
此通函乃要件 請即處理

香港交易及結算所有限公司及香港聯合交易所有限公司對本通函之內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示概不會就因本通函全部或任何部份內容而產生或因依賴該等內容而引致之任何損失承擔任何責任。

閣下如對本通函任何方面或應採取之行動有任何疑問，應諮詢閣下之股票經紀或其他註冊證券交易商、銀行經理、律師、專業會計師或其他專業顧問。

閣下如已售出或轉讓名下所有川控股有限公司的股份，應立即將本通函連同隨附之代表委任表格交予買主或承讓人，或經手出售或轉讓之銀行、股票經紀或其他代理商，以便轉交買主或承讓人。

Chuan Holdings Limited

川控股有限公司*

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

(股份代號：1420)

有關
收購HULETT CONSTRUCTION全部股權及待售貸款
之非常重大收購事項及關連交易
及
股東特別大會通告

獨立董事委員會及獨立股東之
獨立財務顧問

本封面頁所用詞彙與本通函「釋義」一節所界定者具相同涵義。

董事會函件載於本通函第8至34頁。獨立董事委員會函件(當中載有其就該協議的條款及其項下擬進行的交易向獨立股東提供的意見)載於本通函第35及36頁。獨立財務顧問函件(當中載有其就該協議的條款及其項下擬進行的交易向獨立董事委員會及獨立股東提供的意見)載於本通函第37至61頁。

本公司謹訂於2024年5月7日(星期二)上午十時正假座20 Senoko Drive, Singapore 758207舉行股東特別大會，召開股東特別大會的通告載於本通函第EGM-1及EGM-2頁。股東特別大會適用的代表委任表格亦已隨附於本通函內。無論閣下能否出席股東特別大會，務請閣下按照代表委任表格上所印列的指示填妥並將該表格盡快交回本公司的香港股份過戶登記分處卓佳證券登記有限公司，地址為香港夏慤道16號遠東金融中心17樓，惟無論如何須於股東特別大會或其任何續會(視乎情況而定)指定舉行時間不少於48小時前(就股東特別大會而言，即2024年5月5日(星期日)上午十時正或之前)交回。填妥及交回代表委任表格後，閣下仍可按意願親身出席股東特別大會，並於會上表決。

2024年4月22日

* 僅供識別

目 錄

	頁次
釋義.....	1
董事會函件.....	8
獨立董事委員會函件.....	35
獨立財務顧問函件.....	37
附錄一 — 本集團的財務資料.....	I-1
附錄二 — HULETT CONSTRUCTION的會計師報告.....	II-1
附錄三 — 本集團的管理層討論及分析.....	III-1
附錄四 — HULETT CONSTRUCTION的管理層討論及分析.....	IV-1
附錄五 — 經擴大集團的未經審核備考財務資料.....	V-1
附錄六 — 該物業的估值報告.....	VI-1
附錄七 — HULETT CONSTRUCTION的估值報告.....	VII-1
附錄八 — 一般資料.....	VIII-1
股東特別大會通告.....	EGM-1

釋 義

於本通函內，除文義另有所指外，下列詞彙具有以下涵義：

「2023年上半年」	指	截至2023年6月30日止六個月
「收購事項」	指	根據該協議之條款由川林從林先生及俞女士收購待售股份及待售貸款
「該協議」	指	林先生、俞女士、川林及Hulett Construction就收購事項所訂立日期為2024年2月14日之買賣協議
「該公告」	指	本公司日期為2021年12月14日之公告，內容有關（其中包括）主租賃協議
「聯繫人」	指	具上市規則賦予該詞之涵義
「銀行貸款」	指	Hulett Construction結欠星展銀行的未償還貸款本金連同其應計利息
「董事會」	指	董事會
「Brewster Global」	指	Brewster Global Holdings Limited，一間於英屬處女群島註冊成立的有限公司，其由林先生擁有100%權益，並為控股股東
「該樓宇」	指	一棟9層高單一用戶一般工業廠房建築物，包括倉庫、工作間、生產場所、配套辦公室、臨時二級工人宿舍、重型車輛停車位、臨時配套員工食堂及其他公用設施，總建築面積為232,467平方呎，位於20 Senoko Drive, Singapore 758207
「營業日」	指	新加坡銀行一般開門營業的日子（不包括星期六及星期日）
「現金代價」	指	川林根據該協議將以現金支付予林先生及俞女士之38,700,000.00新加坡元，以作為總代價的部分結算

釋 義

「川林」	指	川林建築有限公司，一間於新加坡註冊成立的有限公司，並為本公司之間接全資營運附屬公司
「緊密聯繫人」	指	具上市規則賦予該詞之涵義
「本公司」	指	川控股有限公司，一間於開曼群島註冊成立的獲豁免有限公司，其股份於聯交所主板上市（股份代號：1420）
「完成」	指	按照該協議之條款及條件完成收購事項
「完成日期」	指	完成進行的日期，其須為根據該協議達成或豁免（如適用）所有完成的先決條件後15個營業日（或該協議訂約方書面協定之有關其他日期）
「關連人士」	指	具上市規則賦予該詞之涵義
「控股股東」	指	具上市規則賦予該詞之涵義
「COVID-19」或「疫情」	指	2019冠狀病毒病
「星展銀行」	指	星展銀行有限公司，一間新加坡持牌銀行及獨立第三方
「董事」	指	本公司董事
「缺乏市場流通性折讓」	指	缺乏市場流通性折讓
「股東特別大會」	指	本公司謹訂於2024年5月7日（星期二）上午十時正假座20 Senoko Drive, Singapore 758207舉行之股東特別大會或其任何續會，藉以考慮並酌情批准（其中包括）該協議及其項下擬進行的交易

釋 義

「產權負擔」	指	按揭、押記、質押、留置權、選擇權、限制、優先購買權、優先認購權、第三方權利或權益、其他任何性質的產權負擔或擔保權益，或任何其他類型具有類似效力的優先安排（包括但不限於所有權轉讓或保留安排），以及設立或授予上述任何一項的任何協議或義務
「經擴大集團」	指	於完成後經收購事項擴大的本集團
「2020財年」	指	截至2020年12月31日止財政年度
「2021財年」	指	截至2021年12月31日止財政年度
「2022財年」	指	截至2022年12月31日止財政年度
「2023財年」	指	截至2023年12月31日止財政年度
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「港元」	指	港元，香港法定貨幣
「香港」	指	中華人民共和國香港特別行政區
「Hulett Construction」	指	Hulett Construction (S) Pte. Ltd.，一間於新加坡註冊成立的有限公司，其由林先生擁有65%權益及由俞女士擁有35%權益
「獨立董事委員會」	指	董事會獨立委員會，由於收購事項中並無擁有重大利益的全部三名獨立非執行董事組成，為就該協議的條款及其項下擬進行的交易向獨立股東提供意見而組成
「獨立財務顧問」或 「均富融資」	指	均富融資有限公司，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（定義見證券及期貨條例）之持牌法團，為就該協議的條款及其項下擬進行的交易向獨立董事委員會及獨立股東提供意見之獨立財務顧問

釋 義

「獨立股東」	指	毋須因於收購事項中的任何重大利益於股東特別大會上就批准該協議及其項下擬進行的交易的決議案放棄表決權的股東
「獨立第三方」	指	獨立於本公司及其關連人士的第三方
「獨立估值師」	指	方得評估有限公司，本公司所聘請的獨立合資格估值師，以評估該物業及Hulett Construction的價值
「JTC」	指	JTC Corporation，新加坡貿易與工業部下屬法定部門，負責新加坡的工業發展
「最後實際可行日期」	指	2024年4月16日，即付印本通函前為確定載於當中若干資料之最後實際可行日期
「租賃延期協議」	指	Hulett Construction與川林就延長新主租賃協議自2024年4月1日至2024年5月31日止為期兩個月所訂立日期為2024年4月16日之租賃延期協議
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「最後截止日期」	指	2024年6月30日（或該協議訂約方書面協定之有關較後日期）
「主租賃協議」	指	Hulett Construction與川林就於2022年1月1日至2023年12月31日期間由Hulett Construction向川林提供的租賃服務所訂立日期為2021年12月14日之主租賃協議
「標準守則」	指	上市規則附錄C3所列載的上市發行人董事進行證券交易的標準守則

釋 義

「月租」	指	川林根據主租賃協議及新主租賃協議應付予Hulett Construction的每月租金64,812.01新加坡元，包括(i)面積為37,899.26平方呎的倉庫、工作間及生產場所的每月租金為56,848.89新加坡元；及(ii)面積為4,684.19平方呎的配套辦公室的每月租金為7,963.12新加坡元
「按揭」	指	由Hulett Construction就該物業向星展銀行所作出的兩項日期為2019年6月12日之全額按揭／法定押記，以擔保銀行貸款
「林先生」	指	林桂廷先生，控股股東、執行董事兼本公司行政總裁
「彭先生」	指	彭耀傑先生，主要股東、董事會主席兼執行董事
「俞女士」	指	俞雪麗女士，林先生之配偶
「新主租賃協議」	指	Hulett Construction與川林就於2024年1月1日至2024年3月31日期間由Hulett Construction向川林提供的租賃服務所訂立日期為2023年12月30日之主租賃協議
「新其他費用」	指	川林根據新主租賃協議應付予Hulett Construction的其他費用，包括(i)工人宿舍費，每張床位費用為450新加坡元；(ii)停車費，每個停車位費用為280新加坡元；及(iii)向該處所提供並由川林或其任何佔用者使用的公用設施及管理服務的費用之總費用，所有費用均須基於川林的實際使用情況按月調整及計算
「該通告」	指	本通函第EGM-1及EGM-2頁所列載的日期為2024年4月22日之召開股東特別大會的通告

釋 義

「其他費用」	指	川林根據主租賃協議應付予Hulett Construction的其他費用，包括(i)工人宿舍費，每張床位費用為280新加坡元；(ii)停車費，每個停車位費用為280新加坡元；及(iii)向該處所提供並由川林或其任何佔用者使用的公用設施及管理服務的費用之總費用，所有費用均須基於川林的實際使用情況按月調整及計算
「該處所」	指	全部均位於該樓宇並由Hulett Construction出租予川林之處所，包括(i)總建築面積為37,899.26平方呎的倉庫、工作間及生產場所；(ii)總建築面積為4,684.19平方呎的配套辦公室；(iii)工人宿舍（基於使用率及川林的實際需要）；及(iv)重型車輛停車位（基於使用率及川林的實際需要）
「承兌票據」	指	川林根據該協議將向林先生發行之本金額為8,000,000.00新加坡元的承兌票據，以作為總代價的部分結算
「該物業」	指	一幅租賃工業用地，其持有地段編號為私人地段編號A2163000及A2163001（亦稱為政府測量地段編號1808L Mukim 13），位於20 Senoko Drive, Singapore 758207，土地面積約為92,987平方呎，連同建於其上的該樓宇
「待售貸款」	指	Hulett Construction應付予及結欠林先生（作為Hulett Construction董事）的所有貸款，金額為4,000,000.00新加坡元，其為免息、無抵押且須應要求還款
「待售股份」	指	Hulett Construction股本中1,000,000股每股1.00新加坡元之普通股，包括待售股份I及待售股份II，並相當於Hulett Construction的全部股權

釋 義

「待售股份I」	指	林先生所持有Hulett Construction股本中650,000股每股1.00新加坡元之普通股，相當於Hulett Construction全部股權的65%
「待售股份II」	指	俞女士所持有Hulett Construction股本中350,000股每股1.00新加坡元之普通股，相當於Hulett Construction全部股權的35%
「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0.01港元之普通股
「股東」	指	股份的登記持有人
「平方呎」	指	平方呎
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「認購事項」	指	根據本公司與彭先生所訂立日期為2023年11月17日之認購協議之條款，由本公司發行及由彭先生認購207,291,200股新股份
「附屬公司」	指	具上市規則賦予該詞之涵義
「主要股東」	指	具上市規則賦予該詞之涵義
「新加坡元」	指	新加坡元，新加坡法定貨幣
「總代價」	指	收購事項的總代價46,700,000.00新加坡元，包括(i)待售股份I的27,755,000.00新加坡元以及待售貸款的4,000,000.00新加坡元；及(ii)待售股份II的14,945,000.00新加坡元
「%」	指	百分比

就本通函而言，已採用1.00新加坡元兌5.80港元的匯率（如適用），僅供說明之用。

Chuan Holdings Limited

川控股有限公司*

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

(股份代號：1420)

執行董事：

林桂廷先生(行政總裁)

彭耀傑先生(主席)

Bijay Joseph先生

獨立非執行董事：

黃獻英先生

黃家寶先生

許風雷先生

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：

20 Senoko Drive

Singapore 758207

香港主要營業地點：

香港

皇后大道中287-299號

299QRC 21樓2102-03室

敬啟者：

有關
收購HULETT CONSTRUCTION全部股權及待售貸款
之非常重大收購事項及關連交易
及
股東特別大會通告

緒言

茲提述本公司日期為2024年2月14日之公告，內容有關收購事項。

* 僅供識別

董事會函件

於2024年2月14日(交易時段後)，林先生、俞女士、川林(本公司之間接全資附屬公司)及Hulett Construction訂立該協議，據此，林先生(就待售股份I及待售貸款而言)及俞女士(就待售股份II而言)已有條件同意出售，而川林已有條件同意購買待售股份(相當於Hulett Construction的全部股權)連同待售貸款，總代價為46,700,000.00新加坡元，其須按以下方式結付：

- (a) 其中8,000,000.00新加坡元透過發行承兌票據支付；及
- (b) 其中38,700,000.00新加坡元以現金支付。

本通函的目的為向閣下提供(其中包括)(i)該協議及其項下擬進行的交易的詳情；(ii)獨立董事委員會函件，當中載有其就該協議的條款及其項下擬進行的交易向獨立股東提供的意見；(iii)獨立財務顧問函件，當中載有其就該協議的條款及其項下擬進行的交易向獨立董事委員會及獨立股東提供的意見；(iv)Hulett Construction的會計師報告；(v)經擴大集團的未經審核備考財務資料；(vi)該物業的估值報告；(vii)Hulett Construction的估值報告；(viii)上市規則規定的其他資料；及(ix)該通告之資料。

該協議

日期

2024年2月14日

訂約方

- (1) 林先生(作為待售股份I及待售貸款的賣方)；
- (2) 俞女士(作為待售股份II的賣方)；
- (3) 川林(作為買方)；及
- (4) Hulett Construction(作為目標公司)。

董事會函件

將予收購的資產

根據該協議：

- (a) 林先生已有條件同意出售，而川林已有條件同意購買待售股份I（相當於Hulett Construction全部股權的65%），代價為27,755,000.00新加坡元，連同待售貸款，代價為4,000,000.00新加坡元；及
- (b) 俞女士已有條件同意出售，而川林已有條件同意購買待售股份II（相當於Hulett Construction全部股權的35%），代價為14,945,000.00新加坡元。

待售股份（包括待售股份I及待售股份II）相當於Hulett Construction的全部股權。

待售貸款4,000,000.00新加坡元為Hulett Construction應付予及結欠林先生的所有貸款。根據該協議，林先生須於完成後轉讓待售貸款予川林。

代價

總代價46,700,000.00新加坡元，其中包括(i)待售股份I的27,755,000.00新加坡元以及待售貸款的4,000,000.00新加坡元；及(ii)待售股份II的14,945,000.00新加坡元，須由川林按以下方式結付：

- (a) 其中8,000,000.00新加坡元（相當於總代價的約17.13%）須於完成日期透過向林先生發行本金額為8,000,000.00新加坡元的承兌票據的方式支付；及
- (b) 其中38,700,000.00新加坡元（相當於總代價的約82.87%）須於自完成日期的三個營業日內以現金支付予林先生及俞女士，金額分別為23,755,000.00新加坡元及14,945,000.00新加坡元。

現金代價(i)其中6,980,000.00新加坡元將以本集團內部資源撥付；及(ii)其中31,720,000.00新加坡元將以經擴大集團可用的銀行融資撥付。

上述總代價的結付分配乃基於(i)本集團於2023年12月31日的現金及現金等價物約為30,000,000.00新加坡元，其中6,980,000.00新加坡元（即約23.27%）將用於結付部分現金代價；(ii)被視為足以為其營運提供資金（尤其是用於投標、日常業務營運及擴張的營運資金），並緩解任何可預見的現金流波動的本集團現金及現金等價物

董事會函件

水平，以有效應對本集團的流動資金風險；(iii)經擴大集團可用的銀行融資及其條款；及(iv)本公司透過根據股東於本公司於2024年1月4日的股東特別大會上向董事授出的特別授權發行新股份所籌集的所得款項淨額約15,000,000.00港元（相等於約2,586,000.00新加坡元），其中3,900,000.00港元（相等於約672,000.00新加坡元）擬用於租賃或收購工業物業供本集團使用。

總代價乃由該協議訂約方經公平磋商後釐定，當中已參考（其中包括）(i)該物業於2023年11月30日的初步估值為75,000,000.00新加坡元，其乃由獨立估值師基於市場法進行評估；(ii)Hulett Construction於2023年11月30日的初步估值約為51,650,000.00新加坡元，其乃由獨立估值師基於成本法進行評估；(iii)總代價的支付條款及待售貸款的轉讓；及(iv)如「進行收購事項的理由及裨益」一節所詳細闡述之進行收購事項的理由及裨益。

Hulett Construction及該物業的估值

經計及獨立估值師所評估之該物業於2023年11月30日的估值為75,000,000.00新加坡元後，獨立估值師所評估之Hulett Construction於2023年11月30日的估值約為51,650,000.00新加坡元。獨立估值師所編製之該物業的估值報告及Hulett Construction的估值報告分別載於本通函附錄六及附錄七。

董事會已審閱Hulett Construction的估值報告，而據了解，該估值報告乃基於成本法（即基於資產減去負債的淨值，並根據重製或重置該業務營運的成本確立價值）編製。此外，據董事會了解，獨立估價師已考慮所有常用估值方法，包括市場法、收入法及成本法，經計及(i)Hulett Construction最近並未於一項適宜按價值基準予以考慮之交易中出售（例如現有或新股東（如有）之間最近一輪股本融資或最近之Hulett Construction股份轉讓，其交易價格可作為市場價值的直接參考）；且概無有關最近可觀察到的與Hulett Construction（一間物業控股公司）大致相似的業務之交易的公開可得資料；(ii)收入法並不適合該估值，原因為對Hulett Construction進行估值時無法合理預測未來收入的金額及時間，且財務預測須投入不同的假設，其可能會帶來不確定性；(iii)該物業（其為Hulett Construction的主要資產）的價值經參考該物業的估值可輕易釐定，因此能夠重新創建與Hulett Construction具有大致上相同效用之

董事會函件

資產；及(iv)成本法為對涉及物業投資業務的估值對象時最常採納的估值方法，原因為此類估值對象的有形資產為其價值的最佳指標，因此成本法被認定為對Hulett Construction進行估值時最適合的方法。

據董事會了解，獨立估值師於對Hulett Construction進行估值時採納總和法，其涉及採用適當的估值方式及方法對每項屬於Hulett Construction一部分的組成資產進行估值，並將該等組成資產的價值相加以得出Hulett Construction的價值。於2023年11月30日，Hulett Construction的資產淨值約為9,700,000.00新加坡元。經參考該物業的估值為75,000,000.00新加坡元，對該物業的賬面值及使用權資產(土地)的賬面值合計金額約31,703,000.00新加坡元作出公平值調整約43,297,000.00新加坡元，從而得出Hulett Construction於2023年11月30日的經調整資產淨值約為52,997,000.00新加坡元。

對上述Hulett Construction的經調整資產淨值採用2.55%的缺乏市場流通性折讓，得出Hulett Construction的估值約為51,650,000.00新加坡元。董事會從獨立估值師中得知，對私人持有公司進行估值時通常會考慮缺乏市場流通性折讓，以反映該目標私人公司的股份的非市場流通狀態的差異。2.55%的缺乏市場流通性折讓乃經參考Pluris缺乏市場流通性折讓數據庫(其包括審視限制性股票私人配售實際交易中之缺乏市場流通性折讓)估計所得。獨立估價師在Pluris缺乏市場流通性折讓數據庫中採用房地產投資信託基金(SIC代碼：6798)(其為主要從事房地產封閉式投資或相關按揭資產營運機構)篩選工具，並經參考經篩選交易名單之普通股折讓得出缺乏市場流通性折讓的中位數為2.55%。

對Hulett Construction的估值乃按以下一般假設作出：

- (a) 於Hulett Construction目前經營所在的國家／地區，以及本公司管理層計劃Hulett Construction可能擴充至的潛在新市場之現有政治、法律、商業及銀行法規、財務政策、外貿及經濟狀況概無變動，而其總匯可被詮釋為重大不利變動；
- (b) 行業需求及／或市場狀況概無偏差，而其總匯可被詮釋為重大不利變動；
- (c) 被視為有負面影響或有能力妨礙Hulett Construction現有及／或潛在未來營運的任何國家的利率或貨幣匯率波動概無變動，而其總匯可被詮釋為重大不利變動；

董事會函件

- (d) Hulett Construction營運所在或Hulett Construction可能營運所在的該等國家的現行稅務法例概無變動，而其總匯可被詮釋為重大不利變動；
- (e) 於Hulett Construction按一般營運過程展開營運前，所有相關法律批准、營業證書、貿易及入口許可證、銀行信貸批准均已獲得、到位且狀況良好；
- (f) 預期Hulett Construction所產生之收益預測及未來業務潛力基本符合本公司管理層之預測；
- (g) Hulett Construction將能夠挽留現有及適任的管理層、主要人員及技術人員以在各方面支援營運中業務及未來營運；及
- (h) 於Hulett Construction現時或將進行業務所在的國家／地區的商標、專利、技術、版權以及其他寶貴技術及管理知識將不會被侵犯。

董事會從獨立估值師中得知，於釐定類似業務類型的公平值時通常會採納該等假設，且該等假設符合行業慣例。

董事會亦已審閱該物業的估值報告，據了解，該估值報告乃基於直接比較法編製，直接比較法乃基於替代原則，據此，比較乃按可資比較物業實際銷售變現之價格及／或詢價作出。且據董事會了解，獨立估值師已考慮各估值方法，包括直接比較法、收益法及成本法，而收益法被視作不適用，原因為在制定該物業的財務預測時涉及大量假設，該等假設可能無法反映該物業未來表現的不確定性，且不恰當的假設將會對公平值造成重大影響，而成本法（其乃根據以其現代等價資產重置資產之當前成本扣減實質損耗及所有相關陳舊及優化形式確定價值）通常僅在缺乏市場可資比較項目的情況下方會考慮。經計及(i)存在易於識別的市場可資比較項目；(ii)能夠取得可靠、可供驗證及相關的近期市場資料；及(iii)直接比較法普遍被視為對大多數類型的物業進行估值時最受認可的估值方法，直接比較法被視為對該物業進行估值時最合適的估值方法。此外，據董事會了解，對該物業的估值乃按對物業進行估值時通常採納的假設作出，包括(i)該物業按現況在公開市場上交吉出售，不附帶遞延條款合約、售後租回、合營、管理協議或任何其他可能影響該物業價值的類似安排的利

董事會函件

益；(ii)該物業不附帶產權負擔、限制及任何可能影響其價值的繁重開支；及(iii)該物業在興建、佔用及使用時均已全面遵守且無違反所有條例，且就任何該物業用途而言，已取得所有所需牌照、許可證、證書及授權。

經考慮上述者及獨立估值師的資歷以及其就編製Hulett Construction的估值報告及該物業的估值報告所進行的工作範圍，董事會認為，於對Hulett Construction及該物業進行估值時所採納的估值方法及主要假設屬公平合理，且該等估值公平合理地反映Hulett Construction及該物業的公平值。

總代價其後透過待售股份代價42,700,000.00新加坡元（其相當於較Hulett Construction的估值折讓約17.33%）及待售貸款代價4,000,000.00新加坡元（按一元對一元基準）相加得出。

下文載列該物業於2023年11月30日的公平值與本通函附錄二所列載的Hulett Construction截至2023年10月31日的財務資料的對賬表：

	新加坡元
該物業與使用權資產（土地）於2023年10月31日的賬面淨值	31,843,351
公平值調整	43,156,649
該物業於2023年11月30日的公平值	75,000,000

承兌票據

承兌票據的主要條款如下：

發行人	：	川林
發行日期	：	完成日期
將予發行的本金額	：	8,000,000.00新加坡元
承兌票據持有人	：	林先生

董事會函件

- 發行價 : 承兌票據將予發行的本金額的100%
- 到期日 : 承兌票據發行日期後的第四個週年日(「**到期日**」)
- 利息 : 承兌票據未償還本金額按年利率8.0%計息,每半年支付一次
- 可轉讓性 : 承兌票據持有人可透過向川林發出十個營業日的事前書面通知將承兌票據轉讓或轉移予任何人士(本公司的關連人士除外)。
- 抵押 : 川林於承兌票據項下的義務為無抵押。
- 提早贖回 : 川林可於自承兌票據發行日期的六個月後任何時候至到期日前不時透過向承兌票據持有人發出五個營業日的事前書面通知償還承兌票據全部或任何部分的未償還本金額及連同其應計利息。
- 違約事件 : 如發生任何下列情況,則川林須應承兌票據持有人的要求即時償還承兌票據全部(而非部分)的未償還本金額及連同其應計利息:
- (a) 川林未有按照承兌票據的條款及條件支付任何其項下應付的款項(包括任何應付的利息);

董事會函件

- (b) 川林未能償還其到期債務或申請、同意或遭委任任何管理人、清盤人或接管人接管其全部或任何重大部份業務、物業、資產或收益或與其債權人或以其債權人為受益人訂立全面轉讓或債務妥協，而在各情況下會對川林履行其於承兌票據項下的義務構成重大不利影響；
- (c) 川林於債務到期時或其任何適用寬限期到期時拖欠償還債務，或川林就任何債務所作出之任何擔保或彌償於到期及被催繳時未獲兌現，而在各情況下會對川林履行其於承兌票據項下的義務構成重大不利影響；
- (d) 產權負擔人接管或接管人、管理人或其他類似人員獲委任接管川林之全部或任何重大部份業務、物業、資產或收益，而在各情況下會對川林履行其於承兌票據項下的義務構成重大不利影響；
- (e) 川林根據任何適用的破產、重整或清盤法律或無力償債時的債務償還安排提出或同意進行涉及其本身的法律程序；
- (f) 法院頒令或股東通過有效決議案對川林進行清盤，或川林終止或即將終止進行其全部或絕大部分或重大部分的業務或營運；

董事會函件

- (g) 就川林的任何債務而協定或宣佈延期償付，或任何政府機關或機構沒收、強制購入、徵用或國有化川林全部或絕大部分的資產，而在各情況下會對川林履行其於承兌票據項下的義務構成重大不利影響；
- (h) 就或針對川林全部或任何部分的物業、資產或收益實施、強制執行或提出扣押、扣留、執行或其他法律程序，而在各情況下會對川林履行其於承兌票據項下的義務構成重大不利影響；
- (i) 根據任何適用的破產、重整或清盤法律或無力償債時的債務償還安排針對川林提出（即已經發出並送達）法律程序；
- (j) 林先生及其聯繫人（其共同持有550,505,000股股份（即已發行股份總數的約43.54%））不再共同為單一最大股東；或
- (k) 承兌票據中的任何條文遭違反或被認定為非法、不可執行或以任何方式危及其效力、效果或有效性。

本集團擬以經擴大集團內部資源償還承兌票據未償還本金額連同其應計利息。

承兌票據條款乃由林先生與川林經公平磋商後釐定，當中已參考(i)當前市況；(ii)本集團的財務狀況；(iii)如「Hulett Construction的財務資料」一節所披露之Hulett Construction業務所產生的穩定收入及溢利；及(iv)如「進行收購事項的理由及裨益」一節所披露之進行收購事項的其他理由及裨益。

董事會函件

經計及(i)與經擴大集團於銀行貸款及為收購事項將獲得的銀行融資項下的義務由按揭作抵押相比，川林於承兌票據項下的義務為無抵押品及屬無擔保；(ii)承兌票據的可控制還款時間表，其中經擴大集團可選擇於到期日償還承兌票據全部的本金額或(如經擴大集團有充足現金流以償還任何提早還款額或能夠就任何提早還款額獲得更佳借款條款時)不時償還承兌票據任何部分的未償還本金額；(iii)承兌票據的利率計及林先生所面對承兌票據的違約風險；及(iv)與供股或公開招股等股本融資方法相比，發行承兌票據將不會對本公司目前的股權架構造成任何攤薄影響，董事(包括經計及獨立財務顧問的意見後之獨立董事委員會成員，但不包括因於收購事項中擁有重大利益而已放棄表決權的林先生)認為承兌票據條款(包括其利率)屬公平合理，並符合本公司及股東的整體利益。

先決條件

完成須待以下所有條件獲達成後，方可作實：

- (a) 林先生為待售股份I及待售貸款的唯一合法及實益擁有人，並有能力於完成時出售及轉讓待售股份I及待售貸款且不附帶任何產權負擔；
- (b) 俞女士為待售股份II的唯一合法及實益擁有人，並有能力於完成時出售及轉讓待售股份II且不附帶任何產權負擔；
- (c) Hulett Construction擁有該物業的妥善業權，且除按揭外不附帶任何產權負擔；
- (d) 於緊接完成前，除待售貸款外，概無Hulett Construction應付予林先生及俞女士任何一位人士的未償還貸款或款項；
- (e) 林先生及俞女士各自於該協議項下所作出及提供的聲明、保證及承諾在所有重大方面均屬真實準確，且不存在重大誤導，猶如林先生及俞女士各自於完成日期參考完成日期當時存在的事實及情況作出該等聲明、保證及承諾；
- (f) 獨立股東於股東特別大會上通過普通決議案，批准該協議及其項下擬進行的交易；及

董事會函件

- (g) 令該協議及其項下擬進行的交易生效所需或相關的所有其他授權、批准、同意、豁免及許可(如有)已獲授出、收訖或取得，且於完成日期並無被撤銷或撤回。

川林可依其絕對酌情權豁免全部或部分上述的任何條件(第(f)及(g)段所列載的條件除外)，且有關豁免須受川林所釐定的有關條款及條件規限。

如上述任何條件於最後截止日期或之前未獲達成或豁免(視情況而定)，則林先生、俞女士或川林任何一方可向其他訂約方發出書面通知，以終止該協議，屆時，除當時已產生的權利及義務外，該協議訂約方的所有權利及義務即時終止。

於最後實際可行日期：

- (i) 除上文所披露者外，本公司並不知悉任何其他令該協議及其項下擬進行的交易生效所需或相關的授權、批准、同意、豁免及許可；及
- (ii) 概無第(a)至(g)段所列載的條件已獲達成或豁免(如適用)。

完成

完成須於完成日期進行，屆時林先生及俞女士須轉讓待售股份及待售貸款予川林。

於完成後，Hulett Construction將成為本公司之間接全資附屬公司，而Hulett Construction的財務業績將在本集團的綜合財務報表內綜合入賬。

HULETT CONSTRUCTION的資料

Hulett Construction為於新加坡註冊成立的有限公司，其繳足資本為1,000,000.00新加坡元。Hulett Construction的主要業務為投資控股，而其唯一重大資產為該物業。

於最後實際可行日期，Hulett Construction由林先生擁有65%權益及由俞女士擁有35%權益。

董事會函件

該物業

該物業為一幅租賃工業用地，其持有地段編號為私人地段編號A2163000及A2163001（亦稱為政府測量地段編號1808L Mukim 13），位於20 Senoko Drive, Singapore 758207，土地面積約為92,987平方呎，連同建於其上的該樓宇，該樓宇為一棟9層高單一用戶一般工業廠房建築物，包括倉庫、工作間、生產場所、配套辦公室、臨時二級工人宿舍、重型車輛停車位、臨時配套員工食堂及其他公用設施，總建築面積為232,467平方呎。該物業根據JTC與Hulett Construction所訂立的租約持有，租期為自2012年9月16日起計30年，根據該租約，JTC向Hulett Construction收取每月地租17,191.01新加坡元（其可受JTC不時基於市場租金所釐定的修訂，當中並無訂明頻率載於該物業之租約）。本集團計劃於現有租期於2042年到期後重續該物業的租約。

於2014年前後，Hulett Construction委任川林就該物業進行重建，包括於該物業上興建該樓宇，合約總金額約為39,700,000.00新加坡元（不包括根據新加坡法律第117A章《商品及服務稅法》所徵收的商品及服務稅）。該樓宇於2016年2月前後竣工。

該物業目前受按揭規限以擔保銀行貸款。於2023年12月10日，Hulett Construction結欠星展銀行的未償還貸款本金及應計利息總額約為13,850,000.00新加坡元。銀行貸款包括一筆定期貸款約13,431,000.00新加坡元及一筆過渡性貸款約419,000.00新加坡元，其主要條款如下：

(a) 定期貸款

- | | | |
|-----|---|--|
| 本金額 | : | 23,000,000.00新加坡元 |
| 期限 | : | 自2020年2月10日起為期十年 |
| 利息 | : | 於自2023年5月31日至2024年5月30日年間為新加坡金融管理局於有關利息期間首日前兩個營業日當日下午12時正所發佈的期末3個月複合新加坡元隔夜利率（「新加坡元隔夜利率」）（「期初新加坡元隔夜利率」）加年利率1.0%的利差，以於其後年度為期初新加坡元隔夜利率加年利率3.0%的利差 |
| 還款 | : | 分期120個月，包括貸款本金及利息，有關金額由星展銀行通知 |

董事會函件

(b) 過渡性貸款

本金額	:	1,090,000.00新加坡元
期限	:	自2020年5月19日起為期五年
利息	:	年利率2.0%
還款	:	分期60個月，包括貸款本金及利息，有關金額由星展銀行通知

收購事項並不影響Hulett Construction按照銀行貸款的條款及條件償還銀行貸款，而經擴大集團已從星展銀行獲得將由按揭作抵押的銀行融資31,720,000.00新加坡元（當中涉及一筆向Hulett Construction提供的第二筆定期貸款26,720,000.00新加坡元及向川林提供的定期貸款5,000,000.00新加坡元），以悉數用於為收購事項提供資金（特別是為部分現金代價提供資金）。上述兩筆定期貸款的主要條款（其毋須於完成後作進一步磋商及／或調整）如下：

(a) 向Hulett Construction提供的第二筆定期貸款

本金額	:	26,720,000.00新加坡元
借款人	:	Hulett Construction
提取日期	:	於完成日期
期限	:	自貸款的提款日起為期七年
利息	:	新加坡元隔夜利率加年利率1.35%的利差
還款	:	分期84個月，包括貸款本金及利息，有關金額由星展銀行通知
抵押（按揭除外）	:	<ol style="list-style-type: none">1. 轉讓租金所得款項；2. 抵押租金所得款項賬戶；3. 抵押Hulett Construction全部已發行股本；4. 本公司的企業擔保；及5. 川林的企業擔保

董事會函件

- 有關控股股東須履行特定責任的契諾：
- (1) 林先生須於定期貸款的整個期限內繼續擔任本公司的行政總裁；及
 - (2) 林先生、俞女士連同彼等的聯繫人須於定期貸款的整個期限內共同繼續持有至少30%的已發行股份總數。

(b) 向川林提供的定期貸款

- 本金額：5,000,000.00新加坡元
- 借款人：川林
- 提取日期：於完成日期
- 期限：自貸款的提款日起為期三年
- 利息：新加坡元隔夜利率加年利率1.45%的利差
- 還款：分期36個月，包括貸款本金及利息，有關金額由星展銀行通知
- 抵押(按揭除外)：
- 1. 就該物業之第二份全額按揭／法定押記；
 - 2. 轉讓租金所得款項；
 - 3. 抵押租金所得款項賬戶；
 - 4. 本公司的企業擔保；及
 - 5. Hulett Construction的企業擔保
- 有關控股股東須履行特定責任的契諾：林先生須於定期貸款的整個期限內繼續擔任本公司的行政總裁。

租賃協議

誠如該公告所披露者，於2021年12月14日，Hulett Construction與川林就Hulett Construction向川林提供租賃服務訂立主租賃協議，於2022年1月1日開始及於2023年12月31日終止為期兩年。根據主租賃協議，Hulett Construction須向川林出租該處所，包括全部均位於該樓宇的(i)總建築面積為37,899.26平方呎的倉庫、工作間及生產場

董事會函件

所；(ii)總建築面積為4,684.19平方呎的配套辦公室；(iii)工人宿舍（基於使用率及川林的實際需要）；及(iv)重型車輛停車位（基於使用率及川林的實際需要），並須向川林提供相關管理服務，而川林須於主租賃協議期內每個曆月首日預付以下部分的總費用：

- (a) 月租64,812.01新加坡元，包括(i)面積為37,899.26平方呎的倉庫、工作間及生產場所的每月租金為56,848.89新加坡元；及(ii)面積為4,684.19平方呎的配套辦公室的每月租金為7,963.12新加坡元；及
- (b) 其他費用，包括(i)工人宿舍費，每個床位費用為280新加坡元；(ii)停車費，每個停車位費用為280新加坡元；及(iii)為該處所提供並由川林或其任何佔用者使用的公用設施及管理服務的費用之總費用，所有費用均須基於川林的實際使用情況按月調整及計算。

由於Hulett Construction由控股股東（彼於550,505,000股股份（即已發行股份總數的約43.54%）中擁有權益）兼執行董事林先生擁有65%權益及由林先生的配偶俞女士擁有35%權益，其為上市規則項下本公司的關連人士，而根據上市規則第14A章，主租賃協議項下擬進行的交易構成本公司的關連交易及持續關連交易。本公司已就此遵守所有適用上市規則規定。有關更多詳情，請參閱該公告。

經考慮完成計劃於2024年3月底前後進行，於2023年12月30日，Hulett Construction與川林就Hulett Construction向川林提供租賃服務訂立新主租賃協議，自2024年1月1日開始至2024年3月31日止為期三個月（其期後根據租賃延長協議延長至2024年5月31日）。除工人宿舍費的費用由每個床位280新加坡元提高至每個床位450新加坡元以及上述新主租賃協議的期限外，新主租賃協議項下的所有其他條款及條件與主租賃協議維持相同。新主租賃協議的條款（包括每個床位費用為450新加坡元的新工人宿舍費）乃由Hulett Construction與川林經公平磋商後釐定，當中已參考(i)主租賃協議的條款；(ii)Hulett Construction根據自2023年5月起訂立的租賃協議向其他租戶收取的工人宿舍費（其介乎每個床位450新加坡元至每個床位600新加坡元）；及(iii)工人宿舍的現行市場租金。經計及(i)上述新工人宿舍費乃Hulett Construction根據自2023年5月起訂立的租賃協議向其租戶收取的工人宿舍費中的最低價；及(ii)於COVID-19後，由於新加坡合適的工人宿舍供應短缺，工人宿舍的市場租金飆升，其

董事會函件

中根據新加坡政府，截至2023年12月31日止年度新簽訂的宿舍床位合約的月租費用中位數約為每個床位450新加坡元，董事認為，新主租賃協議的條款（包括上述新工人宿舍費）乃屬一般商務條款或更佳條款。

於完成前，根據上市規則第14A章，新主租賃協議項下擬進行的交易構成本公司的持續關連交易。由於新主租賃協議（經租賃延期協議延長）項下擬進行的交易乃按一般商務條款或更佳條款進行，且其一個或多個適用百分比率（定義見上市規則第14.07條）超過5%但全部均低於25%，及其總代價少於10,000,000港元，其項下擬進行的持續關連交易須遵守上市規則第14A章項下申報、公告及年度審閱之規定，惟獲豁免遵守通函（包括獨立財務意見）及獨立股東批准之規定。

基於林先生及俞女士所提供的資料，川林未佔用的該樓宇部分（當中該樓宇內的工人宿舍已全部租出）的約90%已根據各租賃協議租出，帶來每月租金總收入約440,000.00新加坡元，而最遲的租賃協議將於2025年4月30日屆滿。據董事經作出一切合理查詢後所知、所悉及所信，除Cheng Yap Construction Pte. Ltd.（一間於新加坡註冊成立的有限公司，其由林先生的兄弟Lim Cheng Yap先生擁有100%權益）外，所有其他租戶均為獨立第三方。

完成後，上述現有租賃協議將不會被終止，並將根據其條款繼續。於完成後，根據上市規則第14A章，與Cheng Yap Construction Pte. Ltd.的現有租賃協議項下擬進行的交易將構成本公司的持續關連交易，而基於林先生及俞女士所提供的資料，該等交易乃按一般商務條款或更佳條款進行，且其所有適用百分比率（定義見上市規則第14.07條）均低於5%，及其總代價低於3,000,000.00港元。因此，該等交易將獲全面豁免遵守上市規則第14A章項下申報、公告、通函（包括獨立財務意見）及獨立股東批准之規定。完成後，本集團將定期審閱與所有租戶的租賃安排，並（倘於出現有關情況時）遵守其所有適用上市規則規定。

董事會函件

Hulett Construction的財務資料

以下分別載列Hulett Construction於2021財年及2022財年的經審核賬目以及Hulett Construction於2023財年的未經審核管理賬目之財務資料摘要：

	截至12月31日止財政年度		
	2021年	2022年	2023年
	新加坡元	新加坡元	新加坡元
	概約	概約	概約
	(經審核)	(經審核)	(未經審核)
收益	5,623,000.00	6,121,000.00	7,853,000.00
除稅前溢利	2,294,000.00	2,663,000.00	4,160,000.00
除稅後溢利	1,595,000.00	1,879,000.00	3,160,000.00

於2023年12月31日，Hulett Construction的未經審核資產淨值約為10,003,000.00新加坡元。

林先生及俞女士最初收購待售股份的成本總額約為2,750,000.00新加坡元。

收購事項的財務影響

於完成後，Hulett Construction將由川林擁有100%權益，並因此成為本公司之間接全資附屬公司。Hulett Construction的財務業績將在本集團的綜合財務報表內綜合入賬。

資產及負債

本集團於2023年6月30日的未經審核綜合總資產、總負債及淨資產分別約為114,153,000.00新加坡元、23,604,000.00新加坡元及90,549,000.00新加坡元（摘錄自本集團於2023年上半年之中期報告）。基於本通函附錄五所列載之經擴大集團的未經審核備考財務資料，假設收購事項已於2023年6月30日完成，經擴大集團的未經審核備考總資產、總負債及淨資產分別約為172,749,000.00新加坡元、82,428,000.00新加坡元及90,321,000.00新加坡元。

盈利

本集團於2022財年的經審核本公司擁有人應佔純利約為1,723,000.00新加坡元（摘錄自本集團於2022財年之年度報告）。基於本通函附錄五所列載之經擴大集團的未經審核備考財務資料，假設收購事項已於2022年1月1日完成，經擴大集團可錄得純利約2,658,000.00新加坡元。

董事會函件

務請注意，上述分析僅供說明之用，並不旨在代表本集團於完成後的財務表現及狀況。

訂約方及本集團的資料

林先生

林先生為控股股東（彼於550,505,000股股份（即已發行股份總數的約43.54%）中擁有權益）、執行董事兼本公司行政總裁。

於最後實際可行日期，Hulett Construction由林先生擁有65%權益。

俞女士

俞女士為林先生的配偶，並根據證券及期貨條例被視為於林先生所擁有權益的股份中擁有權益。

於最後實際可行日期，Hulett Construction由俞女士擁有35%權益。

川林

川林為一間於新加坡註冊成立的有限公司，並為本公司之間接全資營運附屬公司。川林之主要業務為總承包商及建築商。

本集團

本公司為一間於開曼群島註冊成立的獲豁免有限公司，其股份於聯交所主板上市。本公司之主要業務為投資控股。

本集團的主要業務為(i)提供土方工程及配套服務，包括土地清理、拆卸、碎石、岩體開挖、深度地下室開挖、基坑開挖、土方處置、填土及護岸等。若干土方工程項目可能需要土木工程，例如道路改線、道路修復、架空路橋、下水道、排水、管道鋪設及電纜槽工程；及(ii)提供一般建築工程，包括改動及加建工程，其可分為內部工程或結構工程、安裝升降機及加固工程等影響樓宇系統或組成部分的工程以及建造新樓宇。

進行收購事項的理由及裨益

自該物業於2016年4月前後完成重建起，Hulett Construction一直將該物業的部分區域出租予本集團。於最後實際可行日期，根據新主租賃協議出租予川林的該處所佔該物業少於30%的總面積。該處所的配套辦公室一直用作本集團的總部，而其餘部分則用於本集團營運，以及工人宿舍及重型車輛停車位。

該物業位於新加坡北部第27區內的Senoko Industrial Estate，交通便利，毗鄰公共交通網絡、日用品及服務設施。該樓宇的維修及保養狀況良好，設有大面積之倉庫、工作間、生產場所及配套辦公室，最多可容納1,272名工人的工人宿舍，專為重型車輛維修及生產所設計的高樓底停車位，以及臨時食堂、小型超市及其他公用設施。加上精心設計的配套裝置，該樓宇適合本集團集中安置其所有員工、重型車輛、建築材料及設備，從而提高本集團的營運及管理效率。

此外，解除邊境限制後外籍工人湧入，加上於COVID-19後，新加坡政府對僱主為其外籍工人提供適當住房的責任施加更嚴格的規定，導致新加坡合適的工人宿舍供應短缺，進而導致宿舍成本大幅增加，其持續為行業最緊迫的問題之一。有鑒於此，新加坡人力部多次呼籲僱主自建其工人宿舍，以安置其外籍工人。於最後實際可行日期，本集團有合共476名外籍工人，本集團有法律責任確保其獲提供適當住屋。目前，本集團需要住宿的外籍工人獲安排入住該處所的工人宿舍或由第三方經營的宿舍。收購事項將保證本集團能夠為其外籍工人提供充足及合適的住屋且不會產生高昂的宿舍成本。

儘管從Hulett Construction租賃該處所符合本集團目前的營運需求，該物業確實可容納更多工人及重型車輛，符合本集團擴大其產能及勞動力的策略性發展，使本集團在市場復甦下能夠把握商機並承接更多項目。於完成後，Hulett Construction將由川林擁有100%權益，而本集團將取得該物業的全部控制權及管理權。憑藉管理該物業的靈活性，本集團可不時檢討其業務情況，並考慮是否需要為其業務營運及未來擴張使用整棟該樓宇，其將有利於本集團的發展。

