

此乃要件 請即處理

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之K2 F&B Holdings Limited股份，應立即將本通函交予買方或承讓人，或經銷售或轉讓之銀行、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之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)

### 有關收購目標公司的 主要交易

董事會函件載於本通函第4至12頁。

收購事項已根據上市規則第14.44條經持有本公司已發行股本50%以上股東書面批准之方式獲批准。本通函僅寄發予股東作參考之用。

2024年8月22日

# 目 錄

	頁次
釋義 .....	1
董事會函件.....	4
附錄一 — 本集團的財務資料 .....	I-1
附錄二 — 目標公司的財務資料 .....	II-1
附錄三 — 經擴大集團的未經審核備考財務資料 .....	III-1
附錄四 — 目標公司的管理層討論及分析.....	IV-1
附錄五 — 該物業估值報告.....	V-1
附錄六 — 一般資料 .....	VI-1

## 釋 義

在本通函內，除文義另有所指外，下列詞彙具有以下涵義：

「收購事項」	指	買方根據股份買賣協議條款向賣方收購銷售股份
「聯繫人」	指	具上市規則所賦予涵義
「董事會」	指	董事會
「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	收購事項完成
「關連人士」	指	具上市規則所賦予的相同涵義
「代價」	指	收購事項的代價金額為9,500,000新加坡元(相當於約54,970,500港元)
「董事」	指	本公司董事
「經擴大集團」	指	經收購事項納入目標公司而擴大的本集團
「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	經作出一切合理查詢後，就董事所深知、盡悉及確信，根據上市規則並非本公司核心關連人士以及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

「最後實際可行日期」	指	2024年8月22日，即本通函刊發前可確定其中所載若干資料的最後實際可行日期
「要約函」	指	買方與賣方就收購事項所訂立日期為2024年4月3日的要約函
「上市規則」	指	香港聯合交易所有限公司證券上市規則
「該物業」	指	Block 710A Ang Mo Kio Avenue 8 #01-2625, Singapore 561710
「買方」	指	U PROPERTY HOLDINGS PTE LTD，於新加坡註冊成立的有限公司，為本公司的間接全資附屬公司
「新加坡元」	指	新加坡法定貨幣新加坡元
「銷售股份」	指	兩(2)股目標公司普通股，相當於目標公司全部已發行股本
「賣方」	指	SECOND CHANCE PROPERTIES LTD，根據新加坡法律註冊成立的有限公司，在新加坡證券交易有限公司主板上市(股份代號：528.SI)
「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
「股份買賣協議」	指	買方與賣方就收購事項所訂立日期為2024年5月10日的股份買賣協議
「平方米」	指	平方米
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司

## 釋 義

「目標公司」 指 NEW CHANCE PROPERTIES PTE LTD，根據新加坡法律註冊成立的有限公司，為於完成後本公司的間接全資附屬公司

「%」 指 百分比

就本通函而言，除另有指明外，港元兌換新加坡元乃按1.00港元兌0.17282新加坡元的概約匯率計算。此匯率僅供說明之用，概不表示任何金額已經、可能已經或可以按照上述匯率或任何其他匯率兌換。

董事會函件

**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(主席及行政總裁)

廖宝云女士

非執行董事：

朱博聰先生

獨立非執行董事：

Wong Loke Tan 先生

马雄刚先生

黄荣辉先生

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

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：

**有關收購目標公司的  
主要交易**

**緒言**

茲提述本公司日期為2024年5月10日的公告。於2024年4月3日，買方與賣方就收購事項訂立要約函。於2024年5月10日，買方與賣方訂立股份買賣協議，據此，賣方同意出售且買方同意購買銷售股份，總代價為9,500,000新加坡元(相當於約54,970,500港元)。

## 董事會函件

緊隨完成後，目標公司將成為本公司的間接全資附屬公司，而目標公司的財務業績將於本公司的財務報表綜合入賬。

本通函旨在為閣下提供：(i)有關收購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)目標公司的財務資料；(iv)目標公司的管理層討論及分析；(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；及(vii)上市規則規定的其他資料。

### 股份買賣協議

日期：2024年5月10日

訂約方：(1) U PROPERTY HOLDINGS PTE LTD，本公司的間接全資附屬公司(作為買方)；及  
(2) SECOND CHANCE PROPERTIES LTD(作為賣方)。

經作出一切合理查詢後，就董事所深知、盡悉及確信，最後實際可行日期，賣方及其最終實益擁有人為獨立第三方。

標的事項：根據股份買賣協議，賣方同意按照股份買賣協議的條款及條件出售且買方同意購買銷售股份。

代價：9,500,000新加坡元(相當於約54,970,500港元)，須按以下方式支付：

- (i) 於要約函日期(即2024年4月3日)，買方已向賣方支付訂金95,000新加坡元(即代價的1%)；
- (ii) 於股份買賣協議日期(即2024年5月10日)，買方已向賣方支付380,000新加坡元(即代價的4%)；及
- (iii) 於收購事項完成後，買方須以銀行本票支付9,025,000新加坡元(即代價餘額)。

## 董事會函件

代價乃買方與賣方經公平磋商後釐定，並已考慮(其中包括)(i)目標公司的資產淨值；(ii)該物業的市價；及(iii)該物業的位置及附近可資比較物業的市價。

僅供說明用途，目標公司於2024年4月30日的資產淨值已計及應付目標公司最終控股公司的款項約9.38百萬新加坡元。根據股份買賣協議，目標公司的全部負債(包括上述應付目標公司最終控股公司的款項)須於完成時或之前清償。假設上述負債已全部清償，則以該物業為主要資產的目標公司的資產淨值約為9.50百萬新加坡元，與估值師評估該物業於2024年6月24日的估值基本一致。

預期代價將由本集團內部資源及外部金融機構提供資金。

- 完成
- :
- (i) 完成將於(i)自股份買賣協議日期起計16個星期內；
  - (ii)自建屋發展局批准起計4個星期內；
  - (iii)在獲得建屋發展局有條件批准的情況下，自建屋發展局確認該物業的所有違章建築已得到糾正之日起計4個星期內；或
  - (iv)訂約方以書面形式共同協定的任何其他日期落實。於2024年8月6日，賣方及買方雙方同意將完成日期延長至2024年10月14日或之前。
- 先決條件
- :
- 完成須待以下條件於完成日期前獲達成後方可作實：
    - (i) 賣方的股東批准；
    - (ii) 買方及本公司的股東批准；
    - (iii) 新加坡證券交易所有限公司及一切有關監管機構的許可、豁免或批准(如適用)；
    - (iv) 目標公司不附帶向目標公司提供的任何銀行融資項下或根據該等融資的產權負擔、費用及義務；



