

此乃要件 請即處理

閣下如對本通函任何方面或應採取的行動有任何疑問，應諮詢閣下的股票經紀或持牌證券交易商、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所有名下的K2 F&B Holdings Limited股份，應立即將本通函交予買方或承讓人，或經銷售或轉讓的銀行、股票經紀或持牌證券交易商或其他代理商，以便轉交買方或承讓人。

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的內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示概不就因本通函全部或任何部分內容而產生或因倚賴該等內容而引致的任何損失承擔任何責任。

K2 F&B HOLDINGS LIMITED

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

(股份代號：2108)

有關出售該物業的 主要交易

董事會函件載於本通函第3至10頁。

根據上市規則第14.44條，出售事項已獲持有本公司已發行股本超過50%的股東的書面股東批准。本通函寄發予股東僅供參考之用。

2024年11月29日

目 錄

| | 頁次 |
|----------------------|-------|
| 釋義 | 1 |
| 董事會函件 | 3 |
| 附錄一 — 本集團的財務資料 | I-1 |
| 附錄二 — 該物業估值報告 | II-1 |
| 附錄三 — 一般資料 | III-1 |

釋 義

在本通函中，除非文義另有所指，否則下列詞彙具有以下涵義：

| | | |
|------------|---|---|
| 「2023年年報」 | 指 | 本公司截至2023年6月30日止年度的年報 |
| 「聯繫人」 | 指 | 具上市規則所賦予涵義 |
| 「董事會」 | 指 | 董事會 |
| 「CKC」或「賣方」 | 指 | CK Chu Holdings Pte Ltd，於新加坡註冊成立的有限公司，為本公司間接全資附屬公司 |
| 「本公司」 | 指 | K2 F&B Holdings Limited，於開曼群島註冊成立的獲豁免有限公司，其已發行股份在聯交所主板上市(股份代號：2108) |
| 「完成」 | 指 | 於2024年9月11日落實完成出售事項 |
| 「關連人士」 | 指 | 具上市規則所賦予相同涵義 |
| 「代價」 | 指 | 出售事項的代價8,800,000新加坡元(相當於約50,776,000港元) |
| 「董事」 | 指 | 本公司董事 |
| 「出售事項」 | 指 | 根據期權協議出售該物業 |
| 「本集團」 | 指 | 本公司及其附屬公司 |
| 「商品及服務稅」 | 指 | 新加坡商品及服務稅 |
| 「建屋發展局」 | 指 | 新加坡建屋發展局 |
| 「港元」 | 指 | 香港法定貨幣港元 |
| 「香港」 | 指 | 中華人民共和國香港特別行政區 |
| 「獨立第三方」 | 指 | 據董事作出一切合理查詢後所深知、全悉及確信，根據上市規則並非本公司核心關連人士，且為獨立於本公司及其核心關連人士的第三方的任何人士或公司及彼等各自的最終實益擁有人 |

釋 義

| | | |
|-----------|---|---|
| 「上市規則」 | 指 | 香港聯合交易所有限公司證券上市規則 |
| 「期權」 | 指 | 賣方根據期權協議的條款及條件授予買方以供買賣該物業的期權 |
| 「期權協議」 | 指 | 買方與賣方所訂立日期為2024年4月30日的期權協議，據此，賣方同意向買方授出期權 |
| 「該物業」 | 指 | 200 Jalan Sultan, #01-05 Textile Centre, Singapore 199018 |
| 「買方」 | 指 | 362 Degree Pte Ltd，根據新加坡法例註冊成立的有限公司 |
| 「新加坡元」 | 指 | 新加坡法定貨幣新加坡元 |
| 「證券及期貨條例」 | 指 | 香港法例第571章證券及期貨條例 |
| 「股東」 | 指 | 股份持有人 |
| 「股份」 | 指 | 本公司股本中每股面值0.01港元的普通股 |
| 「平方米」 | 指 | 平方米 |
| 「聯交所」 | 指 | 香港聯合交易所有限公司 |
| 「%」 | 指 | 百分比 |

就本通函而言，除另有指明外，港元兌新加坡元乃按1.00新加坡元兌5.77港元的概約匯率計算。此匯率僅採納作說明用途，並不表示任何金額已經、可能已經或可以按此匯率或任何其他匯率兌換。

K2 F&B HOLDINGS LIMITED

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

(股份代號：2108)

執行董事：

朱志強先生

(主席兼行政總裁)

廖宝云女士

朱博聰先生(助理行政總裁)

註冊辦事處：

Cricket Square

Hutchins Drive

P.O. Box 2681

Grand Cayman, KY1-1111

Cayman Islands

獨立非執行董事：

Wong Loke Tan先生

马雄刚先生

黄荣輝先生

香港主要營業地點：

香港

九龍紅磡

德豐街22號

海濱廣場二座

13樓1307A室

總部及新加坡主要營業地點：

51 Ubi Avenue 1

#02-17/18 Paya Ubi Industrial Park

Singapore 408933

敬啟者：

有關出售該物業的 主要交易

緒言

茲提述本公司日期為2024年6月21日的公告。於2024年4月30日，買方獲賣方授予期權，以根據期權協議購買該物業，總代價為8,800,000新加坡元(相當於約50,776,000港元)。該物業目前用以出租為餐廳。

完成已於2024年9月11日落實。

董事會函件

本通函旨在向閣下提供：(i)有關出售事項及其項下擬進行交易的進一步資料；(ii)本集團的財務資料；(iii)該物業的估值報告；及(iv)根據上市規則規定的其他資料。

期權協議

買賣該物業的條款及條件載於期權協議，其主要條款概述如下：

日期：2024年4月30日

訂約方：(1) 362 Degree Pte Ltd，作為買方；及

(2) CK Chu Holdings Pte Ltd，作為賣方

據董事作出一切合理查詢後所深知、全悉及確信，於最後實際可行日期，買方及其最終實益擁有人均為獨立第三方。

標的事項：根據期權協議，賣方同意出售而買方同意根據期權協議的條款及條件購買該物業。

代價：8,800,000新加坡元(相當於約50,776,000港元)。代價應按下列方式支付：

(i) 期權協議項下購買期權的期權費用為買賣該物業總代價的1%(即88,000新加坡元)，已於2024年5月1日支付，並應視為收購事項總代價的部份付款；

(ii) 總代價4%(即352,000新加坡元)的進一步部分付款應於行使期權時支付；

(iii) 進一步部分付款3,000,000新加坡元應於行使期權後六個星期內支付；及

(iv) 代價餘額(即5,360,000新加坡元)連同現行商品及服務稅(即792,000新加坡元)應於完成後支付。

出售事項的總代價由買方與賣方經公平磋商後釐定，並已考慮(i)該物業的位置；及(ii)獨立估值師就該物業進行的初步估值。

董事會函件

董事認為Colliers International Consultancy & Valuation (Singapore) Pte Ltd所採用的估值方法及假設屬公平合理，並符合市場標準，原因為(其中包括)彼等所獲得的上述數據，以及該估值師具有良好聲譽、持有牌照並根據國際及國內公認的標準進行估值。

於完成後，買方以現金妥為清償所有代價。

完成 : 完成將於行使期權日期起計十二(12)個星期內或訂約各方互相協定的任何其他日期落實。

完成已於2024年9月11日落實。

先決條件 : 完成須待於完成日期前達成下列條件後，方可作實：

- (i) 出售事項須獲賣方及本公司股東批准；
- (ii) 出售事項須遵守《新加坡法律協會的2020年銷售條件(Law Society of Singapore's Conditions of Sale 2020)》，前提乃有關事項適用於以私人協約方式進行的銷售，且與期權協議條件並無差異或不一致者；
- (iii) 出售事項須待買方接獲向各政府部門及地方當局提出的法律請求之滿意答覆後方可作實；
- (iv) 該物業的業權應有序，且經扣除及不附帶任何產權負擔；
- (v) 出售該物業須受所有共用牆及其他地役權(如有)規限；及
- (vi) 該物業「按現狀」出售。

