



(於開曼群島註冊成立的有限公司)
股份代號: 3928

2023
中期報告

目錄

2	公司資料
4	中期簡明綜合損益及其他全面收入表
5	中期簡明綜合財務狀況表
7	中期簡明綜合權益變動表
8	中期簡明綜合現金流量表
10	中期簡明綜合財務報表附註
31	管理層討論及分析
42	其他資料

董事會

執行董事

方順發先生(主席)
許洲昌先生(行政總裁)

獨立非執行董事

陳國榮先生
譚漢輝先生
黃家寶先生

審核委員會

譚漢輝先生(主席)
陳國榮先生
黃家寶先生

薪酬委員會

陳國榮先生(主席)
許洲昌先生
譚漢輝先生

提名委員會

方順發先生(主席)
陳國榮先生
黃家寶先生

公司秘書

馮美玲女士(於二零二三年四月三日獲委任)
梁熾欣女士(於二零二三年四月三日辭任)

授權代表

方順發先生
馮美玲女士(於二零二三年四月三日獲委任)
梁熾欣女士(於二零二三年四月三日辭任)

本公司法律顧問

有關香港法律
柯伍陳律師事務所
香港中環
康樂廣場8號
交易廣場第三期
19樓

合規顧問

均富融資有限公司
香港金鐘
夏慤道18號
海富中心
一座27樓2701室

註冊辦事處

Cricket Square
Hutchins Drive
PO Box 2681
Grand Cayman KY1-1111
Cayman Islands

新加坡總部及主要營業地點

16 Kian Teck Way
Singapore 628749

香港主要營業地點

香港金鐘道95號
統一中心17樓B室

股份過戶登記總處

Conyers Trust Company (Cayman) Limited
Cricket Square
Hutchins Drive
PO Box 2681
Grand Cayman KY1-1111
Cayman Islands

公司資料

股份過戶登記分處

寶德隆證券登記有限公司
香港北角
電氣道148號21樓2103B室

主要往來銀行

大華銀行有限公司
星展銀行有限公司

核數師

國衛會計師事務所有限公司
執業會計師
香港中環
畢打街11號
置地廣場
告羅士打大廈31樓

公司網站

www.singtec.com.sg

股份代號

3928

S&T Holdings Limited(「本公司」)董事(「董事」)會(「董事會」)公佈本公司及其附屬公司(以下統稱「本集團」)截至二零二三年三月三十一日止六個月之未經審核簡明綜合中期業績連同二零二二年同期之比較數字。

中期簡明綜合損益及其他全面收入表

截至二零二三年三月三十一日止六個月

	附註	截至三月三十一日止六個月	
		二零二三年 新元 (未經審核)	二零二二年 新元 (未經審核)
收益			
服務	4	31,608,291	30,452,505
租金	4	276,850	292,400
總收益		31,885,141	30,744,905
服務成本		(30,098,985)	(30,103,564)
毛利		1,786,156	641,341
其他收入	5	99,359	549,184
其他收益及虧損	6	1,424,235	275,947
撥回金融資產及合約資產之預期信貸虧損撥備，淨額		39,596	324,199
行政開支		(2,767,206)	(4,001,302)
融資成本	7	(554,261)	(582,959)
分佔合營企業業績		(768)	(2,267)
除稅前溢利／(虧損)	8	27,111	(2,795,857)
所得稅	9	253,141	(39,298)
溢利／(虧損)及期內全面收益／(虧損)總額		280,252	(2,835,155)
每股基本及攤薄盈利／(虧損)(新分)	11	0.06	(0.59)

中期簡明綜合財務狀況表

於二零二三年三月三十一日

	附註	二零二三年 三月三十一日 新元 (未經審核)	二零二二年 九月三十日 新元 (經審核)
非流動資產			
物業、廠房及設備	12	10,704,429	13,438,698
投資物業	13	10,213,000	10,213,000
合營下持有之投資物業	13	4,440,000	5,945,000
於合營企業的權益		585,442	586,210
按公平值計量且其變動計入損益之金融資產	24	1,261,949	1,258,008
銀行存款		506,785	506,740
		27,711,605	31,947,656
流動資產			
貿易應收款項	14	5,868,909	8,263,952
其他應收款項、按金及預付款項	15	3,851,930	2,577,211
合約資產	16	19,155,202	21,692,831
銀行結餘及現金		8,804,534	8,958,253
		37,680,575	41,492,247
流動負債			
貿易及其他應付款項	17	16,684,416	19,013,518
合約負債	16	201,823	17,085
銀行透支	18	4,278,739	4,357,151
銀行借款	18	4,842,826	5,548,963
合營下持有之銀行借款	18	94,143	228,411
租賃負債	19	834,506	1,057,597
		26,936,453	30,222,725
流動資產淨值		10,744,122	11,269,522
資產總值減流動負債		38,455,727	43,217,178

中期簡明綜合財務狀況表

於二零二三年三月三十一日

	附註	二零二三年 三月三十一日 新元 (未經審核)	二零二二年 九月三十日 新元 (經審核)
非流動負債			
銀行借款	18	5,545,378	9,616,580
合營下持有之銀行借款	18	2,412,436	3,035,171
租賃負債	19	1,221,544	1,569,310
		9,179,358	14,221,061
資產淨值			
		29,276,369	28,996,117
資本及儲備			
股本	20	847,680	847,680
儲備		28,428,689	28,148,437
		29,276,369	28,996,117

中期簡明綜合權益變動表

於二零二三年三月三十一日

	股本 新元	股份溢價 新元	合併儲備 新元	其他儲備 新元	物業 重估儲備 新元	累計溢利/ (虧損) 新元	總計 新元
於二零二一年九月三十日及 二零二一年十月一日(經審核)	847,680	18,742,783	6,895,003	1,109,142	767,248	2,127,329	30,489,185
期內虧損及全面虧損總額	-	-	-	-	-	(2,835,155)	(2,835,155)
於二零二二年三月三十一日(未經審核)	847,680	18,742,783	6,895,003	1,109,142	767,248	(707,826)	27,654,030
於二零二二年九月三十日及 二零二二年十月一日(經審核)	847,680	18,742,783	6,895,003	1,109,142	767,248	634,261	28,996,117
期內溢利及全面收入總額	-	-	-	-	-	280,252	280,252
於二零二三年三月三十一日(未經審核)	847,680	18,742,783	6,895,003	1,109,142	767,248	914,513	29,276,369

中期簡明綜合現金流量表

截至二零二三年三月三十一日止六個月

	截至三月三十一日止六個月	
	二零二三年 新元 (未經審核)	二零二二年 新元 (未經審核)
經營活動		
除稅前溢利／(虧損)	27,111	(2,795,857)
經調整：		
物業、廠房及設備折舊	1,158,513	1,615,914
按公平值計量且其變動計入損益之金融資產之公平值收益	(3,941)	(3,926)
撥回金融資產及合約資產之預期信貸虧損撥備，淨額	(39,596)	(324,199)
融資成本	554,261	582,959
利息收入	(7,198)	(44)
匯兌差額淨額	577,600	102,812
出售物業、廠房及設備淨收益	(2,278,593)	(72,900)
出售在合營下持有的投資物業的淨虧損	305,000	–
分佔合營企業業績	768	2,267
營運資金變動前經營現金流量	293,925	(892,974)
營運資金變動：		
貿易應收款項	2,293,756	2,309,489
其他應收款項、按金及預付款項	(1,160,586)	221,876
合約資產	2,564,379	81,620
合約負債	184,738	(207,124)
貿易及其他應付款項	(2,329,102)	850,604
營運所得現金	1,847,110	2,363,491
已退回所得稅	253,141	–
經營活動所得現金淨額	2,100,251	2,363,491
投資活動		
出售物業、廠房及設備所得款項	3,869,558	75,500
購置物業、廠房及設備	(15,210)	–
出售在合營下持有的投資物業的所得款項	1,200,000	–
已收利息	7,154	–
投資活動所得現金淨額	5,061,502	75,500

