Raffles Interior

Raffles Interior Limited

（於開曼群島註冊成立的有限公司）

股份代號：1376

股份發售

獨家保薦人

SUNWAH KINGSWAY
新華滙富

滙富融資有限公司

聯席賬簿管理人及聯席牽頭經辦人

SUNWAH KINGSWAY
新華滙富

滙富金融服務
有限公司

Lego Securities Limited
力高證券有限公司

力高證券有限公司

山證國際
SHANXI SECURITIES INTERNATIONAL

山證國際證券
有限公司

國泰君安國際
GUOTAI JUNAN INTERNATIONAL

國泰君安證券（香港）
有限公司

重 要 提 示

閱下如對本招股章程的任何內容有任何疑問，應徵詢獨立專業意見。

Raffles Interior Limited

（於開曼群島註冊成立的有限公司）

以股份發售方式
於香港聯合交易所有限公司
主板上市

發售股份數目	：	250,000,000股股份（視乎超額配股權行使與否而定）
公開發售股份數目	：	25,000,000股股份（可予重新分配）
配售股份數目	：	225,000,000股股份（可予重新分配及視乎超額配股權行使與否而定）
發售價	：	不高於每股發售股份0.65港元及預期不低於每股發售股份0.50港元，另加1.0%經紀佣金、0.0027%證監會交易徵費及0.005%聯交所交易費（須於申請時以港元繳足及可予退還）
面值	：	每股股份0.01港元
股份代號	：	1376

獨家保薦人

SUNWAH KINGSWAY 新華滙富
滙富融資有限公司

聯席賬簿管理人及聯席牽頭經辦人

SUNWAH KINGSWAY 新華滙富
滙富金融服務有限公司

Lego Securities Limited 力高證券有限公司
力高證券有限公司

山證國際 SHANXI SECURITIES INTERNATIONAL
山證國際證券有限公司

國泰君安國際 GUOTAI JUNAN INTERNATIONAL
國泰君安證券（香港）有限公司

聯席牽頭經辦人

駿昇 証券有限公司 Quasar Securities Co., Limited
駿昇証券有限公司

華業證券 Grand China Securities
華業證券有限公司

香港交易及結算所有限公司、香港聯合交易所有限公司及香港中央結算有限公司對本招股章程的內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示概不就因本招股章程全部或任何部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。

本招股章程連同本招股章程附錄五「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招股章程或上述任何其他文件的內容概不負責。

預期發售價將由本公司與聯席賬簿管理人（為其本身及代表包銷商）於定價日（預期為2020年4月24日（星期五）或前後，惟無論如何不遲於2020年4月27日（星期一））或本公司與聯席賬簿管理人（為其本身及代表包銷商）可能協定的較後日期根據協議釐定。除另行公佈外，預期發售價將不高於每股股份0.65港元及不低於每股股份0.50港元。經本公司同意後，聯席賬簿管理人（為其本身及代表包銷商）可在截止遞交公開發售申請日期上午之前隨時將指示性發售價範圍下調至低於本招股章程所述者。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***刊登調低指示性發售價範圍的通告。進一步詳情載於本招股章程「股份發售的架構及條件」及「如何申請公開發售股份」各節。

倘本公司與聯席賬簿管理人（為其本身及代表包銷商）未能於2020年4月27日（星期一）或以前（或本公司與聯席賬簿管理人（為其本身及代表包銷商）可能議定的較後日期）議定發售價，則公開發售將不會進行並即告失效。

根據包銷協議所載的終止條文，在若干情況下，聯席賬簿管理人（為其本身及代表包銷商）有權於上市日期（預期為2020年5月7日（星期四））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包銷協議須承擔的責任。終止條文的條款的詳情載於本招股章程「包銷」一節「終止理由」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，務請審慎考慮本招股章程所載全部資料，包括本招股章程「風險因素」一節所載風險因素。

股份發售的股票僅於股份發售成為無條件，且本招股章程「包銷」一節所述的終止權利未獲行使或已失效，方會於2020年5月7日（星期四）上午八時正成為有效的所有權憑證。

發售股份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、質押或轉讓發售股份。

2020年4月21日

預期時間表[1]

*倘以下預期時間表有任何改動，本公司將分別於聯交所網站**www.hkexnews.hk**及本公司網站**www.rafflesinterior.com**刊發公告。*

日期[1]

透過以下其中一種方式根據**網上白表**服務完成電子認購申請的最後時限[2]：

(1) 指定網站***www.hkeipo.hk***；

(2) IPO App（可於App Store或Google Play搜索「IPO App」下載；或於網站***www.hkeipo.hk/IPOApp***及***www.tricorglobal.com/IPOApp***下載）..... 2020年4月24日（星期五）上午十一時三十分

開始辦理公開發售申請登記[3]..... 2020年4月24日（星期五）上午十一時四十五分

遞交**白色**及**黃色**申請表格的最後時限 ..... 2020年4月24日（星期五）中午十二時正

向香港結算發出**電子認購指示**的最後時限[4]..... 2020年4月24日（星期五）中午十二時正

透過網上銀行轉賬或繳費靈轉賬完成**網上白表**申請付款的最後時限[2]..... 2020年4月24日（星期五）中午十二時正

截止辦理公開發售申請登記[3]..... 2020年4月24日（星期五）中午十二時正

預期定價日[5]..... 2020年4月24日（星期五）或前後

在本公司網站***www.rafflesinterior.com***及聯交所網站***www.hkexnews.hk***刊登載有最終發售價、配售的踴躍程度、公開發售的申請結果及公開發售的公開發售股份的分配基準的公告..... 2020年5月6日（星期三）或之前

透過本招股章程「如何申請公開發售股份—12.公佈結果」一節所述多種渠道公佈公開發售的分配結果（連同成功申請人的身份證明文件號碼或香港商業登記號碼）..... 2020年5月6日（星期三）

於網站***www.tricor.com.hk/ipo/result***或***www.hkeipo.hk/IPOResult***透過「按身份證號碼搜尋功能」或於IPO App透過「分配結果」功能查閱公開發售的分配結果..... 2020年5月6日（星期三）

寄發／領取公開發售全部或部分獲接納申請的發售股份股票或將有關發售股份股票記存於中央結算系統[7][9]..... 2020年5月6日（星期三）或之前

寄發／領取公開發售全部或部分獲接納申請（倘最終發售價低於申請時應付的最高發售價（如適用））以及全部或部分不獲接納申請的退款支票或**網上白表**電子自動退款指示[8][9]..... 2020年5月6日（星期三）或之前

預期股份於聯交所開始買賣 ..... 2020年5月7日（星期四）上午九時正

附註：

(1) 除另有訂明者外，全部日期及時間均指香港本地日期及時間。

(2) 閣下不得於截止遞交申請日期上午十一時三十分後透過指定網站***www.hkeipo.hk***或IPO App遞交申請。倘 閣下於上午十一時三十分前已遞交申請並從指定網站取得付款參考編號，則 閣下獲准繼續辦理申請手續（透過完成繳付申請股款）直至截止遞交申請日期中午十二時正（即截止辦理申請登記的時間）為止。

(3) 倘於2020年4月24日（星期五）上午九時正至中午十二時正之間任何時間懸掛「黑色」暴雨警告訊號或八號或以上熱帶氣旋警告訊號，則當日將不會開始或截止辦理申請登記。有關進一步詳情，請參閱本招股章程「如何申請公開發售股份 — 10.惡劣天氣對開始及截止辦理股份發售申請登記的影響」一節。倘於2020年4月24日（星期五）並無開始及截止辦理申請登記，則可能影響本節所述時間。在此情況下，本公司將刊登報章公佈。

(4) 透過向香港結算發出**電子認購指示**申請認購公開發售股份的申請人應參閱本招股章程「如何申請公開發售股份 — 6.通過中央結算系統向香港結算發出**電子認購指示**提出申請」一節。

(5) 預期定價日為2020年4月24日（星期五）或前後，惟無論如何不會遲於2020年4月27日（星期一）。倘聯席賬簿管理人（為其本身及代表包銷商）與本公司因任何理由未能於2020年4月27日（星期一）或之前議定發售價，則股份發售將不會進行並將告失效。

(6) 本公司網站或本公司網站所載任何資料概不構成本招股章程一部分。

(7) 發售股份的股票僅將於上市日期上午八時正(香港時間)方會成為有效的所有權憑證，條件為：(i)股份發售在各方面成為無條件；及(ii)概無包銷協議根據其條款終止。

(8) 就公開發售的全部或部分未獲接納申請及全部或部分獲接納申請(但最終發售價低於申請時每股發售股份的應付價格)而言，本公司將發出電子自動退款指示／退款支票。申請人所提供的申請人香港身份證號碼或護照號碼的部分號碼，或如申請屬聯名申請人所提交，申請人所提供的排名首位的申請人的香港身份證號碼或護照號碼的部分號碼，或會列印於退款支票(如有)上。該等資料亦會轉交予第三方作退款用途。銀行或會在兑現退款支票前要求核對申請人的香港身份證號碼或護照號碼。不準確填寫申請人的香港身份證號碼或護照號碼或會導致退款支票兑現延誤或失效。

(9) 以**白色**申請表格申請公開發售1,000,000股或以上公開發售股份並已提供所需全部資料的申請人，可於2020年5月6日(星期三)上午九時正至下午一時正親臨香港股份過戶登記分處卓佳證券登記有限公司(地址為香港皇后大道東183號合和中心54樓)領取退款支票(如有)及股票(如有)。選擇親身領取的個人申請人不得授權任何其他人士代其領取。選擇親身領取的公司申請人須由其授權代表攜加蓋公司印章的授權書領取。個人申請人及公司授權代表於領取時均須出示香港股份過戶登記分處接納的身份證明及授權文件(如適用)。

以**黃色**申請表格申請公開發售1,000,000股或以上公開發售股份並已提供所需全部資料的申請人，可親身領取退款支票(如有)，惟不得選擇領取股票，原因為該等股票將以香港中央結算(代理人)有限公司的名義發行並存入中央結算系統，以及記存於彼等指定的中央結算系統參與者股份戶口或中央結算系統投資者戶口持有人股份戶口(如適用)。以**黃色**申請表格申請的申請人領取退款支票的程序與使用**白色**申請表格的申請人相同。

透過**網上白表**服務申請公開發售1,000,000股或以上公開發售股份的申請人，可於2020年5月6日(星期三)上午九時正至下午一時正親臨香港股份過戶登記分處卓佳證券登記有限公司(地址為香港皇后大道東183號合和中心54樓)領取股票(如有)。

已透過**網上白表**服務提出申請並自單一銀行賬戶繳交申請股款的申請人，電子自動退款指示(如有)將於2020年5月6日(星期三)或之前發送至其申請付款銀行賬戶。已透過**網上白表**服務提出申請但使用多個銀行賬戶繳交申請股款的申請人，退款支票(如有)將於2020年5月6日(星期三)或之前以普通郵遞方式寄往其提供予**網上白表**服務供應商的**電子認購指示**上所示的地址，郵誤風險概由申請人自行承擔。

透過中央結算系統向香港結算發出**電子認購指示**申請公開發售股份的申請人，應參閱本招股章程「如何申請公開發售股份」一節了解詳情。

未獲領取的股票及／或退款支票將以普通郵遞方式寄往相關申請所示的地址，郵誤風險概由申請人自行承擔。進一步資料載於本招股章程「如何申請公開發售股份 — 14.寄發／領取股票及退回股款」一節。

有關股份發售的架構(包括所附條件)的詳情，載於本招股章程「股份發售的架構及條件」一節。

致投資者的重要通知

本招股章程乃本公司僅為股份發售而刊發，並不構成要約出售或游說要約購買本招股章程根據股份發售提呈發售的發售股份以外任何證券。於任何其他司法權區或在任何其他情況下，本招股章程不得用作亦不構成出售要約或要約游說。概無採取任何行動以獲准在香港以外任何司法權區公開發售發售股份或派發本招股章程。

閣下應僅依賴本招股章程及申請表格所載的資料作出投資決定。本公司、獨家保薦人、聯席賬簿管理人、聯席牽頭經辦人及包銷商並無授權任何人士向　閣下提供有別於本招股章程所載者的資料。對於本招股章程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、聯席賬簿管理人、聯席牽頭經辦人、包銷商、彼等各自的任何董事、顧問、高級人員、僱員、代理或代表或參與股份發售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 19

技術詞彙 30

前瞻性陳述 32

豁免嚴格遵守上市規則 34

風險因素 36

有關本招股章程及股份發售的資料 56

董事及參與股份發售的各方 61

公司資料 65

行業概覽 67

目　　錄

頁數

監管概覽 82

歷史、重組及集團架構 110

業務 120

董事及高級管理層 217

與控股股東的關係 231

股本 236

主要股東 239

財務資料 241

未來計劃及所得款項用途 282

包銷 298

股份發售的架構及條件 308

如何申請公開發售股份 317

附錄

附錄一　—　會計師報告 I-1

附錄二　—　未經審計備考財務資料 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

本概要旨在為　閣下提供本招股章程所載資料的概覽。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。　閣下於決定投資發售股份前，務請細閱整份招股章程。任何投資均涉及風險。投資發售股份的若干具體風險載於本招股章程「風險因素」一節。　閣下於決定投資發售股份前，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2018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變為實物的過程。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，負責將設計變為實物；(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71.8百萬新加坡元、81.2百萬新加坡元及76.7百萬新加坡元。

項目

於往績記錄期間，我們的項目主要包括私人公司(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。

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125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1.5百萬新加坡元、2.0百萬新加坡元及2.0百萬新加坡元，分別來源於業務合約價值介乎約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。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21.4百萬新加坡元、35.5百萬新加坡元及20.9百萬新加坡元，分別佔收益總額約29.8%、43.7%及27.2%。

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			自2020年1月1日起至最後實際可行日期止期間
	2017年	2018年	2019年	
過往年度／期間結轉的項目	9	7	13	23
年／期內獲授的新項目數目	40	34	54	7
年／期內竣工的項目數目	(42)	(28)	(44)	(11)
結轉至下年／期的項目	7	13	23	19

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			自2020年1月1日起至最後實際可行日期止期間
	2017年	2018年	2019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）
年／期初尚未償付合約價值	18.5	8.5	8.6	43.6
年／期內獲得或就後加後減工程另行簽訂的新合約	61.8	81.3	111.7	23.0
年／期內確認收益	(71.8)	(81.2)	(76.7)	(26.2)
年／期末尚未償付合約價值	8.5	8.6	43.6	40.4

下表載列於下列期間的中標率：

	截至12月31日止財政年度			自2020年1月1日起至最後實際可行日期止期間
	2017年	2018年	2019年	
已接獲的投標邀請數目	147	123	158	30
已提交的標書數目	147	123	158	30
已提交的標書合約價值總額（*百萬新加坡元*）	229.2	319.3	374.4	125.7
已提交的標書平均合約價值（*百萬新加坡元*）	1.6	2.6	2.4	4.2
已提交的標書平均期限（*日*）	87	106	92	77
中標數目	40	42[(2)]	53[(3)]	2
中標合約價值總額（*百萬新加坡元*）	55.3	90.6[(2)]	100.7	10.6
中標平均合約價值（*百萬新加坡元*）	1.4	2.2	1.9	5.3
中標標書平均期限（*日*）	88	116	119	126
中標率(%)	27.2	34.1	32.9	6.7
以合約價值計算的加權中標率(%)	24.1	28.4	26.9	8.4

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) 包括於2018財政年度提交的八份標書，其中七份標書於2019財政年度獲授及一份標書於2020財政年度獲授。

(3) 不包括(i)上述於2018財政年度提交但於2019財政年度獲授的七份標書；但包括(ii)於2019財政年度投標但於2020財政年度中標的四個項目；及(iii)向兩個中標項目的相關客戶提交的四份標書(本公司就不同工程範圍提交獨立標書)。

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，分別佔截至2019年12月31日止三個年度的收益總額約43.3%、51.0%及49.0%。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份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。更多資料請參閱本招股章程「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委聘分包商：(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。於往績記錄期間，本集團產生分包服務成本分別約42.9百萬新加坡元、51.7百萬新加坡元及45.7百萬新加坡元，分別佔銷售成本約75.9%、78.6%及75.2%。於往績記錄期間，我們向五大供應商採購的金額分別約14.0百萬新加坡元、21.8百萬新加坡元及15.2百萬新加坡元，而於往績記錄期間，除本集團截至2019年12月31日止年度的傢

佖供應商外，五大供應商均為本集團委聘的分包商。同期，向最大供應商採購的金額分別約4.9百萬新加坡元、8.2百萬新加坡元及5.3百萬新加坡元。更多資料，請參閱本招股章程「業務—供應商」一節。

競爭格局及競爭優勢

根據弗若斯特沙利文報告，新加坡室內裝修業被視為一個存在競爭且相對分散的行業，約有1,500名市場參與者，於2018年，五大市場參與者合計佔市場份額10.9%。以收益計，於2018年，本集團為新加坡室內裝修市場第三大參與者，佔市場份額2.2%。更多資料，請參閱本招股章程「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)我們透過內部生產設施製造粗／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。更多資料請參閱本招股章程「業務—競爭優勢」一節。

業務策略及所得款項用途

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工程)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)收購一間總部設於新加坡的室內設計公司；(ii)招聘專才及向建設局申請註冊若干ME工種，內部提供MEP服務；(iii)招聘新或額外技術僱員及支援員工；(iv)租賃更多空間，擴充現有生產設施；(v)購置新機器及設備；及(vi)投資硬件及軟件，提升技術能力。

假設每股發售股份的發售價為0.58港元(為發售價範圍的中位數)及根據股份發售將提呈發售250,000,000股發售股份，我們估計股份發售所得款項淨額(經扣除包銷佣金及有關股份發售的開支後)將約85.1百萬港元(相當於約15.8百萬新加坡元)，將用作以下用途：

- 約27.4百萬港元(相當於約5.0百萬新加坡元)(佔估計所得款項淨額約32.2%)用作(i)招聘新或額外技術僱員及支援員工，增強內部能力以承接更多室內裝修項目；及(ii)招聘MEP技術人員及向建設局申請註冊若干ME工種，內部提供MEP服務，以擴大我們提供相關服務的範圍；

- 約24.2百萬港元(相當於約4.5百萬新加坡元)(佔估計所得款項淨額約28.4%)用作租賃新租賃物業擴充現有生產設施、為新租賃物業購置機器及設備，以及新租賃物業的相關開支；

- 約12.9百萬港元(相當於約2.4百萬新加坡元)(佔估計所得款項淨額約15.2%)用作收購一間總部設於新加坡的室內設計公司，以(其中包括)(i)避免因缺乏內部設計相關專業技術產生的機會成本增加；(ii)展示內部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；及(iii)透過垂直整合精簡業務營運；

- 約7.8百萬港元(相當於約1.4百萬新加坡元)(佔估計所得款項淨額約9.2%)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4.7百萬港元(相當於約0.9百萬新加坡元)(佔估計所得款項淨額約5.5%)用作購置新機器及設備，減少依賴分包商提供有關機器及設備，從而拓展我們的經營範圍；及

- 約8.1百萬港元(相當於約1.6百萬新加坡元)(佔估計所得款項淨額約9.5%)用作一般營運資金。

更多資料，請參閱本招股章程「業務—業務策略」及「未來計劃及所得款項用途」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。具體而言，主要營運附屬公司Ngai Chin已根據承建商註冊制度註冊CR 06工種「室內裝修及終飾工程」的L6級，據此，我們可競投無限制合約價值的公營項目。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，據此，我們可承接涉及建築室內設計、規劃及裝修的項目，對合約價值的估計最終價格無任何限制。

董事確認，就其所深知及確信，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，就其所深知、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重要牌照及註冊。

更多資料，請參閱本招股章程「監管概覽—有關新加坡業務的法例及規例」及「業務—主要牌照、註冊及認證」各節。

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)客戶要求的竣工時間；(iii)我們類似性質項目之前的投標價格；及(iv)現行市場狀況。更多資料請參閱本招股章程「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，其負責了解客戶的需求，並維繫現有業務關係，由執行董事Chua先生及項目總監牽頭。

於往績記錄期間，我們所有客戶均為現有客戶或舊有客戶或專業顧問轉介的客戶。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，維繫業務關係，並獲取有關潛在即將開展的項目資料。此外，我們亦依賴舊有客戶或專業顧問

介紹或轉介獲得新項目。我們接受潛在客戶的所有投標邀請，提交標書，維繫客戶關係、推廣品牌及提高獲得新客戶及項目的機會。倘我們已配置大部分勞動力、財務及管理資源，執行手頭項目工程，則我們可能會將新項目的室內裝修服務分包予分包商。更多資料，請參閱本招股章程「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。由於上述我們作為被告的申索的責任(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。

於往績記錄期間及直至最後實際可行日期，本集團亦涉及一項違反新加坡法例第89A章電力法(「**電力法**」)控罪，已於2020年3月完結。更多資料，請參閱本招股章程「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)新加坡勞工短缺及相關監管變動或影響我們招聘及挽留人才的能力。更多資料請參閱本招股章程「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，摘錄自本招股章程附錄一所載會計師報告。財務資料概要應與本招股章程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		
	2017年	2018年	2019年
	千新加坡元	千新加坡元	千新加坡元
收益	71,776	81,167	76,659
銷售成本	(56,507)	(65,820)	(60,769)
毛利	15,269	15,347	15,890
除稅前溢利	9,242	8,034	6,081
所得稅開支	(1,316)	(1,594)	(1,443)
本公司股權持有人應佔年內溢利及全面收入總額	7,926	6,440	4,638

於往績記錄期間，純利減少，主要歸因於行政開支因以下各項的合併影響而增加：(i)股份發售產生的上市開支增加；及(ii)僱員福利成本因(其中包括)行政部人數增加及已付一般行政人員的酌情花紅增加而增加。

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					
	2017年		2018年		2019年	
	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	42,881	*75.9*	51,735	*78.6*	45,672	*75.2*
勞工成本	5,825	*10.3*	5,964	*9.0*	7,112	*11.7*
直接材料成本	5,933	*10.5*	5,861	*8.9*	5,501	*9.1*
折舊開支	512	*0.9*	499	*0.8*	447	*0.7*
其他成本	1,356	*2.4*	1,761	*2.7*	2,037	*3.3*
總計	56,507	*100.0*	65,820	*100.0*	60,769	*100.0*

合併財務狀況表摘要

	於12月31日		
	2017年	2018年	2019年
	千新加坡元	千新加坡元	千新加坡元
非流動資產	4,856	4,064	3,484
流動資產	54,231	37,003	40,990
流動負債	47,409	32,625	31,476
非流動負債	701	671	589
流動資產淨值	6,822	4,378	9,514
資產淨值	10,977	7,771	12,409

流動資產淨值及資產淨值由2017年12月31日分別約6.8百萬新加坡元及11.0百萬新加坡元減少至2018年12月31日分別約4.4百萬新加坡元及7.8百萬新加坡元，主要由於現金及現金等價物因向股東派付股息約22.3百萬新加坡元而減少。此外，流動資產淨值及資產淨值的較次要減幅亦歸因於為撥付營運資金而增加借款及經營活動所得現金淨額減少，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由2018年12月31日分別約4.4百萬新加坡元及7.8百萬新加坡元增加至2019年12月31日分別約9.5百萬新加坡元及12.4百萬新加坡元，主要由於臨近2019年12月31日本集團處理的若干項目的工程量增加，導致合約資產增加，且借款減少，部分被2019年12月31日的貿易及其他應收款項、按金及預付款項減少所抵銷。

合併現金流量表摘要

	截至12月31日止年度		
	2017年	2018年	2019年
	千新加坡元	千新加坡元	千新加坡元
經營活動所得現金淨額	11,634	2,178	1,751
投資活動所用現金淨額	(388)	(5)	(68)
融資活動所用現金淨額	(3,451)	(20,987)	(1,910)
現金及現金等價物增加／(減少)淨額	7,795	(18,814)	(227)
年初現金及現金等價物	13,874	21,669	2,855
年末現金及現金等價物	21,669	2,855	2,628

財務比率概要

	截至12月31日止年度或於12月31日		
	2017年	2018年	2019年
純利率	11.0%	7.9%	6.1%
毛利率	21.3%	18.9%	20.7%
權益回報率	72.2%	82.9%	37.4%
總資產回報率	13.4%	15.7%	10.4%
流動比率	1.1倍	1.1倍	1.3倍
速動比率	1.1倍	1.1倍	1.3倍
資產負債比率(1)	47.9%	90.1%	48.7%
債務權益比率	不適用	53.3%	27.6%
利息保障率	75.5倍	27.7倍	16.2倍

附註：

(1) 資產負債比率按各報告日期計息債務(借款及租賃負債)總額除以權益總額，再乘以100.0%計算。

進一步詳情，請參閱本招股章程「財務資料—主要財務比率」一節。

上市開支

估計上市開支總額(以發售價範圍中位數為基準)約10.9百萬新加坡元(相當於約58.7百萬港元)，佔股份發售所得款項總額約40.8%，乃按發售價範圍中位數計算，並假設超額配股權未獲行使。6.4百萬新加坡元(相當於約34.8百萬港元)與發行發售股份直接有關，並預期將於上市後作為權益扣減入賬。餘下4.5百萬新加坡元(相當於約23.9百萬港元)將於本集團損益中扣除，當中約0.9百萬新加坡元(相當於4.9百萬港元)及約2.2百萬新加坡元(相當於11.9百萬港元)已分別於本集團截至2018年12月31日止年度及截至2019年12月31日止年度的合併全面收益表中扣除，而約1.4百萬新加坡元(相當於7.1百萬港元)將於上市後於將至財政期間的損益中扣除。上述上市開支為最後實際可行估計，僅供參考。實際金額可能與該估計有所不同。

上市理由

董事相信上市對本集團有所裨益，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。更多資料請參閱本招股章程「業務—業務策略」及「未來計劃及所得款項用途—上市理由」等節。

我們已評估上市的多項途徑(包括新加坡)，而經考慮於香港上市的裨益，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，於香港擁有上市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

自2020年1月1日起及直至最後實際可行日期，我們已獲授七個項目，合約總額約23.0百萬新加坡元。

於最後實際可行日期，本集團有19個手頭項目(即(i)已動工但未竣工的項目；及(ii)我們已獲授但未動工的項目)，合共約62.0百萬新加坡元尚未確認為2019年12月31日後的收益，其中，約56.5百萬新加坡元及5.5百萬新加坡元預期分別確認為截至2020年12月31日止年度及截至2021年12月31日止年度及其後的收益。

於最後實際可行日期，我們尚未就20份名義合約總額約81.5百萬新加坡元的標書接獲任何最終結果。

於本招股章程日期，董事確認，除上市開支外，我們的財務或貿易狀況或前景自2020年1月1日起概無重大不利變動，且自2020年1月1日起概無對本招股章程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。

新型冠狀病毒(COVID-19)爆發

COVID-19對業務及營運的當前影響

新加坡管制令規例

於2020年4月3日，新加坡政府宣佈，跨部門抗疫工作小組已實行一系列更嚴厲的安全距離措施，以切斷傳播鏈，搶先遏止COVID-19於當地傳播的上升趨勢(「**切斷傳播鏈措施**」)。於2020年4月7日，新加坡國會通過2020年COVID-19(暫行措施)法(「**COVID-19法**」)，為新加坡政府執行切斷傳播鏈措施提供法律基礎，並通過COVID-19法下的2020年COVID-19(暫行措施)(管制令)規例(「**管制令規例**」)，實行切斷傳播鏈措施。管制令規例的有效期自2020年4月7日起至2020年5月4日止(包括

首尾兩日)，並就以下各項施加限制：(i)處所及關閉處所的商業活動，並相應管制必要及非必要服務供應商；及(ii)公眾地方及居所的人員流動。管制令規例規定關閉大部分工作場所處所及暫停全部無法於家中遠程進行的商業、社交及其他活動，而提供必要服務的機構及對當地及全球供應鏈有關鍵作用的選定經濟領域的商業活動(「**必要服務**」)將可繼續運作。必要服務的列表刊登在新加坡政府運營的規定網站。提供必要服務的實體僅可於處所保留運作所需的最少人員，確保持續提供服務、於彼等的處所嚴厲執行安全距離措施，並於合理可行的情況下指示彼等的勞工於居所工作。有關COVID-19法及管制令規例的詳情，請參閱本招股章程「監管概覽—2020年COVID-19(暫行措施)法」一節。

提供必要服務的實體獲准繼續於其處所運作，並須於2020年4月13日或之前向貿易和工業部提交實施加強安全距離措施的運作計劃詳情(「**繼續運作計劃**」)，取得必要批准。該等實體於等待新加坡政府回覆期間，可繼續提供必要服務。本集團的主要業務營運不屬於必要服務類別，因此，我們須自2020年4月7日起暫停全部工作場所及項目工地的業務營運。不屬於必要服務類別的商業活動可申請(i)整體豁免暫停業務活動；或(ii)於有限時間內豁免暫停業務活動的限時豁免，以運行業務的選定職能(因易受影響等原因而不能遵守法規)。我們已就本集團不能於工作場所以外進行的若干關鍵輔助業務申請限時豁免，該等業務包括保養帶電部分、接收進貨供應及設備、薪資處理、細木器生產及工廠管理，均為我們業務營運至關重要的活動，一旦中斷，將需要大量時間及／或資源重啟。因此，我們已提交繼續運作計劃，尋求於停工期間豁免暫停該等至關重要的活動。於2020年4月12日，貿易和工業部根據我們的繼續運作計劃向我們授出限時豁免，我們可於2020年4月7日至2020年5月4日期間繼續運作上述關鍵輔助業務。

除於提交的繼續運作計劃所述的關鍵輔助業務外，我們已暫停全部必須親身到工作場所處所進行的業務營運，遵守管制令規例。此外，為配合管制令規例，我們已安排在家遠程辦公，繼續後端營運。僱員繼續在家工作，確保停工期間本集團業務不致中斷，包括提交報價及標書、透過電話會議參與招標面談、聯繫潛在及現有客戶，以及提前為現有項目及不久將來動工的項目準備，確保我們的業務營運平穩過渡至5月，全面恢復運行。

管制令規例可能更改或延長，視乎新加坡政府根據COVID-19法可能宣佈的更多規例。董事認為，除上文所披露者外及假設不會實行其他管制令，本集團預期不會出現商業活動進一步暫停的情況，且我們將於2020年5月4日後恢復全部項目相關的營運，並能履行現有合約的責任。我們亦已實行業務應變計劃(詳述於下文)，以緩減管制令規例對本集團的影響。董事確認，概無服務合約因管制令規例被終止。

對供應商／分包商的影響

倘若干供應商及分包商提供的服務不屬於必要服務，可能受管制令規例影響，並須暫停其業務及營運。倘如此，我們預期供應商及分包商可能延遲一段時間才能提供供應品、設備及／或服務。然而，由於管制令規例的有效期僅維持至2020年5月4日，且(i)我們已採購履行現有合約責任所需的必要供應品及設備；及(ii)目前供應品及設備水平足以支持營運及目前項目所需，董事預期，將不會對本集團的供應品、設備及服務提供造成任何重大影響。

董事確認，除上文所披露者外及於2020年5月4日後，我們並無且預期不會因COVID-19於新加坡爆發而遭遇任何供應鏈中斷。除上文所披露者外並假設不會根據COVID-19法實行其他管制令，董事亦確認，於2020年4月15日，我們並無收到任何供應商或分包商任何通知，因COVID-19爆發而延遲及／或取消向我們供應材料或服務。

對人力資源的影響

於2020年4月5日，衛生部發佈關於盡量阻截COVID-19在外籍勞工宿舍進一步傳播的更多措施的意見，據此，新加坡兩個勞工宿舍被列為隔離區。於2020年4月15日，新增六個外籍勞工宿舍被列為隔離區。該八個宿舍的外籍勞工須留在處所各自的房間內隔離至少兩個星期，避免進一步傳播的風險，政府亦採取多項防疫措施，如將健康的外籍勞工獨立隔離，保護留在該等宿舍的勞工的健康。

董事確認，於2020年4月15日，概無僱員目前身處受影響宿舍，亦無僱員收到隔離令及／或居家令。董事亦確認，於2020年4月15日，COVID-19爆發並無對本集團的人力資源造成任何重大影響。

業務應變計劃及監控措施

本集團已實行多個業務應變計劃，協助管理COVID-19爆發及降低COVID-19導致的任何項目暫停及／或取消或供應鏈中斷的可能性，包括以下各項：

- 倘我們預測或面臨任何項目延誤，我們將於必要時與客戶聯絡，磋商延長合約期的可能性。由於新加坡已實行切斷傳播鏈措施，我們已聯繫相關客戶，以(i)就延長合約期達成共識；或(ii)就相關項目的竣工時間訂立延長書；

- 識別重要供應商及分包商，並與其緊密合作，確保持續向本集團提供我們要求的重要室內裝修供應品及服務；及

- 室內裝修供應品一般自現有供應商名單中的供應商採購，並無依賴任何單一供應商。因此，我們預期不會出現因COVID-19爆發導致任何供應鏈中斷的情況。倘任何其中一名供應商出現供應短缺或延誤，我們將尋求現有供應商名單中的供應商補充任何短缺的供應品。

我們將持續密切監察COVID-19爆發發展及其對現有客戶、供應商及分包商合約的影響，我們亦將於必要時定製業務應變計劃，應付客戶、供應商、分包商及僱員的需求。

本集團亦採納監控措施，保護僱員、工人及客戶免受傳染病爆發的影響，符合人力部發佈關於新加坡工作場所採納的最佳做法的意見。有關更多資料，請參閱本招股章程「業務—環境、健康及工作場所安全—健康及工作場所安全」一節。

就最壞情況而言，倘我們的任何僱員或分包商的任何僱員疑似或確診感染COVID-19，我們須隔離部分或全部僱員，並將工作場所及營運所用設施進行消毒，我們可能被逼於2020年5月4日後暫停全部現有項目及營運兩個星期(或更長時間)。然而，我們將持續與客戶緊密合作，確保將項目竣工時間因不可預見的情況而出現的任何延誤盡可能降至最低，並基於與客戶互相協議的情況下實行上述業務應變計劃。

COVID-19對行業的預期影響

於2020年3月26日，作為2020年補充預算案的一部分，新加坡貿易和工業部宣佈，鑒於當前因COVID-19爆發而引致的衛生及金融危機，預期新加坡2020年的增長預測將介乎–4.0%至–1.0%。此外，如上文所述，於2020年4月7日，新加坡國會通過COVID-19法及管制令規例，執行及實行切斷傳播鏈措施，有效期自2020年4月7日起至2020年5月4日止(包括首尾兩日)，並就處所及商業活動施加限制及管制，包括期間除必要服務外，關閉大部分工作場所處所及暫停全部無法於家中遠程進行的商業、社交及其他活動。

假設於2020年5月4日後，我們的業務及營運恢復正常，董事認為，長遠而言，COVID-19將不會對我們的業務及營運造成重大影響，原因如下(其中包括)：

(i) 如《關於2020年補充預算案的部長聲明》(Ministerial Statement on the Supplemental Budget 2020)所述，新加坡經濟的若干行業較其他行業受到更大影響。該等行業傾向於面向消費者(例如航空、旅遊、餐飲服務及製造業)，且由於旅遊業萎縮及外部需求下降而更容易受到影響。我們是室內裝修服務供應商，業務不屬上述行業的範圍，本質上亦非面向消費者。

(ii) 如弗若斯特沙利文報告所述，涵蓋道路、房屋、購物商場及辦公室等多個建造規劃陸續於未來數年動工。此外，根據弗若斯特沙利文報告，室內裝修服務市場(我們所處的行業)在未來數年將受到大量新商業及服務業項目支持。

(iii) 此外，根據董事的行業經驗及基於整體市場氣氛，董事認為，客戶正利用市場停工時間作為機會進行室內裝修，以修葺及翻新辦公室及／或處所，繼而創造更多室內裝修服務需求。

(iv) 自2020年1月1日起至最後實際可行日期，我們亦獲得七個新室內裝修項目，合約總額約23.0百萬新加坡元，此有助延續我們的業務規劃。在授予我們的七個新項目當中，一個項目涉及教育及培訓中心辦公空間的室內裝修工程，其指示合約金額龐大，約8.5百萬新加坡元。於最後實際可行日期，本集團有19個手頭項目，尚未償付合約價值約40.4百萬新加坡元。

(v) 此外，針對因COVID-19爆發而導致2020年經濟前景不佳的情況，新加坡政府推出堅韌團結配套(Resilience Budget)，涉及價值逾480億新加坡元的措施，包括新及／或經改進的多項舉措，協助當地企業維持運作並應對

COVID-19的情況。該等舉措注重挽留僱員及增加現金流，包括(a)就業支持計劃(「**就業支持計劃**」)，據此，新加坡政府將於截至2020年底止九個月就月薪的首4,600新加坡元共同資助最多25%；(b)加薪補貼計劃，推出額外工資補貼，計算至2020年6月底；(c)物業稅退稅，為合資格商業物業提供最高30%的物業稅退稅；及(d)將公司的所得稅付款期限延期三個月。我們能夠利用該等舉措克服COVID-19對我們的業務的影響(如有)或盡量將影響降至最低。

(vi) 於2020年4月6日，新加坡政府公佈同舟共濟預算案(Solidarity Budget)，向家庭及企業提供更多支持，而管制令規例繼續有效。同舟共濟預算案(Solidarity Budget)措施包括：(a)提高4月的就業支持計劃津貼金額，工資補貼提高至補貼4月支付的月薪的首4,600新加坡元的月薪總額75%；及(b)減免保留外籍勞工的成本、豁免4月的外勞稅，及就每名工作許可證或S准證持有人提供外勞稅回扣750新加坡元。

因此，儘管出現預期負增長預測及實行管制令規例，即使發生上述最壞情況，董事認為，鑒於上述因素，我們的財務足以維持未來12個月的營運。然而，儘管管制令規例目前的有效期自2020年4月7日起至2020年5月4日止(包括首尾兩日)，新加坡政府可能決定根據COVID-19法發出其他管制令，以管理COVID-19於新加坡爆發的發展。即使如此，我們亦將繼續探索新加坡室內裝修服務行業的機會，並利用競爭優勢，確保本集團在來年繼續取得成功。

發售統計數據

股份發售包括於香港初步提呈發售25,000,000股公開發售股份以及初步配售225,000,000股股份(可按本招股章程「股份發售的架構及條件」一節所述的基準重新分配及視乎超額配股權行使與否而定)。

	按發售價每股發售股份0.50港元計算	**按發售價每股發售股份0.65港元計算**
市值*(附註1)*	500.0百萬港元	650.0百萬港元
每股未經審核備考經調整合併有形資產淨值*(附註2)*	0.15港元	0.18港元

附註：

1. 股份市值乃根據已發行及緊隨股份發售完成後將予發行的1,000,000,000股股份計算得出，但並無計及因行使超額配股權或根據購股權計劃可能授出的購股權而可能配發及發行的任何股份，或本公司根據授予董事發行或購回股份的一般授權可能配發及發行或購回的任何股份。

2. 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，請參閱本招股章程附錄二「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2019年12月31日止三個年度各年，我們已宣派股息分別約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57.1%、60.4%及零。截至2018年12月31日止兩個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上市後本集團所採用的未來股息派付指標。

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已宣派股息前保留盈利的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、聲明或表示本公司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。緊隨股份發售及資本化發行完成後(並不計及因超額配股權或根據購股權計劃可能授出的購股權獲行使而配發及發行的股份)，終極環球將實益擁有本公司全部已發行股本的75.0%。就上市而言，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。更多詳情請參閱本招股章程「歷史、重組及集團架構」及「與控股股東的關係」章節。

在本招股章程中，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，其全文載於本招股章程附錄一
「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
「申請表格」	指	有關公開發售的**白色**申請表格、**黃色**申請表格及**綠色**申請表格，或按文義所指的其中任何一種表格
「組織章程細則」或「細則」	指	本公司於2020年3月30日有條件採納自上市日期起生效的經修訂及重列的組織章程細則，其概要載於本招股章程附錄三，並經不時修訂、補充或以其他方式修改
「聯繫人」	指	具上市規則所賦予的涵義
「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工作場所安全與健康能力
「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)

「英屬處女群島」	指	英屬處女群島
「資本化發行」	指	如本招股章程附錄四「有關本公司及其附屬公司的進一步資料—4.唯一股東於2020年3月30日通過的書面決議案」一段所述將本公司股份溢價賬進賬額中的若干金額資本化後將配發及發行749,999,900股股份
「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	具上市規則所賦予的涵義
「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

「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	具上市規則所賦予的涵義
「關連交易」	指	具上市規則所賦予的涵義
「控股股東」	指	具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，進一步詳情載於本招股章程「與控股股東的關係」一節
「核心關連人士」	指	具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，為滿足公營(包括政府部門及法定委員會)建築及建築相關的採購需求。欲競投公營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)為受益人簽立的日期為2020年3月30日的彌償契據，有關詳情載於本招股章程附錄四「其他資料—15.稅項及其他彌償保證」一段
「董事」	指	本公司董事
「餐飲」	指	食品及飲品

「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
「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
「2019財政年度」	指	截至2019年12月31日止財政年度
「2020財政年度」	指	截至2020年12月31日止財政年度
「**綠色**申請表格」	指	由**網上白表**服務供應商填寫的公開發售股份申請表格
「本集團」或「我們」	指	本公司及於相關期間的附屬公司或(倘文義另有所指)本公司根據重組成為現有附屬公司的控股公司之前的期間，現有附屬公司及相關附屬公司經營的企業
「港元」及「港仙」	指	香港法定貨幣港元及港仙
「香港結算」	指	香港中央結算有限公司
「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	中華人民共和國香港特別行政區

「**網上白表**」	指	透過**網上白表**指定網站***www.hkeipo.hk***或IPO App提交網上申請以申請人自身名義獲發行公開發售股份的申請
「**網上白表**服務供應商」	指	於指定網站***www.hkeipo.hk***或IPO App指明由本公司指定的**網上白表**服務供應商
「香港股份過戶登記分處」	指	卓佳證券登記有限公司，本公司於香港的股份過戶登記分處
「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	經董事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
「IPO App」	指	為**網上白表**服務而設的手機應用程式，可於App Store或Google Play搜索「IPO App」下載；或於網站***www.hkeipo.hk/IPOApp***或***www.tricorglobal.com/IPOApp***下載
「聯席賬簿管理人」	指	滙富金融服務有限公司、力高證券有限公司、山證國際證券有限公司及國泰君安證券(香港)有限公司
「聯席牽頭經辦人」	指	滙富金融服務有限公司、力高證券有限公司、山證國際證券有限公司、國泰君安證券(香港)有限公司、駿昇証券有限公司及華業證券有限公司
「最後實際可行日期」	指	2020年4月12日(星期日)，即本招股章程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
「上市」	指	股份於主板上市
「上市委員會」	指	聯交所董事會屬下負責上市的小組委員會
「上市日期」	指	股份首次在主板開始買賣的日期，預期為2020年5月7日(星期四)或前後

「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	由聯交所營運的股票市場(不包括期權市場)，獨立於聯交所GEM，並與之並行運作
「大綱」或「組織章程大綱」	指	本公司於2020年3月30日採納自上市日期起生效的經修訂及重列的組織章程大綱，其概要載於本招股章程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勞工的國家，包括印度、斯里蘭卡、泰國、孟加拉國、緬甸及菲律賓
「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
「發售價」	指	以港元計值的每股發售股份最終發售價(不包括1.0%經紀佣金、0.0027%證監會交易徵費及0.005%聯交所交易費)，不會超過每股發售股份0.65港元，且預期不會低於每股發售股份0.50港元，將由本公司與聯席賬簿管理人(為其本身及代表包銷商)於定價日或前後協定
「發售股份」	指	公開發售股份及配售股份
「超額配股權」	指	預期將由本公司根據配售包銷協議授予配售包銷商的配股權，可由聯席賬簿管理人(代表配售包銷商)行使，據此，本公司可能需要按發售價配發及發行最多合共37,500,000股額外發售股份(佔根據股份發售將予提呈發售股份數目的15.0%)，以(其中包括)補充配售的超額分配(如有)

「配售」	指	於本招股章程「股份發售的架構及條件」一節按發售價向選定專業、機構及其他投資者有條件配售配售股份
「配售股份」	指	本公司根據配售初步提呈發售以供認購的225,000,000股股份(或會按本招股章程「股份發售的架構及條件」一節所述而重新分配及視乎超額配股權行使與否)
「配售包銷商」	指	預期將訂立配售包銷協議以包銷配售股份的配售包銷商
「配售包銷協議」	指	預期由本公司、執行董事、控股股東、獨家保薦人、聯席牽頭經辦人、聯席賬簿管理人及配售包銷商就配售訂立的有條件包銷協議，詳情概述於本招股章程「包銷」一節
「中國」	指	中華人民共和國，就本招股章程而言，不包括香港、中國澳門特別行政區及台灣
「定價協議」	指	本公司與聯席賬簿管理人(為其本身及代表其他包銷商)於定價日訂立的協議，以記錄並釐定發售價
「定價日」	指	訂立定價協議以釐定發售價的日期(預期於2020年4月24日(星期五)或前後或本公司與聯席賬簿管理人(為其本身及代表包銷商)可能協定的有關其他日期)，惟無論如何不遲於2020年4月27日(星期一)
「公開發售」	指	為籌集現金而按發售價(另加1.0%經紀佣金、0.0027%證監會交易徵費及0.005%聯交所交易費，申請時全額繳足)有條件發售公開發售股份以供香港公眾人士認購，受本招股章程及申請表格所述的條款及條件所規限

「公開發售股份」	指	根據公開發售初步提呈發售以供認購的25,000,000股股份(或會按本招股章程「股份發售的架構及條件」一節所述而重新分配)
「公開發售包銷商」	指	公開發售包銷商
「公開發售包銷協議」	指	由(其中包括)本公司、執行董事、控股股東、獨家保薦人、聯席牽頭經辦人、聯席賬簿管理人及公開發售包銷商於2020年4月20日(星期一)就公開發售訂立的有條件包銷協議，詳情概述於本招股章程「包銷」一節
「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	本集團為籌備上市而進行的公司重組，詳情概述於本招股章程「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
「結算代理」	指	駿昇証券有限公司
「證監會」	指	香港證券及期貨事務監察委員會
「證券及期貨條例」	指	香港法例第571章證券及期貨條例，經不時修訂、補充或以其他方式修改
「股份」	指	本公司股本中每股面值0.01港元的普通股
「股份發售」	指	公開發售及配售
「購股權計劃」	指	本公司於2020年3月30日有條件採納的購股權計劃，其主要條款概述於本招股章程附錄四「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
「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，擔任上市的保薦人及為一名獨立第三方
「穩定價格操作人」	指	力高證券有限公司
「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，而有關主要股東的詳情載於本招股章程「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2017財政年度、2018財政年度及2019財政年度
「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
「包銷商」	指	公開發售包銷商及配售包銷商，有關詳情載於本招股章程「包銷」一節
「包銷協議」	指	公開發售包銷協議及配售包銷協議
「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

「**白色**申請表格」	指	要求有關公開發售股份以申請人本身名義發行的公眾人士所用的公開發售股份申請表格
「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
「**黃色**申請表格」	指	要求有關公開發售股份直接存入中央結算系統的公眾人士所用的公開發售股份申請表格
「平方呎」	指	平方呎
「平方米」	指	平方米
「%」	指	百分比

除另有指明外，在本招股章程內，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。除另有所指外，於本招股章程內，新加坡元兌港元的換算所根據的匯率為1.00新加坡元兌5.41港元。

本招股章程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的算術總和。

於本招股章程內，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。*

本詞彙表載有本招股章程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
「設計連同建造」	指	由承建商進行設計連同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保養
「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

「新租賃物業」	指	本集團將租賃用作工廠及辦公室的物業，為業務擴展計劃一部分，詳情載於本招股章程「業務—業務策略」一節
「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
「工種」	指	新加坡承建商註冊制度中七大類須予註冊的工種的子分類；進一步詳情，載於本招股章程「監管概覽」一節

載於本招股章程的前瞻性陳述可能不會實現

我們載入本招股章程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明朗因素影響，主要載於「概要」、「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、不明朗因素及其他因素，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或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；

— 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；

— 本招股章程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、不明朗因素及假設所影響，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、聯席賬簿管理人、聯席牽頭經辦人、包銷商、參與股份發售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招股章程「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明朗因素，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招股章程內的前瞻性陳述。

鑑於上述風險、不明朗因素及假設，本招股章程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，或根本不會發生。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招股章程中所載的所有前瞻性陳述。

於本招股章程內，我們或任何董事的意圖之陳述或提述均於本招股章程日期作出。任何該等意圖均可能因未來發展而變動。

為籌備上市，我們已就以下方面尋求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。各授權代表將可應要求在合理時間內與聯交所在香港會面，並可隨時通過其電話號碼、電郵地址及通訊地址（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聯絡。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董事，授權代表均有方法在任何時間從速聯繫全體董事及高級管理層成員。為加強聯交所、授權代表與董事之間的溝通，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條委任滙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。合規顧問將自上市日期起及至少至本公司就本公司於上市日期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代表、董事及高級管理層成員時刻保持聯繫。我們將促使有關人士提供我們的合規顧問可能需要或可能合理要求有關履行其根據上市規則第3A章所載職責而所需的資料及協助；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。倘本公司的授權代表及合規顧問出現任何變動，本公司將盡快通知聯交所。

有意投資者應謹慎考慮本招股章程所載的一切資料，作出有關股份發售的投資決定前，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。

本招股章程載有若干關於我們的計劃、目標、期望及意向，且涉及風險及不明朗因素的前瞻性陳述。本集團的實際業績可能與本招股章程所討論者大相逕庭。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招股章程其他章節所討論者。發售股份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日及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。

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。截至2019年12月31日止三個年度各年，中標率分別約27.2%、34.1%及32.3%。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

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，並已根據承建商註冊制度註冊CR06工種「室內裝修及終飾工程」的L6級，據此，我們可競投無限制合約價值的公營項目。有關我們持有的牌照詳情，請參閱本招股章程「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，大部分客戶合約有固定及預先釐定的合約價值。同時，可能出現後加後減工程，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，請參閱本招股章程「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，可能導致竣工延遲及產生超支，甚至可能因表現欠佳令客戶單方面終止合約，因而對我們的表現及財政狀況造成不利影響。我們誤

解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置機器及設備，以及擴充人力，以提升實力承接更多室內裝修項目。為此，我們擬購置機器及設備，如乾燥過濾器吸罩、生產設備及叉車，並亦將增聘僱員，如MEP技術人員。預期新購置的機器及設備將令截至2021年12月31日止兩個財政年度折舊開支分別增加約78,000新加坡元及593,000新加坡元。此外，截至2021年12月31日止兩個財政年度，估計增聘人手以擴充人力，分別支出約1.7百萬新加坡元及4.3百萬新加坡元。為安置我們擬購置的額外機器及設備，以及增聘的僱員，我們擬於2021年1月租賃一所新物業，截至2021年12月31日止年度，估計成本約0.7百萬新加坡元。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，請參閱本招股章程「未來計劃及所得款項用途」及「業務—業務策略」各節。

我們的室內裝修業務可能面臨糾紛、申索及後加後減工程，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

賠償負上法律責任及產生法律及其他成本，或倘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，我們可提出法律或其他程序，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，我們或毋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函或履約保證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函或履約保證，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。

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，後加後減工程可能在客戶與我們就有關後加後減工程協定額外開支前進行。我們將根據已完成的工程的估計金額向客戶開出賬單。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2019年12月31日止三個財政年度，本集團承接的項目的後加後減工程金額分別約3.5百萬新加坡元、9.7百萬新加坡元及1.7百萬新加坡元。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、有關後加後減工程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，概不保證其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與其維持關係。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／材料質素、定價競爭力，以及交付及竣工的及時性。概不保證，供應商提供的材料及服務將符合我們的質素標準，亦不保證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政或其他困難，影響其提供產品或開展已簽訂合約的服務的能力(無論在數量、質素、交付的及時性或其他方面)，因而導致項目竣工延誤或未能完成項目，我們可能產生額外成本或面臨算定損害賠償風險。

