項				
– 其他應收款項	196	1,150	57	–
– 預付一名第三方墊款 (附註ii)	7,000	–	–	–
– 租金及其他按金	246	891	1,269	–
– 預付款項	59	7,594	4,914	–
– 可收回商品及服務稅	1,912	1,328	305	–
– 預付上市開支	–	–	90	90
– 遞延發行成本	–	–	2,449	2,449
	9,413	10,963	9,084	2,539
貿易及其他應收款項總額	34,099	56,188	82,006	2,539

附註：

- (i) 貴集團給予其客戶不超過60天的平均信貸期。
- (ii) 該金額為 貴公司附屬公司Infinity Vantage Sdn. Bhd. (「**Infinity Vantage**」)於往績記錄期前向一名潛在業務夥伴(「借款人」，其擁有馬來西亞一幅土地)墊付的款項， 貴集團有意向其收購一幅土地。然而，有關協議未有落實， 貴集團發現借款人違反協議若干條款，自2017年起就收回該墊款已向借款人採取法律行動。儘管 貴集團獲馬來西亞法院判定勝訴，但該案件現時仍在處於上訴階段。考慮到所有事實和情況，再尋求法律顧問的意見後， 貴集團管理層認為，該墊款可全數收回，故此並無作任何撥備。 貴集團截至2018年10月31日止年度已向控股股東出售於Infinity Vantage全部55%股份權益，詳情載於附註30。

於2016年11月1日，來自客戶合約的貿易應收款項為48,946,000令吉。

下列為於各報告期末基於發票文件日期的 貴集團貿易應收款項賬齡分析：

	於10月31日		
	2017年 千令吉	2018年 千令吉	2019年 千令吉
貿易應收款項：			
30日以內	12,749	24,200	34,157
31至60日	2,568	9,615	15,671
61至90日	800	11,519	15,281
90日以上	9,897	1,219	9,439
	<u>26,014</u>	<u>46,553</u>	<u>74,548</u>

於接納任何新客戶前， 貴集團對潛在客戶的信貸質素進行評估並釐定其信用額度。對客戶的額度進行定期審查。經參考各結算記錄， 貴集團既未逾期亦未減值的貿易應收款項具有良好信貸質素。

於2017年及2018年10月31日， 貴集團呆賬撥備包括個別減值貿易應收款項，其結餘總額分別為1,328,000令吉及1,328,000令吉，參考各自的結算記錄，該等款項的信貸素質較差。 貴集團並無就該等結餘持有任何抵押品。

於2017年及2018年10月31日， 貴集團的貿易應收款項結餘包括總賬面值分別為13,264,000令吉及17,259,000令吉的應收賬款，於報告期末已逾期但並無計提撥備的貿易應收款項其後已結算或各客戶過往並無出現拖欠付款的情況，故 貴集團管理層認為毋須作出減值。 貴集團並無就該等結餘持有任何抵押品。

下列為於各報告期末基於發票文件日期的已逾期但未減值貿易應收款項賬齡分析：

	於10月31日	
	2017年 千令吉	2018年 千令吉
逾期天數		
1至90日	4,494	16,048
90日以上	8,770	1,211
	<u>13,264</u>	<u>17,259</u>

於2019年10月31日，總金額5,339,000令吉的款項已逾期90日或以上但並不視作違約，原因為有關金額為其後已結算或有關客戶過往並無拖欠付款記錄。 貴集團並無就該等結餘持有任何抵押品。

於2018年11月1日初次採納國際財務報告準則第9號前，於釐定貿易應收款項的可收回性時，貴集團乃考慮自初始授予信貸之日直至報告期末貿易應收款項信貸質素的任何變動。截至2017年及2018年10月31日止年度，並未計提呆賬撥備，於該等日期，呆賬撥備結餘為1,328,000令吉。

截至2019年10月31日止年度，貿易及其他應收款項的減值評估詳情載於附註36。

## 20. 合約資產

		於2016年		於10月31日	
	附註	11月1日	2017年	2018年	2019年
		千令吉	千令吉	千令吉	千令吉
分析為流動資產：					
建築合約之未發票據					
營業收益	(i)	15,213	5,527	35,699	57,452
建築合約之應收保留金	(ii)	27,708	31,169	29,546	43,897
		<u>42,921</u>	<u>36,696</u>	<u>65,245</u>	<u>101,349</u>

附註：

- (i) 計入合約資產之未發票據之營業收益指 貴集團就已完成但尚未發票據之工程收取代價之權利，原因是相關權利須待客戶對 貴集團所完成建築工程表示滿意後方可作實且有關工程須待客戶認可。倘為相關權利成為無條件(屆時 貴集團通常已就所完成建築工程取得客戶認可)，合約資產會轉移至貿易應收款項。
- (ii) 計入合約資產之應收保留金指 貴集團就已完成但尚未開具票據之工程收取代價之權利，原因是相關權利須待客戶於合約規定的一定期間內對服務質素表示滿意後方可作實。倘為相關權利成為無條件(通常為 貴集團就其所完成建築工程之服務質素提供保證期間之屆滿日期)，合約資產轉移至貿易應收款項。

於各報告期末，於保修期屆滿時須結清的建築合約應收保留金如下：

	於10月31日		
	2017年 千令吉	2018年 千令吉	2019年 千令吉
建築合約之應收保留金			
一年內到期	28,364	20,392	9,820
一年後到期但不超過兩年	2,805	9,154	6,712
兩年後到期但不超過五年	—	—	27,365
	<u>31,169</u>	<u>29,546</u>	<u>43,897</u>

2018年11月1日首次應用國際財務報告準則第9號前，於2017年及2018年10月31日，貴集團應收保留金的全部結餘均未逾期，該等款項其後已結算或各客戶過往並無出現拖欠付款的情況，故貴集團管理層認為毋須作出減值。貴集團並無就該等結餘持有抵押品。

貴集團將合約資產分類為流動資產，乃因貴集團預期在正常營運週期內將其變現。

截至2019年10月31日止年度的合約資產減值評估詳情載於附註36。

## 21. 應收／應付關聯方款項

### (a) 應收關聯方款項

	最高未償還金額						
	於2016年 11月1日 千令吉	於10月31日 2017年 千令吉	於10月31日 2018年 千令吉	於10月31日 2019年 千令吉	截至10月31日止年度 2017年 千令吉	截至10月31日止年度 2018年 千令吉	截至10月31日止年度 2019年 千令吉
Low先生	677	3,774	760	5	3,774	2,360	760
Seah女士	320	2,280	35	1	2,280	1,335	35
Cheang先生	213	1,520	—	1	1,520	800	1
Lau先生	107	760	—	—	760	445	—
Infinity Commerce Sdn.Bhd.(附註)	553	—	—	—	—	—	—
Rimbaco Holdings (M) Sdn. Bhd.(附註)	623	523	1,500	—	523	1,500	1,500
	<u>2,493</u>	<u>8,857</u>	<u>2,295</u>	<u>7</u>			

附註：貴公司若干董事亦為Infinity Commerce Sdn. Bhd.及Rimbaco Holdings (M) Sdn. Bhd.董事，並對該等公司擁有控制權。

上述所有金額均為非貿易性質、免息、無抵押及須按要求償還。貴公司董事已向我們表示，於2019年10月31日應收關聯方的款項預期將於貴公司股份於聯交所上市時結算。

**(b) 應付關聯方款項**

	於10月31日		
	2017年 千令吉	2018年 千令吉	2019年 千令吉
Low先生	800	1,227	—
Cheang先生	—	4	—
Lau先生	—	180	—
RBC Berjaya Sdn. Bhd. (附註i)	—	—	—
Aspen Avenue Sdn. Bhd. (附註i)	—	2,400	—
Teoh Lohsee女士(附註ii)	1,405	—	—
Tree Group Sdn. Bhd. (附註iii)	1,750	—	—
	3,955	3,811	—
	3,955	3,811	—

附註：

- i. 貴公司若干董事亦為RBC Berjaya Sdn. Bhd.及Aspen Avenue Sdn. Bhd.董事，並對該等公司擁有控制權。
- ii. 貴集團於截至2018年10月31日止年度出售Infinity Vantage前，Teoh Lohsee女士為Infinity Vantage一名非控股股東的配偶。
- iii. 貴集團於截至2018年10月31日止年度出售Infinity Vantage前，Tree Group Sdn. Bhd.為Infinity Vantage的一名非控股股東。

上述所有金額均為非貿易性質、免息、無抵押及須按要求償還。

**(c) 應付一間附屬公司款項**

該款項為非貿易性質、無抵押、免息及須按要求償還。

**22. 受限制銀行存款／銀行結餘及現金**

受限制銀行存款乃存入銀行作為貴集團獲授的一般銀行融資的抵押。於2017年、2018年及2019年10月31日，該等存款分別按年利率介乎2.65%至3.40%、2.65%至3.65%及2.90%至3.55%計息。該等金額以令吉計值。

銀行結餘及現金包括銀行結餘及手頭現金以及原到期日為三個月或以下的定期存款。銀行結餘根據往績記錄期每日銀行存款利率按現行市場利率計息。於2017年、2018年及2019年10月31日，該等銀行存款按年利率分別介乎0.01%至3.40%、0.01%至3.55%及0.01%至3.50%計息。

## 23. 分類為持作出售的資產

	於10月31日		
	2017年 千令吉	2018年 千令吉	2019年 千令吉
金額包括：			
投資物業	534	-	-

於截至2017年10月31日止年度，貴集團計劃出售若干投資物業並一直積極物色買家以完成該計劃。貴公司董事認為，出售將於2017年10月31日起十二個月內進行。因此，於2017年10月31日，相關投資物業已分類為持作出售的資產。出售已於截至2018年10月31日止年度完成。

## 24. 貿易應付款項、應付票據及其他應付款項

	貴集團			貴公司
	於10月31日			於10月31日
	2017年 千令吉	2018年 千令吉	2019年 千令吉	2019年 千令吉
貿易應付款項及應付票據(附註(i))	24,068	40,794	85,814	-
應付工程保留金(附註(ii))	17,376	8,543	13,714	-
應計費用	13,470	8,291	15,994	-
約定損害賠償金撥備 (附註(iii))	6,920	6,920	6,920	-
其他應付款項	401	747	963	-
應計上市開支	-	-	1,583	1,583
應計發行成本	-	-	350	350
	<u>62,235</u>	<u>65,295</u>	<u>125,338</u>	<u>1,933</u>

附註：

- (i) 貿易應付款項及應付票據的平均信貸期為30天。於各報告期末基於發票日期／票據發行日期的貿易應付款項及應付票據賬齡分析如下：

	於10月31日		
	2017年 千令吉	2018年 千令吉	2019年 千令吉
30日以內	11,989	18,456	34,449
31至60日	6,353	9,141	17,182
61至90日	2,015	9,255	19,230
90日以上	3,711	3,942	14,953
	<u>24,068</u>	<u>40,794</u>	<u>85,814</u>

- (ii) 於2017年、2018年及2019年10月31日的所有應付工程保留金預期將於相關報告期末起十二個月內支付或結算。
- (iii) 金額為截至2017年10月31日止年度就樓宇建造項目所作約定損害賠償金撥備，其中 貴集團承接的相關建築工程完工時間落後於合約規定的時間表。該撥備乃按有關協議列示的賠償條款及相關合約客戶委聘的建築師發出的證書而作出。於2019年12月16日， 貴集團與其客戶簽署最終賬目清償協議，據此，客戶同意豁免約定損害賠償金6,920,000令吉。

## 25. 合約負債

	於10月31日		
	2017年 千令吉	2018年 千令吉	2019年 千令吉
樓宇建造合約客戶墊款	1,601	341	-

倘 貴集團於開始建築工程前收取按金，將導致於合約開始時產生合約負債，直至相關合約確認的收益超逾按金金額為止。 貴集團於開始建築工程前向若干客戶收取有關合約總額10%之預付款項。

於2016年11月1日，合約負債為11,035,000令吉。

貴集團合約負債(預期將於 貴集團一般營運週期內結算)於流動負債項下分類。

於截至2017年、2018年及2019年10月31日止年度確認並計入年初合約負債的樓宇建造合約收益分別為11,035,000令吉、1,601,000令吉及341,000令吉。

## 26. 銀行借貸

	於10月31日		
	2017年 千令吉	2018年 千令吉	2019年 千令吉
已抵押銀行貸款	1,461	1,281	—
應償還款項的賬面值(以貸款協議所載 計劃還款日為基準)：			
一年內	182	111	—
一年以上，但不超過兩年	111	164	—
兩年以上，但不超過五年	627	585	—
五年以上	541	421	—
	<u>1,461</u>	<u>1,281</u>	<u>—</u>
減：於流動負債項下列示 於一年內到期的款項	(182)	(111)	—
於非流動負債項下列示的款項	<u>1,279</u>	<u>1,170</u>	<u>—</u>

於截至2019年10月31日止年度，貴集團已悉數清償銀行借款，控股股東的個人擔保亦已解除。

於2017年及2018年10月31日，銀行貸款為浮息借款，按介乎4.7%至6.3%的年利率計息。於2017年及2018年10月31日，貴集團的實際年利率介乎4.2%至7.5%。有關金額按令吉計值。

於2017年及2018年10月31日，該等銀行貸款以投資物業(於附註15披露)的押記抵押及由控股股東擔保。

## 27. 租賃負債

貴集團面臨的租賃負債如下：

	於10月31日		
	2017年 千令吉	2018年 千令吉	2019年 千令吉
流動	320	2,120	3,317
非流動	—	5,216	4,054
	<u>320</u>	<u>7,336</u>	<u>7,371</u>

	最低租賃付款 於10月31日			最低租賃付款現值 於10月31日		
	2017年	2018年	2019年	2017年	2018年	2019年
	千令吉	千令吉	千令吉	千令吉	千令吉	千令吉
租賃負債：						
一年內	326	2,423	3,640	320	2,120	3,317
超過一年但不超過兩年	–	2,625	3,430	–	2,414	3,287
超過兩年但不超過五年	–	2,919	785	–	2,802	767
	326	7,967	7,855	320	7,336	7,371
減：日後融資開支	(6)	(631)	(484)	不適用	不適用	不適用
租賃負債現值	<u>320</u>	<u>7,336</u>	<u>7,371</u>			
減：十二個月內到期結付的款項 (呈列為流動負債)				<u>(320)</u>	<u>(2,120)</u>	<u>(3,317)</u>
十二個月後到期結付的款項				<u>–</u>	<u>5,216</u>	<u>4,054</u>

貴集團租用物業及機器開展營運，該等租賃負債按尚未支付的租賃付款現值及控股股東的個人擔保計量。所有租賃均訂明固定價格。

貴集團並未因租賃負債面臨重大流動資金風險。貴集團的財務職能負責監控租賃負債。

貴集團訂立的若干租賃協議載有延期選擇權。由於基本確定貴集團會行使選擇權，延期選擇權涵蓋的期間將計入租期。

## 28. 遞延稅項資產(負債)

就綜合財務狀況表內的呈列而言，若干遞延稅項資產及負債已抵銷。以下乃就財務報告用途而作出的遞延稅項結餘分析：

	於10月31日		
	2017年 千令吉	2018年 千令吉	2019年 千令吉
遞延稅項資產	3,443	1,905	3,167
遞延稅項負債	<u>(549)</u>	<u>(549)</u>	<u>(689)</u>
	<u>2,894</u>	<u>1,356</u>	<u>2,478</u>

下表載列往績記錄期 貴集團確認的主要遞延稅項資產(負債)及其變動：

	加速稅項折舊 千令吉	撥備 千令吉	租賃 千令吉	總計 千令吉
於2016年11月1日	(713)	319	–	(394)
計入損益	119	3,169	–	3,288
於2017年10月31日	(594)	3,488	–	2,894
於損益扣除	(746)	(792)	–	(1,538)
於2018年10月31日	(1,340)	2,696	–	1,356
應用國際財務報告準則第9號 (附註2)	–	99	–	99
於2018年11月1日(經重列)	(1,340)	2,795	–	1,455
計入損益	568	285	170	1,023
於2019年10月31日	(772)	3,080	170	2,478

於2017年、2018年及2019年10月31日， 貴集團並無尚未動用稅務虧損。

## 29. 股本

就歷史財務資料而言，於2016年11月1日、2017年及2018年10月31日在綜合財務狀況表內所列的股本指重組完成前控股股東應佔以下集團實體的股本總和：

	於2016年 11月1日 千令吉	於10月31日 2017年 千令吉	2018年 千令吉
Rimbaco	2,000	2,000	2,000
Rimbaco property 貴公司	50	50	50
	不適用	不適用	不適用
	2,050	2,050	2,050

貴公司於截至2019年10月31日止年度註冊成立並完成重組，而於2019年10月31日的股本結餘指 貴公司的股本。有關 貴公司法定及已發行股本變動的詳情載列如下：

	股份數目	股本 港元	於歷史財務 資料列示 千令吉
每股面值0.01港元的普通股			
<b>法定</b>			
於註冊成立時(2019年2月28日)			
及2019年10月31日	38,000,000	380,000	不適用
<b>已發行及繳足</b>			
於2019年2月28日(註冊成立日期)	100	1	—*
重組後於2019年6月17日發行股份 (附註2(iii))	900	9	—*
於2019年10月31日	1,000	10	—*

\* 少於1,000令吉。

## 30. 出售一間附屬公司

於2017年12月15日，貴集團向控股股東出售其於Infinity Vantage的全部55%股權，代價為44,000令吉。Infinity Vantage當時暫無營業。於出售完成時，貴集團不再持有Infinity Vantage的任何權益。Infinity Vantage於出售日期的負債淨額如下：

	千令吉
<b>Infinity Vantage於出售日期的資產及負債：</b>	
向一名第三方墊款	7,000
其他應收款項	702
銀行結餘	2
股東貸款	(7,730)
	<u>                    </u>
已出售負債淨額	(26)
	<u>                    </u>
<b>出售收益</b>	
現金代價	44
已出售負債淨額	26
非控股權益	(12)
	<u>                    </u>
	<u>                    </u>
	58
	<u>                    </u>
<b>出售產生的現金流入淨額：</b>	
已收現金代價	44
減：已出售銀行結餘	(2)
	<u>                    </u>
現金流入淨額	42
	<u>                    </u>

## 31. 履約保證金

	於10月31日		
	2017年 千令吉	2018年 千令吉	2019年 千令吉
以客戶為受益人的建造 合約履約保證金	1,635	7,108	24,962
	<u>                    </u>	<u>                    </u>	<u>                    </u>

上述履約保證金乃銀行以貴集團若干客戶為受益人授予彼等，作為貴集團妥善履行及遵守貴集團與其客戶之間所訂立建造合約項下責任的保證。倘貴集團未能向獲授履約保證金的客戶提供令人滿意的表現，該等客戶可要求銀行向彼等支付有關金額或有關要求規定的金額。貴集團其後將會承擔對該等銀行作出相應補償的責任。履約保證金將於為相關客戶完成合約工程時解除。貴集團若干履約保證金獲控股股東個人擔保。按貴公司董事所示，該等擔保將於股份在聯交所上市後解除。

### 32. 退休福利計劃

貴集團為其馬來西亞合資格僱員參與僱員公積金(「僱員公積金」)。有別於貴集團的其他資產，僱員公積金資產由獨立受託人控制的基金單獨持有。貴集團就僱員公積金的唯一責任乃根據該計劃作出所需供款。於未來數年，概無已沒收供款可用於降低應付供款。

截至2017年、2018年及2019年10月31日止年度，分別於損益扣除的總成本1,108,000令吉、993,000令吉及1,147,000令吉指貴集團向上述計劃已付或應付的供款。

### 33. 關聯方披露

#### (a) 結餘

有關關聯方結餘的詳情載於綜合財務狀況表及附註21。

#### (b) 交易

往績記錄期，貴集團與關聯方訂立以下交易：

	截至10月31日止年度		
	2017年 千令吉	2018年 千令吉	2019年 千令吉
就出售一間附屬公司向控股股東收取的所得款項	—	44	—

#### (c) 主要管理人員薪酬

	截至10月31日止年度		
	2017年 千令吉	2018年 千令吉	2019年 千令吉
薪金及其他津貼	1,905	1,934	2,011
花紅	954	192	419
退休福利計劃供款	231	191	206
	<u>3,090</u>	<u>2,317</u>	<u>2,636</u>

貴公司董事及貴集團其他主要管理人員的薪酬乃參照個人表現釐定。

### 34. 資本風險管理

貴集團管理其資本以確保貴集團能可持續營運，而與此同時最大化股東回報並維持充足的資本架構。於整個往績記錄期，貴集團的整體策略維持不變。

貴集團的資本架構包括銀行借貸(扣除現金及現金等價物)及 貴公司擁有人應佔權益(包括 貴集團股本、合併儲備及保留盈利)。

### 35. 融資活動所產生負債的對賬

下表詳述 貴集團融資活動所產生負債的變動，包括現金及非現金變動。融資活動所產生負債乃其現金流量已或未來現金流量將於 貴集團綜合現金流量表分類為融資活動所用現金流量的負債。

	應付股息	銀行借貸	租賃負債	應付關聯方 款項	應計 發行成本	銀行透支 應計利息	總計
	千令吉	千令吉	千令吉	千令吉	千令吉	千令吉	千令吉
於2016年11月1日	-	1,207	1,103	4,018	-	-	6,328
融資現金流量	(12,200)	194	(834)	(63)	-	-	(12,903)
非現金變動：							
融資成本	-	60	41	-	-	-	101
合約修改	-	-	10	-	-	-	10
確認為分派的股息(附註13)	12,200	-	-	-	-	-	12,200
於2017年10月31日	-	1,461	320	3,955	-	-	5,736
融資現金流量	(12,000)	(221)	(562)	3,011	-	-	(9,772)
非現金變動：							
融資成本	-	41	18	-	-	-	59
新租賃	-	-	7,550	-	-	-	7,550
合約修改	-	-	10	-	-	-	10
確認為分派的股息(附註13)	12,000	-	-	-	-	-	12,000
出售附屬公司(附註21)	-	-	-	(3,155)	-	-	(3,155)
於2018年10月31日	-	1,281	7,336	3,811	-	-	12,428
融資現金流量	(2,200)	(1,951)	(3,025)	(3,811)	(2,099)	(8)	(13,094)
非現金變動：							
融資成本	-	670	361	-	-	8	1,039
新租賃	-	-	2,699	-	-	-	2,699
確認為分派的股息(附註13)	2,200	-	-	-	-	-	2,200
遞延發行成本	-	-	-	-	2,449	-	2,449
於2019年10月31日	-	-	7,371	-	350	-	7,721

## 36. 金融工具

## (a) 金融工具類別

	貴集團			貴公司
	於10月31日			於2019年
	2017年	2018年	2019年	10月31日
	千令吉	千令吉	千令吉	千令吉
<b>金融資產</b>				
貸款及應收款項 (包括銀行結餘及現金)	98,220	65,756	–	–
攤銷成本	–	–	97,296	–
<b>金融負債</b>				
攤銷成本	47,261	55,176	100,491	9,277
租賃負債	320	7,336	7,371	–

## (b) 金融風險管理目標及政策

貴集團的主要金融工具包括貿易應收款項及其他應收款項、應收／付關聯方款項、受限制銀行存款、銀行結餘及現金、貿易應付款項、應付票據及其他應付款項、租賃負債以及銀行借貸。貴公司的金融工具包括應付一間附屬公司款項。有關該等金融工具的詳情於相關附註披露。有關該等金融工具的風險(包括利率風險、信貸風險及流動資金風險)及如何對沖該等風險的政策載於下文。董事管理及監控該等風險以確保已及時及有效實施適當的措施。

**利率風險**

貴集團就固定利率租賃負債承擔公平值利率風險。由於現行市場利率波動，貴集團亦就浮息受限制銀行存款、銀行結餘及浮息銀行借貸面臨現金流量利率風險。

為對沖利率風險，貴集團採納一項政策以維持適當水平的浮息借貸，其乃主要透過借貸的合約期限達致。狀況會參考市場利率預期變動進行定期監控及評估。往績記錄期，貴集團並無使用任何利率掉期對沖其利率風險。然而，當有需要時，管理層會考慮對沖重大利率風險。

