
此乃要件 請即處理

閣下如對要約的任何方面、本綜合文件的內容及／或隨附接納表格或應採取的任何行動有任何疑問，應諮詢閣下的持牌證券交易商或註冊證券機構、銀行經理、律師、專業會計師或其他專業顧問並尋求獨立專業意見。

閣下如已出售或轉讓所有名下之中國新零售供應鏈集團有限公司股份，應立即將本綜合文件及隨附接納表格送交買方或承讓人或經手買賣或轉讓之銀行、持牌證券交易商、註冊證券機構或其他代理商，以便轉交買方或承讓人。

香港交易及結算所有限公司、香港聯合交易所有限公司及香港中央結算有限公司對本綜合文件及隨附之接納表格的內容概不負責，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綜合文件及隨附接納表格全部或任何部分內容而產生或因倚賴該等內容而引致的任何損失承擔任何責任。

本綜合文件應與隨附之接納表格一併閱覽，其內容構成要約條款及條件之一部分。本綜合文件不會在構成違反有關司法權區相關法律的情況下於或向任何司法權區發佈、刊發或派發。

EVER REALM CAPITAL LIMITED

萬疆資本有限公司

(於英屬處女群島註冊成立的有限公司)

CHINA NEXT-GEN COMMERCE

AND SUPPLY CHAIN LIMITED

中國新零售供應鏈集團有限公司

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

(股份代號：3928)

有關華泰金融控股(香港)有限公司代表萬疆資本有限公司作出
強制性無條件現金要約以收購中國新零售供應鏈集團有限公司之
全部已發行股份(除萬疆資本有限公司及其一致行動人士已擁有
及／或同意將予收購者外)之綜合文件

要約人之財務顧問



獨立董事委員會及獨立股東之獨立財務顧問



第九資本有限公司

除文義另有所指外，本綜合文件(包括本封面頁)所用詞彙與本綜合文件「釋義」一節所界定者具有相同涵義。

載有(其中包括)要約主要條款的華泰函件載於本綜合文件第7至17頁。董事會函件載於本綜合文件第18至25頁。獨立董事委員會函件載於本綜合文件第26至27頁，當中載有其就要約向獨立股東提供的推薦建議。獨立財務顧問函件載於本綜合文件第28至48頁，當中載有其就要約及達成推薦意見所考慮主要因素而向獨立董事委員會及獨立股東提供的推薦意見。

要約的接納及交收程序以及其他相關資料載於本綜合文件附錄一及隨附接納表格。接納表格須不遲於二零二五年九月二十五日(星期四)下午四時正(或要約人在執行人員同意下根據收購守則可能釐定以及要約人及本公司可能聯合宣佈的較後時間及／或日期)送達過戶登記處實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)。

將會或擬向香港以外任何司法權區轉發本綜合文件及／或隨附接納表格的任何人士(包括但不限於託管人、代名人及受託人)在採取任何行動之前應參閱此方面的詳情(載於本綜合文件「華泰函件」內「要約—海外股東」一節)。欲接納要約之海外股東須自行負責就接納要約全面遵守有關司法權區之法律及規例(包括獲取任何可能需要之政府、外匯管制或其他同意、遵守其他必要手續及繳付該等司法權區之任何接納海外股東應繳轉讓或其他稅項)。海外股東在決定應否接納要約(如適用)時應尋求專業意見。

本綜合文件由要約人與本公司聯合刊發。本綜合文件將於要約可供接納期間刊載於聯交所網站(www.hkexnews.hk)及本公司網站(www.singtec.com.sg)。本綜合文件及隨附接納表格的中英文版本如有任何歧義，就詮釋目的而言，概以英文版為準。

二零二五年九月四日

目 錄

	頁次
預期時間表	ii
重要通知	iv
釋義	1
華泰函件	7
董事會函件	18
獨立董事委員會函件	26
獨立財務顧問函件	28
附錄一 — 接納要約的其他條款及程序	I-1
附錄二 — 本集團的財務資料	II-1
附錄三 — 本集團的一般資料	III-1
附錄四 — 要約人的一般資料	IV-1
隨附文件 — 接納表格	

預期時間表

下文所載的預期時間表僅屬指示性質，可能出現變動。如時間表有任何變動，要約人與本公司將聯合作出公告。

本綜合文件及隨附接納表格的寄發日期

及要約開始日期(附註1) 二零二五年九月四日(星期四)

接納要約的最後時間及日期(附註1、2及4) 二零二五年九月二十五日(星期四)

下午四時正

截止日期(附註1及2) 二零二五年九月二十五日(星期四)

在聯交所及本公司網站刊登截止日期的

要約結果公告(或其延期或修訂，如有)(附註1) .. 二零二五年九月二十五日(星期四)

下午七時正之前

就根據要約接獲的有效接納寄發根據要約

應付匯款的最後日期(附註3及4) 二零二五年十月八日(星期三)

附註：

1. 在所有方面均為無條件的要約於本綜合文件寄發日期提出，並於該日起至截止日期下午四時正可供接納。

根據收購守則，要約須於本綜合文件刊發日期後至少21天可供接納。除非要約人根據收購守則修訂或延長要約，接納要約的最後時間及日期為二零二五年九月二十五日(星期四)下午四時正。說明要約結果及要約是否已延期、修訂或到期的公告將於二零二五年九月二十五日(星期四)下午七時正前由要約人及本公司透過聯交所及本公司網站聯合發佈。倘要約人決定將要約延期，而有關要約延期的公告並無列明下一個截止日期，則會於要約截止前以公告方式向並未接納要約的獨立股東發出至少14天的通知。

2. 在中央結算系統以投資者戶口持有人直接持有或透過經紀或託管商參與者間接持有彼等股份的股份實益擁有人，應留意中央結算系統根據香港結算一般規則及香港結算運作程序就給予指示的時間上的規定(載於本綜合文件附錄一)。

3. 就根據要約呈交的要約股份應付現金代價(於扣除賣方從價印花稅後)的匯款將以平郵方式盡快寄發予接納要約的獨立股東，惟根據收購守則於任何情況下均須於過戶登記處接獲所有相關文件(接獲致使接納為完整及有效)後七(7)個營業日內寄發，郵誤風險概由彼等自行承擔。接

預期時間表

納要約將不可撤銷及不得撤回，惟收購守則所允許者除外。有關接納可予撤回情況的更多資料，請參閱本綜合文件附錄一「5.撤銷權利」一段。

4. 倘懸掛8號或以上熱帶氣旋警告信號、黑色暴雨警告或超強颱風導致「極端天氣」：
- (a) 於根據收購守則規則15.1接納要約的最後日期、根據收購守則規則19.1刊發截止公告的任何日期或就有效接納寄發應付要約匯款的最後日期，在香港本地時間中午十二時正前任何時間生效但於中午十二時正或之後不再生效，則該等日期（視乎情況而定）將仍為同一營業日；或
 - (b) 於根據收購守則規則15.1接納要約的最後日期、根據收購守則規則19.1刊發截止公告的任何日期及就有效接納寄發應付要約匯款的最後日期，在香港本地時間中午十二時正及／或之後任何時間生效，則該等日期（視乎情況而定）將延後至下一個於香港本地時間中午十二時正及／或之後任何時間再無懸掛任何該等警告信號的營業日或執行人員可能根據收購守則批准的其他日期。

除上文所述者外，倘接納要約之最後時間並無於上述日期及時間生效，則上述其他日期或會受到影響。要約人及本公司將盡快以聯合公告形式通知獨立股東有關預期時間表的任何變動。

本綜合文件及接納表格內所有日期及時間的提述均指香港日期及時間。

致海外股東的通告

向註冊地址位於香港境外司法權區的人士提呈要約可能受到相關司法權區的法律禁止或影響。身為香港以外司法權區的公民或居民或國民的海外股東應自行了解及遵守任何適用的法律及監管規定，並在必要時就要約尋求獨立法律意見。

有意接納要約的任何有關人士有責任自行全面遵守相關司法權區有關接納要約的法律及法規，包括取得有關司法權區可能需要的任何政府、外匯管制或其他方面的同意及任何註冊或備案，或遵守其他所需的正式手續或法律及法規規定及支付任何其應付的轉讓稅或其他稅項或其他所需款項。

任何海外股東一經接納要約，將被視為構成有關海外股東對要約人作出聲明及保證，表示彼等已經遵守當地法律及規定，而其接納根據所有適用法律均屬合法、有效及具約束力。有關海外股東如有任何疑問，應諮詢其專業顧問。

有關前瞻性陳述的注意事項

本綜合文件載有前瞻性陳述，可透過諸如「相信」、「預期」、「預計」、「擬」、「計劃」、「尋求」、「估計」、「將」、「將會」等字眼或具類似涵義的字眼識別，當中涉及風險及不明朗因素以及假設。所有除過往事實陳述以外的陳述均可視為屬前瞻性陳述。本綜合文件所載前瞻性陳述僅於最後實際可行日期作出。除適用法律或法規(包括但不限於上市規則及／或收購守則)規定外，要約人及本公司概不承擔責任糾正或更新本綜合文件所載前瞻性陳述或意見。

釋 義

於本綜合文件內，除文義另有所指外，下列詞彙具有以下涵義：

「收購事項」	指	根據買賣協議之條款及條件，要約人向賣方購買待售股份
「一致行動」	指	具有收購守則賦予該詞之涵義，而「一致行動人士」應據此詮釋
「聯繫人」	指	具有收購守則賦予該詞之涵義
「董事會」	指	董事會
「營業日」	指	聯交所開門進行業務交易之日
「英屬處女群島」	指	英屬處女群島
「中央結算系統」	指	由香港結算設立及營運的中央結算及交收系統
「截止日期」	指	二零二五年九月二十五日(星期四)，要約截止日期，或倘要約獲延長，則為要約人根據收購守則可能釐定並經執行人員同意由要約人及本公司共同公佈之任何其後截止日期
「本公司」	指	中國新零售供應鏈集團有限公司，一間於開曼群島註冊成立之獲豁免有限公司，其普通股於聯交所主板上市(股份代號：3928)
「完成」	指	根據買賣協議之條款及條件完成收購事項，其已於完成日期落實
「完成日期」	指	完成落實之日期，即二零二五年八月八日

釋 義

「綜合文件」	指	要約人及本公司遵守收購守則就要約向股東聯合刊發日期為二零二五年九月四日之本綜合要約及回覆文件，當中載有(其中包括)要約之詳情(隨附接納及轉讓表格)及本公司獨立董事委員會及獨立財務顧問各自之意見函
「關連人士」	指	具有上市規則賦予該詞之涵義
「代價」	指	金額222,800,000港元，即要約人就收購待售股份向賣方或賣方可能指示之代名人支付之代價
「控股股東」	指	具有上市規則賦予該詞之涵義
「董事」	指	本公司董事
「執行人員」	指	證監會企業融資部之執行董事及其任何授權代表
「接納表格」	指	連同本綜合文件，就要約而言的接納及轉讓要約股份的表格
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「港元」	指	港元，香港法定貨幣
「香港結算」	指	香港中央結算有限公司，香港交易及結算所有限公司的全資附屬公司
「香港」	指	中國香港特別行政區

釋 義

「華泰」	指	華泰金融控股(香港)有限公司，根據證券及期貨條例可進行第1類(證券交易)、第2類(期貨合約交易)、第3類(槓桿式外匯交易)、第4類(就證券提供意見)、第6類(就機構融資提供意見)、第7類(提供自動化交易服務)及第9類(資產管理)受規管活動的持牌法團，即要約人之財務顧問及代表要約人提出要約的代理
「獨立董事委員會」	指	已成立之獨立董事委員會(由並無於要約擁有直接或間接權益之全體非執行董事組成)，以就要約是否公平合理及應否接納要約向獨立股東提供意見
「獨立財務顧問」	指	第九資本有限公司，根據證券及期貨條例可進行第6類(就機構融資提供意見)受規管活動的持牌法團，即本公司所委任並經獨立董事委員會批准之獨立財務顧問，以就要約是否公平合理及應否接納要約向獨立董事委員會及獨立股東提供意見
「獨立股東」	指	股份持有人，除要約人、其最終實益擁有人(即王女士)及彼等之任何一致行動人士之外
「聯合公告」	指	要約人與本公司於二零二五年八月十日聯合刊發的公告，內容有關(其中包括)收購事項及要約
「最後交易日」	指	二零二五年七月二十八日，即緊接股份在聯交所暫停買賣以待刊發聯合公告前之最後交易日

釋 義

「最後實際可行日期」	指	二零二五年九月二日，即本綜合文件付印前為確定其所載若干資料的最後實際可行日期
「上市規則」	指	香港聯合交易所有限公司證券上市規則，經不時修訂、補充或以其他方式修改
「主板」	指	由聯交所維護及運營之主板
「王先生」	指	王振華先生，王女士之父親
「王女士」	指	王凱莉女士，要約人之唯一董事以及唯一法定及實益股東
「要約」	指	華泰在符合本綜合文件概述之條件及收購守則情況下代表要約人作出之強制性無條件現金要約，以收購要約人及其一致行動人士尚未擁有或同意將予收購之全部已發行股份
「要約期間」	指	根據收購守則，自二零二五年八月十日(即聯合公告日期)起至截止日期止之期間
「要約價」	指	要約人就每股要約股份應付0.6189港元之現金金額金
「要約股份」	指	要約涉及之120,000,000股股份
「要約人」	指	萬疆資本有限公司，一間於英屬處女群島註冊成立之公司，即買賣協議之買方。萬疆資本有限公司由王女士法定及實益全資擁有

釋 義

「海外股東」	指	本公司股東名冊所示地址為香港境外之獨立股東，及「海外股東」應據此詮釋
「中國」	指	中華人民共和國，就本綜合文件而言，不包括香港、中國澳門特別行政區及台灣
「過戶登記處」	指	寶德隆證券登記有限公司，本公司之香港股份過戶登記分處，地址為香港北角電氣道148號21樓2103B室
「有關期間」	指	自二零二五年二月十日(即緊接要約期間開始前六個月當日)起至最後實際可行日期(包括當日)止期間
「新加坡元」	指	新加坡元，新加坡法定貨幣
「買賣協議」	指	賣方與要約人就買賣待售股份訂立日期為二零二五年七月二十九日之協議，內容有關買賣待售股份
「待售股份」	指	根據買賣協議的條款及條件，要約人向賣方收購的360,000,000股股份，佔本公司於最後實際可行日期全部已發行股本的75%
「證監會」	指	香港證券及期貨事務監察委員會
「證券及期貨條例」	指	香港法例第571章證券及期貨條例
「股份」	指	本公司股本中每股面值0.01港元之普通股

釋 義

「股東」	指	股份持有人
「新加坡」	指	新加坡共和國
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「收購守則」	指	公司收購及合併守則，經不時修訂、補充或以其他方式修改
「賣方」	指	Alpine Treasure Limited，一間於英屬處女群島註冊成立之公司，即買賣協議之賣方。Alpine Treasure Limited由張天德先生及何志康先生分別最終實益擁有20%及80%權益
「%」	指	百分比

除非另有說明，於本綜合文件內，以新加坡元計值之金額已按1.00新加坡元兌6.12港元之匯率換算為港元，惟並不表示港元金額可曾或可以按該匯率或任何其他匯率或根本不能換算為新加坡元。本綜合文件內若干金額及百分比數字已經四捨五入處理。

除文義另有所指外，本綜合文件所有提述：(a)時間及日期，均指香港之時間及日期(除非另有說明)；(b)男性、女性或中性的代詞應詮釋為說明及包括任何其他性別；及(c)單數形式的詞語、術語及標題應詮釋為包括複數形式，反之亦然。