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營運及成功增長的能力

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在業務策略及發展，以及供應商及分包商關係維繫等方面為本集團貢獻良多。本集團的成功及增長依賴我們物色、招聘、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，共同負責我們的整體營運，以及本集團的策略及財務規劃)流失將損害我們的營運能力，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裝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—收購一間總部設於新加坡的室內設計公司」一節)涉及不明朗因素及多項風險，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連同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連同建造項目的外聘室內設計師的現有關係。倘內部室內設計師團隊並無能力及資源承接所有設計連同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。

- 正如本招股章程「業務—業務策略—收購一間總部設於新加坡的室內設計公司—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錄得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溢利，故可能無法維持財務業績。

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。

我們可能於收回應收款項方面出現延誤或違約，以及無法準時悉數收取款項，或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，我們的流動資金狀況可能受影響

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2017年12月31日、2018年12月31日及2019年12月31日，我們的貿易應收款項總額分別約16.0百萬新加坡元、15.7百萬新加坡元及7.2百萬新加坡元，而同期我們的貿易應收款項周轉日數分別約68日、71日及54日。於往績記錄期間，並無撇銷重大貿易應收款項。更多資料，請參閱本招股章程「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」一節及本招股章程附錄一「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2017年12月31日、2018年12月31日及2019年12月31日，我們的客戶保留質保金合計分別約4.3百萬新加坡元、3.3百萬新加坡元及3.2百萬新加坡元。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。

我們可能於收回合約資產方面出現延誤或違約，以及無法準時就合約資產開出賬單及結清款項，我們的流動資金狀況及財務表現可能受影響

合約資產指本集團就於報告期末尚未到期開出賬單的室內裝修服務供應收取客戶代價的權利。合約資產於以下情況產生：(i)本集團已完成相關合約工程，但有關

項目有待客戶核證；及(ii)客戶保留若干應付本集團款項為質保金，確保於相關合約工程完成後的保修期(一般為12個月)屆滿前妥為履約。有關更多資料，請參閱本招股章程「財務資料—合併財務狀況表若干項目分析—合約資產及負債」一節及本招股章程附錄一「過往財務資料附註—合約資產及負債」一段。

於相關報告期末錄得的合約資產未必可悉數收回。於2017年、2018年及2019年12月31日，我們錄得合約資產分別約14.4百萬新加坡元、15.6百萬新加坡元及27.9百萬新加坡元。除本節「我們可能於收回應收款項方面出現延誤或違約，以及無法準時悉數收取款項，或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，我們的流動資金狀況可能受影響」一段詳述的質保金外，於最後實際可行日期，截至2018年12月31日止兩個年度的合約資產，已悉數開出賬單並結清，而於最後實際可行日期，截至2019年12月31日止年度的合約資產約50.4%已開出賬單，但尚未結清。截至2019年12月31日止三個年度，平均貿易應收款項及合約資產周轉日數分別約141日、139日及158日。概不保證，本集團可準時就合約資產向客戶開出賬單，且客戶可準時結清，結清合約資產受工程核證及客戶的財務狀況等因素影響。於往績記錄期間，客戶並無嚴重延遲付款。然而，倘未能如期向客戶開出賬單及／或客戶延遲或無法準時結清結欠的賬單，則可能對我們未來流動資金狀況造成不利影響，繼而可能對我們財務表現造成重大不利影響。

我們或因意外及／或違反工作場所安全與健康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，對我們的處所、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。

除須就修繕我們的處所、機器、設備或存貨，或搬遷至替代處所產生成本外，有關意外或不幸事故或嚴重中斷我們的營運，並導致項目竣工延誤，倘出現有關延誤，我們或須根據客戶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與健康規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出的申索，或我們須根據我們的保單就相關訴求提出申索。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營運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，我們將須以具競爭力的價格維持穩定的熟練工人供應。倘勞工短缺，我們或難以招聘或挽留熟練工人，或可能面臨不斷上漲的勞工成本。概不保證，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，以及收益及溢利增長，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函或履約保證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函或履約保證，以擔保我們履行項目合約。一般而言，有關項目的履約保函或履約保證覆蓋最高約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函或履約保證。倘履約保函或履約保證獲履行，我們將須就有關付款彌償相關金融機構，而我們的流動資金、業務、聲譽、經營業績、財務狀況及前景或受到不利影響。

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函或履約保證被要求履行，且我們在就所有項目取得履約保函或履約保證時亦無遭遇任何問題。概不保證我們項目的履約保函或履約保證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函或履約保證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函或履約保證。倘我們項目的履

約保函或履約保證被要求履行或我們無法自可接受的金融機構取得履約保函或履約保證，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。

我們日後可能錄得經營活動現金流出淨額，且我們亦面對利率風險，可能影響現金流量

概不保證，我們日後不會出現經營活動負現金流量或負現金結餘。倘我們未能產生正經營現金流量或擁有充足營運資金應付現有及日後財務需求，則我們可能須取得外部融資，而有關融資活動可能增加財務成本，且概不保證，我們將能以可接受的條款取得融資，或根本無法取得融資。倘未能如此，我們將違反付款責任，並可能無法實施已規劃的業務策略。我們亦可能須無奈放棄發展及擴展計劃。因此，可能對業務、財務狀況及經營業績造成重大不利影響。

於2019年12月31日，本集團有抵押及須按要求償還的借款總額約5.3百萬新加坡元，當中，貿易融資約3.3百萬新加坡元(於2019年12月31日，按平均實際年利率3.7%至4.01%計息)及銀行貸款約2.0百萬新加坡元(於2019年12月31日，按平均實際年利率4.84%至4.96%計息)。本集團並無對沖利率風險。倘利率增加，利息開支可能增加，且可能對現金流量及盈利能力造成不利影響。

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。

此外，新加坡出現流行性傳染病或爆發傳染病，可能對我們的業務、前景、財務狀況及經營業績造成不利影響。例如，最近新型冠狀病毒(COVID-19)於新加坡爆發，可能導致項目短暫暫停、勞工短缺(倘僱員自若干國家／地區返回，可能須根據新加坡法例第137章傳染病法隔離)及供應短缺，可能嚴重打亂我們的營運，並對我們的業務、財務狀況及經營業績造成重大不利影響。

由於COVID-19於新加坡爆發，新加坡政府公佈旅遊限制及安全距離措施等措施，以降低COVID-19於當地傳播的風險。於2020年4月3日，新加坡政府公佈一系列更嚴厲的安全距離措施，包括自2020年4月7日起至2020年5月4日止，關閉大部分工作場所處所及暫停全部無法於家中遠程進行的商業、社交及其他活動，而提供必要服務的機構及對當地及全球供應鏈有關鍵作用的選定經濟領域的商業活動將可繼續運作。倘我們因新加坡政府延長實行該等措施而須進一步暫停營運，或倘我們的任何僱員或分包商的任何僱員收到隔離令或居家通知，我們及分包商須隔離部分或全部僱員，並將工作場所及營運所用設施進行消毒，則可能打亂業務及營運。尤其是，由於我們大部分外籍勞工住在新加坡一間勞工宿舍的多個單位，倘同住勞工宿舍的任何人士為或疑似傳染病帶菌者，或倘我們任何外籍勞工接觸傳染病確診人士，則我們住在勞工宿舍受影響單位的全部外籍勞工可能收到隔離令，並將無法上班。於此情況下，倘我們大量外籍勞工長時間無法上班，則可能對我們業務及營運造成重大不利的影響。

此外，倘任何衛生疫情或病毒爆發影響新加坡整體經濟及市況，則可能對我們的收益及盈利能力造成重大影響，且經濟放緩及／或消極營商氣氛可能對我們的業務及營運造成不利影響。我們不確定何時可遏止COVID-19的爆發，且我們亦無法預測爆發的影響是短暫的還是持久的。倘短時間內無法有效控制COVID-19的爆發，則

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的影響。有關COVID-19對我們的業務及營運的潛在影響的進一步詳情，請參閱本招股章程「概要—近期發展—新型冠狀病毒(COVID-19)爆發」一節。

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。

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。

新加坡勞工短缺及相關監管變動或影響我們招聘及挽留人才的能力

根據弗若斯特沙利文報告，新加坡存在勞工短缺問題。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2018年的280,500名工人，複合年增長率為-2.5%。此可能會使新加坡室內裝修公司在僱用外籍勞工方面面臨營運限制。鑒於我們的業務營運依賴我們的僱員，倘我們無法招聘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挽留有關人才，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招股章程「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。

與股份發售有關的風險

概不保證我們股份的流通性且股份價格及／或交投量可能會波動

於股份發售前，股份並無公開市場。發售價乃本公司與聯席賬簿管理人(為其本身及代表包銷商)透過磋商釐定，而最終發售價未必反映股份於股份發售完成後的買賣價。上市後，概不保證股份能形成活躍的交投市場，或即使能形成活躍的市場，亦不保證能於股份發售完成後持續，亦不保證股份的成交價不會降至低於發售價。此外，投資者可能無法以發售價或高於發售價出售股份。

股份的定價及／或交投量可能會波動。股份市價可能因(其中包括)以下因素而急劇大幅波動，該等因素可能在本集團的控制範圍以外：

(i) 我們經營業績的實際或預計波動；

(ii) 投資者對本集團及整體投資環境的觀感改變；

(iii) 金融分析師的分析及推薦意見改變；

(iv) 主要管理人員加入或離職；

(v) 我們或競爭對手的定價改變；

(vi) 於香港上市且業務與本公司類似的公司的市場估值及股價改變；

(vii) 股份的市場流通性；

(viii) 業內有關競爭發展、收購或策略聯盟的公告；

(ix) 我們成功實施投資計劃及增長策略的能力；

(x) 匯率波動；

(xi) 涉及潛在訴訟或監管調查及訴訟；

(xii) 有關本集團營運所在的新加坡室內裝修市場的規則或法規的整體變化及／或發展，包括影響我們產品的需求者；

(xiii) 影響室內裝修市場的條件、整體經濟狀況或股市氣氛或其他事件或因素改變。

此外，香港股市整體上價格上升及交投量波動加大，部分更與該等公司近年來的經營表現無關或不符。

日後在公開市場拋售大量股份或其可得性可能會對股份的當前市價及本集團籌集進一步資金的能力造成不利影響

除根據股份發售、資本化發行、超額配股權及購股權計劃外，本公司已向獨家保薦人、聯席賬簿管理人、聯席牽頭經辦人及包銷商承諾，在未獲得獨家保薦人、聯席牽頭經辦人及聯席賬簿管理人(為其本身及代表包銷商)事先書面同意的情況下，不會於自上市日期起計六個月內發行任何股份或可轉換或交換為股份的證券。此外，控股股東持有的股份受有關本公司股份的若干禁售承諾所規限。有關可能適用於日後發行及出售股份的限制的更加詳盡討論，請參閱本招股章程「包銷」一節。

於該等限制失效後，股份市價可能會因日後發行新股份或與股份有關的其他證券、在公開市場大量拋售股份或與股份有關的其他證券或預計可能會出現有關發行或拋售而有所下跌。這亦可能會對本集團日後按我們認為屬合適的時機及價格籌集資金的能力造成重大不利影響。

由於股份的定價日與買賣日相隔數日，在股份開始買賣前的一段時間內，股份持有人可能面臨股份價格下跌的風險

預期發售股份的發售價於定價日釐定。然而，股份在交付後，方於聯交所開始買賣，預期為定價日後的數個營業日。因此，投資者未必可在此期間出售或買賣股份。因此，股份持有人須承受股份於買賣開始前的價格，可能因出售至買賣開始期間可能出現的不利市況或其他不利事態發展而下跌的風險。

日後額外股本集資活動可能攤薄股東權益

我們日後可能需要籌集額外資金，以便能進一步擴展我們的業務。倘我們透過發行新股份或股票掛鉤證券而非按比例地向現有股東籌集額外資金，該等股東在我們的持股百分比可能減少，而該等新證券賦予的權利及特權可能較股份所賦予者優先。

本公司將遵守上市規則第10.08條的規定，於上市日期起計六個月內，不得再發行股份或可轉換為本公司股本證券的證券(若干例外情況除外)，或安排該等股份或證券為任何協議所提述將予發行的對象。於該六個月期限屆滿後，本集團可能以發行本公司新股本或股本掛鉤證券的方式籌集額外資金，為進一步擴展我們的業務、

合資企業或其他戰略夥伴及聯盟撥付資金。該等集資活動未必按比例向現有股東進行。因此，當時股東的股權可能遭削減或攤薄，及有關新證券授予的權利及特權可能較股份所賦予者優先。

控股股東的利益未必一直與本公司公眾股東的利益一致

緊隨股份發售及資本化發行完成後(未計及因超額配股權或根據購股權計劃將予授出的購股權獲行使而配發及發行的股份)，控股股東將擁有我們75.0%經擴大股本。因此，透過直接或間接於股東大會上就對我們及我們的公眾股東而言屬重大的事宜投票，控股股東將能夠對我們的業務行使重大控制權或施加影響。例如，控股股東可執行重大企業行動、影響董事會組成及影響股息派發。控股股東可採取措施及行使影響力以令其有利於彼等的利益而非我們或公眾股東的利益。概不保證控股股東不會促使我們訂立交易或採取或未能採取其他行動，或作出決定以致與其他股東的最佳利益產生衝突。倘控股股東的利益與我們及／或　閣下的利益產生衝突，或倘控股股東選擇在業務上追求與我們及／或　閣下利益相衝突的策略目標，則包括　閣下在內的股東的利益或會受到不利影響。

終止公開發售包銷協議

有意投資者務請注意，倘於上市日期上午八時正(香港時間)前任何時間發生本招股章程「包銷」一節「終止理由」一段所載的任何事件，包銷商有權向本公司發出書面通知，終止其於包銷協議項下的責任。該等事件包括但不限於任何天災、戰爭、暴亂、騷亂、民眾暴動、火災、水災、颶風、疫症、流行病、恐怖活動、地震、罷工或停工。倘聯席賬簿管理人(為其本身及代表公開發售包銷商)行使其權力並終止公開發售包銷協議，則股份發售將不會進行並將告失效。

概不保證我們日後會宣派或分派任何股息

根據公司法及細則，本公司可於股東大會上以任何貨幣宣派股息，但股息不得超過董事會推薦的金額。宣派及派付未來股息將取決於我們的經營業績、財務狀況、其他現金需求(包括資本支出)、借款安排條款(如有)及董事視為相關的其他因素。我們未必能夠錄得溢利並擁有超過應付我們資金需求、其他責任及業務計劃的

資金，以向股東宣派股息。因此，概不保證本公司將於日後會分派股息。董事會將全權酌情決定日後是否宣派股息。

發售股份持有人須面對發售股份價格於發售股份開始買賣前期間可能下跌的風險

股份的發售價預期於定價日釐定。然而，股份須待交付(預期於定價日後五個營業日進行)後方可開始在聯交所買賣，故投資者於該期間或無法出售或以其他方式買賣股份。因此，股份持有人須面對因出售至開始買賣期間可能出現的不利市況或其他不利事態發展而令股份價格於開始買賣前可能下跌的風險。

大量出售股份或可能大量出售股份均可能對成交價產生不利影響

股份發售完成後，在公開市場大量出售我們的股份或預料將會大量出售股份均可能對我們的股份市價產生不利影響，並可能大大削弱我們日後透過發售股份進行集資的能力。

控股股東所擁有的股份受若干禁售期約束。概不保證控股股東不會於禁售期屆滿後出售有關股份或彼等日後可能擁有的任何股份。我們無法預計日後大量出售股份對我們的股份市價有何影響(如有)。

有關保護少數股東權益的開曼群島法例有別於香港的法例

我們的公司事務受組織章程大綱及細則、開曼群島公司法及開曼群島普通法所規限。有關保護少數股東權益的開曼群島法例在某些方面可能有別於香港現存法律或司法案例所確立者。這可能意味着少數股東所獲得的補救措施會有別於彼等根據其他司法權區的法律所獲得的補救措施。開曼群島法例概要載於本招股章程附錄四。

與本招股章程所載資料有關的風險

投資者不應過份依賴本招股章程所載有關經濟及我們所在行業的事實、統計資料及數據

本招股章程「行業概覽」一節及其他章節所載有關我們經營所在行業的若干事實、統計資料及數據乃部分來自新加坡政府部門或獨立第三方編製的不同刊物及行業相關資料來源。此外，該節所載若干資料及統計資料乃摘錄自我們委託獨立市場研究機構弗若斯特沙利文編製的市場研究報告。本公司相信資料的來源乃有關資料的合適來源，且獨家保薦人及董事已於本招股章程內合理審慎摘錄及轉載有關刊物及行業相關資料。然而，概不保證該等來源資料的質素或可靠程度。我們並無理由相信該等資料屬虛假或含誤導成份或遺漏任何事實而將導致該等統計數據及資料屬虛假或含誤導成份。雖然董事於摘錄及轉載該等資料時已採取合理審慎措施，惟該等資料並無經本公司、獨家保薦人、聯席賬簿管理人、聯席牽頭經辦人、包銷商或彼等各自的任何董事、聯屬人士或顧問或參與股份發售的任何其他人士編製或獨立核實。因此，彼等對該等事實、統計資料及數據的準確性或完整性概不發表任何聲明且有關事實、統計資料及數據不應被過份依賴。鑑於搜集資料的方法可能有缺陷或無效或已出版資料之間的差異、市場常規及其他問題，本招股章程所載的統計資料可能不準確，或無法與為其他刊物或目的編製的統計資料比較。此外，概不保證該等資料乃按相同基準陳述或編製或與其他刊物呈列的類似統計資料具有相同的準確度。在所有情況下，投資者應考慮對該等資料或統計數據的偏重或重視程度。

投資者應閱讀整份招股章程及切勿過度依賴報章或媒體所載有關本集團或股份發售的資料

可能會有關於本集團或股份發售的報刊及媒體報道，或會包括有關我們的若干事件、財務資料、財務預測及其他資料，而該等資料並無於本招股章程內載列。我們謹此向潛在投資者強調，我們或任何獨家保薦人及包銷商、彼等的任何董事、高級職員、僱員、顧問、代理或代表，或參與股份發售的任何其他各方(統稱為「**專業人士**」)均無授權於任何報刊或媒體披露有關資料，而報刊報導、任何日後刊發的報刊報導或任何轉載、解釋或引申的內容亦非由我們或任何專業人士編製、提供資料或授權刊登。我們或任何專業人士概不會對任何該等報刊或媒體報導或任何該等資料的準確性或完整性承擔任何責任。我們不對任何該等資料或刊物的恰當性、準確性、完整性或可靠性發表聲明。對於本招股章程並無載述或與本招股章程所載資料

不符或有衝突的任何該等資料，我們概不承擔任何與之有關或因其產生的責任。因此，有意投資者不應依賴任何該等資料。 閣下決定是否認購及／或購買股份時，應僅依賴本招股章程所載的財務、營運及其他資料。

本招股章程所載的前瞻性陳述涉及風險及不明朗因素

本招股章程載有若干「前瞻性」陳述及資料，並使用前瞻性用語，如「目的」、「預計」、「相信」、「認為」、「繼續」、「可能會」、「估計」、「預期」、「預測」、「今後」、「擬」、「可能」、「或者」、「須要」、「計劃」、「潛在」、「預估」、「推算」、「建議」、「尋求」、「應該」、「將會」、「或會」、「期望」等字眼或類似詞彙，或此等詞彙的相反意思或其他類似詞彙或陳述。該等陳述包括(其中包括)對本集團發展策略的討論及有關日後經營、流動資金及資本資源的預期。股份投資者務請注意，依賴任何前瞻性陳述涉及風險及不明朗因素，且任何部分或全部假設可能被證實為不準確，因此基於該等假設的前瞻性陳述亦可能有誤。

有關不明朗因素包括但不限於本節所述者，其中多項並非本集團所能控制。鑑於該等及其他不明朗因素，本招股章程內的前瞻性陳述不應視作本公司表示將實現我們的計劃或目標的聲明，投資者不應過度依賴該等前瞻性陳述。本公司並無責任因新資料、未來事件或其他情況而公開更新任何前瞻性陳述或發佈其任何修改。進一步詳情，請參閱於本招股章程「前瞻性陳述」一節。

董事對本招股章程內容須承擔的責任

本招股章程載有遵照公司(清盤及雜項條文)條例、香港法例第571V章證券及期貨(在證券市場上市)規則及上市規則所提供有關本集團的資料，董事就此共同及個別地承擔全部責任。董事在作出一切合理查詢後確認，就彼等所深知及所確信，本招股章程所載資料在所有重大方面均屬準確及完整且無誤導或欺詐成分，亦無遺漏其他事宜，致使本招股章程所載任何陳述或本招股章程產生誤導。

有關股份發售的資料

發售股份僅按照本招股章程及申請表格所載資料及所作聲明，並根據當中所載條款及條件提呈發售。概無任何人士獲授權提供任何資料或作出本招股章程及申請表格並無載列的任何聲明，及倘提供有關資料或作出相關聲明，相關資料或聲明均不得被視為已獲我們、獨家保薦人、聯席賬簿管理人、聯席牽頭經辦人、包銷商、彼等各自的任何董事、高級職員、代理、僱員或顧問或參與股份發售的任何其他各方授權而加以依賴。在任何情況下，交付本招股章程或任何有關股份發售、出售或交付概不構成一項聲明，表示自本招股章程刊發日期以來，我們的業務狀況並無變動或合理地可能涉及變動的事態發展，或暗示本招股章程所載資料於任何其後時間仍然正確。

股份發售架構的詳情(包括其條件)載於本招股章程「股份發售的架構及條件」一節，而申請公開發售股份的程序載於本招股章程「如何申請公開發售股份」一節及相關申請表格。

包銷

本招股章程僅就公開發售(組成股份發售的一部分)而刊發。就公開發售的申請人而言，本招股章程及有關申請表格載有公開發售的條款及條件。上市由獨家保薦人保薦。公開發售將由公開發售包銷商根據公開發售包銷協議的條款有條件地悉數包銷。預期有關配售的配售包銷協議於定價日或前後訂立，惟須待聯席賬簿管理人(為其本身及代表包銷商)與我們就發售股份的價格達成協議後方可作實。股份發售由聯席賬簿管理人管理。

倘因任何原因，本公司及聯席賬簿管理人(為其本身及代表包銷商)未能於定價日或前後議定發售價，則股份發售將不會進行，並將告失效。有關包銷商及包銷協議的進一步資料，請參閱本招股章程「包銷」一節。

發售股份的發售及銷售限制

購買根據公開發售提呈的公開發售股份的人士均須確認，或因其購買發售股份而視為已確認其知悉本招股章程及申請表格所述發售股份的發售限制，且其並非在抵觸任何有關限制的情況下，購買及獲提呈任何發售股份。

本公司並無採取任何行動以獲准於香港以外的任何司法權區公開發售發售股份或全面派發本招股章程及／或有關申請表格。因此，在該要約或邀請未經授權的任何司法權區或任何情況下或向其作出有關要約或邀請即屬違法的任何人士作出要約或邀請時，本招股章程及有關申請表格不得用作亦並不構成要約或邀請。除非根據向有關司法權區的相關證券監管機構登記或獲其授權或豁免而獲有關司法權區的適用證券法許可，否則在其他司法權區派發本招股章程及申請表格以及提呈發售發售股份均受到限制，亦可能不得進行。特別是，發售股份並未在中國或美國提呈發售或出售，且將來亦不會在中國或美國直接或間接提呈發售或出售，惟符合各司法權區的相關法律及法規則另當別論。

發售股份僅就本招股章程及有關申請表格所載資料及所作聲明向香港公眾人士提呈發售以供認購。本公司並無授權任何人士就股份發售提供或作出任何本招股章程並無載列的資料或聲明，不得將本招股章程並無載列的任何資料或聲明視為經本公司、獨家保薦人、聯席賬簿管理人、聯席牽頭經辦人、包銷商、任何彼等各自的董事、代理或顧問或參與股份發售的任何其他人士授權而予以倚賴。

本招股章程及與發售股份有關的任何其他資料並無亦將不會於新加坡根據新加坡法例第289章證券及期貨法(「**證券及期貨法**」)向新加坡金融管理局遞交或登記為招股章程。因此，除根據及按照證券及期貨法第XIII部第1分部的第(4)次分部中任何條文所援引的豁免條件外，本招股章程及有關於發售或出售或邀請認購或購買發售股份的任何其他招股章程或資料均不可發行、傳閱或派發，發售股份亦不可直接或間接向新加坡人士發售或出售，或以新加坡人士作為認購或購買邀請的對象。

發售股份的有意申請人應諮詢其財務顧問及聽取法律意見(如適用)，使本身獲悉及遵守任何有關司法權區的所有適用法例及規例。發售股份的有意申請人應自行了解申請發售股份的相關法律規定，以及在其各自身為公民、居民或取得居籍的國家任何適用外匯管制規例及適用稅項。

申請於聯交所上市

本公司已向上市委員會申請根據股份發售及資本化發行已發行及將予發行的股份(包括行使超額配股權及根據購股權計劃可能授出的購股權而可能發行的任何股份)上市及買賣。

概無任何本公司的股份或貸款資本於任何其他證券交易所上市或買賣，且現階段亦無意尋求該等股份或貸款資本在不久將來於任何其他證券交易所上市或獲准買賣。

根據上市規則第8.08(1)(a)條，本公司已發行總股本的最少25.0%於任何時間必須由公眾持有。因此，根據股份發售將提呈合共250,000,000股發售股份，佔緊隨股份發售及資本化發行完成後本公司經擴大已發行股本25.0%(並無計及根據超額配股權或購股權計劃可能授出的任何購股權獲行使而可能配發及發行的任何股份)。

根據公司(清盤及雜項條文)條例第44B(1)條，倘於申請截止當日起計三個星期屆滿前或本公司於上述三個星期內獲聯交所知會的較長期間(不超過六個星期)屆滿前，發售股份遭拒絕在聯交所上市及買賣，則有關申請的任何配發將會無效。

合資格獲納入中央結算系統

待股份獲批准在聯交所上市及買賣，且本公司符合香港結算之股份收納規定後，股份將獲香港結算接納為合資格證券，可由上市日期或香港結算釐定之任何其他日期起，在中央結算系統內記存、結算及交收。交易所參與者之間之交易交收須於任何交易日後第二個營業日在中央結算系統內進行。所有在中央結算系統進行之活動均須依據不時生效之中央結算系統一般規則及中央結算系統運作程序規則進行。本公司已作出一切所需安排，以便我們的股份獲納入中央結算系統。有關該等結算安排之詳情及該等安排將如何影響投資者的權利及權益，投資者應諮詢彼等的股票經紀或其他專業顧問。

建議諮詢專業稅務意見

倘發售股份申請人對有關認購、購買、持有、出售或買賣股份而引致的稅務影響有任何疑問，建議向彼等的專業顧問諮詢。我們必須強調，本公司、獨家保薦人、聯席賬簿管理人、聯席牽頭經辦人、包銷商、任何彼等各自的董事、代理或顧問或參與股份發售的任何其他各方概不會因認購、購買、持有、出售或買賣股份或行使與股份有關之任何權利而對任何人士造成的任何稅務影響或負債承擔任何責任。

香港股東名冊及印花稅

股東名冊將由我們的開曼群島股份過戶登記處Conyers Trust Company (Cayman) Limited於開曼群島存置，而股東登記分冊將由我們的香港股份過戶登記分處卓佳證券登記有限公司於香港存置。除聯交所另行同意外，僅登記於本公司置存於香港的股東登記分冊之證券可於聯交所交易。買賣我們登記於香港股東登記分冊的股份將須繳納香港印花稅。現行香港從價印花稅稅率為股份代價或市值(以較高者為準)的0.1%，買方每次購買及賣方每次出售股份均須按有關稅率繳付稅項。換言之，現時須就一般股份買賣交易支付0.2%總印花稅。

除本公司另行決定外，就股份以港元繳付的股息，我們將以支票方式郵寄至各股東的登記地址(或如屬聯名持有人，則寄往排名首位的申請人)，郵誤風險由股東承擔。

申請公開發售股份程序

申請公開發售股份的程序載列於本招股章程「如何申請公開發售股份」一節及相關申請表格。

股份發售的架構

有關股份發售的架構，包括其條件詳情，載列於本招股章程「股份發售的架構及條件」一節。

開始股份買賣

假設公開發售於2020年5月7日(星期四)上午八時正或之前於香港成為無條件，預期股份將於2020年5月7日(星期四)上午九時正開始於聯交所買賣。股份交易單位為每手8,000股股份。股份的股份代號將為1376。

湊整

包含在本招股章程中的若干金額及百分比數字經過湊整調節。因此，於若干列表中顯示為總數之數字可能並非此前數字的算數總和。

語言

本招股章程(英文版)與其中文譯本如有任何歧義，概以本招股章程(英文版)為準。並無正式英文譯名而翻譯為英文並納入本招股章程的任何法律及法規、政府機構、機構、自然人或其他實體之名稱為非正式譯名，僅供 閣下參考。

換算

除另有訂明外，於本招股章程中，以新加坡元計值之金額按下列匯率換算成港元(反之亦然)，匯率僅供參考：

1.00新加坡元：5.41港元

有關換算並不表示任何新加坡元金額已經或應已或可以於任何日期按該匯率或任何其他匯率換算為港元。

董事

姓名	住址	國籍
執行董事		
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
獨立非執行董事		
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招股章程「董事及高級管理層」一節。

參與公開發售的各方

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*
聯席賬簿管理人及聯席牽頭經辦人	**滙富金融服務有限公司** 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)、第2類(期貨合約交易)、第4類(就證券提供意見)及第9類(提供資產管理)受規管活動之持牌法團*
	力高證券有限公司 香港中環 皇后大道中29號 華人行 3樓301室 *根據證券及期貨條例進行第1類(證券交易)受規管活動之持牌法團*
	山證國際證券有限公司 香港 金鐘夏慤道18號 海富中心一期 29樓A室 *根據證券及期貨條例進行第1類(證券交易)受規管活動之持牌法團*
	國泰君安證券(香港)有限公司 香港 中環皇后大道中181號 新紀元廣場 低座27樓 *根據證券及期貨條例進行第1類(證券交易)及第4類(就證券提供意見)受規管活動之持牌法團*

聯席牽頭經辦人	**駿昇証券有限公司** 香港 干諾道中122–124號 海港商業大廈 12樓A室 *根據證券及期貨條例進行第1類(證券交易)受規管活動之持牌法團*
	華業證券有限公司 香港 皇后大道中50–52號 陸佑行 5樓503室 *根據證券及期貨條例進行第1類(證券交易)受規管活動之持牌法團*
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 Straits View #06–07 Marina One West Tower Singapore 018937
	有關開曼群島法律 **Conyers Dill & Pearman** PO Box 2681 Grand Cayman KY1–1111 Cayman Islands
獨家保薦人及包銷商的法律顧問	*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

核數師及申報會計師	**羅兵咸永道會計師事務所** 執業會計師及註冊公眾利益實體核數師 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
收款銀行	**星展銀行(香港)有限公司** 香港 皇后大道中99號 中環中心11樓

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招股章程的一部分）*
公司秘書	林穎芝小姐, *ACS*、*ACIS* 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, *ACS*、*ACIS* 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

開曼群島股份過戶登記總處	**Conyers Trust Company (Cayman) Limited** Cricket Square, Hutchins Drive P.O. Box 2681 Grand Cayman KY1-1111 Cayman Islands
香港股份過戶登記分處	**卓佳證券登記有限公司** 香港 皇后大道東183號 合和中心54樓
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

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、聯席賬簿管理人、聯席牽頭經辦人、包銷商或參與股份發售的任何其他各方（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招股章程使用。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。於本招股章程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，該報告由我們耗費670,000港元委託編製，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參與者。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。

除另行註明外，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3,849億新加坡元穩定增長至2018年的4,912億新加坡元，相當於複合年增長率5.0%。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2019年至2023年期間，預期名義國內生產總值將按複合年增長率3.1%增長，於2023年之前達至5,621億新加坡元。

名義人均國內生產總值由2013年的71,300新加坡元增長至2018年的87,100新加坡元，相當於複合年增長率4.1%。於2019年至2023年期間，名義人均國內生產總值估計將按複合年增長率2.5%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–2023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2018年相當於複合年增長率為4.5%，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2018年錄得溫和增長，複合年增長率為1.7%。由於新加坡建造業的未來前景良好，於2019年至2023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5.2%。

可用的商業及工業空間（新加坡），2013年–2023年估計

複合年增長率	2013年–2018年	2019年估計–2023年估計
總計	3.9%	5.2%
商業	4.5%	5.9%
工業	1.7%	2.4%

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。

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2018年約19,109.0百萬新加坡元，相當於複合年增長率為-7.2%。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2019年至2023年，進度付款價值將按複合年增長率5.3%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–2023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(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、若干屋宇設備，如機電工程，以及管道及排水設施系統安裝。
- 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。
- 大型市場參與者一般亦於執行室內裝修工程前提供室內設計服務。

價值鏈分析

新加坡室內裝修市場的價值鏈包括上游、中游及下游參與者。室內裝修承建商從供應商及製造商採購原材料及其他輔助建築產品。專業承建商可能參與提供玻璃、層壓及MEP工程。倘室內裝修承建商並無內部室內設計能力，室內設計師亦可能參與設計連同建造項目。於中游，總承建商為主要參與者，並有大量分包商。根據項目規模及公司能力，部分公司兼任總承建商及分包商。室內裝修承建商亦負責整體項目的管理工作。室內裝修工程一般由下游參與者(包括物業的業主或承租人、專業顧問(如建築師及設計師)及建築承建商)開始。室內裝修承建商與下游參與者建立長期業務關係屬普遍。業主／承租人委聘專業顧問處理室內裝修項目屬普遍，因此室內裝修承建商通常自該等顧問獲授標書或獲邀投標，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2018年的3,648.5百萬新加坡元，相當於複合年增長率為–4.8%。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7,770.1百萬新加坡元及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2018年的816.3百萬新加坡元，相當於複合年增長率為–2.0%。

隨著持續進行的市區重建以及政府對促進家居改善及縮短商業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2023年獲得推動並達至5,226.4百萬新加坡元，2019年至2023年的複合年增長率為5.7%。

按收益劃分的室內裝修市場規模(新加坡)，2013年–2023年估計

複合年增長率	總計	商業	住宅	其他
2013年–2018年	–4.8%	–2.0%	–7.9%	–3.2%
2019年估計–2023年估計	5.7%	7.9%	7.1%	3.1%

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)。

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2018年的481.6百萬新加坡元，複合年增長率為-1.7%，而服務業方面由2013年的379.3百萬新加坡元減至2018年的334.7百萬新加坡元，複合年增長率為-2.5%。

預期由2019年至2023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週期縮短。有關詳情，請參閱本招股章程「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–2023年估計

複合年增長率	總計	辦公室	服務業
2013年–2018年	–2.0%	–1.7%	–2.5%
2019年估計–2023年估計	7.9%	7.0%	9.2%

資料來源：弗若斯特沙利文

COVID-19對新加坡建造業的影響分析

儘管近期爆發COVID-19，根據IMF官方數據，中國經濟可於2020年第二季回復正常水平，疫情對全球經濟影響的程度可能較小，持續時間可能較短。IMF已調低2020年中國國內生產總值增長預測至5.6%，較IMF1月於全球經濟前景中的預測下調0.4個百分點。

為應對COVID-19於全球擴散，於2020年4月3日，新加坡政府宣佈，跨部門抗疫工作小組已實行一系列更嚴厲的安全距離措施，暫定為期四個星期(自2020年4月7日起至2020年5月4日止(包括首尾兩日))，以切斷傳播鏈，搶先遏止COVID-19於當地傳播的上升趨勢(「切斷傳播鏈措施」)。切斷傳播鏈措施包括關閉大部分工作場所處所及暫停全部無法於家中遠程進行的商業、社交及其他活動，而提供必要服務的機構及對當地及全球供應鏈有關鍵作用的選定經濟領域的商業活動將可繼續運作。新加坡整體建築工程將停工一個月。

隨著COVID-19在全球擴散，新加坡政府已採取支持性措施，以盡量減少對經濟的影響。除於2020年2月18日發佈的團結預算案(Unity Budget)外，新加坡政府於2020年3月26日宣佈推出堅韌團結配套(Resilience Budget)，其為一項價值485億新加坡元的COVID-19振興配套。堅韌團結配套旨在保住工作及支持工人，幫助企業克服COVID-19帶來的緊迫挑戰，並增強經濟及社會抗逆力。政府措施亦包括增加對酒店及相關業務的租金豁免及現金流支持。尤其是，合資格商業物業(例如酒店、服務

式公寓、旅遊景點、商店及餐廳)的物業稅退稅已提高達100%。隨著振興配套推出，新加坡的經濟基礎足以承受衝擊。

COVID-19的爆發對全球經濟造成負面影響，尤其是零售、運輸、旅遊及製造業。預期COVID-19對新加坡建築地盤的影響輕微。就COVID-19於新加坡爆發的影響而言，根據切斷傳播鏈措施，預期新加坡整體建築工程將於一個月後復工，且涵蓋道路、房屋、購物商場及辦公室等多個建造規劃陸續於未來數年動工。由於政府推出一系列措施，如堅韌團結配套(Resilience Budget)及特別措施，協助本地企業繼續營運，預期新加坡建造業將很快復甦。新加坡室內裝修市場的目前預測已計及近期爆發COVID-19的潛在影響，且目前毋須作出負面調整。

室內裝修服務市場前景

在大量新商業開發項目，例如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，以及經濟環境改善帶動更正面的市場氣氛大力支持下，新加坡商業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及艾廸遜酒店(EDITION Hotel)正在興建中，提供逾500間客房。

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2019年至2023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。預期服務業於2019年至2023年亦將增長。估計於2019年至2023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。

按類別劃分的興建中商業樓宇[1]（新加坡），2019年估計–2023年估計

		2019年估計	2020年估計	2021年估計	2022年估計	2023年估計	複合年增長率（2019年估計至2023年估計）
辦公空間	建築面積（千平方米）	140.7	150.8	161.1	174.5	188.6	7.6%
零售空間[2]	建築面積（千平方米）	297.8	320.4	341.6	367.5	387.4	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2018年的18.5百萬人次，相當於複合年增長率為3.5%。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2023年或之前，總計訪客人次將達22.9百萬，而於2019年至2023年的複合年增長率則為3.7%。

國際訪客總數（新加坡），2013年–2023年估計

資料來源：新加坡統計局、弗若斯特沙利文

於2013年至2018年期間，室內裝修市場的設計連同建造分部的市場趨勢與室內裝修市場的趨勢大致相符。自2018年起，項目複雜程度及定製設計的需求日益增加，造就新加坡設計連同建造項目增長，因此，預期新加坡室內裝修的設計連同建造分部的市場規模將由2019年690.0百萬新加坡元按複合年增長率6.8%增至2023年896.8百萬新加坡元。

按收益劃分的室內裝修的設計連同建造分部的市場規模(新加坡),
2013年–2023年估計

資料來源: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2018年,建築合約超過300億新加坡元。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Afro-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。由於共享辦公室營運商及科技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。

- *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週期*

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，故需要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週期持續縮短，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會整合得更加鞏固。

- *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

- *設計連同建造的趨勢上升*

愈來愈多室內裝修公司於整個項目的實施過程中採用設計連同建造的業務模式，包括整個建造期直至竣工期間的設計規劃、協調、監控及監督，直至竣工為止。設計連同建造模型成為主流，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連同建造項目的滲透率由2017年的5.8%增加至2018年的6.1%。於2018年，新加坡設計連同建造項目的合約總額估計超

過60億新加坡元。正在發展的設計連同建造項目包括位於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。具備內部設計連同建造能力的承建商備受項目擁有人及發展商青睞，為市場常見。根據建設局，於2018年，80%以上設計連同建造項目授予具備內部設計能力的承建商。愈來愈多項目擁有人委聘單一裝修承建商，提供綜合裝修服務，而非委聘不同服務供應商。為迎合上升需求，若干承建商正擴充服務供應至室內設計，把握發展趨勢。

- *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的實施過程中整合商業模式成為一站式解決方案供應商，包括整個建造期直至竣工期間的設計規劃、協調、監控及監督。一站式解決方案成為業界主流，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及品質，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*

由於新加坡存在勞工短缺問題，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2018年的280,500名工人，複合年增長率為–2.5%。此可能會使新加坡室內裝修公司在僱用外籍勞工方面面臨營運限制，從而阻礙整體室內裝修市場的增長及發展。

- *行業的週期性質影響建築工程的需求*

由於建造業受業務週期及當前宏觀經濟前景、政府政策及市場猜測影響，被視為一個週期性行業。因此，當發生經濟衰退時，會為室內裝修服務行業帶來不明朗

因素。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，行業參與者就經濟衰退制定應急計劃至關重要。

成本架構分析

室內裝修業工人的平均每月工資由2013年約3,898新加坡元穩定增長至2018年約4,233新加坡元，複合年增長率為1.7%。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每月工資增長率溫和下跌。

由於新加坡建造業工作許可證持有人的限制，新加坡室內裝修工人的工資水平預期於2019年至2023年將按複合年增長率2.6%進一步提高。

室內裝修業工人的平均每月工資(新加坡)，2013年–2023年估計

資料來源：弗若斯特沙利文

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0.9%、4.3%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–2023年估計

2013年=100	2013年	2014年	2015年	2016年	2017年	2018年	2019年估計	2023年估計	複合年增長率 2013年–2018年	複合年增長率 2019年估計–2023年估計
玻璃	100	101.3	101	103.3	104.1	104.8	105.6	109.1	0.9%	0.8%
大理石	100	101.4	113.6	119.4	120	123.4	127.1	142.9	4.3%	3.0%
天花板材料	100	90.3	80.8	77.6	103.7	104.7	105.7	109.9	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視為一個存在競爭的行業，約有1,500名市場參與者，相對分散，於2018年，五大市場參與者合計佔市場份額10.9%。以收益計，本集團為新加坡室內裝修市場第三大參與者，所佔市場份額為2.2%。下表載列於2018年按收益計算的五大室內裝修承建商排名及其所佔市場份額。

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），2018年

排名	公司	於2018年的估計收益 *(百萬新加坡元)*	於2018年的概約市場份額	公司概述
1	公司A	96.1	2.6%	一家於新加坡專門從事室內裝修，以及加建及改建工程的私人公司。
2	公司B	84.1	2.3%	一家提供物業及建造服務，包括室內裝修及工程服務的私人公司。
3	本集團	81.2	2.2%	本集團專注於新加坡室內裝修工程。
4	公司D	75.6	2.1%	一家於新加坡為各行業提供室內裝修解決方案及從事製造業務的新加坡上市公司。
5	公司E	62	1.7%	一家業務分部包括零售及企業室內裝修、展覽及主題及其他營銷業務的新加坡上市公司。
	五大總計	399	10.9%	
	市場規模總額	3,648.5	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及豐富的行業專業知識，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及相關工程(如MEP工程)的市場參與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、市場知識及技能通常適用於室內裝修及MEP工程領域。更重要的是，參與室內裝修及MEP工程讓承建商能夠更多參與整個項目的總體規劃，提高取得合約的可能性。

新加坡市場對MEP系統的維修及保養需求相對穩定，原因為項目擁有人傾向於維持支出確保物業所安裝的MEP系統的安全性及功能性，因此有關支出的水平不太可能受到整體建造業及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，領先的市場參與者正透過垂直整合及擴闊產品組合尋求擴充機會。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，該優勢為市場參與者提供無可比擬的能力，以此驅動收益增長及擴大市場份額。於新加坡擁有內部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營運需求。有關資金對分包商、供應商及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函。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，部分承建商名列該等專業顧問及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及時間自客戶取得業務。

- *行業聲譽及專業知識*

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參與者擁有優勢，從而提高了項目評分的機會，而此項要求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。

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招股章程「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(i)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**」)；及(ii)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。

於2020年3月6日，新加坡國會通過建築管制(修訂本)法案，尋求加強建築管制的監管架構及改善新加坡建築環境的無障礙程度。預期建築管制(修訂本)法案將由2021年下半年開始逐步實施，並為以下目的尋求修訂建築管制法：(i)移交計劃至建築管制法以確保建築物維護及分層共管法(新加坡法例第30C章)所現時提及的樓宇及外牆獲妥善維修；(ii)加強規管升降機、扶手電梯及機械化泊車系統(稱為固定裝置)的工程以及固定裝置的維修；(iii)為固定裝置提供改裝；(iv)規管為固定裝置進行安裝、重大改造、檢查、測試或維修的人士；(v)要求強制性匯報使用樓宇內若干樓宇產品引致的安全事故及安全風險；(vi)闡明建築管制法使用的「建造商」表述；及(vii)為樓宇外牆提供定期檢查。

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	認可人士[1]		技術監工[2]	
最低繳足資本	課程	實際經驗	課程	實際經驗
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) 獲委任的認可人士將負責及指導建築工程的業務管理。認可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認可人士，其須以認可人士的方式受聘，並擁有董事或管理委員會成員的類似職務及職責。認可人士不得曾擔任其牌照已於申請日期前12個月內獲吊銷的持牌人的認可人士或技術監工。認可人士並非正擔任，且在擔任建造商的認可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)。認可人士必須就向持牌人履行認可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已於申請日期前12個月內獲吊銷的持牌人的認可人士或技術監工。獲委任的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認可人士(即Chua先生)及兩名技術監工(即Marifel Lafuente Pedro女士及Melanie Barcelona女士)，而就董事所深知，其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。現時有七大註冊類別：建築(CW)、建築相關(CR)、機電(ME)、保養(MW)、分包商業務(TR)、監管工種(RW)及供應(SY)。該七個類別進一步細分為合共65個工種。各大註冊類別亦最多可分為七個財務等級。自2020年4月1日起生效，MW工種將更名為設施管理(FM)工種。將引入一個新FM01工種及四個財務等級，而現有的MW02、MW03及MW04工種將分別更名為FM02、FM03及FM04。

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、FM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	室內裝修及終飾工程	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。

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)年間取得合約總額至少為30百萬新加坡元的項目，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(5)年相關經驗的專業人士[1](「**專業人士**」)，其中至少一(1)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 Maiggrette 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)：(i)確保建築工程按照建築管制法條文、合資格人士向建築管制專員呈交且獲其批准的圖則以及建築管制專員施加的任何條款或條件進行；(ii)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；(iii)於進行建築工程的場所存置所有由合資格人士向建築管制專員呈交及獲批的該等建築工程圖則；及(iv)於建築工程竣工後七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。

2011年建築管制(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：

(i) 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；

(ii) 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

(iii) 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)澄清供應合約下的拒絕支付申索的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。自2019年12月15日生效的建築及建造業付款保障法的若干主要修訂如下：(a)擴展及澄清建築及建造業付款保障法的應用範圍以：(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，及(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。

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、工程的算定損害賠償、瑕疵及改動、工程改動的估值、申索程序、彌償條文、保險、終止、進度付款及最終金額以及解決糾紛的條款。

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，未能採取合理預防措施，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，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被定罪，且其後再次觸犯同一罪行導致他人死亡而被定罪的人士)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：(i)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；(ii)任何人士違反工作場所安全與健康法規定的任何責任；或(iii)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。

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：

(i) 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

(ii) 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1,600新加坡元或以下)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：

(i) 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主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；

(ii) 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；

(iii) 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，該等修訂將於2020年4月1日生效。非體力勞動僱員的月薪下限將於2021年4月1日進一步提高至2,600新加坡元。此外，自2020年1月1日起，死亡及永久傷殘的補償限額已分別增加約10%至225,000新加坡元及289,000新加坡元，而醫療費用的補償限額已由36,000新加坡元增加約25%至45,000新加坡元；及

(iv) 為僱主提供更多確切性。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。此乃回應投購工傷賠償保單的僱主發現若干工作情境不獲保障的情況。

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。其載列僱傭法涵蓋的僱員的工作基本條款及條件，例如支付薪金、有薪公眾假期、病假及產假。

僱傭法涵蓋每名與僱主訂立服務合約的僱員並包括工人(定義見僱傭法)，惟並不包括(其中包括)受僱為管理或行政職位的任何人士(下文載列的例外除外)。根據僱傭法，「僱員」的定義並不延伸至已訂立服務合約的自由合約員工。因此，自由合約員工並不被視為本集團的僱員。

工人於僱傭法定義為包括(其中包括)(a)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，包括任何學徒；及(b)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。

僱傭法的核心僱傭條文(例如公眾假期及應享病假、最低年假日數、支付薪金及可扣減項目以及解除非法解僱)涵蓋所有僱員(包括受僱為管理或行政職位的人士)，惟不包括公務員、家庭傭工、海員及另外獲涵蓋的人士。

除僱傭法的核心僱傭條文外，僱傭法第IV部載有關於(其中包括)工時、加班、休息日、假期、年假、支付遣散費、退休福利的優先次序、每年工資補貼及其他工作或服務條件的條文(「**第IV部**」)。然而，該第VI部條文僅適用於：(a)基本月薪不高於4,500新加坡元的工人；及(b)基本月薪不高於2,600新加坡元的僱員(不包括工人)。

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。

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。

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：(i)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；(ii)就每月至少賺取2,400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(iii)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。自2020年5月1日起生效，新申請就業准證的最低合資格薪金將提高至每月3,900新加坡元。

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，(i)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(ii)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，實施外勞頂限；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勞工。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勞工數目，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：(i)所申請工作許可證的期限；(ii)公司中央公積金供款報表所反映的公司過去三個月僱用全職本地工人數目；(iii)公司獲分配的人力年度(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(iv)餘下的可用配額(外籍勞工僱用比例上限)。

申請工作准證

自2020年1月31日起，人力部將拒絕所有來自中國內地外籍勞工的新工作准證申請，直至另行通知。現有工作准證持有人的續期申請將不受影響。

自2020年3月23日2359時起，(i)短期訪客：來自世界任何地方的所有短期訪客將不得入境或過境新加坡，及(ii)工作准證持有人：人力部將只准許提供必要服務的工作准證持有人(包括彼等的家屬)(包括下文載列經馬來西亞及新加坡陸路及海路的該等人士)入境／返回新加坡，並自2020年3月20日2359時起，(iii)新加坡公民、永久居民及長期准證持有人：所有新加坡公民、永久居民及長期准證持有人返回新加坡將收到14日居家通知(「**居家通知**」)，並須一直逗留於其居所。長期准證持有人包括工作准證、學生准證、家屬准證及長期探訪准證。由於新加坡政府強烈敦促所有僱主延遲帶准證持有人入境新加坡，人力部將自動延長所有原則上批准的准證有效日期兩個月以配合此政策。

新加坡—馬來西亞特別工作委員會已同意，將於馬來西亞行動管制令期間，方便馬來西亞與新加坡之間所有貨物種類的運輸，而該等經陸路及海路提供必要服務或日用品的人士(例如貨車司機、蔬菜供應貨車司機、冷凍品貨車司機)將獲豁免遵守人力部的入境批准及居家通知規定。

自2020年3月29日2359時起，計劃入境或返回新加坡的所有長期准證持有人以及該等獲授原則批准的長期准證的人士，亦須於啟程返回新加坡前獲取移民與關卡局的許可。

根據休假支援計劃，合資格的僱主將可於居家通知規定期間，就每位受影響勞工(包括於返回新加坡後收到居家通知的新加坡公民、永久居民及工作准證持有人)申請每日100新加坡元的補助。於居家通知期間，合資格僱主亦將合資格豁免繳納受影響外籍勞工的徵費。

董事確認，於最後實際可行日期，本集團並無受人力部向短期訪客、工作准證持有人、新加坡公民、永久居民及長期准證持有人施加的任何限制影響。

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於建造業服務少於六年，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六年或以上，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)	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

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：(月徵費率x12)/365=上調至最接近的仙位。

(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，毋須人力年度配額。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：(月徵費率x12)/365=上調至最接近的仙位。

(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(i)外籍勞工工作許可證獲註銷；(ii)有關外籍勞工已返回家鄉；及(iii)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256名工作許可證持有人，當中，零名、237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。

