

香港聯合交易所有限公司及證券及期貨事務監察委員會對本申請版本的內容概不負責，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申請版本全部或任何部份內容而產生或因倚賴該等內容而引致的任何損失承擔任何責任。

Raffles Interior Limited

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

(「本公司」)

申請版本

警告

本申請版本乃根據香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)及證券及期貨事務監察委員會(「證監會」)的要求刊發，僅用作向香港公眾人士提供資料。

本申請版本為草擬本，當中所載資料並不完整，亦可能會作出重大變動。閣下閱覽本文件，即表示閣下知悉、接納並向本公司、其保薦人、顧問或包銷團成員表示同意：

- (a) 本文件僅為向香港公眾人士提供有關本公司的資料，概無任何其他目的。投資者不應根據本文件所載資料作出任何投資決定；
- (b) 在聯交所網站刊登本文件或其補充、修訂或更換附頁，不會引致本公司、其保薦人、顧問或包銷團成員在香港或任何其他司法權區進行發售的責任。本公司會否進行發售仍屬未知之數；
- (c) 本文件或其補充、修訂或更換附頁的內容未必會全部或部分轉載於最終正式上市文件；
- (d) 本申請版本並非最終上市文件，本公司可能會不時根據聯交所證券上市規則作出更新或修訂；
- (e) 本文件並不構成向任何司法權區的公眾人士提呈出售任何證券的招股章程、發售通函、通知、通函、小冊子或廣告，亦非邀請公眾人士提呈認購或購買任何證券的要約，亦非旨在邀請公眾人士提出認購或購買任何證券的要約；
- (f) 本文件不應被視為誘使認購或購買任何證券，亦不擬構成該等誘因；
- (g) 本公司或其任何聯屬人士、顧問或包銷商概無透過刊發本文件而於任何司法權區發售任何證券或徵求購買任何證券的要約；
- (h) 本文件所述的證券並非供任何人士申請認購，即使提出申請亦不獲接納；
- (i) 本公司並無且不會根據一九三三年美國證券法(經修訂)或美國任何州份的證券法律登記本文件所述證券；
- (j) 由於本文件的派發或本文件所載任何資料的發布可能受到法律限制，閣下同意自行瞭解並遵守適用於閣下的任何相關限制；及
- (k) 本文件所涉及的上市申請並未獲批准，聯交所及證監會或會接納、發回或拒絕是次公開發售及／或上市申請。

倘於適當時候向香港公眾人士提出要約或邀請，有意投資者務請僅依據向香港公司註冊處處長註冊的本公司招股章程作出投資決定，招股章程的文本將於發售期內向公眾人士派發。

本網上預覽資料集為草擬本，其內所載資訊並不完整，亦可能會作出變動。閱讀本網上預覽資料集時，須與本網上預覽資料集封面「警告」一節一併閱覽。

重要提示

閣下如對本文件的任何內容有任何疑問，應徵詢獨立專業意見。

Raffles Interior Limited

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

[編纂]

[編纂]數目 : [編纂]股股份(視乎[編纂]行使與否而定)
[編纂]數目 : [編纂]股股份(可予重新分配)
[編纂]數目 : [編纂]股股份(可予重新分配及視乎[編纂]行使與否而定)
[編纂] : 不高於每股[編纂][編纂]及預期不低於每股[編纂][編纂]，另加1.0%經紀佣金、0.0027%證監會交易徵費及0.005%聯交所交易費(須於申請時以港元繳足及可予退還)
面值 : 每股股份0.01港元
[編纂] : [編纂]

獨家保薦人

SUNWAH KINGSWAY
新華滙富

滙富融資有限公司

[編纂]及[編纂]

[●]

[●]

香港交易及結算所有限公司、香港聯合交易所有限公司及香港中央結算有限公司對本文件的內容概不負責，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文件全部或任何部分內容而產生或因倚賴該等內容而引致的任何損失承擔任何責任。

本文件連同本文件附錄五「送呈香港公司註冊處處長文件」一段所列明的文件已遵照香港法例第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文件或上述任何其他文件的內容概不負責。

預期[編纂]將由本公司與[編纂](為其本身及代表[編纂])於[編纂](預期為[編纂]或前後，惟無論如何不遲於[編纂])或本公司與[編纂](為其本身及代表[編纂])可能協定的較後日期根據協議釐定。除另行公佈外，預期[編纂]將不高於每股股份[編纂]及不低於每股股份[編纂]。經本公司同意後，[編纂](為其本身及代表[編纂])可在截止遞交[編纂]申請日期上午之前隨時將指示性[編纂]範圍下調至低於本文件所述者。在此情況下，將儘快於聯交所網站 www.hkexnews.hk 及本公司網站 www.rafflesinterior.com 刊登調低指示性[編纂]範圍的通告。進一步詳情載於本文件「[編纂]的架構及條件」及「如何申請[編纂]」各節。

倘本公司與[編纂](為其本身及代表[編纂])未能於[編纂]或以前(或本公司與[編纂](為其本身及代表[編纂])可能議定的較後日期)議定[編纂]，則[編纂]將不會進行並即告失效。

根據[編纂]所載的終止條文，在若干情況下，[編纂](為其本身及代表[編纂])有權於[編纂](預期為[編纂])上午八時正(香港時間)前的任何時間單獨及全權終止其根據[編纂]須承擔的責任。終止條文的條款的詳情載於本文件「[編纂]」一節「[編纂]」一段。有意投資者務請細閱該節以獲得進一步詳情。

有意投資者於作出投資決定前，務請審慎考慮本文件所載全部資料，包括本文件「風險因素」一節所載風險因素。

[編纂]不曾亦不會根據美國證券法或美國任何州證券法登記，且除非已根據美國證券法及適用美國州證券法獲豁免遵守登記規定或為不受登記規定所規限的交易，否則不得於美國境內提呈發售、出售、質押或轉讓[編纂]。

[編纂]

本網上預覽資料集為草擬本，其內所載資訊並不完整，亦可能會作出變動。閱讀本網上預覽資料集時，須與本網上預覽資料集封面「警告」一節一併閱覽。

預期時間表 (1)

[編纂]

本網上預覽資料集為草擬本，其內所載資訊並不完整，亦可能會作出變動。閱讀本網上預覽資料集時，須與本網上預覽資料集封面「警告」一節一併閱覽。

預期時間表 (1)

[編纂]

本網上預覽資料集為草擬本，其內所載資訊並不完整，亦可能會作出變動。閱讀本網上預覽資料集時，須與本網上預覽資料集封面「警告」一節一併閱覽。

預期時間表 (1)

[編纂]

目 錄

致投資者的重要通知

本文件乃本公司僅為[編纂]而刊發，並不構成出售本文件根據[編纂]所[編纂]之[編纂]以外任何證券之要約或招攬購買上述證券之要約。於任何其他司法權區或在任何其他情況下，本文件不得用作亦不構成出售要約或招攬要約。概無採取任何行動以獲准在香港以外任何司法權區[編纂][編纂]或派發本文件。

閣下應僅依賴本文件及[編纂]所載的資料作出投資決定。本公司、獨家保薦人、[編纂]、[編纂]及[編纂]並無授權任何人士向閣下提供有別於本文件所載者的資料。對於本文件並無載述的任何資料或陳述，閣下均不應視為已獲本公司、獨家保薦人、[編纂]、[編纂]、[編纂]、彼等各自的任何董事、顧問、高級人員、僱員、代理或代表或參與[編纂]的任何其他人士授權而加以依賴。

	頁數
預期時間表	i
目錄	iv
概要	1
釋義	14
技術詞彙	25
前瞻性陳述	27
豁免嚴格遵守上市規則	30
風險因素	32
有關本文件及[編纂]的資料	50
董事及參與[編纂]的各方	55
公司資料	58
行業概覽	60

目 錄

	頁數
監管概覽	70
歷史、重組及集團架構	90
業務	100
董事及高級管理層	202
與控股股東的關係	216
股本	221
主要股東	224
財務資料	227
未來計劃及[編纂]用途	274
[編纂]	289
[編纂]的架構及條件	299
如何申請[編纂]	308
附錄	
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 — 本公司組織章程及開曼群島公司法概要	III-1
附錄四 — 法定及一般資料	IV-1
附錄五 — 送呈香港公司註冊處處長及備查文件	V-1

概 要

本概要旨在為閣下提供本文件所載資料的概覽。本節內容僅為概要，故並未包括對閣下而言可能屬重要的所有資料。閣下於決定投資[編纂]前，務請細閱整份文件。任何投資均涉及風險。投資[編纂]的若干具體風險載於本文件「風險因素」一節。閣下於決定投資[編纂]前，務請細閱該章節。

概覽

我們於1986年創立，為總部設於新加坡的室內裝修服務供應商。根據弗若斯特沙利文報告，以收益計，我們為2017年新加坡室內裝修市場第三大參與者，成就有目共睹。室內裝修服務一般涉及於室內空間將設計化為實物的過程。我們的室內裝修服務包括(i)室內裝修項目的項目管理及施工管理；(ii)室內裝修工程建造及安裝；(iii)定製、製造及供應粗／細木器及室內設備；及(iv)在特定情況下維修保養我們承接的項目。

我們擁有悠久營運歷史，已在室內裝修業積累專業經驗，更在私營商業領域提供室內裝修服務，累積豐富實績。於往績記錄期間，我們的客戶包括(i)商業及輕工業物業業主或承租人；(ii)建築承建商；及(iii)專業顧問，而收益主要來自涉及辦公空間裝修工程的項目。

於往績記錄期間，我們主要以下列方式提供室內裝修服務：(i)作為室內裝修項目的項目及施工經理，負責(其中包括)項目的室內裝修工程的整體執行，包括於服務開始起至交付竣工證書期間，規劃、協調、現場監察及監督項目，以及於保修期跟進修正瑕疵；(ii)室內裝修工程建造及安裝，負責將設計化為實物；(iii)定製、製造及供應粗／細木器及室內設備；及(iv)在特定情況下，於保修期後為我們承接的項目提供室內裝修工程維修保養。於往績記錄期間，我們的收益分別約63.1百萬新加坡元、71.8百萬新加坡元、81.2百萬新加坡元及36.5百萬新加坡元。

項目

於往績記錄期間，我們的項目主要包括私營公司(包括新加坡商業及輕工業物業的業主或承租人、項目的建築承建商及專業顧問)委託的項目。我們全部項目均以應邀投標方式通過投標程序獲得。

概 要

於往績記錄期間及直至最後實際可行日期，我們已在新加坡完成130個室內裝修項目。於往績記錄期間，本集團業務的平均合約價值分別約2.3百萬新加坡元、1.5百萬新加坡元、2.0百萬新加坡元及1.4百萬新加坡元，分別來源於約0.2新加坡元至12.9百萬新加坡元、0.1新加坡元至7.1百萬新加坡元、0.1新加坡元至13.9百萬新加坡元及20,000新加坡元至10.6百萬新加坡元的範圍。於往績記錄期間，自十大已竣工項目確認的收益總額分別約21.5百萬新加坡元、21.4百萬新加坡元、35.5百萬新加坡元及9.3百萬新加坡元，分別佔收益總額約34.1%、29.8%、43.7%及25.4%。

下表載列於下列期間項目數目變動：

	截至12月31日止財政年度			截至 2019年 6月30日 止六個月	自2019年7月1日 起至最後實際 可行日期止期間
	2016年	2017年	2018年		
	過往年度／期間結轉的項目	9	9	7	13
年／期內獲授的新項目數目	25	40	34	26	9
年／期內竣工的項目數目	25	42	28	28	7
結轉至下年／期的項目	9	7	13	11	13

下表載列於下列期間合約價值變動：

	截至12月31日止財政年度			截至 2019年 6月30日 止六個月	自2019年7月1日 起至最後實際 可行日期止期間
	2016年	2017年	2018年		
	(百萬新 加坡元)	(百萬新 加坡元)	(百萬新 加坡元)	(百萬新 加坡元)	(百萬新加坡元)
年／期初尚未償付合約價值	15.3	18.5	8.5	8.6	12.3
年／期內獲得或以更改工程 指令方式變動的新合約	66.3	61.8	81.3	40.2	21.3
年／期內確認收益	63.1	71.8	81.2	36.5	14.8
年／期末尚未償付合約價值	18.5	8.5	8.6	12.3	18.8

概 要

於最後實際可行日期，我們尚未就18份名義合約指示性總額約87.7百萬新加坡元的標書接獲任何結果。更多資料請參閱本文件「業務—我們的項目」一節。

下表載列於下列期間中標率：

	截至12月31日止財政年度			截至 2019年 6月30日 止六個月	自2019年7月1日 起至最後實際 可行日期止期間
	2016年	2017年	2018年		
已接獲的投標邀請數目	98	147	123	73	44
已提交的標書數目	98	147	123	73	44
已提交的標書合約價值總額 (百萬新加坡元)	170.3	229.2	319.3	166.1	163.8
已提交的標書平均合約價值 (百萬新加坡元)	1.7	1.6	2.6	2.3	3.7
已提交的標書平均期限 (日)	95	87	106	109	60
中標數目	23 ⁽²⁾	40	42 ⁽³⁾	19 ⁽⁴⁾	9
中標合約價值總額 (百萬新加坡元)	51.3	55.3	90.6 ⁽³⁾	18.2	21.3
中標平均合約價值 (百萬新加坡元)	2.2	1.4	2.2	1.0	2.4
中標標書平均期限 (日)	108	88	116	65	133
中標率(%)	23.5	27.2	34.1	26.0	20.5
以合約價值計算的加權 中標率(%)	30.1	24.1	28.4	11.0	13.0

附註：

- (1) 某一財政年度／期間的中標率按於該財政年度／期間已提交的標書獲授項目(不論於同一或其後財政年度／期間獲授)的數目計算。
- (2) 不包括於2015財政年度提交且於2016財政年度獲授的兩份標書。
- (3) 包括於2018財政年度提交且於截至2019年6月30日止六個月獲授的八份標書，其中，授予本集團的一個項目的合約金額尚待本集團與客戶協定，主要由於有關客戶仍未敲定項目的最終設計。經考慮該項目的目前狀況後，有關項目僅載列於上表，惟並無載列於本文件其他章節，如本文件「業務—我們的項目」一節有關於最後實際可行日期的手頭項目，以及項目數目及合約價值變動的披露。

概 要

(4) 不包括上述於2018財政年度提交且於截至2019年6月30日止六個月獲授的八份標書。

客戶

於往績記錄期間，我們的客戶包括(i)新加坡商業及輕工業物業的業主或承租人；(ii)建築承建商；及(iii)專業顧問。所有合約主要按具體項目而訂立，且通常為非經常性合約。於往績記錄期間，我們相當大部分收益來自於五大客戶，分別佔2016財政年度、2017財政年度、2018財政年度及截至2019年6月30日止六個月約47.6%、43.3%、51.0%及64.5%。於往績記錄期間內各期間，五大客戶的排名及組合大不相同，顯示我們於往績記錄期間並無過分依賴五大客戶中的任何一名產生收益。鑒於五大客戶大多為有名的跨國公司及其項目屬大型，倘我們承接大額合約金額的項目，則特定期間的絕大部分收益可能源於有關項目，導致有關客戶(以收益貢獻計)成為其中一名大客戶。更多資料請參閱本文件「業務—客戶」一節。

供應商及分包商

與提供室內裝修服務有關或附帶所需的貨品及服務的供應商包括(i)我們的分包商；及(ii)材料供應商。我們一般會在三種情況下聘請分包商：(i)開展根據招標要求或與項目總承建商簽訂的主合約需要分包的工程，如MEP工程；(ii)開展我們並無相關專業知識的工程，如MEP工程、金屬工程及泥水工程；及(iii)於有關期間開展我們缺乏能力和資源承接的工程，如粗／細木器及其他室內設備的製造工作。於往績記錄期間，本集團產生分包服務成本分別約38.8百萬新加坡元、42.9百萬新加坡元、51.7百萬新加坡元及22.3百萬新加坡元，分別佔銷售成本約77.0%、75.9%、78.6%及76.1%。於往績記錄期間，我們向五大供應商採購的金額分別約17.1百萬新加坡元、14.0百萬新加坡元、21.8百萬新加坡元及9.0百萬新加坡元，而於往績記錄期間，除本集團截至2019年6月30日止六個月的傢俱供應商外，五大供應商均為本集團聘請的分包商。同期，向最大供應商採購的金額分別約5.8百萬新加坡元、4.9百萬新加坡元、8.2百萬新加坡元及3.0百萬新加坡元。更多資料請參閱本文件「業務—供應商」一節。

競爭格局及競爭優勢

新加坡室內裝修業被認為具有競爭力，約有1,500名市場從業者及相對零散，五大市場從業者佔2017年市場份額的11.0%。按收益計算，本集團是新加坡室內裝修

概 要

市場的第三大從業者，佔市場份額的2.2%。更多資料請參閱本文件「行業概覽—新加坡的競爭格局」一節。

我們認為，我們的競爭優勢包括(i)我們為新加坡室內裝修業的領先室內裝修公司之一，專營私營商業領域的室內裝修服務，業績優異，有目共睹；(ii)我們與主要客戶(包括專業顧問及跨國公司)建立的長久穩固關係；(iii)我們透過自家生產設施製造粗／細木器及室內設備，取得規模經濟，繼而降低生產成本；(iv)我們的管理層團隊經驗豐富，且有承擔，全體執行董事均從事室內裝修業超過15年；及(v)我們能於客戶規定的時限內有效快速管理項目，並向客戶提供優質服務。更多資料請參閱本文件「業務—競爭優勢」一節。

業務策略及[編纂]用途

我們是一家新加坡老牌室內裝修服務供應商。憑藉我們所取得的成功及弗若斯特沙利文報告所示的市場氣氛，我們擬將自身打造成能為提供廣泛室內裝修及相關服務(包括室內設計服務及MEP)的綜合室內裝修服務供應商。

我們擬透過以下方法達成業務目標：(i)透過收購一家總部設於新加坡的室內設計公司，增強自家提供室內設計相關服務的實力；(ii)透過招募專才及向建設局申請登記若干MEP工種，增強自家提供MEP服務的實力；(iii)擴展業務及經營規模，以承接更多室內裝修項目及更多不同的服務；及(iv)透過承接類型更廣的項目(包括服務業項目)，壯大我們在私營商業領域的客戶基礎。

假設每股[編纂]的[編纂]為[編纂](為[編纂]範圍的中位數)及根據[編纂]將提呈發售[編纂]股[編纂]，我們估計[編纂][編纂](經扣除[編纂]及有關[編纂]的開支後)將約[編纂](相當於約[編纂])，將用作以下用途：

- 約[編纂](相當於約[編纂])(佔估計[編纂]約[編纂])用作加強人力資源以增加承接更多室內裝修項目的能力及用作招聘MEP技術人員及向建設局申請註冊若干MEP工種，提升我們自家提供MEP服務的能力，以拓寬我們相關服務的範圍；

概 要

- 約[編纂](相當於約[編纂])(佔估計[編纂]約[編纂])用作透過租賃新租賃物業、為新租賃物業購入機器及設備以及新租賃物業相關開支，擴大我們的產能以跟上我們業務擴充的步伐；
- 約[編纂](相當於約[編纂])(佔估計[編纂]約[編纂])用作策略性收購一間總部設於新加坡的室內設計公司，以(其中包括)(i)透過展示自家承接室內設計工程的能力，提高我們於招標過程的競爭力；(ii)提高效率及節省成本；及(iii)向經擴大客源推廣服務；
- 約[編纂](相當於約[編纂])(佔估計[編纂]約[編纂])用作投資於硬件設備及電腦軟件以提升資訊科技能力及項目實施效率；
- 約[編纂](相當於約[編纂])(佔估計[編纂]約[編纂])用作購入新機器及設備以降低對分包商提供有關機器及設備的依賴，從而拓展我們的經營範圍；及
- 約[編纂](相當於約[編纂])(佔估計[編纂]約[編纂])用作一般營運資金。

更多資料請參閱本文件「業務—業務策略」及「未來計劃及[編纂]用途」各節。

主要牌照及註冊

本集團持有多項牌照及註冊，可據此開展業務活動。尤其是，我們的主要營運附屬公司Ngai Chin已根據承建商註冊制度註冊CR06工種「室內裝飾及裝修工程」的L6級，我們可競投無限制合約價值。Ngai Chin亦持有根據建造商發牌制度授予的第一類一般建造商牌照，可承接涉及室內設計、規劃及建築裝修的項目，對合約價值的估計最終價格無任何限制。

董事確認，就彼等所深知及確信，我們根據承建商註冊制度取得的現有註冊及我們根據建造商發牌制度取得的現有第一類一般建造商牌照足以滿足現有業務需求，董事於作出一切合理查詢後確認，就彼等所深知、盡悉及確信，並無可能影響重續本集團重要牌照、註冊及證書的阻礙。董事確認，截至最後實際可行日期，本集團已取得於新加坡開展主要業務活動所必要的全部牌照及註冊。

概 要

更多資料請參閱本文件「業務—主要牌照、註冊及認證」一節。

定價策略

本集團一般按成本加成基準釐定潛在項目的投標價格，即基於成本（包括但不限於勞工成本、直接材料成本及分包成本）加上一致及合理的利潤率。本集團於釐定特定項目的利潤率時會考慮的因素包括(i)項目的性質、範圍及複雜程度；(ii)客戶要求的完工時間；(iii)我們類似性質項目之前的投標價格；及(iv)現行市場狀況。更多資料請參閱本文件「業務—定價策略」一節。

銷售及營銷

本集團的客戶服務以及銷售及營銷活動由合約團隊與項目團隊一同進行，項目團隊負責了解客戶的需求，並維持現有的業務關係，由我們的執行董事Chua先生及項目主管牽頭。

於往績記錄期間，我們的所有客戶均為現有客戶或過往客戶或專業顧問推介客戶。我們不會自行參與任何銷售及營銷活動。我們會定期與客戶聯絡以維持業務關係，並獲取有關潛在即將開展的項目資料。此外，我們亦依賴過往客戶或專業顧問介紹或推介獲得新項目。我們接受潛在客戶的所有投標邀請提交標書，以維護客戶關係、推廣我們的品牌及提高我們獲得新客戶及項目的機會。若我們已部署大部分勞動力、財務及管理資源以執行現有項目工程，則我們可能會將此等新項目的室內裝修服務分包予分包商。更多資料請參閱本文件「業務—銷售及營銷」一節。

法律訴訟及合規

於往績記錄期間及直至最後實際可行日期，本集團作為被告涉及五項本集團成員公司牽涉其中的事故的法律訴訟及作為原告涉及一項有關對分包商侵權的申索的法律訴訟。由於上述申索的責任（如有）已及將由我們的現有保單承保，董事認為上述訴訟均不會對我們的業務、經營業績或財務狀況造成重大不利影響。更多資料請參閱本文件「業務—法律訴訟及合規」一節。

董事確認，除上文所披露者外，於往績記錄期間及直至最後實際可行日期，本集團並無涉及任何已經或可能會對我們的業務、經營業績或財務狀況造成重大不利

概 要

影響的重大的實際、待決或威脅仲裁、訴訟或行政程序。董事確認，於往績記錄期間及於最後實際可行日期，我們並無任何性質上屬重大或系統性的違規行為。

風險因素

與我們業務有關的重大風險涉及(其中包括)(i)我們的收益主要來自新加坡的室內裝修服務，因此，我們受物業市場及建造業的週期性影響；(ii)我們與客戶的合作屬非經常性質，概不保證我們將能獲取新項目；(iii)我們依賴分包商完成項目及實行安全措施或程序及遵守相關法例及規例；(iv)無法重續或被暫時吊銷或被註銷任何牌照及註冊可能嚴重影響我們的經營及財務表現；及(v)我們可能產生超額支出，並可能因無法準確估計時間及控制成本而無法自客戶收回有關支出。與我們經營所處行業有關的重大風險包括(i)我們的財務表現極為依賴新加坡經濟狀況；(ii)室內裝修業現有公司的競爭；及(iii)新加坡人力短缺及相關監管變動或影響我們招募及挽留人才的能力。更多資料請參閱本文件「風險因素」一節。

財務資料概要

下表概述本集團於往績記錄期間的財務資料，摘錄自本文件附錄一所載會計師報告。財務資料概要應與本文件附錄一會計師報告所載財務資料一併閱讀。

合併全面收益表摘要

	截至12月31日止年度			截至2019年
	2016年	2017年	2018年	6月30日止 六個月
	千新加坡元	千新加坡元	千新加坡元	千新加坡元
收益	63,106	71,776	81,167	36,524
銷售成本	(50,367)	(56,507)	(65,820)	29,262
毛利	12,739	15,269	15,347	7,262
除稅前溢利	6,874	9,242	8,034	1,700
所得稅開支	(1,108)	(1,316)	(1,594)	(615)
本公司股權持有人應佔年／期 內溢利及全面收入總額	5,776	7,926	6,440	1,085

概 要

下表載列按性質劃分的銷售成本及其佔銷售成本總額的百分比：

	截至12月31日止年度						截至2019年	
	2016年		2017年		2018年		6月30日止六個月	
	千 新加坡元	佔銷售 成本的 百分比 (%)	千 新加坡元	佔銷售 成本的 百分比 (%)	千 新加坡元	佔銷售 成本的 百分比 (%)	千 新加坡元	佔銷售 成本的 百分比 (%)
分包成本	38,775	77.0	42,881	75.9	51,735	78.6	22,325	76.3
勞工成本	5,140	10.2	5,825	10.3	5,964	9.0	3,378	11.5
直接材料成本	5,106	10.1	5,933	10.5	5,861	8.9	2,562	8.8
折舊開支	504	1.0	512	0.9	499	0.8	230	0.8
其他成本	842	1.7	1,356	2.4	1,761	2.7	767	2.6
總計	50,367	100.0	56,507	100.0	65,820	100.0	29,262	100.0

合併財務狀況表摘要

	於12月31日			截至2019年
	2016年	2017年	2018年	6月30日止
	千新加坡元	千新加坡元	千新加坡元	六個月 千新加坡元
非流動資產	5,395	4,856	4,064	3,843
流動資產	42,054	54,231	37,003	39,242
流動負債	30,881	47,409	32,625	33,508
非流動負債	861	701	671	721
流動資產淨值	11,173	6,822	4,378	5,734
資產淨值	15,707	10,977	7,771	8,856

流動資產淨值及資產淨值由2016年12月31日約11.2百萬新加坡元及15.7百萬新加坡元分別減少至2017年12月31日約6.8百萬新加坡元及11.0百萬新加坡元，主要由於(i)貿易及其他應付款項及應計費用因銷售成本、臨近2017年12月底由分包商完成的項目工程量增加，以及自供應商收到需要更多時間準備付款的大量發票而增加；(ii)為撥資營運資金而增加借款；及(iii)應付股東款項因宣派截至2017年12月31日止年度的股息而增加。同時，有關增幅部分被(i)貿易及其他應收款項、按金及預付款項因收益增加以及我們於臨近2017年12月底就若干龐大項目履行的工程量及收款增加而增加；及(ii)現金及現金等價物因經營活動所產生現金淨額增加及融資活動所用現金淨額減少而增加所抵銷。

流動資產淨值及資產淨值由2017年12月31日約6.8百萬新加坡元及11.0百萬新加坡元分別進一步減少至2018年12月31日約4.4百萬新加坡元及7.8百萬新加坡元，主要由於(i)為撥資營運資金而增加借款；及(ii)現金及現金等價物因向股東派付股息而

概 要

減少；及(iii)經營活動所產生現金淨額減少。部分被(i)貿易及其他應付款項及應計費用因我們加快向供應商即時付款而減少；及(ii)應付股東款項因我們於年內向其結算而減少所抵銷。

流動資產淨值及資產淨值分別由2018年12月31日約4.4百萬新加坡元及7.8百萬新加坡元增加至2019年6月30日約5.7百萬新加坡元及8.9百萬新加坡元，主要由於本集團臨近2019年6月30日處理的項目工程量增加導致合約資產增加。此部分被2019年6月30日的銀行借貸增加抵銷。

合併現金流量表摘要

	截至12月31日止年度			截至2019年 6月30日止 六個月
	2016年 千新加坡元	2017年 千新加坡元	2018年 千新加坡元	千新加坡元
經營活動所產生／(所用)現金淨額	2,780	11,634	2,178	(1,259)
投資活動所用現金淨額	(377)	(388)	(5)	(26)
融資活動(所用)／所產生現金淨額	(11,518)	(3,451)	(20,987)	1,148
現金及現金等價物(減少)／增加淨額	(9,115)	7,795	(18,814)	(137)
年／期初現金及現金等價物	<u>22,989</u>	<u>13,874</u>	<u>21,669</u>	<u>2,855</u>
年／期末現金及現金等價物	<u>13,874</u>	<u>21,669</u>	<u>2,855</u>	<u>2,718</u>

財務比率概要

	截至12月31日止年度或於12月31日			截至2019年 6月30日止 六個月
	2016年	2017年	2018年	
純利率	9.1%	11.0%	9.0%	8.2%
毛利率	20.2%	21.3%	18.9%	19.9%
權益回報率	36.7%	72.2%	94.1%	33.9%
總資產回報率	12.2%	13.4%	17.8%	7.0%
流動比率	1.4倍	1.1倍	1.1倍	1.2倍
速動比率	1.4倍	1.1倍	1.1倍	1.2倍
資產負債比率 ⁽¹⁾	5.8%	47.9%	90.1%	101.4%
債務權益比率	不適用	不適用	53.3%	70.7%
利息保障率	37.8倍	75.5倍	30.6倍	17.2倍

附註：

- (1) 資產負債比率按於各報告日期計息債務(借貸及租賃負債)總額除以權益總額再乘以100.0%計算。

概 要

進一步詳情請參閱本文件「財務資料—主要財務比率」一節。

[編纂]

[編纂]總額(以[編纂]範圍中位數為基準)估計約[編纂](相等於約[編纂])。[編纂](相等於約[編纂])與發行[編纂]直接有關並預期將於[編纂]後作為權益扣減入賬。餘下[編纂](相等於約[編纂])將於本集團損益中扣除，當中分別約[編纂](相等於[編纂])及約[編纂](相等於[編纂])已於本集團截至2018年12月31日止年度及截至2019年6月30日止六個月的合併全面收益表中扣除，而約[編纂](相等於[編纂])將於[編纂]後於將至財政期間的損益中扣除。上述[編纂]為最後實際可行估計並僅供參考。實際金額可能與該估計有所不同。

[編纂]理由

董事相信[編纂]對本集團有所裨益，原因為其將(i)提升我們提供全套室內裝修服務的能力，以成為室內裝修服務及配套需要的全面一站式供應商；(ii)把握新加坡商界對室內裝修服務不斷上升的市場需求；(iii)加強於新加坡作為室內裝修服務供應商的競爭力及聲譽；(iv)提升企業形象；及(v)促進招聘及挽留人才。更多資料請參閱本文件「業務—業務策略」及「未來計劃及[編纂]用途—[編纂]理由」等節。

我們已評估[編纂]的多項途徑(包括新加坡)，而經考慮於香港[編纂]的裨益，我們認為香港為本集團的最合適地點。董事認為，儘管我們並無於香港設有業務，聯交所將為協助我們吸引投資者及提升我們作為新加坡室內裝修業主要參與者的市場地位的最合適平台。再者，於香港擁有[編纂]地位亦可增強我們與其他行業參與者(部分為現有上市公司)競爭的能力。

近期發展

於最後實際可行日期，本集團有13個手頭項目(即已動工但未竣工的項目及我們已獲授但未動工的項目)，合共約27.7百萬新加坡元尚未確認為往績記錄期間後的收益，其中約19.5百萬新加坡元及8.2百萬新加坡元預期分別確認為截至2019年12月31日止六個月及截至2020年12月31日止年度的收益。

概 要

於最後實際可行日期，我們已提交18份尚未公佈結果的標書，合約價值總額約87.7百萬新加坡元。自2019年7月1日起至最後實際可行日期止，我們已獲授九項項目，合約價值總額約21.3百萬新加坡元。

於最後實際可行日期，董事確認，除有關[編纂]的開支外，我們的財務或貿易狀況或前景自2019年6月30日起概無重大不利變動，且自2019年6月30日起概無對本文件附錄一所載會計師報告內的合併財務資料所示的資料造成重大影響的事件。

[編纂]

[編纂]包括於香港初步[編纂][編纂][編纂]以及初步[編纂][編纂](可按本文件「[編纂]的架構及條件」一節所述的基準重新分配及視乎[編纂]行使與否而定)。

	按[編纂]每股[編纂] [編纂]計算	按[編纂]每股[編纂] [編纂]計算
[編纂](附註1)	[編纂]	[編纂]
每股未經審核備考經調整合併 有形資產淨值(附註2)	[編纂]	[編纂]

附註：

- [編纂]
- 有關股東應佔每股未經審核備考經調整合併有形資產淨值的計算，請參閱本文件附錄二「未經審核備考經調整有形資產淨值報表」一節。

股息及股息政策

截至2018年12月31日止三個年度各年及截至2019年6月30日止六個月，我們已宣派股息約11.1百萬新加坡元、12.7百萬新加坡元、9.6百萬新加坡元及零，即扣除股息前累計保留盈利的43.8%、57.1%、60.4%及零。截至2016年、2017年及2018年12月31日止年度宣派的股息已於最後實際可行日期結清。於過往宣派及派付的股息不應被視為於[編纂]後本集團所採用的未來股息派付指標。

概 要

董事經考慮就業務發展及為股東就彼等的投資提供合理回報而保留充足資本的需要，以管理層認為合理的保留盈利水平建議股息金額。由於Chua先生、陳先生、梁先生及吳先生自2011年1月1日擔任Ngai Chin的核心管理層角色，本集團自2013年起的各財政年度持續宣派股息及派息比率介乎扣除股息前累計保留盈利約25.0%至60.0%。

董事擬建議派付金額合共不少於除股息前保留盈利的35.0%的股息，惟須視乎（其中包括）營運需求、盈利、財務狀況、營運資金需求及董事會可能於有關時間認為有關的未來業務計劃而定。該意圖並不保證、聲明或表示本集團必須或將按該方式宣派及派付股息或根本不會宣派及派付任何股息。

控股股東

一組控股股東包括盧先生、Chua先生、陳先生、梁先生、盧立喜先生、盧立發先生、吳先生及終極環球。緊隨[編纂]及[編纂]完成後（並不計及因[編纂]或根據購股權計劃可能授出的購股權獲行使而配發及發行的股份），終極環球將實益擁有本公司全部已發行股本的[編纂]。就[編纂]而言，盧先生、Chua先生、陳先生、梁先生、盧立喜先生、盧立發先生及吳先生簽訂控股股東確認書。更多詳情請參閱「歷史、重組及集團架構」及「與控股股東的關係」章節。

釋 義

在本文件中，除文義另有所指外，下列表述及詞彙具有以下涵義。

「會計師報告」	指	羅兵咸永道會計師事務所編製的會計師報告，其全文載於本文件附錄一
「聯屬公司」	指	就法人團體而言，有關法人團體的任何附屬公司企業或母公司企業，以及當時任何有關母公司企業的任何附屬公司企業
「[編纂]」	指	[編纂]
「組織章程細則」或「細則」	指	本公司經修訂及重列的組織章程細則，於[●]獲有條件採納及自[編纂]生效，其概要載於本文件附錄三，並經不時修訂、補充或以其他方式修改
「聯繫人」	指	具上市規則賦予的涵義
「bizSAFE」	指	bizSAFE由新加坡職業安全健康局管理，以協助新加坡公司建立其工作場所安全及健康能力
「建設局」	指	新加坡建設局，新加坡國家發展部轄下的法定委員會，負責發展及監管新加坡建築及建造業
「建造商發牌制度」	指	由建設局管理的建造商發牌制度，旨在透過要求建造商符合關於管理、安全記錄及財務償付能力的最低要求，從而提升其專業程度
「董事會」	指	本公司的董事會
「營業日」	指	香港銀行一般開門辦理常規銀行業務的任何日子(不包括星期六、星期日或香港公眾假期)

釋 義

「英屬處女群島」	指	英屬處女群島
「[編纂]」	指	[編纂]
「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	獲接納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	獲接納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	獲接納以投資者戶口持有人身份參與中央結算系統的人士，可以是個人、聯名個人或公司
「中央結算系統運作程序」	指	不時生效的有關中央結算系統的香港結算運作程序，當中載有有關中央結算系統運作及職能的慣例、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
「緊密聯繫人」	指	具有上市規則賦予該詞的涵義
「公司法」	指	開曼群島1961年第三號法例(經綜合及修訂)第22章公司法
「公司條例」	指	公司條例(香港法例第622章)，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

釋 義

「本公司」	指	Raffles Interior Limited，一間於2019年1月7日在開曼群島註冊成立為獲豁免的有限公司
「關連人士」	指	具有上市規則所賦予的涵義
「關連交易」	指	具有上市規則所賦予的涵義
「控股股東」	指	具有上市規則所賦予的涵義，就本公司而言，指盧先生、Chua先生、陳先生、梁先生、盧立喜先生、盧立發先生、吳先生及終極環球。彼等為本公司一組控股股東
「控股股東確認書」	指	由盧先生、Chua先生、陳先生、梁先生、盧立喜先生、盧立發先生及吳先生於2019年3月11日簽訂的確認書，據此彼等確認彼等為一組控股股東，詳情載於本文件「與控股股東的關係」一節
「核心關連人士」	指	具有上市規則所賦予的涵義
「企業管治守則」	指	上市規則附錄14所載之企業管治守則，經不時修訂、補充或以其他方式修改
「承建商註冊制度」	指	建設局的承建商註冊制度，為滿足公共領域(包括政府部門及法定委員會)的建築及建築相關的採購需求。欲競投公共領域建築項目的公司須根據該制度註冊
「彌償契據」	指	本公司各控股股東以本公司(為我們本身及為及代表附屬公司的受託人)為受益人於[●]簽立的彌償契據，有關詳情載於本文件附錄四「其他資料—13. 稅項及其他彌償」一段
「董事」	指	本公司董事

釋 義

「芊榮」	指	芊榮有限公司，一間於2018年7月27日在英屬處女群島註冊成立的有限公司，於重組完成後為本公司的直接全資附屬公司
「弗若斯特沙利文」	指	弗若斯特沙利文國際有限公司，市場研究公司及獨立第三方
「弗若斯特沙利文報告」	指	我們委聘弗若斯特沙利文就本集團經營所處的行業概覽所編製的市場調查報告
「外勞稅」	指	人力部對外勞僱主施加的外勞稅，人力部實施的價格機制，以規管新加坡外勞(包括外籍本地工人)數目
「2016財政年度」	指	截至2016年12月31日止財政年度
「2017財政年度」	指	截至2017年12月31日止財政年度
「2018財政年度」	指	截至2018年12月31日止財政年度
「[編纂]」	指	[編纂]
「本集團」或「我們」	指	根據重組，本公司及其於相關期間的附屬公司或(倘文義另有所指)本公司成為現有附屬公司的控股公司之前的期間，本公司現有附屬公司及其經營的業務
「港元」及「港仙」	指	香港法定貨幣港元及港仙
「香港結算代理人」	指	香港中央結算(代理人)有限公司，香港結算的全資附屬公司
「香港」或「香港特區」	指	中國香港特別行政區
「[編纂]」	指	[編纂]

釋 義

「[編纂]」	指	[編纂]
「[編纂]」	指	[編纂]
「香港聯交所」或 「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「獨立第三方」	指	據本公司董事經作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，獨立於本公司及其關連人士且與彼等概無關連(定義見上市規則)的人士或公司
「[編纂]」	指	[編纂]
「最後實際可行日期」	指	2019年10月2日，即本文件付印及刊發前為確定其中所載若干資料的最後實際可行日期
「[編纂]」	指	[編纂]
「上市委員會」	指	聯交所董事會屬下負責上市的小組委員會
「[編纂]」	指	[編纂]
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則，經不時修訂、修改及補充
「主板」	指	由聯交所運作的證券市場(不包括期權市場)，獨立於GEM並與之並行運作。

釋 義

「大綱」或「組織章程大綱」	指	本公司於[●]([編纂]起生效)採納的經修訂及重列的組織章程大綱，其概要載於本文件附錄三並經不時修訂、補充及修改
「人力部」	指	人力資源部，新加坡政府部門，負責制定及實施與新加坡勞動力有關的勞工政策
「Chua先生」	指	Chua Boon Par先生，我們的行政總裁、主席、執行董事及控股股東
「陳先生」	指	陳明輝先生，我們的執行董事及控股股東
「梁先生」	指	梁偉杰先生，我們的執行董事及控股股東
「盧先生」	指	盧立洲先生，控股股東及盧立喜先生及盧立發先生的兄弟
「盧立喜先生」	指	盧立喜先生，高級管理層成員之一、控股股東及盧先生及盧立發先生的兄弟
「盧立發先生」	指	盧立發先生，控股股東及盧先生及盧立喜先生的兄弟
「吳先生」	指	吳富華先生，高級管理層成員之一及控股股東
「人力年度配額」	指	人力年度配額，人力部設立的工作許可證配額制度，訂明每名總承建商根據獲授予的項目或合約價值有權聘請工作許可證持有人的總數。人力年度配額適用於非傳統原居地國家及中國建造業工人
「非傳統原居地」	指	非傳統原居地，即新加坡實體可僱用外籍工人的國家，包括印度、斯里蘭卡、泰國、孟加拉國、緬甸及菲律賓

釋 義

「Ngai Chin」	指	Ngai Chin Construction Pte. Ltd.，於1986年6月30日在新加坡註冊成立的有限公司，於重組前，為盧先生、Chua先生、陳先生、梁先生、盧立喜先生、盧立發先生及吳先生分別擁有33.0%、15.0%、12.0%、10.0%、10.0%、10.0%及10.0%權益，並將成為本公司重組後的間接全資附屬公司
「[編纂]」	指	[編纂]

釋 義

「[編纂]」 指 [編纂]

「中國」 指 中華人民共和國，就本文件而言，不包括香港、中國澳門特別行政區及台灣

「[編纂]」 指 [編纂]

釋 義

「[編纂]」	指	[編纂]
「人民幣」	指	中國法定貨幣
「S規例」	指	美國證券法S規例
「重組」	指	本集團為籌備[編纂]而進行的公司重組，詳情概述於本文件「歷史、重組及集團架構—重組」一節
「新加坡元」	指	新加坡元，新加坡法定貨幣
「證監會」	指	香港證券及期貨事務監察委員會
「證券及期貨條例」	指	香港法例第571章證券及期貨條例，經不時修訂、補充或以其他方式修改
「股份」	指	本公司股本中每股面值0.01港元的普通股
「[編纂]」	指	[編纂]
「購股權計劃」	指	本公司於[●]有條件採納的購股權計劃，其主要條款概述於本文件附錄四「有關董事及主要股東的進一步資料—14.購股權計劃」一段
「股東」	指	股份持有人
「新加坡」	指	新加坡共和國
「新加坡政府」	指	新加坡政府
「新加坡法律顧問」	指	Rajah & Tann Singapore LLP，本公司的新加坡法律顧問

釋 義

「獨家保薦人」或「滙富融資有限公司」	指	滙富融資有限公司，根據證券及期貨條例可進行第1類(證券交易)及第6類(就機構融資提供意見)受規管活動的持牌法團，擔任[編纂]的保薦人及為一名獨立第三方
「穩定價格操作人」	指	[●]
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「附屬公司」	指	具上市規則所賦予的涵義
「主要股東」	指	具上市規則所賦予的涵義，而有關我們的主要股東之詳情載於本文件「主要股東」一節
「收購守則」	指	香港公司收購、合併及股份回購守則，經不時修訂、補充及以其他方式修改
「往績記錄期間」	指	包括2016財政年度、2017財政年度及2018財政年度以及截至2019年6月30日止六個月
「終極環球」	指	終極環球企業有限公司，於2018年11月8日在英屬處女群島註冊成立的有限公司並為盧先生、Chua先生、陳先生、梁先生、盧立喜先生、盧立發先生及吳先生分別擁有33.0%、15.0%、12.0%、10.0%、10.0%、10.0%及10.0%權益，並為控股股東
「[編纂]」	指	[編纂]
「[編纂]」	指	[編纂]
「美國」	指	美利堅合眾國
「美國證券法」	指	1993年美國證券法，經不時修訂、補充或以其他方式修改
「美元」	指	美國法定貨幣美元
「[編纂]」	指	[編纂]

釋 義

「工傷賠償法」	指	新加坡法例第354章工傷賠償法
「工作場所安全與健康法」	指	新加坡法例第354A章工作場所安全與健康法
「[編纂]」	指	[編纂]
「平方呎」	指	平方呎
「平方米」	指	平方米
「%」	指	百分比

除另有指明外，在本文件內，所有日期及時間均指香港時間。

概無作出任何陳述表示任何新加坡元或港元金額可以或應可以按上述匯率或任何其他匯率於有關日期進行兌換。除非另有所指外，於本文件內，新加坡元兌港元之換算所根據的概約匯率為1.00新加坡元兌5.79港元。

本文件內若干金額及百分比數字已經約整。因此，若干表格所示總計數字未必是其所包含數字之算術總和。

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

技術詞彙

本詞彙表載有本文件所用有關本公司及其業務之若干技術詞彙釋義。因此，部分詞彙及釋義可能與業內之標準釋義或用法有所不同。

「ACMV」	指	空調及機械通風工程，包括空調、製冷、冷庫、冷卻水塔、熱能及通風系統的安裝、校驗、保養及維修
「影音」	指	影音
「設計及建造」	指	由承建商進行設計及建造工程的建築項目
「設計顧問」	指	負責室內設計程序(包括空間建築細節的裝飾及設計，例如裝飾線及木製裝飾物)所有範疇的整體規劃、協調及控制的專業人士或專家
「電機工程」	指	電機工程項目包括電掣櫃、變壓器及大型發電機等電力系統的安裝、測試、校驗、保養及維修，亦包括樓宇電力配置(如照明系統)
「能源市場管理局」	指	新加坡能源市場管理局
「消防系統」	指	防火及消防系統，包括火災警報、預防及保護系統的安裝及維護
「建築面積」	指	建築面積
「資訊科技」	指	資訊科技
「金屬工程」	指	涉及建造金屬建築物的建築項目範疇
「機電」	指	機電工程
「MEP」	指	機電及管道
「MRT」	指	地鐵，為新加坡的大眾捷運系統

技術詞彙

「管道」	指	管道及其他衛生工程，包括安裝、維修及檢修水及煤氣管道、衛生工程及管道設備
「專業顧問」	指	專業人士、專家、顧問及／或項目經理，通常包括建築師、設計顧問、裝備工程師、結構工程師和信息管理員
「管道及衛生工程」	指	管道及衛生工程
「品質保證／品質監控」	指	品質保證(用於測量及保證產品質素的步驟或一連串步驟)與品質監控(確保產品及服務符合消費者期望的步驟)的合併稱呼
「工料測量師」	指	工料測量師
「施工圖」	指	由承建商、供應商、製造商、分包商或裝配商製作的一套詳細圖則，顯示配件的建議材料、形狀、尺寸及組裝，以及完成或安裝工程的方法
「泥水工程」	指	涉及鋪水泥、批盪、批灰、磚牆、空心磚牆及鋪瓦的建築項目範疇

前 瞻 性 陳 述

載於本文件的前瞻性陳述可能不會實現

我們載入本文件的前瞻性陳述並非歷史事實，但關於我們對未來事件的意圖、信念、期望或預估。此等前瞻性陳述性質上受風險及不確定性因素影響，主要載於「概要及摘要」、「風險因素」、「行業概覽」、「業務」及「財務資料」章節。

於若干情況，我們使用「旨在」、「預計」、「相信」、「認為」、「繼續」、「可能會」、「估計」、「預期」、「預測」、「今後」、「擬」、「可能」、「或會」、「須要」、「計劃」、「潛在」、「預估」、「推算」、「建議」、「尋求」、「應該」、「將」、「將會」、「期望」等字眼或類似詞彙，或此等詞彙的反義詞或其他類似詞彙，或用以辨識前瞻性陳述的陳述，皆為前瞻性陳述。

此等前瞻性陳述涉及已知及未知風險、不確定性及其他因素，部分超出我們的控制範圍，可能引致我們的實際業績、表現或成就或行業業績與前瞻性陳述表示暗示的任何未來業績、表現或成就有重大差異。

此等前瞻性陳述基於我們就現在及未來的業務策略以及我們於未來將營運的環境的多個假設。可能會引致我們的實際表現或成就與前瞻性陳述中所述者有重大差異的重要因素包括但不限於以下各項：

- 我們的業務前景、營運策略及營運計劃；
- 我們的股息政策；
- 我們的資本支出計劃；
- 我們業務的數量及性質、潛力及未來發展；
- 我們的營運及業務前景，包括擴充的新營業地點；
- 我們整體的財務狀況及表現；
- 我們已計劃的項目；
- 行業普遍的監管環境及可能影響我們營運所在的行業之限制；
- 一般行業前景、我們業務活動的競爭及行業的未來發展；

前 瞻 性 陳 述

- 新加坡政府為管理新加坡經濟增長及整體經濟走勢所採取的宏觀經濟措施；
- 新加坡、香港及海外的整體政治及經濟狀況；
- 本文件內非歷史事實的其他陳述；
- 實現利益或我們未來的計劃及策略；及
- 超出本集團控制範圍的其他因素。

我們相信該等前瞻性陳述所載資料及假設之來源乃該等陳述之適當來源，並在摘錄及轉載該等資料及假設時已採取合理之謹慎措施。我們並無理由認為該等前瞻性陳述所載資料及假設屬虛假或產生誤導，或遺漏任何事實足以令該等前瞻性陳述在任何重要方面屬虛假或產生誤導。此等前瞻性陳述受風險、不確定性及假設所影響，部分為超出我們的控制範圍。此外，此等前瞻性陳述反映本公司或管理層目前對未來事件的看法，並非對未來表現之保證。

前瞻性陳述所載資料及假設未經我們、控股股東、獨家保薦人、[編纂]、[編纂]、[編纂]、參與[編纂]之任何其他方或彼等各自之董事、高級人員、僱員、顧問或代理獨立核實，亦不對該等資料及作出前瞻性陳述所依據之假設之準確性或完整性發表任何聲明。可導致本集團實際表現或成就存在重大差異之其他因素包括但不限於本文件「風險因素」一節及其他章節所討論者。

該等前瞻性陳述乃基於現時計劃及估計，僅適用於作出陳述當日之情況。本公司並無責任根據新資料、未來事件或其他情況更新或修訂任何前瞻性陳述。前瞻性陳述涉及固有風險及不確定性，並且受假設影響，其中部分並非我們所能控制。謹請閣下留意，多項重要因素均可導致實際結果與任何前瞻性陳述所明示者存在差異或重大差異。

在適用法例、規則及規例，以及上市規則的規定規限下，我們概無任何責任基於新資料、未來事件或其他事宜更新或另行修訂本文件內的前瞻性陳述。

前 瞻 性 陳 述

鑑於上述風險、不明朗因素或假設，本文件內討論的前瞻性事件及情況未必按我們所預期的方式發生，或者完全不會發生。因此，閣下不應過份依賴任何前瞻性資料。本警告聲明適用於本文件中所有前瞻性陳述。

於本文件內，我們的意圖之陳述或提述或董事的任何意圖均於本文件日期作出。任何該等意圖均可能因未來發展而變動。

豁免嚴格遵守上市規則

為籌備[編纂]，我們已就以下方面申請豁免嚴格遵守上市規則的相關條文。

管理層留駐

上市規則第8.12條規定，申請在聯交所第一上市的新申請人須在香港駐有足夠管理層人員，即一般情況下至少須有兩名執行董事常居於香港。由於本集團的核心業務、重要資產及營運位於新加坡且將會繼續常駐新加坡，故執行董事及高級管理層成員現時及將會繼續常駐新加坡。目前，本集團並無任何香港業務及概無執行董事常駐香港。由於各執行董事於業務及經營中皆擔任重要職責，因此，彼等必須駐於新加坡並靠近我們營運。此外，僅為滿足有關管理層留駐香港的規定而額外委任長居於香港的執行董事不但會增加行政費用，亦會削弱董事會有效及快速地決策的能力，故上述安排可能並不符合本公司及股東整體最佳利益。因此，我們已向聯交所申請並獲豁免嚴格遵守上市規則第8.12條的規定，惟須符合下列條件：

- (a) 我們已根據上市規則第2.11條及第3.05條委任兩名授權代表，彼等將作為我們與聯交所之間的主要溝通渠道，並確保本集團一直遵守上市規則。該兩名授權代表為執行董事Chua先生及我們的公司秘書林穎芝小姐（林穎芝小姐為常居香港人士）。各授權代表將可應聯交所要求在香港會面，並可隨時通過其電話號碼、電郵地址及通訊地址聯絡（如授權代表並非常駐註冊辦事處）、傳真號碼，以及聯交所不時訂明的任何其他聯絡詳情。各授權代表已獲正式授權代表我們與聯交所溝通。Chua先生已確認具備前往香港的有效旅遊證件，並能夠於需要時在合理時間內與聯交所會面；
- (b) 當聯交所欲就任何事宜聯繫所有董事及高級管理層成員，授權代表均有方法在任何時間從速聯繫全體董事。為加強聯交所與授權代表及董事之間的溝通，本公司已實施以下政策：(i)各董事將向授權代表提供其電話號碼、傳真號碼及電郵地址；(ii)各董事將於外遊時向授權代表提供有效電話號碼

豁免嚴格遵守上市規則

或通訊方式；及(iii)全體董事將向聯交所提供彼等之電話號碼、電郵地址及傳真號碼；

- (c) 本公司亦已根據上市規則第3A.19條委任匯富融資有限公司擔任其合規顧問，彼將作為我們與聯交所溝通的額外渠道。合規顧問將自[編纂]起及至少至本公司就本公司於[編纂]後首個完整財政年度的財務業績遵守上市規則第13.46條當日的期間，就上市規則及香港上市公司責任所產生的持續合規要求及其他事宜提供意見；
- (d) 我們會確保我們的合規顧問與授權的代表、董事及高級管理層成員時刻保持聯繫。由於我們的合規顧問可能需要或可能有理由請求取得有關於上市規則第3A章所列示之其職責表現，我們會讓該等人士盡快提供任何資料及援助；及
- (e) 聯交所與董事之間的會議可於合理的時間內透過授權代表、合規顧問或直接與董事作出安排。倘本公司之授權代表或合規顧問出現任何變動，本公司將盡快通知聯交所。

風險因素

有意投資者應謹慎考慮本文件所載的一切資料，作出有關[編纂]的投資決定前，尤其應考慮下述有關投資本公司的風險及特別考慮因素。出現下列任何風險或會對本集團的業務、經營業績、財務狀況及未來前景造成重大不利影響。我們目前未知或我們目前視為不重大的其他風險亦可能損害我們及影響閣下的投資。

本文件載有若干關於我們的計劃、目標、期望及意向，且涉及風險及不確定因素的前瞻性陳述。本集團的實際業績可能與本文件所討論者大相逕庭。可能引致或促使出現該等差別的因素包括下文所討論者以及本文件其他章節所討論者。[編纂]的成交價可能由於任何該等風險而下跌，而閣下或會損失全部或部分投資。

與業務有關的風險

我們於往績記錄期間的全部收益來自新加坡的室內裝修服務，因此，我們受物業市場及建造業的週期性影響

我們於往績記錄期間的全部收益來自新加坡室內裝修服務。因此，我們容易受低迷的新加坡物業市場及／或建造業的影響。儘管新加坡的物業市場過往有所增長，新加坡的物業市場及／或建造業的整體下滑或緊縮可能導致日後可得的室內裝修項目減少。有關情況可能導致競爭加劇及我們成功獲取的任何室內裝修項目的利潤減少，並將因而對我們的業務、經營業績及前景造成不利影響。

物業市場及建造業則受現行整體經濟狀況、失業率、利率、通脹及政府計劃及政策等因素所影響。舉例而言，新加坡政府過往曾推行多輪措施為物業需求降溫並增加土地供應以緩和樓價上漲。例如，新加坡政府過往實施物業冷卻措施及遏止措施，如對2013年1月12日或之後購買並於三年內售出的工業物業施加賣方印花稅。有關措施可能抑制整體物業市場氣氛，導致建築活動及我們室內裝修服務需求下降。概不保證新加坡政府推行的措施將不會繼續對物業市場產生不利影響，或新加坡政府將不會推行更多措施規管物業市場增長。有關措施及推行任何新措施可能對我們的業務、經營業績及前景造成不利影響。

風險因素

我們與客戶的合作屬非經常性質，概不保證我們將能獲取新項目

於往績記錄期間，我們按項目基準向客戶提供室內裝修服務，而我們與客戶的合作屬非經常性質。因此，客戶並無責任繼續向我們授予合約，且概不保證我們將能夠於日後獲取新合約。

因此，合約數目及規模及我們能因而產生的收益金額受一系列因素影響，包括（但不限於）客戶業務的變動、市場狀況的變動及新加坡政府政策的變動。

因此，我們的收益可能在不同期間出現明顯差異，且我們未來業務量可能難以預測。於2016財政年度、2017財政年度及2018財政年度各年及截至2019年6月30日止六個月，中標率分別約23.5%、27.2%、34.1%及26.0%。中標率受多項因素影響，包括定價及投標策略、內部能力、競爭對手的投標及定價策略、競爭水平及客戶的評估標準。概不保證日後我們將能夠達到與往績記錄期間相若的中標率。

視乎市況及競爭格局，我們可能需調低定價或調整投標策略以維持標書的競爭力。倘本集團無法自客戶取得在合約價值、規模及／或利潤率方面與現有項目相若的新項目，我們的業務、財務表現及經營業績將受到重大不利影響。

我們依賴分包商完成項目及實行安全措施或程序及遵守相關法例及規例

於項目執行階段，我們委聘分包商為我們提供室內裝修工程及材料供應商為大部分項目提供材料。於最後實際可行日期，我們已建立與我們合作多年的認可分包商名單。我們並無與該等分包商訂立任何長期合約，且我們按項目基準委聘分包商。當我們的項目需要分包商的服務時，我們可能無法一直獲得合適的分包商。倘無法獲得合適的分包商或我們無法尋找合適分包商按類似條款及定價進行若干工程，我們完成項目的能力或會受影響。倘分包商的服務不符合我們的標準，工程質量可能受到影響，且我們可能無法修復分包商交付的不合格工程或及時委聘替代分包商，甚至根本無法委聘替代分包商，從而令我們的聲譽受損及令我們面臨訴訟及損害申索。

分包商需遵守及採納新加坡法例要求的全部安全、建設及建造措施及程序。倘我們的分包商於違反安全、環境及／或僱傭法例及規例時面臨罰款，可能影響彼等重續牌照的能力，在更嚴重的情況下，甚至可能被撤銷牌照。倘有關情況於我們的

風險因素

項目中發生，我們將須以額外成本物色及委聘其他分包商代替。此舉亦可能導致本集團的利潤率下降。

無法重續或被暫時吊銷或被註銷任何牌照及註冊可能嚴重影響我們的經營及財務表現

我們持有及依賴多項牌照及資格於新加坡經營業務。尤其是，我們目前持有第一類一般建造商牌照並向建設局註冊一般建築牌照CR06工種的「L6」級。有關我們持有的牌照詳情，請參閱本文件「業務—主要牌照、註冊及認證」一節。該等註冊及／或牌照可能僅於限定期間有效，且可能須由新加坡政府相關部門定期審閱及重續。為保持工種評級，我們須符合建設局所訂立的多項要求，包括(但不限於)最低繳足股本及資產淨值，以及擁有必要的專業資格及經驗的合資格人員。概不保證我們將能及時重續註冊及／或牌照，甚至根本無法重續註冊及／或牌照。倘我們無法重續註冊及／或牌照，我們競投項目的能力可能會受到影響，而這會對我們的業務及經營業績造成重大不利影響。此外，相關部門可能將我們從其名單中除名或對我們採取其他紀律行動，例如暫時停牌或降級。

發生任何上述情況可能損害我們於室內裝修業的聲譽、限制我們競爭新項目的能力及損害我們獲取潛在客戶的能力，從而對我們的發展及營運造成不利影響。

我們可能超支，並可能因無法準確估計時間及控制成本而無法自客戶收回有關支出

於整個合約期間，大部分與客戶的合約有固定及預先釐定的合約價值。同時，可能出現工程指令更改，導致產生與客戶協定以外的成本。我們基於多項因素釐定項目價格，如工程時間、估計成本(包括分包成本及為完成室內裝修項目而須採購的材料成本)、工程範圍及複雜性、過往投標記錄、中標價或類似項目的報價、我們與潛在客戶的關係、付款條款及我們向潛在客戶提交標書或報價當時的市況。有關定價策略的詳情，請參閱本文件「業務—定價策略」一節。任何該等因素或我們預期的其他相關因素出現重大偏差可能導致完工延遲及產生超支，甚至可能因表現欠佳令客戶單方面終止合約，因而對我們的業務及財政狀況造成不利影響。我們誤解

風險因素

設計及低估實行有關設計所需的成本亦可能導致超支。此外，倘分包商並無根據要求的標準或時間表進行工程，我們可能產生額外成本以修正瑕疵或令項目按計劃進行以避免出現算定損害賠償。倘出現超支，我們於項目的利潤率將會減低，因而對我們的業務、經營業績及前景造成不利影響。

實際產生的成本可能受多項無法控制的情況影響，如(i)材料及分包商短缺及成本上漲；(ii)客戶要求更改設計及圖則；(iii)與客戶、材料供應商或分包商出現糾紛；(iv)監管要求、政府政策及通脹率變動；及(v)不利的天氣狀況及不可預見的問題及情況。此外，我們須自行承擔任何於保修期期間進行的瑕疵修正工程的開支。因此，倘出現重大瑕疵且須就此進行任何重大修正工程，而我們未必能從客戶、材料供應商或分包商收回有關修正成本，可對本集團的財務業績造成重大不利影響。

我們可能面臨與不一定成功能實施的未來業務計劃有關的流動資金風險

我們的業務策略包括購買機器及設備，以及擴充人力，以提升實力承接更多室內裝修項目。為此，我們擬購買機器及設備，如乾燥過濾器吸罩、生產設備及叉車，並將聘任更多僱員，如MEP熟練人才。預期新購機器及設備將增加截至2020年12月31日止兩個財政年度折舊開支分別約零及263,000新加坡元。此外，截至2020年12月31日止兩個財政年度，估計聘任更多人才以擴充人力，分別支出約零及3.1百萬新加坡元。為安置我們擬購買的額外機器及設備，以及額外僱員，我們擬租用一所新物業，其成本估計自截至2020財政年度第二季，需約1.3百萬新加坡元。倘我們未能取得新項目或足夠有利可圖的項目，我們可能須採取措施降低員工成本及／或縮減人力。倘我們未能及時如此行事，或倘成本上升但收益並未相應增加，則盈利能力將受不利影響，且我們亦可能面臨流動資金風險，原因為無論項目是否有現金流入，都需要定期支付薪金。有關本集團業務策略及未來計劃的更多詳情，請參閱本文件「未來計劃及[編纂]用途」及「業務—業務策略」各節。

我們的室內裝修業務可能面臨糾紛、申索及工程指令變更，且可能產生額外成本或算定損害賠償

倘我們室內裝修項目出現工藝瑕疵、不符合合約規格及／或所使用或供應的材料質素有瑕疵等情況，我們可能面臨糾紛及申索。該等糾紛及申索可能導致法律及其他程序，亦可能產生大量成本及令我們的管理資源及精力從業務轉移。倘有關糾紛、申索以及法律和其他程序以對我們不利的方式完結，我們須對申索及／或損害

風 險 因 素

賠償負上法律責任及產生法律及其他成本，或我們接受對我們不利的和解條款，我們的業務、聲譽、經營業績、財務狀況及前景將受到不利影響。於往績記錄期間，本集團概無收到有關室內裝修項目的申索。

客戶通常保留每筆中期付款2.5%至10.0%作為質保金，並一般累計直至達到合約總額的5.0%。該等質保金將用於保修期可能出現的任何瑕疵修正工程。50.0%質保金一般將於發出竣工證書後發還，而餘下50.0%將於為期約12個月的保修期屆滿後發出維修證書後發還。

於保修期，我們須在不向客戶收取任何額外成本的情況下修正任何瑕疵。因此，我們可能面臨產生預算外的額外成本，以為存在糾紛的瑕疵提供修正工程的風險。倘我們的客戶在保修期屆滿後一段長時間內不合理保留質保金，我們可提起法律或其他程序，以申索質保金。我們或因此難以收回全額或部分質保金。上述情況將導致我們的利潤率下降或項目虧損。概不保證不會出現可能對我們的業務、經營業績、財務狀況及前景產生不利影響的任何重大糾紛或申索或預算外的額外成本。

我們或會因無法預見的情況(包括勞工或原材料短缺、供應商材料交付延誤、分包商工程竣工延誤、社會動蕩及因工傷事故而停工)而出現項目竣工延誤。倘因我們無法控制的因素而出現項目竣工延誤，我們可能須根據合約支付算定損害賠償並產生額外成本，而這將對我們經營業績造成不利影響，並侵蝕或降低我們的利潤率。我們通常須就延誤的每一日支付算定損害賠償。倘延誤主要因超出我們控制的因素所致，我們或無須支付算定損害賠償，且客戶與我們經考慮有關偶然因素後或會協商延長規定的項目時間。然而，不管延誤的因素是否由我們控制，通過抵銷質保金或執行與相關金融機構訂立的以我們的客戶為受益人的履約保證或履約保函或就任何其他違約尋求法律救濟，我們的客戶仍能申索算定損害賠償及其蒙受的其他損失，並強制執行其對規定項目竣工日期的權利。倘我們的客戶要求履約保證或履約保函，我們將須就有關付款彌償相關金融機構。上述任何情況均將會對我們的業務、聲譽、經營業績、財務狀況及前景造成不利影響。

風險因素

此外，於項目施工過程中，我們的客戶或要求我們進行合約中未訂明的若干工程或進行合約訂明規格中未包含的變更。為使項目在規定時間內竣工，工程變更指令或在客戶與我們就有關工程變更指令協定額外開支前進行。我們將根據已完工工程的估計金額向客戶出具賬單。然而，所開展工程的最終金額可能須經客戶與我們協商後確定，通常會於項目竣工後進行。截至2018年12月31日止三個財政年度及截至2019年6月30日止六個月，本集團承接的項目的工程變更指令金額分別約4.5百萬新加坡元、3.5百萬新加坡元、9.7百萬新加坡元及1.2百萬新加坡元。倘就變更成本存在糾紛，以致我們須承擔部分變更成本，我們的經營業績及利潤率將受到不利影響。

如同我們與客戶之間會出現糾紛及申索一樣，我們與供應商之間亦會因各種原因而出現糾紛及申索，如工藝瑕疵、不符合合約規格、所使用或供應的材料質素有瑕疵、有關工程變更指令的範圍或成本的分歧、工程交付或竣工延誤、我們或彼等違反合約或我們或彼等蒙受的其他損失。

我們依賴供應商提供的服務

我們自供應商採購提供室內裝修服務使用的若干材料，如玻璃、瓷磚、五金、衛生潔具、牆紙、大理石或環保木材。我們亦委聘分包商提供各種服務，包括MEP服務、金屬工程及泥水工程、資訊科技及影音服務。我們依賴該等供應商及時可靠地交付材料或完成工程。然而，由於我們並無與我們的供應商簽訂任何長期協議，故概不保證彼等將能夠繼續以本集團可接受的價格向我們提供材料及服務，亦不保證本集團未來能維持與彼等的關係。倘我們的任何主要供應商無法向本集團提供所需的材料及／或服務，且我們無法以類似或有利的條款取得替代供應商，我們的業務、經營業績及盈利能力將受到不利影響。

我們的供應商可由我們挑選或由我們的客戶提名。倘供應商由我們挑選，挑選標準將基於(其中包括)其市場聲譽、服務／材料質量、定價競爭力以及交付及完工的及時性。概不保證供應商提供的材料及服務將符合我們的質量標準或其將能夠或願意繼續向我們提供材料及服務。倘該等供應商出現財務或其他困難，使其提供產品或開展已簽訂合約的服務的能力受到影響(無論在數量、質量、交付及時性或其他方面)，因而導致項目完工延誤或未能完成項目，我們或將產生額外成本或面臨算定損害賠償風險。

風 險 因 素

儘管若干分包商向我們提供保證／保修期，我們從而向我們的客戶提供修正任何產品或工程的瑕疵的保修期，概不保證其將能夠或願意於保修期妥為履行責任，甚至不履行責任。

總而言之，倘材料或服務出現瑕疵或我們的客戶因我們委聘的供應商違約而蒙受任何損失或損害，及倘供應商無法或不願修正有關違約或瑕疵，我們(作為總承建商)將須為其違約負責，且將須自費為我們的客戶修正任何違約或瑕疵，此舉將降低我們項目的利潤率。倘我們無法將有關成本轉嫁予我們的供應商，我們的業務、經營業績、財務狀況及前景可能受到不利影響。

此外，分包商提供的服務可能因我們無法控制的預料之外的事件而中斷，如自然災害、社會動蕩及罷工。由於我們的分包商與客戶不存在任何合約關係，本集團將對違約、不合格的服務或產品或延誤交付負全責。因此，我們可能出現工程質量惡化、產生額外成本或面臨與有關分包商表現不佳有關的風險。在該等情況下，我們的盈利能力、財務表現及聲譽將受到不利影響。

無法吸引及挽留合資格人才會損害我們運營及成功增長的能力

我們未來的成功將在很大程度上依賴董事及高級管理層成員的不懈努力。Chua先生、陳先生、梁先生及吳先生於往績記錄期間為本集團作出巨大貢獻，包括業務策略及發展以及供應商及分包商關係維護。本集團的成功及增長依賴我們物色、招募、培訓及挽留經驗豐富的熟練人才的能力。概不保證我們的主要僱員將不會自願終止與我們的僱傭關係。主要僱員(尤其是Chua先生、陳先生、梁先生及吳先生，彼等共同負責我們的整體運營及本集團的戰略及財務規劃)流失將損害我們的運營能力，令我們難以實施內部增長策略。我們可能無法於合理期限內以具備同等專長及經驗的其他人士替代我們的主要僱員，甚至根本無法替代主要僱員，倘如此，我們的業務或出現嚴重中斷，而我們的經營業績或會受到不利影響。

我們不一定能成功實施業務計劃

能否成功實施業務策略取決於多項因素包括(其中包括)整體室內裝修市場的持續增長、可得資金、市場競爭及相關政府政策。概不保證我們能如願成功實施業務

風險因素

策略，或根本無法成功實施業務策略。延遲或未能成功實施業務策略，可導致虧損或延遲收取收益、增加財務成本或未能發展業務。

實際上，透過策略性收購潛在目標公司使我們具備提供室內設計相關服務的能力的業務策略（詳情載於「業務策略—使我們具備提供室內設計相關服務的能力」一節）涉及不確定性及多項風險，包括：

- 由於本集團缺乏提供室內設計服務的經驗，我們可能難以管理潛在目標公司的業務及營運。我們亦未必能恰當控制及監管潛在目標公司。
- 我們可能難以整合潛在目標公司的資產、營運及技術，包括其僱員、公司文化、管理體系、流程及程序，以及管理信息系統及服務。未能有效將潛在目標公司業務與我們現有業務整合，可能導致營運效率低下。
- 完成收購潛在目標公司後，我們毋須就為擬競投的設計及建造項目提供設計而專門與外聘室內設計師合作。此舉可能影響我們與現時與我們合作進行設計及建造項目的外聘室內設計師的現有關係。倘自家室內設計師團隊並無能力及資源承接所有設計及建造項目的室內設計相關工程，我們可能仍委聘外聘室內設計師，而其可能向我們提供競爭力較低的定價，原因為其可能將我們視為競爭對手。
- 正如本文件「業務—業務策略—使我們具備提供室內設計相關服務的能力—識別及甄選潛在目標公司」一節所詳述，識別及甄選潛在目標公司的其中一項準則為目標公司於過去三個財政年度整體盈利及最近期財政年度EBITDA須約0.45百萬新加坡元或以上。儘管上文所述，於收購潛在目標公司完成後，潛在目標公司將僅與本集團合作，並只可承接本集團承接的室內設計項目。潛在目標公司未必能從以往於收購前一直合作的客戶獲得任何利潤，並其後可能無法維持財務業績。

風 險 因 素

經考慮上述情況後，倘我們未能有效整合新收購總部設於新加坡的室內設計公司，我們未必能實現收購的目標或取得收購的預測裨益，可能對業務、財務狀況及經營業績造成不利影響。

我們可能遭遇拖欠或拒付我們的應收款項，以及無法準時悉數收取款項，或於保修期屆滿後延遲向我們發放質保金或未能悉數向我們發放質保金因而影響我們的流動資金狀況

就部分項目而言，我們每月會就上月的工程價值向客戶提交進度付款申請，以供客戶確認，之後我們會出具附信貸期的發票。於2016年12月31日、2017年12月31日、2018年12月31日及2019年6月30日，我們的貿易應收款項總額分別約10.8百萬新加坡元、16.0百萬新加坡元、15.7百萬新加坡元及9.9百萬新加坡元，而同期我們的貿易應收款項周轉日數分別約69日、68日、71日及64日。於往績記錄期間，並無撇銷重大貿易應收款項。更多資料，請參閱本文件「財務資料—合併財務狀況表若干項目分析—貿易及其他應收款項、按金及預付款項」一節及本文件附錄一「過往財務資料附註—貿易及其他應收款項」一段。

此外，客戶將保留部分合約價值(2.5%至10.0%)作質保金，其中50.0%一般將於發出竣工證書後發還，而餘下50.0%將於為期約12個月的保修期屆滿後發還。於2016年、2017年及2018年12月31日及2019年6月30日，我們的客戶分別保留質保金合計約3.6百萬新加坡元、4.3百萬新加坡元、3.3百萬新加坡元及4.0百萬新加坡元。倘客戶延遲付款，或無法如期發還質保金，我們的現金流量及營運資金可能會遭受重大不利影響。無法及時獲取足額付款或有效管理逾期債務可能對我們的業務、財務狀況、經營業績及前景造成重大不利影響。於往績記錄期間，我們並無遭遇客戶嚴重延遲中期付款及發還質保金的情況。然而，概不保證我們的客戶未來會按時作出有關付款。我們的客戶未能及時向我們付款會對我們未來的流動資金狀況產生不利影響。

我們或因意外及／或違反工作場所安全及衛生監管規定而受到影響

儘管我們已按要求採取若干安全措施，我們的項目工地及生產設施仍可能會發生意外或不幸事故。因此，我們因工人及／或第三方在其工作過程中不時捲入我們

風險因素

項目工地及生產設施的事故而面臨人身傷害申索。此外，對我們的場所、機器、設備或存貨產生重大損害的意外或不幸事故或導致工程停工並令我們產生重大損失。

除須就修復我們的場所、機器、設備或存貨或搬遷至替代場所產生成本外，有關意外或不幸事故或嚴重中斷我們的運營，並導致項目完工延誤，倘出現有關延誤，我們或須根據與客戶的合約支付算定損害賠償。

根據工傷賠償法，我們亦須對我們的僱員及受委聘為我們的項目工作的分包商僱員在工作中受傷負責。我們或會因我們的工地及生產設施違反工作場所安全及衛生條例而招致人力部施加的罰款及處罰。在有關情況下，我們的業務、經營業績及前景或會受到重大不利影響。此外，有關意外或不幸事故可能讓我們面臨有關意外或不幸事故涉及的工人或其他人士因受傷或受到損害或甚至死亡而提起的申索，或我們須根據我們的保單就相關訴求提起申索。倘針對我們的任何申索超出保險保障的範疇及／或上限，我們的財務狀況或會受到不利影響。

熟練工人短缺及勞工成本上漲會增加我們的運營成本並影響我們的盈利能力

由於室內裝修業務屬勞動密集性質，我們將需以具競爭力的價格維持穩定的熟練工人供應。倘勞工短缺，我們或難以招募或挽留熟練勞工或面臨不斷上漲的勞工成本。我們無法向閣下保證我們能夠以在商業上屬合理的條款挽留及吸引大量工人及分包商，甚至根本無法挽留及吸引工人及分包商。未能以合理成本及時吸引合資格及熟練的工人可能削弱我們的競爭優勢，降低我們擴張能力以及收益和溢利增長，並影響我們的盈利能力。

我們就履行我們的責任取得履約保證或履約保函的能力將影響我們承接項目的能力

根據行業慣例，我們的若干項目須提供可接受金融機構提供的履約保證或履約保函，以擔保我們履行項目合約。一般而言，有關項目的履約保證或履約保函覆蓋最高約10.0%的項目合約價值。倘我們不履行合約責任，我們的客戶將有權要求金融機構履行履約保證或履約保函。倘履約保證或履約保函獲履行，我們將須就有關付款彌償相關金融機構，而我們的流動性、業務、聲譽、經營業績、財務狀況及前景或受到不利影響。

風險因素

於往績記錄期間及直至最後實際可行日期，概無我們以客戶為受益人與金融機構訂立的履約保證或履約保函被要求履行，且我們在就所有項目取得履約保證或履約保函時亦無遭遇任何問題。概不保證我們項目的履約保證或履約保函將不會被要求履行或我們未來能夠繼續就新項目取得履約保證或履約保函或按我們可接受的條款或與過往取得的條款同樣優惠的條款取得履約保證或履約保函。倘我們項目的履約保證或履約保函被要求履行或我們無法自可接受的金融機構取得履約保證或履約保函，以致我們無法取得新項目，我們的業務、財務狀況、業務經營業績及前景將受到不利影響。

我們的保險未必充足

我們已投購(其中包括)建築工程全險、工傷補償保險、醫療及人身意外險(為持有有效就業准證的外籍勞工投購)及火險。此外，作為總承建商，我們負責工地上的分包商的安全。然而，我們或須承擔投保不足或完全未投保或無法投保的責任。倘因我們的保單未保障或未充足保障的事故而在我們的工地或辦公室出現或對我們的僱員造成重大財產損失或人身傷害，我們的業務可能受到不利影響，這可能導致資產損失、訴訟、僱員賠償責任或其他形式的經濟損失。

此外，保單條款須經我們的保險公司重續，概不保證我們能夠以類似或其他可接受的條款重續保單。倘我們蒙受嚴重的意外損失或損失超出保單限額，我們的業務、財務狀況、經營業績及前景可能受到重大不利影響。

與行業有關的風險

我們的財務表現極為依賴新加坡經濟狀況

由於我們於往績記錄期間的收益僅來自新加坡的業務，我們的財務表現極為依賴新加坡經濟狀況。倘新加坡發生任何不可預見的情況(如自然災害、新加坡經濟衰退、恐怖襲擊及我們控制範圍以外的其他事件)，我們的業務營運、財務表現及財務狀況將受到不利影響。

本集團依賴新加坡建造業，而新加坡建造業面臨週期性及季節性波動。新加坡建造業衰退可能押後、延遲或取消建築項目以及延遲收回應收款項，故可能對我們的業務及盈利能力造成不利影響。

風險因素

我們面臨室內裝修業現有公司的競爭

我們面臨能夠低價提供優質服務的現有知名承建商或業內新公司的競爭。部分我們的競爭對手的品牌名聲、融資渠道、經營歷史可能更勝我們，與客戶建立的關係更悠久及穩固，以及較我們擁有更多營銷及其他資源。我們的競爭對手可能透過採取較我們更為激進的定價政策或發展較我們的產品獲得更大市場認受性的服務或以嚴重損害我們獲取新合約的方式與我們的客戶建立關係，削減我們的市場份額。概不保證投標過程的競爭未來不會加劇，且倘我們無法維持或提升我們的市場地位或未能成功應對競爭格局的變動，我們的業務、財務狀況及經營業績或受到不利影響。

新加坡人力短缺及相關監管變動或影響我們招募及挽留人才的能力

根據弗若斯特沙利文報告，新加坡存在人力短缺問題。新加坡外籍建築工人的工作許可證數目由2013年的318,900名工人減少至2017年的284,900名工人，複合年增長率為-2.8%。此可能會使新加坡室內裝修公司在僱用外籍工人方面面臨營運限制。鑒於我們的業務營運依賴我們的僱員，倘我們無法招募及挽留足夠的合資格人才(包括外籍勞工)供我們開展業務，或我們須增加員工成本以吸引及維持有關人才，我們的經營業績及財務表現或受到重大不利影響，且我們的未來增長或會受阻。

新加坡監管規定的變動可能影響我們的經營成本及盈利能力

我們的營運須遵守新加坡有關牌照、工作場所健康及安全及環境保護等事宜的法律法規，部分重大法律法規概述於本文件「監管概覽」一節。相關部門可能不時修訂有關法律法規。倘我們的營運未能符合該等法律規定，我們可能面臨罰款，或須採取補救措施，而我們取得新項目的能力可能受到影響。倘出現任何該等情況或該等監管規定的任何變動致使本集團產生額外合規成本，我們的營運成本可能增加，並因而影響我們的聲譽、業務、財務狀況及經營業績。

本網上預覽資料集為草擬本，其內所載資訊並不完整，亦可能會作出變動。閱讀本網上預覽資料集時，須與本網上預覽資料集封面「警告」一節一併閱覽。

風險因素

與[編纂]有關的風險

[編纂]

本網上預覽資料集為草擬本，其內所載資訊並不完整，亦可能會作出變動。閱讀本網上預覽資料集時，須與本網上預覽資料集封面「警告」一節一併閱覽。

風 險 因 素

[編 纂]

本網上預覽資料集為草擬本，其內所載資訊並不完整，亦可能會作出變動。閱讀本網上預覽資料集時，須與本網上預覽資料集封面「警告」一節一併閱覽。

風 險 因 素

[編 纂]

本網上預覽資料集為草擬本，其內所載資訊並不完整，亦可能會作出變動。閱讀本網上預覽資料集時，須與本網上預覽資料集封面「警告」一節一併閱覽。

風 險 因 素

[編 纂]

本網上預覽資料集為草擬本，其內所載資訊並不完整，亦可能會作出變動。閱讀本網上預覽資料集時，須與本網上預覽資料集封面「警告」一節一併閱覽。

風險因素

[編纂]

本網上預覽資料集為草擬本，其內所載資訊並不完整，亦可能會作出變動。閱讀本網上預覽資料集時，須與本網上預覽資料集封面「警告」一節一併閱覽。

風 險 因 素

[編 纂]

本網上預覽資料集為草擬本，其內所載資訊並不完整，亦可能會作出變動。閱讀本網上預覽資料集時，須與本網上預覽資料集封面「警告」一節一併閱覽。

有關本文件及 [編纂] 的資料

[編纂]

本網上預覽資料集為草擬本，其內所載資訊並不完整，亦可能會作出變動。閱讀本網上預覽資料集時，須與本網上預覽資料集封面「警告」一節一併閱覽。

有關本文件及 [編纂] 的資料

[編纂]

本網上預覽資料集為草擬本，其內所載資訊並不完整，亦可能會作出變動。閱讀本網上預覽資料集時，須與本網上預覽資料集封面「警告」一節一併閱覽。

有關本文件及 [編纂] 的資料

[編纂]

本網上預覽資料集為草擬本，其內所載資訊並不完整，亦可能會作出變動。閱讀本網上預覽資料集時，須與本網上預覽資料集封面「警告」一節一併閱覽。

有關本文件及 [編纂] 的資料

[編纂]

本網上預覽資料集為草擬本，其內所載資訊並不完整，亦可能會作出變動。閱讀本網上預覽資料集時，須與本網上預覽資料集封面「警告」一節一併閱覽。

有關本文件及 [編纂] 的資料

[編纂]

董事及參與 [編纂] 的各方

董事

姓名	住址	國籍
<i>執行董事</i>		
Chua Boon Par 先生	252 Belgravia Drive Singapore 804631	新加坡
陳明輝先生	2C Hong San Walk #17-09 Singapore 689049	馬來西亞
梁偉杰先生	16 Luxus Hill Avenue Singapore 804882	新加坡
<i>獨立非執行董事</i>		
謝國成先生	31 Lentor Grove Singapore 789205	新加坡
倪順發先生	8 Siglap Plain Singapore 455997	新加坡
黃向明先生	香港 新界東涌 東涌海濱路 影岸 • 紅A座 A座33樓G室	中國

有關董事的進一步資料載於本文件「董事及高級管理層」一節。

董事及參與 [編纂] 的各方

參與 [編纂] 的各方

獨家保薦人

滙富融資有限公司

香港

金鐘道89號

力寶中心

1座7樓

根據證券及期貨條例進行第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

[編纂]

[編纂]

[編纂]

本公司的法律顧問

有關香港法律

羅拔臣律師事務所

香港

皇后大道中99號

中環中心57樓

有關新加坡法律

Rajah & Tann Singapore LLP

9 Battery Road

#25-01

Singapore 049910

有關開曼群島法律

Conyers Dill & Pearman

PO Box 2681

Grand Cayman KY1-1111

Cayman Islands

獨家保薦人及 [編纂] 的法律顧問

有關香港法律

陸繼鏘律師事務所與

摩根路易斯律師事務所聯營

香港

皇后大道中15號

置地廣場

公爵大廈

19樓1902-09室

董事及參與 [編纂] 的各方

核數師及申報會計師

羅兵咸永道會計師事務所
執業會計師
香港
中環
太子大廈22樓

行業顧問

弗若斯特沙利文有限公司
香港
康樂廣場8號
交易廣場第一座
1706室

內部監控顧問

Baker Tilly Consultancy (Singapore) Pte. Ltd.
600 North Bridge Road
#05-01 Parkview Square
Singapore 188778

[編纂]

[編纂]

公司資料

註冊辦事處	Cricket Square, Hutchins Drive P.O. Box 2681 Grand Cayman KY1-1111 Cayman Islands
總部及新加坡主要營業地點	59 Sungei Kadut Loop Singapore 729490
香港主要營業地點 (根據公司條例第16部註冊)	香港 皇后大道東183號 合和中心54樓
本公司網站	www.rafflesinterior.com (該網站所載內容並不構成本文件的一部分)
公司秘書	林穎芝小姐, HKICS, ICSA 香港 皇后大道東183號 合和中心54樓
授權代表	Chua Boon Par先生 252 Belgravia Drive Singapore 804631 林穎芝小姐, HKICS, ICSA 香港 皇后大道東183號 合和中心54樓
審核委員會	黃向明先生(主席) 謝國成先生 倪順發先生
薪酬委員會	倪順發先生(主席) 謝國成先生 黃向明先生
提名委員會	謝國成先生(主席) 倪順發先生 黃向明先生

公 司 資 料

[編 纂]

[編 纂]

[編 纂]

[編 纂]

合規顧問

滙富融資有限公司

香港

金鐘道89號

力寶中心

1座7樓

主要往來銀行

大華銀行有限公司 (**United Overseas Bank Limited**)

100 Jalan Sultan #01-29

Singapore 199001

華僑銀行 (**Oversea-Chinese Banking Corporation Limited**)

63 Chulia Street #06-00 OCBC Centre East

Singapore 049514

行業概覽

除另有所指外，否則本節資料及統計數字乃摘錄自各私人及政府官方刊物、公開所得來源以及本集團委託弗若斯特沙利文編製的市場研究報告弗若斯特沙利文報告。我們相信於本節的資料來源為有關資料的合適來源，而我們於摘錄及轉載該等資料時已合理審慎行事。我們並無理由相信該等資料為錯誤或誤導或遺漏任何事實致使該等資料錯誤或誤導。由弗若斯特沙利文編製並載於本節的資料並未經我們、獨家保薦人、[編纂]、[編纂]、[編纂]或參與[編纂]的任何其他各方（就本段而言不包括弗若斯特沙利文）獨立核實，彼等概不對其準確性或正確性發表任何聲明，故此在作出或不作出任何投資決定時均不應依賴該等資料。

資料來源及可靠性

本集團委聘獨立市場調查公司弗若斯特沙利文對新加坡室內裝修服務市場進行分析並出具報告以供本文件使用。弗若斯特沙利文為於1961年成立的獨立環球顧問公司，為各行業提供行業研究、市場策略及提供增長諮詢及企業培訓。於本文件中所披露的弗若斯特沙利文的資料乃摘錄自弗若斯特沙利文報告，該報告由我們以450,000港元費用委託編製，並獲弗若斯特沙利文同意披露。

弗若斯特沙利文報告是透過不同來源所取得的一手及二手資料研究。一手資料研究包括訪問新加坡室內裝修服務市場的行業專家及從業者。二手資料研究涉及審閱政府官方統計數據、行業刊物、年度報告刊發的統計數據及弗若斯特沙利文自有數據庫內的數據。弗若斯特沙利文對新加坡的宏觀經濟環境及整體室內裝修服務市場作出預測時亦採用了以下主要假設：

- 預期新加坡經濟將在有利的政府政策及全球經濟復甦等因素推動下穩步增長；及
- 預測期內新加坡的社會、經濟及政治環境可能保持穩定，將確保新加坡的室內裝修服務市場持續穩定發展。

除另行知悉者外，本節所有數據及預測均摘錄自弗若斯特沙利文報告。董事確認，經合理審慎行事，本節所用的資料（摘錄自弗若斯特沙利文報告）來源可靠及不具誤導性，因為弗若斯特沙利文是一間具有廣泛經驗的獨立專業市場研究機構，以及自弗若斯特沙利文報告日期以來，整體市場資料概無出現可能在任何重大方面約制、抵觸或影響本節資料的任何重大不利變動。

新加坡的宏觀經濟環境概覽

名義國內生產總值及名義人均國內生產總值

根據國際貨幣基金組織（「IMF」），新加坡的名義國內生產總值由2013年的4,418億新加坡元穩定增長至2017年的5,281億新加坡元，相當於複合年增長率4.6%。預期持續貿易及工業發展以及經濟活動將推動新加坡的國內生產總值增長。於2018年至2022年期間，預期名義國內生產總值將按複合年增長率4.7%增長，於2022年之前達至6,675億新加坡元。

行業概覽

名義人均國內生產總值由2013年的81,800新加坡元增長至2017年的94,100新加坡元，相當於複合年增長率3.6%。於2018年至2022年期間，名義人均國內生產總值估計將按複合年增長率3.8%增長。

名義國內生產總值及名義人均國內生產總值(新加坡)，2013年–2022年估計



資料來源：國際貨幣資金組織、弗若斯特沙利文

可用的商業及工業空間

根據新加坡統計局，於近年，可用的商業空間錄得正面增長，由2013年至2017年相當於複合年增長率為4.2%，主要由於對辦公空間的需求持續增加。由於新加坡的工業空間供過於求，於2013年至2017年錄得溫和增長，複合年增長率為1.6%。由於新加坡建造業的未來前景良好，於2018年至2022年，商業及工業界別的可用空間預測將進一步上升，複合年增長率為5.1%。

可用的商業及工業空間(新加坡)，2013年–2022年估計



資料來源：新加坡統計局、IMF、弗若斯特沙利文

附註：工業空間指倉庫及工廠。

行業概覽

進度付款的價值

根據新加坡建設局，新加坡認可的進度付款價值由2013年約27,798.6百萬新加坡元下跌至2017年約20,219.0百萬新加坡元，相當於複合年增長率為-7.7%。錄得跌幅主要由於先前全球及國內經濟下滑，加上政府對物業市場實施降溫措施令私人住宅物業的銷售放緩，例如就物業交易徵收額外的買家印花稅和賣家印花稅。估計由2018年至2022年，進度付款價值將按複合年增長率5.4%增加，乃由於住房供應增加及商業分部持續發展。

樓宇工程進度付款的價值(新加坡)，2013年–2022年估計



資料來源：新加坡建設局、弗若斯特沙利文

新加坡室內裝修服務市場概覽

定義

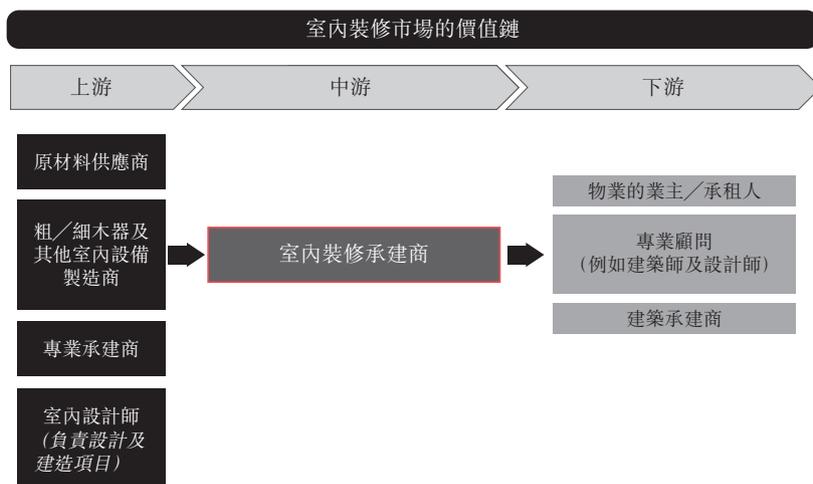
- 室內裝修工程，是令室內空間變成適合佔用的過程，一般包括地盤預備工程、間隔工程、鋼鐵及金屬工程、木工、大理石工程、石材工程、批盪及髹漆工程、若干樓宇服務，如機電工程以及水管和排水設施安裝系統。
- 室內裝修服務亦主要包括定製、製造及供應粗／細木器及室內設備。
- 大型市場參與者的室內設計服務服務一般亦於執行室內裝修工程前提供。

價值鏈分析

新加坡室內裝修市場的價值鏈包括上游、中游和下游從業者。室內裝修承建商從供應商和製造商採購原材料和其他輔助建築產品。專業承建商可能參與提供玻璃、層壓和MEP工程。倘室內裝修承建商內部並無室內設計的技能，室內設計師亦可參與設計及建造項目。於中游，總承建商為主要從業者，並有大量分包商。根據項目規模和能力，部份公司兼任總承建商和分包商。室內裝修承建商亦負責整體項目管理工作。室內裝修工程一般由下游從業者開始，包括物業的業主或承租人、專業顧問，例如建築師及設計師、以及建築承建商。室內裝修承建商與下游從業者建立長期業務關係屬普遍，而業主／承租人委聘專業顧問處理室內裝修項目亦屬普