中期簡明綜合現金流量表

截至二零二三年三月三十一日止六個月

	截至三月三十一日止六個月	
	二零二三年 新元 (未經審核)	二零二二年 新元 (未經審核)
融資活動		
已付利息	(554,261)	(582,959)
償還租賃負債	(570,857)	(1,102,398)
償還銀行透支	(78,412)	(299,046)
償還銀行借款	(11,383,301)	(3,401,503)
銀行借款所得款項	5,848,959	2,300,966
融資活動所用現金淨額	(6,737,872)	(3,084,940)
現金及現金等價物增加／(減少)淨額	423,881	(645,949)
期初現金及現金等價物	8,958,253	9,306,004
外匯匯率變動對銀行結餘及現金之影響	(577,600)	(102,812)
期末現金及現金等價物，以銀行結餘及現金列示	8,804,534	8,557,243

中期簡明綜合財務報表附註

截至二零二三年三月三十一日止六個月

1 一般資料

S&T Holdings Limited(「本公司」)於二零一八年九月十七日在開曼群島註冊成立並登記為獲豁免有限公司。本公司的註冊辦事處位於Cricket Square, Hutchins Drive, P.O. Box 2681, Grand Cayman KY1-1111, Cayman Islands。本公司於二零一八年十二月十四日根據香港法例第622章《公司條例》(「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，其香港主要營業地點為香港金鐘道95號統一中心17樓B室，主要營業地點則為16 Kian Teck Way, Singapore 628749。自二零一九年九月十九日起，本公司股份於香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)主板上市。

本公司為宏德控股有限公司(「宏德」)的附屬公司，該公司於英屬處女群島註冊成立，同時為本公司的最終控股公司。宏德由方順發先生及張德泰先生擁有。

本公司為投資控股公司，其經營附屬公司於新加坡主要從事提供建築服務及物業投資業務。

未經審核中期簡明綜合財務報表以新元(「新元」)列報，其亦為本公司的功能貨幣。

2 編製基準

未經審核中期簡明綜合財務報表已按照國際會計準則理事會所頒佈的國際會計準則第34號(「國際會計準則第34號」)「中期財務報告」及聯交所證券上市規則規定的適用披露編製。截至二零二三年三月三十一日止六個月之未經審核簡明綜合財務報表應與本公司截至二零二二年九月三十日止年度已按所有適用國際財務報告準則(「國際財務報告準則」)編製之經審核綜合財務報表一併閱讀。

未經審核中期簡明綜合財務報表乃按歷史成本法編製，惟若干投資物業、合營下持有之投資物業及按公平值計量且其變動計入損益之金融資產按公平值計量除外。

中期簡明綜合財務報表附註

截至二零二三年三月三十一日止六個月

3 會計政策

截至二零二三年三月三十一日止六個月未經審核中期簡明綜合財務報表所用會計政策及計算方法與本公司截至二零二二年九月三十日止年度之經審核綜合財務報表所呈列者相一致。

本集團已就編製未經審核中期簡明綜合財務報表首次應用於二零二二年十月一日或之後開始的年度期間強制生效之以下準則及修訂：

國際財務報告準則第3號(修訂本)	對概念框架之提述
國際會計準則第16號(修訂本)	物業、廠房及設備：作擬定用途前的所得款項
國際會計準則第37號(修訂本)	虧損合約－履行合約的成本
國際財務報告準則(修訂本)	國際財務報告準則二零一八年至二零二零年週期之年度改進

應用上述修訂對本集團於本期間及過往期間之財務狀況及表現及／或本未經審核中期簡明綜合財務報表所載披露並無構成任何重大影響。本集團並未提早應用於本會計期間尚未生效之任何新訂準則或詮釋。

截至二零二三年三月三十一日止六個月

4 收益及分部資料

收益指本集團向外部客戶提供建築服務(包括土木工程、樓宇建築工程及其他配套服務)及物業投資(即來自投資物業及合營下持有之投資物業的租金收入)的已收及應收款項公平值。

(i) 來自客戶合約的收益分拆

	截至三月三十一日止六個月	
	二零二三年 新元 (未經審核)	二零二二年 新元 (未經審核)
服務類別		
建築服務		
— 土木工程	24,373,497	27,050,809
— 樓宇建築工程	7,230,684	3,266,352
— 其他配套服務	4,110	135,344
來自客戶合約的收益	31,608,291	30,452,505
來自物業投資的租金	276,850	292,400
分部收益(附註4(iii))	31,885,141	30,744,905
確認收益時間		
隨時間	31,608,291	30,452,505
客戶類別		
公司	28,060,969	22,157,182
政府	3,547,322	8,295,323
	31,608,291	30,452,505

(ii) 客戶合約履約責任

本集團隨時間從提供建築服務產生收益。

中期簡明綜合財務報表附註

截至二零二三年三月三十一日止六個月

4 收益及分部資料(續)

(iii) 分部資料

向本公司執行董事(即本集團主要經營決策人(「主要經營決策人」))匯報資料乃為分配資源及評估表現。主要經營決策人審閱各分部的分部收益及所佔業績(經參考相應分部的毛利計量)。本集團擁有以下兩個經營分部：

- 建築服務：向政府及商業公司提供土木工程、樓宇建築工程及其他配套服務。
- 物業投資：租賃住宅及工業物業。

概無向主要經營決策人定期提供本集團資產及負債的分析以供審閱。

	截至三月三十一日止六個月	
	二零二三年 新元 (未經審核)	二零二二年 新元 (未經審核)
分部收益		
建築服務	31,608,291	30,452,505
物業投資	276,850	292,400
	31,885,141	30,744,905
分部業績		
建築服務	1,567,778	417,999
物業投資	218,378	223,342
	1,786,156	641,341
未分配：		
其他收入	99,359	549,184
其他收益及虧損	1,424,235	275,947
撥回金融資產及合約資產之預期信貸虧損撥備，淨額	39,596	324,199
行政開支	(2,767,206)	(4,001,302)
融資成本	(554,261)	(582,959)
分佔合營企業業績	(768)	(2,267)
除稅前溢利／(虧損)	27,111	(2,795,857)

截至二零二三年三月三十一日止六個月

4 收益及分部資料(續)

(iv) 有關主要客戶的資料

期內，單獨貢獻本集團總收益逾10%的客戶收益如下：

	截至三月三十一日止六個月	
	二零二三年 新元 (未經審核)	二零二二年 新元 (未經審核)
客戶I**	不適用*	3,967,951
客戶II**	5,602,087	不適用*
客戶III**	不適用*	7,744,801
客戶IV**	5,666,856	7,078,858
客戶V**	不適用*	4,047,103
客戶VI**	4,477,204	不適用*
客戶VII**	3,920,068	不適用*

* 收益並無佔本集團於報告期的總收益逾10%。

** 收益乃來自建築服務分部。

(v) 地區資料

本集團主要於新加坡(亦為原居地)經營業務。本集團於截至二零二三年三月三十一日止六個月的收益佔本集團總收益之100%(截至二零二二年三月三十一日止六個月：100%)。本集團的非流動資產均位於新加坡。

5 其他收入

	截至三月三十一日止六個月	
	二零二三年 新元 (未經審核)	二零二二年 新元 (未經審核)
政府補貼(附註)	19,238	220,027
來自向董事租賃物業之租金收入(附註22)	-	52,000
銀行存款利息收入	7,198	44
雜項收入	72,923	277,113
	99,359	549,184