所有先決條件均已達成，且完成已於2024年9月11日落實。

進行出售事項的財務影響

該物業於2023年12月31日在本集團賬目中分類為投資物業。

該物業於2023年12月31日的經審核賬面值約為8,350,000新加坡元(相當於約48,180,000港元)，而於2024年6月30日，該物業的未經審核賬面值則約為8,350,000新加坡元(相當於約48,180,000港元)。根據獨立物業估值師Colliers International Consultancy & Valuation (Singapore) Pte Ltd所編製的該物業估值報告(載於本通函附錄二)，該物業的價值為8,800,000新加坡元(相當於約50,776,000港元)。

基於代價8,800,000新加坡元(相當於約50,776,000港元)，並計及出售事項相關開支後，本集團預期自出售事項錄得收益約214,000新加坡元(相當於約1,235,000港元)。因出售事項而將記入本集團賬目的實際收益金額將須待本公司核數師審閱及最終審核後方可作實。

於扣除相關開支後，出售事項所得款項淨額將約為8,564,000新加坡元(相當於約49,414,000港元)。本公司擬將出售事項所得款項淨額用作清償賣方為購買該物業而融資的銀行借款(約5,496,000新加坡元)及本集團的一般營運資金(約3,068,000新加坡元)。

於完成後，根據該物業的經審核賬面值及代價，本集團預期將錄得(i)收益約214,000新加坡元(相當於約1,235,000港元)；(ii)非流動資產減少約8,350,000新加坡元(相當於約48,180,000港元)，即該物業於2024年6月30日的未經審核賬面值；(iii)流動及非流動負債總額減少約5,496,000新加坡元(相當於約31,712,000港元)，即為購買該物業而融資的銀行借款；及(iv)流動資產增加約3,068,000新加坡元(相當於約17,702,000港元)。

除上文所披露者外，出售事項將不會對本集團的盈利、資產及負債造成任何重大影響。

有關期權協議訂約方的資料

本集團及賣方

本集團主要在新加坡從事(i)餐飲零售業務；及(ii)店舖管理及租賃業務。

賣方為本公司的間接全資附屬公司，其主要業務為擁有並經營美食中心以及經營餐飲檔位。

買方

買方為一家貿易公司，主要從事多種商品批發貿易。其最大最終實益擁有人為Lin Jianlan，Lin Jianlan為中華人民共和國市民，擁有買方已發行股本的97%權益。

據董事作出一切合理查詢後所深知、全悉及確信，買方及其最終實益擁有人各自為獨立第三方，且於過去或現時概無與本公司或其關連人士有任何其他關係(正式或非正式、業務或其他、隱含或明示)。

據董事作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，(a)交易對手(即買方)與(b)本公司、本公司層面的任何關連人士及／或本公司附屬公司涉及交易的任何關連人士之間並無重大貸款安排，且在過去十二個月內亦無重大貸款安排。

有關該物業的資料

該物業位於200 Jalan Sultan, #01-05 Textile Centre, Singapore 199018。其總面積約為311平方米，包括兩個獨立地段(即地段編號TS15-U271及地段編號TS15-U27211)，剩餘租期約為45年。

該物業目前用以出租為餐廳。

以下載列截至2022年及2023年12月31日止年度該物業所產生租金收入淨額：

| | 截至12月31日止年度 | |
|-----------|---------------|---------------|
| | 2022年 新加坡元 | 2023年 新加坡元 |
| 除稅前租金收入淨額 | 311,315 | 184,701 |
| 除稅後租金收入淨額 | 285,186 | 184,701 |

進行出售事項的理由及裨益

本集團不斷尋求改善業務及財務業績。就此而言，方法之一為就其他增長前景重新分配資本。在此基礎上，本集團將定期評估資產及業務，並在有合適要約時考慮將其出售。

經考慮當時物業市況及出售事項將錄得的收益，出售事項為一個實現該物業價值的良機，本集團則可分散收入來源，進一步提升股東價值。於2021年9月30日，本集團以7,288,000新加坡元向外部人士收購該物業。經考慮8,800,000新加坡元的出售價以及有關出售事項的相關開支約236,000新加坡元(相當於約1,362,000港元)，該物業自收購當日起直至行使期權協議為止為本集團帶來約1.28百萬新加坡元的純利。

基於上文，董事會認為，出售事項將為本集團帶來商業利益。因此，出售事項符合本公司的業務策略及未來計劃。

由於期權協議按一般商業條款訂立，而代價根據該物業及位於相若地點類似物業的市值釐定，且公平合理，故董事認為出售事項符合本公司及股東整體利益。

上市規則涵義

根據第14.73條，上市發行人授出、收購、轉讓或行使期權將被視為一項交易，並參考百分比率進行分類。上市發行人終止期權將被視為一項交易，並參照百分比率進行分類，除非該項終止符合上市發行人所訂立的原始協議條款，且不涉及以罰款、損害賠償或其他補償方式支付任何款項。上市發行人必須遵守相關分類的規定以及第14.74至14.77條的其他特定規定。

根據第14.74條，以下情況適用於涉及上市發行人的期權，而該期權的行使並非由上市發行人酌情決定：

- (1) 於授出期權時，交易將被分類為猶如已行使期權。就百分比率而言，代價包括期權金及行使價；及
- (2) 於行使或轉讓有關期權時，倘授出期權之前已根據本章規定刊發公告，則上市發行人必須在合理切實可行的情況下盡快根據第2.07C條刊發公告，以公布有關行使或轉讓。

董事會函件

由於有關期權及其項下擬進行交易的一項或多項適用百分比率(定義見上市規則)高於25%但低於75%，期權構成本公司的主要交易，故須遵守上市規則第14章項下的申報、公告及股東批准規定。

根據上市規則第14章第14.34條，上市發行人在落實主要交易等條款後，必須盡快刊發公告。

由於行使期權並非由本公司酌情決定，故當賣方於2024年4月30日向買方授出期權時，該交易已歸類為猶如期權已獲行使，而本公司須於其後盡快刊發公告。本公司因不慎誤解上市規則的相關規定而並無根據上市規則及時公佈出售事項。根據上市規則及時向本公司股東及投資者提供重大資料一向被視為重要。本公司將與其顧問合作，以確保本公司將遵守上市規則(尤其是第14及14A章)，並就上市規則為本公司董事及管理層安排適當培訓。

為提高對上市規則第14章的認識、確認及遵守其規定，並適時對未來交易作出披露，本公司將(i)與其顧問合作，以確保根據上市規則適時刊發未來公告；(ii)為可能參與商討及處理交易及/或審閱及草擬協議的本公司董事、管理層及高級職員安排培訓(尤其是上市規則第14及14A章)。

書面股東批准及推薦建議

根據上市規則第14.44條，倘(a)倘本公司就批准出售事項召開股東大會，概無股東須放棄投票；及(b)已取得一名股東或一組密切聯繫的股東(合共持有本公司已發行股本超過50%，並有權出席批准出售事項的股東大會及於會上投票)的書面批准，則可透過書面股東批准的方式取得股東批准，以代替召開股東大會。

於最後實際可行日期，據董事作出一切合理查詢後所深知、全悉及確信，概無股東於出售事項中擁有任何重大權益，因此倘本公司就批准出售事項召開股東大會，則概無股東須放棄投票。

董事會函件

本公司已就出售事項取得本公司控股股東Strong Oriental Limited(持有600,000,000股股份,佔本公司已發行股本總額的75.0%)的書面批准。因此,本公司將不會召開股東大會以批准出售事項。

供股東參考之用,董事認為期權協議、出售事項及其項下擬進行的交易屬公平合理,並符合股東的整體利益,倘本公司就批准出售事項召開股東特別大會及需要投票,則董事將建議股東投票贊成有關決議案,理由如本函件所載。

其他資料

謹此提請閣下垂注本通函附錄所載的其他資料。

此 致

列位股東 台照

承董事會命
K2 F&B Holdings Limited
主席
朱志強
謹啟

2024年11月29日

1. 本集團的財務資料

本集團截至2021年、2022年及2023年12月31日止三個年度各年的財務資料已於下列文件中披露，該等文件已分別於聯交所網站(www.hkexnews.hk)及本公司網站(www.fuchangroup.com)上刊發：