董事會函件

即使本集團將來不佔用整幢該樓宇（包括最多可容納1,272名工人的工人宿舍）自用，經計及Hulett Construction與其他租戶所訂立的現有租賃協議、工人宿舍持續供不應求的情況，以及該樓宇的位置、面積及配套裝置，本集團相信鄰近的租賃市場及對本集團未佔用的該樓宇部分的需求將維持穩定，其將使本集團能夠產生穩定租金收入，並擴大其收益基礎。本集團目前有意於完成後，繼續將該處所用於本集團營運，並繼續將該樓宇其他部分出租予其他租戶。誠如本集團於2023年上半年的中期報告所披露者，於2023年6月30日，本集團持有約1,280,000.00新加坡元的投資物業，其於2023年上半年產生租金收入約47,000.00新加坡元。經計及(i)出租川林未佔用的該樓宇部分目前帶來每月租金總收入約440,000.00新加坡元（即本集團於2023年上半年的租金收入的約9.4倍）；(ii)Hulett Construction於2021財年及2022財年的收益分別約為5,623,000.00新加坡元（即本集團於2021財年的總收益約85,416,000.00新加坡元的約6.35%）及6,121,000.00新加坡元（即本集團於2022財年的總收益約88,605,000.00新加坡元的約7.17%）；(iii)Hulett Construction於2021財年及2022財年的除所得稅前溢利分別約為2,294,000.00新加坡元（即本集團於2021財年的除所得稅前溢利約1,847,000.00新加坡元的約1.24倍）及2,663,000.00新加坡元（即本集團於2022財年的除所得稅前溢利約2,436,000.00新加坡元的約1.09倍）；(iv)本集團對該處所的使用及該物業的現有租賃協議；及(v)本集團的業務營運及策略性擴張，董事會認為收購事項乃屬本公司現有業務的擴張，而出租該物業所產生的租金收入將記入本集團新的經營分部，其有助分散本集團營運風險並符合本集團的策略性發展計劃。經考慮上述事項及Hulett Construction的業務性質，預期收購事項將為本集團的盈利帶來正面貢獻且毋須投入額外資源及勞動力。本集團亦可從該物業的任何長期資本增值中獲益。

董事會函件

此外，長遠而言，收購事項將使本集團能夠減輕其使用該處所及／或該樓宇其他部分（視情況而定）的租金開支負擔。川林根據主租賃協議向Hulett Construction支付的月租及其他費用總額於2022財年及截至2023年10月31日止十個月分別約為2,421,000.00新加坡元及2,026,000.00新加坡元。根據新主租賃協議，本集團應付的月租為每月64,812.01新加坡元，而新其他費用（其金額基於使用率及本集團的實際需要）涉及工人宿舍費的費用由每個床位280新加坡元提高至每個床位450新加坡元。因此，基於(i)過往對該處所的使用；(ii)本集團現有的業務及營運（包括本集團所獲得的項目數目）；(iii)本集團的業務擴張計劃；及(iv)需要本集團提供宿舍的現有外籍工人數目，預期本集團由於收購事項可能能夠節省每年不少於2,500,000.00新加坡元的租金開支，與此同時，自2020年第四季度以來，新加坡的工業物業市場繼續保持增長勢頭。基於JTC所發佈的統計數據，於2023年第三季度，於整體通脹壓力下，所有工業用地的價格及租金持續上漲，錄得同比增幅分別為6.2%及9.3%。就單一用戶廠房（即與該樓宇同類型的物業）而言，2023年第三季度的價格指數及租金指數分別較去年上升5.0%及7.6%。鑒於當前市況，預期收購或租賃該物業或任何其他工業物業供本集團使用的代價只會隨時間增加。有鑒於此，相信收購事項可為本集團帶來長期利益。

此外，於完成後，本集團的關連交易規模將有所縮減。誠如「租賃協議」一節所闡述者，Hulett Construction向川林出租該處所構成本公司的關連交易及持續關連交易，可能須遵守上市規則第14A章項下申報、公告、通函（包括獨立財務意見）及獨立股東批准之規定（如適用）。完成後，Hulett Construction向本集團任何成員公司出租該處所及／或該樓宇的任何部分（視情況而定）將不再構成上市規則第14A章項下本公司的關連交易或持續關連交易，其將有助本集團減少因遵守有關適用上市規則規定而產生的行政成本。

董事會函件

經計及(i)總代價較Hulett Construction的估值及待售貸款之總額折讓約16.08%；(ii)收購事項將有助解決本集團為其外籍工人提供充足及合適的住屋的問題且不會產生高昂的宿舍成本，提高本集團的營運及管理效率，並滿足本集團的業務營運及未來擴張需要，其有利於本集團的長期發展；(iii)將該樓宇的未佔用部分出租予其他租戶可為本集團產生穩定的收入來源，並擴大其收益基礎，從而擴張本集團現有業務並有助分散其營運風險；(iv)當前的工業物業市場狀況（本集團並不知悉其於短期內有任何重大變動）顯示，收購或出租該物業或其他工業物業供本集團使用的代價將隨時間增加；(v)長遠而言，收購事項將減輕本集團所產生的每年不少於2,500,000.00新加坡元的租金開支負擔及行政成本；(vi)搬遷本集團的辦公室、營運場所、倉庫、工人宿舍及重型車輛停車位將導致不必要的業務中斷成本；及(vii)倘於出現有關情況時，該物業可作為部分抵押，以獲得用於本集團之業務及營運的額外銀行融資，董事（包括經計及獨立財務顧問的意見後之獨立董事委員會成員，但不包括因於收購事項中擁有重大利益而已放棄表決權的林先生）認為，收購事項（包括該協議的條款）屬公平合理，乃按一般商務條款進行，並符合本公司及股東的整體利益。

上市規則的涵義

由於有關收購事項的一個或多個適用百分比率（定義見上市規則第14.07條）超過100%，收購事項構成本公司的一項非常重大收購事項，並因此須遵守上市規則第14章項下通知、公告、通函及股東批准之規定。

林先生為控股股東（彼於550,505,000股股份（即已發行股份總數的約43.54%）中擁有權益）兼執行董事，而俞女士為林先生的配偶。因此，林先生及俞女士均為上市規則項下本公司的關連人士，而收購事項構成本公司的關連交易，並因此須遵守上市規則第14A章項下申報、公告、通函（包括獨立財務意見）及獨立股東批准之規定。

林先生於收購事項中擁有重大利益，已就批准該協議及其項下擬進行的交易的董事會決議案放棄表決權。除上文所披露者外，概無董事被視為於收購事項中擁有任何重大利益，並須就批准該協議及其項下擬進行的交易的董事會決議案放棄表決權。

董事會函件

獨立董事委員會及獨立財務顧問

本公司已成立獨立董事委員會，由於收購事項中並無擁有重大利益的全部三名獨立非執行董事組成，以於計及獨立財務顧問的意見後，考慮該協議的條款及其項下擬進行的交易是否公平合理，在本集團的一般及日常業務過程中按一般商務條款或更佳條款進行並符合本公司及股東的整體利益，以及於股東特別大會上如何就該協議及其項下擬進行的交易表決，並就此向獨立股東提供意見。

均富融資已獲委任為獨立財務顧問，以就上述事宜向獨立董事委員會及獨立股東提供意見。

股東特別大會及暫停辦理過戶登記手續

本公司將舉行股東特別大會，藉以考慮及酌情批准(其中包括)該協議及其項下擬進行的交易。該通告載於本通函第EGM-1及EGM-2頁。

於收購事項中擁有重大利益的任何股東及其聯繫人均須根據上市規則於股東特別大會上就批准該協議及其項下擬進行的交易的決議案放棄表決權。於最後實際可行日期，(i) Brewster Global直接持有529,125,000股股份(即已發行股份總數的約41.85%)；(ii)林先生為Brewster Global的唯一股東及唯一董事，因此，根據證券及期貨條例，林先生被視為於Brewster Global所直接持有的股份中擁有權益。連同彼直接持有的21,380,000股股份(即已發行股份總數的約1.69%)，林先生於合共550,505,000股股份(即已發行股份總數的約43.54%)中擁有權益。因此，林先生及Brewster Global將於股東特別大會上就批准該協議及其項下擬進行的交易的決議案放棄表決權。據董事經作出一切合理查詢後所知、所悉及所信，除林先生及其聯繫人(即Brewster Global)外，概無股東於收購事項中擁有任何重大利益，並須於股東特別大會上就批准該協議及其項下擬進行的交易的決議案放棄表決權。

董事會函件

在董事經作出一切合理查詢後所知悉有關資料的範圍內，於最後實際可行日期：

- (a) 概無林先生及Brewster Global任何一方所訂立或受約束的任何股權信託或其他協議或安排或協商（徹底的股權出售除外），或林先生及Brewster Global任何一方的責任或權利，使其根據該等股權信託或其他協議或安排或協商又或責任或權利，已經或可能已經將行使其持有的股份的表決權的控制權臨時或永久移交（不論是全面移交或按個別情況移交）予第三方；及
- (b) 並無預期於本通函所披露之林先生及Brewster Global任何一方於本公司的實益持股權益，與其於股東特別大會上將會控制或有權行使表決權的控制權的股份數目有任何差異。

隨函附上於股東特別大會適用的代表委任表格，其副本亦可於聯交所網站及本公司網站取得。無論閣下能否出席股東特別大會，務請閣下按照代表委任表格上所印列的指示填妥並將該表格盡快交回本公司的香港股份過戶登記分處卓佳證券登記有限公司，地址為香港夏慤道16號遠東金融中心17樓，惟無論如何須於股東特別大會或其任何續會（視乎情況而定）指定舉行時間不少於48小時前（就股東特別大會而言，即2024年5月5日（星期日）上午十時正或之前）交回。填妥及交回代表委任表格後，閣下仍可按意願親身出席股東特別大會，並於會上表決。

根據上市規則第13.39(4)條，除主席（以誠實信用的原則）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外，於股東特別大會上的所有表決將以投票方式進行。本公司將按上市規則第13.39(5)條所訂明的方式作出投票表決結果之公告，並將其刊載於聯交所網站及本公司網站。

投票表決時，各親身或透過委任代表或（倘股東為法團）由其正式授權代表出席的股東就其所持的每股繳足股份擁有一票表決權。投票表決時，有權投多於一票之股東毋須盡投其票或以同一方式盡投其票。

董事會函件

為釐定出席股東特別大會並於會上表決的權利，本公司將自2024年5月2日（星期四）至2024年5月7日（星期二）（包括首尾兩天）暫停辦理股份過戶登記手續，期間概無股份轉讓將予登記。釐定股東出席股東特別大會並於會上表決的權利之記錄日期為2024年5月7日（星期二）。為符合資格出席股東特別大會並於會上表決，所有填妥的轉讓文件連同相關股票必須於2024年4月30日（星期二）下午4時30分前送達本公司的香港股份過戶登記分處卓佳證券登記有限公司，地址為香港夏慤道16號遠東金融中心17樓，以辦理登記手續。

推薦建議

謹請閣下垂注(i)載於本通函第35及36頁之獨立董事委員會函件，當中載有其就該協議的條款及其項下擬進行的交易向獨立股東提供的意見；及(ii)載於本通函第37至61頁之獨立財務顧問函件，當中載有其就該協議的條款及其項下擬進行的交易向獨立董事委員會及獨立股東提供的意見。

董事（包括經計及獨立財務顧問的意見後之獨立董事委員會成員，但不包括因於收購事項中擁有重大利益而已放棄表決權的林先生）認為，儘管收購事項並非在本集團的一般及日常業務過程中進行，該協議的條款屬公平合理，該協議項下擬進行的交易乃由該協議訂約方經公平磋商後按一般商務條款進行，並符合本公司及股東的整體利益。因此，董事（包括經計及獨立財務顧問的意見後之獨立董事委員會成員，但不包括因於收購事項中擁有重大利益而已放棄表決權的林先生）建議獨立股東表決贊成將於股東特別大會上提呈之相關普通決議案，以批准該協議及其項下擬進行的交易。

董事會函件

其他資料

亦謹請閣下垂注本通函附錄所載的其他資料。

由於完成須待該協議所載的先決條件獲達成或豁免(如適用)後，方可作實，故收購事項可能會或可能不會進行。股東及本公司潛在投資者於買賣本公司證券時務請審慎行事。

此 致

列位股東 台照

承董事會命
川控股有限公司
主席兼執行董事
彭耀傑
謹啟

2024年4月22日

Chuan Holdings Limited

川控股有限公司*

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

(股份代號：1420)

敬啟者：

**有關
收購HULETT CONSTRUCTION全部股權及待售貸款
之非常重大收購事項及關連交易
及
股東特別大會通告**

吾等提述本公司日期為2024年4月22日之通函(「**通函**」)，本函件構成當中一部份。除另有指明外，本函件所用詞彙與通函所界定者具相同涵義。

吾等已獲委任為獨立董事委員會的成員，以考慮該協議的條款對獨立股東而言是否公平合理，該協議項下擬進行的交易是否在本集團的一般及日常業務過程中按一般商務條款或更佳條款進行並符合本公司及股東的整體利益，以及於股東特別大會上如何就該協議及其項下擬進行的交易表決，並就此向獨立股東提供意見。

吾等敬請閣下垂注載於通函第8至34頁之董事會函件及載於通函第37至61頁之獨立財務顧問函件，當中載有其就該協議及其項下擬進行的交易向閣下及吾等提供的意見，以及獨立財務顧問於達致其推薦建議時所考慮的主要因素及理由。

經計及該協議的條款及其項下擬進行的交易，以及獨立財務顧問所考慮的主要因素及理由及其意見，吾等認為，儘管收購事項並非在本集團的一般及日常業務

* 僅供識別

獨立董事委員會函件

過程中進行，該協議的條款對獨立股東而言屬公平合理，該協議項下擬進行的交易乃由該協議訂約方經公平磋商後按一般商務條款進行，並符合本公司及股東的整體利益。

因此，吾等建議獨立股東表決贊成將於股東特別大會上提呈之相關普通決議案，以批准該協議及其項下擬進行的交易。

此 致

列位獨立股東 台照

為及代表
川控股有限公司
獨立董事委員會

獨立非執行董事
黃獻英

獨立非執行董事
黃家寶
謹啟

獨立非執行董事
許風雷

2024年4月22日

獨立財務顧問函件

以下為均富融資就該協議及其項下擬進行的交易致獨立董事委員會及獨立股東的意見函全文，乃為載入本通函而編製。



敬啟者：

有關
**收購HULETT CONSTRUCTION全部股權及待售貸款
之非常重大收購事項及關連交易**

緒言

吾等提述吾等獲委任為獨立財務顧問，以就該協議的條款及其項下擬進行的交易向獨立董事委員會及獨立股東提供意見，有關詳情載於 貴公司向股東發出日期為2024年4月22日之通函（「**通函**」）的董事會函件（「**董事會函件**」），而本函件為通函之組成部分。除文義另有所指外，本函件所用詞彙與通函所賦予者具有相同涵義。

茲提述 貴公司日期為2024年2月14日之公告，於2024年2月14日（交易時段後），林先生、俞女士、川林（ 貴公司之間接全資附屬公司）及Hulett Construction訂立該協議，據此，林先生（就待售股份I及待售貸款而言）及俞女士（就待售股份II而言）已有條件同意出售，而川林已有條件同意購買待售股份（相當於Hulett Construction的全部股權）連同待售貸款，總代價為46,700,000.00新加坡元，其須按以下方式結付：

- (a) 其中8,000,000.00新加坡元透過發行承兌票據支付；及
- (b) 其中38,700,000.00新加坡元以現金支付。

獨立財務顧問函件

上市規則的涵義

由於有關收購事項的一個或多個適用百分比率(定義見上市規則第14.07條)超過100%，收購事項構成 貴公司的一項非常重大收購事項，並因此須遵守上市規則第14章項下通知、公告、通函及股東批准之規定。

林先生為控股股東(彼於550,505,000股股份(即已發行股份總數的約43.54%)中擁有權益)兼執行董事，而俞女士為林先生的配偶。因此，林先生及俞女士均為上市規則項下 貴公司的關連人士，而收購事項構成 貴公司的關連交易，並因此須遵守上市規則第14A章項下申報、公告、通函(包括獨立財務意見)及獨立股東批准之規定。

林先生於收購事項中擁有重大利益，已就批准該協議及其項下擬進行的交易的董事會決議案放棄表決權。除上文所披露者外，概無董事被視為於收購事項中擁有任何重大利益，並須就批准該協議及其項下擬進行的交易的董事會決議案放棄表決權。

獨立董事委員會

貴公司已成立獨立董事委員會，由於收購事項中並無擁有重大利益的全部三名獨立非執行董事組成，以於計及獨立財務顧問的意見後，考慮該協議的條款及其項下擬進行的交易是否公平合理，在 貴集團的一般及日常業務過程中按一般商務條款或更佳條款進行並符合 貴公司及股東的整體利益，以及於股東特別大會上如何就該協議及其項下擬進行的交易表決，並就此向獨立股東提供意見。

吾等(均富融資)已獲委任並獲獨立董事委員會批准為獨立財務顧問，以就此向獨立董事委員會及獨立股東提供意見。

獨立財務顧問函件

吾等之獨立性

於緊接最後實際可行日期前的過去兩年期間內，均富融資就下列交易獲委任為 貴公司獨立董事委員會及獨立股東的獨立財務顧問。

相關通函及吾等之意見

函件的日期

交易性質

2022年1月11日

有關補充協議的持續關連交易

2023年12月15日

有關根據特別授權發行新股份的關連交易

儘管有上述委任，於最後實際可行日期，吾等並不知悉均富融資與 貴公司或任何訂約方之間之任何關係或權益可能被合理視為妨礙均富融資就該協議及其項下擬進行的交易擔任獨立董事委員會及獨立股東之獨立財務顧問之獨立性（定義見上市規則第13.84條）。吾等與 貴公司、其附屬公司、其聯營公司或彼等各自之主要股東或聯繫人並無關係，因此，吾等符合資格出具獨立意見及推薦建議。除吾等就上述先前獲委任以及是次獲委任為獨立財務顧問而已收或應收之一般專業費用外，吾等並無透過任何安排事項向 貴公司、其附屬公司、其聯營公司或彼等各自之主要股東或聯繫人收取任何費用或利益。吾等並不知悉將對吾等之獨立性造成影響之任何狀況之存在或變動。均富融資於近兩年並無擔任 貴公司之財務顧問。因此，吾等認為吾等符合資格就該協議的條款及其項下擬進行的交易出具獨立意見。

吾等之意見基礎

於達致吾等之意見時，吾等依賴通函所載之陳述、資料、意見及聲明，以及董事及 貴公司管理層向吾等提供之資料及聲明。吾等已假設董事及 貴公司管理層所提供之所有陳述、資料及聲明（彼等就此承擔唯一及全部責任）於其獲提供時為真實及準確，且於最後實際可行日期仍然如此。

獨立財務顧問函件

吾等亦已假設董事於通函內所作出就所有信念、意見及預期之陳述乃經適當查詢及審慎周詳考慮後合理作出。吾等並無理由懷疑有任何重要事實或資料已遭隱瞞，亦無理由懷疑通函所載之資料及事實之真實性、準確性及完整性，或懷疑董事及貴公司管理層所發表之意見之合理性。吾等相信吾等已獲提供足夠資料以達致知情意見，並為吾等之意見提供合理基礎。然而，吾等並無對董事及貴公司管理層所提供之資料進行任何獨立核實，亦無對貴集團之業務及事務進行獨立調查。

董事願就通函所載資料(其包括遵照上市規則而刊載旨在提供有關貴公司的資料的詳情)之準確性共同及個別地承擔全部責任。董事在作出一切合理查詢後，確認就彼等所知及所信，通函所載資料在所有重大方面均為準確完備，沒有誤導或欺詐成分，且並無遺漏其他足以令致通函所載任何陳述或通函產生誤導的事宜。

本函件乃僅就獨立董事委員會及獨立股東考慮該協議的條款及其項下擬進行的交易向彼等提供資料而發出，而除載入通函內，在未事先取得吾等之書面同意前，概不得摘錄或引述本函件之全部或任何部份，亦不可將本函件用作任何其他用途。

主要考慮因素及理由

於達致吾等有關該協議及其項下擬進行的交易的意見及推薦建議時，吾等已計及下文所列載的主要因素及理由：

A. 貴集團之背景資料

貴公司為一間於開曼群島註冊成立的獲豁免有限公司，其股份於聯交所主板上市。貴公司為一間投資控股公司及貴集團的主要業務為(i)提供土方工程及配套服務，包括土地清理、拆卸、碎石、岩體開挖、深度地下室開挖、基坑開挖、土方處置、填土及護岸。若干土方工程項目可能需要土木工程，例如道路改線、道路修復、架空路橋、下水道、排水、管道鋪設及電纜槽工程；及(ii)提供一般建築工程，包括改動及加建工程，其可分為內部工程或結構工程、安裝升降機及加固工程等影響樓宇系統或組成部分的工程以及建造新樓宇。

獨立財務顧問函件

以下載列 貴集團截至2022年12月31日止兩個年度的經審核綜合財務資料，其摘錄自 貴公司截至2022年12月31日止年度之年報（「2022年年報」）：

	截至 2022年12月31日 止年度 千新加坡元	截至 2021年12月31日 止年度 千新加坡元	同比變動 %
收益	88,605	85,416	3.7
毛利	6,198	4,337	42.9
年內溢利	1,723	1,500	14.9

誠如上表所示者， 貴集團收益由2021財年的約85.4百萬新加坡元增加約3.7%至2022財年的約88.6百萬新加坡元。根據2022年年報，該增加乃主要歸因於COVID-19情況趨於穩定後邊境及社區措施獲解除，新加坡建造業逐步恢復。儘管如此， 貴集團的收益增長較預期緩慢，乃主要由於過往數年獲得的若干主要基礎設施項目進展較慢。

貴集團年內的毛利由2021財年的約4.3百萬新加坡元增加約42.9%至2022財年的約6.2百萬新加坡元。根據2022年年報，該增加乃主要歸因於 貴集團嚴謹的財務管理，加上其提高生產力的務實策略，毛利率由2021財年的約5.1%增加至2022財年的約7.0%。

貴集團的年內純利由2021財年的約1.5百萬新加坡元增加約14.9%至2022財年的約1.7百萬新加坡元。根據2022年年報，有關變動乃主要由於(i)上述 貴集團之收益、毛利及毛利率增加；及(ii) 貴集團物業重建項目公平值收益獲確認導致應佔聯營公司業績增加；惟部分被(i)其他收入及收益減少；及(ii)所得稅開支增加所抵銷。

獨立財務顧問函件

以下載列 貴集團於2023年上半年及截至2022年6月30日止六個月(「**2022年上半年**」)的未經審核綜合財務資料，其摘錄自 貴公司截至2023年上半年之中期報告(「**2023年中期報告**」)：

	截至 2023年6月30日 止六個月 千新加坡元	截至 2022年6月30日 止六個月 千新加坡元	同比變動 %
收益	66,756	42,473	57.2
毛利	4,238	3,855	9.9
期內溢利	1,739	1,331	30.7

誠如上表所示者， 貴集團收益由2022年上半年的約42.5百萬新加坡元增加約57.2%至2023年上半年的約66.8百萬新加坡元。根據2023年中期報告，該增加乃主要歸因於解除疫情相關旅遊限制後，新加坡建築活動進一步恢復，令項目竣工後產生更多收入。

貴集團毛利由2022年上半年的約3.9百萬新加坡元增加約9.9%至2023年上半年的約4.2百萬新加坡元。根據2023年中期報告，該增加乃主要歸因於收益增加及嚴格財務管理，而有關收益增加被勞動力及材料成本增加所抵銷，導致 貴集團毛利率由2022年上半年的約9.1%減少至2023年上半年的約6.3%。

貴集團的純利由2022年上半年的約1.3百萬新加坡元增加約30.7%至2023年上半年的約1.7百萬新加坡元。根據2023年中期報告，有關變動乃主要由於(i)上述 貴集團之收益及毛利增加；及(ii)2023年上半年其他開支減少，乃由於貿易應收款項及合約資產之撥備撥回；惟部分被(i)其他收入及收益減少；(ii)行政及其他經營開支增加，乃主要由於勞動力開支增加；及(iii)所得稅開支增加所抵銷。

根據2023年中期報告，為進一步多元化其收益來源， 貴集團將策略性地尋求機會，參與利潤率較高的大型基礎設施項目及公共住宅項目。隨著新加坡旅遊業正在復甦，景點及酒店振興為 貴集團於商業物業領域帶來大好機會。成功取得聖淘沙名勝世界節日酒店項目證明， 貴集團堅定不移的投標努力及策略方針能夠有效把握更多機遇。展望未來， 貴集團將繼續密切監察市場趨勢，努力尋求更多新機遇，以推動其可持續長期收益增長。

獨立財務顧問函件

B. Hulett Construction之背景資料

Hulett Construction為於新加坡註冊成立的有限公司，其繳足資本為1,000,000.00新加坡元。Hulett Construction的主要業務為投資控股，而其唯一重大資產為該物業。

於最後實際可行日期，Hulett Construction由林先生擁有65%權益及由俞女士擁有35%權益。

以下分別載列Hulett Construction於2021財年及2022財年的經審核賬目以及Hulett Construction於2023財年的未經審核管理賬目之財務資料摘要：

	截至12月31日止財政年度		
	2021年 新加坡元 概約 (經審核)	2022年 新加坡元 概約 (經審核)	2023年 新加坡元 概約 (未經審核)
收益	5,623,000.00	6,121,000.00	7,853,000.00
除稅前溢利	2,294,000.00	2,663,000.00	4,160,000.00
除稅後溢利	1,595,000.00	1,879,000.00	3,160,000.00

於2023年12月31日，Hulett Construction的未經審核資產淨值約為10,003,000.00新加坡元。

該物業

該物業為一幅租賃工業用地，其持有地段編號為私人地段編號A2163000及A2163001（亦稱為政府測量地段編號1808L Mukim 13），位於20 Senoko Drive, Singapore 758207，土地面積約為92,987平方呎，連同建於其上的該樓宇，該樓宇為一棟9層高單一用戶一般工業廠房建築物，包括倉庫、工作間、生產場所、配套辦公室、臨時二級工人宿舍、重型車輛停車位、臨時配套員工食堂及其他公用設施，總建築面積為232,467平方呎。該物業根據JTC與Hulett Construction所訂立的租約持有，租期為自2012年9月16日起計30年，根據該租約，JTC向Hulett Construction收取每月地租17,191.01新加坡元（其可受JTC基於市場租金所釐定的修訂）。貴集團計劃於現有租期於2042年到期後重續該物業的租約。

獨立財務顧問函件

租賃協議

誠如該公告所披露者，於2021年12月14日，Hulett Construction與川林就Hulett Construction向川林提供租賃服務訂立主租賃協議，於2022年1月1日開始及於2023年12月31日終止為期兩年。根據主租賃協議，Hulett Construction須向川林出租該處所，包括全部均位於該樓宇的(i)總建築面積為37,899.26平方呎的倉庫、工作間及生產場所；(ii)總建築面積為4,684.19平方呎的配套辦公室；(iii)工人宿舍（基於使用率及川林的實際需要）；及(iv)重型車輛停車位（基於使用率及川林的實際需要），並須向川林提供相關管理服務，而川林須於主租賃協議期內每個曆月首日預付以下部分的總費用：

- (a) 月租64,812.01新加坡元，包括(i)面積為37,899.26平方呎的倉庫、工作間及生產場所的每月租金為56,848.89新加坡元；及(ii)面積為4,684.19平方呎的配套辦公室的每月租金為7,963.12新加坡元；及
- (b) 其他費用，包括(i)工人宿舍費，每個床位費用為280新加坡元；(ii)停車費，每個停車位費用為280新加坡元；及(iii)為該處所提供並由川林或其任何佔用者使用的公用設施及管理服務的費用之總費用，所有費用均須基於川林的實際使用情況按月調整及計算。

由於Hulett Construction由控股股東（彼於550,505,000股股份（即已發行股份總數的約43.54%）中擁有權益）兼執行董事林先生擁有65%權益及由林先生的配偶俞女士擁有35%權益，其為上市規則項下 貴公司的關連人士，而根據上市規則第14A章，主租賃協議項下擬進行的交易構成 貴公司的關連交易及持續關連交易。 貴公司已就此遵守所有適用上市規則規定。有關更多詳情，請參閱該公告。

經考慮完成計劃於2024年3月底前後進行，於2023年12月30日，Hulett Construction與川林就Hulett Construction向川林提供租賃服務訂立新主租賃協議，自2024年1月1日開始至2024年3月31日止為期三個月（其期後根據租賃延長協議延長至2024年5月31日）。除工人宿舍費的費用由每

獨立財務顧問函件

個床位280新加坡元提高至每個床位450新加坡元以及上述新主租賃協議的期限外，新主租賃協議項下的所有其他條款及條件與主租賃協議維持相同。

於完成前，根據上市規則第14A章，新主租賃協議項下擬進行的交易構成 貴公司的持續關連交易。由於新主租賃協議（經租賃延期協議延長）項下擬進行的交易乃按一般商務條款或更佳條款進行，且其一個或多個適用百分比率（定義見上市規則第14.07條）超過5%但全部均低於25%，及其總代價少於10,000,000港元，其項下擬進行的持續關連交易須遵守上市規則第14A章項下申報、公告及年度審閱之規定，惟獲豁免遵守通函（包括獨立財務意見）及獨立股東批准之規定。

基於林先生及俞女士所提供的資料，川林未佔用的該樓宇部分（當中該樓宇內的工人宿舍已全部租出）的約90%已根據各租賃協議租出，帶來每月租金總收入約440,000.00新加坡元，而最遲的租賃協議將於2025年4月30日屆滿。據董事經作出一切合理查詢後所知、所悉及所信，除Cheng Yap Construction Pte. Ltd.（一間於新加坡註冊成立的有限公司，其由林先生的兄弟Lim Cheng Yap先生擁有100%權益）外，所有其他租戶均為獨立第三方。

完成後，上述現有租賃協議將不會被終止，並將根據其條款繼續。於完成後，根據上市規則第14A章，與Cheng Yap Construction Pte. Ltd.的現有租賃協議項下擬進行的交易將構成 貴公司的持續關連交易，而基於林先生及俞女士所提供的資料，該等交易乃按一般商務條款或更佳條款進行，且其所有適用百分比率（定義見上市規則第14.07條）均低於5%，及其總代價低於3,000,000.00港元。因此，該等交易將獲全面豁免遵守上市規則第14A章項下申報、公告、通函（包括獨立財務意見）及獨立股東批准之規定。完成後， 貴集團將定期審閱與所有租戶的租賃安排，並（倘於出現有關情況時）遵守其所有適用上市規則規定。

C. 進行收購事項的理由及裨益

誠如董事會函件所述者，自該物業於2016年4月前後完成重建起，Hulett Construction一直將該物業的部分區域出租予 貴集團。於最後實際可行日期，根據新主租賃協議出租予川林的該處所佔該物業少於30%的總面積。根據董事會函件，川林未佔用的該樓宇其餘部分的約90%已根據各租賃協議租出，帶來每月租金總收入約440,000新加坡元。該處所的配套辦公室一直用作 貴集團的總部，而其餘部分則用於 貴集團營運，以及工人宿舍及重型車輛停車位。

吾等自管理層及 貴集團日期為2023年12月15日的通函中獲悉， 貴集團一直積極把握建築活動恢復所帶來的商機，且有需要提升其營運資金、產能及勞動力，包括收購建築設備及機器（例如挖土機及自卸車），並招聘更多外籍工人，以滿足 貴集團不斷擴大的業務規模。鑒於 貴集團業務規模不斷擴大， 貴集團將需要更多的工人宿舍安置其新聘外籍工人，以及更多的停車位及倉庫存放建築設備及機械。吾等自管理層獲悉，儘管 貴集團可租賃由第三方營運的部分工人宿舍、停車位或倉庫用於其未來擴張，惟管理層認為 貴集團可透過將其所有勞動力、重型車輛、建築設備及機械集中安置在單一建築物（且最好是在Hulett Construction所出租的現有物業，以避免因搬遷 貴集團辦公室、營運場所、倉庫、工人宿舍及停車位而產生不必要的業務中斷成本）內，提高營運及管理效率。

吾等自2022年年報中注意到， 貴集團於2022財年根據主租賃協議就現有對該處所的使用產生約2.4百萬新加坡元的租金開支。根據新主租賃協議， 貴集團應付的月租為每月64,812.01新加坡元，而新其他費用（其金額乃基於使用率及 貴集團的實際需要）涉及工人宿舍費的費用由每個床位280新加坡元提高至每個床位450新加坡元。因此，基於(i)過往對該處所的使用；(ii) 貴集團現有的業務及營運（包括 貴集團所獲得的項目數目）；及(iii) 貴集團的業務擴張計劃，並經參考 貴集團於2022財年及2023財年所產生的租金開支，預期 貴集團由於收購事項應能夠節省每年不少於2.5百萬新加坡元的租金開支，從而改善 貴集團的財務表現。

獨立財務顧問函件

除減輕租金開支的負擔外，收購事項亦使 貴集團進一步擴大其收益來源。吾等自管理層獲悉， 貴集團未佔用的該樓宇其他部分於完成後繼續出租予其他租戶。誠如董事會函件所述者， 貴集團未佔用的該樓宇部分(當中該樓宇內的工人宿舍已全部租出)的約90%已根據各租賃協議租出，帶來每月租金總收入約440,000.00新加坡元，而最遲的租賃協議將於2025年4月30日屆滿，其相當於年租金收入約為5.3百萬新加坡元。吾等自2022年年報中注意到， 貴集團投資物業錄得的年租金收入約為111,000新加坡元。收購事項將改善所產生的租金收入，使 貴集團的收益來源多元化，並提供更穩定的收入來源。

經計及上述各項因素，吾等認為，儘管收購事項並非在 貴集團的一般及日常業務過程中進行，收購事項符合 貴公司及股東的整體利益。

D. 該協議的主要條款

日期

2024年2月14日

訂約方

- (1) 林先生(作為待售股份I及待售貸款的賣方)；
- (2) 俞女士(作為待售股份II的賣方)；
- (3) 川林(作為買方)；及
- (4) Hulett Construction(作為目標公司)。

將予收購的資產

根據該協議：

- (a) 林先生已有條件同意出售，而川林已有條件同意購買待售股份I(相當於Hulett Construction全部股權的65%)，代價為27,755,000.00新加坡元，連同待售貸款，代價為4,000,000.00新加坡元；及
- (b) 俞女士已有條件同意出售，而川林已有條件同意購買待售股份II(相當於Hulett Construction全部股權的35%)，代價為14,945,000.00新加坡元。

獨立財務顧問函件

待售股份(包括待售股份I及待售股份II)相當於Hulett Construction的全部股權。

待售貸款4,000,000.00新加坡元為Hulett Construction應付予及結欠林先生的所有貸款。根據該協議，林先生須於完成後轉讓待售貸款予川林。

代價

總代價46,700,000.00新加坡元，其中包括(i)待售股份I的27,755,000.00新加坡元以及待售貸款的4,000,000.00新加坡元；及(ii)待售股份II的14,945,000.00新加坡元，須由川林按以下方式結付：

- (a) 其中8,000,000.00新加坡元(相當於總代價的約17.13%)須於完成日期透過向林先生發行本金額為8,000,000.00新加坡元的承兌票據的方式支付；及
- (b) 其中38,700,000.00新加坡元(相當於總代價的約82.87%)須於自完成日期的三個營業日內以現金支付予林先生及俞女士，金額分別為23,755,000.00新加坡元及14,945,000.00新加坡元。

現金代價(i)其中6,980,000.00新加坡元將以 貴集團內部資源撥付；及(ii)其中31,720,000.00新加坡元將以經擴大集團可用的銀行融資撥付。

上述總代價的結付分配乃基於(i) 貴集團於2023年12月31日的現金及現金等價物約為30,000,000.00新加坡元，其中6,980,000.00新加坡元(即約23.27%)將用於結付部分現金代價；(ii)被視為足以為其營運提供資金(尤其是用於投標、日常業務營運及擴張的營運資金)，並緩解任何可預見的現金流波動的 貴集團現金及現金等價物水平，以有效應對 貴集團的流動資金風險；(iii)經擴大集團可用的銀行融資及其條款；及(iv) 貴公司透過根據股東於 貴公司於2024年1月4日的股東特別大會上向董事授出的特別授權發行新股份所籌集的所得款項淨額約15,000,000.00港元(約2,586,000.00新加坡元)，其中3,900,000.00港元(相等於約672,000.00新加坡元)擬用於租賃或收購工業物業供 貴集團使用。

獨立財務顧問函件

總代價乃由該協議訂約方經公平磋商後釐定，當中已參考（其中包括）(i)該物業於2023年11月30日的初步估值為75,000,000.00新加坡元，其乃由獨立估值師基於直接比較法進行評估；(ii)Hulett Construction於2023年11月30日的初步估值約為51,650,000.00新加坡元，其乃由獨立估值師基於成本法項下之總和法進行評估；(iii)總代價的支付條款及待售貸款的轉讓；及(iv)如董事會函件中「進行收購事項的理由及裨益」一節所詳細闡述之進行收購事項的理由及裨益。

E. 評估總代價

總代價透過待售股份代價42,700,000新加坡元及待售貸款代價4,000,000新加坡元（按一元對一元基準）相加得出，並較Hulett Construction的估值（即51,650,000新加坡元）及待售貸款之總額折讓約16.08%。

在評估釐定待售股份代價的公平性及合理性時，吾等已取得並審閱Hulett Construction的估值報告（「權益估值報告」）及該物業的估值報告（「物業估值報告」），統稱為「估值報告」。吾等注意到(i)兩份估值報告均由獨立估值師編製；(ii)由獨立估值師按成本法項下之總和法評估所得Hulett Construction於2023年11月30日的評估價值約為51.7百萬新加坡元；及(iii)由獨立估值師按直接比較法評估所得該物業於2023年11月30日的評估價值約為75.0百萬新加坡元。相關估值報告的詳情載於通函附錄六及附錄七。

就吾等的盡職審查目的而言，吾等已審閱有關獨立估值師的資格、經驗及專業知識的證明文件，並就該等事宜與獨立估值師進行討論。吾等特別注意到，簽署權益估值報告的人士（即獨立估值師的董事）為香港會計師公會會員、特許金融分析師資格持有人，並獲得美國執業會計師公會的商業估值認證，在香港、中國、澳洲及美國等地擁有逾10年處理商業估值的經驗。吾等亦注意到，簽署物業估值報告的人士（即獨立估值師的高級聯席董事）為註冊專業測量師（產業測量組）、香港測量師學會會員及英國皇家特許測量師學會會員，在香港、新加坡及中國等地擁有逾25年處理物業估值的經驗。基於上文所述者，吾等信納獨立估值師具備編製估值報告的能力。

獨立財務顧問函件

吾等亦已審查獨立估值師的委聘條款，包括其工作範圍，並與獨立估值師討論其就估值報告所進行的工作。吾等並不知悉該工作範圍有任何可能對估值報告所作出的保證程度造成不利影響的限制。獨立估值師亦確認其於最後實際可行日期獨立於 貴集團、Hulett Construction、林先生、俞女士及彼等各自的關連人士。

Hulett Construction的估值

貴公司委聘獨立估值師就Hulett Construction於2023年11月30日的公平值進行估值。根據權益估值報告，Hulett Construction於2023年11月30日的估值約為51.7百萬新加坡元。總代價其後透過待售股份代價42,700,000新加坡元及待售貸款代價4,000,000.00新加坡元(按一元對一元基準)相加得出，並較Hulett Construction的估值及待售貸款之總額折讓約16.08%。

估值方法及假設

就吾等的盡職審查目的而言，吾等已審閱獨立估值師所編製的權益估值報告，並就該估值所採納之方法及所使用之基準及假設與獨立估值師討論。權益估值報告乃由獨立估值師透過採納成本法項下的總和法編製。吾等自獨立估值師獲悉，獨立估值師已考慮三種普遍受認可的方法，即市場法、收入法及成本法，其乃對業務估值時常用的方法，並符合一般市場慣例。

- 市場法指透過使用一種或多種方法將該對象與先前已出售的相似業務、業務擁有權權益、證券或無形資產比較的方法釐定一項業務、業務擁有權權益、證券或無形資產之經濟價值的普遍方法。價值乃按比較原則釐定。此即是指如一項事物與另一項事物相似而且可用於該另一項事物，則兩者必屬相等。此外，兩項相近且相似的項目的價格應該彼此相若。誠如獨立估值師所告知者，由於Hulett Construction最近並未於一項適宜按價值基準予以考慮的交易中出售(例如現有或新股東(如有)之間最近一輪股本融資或最近之Hulett Construction股份轉讓，其交易價格可作為市場價值的直接參考)，且概無有關最

獨立財務顧問函件

近可觀察到的與Hulett Construction (一間物業控股公司) 大致相似的業務之交易的公開可得資料，獨立估值師並無採納市場法。

- 收入法指透過使用一種或多種將預期收益轉化為現值數額的方法釐定一項業務、業務擁有權權益、證券或無形資產之經濟價值的普遍方法。運用收入法時，一般會基於歷史及／或預測現金流量選擇分析項下資產的經濟利益源流。重點為釐定合理反映該資產於未來最有可能實現的利益源流。其後，此選定的利益源流以適當的風險調整貼現率折算為現值。貼現率因素通常包括於估值日期的一般市場回報率、與該公司經營所在行業有關的業務風險，以及該評估資產的其他特定風險。獨立估值師認為收入法並不適當，原因為對Hulett Construction作出的估值無法對未來收入金額及時間作出合理預測，且財務預測須投入不同的假設，其可能會帶來不確定性。

- 成本法指透過使用一種或多種基於資產價值減去負債的方法釐定一項業務、業務擁有權權益、證券或無形資產之經濟價值的普遍方法。價值乃按重製或重置財產所需的成本，減去實質損耗以及功能及經濟性陳舊所引致的折舊(如存在且可計量)確定。獨立估值師認為Hulett Construction的主要資產為該物業，其價值經參考該物業的估值可輕易釐定。因此，獨立估值師採納成本法對Hulett Construction進行估值。

獨立財務顧問函件

就盡職審查而言，吾等已嘗試透過不同的方法交叉核對Hulett Construction於估值日期的估值。就市場法而言，吾等注意到Hulett Construction最近並未在交易中出售，且吾等已對自2023年第四季度（「**2023年第四季度**」）起最近可觀察到的與Hulett Construction（一間物業控股公司）大致相似的業務之交易進行獨立研究。然而，根據公眾領域的研究結果，概無有關交易。我們其後對過去十二個月進行相關研究，惟並無從公眾領域注意到有關交易。鑒於缺乏可資比較交易，吾等無法取得市場法下可直接用作參考的市場價值。吾等隨後已嘗試考慮使用收入法，並注意到收入法項下所需參數及假設可能不容易被驗證或合理證明，因此收入法被認為屬不適合。根據國際估值準則，如能夠重新創建與目標資產具有大致上相同效用的資產，應採用成本法並給予重大權重。考慮到Hulett Construction的主要資產為該物業，且目標資產的價值經參考該物業的估值可輕易釐定，吾等認為，成本法為對Hulett Construction進行估值最適合的方法。

根據國際估值準則，成本法項下有三種傳統估值方法，即重置成本法、重建成本法及總和法。根據權益估值報告，由於Hulett Construction為一間以該物業為主要資產的投資控股公司，獨立估值師認為總和法乃為對Hulett Construction作出估值最適合的方法。根據國際估值準則，重置成本法指透過計算具有同等效用的相似資產的成本表明價值的方法。重建成本法指透過計算重新創造資產的複製品的成本表明價值成本的方法。總和法亦稱為標的資產法，其通常用於投資公司或其價值乃為其所持股份價值的主要因素實體。總和法的主要步驟為採用適當的估值方法對每項屬於該目標資產一部分的組成資產進行估值，並將該等組成資產的價值相加以得出該目標資產的價值。

獨立財務顧問函件

就盡職審查而言，吾等已嘗試按重置成本法及重建成本法交叉核對估值結果。吾等已對自2023年第四季度起最近可觀察到的與Hulett Construction（一間物業控股公司）大致相似的業務且具有提供同等效用的資產之交易進行獨立研究。吾等亦已就重新創造Hulett Construction的複製品所需的適當成本數據（例如Hulett Construction的主要資產及負債）進行研究。然而，根據公眾領域的研究結果，概無有關交易或適當的成本數據。我們其後對過去十二個月進行相關研究，惟並無從公眾領域注意到有關資料。鑒於缺乏有關資料，吾等無法評估根據有關兩種方法的估值結果。根據國際估值準則，總和法通常用於投資公司或其價值乃為其所持股份價值的主要因素之實體。鑒於Hulett Construction的主要資產為該物業，而該物業的價值為Hulett Construction價值的主要因素，吾等認為總和法為對Hulett Construction進行估值最適合的方法。

誠如獨立估值師所告知者，使用成本法項下的總和法與Hulett Construction於2023年11月30日的資產及負債估值有關，其包括流動資產、非流動資產、流動負債及非流動負債。有關詳情載列如下：

(a) 流動資產

於2023年11月30日，Hulett Construction的流動資產賬面值約為0.8百萬新加坡元，其中包括現金及現金等價物約0.6百萬新加坡元、貿易應收款項約0.1百萬新加坡元及其他流動資產約0.1百萬新加坡元。在評估Hulett Construction流動資產的市值時，獨立估值師以Hulett Construction於2023年11月30日的管理賬目的賬面值為基準。鑒於流動資產的性質及流動性，獨立估值師認為其反映公平值，且對比該物業市值相對不重要。因此，毋須就流動資產作出市值調整，而流動資產的市值與其賬面值相同。

獨立財務顧問函件

(b) 非流動資產

於2023年11月30日，Hulett Construction非流動資產的賬面值約為31.7百萬新加坡元，主要包括該物業及使用權資產（土地）約31.7百萬新加坡元。在評估該物業的市值時，獨立估值師進行獨立估值，得出該物業於2023年11月30日的市值約75.0百萬新加坡元。有關進一步分析，請參閱下文「該物業的估值」。

(c) 流動及非流動負債

於2023年11月30日，Hulett Construction流動及非流動負債總額的賬面值約為22.8百萬新加坡元，當中包括借款總額約為16.4百萬新加坡元，其主要包括與該物業有關的按揭貸款、定期貸款及租賃負債、應付一名董事款項4.0百萬新加坡元、所得稅撥備約0.9百萬新加坡元及其他負債約1.6百萬新加坡元。在評估Hulett Construction負債的市值時，獨立估值師以Hulett Construction於2023年11月30日的管理賬目的賬面值為基準。據吾等了解，獨立估值師已取得並審閱Hulett Construction非流動負債的財務明細及其他證明文件及財務記錄，如租賃負債表及貸款協議，並得出結論認為，賬面值應反映該等貸款相對於其條款及條件的公平值。因此，負債的市值與其賬面值相同。

根據與Hulett Construction於2023年11月30日的資產及負債估值有關的成本法項下的總和法，Hulett Construction於2023年11月30日的作出估值調整前的隱含權益價值約為53.0百萬新加坡元。

獨立財務顧問函件

缺乏控制權折讓

缺乏控制權折讓（「**缺乏控制權折讓**」）為一項估值調整，用於反映就因缺乏對目標資產的控制權而導致作出決策及變動之能力的下調。根據國際估值準則，在對反映少數權益的目標資產進行估值時，可能適合應用缺乏控制權折讓。據吾等了解，獨立估值師並無應用缺乏控制權折讓，原因為收購後Hulett Construction將由 貴集團全資擁有，而吾等認為不作出缺乏控制權折讓調整屬適當並符合有關估值準則。

缺乏市場流通性折讓

據吾等了解，獨立估值師已就Hulett Construction的估值應用缺乏市場流通性折讓（「**缺乏市場流通性折讓**」）約2.55%。吾等已與獨立估值師討論並獲告知，缺乏市場流通性折讓反映當比較其他方面相同的資產時，市場流通性高的資產的資產價值會高於具冗長銷售期或銷售該資產能力受限的資產之概念，為一項用於反映非市場流通資產價值差異的估值調整。鑒於Hulett Construction為一間私人公司，故對Hulett Construction進行估值時應用缺乏市場流通性折讓。為估計適用於可被分類為資產控股公司的Hulett Construction的缺乏市場流通性折讓，獨立估值師採用從封閉式基金觀察所得的缺乏市場流通性折讓。封閉式基金與上市公司相若，於首次公開發售時發行一定數量的股份並於交易所買賣。其股價主要按其持有的資產總值釐定，亦按投資者需求以及對市場流通性的看法釐定。因此，封閉式基金可以其資產淨值的折讓或溢價買賣。