行業概覽

遍，因此室內裝修承建商通常自該等顧問獲授標書或受其邀請投標，並與其及物業的業主／承租人建立穩定的工作關係。



資料來源：弗若斯特沙利文

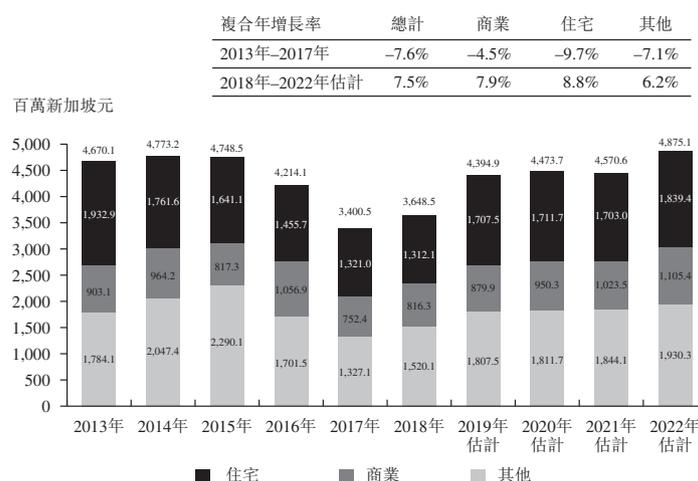
市場規模

新加坡室內裝修的估計市場規模由2013年的4,670.1百萬新加坡元減少至2017年的3,400.5百萬新加坡元，相當於複合年增長率為負7.6%。2016年及2017年的跌幅主要由於物業發展放緩及取得的樓宇工程合約減少所致。所取得的住宅和商業樓宇工程合約由2015年的7,770.1新加坡元及2,183.5百萬新加坡元減少至2017年的6,249.9百萬新加坡元及1,859.2百萬新加坡元。

於商業方面，市場規模從2013年約903.1百萬新加坡元減少至2017年的752.4百萬新加坡元，相當於複合年增長率為-4.5%。

隨著持續進行的市區重建和政府對促進家居改善縮短商務物業的翻新週期的政策支持，預期新加坡室內裝修的估計市場規模將於2022年獲得推動並達至4,875.1百萬新加坡元，相當於2018年至2022年的複合年增長率為7.5%。

按收益劃分的室內裝修市場規模(新加坡)，2013年–2022年估計



資料來源：弗若斯特沙利文

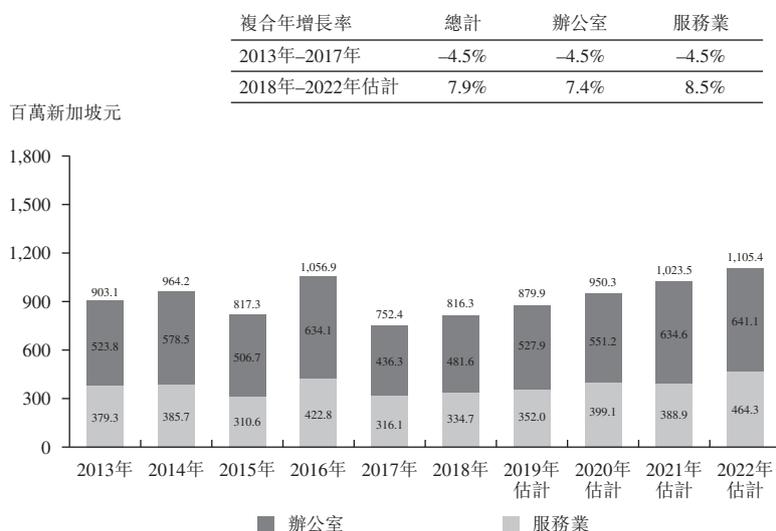
附註：其他包括工廠、倉庫及工業設施(如石油化工及製藥工廠)、教育設施(如學校建築物)、醫療設施(如醫院及綜合診所)、宗教及非牟利機構，以及其他建築物(如機場客運大樓及多層停車場)。

行業概覽

商業領域可進一步劃分為辦公室及服務業分部。辦公室分部室內裝修的估計市場規模由2013年的523.8百萬新加坡元減至2017年的436.3百萬新加坡元，複合年增長率為-4.5%，而服務業方面由2013年的379.3百萬新加坡元減至2017年的316.1百萬新加坡元，複合年增長率為-4.5%。

預期由2018年至2022年，商業室內裝修的估計市場規模將按複合年增長率7.9%增長。新加坡的商業室內裝修市場受以下因素驅動：對辦公室分部中進行的升級工程需求飆升、市區重建中零售及辦公室的空間面積增加及商業物業的翻新周期縮短。有關詳情，請參閱本文件「行業概覽—市場驅動因素」一段。

按收益劃分的商業室內裝修市場規模(新加坡)，2013年–2022年估計



資料來源：弗若斯特沙利文

室內裝修服務市場前景

在濱海灣金沙酒店興建新娛樂場館及酒店塔樓及擴建聖淘沙名勝世界的新加坡環球影城等新商業樓宇開發項目以及經濟環境改善帶動更正面的市場氣氛大力支持下，新加坡室內裝修市場預期將受惠於日後的需求增長和發展。即將進行的服務業項目包括興建Northshore Plaza、Canberra Plaza、Le Quest及Woodleigh Mall，以及升級世界城購物中心(Great World City)。此外，Clan Hotel及艾迪遜酒店(edition hotels)正在興建，提供逾500間房間。

商業室內裝修服務市場的前景在可見的未來仍顯樂觀。根據市區重建局(「市區重建局」)，辦公空間將於2018年至2022年各年保持穩定增長，在建建築面積(「建築面積」)平均約150,000平方米。辦公空間增長乃由於對甲級寫字樓的需求劇增及商業活動持續進行。主要的辦公室項目包括羅敏申道(Robinson Road)的ASB Tower、Chulia Street的CapitaSpring及Woodlands Square的Woods Square。預期服務業亦將於2018年至2022年增長。估計於2018年至2022年各年在建的零售空間及辦公空間分別按複合年增長率6.8%及7.6%增長。

行業概覽

按類別劃分的興建中商業樓宇⁽¹⁾ (新加坡)，2018–2022年估計

		2018年	2019年 估計	2020年 估計	2021年 估計	2022年 估計	複合年增長率 (2018年至 2022年估計)
辦公空間	建築面積(千平方米)	130.0	140.7	150.8	161.1	174.5	7.6%
零售空間 ⁽²⁾	建築面積(千平方米)	282.0	297.8	320.4	341.6	367.5	6.8%

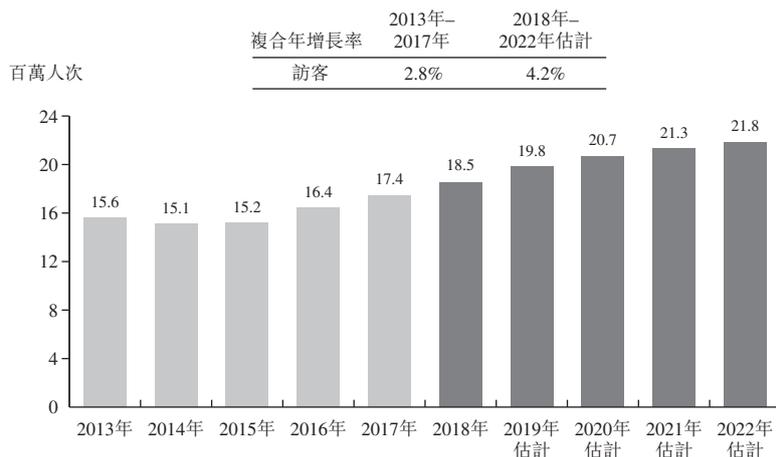
附註：

- (1) 興建中商業樓宇指按規劃審批的新發展及重建項目。
- (2) 指作商店、餐飲、娛樂及健康健身用途的空間。

資料來源：市區重建區、弗若斯特沙利文

於過去數年，新加坡的國際訪客總數由2013年的15.6百萬人次穩定增長至2017年的17.4百萬人次，相當於複合年增長率為2.8%。訪客人數增加將進一步推動服務業的需求上升，包括零售商店、餐飲店舖、酒店等。由於中國內地的訪客人數增長，預期於2022年或之前，總計訪客人數將達21.8百萬，而於2018年至2022年的複合年增長率則為4.2%。

國際訪客總數(新加坡)，2013年–2022年估計



資料來源：新加坡統計局、弗若斯特沙利文

市場驅動因素

● 新加坡的建築項目數量增加

根據建設局的資料，於不久將來，私營及公營建築項目不斷增多，於2017年，建築合約超過289億新加坡元。於私營領域方面，市場對住宅、商業及工業建築項目的需求殷切。部分商業項目的例子包括於Outside City Centre興建Yotel Changi Jewel及聖淘沙村莊酒店(Village Hotel Sentosa)、於烏節路(Orchard Road)重建Park Mall及於珊頓道(Shenton Way)的Afra-Asia樓宇重建。建造業的強勁需求為新加坡室內裝修承建商提供了大量的潛在項目。

● 辦公室分部的需求激增

新加坡室內裝修市場辦公室分部的整體前景仍然正面。由於共同運營商和技術公司的需求持續增加以及金融機構的需求復甦，辦公室分部的裝修及升級工作增加。由於辦公室搬遷將重新設計室內佈局，故需要室內設計和裝修服務。預測新加坡的室內裝修需求將相應增加。

行業概覽

- 市區重建帶動需求

新加坡老化樓宇的數目增加成為室內裝修市場的推動力。誠如2014年總體規劃所載，市區重建局將西部地區視為主要發展區域，引進混合用途的裕廊湖區 (Jurong Lake District)，分別可提供估計500,000平方米和250,000平方米作辦公室和零售用途。同時，據估計，新加坡於2018年有超過1,000幢樓齡達30年或以上的樓宇，該等老化的樓宇最終可能會進行重建，因此需要室內裝修工程。

市場趨勢

- 縮短商業物業的翻新周期

鑑於競爭加劇及營商環境瞬息萬變，零售商正在採用產品多元化和個性化，故須新的室內佈局及裝飾。為推出促銷活動和零售佈局的新主題，翻新項目的數目持續增加。此外，室內裝修項目由物業發展商及管理人員進行，以改善現有設施，並提升購物中心的整體估值及租金。新加坡的商業樓宇的翻新周期持續縮短，增加了對室內裝修服務的需求。

- 市場整合趨勢

隨著建築項目日益複雜，室內裝修承建商正在擴大服務範疇，以滿足客戶的期望。由於市場發展至成熟階段，大型承建商正在通過橫向或縱向整合和業務組合多元化尋求擴張機會，導致新加坡室內裝修市場的併購活動增加。新加坡若干已建立名聲的室內裝修承建商一直尋找機會透過併購進一步擴大業務規模及多元化收入來源。預期新加坡的室內裝修市場於不久將來將會更加鞏固。

- 環保及可持續發展設計的崛起

新加坡現時的趨勢是將環保實踐融入樓宇發展項目。新加坡的客戶日益關注綠色環保設計。另一方面，新加坡政府於公營部門及私營部門積極推動綠色樓宇建設。根據建設局，於2018年的綠色建築標誌認證項目 (Green Mark Building Project) 數目達到3,200個，總建築面積超過94百萬平方米，並已引進綠色建築標誌認證項目的獎勵計劃。政府機構、發展商、特定人士、建築師均傾向採用新加坡綠色建築產品 (SGBP) 標籤計劃認證產品以達致環境績效，從而促進了綠色建築產品的使用。預期室內裝修市場將日漸採納環保及可持續發展設計。

市場機遇

- 設計及建造的趨勢上升

愈來愈多室內裝修公司於整體項目實施上採取設計及建造的業務模型，包括於整個在建期間進行設計策劃、協調、監察及監督，直至完工為止。設計及建造模型成為主流，由一方承擔合約責任，將項目擁有人承受的風險減至最低並透過將項目設計階段及在建階段重疊以簡化交付時間表。此外，為客戶提供的服務質素可以得到保證並更能滿足客戶需求，為該等能夠設計兼實施項目的多樣服務供應商帶來優勢。新加坡建造業的設計及建築項目的滲透率由2017年的5.8%增加至2018年的6.1%。於2018年，新加坡設計及建築項目的合約總額估計超過60億新加坡元。正在發展的設計及建築項目包括位於Lorong Kismis的發展項目、位於沈氏道 (Sims Avenue) 的公寓、商店及公共設施綜合發展項目以及位於Silat Avenue的兩座公寓建築項目，總建築面積超過200,000平方米。愈來愈多項目擁有人聘用單一裝修承建商以提供綜合裝修服務，而非聘用多樣服務供應商。為迎合上升需求，若干承建商正擴充服務組合至室內設計以獲得推動。

行業概覽

● 綜合解決方案成為主流

愈來愈多室內裝修服務供應商在整個項目執行結合一站式解決方案供應商的業務模式，包括整個施工期間直至完工的設計、規劃、協調、監控及監督。一站式解決方案成為主流，保證向客戶提供的服務質素，更好地滿足客戶需要，令多服務供應商持續贏得大型項目、業界獎項、媒體關注及客戶信賴。本集團作為承建服務及項目管理服務的一站式解決方案供應商，所提供的綜合服務確保工程的一致性與品質，為客戶提供便利，省去聘請不同人士執行項目的需要。

市場挑戰

● 勞動力供求不平衡

由於新加坡的勞動力短缺問題，公司難以僱用人才。此外，人力部提出就業准證(EP)外國勞工的標準，有關修改預期將影響成功申請人和工人的數目。新加坡外籍建築工人的工作許可證數目由2013年的318,900名工人減少至2017年的284,900名工人，複合年增長率為-2.8%。此可能會使新加坡室內裝修公司在僱用外籍工人方面面臨營運限制，從而阻礙整體室內裝修市場的增長及發展。

● 周期性工業性質影響建築工程的需求

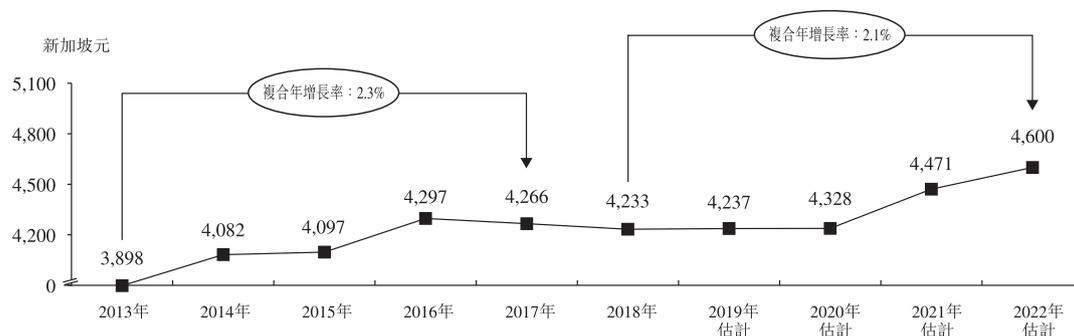
建造業被視為一個週期性行業，因為它受到業務周期和當前宏觀經濟前景、政府政策和市場猜測的影響。因此，當發生經濟衰退時，會為室內裝修服務行業帶來不確定性。一旦市場出現經濟衰退，對相關建築工程的需求將會降低，因此，行業從業者就經濟衰退制定應急計劃至關重要。

成本結構分析

室內裝修業工人的平均月薪由2013年約3,898新加坡元穩定增長至2017年約4,266新加坡元，複合年增長率為2.3%。增長主要由於2013年至2014年室內裝修業快速增長對工人重大需求，而由於2015至2016年期間經濟增長及建造業發展放緩，室內裝修業工人的平均月薪增長率溫和下跌。

由於新加坡建造業工作許可證持有人的限制，新加坡建築工人的工資水平預期將於2018年至2022年按複合年增長率2.1%進一步提高。

室內裝修業工人的平均月薪(新加坡)，2013年–2022年估計



資料來源：弗若斯特沙利文

行業概覽

室內裝修主要材料(包括玻璃、大理石及天花板材料)的價格指數於過去五年均錄得增長，複合年增長率分別為1.0%、4.7%及0.9%。

主要材料價格上漲意味著新加坡室內裝修業的增長。隨著建築工程需求上升，室內裝修主要建築材料的價格指數預期於不久將來將會相應上漲。

室內裝修主要材料的價格指數(新加坡)，2013年–2022年估計

2013年=100	2013年	2014年	2015年	2016年	2017年	2018年	2022年 估計	複合年增長率 2013年–2017年	複合年增長率 2018年–2022年 估計
玻璃	100	101.3	101	103.3	104.1	104.8	108.2	1.0%	0.8%
大理石	100	101.4	113.6	119.4	120	123.4	138.7	4.7%	3.0%
天花板材料	100	90.3	80.8	77.6	103.7	104.7	108.9	0.9%	1.0%

資料來源：建設局

新加坡的競爭格局

排名及市場份額

新加坡室內裝修業被認為具競爭，約有1,500名市場從業者，相對分散，五大市場從業者佔2017年市場份額的11.0%。按收益計算，本集團是新加坡室內裝修市場的第三大從業者，佔市場份額的2.2%。下表載列於2017年按收益計算的五大室內裝修承建商排名及彼等的市場份額。

按收益計算知名室內裝修承建商的排名及市場份額(新加坡)，2017年

排名	公司	於2017年的 估計收益 (百萬新加坡元)	於2017年的 概約市場份額	公司概述
1	公司A	98.3	2.9%	一家於新加坡專門從事室內裝修和加建及改建工程的私營公司。
2	公司B	81.1	2.4%	一家提供物業和建築服務，包括室內裝修和工程服務的私營公司。
3	本集團	74.9	2.2%	本集團專注於新加坡室內裝修工程。
4	公司D	69.1	2.0%	一家於新加坡為各行業提供室內裝修解決方案和製造業務的新加坡上市公司。
5	公司E	52.3	1.5%	一家業務分部包括零售和企業室內裝修、展覽和主題及其他營銷業務的新加坡上市公司。
	五大總計	375.7	11.0%	
	市場規模總額	3,400.5	100%	

資料來源：弗若斯特沙利文

競爭概覽

聲譽、符合指定要求的能力和良好的行業專業知識以及於大型項目的良好往績記錄是新加坡室內裝修業挑選承建商的關鍵標準。能夠提供室內裝修解決方案和相關工程(如MEP工程)的市場從業者是新加坡客戶的首選。MEP工程與樓宇發展項目較後期的室內裝修工程有關。因此，工程設計能力、市場知識和技能通常適用於室內裝修和MEP工程領域。更重要的是，參與室內裝修和MEP工程讓承建商能夠更多參與整個項目的總體規劃，增加取得合約的可能性。

行業概覽

新加坡市場對MEP系統的維修和保養需求相對穩定，原因為項目擁有人傾向於維持支出確保物業所安裝的MEP系統的安全性和功能性，因此有關支出的水平不太可能受到整體建造業和整體經濟狀況的影響。

隨著項目複雜性增加，室內裝修服務供應商正在擴展其服務範圍，以達到客戶不斷提高的期望。由於市場正在發展至成熟階段，領先市場參與方正在透過垂直整合及多樣化項目組合尋求擴展機會。若干室內裝修服務供應商收購生產或加工設施，發揮經營效率。借助垂直整合業務模型，室內裝修服務供應商能更有效地控制生產成本及產品質素，並更快地回應市場需求。具體而言，該優勢為市場參與方提供無可比擬的能力，以此驅動收益增長及擴張市場份額。於新加坡擁有自身的生產或加工設施的室內裝修服務供應商數目有限。

入行門檻

- 初始資金需求

室內裝修承建商必須擁有大量的初始資金以滿足運營需求。有關資金對分包商、供應商和製造商的預付款項及按金非常重要。未能及時付款可能會延誤項目進度並影響承建商的可靠性。此外，承建商亦可能需要若干金額的資金向客戶發出履約保證金。因此，沒有足夠現金流量的新進入者可能因此於維持在此行業經營方面遇到困難。

- 完善的網絡

室內裝修承建商通常與主要客戶（例如主要專業顧問及建築承建商）建立業務關係。由於與客戶建立了長遠的合作夥伴關係，部份承建商名列該等專業諮詢和建築承建商的首選招標名單上，並符合資格提交標書。此外，其他承建商可以通過他們於新加坡的本身網絡獲得服務合約。因此，新進入者可能需要額外的努力和時間向客戶取得業務。

- 行業聲譽和專業知識

具有豐富市場經驗的行業專業知識是挑選室內裝修承建商時的主要考慮因素之一。於不同行業擁有良好往績記錄的知名承建商通常較其他行業從業者擁有優勢，從而提高了項目評分的機會。因此將成為新市場進入者的障礙，因為可能需要若干時間招聘有經驗的僱員及培訓新員工。

監管概覽

有關新加坡業務的法例及規例

經董事作出一切合理查詢後及據彼等所深知，彼等確認除本節以及本文件「風險因素」及「業務」章節所披露者外，本集團於往績記錄期間及最後實際可行日期已遵守本集團營運所在地新加坡的所有重大適用法例規例，並已取得有關我們營運的所有必要許可、牌照及證書。除下文所披露者外，於最後實際可行日期，除普遍適用於在新加坡註冊成立及／或經營的公司及業務的法例或監管規例外，我們的業務營運並無受任何特別法例或監管規例所規限。

新加坡承建商發牌制度

新加坡建築及建造業由新加坡國家發展部轄下機構建設局（「**建設局**」）所監管。建設局的主要職責為發展及監管新加坡建築及建造業，而主要法例為新加坡法例第29章建築管制法（「**建築管制法**」）。

建設局管理建造商發牌制度（「**建造商發牌制度**」），而建築管制法及其附屬法例，尤其是2008年建築管制（建造商發牌）規例，載列建造商發牌規定。所有進行須獲建築管制專員（「**建築管制專員**」）批准圖則的建築工程的建造商及從事對公眾安全有重大影響的專業範疇的建造商均需要建造商牌照。有關規定同時適用於公營及私營建築項目。

建造商牌照有兩種，分別為承接一般建築工程（不包括指定由專門建造商進行的專門工程）的一般建造商牌照（「**一般建造商牌照**」）以及承接六項專門建築工程（即(a)打樁工程；(b)土地支撐及穩定工程；(c)地盤勘測工程；(d)結構鋼工程；(e)預製混凝土工程；及(f)原址後張法工程）其中任何一項的專門建造商牌照。一般建造商牌照進一步細分為兩(2)個類別，分別為第一類一般建造商牌照（「**第一類一般建造商牌照**」）及第二類一般建造商牌照（「**第二類一般建造商牌照**」）。第一類一般建造商牌照授予持有人權利從事估計最終價格通常無任何限制的一般建造商業務，而第二類一般建造商牌照則授予持有人權利從事受限於合約或委聘（每項合約或委聘的估計最終價格不超過6百萬新加坡元）的一般建造商業務。

根據建築管制法第29E(6)條，除非獲提早吊銷牌照，否則各建造商牌照的有效期限應為建築管制法第29E(6)條指明的期間（即不超出三年），而牌照可於屆滿後重續。重續牌照須於牌照屆滿日期前不少於一個月向建築管制專員遞交網上申請連同相關重續費用。倘任何重續申請於牌照屆滿日期前14日或少於14日遞交，則建築管制專員可拒絕重續任何牌照。

根據建築管制法第29B條，除非分別擁有一般建造商牌照或專門建造商牌照，否則任何人士不得（其中包括）以任何形式或方式標榜、自稱或假裝其為於新加坡從事一般建造商或專門建造商業務的授權人士。此外，除非擁有一般建造商牌照，否則任何人士不得於新加坡從事一般建造商業務或開展或承諾開展（不論獨立或連同任何其他業務）一般建築工程及小型專門建築工程或僅開展或承諾開展小型專門建築工程的業務，而除非擁有專門建造商牌照，否則任何人士不得於新加坡從事專門建造商的業務。

監管概覽

於2018年8月7日，國家發展部及建設局發佈通知，就建築管制法的建議修訂尋求反饋意見。主要建議修訂為(i)為樓齡超過20年的樓宇引入強制性外牆檢查制度；及(ii)更新建築管制相關範疇(包括建造商牌照及門檻)的其他規定。此外，國家發展部及新加坡建設局亦建議進行若干修訂，以澄清一般建造商或專門建造商委任的分包商毋需持有進行該等工程的牌照，以及倘持牌建造商為法團，負責管理持牌建造商的一般建築工程及專門建築工程業務的「獲批准人士」必須為該法團董事或管理委員會成員。該等新規定將僅於有關修訂(於最後實際可行日期尚未公佈)生效後應用於申請牌照或重續牌照。

於最後實際可行日期，我們持有第一類一般建造商牌照，屆滿日期為2021年6月25日，該牌照使我們能承接任何合約價值金額的一般建築工程。

維持第一類一般建造商牌照須符合以下條件：

財務	獲批准人士 ⁽¹⁾		技術監工 ⁽²⁾	
	最低繳足資本	課程	實際經驗	課程
300,000新加坡元	頒授建築及建築相關範疇的文憑課程，或任何範疇的學士學位或研究生學位的課程	取得相關資格後在建築項目(不論於新加坡或其他地方)施工方面(合共)具備至少五(5)年或三(3)年實際經驗	頒授建築及建築相關範疇的文憑課程、學士學位或研究生學位的課程	取得相關資格後在建築項目(不論於新加坡或其他地方)施工方面(合共)具備至少五(5)年實際經驗
	或 由建設局舉辦名為「持牌建造商建築監管及管理基本知識(Essential Knowledge in Construction Regulations & Management for Licensed Builders)」的課程	於新加坡建築項目施工方面(合共)具備至少十(10)年實際經驗		

附註：

- (1) 獲委任的獲批准人士將負責及指導建築工程的業務管理。獲批准人士須為持牌人的獨資經營者、合夥人、董事或管理委員會成員。倘持牌人的僱員獲委任為獲批准人士，其須以獲批准人士的方式受聘，並擁有董事或管理委員會成員的類似職務及職責。獲批准人士不得曾擔任其牌照已於申請日期前十二(12)個月內獲吊銷的持牌人的獲批准人士或技術監工。獲批准人士並非正擔任，且在擔任建造商的獲批准人士期間並無意擔任任何其他牌照持有人的技術監工(此準則適用於獨資企業以外所有業務實體)。獲批准人士必須就向持牌人履行獲批准人士的職務授出同意。
- (2) 獲委任的技術監工將監督任何由建造商承接的建築工程的施工及履約。技術監工可為持牌人的獨資經營者、合夥人、董事或管理委員會成員或僱員(即以技術監工的方式受聘並擁有合夥人/董事或其管理委員會成員的類似職務及職責的人士)。技術監工不得曾擔任其牌照

監管概覽

已於申請日期前十二(12)個月內獲吊銷的持牌人的獲批准人士或技術監工。技術監工並非正擔任，且在擔任持牌人的技術監工期間並無意擔任任何其他牌照持有人的技術監工。技術監工必須就向持牌人履行技術監工的職務授出同意。

董事確認，於最後實際可行日期，Ngai Chin已聘用具備上文所載必要資格及經驗的一名獲批准人士Chua先生及一名技術監工Mariel Angelica A. Santos女士，而就董事所深知，彼等並不知悉重續第一類一般建造商牌照有任何障礙。

承建商註冊制度(「承建商註冊制度」)

承建商註冊制度由建設局管理，而根據承建商註冊制度註冊乃競投新加坡公營項目的先決條件。僅參與私營項目的公司毋須根據承建商註冊制度註冊，將只須根據建造商發牌制度取得建造商牌照。現時有七(7)大註冊類別：建築(CW)、建築相關(CR)、機電(ME)、保養(MW)、分包商業業務(TR)、監管工種(RW)及供應(SY)。該七(7)個類別進一步細分為合共六十四(64)個工種。各大註冊類別亦最多可分為七(7)個財務等級。

註冊視乎是否達到特定要求，包括先前竣工項目的價值、人力資源以及持續一致的良好表現。符合特定等級要求的公司須滿足(i)財力(有效的經審核賬目、繳足資本及資產淨值等)；(ii)相關技術人員(全職僱員、獲認可專業人士、技術資格及有效牌照等)；(iii)管理認證(新加坡認可理事會認證的ISO 9000、ISO 14000及OHSAS 18000等)；及(iv)往績記錄(備有由客戶簽署及評估的文件證明的有效項目)方面的相關等級要求。

各個等級的投標限額的有效期自每年7月1日起計至翌年6月30日止為期一(1)年。建設局可能因應新加坡建造業的經濟推動情況而每年調整有關投標限額。於最後實際可行日期，適用於CR、ME、MW及SY工種的投標限額如下：

投標限額	單一等級	L6	L5	L4	L3	L2	L1
2019年7月1日至 2020年6月30日	無限	無限	13百萬 新加坡元	6.5百萬 新加坡元	4百萬 新加坡元	1.3百萬 新加坡元	0.65百萬 新加坡元

於最後實際可行日期，我們已向建設局註冊以下工種：

工種參考編號	工種描述	工程範圍	等級	屆滿日期
CR06	室內裝飾及粉飾工程	樓宇室內設計、規劃及裝飾，包括天花板、間隔、內置設備、升高地台工程、批盪及鋪瓦	L6	2020年7月1日

因此，作為CR06工種第L6級註冊承建商，我們能直接競投合約價值無限制的公營項目。

監管概覽

為使本集團保持現有工種及評級，我們須遵守(其中包括)以下要求：

工種／等級	要求
CR06/L6	最低繳足資本及最低資產淨值
	1.5百萬新加坡元
	往績記錄
	於三(3)年間保持穩妥，項目的合約總額至少為30百萬新加坡元，其中最少7.5百萬新加坡元項目於新加坡施工、3百萬新加坡元項目來自自主合約(包括指定分包合約)，以及3百萬新加坡元項目來自單一份主合約或分包合約。
	人員
	聘用至少兩(2)名擁有至少五年相關經驗的專業人士 ⁽¹⁾ (「專業人士」)，其中至少一名專業人士已取得新加坡建設專科學院(BCA Academy)舉辦的建築生產力專業文憑(Specialist Diploma in Construction Productivity)。

附註：

- (1) 專業人士必須擁有的最低專業資格為獲認可的土木／結構、機械或電氣工程、建築或建造學位或建設局認可的同等資格。

董事確認，於最後實際可行日期，Ngai Chin已聘用具備上文所載必要資格及經驗的兩名專業人士Chua先生及Lagman Maigrette De Leon先生。

建築圖則

根據建設局管理的建築管制法，任何建築工程的圖則必須呈交建築管制專員以供批准，而結構工程必須於進行有關結構工程前獲建築管制專員授予許可證。於向建築管制專員申請批准建築工程圖則前，任何進行或將進行相關建築工程的人士或該等建築工程的建造商，須委任一名註冊建築師或專業工程師(「合資格人士」)編製上述圖則及監督建築工程。鋪設混凝土、打樁、施加預應力、扭緊高磨擦力螺絲或建築工程指定類別的其他關鍵結構工程亦須合資格人士或其委任的工地主管進行監督。

根據建築管制法，承接任何建築工程的建造商須(其中包括)：(a)確保建築工程按照建築管制法條文、合資人士向建築管制專員呈交圖則且獲批准以及按建築管制專員施加的任何條款或條件進行；(b)知會建築管制專員有關任何違反建築管制法或與該等建築工程有關的建築規例；(c)於進行建築工程的場所存置所有由合資人士向建築管制專員呈交及獲批的該等建築工程圖則；及(d)於建築工程竣工後七(7)日內驗證新樓宇已落成或建築工程已按照建築管制法及建築規例進行，並呈交相關證書予建築管制專員。

監管概覽

建築管制(建築效益及生產力)規例及建築效益實務守則亦規定最低建築效益及生產力標準。2003年建築管制規例載列建設局有關(其中包括)建築工程圖則的呈交及批准、樓宇設計及建築以及安裝外部裝飾的若干要求。

倘建築管制專員認為進行任何建築工程：(i)將導致或很大機會導致任何人士受傷或任何財產損毀的風險；(ii)將導致或很大機會導致，或可能已導致進行或已進行建築工程的樓宇全部或部分倒塌，或任何在該等建築工程對面、與其並排、在其旁邊或鄰近的樓宇、街道或自然景觀全部或部分倒塌，或有關樓宇、街道或土地的任何部分倒塌；或(iii)將造成或很大機會造成，或可能已造成進行或已進行建築工程的樓宇，或任何在該等建築工程對面、與其並排、在其旁邊或鄰近的樓宇、街道、斜坡或自然景觀倒塌或很大機會倒塌(不論全部或部分)的不穩或危險，建築管制專員可以命令方式指示該等建築工程的發展商立即停止建築工程或採取其指明的有關補救或其他措施。

建築及建造業付款保障法

新加坡法例第30B章建築及建造業付款保障法(「**建築及建造業付款保障法**」)由建設局所管理，以促進向已完成的建築工程或於建築及建造業提供的相關貨品或服務付款。

根據建築及建造業付款保障法，任何根據合約進行任何建築工程或供應任何貨品或服務的人士有權收取進度付款。即使任何合約內載有相反條文，建築及建造業付款保障法的條文亦具有效力，任何試圖排除、限制、修改或以任何方式損害建築及建造業付款保障法實施的合約條款均屬無效。合約內的「收款後方付款」條文不具強制執行效力，並對根據合約已進行或承諾將進行的建築工程或已供應或承諾將供應的貨品或服務的付款均無效力。

建築及建造業付款保障法亦對(其中包括)一名人士根據合約有權收取的進度付款金額、根據合約進行的建築工程估值以及進度付款到期及應付日期作出相關條文規定。此外，建築及建造業付款保障法認可以下權利：

- (a) 申索人(即享有或聲稱享有進度付款的人士)就支付申索提出裁決申請的權利，倘其未能於建築合約到期日前收取建議由答辯人(即有或可能有責任根據合約向申索人支付進度付款的人士)支付且申索人接納的付款。建築及建造業付款保障法已制定一套裁決程序，有關人士可就合約項下到期付款進行申索及強制執行裁決金額付款；
- (b) 申索人於(其中包括)裁判官裁定答辯人須向申索人支付裁定金額後且申索人未獲付款時中止進行建築工程或供應貨品或服務的權力，並對申索人已向答辯人供應但尚未安裝及尚未付款的貨品行使留置權的權力，或強制執行裁定(猶如其為裁決債務)的權力；及

監管概覽

- (c) 答辯人的委託人(即有責任為及就答辯人與申索人之間合約的全部或部分標的建設工程向答辯人付款的人士)於答辯人未有向申索人支付全部或任何部分裁定金額時將裁定金額的未償還餘額直接支付予申索人的權利，以及有關委託人向答辯人收回該等款項的權利。

於2018年6月，國家發展部及建設局邀請公眾就建築及建造業付款保障法的建議修訂提出反饋意見。主要建議修訂(經考慮所收集的反饋意見)包括(i)修訂送達支付申索的限期至最後進行工程日期或根據合約已出具證明工程竣工文件之日，或於送達支付索賠時出具最後一張臨時佔用許可證(以較後者為準)起30個月；(ii)將答辯人作出付款回應的拖欠期由七日延長至14日；及(iii)澄清供應合約下的支付申索答辯人必須以書面形式說明拒絕付款的原因。

建築及建造業付款保障法的修訂條例草案已於2018年10月獲新加坡國會通過。建築及建造業付款保障法的若干主要修訂如下：(a)將建築及建造業付款保障法的範圍擴展至(i)涵蓋更多有關於海外完成的新加坡項目裝配式工程的合約種類，而不會涵蓋任何並不是於新加坡註冊成立或登記的合約方於新加坡進行的海外項目裝配式工程；(ii)澄清合約終止前完成的工程或供應的貨物為有效；及(iii)澄清審裁委員僅於文件支持有關索償額時要考慮損毀、損失及費用的申索(b)提高處理付款索賠及回應的要求，包括就付款索賠服務訂明較短的時間限制，澄清儘管其於合約列明的日期／期間前發出，付款索賠仍為有效，並容許根據建築及建造業付款保障法再提出未支付的付款索賠，(c)透過讓申索人(且不只答辯人)申請審裁覆核而改善覆核過程，讓審裁委員可不理會申索人於審裁程序未能提供若干文件或資料的特定情況，只要答辯人並無受嚴重損害並澄清答辯人任何遲來的反對將不獲審裁委員或新加坡法院理會，除非答辯人可證明不能於較早時知道彼等的反對。根據建設局，建設局正努力於2019年下半年實施有關修訂，而有關修訂於最後實際可行日期並未生效。

於往績記錄期間及直至最後實際可行日期，Ngai Chin並無涉及任何建築及建造業付款保障法項下的付款裁定。

新加坡建築師協會建築合約

新加坡建築師協會(「新加坡建築師協會」)總價合約(「新加坡建築師協會建築合約」)由新加坡建築師協會建立，以制定將用於所有私營建築項目的標準合約形式。新加坡建築師協會建築合約載有有關(其中包括)承建商責任、建築師權力及職責、開展、暫停及完成工程的計劃、交付地盤、工程及材料質素、工程的違約賠償金、瑕疵及改動、工程改動的估值、申索程序、彌償條文、保險、終止、進度付款及最終賬目以及解決糾紛的條款。

監管概覽

環境法例及規例

新加坡法例第95章環境公眾健康法(「**環境公眾健康法**」)由國家環境局(「**國家環境局**」)管理。根據環境公眾健康法，一名人士在建造、改建、建築或拆卸任何樓宇或於任何時候，須採取合理預防措施，防止因揚塵或下墮碎件或任何其他材料、物件或物質而危害任何公眾場所的人士的性命、健康或福祉，否則即屬違法。

環境公眾健康法亦對(其中包括)工業廢料處置及公眾滋擾處理進行規管。根據環境公眾健康法，公眾衛生處長及獲授權官員如收到任何有關發生可根據環境公眾健康法即時檢控的滋擾行為的信息，並信納存在滋擾，即可對其行為、違規或縱容令滋擾情況產生或持續的人士送達滋擾令，或倘無法找到該名人士，則向產生滋擾的場所的所有人或佔用人送達該滋擾令。若干根據環境公眾健康法可即時檢控的滋擾行為，包括任何未有保持清潔狀況的工廠或工作場所、存在或很可能存在導致或可導致蒼蠅或蚊蟲滋生的任何狀況的任何場所、發生或發出足以構成滋擾的噪音或震蕩的任何地方，以及在任何場所中使用而造成滋擾或對公眾健康及安全構成危險的任何機器、廠房或任何方法或工序。環境公眾健康法亦規定任何建築地盤的佔用人須僱用合資格人士於建築地盤擔任環境管制專員，以整體監督建築地盤內遵守(其中包括)環境公眾健康法及其項下的任何規例的條文情況。

新加坡法例第94A章環境保護與管理法(「**環境保護與管理法**」)由國家環境局管理，與環境污染管制有關，旨在為環境及資源保育提供保障及管理。根據環境保護與管理法第17條，排放、導致排放或允許排放任何有毒物質或有害物質於任何內陸水域以致很大機會造成環境污染，即屬違法。

根據環境保護與管理(建築地盤噪音管制)規例(「**環境保護與管理(建築地盤噪音管制)規例**」)，任何建築地盤的所有人或佔用人須確保其建築地盤的噪音水平不超過環境保護與管理(建築地盤噪音管制)規例附表二載列的可允許最高噪音水平。

此外，根據國家環境局管理的新加坡法例第59章管制傳染病媒介及殺蟲劑法，任何人士不得造成、導致或准許造成有利傳染病媒介繁殖或隱匿的條件。

工作場所安全

新加坡法例第354A章工作場所安全與健康法(「**工作場所安全與健康法**」)由人力部(「**人力部**」)管理，規定每名僱主有責任在合理可行情況下採取必要措施，以確保工作中僱員的安全及健康。該等措施包括但不限於：(i)為僱員提供和保持安全、無健康風險、具備足夠設施及安排的工作環境，以促進工作中僱員的福祉；(ii)確保就僱員所用的任何機器、設備、廠房、物件或工序採取足夠的安全措施；(iii)確保僱員並無面臨因工作場所內或工作場所附近在僱主控制下的物件的安排、處置、操

監管概覽

控、組織、加工、貯存、運輸、運作或使用而產生的隱患；(iv)建立和實施處理在僱員工作時可能出現的緊急情況的程序；及(v)確保工作中僱員獲得進行其工作所必需的充分指引、資料、培訓及監督。

任何違反其於工作場所安全與健康法項下的責任的人士屬違法，一經定罪，倘屬法團，須處以不多於500,000新加坡元罰款，倘有關違法罪行在定罪後持續，法團再次觸犯法例，須處以每日不多於5,000新加坡元罰款或於定罪後持續犯罪期間處以罰款。就屢犯者(即曾最少一次因違反工作場所安全與健康法導致他人死亡而獲定罪的人士)而言，除判處監禁外，法庭或會向該名人士(倘屬法團)處以不多於1百萬新加坡元罰款，倘屬持續罪行，會額外處以每日不多於5,000新加坡元罰款或於定罪後持續犯罪期間處以罰款。

根據工作場所安全與健康法，倘工作場所安全與健康專員(「工作場所安全與健康專員」)信納存在下列情況，則可對該工作場所發出補救令或停工令：(a)工作場所的狀況或位置、或工作場所的機器、設備、廠房或物件的任何部分的使用方式，使工作場所進行的任何工作或工序不能在適當考慮工作中人士安全、健康及福祉的條件下進行；(b)任何人士違反工作場所安全與健康法規定的任何責任；或(c)任何人士作出任何行為或不作出任何行為，以致工作場所安全與健康專員認為對工作中人士的安全、健康及福祉構成或很可能構成風險。補救令應指示接收指令人士採取令工作場所安全與健康專員信納的措施，以(其中包括)補救任何危險，使工作場所的工作或工序能在適當考慮工作中人士安全、健康及福祉的條件下進行，而停工令應指示接收指令人士即時無限期停止進行所有工作或工序，或直至已按照工作場所安全與健康專員的要求採取令其信納的措施，以補救任何危險，使工作場所的工作或工序能在適當考慮工作中人士安全、健康及福祉的條件下進行。

2008年工作場所安全與健康(工廠註冊)規例(「工作場所安全與健康(工廠註冊)規例」)

根據工作場所安全與健康(工廠註冊)規例，任何有意佔用或使用任何以業務形式或旨在獲利而進行或正進行任何樓宇經營或工程建築工程的場所的人士，須向工作場所安全與健康專員登記場所(或建築地盤)為「工廠」。

根據工作場所安全與健康(工廠註冊)規例就任何以業務形式或旨在獲利而進行或正進行任何樓宇經營或工程建築工程的場所頒發的登記證書，自其頒發日期起直至根據工作場所安全與健康(工廠註冊)規例撤回有關證書的期間生效。

安全及健康管理系統

根據2009年工作場所安全與健康(安全與健康管理系統及審核)規例，每個地盤的佔用人須實施安全與健康管理系統，以確保於工作場所工作的人士的安全及健康。倘工作場所為(其中包括)合約總額30百萬新加坡元或以上的地盤，佔用人須委任一名工作場所安全與健康審核員，最少每六個月就工作場所的安全與健康管理系

監管概覽

統進行審核。倘工作場所為(其中包括)合約總額少於30百萬新加坡元的地盤，佔用人須最少每六(6)個月就工作場所的安全與健康管理系統進行內部審查。

2007年工作場所安全與健康(建築)規例載列以下人士的特定責任，(其中包括)倘工作場所進行的樓宇經營或工程建築工程的合約總額少於10百萬新加坡元，各地盤佔用人須就各地盤委任一名工作場所安全與健康統籌員，以協助識別地盤任何不安全的情況或地盤不安全的工作方式，並建議及協助執行合理可行措施，以對不安全情況或不安全工作方式作出補救。

有關僱主的其他具體責任載於工作場所安全與健康(一般條文)規例。其中若干責任包括採取有效措施保護工作中人士免因接觸任何可能構成健康風險的危害性生物材料而受到損害。

根據工作場所安全與健康(風險管理)規例，僱主須(其中包括)最少每三年一次對在工作場所從事或進行工作的任何人士所面臨的安全及健康風險進行風險評估、採取一切合理可行步驟消除或盡量減低可預見的風險、實施措施／安全程序解決風險及將相關事宜告知僱員、保存風險評估及措施／安全程序記錄不少於三年，並在工作場所安全與健康專員要求的情況下不時將相關記錄提交工作場所安全與健康專員。

扣分制

人力部亦已為建築及建造業引入單一階段扣分制(「扣分制」)。建築及建造業所有承建商如有違反工作場所安全與健康法及其附屬法例，將一律被扣分。根據扣分制，在18個月期間內累積扣分25分或以上但49分或以下的承建商將會觸發為期三個月的禁制。人力部將拒絕該承建商所有類型的外籍僱員工作簽證申請。累積扣分越多，禁制期將會越長。被扣分的承建商名單於人力部網站公佈。

承建商罰分分數是基於違紀行為的嚴重程度，而承建商罰分總數則按同一承建商在所有工程工地的罰分累計相加計算。

於最後實際可行日期，本集團並無累積任何扣分。

工傷賠償法

新加坡法例第354章工傷賠償法(「工傷賠償法」)由人力部監管，適用於根據服務合約或學徒合約獲委聘的僱員(不論其收入水平)。工傷賠償法並不保障自僱人士或獨立承建商。然而，工傷賠償法規定，倘任何人士(下稱主事人)在其交易或業務過程中或為其交易或業務而與任何其他人士(下稱分包商僱主)訂立合約，主事人有責任向分包商僱主旗下在受僱為主事人執行工作期間受傷的僱員支付賠償。

監管概覽

工傷賠償法規定，倘僱員在受僱期間因工作意外或患上職業病而死亡或受傷，僱主有責任按照工傷賠償法的條文支付賠償。受傷僱員有權申索醫療休假工資、醫療費及永久喪失工作能力或死亡的一筆過賠償，惟受工傷賠償法規定的若干限制所限。

因其受僱而導致或於其受僱期間遭受損傷的僱員可選擇採取以下其中一項行動：

- (a) 透過人力部呈交賠償申索而毋須證明任何人士的過失或疏忽。工傷賠償法設有固定公式計算將獲得的賠償金額；或
- (b) 訴諸法律程序，根據普通法就僱主失職或疏忽追討損害賠償。

根據普通法追討的損害賠償一般較根據工傷賠償法所獲授的賠償多，可能包括疼痛及痛苦補償、工資損失、醫療開支及任何收益的未來損失。然而，僱員必須證明僱主未能提供安全的工作系統、違反法律所規定的責任或因僱主疏忽造成損傷。

根據工傷賠償法，除非獲明確豁免，否則每名僱主必須向保險公司投保並根據認可保單維持保險，以保障其根據工傷賠償法的條文就其僱用的所有僱員而可能產生的所有責任。所有從事體力勞動工作的僱員（不論薪金水平）及所有從事非體力勞動工作的僱員（每月賺取少於1,600新加坡元）必須投購工傷賠償保險。

2019年工傷賠償法案於2019年9月3日獲通過，據此，被稱為2019年工傷賠償法（「**2019年工傷賠償法**」）的最終法例將於2020年9月1日生效。若干主要修訂包括(a)首先避免死傷發生。此受以下情況驅動，現時保險公司之間並無彼等客戶過往申索記錄的資料，由於該等公司之間保險金差異不大，導致更安全的公司補助較不安全的公司。根據2019年工傷賠償法，將向所有指定工傷賠償（「**工傷賠償**」）保險公司提供所有僱員的政策及過往申索數據。有此共享資料，有良好安全記錄的僱主將可享有較低的保險金，而安全記錄差的僱主則面臨較高的保險金；(b)加快及簡化工傷賠償法的申索手續。2019年工傷賠償法將容許按無行為能力的目前情況（「目前無行為能力」）於意外日期起計六個月盡早作出賠償。此外，根據2019年工傷賠償法，指定工傷賠償保險公司（而並非工傷賠償保險公司及／或人力部，視乎申索的類型）將處理所有保險索償。將引入一個發牌框架以確保有制衡措施公平及迅速處理申索；(c)提高對僱員的保護。工傷賠償法附屬法例將獲修訂以擴大強制保險至非工廠的非體力勞動僱員（「**非體力勞動僱員**」），並將非體力勞動僱員的月薪下限由1,600新加坡元更新至2,100新加坡元。此將於2020年4月1日生效。非體力勞動僱員的月薪將於2021年4月1日提高至2,600新加坡元。此外，死亡及永久傷殘的補償限額將分別增加約10%至225,000新加坡元及289,000新加坡元。醫療費用的補償限額將由現時的36,000新加坡元增加約25%至45,000新加坡元。此工傷賠償法附屬法例的變動將於2020年1月1日生效；及(d)為僱員提供更多確切性。工傷賠償法投訴政策將有一套既定的核心標準條款以確保恰當的保障。此乃回應支持工傷賠償保險政策的僱員反映若干工作情境不獲保障的情況。

監管概覽

董事確認，於最後實際可行日期，Ngai Chin已按照工傷賠償法的條文投購充足保險。

僱傭法

新加坡法例第91章僱傭法(「**僱傭法**」)為新加坡規管僱傭的主要法例，並由人力部管理。根據於2019年4月1日起生效的僱傭法修訂，僱傭法涵蓋每名與僱主訂立服務合約的僱員，包括(i)受僱為管理或行政職位的人士；(ii)工人(定義見僱傭法)，包括任何與僱主訂立服務合約的人士，該人士根據該合約從事體力勞動，而不論其是否擁有技能；或(iii)受僱目的部分為進行體力勞動及部分為親自監督任何工人執行工作的表現的任何人士；惟並不包括公務員、海員、家庭傭工或人力資源部長可能不時在憲報公告時宣佈並非就僱傭法而言屬僱員的其他人士。

僱傭法第IV部載有關於(其中包括)工時、加班、休息日、年假、支付遣散費、退休福利的優先次序、年薪補貼及其他工作或服務條件的規定，並適用於：(i)基本月薪不高於4,500新加坡元的工人；及(ii)基本月薪不高於2,600新加坡元的僱員(不包括工人)(「**第IV部僱員**」)。僱傭法第X部訂明，有薪公眾假期、最低年假日數、按時支付薪金及病假適用於所有受僱傭法保障的僱員，不論薪金多寡。

僱傭法規定，除特殊情況(例如屬社區生活、國防或安全必需的工作)外，第IV部僱員不得於任何一日工作超過12小時。此外，僱傭法限制第IV部僱員一個月最多可超時工作72小時。倘僱主要求一名第IV部僱員或多名第IV部僱員工作超過一日12小時或每月超時工作超過72小時，須取得勞工處處長(「**勞工處處長**」)的事先豁免批准。勞工處處長於考慮僱主的營運需求及第IV部僱員或多名第IV部僱員的健康及安全後，可以書面指示豁免有關第IV部僱員或多名第IV部僱員的超時工作限制(視乎勞工處處長認為合適的情況而定)。倘獲授有關豁免，僱主須將有關指示或其副本展示在第IV部僱員或多名第IV部僱員受僱場所的顯眼處。任何違反僱傭法第IV部任何條文的僱主即屬犯罪，一經定罪，可被判處不超過5,000新加坡元罰款，倘屬第二次或再次被定罪，則可被判處不超過10,000新加坡元罰款或不超過12個月的監禁，或同時被處以罰款及監禁。

自2016年4月1日起，僱主須向其受僱傭法保障及受僱14日或以上的僱員發出僱員主要聘用條款(「**主要聘用條款**」)的書面記錄。須提供的主要聘用條款(除非不適用於有關僱員)包括(其中包括)工作安排(例如每日工作時數、每週工作日數及休息日)、薪金結算期、基金薪金、固定津貼及寬減、超時工作薪金、假期種類及其他醫療福利。

監管概覽

僱傭外籍勞工

有關僱傭外籍僱員及勞工的政策及規例已根據(其中包括)新加坡法例第91A章僱傭外籍勞工法(「僱傭外籍勞工法」)及相關政府憲報制定，以規範國內勞動力市場上的技術及非技術外籍僱員的可用性及成本。2012年僱傭外籍勞工(工作准證)規例(「僱傭外籍勞工規例」)規定工作准證的類別包括(其中包括)工作許可證、S准證及就業准證及書面同意等。

僱傭外籍勞工法規定，除非根據2012年僱傭外籍勞工(工作准證)規例為外籍僱員向人力部取得有效工作准證，准許外籍僱員為其工作，否則任何人士不得聘用外籍僱員。工作准證包括以下：(a)就每月至少賺取3,600新加坡元的外籍專家、管理人員及專員，以及已擁有可接受資格者而言，為就業准證；(b)就每月至少賺取2,300新加坡元的中級技能員工及達到評審要求者而言，為「S准證」；及(c)就半熟練技能外籍勞工而言，為外籍勞工工作許可證。此外，於符合若干規定的前提下，合資格就業准證或「S准證」持有人的合法已婚配偶及／或21歲以下未婚子女亦獲准以家屬准證於新加坡工作。

任何人士若未能遵守或違反本僱傭外籍勞工法規定，即屬犯法，(a)一經定罪，可被判處罰款5,000新加坡元至30,000新加坡元不等，或最高可被判處十二個月監禁，或兩者兼施；及(b)倘再犯或屢犯，如屬個人，可被判處監禁一個月至十二個月不等，及罰款10,000新加坡元至30,000新加坡元不等；而在任何其他情況下，可被罰款20,000新加坡元至60,000新加坡元不等。

建造業外籍勞工的可用性亦由人力部透過以下政策工具規管：

- (a) 獲認可原居地國家；
- (b) 施加擔保金及徵費；
- (c) 按本地工人與外籍勞工比例，實施依賴外籍勞工上限；及
- (d) 對於來自非傳統原居地(「非傳統原居地」)及中華人民共和國(「中國」)的工人而言，根據人力年度配額(「人力年度配額」)規定實施配額制。

獲認可的建築工人原居地國家為馬來西亞、中國、非傳統原居地國家及北亞原居地(「北亞原居地」)國家。非傳統原居地國家包括印度、斯里蘭卡、泰國、孟加拉、緬甸及菲律賓等國家。北亞原居地國家包括香港、澳門、南韓及台灣。

建築公司須獲取人力部預先批准(「預先批准」)，以僱用來自非傳統原居地國家及中國的外籍工人。預先批准註明公司獲准從非傳統原居地國家及中國僱用的外籍工人數目，並訂明其可重續工作許可證或可從另一家新加坡公司轉職的工人數目。人力部基於以下各項給予預先批准：(a)所申請工作許可證的期限；(b)公司中央公積金供款報表所反映的公司過去三(3)個月僱用全職本地工人數目；(c)公司獲分配的人

監管概覽

力年度(如屬總承建商)或從公司總承建商直接分配所得的人力年度(如屬分包商); 及(d)餘下的可用配額(外籍勞工僱用比例上限)。

必要證書及安全課程

建造業工作許可證持有人於獲准於新加坡工作前將須持有以下證書。

證書	來源國
技能評審證書(「技能評審證書」)或技能評審證書(知識)(「技能評審證書(知識)」) ⁽¹⁾	非傳統原居地、中國及北亞原居地
馬來西亞教育文憑或同等學歷、技能評審證書或技能評審證書(知識)	馬來西亞

附註：

- (1) 技能評審證書及技能評審證書(知識)均為建設局用於提升建造業技能、生產力及安全性的舉措。

此外，建造業工作許可證持有人須參加在建築工地工作場所安全與健康應用課程(原名為建築安全指導課程)。建造業工作許可證持有人須抵達新加坡參加為期兩(2)週的課程後方可獲發工作許可證。工作許可證持有人須在抵達後三個月內通過課程，否則其工作許可證可被註銷。倘工作許可證持有人已於建造業服務六年或少於六年，其須每兩年通過安全課程。倘工作許可證持有人於建造業服務超過六年，則其須每四年通過安全課程。重續工作許可證時，工作許可證持有人的安全課程證書於重續之日須有超過一個月的有效期。

於最後實際可行日期，Ngai Chin僱用的工作許可證持有人於彼等獲准在新加坡工作前，持有人力部頒發的有效工作簽證，並持有建設局及人力部所要求的上述證書。此外，於最後實際可行日期，董事確認Ngai Chin僱用的工作許可證持有人已參加彼等工作許可證所要求的相關課程。

擔保金及徵費

於新加坡僱用外籍勞工亦須繳納徵費。於最後實際可行日期，建造業工人應付的徵費率載於下表：

層級	每月 (新加坡元)	每日 ⁽¹⁾ (新加坡元)
馬來西亞及北亞原居地—較高技能 ⁽²⁾	300	9.87
馬來西亞及北亞原居地—基礎技能 ⁽³⁾	700	23.02
非傳統原居地及中國—較高技能(人力年度配額)	300	9.87
非傳統原居地及中國—基礎技能(人力年度配額豁免)	700	23.02
非傳統原居地及中國—較高技能(人力年度配額豁免) ⁽⁴⁾	600	19.73
非傳統原居地及中國—基礎技能(人力年度配額豁免) ⁽⁴⁾	950	31.24

監管概覽

附註：

- (1) 日徵費率僅適用於工作未滿一個完整曆月的工作許可證持有人。日徵費率按以下公式計算： $(\text{月徵費率} \times 12) / 365 =$ 上調至最接近之仙位。
- (2) 達到有關(其中包括)工人最低工作年限、獲得相關技能或證書及最低固定月薪標準後，僱主可將其建築工人由「基礎技能」升級至「較高技能」。
- (3) 建築及建造業的所有外籍勞工均須取得「基礎技能」狀況方可在新加坡工作。
- (4) 人力部允許建築及建造業的僱主重續資深外籍勞工的工作許可證，毋須於人力年度配額需要時才進行。為合資格獲得人力年度配額豁免，外籍勞工須於新加坡建築及建造業擁有最少三年工作經驗。

於最後實際可行日期，製造業為工人應付的徵費率載於下表：

層級	每月 (新加坡元)	每日 ⁽¹⁾ (新加坡元)
第一層級—基礎技能 ⁽²⁾	370	12.17
第一層級—較高技能	250	8.22
第二層級—基礎技能	470	15.46
第二層級—較高技能	350	11.51
第三層級—基礎技能	650	21.37
第三層級—較高技能	550	18.09

附註：

- (1) 日徵費率僅適用於工作未滿一個完整曆月的工作許可證持有人。日徵費率按以下公式計算： $(\text{月徵費率} \times 12) / 365 =$ 上調至最接近之仙位。
- (2) 達到有關(其中包括)工人最低工作年限、獲得相關技能或證書及最低固定月薪的標準後，僱主可將其建築工人由「基礎技能」升級至「較高技能」。

此外，於僱用各非馬來西亞工作許可證持有人之前，僱主須向新加坡政府繳納擔保金5,000新加坡元。擔保金將於(a)外籍勞工工作許可證獲註銷；(b)有關外籍勞工已返回家鄉；及(c)僱主未違反擔保金的任何條件時獲解除。

於最後實際可行日期，Ngai Chin的僱員中，合計有255名工作許可證持有人，當中，零名、236名及七名工作許可證持有人分別來自北亞原居地國家、非傳統原居地國家及中國，以及12名工作許可證持有人來自馬來西亞。董事確認於往績記錄期間及直至最後實際可行日期，Ngai Chin已為相關外籍僱員繳納所有必要擔保金。

依賴外籍勞工上限

於最後實際可行日期，Ngai Chin同時為建築及製造業的僱主。建造業的外籍勞工僱用比例上限現為每七(7)名工作許可證持有人對一名全職本地僱員。製造業的外籍勞工僱用比例上限現為1.5名外籍勞工對一名全職本地僱員，即意味著製造業內公

監管概覽

司每聘請兩名本地僱員，則該公司可僱用最多三名外籍勞工。製造業進一步受限於不同的分配額：(i)來自中國的外籍勞工的分配額；及各不同徵費層級項下的外籍勞工分配額：

(i) 來自中國的外籍勞工的分配額：

就來自中國的勞工而言，分配額乃按下列公式計算：

$$\text{中國配額} = 25.0\% \times (\text{公司總勞工人數} + 1)$$

(ii) 各徵費層級的外籍勞工：

徵費層級	製造業
層級1	層級 ₁ = 25.0% × 總勞工人數
層級2	層級 ₂ = (50.0% × 總勞工人數) - 層級 ₁
層級3	層級 ₃ = (外籍勞工實際人數) - 層級 ₁ - 層級 ₂

僅就釐定公司可聘用的外籍僱員數目而言，人力部將(a)每月賺取最少1,100新加坡元的新加坡人及永久居民(「永久居民」)視為全職僱員；(b)每月賺取550新加坡元至低於1,100新加坡元的新加坡人及永久居民視為兼職僱員；及(c)每兩(2)名兼職僱員視為一(1)名全職僱員。人力部利用公司的中央公積金戶口釐定公司的全職僱員數目。自2018年7月1日起，本地全職僱員的薪金門檻將正考慮增至每月1,200新加坡元，同時兼職僱員的薪金門檻將調整至每月最低600新加坡元及低於1,200新加坡元。就此而言，兩(2)名兼職僱員算作一名全職僱員，而自三名或以上僱主收取中央公積金的僱員不計入內。

於最後實際可行日期，Ngai Chin僱用47名全職本地建造業僱員、237名建造業工作許可證持有人及31名建造業S准證持有人。根據建造業外籍勞工僱用比例上限，每一名本地工人對七名外籍勞工，故Ngai Chin最多可僱用329名外籍勞工，即根據外籍勞工上限，我們可額外僱用61名外籍勞工。

自2018年1月1日起，有關僱主於可新僱用任何基礎技能建築工人或重續現有基礎技能建築工人的工作許可證前，每名僱主的建築工作許可證持有人中須至少10.0%為較高技能(「R1最低要求」)。自2019年1月1日起，不符合R1最低要求的公司將不能僱用或重續任何基礎技能建築工人，而任何超額基礎技能建築工人的工作許可證亦將予以註銷。於最後實際可行日期，較高技能工人與本集團工作許可證持有人總人數間的百分比約64%。董事認為基於以下原因，R1最低要求對本集團並無影響：(i)較高技能工人與本集團建造業工作許可證持有人總人數間的百分比約64%；及(ii)本集團一直擁有及確保擁有充足的較高技能工人。

監管概覽

於最後實際可行日期，Ngai Chin僱用13名製造業全職本地僱員、18名製造業工作許可證持有人及一名製造業S准證持有人。根據製造業外籍勞工僱用比例上限，一名全職本地僱員對1.5名外籍勞工，Ngai Chin可僱用外籍勞工的最高數目為19名，意味著根據外籍勞工上限，我們不可額外僱用外籍勞工。於往績記錄期間，Ngai Chin須繳納層級1至3項下的製造業外籍勞工徵費。

人力年度配額

人力年度配額乃來自非傳統原居地國家及中國的工人的工作許可證配額制度。人力年度配額反映根據發展商或僱主授予的項目或合約價值，總承建商有權僱用的工作許可證持有人的總人數。人力年度配額的分配，按完成項目所需的「人力年度」數額的形式計算。一(1)人力年度相等於一(1)張工作許可證的一年僱用期。僅總承建商方可申請人力年度配額。

所有分包商須自總承建商獲得彼等的人力年度配額。總承建商不得將其人力年度配額分配予並非參與同一項目的其他承建商或將其人力年度配額出售予任何承建商。一經發現有此行為，總承建商於日後將被禁止申請新工作許可證。人力年度配額將於相關項目竣工日期到期。然而，倘項目竣工日期延遲，則總承建商可要求將人力年度配額延期。

人力年度配額乃於申請預先批准時分配。人力年度配額根據申請的外籍僱員人數及工作許可證種類及人力部工作准證部的批准作出扣減。

外籍工人的住宿

僱主須遵守工作許可證項下的條件，如為外籍勞工提供可接受的住宿的要求。根據僱傭外籍勞工法，僱主須確保彼等的外籍僱員居住在適當的符合各類法定要求的房屋內，並向人力部提供外籍僱員的居住地址。獲准使用外籍僱員宿舍須遵守適用法例及規例，包括但不限於建築管制法、新加坡法例第59章管制傳染媒介及殺蟲劑法、環境公眾健康法、新加坡法例第109A章消防安全法、新加坡法例第232章規劃法及外籍僱員宿舍法2015年(2015年第3號)(倘為1,000或更多外籍僱員的宿舍)。

額外條件

外籍建築工人的僱主亦須遵守(包括)以下工作許可證的其他條件：(a)確保外籍勞工僅從事條件規定的該等活動；(b)確保外籍勞工不會分配至為任何其他人員工作，除非條件已指明；(c)為外籍勞工提供安全的工作條件；(d)為外籍勞工投購及維持工人賠償保險；及(e)投購及維持醫療保險，供外籍工人住院治理及非留院手術，於外籍工人僱用期內，每十二(12)個月期間(如工人僱用期少於十二(12)個月則為有關較短期間)保額最少為15,000新加坡元，除非工作准證監督員以書面通知另作規定。

監管概覽

中央公積金法案

中央公積金制度為由僱主及僱員供款提供資金的強制性社會保障儲蓄金計劃。根據中央公積金法案，僱主有義務為所有於新加坡受僱的屬新加坡公民或永久性居民的僱員（惟不包括受僱於任何船舶的船長、海員或學徒，受限於不豁免東主的例外情況）作出中央公積金供款。中央公積金供款不適用於持有就業准證、S准證或工作許可證的外國人。根據規定，公積金供款是就僱員的正常工資及其他工資（受限於正常工資最高限額及每年其他工資最高限額）按適用指定比率（取決於（其中包括）僱員的每月工資金額及年齡）作出。僱主須支付僱主及僱員分擔的每月中央公積金供款。然而，支付當月供款後，僱主可透過從僱員工資中扣減僱員分擔的中央公積金供款而收回由僱員分擔的供款。

新加坡稅項

企業稅

自2010評稅年度起，新加坡的現行企業稅率為17.0%。此外，於2010至2019評稅年度，部分免稅計劃適用於正常應課稅收入首300,000新加坡元；具體而言，最高為公司正常應課稅收入首10,000新加坡元的75.0%及其後最高290,000新加坡元的50.0%可獲豁免繳納企業稅。餘下應課稅收入（扣除免稅部分後）按17.0%課稅。再者，公司可就2016年至2017評稅年度的應付稅項獲50.0%企業所得稅退稅，2016評稅年度的上限為20,000新加坡元及2017評稅年度的上限為25,000新加坡元。公司亦可就2018及2019評稅年度的應付稅項分別獲40.0%及20.0%企業所得稅退稅，上限分別為15,000新加坡元及10,000新加坡元。自2020評稅年度起，部分免稅計劃適用於正常應課稅收入首200,000新加坡元；具體而言，最高為公司正常應課稅收入首10,000新加坡元的75.0%及其後最高190,000新加坡元的50.0%可獲豁免繳納企業稅。

股息分派

一級企業稅制度

新加坡採納一級企業稅制度（「一級制度」）。根據一級制度，從企業溢利收取的稅項為最終稅項，而新加坡居民公司的除稅後溢利可以免稅股息分派予股東。股東所持該等股息無須課稅，不論股東是公司或個人，亦不論股東是否為新加坡稅務居民。

預扣稅

新加坡目前並無就支付給居民股東或非居民股東的股息徵收預扣稅。

監管概覽

貨品及服務稅(「貨品及服務稅」)

新加坡貨品及服務稅為一項對貨品進口新加坡及絕大部分新加坡國內貨品及服務供應所徵收的消費稅，目前稅率為7.0%。

政府計劃

生產力及創新優惠(「生產力及創新優惠」)計劃

根據生產力及創新優惠計劃，於2011至2018評稅年度，在六項合資格活動中，企業就其每年開支最高400,000新加坡元享受400.0%的稅項抵扣或津貼。如2014年預算所宣佈，於2015至2018評稅年度，在六項合資格活動中，合資格企業可就其每年開支最高600,000新加坡元享受400.0%的稅項抵扣或津貼。合資格企業可申請將其於每個評稅年度在所有六項合資格活動中的總開支最高100,000新加坡元轉換為無需納稅的現金津貼，來替代申請稅項扣抵。現金津貼轉換率為至2016年7月31日止產生的合資格開支的60.0%。就於2016年8月1日或之後產生的合資格開支而言，現金津貼轉換率為40.0%。如2016年預算宣佈，生產力及創新優惠計劃將於2018評稅年度失效。

特別就業補貼計劃

根據特別就業補貼計劃(「特別就業補貼計劃」)，僱用50歲及以上且於2012年至2014年月收入最高4,000新加坡元的新加坡僱員並為其定期作出中央公積金供款的僱主，將收取最高為該僱員月工資8.0%的工資補貼。2015年預算宣佈，於2015年至2016年，工資補貼將上調至最高該僱員月工資的11.0%，且工資補貼百分比按年齡分級。如2017年預算宣佈，年齡分級模式經修訂後的特別就業補貼計劃將由2017年1月1日延長至2019年12月31日，以向僱用55歲及以上且月收入最高4,000新加坡元的新加坡僱員的僱主授出最高11.0%的工資補貼。於2012年至2019年12月31日，僱用殘疾人(不論年齡)的僱主將收取最高為該殘疾人月工資16.0%的工資補貼，上限為每月240新加坡元。

加薪補貼計劃

根據加薪補貼計劃(「加薪補貼計劃」)，於2013年至2020年向新加坡公民僱員支付工資漲幅的僱主符合資格就部分工資漲幅享受補貼，惟有關僱員須每月賺取總工資4,000新加坡元及以下，於上一年度內最少三個曆月向單一僱主收取中央公積金供款，於合資格年度內最少三個曆月為該僱主之受薪僱員，每月總工資漲幅最少為50新加坡元及並非同一實體之業務擁有人。於2013年至2015年，40.0%的工資漲幅可享受補貼。於2016年至2018年，20.0%的工資漲幅可享受補貼，於2019年，15.0%的工資漲幅可享受補貼，於2020年，10.0%可享受補貼。此外，先前由同一僱主於2015年及2016年作出的每月總工資漲幅(最少為50新加坡元)倘於2016年及2017年維持，將繼續享受20.0%的補貼，由同一僱主於2017年、2018年及2019年作出的每月總工資漲幅(最少為50新加坡元)倘於2018年、2019年及2020年維持，將繼續享受各自水平的補貼。

監管概覽

短期就業補貼計劃

根據短期就業補貼計劃（「短期就業補貼計劃」），倘僱主僱傭新加坡公民及新加坡永久居民並為彼等及時作出及完成中央公積金供款，則符合資格參與短期就業補貼計劃。於2015年，工資補貼最高不超過每月正常工資最高限額5,000新加坡元或每年中央公積金供款年度限額85,000新加坡元的1.0%，包括年內賺取的正常工資及其他工資（如適用）。於2016年，工資補貼最高不超過每月正常工資最高限額6,000新加坡元或每年中央公積金供款年度限額102,000新加坡元的1.0%。於2017年，工資補貼最高不超過每月正常工資最高限額6,000新加坡元或每年中央公積金供款年度限額102,000新加坡元的0.5%。現時並無計劃擴大2017年以後的短期就業補貼計劃。

於往績記錄期間，Ngai Chin分別自加薪補貼計劃、短期就業補貼計劃及特別就業補貼計劃收取合共約88,000新加坡元、54,000新加坡元、34,000新加坡元及63,000新加坡元。

根據承建商註冊制度註冊機電工種的監管規定

我們擬通過提高自家提供MEP服務的實力，擴大我們提供相關服務的範疇。因此，我們亦擬招聘及培訓能申請以下L3級ME工種的相關合資格人員：(i) ME01（空調、製冷及通風工程）；(ii) ME05（電機工程）；(iii) ME06（消防及防火系統）；及(iv) ME12（管道及衛生工程），以分別提供ACMV、消防系統、電機工程及管理服務。

以下載列ME12工種的L1級以及ME01、ME05、ME06及ME12工種的L3級的註冊規定：

等級	財務	往績記錄	人員	證書
L1	最低繳足資本及最低資產淨值 10,000新加坡元	過往(3)年竣工項目 ⁽¹⁾ 的合約價值 合計至少為 100,000新加坡元	聘請至少一名技術員 ⁽²⁾ 及 具備BCCPE ⁽⁵⁾ 的註冊 專業人員 ⁽³⁾ ／專業人 員 ⁽⁴⁾ ／技術員 ⁽²⁾ ⁽⁶⁾ ⁽⁷⁾	BizSAFE第3級／ ISO45001／ OHSAS 18001
L3	最低繳足資本及最低資產淨值 150,000新加坡元	過往(3)年竣工項目 ⁽¹⁾ 的合約價值 合計至少為3百 萬新加坡元	聘請至少兩名技術員 ⁽²⁾ 及 至少一名具備 BCCPE ⁽⁵⁾ 的註冊專業 人員 ⁽³⁾ ／專業人 員 ⁽⁴⁾ ／技術員 ⁽²⁾ ⁽⁶⁾ ⁽⁷⁾	BizSAFE第3級／ ISO45001／ OHSAS 18001

附註：

- (1) 竣工項目與特定工種相關。L1級認可正在進行項目。作為申請程序一部分，申請人須提交往績記錄表格，當中載列與特定工種相關的項目詳情，包括為項目已進行的工程描述、項目合約價值、項目動工日期及竣工日期。申請人亦須說明申請人於有關項目擔任的角色。有關表格亦須得到申請人客戶或代表或負責監督項目的顧問（倘客戶與申請人有關連）認可。各項目須隨附證明文件，如授予函件、竣工證書、採購訂單或付款單。

監管概覽

- (2) 「技術員」指擁有最低技術資歷的人員，有關資歷指新加坡建設專科學院(BCA Academy)、南洋理工學院、義安理工學院、共和理工學院、新加坡理工學院或淡馬錫理工學院授出的機械、電力／電子工程或同等的理工文憑或建設局不時認可的其他文憑或資歷。
- (3) 「註冊專業人員」指擁有最低專業資歷的人員，有關資歷指獲專業工程師委員會(Professional Engineers Board)認可的機械或電力／電子工程學位或建設局認可的其他同等資歷。
- (4) 「專業人員」指取得獲認可的機械或電力／電子工程學位或同等學位的人員。
- (5) 「BCCPE」指新加坡建設專科學院(BCA Academy)推出的建築生產力提升基礎概念(出席證書)(Basic Concept in Construction Productivity Enhancement(Certificate of Attendance))。一名持有BCCPE(出席證書)的董事僅可使一間公司符合要求(適用於L5至L1級，包括ME07-L6級及ME13-L6級)。
- (6) 就ME05工種而言，能源市場管理局(「EMA」)認可的電工僅被可視為L1級及L2級的「技術員」。EMA持牌電力工程師／技術員可被視為L3級至L5級的「技術員」。
- (7) 就ME12而言，EMA、公共事業局(Public Utilities Board)或新加坡管道協會(Singapore Plumbing Society)發出的有效水喉匠牌照僅適用於L1級及L2級。

歷史、重組及集團架構

本集團的歷史及發展

我們成為室內裝修服務供應商超過30年，為私營商業領域不同種類的物業(包括辦公空間、酒店及餐飲零售店)提供服務。本集團的歷史可追溯至1978年，盧先生的父親Low Chew先生與盧先生於該年創立Ngai Chin Furniture Manufacturer，從事建造業以及製造傢俬及木製設備。透過與我們擔任分包商的現有項目的專業顧問建立關係，於1986年，我們獲邀競投一項室內裝修項目。為此，於1986年6月30日，盧立發先生、Ong Kian Heng Gary先生、Leong Nam Heng先生及盧先生註冊成立Ngai Chin，並成為Ngai Chin股東及董事。我們投得一間國際保險經紀及風險管理公司位於新加坡哥烈碼頭(Collyer Quay) Tung Centre的辦公空間的室內裝修項目，擔任總承建商。同年，我們取得首項室內裝修項目，為一間位於新加坡Scotts Road的國際酒店提供服務。其後，於1988年，我們取得另一項室內裝修項目，為一間位於新加坡烏節路(Orchard Road)的國際酒店提供服務。於1988年，Ong Kian Heng Gary先生辭任Ngai Chin董事。其後，盧先生、盧立發先生、Leong Nam Heng先生及Low Lek Guan先生(其於1991年加入Ngai Chin)(「創辦人」)繼續以室內裝修服務供應商身份營運Ngai Chin。於2009年，我們承接一項項目，為一間跨國能源公司120,000平方呎的公司辦公室提供室內裝修工程。項目完成後，我們接獲該客戶的嘉許信，對我們提供的優質服務、工藝及項目管理技能，以及我們在緊迫時限內處理不斷變更的設計並完成項目的能力表示讚賞。

後來，Chua先生、陳先生及梁先生(Leong Nam Heng先生的兒子)於1986年至1999年加入Ngai Chin，分別受僱為Ngai Chin的項目總監、工地主管及項目主管。2011年，Chua先生成為董事總經理(「董事總經理」)及股東，而陳先生、吳先生及梁先生則成為Ngai Chin的董事及股東。創辦人將日常業務管理權轉讓予Chua先生、陳先生、吳先生及梁先生(合稱「現任管理層」)，而彼等自此可更積極參與業務經營。在現任管理層帶領下，Ngai Chin將服務規模由室內裝修業擴充，使Ngai Chin獲授的項目數目因此上升。

重組後及[編纂]時，根據控股股東確認書，盧先生、Chua先生、陳先生、梁先生、盧立喜先生、盧立發先生、吳先生及終極環球為一組控股股東。

本集團的主要里程碑

下表載列本集團發展的主要里程碑：

年份	里程碑
----	-----

1986年	Ngai Chin註冊成立
-------	---------------

歷史、重組及集團架構

年份	里程碑
1986年	Ngai Chin獲授首份標書，為一間位於新加坡哥烈碼頭(Collyer Quay)的國際保險經紀及風險管理公司提供服務
1986年	Ngai Chin取得其首項服務業室內裝修項目，為一間位於新加坡Scotts Road的國際酒店提供服務
2008年	Ngai Chin就(1)項目管理及室內翻新及建造；及(2)室內翻新及建造相關產品製造商獲頒授ISO 9001:2000
2008年	Ngai Chin獲頒授ISO 9001:2008質量管理體系標準、ISO 14001:2004環境管理體系標準及OHSAS 18001:2007職業健康安全管理体系標準
2009年	Ngai Chin向建設局註冊為第二類一般建造商
2009年	Ngai Chin獲職業安全健康局頒授bizSAFE星級證書(bizSAFE Level Star Certificate)
2013年	Ngai Chin遷入其目前位於新加坡59 Sungei Kadut Loop的處所
2013年	Ngai Chin獲貿易及行業協會(新加坡)(Trade and Industry Association (Singapore))頒授2013/2014年度亞洲中小型企業獎(SMEs Asia Award，其為頒授予亞洲頂尖中小型企業的獎項)
2016年	Ngai Chin分別就室內翻新工程及為環境管理系統進行的室內翻新工程獲頒ISO 9001:2015及ISO 14001:2015
2018年	Ngai Chin向建設局註冊為第一類一般建造商

歷史、重組及集團架構

公司歷史

於最後實際可行日期，本集團由本公司、芊榮及Ngai Chin組成。本公司及附屬公司的公司成立簡史及往績記錄期間主要股權變動如下。

本公司

為進行[編纂]，本公司於2019年1月7日在開曼群島根據公司法註冊成立為獲豁免有限公司，法定股本為380,000港元，分為38,000,000股股份。本公司註冊成立後，Conyers Trust Company (Cayman) Limited的代名人獲配發及發行一股未繳款初始股份（「初始股份」）。同日，初始股份無代價轉讓予終極環球。因此，本公司成為終極環球的全資附屬公司。於2019年3月21日，本公司根據公司條例第16部註冊為非香港公司。

於[●]，本公司透過增設9,962,000,000股在各方面與現有股份享有同地位的股股份，將法定股本由分為38,000,000股股份的380,000港元增加至包含10,000,000,000股股份的100,000,000港元。有關本集團股本變動的詳情，請參閱本文件附錄四「有關本公司及其附屬公司的進一步資料—2.本公司股本變動」一段。

由於重組所致，本公司成為本集團的最終控股公司。有關該等轉讓的其他詳情，請參閱本節下文「重組」一段。

芊榮有限公司

於2018年7月27日，芊榮在英屬處女群島註冊成立為有限公司，獲批准發行最多50,000股單一類別的股份，每股面值1.00美元。於2019年1月18日，本公司按面值獲配發及發行其中一股1.00美元的股份，代價以現金支付。因此，芊榮成為本公司的全資附屬公司。

芊榮是一間投資控股公司，為Ngai Chin的中介控股公司。

終極環球

於2018年11月8日，終極環球在英屬處女群島註冊成立為有限公司。終極環球獲批准發行最多50,000股單一類別的股份，每股面值1.00美元。於2019年1月2日，盧先生、盧立發先生、盧立喜先生、Chua先生、陳先生、吳先生及梁先生按面值分別獲配發及發行其中33股、10股、10股、15股、12股、10股及10股股份，代價以現

歷史、重組及集團架構

金支付。因此，終極環球分別由盧先生、Chua先生、陳先生、梁先生、盧立喜先生、盧立發先生及吳先生全資擁有33.0%、15.0%、12.0%、10.0%、10.0%、10.0%及10.0%權益。

Ngai Chin

Ngai Chin(為重組完成後的間接全資及主要經營附屬公司)承辦於新加坡提供室內裝修服務的業務。Ngai Chin於1986年6月30日在新加坡註冊成立，已發行股本為4.00新加坡元，包括四股每股1.00新加坡元的股份，盧立發先生、Ong Kian Heng Gary先生、Leong Nam Heng先生及盧先生各自獲配發一股股份，各代價為1.00新加坡元。

自1988年至2014年，Ngai Chin的已繳足股本因以下配發由4.00新加坡元(由4股每股1.00新加坡元的股份組成)增加至1,500,000新加坡元(由1,500,000股每股1.00新加坡元的股份組成)。

於1988年11月1日，合共49,996股股份按以下方式以代價每股1.00新加坡元發行予盧先生、Leong Nam Heng先生及盧立發先生：(i)9,999股股份發行予盧先生；(ii)9,999股股份發行予Leong Nam Heng先生；及(iii)29,998股股份發行予盧立發先生。有關配發後，Ngai Chin的已發行股本增至50,000新加坡元，由50,000股每股1.00新加坡元的股份組成。

於1991年7月29日，合共50,000股股份按以下方式以代價每股1.00新加坡元發行予盧先生、Leong Nam Heng先生及盧立發先生：(i)30,000股股份發行予盧先生；(ii)10,000股股份發行予Leong Nam Heng先生；及(iii)10,000股股份發行予盧立發先生。有關配發後，Ngai Chin的已發行股本增至100,000新加坡元，由100,000股每股1.00新加坡元的股份組成。

於1997年6月30日，合共200,000股股份按以下方式以代價每股1.00新加坡元發行予盧先生、Leong Nam Heng先生、盧立發先生及Low Lek Guan先生：(i)118,000股股份發行予盧先生；(ii)40,000股股份發行予Leong Nam Heng先生；(iii)40,000股股份發行予盧立發先生；及(iv)2,000股股份發行予Low Lek Guan先生。有關配發後，Ngai Chin的已發行股本增至300,000新加坡元，由300,000股每股1.00新加坡元的股份組成。

於1997年12月5日，合共200,000股股份按以下方式以代價每股1.00新加坡元發行予盧先生、Leong Nam Heng先生、盧立發先生及Low Lek Guan先生：(i)118,000股股份發行予盧先生；(ii)40,000股股份發行予Leong Nam Heng先生；(iii)40,000股股份發行予盧立發先生；及(iv)2,000股股份發行予Low Lek Guan先生。有關配發後，Ngai Chin的已發行股本增至500,000新加坡元，由500,000股每股1.00新加坡元的股份組成。

歷史、重組及集團架構

於2011年1月1日，股東作出的轉讓載列如下，每次轉讓的代價乃按每股股份面值1.00新加坡元釐定。

轉讓人	承讓人	於Ngai Chin的 股份數目	代價
盧立洲	Chua Boon Par	75,000	75,000新加坡元
盧立洲	陳明輝	10,000	10,000新加坡元
盧立發	陳明輝	50,000	50,000新加坡元
Low Lek Guan	吳富華	50,000	50,000新加坡元
Low Lek Guan	梁偉杰	50,000	50,000新加坡元
總計		235,000	235,000新加坡元

有關轉讓後，Ngai Chin的股權架構如下：

股東姓名	於Ngai Chin 持有的股份數目	股權百分比
盧立洲	195,001	39.0%
盧立發	69,999	14.0%
Chua Boon Par	75,000	15.0%
陳明輝	60,000	12.0%
吳富華	50,000	10.0%
梁偉杰	50,000	10.0%
總計	500,000	100.0%

於2014年2月18日，合共1,000,000股股份按以下方式以代價每股1.00新加坡元發行予Chua先生、陳先生、盧立發先生、吳先生、梁先生及盧先生：(i) 150,000股股份發行予Chua先生；(ii) 120,000股股份發行予陳先生；(iii) 100,000股股份發行予盧立發先生；(iv) 100,000股股份發行予吳先生；(v) 100,000股股份發行予梁先生；及(vi) 430,000股股份發行予盧先生。有關配發後，Ngai Chin的已發行股本增至1,000,000新加坡元，由1,000,000股每股1.00新加坡元的股份組成。

由於於1988年至2017年進行的上述一系列配發及一系列轉讓，包括但不限於下文所述於2011年1月1日的轉讓及於2017年1月1日的轉讓，Ngai Chin由控股股東共同持有。

歷史、重組及集團架構

隨後，於2017年1月1日，盧先生轉讓150,000股普通股予其兄弟盧立喜先生，代價總額為150,000新加坡元，乃基於每股股份面值1.00新加坡元釐定。於2017年1月1日，控股股東持有Ngai Chin的股權架構如下：

股東姓名	於Ngai Chin 持有的股份數目	股權百分比
盧立洲	495,000	33.0%
Chua Boon Par	225,000	15.0%
盧立發	150,000	10.0%
吳富華	150,000	10.0%
盧立喜	150,000	10.0%
陳明輝	180,000	12.0%
梁偉杰	150,000	10.0%
總計	1,500,000	100%

上述情況後，Ngai Chin的股本維持不變，根據重組，Ngai Chin成為本公司的間接全資附屬公司。重組詳情載於本節下文「重組」一段。

重組

本集團已為籌備[編纂]進行重組，步驟如下：

- 於2019年1月7日，本公司在開曼群島註冊成立為獲豁免有限公司，法定股本為380,000港元，分為38,000,000股股份。本公司註冊成立後，Conyers Trust Company (Cayman) Limited的代名人獲配發及發行初始股份，初始股份同日其後轉讓予終極環球。
- 於2018年7月27日，芊榮在英屬處女群島註冊成立為有限公司，獲批准發行最多50,000股單一類別的股份，每股面值1.00美元。於2019年1月18日，芊榮按面值向本公司配發及發行一股股份，代價以現金支付。
- 於[●]，盧先生、Chua先生、陳先生、梁先生、盧立喜先生、盧立發先生、吳先生及本公司訂立買賣協議，據此，盧先生、Chua先生、陳先生、梁先生、盧立喜先生、盧立發先生及吳先生轉讓彼等於Ngai Chin的全部股權予芊榮(即本公司的代名人)，代價為本公司(i)向終極環球(即盧先生、Chua

歷史、重組及集團架構

先生、陳先生、梁先生、盧立喜先生、盧立發先生及吳先生的代名人)配發及發行99股入賬列作繳足的股份；及(ii)將初始股份入賬列作繳足。於[●]，轉讓及發行及配發已妥善合法地完成及結清。

[編纂]及[編纂]

重組完成後，但在[編纂]及[編纂](並無計及因行使[編纂]或根據購股權計劃可能授出的購股權而可能配發及發行的任何股份)前，本公司的全部已發行股本將由終極環球持有，而終極環球則由盧先生、Chua先生、陳先生、梁先生、盧立喜先生、盧立發先生及吳先生分別持有其33.0%、15.0%、12.0%、10.0%、10.0%、10.0%及10.0%權益。

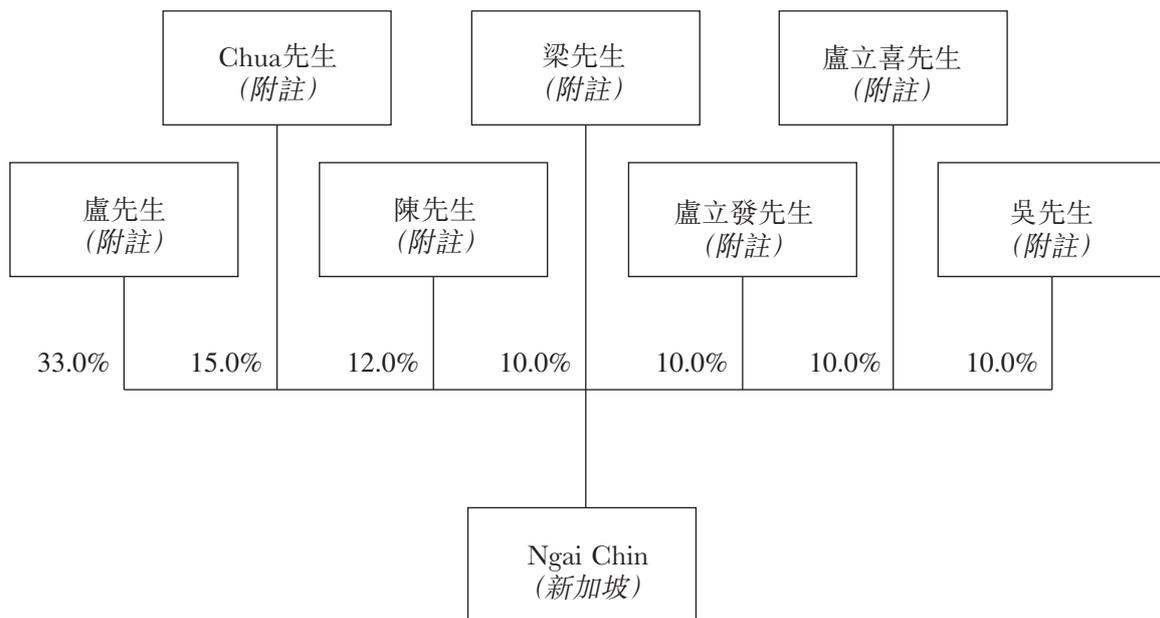
待本公司根據[編纂]發行新股份而增設本公司股份溢價賬，本公司股份溢價賬內的[編纂]便會撥作資本，應用於按面值悉數支付合共[編纂]股新股份，以配發及發行予當時按這種方式於[編纂]之前之日營業時間結束前(或按其指示)登記的現有股東。

歷史、重組及集團架構

本集團的公司架構

下圖說明我們(i)緊接重組前；(ii)緊隨重組後(但在[編纂]及[編纂]前，且並無計及因行使[編纂]或根據購股權計劃可能授出的購股權而可能配發及發行的任何股份)；及(iii)緊隨[編纂]及[編纂]完成後(但並無計及因行使[編纂]或根據購股權計劃可能授出的購股權而可能配發及發行的任何股份)的公司架構：

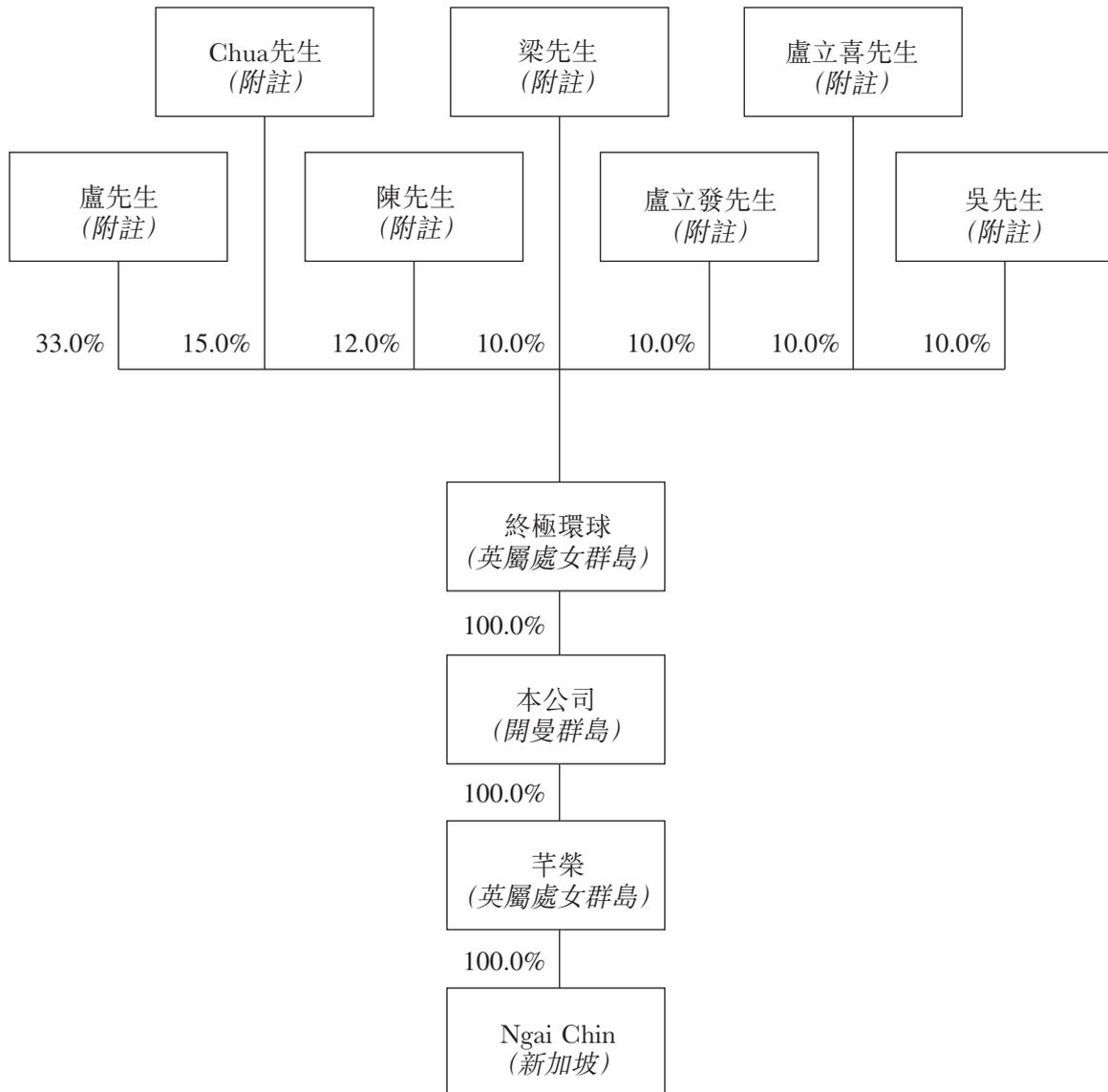
本集團緊接重組前的股權結構載列如下：



附註： 盧先生、Chua先生、陳先生、梁先生、盧立喜先生、盧立發先生及吳先生於往績記錄期間為一組控股股東，並將於[編纂]後繼續擔任控股股東，其他詳情請參閱本文件「與控股股東的關係」一節內「我們的控股股東」一段。