外勞頂限

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(ii)各不同徵費層級的外籍勞工分配額：

(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：

中國配額 = 25.0% × (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(i)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；(ii)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(iii)每兩名兼職僱員視為一名全職僱員。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2019年7月1日起，被視為本地全職僱員的薪金下限增至每月最少1,300新加坡元，而兼職僱員的薪金下限調整至每月介乎最少650新加坡元及低於1,300新加坡元。就此而言，兩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供款的僱員不計入內。

於最後實際可行日期，Ngai Chin僱用45名全職本地建造業僱員、238名建造業工作許可證持有人及35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：一名全職本地工人對七名外籍勞工，Ngai Chin最多可僱用315名外籍勞工，即根據外勞頂限，我們可增聘42名外籍勞工。

自2018年1月1日起，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，有關僱主的建造業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，較高技能工人佔本集團工作許可證持有人總人數的百分比約65%。董事認為，基於以下原因，R1最低要求對本集團並無影響：(i)於最後實際可行日期，較高技能工人佔本集團建造業工作許可證持有人總人數的百分比約65%；及(ii)本集團一直擁有及確保擁有充足數目的較高技能工人。

於最後實際可行日期，Ngai Chin僱用13名全職本地製造業僱員、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：一名全職本地工人對1.5名外籍勞工，Ngai Chin最多可僱用19名外籍勞工，即根據外勞頂限，我們不可增聘外籍勞工。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擁有人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。一人力年度相等於一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。

外籍勞工的住宿

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章管制傳病媒介及殺蟲劑法、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2015年外籍僱員宿舍法(2015年第3號)(倘為安置1,000名或以上外籍僱員的宿舍)。

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：(i)確保外籍勞工僅從事條件規定的該等活動；(ii)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；(iii)為外籍勞工提供安全的工作條件；(iv)為外籍勞工投購及維持工人賠償保險；及(v)投購及維持醫療保險，供外籍勞工住院治理及非留院手術，於外籍勞工僱用期內，每12個月期間(如工人僱用期少於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。

傳染病法

新加坡法例第137章傳染病法(「**傳染病法**」)與檢疫及預防傳染病有關。根據傳染病法，倘醫療服務總監(「**醫療服務總監**」)有理由相信在任何處所存在可能導致任何傳染病爆發或傳播的條件，其可(其中包括)通過書面通知勒令關閉該處所，為期不超過14日，且要求處所擁有人或佔用人根據通知訂明的方式及時限對處所進行清

潔或消毒或根據通知訂明的方式及時限採取醫療服務總監可能要求的其他措施。醫療服務總監可能不時以書面通知更新醫療服務總監勒令處所擁有人或佔用人關閉處所的通知所訂明的期限(不超過14日)。

醫療服務總監亦可能指導從事任何可能導致傳染病傳播的職業、貿易或業務的任何人士，採取醫療服務總監合理認為有必要的預防措施，防止傳染病的潛在爆發或預防或減少傳染病的傳播。根據傳染病法，就指導而言，「預防措施」包括(其中包括)要求有關人士在指導的指定時限停止從事或不從事有關職業、貿易或業務。

此外，醫療服務總監可能勒令任何或疑似傳染病患者或帶菌者或接觸者在醫院或其他地方拘留及隔離一段時間，並受醫療服務總監可能釐定的條件約束(「**隔離令**」)。

任何人士並無合理辯解而未能遵守通知的任何規定或醫療服務總監對有關人士作出的任何指導，即屬犯罪。儘管有關罪行並無特定罰則，但任何人士若干犯並無明確訂明罰則的傳染病法罪行，倘：(i)首次定罪，可被判處罰款不超過10,000新加坡元或監禁不超過六個月或兩者兼施；及(ii)第二次或其後再被定罪，可被判處罰款不超過20,000新加坡元或監禁不超過12個月或兩者兼施。

隔離令

隔離令乃向為或疑似傳染病帶菌者或傳染病確診者的接觸者發出，勒令有關人士隔離或分隔，旨在減少病毒於社區傳播的機會。隔離一般於家居進行，而於新加坡並無合適居所的人士的隔離亦可於指定政府隔離設施或醫院進行。隔離人士須監察其溫度，並每日至少三次報告健康狀況，並於感到不適時或需要協助時，知會隔離令人員，並將須接受每日至少三次的視訊通話巡查。將進行上門抽查，確保隔離人士於規定的期限內嚴格遵守隔離令的條件。倘發現任何違反隔離令的情況，醫療服務總監可能要求有關隔離人士穿戴電子標籤，或勒令有關隔離人士於醫院或任何其他合適的地方扣留及隔離。不遵守隔離令所載條件者，即屬犯罪。

須履行隔離令的僱員，將被視為放有薪病假。根據隔離令津貼計劃(為減輕須根據傳染病法履行隔離令的人士的財政影響而設)，以下人士可每日索償100新加坡元：(i)自僱人士，須為新加坡公民或永久居民，須出示工作證明，且並無違反隔離

令；或(ii)收到隔離令的僱員的僱主，須為新加坡註冊公司，而有關僱員須為新加坡公民、永久居民或工作准證持有人，須出示於有關僱員隔離期間向其支薪的證明，且有關僱員並無違反隔離令。

於2020年3月26日，新加坡衛生部根據傳染病法頒佈2020年傳染病(COVID-19—居家令)規例(「**居家通知規例**」)及2020年傳染病(預防傳播COVID-19措施)規例(「**安全距離規例**」)，以賦予新加坡跨部門抗疫工作小組公佈的安全距離措施法律效力。

居家通知規例

自2020年3月20日2359時起，向所有旅客(包括返回新加坡的新加坡公民、永久居民及長期准證持有人)發出14日居家通知。自2020年3月25日2359時起，自英國及美利堅合眾國返回新加坡的人士將於指定的設施履行14日居家通知。

根據居家通知規例，(a)任何收到居家通知的人士，於居家通知期間不得離開居所；及(b)任何獲醫生發出醫療證明證實其有急性呼吸系統病徵的人士，由醫療證明發出當日起計五日內不得在沒有合理辯解的情況下離開居所。違反居家通知規例者，可被判處罰款最多10,000新加坡元或監禁最多六個月或兩者兼施。

董事確認，於最後實際可行日期，概無僱員收到居家通知及／或正履行居家通知規例。

安全距離規例

工作場所措施：

於2020年3月13日、2020年3月20日及2020年3月24日，新加坡衛生部(「**衛生部**」)宣佈實行多項安全距離措施，以降低COVID-19於當地傳播的風險，包括於工作場所。強烈敦促僱主採取措施，以減少僱員之間的近距離人與人之間互動，而所有僱主應推行措施便利遠程辦公，讓僱員可於家中工作，並於可行的情況下以電話會議取代實體會議。倘僱員的工作角色或職能不允許遠程辦公，僱主應採取以下預防措施：(a)錯開工作時間(上班時間及下班時間)，應至少分成三個相隔一小時時間段，且每個相隔一小時時間段上班的僱員人數不得超過僱員總人數50%；及(b)於工作崗位及會議室的座位之間提供人與人之間空間(至少一米距離)，以減少人與人之間互動的時間及距離。所有會議、展覽及貿易展等活動及大型聚會須延期或取消(不論其規模)。

此外，人力部亦發佈關於工作場所安全距離措施的意見，人力部、新加坡全國職工總會及新加坡全國僱主聯合會預期僱主於工作場所採取嚴謹的安全距離措施，為僱員提供安全的工作環境。人力部及衛生部將對並無採取安全距離措施的僱主採取執法行動，包括勒令僱主或佔用人停止營業，直至採取有關措施。

於2020年4月1日，頒佈2020年傳染病(預防傳播COVID-19的工作場所措施)規例(「**工作場所安全距離規例**」)，賦予在工作場所預防傳播COVID-19的措施的法律效力，有關措施於4月2日至4月30日(包括首尾兩日)的整個管制期間執行。工作場所安全距離規例適用於僱主、主要責任人及佔用人，並規定須於工作場所實施預防傳播COVID-19的措施。該等措施包括(i)遠程辦公措施，如向每名工人提供在新加坡居所工作所需設備，並向在新加坡居所工作的每名工人提供指導；及(ii)安全距離措施，如將工人分為兩組或以上，避免或盡量減少各組之間的人與人之間互動，錯開上下班時間，確保任何出現任何特定病徵或身體不適的工人須立即向僱主報告，並採取合理措施確保於工作場所及遠程辦公的任何兩個個人之間的距離相隔至少一米。並無合理辯解而違反者，可被判處罰款最多10,000新加坡元及／或監禁最多六個月。

其他：

自2020年3月26日2359時起，跨部門抗疫工作小組決定執行更嚴厲的措施，限制工作及學校以外的聚會不得多於十人，以及確保人與人之間於有非暫時互動的環境至少相距一米距離。預期該等措施於2020年3月27日至2020年4月30日(包括首尾兩日)的整個管制期間執行，但有關期間有可能延長。

根據安全距離規例，倘任何組織者於管制期間在新加坡任何處所舉行無被安全距離規例第3條禁止的任何活動，造成或導致十人以上親身出席或參與有關活動，即屬犯罪。此規例並不適用於在日常業務過中在工作場所進行的任何活動或於教育機構提供教育。違反安全距離規例者，可被判處不超過10,000新加坡元的罰款或不超過六個月的監禁或兩者兼施。

2020年COVID-19(暫行措施)法

於2020年4月7日，新加坡國會通過COVID-19(暫行措施)法(「**COVID-19法**」)，並於同日部分生效。其中，COVID-19法為新加坡政府執行切斷傳播鏈措施提供法律

基礎。健康部獲授權發出臨時管制令，可要求個別人士留在指定地方，除非出於某些目的，否則不得離開，要求關閉工作場所等處所，並施加限制，如與在任何地方開展業務或工作或人流聚集的方式有關的限制。有關規定於於2020年4月7日生效，並將維持一年有效。

根據COVID-19法第34(1)條，倘衛生部長信納COVID-19於新加坡社區出現及傳播對公共衛生構成嚴重威脅，且有必要或必須以管制令補充傳染病法及任何其他成文法，則衛生部可制定規例(管制令)，預防、防止、延遲或以其他方式控制COVID-19於新加坡出現或傳播。

2020年COVID-19(暫行措施)(管制令)規例

於2020年4月7日，管制令規例根據COVID-19法發出，實行切斷傳播鏈措施。管制令規例的有效期自2020年4月7日起至2020年5月4日止(包括首尾兩日)，並就處所及關閉處所的商業活動施加限制，並相應管制必要及非必要服務供應商及公眾地方及居所的人員流動。

管制令規例訂明人員流動限制及有關處所及商業活動的限制，包括(i)進出居所的限制，每個人只能在為任何規定的目的所必需的範圍內，停留或不離開其於新加坡的長居居所；(ii)禁止社交聚會，除非管制令規例另有規定，否則任何人士不得出於任何社交目的與並非同住的另一人士見面；及(iii)關閉處所，除非管制令規例另有規定，否則任何處所(住宅處所除外)的業主或佔用人須確保關閉處所，防止任何人士進出。

根據管制令規例，得到新加坡貿易和工業部的事先批准，必要服務供應商可繼續於必要服務供應商的獲准處所進行必要服務供應商的業務、活動或工作，惟須遵守該類業務、活動或工作的規定限制或上述批准所施加的任何條件。有關獲准處所的業主或佔用人僅可允許任何為必要服務供應商工作或處理必要服務供應商業務所需(包括要求提供必要服務)的僱員、承建商、客戶或其他人士進入處所。

管制令規例修訂本

其後，衛生部長發出2020年COVID-19(暫行措施)(管制令)(修訂本)規例及2020年COVID-19(暫行措施)(管制令)(2號修訂本)規例(統稱「**管制令規例修訂本**」)，於

2020年4月1日實施。管制令規例修訂本推行額外義務及規定，包括與必要服務供應商、必要服務勞工、獲准處所的佔用人及東主以及特定宿舍營運商有關的義務及規定。此等額外義務及規定，包括(但不限於)在獲准處所實行若干安全距離措施、指示必要服務勞工盡量在居所工作、向必要服務勞工提供彼等在居所工作所需的設施，以及必要服務供應商不得要求或准許正接受行動管制的必要服務勞工進入獲准處所。

違反管制令規例者，初犯者，可被判處罰款最多10,000新加坡元或監禁最多六個月，或兩者兼施，再犯者或屢犯者，可被判處罰款最多20,000新加坡元或監禁最多12個月，或兩者兼施。

中央公積金法

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，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，中央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(i)就2018評稅年度的應付稅項獲40.0%企業所得稅退稅；(ii)就2019評稅年度的應付稅項獲20.0%企業所得稅退稅；及(iii)就2020評稅年度的應付稅項獲25%企業所得稅退稅，上限分別為15,000新加坡元、10,000新加坡元及15,000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。股東所持該等股息毋須課稅，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。

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年每月收入最高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每月工資8.0%的工資補貼。2015年預算案宣佈，於2015年至2016年，工資補貼將上調至最高該僱員每月工資的11.0%，且工資補貼百分比按年齡分級。如2017年預算案宣佈，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歲及以上且每月收入最高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每月工資16.0%的工資補貼，上限為每月240新加坡元。如2019年預算案宣佈，特別就業補貼計劃將延長一年至2020年底。

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。如2020年新加坡預算案所宣佈，將改善2019年及2020年的加薪補貼計劃，以及就2019年及2020年合資格的工資漲幅而言，每月總工資上限將由4,000新加坡元提高至5,000新加坡元。

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54,000新加坡元、34,000新加坡元及20,000新加坡元。

根據承建商註冊制度註冊ME工種的監管規定

本集團擬提升內部提供MEP服務的能力，擴大我們提供相關服務的範圍。因此，我們擬招聘及培訓申請註冊以下ME工種L3級所需的相關合資格人員：(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)，以提供ACMV、消防系統、電機工程及管道服務。

以下載列於最後實際可行日期ME12工種L1級，以及ME01、ME05、ME06及ME12工種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	毋須往績記錄	聘請至少一(1)名技術員[(2)]及至少一(1)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／OHSAS18001
L3	最低繳足資本及最低資產淨值 150,000新加坡元	過往三(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(2)名技術員[(2)]及至少一(1)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／OHSAS18001

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(「**能源市場管理局**」)認可的電工僅可被視為L1級及L2級的「技術員」。能源市場管理局持牌電力工程師／技術員可被視為L3級至L5級的「技術員」。

(7) 就ME12而言，申請人須聘請一名持有有效公共事業局(Public Utilities Board)(「**公共事業局**」)牌照或能源市場管理局氣體服務工人牌照(Gas Service Worker Licence)的全職僱員。能源市場管理局或公共事業局發出的有效水喉匠牌照僅適用於L1級及L2級。

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。項目竣工後，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，分別擔任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**」)，而彼等自此更積極參與業務經營。在現任管理層帶領下，Ngai Chin擴充室內裝修業的服務規模，使Ngai Chin獲授的項目數目因此上升。

重組後及上市時，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
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職業健康安全管理體系標準
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
2019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，以及獲頒ISO 45001:2018職業健康安全管理體系標準

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

為進行上市，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股款初始股份(「**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2020年3月30日，本公司透過增設9,962,000,000股在各方面與現有股份享有同等地位的股份，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，請參閱本招股章程附錄四「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。

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。

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%
陳明輝	180,000	12.0%
梁偉杰	150,000	10.0%
盧立喜	150,000	10.0%
盧立發	150,000	10.0%
吳富華	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

本集團已為籌備上市進行重組，步驟如下：

1. 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。

2. 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。

3. 於2020年3月30日，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2020年3月30日，轉讓及發行及配發已妥善合法地完成及結清。

股份發售及資本化發行

重組完成後，但在股份發售及資本化發行(並無計及因行使超額配股權或根據購股權計劃可能授出的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。

待本公司根據股份發售發行新股份而增設本公司股份溢價賬後，本公司股份溢價賬內進賬額7,499,999港元將撥作資本，應用於按面值悉數支付合共749,999,900股新股份，以配發及發行予於上市日期前當日營業時間結束時當時登記為股東的現有股東(或按其指示配發及發行)。

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(但在股份發售及資本化發行前，且並無計及因行使超額配股權或根據購股權計劃可能授出的購股權而可能配發及發行的任何股份)；及(iii)緊隨股份發售及資本化發行完成後(但並無計及因行使超額配股權或根據購股權計劃可能授出的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，並將於上市後繼續擔任一組控股股東。其他詳情請參閱本招股章程「與控股股東的關係」一節「控股股東」一段。

本集團緊隨重組後(但在股份發售及資本化發行前，且並無計及因行使超額配股權或根據購股權計劃可能授出的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，並將於上市後繼續擔任一組控股股東。其他詳情請參閱本招股章程「與控股股東的關係」一節「控股股東」一段。

本集團緊隨股份發售及資本化發行完成後(但並無計及因行使超額配股權或根據購股權計劃可能授出的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，並將於上市後繼續擔任一組控股股東。其他詳情請參閱本招股章程「與控股股東的關係」一節「控股股東」一段。

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2018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變為實物的過程。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豐富專業經驗，在向私營商業領域提供室內裝修服務方面，亦取得優異實績。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，而收益主要來自與辦公空間裝修工程有關的項目。

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連同建造項目。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，請參閱本招股章程「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。我們設有內部工廠及製造處所，能憑藉內部實力，快速而細緻地實現客戶的概念，變概念為實物，我們認為，此為我們成功的關鍵。我們就室內裝修項目派遣內部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350名僱員。為及時完成項目，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，負責將設計變為實物；(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，當客戶委聘總承建商或專業顧問時，提名我們而有關總承建商或專業顧問亦挑選及委聘我們時，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2019年12月31日止三個年度按客戶類別劃分的收益詳情：

	截至12月31日止年度					
	2017年		2018年		2019年	
	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	55,772	*77.7*	65,153	*80.3*	62,064	*81.0*
建築承建商	9,183	*12.8*	7,450	*9.2*	7,389	*9.6*
專業顧問	6,821	*9.5*	8,564	*10.5*	7,206	*9.4*
總計	71,776	*100.0*	81,167	*100.0*	76,659	*100.0*

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					
	2017年		2018年		2019年	
	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	55,772	*77.7*	65,153	*80.3*	62,064	*81.0*
分包商	16,004	*22.3*	16,014	*19.7*	14,595	*19.0*
總計	71,776	*100.0*	81,167	*100.0*	76,659	*100.0*

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144個室內裝修項目。於最後實際可行日期，本集團有19個手頭項目(即已動工但未竣工的項目及已獲授予但未動工的項目)，合共約62.0百萬新加坡元尚未確認為2019年12月31日後的收益，其中，約56.5百萬新加坡元及5.5百萬新加坡元預期分別確認為截至2020年12月31日止年度及截至2021年12月31日止年度及其後的收益。

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。憑藉卓著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(詳述於本招股章程「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工種的內部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擴充產品組合尋求擴充機會。因此，我們認為，擴充服務組合(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。

同時，我們亦計劃擴大現有客源及善用我們向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，歷史悠久，往績優異

根據弗若斯特沙利文報告，以收益計，我們為2018年新加坡室內裝修市場第三大參與者。因此，確立我們為新加坡領先室內裝修公司之一的市場地位。

我們認為，我們竭力為客戶提供整套全面室內裝修服務的做法，為客戶的項目的全面解決方案，節省時間及成本。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，以及透過工廠的附加實力為項目定製、製造及供應粗／細木器及室內設備。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71.8百萬新加坡元、81.2百萬新加坡元及76.7百萬新加坡元。就此而言，我們認為，有關增長主要歸因於我們卓著的聲譽及優異的往績。

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，本集團與重視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，並一直邀請我們參與及／或競投其需要室內裝修工程的項目，顯示專業顧問

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，請參閱本招股章程「業務—客戶」一節。

我們透過內部生產設施製造粗／細木器及室內設備，達至規模經濟，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的內部生產設施製造粗／細木器及室內設備的能力，為我們的優勢之一。我們認為，憑藉有關優勢，我們自競爭對手中脱穎而出。根據弗若斯特沙利文報告，於新加坡擁有內部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。擁有內部製造設施亦令我們可及時迅速地實現客戶或其顧問想要的概念，並將有關概念變為實物。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，透過內部生產設施製造粗／細木器及室內設備，靈活性更大。此外，透過內部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。此舉亦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，達至高成本效益。

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，並帶頭推動業務營運的發展。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，我們能快速有效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，請參閱本招股章程「董事及高級管理層」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144個項目，已完成當中125個項目，餘下19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。管理層團隊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境、健康及工作場所安全(「**環境、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。有關環境、健康及工作場所安全政策的進一步詳情，請參閱本招股章程「業務—環境、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境、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2018年為新加坡室內裝修服務供應商中的最大參與者之一，成就有目共睹。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。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一系列室內裝修及相關服務(包括室內設計服務及MEP工程)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)收購一間總部設於新加坡的室內設計公司；(ii)招聘專才及向建設局申請註冊若干ME工種，內部提供MEP服務；(iii)招聘新或額外技術僱員及支援員工；(iv)租賃更多空間，擴充現有生產設施；(v)購置新機器及設備；及(vi)投資硬件及軟件，提升技術能力。

主要業務策略如下：

1. 收購一間總部設於新加坡的室內設計公司

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。有關流程涉及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。就現有設計連同建造項目而言，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，將設計圖則變為實物。因此，我們並不承接任何室內設計相關工程，原因為我們現時不具備該能力。

我們與外聘室內設計師合作投標。外聘室內設計師提供投標所需的初步設計，而我們提交設計及有關設計的實施方案，希望中標。前提為，外聘室內設計師與本集團達成共識，倘中標，我們將向有關外聘室內設計師分包有關投標

的設計工程。本集團與有關外聘室內設計師於我們中標前並無另行就投標訂立合約，且倘我們不中標，並無獲授相關合約，我們毋須向該等外聘室內設計師支付費用或補償。於往績記錄期間，截至2019年12月31日止三個年度，外聘室內設計師向本集團收費分別約28,000新加坡元、21,000新加坡元及142,500新加坡元。

本集團並無釐定有關外聘室內設計師收取的費用。根據董事的經驗及知識，外聘室內設計師釐定收費的基準乃基於(其中包括)根據客戶提供的設計簡介(邀請投標的一部分)推斷客戶所需的設計的複雜程度及外聘室內設計師所需的工作量。外聘室內設計師就投標知會我們建議費用報價，有關報價構成我們就競投項目提交的標書一部分，供客戶考量。

由於室內設計程序對我們大部分項目而言至關重要，董事擬動用約12.9百萬港元(相當於約2.4百萬新加坡元)，佔股份發售估計所得款項淨額約15.2%，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***

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，以及其能否提供室內裝修過程涉及的廣泛服務，包括內部室內設計服務。由於我們目前並無內部設計專業技術，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連同建造項目，我們通常與外聘室內設計師合作，於提交相關設計連同建造項目招標文件前提供相關設計。收購潛在目標公司有助本集團發展上游業務，最終本集團可向客戶提供更全面綜合一條龍服務。根據弗若斯特沙利文報告，客戶委聘可提供綜合服務(包括室內設計工程)

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，越來越普遍。董事相信，於考慮以下因素後，此為策略性收購的合適時機：

(a) *缺乏內部設計相關專業技術，導致機會成本增加*

自2017年起，本集團接獲越來越多設計連同建造項目投標邀請，且我們認為，缺乏內部設計專業技術及經驗為無法取得設計連同建造項目的主因。我們於2014年至2017年(即往績記錄期間前三年)已投標但未取得的設計連同建造項目有15個，合約總金額約13.9百萬新加坡元。我們於往績記錄期間及直至最後實際可行日期已投標但未取得的設計連同建造項目有15個，合約總金額約63.0百萬新加坡元。於往績記錄期間，我們已投標但未取得的設計連同建造項目的合約金額亦增加，截至2018年12月31日止兩個年度，平均合約金額每年約17.7百萬新加坡元，並增加至截至2019年12月31日止年度及直至最後實際可行日期27.7百萬新加坡元。

我們認為，此展示本集團的機會成本因缺乏內部設計能力而增加。合約總金額乃由董事根據該等項目將予進行的工程要求估計。

尤其是，於2017年，本集團未取得一個規模龐大的設計連同建造項目，董事基於將予進行的工程要求估計，估計合約總額約19.0百萬新加坡元。

根據董事自有關客戶接獲的反饋，我們未能獲得該規模龐大的項目的主要原因是該項目要求高質量的設計服務，而我們並無可應付該項目所需的內部設計專業技術。根據董事經驗，就設計元素繁多的項目而言，在整個項目過程中，需要與客戶進行大量互動及協調，以妥善形成、落實及交付所需的設計方案，而缺乏內部設計團隊致使本集團未能獲得該規模龐大的項目。

(b) *提高於投標過程中的競爭力*

根據董事競投設計連同建造項目的經驗，是否擁有相關內部設計專業技術乃客戶考量的關鍵因素，且具備內部設計團隊將為取得設計連同建造項目的主要競爭優勢。客戶不僅預期服務供應商具備有效整合及執行設計相關指示的能力，亦預期服務供應商盡快將其對設計方案的反饋及指示融入設計方案，並同時具備提供空間規劃及利用等增

值設計構思的能力。董事認為，由於我們將無法控制外聘室內設計師優先處理我們的項目，外聘外判室內設計師將無法如內部設計團隊般對客戶反饋作出及時有效的回應。就提交標書而言，倘本集團持續依賴外聘室內設計師，會及將會繼續相對未如競爭對手(其不僅提供相同設計條款及收費，亦更快更有效向客戶提供成果)。此外，根據董事的經驗，於若干情況下，與我們合作的外聘室內設計師可能於我們與其共同投標中獲邀內部提交標書或與其他承建商合作投標。我們與外聘室內設計師概無訂立獨家安排，且我們無法強制要求其優先與我們合作投標。

此外，根據董事的經驗及知識，由於缺乏內部設計專業技術，而我們的客戶委聘根據若干固定標準評估設計連同建造投標人的行業專業人士／顧問，認為本集團未如競爭對手(其能夠提供內部設計服務)。因此，我們在獲取該等項目方面，競爭力未如其他市場參與者。根據弗若斯特沙利文報告，具備內部設計連同建造能力的承建商備受設計連同建造項目擁有人及發展商青睞，為市場常見。根據建設局，於2018年，80%以上設計連同建造項目授予具備內部設計能力的承建商。因此，董事認為，長遠而言，有必要具備內部設計團隊，擴展服務供應、建立綜合室內裝修服務供應商形象及取得規模龐大的設計連同建造項目。

(c) *透過垂直整合精簡業務營運*

透過收購室內設計公司，並將室內設計相關工程納入核心業務一部分，我們將能垂直整合設計及生產程序，繼而(其中包括)提高效率、妥善控制進行項目產生的成本及向客戶提供優質產品。我們亦將可妥善控制標書條款(包括設計概念)及整個投標程序，原因為與外聘室內設計師合作提交初步設計須與有關外聘室內設計師協調。

(d) *室內裝修市場的設計連同建造項目的市場趨勢*

根據弗若斯特沙利文報告，由於項目複雜程度及定製設計的需求日益增加，預期於2019年至2023年期間，室內裝修市場的設計連同建造分部將按複合年增長率6.8%增長。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連同建造的業務模式，包括整個建造期直至竣工期間的設計規劃、協調、監控及監督。設計連同建造項目的數目亦於業內持續上升。

下表載列本集團於往績記錄期間的設計連同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，以及所確認的收益的詳情：

	2017財政年度			2018財政年度			2019財政年度		
	項目數目	確認的收益（千新加坡元）	佔收益總額百分比（%）	項目數目	確認的收益（千新加坡元）	佔收益總額百分比（%）	項目數目	確認的收益（千新加坡元）	佔收益總額百分比（%）
設計連同建造	8	8,690	*12.1*	9	7,912	*9.7*	11	7,927	*10.3*
純粹室內裝修	43	63,086	*87.9*	35	73,255	*90.3*	63	68,732	*89.7*
總計	51	71,776	*100.0*	44	81,167	*100.0*	74	76,659	*100.0*

於往績記錄期間，本集團進行的設計連同建造項目數目及確認的收益穩步增加，由截至2017年12月31日止年度八個項目增加至截至2019年12月31日止年度11個項目，截至2019年12月31日止三個年度，每年確認的收益平均約8.2百萬新加坡元。

儘管本集團於往績記錄期間取得的設計連同建造項目數目維持穩定，該等項目的規模一般較小，平均合約金額約1.5百萬新加坡元，且所需設計相對簡單。本集團未能取得的設計連同建造項目的設計工程傾向佔項目大部分比重，所需設計一般較複雜，平均合約金額約4.2百萬新加坡元。因此，即使共同提交標書，客戶可能根據初步設計概念僅選擇外聘室內設計師，而不選擇本集團進行室內裝修工程。

下表載列我們於往績記錄期間承接的設計連同建造項目，以及純粹室內裝修工程的毛利率：

	2017財政年度			2018財政年度			2019財政年度		
	確認的收益總額（千新加坡元）	毛利（千新加坡元）	毛利率（%）	確認的收益總額（千新加坡元）	毛利（千新加坡元）	毛利率（%）	確認的收益總額（千新加坡元）	毛利（千新加坡元）	毛利率（%）
設計連同建造	8,690	2,219	*25.5*	7,912	2,512	*31.7*	7,927	1,905	*24.0*
純粹室內裝修	63,086	13,050	*20.7*	73,255	12,835	*17.5*	68,732	13,985	*20.3*
總計	71,776	15,269	*21.3*	81,167	15,347	*18.9*	76,659	15,890	*20.7*

根據本集團於往績記錄期間確認收益的項目，設計連同建造項目的毛利率一貫較純粹室內裝修項目的毛利率高。

基於上文所述，董事認為，此時為進行策略性收購的合適時機，以為我們現時提供的服務增值，並可能提高項目利潤率。本集團之前並不認為策略性收購為可行的選擇，原因為我們在維持現有規模及營運之際，並無足夠財務資源進行策略性收購。

(2) ***策略性收購的商業考量***

董事已考慮通過增聘員工或為現有員工提供相關培訓，建立內部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技術員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。

董事確認，專業顧問及建築物業主或承租人等客戶於招標過程中考量提供室內設計服務的往績記錄及／或經營歷史，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技術人員的經驗，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

(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

董事細選上述準則，以甄選具現有客源的聲譽卓著的室內設計公司。策略性收購潛在目標公司後，我們擬取得其客源，尤其是，服務業客源，

並將自身打造成為能同時承接項目的室內設計及室內裝修工程的綜合室內裝修解決方案供應商。

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間符合上述準則的潛在目標公司。

董事擬於上市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形式的交易文件。

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，直至我們於上市後達致收購目標公司的最後決策。倘策略性收購成本超出2.4百萬新加坡元，我們將動用自有內部資源為差額撥資。

(4) ***與策略性收購相關的風險***

儘管策略性收購有上述協同及商業裨益，策略性收購亦帶來若干執行風險(詳情載於本招股章程「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與現時與我們合作進行設計連同建造項目的外聘室內設計師的現有關係。倘內部室內設計團隊並無能力及資源承接所有設計連同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連同建造項目。鑑於該等潛在目標公司規模相對較小(即平均約20名僱員)，未必擁有足夠資源同時承接本集團的項目及其現有客戶的項目。因此，概不保證潛在目標公司將能繼續自其現有客戶產生溢利，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連同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後，競投更多設計連同建造項目，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. 招聘專才及申請註冊若干ME工種，內部提供MEP服務

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，該等專家負責設計、安裝、操作、監控及保養空調、製冷及通風工程、電氣工程、消防系統及管道工程等一系列專業系統。

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。董事認為，此時為設立內部MEP團隊的合適時機。除了達成成為綜合室內裝修服務供應商外，我們知悉，競爭對手開始設立內部MEP團隊。董事認為，我們有真切業務需要設立內部MEP團隊，以維持市場競爭力，並持續向客戶提供具競爭力的服務組合。

我們擬招聘及培訓申請以下ME工種L3級所需的相關合資格人員：(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），以提供ACMV、電機工程、消防系統及管道服務。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。

(1) ***設立內部MEP團隊及申請註冊若干ME工種的理由***

董事認為，取得上述ME工種，可增強提供綜合室內裝修服務的能力，原因如下：

(a) *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，持有ME01、ME05、ME06及ME12工種L3級或以上註冊，將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，亦有若干項目規定，MEP服務供應商投標前須根據承建商註冊制度註冊，作為資格預審條件。儘管並無規定公司於私營領域提供有關服務須註冊任何ME工種，但MEP服務的客戶於考慮投標人能力時，考量投標人的註冊級別，並可能要求投標人提交其ME工種註冊證副本供考量。於往績記錄期間，我們分別競投115個、73個及53個涉及MEP工程的項目，初步合約總額分別約179.8百萬新加坡元、256.6百萬新加坡元及131.3百萬新加坡元。我們分別合共獲授19個、21個及27個項目，初步合約總額分別約20.0百萬新加坡元、46.6百萬新加坡元及56.2百萬新加坡元。全部招標均要求MEP服務供應商／分包商提供其ME工種註冊證供客戶考量。因此，提高內部提供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，從而擴大客源。

(b) *內部提供MEP服務，節省成本*

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15.7百萬新加坡元、25.9百萬新加坡元及18.5百萬新加坡元，分別佔服務成本總額約27.8%、39.3%及30.4%。當中，根據客戶要求須分包(並因此無法內部進行)的MEP工程產生的分包成本分別約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15.0%、9.1%及3.1%。董事認為，增強內部提供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。

僅供說明用途，董事認為，倘我們於往績記錄期間內部提供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：

	2017財政年度 (百萬新加坡元)	2018財政年度 (百萬新加坡元)	2019財政年度 (百萬新加坡元)
本集團就MEP服務產生的實際分包成本	15.7	25.9	18.5
倘我們內部提供部分MEP服務所產生的估計成本(1)	13.7	22.7	16.2
倘我們內部提供部分MEP服務估計可節省的成本及除稅前溢利增幅	2.0	3.2	2.3

附註：

(1) 估計所節省成本按原本可減少的分包費減以下可產生的項目計算(倘我們內部提供部分MEP服務)：(i)增聘員工成本；(ii)截至2019年12月31日止三個年度，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(line and point lasers)、磨削機、充電式電錘及充電式電鑽起子機)而產生的MEP設備折舊開支約187,000新加坡元；及(iii)我們就該等工程採購材料而產生的額外材料成本。

除上述額外成本項目外，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。

根據董事多年的行業經驗，MEP分包商收取的分包費一般包括溢利加成約25%。基於上述，董事認為，內部提供MEP服務一般可節省成本，並提高項目的利潤率。

(c) *透過MEP保養工程維繫客戶關係*

內部承接MEP工程的承建商通常亦負責於項目竣工後及於保修期期間持續提供MEP工程保養維修服務。倘我們內部提供MEP服務，則我們通常會負責於有關期間持續提供MEP工程維修保養服務。於往績記錄期間，我們向外分包全部MEP服務，導致客戶委聘該等分包商提

供MEP工程保養服務。因此，董事認為，設立內部MEP團隊，將有助我們維繫與現有客戶的工作關係，尤其於項目竣工後。

(2) ***實施計劃以設立內部MEP團隊及註冊ME工種***

為向建設局申請註冊上述ME工種，我們將僱用所需人員，達成公司申請人的註冊規定，包括僱用若干持有最低技術資歷、專業資歷或證書的合資格人士。為註冊ME01、ME05、ME06及ME12工種，就L1級至L2級而言，我們將須僱用最少一名持有最低技術資歷及建設局認可的認可文憑的人員(「**技術員**」)，就L3級至L4級而言，則最少兩名持有各工種所需的相關技術資歷的技術員。有關ME工種規定的更多資料，請參閱本招股章程「監管概覽—根據承建商註冊制度註冊ME工種的監管規定」一節。於最後實際可行日期，Ngai Chin持有ME01、ME05及ME06工種的L1級。下表載列於最後實際可行日期申請註冊ME12工種的L1級的實施計劃及進展狀況：

工種	等級	財務	狀況	往績記錄	狀況	人員	狀況	證書	狀況
ME12[(1)]	L1	最低繳足資本及最低資產淨值10,000新加坡元	已達到	毋須往績記錄	已達成	聘請至少一(1)名技術員及至少一(1)名具備BCCPE的註冊專業人員／專業人員／技術員	未達成[(2)] 於最後實際可行日期，我們已聘請一(1)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) 有關更多資料，請參閱「監管概覽—根據承建商註冊制度註冊ME工種的監管規定」一節所載的ME12工種L1級的註冊規定表格附註。

(2) 就ME12工種註冊而言，申請人須聘請一名持有有效公共事業局(Public Utilities Board)牌照或能源市場管理局氣體服務工人牌照(Gas Service Worker Licence)的全職僱員。於最後實際可行日期，本集團尚未聘請持有上述資歷的相關合資格人士。

由於本集團已符合ME12工種L1級的註冊規定(除聘請相關合資格人士外)，如無意外，本集團擬於2020年第二季申請註冊M12工種L1級。申請過程可能需時一至兩個月。

儘管如此，董事相信，我們目前持有的ME工種L1級及我們擬申請註冊的ME12工種，對我們的室內裝修項目而言並不足夠，原因為提供MEP服務的競爭對手一般最少持有ME工種的L3級。因此，董事認為，本集團須增聘合資格人員，以成功註冊上述ME工種的L3級或以上。

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

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	過往三(3)年竣工項目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(2)名技術員及至少一(1)名具備BCCPE的註冊專業人員／專業人員／技術員	未達成。於最後實際可行日期，我們已聘請一(1)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	L3	最低繳足資本及最低資產淨值150,000新加坡元	已達到	過往三(3)年竣工項目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(2)名技術員及至少一(1)名具備BCCPE的註冊專業人員／專業人員／技術員	未達成。於最後實際可行日期，我們已聘請一(1)名具備BCCPE的技術員及一(1)名僅被視為L1級技術員的能源市場管理局持牌電工	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	過往三(3)年竣工項目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(2)名技術員及至少一(1)名具備BCCPE的註冊專業人員／專業人員／技術員	未達成。於最後實際可行日期，我們已聘請一(1)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	L3	最低繳足資本及最低資產淨值150,000新加坡元	已達到	過往三(3)年竣工項目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(2)名技術員及至少一(1)名具備BCCPE的註冊專業人員／專業人員／技術員	未達成。於最後實際可行日期，我們已聘請一(1)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) 有關更多資料，請參閱「監管概覽—根據承建商註冊制度註冊ME工種的監管規定」一節所載的ME01、ME05、ME06及ME12工種的L3級的註冊規定表格附註。

由於ME01、ME05、ME06及ME12各工種的L3級所需的其中一項註冊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，我們擬於得到內部MEP團隊支援下取得足夠MEP服務項目數目後申請註冊上述工種的L3級。如無意外，我們預期將於2021年6月申請註冊上述工種的L3級。

為支持內部提供MEP服務，我們擬招聘以下MEP團隊人員：

將招聘的MEP人員種類	員工人數
高級MEP設計師	1
工程師	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	19
總計	**35**

就業務擴張及內部提供若干MEP服務的策略而言，我們擬動用約13.7百萬港元(相當於約2.5百萬新加坡元)，佔股份發售所得款項淨額約16.1%，以招聘上述技術員工及支援人員，以內部提供MEP服務。

3. 招聘新或額外技術僱員及支援員工，增強內部能力以承接更多項目

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)、工料測量師人員及

採購人員。於最後實際可行日期，我們有17名合約及工料測量師部僱員、34名項目部僱員及15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打入室內裝修市場而言至關重要。

就此而言，我們擬招聘新或額外技術僱員及支援員工，包括(i)新技術僱員，以設立內部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／品質監控團隊；及(iv)其他工地工人，以於項目工地提供支援，擴充及增強人力資源。我們擬動用約13.7百萬港元(相當於約2.5百萬新加坡元)，佔估計所得款項淨額約16.1%，以增強人力資源，提高實力，承接更多室內裝修項目。

(1) ***招聘新或額外技術僱員及支援員工的商業考量***

董事認為，擴充及增強人力資源屬必要，原因如下：

(a) *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2019年至2023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享辦公室營運商、科技公司及金融機構搬遷辦公室而日益增加。鑒於我們往績優異、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，我們有必要增強人力資源，提高實力，承接更多辦公空間的室內裝修項目，以把握該等項目增加的需求。

此外，根據弗若斯特沙利文報告，預期服務業(包括(其中包括)零售空間及酒店房間)於2019年至2023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)於2019年至2023年期間將按複合年增長率6.8%增長，於2019年至2023年期間，每年平均在建建築面積約300,000平方米。

計及我們於1986年及1988年在服務業提供室內裝修服務的過往經驗(我們承接分別位於Scotts Road及烏節路(Orchard Road)的兩間酒店的室內裝修項目)，以及服務業的發展商機，董事認為，我們須在服務業(服務業項目需要在整個處所安裝大量標準版本的相同傢俬及木工產品(如酒店項目))策略性擴大現有客源及開創業內機遇。於過往的經營中，我們與若干專業顧問建立長期關係，且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)建立長期合夥關係的承建商名列該等專業顧問的優先招標名單，因此，獲邀遞交標書的可能性更大。此外，根據弗若斯特沙利文報告，於新加坡，具備內部生產設施的室內裝修服務供應商數目有限，且室內裝修承建商進入行業的壁壘重大，包括(其中包括)大量初始資本投入、須與主要客戶建立良好網絡，以及於業內擁有聲譽及專業知識。因此，董事認為，我們擁有能力及優勢把握服務業項目不斷增長的需求。

為進一步增加於私營商業領域的市場份額，並擴濶現有客源，我們擬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，最終擴濶客源。

(b) *藉提供更多內部服務以節省成本*

我們一般會在三種情況下委聘分包商提供室內裝修服務：(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向外分包的工程；(ii)開展我們並無相關專業知識開展的工程，如MEP服務、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程。截至2019年12月31日止三個財政年度，我們產生的分包成本(不包括MEP服務產生的分包成本)分別約27.2百萬新加坡元、25.9百萬新加坡元及27.2百萬新加坡元，分別佔服務成本總額約48.1%、39.3%及44.8%。

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%。概不保證分包商日後將不會提高分包成本，且我們未必能有效控制各項目的成本。因此，董事認為，一般而言，減少委聘分包商，並內部提供金屬工程及泥水工程服務，將降低成本，並增加項目的利潤率，有助我們透過向客戶提供更具競爭力的定價等方法提高市場競爭力。

(c) *提高效率及減少延誤*

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的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變動要求，確保將因變動而導致的任何延誤減至最少。截至2019年12月31日止三個財政年度，本集團承接的項目的後加後減工程金額分別約3.5百萬新加坡元、9.7百萬新加坡元及1.7百萬新加坡元。由於往績記錄期間本集團執行的後加後減工程金額每年平均約5.0百萬新加坡元，董事認為，有必要設立內部金屬工程及泥水工程團隊，控制整個金屬工程及泥水工程的工作流程，以快速回應客戶後加後減工程的要求，並將因有關後加後減工程導致的項目延誤降到最少。

(2) ***實施招聘策略，擴充人力資源***

(a) *設立內部金屬工程及泥水工程團隊*

為支持內部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**

為招聘上述技術員工，我們擬動用約5.4百萬港元(相當於約1.0百萬新加坡元)，佔股份發售所得款項淨額約6.3%。

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註冊任何工種。同時，董事認為，我們有必要就內部提供MEP服務申請註冊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的工種註冊。

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，內部開展金屬工程及泥水工程，則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：

	2017財政年度 (百萬新加坡元)	2018財政年度 (百萬新加坡元)	2019財政年度 (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	1.5	2.6
倘我們內部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	1.3	2.3
倘我們內部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	0.3

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(倘我們內部提供部分金屬工程及泥水工程服務)：(i)增聘員工成本；(ii)截至2019年12月31日止三個年度，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約196,000新加坡元；及(iii)我們就該等工程採購材料而產生的額外材料成本。

除上述額外成本項目外，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。

經考慮以下各項後：(i)挽留及增聘MEP、金屬工程及泥水工程人員的年度成本，以及根據業務策略自分包成本相應節省的成本；(ii)約三個月的項目現金流量錯配(目前以銀行借款撥資，可能對我們的資產負債比率及財務狀況造成不利影響(客戶評估我們的投標時考量的因素))；(iii)將產生的MEP、金屬工程及泥水工程人員的每月薪金及項目前期材料成本；及(iv)如第(ii)所闡述，倘我們承接更多規模更大的

MEP、金屬工程及泥水工程項目，則需要額外資金，並收緊流動資金，董事認為，有必要動用股份發售所得款項，推行業務擴展計劃。

有關動用股份發售所得款項招聘MEP、金屬工程及泥水工程人員的進一步資料，請參閱本招股章程「未來計劃及所得款項用途」一節。

(b) *招聘營銷、品質保證／品質監控人員及其他支援員工*

我們目前擬透過招聘以下人員增強自身人力資源：

部門／職能	將招聘的人員類別	員工人數
銷售及營銷	行政人員	1
	總計	1
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	2
	總計	3
一般	巴士司機	1
	貨車司機	1
	總計	2
工地建築工人		25
	總共	**31**

為招聘上述技術員工，我們擬動用約8.3百萬港元(相當於約1.5百萬新加坡元)，佔股份發售所得款項淨額約9.8%。

董事認為，增聘25名工地建築工人(佔我們目前僱用的工人人數約10.2%)屬必要及合理，原因如下：(i)由於我們目前於提供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

地僱用的建築工人。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，我們擬內部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，增聘建築工人為內部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25名建築工人，以把握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。

4. 租賃更多空間，擴充現有生產設施

根據弗若斯特沙利文報告，預期在辦公室分部進行的升級工程需求飆升、市區重建導致零售及辦公空間面積增加，以及商業物業翻新週期縮短推動下，估計商業室內裝修市場的市場規模將於2019年至2023年期間按複合年增長率7.9%增長。鑑於前述及計劃透過招聘上述MEP、金屬工程及泥水工程人員、銷售及營銷員工，以及品質保證／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。

(1) ***目前物業的現有產能***

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224名僱員(不包括須留駐項目工地的工人)。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(面積約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作*(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：

截至以下日期止年度	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)
2017年12月31日	225,360	223,580	99%
2018年12月31日	225,360	245,584	109%
2019年12月31日	225,360	299,942	133%

附註：

(1) 估計最大產能按90名工人每日工作八小時(為所用設備的標準操作時數)及每年313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的設備數目後，能同時於目前物業工作的估計最多工人人數。

(2) 鑑於我們製造及供應粗／細木器及其他室內設備的工程均嚴格根據往績記錄期間各項目的要求及規定定製，產量按調動作生產的實際工時(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，並可因相關假設不同而出現變動。

根據上表，截至2019年12月31日止兩個年度，目前物業已獲充分運用，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。

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、金屬工程及泥水工程團隊，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區；(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)248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新生產區及放置MEP、金屬工程及泥水工程團隊的新機器及設備，或無法處理更多因業務擴展計劃擬承接的項目。

(2) ***新租賃物業的商業考量***

根據上述，董事認為，我們迫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，將讓我們配合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：

(a) *使用新租賃物業內部製造更多粗／細木器及室內設備，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，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，分包商將就提供有關服務收取較高的溢利加成，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／細木器及室內設備服務，而由我們內部提供有關服務，提高利潤率。提高利潤率有助我們承接需要定製粗／細木器及室內設備的項目時，向客戶提供更具競爭力的價格。

僅供說明用途，董事認為，倘我們於往績記錄期間以新機器、設備及我們就新租賃物業計劃獲得／招聘的生產人員，內部製造粗／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：

	2017 財政年度 (百萬 新加坡元)	2018 財政年度 (百萬 新加坡元)	2019 財政年度 (百萬 新加坡元)
本集團就粗／細木器及室內設備製造工程產生的實際分包成本	2.1	0.7	2.8
倘我們內部製造全部粗／細木器及室內設備所產生的估計成本(1)	1.5	0.5	2.0
倘我們內部製造全部粗／細木器及室內設備估計所節省的成本及除稅前溢利增幅	0.6	0.2	0.8

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(倘我們內部製造全部粗／細木器及室內設備)：(i)增聘員工成本；(ii)截至2019年12月31日止三個年度，新租賃物業的額外租賃及水電開支，以及我們計劃收購而產生的該等項目的廠房、物業及設備折舊開支分別約221,000新加坡元、75,000新加坡元及294,000新加坡元；及(iii)我們就於相關期間外判予分包商的該等工程採購材料而產生的額外材料成本。

除上述額外成本項目外，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，我們就粗／細木器及室內設備製造工程產生分包成本約0.7百萬新加坡元，較截至2019年12月31日止三個年度，粗／細木工工程產生的平均分包成本約1.9百萬新加坡元少。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(一般依照客戶指定的交接／交付日期)重疊減少，讓我們能夠內部承接更多粗／細木工工程，從而減少分包成本。截至2018年12月31日止年度，我們內部承接更多生產工程，從目前物業於2018年的平均使用率109%可見一斑，且有關使用率於截至2019年12月31日止年度增加至約

133%。此外，根據董事的經驗，我們內部進行的粗／細木工工程愈多，本集團可節省的成本愈高，原因為我們將直接向供應商大量採購材料，故能獲取較優惠的材料價格。由於上述原因，董事相信，迫切需要擴充我們粗／細木工設施的產能。

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)項目的生產時間表重疊減少(闡述如上)；及(ii)一般而言，由於截至2018年12月31日止年度進行的項目主要以合約為基礎，且工程範圍根據客戶要求量身定制，年內進行的項目所需的生產工程減少。該等項目可能需要製造較少粗／細木器及室內設備，例如修復工程。

倘我們的生產設施規模更大，我們的團隊可利用內部產能進行生產時間表中重疊的生產工程，將減少生產粗／細木器的分包成本。

(b) *解決使用率及產能有限的限制*

如上文所闡述，於往績記錄期間，本集團錄得目前物業的估計平均使用率穩步提高，截至2019年12月31日止三個年度，估計平均使用率分別為99%、109%及133%。同期，截至2019年12月31日止三個年度，粗／細木器製造工程的合約總值分別約5.8百萬新加坡元、4.9百萬新加坡元及7.4百萬新加坡元，其中，截至2019年12月31日止三個年度，我們內部(並非分包商)進行的粗／細木器製造工程的合約總值分別約3.7百萬新加坡元、4.2百萬新加坡元及5.4百萬新加坡元。於往績記錄期間，目前物業的估計平均使用率的增幅與本集團內部進行粗／細木器製造工程的合約總值的增幅一致。

另外，董事相信，由於產能有限，截至2019年12月31日止三個年度，本集團分別未能獲得87個、64個及50個涉及製造粗／細木工產品的項目，名義合約指示性金額分別約158.2百萬新加坡元、220.8百萬新加坡元及180.9百萬新加坡元。產能有限導致(i)我們提供的價格的吸引

力不如具充足產能可內部提供所需粗／細木工工程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)我們將因無法內部提供生產及製造服務而被競爭對手擊敗，原因為客戶委聘的行業專業人士／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構思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。

董事認為，不論粗／細木器及室內設備製造工程於項目所佔比重是否為多，粗／細木器及室內設備製造工程構成項目的一部分。董事亦認為，擁有充足內部產能仍是客戶評估投標人的重要考量因素之一，原因為內部生產代表著擁有更好的品質控制，且在整個粗／細木器生產過程，以至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日及2019年12月31日止年度，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2.1百萬新加坡元及2.8百萬新加坡元，原因為我們的產能有限，未能同時承接全部工程。

(c) *維持品質監控*

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。根據我們提供定製及製造粗／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，內部定製及製造粗／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，可保持並完善產品及服務的質素。

(d) *提高效率及提高中標率*

正如弗若斯特沙利文報告所載，鑑於建築生產力增長，預期新加坡建築發展項目的建築週期將縮短。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，以符合縮短了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，原因為其能管理其生產時間表，並於較短的交貨時間內交付粗／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產能，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，透過新租賃物業提高產能，將提高本集團競標的競爭力，並提高中標率。

(3) ***支持使用新租賃物業的理據***

(a) *經營新生產設施的估計成本*

我們估計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，固定員工成本僅包括增聘員工的基本薪金，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粗／細木器及室內設備生產工程的增聘員工住宿的宿舍的租金約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)新租賃物業於內部製造粗／細木器及室內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及市場對服務需求足夠的情況下，我們預期將能每年實現額外毛利約8.8百萬新加坡元。