## 董事會函件

(v) 目標公司在完成日期或之前結清所有債務，包括於2024年4月30日應付最終控股公司款項9,384,056新加坡元(「應付最終控制公司款項」)；

(vi) 目標公司並無對任何一方的債務；及

(vii) 獲得建屋發展局對收購事項的書面批准。

於最後實際可行日期，條件(i)、(ii)及(vii)被視為已達成，其餘條件尚未達成。應付最終控股公司款項將獲賣方(為完成前目標公司的控股公司)無條件且不可撤回地於完成時以書面形式豁免。

於緊隨完成後，目標公司將成為本公司的間接全資附屬公司，而目標公司的財務業績將於本公司的財務報表綜合入賬。

### 收購事項的財務影響

於完成後，目標公司將成為本公司的間接全資附屬公司，而目標公司的財務業績將於本公司的財務報表綜合入賬。

僅供說明用途，根據本通函附錄三所載的經擴大集團未經審核備考財務資料，假設收購事項已於2023年12月31日進行，

(i) 本集團的資產總值將由約198.1百萬新加坡元(相當於約1,146.3百萬港元)增加約2.1百萬新加坡元(相當於約12.2百萬港元)至約200.2百萬新加坡元(相當於約1,158.4百萬港元)；及

(ii) 本集團的負債總額將由約111.7百萬新加坡元(相當於約646.3百萬港元)增加約2.1百萬新加坡元(相當於約12.2百萬港元)至約113.8百萬新加坡元(相當於約658.5百萬港元)。

股東及潛在投資者務請注意，上述財務影響僅供參考，實際情況須於編製本公司綜合財務報表時確定，並需參考(其中包括)收購事項相關的實際成本及開支(有待審核)。

## 有關股份買賣協議訂約方的資料

### 本集團及買方

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。買方為本公司的間接全資附屬公司，主要從事擁有及經營美食中心，以及經營食品及飲品檔位。

### 賣方

賣方為投資控股公司，主要在新加坡從事投資控股公司的業務、成衣零售、持有物業作為租金收入投資及證券投資。賣方目前在新加坡證券交易所有限公司主板上市(股份代號：528.SI)。

經作出一切合理查詢後，就董事所深知、盡悉及確信，賣方及其最終實益擁有人均為獨立第三方。

## 有關目標公司的資料

目標公司為於新加坡註冊成立的私人有限公司，主要從事持有物業作為租金收入投資。目標公司擁有位於Block 710A Ang Mo Kio Avenue 8 #01-2625, Singapore 561710的該物業。

按照香港公認會計原則編製目標公司截至2022年及2023年8月31日止兩個年度的經審核財務資料如下：

	截至8月31日止年度	
	2022年	2023年
	新加坡元	新加坡元
除稅前溢利淨額	911,769	415,125
除稅後溢利淨額	876,002	361,979
資產淨值	3,080,801	3,442,780

## 有關該物業的資料

該物業位於Block 710A Ang Mo Kio Avenue 8 #01-2625, Singapore 561710。該物業總面積約為332平方米，包括地塊編號MK18-U78730M，剩餘租期約為55年。

## 董事會函件

該物業目前受限於三(3)份現有租賃協議，有關詳情載列於下表：

地點	期限	每月總租金 (新加坡元)
G/F., Block 710A Ang Mo Kio Avenue 8 #01-2625 Singapore 561710的一部分	2023年9月1日至 2025年8月31日	2,050
G/F., Block 710A Ang Mo Kio Avenue 8 #01-2625 Singapore 561710的一部分	2024年6月1日至 2025年5月31日	3,050
G/F., Block 710A Ang Mo Kio Avenue 8 #01-2625 Singapore 561710的一部分	2024年3月22日至 2025年3月21日	32,000

經作出一切合理查詢後，就董事所深知、盡悉及確信，該物業的租戶均為獨立第三方。

### 進行收購事項的理由及裨益

該物業位於宏茂橋(Ang Mo Kio)發展成熟的住宅區內，毗鄰宏茂橋地鐵站、巴士轉乘站及巨集茂橋城(AMK Hub shopping mall)。宏茂橋以其優越的地理位置、充滿活力的社區、便利的生活設施及四通八達的交通而聞名。該地區不斷推出新住宅項目，新舊交織，以滿足居民不斷變化的需求，並使該區不斷煥發活力。

該物業由一個單位分割成三(3)個較小的單位組成，目前從事零售業務。本集團擬申請將該物業的用途變更為餐飲業，並計劃建造一個美食中心。根據管理層與相關專業人士初步討論後的評估，預計建議變更該物業的用途可能獲得多個新加坡政府機構(主要包括市區重建局、建築與建設局及新加坡食品局)同意或不反對，具體取決於建議變更的規模及性質。本集團將委聘合資格專業人士處理有關建議變更用途的申請，並向有關當局提交。根據與相關專業人士的初步討論，管理層預期有關建議變更該物業用途不會有任何重大障礙。倘在不大可能的情況下，該物業全部或部分範圍無法改變用途，本集團計劃將其作為零售單位出租。

## 董事會函件

收購事項於本集團日常及一般業務過程中進行，與本集團當前(及現行)的業務策略及行為一致。誠如本集團2023年年報所披露，我們繼續在新加坡進行策略投資及尋找潛在商機，為股東創造更多價值。

本集團主要從事(i)透過位於本集團及第三方經營及管理的食肆(「餐飲檔位分部」)直接向消費者零售飲品、煙草產品及熟食(如雜菜飯、煮炒、燒臘及雞飯)的餐飲檔位營運；及(ii)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金及店舖管理營運(「租金及店舖管理分部」)。董事會認為，收購事項將為本集團產生正面商業效益，包括：

- (i) 提供增值收益：本集團將(i)通過在該物業內經營美食中心，在餐飲檔位分部產生額外收入；或(ii)在不大可能情況下，物業變更用途未能完成，本集團將通過將該物業出租為零售單位，在租金及店舖管理分部產生額外租金收入。特別是，目標公司擁有的該物業為本集團提供經營新美食中心的戰略位置。董事會認為，該物業位於宏茂橋(Ang Mo Kio)發展成熟的住宅區內，毗鄰宏茂橋地鐵站、巴士轉乘站及巨集茂橋城(AMK Hub shopping mall)，能夠有效吸引周邊的行人流量；
- (ii) 實現更大的規模經濟及成本效益：本集團能夠利用其現有資源，特別是人力資源，並應用其在餐飲零售業務及店舖管理及租賃業務中的技能、知識及經驗，將該物業營運為美食中心或提供租金及店舖管理服務，從而實現更大的規模經濟及成本效益；及
- (iii) 提高本集團對不斷增長的租金開支的承受能力：根據《新加坡商業評論》的報道，隨著旅遊模式持續正常化、重返辦公室的趨勢以及其他後疫情時期的娛樂活動，新加坡的主要零售租金預計在2024年將增加2%至4%。考慮到新加坡零售租金不斷上升，董事相信收購事項將有助於本集團減輕租金開支增加的風險；及
- (iv) 增強本集團與其他行業競爭者競爭的能力：利用本集團在新加坡餐飲業以及租金及店舖管理行業中建立的品牌、聲譽及市場地位，本集團有能力通過在該物業開設新的美食中心來增強其競爭力。