附註：政府補貼乃收取自新加坡多個政府當局，與就業激勵、提升生產力及COVID-19相關補貼及回扣有關。概無確認政府補貼附帶的未履條件或或然事項。

政府補貼包括零新元(截至二零二二年三月三十一日止六個月：189,750新元)的COVID-19相關補貼及回扣。

中期簡明綜合財務報表附註

截至二零二三年三月三十一日止六個月

6 其他收益及虧損

	截至三月三十一日止六個月	
	二零二三年 新元 (未經審核)	二零二二年 新元 (未經審核)
出售物業、廠房及設備淨收益(附註(a))	2,278,593	72,900
銷售廢料收益	24,361	301,933
按公平值計量且其變動計入損益之金融資產之公平值收益	3,941	3,926
匯兌淨虧損	(577,660)	(102,812)
出售在合營下持有的投資物業的虧損淨額(附註(b))	(305,000)	-
	1,424,235	275,947

附註：

(a) 計入截至二零二三年三月三十一日止六個月出售物業、廠房及設備的收益淨額，其主要為本集團以3,720,000新元的代價向一名外部人士出售物業所錄得的收益淨額2,129,035新元。

(b) 於截至二零二三年三月三十一日止六個月，本集團出售了在合營下持有的投資物業予一名外部人士，代價為1,200,000新元，而本集團錄得虧損淨額305,000新元(附註13)。

7 融資成本

	截至三月三十一日止六個月	
	二零二三年 新元 (未經審核)	二零二二年 新元 (未經審核)
以下項目之利息：		
— 銀行借款及透支	522,799	531,785
— 租賃負債	31,462	51,174
	554,261	582,959

截至二零二三年三月三十一日止六個月

8 除稅前溢利／(虧損)

除稅前溢利／(虧損)乃經扣除以下項目得出：

	截至三月三十一日止六個月	
	二零二三年 新元 (未經審核)	二零二二年 新元 (未經審核)
物業、廠房及設備折舊：		
確認為服務成本	667,909	1,019,901
確認為行政開支	490,604	596,013
	1,158,513	1,615,914
董事酬金(附註22)	481,118	540,696
其他員工成本：		
－薪金及其他福利	2,681,812	2,991,961
－中央公積金(「中央公積金」)供款	184,264	193,915
－外籍工人徵費及技能開發徵費	543,218	515,409
總員工成本(包括董事酬金)：	3,890,412	4,241,981
確認為服務成本	2,770,100	2,991,850
確認為行政開支	1,120,312	1,250,131
短期租賃相關開支	25,824	127,280
確認為服務成本的材料成本	8,228,278	4,534,551
確認為服務成本的分包費用	16,888,235	20,959,189

中期簡明綜合財務報表附註

截至二零二三年三月三十一日止六個月

9 所得稅

	截至三月三十一日止六個月	
	二零二三年 新元 (未經審核)	二零二二年 新元 (未經審核)
稅項(抵免)/開支包括：		
即期稅項		
— 新加坡企業所得稅(附註(a))	-	-
— 就過往年度進行調整(附註(b))	(253,141)	39,298
	(253,141)	39,298

附註：

- (a) 由於本集團於二零二三年及二零二二年三月三十一日止六個月並無於新加坡產生應課稅溢利，因此並無就新加坡企業所得稅計提撥備。
- (b) 於截至二零二三年三月三十一日止六個月進行的稅務調整與過往年度新加坡企業所得稅的超額撥備有關，有關金額已落實並由新加坡稅務當局退還予本集團。

10 股息

本公司或集團旗下實體於截至二零二三年及二零二二年三月三十一日止六個月或於本期間結束後均無宣派任何股息。

11 每股盈利/(虧損)

	截至三月三十一日止六個月	
	二零二三年 (未經審核)	二零二二年 (未經審核)
本公司擁有人應佔期內溢利/(虧損)(新元)	280,252	(2,835,155)
已發行普通股的加權平均數	480,000,000	480,000,000
每股基本及攤薄盈利/(虧損)(新分)	0.06	(0.59)

截至二零二三年及二零二二年三月三十一日止六個月的每股基本盈利/(虧損)乃基於本公司擁有人應佔期內溢利/(虧損)及已發行普通股的加權平均數計算。

每股攤薄盈利/(虧損)與每股基本盈利/(虧損)相同，乃由於本集團於截至二零二三年及二零二二年三月三十一日止六個月並無可轉換為股份的攤薄證券。

中期簡明綜合財務報表附註

截至二零二三年三月三十一日止六個月

12 物業、廠房及設備

	租賃土地 及物業 新元	樓宇及永久 業權土地 新元	宿舍 新元	汽車 新元	廠房及機械 新元	辦公室設備 新元	傢俬及裝置 新元	租賃物業 裝修 新元	總計 新元
成本：									
於二零二一年									
十月一日	9,888,907	3,548,113	744,968	6,578,413	12,144,900	430,555	112,236	1,704,544	35,152,636
添置	35,317	-	772,008	-	-	5,074	-	-	812,399
出售/撇銷	(250,354)	(1,830,246)	(210,118)	(155,426)	(3,161,500)	-	-	(146,352)	(5,753,996)
於二零二二年									
九月三十日及 二零二二年									
十月一日	9,673,870	1,717,867	1,306,858	6,422,987	8,983,400	435,629	112,236	1,558,192	30,211,039
添置	-	-	-	-	-	15,210	-	-	15,210
出售/撇銷	-	(1,717,867)	-	(476,909)	(296,300)	-	-	(213,704)	(2,704,780)
於二零二三年									
三月三十一日	9,673,870	-	1,306,858	5,946,078	8,687,100	450,839	112,236	1,344,488	27,521,469
累計折舊：									
於二零二一年									
十月一日	1,462,285	244,032	527,446	5,427,982	7,896,729	302,394	95,955	1,460,851	17,417,674
年內支出	393,785	22,202	433,161	501,335	1,519,072	57,213	12,944	194,220	3,133,932
出售/撇銷	(250,354)	(143,065)	(210,118)	(145,951)	(2,883,425)	-	-	(146,352)	(3,779,265)
於二零二二年									
九月三十日及 二零二二年									
十月一日	1,605,716	123,169	750,489	5,783,366	6,532,376	359,607	108,899	1,508,719	16,772,341
期內支出	168,227	3,732	193,003	173,137	550,912	23,566	3,303	42,633	1,158,513
出售/撇銷	-	(126,901)	-	(476,909)	(296,300)	-	-	(213,704)	(1,113,814)
於二零二三年									
三月三十一日	1,773,943	-	943,492	5,479,594	6,786,988	383,173	112,202	1,337,648	16,817,040
賬面值：									
於二零二二年									
九月三十日 (經審核)	8,068,154	1,594,698	556,369	639,621	2,451,024	76,002	3,337	49,473	13,438,698
於二零二三年									
三月三十一日 (未經審核)	7,899,927	-	363,366	466,484	1,900,112	67,666	34	6,840	10,704,429

中期簡明綜合財務報表附註

截至二零二三年三月三十一日止六個月

12 物業、廠房及設備(續)

使用權資產賬面值(計入物業、廠房及設備)列載如下：

	於二零二三年 三月三十一日 新元 (未經審核)	於二零二二年 九月三十日 新元 (經審核)
使用權資產		
租賃土地	1,136,549	1,165,816
宿舍	363,366	556,369
廠房及機械	799,850	1,583,567
汽車	226,644	378,513
	2,526,409	3,684,265

賬面值合共為6,763,378新元(於二零二二年九月三十日：8,497,036新元)的租賃物業及樓宇及永久業權土地已抵押予銀行，以獲取銀行融資(包括銀行借款)。

截至二零二三年三月三十一日止六個月

13 投資物業／合營下持有之投資物業

	投資物業 新元	在合營下 持有的 投資物業 新元
公平值		
於二零二一年九月三十日(經審核)	9,703,000	6,215,000
於損益確認之公平值增加／(減少)淨額	510,000	(270,000)
於二零二二年九月三十日(經審核)	10,213,000	5,945,000
出售(附註6)	-	(1,505,000)
於二零二三年三月三十一日(未經審核)	10,213,000	4,440,000