歷史、重組及集團架構

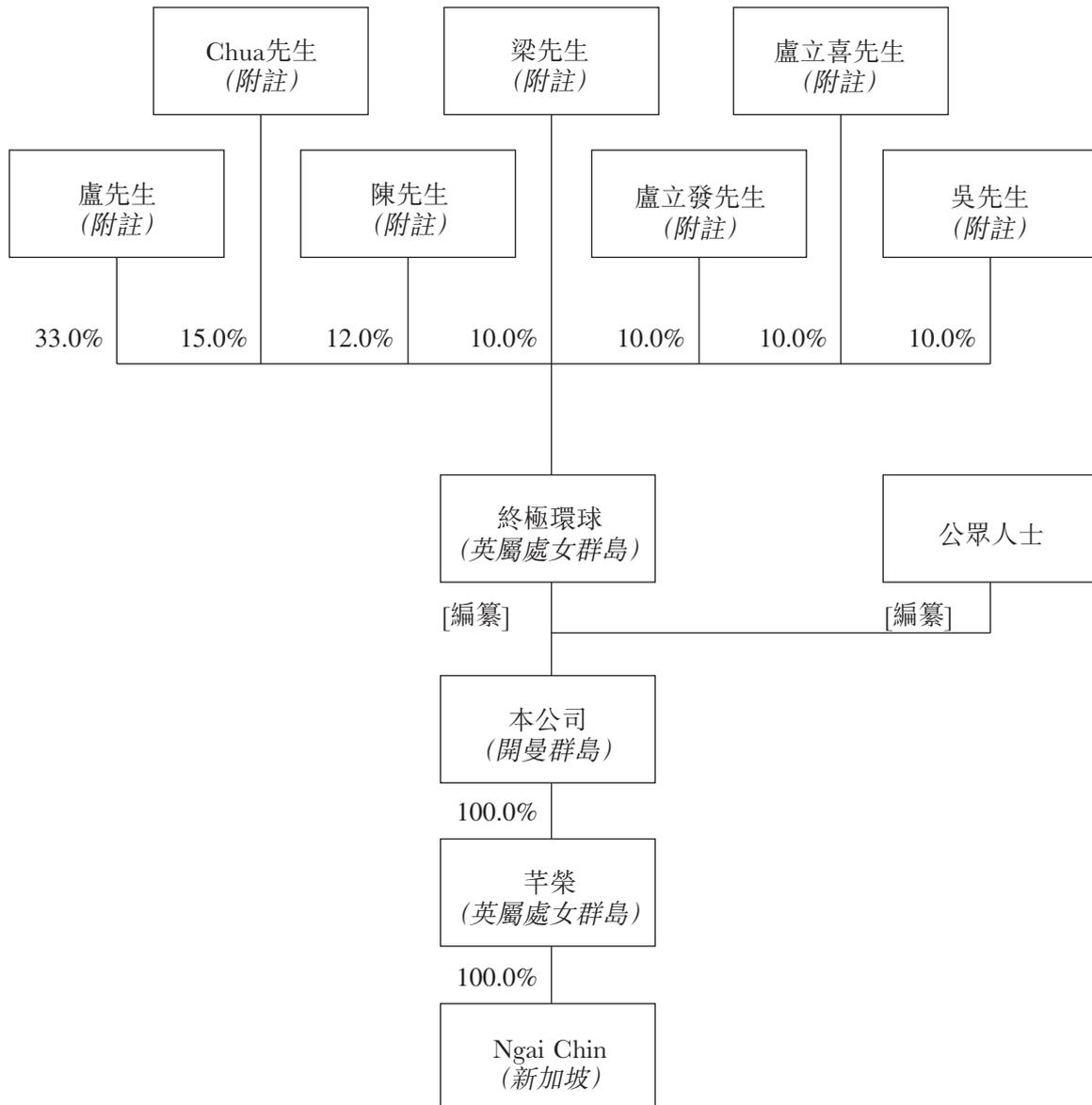
本集團緊隨重組後(但在[編纂]及[編纂]前，且並無計及因行使[編纂]或根據購股權計劃可能授出的購股權而可能配發及發行的任何股份)的股權結構載列如下：



附註： 盧先生、Chua先生、陳先生、梁先生、盧立喜先生、盧立發先生及吳先生於往績記錄期間為一組控股股東，並將於[編纂]後繼續擔任控股股東，其他詳情請參閱本文件「與控股股東的關係」一節內「我們的控股股東」一段。

歷史、重組及集團架構

本集團緊隨[編纂]及[編纂]完成後(但並無計及因行使[編纂]或根據購股權計劃可能授出的購股權而可能配發及發行的任何股份)的股權結構載列如下：



附註： 盧先生、Chua先生、陳先生、梁先生、盧立喜先生、盧立發先生及吳先生於往績記錄期間為一組控股股東，並將於[編纂]後繼續擔任控股股東，其他詳情請參閱本文件「與控股股東的關係」一節內「我們的控股股東」一段。

業 務

概覽

我們於1986年創立，為總部設於新加坡的室內裝修服務供應商。根據弗若斯特沙利文報告，以收益計，我們為2017年新加坡室內裝修市場第三大參與者，成就有目共睹。室內裝修服務一般涉及於室內空間將設計化為實物的過程。我們的室內裝修服務包括(i)室內裝修項目的項目管理及施工管理；(ii)室內裝修工程建造及安裝；(iii)定製、製造及供應粗／細木器及室內設備；及(iv)在特定情況下維修保養我們承接的項目。

我們擁有悠久營運歷史，已在室內裝修業積累專業經驗，更在私營商業領域提供室內裝修服務，累積豐富實績。於往績記錄期間，我們的客戶包括(i)商業及輕工業物業業主或承租人；(ii)建築承建商；及(iii)專業顧問，而收益主要來自涉及辦公空間裝修工程的項目。

儘管於往績記錄期間我們主要專注於為辦公空間提供室內裝修服務，我們過往亦曾為服務業客戶提供室內裝修服務，包括酒店房間及餐飲零售空間的室內裝修服務。事實上，於1986年及1988年，我們取得位於新加坡Scotts Road及烏節路(Orchard Road)的兩間國際酒店的室內裝修項目。較近期者，於2016年，我們投得位於新加坡Stevens Road的會所的客房的設計及建造項目。於2017年，我們亦承接新加坡Orchard Central購物中心餐飲零售空間的室內裝修項目。有關詳情，請參閱本文件「歷史、重組及集團架構」一節。因此，我們認為，我們在為各類私營商業項目(包括辦公空間、餐飲零售空間、客房及酒店房間)提供室內裝修服務方面，經驗豐富。

我們認為，我們提供及時、快速及有效，且符合客戶需求的解決方案的能力，為我們能於室內裝修業經營並持續發展的主要因素之一，亦令本集團獲取客戶信任及欣賞，繼而推動本集團成為新加坡室內裝修供應商行業聲譽卓著的參與者之一。我們設有自家工廠及製造處所，能憑藉自家實力，以高超技術在最短時間內實踐客戶的概念，化概念成實物，我們認為，此為我們成功的關鍵。我們就室內裝修項目派遣自家的建築及製造工人至項目工地，以及工廠及製造處所，我們可更好地監控工程質素及進度。於最後實際可行日期，我們擁有合共347名僱員。為及時完成項

業 務

目，我們善用與供應商建立的長久關係。我們於本地室內裝修市場聲譽卓著，主要建基於豐富的實績、經驗豐富的管理層團隊及與主要客戶的良好關係。

於往績記錄期間，我們主要以下列方式提供室內裝修服務：(i)作為室內裝修項目的項目及施工經理，負責(其中包括)項目的室內裝修工程的整體執行，包括於服務開始起至交付竣工證書期間，規劃、協調、現場監察及監督項目，以及於保修期跟進修正瑕疵；(ii)室內裝修工程建造及安裝，負責將設計化為實物；(iii)定製、製造及供應粗／細木器及室內設備；及(iv)在特定情況下，於保修期後為我們承接的項目提供室內裝修工程維修保養。

儘管於往績記錄期間我們在絕大部分室內裝修項目中以總承建商身份行事，惟亦存在我們以分包商身份參與室內裝修項目的情況。例如，我們得到委聘總承建商或專業顧問的客戶提名而獲有關總承建商或專業顧問選擇及委聘時，本集團通常以分包商身份行事，監督項目及／或進行與項目有關的工程。

下表載列截至2018年12月31日止三個年度及截至2019年6月30日止六個月按客戶類別劃分的收益詳情：

	截至12月31日止年度						截至2019年	
	2016年		2017年		2018年		6月30日止六個月	
	千 新加坡元	佔收益 總額百分比 (%)	千 新加坡元	佔收益 總額百分比 (%)	千 新加坡元	佔收益 總額百分比 (%)	千 新加坡元	佔收益 總額百分比 (%)
業主／承租人	41,898	66.4	55,772	77.7	65,153	80.3	33,803	92.6
建築承建商	14,995	23.8	9,183	12.8	7,450	9.2	416	1.1
專業顧問	6,213	9.8	6,821	9.5	8,564	10.5	2,305	6.3
總計	63,106	100.0	71,776	100.0	81,167	100.0	36,524	100.0

業 務

下表載列於往績記錄期間按角色(總承建商或分包商)劃分的收益詳情：

	截至12月31日止年度						截至2019年	
	2016年		2017年		2018年		6月30日止六個月	
	千 新加坡元	佔收益 總額百分比 (%)	千 新加坡元	佔收益 總額百分比 (%)	千 新加坡元	佔收益 總額百分比 (%)	千 新加坡元	佔收益 總額百分比 (%)
總承建商	41,898	66.4	55,772	77.7	65,153	80.3	33,803	92.6
分包商	21,208	33.6	16,004	22.3	16,014	19.7	2,721	7.4
總計	<u>63,106</u>	<u>100.0</u>	<u>71,776</u>	<u>100.0</u>	<u>81,167</u>	<u>100.0</u>	<u>36,524</u>	<u>100.0</u>

於往績記錄期間及直至最後實際可行日期，我們已承接合共143個室內裝修項目。於最後實際可行日期，本集團有13個手頭項目(即已動工但未竣工的項目及已獲授但未動工的項目)，合共約27.7百萬新加坡元尚未確認為截至2019年6月30日止六個月後的收益，其中約19.5百萬新加坡元及8.2百萬新加坡元預期分別確認為截至2019年12月31日止六個月及截至2020年12月31日止年度的收益。

根據弗若斯特沙利文報告，我們預期新加坡的室內裝修服務需求會持續存在，原因包括(i)建築項目數量增加，帶來潛在室內裝修服務項目；(ii)室內裝修市場辦公室分部的需求增長；及(iii)有待重建的老化樓宇數量增加。憑藉卓越的市場聲譽以及與客戶及供應商的關係，我們相信我們已為把握上述增長機遇做好充分準備。根據弗若斯特沙利文報告，由於室內裝修項目日趨複雜，室內裝修服務供應商正擴大其服務範疇，滿足客戶日益提高的預期。此外，我們擬實施擴充計劃(詳述於本文件「業務策略」一節)，以成為全面綜合室內裝修服務供應商，向客戶提供一整套服務，滿足其室內裝修及配套需求。為實現該業務目標，我們計劃(其中包括)(i)收購一間總部設於新加坡的室內設計公司；(ii)建立一支註冊若干ME工種的自家MEP團隊；及(iii)加強人力資源，包括設立金屬工程及泥水工程團隊。領先的市場參與者正透過垂直整合及豐富產品組合尋求擴充機會。因此，我們認為，豐富服務組合(包括室內設計、MEP服務、金屬工程及泥水工程服務)對我們於目前室內裝修市場持續獲得市場份額及建立作為綜合室內裝修服務供應商的聲譽至關重要。

業 務

同時，我們亦計劃擴大現有客源及善用我們於服務業提供室內裝修服務的過往經驗探尋更多商機，以增加我們於新加坡商業室內裝修市場的市場份額。

競爭優勢

我們認為，本集團的成功有賴以下競爭優勢：

我們為新加坡室內裝修業的領先室內裝修公司之一，專營私營商業領域的室內裝修服務，實績豐富，有目共睹

根據弗若斯特沙利文報告，以收益計，我們為2017年新加坡室內裝修市場第三大參與者。因此，我們建立作為新加坡領先室內裝修公司之一的市場地位。

我們認為，就客戶為其項目尋求全面解決方案而言，我們竭力提供整套全面室內裝修服務的做法為客戶提供時間上的便利，並可節省成本。室內裝修服務範圍包括提供室內裝修項目的項目管理及施工管理服務及室內裝修工程，以及透過工廠為項目定製、製造及供應粗／細木器及室內設備的附加實力。就全面服務做法而言，我們能管理及協調室內裝修項目的各個方面，如規劃、採購、執行及協調供應商及分包商，致力交付符合或超出客戶預期的結果。

我們認為，憑藉於室內裝修市場逾30年的實績，結合技術經驗及策略性定價，我們成功與競爭對手競爭。於往績記錄期間，我們的收益分別為63.1百萬新加坡元、71.8百萬新加坡元、81.2百萬新加坡元及36.5百萬新加坡元。就此而言，我們認為，有關增長主要歸因於我們卓越的聲譽及豐富的實績。

我們與主要客戶(包括專業顧問及跨國公司)建立長久穩固關係

自1986年成立以來，本集團與看重我們能準時提供優質成果的實力的客戶建立關係。於往績記錄期間，客戶組合包括(i)新加坡商業及輕工業物業的業主或承租人；(ii)建築承建商；及(iii)新加坡專業顧問。部分專業顧問已與我們合作平均五至十年，並持續邀請我們參與及／或競投其需要室內裝修工程的項目，顯示專業顧問

業 務

信任及了解我們有能力滿足其及其客戶對項目的要求。董事認為，與專業顧問的穩固關係能提高我們於新加坡室內裝修業的知名度及受關注度，並增加獲邀參與投標的機會。

此外，我們認為，我們與客戶維持良好關係的能力將有助本集團維持穩定收益來源。於往績記錄期間，除專業顧問以外，我們的客戶亦包括跨國公司、主要金融機構及其他跨國專業服務企業。董事認為，本集團能憑藉現有與該等客戶的關係，進一步提高作為領先室內裝修服務供應商的聲譽，並於日後創造新商機。

有關我們客戶的進一步詳情，請參閱本文件「業務—客戶」一節。

我們透過自家生產設施製造粗／細木器及室內設備，取得規模經濟，繼而降低生產成本

由於定製、製造及供應粗／細木器及其他室內設備為室內裝修項目的組成部分，我們認為，透過位於新加坡59 Sungei Kadut Loop的自家生產設施製造粗／細木器及室內設備的能力，為我們的優勢之一。根據弗若斯特沙利文報告，於新加坡擁有自家生產或加工設施的室內裝修服務供應商的數量有限，我們認為，我們藉此從競爭對手中脫穎而出。我們認為，我們的生產規模可讓我們取得規模經濟，從而降低生產成本。擁有自家製造設施亦令我們可及時迅速地實踐客戶或其顧問想要的概念，並將有關概念化為實物。我們亦認為，就生產我們項目中的主要材料之一粗／細木器及室內設備而言，透過自家生產設施製造粗／細木器及室內設備，靈活性更大。此外，透過自家生產設施製造木製品不僅可更妥善地管理生產時間表，有助有效緊守項目時限，亦可監控產品質素，確保高標準的質素及一致性。此舉令我們得以更好地控制成本架構，原因為我們的經營能受益於規模經濟，達致高成本效益。

管理層團隊經驗豐富，且有承擔，全體執行董事均於室內裝修市場從事逾15年

全體執行董事均於室內裝修市場從事逾15年，有助制定業務戰略，並帶頭推動

業 務

業務運營的發展。我們認為，卓越的管理專業知識結合高級管理層團隊，已經並將繼續向客戶證明，我們能有效快速滿足已訂約項目的客戶需求，並令其滿意。

經驗豐富的管理層團隊由執行董事Chua先生、陳先生及梁先生(全部於室內裝修市場從事逾15年)監察。我們認為，董事與高級管理層團隊攜手，可令本集團準確評估項目的規格、資源需求及難度。同時，此舉確保項目可準時穩妥進行。有關董事及高級管理層團隊的資歷及經驗的進一步詳情，請參閱本文件「董事及高級管理」一節。

我們認為，董事的經驗及領導能力，結合經驗豐富的員工團隊，為實施策略及取得未來發展及更多市場份額的主要支柱。

我們能於客戶規定的時限內有效快速管理項目，並向客戶提供優質服務

我們認為，我們於準時完成項目及持續符合客戶預期及要求方面的記錄良好。於往績記錄期間及直至最後實際可行日期，我們已承接合共143個項目，已完成當中130個項目，餘下13個項目仍在進行。由於我們一般負責室內裝修項目的項目管理及施工管理，我們能確保項目準時快速完成。任何延誤可能對我們與客戶的關係造成負面影響，並可能損害本集團的往績記錄。我們認為，我們有足夠的經驗及知識準時執行及管理項目。管理層承接任何潛在項目前，將評估我們能否於客戶指定的時限內完成其項目。

為確保服務質素，我們已設立一系列環保、健康及工作場所安全(「**環保、健康及工作場所安全**」)政策，並致力追求高水平安全準則及環境影響監控。有關環保、健康及工作場所安全政策的進一步詳情，請參閱本文件「**業務—環保、健康及工作場所安全政策**」一節。我們的室內裝修服務持續獲ISO 14001:2004、ISO 9001:2008及bizSAFE星級證書等安全認證，顯示我們已實施足以交付優質服務且符合新加坡環保、健康及工作場所安全規例的系統及程序。

我們認為，我們能緊守時限有效快速管理供應商的服務及材料交付，並交付優質解決方案，為我們取得回頭客的主因。

業 務

業務策略

我們是一家新加坡老牌室內裝修服務供應商。以收益計，我們於2017年高居新加坡室內裝修服務供應商中的最大參與者之列，成就有目共睹。作為服務供應商，我們矢志為客戶提供整套優質服務，成為能滿足其室內裝修及相關需求的全面一站式服務供應商。因此，我們認為，提供整套全面服務的實力對我們於新加坡室內裝修市場保持及促進成功運作至為關鍵。根據弗若斯特沙利文報告，於新加坡，能夠提供室內裝修解決方案及相關工程（如室內設計、MEP工程、金屬工程及泥水工程）的市場參與者更受客戶青睞，為我們的觀點提供事實支持。

憑藉我們的成功及弗若斯特沙利文報告所示的市場氣氛，我們擬將自身打造成為能提供廣泛室內裝修及相關服務（包括室內設計服務及MEP）的綜合室內裝修服務供應商。

我們擬透過以下方法達成業務目標：(i)透過收購一間總部設於新加坡的室內設計公司，增強自家提供室內設計相關服務的實力；(ii)透過招募專才及向建設局申請註冊若干MEP工種，增強自家提供MEP服務的實力；(iii)擴展業務及經營規模，以承接更多室內裝修項目及更多範疇的服務；及(iv)透過承接類型更廣的項目（包括服務業項目），擴大我們在私營商業領域的客源。

我們的主要業務策略如下：

1. 使我們具備提供室內設計相關服務的能力

董事認為，室內設計流程是大多數室內裝修項目的關鍵第一步。它包括與建築師及客戶密切合作，在滿足客戶期望與預算的情況下，提供同時具備功能與美觀的設計。就現有項目而言，我們與外聘室內設計師合作投標，我們僅承接有關項目的室內裝修工程，就此，我們按照外聘室內設計師提供的設計圖則施工，我們並不承接任何室內設計工程，原因為我們現時不具備該能力。於投標階段，我們與設計師合作，提供符合招標要求的初步設計，期望中標，倘中標，我們將向有關設計師分包有關設計工程。向設計師支付的費用乃與客戶磋商後釐定，並構成標書的一部分。

業 務

因此，董事認為，通過簡化業務流程將使我們自身具備室內設計能力，從而實現垂直整合及提高效率。我們擬通過策略性收購一間總部設於新加坡的室內設計公司來實現該目標。

董事擬動用約[編纂](相當於約[編纂])，估估計[編纂][編纂]約[編纂]，策略性收購總部設於新加坡的室內設計公司(「潛在目標公司」)的全部或大多數股權，以取得協同效益，並成為綜合室內裝修服務供應商(「策略性收購」)。就此而言，我們已委聘一名獨立商業諮詢顧問(「商業諮詢顧問」)，以根據我們釐定的甄選準則於新加坡識別及甄選合適的潛在目標公司。

(1) 策略性收購的協同效益

基於以下理由，董事認為，策略性收購對本集團有利：

(a) 展現自家承接室內設計工程的能力，提高我們於投標過程中的競爭力

根據董事的行業經驗，專業顧問及建築物業主或承租人等客戶選擇室內裝修供應商時，一般會考慮投標人的內部實力及專業知識及其能否提供室內裝修過程涉及的廣泛服務，包括能否提供自家室內設計服務。由於我們目前並無自家設計專業技術，對於不但需要一般室內裝修服務，亦要求我們提供設計理念及圖則的設計及建造項目，我們通常與外聘室內設計師合作，於提交相關設計及建造項目招標文件前提供相關設計。收購潛在目標公司將可讓本集團繼續發展希望發展的上遊業務，最終本集團可向客戶提供更全面綜合一條龍服務，符合成為新加坡綜合室內裝修服務供應商的業務策略。由於客戶越來越普遍地委聘可提供整套服務(包括室內設計)的室內裝修服務供應商，以便更好地進行整體項目規劃與實施，此與弗若斯特沙利文報告相符。此

業 務

外，擁有屬於我們自身的內部室內設計技能將更有助我們擴展服務範疇以包括空間規劃，董事相信空間規劃為室內裝修項目的一項基本範疇，原因為其能夠將空間最大化，並透過此，我們向客戶提供價值。董事相信，考慮到以下因素，目前是收購一家室內設計公司以發展業務的合適時機：

- (1) 自2016年起，本集團已自客戶及／或專業顧問接獲越來越多參與設計及建造項目投標的邀請。然而，我們相信，由於本集團並無自家設計專長，故我們認為，由於我們缺乏自家設計專業技術，無法取得該等設計及建造項目。我們於2013年至2015年（即往績記錄期間之前的三年）已投標但未取得的設計及建造項目有十個，合約總金額約4.9百萬新加坡元。我們於往績記錄期間直至最後實際可行日期已投標但未取得的設計及建造項目有20個，該等項目的合約總金額約72.0百萬新加坡元。截至2018年12月31日止三個年度各年，我們已投標但未取得的設計及建造項目的合約總金額約14.8百萬新加坡元，而截至2019年6月30日止六個月及直至最後實際可行日期，有關金額增加至約27.7百萬新加坡元。我們認為，此暗示本集團的機會成本因缺乏自家設計的能力而增加。合約總金額乃由董事根據該等項目的工程要求估計。

尤其是，於2017年，本集團未取得一個涉及約200,000平方呎的研發空間提供綜合裝修服務（包括設計工程）的規模龐大的項目，如董事基於將予進行的工程的估計，合約金額約19.0百萬新加坡元。

根據董事自該客戶接獲的反饋，我們未能獲得該項目的主要原因是我們並無可支持大型項目所需設計服務的內部設計專長，尤其是在整個項目過程中設計需要與客戶進行大量互動及協調，以形成及落實其設計方案，因沒有內部設計團隊致使本集團未能獲得此個大型項目。

此外，由於缺乏內部設計專長，而我們的客戶委聘的行業專業人士／顧問根據若干固定標準評估設計及建造的投標人，就我們的

業 務

設計能力而言其對我們的偏好程度不如對我們的競爭對手（彼等能夠提供內部設計服務）。因此，我們在獲取該等項目方面不如其他市場參與者有競爭力。

我們亦認為擁有相關內部設計專長乃客戶選擇設計及建造項目投標者的關鍵因素。此乃由於該等設計及建造項目伴隨大量設計成分，該等項目通常需要客戶與設計團隊進行較多互動。投標人有效接獲有關設計方案的反饋及輸入的能力為客戶的一項重要考慮因素，而董事認為外判設計者無法對有關客戶反饋作出及時有效的反應，這將影響我們中標該等設計及建造項目的機會。

- (2) 根據弗若斯特沙利文報告，隨著室內裝修市場的設計及建造趨勢上升，且越來越多室內裝修公司於整個項目的實施過程中採用設計及建造的業務模式，包括設計規劃、協調、監控及監督整個建造期，直至完工。此外，設計及建造項目的數目於業內持續上升。

下表載列本集團截至2018年12月31日止三個年度各年及截至2019年6月30日止六個月確認收益的設計及建造項目及僅涉及室內裝修工程而不包括設計工程（「純粹室內裝修」）的項目數目，以及於往績記錄期間自設計及建造以及純粹室內裝修工程確認的收益詳情：

	2016財政年度		2017財政年度			2018財政年度			截至2019年6月30日止六個月			
	項目數目	確認的 收益	佔收益 總額 (%)	項目數目	確認的 收益	佔收益 總額 (%)	項目數目	確認的 收益	佔收益 總額 (%)	項目數目	確認的 收益	佔收益 總額 (%)
		(千新加坡元)			(千新加坡元)			(千新加坡元)			(千新加坡元)	
設計及建造	1	224	0.4	8	8,690	12.1	9	7,912	9.7	6	3,433	9.4
純粹室內裝修	36	62,882	99.6	43	63,086	87.9	35	73,255	90.3	38	33,091	90.6
總計	37	63,106	100.0	51	71,776	100.0	44	81,167	100.0	44	36,524	100.0

於往績記錄期間，本集團確認收益的由我們進行的設計及建造項目數目持續增加，由截至2016年12月31日止年度約224,000新加坡元增至截至2018年12月31日止年度約7.9百萬新加坡元，顯示我們有迫切需要，須透過以[編纂][編纂]收購設總部於新加坡的室內設計公司設立自家設計團隊。

業 務

下表載列我們於往績記錄期間承接的設計及建造以及純粹室內裝修工程的毛利率：

	2016財政年度			2017財政年度			2018財政年度			截至2019年6月30日 止六個月		
	確認的 收益總額 (千新加坡 元)	毛利 (千新加 坡元)	毛利率 (%)									
設計及建造	224	83	37.1	8,690	2,219	25.5	7,912	2,512	31.7	3,433	781	22.7
純粹室內裝修	62,882	12,656	20.1	63,086	13,050	20.7	73,255	12,835	17.5	33,091	6,481	19.6
總計	63,106	12,739	20.2	71,776	15,269	21.3	81,167	15,347	18.9	36,524	7,262	19.9

根據本集團於往績記錄期間確認收益的項目，設計及建造項目毛利率較純粹室內裝修項目的毛利率高。董事亦認為發展自家設計團隊將能提高我們於投標過程中的競爭力，取得更多設計及建造項目，並提高項目利潤率。

基於上文所述，董事認為，此時為收購室內設計公司的合適時機，以為我們現時提供的服務增值及提高項目利潤率。本集團之前並不認為策略性收購為可行的選擇，原因為我們並無足夠財務資源同時進行策略性收購，並維持現有規模及營運。

(b) 提高效率及培養客戶關係

設有自家設計團隊可令我們更有效承接設計及建造項目，以及向客戶提供優質綜合服務。自家設計團隊可令我們與客戶緊密合作，以更好地了解其特定要求，確保滿足其要求，令其滿意。此舉可免卻客戶須接觸多家提供不同專業服務的服務供應商的麻煩。此外，設有內部設計團隊將令我們更好地控制項目時間表及盡量減少任何延誤，尤其是客戶要求設計變動的情況。

(c) 向經擴大客源推廣服務

董事認為，透過策略性收購，本集團將可向經擴大客源推廣服務。我們物色潛在目標公司的標準之一是有關公司須擁有為公司辦公室及／或服務業提供至少三年室內設計服務的往績記錄（見下文「識別

業 務

及甄選潛在目標公司」一段)。在策略性收購此類潛在目標公司之後，我們將能接觸其現有客源，特別是在服務業客戶，並以綜合室內裝修解決方案供應商定位，能夠同時承接項目的室內設計及室內裝修工程。

董事認為，我們增加服務組合，於行內佔有競爭優勢，並於滿足客戶需求時，有更大彈性。

儘管策略性收購有上述裨益，策略性收購亦帶來若干執行風險(詳情載於本文件「風險因素—我們不一定能成功實施業務計劃」一節)：

- (a) 本集團缺乏管理室內設計業務的經驗，並可能不熟悉潛在目標公司的業務流程及體系。因此，我們可能難以管理潛在目標公司的業務及營運。本集團打算透過確保潛在目標公司現有管理層及合資格人員同意於完成策略性收購後繼續受僱至少兩年，確保潛在目標公司管理不中斷，緩減有關風險。
- (b) 我們可能難以整合潛在目標公司的資產、營運及技術。未能有效將我們現有業務與潛在目標公司業務整合，可能導致營運效率低下。本集團打算透過盡可能保留潛在目標公司現有資產、營運及技術，並確保「業務策略—投資硬件設備及電腦軟件，以提高資訊科技實力及項目實施效率」一節所載，我們擬採用的新技術，如企業資源規劃系統，亦應用於潛在目標公司，確保系統融合，緩減有關風險。
- (c) 策略性收購可能影響我們與現時與我們合作進行設計及建造項目的外聘室內設計師的現有關係。倘自家室內設計團隊並

業 務

無能力及資源承接所有設計及建造項目的室內設計相關工程，我們可能仍委聘外聘室內設計師，而其可能向我們提供競爭力較低的定價，原因為其可能視我們為競爭對手。

- (d) 經考慮上文所披露的策略性收購所帶來的協同效益，董事認為於策略性收購後，潛在目標公司將集中優先進行本集團的設計及建築工程。鑑於該等潛在目標公司相對規模較小（即平均約20名僱員），其未必擁有足夠資源同時承接本集團的項目及潛在目標公司現有客戶的項目。因此，概不保證潛在目標公司將能繼續自策略性收購前慣常合作的客戶產生溢利，可能影響其財務業績。經考慮本集團自客戶及／或專業顧問收到的設計及建造項目的投標邀請數目持續增加後，本集團打算透過於完成策略性收購潛在目標公司後，競投更多設計及建造項目，以充分運用潛在目標公司的能力，確保潛在目標公司的收益來源，並監督其經營成本及開支，以維持低水平經營成本及開支，緩減有關風險。

然而，經考慮策略性收購的潛在裨益及緩減執行風險的建議方案後，董事認為，進行策略性收購符合本集團整體利益。

(2) 策略性收購的商業考量

- (a) 盡量減少於室內設計行業招聘足夠專才所需的時間及不確定性

董事已考慮通過招聘額外員工或為現有員工提供相關培訓，在內部發展室內設計工程團隊的可行性。然而，計及(i)招聘及／或培訓室內設計工程熟練技工的專業團隊所需的時間及所涉及的不確定性；及(ii)缺乏直接進行室內設計項目的實績，董事認為，就商業考量而言，此舉並不可行。

業 務

董事確認，專業顧問及建築物業主或承租人於招標過程中考量有無往績及／或提供室內設計服務的經營歷史，屬常見行業慣例。基於我們過往進行室內設計的經驗有限，董事認為，我們難以於相對短期內積累業績。此外，策略性收購完成後，我們可擁有潛在目標公司的管理層及熟練技工的經驗，從而確保本集團可提供優質的室內設計服務。

(3) 識別及甄選潛在目標公司

為覓得合適的策略性收購目標公司，我們已委聘商業諮詢顧問，基於以下準則識別及甄選潛在目標公司：

(a) 財務要求

- 過去三個財政年度整體盈利及最近期財政年度EBITDA約0.45百萬新加坡元或以上
- 可以市盈率約六至八倍出售
- 資產負債比率低於20.0% (不包括按揭貸款(如有))
- 並無重大或然負債
- 處於淨資產狀況

(b) 經營要求

- 於新加坡獨資經營
- 超過十名僱員
- 為公司辦公室及／或服務業提供室內設計至少三年的往績

(c) 訴訟及／或不合規情況

- 根據公開搜索結果，並無重大持續訴訟或不合規情況
- 與新加坡稅務局之間並無現有稅務糾紛

業 務

(d) 其他

- 潛在目標公司的現有管理層及合資格人員同意於策略性收購後繼續受聘至少兩年

於篩選過程中，商業諮詢顧問已進行(其中包括)以下程序：

- 根據自新加坡會計與企業管理局及其他資料來源所得潛在目標公司的財務資料進行初步篩選；
- 根據進一步搜索，編製潛在目標公司的概況；及
- 完成上述甄選後，開始與潛在目標公司的潛在賣主聯絡。

於最後實際可行日期，商業諮詢顧問已篩選合共四名符合上述準則的潛在目標公司。

董事擬於[編纂]後接洽該等潛在目標公司以討論策略性收購。於最後實際可行日期，我們並無與任何潛在目標公司或彼等的任何賣方進行任何正式討論或訂立任何正式交易文件。

商業諮詢顧問已經且將繼續識別其他合適公司，以供我們進一步考慮及甄選，直至我們於[編纂]後達致收購目標公司的最後決策。倘策略性收購成本超出[編纂]，我們將動用自有內部資源為差額撥資。

2. 透過提高自家提供MEP服務的實力，擴大我們提供相關服務的範疇

根據弗若斯特沙利文報告，MEP工程為一項重要流程，指由MEP專家進行的承包或分包工程，該等專家負責一系列專業系統的設計、安裝、操作、監控及維護，如空調、製冷及通風工程、電氣工程、消防及管道工程。於往績記錄期間，我們把項目中的MEP工程分包予MEP專家，現時我們自身提供該類服務的能力有限。鑒於我們的目標是成為一家綜合室內裝修解決方案供應商，董事認為，本集團有必要具備自家提供MEP服務的能力。

業 務

為提高自家提供綜合室內裝修服務的實力，我們亦擬招聘及培訓能夠申請以下ME工種L3級的相關合資格人員：(i)ME01(空調、製冷及通風工程)；(ii)ME05(電機工程)；(iii)ME06(消防及防火系統)；及(iv)就提供ACMV、電機工程、防火及管道服務的ME12工種(管道及衛生工程)。根據弗若斯特沙利文報告，承建商參與室內裝修及MEP工程，可更了解整個項目的整體規劃，增加中標的機率。

董事認為，取得上述MEP工種可加強提供綜合室內裝修服務的實力，原因如下：

(1) 招標過程中的資格預審考慮因素

董事確認，在邀請投標前的投標人資格預審過程中，客戶通常會考慮該公司有否根據承建商註冊制度註冊。因此，董事認為，倘我們持有ME01、ME05、ME06及ME12「L3」級或以上註冊，則可能提高我們於投標過程中的競爭力，並提高中標率，從而提高我們於室內裝修市場的行業聲譽及市場地位。此外，董事確認，投標前，若干項目規定，MEP服務供應商須根據承建商註冊制度註冊，作為預審資格。儘管並無規定公司於私營領域提供有關服務須註冊ME工種，但本集團客戶於考慮投標人能力時考量提供MEP服務的投標人的註冊級別，並可能要求投標人提交其ME註冊證副本供考量。於往績記錄期間，我們分別競投61個、115個、73個及26個涉及MEP工程的項目，初步合約總額分別約91.9百萬新加坡元、179.8百萬新加坡元、256.6百萬新加坡元及77.5百萬新加坡元，並分別合共獲授14個、19個、21個及12個項目，初步合約總額分別約24.2百萬新加坡元、20.0百萬新加坡元、46.6百萬新加坡元及26.4百萬新加坡元。全部招標均要求MEP服務供應商／分包商提供其ME註冊證供客戶考量。因此，提高自家提供MEP服務的能力，並根據承建商註冊制度註冊，將令我們可參與更廣泛的招標(尤其是以須根據承建商註冊制度註冊為預審資格的招標項目)，從而擴大我們的客源。

業 務

(2) 提供自家服務節省成本及由MEP維修保養工程產生額外收入

董事確認，MEP工程佔項目合約總值的很大一部分，平均佔合約總值約30.0%。我們目前向專業分包商分包項目中的MEP服務。於往績記錄期間，MEP服務的分包成本分別約9.4百萬新加坡元、15.7百萬新加坡元、25.9百萬新加坡元及11.0百萬新加坡元，分別相當於截至2018年12月31日止三個年度及截至2019年6月30日止六個月服務成本總額約18.8%、27.8%、39.3%及37.7%。董事認為，增強自家提供MEP服務的實力，將減少委聘分包商向客戶提供MEP服務，通常能降低成本，提高市場競爭力(例如，透過向客戶提供更具競爭力的定價)，原因為分包商一般會按溢利加成收費。

根據董事多年的行業經驗，MEP分包商向彼等的客戶收取的分包費一般包括溢利加成約25.0%。因此，董事認為，自家提供MEP服務將增加項目的利潤率。

(3) 維繫客戶關係

此外，自家承接MEP工程的承建商通常會負責於項目竣工後及於保修期期間為MEP工程提供持續維修保養。倘我們自家提供MEP服務，而非透過分包商，則於保修期期間，我們會負責為MEP工程提供持續維修保養。於往績記錄期間，我們向分包商分包全部的MEP服務。客戶通常會就其所需的MEP工程維修保養直接聯繫該等分包商。因此，董事認為，設立自家MEP團隊將有助我們維繫與現有客戶的關係，尤其於項目竣工後。

為向建設局申請登記上述MEP工種，我們將僱用所需人員，以滿足對公司申請人的登記規定，其包括僱用若干持有最低限度技術資格、專業資格或證書的合資格人士。為登記ME01、ME05、ME06及ME12工種，於L1級至L2級，我們將僱用最少一名技術人員，於L3級至L4級則最少兩名技術人員，該等技術人員須持有個別工種所需的相關資格。有關MEP工種要求的更多資料，請參閱本文件「監管概覽—根據承建商註冊制度註冊機電工種的監管規定」。於最後實際可行日期，Ngai Chin持有ME01、ME05及

業 務

ME06工種的L1級。下表載列於最後實際可行日期申請註冊登記ME12工種的L1級的實施計劃及進展：

工種	等級	財務	狀況	往績記錄	狀況	人員	狀況	證書	狀況
ME12 ⁽⁶⁾	L1	最低繳足資本及最低資產淨值10,000新加坡元	已達到	過往(3)年竣工項目 ⁽¹⁾ 的合約價值合計至少為100,000新加坡元	已達成	聘請至少一名技術員 ⁽²⁾ 及一名具備BCCPE的註冊專業人員 ⁽³⁾ /專業人員 ⁽⁴⁾ /技術員 ⁽⁵⁾	已達成。於最後實際可行日期，我們已聘請一名具備BCCPE的技術員	BizSAFE第3級/ ISO45001/OHSAS 18001	已取得。本集團已取得最高級別BizSAFE星級

附註：

- (1) 竣工項目與特定工種相關。L1級認可正在進行項目。作為申請程序一部分，申請人須提交往績記錄表格，當中載列與特定工種相關的項目詳情，包括為項目已進行的工程描述、項目合約價值、項目動工日期及竣工日期。申請人亦須說明申請人於有關項目擔任的角色。有關表格亦須得到申請人客戶或代表或負責監督項目的顧問（倘客戶與申請人有關連）認可。各項目須隨附證明文件，如授予函件、竣工證書、採購訂單或付款單。
- (2) 「技術員」指擁有最低技術資歷的人員，有關資歷指新加坡建設專科學院（BCA Academy）、南洋理工學院、義安理工學院、共和理工學院、新加坡理工學院或淡馬錫理工學院授出的機械、電力/電子工程或同等的理工文憑或建設局不時認可的其他文憑或資歷。
- (3) 「註冊專業人員」指擁有最低專業資歷的人員，有關資歷指獲專業工程師委員會（Professional Engineers Board）認可的機械或電力/電子工程學位或建設局認可的其他同等資歷。
- (4) 「專業人員」指取得獲認可的機械或電力/電子工程學位或同等學位的人員。
- (5) 「BCCPE」指新加坡建設專科學院（BCA Academy）推出的建築生產力提升基礎概念（出席證書）（Basic Concept in Construction Productivity Enhancement (Certificate of Attendance)）。一名持有BCCPE（出席證書）的董事僅可使一間公司符合要求（適用於L5至L1級，包括ME07-L6級及ME13-L6級）。
- (6) 就ME12而言，EMA、公共事業局（Public Utilities Board）或新加坡管道協會（Singapore Plumbing Society）發出的有效水喉匠牌照僅適用於L1級及L2級。

由於本集團已達成ME12工種L1級的註冊等級要求（除僱用相關合資格人員外），如無意外，本集團擬於2019年第四季度申請M12工種L1級。申請過程可能需時一至兩個月。

業 務

除上文所述外，董事相信持有我們已取得的MEP工種L1級及我們擬申請的ME12工種對我們的室內裝修工程而言並不足夠，原因為提供MEP服務的競爭對手一般持有最少L3級的工種。因此，董事認為本集團須僱用額外合資格人員以就上述MEP工種成功登記L3級或以上。

下表載列於最後實際可行日期申請註冊登記ME01、ME05、ME06及ME12各工種的L3級的實施計劃及進展：

工種	等級	財務	狀況	往績記錄	狀況	人員	狀況	證書	狀況
ME01	L3	最低繳足資本及最低資產淨值 150,000新加坡元	已達到	過往(3)年竣工項目 ⁽¹⁾ 的合約價值合計至少為3百萬新加坡元	未達成	聘請至少兩名技術員 ⁽²⁾ 及至少一名具備BCCPE的註冊專業人員 ⁽³⁾ ／專業人員 ⁽⁴⁾ ／技術員 ⁽⁵⁾	未達成。於最後實際可行日期，我們已聘請一名具備BCCPE的技術員	BizSAFE第3級／ ISO45001／OHSAS 18001	已取得。本集團已取得最高級別 BizSAFE星級
ME05 ⁽⁶⁾	L3	最低繳足資本及最低資產淨值 150,000新加坡元	已達到	過往(3)年竣工項目 ⁽¹⁾ 的合約價值合計至少為3百萬新加坡元	未達成	聘請至少兩名技術員 ⁽²⁾ 及至少一名具備BCCPE的註冊專業人員 ⁽³⁾ ／專業人員 ⁽⁴⁾ ／技術員 ⁽⁵⁾	未達成。於最後實際可行日期，我們已聘請一名具備BCCPE的技術員及一名僅被視為L1級技術員的EMA持牌電工	BizSAFE第3級／ ISO45001／OHSAS 18001	已取得。本集團已取得最高級別 BizSAFE星級
ME06	L3	最低繳足資本及最低資產淨值 150,000新加坡元	已達到	過往(3)年竣工項目 ⁽¹⁾ 的合約價值合計至少為3百萬新加坡元	未達成	聘請至少兩名技術員 ⁽²⁾ 及至少一名具備BCCPE的註冊專業人員 ⁽³⁾ ／專業人員 ⁽⁴⁾ ／技術員 ⁽⁵⁾	未達成。於最後實際可行日期，我們已聘請一名具備BCCPE的技術員	BizSAFE第3級／ ISO45001／OHSAS 18001	已取得。本集團已取得最高級別 BizSAFE星級
ME12 ⁽⁷⁾	L3	最低繳足資本及最低資產淨值 150,000新加坡元	已達到	過往(3)年竣工項目 ⁽¹⁾ 的合約價值合計至少為3百萬新加坡元	未達成	聘請至少兩名技術員 ⁽²⁾ 及至少一名具備BCCPE的註冊專業人員 ⁽³⁾ ／專業人員 ⁽⁴⁾ ／技術員 ⁽⁵⁾	未達成。於最後實際可行日期，我們已聘請一名具備BCCPE的技術員	BizSAFE第3級／ ISO45001／OHSAS 18001	已取得。本集團已取得最高級別 BizSAFE星級

業 務

附註：

- (1) 竣工項目與特定工種相關。L1級認可正在進行項目。作為申請程序一部分，申請人須提交往績記錄表格，當中載列與特定工種相關的項目詳情，包括為項目已進行的工程描述、項目合約價值、項目動工日期及竣工日期。申請人亦須說明申請人於有關項目擔任的角色。有關表格亦須得到申請人客戶或代表或負責監督項目的顧問（倘客戶與申請人有關連）認可。各項目須隨附證明文件，如授予函件、竣工證書、採購訂單或付款單。
- (2) 「技術員」指擁有最低技術資歷的人員，有關資歷指新加坡建設專科學院（BCA Academy）、南洋理工學院、義安理工學院、共和理工學院、新加坡理工學院或淡馬錫理工學院授出的機械、電力／電子工程或同等的理工文憑或建設局不時認可的其他文憑或資歷。
- (3) 「註冊專業人員」指擁有最低專業資歷的人員，有關資歷指獲專業工程師委員會（Professional Engineers Board）認可的機械或電力／電子工程學位或建設局認可的其他同等資歷。
- (4) 「專業人員」指取得獲認可的機械或電力／電子工程學位或同等學位的人員。
- (5) 「BCCPE」指新加坡建設專科學院（BCA Academy）推出的建築生產力提升基礎概念（出席證書）（Basic Concept in Construction Productivity Enhancement（Certificate of Attendance））。一名持有BCCPE（出席證書）的董事僅可使一間公司符合要求（適用於L5至L1級，包括ME07-L6級及ME13-L6級）。
- (6) 就ME05工種而言，能源市場管理局（「EMA」）認可的電工僅被可視為L1級及L2級的「技術員」。EMA持牌電力工程師／技術員可被視為L3級至L5級的「技術員」。
- (7) 就ME12而言，EMA、公共事業局（Public Utilities Board）或新加坡管道協會（Singapore Plumbing Society）發出的有效水喉匠牌照僅適用於L1級及L2級。

由於ME01、ME05、ME06及ME12各工種的L3級所需的其中一項註冊登記要求須有以下往績記錄：過往三年與特定工種相關的竣工項目的合約價值合計至少為3百萬新加坡元，我們擬於得到自家MEP團隊支援下取得足夠MEP服務項目數目後申請註冊登記上述工種的L3級。如無意外，我們預期將於2020年12月申請註冊登記上述工種的L3級。

業 務

為維持自家MEP服務供應，我們擬聘用以下MEP團隊人員：

<u>將聘用的MEP人員種類</u>	<u>員工人數</u>
高級MEP設計師	1
MEP繪圖員	1
合約制行政人員(繪圖工程師／工料測量師)	1
技術顧問	1
項目經理(技術)	1
資訊科技、影音及保安系統專家	3
項目經理(電氣)	1
電氣專家	2
項目經理(ACMV及管道及衛生工程)	1
ACMV及管道及衛生工程專家	2
項目經理(消防系統)	1
消防系統專家	1
工地／安全主管	1
MEP工人	<u>32</u>
總計	<u>49</u>

就業務擴張及提供若干自家MEP服務的策略而言，我們擬動用約[編纂](相當於約[編纂])，佔[編纂][編纂]約[編纂]，以招聘上述熟練技工及支持員工提供自家MEP服務。

業 務

僅供說明用途，董事認為，倘我們於往績記錄期間透過我們計劃聘請的MEP團隊提供自家MEP服務，我們於往績記錄期間的假設性除稅前溢利（節省成本後的成果）如下：

	<u>2016財政年度</u>	<u>2017財政年度</u>	<u>2018財政年度</u>	<u>截至2019年 6月30日 止六個月</u>
	（百萬 新加坡元）	（百萬 新加坡元）	（百萬 新加坡元）	（百萬 新加坡元）
本集團就MEP工程產生的實際分包成本在我們自家提供部分MEP服務的情況下估計所產生的成本 ⁽¹⁾	9.4	15.7	25.9	11.0
在我們自家提供部分MEP服務的情況下估計可節省的成本及將增加的除稅前溢利	1.2	2.0	3.2	1.4

附註：

- (1) 估計所節省成本指原本可減少的成本金額，並按原本可減少的分包費減以下可產生的項目計算（倘我們自家提供部分MEP服務）：(i)增聘員工成本；(ii)新租賃物業的額外租賃及水電開支，以及因我們計劃購置150項MEP設備（包括但不限於鑽石切割機器、劃線及加點激光、磨床、無線電錘及無線電鑽）而產生的MEP設備折舊開支分別約187,000新加坡元（截至2018年12月31日止三個年度）及93,000新加坡元（截至2019年6月30日止六個月）；及(iii)就該等工程採購材料而產生的額外材料成本。

除上述的額外成本項目外，執行董事確認概無其他重大成本項目應納入比較動用自身人力及向分包商分配工程的成本節省分析內。

業 務

3. 增強自家能力以承接更多室內裝修項目

室內裝修工程所需勞工相對密集，我們承接及完成新項目的能力高度依賴內部人員管理及完成現有項目的能力。視乎裝修項目的規模，各裝修項目通常設有項目管理人員(包括項目經理、工地監督及安全監督)、工料測量師及採購人員。於最後實際可行日期，我們有16名合約及工料測量師部僱員、28名項目部僱員及17名生產部僱員，負責處理項目的日常事務。董事認為，發展具備各領域適合知識及經驗的技術僱員團隊，對我們的持續成功及進一步滲透室內裝修市場而言至關重要。

就此而言，我們擬透過招聘新或額外技術僱員及支援員工，包括(i)新技術僱員，以設立金屬工程及泥水工程團隊；(ii)新銷售及營銷團隊僱員；(iii)額外僱員，以擴充現有品質保證及品質監控團隊；及(iv)其他工地工人，以於項目工地提供支援，擴充及增加人力資源。我們擬動用約[編纂](相當於約[編纂])，佔估計[編纂]約[編纂]，以加強人力資源，提高實力，承接更多室內裝修項目。

董事認為，擴充及加強人力屬必要，原因如下：

(1) 室內裝修服務的市場需求增加

如弗若斯特沙利文報告中所載，隨著土地規劃開發加速，以及辦公室分部的需求急增，預期商業領域(包括辦公空間及服務業分部)於2018年至2022年期間將按複合年增長率7.9%增長。

就辦公空間的室內裝修項目而言，根據弗若斯特沙利文報告，預期有關項目的需求將會因共用辦公室營運商、科技公司及金融機構搬遷辦公室而日益增加。鑒於我們擁有豐富實績、與辦公室分部客戶維持良好關係以及為商業辦公室提供室內裝修服務的豐富經驗，董事認為，我們有必要加強人力資源，以提升能力，承接更多辦公空間的室內裝修項目，以應對該等項目增加的需求。

業 務

此外，根據弗若斯特沙利文報告，預期服務業(包括零售空間及酒店房間)於2018年至2022年期間將會增長，估計零售空間(即用作商店、餐飲、娛樂及健康健身用途的空間)的在建建築面積於2018年至2022年期間每年將平均增加100,000平方米，而酒店房間的在建建築面積於2018年至2022年期間估計將平均增加約740,000平方米。分別於1986年及1988年，我們曾於服務業為兩間位於新加坡Scotts Road及烏節路(Orchard Road)的國際酒店提供室內裝修服務。此外，於2016年，我們承接一間位於新加坡Stevens Road的會所的客房的室內裝修項目。於2017年，我們亦承接新加坡Orchard Central購物中心餐飲零售空間的室內裝修項目。

鑒於我們於往績記錄期間前於服務業提供室內裝修服務的過往經驗及現有及預期服務業商機的增加，董事認為，我們須在服務業就粗木工及細木工工程策略性擴大現有客源及開創業內機遇，原因為服務業項目(例如酒店項目)需要在整個處所的每個房間安裝大量標準版本的相同傢俬及木工產品(包括床架及床頭板、櫥櫃及梳妝台)。於過往的經營中，我們與若干專業顧問建立長期關係，而根據弗若斯特沙利文報告，基於與客戶建立的長期合夥關係(就我們而言，包括專業顧問)，若干承建商入圍該等專業顧問的優先招標名單，並因此獲邀請遞交標書的可能性更大。

因此，透過董事與服務業項目擁有人及項目顧問的聯繫以及與彼等之間的持續業務關係，於往績記錄期間，我們獲邀請就初始合約金額約5.3百萬新加坡元的三個服務業項目遞交標書。基於前述，且結合[編纂]粗木工及細木工實力的擴展規劃，董事相信，本集團將能夠憑藉有關業務關連，競投及獲得更多服務業項目。同時，值得一提的是，根據弗若斯特沙利文報告，室內裝修承建商進入行業的壁壘包括大量初始資本投入、須與主要客戶(例如主要專業顧問)建立良好網絡及於業內擁有聲譽及專業知識等。由於進入行業時會有該等壁壘，且根據弗若斯特沙利文報告，於新加坡擁有各自生產或加工設備的室內裝修服務供應商數目有限，董事相信，我們擁有能力及優勢迎接正在增長的對服務業項目的需求。

業 務

為進一步增加於私營商業領域的市場份額，並擴闊現有客源，我們擬透過設立新的銷售及營銷團隊，以加強業務發展倡議，有關部門將成為新客戶及熟客的直接聯絡點。此外，我們擬加強銷售力度，並投放營銷資源接觸新加坡辦公室及服務業的潛在客戶，以尋找新商機。董事認為，新銷售及營銷團隊將讓我們涉足辦公室及服務業內的新市場領域，最終擴闊客源。

(2) 提供自家服務可節省成本

在提供室內裝修服務時，我們一般會在三種情況下委聘分包商：(i)開展根據招標要求或與項目總承建商(即已提名分包商)簽訂的主合約規定須分包的工程；(ii)開展我們沒有相關專業知識的工程，如MEP、金屬工程及泥水工程；及(iii)於有關時間開展我們缺乏能力及資源承接的工程，如粗／細木器及其他室內設備的製造工作。截至2018年12月31日止三個財政年度及截至2019年6月30日止六個月，分包成本(不包括MEP服務產生的分包成本)分別約29.3百萬新加坡元、27.2百萬新加坡元、25.9百萬新加坡元及11.3百萬新加坡元，分別佔服務成本總額約58.2%、48.1%、39.3%及38.6%，當中，根據客戶要求須分包(並因此無法自家進行)的MEP工程產生的分包成本分別約1.6百萬新加坡元、8.5百萬新加坡元、6.0百萬新加坡元及1.9百萬新加坡元，分別佔服務成本總額約3.3%、15.0%、9.1%及6.5%。由於分包商通常根據溢利加成收費，故董事認為，一般而言，減少委聘分包商可減低成本，並提高市場競爭力(例如，透過向客戶提供更具競爭力的定價)。

根據董事多年經驗，金屬工程及／或泥水工程分包商向其客戶收取的分包費一般包括溢利加成約20.0%。因此，董事認為，自家提供金屬工程及泥水工程服務將增加項目的利潤率。

業 務

(3) 改善效率及減少延誤

董事相信，擁有自身金屬工程及泥水工程技術亦可使營運變得有效率，並確保所生產的相關產品的高質素。此外，由於我們將對整個金屬工程及泥水工程工作流程擁有控制權，我們亦將能於項目進行過程中快速回應客戶任何更改工程指令要求，確保將因改變工程而導致的任何延誤減至最少。

為支持自家提供金屬工程及泥水工程服務，我們擬招聘以下金屬工程及泥水工程團隊人員：

將招聘的金屬工程及 泥水工程人員種類	員工人數
項目及營運經理	1
工地經理	2
焊接工	3
鋪瓦工	3
總計	9

為招聘上述熟練技工，我們擬動用約[編纂](相當於約[編纂])，佔[編纂][編纂]約[編纂]。

我們毋須就於私營領域提供服務(包括金屬工程及泥水工程服務)根據承建商註冊制度進行任何工種註冊。同時，董事認為，我們有必要就自家提供MEP服務申請ME01、ME05、ME06及ME12工種L3級，提高我們於投標過程的競爭力，而董事認為，我們無必要就提供金屬工程及泥水工程服務根據承建商註冊制度申請註冊工種。根據董事經驗，與ME工種不同，客戶決定授予標書時並不考慮金屬工程及泥水工程工種註冊。

業 務

我們目前擬透過招聘以下人員增強自身人力：

部門／職能	將招聘的人員類別	員工人數
銷售及營銷	營銷及銷售經理	1
	行政人員	<u>2</u>
	總計	3
品質保證／品質監控	品質保證／品質監控經理	1
	品質保證／品質監控檢查員	<u>2</u>
	總計	3
一般	巴士司機	2
	貨車司機	<u>1</u>
	總計	3
工地建築工人		<u>50</u>
	總共	<u>59</u>

為招聘上述熟練技工，我們擬動用約[編纂](相當於約[編纂])，佔[編纂][編纂]約[編纂]。

董事認為增聘50名工地建築工人(佔我們目前僱傭的建築工人人數約21.6%)屬必要及合理，原因如下：(i)由於我們目前於提供MEP、金屬工程及泥水工程服務方面的能力有限，我們依賴分包商就有關服務於項目工地僱傭的建築工人。然而，為達成成為全面綜合室內裝修服務供應商的業務策略，我們擬自家提供上述服務及減少委聘分包商的需求，並將不再依賴其建築工人提供有關服務。因此，董事認為，增聘建築工人為自家MEP、金屬工程及泥水工程團隊提供支援屬必要；(ii)經考慮我們目前的手頭項目及為承接更多服務業的室內裝修項目而擴充客源的業務策略，我們認為，需要增聘50名建築工人，以滿足商業室內裝修項目的增長需求及滿足項目數目的預期增長。

業 務

僅供說明用途，董事認為，倘我們於往績記錄期間透過我們計劃招聘的金屬工程及泥水工程團隊提供自家金屬工程及泥水工程，於往績記錄期間的假設性除稅前溢利(節省成本後的成果)如下：

	<u>2016財政年度</u>	<u>2017財政年度</u>	<u>2018財政年度</u>	<u>截至2019年 6月30日 止六個月</u>
	(百萬 新加坡元)	(百萬 新加坡元)	(百萬 新加坡元)	(百萬 新加坡元)
本集團就金屬工程及泥水工程服務產生的實際分包成本	2.3	2.3	1.5	1.0
倘我們自家提供部分金屬工程及泥水工程服務所產生的估計成本 ⁽¹⁾	2.1	2.1	1.3	0.9
倘我們自家提供部分金屬工程及泥水工程服務估計所節省的成本及除稅前溢利增幅	0.2	0.2	0.2	0.1

附註：

- (1) 估計所節省成本指原本可減少的成本金額，並按原本可減少的分包費減以下可產生的項目計算(倘我們自家提供部分金屬工程及泥水工程服務)：(i)增聘員工成本；(ii)新租賃物業的額外租賃開支，以及因我們計劃購置51項金屬工程及泥水工程設備(包括但不限於鐵藝液壓機、鋸床、切割機、焊接機、手搖絞車、起重機及電焊機)而產生的金屬工程及泥水工程設備折舊開支分別約196,000新加坡元(截至2018年12月31日止三個年度)及98,000新加坡元(截至2019年6月30日止六個月)；及(iii)就該等工程採購材料而產生的額外材料成本。

除上述的額外成本項目外，執行董事確認概無其他重大成本項目應納入比較動用自身人力及向分包商分配工程的成本節省分析內。

業 務

董事認為，有必要動用[編纂][編纂]招聘及挽留合資格MEP、金屬工程及泥水工程人員，原因如下：

- (i) 我們的員工(包括58名增聘的MEP、金屬工程及泥水工程人員)每年估計成本約2.1百萬新加坡元，而進行自家MEP以及金屬工程及泥水工程服務每年所節省成本(假設不會產生加班費，且成本結構與我們於往績記錄期間進行的項目一致)約1.6百萬新加坡元。因此，每年所節省的成本並不足以維持我們根據業務策略計劃增聘的員工的每年成本，而董事認為必須動用[編纂]的[編纂]聘請及挽留該等增聘員工；
- (ii) 以我們承接的典型項目為例，我們並無於開展工程前收取客戶款項或按金，惟於項目初期及整個執行期間會產生成本(如採購材料、分包商費用及僱員薪金付款)。支付有關成本與收取客戶銷售付款之間可能出現時差約三個月，且現有錯配乃以銀行借款(主要為貿易融資)撥資。截至2018年12月31日止兩個年度，貿易融資分別約4.6百萬新加坡元及6.3百萬新加坡元，同期，資產負債比率分別為47.9%及90.1%。董事認為，我們受限於無法承接更多MEP服務項目，原因為承接更多MEP項目須增加人手進行有關工程，從而將導致為彌補由此產生的錯配而增加銀行借款，並對資產負債比率及財務狀況(為客戶評估我們的投標時考慮的因素)產生不利影響。透過動用[編纂][編纂]撥付有關前期成本，我們可於提交標書時維持(倘並無降低)目前資產負債比率，並維持競爭力，亦因而不會在承接更多MEP服務項目方面受到限制；
- (iii) 以我們承接的典型項目為例，通常於分包商完成工程後，待客戶發出竣工證書及分包商其後發出發票後，支付提供金屬工程及泥水工程服務的分包成本。據截至2018年12月31日止三個年度的平均貿易應付款項周轉日數約71日顯示，自分包商收到發票後直至支付款項之間的時差可達兩至三個月，視乎與分包商議定的信貸期。與本集團招聘及挽

業 務

留MEP、金屬工程及泥水工程人員相反，我們根據新加坡法律及法規每個月準時向僱員支付薪金。因此，將須動用[編纂][編纂]為每月薪金成本撥資。此外，倘我們自行提供MEP、金屬工程及泥水工程服務，本集團將須預先支付若干材料成本，而在分包有關服務時分包商將首先產生材料成本。這進一步促使本集團招聘及挽留合資格MEP、金屬工程及泥水工程人員時的流動資金緊絀，並由此產生現金錯配。根據董事的最佳估計，平均每年MEP、金屬工程及泥水工程的前期薪金及材料成本總額將約2.1百萬新加坡元，視乎需要有關工程的合約價值；及

- (iv) 我們將需時建立提供自家MEP服務的往績記錄。本集團已獲得ME01、ME05及ME06工種的L1級註冊，並於目前已達成ME12工種L1級的註冊要求，惟我們並無足夠往績記錄或合資格人員達成L3級的註冊要求。由於我們未必達成有關工種的最低級別要求，概不保證我們建立自家MEP團隊後，將能提供或競投MEP項目（不論單獨或作為我們室內裝修項目一部分提供的服務）。因此，我們將須透過競投更多項目以專注於建立往績記錄，故須確保有足夠人手應付有關項目。此將導致前期成本（因採購材料及僱員薪金付款而產生）增加。如上文(ii)項所闡述，前期成本與客戶銷售付款之間的錯配以銀行借款撥資，且借款因將支付的薪金款項增加而增加，將對資產負債比率產生不利影響。透過動用[編纂][編纂]招聘相關MEP人員，我們將能建立MEP服務的往績記錄，而不會影響借款及財務比率，且我們估計在並無任何不可預見的情況下，我們將需時一至兩年建立MEP服務的往績記錄，以達到L3級工種的往績記錄要求。

4. 提高設施產能，緊貼業務擴張

根據弗若斯特沙利文報告，預期由2018年至2022年，在辦公室翻新工程需求飆升、市區重建導致零售及辦公空間增加，及商務物業翻修週期縮短推動下，估計商務室內裝修市場的市場規模將按複合年增長率7.9%增長。鑑於前述及計劃透過聘用上述MEP、金屬工程及泥水工程人員、銷售及營銷員工及品質保證及品質監控員工擴充人手，董事認為，就業務需求而言，我們須租賃更多空間用作工廠、倉庫及辦公室。

業 務

我們目前擁有一間工廠，位於新加坡59 Sungei Kadut Loop，淨佔地面積合共約5,083平方米，可用作工廠及工人臨時配套宿舍（「目前物業」）。於最後實際可行日期，於目前物業，我們擁有超過60種用作生產設施的設備及機器、逾80項辦公室設備及173名僱員（其中包括製造部員工，惟不包括留駐項目工地的建築工人）。於最後實際可行日期，我們已充分運用位於目前物業地面一樓的辦公室（估計面積為1,642.21平方米），可容納76個工作站及一間會議室。我們目前已充分運用目前物業二樓（估計面積為1,521.81平方米）以容納四間工人配套宿舍（面積合計336.1平方米）（能容納最多69名工人）及作生產區（約853.4平方米）。生產區用作放置用作生產的機器及設備，包括四台鋸床、一台往復鋸、兩台除塵器、一台圓鋸、兩台木工鑽床及兩個裝配區。我們已充分運用目前物業三樓（估計面積為1,508.82平方米），放置用作生產的機器及設備，包括三台鋸床、三台除塵器、一個生產裝配區、一個加工區及一個存貨區。目前物業餘下樓層面積為（其中包括）樓梯、電梯、開關掣房、儲物房及廁所，不可用作生產。目前物業的產能受限於(i)可用作生產的空間；(ii)可於生產設施放置的生產機器的數量；及(iii)生產的人手。

下表載列於往績記錄期間實際產量及估計平均使用率的概要：

截至以下年度止年度／六個月	估計最大產能 (總計工時) ⁽¹⁾	實際產量 (總計工時) ⁽²⁾	估計平均 使用率 ⁽³⁾
2016年	225,360	193,547	86%
2017年	225,360	223,580	99%
2018年	225,360	245,584	109%
2019年6月30日	111,600	150,425	135%

業 務

附註：

- (1) 估計最大產能按90名工人每日工作八小時(為所用設備標準操作時數)及分別以每年313個工作日或每六個月155個工作日為基準計算。90名工人指經計及目前物業大小及目前物業內設備數目後，能於目前物業工作的估計最大工人數。
- (2) 鑑於我們製造及供應粗／細木工及其他室內設備的工程均視乎要求並根據往績記錄期間各項目的規格定製，產量按調動於生產的實際工時(包括超時工作時數)計量。
- (3) 該表所列估計平均使用率僅供參考，並可因基本假設不同而出現變動。

根據上表，截至2018年12月31日止年度及截至2019年6月30日止六個月，目前物業的使用率超過100%。因此，董事認為的確有需要增加生產設施的產能，以應付未來業務發展，並於同業間維持競爭力。

以我們目前物業的現有產能，就項目期限長短及複雜程度而言，我們平均僅可同時承接六個需要製造定製粗／細木器及室內設備的項目。董事認為，目前物業的生產設施平均僅可同時供六個項目使用。於若干情況下，我們有最多11個需要製造定製粗／細木器及室內設備的項目，目前物業的產能不足以處理全部有關項目。

此外，我們計劃進行業務擴展，以承接更多項目、購置新機器及設備，以及擴充人手，董事認為，我們需要更多空間設置約1,920平方米的新生產區，同時，需要額外1,720平方米安置新MEP、金屬及泥水工程團隊，分配詳情如下：(i)335平方米用作MEP、金屬工程及泥水工程團隊的新辦公室；(ii)464平方米用作泥水工程區，包括存貨區；(iii)490平方米用作金屬工程區，包括存貨區、金屬鋼鐵工程區及安裝金屬工程設備的空間；(iv)183平方米用作MEP工程區；及(v)247平方米用作MEP存貨區。

因此，經考慮留駐目前物業的員工人數、目前已用建築面積佔比，以及目前物業已獲充分運用後，目前物業將無法提供更多空間設置MEP、金屬工程及泥水工程團隊的新生產區，或無法處理更多因業務擴展計劃擬承接的項目。此乃由於在生產及製造過程中，我們需要於各階段設置及使用各種機器及設備，

業 務

包括切割、製造、加工、組裝及包裝等，以形成機械生產線。目前物業無法容納該等新機器及設備。

根據上述，董事認為，我們急切需要租賃更多空間用作工廠及辦公室（「**新租賃物業**」）。我們擬透過租賃可用作工廠及辦公室，約3,900平方米的新租賃物業，擴充現有生產設施，將讓我們緊隨未來業務發展及提高產能。董事認為，租賃新租賃物業符合本公司的整體利益，原因如下：

(1) 節省成本

擴充工廠產能將能支持成為綜合室內裝修供應商的業務策略。由於我們擴展業務，我們的項目量將提高，據此，我們需要為承接的項目製造更多粗／細木器及室內設備。有見於此，我們將須擁有更大的生產空間，以支持預計的業務增長。於往績記錄期間，就目前物業無法承接的餘下需要定製粗／細木器及室內設備的項目而言，我們通常將有關服務分包予分包商。一般而言，分包商將就有關服務收取更高的溢利加成，將降低我們於該等項目的利潤率。

因此，董事認為，透過新租賃物業擴充工廠產能，將可減少委聘分包商提供定製粗／細木器及室內設備，並由我們自家提供有關服務，提高利潤率。我們承接需要粗／細木工工程的項目時，提高利潤率有助我們向客戶提供更具競爭力的價格。

業 務

僅供說明用途，董事認為，倘我們於往績記錄期間運用新機器、設備、我們就新租賃物業計劃獲得／聘請的生產人員，自家製造粗／細木器及室內設備，我們於往績記錄期間的假設性除稅前溢利(節省成本後的成果)如下：

	2016 財政年度 (百萬 新加坡元)	2017 財政年度 (百萬 新加坡元)	2018 財政年度 (百萬 新加坡元)	截至2019年 6月30日 止六個月 (百萬 新加坡元)
本集團就自家製造粗／細木器及 室內設備產生的實際分包成本	3.1	2.1	0.7	0.6
倘我們自家製造全部粗／細木器 及室內設備所產生的估計成 本 ⁽¹⁾	2.2	1.5	0.5	0.4
倘我們自家製造全部 粗／細木器及室內設備估計所 節省的成本及除稅前溢利增幅	0.9	0.6	0.2	0.2

附註：

- (1) 估計所節省成本指原本可減少的成本金額，並按原本可減少的分包費減以下可產生的項目計算(倘我們自家製造全部粗／細木器及室內設備)：(i)增聘員工成本；(ii)截至2018年12月31日止三個年度及截至2019年6月30日止六個月，新租賃物業的額外租賃及水電開支，以及我們計劃收購而分別產生的該等項目的廠房、物業及設備折舊開支約328,000新加坡元、221,000新加坡元、75,000新加坡元及59,000新加坡元；及(iii)就我們於相關期間外判予分包商該等工程而採購材料所產生的額外材料成本。

除上述的額外成本項目外，執行董事確認概無其他重大成本項目應納入比較動用自身人力及向分包商分配工程的成本節省分析內。

截至2018年12月31日止年度，我們產生分包成本約0.7百萬新加坡元，較粗／細木工工程於截至2018年12月31日止三個年度產生的平均分包成本約2.0百萬新加坡元少。截至2018年12月31日止年度，分包成本減少乃由於項目的生產時間表重疊減少，讓我們能夠自家承接粗／細木工工程，從而減少分包成本。截至2018年12月31日止年度，我們承接更多生產工程，從目前物業於2018年的平均使用率109%可見一斑，而有關使用率於截至2019年6月30日止六個月進一步增加至約135%。根據董事的經驗，我們自家進

業 務

行的粗／細木工工程愈多，可節省的成本愈高，原因為我們將能夠直接向供應商大量採購材料，故能獲取更好的材料價格。由於上述原因，董事相信，有急切需要擴展我們粗／細木器設施的產能。

截至2018年12月31日止年度，所節省成本減至約0.2百萬新加坡元，主要由於年內製造粗／細木器及室內設備產生的分包成本減少。這主要由於(i)相應年度項目生產時間表(一般依照客戶指定的交接／交付日期)重疊的情況減少，讓我們能夠自家承接更多生產工程；及(ii)由於截至2018年12月31日止年度進行的項目以合約為基礎，且工程範圍根據客戶要求度身訂做，年內進行的項目所需的生產工程減少。該等項目可能需要較少的粗／細木器及室內設備，例如修復工程。項目的生產時間表視乎客戶指定的交接／交付日期。

倘我們的生產設施規模更大，我們的團隊可利用自家產能進行生產時間表中重疊的生產工程，此將減少粗／細木工生產的分包成本。儘管我們於截至2018年12月31日止年度進行的項目需要較少的粗木工及細木工製造工程，惟較少的製造工程讓我們可根據交付時間表按自家生產設施更妥善規劃生產時間表，繼而減少生產時間表重疊的情況，讓我們能夠在毋須分包的情況下利用自家生產設施進行製造工程，導致生產設施使用率由截至2017年12月31日止年度約99%增加至截至2018年12月31日止年度約109%。

另外，董事相信，由於產能有限，截至2018年12月31日止三個年度及截至2019年6月30日，本集團分別未能獲得60個、87個、64個及40個涉及粗／細木工產品製造的項目，名義合約指示性金額分別約104.3百萬新加坡元、158.2百萬新加坡元、220.8百萬新加坡元及113.3百萬新加坡元。產能有限(i)導致我們提供的價格的吸引力不如具自家提供所需粗／細木工工程生產能力的競爭對手所能提供者，原因為分包該等工程將降低利潤率，繼而限制我們於有關項目所能提供的價格；及(ii)導致我們無法自家提供生產及製造服務，而客戶委聘的行業專家／顧問傾向根據項目管理、處理客戶指令(如粗木工及細木工工程意念及執行項目過程中的變更)的靈活性及品質監控等因素評估我們，我們可能會被競爭對手擊敗。

業 務

如本節「業務策略—增強自家能力以承接更多室內裝修項目」及「業務策略—提高設施產能，緊貼業務擴張」各段所述，我們擬增聘員工及購置新機器，以擴充我們工廠的產能。

因此，每年經營新生產設施的成本總額將約2.7百萬新加坡元（包括(i)員工成本（僅供說明，固定員工成本僅產生額外員工的基本薪金，並不包括超時工作產生的成本）約2.0百萬新加坡元；(ii)新租賃物業及供負責生產粗／細木工及室內設備的額外員工住宿的宿舍租金約0.4百萬新加坡元；及(iii)水電及額外設備的每年折舊約0.3百萬新加坡元）。

僅供說明，經參考(i)新租賃物業於自家製造粗／細木工及內部設備方面的估計產能；(ii)就生產擴充聘請的員工數目；及(iii)向本集團提供類似服務的分包商的估計現行毛利率及目前生產設施於往績記錄期間產生的生產成本，董事預期新生產設施能承接每年達約28.7百萬新加坡元的合約。經計及每年經營新生產設施成本約2.7百萬新加坡元（正如上文討論）及相關額外直接材料及勞工成本（包括超時工作）約17.2百萬新加坡元，假設在本集團成功實施所有業務擴張計劃（如本節「業務策略—增強自家能力以承接更多室內裝修項目」及「業務策略—提高設施產能，緊貼業務擴張」各段所披露）及市場對服務需求足夠的情況下，我們將能每年實現額外毛利約8.8百萬新加坡元。

董事認為，不論製造工程所佔部分對項目而言是否為重，粗／細木工製造及室內設備工程均構成項目的一部分。董事亦認為，擁有內部產能仍是客戶評估我們的投標時所考慮的重要因素之一，原因為內部生產代表著擁有更好的品質控制，且在整個粗／細木工生產過程及整個項目中提供更高靈活性。倘未能擁有足夠產能，則可能會使本集團無法獲得價值總額較高的新項目。截至2017年12月31日止兩個年度，多個項目的生產時間表重疊，導致同期分包成本分別增加約3.1百萬新加坡元及2.1百萬新加坡元，原因為我們的產能有限，未能同時承接全部工程。[編纂]，我們擬承接更多

業 務

更具規模的室內裝修項目，就此，概不保證有關項目的生產時間表將不會重疊。為確保我們可遵從每個項目的不同生產時間表及滿足每個項目的生產工序要求，我們將須增加更多人手，並擴展更大空間，以供製造粗／細木工產品，故新租賃物業屬必要。

新生產設施的需求

董事認為本集團有迫切需要擴充其生產設施，且我們將能為新生產設施取得足夠合約，已考慮的因素如下：(i)本集團目前的手頭項目；及(ii)我們已投標的項目持續需要我們的製造及生產工程，尤其是需要大量粗／細木工工程的服務業項目，原因為有關項目需要在整個處所的每個房間安裝大量標準版本的相同傢俬及木工產品（包括床架、床頭板、櫥櫃及梳妝台）。

(i) 手頭項目及已投標項目

於最後實際可行日期，就手頭上的項目及已投標惟仍未有結果的項目而言，我們有28個項目需要製造粗／細木工產品，合約總額約106.4百萬新加坡元，當中預期粗／細木工工程總額約45.4百萬新加坡元。

下表載列於最後實際可行日期，需要粗／細木工工程的手頭項目數目及已投標項目數目，以及其合約價值：

	需要粗／細木工工程的項目		
	項目數目	合約金額 (千新加坡元)	粗／細木工 工程的合約金額 (千新加坡元)
手頭項目	12	19,698	6,115
已投標項目	16	86,729	39,285
	<u>28</u>	<u>106,427</u>	<u>45,400</u>

業 務

於最後實際可行日期後，我們已投標的16個項目當中，我們已獲授兩個項目，合約總額約7.6百萬新加坡元，粗／細木工工程的合約金額約2.6百萬新加坡元。此外，董事認為我們大有機會獲取以下標書：

項目 號碼	項目地點及性質	預期合約 金額 (千新加 坡元)	粗／細木工工程 的預期合約金額 (千新加坡元)	預期合約期	標書狀況
1	Sunview Drive室內 裝修項目	54,210	18,042	2019年11月至 2023年6月	已投標，已出席四輪招標 面談及有待最終結果
2	Penang Road室內裝 修項目	9,389	8,827	2019年11月至 2020年7月	已向兩名總承建商投標且 及兩名總承建商已獲項 目擁有人評選，有待最 終結果

儘管以上項目的投標結果有待確定，考慮到：(i)有關我們向客戶提供高質素服務的能力的往績記錄；(ii)按照董事的經驗，入圍最終名單及參加招標面談為本集團極可能中標的有利跡象，原因為此正向釐定客戶委聘投標人的最後一步邁近；及(iii)招標面談期間客戶的反饋良好，董事認為我們獲授以上項目的幾率甚高。以上兩個項目的粗／細木工工程的合約金額約為26.9百萬新加坡元及預期合約期介乎九個月至44個月。

董事認為，考慮到營運新生產設施的預計總年度成本約為2.7百萬新加坡元，我們設立新生產設施的粗／細木工工程需要的最低合約價值約為每年7.7百萬新加坡元。於往績記錄期間，製造粗／細木工的合約總額於截至2018年12月31日止三個年度及截至2019年6月30日止六個月分別約為9.9百萬新加坡元、5.8百萬新加坡元、4.9百萬新加坡元及5.5百萬新加坡元。目前，手頭上粗／細木工工程的合約金額約為8.7百萬新加坡元(為於最後實

業 務

際可行日期6.1百萬新加坡元的手頭上項目加上於最後實際可行日期後獲授的項目2.6新加坡元的總額)，其已超出設立新生產設施所需的最低合約價值。

考慮到(i)董事認為我們極有可能獲授以上項目，其需要製造及供應粗／細木工及其他室內設備；(ii)我們目前物業的產能有限；(iii)目前物業已獲充分利用，於截至2018年12月31日止年度及截至2019年6月30日止六個月的使用率逾100%；及(iv)設立新生產設施的粗／細木工工程需要的最低合約價值為每年7.7百萬新加坡元，董事認為的確有迫切需要增加生產設施的產能以支持及促進本集團業務發展及擴張，隨後將使我們能為新生產設施取得足夠項目。

(ii) 服務業項目

值得指出的是，於過往的經營中，我們與若干專業顧問建立長期關係，而根據弗若斯特沙利文報告，與客戶(就我們而言，包括專業顧問)建立的長期合夥關係的承建商入圍該等專業顧問的優先招標名單，並因此獲邀請向該等客戶遞交標書。透過董事與服務業項目擁有人及專業顧問的聯繫，以及與彼等之間的持續業務關係，於往績記錄期間，我們獲邀投標三個初始合約金額約5.3百萬新加坡元的服務業項目。有鑒於此，且結合[編纂]粗木工及細木工實力的擴展，董事相信，本集團將能夠憑藉有關業務關連，競投及獲得更多服務業項目。

(2) 品質監控

我們提供定製及製造粗／細木器及室內設備服務時，一般考慮客戶的概念及要求後提供詳述木製品、粗／細木器或室內設備的施工圖。根據我們從事定製及製造粗／細木器及室內設備服務逾30年的經驗，我們能確保產品品質達至高水平品質保證。董事認為，自家定製及製造粗／細木器及室內設備，將令我們能夠將製成品更好地融合於項目中，並將延誤的可能減到最低。因此，董事認為，我們透過新租賃物業擴充工廠產能，可保持並改善產品及服務的質素。

業 務

(3) 改善效率及提高中標率

正如弗若斯特沙利文報告所載，鑑於建築生產力增長，新加坡建築發展項目預期建築週期將縮短。相對而言，室內裝修供應商須縮短交貨時間及服務交付時間，以符合被縮短的建築建造工程時間表。弗若斯特沙利文預期擁有內部生產設施的承建商將更為有利，原因為彼等能管理其生產時間表，並於較短交貨時間內交付粗／細木器及室內設備。董事相信透過新租賃物業擴展現有設施的能力將有助我們承接更多該等項目，以確保我們將能夠於最短時間內交付產品。董事亦相信透過新租賃物業增加生產力將提高本集團競標的競爭力，並提高中標率。

我們的招聘與採購計劃

作為我們通過新租賃物業擴大工廠產能的一部分，本集團擬購買若干將在新租賃物業使用的機器與設備。下表概述本集團為新租賃物業擬採購的主要機器與設備類型，以及擬採購的機組數量及其相應用途與功能：

機器與設備類型	擬購買的機組	用途與功能
精加工設備(乾燥過濾器吸罩)	1	收集及清除鋸屑
生產設備	1	支持新工廠的機器，包括滑動台鋸、塵屑收集器及乾式噴漆櫃
建模許可證與軟件	1	可顯示室內及傢俱設計的視覺化建模軟件
貨車	2	運送成品與物料
叉車	1	運輸基礎設施建設工程的建築材料

業 務

本集團亦打算為新租賃物業的生產設施僱用以下人員：

將招聘人員類型	員工人數
生產經理	4
生產主管	4
工料測量師主管	1
工料測量師	3
製造工人	20
總計	32

此外，為容納將要增聘的20名製造工人及50名建築工人（請參閱「增加人力資源以提高實力以承接更多室內裝修項目」一段），本集團亦計劃租賃其他空間用作為來自持牌第三方供應商的工人提供宿舍，原因為我們目前物業的現有宿舍已住滿。

於往績記錄期間，截至2018年12月31日止三個財政年度及截至2019年6月30日止六個月，需要製造粗／細木工產品的項目的數目及價值分別為24個及58.3百萬新加坡元、34個及52.5百萬新加坡元、33個及66.4百萬新加坡元以及24個及35.0百萬新加坡元。如上文所詳述，我們的生產工程減少，原因為我們的項目以合約為基礎，且工程範圍根據客戶要求度身訂做。儘管部分項目或需較少的粗／細木工及室內設備工程，董事認為，粗／細木工製造及室內設備工程均構成各個項目不可或缺的一部分，且擁有內部產能仍為客戶的一項重要考慮因素。此亦由於內部生產不僅在整個粗／細木工生產過程，而且於整個項目中給予更多靈活性，而未能擁有足夠產能或給本集團帶來風險，原因為我們無法獲得金額較高的新項目。

為應付設立新租賃物業的資金需求（包括租金、就生產設施聘用人員及就新租賃物業收購機器及設備），本集團擬動用約[編纂]（或相當於約[編纂]），佔[編纂][編纂]約[編纂]。

業 務

擬定用於設立新租賃物業的[編纂]詳情如下：

用途	擬定用於設立 新租賃物業 的[編纂] (百萬港元)
就生產設施聘用人員	[編纂]
租賃新租賃物業	[編纂]
就新租賃物業收購機器及設備	[編纂]
為製造工人租賃宿舍	[編纂]
總計：	[編纂]

董事認為，倘我們於往績記錄期間已聘請(i)MEP團隊；(ii)金屬工程及泥水工程團隊；(iii)購置新機器及設備；及(iv)就新租賃物業聘請生產人員自家進行相關製造工程，我們於往績記錄期間的假設性除稅前溢利(節省成本後的成果)如下：

	除稅前溢利 增幅(節省成本 後的成果) ⁽²⁾		估計除稅前溢利 新加坡元 (百萬)
	除稅前溢利 ⁽¹⁾	新加坡元	
	新加坡元 (百萬)	(百萬)	
截至2016年12月31日止年度	6.9	2.3	9.2
截至2017年12月31日止年度	9.2	2.8	12.0
截至2018年12月31日止年度	8.0	3.6	11.6
截至2019年6月30日止六個月	1.7	1.6	3.3

附註：

- (1) 載列於本文件附錄一所載會計師報告的合併全面收益表。
- (2) 除稅前溢利增幅(節省成本後的成果)為倘我們自家進行MEP、金屬工程及泥水工程服務及製造粗／細木器及室內設備估計所節省的成本總額。MEP、金屬工程及泥水工程服務及製造粗／細木器及室內設備各項估計所節省的成本詳情載於上文「透過提高自家提供MEP服務的實力，擴大我們提供相關服務的範疇」、「增加內部承接更多室內裝修項目的能力」及「提高設施產能，緊貼業務擴張」各段。

業 務

因此，董事認為，我們須增聘合共149名員工，包括49名MEP團隊員工、九名金屬工程及泥水工程團隊員工、九名銷售及營銷、品質保證／品質監控人員及司機、50名工地建築工人及32名新租賃物業生產工人。為招聘上述人員，我們擬動用合共約[編纂](相當於約[編纂])，佔[編纂]約[編纂]。增聘員工的計劃詳情載於本文件「業務—業務策略—透過提高自家提供MEP服務的實力，擴大我們提供相關服務的範疇」、「業務策略—增加內部承接更多室內裝修項目的能力」及「業務—業務策略—提高設施產能，緊貼業務擴張」各節。

本集團之前並未建立自家MEP團隊及金屬工程及泥水工程團隊，基於以下理由，董事認為，此時適宜建立自家MEP團隊及金屬工程及泥水工程團隊：

- (1) 於往績記錄期間，MEP、金屬及泥水工程服務產生的分包成本大幅增加。於往績記錄期間，上述服務產生的分包成本分別佔服務成本總額約23.3%、31.8%、41.6%及41.0%。概不保證日後分包商將不會提高其溢利加成，此舉將進一步增加我們的分包成本。董事認為，分包成本持續增加的趨勢將降低我們的毛利率，且我們可能無法有效控制各項目的成本。相反，倘我們能提供自家MEP、金屬及泥水工程服務，而不依賴分包商提供有關服務，則我們將能降低成本，並提高市場競爭力。
- (2) 董事察覺，若干競爭對手開始建立其自家MEP團隊，以提高其於投標過程中的競爭力，並降低成本。因此，為維持競爭力，董事認為，建立自家MEP、金屬及泥水工程團隊為真切業務需求，可降低各項目的成本，並向客戶提供更具競爭力的定價。
- (3) 董事認為，此時適宜建立自家金屬及泥水工程團隊，以提高效率及減少交付金屬及泥水工程服務的延誤。截至2018年12月31日止三個財政年度及截至2019年6月30日止六個月，本集團承接的項目的工程指令更改金額分別約4.5百萬新加坡元、3.5百萬新加坡元、9.7百萬新加坡元及1.2百萬新加坡元。由於更改工程指令數目增加，董事認為，有必要透過建立自家金屬及泥水工程團隊控制整個金屬及泥水工程的工程流程，將可讓我們能快速回應客戶更改工程指令的要求，並將因有關更改導致的項目延誤降到最少。

業 務

- (4) 董事亦已考慮分包MEP、金屬及泥水工程的利弊，以及自家進行MEP、金屬及泥水工程的利弊，詳情載於下表：

<u>分包MEP、金屬及泥水工程的裨益</u>	<u>分包MEP、金屬及泥水工程的弊端</u>
<ul style="list-style-type: none">● 我們可承接我們並無相關專業知識進行或並無能力承接的項目。	<ul style="list-style-type: none">● 我們可能需要更多時間自認可供應商名單物色分包商，並取得其報價，以於投標時確定投標價格，可能會延誤提交標書。我們委聘分包商的能力亦可能取決於其是否有能力承接我們的項目，而情況可能變得棘手，原因為我們擬擴張業務，並增加我們承接的項目數目。
<ul style="list-style-type: none">● 分包商可能因其往績於特定領域具備專業知識及經驗。	<ul style="list-style-type: none">● 我們將無法直接控制分包商工程的質素及交付速度。倘出現工程指令更改，而分包商未能及時回應，則項目可能會出現延誤。倘分包商工程的質素未如理想，並須作出修正，亦可能導致延誤。
<ul style="list-style-type: none">● 我們可能須承擔的固定成本較低，原因為我們將毋須聘用全職僱員、毋須於我們的處所向MEP、金屬及泥水工程團隊分配額外空間，亦毋須就MEP、金屬及泥水工程服務購置額外設備。	<ul style="list-style-type: none">● 分包成本取決於溢利加成，而分包商按溢利加成收費。我們將無法全權控制項目成本，尤其是，倘分包商選擇增加溢利加成及收費，則可能影響我們的盈利能力及競爭力。

業 務

自家進行MEP、金屬及泥水工程的裨益

- 自家提供MEP、金屬及泥水工程服務可節省成本，將可提高項目利潤率。

- 具備MEP能力可提高競爭力，我們將能參與更廣泛的招標，尤其是需要根據承建商註冊制度註冊MEP作為預審條件的招標，從而亦擴大我們的客源。我們擁有自家金屬及泥水工程團隊，亦將可提高效率，並減少項目延誤，即使客戶要求更改工程指令，亦可將延誤降至最少。

自家進行MEP、金屬及泥水工程的弊端

- 我們可能須承擔較高固定成本，原因為我們將須聘用全職僱員、於我們的處所向MEP、金屬及泥水工程團隊分配額外空間，以及就MEP、金屬及泥水工程服務購置額外設備。然而，董事認為，我們為建立MEP、金屬及泥水工程團隊而將須承擔的初步固定成本，將由所節省的成本及項目利潤率提高所抵銷，原因為我們將能就MEP、金屬及泥水工程服務按溢利加成收費。
- 由於我們並無管理自家MEP、金屬及泥水工程團隊的經驗，我們可能難以管理MEP、金屬及泥水工程團隊的營運。然而，董事認為，只要具豐富經驗的高級MEP設計師，以及項目及營運經理（直接向董事總經理報告）帶領MEP、金屬及泥水工程團隊，可確保管理及報告職能妥善運行，從而緩減有關風險。

業 務

自家進行MEP、金屬及泥水工程的裨益

- 我們將可全權控制我們向客戶提供的MEP、金屬及泥水工程服務的質素及標準。

自家進行MEP、金屬及泥水工程的弊端

- 由於我們提供MEP、金屬及泥水工程服務的經驗有限，我們於開展自家MEP、金屬及泥水工程服務的初期的效率可能較分包商慢。同時，由於分包商於有關領域經驗豐富，可能存在我們提供的服務的質素未如分包商的風險。然而，董事認為，只要聘用具豐富經驗的MEP、金屬及泥水工程專業人士團隊，確保提供優質服務，可緩減有關風險。

基於上述，董事總結，此時適宜透過(1)擴充製造粗木工及細木工產品的產能；(2)增聘149名員工承接更多裝修工程，包括MEP、金屬及泥水工程服務；(3)收購設總部於新加坡的室內設計公司，引進自家設計實力，擴展業務。根據董事，倘我們無法實施業務擴展計劃，則我們的毛利率將最終因MEP、金屬及泥水工程服務的分包成本(於2018財政年度，佔服務成本總額達歷史新高，41.6%)增加而減少。保持市場競爭力以服務客戶，尤其是跨國公司客戶，對本公司而言至關重要。

5. 透過收購新機器及設備擴大經營規模

根據弗若斯特沙利文報告，預期於可見將來將會有更多辦公空間及服務業的項目。我們承接項目的能力在很大程度上依賴於機器及設備的可動用度。於往績記錄期間，儘管我們擁有項目所需的部分機器及設備，我們亦依賴分包商為我們的項目提供機器及設備，或自獨立機器出租服務供應商租賃機器及設備。

業 務

董事認為，為應對預期新增的項目，購買新的機器與設備符合本集團的利益，原因如下：

(a) 增購巴士滿足我們的運輸需求

如下文所載，本集團擬就接送僱員購買兩輛巴士。於最後實際可行日期，我們擁有一輛可容納14人的小巴及用於接送僱員到相關施工場所的兩輛卡車。董事目前計劃增購兩輛40人座位的巴士，滿足與計劃擴充人力及我們預期承接的項目數目預期增加有關的運輸需求增長。於往績記錄期間，視乎項目進度表及工作地點的遠近，我們可能使用卡車及／或小巴為工人提供運輸服務或報銷彼等乘坐公共交通。此外，我們的小巴亦接送部分僱員往返最近的地鐵站，原因為公共交通難以到達我們的現有場所。我們的小巴亦用於接送僱員購買午餐，原因為我們現有場所附近地區的食物選擇有限。