吾等注意到，獨立估值師經參考Pluris缺乏市場流通性折讓資料庫（一個研究限制性股票私人配售的實際交易中之缺乏市場流通性折讓的資料庫）釐定缺乏市場流通性折讓。房地產投資信託為主要從事房地產封閉式投資或相關按揭資產營運機構。據吾等了解，獨立估值師在Pluris缺乏市場流通性折讓資料庫中應用房地產投資信託基金篩選工具，並經參考經篩選交易名單之普通股折讓得出缺乏市場流通性折讓的中位數為2.55%。

獨立財務顧問函件

誠如獨立估值師所告知者及根據吾等所進行的獨立研究，Pluris缺乏市場流通性折讓資料庫乃專業估值師通常參考的獨立研究資料庫。另需注意，獨立估值師在資料庫中所應用的篩選工具為房地產投資信託，其屬標準產業分類（「SIC」）代碼項下的分類。根據SIC手冊，有關分類指主要從事房地產封閉式投資或相關按揭資產營運機構。吾等亦注意到，SIC代碼包括工業應用及服務、能源及運輸辦公室、房地產及建築辦公室（其包括房地產投資信託）、製造辦公室、生命科學辦公室、技術辦公室、貿易及服務辦公室及金融辦公室等主要分類，其中僅與房地產投資信託有關的分類被視為與Hulett Construction的業務營運最為相關。吾等認為，獨立估值師就Hulett Construction的估值所應用的缺乏市場流通性折讓約2.55%屬公平合理。

在吾等的審閱過程中，吾等注意到Hulett Construction的估值乃基於下列主要假設進行，其中包括於Hulett Construction目前經營及進行業務所在的地區及國家之現有政治、法律、商業及銀行法規、財務政策、外貿及經濟狀況以及現行稅務法例概無重大不利變動。此外，其中包括獨立估值師假設於Hulett Construction按一般營運過程展開營運前，所有相關法律批准、營業證書及銀行信貸批准均已獲得、到位且狀況良好。吾等已獲得存檔於新加坡會計與企業管制局的Hulett Construction業務簡介、Hulett Construction外籍員工宿舍經營許可證以及該物業的業權查冊文件，並注意到Hulett Construction為該物業目前的擁有人。吾等亦已審閱通函附錄七所列載的權益估值報告中的評估假設。誠如獨立估值師所告知者，上述假設均符合市場慣例。吾等亦已對過去十二個月發佈的股權估值報告進行獨立研究，其中吾等已審閱30份上市發行人所發佈的股權估值報告，並注意到上述假設乃於大部份股權估值報告中普遍採納的假設，且並無發現任何重大因素導致吾等懷疑獨立估值師所採納的關鍵假設的合理性，因此吾等認為估值所採納的假設屬合理。在吾等與獨立估值師討論的過程中，吾等並無發現任何重大因素會導致吾等對於達致Hulett Construction評估價值時所採納的估值方法以及主要基準及假設的公平性及合理性產生懷疑。

獨立財務顧問函件

根據吾等對權益估值報告的審閱及與獨立估值師就(其中包括)獨立估值師的工作範圍及經驗、對Hulett Construction進行估值時採納成本法項下之總和法的理由及適當性、權益估值報告所採納的基準、假設及方法,以及獨立估值師所進行的估值工作及調整進行的討論,吾等並無注意到任何事項導致吾等對編製權益估值報告的公平性及合理性產生懷疑。

該物業的估值

在評估總代價的公平性及合理性時,吾等亦已審閱通函附錄六所刊載的物業估值報告。根據物業估值報告,該物業於2023年11月30日的評估價值約為75.0百萬新加坡元。

估值方法及假設

就吾等的盡職審查目的而言,吾等已審閱獨立估值師所編製的物業估值報告,並就該估值所採納之方法以及所使用之基準及假設與獨立估值師討論。物業估值報告乃由獨立估值師透過採納直接比較法編製。經吾等對獨立估值師進一步詢問,吾等了解到獨立估值師已考慮各估值方法,包括直接比較法、收益法及成本法。收益法被視為並不適合,原因為在制定該物業的財務預測時涉及大量假設,而該等假設可能無法反映該物業未來表現的不確定性,且不恰當的假設將會對公平值造成重大影響,而成本法(其乃根據以其現代等價資產重置資產之當前成本扣減實際損耗及所有相關陳舊及優化形式確定價值)通常僅在缺乏市場可資比較項目的情況下才會被考慮。直接比較法乃基於替代原則而採納,據此,比較乃按可資比較物業實際銷售變現價格及/或詢價作出。大小、規模、性質、特徵及地點相若的可資比較物業乃按照各物業的一切相關利弊進行分析及仔細衡量,以達致對市值的公平比較。根據國際估值準則,直接比較法(亦稱市場法)通常用於房地產權益的估值。誠如獨立估值師所確認者,並考慮到(i)存在易於識別的市場可資比較項目;(ii)能夠取得可靠、可供驗證及相關的近期市場資料;及(iii)直接比較法普遍被視為對大多數類型的物業進行估值時最受認可的估值方法,直接比較法而非其他估值方法獲採納,並被視為對該物業進行估值時最合適的估值方法。就盡職審查而言,吾等已嘗試使用其他估值方法交叉核對估值。吾等已嘗試考慮收益法,並注意到收益法項下

獨立財務顧問函件

所需參數及假設可能不容易被驗證或合理證明，而成本法則需要就以其現代等價資產重置資產之當前成本分析適當的成本數據，例如建築成本及其他營運費用（包括材料及勞動力成本），以估計重置品的成本。根據國際估值準則，當並無相似物業的交易價格證據或並無可資識別的實際或名義收入來源時，則可採用有關方法作為主要方法。考慮到(i)存在易於識別的市場可資比較項目；(ii)根據國際估值準則及吾等就過去十二個月發佈的物業估值報告進行的獨立研究，其中吾等已審閱45份上市發行人所發佈的物業估值報告，並注意到直接比較法（亦稱為市場法）常用於大部分物業估值報告中就房地產權益進行的估值；及(iii)達致估值結果的假設及不確定性較少，吾等認為直接比較法被視為對該物業進行估值時最適合的估值方法。

誠如與獨立估值師所討論者，在使用直接比較法對該物業進行估值時，獨立估值師已識別及分析鄰近類似用途（工業）的多項可資比較物業。具體而言，選擇準則包括(i)可資比較物業屬工業物業類別；(ii)可資比較物業的位置乃位於該物業毗鄰；及(iii)可資比較物業的出售日期為2023年第四季度，與估值日期相符。吾等亦已對過去十二個月發佈的物業估值報告進行獨立研究，其中吾等已審閱45份上市發行人所發佈的物業估值報告，並注意到物業類型、位置及出售日期應與估值日期一致乃於大部份物業估值報告中選擇可資比較物業的常用選擇準則，且吾等並無發現任何重大因素導致吾等懷疑選擇準則的合理性，並認為有關可資比較物業的相似用途及鄰近位置的選擇準則屬公平合理。吾等亦已透過應用相同的選擇準則與獨立估值師進行可資比較項目選擇程序，並獲得相同結果。吾等進一步注意到於對該物業進行估值時，獨立估值師已對該等可資比較物業的單位價值作出適當調整，以反映包括但不限於時間、位置、面積、便利設施及土地租賃權等因素。根據討論及吾等的獨立研究，可資比較物業的資料與網絡公開資料一致。據吾等了解，該等調整為對該物業與所選可資比較物業之間任何差異的合理解釋。吾等亦已對過去十二個月發佈的物業估值報告進行獨立研究，其中吾等已審閱45份上市發行人所發佈的物業估值報告，並注意到該等調整常用於大部份物業估值報告，且吾等並無發現任何重大因素導致吾等懷疑獨立估值師所應用的調整的合理性。吾等注意到已對可資比較物業較遜色因素作出單位價值上行調整及對可資比較物業較優勝因素作出單位價值下行調整，而根據上述吾等進行的獨立研

獨立財務顧問函件

究所得結果，吾等認為應用於可資比較物業單位價值的有關調整屬公平合理，並符合行業慣例。吾等已審閱各可資比較物業價值的計算，並注意到該物業的單位價值處於物業估值報告中所識別的可資比較物業的經調整後單位價值的範圍內。因此，吾等認為該方法符合行業最佳慣例，並確保估值已考慮該物業的獨有特徵，同時維持與市場上類似物業的一致性及其可比性。

在吾等的審閱過程中，吾等注意到估值乃基於下列主要假設進行，其中包括僅除另有說明者外，該物業在興建、佔用及使用時均已全面遵守且無違反所有條例。其亦已進一步假設，就物業估值報告所依據該物業的任何用途而言，已取得所有所需牌照、許可證、證書及授權。吾等已取得該物業的業權查冊文件，並注意到該物業目前的擁有人為Hulett Construction，並取得Hulett Construction外籍員工宿舍經營許可證。吾等亦已審閱通函附錄六所列載的物業估值報告中的評估假設。誠如獨立估值師所告知者，上述假設符合市場慣例。吾等亦已對過去十二個月發佈的物業估值報告進行獨立研究，其中吾等已審閱45份上市發行人所發佈的物業估值報告，並注意到上述假設乃於大部份物業估值報告中普遍採納的假設，且吾等並無發現任何重大因素導致吾等懷疑獨立估值師所採納的關鍵

獨立財務顧問函件

假設的合理性，因此吾等認為估值所採納的假設屬合理。在吾等與獨立估值師討論的過程中，吾等並無發現任何重大因素導致吾等對於達致該物業評估價值時所採納的估值方法以及主要基準及假設的公平性及合理性產生懷疑。

根據吾等對物業估值報告的審閱及與獨立估值師就(其中包括)獨立估值師的工作範圍及經驗、對該物業進行估值時採納直接比較法的理由及適當性、物業估值報告所採納的基準、假設及方法，以及獨立估值師所進行的估值工作及調整進行的討論，吾等並無注意到任何事項導致吾等對編製物業估值報告的公平性及合理性產生懷疑。

總代價的結論

經計及上述者，鑒於(i)總代價乃根據吾等認為如上文所述屬公平合理的估值報告所釐定；(ii)總代價較Hulett Construction及待售貸款的估值有所折讓；(iii)總代價乃由該協議訂約方經公平磋商後釐定；及(iv)誠如「進行收購事項的理由及裨益」一節所述的潛在理由及裨益，吾等認為總代價屬公平合理，並符合 貴公司及股東的整體利益。

F. 收購事項的財務影響

於完成後，Hulett Construction將由川林擁有100%權益，並因此成為 貴公司之間接全資附屬公司。Hulett Construction的財務業績將在 貴集團的綜合財務報表內綜合入賬。

獨立財務顧問函件

資產及負債

貴集團於2023年6月30日的未經審核綜合總資產、總負債及淨資產分別約為114,153,000新加坡元、23,604,000新加坡元及90,549,000新加坡元（摘錄自2023年中期報告）。基於通函附錄五所轉載之經擴大集團的未經審核備考財務資料，假設收購事項已於2023年6月30日完成，經擴大集團的未經審核備考總資產、總負債及淨資產分別約為172,749,000.00新加坡元、82,428,000.00新加坡元及90,321,000.00新加坡元。

盈利

貴集團於2022財年的經審核 貴公司擁有人應佔純利約為1,723,000新加坡元（摘錄自2022年年報）。基於通函附錄五所轉載之經擴大集團的未經審核備考財務資料，假設收購事項已於2022年1月1日完成，經擴大集團可錄得純利約2,658,000.00新加坡元。

務請注意，上述分析僅供說明之用，並不旨在代表 貴集團於完成後的財務表現及狀況。

推薦建議

經考慮上述主要因素後，吾等認為(i)該協議的條款及其項下擬進行的交易乃按一般商務條款進行，且屬公平合理；及(ii)儘管收購事項並非於 貴集團的一般及日常業務過程中進行，其符合 貴集團及股東之整體利益。因此，吾等建議獨立股東，及建議獨立董事委員會建議獨立股東表決贊成將於股東特別大會上提呈之決議案，以批准該協議及其項下擬進行的交易。

此 致

川控股有限公司

獨立董事委員會及列位獨立股東 台照

代表
均富融資有限公司
董事總經理
沈永業
謹啟

2024年4月22日

沈永業先生為根據證券及期貨事務監察委員會進行第6類（就機構融資提供意見）受規管活動的持牌人士，現為均富融資的負責人員及保薦人主要人員。沈先生於企業融資行業擁有超過九年經驗。

1. 財務資料

本集團於2020財年、2021財年、2022財年及2023財年的財務資料披露於以下文件，其已於聯交所網站(<http://www.hkexnews.hk>)及本公司網站(<http://www.chuanholdingsltd.com>)刊載：

- 本集團於2020財年之年度報告(第102至184頁)：
http://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2021/0421/2021042101668_c.pdf
- 本集團於2021財年之年度報告(第110至196頁)：
http://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2022/0425/2022042501484_c.pdf
- 本集團於2022財年之年度報告(第130至212頁)：
http://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2023/0424/2023042401957_c.pdf
- 本集團於2023財年之年度業績公告(第22至42頁)：
https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2024/0328/2024032806423_c.pdf

2. 債務聲明

於2024年2月29日(即付印本通函前就經擴大集團的債務聲明而言實際可行的最近日期)營業時間結束時，經擴大集團有以下未償還債務：

千新加坡元
(未經審核)

債務

銀行借款	
— 已抵押及已擔保	15,075
租賃負債	
— 已抵押及已擔保	8,087
— 無抵押及無擔保	2,938
應付控股股東款項	
— 無抵押及無擔保	4,000
	30,100
	30,100

於2024年2月29日，經擴大集團的銀行借款利率介乎2.00%至4.70%，而經擴大集團的租賃負債利率則介乎1.18%至2.78%。應付控股股東款項為免息。

銀行借款

於2024年2月29日，經擴大集團的銀行借款並非僅包括銀行貸款。賬面值為13,469,000新加坡元的銀行貸款以按揭作抵押，並由林先生擔保。向川林提供賬面值為1,606,000新加坡元的銀行貸款由本公司抵押及擔保。

租賃負債

於2024年2月29日，538,000新加坡元的租賃負債由本公司抵押及擔保，及7,549,000新加坡元的租賃負債由川林抵押及擔保。

按揭及抵押

於2024年2月29日，賬面值為29.5百萬新加坡元的該物業根據按揭獲抵押予星展銀行以擔保銀行貸款，而經擴大集團的部份銀行融資由金額約為1.3百萬新加坡元的已抵押存款作抵押。此外，經擴大集團的部分租賃負債由賬面淨值約為8.5百萬新加坡元的經擴大集團的已出租資產的質押作抵押。

或然負債及財務擔保

於2024年2月29日，經擴大集團於其日常業務過程中就建築合約的履約保函承擔或然負債約10.2百萬新加坡元。就銀行發行的履約保函的擔保由已抵押存款作抵押。

除上文所述者外以及除集團內公司之間的負債及在日常業務過程中的一般貿易及其他應付款項外，於2024年2月29日營業時間結束時，經擴大集團概無已發行的及尚未贖回的，以及法定或以其他方式設定的但未發行的任何債務證券、定期貸款、銀行透支、承兌負債或承兌信貸、貸款或其他類似債務、債權證、按揭、押記、融資租賃、租購承擔、擔保或其他重大或然負債。

3. 營運資金

經審慎周詳查詢，並計及經擴大集團之內部資源、已籌集資金及目前可動用銀行融資以及收購事項之影響後，董事認為，經擴大集團之可動用營運資金足以應付經擴大集團自本通函日期起計至少十二個月之需要。

本公司已取得上市規則第14.66(12)條項下所規定的相關確認。

4. 重大不利變動

於最後實際可行日期，董事並不知悉本集團的財務或經營狀況自2023年12月31日（即本集團最近期刊載的經審核綜合財務報表的編製日期）起有任何重大不利變動。

5. 本集團的業務趨勢以及經擴大集團的財務及經營前景

作為一間總部位於新加坡的著名土方工程承包商，本集團於過去20年間已成為當地建築市場的領導者，始終如一地提供及時、可靠及一流的服務。本集團以其堅定不移的誠信承諾、卓越的工藝以及嚴格遵守安全及監管標準而聞名。

自2020年開始，新加坡建造業受到COVID-19的嚴重影響。本集團業務不可避免地受到政府所施加的前所未有公共衛生及安全措施的影響。儘管面臨挑戰，本集團不遺餘力地恢復其建築活動，並額外致力於疫情最嚴重的時期於建築工地遵守嚴格的安全管理措施。自此，本集團已透過加快推進因疫情而延誤的項目工程，成功增強其商業勢頭。透過加大力度提高生產率及調整投標策略，本集團及時交付項目，並成功完成更多項目，逐步確認收益。

隨著疫情影響減弱，以及行業逐步復甦，本集團於2022財年及截至2023年10月31日止10個月分別錄得收益約88.6百萬新加坡元及100.9百萬新加坡元。本集團收益增長乃主要歸因於已交付的項目增加，從而帶來更高的收益確認。本公司擁有人應佔淨利於2022財年及截至2023年10月31日止10個月分別約為1.7百萬新加坡元及2.8百萬新加坡元，乃主要由於在疫情相關旅遊限制結束後，新加坡建築活動進一步恢復，令項目竣工後產生更多收入。基於目前的營運狀況，在新加坡建造業穩定復甦以及項目逐步竣工及交付的帶動下，預期本集團將於目前財政年度的業務維持穩定。同時，本集團將繼續對建築公司面臨的主要挑戰如建築材料及勞動力成本高企等問題保持警覺，並採納嚴格的成本控制措施以保障其盈利能力。

預期2024年全球營商環境將設法應對俄羅斯—烏克蘭衝突及中東地區危機所帶來的挑戰。該等因素對全球經濟構成威脅，可能導致經濟衰退及隨之出現的去全球化，其可中斷全球供應鏈、引發全球通膨及貨幣匯率波動。儘管存在有關不確定性，全球經濟出現改善跡象，預期其於2024年將持續穩定增長，國際貨幣基金組織預測2024年全球增長為3.1%，而亞洲新興市場將持續為驅動力。

新加坡金融管理局預期國家經濟於2024年將繼續改善，並預測國內生產總值增長為1-3%。當地建造業仍是新加坡經濟成長的主要貢獻者之一。新加坡建設局預計，按名義價值計算，於2024年將授出的建築合約價值將介乎320億新加坡元至380億新加坡元，而公共部門合約佔總數的約55%。在政府的大力支持及資助下，巨型建築及公共房屋項目正在籌備中，行業前景依然令人鼓舞。若干大型項目將於2024年獲批出，其中包括新加坡建屋發展局的新按訂單建造建築物、額外的跨島地鐵線合約（第二期）、規劃中的樟宜機場5號航廈基礎設施工程、大士港開發、主要道路改造及排水系統改善工程，為本集團帶來進一步增長的機遇。隨著疫情消退及全球旅遊業復甦，本集團認為商業物業領域充滿機遇，尤其是在景點及酒店翻新方面。隨著政府對基礎設施及城市環境持續投資，以滿足新加坡不斷增長的人口及蓬勃發展的經濟之需要，本集團的前景維持令人鼓舞，其將繼續把握透過其靈活投標策略、與現有客戶的密切聯繫以及豐富的經驗及專業知識所帶來的機遇。

於完成後，經擴大集團將繼續鞏固其作為新加坡領先土方工程承包商的地位，按其以誠信及卓越工藝提供優質土方工程服務的使命不斷發展。業內住宿短缺問題伴隨宿舍租金飆升，使市場參與者為其工人尋找新住房解決方案的困難增加。收購事項將使經擴大集團能夠容納更多工人及重型車輛，並符合其擴大產能及勞動力的策略發展計劃，使經擴大集團能夠更妥善管理其成本，並在未來把握市場反彈所帶來的更多商機及承接其他項目。

收購事項亦被視為本集團現有業務的擴張。隨著業內對工人宿舍的需求增加，經擴大集團將在完成後繼續將該樓宇的未佔用部分出租予其他租戶，預期其將為經擴大集團帶來穩定的經常性收入。其可見與業內對工人宿舍需求的增長趨勢一致之穩定至適度的增長。出租該物業所產生的穩定租金收入將記入經擴大集團新的經營分部，其有助分散經擴大集團營運風險。經擴大集團亦將定期評估其業務營運狀況，並評估為其業務運營及未來擴張使用該樓宇的潛力，預期該策略將有利於經擴大集團的整體發展。

為鞏固其於新加坡的地位及降低其營運風險，經擴大集團亦已尋求擴展至物業重建業務。透過與知名上市公司合作，經擴大集團已投資新加坡的地標性項目，以使其投資組合多元化。於最後實際可行日期，其中一個重建項目已竣工並實現收益，而大部分重建項目則仍處於重建階段，預期其中兩個項目將於2024年竣工。長遠而言，相信本集團於該等物業重建項目的投資將使其能夠產生良好的投資回報，並提升股東價值。因有關物業重建項目產生的任何利息收入或公平值收益／虧損，將於適當的情況下確認為本公司的其他收入及收益或應佔聯營公司業績／虧損。為實現可持續發展的盈利能力及為股東創造最大長期價值的最終目標，經擴大集團將繼續尋求機會使其收入來源多元化，並擴張其業務營運。

儘管存在風險及不確定性，經擴大集團對其整體前景仍持審慎樂觀態度。於其旨在平衡盈利能力與其業務增長的業務發展策略中，經擴大集團將憑藉新加坡建造業的發展勢頭，加大力度尋找新的發展機遇，並以高效的管理促進其業務穩定增長，並為其股東創造長期價值。

以下為從新加坡執業會計師安永會計師事務所收到有關Hulett Construction的財務資料之報告全文，乃為載入本通函而編製。



就歷史財務資料致川控股有限公司董事之會計師報告

緒言

吾等就第II-4至II-25頁所轉載之Hulett Construction (S) Pte. Ltd. (「**目標公司**」)之歷史財務資料作出報告，該等財務資料包括於2020年12月31日、2021年12月31日、2022年12月31日及2023年10月31日之財務狀況表、截至2020年12月31日、2021年12月31日及2022年12月31日止年度以及截至2023年10月31日止十個月(「**往績記錄期間**」)之損益及其他全面收益表、權益變動表及現金流量表，以及主要會計政策概要及其他解釋資料(統稱為「**歷史財務資料**」)。第II-4至II-25頁所轉載之歷史財務資料構成本報告之組成部分，乃為載入川控股有限公司(「**貴公司**」)日期為2024年4月22日有關 貴公司建議收購目標公司100%權益股份之通函(「**通函**」)而編製。

董事對歷史財務資料的責任

貴公司董事負責根據歷史財務資料附註2所轉載的編製及呈列基準編製真實公平的歷史財務資料，並落實董事認為屬必要的有關內部監控，以使歷史財務資料之編製不存在由於欺詐或錯誤而導致的重大錯誤陳述。

歷史財務資料以目標公司董事(「**目標公司董事**」)所編製的目標公司於往績記錄期間的相關財務報表(定義見第II-4頁)為依據。目標公司董事負責根據國際會計準則委員會所頒佈的國際財務報告準則編製作出真實公平反映的相關財務報表，並落實目標公司董事認為屬必要的有關內部監控，以使相關財務報表之編製不存在由於欺詐或錯誤而導致的重大錯誤陳述。

申報會計師的責任

吾等的責任為就歷史財務資料發表意見，並向閣下匯報吾等的意見。吾等根據香港會計師公會所頒佈的香港投資通函呈報聘用準則第200號「投資通函內就歷史財務資料出具之會計師報告」進行工作。此準則規定吾等須遵守道德準則並計劃及開展工作，以就歷史財務資料是否不存在重大錯誤陳述作出合理確認。

吾等的工作涉及實程序以獲取與歷史財務資料金額及披露事項有關的憑證。所選之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。於作出該等風險評估時，申報會計師考慮有關實體根據歷史財務資料附註2所列載的編製及呈列基準編製真實公平的歷史財務資料的內部監控，以設計於各種情況下屬適當的程序，惟並非為就實體內部監控的成效發表意見。吾等的工作亦包括評估董事所採用之會計政策是否恰當及所作出之會計估計是否合理，以及評估歷史財務資料之整體呈列。

吾等認為，吾等所獲得之憑證屬充分及恰當，可為吾等之意見提供基礎。

意見

吾等認為，就會計師報告而言，歷史財務資料根據歷史財務資料附註2所列載的編製及呈列基準真實公平地反映目標公司於2020年12月31日、2021年12月31日、2022年12月31日及2023年10月31日之財務狀況，以及其於往績記錄期間各期間之財務表現及現金流量。

審閱追加期間可比較歷史財務資料

吾等已審閱目標公司之追加期間可比較歷史財務資料，該等財務資料包括截至2022年10月31日止十個月之損益及其他全面收益表、權益變動表及現金流量表以及其他解釋資料（統稱為「追加期間可比較歷史財務資料」）。貴公司董事須負責根據歷史財務資料附註2所列載之編製及呈列基準編製及呈列追加期間可比較歷史財務資料。吾等之責任是根據吾等之審閱對追加期間可比較歷史財務資料表達結論。吾等根據國際審計與核證準則委員會所頒佈的國際審閱準則第2410號「由實體的獨立核數師執行中期財務資料審閱」進行審閱。審閱工作包括主要向負責財務與會計事務之人員作出查詢，並進行分析及其他審閱程序。審閱範圍遠較根據國際審計準則所進行之審核為小，因此無法令吾等保證吾等於審核中將知悉可能被識別之所有重大事宜。因此，吾等並無發表審核意見。根據吾等之審閱，吾等並無發現任何事宜致使吾等相信就會計師報告而言，追加期間可比較歷史財務資料在所有重大方面未有根據歷史財務資料附註2所列載之編製及呈列基準編製。

根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則須呈報事項*調整*

於編製歷史財務資料及追加期間可比較歷史財務資料時，概無對第II-4頁所界定之相關財務報表作出調整。

安永會計師事務所*執業會計師**新加坡*

2024年4月22日

I. 目標公司的歷史財務資料

下文載列構成本會計師報告組成部分的歷史財務資料。

目標公司於往績記錄期間的相關財務報表（歷史財務資料乃據此編製）乃經安永會計師事務所根據國際審計與核證準則委員會（「國際審計與核證準則委員會」）頒佈的國際審計準則（「國際審計準則」）審計（「相關財務報表」）。

歷史財務資料以新加坡元（「新加坡元」）呈列。

損益及其他全面收益表

	附註	截至12月31日止年度			截至10月31日止十個月	
		2020年 新加坡元	2021年 新加坡元	2022年 新加坡元	2022年 新加坡元 (未經審核)	2023年 新加坡元
收益	6	7,456,168	5,623,448	6,120,610	4,994,295	6,450,884
直接成本		<u>(2,837,649)</u>	<u>(2,642,614)</u>	<u>(2,734,176)</u>	<u>(2,301,602)</u>	<u>(2,310,402)</u>
毛利		4,618,519	2,980,834	3,386,434	2,692,693	4,140,482
其他收入	7	378,507	84,786	36,002	25,659	38,489
行政開支		(274,250)	(247,248)	(279,322)	(208,448)	(230,431)
其他開支		(192,622)	(21,207)	(15,742)	(9,172)	(14,913)
融資成本	8	(579,840)	(509,715)	(464,474)	(383,156)	(530,324)
金融資產減值(虧損)/收益		<u>(14,022)</u>	<u>6,120</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
除稅前溢利	9	3,936,292	2,293,570	2,662,898	2,117,576	3,403,303
所得稅開支	10	<u>(964,347)</u>	<u>(698,103)</u>	<u>(784,321)</u>	<u>(604,168)</u>	<u>(819,419)</u>
年內溢利，以年內全面收益 總額列示		<u><u>2,971,945</u></u>	<u><u>1,595,467</u></u>	<u><u>1,878,577</u></u>	<u><u>1,513,408</u></u>	<u><u>2,583,884</u></u>

財務狀況表

	附註	2020年 新加坡元	於12月31日 2021年 新加坡元	2022年 新加坡元	於2023年 10月31日 新加坡元
資產					
非流動資產					
投資物業	11	34,165,471	32,594,645	31,023,818	29,714,796
使用權資產	23	2,443,211	2,332,156	2,221,101	2,128,555
物業、廠房及設備	12	26,394	13,324	37,488	29,651
		<u>36,635,076</u>	<u>34,940,125</u>	<u>33,282,407</u>	<u>31,873,002</u>
流動資產					
貿易應收款項	13	97,731	133,600	68,086	94,209
其他應收款項	14	49,169	50,064	118,882	78,002
應收關聯方款項	15	1,606,675	737,399	30,969	29,603
現金及現金等價物	16	417,372	421,323	626,127	305,333
		<u>2,170,947</u>	<u>1,342,386</u>	<u>844,064</u>	<u>507,147</u>
總資產		<u>38,806,023</u>	<u>36,282,511</u>	<u>34,126,471</u>	<u>32,380,149</u>
權益及負債					
權益					
股本	22	1,000,000	1,000,000	1,000,000	1,000,000
保留盈利		2,369,265	3,964,732	5,843,309	8,427,193
		<u>3,369,265</u>	<u>4,964,732</u>	<u>6,843,309</u>	<u>9,427,193</u>
目標公司擁有人應佔權益		<u>3,369,265</u>	<u>4,964,732</u>	<u>6,843,309</u>	<u>9,427,193</u>
非流動負債					
借款	19	24,230,277	21,711,737	18,653,407	14,281,626
		<u>24,230,277</u>	<u>21,711,737</u>	<u>18,653,407</u>	<u>14,281,626</u>
流動負債					
借款	19	2,348,066	2,516,436	2,558,329	2,258,113
應付一名董事款項	20	4,059,056	4,059,056	4,059,056	4,059,056
應付一名關聯方款項	21	961,975	961,975	-	-
貿易應付款項	17	576,681	467,488	92,311	106,415
其他應付款項	18	2,200,931	958,179	1,141,313	1,428,327
所得稅撥備		1,059,772	642,908	778,746	819,419
		<u>11,206,481</u>	<u>9,606,042</u>	<u>8,629,755</u>	<u>8,671,330</u>
總負債		<u>35,436,758</u>	<u>31,317,779</u>	<u>27,283,162</u>	<u>22,952,956</u>
權益及負債總額		<u>38,806,023</u>	<u>36,282,511</u>	<u>34,126,471</u>	<u>32,380,149</u>

權益變動表

	股本 新加坡元	保留(虧損) ／溢利 新加坡元	總額 新加坡元
於2020年1月1日	1,000,000	(602,680)	397,320
年內溢利及全面收益總額	—	2,971,945	2,971,945
於2020年12月31日	<u>1,000,000</u>	<u>2,369,265</u>	<u>3,369,265</u>
於2021年1月1日	1,000,000	2,369,265	3,369,265
年內溢利及全面收益總額	—	1,595,467	1,595,467
於2021年12月31日	<u>1,000,000</u>	<u>3,964,732</u>	<u>4,964,732</u>
於2022年1月1日	1,000,000	3,964,732	4,964,732
年內溢利及全面收益總額	—	1,878,577	1,878,577
於2022年12月31日	<u>1,000,000</u>	<u>5,843,309</u>	<u>6,843,309</u>
於2023年1月1日	1,000,000	5,843,309	6,843,309
期內溢利及全面收益總額	—	2,583,884	2,583,884
於2023年10月31日	<u>1,000,000</u>	<u>8,427,193</u>	<u>9,427,193</u>
於2022年1月1日	1,000,000	3,964,732	4,964,732
期內溢利及全面收益總額(未經審核)	—	1,513,408	1,513,408
於2022年10月31日(未經審核)	<u>1,000,000</u>	<u>5,478,140</u>	<u>6,478,140</u>

現金流量表

	截至12月31日止年度			截至10月31日止十個月	
	2020年 新加坡元	2021年 新加坡元	2022年 新加坡元	2022年 新加坡元 (未經審核)	2023年 新加坡元
經營活動的現金流量					
除稅前溢利	3,936,292	2,293,570	2,662,898	2,117,576	3,403,303
調整以下各項：					
投資物業折舊	1,570,826	1,570,826	1,570,827	1,309,022	1,309,022
物業、廠房及設備折舊	28,010	15,107	8,942	3,962	9,246
使用權資產折舊	111,055	111,055	111,055	92,546	92,546
貿易應收款項減值撥備／(撥回)	14,022	(6,210)	-	-	-
利息開支	579,840	509,715	464,474	383,156	530,324
營運資金變動前的經營現金流	6,240,045	4,494,063	4,818,196	3,906,262	5,344,441
營運資金變動：					
貿易應收款項	(3,006)	(29,659)	65,514	66,004	(26,123)
其他應收款項、按金及預付款項	1,024	(895)	(68,818)	(101,830)	40,880
應收關聯方款項	(1,573,916)	869,276	706,430	706,154	1,365
應付關聯方款項	(100,000)	-	(961,975)	(961,975)	-
貿易應付款項	302,216	(109,193)	(375,177)	(364,887)	14,105
其他應付款項及應計費用	1,218,202	(1,242,752)	183,134	59,039	287,014
經營活動所得現金	6,084,565	3,980,840	4,367,304	3,308,767	5,661,682
已付所得稅	(526,435)	(1,114,967)	(648,483)	(648,484)	(778,746)
經營活動所得現金淨額	5,558,130	2,865,873	3,718,821	2,660,283	4,882,936
投資活動的現金流量					
添置物業、廠房及設備	(11,600)	(2,037)	(33,106)	(1,396)	(1,409)
投資活動所用現金淨額	(11,600)	(2,037)	(33,106)	(1,396)	(1,409)
融資活動的現金流量					
已付利息	(579,840)	(509,715)	(464,474)	(383,156)	(530,324)
借款所得款項	1,090,000	-	-	-	-
償還定期貸款	(695,556)	(2,285,972)	(2,948,869)	(2,038,208)	(4,612,734)
向一名董事還款	(5,400,000)	-	-	-	-
支付租賃負債本金部分	(60,996)	(64,198)	(67,568)	(56,307)	(59,263)
融資活動所用現金淨額	(5,646,392)	(2,859,885)	(3,480,911)	(2,477,671)	(5,202,321)
現金及現金等價物(減少)／增加淨額	(99,862)	3,951	204,804	181,216	(320,794)
年／期初現金及現金等價物	517,234	417,372	421,323	421,323	626,127
年／期末現金及現金等價物，以現金及銀行結餘列示	417,372	421,323	626,127	602,539	305,333

II. 目標公司歷史財務資料附註

1. 一般資料

Hulett Construction (S) Pte. Ltd. (「目標公司」) 為一間於新加坡註冊成立的公司，其註冊辦事處及主要營業地點位於20 Senoko Drive, Singapore 758207。

目標公司的主要業務為物業投資。

2. 編製及呈列基準

歷史財務資料及追加期間可比較歷史財務資料乃根據國際財務報告準則(「國際財務報告準則」)編製。目標公司已就編製歷史財務資料及於追加期間可比較歷史財務資料所涵蓋的期間內採納自2023年1月1日開始的會計期間生效的所有國際財務報告準則以及相關過渡規定。目標公司所採用的會計政策與 貴公司所採用者基本一致。

歷史財務資料及追加期間可比較歷史財務資料已按歷史成本基準編製，惟下文所披露的會計政策除外。

歷史財務資料及追加期間可比較歷史財務資料乃按目標公司的功能貨幣新加坡元(新加坡元)呈列。

持續經營

於2023年10月31日，目標公司的流動負債超過其流動資產8,164,183新加坡元(2022年：7,785,691新加坡元，2021年：8,263,656新加坡元，2020年：9,035,534新加坡元)。此因素表明存在重大不確定性，可能會對目標公司持續經營的能力產生重大疑問。目標公司持續經營的能力取決於目標公司從營運中獲得利潤的能力，當中已考慮應付一名董事的款項應在具備充足現金流時償還。

3. 已頒佈但尚未生效的準則

若干新準則、準則修訂本及詮釋經已頒佈，惟於2023年1月1日開始的年度期間尚未生效，且並未於編製歷史財務資料及追加期間可比較歷史財務資料時獲目標公司提早採納。

描述	於以下日期或之後開始的年度期間生效
國際財務報告準則第10號及國際會計準則第28號修訂本：投資者與其聯營公司或合營企業之間的資產出售或注資	待定
國際會計準則第21號修訂本：缺乏可兌換性	2025年1月1日

目標公司董事預計，採納該等新準則、準則修訂本及詮釋將不會對歷史財務資料及追加期間可比較歷史財務資料產生重大影響。

4. 重大會計政策

4.1 投資物業

投資物業指由目標公司擁有或根據融資租賃持有以賺取租金或資本增值或兩者兼備而擁有的物業，而不是用於生產或供應商品及服務，或用於行政目的或在日常業務過程中使用的物業。投資物業包括已竣工的投資物業及正在建設或開發以於將來用作投資物業的物業。根據經營租賃持有的物業於符合投資物業的定義時會被分類為投資物業。

投資物業初始按成本計量，包括交易成本。

初始確認後，投資物業按成本減去任何累計折舊及任何累計減值虧損進行計量。

投資物業折舊以直線法計算，以於估計可使用年期26年內分配折舊金額。在建投資物業並不計提折舊。

4.1 投資物業(續)

當投資物業被處置或當投資物業永久停止使用且預期其處置不會帶來未來經濟利益時，投資物業將被終止確認。報廢或處置投資物業的任何收益或虧損於報廢或處置年度的損益內確認。

4.2 物業、廠房及設備

物業、廠房及設備之所有項目初始以成本入賬。初始確認後，物業、廠房及設備按成本減去累計折舊及任何累計減值虧損計量。物業、廠房及設備的成本包括其購買價格，以及將資產運至必要地點及達到必要條件，使其能夠以管理層預期的方式營運所直接產生的任何成本。倘因購置或使用物業、廠房及設備而產生拆除、移走或修復責任，則拆除、移走或修復成本將作為物業、廠房及設備成本的一部分。

折舊以直線法計算，以於其估計可使用年期內分配折舊金額。各資產類別的估計可使用年期如下：

	可使用年期
傢俬及固定裝置	5年
辦公室設備	5年
工具及設備	5年

當事件或情況變化顯示賬面值可能無法收回時，將對物業、廠房及設備的賬面值進行減值評估。於各報告期末對可使用年期、剩餘價值及折舊方法進行評估，並於適當時進行調整。

物業、廠房及設備項目於處置時或預期其使用或處置不會產生未來經濟利益時終止確認。終止確認資產的任何溢利或虧損將計入終止確認資產年度的損益內。

4.3 非金融資產減值

目標公司於各報告日期評估是否有跡象表明資產可能出現減值。倘有任何跡象(或在適用情況下，當需要對資產進行年度減值測試時)，目標公司會對資產的可收回金額進行估算。

可收回金額為資產或現金產生單位的公平值減去處置成本後的價值與其使用價值中的較高者，並按個別資產釐定，惟倘資產並無產生大致獨立於其他資產或一組資產群的現金流，則作別論。倘資產或現金產生單位的賬面值超出其可收回金額，則該資產被視為已減值，並撇減至可收回金額。

減值虧損於損益內確認。

倘自確認過往減值虧損以來，用以釐定資產可收回金額的估計有變動，方會撥回過往確認的減值虧損。倘在此情況下，資產的賬面值則增至其可收回金額。有關增加不得超過先前未確認減損虧損的情況下扣除折舊後所釐定的賬面金額。有關撥回於損益內確認。

4.4 金融資產

初始確認及計量

當且僅當目標公司成為金融工具合約條款的一方時，方會確認金融資產。

於初始確認時，目標公司按其公平值(倘金融資產並非按公平值計入損益(「按公平值計入損益」))另加收購金融資產直接應佔的交易成本計量金融資產。按公平值計入損益列賬的金融資產的交易成本於損益內支銷。

倘貿易應收款項於初始確認時不包括重大融資部分，則貿易應收款項按目標公司向客戶轉讓已承諾的商品或服務時預期有權獲得的代價金額計量，不包括代表第三方收取的金額。

4.4 金融資產(續)

後續計量

債務工具

債務工具的後續計量取決於目標公司管理資產的業務模式及資產的合約現金流量特徵。債務工具分類的三個計量類別為攤銷成本、按公平值計入其他全面收益(「按公平值計入其他全面收益」)以及按公平值計入損益。目標公司只有按攤銷成本計量的債務工具。

持作收回合約現金流量的金融資產，倘該等資產現金流量僅指支付的本金及利息，則按攤銷成本計量。金融資產以實際利率法按攤銷成本減去減值計量。倘資產被終止確認或減值，收益及虧損透過攤銷過程於損益內確認。

終止確認

當收取資產現金流量的合約權利終止時，金融資產終止確認。悉數終止確認金融資產時，其賬面金額與已收取的代價總和(及(如適用)已於其他全面收益確認的任何累計溢利或虧損)之間的差額於損益內確認。

4.5 金融負債

初始確認及計量

當且僅當目標公司成為金融工具合約條款的一方時，方會確認金融負債。目標公司於初始確認時釐定其金融負債的分類。

所有金融負債初始按公平值加上(就並非以公平值計值的金融負債而言)直接應佔交易成本予以確認。目標公司僅有金融負債按攤銷成本計值。

4.5 金融負債(續)

後續計量

初始確認後，並非按公平值計入損益的金融負債其後以實際利率法按攤銷成本計量。終止確認負債時，收益及虧損透過攤銷過程於損益內確認。目標公司的金融負債包括借款、應付一名董事款項、應付關聯方款項、貿易應付款項以及其他應付款項及應計費用。

終止確認

金融負債的義務已解除、取消或到期時，該負債會被終止確認。終止確認時，賬面金額與已支付代價之間的差額於損益內確認。

4.6 金融資產減值

目標公司確認對並非按公平值計入損益的所有債務工具的預期信貸虧損(「**預期信貸虧損**」)撥備。預期信貸虧損乃基於根據合約到期的合約現金流與目標公司預期收取的所有現金流之間的差額而釐定，並以原實際利率的近似值折現。預期現金流將包括來自出售所持抵押品或組成合約條款的其他信貸提升措施的現金流。

預期信貸虧損分兩個階段確認。就自初始確認起未有顯著增加的信貸風險的信貸承擔而言，預期信貸虧損提供予未來12個月內可能發生違約事件而導致的信貸虧損(12個月預期信貸虧損)。就自初始確認起已有顯著增加的信貸風險的信貸承擔而言，不論何時發生違約，就於承擔餘下存續期間內的預期信貸虧損確認虧損撥備(全期預期信貸虧損)。

就貿易應收款項而言，目標公司並無追蹤信貸風險變動，而是於各報告日期根據全期預期信貸虧損確認虧損撥備。目標公司已根據其歷史信貸虧損經驗設立撥備矩陣，並按債務人特定的前瞻性因素及可能影響債務人償付能力的經濟環境作出調整。

4.6 金融資產減值(續)

目標公司認為，當合約付款逾期60日時，金融資產即屬違約。然而，在若干情況下，當內部或外部資料顯示在計及目標公司所持有的任何信貸提升措施前，目標公司不大可能悉數收取未償還合約金額，則目標公司亦可視該金融資產違約。倘並無合理期望收回合約現金流，金融資產即予以撇銷。

4.7 租賃

於合約開始時，目標公司評估合約是否為租賃或包含租賃。倘合約給予權利在一段時間內控制使用已識別資產以換取對價，則合約包含租賃。

作為承租人

除短期租賃及低價值資產租賃外，目標公司對所有租賃採用單一確認及計量方法。目標公司確認租賃負債為代表支付租賃付款的責任及使用權資產為代表使用相關租賃資產的權利。

使用權資產

目標公司於租賃開始日期(即相關資產可供使用之日)確認使用權資產。使用權資產按成本計量，減去任何累計折舊及減值虧損，並就任何租賃負債重新計量而作出調整。使用權資產成本包括已確認的租賃負債、已產生的初始直接成本以及於開始日期或之前作出的租賃付款減任何已收取的租賃優惠。使用權資產於租賃期及資產估計可使用年期內的較短者按直線法進行折舊。使用權資產折舊以直線法計算，並於估計可使用年期30年內分配折舊金額。

倘租賃資產的擁有權於租賃期結束時轉移至目標公司，或者成本反映購買選擇權的行使，則按資產的估計可使用年期計算折舊。使用權資產亦會減值。減值的會計政策於附註4.3中披露。

4.7 租賃(續)

租賃負債

於租賃開始日期，目標公司確認租賃負債按租賃期內應付租賃付款的現值計量。租賃付款包括固定付款(包括實質固定付款)減去任何應收租賃優惠、取決於指數或利率的可變租賃付款以及根據殘值擔保預計應付金額。租賃付款亦包括目標公司合理確定將會行使購買選擇權的行使價以及終止租賃的罰款(如租賃期反映目標公司行使終止選擇權)。

不取決於指數或利率的可變租賃付款於引發付款的事件或條件發生的期間內確認為開支(除非其為生產存貨而產生)。

於計量租賃付款現值時，由於租賃內的隱含利率不易釐定，目標公司於租賃開始日期使用增量借款利率計量。於開始日期後，租賃負債的金額增加，以反映利息增加，並就作出的租賃付款而減少。此外，如有修改、租期變動、租賃付款變動(如未來付款因用以釐定有關租賃付款的指數或利率變動而變動)，或對購買相關資產的選擇權的評估變動，租賃負債的賬面值會重新計量。

目標公司的租賃負債計入借款(附註19)。

短期租賃及低價值資產租賃

目標公司應用短期租賃確認豁免(即租期為自開始日期起12個月或以下，且不包含購買選擇權的租賃)。其亦就被視為低價值租賃應用低價值資產租賃確認豁免。短期租賃及低價值資產租賃的租賃付款於租期內按直線法確認為開支。

4.7 租賃(續)

作為出租人

目標公司未將資產擁有權附帶的絕大部分風險及回報轉讓的租賃分類為經營租賃。就目標公司的經營租賃投資物業所產生的租金收入於租期內按直線法入賬。磋商及安排經營租賃產生的初始直接成本會加入租賃資產的賬面值，並按與租金收入相同的基準於租期內確認。或然租金於其賺取期間內確認為收益。

4.8 收益確認

收益根據目標公司預期就向客戶轉讓承諾的商品或服務有權換取的代價計量，不包括代表第三方收取的金額。

租金收入

投資物業的租金收入於租期內按直線法確認。租賃優惠(如有)確認為租賃總收入的一部分。

合約收益

合約收益於目標公司透過向客戶轉讓承諾的商品或服務履行履約責任(即客戶取得對商品或服務的控制權時)確認。已確認收益金額為分配至已履行履約責任的金額。合約收益乃參考目標公司完成合約的進度隨時間確認。進度的計量乃根據迄今已產生合約成本佔預計總合約成本的比例釐定。

4.9 股本

發行普通股所得款項確認為權益內的股本。發行普通股直接應佔增量成本於股本賬內扣除。

4.10 所得稅

即期及過往期間的即期所得稅資產及負債乃按預期可自稅務機關收回或須向稅務機關繳付的金額計量。用於計算有關金額的稅率及稅法為於報告日期已頒佈或實質上已頒佈者。

即期所得稅於損益內確認，除非該稅項與於損益之外（即於其他全面收益中或直接於權益內確認）確認的項目有關。管理層就適用稅務法例有待詮釋的情況定期評估報稅表的狀況，並在適用情況下設定撥備。