(b) *設置新生產設施所需的粗／細木工工程的最低合約價值（「最低合約價值」）*

董事認為，最低合約價值總額每年約9.6百萬新加坡元，包括(i)現有生產設施可承接的粗／細木工工程的合約價值每年約5.0百萬新加坡元的項目（已計及截至2019年12月31日止三個年度已完成的工程的總值、每年生產的粗／細木器的平均數量及各粗／細木器的平均價格）；及(ii)預期本集團設置新生產設施所需的粗／細木工工程的收支平衡合約價值每年約4.6百萬新加坡元（包括(a)每年經營新生產設施的成本總額約2.7百萬新加坡元（正如上文討論）；及(b)直接材料的可變成本約1.9百萬新加坡元），乃基於我們於往績記錄期間進行的涉及粗／細木工工程的項目的成本架構計算。

(c) *新生產設施的市場需求急增*

為支持擴充生產設施，並達成上文所述的最低合約價值，董事認為，本集團持續取得足夠的大額合約，十分重要。

上市後，我們擬承接更多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程要求，我們將須增聘人手，並擴展更大空間，以供製造粗／細木工產品及室內設備，故新租賃物業屬必要。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製造及生產工程，尤其是可能需要大量粗／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，就手頭項目及已投標惟仍未有結果的項目而言，我們有35個項目需要製造粗／細木工產品，未償付合約總額約119.2百萬新加坡元，當中預期未償付粗／細木工工程總值約35.3百萬新加坡元。

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，以及其未償付合約價值：

	需要粗／細木工工程的項目		
	項目數目	於最後實際可行日期的未償付合約金額（千新加坡元）	於最後實際可行日期的未償付粗／細木工工程合約金額（千新加坡元）
手頭項目	17	38,679	14,305
已投標項目	18	80,538	20,992
	35	119,217	35,297

目前，手頭上未償付的粗／細木工工程的合約金額約14.3百萬新加坡元，較於新租賃物業設置新生產設施所需的每年最低合約價值約9.6百萬新加坡元多約49.0%。

考慮到(i)於最後實際可行日期，手頭及已取得的粗／細木工工程的合約總額；(ii)目前物業的產能有限；(iii)目前物業已獲充分運用，截至2019年12月31日止兩個年度的使用率逾100%；及(iv)設置新生產設施所需的粗／細木工工程的最低合約價值為每年9.6百萬新加坡元（於下文進一步闡述），董事認為，新生產設施將有充足需求。

(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，且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）建立長期合夥關係的承建商名列該等專業顧問的優先招標名單，因此，獲邀向該等客戶遞交標書。基於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，自2016年起，除進行

位於新加坡Stevens Road的會所的客房的項目及位於新加坡Orchard Central購物中心餐飲零售空間的項目外，我們亦獲邀競投四個初步合約金額合計約14.7百萬新加坡元的服務業項目。

我們於往績記錄期間獲邀競投的四個服務業項目中，我們獲授一個項目，合約金額約2.2百萬新加坡元，而另外三個項目並無授予我們。儘管我們未能取得該三個於往績記錄期間投標的服務業項目，於往績記錄期間之前及於往績記錄期間，本集團及董事已累積進行服務業項目的往績記錄及豐富經驗。有關本集團於服務業的營運歷史的更多詳情，請參閱「業務—概覽」一節。有鑒於此，且結合上市後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。

董事認為，本集團將能取得於新租賃物業設置新生產設施，並同時以目前產能營運現有生產設施，所需的最低合約價值每年約9.6百萬新加坡元，已考慮以下因素：

(a) 根據手頭項目，於最後實際可行日期，未償付的粗／細木工工程的合約金額約14.3百萬新加坡元，超過設置新生產設施所需的最低合約價值；

(b) 我們預期可憑藉與專業顧問維持的長期關係，擴展服務業客源，而服務業項目一般需要製造大量標準版本的傢俬及木工產品，就此，我們以新生產設施承接，更為恰當。基於於往績記錄期間之前及於往績記錄期間，本集團及董事已累積處理服務業項目的經驗，以及我們與專業顧問的關係，我們繼續獲邀競投多個服務業項目。如上文所闡述，董事認為，我們將接獲更多競投服務業項目的邀請；及

(c) 於往績記錄期間，除若干修復項目外，我們進行的每個室內裝修項目均包括粗／細木工工程，於往績記錄期間，粗／細木工工程的合約價值佔整個項目的合約總值的百分比一般介乎1%至30%。根據弗若斯特沙利文報告，預期新加坡室內裝

修市場的市場規模於2019年至2023年期間將會增長，董事認為，只要我們繼續就涉及粗／細木工工程的項目提交標書，我們將能繼續取得有關項目。

(4) ***為新租賃物業制定的招聘及實施計劃***

為應付設立新租賃物業所需的資金需求(包括新租賃物業租金、就生產設施聘用人員及購置機器及設備)，本集團擬動用約24.2百萬港元(或相當於約4.5百萬新加坡元)，佔股份發售所得款項淨額約28.4%。

(a) *為新租賃物業購置機器及設備*

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	可顯示室內及傢俬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

(b) *為新租賃物業增聘僱員及支援員工*

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25名建築工人(進一步詳情載於本節「招聘新或額外技術僱員及支援員工，增強內部能力以承接更多項目」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2019年12月31日止三個財政年度，需要製造粗／細木工產品的項目的數目及價值分別為34個及52.5百萬新加坡元、33個及66.4百萬新加坡元，以及48個及104.3百萬新加坡元。如上文所闡述，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量身定制。儘管部分項目或需較少的粗／細木器及室內設備，董事認為，粗／細木器及室內設備製造及生產工程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選擇室內裝修服務供應商的重要考慮因素。此亦由於內部生產不僅在整個粗／細木器生產過程，以至於整個項目中給予更多靈活性，而未能擁有足夠產能或為本集團帶來風險，原因為我們可能無法獲得金額較高的新項目。

擬定用於設立新租賃物業的所得款項詳情如下：

用途	擬定用於新租賃物業的所得款項 （百萬港元）
就生產設施聘用人員	9.5
租賃新租賃物業	7.1
就新租賃物業購置機器及設備	6.6
為製造工人租賃宿舍	1.0
總計：	**24.2**

董事認為，倘我們於往績記錄期間已(i)招聘MEP團隊；(ii)招聘金屬工程及泥水工程團隊；(iii)購置新機器及設備；及(iv)就新租賃物業招聘生產人員，內部進行相關製造工程，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[1] 新加坡元 （百萬）	除稅前溢利增幅(節省成本後的成果)[2] 新加坡元 （百萬）	估計除稅前溢利 新加坡元 （百萬）
2017財政年度	9.2	2.8	12.0
2018財政年度	8.0	3.6	11.6
2019財政年度	6.1	3.4	9.5

附註：

(1) 載列於本招股章程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)為倘我們內部提供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本節「招聘專才及申請註冊若干ME工種，內部提供MEP服務」、「招聘新或額外技術僱員及支援員工，增強內部能力以承接更多項目」及「租賃更多空間，擴充現有生產設施」各段。

因此，為實施本節載列的招聘策略，董事認為，我們須增聘合共107名員工，包括35名MEP團隊人員、九名金屬工程及泥水工程團隊人員、六名銷售及營銷、品質保證／品質監控人員及司機、25名工地建築工人及32名新租賃物業生產人員。為招聘上述人員，我們擬動用合共約36.9百萬港元（相當於約6.8百萬新加坡元），佔股份發售所得款項淨額約43.4%。

董事亦已考慮分包MEP、金屬工程及泥水工程服務的利弊，以及內部提供MEP、金屬工程及泥水工程服務的利弊，詳情載於下表：

分包MEP、金屬工程及泥水工程服務的裨益	分包MEP、金屬工程及泥水工程服務的弊端
● 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。	● 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。
● 分包商可能因其往績於特定領域具備專業知識及經驗。	● 我們將無法直接控制分包商工程的質素及交付速度。倘出現後加後減工程，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。

分包MEP、金屬工程及泥水工程服務的裨益

- 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、金屬工程及泥水工程團隊分配額外空間，亦毋須就MEP、金屬工程及泥水工程服務購置額外設備。

分包MEP、金屬工程及泥水工程服務的弊端

- 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。

內部提供MEP、金屬工程及泥水工程服務的裨益

- 內部提供MEP、金屬工程及泥水工程服務，可節省成本，將可提高項目利潤率。

內部提供MEP、金屬工程及泥水工程服務的弊端

- 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、金屬工程及泥水工程團隊分配額外空間，以及就MEP、金屬工程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、金屬工程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、金屬工程及泥水工程服務按溢利加成收費。

內部提供MEP、金屬工程及泥水工程服務的裨益	內部提供MEP、金屬工程及泥水工程服務的弊端
● 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ME工種作為資格預審條件的招標，從而亦擴大我們的客源。我們擁有內部金屬工程及泥水工程團隊，亦將可提高效率，並減少項目延誤，即使客戶要求後加後減工程，亦可將延誤降至最少。	● 由於我們並無管理內部MEP、金屬工程及泥水工程團隊的經驗，我們可能難以管理MEP、金屬工程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、金屬工程及泥水工程團隊，可確保管理及報告職能妥善運行，從而緩減有關風險。
● 我們將可全權控制我們向客戶提供的MEP、金屬工程及泥水工程服務的質素及標準。	● 由於我們提供MEP、金屬工程及泥水工程服務的經驗有限，我們於內部提供MEP、金屬工程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、金屬工程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107名員工，承接更多裝修工程，包括MEP、金屬工程及泥水工程服務；(3)收購一間總部設於新加坡的室內設計公司，引進內部設計實力，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、金屬工程及泥水工程服務的分包成本(截至2018年12月31日止年度，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. 透過購置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。

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接送需求***

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人的小巴及兩輛用於接送僱員到相關工作地點的卡車。董事目前計劃增購兩輛40人座位的巴士，滿足與計劃擴充人手及我們預期承接的項目數目預期增加有關的接送需求增長。於往績記錄期間，視乎項目進度表及工作地點的遠近，我們可能使用內部卡車及／或小巴接送工人或按彼等乘坐公共交通工具的費用報銷。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目前處所。我們的小巴亦用於接送僱員購買午餐，原因為我們目前處所附近地區的食物選擇有限。

董事認為，我們因應業務需要而增購巴士，原因如下：

(a) 由於能夠在客戶規限的時間內快速有效管理項目為我們的主要優勢之一(進一步詳情載於本招股章程「業務—競爭優勢」一節)，作出必要的接送安排以確保工人可準時到達我們的項目地點及生產設施(視情況而定)開工對我們而言屬至關重要。倘根據時間表接送工人到工作地點出現任何延遲，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25名工地建築工人及20名製造工人的業務計劃，以及位於新加坡各地的項目數量的預期增加，倘我們計劃安排現有車輛接送工人，將造成不便、拖低效率及形成負擔。

(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。

(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，包括接送工人到工作地點及從地鐵站接送僱員。倘我們租賃巴士應付接送需求，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，估計購買一輛巴士的成本約282,000新加坡元，而巴士的估計使用壽命為72個月，估計每月減值約3,917新加坡元。經計及巴士的運作及保養成本，例如僱用司機、汽油及保養的成本每月約2,850新加坡元，估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，增購兩輛巴士應付接送需求，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81名僱員須於目前處所工作，當中許多僱員依靠公共交通作為到達目前處所的主要交通方式。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安排交通方式到達目前處所，而由於目前處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、金屬工程及泥水工程業務***

由於我們擬內部提供MEP、金屬工程及泥水工程服務，我們須具備提供該等服務所需的設備，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的設備一般不能立即透過租賃獲得。因此，董事認為，我們有必要購置設備，以內部提供MEP、金屬工程及泥水工程服務。

(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通行的機型，使工作更有效及更高效，並繼而提高生產力，最終提高實力，以承接更多項目。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，我們需要與我們目前擁有及使用的相對基本的機器及設備相比，型號相應較新的機器及設備。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，操作有關機器與設備。

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，我們擬增購機器及設備，包括但不限於巴士、叉車，以及提供MEP、金屬工程及泥水工程服務所需的設備。本集團擬動用約4.7百萬港元（或相當於約0.9百萬新加坡元），佔股份發售所得款項淨額約5.5%，增購機

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／租用的台數	用途及功能
巴士	2	接送僱員
叉車	1	搬運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）、磨削機、充電式電錘及充電式電鑽起子機
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，包括但不限於液壓鐵藝機、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)投資於一款工作流管理系統，如企業資源規劃(「**企業資源規劃**」)系統，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，以支持企業資源規劃系統的運行及提升效率。

我們擬運行企業資源規劃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制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，原因為我們的現有硬件設備中有30.0%已使用五年以上，並使用過時的軟件系統運行，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企業資源規劃系統的運行，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。

此外，由於我們計劃招聘新或額外技術工人及支援員工，以擴充及增強人力資源(進一步詳情載於本節「招聘新或額外技術僱員及支援員工，增強內部能力以承接更多項目」一段)，董事亦認為，有必要為新增僱員購置桌面電腦及筆記本電腦等額外硬件設施。董事認為，運行企業資源規劃系統，以及升級及提升資訊科技系統(包括硬件設備及軟件)，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7.8百萬港元(或相當於約1.4百萬新加坡元)，佔股份發售所得款項淨額約9.2%，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。

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則為基準的施工圖。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。目前由本集團內部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／或室內設備施工圖。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內部生產設施或由分包商開展量產。

下圖展示我們於往績記錄期間為客戶內部生產的粗／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

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。

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(其中包括)MEP工程、金屬工程、泥水工程、影音工程及資訊科技工程。有關分包商的詳情，請參閱本招股章程「業務—供應商—分包商」一節。

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、圖則、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同時承接平均最多六個項目。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(其中包括)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、工程時間、成本、盈利及性質。

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，我們的合約部會首先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。

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連同建造項目，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。

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。我們獲授合約前，可能會進行進一步的澄清及磋商。

下表載列於下列期間的中標率：

	截至12月31日止財政年度			自2020年1月1日起至最後實際可行日期止期間
	2017年	2018年	2019年	
已接獲的投標邀請數目	147	123	158	30
已提交的標書數目	147	123	158	30
已提交的標書合約價值總額 *(百萬新加坡元)*	229.2	319.3	374.4	125.7
已提交的標書平均合約價值 *(百萬新加坡元)*	1.6	2.6	2.4	4.2
已提交的標書平均期限*(日)*	87	106	92	77
中標數目	40	42(2)	53(3)	2
中標合約價值總額*(百萬新加坡元)*	55.3	90.6(2)	100.7	10.6
中標平均合約價值*(百萬新加坡元)*	1.4	2.2	1.9	5.3
中標標書平均期限*(日)*	88	116	119	126
中標率(%)	27.2	34.1	32.9	6.7
以合約價值計算的加權中標率(%)	24.1	28.4	26.9	8.4

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) 包括於2018財政年度提交的八份標書，其中七份標書於2019財政年度獲授及一份標書於2020財政年度獲授。

(3) 不包括(i)上述於2018財政年度提交但於2019財政年度獲授的七份標書；但包括(ii)於2019財政年度投標但於2020財政年度中標的四個項目；及(iii)向兩個中標項目的相關客戶提交的四份標書(本公司就不同工程範圍提交獨立標書)。

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。

各特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人士的主要聯繫人。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、樣品提交、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。

- 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及後加後減工程(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。我們一般於以下三個情況委聘分包商提供室內裝修服務：(i)開展根據招標要求或按客戶要求須分包的工程，如MEP工程；(ii)開展我們並無相關專業知識開展的工程，如MEP工程、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商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工程及資訊科技工程，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，請參閱本招股章程「業務—供應商」一節。有關我們分包商品質監控的詳情，請參閱本招股章程「業務—品質監控」一節。

於往績記錄期間，除本集團截至2019年12月31日止年度的傢俬供應商外，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在各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。我們將根據圖則搭建圍板，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，請參閱本招股章程「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，項目的此部分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，其中包括品質保證／品質監控成員。

後加後減工程

倘原訂合約工程的規格與範圍被修改，則可能存在後加後減工程的情況。後加後減工程可能會增加、省略或改動原有工程範圍，原定合約金額亦會改變。倘後加後減工程中的修訂要求我們修訂向供應商採購的項目或我們與分包商(如有)的議定條款，則將與有關各方另作磋商。截至2019年12月31日止三個財政年度，本集團所承接項目的後加後減工程金額分別約3.5百萬新加坡元、9.7百萬新加坡元及1.7百萬新加坡元。

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後加後減工程金額出現任何重大糾紛。

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，我們須根據現場已完成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，請參閱本招股章程「業務—客戶—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，概無客戶取消任何重大工程，我們與客戶之間亦無就後加後減工程金額出現重大糾紛。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／或未完成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。

保修期後的特定保養工程

在特定情況下，如客戶要求，我們亦可能在保修期屆滿後提供保養工程，並另行收費。對於MEP相關工程而言，此類保養工程將由我們的分包商直接進行。有關進一步資料，請參閱本招股章程「業務—業務策略—2.招聘專才及申請註冊若干ME工種，內部提供MEP服務」一節。

項目

於往績記錄期間，我們的項目主要包括私人公司(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125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1.5百萬新加坡元、2.0百萬新加坡元及2.0百萬新加坡元，分別來源於業務合約價值介乎約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。

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。截至2019年12月31日止三個年度，自十大已竣工項目確認的收益總額分別約21.4百萬新加坡元、35.5百萬新加坡元及20.9百萬新加坡元，分別佔收益總額約29.8%、43.7%及27.2%。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]	截至12月31日止財政年度已確認收益[3]		
						2017年	2018年	2019年[4]
					(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	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	—	—	10.7
4	項目D	位於德普路(Depot Road)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	—	—
5	項目E	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	—
6	項目F	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	—
7	項目G	位於星獅大廈(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
8	項目H	位於Leng Kee Road的辦公室的室內裝修工程	2019年4月15日	2019年10月1日	5.0	—	—	6.3
9	項目I	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)
10	項目J	位於Paya Lebar的辦公室的室內裝修工程	2019年1月2日	2019年4月26日	4.9	—	—	5.0

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／或所接獲後加後減工程(如適用)所致。

(4) 就項目A及項目I而言，截至2019年12月31日止年度確認負額收益，主要由於在落實最終金額的過程中向客戶提供單次折扣。詳情請參閱本招股章程「財務資料—經營業績主要組成部分—毛利及毛利率」。

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19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62.0百萬新加坡元尚未確認為2019年12月31日後的收益，其中約56.5百萬新加坡元及5.5百萬新加坡元預期分別確認為截至2020年12月31日止年度以及截至2021年12月31日止年度及其後的收益。下表載列於最後實際可行日期的手頭項目：

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)	初步合約金額(2)(3)	2017財政年度	2018財政年度	2019財政年度	截至2020年止財政年度將予確認的估計收益	截至2021年止財政年度及其後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	位於裕廊島(Jurong Island)100號的辦公室的室內裝修工程	2020年6月1日	2020年10月31日	1.0	—	—	0.1	0.9	—
2.	項目L	位於亞歷山大路(Alexandra Road)的辦公室的室內裝修工程	2019年7月11日	2020年7月7日	5.0	—	—	5.1	0.5	—
3.	項目M	位於國際商業園路13號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	—	—	1.9	4.4	—
4.	項目N	位於288 Pasir Panjang Road的辦公室的室內裝修工程	2019年10月2日	2020年9月18日	1.6	—	—	0.4	1.2	—
5.	項目O	位於Lok Yang Way1號的辦公室的室內裝修工程	2019年10月9日	2020年4月28日	5.1	—	—	1.8	3.4	—
6.	項目P	位於珊頓道(Shenton Way)78號的辦公室的室內裝修工程	2019年11月4日	2020年4月30日	2.9	—	—	1.4	1.4	—
7.	項目Q	位於9 Penang Road的辦公室的室內裝修工程	2019年11月1日	2020年7月27日	6.2	—	—	2.1	4.1	—
8.	項目R	位於20 Ayer Rajah Crescent的辦公室的室內裝修工程	2019年12月27日	2020年7月31日	1.1	—	—	0.4	0.7	—
9.	項目S	位於德普路(Depot Road)138號的辦公室的室內裝修工程	2019年12月16日	2020年11月13日	7.6	—	—	1.3	7.6	—
10.	項目T	位於99 Cairnhill Circle的頂層公寓的室內裝修工程	2019年12月16日	2020年5月25日	2.1	—	—	0.1	1.0	—
11.	項目U	位於1 Serangoon North Ave 5的辦公室的室內裝修工程	2019年12月30日	2020年9月30日	7.6	—	—	0.2	7.4	—
12.	項目V	位於Chin Swee Road的共管公寓的室內裝修工程	2020年1月1日	2022年12月31日	7.0	—	—	—	1.5	5.5
13.	項目W	位於Woodlands Height的辦公室的室內裝修工程	2020年2月1日	2020年5月15日	1.7	—	—	—	1.7	—
14.	項目X	位於Suntec Tower 4的辦公室的室內裝修工程	2020年1月10日	2020年5月7日	1.6	—	—	—	1.6	—
15.	項目Y	位於OCBC Centre East的辦公室的室內裝修工程	2020年1月16日	2020年4月15日	2.0	—	—	—	2.0	—
16.	項目Z	位於One Raffles Quay South Tower的辦公室的室內裝修工程	2020年1月17日	2020年4月29日	6.2	—	—	—	6.0	—
17.	項目AA	位於Seletar Aerospace Heights的辦公室的室內裝修工程	2020年2月13日	2020年5月6日	2.1	—	—	—	2.1	—
18.	項目AB	位於Paya Lebar Quarters Tower 2的辦公室的室內裝修工程	2020年3月19日	2020年7月29日	8.5	—	—	—	8.5	—
19.	項目AC	位於樟宜商業園的辦公室的室內裝修工程	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日期或於最後實際可行日期根據項目進度估計的日期。在進行估計時，管理層會考慮多項因素，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步合約金額。

(3) 由於客戶會下達額外後加後減工程，初步合約金額可能低於往績記錄期間已確認的收益及2020年1月1日至2020年12月31日期間及其後將予確認的估計收益總額。

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			自2020年1月1日起至最後實際可行日期止期間
	2017年	2018年	2019年	
過往年度／期間結轉的項目	9	7	13	23
年／期內獲授的新項目數目	40	34	54	7
年／期內竣工的項目數目	(42)	(28)	(44)	(11)
結轉至下年／期的項目	7	13	23	19

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			自2020年1月1日起至最後實際可行日期止期間
	2017年	2018年	2019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）
年／期初尚未償付合約價值	18.5	8.5	8.6	43.6
年／期內獲得或就後加後減工程另行簽訂的新合約	61.8	81.3	111.7	23.0
年／期內確認收益	(71.8)	(81.2)	(76.7)	(26.2)
年／期末尚未償付合約價值	8.5	8.6	43.6	40.4

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19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62.0百萬新加坡元尚未確認為2019年12月31日後的收益，其中約56.5百萬新加坡元及5.5百萬新加坡元預期分別確認為截至2020年12月31日止年度以及截至2021年12月31日止年度及其後的收益。於最後實際可行日期，我們尚未就20份名義合約總額約81.5百萬新加坡元的標書接獲任何最終結果。

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。

主要客戶

下表載列於往績記錄期間的五大客戶：

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A	建築承建商	私人有限公司，為一間總部設於日本的公司（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B	業主／承租人	私人有限公司，為一間總部設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C	業主／承租人	於新加坡註冊成立的私人有限公司，為一間總部設於新加坡的公司（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D	業主／承租人	私人有限公司，為一間總部設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E	業主／承租人	私人有限公司，為一間總部設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

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F	業主／承租人	私人有限公司，為一間總部設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75,900人，截至2019年7月27日止財政年度錄得收益約519億美元）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G	業主／承租人	一間總部設於德國的公司（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25,316百萬歐元）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H	業主／承租人	私人有限公司，為一間總部設於倫敦的公司（僱員超過15,800人，截至2019年3月31日止財政年度錄得收益約17.14億英鎊）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I	業主／承租人	私人有限公司，為一間總部設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J	建築承建商	私人有限公司，為一間總部設於日本並於東京證券交易所上市的公司（僱員超過1,390人，截至2019年3月31日止財政年度錄得銷售淨額約10.56億美元）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

截至2019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K	業主／承租人	私人有限公司，為一間總部設於新加坡並於新加坡交易所上市的公司(僱員超過4,255人，截至2018年12月31日止財政年度錄得收益約12.1百萬新加坡元)的附屬公司	提供人壽及一般保險	自2019年起	30日，以支票	14.0	18.2
2	客戶L	業主／承租人	私人有限公司，為一間總部設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90,000人，截至2018年12月31日止財政年度錄得收益約131億美元)的附屬公司	提供房地產服務	自2009年起	35日，透過銀行轉賬	7.5	9.8
3	客戶M	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	汽車分銷商及經紀	自2019年起	35日，透過銀行轉賬	6.3	8.3
4	客戶N	業主／承租人	私人有限公司，一間總部設於德國並於紐約證券交易所上市的公司(僱員超過14,000人，截至2018年12月31日止財政年度錄得收益約24億歐元)的附屬公司	汽車分銷商及零售商	自2019年起	30日，透過銀行轉賬	5.1	6.7
5	客戶O	業主／承租人	一間主要從事提供私人或共享辦公空間的新加坡私人有限公司	提供私人或共享辦公空間	自2007年起	30日，透過銀行轉賬	4.6	6.0
						總計	37.5	49.0

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。

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，分別佔截至2019年12月31日止三個年度的收益總額約43.3%、51.0%及49.0%。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。

截至2019年12月31日止三個財政年度各年，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份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源及令我們的客源多元化。於往績記錄期間，分別有41名、36名及50名客戶貢獻我們截至2019年12月31日止三個年度的收益，顯示於往績記錄期間，整體客源增加。

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。

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，請參閱招股章程本節「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程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，請參閱本招股章程「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，可能會向我們發出後加後減工程要求。後加後減工程可能會增加、省略或改動原有工程範圍，原定合約金額亦會改變。後加後減工程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。倘後加後減工程修訂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。

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，請參閱本招股章程「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

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，客戶可就已完成工程付款。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日止年度					
	2017年		2018年		2019年	
	百萬新加坡元	佔銷售成本百分比(%)	百萬新加坡元	佔銷售成本百分比(%)	百萬新加坡元	佔銷售成本百分比(%)
分包成本	42.9	75.9	51.7	78.6	45.7	75.2
直接材料成本	5.9	10.5	5.9	8.9	5.5	9.1

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。

分包商

我們一般會在三種情況下委聘分包商提供室內裝修服務：(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開展的工程，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，分包商主要包括MEP服務供應商、金屬工程供應商、泥水工程供應商、資訊科技供應商及影音供應商。

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)所提供服務的質素進行評估。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，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素的申索。

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。

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算定損害賠償或懲罰。

遵守有關工人的適用法例

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，並遵守入境法及僱傭外籍勞工法的全部規例及其附屬法例。我們亦要求分包商採取合理及實際可行的步驟，以遵守工作場所健康與安全法及我們的內部安全指引，確保其工人的安全與健康。

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，詳情載於本招股章程「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、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獲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)所提供樣品的質量；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)所收貨品的質素；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，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。我們的採購訂單亦受我們的標準條款及條件限制，該等條款及條件與本招股章程「業務—供應商—分包商」一節所載適用於分包商的條款及條件大致相似。

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。

下表載列於往績記錄期間的五大供應商：

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（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、項目管理及保養管理服務	自2010年起	30日，以支票	4.9	10.0
2	供應商B	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C	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E	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	14.0	28.5

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（百萬新加坡元）	佔本集團採購總額的百分比(%)
1	供應商F	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、項目管理及保養管理服務	自2010年起	30日，以支票	6.2	10.7
3	供應商B	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G	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	21.8	37.8

截至2019年12月31日止財政年度

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	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、項目管理及保養管理服務	自2010年起	30日，以支票	5.3	10.3
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	4.4	8.5
3	供應商集團H *(附註)*	供應傢俬	供應傢俬	自2011年起	30日，以支票	2.8	5.6
4	供應商E	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	1.5	2.9
5	供應商C	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	1.2	2.3
					總計	15.2	29.6

附註： 供應商集團H包括供應商H1、供應商H2、供應商H3及供應商H4，均為由同一組股東控制的私人公司。供應商集團H主要從事供應傢俬。截至2019年12月31日止年度，本集團向供應商H1、供應商H2、供應商H3及供應商H4採購的金額分別約1.3百萬新加坡元、1.1百萬新加坡元、0.3百萬新加坡元及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14.0百萬新加坡元、21.8百萬新加坡元及15.2百萬新加坡元。同期向最大供應商採購的金額分別約4.9百萬新加坡元、8.2百萬新加坡元及5.3百萬新加坡元。於往績記錄期間，除供應商集團H外，五大供應商均為本集團委聘的分包商。

於往績記錄期間，概無五大供應商同時為客戶。除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集團的董事兼股東(進一步詳情載於本招股章程「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，其願意吸收因價格波動而增加的成本。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)客戶要求的竣工時間；(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，其負責了解客戶的需求，並維繫現有業務關係，由執行董事Chua Boon Par先生及項目總監牽頭。

於往績記錄期間，我們所有客戶均為現有客戶或舊有客戶或專業顧問轉介的客戶。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，維繫業務關係，並獲取有關潛在即將開展的項目資料。此外，我們亦將依賴舊有客戶或專業顧問介紹或轉介獲得新項目。我們接受潛在客戶的所有投標邀請，提交標書，維繫客戶關係、推廣品牌及提高獲得新客戶及項目的機會。倘我們已配置大部分勞動力、財務及管理資源，執行手頭項目工程，則我們可能會將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

如本招股章程「業務—分包商」及「業務—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，與存放在工地樣品室的材料樣品一致。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。

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從材料採購階段至竣工階段貫穿整個室內裝修過程，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)表現質素；(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。具體而言，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「室內裝修及終飾工程」的L6級，據此，我們可競投無限制合約價值的公營項目。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，據此，我們可承接涉及建築室內設計、規劃及裝修的項目，對合約價值的估計最終價格無任何限制。

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	室內裝修及終飾工程	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，請參閱本招股章程「監管概覽—有關新加坡業務的法例及規例—新加坡承建商發牌制度」一段。

董事確認，就其所深知及確信，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應付現有業務需求，董事於作出一切合理查詢後確認，就其所深知、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。

環境、健康及工作場所安全

我們極為重視建立強大有效的環境系統，以系統化的方式管理環境責任。我們於2019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。

法例及其他規定

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例及規例的更多詳情，請參閱本招股章程「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。

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與組織工作流程互動的文件，並設立文件控制程序，以確保(i)文件的充分性於發行前已獲認可；(ii)文件已按需要審閱及更新，並重新審批；(iii)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(iv)所有文件應為清晰、可識別及可檢索。

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

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、進出工地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、產品或服務屬清晰易讀、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。

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，請參閱本招股章程「風險因素—與我們業務有關的風險」一節。

健康及工作場所安全

因應最近新型冠狀病毒(COVID-19)於新加坡爆發，本集團已自2020年2月起採納多項監控措施，預防及管理COVID-19於工作場所傳播，並保護僱員免受COVID-19的潛在爆發的影響。該等監控措施符合人力部就新加坡工作場所採納的最佳做法發佈的建議。我們已於辦公處所及項目工地實施的監控措施包括：

- 於辦公處所、項目工地及工人宿舍進行體溫檢測；
- 員工及工人每日須量度體溫至少三次；
- 增加清潔公共空間、會議室、廁所及扶手等人們常接觸的區域的頻率；
- 於辦公處所、項目工地及工人宿舍維持充足的個人防護設備(如口罩及手套)及醫療設備(如溫度計)供應；

- 向員工、工人及訪客提供額外指引，如鼓勵身體不適或出現類似流感症狀的員工、工人及訪客立即就醫，並鼓勵所有僱員及訪客保持良好的個人衛生；

- 實施每周辦公室及家中輪換工作安排，分隔辦公室員工工作團隊；

- 根據新加坡衛生部的建議，中止所有前往中國大陸及其他相關國家／地區的非必要旅行；

- 所有員工、工人及訪客須完成旅行申報；及

- 強制執行人力部對自相關國家／地區返回的所有員工及工人發出要求全部回國者須於居所隔離14日，期間禁止離開居所的居家通知。

項目經理亦將採取一切切實可行的步驟，確保我們維持衛生的工作環境，保障員工、工人、分包商、客戶及公眾人士的利益。為確保於辦公處所、項目工地及工人宿舍有效實施監控措施，我們已委任信息協調員，確保僱員、分包商及客戶熟悉上述措施，並遵守適用規定。

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；

- 所有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

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

董事認為，我們的保險承保範圍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，保費總額分別約0.2百萬新加坡元、0.3百萬新加坡元及0.3百萬新加坡元。

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			
	2017 財政年度	2018 財政年度	2019 財政年度	2017 財政年度	2018 財政年度	2019 財政年度	自2020年1月1日起至最後實際可行日期止期間
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	1	1
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	0	0
事故頻率[3][5]	1.6	1.5	不適用	1.6	1.3	1.0	3.3
事故嚴重程度[4][5]	104	115	不適用	180.10	70.01	37.1	76.5

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。於2017財政年度、2018財政年度及2019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的工作場所事故。於2017財政年度、2018財政年度及2019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) 並無2019年國內事故頻率及事故嚴重程度的比較數據。如新加坡職業安全健康局刊發的《2019年職業安全健康報告》所述，將不再刊登有關事故頻率及事故嚴重程度的資料。因此，本集團截至2019年12月31日止年度的事故頻率及事故嚴重程度的數據乃與2018年新加坡國內事故頻率及事故嚴重程度的數據(為最新可得數據)比較。

於最後實際可行日期，我們工廠及生產場所的製造部的三名僱員涉及工作場所事故，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。下文所披露的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，共有九宗事故，其中七名勞工為本集團僱用，餘下勞工為分包商僱用。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	受傷人數
手指受傷	7
滑倒	1
從高處跌落	1
總計	**9**

九宗事故中，(i)三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)兩名我們的僱員並無就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有兩宗，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。董事確認，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。

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剩餘責任。

有關工作場所安全與健康的違規情況

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與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保證而抵押予銀行。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12月31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6(2)條，本招股章程獲豁免遵守公司（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。

租賃物業

於最後實際可行日期，我們已向獨立第三方租賃五間外部持牌宿舍，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	2,224新加坡元	2019年12月1日至2020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, #11-25 Singapore 729940	宿舍	104	4,800新加坡元	2020年4月1日至2021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

知識產權

於最後實際可行日期，我們已註冊(i)兩個域名：***http://www.ngaichin.com.sg/***及***www.rafflesinterior.com***；(ii)兩個新加坡商標；及(iii)一個香港商標。

知識產權的詳情載於本招股章程附錄四「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

於往績記錄期間及於最後實際可行日期，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350名全職員工，其中51名為新加坡公民、七名為永久居民及292名為外籍人士(包括238名建造業工作許可證持有人及35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。

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	19
合約及工料測量師	17
財務及人力資源	11
生產	15(1)
項目	34
清潔工	2
工人	246
總計	350

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執行董事評估可用人力資源，確定是否須增聘僱員以應對業務。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，請參閱本招股章程「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)基於本地及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。

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318名全職建造業僱員(包括執行董事)，其中45名為本地僱員及273名為外籍人士(包括238名工作許可證持有人及35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增聘42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，本集團擁有合共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，我們於最後實際可行日期不可增聘製造業外籍勞工。

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增聘42名建造業外籍勞工及不可增聘製造業外籍勞工。

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，請參閱本招股章程「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

本集團根據中央公積金法為僱員參與強制性公積金，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，新加坡室內裝修市場被視為一個存在競爭(約有1,500名市場參與者)且相對分散的行業，於2018年，五大市場參與者合計佔市場份額10.9%。以收益計，於2018年，我們為新加坡室內裝修市場第三大參與者，佔市場份額2.2%。進入新加坡室內裝修業的壁壘包括：(i)營運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，請參閱本招股章程「行業概覽—新加坡室內裝修服務市場概覽」一節。

風險管理及內部監控系統

與我們的業務有關的主要風險載於本招股章程「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監控系統所採納，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)。

持續取得項目

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。倘出現以下情況，可能面臨成本超支風險：(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)發出後加後減工程要求(我們可能會產生額外開支以執行後加後減工程)。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。

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。

流動資金風險管理

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。

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，請參閱本招股章程「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，請參閱本招股章程「董事及高級管理層—董事委員會」一節。特別是，審核委員會的其中一項主要職責為審核本公司內部審核活動、內部監控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招股章程「董事及高級管理層」一節。

此外，為避免潛在利益衝突，我們將執行本招股章程「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，並確保董事遵循上市後將納入年報的企業管治報告內的「遵循或解釋」原則。

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)涉及以下與僱員受傷申索有關的法律訴訟：

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	完結(撤銷申索)
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為僱員提出的過失指控申索。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，請參閱本招股章程「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

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。

於往績記錄期間及直至最後實際可行日期，本集團亦涉及一項違反電力法控罪。於2020年1月16日，Ngai Chin收到傳票，內容有關因更改或干擾電力持牌人提供的電錶，被控違反電力法第87(1)(b)條。獲新加坡能源市場管理局(「**能源市場管理局**」)發牌的電力持牌人，SP PowerGrid Limited(「**SPPG**」)代表，發現安裝於Ngai Chin目前處所的電錶的耗電量記錄過低。耗電量記錄過低乃由於電錶封條毀壞。Ngai Chin已繳回全部因耗電量記錄過低而未繳付的費用約167,000新加坡元(內含貨品及服務稅)，並就此事即時全力與能源市場管理局合作。

董事確認，自2013年3月遷入Ngai Chin目前處所起，概無作出任何有關更改或篡改Ngai Chin目前處所的電錶的行為，且於收到SPPG要求繳回未繳付費用通知及上述傳票前，概無董事或高級管理層知悉事件及毀壞電錶的封條。董事亦確認，概無本集團董事或高級管理層以個人身份收到任何與有關違法行為有關的通知或傳票。

於2020年3月6日，法院裁定，Ngai Chin須就上述控罪繳付罰款合共8,000新加坡元。有關罰款已於同日悉數結清，且有關案件已完結。董事確認，繳付上述罰款並無對本集團的財務狀況或業務營運造成任何重大影響。

基於上文所述及本集團有效實施加強內部監控程序(詳情載於下文)，董事認為，上述事件將不會對董事符合上市規則第3.08及3.09條或本公司上市符合上市規則第8.04條造成影響。

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。

加強內部監控措施，防止再次發生類似事件

為防止日後再次發生同類或類似違法行為，我們已採納多項加強措施，處理有關事件涉及的若干問題，包括(其中包括)：

(i) 我們已委聘獨立內部監控顧問Baker Tilly Consultancy (Singapore) Pte Ltd，審視內部監控措施；

(ii) 我們將於有必要時諮詢有關新加坡法律的法律顧問，確保符合與能源市場管理局及電力法相關的相關法例及規例，以及其他適用於我們的業務的適用法例及規例；

(iii) 我們將向僱員提供定期培訓，確保符合電力法及其他適用法例及規例，並說明違規行為可能引致的潛在後果；

(iv) 自2020年1月起，我們已就進入電錶房採納及實施加強內部監控政策，訂明指引，嚴禁未經授權進入放置處所電錶的總開關掣房(「**指引**」)。指引亦訂明：(a)除獲委任電工進行獲授權工作(期間本集團僱員一直在場)外，確保放置電錶的總開關掣房在任何時候均上鎖；(b)由獲授權人員進入總開關掣房並妥善保管總開關掣房的鑰匙；及(c)於記錄冊記錄使用及交還總開關掣房的鑰匙的資料；及

(v) 我們日後亦將採納最佳做法：佔用新處所前檢查電錶，確保並無任何干擾。

於2020年2月，內部監控顧問已審視本集團採納的加強內部監控程序，並總結本集團已有效實施建議內部監控程序。因此，董事認為，所採納的加強內部監控及預防措施足以有效防止日後再次發生同類或類似事件。董事確認，自實施加強監控措施後，概無發生類似事件。

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	50	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	56	獨立非執行董事	2020年3月30日	2020年3月30日	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	65	獨立非執行董事	2020年3月30日	2020年3月30日	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	2020年3月30日	2020年3月30日	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

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	46	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	54	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	53	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)完成遙距課程取得British Institute of Engineering Technology證書。

Chua先生於以下企業終止前12個月內於以下企業擔任以下職位。就彼所知，彼毋須就該等企業終止承擔任何責任或義務。有關詳情如下：

公司／企業名稱	註冊成立地點／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	翻新承建商；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企業終止，且並不知悉因上述企業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，50歲，於2019年1月7日獲委任為董事，並於2019年3月25日調任為執行董事。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、項目支援團隊、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／品質監控，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。

陳先生於以下企業終止前12個月內於以下企業擔任以下職位。就彼所知，彼毋須就該企業終止承擔任何責任或義務。有關詳情如下：

公司／企業名稱	註冊成立地點／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、油輪及其他遠洋輪船	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企業終止，且並不知悉因上述企業終止而已經或將會向彼提出任何實際或潛在申索。

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日調任為執行董事。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**」)，56歲，於2020年3月30日獲委任為獨立非執行董事。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年起執業，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、遺產、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逾十名律師的公司。彼亦為新加坡本地及外來公司的法律顧問。

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企業解散或終止前12個月內於以下公司或企業擔任以下職位。就彼所知，彼毋須就該等公司及企業解散或終止承擔任何責任或義務。有關詳情如下：

公司／企業名稱	註冊成立地點／主要營業地點	實體類別／職位	業務性質	解散日期	解散方式
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

謝先生確認，彼概無作出不當行為導致上述公司及企業解散及終止，且並不知悉因上述公司及企業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**」)，65歲，於2020年3月30日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)取得Goodrich集團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。

於2017年12月21日(倪先生向Sangetsu Corporation出售其於Goodrich集團的30.7%股權)前，倪先生為Goodrich集團的股東及董事。於往績記錄期間及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2017財政年度、2018財政年度、2019財政年度及最後實際可行日期，採購額分別約47,000新加坡元、62,000新加坡元、72,000新加坡元及900新加坡元，分別佔直接材料總供應約0.8%、1.1%、1.3%及0.0%。於往績記錄期間前，於2008年4月1日至2013年3月4日期間，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.)(倪先生擁有其50.0%股權)作為本集團當時於411 Tagore Industrial Avenue, Singapore 787802的辦公室的業主。

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

公司／企業名稱	註冊成立地點／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，彼概無作出不當行動導致上述公司及企業解散及終止，且並不知悉因上述公司及企業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2020年3月30日獲委任為獨立非執行董事。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)的獨立非執行董事。自2018年11月起，黃先生一直擔任一家在中國從事線上放債業務的公司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。

黃先生的事業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的資深會員。

除上文所披露者外，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。

高級管理層

張珪蓉女士(「**張女士**」)，46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，以及稅務及內部監控系統。

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)，從事各類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**」)，54歲，為本集團技術支援主管。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竣工的項目週期，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展其事業，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。

盧立喜先生，53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展其事業，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**」)，30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(一間專門從事綜合商務、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六年經驗。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The Chartered Governance Institute(前稱特許秘書及行政人員公會)的特許秘書及會員。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

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。

上市後，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2020年3月30日成立審核委員會，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2020年3月30日成立提名委員會，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2020年3月30日成立薪酬委員會，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。

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薪金。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2020年3月30日採納購股權計劃。更多詳情請參閱本招股章程附錄四「有關董事及主要股東的進一步資料—14.購股權計劃」。

截至2019年12月31日止三個年度，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主供款）及實物福利總額分別約1,132,000新加坡元、1,122,000新加坡元及1,073,000新加坡元。

截至2019年12月31日止三個年度，支付予及授予本集團五名最高薪酬人士的薪酬（包括薪金及津貼、花紅及中央公積金的僱主供款）及實物福利總額分別約1,839,000新加坡元、1,824,000新加坡元及1,740,000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酬人士支付酬金，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，於上市日期起計兩年內，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，於上市日期起計兩年內，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) 我們擬運用首次公開發售所得款項的方式與本招股章程所詳述者不同，或我們的業務活動、發展或經營業績與本招股章程所載任何預測、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上市日期(包括該日)開始，直至我們根據上市規則第13.46條就其於上市日期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。

控股股東

緊隨股份發售及資本化發行完成後(並無計及因行使超額配股權或根據購股權計劃可能授出的購股權而可能配發及發行的任何股份)，終極環球將擁有本公司已發行股本75.0%，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。為籌備建議上市，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，上市後，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，盧先生及盧立發先生將彼等於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。更多資料，請參閱本招股章程「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。其他詳情請參閱本招股章程「董事及高級管理層」一節。

於往績記錄期間，本集團於2017年、2018年及2019年12月31日應付控股股東的款項(為應向彼等支付的股息)分別約12.7百萬新加坡元、零及零，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，請參閱本招股章程附錄一會計師報告附註29。

除上文及本招股章程「主要股東」一節所披露者外，概無其他個人或一組人士將於緊隨股份發售及資本化發行完成後(並無計及因行使超額配股權或根據購股權計劃授出的購股權而配發及發行的股份)直接或間接持有當時已發行股份30.0%或以上的權益，或於本集團任何成員公司股權中直接或間接擁有佔該等實體股權30.0%或以上的權益。

控股股東於除外業務的權益

於最後實際可行日期，盧先生、盧立發先生及盧立喜先生(控股股東)，以及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，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、其岳母的姊妹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，並以現金每股股份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年起一直專注為新加坡私營商業領域提供室內裝修服務，而除外業務僅於中國西安市營運。因此，本集團的業務與除外業務按照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位於

中國西安市。董事確認，於最後實際可行日期，除盧立喜先生為Ngai Chin Investment的董事外，並無僱員重疊，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成員為西安藝進的董事。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；及於2019財政年度分別約零及28,526新加坡元。本集團的營運並無與除外業務進行整合，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；及於2019財政年度分別約人民幣165,000元及人民幣309,000元。西安藝進的全部客戶均位於中國，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，認為本集團可在上市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。於往績記錄期間，若干銀行借款及租購租約由控股股東(單獨或共同及個別)以個人擔保作為抵押。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上市後全部由本公司提供的公司擔保悉數代替或由本公司悉數償付。其他詳情請參閱本招股章程「財務資料」一節內「債項」及「或然負債」各段及載於本招股章程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股份發售估計所得款項淨額，董事相信，本集團於上市後將具備充足資金，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，以及自行取得第三方融資。除上文所披露者外，我們並無自控股股東取得任何貸款或擔保。於最後實際可行日期，我們並無應付控股股東款項。請參閱本招股章程「財務資料」一節內「資產淨值」一段。根據上文所述，董事信納我們可於上市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。於往績記錄期間，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的緊密聯繫人，且我們可獨立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

儘管控股股東將於股份發售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，原因為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上市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認為適當時，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

下表假設股份發售及資本化發行已成為無條件及據此發行股份乃按本招股章程所述方式進行。

本公司於股份發售及資本化發行之前及之後的法定及繳足或入賬列作繳足的已發行股本(並無計及因行使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，或我們根據下文所述授予董事發行或購回股份的一般授權可能發行或購回的任何股份)如下：

		港元
法定股本：		
10,000,000,000	股股份	100,000,000

假設超額配股權未獲行使，已發行或將予發行、繳足或入賬列作繳足之股份：

100	股於本招股章程日期的已發行股份	1
749,999,900	股根據資本化發行將予發行的新股份	7,499,999
250,000,000	股根據股份發售將予發行的新股份	2,500,000
合計		
1,000,000,000	股股份	10,000,000

假設超額配股權獲悉數行使，已發行或將予發行、繳足或入賬列作繳足之股份：

		港元
100	股於本招股章程日期的已發行股份	1
749,999,900	股根據資本化發行將予發行的新股份	7,499,999
287,500,000	股根據股份發售將予發行的新股份(包括全部根據超額配股權可能發行的股份)	2,875,000
合計		
1,037,500,000	股股份	10,375,000

附註：

1. 根據唯一股東於2020年3月30日通過的書面決議案，待本公司股份溢價賬因上市入賬後，董事獲授權以將本公司股份溢價賬內進賬金額合共7,499,999港元撥充資本的方式，向現有股東配發及發行合共749,999,900股入賬列作繳足的新股份，而根據此決議將予配發及發行的股份將在各方面與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，於上市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本25.0%的最低規定百分比(定義見上市規則)。

地位

發售股份將為本公司股本中的普通股，並將在所有方面與本招股章程所述已發行或將予發行的所有股份享有同等地位，尤其是將全面合資格享有就記錄日期(於本招股章程日期後)股份所宣派、作出或派付的所有股息或其他分派(根據資本化發行享有的權利除外)。

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，其詳情載於本招股章程附錄三「(iv)會議通告及其商議的事務」一段。

購股權計劃

根據唯一股東於2020年3月30日通過的書面決議案，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招股章程附錄四「有關董事及主要股東的進一步資料—14.購股權計劃」一段。

配發及發行股份的一般授權

待「股份發售的架構及條件」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) 本公司於緊隨股份發售及資本化發行完成後的已發行股份總數的20.0%(並無計及因行使超額配股權或根據購股權計劃可能授出的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；

(b) 細則或開曼群島任何其他適用法例規定本公司須舉行下屆股東週年大會的期限屆滿時；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，請參閱本招股章程附錄四「有關本公司及其附屬公司的進一步資料—4.唯一股東於2020年3月30日通過的書面決議案」一段。

購回股份的一般授權

待達成本招股章程「股份發售的架構及條件」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，購回最多佔緊隨股份發售及資本化發行完成後已發行股份總數10.0%的股份(並無計及因行使超額配股權及根據購股權計劃可能授出的任何購股權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招股章程附錄四「有關本公司及其附屬公司的進一步資料—6.本公司購回本身證券」一段。

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其他適用法例規定本公司須舉行下屆股東週年大會的期限屆滿時；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，請參閱本招股章程附錄四「有關本公司及其附屬公司的進一步資料—6.本公司購回本身證券」一段。

主要股東

緊隨股份發售及資本化發行完成後(並無計及因行使超額配股權或根據購股權計劃可能授出的任何購股權而可能配發及發行的股份)，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集團任何成員公司股東大會投票之任何類別股本面值10.0%或以上權益：

		緊接股份發售及資本化發行前所持股份數目		緊隨股份發售及資本化發行後所持股份數目	
姓名／名稱	身份／權益性質	股份數目 *(附註1)*	百分比	股份數目 *(附註1)*	百分比
終極環球	實益擁有人*(附註2)*	100 (L)	100.0%	750,000,000 (L)	75.0%
盧先生	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%	750,000,000 (L)	75.0%
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%	750,000,000 (L)	75.0%
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%	750,000,000 (L)	75.0%
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%	750,000,000 (L)	75.0%
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%	750,000,000 (L)	75.0%
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%	750,000,000 (L)	75.0%
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%	750,000,000 (L)	75.0%
Ong Poh Eng女士	配偶權益*(附註3)*	100 (L)	100.0%	750,000,000 (L)	75.0%
Neo Bee Ling Pauline女士	配偶權益*(附註4)*	100 (L)	100.0%	750,000,000 (L)	75.0%
Loke Yoke Mei女士	配偶權益*(附註5)*	100 (L)	100.0%	750,000,000 (L)	75.0%
Lee Ling Wei女士	配偶權益*(附註6)*	100 (L)	100.0%	750,000,000 (L)	75.0%
Lim Bee Peng女士	配偶權益*(附註7)*	100 (L)	100.0%	750,000,000 (L)	75.0%
Pan Lulu女士	配偶權益*(附註8)*	100 (L)	100.0%	750,000,000 (L)	75.0%
Emily Sng Siew Luan女士	配偶權益*(附註9)*	100 (L)	100.0%	750,000,000 (L)	75.0%

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，並於上市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。

除上文所披露者外，董事並不知悉任何人士將於緊隨股份發售及資本化發行後（並無計及超額配股權及根據購股權計劃可能授出的任何購股權獲行使而可能配發及發行的股份），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。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。