董事認為，我們出於業務需求而增購巴士，原因如下：

- (a) 由於我們能夠在客戶的時間限制內有成效地管理項目為我們的主要優勢之一（請參閱本文件「業務—競爭優勢」一節），作出必要的交通安排以確保工人在我們的項目地點及生產設施（視情況而定）準時報到開工對我們而言屬至關重要。如根據時間表接送工人到施工地點出現任何延遲，則可能導致項目或生產計劃延誤，從而對本集團的可靠性及聲譽造成不利影響。經考慮我們增聘50名現場建築工人及20名製造工人的業務計劃以及將位於新加坡各地的項目數量的預期增加，安排現有車輛接送工人的計劃將給我們造成不便、低效及負擔。
- (b) 由於新加坡有關以卡車接送工人的安全問題加深，部分客戶要求我們以巴士（而非卡車）接送工人到項目地點。董事亦認為以巴士（而非卡車）接送工人會盡量降低受傷及事故的風險。因此，董事認為，我們有增購兩輛巴士接送工人的業務需要。

業 務

- (c) 董事亦已就接送工人考慮選擇租賃巴士，但認為購買巴士較租賃巴士更具成本效益。這乃基於巴士每趟出行的平均租賃成本為100新加坡元，而我們通常每日需要七趟出行，包括接送工人到施工地點及從地鐵站接送僱員。倘我們租賃巴士應付運輸需求，我們估計須就每輛巴士每月產生租金約16,800新加坡元。對比之下，購買一輛巴士的成本約282,000新加坡元，而巴士的使用壽命為72個月，每月的預計減值將約3,917新加坡元。經計及巴士的運營及維護成本，例如僱用司機的成本、汽油及維護每月約2,850新加坡元，預計購買巴士的每月成本約6,767新加坡元，就每輛巴士而言，此舉可每月節省成本約10,033新加坡元，每年節省約120,396新加坡元。因此，董事認為，增購兩輛巴士應付運輸需求符合本集團的利益。
- (d) 此外，董事亦認為我們有購買兩輛可容納約80名工人的巴士的業務需要。我們目前有93名僱員須在現有場所匯報工作，許多僱員依靠公共交通作為到達現有場所的主要交通方式。我們亦打算增聘人員，以(其中包括)提供MEP、金屬工程及泥水工程服務以及為我們的新銷售及營銷團隊增聘人員。考慮到我們現有的小巴僅可容納最多14人，其餘僱員將不得不自行選擇出行方式到達現有場所，而由於現有場所位於不容易或不便進入的工業區，故可能造成不便。因此，董事相信，購買巴士將為僱員提供更便捷的交通方式、減少彼等的出行時間及讓我們更有效率地管理營運的物流。

(b) 支援MEP、金屬工程、砌石工程以及泥水工程業務

由於我們擬自家提供MEP、金屬工程及泥水工程，我們須擁有該等服務所需設備，例如面板裁切鋸、滑動鋸床、電箱及空氣壓縮機。根據董事的經驗，提供MEP、金屬工程及泥水工程服務所需設備一般不能立即透過租賃獲得。因此，董事認為我們必須購置自身擁有的設備，以提供MEP、金屬工程及泥水工程服務。

業 務

(c) 購買技術更先進的機器與設備

本集團擬採購的新機器與設備將是市場上的目前機型，使工作更有效及更高效，並繼而增加生產力。此外，由於我們計劃競投更多及／或更大規模的室內裝修項目，與我們目前擁有及使用的相對基本的機器及設備相比，還需機器及設備相應的新型號。鑒於本集團的良好業績，董事認為，本集團將擁有足夠的經驗與專業知識來操作此類機器與設備。

鑒於以上因素並計及本集團的現行項目、已競投的項目及我們的未來計劃，董事認為購入新機器及設備以支持業務營運乃屬必要及合理。

因此，我們擬購入更多機器及設備，包括但不限於巴士、叉車以及 MEP、金屬工程及泥水工程所需設備。本集團擬動用約[編纂](或相當於約[編纂])，佔[編纂][編纂]約[編纂]，購入更多機器及設備。下表概述本集團根據未來計劃擬購入的機器及設備的主要類型，連同將購入的數量及其相應用途及功能：

機器及設備的類型	將購入／ 租借的台數	用途及功能
巴士	2	運送僱員
叉車	1	搬遷位於生產設施上的重物
MEP設備	150	用於提供MEP服務的設備，包括但不限於鑽石切割機器、劃線及加點激光(line and point Lasers)、磨床、無線電錘及無線電鑽

業 務

機器及設備的類型	將購入／ 租借的台數	用途及功能
金屬工程及泥水 工程設備	51	用於提供金屬工程及泥水工程服務的設備，包括但不限於鐵藝液壓機、鋸床、切割機、焊接機、手搖絞車、起重機及電焊機

本集團擬購入的機器及設備並無指定用於任何特定項目，並將於有需要時配置至項目。

6. 投資硬件設備及電腦軟件，以提高資訊科技實力及項目實施效率

隨著我們的業務持續擴張，我們擬(i)投資於一款 workflow 管理系統，如企業資源規劃系統(「ERP」)，以促進項目管理，並進行項目安排及資源規劃；及(ii)升級現有硬件及軟件設備，以支持ERP系統的運行及提升效率。

我們擬運行ERP系統以精簡我們的業務流程。備有該項目管理系統，我們將能更好地(i)有效規劃、監察及預計用於手頭及擬競投的項目的資源(包括人手，以及機械及設備)；(ii)盡量減少為提交標書製定項目進度表所花費的時間；及(iii)更好地估計各項目的預算及促進結賬流程。項目經理可接觸有關項目管理系統，項目經理將主要負責監督工作流程管理，確保項目順利進行。我們認為，該系統將有助監察資源及項目管理。

董事亦認為有必要升級現有硬件設備，因為我們的現有硬件設備中有30.0%已使用五年以上，並且我們還在運行過時的軟件系統，可能無法抵禦保安威脅。董事認為，升級現有硬件設備與軟件系統將支持ERP的實施，並提高我們的管理效率、生產力及可靠性。我們亦擬加強資訊科技安全基礎建設，以提高網絡攻擊及威脅的抵禦力。

業 務

此外，由於我們擬透過招聘新或額外熟練技工及輔助員工，以擴充及增加人力資源（有關詳情，請參閱本文件「增加人力資源以提高實力以承接更多室內裝修項目」一段），董事認為有必要為新增員工購買桌面電腦及筆記本電腦等額外硬件設施。董事認為，運行ERP系統以及升級及提升資訊科技系統（包括硬件設施和軟件），將整體完善經營及提高業務經營的整體效益。我們擬動用約[編纂]（或相當於約[編纂]），佔[編纂][編纂]約[編纂]，以按上述方式升級及提升資訊科技系統。

服務

於往績記錄期間，我們在新加坡向私營商業領域的不同類型物業（包括辦公空間及輕工業物業）提供室內裝修服務。視乎客戶的具體要求，我們各項目之間的工程範圍可能有所出入。在典型的室內裝修項目中，我們服務包括(i)項目管理及施工管理；(ii)室內裝修服務；(iii)視乎各項目的要求及根據其規格，定製及製造並供應粗／細木器及室內設備（包括裝飾）；及(iv)於特定情況下，在保修期後為我們的室內裝修項目提供維修保養服務。

項目管理及施工管理

我們獲客戶委聘時，視乎各項目的要求，我們一般負責整體項目管理、協調、接洽項目的分包商及自供應商採購所需材料。有關項目管理服務涉及規劃、組織及控制時間、質量、資源、程序及協議的過程，旨在確保整體服務符合客戶期望，並確保項目及時順利進行。

我們亦參與施工管理，我們於服務開始時至交付竣工證書期間對項目進行現場監察及監督，並於保修期跟進修正瑕疵。

業 務

室內裝修服務

室內裝修服務將我們所承接各項目的設計顧問或建築師向我們提供的設計變為成品，而本集團將協調、管理及安排將予進行的室內裝修工程。部分情況下，應客戶要求，我們亦可能提供以設計顧問或建築師所提供圖紙為基準的店舖施工圖。室內裝修工程的種類一般包括製造及／或安裝天花、粗木器、細木器、批盪、鋪地、木工、金屬鋼鐵工程、髹漆工程、衛生設備及用具、MEP工程、梯級等小型結構工程以及其他相關工程。目前由本集團自家提供的室內裝修工程包括安裝間隔及內部飾面（如鋪地）、安裝天花及牆壁。我們可能會分包室內裝修工程的若干方面，例如MEP工程、影音及資訊科技工程，以及金屬工程及泥水工程，而由於我們目前並無內部團隊，分包商將負責供應或採購將用於裝修工程的材料，例如不銹鋼、MEP部件，包括電氣部件、空調以及防火物料。

定製、製造及供應粗／細木器及室內設備

我們配備工廠，可生產及製造我們承接的項目所需的粗／細木器及室內設備，其中包括桌子、工作枱面、接待櫃位、倉儲空間及室內設備。

我們認為，此舉有助我們將客戶所想要的概念變為成品，確保製成品素質及管理製造該等產品涉及的成本及時間。

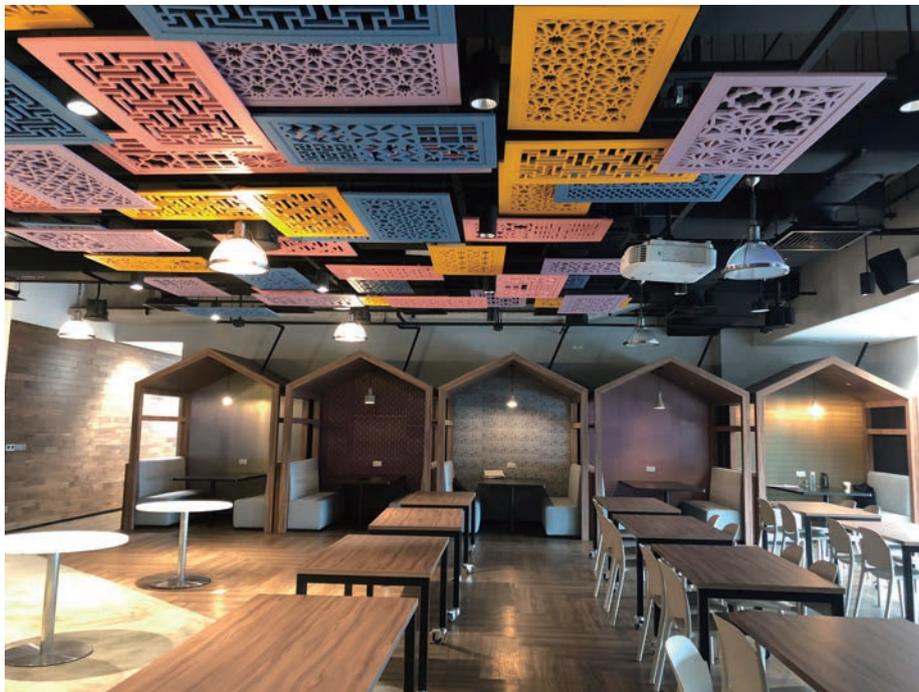
我們定製產品前，會與客戶討論以了解其需求，並計及其對處所所想要的整體觀感。其後，我們將基於整體設計概念及可用空間，製備粗／細木器及／或室內設備店舖草圖。我們亦會考慮客戶要求的任何特定材料，例如環保木材，建議生產過程予以使用的材料。此後，將生成詳細的粗／細木器及／或室內設備設計方案並將立即根據議定設計於自家生產設施或由分包商開展量產。

業 務

下圖展示我們於往績記錄期間為客戶自家生產的粗／細木器及室內設備：

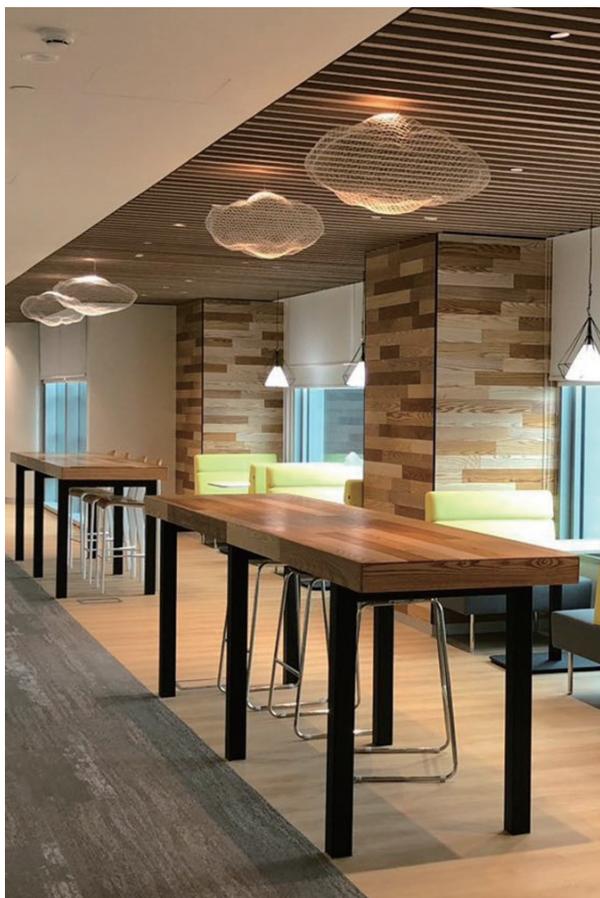


多節橡木飾面，黑色花崗岩檯面及激光切割橡木塊特色牆面的吧檯



激光切割的特色中密度纖維板吊頂、橡木木材噴漆飾面及分隔板以及定製沙發組合

業 務



混色木製餐桌組及箱柱以及
木製格子天花板



混色木製服務台及實心台面
以及木製格子天花板

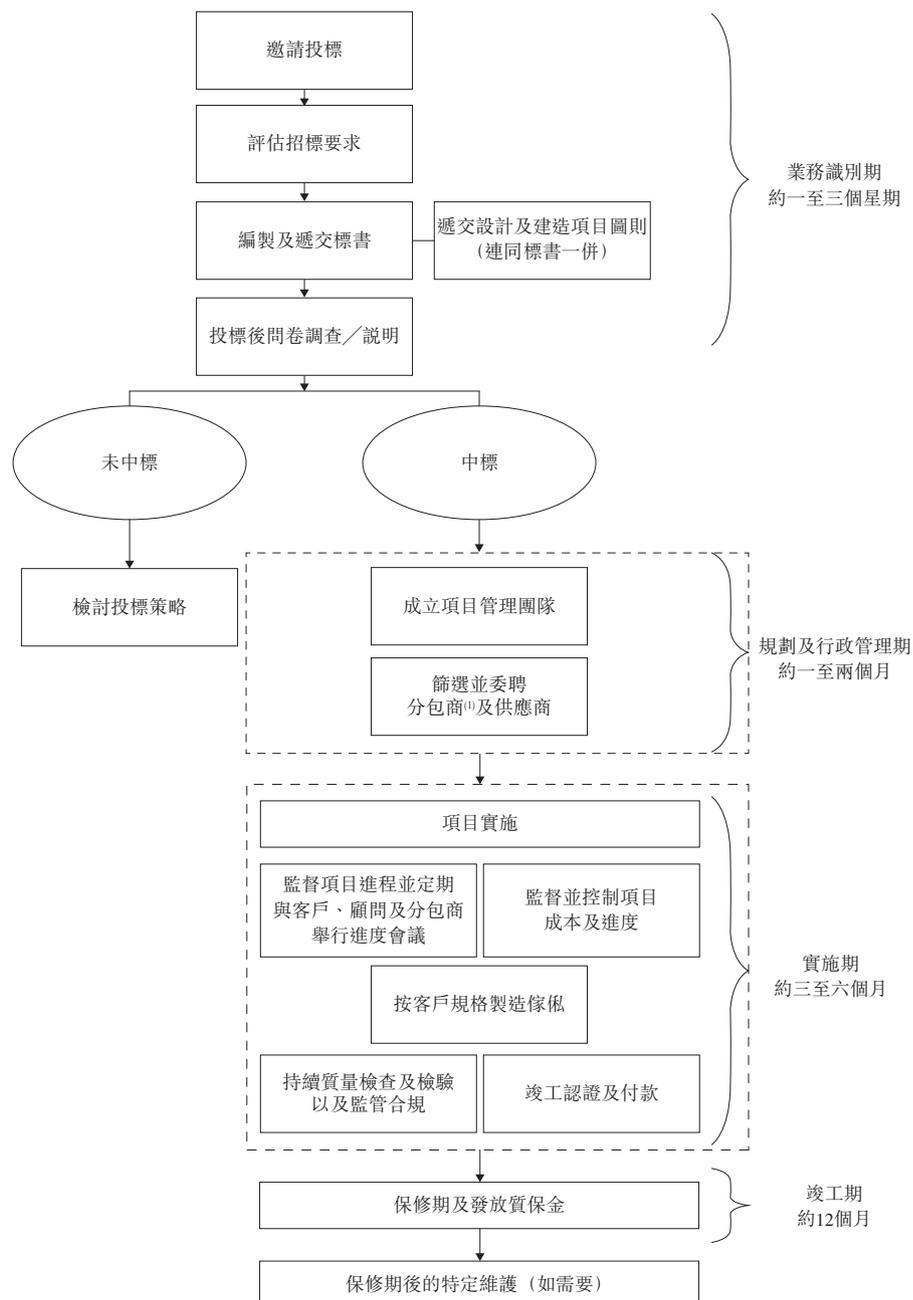
維修保養

於項目竣工及保修期屆滿後，倘客戶提出要求，我們亦可能在特定情況下提供維修保養服務。

業 務

營運程序

以下流程圖概述典型項目流程，惟各項項目的時間及程序可能略有不同，且將取決於不同因素，例如客戶喜好、所委聘的總承建商(如有)、項目規模、性質及複雜程度：



附註：

- (1) 分包商提供的室內裝修工程包括MEP工程、金屬工程及泥水工程以及影音及資訊科技。有關我們分包商的詳情，請參閱本文件「業務—供應商—分包商」一節。

業 務

我們業務流程及營運的簡要說明載列如下：

投標過程

邀請投標

當我們獲邀提交意向書或標書，一般會收到包括(其中包括)招標文件、繪圖、材料詳情、投標方式、提交標書限期及標書有效期。標書可能訂明的工程包括(其中包括)：砌磚、結構鋼筋工程、天花板、髹漆、粗木工、細木工、傢俬、五金器具、裝飾織品、地毯、招牌及圖形、防水工程及飾面。我們的合約部會審查招標文件及／或項目要求。

我們的投標策略是應客戶的所有投標邀請投標，以推廣品牌及提高獲得新客戶及項目的機會。根據我們的經驗及對資源和人力的評估，視乎項目的規模和複雜性，我們有能力在任何時間點承接平均同時最多六個項目。倘我們就現有項目調派了大量人力、財務及管理資源，且我們認為我們沒有足夠的人力和能力開展新項目的工作，我們可能會將(我們能夠提供，但缺乏資源和人力的)室內裝修服務分包給我們的分包商。我們在提交標書時及決定是否將服務分包給分包商時考慮的因素包括我們生產設施的產能、內部人力及財力，可動用的分包商，項目的複雜程度、規模及類型、時間、成本、盈利及工程性質。

評估招標要求

每份招標文件通常包括(其中包括)擬予裝修的商業空間詳情、工程範圍全面細節、將使用的材料類型、若干材料須符合的大小及標準、指定材料的品牌、指定供應商名稱(如有)。

在參與投標前，我們的合約部首先會評估我們現有的工作承諾及技術能力，同時確定我們在潛在客戶規定的時間內完成項目所需資源的可用性及充足性。我們的項目經理在評估室內裝修工程的項目要求方面具有豐富經驗。

業 務

編製及遞交標書

投標過程包含以下步驟：

- (a) 在收到潛在客戶的投標邀請後，我們會將投標所需相關文件提交給潛在客戶。投標邀請通常會對項目的性質和主體事項進行簡要說明；
- (b) 我們確認參與投標過程並支付投標保證金(若我們未能中標，投標保證金將予退還)，潛在客戶將向我們提供招標文件；
- (c) 同時，我們會參觀項目現場及考量項目的複雜度及所涉風險；
- (d) 審查及研究招標文件以了解項目規格及要求；
- (e) 請我們的潛在客戶或顧問闡明任何技術及合約不明之處(如適用)；
- (f) 量化整個項目的投標成本估算，經計及我們的預定收費安排(描述工程範圍及材料、材料數量及單位)；
- (g) 取得分包商和供應商的報價，落實投標價以供我們的董事總經理審批。釐定投標價時，我們會考慮(其中包括)過往投標記錄及過往類似項目的中標價、付款條款、項目規模、複雜程度及規格、我們的能力、項目期、估計項目成本(主要包括直接勞工成本、分包成本及材料成本)及現時市況；及
- (h) 編製、敲定及隨後連同相關文件一併向潛在客戶提交我們的標書。

對於要求我們就室內設計及其他設計相關方面提交圖則的設計及建造項目，由於我們目前專業技能有限，於設計方面，我們將與外聘設計師合作，並作為投標文件的一部分將標書與設計方案一併提交。我們將與外聘設計師合作，就標書提供相關文件及資料，一旦我們中標，本集團將委聘外聘設計師執行約定的工作範圍。

業 務

投標後問卷調查／說明及獲授合約

提交標書後，我們的潛在客戶可能會提供一份投標後問卷調查或說明，當中會列舉與我們所建議的投標當中的數量、成本和價格有關的若干問題。在我們對投標後問卷調查及／或說明作出回覆後，我們的潛在客戶將與項目各方（如不同專業顧問）討論我們的回覆。同時，我們的潛在客戶亦可能要求我們參加招標面談，我們將介紹我們與工作相關的專業知識。在合同授予我們之前，可能會進行進一步的澄清和談判。

下表載列於下列期間中標率：

	截至12月31日止財政年度			截至2019年 6月30日止 六個月	自2019年 7月1日起至 最後實際可行 日期止期間
	2016年	2017年	2018年		
已接獲的投標邀請數目	98	147	123	73	23
已提交的標書數目	98	147	123	73	23
已提交的標書合約價值總額 (百萬新加坡元)	170.3	229.2	319.3	166.1	135.5
已提交的標書平均合約價值 (百萬新加坡元)	1.7	1.6	2.6	2.3	5.9
已提交的標書平均期限(日)	95	87	106	109	40
中標數目	23 ⁽²⁾	40	42 ⁽³⁾	19 ⁽⁴⁾	5
中標合約價值總額 (百萬新加坡元)	51.3	55.3	90.6 ⁽³⁾	18.2	15.7
中標平均合約價值 (百萬新加坡元)	2.2	1.4	2.2	1.0	3.1
中標標書平均期限(日)	108	88	116	65	58
中標率(%)	23.5	27.2	34.1	26.0	21.7
以合約價值計算的加權 中標率(%)	30.1	24.1	28.4	11.0	11.6

附註：

- (1) 某一財政年度／期間的中標率按於該財政年度／期間已提交的標書獲授項目（不論於同一或其後財政年度／期間獲授）的數目計算。
- (2) 不包括於2015財政年度提交且於2016財政年度獲授的兩份標書。

業 務

- (3) 包括於2018財政年度提交且於截至2019年6月30日止六個月獲授的八份標書，其中，授予本集團的一個項目的合約金額尚待本集團與客戶協定，主要由於有關客戶仍未敲定項目的最終設計。經考慮該項目的目前狀況後，有關項目僅載列於上表，惟並無載列於本文件其他章節，如本文件「業務—我們的項目」一節有關於最後實際可行日期的手頭項目，以及項目數目及合約價值變動的披露。
- (4) 不包括上述於2018財政年度提交且於截至2019年6月30日止六個月獲授的八份標書。

規劃及行政管理期

成立項目管理團隊及籌備工作

通常，當我們的標書獲客戶接納，客戶會向我們發出合約授予函或接納函。其後，我們將動用足夠項目管理人員展開工程。投標期間，本集團會基於項目的複雜程度調派特定項目團隊成員組成一個團隊，亦會指派項目團隊主管或經理負責與客戶、總承建商(如有)、顧問、分包商(如必要)及供應商協調室內裝修工程。

各指定項目的項目管理團隊規模可能因項目規模及複雜程度而異，惟通常包括以下一名或多名員工：項目經理、施工經理、地盤監工、安全督導員及工料測量師。以下所載為項目管理團隊各重要成員的主要責任：

- 我們的項目管理團隊由我們的項目總監領導，彼負責我們所有項目的整體項目管理，並作為我們客戶、客戶項目團隊和客戶專業團體的主要聯繫人。彼還將負責對擬議項目現場進行現場管理。
- 我們的項目總監由我們的項目團隊負責人和共同負責人提供協助，彼等主要負責整體項目管理，包括項目規劃、向相關人員指派及分配工作、項目進度安排、圖紙提交及其他所需文件、樣本提交、設計協調、工程管理、進度監控和分包商協調。
- 在各特定項目中，項目經理將被分配到項目現場，以協助項目負責人抓好項目的全面執行及現場不同團隊的管理。

業 務

- 我們的施工經理會在整個項目期間派駐在項目現場，主要負責執行工作計劃，為現場工作人員界定責任和可交付成果，並確保項目里程碑的及時交付。
- 我們的地盤監工主要負責分包商(如需要)和供應商的日常現場工藝和質量監督，以確保工程按照招標規範，按部就班地進行。
- 我們的安全監督員主要負責根據法定要求監督現場安全和環境措施的實施，管理風險管理和控制，對任何事故進行現場安全及環境檢查和調查，並確保項目管理團隊遵循我們的安全指引。
- 每個項目還會委任一名工料測量師，負責項目的進度款申請和更改工程指令(如有)。

篩選並委聘分包商(如需要)及供應商

與提供室內裝修服務有關或附屬該服務的所需貨品和服務供應包括(i)分包商；及(ii)材料供應商。於提供室內裝修服務時，我們一般於以下三個情況中聘用分包商：(i)進行根據招標要求或按客戶要求須分包的工程，例如MEP工程；(ii)進行於其中毋須相關專業知識以進行的工程，例如MEP及金屬工程及泥水工程；及(iii)於有關時間進行我們缺乏能力及資源承接的工程，例如製造粗／細木器及其他室內設備。該等分包商為(a)客戶特定分包商；或(b)認可供應商名單上的分包商。此外，作為室內裝修過程中的一部分，我們可能須向材料供應物色及購買不同室內裝修材料及裝飾。可能須物色的材料包括招標文件中指定的該等材料，以及玻璃、硬地板、衛生設備、牆壁及窗戶護理及大理石，或環保木材。

除非客戶另有規定，否則我們通常會接觸我們認可分包商及供應商名單中的分包商及供應商。於就我們預期需要分包商的項目編製標書時，我們通常在提交標書之前即已聯繫潛在分包商，並與彼等討論參與我們項目的可能性。一

業 務

一旦收到客戶通知中標，我們將開始與我們的分包商聯絡並通知彼等需要其分包服務。倘我們分包特定項目的MEP及資訊科技工程，將指派一名項目經理派駐在現場，以監督及協調受我們委聘提供上述服務的分包商。

此外，若我們需要直接訂購材料，我們將開始就材料的訂購與供應商展開討論，因材料供應商通常不會備有足夠的庫存，彼等需要時間讓工廠提供所需材料。有關我們分包商及供應商的詳情，請參閱本文件「業務—供應商」一節。有關我們分包商品質監控的詳情，請參閱本文件「業務—品質監控」一節。

於往績記錄期間，除本集團截至2019年6月30日止六個月的傢俬供應商外，五大供應商均為本集團委聘的分包商。

接管工地及實施工程

接管工地指我們能全面進出裝修工程所在地點。接管工地後，我們將進行一次施工前檢查，確定現場及其相鄰區域全部重要方面的準確實際狀況。工程範圍邊界將按照合約訂明建立及商定，並按要求確保安全，確保不允許任何未經授權的第三方進入工程範圍，並保障有價值的設備免遭盜竊。我們將根據圖紙搭建圍板，並將清理及移除工地現有設施，並編製允許進入工地的授權人員名單。

由於安全是我們的首要任務，我們還將成立一個安全委員會，負責確保工作場所的安全，並要求我們項目現場的所有工人參加由安全委員會安全和健康經理組織的工作安全培訓。此外，我們的安全人員將進行例行和臨時檢查，以確保符合我們的內部安全措施以及其他相關法律法規。

我們分配到每個項目的安全人員將全面負責確保我們的分包商所開展的一切工作都符合工作、安全、環保及其他相關法律法規。有關該等法規的進一步詳情，請參閱本文件「監管概覽」一節。

現場活動的日常監督由現場監工負責。彼等須每日駐於被分派項目的工地，確保項目進度符合與內部議定的項目時間表一致。倘我們未能按事前議定時間表完成工程，我們將遭按日罰款。我們、客戶及分包商將定期舉行會議，報告最新進度，以及跟進項目有否偏離程序，並了解延誤原因(如有)。倘延誤

業 務

源於我們的過失，我們將採取延誤補救措施，以趕上進度。現場統籌／監工亦為報告須處理的意外或問題的主要聯繫人。於項目進行期間，我們亦與客戶或其代表定期會面，向其更新項目狀況，並討論室內裝修過程中可能出現的潛在問題及解決有關問題的方法。

製造粗／細木器及室內設備(如需要)

對於需要我們提供定製及製造粗／細木器及室內設備服務的項目，項目的此方面將分配給我們的生產總監，彼將負責監督我們工廠的整個生產過程，並負責確保其質量。我們的生產總監得到以下人員的協助：(i)現場生產經理，彼主要負責評估現場狀況，並對需要我們製造的相關粗／細木器及室內設備進行必要的評估；及(ii)場外生產經理，彼主要負責工廠的生產過程，包括監督製造工人和安排產品的模型(倘客戶要求)。現場和場外生產經理均由相應的生產團隊協助，其中包括質量保證／質量控制成員。

更改工程指令

倘原訂合約工程的規格與範圍被修改，則可能存在更改工程指令的情況。更改工程指令可能會增加、省略或改動原有工程範圍，原定合約金額亦會改變。倘更改工程指令中的改動要求我們修改我們與供應商的採購或我們與分包商(如有)的議定條款，則將單獨協商。截至2018年12月31日止三個財政年度及截至2019年6月30日止六個月，本集團所承接項目的更改工程指令涉及金額分別約4.5百萬新加坡元、3.5百萬新加坡元、9.7百萬新加坡元及1.2百萬新加坡元。

於往績記錄期間及直至最後實際可行日期，概無客戶取消任何重大工程，我們與客戶之間亦無就更改工程指令金額方面出現任何重大糾紛。

竣工申請及認證以及付款

我們的執行董事透過分派至各項目的項目工料測量師監督進度款申請及資源調配，以便管理我們項目中任何可預見的成本超支。根據招標文件，我們須於現場根據已完工的室內裝修工程進度提交付款申請。我們項目的進度付款申請通常按月進行。有關合約一般條款的進一步詳情，請參閱本文件「業務一客戶一與客戶訂立的合約的一般條款」一節。有關申請由合約部編製。審閱及評

業 務

估付款申請一般由客戶及／或項目專業顧問處理。於往績記錄期間及直至最後實際可行日期，我們並無任何重大工程撤銷或與客戶之間於變更訂單的金額上存在重大爭議。我們的員工與客戶的工料測量師就現場已完成的工程達成共識後，客戶的工料測量師將向建築師或顧問提交估值，讓其發出付款證書。在客戶根據其工料測量師的檢查認證我們的進度付款申請後，我們的行政部將根據付款證書所述金額向客戶開具發票，以安排付款，根據與客戶的合約，信貸期通常為30至60日。客戶保留合約金額的若干百分比作質保金，且質保金一般於保修期末發出瑕疵修正證書後悉數發還。留作質保金的百分比一般為各中期付款2.5%至10.0%，並一般累計直至達到合約總額的5.0%。50.0%的質保金一般將於發出竣工證書後發還，而餘下50.0%質保金將於為期約12個月的保修期屆滿後發還。

竣工及檢查

為確保我們的項目質量，我們在室內裝修工程的每個階段進行定期檢查，直至交付已竣工項目為止，以確保每個階段均按規格實施。

我們的項目一般歷時三至六個月，視乎項目的規模及複雜程度、物業是否空置或已被佔用以及客戶制定的項目進度表而定。

在項目竣工前，我們的項目經理將與客戶進行徹底的聯合檢查。在聯合檢查期間發現的任何瑕疵及／或未竣工程將予列出並相應修正。於項目竣工後，我們將繼續把項目移交給客戶，客戶則會發出竣工證書。

保修期及發放質保金

我們訂立的合約通常提供保修期，自交付日期、竣工證書的日期或合約訂明的其他日期起計，期內我們將負責修正已竣工項目出現的任何瑕疵。保修期一般為12個月。

業 務

保修期過後的特定維護

在特定情況下，如客戶有要求，我們亦可能在保修期屆滿後提供維護工程，並另行收費。對於MEP相關工程而言，此類維護工作將由我們的分包商直接進行。有關詳情，請參閱本文件「業務—業務策略—2.透過招募專才及向建設局申請登記若干MEP工種，增強自家提供MEP服務的實力」一節。

我們的項目

於往績記錄期間，我們的項目主要包括私營公司（包括新加坡商業及輕工業物業的業主或承租人、專業顧問及項目的建築承建商）委託的項目。我們全部項目均以應邀投標方式通過投標程序獲得。

於往績記錄期間及直至最後實際可行日期，我們已在新加坡完成130個室內裝修項目。於往績記錄期間，本集團業務的平均合約價值分別約2.3百萬新加坡元、1.5百萬新加坡元、2.0百萬新加坡元及1.4百萬新加坡元，分別來源於約0.2百萬新加坡元至12.9百萬新加坡元、0.1百萬新加坡元至7.1百萬新加坡元、0.1百萬新加坡元至13.9百萬新加坡元及20,000新加坡元至10.6百萬新加坡元的範圍。

業 務

往績記錄期間十大已竣工項目（按收益貢獻計）

已竣工項目指於往績記錄期間取得竣工證書的項目。於2016財政年度、2017財政年度、2018財政年度及截至2019年6月30日止六個月，自十大已竣工項目確認的收益總額分別約21.5百萬新加坡元、21.4百萬新加坡元、35.5百萬新加坡元及9.3百萬新加坡元，分別佔收益總額約34.1%、29.8%、43.7%及25.4%。下表載列往績記錄期間十大已竣工項目（按收益貢獻計）的詳情：

序號	項目名稱	項目地點及性質	動工日期	竣工日期 ⁽¹⁾	合約價值 ⁽²⁾ (百萬 新加坡元)	截至12月31日止財政年度 已確認收益 ⁽³⁾			截至2019年 6月30日 止六個月 ⁽⁴⁾ (百萬 新加坡元)
						2016年 (百萬 新加坡元)	2017年 (百萬 新加坡元)	2018年 (百萬 新加坡元)	
1	項目A	位於Mapletree Business City的辦公室的室內裝修工程	2018年8月1日	2018年11月26日	14.0	—	—	15.0	(0.9)
2	項目B	位於Depot Close的辦公室的室內裝修工程	2016年10月3日	2017年4月28日	12.9	6.8	7.1	—	—
3	項目C	位於Paya Lebar Quarter的辦公室的室內裝修工程	2019年2月25日	2019年6月21日	10.6	—	—	—	10.4
4	項目D	位於North Coast Drive的辦公室的室內裝修工程	2016年3月19日	2016年9月23日	7.7	8.4	—	—	—
5	項目E	位於德普路 (Depot Rd) 的辦公室的室內裝修工程	2017年8月7日	2017年11月17日	7.1	—	7.4	—	—
6	項目F	位於萊佛士碼頭一號 (One Raffles Quay) 的辦公室的室內裝修工程	2017年11月17日	2018年3月9日	4.9	—	0.4	7.0	—
7	項目G	位於Tai Seng Street的辦公室的室內裝修工程	2017年8月14日	2018年1月23日	6.5	—	6.5	0.5	—
8	項目H	位於星洲大廈 (Frasers Tower) 的辦公室的室內裝修工程	2018年6月18日	2018年10月23日	6.5	—	—	6.8	0.1
9	項目I	位於裕廊島 (Jurong Island) 的辦公室的室內裝修工程	2015年12月5日	2016年11月22日	5.8	6.3	—	—	—
10	項目J	位於Pasir Panjang Road的辦公室的室內裝修工程	2018年6月7日	2018年12月18日	4.8	—	—	6.2	(0.3)

附註：

- (1) 竣工證書日期。
- (2) 交易文件中所示的合約價值。
- (3) 已確認收益與合約價值之間的任何差額乃因額外工程及/或所接獲更改工程指令（如適用）所致。
- (4) 就項目A及項目J而言，截至2019年6月30日止六個月確認負額收益乃主要由於在落實最終賬目的過程中向客戶提供單次折扣。詳情請參閱本文件「財務資料—經營業績主要組成部分—毛利及毛利率」。

業 務

於最後實際可行日期的手頭項目

於最後實際可行日期，本集團有13個手頭項目（即已動工但未竣工的項目及已獲授但未動工的項目），合共約27.7百萬新加坡元尚未確認為往績記錄期間後的收益，其中約19.5百萬新加坡元及8.2百萬新加坡元預期待別確認為截至2019年12月31日止六個月及截至2020年12月31日止年度的收益。下表載列於最後實際可行日期手頭項目：

序號	項目名稱	項目地點及性質	動工日期 ⁽¹⁾	估計竣工日期 ⁽¹⁾	初始合約金額 ⁽²⁾⁽³⁾	2016		2017		2018		截至2019年6月30日止六個月		2019年7月1日至2019年12月31日期間將予確認的估計收益		截至2020年止財政年度將予確認的估計收益	
						(百萬新加坡元)	(百萬新加坡元)	(百萬新加坡元)	(百萬新加坡元)	(百萬新加坡元)	(百萬新加坡元)						
1	項目K	位於萊佛士連道一號的辦公室的室內裝修工程	2018年4月10日	2020年1月19日	7.5	—	—	3.5	2.1	2.0	0.9	—	—	—	—	—	—
2	項目L	位於Leng Kee Road的室內裝修工程	2019年4月15日	2019年10月17日	5.0	—	—	—	3.5	1.6	—	—	—	—	—	—	—
3	項目M	位於Irrawady Road的辦公室的室內裝修工程	2019年5月16日	2019年11月20日	0.3	—	—	—	0.1	0.3	—	—	—	—	—	—	—
4	項目N	位於新加坡郵政(Singapore Post)的辦公室的室內裝修工程	2019年6月4日	2019年10月14日	1.2	—	—	—	0.3	0.8	—	—	—	—	—	—	—
5	項目O	位於亞歷山大路的辦公室的室內裝修工程	2019年7月11日	2020年1月17日	5.0	—	—	—	—	4.9	0.4	—	—	—	—	—	—
6	項目P	位於1 Pickering Street的辦公室的室內裝修工程	2019年7月8日	2019年11月29日	3.6	—	—	—	—	3.7	—	—	—	—	—	—	—
7	項目Q	位於North Buona Vista Drive的辦公室的室內裝修工程	2019年8月13日	2019年10月7日	0.7	—	—	—	—	0.7	—	—	—	—	—	—	—
8	項目R	位於13 International Park Drive的辦公室的室內裝修工程	2019年8月1日	2020年5月4日	6.3	—	—	—	—	1.6	4.7	—	—	—	—	—	—
9	項目S	位於Capita Green的室內裝修工程	2019年9月23日	2020年1月17日	2.4	—	—	—	—	2.2	0.2	—	—	—	—	—	—
10	項目Y	位於Aperia Tower的室內裝修工程	2019年9月16日	2019年11月29日	0.7	—	—	—	—	0.7	—	—	—	—	—	—	—
11	項目U	位於78 Shenton Way Tower 1的辦公室的室內裝修工程	2019年9月24日	2020年1月8日	0.9	—	—	—	—	0.8	0.1	—	—	—	—	—	—
12	項目V	位於288 Pasir Panjang Road的室內裝修工程	2019年10月2日	2020年9月30日	1.6	—	—	—	—	0.2	1.4	—	—	—	—	—	—
13	項目W	位於韓宜商業園的室內裝修工程	2020年4月1日	2020年6月30日	0.5	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	0.5

附註：

- (1) 預期動工／竣工日期乃交易文件所述預期竣工日期或於最後實際可行日期根據項目進度估計的竣工日期。在進行估計時，管理層考慮多項因素，包括客戶授予的延長期限(如有)及實際施工進度表。
- (2) 交易文件中所示的初始合約金額。
- (3) 由於客戶會下達額外更改工程指令，初始合約金額低於(i)於往績記錄期間已確認的收益金額；及(ii)2019年7月1日至2020年12月31日期間將予確認的估計收益金額。

業 務

下表載列於下列期間項目數目變動：

	截至12月31日止財政年度			截至2019年 6月30日	自2019年7月1日 起至最後實際可 行日期止期間
	2016年	2017年	2018年	止六個月	行日期止期間
過往年度結轉的項目	9	9	7	13	11
年內獲授的新項目數目	25	40	34	26	5
年內竣工的項目數目	25	42	28	28	3
結轉至下年的項目	9	7	13	11	13

下表載列於下列期間合約價值變動：

	截至12月31日止財政年度			截至2019年 6月30日	自2019年7月1日 起至最後實際可 行日期止期間
	2016年 (百萬 新加坡元)	2017年 (百萬 新加坡元)	2018年 (百萬 新加坡元)	止六個月 (百萬 新加坡元)	行日期止期間 (百萬 新加坡元)
年初尚未償付合約價值	15.3	18.5	8.5	8.6	12.3
年內獲得或以更改工程指令 方式變動的新合約	66.3	61.8 ^(附註)	81.3	40.2	15.7
年內確認收益	63.1	71.8	81.2	36.5	9.3
年末尚未償付合約價值	18.5	8.5	8.6	12.3	18.7

附註：新獲取的合約及本集團獲授的更改工程指令的價值總額由2016財政年度約66.3百萬新加坡元略微減至2017財政年度61.8百萬新加坡元。有關減少主要歸因於2016財政年度最後季度獲授的一項大型項目(為本節上文「往績記錄期間十大已竣工項目(按收益貢獻計)」一段所指的項目B)，而於2017財政年度我們並無獲授規模相若的項目。

業 務

董事認為，由於項目的長度一般介乎約三至六個月，於相應年末的積壓價值一般較年內已確認的總收益相對較低。

於最後實際可行日期，本集團有13項手頭項目（為已開展但尚未竣工的項目及我們已中標但尚未開展的項目）合共約27.7百萬新加坡元尚待於截至2019年6月30日止六個月後確認為收益。於最後實際可行日期，我們尚未就18份名義合約指示性總額約87.7百萬新加坡元的標書接獲任何結果。

客戶

於往績記錄期間，我們的客戶包括(i)新加坡商業及輕工業物業的業主或承租人；(ii)建築承建商；及(iii)專業顧問。所有合約主要按具體項目而訂立，且通常為非經常性合約。

本網上預覽資料集為草擬本，其內所載資訊並不完整，亦可能會作出變動。閱讀本網上預覽資料集時，須與本網上預覽資料集封面「警告」一節一併閱覽。

業 務

主要客戶

下表載列我們截至2016年、2017年及2018年12月31日止年度及截至2019年6月30日止六個月的五大客戶。

截至2016年12月31日止財政年度

排名	客戶	客戶類別	背景	主要業務活動	業務關係 開始的年份	一般結算條款	已確認 收益 (百萬 新加坡元)	佔收益 總額的 百分比 (%)
1	客戶A	建築承建商	私人有限公司，為一間設總部於德國的公司（僱員超過56,000人，截至2018年12月31日止財政年度錄得收益約35.31億歐元）的附屬公司	提供樓宇建造服務	自2013年起	45日， 透過銀行轉賬	8.4	13.2
2	客戶集團B ^(附註)	業主／承租人	包括一間於倫敦證券交易所、紐約證券交易所及泛歐交易所上市的公司的附屬公司	製造石油化工產品	自2007年起	45日， 透過銀行轉賬	7.1	11.3
3	客戶C	業主／承租人	私人有限公司，為一間設總部於美利堅合眾國並於紐約證券交易所上市的公司（僱員超過55,000人，截至2018年10月31日止財政年度錄得收益約584.72億美元）的附屬公司	提供資訊科技解決方案	自2016年起	65日， 透過銀行轉賬	6.8	10.8
4	客戶D	業主／承租人	於新加坡註冊成立的私人有限公司，從事投資於高增長小型處於起步階段至發展中期的業務	投資控股	自2016年起	30日， 透過銀行轉賬	4.3	6.8
5	客戶E	業主／承租人	私人有限公司，為一間設總部於美利堅合眾國並於納斯達克證券交易所上市的公司（僱員超過107,400人，截至2018年12月31日止財政年度錄得收益約708.48億美元）的附屬公司	製造及供應微處理器及相關產品	自2014年起	30日， 透過銀行轉賬	3.5	5.5
總計							30.1	47.6

附註：客戶集團B包括客戶B1、客戶B2及客戶B3，各為一間於倫敦證券交易所、紐約證券交易所及泛歐交易所上市的公司的附屬公司，其主要從事製造石油化工產品。截至2018年12月31日止財政年度，客戶集團B僱員超過79,000人，截至2018年12月31日止財政年度錄得收益約3,884億美元。截至2016年12月31日止年度，客戶B1、客戶B2及客戶B3分別為本集團貢獻收益約6.3百萬新加坡元、0.8百萬新加坡元及12,000新加坡元。

本網上預覽資料集為草擬本，其內所載資訊並不完整，亦可能會作出變動。閱讀本網上預覽資料集時，須與本網上預覽資料集封面「警告」一節一併閱覽。

業 務

截至2017年12月31日止財政年度

排名	客戶	客戶類別	背景	主要業務活動	業務關係 開始的年份	一般結算條款	已確認 收益 (百萬 新加坡元)	佔收益 總額的 百分比 (%)
1	客戶F	建築承建商	私人有限公司，為一間設總部於日本的公司（僱員超過1,140人，截至2018年6月止財政年度錄得收益約125,575百萬日圓）的附屬公司	提供一般建造及土木工程服務	自2017年起	35日，以支票	8.2	11.5
2	客戶C	業主／承租人	私人有限公司，為一間設總部於美利堅合眾國並於紐約證券交易所上市的公司（僱員超過55,000人，截至2018年10月31日止財政年度錄得收益約584.72億美元）的附屬公司	提供資訊科技解決方案	自2016年起	65日， 透過銀行轉賬	7.1	9.9
3	客戶G	業主／承租人	於新加坡註冊成立的私人有限公司，為一間設總部於新加坡的公司（於2018年錄得收益約1,100百萬歐元）的附屬公司	助聽器製造商	自2017年起	30日， 透過銀行轉賬	6.5	9.1
4	客戶H	業主／承租人	私人有限公司，為一間設總部於美利堅合眾國並於納斯達克證券交易所上市的公司（僱員超過36,600人，截至2018年12月31日止財政年度錄得收益約78.62億美元）的附屬公司	國際金融集團附屬公司	自2017年起	30日， 透過銀行轉賬	4.8	6.6
5	客戶I	業主／承租人	私人有限公司，為一間設總部於法國並於泛歐交易所上市的公司（僱員超過137,000人，截至2018年12月31日止財政年度錄得收益約257.2億歐元）的附屬公司	分銷及買賣電力、機械及電子產品	自2017年起	45日， 透過銀行轉賬	4.5	6.2
總計							31.1	43.3

本網上預覽資料集為草擬本，其內所載資訊並不完整，亦可能會作出變動。閱讀本網上預覽資料集時，須與本網上預覽資料集封面「警告」一節一併閱覽。

業 務

截至2018年12月31日止財政年度

排名	客戶	客戶類別	背景	主要業務活動	業務關係 開始的年份	一般結算條款	已確認 收益 (百萬 新加坡元)	佔收益總 額的百分 比(%)
1	客戶J	業主／承租人	私人有限公司，為一間設總部於美利堅合眾國並於納斯達克證券交易所上市的公司（僱員超過74,200人，截至2018年7月28日止財政年度錄得收益約493.3億美元）的附屬公司	提供通訊及資訊科技服務	自2013年起	45日， 透過銀行轉賬	15.0	18.4
2	客戶K	業主／承租人	一間設總部於德國的公司（僱員超過91,737人，截至2018年12月31日止財政年度錄得收益約253.16億歐元）的分公司	提供金融服務	自2007年起	45個營業日， 透過銀行轉賬	7.0	8.6
3	客戶L	業主／承租人	私人有限公司，為一間設總部於倫敦的公司（僱員超過13,841人，截至2018年3月31日止財政年度錄得收益約15.643億英鎊）的附屬公司	提供專業工程服務	自2007年起	35日， 透過銀行轉賬	6.8	8.4
4	客戶M	業主／承租人	私人有限公司，為一間設總部於美利堅合眾國並於納斯達克證券交易所上市的公司（僱員超過647,500人，截至2018年12月31日止財政年度錄得銷售淨額約2,328.87億美元）的附屬公司	提供互聯網服務	自2018年起	60日， 透過銀行轉賬	6.5	8.0
5	客戶N	建築承建商	私人有限公司，為一間設總部於日本並於東京證券交易所上市的公司（僱員超過1,363人，截至2017年3月31日止財政年度錄得銷售淨額約10.31億美元）的附屬公司	提供一般建造服務	自2018年起	30日，以支票	6.2	7.6
總計							41.5	51.0

本網上預覽資料集為草擬本，其內所載資訊並不完整，亦可能會作出變動。閱讀本網上預覽資料集時，須與本網上預覽資料集封面「警告」一節一併閱覽。

業 務

截至2019年6月30日止財政期間

排名	客戶	客戶類別	背景	主要業務活動	業務關係	一般	已確認收益	佔總收益的百分比(%)
					開始的年份	結算條款		
							(千新加坡元)	
1	客戶O	業主／承租人	一間主要從事提供人壽及一般保險的新加坡公司	提供人壽及一般保險	自2019年起	30日，以支票	10,422	28.5%
2	客戶P	業主／承租人	一間私人有限公司，其為一國際商業地產服務及投資集團下的附屬公司	提供地產服務	自2009年起	35日，透過銀行轉賬	5,435	14.9%
3	客戶Q	業主／承租人	一間私人有限公司，其為以區域內不同豪華客車品牌為對象的分銷商及經紀	汽車分銷及經紀	自2019年起	35日，透過銀行轉賬	3,480	9.5%
4	客戶S	業主／承租人	一間經營多間公營酒店的新加坡公司	提供酒店服務	自2019年起	35日，以支票	2,201	6.0%
5	客戶H	業主／承租人	私人有限公司，其為一間總部位於美國並於納斯達克股票交易所上市的公司(其於截至2018年12月31日止財政年度擁有逾36,600名僱員並錄得約78.62億美元收益)的附屬公司。	國際財務集團的附屬公司	自2017年起	30日，透過銀行轉賬	2,050	5.6%
						總計	<u>23,588</u>	<u>64.5%</u>

於往績記錄期間，董事或其緊密聯繫人或擁有本公司已發行股本5.0%以上的任何股東概無於本集團五大客戶中擁有任何權益。除一名客戶為金融銀行(按一般商業條款為本集團提供銀行服務及銀行融資)外，董事確認，於往績記錄期間，客戶與本集團、其附屬公司、彼等的董事、股東、高級管理層或任何彼等聯繫人於過去或現在概無關係(業務或其他)，於往績記錄期間，僅為本集團客戶。據董事所深知，本集團於往績記錄期間的五大客戶亦並非本集團的供應商。

業 務

於往績記錄期間，我們與客戶保持良好關係，且與彼等並無重大爭議。於往績記錄期間，我們並無接獲任何重大客戶投訴。

我們認為，自1986年成立以來，憑藉著優質的服務本集團已在室內裝修行業建立良好聲譽，此乃我們維持客戶忠誠度的優勢之一。除舊有客戶外，我們亦可能獲舊有客戶推介予新客戶。

於往績記錄期間，我們相當大部分收益來自於五大客戶，分別佔2016財政年度、2017財政年度、2018財政年度及截至2019年6月30日止六個月約47.6%、43.3%、51.0%及64.5%。我們已與若干主要客戶建立長期穩定的業務關係。董事相信，我們的客戶關係乃基於多年的承諾、行業信譽以及及時交付工程並令客戶滿意的往績記錄而建立。

於截至2018年12月31日止三個財政年度各年及截至2019年6月30日止六個月，五大客戶排名及組合顯著不同，證明我們於整個往績記錄期間並無過於依賴任何一名特定客戶以產生收益。

鑒於我們的五大客戶中大多數均為信譽良好的跨國公司，且彼等的項目規模龐大，倘我們承接合約金額較大的項目，該項目在特定期間可能會對我們的收益作出大量的貢獻，令相關客戶在收益貢獻方面成為我們的主要客戶之一。

我們不斷致力擴大客戶群及令我們的客戶群多元化。向我們產生收益的客戶數目由2016財政年度的31名增至2017財政年度的41名及2018財政年度的36名及截至2019年6月30日止六個月的35名。

董事認為，來自五大客戶的收益集中亦因我們承接的任一大型項目將使我們在特定期間獲得大部分收益，並可能導致相關客戶在此特定期間內成為我們的最大客戶。因此，最大客戶的組合及身份可能每年不盡相同。

主要合約條款

一般而言，我們與客戶訂立的合約載有與合約價格、期限、工程範圍、付款條款、質保金、保修期條文、履約保函、算定損害賠償、變更及終止合約有關的條款。

業 務

期限

各項目期限通常會在合約中載明，一般為三個月至六個月（不包括保修期），視乎項目規模及複雜程度，以及場地是否被佔用或空置而定。

進度付款要求及付款條款

就項目收費而言，我們的財務部負責記錄應收賬款、應付款項，並編製進度付款要求及發票。項目部會與財務部協調，每月向客戶發出進度付款要求。客戶收到我們的付款要求後，一般根據工料測量師的檢查結果委派其內部人員確認進度付款要求。隨後客戶將會要求我們向其開具發票，信貸期根據與客戶的合約一般為30至60日。有關項目施工過程中各項視察檢查的更多資料，請參閱文件本節「品質監控」一段。

根據新加坡法例第30B章建築及建造業付款保障法（「**建築及建造業付款保障法**」），任何人士若曾根據合約進行任何建築工程或提供任何貨品或服務，均有權收取進度付款。客戶應在我們提交每月進度付款要求後21個曆日內進行核實，並在核實後35日內付款。建築及建造業付款保障法亦載有有關（其中包括）根據合約有權獲得進度付款的金額、根據合約進行的建築工程估價以及進度付款到期及應付日期的規定。因此，我們有權根據所開展的工作以及與客戶達成的合約條款，要求進度付款。有關建築及建造業付款保障法的更多詳情，請參閱本文件「監管概覽」一節。

變更

倘客戶修訂原訂合約工程的規格與範圍，可能會向我們發出變更訂單。變更訂單可能會增加、省略或改動原有工程範圍，原定合約金額亦會改變。變更訂單的定價通常由合約各方相互協定並載於相關補充合約內。項目工料測量師將於變更登記冊內列明變更指示，協助項目團隊進行合約管理及成本控制。倘變更訂單指示要求我們修訂向供應商採購的項目，或我們與分包商議定的條款，我們將與有關各方另作磋商。

業 務

質保金

我們的客戶可能保留部分合約價值(一般為5.0%)作為質保金，其中一半將於發出竣工證書後發還，餘款將於保修期屆滿後發還。保修期自客戶發出竣工證書日期(根據相關合約條款而定)開始。

保修期

我們的建築合約通常包括保修期，期間我們負責修正工程瑕疵而不向客戶收取額外費用。保修期通常自客戶發出竣工證書日期(根據相關合約條款而定)起計12個月。倘所用材料不符合合約規定，我們須於保修期更換有關材料，或要求分包商更換(就分包商參與的項目而言)。於往績記錄期間，並無客戶針對本集團提出重大申索。於往績記錄期間，並無發生重大客戶投訴事件。

保險

我們為項目的總承建商時，須特別為項目投購保險(例如公眾責任保險及工傷補償保險)。有關本集團投購保險的更多詳情，請參閱本文件「業務—保險」一段。

履約保函

我們的若干項目要求我們向客戶提供由新加坡持牌銀行發出的履約保函或履約保證(一般為合約價值5.0%至10.0%)，有關保函或保證將於保修期屆滿前一直有效。履約保函或履約保證的期限通常涵蓋項目的合約期及與保修期相應的額外期間。於往績記錄期間，概無客戶強制我們執行履約保函或履約保證。

外籍勞工

我們有責任確保項目工地僱用的所有工人擁有有效的工作許可證，且我們通常要求分包商承諾不會在項目工地臨時或正式僱用非法外籍勞工。倘若我們為相關項目僱用非法外籍勞工，我們須承擔法律責任，並賠償客戶為此蒙受的任何損失或責

業 務

任。於往績記錄期間及直至最後實際可行日期，本集團已遵守所有有關僱用外籍勞工的規則及規例，包括但不限於實施擔保函及外籍勞工徵費，以及根據人力年度配額實施外籍勞工配額制。

算定損害賠償

我們的合約一般包括算定損害賠償條文，規定倘若我們未能於規定時間內完成工程範圍及／或導致整個項目不必要的延誤，令客戶承受算定損失，我們須賠償客戶部分或全部已產生的算定損失。於往績記錄期間，本集團並無支付任何重大的算定損害賠償。

終止合約

客戶於以下情況下一般可終止合約，其中包括：我們(i)違反合約規定的義務；(ii)破產或無力償還，或與債權人達成妥協。在若干情況下，倘我們部分履行合約規定的義務，客戶可就已完工工程付款。倘與總承建商訂立的主承包合約終止，則我們作為分包商與客戶訂立的合約通常亦會終止。

供應商

與提供室內裝修服務有關或附帶所需的貨品及服務的供應商包括(i)我們的分包商；及(ii)材料供應商。

下表載列於往績記錄期間分包服務成本及材料成本詳情：

	截至12月31日止財政年度						截至2019年	
	2016年		2017年		2018年		6月30日止六個月	
	佔銷售 百萬 新加坡元	成本百分 比(%)	佔銷售 百萬 新加坡元	成本百分 比(%)	佔銷售 百萬 新加坡元	成本百分 比(%)	佔銷售 百萬 新加坡元	成本百分 比(%)
分包成本	38.8	77.0	42.9	75.9	51.7	78.6	22.3	76.3
直接材料成本	5.1	10.1	5.9	10.5	5.9	8.9	2.6	8.8

附註： 分包商將自行承擔材料成本。直接材料成本指我們為進行室內裝修工程而採購的室內裝修材料及裝飾的成本。

業 務

分包商

在提供室內裝修服務時，我們一般會在三種情況下聘請分包商：(i)開展根據招標要求或與項目總承建商簽訂的主合約需要分包的工程，如MEP工程；(ii)開展我們並無相關專業知識的工程，如MEP工程、金屬工程及泥水工程；及(iii)於有關期間開展我們缺乏能力及資源承接的工程，如粗／細木器及其他室內設備的製造工作。分包商將自行承擔材料成本。該等分包商為(i)客戶指定的特定分包商；或(ii)我們認可供應商名單中的分包商。於往績記錄期間，我們的分包商主要包括MEP服務供應商、金屬工程及泥水工程供應商、資訊科技及影音供應商。

我們通常自認可分包商名單甄選分包商，最初基於(視情況而定)其(i)市場聲譽；(ii)有效的品質、環境、健康與安全體系；(iii)對我們服務要求的回應；(iv)所採購產品及服務的可靠程度；及(v)所提供服務的質量進行評估。評估由我們的工料測量師執行，並呈交執行董事作審批。其後，分派至特定項目的項目團隊定期基於(其中包括)彼等(i)能否符合工程的合約範圍；(ii)參加工地會議；(iii)遵守工程安全問題及採取的措施；(iv)對項目進度的整體貢獻；(v)整體工地管理表現；及(vi)遵守適用規則及規例評估分包商的表現。根據分包安排，分包成本將根據可比較項目的估計市價並考慮其範圍、規模、複雜程度及合約價值釐定。於最後實際可行日期，我們認可供應商名單上有904名分包商。

據董事所知，於往績記錄期間及直至最後實際可行日期，我們並無自客戶接獲任何有關分包商提供服務質量的申索。

我們一般透過訂單聘用分包商，而訂單上載列(其中包括)服務說明及分包價。

訂單將一般亦受我們的標準條款及條件限制，以下為當中的主要條款概要：

貨品狀況

我們所收取的全部貨品應為完好。倘貨品出現瑕疵或損壞，分包商須自費更換該等貨品。

業 務

交付

我們的標準條款及條件亦訂明分包商須承擔交付延誤而引致的任何代價，任何延誤安裝或交付可能引致損壞賠償或懲罰。

遵守有關工人的適用法律

分包商亦須確保其所有工人持有有效工作許可證／就業准證，並遵守入境法令及聘用外籍工人法令的全部規例及其附屬法例。我們亦要求分包商採合理及實際的步驟，以遵守職業健康及安全法令 (Workplace Health and Safety Act) 及我們的內部安全指引，以確保彼等工人的安全及健康。

付款條款

就我們與分包商訂立的合約而言，分包商須提交書面陳述說明根據合約完成的所有工作，以及交付至工地以納入分包工程的所有材料的價值。付款將根據分包商的工作量減去任何抵銷或扣除後作出。付款條款受建築及建造業付款保障法所規限，詳情載於本文件「監管概覽」一節。

質保金

我們會根據分包服務的類別收取質保金 (一般為分包價值的 5.0% 至 10.0%)，其中一半將於我們發出竣工證書後發還，餘款將於保修期後發出維修證書後發還。

保險

我們亦要求我們的分包商投購足以保障與彼等的工程及工人有關的虧損或損害的保險。

我們的分包商通常會提供每月付款要求，由工料測量師與項目經理或其他委派人員進行磋商後評估。其後，工料測量師將準備進度付款，由項目或合約經理檢查並由執行董事批准，之後由財務部準備付款。

材料供應

作為室內裝修過程的一部分，我們可能須自材料供應商採購及購買各種室內裝修材料及裝飾品。可能須採購的材料包括招標文件中規定的材料，如玻璃、瓷磚、

業 務

五金、衛生潔具、牆紙及大理石或環保木材。就我們向外分包的工程而言，分包商將自行承擔有關工程的材料成本。

通過我們評估標準的供應商會被納入我們備存的認可供應商名單；就首先納入名單的供應商，我們將基於(視情況而定)其(i)市場聲譽；(ii)有效的品質、環境、健康與安全體系；(iii)對我們材料要求的回應；(iv)所採購產品的可靠程度；(v)所提供樣板的質量；及(vi)具競爭力的價格或批量購買折扣檢討其表現。評估由我們的工料測量師執行。其後，工料測量師定期基於(視情況而定)彼等(i)能否符合合約／採購訂單所列的交付時間表；(ii)保修期內回應維修要求；(iii)所收貨品的質量；及(iv)去年環境、健康與安全表現評估供應商的表現。於最後實際可行日期，我們的認可供應商名單上有642名材料供應商。一般而言，我們將通過項目的採購訂單與供應商進行採購，其中包含與材料單價、類型及規格有關的條款。我們的訂單亦受我們的標準條款及條件限制，該等條款及條件大部分與本文件「業務—供應商—分包商」一節所載適用於分包商的條款及條件相似。

除非客戶指定獨家經銷商或代理商或特定材料供應商提供某一種特定材料，否則我們不依賴於任何特定的材料供應商，並且會在預定的預算範圍內採購材料。

下表載列我們於往績記錄期間的五大供應商：

截至2016年12月31日止財政年度

排名	供應商	所提供工程及服務的主要類別	主要業務活動	業務關係開始的年份	一般信貸期及付款方式	概約採購金額 (百萬新加坡元)	佔本集團採購總額的百分比(%)
1	供應商A	提供MEP工程	提供MEP工程、項目管理及維護管理服務	自2010年起	30日，以支票	5.8	13.2
2	供應商B	提供MEP工程	提供MEP工程	自2010年起	35日，以支票	4.6	10.5
3	供應商C	提供MEP工程	提供MEP工程	自2013年起	30日，以支票	3.0	6.9
4	供應商D	提供MEP工程	提供工程服務	自2010年起	交貨付款，以支票	2.1	4.8
5	供應商E	提供間隔及天花工程	提供辦公室裝修工程	自2011年起	30日，以支票	1.6	3.6
總計						17.1	39.0

本網上預覽資料集為草擬本，其內所載資訊並不完整，亦可能會作出變動。閱讀本網上預覽資料集時，須與本網上預覽資料集封面「警告」一節一併閱覽。

業 務

截至2017年12月31日止財政年度

排名	供應商	所提供工程及 服務的主要類別	主要業務活動	業務關係 開始的年份	一般信貸期 及付款方式	概約採購 金額	佔本集團
							採購總額的 百分比(%)
							(百萬 新加坡元)
1	供應商A	提供MEP工程	提供MEP工程、 項目管理及維護 管理服務	自2010年起	30日，以支票	4.9	10.0
2	供應商C	提供MEP工程	提供MEP工程	自2013年起	30日，以支票	3.0	6.1
3	供應商F	提供間隔及天花工程	設計、製造及 安裝建築產品	自2010年起	30日，以支票	2.6	5.3
4	供應商D	提供MEP工程	提供工程服務	自2010年起	交貨付款，以支票	2.1	4.3
5	供應商G	提供結構及金屬工程	提供樓宇建造服務	自2010年起	30日，以支票	1.4	2.8
總計						<u>14.0</u>	<u>28.5</u>

截至2018年12月31日止財政年度

排名	供應商	所提供工程及 服務的主要類別	主要業務活動	業務關係 開始的年份	一般信貸期 及付款方式	概約採購 金額	佔本集團
							採購總額的 百分比(%)
							(百萬 新加坡元)
1	供應商B	提供MEP工程	提供MEP工程	自2010年起	60日，以支票	8.2	14.3
2	供應商A	提供MEP工程	提供MEP工程、 項目管理及 維護管理服務	自2010年起	30日，以支票	6.2	10.7
3	供應商C	提供MEP工程	提供MEP工程	自2013年起	30日，以支票	2.8	4.9
4	供應商D	提供MEP工程	提供工程服務	自2010年起	30日，以支票	2.5	4.3
5	供應商H	提供MEP工程	提供MEP工程	自2010年起	30日，以支票	2.1	3.6
總計						<u>21.8</u>	<u>37.8</u>

業 務

截至2019年6月30日止財政期間

排名	供應商	所供應工程及 服務的主要類別	主要業務活動	業務關係開始 的年份	一般信貸期 及付款方式	佔本集團	
						概約採購 金額	採購總額的 百分比(%)
						(百萬 新加坡元)	
1	供應商A	提供MEP工程	提供MEP工程項目 管理及維護	自2010年起	30日，以支票	3.0	12.0
2	供應商D	提供MEP工程	提供工程服務	自2010年起	30日，以支票	2.5	10.0
3	供應商 集團I (附註)	供應傢俬	供應傢俬	自2011年起	30日，以支票	2.0	8.0
4	供應商J	設計及建造影音系統	提供綜合通訊服務	自2019年起	14日，以支票	0.8	3.2
5	供應商K	提供MEP工程	提供MEP工程	自2011年起	出示發票時付款； 以支票	0.7	2.8
總計						9.0	36.0

附註： 供應商集團I包括供應商I1、供應商I2、供應商I3及供應商I4，其中每間供應商均為由同一組股東控制的私人公司。供應商集團I主要從事供應傢俬。截至2019年6月30日止期間，供應商I1、供應商I2、供應商I3及供應商I4分別向本集團採購約1.0百萬新加坡元、0.7百萬新加坡元、0.2百萬新加坡元及0.1百萬新加坡元。

於往績記錄期間，我們向五大供應商採購的金額分別約17.1百萬新加坡元、14.0百萬新加坡元、21.8百萬新加坡元及9.0百萬新加坡元。同期向最大供應商採購的金額分別約5.8百萬新加坡元、4.9百萬新加坡元、8.2百萬新加坡元及3.0百萬新加坡元。於往績記錄期間，除供應商集團I外，五大供應商均為本集團委聘的分包商。

於往績記錄期間，概無任何五大供應商同時為我們的客戶。除執行董事陳明輝先生於2005年5月4日前一直擔任供應商E的董事、獨立非執行董事倪順發先生於2017年12月21日前一直擔任往績記錄期間其中一間供應商Goodrich集團的董事及股東(進一步詳情請參閱本文件「董事及高級管理層」一節)外，董事確認，於往績記錄期間，供應商與本集團、其附屬公司、彼等的董事、股東、高級管理層或任何彼等聯繫人於過去或現在概無關係(業務或其他)，於往績記錄期間，僅為本集團供應商。於往績記錄期間，概無董事或其緊密聯繫人或擁有本公司已發行股本5.0%以上的任何股東於本集團的任何大型供應商中擁有任何權益。我們並不倚賴任何單一供

業 務

應商，於往績記錄期間獲取分包服務或原材料供應亦未曾面臨任何短缺或延誤。我們的認可供應商名單列有各主要貨品類別的替代供應商。董事認為，本集團不易受原材料價格波動影響，原因為我們擁有願意吸收所增加成本的一系列具競爭力的供應商。於往績記錄期間及直至最後實際可行日期，除「業務—法律訴訟及合規」所披露的本集團向分包商提出的侵權申索外，我們與任何供應商概無任何重大分歧或爭議。

信貸管理

於投標階段，我們將考慮客戶的信譽及主要合約條款，包括進度付款條款及質保金。我們一般於開具發票後向客戶授出30至60日的信貸期。於往績記錄期間，本集團的貿易應收款項及應收質保金並無出現減值。

供應商向我們授出的信貸期一般為30至60日，通常以支票支付。

定價策略

本集團一般按成本加成基準釐定潛在項目的投標價，即基於成本（包括但不限於勞工成本、直接材料成本及分包成本）加上一致及合理的利潤率。本集團於釐定特定項目的利潤率時會考慮的因素包括(i)項目的性質、範圍及複雜程度；(ii)客戶要求的完工時間；(iii)我們類似性質項目之前的投標價；及(iv)現行市場狀況。

對沖

於往績記錄期間，我們並無就材料成本或外幣進行任何對沖活動。鑒於我們的業務性質，我們無需持有庫存，且項目中所用的材料通常由客戶提供或指定，故我們的業務無需對沖材料成本的任何波動。

銷售及營銷

本集團的客戶服務以及銷售及營銷活動由合約團隊與項目團隊一同進行，項目團隊負責了解客戶的需求，並維持現有的業務關係，由我們的執行董事Chua Boon Par先生及我們的項目主管牽頭。

於往績記錄期間，我們的所有客戶均為現有客戶或由舊有客戶或專業顧問推介的客戶。我們不自行參與任何銷售及營銷活動。我們會定期與客戶聯絡以維持業務關係，並獲取有關潛在即將開展的項目資料。此外，我們亦將依賴過往客戶或專業顧問為新項目作出的介紹或推介。我們接受潛在客戶的所有投標邀請提交標書，以

業 務

維護客戶關係、推廣我們的品牌及提高我們獲得新客戶及項目的機會。若我們已部署大部分勞動力、財務及管理資源以執行現有項目工程，則我們可能會將此等新項目的室內裝修服務分包予分包商。

季節性

董事認為，於往績記錄期間，我們的業務或收益均不受任何重大季節性影響。

存貨控制

本集團並無持有任何存貨以供日後項目使用。客戶指定的室內裝修材料乃於我們的生產設施內按項目基準購買及製造。

品質監控

我們設有品質管理制度，確保提供優質的室內裝修工程。我們的質量、OHS及環境管理手冊載有提供所有服務所需的標準，包括供應商甄選及評估、供應貨品採購、文件管理及電子管控以及客戶相關流程。我們的品質管理體系已通過ISO 9001：2015認證，通常涵蓋以下範圍：

採購及分包

誠如本文件「業務一分包商」及「業務一供應商」各節所述，我們備有認可分包商名單及認可材料供應商名單，且我們的工料測量部及項目部將根據多項績效指標，於各項目結束時評估分包商及材料供應商。我們亦會審查認可名單上的分包商及材料供應商。

存儲已購置材料

我們的工地監工負責對已購置材料進行進料檢查，確保材料符合合約規格或要求，與存放在工地樣本室的材料樣本一致。外部顧問亦會抽樣進行實地材料品質測試，且於必須情況下由我們的項目團隊負責監察。我們的工地監工亦將確保各類材料妥為標示及存放。

業 務

實地質量核查

品質管理制度載於我們的品質手冊內。我們的品質管理制度貫穿從材料採購階段至完工階段的整個室內裝修過程，以確保項目達致各客戶規定的標準。我們的項目管理團隊由相應項目的項目經理及工料測量師團隊組成，將定期開展實地視察，以檢查我們本身及分包商的工程質量及進度，並與客戶舉行進度會議，以確保各階段執行的工程均符合客戶的要求。本集團備有程序及質量手冊以供全體員工遵循。

客戶反饋

項目進行期間或竣工後，我們會徵詢客戶的反饋意見，以評估我們的表現水平，並找出待改進之處。量度客戶滿意度的指標包括：(i)工程進度是否符合項目進度表；(ii)表現質量；(iii)場地規劃及管理；(iv)清潔及病媒控制；及(v)是否回應客戶指示。

主要牌照、註冊及認證

本集團持有多項牌照及註冊，可據此開展業務活動。尤其是，我們的主要營運附屬公司Ngai Chin已根據承建商註冊制度註冊CR06工種「室內裝飾及裝修工程」的L6級，我們可競投無限制合約價值。Ngai Chin亦持有建造商發牌制度授予的第一類一般建造商牌照，可承接涉及室內設計、規劃及建築裝修的項目，對合約價值的估計最終價格無任何限制。

業 務

我們根據建造商發牌制度取得的主要牌照及根據承建商註冊制度取得的主要註冊簡要載列於下表：

牌照類別／ 工種	名稱	授予日期	級別	到期日	是否 須續期
第一類一般 建造商	第一類一般建造商 牌照	2018年 12月25日	不適用	2021年 6月25日	是
CR06	室內裝飾及裝修工 程	2017年 5月26日	L6	2020年 7月1日	是
ME01	空調、製冷及通風 工程	2019年 5月17日	L1	2020年 7月1日	是
ME05	電機工程	2019年 5月17日	L1	2020年 7月1日	是
ME06	消防及防火系統	2019年 5月17日	L1	2020年 7月1日	是

有關我們主要牌照及註冊以及其相應範圍或要求的更多詳情，請參閱本文件「監管概覽—與我們的新加坡業務有關的法例及規例—新加坡承建商發牌制度」一段。

董事確認，就彼等所深知及確信，我們根據承建商註冊制度取得的現有註冊及我們根據建造商發牌制度取得的現有第一類一般建造商牌照足以滿足現有業務需求，董事於作出一切合理查詢後確認，就彼等所深知、盡悉及確信，概無可能影響重續本集團重要牌照、註冊及證書的阻礙。董事確認，截至最後實際可行日期，本集團已取得於新加坡開展主要業務活動所必要的全部主要牌照及註冊。

業 務

環境、健康及工作場所安全

我們極為重視建立強大的環境系統，以系統化的方式管理環境責任。我們於2016年獲得ISO 14001：2015認證(有效期為三年)，並證明我們的環境管理體系符合ISO 14001標準的要求。根據該等標準，我們已制定環境、健康及工作場所安全(「環境、健康及工作場所安全」)政策。為實現我們的環境、健康及工作場所安全目標，我們已設立以下程序：

環境、健康及工作場所安全計劃

環境方面、危害、風險評估及控制

我們已設立程序，以於可能面臨環境方面及安全危害的組織內識別產品及服務，以及釐定該等可招致風險並對僱員、公眾或環境產生重大影響的方面及危險。

法律及其他規定

我們已設立一項旨在發現、瞭解及更新法律及其他環境、健康及工作場所安全規定的程序。有關規定登記於該等規定登記簿，並告知有關僱員及所有權益方。有關適用於我們在新加坡的業務營運的環境、健康及工作場所安全法律及法規的更多詳情，請參閱本文件「監管概覽」一節。

宗旨及目標

我們已制定與環境、健康及工作場所安全政策相符的環境、健康及工作場所安全宗旨及目標(並已考慮法律及其他規定、技術選項、財務、營運及業務規定以及權益方意見)，並包括持續改善上述宗旨及目標的承諾。我們將定期報告環境、健康及工作場所安全宗旨及目標，並設定新的宗旨及目標，以確保不斷改進宗旨及目標。

管理計劃

針對所有環境、健康及工作場所安全宗旨及目標，我們已制定管理計劃，訂明達成該等宗旨及目標的時間、權益方責任(按不同職責及級別，如可能)及行動計劃。我們亦已確定表現指標，以評估達成設定環境、健康及工作場所安全宗旨及目標的進度。

業 務

環境、健康及工作場所安全執行及營運

職責、責任、問責及權限

本集團內所有不同部門角色的責任及權限及其在本集團內的互動界定及記錄於整個組織架構圖及工作說明，並傳達予所有僱員。

能力、培訓及意識

我們已設立一項旨在根據各僱員級別及職能的能力及意識確定培訓需求，並為工作可能造成重大環境、健康及工作場所安全影響的人士提供持續培訓的程序。員工將接受評估，以確保其已獲得及將維持必要知識及能力。我們已根據所涉及風險水平，為不同級別、能力及文化程度的員工制定培訓計劃。

溝通、參與及諮詢

我們已開發一套確保僱員及其權益方之間可傳達相關資料的程序並設立溝通系統。該程序有助於工作組之間的信息流通及為解決工作流程、風險評估及環境影響評估中出現的問題提供溝通渠道，並載列解決各種環境、健康及工作場所安全問題所需的適當措施。我們定期舉行會議，並記錄及保留會議記錄。

文件及文件控制

我們已整理一套說明環境、健康及工作場所安全管理系統核心要素及其與組織工作流程互動的文件，並設立文件控制程序，以確保(a)文件的充分性於發行前已獲認可；(b)文件已按需要審閱及更新並重新審批；(c)為法律或資料參考目的而保留的過時文件，應與當前使用的文件分開存置；及(d)所有文件應為清晰、可識別和可檢索。

營運控制

本集團已設立營運程序，確保順利執行工程，以盡量減少及預防環境、健康及工作場所安全危險。有關營運程序符合適用的環境、健康及工作場所安全規定，並涵蓋多個工作方面，包括但不限於在密閉空間工作、打樁工程、拆卸

業 務

工程、挖掘工程、高空工作、防墮計劃、棚架工作、安全吊運作業、混凝土工程、屋頂作業、熱工序、電力配置及機電工程、職業健康計劃、噪音監控、空氣污染控制、蚊蟲滋生控制、工地安全控制程序及環境保護。

應急準備及應對

我們已設立計劃及程序，以發現潛在事件及緊急情況及作出有關應對，並預防及減少工作場所傷害及該等可能對環境有潛在重大影響的事件。執行有關演習，以定期測試及修訂程序。

環境、健康及工作場所安全檢查及糾正措施

表現衡量及監控

我們已設立監控及衡量與本集團環境、健康及工作場所安全有關的主動性主要表現參數(包括宗旨及目標)的程序，以追蹤環境、健康及工作場所安全表現及確保遵守有關環境、健康及工作場所安全法例及規例。

不合規、糾正行動及預防行動

該程序載列處理及調查不合規情況、規定將採取行動以減輕任何負面的環境、健康及工作場所安全影響，以及啟動及完成糾正及預防行動的責任、權限及流程。於執行糾正及預防行動前進行環境影響評估，以確保透過發現及處理根源，預防進一步發生有關情況或導致新情況發生。

事故調查

我們已設立程序，說明如何報告、調查、分析、跟進與所有環境、健康及工作場所安全問題有關的危險事件或事故，及將實施何種補救措施以杜絕重複發生可能性。

環境、健康及工作場所安全記錄

我們已設立發現及維持以及處置環境、健康及工作場所安全記錄的程序，以確保有關記錄對所涉及的活動、產品或服務屬合法、可識別及可追蹤。

環境、健康及工作場所安全管理系統審核

我們已設立由合資格外判內部核數師開展內部審核的程序，以確保環境、健康及工作場所安全政策符合ISO 9001：2008規定。

業 務

環境、健康及工作場所安全管理審閱

我們已設立有關程序，以確保環境、健康及工作場所安全管理系統至少每年由高級管理團隊及每年由內部核數師審核一次，並須保存高級管理團隊的審閱會議記錄。

選擇分包商時，我們亦將考慮其安全標準等諸多因素，因此，我們會評估分包商的環境、健康及工作場所安全管理系統、其機械及設備、其安全往績記錄及安全培訓記錄。分包商亦須參與我們的工地協調會議、工具箱會議、每周安全討論會以及風險評估及安全工作流程會議(如適用)。

環境、健康及工作場所安全政策保證我們取得ISO 14001:2004及ISO 9001:2008認證，此為bizSAFE星級的規定。我們的若干私人客戶將於邀請承建商投標時注意到ISO 14001:2004認證及／或bizSAFE星級，因此有關認證可使我們承接更多種類的項目。

儘管已制定環境、健康及工作場所安全政策，有關程序的執行很大程度上取決於個人是否遵循，因此存在個人可能未能始終遵守環境、健康及工作場所安全政策及措施，以致未能預防不合規事件發生的風險。更多詳情，請參閱本文件「風險因素—與我們業務有關的風險」一節。

保險

我們於最後實際可行日期的保單包括：

- 承建商綜合保險，承保以下：(i)為復原合約工程所需的材料的損失或損害及與殘餘物清理等損失或損害有關的相應開支、額外加班費、快遞及專業費用；及(ii)第三方責任，承保與各室內裝修項目直接相關的第三方意外身體傷害或疾病(無論致命與否)及第三方財產的意外損失或損害。該等保單的承保期為各室內裝修項目的合約期及保修期，並為我們(作為總承建商)、我們的分包商以及我們的客戶提供保險；
- 全體僱員的工傷賠償保險；
- 人力部要求的外籍勞工醫療保險及個人意外保險，每年續期；
- 持有有效僱傭準證的外籍勞工的醫療保險及個人意外保險；及

業 務

- 火災保險，承保我們位於新加坡59 Sungei Kadut Loop的房屋。

董事認為，我們的保險承保對我們的業務營運屬充足，並符合行業規範。於往績記錄期間，我們的保費總額分別約0.2百萬新加坡元、0.2百萬新加坡元、0.3百萬新加坡元及0.1百萬新加坡元。

往績記錄期間及直至最後實際可行日期的工作場所事故

我們備存工作場所事故的內部記錄。於往績記錄期間及直至最後實際可行日期，我們錄得以下涉及我們及分包商的建造業僱員的工作場所事故：

	新加坡建造業的比較數字 ⁽⁵⁾			涉及我們及分包商的建造業僱員的工作場所事故數量				
	2016年	2017年	2018年	2016年	2017年	2018年	由2019年 1月1日至 2019年 6月30日	自2019年 7月1日起至 最後實際 可行日期
涉及我們僱員的								
工作場所事故數量 ⁽¹⁾	不適用	不適用	不適用	—	—	2	—	—
涉及分包商僱員的								
工作場所事故數量 ⁽²⁾	不適用	不適用	不適用	1	1	1	—	—
事故頻率 ⁽³⁾	1.7	1.6	1.5	1.5	1.6	1.3	—	—
事故嚴重程度 ⁽⁴⁾	159	104	115	99.57	180.10	70.01	—	—

附註：

- (1) 工作場所事故數量指本集團僱用的建造業僱員發生的事故。
- (2) 工作場所事故數量與本集團分包商僱員發生的事故有關。向相關機構匯報事故的責任由受傷工人各自的僱主承擔。
- (3) 事故頻率指每一百萬工時發生的工作場所事故數量，乃按財政年度／期間內報告的工作場所事故數量除以工時數量，再乘以1,000,000計算。此包括涉及我們僱員及分包商僱員的工作場所事故。截至2016財政年度、2017財政年度及2018財政年度，一個財政年度／期間工時數量乃基於財政年度／期間末直接參與我們提供施工服務的有關勞工數量乘以每年每人3,650個小時估計。
- (4) 事故嚴重程度指一日內或每一百萬工時所損失的工時，乃按財政年度／期間內工作場所事故損失的人日數除以工時數量，再乘以1,000,000計算。此包括涉及我們僱員及分包商僱員

業 務

的工作場所事故。截至2016財政年度、2017財政年度及2018財政年度，一個財政年度／期間工時數量乃基於財政年度／期間末直接參與我們提供施工服務的有關勞工數量乘以每年每人3,650個小時估計。

(5) 基於人力部在2018年職業安全健康報告中發佈的國家統計數據。

於最後實際可行日期，我們工廠及生產場所製造部門的僱員涉及三宗工作場所事故，包括手指受傷。

僱員賠償申索

作為總承建商，我們須以客戶、本集團(作為總承建商)及項目特定分包商為受益人，購買承建商綜合保險及工傷補償保險。下文所載僱員賠償申索為我們的分包商僱員及我們本身僱員的申索總數。

於往績記錄期間及直至最後實際可行日期，共有八宗事故，其中的五名勞工為本集團僱用，餘下勞工為我們的分包商僱用。下表載列於往績記錄期間及直至最後實際可行日期涉及本集團及分包商所僱用勞工的事故性質：

事故性質	申索宗數
手指受傷	5
滑倒	2
從高處跌落	1
總計	8

在八宗事故中，(i)四宗與我們本身僱員有關的僱員賠償申索已悉數清償，並由本集團的保險全額承保；(ii)兩名僱員並無就彼等受傷作出任何賠償申索；及(iii)其餘的僱員賠償申索與分包商委聘各方的僱員有關。

於最後實際可行日期，針對本集團的未清償僱員賠償申索共兩宗，其和解金額尚未落實，而各自的保險公司正處理申索。根據工傷賠償法，本集團須於新加坡購買及已購買強制性保單，以為上述申索提供承保。董事認為，所有該等未清償申索均不會對本集團財務狀況或經營業績造成任何重大影響。

業 務

於往績記錄期間及直至最後實際可行日期，本集團並無在向保險公司作出申索時遭遇任何困難或遭到保險公司的任何責任爭議，及並無因任何僱員賠償申索招致未獲保險承保的任何殘餘責任。

有關工作場所安全及健康的違規情況

於往績記錄期間及直至最後實際可行日期，我們並無涉及任何有關工作場所安全及健康的重大及系統性的違規情況。

環境違規事件

於往績記錄期間及直至最後實際可行日期，我們並無涉及任何環境違規事件。

物業

自有物業

於最後實際可行日期，我們在新加坡59 Sungei Kadut Loop(郵編729490)擁有一間工廠，總地盤淨面積約5,083平方米，租約自1976年4月15日起計，為期99年，獲批准用作工廠及工人配套宿舍。其後，我們收到相關政府部門函件，有關地區列入重建，有關租約將於2025年3月15日終止。位於新加坡59 Sungei Kadut Loop(郵編729490)的工廠已就為本集團提供履約保函而抵押予銀行。於最後實際可行日期，董事確認，我們已向有關政府部門及機關取得於新加坡59 Sungei Kadut Loop(郵編729490)開展現有活動的全部必要批准。

於2019年6月30日，我們並無賬面值為總資產15%或以上的單一物業權益。因此，根據上市規則第5章及公司(豁免公司及招股章程遵從條文)公告(香港法例第32L章)的第6(2)條，本文件獲豁免遵守公司(清盤及雜項條文)條例第342(1)(b)條有關公司(清盤及雜項條文)條例附表三第34(2)段的規定，其要求就本集團所有於土地或樓宇權益提供估值報告。

業 務

租賃物業

於最後實際可行日期，我們已向獨立第三方租賃七間外部持牌宿舍，詳情如下：

地址	物業用途	租賃面積 (平方米)	月租 (不含服務費)	租期
32 Mandai Estate, Westlite Mandai Dormitory, #05-10 Singapore 729939	宿舍	52	2,192新加坡元	2018年12月1日至 2019年11月30日
32 Mandai Estate, Westlite Mandai Dormitory, #08-02 Singapore 729939	宿舍	52	2,192新加坡元	2019年9月1日至 2020年8月31日 ⁽¹⁾
34 Mandai Estate, Westlite Mandai Dormitory, #02-15, #02-16 Singapore 729940	宿舍	104	4,384新加坡元	2019年8月1日至 2020年7月31日
34 Mandai Estate, Westlite Mandai Dormitory, #03-15 Singapore 729940	宿舍	52	2,192新加坡元	2019年3月15日至 2020年3月31日
34 Mandai Estate, Westlite Mandai Dormitory, #03-19, #05-15 Singapore 729940	宿舍	104	4,448新加坡元	2019年10月1日至 2020年9月30日
34 Mandai Estate, Westlite Mandai Dormitory, #04-26 Singapore 729940	宿舍	52	1,295新加坡元	2019年2月18日至 2020年2月29日
34 Mandai Estate, Westlite Mandai Dormitory, #11-25 Singapore 729940	宿舍	52	2,192新加坡元	2019年3月11日至 2020年3月31日

業 務

知識產權

於最後實際可行日期，我們已註冊兩個域名 <http://www.ngaichin.com.sg/> 及 www.rafflesinterior.com，並已於新加坡提交以下商標申請：於新加坡提交的編號為40201901880W及40201901881P的商標申請。

我們知識產權的詳情載於本文件附錄五「有關本集團業務的進一步資料—8.本集團的知識產權」一段。

於最後實際可行日期，我們並不知悉以下任何重大侵權：(i)我們侵犯第三方擁有的任何知識產權；或(ii)任何第三方侵犯我們擁有的任何知識產權，我們亦無發現就重大侵犯第三方的任何知識產權而對我們或我們的任何附屬公司提起的任何未決或威脅申索。

研發

於往績記錄期間及直至最後實際可行日期，我們並無從事任何研發活動。

僱員

於最後實際可行日期，本集團擁有347名全職員工，其中53名為新加坡公民、七名為永久居民以及287名為外籍人士(包括237名建造業工作許可證持有人及31名建造業S准證持有人、18名製造業工作許可證持有人及一名製造業S准證持有人)。所有僱員均位於新加坡。

業 務

以下載列於最後實際可行日期本集團各部門的僱員人數（包括執行董事，但不包括獨立非執行董事）：

部門	於最後實際可行 日期的僱員人數
管理	6
行政、資訊科技及支援員工	21
合約及工料測量師	16
財務及人力資源	11
生產	17 ⁽¹⁾
項目	28
清潔工	2
工人	246
總計	347

附註：

(1) 包括九名持有工作許可證的外籍勞工。

招聘政策及外籍勞工

人力資源部門按持續基準與我們的執行董事評估可用人力資源，確定是否需招聘額外僱員以滿足我們的業務需求。我們的人力資源部門亦審核員工僱傭、培訓及表現評估的政策及程序。

我們的外籍勞工主要來自印度、中國及孟加拉國。於新加坡提供外籍勞工須受多項規例及政策所限。有關僱用外籍勞工的相關規例及政策的詳情，請參閱本文件「監管概覽—有關新加坡業務的法例及規例—僱傭外籍勞工」一節。

特別是，建築及建造業外籍勞工的可用性受人力部透過若干政策工具規管，包括但不限於(i)基於本地外籍勞工比例計算的外勞頂限；及(ii)就來自非傳統原居地國家及中國的勞工計算的人力年度配額的配額。

業 務

外勞頂限

外勞頂限指指定行業的公司獲允許僱用勞工總數中的外籍勞工數量上限。由於在人力部登記的一名僱主同時服務於建造業及製造業，我們須受建造業及製造業的適用外勞頂限規限。

新加坡建造業的外勞頂限目前為就一名全職本地勞工僱用七名外籍勞工。然而，配額未必適用於熟練外籍勞工。於最後實際可行日期，本集團擁有合共315名全職建造業僱員（包括執行董事），其中47名為本地僱員及268名為外籍人士（包括237名工作許可證持有人及31名S准證持有人）。於最後實際可行日期，根據現行外勞頂限規例，我們可於最後實際可行日期額外僱用61名建造業外籍勞工。

新加坡製造業的外勞頂限目前為就一名全職本地勞工僱用一點五名外籍勞工。製造業進一步受不同的子配額限制：(i)中國籍外籍勞工的子配額；及(ii)每個不同徵稅等級下外籍勞工的子配額。於最後實際可行日期，本集團擁有32名全職製造業僱員（包括執行董事），其中13名為本地僱員及19名為外籍人士（包括18名工作許可證持有人及一名S准證持有人）。於最後實際可行日期，根據現行外勞頂限規例，我們不可於最後實際可行日期額外僱用製造業外籍勞工。

於往績記錄期間及直至最後實際可行日期，本集團基於以下各項遵守外勞頂限：(i)我們為外籍勞工申請或續新工作許可證的能力（如達到外勞頂限，我們將無法申請或續新工作許可證，原因在於申請乃透過人力部管理的網上系統作出，而該系統亦追蹤外勞頂限，故不會允許有關申請或續期）；及(ii)我們可於最後實際可行日期額外僱用61名建造業外籍勞工。

人力年度配額

人力年度配額是針對僱用來自非傳統原居地國家及中國的建築工人的工作許可證配額制度。人力年度配額反映總承建商有權僱用的工作許可證持有人總數，乃基於其獲批的項目或合約價值計算。總承建商的人力年度配額將於有關項目竣工日期屆滿。

於最後實際可行日期，根據外勞頂限計算，本集團可僱用的外籍勞工最大數量為就一名全職本地勞工僱用七名外籍工作許可證勞工，而不論本集團是否已取得人力年度配額。本集團對外勞頂限的遵守情況載於上一段。並無人力年度配額的公司

業 務

仍可於人力部授出豁免後僱用來自非傳統原居地國家及中國的建造業工作許可證持有人，惟須遵守(其中包括)外勞頂限及支付較高的外勞稅。

有關新加坡建造業外籍勞工可用性的更多詳情，請參閱本文件「監管概覽—有關新加坡業務的法例及規例—僱傭外籍勞工」一段。

僱員薪酬及福利

我們的僱員(包括外籍勞工)根據其工作技能、工作範圍、責任及表現獲得薪酬。僱員亦有權根據其各自表現及本集團的盈利能力獲得酌情分紅。我們一般僱用外籍勞工的期限取決於其工作許可證訂明的期間，並可根據其表現續期。本集團為我們的外籍勞工提供人力部要求的住房及醫療保險。