利率變動對貴集團計息金融工具的影響微不足道。

### 信貸風險及減值評估

於各報告期間末，貴集團面對因交易對手無法履行貴集團提供的責任而蒙受財務虧損之最高信貸風險來自綜合財務狀況表所示相關已確認金融資產及合約資產的賬面值。

貴集團的信貸風險主要來自其貿易應收款項及合約資產。為降低信貸風險，貴集團管理層已委派一個團隊負責釐定信貸限額及信貸批准。於接納任何新客戶前，貴集團會使用內部信用評分系統對潛在客戶的信貸質素進行評估並按客戶界定信貸限額。客戶限額及評分定期審閱。我們已制定其他監控程序，確保採取跟進行動收回逾期債務。為降低信貸風險，貴集團管理層已評核信用及其他監察程序，以確保就收回逾期債務採取跟進行動。此外，貴集團於各報告期末會審閱每項個別貿易及其他債項的可收回金額，以確保已無法收回金額作足夠的減值虧損撥備。

此外，貴集團於應用國際財務報告準則第9號時根據預期信貸虧損模式(採納國際財務報告準則第9號前：產生虧損模式)個別對貿易應收款項結餘及合約資產進行減值評估。所應用的撥備率乃使用應收款項的歷史觀察違約率進行估計，當中會考慮毋須過多成本或努力即可取得的合理及有理據支持的前瞻性資料。於各報告期末，倘在考慮當時貴公司董事可得的前瞻性資料後認為有需要，會重新評估及更新該等歷史虧損率。為此，貴公司董事認為，貴集團的信貸風險大幅減低。

於2017年、2018年及2019年10月31日，貴集團就應收貴集團五大客戶的貿易應收款項及合約資產約37,846,000令吉、74,005,000令吉及136,590,000令吉(分別佔貿易應收款項及合約資產總額約61.7%、67.0%及77.5%)面臨信貸集中風險。貴集團管理層考慮該等客戶過往的結付記錄、信貸質素及財務狀況後認為，應收該等客戶款額的信貸風險並不重大。

其他應收款項及應收關聯方款項的信貸風險經緊密管理。各對手方的信貸質素於作出墊款或訂立交易前進行調查。貴集團亦主動監察各債務人擁有的未償還款項，並及時識別任何信貸風險，以降低信貸相關虧損的風險。為此，貴公司董事認為，貴集團的信貸風險大幅減低。

受限制銀行存款及銀行結餘的信貸風險有限，原因是交易對手乃被國際評級機構授予高信貸評級的銀行。

除存放於若干信譽良好且具有高信貸評級的銀行的流動資金面臨信貸集中風險外，貴集團並無任何其他重大信貸集中風險，其風險已分散至多個交易對手。

貴集團認為，其他應收款項、應收關聯方款項、受限制銀行存款及銀行結餘的信貸風險自初始確認以來並無大幅增加，且已根據 貴集團對各交易對手違約風險的評估按12個月預期信貸虧損法評估預期信貸虧損率。

貴集團內部信貸風險評級包括以下類別：

內部信貸評級	描述	貿易應收款項／合約資產	其他金融資產
良好	交易對手的違約風險較低，經常於到期日後償還，但一般全數結清	全期預期信貸虧損—並無信貸減值	12個月預期信貸虧損
一般	應收賬款或會面臨重大持續不確定性，可能導致債務人並無足夠能力履行其財務承諾	全期預期信貸虧損—並無信貸減值	12個月預期信貸虧損
差劣	債務人及時支付財務承諾極低，並更易受金融及經濟狀況的短期不利變動所影響，其支付能力取決於商業及經濟環境及現行持續關係的有利狀況	全期預期信貸虧損—並無信貸減值	全期預期信貸虧損—並無信貸減值
虧損	有證據顯示資產出現信貸減值	全期預期信貸虧損—信貸減值	全期預期信貸虧損—信貸減值
撇銷	有證據顯示債務人出現重大財務困難，而實際上 貴集團並無收回款項的可能	款項已撇銷	款項已撇銷

下表詳述 貴集團金融資產及合約資產所面臨的信貸風險，惟須待作出預期信貸虧損評估：

於2019年10月31日	附註	外部信貸評級	內部信貸評級	12個月或全期 預期信貸虧損	總賬面值 千令吉
<b>按攤銷成本計量的金融資產</b>					
貿易應收款項	19	不適用	附註i	全期預期信貸虧損— 並無信貸減值	73,231
貿易應收款項	19	不適用	附註i	全期預期信貸虧損— 信貸減值	1,317
其他應收款項、租金及 其他存款	19	不適用	附註ii	12個月預期信貸虧損	1,326
其他應收款項	19	不適用	附註ii	全期預期信貸虧損— 並無信貸減值	46
合約資產	20	不適用	附註i	全期預期信貸虧損— 並無信貸減值	101,803
應收關聯方款項	21	不適用	附註ii	12個月預期信貸虧損	7
受限制銀行存款	22	Aa1至A2	不適用	12個月預期信貸虧損	8,741
銀行結餘及現金	22	Aa1至A2	不適用	12個月預期信貸虧損	14,300

附註：

- (i) 就貿易應收款項及合約資產而言，貴集團已應用國際財務報告準則第9號的簡化方式按全期預期信貸虧損計量虧損撥備。貴集團就個別貿易應收款項及合約資產釐定預期信貸虧損。
- (ii) 就內部信貸風險管理而言，貴集團已應用國際財務報告準則第9號的一般方式按12個月預期信貸虧損計量虧損撥備，乃由於信貸風險自初始確認起並無重大增加。貴集團通過評估違約可能性及違約構成的虧損，釐定其他應收款項、租金及其他存款及應收關聯方款項的預期信貸虧損。截至2019年10月31日止年度，鑑於結餘性質及歷史違約率以及前瞻性資料，貴集團認為，租金及其他

存款及應收關聯方款項的減值撥備並不重大，因此並無確認虧損撥備，惟其他應收款項46,000令吉（為於2019年10月31日已信貸減值的應收賬款總值）則除外。截至2019年10月31日止年度期間，已計提信貸虧損減值46,000令吉。

下表載列貿易應收款項及合約資產的信貸風險資料，於2019年10月31日按全期預期信貸虧損（並無信貸減值）個別評估。於2019年10月31日的信貸減值應收賬款賬面總值為1,317,000令吉。

內部信貸評級	平均虧損率	貿易應收款項 千令吉	合約資產 千令吉
良好	0.36%	66,436	88,955
一般	1.00%	6,737	12,736
差劣	5.00%	58	112
		<u>73,231</u>	<u>101,803</u>

評估工作經管理層定期檢討，確保已更新與特定應收賬款相關的資料。

下表列示已按簡化方法就應收貿易款項確認全期預期信貸虧損變動。

	全期預期 信貸虧損 (並無信貸減值) 千令吉	全期預期 信貸虧損 (有信貸減值) 千令吉	總計 千令吉
於2018年10月31日根據 國際會計準則第39號 應用國際財務報告準則 第9號後作出調整(附註3)	–	1,328	1,328
	<u>167</u>	<u>–</u>	<u>167</u>
於2018年11月1日－經重列 因金融工具產生的變動， 於2018年11月1日確認：	167	1,328	1,495
－撥回減值虧損	(167)	–	(167)
－撤銷	–	(11)	(11)
新增源生的金融資產	<u>309</u>	<u>–</u>	<u>309</u>
於2019年10月31日	<u><u>309</u></u>	<u><u>1,317</u></u>	<u><u>1,626</u></u>

下表列示已按簡化方法就合約資產確認全期預期信貸虧損變動。

	全期預期 信貸虧損 (並無信貸減值) 千令吉
於2018年10月31日根據國際會計準則第39號 應用國際財務報告準則第9號後作出調整	— 245
於2018年11月1日一經重列	245
因金融工具產生的變動，於2018年11月1日確認：	
— 撥回減值虧損	(158)
新增源生的金融資產	366
於2019年10月31日	<u>453</u>

### 流動資金風險

為管理流動資金風險，貴集團監控及維持管理層認為充足的現金及現金等價物水平，以撥付貴集團營運及對沖現金流量波動影響。管理層監察預測及實際現金流量，並與金融資產及負債的到期情況比較。

下表詳述貴集團及貴公司非衍生金融負債的剩餘合約到期情況。該表格乃按貴集團或貴公司可按要求支付的最早日期基於金融負債的未折現現金流量編製。現金流量的利息及本金均包括在該表格內。

### 貴集團

	加權平均利率	按要求或 少於一個月	一個月至 三個月	三個月至 一年	一年至兩年	兩年以上	總未貼現 現金流量	於2017年 10月31日 的賬面值
	%	千令吉	千令吉	千令吉	千令吉	千令吉	千令吉	千令吉
2017年10月31日 非衍生金融負債								
貿易應付款項、 應付票據及其他 應付款項	不適用	41,845	—	—	—	—	41,845	41,845
應付關聯方款項	不適用	3,955	—	—	—	—	3,955	3,955
銀行借貸	5.05	18	55	147	220	1,339	1,779	1,461
		<u>45,818</u>	<u>55</u>	<u>147</u>	<u>220</u>	<u>1,339</u>	<u>47,579</u>	<u>47,261</u>
租賃負債	3.05	50	88	188	—	—	326	320

	加權平均利率 %	按要求或	一個月至	三個月至	一年至兩年 千令吉	兩年以上 千令吉	總未折現 現金流量 千令吉	於2018年
		少於一個月 千令吉	三個月 千令吉	一年 千令吉				10月31日 的賬面值 千令吉
2018年10月31日 非衍生金融負債 貿易應付款項、 應付票據及其他 應付款項	不適用	50,084	-	-	-	-	50,084	50,084
應付關聯方款項	不適用	3,811	-	-	-	-	3,811	3,811
銀行借貸	5.21	18	55	147	220	1,120	1,560	1,281
		<u>53,913</u>	<u>55</u>	<u>147</u>	<u>220</u>	<u>1,120</u>	<u>55,455</u>	<u>55,176</u>
租賃負債	5.44	<u>202</u>	<u>404</u>	<u>1,817</u>	<u>2,625</u>	<u>2,919</u>	<u>7,967</u>	<u>7,336</u>
		<u>100,491</u>	<u>637</u>	<u>2,682</u>	<u>3,430</u>	<u>785</u>	<u>7,855</u>	<u>7,371</u>
2019年10月31日 非衍生金融負債 貿易應付款項、 應付票據及其他 應付款項	不適用	100,491	-	-	-	-	100,491	100,491
租賃負債	5.61	321	637	2,682	3,430	785	7,855	7,371
<b>貴公司</b>								
2019年10月31日 非衍生金融負債 應付一間附屬公司 款項	不適用	9,277	-	-	-	-	9,277	9,277

## (c) 金融工具公平值計量

貴公司董事認為，按攤銷成本計量且計入歷史財務資料的金融資產及金融負債的賬面值與其公平值相若。

## 37. 貴公司財務資料

## 貴公司儲備變動

下表列示 貴公司自其註冊成立起直至2019年10月31日的儲備變動：

	累計虧損 千令吉
於2019年2月28日(註冊成立日期)	-
期內虧損及全面開支總額	(8,671)
於2019年10月31日	(8,671)

貴公司自註冊成立日期起，概無編製法定財務報表，乃由於其註冊成立的司法權區並無法定審核要求。

## 38. 附屬公司詳情

於本報告日期， 貴公司於以下附屬公司擁有直接及間接權益：

附屬公司名稱	註冊 成立地點	註冊成立日期	已發行 及繳足股本	貴公司應佔權益 於10月31日			本報告 日期	主要業務
				2017年	2018年	2019年		
RBC International (附註i)	英屬處女 群島	2019年3月12日	1美元	不適用	不適用	100%	100%	投資控股
Rimbaco (附註ii)	馬來西亞	1985年10月17 日	2,000,000令吉	100%	100%	100%	100%	提供一般承包 商服務
Rimbaco Property (附註iii)	馬來西亞	1990年12月4日	50,000令吉	100%	100%	100%	100%	提供建造設備 租賃服務
Infinity Vantage (附註iv)	馬來西亞	2014年4月23日	80,000令吉	55%	-	-	-	暫無營業

所有附屬公司均為有限公司及除Rimbaco Property採用12月31日為其財政年度結算日外，均採用10月31日為其財政年度結算日。

附註：

- (i) RBC International由 貴公司直接持有。RBC International自註冊成立日期起，概無編製法定財務報表，乃由於其註冊成立的司法權區並無法定審核要求。

- (ii) Rimbaco截至2017年及2018年10月31日止年度的法定綜合財務報表乃根據馬來西亞財務報告準則(「馬來西亞財務報告準則」)編製及分別由Tan & Loh Chartered Accountants及UHY Loh Chartered Accountants審核。截至2019年10月31日止年度的法定財務報表尚未刊發。
- (iii) Rimbaco Property截至2017年及2018年12月31日止年度的法定財務報表乃根據馬來西亞私營實體報告準則編製及分別由Tan & Loh Chartered Accountants及UHY Loh Chartered Accountants審核。截至2019年12月31日止年度的法定財務報表尚未刊發。
- (iv) Infinity Vantage截至2017年12月31日止年度的法定財務報表乃根據馬來西亞財務報告準則編製及由Tan & Loh Chartered Accountants審核。截至2018年10月31日止年度，貴集團已將於Infinity Vantage的55%股權出售。於出售完成時，貴集團不再持有Infinity Vantage任何股權(附註30)。

### 39. 報告期末後事項

- (i) 自馬來西亞出現新型冠狀病毒(亦稱COVID-19)首宗確診個案以來，貴公司董事一直密切關注COVID-19疫情發展，同時定時與其客戶、供應商及分包商溝通，以了解疫情有否對貴集團在建的樓宇建造項目的狀況或進度構成重大影響，及／或有否出現貴集團建造項目所需材料的供應短缺以及物色當地市場分包商的情況。進一步詳情載於本招股章程「概要」一節。

按照現時可得資料，貴公司董事認為，COVID-19事件不會對貴集團構成重大財務影響。然而，鑒於COVID-19事件具固有不可預測的性質，事態發展迅速，一旦貴集團業務所在地西馬來西亞之疫情轉差，貴集團的業務或受影響，貴公司董事將繼續密切關注有關事態發展。

- (ii) 於2020年3月31日，貴公司透過額外增設9,962,000,000股股份，其法定股本由380,000港元分為38,000,000股股份增加至100,000,000港元分為10,000,000,000股股份，增設的新股份與現有股份享有同等地位。
- (iii) 根據貴公司股東於2020年3月31日通過的書面決議案，待貴公司因根據股份發售發行的發售股份計入貴公司的股份溢價賬後，貴公司董事獲授權資本化約9,450,000港元(相等於約4,974,000令吉)記入貴公司股份溢價賬的款項，將該款項用於按面值全數繳足於2020年3月31日按比例配發及發行予股東的合共944,999,000股股份。

### 40. 其後財務報表

貴集團並無就2019年10月31日後任何期間編製任何經審核財務報表。

本附錄所載資料並非本招股章程附錄一所載本公司申報會計師德勤•關黃陳方會計師行(香港執業會計師)所編製有關本集團截至2019年10月31日止三個年度各年歷史財務資料之會計師報告(「會計師報告」)，載入本招股章程僅供說明用途。未經審核備考財務資料應與本招股章程「財務資料」一節及附錄一所載「會計師報告」一併閱讀。

#### A. 本公司擁有人應佔本集團未經審核備考經調整綜合有形資產淨值報表

本公司擁有人應佔本集團未經審核備考經調整綜合有形資產淨值乃根據上市規則第4.29段編製，旨在說明股份發售對本公司擁有人應佔本集團綜合有形資產淨值的影響，猶如股份發售已於2019年10月31日進行。

編製本公司擁有人應佔本集團未經審核備考經調整綜合有形資產淨值報表僅供說明，且由於其假設性質，未必能真實反映股份發售後於2019年10月31日或任何隨後日期本公司擁有人應佔本集團的綜合有形資產淨值。

下文本公司擁有人應佔本集團於2019年10月31日未經審核備考經調整綜合有形資產淨值報表乃按照本招股章程附錄一會計師報告所示本公司擁有人於2019年10月31日應佔本集團經審核綜合有形資產淨值編製，且已按下文所述作出調整。

	本公司擁有人 於2019年 10月31日 應佔本集團 經審核 綜合有形 資產淨值 千令吉 (附註1)	股份發售 估計所得 款項淨額 千令吉 (附註2)	本公司擁有人 於2019年 10月31日 應佔本集團 未經審核 備考經調整 綜合有形 資產淨值 千令吉	本公司擁有人 於2019年 10月31日 應佔本集團 未經審核 備考經調整 綜合每股 有形資產 淨值 港元 (附註3)
以每股發售股份發售價0.40港元計算	94,673	47,352	142,025	0.21
以每股發售股份發售價0.46港元計算	94,673	55,708	150,381	0.23

附註：

1. 本公司擁有人於2019年10月31日應佔本集團經審核綜合有形資產淨值的基礎為摘錄自本招股章程附錄一所載會計師報告，本公司擁有人於2019年10月31日應佔本集團經審核綜合資產淨值94,673,000令吉。
2. 股份發售估計所得款項淨額的基礎為按發售價每股發售股份0.40港元及0.46港元(即指示性發售價範圍的下限及上限)計算將發行的315,000,000股發售股份，其中已扣除本公司產生的估計包銷費及其他相關開支(不包括截至2019年10月31日於損益內確認約8,662,000令吉的上市開支)。此不計入根據本招股章程「股本」一節詳述「購股權計劃」、「發行授權」或「購回授權」(如適用)可能發行或購回的任何股份。

就本未經審核備考報表而言，估計所得款項淨額以1.9港元兌1令吉的匯率由港元兌換為馬來西亞令吉。概不表示港元數額已經、曾經可以或可能可以按該匯率或其他匯率兌換為馬來西亞令吉，甚至完全不能兌換，反之亦然。

3. 本公司擁有人應佔本集團未經審核備考經調整綜合有形資產淨值經上文附註2所述調整後計算，基礎為已發行股份1,260,000,000股(假設本公司股本增加、資本化發行及股份發售已於2019年10月31日完成)。此不計入根據本招股章程「股本」一節詳述「購股權計劃」、「發行授權」或「購回授權」(如適用)可能發行或購回的任何股份。

就本未經審核備考報表而言，本公司擁有人應佔本集團每股未經審核備考經調整綜合有形資產淨值以1令吉兌1.9港元的匯率由馬來西亞令吉兌換為港元。概不表示港元數額已經、曾經可以或可能可以按該匯率或其他匯率兌換為令吉，甚至完全不能兌換，反之亦然。

4. 並無對本公司擁有人於2019年10月31日應佔本集團未經審核備考經調整綜合有形資產淨值作出調整，以反映本集團於2019年10月31日之後的任何買賣結果或進行的其他交易。

**B. 獨立申報會計師就編製未經審核備考財務資料提交的鑒證報告**

以下為申報會計師德勤•關黃陳方會計師行(香港執業會計師)就本集團的未經審核備考財務資料發出的報告全文，乃為載入本招股章程而編製。

**Deloitte.****德勤****獨立申報會計師就編製未經審核備考財務資料提交的鑒證報告**

致Rimbaco Group Global Limited列位董事

吾等已完成核證工作，以就Rimbaco Group Global Limited(「貴公司」)董事(「董事」)編製 貴公司及其附屬公司(以下統稱為「貴集團」)的未經審核備考財務資料作出報告，僅供說明用途。未經審核備考財務資料包括 貴公司於2020年4月14日刊發的招股章程(「招股章程」)附錄二第II-1頁至第II-2頁所載 貴集團於2019年10月31日的未經審核備考經調整綜合有形資產淨值報表及相關附註。董事編製未經審核備考財務資料所依據的適用準則載於本招股章程附錄二第II-1頁至第II-2頁。

未經審核備考財務資料乃由董事編製，旨在說明 貴公司股份於香港聯合交易所有限公司以股份發售方式上市(「股份發售」)對 貴集團於2019年10月31日的財務狀況的影響，猶如股份發售已於2019年10月31日進行。作為此過程之一部分，有關 貴集團財務狀況的資料乃董事摘錄自 貴集團截至2019年10月31日止三個年度各年的歷史財務資料(已就此刊發載於本招股章程附錄一的會計師報告)。

**董事對未經審核備考財務資料的責任**

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段及參考香港會計師公會(「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」(「會計指引第7號」)編製未經審核備考財務資料。

### 吾等的獨立性及質量監控

吾等已遵守香港會計師公會頒佈的《專業會計師道德守則》所規定的獨立性及其他道德要求，該等要求乃以誠信、客觀、專業能力及應有謹慎、保密性和專業行為作為基本原則。

本行應用香港會計師公會頒佈之香港質量監控準則第1號「進行財務報表審核及審閱以及其他核證及相關服務委聘的公司之質量監控」，並相應地設有一套全面的質量監控制度，包括有關遵從道德規範、專業標準及適用法律法規要求的書面政策及程序。

### 申報會計師的責任

吾等的責任乃依照上市規則第4.29(7)段的規定，就未經審核備考財務資料發表意見，並向閣下呈報。關於吾等過往就編製未經審核備考財務資料所用的任何財務資料而發出的任何報告，吾等除了就該等報告於發出日期向收件人負責外，吾等概不承擔任何責任。

吾等根據香港會計師公會頒佈的香港核證工作準則第3420號「就編製備考財務資料以供載入招股章程作出報告的核證工作」進行委聘工作。該準則規定申報會計師規劃並執程序，以合理確定董事於編製未經審核備考財務資料時是否已遵從上市規則第4.29段的規定以及參照香港會計師公會頒佈的會計指引第7號。

就此委聘工作而言，吾等並無責任就編製未經審核備考財務資料所用的任何歷史財務資料作出更新或重新發表任何報告或意見，且吾等於受聘進行核證的過程中，亦無就編製未經審核備考財務資料所用的財務資料進行審核或審閱。

未經審核備考財務資料載入投資通函，純粹旨在說明重大事件或交易對貴集團未經調整財務資料的影響，猶如該事件或該交易於所選定以供說明的較早日期已發生或已進行。因此，吾等無法保證該事件或該交易於2019年10月31日的實際結果會如所呈列般產生。

就未經審核備考財務資料是否已按適用準則妥善編製而作出報告的合理核證工作，涉及執行程序以評估董事在編製未經審核備考財務資料時所用的適用準則有否提供合理基礎，以呈列該事件或該交易直接產生的重大影響，以及就下列各項提供充分而適當的憑證：

- 有關備考調整是否令該等標準產生適當效力；及
- 未經審核備考財務資料是否反映該等調整已在未經調整財務資料中妥當應用。

所選程序視乎申報會計師的判斷，當中已考慮到申報會計師對 貴集團性質的理解、與編製未經審核備考財務資料有關的事件或交易，以及其他相關委聘情況。

此項委聘工作亦涉及評估未經審核備考財務資料的整體呈列方式。

吾等相信已取得充分而適當的憑證，為吾等的意見提供基礎。

## 意見

吾等認為：

- a) 未經審核備考財務資料已按所列基準妥善編製；
- b) 有關基準與 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)段披露的未經審核備考財務資料而言屬恰當。

**德勤•關黃陳方會計師行**

執業會計師

香港

2020年4月14日

以下為獨立估值師艾華迪評估諮詢有限公司對本公司物業權益於2020年2月29日之估值而編製之函件全文、估值概要及估值證書，以供載入本招股章程。



敬啟者：

### 指示

根據吾等所接獲有關對Rimbaco Group Global Limited(「貴公司」)及其附屬公司(下文統稱「貴集團」)所持有於馬來西亞的物業權益進行估值的指示，吾等謹此確認曾進行視察、作出相關查詢和查冊，並取得吾等認為必要之其他資料，藉以向閣下提呈吾等對有關物業於2020年2月29日(「估值日」)市值之意見。