## 董事會函件

基於以上各項，董事會認為，收購事項將為本集團帶來商業利益，並符合本公司的業務策略及未來計劃。鑑於股份買賣協議乃按一般商業條款訂立，屬公平合理，且代價乃基於該物業的市價並參考位於類似地點的同類物業釐定（「市場法」），董事認為，收購事項符合本公司及股東的整體利益。於2024年6月24日，該物業的市場價值為9.5百萬新加坡元（相當於約55.0百萬港元）。有關該物業估值的進一步詳情，請參閱本通函附錄五。

根據獨立估值師萊坊測量師行有限公司（「獨立估值師」）的建議，選擇市場法主要是由於公開市場上有足夠的相關銷售交易。獨立估值師在整理及分析適當的可資比較交易後採用市場法。為確保估值之公平性及合理性，獨立估值師已作出適當調整，以反映該物業與經選定可資比較物業之差異。已考慮調整包括地點、便利性、規模、年期、單位選址、服務地區、臨街面及其他重大因素。

董事會認為，經考慮（其中包括）(i)該物業擬發展為美食中心；(ii)獨立估值師所提及的市場可資比較物業屬足夠、充分、公平及具代表性，原因為其與該物業的樓齡、位置、年期、物業類型、用途及實際狀況相若；(iii)根據與獨立估值師的討論，管理層了解到，估值所採用基準、方法及假設，與其過往對與該物業位置、發展規模及物業類型相若的物業進行估值時所採用的基準、方法及假設相若；及(iv)獨立估值師負責人Joel Teh先生（「Teh先生」）的資歷及經驗，本通函附錄五所載獨立估值師於該物業市值估值（「估值」）所採納的基準、方法及假設屬公平合理。Teh先生已累積10年估值經驗，並為皇家特許測量師學會特許會員及註冊估值師、香港測量師學會會員及香港法例第417章《測量師註冊條例》下的註冊專業測量師（一般執業）。鑒於Teh先生的資歷及經驗，董事會相信獨立估值師具備足夠的知識及行業經驗，能勝任進行估值。

### 上市規則的涵義

由於收購事項及其項下擬進行的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100%，收購事項構成本公司的主要交易，並因此須遵守上市規則第14章項下的申報、公告及股東批准規定。

## 董事會函件

由於概無董事於收購事項及其擬進行的交易中擁有任何重大權益，概無董事須就批准收購事項及其項下擬進行的交易的董事會決議案放棄投票。

### 股東書面批准及推薦建議

根據上市規則第14.44條，倘(a)本公司將召開股東大會以批准股份買賣協議、收購事項及其項下擬進行的交易，概無股東須放棄投票；及(b)已從持有本公司超過50%已發行股本並有權出席股東大會並於會上投票批准股份買賣協議、收購事項及其項下擬進行的交易的股東或一批有密切聯繫的股東取得書面批准，則可透過書面股東批准代替召開股東大會以取得股東批准。

於最後實際可行日期，經作出一切合理查詢後，就董事所深知、盡悉及確信，概無股東於股份買賣協議、收購事項及其項下擬進行的交易中擁有任何重大權益，因此倘本公司召開股東大會以批准股份買賣協議、收購事項及其項下擬進行的交易，概無股東須放棄投票。

本公司已就股份買賣協議、收購事項及其項下擬進行的交易獲本公司控股股東Strong Oriental Limited書面批准，該股東持有600,000,000股股份，佔本公司全部已發行股本的75.0%。因此，本公司將不會召開股東大會以批准股份買賣協議、收購事項及其項下擬進行的交易。

供股東參考，董事認為股份買賣協議、收購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，倘本公司召開股東特別大會以批准股份買賣協議、收購事項及其項下擬進行的交易並需要投票，董事會將建議股東投票贊成有關決議案，理由如本函件所述。

### 其他資料

謹此提請閣下垂注本通函附錄中所列的其他資料。

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8月22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分別披露於下列刊載於聯交所網站(www.hkexnews.hk)及本公司網站(www.fuchangroup.com)的文件：

- (i) 本公司於2022年4月25日刊發截至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](https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2022/0425/2022042500990_c.pdf)

- (ii) 本公司於2023年4月27日刊發截至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](https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2023/0427/2023042701402_c.pdf)

- (iii) 本公司於2024年4月29日刊發截至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](https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2024/0429/2024042901964_c.pdf)

## 2. 債務聲明

於2024年6月30日營業結束時(即就本債務聲明而言的最後實際可行日期)，本集團的債務如下：

### 銀行借款

於2024年6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，經擴大集團的未償還銀行借款總額約為94,696,000新加坡元(相當於約547,946,000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、廠房及設備以及投資物業的融資有關，詳情如下：

於2024年  
6月30日  
千新加坡元

#### 經擴大集團

無抵押銀行借款 <sup>1</sup>	1,288
有抵押銀行借款 <sup>2</sup>	93,408
	<hr/>
總計	94,696
	<hr/> <hr/>

附註：

1. 該等結餘由本公司及其附屬公司提供的公司擔保作為擔保。
2. 該等結餘由該物業、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。有抵押但並無由該等擔保作擔保的借款金額約為3,456,000新加坡元。

於最後實際可行日期，本集團未動用銀行融資約為12,144,000新加坡元(相當於約70,270,000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，於截至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、要求提早還款、拖欠付款或違反銀行借款的財務契諾方面並無面對任何困難。

#### 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6月30日(即就本債務聲明而言之最後實際可行日期)，本集團債務及或然負債並無重大不利變動。



### 租賃負債

於2024年6月30日(即就本債務聲明而言之最後實際可行日期),本集團流動租賃負債約為3,180,000新加坡元(相當於約18,401,000港元),而非流動租賃負債則為4,879,000新加坡元(相當於約28,232,000港元)。除上文所述及除集團內公司間的負債及一般貿易應付款項外,於最後實際可行日期,經擴大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、貸款或其他類似債項、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。

### 應付賣方款項

於2024年6月30日(即就本債務聲明而言之最後實際可行日期),經擴大集團應付賣方款項約為9,025,000新加坡元(相當於約52,222,000港元)。此結餘為無抵押及未獲任何擔保作擔保。

除上文所披露及除集團內公司間的負債及本集團一般業務過程中的應付賬款外,於2024年6月30日(即就編製本債務聲明而言之最後實際可行日期),本集團並無任何已發行及未償還的債務證券,或已授權或以其他方式創建但未發行的任何其他定期貸款、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,不論是有擔保、無擔保、有抵押或無抵押的任何其他按揭及押記或任何其他重大或然負債或擔保。