中央公積金

本集團根據新加坡中央公積金法案為僱員參與強制性公基金，並已支付有關供款。

僱員培訓

我們的僱員根據其部門及工作範圍接受培訓。一般而言，彼等須不時參加與我們的質量、環境、健康及安全政策有關的培訓，以及建設局及人力部要求的課程。

我們亦安排僱員出席建設局等機構開展的外部課程。該等課程包括施工安全課程、質量保證課程及風險管理課程。

僱員關係

董事認為，我們與僱員關係良好。於往績記錄期間及直至最後實際可行日期，我們並無與僱員產生任何重大糾紛。於往績記錄期間及直至最後實際可行日期，我們並無與僱員發生任何重大問題或就營運發生其他勞工爭議，我們亦無在招聘及挽留資深員工時遭遇任何重大困難。

競爭

根據弗若斯特沙利文報告，新加坡的室內裝修行業被視為具競爭力(約有1,500名市場參與者)及相對分散，五大市場參與者佔2017年總市場份額的11.0%。我們為

業 務

新加坡室內裝修市場按收益排名的第三大參與者，佔2017年市場份額的2.2%。進入新加坡室內裝修業的壁壘包括：(i)運營需求的大量初始資本，此項對於分包商、供應商及製造商的預付款及按金而言至關重要；(ii)與主要客戶(如主要專業顧問及總承建商)建立良好的業務關係網絡；及(iii)擁有增加獲得項目機會的行業專業知識。有關新加坡室內裝修業的更多資料，請參閱「行業概覽—新加坡室內裝修服務市場概覽」。

風險管理及內部控制系統

與我們的業務有關的主要風險載於本文件「風險因素」一節。下文載列本集團根據我們的風險管理及內部控制系統所採納，以管理與我們的業務營運有關的更多特定營運及財務風險的主要措施(不包含本節「品質監控」及「環境、健康及工作場所安全政策」各段所述的措施)。

已取得項目的持續性

我們認為，取得新項目對我們的財務表現及業務可持續發展至關重要，且我們致力於在商業私營界別與客戶維持良好工作關係。我們獲專業顧問推薦競投私營界別項目。我們長期以來建立的聲譽使我們得以獲邀競投新的私營界別項目。

項目風險管理

我們已設立有關程序，評估及監控項目風險。有關詳情，請參閱本節上文「營運程序」一段。

成本管理

於提交標書時，我們亦將分別自分包商及材料供應商獲得分包服務及材料的報價。倘：(i)項目延誤；(ii)須執行修葺工程；(iii)材料成本及租賃成本出現波動；或(iv)發佈變更訂單而存在成本超支風險，我們可能會產生額外支出以執行變更訂單。我們透過以下方式管理有關成本超支風險：(i)保持嚴格的預算控制並密切監控項目成本，以確保我們可以透過每周進度報告在實現之前遏制成本超支；(ii)運用強大的項目管理技能，以確保並無不當延誤；及(iii)聘請能夠在我們預算範圍內及時可靠地提供優質材料及服務的分包商及供應商。

於往績記錄期間及直至最後實際可行日期，我們並無因材料估算不準確或成本超支經歷任何虧損項目。

業 務

信貸管理

於投標階段，我們將考慮客戶信譽及主要招標條款，包括進度付款條款及質保金（倘為私營界別客戶）。我們亦將考慮客戶的過往付款記錄。我們通常向客戶授出自簽發發票起30至60日的信貸期。於往績記錄期間，並無就貿易應收款項作出重大減值撥備。

供應商向我們授出的信貸期一般為30至60日，通常以支票支付。對於我們的分包商，我們將審閱及批准其進度付款要求，並在收到發票後，經扣除質保金（如適用）後進行必要的付款。我們的財務部每月審閱付款賬齡，並於必要時跟進客戶。

流動性風險管理

根據我們承接的常見合約，於開工前我們通常並不收取客戶作出的任何預付款項或按金。然而，在我們就已進行工程收取客戶付款前於合約早期階段及整個合約執行過程中通常會產生成本（包括勞工、材料及／或分包工程成本），而該等成本須以我們的可用財務資源支付。此外，我們承接的合約可能要求提供保證金或履約保函、銀行擔保，並可能包含與質保金（視情況而定）有關的條款，該等條款亦可能影響我們的流動資金狀況。

我們監控營運資金，以確保可透過以下方式於到期時滿足我們的金融負債（其中包括）：(i) 確保我們擁有穩健的銀行結餘及充足現金，以支付我們的短期營運資金需求；(ii) 監控我們的貿易應收款項及其每月賬齡，並密切跟進，以確保快速收取應收客戶款項；(iii) 監控我們的貿易應付款項及其每月賬齡，以確保按及時基準向分包商及材料供應商付款；及(iv) 監控我們的銀行及金融租賃付款等。我們監控流動資金狀況，以確定我們的現金流出預計高於下個月的現金流入，留意正在進行的項目是否會導致可能比下個月的流入更高的現金流出，在此情況下，我們的銀行結餘和現金是否充足。

我們的會計部門將監督本集團的財務報告職能，包括但不限於監控上述現金流、金融負債及營運資金需求監控、每月賬齡分析及月結以及對賬職責，並向總經理報告。

業 務

監管風險管理

本集團了解政府政策、規例、發牌規定以及許可及安全規定的任何最新變動，我們了解，不符合上述任何一項均對我們的營運及業務造成不利影響。我們將確保密切監控政府政策、規例、發牌規定及安全規定變化，並告知我們的高級管理團隊成員及相關管理人員，以供妥為執行及遵守。

企業管治措施

本公司將遵守上市規則附錄14所載企業管治守則(守則第A.2.1條除外)。有關詳情，請參閱本文件「董事及高級管理層—遵守企業管治守則」一節。我們已設立三個董事委員會，即審核委員會、提名委員會及薪酬委員會，各委員會的職責範圍符合企業管治守則。有關詳情，請參閱本文件「董事及高級管理層—董事委員會」一節。特別是，我們審核委員會的一項主要職責為審核本公司內部審核活動、內部控制及風險管理系統的有效性。審核委員會由全體三名獨立非執行董事組成，其背景及履歷載於本文件「董事及高級管理層」一節。

此外，為避免潛在利益衝突，我們將執行本文件「與控股股東的關係—企業管治」一節所載的企業管治措施。

董事將每年審閱我們的企業管治措施及對企業管治守則的遵守情況，並確保董事遵循[編纂]後將納入年報的企業管治報告內的「遵循或解釋」原則。

業 務

法律訴訟及合規

於往績記錄期間及直至最後實際可行日期，本集團（作為被告）涉及以下法律訴訟：

申索日期	申索詳情	概約申索金額	狀態
2018年11月12日	過失(工傷事故)	損害賠償有待評估	完結(撤銷申索)
2018年5月23日	過失(工傷事故)	損害賠償有待評估	待決
2017年8月8日	過失(工傷事故)	245,598.00新加坡元	待決
2016年9月16日	過失(工傷事故)	6,183.52新加坡元	完結(撤銷申索)
2015年11月26日	過失(工傷事故)	不適用 ⁽¹⁾	完結(撤銷申索)

附註：

- (1) 此項申索有關一名聲稱僱員的過失指控申索。經調查後，顯示申索人於有關時間並非本集團或其任何分包商的僱員。

由於上述申索的責任(如有)已及將由我們的現有保單承保，董事認為上述訴訟均不會對我們的業務、經營業績或財務狀況造成重大不利影響。有關我們保單的更多資料，請參閱本文件「業務—保險」一節。

於往績記錄期間及直至最後實際可行日期，本集團（作為原告）涉及以下法律訴訟：

申索日期	申索詳情	概約申索金額	狀態
2019年4月12日	對因分包工程延誤而引致的損失的索償的侵權行為	250,000新加坡元	待決

業 務

董事認為，上述訴訟對我們的業務、經營業績或財務狀況並無重大不利影響。此外，董事確認，除上文所披露者外，於往績記錄期間及直至最後實際可行日期，本集團並無涉及任何已經或可能會對我們的業務、經營業績或財務狀況造成重大不利影響的重大的實際、待決或威脅仲裁、訴訟或行政程序。

董事確認，於往績記錄期間及於最後實際可行日期，我們並無任何性質上屬重大或系統性的違規行為。

董事及高級管理層

董事及高級管理層

董事會目前由六名董事組成，包括三名執行董事及三名獨立非執行董事。下表載列有關董事的資料：

姓名	年齡	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
執行董事						
Chua Boon Par先生	59	主席、行政總裁及執行董事	1986年9月	2019年1月7日	本集團發展及營運的整體管理及策略規劃	無
陳明輝先生	49	執行董事	1996年7月	2019年1月7日	負責本集團項目規劃及監督	無
梁偉杰先生	45	執行董事	2002年10月	2019年1月7日	負責本集團定製傢俬生產事宜	無
獨立非執行董事						
謝國成先生	55	獨立非執行董事	[●]	[●]	就策略、政策、會計、主要任命及行為準則等事宜向董事會提供獨立判斷。審核、提名及薪酬委員會成員以及提名委員會主席	無
倪順發先生	64	獨立非執行董事	[●]	[●]	就策略、政策、會計、主要任命及行為準則等事宜向董事會提供獨立判斷。審核、提名及薪酬委員會成員以及薪酬委員會主席	無
黃向明先生	50	獨立非執行董事	[●]	[●]	就策略、政策、會計、主要任命及行為準則等事宜向董事會提供獨立判斷。審核、提名及薪酬委員會成員以及審核委員會主席	無

董事及高級管理層

除董事外，高級管理層團隊由三名成員組成，彼等與執行董事共同負責本集團的日常管理及營運。下表載列有關高級管理層的資料：

姓名	年齡	職銜	加入本集團日期	角色及職責	與其他董事及高級管理層的關係
張珪蓉女士	45	財務總監	2018年10月	負責本集團的整體財務管理	無
吳富華先生	53	項目管理總監	2000年11月	負責項目規劃及監督，專注於本集團技術及穩健性以及資源效率	無
盧立喜先生	52	人力資源規劃總監	1994年11月	負責監督本集團的人力資源事宜	無

董事會

執行董事

Chua Boon Par先生，59歲，於2019年1月7日獲委任為董事，並於2019年3月25日獲任命為本公司執行董事、主席兼行政總裁（「行政總裁」）。彼自1986年9月起於本集團任職，自2011年1月起擔任本集團董事總經理。Chua先生於室內裝修業擁有逾30年經驗，並負責監督本集團所有日常管理、企業策略以及業務發展及營運。

Chua先生於1986年9月加入本集團擔任項目統籌，負責協助項目總監進行實地監察及監管正在進行中工程。彼於其後25年穩步晉升，於1988年3月成為工料測量師，負責工料測量工程；於1995年1月成為合約經理，協助項目投標工作及合約磋商；於1997年6月成為合約總監，管理項目投標工作及合約磋商；並最終於2011年1月成為董事總經理。Chua先生於1998年6月於Singapore Institute of Building Limited取得建築文憑，並於1992年9月就於Society of Engineers (Civil Engineering)完成遠距課程取得British Institute of Engineering Technology證書。

董事及高級管理層

Chua先生於以下業務終止前12個月內於以下業務擔任以下職位。就彼所知，彼毋須就該等業務終止承擔任何責任或義務。有關詳情如下：

公司／業務名稱	註冊成立／ 主要營業地點	實體類別／ 職位	業務性質	解散日期	解散方式
Furil Contracts	新加坡	獨資經營／ 擁有人	製造傢俬及木製裝置	1998年2月2日	終止
Kohida Decor and Contracts	新加坡	合夥／擁有人	裝修承建商；細木工及 其他木工	1993年6月18日	終止

Chua先生確認，彼概無作出不當行為導致上述業務終止，且並不知悉因上述業務終止而曾經或將會向彼提出任何實際或潛在申索。

Chua先生於緊接最後實際可行日期前三年內並無於任何上市公司擔任任何董事職位。

陳明輝先生，49歲，於2019年1月7日獲委任為董事，並於2019年3月25日獲任命為執行董事。陳先生自1996年7月起於本集團任職，自2011年1月起擔任本集團營運總監。彼目前帶領一個由逾180名員工組成的團隊，員工包括項目主任、項目經理、施工經理、項目支援隊伍、項目行政管理人員、工地督導員、安全／保安團隊以及一般／油漆團隊。陳先生監督日常營運，包括但不限於人力規劃、技術解決方案、策略規劃及價值工程。彼亦就新項目方向及方法制定策略，並推行建築活動及項目時間表，以助項目團隊有效地工作。陳先生監管及確保維持良好的品質保證及品質管制，以向客戶交付優質項目。

陳先生於1996年7月加入本集團擔任工地督導員，負責進行實地監察，並於2011年1月晉升為營運總監。陳先生於1992年7月於French-Singapore Institute取得電子工程學文憑，並於2014年6月於新加坡建設局取得建築生產力管理證書。彼分別於2008年4月及2012年9月完成bizSAFE一級課程及bizSAFE二級課程。

董事及高級管理層

陳先生於以下業務終止前12個月內於以下業務擔任以下職位。就彼所知，彼毋須就該業務終止承擔任何責任或義務。有關詳情如下：

公司／業務名稱	註冊成立／ 主要營業地點	實體類別／ 職位	業務性質	解散日期	解散方式
YDL Construction	新加坡	獨資經營／擁有人	建造及維修船隻、貨船及其他遠洋輪船	2004年7月31日	終止

陳先生確認，彼概無作出不當行為導致上述業務終止，且並不知悉因上述業務終止而已經或將會向彼提出任何實際或潛在申索。

執行董事陳明輝先生於2005年5月4日前一直擔任供應商E的董事。

陳先生於緊接最後實際可行日期前三年內並無於任何上市公司擔任任何董事職位。

梁偉杰先生，45歲，於2019年1月7日獲委任為董事，並於2019年3月25日獲任命為執行董事。梁先生自2002年10月起於本集團任職，自2011年1月起擔任本集團生產總監。彼負責為本集團採購及物色材料及硬件。梁先生為所有項目的所有訂製傢俬提供支援、處理生產團隊的所有人力分配、與分包商磋商成本，以及監控及規劃本集團四個生產團隊的工作時間表。梁先生於1999年7月加入本集團擔任項目主管開始其事業。於2002年10月，彼再次加入本集團，擔任助理項目經理，負責管理項目團隊，並於2011年1月晉升為生產總監。梁先生於1996年5月於新加坡理工學院取得海事工程學文憑。

梁先生於緊接最後實際可行日期前三年內並無於任何上市公司擔任任何董事職位。

獨立非執行董事

謝國成先生（「謝先生」），55歲，於[●]獲委任為我們的獨立非執行董事。彼目前為新加坡律師事務所KSCGP JURIS LLP（前稱K S Chia Gurdeep & Param）的合夥人。謝先生自1991年起涉足法律工作，且於公司及商業法（包括但不限於其他紛爭解決、破產及資不抵債、樓宇及建築申索、民事及商業訴訟）以及刑法、房地產、家庭及婚姻法、移民及勞工法、遺產認證和遺產管理以及信託領域擁有近30年經驗。彼於1993年與其他兩名創辦人創辦KSCGP JURIS LLP直至2016年一直擔任事務所的

董事及高級管理層

管理合夥人。在其領導下，謝先生將律師事務所從一間只有三名律師的初創企業發展成為擁有十名律師的公司。彼亦為新加坡國內外企業及民辦學校的法律顧問。

謝先生於1990年7月獲得新加坡國立大學法學榮譽學士學位。彼於新加坡最高法院取得訟辯人及律師資格，並自1991年3月起一直執業。

謝先生於以下公司或業務解散或終止前12個月內於以下公司或業務擔任以下職位。就彼所知，彼毋須就該等公司及業務解散或終止承擔任何責任或義務。有關詳情如下：

<u>公司／業務名稱</u>	<u>註冊成立／ 主要營業地點</u>	<u>實體類別／職位</u>	<u>業務性質</u>	<u>解散日期</u>	<u>解散方式</u>
Arcsand Pte. Ltd.	新加坡	公司／董事	各類貨品批發貿易	2011年10月14日	剔除
Freeman & Bliss Pte. Ltd.	新加坡	公司／董事	管理諮詢服務	2014年12月24日	剔除
Kelvineric International Trading	新加坡	合夥／擁有人	各類貨品批發貿易	1997年8月8日	終止
K S Chia Gurdeep & Param	新加坡	合夥／擁有人	法律活動	2011年1月1日	終止
KSCGP Management Pte Ltd	新加坡	公司／董事	管理諮詢服務	2011年10月14日	剔除
Morning Sun Consultancy and Management Services	新加坡	合夥／擁有人	管理諮詢服務	1994年6月24日	終止
Summit Law LLP	新加坡	公司／經理	專業會員團體活動	2010年8月11日	剔除

董事及高級管理層

謝先生確認，彼概無作出不當行為導致上述公司及業務解散及終止，且並不知悉因上述公司及業務解散及終止而曾經或將會向彼提出任何實際或潛在申索。

謝先生於緊接最後實際可行日期前三年內並無於任何上市公司擔任任何董事職位。

倪順發先生（「倪先生」），64歲，於[●]獲委任為獨立非執行董事。直至2017年12月，倪先生為Goodrich Global Holdings Pte. Ltd.及其附屬公司Goodrich Global Pte. Ltd.（「Goodrich集團」）的副董事長。於1983年3月，倪先生共同創立Goodrich集團（其從事供應及安裝室內傢俬的公司）。在接下來的35年裡，倪先生將Goodrich集團從一間初創企業發展成亞洲領先的室內裝修參與者之一，於新加坡、馬來西亞、印度、印尼、泰國、香港及中國設有辦事處。於2001年，倪先生獲委任為Goodrich集團的副董事長，管理逾120名僱員。於2013年，Dymon Asia Private Equity（一間與淡馬錫有關聯的公司）於Goodrich集團持有32.2%股權。於2017年12月，倪先生向一間日本上市公司Sangetsu Corporation出售其於Goodrich集團的30.7%股權。目前，倪先生致力於評估私募股權投資及指導有志向的年輕企業家。

直至2017年12月21日（倪先生向Sangetsu Corporation出售其30.7%的股權），倪先生為Goodrich集團的股東及董事。於往績記錄期間直至最後實際可行日期，Goodrich集團為本集團的牆紙、地毯、地板及布料的供應商之一，於2016財政年度、2017財政年度及2018財政年度以及於最後實際可行日期，採購額分別約1,200新加坡元、47,000新加坡元、62,000新加坡元及65,000新加坡元，分別佔直接材料總供應約0.02%、0.8%、1.1%及2.5%。於往績記錄期間前，倪先生透過一間於新加坡註冊成立的公司SW & Chan Investments Pte. Ltd.（前稱Goodrich Fabrics Pte. Ltd.）（彼於其擁有50.0%股權）成為本集團由2008年4月1日至2013年3月4日當時於411 Tagore Industrial Avenue, Singapore 787802的辦公室的業主。

董事及高級管理層

倪先生於以下公司或業務解散或終止前12個月內於以下公司或業務擔任以下職位。就彼所知，彼毋須就該等公司及業務解散及終止承擔任何責任或義務。有關詳情如下：

公司／業務名稱	註冊成立／ 主要營業地點	實體類別／ 職位	業務性質	開始清盤呈請日期 或清盤決議案通過 日期／解散日期	解散方式
Access Holdings Pte. Ltd.	新加坡	公司／替任 董事	控股公司	2005年3月16日／ 2006年9月29日	解散—成員自 願清盤
Goodrich G. Agency	新加坡	獨資經營／ 擁有人	房地產代理及估值 服務	不適用／ 1998年9月12日	終止
Goodrich Interiors Pte Ltd	新加坡	公司／董事	室內設計服務； 翻新承建商	不適用／ 2007年4月8日	剔除
GR Fabrics Pte Ltd	新加坡	公司／董事	各類貨品(並無主導 產品)批發貿易	不適用／ 2004年12月23日	剔除
Harlequin Fabrics & Wallcoverings Pte Ltd	新加坡	公司／董事	五金、油漆及玻璃 零售；翻新承建商	不適用／ 2004年11月27日	剔除
Nan Tai Hotel	新加坡	合夥／擁有人	酒店連餐廳	不適用／ 1992年12月31日	終止
Soochow Hairdressing Saloon	新加坡	合夥／擁有人	髮廊／理髮店	不適用／ 1985年8月30日	終止
SW & Chan Investment Pte. Ltd	新加坡	公司／董事	控股公司	不適用／ 2017年5月8日	剔除

倪先生確認，彼並無作出不當行動導致上述公司及業務解散及終止，且並不知悉因上述公司及業務解散及終止而曾經或將會向彼提出任何實際或潛在申索。

倪先生於緊接最後實際可行日期前三年內並無擔任任何上市公司的任何董事職務。

黃向明先生(「黃先生」)，50歲，於[●]獲委任為本公司獨立非執行董事。彼自2010年11月18日起一直擔任十方控股有限公司(聯交所主板上市公司，股份代號：1831)的獨立非執行董事。黃先生擁有超過25年於中國內地及香港從事財務、會計、內部監控及企業管治之經驗。於2009年4月27日至2010年8月2日期間，彼曾擔

董事及高級管理層

任China Industrial Waste Management, Inc.(美國場外交易議價板上市公司，股份代號：CIWT)的董事。自2018年11月起，黃先生一直擔任一家在中國從事線上借貸業務的附屬公司Mindai Global Finance Technology Holding Limited的財務總監。在加入Mindai Global Finance Technology Holding Limited之前，黃先生於2017年3月至2018年9月期間曾任先豐服務集團有限公司(聯交所主板上市公司，股份代號：0500)的財務總監。

於2016年2月至2017年2月期間，黃先生曾任天獅集團財務副總裁，天獅集團為中國一家從事直銷及房地產開發的跨國企業集團，在110個國家及地區建立了分公司。於2015年11月至2016年2月期間，黃先生曾任齊合環保集團的財務總監，齊合環保集團(一間於聯交所GEM上市的公司(股份代號：0976)前稱齊合天地集團有限公司)為德國順爾茨集團的母公司。在此之前，於2014年7月至2015年9月期間，黃先生曾任北京東方雨虹防水技術股份有限公司(中國領先的防水材料製造商，並為一間於深圳證券交易所上市的公司，股票代碼：2271)的財務總監。於2011年10月至2013年4月期間以及2013年5月至2014年2月期間，黃先生分別曾在總部位於美國的美容及營養品製造商及分銷商Shakelee (China) Co. Ltd.及丹麥啤酒製造商Carlsberg Brewery Hong Kong Limited擔任多個高級職務。

黃先生的職業生涯始於一家國際會計師事務所，並一直於審計領域發展，在內部和外部審計方面歷任多個高級職務，概括如下：於2009年10月至2010年5月期間，黃先生曾任茂業國際控股有限公司(聯交所主板上市公司，股份代號：0848)的內部審計總經理。於2007年9月至2009年7月期間，黃先生曾任新華財經傳媒有限公司的內部審計總監。於2004年9月至2007年9月期間，黃先生曾在普華永道北京辦事處擔任高級經理及審計師。於2003年至2004年，黃先生曾擔任安利(中國)有限公司的高級內部審計經理。於2002年至2003年，黃先生曾擔任香港中華煤氣有限公司(聯交所主板上市公司，股份代號：0003)的內部審計經理。於1993年至2002年，黃先生加入德勤，關黃陳方會計師行(香港)擔任初級會計師及審計師，隨後晉升為經理。

黃先生於1993年畢業於香港城市大學，取得會計學學士學位，並於2003年取得香港公開大學的電子商務碩士學位。彼為英國特許公認會計師公會及香港會計師公會之資深會員以及註冊內部審計師。

除上述披露者外，黃先生於緊接最後實際可行日期前三年並無擔任任何上市公司的任何董事職位。

董事及高級管理層

高級管理層

張珪蓉女士（「張女士」），45歲，為本集團財務總監。彼負責本集團的財務規劃、會計營運及報告，以及稅務及內部控制。

張女士於會計及審計方面擁有19年經驗。於2018年10月加入本集團前，於2017年7月至2018年10月，張女士於滬安電力控股有限公司（一間於新交所上市的公司（股份代號：K13），從事不同電線及電纜的製造及銷售）擔任財務總監。於2016年2月至8月，彼為Sincap Group Limited（一間於新交所上市的公司（股份代號：5UN），於中國從事氧化鋁及動力煤貿易以及開採及銷售石膏）的財務總監。於2014年4月至2014年6月，張女士為Mary Chia Holdings Limited（一間於新交所上市的公司（股份代號：50X），為新加坡領先的生活及健康服務供應商）的財務經理，並於2014年6月至2015年11月擔任Mary Chia Holdings Limited的財務總監。張女士於2001年2月開始於BDO International擔任核數助理。彼於2005年2月加入新加坡畢馬威會計師事務所擔任高級核數師。於2008年12月離任前，彼之職位為核數經理。於2009年4月至2012年1月，張女士於亞洲環保控股有限公司擔任集團財務經理。於2012年3月至2013年4月，彼為Success Resources Pte Ltd（全球領先的教育資源、講座及工作坊供應商）擔任集團財務經理。

張女士於1998年7月於新加坡國立大學取得文學士學位。彼亦分別於2000年8月、2004年3月及2009年3月被接納為特許公認會計師公會會友、會員及資深會員。張女士亦自2004年11月起成為新加坡註冊會計師協會的會員（非執業會員）及自2013年7月起成為新加坡特許公認會計師公會會員。

吳富華先生（「吳先生」），53歲，為本集團技術支持主管。彼主要負責本集團的項目規劃及監控，特別著重技術、可行性及資源效益。

吳先生於裝修業項目管理方面擁有逾18年經驗。吳先生於2000年11月加入本集團擔任助理項目經理，並於2011年1月成為技術總監。彼現時負責監督各項目從概念設計到完工的項目周期，特別著重技術、可行性及資源效益。彼亦與客戶會面，以完善及評估要求、策略及內容需求。

吳先生於1990年1月加入Kwong Fook Seng Building Contractor，擔任助理項目經理，負責於汶萊興建店屋而開始其事業，直至1990年4月為止。於1995年3月至1995年7月期間，吳先生為Cavi Construction的擁有人及項目統籌。

董事及高級管理層

盧立喜先生，52歲，為本集團的總經理，並自1994年11月起於本集團任職。

盧立喜先生於室內裝修業擁有逾20年行政經驗。盧立喜先生於1994年11月加入本集團擔任會計及人力資源助理開始其事業，並於1995年1月離開本集團，於澳洲繼續進修。彼於1998年7月再次加入本集團擔任總經理，負責本集團的人力資源及行政事宜。在此崗位上，盧立喜先生推動及執行人力資源戰略及措施，與各部門主管緊密合作，並負責管理與營運及業務有關的人力資源事宜。盧立喜先生於1998年6月於澳洲霍姆斯格蘭專科技術學院(Holmsglen Institute of Tafe)取得市場學商業高級文憑。

於緊接最後實際可行日期前三年內，我們的高級管理層成員概無於任何上市公司擔任任何董事職務。

公司秘書

林穎芝小姐(「林小姐」)，29歲，於2019年3月25日獲委任為公司秘書。林小姐為卓佳專業商務服務有限公司(「卓佳」)的企業服務經理。彼自2015年10月26日起加入卓佳(一間提供綜合商務、企業及投資者服務的全球專業服務供應商)。

林小姐於公司秘書方面擁有逾五年經驗。彼向香港上市公司、私人及離岸公司提供專業企業服務。

林小姐自2016年12月5日起已成為香港特許秘書公會以及英國特許秘書及行政人員協會的特許秘書、企業管治師以及會員。林小姐於2012年7月22日於香港樹仁大學取得會計學(榮譽)商學士學位。

於緊接最後實際可行日期前三年，林穎芝小姐並非任何上市公司的董事。

遵守企業管治守則

本公司已遵守上市規則附錄十四所載企業管治守則的守則條文，惟規定主席及行政總裁應由不同人士擔任的守則條文A.2.1除外。

根據企業管治守則的守則條文A.2.1，主席與行政總裁的角色應有區分，並不應由同一人士兼任。Chua先生現時兼任該兩個職務。於本集團的業務歷史中，Chua先生一直擔任本集團關鍵領導職位，並一直深入參與制定公司策略以及本集團業務及

董事及高級管理層

營運管理。考慮到持續執行我們的業務規劃，董事（包括獨立非執行董事）認為，Chua先生為兩個職位的最佳人選，且現時安排有利及符合本集團及股東的整體利益。

[編纂]後，董事將於各財政年度檢討企業管治政策及對企業管治守則的遵守情況，而年報所載的企業管治報告亦採用「不遵守就解釋」原則。

董事委員會

審核委員會

我們已根據上市規則於[●]成立審核委員會，並書面訂明其職權範圍。審核委員會的主要職責為審閱及監督我們的財務匯報程序及本集團的內部監控系統、監視審核過程、風險管理過程及外部核數職能。審核委員會由三名獨立非執行董事組成，分別為謝先生、倪先生及黃先生，審核委員會主席為黃先生。

提名委員會

我們已根據上市規則於[●]成立提名委員會，並書面訂明其職權範圍。提名委員會的主要職責為就委任董事會成員向董事會提供推薦意見。提名委員會由三名委員組成，分別為謝先生、倪先生及黃先生，提名委員會主席為謝先生。

薪酬委員會

我們已根據上市規則於[●]成立薪酬委員會，並書面訂明其職權範圍。薪酬委員會的主要職責為就下列事項向董事會作出推薦意見，包括就本公司有關董事及高級管理層薪酬的政策及架構，以及就制定薪酬政策、檢討及批准參照企業目的及目標以績效釐定薪酬、釐定各董事及高級管理層成員的特定薪酬待遇的條款，以及確保並無董事及高級管理層成員自行釐定薪酬而訂立一套正規及透明的程序。薪酬委員會由三名委員組成，分別為謝先生、倪先生及黃先生，薪酬委員會主席為倪先生。

董事及高級管理層

薪酬政策

薪酬委員會在考慮本公司的經營業績、個人表現、經驗、職責、工作量及投入本公司的時間以及可比較市場統計數據後，就董事酬金提出建議。

我們各位董事以及高級管理層成員均有權獲得逐年評估的基本工資。此外，各位董事均可收取董事會建議的酌情花紅。有關金額須經薪酬委員會批准。薪酬待遇還包括其他津貼、實物福利及定額供款。

為就董事、高級管理層成員及其他僱員對本集團的貢獻向彼等提供激勵並於本集團挽留適合人員，我們於[●]採納購股權計劃。更多詳情請參閱本文件附錄四「有關董事及主要股東的進一步資料—14.購股權計劃」。

於截至2018年12月31日止三個年度及截至止六個月，我們及我們的附屬公司支付予及授予董事的薪酬(包括薪金及津貼、花紅及中央公積金的僱員供款)及實物福利總額分別約1,161,000新加坡元、1,132,000新加坡元、1,122,000新加坡元及417,000新加坡元。

於截至2018年12月31日止三個年度及截至止六個月，支付予及授予本集團五名最高薪人士的薪酬(包括薪金及津貼、花紅及中央公積金的僱員供款)及實物福利總額分別約1,949,000新加坡元、1,839,000新加坡元、1,824,000新加坡元及767,000新加坡元。

於往績記錄期間，本集團並無向董事或任何五名最高薪人士支付酬金，作為彼等加入本集團或於加入時的獎金或作為離職補償。於往績記錄期間，概無董事放棄任何薪酬。

除本節及會計師報告附註11所披露者外，於往績記錄期間，本集團任何成員公司並無向董事支付其他款項或應付其他款項。

董事及高級管理層

董事會多元化政策

本公司已採納董事會多元化政策（「**董事會多元化政策**」），以提高董事會的效能、保持最高標準的企業管治及認可並維護董事會多元化的裨益。董事會多元化政策訂明，本公司應竭力確保董事會成員在技能、經驗及觀點與角度多樣化方面保持適當的平衡，以支持其業務策略的執行。根據董事會多元化政策，我們透過考慮一系列多元化範疇，包括但不限於性別、年齡、服務任期、文化及教育背景及專業經驗，尋求達致董事會多元化。最終將按董事會成員人選的才幹及可為董事會帶來的貢獻而作委任決定。董事會相信，長遠而言，以用人唯賢的準則委任董事將最能有利於本公司繼續為股東及其他持份者服務。

董事會由六名成員組成，包括三名執行董事及三名獨立非執行董事。三名獨立非執行董事的行業背景各不同，代表半數董事會成員。董事的知識及經驗組合均衡，除室內裝修業知識外，還包括工程、建造、管理、人力資源、金融及會計、法律及行政知識。董事於工程、法律及會計等各個領域取得學位。此外，董事會中混合經驗尚淺及經驗豐富的董事，當中執行董事服務本集團的年期介乎17年至33年，多年來，一直以寶貴知識及洞察力為本集團業務貢獻；預期其他董事將為本集團引入全新意念及新觀點與角度。現任董事會成員乃於考量上述因素後獲委任。我們亦已且將繼續於本公司逐步全面推廣性別多元化，包括但不限於，董事會及高級管理層，以整體提高企業管治的效能。計及現有業務模式，以及董事的背景及經驗，董事會成員符合董事會多元化政策。

儘管如此，考慮到性別多元化的特定重要性，且目前董事會六名成員均為男性，董事會的性別多元化可進一步完善，本公司確認，於[編纂]起計兩年內，提名委員會將物色及推薦一名女性董事會成員人選，供董事會考量是否委任其為董事，並繼續整體參考董事會多元化政策採納用人唯賢的委任準則。我們將確保採納性別多元化準則招聘中高層員工，以致我們將於兩年內有女性高級管理層及潛在董事會成員繼任人，並投放更多資源培訓長期服務本公司並對我們的業務具備相關經驗的女性員工，以晉升其為本集團高級管理層或董事。隨著女性在整個經濟領域中擔任

董事及高級管理層

高級職務及合資格女性人選的數量不斷增長，我們預期更多女性成員將不時合資格出任董事會。我們的目標為，於[編纂]起計兩年內，董事會成員中女性成員不少於五分之一，且高級管理層成員中女性成員維持不少於一半。

合規顧問

本公司已根據上市規則第3A.19條委任滙富融資有限公司為合規顧問。根據上市規則第3A.23條，合規顧問將就下列事宜向本公司作出建議：

- (i) 於刊發任何監管公告、通函或財務報告前；
- (ii) 擬進行一項交易（可能屬須予通告或關連交易），包括發行股份及購回股份；
- (iii) 我們擬運用[編纂][編纂]的方式與本文件所詳述者不同，或我們的業務活動、發展或經營業績與本文件所載任何預測、估計或其他資料發生重大偏離；及
- (iv) 聯交所就我們股份的價格或成交量有異常波動向本公司作出查詢時。

滙富融資有限公司的任期將自[編纂]（包括該日）開始，直至我們根據上市規則第13.46條就其於[編纂]後開始的首個完整財政年度刊發財務業績之日（包括該日）為止。

與控股股東的關係

我們的控股股東

緊隨[編纂]及[編纂]完成後(並無計及因行使[編纂]或根據購股權計劃可能授出的購股權而可能配發及發行的任何股份)，終極全球將擁有本公司已發行股本[編纂]，而盧先生、Chua先生、陳先生、梁先生、盧立喜先生、盧立發先生及吳先生分別擁有終極環球33.0%、15.0%、12.0%、10.0%、10.0%、10.0%及10.0%權益。為籌備建議[編纂]，於2019年3月11日，盧先生、Chua先生、陳先生、梁先生、盧立喜先生、盧立發先生及吳先生簽立控股股東確認書，據此，彼等確認彼等為一組控股股東，而自2011年1月1日起(並自2017年1月1日起連同盧立喜先生)，彼等一直同時身兼Ngai Chin的股東，並且就Ngai Chin的管理、發展及經營投票事宜意見一致，[編纂]後，彼等將連同終極環球繼續如此行事及作為本集團一組控股股東。

盧先生及盧立發先生由Ngai Chin註冊成立起至2011年1月1日期間一直為Ngai Chin的董事。Low Lek Guan先生(盧先生、盧立發先生及盧立喜先生的兄弟)於1995年2月14日至2011年1月1日期間為Ngai Chin的股東，於1991年10月1日至2011年1月1日期間為Ngai Chin的董事。盧立喜先生於2017年1月1日再次成為Ngai Chin的股東前，彼於2000年8月23日至2001年12月18日期間為Ngai Chin的股東。Leong Nam Heng先生(梁先生的父親)由Ngai Chin註冊成立起至2008年10月31日期間為Ngai Chin的董事，並由Ngai Chin註冊成立至2009年3月16日期間為Ngai Chin的股東。2011年1月1日，為激勵Chua先生、陳先生、梁先生及吳先生擔任Ngai Chin的核心管理職責，盧先生及盧立喜先生將彼等於Ngai Chin的部分股權轉讓予Chua先生、陳先生、梁先生及吳先生，而Low Lek Guan先生則轉讓其於Ngai Chin的全部股權予Chua先生、陳先生、梁先生及吳先生，並委任Chua先生、陳先生、梁先生及吳先生為Ngai Chin的董事。有關盧先生、盧立發先生、盧立喜先生及吳富華先生的更多資料，請參閱本文件「歷史、重組及集團架構—公司歷史」一節。盧先生、盧立發先生、盧立喜先生及吳富華先生與Ngai Chin訂立僱傭合約。於最後實際可行日期，盧先生及盧立發先生分別受聘於本集團為高級顧問，就有關業務經營提供整體項目管理及技術意見，盧立喜先生為Ngai Chin的總經理及本集團高級管理層成員之一，而吳富華先生則擔任Ngai Chin的技術總監一職，並為本集團高級管理層成員之一。其他詳情請參閱本文件「董事及高級管理層」一節。

於往績記錄期間，本集團於2016年、2017年及2018年12月31日以及2019年6月30日應付控股股東的款項分別約7.8百萬新加坡元、12.7百萬新加坡元、零及零(為應向彼等支付的股息)，且並無與本集團以外的關連公司或法團進行關連方交易或擁有結餘。有關進一步資料，請參閱本文件附錄一會計師報告附註29。

與控股股東的關係

除上文及本文件「主要股東」一節披露者外，概無其他個人或一群人將於緊隨[編纂]及[編纂]完成後(但並無計及因行使[編纂]或根據購股權計劃可能授出的購股權而可能配發及發行的任何股份)直接或間接持有當時已發行股份的30.0%或以上，或於本集團股權佔有30.0%或以上的本集團成員公司中直接或間接擁有股權。

我們的控股股東於除外業務的權益

於最後實際可行日期，我們的控股股東盧先生、盧立發先生及盧立喜先生及Low Lek Guan先生分別持有Ngai Chin Investment Holding Pte. Ltd. (「**Ngai Chin Investment**」)(一間於新加坡註冊成立的私人公司，分別持有西安藝進裝飾工程管理有限公司(「**西安藝進**」)的40.0%股權)的52.0%、16.0%、16.0%及16.0%股權。盧先生的兒子Lo Seng Wee先生持有西安藝進的另外50.0%股權，而獨立第三方陝西天邁實業有限公司(一間於中國成立的私人公司)持有西安藝進餘下10.0%股權。盧立喜先生為Ngai Chin Investment的唯一董事。於最後實際可行日期，Lo Seng Wee先生、其岳母的胞姐及一名獨立第三方為西安藝進的董事。

Ngai Chin Investment於2014年4月25日於新加坡註冊成立，而西安藝進於2014年9月12日於中國成立。Ngai Chin Investment自註冊成立起並無營運，並僅為西安藝進的投資控股公司。西安藝進為中國西安市的室內裝修服務公司，提供設計及施工管理服務(「**除外業務**」)。控股股東兼執行董事Chua先生、陳先生、梁先生，以及控股股東兼高級管理層成員吳先生於2014年4月至2016年9月期間擔任Ngai Chin Investment的董事兼股東。盧先生及盧立發先生自Ngai Chin Investment註冊成立起為其其他股東。於2014年，由於Chua先生、陳先生、梁先生及吳先生與Lo Seng Wee先生相熟，彼等擬對中國陝西省的室內裝修服務市場進行探索，惟其後於2016年9月辭任董事一職，並以每股股份面值1.00新加坡元出售Ngai Chin Investment的全部股份權益(即66.0%)，原因為彼等決定專注本集團於新加坡的業務發展及營運。盧先生、盧立喜先生及Low Lek Guan先生認購Chua先生、陳先生、梁先生及吳先生出售的股份。自此，Ngai Chin Investment成為西安藝進的被動投資者。吳先生曾為西安藝進的監事，而自彼於2016年辭任起並無參與西安藝進的營運。

本集團自1986年一直專注為新加坡的私人商業地區提供室內裝修服務，除外業務僅於中國西安市營運。本集團的業務及除外業務按照彼等各自的地理位置而具有清晰的地理劃分。本集團的目標客戶位於新加坡，而除外業務的目標客戶僅位於中國西安市。董事確認，除盧立喜先生為Ngai Chin Investment的董事外並無僱員重

與控股股東的關係

疊，且於往績記錄期間，本集團與除外業務並無進行交易。控股股東亦確認，Ngai Chin Investment現時僅屬被動投資者，此乃由於自2016年9月起，西安藝進的日常管理及營運由Lo Seng Wee先生管理。此外，目前概無董事或高級管理層為西安藝進的董事。因此，董事及控股股東均並無對西安藝進擁有任何管理控制權。

Ngai Chin Investment的收益及虧損淨額於2016財政年度分別約零及66,000新加坡元，於2017財政年度分別約零及12,000新加坡元，於2018財政年度分別約零及31,062新加坡元。本集團經營及除外業務並無進行整合，而本集團的賬簿及記錄已與除外業務分開存置。西安藝進的營運收益及虧損淨額於2016財政年度分別約人民幣673,000元及人民幣601,000元，於2017財政年度分別約人民幣1,051,000元及人民幣84,000元於2018財政年度分別約零及人民幣(332,306)元。西安藝進的全部客戶位於中國，而僱員數目大幅少於Ngai Chin。

就上述所言，(i)董事認為，本集團所經營的業務及西安藝進所經營的除外業務具有清晰劃分；及(ii)各董事及控股股東確認，就彼等所經營的業務而言，本集團及西安藝進並無構成直接或間接競爭。

除本節所披露者外，控股股東及董事確認，除本集團業務外，彼等並無於與我們業務直接或間接構成或很可能構成競爭的業務中擁有任何須根據上市規則第8.10條作出披露的權益。

控股股東的獨立性

董事考慮以下因素後，認為本集團可在[編纂]後獨立於控股股東及彼等各自的緊密聯繫人(本集團成員除外)進行我們的業務。

財政獨立

我們在財政上獨立於控股股東及彼等各自的緊密聯繫人。往績記錄期間，若干銀行借款由控股股東(單獨或共同及個別)以個人擔保及租購租約作為抵押。本集團根據該等銀行融資及租購租約獲提供的個人擔保將於[編纂]後全部由本公司提供的公司擔保代替或悉數償付。其他詳情請參閱本文件「財務資料」一節內「債項」及「或然負債」各段及載於本文件附錄一的會計師報告附註20(借款)及附註25(租賃)。鑑於本集團擁有內部資源及[編纂]估計[編纂]，董事相信，本集團於[編纂]後將具備充足資，可獨立取得銀行融資以獨立經營業務，並有足夠資源支持我們的日常運作。此外，我們自行設立財務部，以根據本身的財務需要作出財務決策，以及自行

與控股股東的關係

取得第三方融資。除上文披露者外，我們並無向控股股東取得任何貸或擔保。於最後實際可行日期，我們並無應付控股股東款項，請參閱本文件「財務資料」一節內「資產淨值」一段。根據上文所述，董事信納我們可於[編纂]後在財政上保持獨立於控股股東及彼等各自的緊密聯繫人。

營運獨立

我們在資金、設施、物業及僱員方面，均有充分的營運能力以獨立經營業務。我們亦可獨立接觸供應商及客戶。

本集團已建立由獨立部門組成的組織架構，各部門負責特定範圍。往績記錄期間，本集團並無與控股股東及彼等各自的緊密聯繫人共用任何營運資源，例如銷售及營銷和一般行政資源。我們亦已訂立一系列內部監控程序，以助我們有效經營業務，並且輔助我們的人員履行各項重要的行政職能，包括財務及會計管理、人力資源及資訊科技。

控股股東並無於我們任何一個供應商擁有權益，我們並無依賴控股股東或彼等各自的緊密聯繫人聯絡提供服務及材料的供應商。

根據上文所述，董事信納我們於往績記錄期間獨立於控股股東經營業務，並將繼續獨立經營。

管理獨立

儘管控股股東將於[編纂]完成後繼續持有本公司的控股股權，本集團的日常管理及運作將由本公司的執行董事及高級管理層成員負責。自2011年1月1日起，Ngai Chin的持股及核心管理分開，盧先生及盧立發先生(兩人為家人及創辦人股東)辭任董事，並轉讓彼等於Ngai Chin的部分股權予Chua先生、陳先生、梁先生及吳先生，並委任Chua先生、陳先生、梁先生及吳先生為董事。儘管所有執行董事及大部分高

與控股股東的關係

級管理層團隊成員均為控股股東，惟我們擁有完善的組織架構，由經驗豐富的人士支持的個別部門組成。其他三名獨立非執行董事亦於不同領域擁有豐富經驗，彼等將就策略、政策、會計、主要委任及行為準則等事宜向董事會提供獨立判斷。

各董事均清楚其作為董事的受信責任，受信責任要求彼等(其中包括)以本公司的福利及最佳利益行事，並且不容且其作為董事的責任與其個人利益有任何衝突。倘本集團與董事或彼等各自的緊密聯繫人訂立任何交易而出現潛在利益衝突，於當中有利益的董事將於本公司董事會就該等交易舉行的有關會議上放棄投票，並且不計入法定人數內。

董事考慮上述因素後，信納彼等可獨立擔當彼等於本公司的角色，彼等亦認為本公司於[編纂]後能獨立管理本集團的業務，而不受控股股東影響。

企業管治措施

本公司將採取以下措施，以加強企業管治實務及保障股東利益：

- (a) 本公司委任滙富融資有限公司為合規顧問，就根據上市規則的合規事宜提出意見，包括有關董事職務及企業管治的不同要求；
- (b) 獨立非執行董事負責決定是否容許控股股東及／或其緊密聯繫人涉及或參與受限制業務，如容許的話，則決定是否施加條件；
- (c) 獨立非執行董事可於彼等為適當時，由本公司支付費用委任獨立財務顧問及其他專業顧問，以就任何有關關連交易的事宜向彼等提供建議；及

倘本集團與控股股東之間出現任何有關本集團業務的潛在利益衝突，則持有利益的董事或(視乎情況而定)控股股東須根據細則或上市規則申報其利益，並於有需要時放棄出席相關董事會會議或股東大會，以及於有需要時放棄就有關交易投票和不計入法定人數內。

股本

股本

下表假設[編纂]及[編纂]已成為無條件及據此發行股份乃按本文件所述方式進行。下表並無計及因行使[編纂]或根據購股權計劃可能授出的任何購股權而可能配發及發行的股份，或我們可能根據下文所述授予董事發行或購回股份的一般授權所配發或購回的任何股份。

本公司於[編纂]及[編纂]完成前及完成後之繳足或入賬列作繳足的法定及已發行股本如下：

	港元
法定股本：	
<u>10,000,000,000</u> 股股份	<u>100,000,000</u>
已發行或將予發行、繳足或入賬列作繳足之股份：	
100 股於本文件日期的已發行股份	1
[編纂] 股根據[編纂]將予發行的[編纂]	[編纂]
<u>[編纂] 股根據[編纂]將予發行的[編纂]</u>	<u>[編纂]</u>
合計	
<u>[編纂] 股股份</u>	<u>[編纂]</u>

附註：

1. 根據唯一股東於[●]通過的書面決議案，待本公司股份溢價賬因[編纂]入賬後，董事獲授權以將本公司股份溢價賬內進賬金額合共[編纂]撥充資本的方式，向現有股東配發及發行合共[編纂]股入賬列作繳足的[編纂]，而根據此決議將予配發及發行的股份將在各方面與現有已發行股份享有同等權利。

最低公眾持股量

根據上市規則第8.08(1)條，於[編纂]時及於其後所有時間，本公司必須維持公眾持有本公司已發行股份25.0%的最低規定百分比(定義見上市規則)。

股 本

地位

[編纂]將為本公司股本中的普通股，並將在所有方面與本文件所述已發行或將予發行的所有股份享有同地位，尤其是將全面合資格享有就本文件日期後記錄日期股份所宣派、作出或派付的所有股息或其他分派(根據[編纂]享有的權利除外)。

須召開本公司大會的情況

細則規定須召開股東大會及類別股東大會的情況，其詳情載於本文件附錄三「(iv)會議通告與議程」一段。

購股權計劃

根據唯一股東於[●]通過的書面決議案，本公司已有條件採納購股權計劃。購股權計劃的主要條款概要載於本文件附錄四「董事及主要股東的其他資料—14.購股權計劃」一段。

配發及發行股份的一般授權

待「[編纂]的架構及條件」一節所述的條件獲達成後，董事獲授一般無條件授權以配發、發行及處置股份及作出或授出須配發及發行或處置有關股份的售股建議、協議或購股權，惟按該授權配發及發行或同意有條件或無條件配發及發行(供股、以股代息計劃或類似安排或股東授予的特別授權除外)的股份總數不得超過：

- (a) 本公司於緊隨[編纂]及[編纂]完成後的已發行股份總數的20.0%(並無計及因行使[編纂]或根據購股權計劃可能授出的任何購股權而可能配發及發行的股份)；及
- (b) 本公司根據下文「購回股份的一般授權」一段所述授予董事之授權所購回之股份總數。

此項發行股份之一般授權將於下列最早發生的日期屆滿：

- (a) 本公司下屆股東週年大會結束時；

股 本

- (b) 細則或開曼群島任何適用法律規定本公司須舉行下屆股東週年大會的期限屆滿時；或
- (c) 股東於股東大會上以普通決議案撤銷或變更或重續該項授權之時。

有關此項一般授權的其他詳情，請參閱本文件附錄四「本公司及其附屬公司的其他資料—4.唯一股東於[●]通過的書面決議案」一段。

購回股份的一般授權

待達成本文件「[編纂]的架構及條件」一節所載條件後，董事獲授一般授權以行使本公司一切權力，於聯交所或本公司證券可能上市且證監會及聯交所就此認可的任何其他證券交易所，購回最多佔緊隨[編纂]及[編纂]完成後股份總數10%的股份（並無計及因行使[編纂]或根據購股權計劃授出的任何購股權而可能配發及發行的股份）。

該項授權僅適用於根據所有適用法例及上市規則的規定，且在聯交所或股份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進行的購回。有關上市規則的概要載於本文件附錄四「有關本公司及其附屬公司的其他資料—6.本公司購回本身證券」一段。

該項發行及購回股份的一般授權將於下列最早發生的時間屆滿：

- (a) 本公司下屆股東週年大會結束時；
- (b) 細則或開曼群島任何適用法律規定本公司須舉行下屆股東週年大會的期限屆滿時；或
- (c) 股東於股東大會上以普通決議案撤銷或變更或重續該項授權之時。

有關此項一般授權的其他詳情，請參閱本文件附錄四「本公司及其附屬公司的其他資料—6.本公司購回本身證券」一段。

主要股東

主要股東

緊隨[編纂]及[編纂]完成後(並無計及因行使[編纂]或根據購股權計劃授出的任何購股權而可能配發及發行的股份)，根據最後實際可行日期的資料，以下人士／實體將持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之股份或相關股份的權益或淡倉，或直接或間接持有附帶權利可於任何情況下在本公司股東大會投票之任何類別股本面值10.0%或以上權益：

姓名／名稱	身份／權益性質	緊接[編纂]及 [編纂]前 所持股份數目		緊隨[編纂]及[編纂]後 所持股份數目	
		股份數目 (附註1)	百分比	股份數目 (附註1)	百分比
終極環球 盧先生	實益擁有人(附註2)	100 (L)	100.0%	[編纂] (L)	[編纂]
	受控法團權益；與另一人士 共同持有的權益(附註2)	100 (L)	100.0%	[編纂] (L)	[編纂]
Chua先生	受控法團權益；與另一人士 共同持有的權益(附註2)	100 (L)	100.0%	[編纂] (L)	[編纂]
陳先生	受控法團權益；與另一人士 共同持有的權益(附註2)	100 (L)	100.0%	[編纂] (L)	[編纂]
梁先生	受控法團權益；與另一人士 共同持有的權益(附註2)	100 (L)	100.0%	[編纂] (L)	[編纂]
盧立喜先生	受控法團權益；與另一人士 共同持有的權益(附註2)	100 (L)	100.0%	[編纂] (L)	[編纂]
盧立發先生	受控法團權益；與另一人士 共同持有的權益(附註2)	100 (L)	100.0%	[編纂] (L)	[編纂]
吳先生	受控法團權益；與另一人士 共同持有的權益(附註2)	100 (L)	100.0%	[編纂] (L)	[編纂]
Ong Poh Eng女士	配偶權益(附註3)	100 (L)	100.0%	[編纂] (L)	[編纂]
Neo Bee Ling Pauline 女士	配偶權益(附註4)	100 (L)	100.0%	[編纂] (L)	[編纂]
Loke Yoke Mei女士	配偶權益(附註5)	100 (L)	100.0%	[編纂] (L)	[編纂]
Lee Ling Wei女士	配偶權益(附註6)	100 (L)	100.0%	[編纂] (L)	[編纂]
Lim Bee Peng女士	配偶權益(附註7)	100 (L)	100.0%	[編纂] (L)	[編纂]
Pan Lulu女士	配偶權益(附註8)	100 (L)	100.0%	[編纂] (L)	[編纂]
Emily Sng Siew Luan 女士	配偶權益(附註9)	100 (L)	100.0%	[編纂] (L)	[編纂]

主要股東

附註：

1. 「L」指該名人士於相關股份的好倉。
2. 終極環球的全部已發行股份由盧先生、Chua先生、陳先生、梁先生、盧立喜先生、盧立發先生及吳先生實益擁有33.0%、15.0%、12.0%、10.0%、10.0%、10.0%及10.0%的權益。Chua先生、陳先生及梁先生亦為終極環球的董事。盧先生、Chua先生、陳先生、梁先生、盧立喜先生、盧立發先生及吳先生自彼等同為股份實益擁有人當日起為一組控股股東，並於[編纂]後繼續以同一方式於本集團行事。因此，根據證券及期貨條例，盧先生、Chua先生、陳先生、梁先生、盧立喜先生、盧立發先生及吳先生被視為於終極環球所持有的所有股份中擁有權益。
3. Ong Poh Eng女士為盧先生的配偶。因此，根據證券及期貨條例，Ong Poh Eng女士被視為於盧先生所持有的所有股份中擁有權益。
4. Neo Bee Ling Pauline女士為Chua先生的配偶。因此，根據證券及期貨條例，Neo Bee Ling Pauline女士被視為於Chua先生所持有的所有股份中擁有權益。
5. Loke Yoke Mei女士為陳先生的配偶。因此，根據證券及期貨條例，Loke Yoke Mei女士被視為於陳先生所持有的所有股份中擁有權益。
6. Lee Ling Wei女士為梁先生的配偶。因此，根據證券及期貨條例，Lee Ling Wei女士被視為於梁先生所持有的所有股份中擁有權益。
7. Lim Bee Peng女士為盧立喜先生的配偶。因此，根據證券及期貨條例，Lim Bee Peng女士被視為於盧立喜先生所持有的所有股份中擁有權益。
8. Pan Lulu女士為盧立發先生的配偶。因此，根據證券及期貨條例，Pan Lulu女士被視為於盧立發先生所持有的所有股份中擁有權益。
9. Emily Sng Siew Luan女士為吳先生的配偶。因此，根據證券及期貨條例，Emily Sng Siew Luan女士被視為於吳先生所持有的所有股份中擁有權益。

除本文件所披露者外，本公司董事並不知悉任何人士將於緊隨[編纂]及[編纂]後(並無計及[編纂]或根據購股權計劃可能授出的任何購股權獲行使而可予配發及發行的任何股份)，於股份或相關股份中擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及第3分部條文須向本公司披露的權益或淡倉，或直接或間接擁有附帶權利可於任何情況下於本集團任何其他成員公司股東大會上投票的任何類別股本面值10.0%或以上的權益。本公司董事並不知悉任何可能會於隨後日期導致本公司控制權發生變化的安排。

主要股東

承諾

各控股股東已就彼等所持股份向本公司、獨家保薦人、[編纂]、[編纂]及聯交所作出若干承諾，詳情載於本文件「[編纂]」一節。控股股東及本公司亦已按上市規則第10.07(1)條及第10.08條的規定各自就股份向聯交所作出承諾。

財務資料

閣下於閱讀以下有關經營業績及財務狀況的討論及分析時，應一併閱讀本文件附錄一會計師報告所載2016財政年度、2017財政年度、2018財政年度各年及截至2019年6月30日止六個月及於該日的合併財務資料(包括有關附註)。我們的合併財務資料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。下列討論及分析載有若干前瞻性陳述，有關陳述乃反映目前對未來事件及財務表現的看法。該等陳述乃基於本集團鑒於我們的經驗及對歷史趨勢、現時狀況及預期未來發展的理解以及本集團認為在該等情況下屬恰當的其他因素所作的假設及分析。然而，實際結果及發展是否會符合本集團的預期及預測取決於並非本集團所能控制的多項風險及不確定因素。有關進一步資料，有意投資者請參閱本文件「風險因素」一節。

概覽

我們於1986年創立，為總部設於新加坡的室內裝修服務供應商。我們的室內裝修服務包括(i)室內裝修項目的項目管理及施工管理；(ii)室內裝修工程建造及安裝；(iii)定製、製造及供應粗／細木器及室內設備；及(iv)在特定情況下維修保養我們承接的項目。於往績記錄期間，我們的客戶包括(i)商業及輕工業物業的業主或承租人；(ii)建築承建商；及(iii)專業顧問，而收益主要來自涉及辦公空間裝修工程的項目。

呈列基準

本公司根據開曼群島公司法於2019年1月7日於開曼群島註冊成立及登記為獲豁免有限公司及根據重組成為本集團的控股公司。有關詳情載於本文件「歷史、重組及集團架構」一節。

緊接重組前及緊隨重組後，室內裝修服務業務(「**[編纂]業務**」)由Ngai Chin執行。根據重組，Ngai Chin連同**[編纂]業務**一同轉讓予本公司，並由本公司持有。本公司於重組前並無涉及任何其他業務，並無達到業務的界定。重組僅為**[編纂]業務**的重組，該業務的管理並無變動，**[編纂]業務**的最終擁有人依然相同。因此，現時

財務資料

組成本集團的該等公司的合併財務資料使用所有呈列期間[編纂]業務的賬面值呈列。本集團的財務資料乃假設本公司於往績記錄期間已成為Ngai Chin的控股公司而編製。

本公司的功能貨幣為新加坡元(「新加坡元」)，亦為過往財務資料的呈列貨幣。

影響財務狀況及經營業績的關鍵因素

本集團財務狀況及經營業績已並將受到若干因素影響，包括以下及本文件「風險因素」一節所載：

(i) 我們的收益主要來自非經常性質的項目

我們主要透過競投新加坡室內裝修商務項目取得項目。因此，我們的財務狀況及經營業績取決於中標率，而中標率則取決於(其中包括)我們的定價、往績記錄、財務資料、安全記錄及競爭環境。截至2018年12月31日止三個年度及截至2019年6月30日止六個月的整體中標率分別約23.5%、27.2%、34.1%及26.0%。有關中標率的進一步詳情，請參閱本文件「業務」一節中「項目管理及經營—投標過程」。倘本集團無法於投標過程中自客戶獲得與現有項目合約價值、規模及／或利潤率相若的新項目，我們的業務及財務表現以及經營業績將受到重大不利影響。

(ii) 項目定價及成本估計

我們的定價一般根據我們的估計成本(主要包括分包成本、直接材料成本、勞工成本及間接成本)之上加若干增幅釐定。定價為客戶於估值時其中一項關鍵考慮因素，而其亦直接影響項目的盈利能力。我們透過考慮如之前的投標記錄及之前類似項目的中標價、付款條款、項目的規模、複雜性及規格、我們的能力範圍、項目所需時間、估計項目成本(主要包括直接員工成本、分包成本及材料成本)及目前市況等因素釐定投標價。因此，我們的盈利能力取決於我們以估計成本或以下水平自分包商獲取具競爭力的報價的能力及高效落實項目的能力。客戶合約中概無有關價格調整的特定條款，令我們可轉嫁服務成本的任何明顯漲幅予客戶。因此，任何成本超支可能對我們的盈利能力、財務表現及經營業績造成不利影響。有關進一步詳情，請參閱本文件「業務」一節中「業務—定價策略」一段。

財務資料

(iii) 項目時間及完成工程數目

我們的收益按合約工程完工進度確認入賬，而開出賬單則以獲批准的進度索償為基準。因此，我們的收益不僅取決於項目數目及各自的合同總額，亦取決於個報告期間完工工程數目。因此，任何期間合同數目及進行的各合同進度將影響不同期間的經營業績並導致確認的收益出現波動。倘我們無法按時完成項目，或倘項目進度上出現重大而非本集團控制範圍內的延誤，經營業績及財務狀況可能受到不利影響。有關收益確認政策詳情，請參閱本文件附錄一會計師報告附註2。

(iv) 銷售成本波動

我們的銷售成本主要包括(i)分包成本；(ii)直接材料成本；及(iii)勞工成本。分包成本指已付及應付進行項目專業工程(如MEP服務、金屬工程、泥水工程、資訊科技及影音服務)的分包商的費用。截至2018年12月31日止三個年度及截至2019年6月30日止六個月，分包成本分別約38.8百萬新加坡元、42.9百萬新加坡元、51.7百萬新加坡元及22.3百萬新加坡元，分別佔同期銷售成本總額約77.0%、75.9%、78.6%及76.3%。我們自材料供應商購入材料，如玻璃、瓷磚、五金、衛生潔具、牆紙、大理石或環保木材。截至2018年12月31日止三個年度及截至2019年6月30日止六個月，直接材料成本分別約5.1百萬新加坡元、5.9百萬新加坡元、5.9百萬新加坡元及2.6百萬新加坡元，分別佔同期銷售成本總額約10.1%、10.5%、8.9%及8.8%。有關分包商的進一步詳情，請參閱本文件「業務」一節中「分包商」一段。

財務資料

以下的敏感度分析說明於往績記錄期間分包成本、勞工成本及直接材料成本(銷售成本的主要組成部分)的假設性波動對除稅前溢利的影響。分包及勞工成本的假設性波動率參考弗若斯特沙利文報告所述就2013年至2017年期間新加坡建造業工人平均每月薪金的複合年增長率所作的成本架構分析，設定為1.0%及5.0%。直接材料成本的假設性波動率參考弗若斯特沙利文報告所述就2013年至2017年期間新加坡建築材料價格指數的複合年增長率所作的成本架構分析，設定為1.0%及5.0%。

分包成本的假設性波動	-/+1.0%	-/+5.0%
	百萬新加坡元	百萬新加坡元
除稅前溢利增加／減少 ⁽¹⁾		
截至2016年12月31日止年度	+/- 0.4	+/- 1.9
截至2017年12月31日止年度	+/- 0.4	+/- 2.1
截至2018年12月31日止年度	+/- 0.5	+/- 2.6
截至2019年6月30日止六個月	+/- 0.2	+/- 1.1
勞工成本的假設性波動	-/+ 1.0%	-/+ 5.0%
	百萬新加坡元	百萬新加坡元
除稅前溢利增加／減少 ⁽¹⁾		
截至2016年12月31日止年度	+/- 0.1	+/- 0.3
截至2017年12月31日止年度	+/- 0.1	+/- 0.3
截至2018年12月31日止年度	+/- 0.1	+/- 0.3
截至2019年6月30日止六個月	+/- 0.0 ⁽²⁾	+/- 0.2
直接材料成本的假設性波動	-/+1.0%	-/+5.0%
	百萬新加坡元	百萬新加坡元
除稅前溢利增加／減少 ⁽¹⁾		
截至2016年12月31日止年度	+/- 0.1	+/- 0.3
截至2017年12月31日止年度	+/- 0.1	+/- 0.3
截至2018年12月31日止年度	+/- 0.1	+/- 0.3
截至2019年6月30日止六個月	+/- 0.0 ⁽²⁾	+/- 0.1

附註：

- (1) 截至2018年12月31日止三個年度及截至2019年6月30日止六個月，除稅前溢利分別約6.9百萬新加坡元、9.2百萬新加坡元、8.0百萬新加坡元及1.7百萬新加坡元。
- (2) 指金額少於0.1百萬新加坡元。

財務資料

(v) 新加坡建造業的市況及趨勢及整體經濟

服務的市場需求取決於新加坡建造業的市況及趨勢及整體經濟。新加坡建築項目的持續供應量取決於若干因素，包括但不限於(i)新加坡土地供應；(ii)新加坡政府預算及政策；及(iii)新加坡經濟的一般狀況及前景。倘市況疲弱且新加坡建築項目供應量及各合同價值降低，對我們服務的需求可能因而減少，繼而可能對我們的經營業績及財務狀況造成不利影響。相反，對服務的需求強勁時，我們將能提高價格，並可更有效地配置我們的資源（例如人力資源及機械），因而提高我們的盈利能力及經營利潤率。

正如弗若斯特沙利文報告所提及，業務的關鍵市場推動因素包括：(i)新加坡建築項目的數量增加；(ii)辦公室分部的需求飆升；及(iii)以市區重建為基礎的需求。

(vi) 合約資產的可收回性及貿易應收款項的可收回性

我們面臨信貸風險，且我們的資金流動性取決於客戶會否迅速付清賬單。於2016年、2017年及2018年12月31日及2019年6月30日，我們的貿易應收款項分別約10.7百萬新加坡元、15.9百萬新加坡元、15.7百萬新加坡元及9.9百萬新加坡元。

此外，於2016年、2017年及2018年12月31日及2019年6月30日，合約資產分別約14.3百萬新加坡元、14.4百萬新加坡元、15.6百萬新加坡元及23.2百萬新加坡元與以下各項有關：(i)根據合約完成但未結算的相關裝修服務的代價的權利；及(ii)為保證我們於保修期履行合同而讓客戶持有的質保金。

概無保證我們將能根據合同支付條款就已完成服務收取所有或任何部分合約資產費用，或我們將能於授予客戶的信貸期內收回全部或任何部分的貿易應收款項。

此外，就完工工程收款或向客戶收取大部分貿易應收款項所面臨的任何困難會對我們的現金流量及財務狀況造成重大不利影響。

財務資料

重大會計政策及估計

本集團的合併財務資料根據符合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細載列於本文件附錄一會計師報告附註2。若干會計政策涉及管理層所作的判斷、估計及假設。該等估計及有關假設以過往經驗及被視為相關的其他因素為基準。有關於應用會計政策時所作關鍵判斷的進一步資料載於本文件附錄一會計師報告附註4。

採納若干新訂及經修訂會計政策的影響

新會計準則國際財務報告準則第9號「金融工具」及國際財務報告準則第15號「來自客戶合約的收益」自2018年1月1日起開始的財政年度生效，而國際財務報告準則第16號「租賃」自2019年1月1日起開始的財政年度生效。

鑒於由2016年1月1日至2019年6月30日期間為往績記錄期間，而於期間，國際財務報告準則第9號、國際財務報告準則第15號及國際財務報告準則第16號被強制應用，我們已採納國際財務準則第9號、國際財務報告準則第15號及國際財務報告準則第16號，以於編製財務報告時，代替國際會計準則第39號「金融工具：確認及計量」（「國際會計準則第39號」）、國際會計準則第18號「收益」（「國際會計準則第18號」）及國際會計準則第17號「租賃」（「國際會計準則第17號」），並於往績記錄期間貫徹應用相關準則，故過往財務資料可按期比較。

我們認為相較國際會計準則第39號、國際會計準則第18號及國際會計準則第17號的規定，採納國際財務報告準則第9號、國際財務報告準則第15號及國際財務報告準則第16號於往績記錄期間對我們的財務狀況及表現並未造成重大影響。

採納的新訂國際財務報告準則、經修訂國際財務報告準則以及新詮釋詳載於本文件附錄一會計師報告附註2。

財務資料

合併損益及其他全面收益表

以下為本文件附錄一會計師報告中本集團分別截至2018年12月31日止三個年度及截至2018年及2019年6月30日止六個月合併全面收益表的概述。

	截至12月31日止年度			截至6月30日止六個月	
	2016年	2017年	2018年	2018年	2019年
	千新加坡元	千新加坡元	千新加坡元	千新加坡元 (未經審核)	千新加坡元
收益	63,106	71,776	81,167	35,708	36,524
銷售成本	<u>(50,367)</u>	<u>(56,507)</u>	<u>(65,820)</u>	<u>(28,594)</u>	<u>(29,262)</u>
毛利	12,739	15,269	15,347	7,114	7,262
其他收入	122	76	51	44	99
其他收益	15	—	8	—	—
行政開支	<u>(6,071)</u>	<u>(6,183)</u>	<u>(7,487)</u>	<u>(3,228)</u>	<u>(5,639)</u>
經營溢利	6,805	9,162	7,919	3,930	1,722
財務收入	132	109	143	56	11
財務成本	<u>(63)</u>	<u>(29)</u>	<u>(28)</u>	<u>(12)</u>	<u>(33)</u>
財務收入／(成本)					
淨額	<u>69</u>	<u>80</u>	<u>115</u>	<u>44</u>	<u>(22)</u>
除稅前溢利	6,874	9,242	8,034	3,974	1,700
所得稅開支	<u>(1,108)</u>	<u>(1,316)</u>	<u>(1,594)</u>	<u>(676)</u>	<u>(615)</u>
年／期內溢利及 全面收入總額	<u>5,766</u>	<u>7,926</u>	<u>6,440</u>	<u>3,298</u>	<u>1,085</u>

財務資料

經營業績主要組成部分

收益

於往績記錄期間，我們的收益主要來自於私人商務界別提供室內裝修服務。服務合約收益按投入法（即於當日產生的實際成本佔完成項目所需總計預算成本的百分比）於一段時間內確認。

該總計預算完成項目成本（如成本預算所反映）由合約部於各項目的投標階段預先釐定及經董事總經理批准，主要基於該項目涉及的材料供應商及／或分包商提供的報價、先前的投標記錄及之前類似項目的中標價、付款條款、項目的規模、複雜性及規格、我們的能力範圍、項目所需時間、估計項目成本（主要包括直接勞工成本、分包成本及材料成本）及目前市況釐定。為確保我們對預算完成項目成本所作的估計於項目實施期間維持準確及最新，董事總經理會持續定期透過將預先釐定的成本預算與迄今產生的實際成本比較以審閱各項目的預算。項目產生的實際成本由財務部門向董事總經理匯報。

為確保財務報告系統根據本集團所採納的會計政策運作，我們已採納若干內部監控措施，以確保所產生成本被妥善記錄於財務報告系統以及根據投入法總計完成項目成本百分比準確性。本集團為編製管理賬目而作出的會計入賬由指定會計員工按相關證明文件（包括就進度付款向客戶發出的發票、分包商提交的進度索款、供應商付款發票及從本集團計糧系統中摘錄的資料）處理。

董事總經理進行審閱，透過比較最新預算成本確保各項目產生的實際成本。倘發現任何重大差異，董事總經理將諮詢負責項目經理以找出該差異的潛在誘因，並採取適當跟進行動。根據上述程序，迄今產生的實際成本由指定會計員工透過匯總採購材料成本、迄今完成工程的分包費、從計糧系統中摘錄的員工成本及該項目產生的其他直接成本計量。財務總監負責審查會計員工工作及確保實際成本的準確性、預算成本及完成項目百分比。

財務資料

分包成本

聘請分包商的類別視乎個別項目而定。分包成本主要指由第三方提供服務產生的成本，該等服務主要為MEP工程、金屬工程及泥水工程、資訊科技及影音工程提供的服務。截至2018年12月31日止三個年度及截至2019年6月30日止六個月，分包成本分別約38.8百萬新加坡元、42.9百萬新加坡元、51.7百萬新加坡元及22.3百萬新加坡元。於往績記錄期間，分包成本為業務經營的主要成本組成部分，分別佔相應期間銷售成本約77.0%、75.9%、78.6%及76.3%。

勞工成本

勞工成本指直屬僱員的員工成本，直屬僱員包括與於各年度確認收益的項目有關的項目經理、建築工人及製造工人。截至2018年12月31日止三個年度及截至2019年6月30日止六個月，勞工成本分別約5.1百萬新加坡元、5.8百萬新加坡元、6.0百萬新加坡元及3.4百萬新加坡元，分別佔相應期間的銷售成本約10.2%、10.3%、9.0%及11.5%。

直接材料成本

我們一般按個別項目自身向供應商採購項目所需材料。我們所購入的材料的主要類別為玻璃、瓷磚、五金、衛生潔具、牆紙、大理石或環保木材。截至2018年12月31日止三個年度及截至2019年6月30日止六個月，直接材料成本分別約5.1百萬新加坡元、5.9百萬新加坡元、5.9百萬新加坡元及2.6百萬新加坡元，分別佔相應期間的銷售成本約10.1%、10.5%、8.9%及8.8%。

折舊開支

折舊開支主要包括項目所用樓宇、廠房及設備以及汽車的折舊。截至2018年12月31日止三個年度及截至2019年6月30日止六個月，該等成本分別約0.5百萬新加坡元、0.5百萬新加坡元、0.5百萬新加坡元及0.2百萬新加坡元，分別佔相應期間的銷售成本約1.0%、0.9%、0.8%及0.8%。

其他成本

其他開支主要包括項目產生的維修及保養、貿易融資的財務成本及保險。截至2018年12月31日止三個年度及截至2019年6月30日止六個月，其他成本分別約0.8百萬新加坡元、1.4百萬新加坡元、1.8百萬新加坡元及0.8百萬新加坡元，分別佔相應期間的銷售成本總額約1.7%、2.4%、2.7%及2.6%。

財務資料

毛利及毛利率

服務定價一般以每個項目的估計成本加成金額釐定，並考慮不同因素，一般包括(i)項目的性質、範疇及複雜程度；(ii)客戶要求的完工時間；(iii)類似性質項目的過往投標價格；及(iv)現行市況。

下表分別載列截至2018年12月31日止三個年度及截至2018年及2019年6月30日止六個月按客戶類別劃分的毛利及毛利率：

	截至12月31日止年度									截至6月30日止六個月					
	2016年			2017年			2018年			2018年			2019年		
	收益	毛利	毛利率	收益	毛利	毛利率	收益	毛利	毛利率	收益	毛利	毛利率	收益	毛利	毛利率
千新加坡元	千新加坡元	%	千新加坡元	千新加坡元	%	千新加坡元	千新加坡元	%	千新加坡元	千新加坡元	%	千新加坡元	千新加坡元	%	
	(未經審核)														
業主／承租人	41,898	7,790	18.6	55,772	10,880	19.5	65,153	11,065	17.0	28,775	5,688	19.8	33,803	7,073	20.9
建築承建商	14,995	3,615	24.1	9,183	2,566	27.9	7,450	1,784	23.9	1,929	348	18.0	416	(212)	(51.1)
專業顧問	6,213	1,334	21.5	6,821	1,823	26.7	8,564	2,498	29.2	5,004	1,078	21.6	2,305	401	17.4
總計	63,106	12,739	20.2	71,776	15,269	21.3	81,167	15,347	18.9	35,708	7,114	19.9	36,524	7,262	19.9

截至2018年12月31日止三個年度及截至2019年6月30日止六個月，我們的毛利分別約12.7百萬新加坡元、15.3百萬新加坡元、15.3百萬新加坡元及7.3百萬新加坡元。往績記錄期間的毛利增加主要由於收益增加。

業主／承租人

截至2016年及2017年12月31日止年度，客戶為業主／承租人的項目的毛利率維持相對穩定，分別約18.6%及19.5%。客戶為業主／承租人的項目的毛利率其後下降至約17.0%，主要由於有關截至2018年12月31日止年度產生較高分包成本，原因為我們就若干承辦的項目分包較高比例的MEP工程。客戶為業主／承租人的項目的毛利率由截至2018年6月30日止六個月約19.8%稍增至截至2019年6月30日止六個月約20.9%。增加乃主要由於位於Paya Lebar Quarter的大型項目(項目C)完成，其毛利率約為25.7%。項目C涉及辦公室及服務中心裝修工程，截至2019年6月30日止六個月的收益貢獻及毛利率分別約10.4百萬新加坡元及25.7%。項目C的毛利率較高乃主要歸因於我們分包予分包商的MEP、資訊科技系統、影音系統、保安系統、裝修及系統傢俬項目所涉及的勞動密集工程，且因項目規模較大，我們能夠自分包商獲得優

財務資料

惠價格。增加被我們向位於Mapletree Business City的項目(項目A)的客戶提供的單次折扣約0.9百萬新加坡元抵銷。項目A於截至2018年12月31日止年度完成。項目完成後，本集團於截至2019年6月30日止六個月與客戶確定項目的最終賬目，在此過程中，客戶聯繫了邀請我們投標該項目的專業顧問，以就獲得折扣進行溝通，原因為該專業顧問與我們有長期合作關係，董事考慮到該專業顧問與本集團擁有逾九年業務關係，並於往績記錄期間邀請我們投標多個項目，繼續支持本集團，因此，項目完成後，我們向客戶提供單次折扣。

建築承建商

客戶為建築承建商的項目的毛利率由截至2016年12月31日止年度約24.1%增加至截至2017年12月31日止年度約27.9%，但進一步減少至截至2018年12月31日止年度約23.9%，主要由於截至2017年12月31日止年度，位於德普路(Depot Road)的大型項目(項目E)(毛利率約28.2%)完工。截至2017年12月31日止年度，項目E涉及收益貢獻及毛利率分別約7.4百萬新加坡元及28.2%的辦公室裝修工程。項目E的毛利率較高主要歸因於我們調配更多內部人手為客戶提供裝修服務。有關調配乃由於項目的工程範圍並不需要過往我們分包的MEP工程。此外，我們能夠於約三個月的緊湊時限內完成項目。我們的毛利率由截至2018年6月30日止六個月約18.0%減少至截至2019年6月30日止六個月約負51.1%，主要由於(i)我們向位於Pasir Panjang Road的項目(「項目J」)的客戶提供約0.3百萬新加坡元的單次折扣；及(ii)截至2019年6月30日止六個月就位於Jalan Buroh的項目產生額外成本約0.1百萬新加坡元。

項目J於截至2018年12月31日止年度完成。項目完成後，本集團於截至2019年6月30日止六個月與客戶確定項目的最終賬目，在此過程中，董事決定向客戶提供單次折扣，原因為我們獲該名客戶授予位於Pasir Panjang Road及International Park Drive(項目R)的另外兩個新項目，合約金額分別約0.3百萬新加坡元及約6.3百萬新加坡元。

董事確認，儘管就項目A及項目J提供上述折扣，惟該等項目整體仍然產生盈利。此外，本集團在完成項目後向客戶提供單次折扣並非慣例，董事在評估是否應

財務資料

減少項目的最終賬目時，將逐個項目考慮，並評估客戶的業務關係及未來前景。

截至2019年6月30日止六個月，就位於Jalan Buroh的項目產生的額外成本約0.1百萬新加坡元用於糾正工人在工地造成的若干瑕疵工程，以及盡快完成項目，以移交予客戶，避免違約。

於往績記錄期間及直至最後實際可行日期，據董事所深知，除上述項目外，我們並無任何有瑕疵的工程而將對我們的利潤率造成重大影響。

專業顧問

客戶為專業顧問的項目的毛利率由截至2016年12月31日止年度約21.5%增加至截至2017年12月31日止年度約26.7%，並進一步增加至截至2018年12月31日止年度約29.2%。有關增加乃主要由於毛利率相對較高的新中標項目已於截至2017年及2018年12月31日止年度完工。截至2017年12月31日止年度，位於Alexandra Road、Asia Square Tower及哥烈碼頭(Collyer Quay)的項目的毛利率較高，貢獻收益總額約1.8百萬新加坡元，而截至2018年12月31日止年度，位於Depot Close及羅敏申路(Robinson Road)的項目的毛利率較高，貢獻收益總額約1.8百萬新加坡元。毛利率較高乃主要由於於項目調配更多內部人手及減低依賴分包商，尤其為MEP分包商，原因為上述項目的工程範圍大多不涉及MEP工程。我們的毛利率由截至2018年6月30日止六個月約21.6%減少至截至2019年6月30日止六個月約17.4%。該減少主要由於截至2018年6月30日止六個月期間完成毛利率相對較高的項目。位於Marine One的項目(毛利率較高，約為20.4%)於截至2018年6月30日止六個月帶來總收益及毛利分別約4.5百萬新加坡元及0.9百萬新加坡元。毛利率較高主要由於調動更多的內部人力於該項目的粗／細木器生產及對分包商的依賴減少。

雖然分包費分別佔截至2016年、2017年及2018年12月31日止年度及截至2019年6月30日止六個月銷售成本約77.0%、75.9%、78.6%及76.3%，於往績記錄期間，我們的毛利率依然能達約20.2%、21.3%、18.9%及19.9%。

董事認為我們可達至以上毛利率，乃由於(i)我們能自家進行粗／細木器生產(然而我們仍能向我們的長期原材料供應商獲得具競爭力的價格及動用我們的勞動力以同時進行多個項目，提高生產力、效率及節省人力資源成本)；(ii)我們持續致

財務資料

力進行成本管理及監督；及(iii)我們就裝修服務採納成本加定價策略，可提高分包成本，介乎約1.1%至68.7%，視乎各項項目的規模及工程要求的複雜程度。

根據弗若斯特沙利文報告，鑑於分包商的定價或會受多個因素影響，包括但不限於項目的報價、範疇、複雜性、技術性及指定要求，倘分包商兼理(a)原材料供應；及(b)各項目安裝工程，分包商一般會提高定價。根據董事的業內經驗，業內同行一般委派分包商採購安裝材料。

為節省成本及善用我們與材料供應商的長期業務關係，我們一般為地板、間隔、天花、牆壁及粗木工採購原材料，並聘請分包商進行製造／安裝工程（惟只在無法進行該等工程時）。就我們向外分包的工程而言，分包商將自行承擔有關工程的材料成本。

此外，為確保緊貼工程時間表進度及減少原材料浪費，管理層持續鞏固其項目管理經驗及與客戶、供應商及分包商緊密聯絡，以確保特定要求及／或新規定的變動可及時適從。

董事認為有效的項目管理及監督可讓本集團改善效率及對供應商及分包商的控制，以減少材料及分包成本。因此，於往績記錄期間，我們能達至相對穩定的利潤率。

由於上述因素，我們的整體毛利及毛利率由截至2016年12月31日止年度分別約12.7百萬新加坡元及20.2%增加至截至2017年12月31日止年度分別約15.3百萬新加坡元及21.3%。截至2018年12月31日止年度，我們的整體毛利維持相對穩定，約15.3百萬新加坡元，而截至2018年12月31日止年度，毛利率降至18.9%。整體毛利率維持穩定，而毛利由截至2018年6月30日止六個月約7.1百萬新加坡元增加至截至2019年6月30日止六個月約7.3百萬新加坡元。

其他收入

其他收入主要包括(i)政府補貼及(ii)雜項收入。於往績記錄期間，其他收入相對維持穩定。截至2016年、2017年、2018年12月31日止年度及截至2019年6月30日止六個月，我們分別錄得約122,000新加坡元、76,000新加坡元、51,000新加坡元及99,000新加坡元。

財務資料

我們主要向三個計劃（即薪酬補貼計劃、短期就業補貼計劃及特別就業補貼計劃）收取政府補貼，其於截至2016年、2017年及2018年12月31日止年度及截至2019年6月30日止六個月分別總計約88,000新加坡元、54,000新加坡元、34,000新加坡元及63,000新加坡元。有關進一步詳情，請參閱本文件「監管概覽—政府計劃」一節。

其他收益

其他收益指分別於截至2016年、2017年及2018年12月31日止年度及截至2019年6月30日止六個月出售物業、廠房及設備的收益；而其他收益分別約15,000新加坡元、零、8,000新加坡元及零。於往績記錄期間，收益主要來自銷售汽車、廠房及設備。

行政開支

行政開支主要包括(i)董事及行政人員的僱員福利成本；(ii)折舊；及(iii)租金開支。下表載列於所示期間行政開支詳情：

	截至12月31日止年度						截至6月30日止六個月			
	2016年		2017年		2018年		2018年		2019年	
	千新加坡元	%								
							(未經審核)			
僱員福利成本	5,159	85.0	5,228	84.6	5,365	71.7	2,465	76.4	2,816	49.9
物業、廠房及設備 的折舊	269	4.4	285	4.6	271	3.6	150	4.7	101	1.8
使用權資產折舊	90	1.5	114	1.8	126	1.7	62	1.9	82	1.5
租金開支	—	—	54	0.9	174	2.3	71	2.2	184	3.3
顧問及專業費用 [編纂]	37	0.6	26	0.4	102	1.4	20	0.6	59	1.0
維修及保養	33	0.5	27	0.4	43	0.6	19	0.6	90	1.6
水電開支	82	1.4	90	1.5	281	3.8	136	4.2	78	1.4
其他雜項開支	401	6.6	359	5.8	256	3.3	305	9.4	313	5.5
總計	6,071	100.0	6,183	100.0	7,487	100.0	3,228	100.0	5,639	100.0

僱員福利成本指向董事及行政人員提供的薪金、花紅、津貼、中央公積金供款及員工福利，於往績記錄期間相對穩定，截至2016年、2017年及2018年12月31日止年度及截至2019年6月30日止六個月分別錄得約5.2百萬新加坡元、5.2百萬新加坡元、5.4百萬新加坡元及2.8百萬新加坡元。

截至2018年12月31日止三個年度及截至2019年6月30日止六個月，物業、廠房及設備的折舊分別約0.3百萬新加坡元、0.3百萬新加坡元、0.3百萬新加坡元及0.1百萬新加坡元，主要與樓宇折舊、裝修、電腦、工具及設備及汽車有關。

財務資料

截至2018年12月31日止三個年度及截至2019年6月30日止六個月，使用權資產折舊分別約為90,000新加坡元、114,000新加坡元、126,000新加坡元及82,000新加坡元，主要與本集團租賃的土地、辦公室設備及汽車的折舊有關。

本集團亦就經營業務(包括印刷及文具、保險、交通及水電開支)產生雜項行政開支。

財務收入

截至2018年12月31日止三個年度及截至2019年6月30日止六個月，財務收入分別約132,000新加坡元、109,000新加坡元、143,000新加坡元及11,000新加坡元，指與銀行存款有關的所賺取的利息收入。

財務成本

截至2018年12月31日止三個年度及截至2019年6月30日止六個月，財務成本分別約63,000新加坡元、29,000新加坡元、28,000新加坡元及33,000新加坡元，主要包括銀行收費及租賃付款產生的利息開支。有關進一步詳情，請參閱本節「借貸」及「租賃負債」各段。

所得稅開支

由於我們的經營位於新加坡，本集團須根據新加坡稅務法規支付企業所得稅(「企業所得稅」)。往績記錄期間，新加坡法定企業稅率為17.0%。本集團分別於2016年及2017年課稅年度進一步合資格可獲企業所得稅退稅50.0%，上限為20,000新加坡元，而於2018年課稅年度，企業所得稅退稅調節至40.0%，上限為15,000新加坡元，然後於2019年課稅年度再調節至20.0%，上限為10,000新加坡元，以新加坡註冊成立的集團實體的財政年末之日釐定。於新加坡註冊成立的公司的正常應課稅收入首10,000新加坡元亦可豁免75.0%稅項，正常應課稅收入的其後290,000新加坡元可豁免繳納50.0%稅項。

此外，於往績記錄期間，本集團享有新加坡稅務機關提供的激勵計劃稅務優惠。其中一項主要的稅務優惠為生產力及創新優惠計劃(「生產力及創新優惠計劃」)。根據生產力及創新優惠計劃，業務就於2011年至2018年課稅年度產生的合資格開支享有400%扣稅。生產力及創新優惠計劃並不適用於2019年課稅年度及往後。截至2016年、2017年及2018年12月31日止年度及截至2019年6月30日止六個月，本集團於收購及租賃若干資訊科技及自動化設備產生合資格開支，開支總額分別約86,000新加坡元、420,000新加坡元、零及零。合資格開支主要來自(i)截至2016年年度的電腦及軟件；及(ii)截至2017年年度的電腦、軟件及流動勞動力管理系統。

財務資料

本集團已確認因根據現行新加坡稅務法律對涉及合資格資產資本撥備申索的加快稅項折舊所導致的臨時應課稅差額引起的遞延稅項。

截至2018年12月31日止三個年度及截至2019年6月30日止六個月，所得稅開支約1.1百萬新加坡元、1.3百萬新加坡元、1.6百萬新加坡元及0.6百萬新加坡元，實際稅率則分別約16.1%、14.2%、19.8%及36.2%。實際稅率由截至2016年12月31日止年度約16.1%減少至截至2017年12月31日止年度約14.2%，主要由於地方稅務機關就截至2016年及2017年12月31日止年度各年本集團若干廠房及設備及汽車產生合資格資本開支所授出的稅項獎勵分別約42,000新加坡元及294,000新加坡元的影響。截至2018年12月31日止年度的實際稅率增加主要由於(i)地方稅務機構並無授出稅務優惠，原因為我們於截至2018年12月31日止年度並無產生合資格資本開支；及(ii)截至2018年12月31日止年度產生的[編纂]約[編纂]屬不可扣稅。我們的實際稅率由截至2018年6月30日止六個月約17.0%增加至截至2019年6月30日止六個月約36.2%，主要由於截至2019年6月30日止六個月期間產生的[編纂]約[編纂]不可扣稅。

過往經營業績回顧

截至2017年12月31日止年度與截至2016年12月31日止年度比較

收益

截至2017年12月31日止年度，本集團錄得收益約71.8百萬新加坡元，較截至2016年12月31日止年度增加約13.7%。該增加乃主要由於我們正進行而本集團已確認收益的項目數量由截至2016年12月31日止年度的37個大幅增加至截至2017年12月31日止年度的51個。此外，截至2017年12月31日止年度就截至2016年12月31日止年度所承接相同項目的已完成工程數額較大，例如截至2016年12月31日止年度獲授位於Jurong Town Hall Road、Stevens Road及Science Park Drive的項目，於截至2017年12月31日止年度開始項目實施階段，而該等項目截至2017年12月31日止年度完成的工程數額較截至2016年12月31日止年度(項目仍處於初始階段時)大。因此，截至2017年12月31日止年度，我們就該等項目確認收益約4.9百萬新加坡元但於截至2016年12月31日止年度僅確認1.3百萬新加坡元。

財務資料

銷售成本

銷售成本由截至2016年12月31日止年度約50.4百萬新加坡元增加12.1%至截至2017年12月31日止年度約56.5百萬新加坡元。此乃主要由於收益上升。截至2017年12月31日止兩個年度，我們的銷售成本的三大組成部分（即分包成本、勞工成本及直接材料成本）所佔百分比維持穩定，而截至2017年12月31日止年度，該等款項分別增加約10.6%、13.3%及16.2%。

毛利及毛利率

毛利由截至2016年12月31日止年度約12.7百萬新加坡元增加20.5%至截至2017年12月31日止年度約15.3百萬新加坡元，主要由於截至2017年12月31日止年度收益增長13.7%。毛利率由截至2016年12月31日止年度約20.2%輕微上升至截至2017年12月31日止年度約21.3%。毛利率上升主要由於截至2017年12月31日止年度，位於德普路(Depot Road)(項目E)、Alexandra Road、Asia Square Tower及哥烈碼頭(Collyer Quay)的新獲授項目(毛利率相對較高)已竣工。截至2017年12月31日止年度，項目E涉及收益貢獻及毛利率分別約7.4百萬新加坡元及28.2%的辦公室裝修工程。項目E的毛利率較高主要歸因於我們調配更多內部人手為客戶提供裝修服務。有關調配乃由於項目的工程範圍並不需要過往我們分包的MEP工程。此外，我們能夠於約三個月的緊湊時限內完成項目。截至2017年12月31日止年度，我們亦就位於Alexandra Road、Asia Square Tower及哥烈碼頭(Collyer Quay)的若干小型項目錄得較高毛利率，該等項目貢獻收益總額約1.8百萬新加坡元，我們就該等項目錄得較高毛利率，主要由於我們於該等項目分派更多內部人手及減少依賴分包商，尤其為MEP分包商，原因為該等項目的工程範圍並不需要MEP工程。

其他收入

其他收入由截至2016年12月31日止年度約122,000新加坡元減少至截至2017年12月31日止年度約76,000新加坡元，主要由於分別於截至2016年12月31日止年度及截至2017年12月31日止年度收取由政府共同出資的薪酬補貼計劃的補貼百分比由40.0%減少至20.0%，令政府補助減少。

財務資料

其他收益

截至2016年及2017年12月31日止年度，我們錄得的其他收益分別約15,000新加坡元及零，主要由於截至2016年12月31日止年度出售汽車。

行政開支

截至2016年及2017年12月31日止年度，行政開支維持穩定，分別約6.1百萬新加坡元及6.2百萬新加坡元。

財務收入

財務收入由截至2016年12月31日止年度約132,000新加坡元減少至截至2017年12月31日止年度約109,000新加坡元，主要由於截至2017年12月31日止年度，我們存放的平均定期存款較少而導致銀行利息收入減少。

財務成本

截至2016年及2017年12月31日止年度，我們錄得財務成本分別約63,000新加坡元及29,000新加坡元，當中大部分為銀行開支及租賃付款產生的利息開支。

所得稅開支

截至2016年及2017年12月31日止年度，我們分別產生所得稅開支約1.1百萬新加坡元及1.3百萬新加坡元，實際稅率為16.1%及14.2%。經計及該兩個財政年度的企業所得稅退稅及稅項減免，實際稅率少於企業所得稅的適用稅率。