本集團的投資物業及合營下持有之投資物業持作賺取租金及資本增值用途。投資物業及合營下持有之投資物業均使用公平值模型計量。

本集團的投資物業及合營下持有之投資物業的估值由羅馬國際評估有限公司於二零二二年九月三十日進行，估值師為獨立合資格專業估值師，與本集團並無關聯，其估值方法已於下文披露。經管理層評核，於二零二二年九月三十日估值所使用主要輸入數據及假設於二零二三年三月三十一日維持適用及合理。

中期簡明綜合財務報表附註

截至二零二三年三月三十一日止六個月

13 投資物業／合營下持有之投資物業(續)

公平值乃根據直接比較法釐定，反映該等物業按現況交吉出售，並參考有關市場上最近可得可資比較的销售交易。

	於二零二三年 三月三十一日 新元 (未經審核)	於二零二二年 九月三十日 新元 (經審核)
投資物業		
21 Toh Guan Road East #01-10, Singapore 608609	1,510,000	1,510,000
21 Toh Guan Road East #01-11, Singapore 608609	1,510,000	1,510,000
45 Hillview Avenue #01-05, Singapore 669613	2,110,000	2,110,000
45 Hillview Avenue #01-06, Singapore 669613	2,100,000	2,100,000
11 Kang Choo Bin Road #01-01, Singapore 548315	1,360,000	1,360,000
11 Kang Choo Bin Road #01-03, Singapore 548315	1,623,000	1,623,000
	10,213,000	10,213,000
合營下持有之投資物業		
7 Soon Lee Street #01-13, Singapore 627608	-	3,010,000
114 Lavender Street, #01-68 CT Hub 2, Singapore 338729	8,880,000	8,880,000
	8,880,000	11,890,000
本集團合營下持有之投資物業的權益的擁有權的比例	50%	50%
本集團分佔合營下持有之投資物業	4,440,000	5,945,000

本集團之投資物業及合營下持有之投資物業均已抵押予銀行，以獲取銀行融資(包括銀行借款)。

中期簡明綜合財務報表附註

截至二零二三年三月三十一日止六個月

14 貿易應收款項

	於二零二三年 三月三十一日 新元 (未經審核)	於二零二二年 九月三十日 新元 (經審核)
貿易應收款項	5,966,453	8,374,342
減：預期信貸虧損撥備	(97,544)	(110,390)
	5,868,909	8,263,952

本集團授予客戶的信貸期一般為發票日期起30至35日(於二零二二年九月三十日：30至35日)。以下為各報告期末按發票日期呈列的貿易應收款項(扣除預期信貸虧損撥備)的賬齡分析：

	於二零二三年 三月三十一日 新元 (未經審核)	於二零二二年 九月三十日 新元 (經審核)
30日內	3,010,416	4,278,294
31日至60日	346,659	1,043,449
61日至90日	8,440	217,442
91日至180日	23,769	699,328
181日至1年	757,301	678,643
超過1年	1,722,324	1,346,796
	5,868,909	8,263,952

中期簡明綜合財務報表附註

截至二零二三年三月三十一日止六個月

15 其他應收款項、按金及預付款項

	於二零二三年 三月三十一日 新元 (未經審核)	於二零二二年 九月三十日 新元 (經審核)
雜項債務(附註(a))	1,611,576	1,590,907
向分包商墊款(附註(b))	1,257,540	–
預付款項及墊款	336,837	285,391
按金	686,792	741,728
	3,892,745	2,618,026
減：預期信貸虧損撥備	(40,815)	(40,815)
	3,851,930	2,577,211

附註：

(a) 於二零二三年三月三十一日，雜項債務主要包括出售物業、廠房及設備應收之代價約1,323,233新元(於二零二二年九月三十日：1,230,500新元)。

(b) 向分包商墊款指為清償分包服務費用而向分包商墊付的款項，其後已收回有關款項。

16 合約資產／負債

以下為就財務報告目的而進行的合約資產及合約負債結餘的分析：

	於二零二三年 三月三十一日 新元 (未經審核)	於二零二二年 九月三十日 新元 (經審核)
合約資產，扣除虧損撥備	19,155,202	21,692,831
合約負債	(201,823)	(17,085)
	18,953,379	21,675,746

截至二零二三年三月三十一日止六個月

16 合約資產／負債(續)

合約資產

合約資產金額指本集團就提供建築服務而向客戶收取代價的權利，其乃於以下情況產生：(i)本集團根據有關合約完成相關服務時；及(ii)客戶預扣應付本集團若干金額作為保留金，以確保於完成相關工程後一段期間(一般為12個月)(保養期)妥為履行合約。先前確認為合約資產的任何金額在其成為無條件及向客戶開具發票時重新分類至貿易應收款項。

本集團的合約資產分析如下：

	於二零二三年 三月三十一日 新元 (未經審核)	於二零二二年 九月三十日 新元 (經審核)
建築合約—即期：		
應收保留金	5,167,211	4,543,976
其他*	13,999,453	17,187,067
	19,166,664	21,731,043
減：預期信貸虧損撥備	(11,462)	(38,212)
	19,155,202	21,692,831

* 其指本集團已根據有關合約完成相關服務，惟未獲客戶委任之代表核證之尚未向客戶開具賬單的收益。

合約負債

合約負債指因本集團已收到客戶的代價(或一筆代價已到期)而須向客戶轉讓服務的責任。

	於二零二三年 三月三十一日 新元 (未經審核)	於二零二二年 九月三十日 新元 (經審核)
建築合約—即期	201,823	17,085

中期簡明綜合財務報表附註

截至二零二三年三月三十一日止六個月

17 貿易及其他應付款項

	於二零二三年 三月三十一日 新元 (未經審核)	於二零二二年 九月三十日 新元 (經審核)
貿易應付款項	4,611,437	4,277,396
貿易應計款項	6,632,976	8,007,636
應付保留金*	4,121,333	4,136,761
	15,365,746	16,421,793
薪金及應付中央公積金	574,180	1,050,231
按金	92,250	83,700
應付雜項費用	470,774	903,593
應付商品及服務稅(「商品及服務稅」)	181,466	202,843
應計開支	-	351,358
	1,318,670	2,591,725
	16,684,416	19,013,518

* 應付分包商的保留金均為免息，須於保養期結束後付款，或根據相關合約訂明的條款於完成相關工程後一段期間(一般為12個月)內付款，因預計將於本集團的正常經營週期內支付，故分類為即期。

於各報告期末按發票日期呈列的貿易應付款項的賬齡分析如下：

	於二零二三年 三月三十一日 新元 (未經審核)	於二零二二年 九月三十日 新元 (經審核)
30日內	2,229,979	1,467,984
31日至60日	1,307,779	1,067,970
61日至90日	790,038	1,018,514
超過90日	283,641	722,928
	4,611,437	4,277,396

中期簡明綜合財務報表附註

截至二零二三年三月三十一日止六個月

18 銀行透支／銀行借款／合營下持有之銀行借款

	於二零二三年 三月三十一日 新元 (未經審核)	於二零二二年 九月三十日 新元 (經審核)
銀行透支	4,278,739	4,357,151
銀行借款及合營下持有之銀行借款－有抵押及擔保	12,894,783	18,429,125
	17,173,522	22,786,276
到期日分析：		
一年內(呈列為流動負債的款項)	9,215,708	10,134,525
超過一年，但不超過五年	2,953,589	5,780,580
超過五年	5,004,225	6,871,171
呈列為非流動負債的款項	7,957,814	12,651,751
	17,173,522	22,786,276
分析為：		
流動負債		
銀行透支	4,278,739	4,357,151
銀行借款	4,842,826	5,548,963
合營下持有之銀行借款	94,143	228,411
	9,215,708	10,134,525
非流動負債		
銀行借款	5,545,378	9,616,580
合營下持有之銀行借款	2,412,436	3,035,171
	7,957,814	12,651,751