### 估價前提

有關估值乃吾等對市值的意見，所謂市值，根據香港測量師學會的定義，指「資產或負債經適當推銷後，由自願買家與自願賣家各自在知情、審慎及不受脅迫的情況下，於估值日以公平交易將其易手可取得的估計金額」。

### 估值基準

對物業權益進行估值時，吾等已遵守香港聯合交易所有限公司所頒佈證券上市規則(「上市規則」)第5章及第12項應用指引、香港測量師學會所刊發《香港測量師學會估值準則》(2017年版)及國際估值準則理事會不時刊發的《國際估值準則》列載的一切規定。

吾等的估值並無計及因特殊條款或情況(如非典型融資、售後租回安排、任何銷售相關人士給予的特殊代價或優惠，或任何特殊價值因素或買賣成本或任何相關稅項抵銷)所致的估計價格升值或貶值。

### 物業權益分類

於估值過程中，獲評值的物業權益已分為以下組別：

第I組－貴集團於馬來西亞持有及佔用的物業權益

第II組－貴集團於馬來西亞持作投資的物業權益

### 估值方法

於吾等的估值過程中，除非另有說明，否則吾等已依照物業的擬定用途進行估值，並得悉該等物業將作該等用途(以下稱為「持續用途」)。

於評估第I組第1-8號及第II組第10-15號的物業權益時，吾等採取市場法，並參考有關可資比較的市場交易以作出估值。該估值法以廣泛接受之市場交易作為最佳指標，並預料可將市場內之相關交易在計及可變因素下推論至相類物業。

於評估第II組第9號的物業權益時，吾等採用收益法，其中計及該等物業源自現有租賃及／或在現時市場上可收取並已就租賃的復歸收入潛力作適當撥備的租金收入淨額，再將該淨額資本化以按某一適當資本化比率釐定市值。吾等在合適的情況下亦已參照有關市場可得的可比銷售交易。

### 業權調查

吾等已獲 貴公司提供有關物業權益之業權文件摘要副本。在可行情況下，吾等曾查核文件正本，以核實馬來西亞物業權益之現有業權及該等物業權益可能附帶之任何重大產權負擔或可能並未載於吾等所獲提供副本之任何修訂。

吾等在相當程度依賴 貴集團及其馬來西亞法律顧問Rosli Dahlan Saravana Partnership就每項物業的業權以及 貴集團所持物業權益提供的資料。吾等已接納 貴集團提供之有關規劃批文

或法定通告、年期、土地及建築物識別資料、樓宇竣工日期、地盤及建築面積以及所有其他相關事宜之意見。吾等亦依賴 貴集團馬來西亞法律顧問就 貴集團持有馬來西亞物業的權益提供的意見。然而，吾等並無查閱文件正本以驗證未必載於吾等獲得的副本上的任何修訂。

### 實地視察

吾等曾視察受評估物業的外觀，並在可能情況下，視察其內部。該次視察由區永源(董事)及Peter Pang(估值師)於2019年6月14日至2019年6月19日期間展開。然而，吾等並無受委託進行結構勘測，亦無安排調查設備。因此，吾等無法呈報該物業是否確無腐朽、蟲蛀或任何其他結構損壞。吾等乃於考慮裝置及設備的一般外觀、表觀標準及使用時間以及公用設施的情況後就該物業的整體狀況發表意見。因此，必須強調的是，吾等已就物業是否遭受損壞或可能存在會影響吾等估值的潛在損壞情況向閣下提供意見。於吾等進行視察時，吾等並無發現任何嚴重損壞。吾等並無測試任何樓宇設備。吾等已假設水電及電話等公用設施均齊全且並無遭受任何損壞。

吾等並無受委託進行仔細實地測量，以證實有關物業之土地或樓宇面積之準確性，惟假設吾等獲提供之面積數據準確無誤。根據吾等對同類物業的估值經驗，吾等認為有關假設屬合理。

此外，吾等並無進行任何實地調查以確定土地狀況或設施是否適合建於或將建於其上之任何物業發展。吾等亦無就物業權益進行考古、生態或環境調查。吾等之估值乃按此等方面均為滿意之假設以及於建築期間將不會產生任何額外支出或出現延誤。倘發現物業或毗連或鄰近土地存在污染、沉降或其他潛在損害，或物業曾經或正用作污染用途，吾等保留權利修訂吾等對價值之意見。

### 資料來源

除另有註明者外，吾等在很大程度上倚賴 貴公司或法律或其他專業顧問就法定通告、規劃批文、分區、地役權、年期、樓宇落成日期、發展計劃、物業識別、佔用詳情、地塊面積、建築面積、有關年期的事宜、租約以及所有其他相關事宜給予吾等之資料。估值證書所載的尺寸、量度及面積乃根據吾等獲提供的文件所載資料而作出，故此僅為約數及作參考之用。吾等並無核查原圖則、發展商樓書及類似文件以作核證。

吾等並無理由懷疑 貴公司向吾等提供之資料之真實性及準確性。吾等亦已獲 貴公司確認所提供的資料並無遺漏任何重大事實。吾等認為吾等已獲提供充足資料以達致知情意見及吾等並無理由懷疑任何重要資料遭到隱瞞。

### 估值假設

除另有註明者外，吾等亦已假設物業之相關業權持有人擁有物業權益之可強制執行業權，並可於獲批之土地使用年期屆滿前不受干預地自由佔用、使用、出售、租賃、附加產權負擔、按揭或以其他方式處置物業，而毋須進一步尋求政府批准及向政府支付額外土地出讓金。除報告另有說明外，吾等亦假設有關物業已交吉。

此外，吾等已假設物業的設計及構造會／將會符合當地規劃規定及要求，以及已／將獲相關機構正式審查及批准。

持續用途乃假設該物業將用於指定設計及建造的目的，或用於現時所適合的目的。持續用途物業的估值並不代表該物業在公開市場上逐部分出售可實現的金額。

概無接獲命令進行或編製環境影響研究。吾等假設已完全符合適用國家、省級及當地環境法規及法律。此外，就報告所涵蓋的任何用途而言，吾等亦假設已或可從任何地方、省級或國家政府或私營實體或組織獲得或重續所有必要的執照、同意書或其他法律或行政權力。

除估值報告已指明、界定及考慮之違規情況外，吾等亦假設所有適用之分區及使用規定及限制已得到遵守。此外，吾等假設土地使用及物業裝修均位於所述物業的範圍內，且無任何侵用或侵佔現象，惟報告另有指明者則除外。

吾等之報告並無考慮任何估物業權益之任何產權負擔、按揭或欠款或進行買賣時可能產生之任何費用或稅項。除另有註明外，吾等假設物業概無附帶可影響其價值之繁重產權負擔、限制及支銷。

吾等已進一步假設物業於估值日並無轉移或牽涉任何具爭議性或不具爭議性之爭議事項。吾等亦假設該物業於吾等視察當日至估值日期間並無任何重大變動。

貨幣

除另有註明外，所有款額均以馬來西亞令吉(令吉)列值。吾等的估值概要載列如下，隨函附奉估值證書。

此致

309-E, 1st Floor, Silver Square,  
Perak Road, 10510 Penang,  
Malaysia  
**Rimbaco Group Global Limited**  
董事會 台照

為及代表  
**艾華迪評估諮詢有限公司**  
註冊專業測量師(產業測量)  
董事  
**區永源**  
*MHKIS(GP) AAPI MSc(RE)*  
謹啟

2020年4月14日

附註：區永源先生持有香港大學房地產理學碩士學位。彼亦為香港測量師學會會員(產業測量)及澳洲物業協會會員。此外，彼為測量師註冊管理局之註冊專業測量師(產業測量)。彼於香港、中國、美國、加拿大、東亞及東南亞(包括新加坡、日本及韓國)物業估值方面擁有超過10年經驗。

## 估值概要

## 第I組－貴集團於馬來西亞持有及佔用的物業權益

編號	物業	貴集團 應佔權益	貴集團 於2020年 2月29日 應佔市值 令吉
1.	位於309-A, Silver Square, Jalan Perak, 10150 Georgetown, Penang, Malaysia的一個商業單位	100%	610,000
2.	位於309-B, Silver Square, Jalan Perak, 10150 Georgetown, Penang, Malaysia的一個商業單位	100%	540,000
3.	位於309-D, Silver Square, Jalan Perak, 10150 Georgetown, Penang, Malaysia的一個商業單位	100%	950,000
4.	位於309-E, Silver Square, Jalan Perak, 10150 Georgetown, Penang, Malaysia的一個商業單位	100%	510,000
5.	位於309-F, Silver Square, Jalan Perak, 10150 Georgetown, Penang, Malaysia的一個商業單位	100%	480,000
6.	位於309-I, Silver Square, Jalan Perak, 10150 Georgetown, Penang, Malaysia的一個商業單位	100%	510,000
7.	位於309-M, Silver Square, Jalan Perak, 10150 Georgetown, Penang, Malaysia的一個商業單位	100%	510,000
8.	位於Seksyen 3, Jelutong Town, Timor Laut District, Penang, Malaysia地段編號1109、1117及1325的三幅土地	100%	860,000
			4,970,000
	小計：		

## 第II組－貴集團於馬來西亞持作投資的物業權益

編號	物業	貴集團 應佔權益	貴集團 於2020年 2月29日 應佔市值 令吉
9.	位於9-17-03, Moulmein Rise, Jalan Moulmein, Pulau Tikus, 10350 Georgetown, Penang, Malaysia的一個住宅單位	100%	2,700,000
10.	位於A-2-C, Impiana Condovilla, Panji, Kota Bharu, 16150 Kelantan, Malaysia的一個住宅單位	100%	656,000
11.	位於A-3A-F, Impiana Condovilla, Panji, Kota Bharu, 16150 Kelantan, Malaysia的一個住宅單位	100%	690,000
12.	位於A-5-E, Impiana Condovilla, Panji, Kota Bharu, 16150 Kelantan, Malaysia的一個住宅單位	100%	656,000
13.	位於A-5-F, Impiana Condovilla, Panji, Kota Bharu, 16150 Kelantan, Malaysia的一個住宅單位	100%	690,000
14.	位於B-18-G, The Sentral Residences, Kuala Lumpur, Malaysia的一個住宅單位連一個車位	100%	2,100,000
15.	位於Mukim 1, Seberang Perai Tengah, Penang, Malaysia地段編號6596的一幅土地	100%	338,000
	小計：		<u>7,830,000</u>
	總計：		<u><u>12,800,000</u></u>

## 估值證書

## 第I組－貴集團於馬來西亞持有及佔用的物業權益

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於2020年 2月29日 現況下的市值 令吉
1.	位於309-A, Silver Square, Jalan Perak, 10150 Georgetown, Penang, Malaysia的一個商業單位  該物業根據GRN 15687, Building No. M1, Level No. 2, Plot No.1, Lot No. 1396 Seksyen 9W, George Town, Timor Laut District, Penang, Malaysia持有。	該物業位於一幢4層高大廈二樓，總樓面面積約132.00平方米(「平方米」)。  該物業位於George Town，接近Penang Times Square，離檳城國際機場大約16公里。  該物業根據永久業權土地使用權持有。土地詳情載於附註第1號。	於估值日，貴集團佔用該物業作辦公室用途。	610,000

## 附註：

1. 根據日期為2019年12月3日對Building No. M1, Level No. 2, Plot No. 1, Lot No. 1396 Seksyen 9W, George Town, Timor Laut District, Penang, Malaysia進行土地業權查冊，該物業的土地業權已歸屬於Rimbaco Sdn. Bhd.，詳情載列如下：

業權編號：	GRN 15687/M1/2/1
地段編號：	Lot 1396 Seksyen 9W
年度地稅：	72令吉
樓面面積：	132.00平方米
土地使用類別：	並無特定用途
年期：	永久
註冊日期：	1998年8月29日

- 產權負擔： 於2006年4月6日註冊Public Bank Berhad提出土地的私人凍結令。於2006年8月1日註冊向Public Bank Berhad提出的質押。
2. 根據當地政府機構的規劃指引，該物業位處指定作商業用途的區域。
3. 據所得資料所示，業權和主要批文及許可狀況如下：
- 土地業權文件： 有
- 土地業權查冊： 有
- 合適佔用證書(「合適佔用證書」)／ 無(請見附註第5f號)  
竣工及合規證書  
(「竣工及合規證書」)：
4. 吾等於估值時已參照標的及／或鄰近標的物業的可比物業的若干成交價及／或參考賣出價。我們已採納單位價格範圍介乎每平方米4,000令吉至5,000令吉。吾等假設的單位價格與上述參考價格一致。吾等已計入對該等參考單位價格作出的適當調整，以反映在達致主要假設時所考慮的包括但不限於時間、地點及規模在內等因素。
5. 吾等已獲 貴公司馬來西亞法律顧問提供有關物業權益的法律意見，其中包括：
- a. Rimbaco Sdn. Bhd.為該物業的註冊業主。
- b. 撤回下文c段的私人凍結令及解除下文d及e段的質押後，Rimbaco Sdn. Bhd.能使用、租賃、質押、出售或自由轉讓該物業。
- c. Public Bank Berhad提出土地的私人凍結令。
- d. 該物業於2006年8月1日已質押予Public Bank Berhad。
- e. Public Bank Berhad授出的貸款已經結付，現正編製解除質押的有關文件。
- f. 儘管 貴公司並無獲得該物業的竣工及合規證書，但有關政府機構已就上述物業簽發分層業權。因此，根據該分層業權，之前必定已經取得竣工及合規證書。
6. 據 貴公司確認，該物業並不涉及重大的環境及規劃事宜。

## 估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於2020年
				2月29日 現況下的市值 令吉
2.	位於309-B, Silver Square, Jalan Perak, 10150 Georgetown, Penang, Malaysia的一個商業單位  該物業根據GRN 15687, Building No. M1, Level No. 3, Plot No.1, Lot No. 1396 Seksyen 9W, George Town, Timor Laut District, Penang, Malaysia持有。	該物業位於一幢4層高大廈三樓，總樓面面積約140.00平方米。  該物業位於George Town，接近Penang Times Square，離檳城國際機場大約16公里。  該物業根據永久業權土地使用權持有。土地詳情載於附註第1號。	於估值日，貴集團佔用該物業作辦公室用途。	540,000

## 附註：

1. 根據日期為2019年12月3日對Building No. M1, Level No. 3, Plot No. 1, Lot No. 1396 Seksyen 9W, George Town, Timor Laut District, Penang, Malaysia進行土地業權查冊，該物業的土地業權已歸屬於Rimbaco Sdn. Bhd.，詳情載列如下：

業權編號：	GRN 15687/M1/3/1
地段編號：	Lot 1396 Seksyen 9W
年度地稅：	76令吉
樓面面積：	140.00平方米
土地使用類別：	並無特定用途
年期：	永久
註冊日期：	1998年8月29日
產權負擔：	不適用

2. 根據當地政府機構的規劃指引，該物業位處指定作商業用途的區域。
3. 據所得資料所示，業權和主要批文及許可狀況如下：

土地業權文件：	有
土地業權查冊：	有
合適佔用證書(「合適佔用證書」)／ 竣工及合規證書 (「竣工及合規證書」)	無(請見附註第5c號)
4. 吾等於估值時已參照標的及／或鄰近標的物業的可比物業的若干成交價及／或參考賣出價。我們已採納單位價格範圍介乎每平方米3,500令吉至4,500令吉。吾等假設的單位價格與上述參考價格一致。吾等已計入對該等參考單位價格作出的適當調整，以反映在達致主要假設時所考慮的包括但不限於時間、地點及規模在內等因素。
5. 吾等已獲 貴公司馬來西亞法律顧問提供有關物業權益的法律意見，其中包括：
  - a. Rimbaco Sdn. Bhd.為該物業的註冊業主。
  - b. Rimbaco Sdn. Bhd.能使用、租賃、質押、出售或自由轉讓該物業。
  - c. 儘管 貴公司並無獲得該物業的竣工及合規證書，但有關政府機構已就上述物業簽發分層業權。因此，根據該分層業權，之前必定已經取得竣工及合規證書。
6. 據 貴公司確認，該物業並不涉及重大的環境及規劃事宜。

## 估值證書

編號	物業	概況及年期	估用詳情	於2020年
				2月29日 現況下的市值 令吉
3.	位於309-D, Silver Square, Jalan Perak, 10150 Georgetown, Penang, Malaysia的一個商業單位  該物業根據GRN 15688, Building No. M1, Level No. 1, Plot No.1, Lot No. 1397 Seksyen 9W, George Town, Timor Laut District, Penang, Malaysia持有。	該物業位於一幢4層高大廈一樓，總樓面面積約123.00平方米。  該物業位於George Town，接近Penang Times Square，離檳城國際機場大約16公里。  該物業根據永久業權土地使用權持有。土地詳情載於附註第1號。	於估值日，貴集團佔用該物業作臨時倉儲用途。	950,000

## 附註：

- 根據日期為2019年12月3日對Building No. M1, Level No. 1, Plot No. 1, Lot No. 1397 Seksyen 9W, George Town, Timor Laut District, Penang, Malaysia進行土地業權查冊，該物業的土地業權已歸屬於Rimbaco Sdn. Bhd.，詳情載列如下：

業權編號： GRN 15688/M1/1/1

地段編號： Lot 1397 Seksyen 9W

年度地稅： 67令吉

樓面面積： 123.00平方米

土地使用類別： 並無特定用途

年期： 永久

註冊日期： 1998年8月29日

產權負擔： 質押予Public Bank Berhad一事已於2006年8月1日註冊。

2. 根據當地政府機構的規劃指引，該物業位處指定作商業用途的區域。
3. 據所得資料所示，業權和主要批文及許可狀況如下：

土地業權文件：	有
土地業權查冊：	有
合適佔用證書(「合適佔用證書」)／ 竣工及合規證書 (「竣工及合規證書」)	無(請見附註第5e號)
4. 吾等於估值時已參照標的及／或鄰近標的物業的可比物業的若干成交價及／或參考賣出價。我們已採納單位價格範圍介乎每平方米7,500令吉至8,500令吉。吾等假設的單位價格與上述參考價格一致。吾等已計入對該等參考單位價格作出的適當調整，以反映在達致主要假設時所考慮的包括但不限於時間、地點及規模在內等因素。
5. 吾等已獲 貴公司馬來西亞法律顧問提供有關物業權益的法律意見，其中包括：
  - a. Rimbaco Sdn. Bhd.為該物業的註冊業主。
  - b. 解除下文c及d段的質押後，Rimbaco Sdn. Bhd.能使用、租賃、質押、出售或自由轉讓該物業。
  - c. 該物業於2006年8月1日已質押予Public Bank Berhad。
  - d. Public Bank Berhad授出的貸款已經結付，現正編製解除質押的有關文件。
  - e. 儘管 貴公司並無獲得該物業的竣工及合規證書，但有關政府機構已就上述物業簽發分層業權。因此，根據該分層業權，之前必定已經取得竣工及合規證書。
6. 據 貴公司確認，該物業並不涉及重大的環境及規劃事宜。

## 估值證書

編號	物業	概況及年期	估用詳情	於2020年
				2月29日 現況下的市值 令吉
4.	位於309-E, Silver Square, Jalan Perak, 10150 Georgetown, Penang, Malaysia的一個商業單位  該物業根據GRN 15688, Building No. M1, Level No. 2, Plot No.1, Lot No. 1397 Seksyen 9W, George Town, Timor Laut District, Penang, Malaysia持有。	該物業位於一幢4層高大廈二樓，總樓面面積約109.00平方米。  該物業位於George Town，接近Penang Times Square，離檳城國際機場大約16公里。  該物業根據永久業權土地使用權持有。土地詳情載於附註第1號。	於估值日，貴集團佔用該物業作辦公室用途。	510,000

## 附註：

- 根據日期為2019年12月3日對Building No. M1, Level No. 2, Plot No. 1, Lot No. 1397 Seksyen 9W, George Town, Timor Laut District, Penang, Malaysia進行土地業權查冊，該物業的土地業權已歸屬於Rimbaco Sdn. Bhd.，詳情載列如下：

業權編號：	GRN 15688/M1/2/1
地段編號：	Lot 1397 Seksyen 9W
年度地稅：	59令吉
樓面面積：	109.00平方米
土地使用類別：	並無特定用途
年期：	永久
註冊日期：	1998年8月29日
產權負擔：	質押予Public Bank Berhad一事已於2006年8月1日註冊。

2. 根據當地政府機構的規劃指引，該物業位處指定作商業用途的區域。
3. 據所得資料所示，業權和主要批文及許可狀況如下：

土地業權文件：	有
土地業權查冊：	有
合適佔用證書(「合適佔用證書」)／ 竣工及合規證書 (「竣工及合規證書」)	無(請見附註第5e號)
4. 吾等於估值時已參照標的及／或鄰近標的物業的可比物業的若干成交價及／或參考賣出價。我們已採納單位價格範圍介乎每平方米4,000令吉至5,000令吉。吾等假設的單位價格與上述參考價格一致。吾等已計入對該等參考單位價格作出的適當調整，以反映在達致主要假設時所考慮的包括但不限於時間、地點及規模在內等因素。
5. 吾等已獲 貴公司馬來西亞法律顧問提供有關物業權益的法律意見，其中包括：
  - a. Rimbaco Sdn. Bhd.為該物業的註冊業主。
  - b. 解除下文c及d段的質押後，Rimbaco Sdn. Bhd.能使用、租賃、質押、出售或自由轉讓該物業。
  - c. 該物業於2006年8月1日已質押予Public Bank Berhad。
  - d. Public Bank Berhad授出的貸款已經結付，現正編製解除質押的有關文件。
  - e. 儘管 貴公司並無獲得該物業的竣工及合規證書，但有關政府機構已就上述物業簽發分層業權。因此，根據該分層業權，之前必定已經取得竣工及合規證書。
6. 據 貴公司確認，該物業並不涉及重大的環境及規劃事宜。

## 估值證書

編號	物業	概況及年期	估用詳情	於2020年
				2月29日 現況下的市值 令吉
5.	位於309-F, Silver Square, Jalan Perak, 10150 Georgetown, Penang, Malaysia的一個商業單位  該物業根據GRN 15688, Building No. M1, Level No. 3, Plot No.1, Lot No. 1397 Seksyen 9W, George Town, Timor Laut District, Penang, Malaysia持有。	該物業位於一幢4層高大廈三樓，總樓面面積約123.00平方米。  該物業位於George Town，接近Penang Times Square，離檳城國際機場大約16公里。  該物業根據永久業權土地使用權持有。土地詳情載於附註第1號。	於估值日，貴集團佔用該物業作辦公室用途。	480,000

## 附註：

- 根據日期為2019年12月3日對Building No. M1, Level No. 3, Plot No. 1, Lot No. 1397 Seksyen 9W, George Town, Timor Laut District, Penang, Malaysia進行土地業權查冊，該物業的土地業權已歸屬於Rimbaco Sdn. Bhd.，詳情載列如下：

業權編號：	GRN 15688/M1/3/1
地段編號：	Lot 1397 Seksyen 9W
年度地稅：	65令吉
樓面面積：	123.00平方米
土地使用類別：	並無特定用途
年期：	永久
註冊日期：	1998年8月29日
產權負擔：	質押予Public Bank Berhad一事已於2006年8月1日註冊。