年內溢利

由於上述因素，我們錄得的純利及純利率分別由截至2016年12月31日止年度約5.8百萬新加坡元及9.1%增加至截至2017年12月31日止年度約7.9百萬新加坡元及11.0%。

財務資料

截至2018年12月31日止年度與截至2017年12月31日止年度比較

收益

截至2018年12月31日止年度，本集團錄得收益約81.2百萬新加坡元，較截至2017年12月31日止年度增加約13.1%。該增加主要由於(i)截至2018年12月31日止年度獲授並已竣工的若干大型新項目(如位於Mapletree Business City的項目(A)、Fraser's Tower(項目H)、Pasir Panjang Road項目(項目J)及Capital Square)於截至2018年12月31日止年度貢獻收益約33.2百萬新加坡元；及(ii)截至2018年12月31日止年度就截至2017年12月31日止年度進行的項目所完成的工程量較大。該等項目包括位於One Raffles Quay的(項目F)及位於Alexandra Building及Tampines Centre的項目，已於臨近截至2017年12月31日止年度末開工並於截至2017年12月31日止年度貢獻收益約1.4百萬新加坡元，而於截至2018年12月31日止年度確認收益約9.3百萬新加坡元。

銷售成本

銷售成本由截至2017年12月31日止年度約56.5百萬新加坡元增加16.5%至截至2018年12月31日止年度約65.8百萬新加坡元，主要由於收益增加。分包成本佔銷售成本的百分比由截至2017年12月31日止年度約75.9%增加至截至2018年12月31日止年度約78.6%。此乃主要由於年內我們承辦的項目需要更多MEP工程。MEP分包成本由截至2017年12月31日止年度約15.7百萬新加坡元增加至截至2018年12月31日止年度約25.9百萬新加坡元。有關MEP分包成本上升的原因，進一步詳情請參閱本節「毛利及毛利率」一段。因此，勞工成本及直接材料成本佔銷售成本的百分比分別由截至2017年12月31日止年度約10.3%及10.5%減少至截至2018年12月31日止年度約9.0%及8.9%。

毛利及毛利率

截至2018年12月31日止年度，毛利維持穩定，約15.3百萬新加坡元。毛利率由截至2017年12月31日止年度約21.3%減少至截至2018年12月31日止年度約18.9%。毛利率下降主要由於(i)年內我們承接的項目需要更多MEP工程。MEP分包成本由截至2017年12月31日止年度約15.7百萬新加坡元增加至截至2018年12月31日止年度約25.9百萬新加坡元。年內MEP分包成本增加主要由於我們獲授的項目的工程範圍需要更多MEP工程，故我們分包更多工程予分包商，尤其為位於萊佛士連道一號(One Raffles Link)(項目K)、Mapletree Business City(項目A)及星獅大廈(Fraser's Tower)(項

財務資料

目H)的項目，合共產生MEP分包成本約14.2百萬新加坡元；及(ii)位於德普路(Depot Road)(項目E)、Alexandra Road、Asia Square Tower及哥烈碼頭(Collier Quay)的項目(毛利率相對較高)已於截至2017年12月31日止年度大致完工，而截至2018年12月31日止年度，大部分我們獲授及已完工的新項目均有穩定的毛利率。

其他收入

其他收入由截至2017年12月31日止年度約76,000新加坡元減少至截至2018年12月31日止年度約51,000新加坡元，主要由於截至2018年12月31日止年度，政府補助因減少僱傭年邁的新加坡工人及特別就業補貼列明的殘疾人士而減少。

其他收益

截至2017年及2018年12月31日止年度，我們錄得其他收益分別為零及約8,000新加坡元，主要由於截至2018年12月31日止年度出售廠房及設備及汽車。

行政開支

行政開支由截至2017年12月31日止年度約6.2百萬新加坡元增加至截至2018年12月31日止年度約7.5百萬新加坡元，主要由於(i)年內行政部門的人數由51名增加至54名；(ii)一般行政人員的薪金上升約0.1百萬新加坡元；及(iii)年內產生[編纂]約[編纂]。

財務收入

財務收入由截至2017年12月31日止年度約109,000新加坡元增加至截至2018年12月31日止年度約143,000新加坡元，主要由於截至2018年12月31日止年度我們存放的平均銀行存款增加而令銀行利息收入增加。

財務成本

截至2017年及2018年12月31日止年度，財務成本分別維持穩定於約29,000新加坡元及28,000新加坡元的水平。

財務資料

所得稅開支

截至2017年及2018年12月31日止年度，我們分別產生所得稅開支約1.3百萬新加坡元及1.6百萬新加坡元，實際稅率為14.2%及19.8%。經計及該兩個財政年度的企業所得稅退稅及稅項減免以及截至2018年12月31日止年度產生的不可扣稅[編纂]，實際稅率與企業所得稅的適用稅率相若。

年內溢利

由於上述因素，我們錄得的純利及純利率分別由截至2017年12月31日止年度約7.9百萬新加坡元及11.0%減少至截至2018年12月31日止年度約6.4百萬新加坡元及7.9%。純利下跌主要由於非經常性[編纂][編纂]。供說明用途，截至2018年12月31日止年度，我們的經調整純利及純利率(並無計及[編纂])將分別增加至約7.3百萬新加坡元及9.0%。

截至2019年6月30日止六個月與截至2018年6月30日止六個月比較

收益

截至2019年6月30日止六個月，本集團錄得收益約36.5百萬新加坡元，較截至2018年6月30日止六個月增加約2.2%。該增加乃主要由於(i)截至2019年6月30日止六個月期間獲授並已竣工的若干大型新項目(如位於Paya Lebar Quarters(項目C)及Tanjong Katong Road的項目)於截至2019年6月30日止年度貢獻收益約15.5百萬新加坡元；及(ii)於截至2018年6月30日止六個月期間開工並位於One Raffles Link的項目(項目K)完成的工程數額較大，於截至2018年6月30日止六個月貢獻收益約1.3百萬新加坡元，而於截至2019年6月30日止六個月確認收益約2.0百萬新加坡元。

銷售成本

銷售成本由截至2018年6月30日止六個月約28.6百萬新加坡元增加2.4%至截至2019年6月30日止六個月約29.3百萬新加坡元，符合收益增幅。分包成本佔銷售成本的百分比由截至2018年6月30日止六個月約73.6%增加至截至2019年6月30日止六個月約76.3%。此乃主要由於截至2019年6月30日止六個月進行的項目需要更多MEP、資訊科技系統、影音系統、保安系統、裝修及系統傢俬工程，尤其是位於Paya

財務資料

Lebar Quarters (項目C)、Bras Basah Road及Leng Kee Road (項目L)的項目，產生分包成本約8.0百萬新加坡元。因此，直接材料佔銷售成本的百分比由截至2018年6月30日止六個月約11.9%減少至截至2019年6月30日止六個月8.8%。

毛利及毛利率

毛利率由截至2018年6月30日止六個月約7.1百萬新加坡元增加2.8%至截至2019年6月30日止六個月約7.3百萬新加坡元，主要由於截至2019年6月30日止六個月收益增長2.2%。截至2019年6月30日止六個月，毛利率維持穩定於約19.9%。

其他收入

其他收入由截至2018年6月30日止六個月約44,000新加坡元增加至截至2019年6月30日止六個月約99,000新加坡元，主要由於截至2019年6月30日止六個月，分包商因未嚴格遵守項目運作程序而遭受處罰，導致雜項收入增加約35,000新加坡元。

其他收益

截至2018年及2019年6月30日止六個月，我們並無錄得其他收益。

行政開支

行政開支由截至2018年6月30日止六個月約3.2百萬新加坡元增加至截至2019年6月30日止六個月約5.6百萬新加坡元，主要由於(i)因行政人員人數由62人增加至77人及一般行政人員薪金上升，導致員工成本增加約0.3百萬新加坡元；及(ii)期內產生[編纂]約[編纂]。供說明用途，截至2019年6月30日止六個月，倘不計及[編纂]，行政開支將增加至約3.7百萬新加坡元，較相應期間增加約15.6%。

財務收入

財務收入由截至2018年6月30日止六個月約56,000新加坡元減少至2019年6月30日約11,000新加坡元，主要由於截至2019年6月30日止六個月我們存放的平均銀行存款增加而令銀行利息收入增加。

財務成本

截至2018年及2019年6月30日止六個月分別錄得財務成本約12,000新加坡元及33,000新加坡元，當中大部分為銀行開支及租賃付款產生的利息開支。

財務資料

所得稅開支

截至2018年及2019年6月30日止六個月，我們分別產生所得稅開支約0.7百萬新加坡元及0.6百萬新加坡元，實際稅率為17.0%及36.2%。截至2018年6月30日止六個月，實際稅率經計及企業所得稅退稅及稅項減免，與企業所得稅的適用稅率相若。截至2019年6月30日止六個月，實際稅率較高乃主要由於截至2019年6月30日止六個月所產生的[編纂]約[編纂]不可扣稅。

期內溢利

由於上述因素，我們錄得的純利及純利率分別由截至2018年6月30日止六個月約3.3百萬新加坡元及9.2%減少至截至2019年6月30日止六個月約1.1百萬新加坡元及3.0%。純利下跌主要由於非經常性[編纂][編纂]。供說明用途，截至2019年6月30日止六個月，倘不計及[編纂]，我們的經調整純利將為約3.0百萬新加坡元，純利率將為約8.2%。

合併財務狀況表若干項目分析

物業、廠房及設備

下表按載列各資產類別於各日期的賬面值：

	於12月31日			於6月30日
	2016年	2017年	2018年	2019年
	千新加坡元	千新加坡元	千新加坡元	千新加坡元
樓宇	3,640	3,194	2,748	2,525
裝修	156	63	2	—
廠房及設備	403	623	425	384
汽車	269	198	129	101
傢俬及裝置	37	18	11	12
總計	<u>4,505</u>	<u>4,096</u>	<u>3,315</u>	<u>3,022</u>

財務資料

物業、廠房及設備主要包括位於新加坡Sungei Kadut Loop的租賃物業、廠房及設備，以及汽車。物業、廠房及設備由2016年12月31日約4.5百萬新加坡元減少至2017年12月31日約4.1百萬新加坡元，原因為折舊開支約0.8百萬新加坡元。截至2018年12月31日止年度，物業、廠房及設備的賬面值減少0.8百萬新加坡元，主要由於折舊開支約0.8百萬新加坡元。截至2019年6月30日止六個月，物業、廠房及設備的賬面值進一步減少0.3百萬新加坡元，主要由於折舊開支約0.3百萬新加坡元。該樓宇已就本集團提供的履約保證擔保抵押予銀行。

合約資產及負債

下表載列於以下所示各報告期間的合約資產及負債。

	於12月31日			於6月30日
	2016年	2017年	2018年	2019年
	千新加坡元	千新加坡元	千新加坡元	千新加坡元
合約資產	14,338	14,404	15,597	23,229
減：虧損撥備	(5)	(5)	(5)	(5)
	14,333	14,399	15,592	23,224
合約負債	(一)	(1,271)	(234)	(一)
	<u>14,333</u>	<u>13,128</u>	<u>15,358</u>	<u>23,224</u>

合約資產指本集團就向客戶提供室內裝修服務但於報告期末並未到期開出賬單而向客戶收取代價的權利。合約資產於以下情況產生：(i)本集團根據該等合約已完成相關服務但有待客戶認證；及(ii)客戶保留若干應付本集團款項為質保金，以確保於相關工程完成後一般12個月(即保修期)內履行合約。任何於之前確認為合約資產的款項將於到期開出賬單及向客戶開出發票時被重新分類為貿易應收款項。於客戶及／或項目專業顧問核證進度索款以及我們開出賬單後，合約資產將被重新分類為貿易應收款項。我們一般授予客戶30至60日的信貸期。

財務資料

於2016年、2017年及2018年12月31日及2019年6月30日，計入合約資產的應收質保金（即客戶持有合約總額的若干百分比）分別為3.6百萬新加坡元、4.3百萬新加坡元、3.3百萬新加坡元及4.0百萬新加坡元。客戶可根據合約條款保留每筆向我們支付的款項（包括進度付款）若干百分比為質保金。質保金一般相等於已完成工程價值的2.5%至10.0%及最多為合約總額的5.0%。一般而言，一半質保金將於項目移交後發還及餘下質保金將於為期約12個月的保修期屆滿後發還。保修期自客戶發出竣工證書日期起計。因此，於報告期末的應收質保金金額取決於工程完成進度及保修期。

合約負債指本集團向客戶轉讓本集團已根據合約中進度付款安排預先向客戶收取代價的項目工程的責任。

合約資產及負債一般受以下因素影響：(i)手上項目數目、價值及階段；(ii)於接近各報告期末本集團已完成工程數額（經參考項目迄今產生的實際成本及總計預算成本）；(iii)核實申請收取進度付款的時間（各期間可能有所不同）；(iv)客戶或項目的專業顧問核實的工程數目；及(v)視乎合約條款，客戶持有並仍未退還的質保金金額。

於2016年、2017年及2018年12月31日，合約資產（不包括應收質保金）維持穩定，分別約10.7百萬新加坡元、10.1百萬新加坡元及12.3百萬新加坡元。合約資產（不包括應收質保金）其後於2019年6月30日增加至19.2百萬新加坡元。合約資產（不包括應收質保金）輕微增加約2.2百萬新加坡元至2018年12月31日的12.3百萬新加坡元，主要由於本集團臨近2018年12月31日處理的項目工程量增加，包括於2018年10月開展工程的羅敏申道（Robinson Road）項目，惟尚待客戶核證已竣工的工程。於2019年6月30日，合約資產（不包括應收質保金）進一步增加約6.9百萬新加坡元至19.2百萬新加坡元，主要由於本集團臨近2019年6月30日處理的項目工程量增加，包括位於Leng Kee Road（項目L）及Paya Lebar Quarter（項目C）的項目（合約金額分別為5.0百萬新加坡元及10.4百萬新加坡元），惟尚待客戶核證已竣工的工程。

財務資料

於2016年、2017年及2018年12月31日及2019年6月30日，應收質保金維持穩定，分別約3.6百萬新加坡元、4.3百萬新加坡元、3.3百萬新加坡元及4.0百萬新加坡元，其部分將於項目完成後發還，而餘款則將於相關項目保修期屆滿後悉數發還。於2017年12月31日的應收質保金增加主要由於截至2017年12月31日止年度已竣工的位於Tai Seng Street的項目(項目G)、位於One Raffles Link的項目及位於Kallang Avenue的項目等若干大型項目的質保金增加。

於最後實際可行日期，我們已就於2019年6月30日約15.5百萬新加坡元(相等於80.8%)的合約資產(不包括應收質保金)開出賬單，而此已開出賬單款項中約11.9百萬新加坡元(相等於76.3%)已由客戶結清。於2019年6月30日，我們亦開出賬單約0.7百萬新加坡元(相當於17.9%)的應收質保金及該賬單金額中約0.3百萬新加坡元(相當於37.4%)已由客戶結清。本集團認為合約資產的預期信貸虧損微不足道，原因為本集團客戶為信譽良好的組織。有關進一步詳情，請參閱本文件附錄一會計師報告附註2。本集團就我們進行的工程並無意見分歧及本集團並無通知任何虧損項目。

貿易及其他應收款項、按金及預付款項

	於12月31日			於6月30日
	2016年	2017年	2018年	2019年
	千新加坡元	千新加坡元	千新加坡元	千新加坡元
貿易應收款項	10,752	15,953	15,736	9,948
預付[編纂]開支	—	—	279	910
預付款項	188	68	120	138
按金	400	637	896	779
其他應收款項 ⁽¹⁾	8	6	8	8
	11,348	16,664	17,039	11,783
減：貿易應收款項的減值虧損	(19)	(19)	(19)	(19)
總計	11,329	16,645	17,020	11,764

附註：

(1) 其他應收款項主要包括應收利息。

財務資料

貿易應收款項

貿易應收款項主要指有關提供室內裝修服務的未結清賬單。

貿易應收款項由2016年12月31日約10.8百萬新加坡元增加至2017年12月31日約16.0百萬新加坡元及於2018年12月31日維持穩定約15.7百萬新加坡元。於2017年12月31日，貿易應收款項增加乃主要由於(i)貢獻本集團收益的項目數量由截至2016年12月31日止年度的37個增加至截至2017年12月31日止年度的51個；及(ii)就位於德普路(Depot Road)(項目E)、Kallang Avenue、Alexandra Building及Tampines Centre的項目等若干大型項目進行的工程量增加，並於臨近2017年12月底時結算合共約5.3百萬新加坡元。於2019年6月30日，貿易應收款項減少至約9.9百萬新加坡元，主要由於本集團臨近2019年6月30日處理的項目工程量增加，包括位於Leng Kee Road(項目L)及Paya Lebar Quarter(項目C)的項目，該等已竣工的工程尚待客戶核證，以開出賬單。

	截至12月31日止年度			截至 6月30日止 六個月
	2016年	2017年	2018年	2019年
平均貿易應收款項周轉 日數 ^(附註)	69	68	71	64

附註：平均貿易應收款項周轉日數按特定年度／期間貿易應收款項年／期初及年／期末結餘的平均數除以相應年度收益並乘以年／期內曆日日數計算。

截至2018年12月31日止三個年度及截至2019年6月30日止六個月，貿易應收款項周轉日數分別約69日、68日、71日及64日。於往績記錄期間，貿易應收款項周轉日數相對穩定。貿易應收款項周轉日數由2018年12月31日約71日減少至2019年6月30日約64日，主要由於上述的貿易應收款項減少。

貿易應收款項的減值虧損

本集團採用國際財務報告準則第9號的簡化方法，該方法要求於初步確認貿易應收款項及合約資產時確認預期存續期的虧損。於2016年、2017年及2018年12月31日及2019年6月30日，貿易應收款項虧損撥備約19,000新加坡元。

財務資料

賬齡分析及其後結算

本集團一般授予客戶最多65日信貸期。以下為於各報告日期根據發票日期的貿易應收款項的賬齡。

	於12月31日			於6月30日
	2016年	2017年	2018年	2019年
	千新加坡元	千新加坡元	千新加坡元	千新加坡元
零至30日	1,997	8,832	9,406	5,022
31至60日	2,476	4,328	3,286	3,135
61至90日	5,327	1,345	1,257	594
逾90日	952	1,448	1,787	1,197
總計	10,752	15,953	15,736	9,948

於最後實際可行日期，於2019年6月30日的貿易應收款項約95.8%（或約9.5百萬新加坡元）已於其後結清。

預付款項

預付款項主要包括預付材料供應商的款項及預付保險。預付款項由2016年12月31日約188,000新加坡元減少至2017年12月31日約68,000新加坡元，主要由於於2016年12月31日有關用於管理現場施工僱員的流動勞動力管理系統的軟件供應商預付款項減少。然而，於2018年12月31日，預付款項其後增加至約120,000新加坡元，而於2019年6月30日則穩定維持於約138,000新加坡元。該增加主要由於材料供應商的預付款項。

按金

按金主要包括保證金、租賃按金、公用事業開支按金及投標保證金。保證金通常於項目施工前支付予物業擁有人，以確保承建商按可接受的方式執行工程及退還物業。按金由2016年12月31日約400,000新加坡元增加至2017年12月31日約637,000新加坡元並進一步增加至2018年12月31日約896,000新加坡元。按金增加主要由於保證金增加，與我們須繳納保證金的項目的數量增加一致，有關數量由截至2016年12月31日止年度的23個增加至截至2017年12月31日止年度的37個，並進一步增加至截至2018年12月31日止年度的39個。於2019年6月30日，按金減少至約779,000新加坡元，主要由於12個已竣工項目的保證金減少約246,000新加坡元，其由13個新項目的保證金約148,000新加坡元抵銷。

財務資料

已抵押定期存款

於2016年、2017年及2018年12月31日及2019年6月30日，我們的已抵押定期存款分別約2.5百萬新加坡元、1.5百萬新加坡元、1.5百萬新加坡元及1.5百萬新加坡元。已抵押定期存款指我們就提供予本集團的銀行擔保抵押予銀行的定期存款。

貿易及其他應付款項及應計費用

	於12月31日			於6月30日
	2016年	2017年	2018年	2019年
	千新加坡元	千新加坡元	千新加坡元	千新加坡元
貿易應付款項	6,973	14,828	8,086	6,826
項目成本應計費用	13,712	11,078	14,613	15,194
其他應付款項及應計費用				
— 應計開支 ⁽¹⁾	822	705	366	347
— 應繳商品或服務稅	313	579	1,003	327
— 其他	—	—	9	—
應計[編纂]開支	—	—	321	942
總計	21,820	27,190	24,398	23,636

附註：

(1) 應計開支主要包括應計員工成本以及核數及稅項開支撥備。

貿易應付款項

貿易應付款項主要包括就分包工程及就項目採購的直接材料應付供應商的款項。貿易應付款項由2016年12月31日約7.0百萬新加坡元增加至2017年12月31日約14.8百萬新加坡元。於2017年12月31日的貿易應付款項增加主要由於(i)本集團已確認成本的我們進行的項目數量由截至2016年12月31日止年度的37個增加至截至2017年12月31日止年度的51個；(ii)分包商在臨近2017年12月底處理的項目工程量增加，包括位於德普路(Depot Road)(項目E)、Tai Seng Street(項目G)、Kallang Avenue及Keppel Bay Tower的項目；及(iii)我們自供應商收到大量發票及需要更多時間籌備款項。貿易應付款項隨後減少至2018年12月31日約8.1百萬新加坡元，主要由於我們付出更多努力，及時支付供應商款項。貿易應付款項其後於2019年6月30日減少至約6.8百萬新加坡元，主要由於分包商臨近2019年6月底處理的項目(例如位於Leng Kee

財務資料

Road(項目L)及Paya Lebar Quarter(項目C)的項目)工程仍處於核證過程，導致分包商仍未開出賬單。於往績記錄期間及直至最後實際可行日期，除「業務—法律訴訟及合規」所披露的本集團向分包商提出的侵權申索外，本集團與供應商間並無有關付款的重大糾紛。

下表載列根據往績記錄期間各年末發票日期所作的貿易應付款項的賬齡分析：

	於12月31日			於6月30日
	2016年	2017年	2018年	2019年
	千新加坡元	千新加坡元	千新加坡元	千新加坡元
零至30日	1,738	4,488	6,260	2,838
31至60日	973	3,207	593	1,872
61至90日	996	3,655	193	727
逾90日	<u>3,266</u>	<u>3,478</u>	<u>1,040</u>	<u>1,389</u>
總計	<u>6,973</u>	<u>14,828</u>	<u>8,086</u>	<u>6,826</u>

於最後實際可行日期，於2019年6月30日的貿易應付款項約81.7%(即約5.6百萬新加坡元)已被結清。

貿易債權人一般向我們授出30至60日的信貸期。下表載列於往績記錄期間貿易應付款項的周轉日數：

	截至12月31日止年度			截至 6月30日止 六個月
	2016年	2017年	2018年	2019年
	千新加坡元	千新加坡元	千新加坡元	千新加坡元
平均貿易應收款項周轉 日數 (附註)	58	82	73	55

附註：平均貿易應付款項周轉日數按特定年度/期間貿易應付款項年/期初及年/期末結餘的平均數除以相應年度/期間分包成本及直接材料成本並乘以年/期內曆天日數計算。

財務資料

貿易應付款項周轉日數由截至2016年12月31日止年度約58日增加至截至2017年12月31日止年度約82日，主要由於接近2017年12月底，分包商就項目處理的工程量增加及我們自供應商收到大量發票及需要更多時間籌備款項。截至2018年12月31日止年度，我們的貿易應付款項稍微下跌至73日。貿易應付款項周轉日數由2018年12月31日約73日減少至2019年6月30日約55日，主要原因為本節「貿易應付款項」一段中所述的貿易應付款項減少。

項目成本應計費用

項目成本應計費用主要包括已確認為銷售成本但於各年末並未就此接獲供應商發票的直接材料及分包工程。於2016年、2017年及2018年12月31日以及2019年6月30日，項目成本應計費用分別約13.7百萬新加坡元、11.1百萬新加坡元、14.6百萬新加坡元及15.2百萬新加坡元。我們項目成本的應計費用由2016年12月31日約13.7百萬新加坡元減少至2017年12月31日約11.1百萬新加坡元，主要由於分包商完成的已認證工程數額增加。項目成本的應計費用隨後增加至2018年12月31日約14.6百萬新加坡元，乃主要由於(i)銷售成本增加；及(ii)我們所認證分包商完成的工程數額減少，包括於截至2018年12月31日止年度結束時已竣工的位於Mapletree Business City的項目(項目A)。項目成本應計費用於2019年6月30日增加至約15.2百萬新加坡元，主要由於分包商臨近2019年6月底處理的項目(例如位於Leng Kee Road(項目L)及Paya Lebar Quarter(項目C)的項目)工程(仍處於核證過程)增加。

財務資料

流動資金及資本來源

經營資金的來源主要來自我們內部產生的資金、借款、融資租賃及應付股東款項。現金主要用途為向僱員、供應商付款及支付營運資金所需。於[編纂]後，本集團的營運將由內部資源、借款及[編纂]的[編纂]撥資。

流動資產淨值

下表載列於所示財政年度末本集團流動資產及負債詳情：

	於12月31日			於6月30日	於8月31日
	2016年	2017年	2018年	2019年	2019年
	千新加坡元	千新加坡元	千新加坡元	千新加坡元	千新加坡元 (未經審核)
流動資產					
合約資產	14,333	14,399	15,592	23,224	16,629
貿易及其他應收款項、 按金及預付款項	11,329	16,645	17,020	11,764	14,720
已抵押定期存款	2,518	1,518	1,536	1,536	1,536
現金及現金等價物	13,874	21,669	2,855	2,718	2,982
	<u>42,054</u>	<u>54,231</u>	<u>37,003</u>	<u>39,242</u>	<u>35,867</u>
流動負債					
貿易及其他應付款項及 應計費用	21,820	27,190	24,398	23,636	18,671
合約負債	—	1,271	234	—	1,377
借貸	—	4,555	6,297	8,181	8,041
租賃負債	138	110	129	143	144
即期所得稅負債	1,134	1,627	1,567	1,548	1,351
應付股東款項	7,789	12,656	—	—	—
	<u>30,881</u>	<u>47,409</u>	<u>32,625</u>	<u>33,508</u>	<u>29,584</u>
流動資產淨值	<u>11,173</u>	<u>6,822</u>	<u>4,378</u>	<u>5,734</u>	<u>6,283</u>

財務資料

於2016年12月31日、2017年12月31日、2018年12月31日及2019年6月30日，總流動資產分別約42.1百萬新加坡元、54.2百萬新加坡元、37.0百萬新加坡元及39.2百萬新加坡元，主要包括合約資產、貿易及其他應收款項、按金及預付款項以及現金及現金等價物。於2016年12月31日、2017年12月31日、2018年12月31日及2019年6月30日，總流動負債分別約30.9百萬新加坡元、47.4百萬新加坡元、32.6百萬新加坡元及33.5百萬新加坡元，其主要包括貿易及其他應付款項及應計費用、應付股東款項及借貸。

流動資產淨值由於2016年12月31日約11.2百萬新加坡元減少至2017年12月31日約6.8百萬新加坡元，主要由於貿易及其他應付款項及應計費用、合約負債、借貸、即期所得稅負債以及應付股東款項增加。該增幅部分被合約資產、貿易及其他應收款項、按金及預付款項以及現金及現金等價物由2016年12月31日約13.9百萬新加坡元增加至2017年12月31日約21.7百萬新加坡元的增加所抵銷。

流動資產淨值由2017年12月31日約6.8百萬新加坡元進一步減少至2018年12月31日約4.4百萬新加坡元，主要由於借貸增加、現金及現金等價物由2017年12月31日約21.7百萬新加坡元減少至2018年12月31日約2.9百萬新加坡元。部分被(i)合約資產、貿易及其他應收款項、按金及預付款項增加；及(ii)貿易及其他應付款項及應計費用、合約負債及應付股東款項減少所抵銷。

流動資產淨值由2018年12月31日約4.4百萬新加坡元增加至2019年6月30日約5.7百萬新加坡元，主要由於合約資產增加及貿易及其他應收款項及應計費用減少，部分由(i)貿易及其他應收款項、按金及預付款項減少；及(ii)借貸增加所抵銷。

流動資產淨值由2019年6月30日5.7百萬新加坡元稍增至2019年8月31日約6.3百萬新加坡元，主要由於(i)貿易及其他應收款項、按金及預付款項增加；(ii)現金及現金等價物增加；(iii)貿易及其他應付款項及應計費用減少；(iv)借貸減少；(v)即期所得稅負債減少；扣除(vi)合約資產減少；及(vii)合約負債增加的合併影響。

有關上述合併財務狀況表項目波動的原因，請參閱本節「合併財務狀況表」一段。

財務資料

現金流量

下表載列所示財政年度／期間合併現金流量表的簡明概要：

	截至12月31日至年度			截至6月30日止六個月	
	2016年	2017年	2018年	2018年	2019年
	千新加坡元	千新加坡元	千新加坡元	千新加坡元	千新加坡元
經營活動所得／ (所用)現金淨額	2,780	11,634	2,178	(1,504)	(1,259)
投資活動所用現金 淨額	(377)	(388)	(5)	(2)	(26)
融資活動(所用)／ 所得現金淨額	(11,518)	(3,451)	(20,987)	(8,950)	1,148
現金及現金等價物 (減少)／增加 淨額	(9,115)	7,795	(18,814)	(10,456)	(137)
年／期初現金及現金 等價物	22,989	13,874	21,669	21,669	2,855
年／期末現金及現金 等價物	13,874	21,669	2,855	11,213	2,718

經營活動所得／所用的現金流量

經營活動的現金流量反映就以下因素作出調整的年／期內除稅前溢利：(i)非現金項目，例如折舊、出售物業、廠房及設備及其他項目的收益，其產生營運資金變動前經營溢利；(ii)營運資金變動對現金流量的影響(包括合約資產、貿易及其他應收款項、按金及預付款項、合約負債、貿易及其他應付款項及應計費用及其他項目的變動，其產生經營所得現金；及(iii)已收利息及已付所得稅，其導致經營活動所得現金淨額。

截至2016年12月31日止年度，經營活動所得現金淨額約2.8百萬新加坡元分別主要產生自(1)營運資金變動前經營溢利約7.7百萬新加坡元；(2)營運資金流出淨額約3.4百萬新加坡元(其主要由於以下因素的合併影響：(i)合約負債減少3.3百萬新加坡元；(ii)合約資產增加3.0百萬新加坡元；(iii)已抵押定期存款增加約0.5百萬新加坡元，其部分由(iv)貿易及其他應收款項、按金及預付款項減少2.6百萬新加坡元及(v)貿易及其他應付款項及應計費用增加0.9百萬新加坡元所抵銷)；及(3)已收利息及已付所得稅分別約0.1百萬新加坡元及1.6百萬新加坡元。

截至2017年12月31日止年度，經營活動所得現金淨額約11.6百萬新加坡元分別主要產生自(1)營運資金變動前經營溢利約10.1百萬新加坡元；(2)營運資金流入淨額約2.3百萬新加坡元(其主要由於以下因素的合併影響：(i)合約負債增加1.3百萬新加坡元；(ii)貿易及其他應付款項及應計費用增加5.3百萬新加坡元，乃由於銷售成本、分包商於接近2017年12月底完成的項目工程量增加及我們自供應商收到大量發票且需要更多時間籌備款項；(iii)已抵押定期存款減少約1.0百萬新加坡元，部分

財務資料

被(iv)貿易及其他應收款項、按金及預付款項因收益增加及就若干已於接近2017年12月底到期結算的大型項目進行的已完成工程量增加而增加5.4百萬新加坡元所抵銷)；及(3)已收利息及已付所得稅分別約0.1百萬新加坡元及0.8百萬新加坡元。

截至2018年12月31日止年度，經營活動所得現金淨額約2.2百萬新加坡元，分別主要產生自(1)營運資金變動前經營溢利約8.8百萬新加坡元；(2)營運資金流出淨額約5.1百萬新加坡元(主要由於以下因素的合併影響：(i)合約負債減少1.1百萬新加坡元；(ii)合約資產增加1.2百萬新加坡元；及(iii)貿易及其他應付款項及應計費用減少2.8百萬新加坡元(原因為我們付出更多努力及時支付供應商款項)，部分被(iv)貿易及其他應收款項、按金及預付款項減少0.1百萬新加坡元所抵銷)；及(3)已收利息及已付所得稅分別約0.1百萬新加坡元及1.7百萬新加坡元。

截至2019年6月30日止六個月，經營活動所用現金淨額約1.3百萬新加坡元，主要產生自(1)營運資金變動前經營溢利約2.1百萬新加坡元；(2)營運資金流出淨額約2.7百萬新加坡元(主要由於以下因素的合併影響：(i)合約資產增加7.6百萬新加坡元，原因為本集團臨近2019年6月30日處理的項目工程增加，惟尚待客戶核證已竣工；(ii)合約負債減少0.2百萬新加坡元；及(iii)貿易及其他應付款項及應計費用減少0.8百萬新加坡元，部分被(iv)貿易及其他應收款項、按金及預付款項減少5.9百萬新加坡元(乃由於已核證及開出賬單的工程數目減少)所抵銷)；及(3)已付所得稅約0.7百萬新加坡元。

投資活動所用現金流量

投資活動的現金流量主要與購置物業、廠房及設備及已抵押定期存款變動。

截至2016年12月31日止年度，投資活動所用現金淨額約0.4百萬新加坡元，其主要由於購買物業、廠房及設備(主要為汽車以及廠房及設備)約0.4百萬新加坡元。

截至2017年12月31日止年度，投資活動所用現金淨額約0.4百萬新加坡元，主要由於置物業、廠房及設備(主要為汽車及廠房及設備)約0.4百萬新加坡元。

財務資料

截至2018年12月31日止年度及截至2018年及2019年6月30日止六個月，投資活動所用現金淨額屬輕微。

融資活動(所用)／所得現金流量

融資活動的現金流量包括已付股息、已付財務成本、借款所得款項／還款及租賃負債付款。

截至2016年12月31日止年度，本集團錄得融資活動所用現金淨額約11.5百萬新加坡元，其主要產生自己付股東股息約11.4百萬新加坡元及租賃負債付款約0.1百萬新加坡元。

截至2017年12月31日止年度，融資活動所用現金淨額減至約3.5百萬新加坡元，主要由於(i)償還借貸約8.5百萬新加坡元；(ii)向股東支付股息約7.8百萬新加坡元；及(iii)租賃負債付款約0.2百萬新加坡元。現金流出部分被借貸所得款項約13.0百萬新加坡元所抵銷。

截至2018年12月31日止年度，融資活動所用現金淨額增加至約21.0百萬新加坡元，主要由於(i)償還借貸約23.9百萬新加坡元；(ii)向股東支付股息約22.3百萬新加坡元；(iii)將獲資本化為股本的[編纂]付款約[編纂]；及(iv)租賃負債付款約0.1百萬新加坡元。現金流出部分由借貸所得款項約25.7百萬新加坡元所抵銷。

截至2019年6月30日止六個月，融資活動所得現金淨額約1.1百萬新加坡元，主要由於借貸所得款項約17.4百萬新加坡元，部分由(i)償還借貸約15.5百萬新加坡元；(ii)將獲資本化為股本的[編纂]付款約[編纂]；及(iii)租賃負債付款約0.1百萬新加坡元所抵銷。

充足營運資金

董事認為經計及本集團現有財務資源(包括手頭現金及現金等價物、經營活動的現金流量、本集團現有未動用銀行融資及[編纂]的估計[編纂])後，本集團擁有充足營運資金滿足現時自本文件之日起未來最少12個月的需求。

財務資料

債務及或然負債

下表載列於所示日期總計債務：

	於12月31日			於2019年	於2019年
	2016年	2017年	2018年	6月30日	8月31日
	千新加坡元	千新加坡元	千新加坡元	千新加坡元	千新加坡元 (未經審核)
非流動					
租賃負債	<u>774</u>	<u>598</u>	<u>574</u>	<u>654</u>	<u>629</u>
流動					
借貸	—	4,555	6,297	8,181	8,041
租賃負債	138	110	129	143	144
應付股東 款項	<u>7,789</u>	<u>12,656</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>
	<u>7,927</u>	<u>17,321</u>	<u>6,426</u>	<u>8,324</u>	<u>8,185</u>
總計	<u><u>8,701</u></u>	<u><u>17,919</u></u>	<u><u>7,000</u></u>	<u><u>8,978</u></u>	<u><u>8,814</u></u>

租賃負債

我們於整個往績記錄期間一直應用國際財務報告準則第16號。因此，租賃已以資產(就使用權而言)及金融負債(就付款責任而言)的形式在本集團的合併財務狀況表中確認。

租賃負債主要指有關土地、汽車及辦公室設備的租賃。於2016年、2017年及2018年12月31日、2019年6月30日及2019年8月31日，租賃負債分別約912,000新加坡元、708,000新加坡元、703,000新加坡元、797,000新加坡元及773,000新加坡元。

於2016年、2017年及2018年12月31日及2019年6月30日，租賃負債分別約33,000新加坡元、38,000新加坡元、147,000新加坡元及205,000新加坡元以董事及股東的個人擔保抵押。董事確認，該等個人擔保將於[編纂]後獲金融機構解除及/或由本集團的公司擔保所取代。

財務資料

借貸

下表載列於各所示報告日期本集團根據已定還款日期應償還的借貸：

	於12月31日			於2019年	於2019年
	2016年	2017年	2018年	6月30日	8月31日
	千新加坡元	千新加坡元	千新加坡元	千新加坡元	千新加坡元 (未經審核)
一年內	—	4,555	6,297	8,181	8,041

於各所示報告日期末平均每年實際利率：

	於12月31日			於2019年	於2019年
	2016年	2017年	2018年	6月30日	8月31日
	(未經審核)				
貿易融資	—	2.56%–3.54%	1.50%–3.92%	3.90%–4.01%	3.82%–3.90%
銀行貸款	—	—	—	4.89%	4.84%

於2016年、2017年及2018年12月31日、2019年6月30日及2019年8月31日，借貸分別約零、4.6百萬新加坡元、6.3百萬新加坡元、8.2百萬新加坡元及8.0百萬新加坡元。借貸主要指用以支援項目成本的貿易融資。

或然負債

於2019年8月31日，即此債務聲明的最後實際可行日期，本集團並無任何重大或然負債。

財務資料

應付股東款項

下表載列於所示日期應付股東款項：

股東姓名	於2016年12月31日			於2019年	於2019年
	2016年	2017年	2018年	6月30日	8月31日
	千新加坡元	千新加坡元	千新加坡元	千新加坡元	千新加坡元 (未經審核)
Chua先生	1,168	1,898	—	—	—
陳先生	935	1,519	—	—	—
吳先生	779	1,266	—	—	—
梁先生	779	1,266	—	—	—
盧先生	3,349	5,025	—	—	—
盧立發先生	779	1,266	—	—	—
盧立喜先生	—	416	—	—	—
	<u>7,789</u>	<u>12,656</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>

於2016年、2017年及2018年12月31日、2019年6月30日及2019年8月31日應付股東款項分別約7.8百萬新加坡元、12.7百萬新加坡元、零、零及零，主要指應付股東股息。該等款項為非貿易性質、無抵押、不計息及可按要求償還。

債務聲明

於2019年8月31日，即此債務聲明的最後實際可行日期，本集團未償還銀行借貸及租賃負債分別約8.0百萬新加坡元及0.8百萬新加坡元，其以董事及股東共同及個別作出的個人擔保作抵押。董事確認上述董事提供的共同及個別個人擔保將於[編纂]後由財務機構解除及／或由本集團的企業擔保取代。

除本節「債務」此段所披露者外，董事確認本集團於2019年8月31日（即此債務聲明的最後實際可行日期），並無任何未償還按揭、押記、債券、貸款資本、銀行透支、貸款、債務證券或其他類似已發行及未償還或同意發行債務、租購承擔、承兌負債或承兌信用證或任何擔保或其他重大或然負債尚未償還。

財務資料

銀行融資

於2019年8月31日，本集團與履約保證、貸款及貿易融資有關的已動用銀行融資分別約8.9百萬新加坡元、2.0百萬新加坡元及6.1百萬新加坡元。另一方面，本集團的未動用銀行融資約17.7百萬新加坡元。我們的未動用銀行融資包括(i)銀行向承建商發出以保證合約妥為履行的履約保證約8.6百萬新加坡元；(ii)能夠用於為項目提供融資的貿易融資約8.9百萬新加坡元；及(iii)能夠用作營運資金的信用卡額度及特別墊款融資約0.2百萬新加坡元。有關履約保證的銀行融資及應收賬款融資乃由銀行指定作特定用途。

其中，兩項與已動用銀行融資有關的主要財務契諾(i)始終維持淨值不低於5.0百萬新加坡元；及(ii)始終在銀行存置2.5百萬新加坡元的活期存款賬戶結餘。董事確認，並無違反財務契諾而令我們進行開展業務計劃所需的其他債務或股權融資之能力嚴重受限。

董事進一步確認於往績記錄期間，本集團並無經歷任何違約、拖延、撤回或要求即時償還借貸，亦無違反任何主要融資契諾，而由2019年8月31日至最後實際可行日期，債務及或然負債概無任何重大變動。根據董事深知及確信，本集團於[編纂]後於獲取新銀行融資額或續簽銀行融資額時將不會遇上任何困難。於最後實際可行日期，除本文件「未來計劃及[編纂]用途」一節所披露者外，我們並無任何有關重大外部債務融資的計劃。

資本開支及合約承諾

資本開支及承擔

於往績記錄期間，本集團的資本開支主要包括截至2018年12月31日止三個年度及截至2019年6月30日止六個月用於物業、廠房及設備開支分別約0.4百萬新加坡元、0.4百萬新加坡元、24,000新加坡元及38,000新加坡元。該等開支主要包括用於汽車以及廠房及設備的開支。資本開支於往績記錄期間由內部資源及財務融資安排撥付。於2019年6月30日後直至最後實際可行日期，我們並無任何重大資本開支。

於往績記錄期間的報告期末及最後實際可行日期，本集團概無尚未於合併財務報表內計提撥備的資本承擔。

財務資料

我們估計於[編纂]後，計劃資本開支須根據業務計劃、市況以及經濟及規管環境的任何未來變動而修訂。有關進一步資料，請參閱本文件「未來計劃及[編纂]用途」。

我們預期將主要透過[編纂][編纂]、經營活動產生現金及本集團現有銀行融資額撥付合約承諾及資本開支。我們相信該等資金來源將足以應付往後12個月的合約承擔及資本開支需求。

經營租賃承擔

於往績記錄期間，我們向獨立第三方租用土地作新加坡Sungei Kadut Loop物業用途。下表載列於所示日期根據不可撤銷租賃的未來最低應付租金。

承租人

	於12月31日			於6月30日
	2016年	2017年	2018年	2019年
	千新加坡元	千新加坡元	千新加坡元	千新加坡元
不遲於一年	—	110	214	157
	—	110	214	157

主要財務比率

下表載列於所示日期或期間主要財務比率概要：

	截至12月31日止年度或於12月31日			截至6月30日止 六個月或於 6月30日
	2016年	2017年	2018年	2019年
純利率 ⁽¹⁾	9.1%	11.0%	9.0%	8.2%
毛利率 ⁽²⁾	20.2%	21.3%	18.9%	19.9%
權益回報率 ⁽³⁾	36.7%	72.2%	94.1%	33.9%
總資產回報率 ⁽⁴⁾	12.2%	13.4%	17.8%	7.0%
流動比率 ⁽⁵⁾	1.4倍	1.1倍	1.1倍	1.2倍
速動比率 ⁽⁶⁾	1.4倍	1.1倍	1.1倍	1.2倍
資產負債比率 ⁽⁷⁾	5.8%	47.9%	90.1%	101.4%
債務權益比率 ⁽⁸⁾	不適用 ⁽¹⁰⁾	不適用 ⁽¹⁰⁾	53.3%	70.7%
利息保障率 ⁽⁹⁾	37.8倍	75.5倍	30.6倍	17.2倍

財務資料

附註：

- (1) 純利率按各財政年度／期間的純利除以各財政年度／期間的收益計算，其中各年度／期間純利已就所產生的[編纂]作出調整。有關純利率波動的原因，請參閱上文「各期間經營業績比較」一節。
- (2) 毛利率按各財政年度／期間的毛利除以各財政年度／期間的收益計算。有關毛利率波動的原因，請參閱上文「各期間經營業績比較」一節。
- (3) 權益回報率按各報告日期年／期內純利除以權益總額再乘以100.0%計算，其中各年度／期間純利已就所產生的[編纂]作出調整。
- (4) 總資產回報率按各報告日期年／期內純利除以資產總值再乘以100.0%計算，其中各年度／期間純利已就所產生的[編纂]作出調整。
- (5) 流動比率按各報告日期流動資產除以流動負債計算。
- (6) 速動比率按各報告日期流動資產減存貨，再除以流動負債計算。
- (7) 資產負債比率按各報告日期計息債務(借貸及租賃負債)總額除以權益總額再乘以100.0%計算。
- (8) 債務權益比率按各報告日期債務淨額(計息債務總額扣除現金及現金等價物)除以權益總額再乘以100.0%計算。
- (9) 利息保障率按各年度／期間除稅及利息前溢利除以財務成本(包括銷售成本項下的財務成本)計算，其中各財政年度／期間除稅及利息前溢利已就所產生的[編纂]作出調整。
- (10) 不適用指並不適用，原因為於2016年及2017年12月31日的現金及現金等價物超出各日期的債務總額。

權益回報率

截至2018年12月31日止三個年度，權益回報率分別約36.7%、72.2%及94.1%，由截至2016年12月31日止年度約36.7%增加至截至2017年12月31日止年度72.2%，主要由於我們已於截至2017年12月31日止年度宣派股息約12.7百萬新加坡元，故年內除稅後溢利增加約37.5%及於2017年12月31日的股本基數減少約30.1%至約11.0百萬新加坡元。權益回報率其後增加至約94.1%，主要由於經[編纂]約[編纂]調整後，截至2018年12月31日止年度的除稅後溢利減少約7.8%至約7.3百萬新加坡元的幅度，較於2018年12月31日的股本基數減少約29.2%至約7.8百萬新加坡元的幅度為低，原因為我們於截至2018年12月31日止年度宣派股息約9.6百萬新加坡元。權益回報率由

財務資料

截至2018年12月31日止年度約94.1%減少至截至2019年6月30日止六個月約33.9%，主要由於僅計及六個月的業績。

總資產回報率

截至2018年12月31日止三個年度，總資產回報率分別約12.2%、13.4%及17.8%。總資產回報率於2016年及2017年12月31日維持相對穩定。其後，總資產回報率於2018年12月31日增加至約17.8%，主要由於我們於2018年12月31日的總資產的減幅較除稅後溢利的減幅高。就此而言，經[編纂]約[編纂]調整後，除稅後溢利由截至2017年12月31日止年度約7.9百萬新加坡元減少至截至2018年12月31日止年度約7.3百萬新加坡元，而總資產由2017年12月31日約59.1百萬新加坡元減少30.5%至2018年12月31日的41.1百萬新加坡元，主要由於動用約18.8百萬新加坡元現金及現金等價物以結清貿易及其他應付款項、應付股東款項以及為我們的進行中項目撥資。總資產回報率由截至2018年12月31日止年度約17.8%減少至截至2019年6月30日止六個月約7.0%，主要由於僅計及六個月的業績。

流動比率及速動比率

於往績記錄期間，本集團的流動比率維持相對穩定，於2016年、2017年及2018年12月31日及2019年6月30日分別約1.4倍、1.1倍、1.1倍及1.2倍。速動比率與流動比率相同，原因為於往績記錄期間，本集團並無存貨。

資產負債比率

資產負債比率按計息債務總額除以權益總額計算。於2016年、2017年及2018年12月31日，資產負債比率分別約5.8%、47.9%及90.1%，主要由於於往績記錄期間我們的借貸(包括租賃負債及借貸)增加及股本基數主要由於所宣派股息而減少。資產負債比率其後於2019年6月30日增加至約101.4%，主要由於借貸(包括租賃負債及借貸)增加。

債務權益比率

因於2016年及2017年12月31日的現金及現金等價物超出於各日期的債務總額，債務權益比率並不適用。截至2018年12月31日止年度，債務權益比率約53.3%，主要由於(i)借貸增加；及(ii)就結清貿易及其他應付款項、應付股東款項以及為正在持

財務資料

續進行的項目提供資金令現金及現金等價物減少。債務權益比率其後於2019年6月30日增加至約70.7%，主要由於借貸增加。

利息保障率

截至2018年12月31日止三個年度及截至2019年6月30日止六個月，利息保障率分別約37.8倍、75.5倍、30.6倍及17.2倍。利息保障率由約37.8倍增加至75.5倍，主要由於(i)截至2016年及2017年12月31日止各年度財務成本由約187,000新加坡元減少至124,000新加坡元；及(ii)截至2017年12月31日止年度除稅及利息前溢利增加約33.3%至約9.2百萬新加坡元。利息保障率其後由約75.5倍減少至30.6倍，主要由於截至2017年及2018年12月31日止各年度提取借款產生的財務成本(包括計入銷售成本的財務成本)由約124,000新加坡元增加至301,000新加坡元，而於就[編纂]約[編纂]作出調整後，截至2018年12月31日止年度除稅及利息前溢利減少約1.7%至約9.2百萬新加坡元。利息保障率由截至2018年12月31日止年度約30.6倍減少至截至2019年6月30日止六個月約17.2倍，主要由於僅計及六個月的業績。

資本管理

本集團管理其資本以確保本集團將能夠持續經營，同時透過改善債務及權益平衡為股東帶來最大的回報。於往績記錄期間，本集團的整體策略保持不變。

董事主動並定時審查資本架構。於審查的其中一部分，彼等將考慮資本成本及於資本架構下各類別資本有關的風險，並採取適當行動調節本集團的資本架構。於往績記錄期間，本集團的資本架構包括債務(其包括借貸、租賃負債、應付股東款項及本集團擁有人應佔股權(由已發行股本及儲備組成))。根據董事所作的推薦，本公司可透過支付股息、股份購回、發行新股份及募集新債務以平衡其整體資本架構。

資產負債表外安排

於往績記錄期間直至最後實際可行日期，除上述所披露的履約擔保及經營租賃外，本集團並無重大資產負債表外擔保、承擔或安排。

財務資料

關連方交易

於往績記錄期間，除(i)所有股東提供的個人擔保(將於[編纂]前解除／將由本公司於[編纂]前提供的公司擔保所替代)；(ii)盧先生及盧立發先生作為本集團高級顧問的薪金；及(iii)主要管理層人員的薪酬外，本集團並無訂立其他關連方交易。請參閱本文件附錄一會計師報告附註29。

財務工具

於往績記錄期間直至最後實際可行日期，本集團並無訂立任何財務工具做對沖目的。

保留溢利

本集團於2016年、2017年及2018年12月31日以及2019年6月30日的累積溢利總額分別約14.2百萬新加坡元、9.5百萬新加坡元、6.3百萬新加坡元及7.4百萬新加坡元。

可分派儲備

本公司於2019年1月7日註冊成立。於2019年6月30日，本公司並無可供分派予股東的儲備。

股息及股息政策

截至2018年12月31日止三個年度及截至2019年6月30日止六個月，我們已宣派股息約11.1百萬新加坡元、12.7百萬新加坡元、9.6百萬新加坡元及零，即分別為除股息前累計保留盈利的43.8%、57.1%、60.4%及零。於2016年、2017年及2018年12月31日止年度宣派的股息已於最後實際可行日期結清。於過往宣派及派付的股息不應被視為於[編纂]後本集團所採用的未來股息派付方式。

董事經考慮就業務發展及為股東提供合理投資回報而保留充足資本的需要後，建議管理層認為對我們的保留盈利屬合理水平的股息金額。由於Chua先生、陳先生、梁先生及吳先生自2011年1月1日擔任Ngai Chin的核心管理層角色，本集團自2013年起的各財政年度持續宣派股息及派息率介乎除股息前累計保留盈利約25.0%至60.0%。

董事擬建議派付金額合共不少於除股息前保留盈利的35.0%的股息，惟須視乎(其中包括)營運需求、盈利、財務狀況、營運資金需求及董事會可能於有關時間認

財務資料

為有關的未來業務計劃而定。該意圖並不保證、聲明或表示本集團必須或將按該方式宣派及派付股息或根本不會宣派及派付任何股息。

[編纂]

[編纂]總額(以[編纂]範圍中位數為基準)估計約[編纂](相等於約[編纂])。[編纂](相等於約[編纂])與發行[編纂]直接有關並預期將於[編纂]後作為權益扣減入賬。餘下[編纂](相等於約[編纂])將於本集團損益中扣除，當中約[編纂](相等於[編纂])及約[編纂](相等於[編纂])已分別於本集團截至2018年12月31日止年度及截至2019年6月30日止六個月的合併全面收益表中扣除，而約[編纂](相等於[編纂])將於[編纂]後於將至財政期間的損益中扣除。上述[編纂]為最後實際可行估計並僅供參考。實際金額可能與該估計有所不同。

財務、資本及市場風險管理

本集團面臨若干財務風險，包括利率風險、信貸風險及於日常業務中的流動資金風險。有關財務風險管理的進一步詳情，請參閱本文件「業務」一節中「風險管理及內部監控系統」一節及本文件附錄一會計師報告附註3。

根據上市規則第13章須予披露的資料

股東已確認於最後實際可行日期並無倘我們須遵守上市規則第13.13至13.19條的規定將會引致上市規則第13.13至13.19條披露規定的情況。

概無重大不利變動

董事確認，除有關[編纂]的開支外，於往績記錄期間後及直至本文件日期，我們的財務或貿易狀況或前景概無重大不利變動。據我們所知，整體市況並無出現重大變動而對或將會對本集團的業務經營或財務狀況造成重大不利影響。

未經審核備考經調整有形資產淨值

未經審核備考經調整有形資產淨值的詳情，請參考本文件附錄二。

未來計劃及[編纂]用途

未來計劃

有關業務策略及未來計劃的詳情，請參閱本文件「業務—業務策略」一段。

[編纂]用途

[編纂]

假設每股[編纂]的[編纂]為[編纂]（為[編纂]範圍的中位數）及根據[編纂]將提呈發售[編纂]，以及經扣除[編纂]及有關[編纂]的開支後，[編纂][編纂]估計將約[編纂]。

我們計劃利用[編纂]的[編纂]作以下用途：

(a) 約[編纂]（相當於約[編纂]）（佔估計[編纂]約[編纂]）：

- (1) 約[編纂]（相當於約[編纂]）（佔估計[編纂]約[編纂]）用作加強人力資源，提升能力以承接更多室內裝修項目。本集團計劃於2020年6月30日前增聘僱員，減低對分包商的依賴。經考慮(i)於往績記錄期間分包商分配的人力資源及彼等各自提供專業服務的費用；(ii)透過招聘自家僱員，節省每年成本；及(iii)董事就辦公空間及服務業的室內裝修服務的市場需求增加進行的評估，我們認為，增聘89名僱員對發展我們作為綜合室內裝修供應商的業務而言屬充足及最為理想；
- (2) 約[編纂]（相當於約[編纂]）（佔估計[編纂]約[編纂]）用作招聘技術人員及向建設局申請註冊若干MEP工種，提升我們自家提供MEP服務的能力，以拓寬我們相關服務的範圍；

如本文件「業務—業務策略」一節所述，自家MEP能力擴展是為（其中包括）減少委聘MEP分包商的需要。

本集團計劃於2020年6月30日前招聘MEP僱員，以減低對分包商提供MEP服務的依賴。經考慮(i)於往績記錄期間分包商分配的人力資源及彼等各自提

未來計劃及[編纂]用途

供MEP服務的費用；(ii)透過招聘自家MEP技術人員，節省每年成本；(iii)自於項目期間提供MEP工程及於保修期後的特定保養工程確認的收益金額；及(iv)董事就機電服務的市場需求進行的評估，我們認為，聘請49名MEP技術人員對發展我們作為綜合室內裝修供應商的業務而言屬充足及最為理想。

- (b) 約[編纂](相當於約[編纂])(佔估計[編纂]約[編纂])用作透過租賃新租賃物業、為新租賃物業購入機器及設備以及為新租賃物業聘請額外員工，擴大我們的產能以跟上我們業務擴充的步伐。

董事認為，透過租賃新租賃物業擴充現有生產設施將為我們的業務及財務狀況帶來(其中包括)以下裨益：

- (i) 我們將能精確地按照客戶的需求及要求所指示的尺寸及規格，更好地監督及控制粗／細木器及室內設備的製造質量；
- (ii) 當我們的生產設施並無足夠能力製造粗／細木器及室內設備時，我們將不再高度依賴分包商，並將能夠掌握有關分包商賺取的利潤率；
- (iii) 我們將因內部產能增加而擴充市場份額及鞏固我們作為綜合室內裝修解決方案供應商的市場地位；
- (iv) 我們估計生產自家粗／細木器及室內設備的直接成本與分包予分包商相比，成本將略低，原因為產品銷售與透過大批採購及集中管理購入原材料及組件帶來的經濟效益。
- (c) 約[編纂](相當於約[編纂])(佔估計[編纂]約[編纂])用作策略性收購一間總部設於新加坡的室內設計公司，以(其中包括)(i)透過展示自家承接室內設計工程的能力，提高我們於投標過程的競爭力；(ii)提高效率及促進客戶關係；及(iii)向經擴大客源推廣服務；

未來計劃及[編纂]用途

- (d) 約[編纂](相當於約[編纂])(佔估計[編纂]約[編纂])用作投資於硬件設備及電腦軟件以提升資訊科技能力及項目實施效率；
- (e) 約[編纂](相當於約[編纂])(佔估計[編纂]約[編纂])用作購置新機器及設備以降低對分包商提供有關機器及設備的依賴，從而拓展我們的經營範圍；
- (f) 約[編纂](相當於約[編纂])(佔估計[編纂]約[編纂])用作一般營運資金。

實施計劃

為達致業務目標，董事已就截至2022年6月30日止六個月期間擬定實施計劃。實施計劃詳情及擴展時間表載列如下：

業務策略	[編纂]用途 (概約)	實施計劃
截至2020年6月30日止六個月		
購置新機器及設備	<ul style="list-style-type: none"> [編纂]，分配如下： <ul style="list-style-type: none"> [編纂] [編纂] [編纂] [編纂] 	<ul style="list-style-type: none"> 購置： <ul style="list-style-type: none"> 兩輛巴士運載僱員 一輛叉車 MEP設備 金屬及泥水工程設備
提升自家能力以承接更多室內裝修項目及擴展服務範圍至MEP服務	<ul style="list-style-type: none"> [編纂]，分配如下： <ul style="list-style-type: none"> [編纂] [編纂] [編纂] [編纂] [編纂] [編纂] [編纂] 	<ul style="list-style-type: none"> 聘請以下員工的員工成本： <ul style="list-style-type: none"> 三名銷售及營銷人員 三名工料測量師／品質監控人員 三名司機 增聘50名工地建築工人 九名金屬及泥工程人員 49名技術人員，包括聘請必要的人員以符合ME01、ME05、ME06及ME12工種的要求，使我們毋須向外分包全部MEP工程 安置50名增聘工地建築工人的宿舍租金
提升資訊科技能力及項目實施效率	[編纂]	<ul style="list-style-type: none"> 硬件及電腦軟件設備(包括ERP系統等工作流程管理系統)的購買價25%

未來計劃及 [編纂] 用途

業務策略	[編纂] 用途 (概約)	實施計劃
截至2020年12月31日止六個月期間		
提高產能	<ul style="list-style-type: none"> ● [編纂]，分配如下： <ul style="list-style-type: none"> — [編纂] 	<ul style="list-style-type: none"> ● 為新租賃物業購置機器及設備： <ul style="list-style-type: none"> — 一台精加工設備 — 生產設備 — 建模許可證與軟件；傢俱及裝置 — 兩輛貨車 — 一輛叉車
	● [編纂]	● 為提高產能而聘32名員工的員工成本
	● [編纂]	● 新租賃物業租金
	● [編纂]	● 安置32名增聘工人的宿舍租金
提升自家能力以承接更多室內裝修項目及擴展服務範圍至MEP服務	<ul style="list-style-type: none"> ● [編纂]，分配如下： <ul style="list-style-type: none"> — [編纂] 	<ul style="list-style-type: none"> ● 挽留以下員工的員工成本： <ul style="list-style-type: none"> — 三名銷售及營銷人員 — 三名工料測量師／品質監控人員 — 三名司機 — 50名增聘工地建築工人 — 九名金屬及泥水工程人員 — 49名於2020年7月中聘請的MEP技術人員
	● [編纂]	● 安置50名增聘工地建築工人及生產工人的宿舍租金
提升資訊科技能力及項目實施效率	[編纂]	硬件及電腦軟件設備(包括ERP系統等工作流程管理系統)的購買價75%

未來計劃及[編纂]用途

業務策略	[編纂]用途 (概約)	實施計劃
截至2021年6月30日止六個月期間		
收購一間總部設於新加坡的室內設計公司	[編纂]	<ul style="list-style-type: none"> 我們擬於進行全面盡職審查及磋商後收購的總部設於新加坡的室內設計公司的購買代價
提升自家能力以承接更多室內裝修項目及擴展服務範圍至MEP服務	<ul style="list-style-type: none"> [編纂]，分配如下： <ul style="list-style-type: none"> — [編纂] — [編纂] — [編纂] — [編纂] — [編纂] — [編纂] 	<ul style="list-style-type: none"> 挽留以下員工的員工成本： <ul style="list-style-type: none"> — 三名銷售及營銷人員 — 三名工料測量師／品質監控人員 — 三名司機 — 50名增聘工地建築工人 — 九名金屬及泥水工程人員 — 挽留49名於2020年7月中聘請的MEP技術人員的員工成本
	<ul style="list-style-type: none"> [編纂] 	<ul style="list-style-type: none"> 安置50名增聘工地建築工人的宿舍租金
提高產能	<ul style="list-style-type: none"> [編纂] [編纂] [編纂] 	<ul style="list-style-type: none"> 新租賃物業租金 挽留為提高產能而增聘的32名員工的員工成本 安置32名增聘生產工人的宿舍租金
截至2021年12月31日止六個月期間		
提升自家能力以承接更多室內裝修項目及擴展服務範圍至MEP服務	<ul style="list-style-type: none"> [編纂]，分配如下： <ul style="list-style-type: none"> — [編纂] — [編纂] — [編纂] — [編纂] — [編纂] — [編纂] 	<ul style="list-style-type: none"> 挽留以下員工的員工成本： <ul style="list-style-type: none"> — 三名銷售及營銷人員 — 三名工料測量師／品質監控人員 — 三名司機 — 50名增聘工地建築工人 — 九名金屬及泥水工程人員 — 挽留49名於2020年7月中聘請的MEP技術人員的員工成本
	<ul style="list-style-type: none"> [編纂] 	<ul style="list-style-type: none"> 安置50名增聘工地建築工人的宿舍租金
提高產能	<ul style="list-style-type: none"> [編纂] [編纂] [編纂] 	<ul style="list-style-type: none"> 新租賃物業租金 挽留為提高產能而增聘的32名員工的員工成本 安置32名生產工人的宿舍租金

未來計劃及[編纂]用途

業務策略	[編纂]用途 (概約)	實施計劃
截至2022年6月30日止六個月期間		
提升自家能力以承接更多室內裝修項目及擴展服務範圍至MEP服務	<ul style="list-style-type: none"> ● [編纂]，分配如下： <ul style="list-style-type: none"> — [編纂] — [編纂] — [編纂] — [編纂] — [編纂] — [編纂] ● [編纂] 	<ul style="list-style-type: none"> ● 挽留以下員工的員工成本： <ul style="list-style-type: none"> — 三名銷售及營銷人員 — 三名工料測量師／品質監控人員 — 三名司機 — 50名增聘工地建築工人 — 九名金屬及泥水工程人員 — 挽留49名於2020年7月中聘請的MEP技術人員的員工成本 — 安置50名增聘工地建築工人的宿舍租金
提高產能	<ul style="list-style-type: none"> ● [編纂] ● [編纂] ● [編纂] 	<ul style="list-style-type: none"> ● 新租賃物業租金 ● 挽留為提高產能而增聘的32名員工的員工成本 ● 安置32名生產工人的宿舍租金

基準及假設

投資者應注意實施計劃乃按照以下基準及假設制訂：

- (i) 新加坡的現有政治、法律、財政及經濟狀況將不會有重大變動；
- (ii) 新加坡不會爆發傳染病或發生不可抗力事件或自然災難而嚴重妨礙我們的業務營運，或導致我們的財產或設施遭受重大損失、損害或損毀；
- (iii) 新加坡或世界任何地方的相關或適用於我們的現有法律、法規、政策或行業標準將不會有重大變動；
- (iv) 新加坡的稅基或稅率將不會有重大變動；
- (v) [編纂]將根據及按本文件「[編纂]的架構及條件」一節所述完成；
- (vi) 董事及主要高級管理層將繼續參與我們現有及未來的發展，而我們亦將能挽留我們的主要管理層人員；

未來計劃及[編纂]用途

- (vii) 我們將不會受到本文件「風險因素」一節所載的風險因素的重大不利影響；
- (viii) 於業務目標相關期內，我們將擁有充足財務資源滿足資本開支及業務發展需求；
- (ix) 我們將能於有需要時聘請額外主要管理層人員；
- (x) 就本文件所述的各業務策略的融資要求而言，董事估計的款項將不會有任何變動；及
- (xi) 我們將能以與往績記錄期間相同的方式繼續大部分的經營，而本集團將能實行發展計劃，而不會發生在任何方面對其經營或業務目標造成不利影響的中斷。

上述基準及假設於本質上受不確定性及無法預測的因素影響，尤其是本文件「風險因素」一節中所載的風險因素。我們的實際業務流程可能與本文件所載的業務目標有所不同。概無保證我們的計劃將根據我們的預期時間框架執行或我們的目標將會實現。縱使事情的實際發展可能難免遇上無法預見的變動及波動，我們將盡最大努力預測變動，也容許彈性實施實施計劃。

概無於新加坡作出[編纂]申請

董事確認，我們並無申請於新加坡[編纂]，且就彼等所知及所悉，我們申請於新加坡證券交易所有限公司[編纂]的[編纂]申請將並無障礙。

[編纂]理由

董事相信[編纂]對本集團有所裨益，原因如下：

1. 就實施業務策略而產生的資金需求

如本文件「財務資料—流動資產淨值」所載，於2019年8月31日，我們的銀行結餘及現金（即我們的隨時可動用的營運資金）約3.0百萬新加坡元。董事認為我們的銀行結餘及現金金額不時出現波動，視乎(i)我們向客戶收取付款；及(ii)向分包商及材料供應商付款的時間而定。因此，截至特定日期的銀行結餘及現金未必完全反映一般流動資金狀況。

未來計劃及[編纂]用途

於截至2019年8月31日，可動用的3.0百萬新加坡元中，本集團已在目前的儲蓄賬戶預留總計2.5百萬新加坡元，以履行已動用銀行信貸的財務契諾，而該契諾要求本集團於用作借款的經常賬戶保持最少平均結餘2.5百萬新加坡元。經考慮前文所述及並無計及於2019年8月31日進行的其他交易（例如來自客戶的現金流入及支付開支而導致的現金流出），我們目前可動用銀行現金約0.5百萬新加坡元。

根據我們目前的經營規模及我們於往績記錄期間產生的成本，並無計及分包費及材料成本等項目成本，董事估計目前我們產生的平均每月工種成本約1.3百萬新加坡元，主要包括租金成本、員工成本及行政開支，供日常營運。我們目前可動用現金資源約0.5百萬新加坡元，僅足以應付少於一個月的平均每月開支。此外，儘管我們的項目僅為期三至六個月，但分包費及材料成本等若干項目成本通常需要我們自客戶收取付款前支付。概無保證我們於結清供應商發票及其他流動負債前將能收到客戶付款，而這可能導致現金流不匹配。

於2019年8月31日，本集團擁有未被動用銀行融資約17.7百萬新加坡元，包括(i)履約保函約8.6百萬新加坡元（其由銀行向承建商發出，以保證合約按時履行）；(ii)貿易融資額約8.9百萬新加坡元（其可用作項目融資）；及(iii)信用卡限額及特定預墊信貸約0.2百萬新加坡元（其可用作我們的營運資金）。儘管上文所述，本集團僅能提取約3.9百萬新加坡元作營運資金，原因如下：

- (a) 就本集團未動用履約保函約8.6百萬新加坡元而言，本集團僅能悉數動用約3.6百萬新加坡元。為動用餘下5.0百萬新加坡元，本集團須將所動用金額的50%存作定期存款，以作為相關款項的抵押。未動用履約保函亦專門指定為向承建商作出的用於保證按時履約的履約保函，且不得用於為我們的擴充計劃及業務策略撥資。
- (b) 就本集團未動用貿易融資約8.9百萬新加坡元（包括應付賬款融資5.0百萬新加坡元及應收賬款融資3.9百萬新加坡元）而言，本集團僅能動用該信用額度為項目融資。為動用本集團的應付賬款融資，本集團須於用作借款的經常賬戶保持最少1百萬新加坡元。如上文所載，由於本集

未來計劃及[編纂]用途

團僅擁有約0.5百萬新加坡元的可動用現金資源，本集團無法於用作借款的經常賬戶中存置最低所需金額以動用應付賬款融資的信用額度5.0百萬新加坡元。此外，根據根據與貸方的應付賬款融資安排，我們須提交發票以及專業建築師或工料測量師發出的付款證書供貸方批准。我們的應付賬款融資安排亦受限於貸方存置的許可借方名單。再者，根據與貸方的應收賬款融資安排，我們須提交應收賬款發票予貸方批准，並提供付款證書或證明認可工作的文件。本集團獲取貿易融資安排以提升我們的財務狀況，原因為客戶於招標期間可能考慮投標人的財務狀況及是否有貸款信用額度。因此，鑒於使用貸方的未動用貿易融資的條款限制，本集團無法動用該等款項為我們的擴充計劃及業務策略提供資金。

- (c) 就本集團的未動用信用卡及特定預墊信貸0.2百萬新加坡元(包括特定預墊信貸零百萬新加坡元及信用卡額度0.2百萬新加坡元)而言，本集團擬動用0.2百萬新加坡元用於結付估計應付所得稅，其將於2019年5月至2019年9月分批到期。

經考慮上文所述，於合共17.7百萬新加坡元的未動用銀行融資中，本集團僅能夠提取3.9百萬新加坡元，即應收賬款融資動用的3.9百萬新加坡元(受限於貸方施加的條件，包括許可借方名單)，用作營運資金開支。因此，董事認為，本集團有籌集額外資金的真正籌資需求，以推動我們業務策略順利實施。因此，董事認為尋求[編纂]符合本集團的利益。

董事現時擬將本公司將自[編纂]收取的[編纂]約[編纂](按[編纂]每股[編纂][編纂](即指示性[編纂]範圍每股[編纂][編纂]至[編纂]的中位數)計算，估計將約[編纂])用於實施上述業務策略。

當考慮為擴充計劃撥資進行選擇時，董事已計及以下因素並認為以[編纂]的方式而非同時使用內部資源及銀行借款進行股權融資符合本集團及股東的整體利益：

- (i) 董事已考慮通過動用未動用銀行融資17.7百萬新加坡元為擴充計劃撥資。然而，如上文所述，本集團僅可提取約3.9百萬新加坡元用於應收

未來計劃及[編纂]用途

賬款融資(受限於貸方施加的條件，包括許可借方名單)。因此，董事認為未動用銀行融資不足以我們的擴充計劃撥資。

- (ii) 董事亦考慮通過外部融資租賃安排為我們的擴充計劃提供資金，以購置新機器、設備及車輛。就本集團可動用的未動用銀行融資3.9百萬新加坡元而言，根據與貸方的融資安排，未動用款項須用於本集團的項目，不能用於資產收購。此外，根據與貸方的初步討論，於貸方審閱機器、設備及車輛名單後，我們擬購置的大部分機器、設備及車輛不能由融資租賃安排撥資(即貸方無法為軟件及ERP系統撥資)。因此，經計及(i)我們擬購置的大部分機器、設備及車輛不能由融資租賃安排撥資及無法確認我們可取得相關融資租賃安排；及(ii)於往績記錄期間租賃負債的實際利率約5.70%至6.48%，通過融資租賃為購置機器、設備及車輛撥資會令我們利息開支增加並可能會對我們的財務表現造成不利影響，董事認為，以[編纂]的方式而非融資租賃進行股權融資符合本集團的最佳利益。

2. 提升我們提供全套室內裝修服務的能力，以成為室內裝修服務及配套需要的全面一站式供應商

誠如弗若斯特沙利文報告所載，室內裝修服務供應商正在拓展彼等的服務範圍以滿足客戶不斷提高的期望。因此，董事相信，為保持競爭力，有能力提供全套室內裝修服務以成為室內裝修服務及配套需要的全面一站式供應商符合本集團的利益。由於成為綜合室內裝修解決方案供應商為我們的業務策略，董事認為，本集團具備提供若干於室內裝修項目屬關鍵的主要服務(如MEP服務、金屬工程及泥水工程服務)的競爭力屬必要。

此外，於內部提供有關服務將降低本集團對分包商(一般就彼等的服務收取溢利提價)的依賴。倘我們能夠自行提供有關服務，我們的項目溢利率將有所增加。於往績記錄期間，我們依賴分包商提供彼等的服務(其中包括)(i)當我們並無相關專業知識進行工程及/或(ii)當我們缺乏能力及資源自行承接工程。於往績記錄期間，我們因MEP服務而產生的分包成本分別約9.4百萬新加坡元、15.7百萬新加坡元、25.9百萬新加坡元及11.0百萬新加坡元，分別佔總銷售成本

未來計劃及[編纂]用途

約18.8%、27.8%、39.3%及37.7%。我們產生的分包成本(不包括MEP服務產生的分包成本)約29.3百萬新加坡元、27.2百萬新加坡元、25.9百萬新加坡元及11.3百萬新加坡元，分別佔總服務成本約58.2%、48.1%、39.3%及38.6%。於往績記錄期間，本集團並未就室內設計服務產生任何分包成本。

下表載列於往績記錄期間金屬工程及泥水工程服務以及製造粗／細木工產品及其他室內設備產生的分包成本詳情：

	截至12月31日止財政年度			截至6月30日
				止六個月
	2016年	2017年	2018年	2019年
	(千新加坡元)	(千新加坡元)	(千新加坡元)	(千新加坡元)
金屬工程及泥水工程				
服務	2,286	2,286	1,508	953
製造粗／細木工產品				
製品及其他室內設備	3,102	2,084	707	558

由於我們計劃全面減少委聘分包商以降低分包成本及提高市場競爭力，董事認為，[編纂]集資以提升我們提供目前因欠缺能力而須分包的服務(如MEP服務、金屬工程及泥水工程)的能力，以及透過加強人力及擴充生產設施，提升現時能力，以承接更多項目，符合本集團的商業利益。

基於上文，董事認為，動用[編纂]籌集的資金為(i)增聘員工以設立自家MEP團隊及金屬工程及泥水工程團隊；(ii)購置提供MEP服務及金屬工程及泥水工程服務所需的機器及設備；(iii)擴充生產設施產能，製造更多粗／細木器及室內設備撥資，符合本集團的商業利益。

此外，作為成為全面一站式供應商的業務策略的一部分，我們擬收購一間總部設於新加坡的室內設計公司，讓我們可承接設計及建造項目的室內設計工程。董事認為，收購有關公司將讓本集團鞏固作為綜合室內裝修解決方案供應商的定位。具體而言，我們將能夠(i)透過展示自家承接室內設計工程的能力，

未來計劃及[編纂]用途

提高我們於投標過程中的競爭力；(ii)提高效率以將項目延期的可能性降至最低及促進客戶關係，原因為我們更了解其特定要求；及(iii)向經擴大客源推廣服務，原因為我們可接觸我們擬收購的室內設計公司的現有客源。

3. 把握新加坡商業領域室內裝修服務日益增加的市場需求

根據弗若斯特沙利文報告，預期私營商業領域(包括辦公空間及服務業分部)將自2018年至2022年按複合年增長率7.9%增長，原因為土地規劃開發加快，以及辦公室分部需求急增。預期辦公空間及服務業的項目的需求因零售空間(即作店舖、餐飲、娛樂及健康健身用途的空間)及酒店房間的平均在建建築面積增加而上升。鑒於有利的市場趨勢及我們為商業辦公室提供室內裝修服務的良好往績記錄，以及我們過往於服務業提供室內裝修服務的經驗，董事認為，現時為適當時機擴展經營規模及實施本文件「業務—業務策略」一段所載的業務計劃。董事相信，[編纂]將可讓我們取得充足資金實施業務計劃，從而將能夠加強我們於室內裝修業的市場定位，以及讓我們進入辦公室及服務業以內的新市場行業以尋求涉及額外及更多具規模的室內設計項目的新商機。

4. 加強於新加坡作為室內裝修服務供應商的競爭力及聲譽

如董事所確認，於招標過程中，客戶一般考慮投標人的能力，包括提供自家室內設計服務的能力及該公司是否已根據承建商註冊制度註冊。此外，根據弗若斯特沙利文報告，鑒於工程生產力上升，具備自家生產設施的承建商處於有利位置，原因為彼等能夠管理彼等的生產期及於較短交貨週期交付粗／細木器及室內設備。於往績記錄期間，視乎項目的長度及複雜性，我們能夠承接同時平均六個需要製造定製粗／細木器及室內設備的項目。

因此，董事相信，憑藉[編纂]取得的資金，我們將能夠(其中包括)建立自家室內設計能力、MEP能力、金屬工程及泥水工程服務，以及因我們能夠承接更多要求製造定製粗／細木器及室內設備的項目而提升我們的產能。董事相

未來計劃及[編纂]用途

信，此舉讓我們有能力改善作為新加坡的室內裝修服務供應商的整體競爭力及聲譽，以及提高我們的中標率。

5. 提升企業形象

董事相信，鑒於上市公司須持續就公告、財務披露及企業管治方面遵守監管合規性，[編纂]將提升本集團的形象及讓本集團獲專業顧問、客戶、供應商及銀行家視為更有利。

具體而言，於往績記錄期間，我們的客戶包括跨國公司、主要金融機構及其他具有國際定位的跨國專業服務企業。請參閱本文件「業務—競爭優勢」一段。此外，於往績記錄期間的若干主要客戶為於全球不同股票市場上市公司的附屬公司或成員公司。請參閱本文件「業務—客戶—主要客戶」一段。因此，董事認為，[編纂]將能加強客戶對本集團服務、財力及信譽的信心，從而可能提高投得國際知名客戶的項目的機會及加強作為新加坡領導室內裝修服務供應商的聲譽。

6. 促進招聘及挽留人才

董事相信，於聯交所[編纂]將有助我們吸引人才加入本集團。接觸更多人才將能改善我們的服務質素及有助我們根據擴充計劃聘請額外人手。此外，作為上市公司的地位亦將能夠透過挽留員工及員工發展促進我們的內部人才管理，而鑒於為一間於聯交所上市的公司工作相關的認知地位，現有員工可能受鼓勵進一步與我們發展彼等的事業。

除上述者外，我們擬實施本節及本文件「業務—業務策略」一段所詳述的業務策略及未來計劃，該等業務策略及未來計劃需要資金，並擬將由[編纂][編纂]撥資。

我們已評估[編纂]的多項途徑(包括新加坡)，而經考慮於香港[編纂]的裨益，我們認為香港為本集團的最合適地點。我們相信，聯交所獲世界認可，尤其為東南亞投資者，於香港[編纂]將獲潛在投資者視為更有利。經考慮聯交所的國際化水平，我們相信，於香港[編纂]將能提升在國際層面上的企業形象及知名度，讓本集團的品牌能透過作為上市公司建立正面的品牌形象接觸東南亞

未來計劃及[編纂]用途

市場的零售客戶，以及有助我們憑藉[編纂]平台從該等國家的競爭對手中脫穎而出，提升我們的財力，於有需要時為擴充撥資。因此，我們相信，鑒於聯交所的國際化水平、投資者多元化、機構資本及緊隨上市公司持續的投資者利益的資金流量，聯交所為提升品牌知名度及聲譽以及集資的最合適平台。

董事亦認為，證券交易所的交易活動水平為[編纂]後進行二次籌資活動便利程度的主要指標之一。根據證監會網站可得證券交易所市值計算的全球排名，於2018年12月底，按市值計算，聯交所榮膺全球第五大證券交易所，總市值約38,192.2億美元。其於2018年12月底亦為亞洲第三大證券交易所，次於日本及上海。此外，根據世界銀行編製的數據，於2018年，於香港股票市場進行買賣的股票成交量比率約59.4%，而於新加坡證券交易所進行買賣的股票成交量比率僅約31.9%。因此，董事認為，與新加坡股票市場相比，香港股票市場擁有較高的買賣流通性及成交量。因此，董事認為，於香港[編纂]將使我們能夠更容易地進入資本市場，通過發行股票及債券於後期進行籌資，從而長遠地實施業務戰略。董事亦相信香港公開[編纂]地位將使我們更廣泛的接觸國際金融市場及投資社區，從而可能開闢一條嶄新的融資渠道，使我們能更有效地豐富股東基礎。

此外，本公司選擇香港[編纂]的一個重要原因為聯交所的活力。例如，科技公司過往尋求於美國上市，乃由於儘管該等公司未必在美國設有辦事處(業務或其他方面)，美國貿易平台一般被視為吸引該類行業投資者的理想地點。出於同樣原因，董事認為，我們於新加坡的營業地點不應成為我們尋求[編纂]地位的決定因素，而應基於對上述考慮因素的評估及上述於香港[編纂]的裨益。憑藉能夠滿足眾多證券交易所需要的信息技術及零售股票交易平台，董事認為，營業地點不必與我們尋求[編纂]的地點相同。

未來計劃及[編纂]用途

因此，董事認為，儘管我們並無於香港設有業務，聯交所將為協助我們吸引投資者及提升我們作為新加坡室內裝修業主要參與者的市場地位的最合適平台。再者，於香港[編纂]亦可增強我們與其他行業參與者(部分為現有上市公司)競爭的能力。

我們認為，[編纂]地位於戰略上對我們的長期發展極為重要，原因為[編纂]將為我們提供額外集資渠道，以應付擴張及其他發展需要。如上所述，於[編纂]後，我們將可進入資本市場，為日後集資提供額外途徑，可透過發行股本及債務證券進行業務擴展。股本融資不會涉及經常性利息開支，而融資過程較洽商銀行貸款簡單及快捷，從而讓本集團對市況及商機作出迅速回應。此外，我們相信[編纂]地位將有利於本集團以較優惠的條款獲取銀行融資以作為擴張之用。因此，[編纂]將讓我們在集資方面獲得更大靈活性，而這極其有益於我們進行擴展及改善經營及財務表現以提高股東回報。

倘[編纂]獲悉數行使，我們估計，我們將自銷售該等額外[編纂]收取額外[編纂]約[編纂](經扣除我們應付的[編纂]及其他估計[編纂]開支並假設[編纂]為每股[編纂](即建議[編纂]範圍[編纂]至[編纂]的中位數)。倘[編纂]定為建議[編纂]範圍的下限及[編纂]獲悉數行使，本公司將收取額外[編纂]約[編纂]。倘[編纂]定為建議[編纂]範圍的上限及[編纂]獲悉數行使，本公司將收取額外[編纂]約[編纂]。額外[編纂]的分配將按上文所載相同比例予以使用。

假設[編纂]未獲行使及倘[編纂]定為指示性[編纂]範圍的上限或下限，自[編纂]收取的[編纂]將分別增加或減少約[編纂]。於此情況下，[編纂]將按上文所披露的相同比例予以使用。

如上文所披露，倘[編纂]所得款項用途發生任何重大變動，我們將刊發公告。

本網上預覽資料集為草擬本，其內所載資訊並不完整，亦可能會作出變動。閱讀本網上預覽資料集時，須與本網上預覽資料集封面「警告」一節一併閱覽。

[編 纂]

[編 纂]

本網上預覽資料集為草擬本，其內所載資訊並不完整，亦可能會作出變動。閱讀本網上預覽資料集時，須與本網上預覽資料集封面「警告」一節一併閱覽。

[編 纂]

[編 纂]

本網上預覽資料集為草擬本，其內所載資訊並不完整，亦可能會作出變動。閱讀本網上預覽資料集時，須與本網上預覽資料集封面「警告」一節一併閱覽。

[編 纂]

[編 纂]

本網上預覽資料集為草擬本，其內所載資訊並不完整，亦可能會作出變動。閱讀本網上預覽資料集時，須與本網上預覽資料集封面「警告」一節一併閱覽。

[編 纂]

[編 纂]

本網上預覽資料集為草擬本，其內所載資訊並不完整，亦可能會作出變動。閱讀本網上預覽資料集時，須與本網上預覽資料集封面「警告」一節一併閱覽。

[編 纂]

[編 纂]

本網上預覽資料集為草擬本，其內所載資訊並不完整，亦可能會作出變動。閱讀本網上預覽資料集時，須與本網上預覽資料集封面「警告」一節一併閱覽。

[編 纂]

[編 纂]

本網上預覽資料集為草擬本，其內所載資訊並不完整，亦可能會作出變動。閱讀本網上預覽資料集時，須與本網上預覽資料集封面「警告」一節一併閱覽。

[編 纂]

[編 纂]

本網上預覽資料集為草擬本，其內所載資訊並不完整，亦可能會作出變動。閱讀本網上預覽資料集時，須與本網上預覽資料集封面「警告」一節一併閱覽。

[編 纂]

[編 纂]

本網上預覽資料集為草擬本，其內所載資訊並不完整，亦可能會作出變動。閱讀本網上預覽資料集時，須與本網上預覽資料集封面「警告」一節一併閱覽。

[編 纂]

[編 纂]

[編 纂]

[編 纂]

[編纂] 於本公司的權益

除上文所披露的[編纂]項下的責任及權益外，[編纂]概無合法及實益在本集團任何成員公司的任何股份中擁有權益，或擁有任何權利（不論可否依法執行）或購股權認購或提名他人認購本集團任何成員公司的任何股份。

獨家保薦人的獨立性

獨家保薦人符合上市規則第3A.07條項下所規定適用於保薦人的獨立準則。

本網上預覽資料集為草擬本，其內所載資訊並不完整，亦可能會作出變動。閱讀本網上預覽資料集時，須與本網上預覽資料集封面「警告」一節一併閱覽。

[編纂] 的 架 構 及 條 件

[編纂]

本網上預覽資料集為草擬本，其內所載資訊並不完整，亦可能會作出變動。閱讀本網上預覽資料集時，須與本網上預覽資料集封面「警告」一節一併閱覽。

[編纂] 的 架 構 及 條 件

[編纂]

本網上預覽資料集為草擬本，其內所載資訊並不完整，亦可能會作出變動。閱讀本網上預覽資料集時，須與本網上預覽資料集封面「警告」一節一併閱覽。

[編纂] 的 架 構 及 條 件

[編纂]

本網上預覽資料集為草擬本，其內所載資訊並不完整，亦可能會作出變動。閱讀本網上預覽資料集時，須與本網上預覽資料集封面「警告」一節一併閱覽。

[編纂] 的 架 構 及 條 件

[編纂]

本網上預覽資料集為草擬本，其內所載資訊並不完整，亦可能會作出變動。閱讀本網上預覽資料集時，須與本網上預覽資料集封面「警告」一節一併閱覽。

[編纂] 的 架 構 及 條 件

[編纂]

本網上預覽資料集為草擬本，其內所載資訊並不完整，亦可能會作出變動。閱讀本網上預覽資料集時，須與本網上預覽資料集封面「警告」一節一併閱覽。

[編纂] 的 架 構 及 條 件

[編纂]

本網上預覽資料集為草擬本，其內所載資訊並不完整，亦可能會作出變動。閱讀本網上預覽資料集時，須與本網上預覽資料集封面「警告」一節一併閱覽。

[編纂] 的 架 構 及 條 件

[編纂]

本網上預覽資料集為草擬本，其內所載資訊並不完整，亦可能會作出變動。閱讀本網上預覽資料集時，須與本網上預覽資料集封面「警告」一節一併閱覽。

[編纂] 的 架 構 及 條 件

[編纂]

本網上預覽資料集為草擬本，其內所載資訊並不完整，亦可能會作出變動。閱讀本網上預覽資料集時，須與本網上預覽資料集封面「警告」一節一併閱覽。

[編纂] 的 架 構 及 條 件

[編纂]

本網上預覽資料集為草擬本，其內所載資訊並不完整，亦可能會作出變動。閱讀本網上預覽資料集時，須與本網上預覽資料集封面「警告」一節一併閱覽。

如何申請 [編纂]

[編纂]

本網上預覽資料集為草擬本，其內所載資訊並不完整，亦可能會作出變動。閱讀本網上預覽資料集時，須與本網上預覽資料集封面「警告」一節一併閱覽。

如何申請 [編纂]

[編纂]

本網上預覽資料集為草擬本，其內所載資訊並不完整，亦可能會作出變動。閱讀本網上預覽資料集時，須與本網上預覽資料集封面「警告」一節一併閱覽。

如何申請 [編纂]

[編纂]

本網上預覽資料集為草擬本，其內所載資訊並不完整，亦可能會作出變動。閱讀本網上預覽資料集時，須與本網上預覽資料集封面「警告」一節一併閱覽。

如何申請 [編纂]

[編纂]

本網上預覽資料集為草擬本，其內所載資訊並不完整，亦可能會作出變動。閱讀本網上預覽資料集時，須與本網上預覽資料集封面「警告」一節一併閱覽。

如何申請 [編纂]

[編纂]

本網上預覽資料集為草擬本，其內所載資訊並不完整，亦可能會作出變動。閱讀本網上預覽資料集時，須與本網上預覽資料集封面「警告」一節一併閱覽。

如何申請 [編纂]

[編纂]

本網上預覽資料集為草擬本，其內所載資訊並不完整，亦可能會作出變動。閱讀本網上預覽資料集時，須與本網上預覽資料集封面「警告」一節一併閱覽。

如何申請 [編纂]

[編纂]

本網上預覽資料集為草擬本，其內所載資訊並不完整，亦可能會作出變動。閱讀本網上預覽資料集時，須與本網上預覽資料集封面「警告」一節一併閱覽。

如何申請 [編纂]

[編纂]

本網上預覽資料集為草擬本，其內所載資訊並不完整，亦可能會作出變動。閱讀本網上預覽資料集時，須與本網上預覽資料集封面「警告」一節一併閱覽。

如何申請 [編纂]

[編纂]

本網上預覽資料集為草擬本，其內所載資訊並不完整，亦可能會作出變動。閱讀本網上預覽資料集時，須與本網上預覽資料集封面「警告」一節一併閱覽。

如何申請 [編纂]

[編纂]

本網上預覽資料集為草擬本，其內所載資訊並不完整，亦可能會作出變動。閱讀本網上預覽資料集時，須與本網上預覽資料集封面「警告」一節一併閱覽。

如何申請 [編纂]

[編纂]

本網上預覽資料集為草擬本，其內所載資訊並不完整，亦可能會作出變動。閱讀本網上預覽資料集時，須與本網上預覽資料集封面「警告」一節一併閱覽。

如何申請 [編纂]

[編纂]

本網上預覽資料集為草擬本，其內所載資訊並不完整，亦可能會作出變動。閱讀本網上預覽資料集時，須與本網上預覽資料集封面「警告」一節一併閱覽。

如何申請 [編纂]

[編纂]

本網上預覽資料集為草擬本，其內所載資訊並不完整，亦可能會作出變動。閱讀本網上預覽資料集時，須與本網上預覽資料集封面「警告」一節一併閱覽。

如何申請 [編纂]

[編纂]

本網上預覽資料集為草擬本，其內所載資訊並不完整，亦可能會作出變動。閱讀本網上預覽資料集時，須與本網上預覽資料集封面「警告」一節一併閱覽。

如何申請 [編纂]

[編纂]

本網上預覽資料集為草擬本，其內所載資訊並不完整，亦可能會作出變動。閱讀本網上預覽資料集時，須與本網上預覽資料集封面「警告」一節一併閱覽。

如何申請 [編纂]

[編纂]

本網上預覽資料集為草擬本，其內所載資訊並不完整，亦可能會作出變動。閱讀本網上預覽資料集時，須與本網上預覽資料集封面「警告」一節一併閱覽。

如何申請 [編纂]

[編纂]

本網上預覽資料集為草擬本，其內所載資訊並不完整，亦可能會作出變動。閱讀本網上預覽資料集時，須與本網上預覽資料集封面「警告」一節一併閱覽。

如何申請 [編纂]

[編纂]

本網上預覽資料集為草擬本，其內所載資訊並不完整，亦可能會作出變動。閱讀本網上預覽資料集時，須與本網上預覽資料集封面「警告」一節一併閱覽。

如何申請 [編纂]

[編纂]

本網上預覽資料集為草擬本，其內所載資訊並不完整，亦可能會作出變動。閱讀本網上預覽資料集時，須與本網上預覽資料集封面「警告」一節一併閱覽。

如何申請 [編纂]

[編纂]

本網上預覽資料集為草擬本，其內所載資訊並不完整，亦可能會作出變動。閱讀本網上預覽資料集時，須與本網上預覽資料集封面「警告」一節一併閱覽。

如何申請 [編纂]

[編纂]

本網上預覽資料集為草擬本，其內所載資訊並不完整，亦可能會作出變動。閱讀本網上預覽資料集時，須與本網上預覽資料集封面「警告」一節一併閱覽。

如何申請 [編纂]

[編纂]

本網上預覽資料集為草擬本，其內所載資訊並不完整，亦可能會作出變動。閱讀本網上預覽資料集時，須與本網上預覽資料集封面「警告」一節一併閱覽。

如何申請 [編纂]

[編纂]