敬啟者：

有關華泰金融控股(香港)有限公司代表萬疆資本有限公司作出
強制性無條件現金要約以收購中國新零售供應鏈集團有限公司之
全部已發行股份(除萬疆資本有限公司及其一致行動人士已擁有
及／或同意將予收購者外)之綜合文件

緒言

茲提述聯合公告。

於二零二五年七月二十九日，賣方及要約人訂立買賣協議，據此，賣方有條件同意出售且要約人有條件同意購買待售股份，即360,000,000股股份，佔 貴公司於最後實際可行日期已發行股本總額之75%，總現金代價為222,800,000港元(即每股待售股份約0.6189港元)。完成已於二零二五年八月八日落實。

緊隨完成後及於最後實際可行日期，要約人及其一致行動人士擁有360,000,000股股份，佔 貴公司已發行股本總額之75%。因此，根據收購守則規則26.1，要約人須就要約人及其一致行動人士尚未擁有之所有已發行股份提出無條件現金要約。

本函件載列(其中包括)要約的主要條款連同要約人的資料及要約人對 貴集團的意向。有關要約的進一步詳情亦載於本綜合文件附錄一及隨附接納表格。亦敬請 閣下垂注本綜合文件所載的「董事會函件」、致獨立股東之「獨立董事委員會函件」及致獨立董事委員會之「獨立財務顧問函件」。

要約

要約的主要條款

華泰代表要約人並根據收購守則，按以下條款作出要約：

每股要約股份.....現金**0.6189**港元

每股要約股份之要約價0.6189港元與要約人於買賣協議項下支付之每股待售股份約0.6189港元之價格相同。根據買賣協議，要約人已就買賣待售股份向賣方支付代價總額222,280,000港元(相當於每股待售股份約0.6189港元)，乃由要約人與賣方經公平磋商後協定，並已考慮(i) 貴集團之歷史經營及財務表現；(ii)股份之成交量歷來偏低，導致市場流動性有限，賣方難以在並無重大價格折讓之情況下出售大量股份；(iii) 貴集團之經營表現一般，貴集團於截至二零二四年九月三十日止三個年度之總收益分別約為66.6百萬新加坡元、55.6百萬新加坡元及55.5百萬新加坡元，而貴集團於截至二零二四年九月三十日止三個年度之淨虧損分別約為1.5百萬新加坡元、1.0百萬新加坡元及0.8百萬新加坡元；(iv)賣方認為待售股份佔貴公司全部已發行股本之75%，屬重大控股權益，於公開市場上不會引起太大興趣；及(v)代價仍較貴集團於二零二四年九月三十日及二零二五年三月三十一日之每股綜合資產淨值大幅溢價，考慮到貴集團業績自賣方取得控制權以來並無太大改善，此為賣方提供合理退出貴公司之機會，以便將其資源重新部署。

要約乃提呈予獨立股東。要約在各方面均為無條件，且不會以接獲接納最低股份數目或任何其他條件為條件。

要約接納程序及要約的進一步詳情載於本綜合文件附錄一及隨附之接納表格。

價值比較

每股要約股份0.6189港元之要約價較：

- (a) 股份於最後實際可行日期在聯交所所報之收市價每股4.74港元折讓約86.94%；
- (b) 股份於最後交易日在聯交所所報之收市價每股3.5港元折讓約82.32%；
- (c) 根據股份於緊接最後交易日(包括該日)前五個連續交易日在聯交所所報之每日收市價計算之平均收市價每股約2.4780港元折讓約75.02%；
- (d) 根據股份於緊接最後交易日(包括該日)前10個連續交易日在聯交所所報之每日收市價計算之平均收市價每股約2.1980港元折讓約71.84%；
- (e) 根據股份於緊接最後交易日(包括該日)前30個連續交易日在聯交所所報之每日收市價計算之平均收市價每股約1.9493港元折讓約68.25%；
- (f) 於二零二四年九月三十日之股東應佔 貴集團經審核綜合資產淨值每股約0.3465港元(按於最後實際可行日期合共480,000,000股股份及於二零二四年九月三十日之股東應佔 貴集團經審核綜合資產淨值約27.17百萬新加坡元(相當於約166.31百萬港元)計算)溢價約78.63%；及
- (g) 於二零二五年三月三十一日之股東應佔 貴集團未經審核綜合資產淨值每股約0.3517港元(按於最後實際可行日期合共480,000,000股股份及於二零二五年三月三十一日之股東應佔 貴集團未經審核綜合資產淨值約27.59百萬新加坡元(相當於約168.84百萬港元)計算)溢價約75.95%。

最高及最低股價

於緊接要約期間開始前六個月期間直至及包括最後實際可行日期，股份於聯交所所報之最高收市價為於二零二五年八月十二日之每股4.93港元，而股份於聯交所所報之最低收市價為於二零二五年七月三日及七月四日之每股1.65港元。

要約的價值

根據於最後實際可行日期480,000,000股已發行股份及每股要約股份0.6189港元之要約價，貴公司已發行股本總額之估值為297,072,000港元。

基於120,000,000股要約股份(假設由最後實際可行日期起至截止日期 貴公司已發行股本並無變動)及每股要約股份0.6189港元之要約價，要約人之估值為74,268,000港元。

於最後實際可行日期，已發行股份為480,000,000股，而 貴公司概無任何可轉換或交換為股份的未行使期權、認股權證、衍生工具或其他證券(定義見收購守則規則22註釋4)，亦無就發行該等可轉換或交換為股份的期權、認股權證、衍生工具或其他有關證券訂立任何協議。

貴公司確認，於最後實際可行日期(i)並無任何已宣派惟未派付股息；且(ii)不擬於截止日期之前(包括截止日期)宣派或派付任何未來股息或作出其他分派。倘於本綜合文件日期後，貴公司就要約股份作出或派付任何股息或其他分派，要約人將保留權利調減要約價，調減金額等同於有關股息或其他分派之總額。

可用於要約的財務資源

要約人就要約獲悉數接納時應付的最高現金金額為74,268,000港元(假設由最後實際可行日期起直至截止日期 貴公司已發行股本並無變動)。要約人擬以其內部資源為要約人於要約項下應付代價提供資金，並無任何外部融資支持，內部資源為王女士作為Hua Sheng信託(王先生作為財產授予人為其家族成員設立之家族信託)受益人所獲分配之權益支付。

華泰(要約人有關要約之財務顧問)信納，要約人擁有且將維持具有充足財務資源，以滿足要約獲悉數接納後之應付代價。

要約截止

根據收購守則規則15.1，截止日期將為本綜合文件日期當日或本綜合文件日期起計第二十一日後。

接納要約的影響

任何獨立股東接納要約將被視為構成有關人士作出保證，其根據要約出售之所有股份已繳足股款，免於所有產權負擔且連同於任何時間應計及附帶之所有權利和利益(包括收取就於作出要約日期(即寄發綜合文件當日)或之後宣派、作出或派付之所有股息及分派之權利)。

接納要約不得撤回且不能撤回，惟本綜合文件附錄一「5. 撤銷權利」一段所載者除外。

付款

有關接納要約之現金付款將盡快作出，惟無論如何不得遲於接獲正式填妥接納表格日期後七個營業日。要約人或其代表必須收妥作為要約股份所有權憑證之相關文件，接納要約之程序方告完整及有效。

不足一仙之款項將不予支付，而應付接納要約之獨立股東之代價金額將向上調整至最接近仙位數。

香港印花稅

賣方從價印花稅按股份之市價或要約人就相關接納要約應付代價之0.1%(以較高者為準)稅率繳付，將於接納要約後從應付相關獨立股東之金額中扣除。要約人將安排代表接納要約獨立股東繳付賣方從價印花稅，並就接納要約及轉讓要約股份繳付買方從價印花稅。

稅務意見

如獨立股東對接納或拒絕要約之稅務影響有任何疑問，建議彼等諮詢其專業顧問。

要約人、與要約人一致行動人士、貴公司、華泰及彼等各自之最終實益擁有人、董事、顧問、代理或聯繫人或任何其他參與要約人士對任何人士因接納或拒絕要約而產生之任何稅務影響或責任概不負責。

海外股東

由於向並非居住香港人士作出要約或會受其居住之有關司法權區之法律所影響，身為香港以外司法權區之公民、居民或國民之海外股東應遵守任何適用法律或監管規定，並於必要時尋求法律意見。欲接納要約之海外股東須自行負責就接納要約全面遵守有關司法權區之法律及規例(包括獲取任何可能需要之政府、外匯管制或其他同意、遵守其他必要手續及有關海外股東應繳付該等司法權區之任何轉讓或其他稅項)。

根據貴公司股東名冊，於最後實際可行日期，有一名海外股東之註冊地址位於中國。根據有關中國法律查詢，要約人唯一董事及董事認為，將本綜合文件寄發予註冊地址位於中國之海外股東不會造成沉重負擔。

任何海外股東接納要約將被視為構成該海外股東向要約人聲明及保證已遵守適用當地法律及規定。海外股東如有任何疑問應諮詢其專業顧問。

有關 貴公司及 貴集團之資料

貴公司於開曼群島註冊成立為有限公司，其股份自二零一九年九月十九日起在聯交所主板上市。

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

有關要約人之資料

要約人為一間於二零二五年七月十一日在英屬處女群島註冊成立之有限公司，旨在作出要約，並主要從事投資控股。除訂立買賣協議外，於最後實際可行日期，要約人並無從事任何業務活動。

於最後實際可行日期，要約人由王女士全資擁有。王女士，26歲，為要約人之唯一股東及唯一董事。自二零二四年十月起，彼一直擔任Astrum Apex Investments Limited(一間從事投資控股之私人公司)之董事，主要負責物色及評估投資機會。除投資經驗外，王女士並無貴集團主要業務之直接經驗。誠如下文「要約人對貴集團之意向」所述，要約人擬於要約截止後繼續(i)聘用貴集團現有管理層及僱員(惟若干建議於不早於上市規則及收購守則允許之時間或要約人認為適當之較後時間更換董事會成員除外)；及(ii)經營貴集團之現有主要業務。因此，由於要約人致力成立一個由擁有合適技能及相關專業背景人士組成的董事會，以及其有意保留貴集團現有僱員(包括高級管理層成員)，王女士缺乏相關經驗預期不會對要約截止後貴集團之管理及營運造成任何重大影響。

王女士於二零二一年取得北京大學之文學學士學位、於二零二三年取得悉尼大學之策略公共關係碩士學位及於二零二四年取得倫敦大學學院之文學碩士學位，主修數碼媒體：教育。

王女士為王先生之女兒，王先生為Hua Sheng信託之財產授予人。Chen Ting Sen (PTC) Limited以Hua Sheng信託之受託人身份，透過其控制之法團，為兩家股份於聯交所主板上市之公司(即新城發展控股有限公司(股份代號：1030)及新城悅服務集團有限公司(股份代號：1755))之控股股東。

要約人對 貴集團之意向

緊隨要約截止後，要約人擬繼續(i)聘用 貴集團現有管理層及僱員(惟若干建議於不早於上市規則及收購守則允許之時間或要約人認為適當之較後時間更換董事會成員除外)；及(ii)經營 貴集團之現有主要業務。然而，要約人亦有意檢討 貴集團之營運及業務活動，以制訂 貴集團之長遠業務策略。視乎該等檢討之結果，要約人或會探討適合 貴集團之其他商機及／或尋求擴大 貴集團主要業務之地區覆蓋範圍或產品。

除上文所披露者外，(i)要約人無意對 貴集團僱員之聘用(包括高級管理層成員)作出重大變動；(ii)要約人無意出售或重新調配 貴集團之資產，惟於日常業務過程者除外；及(iii)於最後實際可行日期，並無發現任何投資或商機，要約人亦無就向 貴集團注入任何資產或業務訂立任何協議、安排、諒解或磋商。

董事會組成之建議變動

於最後實際可行日期，董事會包括兩名執行董事何志康先生及張天德先生；一名非執行董事羅嘉榮先生；及三名獨立非執行董事李濤先生、譚德機先生及陳雲霞女士。

根據買賣協議，(i)何志康先生及張天德先生將辭任執行董事；(ii)羅嘉榮先生將辭任非執行董事；及(iii)全體獨立非執行董事將辭任，全部均於緊隨要約截止後當日起生效。為免生疑問，該等辭任僅於截止日期刊發截止公告後，方會生效。要約人擬提名王女士及丁紫儀女士(「丁女士」)為董事會執行董事，自寄發本綜合文件後當日起生

效。要約人正物色其他候選人加入董事會，有關潛在候選人的其中一個考慮因素將為支援 貴集團管理及營運所需的專業知識、技能及相關工作經驗(將繼續有效)，惟須遵循收購守則及上市規則。 貴公司將會適時於有關變動生效時，就董事會組成之變動另行刊發公告。儘管建議董事會組成變動將於要約截止後生效，要約人及 貴公司均意識到其於上市規則下的責任，並將採取一切必要步驟以確保遵守相關上市規則。董事會將繼續有效履行其職責，以維護 貴公司及全體股東的整體最佳利益。

有關王女士之履歷詳情，請參閱上文「有關要約人之資料」一節。

丁女士之履歷載列如下：

丁女士，33歲，現為Astrum Apex Investments Limited之副總經理，彼主要負責對投資項目進行研究及盡職審查，確保監管合規及監督風險控制措施的實施。在此之前，丁女士於二零一六年五月至二零二五年六月在廣東信達律師事務所任職九年，其最後職位為合夥人，專責資本市場、合併及收購、企業合規、重組、融資及其他證券交易。丁女士於二零一四年取得國際關係學院的法學學士學位，並於二零一六年取得香港城市大學的國際經濟法碩士學位。

公眾持股量及維持 貴公司之上市地位

要約人擬於要約截止後維持股份於聯交所的上市地位。

聯交所已表明，倘於截止日期公眾的持股量低於適用於 貴公司之最低規定百分比(即已發行股份(不包括庫存股)之25%)，或聯交所認為：(a)股份交易存在或可能存在虛假市場；或(b)公眾持股量不足以維持有序市場，則其將考慮行使酌情權暫停股份買賣。

要約人的唯一股東及建議將委任的新任董事各自共同及個別向聯交所承諾採取適當措施，以確保要約截止後股份有充足的公眾持股量。 貴公司及要約人將就此適時另行刊發公告。

強制收購

由於如上文所述，要約人擬維持股份的上市地位，其不擬行使任何權力以強制收購於要約截止後要約項下未被收購的任何要約股份。

要約接納及交收

敬請 閣下垂注本綜合文件附錄一及隨附接納表格所載有關要約接納及交收程序之詳情。

一般資料

為確保全體獨立股東獲平等待遇，以代名人身份代表多於一名實益擁有人持有要約股份的獨立股東務請在切實可行情況下分開處理該等實益擁有人的持股。為了讓其投資以代名人義登記的要約股份實益擁有人接納要約，彼等務必就彼等有關要約的意向向其代名人作出指示。

所有文件及匯款將以平郵方式寄予獨立股東，郵誤風險概由彼等自行承擔。該等文件及匯款將按獨立股東於 貴公司股東名冊上顯示的相關地址寄發，如屬聯名獨立股東，則寄予在 貴公司股東名冊內排名首位的獨立股東。要約人、與要約人一致行動的人士、 貴公司、華泰及彼等各自的最終實益擁有人、董事、顧問、代理或聯繫人或參與要約的任何其他人士概不就該等文件及匯款在郵遞過程中遺失或延誤或因此而產生的任何其他責任負責。

其他資料

敬請 閣下垂注本綜合文件附錄及隨附之接納表格(構成本綜合文件一部分)所載有關要約的其他資料。此外，決定是否接納要約之前，亦請 閣下垂注本綜合文件所載「董事會函件」、致獨立股東的「獨立董事委員會函件」及致獨立董事委員會的「獨立財務顧問函件」。