### 3. 充足營運資金

董事認為,經考慮本集團的內部資源、營運現金流量、外部借款、目前可得銀行及其他融資以及完成的影響,在並無發生不可預計的情況下,自本通函日期起計十二個月,經擴大集團將具備充足營運資金以應付現時需要。

### 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(為編製本公司最新刊發經審核綜合財務報表之日期)以來的財務或貿易狀況出現任何重大不利變動。

## 5. 經擴大集團財務及貿易前景

於最後實際可行日期，本集團於新加坡經營62個餐飲檔位，本集團亦擁有及／或管理24個美食中心。本集團的收益主要來源於本集團的兩個營運業務分部，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金及店舖管理營運(「租金及店舖管理」)；以及(ii)透過位於本集團及第三方經營及管理的食肆(「餐飲檔位」)直接向消費者零售飲品、煙草產品及熟食(如雜菜飯、煮炒、燒臘及雞飯)的餐飲檔位營運。

新加坡餐飲企業的經營環境依然艱難。在新加坡，由於通脹壓力，本集團的營運成本(包括食品、租金、水電及勞工成本)進一步上升。同時，利率高企導致本集團的財務成本顯著增加。儘管面臨該等困難，本集團仍然致力於尋求可持續增長的機會，並制定靈活的業務策略，以適應快速變化的市場環境及趨勢，同時確保審慎的成本管理。展望未來，本集團計劃專注於以下業務策略：

- (i) 剝離表現不佳的資產或業務以釋放資金，然後可將資金重新部署於餐飲業及其他相關增長機遇；
- (ii) 收購有前景的餐飲業務及品牌，以提升本集團的產品供應；
- (iii) 透過開設新食肆增加本集團於新加坡的業務網絡；及
- (iv) 升級現有美食中心，以提升顧客的用餐體驗。

董事會認為，考慮到目標公司擁有的該物業為本集團營運新美食中心提供戰略位置，收購事項有利本集團的業務策略。該物業於一九八四年落成。根據對該物業的盡職審查結果，本公司並不知悉有任何(i)留置權、質押或按揭；或(ii)針對該物業的調查、通知、未決訴訟、違法行為或業權瑕疵。本集團擬將該物業申請更改用途至餐飲業務，並計劃興建一個美食中心。董事會認為，該物業位於宏茂橋(Ang Mo Kio)發展成熟的住宅區內，毗鄰宏茂橋地鐵站、巴士轉乘站及巨集茂橋城(AMK Hub shopping mall)，位置優越，能吸引人流。根據管理層與相關專業人士初步討論後的評估，預計建議變更該物業的用途可能獲得多個新加坡政府機構(主要包括市區重建局、建築與建設局及新加坡食品局)同意或不

反對，具體取決於建議變更的規模及性質。本集團將委聘合資格專業人士處理有關建議變更用途的申請，並向有關當局提交。根據與相關專業人士的初步討論，管理層預期有關建議變更該物業用途不會有任何重大障礙。倘在不大可能的情況下，該物業全部或部分範圍無法改變用途，本集團計劃將其作為零售單位出租。於估值日期(即2024年6月24日)，該物業已租予三(3)名租戶，租期為一(1)至兩(2)年，由二零二二年至二零二四年間開始。月租總額為37,050新加坡元，已包括服務費，但不包括臨時佔用許可證費用。

此外，根據《新加坡商業評論》的報道，隨著旅遊模式持續正常化、重返辦公室的趨勢以及其他後疫情時期的娛樂活動，新加坡的主要零售租金預計在2024年將增加2%至4%。考慮到新加坡零售租金不斷上升的趨勢，董事會認為收購事項將使本集團節省租金成本，並在開設新美食中心方面實現成本效益。

## 就NEW CHANCE PROPERTIES PTE LTD過往財務資料致K2 F&B HOLDINGS LIMITED董事的會計師報告

### 緒言

吾等彙報New Chance Properties Pte Ltd(「目標公司」)載於第II-5頁至第II-25頁的過往財務資料，當中包括目標公司於2021年、2022年及2023年8月31日及2024年4月30日的財務狀況表以及截至2021年、2022年及2023年8月31日止三個年度各年及截至2024年4月30日止八個月(「相關期間」)的全面收益表、權益變動表及現金流量表以及重大會計政策資料及其他說明資料(統稱「過往財務資料」)。載於第II-5頁至第II-25頁的過往財務資料構成本報告不可或缺的一部分，本報告乃為納入K2 F&B Holdings Limited(「貴公司」)日期為2024年8月22日的通函(「通函」)而編製，內容有關 貴公司擬收購目標公司全部股權(「收購事項」)。

### 董事對過往財務資料的責任

目標公司董事負責根據過往財務資料附註2所載的編製基準編製真實公平反映狀況的過往財務資料，並對目標公司董事認為就使過往財務資料編製時不存在由於欺詐或錯誤而導致的重大錯誤陳述所必需的內部控制負責。

貴公司董事對本通函內容負責，當中包含目標公司的過往財務資料，而該等資料乃根據與本公司會計政策大致相符的會計政策編製。

### 申報會計師的責任

吾等的責任為就過往財務資料發表意見並向閣下彙報吾等的意見。吾等根據香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈之香港投資通函報告委聘準則第200號「投資通函中有關過往財務資料之會計師報告」進行吾等之工作。該準則要求吾等遵守道德準則，並規劃與執行工作，以就過往財務資料是否不存在重大錯誤陳述取得合理鑒證。

吾等的工作涉及執程序，以獲取有關過往財務資料中的金額及披露資料的證據。所選擇的程序取決於申報會計師判斷，當中包括評估由於欺詐或錯誤而導致過往財務資料存在重大錯誤陳述風險。於進行該等風險評估時，申報會計師考慮與該實體根據過往財務資料附註2所載編製基礎編製真實而公平反映狀況的過往財務資料相關的內部控制，以設計適合具體情況的程序，惟目的並非對該實體內部控制的有效性發表意見。吾等的工作亦包括評估目標公司董事所使用的會計政策的適當性及會計估計的合理性，亦包括評估過往財務資料的整體呈列方式。

吾等相信吾等所獲得的證據充分且適當，可為吾等的意見提供依據。

## 意見

吾等認為，就會計師報告而言，過往財務資料根據過往財務資料附註2所載編製基礎真實及公平反映目標公司於2021年、2022年及2023年8月31日以及2024年4月30日的財務狀況及目標公司於相關期間的財務業績及現金流量。

## 審閱期末比較財務資料

吾等已審閱目標公司的期末比較過往財務資料，當中包括截至2023年4月30日止八個月的全面收益表、權益變動表及現金流量表以及其他說明資料(統稱「**期末比較財務資料**」)。目標公司董事負責根據過往財務資料附註2所載編製基礎編製期末比較財務資料。