以下第I-1至I-3頁為本公司申報會計師羅兵咸永道會計師事務所(香港執業會計師)發出的報告全文，以供收錄於本文件。此會計師報告乃按照香港會計師公會頒佈的香港投資通函呈報準則第200號投資通函內就過往財務資料出具的會計師報告的要求編製，並以本公司董事及保薦人為收件人。

[羅兵咸永道會計師事務所信頭]

[草擬]

致RAFFLES INTERIOR LIMITED及滙富融資有限公司列位董事就過往財務資料出具的會計師報告

緒言

本所(以下簡稱「我們」)謹此就Raffles Interior Limited(「貴公司」)及其附屬公司(統稱為「貴集團」)的過往財務資料作出報告(載於第I-4至I-45頁)，此等過往財務資料包括於2016年、2017年及2018年12月31日以及2019年6月30日的合併財務狀況表、於2019年6月30日的貴公司財務狀況表，以及截至2016年、2017年及2018年12月31日以及2019年6月30日止各期間(「往績記錄期間」)的合併全面收益表、合併權益變動表及合併現金流量表，以及主要會計政策概要及其他解釋資料(統稱為「過往財務資料」)。第I-4至I-45頁所載的過往財務資料為本報告的組成部分，其經編製以供載入貴公司就貴公司在香港聯合交易所有限公司主板進行首次股份[編纂]而刊發日期為[●]的文件(「文件」)內。

董事就過往財務資料須承擔的責任

貴公司董事須負責根據過往財務資料附註1.3及2.1所載的呈列及編製基準編製真實而中肯的過往財務資料，並對其認為為使過往財務資料的編製不存在由於欺詐或錯誤而導致的重大錯誤陳述所必需的內部監控負責。

申報會計師的責任

我們的責任是對過往財務資料發表意見，並將我們的意見向閣下報告。我們已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準則第200號投資通函內就過往財務資料出具的會計師報告執行我們的工作。該準則要求我們遵守道德規範，並規劃及執行工作以對過往財務資料是否不存在任何重大錯誤陳述獲取合理保證。

我們的工作涉及執程序以獲取有關過往財務資料所載金額及披露的證據。所選擇的程序取決於申報會計師的判斷，包括評估由於欺詐或錯誤而導致過往財務資料存在重大錯誤陳述的風險。在評估該等風險時，申報會計師考慮與該實體根據過往財務資料附註1.3及2.1所載的呈列及編製基準編製真實而中肯的過往財務資料相關的內部監控，以設計在該等情況下適當的程序，但目的並非對該實體內部監控的有效性發表意見。我們的工作亦包括評價董事所採用會計政策的恰當性及所作出會計估計的合理性，以及評價過往財務資料的整體呈列方式。

我們相信，我們獲取的證據屬充分、適當，以為我們的意見提供基礎。

意見

我們認為，就本會計師報告而言，此等過往財務資料已根據過往財務資料附註1.3及2.1所載的呈列及編製基準，真實而中肯地反映 貴公司於2019年6月30日的財務狀況及 貴集團於2016年、2017年及2018年12月31日以及2019年6月30日的合併財務狀況，以及其於往績記錄期間的合併財務表現及其合併現金流量。

審閱匯報期末段的比較財務資料

我們已審閱 貴集團匯報期末段的比較財務資料，該等財務資料包括截至2018年6月30日止六個月的合併全面收益、權益變動及現金流量表以及其他解釋資料（「匯報期末段的比較財務資料」）。 貴公司董事負責根據過往財務資料附註1.3及2.1所載編製及呈列基準編製及呈列匯報期末段的比較財務資料。我們的責任是根據我們的審閱，對匯報期末段的比較財務資料作出結論。我們已根據國際審計與核證準則委員會（「國際審計與核證準則委員會」）頒佈的國際審閱準則第2410號「由實體獨立核數師審閱中期財務資料」進行審閱。審閱包括主要向負責財務及會計事務的人員作出查詢，以及應用分析性及其他審閱程序。審閱的範圍遠較根據國際審計準則進行審計的範圍要小，故概不保證將會知悉在審計中可能被發現的所有重大事

項。因此，我們不發表審計意見。根據我們的審閱，我們並無發現任何事項，令我們相信就本會計師報告而言，匯報期末段的比較財務資料在各重大方面未有根據過往財務資料附註1.3及2.1所載編製及呈列基準編製。

根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則（「上市規則」）及公司（清盤及雜項條文）條例事項出具的報告

調整

在編製過往財務資料時，概無對第I-4頁中界定的相關財務報表作出任何調整。

股息

我們參考過往財務資料附註15，其包含現時組成貴集團的公司就往績記錄期間已付的股息的資料。貴公司自註冊成立日期以來概無就往績記錄期間支付股息。

貴公司並無法定財務報表

貴公司自註冊成立日期以來並未有編製任何法定財務報表。

羅兵咸永道會計師事務所
執業會計師

香港，[●]

附錄一

會計師報告

I 貴集團之過往財務資料

編製過往財務資料

下文所載過往財務資料構成本會計師報告之一部分。

貴集團於往績記錄期間的財務資料(過往財務資料乃根據其編制)由經羅兵咸永道會計師事務所根據國際審計準則委員會(「國際審計準則委員會」)頒佈的國際審計準則進行審核(「相關財務報表」)。

除另有指明外，過往財務資料按新加坡元呈列，且所有估值四捨五入至最接近千位(千新加坡元)。

合併全面收益表

	附註	截至12月31日止年度			截至6月30日止六個月	
		2016年	2017年	2018年	2018年	2019年
		千新加坡元	千新加坡元	千新加坡元	千新加坡元	千新加坡元
		(未經審核)				
收益	6	63,106	71,776	81,167	35,708	36,524
銷售成本	9	(50,367)	(56,507)	(65,820)	(28,594)	(29,262)
毛利		12,739	15,269	15,347	7,114	7,262
其他收入	7	122	76	51	44	99
其他收益	8	15	—	8	—	—
行政開支	9	(6,071)	(6,183)	(7,487)	(3,228)	(5,639)
經營溢利		6,805	9,162	7,919	3,930	1,722
財務收入		132	109	143	56	11
財務成本		(63)	(29)	(28)	(12)	(33)
財務收入／(成本)淨額	12	69	80	115	44	(22)
除所得稅前溢利		6,874	9,242	8,034	3,974	1,700
所得稅開支	13	(1,108)	(1,316)	(1,594)	(676)	(615)
年內溢利及全面收益總額		5,766	7,926	6,440	3,298	1,085
貴公司股權持有人應佔溢利之每股盈利						
—每股基本及攤薄盈利						
(以每新加坡元列示)	14	不適用	不適用	不適用	不適用	不適用

附錄一

會計師報告

合併財務狀況表

	附註	於12月31日			於6月30日
		2016年	2017年	2018年	2019年
		千新加坡元	千新加坡元	千新加坡元	千新加坡元
資產					
非流動資產					
物業、廠房及設備	16	4,505	4,096	3,315	3,022
使用權資產	25	890	760	749	821
		<u>5,395</u>	<u>4,856</u>	<u>4,064</u>	<u>3,843</u>
流動資產					
合約資產	23	14,333	14,399	15,592	23,224
貿易及其他應收款項、按金及預付款項	17	11,329	16,645	17,020	11,764
已抵押定期存款	24	2,518	1,518	1,536	1,536
現金及現金等價物	18	13,874	21,669	2,855	2,718
		<u>42,054</u>	<u>54,231</u>	<u>37,003</u>	<u>39,242</u>
資產總值		<u>47,449</u>	<u>59,087</u>	<u>41,067</u>	<u>43,085</u>
股權					
合併資本	19	1,500	1,500	1,500	1,500
保留盈利	19	14,207	9,477	6,271	7,356
股權總額		<u>15,707</u>	<u>10,977</u>	<u>7,771</u>	<u>8,856</u>
負債					
非流動負債					
遞延所得稅負債	21	87	103	97	67
租賃負債	25	774	598	574	654
		<u>861</u>	<u>701</u>	<u>671</u>	<u>721</u>
流動負債					
貿易及其他應付款項及應計費用	22	21,820	27,190	24,398	23,636
合約負債	23	—	1,271	234	—
借貸	20	—	4,555	6,297	8,181
租賃負債	25	138	110	129	143
即期所得稅負債		1,134	1,627	1,567	1,548
應付股東款項	29	7,789	12,656	—	—
		<u>30,881</u>	<u>47,409</u>	<u>32,625</u>	<u>33,508</u>
負債總額		<u>31,742</u>	<u>48,110</u>	<u>33,296</u>	<u>34,229</u>
股權及負債總額		<u>47,449</u>	<u>59,087</u>	<u>41,067</u>	<u>43,085</u>

附錄一

會計師報告

貴公司財務狀況表

		於2019年 6月30日
	附註	千新加坡元
資產		
非流動資產		
於附屬公司的投資		—
流動資產		
預付[編纂]	17	910
資產總值		<u>910</u>
股權		
貴公司擁有人應佔股權		
股本	19	—
累計虧損	19	<u>(2,785)</u>
總赤字		<u>(2,785)</u>
負債		
流動負債		
應計[編纂]	22	942
應付關連公司款項		<u>2,753</u>
債總額		<u>3,695</u>
股權及負債總額		<u>910</u>

附錄一

會計師報告

合併權益變動表

	貴公司擁有人應佔		
	合併資本	保留盈利	股權總額
	千新加坡元	千新加坡元	千新加坡元
於2016年1月1日之結餘	1,500	19,568	21,068
年內溢利	—	5,766	5,766
年內全面收益總額	—	5,766	5,766
與擁有人(以彼等之擁有人身份) 之交易：			
股息	—	(11,127)	(11,127)
	—	(11,127)	(11,127)
於2016年12月31日之結餘	1,500	14,207	15,707
於2017年1月1日之結餘	1,500	14,207	15,707
年內溢利	—	7,926	7,926
年內全面收益總額	—	7,926	7,926
與擁有人(以彼等之擁有人身份)之交易：			
股息	—	(12,656)	(12,656)
	—	(12,656)	(12,656)
於2017年12月31日之結餘	1,500	9,477	10,977
於2018年1月1日之結餘	1,500	9,477	10,977
年內溢利	—	6,440	6,440
年內全面收益總額	—	6,440	6,440
與擁有人(以彼等之擁有人身份) 之交易：			
股息	—	(9,646)	(9,646)
	—	(9,646)	(9,646)
於2018年12月31日之結餘	1,500	6,271	7,771

本網上預覽資料集為草擬本，其內所載資訊並不完整，亦可能會作出變動。閱讀本網上預覽資料集時，須與本網上預覽資料集封面「警告」一節一併閱覽。

附錄一

會計師報告

	貴公司擁有人應佔		
	合併資本	保留盈利	股權總額
	千新加坡元	千新加坡元	千新加坡元
於2019年1月1日之結餘	1,500	6,271	7,771
期內溢利	—	1,085	1,085
期內全面收益總額	—	1,085	1,085
於2019年6月30日之結餘	1,500	7,356	8,856
(未經審核)			
於2018年1月1日之結餘	1,500	9,477	10,977
期內溢利	—	3,298	3,298
期內全面收益總額	—	3,298	3,298
於2018年6月30日之結餘	1,500	12,775	14,275

附錄一

會計師報告

合併現金流量表

	附註	截至12月31日止年度			截至6月30日止六個月	
		2016年	2017年	2018年	2018年	2019年
		千新加坡元	千新加坡元	千新加坡元	千新加坡元	千新加坡元
					(未經審核)	
經營活動的現金流量						
經營所得／(所用)現金	26(a)	4,276	12,332	3,695	(1,113)	(606)
已收利息		124	109	143	56	11
已付所得稅		(1,620)	(807)	(1,660)	(447)	(664)
經營活動所得／(所用)						
現金淨額		<u>2,780</u>	<u>11,634</u>	<u>2,178</u>	<u>(1,504)</u>	<u>(1,259)</u>
投資活動的現金流量						
購買物業、廠房及設備		(392)	(388)	(24)	(2)	(26)
出售物業、廠房及設備所得款項		15	—	19	—	—
投資活動所用現金淨額		<u>(377)</u>	<u>(388)</u>	<u>(5)</u>	<u>(2)</u>	<u>(26)</u>
融資活動的現金流量						
借款所得款項		—	13,018	25,663	9,191	17,400
借款還款		—	(8,463)	(23,921)	(9,616)	(15,516)
租賃負債付款		(102)	(188)	(120)	(55)	(72)
已付財務成本		(63)	(29)	(28)	(12)	(33)
已付股息		(11,353)	(7,789)	(22,302)	(8,458)	—
預付[編纂]		—	—	(279)	—	(631)
融資活動(所用)／所得現金淨額		<u>(11,518)</u>	<u>(3,451)</u>	<u>(20,987)</u>	<u>(8,950)</u>	<u>1,148</u>
現金及現金等價物						
(減少)／增加淨額		(9,115)	7,795	(18,814)	(10,456)	(137)
年初現金及現金等價物		<u>22,989</u>	<u>13,874</u>	<u>21,669</u>	<u>21,669</u>	<u>2,855</u>
年末現金及現金等價物	18	<u>13,874</u>	<u>21,669</u>	<u>2,855</u>	<u>11,213</u>	<u>2,718</u>

1 一般資料、重組及呈列基準

1.1 一般資料

貴公司於2019年1月7日根據開曼群島公司法(1961年第三號法例第22章，經綜合及修訂)在開曼群島註冊成立為獲豁免有限公司。貴公司註冊辦事處地址為Cricket Square, Hutchins Drive P.O. Box 2681 Grand Cayman KY1-111, Cayman Islands。

貴公司為投資控股公司，其附屬公司主要於新加坡從事提供室內裝修服務(「**[編纂]**業務」)。貴集團的最終股東為盧立洲先生(「**盧先生**」)、Chua Boon Par先生(「**Chua先生**」)、陳明輝先生(「**陳先生**」)、梁偉杰先生(「**梁先生**」)、盧立發先生、盧立喜先生及吳富華先生(「**吳先生**」)(統稱「**最終股東**」)，各自分別持有貴公司33%、15%、12%、10%、10%、10%及10%的實際權益。

1.2 重組

誠如下文所述，於貴公司註冊成立及重組(「**重組**」)完成前，**[編纂]**業務由Ngai Chin Construction Pte. Ltd.(「**營運公司**」)進行。營運公司於整個往績記錄期間由最終控股股東控制。

為籌備貴公司股份於香港聯合交易所有限公司主板**[編纂]**，貴集團曾進行重組，主要涉及下列步驟：

- (i) 於2018年7月27日，芊榮有限公司(「**芊榮**」)於英屬處女群島(「**英屬處女群島**」)註冊成立。於2019年1月18日，芊榮按面值配發及發行一股股份予貴公司以換取現金。
- (ii) 2019年1月7日，貴公司在開曼群島註冊成立。貴公司註冊成立後，一股未繳款初始股份已轉讓予終極環球企業有限公司(「**終極環球**」)，終極環球為一間於2018年11月8日於英屬處女群島註冊成立的公司，由最終股東按最終股東各自於營運公司持有的實際權益比例擁有。
- (iii) 於**[●]**，最終股東、芊榮及貴公司訂立買賣協議，據此，最終股東轉讓彼等於營運公司的全部股權予芊榮，代價為貴公司(i)向終極環球配發及發行99股入賬列作繳足的股份；及(ii)將終極環球持有的初始股份入賬列作繳足。

重組完成後，貴公司成為貴集團旗下公司之控股公司。

附錄一

會計師報告

編製符合國際財務報告準則的過往財務資料需要使用若干重大會計估計。管理層亦須於應用貴集團會計政策的過程中作出判斷。涉及較高程度判斷或複雜性，或假設及估計對過往財務資料而言屬重要的範疇於附註4披露。

(a) 貴集團尚未採納之新準則及現有準則之修訂

下列為與貴集團相關的新準則及現有準則之修訂，其已頒佈但於往績記錄期間仍未生效，而貴集團並未提早採納：

		於以下日期或 之後開始之 年度期間生效
國際財務報告準則 第3號(修訂本)	業務之定義	2020年1月1日
國際會計準則第1號及國際 會計準則 第8號(修訂本)	重大之定義	2020年1月1日
2018年財務報告 概念框架	經修訂財務報告概念框架	2020年1月1日
國際財務報告準則 第17號	保險合同	2021年1月1日
國際財務報告準則第10號 及國際會計準則第28號 (2011年)(修訂本)	於投資者與其聯營公司或合營企業之間 出售或注入資產	待定

貴集團已開始評估於初步應用上述與貴集團相關的準則及修訂本時對貴集團的相關影響。根據貴公司董事的初步評估，管理層預期不會對貴集團的財務狀況及經營業績造成任何重大影響。

2.2 附屬公司

綜合入賬

附屬公司為貴集團控制的實體(包括結構實體)。倘貴集團須承擔或享有參與實體所獲可變回報的風險及權利，且有能力透過其對實體之權力影響該等回報時，則貴集團對該實體擁有控制權。附屬公司自控制權轉入貴集團之日起綜合入賬，自停止控制之日起取消綜合入賬。

附屬公司業績及股權中的非控股權益分別於合併全面收益表、合併權益變動表及合併財務狀況表中單獨列示。

業務合併

貴集團應用收購法為業務合併入賬。收購一家附屬公司所轉讓的代價為所轉移資產、收購對象的前擁有人所產生負債及貴集團發行股本權益的公平值。所轉讓的代價包括或然代價安排產生的任何資產或負債的公平值。在業務合併過程中購入的可識別資產以及承擔的負債及或然負債，均於收購當日按其公平值作出初步計量。

貴集團按逐項收購基準確認收購對象任何非控股權益。收購對象的非控股權益如為現時擁有權權益及於清盤時賦予其持有人按比例分佔實體資產淨值之權益，則按公平值或按已確認收購對象可識別資產淨值金額中現時擁有權之比例計量。非控股權益的所有其他部分乃按收購日的公平值計量，惟國際財務報告準則要求按另一基準計量除外。

收購相關成本於產生時支銷。

倘業務合併分階段進行，收購方按收購日的賬面值計量先前持有的收購對象股權應按收購日的公平值重新計量；有關重新計量產生的任何收益或虧損於損益確認。

所轉讓代價、收購對象任何非控股權益金額及於收購日任何過往於收購對象的股本權益的公平值超過所收購可識別資產淨值的公平值的差額入賬列作商譽。如在議價購入的情況下，所轉讓代價、已確認非控股權益與先前所持權益計量的總和低於所收購附屬公司資產淨值的公平值，其差額則直接在匯總全面收益表中確認。

所有集團內公司間的交易、結餘及未變現交易收益予以對銷。除非交易提供已轉讓資產的減值證據，否則未變現虧損亦予以對銷。附屬公司的會計政策已在有需要時作出變動，以確保與貴集團所採納的政策一致。

2.3 外幣換算

(a) 功能及呈列貨幣

貴集團之過往財務資料所包括之項目，乃按實體營運所在主要經濟環境之貨幣（「功能貨幣」）計量。過往財務資料以新加坡元（「新加坡元」）呈列，其乃貴公司之功能貨幣及貴集團之呈列貨幣。

(b) 交易及結餘

功能貨幣以外之貨幣（「外幣」）交易採用交易當日的當前匯率或重新計量項目的估值換算為功能貨幣。該等交易結算以及以外幣計值之貨幣資產及負債按年末匯率換算產生之匯兌收益及虧損於合併全面收益表確認。

2.4 分部報告

營運分部乃按與向首席營運決策人（「首席營運決策人」）提供之內部報告之一致方式報告。負責營運分部之資源分配及業績評估之首席營運決策人已被確認為貴公司執行董事（「執行董事」），其負責作出戰略決策。

2.5 物業、廠房及設備

所有物業、廠房及設備乃按過往成本減折舊列賬。過往成本包括收購相關項目而直接應佔的開支。

僅當貴集團可能獲得與項目有關的未來經濟利益，且項目成本能可靠計量時，隨後產生的成本方計入資產的賬面值或確認為單獨資產（如適用）。被取代部分的賬面值則不再確認。所有其他維修及保養乃於彼等產生之財政期間計入合併全面收益表內。

折舊根據其估計可使用年期或較短租期（就建築及裝修而言）使用直線法分配其成本（扣除其餘值）計算，詳情如下：

樓宇	12年
翻新	7至10年
廠房及設備	5至10年
汽車	5至6年
傢俬及裝置	5年

資產的剩餘價值及可使用年期於各報告期末獲審閱並在適當時調整。

倘資產的賬面值高於其估計可收回金額，則其賬面值即時撇減至可收回金額（附註2.6）。

出售收益及虧損按所得款項與賬面值的差額釐定，並在合併全面收益表內的「其他收益」中確認。

2.6 非金融資產減值

當出現任何客觀證據或跡象表明該等資產可能減值時，物業、廠房及設備及使用權資產作減值測試。減值虧損按有關資產的賬面值超逾其可收回金額的數額確認。可收回金額為資產的公平值減銷售成本與使用價值兩者的較高者。於進行減值評估時，資產按可獨立識別現金流入的最小單位（現金產生單位）分類。出現減值的非金融資產於各呈報日期檢討是否可能進行減值撥回。

自最後確認減值虧損後，僅當用於釐定資產可收回金額的估計發生變動時，資產的減值虧損才會撥回。該資產的賬面值會增加至其經修訂可收回金額，惟該金額不應超過過往年度並無就該項資產確認減值虧損而應釐定的賬面值（扣除累計折舊）。

資產減值虧損撥回於合併全面收益表中確認。

2.7 金融資產

(a) 分類

貴集團僅於同時符合以下標準之情況時，方會將其金融資產分類為按攤銷成本計量：

- 業務模式的目標為持有資產以收取合約現金流量；
- 合約條款產生的現金流量乃全數用於支付本金及利息。

貴集團將其金融資產分類為按攤銷成本計量

有關按攤銷成本計量的金融資產分類詳情，請參閱附註27。

(b) 確認與終止確認

正常的金融資產買賣乃於交易日期(即貴集團承諾買賣該資產的日期)予以確認。當自金融資產收取現金流量的權利已屆滿或已轉讓而貴集團已轉讓擁有權的絕大部份風險及回報時，金融資產會被終止確認。

(c) 計量

初步確認時，貴集團按金融資產之公平值加(倘並非按公平值計入損益之金融資產)直接歸屬於收購金融資產之交易成本計量。

持作收取合約現金流量之資產按攤銷成本計量，該等現金流量乃全數用於支付本金及利息。該等金融資產的利息收入採用實際利率法計入財務收入。

(d) 減值

貴集團以前瞻性基準評估與按攤銷成本列賬的債務工具相關的預期信貸虧損。採用的減值方法取決於信貸風險是否加劇。

就貿易應收款項及合約資產而言，貴集團採用國際財務報告準則第9號的簡化方法，該方法要求於初步確認貿易應收款項及合約資產時確認預期存續期的虧損。撥備矩陣乃根據具有類似信貸風險特徵的貿易應收款項的預期存續期的歷史觀察違約率釐定，並就前瞻性估計作出調整。在每個報告日期，更新歷史觀察違約率並分析前瞻性估計值的變化。

就其他應收款項而言，貴集團按12個月之預期信貸虧損或整個存續期之預期信貸虧損計量，惟取決於信貸風險自初步確認起是否顯著增加。倘自初步確認後應收款項的信貸風險顯著增加，則減值按存續期預期信貸虧損計量。

(e) 抵銷金融工具

當有法定強制執行權利以抵銷已確認金額，並有意按淨額基準結算或同時變現資產和結算負債時，金融資產與負債可互相抵銷，並在合併財務狀況表中列報其淨額。法定強制執行權利不得依賴未來事件而定，而在一般業務過程中以及貴公司或對手方出現違約、無償債能力或破產時，其亦須強制執行。

2.8 貿易及其他應收款項

貿易應收款項為日常業務過程中就履行服務而應收客戶的金額。倘貿易及其他應收款項預期於一年或以內(或如屬較長時間，則以一般營運業務週期為準)可收回，則分類為流動資產，否則呈列為非流動資產。有關貴集團貿易及其他應收款項會計處理之進一步資料，請參閱附註2.7，而有關貴集團減值政策之描述，則請參閱附註2.7。

2.9 現金及現金等價物

就呈列於合併現金流量表而言，現金及現金等價物包括面臨輕微價值變動風險的手頭現金、銀行存款及銀行透支。銀行透支載列於合併財務狀況表內流動負債中的借款內。

2.10 合併資本

普通股分類為權益。

與發行新股份直接有關的增量成本，於權益列為所得款項的減項(扣除稅項)。

2.11 貿易及其他應付款項

貿易應付款項為於日常業務過程中向供應商購買貨品或服務之付款責任。貿易及其他應付款項於付款在一年或以內(或倘較長時間，在正常業務營運週期內)，到期時呈列為流動負債，否則呈列為非流動負債。

貿易及其他應付款項初步以公平值確認，其後利用實際利率法按攤銷成本計量。

2.12 借款

借款初步按公平值扣除已產生之交易成本確認，其後則按攤銷成本計量。所得款項(扣除交易成本)與贖回價值間之任何差額於借貸期使用實際利率法於合併全面收益表中確認。在融資很有可能部分或全部提取的情況下，就設立貸款融資支付的費用乃確認為貸款交易成本。在此情況下，費用遞延至提取發生為止。倘並無任何證據顯示該融資很有可能將獲部分或全部提取，則該費用撥充資本作為流動資金服務之預付款項，並於其相關融資期間予以攤銷。

當合約註明的責任已履行、取消或屆滿時，借款於合併財務狀況表中剔除。已消除或轉移至另一方之金融負債之賬面值與已付代價(包括任何已轉讓之非現金資產或承擔之負債)之間的差額於損益確認為其他收入或財務成本。

凡重新協商金融負債的條款而實體發行股本工具予債權人以消除全部或部分負債(股權互換債務)，則於損益表確認收益或虧損，按金融負債的賬面值與已發行股本工具的公平值之間的差額計量。

除非 貴集團具有無條件權利將負債的結算遞延至報告期起計最少12個月，否則借款分類為流動負債。

2.13 借貸成本

於相關期間並無合資格資產。所有借貸成本均於其產生期間於合併全面收益表中確認。借貸成本包括利息開支、有關融資租賃的融資開支及外幣借款所產生的匯兌差額，惟以該等費用被視為對利息成本的調整為限。

2.14 即期及遞延所得稅

稅項開支包括即期及遞延稅項。稅項於合併全面收益表中確認，惟與在其他綜合收益或直接在權益中確認之項目有關者除外。在此情況下，稅項亦分別在其他綜合收益或直接在權益中確認。

(a) 即期所得稅

即期所得稅支出根據貴集團附屬公司營運及產生應課稅收入之國家於結算日已頒佈或實質頒佈之稅務法例計算。管理層就適用稅務法例詮釋所規限之情況定期評估報稅表之狀況，並在適用情況下根據預期須向稅務機關支付之稅款設定撥備。

(b) 遞延所得稅

內在差異

遞延所得稅乃根據資產及負債之稅項基準與彼等在合併財務狀況表之賬面值產生之暫時性差異確認。然而，若遞延所得稅負債來自商譽之初步確認，則不予確認，倘遞延所得稅來自在交易（不包括業務合併）中對資產或負債之初步確認，而在交易時不影響會計或應課稅損益，則不作記賬。遞延所得稅採用在結算日前已頒佈或實質頒佈，並在有關遞延所得稅資產變現或遞延所得稅負債結算時預期將會採用之稅率（及法例）而釐定。

遞延所得稅資產是僅於未來可能有應課稅溢利抵銷可用的暫時性差異時確認。

外在差異

對於於附屬公司的投資產生的應課稅暫時性差異，計提遞延所得稅負債撥備，惟貴集團控制暫時性差異撥回時間，以及暫時性差異在可見將來很可能不會撥回的遞延所得稅負債，則作別論。

就於附屬公司投資產生的可扣減暫時性差異確認遞延所得稅資產，但只限於暫時性差異很可能在將來撥回，並有充足的應課稅溢利抵銷可用的暫時性差異。

(c) 抵銷

當有法定強制執行權利以抵銷即期稅項資產及負債，及當遞延所得稅資產及負債涉及同一稅務機構對該應課稅實體或不同應課稅實體徵收之所得稅，且有意以淨額基準結算結餘時，遞延所得稅資產與負債可相互抵銷。

2.15 僱員福利

除非成本符合資格可資本化為資產，否則僱員福利確認為開支。

(a) 界定供款計劃

界定供款計劃為 貴集團於強制性、合同性或自願性的基礎上為退休員工向諸如新加坡中央公積金（「中央公積金」）類似的單獨實體定額供款的福利計劃。一旦支付供款，則 貴集團不再有任何進一步的支付責任。 貴集團於界定供款計劃的供款乃於相關報告期內確認。

(b) 僱員應享假期

僱員之年假乃於僱員應享有假期時確認。 貴集團已就僱員因提供服務而享有之年假直至結算日之估計負債計提撥備。

僱員病假及產假於休假時方會確認。

(c) 花紅計劃撥備

向僱員支付的花紅由管理層酌情處理。 貴集團正式宣佈向僱員支付花紅期間，花紅款項於合併全面收益表內予以確認。

2.16 撥備

當 貴集團因過往事件須承擔現有法律或推定責任而可能導致包含經濟利益的資源流出以履行責任，並在能可靠地估計責任金額的情況下，方會確認撥備。因繁重合約產生的現時責任乃確認為撥備。

倘 貴集團承擔多項類似責任，於確定解除責任有可能需要流出資源時，其可能性則整體考慮責任類別而釐定。即使同類責任當中任何一個項目導致資源流出之可能性甚低，亦會確認撥備。

撥備採用稅前利率按照預期需結算有關負債的支出現值計量，該利率反映當時市場對金錢時間值及有關負債固有風險的評估。隨著時間過去而增加的撥備確認為利息費用。

倘不大可能涉及經濟效益之流出，或是無法對有關數額作出可靠之估計，則將責任披露為或然負債，惟經濟效益流出之可能性極低則除外。須視乎某宗或多宗未來事件是否發生或不發生方能確定是否存在可能責任，亦會披露為或然負債，惟經濟效益流出之可能性極低則除外。

2.17 收益確認

收益按就 貴集團於日常業務過程中提供服務的已收或應收代價的公平值計量。

當或於貨品或服務的控制權轉移予客戶時確認收益。貨品或服務的控制權可在一段時間內或某一時間點轉移，取決於合約的條款與適用於合約的法律規定。

倘 貴集團履約過程中符合以下條件，貨品或服務的控制權則在一段時間內轉移：

- 提供客戶同時收到且消耗的所有利益；
- 貴集團履約時產生及增強由客戶控制的資產；或
- 貴集團不會產生具有可替代用途的資產，且 貴集團對迄今完成之履約付款具有可強制執行的權利。

倘貨品或服務的控制權在一段時間內轉移，參照在整個合約期間已完成履約義務的進度進行收益確認。否則，收益於客戶獲得貨品或服務控制權的該時間點確認。有關確認收益之特定標準如下所述：

(a) 建築合約的收益

貴集團專營室內裝修工程，包括新建商業物業及涉及改進及／或改造及／或拆卸現有工程的現有商業空間，以及小型工程，例如不涉及結構改動的室內改建、維修及保養工程。

貴集團須釐定合約履約責任。履約責任乃合約中將貨品或服務轉讓予客戶的承諾。一般而言，室內裝修建造合約將提供重要的綜合服務，合約中的貨品及服務將高度依賴於其他貨品或服務或與其他貨品或服務高度整合。因此，建築合約的不同要素被視為單一履約責任。由於建築工程不具備獨特性， 貴集團將所有建築合約視為單一履約責任。

貴集團於 貴集團履約而客戶收到及消耗 貴集團履約之利益的一段時間內確認收益。

貴集團釐定交易價格時，會考慮是否存在任何融資組成部分等因素。 貴集團考慮付款時間表是否與 貴集團表現相符，以及延遲付款是否出於融資目的。 貴集團並不評估與客戶之安排是否存有重大融資組成部分。因此， 貴集團已按向客戶提供及轉讓服務期間的完成百分比確認收益。

貴集團的合約收益按投入法於一段時間內逐步確認（即基於產生的實際成本佔總計預算成本的比例計算）。

作出該等估計時，已考慮 貴集團就延遲完工遭受合約罰款或約定遺約金的可能性，因此收益僅按已確認累計收益金額很大可能將不會發生重大撥回的程度予以確認。根據國際財務報告準則第15號，合約罰款或約定遺約金被視作可變代價，而該等金額將按合約收益將很大可能不會撥回的程度計入收益。

倘於任何時間，完成合約的成本估計將超過合約項下代價的剩餘金額，則根據附註2.16所載的政策確認撥備。

倘實體原應確認的資產攤銷期限不超過一年， 貴集團採用便於實務操作的方法將獲取合約的增量成本在發生時確認為開支。

建築合約中概無退貨、退款的義務。

合約資產於貴集團於根據合約所載的付款條款有權無條件收取代價前確認收益時予以確認。合約資產於收取代價的權利成為無條件時重新分類至應收款項。合約負債於客戶於貴集團確認相關收益前支付代價時予以確認。倘貴集團於確認相關收益前已擁有無條件權利收取代價，則合約負債亦會予以確認。在該等情況下，相應的應收款項亦會予以確認。就與客戶的單一合約而言，會呈列合約資產淨值或合約負債淨額。就多份合約而言，未相關合約的合約資產及合約負債並不會以淨額基準呈列。

應收質保金根據相關合約的條款結算。應收質保金按與未完成合約有關的部分分類為合約資產。於往績記錄期間，所有應收質保金均與未完成合約有關。

(b) 利息收入

金融資產之利息收入使用實際利率法按時間基準並參考未償還本金及適用實際利率累計，而該利率指於初步確認時於金融資產預計年期內將金融資產之估計未來所收現金準確貼現至該資產賬面淨額之利率。

2.18 租賃

承租人

貴集團租賃一塊土地、若干辦公室設備及汽車。租賃在租賃資產可供貴集團使用之日確認為使用權資產並確認相應負債。

租賃負債包括以下租賃付款(如適用)的淨現值：

- (a) 固定付款(包括實質固定付款)減任何應收租賃優惠；
- (b) 基於指數或利率的可變租賃付款；
- (c) 剩餘價值擔保下的承租人預期應付款項；
- (d) 購買權的行使價格(倘承租人合理地確定行使該權利)；及
- (e) 支付終止租賃的罰款(倘租賃條款反映承租人行使該權利)。

租賃付款採用租賃所隱含的利率(倘該利率可輕易釐定)或貴集團的遞增借款利率貼現。各項租賃付款於負債及財務成本間分配。財務成本於租賃期間以實際利率法在合併全面收益表確認。

使用權資產的成本計量包括以下各項(如適用)：

- (a) 租賃負債的初步計量金額；
- (b) 於開始日期或之前所作的任何租賃付款，減去所得的任何租賃優惠；

(c) 任何初始直接成本；及

(d) 修復成本。

土地及辦公室設備的使用權資產自開始日期起，於資產的可使用年期與租約年期的較短者內以直線法折舊。汽車的使用權資產自開始日期起，於資產的可使用年期內折舊。用於資產折舊目的的年度比率為：

土地	12年
辦公室設備	5年
汽車	5至6年

對於租賃年期為自開始日期起計12個月或以內且並無含有購買權的租賃，貴集團應用短期租賃確認豁免。短期租賃的相關付款以直線法於損益確認為開支。

2.19 股息分派

在獲得 貴公司股東或董事批准股息之期間內(倘適用)，分派予 貴公司股東之股息於合併財務表中確認為負債。

報告期後但於合併財務表獲授權發行前建議或宣派股息披露為不調整事項，且於報告期末未確認為負債。

2.20 政府補助

倘合理保證將收到補助金且 貴集團將遵守所有附加條件，政府補助將以其公平值確認為應收款項。

與成本有關之政府補助乃遞延及按擬補償之成本配合所需期間於合併全面收益表確認。

2.21 或然負債

或然負債指：

- (a) 因過往事件而可能產生的責任，其存在與否僅能以並非完全在 貴集團控制範圍以內的某一宗或多宗不確定未來事件發生或不發生確認；或
- (b) 因過往事件而產生但並未確認的現有責任，原因是：
 - (i) 清償責任不大可能需要包含經濟利益的資源流出；或
 - (ii) 責任金額無法充分可靠地計量。

或然負債並未於 貴集團合併財務狀況表中確認。

3 財務風險管理

3.1 財務風險因素

貴集團的業務活動令其面臨多重財務風險：市場風險（包括外匯風險及利率風險）、信用風險及流動性風險。貴集團的整體風險管理計劃重點關注金融市場的不可預測性並力圖降低對貴集團財務表現的潛在不利影響。

風險管理由貴集團的管理層進行。管理層會舉行正式及非正式會議以識別重大風險，並制訂處理與貴集團業務有關的任何風險的程序。

(a) 市場風險

(i) 外匯風險

外匯風險來自以非實體功能貨幣的貨幣計值的未來商業交易、已確認資產或負債。由於貴集團主要於新加坡經營，而大部分交易以新加坡元（「新加坡元」）結算，因此貴集團並無重大外匯風險。

(ii) 利率風險

除可賺取些微利息收入的銀行現金及定期存款外，貴集團並無重大計息資產。貴集團的利率變動風險主要歸因於其借款。以浮息發行的借款使貴集團承受現金流量利率風險，部分由以浮息持有的現金抵銷。

倘借款及租賃負債之利率波動100個基點，而所有其他變數維持不變，則貴集團於截至2016年、2017年及2018年12月31日止年度以及截至2018年及2019年6月30日止六個月之稅後溢利分別會受到24,000新加坡元、58,000新加坡元、179,000新加坡元、118,000新加坡元及101,000新加坡元的影響。

(b) 信用風險

信用風險指對手方違反其合約責任，導致貴集團產生財務虧損之風險。於各報告期末，貴集團因對手方未能履約而導致貴集團財務虧損之最高信用風險來自合併財務狀況表所示相關已確認金融資產之賬面值。

信用風險來自現金及現金等價物及於銀行及金融機構的存款，以及貿易及其他應收款項及合約資產的信用風險。

(i) 風險管理

管理層認為，貴集團面對的銀行為聲譽昭著並獲評定為信貸風險低的主要銀行，故面對的信貸風險有限。銀行結餘及定期存款主要存於聲譽昭著的銀行。貴集團過往並無因該等各方違約而產生重大虧損，且管理層預期日後亦不會出現此情形。

貴集團僅與公認信譽卓著的第三方進行交易。倘客戶獲獨立評級，則使用該等評級。否則，倘並無獨立評級，風險控制會評估客戶的信用質素，並考慮其財務狀況、

過往經驗及其他因素。個別風險限額根據董事會設立的限額基於內部或外部評級而設。部門管理層定期監察客戶信貸限額合規情況。

(ii) 金融資產減值

貴集團擁有四類受預期信貸虧損模式所限的金融資產：

- 現金及現金等價物以及銀行存款
- 貿易應收款項
- 與建築合約有關的合約資產
- 其他應收款項

儘管現金及現金等價物以及已抵押定期存款受國際財務報告準則第9號的減值規定所限，惟已識別減值虧損甚微。銀行現金及定期存款主要存放於受監管銀行。

貿易應收款項及合約資產

貴集團採用國際財務報告準則第9號規定的簡化方法計量預期信用虧損，即針對所有貿易應收款項與合約資產確認整個存續期的預期虧損撥備。

為計量預期信用虧損，貿易應收款項與合約資產已根據共同信用風險特徵及逾期日數進行分類。

於2016年、2017年及2018年12月31日以及2019年6月30日，貴集團已評估貿易應收款項及合約資產的預期虧損率低於1%，原因為並無重大客戶違約記錄及前瞻性宏觀經濟因素的影響甚微。因此，於往績記錄期間並無就貿易應收款項及合約資產確認重大虧損撥備。

其他應收款項

貴集團就其他應收款項的預期信用虧損採納一般方法，並認為該等金融資產自初步確認起並無重大信用風險增幅。因此，該等金融資產分類為第一階段，並僅考慮12個月的預期信用虧損。

貴集團於初步確認資產時考慮違約的概率，並於各報告期的整個期間持續考慮信用風險有否大幅增加。為評估信用風險有否大幅增加，貴集團將於報告日期發生資產違約的風險與初步確認日期的違約風險比較，及當利息及／或本金付款逾期30日時，其會考慮可取得的合理及得到理據支持的前瞻性資料，尤其納入下列各項指標：

- 預期導致借款人履行義務能力出現重大變動的業務、財務或經濟狀況的實際或預期重大不利變動

- 借款人預期表現及行為的重大變動，包括 貴集團借款人的付款狀況及借款人經營業績出現變動。

概無其他應收款項結餘逾期及／或減值。根據該基準， 貴集團按對手的信用記錄將彼等的違約風險釐定為低。管理層亦定期審閱該等應收款項的可收回性，並跟進糾紛或逾期金額(如有)。根據其借款人的過往可收回經驗及信用度，於2016年、2017年及2018年12月31日以及2019年6月30日，就其他應收款項計提的虧損撥備並不重大。

當對方未能於合約付款到期時120日內支付款項，則金融資產出現違約。當無合理預期可收回貿易及其他應收款項及合約資產，則予以撇銷。無合理預期收回的指標包括(其中包括)債務人未能對集團作出還款計劃，以及未能對逾期120日的合約付款。

貿易及其他應收款項及合約資產的減值虧損於經營溢利內呈列為減值虧損淨額。其後收回先前已撇銷的金額則計入同一項目。

採納國際財務報告準則第9號並未對截至2016年、2017年及2018年12月31日止財政年度以及截至2018年及2019年6月30日止六個月呈報的貿易及其他應收款項、合約資產及虧損撥備造成重大影響。

(c) 流動資金風險

審慎的流動資金風險管理包括保持足夠的現金及透過充足的已承諾信貸融資獲得資金的能力(附註20)以履行到期責任。於資產負債表日期， 貴集團持有用於管理流動資金風險的資產包括附註18所披露的現金及現金等價物。

管理層依據預期現金流量，監控 貴集團流動資金儲備的滾動預測(包括未動用借款融資(附註20)及現金及現金等價物(附註18))。此外， 貴集團的流動資金管理政策包括透過考慮實現該等責任須達致的流動資產水平、監控流動比率及制定債務融資計劃預測現金流量。

附錄一

會計師報告

下表為根據資產負債表日期至合約到期日的尚餘年期將 貴集團的非衍生財務負債分配至有關到期組別的分析。表中所披露金額為合約未貼現現金流量。由於貼現影響並不重大，故於12個月內到期的結餘與其賬面結餘相等。

	按要求	一年以內	一至兩年	兩至五年	五年以上	總計
	千新加坡元	千新加坡元	千新加坡元	千新加坡元	千新加坡元	千新加坡元
於2016年12月31日						
貿易及其他應付款項						
及應計費用	—	21,507	—	—	—	21,507
應付股東款項	7,789	—	—	—	—	7,789
租賃負債	—	169	269	273	328	1,039
於2017年12月31日						
貿易及其他應付款項						
及應計費用	—	26,611	—	—	—	26,611
借款	4,586	—	—	—	—	4,586
應付股東款項	12,656	—	—	—	—	12,656
租賃負債	—	133	264	208	188	793
於2018年12月31日						
貿易及其他應付款項						
及應計費用	—	23,395	—	—	—	23,395
借款	6,341	—	—	—	—	6,341
租賃負債	—	152	286	212	140	790
於2019年6月30日						
貿易及其他應付款項						
及應計費用	—	23,309	—	—	—	23,309
借款	8,233	—	—	—	—	8,233
租賃負債	—	171	315	301	110	897

計及 貴集團的財務狀況，董事認為銀行將不大可能行使彼等的酌情權要求即時還款。董事相信該等貸款將根據貸款協議所載的計劃還款日期償還。

3.2 資本風險管理

貴集團於管理資本的目標為保障 貴集團繼續持續經營的能力，為股東提供回報及為其他持份者帶來利益，同時維持良好資本結構，以減省資金成本。

與行內同業做法一致， 貴集團按照資產負債比率監控資本。此比率以財務狀況表所示的債務總額除以總權益計算。債務總額指借款加融資租賃債務，而總資本則按合併資本加保留盈利計算。

附錄一

會計師報告

於2016年、2017年及2018年12月31日以及2019年6月30日的資產負債比率如下：

	於12月31日			於6月30日
	2016年	2017年	2018年	2019年
	千新加坡元	千新加坡元	千新加坡元	千新加坡元
借款	—	4,555	6,297	8,181
租賃負債	912	708	703	797
債務總額	912	5,263	7,000	8,978
總權益	15,707	10,977	7,771	8,856
資產負債比率	5.8%	47.9%	90.1%	101.4%

3.3 公平值估計

於報告日期，貴集團目前金融資產及負債(包括現金及現金等價物、已抵押定期存款、貿易及其他應收款項、貿易及其他應付款項及應計費用、借款及應付股東款項)的賬面值與其公平值相若，乃由於其於短期內到期。

4 關鍵會計估計及判斷

估計及判斷會根據過往經驗及其他因素(包括在有關情況下對未來事件的合理預測)持續評估。

貴集團對未來作出估計及假設。顧名思義，所得的會計估計很少會與其實際結果相同。極有可能導致下個財政年度的資產及負債的賬面值發生重大調整的估計及假設討論如下：

建築工程的收益確認

貴集團根據建築工程的完工百分比確認合約收益。完工階段乃參考迄今已履行工程產生的合約成本佔估計總建築成本的比例而計量。

估計建築收益乃參考相關合約的條款而釐定。合約成本主要包括管理層按涉及的主要分包商或供應商不時提供的報價及管理層的經驗而估計的分包費用及材料成本。

儘管於合約進行時管理層會對建築合約的合約收益及成本的估計作出檢討及修訂，但按合約總收益及成本計，合約的實際結果或會高於或低於有關估計，而這會影響所確認的收益及溢利。

5 分部資料

貴集團主要於新加坡共和國從事提供室內裝修服務。於往績記錄期間確認的收益經由首席營運決策人分析。為分配資源及評估表現，執行董事審閱貴集團基於附註2所載的同一套會計政策編製的整體業績及財務狀況。因此，貴集團有一個單一經營分部，且並無個別的經營分部財務資料。

(a) 地域資料

貴集團所有業務均於新加坡進行，且貴集團所有資產及負債均位於新加坡。

(b) 主要客戶的資料

截至2016年、2017年及2018年12月31日止年度以及截至2018年及2019年6月30日止六個月，自三大客戶產生的收益佔貴公司總收益分別約34.1%、30.5%、35.4%、46.9%及52.9%。其他個人客戶佔總收益少於10%。

	截至12月31日止年度			截至6月30日止六個月	
	2016年	2017年	2018年	2018年	2019年
	千新加坡元	千新加坡元	千新加坡元	千新加坡元 (未經審核)	千新加坡元
客戶A	—	—	14,955	—	不適用 ¹
客戶B	—	—	—	—	10,422
客戶C	不適用 ¹	8,233	—	—	—
客戶D	6,804	不適用 ¹	—	—	—
客戶E	8,361	—	—	—	—
客戶F	6,344	—	—	—	不適用 ¹
客戶G	—	—	—	—	5,435
客戶H	—	—	—	6,994	—
客戶I	—	—	—	5,262	—
客戶J	—	—	—	4,478	—
	<u>21,509</u>	<u>8,233</u>	<u>14,955</u>	<u>16,734</u>	<u>15,857</u>

附註1：客戶收益佔貴集團相關年度／期間的總收益少於10%。

附錄一

會計師報告

6 收益

	截至12月31日止年度			截至6月30日止六個月	
	2016年	2017年	2018年	2018年	2019年
	千新加坡元	千新加坡元	千新加坡元	千新加坡元 (未經審核)	千新加坡元
合約收益	63,106	71,776	81,167	35,708	36,524
收益確認的時間：					
一段時間內	63,106	71,776	81,167	35,708	36,524

7 其他收入

	截至12月31日止年度			截至6月30日止六個月	
	2016年	2017年	2018年	2018年	2019年
	千新加坡元	千新加坡元	千新加坡元	千新加坡元 (未經審核)	千新加坡元
政府補助(附註a)	88	54	34	32	63
其他	34	22	17	12	36
	122	76	51	44	99

附註a：於截至2016年、2017年及2018年12月31日止年度以及截至2018年及2019年6月30日止六個月，貴集團自加薪補貼計劃、臨時就業補貼計劃及特別就業補貼計劃獲得政府補助88,000新加坡元、54,000新加坡元、34,000新加坡元、32,000新加坡元及63,000新加坡元並確認為收入。

8 其他收益

	截至12月31日止年度			截至6月30日止六個月	
	2016年	2017年	2018年	2018年	2019年
	千新加坡元	千新加坡元	千新加坡元	千新加坡元 (未經審核)	千新加坡元
出售物業、廠房及設備的收益	15	—	8	—	—

附錄一

會計師報告

9 按性質劃分的開支

	截至12月31日止年度			截至6月30日止六個月	
	2016年	2017年	2018年	2018年	2019年
	千新加坡元	千新加坡元	千新加坡元	千新加坡元 (未經審核)	千新加坡元
分包商費用	38,775	42,881	51,735	21,047	22,325
使用的材料成本	5,106	5,933	5,861	3,404	2,562
僱員福利開支(包括董事酬金)(附註10)	10,299	11,054	11,329	5,480	6,194
物業、廠房及設備的折舊(附註16)	773	797	770	406	331
使用權資產折舊(附註25)	90	114	126	62	82
租金開支	—	54	174	71	184
水電費	82	90	281	136	113
物業、廠房及設備的維修及保養	330	622	727	402	326
核數師酬金—審核服務	19	19	20	12	50
[編纂]	—	—	869	—	1,916
其他	964	1,126	1,415	802	818
	<u>56,438</u>	<u>62,690</u>	<u>73,307</u>	<u>31,822</u>	<u>34,901</u>
以下列各項表示：					
銷售成本	50,367	56,507	65,820	28,594	29,262
行政開支	6,071	6,183	7,487	3,228	5,639
	<u>56,438</u>	<u>62,690</u>	<u>73,307</u>	<u>31,822</u>	<u>34,901</u>

10 僱員福利開支(包括董事酬金)

	截至12月31日止年度			截至6月30日止六個月	
	2016年	2017年	2018年	2018年	2019年
	千新加坡元	千新加坡元	千新加坡元	千新加坡元 (未經審核)	千新加坡元
薪金、薪酬、花紅及津貼	9,648	10,394	10,625	5,134	5,847
退休金—界定供款計劃	443	457	465	226	248
其他僱員福利	208	203	239	120	99
	<u>10,299</u>	<u>11,054</u>	<u>11,329</u>	<u>5,480</u>	<u>6,194</u>

附錄一

會計師報告

(a) 五名最高薪酬人士

截至2016年、2017年及2018年12月31日止年度以及截至2018年及2019年6月30日止六個月，貴集團五名最高薪酬人士分別包括三名、三名、三名、三名及三名董事，彼等的酬金於附註11所示的分析中反映。截至2016年、2017年及2018年12月31日止年度以及截至2018年及2019年6月30日止六個月，向餘下兩名、兩名、兩名、兩名及兩名人士支付的酬金如下：

	截至12月31日止年度			截至6月30日止六個月	
	2016年	2017年	2018年	2018年	2019年
	千新加坡元	千新加坡元	千新加坡元	千新加坡元	千新加坡元
薪酬、薪金、花紅及津貼	754	673	668	312	284
退休金—界定供款計劃	34	34	34	12	12
	<u>788</u>	<u>707</u>	<u>702</u>	<u>324</u>	<u>296</u>

酬金介乎以下範圍：

	截至12月31日止年度			截至6月30日止六個月	
	2016年	2017年	2018年	2018年	2019年
	人數				
	截至12月31日止年度			截至6月30日止六個月	
	2016年	2017年	2018年	2018年	2019年
酬金範圍				(未經審核)	
零至1,000,000港元	—	—	—	2	2
2,000,000港元至2,500,000港元	<u>2</u>	<u>2</u>	<u>2</u>	<u>—</u>	<u>—</u>

附錄一

會計師報告

11 董事福利及權益(第622章香港公司條例第383條、第622G章公司(披露董事利益資料)規例及香港上市規則所要求的披露)

(a) 董事酬金

	費用	薪酬	其他津貼及 實物利益	酌情花紅	僱員的 退休金計劃 供款	總計
	千新加坡元	千新加坡元	千新加坡元	千新加坡元	千新加坡元	千新加坡元
截至2016年						
12月31日止年度						
執行董事						
Chua Boon Par先生	18	367	9	69	16	479
陳明輝先生	9	288	9	43	17	366
梁偉杰先生	9	258	9	23	17	316
	<u>36</u>	<u>913</u>	<u>27</u>	<u>135</u>	<u>50</u>	<u>1,161</u>
截至2017年						
12月31日止年度						
執行董事						
Chua Boon Par先生	19	309	9	64	16	417
陳明輝先生	10	289	9	43	17	368
梁偉杰先生	10	288	9	23	17	347
	<u>39</u>	<u>886</u>	<u>27</u>	<u>130</u>	<u>50</u>	<u>1,132</u>
截至2018年						
12月31日止年度						
執行董事						
Chua Boon Par先生	20	309	9	64	16	418
陳明輝先生	10	285	9	43	17	364
梁偉杰先生	10	281	9	23	17	340
	<u>40</u>	<u>875</u>	<u>27</u>	<u>130</u>	<u>50</u>	<u>1,122</u>
截至2018年6月30日止						
六個月(未經審核)						
執行董事						
Chua Boon Par先生	10	144	5	21	6	186
陳明輝先生	5	138	5	14	6	168
梁偉杰先生	5	135	5	8	6	159
	<u>20</u>	<u>417</u>	<u>15</u>	<u>43</u>	<u>18</u>	<u>513</u>
截至2019年6月30日止						
六個月						
執行董事						
Chua Boon Par先生	11	144	5	—	6	166
陳明輝先生	5	138	5	—	6	154
梁偉杰先生	5	135	5	—	6	151
	<u>21</u>	<u>417</u>	<u>15</u>	<u>—</u>	<u>18</u>	<u>471</u>

附錄一

會計師報告

Chua Boon Par先生、陳明輝先生及梁偉杰先生於2019年1月7日獲委任為 貴公司執行董事。

上述酬金指該等董事作為營運公司董事或僱員而收取 貴集團的酬金，且概無董事於截至2016年、2017年及2018年12月31日止年度以及截至2018年及2019年6月30日止六個月放棄任何酬金。

(b) 董事的退休福利及離職福利

概無於往績記錄期間就任何董事有關管理 貴公司或其附屬公司事務的其他服務而支付或應收任何退休福利。

於往績記錄期間，概無就提早終止委任而向董事支付任何付款作為賠償。

(c) 就獲提供董事服務而向第三方提供代價

於往績記錄期間，概無就董事出任 貴公司董事而向其前僱主支付任何款項。

(d) 有關有利於董事、由有關董事控制的法團及與其有關連的實體的貸款、準貸款及其他交易的資料

除附註29所披露者外，於往績記錄期間，概無有利於董事、由有關董事控制的法團及與其有關連的實體的其他貸款、準貸款及其他交易。

(e) 董事於交易、安排或合約中的重大權益

除附註29所披露者外， 貴集團概無訂立 貴公司董事於當中直接或間接擁有重大權益而於年末或往績記錄期間任何時間仍然存續與 貴集團業務有關的重大交易、安排及合約。

12 財務收入／(成本)淨額

	截至12月31日止年度			截至6月30日止六個月	
	2016年	2017年	2018年	2018年	2019年
	千新加坡元	千新加坡元	千新加坡元	千新加坡元	千新加坡元
				(未經審核)	
財務成本：					
銀行費用	(34)	(3)	(6)	(1)	(20)
利息開支	(29)	(26)	(22)	(11)	(13)
	(63)	(29)	(28)	(12)	(33)
財務收入：					
銀行存款	132	109	143	56	11
財務收入／(成本)淨額	69	80	115	44	(22)

附錄一

會計師報告

13 所得稅開支

於往績記錄期間，新加坡的所得稅按估計應課稅溢利17%的稅率計提撥備。

於合併全面收益表扣除的所得稅開支金額指：

	截至12月31日止年度			截至6月30日止六個月	
	2016年	2017年	2018年	2018年	2019年
	千新加坡元	千新加坡元	千新加坡元	千新加坡元	千新加坡元
即期所得稅	1,133	1,300	1,600	676	645
遞延所得稅(抵免)/ 支出(附註21)	(25)	16	(6)	(一)	(30)
所得稅開支	<u>1,108</u>	<u>1,316</u>	<u>1,594</u>	<u>676</u>	<u>615</u>

貴集團除所得稅前溢利的稅項與理論金額的差額如下：

	截至12月31日止年度			截至6月30日止六個月	
	2016年	2017年	2018年	2018年	2019年
	千新加坡元	千新加坡元	千新加坡元	千新加坡元	千新加坡元
除所得稅前溢利	6,874	9,242	8,034	3,974	1,700
按17%稅率計算的稅項	1,169	1,571	1,366	676	289
不可扣稅開支	21	79	265	—	363
無須課稅收入	(2)	—	(1)	36	—
新加坡法定收入豁免	(51)	(41)	(36)	(26)	(17)
稅項獎勵(附註)	(42)	(294)	—	(10)	(10)
其他	13	1	—	—	(10)
	<u>1,108</u>	<u>1,316</u>	<u>1,594</u>	<u>676</u>	<u>615</u>

附註：於往績記錄期間，貴集團就生產力及創新優惠計劃產生若干合資格資本開支，實體就該計劃可索取400%扣稅。

14 每股盈利

就本報告而言，由於上文附註1.3中披露的集團重組及按合併基準編製截至2016年、2017年及2018年12月31日止年度各年以及截至2018年及2019年6月30日止六個月的業績使每股盈利資料不具意義，故並無呈列每股盈利的資料。

15 股息

貴公司自其註冊成立以來並未派付及宣派任何股息。

截至2016年、2017年及2018年12月31日止年度各年以及截至2018年及2019年6月30日止六個月的股息指公司當時股權持有人的營運公司於截至2016年、2017年及2018年12月31日止年度各年以及截至2018年及2019年6月30日止六個月宣派的股息。就本報告而言，並無呈列股息率及可派付股息的股份數目，原因為該等資料並無任何意義。

	截至12月31日止年度			截至6月30日止六個月	
	2016年	2017年	2018年	2018年	2019年
	千新加坡元	千新加坡元	千新加坡元	千新加坡元	千新加坡元
股息	11,127	12,656	9,646	—	—

附錄一

會計師報告

16 物業、廠房及設備

	樓宇	翻新	廠房及設備	汽車	傢俬及裝置	總計
	千新加坡元	千新加坡元	千新加坡元	千新加坡元	千新加坡元	千新加坡元
於2016年1月1日						
成本	5,460	469	737	571	79	7,316
累計折舊	(1,374)	(219)	(371)	(422)	(44)	(2,430)
賬面淨值	<u>4,086</u>	<u>250</u>	<u>366</u>	<u>149</u>	<u>35</u>	<u>4,886</u>
截至2016年12月31日止年度						
年初賬面淨值	4,086	250	366	149	35	4,886
添置	—	—	181	193	18	392
折舊	(446)	(94)	(144)	(73)	(16)	(773)
年末賬面淨值	<u>3,640</u>	<u>156</u>	<u>403</u>	<u>269</u>	<u>37</u>	<u>4,505</u>
於2016年12月31日						
成本	5,460	469	918	650	97	7,594
累計折舊	(1,820)	(313)	(515)	(381)	(60)	(3,089)
賬面淨值	<u>3,640</u>	<u>156</u>	<u>403</u>	<u>269</u>	<u>37</u>	<u>4,505</u>
截至2017年12月31日止年度						
年初賬面淨值	3,640	156	403	269	37	4,505
添置	—	—	388	—	—	388
折舊	(446)	(93)	(168)	(71)	(19)	(797)
年末賬面淨值	<u>3,194</u>	<u>63</u>	<u>623</u>	<u>198</u>	<u>18</u>	<u>4,096</u>
於2017年12月31日						
成本	5,460	469	1,306	650	97	7,982
累計折舊	(2,266)	(406)	(683)	(452)	(79)	(3,886)
賬面淨值	<u>3,194</u>	<u>63</u>	<u>623</u>	<u>198</u>	<u>18</u>	<u>4,096</u>
截至2018年12月31日止年度						
年初賬面淨值	3,194	63	623	198	18	4,096
添置	—	—	24	—	—	24
出售	—	—	(11)	—	—	(11)
撇銷	—	—	(24)	—	—	(24)
折舊	(446)	(61)	(187)	(69)	(7)	(770)
年末賬面淨值	<u>2,748</u>	<u>2</u>	<u>425</u>	<u>129</u>	<u>11</u>	<u>3,315</u>

本網上預覽資料集為草擬本，其內所載資訊並不完整，亦可能會作出變動。閱讀本網上預覽資料集時，須與本網上預覽資料集封面「警告」一節一併閱覽。

附錄一

會計師報告

	樓宇	翻新	廠房及設備	汽車	傢俬及裝置	總計
	千新加坡元	千新加坡元	千新加坡元	千新加坡元	千新加坡元	千新加坡元
於2018年12月31日						
成本	5,460	469	1,228	547	97	7,801
累計折舊	(2,712)	(467)	(803)	(418)	(86)	(4,486)
賬面淨值	<u>2,748</u>	<u>2</u>	<u>425</u>	<u>129</u>	<u>11</u>	<u>3,315</u>
截至2019年6月30日止六個月						
期初賬面淨值	2,748	2	425	129	11	3,315
添置	—	—	35	—	3	38
折舊	(223)	(2)	(76)	(28)	(2)	(331)
期末賬面淨值	<u>2,525</u>	<u>—</u>	<u>384</u>	<u>101</u>	<u>12</u>	<u>3,022</u>
於2019年6月30日						
成本	5,460	469	1,263	547	100	7,839
累計折舊	(2,935)	(469)	(879)	(446)	(88)	(4,817)
賬面淨值	<u>2,525</u>	<u>—</u>	<u>384</u>	<u>101</u>	<u>12</u>	<u>3,022</u>

貴集團物業、廠房及設備的折舊已於合併全面收益表中扣除，詳情如下：

	截至12月31日止年度			截至6月30日止六個月	
	2016年	2017年	2018年	2018年	2019年
	千新加坡元	千新加坡元	千新加坡元	千新加坡元	千新加坡元
銷售成本	504	512	499	256	230
行政開支	269	285	271	150	101
	<u>773</u>	<u>797</u>	<u>770</u>	<u>406</u>	<u>331</u>

該建築已就為 貴集團提供履約保函及貿易融資而抵押予銀行。

附錄一

會計師報告

17 貿易及其他應收款項、按金及預付款項

	於12月31日			於6月30日
	2016年	2017年	2018年	2019年
	千新加坡元	千新加坡元	千新加坡元	千新加坡元
流動				
貿易應收款項	10,752	15,953	15,736	9,948
減：呆賬撥備	(19)	(19)	(19)	(19)
貿易應收款項淨額	<u>10,733</u>	<u>15,934</u>	<u>15,717</u>	<u>9,929</u>
預付款項	188	68	120	138
按金	400	637	896	779
遞延[編纂]	—	—	279	910
其他應收款項	<u>8</u>	<u>6</u>	<u>8</u>	<u>8</u>
	<u>596</u>	<u>711</u>	<u>1,303</u>	<u>1,835</u>
總計	<u>11,329</u>	<u>16,645</u>	<u>17,020</u>	<u>11,764</u>

貿易及其他應收款項的賬面值與其公平值相若。

貴公司的貿易及其他應收款項以新加坡元計值。

貿易應收款項

貴公司一般向客戶授予最多65日的信貸期。該等貿易應收款項按發票日期計算的賬齡分析如下：

	於12月31日			於6月30日
	2016年	2017年	2018年	2019年
	千新加坡元	千新加坡元	千新加坡元	千新加坡元
0至30日	1,997	8,832	9,406	5,022
31至60日	2,476	4,328	3,286	3,135
61至90日	5,327	1,345	1,257	594
90以上	<u>952</u>	<u>1,448</u>	<u>1,787</u>	<u>1,197</u>
	<u>10,752</u>	<u>15,953</u>	<u>15,736</u>	<u>9,948</u>

(i) 已轉讓應收款項

貿易應收款項的賬面值包括保理安排的部分。根據該安排，貴集團已轉讓相關應收款項予銀行以換取現金，並禁止出售或抵押應收款項。然而，貴集團已保留逾期付款及信貸風險。因此，貴集團繼續在合併財務狀況表中全面確認已轉讓資產。在保理協議下的還款金額列示為貿易融資。貴集團認為，持作收集的商業模式仍適用於該等應收款項，因此繼續按攤銷成本計量。

附錄一

會計師報告

相關賬面值列示如下：

	於12月31日			於6月30日
	2016年	2017年	2018年	2019年
	千新加坡元	千新加坡元	千新加坡元	千新加坡元
已轉讓應收款項	—	5,694	7,872	8,976
相關貿易融資借款 (附註20)	—	4,555	6,297	7,181

(ii) 貿易應收款項的公平值

由於即期應收款項屬短期性質，其賬面值被視為與其公平值相若。

(iii) 減值及風險承擔

貴集團採用國際財務報告準則第9號准許的簡化方法，該方法要求於初步確認貿易應收款項及合約資產時確認預期續存期的虧損。於2016年、2017年及2018年12月31日以及2019年6月30日，貴集團評估貿易應收款項的預期虧損率為長期處於甚低水平。因此於往績記錄期間概無就貿易應收款項確認額外撥備。

於報告日期的最大信用風險為上述貿易應收款項的賬面值。貴集團並無持有任何抵押品作擔保。

18 現金及現金等價物

	於12月31日			於6月30日
	2016年	2017年	2018年	2019年
	千新加坡元	千新加坡元	千新加坡元	千新加坡元
銀行現金	13,872	21,667	2,853	2,716
手頭現金	<u>2</u>	<u>2</u>	<u>2</u>	<u>2</u>
	<u>13,874</u>	<u>21,669</u>	<u>2,855</u>	<u>2,718</u>

貴集團之現金及現金等價物以新加坡元計值。

19 合併股本及保留盈利

如附註1.3所述，過往財務資料已呈列，猶如重組後集團架構於整個往績記錄期間一直存在。

於2016年、2017年及2018年12月31日以及2019年6月30日的合併股本及保留盈利指貴集團旗下現時成員公司的合併股本及保留盈利。除溢利及全面收入總額及股息外，於往績記錄期間，合併股本及保留盈利並無其他變動。

附錄一

會計師報告

20 借款

	於12月31日			於6月30日
	2016年	2017年	2018年	2019年
	千新加坡元	千新加坡元	千新加坡元	千新加坡元
貿易融資	—	4,555	6,297	7,181
銀行貸款	—	—	—	1,000
	<u>—</u>	<u>4,555</u>	<u>6,297</u>	<u>8,181</u>

經計及按要求償還條款，貴集團之借款償還期限如下：

	於12月31日			於6月30日
	2016年	2017年	2018年	2019年
	千新加坡元	千新加坡元	千新加坡元	千新加坡元
一年內或按要求	<u>—</u>	<u>4,555</u>	<u>6,297</u>	<u>8,181</u>

各往績記錄期間末的平均實際年利率載列如下：

	於12月31日			於6月30日
	2016年	2017年	2018年	2019年
	千新加坡元	千新加坡元	千新加坡元	千新加坡元
貿易融資	—	2.56%–3.54%	1.5%–3.92%	3.9%–4.01%
銀行貸款	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>4.89%</u>

於2016年、2017年及2018年12月31日以及2019年6月30日，貴集團借款之賬面值與其公平值相若，並以新加坡元計值。

於2016年、2017年及2018年12月31日以及2019年6月30日，銀行借款合共分別零新加坡元、4,555,000新加坡元、6,297,000新加坡元及8,181,000新加坡元由董事及股東共同及個別提供的個人擔保作抵押。董事及股東提供的擔保預期將於[編纂]時解除。

於各往績記錄期間末的未提取借貸融資載列如下：

	於12月31日			於6月30日
	2016年	2017年	2018年	2019年
	千新加坡元	千新加坡元	千新加坡元	千新加坡元
浮息				
— 一年內屆滿	<u>—</u>	<u>5,445</u>	<u>10,703</u>	<u>8,819</u>

自資產負債表日期起一年內屆滿的融資乃須於往績記錄期間多個日期接受年度審閱的融資。安排其他融資主要為協助貴集團的建議拓展提供資金。

附錄一

會計師報告

21 遞延所得稅

	於12月31日			於6月30日
	2016年	2017年	2018年	2019年
	千新加坡元	千新加坡元	千新加坡元	千新加坡元
遞延所得稅負債				
將於12個月後清償	87	103	97	67

貴集團年內之遞延所得稅負債變動如下：

	加速稅項折舊			
	於12月31日			於6月30日
	2016年	2017年	2018年	2019年
	千新加坡元	千新加坡元	千新加坡元	千新加坡元
年初	112	87	103	97
於合併全面收益表(入賬)／ 扣除(附註13)	(25)	16	(6)	(30)
年末	87	103	97	67

22 貿易及其他應付款項及應計費用

	於12月31日			於6月30日
	2016年	2017年	2018年	2019年
	千新加坡元	千新加坡元	千新加坡元	千新加坡元
貿易應付款項	6,973	14,828	8,086	6,826
項目成本應計費用	13,712	11,078	14,613	15,194
其他應付款項及應計費用				
— 應計開支	822	705	366	347
— 應計[編纂]	—	—	321	942
— 應繳商品及服務稅	313	579	1,003	327
— 其他	—	—	9	—
	21,820	27,190	24,398	23,636

附錄一

會計師報告

於2016年、2017年及2018年12月31日以及2019年6月30日，按發票日期計算的貿易應付款項賬齡分析如下：

	於12月31日			於6月30日
	2016年	2017年	2018年	2019年
	千新加坡元	千新加坡元	千新加坡元	千新加坡元
0至30日	1,738	4,488	6,260	2,838
31至60日	973	3,207	593	1,872
61至90日	996	3,655	193	727
90以上	3,266	3,478	1,040	1,389
	<u>6,973</u>	<u>14,828</u>	<u>8,086</u>	<u>6,826</u>

由於貿易及其他應付款項及應計費用於短期內到期，因此其賬面值與其公平值相若。

貴集團之貿易及其他應付款項及應計費用以新加坡元計值。

23 合約資產及負債

合約資產主要與 貴集團就已完成及未開單的工程收取代價的權利有關，原因為該權利須待 貴集團日後於各報告日期履行相關履約義務後方為有效。合約負債主要與 貴集團向客戶收取代價而向客戶提供服務的義務有關。

下表載列合約資產及負債：

	於12月31日			於6月30日
	2016年	2017年	2018年	2019年
	千新加坡元	千新加坡元	千新加坡元	千新加坡元
流動				
合約資產(附註A)	14,338	14,404	15,597	23,229
虧損撥備	<u>(5)</u>	<u>(5)</u>	<u>(5)</u>	<u>(5)</u>
	14,333	14,399	15,592	23,224
合約負債	<u>(一)</u>	<u>(1,271)</u>	<u>(234)</u>	<u>(一)</u>
	<u>14,333</u>	<u>13,128</u>	<u>15,358</u>	<u>23,224</u>

附註A：合約資產為 貴集團就向客戶換取 貴集團已轉讓的服務收取代價的權利。當收取代價的權利成為無條件，則合約資產予以重新分類為應收款項。

由於手頭項目的數目、價值與階段有所波動，亦由於 貴集團於接近各報告期末時完成的工程量，經參考迄今產生的實際成本及項目的總預算成本，與室內裝修服務有關的合約資產減少／增加。

本網上預覽資料集為草擬本，其內所載資訊並不完整，亦可能會作出變動。閱讀本網上預覽資料集時，須與本網上預覽資料集封面「警告」一節一併閱覽。

附錄一

會計師報告

合約資產變動：

	截至12月31日止年度			截至6月30日
	2016年	2017年	2018年	2019年
	千新加坡元	千新加坡元	千新加坡元	千新加坡元
年／期初	11,307	14,333	14,399	15,592
年／期內進度款項	(50,733)	(70,545)	(76,189)	(28,225)
於年／期內確認的收益	53,759	70,611	77,382	35,857
	<u>14,333</u>	<u>14,399</u>	<u>15,592</u>	<u>23,224</u>

合約負債變動：

	截至12月31日止年度			截至6月30日
	2016年	2017年	2018年	2019年
	千新加坡元	千新加坡元	千新加坡元	千新加坡元
年初	3,318	—	1,271	234
客戶收款	6,029	2,436	2,748	433
提供項目工程後確認的收益	(9,347)	(1,165)	(3,785)	(667)
	<u>—</u>	<u>1,271</u>	<u>234</u>	<u>—</u>

未履行履約義務

	於12月31日			於6月30日
	2016年	2017年	2018年	2019年
	千新加坡元	千新加坡元	千新加坡元	千新加坡元
分配至部分或全部未履行合約的 交易價格總額				
— 建築合約				
於一年內確認	18,538	8,503	7,643	12,346
於一至兩年內確認	—	—	924	—
	<u>18,538</u>	<u>8,503</u>	<u>8,567</u>	<u>12,346</u>

管理層預期於2016年、2017年及2018年12月31日以及2019年6月30日分配至未履行履約義務的所有交易價格將於下一個報告期內確認為收益。上文所披露的金額並不包括重大撥回很大可能會發生的可變代價。

附錄一

會計師報告

24 已抵押定期存款

	於12月31日			於6月30日
	2016年	2017年	2018年	2019年
	千新加坡元	千新加坡元	千新加坡元	千新加坡元
已抵押銀行存款-流動	2,518	1,518	1,536	1,536

各往績記錄期間末的平均實際年利率載列如下：

	於12月31日			於6月30日
	2016年	2017年	2018年	2019年
已抵押定期存款	1.04%	1.18%	1.3%	1.6%

定期存款已就 貴集團提供的履約保證金向銀行抵押。

25 租賃

(a) 於合併財務狀況表中確認的金額

	於12月31日			於6月30日
	2016年	2017年	2018年	2019年
	千新加坡元	千新加坡元	千新加坡元	千新加坡元
使用權資產				
土地	681	498	414	382
廠房及設備	155	124	91	155
汽車	54	138	244	284
	<u>890</u>	<u>760</u>	<u>749</u>	<u>821</u>
租賃負債				
流動	138	110	129	143
非流動	774	598	574	654
	<u>912</u>	<u>708</u>	<u>703</u>	<u>797</u>

截至2016年、2017年及2018年12月31日止年度以及截至2018年及2019年6月30日止六個月，使用權資產添置分別216,000新加坡元、96,000新加坡元、135,000新加坡元、零及154,000新加坡元。

於2016年、2017年及2018年12月31日以及2019年6月30日，33,000新加坡元、38,000新加坡元、147,000新加坡元及205,000新加坡元的租賃負債分別由董事及股東的個人擔保所擔保。董事及股東提供的擔保預期將於[編纂]後解除。

附錄一

會計師報告

(b) 於合併全面收益表中確認的金額

	截至12月31日止年度			截至6月30日止六個月	
	2016年	2017年	2018年	2018年	2019年
	千新加坡元	千新加坡元	千新加坡元	千新加坡元	千新加坡元
使用權資產折舊開支					
土地	83	70	65	33	33
廠房及設備	5	32	32	16	20
汽車	2	12	29	13	29
	<u>90</u>	<u>114</u>	<u>126</u>	<u>62</u>	<u>82</u>
利息開支	29	26	22	11	13
與短期租賃相關的開支	—	54	174	71	184
	<u>29</u>	<u>80</u>	<u>196</u>	<u>82</u>	<u>197</u>

於2016年、2017年及2018年12月31日以及2018年及2019年6月30日，租賃負債的現金流出總額分別為102,000新加坡元、188,000新加坡元、120,000新加坡元、55,000新加坡元及72,000新加坡元。

(c) 可變租賃付款

土地租賃包含可變付款條款，租金根據市場租金率進行年度修訂。取決於指數或租金率的可變租賃付款初始使用於開始日期的指數或租金率計量，當存在變動反映市場租金審查後市場租金率的變動時，則重新計量租賃負債。僅在現金流量出現變動時（即對租賃付款的調整生效時），才能重新計量租賃負債以反映經修訂的租賃付款。

截至2016年、2017年及2018年12月31日止年度以及截至2018年及2019年6月30日止六個月，可變租金調整分別減少78,000新加坡元、112,000新加坡元、20,000新加坡元、19,000新加坡元及零。

附錄一

會計師報告

26 合併現金流量表附註

(a) 於合併現金流量表中，經營活動的現金流量包括：

	截至12月31日止年度			截至6月30日止六個月	
	2016年	2017年	2018年	2018年	2019年
	千新加坡元	千新加坡元	千新加坡元	千新加坡元	千新加坡元
除所得稅前溢利	6,874	9,242	8,034	3,974	1,700
經調整：					
物業、廠房及設備的折舊 (附註16)	773	797	770	406	331
使用權資產折舊(附註25)	90	114	126	62	82
出售物業、廠房及設備收 益(附註8)	(15)	—	(8)	—	—
廠房及設備撇銷	—	—	24	—	—
壞賬撇銷—貿易應收款項	1	—	—	—	—
財務收入(附註12)	(132)	(109)	(143)	(56)	(11)
財務成本(附註12)	63	29	28	12	33
營運資金變動前經營溢利	7,654	10,073	8,831	4,398	2,135
營運資金變動：					
—合約資產	(3,025)	(66)	(1,193)	(5,666)	(7,632)
—合約負債	(3,318)	1,271	(1,037)	(1,271)	(234)
—貿易及其他應收款 項、按金及預付款 項	2,640	(5,316)	(96)	4,503	5,887
—已抵押定期存款	(518)	1,000	(18)	—	—
—貿易及其他應付款項 及應計費用	843	5,370	(2,792)	(3,077)	(762)
經營所得／(所用)的現金	<u>4,276</u>	<u>12,332</u>	<u>3,695</u>	<u>(1,113)</u>	<u>(606)</u>

(b) 現金流量資料—融資活動

本節載列往績記錄期間融資活動產生的負債對賬。

	2016年	可變租金					2016年	
	1月1日	調整	新租賃添置	提款	本金還款	已付利息	應計利息	12月31日
	千新加坡元	千新加坡元	千新加坡元	千新加坡元	千新加坡元	千新加坡元	千新加坡元	千新加坡元
租賃負債	<u>876</u>	<u>(78)</u>	<u>216</u>	<u>—</u>	<u>(102)</u>	<u>(29)</u>	<u>29</u>	<u>912</u>

本網上預覽資料集為草擬本，其內所載資訊並不完整，亦可能會作出變動。閱讀本網上預覽資料集時，須與本網上預覽資料集封面「警告」一節一併閱覽。

附錄一

會計師報告

	2017年 可變租金							2017年
	1月1日	調整	新租賃添置	提款	本金還款	已付利息	應計利息	12月31日
	千新加坡元	千新加坡元	千新加坡元	千新加坡元	千新加坡元	千新加坡元	千新加坡元	千新加坡元
租賃負債	912	(112)	96	—	(188)	(26)	26	708
借款	—	—	—	13,018	(8,463)	—	—	4,555
	<u>912</u>	<u>(112)</u>	<u>96</u>	<u>13,018</u>	<u>(8,651)</u>	<u>(26)</u>	<u>26</u>	<u>5,263</u>
	2018年 可變租金							2018年
	1月1日	調整	新租賃添置	提款	本金還款	已付利息	應計利息	12月31日
	千新加坡元	千新加坡元	千新加坡元	千新加坡元	千新加坡元	千新加坡元	千新加坡元	千新加坡元
租賃負債	708	(20)	135	—	(120)	(22)	22	703
借款	4,555	—	—	25,663	(23,921)	—	—	6,297
	<u>5,263</u>	<u>(20)</u>	<u>135</u>	<u>25,663</u>	<u>(24,041)</u>	<u>(22)</u>	<u>22</u>	<u>7,000</u>
	2018年 可變租金							2018年
	1月1日	調整	新租賃添置	提款	本金還款	已付利息	應計利息	6月30日
	千新加坡元	千新加坡元	千新加坡元	千新加坡元	千新加坡元	千新加坡元	千新加坡元	千新加坡元
租賃負債	708	(19)	1	—	(55)	(11)	11	635
借款	4,555	—	—	9,191	(9,616)	—	—	4,130
	<u>5,263</u>	<u>(19)</u>	<u>1</u>	<u>9,191</u>	<u>(9,671)</u>	<u>(11)</u>	<u>11</u>	<u>4,765</u>
	2019年 可變租金							2019年
	1月1日	調整	新租賃添置	提款	本金還款	已付利息	應計利息	6月30日
	千新加坡元	千新加坡元	千新加坡元	千新加坡元	千新加坡元	千新加坡元	千新加坡元	千新加坡元
租賃負債	703	—	166	—	(72)	(13)	13	797
借款	6,297	—	—	17,400	(15,516)	—	—	8,181
	<u>7,000</u>	<u>—</u>	<u>166</u>	<u>17,400</u>	<u>(15,588)</u>	<u>(13)</u>	<u>13</u>	<u>8,978</u>

附錄一

會計師報告

27 按類別劃分之金融工具

	於12月31日			於6月30日
	2016年	2017年	2018年	2019年
	千新加坡元	千新加坡元	千新加坡元	千新加坡元
合併財務狀況表內的金融資產				
按攤銷成本計量之金融資產				
—貿易及其他應收款項及按金	11,141	16,577	16,621	10,716
—現金及現金等價物	13,874	21,669	2,855	2,718
—已抵押銀行存款	2,518	1,518	1,536	1,536
總計	27,533	39,764	21,012	14,970
合併財務狀況表內的金融負債				
按攤銷成本計量之金融負債				
—貿易及其他應付款項及應計費用	21,507	26,611	23,395	23,309
—應付股東款項	7,789	12,656	—	—
—借款	—	4,555	6,297	8,181
—租賃負債	912	708	703	797
總計	30,208	44,530	30,395	32,287

28 承擔

經營租賃承擔— 貴集團作為承租人

貴集團根據不可撤銷經營租賃協議向第三方租賃土地。根據不可撤銷經營租賃就土地租賃的未來最低租賃付款總額如下：

	截至12月31日止年度			截至6月30日止六個月	
	2016年	2017年	2018年	2018年	2019年
	千新加坡元	千新加坡元	千新加坡元	千新加坡元	千新加坡元
一年內	—	110	214	62	157
	—	110	214	62	157

29 關連方交易

倘一方有能力直接或間接控制、聯合控制或在作出財務或經營決策時能對另一方行使重大影響力，雙方則被視為關連方，反之亦然。關連方可為個人(主要管理人員、重要股東及/或彼等的近親)或其他實體，包括受到貴集團身為個人的關連方的重大影響的實體。倘多方受限於共同控制，亦被視為關連方。

附錄一

會計師報告

貴集團董事認為下列各方／公司乃於往績記錄期間與 貴集團進行交易或擁有結餘的關連方：

關連方姓名	與 貴集團的關係
盧立洲	股東
盧立發	股東
盧立喜	高級管理層及股東
Chua Boon Par	共同董事及股東
陳明輝	共同董事及股東
梁偉杰	共同董事及股東
吳富華	高級管理層及股東

概無與 貴集團外的關連公司或法團進行交易或擁有結餘。

(a) 主要管理層的酬金

主要管理層包括董事及高級管理層。就僱員服務已付或應付主要管理層的酬金列示如下：

	截至12月31日止年度			截至6月30日止六個月	
	2016年	2017年	2018年	2018年	2019年
	千新加坡元	千新加坡元	千新加坡元	千新加坡元	千新加坡元
工資、薪金、花紅及津貼	1,560	1,533	1,536	648	697
退休金—界定供款計劃	84	84	87	31	38
	<u>1,644</u>	<u>1,617</u>	<u>1,623</u>	<u>679</u>	<u>735</u>

(b) 與關連方的結餘

	於12月31日			於6月30日
	2016年	2017年	2018年	2019年
	千新加坡元	千新加坡元	千新加坡元	千新加坡元
應付股東款項	<u>7,789</u>	<u>12,656</u>	<u>—</u>	<u>—</u>

應付股東的非貿易款項以新加坡元計值、無抵押、免息及按要求償還。

附錄一

會計師報告

(c) 與關連方的交易

於往績記錄期間，關連方收到酬金如下：

	截至12月31日止年度			截至6月30日止六個月	
	2016年	2017年	2018年	2018年	2019年
	千新加坡元	千新加坡元	千新加坡元	千新加坡元	千新加坡元
工資、薪金、花紅及津貼	700	655	660	279	279
退休金—界定供款計劃	17	34	34	12	12
	<u>717</u>	<u>689</u>	<u>694</u>	<u>291</u>	<u>291</u>

(d) 董事及股東作出的擔保

於往績記錄期間，貴集團的銀行融資由董事及股東作出的個人共同及個別擔保作抵押，載列如下：

	於12月31日			於6月30日
	2016年	2017年	2018年	2019年
	千新加坡元	千新加坡元	千新加坡元	千新加坡元
共同及個別擔保	<u>10,300</u>	<u>28,200</u>	<u>35,200</u>	<u>35,200</u>

相關各方就貿易融資協議及租購安排作出的擔保詳情載於過往財務資料附註20及附註25。

30 期後事件

於2019年[●]，貴集團之法定股本由[●]新加坡元(分為[●]股股份)增至[●]新加坡元(分為[●]股股份)。

31 或然負債

於2016年、2017年及2018年12月31日以及2019年6月30日，貴集團概無尚未償還的重大或然負債。

IV 期後財務報表

貴公司或貴集團旗下現時任何公司並無就2019年6月30日之後及直至本報告日期止的任何期間編製經審核財務報表。除本報告附註15所披露者外，貴公司或貴集團旗下任何其他公司並無就2019年6月30日之後的任何期間宣派或作出任何股息或分派。

附錄二

未經審核備考財務資料

本附錄所載資料並不構成本文件附錄一所載本公司申報會計師羅兵咸永道會計師事務所（香港執業會計師）編製的會計師報告的一部分，載入本文件僅供說明之用。未經審核備考財務資料應與本文件「財務資料」一節及本文件附錄一所載的「會計師報告」一併閱讀。

A. 未經審核備考經調整有形資產淨值報表

下文載列根據上市規則第4.29條編製的本集團未經審核備考經調整有形資產淨值報表僅供說明用途，旨在說明[編纂]對於2019年6月30日本公司股權持有人應佔本集團有形資產淨值的影響，猶如[編纂]已於2019年6月30日進行。

本集團未經審核備考經調整有形資產淨值報表僅供說明用途而編製，且基於其假設性質，其未必真實反映本集團在[編纂]已於2019年6月30日完成的情況下或[編纂]後任何未來日期的有形資產淨值。

	於2019年 6月30日 本公司股權 持有人應佔 本集團 經審核 合併有形 資產淨值 (附註1) 千新加坡元	[編纂] 估計[編纂] (附註2) 千新加坡元	於2019年 6月30日 本公司股權 持有人應佔 本集團未經 審核備考 經調整 合併有形 資產淨值 千新加坡元	未經審核備考經調整合併 每股有形資產淨值 (附註3) 新加坡元	未經審核備考經調整合併 每股有形資產淨值 (附註3) 港元
按[編纂]每股股份 [編纂]計算	8,856	[編纂]	[編纂]	[編纂]	[編纂]
按[編纂]每股股份 [編纂]計算	8,856	[編纂]	[編纂]	[編纂]	[編纂]

附錄二

未經審核備考財務資料

附註：

- (1) 於2019年6月30日本公司股權持有人應佔本集團經審核合併有形資產淨值乃摘錄自本文件附錄一所載會計師報告，此乃根據於2019年6月30日本公司股權持有人應佔本集團經審核合併資產淨值約8,856,000新加坡元，而本集團截至2019年6月30日並無無形資產。
- (2) [編纂]估計[編纂]乃根據[編纂]及指示性[編纂]每股[編纂][編纂]及每股[編纂][編纂]（分別為指示性[編纂]範圍的下限及上限），並扣除本公司已付／應付[編纂]費用及其他相關開支（不包括[編纂]約[編纂]，該款項已於截至2019年6月30日止年度入賬列入本集團合併全面收益表）後計算得出，且並無計及行使[編纂]、根據購股權計劃可能授出的任何購股權後可能配發及發行的任何股份或本公司根據本文件「股本」一節所述的購回股份一般授權而可能配發及發行或購回的任何股份。
- (3) 未經審核備考每股有形資產淨值於作出前段所述調整後，按已發行[編纂]股股份的基準，假設[編纂]及[編纂]已於2019年6月30日完成，且並無計及購股權計劃項下可能授出的任何購股權或本公司根據本文件「股本」一節所述向董事授出發行或購回股份的一般授權而可能授出及發行或購回的任何股份。
- (4) 概無作出調整以反映本集團於2019年6月30日之後的任何交易結果或訂立的其他交易。

本網上預覽資料集為草擬本，其內所載資訊並不完整，亦可能會作出變動。閱讀本網上預覽資料集時，須與本網上預覽資料集封面「警告」一節一併閱覽。

附錄二

未經審核備考財務資料

[編纂]

本網上預覽資料集為草擬本，其內所載資訊並不完整，亦可能會作出變動。閱讀本網上預覽資料集時，須與本網上預覽資料集封面「警告」一節一併閱覽。

附錄二

未經審核備考財務資料

[編纂]

本網上預覽資料集為草擬本，其內所載資訊並不完整，亦可能會作出變動。閱讀本網上預覽資料集時，須與本網上預覽資料集封面「警告」一節一併閱覽。

附錄二

未經審核備考財務資料

[編纂]

附錄三 本公司組織章程及開曼群島公司法概要

以下載列本公司組織章程大綱及細則若干條文及開曼群島公司法若干方面之概要。

本公司於2019年1月7日根據公司法在開曼群島註冊成立為獲豁免有限公司。本公司之組織章程文件包括其經修訂及重列之組織章程大綱及組織章程細則。

1. 組織章程大綱

- (a) 大綱列明(其中包括)本公司股東所承擔責任以其當時各自所持有股份之未繳股款(如有)為限，而本公司之成立宗旨並無限制(包括作為投資公司)，及本公司擁有且能夠全面行使公司法第27(2)條所規定作為一名有完全行為能力的自然人可行使之全部職能，而不論是否涉及公司利益。由於本公司為獲豁免公司，故本公司不會在開曼群島與任何人士、商號或公司交易，惟就促進本公司在開曼群島境外之業務而進行者除外。
- (b) 本公司可通過特別決議案修訂大綱所列之任何宗旨、權力或其他事項。

2. 組織章程細則

細則於[●]獲有條件採納並自[編纂]起生效。以下為細則若干條文之概要：

(a) 股份

(i) 股份類別

本公司股本包括普通股。

(ii) 更改現有股份或類別股份的權利

在公司法的規限下，倘本公司股本在任何時間分拆為不同類別股份，則股份或任何類別股份所附的所有或任何特別權利可(除非該類別股份的發行條款另有規定)藉由持有該類已發行股份面值不少於四分之三的持有人的書面同意或該類股份持有人另行召開的股東大會上通過的特別決議案批准予以更改、修改或廢除。細則內有關股東大會的條文在加以必要變通後均適用於上述各另行召開的股東大會，惟所需法定人數(續會除外)應為兩名持有該類別已發行股份面值不少於三分之一的人士或其受委代表，而

附錄三 本公司組織章程及開曼群島公司法概要

任何續會的法定人數為兩名親身或委派代表出席的持有人（不論其所持股份數目）。該類別股份的每名持有人有權於投票表決時就其所持每股股份投一票。

除非有關股份的發行條款所附權利另行明文規定，否則賦予任何股份或類別股份持有人的任何特別權利，均不會因增設或發行與該等股份享有相同地位的額外股份而被視為遭變更。

(iii) 更改股本

本公司可藉股東通過普通決議案：

- (i) 增設新股份，以增加其股本；
- (ii) 將其全部或任何股本合併為面額高於其現有股份的股份；
- (iii) 將其股份劃分為多個類別，並分別將本公司於股東大會或董事可能決定的任何優先、遞延、合資格或特別權利、特權、條件或限制附於該等股份；
- (iv) 將其股份或任何部分股份拆細為面額較大綱所訂定者為細的股份；或
- (v) 註銷於決議案通過當日仍未獲承購的任何股份，並按所註銷的股份數額削減股本金額。

本公司可藉特別決議案以任何方式削減其股本或任何股本贖回儲備或其他不可分派儲備。

(iv) 股份轉讓

所有股份轉讓均須以一般或通用格式或香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）所訂明的格式或董事會可能批准的相關其他格式的轉讓文件進行，並必須親筆簽署。如轉讓人或承讓人為結算所或其代理人，則可親筆或以機印方式簽署或以董事會不時批准的其他方式簽署。

附錄三 本公司組織章程及開曼群島公司法概要

儘管有上述規定，只要任何股份於聯交所[編纂]，該等[編纂]的擁有權可根據適用於該等[編纂]的法例以及適用於或應當適用於該等[編纂]的聯交所規則及規例證明和轉讓。有關其[編纂]的股東名冊(不論是股東名冊總冊或股東名冊分冊)可以不可閱形式記錄公司法第40條規定的詳細資料，但前提是該等記錄須符合適用於該等[編纂]的法例以及適用於或應當適用於該等[編纂]的聯交所規則及規例。

任何轉讓文件均須由轉讓人及承讓人親身或其代表簽署，惟董事會可豁免承讓人簽署轉讓文件。在有關股份以承讓人名義登記於股東名冊前，轉讓人仍被視為股份的持有人。

董事會有絕對酌情決定權在任何時候將股東名冊總冊中之任何股份轉移至任何股東名冊分冊，或將任何股東名冊分冊中之任何股份轉移至股東名冊總冊或任何其他股東名冊分冊。

除非已就轉讓文件向本公司繳付董事釐定的費用(不超過聯交所可能釐定的應付最高費用)，而轉讓文件已正式繳付印花稅(如適用)，且僅涉及一類股份，並連同有關股票及董事會可合理要求證明轉讓人的轉讓權的其他證明文件(及倘轉讓文件由其他人士代為簽署，則包括該名人士如此行事的授權書)送交有關登記處或註冊辦事處或存置股東名冊總冊的其他地點，否則董事會可拒絕承認任何轉讓文件。