華泰函件

倘閣下就要約對本身狀況有疑問，應諮詢持牌證券交易商或註冊證券機構、銀行經理、律師、專業會計師或其他專業顧問。

此 致

列位獨立股東 台照

代表
華泰金融控股(香港)有限公司
執行董事
併購部主管
劉濤江

副總裁
嚴志恒
謹啟

二零二五年九月四日

China Next-Gen Commerce and Supply Chain Limited
中國新零售供應鏈集團有限公司

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

(股份代號：3928)

執行董事：

何志康先生

張天德先生

註冊辦事處：

Cricket Square, Hutchins Drive

PO Box 2681, Grand Cayman

KY1-1111, Cayman Islands

非執行董事：

羅嘉榮先生

新加坡主要營業地點：

16 Kian Teck Way

Singapore 628749

獨立非執行董事：

李濤先生

譚德機先生

陳雲霞女士

香港主要營業地點：

香港灣仔

軒尼詩道139號

中國海外大廈

12樓A室

敬啟者：

有關華泰金融控股(香港)有限公司代表萬疆資本有限公司作出
強制性無條件現金要約以收購中國新零售供應鏈集團有限公司之
全部已發行股份(除萬疆資本有限公司及其一致行動人士已擁有
及／或同意將予收購者外)之綜合文件

緒言

茲提述要約人與本公司共同刊發的聯合公告，內容有關買賣協議及要約。除另有指明外，本函件所用詞彙與本綜合文件所界定者具有相同涵義。

董事會函件

誠如聯合公告所披露，於二零二五年七月二十九日，賣方及要約人訂立買賣協議，據此，賣方同意出售及要約人同意購買合共360,000,000股股份，佔本公司於最後實際可行日期已發行股本總額之75%。待售股份的總代價為222,800,000港元（即每股待售股份約0.6189港元）。買賣協議已於二零二五年八月八日完成。

於緊接完成前，概無要約人及其一致行動人士於任何股份或其他有關證券（定義見收購守則規則22註釋4）中擁有權益。

於緊隨完成後，要約人及其一致行動人士擁有合共360,000,000股股份，佔本公司已發行股本總額之75%。

根據收購守則規則26.1，緊隨完成後，要約人須就所有已發行股份（要約人及其一致行動人士已擁有或同意將予收購者除外）作出無條件強制現金要約。

本綜合文件（本函件為其中一部分）旨在向閣下提供（其中包括）要約之條款、有關本集團及要約人的資料，以及獨立董事委員會函件，當中載有其就要約向獨立股東提供的推薦建議及獨立財務顧問函件，當中載有其就要約向獨立董事委員會提供的意見。

獨立董事委員會及獨立財務顧問

根據收購守則規則2.1及規則2.8，由並無於要約擁有直接或間接權益的全體非執行董事（即羅嘉榮先生、李濤先生、譚德機先生及陳雲霞女士）組成的獨立董事委員會已告成立，以就要約是否公平合理及應否接納要約向獨立股東提供意見。

誠如本公司日期為二零二五年八月二十五日的公告所披露，第九資本有限公司已獲本公司委任並經獨立董事委員會批准，以就要約，特別是要約是否公平合理及應否接納要約向獨立董事委員會提供意見。

董事會函件

閣下就要約採取任何行動前，務請閱覽致獨立股東的「獨立董事委員會函件」、「獨立財務顧問函件」，以及本綜合文件附錄所載的其他資料。

要約

要約的主要條款

本綜合文件中「華泰函件」及接納表格載有要約的資料。要約的主要條款摘錄如下。

華泰代表要約人並根據收購守則，按以下基準作出要約：

每股要約股份.....現金0.6189港元

每股要約股份之要約價0.6189港元與要約人於買賣協議項下支付之每股待售股份0.6189港元之價格相同。

於最後實際可行日期，本公司擁有480,000,000股已發行股份，且本公司概無任何其他流通在外之股份、可轉換或交換為股份之期權、認股權證、衍生工具或其他證券或其他有關證券(定義見收購守則規則22註釋4)，亦無就發行該等可轉換或交換為股份之期權、衍生工具、認股權證或其他有關證券訂立任何協議。

於最後實際可行日期，(a)概無已宣派但未支付股息或分派；及(b)本公司無意作出、宣派或支付任何股息或分派。

要約將根據收購守則而作出。根據要約將予收購之股份須繳足股款，且不附帶一切留置權、押記、產權負擔、優先購買權及任何性質的任何其他第三方權利，以及其所附帶或隨後附帶的所有權利(包括在要約截止後宣佈、宣派、作出或派付的所有股息、其他分派及股本回報(如有)的權利)。

有關要約的進一步詳情

有關要約的進一步詳情包括(其中包括)預期時間表、要約的條款及接納程序載於本綜合文件附錄一及接納表格。

有關本集團之資料

本公司於開曼群島註冊成立為有限公司，其已發行股份自二零一九年九月十九日起在聯交所主板上市。本集團於新加坡主要從事建築服務及物業投資業務。本集團致力於提供建築服務及解決方案，服務範圍包括(i)土木工程，例如道路工程、土方工程、渠務工程、護土及固土結構工程及土質改良工程；(ii)以工業大廈為主的樓宇建築工程(包括地基工程、打樁工程、加建及改建工程及機電工程)；及(iii)其他配套服務(包括建築材料的物流及運輸服務)及物業投資服務(包括住宅及工業物業租賃)。本集團之物業投資業務主要包括住宅及工業物業租賃。

謹請閣下垂注本綜合文件附錄二及三，當中載列關本集團的進一步財務資料及一般資料。

董事會函件

本公司股權架構

下表載列本公司(i)緊接完成前；及(ii)緊隨完成後及於最後實際可行日期之股權架構：

股東	緊接完成前		緊隨完成後及 於最後實際可行日期	
	股份數目	概約持股	股份數目	概約持股
		百分比		百分比
要約人及其一致行動人士 (附註1)	—	—	360,000,000	75.00%
賣方(附註2)	360,000,000	75.00%	—	—
公眾股東	<u>120,000,000</u>	<u>25.00%</u>	<u>120,000,000</u>	<u>25.00%</u>
總計	<u>480,000,000</u>	<u>100.00%</u>	<u>480,000,000</u>	<u>100.00%</u>

附註：

1. 要約人為一間於英屬處女群島註冊成立之有限公司，由王女士法定及實益全資擁有。
2. 賣方為一間於英屬處女群島註冊成立之有限公司，分別由張天德先生及何志康先生實益擁有20%及80%權益。
3. 此表格內包含之若干百分比數字均經四捨五入調整。所示總計數字不一定為前面數字之計算總和。

有關要約人之資料

謹請閣下垂注本綜合文件「華泰函件」內「有關要約人之資料」一節。

要約人對本集團之意向

謹請閣下垂注本綜合文件所載「華泰函件」內「要約人對貴集團之意向」一節。

董事會函件

誠如上述章節所載，要約人擬繼續(i)聘用本集團現有管理層及僱員(惟若干建議於不早於上市規則及收購守則允許之時間或要約人認為適當之較後時間更換董事會成員除外)；及(ii)經營本集團之現有主要業務。然而，要約人亦有意檢討本集團之營運及業務活動，以制訂本集團之長遠業務策略。視乎該等檢討之結果，要約人或會探討適合本集團之其他商機及／或尋求擴大本集團主要業務之地區覆蓋範圍或產品。

除上文所述者外，(i)要約人無意對本集團僱員之聘用作出重大變動；(ii)要約人無意出售或重新調配本集團之資產，惟於日常業務過程者除外；及(iii)於最後實際可行日期，並無發現任何投資或商機，要約人亦無就向本集團注入任何資產或業務訂立任何協議、安排、諒解或磋商。

董事會知悉要約人對本集團及其僱員的意向，並願意與要約人合作，按本公司及其股東整體最佳利益之方式行事。

董事會組成之建議變動

於最後實際可行日期，董事會包括兩名執行董事何志康先生及張天德先生；一名非執行董事羅嘉榮先生；及三名獨立非執行董事李濤先生、譚德機先生及陳雲霞女士。

根據買賣協議，(i)何志康先生及張天德先生將辭任執行董事；(ii)羅嘉榮先生將辭任非執行董事；及(iii)全體獨立非執行董事將辭任，全部均於緊隨要約截止後當日起生效。

根據收購守則規則7，除非經執行人員同意，否則董事辭任須待於要約首個截止日期刊發截止公告或刊發要約成為或宣佈為無條件公告後(以較後者為準)，方可生效。為免生疑問，買賣協議項下的該等辭任將不會生效，直至於截止日期刊發截止公告為止。

董事會函件

誠如本綜合文件「華泰函件」內「董事會組成之建議變動」一節所披露，要約人擬提名王女士及丁女士為董事會執行董事，自寄發本綜合文件後當日起生效。要約人正物色其他候選人加入董事會，惟須遵循收購守則及上市規則。本公司將會適時於有關變動生效時，就董事會組成之變動另行刊發公告。

有關王女士及丁女士之履歷詳情，請參閱本綜合文件「華泰函件」內「有關要約人之資料」一節。

公眾持股量及維持本公司之上市地位

誠如本綜合文件「華泰函件」內「公眾持股量及維持 貴公司之上市地位」一節所述，要約人無意私有化本公司，並擬於要約截止後維持股份於聯交所的上市地位。

聯交所表示，倘於要約截止時，公眾人士持有之股份少於適用於本公司之最低訂明百分比(即已發行股份(不包括庫存股份)之25%)，或倘聯交所相信：(a)股份買賣存在或可能存在虛假市場；或(b)公眾持有之股份不足以維持有秩序之市場，聯交所將考慮行使其酌情權暫停股份買賣。

因此，務請注意，於要約截止後，公眾持股量可能不足，且股份買賣可能暫停，直至存在充足的公眾持股量。

要約人的唯一股東及建議將委任的新任董事各自共同及個別向聯交所承諾採取適當措施，以確保要約截止後股份有充足的公眾持股量。本公司將根據上市規則及收購守則的規定適時另行刊發公告。

董事會函件

推薦建議

謹請閣下垂注本綜合文件內「獨立董事委員會函件」及「獨立財務顧問函件」，當中載有(其中包括)彼等有關要約的建議及在達致其推薦建議時考慮的主要因素。

閣下就要約採取任何行動前，務請細閱該等函件及本綜合文件附錄所載的其他資料。

其他資料

謹請閣下垂注本綜合文件附錄所載的其他資料。亦建議閣下細閱本綜合文件「華泰函件」及隨附接納表格，以了解有關要約接納程序的進一步詳情。

倘閣下就要約對本身狀況有疑問，應諮詢持牌證券交易商或註冊證券機構、銀行經理、律師、專業會計師或其他專業顧問。

此 致

列位股東 台照

承董事會命
中國新零售供應鏈集團有限公司
主席兼執行董事
何志康

二零二五年九月四日

以下為獨立董事委員會就要約致獨立股東的函件全文，以供載入本綜合文件。

China Next-Gen Commerce and Supply Chain Limited
中國新零售供應鏈集團有限公司

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

(股份代號：3928)

敬啟者：

有關華泰金融控股(香港)有限公司代表萬疆資本有限公司作出
強制性無條件現金要約以收購中國新零售供應鏈集團有限公司之
全部已發行股份(除萬疆資本有限公司及其一致行動人士已擁有
及／或同意將予收購者外)之綜合文件

緒言

吾等提述要約人與本公司共同刊發日期為二零二五年九月四日的綜合文件，本函件構成其中一部分。除文義另有指明外，本函件所用詞彙與綜合文件所界定者具有相同涵義。

吾等已獲董事會委任組成獨立董事委員會，以考慮要約是否公平合理並向獨立股東提供建議，並就應否接納要約提供推薦建議。

第九資本有限公司已獲委任為獨立財務顧問並經吾等批准，以就要約向吾等提供推薦建議，特別是就要約是否公平合理及應否接納要約提供推薦建議。其建議及推薦建議連同達致有關推薦建議前考慮的主要因素及理由載於本綜合文件「獨立財務顧問函件」。

獨立董事委員會函件

吾等亦謹請閣下垂注綜合文件所載的「華泰函件」及「董事會函件」以及綜合文件附錄所載其他資料。

吾等(作為獨立董事委員會成員)已作出聲明，吾等為獨立人士且與要約概無任何利益衝突，故能考慮要約並向獨立股東提供推薦建議。

推薦建議

經考慮要約的條件及獨立財務顧問的建議(特別是其於綜合文件的函件所載因素、理由及推薦建議)，吾等認為要約就獨立股東而言並非公平合理。因此，吾等不建議獨立股東接納要約。

就擬變現彼等於本公司的部分或全部投資的獨立股東而言，應注意股份在要約期間的交易價及流通情況，並在公開市場出售股份所得款項淨額(經扣除所有交易成本後)高於接納要約的所得款項淨額時因應本身情況考慮在公開市場出售股份，而非接納要約。

儘管吾等提供推薦建議，強烈建議獨立股東在作出決定前閱覽綜合文件所載「獨立財務顧問函件」全文。此外，強烈建議獨立股東決定解除或持有彼等的投資仍須視乎個別情況及投資目標而定。如有任何疑問，獨立股東應諮詢彼等本身的專業顧問。

此 致

列位獨立股東 台照

中國新零售供應鏈集團有限公司
獨立董事委員會

非執行董事
羅嘉榮先生

獨立非執行董事
李濤先生

獨立非執行董事
譚德機先生

獨立非執行董事
陳雲霞女士

謹啟

二零二五年九月四日

獨立財務顧問函件

以下為獨立財務顧問就要約致獨立董事委員會的意見函件全文，以供載入本綜合文件。



第九資本有限公司

香港
中環
夏慤道12號
美國銀行中心
12樓1219室

敬啟者：

**華泰金融控股(香港)有限公司代表萬疆資本有限公司作出
強制性無條件現金要約以收購中國新零售供應鏈集團有限公司之
全部已發行股份(除萬疆資本有限公司及其一致行動人士已擁有
及／或同意將予收購者外)**

緒言

吾等謹此提述吾等獲委任為獨立財務顧問，以就要約向獨立董事委員會提供意見，要約詳情載於 貴公司與要約人日期為二零二五年九月四日的綜合文件(「綜合文件」)所載的「華泰函件」(「華泰函件」)內，而本函件為綜合文件的一部分。除文義另有所指外，本函件所用詞彙與綜合文件所界定者具有相同涵義。

茲提述聯合公告，內容有關(其中包括)買賣協議及要約。於緊接完成前，概無要約人及其一致行動人士對任何股份或其他 貴公司有關證券(定義見收購守則規則22註釋4)具有擁有權、控制權或指示權。於緊隨完成後，要約人及其一致行動人士合共於

360,000,000股股份中擁有權益，佔 貴公司已發行股本總額約75%。根據收購守則規則26.1，要約人須就要約人及其一致行動人士尚未擁有或同意將予收購之所有已發行股份作出要約。

獨立董事委員會

根據收購守則規則2.1及規則2.8，由並無於要約擁有直接或間接權益的全體非執行董事(即羅嘉榮先生、李濤先生、譚德機先生及陳雲霞女士)組成的獨立董事委員會已告成立，以就要約是否公平合理及應否接納要約向獨立股東提供意見。