- (i) 於2022年4月25日所刊發本公司截至2021年12月31日止年度的年報(第127至239頁)：

https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2022/0425/2022042500990_c.pdf

- (ii) 於2023年4月27日所刊發本公司截至2022年12月31日止年度的年報(第129至243頁)：

https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2023/0427/2023042701402_c.pdf

- (iii) 於2024年4月29日所刊發本公司截至2023年12月31日止年度的年報(第129至227頁)：

https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2024/0429/2024042901964_c.pdf

- (iv) 於2024年9月27日所刊發本公司截至2024年6月30日止六個月的中期報告(第2至17頁)：

https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2024/0927/2024092702140_c.pdf

2. 債務聲明

於2024年9月30日(即就本債務聲明而言的最後實際可行日期)營業時間結束時，本集團的債務如下：

銀行借款

於2024年9月30日(即於本通函付印前就本債務聲明而言的最後實際可行日期)營業時間結束時，本集團的未償還銀行借款總額約為94,902,000新加坡元(相當於約547,584,000港元)。

該等銀行借款包括定期貸款、有抵押按揭貸款及營運資金貸款。營運資金貸款、定期貸款及有抵押按揭貸款乃與購買物業、廠房及設備及投資物業的融資有關，詳情如下：

於2024年
9月30日
新加坡千元

本集團

| | |
|----------------------|-------------|
| 無抵押銀行借款 ¹ | 968 |
| 有抵押銀行借款 ² | 93,934 |
| | <hr/> |
| 總計 | 94,902 |
| | <hr/> <hr/> |

附註：

1. 有關結餘由本公司及其附屬公司提供的公司擔保所涵蓋。
2. 有關結餘由該物業、物業、廠房及設備、投資物業、定期存款、未來租金收入以及本公司及其附屬公司提供的公司擔保作抵押。有抵押但未獲擔保涵蓋的借款金額約為3,432,000新加坡元。

於最後實際可行日期，本集團的未動用銀行融資約為14,019,000新加坡元(相當於約80,890,000港元)。

董事確認，銀行借款項下協議並不包含任何將對我們未來作出額外借款或發行債務或股本證券的能力造成重大不利影響的契諾。董事進一步確認，我們並無在支付貿易及非貿易應付款項以及銀行借款方面有重大拖欠付款的情況，且於截至2023年12月31日止年度及直至最後實際可行日期並無違反任何財務契諾。董事進一步確認，截至2023年12月31日止年度及直至最後實際可行日期，我們在取得信貸融資或提取融資方面並無面對任何困難，且並無遇到要求提早還款、拖欠付款或違反銀行借款財務契諾的情況。

或然負債

於最後實際可行日期，我們並無任何或然負債。董事確認，於2024年9月30日(即就本債務聲明而言的最後實際可行日期)，本集團的債務及或然負債並無重大不利變動。

租賃負債

於2024年9月30日(即就本債務聲明而言的最後實際可行日期),本集團的即期租賃負債約為3,280,000新加坡元(相當於約18,926,000港元),而非即期租賃負債則為5,500,000新加坡元(相當於約31,735,000港元)。除上文所述及除集團內公司間負債及一般貿易應付款項外,於最後實際可行日期,本集團並無任何已發行或同意將予發行的貸款資本、銀行透支、貸款或其他類似債務、承兌負債(一般貿易應付款項除外)或承兌信貸、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。

除上文所披露者以及除集團內公司間負債及本集團在日常業務過程中的一般應付賬款外,於2024年9月30日(即就編製本債務聲明而言的最後實際可行日期),本集團並無任何已發行及未償還或已授權或以其他方式設立但未發行的債務證券、任何其他定期貸款、任何其他借款或性質上屬於借款的債務(包括但不限於銀行透支及承兌負債(一般貿易票據除外))、承兌信貸、融資租賃或租購承擔(無論是有擔保、無擔保、有抵押或無抵押)、任何其他按揭及押記或任何其他重大或然負債或擔保。

3. 營運資金的充足性

董事認為,經考慮本集團的內部資源、經營現金流量、外部借款、目前可得銀行及其他融資以及完成的影響後,在並無不可預見的情況下,本集團將擁有充足的營運資金以應付本通函日期起計最多十二個月期間的目前需求。

4. 重大不利變動

於最後實際可行日期,董事並不知悉本公司自2023年12月31日(為本公司最近期刊發經審核綜合財務報表的編製日期)以來的財務或貿易狀況出現任何重大不利變動。

5. 本集團的財務及貿易前景

於最後實際可行日期，本集團於新加坡經營63個餐飲檔位，24個美食中心由本集團擁有及／或管理。本集團的收益主要來源於本集團的兩個主要營運業務分部，即(i)涉及向租戶出租食肆場地及向租戶提供管理、清潔及公用事業服務的租賃及店舖管理營運(「租賃及店舖管理」)；及(ii)透過位於本集團及第三方經營及管理的食肆(「餐飲檔位」)(如雜菜飯、煮炒、燒臘及雞飯)直接向消費者零售飲品、煙草產品及熟食的餐飲檔位營運。

董事會相信，出售事項有助於本集團的業務策略，經考慮當時物業市況及出售事項將錄得的收益後，出售事項為一個實現該物業價值的良機，本集團則可分散收入來源，進一步提升股東價值。

本集團策略性地以7,288,000新加坡元向外部人士收購該物業。經考慮相關開支後，隨後以8,800,000新加坡元進行出售自收購當日起直至行使期權協議為止為本集團帶來約1.28百萬新加坡元的純利。

董事會視是次出售事項為本公司整體業務策略的關鍵組成部分，展示其成功執行透過策略性資產管理提升價值的計劃。期權協議乃按標準商業條款訂立，代價反映該物業及位於類似地點的可資比較資產的市值。董事有信心是次出售事項與本公司的策略目標一致，並符合本公司及其股東的最佳利益。

6. 估值報告對賬

下表載列(i)該物業於2023年12月31日的經審核公平值與該物業於2024年6月30日的未經審核公平值的對賬；及(ii)該物業的未經審核公平值與該物業於2024年8月31日的估值的對賬：

| | 新加坡元 |
|--------------------------------|-------------------------|
| 該物業於2023年12月31日及2024年6月30日的公平值 | <u>8,350,000</u> |
| 於2024年8月31日的估值盈餘 | <u>450,000</u> |
| 於2024年8月31日的估值 | <u><u>8,800,000</u></u> |



Colliers International Consultancy &
Valuation (Singapore) Pte Ltd
12 Marina View,
#17-02, Asia Square Tower 2,
Singapore 018961

敬啟者：

200 JALAN SULTAN, #01-05 TEXTILE CENTRE, SINGAPORE 199018 (「該物業」) 的估值

根據吾等日期為2024年7月9日的委聘條款，吾等隨附吾等的報告，當中載列吾等對於2024年8月31日「該物業」估值的意見。

吾等確認，吾等已對該物業進行視察，作出相關調查並獲取吾等認為必要的進一步資料，以便於2024年8月31日向閣下提供我們的估值意見，供本集團建議出售之用。

吾等已於土地業權登記處(Land Title Registry)就該物業進行業權調查。吾等已於報告中呈報有關擁有權、年期、分層樓面面積及所有產權負擔(如有)的資料。然而，吾等未能詮釋或確定貴公司於該物業之擁有權或法定權益是否穩妥。於進行估值時，吾等假設貴公司於估值日期擁有該資產。

吾等並無進行詳細測量以核實該物業面積是否正確，惟已假設提交予吾等有關業權文件及樓面平面圖所示面積乃屬正確。所有文件及合約僅供參考之用，所有尺寸、測量及面積均已勘測。概無進行實地測量。

吾等曾在可能情況下視察該物業的外部及內部。然而，吾等並無進行實地視察以確定地質狀況及設施等是否適合在其之上進行任何發展工程。吾等於編製估值時假設該等方面均為良好且施工期間概無產生預期之外的成本或延誤。另外，吾等並無進行結構測量，惟於視察過程中並無發現任何吾等認為嚴重損毀之項目。然而，吾等不能保證該物業概無腐蝕、蟲蛀或任何其他結構缺陷。