遞延所得稅乃根據資產及負債的稅基及其用於財務報告目的的賬面值之間於報告日期的暫時性差異採用負債法計提撥備。

遞延所得稅資產及負債乃按預期於資產變現或負債清償的年度適用的稅率計算，並根據在各報告期末已頒佈或實質上已頒佈的稅率（及稅法）計算。

倘有法定可執行權利以抵銷即期所得稅資產與即期所得稅負債，且遞延稅項與同一應稅實體及同一稅務機關相關，則遞延稅項資產及遞延稅項負債可相互抵銷。

4.11 現金及現金等價物

現金及現金等價物包括銀行現金及手頭現金，價值變動風險極微。

4.12 撥備及或然負債

當目標公司因過往事件而負上現有法律或推定責任，很可能需有包含經濟利益的資源流出以清償責任，且金額能被可靠估計時，須確認撥備。

目標公司於各報告期末檢討撥備並作出調整以反映當前最佳估計。倘不再可能需要經濟資源流出以清償責任，則撥回撥備。倘貨幣的時間價值影響屬重大，則撥備使用反映(如適用)負債特定風險之現有除稅前利率貼現。於貼現時，因時間流逝而導致撥備增加的金額則確認為融資成本。

4.13 借款成本

若借款成本直接歸屬於資產的購買、建造或生產，則借款成本資本化為合資格資產成本的一部分。當為使資產達到擬定用途或銷售的準備活動正在進行，且產生支出與借款成本時，開始借款成本資本化。資產實質上完成能用於其擬定用途或銷售時，借款成本資本化完成。所有其他借款成本均在其產生期間支銷。借款成本包括實體因借款而產生的利息及其他成本。

4.14 僱員福利

短期僱員福利責任以未貼現基準計量，並於提供相關服務時支銷。倘目標公司因僱員過去提供的服務而負上支付該金額的當前法律或推定責任，且該責任能被可靠估計，則就預期支付的金額確認為負債。

目標公司向新加坡中央公積金計劃(一項定額供款退休金計劃)作出供款。定額供款退休金計劃的供款已於履行相關服務時確認為開支。

4.15 政府補助

當能夠合理保證目標公司將收取補助且符合所有附帶條件時，政府補貼確認為應收款項。

當補助與支出項目有關時，於按其擬補償的相關成本的支銷期間按系統基準確認為收入。當補助與資產有關時，其公平值於財務狀況表內確認為遞延收入，並於相關資產的預期使用年期內等額確認為收入。

當政府或相關機構以低於當前適用市場利率的利率提供貸款或類似援助時，該優惠利息的影響被視為額外政府補助。

4.16 外幣交易及結餘

外幣交易以目標公司的功能貨幣計量，並於初始確認時按交易日期的近似匯率以功能貨幣記錄。以外幣列值的貨幣資產及負債以報告日期的匯率換算。以歷史成本計量的外幣非貨幣項目以初始交易日期的匯率換算。

於報告期間結算貨幣項目或換算貨幣項目所產生的匯兌差額已於損益中確認。

5. 重大會計判斷及估計

編製目標公司的財務報表需要管理層作出判斷、估計及假設，該等判斷、估計及假設會影響於各報告期末內收益、開支、資產及負債的呈報金額及或然負債披露。有關該等假設及估計的不確定性可能導致須對未來期間受影響的資產或負債的賬面值作出重大調整。

5.1 應用會計政策所作判斷

管理層認為，於應用會計估計及政策時，概無重大判斷會導致對下一個財政年度的資產及負債的賬面值作重大調整的重大風險。

5.2 估計不確定性的主要來源

於各報告期末有關未來的主要假設及估計不確定性因素的其他主要來源載於下文。目標公司所作出的假設與估計均基於編製財務報表時可得的參數。然而，當前情況及對未來發展所作出的假設或會因市場變化或目標公司不可控的情況而有變。該等變化將會在發生時於假設內反映。

使用權資產及投資物業的減值

目標公司會於事件或情況變動顯示賬面值可能無法收回時評估使用權資產及投資物業的減值。當資產的賬面值超過其可收回金額時，則確認減值虧損。可收回金額為資產的公平值減銷售成本與使用價值中的較高者。管理層認為，概無須就目標公司的使用權資產及投資物業確認的減值。使用權資產及投資物業的賬面值分別披露於附註23及11。

6. 收益

	截至12月31日止年度			截至10月31日止十個月	
	2020年 新加坡元	2021年 新加坡元	2022年 新加坡元	2022年 新加坡元 (未經審核)	2023年 新加坡元
收益分類					
商品或服務類別					
合約收益	1,455,000	-	-	-	-
服務收入	-	-	-	-	1,600
租金收入	6,001,168	5,623,448	6,120,610	4,994,295	6,449,284
	<u>7,456,168</u>	<u>5,623,448</u>	<u>6,120,610</u>	<u>4,994,295</u>	<u>6,450,884</u>
合約收益或服務收入—轉讓 商品或服務時間					
於某一時間點	-	-	-	-	1,600
隨時間	1,455,000	-	-	-	-
	<u>1,455,000</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>

7. 其他收入

	截至12月31日止年度			截至10月31日止十個月	
	2020年 新加坡元	2021年 新加坡元	2022年 新加坡元	2022年 新加坡元 (未經審核)	2023年 新加坡元
新加坡企業補助金	-	13,335	-	-	-
已收取特惠金	-	9,850	-	-	-
保險賠償	-	22,983	-	-	-
就業支援計劃	40,122	23,547	-	-	-
政府現金補助	206,987	-	-	-	-
特殊就業信貸	1,914	1,524	414	-	-
物業稅退稅	122,360	-	-	-	-
雜項收入	5,546	12,647	35,588	25,659	38,489
薪酬信貸計劃	1,578	900	-	-	-
	<u>378,507</u>	<u>84,786</u>	<u>36,002</u>	<u>25,659</u>	<u>38,489</u>

8. 融資成本

	截至12月31日止年度			截至10月31日止十個月	
	2020年 新加坡元	2021年 新加坡元	2022年 新加坡元	2022年 新加坡元 (未經審核)	2023年 新加坡元
下列各項的利息開支：					
—銀行借款	442,953	376,030	334,160	274,561	424,685
—租賃負債	136,887	133,685	130,314	108,595	105,639
	<u>579,840</u>	<u>509,715</u>	<u>464,474</u>	<u>383,156</u>	<u>530,324</u>

9. 除所得稅前溢利

目標公司的除所得稅前溢利已扣除／(抵免)下列各項：

	截至12月31日止年度			截至10月31日止十個月	
	2020年 新加坡元	2021年 新加坡元	2022年 新加坡元	2022年 新加坡元 (未經審核)	2023年 新加坡元
核數師酬金	-	5,000	5,500	4,295	4,583
僱員福利開支					
—薪金、花紅及其他成本	190,599	176,826	179,423	139,819	149,500
—中央公積金供款	30,547	29,317	30,029	23,331	24,965
物業、廠房及設備折舊	28,010	15,107	8,942	3,961	9,246
投資物業折舊	1,570,826	1,570,826	1,570,827	1,309,022	1,309,022
使用權資產折舊	111,055	111,055	111,055	92,546	92,546
專業費用	30,845	72,746	105,294	97,697	14,560
金融資產的減值虧損撥備／ (撥回)	14,022	(6,120)	-	-	-
物業稅	407,867	403,700	403,700	336,417	336,417
維修及保養	497,796	298,706	272,776	227,212	352,865
水電費	122,174	165,123	248,019	213,691	181,833

10. 所得稅開支

於損益確認的所得稅開支主要組成部分為：

	截至12月31日止年度			截至10月31日止十個月	
	2020年 新加坡元	2021年 新加坡元	2022年 新加坡元	2022年 新加坡元 (未經審核)	2023年 新加坡元
即期所得稅					
—本年度	877,000	640,000	743,010	604,168	819,419
—過往年度撥備不足	87,347	58,103	41,311	—	—
於損益確認的所得稅開支	<u>964,347</u>	<u>698,103</u>	<u>784,321</u>	<u>604,168</u>	<u>819,419</u>

稅項開支與除稅前溢利乘以適用企業稅率的對賬如下：

	截至12月31日止年度			截至10月31日止十個月	
	2020年 新加坡元	2021年 新加坡元	2022年 新加坡元	2022年 新加坡元 (未經審核)	2023年 新加坡元
除稅前溢利	3,936,292	2,293,570	2,662,898	2,117,576	3,403,302
按法定稅率17%計算的 所得稅	669,169	389,907	452,693	359,988	578,561
以下各項的稅務影響：					
不可扣減開支	278,261	282,634	307,742	261,605	258,283
非應課稅收入	(42,008)	(4,003)	—	—	—
動用資本撥備	(2,497)	(2,613)	—	—	—
部分稅項豁免	(25,925)	(25,925)	(17,425)	(17,425)	(17,425)
過往年度撥備不足	87,347	58,103	41,311	—	—
於損益確認的所得稅開支	<u>964,347</u>	<u>698,103</u>	<u>784,321</u>	<u>604,168</u>	<u>819,419</u>

11. 投資物業

	2020年 新加坡元	於12月31日 2021年 新加坡元	2022年 新加坡元	於2023年 10月31日 新加坡元
成本				
財政年／期初及年／期末	41,757,797	41,757,797	41,757,797	41,757,797
累計折舊				
財政年初	6,021,500	7,592,326	9,163,152	10,733,979
年內折舊	1,570,826	1,570,826	1,570,827	1,309,022
財政年／期末	7,592,326	9,163,152	10,733,979	12,043,001
賬面值	<u>34,165,471</u>	<u>32,594,645</u>	<u>31,023,818</u>	<u>29,714,796</u>
公平值	<u>46,500,000</u>	<u>42,500,000</u>	<u>42,500,000</u>	<u>75,000,000</u>

投資物業於2023年10月31日的公平值乃根據方程評估有限公司（2022年12月31日：星展銀行有限公司，2021年12月31日及2020年12月31日：Premas Valuers and Property Consultants Pte Ltd）使用直接比較法進行的獨立估值釐定，直接比較法考慮已於公開市場上交易的類似物業的銷售。所披露的公平值被分類為第三級估值。根據直接比較法對投資物業進行估值時所採用的主要不可觀察輸入數據為每平方米的價格。不可觀察輸入數據大幅增加／（減少）將導致公平值計量大幅增加／（減少）。目標公司投資物業的最高及最佳用途與其目前用途並無差異。

目標公司所持有的投資物業如下：

描述及位置	現有用途	年期	未屆滿 租賃期
位於20 Senoko Drive, Singapore 758207的9層高單一用戶一般工業 建築物，設有臨時配套員工食 堂及臨時二級工人宿舍。	部分業主自用， 部分出租	租賃	19.0年

投資物業根據租賃出租予關聯方及非關聯方。

誠如附註19所披露者，投資物業已按揭予銀行，以作為銀行借款的抵押。

11. 投資物業(續)

以下金額於損益內確認：

	截至12月31日止年度			截至10月31日止十個月	
	2020年 新加坡元	2021年 新加坡元	2022年 新加坡元	2022年 新加坡元 (未經審核)	2023年 新加坡元
租金收入(附註6)	<u>6,001,168</u>	<u>5,623,448</u>	<u>6,120,610</u>	<u>4,994,295</u>	<u>6,449,284</u>
年內產生租金收入的投資物業 所產生的直接經營開支：					
廣告	76	38	-	-	-
投資物業折舊	1,570,826	1,570,826	1,570,827	1,309,022	1,309,022
使用權資產折舊	111,055	111,055	111,055	92,546	92,546
廢物處理	17,253	14,227	18,009	15,007	15,428
專業費用	22,390	67,277	97,641	97,641	9,000
物業稅	407,867	403,700	403,700	336,417	336,417
維修及保養	497,796	298,706	272,775	227,212	352,865
分租費	11,412	11,662	12,150	10,066	13,291
工人宿舍費	76,800	-	-	-	-
水電費	122,174	165,123	248,019	213,691	181,833
	<u>2,837,649</u>	<u>2,642,614</u>	<u>2,734,176</u>	<u>2,301,602</u>	<u>2,310,402</u>

12. 物業、廠房及設備

	傢俬及 固定裝置	辦公室 設備	工具及 設備	總額
成本				
於2020年1月1日	72,332	14,210	47,710	134,252
添置	—	11,600	—	11,600
於2020年12月31日及2021年1月1日	72,332	25,810	47,710	145,852
添置	2,037	—	—	2,037
於2021年12月31日及2022年1月1日	74,369	25,810	47,710	147,889
添置	—	3,210	29,896	33,106
撤銷	(69,832)	(11,310)	(43,760)	(124,902)
於2022年12月31日及2023年1月1日	4,537	17,710	33,846	56,093
添置	—	—	1,410	1,410
於2023年10月31日	4,537	17,710	35,256	57,503
累計折舊				
於2020年1月1日	50,465	8,931	32,052	91,448
年內折舊	14,466	4,002	9,542	28,010
於2020年12月31日及2021年1月1日	64,931	12,933	41,594	119,458
年內折舊	6,673	3,465	4,969	15,107
於2021年12月31日及2022年1月1日	71,604	16,398	46,563	134,565
年內折舊	907	3,007	5,028	8,942
撤銷	(69,832)	(11,310)	(43,760)	(124,902)
於2022年12月31日及2023年1月1日	2,679	8,095	7,831	18,605
期內折舊	756	2,952	5,539	9,247
於2023年10月31日	3,435	11,047	13,370	27,852
賬面值				
於2020年12月31日	7,401	12,877	6,116	26,394
於2021年12月31日	2,765	9,412	1,147	13,324
於2022年12月31日	1,858	9,615	26,015	37,488
於2023年10月31日	1,102	6,663	21,886	29,651

13. 貿易應收款項

	2020年 新加坡元	於12月31日 2021年 新加坡元	2022年 新加坡元	於2023年 10月31日 新加坡元
貿易應收款項：				
— 第三方	147,346	177,095	111,581	137,704
減：預期信貸虧損撥備	(49,615)	(43,495)	(43,495)	(43,495)
	<u>97,731</u>	<u>133,600</u>	<u>68,086</u>	<u>94,209</u>

貿易應收款項不計息，期限一般為30天。

預期信貸虧損

根據全期預期信貸虧損計算的貿易應收款項預期信貸虧損撥備變動如下：

	2020年 新加坡元	於12月31日 2021年 新加坡元	2022年 新加坡元	於2023年 10月31日 新加坡元
撥備賬變動：				
年初結餘	35,593	49,615	43,495	43,495
預期信貸虧損撥備／ (撥回)	14,022	(6,120)	—	—
年／期末結餘	<u>49,615</u>	<u>43,495</u>	<u>43,495</u>	<u>43,495</u>

14. 其他應收款項

	2020年 新加坡元	於12月31日 2021年 新加坡元	2022年 新加坡元	於2023年 10月31日 新加坡元
預付款項	6,319	24,964	24,132	11,312
可退回按金	42,850	23,810	94,750	66,690
其他	—	1,290	—	—
	<u>49,169</u>	<u>50,064</u>	<u>118,882</u>	<u>78,002</u>

15. 應收關聯方款項

應收關聯方款項為貿易性質、無抵押、免息且須應要求償還。

16. 現金及現金等價物

	2020年 新加坡元	於12月31日 2021年 新加坡元	2022年 新加坡元	於2023年 10月31日 新加坡元
銀行現金	416,161	420,112	624,927	304,133
手頭現金	1,211	1,211	1,200	1,200
	<u>417,372</u>	<u>421,323</u>	<u>626,127</u>	<u>305,333</u>

17. 貿易應付款項

	2020年 新加坡元	於12月31日 2021年 新加坡元	2022年 新加坡元	於2023年 10月31日 新加坡元
貿易應付款項： —非關聯方	576,681	467,488	92,311	106,415
	<u>576,681</u>	<u>467,488</u>	<u>92,311</u>	<u>106,415</u>

根據發票日期作出的貿易應付款項賬齡分析如下：

	2020年 新加坡元	於12月31日 2021年 新加坡元	2022年 新加坡元	於2023年 10月31日 新加坡元
0至30日	102,698	65,294	58,848	71,094
31至60日	165,871	104,842	32,603	19,730
61至90日	31,498	43,334	218	13,003
超過90日	276,614	254,018	642	2,588
	<u>576,681</u>	<u>467,488</u>	<u>92,311</u>	<u>106,415</u>

18. 其他應付款項

	2020年 新加坡元	於12月31日 2021年 新加坡元	2022年 新加坡元	於2023年 10月31日 新加坡元
應計費用	57,176	51,958	49,329	54,383
應付商品及服務稅	145,281	56,728	74,314	162,710
租金按金	1,998,474	849,493	1,017,670	1,211,234
	<u>2,200,931</u>	<u>958,179</u>	<u>1,141,313</u>	<u>1,428,327</u>

19. 借款

	2020年 新加坡元	於12月31日 2021年 新加坡元	2022年 新加坡元	於2023年 10月31日 新加坡元
流動：				
—租賃負債(附註23)	64,198	67,568	71,116	74,227
—銀行借款	2,283,868	2,448,868	2,487,213	2,183,886
	<u>2,348,066</u>	<u>2,516,436</u>	<u>2,558,329</u>	<u>2,258,113</u>
非流動：				
—租賃負債(附註23)	2,482,175	2,414,607	2,343,491	2,281,117
—銀行借款	21,748,102	19,297,130	16,309,916	12,000,509
	<u>24,230,277</u>	<u>21,711,737</u>	<u>18,653,407</u>	<u>14,281,626</u>
總計	<u>26,578,343</u>	<u>24,228,173</u>	<u>21,211,736</u>	<u>16,539,739</u>
		於12月31日		於2023年
	2020年	2021年	2022年	10月31日
	新加坡元	新加坡元	新加坡元	新加坡元
銀行借款				
—定期貸款	20,941,970	18,809,519	16,628,144	13,742,445
—固定墊款融資	2,000,000	2,000,000	1,500,000	—
—臨時過渡貸款	1,090,000	936,479	668,985	441,949
	<u>24,031,970</u>	<u>21,745,998</u>	<u>18,797,129</u>	<u>14,184,394</u>

銀行借款

截至2023年10月31日止財政期間的定期貸款及固定墊款融資的年利率為1.5%至7.6%（2022年：1.5%至5.2%，2021年：1.25%至1.88%，2020年：1.88%至2.75%），並以下列各項作抵押：

- (i) 目標公司投資物業的法定按揭(附註11)；
- (ii) 以銀行為受益人的所有租金所得款項的法定轉讓；
- (iii) 一名董事的個人擔保；及
- (iv) 與所有現任及未來的董事／股東貸款有關的所有款項的從屬契約，直至悉數清償融資為止

19. 借款(續)

融資活動所產生的負債對賬如下：

	2023年 1月1日 新加坡元	現金流量 新加坡元	加 新加坡元	非現金變動 利息累計 新加坡元	其他 新加坡元	2023年 10月31日 新加坡元
負債						
租賃負債						
—流動	71,116	(164,902)	—	105,639	62,374	74,227
—非流動	2,343,491	—	—	—	(62,374)	2,281,117
銀行借款						
—流動	2,487,213	(5,037,419)	—	424,685	4,309,407	2,183,886
—非流動	16,309,916	—	—	—	(4,309,407)	12,000,509
	<u>21,211,736</u>	<u>(5,202,321)</u>	<u>—</u>	<u>530,324</u>	<u>—</u>	<u>16,539,739</u>
	2022年 1月1日 新加坡元	現金流量 新加坡元	加 新加坡元	非現金變動 利息累計 新加坡元	其他 新加坡元	2022年 12月31日 新加坡元
負債						
租賃負債						
—流動	67,568	(197,882)	—	130,314	71,116	71,116
—非流動	2,414,607	—	—	—	(71,116)	2,343,491
銀行借款						
—流動	2,448,868	(3,283,029)	—	334,160	2,987,214	2,487,213
—非流動	19,297,130	—	—	—	(2,987,214)	16,309,916
	<u>24,228,173</u>	<u>(3,480,911)</u>	<u>—</u>	<u>464,474</u>	<u>—</u>	<u>21,211,736</u>
	2021年 1月1日 新加坡元	現金流量 新加坡元	加 新加坡元	非現金變動 利息累計 新加坡元	其他 新加坡元	2021年 12月31日 新加坡元
負債						
租賃負債						
—流動	64,198	(197,883)	—	133,685	67,568	67,568
—非流動	2,482,175	—	—	—	(67,568)	2,414,607
銀行借款						
—流動	2,283,868	(2,662,002)	—	376,030	2,450,972	2,448,868
—非流動	21,748,102	—	—	—	(2,450,972)	19,297,130
	<u>26,578,343</u>	<u>(2,859,885)</u>	<u>—</u>	<u>509,715</u>	<u>—</u>	<u>24,228,173</u>

19. 借款(續)

	2020年 1月1日 新加坡元	現金流量 新加坡元	加 新加坡元	非現金變動 利息累計 新加坡元	其他 新加坡元	2020年 12月31日 新加坡元
負債						
應付一名董事款項	9,459,056	(5,400,000)	-	-	-	4,059,056
租賃負債						
—流動	60,996	(197,883)	-	136,889	64,196	64,198
—非流動	2,546,371	-	-	-	(64,196)	2,482,175
銀行借款						
—流動	2,099,958	(1,138,509)	-	442,951	879,468	2,283,868
—非流動	21,537,570	1,090,000	-	-	(879,468)	21,748,102
	<u>26,244,895</u>	<u>(5,646,392)</u>	<u>-</u>	<u>579,840</u>	<u>-</u>	<u>30,637,399</u>

20. 應付一名董事款項

應付一名董事款項為非貿易性質、無抵押、免息且應在具備充足現金流時償還。

21. 應付一名關聯方款項

應付一名關聯方款項為貿易性質、無抵押、免息且須應要求償還。

22. 股本

	股份數目	新加坡元
已發行及繳足普通股		
於2020年、2021年及2022年1月1日及		
2020年、2021年及2022年12月31日		
以及2023年10月31日	<u>1,000,000</u>	<u>1,000,000</u>

普通股持有人有權於目標公司宣派股息時收取股息。所有普通股附有每股一票表決權，且不受限制。普通股概無任何面值。

23. 租賃

目標公司作為承租人

目標公司已訂立土地租賃合約。目標公司於租賃項下的責任以出租人對租賃資產的業權作為擔保。目標公司不得轉讓及轉租租賃資產。

a) 使用權資產的賬面金額如下：

	租賃土地 新加坡元
於2020年1月1日	2,554,266
折舊	<u>(111,055)</u>
於2020年12月31日及2021年1月1日	2,443,211
折舊	<u>(111,055)</u>
於2021年12月31日及2022年1月1日	2,332,156
折舊	<u>(111,055)</u>
於2022年12月31日及2023年1月1日	2,221,101
折舊	<u>(92,546)</u>
於2023年10月31日	<u><u>2,128,555</u></u>

b) 租賃負債

年內租賃負債(計入借款項下)的賬面金額及變動於附註19內披露。

23. 租賃(續)

目標公司作為承租人(續)

c) 於損益確認的金額

	截至12月31日止年度			截至10月31日止十個月	
	2020年 新加坡元	2021年 新加坡元	2022年 新加坡元	2022年 新加坡元	2023年 新加坡元
使用權資產折舊	111,055	111,055	111,055	92,546	92,546
租賃負債利息開支	136,887	133,685	130,314	108,595	105,639
於損益確認的總金額	<u>247,942</u>	<u>244,740</u>	<u>241,369</u>	<u>201,141</u>	<u>198,185</u>

d) 現金流出總額

目標公司於2023年的租賃現金流出總額為164,902新加坡元(2022年：197,883新加坡元，2021年：197,883新加坡元，2020年：197,883新加坡元)。

目標公司作為出租人

目標公司就其投資物業訂立經營租賃(附註11)。該等租賃為期一年至三年不等，並有不同的遞增條款及重續權利。投資物業的租金收入於附註6內披露。報告期間內簽訂的不可撤銷經營租賃項下的未來應收最低租金如下：

	截至12月31日止年度			截至10月31日止十個月	
	2020年 新加坡元	2021年 新加坡元	2022年 新加坡元	2022年 新加坡元	2023年 新加坡元
不遲於一年	3,022,464	1,917,911	2,201,537	3,270,337	3,616,315
遲於一年但不遲於五年	479,400	60,155	518,765	824,369	176,400
	<u>3,501,864</u>	<u>1,978,066</u>	<u>2,720,302</u>	<u>4,094,706</u>	<u>3,792,715</u>

24. 重大關聯方交易

除於歷史財務資料其他部分披露的關聯方資訊外，於往績記錄期間以及截至2022年10月31日及2023年10月31日止十個月各期間按照訂約方協定的條款與關聯方進行以下交易：

	截至12月31日止年度			截至10月31日止十個月	
	2020年 新加坡元	2021年 新加坡元	2022年 新加坡元	2022年 新加坡元 (未經審核)	2023年 新加坡元
向關聯方收取的租金收入	2,116,080	2,264,312	2,191,942	1,906,609	1,932,032
向關聯方收取的合約收益	1,455,000	-	-	-	-
向關聯方收取的水電費	164,911	171,567	229,225	194,977	173,313
	<u>3,736,000</u>	<u>2,435,879</u>	<u>2,421,167</u>	<u>2,101,586</u>	<u>2,105,345</u>
主要管理人員薪酬					
	截至12月31日止年度			截至10月31日止十個月	
	2020年 新加坡元	2021年 新加坡元	2022年 新加坡元	2022年 新加坡元 (未經審核)	2023年 新加坡元
董事薪酬及花紅	78,000	78,000	79,500	61,500	66,000
僱主對董事中央公積金的 供款	13,260	13,260	13,515	10,455	11,220
	<u>91,260</u>	<u>91,260</u>	<u>93,015</u>	<u>71,955</u>	<u>77,220</u>

25. 按類別劃分的金融工具

於各報告日期，按攤銷成本列賬的金融資產及按攤銷成本列賬的金融負債的賬面總值如下：

	2020年 新加坡元	於12月31日 2021年 新加坡元	2022年 新加坡元	於2023年 10月31日 新加坡元
按攤銷成本計量的金融資產				
貿易應收款項(附註13)	97,731	133,600	68,086	94,209
其他應收款項(附註14)	42,850	23,810	94,750	66,690
應收關聯方款項(附註15)	1,606,675	737,399	30,969	29,603
現金及現金等價物(附註16)	417,372	421,323	626,127	305,333
	<u>2,164,628</u>	<u>1,316,132</u>	<u>819,932</u>	<u>495,835</u>
按攤銷成本計量的金融負債				
借款(附註19)	26,578,343	24,228,173	21,211,736	16,539,739
應付一名董事款項(附註20)	4,059,056	4,059,056	4,059,056	4,059,056
應付一名關聯方款項(附註21)	961,975	961,975	-	-
貿易應付款項(附註17)	576,681	467,488	92,311	106,415
其他應付款項(附註18)	2,055,650	901,451	1,066,999	1,265,617
	<u>34,231,705</u>	<u>30,618,143</u>	<u>26,430,102</u>	<u>21,970,827</u>

26. 金融風險管理

目標公司的經營活動使其面臨各種金融風險。主要金融風險包括信貸風險、流動資金風險及市場風險(利率風險)。

目標公司董事審查並同意管理該等風險的政策及程序，該等政策及程序乃由管理團隊負責執行。

以下章節詳述目標公司面臨的上述金融風險以及管理該等風險的目標、政策及流程。

(a) 信貸風險

信貸風險指因對手方日後不履行其合約責任而導致目標公司蒙受虧損的風險。目標公司面臨的信貸風險主要來自於貿易及其他應收款項以及應收關聯方款項。就其他金融資產(包括現金)而言，目標公司透過僅與高信貸評級的對手方進行交易以盡量減低信貸風險。

目標公司已採取僅與信譽良好的對手方進行交易的政策。目標公司對其對手方的財務狀況進行持續的信用評估，並通常無需抵押品。

目標公司於初始確認資產時考慮違約可能性，以及於各報告期間內信貸風險是否持續顯著增加。

當內部及／或外部資料顯示該金融資產不太可能被收回時(其包括拖欠超過60天到期的合約付款或對手方出現重大困難)，目標公司確定為金融資產違約事件。

為盡量減低信貸風險，目標公司已制定並維持目標公司的信貸風險評級，根據違約風險程度對風險敞口進行分類。信貸評級資料由公開可得財務資料及目標公司自有的交易記錄所提供，以用於對其主要客戶及其他債務人進行評級。

26. 金融風險管理 (續)**(a) 信貸風險 (續)**

目標公司認為，可得的合理且具支持性的前瞻性資料包括以下指標：

- 內部信貸評級
- 外部信貸評級
- 預期會導致債務人履行其責任的能力產生重大變動的業務、金融或經濟狀況的實際或預期重大不利變動
- 債務人經營業績的實際或預期重大變動
- 同一債務人於其他金融工具的信貸風險顯著增加
- 債務人的預期表現及行為的重大變動，包括債務人於集團付款狀況的變動及債務人經營業績的變動

不論上文分析如何，倘債務人逾期超過30日作出合約付款，即推定信貸風險顯著增加。目標公司於以下情況釐定其金融資產為信貸減值：

- 債務人面臨重大困境
- 違反合約，例如違約或逾期事件
- 債務人很可能會破產或進行其他財務重組
- 因財務困難而導致該項金融資產失去活躍市場

倘債務人的合約付款逾期超過120日，目標公司分類應收款項以作潛在撇銷，當有證據顯示債務人面臨重大財政困難且債務人並無實際恢復前景時，將撇銷該金融資產。

26. 金融風險管理(續)

(a) 信貸風險(續)

目標公司目前的信貸風險評級架構包括以下類別：

類別	類別定義	預期信貸虧損確認基準
I	對手方違約風險較低，且無任何逾期金額	12個月預期信貸虧損
II	金額逾期超過30天或自初始確認以來信貸風險已顯著增加	全期預期信貸虧損—非信貸減值
III	金額超過逾期60天或有證據顯示資產已發生信貸減損(違約)	全期預期信貸虧損—信貸減值
IV	有證據顯示債務人面臨重大財政困難且債務人並無實際恢復前景	金額已撇銷。

貿易應收款項(附註13)

就貿易應收款項而言，目標公司採納國際財務報告準則第9號中的簡化法，按全期預期信貸虧損計算虧損撥備。目標公司使用撥備矩陣釐定預期信貸虧損，該矩陣乃根據債務人過往逾期狀況的歷史信貸虧損經驗估算，並進行適當調整以反映當前狀況及對未來經濟狀況的估計。因此，貿易應收款項的信貸風險狀況乃根據撥備矩陣中的逾期情況呈列。

26. 金融風險管理(續)

(a) 信貸風險(續)

貿易應收款項(附註13)(續)

	貿易應收款項的日數，按發票日期				總計 新加坡元
	0至30日 新加坡元	31至60日 新加坡元	61至90日 新加坡元	超過90日 新加坡元	
2023年10月31日					
預期信貸虧損率	0%	0%	0%	20%	
賬面總值	11,233	19,775	12,577	94,119	137,704
虧損撥備	-	-	-	(43,495)	(43,495)
					94,209
2022年12月31日					
預期信貸虧損率	0%	0%	0%	20%	
賬面總值	13,163	32,189	15,394	50,835	111,581
虧損撥備	-	-	-	(43,495)	(43,495)
					68,086
2021年12月31日					
預期信貸虧損率	0%	0%	0%	20%	
賬面總值	106,697	26,518	-	43,880	177,095
虧損撥備	-	-	-	(43,495)	(43,495)
					133,600
2020年12月31日					
預期信貸虧損率	0%	0%	0%	20%	
賬面總值	50,634	12,786	766	83,160	147,346
虧損撥備	-	-	-	(49,615)	(49,615)
					97,731

風險過度集中

當多個對手方從事類似的業務活動或於同一地區經營業務，或具有導致其履約能力於經濟、政治或其他條件變化時受到類似影響的經濟特徵，則會出現風險集中情況。風險集中情況顯示目標公司表現對影響特定行業的發展的相對敏感度。

信貸風險敞口

目標公司並無重大信貸集中風險。目標公司已制定信貸政策及程序，以盡量減少及減輕其信貸風險敞口。

26. 金融風險管理 (續)**(a) 信貸風險 (續)***其他應收款項及應收關聯方款項*

目標公司評估對手方的最近期表現及財務狀況，並就對手方經營所在行業的未來前景作出調整，並認為，自初始確認金融資產以來，信貸風險並未顯著增加。因此，目標公司採用12個月預期信貸虧損計量減損虧損撥備，並釐定預期信貸虧損並不重大。

(b) 流動資金風險

流動資金風險指目標公司因資金短缺而難以履行其短期責任的風險。目標公司面臨的流動資金風險主要來自金融資產及負債的期限錯配。目標公司透過匹配付款及收款週期來管理流動資金風險。目標公司的目標為透過使用備用信貸融資，於資金的連續性及靈活性之間保持平衡。目標公司的營運資金主要來自權益。目標公司董事認為，目標公司具有足夠的資金為營運提供資金。於管理流動資金風險方面，目標公司監控並維持目標公司認為充足的銀行存款水平，以為其營運提供資金並減輕現金流波動的影響。

26. 金融風險管理(續)

(b) 流動資金風險(續)

按剩餘合約到期日作出金融工具分析

下表概述目標公司於報告日期按合約未貼現還款責任劃分的金融資產及負債的到期日概況：

	賬面值 新加坡元	合約現金流 新加坡元	一年或 少於一年 新加坡元	兩至五年 新加坡元	超過五年 新加坡元
於2023年10月31日					
金融資產					
貿易應收款項	94,209	94,209	94,209	-	-
可退回按金	66,690	66,690	66,690	-	-
應收關聯方款項	29,603	29,603	29,603	-	-
現金及現金等價物	305,333	305,333	305,333	-	-
	<u>495,835</u>	<u>495,835</u>	<u>495,835</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
金融負債					
貿易應付款項	106,416	106,416	106,416	-	-
其他應付款項及應計費用	1,265,617	1,265,617	1,265,617	-	-
應付一名董事款項	4,059,056	4,059,056	4,059,056	-	-
借款	14,184,394	16,365,492	2,796,648	10,217,070	3,351,774
租賃負債	2,355,344	3,792,748	197,883	791,530	2,803,335
	<u>21,970,827</u>	<u>25,589,329</u>	<u>8,425,620</u>	<u>11,008,600</u>	<u>6,155,109</u>
未貼現金融負債淨額總計	<u>(21,474,992)</u>	<u>(25,093,494)</u>	<u>(7,929,785)</u>	<u>(11,008,600)</u>	<u>(6,155,109)</u>
於2022年12月31日					
金融資產					
貿易應收款項	68,086	68,086	68,086	-	-
可退回按金	94,750	94,750	94,750	-	-
應收關聯方款項	30,969	30,969	30,969	-	-
現金及現金等價物	626,127	626,127	626,127	-	-
	<u>819,932</u>	<u>819,932</u>	<u>819,932</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
金融負債					
貿易應付款項	92,311	92,311	92,311	-	-
其他應付款項及應計費用	1,066,999	1,066,999	1,066,999	-	-
應付一名董事款項	4,059,056	4,059,056	4,059,056	-	-
借款	18,797,129	20,213,067	2,807,422	10,489,610	6,916,035
租賃負債	2,414,607	3,957,650	197,883	791,530	2,968,237
	<u>26,430,102</u>	<u>29,389,083</u>	<u>8,223,671</u>	<u>11,281,140</u>	<u>9,884,272</u>
未貼現金融負債淨額總計	<u>(25,610,170)</u>	<u>(28,569,151)</u>	<u>(7,403,739)</u>	<u>(11,281,140)</u>	<u>(9,884,272)</u>

26. 金融風險管理(續)

(b) 流動資金風險(續)

按剩餘合約到期日作出金融工具分析(續)

	賬面值 新加坡元	合約現金流 新加坡元	一年或 少於一年 新加坡元	兩至五年 新加坡元	超過五年 新加坡元
於2021年12月31日					
金融資產					
貿易應收款項	133,600	133,600	133,600	-	-
可退回按金	23,810	23,810	23,810	-	-
應收關聯方款項	737,399	737,399	737,399	-	-
現金及現金等價物	421,323	421,323	421,323	-	-
	<u>1,316,132</u>	<u>1,316,132</u>	<u>1,316,132</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
金融負債					
貿易應付款項	467,488	467,488	467,488	-	-
其他應付款項及應計費用	901,451	901,451	901,451	-	-
應付一名關聯方款項	961,975	961,975	961,975	-	-
應付一名董事款項	4,059,056	4,059,056	4,059,056	-	-
借款	21,745,998	23,286,746	2,767,751	10,640,107	9,878,888
租賃負債	2,482,175	4,155,533	197,883	791,530	3,166,120
	<u>30,618,143</u>	<u>33,832,249</u>	<u>9,355,604</u>	<u>11,431,637</u>	<u>13,045,008</u>
未貼現金融負債淨額總計	<u>(29,302,011)</u>	<u>(32,516,117)</u>	<u>(8,039,472)</u>	<u>(11,431,637)</u>	<u>(13,045,008)</u>
於2020年12月31日					
金融資產					
貿易應收款項	97,731	97,731	97,731	-	-
可退回按金	42,850	42,850	42,850	-	-
應收關聯方款項	1,606,675	1,606,675	1,606,675	-	-
現金及現金等價物	417,372	417,372	417,372	-	-
	<u>2,164,628</u>	<u>2,164,628</u>	<u>2,164,628</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
金融負債					
貿易應付款項	576,681	576,681	576,681	-	-
其他應付款項及應計費用	2,055,650	2,055,650	2,055,650	-	-
應付一名關聯方款項	961,975	961,975	961,975	-	-
應付一名董事款項	4,059,056	4,059,056	4,059,056	-	-
借款	24,031,970	25,845,729	2,681,815	10,865,043	12,318,871
租賃負債	2,546,373	4,353,416	197,883	791,530	3,364,003
	<u>34,231,705</u>	<u>37,852,507</u>	<u>10,533,060</u>	<u>11,656,573</u>	<u>15,682,874</u>
未貼現金融負債淨額總計	<u>(32,067,077)</u>	<u>(35,687,879)</u>	<u>(8,368,432)</u>	<u>(11,656,573)</u>	<u>(15,682,874)</u>

(c) 市場風險

市場風險指如利率及外匯匯率等市場價格變動影響目標公司收入的風險。市場風險管理的目標為於可接受的參數範圍內管理及控制市場風險敞口，同時優化風險回報。

26. 金融風險管理 (續)**(c) 市場風險 (續)****(i) 利率風險**

利率風險指目標公司金融工具的公平值或未來現金流因市場利率變動而波動的風險。目標公司面臨的利率風險主要來自現金及現金等價物以及定期貸款。

目標公司並無重大計息資產，因此目標公司淨收入基本上不受計息資產市場利率變動影響。目標公司面臨的現金流量利率風險主要來自定期貸款。倘於2020年、2021年、2022年12月31日、2022年及2023年10月31日的利率增加／減少0.05%，而所有其他變數（包括稅率）維持不變，則全面收益總額將分別減少／增加12,000新加坡元、10,800新加坡元、9,300新加坡元、9,900新加坡元及7,092新加坡元。

27. 資產及負債的公平值**並非按公平值計量的資產及負債**

現金及現金等價物、其他應收款項、其他應付款項及應付一名董事款項

由於該等餘額的短期性質，該等餘額的賬面值與其公平值相若。

貿易應收款項、應收關聯方款項、貿易應付款項及應付關聯方款項

該等應收款項及應付款項（包括應收／應付關聯方的貿易餘額）的賬面值與其公平值相若，原因為該等款項遵循正常的貿易信貸條款。

借款

借款的賬面值與其公平值相若，原因為其利率接近與金融機構進行類似安排的市場利率。

28. 資本管理

目標公司資本管理的主要目標為確保保持良好的信貸評級及淨流動資產狀況，以支持其業務並實現股東價值最大化。目標公司的資本架構包括已發行股本及保留盈利。

於2023年10月31日，目標公司的流動負債超過其流動資產8,164,183新加坡元（2022年：7,785,691新加坡元，2021年：8,263,656新加坡元，2020年：9,035,534新加坡元）。目標公司持續經營的能力取決於目標公司從營運中獲得利潤的能力，當中已考慮應付一名董事的款項應在具備充足現金流時償還。

目標公司根據經濟狀況的變動管理並調整其資本架構。為維持或調整資本架構，目標公司或會調整向股東支付的股息、向股東退還資本或發行新股。目標公司不受任何外部施加的資本要求約束。截至2023年10月31日止期間及截至2020年12月31日、2021年12月31日及2022年12月31日止財政年度，概無對目標、政策或流程作出變更。

29. 其後財務報表

目標公司尚未編製2023年10月31日後任何期間的經審核財務報表。

下文載列本集團於2020財年、2021財年、2022財年的管理層討論及分析，乃摘自本公司於2020財年、2021財年、2022財年以及截至2023年10月31日止十個月之年報之相關章節。除非另有說明，本附錄中所用術語與上述本公司之年報所定義的術語具有相同含義。

截至2020年12月31日止財政年度

行業回顧

於2020年，2019冠狀病毒（「**2019冠狀病毒**」或「**疫情**」）被宣佈為全球突發公共衛生事件。疫情的爆發對人們的生活產生深遠的影響並給全球經濟帶來前所未有的挑戰，由於不同國家採取各種封鎖措施，商貿活動嘎然而止。國際貨幣基金組織（「**國際貨幣基金組織**」）估計2020年全球經濟萎縮3.9%，成為自大蕭條以來在和平時期最大的跌幅。而在新加坡，為遏制2019冠狀病毒在社區擴散，該國政府於2020年4月7日至2020年6月1日期間實施了阻斷措施（「**阻斷措施**」），命令該國大多數的實際工作場所關閉。由於企業無法在居家令營運，加上衛生警戒線的實施，該國的經濟無可避免地受到阻礙；據估計，在第二季度，該國的年度實際國內生產總值於實施阻斷措施期間下已下降2.2%。貿易與工業部（「**經濟貿易與工業部**」）宣佈，新加坡經濟在2020年萎縮了5.4%，是其獨立以來最嚴重的衰退。

在建造業，由於疫情導致項目執行進度中斷，令新加坡的建築總需求下降了37%，為210億新加坡元。而公共部門的一些主要基礎設施項目需要更多時間來評估疫情對資源管理的影響，導致公共部門建築需求亦下降33%。與此同時，由於住宅及工業建築工程的需求萎縮，私營機構的建築需求顯著下降43%。在阻斷措施期間，建築活動暫停，2020年的整體建築產量下降了30%，至197億新加坡元。在疫情下，建築工地必須執行安全管理措施，導致建築活動復甦緩慢的情況更而進一步加劇。因此，該行業的承建商繼續受到現金流緊張和利潤率下降的困擾。

自新加坡於2020年6月放寬了阻斷措施，並開始實施分三個階段恢復經濟活動的方法，建築行業的營運開始回升，惟仍需採取嚴格的安全措施。與此同時，新加坡建設局（「建設局」）推出了一項13.6億新加坡元的建築支持一攬子計劃（「一攬子計劃」），以支援受2019冠狀病毒影響最嚴重的當地建築公司在受疫情的影響下，重新安全開工。阻斷措施放寬後，建築活動已分階段復甦，第四季度獲授合約出現強勁反彈，部分抵消了前三個季度的下降。

於報告年度，本集團無可避免地受到疫情的影響。面對充滿挑戰的環境，本集團在成本控制和業務復甦方面盡了最大努力，並採取了具有競爭力的定價方法，以在取得新項目的同時保障其盈利能力。

整體表現

作為新加坡領先的土方工程承建商，本集團擁有超過20年的經驗，力求以誠信和精湛工藝提供及時和可靠的服務，在遵守安全和監管要求的同時滿足其客戶的需求。

於報告年度，本集團繼續受到嚴峻市場環境的挑戰。2019冠狀病毒的產生導致經濟受影響使新加坡陷入了自獨立以來最嚴重的衰退。於實施阻斷措施期間，新加坡政府實施了數個月的2019冠狀病毒限制措施和關閉工作場所，以及各種社交隔離和公共衛生安全措施，對該國於2020年度的建造業造成了打擊。本集團大部分建築項目的暫停，阻礙了本財政年度上半年收入的逐步確認。然而，管理層不遺餘力地力保企業的復甦和持續發展。今年下半年，隨著疫情限制措施逐漸放鬆，新加坡已逐步重新開啓，本集團亦隨之恢復業務，以趕上於暫停期間落下的項目進度，並設法收窄對財務的影響。本報告年度的總收益比上一年同比下降了約6.8%，為約72.4百萬新加坡元。

儘管本集團迅速採取暫時減薪計劃等各項成本控制措施及受惠於新加坡政府的建築支持一攬子計劃，惟新加坡的阻斷措施和就控制疫情下採取了其他措施已導致營運成本持續高企和工程延誤引致額外費用增加，令本集團的利潤率帶來下行壓力，並對其盈利能力造成不利影響，因此所述的財務救濟相形見绌。期後，本集團錄得毛損約5.6%。存款、應收款和合約資產減值損失總計增加5.5百萬新加坡元，本集團本年度利潤轉盈為虧，報告年度虧損淨額約為8.4百萬新加坡元（2019年12月31日：利潤額約1.0百萬新加坡元）。儘管如此，本集團保持了健康和穩固的財務狀況，現金及現金等值項目約為46.2百萬新加坡元（2019年12月31日：約為44.8百萬新加坡元）。

本集團重申其對加強其能力和營運效益的堅定承諾。為盡可能減少柴油價格上漲以及尋求產能擴張，本集團於年內購買了符合歐6標準的環保節能挖掘機和翻斗車，總計約8.8百萬新加坡元，有望因減輕柴油價格上漲而對近期運營成本的影響。

憑藉卓越的聲譽及專業知識，本集團於本年度成功取得21個項目，其中不乏大型基礎設施項目，如土方工程及配套服務分部的新加坡最長的南北走廊隧道（「**南北走廊隧道**」）設計及建造、一般建築工程分部的Pioneer航站樓升級項目。

土方工程及配套服務

於報告年度，土方工程及配套服務項目仍是本集團主要的收益來源，佔總收益約為72.9%。

由於阻斷措施期間大部分建築活動暫停及項目恢復緩慢導致收益確認降低，本集團於年內錄得分部收益約52.8百萬新加坡元（2019年12月31日：約67.6百萬新加坡元）。

於報告年度，本集團繼續加大力度，重新分配更多招標資源，並策略性地瞄準盈利能力相對較高的公共基礎設施項目。成功取得總合約價值約為59.6百萬新加坡元的17個土方工程及配套服務項目，其中包括南北走廊隧道的大型基礎設施項目。截至2020年12月31日，本集團共有73個進行中的土方工程及配套服務項目，合約總金額約為327.8百萬新加坡元。

一般建築工程

於報告年度，本集團於一般建築工程分部取得顯著提升，收益增加約96.0%至約19.6百萬新加坡元（2019年12月31日：約10.0百萬新加坡元），佔總收益約為27.1%。該分部的增長主要歸因於2020年實施阻斷措施前後完成於2019年取得的合約。