根據收購守則規則2.1經獨立董事委員會批准後，吾等已獲委任為獨立財務顧問就此向獨立董事委員會提供意見。

吾等與 貴公司及要約人的財務或其他專業顧問(包括股票經紀)不屬同一集團，且吾等與要約人或 貴公司或與彼等任何一方一致行動或被視為一致行動的任何人士並無關連，而吾等與要約人或 貴公司或彼等任何一方的控股股東亦無任何聯繫、財務資助或其他關係。於最後實際可行日期前兩年內，第九資本有限公司曾擔任獨立財務顧問，就賣方作出強制性無條件現金要約以收購 貴公司之全部已發行股份(除賣方及／或其一致行動人士已擁有及／或已協定將予收購者外)向 貴公司當時的獨立董事委員會提供意見，有關詳情載於 貴公司日期為二零二四年八月二十日的綜合文件。第九資本有限公司根據該委聘自 貴公司收取一般專業費用。除前述委聘外， 貴公司及／或要約人與吾等之間並無存有任何委聘。除因是次委任吾等為獨立財務顧問而應付吾等之一般顧問費用外，吾等概無因訂有任何安排而向 貴公司、要約人、任何彼等各自主要股東、董事或高級行政人員、彼等各自的聯繫人或與彼等任何一方一致行動或被視為一致行動的任何人士收取任何其他費用或利益。因此，吾等合資格就要約提供獨立意見。

吾等意見之基準

於達致吾等向獨立董事委員會提供之意見及推薦建議時，吾等已審閱(其中包括) 貴公司截至二零二四年九月三十日止年度之年度報告(「二零二四年年報」)及截至二零二五年三月三十一日止六個月之中期報告(「二零二五年中報」)以及綜合文件所載的資料。

此外，吾等依賴(i) 貴公司、董事及／或 貴集團管理層向吾等提供之資料、事實及陳述及(ii)綜合文件(包括但不限於其所載董事會函件及華泰函件)所載或引述 貴公司、董事、 貴集團管理層及／或要約人之資料、事實、陳述、意見及觀點，該等資料均假設於作出時屬真實、準確及完整並於最後實際可行日期仍然如是。吾等知悉， 貴公司將根據收購守則盡快知會股東要約期內之任何重大變動。倘所提供的有關資料及吾等意見於要約期內發生任何重大變動(如有)，獨立股東將盡快獲知會。吾等亦已假設 貴公司、董事、 貴集團管理層及／或要約人於綜合文件(包括但不限於其所載的董事會函件及華泰函件)作出的所有信念、意見、觀點及意向之陳述乃於審慎周詳查詢後合理地作出，而 貴公司、董事、 貴集團管理層及／或要約人的預期及意向將視情況而達致或進行。吾等認為，吾等已獲得及審閱充足資料以達致知情觀點，且無理由相信有任何重要資料遭到遺漏或隱瞞，或對 貴公司、董事、 貴集團管理層及／或要約人提供予吾等的資料及聲明之真實性、準確性及完整性提出質疑。 貴公司已向吾等確認，於提供予吾等的資料、向吾等表達的意見及／或綜合文件所載或提述的資料或意見中，概無隱瞞或遺漏對達致吾等致獨立董事委員會的意見及推薦建議有重大影響的重要事實。

然而，吾等並無對 貴公司、董事、 貴集團管理層及／或要約人提供的資料作任何獨立核證，或對 貴集團、要約人或任何彼等各自之附屬公司、控制實體、共同控制實體或聯營公司的業務、財政狀況及事務進行任何獨立調查。吾等認為，吾等已在公正及獨立於 貴公司及要約人的情況下履行吾等的職責。

獨立財務顧問函件

誠如綜合文件所述，董事願對綜合文件所載資料(任何有關要約人及其一致行動人士之資料除外)之準確性共同及個別承擔全部責任，經作出一切合理查詢後確認，就彼等所深知，綜合文件內所表達之意見(要約人之唯一董事表達之意見除外)乃經審慎周詳考慮後達致，且綜合文件概無遺漏其他事實，致使綜合文件作出的任何陳述屬誤導。

此外，要約人之唯一董事王凱莉女士願對綜合文件所載資料(有關賣方及 貴集團之資料除外)之準確性承擔全部責任，經作出一切合理查詢後確認，就彼等所深知，綜合文件內所表達之意見(董事表達之意見除外)乃經審慎周詳考慮後達致，且綜合文件概無遺漏其他事實，致使綜合文件內作出的任何陳述屬誤導。倘綜合文件所載或提述的資料出現任何重大變動， 貴公司將根據收購守則規則9.1盡快通知獨立股東。倘最後實際可行日期後及於要約期內本函件內所載或提述的資料出現任何重大變動及吾等的意見出現變動(如有)，亦將根據收購守則規則9.1盡快通知獨立股東。

吾等並無考慮獨立股東接納或不接納要約對彼等之稅務及監管影響，亦概不就此發表意見，因為有關影響依個人之本身情況不同而定。尤其是，獨立股東倘居於香港境外或須就證券買賣繳納海外稅項或香港稅項，應考慮彼等本身有關要約之稅務狀況，如有任何疑問，應諮詢彼等本身之專業顧問。

本函件僅供獨立董事委員會考慮要約時作參考之用。除載入綜合文件外，未經吾等事先書面同意，不得引用或提述本函件全部或部分內容，亦不得將本函件用於任何其他目的。

所考慮之主要理由及因素

於達致吾等就要約而致獨立董事委員會的推薦建議時，吾等已考慮以下的主要理由及因素：

(1) 貴集團之資料

(a) 過往財務表現

貴集團主要於新加坡從事建築服務，包括(a)土木工程；(b)樓宇建築工程；及(c)其他配套服務，以及物業投資業務，主要包括住宅及工業物業租賃。下文載列 貴集團截至二零二三年（「二零二三財年」）及二零二四年（「二零二四財年」）九月三十日止年度以及截至二零二四年（「二零二四年上半年」）及二零二五年（「二零二五年上半年」）三月三十一日止六個月的財務資料概要，有關概要摘錄自二零二四年年報及二零二五年中報，並經 貴公司進一步確認：

獨立財務顧問函件

營運表現

	二零二三財年	二零二四財年	二零二四年	二零二五年
	千新加坡元	千新加坡元	上半年	上半年
	(經審核)	(經審核)	(未經審核)	(未經審核)
收益，包括	56,056	55,973	23,625	31,956
(i) 建築服務	55,589	55,467	23,344	31,679
— 土木工程	48,157	51,993	21,283	31,523
— 樓宇建築工程	7,395	139	61	9
— 其他配套服務	37	3,335	2,000	147
(ii) 來自物業投資的租金	467	506	281	277
服務成本	(52,250)	(51,174)	(20,872)	(29,117)
毛利	3,806	4,799	2,753	2,839
毛利率	6.8%	8.6%	11.7%	8.9%
其他收入	191	342	217	103
其他收益及虧損	3,314	793	130	510
行政開支	(5,691)	(5,999)	(2,554)	(2,632)
(計提)／撥回金融資產及合約資產的預期信貸虧損撥備，淨額	(1,326)	190	161	(45)
融資成本	(996)	(906)	(454)	(361)
分佔合營企業業績	(575)	(3)	(1)	(1)
除稅前溢利／(虧損)	(1,277)	(784)	252	413
所得稅	240	—	—	—
年／期內溢利／(虧損)及全面收入／(虧損)總額	(1,037)	(784)	252	413
淨利潤率	—	—	1.1%	1.3%

二零二四財年與二零二三財年比較

就二零二四財年而言，貴集團收益由二零二三財年約56.1百萬新加坡元減少約0.1百萬新加坡元或0.2%至約56.0百萬新加坡元。誠如二零二四年年報所述及貴公司進一步告知，該稍微減少主要是由於樓宇建築工程項目整體減少導致樓宇建築工程收益減少約7.2百萬新加坡元，由於該等項目於二零二四財年處於竣工尾段，而有關階段的收益貢獻一般低於二零二三財年處於工程中段的收益貢獻。有關減少部分被(i)土木工程

收益增加約3.8百萬新加坡元(主要由於(a)土木工程進展改善，尤其是若干延誤的舊項目恢復進展及(b)二零二三財年末及二零二四財年獲授的項目動工；以及(ii)其他配套服務收益增加約3.3百萬新加坡元(主要由於有關拆卸船廠的一次性打撈工程)所抵銷。

貴集團錄得淨虧損由二零二三財年約1.0百萬新加坡元減少約0.2百萬新加坡元至二零二四財年約0.8百萬新加坡元。誠如二零二四年年報所述，該減少乃主要由於(i)毛利增加約1.0百萬新加坡元，乃主要由於其他配套服務貢獻的毛利率較高及 貴集團在建項目的成本管理情況有所改善；(ii)二零二四財年金融資產及合約資產的預期信貸虧損撥備撥回淨額約0.2百萬新加坡元，相對二零二三財年計提金融資產及合約資產的預期信貸虧損撥備淨額約1.3百萬新加坡元有所撥回，主要由於當前建築業的表現有所回穩，以及 貴集團的過往已觀察債務人於預期期限內的違約率有所改善，以及債務人的表現與經濟環境的特定前瞻性因素所致；及(iii)分佔合營企業虧損由截至二零二三財年約0.6百萬新加坡元減少約0.6百萬新加坡元至二零二四財年約3,000新加坡元，由於合營企業於二零二四財年暫停業務，部分被(i)其他收益及虧損減少約2.5百萬新加坡元，主要由於(a)出售物業、廠房及設備收益淨額減少約3.1百萬新加坡元及(b)匯兌虧損淨額增加約0.1百萬新加坡元；及(ii)行政開支(主要為專業費用)增加約0.3百萬新加坡元所抵銷。

誠如二零二四年年報所述，上述金融資產主要包括 貴集團貿易應收款項。合約資產指 貴集團就提供建築服務而向客戶收取代價的權利，其乃於以下情況產生：(i) 貴集團根據有關合約完成相關服務時(即 貴集團已根據有關合約完成相關服務，惟未獲客戶委任之代表核證之尚未向客戶開具賬單的收益)；及(ii)客戶預扣應付 貴集團若干金額作為保留金，以確保於完成相關工程後妥為履行合約。

二零二五年上半年與二零二四年上半年比較

就二零二五年上半年而言，貴集團之總收益由二零二四年上半年約23.6百萬新加坡元增加約8.4百萬新加坡元或約35.6%至約32.0百萬新加坡元。誠如二零二五年中報所述及貴公司進一步告知，該增加乃主要由於土木工程收益增加約10.2百萬新加坡元（主要由於若干主要私人項目進展改善及二零二五年上半年確認合約價值較二零二四年上半年高的新項目的收益），部分被其他配套服務收益減少約1.9百萬新加坡元（主要由於二零二四年上半年確認有關拆卸船廠的打撈工程一次性收益，惟二零二五年上半年為零）所抵銷。

貴集團二零二五年上半年的淨溢利與二零二四年上半年相比增加約0.2百萬新加坡元，主要由於其他收益淨增加約0.4百萬新加坡元（主要由於匯兌收益淨額及銷售廢料淨收益分別增加約0.3百萬新加坡元及約0.1百萬新加坡元），部分被(i)其他收入減少約0.1百萬新加坡元（主要由於租賃設備的租金收入減少）；及(ii)預期信貸虧損評估產生就其他應收款項減值虧損計提額外撥備約0.2百萬新加坡元所抵銷。

獨立財務顧問函件

財務狀況

	於九月三十日		於二零二五年
	二零二三年	二零二四年	三月三十一日
	千新加坡元	千新加坡元	千新加坡元
	(經審核)	(經審核)	(未經審核)
非流動資產	27,798	29,330	28,217
物業、廠房及設備	11,213	11,819	10,696
投資物業	10,550	11,460	11,460
合營下持有之投資物業	4,250	4,250	4,250
於合營企業的權益	11	8	7
按公平值計量且其變動計入損益之金融資產	1,267	1,282	1,294
銀行存款	507	511	510
流動資產	35,815	40,317	35,105
貿易應收款項	4,476	7,962	6,852
其他應收款項、按金及預付款項	2,485	2,434	2,759
合約資產	20,572	23,782	20,846
銀行結餘及現金	8,282	6,139	4,648
流動負債	27,324	35,184	28,989
貿易及其他應付款項	16,124	20,008	15,023
合約負債	35	3,899	6,256
銀行透支	4,614	4,480	4,043
銀行借款	6,038	5,945	2,828
合營下持有之銀行借款	96	101	115
租賃負債	417	751	724
非流動負債	8,330	7,288	6,746
銀行借款	4,813	3,546	3,427
合營下持有之銀行借款	2,364	2,262	2,195
租賃負債	1,153	1,480	1,124
流動資產淨值	8,491	5,133	6,116
資產淨值	27,959	27,175	27,587
資產負債比率(附註)	69.7%	68.3%	52.4%

附註：

資產負債比率乃按年末／期末日期所有銀行透支、銀行借款(包括在合營下持有的銀行借款)及租賃負債除以總權益計算，並以百分比列示。

二零二四年九月三十日與二零二三年九月三十日比較

就 貴集團的財務狀況而言，誠如上表所示， 貴集團錄得資產淨值由二零二三年九月三十日約28.0百萬新加坡元減少約0.8百萬新加坡元或2.8%至二零二四年九月三十日約27.2百萬新加坡元。該減少乃主要由於(i)貿易及其他應付款項增加約3.9百萬新加坡元(與有關下文所述若干主要土木私人項目的貿易應收款項增加一致，並由於收到主要與該等項目有關的分包商票據)；及(ii)合約負債增加約3.9百萬新加坡元(由於就 貴集團將完成的工程已收若干土木私人項目客戶代價)，部分被有關若干土木私人項目階段完成的貿易應收款項及合約資產分別增加約3.5百萬新加坡元及約3.2百萬新加坡元所抵銷。

貴集團的貿易及其他應收款項以及貿易及其他應付款項來自 貴公司一般商業營運。合約資產的金額指 貴集團就提供建築服務而向客戶收取代價的權力，其乃於以下情況產生：(i) 貴集團根據有關合約完成相關服務時；及(ii)客戶預扣應付 貴集團若干金額作為保留金，以確保於完成相關工程後一段期間(一般為12個月)(保養期)妥為履行合約。先前確認為合約資產的任何金額在其成為無條件及向客戶開具發票時重新分類至貿易應收款項。合約負債指 貴集團因已自客戶收取代價(或已到期收取代價金額)而須轉讓服務予客戶的責任。

二零二五年三月三十一日與二零二四年九月三十日比較

貴集團錄得資產淨值由二零二四年九月三十日約27.2百萬新加坡元增加約0.4百萬新加坡元或1.5%至二零二五年三月三十一日約27.6百萬新加坡元。

該增加乃主要由貿易及其他應付款項減少約5.0百萬新加坡元，主要是由於結算若干主要土木工程項目的主要分包商已交付工程的票據以及結算應計開支(即於二零二四年強制性無條件現金要約所產生的專業費用)，部分被貿易應收款項減少約1.1百萬新加坡元(由於相關客戶結算)及合約資產減少約2.9百萬新加坡元(主要是由於向相關客戶開具發票，將若干主要公營及私營土木工程項目的合約資產重新分類為貿易應收款項)所抵銷。

(b) 前景

貴集團於新加坡主要從事建築服務及物業投資業務。建築服務主要包括(a)土木工程，例如道路工程、土方工程、渠務工程、護土及固土結構工程及土質改良工程；(b)以工業大廈為主的樓宇建築工程(包括地基工程、打樁工程、加建及改建工程及機電工程)；及(c)其他配套服務。

新加坡政府機構新加坡共和國貿易與工業部(「貿工部」)於二零二五年五月及二零二五年八月¹公佈的二零二五年第一季及第二季新加坡經濟調查顯示，由於公營及私營界別建築產量增加，新加坡建築業分別按年同比增長5.5%及6.0%，較於二零二四年第四季的4.4%快速。在公營土木工程、機構和其他樓宇工程以及私人住宅和商業建築工程擴張的支持下，名義核證進度款(建築產量的指標)在該兩個季度分別按年同比增長8.9%和10.3%。此外，在公營及私營土木工程和樓宇工程的帶動下，按獲授合約計的建築需求於二零二五年第一季及第二季分別按年同比上升45.9%及12.7%。