2. 根據當地政府機構的規劃指引，該物業位處指定作商業用途的區域。
3. 據所得資料所示，業權和主要批文及許可狀況如下：

土地業權文件：	有
土地業權查冊：	有
合適佔用證書(「合適佔用證書」)／ 竣工及合規證書 (「竣工及合規證書」)	無(請見附註第5e號)
4. 吾等於估值時已參照標的及／或鄰近標的物業的可比物業的若干成交價及／或參考賣出價。我們已採納單位價格範圍介乎每平方米3,500令吉至4,500令吉。吾等假設的單位價格與上述參考價格一致。吾等已計入對該等參考單位價格作出的適當調整，以反映在達致主要假設時所考慮的包括但不限於時間、地點及規模在內等因素。
5. 吾等已獲 貴公司馬來西亞法律顧問提供有關物業權益的法律意見，其中包括：
  - a. Rimbaco Sdn. Bhd.為該物業的註冊業主。
  - b. 解除下文c及d段的質押後，Rimbaco Sdn. Bhd.能使用、租賃、質押、出售或自由轉讓該物業。
  - c. 該物業於2006年8月1日已質押予Public Bank Berhad。
  - d. Public Bank Berhad授出的貸款已經結付，現正編製解除質押的有關文件。
  - e. 儘管 貴公司並無獲得該物業的竣工及合規證書，但有關政府機構已就上述物業簽發分層業權。因此，根據該分層業權，之前必定已經取得竣工及合規證書。
6. 據 貴公司確認，該物業並不涉及重大的環境及規劃事宜。

## 估值證書

編號	物業	概況及年期	估用詳情	於2020年
				2月29日 現況下的市值 令吉
6.	位於309-I, Silver Square, Jalan Perak, 10150 Georgetown, Penang, Malaysia的一個商業單位  該物業根據GRN 15689, Building No. M1, Level No. 2, Plot No.1, Lot No. 1397 Seksyen 9W, George Town, Timor Laut District, Penang, Malaysia持有。	該物業位於一幢4層高大廈二樓，總樓面面積約109.00平方米。  該物業位於George Town，接近Penang Times Square，離檳城國際機場大約16公里。  該物業根據永久業權土地使用權持有。土地詳情載於附註第1號。	於估值日，貴集團佔用該物業作辦公室用途。	510,000

## 附註：

- 根據日期為2019年12月3日對Building No. M1, Level No. 2, Plot No. 1, Lot No. 1397 Seksyen 9W, George Town, Timor Laut District, Penang, Malaysia進行土地業權查冊，該物業的土地業權已歸屬於Rimbaco Sdn. Bhd.，詳情載列如下：

業權編號：	GRN 15689/M1/2/1
地段編號：	Lot 1397 Seksyen 9W
年度地稅：	59令吉
樓面面積：	109.00平方米
土地使用類別：	並無特定用途
年期：	永久
註冊日期：	1998年8月29日
產權負擔：	質押予Public Bank Berhad一事已於2006年8月1日註冊。

2. 根據當地政府機構的規劃指引，該物業位處指定作商業用途的區域。
3. 據所得資料所示，業權和主要批文及許可狀況如下：

土地業權文件：	有
土地業權查冊：	有
合適佔用證書(「合適佔用證書」)／ 竣工及合規證書 (「竣工及合規證書」)	無(請見附註第5e號)
4. 吾等於估值時已參照標的及／或鄰近標的物業的可比物業的若干成交價及／或參考賣出價。我們已採納單位價格範圍介乎每平方米4,000令吉至5,000令吉。吾等假設的單位價格與上述參考價格一致。吾等已計入對該等參考單位價格作出的適當調整，以反映在達致主要假設時所考慮的包括但不限於時間、地點及規模在內等因素。
5. 吾等已獲 貴公司馬來西亞法律顧問提供有關物業權益的法律意見，其中包括：
  - a. Rimbaco Sdn. Bhd.為該物業的註冊業主。
  - b. 解除下文c及d段的質押後，Rimbaco Sdn. Bhd.能使用、租賃、質押、出售或自由轉讓該物業。
  - c. 該物業於2006年8月1日已質押予Public Bank Berhad。
  - d. Public Bank Berhad授出的貸款已經結付，現正編製解除質押的有關文件。
  - e. 儘管 貴公司並無獲得該物業的竣工及合規證書，但有關政府機構已就上述物業簽發分層業權。因此，根據該分層業權，之前必定已經取得竣工及合規證書。
6. 據 貴公司確認，該物業並不涉及重大的環境及規劃事宜。

## 估值證書

編號	物業	概況及年期	估用詳情	於2020年
				2月29日 現況下的市值 令吉
7.	位於309-M, Silver Square, Jalan Perak, 10150 Georgetown, Penang, Malaysia的一個商業單位  該物業根據GRN 15690, Building No. M1, Level No. 2, Plot No.1, Lot No. 1399 Seksyen 9W, George Town, Timor Laut District, Penang, Malaysia持有。	該物業位於一幢4層高大廈二樓，總樓面面積約109.00平方米。  該物業位於George Town，接近Penang Times Square，離檳城國際機場大約16公里。  該物業根據永久業權土地使用權持有。土地詳情載於附註第1號。	於估值日，該物業出租予Rimbaco Sdn. Bhd.作辦公室用途，為期3年，自2019年4月1日起至2022年3月31日止，月租800令吉。	510,000

## 附註：

- 根據日期為2019年12月3日對Building No. M1, Level No. 2, Plot No. 1, Lot No. 1399 Seksyen 9W, George Town, Timor Laut District, Penang, Malaysia進行土地業權查冊，該物業的土地業權已歸屬於Rimbaco Property Sdn. Bhd.，詳情載列如下：

業權編號：	GRN 15690/M1/2/1
地段編號：	Lot 1399 Seksyen 9W
年度地稅：	59令吉
樓面面積：	109.00平方米
土地使用類別：	並無特定用途
年期：	永久
註冊日期：	1998年8月29日
產權負擔：	不適用

2. 根據當地政府機構的規劃指引，該物業位處指定作商業用途的區域。
3. 據所得資料所示，業權和主要批文及許可狀況如下：

土地業權文件：	有
土地業權查冊：	有
合適佔用證書(「合適佔用證書」)／ 竣工及合規證書 (「竣工及合規證書」)	無(請見附註第5c號)
4. 吾等於估值時已參照標的及／或鄰近標的物業的可比物業的若干成交價及／或參考賣出價。我們已採納單位價格範圍介乎每平方米4,000令吉至5,000令吉。吾等假設的單位價格與上述參考價格一致。吾等已計入對該等參考單位價格作出的適當調整，以反映在達致主要假設時所考慮的包括但不限於時間、地點及規模在內等因素。
5. 吾等已獲 貴公司馬來西亞法律顧問提供有關物業權益的法律意見，其中包括：
  - a. Rimbaco Property Sdn. Bhd.為該物業的註冊業主。
  - b. Rimbaco Property Sdn. Bhd.能使用、租賃、質押、出售或自由轉讓該物業。
  - c. 儘管 貴公司並無獲得該物業的竣工及合規證書，但有關政府機構已就上述物業簽發分層業權。因此，根據該分層業權，之前必定已經取得竣工及合規證書。
6. 據 貴公司確認，該物業並不涉及重大的環境及規劃事宜。

## 估值證書

編號	物業	概況及年期	估用詳情	於2020年 2月29日 現況下的市值 令吉
8.	位於Seksyen 3, Jelutong Town, Timor Laut District, Penang, Malaysia地段編號1109、1117及1325的三幅土地	該等物業由三幅土地組成，總地段面積約494.97平方米。  該等物業位於Jelutong，離檳城國際機場大約14公里。	於估值日，該物業為空置。	860,000
	該等物業根據GRN 2219, 2227, 7513, Lot 1109 Seksyen 3, Lot 1117 Seksyen 3 and Lot 1325 Seksyen 3, Jelutong Town, Timor Laut District, Penang, Malaysia持有。	該等物業根據永久業權土地使用權持有。土地詳情載於附註第1號。		

## 附註：

- 根據日期為2019年12月3日對Lot 1109, Lot 1117 and Lot 1325, Jelutong Town, Timor Laut District, Penang, Malaysia進行土地業權查冊，該物業的土地業權已歸屬於Rimbaco Property Sdn. Bhd.，詳情載列如下：

業權編號：	Lot 1109: GRN 2219
	Lot 1117: GRN 2227
	Lot 1325: GRN 7513
地段編號：	Lot 1109: Lot 1109 Seksyen 3
	Lot 1109: Lot 1117 Seksyen 3
	Lot 1325: Lot 1325 Seksyen 3
年度地稅：	Lot 1117: 63令吉
	Lot 1109: 75令吉
	Lot 1325: 131令吉

- |         |                       |
|---------|-----------------------|
| 地段面積：   | Lot 1117: 115.5676平方米 |
|         | Lot 1109: 137.5849平方米 |
|         | Lot 1325: 241.8187平方米 |
| 土地使用類別： | Lot 1117：並無特定用途       |
|         | Lot 1109：並無特定用途       |
|         | Lot 1325：並無特定用途       |
| 年期：     | Lot 1117：永久           |
|         | Lot 1109：永久           |
|         | Lot 1325：永久           |
| 註冊日期：   | Lot 1117: 1975年3月20日  |
|         | Lot 1109: 1975年3月20日  |
|         | Lot 1325: 1975年3月20日  |
| 產權負擔：   | Lot 1117：不適用          |
|         | Lot 1109：不適用          |
|         | Lot 1325：不適用          |
2. 根據當地政府機構的規劃指引，該物業位處指定作空地用途的區域。
  3. 據所得資料所示，業權和主要批文及許可狀況如下：
 

土地業權文件：	有
土地業權查冊：	有
  4. 吾等於估值時已參照標的及／或鄰近標的物業的可比物業的若干成交價及／或參考賣出價。我們已採納單位價格範圍介乎每平方米1,500令吉至2,500令吉。吾等假設的單位價格與上述參考價格一致。吾等已計入對該等參考單位價格作出的適當調整，以反映在達致主要假設時所考慮的包括但不限於時間、地點及規模在內等因素。
  5. 吾等已獲 貴公司馬來西亞法律顧問提供有關物業權益的法律意見，其中包括：
    - a. Rimbaco Property Sdn. Bhd.為該物業的註冊業主。
    - b. Rimbaco Property Sdn. Bhd.能使用、租賃、質押、出售或自由轉讓該物業。
  6. 據 貴公司確認，該物業並不涉及重大的環境及規劃事宜。

## 估值證書

## 第II組－貴集團於馬來西亞持作投資的物業權益

編號	物業	概況及年期	估用詳情	於2020年 2月29日 現況下的市值 令吉
9.	位於9-17-03, Moulmein Rise, Jalan Moulmein, Pulau Tikus, 10350 Georgetown, Penang, Malaysia的 一個住宅單位	該物業位於一幢27層高住宅大廈17樓C室，總樓面面積約166.02平方米。  該物業位於George Town，離檳城國際機場大約21公里。	於估值日，該物業出租予一名獨立第三方作住宅用途，為期1年，自2019年7月1日起至2020年6月30日止，月租4,670令吉。	2,700,000
	該物業根據HSD 18389, Lot No. PT 63 Seksyen 4, George Town, Timor Laut District, Penang, Malaysia持 有。	該物業根據永久業權土地使用權持有。土地詳情載於附註第1號。		

## 附註：

- 由於分層業權仍待發展商提出申請，以下的土地業權查冊有關於整個住宅物業發展。根據日期為2019年12月3日對Lot No. PT 63 Seksyen 4, George Town, Timor Laut District, Penang, Malaysia進行土地業權查冊，該物業的土地業權已歸屬於發展商Hero Leader Sdn. Bhd.，詳情載列如下：

業權編號：	HSD 18389
地段編號：	PT 63 Seksyen 4
年度地稅：	9,250令吉
地段面積：	3,585.00平方米
土地使用類別：	並無特定用途
年期：	永久
註冊日期：	2013年7月31日
產權負擔：	不適用

- 據當地政府機構於2016年11月18日簽發的合適估用證書(「合適估用證書」)／竣工及合規證書(「竣工及合規證書」)，該大廈已全面竣工且合適估用。
- 據發展商Hero Leader Sdn. Bhd.於2019年6月18日簽發的確認函，上述物業的業主已確認為Rimbaco Sdn. Bhd.。

4. 據所得資料所示，業權和主要批文及許可狀況如下：
- |   |   |
|---|---|
| 整項發展的土地業權文件：                                | 有 |
| 整項發展的土地業權查冊：                                | 有 |
| 合適佔用證書(「合適佔用證書」)／<br>竣工及合規證書<br>(「竣工及合規證書」) | 有 |
5. 吾等於估值時已參照區內同類物業的若干租金證據及／或要求租金介乎每月每平方米40令吉至50令吉。吾等假設市場回報率為3.3%，符合該物業市場的市場回報率介乎3%至4%。
6. 吾等已獲 貴公司馬來西亞法律顧問提供有關物業權益的法律意見，其中包括：
- Rimbaco Sdn. Bhd.為該物業的註冊業主。
  - Rimbaco Sdn. Bhd.的權益及權利受其與發展商分別訂立的買賣協議保護。
  - 該物業以不附任何產權負擔的狀況售予Rimbaco Sdn. Bhd.。
  - Rimbaco Sdn. Bhd.在向Hero Leader Sdn Bhd.發出通知的情況下，能向任何第三方銷售、轉讓或出讓該物業。
7. 據 貴公司確認，該物業並不涉及重大的環境及規劃事宜。

## 估值證書

編號	物業	概況及年期	估用詳情	於2020年
				2月29日 現況下的市值 令吉
10.	位於A-2-C, Impiana Condovilla, Panji, Kota Bharu, 16150 Kelantan, Malaysia 的一個住宅單位  該物業根據PN 4103, Lot No. 2125, Telok District, Kota Bharu, Kelantan, Malaysia持有。	該物業位於一幢6層高住宅 大廈A座2樓C室，總樓面 面積約168.90平方米。  該物業位於Panji，離Sultan Ismail Petra Airport大約9公 里。  該物業根據99年租賃權益 (於2099年3月11日屆滿)之 土地使用權持有。土地詳 情載於附註第1號。	於估值日，該物業為 空置。	656,000

## 附註：

- 由於分層業權仍待發展商提出申請，以下的土地業權查冊有關於整個住宅物業發展。根據日期為2019年6月3日對Lot No. 2125, Telok District, Kota Bharu, Kelantan, Malaysia進行土地業權查冊，該物業的土地業權已歸屬於Kang Wei Geh，其已向發展及出售該物業的絕對權授予發展商Dinibiru Corporation Sdn. Bhd.，詳情載列如下：

業權編號：	PN 4103
地段編號：	Lot 2125
年度地稅：	195令吉
地段面積：	9,703.00平方米
土地使用類別：	大廈
年期：	99年租賃(於2099年3月11日屆滿)
註冊日期：	2007年9月12日
產權負擔：	質押予Public Bank Berhad一事已於2011年6月2日註冊。

2. 據當地政府機構於2007年11月5日簽發的合適佔用證書(「合適佔用證書」)／竣工及合規證書(「竣工及合規證書」)，該大廈已全面竣工且合適佔用。
3. 據發展商Dinibiru Corporation Sdn. Bhd.於2019年5月10日簽發的確認函，上述物業的業主已確認為Rimbaco Sdn. Bhd.。
4. 據所得資料所示，業權和主要批文及許可狀況如下：

整項發展的土地業權文件：	有
整項發展的土地業權查冊：	有
合適佔用證書(「合適佔用證書」)／ 竣工及合規證書 (「竣工及合規證書」)	有
5. 吾等於估值時已參照標的及／或鄰近標的物業的可比物業的若干成交價及／或參考賣出價。我們已採納單位價格範圍介乎每平方米3,500令吉至4,500令吉。吾等假設的單位價格與上述參考價格一致。吾等已計入對該等參考單位價格作出的適當調整，以反映在達致主要假設時所考慮的包括但不限於時間、地點及規模在內等因素。
6. 吾等已獲 貴公司馬來西亞法律顧問提供有關物業權益的法律意見，其中包括：
  - a. Rimbaco Sdn. Bhd.為該物業的註冊業主。
  - b. Rimbaco Sdn. Bhd.的權益及權利受其與發展商分別訂立的買賣協議保護。
  - c. 該物業以不附任何產權負擔的狀況售予Rimbaco Sdn. Bhd.。
  - d. Rimbaco Sdn. Bhd.在向Dinibiru Corporation Sdn. Bhd.發出通知的情況下，能向任何第三方銷售、轉讓或出讓該物業。
7. 據 貴公司確認，該物業並不涉及重大的環境及規劃事宜。

## 估值證書

編號	物業	概況及年期	估用詳情	於2020年
				2月29日 現況下的市值 令吉
11.	位於A-3A-F, Impiana Condovilla, Panji, Kota Bharu, 16150 Kelantan, Malaysia的一個住宅單位  該物業根據PN 4103, Lot No. 2125, Telok District, Kota Bharu, Kelantan, Malaysia持有。	該物業位於一幢6層高住宅大廈A座4樓F室，總樓面面積約177.63平方米。  該物業位於Panji，離Sultan Ismail Petra Airport大約9公里。  該物業根據99年租賃權益（於2099年3月11日屆滿）之土地使用權持有。土地詳情載於附註第1號。	於估值日，該物業為空置。	690,000

## 附註：

- 由於分層業權仍待發展商提出申請，以下的土地業權查冊有關於整個住宅物業發展。根據日期為2019年6月3日對Lot No. 2125, Telok District, Kota Bharu, Kelantan, Malaysia進行土地業權查冊，該物業的土地業權已歸屬於Kang Wei Geh，其已向發展及出售該物業的絕對權授予發展商Dinibiru Corporation Sdn. Bhd.，詳情載列如下：

業權編號：	PN 4103
地段編號：	Lot 2125
年度地稅：	195令吉
地段面積：	9,703.00平方米
土地使用類別：	大廈
年期：	99年租賃（於2099年3月11日屆滿）
註冊日期：	2007年9月12日
產權負擔：	質押予Public Bank Berhad一事已於2011年6月2日註冊。

2. 據當地政府機構於2007年11月5日簽發的合適佔用證書(「合適佔用證書」)／竣工及合規證書(「竣工及合規證書」)，該大廈已全面竣工且合適佔用。
3. 據發展商Dinibiru Corporation Sdn. Bhd.於2019年5月10日簽發的確認函，上述物業的業主已確認為Rimbaco Sdn. Bhd.。
4. 據所得資料所示，業權和主要批文及許可狀況如下：

整項發展的土地業權文件：	有
整項發展的土地業權查冊：	有
合適佔用證書(「合適佔用證書」)／ 竣工及合規證書 (「竣工及合規證書」)	有
5. 吾等於估值時已參照標的及／或鄰近標的物業的可比物業的若干成交價及／或參考賣出價。我們已採納單位價格範圍介乎每平方米3,500令吉至4,500令吉。吾等假設的單位價格與上述參考價格一致。吾等已計入對該等參考單位價格作出的適當調整，以反映在達致主要假設時所考慮的包括但不限於時間、地點及規模在內等因素。
6. 吾等已獲 貴公司馬來西亞法律顧問提供有關物業權益的法律意見，其中包括：
  - a. Rimbaco Sdn. Bhd.為該物業的註冊業主。
  - b. Rimbaco Sdn. Bhd.的權益及權利受其與發展商分別訂立的買賣協議保護。
  - c. 該物業以不附任何產權負擔的狀況售予Rimbaco Sdn. Bhd.。
  - d. Rimbaco Sdn. Bhd.在向Dinibiru Corporation Sdn. Bhd.發出通知的情況下，能向任何第三方銷售、轉讓或出讓該物業。
7. 據 貴公司確認，該物業並不涉及重大的環境及規劃事宜。

## 估值證書

編號	物業	概況及年期	估用詳情	於2020年 2月29日 現況下的市值 令吉
12.	位於A-5-E, Impiana Condovilla, Panji, Kota Bharu, 16150 Kelantan, Malaysia 的一個住宅單位 該物業根據PN 4103, Lot No. 2125, Telok District, Kota Bharu, Kelantan, Malaysia持有。	該物業位於一幢6層高住宅 大廈A座5樓E室，總樓面面 積約168.90平方米。 該物業位於Panji，離Sultan Ismail Petra Airport大約9公 里。 該物業根據99年租賃權益 (於2099年3月11日屆滿)之 土地使用權持有。土地詳 情載於附註第1號。	於估值日，該物業為 空置。	656,000

## 附註：

- 由於分層業權仍待發展商提出申請，以下的土地業權查冊有關於整個住宅物業發展。根據日期為2019年6月3日對Lot No. 2125, Telok District, Kota Bharu, Kelantan, Malaysia進行土地業權查冊，該物業的土地業權已歸屬於Kang Wei Geh，其已向發展及出售該物業的絕對權授予發展商Dinibiru Corporation Sdn. Bhd.，詳情載列如下：

業權編號：	PN 4103
地段編號：	Lot 2125
年度地稅：	195令吉
地段面積：	9,703.00平方米
土地使用類別：	大廈
年期：	99年租賃(於2099年3月11日屆滿)
註冊日期：	2007年9月12日
產權負擔：	質押予Public Bank Berhad一事已於2011年6月2日註冊。

2. 據當地政府機構於2007年11月5日簽發的合適佔用證書(「合適佔用證書」)／竣工及合規證書(「竣工及合規證書」)，該大廈已全面竣工且合適佔用。
3. 據發展商Dinibiru Corporation Sdn. Bhd.於2019年5月10日簽發的確認函，上述物業的業主已確認為Rimbaco Sdn. Bhd.。
4. 據所得資料所示，業權和主要批文及許可狀況如下：

整項發展的土地業權文件：	有
整項發展的土地業權查冊：	有
合適佔用證書(「合適佔用證書」)／ 竣工及合規證書 (「竣工及合規證書」)	有
5. 吾等於估值時已參照標的及／或鄰近標的物業的可比物業的若干成交價及／或參考賣出價。我們已採納單位價格範圍介乎每平方米3,500令吉至4,500令吉。吾等假設的單位價格與上述參考價格一致。吾等已計入對該等參考單位價格作出的適當調整，以反映在達致主要假設時所考慮的包括但不限於時間、地點及規模在內等因素。
6. 吾等已獲 貴公司馬來西亞法律顧問提供有關物業權益的法律意見，其中包括：
  - a. Rimbaco Sdn. Bhd.為該物業的註冊業主。
  - b. Rimbaco Sdn. Bhd.的權益及權利受其與發展商分別訂立的買賣協議保護。
  - c. 該物業以不附任何產權負擔的狀況售予Rimbaco Sdn. Bhd.。
  - d. Rimbaco Sdn. Bhd.在向Dinibiru Corporation Sdn. Bhd.發出通知的情況下，能向任何第三方銷售、轉讓或出讓該物業。
7. 據 貴公司確認，該物業並不涉及重大的環境及規劃事宜。

## 估值證書

編號	物業	概況及年期	估用詳情	於2020年 2月29日 現況下的市值 令吉
13.	位於A-5-F, Impiana Condovilla, Panji, Kota Bharu, 16150 Kelantan, Malaysia 的一個住宅單位 該物業根據PN 4103, Lot No. 2125, Telok District, Kota Bharu, Kelantan, Malaysia持有。	該物業位於一幢6層高住宅 大廈A座5樓F室，總樓面面 積約177.63平方米。 該物業位於Panji，離Sultan Ismail Petra Airport大約9公 里。 該物業根據99年租賃權益 (於2099年3月11日屆滿)之 土地使用權持有。土地詳 情載於附註第1號。	於估值日，該物業為 空置。	690,000

## 附註：

- 由於分層業權仍待發展商提出申請，以下的土地業權查冊有關於整個住宅物業發展。根據日期為2019年6月3日對Lot No. 2125, Telok District, Kota Bharu, Kelantan, Malaysia進行土地業權查冊，該物業的土地業權已歸屬於Kang Wei Geh，其已向發展及出售該物業的絕對權授予發展商Dinibiru Corporation Sdn. Bhd.，詳情載列如下：

業權編號：	PN 4103
地段編號：	Lot 2125
年度地稅：	195令吉
地段面積：	9,703.00平方米
土地使用類別：	大廈
年期：	99年租賃(於2099年3月11日屆滿)
註冊日期：	2007年9月12日
產權負擔：	質押予Public Bank Berhad一事已於2011年6月2日註冊。