承諾

各控股股東已就彼等所持股份向本公司、獨家保薦人、聯席賬簿管理人、聯席牽頭經辦人及聯交所作出若干承諾，詳情載於本招股章程「包銷」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。

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，應一併閱讀本招股章程附錄一會計師報告所載截至及於2017財政年度、2018財政年度及2019財政年度各年的合併財務資料(包括有關附註)。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根據經驗及對歷史趨勢，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明朗因素。有關進一步資料，有意投資者請參閱本招股章程「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。有關詳情載於本招股章程「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(「**上市業務**」)由Ngai Chin執行。根據重組，Ngai Chin連同上市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。重組僅為上市業務的重組，該業務的管理並無變動，上市業務的最終擁有人依然相同。因此，現時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上市業務的賬面值呈列。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，包括以下及本招股章程「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2019年12月31日止三個年度的整體中標率分別約27.2%、34.1%及32.3%。有關中標率的進一步詳情，請參閱本招股章程「業務」一節中「項目管理及經營—投標過程」一段。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

我們的定價根據我們的估計項目成本(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，請參閱本招股章程「業務」一節中「業務—定價策略」一段。

(iii) 項目時間及完成工程量

我們的收益按合約工程完成進度確認入賬，而開出賬單則以獲批准的進度款申請為基準。因此，我們的收益不僅取決於項目數目及各自的合約金額，亦取決於各報告期間完成的工程量。因此，任何期間的合約數目及進行的各合約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任何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，請參閱本招股章程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2019年12月31日止三個年度，分包成本分別約42.9百萬新加坡元、51.7百萬新加坡元及45.7百萬新加坡元，分別佔同期銷售成本總額約75.9%、78.6%及75.2%。我們自材料供應商採購材料，如玻璃、瓷磚、五金、衛生潔具、牆紙、大理石或環保木材。截至2019年12月31日止三個年度，直接材料成本分別約5.9百萬新加坡元、5.9百萬新加坡元及5.5百萬新加坡元，分別佔同期銷售成本總額約10.5%、8.9%及9.1%。有關分包商的進一步詳情，請參閱本招股章程「業務」一節「分包商」一段。

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2018年期間新加坡建造業工人平均每月工資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2018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12月31日止年度	+/– 0.5	+/– 2.3

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12月31日止年度	+/– 0.1	+/– 0.4

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12月31日止年度	+/– 0.1	+/– 0.3

附註：

(1) 截至2019年12月31日止三個年度，除稅前溢利分別約9.2百萬新加坡元、8.0百萬新加坡元及6.1百萬新加坡元。

(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約價值降低，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2017年、2018年及2019年12月31日，貿易應收款項分別約15.9百萬新加坡元、15.7百萬新加坡元及7.1百萬新加坡元。

此外，於2017年、2018年及2019年12月31日，合約資產分別約14.4百萬新加坡元、15.6百萬新加坡元及27.9百萬新加坡元與以下各項有關：(i)根據合約完成但未開出賬單的相關裝修服務的代價的權利；及(ii)為保證我們於保修期妥為履行合約而讓客戶持有的質保金。

概不保證，我們將能根據合約支付條款就已完成服務的所有或任何部分合約資產開出賬單，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，就已完成工程開出賬單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。

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招股章程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招股章程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「客戶合約收益」於2018年1月1日或之後開始的財政年度生效，而國際財務報告準則第16號「租賃」於2019年1月1日或之後開始的財政年度生效。

鑒於由2017年1月1日至2019年12月31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，以於編製財務報表時，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**」)，並於整個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招股章程附錄一會計師報告附註2。

合併損益及其他全面收益表

以下為摘錄自本招股章程附錄一會計師報告的本集團截至2019年12月31日止三個年度的合併全面收益表概要。

	截至12月31日止年度		
	2017年	**2018年**	**2019年**
	千新加坡元	千新加坡元	千新加坡元
收益	71,776	81,167	76,659
銷售成本	(56,507)	(65,820)	(60,769)
毛利	15,269	15,347	15,890
其他收入	76	51	21
其他收益	—	8	5
行政開支	(6,183)	(7,487)	(9,803)
經營溢利	9,162	7,919	6,113
財務收入	109	143	38
財務成本	(29)	(28)	(70)
財務收入／(成本)淨額	80	115	(32)
除稅前溢利	9,242	8,034	6,081
所得稅開支	(1,316)	(1,594)	(1,443)
年內溢利及全面收入總額	7,926	6,440	4,638

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營商業領域提供室內裝修服務。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。

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。截至2019年12月31日止三個年度，收益分別約71.8百萬新加坡元、81.2百萬新加坡元及76.7百萬新加坡元。

	截至12月31日止年度					
	2017年		2018年		2019年	
	千新加坡元	佔收益總額的百分比(%)	千新加坡元	佔收益總額的百分比(%)	千新加坡元	佔收益總額的百分比(%)
業主／承租人	55,772	*77.7*	65,153	*80.3*	62,064	*81.0*
建築承建商	9,183	*12.8*	7,450	*9.2*	7,389	*9.6*
專業顧問	6,821	*9.5*	8,564	*10.5*	7,206	*9.4*
總計	71,776	*100.0*	81,167	*100.0*	76,659	*100.0*

銷售成本

我們的銷售成本指與項目直接有關的成本，主要包括(i)分包成本；(ii)勞工成本；(iii)直接材料成本；(iv)折舊；及(v)其他成本(主要與維修及保養、貿易融資的財務成本及保險有關)。下表載列於所示期間按性質劃分的銷售成本及其佔銷售成本總額百分比的詳情。

	截至12月31日止年度					
	2017年		2018年		2019年	
	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	42,881	*75.9*	51,735	*78.6*	45,672	*75.2*
勞工成本	5,825	*10.3*	5,964	*9.0*	7,112	*11.7*
直接材料成本	5,933	*10.5*	5,861	*8.9*	5,501	*9.1*
折舊開支	512	*0.9*	499	*0.8*	447	*0.7*
其他成本	1,356	*2.4*	1,761	*2.7*	2,037	*3.3*
總計	56,507	*100.0*	65,820	*100.0*	60,769	*100.0*

分包成本

委聘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2019年12月31日止三個年度，分包成本分別約42.9百萬新加坡元、51.7百萬新加坡元及45.7百萬新加坡元。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，分別佔同期的銷售成本約75.9%、78.6%及75.2%。

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2019年12月31日止三個年度，勞工成本分別約5.8百萬新加坡元、6.0百萬新加坡元及7.1百萬新加坡元，分別佔同期的銷售成本約10.3%、9.0%及11.7%。

直接材料成本

我們一般按個別項目自行向供應商採購項目所需材料。我們採購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2019年12月31日止三個年度，直接材料成本分別約5.9百萬新加坡元、5.9百萬新加坡元及5.5百萬新加坡元，分別佔同期的銷售成本約10.5%、8.9%及9.1%。

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2019年12月31日止三個年度，該等成本分別約0.5百萬新加坡元、0.5百萬新加坡元及0.4百萬新加坡元，分別佔同期的銷售成本約0.9%、0.8%及0.7%。

其他成本

其他成本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2019年12月31日止三個年度，其他成本分別約1.4百萬新加坡元、1.8百萬新加坡元及2.0百萬新加坡元，分別佔同期的銷售成本總額約2.4%、2.7%及3.4%。

毛利及毛利率

服務一般以每個項目的估計成本加成定價，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)客戶要求的竣工時間；(iii)類似性質項目的過往投標價格；及(iv)現行市況。

下表載列截至2019年12月31日止三個年度按客戶類別劃分的毛利及毛利率：

	截至12月31日止年度								
	2017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
	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	%
業主／承租人	55,772	10,880	*19.5*	65,153	11,065	*17.0*	62,064	10,980	*17.7*
建築承建商	9,183	2,566	*27.9*	7,450	1,784	*23.9*	7,389	2,678	*36.2*
專業顧問	6,821	1,823	*26.7*	8,564	2,498	*29.2*	7,206	2,232	*31.0*
總計	71,776	15,269	*21.3*	81,167	15,347	*18.9*	76,659	15,890	*20.7*

截至2019年12月31日止三個年度，毛利分別約15.3百萬新加坡元、15.3百萬新加坡元及15.9百萬新加坡元。往績記錄期間的毛利增加，主要由於收益及項目的利潤率增加。

業主／承租人

客戶為業主／承租人的項目的毛利率由截至2017年12月31日止年度約19.5%下降至截至2018年12月31日止年度約17.0%，主要由於截至2018年12月31日止年度，我們分包若干我們承接的項目的MEP工程較多，產生較高分包成本。截至2019年12月31日止年度，客戶為業主／承租人的項目的毛利率輕微上升至約17.7%。上升乃主要由於(i)位於Paya Lebar Quarter的大型項目（項目C）（毛利率約19.8%）竣工；及(ii)位於萊佛士碼頭一號（One Raffles Quay）的項目（毛利率約31.9%）竣工。項目C涉及辦公室及服務中心裝修工程，截至2019年12月31日止年度的收益貢獻及毛利率分別約10.7百萬新加坡元及19.8%。項目C的毛利率較高乃主要歸因於我們分包予分包商的項目中的MEP、資訊科技系統、影音系統、保安系統、裝修及系統傢俬工程所需勞工甚多，且因項目規模較大，我們能夠自分包商獲得優惠價格。位於萊佛士碼頭一號（One Raffles Quay）的項目涉及辦公室裝修工程，截至2019年12月31日止年度的收益貢獻及毛利率分別約2.9百萬新加坡元及31.9%。位於萊佛士碼頭一號（One Raffles Quay）的項目的毛利率較高，主要歸因於需要較高技能的工人安裝乙烯地板、木地板及以布料包裹的面板等專業材料，據此，我們可向客戶收取較高費用。上升被我們向位於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日止年度竣工。項目竣工後，本

集團於截至2019年12月31日止年度與客戶確定項目的最終金額，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維持逾九年業務關係，並於往績記錄期間邀請我們投標多個項目，持續支持本集團，因此，項目竣工後，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2017年12月31日止年度約27.9%下降至截至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D)(毛利率約28.2%)竣工。項目D涉及辦公室裝修工程，截至2017年12月31日止年度的收益貢獻及毛利率分別約7.4百萬新加坡元及28.2%。項目D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我們過往向外分包的MEP工程。此外，我們能夠於約三個月的緊湊時限內完成項目。毛利率由截至2018年12月31日止年度約23.9%上升至截至2019年12月31日止年度約36.2%，主要由於位於Penang Road的項目(項目Q)(毛利率約65.2%)竣工。項目Q涉及辦公室裝修工程，截至2019年12月31日止年度的收益貢獻及毛利率分別約2.1百萬新加坡元及65.2%。項目Q的毛利率較高，主要歸因於(i)於項目調配更多內部人手生產粗／細木器，原因為項目合約金額約65%與粗木工工程有關；及(ii)減低依賴分包商，尤其為MEP分包商，原因為項目的工程範圍並不需要MEP工程。毛利率上升被我們向位於Pasir Panjang Road的項目(項目I)的客戶提供的單次折扣約0.3百萬新加坡元抵銷。

項目I於截至2018年12月31日止年度竣工。項目竣工後，本集團於截至2019年12月31日止年度與客戶確定項目的最終金額，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及國際商業園路(項目M)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I提供上述折扣，該等項目整體仍然產生溢利。此外，本集團在項目竣工後向客戶提供一筆款項折扣並非慣例，董事在評估是否應

減少項目的最終金額時，將逐個項目考慮，並評估客戶的業務關係及未來前景。

於往績記錄期間及直至最後實際可行日期，據董事所深知，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2017年12月31日止年度約26.7%上升至截至2018年12月31日止年度約29.2%。有關上升乃主要由於毛利率相對較高的新中標項目已於截至2018年12月31日止年度竣工。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。毛利率較高乃主要歸因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。毛利率由截至2018年12月31日止年度約29.2%進一步上升至截至2019年12月31日止年度約31.6%。上升主要歸因於截至2019年12月31日止年度，位於珊頓道(Shenton Way)的項目(項目P)毛利率較高，約46.4%，貢獻收益總額約1.4百萬新加坡元。項目P於臨近截至2019年12月31日止年度授予本集團，當時本集團正在同時開展24項進行中項目，可用資源有限。本集團投入更多資源以開展工程，尤其是在安排項目人手方面，作為回報，我們收取更高價格，導致毛利增加。

儘管截至2017年、2018年及2019年12月31日止年度，分包成本佔銷售成本分別約75.9%、78.6%及75.2%，於往績記錄期間，毛利率依然能達約21.3%、18.9%及20.7%。

董事認為，我們可達至以上毛利率，乃由於(i)我們能內部生產粗／細木器(就此我們能自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)我們持續致力進行成本管理及監督；及(iii)我們就裝修服務採納成本加成的定價策略，可降低分包成本約1.1%至68.7%，視乎各項目的規模及工程要求的複雜程度。

根據弗若斯特沙利文，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材料及安裝。

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、玻璃、天花、牆壁及粗木工採購原材料，且僅於我們缺乏能力承接製造／安裝工程時委聘分包商進行有關工程。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並將原材料浪費減至最少，管理層持續匯集項目管理經驗，並與客戶、供應商及分包商緊密聯絡，確保及時應對特定要求變動及／或新要求。

董事認為，有效的項目管理及監督可讓本集團提高效率及加強對供應商及分包商的控制，以將材料及分包成本降至最低。因此，於往績記錄期間，我們能錄得相對穩定的利潤率。

由於上述因素，截至2017年及2018年12月31日止年度，整體毛利維持相對穩定，分別約15.3百萬新加坡元及15.3百萬新加坡元，而毛利率由截至2017年12月31日止年度約21.3%下降至截至2018年12月31日止年度18.9%。整體毛利率及毛利由截至2018年12月31日止年度分別約18.9%及15.3百萬新加坡元增加至截至2019年12月31日止年度分別約20.7%及15.9百萬新加坡元。

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，其他收入相對穩定及維持最低水平，截至2017年、2018年及2019年12月31日止年度，我們分別錄得約76,000新加坡元、51,000新加坡元及21,000新加坡元。

我們主要自三個計劃(即加薪補貼計劃、短期就業補貼計劃及特別就業補貼計劃)收取政府補貼，截至2017年、2018年及2019年12月31日止年度，合計分別約54,000新加坡元、34,000新加坡元及20,000新加坡元。有關進一步詳情，請參閱本招股章程「監管概覽—政府計劃」一節。

其他收益

其他收益指，截至2017年、2018年及2019年12月31日止年度，出售物業、廠房及設備的收益，分別約零、8,000新加坡元及5,000新加坡元。於往績記錄期間，其他收益主要來自銷售汽車、廠房及設備，以及匯兑收益。

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的行政開支詳情：

	截至12月31日止年度					
	2017年		2018年		2019年	
	千新加坡元	%	千新加坡元	%	千新加坡元	%
僱員福利成本	5,228	*84.6*	5,365	*71.7*	6,299	*64.3*
物業、廠房及設備折舊	285	*4.6*	271	*3.6*	257	*2.6*
使用權資產折舊	114	*1.8*	126	*1.7*	110	*1.1*
顧問及專業費用	26	*0.4*	102	*1.4*	121	*1.2*
上市開支	—	*0.0*	869	*11.6*	2,240	*22.9*
水電開支	90	*1.5*	281	*3.8*	145	*1.5*
其他雜項開支	440	*7.1*	473	*6.2*	631	*6.4*
總計	6,183	*100.0*	7,487	*100.0*	9,803	*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，截至2018年12月31日止兩個年度，僱員福利成本相對穩定，截至2017年及2018年12月31日止年度，分別錄得約5.2百萬新加坡元及5.4百萬新加坡元。僱員福利成本其後增加至截至2019年12月31日止年度約6.3百萬新加坡元，主要由於年內行政部平均人數由54名增加至62名。

截至2019年12月31日止三個年度，物業、廠房及設備折舊分別約0.3百萬新加坡元、0.3百萬新加坡元及0.3百萬新加坡元，主要與樓宇、裝修、電腦、工具及設備及汽車折舊有關。

截至2019年12月31日止三個年度，使用權資產折舊分別約114,000新加坡元、126,000新加坡元及110,000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產生雜項行政開支，包括印刷及文具、保險、交通及水電開支。

財務收入

截至2019年12月31日止三個年度，財務收入(指與銀行存款有關的所賺取的利息收入)分別約109,000新加坡元、143,000新加坡元及38,000新加坡元。截至2019年12月31日止年度，財務收入減少，主要由於年內我們存放的平均銀行存款減少。

財務成本

截至2019年12月31日止三個年度，財務成本(主要包括銀行收費及租賃付款產生的利息開支)分別約29,000新加坡元、28,000新加坡元及70,000新加坡元。有關進一步詳情，請參閱本節「借款」及「租賃負債」各段。

所得稅開支

由於於新加坡經營，本集團須根據新加坡稅務規例支付企業所得稅(「**企業所得稅**」)。於往績記錄期間，新加坡法定企業稅率為17.0%。本集團於2017課稅年度進一步合資格享有企業所得稅退稅50.0%，上限為20,000新加坡元，而於2018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，於2019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度末當日釐定。於新加坡註冊成立的公司的正常應課稅收入首10,000新加坡元亦可豁免繳納75.0%稅項，正常應課稅收入的其後290,000新加坡元可進一步豁免繳納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，企業就於2011至2018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課稅年度及往後課稅年度。截至2017年、2018年及2019年12月31日止年度，本集團於購置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420,000新加坡元、零及零。合資格開支主要來自截至2017年止年度的電腦、軟件及流動勞動力管理系統。

本集團已確認因根據現行新加坡稅務法例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產生的遞延稅項。

截至2019年12月31日止三個年度，所得稅開支分別約1.3百萬新加坡元、1.6百萬新加坡元及1.4百萬新加坡元，實際稅率則分別約14.2%、19.8%及23.7%。截至2018年12月31日止年度的實際稅率上升，主要由於(i)截至2018年12月31日止年度，

我們並無產生合資格資本開支，地方稅務機構並無授出稅務獎勵；及(ii)截至2018年12月31日止年度產生的上市開支約869,000新加坡元不可扣稅。實際稅率由截至2018年12月31日止年度約19.8%上升至截至2019年12月31日止年度約23.7%，主要由於與截至2018年12月31日止年度產生不可扣稅上市開支約0.9百萬新加坡元相比，截至2019年12月31日止年度產生更多不可扣稅上市開支，約2.2百萬新加坡元。

過往經營業績回顧

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，獲授並竣工的若干大型新項目(如位於Mapletree Business City(項目A)、星獅大廈(Frasers Tower)(項目G)、Pasir Panjang Road(項目I)及Capital Square的項目)貢獻截至2018年12月31日止年度收益約33.2百萬新加坡元；及(ii)截至2018年12月31日止年度完成更多有關截至2017年12月31日止年度所承接的項目(如位於萊佛士碼頭一號(One Raffles Quay)(項目E)、Alexandra Building及Tampines Centre的項目(臨近2017年12月31日年末動工))的工程，該等項目貢獻截至2017年12月31日止年度收益約1.4百萬新加坡元，而截至2018年12月31日止年度則確認收益約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%，主要由於年內我們承接的項目需要較多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分包成本增加的原因的進一步詳情，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由截至2017年12月31日止年度分別約10.3%及10.5%減少至截至2018年12月31日止年度分別約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%。毛利率下降主要歸因於(i)年內我們承接的項目需要較多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較多MEP工程，故我們分包較多工程予分包商，尤其為位於萊佛士連道一號(One Raffles Link)、Mapletree Business City(項目A)及星獅大廈(Frasers Tower)(項目G)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D)、亞歷山大路(Alexandra Road)、Asia Square Tower及哥烈碼頭(Collyer Quay)的項目(毛利率相對較高)已於截至2017年12月31日止年度大致竣工，而截至2018年12月31日止年度，我們大部分獲授及竣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，主要歸因於截至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)年內行政部人數由51名增加至54名；(ii)一般行政人員的薪金增加約0.1百萬新加坡元；及(iii)年內產生上市開支約0.9百萬新加坡元。

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，主要歸因於截至2018年12月31日止年度，我們存放的平均銀行存款增加，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，財務成本維持穩定，分別約29,000新加坡元及28,000新加坡元。

所得稅開支

截至2017年及2018年12月31日止年度，我們產生所得稅開支分別約1.3百萬新加坡元及1.6百萬新加坡元，實際稅率分別為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務優惠，以及截至2018年12月31日止年度產生的不可扣稅上市開支，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，純利及純利率由截至2017年12月31日止年度分別約7.9百萬新加坡元及11.0%減少至截至2018年12月31日止年度分別約6.4百萬新加坡元及7.9%。純利下跌主要由於非經常性上市開支0.9百萬新加坡元。

截至2019年12月31日止年度與截至2018年12月31日止年度比較

收益

截至2019年12月31日止年度，本集團錄得收益約76.7百萬新加坡元，較截至2018年12月31日止年度輕微減少約5.6%。該減少主要由於截至2018年12月31日止年度，位於Mapletree Business City的大型項目(項目A)竣工。該項目於截至2018年12月31日止年度獲授及竣工，貢獻截至2018年12月31日止年度收益約15.0百萬新加坡元，而截至2019年12月31日止年度，本集團獲授及完成規模最大的項目—位於Paya Lebar Quarter的項目(項目C)，貢獻收益約10.7百萬新加坡元。

銷售成本

銷售成本由截至2018年12月31日止年度約65.8百萬新加坡元減少7.7%至截至2019年12月31日止年度約60.8百萬新加坡元，主要由於收益減少。分包成本佔銷售成本的百分比由截至2018年12月31日止年度約78.6%下降至截至2019年12月31日止

年度約75.2%，主要由於截至2018年12月31日止年度，我們承接的項目需要較多MEP工程。有關截至2018年12月31日止年度，MEP分包成本增加的原因的進一步詳情，請參閱本節「毛利及毛利率」一段。勞工成本佔銷售成本的百分比由截至2018年12月31日止年度約9.1%輕微上升至截至2019年12月31日止年度約11.7%，主要由於年內項目員工平均人數增加36名。

毛利及毛利率

毛利由截至2018年12月31日止年度約15.3百萬新加坡元增加3.5%至截至2019年12月31日止年度約15.9百萬新加坡元，主要由於毛利率由截至2018年12月31日止年度約18.9%上升至截至2019年12月31日止年度約20.7%。毛利率上升，主要歸因於與截至2018年12月31日止年度相比，截至2019年12月31日止年度，我們承接的項目需要較少MEP工程，故分包成本減少。MEP分包成本由截至2018年12月31日止年度約25.9百萬新加坡元減少至截至2019年12月31日止年度約18.5百萬新加坡元。年內MEP分包成本減少，主要由於截至2018年12月31日止年度，我們開展的項目的工程範圍需要較多MEP工程，故我們分包較多工程予分包商，尤其為位於萊佛士連道一號(One Raffles Link)、Mapletree Business City(項目A)及星獅大廈(Frasers Tower)(項目G)的項目，合共產生MEP分包成本約14.2百萬新加坡元。

其他收入

其他收入由截至2018年12月31日止年度約51,000新加坡元減少至截至2019年12月31日止年度約21,000新加坡元，主要歸因於截至2018年及2019年12月31日止年度，收取由政府共同出資的加薪補貼計劃的補貼百分比由20.0%下降至15.0%，令政府補助減少。

其他收益

截至2018年及2019年12月31日止年度，我們錄得其他收益分別約8,000新加坡元及約5,000新加坡元，主要包括截至2018年12月31日止年度出售廠房及設備及汽車的收益，以及截至2019年12月31日止年度的匯兌收益。

行政開支

行政開支由截至2018年12月31日止年度約7.5百萬新加坡元增加至截至2019年12月31日止年度約9.8百萬新加坡元，主要由於(i)年內行政部平均人數由54名增加至62名(包括新聘一名業務發展總監及一名營銷經理，以鞏固本集團尋求新項目商機的能力)及行政人員的酌情花紅增加，導致僱員福利成本增加；及(ii)年內產生額外上市開支約1.3百萬新加坡元。

財務收入

財務收入由截至2018年12月31日止年度約143,000新加坡元減少至截至2019年12月31日止年度約38,000新加坡元，主要歸因於截至2019年12月31日止年度，我們存放的平均銀行存款減少，令銀行利息收入減少。

財務成本

截至2018年及2019年12月31日止年度，財務成本維持最低水平，分別約28,000新加坡元及70,000新加坡元。

所得稅開支

截至2018年及2019年12月31日止年度，我們產生所得稅開支分別約1.6百萬新加坡元及1.4百萬新加坡元，實際稅率分別為19.8%及23.7%。截至2019年12月31日止年度，實際稅率較高，主要由於與截至2018年12月31日止年度產生不可扣稅上市開支約0.9百萬新加坡元相比，截至2019年12月31日止年度產生更多不可扣稅上市開支，約2.2百萬新加坡元。

年內溢利

由於上述因素，純利及純利率由截至2018年12月31日止年度分別約6.4百萬新加坡元及7.9%減少至截至2019年12月31日止年度分別約4.6百萬新加坡元及6.1%。純利下跌，主要由於額外非經常性上市開支1.3百萬新加坡元。

合併財務狀況表若干項目分析

物業、廠房及設備

下表載列於各日期按資產類別劃分的賬面值：

	於12月31日		
	2017年	2018年	2019年
	千新加坡元	千新加坡元	千新加坡元
樓宇	3,194	2,748	2,303
裝修	63	2	—
廠房及設備	623	425	342
汽車	198	129	83
傢俬及裝置	18	11	10
總計	4,096	3,315	2,738

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2017年12月31日約4.1百萬新加坡元減少至截至2018年12月31日止年度3.3百萬新加坡元，主要由於折舊開支約0.8百萬新加坡元。截至2019年12月31日止年度，物業、廠房及設備的賬面值進一步減少0.6百萬新加坡元，主要由於折舊開支約0.6百萬新加坡元。該樓宇已就本集團提供的履約保函保證抵押予銀行。

合約資產及負債

下表載列於以下所示各報告日期的合約資產及負債。

	於12月31日		
	2017年	2018年	2019年
	千新加坡元	千新加坡元	千新加坡元
合約資產	14,404	15,597	27,874
減：虧損撥備	(5)	(5)	(5)
	14,399	15,592	27,869
合約負債	(1,271)	(234)	(—)
	13,128	15,358	27,869

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)本集團根據合約已完成相關服務，但有待客戶核證；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)內妥為履約。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。

於2017年、2018年及2019年12月31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4.3百萬新加坡元、3.3百萬新加坡元及3.2百萬新加坡元。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項目完成進度及保修期。

合約負債指本集團向客戶轉讓本集團根據合約訂明的進度付款安排已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)手頭項目數目、價值及階段；(ii)臨近各報告期末本集團已完成的工程量(經參考項目迄今產生的實際成本及總計預算成本)；(iii)核證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證的工程數目；及(v)客戶根據合約條款持有並仍未發還的質保金金額。

於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10.1百萬新加坡元及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12月31日增加至24.7百萬新加坡元。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，主要由於臨近2018年12月31日本集團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。合約資產(不包括應收質保金)進一步

增加約12.4百萬新加坡元至2019年12月31日的24.7百萬新加坡元，主要由於臨近2019年12月31日本集團處理的項目工程量增加，包括位於亞歷山大路 (Alexandra Road)(項目L)、Market Street、Lok Yang Way(項目O)、珊頓道 (Shenton Way)(項目P)、Penang Road(項目Q)、樟宜路及德普路(Depot Road)(項目S)的項目(合約總額約32.3百萬新加坡元)，惟尚待客戶核證已完成的工程。

於2017年、2018年及2019年12月31日，應收質保金維持穩定，分別約4.3百萬新加坡元、3.3百萬新加坡元及3.2百萬新加坡元，部分質保金將於項目竣工後發還，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，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(項目F)、萊佛士連道一號(One Raffles Link)及Kallang Avenue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2019年12月31日的合約資產(不包括應收質保金)約12.4百萬新加坡元(相當於50.4%)開出賬單，且客戶已結清已開出賬單款項中約7.1百萬新加坡元。我們亦已就2019年12月31日的應收質保金約0.7百萬新加坡元開出賬單，且客戶已結清已開出賬單款項中約0.2百萬新加坡元。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，請參閱本招股章程附錄一會計師報告附註2。各方就我們進行的工程並無意見分歧，且本集團並無發現任何虧損項目。

貿易及其他應收款項、按金及預付款項

	於12月31日		
	2017年	**2018年**	**2019年**
	千新加坡元	千新加坡元	千新加坡元
貿易應收款項	15,953	15,736	7,157
預付上市開支	—	279	1,001
預付款項	68	120	75
按金	637	896	710
其他應收款項(1)	6	8	9
	16,664	17,039	8,952
減：貿易應收款項的減值虧損	(19)	(19)	(19)
總計	16,645	17,020	8,933

附註：

(1) 其他應收款項主要包括應收利息。

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。

貿易應收款項於2017年及2018年12月31日維持穩定，分別約16.0百萬新加坡元及15.7百萬新加坡元。於2019年12月31日，貿易應收款項減少至約7.2百萬新加坡元，主要由於臨近2019年12月31日本集團處理的項目工程量增加，包括位於亞歷山大路(Alexandra Road)(項目L)、Market Street、Lok Yang Way(項目O)、珊頓道(Shenton Way)(項目P)、Penang Road(項目Q)、樟宜路及德普路(Depot Road)(項目S)的項目，惟尚待客戶核證已完成的工程，以開出賬單。

	截至12月31日止年度		
	2017年	**2018年**	**2019年**
平均貿易應收款項周轉日數*(附註)*	68	71	54

附註： 平均貿易應收款項周轉日數按特定年度的貿易應收款項的年初及年末結餘的平均數除以相應年度的收益，再乘以年內曆日日數計算。

截至2019年12月31日止三個年度，貿易應收款項周轉日數分別約68日、71日及54日。截至2018年12月31日止兩個年度，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12月31日約54日，主要歸因於上述貿易應收款項減少。

	截至12月31日止年度		
	2017年	**2018年**	**2019年**
平均貿易應收款項及合約資產周轉日數*(附註)*	141	139	158

附註： 平均貿易應收款項及合約資產周轉日數按特定年度的貿易應收款項及合約資產的年初及年末結餘的平均數除以相應年度的收益，再乘以年內曆日日數計算。

截至2019年12月31日止三個年度，貿易應收款項及合約資產周轉日數分別約141日、139日及158日。於往績記錄期間，貿易應收款項及合約資產周轉日數相對穩定。貿易應收款項及合約資產周轉日數由2018年12月31日約139日增加至2019年12月31日約158日，主要歸因於「合約資產及負債」一段所述的合約資產增加。

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2017年、2018年及2019年12月31日，貿易應收款項虧損撥備約19,000新加坡元。

賬齡分析及其後結算

本集團一般授予客戶最多65日的信貸期。下表載列於各報告日期根據發票日期所作的貿易應收款項賬齡分析。

	於12月31日		
	2017年	**2018年**	**2019年**
	千新加坡元	千新加坡元	千新加坡元
零至30日	8,832	9,406	3,590
31至60日	4,328	3,286	2,081
61至90日	1,345	1,257	1,041
90日以上	1,448	1,787	445
總計	15,953	15,736	7,157

於最後實際可行日期，2019年12月31日的貿易應收款項約80.5%(或約5.8百萬新加坡元)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款項及預付保險。預付款項由2017年12月31日約68,000新加坡元增加至2018年12月31日約120,000新加坡元，主要由於預付材料供應商款項增加。預付款項其後減少至2019年12月31日約75,000新加坡元，主要由於預付材料供應商款項減少。

按金

按金主要包括保證金、租金按金、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，確保承建商按可接受的方式執行工程及退還物業。按金由2017年12月31日約637,000新加坡元增加至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數目增加(由截至2017年12月31日止年度的37個增加至截至2018年12月31日止年度的39個)相符。

於2019年12月31日，按金減少至約710,000新加坡元，主要由於發還25個已竣工項目的保證金約468,000新加坡元，被存入23個新項目的保證金約294,000新加坡元所抵銷。

已抵押定期存款

於2017年、2018年及2019年12月31日，已抵押定期存款分別約1.5百萬新加坡元、1.5百萬新加坡元及1.6百萬新加坡元。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		
	2017年	**2018年**	**2019年**
	千新加坡元	千新加坡元	千新加坡元
貿易應付款項	14,828	8,086	8,334
應計項目成本	11,078	14,613	13,915
其他應付款項及應計費用			
— 應計開支(1)	705	366	447
— 應繳貨品及服務稅	579	1,003	413
— 其他	—	9	3
應計上市開支	—	321	1,122
總計	27,190	24,398	24,234

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項目分包工程及採購直接材料應付供應商的款項。貿易應付款項由2017年12月31日約14.8百萬新加坡元減少至2018年12月31日約8.1百萬新加坡元，並於2019年12月31日維持穩定，約8.3百萬新加坡元。於2018年12月31日，貿易應付款項減少，主要由於我們付出更多努力，及時向供應商支付款項。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」所披露的本集團向一名分包商提出的侵權申索外，本集團與供應商之間並無有關付款的重大糾紛。

下表載列於往績記錄期間根據各年度末的發票日期所作的貿易應付款項賬齡分析。

	於12月31日		
	2017年	2018年	2019年
	千新加坡元	千新加坡元	千新加坡元
零至30日	4,488	6,260	3,780
31至60日	3,207	593	1,833
61至90日	3,655	193	220
90日以上	3,478	1,040	2,501
總計	14,828	8,086	8,334

於最後實際可行日期，2019年12月31日的貿易應付款項約76.1%(或約6.3百萬新加坡元)已結清。

貿易債權人一般授予我們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		
	2017年	2018年	2019年
	千新加坡元	千新加坡元	千新加坡元
平均貿易應付款項周轉日數*(附註)*	82	73	59

附註： 平均貿易應付款項周轉日數按特定年度的貿易應付款項的年初及年末結餘的平均數除以相應年度直接成本總額，並乘以年內曆日日數計算。

貿易應付款項周轉日數由截至2017年12月31日止年度82日輕微下跌至截至2018年12月31日止年度73日。於2019年12月31日，貿易應付款項周轉日數約59日，與債權人授予我們的一般信貸期相符。

應計項目成本

應計項目成本主要包括我們已確認為銷售成本但於各年度末尚未接獲供應商發票的直接材料及分包工程成本。於2017年、2018年及2019年12月31日，應計項目成本分別約11.1百萬新加坡元、14.6百萬新加坡元及13.9百萬新加坡元。應計項目成本由2017年12月31日約11.1百萬新加坡元增加至2018年12月31日約14.6百萬新加坡元，主要由於(i)銷售成本增加；及(ii)分包商完成的已核證工程量減少，包括臨近截

至2018年12月31日止年度已竣工的位於Mapletree Business City的項目(項目A)。與2018年12月31日的應計項目成本約14.6百萬新加坡元相比，2019年12月31日的應計項目成本維持穩定，約13.9百萬新加坡元。

流動資金及資本資源

營運資金的來源主要為內部資金、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。上市後，本集團的營運將由內部資源、借款及股份發售所得款項淨額撥資。

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2020年
	2017年	2018年	2019年	2月29日
	千新加坡元	千新加坡元	千新加坡元	千新加坡元 (未經審核)
流動資產				
合約資產	14,399	15,592	27,869	24,985
貿易及其他應收款項、按金及預付款項	16,645	17,020	8,933	25,653
已抵押定期存款	1,518	1,536	1,560	1,560
現金及現金等價物	21,669	2,855	2,628	2,696
	54,231	37,003	40,990	54,894
流動負債				
貿易及其他應付款項及應計費用	27,190	24,398	24,234	29,571
合約負債	1,271	234	—	9
借款	4,555	6,297	5,323	11,992
租賃負債	110	129	143	125
即期所得稅負債	1,627	1,567	1,776	1,892
應付股東款項	12,656	—	—	—
	47,409	32,625	31,476	43,589
流動資產淨值	6,822	4,378	9,514	11,305

於2017年12月31日、2018年12月31日及2019年12月31日，流動資產總值分別約54.2百萬新加坡元、37.0百萬新加坡元及41.0百萬新加坡元，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2017年12月31日、2018年12月31日及2019年12月31日，流動負債總額分別約47.4百萬新加坡元、32.6百萬新加坡元及31.5百萬新加坡元，主要包括貿易及其他應付款項及應計費用、應付股東款項及借款。

流動資產淨值由2017年12月31日約6.8百萬新加坡元減少至2018年12月31日約4.4百萬新加坡元，主要由於借款增加、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12月31日約9.5百萬新加坡元，主要由於合約資產增加及借款減少，部分被貿易及其他應收款項、按金及預付款項減少所抵銷。

流動資產淨值由2019年12月31日約9.5百萬新加坡元增加至2020年2月29日約11.3百萬新加坡元，主要由於貿易及其他應收款項、按金及預付款項增加，部分被(i)合約資產減少；及(ii)貿易及其他應付款項及應計費用及借款增加所抵銷。

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。

現金流量

下表載列所示財政年度合併現金流量表的簡明概要：

	截至12月31日止年度		
	2017年	**2018年**	**2019年**
	千新加坡元	千新加坡元	千新加坡元
經營活動所得現金淨額	11,634	2,178	1,751
投資活動所用現金淨額	(388)	(5)	(68)
融資活動所用現金淨額	(3,451)	(20,987)	(1,910)
現金及現金等價物增加／(減少)淨額	7,795	(18,814)	(227)
年初現金及現金等價物	13,874	21,669	2,855
年末現金及現金等價物	21,669	2,855	2,628

經營活動所得現金流量

經營活動所得現金流量反映就以下各項作出調整的年內除稅前溢利：(i)產生營運資金變動前經營溢利的非現金項目(如折舊、出售物業、廠房及設備收益)及其他項目；(ii)產生經營所得現金的營運資金變動(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，以及其他項目的變動)對現金流量的影響；及(iii)導致經營活動所得現金淨額的已收利息及已付所得稅。

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，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(主要歸因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因銷售成本、臨近2017年12月底分包商完成的項目工程量增加，且我們自供應商收到大量發票，需要更多時間籌備款項而增加5.3百萬新加坡元；(iii)已抵押定期存款減少約1.0百萬新加坡元，部分被(iv)貿易及其他應收款項、按金及預付款項因收益增加及就若干大型項目(臨近2017年12月底到期結算)完成的工程量增加而增加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，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(主要歸因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因我們付出更多努力及時支付供應商款項而減少2.8百萬新加坡元，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12月31日止年度，經營活動所得現金淨額約1.8百萬新加坡元，主要產生自(1)營運資金變動前經營溢利約6.9百萬新加坡元；(2)營運資金流出淨額約3.8百萬新加坡元(主要歸因於以下因素的合併影響：(i)合約資產因臨近2019年12月31日本集團處理的項目工程量增加(惟尚待客戶核證已完成的工程)而增加12.2百萬新加坡元；(ii)貿易及其他應付款項及應計費用減少0.2百萬新加坡元；及(iii)合約負債

減少0.2百萬新加坡元，部分被(iv)貿易及其他應收款項、按金及預付款項因已核證及開出賬單的工程量減少而減少8.8百萬新加坡元所抵銷）；及(3)已付所得稅約1.3百萬新加坡元。

投資活動所用現金流量

投資活動所得現金流量主要與購置物業、廠房及設備，以及已抵押定期存款變動有關。

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，主要歸因於購置物業、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2018年及2019年12月31日止年度，投資活動所用現金淨額屬輕微。

融資活動所用現金流量

融資活動所得現金流量包括已付股息、已付財務成本、借款所得款項／償還借款及支付租賃負債。

截至2017年12月31日止年度，融資活動所用現金淨額減少至約3.5百萬新加坡元，主要歸因於(i)償還借款約8.5百萬新加坡元；(ii)已付股東股息約7.8百萬新加坡元；及(iii)支付租賃負債約0.2百萬新加坡元。現金流出部分被借款所得款項約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，主要歸因於(i)償還借款約23.9百萬新加坡元；(ii)已付股東股息約22.3百萬新加坡元；(iii)支付將獲資本化為股本的上市開支約0.3百萬新加坡元；及(iv)支付租賃負債約0.1百萬新加坡元。現金流出部分被借款所得款項約25.7百萬新加坡元所抵銷。

截至2019年12月31日止年度，融資活動所用現金淨額約1.9百萬新加坡元，主要歸因於(i)償還借款約37.6百萬新加坡元；(ii)支付將獲資本化為股本的上市開支約0.7百萬新加坡元；及(iii)支付租賃負債約0.1百萬新加坡元。現金流出部分被借款所得款項約36.6百萬新加坡元所抵銷。

營運資金充足

董事計及「概要—新型冠狀病毒（COVID-19）爆發」一節中所披露的因素，包括但不限於(i)本集團並無因COVID-19於新加坡爆發而遇到、面臨或預期面臨任何項目

暫停及／或取消或任何供應鏈中斷(並無計及政府於2020年4月3日宣佈的切斷傳播鏈措施)；(ii)室內裝修服務市場在來年將受到大量新商業及服務業項目支持；(iii)於往績記錄期間後及直至最後實際可行日期，本集團有能力取得新項目並收取新投標邀請；(iv)新加坡政府推出堅韌團結配套(Resilience Budget)，涉及價值逾480億新加坡元的措施；及(v)新加坡政府公佈同舟共濟預算案(Solidarity Budget)，提供更多支持，而切斷傳播鏈措施繼續有效、本集團現有財務資源(包括手頭現金及現金等價物、經營活動所得現金流量、本集團現有未動用銀行融資及股份發售估計所得款項淨額)後認為，本集團擁有充足的營運資金，足以應付現時自本招股章程日期起計未來最少12個月的需求。

債務及或然負債

下表載列於所示日期債務總額：

	於12月31日			於2020年2月29日
	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(未經審核)
非流動				
租賃負債	598	574	582	577
流動				
借款	4,555	6,297	5,323	11,992
租賃負債	110	129	143	125
應付股東款項	12,656	—	—	—
	17,321	6,426	5,466	12,117
總計	17,919	7,000	6,048	12,694

租賃負債

我們於整個往績記錄期間貫徹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2017年、2018年及2019年12月31日以及2020年2月29日，租賃負債分別約708,000新加坡元、703,000新加坡元、725,000新加坡元及702,000新加坡元。

於2017年、2018年及2019年12月31日以及2020年2月29日，以董事及股東提供的個人擔保作抵押的租賃負債分別約38,000新加坡元、147,000新加坡元、183,000新加坡元及177,000新加坡元。董事確認，該等個人擔保將於上市後獲金融機構解除及／或以本集團提供的公司擔保取代。

借款

下表載列於各所示報告日期本集團根據預定還款日期應償還的借款：

	於12月31日			於2020年
	2017年	2018年	2019年	2月29日
	千新加坡元	千新加坡元	千新加坡元	千新加坡元 （未經審核）
一年內	4,555	6,297	5,323	11,992

於各所示報告日期末平均實際年利率：

	於12月31日			於2020年
	2017年	2018年	2019年	2月29日
				（未經審核）
貿易融資	2.56%–3.54%	1.50%–3.92%	3.70%–4.01%	3.60%–3.62%
銀行貸款	—	—	4.84%–4.96%	4.52%–4.55%

於2017年、2018年及2019年12月31日以及2020年2月29日，借款分別約4.6百萬新加坡元、6.3百萬新加坡元、5.3百萬新加坡元及12.0百萬新坡元。借款主要指用以支援項目成本的貿易融資。

或然負債

於2020年2月29日(即本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。

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12月31日			於2020年2月29日
	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（未經審核）
Chua先生	1,898	—	—	—
陳先生	1,519	—	—	—
吳先生	1,266	—	—	—
梁先生	1,266	—	—	—
盧先生	5,025	—	—	—
盧立發先生	1,266	—	—	—
盧立喜先生	416	—	—	—
	12,656	—	—	—

於2017年、2018年及2019年12月31日以及2020年2月29日，應付股東款項(主要指應付股東股息)分別約12.7百萬新加坡元、零、零及零。該等款項為非貿易性質、無抵押、免息及須按要求償還。

債務聲明

於2020年2月29日(即本債務聲明的最後實際可行日期)，本集團未償還的銀行借款及租賃負債分別約12.0百萬新加坡元及0.7百萬新加坡元，以董事及股東共同及個別提供的個人擔保作抵押。董事確認，上述共同及個別個人擔保將於上市後獲金融機構解除及／或以本集團提供的公司擔保取代。

除本節「債務」該段所披露者外，董事確認，本集團於2020年2月29日(即本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、承兑負債或承兑信貸或任何未償還擔保或其他重大或然負債。

銀行融資

於2020年2月29日，本集團已動用履約保證、貿易融資及特別墊款有關的銀行融資分別約7.1百萬新加坡元、10.0百萬新加坡元及2.0百萬新加坡元。另一方面，本集團的未動用銀行融資約15.6百萬新加坡元。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10.4百萬新加坡元；(ii)能夠用於為項目提供融資的貿易融資約5.0百萬新加坡元；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。

與已動用銀行融資有關的兩項主要財務契諾(i)始終維持淨值不低於5.0百萬新加坡元；及(ii)始終在銀行活期儲蓄存款賬戶存置2.5百萬新加坡元的結餘。董事確認，概無出現違反財務契諾而嚴重限制我們進行開展業務計劃所需的其他債務或股權融資的能力的情況。

董事進一步確認，於往績記錄期間，本集團並無遭遇任何違約、拖延、撤回或要求即時償還借款，亦無違反任何主要財務契諾，且自2020年2月29日起及直至最後實際可行日期，債務及或然負債概無任何重大變動。據董事所深知及確信，本集團於上市後於獲取新銀行融資或續新銀行融資時將不會遇上任何困難。於最後實際可行日期，除本招股章程「未來計劃及所得款項用途」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。

資本開支及合約承擔

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2019年12月31日止三個年度的物業、廠房及設備開支分別約0.4百萬新加坡元、24,000新加坡元及68,000新加坡元。該等開支主要包括汽車，以及廠房及設備的開支。於往績記錄期間，資本開支以內部資源及融資租賃安排撥付。於2019年12月31日後及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。

我們估計，於上市後，資本開支計劃須根據業務計劃、市況，以及經濟及監管環境的任何未來變動作出修訂。有關進一步資料，請參閱本招股章程「未來計劃及所得款項用途」一節。

我們預期主要以股份發售所得款項淨額、經營活動所得現金及本集團現有銀行融資撥付合約承擔及資本開支。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。

短期租賃承擔

於往績記錄期間，我們向獨立第三方租用若干物業(僅指員工宿舍)，租期不足一年，可豁免於國際財務報告準則第16號。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2020年2月29日
	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（未經審核）
一年內	110	214	240	173
	110	214	240	173

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		
	2017年	2018年	2019年
純利率(1)	11.0%	7.9%	6.1%
毛利率(2)	21.3%	18.9%	20.7%
權益回報率(3)	72.2%	82.9%	37.4%
總資產回報率(4)	13.4%	15.7%	10.4%
流動比率(5)	1.1倍	1.1倍	1.3倍
速動比率(6)	1.1倍	1.1倍	1.3倍
資產負債比率(7)	47.9%	90.1%	48.7%
債務權益比率(8)	不適用(10)	53.3%	27.6%
利息保障率(9)	75.5倍	27.7倍	16.2倍

附註：

(1) 純利率按各財政年度純利除以各財政年度收益計算。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毛利除以各財政年度收益計算。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) 權益回報率按年內純利除以各報告日期權益總額，再乘以100.0%計算。

(4) 總資產回報率按各年內純利除以各報告日期資產總值，再乘以100.0%計算。

(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(借款及租賃負債)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除稅項及利息前溢利除以財務成本(包括計入銷售成本的財務成本)計算。

(10) 不適用指不適用，原因為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2019年12月31日止三個年度，權益回報率分別約72.2%、82.9%及37.4%。權益回報率由截至2017年12月31日年度約72.2%增加至截至2018年12月31日止年度約82.9%，主要由於除稅後溢利減少約18.7%至截至2018年12月31日止年度約6.4百萬新加坡元的幅度，較股本基數減少約29.2%至2018年12月31日約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。權益回報率由截至2018年12月31日止年度約82.9%減少至截至2019年12月31日止年度約37.4%，主要由於除稅後溢利減少約28.0%至截至2019年12月31日止年度約4.6百萬新加坡元，而股本基數增加約59.7%至2019年12月31日約12.4百萬新加坡元。

總資產回報率

截至2019年12月31日止三個年度，總資產回報率分別約13.4%、15.7%及10.4%。總資產回報率由2017年12月31日約13.4%增加至2018年12月31日約15.7%，主要由於2018年12月31日的資產總值的減幅較除稅後溢利的減幅高。就此而言，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6.4百萬新加坡元，而資產總值由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，主要由於動用現金及現金等價物約18.8百萬新加坡元結清貿易及其他應付款項、應付股東款項，以及為進行中的項目撥資，導致現金及現金等價物減少。總資產回報率減少至約10.4%，主要由於除稅後溢利減少約28.0%至截至2019年12月31日止年度約4.6百萬新加坡元，而資產總值增加約8.3%至2019年12月31日約44.5百萬新加坡元。資產總值增加，主要由於臨近2019年12月31日本集團處理的項目工程量增加，惟尚待客戶核證已完成的工程，導致合約資產增加。

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2017年、2018年及2019年12月31日，分別約1.1倍、1.1倍及1.3倍。由於於往績記錄期間，本集團並無存貨，速動比率與流動比率相同。

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2017年、2018年及2019年12月31日，資產負債比率分別約47.9%、90.1%及48.7%，主要由於於往績記錄期間，借款(包括租賃負債及借款)增加，而股本基數主要因宣派股息而減少。資產負債比率其後減少至2019年12月31日約48.7%，主要由於與2018年12月31日相比銀行借款減少。

債務權益比率

由於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，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)借款增加；及(ii)動用現金及現金等價物結清貿易及其他應付款項、應付股東款項，以及為進行中的項目撥付，導致現金及現金等價物減少。債務權益比率其後減少至2019年12月31日約27.6%，主要由於銀行借款減少。

利息保障率

截至2019年12月31日止三個年度，利息保障率分別約75.5倍、27.7倍及16.2倍。利息保障率由截至2017年12月31日止年度約75.5倍減少至截至2018年12月31日止年度27.7倍，主要由於截至2017年及2018年12月31日止年度，提取借款，導致財務成本(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，而除稅項及利息前溢利減少約11.0%至截至2018年12月31日止年度約8.3百萬新加坡元。利息保障率由截至2018年12月31日止年度約27.7倍減少至截至2019年12月31日止年度16.2倍，主要由於截至2018年及2019年12月31日止年度，提取借款，導致財務成本(包括計入銷售成本的財務成本)由約301,000新加坡元增加至400,000新加坡元，而除稅項及利息前溢利減少約22.2%至截至2019年12月31日止年度約6.5百萬新加坡元。

資本管理

本集團管理資本，確保本集團將能夠持續經營，同時優化債務及權益平衡，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。

董事主動定時檢討資本架構。作為檢討一部分，其將考慮資本成本及資本架構下各類資本相關風險，並採取適當行動，調整本集團的資本架構。於往績記錄期間，本集團的資本架構包括債務(包括借款、租賃負債、應付股東款項及本集團擁有人應佔股權(包括已發行股本及儲備))。根據董事建議，本公司可透過派付股息、購回股份、發行新股份及募集新債務，平衡其整體資本架構。

資產負債表外安排

於往績記錄期間及直至最後實際可行日期，除上述所披露的履約保證及經營租賃外，本集團並無重大資產負債表外擔保、承擔或安排。

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(將於上市前解除／將由本公司於上市前提供的公司擔保取代)；(ii)盧先生及盧立發先生作為本集團高級顧問的薪金；及(iii)主要管理層人員的酬金外，本集團並無訂立其他關連方交易。請參閱本招股章程附錄一會計師報告附註29。

金融工具

於往績記錄期間及截至最後實際可行日期，本集團並無採用任何金融工具作對沖目的。

保留溢利

於2017年、2018年及2019年12月31日，本集團的累計溢利總額分別約9.5百萬新加坡元、6.3百萬新加坡元及10.9百萬新加坡元。

可供分派儲備

本公司於2019年1月7日註冊成立。於2019年12月31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2019年12月31日止三個年度，我們已宣派股息分別約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57.1%、60.4%及零。截至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。過往宣派及派付的股息不應被視為於上市後本集團所採用的未來股息派付指標。