根據新加坡建設局(「建設局」)於二零二五年一月二十三日的媒體公佈²，建設局預測二零二五年的總建築需求(即將授出的建築合約價值)將介乎於470億新加坡元至530億新加坡元(按名義價值計算)之間。該需求主要來自於幾個大型開發項目的預期合約批出，如樟宜機場5號航廈(「T5」)和濱海灣金沙綜合度假村擴建，以及公共房屋開發和升級工程。建設局預期，二零二六年至二零二九年的中期建築需求前景仍將保持強勁，由於T5等發展項目、穩定的公共住房發展、其他城市更新發展以及其他重建工程將繼續支持建築需求。儘管如此，建設局亦指出，雖然中期建築需求預測強勁，但項目的時間表和分期仍可能發生變化，特別是由於全球經濟氣候不明朗所產生的潛在不可預

¹ https://www.mti.gov.sg/-/media/MTI/Resources/Economic-Survey-of-Singapore/2025/Economic-Survey-of-Singapore-First-Quarter-2025/FullReport_1Q25.pdf

https://www.sgpc.gov.sg/api/file/getfile/ESS_2Q25_full%20report.pdf?path=/sgpcmedia/media_releases/mti/press_release/P-20250812-2/attachment/ESS_2Q25_full%20report.pdf

² <https://www1.bca.gov.sg/about-us/news-and-publications/media-releases/2025/01/23/construction-demand-to-remain-strong-for-2025>

見風險。此外，由於T5發展可能是中期內一次性的特殊項目，整體行業需求最終可能於有關期間後放緩。據 貴公司所告知，根據 貴集團逾25年的行業經驗，由於該等項目一般需要包括 貴集團在內的土木工程及／或樓宇建築工程服務供應商提供其他輔助工程，上述行業趨勢被認為對 貴集團有利。同時，新加坡建造業競爭激烈， 貴集團建築服務業務的前景取決於 貴集團能否把握商機及獲得市場上合理利潤率的合約。

誠如二零二五年中報所述， 貴集團將透過提升生產力、增強其技術能力、財務管理及提升工作團隊技能，繼續專注加強其核心專長的業務策略。 貴集團相信此舉將會加強其競爭力及迎合不斷變化的市場需求。

經計及(i)上述貿工部及建設局發佈的數據證明新加坡建築業前景樂觀；及(ii)由於新建築項目一般需要包括 貴集團在內的土木工程及／或樓宇建築工程服務供應商提供其他輔助工程，上述前景被認為對 貴集團有利，吾等認同 貴公司的觀點，即新加坡建築行業前景樂觀，有利於 貴集團作為新加坡建築服務供應商的業務。儘管如此，吾等亦認同 貴公司的觀點，經營環境競爭激烈， 貴集團的前景亦取決於 貴集團能否把握市場上出現的商機，以及能否獲得合理利潤率的合約。

(2) 要約人的背景及其有關 貴集團的意向

誠如董事會函件所述，要約人為一間於英屬處女群島註冊成立之有限公司，旨在作出要約，並主要從事投資控股。於最後實際可行日期，除訂立買賣協議外，要約人並無從事任何其他業務活動。

誠如華泰函件所述，自二零二四年十月起，要約人之唯一股東及唯一董事王女士一直擔任Astrum Apex Investments Limited(一間從事投資控股之私人公司)之董事，主要負責物色及評估一系列投資機會。除上文所述彼於不同行業之投資經驗外，王女士並無 貴集團主要業務之直接經驗。要約人擬於緊隨完成後繼續聘用 貴集團現有管理層及僱員(除不早於上市規則及收購守則下所准許時間或要約人認為適當的較後時間對董事會成員作建議改動外)，以繼續經營 貴集團之現有主要業務。要約人擬提名王女士

及丁紫儀女士為董事會執行董事，自寄發綜合文件後當日起生效。丁女士現為Astrum Apex Investments Limited之副總經理，彼主要負責對投資項目進行研究及盡職審查，確保監管合規及監督風險控制措施的實施。丁女士於二零一六年五月至二零二五年六月在廣東信達律師事務所任職九年，其最後職位為合夥人，專責資本市場、合併及收購、企業合規、重組、融資及其他證券交易。要約人正物色其他候選人加入董事會，惟須遵循收購守則及上市規則。

要約人擬於要約結束後維持股份於聯交所的上市地位。要約人亦有意檢討 貴集團之營運及業務活動，以制訂 貴集團之長遠業務策略。視乎該等檢討之結果，要約人或會探討適合 貴集團之其他商機及／或尋求擴大 貴集團主要業務之地區覆蓋範圍或產品。要約人無意出售或重新調配 貴集團之資產，惟用於日常業務過程者除外。於最後實際可行日期，尚未識別出任何投資或業務機會，要約人亦無就向 貴集團注入任何資產或業務訂立任何協議、安排、諒解或磋商。

獨立股東務請注意， 貴集團之未來營運表現亦將受要約人及新董事會就 貴集團之業務發展制定之任何業務計劃及策略所規限。此外，考慮到現時董事會將全體辭任，而將獲提名為新董事會的王女士及丁女士均無任何與 貴集團主營業務直接相關的管理經驗(如上文所述彼等的背景所示)， 貴公司前景在新董事會的管理下並不明朗。

(3) 要約

(a) 主要條款

華泰代表要約人遵照收購守則以要約價每股要約股份現金0.6189港元(與要約人根據買賣協議支付之每股待售股份的價格相同)提出要約。

獨立財務顧問函件

要約乃提呈予獨立股東。要約在各方面均為無條件，且不以接獲接納的最低要約股份數目或任何其他條件為條件。接納要約不得撤回且不能撤回，惟根據收購守則准許者除外，詳情載於綜合文件附錄一「5.撤銷權利」一節。

於最後實際可行日期，貴公司擁有480,000,000股已發行股份，且貴公司概無任何其他流通在外的股份、期權、認股權證、衍生工具或可轉換或交換為股份的其他證券或其他有關證券(定義見收購守則規則22註釋4)，亦無就發行該等期權、衍生工具、認股權證或可轉換或交換為股份的其他有關證券訂立任何協議。

價值比較

每股要約股份0.6189港元之要約價較：

- (i) 股份於最後實際可行日期在聯交所所報之收市價每股4.74港元折讓約86.94%；
- (ii) 股份於最後交易日在聯交所所報之收市價每股3.5港元折讓約82.32%；
- (iii) 根據股份於緊接最後交易日(包括該日)前五個連續交易日在聯交所所報之每日收市價計算之平均收市價每股約2.4780港元折讓約75.02%；
- (iv) 根據股份於緊接最後交易日(包括該日)前10個連續交易日在聯交所所報之每日收市價計算之平均收市價每股約2.1980港元折讓約71.84%；
- (v) 根據股份於緊接最後交易日(包括該日)前30個連續交易日在聯交所所報之每日收市價計算之平均收市價每股約1.9493港元折讓約68.25%；

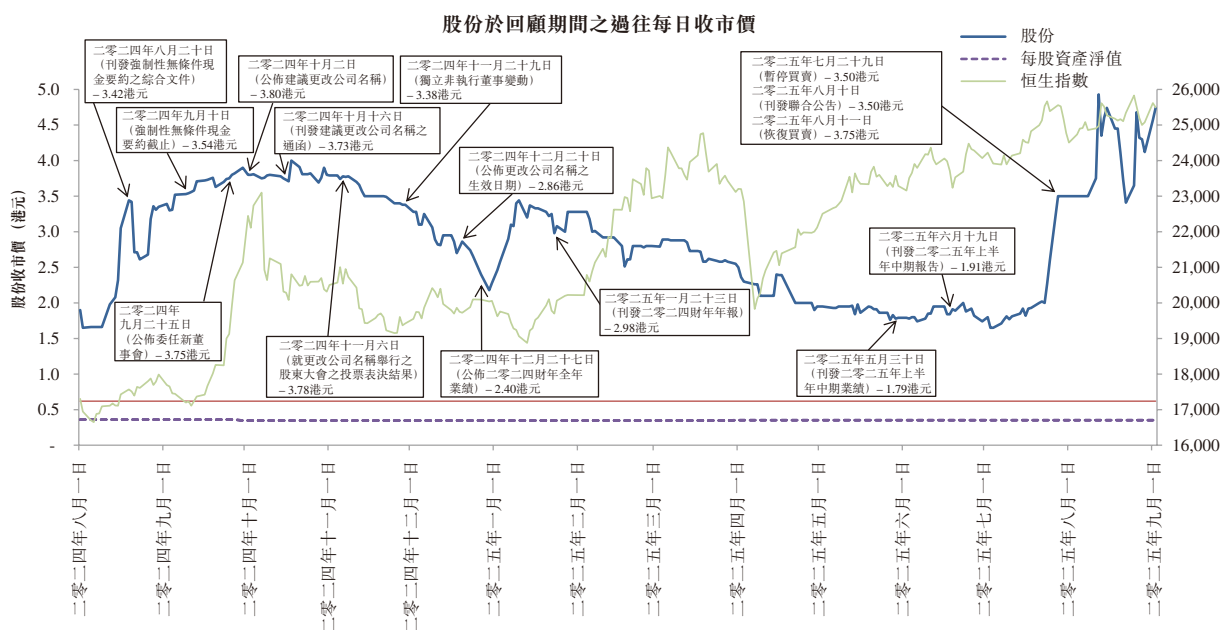
(vi) 較於二零二四年九月三十日股東應佔 貴集團經審核綜合資產淨值(「資產淨值」)每股約0.3465港元(按於最後實際可行日期共480,000,000股股份及於二零二四年九月三十日 貴集團經審核資產淨值約27.17百萬新加坡元(相當於約166.31百萬港元)計算)溢價約78.63%；及

(vii) 於二零二五年三月三十一日之 貴集團未經審核資產淨值每股約0.3517港元(根據於最後實際可行日期合共480,000,000股股份及於二零二五年三月三十一日之 貴集團未經審核資產淨值約27.59百萬新加坡元(相當於約168.84百萬港元))溢價約75.95%。

為評估要約價的公平性及合理性，吾等已參考(i)股份的過往價格表現及與每股資產淨值的比較；(ii)股份的過往交易流通量；及(iii)同業比較，以分析要約價。

(i) 股份的過往價格表現及與每股資產淨值的比較

下圖說明股份自二零二四年八月一日(即最後交易日前約一年)起直至最後實際可行日期(包括該日)(「回顧期間」)在聯交所所報之收市價水平，以及股份收市價、要約價及每股資產淨值之比較，以及股份收市價趨勢與恒生指數趨勢之比較：



資料來源：聯交所網站(www.hkex.com.hk)

吾等認為，回顧期間的長度合理，足以說明股份收市價的過往趨勢及變動水平。

要約價較整個回顧期間的股份收市價折讓。誠如以上價格圖所示，股份收市價由二零二四年八月二日1.65港元逐步上升至二零二四年十月十八日4港元，其後呈下降趨勢直至二零二四年年底。在此期間，貴公司公佈賣方先前提呈的強制性無條件現金要約於二零二四年九月截止、於前述的先前要約後委任新董事會，以及更改貴公司名稱以反映貴公司有意將其業務多元拓展至零售及供應鏈行業。股價於二零二四年十二月三十日(即貴公司於二零二四年十二月二十七日公佈二零二四財年全年業績後的交易日)的收市價為2.18港元，其後上漲，並於二零二五年一月初(二零二五年一月十日)達3.44港元。其後，儘管貴公司分別於二零二五年五月三十日及二零二五年六月十九日公佈二零二五年上半年財務業績公告及報告，顯示貴集團於收益及淨溢利方面的財務表現較二零二四年上半年有所改善，但股份價格仍逐步下跌，並於二零二五年七月三日以1.65港元收市。其後，儘管貴公司並無宣佈任何具體消息，股份收市價仍自二零二五年七月底起急升，於二零二五年七月二十八日(即股份暫停買賣以待刊發聯合公告前的最後交易日)達3.5港元。股份於二零二五年八月十一日恢復買賣後，股份收市價上升至3.75港元，並於二零二五年八月十二日進一步上升至4.93港元，董事相信此乃由於公佈要約所致。股份於最後實際可行日期之收市價為4.74港元，而要約價較其折讓86.94%。

誠如上圖所示，於二零二四年九月三十日及二零二五年三月三十一日，交易股份較每股資產淨值溢價，顯示投資者可能並非僅根據貴集團資產的相關價值對貴公司股份進行估值。因此，相對於股份的日常市值，要約價較於二零二四年九月三十日或二零二五年三月三十一日的每股資產淨值的溢價被視為在評估要約價是否公平合理方面代表性較低。

此外，從上圖可知，於回顧期間某些月份，特別是二零二五年一月至六月，股份收市價走勢與恒生指數走勢並不一致。據貴公司所告知，除上述公告外，彼等並不知悉貴集團有任何特別消息導致股份出現上述歷史收市價變動及與恒生指數趨勢出現

獨立財務顧問函件

差異。鑒於恒生指數僅指該等在聯交所進行買賣的大型企業之自由流通市值加權指數，故認為規模較小的上市公司(包括 貴公司)的定價趨勢與恒生指數者出現差異並非罕見。因此，與恒生指數之比較被視為與評估要約價是否公平合理無關。根據上述觀察，投資者可能不會以主要參考 貴公司之新聞及相關價值或恒生指數之趨勢得出之價格買賣股份。

經考慮(i)股價收報於整個回顧期間內高於要約價；及(ii)要約價較股份於最後實際可行日期及最後交易日的每股收市價、於緊接最後交易日(包括該日)前分別最後5、10及30個連續交易日的平均收市價大幅折讓86.94%、82.32%、75.02%、71.84%及68.25%，儘管要約價較於二零二四年九月三十日或二零二五年三月三十一日每股資產淨值溢價，要約價仍非公平合理。

獨立股東務請注意，上文所載資料並非股份價格未來表現的指標，其可能於最後實際可行日期後及要約截止後上升或下跌。

(ii) 股份過往交易流通量

下表載列股份於回顧期間之成交量及平均每日成交量分別佔已發行股份總數及公眾股東所持股份之百分比：

月份／期間	月份／期間 總成交量	交易日數	平均每日成交量 (附註1)	平均每日成交量佔已發行股份總數	
				平均每日成交量佔已發行股份總數	平均每日成交量佔公眾股東所持已發行股份總數
				(附註2)	(附註3)
				股數	%
二零二四年					
八月	2,183,700	22	99,259	0.02	0.08
九月	1,484,000	19	78,105	0.02	0.07
十月	1,998,000	21	95,143	0.02	0.08
十一月	1,252,000	21	59,619	0.01	0.05
十二月	778,000	20	38,900	0.01	0.03

獨立財務顧問函件

月份／期間	月份／期間		平均每日成交		
	總成交量	交易日數	平均每日成交量 (附註1)	平均每日成交量佔已發行股份總數	量佔公眾股東所持已發行股份總數
				(附註2)	(附註3)
二零二五年					
一月	506,000	19	26,632	0.01	0.02
二月	160,000	20	8,000	0.00	0.01
三月	240,000	21	11,429	0.00	0.01
四月	348,000	19	18,316	0.00	0.02
五月	754,000	20	37,700	0.01	0.03
六月	4,394,000	21	209,238	0.04	0.17
七月	758,000	19	39,895	0.01	0.03
八月	18,370,000	15	1,224,667	0.26	1.02
九月(截至最後實際可行日期)	1,010,000	2	505,000	0.11	0.42

附註：

1. 按月份／期間總成交量除以月份／期間交易日數計算。
2. 按股份平均每日成交量除以各月末或最後實際可行日期(如適用)已發行股份總數計算。
3. 按股份平均每日成交量除以公眾股東於各月末或於最後實際可行日期(如適用)持有的已發行股份總數計算。