於2020年12月31日，本集團共有8個合約總金額約為57.0百萬新加坡元的進行中的一般建築工程項目，而於2019年12月31日有7個項目。憑藉團隊於投標大型項目所作出的努力，本集團成功取得4個合約總值約為11.1百萬新加坡元的一般建築工程新項目。

前景

2019冠狀病毒的爆發覆蓋全球及造成的影響是前所未有的，對全球經濟構成嚴峻的挑戰。從樂觀方面而言，在不同國家採取積極揭制跨境的封鎖措施下，商業活動已在明顯謹慎的情況下大部份復甦。在各國疫苗接種及其他政策支持的振興下，國際貨幣基金組織預計2021年全球經濟增長5.5%，意味著對經濟復甦寄予厚望。

在新加坡，貿易與工業部將2021年的國內生產總值增長率預測維持在4%至6%。從積極方面看，鑒於2019冠狀病毒感染潮已大幅度紓緩，許多建築項目亦已逐步恢復營運。新加坡建設局預計2021年的建築總需求將介乎230億新加坡元至280億新加坡元，乃主要受預計公共房屋項目的更強勁需求驅動所致。

本集團將會繼續抓住不斷增長需求的勢頭，尋求尤其是公共部門基建項目的全新機會，以為未來增長助力。除了努力加強與現有客戶的緊密聯繫，管理層將會堅持本集團的戰略投標策略，物色合適的項目，策略性地將重點放在投標利潤率更高的大型基礎設施項目上，以保障盈利能力。本集團亦將繼續專注具潛力性的項目，策略性地將重點放在投標利潤率更高的大型基礎設施項目上，以保障盈利能力。管理層欣然報告本集團已成功取得新加坡重大基礎設施項目的若干合約，包括地鐵裕廊區域線及跨島線第一階段及深層隧道污水處理系統(Deep Tunnel Sewerage System-DTSS)第二階段。作為持續努力提高競爭力的一部分，本集團已申請完成把承包商級別由B1級成功晉升至A2級，目標是從長遠角度提升其於該行業的聲譽和極高商業誠信。

短期內要求，本集團預期其營運仍會繼續面臨挑戰局面；尤在2019冠狀病毒影響下導致人力短缺及要合規地遵守工地的嚴格安全。本集團將會繼續密切關注宏觀經濟環境及及時執行應急計劃。同時，將會在審慎利用新加坡政府的補助及援助前提下透過收回債務、節能方案，確保其項目的順利進行及踐行嚴格的成本控制，幫助支付因項目延誤而產生的額外成本並遵守嚴格的疫情安全措施。本集團已經採取並將繼續實行的另一措施即收購和引進先進的環保性機器及設備，本集團相信其於柴油消耗的營運成本將會予以削減並實現營運效益，進而保障其盈利能力。

作為土方工程及建築行業的行家，本集團自其成立以來已經排除萬難。本集團將會整裝待發，迎難而上，並將會在為股東締造更大價值的同時，仍然致力於維護其市場翹楚地位。

財務回顧

本年度業績

收益及分部業績

	2020年		2019年	
	收益 千新加坡元	分部業績 千新加坡元	收益 千新加坡元	分部業績 千新加坡元
土方工程及配套服務	52,772	(4,028)	67,625	6,344
一般建築工程	19,629	1,029	10,033	(36)
合計	<u>72,401</u>	<u>(2,999)</u>	<u>77,658</u>	<u>6,308</u>

本集團於截至2020年12月31日止年度的整體收益約為72.4百萬新加坡元，較上一年減少約5.3百萬新加坡元或6.8%。該減少乃主要由於上文所述新加坡於2020年4月至6月生效的阻斷措施，促使本集團的施工活動需煞停，即使該國在放寬阻斷措施後復工進度仍處於緩慢所致。

土方工程及配套服務

截至2020年12月31日止年度，土方工程及配套服務分部繼續為本集團的主要收益來源，為其整體收益貢獻約72.9%。儘管本集團竭力追趕進度落後的項目，惟新加坡政府採取的阻斷措施以抗擊2019冠狀病毒導致大部分土方工程項目暫停以及在阻斷期間後復工緩慢已嚴重中斷本集團的項目管理。因此，該分部的收益由2019年的約67.6百萬新加坡元減少約22.0%至截至2020年12月31日止年度的約52.8百萬新加坡元。

由於收益減少及阻斷封鎖期間內項目延期產生的成本增加以及遵守工地更為嚴格的病毒安全措施，故於其後錄得分部虧損約4.0百萬新加坡元（2019年12月31日：分部溢利約6.3百萬新加坡元）。

於2020年12月31日，本集團持有73個進行中的土方工程及配套服務項目（2019年12月31日：91個項目），合約總額為約327.8百萬新加坡元（2019年12月31日：約341.4百萬新加坡元）。為追趕訂單上的項目進度，本集團停止競標新項目故於報告年度內僅獲得17個新土方工程及配套服務項目，合約價值為約59.6百萬新加坡元。

一般建築工程

於回顧年度，本集團的一般建築工程分部較上一報告年度的表現有所改善，於截至2020年12月31日止年度的收益增加約96.0%至約19.6百萬新加坡元（2019年12月31日：約10.0百萬新加坡元）。該增加乃主要由於履行於2019年以及於阻斷期間前後獲得之合約所致。此分部的收益為本集團的整體收益貢獻約27.1%。

與另一分部不同的是，疫情對本集團的一般建築工程分部的影響較小，促使該分部的收益出現增長所致。由於本集團就此分部聘請外部分包商，故僅基於履行實際分包商／工程時方會產生經營成本。隨著收益上升，分部溢利增加至約1.0百萬新加坡元（2019年12月31日：分部虧損約36,000新加坡元）。

於2020年12月31日，本集團持有8個進行中的一般建築工程項目（2019年12月31日：7個項目），合約總額為約57.0百萬新加坡元。於報告年度，本集團獲得4個新一般建築工程項目（2019年12月31日：3個新項目），總合約價值為約11.1百萬新加坡元。

(毛損)／毛利及(毛損)／毛利率

截至2020年12月31日止年度，毛利轉盈為虧並錄得毛損約4.1百萬新加坡元（2019年12月31日：毛利約5.9百萬新加坡元），主因很大程度上歸納於收益減少，連同高昂的運營成本以及由於實施阻斷措施控制疫情而導致項目延期產生額外成本所致。截至2020年12月31日止年度的毛損率為約5.6%（2019年12月31日：毛利率約7.7%）。

行政及其他經營開支

截至2020年12月31日止年度的行政及其他經營開支由去年的約6.3百萬新加坡元減少約9.0%至約5.7百萬新加坡元，乃主要由於員工成本及僱員福利開支減少所致。

其他收入及收益

截至2020年12月31日止年度，其他收入及收益增加約4.7百萬新加坡元至約7.2百萬新加坡元，乃主要由於收回壞賬以及新加坡政府以重振建築業、外籍工人徵稅回扣及薪金支持的形式提供額外財政減免，幫助抵銷本集團於報告年度的部分成本。

其他開支

於2020年12月31日，其他開支由截至2019年12月31日止年度的約287,000新加坡元激增至約5.8百萬新加坡元，主要為根據管理層於報告年度對本集團金融資產的最近期違約風險評估而作出合共為約5.8百萬新加坡元的按金、應收款項及合約資產的減值虧損。

融資成本

融資成本由截至2019年12月31日止年度的約669,000新加坡元減少約13.3%至於2020年12月31日的約580,000新加坡元，乃主要由於租賃負債利息減少所致。

所得稅抵免／(開支)

於2020年12月31日，所得稅開支因業務虧損變為抵免約590,000新加坡元，而於截至2019年12月31日止年度錄得稅項開支約248,000新加坡元。

本年度(虧損)／溢利及(淨虧損率)／純利率

基於上述因素的合併影響，本集團錄得本年度虧損約8.4百萬新加坡元（2019年12月31日：溢利約1.0百萬新加坡元）。同時，於報告年度負純利率約為11.6%（2019年12月31日：正純利率約1.3%）。

每股(虧損)／盈利

截至2020年12月31日止年度，根據本年度虧損約8.4百萬新加坡元及本年度已發行普通股加權平均數1,036,456,000股計算，每股基本虧損為0.81新加坡仙。

截至2020年12月31日止年度，每股基本虧損與每股攤薄虧損相同。由於購股權具有反攤薄作用，故行使購股權之影響並無攤薄效應。

截至2019年12月31日止年度，根據年內溢利約998,000新加坡元及年內已發行普通股加權平均數1,036,456,000股計算，每股基本盈利為0.10新加坡仙。

由於本集團於2019年年末並無已發行潛在攤薄普通股，故截至2019年12月31日止年度每股攤薄盈利與每股基本盈利相同。

流動資金、財務資源及資產負債比率**流動資金**

於報告年度，本集團的財務狀況維持穩健，營運資金主要透過其內部產生的資金、本公司股份於2016年全球發售所得款項淨額（「**全球發售**」）、經營活動所得現金流入及銀行借款撥付。於2020年12月31日，本集團的現金及現金等價物約為46.2百萬新加坡元（2019年12月31日：約為44.8百萬新加坡元）及未動用銀行信貸約為24.2百萬新加坡元（2019年12月31日：約29.3百萬新加坡元）。

現金流量分析

下表概述本集團截至2020年及2019年12月31日止年度之現金流量：

	2020年	2019年
	千新加坡元	千新加坡元
經營活動所得現金淨額	4,071	17,057
投資活動所得／(所用)現金淨額	2,875	(1,529)
融資活動所用現金淨額	(3,425)	(9,242)

經營活動

於2020年12月31日止年度，本集團錄得經營活動現金流入淨額約4.1百萬新加坡元（2019年12月31日：經營活動現金流入淨額約17.1百萬新加坡元）。

營運資金變動前的經營溢利與經營活動產生的現金淨額相差約1.7百萬新加坡元乃主要歸因於(i)合約資產增加約2.5百萬新加坡元；(ii)貿易應收款項增加約456,000新加坡元；(iii)按金、預付款項及其他應收款項減少約789,000新加坡元；(iv)合約負債增加約1.2百萬新加坡元；(v)貿易應付款項增加約602,000新加坡元；及(vi)其他應付款項、應計款項及已收訂金減少約860,000新加坡元。

投資活動

截至2020年12月31日止年度，投資活動所得現金淨額約為2.9百萬新加坡元（2019年12月31日：投資活動現金流出淨額約1.5百萬新加坡元），主要歸因於(i)到期日三個月以上之定期存款減少約2.0百萬新加坡元；(ii)出售物業、廠房及設備之所得款項約35,000新加坡元；(iii)購買物業、廠房及設備約660,000新加坡元；(iv)出售使用權資產所得款項約1.2百萬新加坡元；(v)購買使用權資產約347,000新加坡元；及(vi)已收利息及股息約614,000新加坡元。

融資活動

截至2020年12月31日止年度，融資活動所用現金淨額約為3.4百萬新加坡元（2019年12月31日：融資活動現金流出淨額約9.2百萬新加坡元），此乃主要由(i)租賃負債利息部分約519,000新加坡元；(ii)償還租賃負債本金部分約7.8百萬新加坡元；(iii)銀行借款所得款項增加約5.0百萬新加坡元；(iv)已抵押存款增加約33,000新加坡元；及(v)已付利息約61,000新加坡元所致。

所得款項用途

全球發售所得款項淨額約為26.5百萬新加坡元（經扣除包銷費用、佣金及上市開支後）（「所得款項淨額」），其中約24.2百萬新加坡元已於2020年12月31日予以動用。

擬定用途	所得款項 淨額的 計劃用途 千新加坡元	截至2020年			截至2020年 12月31日 已動用的餘額 千新加坡元	悉數動用餘下 未動用所得款項 淨額的預期時間表 (附註2)
		截至2019年 12月31日 已動用的金額 千新加坡元	12月31日 止年度 已動用的金額 千新加坡元	截至2020年 12月31日 已動用的金額 千新加坡元		
1. 購買挖土機及 自卸車 (附註1)	17,736	7,725	8,752	16,477	1,259	於2022年12月31日 或之前
2. 購買軟件	2,085	715	334	1,049	1,036	於2022年12月31日 或之前
3. 取得填土項目 (附註1)	-	-	-	-	-	
4. 增加人手	4,414	4,414	-	4,414	-	
5. 營運資金	2,247	2,247	-	2,247	-	
總計	26,482	15,101	9,086	24,187	2,295	

附註：

- 誠如本公司日期為2016年5月25日之招股章程（「招股章程」）及本公司日期為2018年3月7日之通函所披露，由於本公司於2017年10月31日前並無就取得填土項目訂立任何協議，初始分配至取得填土項目的未動用所得款項淨額約6,607,000新加坡元（「重新分配的所得款項」）將重新分配至購買額外挖土機及自卸車。經計及本公司當時之業務規模及項目、本集團自本公司股份於2016年上市以來所購買的自卸車及挖土機數目以及自卸車、挖土機及伸縮式挖土機的平均置換週期，本集團決定再分配重新分配的所得款項，為於2018年3月收購普達控股有限公司全部已發行股本（「主要交易」）的第二筆按金提供部分資金。誠如本公司日期為2019年1月23日之公告所披露，由於主要交易其後於2018年12月31日失效，重新分配的所得款項於2019年1月進一步重新分配至購買挖土機及自卸車。

2. 動用未動用所得款項淨額的預期時間表乃基於本集團對未來市況的最佳估計而作出。其可能會根據市況的當前及未來發展情況而作出變動。

於2020年12月31日，本集團並無悉數動用計劃所得款項淨額購買挖土機及自卸車，原因為本集團已就購置資金獲銀行優惠的利率並決定自2016年6月起透過租購（而非現金購買）購買挖土機及自卸車。租購僅需支付10%現金，其由所得款項淨額提供資金。因此，形成了延遲悉數動用分配至購買挖土機及自卸車之所得款項淨額。預期末動用金額將於2022年12月31日或之前悉數動用。

就購買軟件之未動用計劃所得款項淨額而言，本集團已向賣家購買軟件，按較原報價低的價格向本集團收費，從而令本公司大大節省費用。因此，形成延遲悉數動用分配至購買軟件之所得款項淨額。預期末動用金額將於2022年12月31日或之前悉數動用。

所得款項淨額乃根據先前披露之擬定用途予以動用且所得款項的用途並無重大變動。尚未動用金額預計根據所披露之擬定用途予以動用。

所得款項淨額結餘乃存放於新加坡持牌金融機構。

借款及資產負債比率

於2020年12月31日，本集團合共有流動及非流動銀行借款及租賃負債約18.9百萬新加坡元，較2019年12月31日的約20.0百萬新加坡元略微減少。本集團的銀行借款以新加坡元作出，並按定期年利率2%（2019年12月31日：無）計息。

於2020年12月31日，本集團資產負債比率約0.22倍（2019年12月31日：約0.21倍）。資產負債比率乃按於各年末之借款總額（銀行借款及融資租賃承擔）除以總權益計算。

現金及現金等價物

於2020年12月31日，本集團持有現金及現金等價物約46.2百萬新加坡元（2019年12月31日：約44.8百萬新加坡元）。本集團持有現金及現金結餘約49.6百萬新加坡元，但該金額被擔保安排及發行履約保函之抵押以及包括為數約21.5百萬新加坡元之信用證、透支及銀行擔保之銀行融資扣減。

外匯風險

鑒於本集團的主要營業地位於新加坡，其業務產生的大部分交易通常以新加坡元（本集團的功能貨幣）結算。除全球發售所產生的部分現金及現金等價物以港元計值及其小部分以美元計值外，本集團並無承受任何重大外匯風險，亦無採用任何金融工具進行對沖。

本集團資產押記

於2020年12月31日，本集團的銀行信貸乃由本集團約3.4百萬新加坡元（2019年12月31日：約3.4百萬新加坡元）的存款質押作抵押，而本集團租賃負債則由賬面淨值約14.7百萬新加坡元（2019年12月31日：約22.1百萬新加坡元）的已出租資產的押記作抵押。

或然負債

於2020年12月31日，本集團就約2.6百萬新加坡元（2019年12月31日：約2.8百萬新加坡元）於日常業務過程中的建築合約履約保函而承擔或然負債。

資本開支及資本承擔

截至2020年12月31日止年度，本集團投資約2.3百萬新加坡元以購買物業、廠房及設備以及使用權資產，其資金主要來源於融資租賃負債及全球發售所得款項。

於2020年12月31日，本集團有關收購物業、廠房及設備的資本承擔約3.0百萬新加坡元（2019年12月31日：約2.6百萬新加坡元）。

持有之重大投資、重大收購事項及出售附屬公司、聯營公司及合營公司

由於若干條件未獲達成，關於以代價人民幣380,000,000元收購Cosmic Achiever Holdings Limited之全部已發行股本（「收購事項」）之日期為2017年12月11日的建議收購協議（「收購協議」）已於2018年12月31日失效。

首筆可退還按金人民幣60,000,000元（「首筆按金」）將由賣方退還予本集團。於報告年度，收購協議項下首筆按金中的20,000,000港元（約人民幣17,100,000元）已由賣方退還作為部分償還。

於2020年3月16日，賣方退還金額20,000,000港元(約人民幣17,100,000元)作為收購協議項下首筆按金之進一步還款。於報告年度，本集團已合共收取40,000,000港元作為首筆按金之還款及賣方尚未償還之首筆按金總額為30,000,000港元。

原指定用於償付部分第二筆可退還按金之6,607,000新加坡元已重新分配至購買挖土機及自卸車。

主要關連交易

持續關連交易

於報告年度，本公司根據香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)證券上市規則(「上市規則」)第14A章進行8宗持續關連交易。主要關連交易之詳情載於本年報第64頁至第68頁「董事會報告」所述之「關連交易」一節內。

資產負債表以外交易

於2020年12月31日，本集團並無訂立任何重大的資產負債表以外交易。

僱員及薪酬政策

於2020年12月31日，本集團擁有489名(2019年：550名)僱員，包括外籍工人。

本集團僱員的薪酬乃根據其工作職責而釐定。所有僱員亦視乎其各自表現而享有酌情花紅。基於外籍工人的工作證有效期，彼等通常按一年方式受僱，並須根據其表現而續約，而薪酬乃根據其工作技能而釐定。

截至2020年12月31日止年度，員工成本總額(包括董事酬金)約為17.0百萬新加坡元(2019年：約19.7百萬新加坡元)。

有關市場風險的定量與定性披露

利率風險

本集團的利率變動風險主要來自銀行存款、已抵押存款、銀行借款及融資租賃承擔。現金流量利率風險主要集中於以最優惠利率加每年息差的浮動利率銀行借款及浮動利率銀行結餘有關的波動。固定利率的融資租賃承擔及銀行借款令本集團面臨公平值利率風險。截至2020年12月31日止年度，固定利率借款實際利率為每年約2.1%至5.3%。

外幣風險

本集團的交易主要以新加坡元計值，而新加坡元乃主要附屬公司的功能貨幣。本集團主要面臨與港元及美元有關的外匯風險。本集團目前並無外匯對沖政策。然而，管理層將會監察外匯風險，並在認為有需要時考慮對沖重大外匯風險。

信貸風險

於2020年12月31日，本集團承受由於交易對手方未能履行責任及本集團提供的財務擔保而導致本集團出現財務虧損之最高信貸風險，主要歸因於貿易及其他應收款項、已抵押存款、現金及現金等價物及有關本集團發出擔保的或然負債。

本集團與獲認可的及信譽良好的第三方進行貿易交易。於接納任何新合同之前，本集團會基於客戶過往於款項到期時的付款記錄及現時的付款能力作出評估，我們已考慮與客戶特定相關的資料以及涉及客戶營運所在經濟環境的資料。本集團通常不向客戶收取抵押品。

本集團設有信貸政策並持續監察該等信貸風險。

流動資金風險

本集團監察及維持獲管理層評估為足夠的現金及現金等價物水平，以為本集團的營運提供資金，並緩解現金流波動的影響。本集團依賴全球發售所得款項、內部所得資金及借款作為流動資金的主要來源。本集團亦密切監察借款的使用情況以確保符合貸款契諾。

購股權計劃

本公司已根據其股東於2016年5月10日通過之書面決議案採納購股權計劃（「購股權計劃」）。購股權計劃旨在令本公司可向僱員及合資格參與者授出購股權，作為彼等對本集團所作貢獻的獎勵或回報。

根據本公司日期為2020年10月28日的公佈文，79,224,000份購股權已根據本公司於2016年5月10日採納之購股權計劃之條款及條件授予本公司若干合資格董事及本集團僱員（「承授人」），以認購本公司每股面值0.01港元之合共79,224,000股普通股（佔本公司已發行股份約7.6%），惟須待承授人接納後，方可作實。

購股權計劃之詳情載於本年報第58頁至第59頁「董事會報告」及綜合財務報表附註34內披露。

股息

董事並不建議派付截至2020年12月31日止年度之末期股息。

截至2021年12月31日止財政年度

行業回顧

於2021年，疫情繼續影響環球市場，變種個案數目急升妨礙經濟復甦。儘管全球經濟仍受不明朗因素影響，但經濟活動仍在本年度上半年疫情穩定時強勁反彈。隨著疫苗接種計劃推出及疫苗接種率高企的情況下，加上實施有效的疫情控制措施遏制病毒傳播，新加坡經濟在本年度年中快速恢復。新加坡目前回復正常經濟活動的進度良好。

根據貿易與工業部，新加坡經濟主要由製造業、金融業、保險業及批發貿易業帶動，從2020年的4.1%緊縮反彈，於2021年的增長為7.6%，勝於預期。建造業的復甦情況亦令人鼓舞，受惠於公共及私營項目的建造活動復甦，其本年度的增長為20.1%，較上一年度的38.4%緊縮大幅逆轉。

於2021年，在實施臨時入境限制的情況下，勞動力短缺繼續為不利因素，導致建造業增長快速放緩至第四季度的僅2%，緊隨上一個季度66.3%的增長。然而，由於新加坡政府近期已開關歡迎已完成接種疫苗的工人入境，故困境已有所舒緩。

儘管國內逐步放寬疫情控制措施及入境限制，市場亦趨穩定，但由於市場存在不少不明朗因素，報告年度內的經營環境仍然充滿挑戰。勞動力短缺、主要建築材料成本增加、可用的外判資源有限以及有關實施疫情管理措施的成本導致招標定價變得波動，上升10%至15%，較先前預測高出6%至10%。

為支援建造業及提升市場情緒，新加坡政府延長紓緩措施至2021年年底，以減輕COVID-19對建築公司的影響。有關措施包括免除有關建築及供應合約的法律和執法行動、分擔有關訂約方因COVID-19相關延誤而承擔的額外非人力成本，以及允許在海外人力成本增加的情況下調整合約金額。紓緩措施根據COVID-19 (臨時措施)法 (COVID-19 (Temporary Measures) Act)提供，確保概無行業因COVID-19而須承受不合符比例的負擔。

儘管疫情於報告年度內造成中斷，但本集團繼續採取審慎態度實施有效策略，以恢復其盈利能力，並成功獲得多個巨型項目，保持業務勢頭。

整體表現

作為新加坡逾20年的領導土方工程承建商，本集團繼續按其使命成長，力求在遵守安全和監管要求的同時，以誠信和領先的精湛工藝提供及時和可靠的優質服務。

儘管疫情妨礙經濟復甦，但本集團回顧本年度成績仍然相當滿意。受惠於建築活動恢復，本集團能夠於2021年將其業務轉虧為盈，總收益增長約18.0%。收益大幅增長有助應付機器及人力等固定營運成本，並帶動盈利能力。

2021年疫情相對穩定，讓本集團能夠加快恢復已暫停或進度落後的若干項目活動。隨著項目完成變現更多收入，本集團的總收益急升至約85.4百萬新加坡元，而上一年度則為約72.4百萬新加坡元。本集團的毛利約為4.3百萬新加坡元，而截至2020年12月31日止財政年度則為毛損約4.1百萬新加坡元。其毛利率約為5.1%，而截至2020年12月31日止財政年度則為負毛利率5.6%。受惠於建造業復甦、活動恢復以及新加坡政府的財務援助，本集團呈報本年度溢利約1.5百萬新加坡元，從截至2020年12月31日止財政年度的虧損約8.4百萬新加坡元轉虧為盈。

儘管本集團的盈利能力有所反彈，其仍須承受營運成本壓力，例如在供應鏈中斷及邊境限制的情況下人工費用及材料成本上升。為外來勞工支付其於隔離中心的住宿費用以及COVID-19檢測費用等額外成本累計，加上柴油價格上升，影響本集團的毛利率。然而，新加坡政府的財務援助有助減輕本集團於本年度的財務負擔。

為適應充滿挑戰的營運環境，本集團對新項目投標採取審慎態度，策略性地專注於合約價值及利潤較高的大型項目，並與領先市場的公司合作聯合投標，為未來投標定下更高的利潤標準。就成本控制而言，本集團微調其策略，將較高的勞動力及材料成本計入標書中。本集團亦透過向能有效控制成本的項目團隊提供獎勵，以加緊提升生產力。

儘管2021年私營住宅項目的需求仍然疲弱，但本集團對取得及完成更多如公共住宅、基礎設施、商業及工業分部的項目持樂觀態度。憑藉其專業知識及卓越聲譽，本集團保持其業務靈活度及競爭力，於本年度取得44個新項目，累計價值超過約115.5百萬新加坡元。當中包括大型基礎設施項目，例如土方工程及配套服務分部有裕廊區域線交通樞紐、新加坡最長的交通優先廊道南北交通廊道以及新加坡最長的地鐵跨島線的設計及建築工程。

於2021年7月，本集團於建設局承建商註冊系統之土木工程及一般建築的承建商級別晉升至A2級別，讓其能夠就單一合約價值高達95百萬新加坡元的公共建築項目投標。

為分散業務風險，本集團開始投資物業重建項目。透過於2021年5月成立合營企業並與領先的新加坡上市公司合作，本集團得以投資位於市中心商務區的地標項目。物業重建項目已開始產生利息收入。本集團將憑藉其豐富的行業經驗繼續把握物業重建項目的機遇，以迎合工業及商業物業市場不斷增加的需求。

土方工程及配套服務

於報告年度內，土方工程及配套服務分部繼續為本集團的主要收益來源，佔總收益約83.6%。於本年度內，受惠於本集團業務逐步恢復令已完成項目的數目增加，來自此分部的收益約為71.4百萬新加坡元，而截至2020年12月31日止財政年度則約為52.8百萬新加坡元。土方工程及配套服務分部大幅改善，收益及溢利增加反映出令人樂見的發展。

於報告年度內，本集團有89個正在進行的土方工程及配套服務項目。本集團於報告年度內取得39個新項目，總合約價值約為114.5百萬新加坡元，且自2022年1月1日起已取得七個新項目。本集團維持其策略性投標方式，以取得利潤及價值較高的大型公共基礎設施項目。

一般建築工程

於報告年度內，一般建築工程分部的競爭仍然激烈，促使本集團對項目投標採取相對保守的態度。在投標程序競爭激烈的情況下，本集團決定保留資源，策略性地專注於土方工程及配套服務分部利潤更高的項目。於報告年度內，本集團並無取得高合約價值的一般建築工程項目，令此分部的收益相對下跌約28.8%至約14.0百萬新加坡元。

於報告年度內，本集團有八個正在進行的一般建築工程項目，與上一一年度的數目相同。本集團於2021年取得五個新的一般建築工程項目，總合約價值約為1.0百萬新加坡元。

前景

隨著全球進入疫情的第三年，儘管充滿挑戰，但經濟復甦情況仍然令人鼓舞。全球經濟已於本年度逐步復甦，但COVID-19感染個案因Omicron變種病毒出現而回升，導致須再次實施封城措施，令受影響的國家及地區的經濟困難情況延長。受惠於高疫苗接種率及免疫水平，以及公眾對如何應對COVID-19相關風險的認知，隨著人口現時面對病毒比起疫情期間的任何其他時間擁有更強的保護，與部分已發展西方經濟體一樣，新加坡正向前邁進與COVID-19共存，並適應「新常態」。

鑑於許多經濟體收緊限制，貿易與工業部預期新加坡外需的前景將會輕微惡化，此情況將無可避免地打擊市場情緒，並令逐步復甦的經濟面臨潛在下行風險。預測新加坡的2022年國內生產總值增長將放緩至3%至5%。

儘管COVID-19出現反覆爆發及潛在病毒變種，但預期2022年的建築需求仍將大致恢復至COVID-19前水平。建設局估計，今年外判的合約價值將介乎270億新加坡元至320億新加坡元，與2019年錄得的水平相同，當中60%來自公共項目，因為新加坡政府將繼續投放資源於基礎設施項目。預期新加坡政府及公共基礎設施開支的支持將會為建造業的中期復甦作出貢獻。

為迎合預期工程項目的強大需求，本集團將維持靈活而有彈性地把握其憑藉著豐富經驗及專業知識所獲得的機遇。預期本集團將會受益於私營及公共基礎設施項目的強大管道，尤其是MRT跨島線項目。鑑於疫苗接種率高企，新加坡近期已放寬限制，並開關歡迎已完成接種疫苗的工人，此舉將有助舒緩建造業人力短缺問題。本集團將分配更多資源並努力於聘請高質素員工，以令延誤的項目趕上進度，產生更多收入。

本集團於2021年7月升級至A2級別承建商，令其能夠就大型及高利潤的公共及私營項目投標。此升級為對本集團的強大實力、良好的往績紀錄、經驗豐富的人員及財務實力的認可。本集團將繼續憑藉其強大的基礎及業務彈性，實行其策略性投標方式，專注於盈利能力更高的大型基礎設施項目。在建造業市場復甦下，本集團已於2022年第一季度取得七個土方工程及配套服務項目，包括大士南(Tuas South)的下水道建設。

除專注於核心業務外，本集團亦將致力探索工業及商業物業市場的投資機遇以分散風險，有如近期於合營物業重建項目的投資。本集團重視位於黃金地段且具有強勁潛力的項目，並期待與領先的新加坡發展商合作。本集團預期，在穩定的經常性租金收入支持下，長遠而言將會產生可觀回報。

本集團對其業務發展及整體建造業的前景維持審慎樂觀態度。其於2021年的驚人反彈標誌著業務持續穩定復甦，更證明其不懈努力、強勁韌性及優化策略成功在經濟不明朗的情況下恢復盈利能力。在充滿挑戰及不明朗因素的經濟環境、其他地方供應鏈中斷以及地緣政治問題導致能源價格波動的情況下，新加坡決定與COVID-19並存將會提振建造業市場。

為維持盈利能力及分散收入來源，本集團將集中於擴充及探索業務機遇，以鞏固其市場地位。憑藉其於建造業的豐富經驗及專業資格，本集團有信心其將會成功進一步提升整體技術及服務能力，並繼續致力於加強市場領導地位，以增加對股東的回報。

財務回顧

本年度業績

收益及毛利／(損)

	2021年			2020年		
	已確認 收益 千新加坡元	毛利 千新加坡元	毛利率	已確認 收益 千新加坡元	毛(損)／ 利 千新加坡元	毛(損)／ 利率
土方工程及配套服務	71,438	3,975	5.6%	52,772	(5,042)	(9.5)%
一般建築工程	13,978	362	2.6%	19,629	968	4.9%
合計	<u>85,416</u>	<u>4,337</u>	<u>5.1%</u>	<u>72,401</u>	<u>(4,074)</u>	<u>(5.6)%</u>

截至2021年12月31日止年度，本集團的總收益約為85.4百萬新加坡元，較截至2020年12月31日止年度增加約13.0百萬新加坡元或18.0%。有關增加乃主要歸因於報告年度內新加坡政府進一步放寬COVID-19的疫情限制後，業務營運逐步恢復，以及更多項目竣工後確認收益。毛利約為4.3百萬新加坡元（2020年12月31日：毛損約4.1百萬新加坡元），毛利率約為5.1%（2020年12月31日：毛損率約5.6%）。受惠於收益增加以及新加坡政府的財務援助有助減輕本集團的財務負擔，本集團成功轉虧為盈，本年度溢利約為1.5百萬新加坡元（2020年12月31日：年內虧損約為8.4百萬新加坡元）。

土方工程及配套服務

土方工程及配套服務繼續為本集團於本年度的主要收益來源，佔其總收益約83.6%。建築活動分階段恢復後，基於本集團努力不懈完成公共及私營項目，令分部收益按年大幅增加約35.4%至約71.4百萬新加坡元（2020年12月31日：約52.8百萬新加坡元）。儘管營運成本在恢復營運後增加，但收益確認增加仍帶動分部毛利增加至約4.0百萬新加坡元（2020年12月31日：毛損約5.0百萬新加坡元）。因此，本年度的分部溢利轉為正數約4.5百萬新加坡元。

於報告年度內，本集團繼續致力分配更多資源於投標利潤率相對較高的公共基礎設施項目。其已成功取得39項新的土方工程及配套服務項目，總合約價值約為114.5百萬新加坡元。於報告年度內，本集團合共有89個正在進行的土方工程及配套服務項目，總合約金額約為418.2百萬新加坡元。

一般建築工程

於報告年度內，一般建築工程分部的總收益較截至2020年12月31日止年度減少28.8%至約14.0百萬新加坡元。面對競爭加劇，本集團並無取得較上一年度更多的一般建築工程項目，導致分部收益及溢利減少。因此，分部毛利減少至約362,000新加坡元（2020年12月31日：約968,000新加坡元）。本年度的分部溢利約為216,000新加坡元。

於報告年度內，本集團有八個正在進行的一般建築工程項目，總合約金額約為54.3百萬新加坡元。已取得的五個新的一般建築工程項目總合約價值約為1.0百萬新加坡元。

其他收入及收益

截至2021年12月31日止年度，其他收入及收益約為3.8百萬新加坡元，較截至2020年12月31日止年度減少約3.4百萬新加坡元。有關減少主要歸因於本年度新加坡政府的財政減免減少。

行政及其他經營開支

於報告年度內，行政及其他經營開支輕微增加約1.6%至約5.8百萬新加坡元（2020年12月31日：5.7百萬新加坡元），乃主要由於員工成本及僱員福利開支增加所致，與本集團的表現改善相符。

其他開支

截至2021年12月31日止年度，其他開支約為6,000新加坡元（2021年12月31日：約5.8百萬新加坡元），原因為收回壞賬以及本集團金融資產的違約風險降低，令應收款項及合約資產截至2021年12月31日止財政年度確認的減值虧損減少。

融資成本

截至2021年12月31日止年度，融資成本由上一年度的580,000新加坡元減少約24.3%至約439,000新加坡元，乃主要由於租賃負債利息減少所致。

分佔聯營公司業績

於報告年度內，本集團分佔聯營公司業績約10,000新加坡元（2020年12月31日：無），主要歸因於重建項目產生的利息收入。

所得稅（開支）／抵免

截至2021年12月31日止年度，所得稅開支為347,000新加坡元，而截至2020年12月31日止年度則錄得所得稅抵免約590,000新加坡元。

本年度溢利／(虧損)及淨溢利／(虧損)率

綜合上述因素，本集團於截至2021年12月31日止年度達致業務轉虧為盈。本年度溢利約為1.5百萬新加坡元，而截至2020年12月31日止年度則錄得虧損約8.4百萬新加坡元。截至2021年12月31日止年度，純利率約為1.8%（2020年12月31日：負純利率約11.6%）。

每股盈利／(虧損)

截至2021年12月31日止年度，根據本年度溢利約1.5百萬新加坡元及已發行普通股加權平均數1,036,456,000股計算，每股基本盈利為0.14新加坡仙。

截至2021年12月31日止年度，根據本年度溢利約1.5百萬新加坡元及就本集團購股權的攤薄影響作出調整後之普通股加權平均數1,126,044,000股計算，每股攤薄盈利為0.13新加坡仙。

截至2020年12月31日止年度，根據截至2020年12月31日止年度的虧損約8.4百萬新加坡元及已發行普通股加權平均數1,036,456,000股計算，每股基本虧損為0.81新加坡仙。

截至2020年12月31日止年度，每股攤薄虧損與每股基本虧損相同。由於購股權具有反攤薄作用，故行使購股權並無攤薄效應。

流動資金、財務資源及資產負債比率**流動資金**

於報告年度內，本集團的財務狀況維持穩健，營運資金一般透過其內部產生的資金、本公司股份於2016年全球發售所得款項淨額（「**全球發售**」）及銀行借款撥付。於2021年12月31日，本集團的現金及現金等價物約為31.5百萬新加坡元（2020年12月31日：約為46.2百萬新加坡元）。按年減少乃主要歸因於購買物業、廠房及設備、就私營物業的物業重建及建築投資聯營公司、結付應付金額、租賃負債以及就借款還款。

於管理流動資金風險時，本集團會密切監察被視為足以為本集團的業務營運提供資金並降低現金流量的意外波動影響的現金及現金等價物水平。

現金流量分析

下表概述本集團截至2021年及2020年12月31日止年度之現金流量：

	2021年 千新加坡元	2020年 千新加坡元
經營活動所得現金流量淨額	5,624	4,071
投資活動(所用)／所得現金流量淨額	(15,067)	2,875
融資活動所用現金流量淨額	(5,893)	(3,425)

經營活動

截至2021年12月31日止年度內，本集團錄得經營活動現金流入淨額約5.6百萬新加坡元(2020年12月31日：約4.1百萬新加坡元)。營運資金變動前的經營溢利與經營活動產生的現金淨額相差約5.0百萬新加坡元乃主要歸因於(i)合約資產減少約4.8百萬新加坡元；(ii)貿易應收款項增加約6.1百萬新加坡元；(iii)按金、預付款項及其他應收款項減少約715,000新加坡元；(iv)合約負債減少約1.5百萬新加坡元；(v)貿易應付款項減少約4.2百萬新加坡元；及(vi)其他應付款項、應計費用及已收按金增加約1.4百萬新加坡元。

投資活動

截至2021年12月31日止年度，投資活動所用現金淨額約為15.1百萬新加坡元(2020年12月31日：投資活動現金流入淨額約2.9百萬新加坡元)，主要歸因於(i)於聯營公司的投資約7.6百萬新加坡元；(ii)按攤銷成本購買金融資產約5.3百萬新加坡元；(iii)購買物業、廠房及設備約4.1百萬新加坡元；及(iv)按攤銷成本贖回金融資產的所得款項約1.5百萬新加坡元。

融資活動

截至2021年12月31日止年度，融資活動所用現金淨額約為5.9百萬新加坡元(2020年12月31日：約3.4百萬新加坡元)，此乃主要由(i)租賃負債利息部分約343,000新加坡元；(ii)償還租賃負債本金部分約6.9百萬新加坡元；(iii)償還借款約704,000新加坡元；(iv)就銀行融資作抵押的已抵押存款減少約2.1百萬新加坡元；及(v)已付利息約96,000新加坡元所致。

所得款項用途

全球發售所得款項淨額約為26.5百萬新加坡元（經扣除包銷費用、佣金及上市開支後）（「所得款項淨額」），其中約25.6百萬新加坡元已於2021年12月31日予以動用。

擬定用途	所得款項 淨額的 計劃用途 千新加坡元	截至2020年 12月31日 已動用的金額 千新加坡元	於2021年12月 31日止年度 已動用的金額 千新加坡元	截至2021年 12月31日 已動用的金額 千新加坡元	截至2021年 12月31日 未動用的餘額 千新加坡元	悉數動用餘下 未動用所得款項 淨額的預期時間表 (附註2)
1. 購買挖土機及 自卸車 (附註1)	17,736	16,477	1,259	17,736	-	
2. 購買軟件	2,085	1,049	174	1,223	862	於2022年12月31日 或之前
3. 取得填土項目 (附註1)	-	-	-	-	-	
4. 增加人手	4,414	4,414	-	4,414	-	
5. 營運資金	2,247	2,247	-	2,247	-	
總計	26,482	24,187	1,433	25,620	862	-

附註：

- 誠如本公司日期為2016年5月25日之招股章程（「招股章程」）及本公司日期為2018年3月7日之通函所披露，由於本公司於2017年10月31日前並無就取得填土項目訂立任何協議，初始分配至取得填土項目的未動用所得款項淨額約6,607,000新加坡元（「重新分配的所得款項」）將重新分配至購買額外挖土機及自卸車。經計及本公司業務規模及項目、本集團自本公司股份於2016年上市以來所購買的自卸車及挖土機數目以及自卸車、挖土機及伸縮式挖土機的平均置換週期，本集團決定再分配重新分配的所得款項，為於2018年3月收購普達控股有限公司全部已發行股本（「主要交易」）的第二筆按金提供部分資金。誠如本公司日期為2019年1月23日之公告所披露，由於主要交易其後於2018年12月31日失效，重新分配的所得款項於2019年1月進一步重新分配至購買挖土機及自卸車。
- 動用未動用所得款項淨額的預期時間表乃基於本集團對未來市況的最佳估計而作出。其可能會根據市況的當前及未來發展情況而作出變動。

於2021年12月31日，本集團並無悉數動用所得款項淨額購買軟件。本集團已向賣家購買軟件，其按較原報價低的價格向本集團收費，從而令本集團大大節省費用。預期末動用金額將於2022年12月31日或之前悉數動用。

所得款項淨額乃根據先前披露之擬定用途予以動用且所得款項的用途並無重大變動。尚未動用金額預計根據所披露之擬定用途予以動用。

所得款項淨額結餘乃存放於新加坡持牌金融機構。

借款及資產負債比率

於2021年12月31日，本集團合共有流動及非流動銀行借款及租賃負債約11.4百萬新加坡元，較2020年12月31日的約18.9百萬新加坡元有所減少。本集團的銀行借款以新加坡元作出，並按定期年利率2%（2020年12月31日：2%）計息。於2021年12月31日，本集團資產負債比率約0.13倍（2020年12月31日：約1.22倍）。資產負債比率乃按於各年末之借款總額（銀行借款及租賃負債）除以總權益計算。

現金及現金等價物

於2021年12月31日，本集團持有現金及現金等價物約31.5百萬新加坡元（2020年12月31日：約46.2百萬新加坡元）。本集團持有現金及現金結餘約32.8百萬新加坡元，但該金額被擔保安排及發行履約保函之抵押以及包括為數約17.5百萬新加坡元之信用證、透支及銀行擔保之銀行融資扣減。

外匯風險

本集團的主要營業地位於新加坡，大部分交易以新加坡元（本集團的功能貨幣）結算。然而，全球發售所產生的部分現金及現金等價物以港元計值及其小部分以美元計值。本集團並無重大外匯風險，原因為各實體以功能貨幣以外的外幣進行的交易有限。本集團將不時密切監察此風險。

本集團資產押記

於2021年12月31日，本集團的銀行信貸乃由本集團約1.3百萬新加坡元（2020年12月31日：約3.4百萬新加坡元）的存款質押作抵押，而本集團租賃負債則由賬面淨值約8.5百萬新加坡元（2020年12月31日：約14.7百萬新加坡元）的已出租資產的押記作抵押。

或然負債

於2021年12月31日，本集團就約3.6百萬新加坡元於日常業務過程中的建築合約履約保函而承擔或然負債，而截至2020年12月31日止年度則為約2.6百萬新加坡元。銀行就履約保函發出的擔保由已抵押存款作抵押。

資本開支及資本承擔

截至2021年12月31日止年度，本集團投資約4.7百萬新加坡元以購買物業、廠房及設備，其資金主要來源於融資租賃負債及營運資金。

於2021年12月31日，本集團有關收購物業、廠房及設備的資本承擔約1.9百萬新加坡元（2020年12月31日：約3.0百萬新加坡元）。

報告年度內持有的重大投資、附屬公司、聯營公司及合營企業的重大收購或出售事項以及須予披露交易

I. 有關成立合營企業之主要交易

於2021年5月7日，Longlands Holdings Limited（「**Longlands**」，一間於英屬處女群島（「**英屬處女群島**」）註冊成立的有限公司及為本公司的全資附屬公司）、唐嘉林先生（「**唐先生**」，為獨立第三方）與楊自斌先生（「**楊先生**」，為獨立第三方）各自與Chuan Investments Pte. Ltd.（「**合營公司**」）訂立股東協議（「**股東協議**」），以成立、營運及管理合營公司，其主要目的為進一步投資於一個項目（「**合營項目**」），當中由合營公司、CEL Development Pte. Ltd.（「**CEL**」）及SingHaiyi Investments Pte. Ltd.（「**SHIPL**」）成立兩間合營公司，以收購及重新開發麥斯威爾物業（「**麥斯威爾物業**」，一幢13層高商住兩用建築物，包括位於新加坡麥斯威爾路20號069113的145個地層單位，土地面積為3,883.3平方米），合營公司將擁有30%權益。

合營公司於2021年5月4日在新加坡註冊成立為有限公司，其為投資控股公司，以持有將於新加坡從事投資控股、物業投資及／或重新開發業務的公司的股份。合營公司分別由Longlands、唐先生及楊先生各自擁有三分之一股權。

根據合營項目，麥斯威爾物業的住宅單位將由Maxwell Residential Pte. Ltd. (一間於新加坡註冊成立之有限公司，分別由合營公司、CEL及SHIPL擁有30%、40%及30%權益)擁有及重新開發，以作銷售用途，而麥斯威爾物業的商業單位將由Maxwell Commercial Pte. Ltd. (「Maxwell Commercial」，一間於新加坡註冊成立之有限公司，分別由合營公司、CEL及SHIPL擁有30%、40%及30%權益)擁有及重新開發，以作銷售及／或長期投資持有及租賃用途，由Maxwell Commercial全權酌情決定。

根據股東協議，(其中包括)Longlands、唐先生及楊先生各自同意按其於合營公司之權益比例提供合共不多於17,000,000新加坡元的資本承擔，有關金額將由繳足股本及向合營公司提供股東貸款組成。緊隨簽立股東協議後，合營公司將其初步繳足股本增加至300,000新加坡元，當中Longlands、唐先生及楊先生各自以現金出資99,999新加坡元，以認購合營公司之99,999股普通股，令彼等各自持有合營公司之100,000股普通股。

於2021年5月6日，合營公司、CEL及SHIPL提交一份聯合標書，以投標價276.8百萬新加坡元收購麥斯威爾物業，並已於2021年5月7日成功中標。

麥斯威爾物業的重新開發已於2022年第一季度開始，預期將於開始後48個月(即2026年第一季度)內完成。

董事會認為，其於合營公司的參與為本公司提供投資新加坡中央商務區標誌性地盤的機會，作為分散投資的進一步措施，以從長遠而言產生穩定、強勁及經常性的租金收入現金流。透過與在新加坡有著成熟物業開發往績紀錄的顯要上市公司(如Chip Eng Seng Corporation Ltd.及SingHaiyi Group Ltd.)合作重新開發麥斯威爾物業，本集團認為重新開發工程將會提升麥斯威爾物業的形象及吸引力，令其得以提升零售體驗和提供新的休閒設施和住宅單位。

有關進一步詳情，請參閱本公司日期為2021年5月7日之公告及本公司日期為2021年6月25日之通函。

II. 有關建議重建物業之投資協議之須予披露交易

於2021年5月14日，川林建築有限公司（「川林」，一間於新加坡註冊成立之有限公司及為本公司之間接全資營運附屬公司）(i)與JVA East Coast Pte. Ltd.（「**JVA East Coast**」，一間於新加坡註冊成立之有限公司，由獨立第三方JVA Venture Pte. Ltd.（「**JVA Venture**」）全資擁有，JVA Venture為一間於新加坡註冊成立之有限公司，由Hu Junhui先生、Xu Guangming先生及Ong Chin Seng先生分別擁有51%、40%及9%權益）訂立投資協議（「**JVA East Coast投資協議**」）；及(ii)與JVA NTK Pte. Ltd.（「**JVA NTK**」，一間於新加坡註冊成立之有限公司，由JVA Venture全資擁有）訂立投資協議（「**JVA NTK投資協議**」，連同JVA East Coast投資協議統稱為「**JVA投資協議**」）。JVA投資協議之詳情如下：