董事考慮就業務發展保留充足資本及為股東提供合理投資回報的需要後，建議管理層認為可保持合理水平的保留盈利的股息金額。Chua先生、陳先生、梁先生及吳先生自2011年1月1日起擔任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，而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已宣派股息前保留盈利的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相關的未來業務計劃而定。該意圖並不保證或聲明或表示本公司必須或將會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。

上市開支

估計上市開支總額(以發售價範圍中位數為基準)約10.9百萬新加坡元(相當於約58.7百萬港元)。6.4百萬新加坡元(相當於約34.8百萬港元)與發行發售股份直接有關，並預期將於上市後作為權益扣減入賬。餘下4.5百萬新加坡元(相當於約23.9百

萬港元)將於本集團損益中扣除，當中約0.9百萬新加坡元(相當於4.9百萬港元)及約2.2百萬新加坡元(相當於11.9百萬港元)已分別於本集團截至2018年及2019年12月31日止年度的合併全面收益表中扣除，而約1.4百萬新加坡元(相當於7.1百萬港元)將於上市後於將至財政期間的損益中扣除。上述上市開支為最後實際可行估計，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

本集團於日常業務過程中面臨若干財務風險，包括利率風險、信貸風險及流動資金風險。有關財務風險管理的進一步詳情，請參閱本招股章程「業務」一節「風險管理及內部監控系統」一段及本招股章程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

董事已確認，於最後實際可行日期，並無倘須遵守上市規則第13.13至13.19條，則須根據上市規則第13.13至13.19條的規定作出披露的情況。

概無重大不利變動

董事確認，除上市相關開支外，於往績記錄期間後及直至本招股章程日期，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已經對或將會對業務營運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

有關未經審核備考經調整有形資產淨值的詳情，請參閱本招股章程附錄二。

未來計劃

有關業務策略及未來計劃的詳情，請參閱本招股章程「業務—業務策略」一段。

所得款項用途

所得款項淨額

假設發售價為每股發售股份0.58港元(即發售價範圍的中位數)及根據股份發售將提呈發售250,000,000股發售股份，以及經扣除包銷佣金及股份發售相關開支後，估計股份發售所得款項淨額將約85.1百萬港元。

我們擬將股份發售所得款項淨額用作以下用途：

(a) 約27.4百萬港元(相當於約5.0百萬新加坡元)(佔估計所得款項淨額約32.2%)，其中：

(1) 約13.7百萬港元(相當於約2.5百萬新加坡元)(佔估計所得款項淨額約16.1%)用作招聘新或額外技術僱員及支援員工，增強內部能力以承接更多室內裝修項目。本集團計劃於2020年12月31日前增聘僱員，減少依賴分包商及支持新租賃物業的業務擴展。經考慮(i)於往績記錄期間，分包商配置的人力資源及其各自提供專業服務的費用；(ii)招聘內部僱員，每年節省的成本；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長進行的評估，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13.7百萬港元(相當於約2.5百萬新加坡元)(佔估計所得款項淨額約16.1%)用作招聘技術人員及向建設局申請註冊若干ME工種，內部提供MEP服務，以擴大我們提供相關服務的範圍；

如本招股章程「業務—業務策略」一節所述，建立及擴展內部MEP、金屬工程及泥水工程實力，可*(其中包括)*減少依賴MEP、金屬工程及泥水工程分包商及委聘該等分包商進行客戶要求或需要的服務的需求。

本集團計劃於2020年12月31日前招聘MEP僱員，以減少依賴分包商提供MEP服務。經考慮(i)於往績記錄期間，分包商配置的人力資源及其各自提

供MEP服務的費用；(ii)招聘內部MEP技術人員，每年節省的成本；(iii)於項目進行期間就提供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。

董事認為，有必要動用股份發售所得款項招聘及挽留合資格MEP、金屬工程及泥水工程人員，原因如下：

(i) 我們估計每年員工(包括將增聘MEP、金屬工程及泥水工程人員)成本約2.1百萬新加坡元，而內部提供MEP、金屬工程及泥水工程服務每年所節省的成本(假設不會產生加班費，且項目成本架構與我們於往績記錄期間進行的項目的成本架構一致)約1.2百萬新加坡元。因此，每年所節省的成本並不足以彌補我們根據業務策略計劃增聘的員工的每年成本，故董事認為，有必要動用股份發售所得款項招聘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、分包成本及僱員薪金付款)。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，且現有錯配主要以銀行借款撥資。截至2019年12月31日止三個年度，貿易融資分別約4.6百萬新加坡元、6.3百萬新加坡元及3.3百萬新加坡元，同期，資產負債比率分別為47.9%、90.1%及48.7%。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服務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，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。動用股份發售所得款項淨額撥付有關前期成本，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) 據截至2019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。相反，就本集團招聘及挽留的MEP、金屬工程及泥水工程人員而言，我們根據新加坡法例及規例每個月準時向僱員支付薪金，將進一步促使流動資金緊絀，並加劇本集團招聘及挽留合資格MEP、金屬工程及泥水工程人員產生的現金錯配。因此，將須動用股份發售所得款項淨額為有關每月薪金成本撥資。根據董事的最佳估計，提供MEP、金屬工程及泥水工程服務的前期薪金及材料成本總額平均每年約2.1百萬新加坡元，視乎需要有關工程的合約價值；及

(iv) 我們將需時建立內部提供MEP服務的往績記錄。本集團已取得ME01、ME05及ME06工種的L1級註冊，且目前已符合ME12工種L1級的註冊規定，惟我們並無足夠往績記錄或合資格人員符合L3級的註冊規定。由於我們未必達成MEP項目工程的最低級別要求，概不保證我們建立內部MEP團隊後，將能提供或競投MEP項目(不論單獨或作為室內裝修項目一部分提供的服務)。因此，我們將須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，繼而將導致前期成本(因採購材料及支付僱員薪金而產生)增加。如上文第(ii)項所闡述，前期成本支出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。動用股份發售所得款項淨額招聘相關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，如無意外，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。

(b) 約24.2百萬港元(相當於約4.5百萬新加坡元)(佔估計所得款項淨額約28.4%)用作租賃新租賃物業，擴充現有生產設施。

董事認為，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表現帶來(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，妥善監督及控制粗／細木器及室內設備的製造質素；

(ii) 新生產設施的產能將足以支持製造更多粗／細木器及室內設備，毋須如以往般向外分包，以賺取分包商過往賺取的利潤率；

(iii) 我們將因提高內部產能而擴充市場份額及鞏固作為綜合室內裝修解決方案供應商的市場地位；

(iv) 我們估計內部生產粗／細木器及室內設備的直接成本較分包予分包商的成本略低，原因為透過大批採購原材料及部件及集中管理，帶來規模經濟。

(c) 約12.9百萬港元(相當於約2.4百萬新加坡元)(佔估計所得款項淨額約15.2%)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)避免因缺乏內部設計相關專業技術產生的機會成本增加；(ii)展示內部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；及(iii)透過垂直整合精簡業務營運；

(d) 約7.8百萬港元(相當於約1.4百萬新加坡元)(佔估計所得款項淨額約9.2%)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；及

(e) 約4.7百萬港元(相當於約0.9百萬新加坡元)(佔估計所得款項淨額約5.5%)用作購置新機器及設備，減少依賴分包商提供有關機器及設備，從而拓展我們的經營範圍。

實施計劃

為達致業務目標，董事已就直至截至2022年12月31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	所得款項用途（概約）	實施計劃
上市日期起至2020年6月30日		
購置新機器及設備	• 4.7百萬港元，分配如下： — 3.0百萬港元 — 0.2百萬港元 — 0.6百萬港元 — 0.9百萬港元	• 購置： — 兩輛巴士接載僱員 — 一輛叉車 — MEP設備 — 金屬工程及泥水工程設備
提升資訊科技能力及項目實施效率	• 2.0百萬港元	• 支付購置硬件及電腦軟件設備（包括企業資源規劃系統等工作流程管理系統）所需款項的25%
截至2020年12月31日止六個月期間		
增強內部能力以承接更多項目及擴展服務範圍至MEP服務	• 6.5百萬港元，分配如下： — 0.1百萬港元 — 0.4百萬港元 — 0.3百萬港元 — 1.0百萬港元 — 1.3百萬港元 — 3.4百萬港元	• 招聘以下員工的員工成本： — 一名銷售及營銷人員 — 三名工料測量師／品質監控人員 — 兩名司機 — 25名增聘工地建築工人 — 九名金屬工程及泥水工程人員 — 為符合資格註冊ME01、ME05、ME06及ME12工種，以實施內部提供MEP服務及減少依賴MEP分包商的業務策略，於2020年7月中招聘的35名MEP技術人員
	• 0.3百萬港元	• 安置25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	• 2.0百萬港元	• 支付購置硬件及電腦軟件設備（包括企業資源規劃系統等工作流程管理系統）所需款項的25%

業務策略	所得款項用途 （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	12.9百萬港元	● 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收購代價
增強內部能力以承接更多項目及擴展服務範圍至MEP服務	● 6.5百萬港元，分配如下： — 0.1百萬港元 — 0.4百萬港元 — 0.3百萬港元 — 1.0百萬港元 — 1.3百萬港元 — 3.4百萬港元	● 挽留以下員工的員工成本： — 一名銷售及營銷人員 — 三名工料測量師／品質監控人員 — 兩名司機 — 25名增聘工地建築工人 — 九名金屬工程及泥水工程人員 — 挽留35名於2020年7月中招聘的MEP技術人員的員工成本
	● 0.3百萬港元	● 安置25名增聘工地建築工人的宿舍租金
提高產能	● 6.7百萬港元，分配如下： — 0.7百萬港元 — 4.1百萬港元 — 1.2百萬港元 — 0.5百萬港元 — 0.2百萬港元	● 為新租賃物業購置機器及設備： — 一台精加工設備 — 生產設備 — 建模許可證及軟件；傢俬及裝置 — 兩輛貨車 — 一輛叉車
	● 1.8百萬港元	● 新租賃物業租金
	● 2.4百萬港元	● 為提高產能而招聘32名員工的員工成本
	● 0.3百萬港元	● 安置32名增聘生產工人的宿舍租金
提升資訊科技能力及項目實施效率	● 3.8百萬港元	● 支付購置硬件及電腦軟件設備（包括企業資源規劃系統等工作流程管理系統）所需款項的50%
截至2021年12月31日止六個月期間		
增強內部能力以承接更多項目及擴展服務範圍至MEP服務	● 6.5百萬港元，分配如下： — 0.1百萬港元 — 0.4百萬港元 — 0.3百萬港元 — 1.0百萬港元 — 1.3百萬港元 — 3.4百萬港元	● 挽留以下員工的員工成本： — 一名銷售及營銷人員 — 三名工料測量師／品質監控人員 — 兩名司機 — 25名增聘工地建築工人 — 九名金屬工程及泥水工程人員 — 挽留35名於2020年7月中招聘的MEP技術人員的員工成本
	● 0.3百萬港元	● 安置25名增聘工地建築工人的宿舍租金
提高產能	● 1.8百萬港元	● 新租賃物業租金
	● 2.4百萬港元	● 挽留為提高產能而增聘的32名員工的員工成本
	● 0.3百萬港元	● 安置32名生產工人的宿舍租金

業務策略	所得款項用途 （概約）	實施計劃
截至2022年6月30日止六個月期間		
增強內部能力以承接更多項目及擴展服務範圍至MEP服務	• 6.6百萬港元，分配如下： — 0.1百萬港元 — 0.4百萬港元 — 0.3百萬港元 — 1.1百萬港元 — 1.3百萬港元 — 3.4百萬港元	• 挽留以下員工的員工成本： — 一名銷售及營銷人員 — 三名工料測量師／品質監控人員 — 兩名司機 — 25名增聘工地建築工人 — 九名金屬工程及泥水工程人員 — 挽留35名於2020年7月中招聘的MEP技術人員的員工成本
	• 0.3百萬港元	• 安置25名增聘工地建築工人的宿舍租金
提高產能	• 1.8百萬港元	• 新租賃物業租金
	• 2.4百萬港元	• 挽留為提高產能而增聘的32名員工的員工成本
	• 0.2百萬港元	• 安置32名生產工人的宿舍租金
截至2022年12月31日止六個月期間		
提高產能	• 1.7百萬港元	• 新租賃物業租金
	• 2.3百萬港元	• 挽留為提高產能而增聘的32名員工的員工成本
	• 0.2百萬港元	• 安置32名增聘生產工人的宿舍租金

基準及假設

務請投資者注意，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、財政或經濟狀況將不會有重大變動；

(ii) 新加坡不會爆發或發生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、損害或損毀的傳染病或不可抗力事件或自然災難；

(iii) 新加坡或世界任何地方的相關或適用於我們的現有法例、規例、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) 股份發售將根據及按本招股章程「股份發售的架構及條件」一節所述完成；

(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，且我們將能挽留主要管理層人員；

(vii) 我們將不會受到本招股章程「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應付規劃資本開支及業務發展需求；

(ix) 我們將能於有需要時增聘主要管理層人員；

(x) 本招股章程所述的各項業務策略的資金需求與董事估計相符；及

(xi) 我們將能以與往績記錄期間大致相同的方式繼續經營，且本集團將能實行發展計劃，而不會發生在任何方面對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明朗因素及無法預測的因素影響，尤其是本招股章程「風險因素」一節所載的風險因素。我們的實際業務流程可能與本招股章程所載的業務目標有所不同。概不保證我們的計劃將根據我們的預期時間框架實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，並彈性實行實施計劃。

概無於新加坡作出上市申請

董事確認，我們並無於新加坡申請上市，且據其所深知及確信，倘我們於新加坡證券交易所有限公司申請上市，上市申請將並無障礙。

上市理由

董事相信，上市對本集團有所裨益，原因如下：

1. 實施業務策略的資金需求

如本招股章程「財務資料—流動資產淨值」一節所載，於2020年2月29日，我們的現金及現金等價物(即我們隨時可動用的營運資金)約2.7百萬新加坡元。董事認為，銀行結餘及現金金額不時出現波動，視乎(i)收取客戶付款；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金額未必完全反映一般流動資金狀況。

於2020年2月29日的現金及現金等價物2.7百萬新加坡元中，本集團已在活期儲蓄存款賬戶預留總計2.5百萬新加坡元，以履行已動用銀行融資的財務契諾（要求本集團於在貸方開設的活期儲蓄存款賬戶存置最低平均結餘2.5百萬新加坡元）。經考慮前文所述及並無計及於2020年2月29日後進行的其他交易（如來自客戶的現金流入及支付開支導致的現金流出），我們目前可動用銀行現金約0.2百萬新加坡元。

根據我們目前的經營規模及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，我們目前產生的平均每月間接開支約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0.2百萬新加坡元，僅足以應付不足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收到客戶付款前支付。概不保證，我們於須結清供應商發票及其他流動負債前將能收到客戶付款，而這可能導致潛在現金流量錯配。

於2020年2月29日，本集團未動用銀行融資約15.6百萬新加坡元，包括(i)履約保證約10.4百萬新加坡元（銀行向承建商發出，以保證妥為履約）；(ii)貿易融資約5.0百萬新加坡元（可用作項目融資）；及(iii)信用卡額度及特別墊款融資約0.2百萬新加坡元（可用作營運資金）。儘管上文所述，本集團僅能提取約0.3百萬新加坡元作營運資金，原因如下：

(a) 就本集團未動用履約保證約10.4百萬新加坡元而言，本集團僅能悉數動用約5.4百萬新加坡元。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，作為相關款項的抵押。未動用履約保證亦專門指定為向承建商作出用於保證妥為履約的履約保證，且不得用作為擴充計劃及業務策略撥資。

(b) 就本集團未動用貿易融資約5.0百萬新加坡元（包括應付賬款融資約4.9百萬新加坡元及應收賬款融資約0.1百萬新加坡元）而言，本集團僅能動用該信貸額度為項目融資。為動用本集團的應付賬款融資，本集團須於在貸方開設的活期儲蓄存款賬戶存置最少1百萬新加坡元。如上文所載，由於本集團僅擁有約0.2百萬新加坡元的可動用現金資源，本集團無法於在貸方開設的活期儲蓄存款賬戶中存置最低所需金額以動用

應付賬款融資的信貸額度5.0百萬新加坡元。此外，根據與貸方的應付賬款融資安排，我們須(*其中包括*)提交發票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認可借方名單。此外，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可用貸款信貸額度。因此，鑒於貸方就使用未動用貿易融資施加的條款限制，本集團無法動用該等款項為擴充計劃及業務策略撥資。

(c) 本集團未動用信用卡及特別墊款融資0.2百萬新加坡元包括信用卡額度0.2百萬新加坡元。

經考慮前文所述，未動用銀行融資總額15.6百萬新加坡元中，本集團僅能提取0.3百萬新加坡元，即可用作營運資金開支的應收賬款融資0.1百萬新加坡元(受限於貸方施加的條件，包括認可借方名單)，以及信用卡及特別墊款融資0.2百萬新加坡元。因此，董事認為，本集團有籌集額外資金以推動業務策略順利實施的真正集資需求。因此，董事認為，尋求上市符合本集團的利益。

董事現時有意將股份發售所得款項淨額約15.8百萬新加坡元(按發售價每股發售股份0.58港元(即指示性發售價範圍每股發售股份0.50港元至0.65港元的中位數)計算，估計約85.1百萬港元)用於實施上述業務策略。

當考慮為擴充計劃撥資的可行方案時，董事已計及以下因素，並認為以上市的方式進行股權融資而非同時使用內部資源及銀行借款，符合本集團及股東的整體利益：

(i) 董事已考慮動用未動用銀行融資15.6百萬新加坡元為擴充計劃撥資。然而，如上文所述，本集團僅能提取應收賬款融資(受限於貸方施加的

條件，包括認可借方名單)約0.3百萬新加坡元。因此，董事認為，未動用銀行融資不足以為擴充計劃撥資。

(ii) 董事亦考慮通過外部融資租賃安排為擴充計劃撥資，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0.3百萬新加坡元而言，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(即貸方不能為軟件及企業資源規劃系統撥資)。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，以上市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

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，具備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，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、金屬工程及泥水工程服務)的競爭力屬必要。

此外，內部提供有關服務將減少本集團對分包商(一般就服務以溢利加成方式收費)的依賴。倘我們能夠內部提供有關服務，我們的項目利潤率將有所增加。於往績記錄期間，我們於以下情況依賴分包商提供服務(*其中包括*)(i)當我們並無相關專業知識開展工程；及／或(ii)當我們缺乏能力及資源內部承接工程。於往績記錄期間，我們因MEP服務而產生的分包成本分別約15.7百萬新加坡元、25.9百萬新加坡元及18.5百萬新加坡元，分別佔銷售成本總額約27.8%、

39.3%及30.4%。我們產生的分包成本(不包括MEP服務產生的分包成本)分別約27.2百萬新加坡元、25.9百萬新加坡元及27.2百萬新加坡元，分別佔服務成本總額約48.1%、39.3%及44.8%。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日止年度產生的分包成本		
	2017年	2018年	2019年
	(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	1,508	2,557
製造粗／細木工產品及其他室內設備	2,084	707	2,776

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，上市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，以及增強人力及擴充生產設施，提升現有產能，以承接更多項目，符合本集團的商業利益。

基於前文所述，董事認為，動用股份發售籌集的資金為以下各項撥資：(i)增聘員工以設立內部MEP、金屬工程及泥水工程團隊；(ii)購置提供MEP服務，以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，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，以承接設計連同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)展示內部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；(ii)因更了解客戶的特定要求，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；及(iii)因接觸我們擬收購的室內設計公司的現有客源，向經擴大客源推廣服務。

3. 把握新加坡商業領域室內裝修服務日益增長的市場需求

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2019年至2023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招股章程「業務—業務策略」一段所載的業務計劃。董事相信，上市將可讓我們取得充足資金實施業務計劃，從而將能鞏固我們於室內裝修業的市場地位，並涉足辦公室及服務業以內的新市場領域以尋求新商機，參與更多更大型的室內裝修項目。

4. 鞏固作為新加坡室內裝修服務供應商的競爭力及聲譽

董事確認，於招標過程中，客戶一般考慮投標人的能力，包括提供內部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，具備內部生產設施的承建商處於有利位置，原因為其能夠管理其生產期及於較短的交貨週期交付粗／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，我們能夠平均同時承接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，憑藉上市籌集的資金，我們將能夠(其中包括)發展內部室內設計能力、MEP能力、金屬工程及泥水工程服務能力，並提高產能，以承接更多要求製造定製粗／細木器及室內設備的項目。董事相信，此舉提升我們作為新加坡室內裝修服務供應商的整體競爭力及聲譽，並提高我們的中標率。

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規定，上市將提升本集團的形象，並令專業顧問、客戶、供應商及銀行家更看重本集團。

具體而言，於往績記錄期間，我們的客戶遍佈全球，包括跨國公司、主要金融機構及其他跨國專業服務企業。請參閱本招股章程「業務—競爭優勢」一段。此外，於往績記錄期間，若干主要客戶為於全球不同股票市場上市的公司的附屬公司或成員公司。請參閱本招股章程「業務—客戶—主要客戶」一段。因此，董事認為，上市將能加強客戶對本集團服務、財力及信譽的信心，從而可能提高投得更多國際知名客戶的項目的機率及鞏固作為新加坡領先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，於聯交所上市將有助我們吸引人才加入本集團。接觸更多人才將能提升我們的服務質素及有助我們根據擴充計劃增聘人手。此外，上市公司的地位亦將有助透過挽留員工及員工發展管理內部人才，而現有員工可能因在一間在聯交所上市的公司工作的身份而感到鼓舞，繼續留守發展事業。

除上述者外，我們擬實施本節及本招股章程「業務—業務策略」一段所詳述的業務策略及未來計劃，實施該等業務策略及未來計劃需要資金，並擬由股份發售所得款項撥資。

我們已評估多個上市地點(包括新加坡)，而經考慮於香港上市的裨益，我們認為，香港為本集團上市的最合適地點。我們相信，聯交所獲世界認可，尤其為東南亞投資者，於香港上市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，於香港上市將能提升我們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

亞市場的零售客戶，以及有助我們憑藉上市平台從該等國家的競爭對手中脱穎而出，提升我們的財力，於有需要時為擴充撥資。因此，鑒於聯交所的國際化水平、投資者多元化、機構資本及投資者對上市公司的興趣而持續帶來的資金流量，我們相信，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上市後進行二次集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以市值計算的全球排名，於2019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48,992.3億美元。其於2019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，我們於香港上市將能夠更容易進入資本市場，長遠通過發行股本及債務證券於後期進行集資，實施業務戰略。董事亦相信，香港公開上市地位將使我們接觸更多國際金融市場及投資界，從而可能開闢一條嶄新的融資渠道，更有效地豐富股東基礎。

此外，本公司選擇香港上市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，即使該等公司未必於美國設有辦事處(業務或其他)，乃由於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，我們於新加坡營運不應成為我們尋求上市地位的決定因素，而應基於對上述考慮因素的評估及上述於香港上市的裨益。憑藉能夠滿足眾多證券交易所需要的資訊科技及零售股票交易平台，董事認為，營運地點不必與我們尋求上市的地點相同。

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，於香港上市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，上市地位於策略性上對我們的長期發展極為重要，原因為上市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，上市後，我們將可進入資本市場，透過發行股本及債務證券為日後擴充業務集資提供額外途徑。股本融資不會涉及經常性利息開支，且融資過程一般較洽商銀行

借款簡單及快捷，從而讓本集團對市況及商機作出迅速回應。此外，我們相信，上市地位將有利於我們以較優惠的條款獲取銀行融資作擴充之用。因此，上市將讓我們在集資方面獲得更大靈活性，極其有益於我們進行擴充，並提升經營及財務表現以提高股東回報。

倘超額配股權獲悉數行使，我們估計，我們將自銷售該等額外發售股份收取的額外所得款項淨額約17.5百萬港元(已扣除我們應付的包銷佣金及其他估計發售開支，並假設發售價為每股股份0.58港元(即建議發售價範圍0.50港元至0.65港元的中位數))。

倘發售價定為建議發售價範圍的下限及超額配股權獲悉數行使，本公司將自銷售該等額外發售股份收取額外所得款項淨額約15.2百萬港元。倘發售價定為建議發售價範圍的上限及超額配股權獲悉數行使，本公司將自銷售該等額外發售股份收取額外所得款項淨額約19.7百萬港元。額外所得款項淨額的分配將按上文所載相同比例予以使用。

假設超額配股權未獲行使及倘發售價定為指示性發售價範圍的上限或下限，則自股份發售收取的所得款項淨額將分別增加或減少約15.2百萬港元。於此情況下，所得款項淨額將按上文所披露的相同比例予以使用。

如上文所述，倘股份發售所得款項用途發生任何重大變動，我們將刊發公告。

包銷商

公開發售包銷商

滙富金融服務有限公司
力高證券有限公司
山證國際證券有限公司
國泰君安證券(香港)有限公司
駿昇証券有限公司
華業證券有限公司

包銷安排及開支

公開發售

公開發售包銷協議

根據公開發售包銷協議，本公司按照本招股章程及申請表格的條款及條件，按發售價發售25,000,000股股份供香港公眾人士認購。在(i)上市委員會批准本招股章程所述已發行及將予發行的股份上市及買賣；及(ii)公開發售包銷協議所載若干其他條件(包括本公司及聯席賬簿管理人(為其本身及代表包銷商)協定發售價，以及簽立及交付配售包銷協議並成為無條件)達成的情況下，公開發售包銷商各自同意根據公開發售包銷協議所載條款及條件，安排申請認購公開發售包銷商各自有關比例之公開發售股份，否則自行申請認購該等公開發售股份。

終止理由

倘於上市日期上午八時正之前任何時間發生下列事項，聯席賬簿管理人(為其本身及代表其他公開發售包銷商)可全權酌情書面通知本公司即時終止公開發售包銷協議：

(A) 倘以下事項出現、發生、存在或生效：

(i) 本集團業務、盈利、經營、財務狀況或交易狀況或前景出現任何變動或潛在變動(不論是否屬永久性)，或本公司或本集團任何其他成員公司的股本或長期債項出現任何變動，(於任何有關情況下)而本招股章程並無載列或考慮上述任何情況；或

(ii) 當地、國家、地區或國際金融、政治、軍事、工業、經濟、法律制度、監管環境、財政、貨幣、信貸或市場狀況(包括但不限於股市及債市、貨幣及外匯市場及銀行間市場的狀況)，出現任何變動或事態發展(當中涉及潛在變動或事態發展)，或任何引起或代表或可能引起任何變動或事態發展(當中涉及潛在變動或情況惡化，且無論是否屬永久性)的事件或一連串事件，而該等事項發生在或影響香港、新加坡、英屬處女群島、開曼群島、美國、英國、歐盟任何成員國、中國、台灣、南韓、馬來西亞或本集團任何成員公司註冊成立所在的任何其他司法權區(統稱「**有關司法權區**」)；或

(iii) 任何有關司法權區或影響任何有關司法權區的任何先已存在的當地、國家、地區或國際金融、經濟、政治、軍事、工業、財政、監管環境、貨幣、信貸或市場狀況有任何惡化；或

(iv) 任何有關司法權區或影響任何有關司法權區的任何新法例或現行法例的任何變動(不論是否構成一連串變動的一部分)或涉及現行法例潛在變動的事態發展、或任何法院或其他公共、監管或政府部門或機關(包括但不限於聯交所及證監會)、其他國家級、省級、市級或地方機關及任何法院對相關詮釋或應用作出任何改變或涉及任何法院或其他公共、監管或政府部門或機關(包括但不限於聯交所及證監會)、其他國家級、省級、市級或地方機關及任何法院對相關詮釋及應用作出潛在改變的事態發展；或

(v) 任何有關司法權區或影響任何有關司法權區的稅務或外匯管制(或實施任何外匯管制)或外商投資法規出現變動或涉及潛在變動的事態發展或事件，並對股份投資構成不利影響；或

(vi) 任何有關司法權區或影響任何有關司法權區的任何當地、國家、地區或國際敵對行動爆發或升級(不論是否已宣戰)或其他緊急情況或危機；或

(vii) 導致或可能導致任何擔保人須就公開發售包銷協議彌償條文承擔任何重大責任的任何事件、行動或遺漏；或

(viii) 施加或宣佈(a)全面暫停或限制股份或證券於主板或任何其他主要國際證券交易所買賣或任何上述交易所或有關系統或任何監管或相關機構命令釐定任何最低或最高成交價或規定最高價格範圍或(b)任何有關司法權區或影響任何有關司法權區的商業銀行活動被禁止或商業銀行活動、外匯交易、證券交收或結算服務中斷；或

(ix) 任何有關司法權區或影響任何有關司法權區的直接或間接(不論以任何形式)實施的經濟、政治或其他制裁；或

(x) 在任何有關司法權區發生或影響任何有關司法權區的任何不可抗力事件或一連串不可抗力事件(包括但不限於任何天災、政府行動、宣佈國家或國際進入緊急狀態或宣戰、戰爭行為或威脅、災難、危機、經濟制裁、暴動、群眾騷亂、內亂、火災、旱災、水災、暴風雪或冰雹、爆炸、地震、颶風、龍捲風、火山爆發、流行病(包括但不限於嚴重急性呼吸系統綜合症或禽流感)、傳染病、爆發疾病、輻射或化學污染、恐怖主義活動、罷工或停工)；或

(xi) 本招股章程「風險因素」一節所載任何風險的任何變動或事態發展，或涉及有關風險潛在變動的事件或有關風險實現；或

(xii) 港元與美元或新加坡元(新加坡法定貨幣)價值掛鈎之體制發生任何變動，或港元或新加坡元兌換任何外幣出現大幅貶值；或

(xiii) 任何債權人要求本集團任何成員公司於指定到期日前償還或支付任何債項或其結欠的款項；或

(xiv) 本集團任何成員公司違反上市規則或適用法律(本招股章程披露者除外)；或

(xv) 不論任何原因禁止本公司根據股份發售的條款提呈發售、配發、發行或出售任何股份；或

(xvi) 本招股章程或申請表格或的任何聲明或披露或股份發售的任何方面嚴重不遵守上市規則或任何其他適用法律；或

(xvii) 除獲獨家保薦人及聯席賬簿管理人(為其本身及代表公開發售包銷商)事先批准者(相關批准未被無理由撤回或延遲)外，本公司根據公司(清盤及雜項條文)條例或上市規則或聯交所及／或證監會的任何規定或要求而刊發或須刊發補充招股章程(或有關擬認購及出售發售股份所用的任何其他文件)；或

(xviii)提出本集團任何成員公司清盤或解散的命令或呈請，或本集團任何成員公司與其債權人訂立任何債務重組協議或安排，或訂立一項債務償還安排，或通過任何將本集團任何成員公司清盤的決議案，或臨時清盤人、接管人或財產接收管理人獲委任接管本集團任何成員公司所有或部分資產或業務，或發生任何與本集團任何成員公司有關的同類事件；或

(xix) 任何第三方提出任何針對本集團任何成員公司的訴訟或申索；或

(xx) 董事因可公訴罪行遭檢控或因法律的實施被禁止或因其他理由喪失擔任董事或擔任公司管理層的資格；或

(xxi) 本集團的主席或行政總、財務總監、技術支援主管或總經理辭任；或

(xxii)任何政府、監管、政治或司法機構或組織開始對董事或本集團任何成員公司採取任何行動或任何政府、監管、政治或司法機構或組織宣佈有意採取任何該等行動；或

(xxiii)本公司撤回公開發售文件(及／或擬認購公開發售股份適用之任何其他文件)；或

(xxiv)任何人士(不包括任何公開發售包銷商)撤回或尋求撤回在任何公開發售文件及／或擬認購發售股份適用的任何其他文件提述其名稱，或刊發任何有關文件的同意，

而獨家保薦人及聯席賬簿管理人(為其本身及代表其他公開發售包銷商)全權酌情認為上述事件(不論個別或共同)：

(a) 已經或將會或可能會對本集團任何成員公司或本集團整體的業務、財務、貿易或其他狀況或前景，及／或任何現時或潛在股東因其身份造成重大不利影響；或

(b) 已經或將會或可能對公開發售、配售的順利進行或發售股份的申請或接納程度或發售股份的分配造成重大不利影響；或

(c) 現時或將會或可能導致以下行為不可行、不適宜、不明智或商業上不可行：(a)按預期將予履行或執行的公開發售包銷協議、配售包銷協議、公開發售、配售及／或公開發售任何重大部分或(b)按照本招股章程所載條款及方式進行或推廣公開發售、配售及／或發售股份；或

(B) 任何獨家保薦人或任何公開發售包銷商獲悉，或有理由相信：

(i) 獨家保薦人及聯繫賬簿管理人全權酌情釐定擔保人根據公開發售包銷協議所作任何保證或承諾於作出或重申時在任何重大方面屬失實、不準確、具誤導成份或遭違反，或相關司法權區的任何法院或相關機構已宣佈或確定任何有關保證或承諾屬違法、無效或不可執行；或

(ii) 聯席賬簿管理人全權酌情釐定本公司發出或使用或代表本公司發出或使用有關公開發售及配售及／或股份發售的本招股章程或任何其他文件(包括任何補充或修訂)(「**發售文件**」)所載任何聲明於任何重大方面屬失實、不準確或具誤導成份，或出現或被發現任何事項，而倘於當時刊發發售文件，則將就此構成遺漏；或

(iii) 發售文件所表達的任何預測、意見、意向或預期乃不公平及不誠實，且並非按合理假設作出；或

(iv) 聯席賬簿管理人全權酌情釐定擔保人任何一方已違反公開發售包銷協議或配售包銷協議的任何條文，且有關情況於合理期限內並無作出修正。

根據上市規則的承諾

本公司的承諾

根據上市規則第10.08條，除根據股份發售或上市規則第10.08條規定的情況，自上市日期起計六個月內任何時間，本公司將不會發行股份或任何可兑換為本公司股本證券的其他證券(不論是否屬已上市類別)，或訂立任何協議或安排發行有關股份或證券(不論發行股份或證券是否將於上市日期起計六個月內完成)。

控股股東的承諾

根據上市規則第10.07條，各控股股東已向聯交所、聯席賬簿管理人、聯席牽頭經辦人及我們承諾，除非上市規則允許，不會進行下列活動：

(a) 於本招股章程日期起至上市日期起計滿六個月之日期止期間(「**首六個月期間**」)，出售或訂立任何協議以出售其直接或間接實益擁有的任何股份或證券，或以其他方式就該等股份或證券設立任何購股權、權利、權益或產權負擔；及

(b) 自首六個月期間屆滿當日起計的六個月期間(「**第二個六個月期間**」)內，出售或訂立任何協議以出售任何股份或證券，或以其他方式就該等股份或證券設立任何購股權、權利、權益或產權負擔，或在行使或執行有關購股權、權利、權益或產權負擔後其不再成為本公司的控股股東。

此外，根據上市規則第10.07(2)條附註3，各控股股東已進一步向聯交所、聯席賬簿管理人、聯席牽頭經辦人及我們承諾，於首六個月期間及第二個六個月期間：

(a) 倘其向認可機構(定義見香港法例第155章銀行業條例)就真誠商業貸款而抵押或質押由其實益擁有的任何股份或本公司其他證券，將立即知會本公司有關抵押或質押及所抵押或質押的股份或本公司其他證券數目；及

(b) 倘其接獲股份或本公司其他證券的任何有關承押人或承押記人口頭或書面表示將會出售該等股份或本公司其他證券時，將立即知會我們。

根據公開發售包銷協議的承諾

本公司的承諾

根據公開發售包銷協議，本公司已分別向獨家保薦人、聯席賬簿管理人及公開發售包銷商承諾，除根據資本化發行、股份發售及根據購股權計劃可能授出的購股權外，於首六個月期間，在未經聯席賬簿管理人(代表公開發售包銷商)及獨家保薦人事先書面同意(相關批准未被無理由撤回或延遲)的情況下及除非遵照上市規則規

定進行，本公司將以及各控股股東及執行董事向獨家保薦人、聯席賬簿管理人及公開發售包銷商承諾促使本公司(並促使本集團各成員公司)不會：

(a) 提呈發售、配發、發行或出售，或同意配發、發行或出售任何股份(或任何股份權益或任何股份附帶的任何投票權或其他權利)或可轉換或交換為該等股份(或任何股份權益或任何股份附帶的任何投票權或其他權利)的任何證券，或就此授出或同意授出任何購股權、權利或認股權證，或以其他方式出售(或本公司或其任何聯屬公司訂立旨在或可合理預期導致出售(不論以實際出售方式或因現金結算或其他原因而以有效經濟出售方式)的任何交易)有關股份或證券(不論屬直接或間接、有條件或無條件)；

(b) 訂立任何掉期或其他安排，以向他人轉讓認購或擁有股份(或任何股份權益或任何股份附帶的任何投票權或其他權利)或有關證券的全部或部分經濟後果；

(c) 訂立具有與任何上文(a)或(b)項所指交易同樣經濟後果的任何交易；及

(d) 提呈或同意進行上述任何交易及公開披露有意實行的有關交易，

不論任何上文所指任何交易是否以交付股份或本公司其他相關證券，或以現金或其他方式結算。

於首六個月期間內，我們不會直接或間接有條件或無條件就任何股份或本公司其他證券(包括但不限於可兑換為或交換或代表權利可收取任何股份(任何股份權利或任何股份附帶的任何投票權或其他權利))向任何其他人士發行或增設任何按揭、抵押、押記或其他擔保權益或任何權利或購回任何股份(根據上市規則及股份購回守則購回者除外)或授出任何購股權、認股權證或可認購任何股份的其他權利或同意作出上述任何事宜，惟根據股份發售、資本化發行或行使購股權計劃項下可能授出購股權附帶的認購權進行者則除外。

於第二個六個月期間，我們不會進行上文(a)至(b)段以及上一段落所載任何行動，以直接或間接導致任何控股股東不再為本公司控股股東(定義見上市規則)。於第二個六個月期間，倘本公司作出上文(a)至(b)段以及上一段落所載任何行動，或提

呈或同意或宣佈有意實行任何該等交易(視乎情況而定)，本公司會採取一切措施確保任何有關行動(一旦完成)將不會產生任何股份或本公司其他證券或相關權益的無序市場或虛假市場。

控股股東的承諾

各控股股東已向我們、獨家保薦人、聯席牽頭經辦人、聯席賬簿管理人及公開發售包銷商表示、保證及承諾：

(i) 於首六個月期間，其或就其所深知，任何其各自之聯繫人(定義見上市規則)或由其控制的公司不會表明有意出售本招股章程所示其直接或間接實益擁有的任何股份(或任何股份權益或任何股份附帶的任何投票權或其他權利)或本公司其他證券(或其中任何實益權益)；及

(ii) 未經聯席賬簿管理人(代表公開發售包銷商)的事先書面同意的情況下，其將不會及將促使其聯繫人(定義見上市規則)或由其控制的公司或以信託形式代其持有之任何代名人或信託人不會直接或間接(i)於緊隨股份發售完成後，發售、質押、出售、按揭、分配、抵押、訂約出售、出售任何購股權或訂約購買、購買任何購股權或訂約出售、授出或同意授出任何購股權、權利或認股權證，以購買或認購、借出或以其他方式轉讓或處置(不論直接或間接、有條件或無條件)截至上市日期其實益擁有或其透過有關聯繫人、公司、代名人或受託人實益擁有的本公司任何股本或任何其他證券或當中的任何權益(包括但不限於任何可轉換或可行使或交換以取得或代表收取任何有關股本之權利或本公司其他證券或當中的任何權益之權利)；(ii)訂立任何掉期、衍生工具或其他安排以向他人直接或間接轉讓認購或擁有本公司任何有關股本或證券或於當中的任何權益的任何全部或部分經濟後果；(iii)訂立與上文(i)及(ii)項所指任何交易具相同經濟效果的任何交易；或(iv)要約或同意訂約或公開宣佈有意訂立上文(i)至(iii)項所述任何前述交易，不論上文(i)、(ii)或(iii)項所述任何前述交易以交付股本或其他相關證券，以現金或其他方式結算；未經聯席賬簿管理人事先書面同意情況下，其將不會，並將促使有關聯繫人、公司、代名人或受託人不會於第二個六個月期間內的任何時間出售任何股份或當中任何權益或以其他方式就該等股份或權益設立任何購股權、權利、權益或產權負擔而致使於第二個六個月期間內的任何時間，緊隨有關出售或行使或執行有關購股權、

權利、權益或產權負擔後，任何控股股東不再直接或間接為本公司控股股東(定義見上市規則)；其會採取一切措施，確保倘其訂立任何交易，或要約或同意或宣佈有意實行任何有關交易將不會引致任何股份或本公司其他證券或當中任何權益出現市場混亂或造成虛假市場。

在不影響上文(i)及(ii)段條款的情況下，控股股東各自向我們、獨家保薦人、聯席賬簿管理人、聯席牽頭經辦人及公開發售包銷商承諾，於首六個月期間及第二個六個月期間內：

(i) 倘其直接或間接質押或押記實益擁有的任何股份或本公司其他證券，其將立即以書面形式知會本公司、獨家保薦人及聯席賬簿管理人(代表公開發售包銷商)有關質押或押記以及所質押或押記的有關股份或其他證券數目；及

(ii) 倘其接獲任何受質人或承押人的口頭或書面指示，表示將出售所質押或押記的任何股份或本公司其他證券，則會即時以書面形式知會本公司、獨家保薦人及及聯席賬簿管理人(代表公開發售包銷商)有關指示。

配售

就配售而言，預期本公司、執行董事、獨家保薦人、聯席賬簿管理人、聯席牽頭經辦人、配售包銷商及控股股東將與配售包銷商訂立配售包銷協議，條款及條件與上述公開發售包銷協議大致相同，並將加入下述條款。根據配售包銷協議，配售包銷商將個別同意認購或購買或促使認購人認購及買家購買根據配售提呈發售的配售股份。

佣金、費用及支出總額

就公開發售包銷商根據公開發售包銷協議提供的服務而言(不論彼等是否需要根據公開發售包銷協議覓得公開發售股份的認購人士)，本公司將於上市日期不遲於上午八時正支付或致使結算代理(為其本身及代表公開發售包銷商)獲支付(透過扣除根據包銷協議認購及(倘適用)購買的應付款項)按公開發售包銷商實際包銷公開發售股份的總發售價19%計算的包銷佣金(為免存疑，公開發售包銷商應為所有

應付任何彼等根據股份發售覓得的分包銷商的費用負責)，惟於任何時間：

(a) 任何可能由公開發售獲重新分配至配售的公開發售股份不應被計算在內(並應自公開發售股份數目扣除且不應就任何有關公開發售股份向公開發售包銷商支付包銷佣金)；及

(b) 任何可能由配售獲重新分配至公開發售的配售股份不應被計算在內(並不會計入公開發售股份數目且不應就任何有關配售股份向公開發售包銷商支付包銷佣金)。

獨家保薦人將就股份發售收取保薦費約5.9百萬港元。假設超額配股權完全不獲行使及按發售價0.58港元(即發售價範圍0.50港元至0.65港元的中位數)計算，估計包銷佣金、保薦費、上市費用、聯交所交易費、證監會交易徵費、法律及專業費用，連同印刷及宣傳成本，以及其他有關股份發售的開支合共約63.0百萬港元。

本公司、控股股東及執行董事已共同及個別地同意全面彌償公開發售包銷商可能蒙受的若干損失，包括因彼等履行公開發售包銷協議下的責任及本公司違反公開發售包銷協議而招致的損失。本公司預計會根據配售包銷協議給予配售包銷商相若彌償保證。

包銷商於本公司的權益

除上文所披露的包銷協議項下的責任及權益外，包銷商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。

股份發售

股份發售包括配售及公開發售，根據配售及公開發售提呈發售的發售股份總數為250,000,000股股份。225,000,000股股份(佔股份發售初步可供發售的股份總數約90.0%)將初步根據配售提呈以供認購，而25,000,000股股份(佔股份發售初步可供發售的股份總數約10.0%)將根據公開發售提呈發售。

投資者可申請公開發售的股份或表示有意認購配售的股份，但不可同時申請兩者。公開發售供香港公眾以及機構及專業投資者參與。配售將涉及選擇性地向專業及機構投資者以及其他私人投資者(一般包括日常業務涉及買賣股份及其他證券的經紀、交易商、公司(包括基金經理)及經常投資股份及其他證券的法團實體)推銷配售股份。

公開發售包銷商悉數包銷公開發售，而配售包銷商悉數包銷配售，兩者均按各自的基準進行，並須達成本招股章程「包銷」一節所載條件。

尤其是聯席賬簿管理人(為其本身及代表包銷商)須與本公司協定發售價。

申請時應付的價格

申請人在申請時須支付最高發售價每股發售股份0.65港元，另加1.0%經紀佣金、0.0027%證監會交易徵費及0.005%聯交所交易費。即認購人須就每手8,000股發售股份支付金額5,252.40港元。每份申請表格均載列顯示認購若干數目發售股份應付的確切金額的表格。

股份發售的條件

所有股份發售的發售股份申請須待達成下列條件後方獲接納：

(a) 上市委員會批准本招股章程所述已發行及將發行的所有股份(包括因超額配股權獲行使而可能發行的任何股份)上市及買賣，且相關上市及批准不會隨後在上市日期上午八時正前撤回；

(b) 於定價日或前後簽立或交付配售包銷協議；

(c) 包銷商於包銷協議下的責任成為無條件(包括(如相關)因聯席賬簿管理人(為其本身及代表包銷商)豁免任何條件)，且並無根據協議條款或其他原因於上市日期上午八時正前終止；及

(d) 發售價已由我們與聯席賬簿管理人(為其本身及代表包銷商)正式釐定及定價協議隨後並未根據其條款或其他原因於上市日期上午八時正前終止，

除非相關條件於包銷協議所指定日期及時間或之前及無論如何不得遲於本招股章程日期後滿30日當日(倘該日並非營業日，則於緊接該日前之營業日)獲有效豁免。

公開發售及配售各自須待另一項成為無條件及並無根據各自的條款被予以終止，方會進行。

倘股份發售並無成為無條件，則股份發售將失效，本公司會盡快刊發報章公佈。在該情況下， 閣下的申請股款會不計利息盡快退還。退款條款載於申請表格「退還申請股款」一段。同時，有關申請股款會存入香港收款銀行或任何其他持牌銀行或按照香港法例第155章銀行業條例在香港持牌的銀行的一個或多個獨立銀行賬戶。

定價

發售價預期由本公司與聯席賬簿管理人(為其本身及代表包銷商)於定價日(即將會釐定發售股份的市場需求的日期)以協議確定。定價日預期為2020年4月24日(星期五)或前後，惟無論如何不遲於2020年4月27日(星期一)(香港時間)。

發售價將不會超過每股發售股份0.65港元，並預期不低於每股發售股份0.50港元，除非誠如下文解釋，在不遲於公開發售截止申請日期上午另有公佈。潛在投資者務請注意，將於定價日釐定的發售價可能會(但預期不會)低於本招股章程所載的指示性發售價格範圍。

遞交認購公開發售股份的申請前，申請人應注意，有關調減股份發售提呈發售的發售股份數目及／或指示性發售價範圍的任何公佈可能於遞交公開發售申請的截止日期當日方會發表。有關通告一經刊登，經修訂的發售股份數目及／或經修訂發售價範圍將為最終及具決定性。發售價(倘經協定)將會定於有關經修訂的發售價範圍以內。

倘並無刊登有關調減發售價的任何通告，則發售價(倘經本公司與聯席賬簿管理人(為其本身及代表包銷商)協定)將於任何情況下均不得定於本招股章程所述的發售價範圍以外，而發售股份數目將於任何情況下均不得少於本招股章程所述的數目。

倘於2020年4月27日(星期一)(香港時間)或之前，本公司與聯席賬簿管理人(為其本身及代表包銷商)基於任何理由而未能協定發售價，則根據包銷協議，股份發售(包括公開發售)將不會進行。

發售機制—發售股份分配基準

股份發售

股份發售包括配售及公開發售。初步提呈發售的250,000,000股股份中，將包括根據配售提呈發售的225,000,000股股份及根據公開發售提呈發售的25,000,000股股份。股份發售提呈發售的250,000,000股股份，相當於緊隨股份發售完成後本公司經擴大股本約25.0%。

根據公開發售向香港公眾人士提呈發售的25,000,000股股份(佔股份發售初步提呈發售的股份總數約10.0%)，或會按下述基準重新分配。公開發售乃供香港所有公眾人士以及機構及專業投資者參與。

根據股份發售提呈發售的合共250,000,000股股份中，225,000,000股股份(佔股份發售初步提呈發售的股份總數約90.0%)會根據配售向香港及其他地區的專業及機構投資者配售。配售股份將在香港及美國境外的其他司法權區提呈發售。

配售的踴躍程度，以及公開發售的配發基準及申請結果，預期會於2020年5月6日(星期三)通過多種渠道(包括於聯交所網站(***www.hkexnews.hk***)及本公司網站***www.rafflesinterior.com***)發佈，詳情載於本招股章程「如何申請公開發售股份」一節「公佈結果」一段。

假設發售價為每股發售股份0.58港元(即所列發售價範圍每股發售股份0.50港元至0.65港元的中位數)，本公司估計股份發售所得款項淨額(經扣除佣金及費用)約112.0百萬港元。

配售

配售初步包括225,000,000股股份，合共佔股份發售初步可供認購的發售股份總數約90.0%，惟可因下文「超額配股權」一段所述的回撥安排、重新分配及行使超額配股權有所調整。投資者認購或購買配售股份時亦須支付1.0%經紀佣金、0.0027%證監會交易徵費及0.005%聯交所交易費。在配售包銷協議的條款及條件的規限下，包括須待本公司與聯席賬簿管理人(為其本身及代表包銷商)協定發售價後，配售由配售包銷商全數包銷。

預期配售包銷商或由配售包銷商代表本公司指派的銷售代理將按發售價有條件地配售配售股份予香港及美國以外若干其他司法權區的精選專業及機構投資者。配售股份亦可遵照相關的證券法例及規定分配予香港及美國以外若干其他司法權區的個人投資者。

根據配售分配配售股份將按多項因素進行，包括需求程度、有關投資者於有關行業的投資資產或股本資產的整體規模，以及是否預期股份在聯交所主板開始買賣後，有關投資者可能進一步購買更多股份，及／或持有或出售其股份。該等分配擬於分發配售股份後設立一個整體上有利於本公司及其股東的穩固機構及專業股東基礎。已獲分配任何配售股份的投資者將不會再獲分配任何公開發售股份。同樣地，已獲分配任何公開發售股份的投資者將不會根據配售獲分配配售股份。

配售股份總數或會因下文所述的回撥安排、下文「公開發售」所述將原屬公開發售中的未獲認購公開發售股份重新分配至配售及未獲接納的配售股份重新分配至公開發售而有所變動。

公開發售

我們根據公開發售按發售價初步發售25,000,000股公開發售股份，佔根據股份發售初步可供認購的發售股份總數約10.0%，以供於香港按公開發售的方式認購，惟可因下文所述的回撥安排而有所調整。公開發售乃由聯席賬簿管理人牽頭經辦，並在公開發售包銷協議的條款及條件的規限下，包括須待本公司與聯席賬簿管理人(為其本身及代表公開發售包銷商)協定發售價後，由公開發售包銷商全數包銷。公開發售股份申請人須於申請時支付發售價，另加1.0%經紀佣金、0.0027%證監會交易徵費及0.005%聯交所交易費。

公開發售可供全部香港公眾人士參與。根據公開發售獲配發股份的人士不得再根據配售申請股份。公開發售須受上文「股份發售的條件」所述的條件所規限。

分配

根據公開發售提呈的公開發售股份將根據所接獲的公開發售的有效申請水平分配予投資者。分配基準或會因申請人有效申請的公開發售股份數目而有所不同。該等分配可能(如適用)包括抽籤，即部分申請人可能獲分配較其他申請相同數目公開發售股份的申請人為多的股份，而未有中籤的申請人則可能不獲分配任何公開發售股份。