於回顧期間，平均每日成交量介乎約8,000股股份(於二零二五年二月)至約1,224,667股股份(於二零二五年八月)，佔相關月／期末已發行股份總數少於約0.01%至0.26%及公眾股東所持已發行股份總數約0.01%至1.02%。

獨立股東可能難以於短時間內在公開市場以固定的現金價格出售大量股份而不影響市價。儘管如此，吾等從聯交所網站公佈之成交量知悉，於二零二五年八月錄得股份於回顧期間之平均每日成交量最高達約1.2百萬股股份，每月成交量約為18.4百萬股股份，為回顧期間之最高水平。吾等進一步注意到，股份於二零二五年八月十一日（即股份於刊發聯合公告後恢復買賣當日）、二零二五年八月二十五日及二零二五年八月二十九日單日之每日成交量分別可達逾2.7百萬股股份、2.5百萬股股份及4.6百萬股股份，分別佔 貴集團於回顧期間錄得之上述每月成交量最高水平逾15%、13%及25%。

此外，儘管二零二五年八月十一日及十二日在市場上出售之股份數目較上表所示回顧期間刊發聯合公告前之每日成交量分別大幅增加逾2.7百萬股及1.7百萬股，股份收市價由停牌前3.5港元上升至二零二五年八月十一日3.75港元，並於二零二五年八月十二日進一步飆升至4.93港元（即較要約價高出逾7倍），顯示股份成交價未必會跟隨市場上賣出之股份數目增加而下調。因此，倘出售股份之所得款項淨額將超過要約項下之應收款項淨額，有意變現其股份投資之股東應考慮於市場出售其股份，而非接納要約。

(iii) 同業比較

為評估要約價的公平性及合理性，吾等已根據以下條件於聯交所網站識別可資比較公司以進行同業比較(i)該公司目前於聯交所上市及買賣；及(ii)該公司主要從事與 貴集團類似的業務，其中最近上一年的收益超過50%來自新加坡建築服務及解決方案，主要包括土木工程，例如道路工程、土方工程、渠務工程、護土及固土結構工程及土質改良工程，此乃由於 貴集團於二零二三財年及二零二四財年超過85%收益來自上述建築服務。由於預期新加坡與中國或香港等其他地區的營運環境及成本架構（例如工人工資水平）有所不同，吾等並未納入主要於該等其他地區營運的建築公司。基於上述條件，盡一切所能僅能識別一間可資比較公司，即川控股有限公司（股份代號：1420）。吾等已

與 貴公司討論，並獲悉該可資比較公司在新加坡的主營業務與 貴集團的類似。然而，由於僅識別一間可資比較公司，同業比較並不適用。因此，吾等對要約價的分析重點在於 貴公司如上所述的歷史交易表現及相關基本狀況。

推薦建議

儘管要約價較於二零二四年九月三十日及二零二五年三月三十一日之每股資產淨值溢價，但要約價並不吸引，原因為要約價(i)較股份於整個回顧期間之收市價折讓，及(ii)較股份於最後實際可行日期、最後交易日之收市價，以及股份於緊接最後交易日(包括該日)前5日、10日及30日之平均收市價分別折讓約70%或以上。因此，吾等認為要約對獨立股東而言並非公平合理。

另一方面，經考慮：

- (a) 貴集團的財務表現存在不確定性，由於 貴集團於二零二三財年及二零二四財年錄得淨虧損，以及儘管二零二五年上半年的整體收益較二零二四年上半年的增加，但二零二五年上半年的整體毛利率較二零二四年上半年下降；
- (b) 儘管根據貿工部及建設局公佈的建築產量及需求統計數字，建造業前景在短期內或會向好，而新建築項目一般需要包括 貴集團在內的土木工程及／或樓宇建築工程服務供應商提供其他輔助工程，對 貴集團有利，但經營環境競爭激烈， 貴集團能否把握商機及獲取市場上推出的具合理利潤率的相關合約仍屬未知之數；
- (c) 鑒於要約人及將獲提名的兩名新執行董事(包括王女士及丁女士)均無與 貴集團建築服務直接相關的管理經驗，不論要約人無意對董事會以外的 貴集團現有業務、資產或管理層引入重大變動， 貴公司在新董事會管理下的前景及要約人將制訂的長期業務計劃及策略存在不確定性；及
- (d) 儘管獨立股東可能難以於短時間內在公開市場以固定的現金價格出售大量股份而不影響市價，鑒於(i)股份於二零二五年八月十一日、二零二五年八月二十五日及二零二五年八月二十九日的單日成交量分別可能超過2.7百萬股

獨立財務顧問函件

股份、2.5百萬股股份及4.6百萬股股份，分別佔 貴公司於回顧期間錄得之每月成交量最高水平約18.4百萬股股份的15%、13%及25%以上；及(ii)儘管二零二五年八月十一日及十二日在市場上出售之股份數目較回顧期間刊發聯合公告前之股份每日成交量大幅增加，股份收市價由停牌前3.5港元上升至二零二五年八月十一日3.75港元，並於二零二五年八月十二日進一步上升至4.93港元(即較要約價高出逾7倍)，顯示股份成交價未必會跟隨市場上賣出之股份數目增加而下調，

倘獨立股東擬變現其股份投資，以及倘在市場上出售的所得款項淨額(經扣除費用及開支後)超過接納要約的所得款項，吾等建議獨立股東以高於要約價的價格在市場上出售其股份，而非接納要約。

經考慮上述因素，吾等建議獨立董事委員會推薦建議，且吾等建議獨立股東不接納要約。

此 致

中國新零售供應鏈集團有限公司
獨立董事委員會 台照

代表
第九資本有限公司

陳敏儀
董事
謹啟

二零二五年九月四日

陳敏儀乃於證券及期貨事務監察委員會註冊以根據證券及期貨條例進行第6類(就機構融資提供意見)受規管活動之持牌人士及第九資本有限公司的負責人員，並於機構融資行業擁有逾15年經驗。

1. 接納要約的一般程序

為接納要約，閣下應按隨附接納表格所印備的指示填妥及簽署表格，該等指示構成要約條款的一部分。

- (a) 倘有關閣下股份的股票及／或過戶收據及／或任何其他所有權文件(及／或就此所需任何令人信納的一份或多份彌償保證書)乃以閣下的名義登記，而閣下有意接納要約，則閣下必須盡快將已填妥及簽署的接納表格，連同閣下有意接納要約涉及股份數目的相關股票及／或過戶收據及／或任何其他所有權文件(及／或就此所需任何令人信納的一份或多份彌償保證書)，以郵寄或專人送交的方式送交過戶登記處，地址為香港北角電氣道148號21樓2103B室，信封面註明「中國新零售供應鏈集團有限公司—要約」，惟無論如何不得遲於截止日期下午四時正交回。
- (b) 倘有關閣下股份的股票及／或過戶收據及／或任何其他所有權文件(及／或就此所需任何令人信納的一份或多份彌償保證書)乃以代名人公司的名義或並非閣下的名義登記，而閣下有意接納有關閣下股份的要約，則閣下必須：
 - (i) 將閣下有意接納要約涉及股份數目的股票及／或過戶收據及／或任何其他所有權文件(及／或就此所需任何令人信納的一份或多份彌償保證書)送交該代名人公司或其他代名人，作出指示授權其代表閣下接納要約，並要求其將已填妥及簽署的接納表格，連同閣下有意接納要約涉及股份數目的相關股票及／或過戶收據及／或任何其他所有權文件(及／或就此所需任何令人信納的一份或多份彌償保證書)送交過戶登記處，信封面註明「中國新零售供應鏈集團有限公司—要約」；或
 - (ii) 透過過戶登記處安排本公司將股份登記於閣下名下，並將已填妥及簽署的接納表格，連同閣下有意接納要約涉及股份數目的相關股票及／或過戶收據及／或任何其他所有權文件(及／或就此所需任何令人信納

的一份或多份彌償保證書)送交過戶登記處，信封面註明「中國新零售供應鏈集團有限公司—要約」；或

- (iii) 倘閣下的股份已透過中央結算系統寄存於閣下的持牌證券交易商／註冊證券機構／託管銀行，則於香港中央結算(代理人)有限公司設定的期限或之前指示閣下的持牌證券交易商／註冊證券機構／託管銀行授權香港中央結算(代理人)有限公司代表閣下就有意接納要約涉及股份數目接納要約。為符合香港中央結算(代理人)有限公司設定的期限，閣下應向閣下的持牌證券交易商／註冊證券機構／託管銀行查詢處理閣下指示所需的時間，並按閣下的持牌證券交易商／註冊證券機構／託管銀行的要求向彼等提交閣下的指示；或
 - (iv) 倘閣下的股份已存放在中央結算系統開立的投資者戶口持有人賬戶，則於香港中央結算(代理人)有限公司所設定的期限或之前，透過「結算通」電話系統或中央結算系統互聯網系統發出閣下的指示。
- (c) 倘有關閣下股份的股票及／或過戶收據及／或任何其他所有權文件(及／或就此所需任何令人信納的一份或多份彌償保證書)未能即時交出及／或已遺失，而閣下有意就閣下的股份接納要約，則仍須填妥及簽署接納表格，並連同一封聲明閣下已遺失或未能即時交出一份或多份有關閣下股份的股票及／或過戶收據及／或任何其他所有權文件(及／或就此所需任何令人信納的一份或多份彌償保證書)的函件一併送交過戶登記處，信封面註明「中國新零售供應鏈集團有限公司—要約」。倘閣下尋回或可即時交出有關文件，則其後應盡快將有關閣下股份的相關股票及／或過戶收據及／或任何其他所有權文件(及／或就此所需任何令人信納的一份或多份彌償保證書)送交過戶登記處。倘閣下已遺失股票，則亦應致函過戶登記處索取彌償保證書，並應按所給予的指示填妥及簽署後交回過戶登記處。

- (d) 倘閣下已遞交有關將閣下任何股份以閣下名義登記的過戶文件，但尚未收到閣下的股票，而閣下有意就閣下的股份接納要約，則閣下仍應填妥及簽署接納表格，並連同閣下本人已妥為簽署的過戶收據送交過戶登記處，信封面註明「中國新零售供應鏈集團有限公司 — 要約」。有關行動將被視為不可撤回地授權要約人及／或華泰及／或彼等各自的代理，代表閣下在相關股票發出時向本公司或過戶登記處領取相關股票，並代表閣下將該等股票送交過戶登記處，以及授權及指示過戶登記處持有該等股票，惟須受要約的條款及條件規限，猶如該等股票乃連同接納表格一併送交過戶登記處。
- (e) 要約的接納須待過戶登記處於截止日期下午四時正前接獲已填妥及簽署的接納表格，且過戶登記處已記錄就本段已接獲的接納及所需的相關文件，並符合下列各項後，方被視為有效：
- (i) 隨附與閣下擬接納要約的股份數目有關的相關股票及／或過戶收據及／或任何其他所有權文件（及／或就此所需任何令人信納的一份或多份彌償保證書），而倘該／該等股票並非以閣下名義登記，則連同有關其他可確立閣下成為相關股份登記持有人的權利的文件；或
 - (ii) 由登記獨立股東或其遺產代理人作出（惟最多僅達登記持股的數額及僅以有關接納涉及本第(e)段另一分段並無計及的股份為限）；或
 - (iii) 由過戶登記處或聯交所核證。
- (f) 倘接納表格由登記獨立股東以外的人士簽立，則必須出示令過戶登記處信納的適當授權文件憑證。
- (g) 於香港，本公司就接納要約通過過戶登記處轉讓以賣方名義登記的股份所產生的賣方從價印花稅須由相關獨立股東按要約股份市值；或要約人就接納相關要約應付的代價（以較高者為準）之0.1%繳付，其將自接納要約時應付予

有關獨立股東的金額中扣除。要約人將安排代表接納獨立股東及繳付賣方從價印花稅，並將就接納要約及轉讓要約股份根據香港法例第117章印花稅條例繳付買方從價印花稅。

- (h) 概不就接獲任何接納表格及／或股票及／或過戶收據及／或任何其他所有權文件(及／或就此所需任何令人信納的一份或多份彌償保證書)給予任何收據。

2. 接納期間及修訂

- (a) 根據收購守則，除非要約先前已在執行人員同意下經修訂或延長，否則接納表格須按相關接納表格上印備的指示於截止日期下午四時正前由過戶登記處收訖，而要約將於截止日期結束。
- (b) 要約人及本公司將於截止日期下午七時正前透過聯交所及本公司網站聯合發出公告，以述明要約結果及要約是否已予以延期、修訂或已屆滿。
- (c) 倘要約人決定將要約延期，則須於接納要約的最後時間及日期前向未接納要約的該等獨立股東以刊發公告方式發出最少14日通知。
- (d) 倘要約人修訂要約的條款，則全體獨立股東(不論彼等是否已接納要約)將有權根據經修訂條款接納經修訂要約。經修訂要約須於刊登經修訂要約文件當日後最少14日維持開放。
- (e) 如截止日期獲延長，本綜合文件及接納表格中有關截止日期的任何提述須(除非文義另有所指)被視為隨後的要約經延長截止日期。

3. 代名人登記

為確保全體獨立股東獲得公平對待，以代名人代表超過一名實益擁有人持有股份的獨立股東，應在實際可行情況下分開處理各實益擁有人的持股。股份實益擁有人(其投資以代名人義登記)如欲接納要約，務必就其對要約的意向向其代名人作出指示。

4. 公告

- (a) 根據收購守則規則19的規定，要約人須於截止日期下午六時正(或執行人員在特殊情況下可能允許的較後時間及／或日期)前通知執行人員及聯交所其有關要約作出修訂、延長期限或到期的決定。要約人須於截止日期下午七時正前根據上市規則的規定刊發公告，以述明要約是否已予延期、修訂或已屆滿。該公告將列明下列各項：

- (i) 已接獲要約的股份總數及股份權利；
- (ii) 要約人及其一致行動人士於要約期間前持有、控制或指示的股份總數及股份權利；
- (iii) 要約人及其一致行動人士於要約期間收購或同意將予收購的股份總數及股份權利；及
- (iv) 要約人及其一致行動人士已借入或借出的本公司任何有關證券(定義見收購守則規則22註釋4)(任何已轉借或出售的借入股份除外)的詳情。

該公告亦須載有要約人及其一致行動人士已借入或借出的本公司任何有關證券(定義見收購守則規則22註釋4)(任何已轉借或出售的借入股份除外)的詳情及列明其數目佔本公司已發行股本及本公司表決權的百分比。

- (b) 於計算接納所佔股份總數時，過戶登記處在不遲於截止日期下午四時正(即接納要約之截止時間及日期)前接獲填妥且本附錄第1(e)段所載接納條件獲達成之有效接納方獲計算在內。
- (c) 倘要約人、其一致行動人士或其顧問於要約期間就接納水平或接納股東的數目或百分比作出任何聲明，則要約人必須遵照收購守則規則19註釋2即時作出公告。
- (d) 根據收購守則及上市規則所規定，所有有關要約且執行人員及聯交所已確認無進一步意見的公告須於聯交所網站(www.hkexnews.hk)及本公司網站(www.singtec.com.sg)刊載。

5. 撤銷權利

- (a) 獨立股東提交之要約接納為不可撤回，亦不得撤銷，惟在下文分段(b)所載情況則除外。
- (b) 倘要約人未能遵守上文「4.公告」一段所載規定，執行人員可根據收購守則規則19.2要求已提交要約接納之獨立股東獲授撤銷權，條款須獲執行人員接納，直至符合收購守則規則19所載規定為止。

在此情況下，倘獨立股東撤回彼等之接納，要約人須盡快惟無論如何不遲於接獲撤回通知日期起七(7)個營業日，將連同接納表格一併送交之股票及／或過戶收據及／或任何其他所有權文件(及／或就此所需之任何令人信納的一份或多份彌償保證書)以平郵方式寄發予有關獨立股東，郵誤風險概由彼等自行承擔。