中期簡明綜合財務報表附註

截至二零二三年三月三十一日止六個月

19 租賃負債

	於二零二三年 三月三十一日 新元 (未經審核)	於二零二二年 九月三十日 新元 (經審核)
應付租賃負債：		
一年內	834,506	1,057,597
超過一年，但不超過五年	300,056	620,913
超過五年	921,488	948,397
非流動	1,221,544	1,569,310
租賃負債總額	2,056,050	2,626,907
最低租賃付款現值：		
流動	834,506	1,057,597
非流動	1,221,544	1,569,310
	2,056,050	2,626,907

本集團並無就租賃負債面臨重大流動資金風險。租賃負債受本集團庫務部門監控。應用到租賃負債的加權遞增借款利率介乎2.3%至5.1%(於二零二二年九月三十日：2.3%至5.6%)。

20 股本

	普通股數目	面值 港元	股本 港元
本公司法定股本：			
於二零二二年十月一日及二零二三年三月三十一日	1,000,000,000	0.01	10,000,000
	普通股數目	股本 港元	股本 新元
本公司已發行及繳足：			
於二零二二年十月一日及二零二三年三月三十一日	480,000,000	4,800,000	847,680

截至二零二三年三月三十一日止六個月

21 資本管理

本集團管理其資本，以確保能持續經營，並透過在債務與權益之間作出最佳平衡，為股東帶來最大回報。於整個報告期間內，本集團的整體策略維持不變。

本集團的資本架構包含債務，包括銀行透支及借款(包括合營下持有之借款)以及租賃負債，扣除銀行存款、銀行結餘及現金以及本公司擁有人應佔權益(包括股本及儲備)。

本集團管理層定期檢討資本架構。作為此檢討的一部分，管理層會在資本架構方面考量資本成本及各類項目相關的風險，並會採取適當行動調整本集團的資本架構。根據管理層的建議，本集團將持續以經營活動所得現金流量或籌集新資金提供資金，以平衡整體的資本架構。

22 關聯方交易

本集團已與關聯方訂立下列交易：

關聯方姓名	交易性質	截至三月三十一日止六個月	
		二零二三年 新元 (未經審核)	二零二二年 新元 (未經審核)
方順發先生(附註(i))	租金收入	-	42,000
張德泰先生(附註(i)及(ii))	租金收入	-	10,000

附註：

(i) 方順發先生擔任本公司主席兼執行董事，且根據上市規則，彼為本公司其中一名控股股東。

(ii) 張德泰先生已於二零二一年十一月二十六日辭任本公司行政總裁。根據上市規則，張德泰先生為其中一名控股股東。

中期簡明綜合財務報表附註

截至二零二三年三月三十一日止六個月

22 關聯方交易(續)

董事及其他主要管理人員薪酬

本集團董事及其他主要管理層成員的薪酬如下：

	截至三月三十一日止六個月	
	二零二三年 新元 (未經審核)	二零二二年 新元 (未經審核)
董事		
薪金及津貼	396,000	436,000
董事袍金	62,433	62,526
酌情花紅	-	20,000
中央公積金供款	22,685	22,170
	481,118	540,696
其他主要管理人員		
薪金及津貼	105,500	101,500
中央公積金供款	16,235	15,980
	121,735	117,480

23 履約保證金

於二零二三年三月三十一日，一間銀行及保險公司以本集團客戶為受益人給予履約保證金16,906,394新元(於二零二二年九月三十日：16,906,394新元)，作為妥為履行及遵守本集團於本集團與其客戶所訂立合約項下的責任之擔保。

截至二零二三年三月三十一日止六個月

24 金融工具之公平值計量

金融資產及金融負債之公平值按以下方式釐定：

- (i) 具標準條款及條件且於活躍市場上買賣的金融資產及金融負債之公平值分別按市場所報買入價及賣出價釐定，及
- (ii) 其他金融資產及金融負債之公平值則按公認定價模型(例如使用可觀察／不可觀察輸入數據進行貼現現金流量分析)釐定。

本集團就釐定及披露金融工具之公平值使用以下層級：

- (i) 第一級公平值計量為使用活躍市場上相同資產及負債之報價(未經調整)所得出。
- (ii) 第二級公平值計量為使用第一級所覆蓋報價以外有關資產及負債可直接(即價格)或間接(即從價格得出)觀察的輸入數據所得出。
- (iii) 第三級公平值計量為使用並非根據可觀察市場數據(不可觀察輸入數據)之資產或負債輸入數據的估值方法所得出。

本集團之金融資產公平值定期按公平值計量。

金融資產	公平值		公平值 層級	估值方法及 主要輸入數據	重大不可觀察 輸入數據
	於二零二三年 三月三十一日 新元 (未經審核)	於二零二二年 九月三十日 新元 (經審核)			
按公平值計量且其 變動計入損益之 金融資產	1,261,949	1,258,008	第二級	保險公司所報 贖回價值	不適用

除上文所披露者外，董事認為於中期簡明綜合財務報表內按攤銷成本記賬之金融資產及金融負債賬面值與其公平值相若。

管理層討論及分析

業務回顧及前景

本集團已成立逾25年，並於新加坡主要從事建築服務及物業投資業務。本集團致力於提供建築服務及解決方案，服務範圍包括(i)土木工程(包括道路工程、土方工程、渠務工程、護土及固土結構工程及土質改良工程)；(ii)以工業大廈為主的樓宇建築工程(包括地基工程、打樁工程、加建及改建工程及機電工程)；及(iii)其他配套服務(包括建築材料的物流及運輸服務)。本集團的物業投資業務主要包括住宅及工業物業租賃。

本集團所錄得總收益由截至二零二二年三月三十一日止六個月(「二二年財年上半年」)約30.7百萬新元增加約1.2百萬新元至截至二零二三年三月三十一日止六個月(「二三年財年上半年」)約31.9百萬新元。本集團的毛利由二二年財年上半年約0.6百萬新元增加約1.2百萬新元至二三年財年上半年約1.8百萬新元。本集團亦由二二年財年上半年的期內虧損約2.8百萬新元轉為於二三年財年上半年錄得期內溢利約0.3百萬新元。

本集團轉虧為盈主要可歸因於(i)毛利及毛利率增加，乃主要由於新加坡COVID-19疫情減退及COVID-19相關控制安全措施所產生成本減少，導致在建項目成本超支情況有所改善；(ii)其他收益及虧損增加，乃主要由於出售物業、廠房及設備收益淨額增加，惟受匯兌虧損淨額增加及出售在合營下持有的投資物業的虧損淨額增加部分抵銷；及(iii)行政開支減少，乃主要由於專業費用、一般機械及汽車開支以及行政員工成本減少。以上所述受其他收入減少部分抵銷，乃主要由於政府補貼及雜項收入減少。

經參考貿易與工業部(「貿工部」)最近於二零二三年四月十四日發佈的新聞稿，新加坡經濟短期內前景不明朗，經濟於二零二三年第一季同比增長0.1%，與上一季所錄得增長2.1%相比較慢。經季度調整按季度同比，新加坡經濟由二零二二年第四季增長0.1%轉為萎縮0.7%。然而，建築業延續上一季的10%增長，於二零二三年第一季同比增長8.5%。該季度的增長乃基於公營及私營界別建築產量增長。然而，業界的增值仍低於疫情前水平21.3%。經季度調整按季度同比，建築業於第一季增長1.8%，與上一季的1.4%增長相比較快。

此外，建設局(「**建設局**」)維持去年有關二零二三年將會批出建築合約價值介乎270億新元及320億新元之間的預測。預期公營界別佔建築需求總量約60%。此乃基於建屋發展局(「**建屋發展局**」)增加預購組屋供應環境下持續有穩健的公營房屋項目儲備。隨著推出更多有關建造污水處理廠、教育設施及社區中心等項目，預期工業及公共設施樓宇建築將會大力推動公營界別需求。預期土木工程建築需求將在大眾快速交通(「**地鐵**」)興建線路及其他基礎建設工程的支持下維持穩定。建設局亦預期中期內建築需求將持續復甦，由二零二四年至二零二七年達到每年介乎250億新元及320億新元之間。