吾等的責任為根據吾等的審閱所得對期末比較財務資料發表結論。吾等根據香港會計師公會頒佈之香港審閱委聘準則第2410號「由實體獨立核數師執行之中期財務資料審閱」進行吾等之審閱工作。審閱包括進行詢問，主要為向負責財務及會計事宜的人員詢問，亦包括應用分析及其他審閱程序。審閱的範圍遠較根據香港審計準則進行審計為小，因此吾等無法保證吾等能察覺所有可能在審計中識別的重大事項。因此，吾等不會表達審計意見。根據吾等的審閱所得，吾等並不知悉任何事情致使吾等相信，就會計師報告而言，期末比較財務資料在所有重大方面並無按照過往財務資料附註2所載編製基礎編製。

有關香港聯合交易所有限公司證券上市規則事項的報告

調整

在編製過往財務資料時，並未對相關財務報表進行任何調整。

范陳會計師行有限公司

執業會計師

梁光健

執業證書編號：P03702

香港，2024年8月22日

## 目標公司的過往財務資料

### 編製過往財務資料

以下載列的過往財務資料構成本會計師報告不可或缺的一部分。

目標公司於相關期間的財務報表(「**相關財務報表**」)，其乃過往財務資料的依據，已根據國際會計準則理事會(「**國際會計準則理事會**」)頒佈的國際財務報告準則(「**國際財務報告準則**」)編製，並由吾等按照香港會計師公會頒佈的香港審計準則進行審計。

## 全面收益表

	附註	截至8月31日止年度			截至4月30日止八個月	
		2021年 新加坡元	2022年 新加坡元	2023年 新加坡元	2023年 新加坡元 (未經審核)	2024年 新加坡元
收益						
— 租金收入	6	492,611	512,611	515,315	343,543	336,165
其他收益／(虧損)	7	—	500,000	—	—	(1,000,000)
其他經營開支		(46,488)	(63,794)	(63,142)	(39,843)	(58,055)
財務成本	8	(29,639)	(37,048)	(37,048)	(24,699)	(24,699)
除稅前溢利／(虧損)	9	416,484	911,769	415,125	279,001	(746,589)
稅務	10	(53,377)	(35,767)	(53,146)	(30,005)	(25,655)
於本年度／期間溢利／ (虧損)及全面收益／ (開支)總額		<u>363,107</u>	<u>876,002</u>	<u>361,979</u>	<u>248,996</u>	<u>(772,244)</u>



## 財務狀況表

		2021年	於8月31日 2022年	2023年	於2024年 4月30日
	附註	新加坡元	新加坡元	新加坡元	新加坡元
<b>非流動資產</b>					
投資物業	13	10,000,000	10,500,000	10,500,000	9,500,000
<b>流動資產</b>					
其他應收款項及按金	14	19,169	34,296	33,729	8,287
<b>流動負債</b>					
貿易及其他應付款項	15	148,832	130,429	130,930	124,229
應付最終控股公司款項	16	7,609,770	7,270,490	6,906,873	9,384,056
應付稅項		55,768	52,576	53,146	—
		<u>7,814,370</u>	<u>7,453,495</u>	<u>7,090,949</u>	<u>9,508,285</u>
流動負債淨額		<u>(7,795,201)</u>	<u>(7,419,199)</u>	<u>(7,057,220)</u>	<u>(9,499,998)</u>
資產淨值		<u>2,204,799</u>	<u>3,080,801</u>	<u>3,442,780</u>	<u>2</u>
<b>資本及儲備</b>					
股本	17	2	2	2	2
保留盈利		<u>2,204,797</u>	<u>3,080,799</u>	<u>3,442,778</u>	<u>—</u>
總權益		<u>2,204,799</u>	<u>3,080,801</u>	<u>3,442,780</u>	<u>2</u>

## 權益變動表

	附註	股本 新加坡元	保留盈利 新加坡元	總計 新加坡元
於2020年9月1日		2	1,841,690	1,841,692
年度溢利及全面收益總額		—	363,107	363,107
於2021年8月31日		2	2,204,797	2,204,799
年度溢利及全面收益總額		—	876,002	876,002
於2022年8月31日		2	3,080,799	3,080,801
年度溢利及全面收益總額		—	361,979	361,979
於2023年8月31日		2	3,442,778	3,442,780
截至2024年4月30日止八個月				
於2023年9月1日		2	3,442,778	3,442,780
期內虧損及全面開支總額		—	(772,244)	(772,244)
期間宣派股息	11	—	(2,670,534)	(2,670,534)
於2024年4月30日		2	—	2
截至2023年4月30日止八個月				
於2022年9月1日		2	3,080,799	3,080,801
期內溢利及全面收益總額		—	248,996	248,996
於2023年4月30日(未經審核)		2	3,329,795	3,329,797

## 現金流量表

	截至8月31日止年度			截至4月30日止八個月	
	2021年 新加坡元	2022年 新加坡元	2023年 新加坡元	2023年 新加坡元 (未經審核)	2024年 新加坡元
<b>經營活動現金流量</b>					
除稅前溢利／(虧損)	416,484	911,769	415,125	279,001	(746,589)
調整項目：					
投資物業的公平值(收益)/ 虧損	—	(500,000)	—	—	1,000,000
財務成本	29,639	37,048	37,048	24,699	24,699
	<u>446,123</u>	<u>448,817</u>	<u>452,173</u>	<u>303,700</u>	<u>278,110</u>
營運資金變動前的經營溢利	446,123	448,817	452,173	303,700	278,110
其他應收款項及按金減少／ (增加)	31,238	(15,127)	567	5,577	25,442
應付貿易款項及其他應付款項 增加／(減少)	15,303	(18,403)	501	22,199	(6,701)
	<u>492,664</u>	<u>415,287</u>	<u>453,241</u>	<u>331,476</u>	<u>296,851</u>
經營活動產生的現金淨額	492,664	415,287	453,241	331,476	296,851
已付利息	(29,639)	(37,048)	(37,048)	(24,699)	(24,699)
已付所得稅	(31,282)	(38,959)	(52,576)	(36,856)	(37,246)
	<u>431,743</u>	<u>339,280</u>	<u>363,617</u>	<u>269,921</u>	<u>234,906</u>
經營活動所得現金淨額	431,743	339,280	363,617	269,921	234,906
<b>融資活動現金流量</b>					
向最終控股公司償還款項	(431,743)	(339,280)	(363,617)	(269,921)	(234,906)
融資活動所用現金淨額	(431,743)	(339,280)	(363,617)	(269,921)	(234,906)
現金及現金等價物淨增加 年度／期間初的現金及現金 等價物	—	—	—	—	—
	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>
年度／期間的末現金及現金 等價物	—	—	—	—	—
	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>