2. 據當地政府機構於2007年11月5日簽發的合適佔用證書(「合適佔用證書」)／竣工及合規證書(「竣工及合規證書」)，該大廈已全面竣工且合適佔用。
3. 據發展商Dinibiru Corporation Sdn. Bhd.於2019年5月10日簽發的確認函，上述物業的業主已確認為Rimbaco Sdn. Bhd.。
4. 據所得資料所示，業權和主要批文及許可狀況如下：

整項發展的土地業權文件：	有
整項發展的土地業權查冊：	有
合適佔用證書(「合適佔用證書」)／ 竣工及合規證書 (「竣工及合規證書」)	有
5. 吾等於估值時已參照標的及／或鄰近標的物業的可比物業的若干成交價及／或參考賣出價。我們已採納單位價格範圍介乎每平方米3,500令吉至4,500令吉。吾等假設的單位價格與上述參考價格一致。吾等已計入對該等參考單位價格作出的適當調整，以反映在達致主要假設時所考慮的包括但不限於時間、地點及規模在內等因素。
6. 吾等已獲 貴公司馬來西亞法律顧問提供有關物業權益的法律意見，其中包括：
  - a. Rimbaco Sdn. Bhd.為該物業的註冊業主。
  - b. Rimbaco Sdn. Bhd.的權益及權利受其與發展商分別訂立的買賣協議保護。
  - c. 該物業以不附任何產權負擔的狀況售予Rimbaco Sdn. Bhd.。
  - d. Rimbaco Sdn. Bhd.在向Dinibiru Corporation Sdn. Bhd.發出通知的情況下，能向任何第三方銷售、轉讓或出讓該物業。
7. 據 貴公司確認，該物業並不涉及重大的環境及規劃事宜。

## 估值證書

編號	物業	概況及年期	估用詳情	於2020年 2月29日 現況下的市值 令吉
14.	位於B-18-G, The Sentral Residences, Kuala Lumpur, Malaysia的一個住 宅單位連一個車位	該物業位於一幢58層高住 宅大廈B座19樓G室，總樓 面面積約146平方米，連同 一個車位以及約3.99平方米 的空調槽。	於估值日，該物業出 租予一名獨立第三方 作住宅用途，為期1 年，自2020年1月20 日起至2021年1月19 日止，月租6,000令 吉。	2,100,000
	該物業根據Geran 46221, Building No. M1B, Level No. 19, Plot No. 500, Lot No. 72 Seksyen 70, Kuala Lumpur Town, Kuala Lumpur District, Kuala Lumpur, Malaysia持有。	該物業位於Brickfields，鄰 近 Kuala Lumpur Railway Station 及 Kuala Lumpur Sentral station，離吉隆坡 國際機場大約55公里。		
		該物業根據永久業權土地 使用權持有。土地詳情載 於附註第2號。		

## 附註：

- 據附註第2號所述的土地業權查冊，該物業的註冊業主為Prema Bonanza Sdn. Bhd.。據 貴集團確認，印花稅已經繳付，現正申領分層業權。
- 根據日期為2019年6月24日對Building No. M1B, Level No. 19, Plot No. 500, Lot No. 72 Seksyen 70, Kuala Lumpur Town, Kuala Lumpur District, Kuala Lumpur, Malaysia進行土地業權查冊，該物業的土地業權已歸屬於Prema Bonanza Sdn. Bhd.，詳情載列如下：

業權編號： Geran 46621/M1B/19/500

地段編號： Lot 72 Seksyen 70

年度地稅： 零令吉

樓面面積： 146平方米

土地使用類別： 大廈(公寓)

- 年期：永久
- 註冊日期：2018年5月2日
- 產權負擔：不適用
3. 據當地政府機構於2017年1月6日簽發的合適佔用證書(「合適佔用證書」)／竣工及合規證書(「竣工及合規證書」)，該大廈已全面竣工且合適佔用。
4. 據所得資料所示，業權和主要批文及許可狀況如下：
- 土地業權文件：有
- 土地業權查冊：有
- 合適佔用證書(「合適佔用證書」)／  
竣工及合規證書  
(「竣工及合規證書」) 有
5. 吾等於估值時已參照標的及／或鄰近標的物業的可比物業的若干成交價及／或參考賣出價。我們已採納單位價格範圍介乎每平方米14,000令吉至15,000令吉。吾等假設的單位價格與上述參考價格一致。吾等已計入對該等參考單位價格作出的適當調整，以反映在達致主要假設時所考慮的包括但不限於時間、地點及規模在內等因素。
6. 吾等已獲 貴公司馬來西亞法律顧問提供有關物業權益的法律意見，其中包括：
- a. Rimbraco Property Sdn. Bhd.為該物業的註冊業主。
- b. Rimbraco Property Sdn. Bhd.的權益及權利受其與Prema Bonanza Sdn. Bhd.訂立的買賣協議保護。
- c. 該物業以不附任何產權負擔的狀況售予Rimbraco Property Sdn. Bhd.。
- d. Rimbraco Property Sdn. Bhd.在向Prema Bonanza Sdn. Bhd.發出通知的情況下，能向任何第三方銷售、轉讓或出讓該物業。
7. 據 貴公司確認，該物業並不涉及重大的環境及規劃事宜。

## 估值證書

編號	物業	概況及年期	估用詳情	於2020年 2月29日 現況下的市值 令吉
15.	位於Mukim 1, Seberang Perai Tengah, Penang, Malaysia地段編號6596的一幅土地  該物業根據GM 223 Lot No. 6596, Mukim 01, Seberang Perai Tengah District, Penang, Malaysia持有。	該物業為一幅土地，地段面積約3,934.00平方米。  該物業位於Perai，接近Bukit Mertajam Mall，離檳城國際機場大約26公里。  該物業根據永久業權土地使用權持有。土地詳情載於附註第1號。	於估值日，該物業為空置。	338,000

## 附註：

- 根據日期為2019年12月3日對Lot No. 6596, Mukim 01, Seberang Perai Tengah District, Penang進行土地業權查冊，該物業的土地業權已歸屬於Rimbaco Property Sdn. Bhd.，詳情載列如下：

業權編號：	GM 223
地段編號：	Lot 6596
年度地稅：	40令吉
地段面積：	3,934.00平方米
土地使用類別：	並無特定用途
年期：	永久
註冊日期：	2006年12月4日
產權負擔：	不適用

- 根據當地政府機構的規劃指引，該物業位處指定作空地用途的區域。

3. 據所得資料所示，業權和主要批文及許可狀況如下：

土地業權文件： 有

土地業權查冊： 有

4. 吾等於估值時已參照標的及／或鄰近標的物業的可比物業的若干成交價及／或參考賣出價。我們已採納單位價格範圍介乎每平方米80令吉至90令吉。吾等假設的單位價格與上述參考價格一致。吾等已計入對該等參考單位價格作出的適當調整，以反映在達致主要假設時所考慮的包括但不限於時間、地點及規模在內等因素。

5. 吾等已獲 貴公司馬來西亞法律顧問提供有關物業權益的法律意見，其中包括：

a. Rimbaco Property Sdn. Bhd.為該物業的註冊業主。

b. Rimbaco Property Sdn. Bhd.能使用、租賃、質押、出售或自由轉讓該物業。

6. 據 貴公司確認，該物業並不涉及重大的環境及規劃事宜。

以下為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2019年2月28日根據公司法於開曼群島註冊成立為一間獲豁免有限公司。本公司章程文件包括其經修訂及重列的章程大綱(大綱)及其經修訂及重列的章程細則(細則)。

## 1. 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案修改大綱所載的有關任何宗旨、權力或其他事宜的內容。

## 2. 章程細則

細則已於2020年3月31日獲採納。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全部或任何特別權利(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案批准而作出更改、修改或廢除。細則內有關股東

大會的條文經必要修訂後將適用於各另行召開的股東大會，惟所需法定人數(除續會外)不得少於兩名合共持有(或倘股東為公司，則為其正式授權代表)該類別已發行股份面值不少於三分之一的人士或受委代表。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，而任何親身或委任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特別權利均不可因增設或發行與該等股份享有同等權益的額外股份而被視為已予更改。

### **(iii) 股本變更**

本公司可藉其股東的普通決議案以：(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拆細為面額低於大綱所指定者的股份；(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投票權的股份作出規定；及(g)更改其股本的計值貨幣。

### **(iv) 股份轉讓**

在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形式或董事會或會批准的其他形式的轉讓文據進行辦理，該轉讓文據可以親筆簽署，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。

轉讓文據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文據或接納機印簽立轉讓文據。而在有關股份以承讓人名義登記於本公司的股東名冊前，轉讓人仍被視為股份持有人。

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。除非董事會另行同意，否則，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（並非繳足股款的股份）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（並非繳足股款的股份）。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）、轉讓文據已妥為蓋上釐印（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或會合理要求可證明轉讓人進行股份轉讓的權利的有關其他證明文件（及倘轉讓文據由若干其他人士代表轉讓人簽立，則授權該名人士的授權書）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文據。

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個完整日。

繳足股款的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回其本身股份，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佈的任何守則、規則或規例所規限，董事會僅可代表本公司行使該權力。

倘本公司就贖買而購回可贖回股份時，非經市場或非以競價方式作出的購回須以最高價格為限；而倘以競價方式購回，則競價須全體股東均可參與競價。

**(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有關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不超過20%的年利率的有關利率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，其可收取任何願意提前支付上述款項(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應付分期股款，而本公司可就預繳的全部或任何款項按董事會可能釐定的不超過20%的年利率的有關利率(如有)支付利息。

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，董事會可在催繳股款的任何部分或分期股款仍未獲支付期間向該股東發出不少於14日的通知，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(須不早於發出通知日期起計14日屆滿)，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。

倘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，經董事會通過決議案沒收。該沒收將包括就被沒收股份的已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，惟其仍有責任向本公司支付

於沒收當日其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按董事會釐定的不超過20%的年利率的有關利率計算的利息。

**(b) 董事**

**(i) 委任、退任及免職**

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董事人數，惟須受任何股東於股東大會上可能釐定的董事人數上限（如有）規限。任何獲董事會委任以填補臨時空缺的董事，任期僅至其獲委任後本公司首次舉行的股東大會止，並須於該大會上膺選連任。任何獲董事會委任以作為新增董事會成員人選的董事，任期僅至其獲委任後本公司首屆股東週年大會，而屆時須合資格於該大會上膺選連任。任何因此由董事會委任之董事於釐定須於股東週年大會輪席退任之董事或董事人數時將不會計算在內。

當時三分之一董事須在每屆股東週年大會上輪值退任。然而，若董事人數並非三的倍數，則最接近但不少於三分之一的董事須退任。每年須退任的董事將為自上次獲選連任或聘任後任職最久的董事，但若多位董事於同一日成為或獲重選為董事，則以抽籤決定須退任的董事（除非彼等另有協議）。

除退任董事外，除非建議他人膺選董事的書面意向通知書及自願參選董事的人士發出的書面通知書已經送抵本公司的總辦事處或註冊辦事處，任何人士如未獲董事會推薦參選，均無資格在任何股東大會上膺選董事一職。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日完結，而可提交該等通知的最短期間必須至少為七日。

董事毋須持有本公司任何股份以符合資格，亦無任何有關董事加入董事會或從董事會退休的任何特定年齡上限或下限。

本公司可透過普通決議案在董事任期屆滿前將其免職（惟此項規定並不影響該董事可就其與本公司間任何合約遭違反而可能造成的損失而提出任何索償），並可透

過普通決議案委任另一人填補其空缺。因此而獲委任之任何董事須受「輪席告退」條款所規限。董事人數不得少於兩名。

倘若董事出現下列情況，則其職位將會懸空：

- (aa) 辭任；
- (bb) 身故；
- (cc) 宣佈精神失常，且董事會議決解除其職務；
- (dd) 破產或收到接管令或暫停向其債權人付款或與其債權人達成和解；
- (ee) 遭法律禁止或終止其董事職務；
- (ff) 在未獲特別許可的情況下，連續六個月缺席董事會會議，且董事會議決解除其職務；
- (gg) 被有關地區(定義見細則)的證券交易所要求終止其董事職務；或
- (hh) 由所需大多數董事將其撤職或根據細則遭免職。

董事會可不時委任一名或多名成員為董事總經理、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，任期及條款由董事會釐定，而董事會可撤銷或終止任何此等委任。董事會亦可將其任何權力授予由董事會認為合適的一名或多名董事或其他人士組成的委員會，並可不時就任何人士或目的撤回全部或部分的有關授權或委任及解散任何該等委員會，惟每個以此方式成立的委員會在行使獲授予之權力時，均須遵守董事會不時施加的任何規則。

**(ii) 配發及發行股份與認股權證的權力**

在公司法、大綱及細則相關條文的規限下，以及在不損害任何股份或股份類別持有人所獲賦予之任何特權的情況下，本公司可通過普通決議案決定(或如無任何該項決定或該項決定並無作出特別規定，則由董事會決定)發行股份，而該股份可附有

關於派息、投票、資本回報或其他方面的權利或限制。本公司可發行任何股份，但須訂明本公司或股份持有人可於發生特定事件或於指定日期有選擇權贖回股份的條款。

董事會可根據其不時釐定的條款，發行可認購本公司任何股份類別或其他證券的認股權證。

倘認股權證發行予持票人，則除非董事會在無合理疑點的情況下相信原有證書已被銷毀，且本公司已就發行任何該等補發證書獲得董事會認為合宜的彌償保證，否則不得就任何該等認股權證的已遺失證書發行補發證書。

在公司法、細則條文、以及(在適用情況下)有關地區(定義見細則)內任何證券交易所規則的規限下，以及在無損任何股份或任何股份類別當時所附帶之任何特權或限制的情況下，本公司所有未發行股份須由董事會處置，董事會可全權酌情決定按其認為合適的時間、代價、條款及條件，向其認為適當的人士提呈發售、配發、授予購股權或以其他方式處置該等股份，惟不得以折讓方式發行股份。

當在配發、提呈發售股份、就股份授出購股權或處置股份時，倘董事會認為如不辦理註冊聲明或其他特別手續，而將任何該等股份配發予、提呈發售予登記地址位於任何個別地區或多個地區的股東或其他人士或就股份向上述人士授出任何該等購股權或股份，即屬或可能屬違法或不可行者，則本公司及董事會均無責任進行上述行為。然而，因上述規定而受影響的股東在任何情況下概不屬且不被視作另一類股東。

### **(iii) 處置本公司或其任何附屬公司資產的權力**

儘管細則並無載列關於處置本公司或其任何附屬公司資產的明確規定，但董事會可行使及執行本公司可行使、採取或批准的一切權力、措施與行動，而該等權力、措施與行動並非細則或公司法規定須由本公司於股東大會上行使或採取者，惟倘本公司在股東大會規管有關權力或行動，則該項規例不得使董事會在未有該規例前進行而原應有效的行動失效。

(iv) 借貸權力

董事會可行使本公司一切權力，以籌集或借貸款項，將本公司全部或任何部分業務、物業及未催繳股本按揭或抵押，並在公司法規限下發行本公司的債權證、債權股證、債券及其他證券，無論其為直接進行，或作為本公司或任何第三方的任何債項、負債或責任的附屬抵押品。

(v) 酬金

董事有權就其服務收取由董事會或本公司於股東大會上不時釐定(視乎情況而定)的一般酬金，除非透過釐定酬金的決議案另有指示，否則該等款額將按董事可能同意的比例及方式攤分子各董事，或倘董事未能達成協議，則由各董事平分，或倘任何董事的任職期間僅為應付酬金的相關期間內某一段時間，則按比例收取酬金。董事亦有權獲發還因出席任何董事會會議、委員會會議或股東大會或其他因執行董事職務而合理地招致的所有費用。該等酬金為擔任本公司任何受薪工作或職位的董事因擔任該等工作或職位而獲得的任何其他酬金以外的酬金。

任何董事應本公司要求執行董事會認為超逾董事一般職責的職務，則董事會可釐定向該董事支付特別或額外酬金，該等額外酬金須為董事一般酬金以外的額外報酬或代替其一般酬金。獲委任為董事總經理、聯席董事總經理、副董事總經理或其他行政人員的執行董事可收取董事會不時釐定的酬金、其他福利及津貼。上述酬金須作為董事一般酬金以外的報酬。

董事會可自行，或聯同本公司的附屬公司，或與本公司有業務聯繫的公司協議，為本公司僱員(此詞彙在本段及下段均包括可能或曾經擔任本公司或其任何附屬公司的任何行政職位或任何受薪職務的任何現任董事或前任董事)及前任僱員及受其供養的人士或任何上述一類或多類人士，設立養老金、醫療津貼或撫恤金、人壽保險或其他福利的計劃或基金，或由本公司向該等計劃或基金供款。

董事會亦可在遵守或毋須遵守任何條款或條件的情況下支付、訂立協議支付或給予可撤回或不可撤回的養老金或其他福利予僱員及前任僱員及受其供養的人士或任何上述人士，包括該等僱員或前任僱員或受其供養的人士在上述計劃或基金所享有或可能享有者(如有)以外的養老金或其他福利。在董事會認為適當的情況下，上述養老金或福利可在僱員預期退休前、實際退休時或實際退休後隨時授予僱員。

**(vi) 對離職的補償或付款**

凡向任何現任董事或前任董事支付任何款項作為離職補償或其退任代價或與退任有關付款(並非董事可根據合約或法定規定而享有者)，必須由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任何彼等各自的緊密聯繫人提供貸款，亦不得就任何人士向董事或本公司任何控股公司的董事或任何彼等各自的緊密聯繫人所提供的貸款作出任何擔保或提供任何抵押。若一名或多名董事(共同或個別或直接或間接)持有另一間公司的控權權益，本公司亦不得向該公司提供貸款，或就任何人士向該公司所提供的貸款而作出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立合約的權益**

董事可於任職董事期間兼任本公司的任何其他職位或獲利崗位(本公司核數師一職除外)，任期及條款由董事會釐定，除按照任何其他細則規定的任何酬金外，董事亦可以任何形式獲發所兼任其他職位或獲利崗位的額外酬金。董事可擔任或出任本公司可能擁有權益之任何其他公司的董事、主管人員或股東，該董事毋須向本公司或股東交代其因出任該等其他公司的董事或主管人員或股東而收取的酬金或其他利益。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董事或任何該等董事出任上述其他公司的董事或主管人員的決議。

任何董事或候任董事不會因其職位而失去其與本公司訂立合約的資格，且任何該等合約，或任何董事於其中以任何方式擁有利益關係的其他合約或安排亦毋須廢止，而以上述方式訂約或有此利益關係的董事亦毋須因其董事職位或由此建立之受信關係，而向本公司交代其由任何此等合約或安排所獲得的任何利潤。倘董事在與本公司訂立或擬與本公司訂立的合約或安排中以任何方式擁有任何重大利益，則有關董事須於切實可行情況下在首次董事會議上申明其利益性質。

本公司無權因任何直接或間接在任何股份中擁有權益的人士未能向本公司披露其權益，而凍結或以其他方式損害其附於任何股份的任何權利。

董事不得就有關其或其任何緊密聯繫人擁有重大利益的任何合約或安排或其他建議的任何董事會決議案投票（亦不得就此列入法定人數內），倘該董事作出表決，則其票數不得計算在內，其亦不得被列入該決議案的法定人數內，惟此項限制不適用於下列任何情況：

- (aa) 董事或其緊密聯繫人應本公司或其任何附屬公司要求，或為本公司或其任何附屬公司的利益而借出款項或招致或承擔債務，本公司因而向該董事或其緊密聯繫人提供任何抵押或彌償保證；
- (bb) 董事或其緊密聯繫人就本公司或其任何附屬公司的債務或責任透過擔保或彌償保證或提供抵押個別或共同承擔全部或部分責任，本公司因而向第三方提供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在提呈發售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、彼等之緊密聯繫人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僅因持有本公司股份、債權證或其他證券的權益而與其他持有本公司股份、債權證或其他證券的人士以相同方式擁有權益的任何合約或安排。

**(ix) 董事會之會議程序**

董事會可於世界任何地區舉行會議以處理事務，亦可休會及以其認為適當的方式規管會議。任何會議提出的事項均須由大多數投票表決。如出現相同票數，則會議主席可投第二票或決定票。

**(c) 修訂組織章程文件及本公司名稱**

在開曼群島法律准許的範圍內及在細則的規限下，本公司只能透過批准本公司特別決議案更改或修訂本公司大綱及細則，以及更改本公司名稱。

**(d) 股東大會**

**(i) 特別及普通決議案**

本公司的特別決議案須在股東大會上獲親身出席或委任代表並有權投票的股東或(若股東為公司)其正式授權代表或(若允許委任代表)其委任代表以不少於四分之三之大多數票通過，而表明擬提呈該有關決議案為特別決議案之通告已妥為發出。

根據公司法，於通過任何特別決議案後15日內，須將該決議案的副本送呈開曼群島公司註冊處處長。

相反，「普通決議案」乃指在已妥為發出通知的股東大會上獲親身出席並有權投票的本公司股東或(若股東為公司)其正式授權代表或(若允許委任代表)其委任代表以過半數票通過的決議案。

由全體股東或其代表簽署的書面決議案，將被視為於本公司正式召開及舉行的股東大會上正式通過的普通決議案及(在適當情況下)為以上述方式獲通過的特別決議案。

**(ii) 表決權及要求投票表決的權利**

在任何類別股份當時所附的任何投票特別權利、限制或特權的規限下：(a)倘於任何股東大會上以投票方式表決，則每名親身、以受委代表或(倘股東為公司)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為繳足的股份即可投一票，惟在催繳股款前或分期股款到期前就股份已繳足股款或入賬列為繳足股款的款項就此而言不會被視為已繳股款；及(b)舉手表決時，每名親身(或倘股東為公司，則通過其正式授權代表)或以受委代表出席的股東均可投一票。倘股東為結算所(定義見細則)或其代名人並委派一名以上受委代表，則每名受委代表於舉手表決時均可投一票。投票表決時，有權投一票以上的股東毋須盡投其票或以同一方式盡投其票。

除非大會主席根據上市規則允許以舉手方式表決決議案，否則於任何股東大會上，提呈大會表決的決議案將以投票方式表決。倘允許舉手表決，在宣佈舉手表決結果之前或之時，下列人士可要求以投票方式表決(在各情況下為親身出席大會之股東或委任代表或正式授權公司代表)：

- (A) 最少兩名股東；
- (B) 任何股東，而彼或彼等須代表不少於全體有權於會上投票之股東的投票權總額十分之一；或
- (C) 一名或多名股東，而彼或彼等持有賦予其於會上投票權利的本公司股份，且實繳股款總額不少於全部賦予其該項權利的股份實繳股款總額十分之一。

倘某結算所或其代名人為本公司的股東，該結算所可授權其認為適當的人士在本公司任何會議或本公司任何類別股東的任何會議上擔任其代表，若超過一名代表獲授權，授權書上須註明每名授權代表所代表的股份數目及類別。根據本條文獲授

權的人士將被視為已獲正式授權而毋須作進一步事實證明並有權代表結算所或其代名人行使彼等可行使的相同權利及權力，猶如其為個人股東，包括個別以舉手方式表決的權利。

倘本公司知悉上市規則規定任何股東須就任何個別決議案放棄投票，或受限制僅可就任何個別決議案投贊成或反對票時，則該名股東或其代表違反該項規定或限制所投的任何票數不予點算。

### **(iii) 股東週年大會**

本公司須每年舉行一次股東週年大會，惟本公司採納細則的年度除外。該大會須在不遲於上屆股東週年大會舉行後15個月或聯交所可能批准的較長期間舉行，大會舉行時間及地點可由董事會決定。

### **(iv) 請求召開股東大會**

於遞交請求書日期持有本公司具有權利於股東大會投票之繳足股款的股本不少於十分之一的一名或多名股東可請求召開股東特別大會。有關請求須以書面形式向董事會或公司秘書提出，藉以要求董事會就處理有關請求書所指明之任何事務而召開股東特別大會。有關會議須在提出該請求後兩個月內舉行。倘董事會未能在請求書遞交後21天內召開有關大會，則呈請人(或多名呈請人)可自行以同樣方式召開股東特別大會，而因董事會未能召開該大會令呈請人產生的所有合理費用，本公司須向呈請人進行償付。