務請注意，本報告僅供閣下使用，並僅用作指定用途，且吾等不會就本文件全部或任何部分內容向任何第三方承擔任何責任。本估值報告的全部或任何部分或其任何提述均不得包括在任何已刊發文件、通函或聲明內，亦不得以任何方式刊發，除非事先就其可能出現的形式及內容取得Colliers International Consultancy and Valuation (Singapore) Pte Ltd的書面批准。

閣下如對本報告內容有任何疑問，請撥打+65 6531 8664 (DID)聯絡Leong Li Xin，彼將願意提供協助。

此 致

51 Ubi Avenue 1 #02-17/18
Paya Ubi Industrial Park
Singapore 408933
CK Chu Holdings Pte Ltd
董事會 台照

代表

Colliers International Consultancy & Valuation (Singapore) Pte Ltd

Tan Keng Chiam

B.Sc. (Est. Mgt.) MSISV, MRICS

持牌估值師編號AD041-2004796D

執行董事及主管

估值及諮詢服務 | 新加坡

謹啟

2024年8月31日

1 執行概要

| | |
|------|---|
| 物業地址 | 200 Jalan Sultan #01-05 Textile Centre Singapore 199018 (「該物業」) |
| 描述 | 該物業包括兩個分層業權商舖單位，目前合併為1個單位，位於25層高的商業及住宅發展項目Textile Centre的第1層。 |
| 登記業主 | CK Chu Holdings Pte. Ltd. |
| 利息價值 | 租約為期99年，自1970年6月2日起計 |
| 估值目的 | 本集團的建議出售 |
| 估值方法 | 收益法 |
| 視察日期 | 2024年7月12日 |
| 估值日期 | 2024年8月31日 |
| 估值 | 市值 8,800,000/- 新加坡元 捌佰捌拾萬元正新加坡元 |

2 緒言

2.1 委聘條款

委聘條款已於2024年7月9日與CK Chu Holdings Pte. Ltd. (「客戶」) 達成協議，按「現況」基準並在2024年8月31日的現有租賃的規限下提供該物業(定義見下文)的價值，以供本集團進行建議銷售。

2.2 該物業

該物業包括兩個分層業權商舖單位，目前合併為1個單位，位於25層高的商業及住宅發展項目Textile Centre的第1層。該物業持作投資用途。

2.3 估值日期

估值日期為2024年8月31日，乃基於吾等於2024年7月12日的視察而作出。由於市場影響及與該物業有關的情況可能發生變化，該報告只能被視為吾等於估值日期對該物業價值的意見。吾等假設該物業於估值日的狀況與視察日期的狀況相同。

2.4 估值基準

按「現狀」及受現有租賃及佔用安排所限的市值。

吾等的估值乃按市值基準作出，市值乃根據國際估值準則(IVS)及新加坡測量師與估價師協會的估值準則與實務指引定義為「在進行適當市場推廣後，由自願買方及自願賣方雙方按公平交易原則在知情、審慎及不受強迫的情況下於估值日期換取資產的估計金額」。

2.5 所採納的估值準則

是次估值乃根據新加坡測量師與估價師協會的估值準則與實務指引進行。

Colliers International Consultancy & Valuation (Singapore) Pte Ltd受新加坡測量師與估價師協會監管，且為了是次估值所進行的一切必要調查、檢查及其他工作均符合其估值準則。新加坡測量師與估價師協會根據其行為及紀律發揮監察受規管公司。Colliers International設有投訴處理程序，如有需要可索取副本。

2.6 估值師

估值由Leong Li Xin編製，並由Tan Keng Chiam審閱。

Tan Keng Chiam為新加坡稅務局持牌估價師及新加坡測量師與估價師協會會員。彼具備適當資格進行具有此規模及性質的估值，且於新加坡房地產行業擁有逾30年經驗。

估值師及Colliers International Consultancy & Valuation (Singapore) Pte Ltd均不知悉可合理視為能夠影響其就該物業估值提供不偏不倚及客觀意見的能力的任何金錢利益或利益衝突。

2.7 警告及假設

本報告受限於並包括本報告末附錄中列出的標準警告及假設，以及吾等協定的委聘條款。

務請注意，該報告僅供閣下使用，並僅用作指定用途，且吾等不得就文件全部或任何部分內容向任何第三方承擔任何責任。估值報告的全部或任何部分或其任何提述均不得包括在任何已刊發文件、通函或聲明內，亦不得以任何方式刊發，除非事先就其可能出現的形式及內容取得Colliers International Consultancy and Valuation (Singapore) Pte Ltd的書面批准。

Colliers International Consultancy & Valuation (Singapore) Pte Ltd將一直就有關本估值報告的所有資料保密，且不會在未經客戶書面同意的情況下向第三方披露。

3 視察及調查

Leong Li Xin已於2024年7月12日檢查該物業的外部及該物業內主要空地的內部。Leong Li Xin為新加坡測量師與估價師學會會員，於新加坡物業估值方面擁有10年經驗。

估值師已就進行本估值作出所需的獨立調查。

所使用的一切資料已在合理範圍內核實，並包括由閣下提供、來自政府部門、於公開領域及吾等自身內部數據庫中的資料及數據。

在缺乏來自其他來源的可用及可驗證估值資料的情況下，按協定，吾等僅依賴閣下提供的資料、向新加坡土地管理局(Singapore Land Authority) (SLA)進行的業權調查、向新加坡稅務局(IRAS)進行的物業稅調查及向市區重建局(URA) REALIS及commercialguru獲取的資料進行估值。吾等已假設閣下提供的一切有關資料均屬真實準確。

並無進行該物業的結構勘測或環境勘測。尚未測試有關設備及設施。

吾等尚未檢視租賃協議，並已假設該等協議均為現行有效、具有良好的契約條款，且符合新加坡的一般市場慣例。

4 物業詳情

4.1 物業地址

200 Jalan Sultan #01-05 Textile Centre Singapore 199018

4.2 物業類型

該物業包括兩個分層業權商舖單位，目前合併為1個單位，位於25層高的商業及住宅發展項目Textile Centre的第1層。

4.3 分層樓面面積

| 單位號碼 | 分層樓面面積 |
|--------|---------------|
| #01-05 | 127平方米 |
| #01-05 | 184平方米 |
| 總計 | <u>311平方米</u> |

4.4 竣工年份

約於1970年代

4.5 樓宇狀況

根據吾等的目視檢查，考慮到該物業的年齡及現有用途，該物業處於良好的保養及維修狀態。吾等並無進行結構或狀況調查。吾等進一步告知，尚未視察該樓宇的未暴露或無法進入部分，因此吾等無法聲明該等部分並無腐朽、蟲蛀或危險材料。吾等亦已假設該樓宇符合所有有關衛生、建築及消防安全法規的相關法定要求。

5 業權詳情

5.1 法定描述

| 單位號碼 | 法定描述 Town Subdivision 15 |
|--------|-----------------------------|
| #01-05 | 分層地段 U2710K |
| #01-05 | 分層地段 U2721P |

5.2 年期

租約為期99年，自1970年6月2日起計

5.3 註冊業主

CK Chu Holdings Pte. Ltd.