(a) JVA East Coast投資協議

JVA East Coast投資協議有關將位於10 Grove Crescent, Singapore 279152之地塊（由JVA East Coast於2021年3月5日以14.6百萬新加坡元購入）重新開發及建造為四棟排屋並於隨後銷售的項目（「**JVA East Coast項目**」）。

根據JVA East Coast投資協議，川林同意投資合共800,000新加坡元於JVA East Coast項目，相當於JVA East Coast項目總投資預算（預期為8.0百萬新加坡元，根據川林與JVA East Coast相互協定及採納之可行性報告得出）的10%。

JVA East Coast項目之預計投資期將為期三年，自2021年6月1日起至2024年5月31日止。

(b) JVA NTK投資協議

JVA NTK投資協議有關將位於42 Watten Estate Road, Singapore 287519之地塊（由JVA NTK於2021年2月16日以約15.4百萬新加坡元購入）重新開發及建造為兩棟獨立式洋房，並於隨後銷售的項目（「**JVA NTK項目**」）。

根據JVA NTK投資協議，川林同意投資合共1.6百萬新加坡元於JVA NTK項目，相當於JVA NTK項目總投資預算（預期為8.0百萬新加坡元，根據川林與JVA NTK相互協定及採納之可行性報告得出）的20%。

JVA NTK項目之預計投資期將為期三年，自2021年5月1日起至2024年4月30日止。

JVA East Coast項目及JVA NTK項目之投資回報將為以下各項之較高者：(i)分別為JVA East Coast項目及JVA NTK項目除稅前溢利總額之10%及20%；或(ii)川林分別於JVA East Coast投資協議及JVA NTK投資協議項下之實際現金出資之最低年度投資回報3%。

董事會認為，兩個物業均具有吸引的發展潛力，且訂立JVA投資協議符合本集團近期分散投資的策略，包括與於新加坡具豐富經驗的物業發展商投資於物業重建項目。此外，川林於JVA East Coast項目及JVA NTK項目的投資將為本集團帶來善用其手頭現金的機會，以於投資期末產生可觀回報，並長遠提升股東價值。

有關進一步詳情，請參閱本公司日期為2021年5月14日的公告。

於2021年6月3日，川林與楊先生(為獨立第三方)分別訂立兩份日期均為2021年6月3日之投資協議(分別為「**投資協議A**」及「**投資協議B**」，統稱為「**投資協議**」)。投資協議之詳情如下：

(a) 投資協議A

投資協議A有關將位於14 Chee Hoon Avenue, Singapore 299749之地塊重新開發及建造為一棟獨立式洋房(附有一間地下室、兩層樓及一個閣樓)(「**物業A**」)，並於隨後銷售的項目(「**項目A**」)。

根據投資協議A，在楊先生邀請下，川林同意透過楊先生投資合共2,625,000新加坡元(於楊先生於項目A擁有的投資權益部分)，據此，楊先生會為及代表川林以及為川林之利益將有關金額投資於項目A，佔項目A總投資預算的30%。

項目A的總投資預算預計約為8.7百萬新加坡元，當中由楊先生(為其自身及代表川林)將以現金出資總額約7.0百萬新加坡元，佔項目A總投資預算約80%(即根據楊先生於D' Green Private Limited的持股比例計算，D' Green Private Limited為於新加坡註冊成立之有限公司，由楊先生及一名個人(為獨立第三方)分別擁有80%及20%權益，及由楊先生提名持有物業A)。

(b) 投資協議B

投資協議B有關將位於4A Swettenham Road, Singapore 248081之地塊重新開發及建造為一棟獨立式洋房（附有一間地下室、兩層樓及一個閣樓）（「物業B」），並於隨後銷售的項目（「項目B」）。

根據投資協議B，在楊先生邀請下，川林同意透過楊先生投資合共1,371,520新加坡元（於楊先生於項目B擁有的投資權益部分），據此，楊先生會為及代表川林以及為川林之利益將有關金額投資於項目B，佔項目B總投資預算的15%。

項目B的總投資預算預計約為9.1百萬新加坡元，當中由楊先生（為其自身及代表川林）將以現金出資總額約3.2百萬新加坡元，佔項目B總投資預算約35%（即根據楊先生於ECO SWM Pte. Ltd.的持股比例計算，ECO SWM Pte. Ltd.為於新加坡註冊成立之有限公司，由楊先生擁有35%權益，而其餘65%權益則由三名個人（均為獨立第三方）擁有，及由楊先生提名持有物業B）。

項目A及項目B的預計投資期將為期三年，自2021年9月1日起至2024年8月31日止。項目A及項目B之投資回報將為以下各項之較高者：(i)項目A及項目B除稅前溢利總額之分別30%及15%；或(ii)本集團分別於投資協議A及投資協議B項下之實際現金出資之最低年度投資回報3%。

董事會認為，兩項物業均具吸引的發展潛力，而訂立投資協議與本集團近期分散投資的策略一致，並為本集團提供良機以利用楊先生於物業開發及樓宇建造方面的經驗。川林於投資項目A及項目B的投資將為本集團帶來善用其手頭現金的機會，以於投資期末產生可觀回報，並長遠提升股東價值。

有關進一步詳情，請參閱本公司日期分別為2021年6月3日及2021年6月21日之公告。

除上文披露者外，於報告年度內，概無其他持有的重大投資、附屬公司、聯營公司及合營企業之重大收購或出售事項以及須予披露交易。

關連交易

於報告年度，本公司根據香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）證券上市規則（「上市規則」）第14A章進行八宗持續關連交易。主要關連交易之詳情載於本年報第64至73頁「董事會報告」內之「關聯方交易及關連交易」一節內。

資產負債表以外交易

於2021年12月31日，本集團並無訂立任何重大的資產負債表以外交易。

市場風險的定量與定性披露

外幣風險

本集團的交易主要以新加坡元（本集團的功能貨幣）計值。本集團主要面臨與港元及美元有關的外匯風險。本集團目前並無外匯對沖政策。本集團管理層負責監察外匯風險，並會在認為有需要時考慮對沖重大外匯風險。

信貸風險

於2021年12月31日，本集團承受由於交易對手方未能履行責任及本集團提供的財務擔保而會導致本集團出現財務虧損之最高信貸風險，主要來自貿易及其他應收款項、已抵押存款、現金及現金等價物及有關本集團發出擔保的或然負債。

本集團僅與獲認可的及信譽良好的第三方進行貿易交易。於接納任何新合同之前，本集團已基於客戶過往付款應付款項時的記錄及現時的付款能力作出評估，並已考慮與客戶特定相關的資料以及涉及客戶營運所在經濟環境的資料。本集團通常不向客戶收取抵押品。

本集團設有信貸政策並持續監察該等信貸風險。

流動資金風險

本集團監察及維持獲管理層評估為足夠的現金及現金等價物水平，以為本集團的營運提供資金，並緩解現金流波動的影響。本集團依賴全球發售所得款項、內部所得資金及借款作為流動資金的主要來源。本集團亦密切監察借款的使用情況以確保符合貸款契諾。

購股權計劃

本公司已根據股東於2016年5月10日通過之書面決議案採納購股權計劃（「**購股權計劃**」）。購股權計劃旨在令本公司可向僱員及合資格參與者授出購股權，作為彼等對本集團所作貢獻的獎勵或回報。

根據本公司日期為2021年10月29日的公告，已根據購股權計劃之條款及條件向非執行董事兼董事會主席彭耀傑先生授出10,364,000份購股權，以認購本公司每股面值0.01港元之合共10,364,000股普通股（「**股份**」）（佔已發行股份約1%），惟須待彼接納後，方可作實。

購股權計劃詳情於本年報第58至61頁「董事會報告」內及本集團截至2021年12月31日止財政年度之經審核綜合財務報表（「**綜合財務報表**」）附註32內披露。

僱員及薪酬政策

於2021年12月31日，本集團擁有517名（2020年12月31日：489名）僱員，包括外籍工人。

本集團僱員的薪酬乃根據其工作職責及市場趨勢而釐定。所有僱員亦視乎其各自表現而享有酌情花紅。基於外籍工人的工作證有效期，彼等通常按一年方式受僱，並須根據其表現而續約，而薪酬乃根據其工作技能而釐定。本集團亦已採納購股權計劃，以認可及獎勵員工為本集團業務營運及未來發展的裨益作出的貢獻。

截至2021年12月31日止年度，員工成本總額（包括董事酬金）約為21.4百萬新加坡元（2020年12月31日：約17.0百萬新加坡元）。

本集團的訴訟

茲提述本公司日期為2021年8月12日之公告，內容有關Chau Kwok Ming先生（作為原告）（「原告」）於香港特別行政區高等法院（「法院」）針對本公司（作為被告）提出訴訟（「訴訟」），就原告與羅德榮先生（據稱其一直為及代表本公司行事）之間的協議（「協議」）提出索償。原告向本公司提出索償，要求歸還本金總額為20,000,000港元之指稱貸款以及利息及訟費。

於2022年2月10日，本集團收到原告存檔於法院的中止訴訟通知書之副本，藉此原告完全中止訴訟。訴訟對本公司之業務營運及財務狀況並無重大影響。

股息

董事並不建議派付截至2021年12月31日止年度之末期股息。

截至2022年12月31日止財政年度

行業回顧

於本年度內，儘管COVID-19有所緩和，通脹飆升、貨幣政策收緊及地區間地緣政治緊張局勢升級，使全球經濟增長蒙上陰影。在充滿挑戰的經濟環境下，根據新加坡貿易與工業部（「貿易與工業部」），新加坡經濟於2022年錄得3.6%的緩慢增長，低於2021年的7.6%，主要是由於外部需求減弱。

疫情相關限制放寬後，新加坡建造業按年擴張6.7%，主要由於公共及私營部門的建築產出均有上升。2022年的初步總建築需求達298億新加坡元，其處於建設局預測的270億新加坡元至320億新加坡元範圍內。於報告年度內，受私營及公共部門龐大的住宅及基礎設施項目（包括家居改善計劃以及醫療保健及基礎設施發展的組成項目）支持，建築需求保持強勁。公共部門的建築需求達179億新加坡元，私營部門則為119億新加坡元。

儘管建造業氣氛恢復，業界仍面臨巨大挑戰，如勞工及材料短缺以及由此導致的成本壓力。此外，政府授予業界的外籍工人徵稅回扣於本年度下半年逐步撤銷。供應短缺導致的員工宿舍成本上漲仍然是最緊迫的問題之一。

為推動經濟增長，新加坡政府推進若干關鍵基礎設施項目，包括跨島(Cross Island)地鐵(Mass Transit Railway) (「MRT」) 線項目第一階段、裕廊區(Jurong Region) MRT線及新加坡衛生部醫療保健設施，帶動就業人數增加。根據新加坡人力部，2022年總就業人數增加達到史無前例的231,700人，比疫情前水平高出3%。該增加主要受2022年4月放寬邊境管制後非本地居民流入及填補空缺(尤其是在較依賴外籍勞工的行業，如建造業)所驅動。同時，由於失業率逐步下降，本地居民就業人數顯示出創紀錄的提升，儘管速度低於2021年。

為推動增長，新加坡政府於2022年8月宣佈南北交通廊道、樟宜機場5號航站樓、大士港及巴耶利峇(Paya Lebar)的新城鎮等巨型基礎設施項目將為主要業界發展，而該等項目的支出將推動建造業未來三至四年的增長。此外，政府亦宣佈推出線上市場，旨在連接主要持份者(政府、發展商及融資者)，同時提高地區間基礎設施項目管線的可視度，以支持基礎設施發展。加上於東南亞建造可持續發展的基礎設施到2030年的預計總基礎設施投資需求達2萬億美元，相信該等項目將為行業帶來巨大商機。

隨著建築活動逐步改善，面對複雜多變的宏觀環境，本集團堅持務實經營，保持競爭優勢，助力政府提升建築高生產率的計劃。

整體表現

作為新加坡主要的土方工程承建商，本集團領導市場逾二十年，建立穩固聲譽，始終致力於在遵守所有安全和監管規定的同時，以誠信和精湛工藝提供及時、可靠及優質的服務。

於報告年度內，受地區間地緣政治緊張、全球供應鏈中斷以及持續加息的影響，全球經濟復甦受挫。在新加坡，隨著疫情維持穩定，政府著手建立「新常態」，進一步放寬社區及邊境限制，致使商業活動逐步復甦。得益於政府大力推動新基礎設施項目，建造業亦現復甦跡象，建築活動逐步恢復。

本集團加倍努力以確保加快活動與發展，錄得收益較去年增長約3.7%，與新加坡2022年的整體經濟增長基本一致，達到約88.6百萬新加坡元。儘管行業呈現增長趨勢，但本集團的收益增長較預期緩慢，主要由於本集團客戶的鑽孔打樁及連續牆施工等上游活動延遲動工，導致過往數年獲得的若干主要基礎設施項目進展放緩，阻礙其收益逐步確認。儘管如此，本集團及時調整其投標策略，額外集中期限少於12個月並需要立即動工的短期項目，以填補巨型項目停頓產生的空缺。

由於油價上漲以及勞工及材料成本上升，本集團的營運成本於報告年度內持續高企。因此，本集團採取嚴格的成本控制措施，例如將更多建築工程轉移到外地、僱用更多外籍工人以及引進環保機械設備，從而應對該等成本壓力。在收益增長的推動下，本集團毛利由2021年12月31日的約4.3百萬新加坡元激增約42.9%至約6.2百萬新加坡元，其毛利率約為7.0%，高於2021年12月31日所錄得的毛利率5.1%。儘管本集團於報告年度內獲得的政府援助有所減少，亦不再受惠於外籍工人建築徵稅回扣，但其財政負擔已被部分抵銷。因此，本公司擁有人應佔純利約為1.7百萬新加坡元，較去年增長約14.9%。

本集團繼續利用其在行業的良好往績記錄及專業知識，於報告年度內在公共基礎設施、住宅及工業領域成功獲得共33個項目。此外，本集團於2021年在建設局承建商註冊系統晉級為土木工程及一般建築的A2級別承建商，使其能夠投標大型公共部門項目，距離實現成功作為主承建商直接投標邁進一步。本集團於報告年度內與具有互補技能及能力的企業建立策略合作夥伴關係，在政府的基礎設施領域發起投標，並增加其中標機會。此外，為進一步提升競爭力，本集團已加大對具有3D功能的機械設備的投資，其有助提高生產力、改善安全性及減少勞動力需求，而最重要的是可透過減少燃料消耗實現可持續發展的目標。

為鞏固其於新加坡的地位並分散營運風險，本集團尋求擴展至物業重建業務。通過與知名且信譽良好的上市公司合作，本集團投資新加坡的地標性項目，以實現投資多元化。於報告年度內，該等投資成果豐碩，重建項目已生成公平值收益。憑藉本集團在行業的豐富經驗，其將繼續把握合營企業重新開發項目的機會，以滿足日益增長的工商物業市場需求。

土方工程及配套服務

於報告年度內，土方工程及配套服務分部繼續為本集團的主要收益來源，佔總收益約90.5%，自截至2021年12月31日止財政年度之約71.4百萬新加坡元增加至約80.2百萬新加坡元。該增加乃主要由於建築活動逐步回升，為本集團提供空間執行於過往數年及2022年獲得的項目。

於2022年12月31日，本集團參與合共78個正在進行的土方工程及配套服務項目。於報告年度內，本集團在該分部獲得29個新項目，總合約價值約為68.8百萬新加坡元。本集團堅持其策略性投標方針，以取得利潤率及價值更高的大型公共基礎設施項目，同時調整至競投需立即動工的小型項目，以防止資源閒置。

一般建築工程

一般建築工程分部的競爭仍然激烈，乃由於為迎接入境旅遊的復甦，景點及酒店紛紛翻新，商業領域的項目增加。然而，該分部的活動延遲回升，導致收益貢獻少於預期，自於2021年12月31日的約14.0百萬新加坡元減少至約8.4百萬新加坡元。

於報告年度內，本集團參與7個正在進行的一般建築工程項目。本集團於2022年獲得4個新的一般建築工程項目，總合約價值約為29.2百萬新加坡元。

前景

今年標誌著COVID-19終止的開始，乃因邊境及社區限制逐漸解除，更多國家採取措施恢復正常生活。國際貨幣基金組織預計全球經濟將增長2.9%，預測好於其先前預測的2.7%增長，儘管低於2022年的3.4%估計增長。儘管激進加息、通貨膨脹及地緣政治緊張的影響仍是關鍵風險，但全球增長前景已有所改善。

新加坡經濟於2022年的增長速度超過官方預測，但自第四季度以來經濟活動速度放緩，表明在外部需求疲軟及通貨膨脹壓力增加的情況下，2023年將面臨更多風險。根據貿易與工業部，預計新加坡的國內生產總值增長率將在2023年維持在0.5%至2.5%的水平。儘管經濟增長可能會受到困難，但新加坡金融監管局預計，國家於今年下半年度將迎來更好前景。其中的一個原因為由於一些重大項目因調整時間安排從2022年推遲到2023年以及重新開發舊商業場所，預計建築活動將有所回升。

隨著政府承諾優先考慮公共基礎設施、交通及房屋項目，建設局預測2023年總建築需求將介乎270億新加坡元至320億新加坡元之間，其中總需求中約60%來自公共部門。隨著新加坡邊境的重新開放，預計入境旅遊及國際遊客抵境的強勁復甦將導致景點及酒店翻新的需求增加，有利於私營部門。本集團將繼續乘勢而上，在公共及私營部門積極尋求新機遇，以推動未來的增長。

自本集團於2021年在建設局的承建商註冊系統中獲授土木工程及一般建築A2級別承建商地位(其證明本集團具備卓越的能力及專業知識、出色的往績記錄及豐富的經驗)，本集團受益於此，能夠獲得利潤更高的建築項目，並將自身定位為新巨型項目主承建商。除透過提供更優質的客戶服務與現有客戶建立緊密聯繫外，本集團將採取果斷措施，策略性地尋求合適的機會，競投利潤率及合約價值更高的公共項目。

本集團管理層(「**管理層**」)欣然宣佈，在本集團競標團隊的不懈努力下，本集團於2023年第一季成功獲得4個土方工程及配套服務項目及3個一般建築工程項目，包括一項公共住宅升級項目及一項酒店翻新項目。為盡量增加其中標機會，本集團將繼續加緊努力，與土方工程及配套服務分部及一般建築工程分部的龍頭企業組成策略項目競標聯盟。

儘管本地建造業的前景仍然樂觀，但行業近期仍面臨許多挑戰，特別是勞動力及材料短缺以及供應鏈中斷。本集團將密切關注市場動態，並採取務實方針制定策略。為應對該等問題，本集團正尋求分散其供應鏈，識別鄰近國家的可靠供應商並與之合作，從而確保項目高效順利推進。本集團亦不遺餘力地挽留人才，提供具競爭力的薪酬及福利待遇，以留住最能幹的員工。在重新分配股份於2016年全球發售(「**全**

球發售」)之未動用所得款項淨額至購買機械設備後，本集團將繼續投資於先進及環保的機械設備，以促進環境可持續發展，同時提升生產力及效率，提高安全性並降低成本。本集團有信心其對科技與創新的承諾及投資將增強其競爭優勢，並支持新加坡政府的基礎設施發展計劃。

於2022年8月，政府宣佈計劃推進樟宜機場5號航站樓、大士港及巴耶利峇新城鎮等基礎設施項目。於該等項目的支出預計將在未來三到四年內支持新加坡建造業增長。本集團相信，在建築需求穩定以及政府優先考慮巨型基礎設施項目的情況下，行業將逐漸復甦。本集團對國家穩步恢復到其疫情前的經濟表現仍持審慎樂觀態度，並將繼續擴大其核心業務，同時著重成本管理及提升先進建造技術。本集團將進一步提升其作為綠色市場領導者在項目差異化方面的競爭力，並將在綠色公共生態基礎設施及私人工業項目中尋求適當的機會，以擴大其業務範圍。

作為新加坡建造業的老牌企業，本集團致力於保持其高水準的業務誠信及標準，保證其項目的適時執行及交付。其將保持靈活面對任何新出現的挑戰，並決心維持其市場領導地位，最終目標為盡力為本公司股東(「股東」)創造最佳回報。

財務回顧

本年度業績

收益及毛利

	2022年			2021年		
	已確認收益 千新加坡元	毛利 千新加坡元	毛利率	已確認收益 千新加坡元	毛利 千新加坡元	毛利率
土方工程及配套服務	80,179	5,691	7.1%	71,438	3,975	5.6%
一般建築工程	8,426	507	6.0%	13,978	362	2.6%
合計	<u>88,605</u>	<u>6,198</u>	<u>7.0%</u>	<u>85,416</u>	<u>4,337</u>	<u>5.1%</u>

截至2022年12月31日止年度，本集團的總收益約為88.6百萬新加坡元，較截至2021年12月31日止年度略微增加約3.2百萬新加坡元或3.7%。該增加乃主要歸因於COVID-19情況趨於穩定後邊境及社區措施獲解除，新加坡建造業逐步恢復。儘管如此，本集團的收益增長較預期緩慢，此乃主要由於過往數年獲得的若干主要基礎設施項目進展較慢。由於本集團嚴謹的財務管理，加上其提高生產力的務實策略，本集團錄得毛利飆升約42.9%至約6.2百萬新加坡元（2021年12月31日：約4.3百萬新加坡元），毛利率亦增長至約7.0%（2021年12月31日：約5.1%）。由於收益增加以及新加坡政府的財務援助有助減輕本集團部分財務負擔，本集團的本公司擁有人應佔純利達約1.7百萬新加坡元（2021年12月31日：約1.5百萬新加坡元）。

土方工程及配套服務

於本年度內，土方工程及配套服務分部繼續作為本集團的主要收益來源，佔其總收益約90.5%。隨著本集團的營運逐步恢復加上其完成更多需即時動工的短期項目的策略方針，分部收益按年增加約12.2%至約80.2百萬新加坡元（2021年12月31日：約71.4百萬新加坡元）。收益確認增加及有效的成本控制措施使分部毛利增加至約5.7百萬新加坡元（2021年12月31日：約4.0百萬新加坡元）。因此，本集團於本年度的分部溢利有所增加，達約5.7百萬新加坡元（2021年12月31日：約4.5百萬新加坡元）。

本集團受益於其有利市場地位及策略性投標方針，於報告年度內成功取得29個新的土方工程及配套服務項目，總合約價值約為68.8百萬新加坡元。於報告年度內，本集團合共有78個正在進行的土方工程及配套服務項目，總合約金額約為73.3百萬新加坡元。

一般建築工程

於報告年度內，此分部的總收益貢獻減少至約8.4百萬新加坡元（2021年12月31日：約14.0百萬新加坡元），主要受到劇烈競爭以及投標機會減少拖累。考慮到收益下降，本集團成功控制其營運成本，並實現分部毛利增長至約507,000新加坡元（2021年12月31日：約362,000新加坡元）。本年度的分部溢利約為601,000新加坡元（2021年12月31日：約216,000新加坡元）。

於報告年度內，本集團深耕7個一般建築工程項目。本集團繼續投標大型項目以支持其業務，於2022年取得4個新的一般建築工程項目，總合約價值約為29.2百萬新加坡元。

其他收入及收益

截至2022年12月31日止年度，其他收入及收益約為2.6百萬新加坡元，較截至2021年12月31日止年度減少約1.2百萬新加坡元。有關減少主要歸因於本年度內新加坡政府的財務減免減少以及政府取消就業支持計劃後薪金補助減少。

行政及其他經營開支

於報告年度內，行政及其他經營開支增加約10.1%至約6.4百萬新加坡元（2021年12月31日：約5.8百萬新加坡元），乃主要由於僱員開支及薪酬待遇增加所致，與本集團的整體表現改善基本相符。

融資成本

截至2022年12月31日止年度，融資成本減少約51.5%至約213,000新加坡元（2021年12月31日：約439,000新加坡元），乃主要由於租賃負債以及須於五年內悉數償還的借款之利息減少所致。

分佔聯營公司業績

於報告年度內，本集團分佔聯營公司業績約為585,000新加坡元（2021年12月31日：約10,000新加坡元），主要來自本集團物業重建項目的公平值收益確認。

所得稅開支

截至2022年12月31日止年度，所得稅開支約為713,000新加坡元，而截至2021年12月31日止年度錄得所得稅開支約347,000新加坡元。

本公司擁有人應佔純利及純利率

基於上述因素的綜合影響，本年度本公司擁有人應佔純利約為1.7百萬新加坡元（2021年12月31日：約1.5百萬新加坡元），增加約14.9%。截至2022年12月31日止年度的純利率約為1.9%（2021年12月31日：約1.8%）。

每股盈利

截至2022年12月31日止年度，根據本年度本公司擁有人應佔純利約1.7百萬新加坡元及於本年度內已發行股份加權平均數1,036,456,000股計算，每股基本盈利為0.17新加坡仙。

截至2022年12月31日止年度，根據本年度本公司擁有人應佔純利約1.7百萬新加坡元及就本集團購股權的攤薄影響而調整的股份加權平均數1,136,408,000股計算，每股攤薄盈利為0.15新加坡仙。

截至2021年12月31日止年度，根據截至2021年12月31日止年度本公司擁有人應佔純利約1.5百萬新加坡元及股份加權平均數1,036,456,000股計算，每股基本盈利為0.14新加坡仙。

截至2021年12月31日止年度，根據截至2021年12月31日止年度本公司擁有人應佔純利約1.5百萬新加坡元及就本集團購股權的攤薄影響而調整的股份加權平均數1,126,044,000股計算，每股攤薄盈利為0.13新加坡仙。

流動資金、財務資源及資產負債比率**流動資金**

於報告年度內，本集團的財務狀況維持穩健，營運資金主要透過其內部產生的資金、全球發售所得款項淨額及銀行借款撥付。於2022年12月31日，本集團的現金及現金等價物約為23.4百萬新加坡元（2021年12月31日：約31.5百萬新加坡元）。按年減少乃主要歸因於購買物業、廠房及設備、本集團就私營物業的重新建造及建築於聯營公司之投資、償還借款以及租賃負債。

為了更有效管理流動資金風險，本集團採納謹慎的財務計劃及分析，並持續監察其被視為足以為本集團營運提供資金並降低現金流量的意外波動影響的現金及現金等價物水平。

現金流量分析

下表概述本集團截至2022年及2021年12月31日止年度之現金流量：

	2022年	2021年
	千新加坡元	千新加坡元
經營活動所得現金流量淨額	1,142	5,624
投資活動所用現金流量淨額	(3,294)	(15,067)
融資活動所用現金流量淨額	(5,921)	(5,893)

經營活動

截至2022年12月31日止年度內，本集團錄得經營活動現金流入淨額約1.1百萬新加坡元（2021年12月31日：約5.6百萬新加坡元）。營運資金變動前的經營溢利與經營活動產生的現金淨額相差約4.5百萬新加坡元乃主要歸因於(i)合約資產增加約4.2百萬新加坡元；(ii)貿易應收款項增加約2.8百萬新加坡元；(iii)按金、預付款項及其他應收款項增加約527,000新加坡元；(iv)合約負債減少約527,000新加坡元；(v)貿易應付款項減少約212,000新加坡元；及(vi)其他應付款項、應計費用及已收按金增加約659,000新加坡元。

投資活動

截至2022年12月31日止年度，投資活動所用現金淨額約為3.3百萬新加坡元（2021年12月31日：約15.1百萬新加坡元），主要歸因於(i)於聯營公司的投資約1.8百萬新加坡元；(ii)購買物業、廠房及設備約1.7百萬新加坡元；(iii)購買按公平值計入損益之金融資產約1.3百萬新加坡元；及(iv)結算按公平值計入損益之金融資產所得款項約910,000新加坡元。

融資活動

截至2022年12月31日止年度，融資活動所用現金淨額約為5.9百萬新加坡元（2021年12月31日：約5.9百萬新加坡元），主要歸因於(i)償還租賃負債本金部分約4.5百萬新加坡元；(ii)償還借款約1.2百萬新加坡元；(iii)償還租賃負債利息部分約139,000新加坡元；及(iv)已付借款利息約74,000新加坡元。

所得款項用途

全球發售所得款項淨額約為26.5百萬新加坡元（經扣除包銷費用、佣金及上市開支後）（「所得款項淨額」），其中全部已於2022年12月31日獲悉數動用。

擬定用途	所得款項 淨額的計劃 用途(附註) 千新加坡元	截至2021年 12月31日 已動用的金額 千新加坡元	於2022年 11月1日 所得款項淨額		截至2022年 12月31日 已動用的金額 千新加坡元	截至2022年 12月31日 未動用的餘額 千新加坡元
			之未動用的 餘額之 用途變更 千新加坡元	於本年度內 已動用的金額 千新加坡元		
1. 購買挖土機及自卸車	17,736	17,736	788	788	18,524	-
2. 購買軟件	2,085	1,223	(788)	74	1,297	-
3. 取得填土項目	-	-	-	-	-	-
4. 增加人手	4,414	4,414	-	-	4,414	-
5. 營運資金	2,247	2,247	-	-	2,247	-
總計	26,482	25,620	-	862	26,482	-

附註：誠如本公司日期為2016年5月25日之招股章程（「招股章程」）及本公司日期為2018年3月7日之通函所披露者，由於本公司於2017年10月31日前並無就取得填土項目訂立任何協議，初始分配至取得填土項目的未動用所得款項淨額約6,607,000新加坡元（「重新分配的所得款項」）獲重新分配至購買額外挖土機及自卸車。經計及本公司業務規模及項目、本集團自股份於2016年上市以來所購買的自卸車、挖土機及伸縮式挖土機數目以及自卸車、挖土機及伸縮式挖土機的平均置換週期，本集團決定再分配重新分配的所得款項，為於2018年3月收購普達控股有限公司全部已發行股本（「主要交易」）的第二筆按金提供部分資金。誠如本公司日期為2019年1月23日之公告所披露者，由於主要交易其後於2018年12月31日失效，重新分配的所得款項於2019年1月進一步重新分配至購買挖土機及自卸車。

誠如本集團截至2022年6月30日止六個月之中期報告所披露者，本集團並未悉數動用所得款項淨額購買軟件，原因為本集團向一名賣家購買軟件，其按較原定報價低的價格向本集團收費，從而令本集團大大節省費用，於2022年6月30日，所得款項淨額之未動用的餘額（「未動用所得款項淨額」）約為788,000新加坡元。

誠如本公司日期為2022年11月1日之公告所披露者，經計及(i)本集團之業務規模、策略發展及正在進行的項目，(ii)本集團自股份上市以來所購買的軟件，及(iii)軟件更新或置換的平均週期，於2022年11月1日，董事會議決重新分配原定分配至購買軟件的未動用所得款項淨額，以用作購買挖土機及自卸車，支持本集團的業務營運及策略(包括擴大本集團的產能)，以在市場需求復甦中取得更多項目及把握新業務機遇。

董事會認為，未動用所得款項淨額用途的變更對本集團現有業務及營運概無任何重大不利影響，屬公平合理，其使本集團能夠更有效率及更靈活地滿足其財務及營運需求，且符合本集團及股東的整體利益。有關更多詳情，請參閱本公司日期為2022年11月1日之公告。

於2022年12月31日，本集團已按照所披露之擬定用途悉數動用所得款項淨額。

借款及資產負債比率

於2022年12月31日，本集團有流動及非流動借款及租賃負債合共約7.2百萬新加坡元，較2021年12月31日的約11.4百萬新加坡元有所減少。本集團的銀行借款以新加坡元作出，並按定期年利率2%（2021年12月31日：2%）計息。於2022年12月31日，本集團資產負債比率約為0.08倍（2021年12月31日：約0.13倍）。資產負債比率乃按於各年末之借款總額（借款及租賃負債）除以權益總額計算。

現金及現金等價物

於2022年12月31日，本集團持有現金及現金等價物約23.4百萬新加坡元（2021年12月31日：約31.5百萬新加坡元）。本集團持有現金及現金結餘約24.7百萬新加坡元，但該金額被擔保安排及發行履約保函之抵押以及為數約17.5百萬新加坡元之銀行融資包括信用證、透支及銀行擔保所扣減。

外匯風險

本集團的主要營業地位於新加坡，其大部分交易以新加坡元計值。然而，全球發售所產生的部分現金及現金等價物以港元計值及其小部分以美元計值。

本集團並無重大外匯風險，原因為各實體以功能貨幣以外的外幣進行的交易有限。本集團將定期檢討並適時密切監察此風險。

本集團資產押記

於2022年12月31日，本集團的銀行融資乃由本集團約1.3百萬新加坡元（2021年12月31日：約1.3百萬新加坡元）的已抵押存款作抵押，而本集團租賃負債則由賬面淨值約5.1百萬新加坡元（2021年12月31日：約8.5百萬新加坡元）的已出租資產的質押作抵押。

或然負債

於2022年12月31日，本集團於其日常業務過程中就建築合約的履約保函承擔或然負債約4.0百萬新加坡元，而截至2021年12月31日止年度則約為3.6百萬新加坡元。銀行就履約保函發出的擔保由已抵押存款作抵押。

資本開支及資本承擔

截至2022年12月31日止年度，本集團投資約2.0百萬新加坡元以購買物業、廠房及設備，其資金主要來源於未動用所得款項淨額、融資租賃負債及營運資金。

於2022年12月31日，本集團有關收購物業、廠房及設備的資本承擔約為1.4百萬新加坡元（2021年12月31日：約1.9百萬新加坡元）。

報告年度內持有的重大投資、附屬公司、聯營公司及合營企業的重大收購或出售事項以及須予披露交易

誠如本公司日期為2022年7月19日之公告所披露者，於2022年7月19日，川林建築有限公司（「川林」，一間於新加坡註冊成立的有限公司並為本公司之間接全資營運附屬公司）與JVA East Coast Pte. Ltd.（「JVA East Coast」）經公平磋商後訂立投資和解函，據此雙方同意自JVA East Coast償付總額910,000新加坡元（「該和解款項」）起，川林與JVA East Coast就將位於10 Grove Crescent, Singapore 279152之地塊重新開發及建造為四棟排屋及隨後銷售的項目所訂立的投資協議（「JVA East Coast投資協議」）即告終止，且訂約方於其項下的任何進一步義務或責任將獲解除及免除。

該和解款項已結清。董事會認為，終止JVA East Coast投資協議對本集團的業務、營運或財務狀況概無重大不利影響。有關更多詳情，請參閱本公司日期為2022年7月19日之公告。

除上文所披露者外，於報告年度內及直至本年報日期，與本公司截至2021年12月31日止年度的年報所披露的資料相比，有關所持有的重大投資、附屬公司、聯營公司及合營企業的重大收購或出售事項以及須予披露交易的目前資料概無重大變動。

關連交易

於報告年度內，本公司根據香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）證券上市規則（「上市規則」）第14A章進行六宗持續關連交易。主要的關連交易及持續關連交易之詳情載於本年報第68至72頁「董事會報告」內之「關聯方交易及關連交易」一節內。

資產負債表以外交易

於2022年12月31日，本集團並無訂立任何重大的資產負債表以外交易。

市場風險的定量與定性披露

外幣風險

本集團的交易主要以本集團的功能貨幣新加坡元計值。本集團主要面臨與港元及美元有關的外匯風險。本集團目前並無外匯對沖政策。管理層負責監察外匯風險，並會在認為有需要時考慮對沖重大外匯風險。

信貸風險

於2022年12月31日，本集團承受由於交易對手方未能履行責任及本集團提供的財務擔保而會導致本集團出現財務虧損之最高信貸風險，主要來自貿易及其他應收款項、合約資產、已抵押存款、現金及現金等價物及有關本集團發出之擔保的或然負債。

本集團僅與獲認可的及信譽良好的第三方進行貿易交易。於接納任何新合同之前，本集團已基於客戶過往支付到期款項時的記錄及現時的付款能力作出評估，並已計及與客戶特定相關的資料以及涉及客戶營運所在經濟環境的資料。本集團一般不向客戶收取抵押品。

本集團已設立信貸政策並持續監察該等信貸風險。

流動資金風險

本集團維持獲管理層評估為足以為本集團的業務提供資金並降低現金流量的意外波動影響的現金及現金等價物水平。本集團主要依賴全球發售所得款項、內部所得資金及借款作為流動資金的主要來源。本集團亦密切監察借款的使用情況並確保符合貸款契諾。

購股權計劃

本公司已根據股東於2016年5月10日通過之書面決議案採納購股權計劃（「**購股權計劃**」）。購股權計劃旨在令本公司可向僱員及合資格參與者授出購股權，作為彼等對本集團所作貢獻的獎勵或回報，以及吸引及挽留其貢獻有益於或將會有益於本集團的表現及發展的人才。

誠如本公司日期為2022年11月1日之公告所披露者，於2022年11月1日，本公司根據購股權計劃之條款及條件向董事會主席（「**董事會主席**」）兼非執行董事彭耀傑先生授出10,364,000購股權，以認購合共10,364,000股股份（佔已發行股份約1%）。

購股權計劃詳情於本年報第62至65頁「董事會報告」內及本集團截至2022年12月31日止財政年度之經審核綜合財務報表（「**綜合財務報表**」）附註32內披露。

僱員及薪金政策

於2022年12月31日，本集團擁有534名（2021年12月31日：517名）僱員，包括外籍工人。

截至2022年12月31日止年度，員工成本總額（包括董事酬金）約為22.4百萬新加坡元（2021年12月31日：約21.4百萬新加坡元）。

本集團僱員的薪酬乃根據其工作職務及市場趨勢而釐定。所有僱員亦視乎其各自的表現而享有酌情花紅。基於外籍工人的工作證有效期，彼等通常按一年方式受僱，並須基於其表現而續約，而薪酬乃根據其工作技能而釐定。本集團亦已採納購股權計劃，以認可及獎勵僱員為本集團營運及未來發展的裨益作出的貢獻。

股息

董事並不建議派付截至2022年12月31日止年度之末期股息。

截至二零二三年十月三十一日止十個月

行業回顧

於2023年，全球經濟復甦依然緩慢，各區域的增長前景各不相同，對恢復疫情前的產出趨勢構成挑戰。儘管出現若干復甦跡象，惟旨在降低通脹的緊縮政策致使經濟活動放緩。

在新加坡，於製造業產出及出口處於不利環境的情況下，國內生產總值（「**國內生產總值**」）同比平均增長0.4%。於第三季度，新加坡的國內生產總值增長略有改善，同比增長0.7%，高於上一季度的0.5%。在商品生產行業中，建造業為一大亮點，商業及非住宅建築活動的復甦為其提供支持。

於2023年第三季度，新加坡政府啟動多個巨型項目，包括600兆瓦Keppel Sakra熱電聯產廠、GSK Tuas疫苗設施擴建、DSV Pearl倉庫設施、樟宜機場機身維護、修理及徹底檢修設施以及The Landmark公寓綜合體。受惠於政府對基礎設施項目的持續推動、環保及可持續建築設計的普及，以及城市化進程的快速推進，建造業正在穩步復甦，進入疫情後的新常態。繼第二季度強勁增長7.9%及第一季度擴張7.7%之後，建築產出於2023年第三季度同比增長6.0%。

由於全球地緣政治動盪及疫情的持續影響，導致原材料及大宗商品的成本顯著上升，伴隨交貨時間延長，供應鏈的壓力於2023年間持續存在。儘管勞動力短缺及材料價格上漲的持續挑戰仍然為光明前景的主要關注問題，涉及住宅及商業擴張的基礎設施開發以及政府舉措將在中長期於推動行業的發展勢頭方面發揮重要作用。

本集團維持以審慎務實的態度應對經濟形勢，展現韌性及適應能力，以確保其於業內繼續取得成功。

業務回顧

憑藉本集團於新加坡建造業堅實的品牌知名度及豐富的專業知識，本集團一直採取積極的投標策略，以優化其營運效率，抓住建築活動逐步恢復所帶來的機遇。截至2023年10月31日的止十個月內（「報告期間」），本集團把握建築活動恢復及先前停工項目加速推進的機遇，令項目竣工後產生更多收入。其於報告期間的收益約為100.9百萬新加坡元。

儘管收益有所增長，惟報告期間內的營運成本仍然持續高企，主要原因為勞動力及材料成本增加。為紓緩該等成本壓力，本集團實施更嚴謹的成本控制措施，包括引進環保機械、納入外地施工流程以及改善項目監控系統以加強勞動力安排等。透過實施該等措施，本集團實現毛利約8.0百萬新加坡元。受惠於其旨在保護盈利能力的嚴謹成本管理及有效投標方針，本集團於報告期間的本公司擁有人應佔純利達約2.8百萬新加坡元。

為有效解決勞動力短缺問題，本集團推出一系列激勵措施，以推動及獎勵其現有員工，鼓勵工人提高其生產力。此外，為保持於業內技術發展的前沿，並堅守其對環境可持續發展的承諾，本集團對創新機械設備作出大量投資，其有助於本集團提高生產力並減少對勞動力的需求。

在新加坡建造業前景樂觀的情況下，本集團開始擴張物業重建分部，以鞏固其於國內的市場地位並降低營運風險。透過與優質企業建立合作夥伴關係，本集團對新加坡多個地標性項目作出策略性投資，於報告期間內取得積極成果。本集團將繼續致力於把握物業重建的合營機會，以滿足工業及商業物業市場日益增長的需求。

土方工程及配套服務

本集團提供土方工程及配套服務，包括土地清理、拆卸、碎石、岩體開挖、深度地下室開挖、基坑開挖、土方處置、填土及護岸。若干土方工程項目可能需要土木工程，例如道路改線、道路修復、架空路橋、下水道、排水、管道鋪設及電纜槽工程。

於報告期間內，土方工程及配套服務分部仍為本集團的主要收益來源，佔其總收益約68.2%，或約68.8百萬新加坡元。截至2023年10月31日，本集團參與合共15個正在進行的土方工程及配套服務項目，包括新加坡陸路交通管理局（「陸路交通管理局」）及建屋發展局所發起的基礎設施項目。

一般建築工程

於報告期間內，本集團提供一般建築工程，包括加建及改建工程及建造新樓宇。隨著疫情緩和，被延誤的一般建築工程項目逐漸恢復。於報告期間內，本集團繼續分配更多資源至此分部，尤其是策略性投標，使其收益增加至約32.1百萬新加坡元。截至2023年10月31日，本集團參與4個正在進行的一般建築工程項目。

前景

根據新加坡建設局（「建設局」）的最新預測，2024年的總建築需求將介乎320億新加坡元至380億新加坡元。憑藉建造業的積極發展勢頭，本集團已做好準備，透過保持其業務靈活性及持續增強其競爭力把握市場機遇。為拓寬其收益來源，本集團將實施果斷的策略措施，於利潤率及合約價值更高的公共項目上尋求可行的機遇及投標。

新加坡政府不斷努力推進基礎設施建設，加上旅遊業的強勁復甦，為國內建造業帶來光明前景。於2023年第四季度，陸路交通管理局授出跨島線兩個換乘站的建築合約。隨著兩個綜合度假區聖淘沙名勝世界(Resorts World Sentosa)及濱海灣金沙(Marina Bay Sands)擴建項目的開展，預期新加坡的建築需求於2024年將進一步增長。本集團近日成功取得陸路交通管理局及聖淘沙名勝世界節日酒店的項目，證明其對投標的承諾及其把握擴充機遇的策略方針屬有效。本集團將密切監察市場動態，以務實的態度制定其策略及業務方向，以保持其持續成功。

作為於建設局承建商註冊系統註冊之土木工程及一般建築的A2級別承建商，本集團於取得大型基礎設施項目方面享有有利地位。憑藉其專業精神、專業知識及在業內的良好聲譽，本集團將透過提供更優質的客戶服務，與現有客戶建立穩固的合作關係，並積極尋求與擁有互補專業知識及能力的優質企業建立策略合作夥伴關係。該等策略將加大本集團於聯合競標公共基礎設施項目的力度，大大提高其取得公共合約的前景。

作為項目差異化及可持續發展方面的領導者，本集團將於其業務營運中進一步踐行「綠色思考；綠色行動」的理念，旨在為新加坡環境的可持續發展作出更大貢獻。本集團將積極物色綠色公共生態基礎設施及私人工業項目的合適機會，尋求擴展其於該等領域的業務版圖。同時，本集團將繼續致力挽留其員工中的優秀人才。為實現此目標，本集團提供具競爭力的薪酬及全面的福利待遇，以確保留住其團隊中最有技能及能力的成員。

近年來，本集團策略性地進軍物業市場，旨在透過投資重建項目降低營運風險，並已取得積極成果。展望未來，本集團將努力監察市場發展，透過與優質上市公司及企業建立合作夥伴關係，積極把握潛在的合作機會。

在新加坡充滿活力及蓬勃發展的建造業中，本集團保持高度敏捷及適應力，並有充分準備應對不斷變化的環境，堅定不移地為其股東創造長期回報。

財務回顧

收益及毛利

	截至2023年10月31日止十個月		
	已確認 之收益	毛利	毛利率
	千新加坡元	千新加坡元	
土方工程及配套服務	68,837	3,559	5.2%
一般建築工程	32,085	4,408	13.7%
合計	<u>100,922</u>	<u>7,967</u>	<u>7.9%</u>

本集團截至2023年10月31日止十個月的總收益約為100.9百萬新加坡元。本集團充分利用新加坡建築活動持續恢復所帶來的機遇，以及其積極投標及最大限度提高營運效率的業務策略，取得如報告期間的財務表現所反映的積極成果。隨著早前停工或進度落後的項目竣工數量增加，已確認之收益有所增加，加上實施嚴謹的財務管理措施及努力降低運營成本，本集團的毛利達至約8.0百萬新加坡元，毛利率約為7.9%。

土方工程及配套服務

於報告期間內，土方工程及配套服務分部仍為本集團的主要收益來源，佔其總收益約68.2%。於報告期間內，本集團憑藉策略性投標方針取得較高價值項目，以及竣工項目數目增加，分部收益達至約68.8百萬新加坡元。國內建造業的復甦帶動對技術熟練的勞動力及材料的需求。收益增加伴隨於過往年度獲得的項目的巨額營運成本增加，分部毛利約為3.6百萬新加坡元。

一般建築工程

受惠於本集團團隊成員不懈努力地積極爭取新投標項目及加快項目交付，截至2023年10月31日止十個月，本集團於一般建築工程分部實現收益約32.1百萬新加坡元。疫情結束帶來於該分部的大量新建機遇，從而為本集團建立有利條件。於報告期間內，得益於收益增加及較低營運成本，分部毛利約為4.4百萬新加坡元。