### **(v) 會議通告及會上處理的事務**

凡召開本公司的股東週年大會須發出最少21日的書面通知，而本公司任何其他股東大會須發出最少14日的書面通知。發出通知所需的日數不包括送達或視作送達之日或發出通告當日，並須註明舉行大會的時間、地點及議程，以及會上將予審議的決議案詳情，倘有特別事項，則須註明有關事項的一般性質。

除另有指明外，任何將根據細則發出或刊發的通告或文件(包括股票)均須以書面形式作出，並由本公司親自送達各股東，或以郵寄方式送達股東的登記地址，或(如為通告)透過在報章刊登廣告。若任何股東的登記地址位於香港境外，可書面通知本公司一個香港地址並將被視為其登記地址。在公司法及上市規則的規限下，本公司可以電子形式將通告或文件發出或送遞予任何有關股東。

倘本公司舉行大會的通知時間不足上述規定者，該大會在以下股東同意情況下，將可視作已正式召開：

- (i) 如為召開股東週年大會，經有權出席及投票的本公司全體股東同意；及
- (ii) 如為召開任何其他股東大會，經大多數有權出席大會及投票的股東(即其合共持有本公司總投票權不少於95%)同意。

於股東特別大會上處理的所有事項均被視為特別事項。在股東週年大會上處理的所有事項亦被視為特別事項，惟若干常規事項被視為普通事項。

**(vi) 大會及另行召開的各類別股東會議的法定人數**

除非在股東大會開始討論事項時，出席股東已達到法定人數(並直至會議結束時一直維持法定人數)，否則不得於任何股東大會上處理事項。

股東大會的法定人數為兩名親身出席(若股東為公司，則其正式授權代表)或其委任代表出席並有權投票的股東。有關為批准修訂某股份類別權利而另行召開的其他類別股東會議(續會除外)，所需的法定人數為兩名持有或以委任代表身份代表該類已發行股份面值不少於三分之一的人士。

**(vii) 委任代表**

凡有權出席本公司大會及在會上投票的本公司股東均有權委任另一名人士作為其委任代表，代其出席並投票。持有兩股或以上股份的股東可委任一名以上委任代表作為其代表並於本公司的股東大會或類別股東大會代其投票。委任代表毋須為本

公司股東，並且有權代表身為個別人士的股東行使其所能行使的相同權力。此外，若股東為公司，委任代表亦有權行使其代表的公司股東所能行使等同於個別股東的相同權力。當以投票表決或舉手表決時，親身或委派代表出席的股東(或若股東為公司，則其正式授權代表)皆可投票。

委任代表之委任文據須以書面作出，並由委任人或其獲書面正式授權代表親筆簽署，或倘委任人為公司，則須加蓋公司印鑑或由正式授權高級職員或代表親筆簽署。各委任代表之委任文據(不論供特定大會或其他大會之用)的格式須符合董事會不時批准者，惟不排除使用雙向格式。任何發予股東用作委任代表出席將於會上處理任何事項的股東特別大會或股東週年大會並於會上投票的表格，須讓股東可按其意願指示委任代表就處理任何有關事項的各項決議案投贊成票或反對票(或在並無作出指示的情況下，由委任代表行使其有關酌情權)。

**(e) 賬目及核數**

董事會須促使妥善保存賬簿，記錄本公司收支款項、本公司資產及負債，以及公司法規定的一切其他事項(包括本公司買賣貨品)，必須足以真實公平反映本公司的事務狀況，並於當中列明及解釋交易。

本公司的賬簿須存置於本公司總辦事處或董事會決定的其他一個或多個地點，並可經常供任何董事查閱。任何股東(董事除外)概無權查閱本公司任何賬目、賬簿或文件，惟公司法賦予權利或具司法管轄權的法院命令或由董事會或本公司在股東大會上批准者除外。

董事會須不時促使於股東週年大會日期前不少於21日編製資產負債表及損益賬(包括法例規定作附錄的每份文件)，並於其股東週年大會上將上述文件連同董事會報告書的副本

及核數師報告的副本一併提呈予本公司。此等文件副本連同股東週年大會通告，須於大會日期前不少於21日寄發予根據細則的條文規定有權收取本公司股東大會通告的每名人士。

受有關地區(定義見細則)證券交易所的規則所規限，本公司可根據有關地區證券交易所的規則，向同意並選擇收取財務報表摘要以取代詳盡財務報表的股東寄發財務報表摘要。財務報表摘要必須連同根據有關地區證券交易所的規則可能規定的任何其他文件，並於股東大會日期前不少於21日一併寄發予已同意並選擇收取財務報表摘要的股東。

本公司應按董事會可能協定的條款及職責委任核數師，任期直至下屆股東週年大會結束為止。核數師的酬金須由本公司於股東大會上釐定，或倘獲股東授權，則由董事會釐定。

股東可於股東大會上，以特別決議案在核數師任期屆滿前隨時罷免核數師，並應以普通決議案在該大會上委任新核數師取代已遭罷免的核數師完成餘下任期。

核數師須根據香港公認會計原則、國際會計準則或聯交所可能認可的其他有關準則審核本公司的財務報表。

#### **(f) 股息及其他分派方式**

本公司可在股東大會上以任何貨幣宣派將付予股東的股息，惟所宣派股息不得超過董事會建議的數額。

除非任何股份所附權利或發行條款另有規定，否則：

- (i) 一切股息須按派息股份的實繳股款比例宣派及支付，惟就此而言，凡在催繳前已就股份繳付的股款將不會視為股份的實繳股款；
- (ii) 一切股息須按派息的任何相關期間內的實繳股款比例分配及派付；及

- (iii) 如股東現時欠負本公司催繳股款、分期付款或其他欠款，則董事會可自派發予彼等的任何股息或其他款項中扣除該股東欠負的全部數額(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時，則董事會可議決：

- (aa) 配發入賬列為繳足股款的股份以支付全部或部分該等股息，惟有權獲派股息的股東將有權選擇以現金方式收取該等股息(或其部分)以代替該等配股；或
- (bb) 有權獲派有關股息的股東將有權選擇收取獲配發入賬列為繳足股款的股份，以代替董事會認為適合的全部或部分股息。

本公司在董事會建議之下亦可通過普通決議案就本公司任何特定股息議決配發入賬列為繳足股款的股份以全數支付該項股息，而不給予股東選擇收取現金股息以代替配發股份的權利。

本公司以現金付予股份持有人的任何股息、紅利或其他應付款項，均可以支票或股息單的方式支付，並郵寄予持有人。所有支票或股息單應以只付予抬頭人的方式付予收件人，郵誤風險概由持有人或聯名持有人承擔。當付款銀行兌現支票或股息單後，即表示本公司的責任即獲充分解除。兩名或以上聯名持有人其中任何一人，可就有關該等聯名持有人所持股份的任何股息或其他應付款項或可分派資產發出有效收據。

如董事會或本公司已於股東大會議決派付或宣派股息，則董事會可繼而議決透過分派任何類別的指定資產支付全部或部分股息。

董事會如認為適當可收取任何股東自願就所持任何股份預付的全部或任何部分未催繳及未付或應付分期股款(及無論以貨幣或有貨幣價值的方式)，而可按董事會所決定不超過20%的年利率的有關利率(如有)支付據此預付的所有或任何款項的利息，惟股東不會因於催繳前預先付款而可就所預付款項有關的股份或相關適當部分收取任何其後宣派的股息或行使作為股東的任何其他權利或特權。

所有於宣派一年後未獲認領的股息、紅利或其他分派，均可在獲認領前由董事會用以再投資或其他用途，收益撥歸本公司所有，而本公司不會就此成為有關款項的受託人。所有於宣派六年後仍未獲認領的股息、紅利或其他分派，可由董事會沒收，並於沒收後撥歸本公司所有。

本公司毋須承擔應付或有關任何股份的股息或其他款項的利息。

倘股息支票或股息單連續兩次不獲兌現，或該等支票或股息單首次無法投遞而被退回，本公司有權停止以郵遞方式寄出股息支票或股息單。

**(g) 查閱公司記錄**

只要本公司的任何部分股本於聯交所上市，任何股東均可免費查閱本公司保存於香港的任何股東名冊（惟暫停辦理股份過戶登記時除外），且可要求取得其股東名冊各方面副本或摘要，猶如本公司乃根據香港公司條例註冊成立且受其規限。

**(h) 少數股東遭受欺詐或壓制時的權利**

細則並無關於少數股東遭欺詐或壓制時的權利的相關條文。然而，開曼群島法例載有保障本公司股東的若干規定，其概要見本附錄第3(f)段。

**(i) 清盤程序**

本公司遭法院頒令清盤或自動清盤的決議案必須為特別決議案。

在任何類別股份當時附有關於分派清盤後所餘資產的特別權利、特權或限制的規限下，倘若：

- (i) 本公司因清盤而向債權人作出付款後所剩餘的盈餘資產，按股東分別持有股份的已繳股本比例分派予彼等；及
- (ii) 本公司因清盤而可向本公司股東分派的盈餘資產不足以償還全部已繳股本，則

資產的分派方式為以按特別條款及條件可能發行之任何股份的權利盡可能由股東分別持有股份的已繳股本比例以分擔虧損。

倘本公司清盤(不論為自動清盤或遭法院強制清盤),清盤人可在獲得特別決議案的批准及按公司法所需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貨幣或實物分發予股東,而不論該等資產為一類或多類不同的財產,且清盤人可為前述分發的任何一類或多類財產釐定其認為公平的價值,並決定在股東或不同類別股東及同類股東之間的分派方式。清盤人可在獲得同樣批准的情況下,將任何部分資產交予清盤人認為適當而為股東利益設立之信託的受託人,惟不得強迫股東接受任何涉及債務的股份或其他財產。

#### (j) 認購權儲備

如公司法未予禁止及在以其他方式遵守公司法的前提下,若本公司已發行可認購股份的認股權證,而本公司採取的任何行動或進行的任何交易會導致該等認股權證的認購價降至低於因行使該等認股權證而將予發行的股份面值,則須設立認購權儲備,用以繳足認購價與該等股份面值之間的差額。

### 3. 開曼群島公司法

本公司於2019年2月28日根據公司法在開曼群島註冊成立為獲豁免公司。以下為開曼群島公司法若干條文的概要,惟本節並不表示已包括所有適用制約及例外情況,亦不應視為公司法及稅務方面的所有事宜的總覽(該等條文可能與權益方較熟悉的司法管轄區的相應條文有所不同)。

#### (a) 公司業務

本公司作為獲豁免公司,必須主要在開曼群島以外地區經營其業務。獲豁免公司每年亦須向開曼群島公司註冊處處長提交一份週年報稅表,並根據其法定股本計算支付一項年費。

**(b) 股本**

根據公司法，開曼群島公司可發行普通、優先或可贖回股份或上述任何組合。倘公司按溢價發行股份，不論以現金或其他代價，應將相等於該等股份溢價總額或總值的款項撥入一個名為「股份溢價賬」的賬項。視乎公司的選擇，倘公司配發並以溢價發行股份作為收購或註銷任何其他公司股份之代價的任何安排，則該等條文可能不適用於有關溢價。股份溢價賬可由本公司根據組織章程大綱及細則的條文(如有)，以本公司不時釐定的方式動用(包括但不限於)：

- (i) 向股東派付分派或股息；
- (ii) 繳足該公司將以已繳足股款紅股的形式發行予股東的未發行股份；
- (iii) 公司法第37條規定的任何方式；
- (iv) 撇銷該公司的開辦費用；及
- (v) 撇銷該公司因發行任何股份或債權證而產生的費用或佣金或折讓。

儘管如上文所述，除非緊隨建議支付分派或股息之日後，公司仍有能力償還在日常業務過程中到期的債項，否則不得從股份溢價賬中撥款向股東支付分派或股息。

在法院確認下，股份有限公司或設有股本的擔保有限公司如獲其組織章程細則許可，可透過特別決議案以任何方式削減其股本。

**(c) 購買公司或其控股公司的股份的財務資助**

開曼群島在法律上並無禁止公司就購買或認購其本身、其控股公司或附屬公司的股份向他人提供財務資助。因此，倘公司董事在建議提供該等財務資助時審慎履行職責及誠信行事，且授出該財務資助乃為恰當目的並符合公司利益，則公司可提供該項資助。該項資助必須按公平原則提供。

**(d) 公司及其附屬公司購回股份及認股權證**

倘組織章程細則許可，則股份有限公司或設有股本的擔保有限公司可發行公司或股東可選擇將予贖回或有責任贖回的股份，而為免產生疑慮，僅此說明，任何股份所附權利可根據公司組織章程細則條文合法修改，以規定該等股份將或可按此方式贖回。此外，倘其組織章程細則許可，則公司可購回其本身的股份，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，則將須獲公司以普通決議案批准購回的方式及條款。除非有關股份已全數繳足股款，否則公司不得贖回或購回本身股份。此外，倘公司贖回或購回任何股份後將導致再無任何公司已發行股份（作為庫存股份持有的股份除外），則不得贖回或購回任何本身股份。再者，除非在緊隨建議付款日後公司仍有能力償還在日常業務過程中到期的債項，否則公司以其股本支付贖回或購回本身股份乃屬違法。

倘根據公司法第37A(1)條的規定持有股份，則由公司購回或贖回或向公司交回之股份，不得視為已註銷但須列作庫存股份。任何該等股份須繼續分類為庫存股份，直至該等股份根據公司法獲註銷或轉讓為止。

開曼群島公司可根據有關認股權證文據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許可該項購買的具體條文。公司董事可依據組織章程大綱載列的一般權力買賣及進行各項個人財產的交易。

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**

如公司法所規定，在償付能力測試及公司組織章程大綱及細則之條文（如有）之規限下，公司可從其股份溢價賬支付股息及作出分派。此外，根據於開曼群島可能具有說服力的英國判例法，股息從公司利潤中撥付。

只要公司持有庫存股份，將不會就庫存股份宣派或派付股息，且概不會以現金或其他方式就庫存股份作出有關公司資產的其他分派（包括於清盤時向股東進行的任何資產分派）。

**(f) 保障少數股東及股東的訴訟**

預期開曼群島法院一般會依循英國判例法的先例（特別是Foss v. Harbottle案例的判決及該判決的例外情況），准許少數股東就下述事項提出集體訴訟或以公司名義提出引伸訴訟：越權、非法、欺詐少數股東的行為，而過失方為對公司有控制權的人士或須以認可（或特別）大票數通過的決議案以違規方式通過（該大票數並未獲得）。

倘公司（並非銀行）的股本分為若干數目的股份，法院可在持有公司不少於五分之一已發行股份的股東提出申請時，委任一位調查員調查該公司的業務，並按該法院指令就此等業務作出申報。此外，公司的任何股東均可入稟法院，倘該法院認為公司清盤屬公平及公正，便會發出清盤令。

一般而言，公司股東對公司所提出的索償必須根據開曼群島適用的一般合約法及侵權法，或根據公司的組織章程大綱及細則賦予彼等作為股東所享有的個別權利遭受潛在侵犯而提出。

**(g) 出售資產**

並無有關董事出售公司資產的權力的明確限制，然而，除根據英國普通法（開曼群島法院一般依循者）就適當理由及以公司最佳利益真誠行事的受信責任之外，預期董事亦須以合理審慎的人士於類似情況下應有的謹慎、勤勉及技能履行若干職責。

**(h) 會計及核數規定**

公司必須將賬簿記錄保存妥當，賬目內容須包括：(i)公司所有收支款項；(ii)公司所有銷貨與購貨記錄及(iii)公司的資產與負債。

倘並未存置就真實公平地反映公司事務狀況及解釋其交易而言所需的賬簿，則不應被視為已妥善保存賬簿。

倘公司於其註冊辦事處以外任何地方或於開曼群島內任何其他地方存置其賬冊，其須待接收稅務資訊局根據開曼群島的稅務資訊局法例(2013年修訂本)發出的法令或通知後，按該法令或通知所規定，以電子形式或任何其他媒介於其註冊辦事處提供其賬冊副本或其任何一個或多個部分。

**(i) 外匯管制**

開曼群島並無實施任何外匯管制規例或貨幣限制。

**(j) 稅項**

根據《開曼群島稅務減免法》(2018年修訂本)第6條，本公司已獲得財政司司長保證：

- (i) 開曼群島並無頒佈法例對本公司或其業務所得的利潤或收入或收益或增值徵收任何稅項；及
- (ii) 本公司毋須就以下項目繳納利潤、收入、收益或增值或遺產稅或承繼稅性質的稅項：
  - (aa) 本公司股份、債權證或其他承擔；或
  - (bb) 預扣全部或部分任何有關付款(定義見稅務減免法(2018年修訂本)第6(3)條)。

本公司獲承諾的稅務減免由2019年6月4日起有效期為二十年。

開曼群島現時概無向任何人士或公司徵收利得稅、所得稅、收益稅或增值稅，亦無屬於繼承稅或遺產稅性質的稅項。除不時可能須就若干文據支付若干適用的印花稅外，開曼群島政府不會徵收對本公司而言可能屬重大的其他稅項。

**(k) 有關轉讓股份的印花稅**

於開曼群島對轉讓開曼群島公司股份並無徵收印花稅，惟在開曼群島持有土地權益者除外。

**(l) 向董事貸款**

並無明文規定禁止公司向其任何董事提供貸款。然而，在特定情況下，公司組織章程細則規定禁止提供該等貸款。

**(m) 查閱公司記錄**

公司股東一般無權查閱其公司股東名冊或公司記錄或索取副本。然而，彼等可享有根據公司組織章程細則內可能載有的該等權利。

**(n) 股東名冊**

開曼群島獲豁免公司可在公司不時釐定的情況下於開曼群島內或以外的任何國家或地區存置其股東名冊總冊及任何分冊。並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冊。因此，股東名稱及地址並不作為公開記錄，不供公眾人士查閱。然而，獲豁免公司須於接收稅務資訊局根據開曼群島的稅務資訊局法例(2013年修訂本)發出的法令或通知後，以電子形式或任何其他媒介於其註冊辦事處提供有關股東名冊(包括任何股東名冊分冊)。

**(o) 董事及高級職員名冊**

根據公司法，本公司須於其註冊辦事處存置一份董事、替任董事及高級職員名冊，並不供公眾人士查閱。該名冊副本須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(包括有關董事或高級職員的姓名變動)須於30日內通知註冊處處長。

**(p) 清盤**

開曼群島公司可：(i)根據法院頒令；(ii)由股東自願；或(iii)在法院的監督下清盤。

法院有權在若干特定情況下頒令清盤，包括在法院認為將公司清盤屬公平及中肯的情況下。

倘公司以特別決議案議決公司自動清盤，或公司因其無法支付到期債務而於公司股東大會上議決自動清盤，則公司可自動清盤(惟有限期之公司除外，該公司適用具體規則)。倘自動清盤，則公司須由其清盤開始時起停止營業，除非相關營業有利於其清盤。於委任自動清盤人後，董事會的所有權力即告終止，除非公司在股東大會或清盤人批准該等權利繼續生效。

倘股東提出公司自動清盤，須委任一名或多名清盤人清算公司事務和分配其資產。

待公司事務完全清盤後，清盤人即須編製有關清盤的報告及賬目，顯示清盤及售出公司資產的過程，並在其後召開公司股東大會以便向公司提呈賬目及加以闡釋。

倘公司已通過決議案以進行自動清盤，且由於：(i)公司無償債能力或可能變得無償債能力；或(ii)法院的監督將令公司就出資人及債權人的利益而言能夠更有效、更經濟或更快捷地進行清盤，清盤人或任何出資人或債權人可向法院申請法令，要求在法院的監督下繼續清盤。監督令應就各方面而言生效，猶如其為一項法院向公司進行的清盤令，惟已開始的自動清盤及自動清盤人之前的行動均屬有效，並對公司及其正式清盤人具有約束力。

為進行公司清盤程序及協助法院，可委任一名或多名人士為正式清盤人。法院可臨時或以其他方式委任其認為適當的該名或該等人士履行職務。倘超過一人獲委任該職務，法院須聲明規定或授權正式清盤人履行的事項，應由所有或任何一名或任何多名該等人士進行。法院亦可決定正式清盤人獲委任需要提供的保證；倘法院並無委任正式清盤人，或該職位出現空缺，公司的所有資產概由法院保管。

**(q) 重組**

重組及合併須在為批准進行重組及合併而召開的大會上獲出席會議的所持價值75%的股東或債權人(視情況而定)大多數贊成，並於其後獲得法院批准。儘管持反對意見的股東有權向法院表達其意見，指有待批准的交易不會為股東名下股份提供公平價值，惟法院只根據以上理由並在缺乏證明管理層欺詐或失信的證據的情況下否決該交易的可能性不大；倘交易已獲批准及已經完成，則持反對意見的股東將不會享有類似美國公司持反對意見的股東一般享有的估值權利(即就名下股份收取以現金支付由司法機關釐定的代價的權利)。

**(r) 收購**

倘一間公司提出建議以收購另一間公司的股份，而於提出收購建議後四個月內，持有收購建議所涉及不少於90%股份的持有人接納收購建議，則收購人可於該四個月期間屆滿後兩個月內任何時間發出通知，要求對收購建議持反對意見的股東按照收購建議的條款轉讓其股份。持反對意見的股東可於該通知發出後一個月內向開曼群島法院提出申請，表示反對轉讓股份，而該名持反對意見的股東負有證明法院應行使其酌情權的舉證責任，惟除非有證據證明收購人與接納收購建議的股份持有人有欺詐或失信的行為，或兩者串通，藉此以不公平手段排擠少數股東，否則法院行使其酌情權的可能性不大。

**(s) 彌償保證**

開曼群島法律對於公司組織章程細則內關於由高級職員及董事作出彌償保證的限度並無限制，除非法院認為所提供的彌償保證條文有違公眾人士政策(例如，就犯罪的後果作出彌償保證的條文)。

**4. 一般事項**

本公司開曼群島法例之法律顧問毅柏律師事務所已向本公司發出一份意見函件，概述開曼群島公司法的若干方面。誠如附錄五「備查文件」一段所述，該函件連同公司法的副本可供查閱。任何人士如欲查閱開曼群島公司法的詳細概述，或欲了解該法例與其較熟悉的任何司法管轄區法例兩者間的差異，應徵詢獨立法律意見。

**A. 有關本集團及其附屬公司的進一步資料****1. 本公司註冊成立**

本公司於2019年2月28日在開曼群島根據公司法註冊成立為獲豁免有限公司。因此，我們的營運須遵守開曼群島法律及我們的組織章程文件（包括組織章程大綱及組織章程細則）的規定。我們細則的若干條文及公司法有關方面的概述載於本招股章程附錄四。

我們的註冊地址為 PO Box 1350, Clifton House, 75 Fort Street, Grand Cayman KY1-1108, Cayman Islands，而我們已在香港設立營業地點，地址為香港灣仔港灣道6至8號瑞安中心33樓3311室。本公司已於2019年4月29日根據公司條例第16部向香港公司註冊處處長註冊為一家非香港公司。本公司在香港接收傳票的地址與我們的香港註冊營業地點（見上文）相同。林婉玲女士已獲委任為本公司的授權代表，代表本公司在香港接收法律程序文件及通知。

**2. 本公司的股本變動**

本公司於2019年2月28日註冊成立，初始法定股本為380,000港元，分為38,000,000股每股面值0.01港元之股份。下文載列本公司自註冊成立日期起的股份變動：