## 過往財務資料附註

### 1. 一般資料

目標公司於新加坡註冊成立為有限公司。目標公司的註冊辦事處及主要營運地點位於60 Paya Lebar Road, #07-20 Paya Lebar Square Singapore 409051。目標公司的直接及最終控股公司為Second Chance Properties Ltd，其於新加坡註冊成立，且其股份於新加坡證券交易所有限公司主板上市。

目標公司主要業務為持有物業作為投資以賺取租金收入。

過往財務資料乃以新加坡元(「新加坡元」)呈列，此與目標公司的功能貨幣相同。

目標公司截至2021年8月31日止年度根據新加坡財務報告準則(國際)(Singapore Financial Reporting Standards (International))編製的法定財務報表經由Nexia TS Public Accounting Corporation審計，目標公司截至2022年8月31日及2023年8月31日止年度根據新加坡財務報告準則(國際)編製的法定財務報表經由CLA Global TS Public Accounting Corporation審計。兩者均為在新加坡註冊的註冊會計師及特許會計師。

### 2. 過往財務資料的編製基礎

過往財務資料乃根據附註4所載與國際會計準則理事會頒佈之國際財務報告準則一致的會計政策編製。為編製過往財務資料，若資料合理預期會影響主要使用者的決策，則有關資料被視為重大。此外，過往財務資料包括香港聯合交易所有限公司證券上市規則及香港公司條例規定的適用披露資料。

#### 持續經營基準

於2024年4月30日，目標公司的流動負債超出其流動資產9,499,998新加坡元。過往財務資料已按持續經營基準編製。考慮到目標公司的最終控股公司承諾，除非目標公司有能力和悉數償還所有其他債權人，否則不會要求目標公司償還到期款項，本公司亦承諾，倘本公司成為目標公司的控股公司，則將向目標公司提供財務支援，董事相信目標公司有能力和報告期末起計未來十二個月內於該等款項到期時履行義務。因此，董事信納按持續經營基準編製過往財務資料乃屬恰當。

### 3. 應用國際財務報告準則

為編製相關期間的過往財務資料，目標公司已於整段相關期間一致應用符合國際會計準則理事會頒佈並於2023年9月1日開始的會計期間生效的國際財務報告準則之會計政策。

#### 已頒佈但尚未生效之國際財務報告準則(修訂本)

目標公司尚未提早應用以下已頒佈但尚未生效之國際財務報告準則(修訂本)：

- 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間的資產出售或注資<sup>3</sup>
- 國際財務報告準則第16號(修訂本)，售後租回的租賃負債<sup>1</sup>

- 國際會計準則第1號(修訂本)，將負債分類為流動或非流動<sup>1</sup>
- 國際會計準則第1號(修訂本)，附帶契諾的非流動負債<sup>1</sup>
- 國際會計準則第7號及國際財務報告準則第7號(修訂本)，供應商融資安排<sup>1</sup>
- 國際會計準則第21號(修訂本)，缺乏可兌換性<sup>2</sup>

<sup>1</sup> 於2024年1月1日或之後開始的年度期間生效。

<sup>2</sup> 於2025年1月1日或之後開始的年度期間生效。

<sup>3</sup> 於待定日期或之後開始的年度期間生效。

目標公司的董事預期於可見將來應用所有上述國際財務報告準則之修訂本對目標公司的財務報表並無重大影響。

#### 4. 重大會計政策資料

誠如下文所述會計政策所闡釋，過往財務資料乃根據歷史成本法編製，惟於各報告期末以公平值計量的投資物業及若干金融工具除外。

公平值指在計量日期市場參與者之間進行有序交易時出售資產或轉移負債所收或所付價格，而不論該價格是否直接可觀察或使用其他估值技術估算。

計量非金融資產的公平值考慮市場參與者透過將資產用於其最大及最佳用途或將其售予另一個會將資產用於其最大及最佳用途的市場參與者產生經濟利益的能力。

此外，就財務彙報而言，公平值計量根據公平值計量輸入數據的可觀察程度及公平值計量輸入數據整體而言的重要性分類為第一級、第二級或第三級，描述如下：

- 第一級輸入數據為活躍市場中相同資產或負債的報價(未經調整)，該實體可在計量日期獲取有關報價；
- 第二級輸入數據為第一級所載報價以外的輸入數據，就有關資產或負債而言，有關數據可直接或間接觀察；及
- 第三級輸入數據為資產或負債的不可觀察輸入數據。

#### 收益

與客戶訂立合約後，實體按目標公司根據履約責任預期有權獲取之承諾代價金額(不包括代第三方收取之金額)透過向客戶轉移產品或服務之控制權達成有關履約責任時確認收益。

履約責任指一項獨立的貨品或服務(或一組貨品或服務)或一系列實質相同的獨立貨品或服務。

#### 租金收入

經營租賃的租賃收入於有關租賃期內按直線法確認。

## 投資物業

投資物業為就賺取租金持有或作資本升值用途的物業。

投資物業於初始確認時按成本(包含直接應佔開支)計量。初始確認後，投資物業乃以公平值列賬，公平值變動於損益確認。

投資物業於出售或永久停止使用且預期不會再因出售而於日後獲得經濟利益時終止確認。因終止確認物業而產生的任何收益或虧損(按出售該資產的所得款項淨額與資產賬面值的差額計算)於該物業被終止確認時計入當期損益。

## 租賃

### 目標公司作為出租人

#### 租賃分類及計量

目標公司作為出租人的租賃被分類為融資租賃或經營租賃。凡租賃條款將擁有權的絕大部分風險及回報轉移至承租人，該合約即被分類為融資租賃。所有其他租賃均分類為經營租賃。

經營租賃的租金收入於有關租賃期內按直線法在損益中確認。為協商並安排經營租賃而產生的初始直接成本將被加入租賃資產的賬面值中，並於租賃期內按直線法確認為開支，惟按公平值模式計量的投資物業除外。

#### 可退還租金按金

已收取的可退還租賃按金按照國際財務報告準則第9號入賬，並初步按公平值計量。初始確認時對公平值作出的調整被視為來自承租人的額外租賃付款。

## 金融工具

金融資產及金融負債初步按公平值計量，惟因客戶合約產生的其他應收款項則初步按照國際財務報告準則第15號計量。

## 金融資產

### 金融資產的分類及後續計量

目標公司將其金融資產分類為按攤銷成本計量，有關資產主要包括其他應收款項。

為收取僅為本金及利息付款的合約現金流量而持有的金融資產按攤銷成本計量。金融資產的利息收入採用實際利率法計算。

### 金融資產減值

目標公司就須根據國際財務報告準則第9號計提減值的金融資產(包括其他應收款項)的預期信貸虧損(「預期信貸虧損」)確認虧損撥備。預期信貸虧損的金額於各報告日期更新,以反映自相關金融工具初始確認以來的信貸風險變動。