按聯交所的規定在任何報章以廣告方式或透過任何其他途徑發出通告後，可於董事會釐定的時間及期間，暫停辦理股份過戶登記。暫停辦理過戶登記期間合計每年不得超過三十(30)日。

在上文所述的規限下，繳足股款的股份可自由轉讓，不受任何限制，而本公司於股份並無留置權。

附錄三 本公司組織章程及開曼群島公司法概要

(v) 本公司購回本身股份的權力

公司法及細則授權本公司在若干限制下購回本身股份，且董事會只可根據聯交所不時規定的任何適用規定而代表本公司行使該權力。

本公司在購回可贖回股份以作贖回方面，不經市場或投標購回的價格不得超過本公司在股東大會上所決定的價格上限。倘以投標購回，則須向所有股東提供投標機會。

董事會可以接受任何繳足股份無償的交回。

(vi) 本公司的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的條文。

(vii) 催繳股款及沒收股份

董事會可不時向股東催繳有關彼等所持股份尚未繳付的任何款項（無論按股份的面值或溢價計算）。催繳股款可一次付清，亦可分期付款。倘任何催繳股款或分期股款在指定付款日期或之前尚未繳付，則欠款人士須按董事會可能同意接受的有關利率（不超過年息二十厘（20.0%））支付由指定付款日期至實際付款日期間的有關款項的利息，惟董事會可豁免繳付全部或部分有關利息。董事會如認為恰當，可向任何願意預繳股款的股東收取就其持有任何股份應付的全部或任何部分未催繳及未付股款或分期股款（以貨幣或貨幣等值項目繳付），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有關利率（如有）支付利息。

倘股東於指定付款日期未能支付任何催繳股款，董事會可向股東發出不少於十四（14）個完整日的通知，要求彼支付尚未支付的催繳股款，連同任何應計並可能仍累計至實際付款日期的任何利息，並聲明若在指定時間或之前仍未付款，則有關催繳股款的股份可被沒收。

附錄三 本公司組織章程及開曼群島公司法概要

倘股東不遵守有關通知的要求，則有關該通知的任何股份於其後在支付通知所規定的款項前可隨時由董事會通過決議案予以沒收。有關沒收將包括有關被沒收股份的已宣派但於沒收前仍未實際支付的所有股息及紅利。

股份被沒收的人士將不再為有關被沒收股份的股東，惟仍有責任向本公司支付於沒收之日應就該等股份付予本公司的全部款項，連同(倘董事會酌情決定要求)由沒收之日起至實際付款日期的有關利息，息率由董事會釐定，惟不得超過年息二十厘(20.0%)。

(b) 董事

(i) 委任、退任及罷免

於每屆股東週年大會上，當時三分之一的董事(倘其人數並非三的倍數，則以最接近但不少於三分之一的人數)將輪席退任，惟每名董事須最少每三年於股東週年大會上退任一次。將輪席退任的董事須包括希望退任且不參加應選連任的董事。任何其他將退任的董事乃自上次獲選連任或聘任以來任期最長的董事，但若多名董事上次乃於同一日獲選連任，則以抽籤決定須退任的董事(除非彼等另有協定)。

董事或替任董事均毋須持有本公司任何股份以符合資格。此外，細則並無規定董事到達某一年齡上限時必須退任。

董事有權委任任何人士出任董事，以填補董事會的臨時空缺或增加現有董事會成員名額。任何獲委任以填補臨時空缺的董事，僅任職至其獲委任後的首次股東大會為止，並須於該大會上重選連任；而任何獲委任以增加現有董事會成員名額的董事，僅任職至本公司下屆股東週年大會為止，屆時將符合資格重選連任。

本公司可藉普通決議案將任期未滿的董事罷免(惟並不損害該董事就彼與本公司的任何合約被違反而提出的損害賠償申索的權利)，且本公司股東

附錄三 本公司組織章程及開曼群島公司法概要

可藉普通決議案委任另一名人士出任其職位。除非本公司於股東大會上另有決定，董事人數不得少於兩名，惟並無董事人數上限。

董事如有下述情形，即須停任董事職位：

- (aa) 彼向本公司提交書面通知辭職；
- (bb) 精神不健全或去世；
- (cc) 未經特別批准而連續六(6)個月缺席董事會會議，而董事會議決將其撤職；
- (dd) 彼破產或接獲針對彼作出的破產接管令或暫停付款或與其債權人訂立債務重整協議；
- (ee) 彼被法律禁止擔任董事；或
- (ff) 彼因法律的任何條文須停任董事或根據細則被罷免。

董事會可委任一名或多名成員為本公司董事總經理、聯席董事總經理、副董事總經理或擔任任何其他職位或行政職位，任期及條款由董事會決定，而董事會可撤銷或終止任何此等委任。董事會可將其任何權力、職權及酌情決定權授予董事會認為合適的董事及其他人士組成的委員會，並可不時就任何人士或事宜全部或部分撤回有關授權或撤回委任及解散任何該等委員會，惟所有以此方式成立的委員會在行使獲授予的權力、職權及酌情決定權時，須遵守董事會可能不時施行的任何規則。

(ii) 配發及發行股份及認股權證的權力

根據公司法、大綱及細則的規定，及在賦予任何股份或類別股份持有人的任何特別權利的規限下，董事可(a)決定發行具有或附有有關股息、投票權、歸還資本或其他方面的權利或限制的任何股份，或(b)發行任何股份，發行條款為本公司或其持有人有權選擇贖回該等股份。

董事會可按其決定的條款發行認股權證或可換股證券或類似性質的證券，以賦予認股權證的持有人可認購本公司股本中任何類別的股份或證券的權利。

附錄三 本公司組織章程及開曼群島公司法概要

在遵照公司法及細則的條文及(如適用)聯交所的規則，且不影響任何股份或任何類別股份當時所附的任何特別權利或限制的情況下，本公司所有未發行的股份由董事會處置，董事會可全權酌情決定按其認為適當的時間、代價、條款及條件向其認為適當的人士提呈發售或配發股份或就此授出購股權或以其他方式出售股份，惟股份不得以低於其面值的價格發行。

在配發、提呈發售或就此授出購股權或出售股份時，本公司或董事會均毋須向登記地址位於董事會認為尚未辦理登記聲明或其他特別手續而於當地進行配發、提呈發售、授出購股權或出售股份即屬違法或不可行的任何地區或多個地區的股東或其他人士作出上述行動。就任何方面而言，因前句而受影響的股東將不會成為或被視為另一類別的股東。

(iii) 出售本公司或其任何附屬公司資產的權力

細則並無載列關於出售本公司或其任何附屬公司資產的明確條文規定，惟董事可行使及執行本公司可行使、執行或批准的一切權力及一切行為及事宜，而該等權力、行為及事宜並非細則或公司法規定須由本公司於股東大會行使或執行。

(iv) 借貸權力

董事會可行使本公司的一切權力集資或借貸款項，並可將本公司全部或任何部分業務、物業及資產及未催繳股本按揭或抵押，並在公司法的規限下，發行本公司的債權證、債券及其他證券作為本公司或任何第三方的任何債項、負債或承擔的全部或附帶抵押。

(v) 酬金

本公司可於股東大會上釐定董事的一般酬金，該等酬金(除經投票通過的決議案另有規定外)將按董事會協定的比例及方式分派，如未能達成協議，則由各董事平分，惟任何董事任職時間短於應付酬金的相應期間者，僅可按其任職時間比例收取酬金。董事亦有權預支或報銷因出席任何董事

附錄三 本公司組織章程及開曼群島公司法概要

會會議、委員會會議或股東大會或本公司任何類別股份或債券的獨立會議或執行董事職務而合理預期支出或已支出的所有旅費、酒店費及其他額外開支。

倘任何董事應本公司的要求往海外公幹或居駐海外，或執行董事會認為超逾董事日常職責範圍的職務，董事會可作出決定向該董事支付額外酬金，作為任何一般董事酬金以外的額外報酬或代替該等一般酬金。執行董事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可收取董事會不時決定的酬金、其他福利及津貼。上述酬金可作為董事酬金以外的額外報酬或代替董事酬金。

董事會可為本公司僱員(此詞在本段及下段均包括可能或曾經擔任本公司或其任何附屬公司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)及前任僱員及彼等供養的人士或上述任何一類或多類人士，設立或聯同其他公司(指本公司的附屬公司或與本公司有業務聯繫的公司)設立提供退休金、疾病津貼或撫恤金、人壽保險或其他福利的任何計劃或基金，並由本公司負責供款。

董事會可在須遵守或毋須遵守任何條款或條件的情況下支付或訂立協議支付或給予可撤回或不可撤回的退休金或其他福利予僱員及前任僱員及彼等供養的人士或上述任何人士，包括該等僱員或前任僱員或彼等供養的人士根據上段所述計劃或基金已經或可以享有者(如有)以外的退休金或其他福利。在董事會認為適當的情況下，任何上述退休金或福利可在僱員預期實際退休前、實際退休時或退休後任何時間授予僱員。

董事會可決議將當時任何儲備或資金(包括股份溢價賬和損益賬)之全部或任何部分進賬款項(不論其是否可供分派)撥充資本，在下列情況下將有關款項用於繳足下列人士將獲配發之未發行股份：(i)於根據已於股東大會上經股東採納或批准之任何股份獎勵計劃或僱員福利計劃或其他與該等人士有關之安排而授出之任何認股權或獎勵獲行使或權利獲歸屬之時，本公司僱員(包括董事)及／或其直接或透過一家或多家中介公司間接控制本公司或受本公司控制或與本公司受相同控制之聯屬人士(指任何個人、法

附錄三 本公司組織章程及開曼群島公司法概要

團、合夥、團體、合股公司、信託、非法團團體或其他實體(本公司除外)；或(ii)任何信託之任何受託人(本公司就行使已於股東大會上經股東採納或批准之任何股份獎勵計劃或僱員福利計劃或其他與該等人士有關之安排而將向其配發及發行股份)。

(vi) 對離職的補償或付款

根據細則，凡向任何董事或前任董事支付款項，以作為離職補償或有關退任的代價(此項付款並非董事根據合約的規定而享有)，須經本公司在股東大會上批准。

(vii) 向董事貸款及提供貸款抵押

本公司不得直接或間接向董事或其緊密聯繫人作出為香港法例第622章公司條例所禁止的任何貸款，猶如本公司為一家在香港註冊成立的公司。

(viii) 披露在與本公司或其任何附屬公司所訂立的合約中擁有的權益

董事可於在任期間兼任本公司任何其他職務或受薪職位(本公司的核數師除外)，任期及條款可由董事會釐定，而董事可收取任何細則規定或據此給予任何酬金以外的額外酬金。董事可擔任或出任由本公司創辦的任何公司或本公司擁有權益的任何其他公司的董事或其他高級人員或在該等公司擁有權益，而毋須向本公司或股東交代其因出任該等其他公司的董事、高級人員或股東，或在該等其他公司擁有權益而收取的任何酬金、溢利或其他利益。董事會亦可促使以其認為在各方面均屬適當的方式行使本公司持有或擁有任何其他公司的股份所賦予的投票權(包括投票贊成任命董事或任何董事為該等其他公司的董事或高級人員的決議案，或投票贊成或規定向該等其他公司的董事或高級人員支付酬金)。

董事或建議委任或候任董事概不應因其職務而失去與本公司訂立有關其兼任受薪職務或職位任期的合約或以賣方、買方或任何其他身份與本公司訂立合約的資格；而任何此等合約或任何董事於其中有利益關係的任何其他合約或安排亦不得被撤銷；參加訂約或有此利益關係的董事亦毋須因其兼任職務或由此而建立的受託關係而向本公司或股東交代其從任何此等合約或安排中所得的任何酬金、溢利或其他利益。倘董事知悉其於本公司所訂立或擬訂立的合約或安排中有任何直接或間接的利益關係，必須於首

附錄三 本公司組織章程及開曼群島公司法概要

次考慮訂立該合約或安排的董事會會議上申明其利益性質(倘董事知悉其當時的利益關係)，或於任何其他情況下，則須於知悉此項利益關係後的首次董事會會議上申明其利益性質。

董事不得就其或其任何緊密聯繫人於當中涉及重大利益關係的任何合約或安排或其他建議的董事會決議案投票(亦不得被列入會議的法定人數內)，惟此項限制不適用於下列任何事項，即：

- (aa) 就董事或其任何緊密聯繫人因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借出的款項或招致或承擔的債務責任而向該董事或其緊密聯繫人提供任何抵押品或彌償保證的任何合約或安排；
- (bb) 就董事或其緊密聯繫人根據一項擔保或彌償保證或透過提供抵押品而承擔全部或部分責任(不論個別或共同承擔)的本公司或其任何附屬公司債項或承擔而向第三方提供任何抵押品或彌償保證的任何合約或安排；
- (cc) 有關本公司或本公司可能創辦或擁有權益的任何其他公司提呈發售股份或債權證或其他證券以供認購或購買而董事或其緊密聯繫人因參與發售的包銷或分包銷而擁有或將會擁有權益的任何合約或安排；
- (dd) 董事或其緊密聯繫人僅因持有本公司股份或債權證或其他證券的權益而與其他持有本公司股份或債權證或其他證券的人士同樣擁有權益的任何合約或安排；或
- (ee) 有關採納、修訂或執行購股權計劃、退休金或退休、身故或傷殘福利計劃或與董事、其緊密聯繫人及本公司或其任何附屬公司的僱員有關且無授予董事或其緊密聯繫人任何與該計劃或基金有關的僱員所未獲賦予的特權或利益的其他安排的任何建議或安排。

附錄三 本公司組織章程及開曼群島公司法概要

(c) 董事會議事程序

董事會如認為合適，可舉行會議以處理事務、將會議延期及以其他方式規管會議。在任何會議上產生的問題，須由過半數票決定。如票數均等，會議主席有權投第二票或決定票。

(d) 更改組織章程文件及本公司名稱

本公司可在股東大會上透過特別決議案廢除、更改或修訂細則。細則訂明，更改大綱的條文、修訂細則或更改本公司的名稱均須通過特別決議案進行。

(e) 股東大會

(i) 特別及普通決議案

根據細則，本公司的特別決議案須在股東大會上獲親身或(若股東為公司)由正式授權代表或(若允許委任代表)委派代表出席股東大會(股東大會通告已根據細則正式發出)並有權投票的股東以不少於四分之三的大多數票通過。

根據公司法，任何特別決議案須於通過後十五(15)日內提交開曼群島公司註冊處處長。

按照細則的定義，普通決議案指在股東大會上獲親身或(若股東為公司)由正式授權代表或(若允許委任代表)委派代表出席股東大會(股東大會通告已根據細則正式發出)並有權投票的本公司股東以簡單大多數票通過的決議案。

(ii) 表決權及要求以投票方式表決的權利

在有關任何股份當時所附的任何表決特別權利或限制的規限下，於任何股東大會上以投票方式表決時，每名親身或委派代表或(若股東為公司)由其正式授權代表出席的股東每持有一股繳足股份可投一票，惟於催繳股款或分期股款之前就股份繳付或入賬列為實繳的股款，就上述情況而言不得作實繳股款論。凡有權投一票以上的股東毋須盡用其票，亦毋須以同一方式盡投其票。

附錄三 本公司組織章程及開曼群島公司法概要

於任何股東大會上，任何提呈大會表決的決議案須以投票方式表決。除非大會主席以誠實信用的原則作出決定，容許純粹有關程序或行政事宜的決議案以舉手方式表決，則在該情況下，每名親身(或若股東為公司，由其正式授權代表)或委派代表出席的股東可投一票，惟倘超過一名受委代表獲身為結算所(或其代理人)的股東委任，各有關受委代表於以舉手方式表決時可投一票。

倘本公司股東為一家認可結算所(或其代理人)，則可授權其認為合適的一名或多名人士於本公司任何大會或任何類別的股東大會上擔任代表，惟倘就此授權超過一名人士，則該授權應列明各獲授權人士所代表股份的數目及類別。根據此規定獲授權的人士應被視為獲正式授權(無需進一步事實憑證)及有權代表該認可結算所(或其代理人)行使相同權力，猶如該人士為該結算所(或其代理人)所持有本公司股份的登記持有人(包括若允許舉手投票，作出獨立投票的權利)。

倘本公司知悉任何股東根據聯交所的規則須就本公司任何特定決議案放棄投票或受限制僅投票贊成或反對本公司任何特定決議案，則由或代表該股東作出而違反該規定或限制的任何票數將不予計算。

(iii) 股東週年大會及股東特別大會

本公司每年須舉行一次股東週年大會，舉行日期不得距離上屆股東週年大會超過十五(15)個月且不得超過採納細則日期起計十八(18)個月，除比較長的期間不違反聯交所的規則。

股東特別大會須在一名或多名於遞交申請當日持有有權於本公司股東大會投票的本公司繳足股本不少於十分之一的股東要求下召開。有關要求須以書面形式向董事會或秘書提出，述明要求董事會召開股東特別大會以處理要求內訂明的任何事項。該大會須於該項要求遞呈後兩個月內舉行。

附錄三 本公司組織章程及開曼群島公司法概要

倘於有關遞呈後二十一日內，董事會未有召開該大會，則遞呈要求人士可以相同方式召開大會，而本公司須向遞呈要求人士償付所有由遞呈要求人士因董事會未能召開大會而產生之所有合理開支。

(iv) 會議通告及其商議的事務

召開股東週年大會須發出不少於二十一(21)個完整日及不少於二十(20)個完整營業日的通知。所有其他股東大會須發出不少於十四(14)個完整日及不少於十(10)個完整營業日的通知。該通告不包括發出或視作發出通告當日及送達通告當日，且須列明大會舉行的時間及地點，及將於會上考慮之決議案詳情，以及(倘有特別事項)該事項的一般性質。

此外，每份股東大會通告須發予本公司全體股東(按照細則或所持股份的發行條款規定無權收取該等通告的股東除外)及(當中包括)本公司當時的核數師。

任何人士根據細則發出或收到的任何通告，均可親身向本公司任何股東發出或送遞、透過郵遞方式寄送至有關股東的註冊地址或以刊登於報章公告發出或送遞通告，並須遵守聯交所的規定。遵照開曼群島法律及聯交所規則的規定，本公司亦可以電子方式向任何股東發出或送遞通告。

在股東特別大會及股東週年大會上所處理的一切事務，均被視為特別事務，而在股東週年大會上所處理的以下各項事務均被視為一般事務：

- (aa) 宣派及批准股息；
- (bb) 考慮及採納賬目、資產負債表及董事會與核數師報告；
- (cc) 選舉董事接替退任董事；
- (dd) 委任核數師及其他高級人員；及
- (ee) 釐定董事及核數師酬金。

附錄三 本公司組織章程及開曼群島公司法概要

(v) 會議及另行召開的各類別會議的法定人數

任何股東大會在處理事項時如未達到法定人數，概不可處理任何事項，惟未達法定人數亦可委任主席。

股東大會的法定人數為兩名親身(或若股東為公司，則為其正式授權代表)或其受委代表出席且有投票權的股東。為批准修訂某類別股份權利而另行召開的類別會議(續會除外)所需的法定人數為持有該類別已發行股份面值不少於三分之一的兩名人士或其受委代表。

(vi) 受委代表

任何有權出席本公司會議並於會上投票的本公司股東，均有權委任另一名人士作為其代表，代其出席會議及投票。持有兩股或以上股份的股東可委任一名以上的代表代其出席本公司股東大會或類別會議並於會上代其投票。受委代表毋須為本公司股東，且有權代表其代表的該名個人股東行使該名股東可行使的相同權力。此外，受委代表有權代表其代表的該名公司股東行使該名股東可行使的相同權力(猶如其為個人股東)。股東可親身(若股東為公司，則其正式授權代表)或由受委代表投票。

(f) 賬目及核數

董事會須安排保存有關本公司收支款項及有關該等收支的事項，及本公司的物業、資產、信貸及負債，以及公司法所規定或真實公平反映本公司事務及解釋其交易所需的所有其他事項的真實賬目。

會計紀錄須保存於註冊辦事處或董事會決定的其他一個或多個地點，並須隨時可供任何董事查閱。任何股東(董事除外)概無權查閱本公司任何會計紀錄或賬冊或文件，除非該權利乃法例賦予或由董事會或本公司在股東大會上批准。然而，獲豁免公司須於接獲稅務資訊局根據開曼群島的稅務資訊局法例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其賬冊副本或當中部分賬冊。

附錄三 本公司組織章程及開曼群島公司法概要

將於股東大會向本公司提呈的每份資產負債表及損益賬(包括法例規定須附加的所有文件)的副本，連同董事會報告的印刷本及核數師報告的副本，須於大會舉行日期前不少於二十一(21)日於發出股東週年大會通告的同時寄交每名按照細則規定有權收取本公司股東大會通告的人士；然而，在遵守所有適用法例，包括聯交所的規則的前提下，本公司可寄發自本公司年度賬目摘錄的財務報表概要及董事會報告予該等人士作為代替，惟該等人士可向本公司送達書面通知，除財務報表概要以外，要求本公司寄發一份本公司年度財務報表及董事會報告的完整印刷本。

於每年的股東週年大會或其後的股東特別大會上，股東須委任核數師審核本公司的賬目，該核數師的任期將直至下屆股東週年大會為止。此外，成員可於任何股東大會上透過特別決議案於核數師任期到期前的任何時間辭退該核數師，並須於該次大會上透過普通決議案就該核數師所餘任期委任另一名核數師。核數師的酬金須由本公司於股東大會上釐定或按照股東所決定的方式釐定。

本公司的財務報表須由核數師按照可能為除開曼群島以外其他國家或司法權區的公認核數準則進行審核。核數師須按照公認核數準則編製有關報告書，並於股東大會上向股東提呈。

(g) 股息及其他分派方法

本公司可於股東大會以任何貨幣向股東宣派股息，惟所宣派股息不得超過董事會建議的數額。

細則規定股息可自本公司的已變現或未變現溢利或自任何董事決定不再需要的儲備(除溢利外)作出宣派及派付。在通過普通決議案後，股息亦可根據公司法就此批准的股份溢價賬或任何其他基金或賬目作出宣派及派付。

除任何股份所附權利或發行條款另有規定者外，(i)一切股息須按派息股份的實繳股款宣派及派付，惟就此而言，凡在催繳前就股份所繳付的股款將不被視為股份的實繳股款及(ii)一切股息須按派付股息的任何部分期間的股份實繳股

附錄三 本公司組織章程及開曼群島公司法概要

款比例分配及派付。如股東結欠本公司催繳股款或其他欠款，則董事可將結欠的全部數額(如有)自本公司現時應向其派付的任何股息或與任何股份有關的款項中扣除。

董事會或本公司於股東大會上議決派付或宣派本公司股本的股息時，董事會可繼而按董事會的酌情決定議決(a)以配發入賬列為繳足的股份方式派發全部或部分有關股息，惟有權獲派股息的股東可選擇收取現金或部分現金作為股息以代替配發股份，或(b)有權獲派有關股息的股東可選擇獲配發入賬列為繳足的股份以代替全部或部分股息。

本公司在董事會建議下，亦可通過普通決議案就本公司任何特定股息議決以配發入賬列為繳足的股份方式派發全部股息，而不給予股東任何選擇收取現金股息以代替配發股份的權利。

本公司向股份持有人以現金派付的任何股息、利息或其他款項可以支票或股息單的形式支付，並郵寄往持有人的登記地址，或如屬聯名持有人，則寄往就股份名列本公司股東名冊首位的持有人在股東名稱上顯示的地址，或寄往持有人或聯名持有人可能以書面指示的任何有關人士及有關地址。除持有人或聯名持有人另有指示外，每張有關支票或股息單的抬頭人須為持有人，或如屬聯名持有人，則為就有關股份名列股東名冊首位的持有人，郵誤風險概由彼等自行承擔，而當付款銀行支付支票或股息單後，即代表本公司已充分解除責任。兩名或以上聯名持有人的任何一名人士可發出該等聯名持有人就所持股份的任何股息或其他應付款項或可分配財產的有效收據。

如董事會或本公司於股東大會上已議決派付或宣派股息，董事會可繼而議決以分派任何類別指定資產的方式支付全部或部分股息。

所有於宣派一年後未獲認領的股息或紅利，可由董事會用作投資或其他用途，收益撥歸本公司所有，直至獲認領為止，而本公司不會就此成為有關款項的受託人。所有於宣派六年後仍未獲認領的股息或紅利，可由董事會沒收，撥歸本公司所有。

本公司就或有關任何股份應付的股息或其他款項概不附帶利息。

附錄三 本公司組織章程及開曼群島公司法概要

(h) 查閱公司記錄

除非根據細則而暫停辦理股份過戶登記，否則根據細則股東名冊及股東名冊分冊必須於辦公時間內在註冊辦事處或根據公司法存置股東名冊的該等其他地點免費供股東查閱最少兩(2)個小時，而任何其他人士在繳付最多2.50港元或董事會訂明的較低金額的費用後亦可查閱，倘在存置股東名冊分冊的辦事處查閱，則須先繳付最多1.00港元或董事會訂明的較低金額的費用。

(i) 少數股東被欺詐或壓制時可行使的權利

細則並無有關少數股東在被欺詐或壓制時可行使的權利的條文。然而，開曼群島法例載有保障本公司股東的若干補救方法，其概要見本附錄第3(f)段。

(j) 清盤程序

有關本公司被法院頒令清盤或自動清盤的決議案須為特別決議案。

在清盤當時任何類別股份所附有關可供分配剩餘資產的任何特別權利、特權或限制的規限下：

- (i) 倘本公司清盤而可供分派予本公司股東的資產超過足夠償還清盤開始時的全部繳足股本，則超額資產將根據該等股東分別所持已繳足股份的數額按比例分配；及
- (ii) 倘本公司清盤而可供分派予股東的資產不足以償還全部繳足股本，則該等資產的分派將盡可能令股東按開始清盤時分別持有已繳足或應已繳足股本按比例承擔虧損。

倘本公司清盤(不論為自動清盤或遭法院頒令清盤)，清盤人可在獲得特別決議案授權及公司法規定的任何其他批准的情況下，將本公司全部或任何部分資產以貨幣或實物分派予股東，而不論該等資產為一類或多類不同的財產。就

附錄三 本公司組織章程及開曼群島公司法概要

此而言，清盤人可就前述將予分發的任何一類或多類財產釐定其認為公平的有關價值，並可決定股東或不同類別股東間的分派方式。清盤人可在獲得相同授權的情況下，將任何部分資產授予清盤人在獲得相同授權的情況下認為適當並為股東利益而設立的信託的受託人，惟不得強逼股東接受任何負有債務的股份或其他財產。

(k) 認購權儲備

細則規定，如公司法未予禁止及在遵守公司法的情況下，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措施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股份面值，則須設立認購權儲備，用以繳足任何認股權證獲行使時認購價與股份面值的差額。

3. 開曼群島公司法

本公司根據公司法在開曼群島註冊成立，因而依據開曼群島法律經營業務。下文所載乃開曼群島公司法若干規定的概要，儘管此舉並非意圖涵蓋所有適用的約制及例外情況，或成為對開曼群島公司法及稅項的所有事項的完整概覽（此等條文可能與利益當事人更為熟識的司法權區的相當規定有差異）：

(a) 公司經營

作為一家獲豁免公司，本公司的經營必須主要在開曼群島以外進行。本公司須每年將其週年申報表向開曼群島公司註冊處處長備案，並繳付根據其法定股本數額而定的一筆費用。

(b) 股本

公司法規定若公司不論為現金或為其他目的以溢價發行股份，應將相當於該等股份溢價總額的數額轉入一個稱為「股份溢價賬」的賬目。對於公司根據任何安排而作為收購或註銷任何其他公司股份的代價配發及以溢價發行股份的溢價，該公司可選擇不按上述條文處理。

在不抵觸其組織章程大綱及細則的規定（如有）前提下，公司法規定該公司可為以下目的使用股份溢價賬：(a)向股東支付分派或股息；(b)繳足該公司準備作為繳足紅股向股東發行的未發行股份；(c)股份的贖回及購回（以公司法第37

附錄三 本公司組織章程及開曼群島公司法概要

條的規定為準)；(d)撤銷該公司的開辦費用；及(e)撤銷該公司發行股份或債權證的費用或就該公司發行股份或債權證而支付佣金或允許的折扣。

公司不得自股份溢價賬向股東支付分派或股息，除非緊隨該公司在建議的支付分派或股息日後有能力償還在日常業務中到期應付的債項。

公司法規定，經開曼群島大法院(「法院」)確認，股份有限公司或具有股本的擔保有限公司，如其組織章程細則許可，可以特別決議案以任何方式削減其股本。

(c) 購買公司本身或其控股公司股份的財務資助

在開曼群島並無法定限制公司向另一名人士提供財務資助購買或認購其本身或其控股公司的股份。相應地，倘一家公司的董事在審慎履行職責及誠信行事時認為為了該公司的適當目的及利益適合提供財務資助，該公司可適當提供此資助。該資助應在公平的基礎上進行。

(d) 公司及其附屬公司購買股份及認股權證

股份有限公司或具有股本的擔保有限公司，如其組織章程細則許可，可發行由公司或股東可選擇贖回或有責任贖回的股份，且公司法明確規定，在公司組織章程細則條文的規限下，任何股份所附權利的變動屬合法，從而訂明該等股份將被或有責任被贖回。此外，如該公司的公司組織章程細則許可，則公司可購買本身的股份，包括任何可贖回股份。然而，倘若組織章程細則並無授權購買的方式及條款，則未獲公司以普通決議案批准購買的方式及條款前，公司不得購買本身的任何股份。公司只可贖回或購買本身已繳足股款的股份。如公司贖回或購買本身股份後再無任何已發行股份(持作庫存股份的股份除外)，則公司不可贖回或購買本身的任何股份。除非在緊隨建議付款日期後公司有能力的償還在日常業務中到期應付的債項，否則公司以其股本贖回或購買本身的股份乃屬違法。

附錄三 本公司組織章程及開曼群島公司法概要

公司購買的股份將作註銷處理，惟在公司組織章程大綱及細則規限下，於購買前，公司董事議決以公司名義持有該等股份作庫存股份除外。倘公司股份被持作庫存股份，公司須因持有該等股份而被記入股東名冊。然而，儘管存在上文所述情況，公司組織章程細則或公司法均規定，公司不應就任何目的視作為股東且不得行使庫存股份的任何權利，且任何相關權利的有意行使屬無效，且庫存股份不得直接或間接於公司任何會議投票且不應於釐定任何指定時間已發行股份總數時被計算在內。

公司並無被禁止購買本身的認股權證，故可根據有關認股權證文據或證書的條款及條件購買本身的認股權證。開曼群島法律並無規定公司組織章程大綱或細則須載有允許該等購回的具體規定，公司董事可運用組織章程大綱賦予的一般權力買賣及處理一切個人財產。

根據開曼群島法律，附屬公司可持有其控股公司的股份，而在若干情況下，亦可購買該等股份。

(e) 股息及分派

公司法規定，如具備償還能力且遵守公司組織章程大綱及細則的規定(如有)，則可由股份溢價賬支付股息及分派。除上文所述外，並無有關派息的法律規定。根據英國案例法(於開曼群島在此方面具有說服力)，股息只可以從溢利中派付。

公司不得就庫存股份宣派或支付任何股息或以現金或其他方式作出公司資產的任何其他分派(包括就清盤向股東進行的任何資產分派)。

(f) 保障少數股東及股東訴訟

法院一般預期會依從英國案例法的先例，允許少數股東就以下各項提出代表訴訟或以公司名義提出派生訴訟：(a)超越公司權力或非法的行為，(b)欺詐少數股東的行為，而過失方為對公司有控制權的人士，及(c)須以認可(或特別)大多數票通過的決議案以違規方式通過。

附錄三 本公司組織章程及開曼群島公司法概要

如公司並非銀行且其股本已分拆為股份，則法院可根據持有公司已發行股份不少於五分之一的股東申請，委派調查員審查公司的事務並按法院指定的有關方式呈報結果。

公司任何股東可入稟法院，及倘法院認為公司清盤乃屬公平公正，則可發出清盤令，或發出(a)規管日後公司事務經營操守的命令，(b)要求公司停止作出或繼續股東入稟人所投訴的行動或要求公司作出股東入稟人投訴其沒有作出的行動的命令，(c)授權由股東入稟人按法院指示的條款以公司名義及代表公司進行民事訴訟的命令，或(d)規定其他股東或公司本身購回公司任何股東的股份，並因此削減公司的資本(倘股份由公司本身購回)的命令，以作為清盤令的替代法令。

一般而言，股東對公司的索償，須根據適用於開曼群島的一般契約或民事侵權法，或根據公司組織章程大綱及細則賦予股東的個別權利而提出。

(g) 出售資產

公司法並無就董事出售公司資產的權力作出特別規限，然而，在一般法律上，公司各高級人員(包括董事、董事總經理及秘書)在行使本身權力及執行本身職責時，須為公司的最佳利益忠實、本著誠信行事，並以合理審慎的人士於類似情況下應有的謹慎、勤勉態度及技巧處事。

(h) 會計及審核規定

公司須促使存置有關下述事項的正確賬冊記錄：(i)公司所有收支款項及有關收支的事項；(ii)公司所有銷貨與購貨；及(iii)公司的資產與負債。

如賬冊不能真實、公平地反映公司事務狀況及解釋有關的交易，則不視為存置正確賬冊記錄。

附錄三 本公司組織章程及開曼群島公司法概要

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其賬冊副本或部分賬冊。

(i) 外匯管制

開曼群島並無外匯管制規定或貨幣限制。

(j) 稅項

根據開曼群島稅務減免法，本公司已獲得保證：

- (1) 開曼群島並無頒佈法律對本公司或其業務的溢利、收入、收益或增值徵稅；及
- (2) 毋須就本公司股份、債權證或其他承擔繳交上述稅項或性質為遺產稅或承繼稅的任何稅項。

對本公司的承諾自[●]起有效20年。

開曼群島現時對個人或公司的溢利、收入、收益或增值並不徵收任何稅項，且無承繼稅或遺產稅性質的稅項。除不時可能因在開曼群島司法權區內訂立若干文據或將該等文據帶入開曼群島司法權區內而須支付的若干印花稅外，開曼群島政府不大可能對本公司徵收其他重大稅項。開曼群島為於2010年與英國簽訂雙重徵稅公約的締約方，惟並無參與訂立任何雙重徵稅公約。

(k) 轉讓時的印花稅

開曼群島對開曼群島公司股份轉讓並不徵收印花稅，惟轉讓在開曼群島擁有土地權益的公司的股份除外。

(l) 貸款予董事

司法並無明確規定禁止公司向其任何董事提供貸款。

附錄三 本公司組織章程及開曼群島公司法概要

(m) 查閱公司記錄冊

本公司股東根據公司法並無查閱或獲得本公司股東名冊或公司記錄冊副本的一般權利，惟本公司的細則可能賦予彼等該等權利。

(n) 股東名冊

獲豁免公司可在董事不時認為適當的開曼群島以內或以外的地點設立股東名冊總冊及分冊。股東名冊須載有公司法第40條規定的詳細資料。分冊須按公司法要求或許可存置總冊的相同方式存置。公司須於存置公司股東名冊總冊的地點存置不時正式記錄的任何分冊副本。

公司法並無規定獲豁免公司向開曼群島公司註冊處處長提交股東名單，因此股東姓名及地址並非公開資料，不會供給公眾查閱。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) 董事及高級人員的登記冊

本公司須在其註冊辦事處存置董事及高級人員的登記冊，惟公眾不得查閱。該登記冊副本須提交開曼群島公司註冊處處長登記，而任何董事或高級人員的變動須於三十(30)日內知會公司註冊處處長。

(p) 實益擁有權登記冊

獲豁免公司須於其註冊辦事處存置實益擁有權登記冊，記錄最終直接或間接擁有或控制該公司超過25.0%股權或投票權或擁有權利委任或罷免該公司大多數董事的人士的詳情。實益擁有權登記冊並非公開文件，僅可由開曼群島的指定主管機關查閱。然而，有關規定並不適用於其股份於認可證券交易所（包括聯交所）上市的獲豁免公司。因此，只要本公司股份於聯交所上市，本公司則毋須存置實益擁有權登記。

附錄三 本公司組織章程及開曼群島公司法概要

(q) 清盤

公司可(a)根據法院指令強制清盤、(b)自動清盤或(c)在法院監督下清盤。

法院有權在若干特定情況下頒令清盤，包括公司股東通過特別決議案要求公司由法院清盤或公司無力償債或在法院認為屬公平公正的情況下清盤。倘公司任何股東基於公司清盤乃屬公平公正作為連帶責任人入稟法院，則法院可發出若干其他指令代替清盤令，如發出規管日後公司事務經營操守的命令，或發出授權由入稟人按法院指示的條款以公司名義及代表公司進行民事訴訟的命令，或發出規定其他股東或公司本身購回公司任何股東股份的命令。

如公司(有限期公司除外)以特別決議案議決或公司於股東大會上透過普通決議案作出決議，公司因無力償還到期債務而自動清盤，則該公司可自動清盤。倘公司自動清盤，該公司須由自動清盤的決議案獲通過或於上述期間屆滿或由上述情況發生起停止營業(對清盤有利的業務除外)。

為進行公司清盤程序及輔助法院，可委任一名或多名正式清盤人，而法院可酌情臨時或以其他方式委任該名或該等人士執行該職務，倘超過一名人士獲委任執行該職務，則法院須聲明所須採取或授權正式清盤人採取的任何行動將由全部或任何一名或以上該等人士進行。法院亦可決定在正式清盤人出任時是否需要提供擔保及擔保的內容。倘並無委任正式清盤人或於該職位出缺期間，則公司的所有財產將由法院保管。

待公司的業務完全結束後，清盤人即須編製有關清盤的報告及賬目，顯示清盤的過程及售出的公司財產的過程，並在其後召開公司股東大會以便向公司提呈賬目及加以說明。召開最後股東大會須按公司組織章程細則授權的任何形式，向各名出資人發出最少21日的通知，並於憲報刊登。

附錄三 本公司組織章程及開曼群島公司法概要

(r) 重組

法例規定，進行重組及合併須在為此而召開的大會上，獲得佔出席大會的股東或類別股東或債權人(視情況而定)的百分之七十五(75.0%)價值的大多數股東或類別股東或債權人贊成，且其後獲法院批准。在持異議股東有權向法院表達其觀點認為尋求批准的交易將不會為股東提供其股份的公平值的同時，在缺乏代表管理層欺詐或不誠實證據的情況下，法院不大可能僅以該理由而不批准該項交易。

(s) 收購

如一家公司提出收購另一家公司的股份，且在提出收購建議後四(4)個月內，不少於百分之九十(90.0%)的收購建議所涉及股份的持有人接納收購，則收購人在上述四(4)個月期滿後的兩(2)個月內任何時間，可按規定方式發出通知要求持異議的股東按收購建議的條款轉讓其股份。持異議的股東可在該通知發出後一(1)個月內向法院提出反對轉讓。持異議的股東須證明法院應行使其酌情權，惟法院一般不大可能行使其酌情權，除非有證據顯示收購人與接納收購建議的股份持有人之間有欺詐或不誠實或勾結，以不公平手法迫退少數股東。

(t) 彌償保證

開曼群島法律並不限制公司的組織章程細則規定的對高級人員及董事作出彌償保證的範圍，惟不包括法院認為違反公共政策的條文(例如表示對觸犯法律的後果作出彌償保證)。

(u) 經濟實質規定

根據於2019年1月1日實施的開曼群島2018年國際稅務合作(經濟實質)法(「經濟實質法」)，「相關實體」須通過經濟實質法中所載的經濟實質測試。「相關實體」包括於開曼群島註冊成立的獲豁免公司(正如本公司)，並不包括開曼群島以外的稅務居民。因此，只要本公司為開曼群島以外(包括香港)的稅務居民，毋須通過經濟實質法中所載的經濟實質測試。

附錄三 本公司組織章程及開曼群島公司法概要

4. 一般事項

本公司有關開曼群島法律的特別法律顧問Conyers Dill & Pearman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。按本文件附錄五「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要，或欲了解該法律與其較熟悉的任何司法權區法律間的差異，應尋求獨立法律意見。

有關本公司及其附屬公司的進一步資料

1. 註冊成立

本公司於2019年1月7日根據公司法在開曼群島註冊成立為獲豁免有限公司。本公司已於香港設立主要營業地點，地址為香港皇后大道東183號合和中心54樓，並已於2019年3月21日根據公司條例第16部向香港公司註冊處處長註冊為非香港公司，林穎芝小姐已於2019年3月25日獲委任為本公司的授權代表，以在香港接收法律程序文件及通知。

由於本公司於開曼群島註冊成立，其營運須遵守公司法及其章程文件（包括大綱及細則）。本公司大綱及細則若干條文及公司法相關方面的概要載於本文件附錄三。

2. 本公司股本變動

於本公司註冊成立當日，其法定股本為380,000港元，分為38,000,000股每股面值0.01港元的股份。於本公司註冊成立後，一股初始股份獲配發及發行予[編纂]的代名人。同日，該股初始股份獲轉讓予終極環球。因此，本公司成為終極環球的全資附屬公司。

於[●]，通過增設額外9,962,000,000股股份，本公司的法定股本由380,000港元（分為38,000,000股股份）增至100,000,000港元（包括10,000,000,000股股份），該等股份於所有方面與現有股份享有同等地位。

除本文件「歷史、重組及集團結構」一節所披露者外，本公司股本於緊接本文件日期前兩年內直至最後實際可行日期概無變動。

3. 附屬公司股本變動

我們的主要附屬公司載於會計師報告，其全文載於本文件附錄一。

除本文件「歷史、重組及集團架構」一節所披露者外，附屬公司股本於緊接本文件日期前兩年內及直至最後實際可行日期概無變動。

4. 唯一股東於[●]通過的書面決議案

根據唯一股東於[●]通過的書面決議案，其中包括：

- (a) 本公司批准及採納經修訂及重列並即時生效的大綱以及[編纂]起生效的本公司細則；
- (b) 通過增設額外9,962,000,000股股份，本公司的法定股本由380,000港元(分為38,000,000股股份)增至100,000,000港元(分為10,000,000,000股股份)，該等股份於所有方面與截至相關決議案日期已發行的股份享有同等地位；
- (c) 待(aa)[編纂]批准已發行股份以及本文件所述將予配發及發行的股份(包括因[編纂]及根據購股權計劃授出的購股權獲行使而可能配發及發行的股份)於主板[編纂]及買賣；(bb)於本文件所示日期[編纂]已獲正式釐定且[編纂]已簽立及交付；及(cc)[編纂]於[編纂]項下的責任成為無條件(包括[編纂](為其本身及代表[編纂])對任何條件的豁免)且並無根據該協議條款(或本文件所示任何條件)終止，在各情況下，上述條件須於[編纂]所示日期及時間或之前達成(除非有關條件於有關日期及時間前獲有效豁免則除外)，且無論如何不得遲於本文件日期起計30日：
 - (i) [編纂]及本公司授出[編纂]已獲批准，而董事獲授權(aa)根據[編纂]及因[編纂]獲行使而配發及發行[編纂]；(bb)實行[編纂]及股份於聯交所[編纂]；及(cc)就[編纂]及[編纂]或其附帶事宜作出一切事宜及簽立一切文件，並作出董事可能認為屬必要或合適的有關修訂或修改(如有)；
 - (ii) 購股權計劃規則(其主要條款載於本附錄「14.購股權計劃」一段)獲批准及採納，而董事獲授權在可接納或聯交所並無反對的情況下，批准修改購股權計劃規則，及全權酌情決定授出購股權以據此認購有關股份以及配發、發行及買賣因根據購股權計劃可能授出的購股權獲行使而發行的股份，以及採取彼等認為就執行購股權計劃屬必要或適宜的一切行動；

附錄四

法定及一般資料

- (iii) 待本公司的股份溢價賬因[編纂]而錄得進賬後，董事獲授權透過將本公司股份溢價賬的進賬款項[編纂]撥充資本，將該數額用以按面值繳足[編纂]股股份，藉此向於[編纂]前一日(或按其指示)營業結束時名列本公司股東名冊的股份持有人，按彼等當時於本公司的股權比例配發及發行股份(盡可能不涉及零碎股份，以免配發及發行零碎股份)，故根據本決議案配發及發行的股份在所有方面與當時已發行股份享有同等權益，而董事獲授權實行該資本化；
- (iv) 授予董事一般無條件授權(「發行授權」)，以行使本公司一切權力(包括作出要約或協議或授出證券(將會或可能收購將予配發及發行的股份)的權力)配發、發行及買賣股份(以供股、以股代息計劃或根據細則為代替全部或部分股份現金股息的類似安排除外)，或因[編纂]或根據購股權計劃可能授出的任何購股權獲行使或根據[編纂]或[編纂]而發行股份，惟該等股份合共不得超過(aa)本公司緊隨[編纂]及[編纂](惟不包括因[編纂]或根據購股權計劃可能授出的購股權獲行使而將予配發及發行的股份)完成後已發行股份總數的20.0%；(bb)根據下文第(vi)分段所述授予董事的授權本公司可能購回的股份總數，此項授權的有效期直至本公司下屆股東週年大會結束時，或細則或任何適用法律規定本公司須召開下屆股東週年大會期限屆滿時，或股東於股東大會上通過普通決議案撤銷或修訂此項授權時(以最早發生者為準)；
- (v) 授予董事一般無條件授權，以行使本公司一切權力在聯交所或本公司證券可能上市並就此獲證監會及聯交所認可的任何其他證券交易所購回股份(「購回授權」)，有關股份數目最多為緊隨[編纂]及[編纂](惟不包括因[編纂]或根據購股權計劃可能授出的購股權獲行使而可予配發及發行的股份)完成後已發行股份總數的10.0%，此項授權的有效期直至本公司下屆股東週年大會結束時，或細則或任何適用開曼群島公司

法律規定本公司召開下屆股東週年大會期限屆滿時，或股東於股東大會上通過普通決議案撤銷或修訂此項授予董事的授權時（以最早發生者為準）；及

(vi) 擴大上文第(iv)分段所述的一般無條件授權於董事根據此項一般授權而將予配發或同意配發的股份總數中，加入相當於本公司根據上文第(v)分段所述購回股份的授權所購回股份總數的數額，惟經擴大數額不得超過緊隨[編纂]及[編纂]（惟不包括因[編纂]或根據購股權計劃可能授出的購股權獲行使而可予配發及發行的任何股份）完成後已發行股份總數的10.0%。

(d) 本公司批准各執行董事與本公司所訂立各服務合約的形式及內容以及各獨立非執行董事與本公司所訂立各委任書的形式及內容。

5. 重組

本集團旗下公司為籌備[編纂]而進行重組。有關詳情，請參閱本文件「歷史、重組及集團架構」一節。

6. 本公司購回本身證券

本節載有聯交所規定須載入本文件有關本公司購回本身證券的資料。

(a) 上市規則條文

上市規則准許以聯交所主板作為第一[編纂]地的公司在聯交所購回其股份，惟受若干限制規限，其中最重要的限制概述如下：

本段載有聯交所規定須載入本文件有關本公司購回本身股份的資料。

附錄四

法定及一般資料

(i) 股東批准

上市規則規定以聯交所作為第一[編纂]地的公司的所有建議股份購回（如為股份，則必須繳足）須事先獲股東通過普通決議案以一般授權或特別批准個別交易的方式批准。

附註：根據唯一股東於[●]通過的書面決議案，董事獲授購回授權，授權彼等可行使本公司一切權力在聯交所或本公司股份可能[編纂]並就此獲證監會及聯交所認可的任何其他證券交易所，購回最多為緊隨[編纂]及[編纂]完成後已發行股份總數10.0%的股份，惟不計及因[編纂]及根據購股權計劃可能授出的購股權獲行使而可能配發及發行的任何股份，而購回授權將一直有效，直至本公司下屆股東週年大會結束時，或細則或開曼群島公司法或任何適用法律規定本公司須舉行下屆股東週年大會的日期，或股東於股東大會通過普通決議案撤回或修改董事獲授的權力時（以最早發生者為準）。

(ii) 資金來源

本公司須動用根據細則及公司法可合法作購回用途的資金進行購回。上市公司不得以現金以外的代價或根據聯交所買賣規則訂明者以外的結算方式在聯交所購回本身股份。

本公司任何購回可由本公司溢利或股份溢價撥付，或由以購回為目的發行新股份所得款項撥付，或如細則許可且根據公司法規定由資本撥付，而贖回或購回時應付任何溢價於購回股份前或購回股份時由本公司溢利撥付或由本公司股份溢價賬撥付，或如細則許可且根據公司法由資本撥付。

(iii) 核心關連方

上市規則禁止本公司在知情情況下在聯交所向「核心關連人士」（包括董事、本公司或其任何附屬公司最高行政人員或主要股東或任何彼等的緊密聯繫人）購回股份，而核心關連人士不得在知情情況下向本公司出售股份。

附錄四

法定及一般資料

(b) 購回理由

董事相信，董事獲股東授予一般授權在市場購回股份符合本公司及股東整體的最佳利益。該等購回（視乎當時市況及資金安排）或會增加本公司的每股資產淨值及／或每股盈利，並僅於董事認為該等購回對本公司及股東有利時方會進行。

(c) 購回的資金

購回股份時，本公司僅可動用根據其細則、上市規則及開曼群島適用法律可合法取得作此用途的資金。

倘行使購回授權會對董事不時認為適合本集團的營運資金需求或資本負債水平造成重大不利影響，則董事不會建議行使購回授權。

全面行使購回授權（按緊隨[編纂]後已發行股份為[編纂]股股份（但不計及因[編纂]及根據購股權計劃可能授出的購股權獲行使而可能配發及發行的任何股份）為基準）將導致本公司於購回授權仍然有效期間購回最多100,000,000股股份。

(d) 一般資料

董事或（經作出一切合理查詢後據彼等所深知）彼等任何緊密聯繫人（定義見上市規則）目前均無意向本公司或其附屬公司出售任何股份。

董事已向聯交所承諾，在適用的情況下，彼等將根據上市規則及開曼群島適用法律行使購回授權。

倘根據購回授權購回股份導致股東所佔本公司投票權的權益比例增加，則該項增加將根據收購守則被視為收購。因此，一名股東或一組合作的股東（視乎股東權益增加的水平）可取得或鞏固本公司的控制權，並可能因任何該增加而須根據收購守則第26條提出強制收購建議。除上文所披露者外，董事並不知悉因根據購回授權進行購回而產生與收購守則有關的任何後果。

倘購回將引致公眾持有的股份數目減少至不足已發行股份總數的25.0%（或上市規則可能訂明的最低公眾持股量的其他百分比），則董事不會行使購回授權。

概無本公司核心關連人士已通知本集團其目前有意向本公司出售股份，或已承諾在購回授權獲行使時不會向本公司出售股份。

有關本集團業務的進一步資料

7. 重大合約概要

本集團成員公司於本文件日期前兩年內訂立以下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）：

- (a) 盧先生、Chua先生、陳先生、梁先生、盧立喜先生、盧立發先生及吳先生與本公司訂立日期為[●]的買賣協議，據此，盧先生、Chua先生、陳先生、梁先生、盧立喜先生、盧立發先生及吳先生將彼等於Ngai Chin已發行股本中的全部股權轉讓予芊榮（我們的代名人），代價為(i)本公司配發及發行99股入賬列作繳足股份予終極環球（作為盧先生、Chua先生、陳先生、梁先生、盧立喜先生、盧立發先生及吳先生的代名人）；及(ii)將初始股份入賬列作繳足；
- (b) 彌償契據；及
- (c) [編纂]。

附錄四

法定及一般資料

8. 本集團的知識產權

(a) 商標

於最後實際可行日期，本集團已註冊以下商標：

商標	註冊人	註冊地點	類別	商標編號	屆滿日期
 Raffles Interior	Ngai Chin	香港	37	30494526	2029年1月7日
Ngai Chin	Ngai Chin	新加坡	37及42	40201901878T	2029年1月28日
 NGAI CHIN	Ngai Chin	新加坡	37及42	40201901879R	2029年1月28日

於最後實際可行日期，本集團已申請註冊以下商標：

商標	註冊人	註冊地點	類別	商標申請編號	申請日期
Raffles Interior	Ngai Chin	新加坡	37及42	40201901880W	2019年1月28日
 Raffles Interior	Ngai Chin	新加坡	37及42	40201901881P	2019年1月28日

(b) 域名

於最後實際可行日期，本集團已註冊以下域名：

域名	註冊人	到期日
www.ngaichin.com.sg	Ngai Chin	2022年8月5日
www.rafflesinterior.com	Ngai Chin	2021年10月3日

網站內容並不構成本文件的一部分。除上文所披露者外，概無對本集團業務而言屬重大的其他商標、專利或其他知識產權。

附錄四

法定及一般資料

有關董事及主要股東的進一步資料

9. 董事服務合約及委任書的詳情

(a) 執行董事服務合約

各執行董事均已於[●]與本公司訂立服務合約。各份有關服務合約的條款及條件在所有重大方面均屬類似。各服務合約由[編纂]起計初步為期三年，除非及直至本公司予以終止或董事向對方發出不少於三個月的事先書面通知，否則其後將繼續有效。根據服務合約，應付執行董事的初期年度薪金如下：

姓名	金額(概約)
	新加坡元
Chua先生	[456,066]
陳先生	[400,825]
梁先生	[376,968]

各執行董事均有權享有酌情花紅，有關金額乃參考本集團的經營業績及執行董事的表現釐定。各執行董事須就有關應向其支付的年度薪金及酌情花紅金額的任何董事會決議案放棄投票且不得計入法定人數內。

(b) 獨立非執行董事的委任書

獨立非執行董事各自已於[●]與本公司訂立委任書。每份委任書均由[編纂]起計初步為期一年，且於其後將繼續有效，惟任何一方發出最少一個月書面通知而終止除外。根據委任書，應付獨立非執行董事的年度董事袍金如下：

姓名	金額(概約)
	港元
謝國成先生	240,000
倪順發先生	240,000
黃向明先生	240,000

除上述者外，董事與本公司或其任何附屬公司並無訂立或擬訂立服務合約（於一年內屆滿或本集團可於一年內不作賠償（法定賠償除外）而終止的合約除外）。

(c) 董事酬金

本集團就2016財政年度、2017財政年度、2018財政年度及截至2019年6月30日止六個月向董事支付的酬金(包括薪金及津貼、花紅及僱主公積金供款)及授予的實物福利總額分別約1,161,000新加坡元、1,132,000新加坡元、1,122,000新加坡元及471,000新加坡元。

根據現行有效的安排，於2019財政年度，本集團應付董事的薪酬(不包括任何應付董事的酌情花紅(如有))及董事應收的實物福利總額估計約[1,339,459]新加坡元。

於2016財政年度、2017財政年度、2018財政年度及截至2019年6月30日止六個月，董事或過往任職本集團任何成員公司的任何董事概無獲支付任何款額(i)作為招攬加入或於加入本公司時的獎勵；或(ii)作為本集團任何成員公司或與本集團任何成員公司的業務管理有關的任何其他職位的離職補償。

於2016財政年度、2017財政年度、2018財政年度及截至2019年6月30日止六個月，概無董事已放棄或同意放棄任何酬金的安排。

10. 董事及最高行政人員於本公司及其相聯法團股份、相關股份或債權證的權益及淡倉

緊隨[編纂]及[編纂](但不計及因[編纂]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)完成後，一旦股份於聯交所[編纂]後，本公司董事及最高行政人員於本公司及其相聯法團(定義見證券及期貨條例第XV部)的股份、相關股份及債權證中擁有根據證券及期貨條例第XV部第7及8分部規定須知會本公司及聯交所的權益或淡倉(包括根據證券及期貨條例有關條文被當作或視為擁有的權益及淡倉)，或根據證券及期貨條例第352條須記錄於該條所指登記冊的權益或淡倉，或根據上市規則所載上市發行人董事進行證券交易的標準守則須知會本公司及聯交所的權益或淡倉如下：

附錄四

法定及一般資料

(i) 於本公司的權益

董事姓名	身份／權益性質	緊隨[編纂]及[編纂]完成後所持股份 (附註1)	
		股份數目	佔本公司股權百分比
Chua先生	受控法團的權益(附註2)	[編纂](L)	[編纂]
陳先生	受控法團的權益(附註3)	[編纂](L)	[編纂]
梁先生	受控法團的權益(附註4)	[編纂](L)	[編纂]

附註：

- 「L」指該名人士於相關股份的好倉。
- 終極環球的全部已發行股份由Chua先生(彼亦為終極環球的董事)合法及實益擁有15.0%的權益。根據控股股東確認，根據證券及期貨條例，Chua先生被視為於終極環球所持有[編纂]股股份中擁有權益。Chua先生為執行董事兼控股股東。
- 終極環球的全部已發行股份由陳先生(彼亦為終極環球的董事)合法及實益擁有12.0%的權益。根據控股股東確認，根據證券及期貨條例，陳先生被視為於終極環球所持有[編纂]股股份中擁有權益。陳先生為執行董事兼控股股東。
- 終極環球的全部已發行股份由梁先生(彼亦為終極環球的董事)合法及實益擁有10.0%的權益。根據控股股東確認，根據證券及期貨條例，梁先生被視為於終極環球所持有[編纂]股股份中擁有權益。梁先生為執行董事兼控股股東。

(ii) 於相聯法團的權益

董事姓名	相聯法團	身份／權益性質	持有／擁有權益	
			的股份數目	佔股權百分比
Chua先生	終極環球	實益擁有人	15	15.0%
陳先生	終極環球	實益擁有人	12	12.0%
梁先生	終極環球	實益擁有人	10	10.0%

附錄四

法定及一般資料

11. 根據證券及期貨條例須予披露的權益及主要股東

據董事所知，緊隨[編纂]及[編纂](但不計及因[編纂]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)完成後，以下人士(並非本公司董事或最高行政人員)將於股份或相關股份中擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部的條文須向本公司及聯交所披露的權益或淡倉，或將直接或間接擁有附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上投票的任何類別股本的面值10.0%或以上權益：

姓名／名稱	身份／權益性質	緊隨[編纂]及[編纂]完成後所持股份 (附註1)	
		股份數目	佔本公司股權 百分比
終極環球	實益擁有人	[編纂](L)	[編纂]
盧先生	受控法團的權益(附註2)	[編纂](L)	[編纂]
盧立喜先生	受控法團的權益(附註3)	[編纂](L)	[編纂]
盧立發先生	受控法團的權益(附註4)	[編纂](L)	[編纂]
吳先生	受控法團的權益(附註5)	[編纂](L)	[編纂]
Ong Poh Eng女士	配偶權益(附註6)	[編纂](L)	[編纂]
Neo Bee Ling Pauline女士	配偶權益(附註7)	[編纂](L)	[編纂]
Loke Yoke Mei女士	配偶權益(附註8)	[編纂](L)	[編纂]
Lee Ling Wei女士	配偶權益(附註9)	[編纂](L)	[編纂]
Lim Bee Peng女士	配偶權益(附註10)	[編纂](L)	[編纂]
Pan Lulu女士	配偶權益(附註11)	[編纂](L)	[編纂]
Emily Sng Siew Luan女士	配偶權益(附註12)	[編纂](L)	[編纂]

附註：

1. 「L」指該名人士於相關股份的好倉。
2. 終極環球的全部已發行股份由盧先生合法及實益擁有33.0%的權益。根據控股股東確認，根據證券及期貨條例，盧先生被視為於終極環球所持有[編纂]股股份中擁有權益。

附錄四

法定及一般資料

3. 終極環球的全部已發行股份由盧立喜先生合法及實益擁有10.0%的權益。根據控股股東確認，根據證券及期貨條例，盧立喜先生被視為於終極環球所持有[編纂]股股份中擁有權益。
4. 終極環球的全部已發行股份由盧立發先生合法及實益擁有10.0%的權益。根據控股股東確認，根據證券及期貨條例，盧立發先生被視為於終極環球所持有[編纂]股股份中擁有權益。
5. 終極環球的全部已發行股份由吳先生合法及實益擁有10.0%。根據控股股東確認，根據證券及期貨條例，吳先生被視為於終極環球所持有的[編纂]股股份中持有權益。
6. Ong Poh Eng女士為盧先生的配偶。因此，根據證券及期貨條例，Ong Poh Eng女士被視為於盧先生所持有的所有股份中擁有權益。
7. Neo Bee Ling Pauline女士為Chua先生的配偶。因此，根據證券及期貨條例，Neo Bee Ling Pauline女士被視為於Chua先生所持有的所有股份中擁有權益。
8. Loke Yoke Mei女士為陳先生的配偶。因此，根據證券及期貨條例，Loke Yoke Mei女士被視為於陳先生所持有的所有股份中擁有權益。
9. Lee Ling Wei女士為梁先生的配偶。因此，根據證券及期貨條例，Lee Ling Wei女士被視為於梁先生所持有的所有股份中擁有權益。
10. Lim Bee Peng女士為盧立喜先生的配偶。因此，根據證券及期貨條例，Lim Bee Peng女士被視為於盧立喜先生所持有的所有股份中擁有權益。
11. Pan Lulu女士為盧立發先生的配偶。因此，根據證券及期貨條例，Pan Lulu女士被視為於盧立發先生所持有的所有股份中擁有權益。
12. Emily Sng Siew Luan女士為吳先生的配偶。因此，根據證券及期貨條例，Emily Sng Siew Luan女士被視為於吳先生所持有的所有股份中擁有權益。

12. 關連方交易

緊接本文件日期前三年內，本集團進行本文件附錄一所載會計師報告附註29所述關連方交易。

13. 免責聲明

除本文件所披露者外：

- (a) 各董事或本公司最高行政人員概無於股份、本公司或其任何相聯法團(定義見證券及期貨條例第XV部)的相關股份及債權證中擁有根據證券及期貨條例第XV部第7及8分部須於股份在聯交所上市後知會本公司及聯交所的權益及淡倉(包括根據證券及期貨條例的有關條文被當作或視為擁有的權益

附錄四

法定及一般資料

及淡倉)，或根據證券及期貨條例第352條須於股份在聯交所上市後在該條所述登記冊登記的權益及淡倉或根據上市發行人董事進行證券交易的標準守則須於股份在聯交所上市後知會本公司及聯交所的權益及淡倉；

- (b) 就任何董事或本公司最高行政人員所知，概無任何人士於股份或本公司相關股份中擁有須根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部條文披露的權益或淡倉，或直接或間接擁有附有權利在任何情況下於本集團任何其他成員公司的股東大會上投票的任何類別股本面值10.0%或以上的權益；
- (c) 董事或任何名列下文「21.專家資格及同意書」一段的人士概無於本集團任何成員公司創辦業務過程中直接或間接擁有任何權益，亦無於本集團任何成員公司於緊接本文件刊發前兩年內購入、出售或租用或建議購入、出售或租用的任何資產中直接或間接擁有任何權益，亦概無董事將以其本身的名義或代名人的名義申請[編纂]；
- (d) 董事或名列下文「21.專家資格及同意書」一段的人士概無於本文件刊發日期仍屬有效而性質或狀況非屬正常或對本集團業務而言屬重大的本集團任何合約或安排中擁有重大權益；
- (e) 名列下文「21.專家資格及同意書」一段的人士概無擁有本集團任何成員公司任何股權(不論法定或實益)或可自行認購或提名他人認購本集團任何成員公司證券的權利(不論可否依法執行)；
- (f) 各董事概無與本公司或本集團任何成員公司訂立或建議訂立任何服務合約(不包括一年內屆滿或僱主可於一年內不作賠償(法定賠償除外)而終止的合約)；及
- (g) 據董事所知，本公司董事、彼等各自的緊密聯繫人或就董事所知擁有本公司已發行股本5.0%或以上權益的本公司任何股東，概無於本集團任何五大客戶或五大供應商中擁有任何權益。

14. 購股權計劃

本公司已有條件採納購股權計劃，該項購股權計劃獲本公司唯一股東於[●]通過書面決議案批准。以下為購股權計劃主要條款之概要，但並不構成亦不擬構成購股權計劃之一部分，亦不應被視為影響購股權計劃規則的詮釋：

購股權計劃的條款乃按上市規則第17章的條文釐定。

(a) 購股權計劃的目的

購股權計劃目的是令董事會向合資格人士(定義見下文)授出購股權作為彼等對本集團所作貢獻或潛在貢獻的激勵或獎勵，以招聘及挽留高質素合資格人士及吸引對本集團而言屬寶貴的人力資源。

(b) 可參與的人士

據購股權計劃的條文，董事自彼等行使絕對酌情權按彼等認為適合發售的條款、條件、限制或規限，採納購股權計劃日期起計十年期內，於任何時間及不時以每份購股權1.00港元的代價，向屬於以下參與者類別的任何人士(「合資格人士」)授出購股權：

- (i) 本集團旗下任何成員公司或投資實體的任何僱員或建議僱員(不論全職或兼職，包括任何董事)；及
- (ii) 提供產品或服務的任何供應商；提供研究、開發或其他技術支援的任何客戶、人士或實體；對本集團或任何投資實體的發展及增長作出貢獻的任何股東或其他參與者。

(c) 最高股份數目

- (i) 不論是否與本文件所述內容相抵觸，因根據購股權計劃及本公司任何其他購股權計劃已授出而有待行使的全部尚未行使購股權獲行使而可予發行的最高股份數目，合共不得超過不時已發行股份總數的30.0%。
- (ii) 據本購股權計劃及本公司任何其他購股權計劃可能授出的購股權所涉及的股份總數，總數不得超過100,000,000股股份，即於[編纂]已發行股份總數的10.0%(「計劃限額」)(假設並無根據購股權計劃授出購股權及

附錄四

法定及一般資料

並無行使[編纂])，除非根據下文(iv)段獲得股東批准。根據此購股權計劃或本公司任何其他購股權計劃的條款而失效的購股權將不予計算在計劃限額內。

- (iii) 本公司可於股東大會上尋求股東批准更新計劃限額，惟獲更新後所涉及的股份總數，不得超過於股東批准更新計劃限額當日已發行股份總數的10.0% (假設並無根據購股權計劃授出購股權)。根據購股權計劃或本公司任何其他購股權計劃於先前授出的購股權(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、已失效或已行使的購股權)將不予計算在已更新限額內。

為尋求股東批准，一份載有上市規則規定資料的通函須由本公司寄發予股東。

- (iv) 本公司可於股東大會上尋求股東批准授出超過計劃限額的購股權，惟超出計劃限額的購股權只授予合資格人士，且本公司須於尋求批准前已特別選定有關購股權的建議承授人及其緊密聯繫人(或倘建議承授人為關連人士則其聯繫人)須於股東大會上放棄投票。為尋求股東批准，本公司須向股東寄發一份通函，當中載有有關購股權的指定建議承授人的一般描述、將予授出的購股權數目及條款、向建議承授人授予購股權的目的，連同購股權的條款如何符合該目的之解釋及上市規則所規定的任何其他資料。

(d) 各合資格人士的最高限額

倘向任何合資格人士進一步授出購股權將導致於直至授出日期(包括該日)止12個月期間因已授予及將授予該合資格人士的全部購股權(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超逾不時已發行股份總數的1.0% (「參與者限額」)，則不會向該合資格人士授出購股權，除非：

- (i) 有關授出已按上市規則第17章有關條文所規定的方式經股東於股東大會上以決議案正式批准，而該合資格人士及其緊密聯繫人須於會上放棄投票；

- (ii) 經已按上市規則第17章有關條文所規定的形式向股東寄發一份有關進一步授出的通函，當中載有上市規則第17章有關條文所規定的資料(包括合資格人士的身份、將授予該合資格人士的購股權及先前已授予該人士的購股權的數目及條款)；及
- (iii) 該等購股權的數目及條款(包括認購價)於尋求股東批准前釐定。

(e) 向關連人士授出購股權

- (i) 向任何董事、本公司最高行政人員或主要股東(不包括建議董事或主要行政人員)或彼等各自的聯繫人授出任何購股權須經全體獨立非執行董事(不包括任何作為購股權受要約人的獨立非執行董事)批准，並須遵守上市規則第17章的有關條文。
- (ii) 倘將向主要股東或獨立非執行董事(或彼等各自的任何聯繫人)授出購股權，而上述授出將引致直至授出日期(包括該日)止12個月期間因根據購股權計劃或本公司任何其他購股權計劃已授予及將授予該人士的全部購股權(包括已行使、已註銷及尚未行使的購股權)獲行使而已發行及將予發行的股份：(1)總數超過授出當時已發行股份總數的0.1%(或聯交所可能不時指定的其他百分比)；及(2)總價值(按各授出期股份於聯交所每日報價表的收市價計算)超過5.0百萬港元(或聯交所可能不時指定的其他數額)，則上述授出將無效，除非：(aa)已按上市規則第17章有關條文所規定的形式向股東寄發一份通函，當中載有授出詳情及上市規則第17章有關條文所規定的事宜(尤其包括獨立非執行董事(不包括任何作為購股權承授人的任何獨立非執行董事)向獨立股東作出有關如何投票的推薦意見)；及(bb)獨立股東已於股東大會上以投票表決方式批准有關授出，而本公司的建議承授人、其聯繫人及所有核心關連人士須於會上就授出放棄投贊成票。
- (iii) 倘對向主要股東或獨立非執行董事(或彼等各自的任何聯繫人)授出的任何購股權條款作出任何變動，除非有關變動按照上文分段要求已獲股東於股東大會上批准，否則將屬無效。

附錄四

法定及一般資料

(f) 購股權接納及行使期限

授出購股權的要約可由合資格人士於本公司發出的要約函件所訂明的日期前接納，該日期為不遲於作出要約日期起計21日（包括第21日），到時合資格人士必須接納要約或被視為已拒絕接納，惟該日期不得超過採納購股權計劃日期後或購股權計劃終止後十年。作出要約後，倘某人士不再為合資格人士，則其不得接受該要約。

當合資格人士接受要約之妥為簽署的副本，連同該人士為相關授予而向本公司支付每購股權1.00港元代價的證明送達本公司，則要約須視為於當日獲接受。代價於任何情況下均不予退還。受購股權計劃的規則所規限，承授人可於董事會將釐定及知會承授人的期間屆滿前隨時全部或部分行使購股權，惟該期間無論如何不得遲於要約函件日期起計十年，並將於該十年期最後一日屆滿。

(g) 表現目標

於任何購股權獲行使前毋須達致任何表現目標或必須持有購股權的最短期間，除非董事會就相關購股權要約而另行實行則除外。

(h) 股份認購價

根據購股權計劃所授出的任何特定購股權所涉及的股份認購價為董事會釐定的有關價格，最低價格須為下列三者中的最高者：(i) 股份於董事會通過決議案，批准向一名合資格人士作出授予購股權要約的日期（「要約日期」，該日須為交易日）於聯交所每日報價表所報的收市價；(ii) 股份於緊接要約日期前五個交易日於聯交所每日報價表所報的平均收市價；及(iii) 於要約日期一股股份的面值。

倘將授出購股權，則於董事會會議上提呈該授出的董事會會議日期須被視為該購股權的要約日期。就計算認購價而言，倘購股權於股份在聯交所[編纂]後五個交易日內授出，新發行價須被視為[編纂]前一段時期內任何營業日的收市價。

附錄四

法定及一般資料

(i) 股份的地位

購股權獲行使而將予配發及發行的股份須符合本公司當時有效的章程文件，並與配發當日的本公司已發行繳足股份在所有方面享有同等權益，並將賦予持有人權利參與記錄日期為於配發日期當日或之後的所有宣派、建議或決議派付或作出的一切股息或其他分派。

(j) 授出購股權的時間限制

在發生價格敏感事件後，或已就價格敏感事宜作出決定時，不得作出購股權要約，亦不得授出購股權，直至該等價格敏感消息根據上市規則規定予以公佈為止。特別是緊接以下兩者（以較早者為準）：(i)為批准本公司任何年度、半年、季度或任何其他中期業績而舉行董事會會議（不論上市規則有否規定）的日期（為根據上市規則首次通知聯交所的日期）；及(ii)本公司公佈任何年度或半年業績或季度或任何其他中期業績（不論上市規則有否規定）的期限前一個月開始至公佈業績當日止的期間內，不得授出購股權。

(k) 購股權計劃的期限

除本公司於股東大會或由董事會提早終止外，購股權計劃的有效期為自採納購股權計劃日期起計十年，其後不會授出進一步購股權。於緊接購股權計劃到期前授出、接受及仍未行使的所有購股權將繼續為有效並可根據購股權計劃的條款行使。

(l) 終止受聘的權利

倘擁有尚未行使購股權的承授人因任何理由（嚴重疾病、身故、根據僱傭或服務合約退休或因下文(m)段所列明一項或多項理由終止僱傭或服務合約除外）不再為合資格人士，則承授人可於有關終止日期起計三個月內，行使其未行使的購股權，不獲行使的任何該等購股權將於上述三個月期間結束時失效及終止。

附錄四

法定及一般資料

(m) 解僱時的權利

倘購股權承授人為合資格人士，其因行為失當、或已破產或無力償債或已經與其債權人訂立任何整體債務重組安排或債務重整協議，或已經觸犯涉及誠信或誠實任何刑事罪行的任何一個或多個理據被終止僱傭或服務合約而不再為合資格人士，則其購股權(以尚未行使者為限)將於其不再為合資格人士當日自動失效。

(n) 身故後的權利

倘尚未行使購股權的承授人於全部或從未行使其購股權前身故，其遺產代理人可於其身故日期後12個月內或董事會延長的時期全部或部分行使購股權(以尚未行使的購股權為限)。

(o) 提出全面收購建議時的權利

倘唯一股東(要約人及／或由要約人控制的任何人士及／或與要約人聯合或一致行動的任何人士除外)獲提呈全面或部分要約，董事須在切實可行的情況下盡快地告知購股權持有人。在收到該通知後的14日內，購股權持有人有權全數或部分行使其未行使的購股權。若任何購股權未據此行使，該時期屆滿時將告失效及終止。

(p) 清盤時的權利

倘本公司發出通告召開股東大會，以提呈有關本公司自動清盤的決議案，則本公司須隨後寄發該通告予所有購股權持有人，則於不遲於本公司建議股東大會日期前的兩個營業日的任何時間內，購股權持有人有權悉數或部分行使其未行使購股權。本公司須盡快及無論如何不遲於該股東大會日期前一個營業日，向購股權持有人配發及發行因行使購股權而應發行的該等股份數目。據此，清盤開始時，未行使購股權將悉數失效及終止。

(q) 本公司與其債權人之間作出債務妥協或債務安排的權利

倘本公司與其股東或債權人為實施或就本公司的重整或合併計劃而作出妥協或安排，本公司須於向其股東及債權人發出大會通告的同日，向所有購股權持有人發出有關通知，則於不遲於本公司建議會議日期前的兩個營業日的任何時間內，購股權持有人有權悉數或部分行使其未行使購股權。本公司須盡快及

無論如何不遲於該股東大會日期前一個營業日，向購股權持有人配發及發行因行使購股權而應發行的該等股份數目。據此，該等妥協或安排生效時，未行使購股權將悉數失效及終止。

(r) 重組資本結構

倘於任何購股權仍可予行使時本公司資本結構發生任何變動，不論資本化發行、供股、拆細股份、合併股份或削減本公司股本（在一項交易中發行股份作為代價除外），本公司須（如適用）根據上市規則第17章及聯交所不時頒佈的關於上市規則詮釋的補充指引（包括但不限於2005年9月5日聯交所發出的補充指引），作出以下的相應變動（如有）：

- (i) 每份購股權未行使時包含的股份數目或面額；及／或
- (ii) 認購價；及／或
- (iii) 計劃限額；及／或
- (iv) 參與者限額；

本公司核數師或獨立財務顧問須向董事會書面證明彼等的意見屬公平與合理，惟：

- (a) 任何購股權獲悉數行使時，購股權持有人應付的總認購價須盡可能與（但不得大於）調整前的認購價保持一致；
- (b) 所作出的變動不得使將發行的股份低於其面值；
- (c) 如某交易的代價為發行股份，則不需作出調整；及
- (d) 根據上市規則第17章條文及聯交所不時頒佈的關於上市規則詮釋的的補充指引（包括但不限於2005年9月5日聯交所向所有發行人就購股權計劃發出的函件的隨附補充指引）。

此外，作出的任何該等調整（資本化發行所作出者除外），核數師或獨立財務顧問必須向董事書面確認有關調整符合上市規則的相關條文規定。

(s) 註銷購股權

經購股權持有人批准，董事會可註銷任何已授出但未獲行使的購股權。任何經本公司註銷的該等購股權不可再授予相同的合資格人士；發行新購股權必須根據購股權計劃作出，且計劃限額仍有可用未發行購股權（不包括被取消的購股權）。

(t) 終止購股權計劃

本公司（以股東大會決議案的方式）或董事會可隨時終止購股權計劃的運作，而於此情況下，不可進一步給予任何購股權，惟購股權計劃的條文在所有其他方面仍具十足效力及作用。於緊接購股權計劃終止前已授出、接受及仍未行使的購股權仍為有效及可根據彼等條款及購股權計劃條款繼續行使。

(u) 權利屬承授人個人所有

購股權屬承授人個人所有，不得出讓或轉讓。任何承授人不得以任何第三方為受益人或就任何購股權以任何方式出售、轉讓、抵押、按揭、設置產權負擔或設立任何權益（不論是法定或實益權益）。凡抵觸上文，本公司有權註銷向有關承授人授出的任何尚未行使購股權或其任何部分。

(v) 購股權失效

行使購股權的權利須於以下最早時間隨即失效（以尚未行使者為限）：

- (i) 董事會釐定及知會承授人的購股權時期屆滿時；
- (ii) 第(l)、(n)、(o)、(p)及(q)分段分別所述的期間屆滿時；
- (iii) 在分段(p)的規限下，本公司開始清盤當日；
- (iv) 承授人因不當行為或已破產或已無力償債，或已與其債權人達成全面償債安排或債務重整協議，或被裁定觸犯任何涉及其誠信或誠實的刑

事罪行中的一個或多個理據而終止僱傭或服務合約，而不再為合資格人士當日；及

- (v) 承授人違反(u)分段規定而違反購股權計劃，董事取消全部或部分未行使的購股權當日。

(w) 購股權計劃的更改

- (i) 購股權計劃可通過董事會決議案根據上市規則作出任何方面的修訂或更改，惟下列更改必須事先於股東大會上以股東決議案形式獲批准：
 - (a) 購股權計劃目的；
 - (b) 「合資格人士」、「購股權期間」及「計劃期間」的釋義；
 - (c) 計劃限額；
 - (d) 參與者限額；
 - (e) 購股權可行使前，必須持有的最短期間；
 - (f) 購股權可行使前，必須實現的表現目標的聲明；
 - (g) 接受購股權時應付的款項，以及為該目的而必須支付款項的期間；
 - (h) 釐定認購價的基準；
 - (i) 行使購股權而發行的股份的附帶權利；
 - (j) 購股權自動失效的情況；
 - (k) 倘本公司資本架構出現任何改動而作出的調整；
 - (l) 取消已授出但未獲行使的購股權；
 - (m) 提前終止購股權計劃對現有購股權的影響；

附錄四

法定及一般資料

- (n) 購股權的可轉讓性；
- (o) 本段(w)；
- (p) 購股權計劃條款及條件的任何性質重大的變動，授予該等購股權持有人的購股權的條款的任何變動；及
- (q) 購股權計劃條款的任何變動使董事權限出現任何變動。

購股權計劃或購股權的經修訂條款須符合上市規則第17章。

- (ii) 儘管受購股權計劃的其他條文所限，倘根據上市規則的規定或聯交所不時發出的任何指引作出修訂或更改，則董事會可透過決議案對購股權計劃作出任何方面的更改而毋須獲得股東或承授人的批准。
- (iii) 緊隨有關更改生效後，本公司必須向所有承授人提供有關於購股權計劃有效期內購股權計劃條款變動的詳情。

(x) 條件

購股權計劃須待下列條件達成後，方可作實：

- (i) 通過所需決議案批准及採納購股權計劃；
- (ii) [編纂]批准已發行股份及因根據購股權計劃授出的購股權獲行使而可能發行的任何股份[編纂]及買賣；及
- (iii) 股份在聯交所開始買賣。

倘上文所述條件未能於本文件日期後滿30日之日或之前達成，則會即時終止購股權計劃，且概無任何人士根據或就購股權計劃而將享有權利或利益或承擔任何責任。

(y) 購股權計劃的現況

本公司已向聯交所[編纂]申請批准因根據購股權計劃可能授出的購股權獲行使而將予配發及發行的股份[編纂]及買賣。根據計劃及本公司任何其他購股權計劃可予授出的購股權涉及的股份總數不得超過[編纂]股股份，佔股份[編纂]當日已發行股份總數10.0%，除非本公司於股東大會上獲股東批准更新上述購股權計劃下的10.0%限額，惟就計算上述10.0%限額而言，根據購股權計劃及本公司任何其他購股權計劃的條款而失效的購股權將不作計算。

於本文件日期，本公司概無根據購股權計劃已授出或同意授出任何購股權。

其他資料

15. 稅務及其他彌償保證

我們的全體控股股東(「彌償保證人」)已根據本附錄「7. 重大合約概要」一段所載彌償契據共同及個別就(其中包括)可能由本公司(為其本身及作為本文所列我們各附屬公司的受託人)何成員公司(「集團成員公司」)有關於[編纂]前賺取、應計或收取的任何收入、溢利或收益或被視為已賺取、應計或收取任何收入、溢利或收益而應付的任何稅項負債向本集團提供彌償，惟以下情況則除外：

- (i) 如於本文件附錄一所載，本集團的經審核合併財務報表內已就有關稅項作出的全數撥備或準備；
- (ii) 如有關稅項申索乃因彌償契據日期後因香港稅務局或新加坡稅務機關或全世界任何地方的任何其他稅務或政府機關實施的任何法律或法規或慣例出現任何具追溯效力的變動所引致或產生，或如有關稅項申索乃因於彌償契據日期後具追溯效力的稅率增加所引致或增加；
- (iii) 如有關稅項的負債乃因任何集團成員公司於一般業務過程中或本文件「[編纂]的架構及條件」一節內「[編纂]的條件」一段所述的條件於其中所述的日

附錄四

法定及一般資料

期或之前(「生效日期」)獲滿足後收購及出售資本資產的一般過程中進行或執行的行為或疏忽或自願性交易而產生；

- (iv) 上述稅項或負債由本集團成員公司以外的其他人士支付，且本公司及本集團成員公司概無須向上述人士償付所支付的上述稅項或負債；
- (v) 如有關稅項或負債原應不會產生但因任何集團成員公司在並無取得彌償保證人的事先書面同意或協定的情況下自願作出或不作出任何行為(不論屬單一行為或與其他行為一同作出、不作為或交易，且不論發生時間)而產生，惟於行使彌償契據日期後的一般業務過程中或根據於生效日期前訂立具法律約束力的承諾而進行、作出或訂立者除外；及
- (vi) 如於本文件附錄一所載，本集團的經審核賬目內就稅項作出的任何撥備或儲備最終證實為超額撥備或過度儲備。

此外，根據彌償契據，彌償保證人已就(其中包括)任何集團成員公司因於[編纂]或之前向本集團任何成員公司轉讓任何財產而可能產生的任何香港遺產稅責任(如有)作出彌償保證。董事已獲告知，本集團任何成員公司在開曼群島、新加坡及英屬處女群島(即組成本集團各公司所註冊成立的司法權區)就遺產稅承擔任何重大責任的可能性不大。

此外，根據彌償契據，彌償保證人已同意及承諾共同及個別向本集團成員公司及其各自就現時或未來任何時間由於或有關以下各項而產生的所有索償、損害、虧損、成本、開支、罰款、行動及訴訟而作出彌償保證並隨時應要求讓彼等獲得彌償保證：

- (a) 任何集團成員公司於生效日期或之前涉嫌或實際違反或不遵守任何新加坡、開曼群島及英屬處女群島法律、法規、行政命令或措施；
- (b) 任何集團成員公司在生效日期或之前(倘為集團成員公司)因或基於或有關未能、延遲或未完全遵守香港法例第112章《稅務條例》、或任何其他適用法律、規則或規例下的公司或監管規定或違反其中任何條文而可能直接或間接產生、承受或應計的任何及所有開支、付款、款項、支銷、費用、要求、申索、行動、訴訟、判決、損害、損失、成本(包括但不限於法律及其他專業費用)、收費、貢獻、負債、罰款、處罰；

附錄四

法定及一般資料

- (c) 任何集團成員公司的任何違規企業文件；及
- (d) 我們由於本文件披露的不合規項目的違反行為導致可能須承擔的一切直接損失及損害。

16. 訴訟

除本文件「業務—法律訴訟及合規」一節所述者外，於往績記錄期間及直至最後實際可行日期，本公司或其任何附屬公司概無牽涉任何屬重大之訴訟或仲裁，及就董事所知，本公司或其任何附屬公司概無尚未了結或面臨威脅之重大訴訟或申索。

17. 獨家保薦人

獨家保薦人已滿足上市規則第3A.07條適用於保薦人的獨立性準則。獨家保薦人就[編纂]的費用約[編纂]。

獨家保薦人已代表本公司向聯交所[編纂]申請批准本文件所述的全部已發行及擬發行股份以及根據[編纂]或購股權計劃可能授出的任何購股權獲行使而可能將予配發及發行的任何股份[編纂]及買賣。本公司已就將股份獲納入中央結算系統作出一切必要安排。

18. 合規顧問

遵照上市規則規定，本公司已委任滙富融資有限公司擔任其合規顧問，向本公司提供顧問服務，以確保遵守上市規則第3A.19條，任期由[編纂]起至就[編纂]後起計其首個完整財政年度之財務業績遵守上市規則當日止。

19. 開辦費用

本公司註冊成立的開辦費用約44,000港元，由本公司支付。

附錄四

法定及一般資料

20. 發起人

本公司並無任何發起人(定義見上市規則)。除本文件所披露者外，於緊接本文件刊發日期前兩年內，概無就[編纂]或本文件所述的有關交易支付、配發或給予或計劃支付、配發或給予任何發起人任何現金、證券或其他利益。

21. 專家資格及同意書

名稱	資格
滙富融資有限公司	根據證券及期貨條例可從事第1類(證券交易)及第6類(就機構融資提供意見)受規管活動的持牌法團
羅兵咸永道會計師事務所	執業會計師
Rajah & Tann Singapore LLP	本公司有關新加坡法律的法律顧問
Conyers Dill & Pearman	本公司有關開曼群島法律的法律顧問
弗若斯特沙利文有限公司	獨立行業顧問

上述專家已各自就本文件的刊發分別發出其同意書，並按其分別載入的形式及內容在本文件內刊載其報告、函件、意見或意見概要(視情況而定)及引述其名稱，且並無撤回該等同意書。

概無上述專家於本集團任何成員公司擁有任何股權或(無論是否可合法強制執行)認購或提名他人認購本集團任何成員公司證券的權利。

22. 約束力

倘根據本文件作出申請，本文件即具效力，致使所有有關人士須受公司(雜項條文)條例第44A及44B條的所有適用條文(罰則條文除外)約束。

23. 股份持有人的稅務

(a) 香港

(i) 溢利

對於從財產（如股份）出售中獲得的資本收益，香港不徵收任何稅項。對於在香港從事貿易、專業或業務的人士從出售財產中獲得的交易收益，倘該等交易收益產生自或來自在香港進行的貿易、專業或業務，則須繳納香港利得稅。從聯交所出售股份中獲得的收益將被視為產生自或來自香港。因此，在香港從事證券交易或買賣業務的人士，將有義務就從出售股份中獲得的交易收益繳納香港利得稅。

(ii) 印花稅

買方每次購買及賣方每次出售股份時均須繳納香港印花稅。現行印花稅稅率為出售或轉讓股份的代價或公平值（以較高者為準）的0.2%（此印花稅乃由買賣雙方各自承擔一半）。此外，股份轉讓的任何文書目前亦須繳納固定印花稅5.00港元。

(iii) 遺產稅

於2006年2月11日生效的2005年收入（取消遺產稅）條例廢除香港遺產稅。

(b) 開曼群島

於開曼群島轉讓開曼群島公司的股份獲豁免繳付印花稅，惟於開曼群島境內持有土地權益者除外。

(c) 諮詢專業顧問

股份準持有人倘對認購、購買、持有或出售或買賣股份或行使股份所附有權利的稅務後果有任何疑問，務請諮詢彼等的專業顧問。謹此重申，本公司、董事或參與[編纂]的其他各方就因彼等認購、購買、持有或出售或買賣股份或行使股份附帶的任何權利而引致的股份持有人的任何稅務後果或責任概不負責。

24. 其他事項

- (a) 除本文件「歷史、重組及集團架構」一節及本節所披露者外，於緊接本文件日期前兩年內：
 - (i) 本公司或其任何附屬公司概無發行、同意發行或擬發行任何繳足或部分繳足股款的股份或貸款資本以換取現金或現金以外的代價；
 - (ii) 概無就發行或出售本公司或其任何附屬公司的任何股份或貸款資本授出任何佣金、折扣、經紀佣金(根據[編纂]除外)或其他特別條款；
 - (iii) 概無就認購或同意認購或促使認購或同意促使認購本公司或其任何附屬公司任何股份已付或應付任何佣金；及
 - (iv) 本公司或其任何附屬公司的股份或貸款資本概無附帶購股權或有條件或無條件同意附帶購股權。
- (b) 本公司或其任何附屬公司概無發行或同意將予發行任何創辦人、管理層或遞延股份。
- (c) 董事確認，本集團的財務或貿易狀況或前景自2019年6月30日(本集團編製最近期的經審核合併財務報表的結算日)以來概無任何重大不利變動。
- (d) 本集團的業務於本文件刊發日期前24個月內並無出現任何業務中斷，以致對本集團的財務狀況構成重大不利影響。
- (e) 本公司的股本及債務證券概無在任何其他證券交易所上市或買賣，亦無意尋求或建議尋求於任何其他證券交易所[編纂]或買賣。
- (f) 各董事或名列本附錄「21.專家資格及同意書」一段的任何人士概無就發行或出售本集團任何成員公司的任何股本或貸款資本而接受任何佣金、折扣、代理費、經紀佣金或其他特殊條款。
- (g) 於本文件前24個月內，本公司業務並無遭受任何對其財務狀況可能構成或已經構成重大影響的干擾。

附錄四

法定及一般資料

- (h) 在公司法的條文規限下，本公司的股東名冊總冊將由[編纂]於開曼群島存置，而本公司的股東分冊將由[編纂]於香港存置。除非董事另行同意外，一切股份過戶文件及其他所有權文件必須提交本公司香港股份過戶登記分處登記，而毋須送呈開曼群島。
- (i) 本公司已作出一切必要的安排，以使股份獲納入中央結算系統。
- (j) 本公司並無尚未償還的可換股債務證券或債權證。
- (k) 並無豁免或同意豁免日後股息的安排。
- (l) 本集團旗下任何公司目前概無於任何證券交易所上市或於任何交易系統交易。

25. 雙語文件

本文件的中英文版本乃依據香港法例第32L章公司(豁免公司及招股章程遵從條文)公告第4條規定的豁免分開刊發。本文件中英文版本如有歧義，概以英文版本為準。

26. 無重大不利變動

除本文件所披露者外，董事確認，本集團的財務或貿易狀況自2019年6月30日(本集團編製最近期的經審核合併財務報表的結算日)以來概無任何重大不利變動。

27. 豁免遵從物業估值報告的規定

由於並無構成我們非物業活動一部分的單一物業權益的賬面值佔我們總資產15%或以上，根據公司條例(豁免公司及招股章程遵從條文)公告(香港法例第32L章)的第6(2)條，本文件獲豁免遵守公司(清盤及雜項條文)條例第342(1)(b)條有關公司(清盤及雜項條文)條例附表三第34(2)段的規定，其要求就本集團所有於土地或樓宇權益提供估值報告。

附錄五 送呈香港公司註冊處處長及備查文件

送呈香港公司註冊處處長文件

隨本文件副本一併送呈香港公司註冊處處長登記的文件包括：

- (1) [編纂]、[編纂]及[編纂]副本；
- (2) 本文件附錄四「其他資料—21.專家資格及同意書」一段所述的同意書；及
- (3) 本文件附錄四「有關本集團業務的進一步資料—7.重大合約概要」一節所述各重大合約副本。

備查文件

下列文件的文本可於截至及包括本文件日期起計14日，在一般辦公時間於羅拔臣律師事務所的辦事處（地址為香港皇后大道中99號中環中心57樓）查閱：

- (a) 組織章程大綱及細則；
- (b) 由羅兵咸永道會計師事務所發出的會計師報告，全文載於本文件附錄一「會計師報告」；
- (c) 本公司於2016財政年度、2017財政年度、2018財政年度及截至2019年6月30日止六個月的經審核合併財務報表；
- (d) 由羅兵咸永道會計師事務所發出的未經審核備考財務資料報告，全文載於附錄二「未經審核備考財務資料」；
- (e) 購股權計劃的規則；
- (f) Conyers Dill & Pearman編製的函件，當中概述附錄三「本公司組織章程及開曼群島公司法概要」所述開曼群島公司法的若干方面；
- (g) 開曼群島公司法；
- (h) 本文件附錄四「有關本集團業務的其他資料—7.重大合約概要」一段所述重大合約；
- (i) 本文件附錄四「其他資料—21.專家資格及同意書」一節所述書面同意書；

附錄五

送呈香港公司註冊處處長及備查文件

- (j) 本文件附錄四「有關董事及主要股東的其他資料—9.董事服務合約及委聘書詳情」一段中所述的服務合約；
- (k) 本公司法律顧問Rajah & Tann Singapore LLP發出有關新加坡法律的法律意見；及
- (l) 弗若斯特沙利文報告。