5.4 產權負擔

- i) 該物業受1984年3月7日提出的限制I/69772C中包含／提及的限制性契諾規限。
- ii) 該物業抵押予Hong Leong Finance Limited
- iii) 警告IJ/548440D由362 Degree Pte. Ltd.於2024年6月19日對該物業提出，以按8,800,000/-新加坡元購買該物業。

5.5 其他詳情

註冊附屬業主於整個地段Lot 436K Town Subdivision 15的共同財產所佔股份為67,821股中的977股。

6 城市規劃

6.1 總規劃(2019年版)

根據總分區規劃(2019年版)，該地盤被劃分為商業用途。

7 樓宇描述

7.1 該物業位置

Textile Centre 位於 Jalan Sultan 及 North Bridge Road 的東南交界，距離 Collyer Quay 市中心約 2.5 公里。

毗鄰地區為混合住宅及商業性質。附近的知名發展項目包括 Sultan Plaza、City Gate、Hotel Boss、ICA Building、The Concourse、Concourse Skyline、Golden Mile Tower 及 Hotel Traveltime 等。

Jalan Sultan、North Bridge Road、Victoria Street 及 Beach Road 沿路均設有公共交通設施。Lavender 地鐵站及 Nicoll Highway 地鐵站位於該發展項目的步行距離內。Kallang-Paya Lebar Expressway (KPE) 及 East Coast Parkway (ECP) 加強了通往島上其他地區的便利程度。

該物業位置地圖

圖 2.0 位置地圖



資料來源：onemap.sg

7.4 住宿設施

服務櫃檯、飲品準備區、餐飲區、私人餐飲區、廚房、儲物區、洗手間及洗手區。

7.5 內部裝修及裝置

樓層 : 一般為乙烯基木材及均質瓷磚

牆壁 : 一般為石英、均質瓷磚、牆紙飾面及乳膠漆

天花板 : 一般為乳膠漆、乳膠漆假天花板，配有筒燈及空調擴散器

內建功能一般包括餐飲區／飲品準備區的櫥櫃／架子，以及私人用餐區的電視櫃／架子／櫥櫃。此外，主要住宿區域一般使用卡式／分體式空調系統降溫。

7.6 樓宇服務

發展項目內的垂直通道均設有自動扶梯及升降機，並輔以鋼筋混凝土樓梯。

已連接基本公用事業及電訊服務。

7.7 環境問題

吾等已視察該物業，並未發現任何環境問題的證據，例如污染或其他危害。然而，吾等的視察並不包括對此類問題的調查，吾等亦無評估有關環境問題的資格。閣下如欲或需要對有關問題進行徹底調查，建議尋求具備適當專業知識的專業人士的意見。倘後續調查顯示有污染或類似情況的證據，則吾等的估值可能會作出修訂。

8 樓宇佔用詳情

吾等獲告知該物業現已出租，每月總租金為37,163.70/-新加坡元，租期為兩年八個月，租賃於2026年4月30日到期。

9 物業稅

該物業於2024年的總年值目前評估為222,800/-新加坡元。物業稅須按每年評估年值的10%繳納。

10 可銷售性

假設實施積極且適當的行銷計劃，在現有市況下，吾等預計該物業行銷期介乎6至9個月。

吾等無法預測未來市況，倘市況改變，則閣下不應假設行銷期會維持不變。

11 估值方法

吾等已考慮收益法以評估該物業的市值，原因乃該物業為能產生收入的資產。投資者應根據資產產生的回報購買有關物業。

此方法涉及於總租金收入減物業稅及服務費等必要開支進行估計，以得出淨租金收入。此乃於租賃剩餘期間內按適當收益率資本化，以達致現時市值。

12 估值假設

是次估值乃假設以下各項進行：

由於該物業享有高知名度，且吾等已參考附近及其他地區的市場租金要價每平方呎介乎7.86新加坡元至12.05新加坡元，因此吾等在釐定該物業的潛在總收益時已採用可出租面積每平方呎11.10新加坡元的現行租金。此外，吾等採用根據目前的開支估算每平方呎0.84新加坡元的維護及服務費，3%的空置率亦反映了該物業的良好需求，並根據新加坡國內稅務局稅率徵收10%的物業稅，從而得出年度淨租金。根據市場證據，此乃按3.00%撥充資本，以得出該物業的市值。

除第5.4段及第6.1段另有說明者外，吾等已假設該物業不附帶任何及所有可能影響價值的繁重性質費用、留置權及產權負擔(不論是否存在)。

吾等已假設該物業可在市場上自由轉讓、抵押及出租，且無需支付任何額外費用。

吾等已假設所有提供予吾等並包含在本報告中的資料、估計及意見均來自被認為可靠的來源，並認為其屬真實準確，惟吾等對其準確性不承擔任何責任。

吾等已假設該物業不存在任何環境問題或危害。

吾等不知悉有任何影響物業的地役權或通行權，且吾等的估值假設並不在此等權利。

吾等已假設該物業已完全遵照所有相關法律、條例及法定要求且並無違反該等法律、條例及要求的情況下建造、佔用及使用，惟另有說明者除外。

吾等已假設，就本估值報告所依據的該物業的任何用途而言，已取得任何及所有必要牌照、許可證、證書及授權，且可輕易續期，惟另有說明者除外。

吾等已假設該物業處於良好的維修、管理及保養狀態，適合其用途，並將在未來繼續按此標準進行管理及保養。

吾等已假設該物業目前的租賃協議為良好契約，並將以合約租金水平履行整個租期。

13 最終估值結論

在得出吾等的估值數字時，吾等已識別並分析當地與該物業具有相似特性的多種相關市場租金、支出及資本化率。

考慮到所有相關資料，吾等認為於2024年8月31日不存在任何產權負擔的該物業市值如下：

| | |
|----|--|
| 市值 | 8,800,000/- 新加坡元 (捌佰捌拾萬元正新加坡元) |
|----|--|

代表

Colliers International Consultancy & Valuation (Singapore) Pte Ltd

Tan Keng Chiam

B.Sc. (Est. Mgt.) MSISV, MRICS

持牌估值師編號AD041-2004796D

執行董事及主管

估值及諮詢服務

警告及假設

1. 釋義

在該等警告及假設中，下列詞語或短語具有以下所載的涵義：

「機密資料」指以下資料：

- (a) 其性質上屬機密資料。
- (b) 由吾等設計為機密資料。
- (c) 閣下知悉或應該知悉其屬機密資料。
- (d) 包括但不限於：服務中吾等的任何知識產權所包含或與之有關的資料，或作為服務一部分提供的任何報告或證書。

「生效日期」指就任何估值報告而言，吾等的專業意見被認為生效的日期。

「費用」指在報價單中所載為服務支付的金額。

「各方」指 閣下或吾等(根據文義所指)。

「報價單」指吾等就服務提供的書面報價。

「服務」指根據本條款及條件及報價單提供的估值服務，包括吾等就服務提供的任何文件、報告或證書。

「該物業」指吾等獲委任為 閣下顧問所涉及的資產。

「吾等」、「吾等的」、「**Colliers**」指 Colliers International Limited。

「閣下」、「閣下的」、「客戶」指發出指示的人士、公司、商號或其他法律實體，以及任何實際向吾等發出指示的人士、商號、公司或法律實體，即使該等指示乃作為他人的代理發出。

「專業物業常規標準」指皇家特許測量師學會的評估及估值手冊，或新加坡測量師與估價師協會的估值準則與實務指引。

2. 履行服務

2.1 吾等已根據以下各項提供服務：

- (a) 本文件所載的條款及條件；或
- (b) 根據閣下就服務作出的具體指示；及
- (c) 在專業物業常規標準所設定的現行條文內。

3. 該物業狀況

- 3.1 本報告中並未考慮任何對估價物業的費用、按揭或欠款，亦未考慮進行銷售可能產生的任何開支或稅項。除另有說明者外，吾等已假設該物業不附帶任何及所有可能影響價值的繁重性質費用、留置權及產權負擔(不論是否存在)。吾等對法律性質的事宜不承擔任何責任，亦不對假設為良好及可銷售的業權發表任何意見。吾等不知悉有任何影響該物業的地役權或通行權，且吾等的估值假設其不存在。
- 3.2 吾等已假設該物業已完全遵照所有條例且並無違反該等條例的情況下建造、佔用及使用，惟另有說明者除外。吾等已進一步假設，就本報告所依據的該物業的任何用途而言，已取得所有必要牌照、許可證、證書及授權，惟另有說明者除外。
- 3.3 吾等已假設任何發展地盤均處於適合發展的狀況；吾等尚未就此進行檢查。
- 3.4 吾等並未進行詳細的實地測量，以核實物業的地盤面積是否正確，惟已假設提交予吾等的文件及正式地盤圖則上顯示的地盤面積乃屬正確。所有文件及合約僅供參考之用，所有尺寸、測量及面積均為近似值。概無進行實地測量。
- 3.5 吾等已假設並無木材蟲蛀、石棉或任何其他缺陷(除非另有告知)，且物業符合所有相關環境法律。閣下有責任向吾等提供與該等問題相關的報告。
- 3.6 除另有說明者外，已進行內部視察。