建設局亦預測私營界別於二零二三年的建築需求將介乎110億新元及320億新元之間，與二零二二年的數字相若。預期住宅及工業樓宇建築需求在發展新公寓及高規格工業樓宇支持下將接近去年水平。此外，由於若干大型項目由二零二二年改期為二零二三年進行，以及為提升資產價值重新發展舊商業場所，預期商業樓宇需求將會增加。

儘管本地建築業前景整體上改善，鑒於同業投標報價的競爭以及俄羅斯烏克蘭戰爭僵局、地緣政治緊張局勢加劇、高息環境、持續面臨原材料、勞工及分包合約通脹壓力等當前市場不利因素，本集團對於其業務盈利能力及增長保持審慎樂觀態度。

本集團將透過提升生產力、增強技術能力及提升工作團隊技能，繼續專注加強核心專長的業務策略。本集團相信這將會加強我們於投標及交付新建築項目的競爭優勢，迎合不斷變化的市場需求。

財務回顧

收益

本集團的收益主要來自(i)向公營及私營界別客戶提供土木工程、樓宇建築工程及其他配套服務(包括建築材料的物流及運輸服務)(「**建築服務**」)；及(ii)物業投資業務。

本集團的建築服務於新基礎設施及樓宇發展、重建、加建及改建工程以及更新項目中需求廣泛，當中涉及住宅、商業及工業樓宇。就物業投資業務而言，本集團租賃工業及住宅物業，以從租戶賺取租金收入。

管理層討論及分析

下表載列本集團按分部劃分的總收益明細：

	截至三月三十一日止六個月			
	二零二三年		二零二二年	
	收益 百萬新元 (未經審核)	佔總收益 百分比	收益 百萬新元 (未經審核)	佔總收益 百分比
建築服務	31.6	99.1	30.4	99.0
物業投資	0.3	0.9	0.3	1.0
總收益	31.9	100.0	30.7	100.0

本集團的總收益由二二年財年上半年約30.7百萬新元增加約1.2百萬新元或約3.9%至二三年財年上半年約31.9百萬新元。本集團建築服務之收益增加，乃主要由於二三年財年上半年新加坡全面放寬COVID-19限制，相比二二年財年上半年有更多建築活動復工所致。

服務成本

本集團於二三年財年上半年的服務成本與二二年財年上半年相比維持相對穩定，於兩個期間皆約為30.1百萬新元。

毛利及毛利率

本集團的毛利由二二年財年上半年約0.6百萬新元增加約1.2百萬新元至二三年財年上半年約1.8百萬新元。本集團的毛利率亦由二二年財年上半年約2.1%增加至二三年財年上半年約5.6%。毛利及毛利率均有所增加，乃主要由於新加坡COVID-19疫情減退及COVID-19相關控制安全措施所產生成本減少，導致在建項目成本超支情況有所改善。

其他收入

本集團的其他收入由二二年財年上半年約0.5百萬新元減少約0.4百萬新元至二三年財年上半年約0.1百萬新元。其他收入減少，乃主要由於(i)相比二二年財年上半年，新加坡的建築活動已於二三年財年上半年全面復工而新加坡政府亦已終止COVID-19舒緩措施，導致本集團所獲取政府補貼減少約0.2百萬新元；及(ii)雜項收入減少約0.2百萬新元所致。

其他收益及虧損

本集團的其他收益及虧損淨額由二二年財年上半年約0.3百萬新元增加約1.1百萬新元至二三年財年上半年約1.4百萬新元。其他收益及虧損增加乃主要由於出售物業、廠房及設備收益淨額由二二年財年上半年約0.1百萬新元增加至二三年財年上半年約2.3百萬新元。該增加受到(i)匯兌虧損淨額由二二年財年上半年約0.1百萬新元增加至二三年財年上半年約0.6百萬新元；及(ii)二三年財年上半年出售合營下持有之投資物業後確認虧損淨額約0.3百萬新元所部分抵銷。

二三年財年上半年出售物業、廠房及設備收益淨額增加，乃主要包括對向一名獨立第三方出售一項物業之收益約2.1百萬新元予以確認。於二零二二年十一月三日，本公司之間接全資附屬公司昇德發展私人有限公司(「賣方」)向一名獨立第三方人士劉超先生(「買方」)授予選購權，據此，賣方同意以代價3.72百萬新元將位於39 Pavilion Rise, Singapore 658375之物業(「該物業」)售予買方，而買方則有權購買該物業。代價3.72百萬新元乃由本集團與買方經參考一名獨立估值師根據直接比較法評估該物業於二零二二年十月二十六日的市值3.7百萬新元而釐定。於二零二二年十一月十七日，買方行使選購權以向賣方購買該物業。該交易已於二零二三年二月九日完成。本集團擬將出售事項之所得款項淨額用作一般營運資金。有關上述交易之更多詳情，請參閱本公司日期為二零二二年十一月三日及二零二二年十一月十七日之公告。

撥回金融資產及合約資產的預期信貸虧損撥備

撥回金融資產及合約資產的預期信貸虧損撥備之收益淨額由二二年財年上半年約0.3百萬新元減少約0.3百萬新元至二三年財年上半年約40,000新元。該減少乃主要由於當前建築業履約以及本集團於二三年財年上半年的金融資產及合約資產的可收回程度與二二年財年上半年相比均有所回穩所致。

行政開支

本集團的行政開支由二二年財年上半年約4.0百萬新元減少約1.2百萬新元至二三年財年上半年約2.8百萬新元。行政開支減少乃主要由於(i)專業費用減少約0.5百萬新元；(ii)一般機械及汽車開支減少約0.5百萬新元；及(iii)行政員工成本減少約0.2百萬新元所致。

融資成本

本集團於二三年財年上半年的融資成本與二二年財年上半年相比維持相對穩定，於兩個期間皆約為0.6百萬新元。

分佔合營企業業績

本集團於二三年財年上半年所分佔合營企業業績與二二年財年上半年相比維持相對穩定，於兩個期間分別約為1,000新元及2,000新元。

管理層討論及分析

所得稅

本集團的所得稅開支由二二年財年上半年的稅項開支約40,000新元減少約0.3百萬新元至二三年財年上半年稅項抵免約0.3百萬新元。此乃主要由於新加坡稅務局於二三年財年上半年落實及退還與過往年度超額撥備稅項相關的所得稅調整所致。

期內溢利／(虧損)

因上文所述，本集團由二二年財年上半年錄得期內淨虧損約2.8百萬新元轉虧為盈，增加約3.1百萬新元至二三年財年上半年的期內淨溢利約0.3百萬新元。

中期股息

董事會議決不就二三年財年上半年宣派中期股息(二二年財年上半年：零)。

流動資金、財務資源及資本架構

本集團管理其資本，以確保能持續經營，並透過在債項與權益之間作出最佳平衡，為股東帶來最大回報。本集團有關管理資本的目標、政策或程序的整體策略自二零一九年九月本公司股份藉股份發售(「股份發售」)上市(「上市」)以來維持不變。本集團的資本架構包含債務(包括銀行透支、銀行借款(包括合營下持有之銀行借款)以及租賃負債)，扣除銀行存款、銀行結餘及現金以及本公司擁有人應佔權益(包括股本及儲備)。自上市以來，本集團的資本架構並無任何重大變動。

本集團透過現金及現金等價物、借款以及股份發售所得款項淨額為其營運資金、資本開支及其他流動資金需求撥付資金。本集團管理層定期檢討資本結構。

本集團採納審慎的現金及財務管理政策。本集團的現金主要以新元及港元計值，一般存入若干金融機構。

於二零二三年三月三十一日，本集團擁有銀行結餘及現金約8.8百萬新元，相比於二零二二年九月三十日的約9.0百萬新元。於二零二三年三月三十一日，本集團有銀行透支、銀行借款(包括合營下持有之銀行借款)以及租賃負債總額約19.2百萬新元，相比於二零二二年九月三十日的約25.4百萬新元。