根據公開發售提呈發售以供認購的公開發售股份總數將平均分為兩組：甲組及乙組。甲組和乙組各將分別包括12,504,000股股份及12,496,000股股份，兩組均按公平基準可予配發給成功申請人。所接獲認購總額(不包括經紀佣金、證監會交易徵費及聯交所交易費)為5百萬港元或以下的所有公開發售股份有效申請將撥歸甲組，而所接獲總額(不包括經紀佣金、證監會交易徵費及聯交所交易費)超過5百萬港元但不超過乙組總值的所有公開發售股份有效申請則撥歸乙組。

申請人應注意，甲組和乙組的申請所獲分配的比例或會不同。倘其中一組(而非兩組)的公開發售股份認購不足，則多出的公開發售股份將轉撥至另一組以滿足另一組的需求，並作相應分配。申請人僅可獲分配甲組或乙組而非兩組的公開發售股份，且僅可申請甲組或乙組的公開發售股份。此外，任何一組內或兩組之間的重複或疑屬重複申請將不獲受理。申請超過12,496,000股公開發售股份的申請將不獲受理。

倘公開發售未獲全數認購，則聯席賬簿管理人可全權酌情按其認為合適的數目，將原納入公開發售中的全部或任何未獲認購公開發售股份重新分配至配售。

重複或涉嫌重複的申請，以及認購股數超出12,496,000股公開發售股份的任何申請將不獲受理。根據公開發售將予配發及發行的公開發售股份總數亦或會因下文所述的回撥安排而有所調整。

重新分配

發售股份在公開發售與配售之間的分配可予以調整。上市規則第18項應用指引第4.2段要求建立回撥機制，倘達到某預先設定的總需求水平，該機制會將公開發售

的發售股份數目增至佔股份發售提呈發售的發售股份總數的一定比例。倘公開發售超額申請，聯席賬簿管理人於截止申請後按以下基準應用回撥機制：

- 倘公開發售並非認購不足，且公開發售項下有效申請的發售股份數目少於公開發售初步可供認購的發售股份數目的15倍，則最多25,000,000股發售股份可自配售重新分配至公開發售，故公開發售可供認購的發售股份總數將為50,000,000股發售股份，相當於股份發售初步可供認購的發售股份數目的20.0%；

- 倘根據公開發售有效申請認購的發售股份數目相當於公開發售初步可供認購的發售股份數目的15倍或以上但少於50倍，則50,000,000股發售股份將由配售重新分配至公開發售，故公開發售可供認購的發售股份總數將為75,000,000股發售股份，相當於股份發售初步可供認購的發售股份的30.0%；

- 倘根據公開發售有效申請認購的發售股份數目相當於公開發售初步可供認購的發售股份數目的50倍或以上但少於100倍，則75,000,000股發售股份將由配售重新分配至公開發售，故公開發售可供認購的發售股份總數將為100,000,000股發售股份，相當於股份發售初步可供認購的發售股份的40.0%；及

- 倘根據公開發售有效申請認購的發售股份數目相當於公開發售初步可供認購的發售股份數目的100倍或以上，則100,000,000股發售股份將由配售重新分配至公開發售，故公開發售可供認購的發售股份總數將為125,000,000股發售股份，相當於股份發售初步可供認購的發售股份的50.0%。

在各情況下，基於重新分配至公開發售的額外發售股份，分配至配售的發售股份數目將以聯席賬簿管理人認為適當的方式相應減少。此外，聯席賬簿管理人可行使其全權及絕對酌情權將股份由配售重新分配至公開發售，以滿足公開發售的有效申請。

倘公開發售未獲全數認購，聯席賬簿管理人將擁有酌情權(但並無任何責任)以聯席賬簿管理人認為適當的數額重新分配全部或任何未獲認購公開發售股份。

當配售股份未獲悉數認購及：

- 倘公開發售股份未獲悉數認購，股份發售將不會進行，除非包銷商將根據本招股章程、申請表格及包銷協議所載的條款及條件，按彼等各自的適用比例認購或促使認購人認購根據股份發售提呈而未獲認購的發售股份；及

- (i)倘公開發售股份獲悉數認購(不論為公開發售初步可供認購的發售股份數目的多少倍數)；或(ii)倘公開發售股份獲悉數認購或超額認購少於公開發售的發售股份數目15倍，則最多25,000,000股發售股份可由配售重新分配至公開發售，致使根據公開發售可供認購的發售股份總數將增加至50,000,000股，相當於股份發售項下初步可供認購的發售股份的20%(於行使超額配股權前)，而根據聯交所發佈的指引信HKEX-GL91–18，最終發售價將定為發售價範圍的下限(即每股發售股份0.50港元)。

就發售股份由配售重新分配至公開發售而言，分配至配售的發售股份數目將相應減少，而該等額外公開發售股份將按聯席賬簿管理人認為恰當之方式分配至公開發售中之甲組及乙組。

本招股章程對股份申請、申請表格、申請股款或申請程序的提述僅涉及公開發售。

超額配股權

本公司將向配售包銷商授出超額配股權，可由聯席賬簿管理人(為其本身及代表配售包銷商)自上市日期起直至至遞交公開發售申請截止日期起至第30日(包括當日)的任何時間內隨時行使，要求本公司按股份發售適用之相同條款，按發售價配發及發行合共最多37,500,000股額外發售股份，相當於根據股份發售初步提呈發售的發售股份數目的15.0%，以補足配售中的超額分配。聯席賬簿管理人(為其本身及代表配售包銷商)亦可透過在第二市場購買股份或適用法例及監管規定許可的其他方法，補足超額分配。任何該等二級市場的購入將須遵守所有適用法例、規則及規例作出。倘超額配股權獲悉數行使，則額外37,500,000股股份及發售股份將分別佔緊隨股份發售完成及超額配股權獲行使後本公司經擴大股本約3.6%及27.7%。

倘超額配股權獲行使或屆滿，本公司將發出公告。

穩定價格行動

穩定價格是包銷商在若干市場促進證券分銷的慣常手法。為穩定價格，包銷商可於特定期間在二級市場競價或購入新證券，從而減少並在可能情況下防止有關證券的市價跌至低於發售價。在香港及若干其他司法權區，禁止進行降低市價的活動且進行穩定價格行動的價格不得高於發售價。

就股份發售而言，穩定價格操作人、其聯屬人士或代其行事的任何人士(代表包銷商)可在香港或其他地方適用法律所批准下，在上市日期後的限定期間進行超額分配或進行賣空或任何其他穩定價格交易，藉以穩定或支持股份的市價高於公開市場原有的水平。於市場購入股份將會根據所有適用法律及監管規定進行。然而，穩定價格操作人或代其行事的任何人士並無責任進行任何有關穩定價格行動，有關穩定價格行動(如已開始)將由穩定價格操作人全權酌情進行及可隨時終止。任何有關穩定價格行動須於遞交公開發售申請截止日期起計30日內終止。可予超額分配的股份數目將不會超過根據超額配股權可能發行的股份數目(即37,500,000股股份)，佔股份發售項下初步提呈發售的發售股份的15.0%。

穩定價格行動將根據證券及期貨條例下的證券及期貨(穩定價格)規則，按可在香港進行的穩定價格及穩定價格行動的法例、規例及規則進行，包括：(i)為防止或盡量減少股份市價下跌進行超額分配；(ii)出售或同意出售股份，以建立股份淡倉，從而防止或盡量減少股份市價下跌；(iii)根據超額配股權購買或認購，或同意購買或認購股份，以對上文(i)或(ii)建立的任何倉盤進行平倉；(iv)購買或同意購買任何股份，僅為防止或盡量減少股份市價下跌；(v)出售或同意出售任何股份，以對因相關購買持有的任何倉盤進行平倉；及(vi)建議或嘗試採取(ii)、(iii)、(iv)或(v)所述的任何行動。

具體而言，發售股份的有意申請人及投資者須注意：

- 穩定價格操作人或代其行事的任何人士可就穩定價格行動維持股份好倉；
- 無法確定穩定價格操作人或代其行事的任何人士將維持該好倉的程度及時間；
- 穩定價格操作人對相關好倉進行平倉或會對股份市價造成不利影響；

- 實施穩定價格行動支持股份價格的期限不得超出穩定價格期間，即公佈發售價後的上市日期開始，並預期於截止遞交公開發售申請日期後第30日終止。該日後不得實施進一步穩定價格行動，股份的需求及股份價格均有可能下跌；

- 概不保證實施任何穩定價格行動後，股份價格將於穩定價格期間或之後維持於或高於發售價；及

- 於穩定價格行動過程中，穩定價格競投或交易可能按發售價或低於發售價的任何價格進行，即穩定價格競投或交易可能按低於申請人或投資者就股份支付的價格進行。

本公司將促使於穩定價格期間屆滿日起七日內根據證券及期貨(穩定價格)規則發佈公告。

借股安排

就股份發售而言，穩定價格操作人可以各種方法補足有關超額分配，包括根據借股協議(「**借股協議**」)自控股股東借入最多37,500,000股股份，相等於超額配股權獲悉數行使後將予發行的股份最高數目。

有關借股安排(倘訂立)毋須遵守上市規則第10.07(1)(a)條的限制，惟須遵守下列上市規則第10.07(3)條所載的規定：

- 借股安排已於本招股章程全面說明，且僅用以補足行使超額配股權前的任何淡倉；

- 向控股股東借入的股份數目上限為超額配股權獲悉數行使後可能發行的股份數目上限；

- 與借入股份數目相同的股份將不遲於(i)行使超額配股權的最後日期；及(ii)超額配股權獲悉數行使當日(以較早者為準)後的三個營業日內退還予控股股東或其代名人(視情況而定)；

- 借股安排將於符合適用上市規則、法例及其他監管規定下進行；及

- 概不會就有關借股安排向控股股東支付款項。

1. 申請認購公開發售股份的方法

閣下如申請公開發售股份，則 閣下可：

(a) 使用**白色**或**黃色**申請表格；

(b) 在網站***www.hkeipo.hk***或IPO App透過**網上白表**服務進行網上申請；或

(c) 以電子方式促使香港結算代理人代表 閣下提出申請。

除非 閣下為代名人且於申請時提供所需資料，否則 閣下或 閣下的聯名申請人概不得提出超過一份申請。

閣下可根據公開發售申請公開發售股份，或表示有興趣申請配售項目下的配售股份，但不得同時進行兩項申請。

2. 可申請公開發售股份的人士

如 閣下或 閣下為其利益提出申請的任何人士為一名個人，且符合以下條件，可以**白色**或**黃色**申請表格申請認購公開發售股份：

- 年滿十八歲或以上；
- 擁有香港地址；
- 並非為美籍人士(定義見美國證券法S規例)；
- 居於美國境外；及
- 並非中國法人或自然人。

倘 閣下通過**網上白表**服務供應商於網上提出申請，則除上述者外，亦必須：(i)擁有有效香港身份證號碼；及(ii)提供有效電郵地址及聯絡電話號碼。

倘申請人為公司，則申請必須以個人而非公司名義提出。倘申請人為法人團體，則申請表格必須蓋上具公司名稱的公司印鑑及經正式授權高級職員簽署，並須註明其代表的職銜。

倘申請由獲授權書授權的人士提出，聯席賬簿管理人可酌情並依據彼等認為合適的任何條件(包括出示獲授權人士的授權證明)接納該申請。

聯名申請人不得超過四名及彼等不得利用**網上白表**服務申請公開發售股份。

除非上市規則批准，否則倘　閣下或　閣下為其利益提出申請的任何人士屬下列身份，則不得申請任何公開發售股份：

- 本公司及／或其任何附屬公司股份的現有實益擁有人；
- 本公司及／或其任何附屬公司的合資格董事或主要行政人員；
- 本公司或其任何附屬公司的關連人士(定義見上市規則)或緊隨股份發售完成後將成為本公司或其任何附屬公司的關連人士的人士；
- 上述任何人士的緊密聯繫人(定義見上市規則)；或
- 已獲分配或已申請或已表示有意認購任何配售的配售股份或以任何方式參與配售者。

3. 申請公開發售股份

應使用的申請渠道

(a) 倘　閣下欲以本身名義獲發行公開發售股份，應使用**白色**申請表格或於網站***www.hkeipo.hk***或IPO App申請。

(b) 就以香港結算代理人的名義登記獲發行並直接存入中央結算系統，以記存於　閣下的或　閣下指定的中央結算系統參與者股份戶口的公開發售股份，請使用**黃色**申請表格或通過中央結算系統向香港結算發出電子認購指示安排香港結算代理人代表　閣下申請。

領取招股章程及申請表格的地點

招股章程連同**白色**申請表格可於2020年4月21日(星期二)上午九時正(就下文(i)及(iii)而言)或上午十時正(就下文(ii)而言)至2020年4月24日(星期五)中午十二時正的一般營業時間內於以下地點索取：

(i) 公開發售包銷商的以下辦事處：

滙富金融服務有限公司	香港 金鐘道89號 力寶中心 1座7樓

力高證券有限公司	香港中環 皇后大道中29號 華人行 3樓301室
山證國際證券有限公司	香港 金鐘夏慤道18號 海富中心一期 29樓A室
國泰君安證券(香港)有限公司	香港 皇后大道中181號 新紀元廣場 低座27樓
駿昇証券有限公司	香港 干諾道中122–124號 海港商業大廈 12樓A室
華業證券有限公司	香港 皇后大道中50–52號 陸佑行 5樓503室

(ii) 或收款銀行的下列任何一間分行：

地區	分行	地址
香港島	總行	中環皇后大道中99號中環中心地下
	北角分行	北角英皇道391號地下
九龍	彌敦道—中小企業銀行中心	旺角彌敦道574–576號和富商業大廈2樓
新界	葵涌分行	葵涌葵涌道1001號地下

(iii) 獨家保薦人的以下辦事處：

滙富融資有限公司	香港 金鐘道89號 力寶中心 1座7樓

閣下可於2020年4月21日(星期二)上午九時正至2020年4月24日(星期五)中午十二時正的一般營業時間內到以下地址領取**黃色**申請表格及招股章程：

香港中央結算有限公司
存管處服務櫃檯
香港
中環
康樂廣場8號
交易廣場一期及二期1樓

或可向　閣下的股票經紀領取**黃色**申請表格及招股章程。

遞交申請表格的時間

閣下填妥的**白色**或**黃色**申請表格，連同支票或銀行本票(註明抬頭人為「**鼎康代理人有限公司—RAFFLES INTERIOR公開發售**」)，須於以下日期及時間投入上文「領取招股章程及申請表格的地點」一段所列收款銀行任何所列分行的任何特備收集箱內：

上午十時正至下午四時正　—　2020年4月21日(星期二)
上午十時正至下午四時正　—　2020年4月22日(星期三)
上午十時正至下午四時正　—　2020年4月23日(星期四)
上午十時正至中午十二時正　—　2020年4月24日(星期五)

基於香港新型冠狀病毒狀況變化迅速，上述收款銀行為保障僱員及客戶健康及安全，可能不時調整分行服務(包括分行營業時間)。有關分行服務的最新安排，請瀏覽星展銀行網站***https://www.dbs.com.hk/personal/default.page***。

申請登記

辦理公開發售申請登記的時間將由2020年4月24日(星期五)(截止申請登記當日)上午十一時四十五分至中午十二時正或為下文「惡劣天氣對開始及截止辦理股份發售申請登記的影響」一段所述的較後時間。截止申請登記前概不會處理公開發售股份的認購申請，亦不會配發任何該等公開發售股份。

4. 申請條款及條件

務請審慎遵循申請表格的詳細指示，否則　閣下的申請或會遭拒絕受理。

遞交申請表格或通過**網上白表**服務申請後，即表示(其中包括) 閣下(及倘屬聯名申請人，則各申請人共同及個別)代表 閣下本身，或作為 閣下代其行事的各位代理或代名人：

(i) 承諾簽立所有有關文件，並指示及授權本公司、獨家保薦人及／或作為本公司代理的聯席賬簿管理人(或彼等的代理或代名人)為 閣下簽立任何文件，並代表 閣下處理一切必要事務，以便根據組織章程細則的規定，以 閣下或香港結算代理人的名義登記 閣下獲分配的任何公開發售股份；

(ii) 同意遵守公司法、公司條例、公司(清盤及雜項條文)條例及組織章程細則；

(iii) 確認 閣下已細閱本招股章程及申請表格所載條款及條件以及申請手續，並同意受其約束；

(iv) 確認 閣下已取得並閱讀本招股章程，並僅依賴本招股章程所載的資料及陳述作出申請，且除本招股章程任何補充文件以外，不會依賴任何其他資料或陳述；

(v) 確認 閣下知悉本招股章程內有關股份發售的限制；

(vi) 同意本公司、獨家保薦人、聯席賬簿管理人、聯席牽頭經辦人、包銷商、彼等各自的董事、高級職員、僱員、合夥人、代理、顧問及任何參與股份發售的其他各方均不會或將不會對本招股章程(及其任何補充文件)之外的任何資料及陳述負責；

(vii) 承諾及確認 閣下或 閣下為其利益提出申請的人士並無申請或接納或表示有意認購及亦不會申請或接納或表示有意認購配售項下的任何配售股份，亦不會參與配售；

(viii) 同意向本公司、香港股份過戶登記分處、收款銀行、獨家保薦人、聯席賬簿管理人、聯席牽頭經辦人、包銷商及／或彼等各自的顧問及代理披露彼等所需有關 閣下及 閣下為其利益提出申請的人士的任何個人資料；

(ix) 倘香港以外任何地區的法律適用於 閣下的申請，則同意及保證 閣下已遵守所有有關法例，且本公司、獨家保薦人、聯席賬簿管理人、聯席牽頭經辦人、包銷商或彼等各自的高級職員或顧問不會因接納 閣下的購買要約或因 閣下於本招股章程及申請表格所載條款及條件所涉權利與義務而產生的任何行動違反香港以外地區的任何法例；

(x) 同意 閣下的申請一經接納，則 閣下不可因無意作出的失實陳述而撤銷申請；

(xi) 同意 閣下的申請將受香港法例規管；

(xii) 聲明、保證及承諾：(i) 閣下明白公開發售股份不曾亦將不會根據美國證券法登記；及(ii) 閣下及 閣下為其利益申請公開發售股份的人士均身處美國境外(定義見S規例)，或屬S規例第902條第(h)(3)段所述的人士；

(xiii) 保證 閣下所提供資料屬真實準確；

(xiv) 同意接納所申請數目或根據申請分配予 閣下但數目較少的公開發售股份；

(xv) 授權本公司將 閣下的姓名或香港結算代理人的名稱列入本公司股東名冊，作為 閣下獲分配的任何公開發售股份的持有人，並授權本公司及／或其代理以普通郵遞方式按申請所示地址向 閣下或聯名申請的首名申請人發送任何股票及／或任何電子自動退款指示及／或任何退款支票，郵誤風險由 閣下承擔，除非 閣下已選擇親身領股票及／或退款支票；

(xvi) 聲明及表示此乃 閣下以其本身或為其利益提出申請的人士為受益人提出或擬提出的唯一申請；

(xvii) 明白本公司、獨家保薦人、聯席賬簿管理人、聯席牽頭經辦人及包銷商將依賴 閣下的聲明及陳述而決定是否向 閣下分配任何公開發售股份， 閣下如作出虛假聲明，可能會被檢控；

(xviii) (倘申請以 閣下本身的利益提出)保證 閣下或作為 閣下代理的任何人士或任何其他人士並無及不會為 閣下的利益以**白色**或**黃色**申請表格或向香港結算或**網上白表**發出**電子認購指示**作出其他申請；及

(xix) (倘 閣下作為代理為另一名人士利益提出申請)保證(i) 閣下(作為該名人士的代理或為其利益)或該名人士或任何其他人士(作為該名人士的代理)並無及不會以**白色**或**黃色**申請表格或向香港結算發出**電子認購指示**作出其他申請；及(ii) 閣下已獲正式授權以該名其他人士代理的身份代為簽署申請表格或發出**電子認購指示**。

有關黃色申請表格的其他指示

閣下可參閱**黃色**申請表格了解詳情。

5. 通過網上白表服務申請

一般資料

倘個人符合「可申請公開發售股份的人士」一節的條件，則可於指定網站(***www.hkeipo.hk***)或IPO App通過**網上白表**服務申請將以彼等本身名義獲配發及登記的發售股份。

通過**網上白表**服務申請的詳細指示載於指定網站或IPO App。倘 閣下未有遵守有關指示，則 閣下的申請或會遭拒絕受理且未必會呈交予本公司。倘 閣下通過指定網站或IPO App提出申請，即 閣下已授權**網上白表**服務供應商按本招股章程所載條款及條件(經**網上白表**服務的條款及條件補充及修訂)提出申請。

遞交網上白表申請的時間

閣下可自2020年4月21日(星期二)上午九時正至2020年4月24日(星期五)上午十一時三十分(每日24小時，截止申請日期除外)，通過***www.hkeipo.hk***或IPO App向**網上白表**服務供應商遞交 閣下的申請，而完成全數繳付有關申請股款的截止時間為2020年4月24日(星期五)中午十二時正或本節「惡劣天氣對開始及截止辦理股份發售申請登記的影響」一段所述的較後時間。

重複申請概不受理

倘 閣下通過**網上白表**提出申請，則 閣下一經就本身或為 閣下利益而向**網上白表**服務發出以申請認購公開發售股份的**電子認購指示**並完成支付相關股款，即被視為已提出實際申請。為免生疑問，倘根據**網上白表**發出超過一份**電子認購指示**，並取得不同付款參考編號，但並無就某特定參考編號全數繳足股款，則不構成實際申請。

如 閣下疑屬通過**網上白表**服務或任何其他方式遞交超過一份申請， 閣下的所有申請概不受理。

公司(清盤及雜項條文)條例第40條

為免生疑問，本公司及參與編製本招股章程的其他人士均確認，每位自行或安排他人發出**電子認購指示**的申請人均有權根據公司(清盤及雜項條文)條例第40條(公司(清盤及雜項條文)條例第342E條所適用者)獲得賠償。

6. 通過中央結算系統向香港結算發出電子認購指示提出申請

一般資料

中央結算系統參與者可根據與香港結算簽訂的參與者協議、中央結算系統一般規則及中央結算系統運作程序規則發出**電子認購指示**申請公開發售股份，以及安排支付申請款項及支付退款。

如　閣下為中央結算系統投資者戶口持有人，可致電2979 7888通過「結算通」電話系統或通過中央結算系統互聯網系統(***https://ip.ccass.com***)根據香港結算不時有效的《投資者戶口操作簡介》所載程序發出**電子認購指示**。

閣下亦可親臨以下地點填妥輸入認購指示的表格，由香港結算代為輸入**電子認購指示**：

香港中央結算有限公司
客戶服務中心
香港
中環
康樂廣場8號
交易廣場一期及二期1樓

招股章程亦可在上述地址索取。

閣下如非中央結算系統投資者戶口持有人，可指示　閣下的經紀或託管商(須為中央結算系統結算參與者或中央結算系統託管商參與者)通過中央結算系統終端機發出**電子認購指示**，代表　閣下申請公開發售股份。

屆時　閣下將被視作已授權香港結算及／或香港結算代理人將　閣下的申請資料轉交本公司、聯席賬簿管理人及本公司的香港股份過戶登記分處。

通過中央結算系統向香港結算發出電子認購指示

若　閣下發出了**電子認購指示**申請公開發售股份，並由香港結算代理人代為簽署**白色**申請表格：

(i) 香港結算代理人僅作為　閣下的代名人行事，毋須對任何違反**白色**申請表格或本招股章程條款及條件的情況負責；

(ii) 香港結算代理人將代表　閣下作出下列事項：

- 同意將獲配發的公開發售股份以香港結算代理人名義發行，並直接存入中央結算系統，記存於代表　閣下的中央結算系統參與者股份戶口或　閣下的中央結算系統投資者戶口持有人股份戶口；

- 同意接納所申請公開發售股份或獲分配的任何較少數目的股份；

- 承諾及確認　閣下並無申請或接納、亦不會申請或接納或表示有意認購配售的任何配售股份；

- (倘為　閣下的利益發出**電子認購指示**)聲明為　閣下的利益僅發出一項**電子認購指示**；

- (倘　閣下為另一人士的代理)聲明　閣下為該名其他人士的利益僅發出一項**電子認購指示**，且　閣下獲正式授權作為該名其他人士的代理發出該等指示；

- 確認　閣下已明白本公司、董事、獨家保薦人、聯席賬簿管理人、聯席牽頭經辦人及包銷商將依賴　閣下的聲明及陳述而決定是否向　閣下配發任何公開發售股份，　閣下如作出虛假聲明，可能會被檢控；

- 授權本公司將香港結算代理人的名稱列入本公司股東名冊，作為　閣下獲分配的公開發售股份的持有人，並按照本公司與香港結算另行協定的安排寄發有關股票及／或退款；

- 確認　閣下已細閱本招股章程所載條款及條件以及申請手續，並同意受其約束；

- 確認　閣下已接獲及／或閱讀本招股章程且僅依賴本招股章程所載的資料及陳述以促使作出申請，惟本招股章程任何補充文件所載者除外；

- 同意本公司、獨家保薦人、聯席賬簿管理人、聯席牽頭經辦人及包銷商、彼等各自的董事、高級職員、僱員、合夥人、代理、顧問及參與股份發售的任何其他各方毋須或將對本招股章程(及其任何補充文件)以外的任何資料及陳述負責；

- 同意向本公司、香港股份過戶登記分處、收款銀行、獨家保薦人及聯席賬簿管理人、聯席牽頭經辦人及包銷商及／或其各自的顧問及代理披露　閣下的個人資料；

- 同意(在不影響　閣下可能擁有的任何其他權利的情況下)香港結算代理人作出的申請一經接納，即不可因無意作出的失實陳述而撤回；

- 同意由香港結算代理人代表　閣下提交的任何申請於開始辦理申請登記時間後第五日(不包括任何星期六、星期日或香港公眾假期)之前不可撤回，而此項同意將成為與我們訂立的附屬合約，在　閣下發出指示時即具有約束力，而因應該附屬合約的代價，本公司同意，除按本招股章程所述任何一項程序外，不會於開始辦理申請登記時間後第五日(不包括任何星期六、星期日或香港公眾假期)之前向任何人士提呈發售任何公開發售股份。然而，若根據公司(清盤及雜項條文)條例第40條對本招股章程負責的人士根據該條發出公告，免除或限制其對本招股章程所負的責任，香港結算代理人可於開始辦理申請登記時間後第五日(就此而言不包括任何星期六、星期日或香港公眾假期)之前撤回申請；

- 同意香港結算代理人的申請一經接納，該申請及　閣下的**電子認購指示**均不可撤回，而申請獲接納與否將以本公司刊登有關公開發售結果的公告作為憑證；

- 同意　閣下與香港結算訂立的參與者協議下的安排、承諾及保證(須與中央結算系統一般規則及中央結算系統運作程序規則一併閱讀)，以就申請公開發售股份發出**電子認購指示**；

- 向本公司(為其本身及為各股東的利益)表示同意(倘本公司接納香港結算代理人的全部或部分申請，將被視作(為其本身及代表各股東)向發出**電子認購指示**的各中央結算系統參與者表示同意)，會遵守及符合公司條例、公司(清盤及雜項條文)及細則；及

- 同意　閣下的申請、任何對申請的接納以及因此產生的合約將受香港法例規管。

通過中央結算系統向香港結算發出電子認購指示的效用

凡向香港結算發出**電子認購指示**或指示　閣下的經紀或託管商(為中央結算系統結算參與者或中央結算系統託管商參與者)向香港結算發出該等指示，　閣下(倘屬聯名申請人，則各申請人共同及個別)即被視為已作出下列事項。香港結算或香港結算代理人均毋須就下文所述事項對本公司或任何其他人士承擔任何責任：

- 指示及授權香港結算安排香港結算代理人(以有關中央結算系統參與者代名人的身份行事)代表　閣下申請公開發售股份；

- 指示及授權香港結算安排從　閣下指定的銀行賬戶中扣除款項，以支付最高發售價、經紀佣金、證監會交易徵費及聯交所交易費及倘申請全部或部分不獲接納及／或發售價低於申請時初步支付的每股發售股份最高發售價，則安排將申請股款的退款(包括經紀佣金、證監會交易徵費及聯交所交易費)存入　閣下指定的銀行賬戶；及

- 指示及授權香港結算安排香港結算代理人代表　閣下作出**白色**申請表格及本招股章程所述的全部事項。

最低認購數額及許可數額

閣下可自行或安排身為中央結算系統結算參與者或中央結算系統託管商參與者的經紀或託管商發出申請最少8,000股公開發售股份的**電子認購指示**。申請

超過8,000股公開發售股份的認購指示必須按申請表格一覽表上所列的其中一個數目作出。申請任何其他數目的公開發售股份將不予考慮，且不獲受理。

輸入電子認購指示的時間(1)

中央結算系統結算／託管商參與者可在下列日期及時間輸入**電子認購指示**：

上午九時正至下午八時三十分 — 2020年4月21日(星期二)
上午八時正至下午八時三十分 — 2020年4月22日(星期三)
上午八時正至下午八時三十分 — 2020年4月23日(星期四)
上午八時正至中午十二時正 — 2020年4月24日(星期五)

中央結算系統投資者戶口持有人可由2020年4月21日(星期二)上午九時正至2020年4月24日(星期五)中午十二時正(每日24小時，2020年4月24日(星期五)(申請截止當日)除外)輸入**電子認購指示**。

輸入**電子認購指示**的截止時間為申請截止日期2020年4月24日(星期五)中午十二時正，或本節「惡劣天氣對開始及截止辦理股份發售申請登記的影響」一段所述的有關較後時間。

附註(1)： 香港結算可於事先知會中央結算系統結算／託管商參與者及／或中央結算系統投資者戶口持有人的情況下，不時決定更改本分節的時間

重複申請概不受理

倘 閣下疑屬提出重複申請或為 閣下的利益提出超過一份申請，香港結算代理人申請的公開發售股份數目，將自動扣減 閣下發出的有關指示及／或為 閣下的利益而發出的指示所涉及的公開發售股份數目。就考慮有否重複申請而言， 閣下向香港結算發出或為 閣下的利益而向香港結算發出申請公開發售股份的任何**電子認購指示**，一概視作一項實際申請。

公司(清盤及雜項條文)條例第40條

為免生疑問，本公司及參與編製本招股章程的所有其他人士均確認，每位自行或安排他人發出**電子認購指示**的中央結算系統參與者有權根據公司(清盤及雜項條文)條例第40條(公司(清盤及雜項條文)條例第342E條所適用者)獲得賠償。

個人資料

申請表格內「個人資料」一節適用於本公司、香港股份過戶登記分處、收款銀行、獨家保薦人、聯席賬簿管理人、聯席牽頭經辦人、包銷商及彼等各自的任何顧問及代理所持有關　閣下的任何個人資料，亦同樣適用於香港結算代理人以外的申請人的個人資料。

7. 有關以電子方式提出申請的警告

通過向香港結算發出**電子認購指示**認購公開發售股份僅為一項提供予中央結算系統參與者的服務。同樣，通過**網上白表**服務申請公開發售股份也只是**網上白表**服務供應商向公眾投資者提供的服務。上述服務均存在能力限制及服務中斷的可能，　閣下宜避免待到截止申請日期方提出電子認購申請。本公司、董事、獨家保薦人、聯席賬簿管理人、聯席牽頭經辦人、包銷商、彼等各自的董事、高級職員、僱員、合夥人、代理及顧問概不就該等申請承擔任何責任，亦不保證任何中央結算系統參與者或通過**網上白表**服務提出申請者將獲配發任何公開發售股份。

為確保中央結算系統投資者戶口持有人可發出**電子認購指示**，謹請中央結算系統投資者戶口持有人避免待最後一刻方於有關系統輸入指示。若中央結算系統投資者戶口持有人在接駁「結算通」電話系統／中央結算系統互聯網系統以發出**電子認購指示**時遇上困難，應：(i)遞交**白色**或**黃色**申請表格，或(ii)於2020年4月24日(星期五)中午十二時正前親臨香港結算的客戶服務中心填妥一份**電子認購指示**輸入表格。

8. 閣下可提出的申請數目

閣下僅可在一種情況下提交多於一份公開發售股份的認購申請：

倘　閣下為代名人，則可以　閣下本身的名義代表不同實益擁有人遞交超過一份申請表格，惟須於申請表格上「如屬代名人」一欄中列明每名實益擁有人(倘為聯名實益擁有人，則每名該等實益擁有人)的：

- 賬戶號碼；或
- 若干其他識別編碼。

倘　閣下未能提供上述資料，則有關申請將視作以　閣下為受益人提交。

重複申請不予受理

申請的條款及條件規定，凡填妥及遞交申請表格，即表示　閣下：

- (倘是項認購申請乃為　閣下本身的利益提出)保證此為或將為　閣下的利益以**白色**或**黃色**申請表格而作出的唯一認購申請；

- (倘　閣下為其他人士的代理)**保證**已向該其他人士作出合理查詢，確定此為或將為該其他人士的利益以**白色**或**黃色**申請表格而作出的唯一認購申請，而　閣下作為該其他人士的代理已獲正式授權簽署有關申請表格；

重複申請或疑屬重複申請將遭拒絕受理及倘　閣下或　閣下與聯名申請人共同作出下列事項，則　閣下所提交的全部認購申請將視為重複申請而遭拒絕受理：

- 以**白色**及／或**黃色**申請表格提出超過一份認購申請(不論個人或與他人聯名申請)；或

- 以一份**白色**或**黃色**申請表格提出認購超過12,496,000股公開發售股份(不論個人或與他人聯名申請)；或

- 申請認購、接納或表示有興趣(不論個人或與他人聯名)認購任何配售股份或以其他方式參與配售；或

- 同時以一份**白色**申請表格及一份**黃色**申請表格作出申請；或

- 根據配售收取任何配售股份。

如為　閣下的利益以**白色**或**黃色**申請表格或向香港結算發出**電子認購指示**或利用**網上白表**提交超過一項申請(包括香港結算代理人通過**電子認購指示**提出申請的部分)，　閣下的所有申請將不獲受理。如申請由一家非上市公司提出，且：

- 該公司的主要業務為證券交易；及

- 閣下對該公司可行使法定控制權，

則該項申請將被視為以　閣下為受益人提出。

非上市公司指股票證券並無在聯交所上市的公司。

一家公司的法定控制權指　閣下：

- 控制該公司董事會的組成；或
- 控制該公司半數以上投票權；或
- 持有該公司半數以上已發行股本(不包括任何無權分享超逾某特定金額以外的溢利或資本分派的部分)。

9. 公開發售股份的價格

申請表格載有一覽表，列出股份的確實應付金額。

閣下於申請公開發售股份時，必須悉數支付最高發售價、經紀佣金、證監會交易徵費及聯交所交易費。　閣下必須以一張支票或一張銀行本票付款，並須遵守有關公開發售申請表格所列條款。　閣下的支票或銀行本票不會於2020年4月24日(星期五)中午十二時正前兑現。有關退款手續的詳情，載於下文「**14. 寄發／領取股票及退回股款**」一段。

閣下可就最低8,000股公開發售股份使用**白色**或**黃色**申請表格或利用**網上白表**服務提交申請。有關超過8,000股公開發售股份的每份申請或**電子認購指示**應為申請表格所載一覽表其中一個數目或指定網站***www.hkeipo.hk***或IPO App所另行註明的數目。

倘　閣下的申請獲接納，經紀佣金將支付予交易所參與者，交易費將支付予聯交所，而交易徵費將支付予證監會。

10. 惡劣天氣對開始及截止辦理股份發售申請登記的影響

倘於2020年4月24日(星期五)上午九時正至中午十二時正期間任何時間在香港懸掛下列信號：

- 8號或以上熱帶氣旋警告信號，或
- 「**黑色**」暴雨警告信號，

則不會開始辦理認購申請登記，而改為於上午九時正至中午十二時正期間任何時間在香港並無懸掛上述任何警告訊號的下一個營業日上午十一時四十五分至中午十二時正開始辦理認購申請登記。

營業日是指星期六、星期日或香港公眾假期以外的日子。

倘未能於2020年4月24日(星期五)開始及截止辦理申請登記，本招股章程「預期時間表」一節及有關申請表格所述日期以及本招股章程所述其他日期(包括但不限於根據包銷協議行使終止權利的最後時間)可能受到影響，屆時將在聯交所網站***www.hkexnews.hk***及本公司網站***www.rafflesinterior.com***就該等事項刊發公佈。

本公司、獨家保薦人、聯席賬簿管理人、聯席牽頭經辦人、公開發售包銷商、彼等各自的聯屬人士及董事、高級職員、僱員、代理、顧問及任何參與公開發售的其他各方均有權依賴由 閣下於申請所作出的任何保證、陳述或聲明。就任何聯名申請，所有表明由聯名申請人作出、提供、承擔或被施加的保證、陳述、聲明及責任均視為由申請人共同及個別作出、提供、承擔或被施加。如 閣下作出虛假聲明，可遭檢控。

11. 閣下不獲配發公開發售股份的情況

有關 閣下不獲分配公開發售股份的情況的詳情載於申請表格所載的附註， 閣下務須細閱。 閣下務請特別留意以下可能導致 閣下不獲配發公開發售股份或 閣下的申請遭拒絕受理的情況。

倘 閣下的申請被撤回

申請表格一經填妥及遞交或向香港結算或通過**網上白表**服務供應商發出**電子認購指示**後，即表示 閣下同意於開始辦理申請登記後第五日(就此而言不包括星期六、星期日及香港公眾假期)屆滿時或之前不得撤銷申請。該協定將成為 閣下與本公司訂立的附屬合約。

倘根據公司(清盤及雜項條文)條例第40條(公司(清盤及雜項條文)條例第342E條所適用者)須對本招股章程負責的人士根據該條發出公告，免除或限制

該人士對本招股章程所負責任，則　閣下的申請方可在開始辦理申請登記起計第五日(就此而言，不包括星期六、星期日及香港公眾假期)屆滿時或之前撤回。

倘刊發本招股章程的任何補充文件，則已遞交申請的申請人可能會或可能不會(視乎補充文件所載資料而定)獲通知可撤回其申請。倘申請人不獲通知，或申請人接獲通知後並無根據所通知的程序撤回其申請，則所有已遞交的申請將仍屬有效且可能獲接納。除上述者外，申請一經提出即不可撤回，而所有申請人將視作根據已增補的招股章程提出申請。

閣下的申請一經接納，即不可撤銷或撤回。就此而言，一旦公佈分配結果，申請即屬已獲接納，而當分配基準受若干條件所規限或規定以抽籤方式分配時，則該項接納將分別須待該等條件達成後方可作實，或須視乎抽籤的結果而定。

由本公司、獨家保薦人、聯席賬簿管理人(為其本身及代表公開發售包銷商)或彼等各自的代理全權酌情決定可能拒絕　閣下的申請

本公司、獨家保薦人及聯席賬簿管理人(為其本身及代表公開發售包銷商)，**網上白表**服務供應商或彼等各自的代理及代名人(作為本公司的代理)可全權酌情拒絕或接納任何申請(全部或部分)而毋須為此解釋任何原因。

倘　閣下的申請不獲受理

在下列情況下，　閣下的認購申請將不獲受理：

- 閣下提出重複或疑屬重複申請；
- 閣下未有根據申請表格所述的指示正確或完全填妥申請表格；
- 閣下通過**網上白表**服務供應商發出的**電子認購指示**並未按照指定網站或IPO App所載的指示、條款及條件填妥；
- 閣下未以正確方式或款項繳付股款；
- 閣下以支票或銀行本票繳付股款，而該支票或銀行本票於首次過戶時未能兑現；

- 閣下申請認購超過12,496,000股公開發售股份；

- 閣下或　閣下為其利益提出認購申請的人士已申請認購或接納或表示有興趣認購配售股份；

- 包銷協議未成為無條件或終止；或

- 本公司、獨家保薦人、聯席賬簿管理人(為其本身及代表公開發售包銷商)或彼等各自的代理或代名人相信接納　閣下的認購申請，即違反　閣下已填妥及／或簽署或懷疑已填妥及／或簽署申請的所在司法權區的適用證券或其他法律、規則或法規。

倘公開發售股份的配發無效

倘上市委員會於下列期間仍未批准股份在主板上市及買賣，則就　閣下的申請獲配發的任何公開發售股份將告作廢：

- 股份發售申請登記截止日期起計三個星期內；或

- 倘上市委員會在股份發售申請登記截止後三個星期內，須用較長時間知會本公司，則最長達六個星期內。

12. 公佈結果

最終發售價、配售的踴躍程度、公開發售的申請數量、公開發售股份的分配基準及公開發售與配售之間重新分配的發售股份數目(如有)的公告將於2020年5月6日(星期三)或之前在本公司網站***www.rafflesinterior.com***及聯交所網站***www.hkexnews.hk***公佈。

以**白色**或**黃色**申請表格申請認購公開發售股份的分配結果，將會載列成功申請人的香港身份證號碼／護照號碼／香港商業登記證號碼，以及成功申請認購的公開發售股份數目，並於下列時間及日期以下列指定方式提供：

- 可不遲於2020年5月6日(星期三)瀏覽將於本公司網站***www.rafflesinterior.com***及聯交所網站***www.hkexnews.hk***刊載的公告；

- 亦可於2020年5月6日(星期三)上午八時正至2020年5月12日(星期二)午夜十二時正期間，每日24小時瀏覽網站***www.tricor.com.hk/ipo/result***或***www.hkeipo.hk/IPOResult***或使用IPO App的「分配結果」功能查詢分配結果。用戶須輸入其在申請表格提供的香港身份證號碼／護照號碼／香港商業登記證號碼，以搜尋其分配結果；

- 申請人可於2020年5月6日(星期三)至2020年5月11日(星期一)(星期六、星期日及香港公眾假期除外)上午九時正至下午六時正，致電(852) 3691 8488查詢；及

- 可於2020年5月6日(星期三)至2020年5月8日(星期五)期間，在收款銀行的指定分行(地址載於本節「領取招股章程及申請表格的地點」一段)的營業時間內，查閱載有分配結果的特備分配結果冊子。

若本公司通過公佈分配基準及／或公開分配結果接納　閣下的購買要約(全部或部分)，即構成一項具約束力的合約，據此，倘股份發售的條件達成且股份發售並無另行終止，　閣下必須購買有關的公開發售股份。進一步詳情請參閱本招股章程「股份發售的架構及條件」一節。

閣下的申請獲接納後，　閣下即不得因無意的失實陳述而運用任何補救方法撤回申請。此舉不影響　閣下可能擁有的任何其他權利。

13. 退還申請股款

倘申請遭拒絕、不獲接納或僅部分獲接納，或最終釐定的發售價低於最高發售價每股發售股份0.65港元(不包括有關的經紀佣金、證監會交易徵費及聯交所交易費)，或公開發售的條件並無達成，或任何申請遭撤回，則申請股款或其中適當部

分連同相關經紀佣金、證監會交易徵費及聯交所交易費將不計利息退還或不會兑現有關支票或銀行本票。

本公司會於2020年5月6日(星期三)向　閣下退還申請股款。

14. 寄發／領取股票及退回股款

閣下將就公開發售中獲配發的全部公開發售股份獲發一張股票(以**黃色**申請表格或通過中央結算系統向香港結算發出**電子認購指示**作出的申請所獲發的股票則如下文所述存入中央結算系統)。

本公司不會發出任何有關公開發售股份的臨時所有權文件。本公司不會就已付申請股款發出任何收據。如　閣下以**白色**或**黃色**申請表格提出申請，除下文所述親身領取的情況外，以下項目將以普通郵遞方式按申請表格所示地址寄予　閣下(或屬聯名申請人，則寄予排名首位的申請人)，郵誤風險由　閣下承擔：

- 配發予　閣下的全部公開發售股份的股票(就**黃色**申請表格而言，有關股票將按下文所述存入中央結算系統)；及

- 向申請人(或如屬聯名申請人，則向排名首位的申請人)開出「只准入抬頭人賬戶」的劃線退款支票，退款金額為：(i)若申請全部或部分不獲接納，則為公開發售股份的全部或多繳的申請股款；及／或(ii)若發售價低於最高發售價，則為發售價與申請時繳付的每股發售股份最高發售價之間的差額(包括經紀佣金、證監會交易徵費及聯交所交易費，但不計利息)。

閣下或(如屬聯名申請人)排名首位申請人所提供的香港身份證號碼／護照號碼的部分字符或會印於　閣下的退款支票上(如有)。　閣下的銀行在兑現　閣下的退款支票前可能會要求核對　閣下的香港身份證號碼／護照號碼。倘　閣下的香港身份證號碼／護照號碼填寫有誤，或會導致　閣下無法或延遲兑現退款支票。

受限於下文所述發送／領取股票及退回股款的安排，任何退款支票及股票預期將於2020年5月6日(星期三)或之前寄發。本公司保留權利在支票或銀行本票過戶前保留任何股票及任何多收申請股款。

僅在股份發售已成為無條件以及本招股章程「包銷」一節所述終止權利未有行使的情況下，股票方會於2020年5月7日(星期四)上午八時正成為有效證書。投資者如在接獲股票前或股票成為有效證書前買賣股份，須自行承擔一切風險。

親身領取

(i) ***倘　閣下以白色申請表格提出申請***

倘　閣下申請1,000,000股或以上公開發售股份並已提供申請表格規定的全部資料，則　閣下可於2020年5月6日(星期三)或我們於報章公佈的有關其他日期上午九時正至下午一時正自本公司香港股份過戶登記分處卓佳證券登記有限公司(地址為香港皇后大道東183號合和中心54樓)領取退款支票及／或股票。

倘　閣下屬可親身領取的個人申請人，則不得授權任何其他人士代表　閣下領取。倘　閣下屬可親身領取的公司申請人，　閣下的授權代表須攜同加蓋　閣下公司印章的公司授權書領取。個人和授權代表於領取時均須出示獲香港股份過戶登記分處接納的身份證明文件。

倘　閣下未於指定領取時間內親身領取退款支票及／或股票，則該等退款支票及／或股票將立即以普通郵遞方式寄往　閣下申請表格所示地址，郵誤風險概由　閣下自行承擔。

倘　閣下申請少於1,000,000股公開發售股份，則　閣下的退款支票及／或股票將於2020年5月6日(星期三)以普通郵遞方式寄往相關申請表格所示地址，郵誤風險概由　閣下自行承擔。

(ii) ***倘　閣下以黃色申請表格提出申請***

倘　閣下申請1,000,000股或以上公開發售股份，則請遵照上文所述相同指示。倘　閣下申請少於1,000,000股公開發售股份，則　閣下的退款支票將於2020年5月6日(星期三)以普通郵遞方式寄往相關申請表格所示地址，郵誤風險概由　閣下自行承擔。

倘　閣下使用**黃色**申請表格提出申請，而申請獲全部或部分接納，則　閣下的股票將以香港結算代理人的名義發行，並於2020年5月6日(星期三)或(倘出現變故)香港結算或香港結算代理人釐定的任何其他日期存入中央結算系統，以根據　閣下在申請表格中的指示，記存入　閣下或指定的中央結算系統參與者股份戶口。

(iii) ***倘　閣下通過指定中央結算系統參與者(中央結算系統投資者戶口持有人除外)提出申請***

就記存入　閣下指定的中央結算系統參與者(中央結算系統投資者戶口持有人除外)股份戶口的公開發售股份而言，　閣下可向該中央結算系統參與者查詢所獲配發的公開發售股份數目。

(iv) ***若　閣下以中央結算系統投資者戶口持有人名義提出申請***

本公司將按上文「公佈結果」所述方式刊登中央結算系統投資者戶口持有人的申請結果及公開發售的結果。　閣下應查閱本公司刊發的公佈，如有任何誤差，則於2020年5月6日(星期三)或香港結算或香港結算代理人釐定的任何其他日期下午五時正之前，知會香港結算。緊隨公開發售股份記存入　閣下的股份戶口後，　閣下可通過「結算通」電話系統及中央結算系統互聯網系統查詢　閣下的最新賬戶結餘。

(v) ***倘　閣下通過網上白表提出申請***

倘　閣下申請1,000,000股或以上公開發售股份，且　閣下的申請全部或部分獲接納，則可於2020年5月6日(星期三)或本公司在報章上公佈為發送／領取股票／電子自動退款指示／退款支票日期的其他有關日期上午九時正至下午一時正於本公司香港股份過戶登記分處卓佳證券登記有限公司(地址為香港皇后大道東183號合和中心54樓)領取　閣下的股票。

倘　閣下未在指定領取時間內親身領取股票，該等股票將立刻以普通郵遞方式寄往　閣下申請指示所示地址，郵誤風險概由　閣下自行承擔。

倘　閣下申請少於1,000,000股公開發售股份，則　閣下的股票(倘適用)將於2020年5月6日(星期三)以普通郵遞方式寄往相關申請指示所示地址，郵誤風險概由　閣下自行承擔。

倘　閣下通過單一銀行賬戶提出申請並支付申請股款，則任何退還股款將以電子自動退款指示形式發送至該銀行賬戶。倘　閣下通過多個銀行賬戶提出申請並支付申請股款，則任何退還股款將以普通郵遞方式以退款支票形式寄往　閣下申請指示所示地址，郵誤風險概由　閣下自行承擔。

(vi) ***倘　閣下通過向香港結算發出電子認購指示提出申請***

分配公開發售股份

就分配公開發售股份而言，香港結算代理人將不視為申請人。而每一位發出**電子認購指示**的中央結算系統參與者或為其利益而作出各有關指示的各名人士將被視為申請人。

將股票存入中央結算系統及退還申請股款

- 倘　閣下的申請全部或部分獲接納，則　閣下的股票將以香港結算代理人名義發行，並於2020年5月6日(星期三)或香港結算或香港結算代理人釐定的任何其他日期存入中央結算系統，以記存於　閣下指定的中央結算系統參與者股份戶口或　閣下的中央結算系統投資者戶口持有人股份戶口。

- 本公司預期於2020年5月6日(星期三)根據上文「公佈結果」所載方式公佈中央結算系統參與者(及倘該中央結算系統參與者為經紀或託管商，本公司將一併刊登有關實益擁有人的資料)的申請結果、　閣下的香港身份證號碼／護照號碼或其他身份識別編碼(倘為公司，則香港商業登記號碼)及公開發售的配發基準。　閣下務請查閱本公司刊登的公佈，如有任何誤差，須於2020年5月6日(星期三)或香港結算或香港結算代理人釐定的有關其他日期下午五時正前知會香港結算。

- 倘　閣下指示經紀或託管商代表　閣下發出**電子認購指示**，則　閣下亦可以向該經紀或託管商查詢所獲配發的公開發售股份數目及退還予　閣下的退款金額(如有)。

- 倘　閣下以中央結算系統投資者戶口持有人身份提出申請，則　閣下亦可於2020年5月6日(星期三)根據不時生效的香港結算《投資者戶口操作簡介》所載程序，通過「結算通」電話系統及中央結算系統互聯網系統查詢所獲配發的公開發售股份數目及退還予　閣下的退款金額(如有)。緊隨公開發售股份存入　閣下的股份戶口，以及將退還股款存入　閣下的銀行賬戶後，香港結算亦將向　閣下提供活動結單，列明記存於　閣下中央結算系統投資者戶口持有人股份戶口的公開發售股份數目，以及記存於　閣下指定銀行賬戶的退款金額(如有)。

- 倘　閣下的申請全部及部分不獲接納，則有關申請股款的退款(如有)及／或發售價與申請時最初支付每股發售股份的最高發售價的差額(包括經紀佣金、證監會交易徵費及聯交所交易費，但不計利息)，將於2020年5月6日(星期三)存入　閣下的指定銀行賬戶或　閣下的經紀或託管商的指定銀行賬戶。