- 3.7 儘管在視察過程中已審慎留意任何嚴重缺陷，惟不會或並無進行該物業的結構勘測，且吾等不會(亦無資格)進行結構、地質或環境勘測。吾等不會視察該等未暴露或無法進入的物業部分。
- 3.8 吾等並未對任何服務進行測試，因此無法報告其目前狀況，惟將會假設該等服務處於良好的運作狀態。
- 3.9 吾等建議閣下委聘適當的合資格人士進行不包括在吾等服務範圍內的調查。
- 3.10 就因物業狀況可能直接或間接導致的損失或損害而言，吾等對閣下或任何第三方概不負責。

4. 環境及規劃

- 4.1 吾等已從市區重建局網站上現行的總規劃中獲取城鎮規劃資料。根據適當的規劃法例，閣下有責任檢查此資料的準確性。
- 4.2 基於顯而易見的原因，吾等不會亦不能提供有關政府收購的資料，除非該土地已經刊憲收購。
- 4.3 吾等並無對道路、地鐵、輕軌、排水及其他政府提案提出任何要求。除非有特別要求且吾等獲得適當報銷，否則不會提供有關資料。
- 4.4 吾等不認為自身為環境污染方面的專家。除另有說明者外，吾等視察該地盤時並未發現任何污染或污染影響，且吾等的估值乃假設該土地未受污染或任何形式的污染物影響而編製。吾等建議此事宜應由具備合適資格的环境顧問檢查。倘後續調查顯示該地盤受到污染，則吾等的估值可能需要作出修訂。

5. 樓層／樓宇面積及可出租面積

- 5.1 對於提供予吾等考慮的物業鑒定，吾等將假設物業鑒定中所載的資料準確無誤，並已根據現行專業物業常規標準編製。
- 5.2 倘閣下並無向吾等提供物業鑒定，吾等將僅根據可用的第二手資料(包括但不限於建築圖、存放圖則及吾等自身的測量)估計樓層／樓宇及／或可出租面積。有關估計並無提供與由具備適當資格的專業人士根據現行專業物業常規標準所編製的物業鑒定所提供者相同程度的準確性或確定性。
- 5.3 倘其後作出的有關物業鑒定與吾等估計的面積不同，則閣下將估值交回吾等以便徵求意見或在適當情況下作出修訂。

6. 其他假設

- 6.1 除閣下另行通知外，吾等將假設：
 - (a) 除業權上所示者外，並無任何地役權、按揭、租賃、產權負擔、契約、警告、通行權或侵佔。
 - (b) 所有牌照及許可證均可續期，且吾等並未就此作出任何查詢。
- 6.2 倘吾等獲提供或吾等取得與服務有關的第三方專家或專業人士的資料或報告(包括但不限於物業鑒定、工料測量師報告、環境審核、結構／損毀報告)，則吾等將依賴該等專家／專業人士不容置疑的專業知識。吾等不會核實此資料或報告的準確性，對其準確性亦不承擔任何責任。
- 6.3 吾等的服務乃基於客戶已向吾等全面而坦誠地披露所有可能影響服務的資料及其他事實(包括所有機密條款及附帶協議)提供。吾等對估值不承擔任何責任或法律責任，除非已作出全面披露。
- 6.4 本報告所載的任何圖則、草圖或地圖僅供識別，不應視之為當中所載面積或其他詳情的經核證副本。
- 6.5 除另有說明者外，對可能的替代發展方案及相關經濟的研究不屬於本報告範圍。
- 6.6 吾等對物業市值的意見並無涉及任何其他人士的任何影響及／或觀點。

6.7 所有位置圖均來自 www.streetdirectory.com。儘管吾等盡力在可能的範圍內更新地圖，惟吾等不保證地圖的準確性，如有不準確之處，吾等概不負責。

6.8 除另有說明者外，估值均以新加坡元呈報。

7. 估計售價

7.1 當閣下指示吾等提供估計售價時，閣下同意服務：

- (a) 僅限於根據吾等對市場的了解及非正式查詢提供意見。
- (b) 吾等毋須對物業進行全面視察；對可資比較物業進行任何視察；對業權進行查冊或業權上的產權負擔、限制或障礙進行其他查詢；或進行正式估值所需的其他調查。
- (c) 僅提供指示性數字，該數字不適合用於除一般資料或銷售預期的指引以外的任何目的。其不適合作為進行任何交易的依據。

7.2 就因發佈有關估計售價而可能導致的損失或損害而言，吾等對閣下或任何第三方概不負責。

8. 估值的生效

8.1 由於市場影響及與物業有關的情況可能發生變化，服務僅能於生效日期被視為相關。

8.2 倘閣下於生效日期後依賴吾等的估值報告，則閣下接納與生效日期及有關依賴日期之間的市場變動相關的風險。

8.3 在不限第9.1條的一般性原則的情況下，閣下不應依賴吾等的估值：

- (a) 自生效日期起3個月屆滿後；
- (b) 倘於該期間內發生的情況可能對物業價值或估值報告中使用的假設或方法產生重大影響。

9. 市場預測

- 9.1 吾等服務中包含的任何市場預測(包括但不限於收入、支出、相關增長率、利率、獎勵、收益及成本)僅為預測，並基於吾等目前可獲得的資料，而不代表未來日期物業的實際價值。因此，有關市場預測應僅被詮釋為潛在情況的指示性評估，而非確定性。
- 9.2 倘吾等的服務包括市場預測，則有關預測需要依賴一系列變數，而該等變數對不同的條件高度敏感。因此，任何該等條件的變動可能對該等市場預測產生顯著影響。
- 9.3 倘市場預測構成吾等服務的一部分，則吾等提請閣下注意，在可接受的市場參數範圍內，將有多個變數可能與吾等的服務有關，而所採納的預測僅代表該等可接受的參數之一。
- 9.4 據吾等所知及所信，估值報告中作為吾等分析、意見及結論基礎的所有事實陳述均屬真實正確。吾等不對閣下提供予吾等的資料或該物業狀況的準確性或完整性作出任何明示或暗示的聲明或保證。

10. 閣下的義務

- 10.1 閣下保證閣下所提供的指示及隨後的資料包含對與吾等提供服務相關的所有資料的全面及坦誠的披露。
- 10.2 閣下保證，所有由閣下提供予吾等以便吾等提供服務的第三方專家或專業人士報告均已獲得該等報告作者的授權。
- 10.3 閣下授權並許可吾等將閣下的知識產權納入吾等的報告中。
- 10.4 未經吾等書面同意，閣下不得向任何第三方發佈吾等估值報告的任何部分或其內容。倘吾等同意閣下向任何第三方發佈吾等的報告或報告的任何部分，則吾等如此行事的基礎為該等條款及條件將適用於新接收人，猶如其／彼等為與吾等訂立指示函原件的一方。倘吾等同意有關倚賴，則閣下同意向接收人提供吾等發出的任何依賴函副本及或／該等條款及條件副本。

10.5 倘發生以下情況，則吾等保留重新考慮或修改估值建議或吾等向閣下提供的報價單中載列的費用的權利：

- (a) 於提供服務前並無向吾等提供的證書、物業鑒定、租賃、附屬協議或相關文件其後獲提供，並包含可能影響建議價值的事宜；或
- (b) 倘其後對第3條所提出的任何事宜進行的實地視察對物業(即服務主體)價值產生重大影響或可能使其發生變動。
- (c) 閣下於提供服務前向吾等提供的資料在任何方面均不完整、誤導或錯誤。

10.6 倘吾等於委聘時或之後並無就第三方審閱及依賴報告提供吾等的具體書面同意，而閣下於並無書面同意的情況下發佈估值建議的任何部分或其內容，則閣下同意就已審閱報告的有關第三方的索賠為吾等辯護並向吾等作出賠償。吾等對任何其他人士並無任何責任，即使該人士因閣下未經吾等事先同意提供此估值而遭受損害。