- (a) 於2019年2月28日，一股面值0.01港元入賬列作繳足股款之股份配發、發行予為獨立第三方的初始認購人，該股份同日再按面值轉讓予RBC Venture。
- (b) 於2019年2月28日，99股每股面值0.01港元入賬列作繳足股款之股份配發、發行予RBC Venture。
- (c) 於2019年6月17日，另外900股每股面值0.01港元入賬列作繳足股款之股份配發、發行予Low先生、Seah女士、Cheang先生及Lau先生的代名人RBC Venture（根據Low先生、Seah女士、Cheang先生、Lau先生、RBC Venture、RBC International與本公司於2019年6月17日訂立的股份互換協議）。
- (d) 於2020年3月31日，根據本公司股東的書面決議案，本公司法定股本透過額外增設9,962,000,000股每股面值0.01港元之股份，由380,000港元（分為38,000,000股每股面值0.01港元之股份）增至100,000,000港元（分為10,000,000,000股每股面值0.01港元之股份），其於所有方面與當時已發行股份享有同等地位。

- (e) 緊隨資本化發行及股份發售完成後(未計及根據超額配股權或根據購股權計劃授出的任何購股權獲行使而可能發行的任何股份)，將發行1,260,000,000股入賬列作繳足股款之股份，8,740,000,000股股份仍未發行。
- (f) 除於本招股章程披露者外，本公司股本自註冊成立當日起並無任何變動。
- (g) 本公司並無任何創辦人股份、管理層股份或遞延股份。

有關我們股本變動的詳情，請參閱本招股章程「歷史、發展及重組」一節。

### 3. 公司重組

為籌備上市，本集團旗下公司曾進行重組，以精簡本集團公司架構，本公司因而成為本集團的控股公司。有關重組的詳情請參閱本招股章程「歷史、發展及重組」一節。

### 4. 附屬公司股本變動

本公司的附屬公司列於會計師報告中，其全文載於本招股章程附錄一。

除本附錄「A.有關本集團及其附屬公司的進一步資料－3.公司重組」一段及本招股章程「歷史、發展及重組」一節所披露者外，緊接本招股章程日期前兩年內，本公司任何附屬公司的股本並無變動。

### 5. 日期為2020年3月31日的股東書面決議案

於2020年3月31日，本公司股東通過書面決議案，據此(其中包括)：

- (a) 本公司批准採納自上市日期起生效的組織章程大綱及組織章程細則；

- (b) 本公司法定股本透過額外增設9,962,000,000股每股面值0.01港元之股份，由380,000港元(分為38,000,000股每股面值0.01港元之股份)增至100,000,000港元(分為10,000,000,000股每股面值0.01港元之股份)，其於所有方面與當時已發行股份享有同等地位；
- (c) 於刊發本招股章程日期後滿30日或之前，在(i)聯交所上市科批准本招股章程所述已發行股份及將予發行股份(包括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)上市及買賣；及(ii)包銷商在包銷協議下的責任成為無條件且並無根據包銷協議的條款或因其他原因而終止的情況下：
- (i) 批准股份發售並授權董事根據股份發售配發及發行在所有方面與當時已有股份享有同等地位的發售股份；
- (ii) 批准及採納購股權計劃的規則，其主要條款載於本附錄下文「F.購股權計劃」一段，並授權董事全權酌情根據購股權計劃的條款及條件授出購股權以認購其下股份，及因根據購股權計劃可能授出的任何購股權所附認購權獲行使而配發、發行及處置股份，及採取彼等認為就實行購股權計劃而言屬必要或適當的所有行動；
- (iii) 在本公司股份溢價賬因股份發售而獲得進賬的進一步條件下，批准資本化發行，並授權董事將本公司股份溢價賬中金額9,449,990港元的進賬款額撥充資本，及將該款項撥充資本以按面值繳足944,999,000股股份，以向於2020年3月31日營業時間結束時名列本公司股東名冊的人士按彼等當時於本公司已有的持股比例(盡可能不涉及零碎股份)配發及發行，每股股份與當時已發行股份在所有方面享有同等地位，並授權董事落實該資本化及分派；

- (d) 授予董事一般無條件授權以行使本公司所有權力配發、發行及處置(透過供股或因根據購股權計劃或本公司任何其他購股權計劃可能授出的任何購股權獲行使而發行股份，或為代替股份全部或部分股息而配發或發行的任何股份，或根據組織章程細則的類似安排，或根據本公司股東於股東大會上授出的特定授權或根據股份發售除外)股份或可轉換為股份的證券或購股權、認股權證或可認購股份或可轉換為股份的證券的類似權利，及作出或提出可能須行使該權力的要約、協議或購股權，股份總數不超過緊隨資本化發行及股份發售完成後已發行股份總數的20%，惟不包括因根據購股權計劃可能授出的購股權獲行使而將予發行的任何股份，此授權將一直有效直至以下最早發生者為止：
- (i) 本公司下屆股東週年大會結束；
  - (ii) 大綱及細則或公司法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；或
  - (iii) 股東於股東大會上通過決議案撤銷或修改此項授權時。
- (e) 授予本公司董事一般無條件授權，行使本公司一切權利以於聯交所(或本公司證券可能上市而就此獲證監會及聯交所認可的任何其他證券交易所)購回其總面值不超過本公司於緊隨股份發售完成後已發行股本總面值10%的股份(但不包括行使購股權計劃後將發行之任何股份)。該授權將一直有效，直至下列較早日期屆滿：
- (i) 本公司下屆股東週年大會結束；
  - (ii) 大綱及細則或公司法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；或

(iii) 股東於股東大會上通過決議案撤銷或修改此項授權時。

(f) 擴大上文(d)分段所述的一般無條件授權，方式為在董事根據一般授權可配發或同意配發的股份數目，加入本公司根據上文(e)分段所述購回股份的授權所購回的股份數目，惟所擴大數額不得超過緊隨資本化發行及股份發售後已發行股份總數的10%，但不包括根據購股權計劃可能授出的購股權獲行使而將予發行的股份。

## B. 購回股份

本節載有聯交所規定須載入本招股章程關於本公司購回其本身證券的資料。

### 1. 上市規則的條文

上市規則容許以聯交所為第一上市地的公司於聯交所購回其本身的證券，惟須受若干限制，其較重要方面概述如下：

#### (a) 股東批准

以聯交所為第一上市地的公司進行的所有購回證券的建議(倘為股份，則根據上市規則及公司(清盤及雜項條文)條例，股款須為繳足)必須事先經股東以普通決議案方式(不論是透過一般授權或對特定交易的特別批准方式)批准，方可進行。

*附註：*根據股東於2020年3月31日通過的書面決議案，董事獲授予一般無條件授權(「購回授權」)，可行使本公司一切權力在聯交所或本公司證券可能上市並獲證監會及聯交所就此認可的任何其他證券交易所購回緊隨資本化發行及股份發售完成後已發行股份總數最多10%的股份(不包括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而將予發行的股份)，而購回授權直至本公司下屆股東週年大會結束時，或大綱及細則或公司法或任何其他開曼群島適用法例規定本公司須舉行下屆股東週年大會的限期屆滿時，或股東於股東大會通過普通決議案撤回或修改該購回授權時(以最早者為準)為止。

**(b) 資金來源**

購回須以根據組織章程文件及上市規則及香港或其他地方的所有適用法律規定可合法作此用途的資金撥付。上市公司不得以現金以外的代價或以聯交所的交易規則不時規定者以外的結算方式於聯交所購回其本身證券。根據上述規定，本公司均可以股息或分派或為購回目的而新發行股份的所得款項等其他方式的資金撥付以進行任何購回。支付購回任何超過將予購回股份面值的任何溢價應以股息或分派或股份溢價賬戶的進賬金額等其他方式的資金撥付。

**(c) 核心關連人士**

上市公司不得明知而在聯交所向「核心關連人士」(即包括本公司或其任何附屬公司的董事、最高行政人員或主要股東，或彼等的任何緊密聯繫人)購回股份，而關連人士不得明知而向本公司出售所持股份。

**2. 行使購回授權**

按緊隨資本化發行及股份發售完成後已發行股份為1,260,000,000股計算，董事將根據購回授權獲授權，於購回授權有效期間購回不超過126,000,000股股份。根據購回授權購回的股份須為已繳足。

**3. 購回原因**

董事相信，股東授予董事一般授權，讓我們能在市場購回股份，符合本公司及股東的最佳利益。該等購回可能會提高每股股份的資產淨值及／或每股股份的盈利(視乎當時市況及資金安排而定)，並僅於董事相信有關購回整體而言將對本公司及股東有利時方會進行。

**4. 購回的資金**

購回證券時，我們僅可動用根據細則、上市規則及香港及開曼群島的適用法律規定可合法作此用途的資金。按照本招股章程所披露我們目前的財務狀況，並經計及我們目前

的營運資金狀況，董事認為，倘全面行使購回授權，相比本招股章程所披露的狀況，本集團的營運資金及／或資產負債狀況或會受到重大不利影響。然而，董事不會在我們的營運資金需求或董事不時認為適合我們的資產負債水平受到重大不利影響的情況下建議行使購回授權。

## 5. 一般資料

據董事經作出一切合理查詢後所知及所信，倘購回授權獲行使，董事或彼等的任何緊密聯繫人目前均無意向本公司或我們的附屬公司出售任何股份。董事已向聯交所承諾，在適當情況下，彼等將根據上市規則、細則、公司法及開曼群島的其他適用法律行使購回授權。

倘根據購回授權購回股份使一名股東佔本公司投票權的權益比例增加，根據收購守則，該增加將被視為收購。因此，一名股東或一組一致行動的股東可視為取得或鞏固本公司的控制權，並須按照收購守則第26條提出強制要約。除以上所述外，據董事所知，根據購回授權進行任何股份購回不會導致收購守則項下的任何後果。現時就董事所知，倘股東根據購回授權悉數行使權力購回股份，概無股東須根據收購守則第26條提出強制要約。

倘購回將導致公眾手上的股份數量低於已發行股份總數25%以下(或根據上市規則下的最低公眾股權可能規定的其他比例)，董事將不會行使購回授權。

概無核心關連人士(定義見上市規則)已知會本公司，表示其目前有意在購回授權獲行使情況下向本公司出售股份，亦概無承諾不會如此行事。

**C. 有關我們業務的進一步資料****1. 重大合約概要**

於本招股章程日期前兩年內，本集團訂立的重大或可能屬重大的合約(並非於日常業務過程中訂立的合約)如下：

- (a) Rimbaco與Low先生於2018年10月30日訂立的證券轉讓書，內容有關Rimbaco以代價5,760.00令吉向Low先生轉讓5,760股Infinity Vantage的普通股；
- (b) Rimbaco與Seah女士於2018年10月30日訂立的證券轉讓書，內容有關Rimbaco以代價15,120.00令吉向Seah女士轉讓15,120股Infinity Vantage的普通股；
- (c) Rimbaco與Cheang先生於2018年10月30日訂立的證券轉讓書，內容有關Rimbaco以代價10,080.00令吉向Cheang先生轉讓10,080股Infinity Vantage的普通股；
- (d) Rimbaco與Lau先生於2018年10月30日訂立的證券轉讓書，內容有關Rimbaco以代價5,040.00令吉向Lau先生轉讓5,040股Infinity Vantage的普通股；
- (e) Low先生、Seah女士、Cheang先生、Lau先生、RBC Venture、RBC International與本公司於2019年6月17日訂立的股份互換協議，內容有關配發及發行900股新股份予RBC Venture，代價為轉讓Low先生、Seah女士、Cheang先生及Lau先生於Rimbaco及Rimbaco Property的全部權益予RBC International；
- (f) 不競爭契據；
- (g) 彌償保證契據；及
- (h) 公開發售包銷協議。

## 2. 本集團重大知識產權

於最後實際可行日期，本集團已註冊或已申請註冊以下相信對我們的業務而言屬重要的知識產權：

### (a) 商標

於最後實際可行日期，本集團已申請註冊以下我們相信對我們的業務而言屬重要的商標：

序號	商標	申請地點	申請擁有人	類別	申請編號	申請日期
1.		馬來西亞	本公司	35	2019012727	2019年4月8日
2.		馬來西亞	本公司	36	2019012731	2019年4月8日
3.		馬來西亞	本公司	37	2019012734	2019年4月8日

於最後實際可行日期，本集團已註冊以下我們認為對業務重大的商標：

商標	註冊地點	註冊擁有人	類別	註冊編號	註冊日期	到期日
	香港	本公司	37	304920831	2019年5月10日	2029年5月10日

**(b) 域名**

於最後實際可行日期，我們為以下我們相信對我們的業務而言屬重要的域名之註冊擁有人：

域名	註冊擁有人	有效期
rimbaco.com.my	Rimbaco Sdn. Bhd.	2008年4月10日至2021年4月9日

**D. 有關董事、最高行政人員及主要股東的進一步資料****1. 權益披露****(a) 董事及最高行政人員在上市後於本公司及其相聯法團股本的權益**

下表載列緊隨資本化發行及上市完成後(假設超額配股權並無獲行使，且不計及根據購股權計劃可能授出的任何購股權獲行使而可能發行的任何股份)，我們股東於我們或我們任何相聯法團(定義見證券及期貨條例第XV部)的股份、相關股份或債權證中，擁有於股份在聯交所上市後須根據證券及期貨條例第XV部第7及8分部知會我們及聯交所的權益(包括根據證券及期貨條例的該等條文被當作或被視為擁有的權益或淡倉)，或於股份上市後須根據證券及期貨條例第352條須載入該條所指登記冊的權益，或根據上市規則附錄十所載上市發行人董事進行證券交易的標準守則須知會我們及聯交所的權益：

**(i) 於股份的好倉**

姓名	身分／權益性質	緊隨資本化發行 及股份發售完成後 持有／擁有權益的 股份數目 (附註1)	緊隨資本化 發行及股份 發售完成後的 持股百分比
Low先生	受控制法團權益(附註2)	945,000,000股股份(L)	75%

附註：

1. 「L」指該名人士於該等股份的好倉。
2. Low先生實益擁有RBC Venture已發行股份的40%，該公司則持有本公司75%股份。因此，就證券及期貨條例而言，Low先生被視為或當作於RBC Venture持有的股份中擁有權益。Low先生為RBC Venture的董事。

(ii) 於相聯法團股份的好倉

姓名	相聯法團名稱	身份／權益性質	持有／擁有權益的股份數目	於相聯法團的持股百分比
Low先生	RBC Venture	實益擁有人	40	40%
Seah女士	RBC Venture	實益擁有人	30	30%
Cheang先生	RBC Venture	實益擁有人	20	20%
Lau先生	RBC Venture	實益擁有人	10	10%

(b) 主要股東所持根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部須予披露的股份權益

緊隨資本化發行及上市完成後(假設超額配股權並無獲行使，且不計及根據購股權計劃可能授出的任何購股權獲行使而可能發行的任何股份)，就董事所知，下列人士(董事或本公司最高行政人員除外)於股份或相關股份中擁有根據證券及期貨條

例第XV部第2及3分部須向我們及聯交所披露的權益或淡倉，或直接或間接擁有隨附權利可於任何情況下於本集團任何其他成員公司股東大會投票的類別股本面值5%或以上：

於股份的好倉

主要股東 姓名／名稱	身分／權益性質	緊隨資本化發行 及股份發售完成後 持有／擁有權益的 股份數目 (附註1)	緊隨資本化 發行及股份 發售完成後的 持股百分比
RBC Venture	實益擁有人(附註2)	945,000,000(L)	75%
Lai Swee Yin女士	配偶權益(附註3)	945,000,000(L)	75%

附註：

1. 「L」指該名人士於該等股份的好倉。
2. RBC Venture為在英屬處女群島註冊成立的投資控股公司，由Low先生、Seah女士、Cheang先生及Lau先生分別擁有40%、30%、20%及10%。
3. Lai Swee Yin女士為Low先生的配偶。因此，就證券及期貨條例而言，Lai Swee Yin女士被視為或當作於Low先生擁有權益的股份中擁有權益。

除本段所披露者外，於最後實際可行日期，據董事所知，緊隨資本化發行及上市完成後(假設超額配股權並無獲行使，且不計及根據購股權計劃可能授出的任何購股權獲行使而可能發行的任何股份)，概無任何人士將於股份及相關股份中擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部的規定須向本公司披露的權益或淡倉，或將直接或間接擁有附有權利可於任何情況下在本公司的股東大會上投票的任何類別股本面值5%或以上的權益。

## 2. 董事服務合約及委任函詳情

- (a) 各執行董事均已與本公司訂立服務合約，自上市日期起計最多為期三年，可根據服務合約之條款予以終止。
- (b) 各獨立非執行董事均已與本公司簽署委任函，自上市日期起計最多為期三年，可根據委任函之條款予以終止。

## 3. 董事薪酬

- (a) 截至2017年、2018年及2019年10月31日止年度，應計董事薪酬總額(包括薪金、董事袍金、其他福利及僱員公積金供款)分別約為2.01百萬令吉、1.66百萬令吉及1.84百萬令吉。
- (b) 本集團就截至2020年10月31日止年度應付董事的薪酬總額預計約為1.60百萬令吉。
- (c) 概無董事或本集團任何成員公司的任何前任董事曾於截至2017年、2018年及2019年10月31日止三個年度各年(i)因離任本集團任何成員公司董事職位或有關本集團任何成員公司事務管理的任何其他職位；或(ii)因加入或作為加入本集團任何成員公司時的獎勵，而獲支付任何款項。
- (d) 概無董事已放棄或已同意放棄於截至2017年、2018年及2019年10月31日止三個年度各年的任何酬金的安排。
- (e) 根據現時建議的安排(待上市後方可作實)，本集團應向各董事支付的基本年薪(不包括根據任何酌情福利、花紅或其他附加福利而支付的款項)將為如下：

千港元

執行董事	
Low先生	702
Seah女士	372
Cheang先生	420
Lau先生	276
William Low先生	240

千港元

獨立非執行董事	
Ng Kok Seng先生	120
黃智威先生	120
Yeo Chew Yen Mary女士	120

#### 4. 已收代理費用或佣金

除本招股章程「包銷」一段及本附錄「G.其他資料－3.獨家保薦人」一段所披露者外，董事或名列本附錄「G.其他資料－8.專家同意書」一段的專家於本招股章程日期前兩年內概無收取本集團的任何代理費用或佣金。

#### 5. 關連方交易

關連方交易的詳情請參閱本招股章程附錄一所載本公司的會計師報告附註33。董事確認所有關連方交易均按正常商業條款進行，且該等條款為公平合理。

#### E. 免責聲明

除本招股章程所披露者外：

- (a) 概無董事或最高行政人員於我們或我們任何相聯法團(定義見證券及期貨條例)的股份、相關股份或債權證中，擁有於股份在聯交所上市後須根據證券及期貨條例第XV部第7及8分部知會我們及聯交所的權益或淡倉，或根據證券及期貨條例第352條須載入該條所指登記冊的權益或淡倉，或根據上市規則附錄十所載上市發行人董事進行證券交易的標準守則須知會我們及聯交所的權益或淡倉；
- (b) 董事或本附錄「G.其他資料－7.專家資格」一段提述的專家概無在我們發起或於緊接本招股章程日期前兩年內本集團任何成員公司所收購、出售或租賃或擬收購、出售或租賃的任何資產中擁有任何直接或間接權益；

- (c) 董事或本附錄「G.其他資料－7.專家資格」一段提述的專家概無於本招股章程日期存續且對本集團業務整體而言關係重大的任何合約或安排中擁有重大權益；
- (d) 概無董事與本集團任何成員公司訂立或擬訂立任何現有或擬訂服務合約(不包括於一年內屆滿或可由僱主終止而毋須支付賠償(法定賠償除外)的合約)；
- (e) 不計及根據資本化發行及上市或因超額配股權及任何購股權獲行使及任何將予發行而可能獲認購的股份，董事概不知悉任何人士(不包括本公司董事或最高行政人員)將於緊隨資本化發行及上市完成後，於我們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披露的權益或淡倉，或將直接或間接擁有附帶權利可在任何情況下於本集團任何其他成員公司的股東大會投票的任何類別股本面值10%或以上權益；
- (f) 不計及根據購股權計劃可能授出的任何購股權獲行使而可能發行的任何股份，概無董事或本公司最高行政人員於股份在聯交所上市後，在本公司或任何相聯法團(定義見證券及期貨條例第XV部)的股份、相關股份或債權證中擁有須根據證券及期貨條例第XV部第7及8分部知會我們及聯交所的權益或淡倉(包括其根據證券及期貨條例該等條文被當作或被視為擁有的任何權益及淡倉)，或將須根據證券及期貨條例第352條載入該條所述登記冊內的任何權益或淡倉，或將須根據上市規則附錄十所載上市發行人董事進行證券交易的標準守則知會本公司及聯交所的任何權益及淡倉；
- (g) 現時概無本公司任何部份權益或債務證券上市或買賣，本公司亦不擬尋求其任何部份之權益或債務證券上市或買賣；
- (h) 本附錄「G.其他資料－7.專家資格」一段所述之專家概無在本集團任何成員公司持有股份或擁有認購或提名他人認購本集團任何成員公司證券之權利(無論可否依法強制執行)；
- (i) 據董事所知，概無董事、彼等各自之聯繫人或擁有本公司股本5%以上權益之股東於本集團五大客戶或五大供應商中擁有任何權益；及

- (j) 自本公司註冊成立日期起，本集團任何成員公司概無向任何董事支付酬金或其他實物利益，於最後實際可行日期，本集團任何成員公司亦無根據任何已生效安排須於本財政年度向任何董事支付酬金或其他實物利益。

## F. 購股權計劃

以下為購股權計劃主要條款之概要。購股權計劃乃於2020年3月31日通過書面股東決議案有條件批准及採納，惟下文並不構成亦無意構成購股權計劃的一部分，亦不應被視為影響購股權計劃規則的詮釋。

購股權計劃之條款乃根據上市規則第17章之規定。

### (a) 條款概要

以下為股東於2020年3月31日通過書面決議案有條件採納購股權計劃規則的主要條款概要：

#### (i) 購股權計劃的目的

購股權計劃的目的在於吸引及留住最優秀的人員、向本集團僱員(全職及兼職)、董事、諮詢人、顧問、分銷商、承建商、供應商、代理、客戶、業務夥伴及服務供應商提供額外獎勵以及推動本集團業務創出佳績。

#### (ii) 參與者資格及條件

董事會可全權根據其認為適合的條款，向本集團任何僱員(全職或兼職)、董事、諮詢人、顧問、或本集團的任何主要股東、分銷商、承包商、供應商、代理、客戶、業務夥伴或服務供應商授出購股權，供其根據購股權計劃的條款，按下文第(iii)段所述方式計算的價格認購可能釐定的數目的股份。任何參與者獲授購股權的資格將由董事會(或獨立非執行董事，視乎情況而定)不時根據參與者對本集團的發展及增長所作出或可能作出的貢獻來決定。

**(iii) 股份價格**

根據購股權計劃授出的任何一份購股權的股份認購價將為由董事會全權釐定並通知參與者的價格，且不得低於下列各項中的最高者：(i)聯交所每日報價表所報股份於授出購股權當日(須為營業日)的收市價；(ii)聯交所每日報價表所報股份於緊接授出購股權之日前五個營業日的平均收市價；及(iii)股份於授出購股權當日的面值。就計算認購價而言，如本公司在聯交所上市不足五個營業日，則新發行價應當作上市前期間任何營業日的收市價。

**(iv) 授出購股權及接納要約**

授出購股權的要約須於提出有關要約日期(包括當日)起七日內接納。購股權的承授人須於接納要約時就獲授的一份購股權向本公司支付1港元。

**(v) 股份數目上限**

- (aa) 除上文第(ii)及(iii)分段所述情況外，自採納購股權計劃日期(「採納日期」)起因根據購股權計劃及本公司任何其他購股權計劃授出的所有購股權獲行使而將發行的股份數目上限(就此而言，不包括因已授出但根據購股權計劃或本公司任何其他購股權計劃的條款已失效的購股權獲行使而可發行的股份)，合共不得超出於上市日期全部已發行股份的10%。因此，預期本公司根據購股權計劃可向參與者授出涉及不超過126,000,000股股份(或因該126,000,000股股份不時拆細或合併所得出的股份數目)的購股權。
- (bb) 上文所述的10%上限可隨時經股東在股東大會上批准更新，惟因根據購股權計劃及本公司任何其他購股權計劃授出的全部購股權獲行使而可發行的股份總數，不得超過批准更新上限當日已發行股份的10%。計算經更新的10%上限時，不會計及之前根據購股權計劃及本公司任何其他購股權計劃授出的購股權(包括根據購股權計劃或本公司任何其他購股權計