其他收入及收益

截至2023年10月31日止十個月，其他收入及收益約為2.1百萬新加坡元。

行政及其他經營開支

截至2023年10月31日止十個月，本集團錄得行政及其他經營開支約為5.7百萬新加坡元，其乃主要來自勞動力開支。

其他開支

截至2023年10月31日止十個月，本集團錄得其他開支約為118,000新加坡元，乃主要由於於報告期間內就貿易應收款項及合約資產的預期信貸虧損撥備。

融資成本

截至2023年10月31日止十個月，融資成本約為176,000新加坡元，其乃主要來自租賃負債及須於五年內悉數償付的借款之利息。

應佔聯營公司業績

截至2023年10月31日止十個月，本集團應佔聯營公司業績轉負至約650,000新加坡元，乃主要由於確認本集團對物業重建項目投資的公平值虧損。

所得稅開支

截至2023年10月31日止十個月，所得稅開支約為539,000新加坡元。

期內純利及純利率

綜合上述因素，期內純利約為2.8百萬新加坡元。截至2023年10月31日止十個月，純利率約為2.8%。

流動資金、財務資源及資產負債比率

流動資金

於報告期間內，本集團的財務狀況維持穩健，營運資金主要來自其內部產生的資金及銀行借款。於2023年10月31日，本集團的現金及現金等價物約為21.9百萬新加坡元（2022年12月31日：約23.4百萬新加坡元）。現金及現金等價物減少乃主要歸因於預先計劃對聯營公司的資金注資以及與物業重建項目有關的開支。

為減輕流動資金風險，本集團密切監察其現金及現金等價物，確保維持充足的資金以支持營運並管理現金流量的意外波動。

借款及資產負債比率

於2023年10月31日，本集團之流動及非流動銀行借款及租賃負債合計約為7.9百萬新加坡元，較於2022年12月31日約7.2百萬新加坡元有所增加。本集團的銀行借款以新加坡元作出，並按定期年利率2%（2022年12月31日：2%）計息。於2023年10月31日，本集團的資產負債比率約為0.09倍（2022年12月31日：約0.08倍）。資產負債比率乃按於相關期間末之借款（銀行借款及租賃負債）總額除以權益總額計算。

外匯風險

本集團主要於新加坡進行營運，大部分交易均以新加坡元結算。本集團小部分現金及現金等價物以美元計值。由於以相關實體功能貨幣以外的外幣交易有限，本集團不存在重大外匯風險。為降低任何潛在風險承擔，本集團會適時定期檢討。

本集團資產押記

於2023年10月31日，本集團的銀行融資由本集團約1.3百萬新加坡元（2022年12月31日：約1.3百萬新加坡元）的已抵押存款作抵押，而本集團的租賃負債由賬面淨值約10.5百萬新加坡元（2022年12月31日：約5.1百萬新加坡元）的已出租資產的質押作抵押。

或然負債

於2023年10月31日，本集團於其日常業務過程中就建築合約的履約保函承擔或然負債約7.2百萬新加坡元，而截至2022年12月31日止年度則約4.0百萬新加坡元。就銀行發行的履約保函的擔保由已抵押存款作抵押。

資本開支及資本承擔

截至2023年10月31日止十個月，本集團投資約10.5百萬新加坡元以購買物業、廠房及設備以及使用權資產，其資金主要來自融資租賃負債及營運資金。

於2023年10月31日，本集團有關收購物業、廠房及設備的資本承擔約為2.8百萬新加坡元（2022年12月31日：約1.4百萬新加坡元）。

僱員及薪金政策

於2023年10月31日，本集團擁有575名（2022年12月31日：534名）僱員，包括外籍工人。截至2023年10月31日止十個月，本集團的總薪酬（包括董事酬金）約為20.5百萬新加坡元（2022年12月31日：約22.4百萬新加坡元）。

本集團僱員的薪酬乃根據其工作職責及現行市場趨勢而釐定。此外，所有僱員視乎其各自表現而享有酌情花紅。視乎外籍工人的工作證有效期，彼等通常按一年方式受僱，並須基於其表現而續約，而薪酬乃根據其工作技能而釐定。本集團亦已採納購股權計劃，以認可及獎勵其員工為本集團的整體營運及未來發展的裨益所作出的寶貴貢獻。

下文載列基於本通函附錄二所列載的Hulett Construction的財務資料對Hulett Construction於2020財年、2021財年、2022財年及截至2023年10月31日止十個月(統稱「報告期間」)的管理層討論及分析。

業務回顧

Hulett Construction為一間於新加坡註冊成立的有限公司，主要從事投資控股業務。

Hulett Construction的主要資產為該物業，一所位於20 Senoko Drive, Singapore 758207的大型工業綜合園區。該物業佔地約92,987平方呎，其登記地段編號為私人地段編號A2163000及A2163001(亦稱為政府測量地段編號1808L Mukim 13)。該綜合園區包括一棟9層高單一用戶一般工業廠房建築物，包括倉庫、工作間、生產場所、配套辦公室、臨時二級工人宿舍、重型車輛停車位、臨時配套員工食堂及其他公用設施。該樓宇的總建築面積為232,467平方呎。

於報告期間內，該物業部分已租出作工業及宿舍用途，而餘下部分則由業主佔用。物業投資的主要企業客戶來自包括建造業在內的各個行業，其中大部分為通常在租賃屆滿後續租的長期客戶。

財務回顧

收益

收益由2019財年(「**2019財年**」)的約5.7百萬新加坡元增加約30.2%至2020財年的約7.5百萬新加坡元。

收益由2020財年的約7.5百萬新加坡元減少約24.6%至2021財年的約5.6百萬新加坡元，乃主要由於建築工程業務終止所致。儘管外藉工人宿舍分部面臨充滿挑戰的市場環境，Hulett Construction採納審慎的業務策略，成功維持相對穩定的業務營運。租金收入由2020財年的約6.0百萬新加坡元輕微減少約6.3%至2021財年的約5.6百萬新加坡元。

於2022財年，Hulett Construction的收益顯著增加，達約6.1百萬新加坡元，較去年的約5.6百萬新加坡元大幅增長8.8%。收益急增乃歸因於新加坡外籍工人宿舍的需求不斷增長而供應有限。此致使Hulett Construction能夠提升該物業的租金價格，從而實現可觀的租金收入增加。

收益由截至2022年10月31日止十個月的約5.0百萬新加坡元大幅增加約29.2%至截至2023年10月31日止十個月的約6.5百萬新加坡元。該亮眼的增長可歸因於多項因素，包括新加坡外籍工人宿舍的供需差距不斷擴大。憑藉此有利的市場條件，Hulett Construction成功提升其物業的租金價格，從而實現更可觀及利潤豐厚的租金收入流增加。

直接成本

Hulett Construction專注於成本控制，並持續實施有效的成本管理策略，從而使多年來直接成本相對穩定。

直接成本由2019財年的約2.6百萬新加坡元增加約8.4%至2020財年的約2.8百萬新加坡元。

直接成本由2020財年的約2.8百萬新加坡元減少約6.9%至2021財年的約2.6百萬新加坡元。

直接成本由2021財年的約2.6百萬新加坡元輕微增加約3.5%至2022財年的約2.7百萬新加坡元。

截至2023年10月31日止十個月的直接成本約為2.3百萬新加坡元，與截至2022年10月31日止十個月所錄得者相若。

毛利及毛利率

毛利由2019財年的約3.1百萬新加坡元增加約48.6%至2020財年的約4.6百萬新加坡元。毛利率由2019財年的約54.3%增加至2020財年的約61.9%。

毛利由2020財年的約4.6百萬新加坡元減少約35.5%至2021財年的約3.0百萬新加坡元。毛利率亦由2020財年的約61.9%減少至2021財年的約53.0%。

毛利於2022財年大幅增加約13.6%，達約3.4百萬新加坡元，而去年則約為3.0百萬新加坡元。該增長乃主要受租金收入上升所帶動。毛利率亦略有改善，由2021財年的約53.0%增加至2022財年的約55.3%。

於截至2023年10月31日止十個月期間內，Hulett Construction的毛利大幅增加，由去年同期錄得約2.7百萬新加坡元增加約53.8%至約4.1百萬新加坡元。該顯著增長可主要歸因於租金收入增加及成功推出設備供應業務。此外，Hulett Construction於截至2023年10月31日止十個月的毛利率提升至約64.2%，而去年同期的毛利率則約為53.9%。該改善展示Hulett Construction有效的成本管理及提升的營運效率，從而將更高的收益比率轉化為毛利。

其他收入

其他收入由2019財年的約16,000新加坡元急升約2,244.7%至2020財年的約379,000新加坡元。該大幅增加乃主要由於2020財年獲得的政府現金補助、就業支援計劃、特殊就業信貸、雜項收入、物業稅退稅及工資抵免計劃所致。

其他收入由2020財年的約379,000新加坡元減少約77.6%至2021財年的約85,000新加坡元。該減少乃主要由於2021財年並無政府現金補助及物業稅退稅。

其他收入由2021財年的約85,000新加坡元減少約57.5%至2022財年的約36,000新加坡元。該減少乃主要是由於缺乏若干財務福利（例如新加坡企業補助金、已收取特惠金、保險賠償及就業支援計劃）。此外，2022財年的特殊就業信貸顯著減少。

於截至2023年10月31日止十個月期間內，Hulett Construction的其他收入大幅增加，由去年同期錄得約26,000新加坡元急升約50.0%至約38,000新加坡元。其他收入大幅上升乃主要受政府為實施生產力解決方案而授出的補助金所帶動。

行政開支

行政開支由2019財年的約367,000新加坡元減少約25.3%至2020財年的約274,000新加坡元。該減少乃主要歸因於2019財年的一次性樓宇保養成本。

行政開支由2020財年的約274,000新加坡元減少約9.8%至2021財年的約247,000新加坡元。該減少乃主要歸因於員工薪金、員工花紅、專業費用及膳食費減少。

行政開支由2021財年的約247,000新加坡元增加約13.0%至2022財年的約279,000新加坡元。該增加乃主要歸因於引入軟件辦公室開支。

截至2023年10月31日止十個月錄得的行政開支約為230,000新加坡元。

其他開支

其他開支由2019財年的約33,000新加坡元增加約486.9%至2020財年的約193,000新加坡元。該增加乃主要歸因於2020財年的一次性補助金開支合共158,000新加坡元，其乃由於向合資格租戶授出一個月租金減免而產生。

其他開支由2020財年的約193,000新加坡元減少約89.0%至2021財年的約21,000新加坡元。該減少乃主要歸因於2021財年概無一次性補助金開支。

其他開支由2021財年的約21,000新加坡元減少約25.8%至2022財年的約16,000新加坡元。該減少乃主要歸因於廠房及設備折舊於2022財年有所減少。

截至2023年10月31日止十個月錄得的其他開支約為15,000新加坡元。

融資成本

融資成本由2019財年的約808,000新加坡元減少約28.2%至2020財年的約580,000新加坡元。該減少乃主要由於銀行借款利息開支由2019財年的約668,000新加坡元減少至2020財年的約443,000新加坡元。

融資成本由2020財年的約580,000新加坡元減少約12.1%至2021財年的約510,000新加坡元。該減少乃主要由於銀行借款利息開支由2020財年的約443,000新加坡元減少至2021財年的約376,000新加坡元。

融資成本由2021財年的約510,000新加坡元減少約8.9%至2022財年的約464,000新加坡元。該減少乃主要受銀行借款利息開支由2021財年的約376,000新加坡元減少至2022財年的約334,000新加坡元所帶動。

截至2023年10月31日止十個月錄得的融資成本約為530,000新加坡元。

金融資產減值收益／虧損

金融資產減值虧損由2019財年的約23,000新加坡元減少約39.7%至2020財年的約14,000新加坡元。於2020財年內，為協助租戶克服現金流困難，Hulett Construction推出「租金減免框架」，向合資格租戶授出一個月租金減免。

Hulett Construction於2021財年錄得金融資產減值收益約6,000新加坡元，即2020財年的減值虧損撥回。

Hulett Construction於2022財年及截至2023年10月31日止十個月均無錄得任何金融資產減值收益或虧損。

除稅前溢利

除稅前溢利由2019財年的約1.9百萬新加坡元增加約108.0%至2020財年的約3.9百萬新加坡元。該增加乃主要受收益及毛利增加以及行政開支減少所帶動。

除稅前溢利由2020財年的約3.9百萬新加坡元減少約41.7%至2021財年的約2.3百萬新加坡元。該減少乃主要由於收益及毛利減少所致。

除稅前溢利於2022財年增加約16.1%，達約2.7百萬新加坡元，而去年則約為2.3百萬新加坡元。該增長乃主要受收益及毛利增加所帶動。

於截至2023年10月31日止十個月內，Hulett Construction實現約3.4百萬新加坡元的可觀除稅前溢利。

所得稅開支

所得稅開支由2019財年的約588,000新加坡元大幅增加約63.9%至2020財年的約964,000新加坡元。

所得稅開支由2020財年的約964,000新加坡元減少約27.6%至2021財年的約698,000新加坡元。

所得稅開支由2021財年的約698,000新加坡元增加約12.3%至2022財年的約784,000新加坡元。

截至2023年10月31日止十個月錄得的所得稅開支約為819,000新加坡元。

年／期內溢利，即年／期內全面收益總額

Hulett Construction於年內的全面收益總額大幅增長約127.9%，由2019財年的約1.3百萬新加坡元增加至2020財年的約3.0百萬新加坡元。

Hulett Construction於年內的全面收益總額錄得跌幅約46.3%，由2020財年的約3.0百萬新加坡元減少至2021財年的約1.6百萬新加坡元。

Hulett Construction於年內的全面收益總額增加約17.7%，2022財年達至約1.9百萬新加坡元，而2021財年則約為1.6百萬新加坡元。

截至2023年10月31日止十個月錄得的期內溢利約為2.6百萬新加坡元。

流動資金、財務資源及資本架構

於報告期間內，Hulett Construction的銀行借款包括定期貸款、固定預付融資及臨時過渡貸款，總額於2020年12月31日、2021年12月31日、2022年12月31日及2023年10月31日分別約為24.0百萬新加坡元、21.7百萬新加坡元、18.8百萬新加坡元及14.2百萬新加坡元。此外，經營活動產生的現金淨額於各報告期間內分別約為5.6百萬新加坡元、2.9百萬新加坡元、3.7百萬新加坡元及4.9百萬新加坡元。

於2020年12月31日、2021年12月31日、2022年12月31日及2023年10月31日，Hulett Construction的總資產分別約為38.8百萬新加坡元、36.3百萬新加坡元、34.1百萬新加坡元及32.4百萬新加坡元，而其總負債則分別約為35.4百萬新加坡元、31.3百萬新加坡元、27.3百萬新加坡元及23.0百萬新加坡元。

現金及現金等價物

於2020年12月31日、2021年12月31日、2022年12月31日及2023年10月31日，Hulett Construction持有的現金及現金等價物金額分別約為417,000新加坡元、421,000新加坡元、626,000新加坡元及305,000新加坡元。

借款及資產負債比率

Hulett Construction於2020年12月31日、2021年12月31日、2022年12月31日及2023年10月31日的借款金額分別約為26.6百萬新加坡元、24.2百萬新加坡元、21.2百萬新加坡元及16.5百萬新加坡元，當中包括租賃負債及銀行借款。銀行借款包括定期貸款及固定預付融資，於2020財年、2021財年、2022財年及截至2023年10月31日止十個月分別按介乎1.88%至2.75%、1.25%至1.88%、1.5%至5.2%及1.5%至7.6%的年利率計息。

於2020年12月31日、2021年12月31日、2022年12月31日及2023年10月31日，Hulett Construction的資產負債比率（按借款除以總權益計算）分別約為7.89倍、4.88倍、3.10倍及1.75倍。

外幣風險

於報告期間內，Hulett Construction面臨的外匯風險主要來自以外幣計值的交易產生的現金流量。儘管Hulett Construction目前缺乏對沖貨幣風險的正式政策，其密切監察風險承擔，並將在必要時考慮對沖重大外幣風險。

資產抵押

於2020年12月31日、2021年12月31日、2022年12月31日及2023年10月31日，Hulett Construction的銀行融資由投資物業的質押作抵押。

或然負債

於2020年12月31日、2021年12月31日、2022年12月31日及2023年10月31日，Hulett Construction並無任何重大或然負債。

重大收購或出售事項

於報告期間內，Hulett Construction並未參與任何附屬公司、合營企業或聯營公司的重大收購或出售事項。

重大投資或資本資產的未來計劃

於報告期間內，Hulett Construction並無任何重大投資或資本資產的計劃。

僱傭及薪酬政策

於各個報告期間內，Hulett Construction平均每月僱用4名僱員，產生員工成本總額分別約221,000新加坡元、206,000新加坡元、209,000新加坡元及174,000新加坡元。Hulett Construction已實施與市場慣例相符的薪酬及花紅政策，並根據個別僱員的職責及表現向其僱員提供補償及福利。

於報告期間內，Hulett Construction遵守新加坡法律法規就中央公積金計劃作出供款。

報告期間後事項

於報告期間後及直至本通函日期，Hulett Construction並無發生重大事項。

以下為從新加坡執業會計師安永會計師事務所收到有關經擴大集團的未經審核備考財務資料之報告全文，乃為載入本通函而編製。

(A) 經擴大集團的未經審核備考財務資料編製基準

經擴大集團的未經審核備考財務資料（「未經審核備考資料」）乃由董事按照上市規則第4.29條並經參考香港會計師公會所頒佈的會計指引第7號編製備考財務資料以供載入投資通函編製，其僅供說明之用，以提供資料說明收購事項如何可能對本集團的財務表現、財務狀況及現金流量造成影響，猶如建議收購事項已於(i)（就經擴大集團的未經審核備考綜合損益及其他全面收益表以及未經審核備考綜合現金流量表而言）2022年1月1日；及(ii)（就經擴大集團的未經審核備考綜合財務狀況表而言）2023年6月30日完成。

經擴大集團的未經審核備考綜合財務狀況表乃根據國際財務報告準則按照本集團會計政策編製，並基於本集團於2023年6月30日的未經審核綜合財務狀況表（摘錄自本集團截至2023年6月30日止六個月的已刊發未經審核中期報告，其已於聯交所網站及本公司網站刊載）及Hulett Construction (S) Pte. Ltd.（「目標公司」）於2023年10月31日的經審核財務狀況表（摘錄自本通函附錄二所列載的會計師報告），猶如收購事項已於2023年6月30日完成。

經擴大集團的未經審核備考綜合損益及其他全面收益表以及未經審核備考綜合現金流量表乃根據國際財務報告準則按照本集團會計政策編製，並基於本集團截至2022年12月31日止年度的經審核綜合損益及其他全面收益表以及經審核綜合現金流量表（摘錄自本集團截至2022年12月31日止年度的已刊發年報，其已於聯交所網站及本公司網站刊載）及目標公司截至2022年12月31日止年度的經審核損益及其他全面收益表以及經審核現金流量表（摘錄自本通函附錄二所列載的會計師報告），猶如收購事項已於2022年1月1日完成。

未經審核備考資料乃基於經作出隨附附註所述的備考調整後的上述歷史數據。完成收購事項的備考調整乃(i)直接歸因於有關交易且與未來事件或決定無關；及(ii)具有事實根據，該等備考調整之敘述性描述於隨附附註內概述。

未經審核備考資料僅為說明之用而編製，並基於若干假設、估計、不明朗因素及其他現時可獲得資料。因此，且因其假定性質使然，未經審核備考資料未必能真實反映(i) (倘收購事項於2023年6月30日已完成) 經擴大集團於2023年6月30日的綜合財務狀況表；及(ii) (倘收購事項於2022年1月1日已完成) 經擴大集團截至2022年12月31日止年度的綜合損益及其他全面收益表以及綜合現金流量表；亦未必能真實反映於未來任何日期的財務報表。

經擴大集團的未經審核備考綜合財務狀況表

	備考調整					經擴大集團 於2023年 6月30日 千新加坡元
	本集團 於2023年 6月30日 千新加坡元 (附註1)	目標公司 於2023年 10月31日 千新加坡元 (附註2)	與收購事項 有關的 交易成本 千新加坡元 (附註6)	收購事項 代價 千新加坡元 (附註4.5)	重新分類 投資物業至 物業、廠房 及設備 千新加坡元 (附註7)	
非流動資產						
投資物業	1,280	29,715			(29,715)	1,280
物業、廠房及設備	13,770	29		33,213	29,715	76,727
使用權資產	-	2,129				2,129
於聯營公司之投資	16,973	-				16,973
其他資產	365	-				365
按金、預付款項及其他應收款項	339	-				339
按公平值計入損益之金融資產	8,942	-				8,942
按公平值計入其他全面收益之 金融資產	545	-				545
按攤銷成本列賬之金融資產	250	-				250
遞延稅項資產	138	-				138
	42,602	31,873				107,688
流動資產						
合約資產	33,075	-				33,075
貿易應收款項	14,847	94				14,941
按金、預付款項及其他應收款項	2,538	78				2,616
應收集團間公司款項	-	30				30
已抵押存款	1,281	-				1,281
現金及現金等價物	19,810	305	(17)	(6,980)		13,118
	71,551	507				65,061
流動負債						
合約負債	2,959	-				2,959
貿易應付款項	6,599	106				6,705
其他應付款項、應計費用及已收按金	7,046	1,428	211			8,685
應付一名董事款項	-	4,059		(4,059)		-
銀行借款	1,182	2,184		4,167		7,533
租賃負債	2,225	74				2,299
應付所得稅	691	819				1,510
	20,702	8,670				29,691
流動資產/(負債)淨額	50,849	(8,163)				35,370
總資產減流動負債	93,451	23,710				143,058
非流動負債						
已收按金—非流動	6	-				6
銀行借款—非流動	1,264	12,001		27,553		40,818
租賃負債—非流動	1,627	2,281				3,908
承兌票據	-	-		8,000		8,000
遞延稅項負債	5	-				5
	2,902	14,282				52,737

附錄五

經擴大集團的未經審核備考財務資料

	本集團 於2023年 6月30日 千新加坡元 (附註1)	目標公司 於2023年 10月31日 千新加坡元 (附註2)	備考調整		經擴大集團 於2023年 6月30日 千新加坡元
			與收購事項 有關的 交易成本 千新加坡元 (附註6)	重新分類 收購事項 代價 千新加坡元 (附註4, 5)	
資產淨值	90,549	9,428			90,321
資本及儲備					
股本	1,767	1,000		(1,000)	1,767
股份溢價	27,250	-			27,250
合併/貢獻盈餘	5,166	-			5,166
投資重估儲備	(159)	-			(159)
購股權儲備	642	-			642
保留盈利結轉	54,144	5,843		(5,843)	54,144
本期間溢利	1,739	2,585	(228)	(2,585)	1,511
儲備	55,883	8,428			55,655
權益總額	90,549	9,428			90,321

經擴大集團的未經審核備考綜合損益及其他全面收益表

	本集團 截至2022年 12月31日 止年度 千新加坡元 (附註1)	目標公司 截至2022年 12月31日 止年度 千新加坡元 (附註2)	與收購事項 有關的 交易成本 千新加坡元 (附註6)	按本集團層面 確認折舊 千新加坡元 (附註5)	公司間 抵銷租金 千新加坡元 (附註8)	重新分類 已產生的折舊 千新加坡元 (附註7)	收購事項後 確認的 融資成本 千新加坡元 (附註4)	經擴大集團 截至2022年 12月31日 止年度 千新加坡元
收益	88,605	6,121			(2,421)			92,305
銷售成本	(82,407)	(2,734)			2,325	1,570		(81,246)
毛利	6,198	3,387						11,059
其他收入及收益	2,598	36						2,634
行政開支	(6,423)	(279)	(228)	(133)	97	(1,570)		(8,536)
其他開支	(309)	(16)						(325)
融資成本	(213)	(464)					(585)	(1,262)
應佔聯營公司業績	585	-						585
除所得稅前溢利	2,436	2,664						4,155
所得稅開支	(713)	(784)						(1,497)
公司擁有人應佔純利	1,723	1,880						2,658
其他全面收益								
其後可能會重新分類至損益的項目：								
可供出售金融資產重估收益	470	-						470
年內其他全面收益	470	-						470
公司擁有人應佔年內全面收益總額	2,193	1,880						3,128

經擴大集團的未經審核備考綜合現金流量表

	本集團 截至2022年 12月31日 止年度 千新加坡元 (附註1)	目標公司 截至2022年 12月31日 止年度 千新加坡元 (附註2)	收購事項的 代價 千新加坡元 (附註3, 4)	與收購事項 有關的 交易成本 千新加坡元 (附註6)	按本集團層面 確認折舊 千新加坡元 (附註7)	收購事項後 確認的 融資成本 千新加坡元 (附註4)	經擴大集團 截至2022年 12月31日 止年度 千新加坡元
經營活動							
除所得稅前溢利	2,436	2,664		(228)	(133)	(585)	4,154
調整以下各項：							
利息收入	(57)	-					(57)
利息開支	213	464				585	1,262
按公平值計入其他全面收益之金融資產的股息收入	(46)	-					(46)
物業、廠房及設備折舊	7,342	9		133			7,484
使用權資產折舊	-	111					111
投資物業折舊	12	1,571					1,583
出售物業、廠房及設備的收益	(202)	-					(202)
撇銷租賃負債	(68)	-					(68)
合約資產預期信貸虧損撥備	289	-					289
貿易應收款項預期信貸虧損撥回	(293)	-					(293)
其他資產預期信貸虧損撥備	4	-					4
按公平值計入損益之金融資產公平值收益	(247)	-					(247)
出售按公平值計入損益之金融資產的收益	(96)	-					(96)
應佔聯營公司業績	(585)	-					(585)
以權益結算之購股權開支	83	-					83
營運資金變動前的經營現金流	8,785	4,819					13,376
合約資產增加	(4,213)	-					(4,213)
貿易應收款項增加	(2,823)	66					(2,757)
按金、預付款項及其他應收款項增加	(527)	(69)					(596)
應收關聯方款項減少	-	706					706
應付關聯方款項增加	-	(962)					(962)
合約負債減少	(527)	-					(527)
應付一名董事款項	-	-	(4,059)				(4,059)
貿易應付款項減少	(212)	(375)					(587)
其他應付款項、應計費用及已收按金增加	659	183		228			1,070
經營所得現金	1,142	4,368					1,451
已付所得稅，淨額	-	(648)					(648)
經營活動所得現金淨額	1,142	3,720					803

	本集團 截至2022年 12月31日 止年度 千新加坡元 (附註1)	目標公司 截至2022年 12月31日 止年度 千新加坡元 (附註2)	收購事項的 代價 千新加坡元 (附註3, 4)	與收購事項 有關的 交易成本 千新加坡元 (附註6)	按本集團層面 確認折舊 千新加坡元 (附註7)	收購事項後 確認的 融資成本 千新加坡元 (附註4)	經擴大集團 截至2022年 12月31日 止年度 千新加坡元
投資活動							
出售物業、廠房及設備所得款項	460	-					460
購買物業、廠房及設備	(1,662)	(34)					(1,696)
購買按公平值計入損益之金融資產	(1,337)	-					(1,337)
贖回按攤銷成本計量之金融資產所得款項	910	-					910
於聯營公司之投資	(1,752)	-					(1,752)
已收利息	41	-					41
透過收購附屬公司收購資產	-	-	(42,641)				(42,641)
已收股息	46	-					46
投資活動所用現金淨額	(3,294)	(34)					(45,969)
融資活動							
租賃負債利息部分	(139)	-					(139)
租賃負債本金部分	(4,476)	(68)					(4,544)
借款所得款項/(償還借款)	(1,227)	(2,949)	31,720				27,544
發行承兌票據	-	-	8,000				8,000
就銀行融資作抵押的已抵押存款增加	(5)	-					(5)
已付利息	(74)	(464)				(585)	(1,123)
融資活動所用現金淨額	(5,921)	(3,481)					29,733
現金及現金等價物增加/(減少)淨額	(8,073)	205					(15,433)
年初現金及現金等價物	31,514	421					31,935
年末現金及現金等價物，以銀行結餘及現金列示	23,441	626					16,502

未經審核備考資料附註：

- (1) 該等金額乃摘錄自本公司截至2023年6月30日止六個月的已刊發未經審核中期報告所列載的本集團於2023年6月30日的未經審核綜合財務狀況表，以及本集團截至2022年12月31日止年度的已刊發年報所列載的本集團截至2022年12月31日止年度的經審核綜合損益及其他全面收益表以及經審核綜合現金流量表。
- (2) 該等金額乃摘錄自本通函附錄二中所載的目標公司的會計師報告中所載的目標公司於2023年10月31日的經審核財務狀況表及目標公司截至2022年12月31日止年度的經審核損益及其他全面收益表以及經審核現金流量表。
- (3) 由於擬收購目標公司的經營不構成會計目的的業務，故收購以收購資產及負債入賬。目標公司於收購事項日期僅在新加坡從事物業投資。

- (4) 根據該協議，代價46,700,000新加坡元乃為收購目標公司100%的全部已發行股本，金額為42,700,000新加坡元，以及收購待售貸款，金額為4,000,000新加坡元。總代價46,700,000新加坡元將以下列方式償付：

- (i) 38,700,000新加坡元以現金償付；及
- (ii) 結餘8,000,000新加坡元於完成時透過發行承兌票據償付。

承兌票據的本金額為8,000,000新加坡元，按年利率8%計息，並將於自發行日期起第四週年到期。

現金代價(i)其中6,980,000新加坡元將以本集團內部資源撥付；及(ii)其中31,720,000新加坡元將以經擴大集團可用的銀行融資撥付。

董事認為，本集團可透過該物業的按揭獲得銀行融資。

就未經審核備考資料而言，就收購事項所獲得的銀行貸款利率之加權平均利率假設為5%。

- (5) 就未經審核備考資料而言，董事認為，根據本集團的會計政策，已支付的總代價淨額的公平值減去已購入的資產及負債淨額所得的33,213,000新加坡元按目標公司的其他可識別資產及負債的公平值相等於其各自的賬面值之基準分配至物業、廠房及設備。

合併後分配至物業、廠房及設備的公平值超出部分其後於該物業的餘下可使用年期期間予以折舊。

- (6) 與收購事項有關的估計法律及專業費用以及其他直接開支約為228,000新加坡元。
- (7) 目標公司的政策為將其物業持作投資物業，原因為其持作賺取租金收入用途。然而，在經擴大集團層面上，投資物業乃持作物業、廠房及設備，原因為該物業部分由業主佔用。同樣地，在目標公司層面上以銷售成本記錄的折舊將在經擴大集團層面上於合併後重新分類為行政開支。
- (8) 於2021年12月14日，目標公司與川林就目標公司提供租賃服務訂立主租賃協議，自2022年1月1日開始至2023年12月31日止為期兩年。
- (9) 除上述調整外，概無對未經審核備考資料作出其他調整，以反映經擴大集團與目標公司於2022年12月31日後訂立的任何交易結果或其他交易。預期上述調整不會對經擴大集團的未經審核備考財務資料造成持續影響。

(B) 經擴大集團的未經審核備考財務資料報告**獨立申報會計師就編製未經審核備考財務資料的核證報告****致川控股有限公司董事**

吾等已完成核證工作，以就川控股有限公司（「**貴公司**」）董事所編製的 貴公司及其附屬公司（統稱「**貴集團**」）之未經審核備考財務資料（其僅供說明之用）發出報告。未經審核備考財務資料包括 貴公司日期為2024年4月22日有關建議收購Hulett Construction (S) Pte. Ltd. 100%之股權（「**建議收購事項**」）之通函（「**通函**」）附錄五中第V-1至V-8頁內所列載的於2023年6月30日的未經審核備考綜合財務狀況表、截至2022年12月31日止年度的未經審核備考綜合損益及其他全面收益表以及未經審核備考綜合現金流量表及相關附註。 貴公司董事編製未經審核備考財務資料所依據的適用標準載於通函附錄五中第V-1頁。

未經審核備考財務資料由 貴公司董事編製，以說明建議收購事項對 貴集團於2023年6月30日的財務狀況造成之影響，猶如建議收購事項於2023年6月30日已經進行；及對 貴集團截至2022年12月31日止年度的財務表現及現金流量造成之影響，猶如建議收購事項於2022年1月1日已經進行。在此過程中，有關 貴集團財務狀況的資料由 貴公司董事摘錄自 貴集團截至2023年6月30日止六個月的中期簡明綜合財務報表（並無就其刊發審核或審閱報告），而有關 貴集團財務表現及現金流量的資料已由 貴公司董事摘錄自 貴集團截至2022年12月31日止年度的綜合財務報表（已就其刊發審核報告）。

董事對未經審核備考財務資料的責任

貴公司董事負責按照香港聯合交易所有限公司證券上市規則（「**上市規則**」）第

4.29條並經參考香港會計師公會(「香港會計師公會」)所頒佈的會計指引第7號「編製備考財務資料以供載入投資通函」(「會計指引第7號」)編製未經審核備考財務資料。

吾等的獨立性和質量管理

吾等已遵守國際會計師職業道德準則理事會所頒佈的「國際專業會計師道德守則(包括國際獨立性準則)」中對獨立性及其他道德方面的規定,有關守則乃按誠信、客觀、專業能力和應有審慎態度、保密及專業行為的基本原則制定。

本行應用國際審計與鑒證準則理事會(「國際審計與鑒證準則理事會」)所頒佈的國際質量管理準則第1號「會計師事務所對執行財務報表審計和審閱、或其他鑒證或相關服務業務實施的質素管理」,其要求本行設計、實施及運作質素管理系統,當中包括有關遵守道德要求、專業標準以及適用的法律及監管規定的政策及程序。

申報會計師的責任

吾等的責任為根據上市規則第4.29(7)條的規定,就未經審核備考財務資料發表意見,並向閣下匯報吾等的意見。就吾等先前就編製未經審核備考財務資料所採用的任何財務資料所發出的任何報告,除對於出具該等報告日期的報告收件人承擔責任外,吾等概不承擔任何其他責任。

吾等根據國際審計與鑒證準則理事會所頒佈的國際核證委聘準則第3420號「就彙報編製載於招股章程之備考財務資料的核證委聘工作」執行吾等的工作。此準則規定申報會計師計劃和實程序以就貴公司董事是否已按照上市規則第4.29條並經參考香港會計師公會所頒佈的會計指引第7號編製未經審核備考財務資料獲取合理保證。

就本次委聘工作而言,吾等並無責任就於編製未經審核備考財務資料時所採用的任何歷史財務資料更新或重新出具任何報告或意見,且於本次委聘工作過程中,吾等亦無對於編製未經審核備考財務資料時所採用的財務資料進行審計或審閱。

載於通函之未經審核備考財務資料之目的僅為說明一項重大事項或交易對貴集團未經調整財務資料造成的影響,猶如該事項或交易已在為說明用途所選定的較早日期發生或進行。因此,吾等不對建議收購事項於2022年1月1日及2023年6月30日的實際結果與所呈列者相同提供任何保證。

就彙報未經審核備考財務資料是否已按照適用標準妥為編製的合理核證委聘工作，涉及實程序以評估董事用以編製未經審核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：

- 相關未經審核備考調整是否就該等標準帶來適當影響；及
- 未經審核備考財務資料是否反映適當應用對未經調整財務資料作出的調整。

所選定的程序取決於申報會計師的判斷，當中已考慮申報會計師對 貴集團性質的理解、與編製未經審核備考財務資料有關的事項或交易以及其他相關委聘情況。

委聘亦包括評估未經審核備考財務資料之整體呈列。

吾等相信，吾等所獲得之憑證屬充分及適當，可為吾等之意見提供基礎。

意見

吾等認為：

- (a) 未經審核備考財務資料已由 貴公司董事按照所述之基準妥為編製；
- (b) 有關基準與 貴集團的會計政策一致；及
- (c) 就根據上市規則第4.29(1)條所披露的未經審核備考財務資料而言，調整乃屬適當。

安永會計師事務所

執業會計師

新加坡

2024年4月22日

以下為從獨立估值師方程評估有限公司收到有關其對該物業於2023年11月30日的估值的估值報告全文，乃為載入本通函而編製。



方程評估有限公司

香港九龍觀塘巧明街111-113號

富利廣場21樓2106室

電話 : +852 2388 9262

傳真 : +852 2388 2727

www.valtech-valuation.com

敬啟者：

有關位於20 Senoko Drive, Singapore 758207的工業綜合園區市值的估值服務

1. 指示

茲遵照川控股有限公司（「貴公司」）就對題述Hulett Construction (S) Pte. Ltd.所持有位於新加坡的物業權益（「該物業」）進行估值的指示，吾等確認曾進行實地視察，作出相關查詢，並取得吾等認為屬必要的有關進一步資料，以就該物業於2023年11月30日（「估值日期」）的市值向閣下提供吾等的意見。

本函件構成吾等估值報告的一部分，說明估值的基準及方法，闡明假設及此估值的限制條件。

2. 估值基準

估值乃吾等對市值（「市值」）的意見，按照吾等的定義，乃指自願買方與自願賣方在進行適當推銷後，在雙方知情、審慎及自願的情況下於估值日期基於公平交易原則以一項資產或負債所換取的估計金額。

市值乃理解為一項資產或負債的估計價值，當中並無計及買賣成本，亦無抵銷任何相關稅項或潛在稅項。

市值是賣方於市場上合理獲得的最高售價及買方於市場上合理取得的最有利價格。此估值特定撇除因特殊條款或情況（如非典型融資、售後租回安排、合資經營、管理協議、與出售有關的人士所作出的特別考慮因素或特許權，或任何特殊價值成分）而引致的估價升跌。

3. 估值方法

吾等已考慮各估值方法，包括直接比較法、收益法及成本法。收益法被視作不適用，原因為在制定該物業的財務預測時涉及大量假設，該等假設可能無法反映該物業未來表現的不確定性，且不恰當的假設將會對公平值造成重大影響。成本法乃根據以其現代等價資產重置資產之當前成本扣減實質損耗及所有相關陳舊及優化形式確定價值，通常僅在缺乏市場可資比較項目的情況下方會考慮。經計及(i)存在易於識別的市場可資比較項目；(ii)能夠取得可靠、可供驗證及相關的近期市場資料；及(iii)直接比較法普遍被視為對大多數類型的物業進行估值時最受認可的估值方法，直接比較法被視為對該物業進行估值時最合適的估值方法。直接比較法乃基於替代原則而採納，據此，比較乃按可資比較物業實際銷售變現的價格及／或詢價作出。大小、規模、性質、特徵及地點相若的可資比較物業乃按照各物業的一切相關利弊進行分析及仔細衡量，以達致對市值的公平比較。

估值準則

吾等對該物業權益進行估值時，已遵守由香港聯合交易所有限公司頒佈的證券上市規則第5章以及國際估值準則（2022年版）所載的所有規定。

4. 估值假設

吾等的估值乃假設該物業按現況在公開市場上交吉出售，且不附帶遞延條款合約、售後租回、合資經營、管理協議或任何其他可能影響該物業價值的類似安排的利益。

吾等的估值並無就該物業的任何抵押、按揭或所欠付款項或出售時可能產生的任何開支或稅項計提撥備。除另有指明外，吾等假設該物業不附帶產權負擔、限制及任何可影響其價值的繁重開支。

所有尺寸、量度及面積均為約數。吾等並無進行實地測量。吾等已在比較相關成本時作出適當調整。吾等並無理由懷疑 貴公司向吾等提供的資料的真實性及準確性。吾等亦已尋求 貴公司確認，所提供的資料並未遺漏任何重大事實。吾等認為，吾等已獲提供充分資料，以達致知情意見，且並無理由懷疑有任何重大資料遭隱瞞。

吾等亦已假設僅除另有說明者外，該物業在興建、佔用及使用時均已全面遵守且無違反所有條例。吾等亦已進一步假設，就本報告所依據該物業的任何用途而言，已取得所有所需牌照、許可證、證書及授權。

5. 業權調查

吾等已於新加坡綜合土地資訊服務作出業權查冊。然而，吾等並無搜尋文件正本以核實所有權或是否存在任何未有在吾等接獲的文件副本中顯示的修訂。一切文件及租約僅供參考之用。

6. 限制條件

吾等已委派王少劼先生，*CPA, CFA, FRM*，於2023年8月31日對該物業進行實地視察，彼擁有超過10年估值及相關諮詢經驗。於吾等的視察過程中，吾等並無發現任何嚴重損壞。然而，吾等並無進行任何結構性測量，因此，吾等未能匯報該物業是否確無腐朽、蟲蛀或任何其他損壞。吾等並無對任何設施進行測試。

吾等並無就該物業的面積進行詳細實地測量，以核實其準確性，惟已假設吾等接獲的文件所載面積屬正確。所有尺寸、量度及面積均為約數。

倘發現該物業或毗連或鄰近土地存在污染、沉降或其他潛在損毀情況，或該物業曾經或正用作污染用途，吾等保留修訂吾等的估值意見的權利。

吾等在很大程度上依賴 貴公司所提供的資料，並已接納就有關事宜給予吾等的意見，尤其是(但不限於)租賃期、規劃批准、法定通告、地役權、佔用詳情、規模及建築面積以及所有其他識別該物業的相關事宜。

吾等並無理由懷疑 貴公司向吾等提供的資料的真實性及準確性。 貴公司亦已知會吾等，所提供的資料並無遺漏任何重大事實。吾等認為，吾等已獲提供充分資料，以達致知情意見，且並無理由懷疑有任何重大資料遭隱瞞。

吾等概不就吾等對有關資料所作出的任何詮釋承擔任何責任，且吾等亦無核實吾等獲提供任何有關該物業的資料的準確性。

吾等謹此確認，方程評估有限公司及下文簽署者並無擁有可能與該物業的物業估值構成衝突或可能被合理視為能夠影響吾等給予公正的意見之能力的金錢或其他利益。

7. 備註

吾等對該物業權益的估值以新加坡元(新加坡元)計值。

隨函附奉「估值詳情」。

此 致

香港皇后大道中287-299號
299 QRC 21樓2102-03室
川控股有限公司
董事會 台照

為及代表
方程評估有限公司

高級聯席董事
黎玉燕
MHKIS, MRICS, RPS(GP), BSC
謹啟

2024年4月22日

黎玉燕女士為註冊專業測量師(產業測量)，於香港特別行政區、澳門特別行政區、英國、加拿大、中國內地及亞太地區的物業估值方面擁有逾18年經驗。黎女士為英國皇家特許測量師學會特許測量師及香港測量師學會會員。

附件

估值詳情

貴集團將予收購以作自用的物業權益

物業	概況及租賃期	佔用詳情	於2023年 11月30日按 現況的市值 新加坡元												
位於20 Senoko Drive, Singapore 758207的工業綜合園區	<p>該物業包括一幢於地盤面積約8,638.7平方米(92,987平方呎)的地盤上興建並於2016年前後落成具備配套物及設施的九層高工業樓宇。</p> <p>該物業的總建築面積約為21,596.75平方米(232,467.42平方呎)，面積用途細分如下：</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>用途</th> <th>總建築面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>工業</td> <td>11,026.24</td> </tr> <tr> <td>宿舍</td> <td>7,980.62</td> </tr> <tr> <td>配套辦公室</td> <td>2,462.80</td> </tr> <tr> <td>商業</td> <td>127.09</td> </tr> <tr> <td>總計</td> <td>21,596.75</td> </tr> </tbody> </table>	用途	總建築面積 (平方米)	工業	11,026.24	宿舍	7,980.62	配套辦公室	2,462.80	商業	127.09	總計	21,596.75	<p>該物業部分以多項租期出租作工業及宿舍用途，最新的租期將於2025年4月30日屆滿，每月租金總額約為640,000新加坡元，而餘下部分則由業主佔用。</p>	75,000,000 (七千伍佰萬新加坡元)
用途	總建築面積 (平方米)														
工業	11,026.24														
宿舍	7,980.62														
配套辦公室	2,462.80														
商業	127.09														
總計	21,596.75														
	<p>該物業權益按租賃產權持有，自2012年9月16日開始為期30年。</p>														

附註：

- i. 根據吾等從新加坡土地管理局獲得的產權查冊，該物業的業主為Hulett Construction(s) Pte. Ltd.，於2013年5月3日註冊。
 - a 土地面積為8,638.7平方米。
 - b 該物業受於2019年6月12日存檔以星展銀行有限公司為受益人的按揭IF/588895M規限。有關以按揭作抵押的貸款的進一步詳情，請參閱 貴公司日期為2024年4月22日的通函第20至第21頁。
- ii. 該物業位於根據總體規劃(2019年版)劃分為「第2商業類別」地帶的範圍內，總容積率為2.5。根據總體規劃書面聲明(2019年版)，第2商業類別地帶用於或擬用於清潔工業、輕工業、一般工業、倉庫、公用事業及電訊用途以及其他公共設施。工業機械製造、造船及修理等特殊行業經主管機關評估後可獲准於選定地區進行。獲許可的配套用途數量不得超過總建築面積的40%。獲准的用途類型須受主管機關及其他相關機關評估。

- iii. 根據土地業權(文書編號:ID/419387V),該物業獲授自2012年9月16日開始為期30年的租賃期。
- iv. 在對該物業進行估值時,吾等已按詳盡的基準收集就物業類型、位置及時間而言被視為與該物業相關的樓宇的市場可資比較項目。該等可資比較項目的每建築面積單位價值介乎每平方米484新加坡元至576新加坡元。吾等的評估已對該等可資比較項目的單位價值作出適當調整,以反映包括但不限於時間、位置、面積、便利設施及土地租賃期等因素。

選定土地可資比較項目的詳情列載如下:

	該物業	可資比較項目A	可資比較項目B	可資比較項目C
地址	20 Senoko Drive	JTC B2 Factory	Woodlands Terrace Food Factory	Woodlands 4 storey B2 Factory with Dormitory
建築面積(「建築面積」) (平方呎)	232,467.42	28,000.00	15,068.00	17,000.00
土地到期日	剩餘19年	剩餘33年	剩餘31年	剩餘31年
發售日期	-	2023年第4季度	2023年第4季度	2023年第4季度
發售價(新加坡元)	-	14,000,000	7,288,888	9,800,000
建築面積單位價值 (新加坡元/平方呎)	-	500	484	576
總調整	-	-41.00%	-31.00%	-41.00%
經調整後單位價值 (新加坡元/平方呎)	-	295	334	340

來源:CommercialGuru

所有可資比較項目均毗鄰該物業,且其發售日期緊貼估值日期。概無就地點及時間作出調整。

與該物業相比,可資比較項目B並無宿舍。便利設施被視為較遜色,導致單位價值上調。

與可資比較項目相比,該物業的土地租賃期相對較短,因此有必要作出下調。

該物業的總建築面積大於可資比較項目的總建築面積。吾等已作出數量調整,較大的面積引致下調。

經上述調整後,按總建築面積為基準,可資比較項目的經調整後單位價值為每平方呎295新加坡元至340新加坡元。將三個經調整後單位價值結果賦予相同權重,得出加權平均值為每平方呎323新加坡元。按經調整後加權平均單位價值加權平均值(323新加坡元)乘以該物業的總建築面積(232,467.42平方呎)計算,市場價值約為75,000,000新加坡元。

以下為從獨立估值師方程評估有限公司收到有關其對Hulett Construction於2023年11月30日的估值的估值報告全文，乃為載入本通函而編製。



方程評估有限公司

香港九龍觀塘巧明街111-113號

富利廣場21樓2106室

電話 : +852 2388 9262

傳真 : +852 2388 2727

www.valtech-valuation.com

敬啟者：

有關Hulett Construction (S) Pte. Ltd.市值的估值服務

茲遵照川控股有限公司（「貴公司」）的指示，吾等獲 貴公司委聘協助釐定下列估值對象（「估值對象」）於2023年11月30日（「估值日期」）的估值。

- 就交易參考用途而言，Hulett Construction (S) Pte. Ltd.（「**Hulett Construction**」）於估值日期的估值。