10.7 閣下同意，與違反本協議有關的損失或損害的唯一補救措施將限於吾等委託合約費用的三倍，且不得就任何後果性或懲罰性損害賠償提出索賠。

10.8 閣下同意不對吾等的任何董事、顧問或任何僱員提出任何損失索賠。閣下謹此同意，吾等的董事、顧問或任何僱員對閣下不負有個人審慎責任，任何損失索賠必須向 Colliers International 提出。

10.9 倘閣下遭受任何損失，而吾等與任何其他人士對閣下負有共同及個別責任，則閣下可從吾等獲得的損失賠償應受到限制，以便與吾等對整個過失的相對貢獻成比例。

11. 機密性

11.1 本報告及其各部分僅為吾等的估值報告所述的唯一目的而編製及擬供客戶專用，且於接受本報告時，客戶明確同意不為任何其他目的使用或依賴本報告或其任何部分。除非吾等已明確書面同意，否則除客戶外，任何人士不得為任何其他目的使用或倚賴本報告或其任何部分。同樣地，其可能出現的形式及內容未經吾等書面批准，本報告全部或任何部分或對其作出的任何提述均不得以任何方式載入任何文件、通函或陳述，亦不得以任何方式刊發。

11.2 倘同意披露吾等提供的機密資料，閣下同意遵守吾等可能應用於該披露的任何額外條款及條件。

11.3 閣下同意，對於吾等因違反本條款而可能直接或間接遭受或合理產生的任何及所有損失、責任、成本或開支(包括但不限於專業或執行時間)，閣下將對吾等進行賠償、使吾等免受傷害並為吾等辯護。

11.4 除非客戶另行書面指示，否則Colliers International保留在其宣傳材料中納入服務參考資料的權利。有關參考資料不得包含機密材料。

12. 私隱

12.1 在履行吾等的服務過程中，吾等可能會獲取有關閣下的個人資料。吾等尊重閣下的私隱，並告知閣下，吾等僅將會獲取在履行吾等的服務過程中所需的資料。倘吾等需要委聘第三方，則吾等將通知該等第三方不得向吾等以外的任何人士或機構披露有關閣下的任何個人資料。

13. 分包

13.1 在獲得閣下的同意後，吾等可分包或以其他方式安排他人履行任何部分的服務或履行吾等於該等條款及條件任何部分項下的任何義務。

14. Colliers 責任的限制

14.1 在適用法律允許的範圍內，Colliers International在任何情況下均不對客戶或透過或藉由客戶提出索賠的任何人士(包括保險公司)，就無論如何引起的任何損失、延遲或減少的溢利、收益、生產、業務、使用或機會，或任何種類或性質的附帶、特殊、間接或經濟損失、浪費的成本、價值縮減或相應損害承擔責任。

- 14.2 倘履行義務因超出吾等合理控制範圍的任何情況(例如罷工、天災或恐怖行為)而延遲、受阻或無法進行，則吾等將被解除義務。所有預測的成本及利益最終將由未來市況釐定。對該等元素的預測乃基於對若干可變因素的假設，而該等可變因素對市場及經濟環境的變動極為敏感。出於該原因，本報告中提及的數字並非在任何已知或保證的狀況下計算。相反，該等數字乃基於可靠的數據及資料來源得出並由Colliers International以最佳判斷及專業誠信作出的預測。儘管如此，Colliers International重申，對於因本報告中提供的任何錯誤、遺漏或建議、觀點、判斷及資料而可能引起的損害索賠，概不承擔任何責任。
- 14.3 除非經法院傳票／司法通知，且事先作出安排並適當報銷吾等所耗費的合理時間及費用，否則Colliers或吾等任何僱員均毋須因本估值報告或有關物業而於法院或任何其他法庭或任何政府機構作證或出庭。每小時的賬單涉及法院準備、等待及出行時間、文件審閱及編製(不包括估值報告)以及所有與法院作證有關的會議。
- 14.4 吾等對該物業的業權文件可能附帶的任何法律及／或非法律問題概不負責。
- 14.5 據吾等所知及所信，估值報告中作為吾等分析、意見及結論基礎的所有事實陳述均屬真實正確。吾等不對閣下提供予吾等的資料或該物業狀況的準確性或完整性作出任何明示或暗示的聲明或保證。
- 14.6 吾等因疏忽、違反合約、虛假陳述或其他原因(但不包括欺詐、欺詐性虛假陳述、死亡或人身傷害)而導致的損失及損害的責任，須限於最多為吾等在任何單一案件中對各項物業的委託合約費用的三倍。單一損害案件被定義為因同一專業錯誤／犯罪而產生的所有有權索賠人士的所有損害索賠總和。倘於類似性質的多項連貫的服務範圍內，由於同一技術錯誤而導致的多個違法行為所遭受的損害，則吾等僅對吾等對各項物業的委託合約費用的三倍數額負責。
- 14.7 倘協議針對多於一名客戶，則上述責任限額適用於所有有關客戶的所有索賠總額，而不是單獨針對各個客戶。

- 14.8 除非經吾等書面同意，否則任何第三方均無權依賴吾等估值報告的任何部分或其內容或建議。倘任何第三方未經吾等書面同意依賴吾等的報告，則吾等概不承擔因該未經授權方使用或依賴吾等的估值報告而產生的任何責任。
- 14.9 吾等不會對任何超出吾等同意履行服務範圍以外的服務負責，亦不會對後果性損失或溢利損失負責。
- 14.10 吾等的估值責任僅限其所針對的人士。然而，倘閣下要求吾等轉寄吾等的報告予另一方或其他各方或允許另一方或其他各方依賴吾等的報告，則吾等將考慮向指定各方如此行事，且吾等保留為此收取額外費用的權利，惟吾等將於開始有關工作前與閣下協定有關費用。

15. 整份協議

- 15.1 除非以書面形式作出並由雙方的正式授權人員代表簽立，否則對該等條款及條件的任何進一步協議、修訂或修改均無效或無約束力。
- 15.2 倘該等條款及條件與報價單不一致，則概以閣下的任何指示函或其他具體要求或資料為準。
- 15.3 除另有說明者外，由吾等提供予閣下的任何報告、文件或其他材料的版權於任何時候均屬於吾等的財產。

16. 反賄賂及貪污措施

16.1 吾等在向閣下提供任何服務時聲明，吾等及吾等的承包商、僱員或代理(統稱「顧問」)均無或不會直接或間接作出任何付款(i)給任何政府官員或為其使用或讓其受益，(ii)給任何其他人士作為預付款或償還款(在顧問知悉或有理由知悉該款項的任何部分已或將給予任何政府官員的情況下)或(iii)給任何人士或實體(因為支付該款項將違反澳大利亞、美國、英國或任何其他對顧問開展的活動有管轄權的政府實體的法律及法規)。本段中的「政府官員」一詞指政府或任何政府部門或機構的任何官員或僱員，或以官方身份為任何有關政府或政府部門或機構或代表其行事的任何人士，包括國有或控制實體的僱員及政治職位的候選人。

16.2 吾等聲明，就向閣下提供的任何服務而言，吾等將於任何時候遵守適用的財務記錄保存及報告規定(包括吾等開展業務或擁有資產所在的任何司法管轄區的所有適用反洗錢相關法律)開展業務。

該物業照片

標的開發項目



該物業景觀



該物業景觀



用餐區景觀



用餐區景觀



私人用餐區域



廚房景觀



廚房景觀



1. 責任聲明

本通函的資料乃遵照上市規則而刊載，旨在提供有關本集團的資料；董事願就本通函的資料共同及個別地承擔全部責任。董事在作出一切合理查詢後，確認就彼等所深知及確信，本通函所載資料在各重大方面均屬準確完整，並無誤導或欺詐成分，且概無遺漏其他事項，致使本通函所載任何陳述或本通函產生誤導。