15. 股份將合資格納入中央結算系統

倘股份獲批准在主板上市及買賣，而本公司亦符合香港結算的股份收納規定，則股份將獲香港結算接納為合資格證券，自股份開始在主板買賣當日或由香港結算決定的任何其他日期起，可在中央結算系統記存、結算和交收。交易所參與者(定義見上市規則)之間各項交易的交收須於任何交易日後第二個營業日通過中央結算系統進行。所有中央結算系統活動均須按照不時生效的中央結算系統一般規則及中央結算系統運作程序進行。由於結算安排將影響投資者的權利及權益，有關該等結算安排的詳情，投資者應徵求彼等的股票經紀或其他專業顧問的意見。我們已作出一切所需安排，確保股份可獲納入中央結算系統。

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，以供收錄於本招股章程。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號投資通函內就歷史財務資料出具的會計師報告的要求擬備，並以本公司董事及保薦人為收件人。

pwc　　羅兵咸永道

致RAFFLES INTERIOR LIMITED列位董事及滙富融資有限公司就歷史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**」)的歷史財務資料作出報告(載於第I-4至I-43頁)，此等歷史財務資料包括於2017年、2018年及2019年12月31日的合併財務狀況報表、貴公司於2019年12月31日的財務狀況報表，以及截至2017年、2018年及2019年12月31日止各年(「**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附註解釋資料(統稱為「**歷史財務資料**」)。第I-4至I-43頁所載的歷史財務資料為本報告的組成部分，其經擬備以供收錄於貴公司於2020年4月21日就貴公司在香港聯合交易所有限公司主板進行首次股份上市而刊發的招股章程(「**招股章程**」)內。

董事就歷史財務資料須承擔的責任

貴公司董事須負責根據歷史財務資料附註1.3及2.1所載的呈列及擬備基準擬備真實而中肯的歷史財務資料，並對其認為為使歷史財務資料的擬備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控制負責。

羅兵咸永道會計師事務所，香港中環太子大廈廿二樓
*總機：+852 2289 8888，傳真：+852 2810 9888，*www.pwchk.com

申報會計師的責任

我們的責任是對歷史財務資料發表意見，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，*投資通函內就歷史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歷史財務資料是否不存在任何重大錯誤陳述獲取合理保證。

我們的工作涉及執行程序以獲取有關歷史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歷史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歷史財務資料附註1.3及2.1所載的呈列及擬備基準擬備真實而中肯的歷史財務資料相關的內部控制，以設計適當的程序，但目的並非對該實體內部控制的有效性發表意見。我們的工作亦包括評價董事所採用會計政策的恰當性及作出會計估計的合理性，以及評價歷史財務資料的整體呈報方式。

我們相信，我們獲取的證據是充分、適當的為發表意見提供了基礎。

意見

我們認為，就本會計師報告而言，此等歷史財務資料已根據歷史財務資料附註1.3及2.1所載的呈列及擬備基準，真實而中肯地反映　貴公司於2019年12月31日的財務狀況及　貴集團於2017年、2018年及2019年12月31日的合併財務狀況，以及　貴集團於往績記錄期間的合併財務表現及其合併現金流量。

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

在擬備歷史財務資料時，未對第I-4頁中述的相關財務報表作出任何調整。

股息

我們參考歷史財務資料附註15，當中載有現時組成 貴集團的公司就往績記錄期間派付股息的資料。 貴公司自註冊成立以來概無就往績記錄期間派付股息。

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擬備任何法定財務報表。

羅兵咸永道會計師事務所
執業會計師

香港，2020年4月21日

I 貴集團之歷史財務資料

擬備歷史財務資料

下文所載歷史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報表(歷史財務資料乃據此擬備)由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，歷史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

		截至12月31日止年度		
		2017年	2018年	2019年
	附註	千新加坡元	千新加坡元	千新加坡元
收益	*6*	71,776	81,167	76,659
銷售成本	*9*	(56,507)	(65,820)	(60,769)
毛利		15,269	15,347	15,890
其他收入	*7*	76	51	21
其他收益	*8*	—	8	5
行政開支	*9*	(6,183)	(7,487)	(9,803)
經營溢利		9,162	7,919	6,113
財務收入		109	143	38
財務成本		(29)	(28)	(70)
財務收入／(成本)淨額	*12*	80	115	(32)
除所得稅前溢利		9,242	8,034	6,081
所得稅開支	*13*	(1,316)	(1,594)	(1,443)
年內溢利及全面收益總額		7,926	6,440	4,638
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 (以每股新加坡元列示)	*14*	不適用	不適用	不適用

合併財務狀況報表

		於12月31日		
		2017年	2018年	2019年
	附註	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*	4,096	3,315	2,738
使用權資產	*25*	760	749	746
		4,856	4,064	3,484
流動資產				
合約資產	*23*	14,399	15,592	27,869
貿易及其他應收款項、按金及預付款項	*17*	16,645	17,020	8,933
已抵押定期存款	*24*	1,518	1,536	1,560
現金及現金等價物	*18*	21,669	2,855	2,628
		54,231	37,003	40,990
資產總值		59,087	41,067	44,474
股權				
合併資本	*19*	1,500	1,500	1,500
保留盈利	*19*	9,477	6,271	10,909
股權總額		10,977	7,771	12,409
負債				
非流動負債				
遞延所得稅負債	*21*	103	97	7
租賃負債	*25*	598	574	582
		701	671	589
流動負債				
貿易及其他應付款項及應計費用	*22*	27,190	24,398	24,234
合約負債	*23*	1,271	234	—
借款	*20*	4,555	6,297	5,323
租賃負債	*25*	110	129	143
即期所得稅負債		1,627	1,567	1,776
應付股東款項	*29*	12,656	—	—
		47,409	32,625	31,476
負債總額		48,110	33,296	32,065
股權及負債總額		59,087	41,067	44,474

貴公司財務狀況報表

	附註	於2019年12月31日 千新加坡元
資產		
非流動資產		
於附屬公司的投資		—
流動資產		
預付上市開支	*17*	1,001
資產總值		1,001
股權		
貴公司擁有人應佔股權		
股本	*19*	—
累計虧損	*19*	(3,109)
總赤字		(3,109)
負債		
流動負債		
應計上市開支	*22*	1,122
應付關連公司款項		2,988
負債總額		4,110
股權及負債總額		1,001

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
於2019年1月1日之結餘	1,500	6,271	7,771
年內溢利	—	4,638	4,638
期內全面收益總額	—	4,638	4,638
於2019年12月31日之結餘	1,500	10,909	12,409

合併現金流量表

		截至12月31日止年度		
		2017年	2018年	2019年
	附註	千新加坡元	千新加坡元	千新加坡元
經營活動的現金流量				
經營所得現金	*26(a)*	12,332	3,695	3,037
已收利息		109	143	38
已付所得稅		(807)	(1,660)	(1,324)
經營活動所得現金淨額		11,634	2,178	1,751
投資活動的現金流量				
購買物業、廠房及設備		(388)	(24)	(68)
出售物業、廠房及設備所得款項		—	19	—
投資活動所用現金淨額		(388)	(5)	(68)
融資活動的現金流量				
借款所得款項		13,018	25,663	36,607
償還借款		(8,463)	(23,921)	(37,581)
支付租賃負債		(188)	(120)	(144)
已付財務成本		(29)	(28)	(70)
已付股息		(7,789)	(22,302)	—
支付將獲資本化為股本的上市開支		—	(279)	(722)
融資活動所用現金淨額		(3,451)	(20,987)	(1,910)
現金及現金等價物增加／(減少)淨額		7,795	(18,814)	(227)
年初現金及現金等價物		13,874	21,669	2,855
年末現金及現金等價物	*18*	21,669	2,855	2,628

歷史財務資料附註

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(「**上市業務**」)。 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，上市業務由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上市， 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，一股未繳股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2020年3月30日，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 貴集團現時旗下公司之控股公司。

重組完成後及於本報告日期， 貴公司於下列附屬公司中擁有直接或間接權益：

附屬公司名稱	主要業務	註冊成立地點及日期	註冊成立日期	股本詳情	於以下日期持有的實際權益 12月31日[c] 2017年 %	2018年 %	2019年 %	附註
直接持有								
芊榮有限公司	投資控股	英屬處女群島，2018年7月27日	2018年7月27日	1美元	—	100	100	(a)
由 貴公司間接持有								
Ngai Chin Construction Pte. Ltd.	建設、室內裝修及翻新，包括製造及供應傢俬及裝置	新加坡，1986年6月30日	1986年6月30日	1,500,000新加坡元	100	100	100	(b)

附註：

(a) 該附屬公司並無發佈經審核財務報表，乃由於根據該附屬公司註冊成立地點的法定規定，其毋須發佈經審核財務報表。

(b) 截至2017年12月31日止年度，該附屬公司於截至2017年12月31日止年度的法定財務報表由Zhen Public Accounting Firm審核。截至2018年12月31日止年度的法定財務報表由PricewaterhouseCoopers LLP, Singapore審核。截至本報告日期，截至2019年12月31日止年度的法定財務報表尚未發佈。

(c) 貴集團旗下所有公司已採納12月31日作為財政年結日。

1.3 呈列基準

緊接重組前及緊隨重組後，上市業務透過營運公司持有及進行。根據重組，上市業務已轉讓予 貴公司並由其持有。由於重組前 貴公司並無參與任何其他業務，並不符合業務的定義。重組僅為上市業務的資本重整，有關業務的管理層並無變動，且上市業務的最終擁有人維持不變。因此，就本報告而言，歷史財務資料乃作為營運公司合併財務報表的延續而擬備及呈列，同時 貴集團於所有呈列期間的資產及負債按營運公司合併財務報表項下上市業務的賬面值予以確認及計量。

2 主要會計政策概要

擬備歷史財務資料所採用的主要會計政策載於下文。除另有說明外，該等政策與所有呈列年度所應用者一致。

2.1 擬備基準

擬備歷史財務資料應用的主要會計政策乃以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**」)為本。歷史財務資料乃按歷史成本法擬備，並按重估以公平值列賬之金融資產及負債作出修訂。

擬備符合國際財務報告準則的歷史財務資料需要使用若干重大會計估計。管理層亦須於應用會計政策的過程中作出判斷。涉及較高程度判斷或複雜性，或假設及估計對歷史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	保險合約	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
國際財務報告準則第7號、國際財務報告準則第9號及國際會計準則第39號	利率指標改革—國際財務報告準則第7號、國際財務報告準則第9號及國際會計準則第39號的修訂	2020年1月1日

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報表中單獨列示。

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，其差額則直接在合併全面收益表中確認。

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***

貴集團之歷史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。歷史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兑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分風險及回報時，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(該等現金流量乃全數用於支付本金及利息)之資產按攤銷成本計量。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號准許的簡化方法，該方法要求於初步確認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，並在合併財務狀況報表中列報其淨額。法定強制執行權利不得依賴未來事件而定，亦必須能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，可強制執行。

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及減值政策之進一步資料，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報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款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報表中剔除。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 借款成本

於相關期間並無合資格資產。所有借款成本均於其產生期間於合併全面收益表中確認。借款成本包括利息開支、有關融資租賃的融資開支及外幣借款所產生的匯兑差額，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，惟與在其他全面收益或直接在權益中確認之項目有關者除外。在此情況下，稅項亦分別在其他全面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報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、合約性或自願性的基礎上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退休福利計劃。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截至結算日應享有之年假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，其可能性透過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責任的支出現值計量，該利率反映當時市場對金錢時間值及有關責任固有風險的評估。隨著時間過去而增加的撥備確認為利息開支。

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。可能責任(其存在視乎某宗或多宗未來事件是否發生或不發生方能確定)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。

貴集團須識別合約履約責任。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 貴集團履約相符，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 貴集團就延遲竣工蒙受合約罰款或算定損害賠償的可能性，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，合約罰款或算定損害賠償被視作可變代價，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，且於報告期末不確認為負債。

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報表中確認。

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)、信貸風險及流動資金風險。 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2017年、2018年及2019年12月31日止年度之稅後溢利分別會受到58,000新加坡元、179,000新加坡元及238,000新加坡元的影響。

(b) ***信貸風險***

信貸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貸風險來自合併財務狀況報表所示相關已確認金融資產之賬面值。

信貸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貸風險。

(i) *風險管理*

管理層認為， 貴集團的往來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貸質素，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。管理層定期監察客戶是否並未超逾信貸限額。

(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貸虧損，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。

於2017年、2018年及2019年12月31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貸虧損採納一般方法，並認為該等金融資產自初步確認以來信貸風險並無重大增幅。因此，該等金融資產分類為第一階段，並僅考慮12個月的預期信貸虧損。

貴集團於初步確認資產時考慮違約的概率，並於各報告期的持續考慮信貸風險有否大幅增加。為評估信貸風險有否大幅增加， 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， 貴集團按對手的信貸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欠款經驗及信譽，於2017年、2018年及2019年12月31日，就其他應收款項計提的虧損撥備並不重大。

當對方手未能於120日內支付到期的合約款項，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。

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2017年、2018年及2019年12月31日止財政年度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(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履行該等責任須達致的流動資產水平預測現金流量、監控流動資金比率及制定債務融資計劃。

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	三至五年	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12月31日						
貿易及其他應付款項及應計費用	—	23,820	—	—	—	23,820
借款	5,347	—	—	—	—	5,347
租賃負債	—	167	311	282	52	812

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預定還款日期償還。

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。此比率以財務狀況報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。

於2017年、2018年及2019年12月31日的資產負債比率如下：

	於12月31日		
	2017年	**2018年**	**2019年**
	千新加坡元	千新加坡元	千新加坡元
借款	4,555	6,297	5,323
租賃負債	708	703	725
債務總額	5,263	7,000	6,048
總權益	10,977	7,771	12,409
資產負債比率	47.9%	90.1%	48.7%

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

貴集團根據完成建築工程的百分比確認合約收益。竣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，執行董事審閱基於附註2所載的同一套會計政策擬備的 貴集團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2017年、2018年及2019年12月31日止年度，自三大客戶產生的收益佔 貴公司總收益分別約30.5%、35.4%及36.3%。其他個人客戶佔總收益少於10%。

	截至12月31日止年度		
	2017年	2018年	2019年
	千新加坡元	千新加坡元	千新加坡元
客戶A	—	14,955	—
客戶B	—	—	13,972
客戶C	8,233	—	—
	8,233	14,955	13,972

附註1： 客戶收益佔 貴集團相關年度的總收益少於10%。

6 收益

	截至12月31日止年度		
	2017年	2018年	2019年
	千新加坡元	千新加坡元	千新加坡元
合約收益	71,776	81,167	76,659
收益確認的時間：			
一段時間內	71,776	81,167	76,659

7 其他收入

	截至12月31日止年度		
	2017年	2018年	2019年
	千新加坡元	千新加坡元	千新加坡元
政府補助*(附註a)*	54	34	20
其他	22	17	1
	76	51	21

附註a： 於截至2017年、2018年及2019年12月31日止年度， 貴集團自加薪補貼計劃、短期就業補貼計劃及特別就業補貼計劃獲得政府補助54,000新加坡元、34,000新加坡元及20,000新加坡元並確認為收入。

8 其他收益

	截至12月31日止年度		
	2017年	2018年	2019年
	千新加坡元	千新加坡元	千新加坡元
出售物業、廠房及設備的收益	—	8	—
匯兑收益	—	—	5
	—	8	5

9 按性質劃分的開支

	截至12月31日止年度		
	2017年	2018年	2019年
	千新加坡元	千新加坡元	千新加坡元
分包商費用	42,881	51,735	45,672
使用的材料成本	5,933	5,861	5,501
僱員福利開支(包括董事酬金)*(附註10)*	11,054	11,329	13,450
物業、廠房及設備的折舊*(附註16)*	797	770	645
使用權資產折舊*(附註25)*	114	126	169
租金開支	54	174	210
水電費	90	281	217
維修及保養	622	727	822
核數師薪酬			
—審核服務	19	20	101
上市開支	—	869	2,240
其他	1,126	1,415	1,545
	62,690	73,307	70,572
以下列各項表示：			
銷售成本	56,507	65,820	60,769
行政開支	6,183	7,487	9,803
	62,690	73,307	70,572

10 僱員福利開支(包括董事酬金)

	截至12月31日止年度		
	2017年	2018年	2019年
	千新加坡元	千新加坡元	千新加坡元
工資、薪金、花紅及津貼	10,394	10,625	12,632
退休金—界定供款計劃	457	465	568
其他僱員福利	203	239	250
	11,054	11,329	13,450

(a) 五名最高薪酬人士

截至2017年、2018年及2019年12月31日止年度， 貴集團五名最高薪酬人士分別包括三名、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2017年、2018年及2019年12月31日止年度，向餘下兩名、兩名及兩名人士支付的酬金如下：

	截至12月31日止年度		
	2017年	2018年	2019年
	千新加坡元	千新加坡元	千新加坡元
工資、薪金、花紅及津貼	673	668	634
退休金—界定供款計劃	34	34	33
	707	702	667

酬金介乎以下範圍：

	人數		
	截至12月31日止年度		
	2017年	2018年	2019年
酬金範圍			
1,500,000港元至2,000,000港元	—	—	2
2,000,000港元至2,500,000港元	2	2	—

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

	袍金	薪金	其他津貼及實物福利	酌情花紅	退休金計劃僱主供款	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
獨立非執行董事						
謝國成先生	—	—	—	—	—	—
倪順發先生	—	—	—	—	—	—
黃向明先生	—	—	—	—	—	—
	39	886	27	130	50	1,132
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
獨立非執行董事						
謝國成先生	—	—	—	—	—	—
倪順發先生	—	—	—	—	—	—
黃向明先生	—	—	—	—	—	—
	40	875	27	130	50	1,122
截至2019年12月31日止年度						
執行董事						
Chua Boon Par先生	21	308	9	24	16	378
陳明輝先生	11	288	9	23	17	348
梁偉杰先生	11	287	9	23	17	347
獨立非執行董事						
謝國成先生	—	—	—	—	—	—
倪順發先生	—	—	—	—	—	—
黃向明先生	—	—	—	—	—	—
	43	883	27	70	50	1,073

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。

謝國成先生、倪順發先生及黃向明先生於2020年3月30日獲委任為 貴公司獨立非執行董事。

上述薪酬指該等董事作為營運公司董事或僱員而收取 貴集團的薪酬，且概無董事於截至2017年、2018年及2019年12月31日止年度放棄任何酬金。

(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且與 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		
	2017年	2018年	2019年
	千新加坡元	千新加坡元	千新加坡元
財務成本：			
銀行費用	(3)	(6)	(43)
利息開支	(26)	(22)	(27)
	(29)	(28)	(70)
財務收入：			
銀行存款	109	143	38
財務收入／(成本)淨額	80	115	(32)

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		
	2017年	2018年	2019年
	千新加坡元	千新加坡元	千新加坡元
即期所得稅	1,300	1,600	1,533
遞延所得稅支出／(抵免)*(附註21)*	16	(6)	(90)
所得稅開支	1,316	1,594	1,443

貴集團除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		
	2017年	2018年	2019年
	千新加坡元	千新加坡元	千新加坡元
除所得稅前溢利	9,242	8,034	6,081
按17%稅率計算的稅項	1,571	1,366	1,034
不可扣稅開支	79	265	441
毋須課稅收入	—	(1)	—
新加坡法定收入豁免	(41)	(36)	(17)
稅項獎勵*(附註)*	(294)	—	—
其他	1	—	(15)
	1,316	1,594	1,443

附註： 於往績記錄期間，貴集團就生產力及創新優惠計劃(允許實體申索400%的稅額扣減)產生若干合資格資本開支。

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擬備截至2017年、2018年及2019年12月31日止年度各年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2017年、2018年及2019年12月31日止年度各年的股息指公司當時股權持有人的營運公司於截至2017年、2018年及2019年12月31日止年度各年宣派的股息。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		
	2017年	2018年	2019年
	千新加坡元	千新加坡元	千新加坡元
股息	12,656	9,646	—

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
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	3,194	63	623	198	18	4,096
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	3,194	63	623	198	18	4,096
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	2,748	2	425	129	11	3,315
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	2,748	2	425	129	11	3,315
截至2019年12月31日止年度						
年初賬面淨值	2,748	2	425	129	11	3,315
添置	—	—	65	—	3	68
折舊	(445)	(2)	(148)	(46)	(4)	(645)
年末賬面淨值	2,303	—	342	83	10	2,738
於2019年12月31日						
成本	5,460	469	1,291	545	101	7,866
累計折舊	(3,157)	(469)	(949)	(462)	(91)	(5,128)
賬面淨值	2,303	—	342	83	10	2,738

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		
	2017年	2018年	2019年
	千新加坡元	千新加坡元	千新加坡元
銷售成本	512	499	388
行政開支	285	271	257
	797	770	645

該樓宇已就向 貴集團提供的履約保函保證及貿易融資而抵押予銀行。

17 貿易及其他應收款項、按金及預付款項

	於12月31日		
	2017年	2018年	2019年
	千新加坡元	千新加坡元	千新加坡元
流動			
貿易應收款項	15,953	15,736	7,157
減：呆賬撥備	(19)	(19)	(19)
貿易應收款項淨額	15,934	15,717	7,138
預付款項	68	120	75
按金	637	896	710
遞延上市開支	—	279	1,001
其他應收款項	6	8	9
	711	1,303	1,795
總計	16,645	17,020	8,933

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		
	2017年	2018年	2019年
	千新加坡元	千新加坡元	千新加坡元
零至30日	8,832	9,406	3,590
31至60日	4,328	3,286	2,081
61至90日	1,345	1,257	1,041
90日以上	1,448	1,787	445
	15,953	15,736	7,157

(i) ***已轉讓應收款項***

貿易應收款項的賬面值包括受保理安排規限的應收款項。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報表中全數確認已轉讓資產。在保理協議下的還款金額列示為貿易融資。貴集團認為，持作收取的業務模式仍適用於該等應收款項，因此繼續按攤銷成本計量。

相關賬面值列示如下：

	於12月31日		
	2017年	**2018年**	**2019年**
	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	4,154
相關貿易融資借款*(附註20)*	4,555	6,297	3,323

(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2017年、2018年及2019年12月31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貸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		
	2017年	**2018年**	**2019年**
	千新加坡元	**千新加坡元**	**千新加坡元**
銀行現金	21,667	2,853	2,625
手頭現金	2	2	3
	21,669	2,855	2,628

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，歷史財務資料已呈列，猶如重組後集團架構於整個往績記錄期間一直存在。

於2017年、2018年及2019年12月31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。

20 借款

	於12月31日		
	2017年	2018年	2019年
	千新加坡元	千新加坡元	千新加坡元
貿易融資	4,555	6,297	3,323
銀行貸款	—	—	2,000
	4,555	6,297	5,323

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		
	2017年	2018年	2019年
	千新加坡元	千新加坡元	千新加坡元
一年內或按要求	4,555	6,297	5,323

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		
	2017年	2018年	2019年
貿易融資	2.56%–3.54%	1.5%–3.92%	3.7%–4.01%
銀行貸款	—	—	4.84%–4.96%

於2017年、2018年及2019年12月31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2017年、2018年及2019年12月31日，銀行借款合共分別4,555,000新加坡元、6,297,000新加坡元及5,323,000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上市時解除。

於各往績記錄期間末的未提取借款融資載列如下：

	於12月31日		
	2017年	2018年	2019年
	千新加坡元	千新加坡元	千新加坡元
浮息			
— 一年內屆滿	5,445	10,703	11,677

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。

21 遞延所得稅

	於12月31日		
	2017年	2018年	2019年
	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	103	97	7

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		
	2017年	2018年	2019年
	千新加坡元	千新加坡元	千新加坡元
年初	87	103	97
於合併全面收益表扣除／(入賬)*(附註13)*	16	(6)	(90)
年末	103	97	7

22 貿易及其他應付款項及應計費用

	於12月31日		
	2017年	2018年	2019年
	千新加坡元	千新加坡元	千新加坡元
貿易應付款項	14,828	8,086	8,334
應計項目成本	11,078	14,613	13,915
其他應付款項及應計費用			
—應計開支	705	366	447
—應計上市開支	—	321	1,122
—應繳貨品及服務稅	579	1,003	413
—其他	—	9	3
	27,190	24,398	24,234

於2017年、2018年及2019年12月31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		
	2017年	2018年	2019年
	千新加坡元	千新加坡元	千新加坡元
零至30日	4,488	6,260	3,780
31至60日	3,207	593	1,833
61至90日	3,655	193	220
90日以上	3,478	1,040	2,501
	14,828	8,086	8,334

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		
	2017年	2018年	2019年
	千新加坡元	千新加坡元	千新加坡元
流動			
合約資產(*附註A*)	14,404	15,597	27,874
虧損撥備	(5)	(5)	(5)
	14,399	15,592	27,869
合約負債	(1,271)	(234)	(—)
	13,128	15,358	27,869

附註A：合約資產為 貴集團就換取 貴集團已向客戶轉讓的服務所收取代價的權利。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。

合約資產變動：

	截至12月31日止年度		
	2017年	2018年	2019年
	千新加坡元	千新加坡元	千新加坡元
年初	14,333	14,399	15,592
年內進度款項	(70,545)	(76,189)	(63,715)
於年內確認的收益	70,611	77,382	75,992
	14,399	15,592	27,869

合約負債變動：

	截至12月31日止年度		
	2017年	**2018年**	**2019年**
	千新加坡元	千新加坡元	千新加坡元
年初	—	1,271	234
客戶收款	2,436	2,748	432
提供項目工程後確認的收益	(1,165)	(3,785)	(666)
	1,271	234	—

未履行履約義務

	於12月31日		
	2017年	**2018年**	**2019年**
	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	8,503	7,643	43,592
於一至兩年內確認	—	924	—
	8,503	8,567	43,592

管理層預期於2017年、2018年及2019年12月31日分配至未履行履約義務的所有交易價格可於上文所述的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。

24 已抵押定期存款

	於12月31日		
	2017年	**2018年**	**2019年**
	千新加坡元	千新加坡元	千新加坡元
已抵押銀行存款—流動	1,518	1,536	1,560

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		
	2017年	**2018年**	**2019年**
已抵押定期存款	1.18%	1.3%	1.6%

定期存款已就向 貴集團提供的履約保函保證而抵押予銀行。

25 租賃

(a) 於合併財務狀況報表中確認的金額

	於12月31日		
	2017年	2018年	2019年
	千新加坡元	千新加坡元	千新加坡元
使用權資產			
土地	498	414	349
廠房及設備	124	91	131
汽車	138	244	266
	760	749	746
租賃負債			
流動	110	129	143
非流動	598	574	582
	708	703	725

截至2017年、2018年及2019年12月31日止年度，使用權資產添置分別96,000新加坡元、135,000新加坡元及166,000新加坡元。

於2017年、2018年及2019年12月31日，38,000新加坡元、147,000新加坡元及183,000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上市後解除。

(b) 於合併全面收益表中確認的金額

	截至12月31日止年度		
	2017年	2018年	2019年
	千新加坡元	千新加坡元	千新加坡元
使用權資產折舊開支			
土地	70	65	65
廠房及設備	32	32	45
汽車	12	29	59
	114	126	169
利息開支	26	22	27
與短期租賃相關的開支	54	174	209
	80	196	236

於2017年、2018年及2019年12月31日，租賃負債的現金流出總額分別為216,000新加坡元、142,000新加坡元及171,000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檢討後市場租金率出現變動時，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2017年、2018年及2019年12月31日止年度，可變租金調整分別減少112,000新加坡元、20,000新加坡元及零新加坡元。

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		
	2017年	**2018年**	**2019年**
	千新加坡元	千新加坡元	千新加坡元
除所得稅前溢利	9,242	8,034	6,081
經調整：			
物業、廠房及設備的折舊(*附註16*)	797	770	645
使用權資產折舊(*附註25*)	114	126	169
出售物業、廠房及設備收益(*附註8*)	—	(8)	—
廠房及設備撇銷	—	24	—
壞賬撇銷—貿易應收款項	—	—	—
財務收入(*附註12*)	(109)	(143)	(38)
財務成本(*附註12*)	29	28	70
營運資金變動前經營溢利	10,073	8,831	6,927
營運資金變動：			
—合約資產	(66)	(1,193)	(12,277)
—合約負債	1,271	(1,037)	(234)
—貿易及其他應收款項、按金及預付款項	(5,316)	(96)	8,809
—已抵押定期存款	1,000	(18)	(24)
—貿易及其他應付款項及應計費用	5,370	(2,792)	(164)
經營所得的現金	12,332	3,695	3,037

(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。

	2017年1月1日	可變租金調整	新租賃添置	提款	本金還款	已付利息	應計利息	2017年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
	912	(112)	96	13,018	(8,651)	(26)	26	5,263

	2018年1月1日	可變租金調整	新租賃添置	提款	本金還款	已付利息	應計利息	2018年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
	5,263	(20)	135	25,663	(24,041)	(22)	22	7,000

	2019年1月1日	可變租金調整	新租賃添置	提款	本金還款	已付利息	應計利息	2019年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	703	—	166	—	(144)	(27)	27	725
借款	6,297	—	—	36,607	(37,581)	—	—	5,323
	7,000	—	166	36,607	(37,725)	(27)	27	6,048

27　按類別劃分之金融工具

	於12月31日		
	2017年	2018年	2019年
	千新加坡元	千新加坡元	千新加坡元
合併財務狀況報表內的金融資產			
按攤銷成本計量之金融資產			
—貿易及其他應收款項及按金	16,577	16,621	7,857
—現金及現金等價物	21,669	2,855	2,628
—已抵押銀行存款	1,518	1,536	1,560
總計	39,764	21,012	12,045
合併財務狀況報表內的金融負債			
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	26,611	23,395	23,820
—應付股東款項	12,656	—	—
—借款	4,555	6,297	5,323
—租賃負債	708	703	725
總計	44,530	30,395	29,868

28　承擔

短期租賃承擔—　貴集團作為承租人

貴集團根據不可撤銷租賃協議向第三方租賃若干物業，租期不足一年，可豁免於國際財務報告準則第16號。根據不可撤銷租賃的未來最低租賃付款總額如下：

	截至12月31日止年度		
	2017年	2018年	2019年
	千新加坡元	千新加坡元	千新加坡元
一年內	110	214	240
	110	214	240

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。

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		
	2017年	2018年	2019年
	千新加坡元	千新加坡元	千新加坡元
工資、薪金、花紅及津貼	1,533	1,536	1,562
退休金—界定供款計劃	84	87	99
	1,617	1,623	1,661

(b) 與關連方的結餘

	於12月31日		
	2017年	2018年	2019年
	千新加坡元	千新加坡元	千新加坡元
應付股東款項	12,656	—	—

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。

(c) 與關連方的交易

於往績記錄期間，關連方收到薪酬如下：

	截至12月31日止年度		
	2017年	2018年	2019年
	千新加坡元	千新加坡元	千新加坡元
工資、薪金、花紅及津貼	655	660	610
退休金—界定供款計劃	34	34	31
	689	694	641

(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		
	2017年	2018年	2019年
	千新加坡元	千新加坡元	千新加坡元
共同及個別擔保	28,200	35,200	35,200

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歷史財務資料附註20及附註25。

30 期後事件

除本報告其他部分所披露者外，於2019年12月31日後，發生以下重大事件：

(i) COVID-19於2020年初爆發後，新加坡政府宣佈，於2020年4月7日至2020年5月4日期間，實行切斷傳播鏈措施，遏止COVID-19傳播。有關措施包括暫停全部對新加坡當地及全球供應鏈有關鍵作用的選定經濟領域的商業活動以外的商業活動。 貴集團已根據該等措施，暫停現有項目及營運。切斷傳播鏈措施維持時間會否較預期長或會否實行更嚴厲的措施，屬未知之數。因此， 貴集團的經營及財務表現正受影響，而於本報告日期，無法估計所受影響程度。

(ii) 於2020年3月30日， 貴集團之法定股本由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）。

31 或然負債

於2017年、2018年及2019年12月31日， 貴集團概無尚未償還的重大或然負債。

III 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12月31日之後及直至本報告日期止的任何期間擬備經審核財務報表。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12月31日之後的任何期間宣派或作出任何股息或分派。

本附錄所載資料並不構成本招股章程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)擬備的會計師報告的一部分，載入本招股章程僅供說明用途。未經審計備考財務資料應與本招股章程「財務資料」一節及本招股章程附錄一所載的會計師報告一併閱讀。

A. 未經審計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計備考經調整有形資產淨值報表，僅供說明用途，旨在說明股份發售對於2019年12月31日本公司股權持有人應佔本集團有形資產淨值的影響，猶如股份發售已於2019年12月31日進行。

本集團未經審計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股份發售已於2019年12月31日完成的情況下或股份發售後任何未來日期的有形資產淨值。

	於2019年12月31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	股份發售估計所得款項淨額	於2019年12月31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	每股未經審計備考經調整合併有形資產淨值	
	(附註1)	(附註2)		(附註3)	(附註3)
	千新加坡元	千新加坡元	千新加坡元	新加坡元	港元
按發售價每股股份0.50港元計算	12,409	16,026	28,435	0.03	0.15
按發售價每股股份0.65港元計算	12,409	21,640	34,049	0.03	0.18

附註：

(1) 於2019年12月31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招股章程附錄一所載會計師報告，此乃根據於2019年12月31日本公司股權持有人應佔本集團經審核合併資產淨值約12,409,000新加坡元，原因為本集團於2019年12月31日並無無形資產。

(2) 股份發售估計所得款項淨額乃根據250,000,000股發售股份及指示性發售價每股發售股份0.50港元及每股發售股份0.65港元(分別為指示性發售價範圍的下限及上限)，並扣除本公司已付／應付包銷費用及其他相關開支(不包括上市開支約3,109,000新加坡元，該款項已於2019年12月31日前入賬列入本集團合併全面收益表)後計算得出，且並無計及行使超額配股權、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招股章程「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) 每股未經審計備考有形資產淨值於作出前段所述調整後，按已發行1,000,000,000股股份的基準，假設股份發售及資本化發行已於2019年12月31日完成後得出，惟並無計及行使根據購股權計劃可能授出的購股權後可能發行的任何股份及本公司根據本招股章程「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12月31日之後的任何交易結果或訂立的其他交易。

B. 未經審計備考財務資料報告

以下為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，以供載入本招股章程。

pwc 羅兵咸永道

獨立申報會計師就編製未經審計備考財務資料的鑑證報告

致Raffles Interior Limited列位董事

本所已對由Raffles Interior Limited(「貴公司」)及其附屬公司(統稱「貴集團」)的未經審計備考財務資料(由 貴公司董事編製，並僅供說明用途)，完成鑑證工作並作出報告。未經審計備考財務資料包括 貴公司就擬首次公開發售股份而於2020年4月21日刊發的招股章程中第II-1至II-2頁內所載有關 貴集團於2019年12月31日的未經審計備考經調整有形資產淨值報表以及相關附註(「未經審計備考財務資料」)。 貴公司董事用於編製未經審計備考財務資料的適用標準載於第II-1至II-2頁。

未經審計備考財務資料由 貴公司董事編製，以說明擬首次公開招股對 貴集團於2019年12月31日的財務狀況可能造成的影響，猶如該擬首次公開招股於2019年12月31日已經發生，建議首次公開發售。在此過程中， 貴公司董事從 貴集團截至2019年12月31日止年度的財務資料中摘錄有關 貴集團財務狀況的資料，而上述財務資料已公佈會計師報告。

貴公司董事對未經審計備考財務資料的責任

貴公司董事負責根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則(「上市規則」)第4.29條及參考香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈的會計指引第7號*編製備考財務資料以供載入投資通函*(「會計指引第7號」)，編製未經審計備考財務資料。

羅兵咸永道會計師事務所，香港中環太子大廈廿二樓
*總機：+852 2289 8888，傳真：+852 2810 9888，*www.pwchk.com

我們的獨立性和品質控制

我們已遵守香港會計師公會頒佈的*職業會計師道德守則*中對獨立性及其他道德的要求，有關要求是基於誠信、客觀、專業勝任能力和應有的審慎、保密及專業行為的基本原則而制定的。

本所應用香港會計師公會頒佈的香港質量控制準則第1號，因此維持全面的質量控制制度，包括將有關遵守道德要求、專業準則以及適用的法律及監管要求的政策和程序記錄為書面文件。

申報會計師對未經審計備考財務資料的責任

本所的責任是根據上市規則第4.29(7)條的規定，對未經審計備考財務資料發表意見並向　閣下報告。與編製未經審計備考財務資料時所採用的任何財務資料相關的由本所曾發出的任何報告，本所除對該等報告出具日的報告收件人負責外，本所概不承擔任何其他責任。

本所根據香港會計師公會頒佈的香港鑑證業務準則第3420號，*就編製招股章程內備考財務資料作出報告的鑑證業務*執行我們的工作。該準則要求申報會計師計劃和實施程序以對董事是否根據上市規則第4.29條及參考香港會計師公會頒佈的會計指引第7號編製未經審計備考財務資料獲取合理保證。

就本業務而言，本所沒有責任更新或重新出具就在編製未經審計備考財務資料時所使用的歷史財務資料而發出的任何報告或意見，且在本業務過程中，我們也不對在編製未經審計備考財務資料時所使用的財務資料進行審計或審閱。

將未經審計備考財務資料包括在招股章程中，目的僅為說明某一重大事項或交易對該實體未經調整財務資料的影響，猶如該事項或交易已在為說明為目的而選擇的較早日期發生。因此，我們不該對擬首次公開招股於2019年12月31日的實際結果是否與呈報一樣發生提供任何保證。

就未經審計備考財務資料是否已按照適用標準適當地編製的合理保證的鑑證業務，涉及實施程序以評估董事用以編製未經審計備考財務資料的適用標準是否提供合理基準，以呈列該事項或交易直接造成的重大影響，並須就以下事項獲取充分適當的證據：

- 相關備考調整是否適當地按照該等標準編製；及
- 未經審計備考財務資料是否反映已對未經調整財務資料作出的適當調整。

所選定的程序取決於申報會計師的判斷，並考慮申報會計師對該公司性質的了解、與編製未經審計備考財務資料有關的事項或交易以及其他相關業務情況的了解。

本業務也包括評估未經審計備考財務資料的整體呈列方式。

我們相信，我們獲取的證據是充分、適當的，為發表意見提供了基礎。

意見

本所認為：

(a) 未經審計備考財務資料已由 貴公司董事按照所述基準適當編製；

(b) 該基準與 貴集團的會計政策一致；及

(c) 就根據上市規則第4.29(1)條所披露的未經審計備考財務資料而言，該等調整是適當的。

羅兵咸永道會計師事務所
執業會計師
香港，2020年4月21日

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2020年3月30日獲有條件採納並自上市日期起生效。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

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。

儘管有上述規定，只要任何股份於聯交所上市，該等上市股份的擁有權可根據適用於該等上市股份的法例以及適用於或應當適用於該等上市股份的聯交所規則及規例證明和轉讓。有關其上市股份的股東名冊(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上市股份的法例以及適用於或應當適用於該等上市股份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。

(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，亦可分期付清。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。

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。

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) ***借款權力***

董事會可行使本公司的一切權力集資或借款，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) ***薪酬***

本公司可於股東大會上釐定董事的一般薪酬，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薪酬的相應期間者，僅可按其任職時間比例收取薪酬。董事亦有權預支或報銷因出席任何董事會會議、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，作為任何一般董事薪酬以外的額外薪酬或代替該等一般薪酬。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薪酬、其他福利及津貼。上述薪酬可作為董事薪酬以外的額外薪酬或代替董事薪酬。

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薪酬以外的額外薪酬。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薪酬、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薪酬)。

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薪酬、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。

(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。

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，除非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。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) 釐定董事及核數師薪酬。

(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。

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。核數師的薪酬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。

(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條的規定為準)；(d)撇銷該公司的開辦費用；及(e)撇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。

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。

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。

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2019年1月23日起有效二十年。

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

公司法並無明確規定禁止公司向其任何董事提供貸款。

(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可能不時認為適當的開曼群島境內或境外的地點存置股東名冊總冊及任何分冊。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冊。

(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。

(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。

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。按本招股章程附錄五「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招股章程附錄三。

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Conyers Trust Company (Cayman) Limited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2020年3月30日，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。

除本招股章程「歷史、重組及集團架構」一節所披露者外，本公司股本於緊接本招股章程日期前兩年內及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，其全文載於本招股章程附錄一。

除本招股章程「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招股章程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2020年3月30日通過的書面決議案

根據唯一股東於2020年3月30日通過的書面決議案，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自上市日期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)上市委員會批准已發行股份以及本招股章程所述將予配發及發行的股份(包括超額配股權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)於主板上市及買賣；(bb)於本招股章程所示日期發售價已獲正式釐定且公開發售包銷協議已簽立及交付；及(cc)包銷商於包銷協議項下的責任成為無條件(包括聯席賬簿管理人(為其本身及代表包銷商)對任何條件的豁免)且並無根據該協議條款(或本招股章程所示任何條件)終止，在各情況下，上述條件須於包銷協議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招股章程日期起計30日當日：

(i) 股份發售及本公司授出超額配股權已獲批准，而董事獲授權(aa)根據股份發售及因超額配股權獲行使而配發及發行發售股份；(bb)實行股份發售及股份於聯交所上市；及(cc)就股份發售及上市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；

(iii) 待本公司的股份溢價賬因股份發售而錄得進賬後，董事獲授權透過將本公司股份溢價賬的進賬款項7,499,999港元撥充資本，將該數額用以按面值繳足749,999,900股股份，藉此向於上市日期前一日(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配發、發行及買賣股份或可換股證券或可認購股份或有關可換股證券的期權、認股權證或類似權利及作出或授予將會或可能須配發及發行或買賣股份的要約、協議或購股權(包括賦予任何權利以認購或以其他方式收取股份的任何認股權證、債券、票據及債權證)，無論有關證券、認股權證或購股權是否涉及於相關期間(定義見下文)或之後配發或發行股份(以供股、以股代息計劃或根據細則的類似安排，或因超額配股權獲行使或根據股東於股東大會授出的特別授權，或根據購股權計劃可能授出的購股權獲行使或根據股份發售或資本化發行除外)，惟將予配發、發行或買賣或已同意將予配發、發行或買賣的有關股份總數不得超過(aa)緊隨股份發售及資本化發行(惟並無計及因超額配股權或根據購股權計劃可能授出的購股權獲行使而可能配發及發行的任何股份)完成後已發行股份總數的20%；及(bb)根據下文第(v)分段所述授予董事的授權本公司可能購買的股份總數的總和，此項授權的有效期直至本公司下屆股東週年大會結束時，或細則或開曼群島任何其他適用法例規定本公司須召開下屆股東週年大會期限屆滿時，或股東通過普通決議案撤銷或修訂或更新此項授予董事的授權時(以最早發生者為準)(「**相關期間**」)；

(v) 授予董事一般無條件授權(「**購回授權**」)，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，有關股份數目最多為緊隨股份發售及資本化發

行(惟並無計及因超額配股權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)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股份發售及資本化發行(惟並無計及因超額配股權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)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上市而進行重組。有關詳情，請參閱本招股章程「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招股章程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上市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招股章程有關本公司購回本身股份的資料。

(i) *股東批准*

上市規則規定以聯交所作為第一上市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2020年3月30日通過的書面決議案，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，購回最多為緊隨股份發售及資本化發行完成後已發行股份總數10.0%的股份，惟不計及因超額配股權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。

(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(按緊隨上市後已發行股份為1,000,000,000股股份(但不計及因超額配股權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招股章程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、吳先生及本公司訂立日期為2020年3月30日的買賣協議，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) 公開發售包銷協議。

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	304794526	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

(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招股章程的一部分。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。

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2020年3月30日與本公司訂立服務合約。各份服務合約的條款及條件在所有重大方面均屬類似。各服務合約由上市日期起計初步為期三年，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2020年3月30日與本公司訂立委任書。每份委任書均由上市日期起計初步為期一年，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) 董事薪酬

於2017財政年度、2018財政年度及2019財政年度，本集團向董事支付的薪酬(包括薪金及津貼、花紅及中央公積金僱主供款)及授予的實物福利總額分別約1,132,000新加坡元、1,122,000新加坡元及1,073,000新加坡元。

根據現行有效的安排，於2020財政年度，本集團應付董事的酬金(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2017財政年度、2018財政年度及2019財政年度，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董事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2017財政年度、2018財政年度及2019財政年度，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

緊隨股份發售及資本化發行(並無計及因超額配股權或根據購股權計劃可能授出的任何購股權獲行使而可能配發及發行的任何股份)完成後，一旦股份於聯交所上市後，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：

(i) 於本公司的權益

董事姓名	身份／權益性質	緊隨股份發售及資本化發行完成後所持股份*(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)*	750,000,000(L)	75.0%
陳先生	受控法團的權益*(附註3)*	750,000,000(L)	75.0%
梁先生	受控法團的權益*(附註4)*	750,000,000(L)	75.0%

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。根據控股股東確認書，根據證券及期貨條例，Chua先生被視為於終極環球所持有750,000,000股股份中擁有權益。Chua先生為執行董事兼一組控股股東成員之一。

3. 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。根據控股股東確認書，根據證券及期貨條例，陳先生被視為於終極環球所持有750,000,000股股份中擁有權益。陳先生為執行董事兼一組控股股東成員之一。

4. 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。根據控股股東確認書，根據證券及期貨條例，梁先生被視為於終極環球所持有750,000,000股股份中擁有權益。梁先生為執行董事兼一組控股股東成員之一。

(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%

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，緊隨股份發售及資本化發行(並無計及因超額配股權及根據購股權計劃可能授出的任何購股權獲行使而可能配發及發行的任何股份)完成後，以下人士(並非董事或本公司最高行政人員)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：

		緊隨股份發售及資本化發行完成後所持股份*(附註1)*	
姓名／名稱	身份／權益性質	股份數目	佔本公司股權百分比
終極環球	實益擁有人	750,000,000(L)	75.0%
盧先生	受控法團的權益*(附註2)*	750,000,000(L)	75.0%
盧立喜先生	受控法團的權益*(附註3)*	750,000,000(L)	75.0%
盧立發先生	受控法團的權益*(附註4)*	750,000,000(L)	75.0%
吳先生	受控法團的權益*(附註5)*	750,000,000(L)	75.0%
Ong Poh Eng女士	配偶權益*(附註6)*	750,000,000(L)	75.0%
Neo Bee Ling Pauline女士	配偶權益*(附註7)*	750,000,000(L)	75.0%
Loke Yoke Mei女士	配偶權益*(附註8)*	750,000,000(L)	75.0%
Lee Ling Wei女士	配偶權益*(附註9)*	750,000,000(L)	75.0%
Lim Bee Peng女士	配偶權益*(附註10)*	750,000,000(L)	75.0%
Pan Lulu女士	配偶權益*(附註11)*	750,000,000(L)	75.0%
Emily Sng Siew Luan女士	配偶權益*(附註12)*	750,000,000(L)	75.0%

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。根據控股股東確認書，根據證券及期貨條例，盧先生被視為於終極環球所持有750,000,000股股份中擁有權益。

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。根據控股股東確認書，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750,000,000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。根據控股股東確認書，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750,000,000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%的權益。根據控股股東確認書，根據證券及期貨條例，吳先生被視為於終極環球所持有的750,000,000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

緊接本招股章程日期前三年內，本集團進行本招股章程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

除本招股章程所披露者外：

(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

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招股章程刊發前兩年內購入、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發售股份；

(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招股章程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協議（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2020年3月30日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授出購股權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) 不論是否與本招股章程所述內容相抵觸，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) 根據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合共不得超過100,000,000股股份，即於上市日期已發行

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並無行使超額配股權),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再授出日期(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。

(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)，合資格人士必須於有關日期接納要約，否則被視為已拒絕接納，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上市後五個交易日內授出，新發行價須被視為上市前一段時期內任何營業日的收市價。

(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。

(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，購股權持有人屆時有權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，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，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；

而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，且計劃限額須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；

(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) 上市委員會批准已發行股份、根據股份發售(包括根據超額配股權獲行使而可能配發及發行的任何股份)及資本化發行將予發行的股份及根據購股權計劃授出的購股權獲行使而須予發行的股份上市及買賣；及

(iii) 股份在聯交所開始買賣。

倘上文所述條件未能於本招股章程日期後滿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

本公司已向聯交所上市委員會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上市及買賣。根據計劃及本公司任何其他購股權計劃可能授出的購股權涉及的股份總數不得超過100,000,000股股份，佔股份上市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作計算。

於本招股章程日期，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. 稅項及其他彌償保證

全體控股股東(「**彌償保證人**」)已根據本附錄「7.重大合約概要」一段所述的彌償契據共同及個別以本公司(為其本身及作為本文所列各附屬公司的受託人)為受益人而就(其中包括)本集團任何成員公司(「**集團成員公司**」)於上市日期前賺取、應計或收取或被視為已賺取、應計或收取的任何收入、溢利或收益而可能應付的任何稅項負債提供彌償保證，惟以下情況則除外：

(i) 如於本招股章程附錄一所載，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法例或規例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招股章程「股份發售的架構及條件」一節內「股份發售的條件」一段所述的條件於其中

所述的日期或之前(「**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) 上述稅項或負債由集團成員公司以外的其他人士支付，且本公司及集團成員公司概毋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，惟於簽立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) 如於本招股章程附錄一所載，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上市日期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、供款、負債、罰款、處罰；

(c) 任何集團成員公司的任何違規企業文件；及

(d) 我們由於本招股章程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

除本招股章程「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

獨家保薦人符合上市規則第3A.07條適用於保薦人的獨立性準則。獨家保薦人有關上市的費用約5.9百萬港元。

獨家保薦人已代表本公司向聯交所上市委員會申請批准本招股章程所述的全部已發行及擬發行股份以及根據超額配股權或根據購股權計劃可能授出的任何購股權獲行使而可能將予配發及發行的任何股份在聯交所上市及買賣。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，任期由上市日期起至就上市日期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。

20. 發起人

本公司並無任何發起人(定義見上市規則)。除本招股章程所披露者外，於緊接本招股章程刊發日期前兩年內，概無就股份發售或本招股章程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	根據第50章專業會計師條例註冊的執業會計師及第588章財務匯報局條例註冊的註冊公眾利益實體核數師
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	行業顧問
Baker Tilly Consultancy (Singapore) Pte Ltd	內部監控顧問

上述專家已各自就本招股章程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招股章程內刊載其報告、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

倘根據本招股章程作出申請，本招股章程即具效力，致使所有有關人士須受公司(清盤及雜項條文)條例第44A及44B條的所有適用條文(罰則條文除外)約束。

23. 股份持有人之稅務

(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。從於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、董事或參與股份發售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) 除本招股章程「歷史、重組及集團架構」一節及本節所披露者外，於緊接本招股章程日期前兩年內：

(i) 本公司或其任何附屬公司概無發行、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(根據包銷協議除外)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12月31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) 本集團的業務於本招股章程刊發日期前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上市或買賣。

(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) 於本招股章程前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。

(h) 在公司法的條文規限下，本公司的股東名冊總冊將由Conyers Trust Company (Cayman) Limited於開曼群島存置，而本公司的股東分冊將由卓佳證券登記有限公司於香港存置。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. 雙語招股章程

本招股章程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。本招股章程中英文版本如有歧義，概以英文版本為準。

26. 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6(2)條，本招股章程獲豁免遵守公司(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)段要求就我們所有土地或樓宇權益提供估值報告的規定。

送呈香港公司註冊處處長文件

隨本招股章程一併送呈香港公司註冊處處長登記的文件包括：

(1) **白色**、**黃色**及**綠色**申請表格；

(2) 本招股章程附錄四「其他資料—21.專家資格及同意書」一段所述的同意書；及

(3) 本招股章程附錄四「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招股章程日期起計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，全文載於本招股章程附錄一「會計師報告」；

(c) 本公司於2017財政年度、2018財政年度及2019財政年度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) 本招股章程附錄四「有關本集團業務的進一步資料—7.重大合約概要」一段所述重大合約；

(i) 本招股章程附錄四「其他資料—21.專家資格及同意書」一節所述書面同意書；

(j) 本招股章程附錄四「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」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；

(l) 弗若斯特沙利文報告；及

(m) 內部監控顧問Baker Tilly Consultancy (Singapore) Pte Ltd 向本公司發出的內部監控報告。