6. 結算要約

隨附的股份接納表格連同股票及／或過戶收據及／或任何其他所有權文件(及／或任何就此所需令人信納的一份或多份彌償保證書)乃屬有效、完整，且不遲於截止日期下午四時正由過戶登記處收訖，則就根據要約交回的應付予各接納的獨立股東的金額(減其應付的賣方從價印花稅)的支票，將根據收購守則盡快但無論如何不遲於過戶登記處接獲所有有關文件以使該項接納完整、有效當日後七(7)個營業日以平郵方式寄予接納的獨立股東，郵誤風險概由彼等自行承擔。

任何接納的獨立股東根據要約應得的代價，將根據要約條款(有關支付賣方從價印花稅者除外)由要約人悉數償付，而不計及要約人可能有權或指稱有權對該獨立股東執行的任何留置權、抵銷權、反申索權或其他類似權利。

不足一仙的款額將不予支付，應付接納要約的股東的現金代價將調整至最接近仙位。

7. 海外股東

由於向並非居住香港人士作出要約或會受其居住之有關司法權區之法律所影響，身為香港以外司法權區之公民、居民或國民的海外股東應遵守任何適用法律或監管規定，並於必要時尋求法律意見。欲接納要約之海外股東須自行負責就接納要約全面遵守有關司法權區之法律及規例(包括獲取任何可能需要之政府、外匯管制或其他同意、遵守其他必要手續及繳付該等司法權區之任何轉讓或接納股東應付之其他稅項)。要約人、與要約人一致行動的人士、賣方、本公司、華泰、獨立財務顧問、過戶登記處及彼等各自的最終實益擁有人、董事、高級人員、顧問、代理或聯繫人(如適用)或參與要約的任何其他人士均有權獲全面彌償保證及毋須就海外股東可能須支付的任何稅項承擔任

何責任。有關海外股東接納要約將被視為構成有關海外股東向要約人聲明及保證已遵守適用當地法律及規定。海外股東如有任何疑問應諮詢其專業顧問。

8. 稅務影響

建議獨立股東就接納或拒絕要約的稅務影響就其疑問諮詢其自身的專業顧問。要約人、與要約人一致行動的人士、賣方、本公司、華泰、獨立財務顧問、過戶登記處或彼等各自的任何最終實益擁有人、董事、高級人員、顧問、代理或聯繫人(如適用)或參與要約的任何其他人士，概不對任何人士因接納或拒絕要約而產生的任何稅務影響或負債負責。

9. 一般事項

- (a) 所有將由獨立股東交付或向或自獨立股東發出之通訊、通知、接納表格、股票、過戶收據及其他所有權及／或彌償及／或任何其他性質之文件將以平郵方式由彼等或彼等之指定代理交付或向或自彼等發出，郵誤風險概由彼等承擔，且要約人、與要約人一致行動的人士、賣方、本公司、華泰、獨立財務顧問、過戶登記處及彼等各自之最終實益擁有人、董事、高級職員、顧問、代理或聯繫人(如適用)或涉及要約之任何其他人士一概不會就可能因此產生之任何損失或任何其他負債承擔任何責任。
- (b) 任何一名或多名人士接納要約將被視為構成該名或多名人士向要約人作出保證，根據要約提呈之股份乃由該名獨立股東出售或提呈，且不附帶任何產權負擔及連同其附帶之所有權利及利益，包括於要約提出日期(即本綜合文件寄發日期)或之後宣派、作出或派付之任何股息或其他分派之所有權利。
- (c) 任何代名人接納要約將被視作構成該代名人向要約人作出保證，接納表格所示要約股份數目乃該代名人為接納要約的實益擁有人持有的要約股份總數。

- (d) 隨附的接納表格所載條文構成要約條款的一部分。
- (e) 意外漏派本綜合文件及／或隨附接納表格或其中任何一份文件予任何獲提呈要約的人士，將不會導致要約以任何方式失效。
- (f) 要約及所有接納將受香港法例規管，並按其詮釋。
- (g) 正式簽立接納表格將構成不可撤回地授權要約人及／或華泰及／或彼等任何一方可能指定的一名或多名人士，代表接納要約的人士填妥及簽立任何文件及採取可能屬必要或適宜的任何其他行動，以便將有關人士已接納要約涉及的要約股份歸屬予要約人，或要約人可能指示的一名或多名人士。
- (h) 要約乃根據收購守則作出。
- (i) 本綜合文件及接納表格中對要約之提述須包括其任何延期及／或修訂。
- (j) 就接納要約作出決定時，獨立股東須依靠彼等對要約人、本集團及要約條款作出的審查，包括所涉及的優勢及風險。本綜合文件的內容(包括本通函所載任何一般意見或推薦建議)連同接納表格，均不得解釋為要約人、其最終實益擁有人及與彼等任何一方一致行動人士、本公司或其最終實益擁有人、董事、高級人員、代理、專業顧問或涉及要約的任何其他人士的任何法律或商業意見。獨立股東應諮詢其專業顧問以獲取專業意見。
- (k) 如中英文版本有任何歧義，本綜合文件及隨附的接納表格概以英文版本為準。

1. 本集團財務概要

下文載列本集團截至二零二二年、二零二三年及二零二四年九月三十日止三個年度各年的經審核綜合財務資料概要(乃摘錄自本公司截至二零二二年、二零二三年及二零二四年九月三十日止三個年度各年的年報)以及本集團截至二零二四年及二零二五年三月三十一日止六個月各期間的未經審核綜合財務資料概要(乃摘錄自本公司截至二零二四年及二零二五年三月三十一日止六個月的中期報告)：

綜合損益及其他全面收入表概要

	截至三月三十一日止六個月		截至九月三十日止年度		
	二零二四年 新加坡元 (未經審核)	二零二五年 新加坡元 (未經審核)	二零二二年 新加坡元 (經審核)	二零二三年 新加坡元 (經審核)	二零二四年 新加坡元 (經審核)
收益					
服務	23,344,088	31,678,591	66,584,422	55,588,818	55,467,476
租金	281,500	277,528	508,650	466,820	506,100
總收益	23,625,588	31,956,119	67,093,072	56,055,638	55,973,576
服務成本	(20,872,113)	(29,116,517)	(63,875,947)	(52,249,992)	(51,174,485)
毛利/(損)	2,753,475	2,839,602	3,217,125	3,805,646	4,799,091
其他收入	217,231	102,767	1,071,870	190,683	341,780
其他收益及虧損	129,474	510,040	3,968,919	3,313,936	792,865
行政開支	(2,554,366)	(2,631,776)	(8,202,755)	(5,690,465)	(5,998,944)
撥回/(計提)金融資產及合約資產之 預期信貸虧損撥備，淨額	160,751	(44,977)	233,887	(1,326,234)	189,669
融資成本	(454,307)	(361,629)	(1,214,487)	(995,642)	(905,894)
分佔合營企業業績	(743)	(898)	(528,329)	(575,142)	(2,720)
除稅前溢利/(虧損)	251,515	413,129	(1,453,770)	(1,277,218)	(784,153)
所得稅	-	-	(39,298)	240,107	-
期/年內溢利/(虧損)及全面收益/(虧損)總額	<u>251,515</u>	<u>413,129</u>	<u>(1,493,068)</u>	<u>(1,037,111)</u>	<u>(784,153)</u>
每股基本及攤薄溢利/(虧損)(新分)	<u>0.05</u>	<u>0.09</u>	<u>(0.31)</u>	<u>(0.22)</u>	<u>(0.16)</u>

截至二零二二年、二零二三年及二零二四年九月三十日止三個年度各年以及本集團截至二零二四年及二零二五年三月三十一日止六個月各期間，本集團並無非控股權益。因此，上文所披露的期／年內溢利／(虧損)及全面收益／(虧損)總額與期／年內本公司擁有人應佔溢利／(虧損)及期／年內本公司擁有人應佔／(虧損)全面收益／(虧損)總額相同。

除上文所披露者外，概無就本集團截至二零二二年、二零二三年及二零二四年九月三十日止三個年度以及截至二零二四年及二零二五年三月三十一日止六個月的綜合財務資料而言屬重大的任何收入或開支項目。

截至二零二二年、二零二三年及二零二四年九月三十日止三個年度各年，本公司概無宣派股息，以及截至二零二四年及二零二五年三月三十一日止六個月，本公司概無宣派任何中期股息。

國衛會計師事務所有限公司就本集團截至二零二二年、二零二三年及二零二四年九月三十日止年度各年的經審核綜合財務報表出具的核數師報告並無載有任何修訂意見、強調事項或與持續經營相關的重大不確定因素。

2. 本集團綜合財務報表

本公司須於本綜合文件載列或提述對於理解上述綜合財務資料而言屬重要的最近期刊發經審核賬目所列示綜合財務狀況表、綜合現金流量表及任何其他主要報表，連同相關已刊發綜合財務報表之附註。

下文載列本集團截至二零二二年、二零二三年及二零二四年九月三十日止三個年度各年分別最近期刊發的經審核綜合財務報表(統稱「**經審核財務報表**」)，以及本集團截至二零二四年及二零二五年三月三十一日止六個月的未經審核綜合財務報表(統稱「**未經審核財務報表**」)，該等財務報表已載於本公司相關年度之年報及中期報告內，並可於本公司網站(<http://www.singtec.com.sg>)及聯交所網站(www.hkexnews.hk)查閱，具體載列如下：

- 二零二三年一月二十日所刊發本公司截至二零二二年九月三十日止年度的年報(第74至158頁)，可透過以下連結查閱：

https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2023/0120/2023012000326_c.pdf

- 二零二四年一月二十五日所刊發本公司截至二零二三年九月三十日止年度的年報(第74至158頁)，可透過以下連結查閱：

https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2024/0125/2024012500441_c.pdf

- 二零二五年一月二十三日所刊發本公司截至二零二四年九月三十日止年度的年報(第80至169頁)，可透過以下連結查閱：

https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2025/0123/2025012301033_c.pdf

- 二零二四年六月二十日所刊發本公司截至二零二四年三月三十一日止六個月的中期報告(第4至29頁)，可透過以下連結查閱：

https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2024/0620/2024062000458_c.pdf

- 二零二五年六月十九日所刊發本公司截至二零二五年三月三十一日止六個月的中期報告(第4至27頁)，可透過以下連結查閱：

https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2025/0619/2025061900772_c.pdf

經審核財務報表及未經審核財務報表(不計其各自列載於本公司截至二零二二年、二零二三年及二零二四年九月三十日止年度的年報及本公司截至二零二四年及二零二五年三月三十一日止六個月的中期報告的任何其他部分)乃作為參考載入本綜合文件，且構成本綜合文件一部分。

3. 本集團債務聲明

於二零二五年六月三十日(即本綜合文件付印前為編製本債務聲明的最後實際可行日期)營業時間結束時，本集團的債務如下：

借款

於二零二五年六月三十日，本集團有銀行借款及租賃負債總共約15.05百萬新加坡元，包括：

- (a) 約7.04百萬新加坡元的銀行借款，由以下項目抵押及擔保：(i)自住物業及投資物業之首筆法定按揭；(ii)本公司執行董事以彼等的個人身份作出的共同及個別擔保；(iii)本公司和一間附屬公司提供的公司擔保；及(iv)抵押予銀行以獲取銀行融資之銀行存款；
- (b) 約2.28百萬新加坡元的合營下持有之銀行借款，由以下項目抵押及擔保：(i)合營下持有之投資物業的首筆法定按揭；(ii)合營夥伴提供的共同及個別擔保；及(iii)本公司提供的公司擔保；
- (c) 約4.07百萬新加坡元的銀行透支，由本公司執行董事及本公司和一間附屬公司提供的公司擔保抵押及共同擔保；及
- (d) 約1.66百萬新加坡元的租賃負債。

承擔

於二零二五年六月三十日，本集團並無重大承擔。

或然負債

於二零二五年六月三十日，本集團並無重大或然負債。

除上文所述外，以及除集團內部公司間負債以及正常貿易及其他應付款項外，於二零二五年六月三十日營業時間結束時，本集團並無任何未償還銀行透支、租購承擔、

貸款、債務證券、借款或其他類似債務、承兌負債或承兌信貸、債權證、按揭、押記、其他已確認租賃負債或租賃承擔(不論有擔保、無擔保、有抵押或無抵押)、擔保或其他重大或然負債。

董事確認，自二零二五年六月三十日起直至最後實際可行日期，本集團之債務或者或然負債並無重大變動。

4. 重大變動

董事確認，除下文所披露者外，本集團的財務或營業狀況或前景自二零二四年九月三十日(即本公司最近期刊發的經審核綜合財務報表的編製日期)起直至最後實際可行日期(包括該日)止期間並無任何重大變動：

誠如本公司截至二零二五年三月三十一日止六個月(「二五年財年上半年」)的中期報告所披露，

- (a) 本集團收益由截至二零二四年三月三十一日止六個月(「二四年財年上半年」)約23.6百萬新加坡元增加約8.4百萬新加坡元或約35.6%至二五年財年上半年約32.0百萬新加坡元。該增加乃主要由於土木工程收益增加約10.2百萬新加坡元(主要由於二五年財年上半年本集團土木工程的進展及需求較二四年財年上半年改善)，部分被其他配套服務收益減少約1.9百萬新加坡元(主要由於二四年財年上半年確認有關拆卸船廠的打撈工程一次性收益)所抵銷；
- (b) 本集團毛利於二五年財年上半年及二四年財年上半年維持穩定於約2.8百萬新加坡元，惟本集團毛利率由二四年財年上半年約11.7%減少2.8百分點至二五年財年上半年約8.9%，主要由於二五年財年上半年其他配套服務貢獻的毛利較二四年財年上半年減少，部分被二五年財年上半年本集團在建項目毛利率增加(由於成本管理情況改善)所抵銷；
- (c) 本集團其他收入由二四年財年上半年約0.2百萬新加坡元減少約0.1百萬新加坡元至二五年財年上半年約0.1百萬新加坡元，主要由於租賃設備的租金收入減少約0.1百萬新加坡元；

- (d) 本集團其他收益及虧損由二四年財年上半年約0.1百萬新加坡元增加約0.4百萬新加坡元至二五年財年上半年約0.5百萬新加坡元，主要由於(i)匯兌收益淨額增加約0.3百萬新加坡元；及(ii)銷售廢料淨收益增加約0.2百萬新加坡元，部分被出售物業、廠房及設備淨收益減少約0.1百萬新加坡元所抵銷；
- (e) 二五年財年上半年，本集團錄得金融資產及合約資產的預期信貸虧損撥備淨額約45,000新加坡元，相對於二四年財年上半年金融資產及合約資產的預期信貸虧損撥回淨收益約161,000新加坡元有所撥回，主要由於預期信貸虧損評估產生就其他應收款項減值虧損計提額外撥備；
- (f) 本集團融資成本由二四年財年上半年約0.5百萬新加坡元減少約0.1百萬新加坡元至二五年財年上半年約0.4百萬新加坡元，主要由於二五年財年上半年銀行借款(包括在合營下持有者)有所減少；及
- (g) 本集團期內淨溢利由二四年財年上半年約0.3百萬新加坡元增加約0.1百萬新加坡元至二五年財年上半年約0.4百萬新加坡元，主要由於以上各項因素。

1. 責任聲明

董事願就本綜合文件所載資料(有關要約人及其一致行動人士的資料除外)的準確性共同及個別承擔全部責任，並經一切合理查詢後確認，就彼等所知，本綜合文件內所發表的意見(要約人之唯一董事所發表的意見除外)乃經周詳審慎考慮後達致，且本綜合文件並無遺漏其他事實，致使本綜合文件所載任何聲明產生誤導。