劃的條款尚未行使、已註銷或已失效的購股權)。本公司須向股東寄發一份載有上市規則就此方面所規定資料的通函。

- (cc) 除下文第(dd)分段所述情況外，本公司可在股東大會上徵求股東另行批准，授出超過10%上限的購股權，惟超過10%上限的購股權僅可授予徵求上述批准前本公司所具體指定的承授人。在此情況下，本公司須向股東寄發通函，載述該等承授人的一般資料、所授購股權的數目及條款、向該等人士授出購股權的目的及有關購股權條款將如何達到此目的的說明以及上市規則規定的有關其他資料。
- (dd) 因根據購股權計劃及本公司任何其他購股權計劃已授出但尚未行使的全部購股權獲行使而發行的股份總數，不得超過本公司不時已發行股份的30%。如根據購股權計劃或本公司任何其他購股權計劃授出購股權後會導致超過此30%上限，則不得授出購股權。

**(vi) 每名參與者的配額上限**

直至授出日期止任何12個月期間，因根據購股權計劃授予任何參與者的購股權獲行使(包括已行使及尚未行使的購股權)而已發行及將發行的股份總數不得超過已發行股份的1%。額外授出任何超過該上限的購股權須經股東於股東大會上另行批准，且該承授人及其緊密聯繫人須放棄投票。在此情況下，本公司須向股東寄發通函，載述承授人的身份、將授出的購股權數目及條款(及之前已授予該承授人的購股權)及上市規則所規定的所有其他資料。將授出的購股權數目及條款(包括認購價)須於股東批准前釐定，而計算認購價時，建議額外授出購股權的董事會會議日期應視為授出日期。

**(vii) 向若干關連人士授出購股權**

- (aa) 向董事、最高行政人員或主要股東(或任何彼等各自的任何緊密聯繫人)授出任何購股權，須經獨立非執行董事(不包括身為購股權承授人的獨立非執行董事)批准。

- (bb) 倘向某主要股東或獨立非執行董事(或任何彼等各自的任何緊密聯繫人)授出任何購股權會導致上述人士在直至授出日期(包括該日)止任何12個月期間內因根據購股權計劃及本公司任何其他購股權計劃已獲授及將獲授的所有購股權(包括已行使、已註銷及尚未行使的購股權)獲行使而發行及將予發行的股份總數：
- a. 合共超過已發行股份0.1%；及
  - b. 按股份於各授出日期的收市價計算的總值超過5,000,000港元，則額外授出購股權須經股東在本公司股東大會上批准，而表決將以按股數投票方式進行。本公司須向股東寄發通函，載述上市規則就此規定的所有資料。本公司所有核心關連人士必須放棄投票，惟擬投票反對建議授出購股權的任何核心關連人士除外。向主要股東或獨立非執行董事或彼等各自的任何緊密聯繫人授出購股權的條款如有任何更改，亦須經股東以上述方式批准。

**(viii) 授出購股權的時間限制**

- (aa) 在本公司獲悉任何內幕消息(定義見證券及期貨條例)後，本公司不得提出授出購股權的建議，直至該內幕消息已根據上市規則以及證券及期貨條例規定公佈為止。尤其於緊接下列日期中較早發生者前一個月期間，本集團不得授出購股權：
- a. 合共超過已發行股份0.1%；及
  - b. 按股份於各授出日期的收市價計算的總值超過5,000,000港元，則額外授出購股權須經股東在本公司股東大會上批准，而表決將以按股數投票方式進行。本公司須向股東寄發通函，載述上市規則就此規定的所有資料。本公司所有核心關連人士必須放棄投票，惟擬投票反對建議授出購股權的任何核心關連人士除外。向主要股東或獨

立非執行董事或彼等各自的任何緊密聯繫人授出購股權的條款如有任何更改，亦須經股東以上述方式批准。

**(ix) 行使購股權的時限**

承授人可於董事會可能釐定的期間，隨時根據購股權計劃的條款行使購股權，惟有關期間不得超過由授出日期起計十年，並受有關提前終止條文所規限。

**(x) 表現目標**

承授人於行使任何購股權前毋須達成任何表現目標，除非董事會另有決定並於有關購股權的授出要約上有所指明。

**(xi) 股份地位**

因行使購股權將獲配發的股份受當時有效的細則全部條文所規限，且在各方面與配發日期的已發行繳足股份享有同等地位，因此持有人將有權參與配發日期後支付或作出的所有股息或其他分派，但不可參與之前已宣派或擬派或決議支付或作出而記錄日期在配發日期當日或之前的任何股息或其他分派，且因行使購股權將獲配發的股份於承授人名稱正式記入本公司股東名冊登記為相關持有人前不會附帶任何投票權。

**(xii) 權利屬擔保人個人所有**

購股權屬購股權承授人個人所有，不得出讓。

**(xiii) 因身故而終止受聘時的權利**

倘承授人身故（惟如承授人於授出日期為僱員，於身故前三年內並無出現下文第(xiv)項所述可成為終止受聘的理由的事項），則承授人的法定遺產代理人可於承授人身故日期起計12個月內行使承授人所有的可行使而尚未行使的購股權，惟倘於承

授人身故前或身故日期起計12個月內發生第(xvii)、(xviii)及(xix)項所述任何事項，則其遺產代理人可於以上各項各自所載的不同限期行使購股權。

**(xiv) 因解僱而終止受聘時的權利**

倘承授人於授出日期為本集團僱員，惟因嚴重行為不當或破產或無力償債或與其債權人全面訂立任何債務償還安排或債務重整協議，或被裁定犯有涉及其品格或誠信的任何刑事罪行等任何一個或以上的理由，或(倘董事會決定)基於僱主有權根據普通法或根據任何適用法例或根據承授人與本集團訂立的服務合約而可終止聘用的任何其他理由，因而其後不再為本集團僱員，則所持尚未行使的購股權將於承授人不再為本集團僱員當日自動失效。

**(xv) 因其他原因終止受聘時的權利**

倘承授人於授出日期為本集團僱員，惟其後因身故或上文第(xiv)項所述一項或多項終止受僱理由以外的任何原因而不再為本集團僱員，則尚未行使的購股權將於承授人終止受聘日期起計滿三個月時失效，而終止受聘日期須為承授人於本公司或本集團有關成員公司的最後一個實際工作日，而不論有否支付薪金代替通知。

**(xvi) 股份變更的影響**

倘本公司資本架構於任何購股權仍可行使的期間因溢利或儲備資本化、供股、合併、拆細或削減法定及已發行股份(為支付本集團任何成員公司所參與交易的代價而發行股份則除外)而出現任何變動，則尚未行使購股權所涉及的股份數目及／或任何未行使購股權之認購價須作出相應調整(如有)，而本公司的核數師或獨立財務顧問須向董事會以書面核實或確認(視乎情況而定)該等調整符合上市規則的相關條文，或聯交所不時發出的任何指引或補充指引，並屬公平合理(倘就資本化發行而作出調整，則毋須提供有關核實)，惟任何變動須使承授人享有其之前所享有與本公司已發行股份盡可能相同的比例，且任何調整不得致使股份以低於面值的價格發行。

**(xvii) 提出全面收購建議時的權利**

倘向全體股東(或要約人及／或要約人所控制的任何人士及／或與要約人聯手或與要約人一致行動的任何人士以外的所有股份持有人)提出全面收購建議(不論以收購要約、協議安排或其他類似方式)，且該建議成為或宣佈為無條件，則承授人(或其法定個人代表，視情況而定)可於要約成為或宣佈為無條件當日起計一個月內隨時全面行使的購股權(以尚未行使者為限)。

**(xviii) 清盤時的權利**

倘本公司向股東發出召開股東大會通知，以考慮及酌情批准本公司自動清盤的決議案，則本公司須於向本公司各股東寄發有關通知當日或隨後盡快向所有承授人發出相關通知，其後各承授人(或其法定遺產代理人，視情況而定)有權在不遲於本公司建議舉行股東大會日期前兩個營業日隨時向本公司發出書面通知行使全部或部分購股權，並隨附認購有關通知所述股份總認購價的全數股款，而本公司須盡快且無論如何不遲於緊接上述建議股東大會日期前一個營業日向承授人配發入賬列作繳足的有關股份。

**(xix) 訂立償債協議或安排時的權利**

倘本公司與股東或與本公司債權人就根據公司法重組本公司或與任何其他一間或以上公司合併的計劃提呈償債協議或安排，則本公司須於向股東或債權人發出大會通告以考慮該償債協議或安排的同日，向所有承授人(或其法定個人代表，視情況而定)發出有關通知，而尚未行使的購股權最遲可於法院指示召開考慮該償債協議或安排的股東大會日期前兩個營業日的日期(「暫停日」)全部或部分行使，行使方式為向本公司發出書面通知，並隨附認購有關通知所述股份總認購價的全數股款。屆時本公司須在實際可行情況下盡快且無論如何不遲於緊接建議股東大會日期前的營業

日下午三時正向承授人配發及發行入賬列作繳足的有關股份。由暫停日起，所有承授人行使彼等各自購股權的權利將即時暫停。於該償債協議或安排生效後，所有尚未行使的購股權將告失效及終止。董事會須盡力促使因本段所述購股權獲行使而發行的股份，就該償債協議或安排而言，於有關生效日期成為已發行股份的一部分，而該等股份在各方面均須受該償債協議或安排規限。倘因任何原因，該償債協議或安排未獲法院批准(不論基於向法院提呈的條款或基於該法院可能批准的任何其他條款)，承授人行使彼等各自購股權的權利將由法院頒佈法令日期起全面恢復，但僅以尚未行使者為限，且屆時將可行使(但受購股權計劃其他條款規限)，猶如本公司未曾建議該償債協議或安排，而任何承授人不得就該建議造成的任何損失或損害向本公司或本公司任何高級職員提出申索，除非任何有關損失或損害乃因本公司或本公司任何高級職員的行為、疏忽、欺詐或蓄意違約而導致。

**(xx) 購股權失效**

購股權將於以下時間(以最早發生者為準)自動失效：

- (aa) 期間屆滿時；
- (bb) 董事會以承授人違反第(xii)段為理由行使本公司權利註銷、撤回或終止購股權之日；
- (cc) 有關期間屆滿或發生上文第(xiii)、(xiv)、(xv)、(xvii)、(xviii)或(xix)段所述有關事項時；
- (dd) 於上文第(xviii)段的規限下，本公司開始清盤的日期；
- (ee) 承授人破產、無力償債或與債權人全面訂立任何安排或償債協議，或承授人被裁定犯有涉及其品格或誠信的刑事罪行；
- (ff) 倘承授人僅為本集團任何成員公司的主要股東，則為承授人不再為本集團該成員公司主要股東的日期；或

- (gg) 於第(xix)段所述償債協議或安排的規限下，該償債協議或安排生效的日期。

**(xxi) 註銷已授出但尚未行使的購股權**

如要註銷已授出但尚未行使的購股權，須按與有關承授人協定的條款，根據董事會可能全權酌情認為合適且符合所有有關註銷的適用法律規定的方式進行。

**(xxii) 購股權計劃期限**

購股權計劃將於採納日期當日起計十年內有效，除非在股東大會上遭股東提早終止，否則於緊接購股權計劃滿十週年前一個營業日的營業時間結束時屆滿。

**(xxiii) 修訂購股權計劃**

購股權計劃將於採納日期當日起計十年內有效，除非在股東大會上遭股東提早終止，否則於緊接購股權計劃滿十週年前一個營業日的營業時間結束時屆滿。

- (aa) 購股權計劃可以董事會決議案修訂，惟不得就上市規則第17.03條所載事項將購股權計劃條文作出任何有利於承授人的修訂，經股東於股東大會事先批准者則除外。
- (bb) 購股權計劃的任何條款如作出任何重大改動，或已授出購股權的條款如作出任何更改，或更改董事會對購股權計劃的修訂權，均須經股東在股東大會上批准，惟根據購股權計劃現有條款自動生效的修訂除外。
- (cc) 對購股權計劃或已授出購股權的任何條款作出的任何修訂，均須符合上市規則或聯交所不時發出的任何指引的有關規定。

**(xxiv) 終止購股權計劃**

本公司可以股東大會決議案或由董事會隨時終止購股權計劃運作，而一經終止，購股權將不再授出，惟在終止前已授出的購股權將繼續有效，並可根據購股權計劃的條文行使。

**(xxv) 購股權計劃的條件**

購股權計劃須待聯交所上市科批准因根據購股權計劃可能授出的任何購股權獲行使而發行的股份上市及買賣，以及股份開始於聯交所買賣。

**G. 其他資料****1. 稅項及其他彌償保證**

控股股東已以本公司(為其本身及作為附屬公司的受託人)為受益人訂立彌償保證契據(見本附錄「C.有關我們業務的進一步資料—1.重大合約概要」一段)，據此，控股股東已以本集團為受益人就以下情況提供彌償保證(a)本集團任何成員公司(i)就直至上市日期所賺取、應計或收取之任何收入、溢利或收益；或(ii)就直至上市日期發生的任何行動、疏忽或事件或其結果而可能應繳付之任何稅項責任；及(b)直至上市日期本集團任何成員公司因或與不遵守有關法律及法規有關或與其有關而遭受或產生的任何訴訟、申索、損失、收費或罰款(包括本招股章程「財務資料—經選定綜合財務狀況表項目分析—應付稅項—應付稅項結餘及應付稅項估計不足」一段所述Rimbaco截至2017年10月31日止財政年度的評稅年度應付的稅款估計不足6,555,180.40令吉)，及就與其相關的訴訟、申索、法律或仲裁程序而產生的一切合理費用及支出。

然而，倘出現以下情況，控股股東將不會根據稅項的彌償保證契據承擔責任：

- (a) 已就本集團任何成員公司截至2017年、2018年及2019年10月31日止三年各年的經審核賬目的稅項責任作出任何撥備、儲備或準備；或
- (b) 因法律出現的追溯變動或於彌償保證契據日期後生效的稅率的追溯增加產生或因而引致的稅項負債；或

- (c) 於本集團或本集團任何成員公司直至2019年10月31日為止的經審核賬目就稅項作出任何撥備或儲備，而最終被確定為超額撥備或過剩儲備，則所作出的任何有關撥備或儲備金額將被用以減低控股股東責任，惟金額不得超過有關超額撥備或過剩儲備；或
- (d) 於上市日期後在本集團的日常業務過程中產生的稅項責任。

倘控股股東已根據上文所述的彌償保證契據就任何稅務機關作出的任何額外評稅而產生的任何稅項責任及付款向本集團提供彌償，本公司將會於控股股東支付彌償後立即通過公告的方式披露有關事實和相關詳情。

控股股東亦已承諾將共同及個別地就本集團因本招股章程的「業務－法律合規」一段所述的違規或與之有關產生或遭受的任何成本、開支、申索、責任、處罰、損失或損害向本集團提供彌償。

董事已獲告知，本集團不大可能須根據開曼群島法律承擔重大的遺產稅責任。

## 2. 訴訟

除本招股章程所披露者外，於最後實際可行日期，我們概無涉及任何重大訴訟、仲裁或索償，董事亦不知悉任何待決、威脅提出或面臨的重大訴訟、仲裁或索償，並可能對營運業績或財務狀況構成重大不利影響。

## 3. 獨家保薦人

獨家保薦人已代表本公司向聯交所上市科申請批准本招股章程所述將予發行的股份及根據超額配股權或根據購股權計劃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。

獨家保薦人已向聯交所確認其符合載於上市規則第3A.07條，適用於保薦人的獨立性標準。

本公司應付獨家保薦人(擔任上市保薦人)的費用為6.5百萬港元，而獨家保薦人會獲發放其就股份發售恰當招致的開支。

**4. 開辦費用**

有關本公司註冊成立的開辦費用約為33,540港元，已由本公司支付。

**5. 發起人**

就上市規則而言，本公司並無發起人。於本招股章程日期前兩年內，概無就上市及本招股章程中所述的有關交易向發起人支付、配發或提供，或建議支付、配發或提供任何現金、證券或其他利益。

**6. 合規顧問**

本公司根據上市規則第3A.19條已委任天泰金融服務有限公司擔任上市後的合規顧問。

**7. 專家資格**

於本招股章程中給予意見或建議的專家資格(定義見上市規則及《公司(清盤及雜項條文)條例》)如下：

姓名	資格
天泰金融服務有限公司	根據證券及期貨條例獲准進行證券及期貨條例項下第一類(證券交易)及第六類(就機構融資提供意見)受規管活動之持牌法團
德勤•關黃陳方會計師行	執業會計師
Rosli Dahlan Saravana Partnership	有關馬來西亞法律之法律顧問
毅柏律師事務所	本公司有關開曼群島法律之法律顧問
信永方略風險管理有限公司	內部監控顧問
信永方略商業諮詢服務有限公司	行業顧問

姓名	資格
艾華迪評估諮詢有限公司	物業估值師
Deloitte Tax Services Sdn Bhd	馬來西亞稅務顧問

## 8. 專家同意書

前一段所列各人士已分別就本招股章程的刊發發出同意書，表示同意按其所載形式及內容轉載其報告及／或函件及／或意見，及／或概要(視情況而定)及／或引述其名稱，且並無撤回同意書。

## 9. 約束力

倘依據本招股章程提出申請，本招股章程即具效力，使一切有關人士須受公司(清盤及雜項條文)條例第44A條及第44B條的所有適用條文(罰則除外)所約束。

## 10. 登記程序

本公司股東名冊總冊將由Ocorian Trust (Cayman) Limited在開曼群島存置，而本公司的股東名冊分冊則將由我們的香港股份過戶登記處香港中央證券登記有限公司在香港存置。除非董事另有協定，否則股份一切轉讓及其他所有權文件，必須送交本公司香港股份過戶登記分處登記，毋須送往開曼群島。我們已作出一切所需安排，確保股份可獲納入中央結算系統。

## 11. 無重大不利變動

除本招股章程「財務資料－往績記錄期後的近期發展」一段所披露者外，董事確認，本集團或其附屬公司的財務或經營狀況、債務、抵押、或然負債、擔保或前景自2019年10月31日(即本集團編製最近期經審核綜合財務報表的日期)起至最後實際可行日期並無重大不利變動。

## 12. 股份持有人稅項

### (a) 香港

買賣登記於本公司股東名冊香港分冊的股份須繳納香港印花稅。出售、購買或轉讓股份須按相當於所出售或轉讓股份的代價或價值(如較高)0.2%的現行稅率繳納香港印花稅。於香港進行交易或買賣產生或源自於香港的證券業務的人士買賣股份得到的股份利潤可能須繳納香港利得稅。

### (b) 開曼群島

根據開曼群島現有法律，開曼群島不會對轉讓開曼群島股份徵收任何印花稅，除非在開曼群島持有土地權益。

### (c) 諮詢專業顧問

本公司建議有意成為股份持有人的人士，倘對認購、購買、持有或處理或買賣股份所產生的稅項問題有任何疑問，應諮詢彼等的專業顧問。謹此強調，本公司、董事或獨家保薦人、聯席賬簿管理人、聯席牽頭經辦人及公開發售包銷商、我們／彼等各自任何的聯屬人士、董事、監事、僱員、代理或顧問，或參與股份發售的任何其他各方對股份持有人因認購、購買、持有或處理或買賣股份而產生的任何稅務影響或責任概不負責。

## 13. 其他事項

除本招股章程所披露者外：

### (a) 緊接本招股章程日期前兩年：

- (i) 本公司或其任何主要營運附屬公司並無發行、同意發行或建議發行繳足或部分繳足股本或貸款資本，以換取現金或非現金代價；
- (ii) 本公司或其任何附屬公司並無就發行或出售任何股本或借貸資本而授出或同意授出任何佣金、折扣、經紀佣金或其他特別條款，亦無就發行或出售本公司或任何附屬公司任何資本支付或應付任何佣金；及

- (iii) 概無就認購或同意認購，或促使或同意促使認購本公司或任何附屬公司任何股份而支付或應付任何佣金(包銷佣金除外)；
- (b) 本公司並無發行或同意發行創辦人、管理層或遞延股份或任何債權證；
- (c) 本公司或我們任何經綜合附屬公司的股本或貸款資本並無附有購股權或有條件或無條件同意附有購股權；
- (d) 緊接本招股章程日期前12個月內，本集團業務概無受到任何干擾而可能或已對本集團的財務狀況造成重大影響；
- (e) 名列本附錄「G.其他資料－7.專家資格」一段的各方(與包銷協議相關除外)概無：
  - (i) 於本集團任何成員公司的任何證券中擁有合法或實益權益；或
  - (ii) 擁有任何權利或選擇權(不論可否依法執行)以認購或提名他人認購本集團任何成員公司的任何證券；
- (f) 於最後實際可行日期，本公司及其附屬公司並無任何已發行或發行在外、或獲授權或以其他方式設立但未發行的債務證券，或任何有期貸款(不論是否有擔保或抵押)；
- (g) 本集團旗下各公司現時並無於任何證券交易所上市或於任何交易系統交易；
- (h) 本集團並無任何發行在外的可換股債務證券；
- (i) 本招股章程的中英文版本如有歧異，概以英文版本為準；及
- (j) 概無豁免或同意豁免未來股息的安排。

**14. 雙語招股章程**

依據香港法例第32L章《公司(豁免公司及招股章程遵從條文)公告》第4條的豁免規定，本招股章程的英文及中文版本分開刊發。

**送呈公司註冊處處長文件**

隨同本招股章程副本一併送呈香港公司註冊處處長登記的文件包括：(i)申請表格副本；(ii)本招股章程附錄五「法定及一般資料－C.有關我們業務的進一步資料－1.重大合約概要」一段所述各重大合約副本；及(iii)本招股章程附錄五「法定及一般資料－G.其他資料－8.專家同意書」一段所述的同意書。

**備查文件**

以下文件的副本自本招股章程日期起14日(包括該日)內的正常營業時間於黃志豪、萬利律師事務所(與賽法思·肖律師事務所聯營)辦事處(地址為香港中環皇后大道中15號置地廣場公爵大廈37樓3701室)可供查閱：

- (a) 組織章程大綱及細則；
- (b) 德勤·關黃陳方會計師行編製的本集團會計師報告，其全文載於本招股章程附錄一；
- (c) 德勤·關黃陳方會計師行編製的本集團未經審核備考財務資料報告，其全文載於本招股章程附錄二；
- (d) 本集團於2017財政年度、2018財政年度及2019財政年度的經審核綜合財務報表；
- (e) 艾華迪評估諮詢有限公司編製的物業估值報告，內容有關本集團持有的物業權益，其全文載於本招股章程附錄三；
- (f) 我們有關開曼群島法律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之若干方面；
- (g) 我們有關馬來西亞法律的馬來西亞法律顧問Rosli Dahlan Saravana Partnership就本集團若干事宜編製的法律意見；
- (h) 我們的馬來西亞稅務顧問Deloitte Tax Services Sdn Bhd就本集團若干馬來西亞稅務事宜所編製的意見函件；

- (i) 我們的行業顧問信永方略商業諮詢服務有限公司出具的行業報告；
- (j) 我們的內部監控顧問信永方略風險管理有限公司編製有關內部監控評估的報告；
- (k) 公司法；
- (l) 本招股章程附錄五「法定及一般資料－C.有關我們業務的進一步資料－1.重大合約概要」一段所述的重大合約；
- (m) 本招股章程附錄五「法定及一般資料－G.其他資料－8.專家同意書」一段所述的同意書；
- (n) 本招股章程附錄五「法定及一般資料－D.有關董事、最高行政人員及主要股東的進一步資料－2.董事服務合約及委任函詳情」一段所述的服飾協議及委任函；
- (o) 購股權計劃規則；及
- (p) 本招股章程。

**RIMBACO GROUP GLOBAL LIMITED**