全期預期信貸虧損指相關工具的預計年期內所有可能違約事件所導致的預期信貸虧損。相反,12個月預期信貸虧損指預期於報告期間後12個月內可能發生的違約事件所導致的部分全期預期信貸虧損。評估根據目標公司的過往信貸虧損經驗進行,並根據債務人的具體情況、一般經濟狀況以及評估報告期內的當時情況及未來情況預測後進行調整。

就其他應收款項而言,目標公司計量的虧損撥備相等於12個月預期信貸虧損,惟自初始確認以來信貸風險顯著增加除外,在此情況下,目標公司將確認全期預期信貸虧損。

### 預期信貸虧損計量及確認

預期信貸虧損計量指違約概率、違約虧損率(即違約時的虧損程度)及違約風險的函數。違約概率及違約虧損率評估根據經前瞻性資料調整的過往數據作出。估計預期信貸虧損可反映一個不偏頗概率加權金額,有關金額按相關違約風險加權釐定。

### 金融負債

所有金融負債其後按攤銷成本使用實際利率法予以計量。

### 借款成本

借款成本採用實際利率法於損益內確認。

### 所得稅

所得稅開支指目前應付的稅項。

#### (a) 即期所得稅

目前應付稅項乃根據年內應課稅溢利計算。基於其他年度有應課稅或可扣稅收入或開支項目以及毋須課稅或不可扣減的項目,應課稅溢利有別於損益表所呈報的「除稅前溢利」。目標公司的即期稅項負債使用於報告期末已頒佈或實質上已頒佈的稅率計算。

#### (b) 遞延稅項

遞延稅項乃就綜合財務報表中資產及負債之賬面值與用以計算應課稅溢利之相應稅基間之差額預計須支付或可收回之稅項。遞延稅項負債一般會就所有應課稅的暫時差額確認。一般會就所有可扣稅暫時差額確認遞延稅項資產,前提乃有可能會有足夠的應課稅溢利可供利用,以抵銷可扣稅暫時差額。

就按公平值模式計量的投資物業而言，為了計量遞延稅項負債或遞延稅項資產，該等物業的賬面值假定將完全通過出售收回，除非該假定被推翻。當投資物業是可折舊的，並且按業務模式的目的為隨時間消耗投資物業中所包含的絕大部分經濟利益，而不是通過出售來實現時，這一假設將被推翻。

當具有法律強制執行權以抵銷當期稅項資產與當期稅項負債，且其涉及同一稅務機關對同一應課稅實體徵收之所得稅時，遞延稅項資產及負債會被抵銷。

(c) 商品及服務稅(「商品及服務稅」)

收益、開支及資產乃扣除商品及服務稅金額確認，惟購買資產或服務的已產生商品及服務稅不能向稅務機關收回除外，於此情況下，商品及服務稅確認為收購資產成本的一部分或開支項目的一部分(如適用)。

應收款項及應付款項與已包括在內的商品及服務稅金額一併列賬。

應收或應付稅務機關商品及服務稅淨額於財務狀況表計入其他應收款項或應付款項的一部分。

### 條文

當目標公司因過往事件而產生現時責任(法律或推定責任)，並且有可能需要履行該責任且能對責任金額作出可靠估計時，確認撥備。

確認撥備之金額乃經計及有關責任之風險及不確定因素後，於報告日期履行現時責任所需代價作出之最佳估計。當撥備金額按估計的現金流量來結算現時的義務時，其賬面值為這些現金流量的現值(當貨幣時間價值的影響重大時)。

當預期第三方將會償還部分或全部履行撥備所需的經濟利益時，若幾乎可以確定會收到償還且應收款項的金額能夠可靠地計量，則確認應收款項為資產。

## 5. 關鍵會計估計及判斷

應用目標公司的會計政策(重大會計政策資料載於附註4)時，董事須就未能輕易從其他來源確定的資產與負債的賬面值作出判斷、估計及假設。該等估計及相關假設乃根據過往經驗及其他被視為相關的因素釐定。實際結果可能與這些估計有所不同。

估計及相關假設會持續進行檢討。倘會計估計的修訂僅影響該期間，則在修訂該估計的期間確認修訂；倘修訂影響當前及未來期間，則在修訂期間及未來期間確認修訂。

### 主要估計不確定因素的來源

有關未來的主要假設及於每個報告期末的其他主要估計不確定性來源，若於下一財政年度內可能對資產與負債的賬面值造成重大調整風險，概述如下。



### 所得稅開支

目標公司須於新加坡繳納所得稅。於釐定所得稅負債時，管理層須估計資本免稅額、若干支出的扣稅情況及適用稅項優惠的金額。在日常業務過程中，有些交易和計算的最終稅務釐定是不確定的。目標公司根據對是否需繳納額外稅款的估計，確認預期稅務問題的負債。倘該等事宜的最終稅務結果有別於初步確認金額，此等差額將影響作出有關釐定期間的已確認所得稅及遞延所得稅。

### 公平值計量及估值過程

於估計資產或負債的公平值時，目標公司在可取得的範圍內使用市場可觀察數據。當第一級輸入數據不可用時，目標公司會聘請第三方合資格估值師進行估值。管理層與合資格外部估值師緊密合作，以建立模型適用的估值技術及輸入數據。

有關這些資產的賬面值及估值技術和輸入數據的進一步資料載於附註13。

## 6. 收益及營運分部資料

收益代表於有關期間投資物業的租金收入。

目標公司的董事被確定為資源分配及表現評估的主要營運決策者。目標公司目前持有一項作為投資用途的物業，該物業被視為單一經營分部。因此，除整體披露外，沒有報告任何分部資料。於相關期間，目標公司的所有收益和非流動資產均來自新加坡並位於新加坡。

來自主要客戶的收益，佔目標公司總收益的10%或以上，詳情如下：

	截至8月31日止年度			截至4月30日止八個月	
	2021年 新加坡元	2022年 新加坡元	2023年 新加坡元	2023年 新加坡元 (未經審核)	2024年 新加坡元
客戶 A	<u>437,981</u>	<u>455,099</u>	<u>455,099</u>	<u>303,399</u>	<u>295,657</u>

## 7. 其他收益／(虧損)

	截至8月31日止年度			截至4月30日止八個月	
	2021年 新加坡元	2022年 新加坡元	2023年 新加坡元	2023年 新加坡元 (未經審核)	2024年 新加坡元
投資物業的公平值收益／ (虧損)	<u>—</u>	<u>500,000</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>(1,000,000)</u>

## 8. 財務成本

	截至8月31日止年度			截至4月30日止八個月	
	2021年 新加坡元	2022年 新加坡元	2023年 新加坡元	2023年 新加坡元 (未經審核)	2024年 新加坡元
應付最終控股公司款項 的利息開支	29,639	37,048	37,048	24,699	24,699