吾等的分析大致上基於 貴公司現有管理層（「管理層」）向吾等提供的資料。據吾等的瞭解，吾等的分析及其後所評估的估計市值（定義見「估值準則及基準」一節）僅供管理層作其交易參考之用。吾等的分析乃就上述用途而進行。因此，未經吾等事先明確書面同意，本報告不應被 貴公司用於本報告明確所述者以外的任何其他用途。

吾等的工作受本報告末段所述的「限制條件聲明」一節的內容所規限。估值基準遵照國際估值準則理事會所頒佈的國際估值準則（「**國際估值準則**」）所訂明對市值的定義，惟前題是估值對象乃以「最高及最佳用途」為基準。

吾等工作中所用的方式及方法不包括就確定Hulett Construction的呈列財務資料是否根據公認會計原則構成而進行審查。上述審查之目的無疑乃為釐定管理層向吾等提供的現有目前財務報表或其他歷史或預測財務資料是否公平地呈列Hulett Construction的財務狀況。因此，吾等對Hulett Construction的歷史及預測財務資料以及管理層向吾等提供的市場資料或其他數據的準確性及／或完整性概不發表意見，亦概不承擔任何責任。

吾等對市值的結論並不構成亦不應被理解為投資建議或投資要約。於作出對任何投資的任何決定前，潛在投資者應獨立諮詢其自身的投資、會計、法律及稅務顧問，以審慎評估有關投資的風險、後果及適當性。

委聘的範圍及目的

吾等獲管理層委聘以協助釐定估值對象於估值日期的市值。吾等理解，吾等的分析僅供管理層作其交易參考之用。

據瞭解，估值結果可能引用於或完整載入 貴公司公開文件。

估值準則及基準

本估值乃按市值基準編製。根據國際估值準則，市值指自願買方與自願賣方在進行適當推銷後，在雙方知情、審慎及自願的情況下於估值日期基於公平交易原則以一項資產或負債所換取的估計金額。國際估值準則詳列估值所用的基準及估值方法的一般指引。

估值前提

估值前提關於計及實質有形物、財務可行性及法律許可程度，以對擁有人產生最大回報的方式對一項對象（即業務）進行估值的概念。估值前提包括下列各項情況：

- **最高及最佳用途：**指資產可產生最高及最佳效用之用途，其必須為財務上可行、法律上許可並產生最高價值；

- **目前用途／現時用途：**指資產、負債或一組資產及／或負債的目前使用方式，可能卻毋須為最高及最佳用途；
- **有序清盤：**指在一段合理的時間尋找買方的情況下，而賣方被迫須按現狀、按現時所在地基準出售，可於清盤銷售中變現的一組資產的價值；及
- **強制出售：**指賣方被強迫進行出售的情況，其因此導致適當市場推廣期並不可能且買方可能無法進行充分盡職審查。

經審閱所有背景及財務資料並計及所有相關事實後，估值對象的市值估值應按「最高及最佳用途」基準編製。

估值級別

目前的估值理論指出最少有四個基本估值「級別」適用於業務或業務權益。最普遍的四個估值級別如下：

- **控股權益：**業務的控股權益價值，通常為評估整體企業；
- **非控股權益：**業務的非控股權益價值；
- **猶如可自由買賣的權益：**享有市場流通優勢的業務或業務權益的價值；及
- **非市場流通的權益：**缺乏市場流通性的業務或業務權益的價值。

經審閱所有背景及財務資料並計及所有相關及客觀事實後，吾等有理由相信估值對象應作為控股權益及非市場流通的權益於本估值中進行估值及報告。

資料來源

吾等對估值意見的分析及結論乃基於與管理層進行的持續討論及取得由管理層提供的相關主要文件及記錄，並已進行若干程序，包括但不限於：

- 取得Hulett Construction截至2020年12月31日、2021年12月31日及2022年12月31日止年度的經審核財務報告；

- 取得Hulett Construction截至2023年11月30日止期間的管理賬目；
- 取得Hulett Construction截至2023年11月30日的租賃負債表；
- 取得Hulett Construction所持有位於20 Senoko Drive, Singapore 758207的物業（「該物業」）的平面圖；
- 取得該物業截至2023年12月1日的租約表清單；
- 取得該物業承租人的租賃協議樣本；
- 取得該物業的土地業權查冊；
- 取得該物業的2023年物業稅單；及
- 取得該物業所處土地的土地租賃協議。

吾等亦已依賴來自資本市場的公開可得資料，包括行業報告、新聞及上市公司的各項數據庫。

經濟概覽

為核實估值對象所在國家的經濟背景，吾等已審視新加坡（估值對象未來收入的來源地）的經濟狀況。

概覽

新加坡經濟以財政狀況優越及高度開放的特徵見稱，而新加坡高度依賴國際貿易。於2019年，主要由於中美爆發貿易戰，加上全球電子業經歷週期性下行，新加坡國內生產總值（「國內生產總值」）於2019年增長1.3%，乃當時過去十年間最嚴重放緩。在COVID-19疫情期間，新加坡國內生產總值於2020年錄得負增長-5.4%，隨後於2021年強勁反彈至+7.6%，並於2022年放緩至3%。根據國際貨幣基金組織（「國際貨幣基金組織」）的最新預測，受疫情後全球經濟復甦所限，預期2023年增長率將為2.3%，而2024年增長率為2.6%。增長因素包括新加坡對營商友好的監管體系而及出口及內需佔國內生產總值高達184.8%。

受COVID-19疫情對公共支出的影響，新加坡政府結餘佔國內生產總值的比例下降至-7.9%，其後於2021年回升至-2.3%，並於2022年再回升至-0.5%。預期其於2023年將維持在-0.5%水平，並於2024年恢復正值+0.6%（國際貨幣基金組織，2022年10月）。於2021年及2022年，新加坡總債務佔國內生產總值的比例維持高企，分別為159.9%及141.1%，預計於2023年及2024年將分別維持在140%及139.9%水平。通脹率於2020年為負值（-0.2%），於2021年及2022年分別升至2.3%及5.5%。國際貨幣基金組織目前預測通脹率於2023年及2024年將分別為3%及2%。預期新加坡金融管理局將於2023年繼續維持其政策。據科法斯表示，新加坡面臨的經濟挑戰包括中國經濟放緩導致國內出口減弱、中美貿易戰、全球對電子產品的需求持續減少（佔出口的19.7%）、建造業持續滯後以及貨幣政策緊縮等。

儘管新加坡的人均財富位居亞洲區內榜首，但由於結構性經濟變化（低技術工作外判）及COVID-19危機，國內出現失業現象。新加坡年均失業率於2021年達到2.7%，於2022年為2.1%，預計其於2023年及2024年將維持在2.1%水平（國際貨幣基金組織，2022年10月）。於2021年，新加坡獲評為全球人力資本發展最好的國家（世界銀行，2022年）。面對的社會挑戰包括收入不均持續加劇及人口過剩引起社會不滿、就業及住房競爭激烈、缺乏技術熟練的勞動力、人口老化以及對移民存在不信任。

於2023年，新加坡最緊迫的挑戰將會是在全球疫情及歐洲爆發戰爭持續困擾健康及經濟、通脹壓力持續並擴大造成生活成本危機以及中國經濟放緩之背景下面臨嚴峻挑戰，如何應對國際市場動盪的情況。

新加坡實際國內生產總值年增長率及通脹率預測

	2022年實際	2023年預測	2024年預測	2025年預測	2026年預測
實際國內生產總值					
年增長率 (%)	3.6	1.0	2.1	2.5	2.5
通脹率 (%)	不適用	5.5	3.5	2.5	2.0

資料來源：世界經濟展望數據庫（2022年10月）、國際貨幣基金組織

行業板塊

新加坡經濟以電子產品、石化產品、貿易、金融及商業服務為基礎。除了種植蘭花、蔬菜及水族館魚類外，農業幾乎不存在。儘管新加坡打算透過開發新的水產養殖中心提高糧食韌性，但其對國內生產總值（接近0%）及就業（接近0%）的貢獻微乎其微（世界銀行，2023年）。自2019年起，該業界錄得穩定增長。新加坡並無礦產資源。

新加坡經濟高度工業化。於2022年，工業佔國內生產總值的24.9%，就業人數佔活躍人口超過15%（世界銀行，2023年）。電子產品及石化產品主導該行業，其亦包括生物醫學、物流及運輸工程(GuideMe Singapore)。

於2022年，服務業佔國內生產總值的比重超過70%，就業人數佔活躍人口超過84.1%（世界銀行，2023年）。其以貿易、商業服務、運輸、通訊及金融服務為主。作為亞洲區內的商業樞紐，新加坡港口乃全球最重要的港口之一。其貨櫃轉運總量排名第二，僅次於香港。運輸及倉儲服務、衛生及社會服務業界的增長，未能彌補娛樂及個人服務以及教育服務的下跌。

全球經濟活動正在大規模放緩，且其幅度亦遠高於預期，而通脹率位處過去幾十年來前所未見新高。生活成本危機、大多數地區金融環境緊縮、俄羅斯入侵烏克蘭以及COVID-19疫情持續，無不嚴重打擊前景。預測全球經濟增長將從2021年的6.0%減慢至2022年的3.2%及2023年的2.7%，乃自2001年起除全球金融危機及COVID-19 疫情嚴峻時期外最疲弱的增長速度。預測全球通脹率將從2021年的4.7%升至2022年的8.8%，但於2023年及2024年將分別下降至6.5%及至4.1%（國際貨幣基金組織，2023年4月）。2022年世界事件帶來的影響，似乎連續第三年對新加坡大部分業界及市場在供應問題影響需求中斷加劇方面造成影響，以致農業、工業及服務業的短期前景不確定。

新加坡按行業細分的經濟活動

	農業	工業	服務
按行業劃分的就業人數 （佔總就業人數百分比）	0.3	14.4	85.3
增值（佔國內生產總值百分比）	0.0	24.2	70.9
增值（年度百分比變化）	-7.7	2.9	4.6

資料來源：世界銀行（2023年）

外貿

於2022年，新加坡貿易額佔其國內生產總值的338%（世界銀行，2023年）。就全球進口國及出口國排名而言，新加坡均位居第15（世貿組織，2023年）。主要出口包括電子集成電路及微組件、電氣機械及設備、礦物燃料，其次是化學品、光學及醫療設備、運輸、商業服務、旅遊及金融服務。另一方面，進口以集成電路、精煉石油、電氣機械及設備、渦輪噴射發動機及渦輪螺旋槳、商業服務、運輸、旅遊、特許權使用費及許可費為主。國際貨幣基金組織預計，商品及服務出口量繼2022年增長6.5%之後，於2023年將會增長4.3%，而進口量繼2022年增長8.4%之後，於2023年將會增長5.2%。

主要出口目的地包括中國（佔2022年的出口總額的16%）、香港（14%）、美國（9.1%）、馬來西亞（9.7%）及印尼（6.6%），而大部分進口則來自中國（15%）、馬來西亞（15%）、美國（11%）、日本（6.1%）及印尼（4.3%）。新加坡貿易面臨的最大風險乃為美國於2017年1月退出跨太平洋夥伴關係協定；然而，除美國外的正式簽署儀式於2018年3月舉行。由於全球貿易緊張、電子產品需求持續疲軟加上COVID-19疫情，貿易及出口於2019年至2021年亦有所下跌。於2020年11月15日，新加坡與其他14個印太國家簽署了區域全面經濟夥伴關係協定（「**區域全面經濟夥伴關係協定**」）。這項自由貿易協定乃史上規模最大的貿易協定，涵蓋全球經濟的30%。其包括東南亞國家聯盟（東協：汶萊、柬埔寨、印尼、老撾、馬來西亞、緬甸、菲律賓、新加坡、泰國及越南）以及東協自由貿易協定夥伴（澳洲、中國、印度、日本、紐西蘭及韓國）。區域全面經濟夥伴關係協定涵蓋商品、服務、投資、經濟及技術合作等領域。其亦為電子商務、知識產權、政府採購、競爭及中小型企業制定新規則。

根據世貿組織於2021年的數據，商品出口額為4,573.5億美元，進口額達4,062.2億美元。於服務方面，新加坡服務出口額為2,295.5億美元，進口額為2,233.5億美元。新加坡採取促進出口並同時盡量減少進口障礙的策略。新加坡已簽署亞洲自由貿易區協定（東協背景下的亞洲自由貿易區協定）、跨太平洋夥伴關係協定及多項雙邊協定。當歐盟與新加坡自由貿易協定取得兩國批准，預期新加坡與歐盟之間的所有關稅將會取消。

新加坡外貿預測

	2023年預測	2024年預測	2025年預測	2026年預測	2027年預測
商品及服務出口量 (年度百分比變化)	5.6	9.8	4.5	3.9	3.7
商品及服務進口量 (年度百分比變化)	6.7	11.3	5.2	4.5	4.3

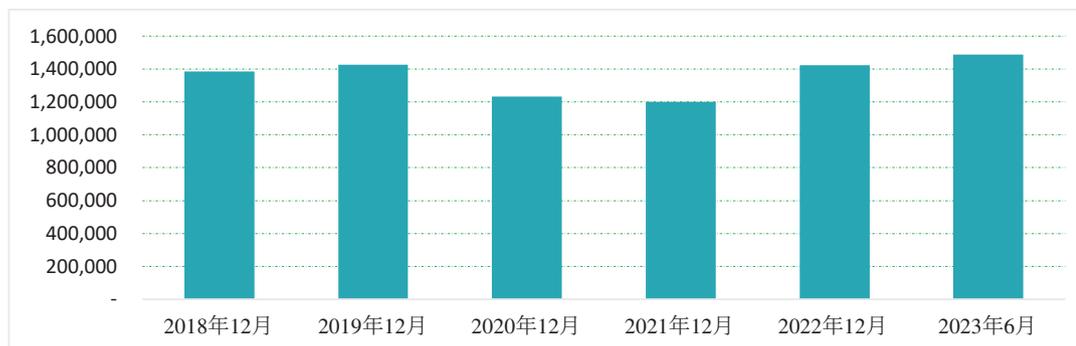
資料來源：世界經濟展望數據庫(2022年10月)、國際貨幣基金組織

行業概覽

工業綜合園區開發是指開發工業綜合園區，其乃多種行業毗連的區域。新加坡工業綜合園區發展行業乃國家經濟的主要貢獻來源，於2021年佔新加坡國內生產總值的22%。該行業得到經濟發展局支持，旨在提升新加坡企業，並透過研發、深度技術創新、廣泛數位化及環境可持續發展創造新的就業機會。在新加坡，開發工業綜合園區及工人宿舍由城市重建局(「市建局」)監管。市建局對於在工業或倉庫建築物內建設工人宿舍方面設有具體指引。

過去十年來，在國內經濟強勁增長、全球化加深以及各行業對勞動力的需求不斷增長的推動下，新加坡的宿舍建設及營運行業經歷顯著增長及轉型。此行業於為勞動力提供住宿方面發揮關鍵作用，尤其是外籍工人湧入為新加坡多元化及充滿活力的勞動力市場作出貢獻。由於新加坡仍然是亞洲區內建築、製造及服務等行業的樞紐，因此為勞動力提供可負擔且有效率的住房解決方案的需求持續增加。專門針對外籍工人需求的宿舍已成為滿足此需求不可或缺的一部分。

2018至2023年新加坡外籍工人數目



資料來源：新加坡人力部

該行業於新加坡政府制定的全面監管框架內運作。監管宿舍建設及營運的法規旨在確保居民的福祉、安全及生活水平。人力部（「人力部」）及其他相關機構已實施嚴格指引，以監管宿舍的建設、維護及管理。

於2023年10月，人力部宣佈將於2030年底前根據宿舍過渡計劃（「宿舍過渡計劃」）將約1,000個現有專用宿舍（「專用宿舍」）及工廠改建宿舍改造至符合改進臨時標準。宿舍過渡計劃將透過提高移民工人宿舍減少傳染病傳播的能力，增強其應對未來爆發疾病的公共健康韌性。其後，宿舍過渡計劃下的宿舍將會於2040年底前轉為符合新宿舍標準（「新宿舍標準」）。宿舍過渡計劃乃人力部多年來為提高移民工人住房韌性及改善宿舍居民生活環境所作出努力的一部分，其中包括於2021年9月宣佈的新宿舍標準以及自2023年4月1日起將《外籍僱員宿舍法》的監管範圍擴大至覆蓋約1,500間擁有7張或以上床位的宿舍。人力部亦將透過兩個即將推出的專用宿舍推動健康韌性及宜居性方面的創新，該兩個專用宿舍均由人力部建設及擁有，並由企業實體與私營部門合作運營。

總括而言，新加坡宿舍建設及營運行業乃國家經濟格局的重要組成部分。該行業增長與新加坡作為全球商業樞紐的地位有著緊密聯繫，吸引多元化的勞動力。憑藉其對監管合規、創新及適應力的承諾，該行業有望繼續成功滿足新加坡充滿活力的勞動力不斷變化的住宿需求。

公司概覽

川控股有限公司

川控股有限公司乃一間於香港聯交所上市的公司(股份代號:1420.HK)。該公司為一間以新加坡為基地的投資控股公司,其業務分部包括土方工程及配套服務以及一般建築工程。土方工程及配套服務包括土地清理、拆卸、碎石、岩體開挖、深度地下室開挖、基坑開挖、土方處置、填土及護岸等。一般建築工程包括改動及加建工程,其可分為內部工程或結構工程、安裝升降機及加固工程等影響樓宇系統或組成部分的工程以及建造新樓宇。

Hulett Construction (S) Pte. Ltd.

Hulett Construction (S) Pte. Ltd.乃一間於新加坡註冊成立的有限公司,其由林桂廷先生(「林先生」)擁有65%權益及由俞雪麗女士擁有35%權益。其主要業務活動為投資控股。其主要資產於估值日期為該物業。

該物業

該物業乃一幅租賃工業用地,其持有地段編號為私人地段編號A2163000及A2163001(亦稱為政府測量地段編號1808L Mukim 13),位於20 Senoko Drive, Singapore 758207。該物業包括一幢於地盤面積約8,638.7平方米的地盤上興建並於2016年前後落成具備配套物及設施的九層高工業樓宇。該物業的總建築面積約為21,596.75平方米。該物業根據JTC Corporation與Hulett Construction所訂立的租約持有,租期為自2012年9月16日起計30年。

估值方法概覽

任何資產的估值大致可分為三種方法之一,即成本法、市場法及收入法。在任何估值分析中,必須考慮所有三種方法,然後選用被視為最相關的方法以分析該資產。

成本法

成本法乃透過使用一種或多種基於資產價值減去負債的方法釐定一項業務、業務擁有權權益、證券或無形資產之經濟價值的普遍方法。價值乃按重製或重置財產所需的成本,減去實質損耗以及功能及經濟性陳舊所引致的折舊(如存在且可計量)確定。

市場法

市場法乃透過使用一種或多種將該對象與先前已出售的相似業務、業務擁有權權益、證券或無形資產比較的方法釐定一項業務、業務擁有權權益、證券或無形資產之經濟價值的普遍方法。

價值乃按比較原則確定。此即是指如一項事物與另一項事物相似而且可用於該另一項事物，則兩者必屬相等。此外，兩個相近且相似的項目的價格應該彼此相若。

收入法

收入法乃透過使用一種或多種將預期利益轉化為現值數額的方法釐定一項業務、業務擁有權權益、證券或無形資產之經濟價值的普遍方法。

運用收入法時，一般會基於歷史及／或預測現金流量選擇分析項下資產的經濟利益源流。重點為釐定合理反映該資產於未來最有可能實現的利益源流。其後，此選定的利益源流以適當的風險調整貼現率折算為現值。貼現率因素通常包括於估值日期的一般市場回報率、與該公司經營所在行業有關的業務風險，以及該估值資產的其他特定風險。

選用估值法

方法	應用	理由
成本法	採用	Hulett Construction的主要資產將為該物業，其價值經參考該物業的估值可輕易釐定，因此能夠重新創建與Hulett Construction具有大致上相同效用的資產。
市場法	不予採用	(1) Hulett Construction最近並未於一項適宜按價值基準予以考慮之交易中出售（例如現有或新股東（如有）之間最近一輪股本融資或最近之Hulett Construction股份轉讓，其交易價格可作為市場價值的直接參考）；及 (2) 概無有關最近可觀察到的與Hulett Construction（一間物業控股公司）大致相似的業務之交易的公開可得資料。
收入法	不予採用	無法合理預測估值對象的未來收入金額及時間；且財務預測須投入不同的假設，其可能會帶來不確定性。

一般假設

吾等已確定一系列一般假設以充份支持吾等的估值結論。於本估值中所採納的一般假設為：

- 於Hulett Construction目前經營所在的國家／地區，以及管理層計劃Hulett Construction可能擴充至的潛在新市場之現有政治、法律、商業及銀行法規、財務政策、外貿及經濟狀況概無變動，而其總匯可被詮釋為重大不利變動；
- 行業需求及／或市場狀況概無偏差，而其總匯可被詮釋為重大不利變動；

- 被視為有負面影響或有能力妨礙Hulett Construction現有及／或潛在未來營運的任何國家的利率或貨幣匯率波動概無變動，而其總匯可被詮釋為重大不利變動；
- Hulett Construction營運所在或Hulett Construction可能營運所在的該等國家的現行稅務法例概無變動，而其總匯可被詮釋為重大不利變動；
- 於Hulett Construction按一般營運過程展開營運前，所有相關法律批准、營業證書、貿易及入口許可證、銀行信貸批准均已獲得、到位且狀況良好；
- 預期Hulett Construction所產生的收益預測及未來業務潛力基本符合管理層的預測；
- Hulett Construction將能夠挽留現有及適任的管理層、主要人員及技術人員以在各方面支援營運中業務及未來營運；及
- 於Hulett Construction現時或將進行業務所在的國家／地區的商標、專利、技術、版權以及其他寶貴技術及管理知識將不會被侵犯。

HULETT CONSTRUCTION的估值

根據國際估值準則，成本法項下有三種傳統估值方法，即重置成本法、重建成本法及總和法。各種估值方法均有其適當的適用範圍。於本估值中，Hulett Construction為一間以該物業為其主要資產的投資控股公司，吾等認為，透過將資產組成部分的單獨價值相加計算資產價值的總和法為最適當的方法。

吾等於對Hulett Construction進行估值時採納總和法。總和法亦稱為標的資產法，其通常用於投資公司或其價值乃為其所持股份價值的主要因素實體。總和法的主要步驟為採用適當的估值方式及方法對每項屬於該目標資產一部分的組成資產進行估值，並將該等組成資產的價值相加以得出該目標資產的價值。

基於吾等於一份單獨估值報告(「物業估值報告」)(參見附錄六)中所編製的物業估值,已釐定該物業的市值。吾等已進一步研究Hulett Construction的剩餘資產及負債,以作公平值調整。鑑於流動資產及負債的流動性質,吾等認為該等資產及負債反映公平值,且對比該物業價值相對不重要。吾等透過檢查增量借貸利率對租賃負債表作進一步研究,由於自租賃開始以來新加坡金融管理局所公佈的最優惠利率並無變動,吾等並無對租賃負債作出調整。吾等亦已向管理層作出查詢,並確認林先生的借款為應要求償還且並無利息,因此吾等並無作出公平值調整。此外,吾等亦取得非流動負債的貸款協議,包括星展銀行有限公司的過渡性貸款及定期貸款,吾等認為賬面值應反映該等貸款相對於其條款及條件的公平值。

為闡明Hulett Construction的市值,吾等需要對現金及市場流通的證券、債務、淨營運資本以及非營運資產及負債等其餘項目進行調整。釐定Hulett Construction於估值日期的市值詳情如下:

於2023年11月30日	附註	新加坡元
流動資產		
貿易應收款項		104,358
其他應收款項		75,931
應收關聯方款項		27,688
現金及現金等價物		<u>587,865</u>
流動資產總值		795,842
非流動資產		
投資物業(包括使用權土地)	1	75,000,000
物業、廠房及設備		<u>28,758</u>
非流動資產總值		75,028,758
流動負債		
借款		(2,266,500)
應付一名董事款項		(4,000,000)
貿易應付款項		(178,372)
其他應付款項		(1,388,606)
所得稅撥備		<u>(906,714)</u>
流動負債總額		(8,738,192)
非流動負債		
借款		<u>(14,089,821)</u>

於2023年11月30日	附註	新加坡元
非流動負債總額		(14,089,821)
估值調整前的隱含股權價值		52,996,587
減：缺乏控制權折讓（「缺乏控制權折讓」）	2	<u>—</u>
扣除缺乏控制權折讓後的隱含股權價值		52,996,587
減：缺乏市場流通性折讓（「缺乏市場流通性折讓」）	3	<u>(1,351,413)</u>
扣除缺乏市場流通性折讓後的隱含股權價值		51,645,174
Hulett Construction的市值（約整）		<u>51,650,000</u>

* 由於湊整原因，若干數字的計算結果不相等

附註：

1. 投資物業（包括使用權資產（土地））經參考物業估值報告按市值調整，請參閱相應的估值工作。
2. 缺乏控制權折讓為一項估值調整，用於反映就因缺乏對目標資產的控制權而導致作出決策及變動之能力的下調。於本估值中，估值對象為Hulett Construction的100%股權，因此概無採用缺乏控制權折讓。
3. Hulett Construction所持有的主要資產為該物業，而該物業已按市值進行估值，因此採用最低缺乏市場流通性折讓以反映股權非上市狀況。有關詳情，請參閱以下章節。

缺乏市場流通性折讓

缺乏市場流通性折讓反映當比較其他方面相同的資產時，市場流通性高的資產的資產價值會高於具冗長銷售期或銷售該資產能力受限的資產之概念。例如，公開買賣證券幾乎可實時買賣，而私人公司股份可能需要長時間識別潛在買方並完成交易。多個估值基準允許考慮該目標資產固有的市場流通性限制，但禁止考慮個別擁有人的特定市場流通性限制。缺乏市場流通性折讓可使用任何合理方法量化，但通常以期權定價模型、比較同一公司的公開買賣股份與受限制股份之價值的研究或比較公司於首次公開發售前後的股份之價值的研究計算。

為估計適用於Hulett Construction (其可被視為資產控股公司)的缺乏市場流通性折讓，吾等採納從封閉式基金觀察所得的缺乏市場流通性折讓。封閉式基金與上市公司相若，於首次公開發售時發行一定數量的股份並於交易所買賣。其股價主要按其所持有的資產總值釐定，亦按投資者需求以及對市場流通性的看法釐定。因此，封閉式基金可以其資產淨值的折讓或溢價買賣。

於本估值中，吾等參考Pluris缺乏市場流通性折讓數據庫(一個研究限制性股票私人配售的實際交易中之缺乏市場流通性折讓的數據庫)。房地產投資信託基金(SIC代碼：6798)為主要從事房地產封閉式投資或相關按揭資產營運機構。吾等在Pluris缺乏市場流通性折讓數據庫中應用房地產投資信託基金篩選工具，並經參考經篩選交易名單之普通股折讓得出缺乏市場流通性折讓的中位數為2.55%。

缺乏市場流通性折讓

2.55%

限制條件聲明

本估值報告依賴以下或然及限制條件：

1. 吾等對法律事宜(包括但不限於法律或所有權事項)概不承擔責任。吾等假設所有目標業務資產的所有權狀況良好且可銷售。
2. 除另有說明外，估值乃以該業務權益及目標業務資產不附帶任何留置權或產權負擔的情況下進行。吾等並無假設存在有關該目標業務資產或其所有權的隱含或明示條件。
3. 客戶及其他方所提供的一切資料均視為準確。然而，吾等概不保證其準確性。
4. 除本報告另有說明外，吾等已假設遵守適用的當地法律及法規。
5. 在並無相反聲明的情況下，吾等已假設並無存在可能對估值對象或其資產構成影響的危險性狀況或物料。然而，吾等並不符合資格確定是否存在該有關狀況或物料，亦不對發現該等狀況或物料承擔責任。
6. 本報告或未有全面披露達致估值結論所使用的資料來源、討論及業務估值方法。本公司已存檔有關本報告的證明資料。
7. 本報告所呈報的估值分析及估值結論僅供本次委聘工作用途，並不得用於任何其他理由、任何其他情況或由除接收本報告的客戶以外的任何其他人士使用。
8. 本報告所述的估值意見並無約定吾等就該目標業務資產、該物業或業務權益出席聆訊，惟先前已作出的有關安排除外。
9. 擁有本報告並不表示允許刊發本報告或當中任何部分。未經吾等事先書面同意及批准，本報告任何部分不得以廣告、新聞稿、銷售及推廣或任何其他媒體形式向公眾傳達。
10. 本報告僅於其指定日期有效。

估值結論

總括而言，基於本估值報告中詳述的分析以及吾等已採用的估值方法，吾等認為Hulett Construction (S) Pte. Ltd.於2023年11月30日的市值如下：

估值對象	估值結果
Hulett Construction (S) Pte. Ltd.的市值	51,650,000新加坡元*

* 根據物業估值報告結果，該物業的估值為75,000,000新加坡元。

估值意見乃基於很大程度上依賴採用大量假設及考慮眾多不確定因素的公認估值程序及慣例得出，並非所有該等假設及不確定因素均能夠輕易量化或確認。

吾等謹此確認，吾等於估值所涉項目中並無現時擁有或任何潛在權益。此外，吾等於所涉及的任何方中亦無擁有個人權益或對該方有任何偏見。

本估值報告乃根據吾等的一般服務條件發出。

此 致

香港皇后大道中287-299號
299 QRC 21樓2102-03室
川控股有限公司
董事會 台照

為及代表
方程評估有限公司

董事
王少劼
CPA, CFA, FRM, MFin
謹啟

2024年4月22日

參與估值人員履歷

王少劼, CPA, CFA, FRM, MFin (投資管理)

王先生為估值、轉讓定價及稅務服務的專業顧問。於投身估值諮詢工作前，彼自2010年起擔任其中一間四大會計師事務所的高級顧問。彼擁有為包括私募基金、上市及私人公司及國有企業就財務報告、國際財務報告準則第9號組合估值、首次公開發售、交易、策略性重組、籌集資金、訴訟及稅項合規提供廣泛估值及顧問服務的顧問經驗。

彼參與數個跨國財團的諮詢項目，對其於亞太地區的經營活動及稅務策略的影響進行計算及建模。彼の業務範圍主要涵蓋科技及社會媒體、清潔能源、財務服務、消費者及工業、公用事業及基礎建設、林業及農業以及礦業。王先生已獲授國際商學榮譽學會的終身會員。

呂源基, CFA, FRM

呂先生持有大學計量金融及風險管理科學理學士學位，自2013年起任職於專業估值行業。呂先生自畢業起投身為私人及上市公司就財務報告、首次公開發售、併購及融資進行業務估值的行業。服務範圍包括業務估值、無形資產估值及金融工具估值。

他曾參與多項具有代表性的項目，如中國金屬礦開採及加工、美國及加拿大石油及天然氣開採、新加坡物流樞紐、巴西集裝箱港口及英國家用清潔產品的估值。

朱小博

朱先生擁有對包括但不限於清潔能源、製造業、公用事業及基礎設施、採礦等各行業估值的經驗。加入方程評估前，彼任職於另一家評估公司，參與多個業務估值項目就財務報告、合併及收購等目的為客戶提供支援。彼亦具備為於中國存檔對國務院國有資產監督管理委員會的項目進行估值的經驗。此前，他曾擔任索尼及戴爾之企業財務分析師及Natuzzi China的內部核數師。朱先生獲授上海財經大學財務管理專業學位。

一般服務條件

吾等提供的服務將符合專業評估標準。建議服務費並不以任何方式因吾等對價值的結論或結果而定。吾等在無進行獨立核證的情況下假設所有提供予吾等的數據均屬準確。作為獨立承辦商，吾等已及將保留使用分包商的權利。此外，吾等有權依願保留吾等在執行委聘工作過程中所製作的所有檔案、工作文稿或文件，而其將屬於吾等的財產。

吾等編製的報告僅用作本報告所列明的特定用途，不得用於任何其他用途。未經吾等事先書面同意，任何第三方不得依賴本報告或其部分。閣下可向需要審閱本文所載資料的第三方展示報告連同本一般服務條件。

任何人均不應依賴吾等的報告以代替其本身的盡職審查。未經吾等書面同意，不得在閣下編製及／或向第三方派發的任何文件中引述吾等的名稱或吾等的報告（全部或部分）。閣下同意就吾等有關本次委聘工作所可能涉及的任何及所有損失、索償、行動、損害賠償、開支或負債（包括吾等一方及成功控告吾等的各方的所有律師費用）向吾等作出彌償並使吾等免受有關損害。閣下將毋須就吾等的疏忽承擔責任。閣下對於賠償及彌償的責任將擴及至吾等的管理層及僱員，包括任何董事、高級人員、僱員、分包商、聯屬人士或代理。倘吾等因本次委聘工作而涉及任何責任，不論該索償的性質，有關責任將僅限於吾等就本次委聘工作所收取的費用金額。

受法律或行政程序或訴訟所規限，吾等將對所有談話、吾等獲提供的文件，以及吾等的報告的內容保密。同時，吾等保留權利將貴公司／商號名稱列入吾等的客戶名單。

本節所載條件僅可由雙方簽署書面文件作出修訂。

1. 責任聲明

本通函載有遵照上市規則而提供的詳情，旨在提供有關本集團之資料；董事願就本通函共同及個別地承擔全部責任。董事經作出一切合理查詢後，確認就彼等所知及所信，本通函所載資料在所有重大方面均為準確完備，沒有誤導或欺詐成分，且並無遺漏其他足以令致本通函或當中任何陳述產生誤導的事宜。

2. 權益披露

A. 董事及最高行政人員於股份、相關股份及債權證之權益及淡倉

於最後實際可行日期，董事及本公司最高行政人員於本公司或任何相聯法團（定義見證券及期貨條例第XV部）的股份、相關股份及債權證中擁有須依據證券及期貨條例第XV部第7及第8分部規定通知本公司及聯交所之權益及淡倉（包括其根據證券及期貨條例的有關條文被假設或視為擁有之權益及淡倉），或須依據證券及期貨條例第352條規定列入該條所提及的登記冊之權益及淡倉，或須依據標準守則規定通知本公司及聯交所之權益及淡倉如下：

於股份及相關股份之合計好倉

董事姓名	股份數目				總計	佔於最後 實際可行 日期已發行 股份總數的 概約百分比
	個人權益 (以實益擁有 人身份持有)	法團權益 (受控法團 權益)	小計	根據股本 衍生工具所 持有的相關 股份數目 (附註3)		
林先生	21,380,000	529,125,000 (附註1)	550,505,000	-	550,505,000	43.54%
彭先生	228,019,200 (附註2)	-	228,019,200	10,364,000	238,383,200	18.85%
Bijay Joseph先生	-	-	-	8,000,000	8,000,000	0.63%

附註：

- 該等股份由Brewster Global持有，而Brewster Global全部已發行股本由林先生直接持有。

2. 該等股份由本公司配發及發行予彭先生，其中(i)207,291,200股股份因認購事項根據日期為2023年11月17日之認購協議的條款及條件於2024年1月23日完成而配發及發行；及(ii)20,728,000股股份根據彭先生行使本公司於2016年5月10日所採納的購股權計劃項下分別於2020年10月28日及2022年11月1日授予其的購股權而配發及發行。
3. 該等權益指該些董事就根據本公司於2016年5月10日所採納的購股權計劃向彼等作為實益擁有人所授出的購股權於相關股份中擁有之權益。

除上文所披露者外，於最後實際可行日期，概無董事或本公司最高行政人員於本公司或任何相聯法團（定義見證券及期貨條例第XV部）的股份、相關股份或債權證中擁有或被視為擁有任何須依據證券及期貨條例第XV部第7及第8分部規定通知本公司及聯交所之權益或淡倉（包括其根據證券及期貨條例的有關條文被假設或視為擁有之權益及淡倉），或須依據證券及期貨條例第352條規定列入該條所提及的登記冊之權益或淡倉，或須依據標準守則規定通知本公司及聯交所之權益或淡倉。

B. 主要股東及其他人士於股份及相關股份之權益及淡倉

於最後實際可行日期，就董事及本公司最高行政人員所知，董事及本公司最高行政人員以外的人士及公司於股份及相關股份中擁有須根據證券及期貨條例第XV部第2及第3分部條文向本公司披露之權益及淡倉，或須依據證券及期貨條例第336條規定列入該條所提及的登記冊之權益及淡倉如下：

於股份之合計好倉

主要股東		佔於最後實際 可行日期 已發行股份 總數的概約 百分比	
名稱／姓名	身份／權益性質	股份數目	百分比
Brewster Global	實益擁有人	529,125,000 (附註1)	41.85%
俞女士	配偶權益 (附註2)	550,505,000	43.54%

附註：

1. Brewster Global的全部已發行股本由林先生直接持有。因此，根據證券及期貨條例，林先生被視為於Brewster Global所持有的股份中擁有權益。林先生為控股股東及執行董事。
2. 俞女士為林先生的配偶。因此，根據證券及期貨條例，俞女士被視為於林先生所擁有權益的股份中擁有權益。

除上文所披露者外，於最後實際可行日期，就董事及本公司最高行政人員所知，概無董事及本公司最高行政人員以外的人士或公司於股份或相關股份中擁有任何須根據證券及期貨條例第XV部第2及第3分部條文向本公司披露之權益或淡倉，或須依據證券及期貨條例第336條規定列入該條所提及的登記冊之權益或淡倉。

3. 董事於具有須予披露權益的公司所擔任的職位

林先生為Brewster Global的唯一董事。

除上文所披露者外，於最後實際可行日期，概無董事為於股份或相關股份中擁有須根據證券及期貨條例第XV部第2及第3分部條文向本公司披露之權益或淡倉的公司的董事或僱員。

4. 董事服務合約

於最後實際可行日期，概無董事與經擴大集團任何成員公司訂立或擬訂立任何服務合約（不包括於一年內屆滿或僱主可於一年內終止而毋須支付任何賠償（法定賠償除外）的合約）。

5. 董事於競爭業務之權益

於最後實際可行日期，除本集團業務外，概無董事或彼等各自的緊密聯繫人於直接或間接與本集團業務構成或可能構成競爭之業務中擁有任何權益。

6. 董事於資產、合約及安排之利益

於2023年12月30日，Hulett Construction（作為業主）與川林（作為租戶）訂立新主租賃協議，據此，Hulett Construction須向川林出租該處所，自2024年1月1日開始至2024年3月31日止為期三個月（其期後根據租賃延長協議延長至2024年5月31日），而川林須於新主租賃協議期內每個曆月首日預付以下部分的總費用：

- (a) 月租64,812.01新加坡元，包括(i)面積為37,899.26平方呎的倉庫、工作間及生產場所的每月租金為56,848.89新加坡元；及(ii)面積為4,684.19平方呎的配套辦公室的每月租金為7,963.12新加坡元；及
- (b) 新其他費用，包括(i)工人宿舍費，每個床位費用為450新加坡元；(ii)停車費，每個停車位費用為280新加坡元；及(iii)為該處所提供並由川林或其任何佔用者使用的公用設施及管理服務的費用之總費用，所有費用均須基於川林的實際使用情況按月調整及計算。

Hulett Construction由林先生擁有65%權益及由俞女士擁有35%權益。

除上文所披露者外，於最後實際可行日期：

- (a) 概無董事於自2023年12月31日(即本集團最近期刊載的經審核綜合財務報表的編製日期)起由經擴大集團任何成員公司收購或出售或租用的任何資產中，或於由經擴大集團任何成員公司擬收購或出售或租用的任何資產中，擁有任何直接或間接的利益；及
- (b) 概無董事於對經擴大集團業務而言屬重大並於本通函日期仍然存續的任何合約或安排中擁有重大利益。

7. 專家資格及同意書

以下為提供載於本通函的報告、觀點及意見之專家的名稱及資格：

名稱	資格
安永會計師事務所	執業會計師 認可公眾利益實體核數師
均富融資有限公司	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
方程評估有限公司	獨立估值師

上述各專家已就刊發按其各自所載的形式及文義載有其報告及／或意見函件並提及其名稱的本通函給予其書面同意，且並未撤回該書面同意。

於最後實際可行日期，概無上述專家擁有本集團任何成員公司的任何股權，或可以認購或提名他人認購本集團任何成員公司的證券的權利（不論在法律上是否可予行使）。

於最後實際可行日期，概無上述專家於自2023年12月31日（即本集團最近期刊載的經審核綜合的財務報表的編製日期）起由經擴大集團任何成員公司收購或出售或租用的任何資產中，或於由經擴大集團任何成員公司擬收購或出售或租用的任何資產中，擁有任何直接或間接的利益。

8. 重大不利變動

於最後實際可行日期，董事並不知悉本集團的財務或經營狀況自2023年12月31日（即本集團最近期刊載的經審核綜合財務報表的編製日期）起有任何重大不利變動。

9. 訴訟

於最後實際可行日期，概無經擴大集團成員公司涉及任何重大訴訟或索償，且就董事所知，概無經擴大集團任何成員公司尚未了結或對其構成威脅之重大訴訟或索償。

10. 重大合約

於最後實際可行日期，經擴大集團成員公司於緊接刊發本通函前兩年內訂立以下屬於或可能屬於重大的合約（並非於日常業務過程中訂立的合約）：

- (a) 本公司與彭先生就認購事項所訂立日期為2023年11月17日的認購協議，其詳情披露於本公司日期分別為2023年11月17日、2024年1月4日及2024年1月23日之公告及本公司日期為2023年12月15日之通函；及
- (b) 該協議，其詳情載於本通函。

11. 雜項

- (a) 本公司的開曼群島註冊辦事處位於Cricket Square, Hutchins Drive, P.O. Box 2681, Grand Cayman KY1-1111, Cayman Islands。
- (b) 本公司的總部及新加坡主要營業地點位於20 Senoko Drive, Singapore 758207。
- (c) 本公司的香港主要營業地點位於香港皇后大道中287-299號299QRC 21樓2102-03室。
- (d) 本公司的香港股份過戶登記分處為卓佳證券登記有限公司，地址為香港夏慤道16號遠東金融中心17樓。
- (e) 本公司的公司秘書何啟德先生為香港執業律師。
- (f) 本通函的中英文版本如有歧義，概以英文文本為準。

12. 收購事項

除於本通函所披露者外，於2023年12月31日（即本集團最近期刊載的經審核綜合財務報表的編製日期）後，概無經擴大集團成員公司已收購或同意收購或正建議收購一項業務或一間公司（其溢利或資產使或將使核數師報告或本集團下期刊載帳目內的數字顯著增大）的股本權益。

除於本通函所披露者外，應付予董事的酬金及董事應得的實物利益總額並不會由於收購事項而更改。

13. 展示文件

下列文件的副本將於自本通函日期起計14天的期間於聯交所網站(<http://www.hkexnews.hk>)及本公司網站(<http://www.chuanholdingsltd.com>)可供查閱：

1. 該協議；
2. 均富融資所編製的獨立財務顧問函件，其全文載於本通函「獨立財務顧問函件」一節；

3. 安永會計師事務所所編製的Hulett Construction的會計師報告，其文本載於本通函附錄二；
4. 安永會計師事務所所編製的經擴大集團的未經審核備考財務資料報告，其文本載於本通函附錄五；
5. 方程評估有限公司所編製的該物業的估值報告，其文本載於本通函附錄六；
6. 方程評估有限公司所編製的Hulett Construction的估值報告，其文本載於本通函附錄七；及
7. 本附錄「專家資格及同意書」一節所提及的書面同意。

股東特別大會通告

Chuan Holdings Limited

川控股有限公司*

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

(股份代號：1420)

股東特別大會通告

茲通告川控股有限公司(「本公司」)謹訂於2024年5月7日(星期二)上午十時正假座20 Senoko Drive, Singapore 758207舉行股東特別大會(「股東特別大會」)，藉以考慮及酌情通過(無論有否作出修訂)以下決議案為本公司普通決議案。

除另有指明外，本通告所用詞彙與本公司日期為2024年4月22日之通函所界定者具相同涵義。

普通決議案

「動議：

- (a) 謹此批准、確認及追認該協議及其項下擬進行的交易；及
- (b) 謹此授權任何一名或以上董事依其絕對酌情權可能認為為執行該協議及其項下擬進行的交易以及與其有關的事宜而言屬必要、合宜或權宜之情況下為及代表本公司及／或川林作出一切有關行為及事宜、簽署及簽立一切有關協議、文書、文件及契據，以及作出一切有關安排，並就其相關事宜作出及同意董事認為符合本公司及股東的整體利益之有關變更、修訂或豁免。」

承董事會命
川控股有限公司
主席兼執行董事
彭耀傑

註冊辦事處：
Cricket Square
Hutchins Drive
P.O. Box 2681
Grand Cayman KY1-1111
Cayman Islands

香港主要營業地點：
香港
皇后大道中287-299號
299QRC 21樓2102-03室

香港，2024年4月22日

* 僅供識別

股東特別大會通告

附註：

1. 有權出席股東特別大會並於會上表決之股東有權委派一名或多名委任代表代其出席及表決。委任代表毋須為股東。一名持有兩股或以上股份的股東可委派超過一名委任代表代其出席股東特別大會並於會上代其表決。如一名股東委派超過一名委任代表，彼必須註明每名委任代表獲委派代表的股份數量。
2. 按照代表委任表格上所印列的指示所填妥並簽署的代表委任表格連同簽署該表格所依據的授權書或其他授權文件(如有)，或經由公證人核證之該授權書或授權文件副本，須於股東特別大會或其任何續會(視乎情況而定)指定舉行時間不少於48小時前(就股東特別大會而言，即2024年5月5日(星期日)上午十時正或之前)交回本公司的香港股份過戶登記分處卓佳證券登記有限公司，地址為香港夏慤道16號遠東金融中心17樓，方為有效。
3. 為釐定出席股東特別大會並於會上表決的權利，本公司將自2024年5月2日(星期四)至2024年5月7日(星期二)(包括首尾兩天)暫停辦理股份過戶登記手續，期間概無股份轉讓將予登記。釐定股東出席股東特別大會並於會上表決的權利之記錄日期為2024年5月7日(星期二)。為符合資格出席股東特別大會並於會上表決，所有填妥的轉讓文件連同相關股票必須於2024年4月30日(星期二)下午4時30分前送達本公司的香港股份過戶登記分處卓佳證券登記有限公司，地址為香港夏慤道16號遠東金融中心17樓，以辦理登記手續。
4. 填妥及交回代表委任表格後，股東仍可按意願親身出席股東特別大會，並於會上表決。
5. 倘屬股份的聯名登記持有人，則任何一名有關人士可親身或透過委任代表就有關股份於股東特別大會上表決，猶如彼為唯一有權表決者；惟如多於一名有關聯名持有人親身或透過委任代表出席股東特別大會，則上述出席人士中就有關股份名列本公司股東名冊首位者將獨自有權就其表決。
6. 於該通告日期，董事會包括執行董事林桂廷先生、彭耀傑先生及Bijay Joseph先生；以及獨立非執行董事黃獻英先生、黃家寶先生及許風雷先生。
7. 根據上市規則第13.39(4)條，該通告所列載的於股東特別大會上提呈表決之決議案須以投票方式進行。