2. 股本

本公司於最後實際可行日期的法定及已發行股本如下：

法定	港元
<u>1,000,000,000股</u> 每股0.01港元之股份	<u>10,000,000</u>
已發行	港元
<u>480,000,000股</u> 每股0.01港元之股份	<u>4,800,000</u>

所有已發行股份於各方面均享有同等地位，包括有關股本、股息的權利及投票權。股份於聯交所主板上市，且概無股份於任何其他證券交易所上市或買賣，亦無正在或擬尋求有關上市或買賣批准。

自二零二四年九月三十日(即本集團最近期經審核財務報表的編製日期)起直至最後實際可行日期(包括該日)，概無發行任何股份。

除上文的已發行股份外，於最後實際可行日期，本公司並無其他發行在外購股權、認股權證、衍生工具或可轉換或交換為股份或其他類型已發行股權之其他證券(定義見收購守則規則22註釋4)。

3. 權益披露

(a) 董事及本公司最高行政人員於本公司的股份、相關股份或債權證中擁有的權益及淡倉

於最後實際可行日期，概無董事或本公司主要行政人員於本公司或其任何相聯法團(定義見證券及期貨條例第XV部)之股份、相關股份或債權證中登記(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之權益及淡倉(包括根據證券及期貨條例有關條文被當作或視為擁有之權益及淡倉)；(ii)根據證券及期貨條例第352條須記入其中所述登記冊之權益及淡倉；(iii)根據標準守則須知會本公司及聯交所之權益及淡倉；或(iv)根據收購守則將予披露之權益及淡倉。

(b) 主要股東及其他人士於股份及本公司相關股份或債權證中之權益及淡倉

於最後實際可行日期，據董事所知，以下人士(董事或本公司主要行政人員除外)於股份或本公司相關股份中擁有或被視為或當作擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部之條文須向本公司披露之權益或淡倉，或根據證券及期貨條例第336條須存置之登記冊所記錄之權益或淡倉：

姓名／名稱	身份／性質	所持／擁有 權益之股份 數目	權益百分比
萬疆資本有限公司 (即要約人)(附註)	實益擁有人	360,000,000	75.00%
王凱莉(即王女士)(附註)	受控法團權益	360,000,000	75.00%

附註：要約人為一間於英屬處女群島註冊成立之有限公司，由王女士法定及實益全資擁有。因此，王女士根據證券及期貨條例被視為於要約人持有的360,000,000股股份中擁有權益。

除上文所披露者外，於最後實際可行日期，董事並不知悉於股份或本公司相關股份中，擁有任何根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部條文須向本公司披露之權益或淡倉，或記入本公司根據證券及期貨條例第336條須予存置的登記冊之權益或淡倉。

(c) 於要約人之權益

於最後實際可行日期，本公司、其任何附屬公司或其任何董事概無於要約人之股份或有關要約人股份之可換股證券、認股權證、購股權或衍生工具中擁有任何權益。

(d) 於本公司權益的其他披露及有關要約的安排

於有關期間及直至最後實際可行日期(包括該日)，

- (i) (a)任何股東(作為一方)；與(b)本公司、其附屬公司或聯營公司(作為另一方)之間，概無訂立諒解、安排、協議或特別交易(定義見收購守則規則25)；及
- (ii) 本公司或董事概無借入或借出任何本公司股權，惟已轉借或出售的任何借入股份除外。

於最後實際可行日期，

- (i) 概無董事於股份、衍生工具、購股權、認股權證、換股權或可轉換或交換為股份的其他類似權利中擁有任何權益；及
- (ii) 概無董事於本公司持有任何實益股權而將使彼等有權接納或拒絕要約。

4. 股份買賣

於有關期間，

- (a) 除賣方(一間分別由張天德先生(執行董事)實益擁有20%及由何志康先生(董事會主席及執行董事)實益擁有80%的公司)根據買賣協議按每股待售股份

0.6189港元向要約人出售360,000,000股待售股份(佔本公司已發行股本總額的75%)外，概無董事買賣任何股份或有關任何股份的可換股證券、認股權證、購股權或衍生工具以換取價值；

- (b) 概無本公司附屬公司、本公司或其任何附屬公司的退休基金或根據一致行動定義類別(5)被推定為與本公司一致行動的任何人士或根據收購守則聯繫人定義類別(2)屬本公司聯繫人的任何人士(惟不包括獲豁免自營買賣商及獲豁免基金經理)擁有、控制或買賣股份及本公司其他有關證券(定義見收購守則規則22註釋4)以換取價值；
- (c) 概無任何人士與本公司之間或與根據一致行動定義類別(1)、(2)、(3)及(5)被推定為與本公司一致行動的任何人士或根據聯繫人定義類別(2)、(3)及(4)屬本公司聯繫人的任何人士訂立收購守則規則22註釋8所述類別的任何安排，因此並無有關人士曾擁有、控制或買賣股份及本公司其他有關證券(定義見收購守則規則22註釋4)以換取價值；及
- (d) 概無與本公司有關連並以酌情基準管理基金的基金經理(不包括獲豁免基金經理)曾擁有、控制或買賣股份及本公司其他有關證券(定義見收購守則規則22註釋4)以換取價值。

5. 要約人股份買賣

於有關期間，概無本公司、其任何附屬公司或任何董事買賣要約人的任何股份或與要約人的任何股份有關的任何其他可換股證券、認股權證、購股權或衍生工具或任何有關證券(定義見收購守則規則22註釋4)以換取價值。

於最後實際可行日期，概無本公司、其任何附屬公司或任何董事持有要約人的任何股份或與要約人的任何股份有關的任何其他可換股證券、認股權證、購股權或衍生工具或任何有關證券(定義見收購守則規則22註釋4)。

6. 影響董事的安排

於最後實際可行日期，

- (a) 概無訂立安排以給予任何董事任何利益(法定賠償除外)作為離職補償或涉及要約的其他補償；
- (b) 任何董事與任何其他人士概無訂立任何以要約結果作為條件或取決於要約結果或在其他方面與要約有關的協議或安排；及
- (c) 要約人概無訂立任何董事擁有重大個人權益的重大合約。

7. 服務合約

於最後實際可行日期，概無任何董事與本公司或其任何附屬公司或聯營公司訂立任何服務合約，而有關合約(i)在要約期前六個月內已訂立或修訂(包括連續性及訂明限期的合約)；(ii)為通知期達12個月或以上的連續性合約；或(iii)為有效期尚餘超過12個月(不論通知期長短)的訂明限期合約。

8. 重大訴訟

於最後實際可行日期，本公司或其任何附屬公司概無牽涉任何重大訴訟或仲裁，及本公司及其任何附屬公司概無尚未了結或面臨威脅的重大訴訟或索償。

9. 重大合約

於要約期間開始日期前兩年內直至最後實際可行日期(包括該日)止，本公司或其任何附屬公司並無訂立任何屬重大或可能屬重大的合約(不包括本公司或其任何附屬公司於進行或擬進行的日常業務過程中訂立的合約)。

10. 專家資格及同意書

獲本公司委聘並名列本綜合文件或提供載於本綜合文件的意見或建議的專家資格如下：

名稱	資格
第九資本有限公司	一間獲證監會發牌可根據證券及期貨條例從事第6類(就機構融資提供意見)受規管活動的法團，為本公司委任以就要約向獨立董事委員會及獨立股東提供建議的獨立財務顧問

第九資本有限公司已就刊發本綜合文件發出其書面同意書，同意在本綜合文件內以其所載形式及涵義刊載其函件全文、建議、推薦建議及／或引述其名稱、商標及／或其資格，且迄今並無撤回有關書面同意書。

11. 展示文件

下列文件的副本將由本綜合文件日期起直至截止日期(包括該日)止期間，於(i)證監會網站(www.sfc.hk)；及(ii)本公司網站(www.singtec.com.sg)可供查閱：

- (a) 本公司經修訂及重列組織章程大綱以及第二份經修訂及重列組織章程細則；
- (b) 本公司截至二零二二年、二零二三年及二零二四年九月三十日止年度各年的年度報告以及本公司截至二零二四年及二零二五年三月三十一日止六個月各期間的中期報告；
- (c) 「董事會函件」，全文載於本綜合文件第18至25頁；
- (d) 「獨立董事委員會函件」，全文載於本綜合文件第26至27頁；

- (e) 「獨立財務顧問函件」，全文載於本綜合文件第28至48頁；
- (f) 本附錄「10.專家資格及同意書」一段所述書面同意書；及
- (g) 本綜合文件及隨附接納表格。

12. 一般資料

- (a) 本公司的註冊辦事處位於Cricket Square, Hutchins Drive, PO Box 2681, Grand Cayman KY1-1111, Cayman Islands。
- (b) 本公司的香港總辦事處及主要營業地點位於香港灣仔軒尼詩道139號中國海外大廈12樓A室。
- (c) 本公司的新加坡主要營業地點位於16 Kian Teck Way, Singapore 628749。
- (d) 本公司的公司秘書為羅嘉榮先生。
- (e) 本公司的股份過戶登記總處為Conyers Trust Company (Cayman) Limited，位於Cricket Square, Hutchins Drive, PO Box 2681, Grand Cayman KY1-1111, Cayman Islands。
- (f) 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，位於香港北角電氣道148號21樓2103B室。
- (g) 第九資本有限公司的註冊辦事處位於香港中環夏慤道12號美國銀行中心12樓1219室。
- (h) 就詮釋而言，本綜合文件及隨附接納表格的中英文版本如有歧義，概以英文版本為準。

1. 責任聲明

於最後實際可行日期，王女士為要約人之唯一董事及股東。作為要約人之唯一董事，王女士願就本綜合文件所載資料(有關賣方及本集團的資料除外)的準確性承擔全部責任，並於作出一切合理查詢後確認，就彼所深知，於本綜合文件內所發表的意見(董事所發表意見除外)乃經審慎周詳考慮後達致，且本綜合文件並無遺漏其他事實，以致本綜合文件內任何陳述有所誤導。

2. 權益披露及買賣本公司證券

於最後實際可行日期，要約人、王女士及其一致行動人士共同持有合共360,000,000股股份，佔本公司全部已發行股本的75.0%。於最後實際可行日期，除上文所述外，概無要約人、王女士及其一致行動人士持有、擁有、控制或有權指示任何股份或本公司投票權或任何其他有關證券(定義見收購守則規則22註釋4)。

要約人確認，於最後實際可行日期：

- (a) 除360,000,000股待售股份外，概無要約人、王女士及彼等之任何一致行動人士擁有或控制或有權指示任何投票權或涉及股份或可換股證券、認股權證、本公司購股權或有關有關證券的任何衍生工具的權利；
- (b) 除360,000,000股待售股份外，概無要約人、王女士及彼等之任何一致行動人士於有關期間買賣任何股份、可換股證券、認股權證、本公司購股權或有關有關證券的任何衍生工具以換取價值；
- (c) 除買賣協議外，概無就要約人之股份或股份作出收購守則規則22註釋8所述性質及可能對要約有重大影響之任何安排(不論以購股權、彌償保證或其他方式作出)；

- (d) 要約人、王女士及彼等之任何一致行動人士概無訂立任何協議或安排涉及要約人可能會或不曾援引或尋求援引要約的先決條件或條件之情況；
- (e) 要約人、王女士及彼等之任何一致行動人士概無借入或借出本公司任何有關證券(定義見收購守則規則22註釋4)；
- (f) 要約人、王女士及彼等之任何一致行動人士接獲有關接納或拒絕要約的任何不可撤回承諾；
- (g) 要約人、王女士及彼等之任何一致行動人士概無就本公司證券的發行在外衍生工具訂立任何協議或安排；
- (h) 除買賣協議項下買賣待售股份的代價外，要約人、王女士及彼等之任何一致行動人士概無就根據買賣協議買賣待售股份向賣方、其最終實益擁有人或彼等之任何一致行動人士支付或將支付任何形式的其他代價、補償或利益；
- (i) 賣方、其最終實益擁有人或彼等之任何一致行動人士(作為一方)與要約人、王女士或彼等之任何一致行動人士(作為另一方)概無訂立任何諒解、安排或特別交易(定義見收購守則規則25)；
- (j) (i)任何股東(作為一方)；及(ii)要約人、王女士及／或彼等之任何一致行動人士(作為另一方)概無訂立任何諒解、安排或協議或特別交易(定義見收購守則規則25)；
- (k) 除買賣協議外，要約人、王女士或彼等之任何一致行動人士與任何董事、近期董事、股東或近期股東之間概無訂立以要約結果作為條件或取決於要約結果或在其他方面與要約有關的事宜的協議、安排或諒解(包括任何賠償安排)；

- (l) 本公司任何董事概無且不會獲提供任何利益(法定補償除外)，作為離職補償或涉及要約的其他補償；及
- (m) 概無訂立可令根據要約將予收購的證券轉讓、押記或質押予任何其他人士的諒解、安排或協議。

3. 市價

下表載列股份於(i)二零二五年七月二十八日(即刊發規則3.5公告前的最後交易日)；及(ii)最後實際可行日期在聯交所所報收市價：

日期	收市價 (港元)
二零二五年二月二十八日	2.80
二零二五年三月三十一日	2.55
二零二五年四月三十日	1.95
二零二五年五月三十日	1.79
二零二五年六月三十日	1.74
二零二五年七月二十八日(最後交易日)	3.50
二零二五年七月三十一日	暫停買賣(附註)
二零二五年八月二十九日	4.12
二零二五年九月二日(即最後實際可行日期)	4.74

附註：股份自二零二五年七月二十九日起至二零二五年八月十日止暫停買賣，以待刊發聯合公告。

於有關期間內，股份於聯交所所報之每股最高收市價為二零二五年八月十二日的4.93港元，而股份於聯交所所報之每股最低收市價為二零二五年七月三日及七月四日的1.65港元。

4. 專家及同意書

除本綜合文件附錄三「10.專家資格及同意書」一段所載列者外，其函件、意見或建議於本綜合文件載列或提述的專業顧問的名稱及資格如下：

名稱	資格
華泰	根據證券及期貨條例可進行第1類(證券交易)、第2類(期貨合約交易)、第3類(槓桿式外匯交易)、第4類(就證券提供意見)、第6類(就機構融資提供意見)、第7類(提供自動化交易服務)及第9類(資產管理)受規管活動的持牌法團

上述專家已就刊發本綜合文件發出其書面同意書，同意在本綜合文件內以其所載形式及涵義刊載其意見、建議函件／報告及／或引述其名稱，且迄今並無撤回有關書面同意書。

5. 一般資料

- (a) 要約人一致行動人士的主要成員為要約人、王女士及華泰。
- (b) 要約人為一間於英屬處女群島註冊成立之公司，由王女士(於最後實際可行日期為要約人之唯一董事)法定及實益全資擁有。
- (c) 要約人的註冊辦事處位於Corporate Registrations Limited, Sea Meadow House, (P.O. Box 116), Road Town, Tortola, British Virgin Islands。要約人及王女士的通訊地址為香港中環花園道3號中國工商銀行大廈10樓5室。
- (d) 華泰之主要營業地址為香港皇后大道中99號中環中心62樓。
- (e) 本綜合文件及隨附接納表格的中英文版本如有歧義，概以英文版本為準。

6. 展示文件

下列文件的副本將由本綜合文件寄發日期起直至截止日期(包括該日)止期間，於證監會網站(www.sfc.hk)及本公司網站(www.singtec.com.sg)可供查閱：

- (a) 要約人的組織章程大綱及細則；
- (b) 華泰函件，全文載於本綜合文件「華泰函件」一節；
- (c) 本附錄「4.專家及同意書」一段所述的華泰同意書；
- (d) 買賣協議；及
- (e) 本綜合文件及隨附接納表格。