2. 權益披露

董事及主要行政人員於本公司或其相聯法團的股份、相關股份及債權證中的權益及／或淡倉

於最後實際可行日期，本公司董事及主要行政人員或彼等各自的聯繫人於本公司或其任何相聯法團(定義見證券及期貨條例第XV部)的股份、相關股份或債權證中擁有(i)根據證券及期貨條例第XV部第7及8分部須知會本公司及聯交所；或(ii)須記錄於本公司根據證券及期貨條例第352條規定所存置的登記冊；或(iii)根據上市規則附錄十所載上市發行人董事進行證券交易的標準守則(「標準守則」)須通知本公司及聯交所的權益及淡倉如下：

於本公司股份及相關股份的好倉

| 董事姓名 | 於股份中持有 權益的身份 | 持有股份數目 (附註1) | 佔於最後實際 可行日期已發行 股份的概約 |
|------------------|-----------------|-----------------|----------------------------|
| | | | 百分比 (附註2) |
| 朱志強先生 (「朱先生」) | 受控法團權益(附註3) | 600,000,000股(L) | 75.00% |
| 廖宝云女士 (「廖女士」) | 配偶權益(附註4) | 600,000,000股(L) | 75.00% |

附註：

1. 字母「L」指該人士於相關股份中的好倉。
2. 於最後實際可行日期，本公司已發行股本總額為800,000,000股股份。
3. Strong Oriental Limited (「**Strong Oriental**」)的全部已發行股本由朱先生法定及實益擁有。因此，根據證券及期貨條例，朱先生被視為於Strong Oriental持有的600,000,000股股份中擁有權益。
4. 廖女士為朱先生的配偶。根據證券及期貨條例，彼被視為於朱先生擁有或被視為擁有權益的所有股份中擁有權益。

除上文所披露者外，截至最後實際可行日期，董事或本公司主要行政人員或彼等各自的聯繫人概無於本公司或其任何相聯法團(定義見證券及期貨條例第XV部)的股份、相關股份或債權證中擁有或視作擁有(i)根據證券及期貨條例第XV部第7及8分部須知會本公司及聯交所；或(ii)須記錄於本公司根據證券及期貨條例第352條規定所存置的登記冊；或(iii)根據標準守則須知會本公司及聯交所的權益或淡倉。

董事購買股份或債權證的權利

除本公司於2019年2月1日採納的購股權計劃外，截至最後實際可行日期，本公司或其任何附屬公司、控股公司或同系附屬公司概無參與任何安排，致使董事或本公司主要行政人員可藉購入本公司或任何其他法人團體的股份或債權證而獲益。除已披露者外，截至最後實際可行日期，概無董事或本公司主要行政人員或彼等配偶或18歲以下子女獲授予任何可認購本公司或任何其他法人團體的股本或債務證券的權利，或行使任何該等權利。

主要股東及其他人士於股份及本公司相關股份的權益與淡倉

截至最後實際可行日期，據董事所深知，以下為非本公司董事或主要行政人員的人士根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部的規定向本公司披露於本公司股份及相關股份中擁有的權益或淡倉及根據證券及期貨條例第336條記錄並存置於本公司的登記冊中：

| 股東名稱 | 於股份中持有 權益的身份 | 持有股份數目 (附註1) | 佔於最後實際 可行日期 已發行股份的 概約百分比 (附註2) |
|----------------------------|-----------------|-----------------|--|
| Strong Oriental Limited | 實益擁有人 | 600,000,000股(L) | 75.00% |
| Toh Soon Huat (「Toh先生」) | 實益擁有人 | 56,536,000股(L) | 7.07% |
| Lee Kek Choo (「Lee女士」) | 配偶權益(附註3) | 56,536,000股(L) | 7.07% |

附註：

1. 字母「L」指該人士於相關股份中的好倉。
2. 於最後實際可行日期，本公司已發行股本總額為800,000,000股股份。
3. Lee女士為Toh先生的配偶。根據證券及期貨條例，彼被視為於Toh先生擁有或被視為擁有權益的所有股份中擁有權益。

除上文所披露者外，截至最後實際可行日期，本公司並無獲知會任何根據證券及期貨條例第336條規定須記錄並存置在本公司登記冊內的本公司股份或相關股份的權益或淡倉。

3. 董事服務合約

於最後實際可行日期，概無董事與本集團任何成員公司訂立任何服務協議，亦無任何擬訂服務協議，即並非將於一年內到期或本集團成員公司可於一年內終止而毋須支付補償(法定補償除外)的服務協議。

4. 董事於資產／合約中的權益及其他權益

(a) 於資產的權益

於最後實際可行日期，概無董事於本集團任何成員公司自2023年12月31日(即本集團最近期刊發的經審核綜合財務報表編製日期)起已收購或出售或租賃，或本集團任何成員公司擬收購或出售或租賃的任何資產中擁有任何直接或間接權益。

(b) 於重大合約的權益

截至最後實際可行日期，概無董事於與本集團業務有重要關聯的任何存續合約或安排中擁有重大權益。

(c) 於競爭業務中的權益

於最後實際可行日期，概無董事或彼等各自的緊密聯繫人於與本集團業務存在或可能存在直接或間接競爭的任何業務中擁有任何權益。

5. 訴訟

於最後實際可行日期，本集團成員公司概無涉及任何重大訴訟或申索，且就董事所知，本集團任何成員公司亦無任何未了結或面臨威脅的任何重大訴訟或申索。

6. 重大合約

以下重大合約(並非本集團於日常業務過程中所訂立的合約)由本集團成員公司於緊接本通函日期前兩年內訂立：

- (a) 日期為2024年5月10日有關以總代價9,500,000新加坡元(相當於約54,805,000港元)收購公司的股份買賣協議；
- (b) 期權協議；及
- (c) 日期為2024年8月22日有關以總代價1,995,000新加坡元(相當於約11,870,000港元)出售一項物業的期權協議。

7. 專家及同意書

以下為名列本通函或提供本通函所載意見或建議的專家資格：

| 名稱 | 資格 |
|--|---------|
| Colliers International Consultancy & Valuation (Singapore) Pte Ltd | 獨立物業估值師 |

於最後實際可行日期，各專家已發出書面同意，同意發佈本通函並按本通函所載形式及涵義轉載其函件、報告、意見及／或引述其名稱，且迄今並無撤回該書面同意。

於最後實際可行日期，概無專家於本集團任何成員公司中擁有任何股權，亦無任何權利(不論可否依法強制執行)認購或提名他人認購本集團任何成員公司的證券。

於最後實際可行日期，概無專家於本集團任何成員公司自2023年12月31日(即本集團最新刊發經審核財務報表編製日期)起已收購或出售或租賃，或本集團任何成員公司擬收購或出售或租賃的任何資產中擁有任何直接或間接權益。

8. 展示文件

以下文件的副本可於本通函日期起計14日期間內於聯交所網站(<http://www.hkexnews.hk>)及本公司網站(<http://www.fuchangroup.com/>)查閱：

- (a) Colliers International Consultancy & Valuation (Singapore) Pte Ltd所出具的估值報告(其全文載於本通函附錄二)；
- (b) 本附錄「7.專家及同意書」一段所述的同意書；
- (c) 本附錄「6.重大合約」一段所述的重大合約；
- (d) 日期為2024年5月10日有關收購公司的股份買賣協議；
- (e) 期權協議；及
- (f) 本通函。

9. 其他事項

- (a) 文潤華先生為本公司的公司秘書。彼為特許公司治理公會及香港公司治理公會會員
- (b) 本公司的註冊辦事處位於Cricket Square, Hutchins Drive, P.O. Box 2681, Grand Cayman, KY1-1111, Cayman Islands。本公司的新加坡總部及主要營業地點位於51 Ubi Avenue 1, #02-17/18 Paya Ubi Industrial Park, Singapore 408933而本公司的香港主要營業地點位於香港九龍紅磡德豐街22號海濱廣場二座13樓1307A室。
- (c) 本公司的香港股份過戶登記分處為寶德隆證券登記有限公司，地址為香港北角電氣道148號21樓2103B室。
- (d) 本通函之中英文本如有歧義，概以英文本為準。