資產負債比率

資產負債比率乃按期末日期所有銀行透支、銀行借款(包括在合營下持有的銀行借款)及租賃負債除以總權益計算，並以百分比表示。於二零二三年三月三十一日，本集團的資產負債比率約為65.7%，相比於二零二二年九月三十日約為87.6%。資產負債比率下降乃主要因為於二零二三年三月三十一日本集團的銀行借款(包括在合營下持有的銀行借款)減少所致。

集團資產抵押

於二零二三年三月三十一日，本集團已質押(i)約0.5百萬新元(於二零二二年九月三十日：約0.5百萬新元)的銀行存款；(ii)賬面值約6.8百萬新元(於二零二二年九月三十日：約8.5百萬新元)的自住物業；(iii)賬面值約10.2百萬新元(於二零二二年九月三十日：約10.2百萬新元)的投資物業；及(iv)賬面值約4.4百萬新元(於二零二二年九月三十日：約5.9百萬新元)的合營下持有之投資物業予相關銀行，以獲得銀行融資(包括銀行借款)。

庫務政策

本集團就其庫務政策採取審慎的財務管理方法，因此整個期間保持良好的財務狀況。董事會密切監控本集團的流動資金狀況，以確保本集團資產、負債及其他承擔的流動資金結構能時刻滿足其資金需求。

外匯風險

本集團主要在新加坡經營業務。大部分經營交易及收益以新元結算，且本集團的資產及負債主要以新元計值。然而，於二零二三年三月三十一日，本集團擁有以港元計值的若干銀行結餘及其他應付款項，分別約為8.0百萬新元及0.3百萬新元，令本集團面臨外匯風險。本集團並無外匯對沖政策。然而，本集團會通過密切關注外幣匯率變動來管理有關風險，如有必要將考慮對沖重大外匯風險。

附屬公司及聯屬公司或合營企業的重大收購及出售事項

於二三年財年上半年，本集團並無有關附屬公司及聯屬公司或合營企業的重大收購或出售事項。

管理層討論及分析

持有的重大投資

本集團的重大投資包括投資物業及於合營下持有之投資物業。

投資物業

下表載列於所示日期的投資成本、公平值及相對本集團總資產的規模：

重大投資	於二零二三年三月三十一日			於二零二二年九月三十日		
	投資成本 (新元)	公平值 (新元) (未經審核)	佔本集團 總資產的 百分比	投資成本 (新元)	公平值 (新元) (經審核)	佔本集團 總資產的 百分比
21 Tob Guan Road East #01-10, Singapore 608609	992,640	1,510,000	2.3%	992,640	1,510,000	2.0%
21 Toh Guan Road East #01-11, Singapore 608609	1,667,700	1,510,000	2.3%	1,667,700	1,510,000	2.0%
45 Hillview Avenue #01-05, Singapore 669613	1,334,600	2,110,000	3.2%	1,334,600	2,110,000	2.9%
45 Hillview Avenue #01-06, Singapore 669613	1,334,600	2,100,000	3.2%	1,334,600	2,100,000	2.8%
11 Kang Choo Bin Road #01-01, Singapore 548315	1,264,075	1,360,000	2.1%	1,264,075	1,360,000	1.8%
11 Kang Choo Bin Road #01-03, Singapore 548315	1,529,979	1,623,000	2.5%	1,529,979	1,623,000	2.2%
總計	8,123,594	10,213,000	15.6%	8,123,594	10,213,000	13.7%

於合營下持有之投資物業

下表載列於所示日期的投資成本、公平值及相對本集團總資產的規模：

	於二零二三年三月三十一日				於二零二二年九月三十日		
	本集團 之擁有權 權益比例	本集團 應佔的 投資成本 (新元)	本集團 應佔的 公平值 (新元) (未經審核)	佔本集團 總資產的 百分比	本集團 應佔的 投資成本 (新元)	本集團 應佔的 公平值 (新元) (經審核)	佔本集團 總資產的 百分比
7 Soon Lee Street #01-13, Singapore 627608 (附註(i))	50%	-	-	-	2,017,048	1,505,000	2.0%
114 Lavender Street, #01-68 CT Hub 2, Singapore 338729 (附註(ii))	50%	4,985,271	4,440,000	6.8%	4,985,271	4,440,000	6.0%
總計		4,985,271	4,440,000	6.8%	7,002,319	5,945,000	8.0%

附註：

(i) 該投資物業乃為與Chartered Employment Agency Pte Ltd.在合營下持有。於截至二零二三年三月三十一日止六個月，本集團按代價1.2百萬新元向一名外部人士出售該合營下持有之投資物業，且本集團錄得虧損淨額0.3百萬新元。

(ii) 該投資物業乃為與Poh Wah Group Pte Ltd.在合營下持有。

本公司就投資物業及於合營下持有之投資物業之投資策略

本集團的策略是不斷建立能夠對本集團整體業務增設另一種穩定和經常性的收益來源的投資物業組合，以及多元化建造業發生任何潛在變化的風險，並實現潛在資本增值。根據當前市況(即價格及合理回報)，本集團將會不時透過(i)識別未來具有增值潛力的投資物業；及(ii)持續評估現有投資組合，以及銷售或替換表現不佳的投資物業，鞏固其物業投資業務。

除本報告所披露者外，於二零二三年三月三十一日，本集團並無持有其他重大投資。

管理層討論及分析

有關重大投資或資本資產的未來計劃

除本報告及本公司日期為二零一九年八月二十九日之招股章程(「招股章程」)所披露者外，於二零二三年三月三十一日，本集團並無有關重大投資或資本資產的其他未來計劃。

僱員及薪酬政策

於二零二三年三月三十一日，本集團共僱有197名僱員(於二零二二年三月三十一日：約204名僱員)，包括兩名執行董事，惟不包括三名獨立非執行董事。二三年財年上半年的員工成本總額約為3.9百萬新元(二二年財年上半年：約4.2百萬新元)，包括董事酬金、薪金、工資及其他員工福利、供款及退休計劃。

為吸引及挽留高素質員工以及確保本集團保持平穩營運，本集團僱員的薪酬政策及待遇定期予以檢討。本集團的僱員薪金及福利水平具有競爭力(經參考市況以及個人資質及經驗)。本集團向僱員提供充分的工作培訓，使彼等具備實踐知識及技能。除中央公積金供款及在職培訓計劃外，本集團可能會根據個人表現評估及市況向僱員進行加薪及授予酌情花紅。本公司薪酬委員會檢討董事酬金時已計及本集團的經營業績、市場競爭力、個人表現及績效，並經董事會批准。

或然負債

於二零二三年三月三十一日，本集團就約16.9百萬新元(於二零二二年九月三十日：約16.9百萬新元)的履約保證金而言擁有或然負債。有關履約保證金乃由銀行及保險公司以本集團客戶為受益人作出，作為妥為履行及遵守本集團於本集團與客戶所訂立合約項下責任之擔保。履約擔保將於合約完成後解除。

資本開支及資本承擔

於二三年財年上半年，本集團購置物業、廠房及設備項目約15,000新元(二二年財年上半年：零)。

於二零二三年三月三十一日，本集團並無重大資產承擔(於二零二二年九月三十日：無)。

股份發售所得款項淨額用途

扣除上市開支後，股份發售所得款項淨額約為86.3百萬港元(相等於約15.2百萬新元)。自二零一九年九月十九日(「上市日期」)起直至二零二三年三月三十一日股份發售所得款項淨額的動用情況分析載列如下：

用途	所得款項淨額 計劃用途		於 二零二二年 十月一日 所得款項 淨額實際 已動用金額	於 二三年財年 上半年 所得款項 淨額實際 已動用金額	自上市日期至 二零二三年 三月三十一日 所得款項 淨額實際 已動用金額	自上市日期至 二零二三年 三月三十一日 所得款項 淨額計劃 用途	於 二零二三年 三月三十一日 所得款項 淨額之未 動用部分	動用所得 款項淨額之餘下結餘 之預期時間表
	百萬港元	%	百萬港元	百萬港元	百萬港元	百萬港元	百萬港元	
加強本集團財務狀況	21.8	25.3	21.8	-	21.8	21.8	-	不適用
增強本集團機隊	31.0	36.0	31.0	-	31.0	31.0	-	不適用
加強本集團人力	11.6	13.4	11.6	-	11.6	11.6	-	不適用
開發用於製造鋼棒的 生產區	2.0	2.3	2.0	-	2.0	2.0	-	不適用
投資建築資訊模型及 企業資源規劃系統	5.3	6.1	-	-	-	5.3	5.3	二零二三年九月 三十日前
收購投資物業	14.6	16.9	-	-	-	14.6	14.6	二零二三年九月 三十日前
總計	86.3	100.0	66.4	-	66.4	86.3	19.9	

於二零二三年三月三十一日，所得款項淨額的部分未動用金額存放於香港及新加坡獲授權金融機構或持牌銀行，作為計息存款。截至二零二三年三月三十一日，已動用所得款項淨額均已按招股章程先前披露的計劃用途動用，及餘下所得款項淨額預期將按計劃動用。

管理層討論及分析

延遲動用股份發售所得款項淨額的理由

就投資建築資訊模型及企業資源規劃系統以及收購投資物業而言，延遲動用股份發售所得款項淨額的理由如下：

- (a) 由於於過去幾年，本集團的業務營運一直受到COVID-19疫情長期干擾，且供應中斷、通脹高企以及其他地緣政治的緊張局勢導致全球經濟放緩，因此，本集團已採取審慎的方法去維護其現金狀況及資金流動性；
- (b) 本集團需要更多時間篩選及挑選合適的企業資源規劃系統供應商，以提升我們的營運效率；及
- (c) 由於新加坡政府最近為壓抑樓市價格波動而公佈進一步降溫措施，因此本集團需要更多時間尋找合適的物業。

鑒於上文所述者，本集團預期餘下未動用所得款項淨額將於截至二零二三年九月三十日止年度前獲動用，惟需視乎當前經濟環境的發展及其對新加坡業務營運的影響。

董事及最高行政人員於本公司及其相聯法團的股份、相關股份及債權證中擁有的權益及淡倉

於二零二三年三月三十一日，董事及本公司最高行政人員於本公司或其相聯法團(定義見香港證券及期貨條例(「證券及期貨條例」)第XV部)的股份、相關股份及債權證中擁有根據證券及期貨條例第XV部第7及第8分部已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有關條文其被當作或視作擁有的權益及淡倉)，或根據證券及期貨條例第352條須登記於該條例提及的登記冊內的權益及淡倉，或根據聯交所證券上市規則(「上市規則」)附錄十所載上市發行人董事進行證券交易的標準守則(「標準守則」)須知會本公司及聯交所的權益及淡倉如下：

(a) 於本公司每股面值0.01港元的股份(「股份」)中的好倉

董事姓名	權益性質	所持股份數目	佔已發行股本之百分比
方順發先生(「方先生」)(附註)	受控法團權益	360,000,000	75%

附註：360,000,000股股份由宏德控股有限公司(「宏德」)持有，而宏德由方先生及張德泰先生(「張先生」)分別實益擁有50%及50%。根據上市規則，方先生、張先生及宏德被視為本公司一組一致行動以行使彼等於本公司投票權之控股股東，且彼等將共同於本公司合計75%的已發行股本中擁有權益。根據證券及期貨條例，方先生被視為於宏德持有之股份中擁有權益。

(b) 於相聯法團股份的好倉

董事姓名	相聯法團名稱	權益性質	所持股份數目	佔相聯法團權益之百分比
方先生(附註)	宏德	實益擁有人	1	50%

附註：本公司由宏德擁有75%。宏德由方先生實益擁有50%。

除上文所披露者外，於二零二三年三月三十一日，概無董事或本公司最高行政人員於本公司或其任何相聯法團(定義見證券及期貨條例第XV部)的任何股份、相關股份或債權證中擁有任何根據證券及期貨條例第XV部第7及第8分部已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其被當作或視作擁有的權益或淡倉)，或根據證券及期貨條例第352條須登記於該條例提及的登記冊內的權益或淡倉，或根據上市規則附錄十所載標準守則須知會本公司及聯交所的權益或淡倉。

其他資料

主要股東於本公司股份及相關股份的權益及淡倉

於二零二三年三月三十一日，下列人士於本公司股份及相關股份中擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及第3分部已知會本公司及聯交所的權益或淡倉，以及根據證券及期貨條例第336條已登記於本公司備存的登記冊內的權益或淡倉如下：

於股份中的好倉

股東名稱／姓名	權益性質	所持股份數目	佔已發行股本之百分比
宏德(附註1)	實益擁有人	360,000,000	75%
方先生(附註1)	受控法團權益	360,000,000	75%
張先生(附註1)	受控法團權益	360,000,000	75%
Yeo Siew Lan女士(附註2)	配偶權益	360,000,000	75%
Ng Kwee Bee女士(附註3)	配偶權益	360,000,000	75%

附註：

1. 宏德由方先生及張先生分別實益擁有50%及50%。根據上市規則，方先生、張先生及宏德被視為本公司一組一致行動以行使彼等於本公司投票權之控股股東，且彼等將共同於本公司合計75%的已發行股本中擁有權益。根據證券及期貨條例，方先生及張先生被視為於宏德持有之股份中擁有權益。
2. Yeo Siew Lan女士為方先生之配偶，故根據證券及期貨條例被視為於方先生擁有權益之所有股份中擁有權益。
3. Ng Kwee Bee女士為張先生之配偶，故根據證券及期貨條例被視為於張先生擁有權益之所有股份中擁有權益。

除上文所披露者外，於二零二三年三月三十一日，概無任何人士曾知會本公司其於本公司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或根據證券及期貨條例第336條已登記於本公司備存的登記冊內的權益或淡倉。

董事進行證券交易

本公司已採納上市規則附錄十所載標準守則作為董事及本集團相關僱員進行證券交易的行為守則。經本公司作出具體查詢後，全體董事已確認，彼等於二三年財年上半年一直全面遵守標準守則及其有關董事進行證券交易的行為守則。

購股權計劃

本公司於二零一九年八月二十三日採納一項購股權計劃(「購股權計劃」)。購股權計劃之主要條款概述於招股章程附錄五。購股權計劃之目的，是為吸引及挽留本集團優秀人才、為本集團的僱員(全職及兼職)、董事、諮詢師、顧問、分銷商、承建商、供應商、代理、客戶、業務合夥人或服務供應商提供額外獎勵，以及促進本集團業務之成功。自二零一九年八月二十三日採納以來及於二三年財年上半年，概無購股權根據購股權計劃獲授出、行使、註銷、沒收或失效，且於二零二三年三月三十一日並無尚未行使購股權。

報告期後事項

除本報告內所披露者外，本集團於二零二三年三月三十一日後及直至本報告日期並無進行重大期後事項。

企業管治

於二三年財年上半年，本公司已遵守上市規則附錄十四所載之企業管治守則之守則條文。

購買、出售或贖回本公司上市證券

於二三年財年上半年，本公司及其任何附屬公司概無購買、出售或贖回本公司之任何上市證券。

審核委員會

本公司審核委員會(「審核委員會」)已審閱本集團二三年財年上半年之未經審核簡明綜合中期業績，並與本公司管理層討論本集團所採納之會計原則及常規。審核委員會認為，編製有關業績符合適用會計準則及規定以及上市規則，且已作出充分披露。

承董事會命
S&T Holdings Limited
主席兼執行董事
方順發

香港，二零二三年五月三十一日