## 9. 除稅前溢利／(虧損)

除稅前溢利／(虧損)乃於扣除以下各項後達致：

	截至8月31日止年度			截至4月30日止八個月	
	2021年 新加坡元	2022年 新加坡元	2023年 新加坡元	2023年 新加坡元 (未經審核)	2024年 新加坡元
董事酬金	—	—	—	—	—
核數師薪酬	2,000	2,500	3,000	—	—
專業費用	803	850	1,500	650	—
於年度／期間來自產生 租金收入的投資物業 的直接經營開支	44,427	61,071	59,881	39,583	39,085

## 10. 稅務

由於目標公司收入並非於香港產生或來自香港，於香港概無作出稅項撥備。

於期／年內，新加坡企業所得稅(「企業所得稅」)率為17%。

	截至8月31日止年度			截至4月30日止八個月	
	2021年 新加坡元	2022年 新加坡元	2023年 新加坡元	2023年 新加坡元 (未經審核)	2024年 新加坡元
除稅前溢利／(虧損)	416,484	911,769	415,125	279,001	(746,589)
按法定稅率17%計算的 稅項	70,802	155,001	70,571	47,430	(126,920)
稅項豁免及稅項減免的 影響	(17,425)	(17,425)	(17,425)	(17,425)	(17,425)
非應課稅收入	—	(85,000)	—	—	—
不可扣稅開支	—	—	—	—	170,000
過往年度超額撥備	—	(16,809)	—	—	—
	53,377	35,767	53,146	30,005	25,655

## 11. 股息

	截至8月31日止年度			截至4月30日止八個月	
	2021年 新加坡元	2022年 新加坡元	2023年 新加坡元	2023年 新加坡元 (未經審核)	2024年 新加坡元
中期股息	—	—	—	—	2,670,534

目標公司2股普通股的中期股息2,670,534新加坡元已獲董事批准並確認為截至2024年4月30日止八個月的分配。於截至2021年8月31日、2022年8月31日及2023年8月31日止年度，目標公司的股東並無獲派或建議派發任何股息，自報告期結束以來亦無建議派發任何股息。

## 12. 董事的福利及利益

截至2021年8月31日、2022年8月31日及2023年8月31日止年度以及截至2023年及2024年4月30日止八個月，該等董事並無就其向目標公司提供的服務收取任何費用或其他酬金。

截至2021年8月31日、2022年8月31日及2023年8月31日止年度以及截至2023年及2024年4月30日止八個月，並無確定任何與表現相關的獎勵款項，亦無向任何董事支付有關款項。

並無確定任何已付或應付予任何董事的金額，亦無向董事支付有關金額。並無任何金額已經或須由本集團向董事支付作為加入目標公司或加入目標公司時的獎勵或作為離職補償。

於年／期末時或年／期內任何時間，概無存續任何以董事、其控制的法人團體或關連實體為受益人的貸款、準貸款或信貸交易。

於年／期末時或年／期內任何時間，概無存續與目標公司業務有關(目標公司或其任何控股公司或同系附屬公司為其中訂約方)，而目標公司董事於其中擁有重大權益的重大交易、安排及合約。

## 13. 投資物業

公平值	新加坡元
於2020年9月1日和2021年8月31日 投資物業公平值變動產生的淨收益	10,000,000 <u>500,000</u>
於2022年8月31日和2023年8月31日 投資物業公平值變動產生的淨虧損	10,500,000 <u>(1,000,000)</u>
於2024年4月30日	<u>9,500,000</u>

於2021年、2022年及2023年8月31日以及2024年4月30日，目標公司的投資物業以租賃權益持有作賺取租金及／或作資本升值用途，位於新加坡。投資物業乃以公平值列賬。公平值由目標公司管理層參考獨立估值師萊坊測量師行有限公司於2024年4月30日提供的估值報告進行估算，而估值報告則由獨立估值師Colliers International Consultancy & Valuation (Singapore) Pte Ltd於2020年9月1日、2021年8月31日、2022年8月31日及2023年8月31日提供。每位估值師均持有認可及相關專業資格，並於經估值投資物業所在地點及類別方面有近期經驗。投資物業的公平值計量分類為第三級估值。本集團的投資物業公平值乃採用可比銷售法釐定。

使用可資比較銷售法得出的估值乃經參考相若地點及狀況的類似物業交易價格的市場憑證後釐定。然後，附近可資比較物業的售價會根據關鍵屬性(例如面積、樓齡、樓層及剩餘租賃期限)的差異進行調整。此估值方法中最重要的輸入數據為單位售價。於2021年、2022年及2023年8月31日以及2024年4月30日，用於釐定各投資物業公平值的估值技術並無變動。

於估計投資物業的公平值時，目標公司投資物業的最高及最佳用途為其現有用途，因此被歸類為第三級估值。

物業類型	估值技術及 主要輸入數據	重大不可觀察 輸入數據	不可觀察輸入數據 與公平值的關係
2024年4月30日：	直接比較法	2024年4月30日：	2024年4月30日：
商業樓宇商舖單位 9,500,000新加坡元	主要輸入數據為： 調整後的單位售價	單位售價，按建築面積計算每平方米28,614新加坡元，經計及交易時間、地點及個別因素差異(如可資比較項目與物業之間的樓面面積、租住權、單位選址、範圍及臨街地界)的差異後達致，觀察所得可資比較項目售價按建築面積計算介乎每平方米14,179新加坡元至24,605新加坡元	所使用的單位售價上升將導致投資物業的公平值衡量按相同比例上升，反之亦然。

物業類型	估值技術及 主要輸入數據	重大不可觀察 輸入數據	不可觀察輸入數據 與公平值的關係
2023年8月31日：	直接比較法	2023年8月31日：	2023年8月31日：
商業樓宇商鋪單位 10,500,000新加坡元	主要輸入數據為： 調整後的單位售價	單位售價，按建築面積計算每平方米31,627新加坡元，經計及交易時間、地點及個別因素差異(如可資比較項目與物業之間的樓面面積、租住權、單位選址、範圍及臨街地界)的差異後達致，觀察所得可資比較項目售價按建築面積計算介乎每平方米24,312新加坡元至32,221新加坡元	所使用的單位售價上升將導致投資物業的公平值衡量按相同比例上升，反之亦然。
2022年8月31日：	直接比較法	2022年8月31日：	2022年8月31日：
商業樓宇商鋪單位 10,500,000新加坡元	主要輸入數據為： 調整後單位售價	單位售價，按建築面積計算每平方米31,627新加坡元，經計及交易時間、地點及個別因素差異(如可資比較項目與物業之間的樓面面積、租住權、單位選址、範圍及臨街地界)的差異後達致，觀察所得可資比較項目售價按建築面積計算介乎每平方米30,099新加坡元至30,619新加坡元	所使用的單位售價上升將導致投資物業的公平值衡量按相同比例上升，反之亦然。

物業類型	估值技術及 主要輸入數據	重大不可觀察 輸入數據	不可觀察輸入數據 與公平值的關係
2021年8月31日：	直接比較法	2021年8月31日：	2021年8月31日：
商業樓宇商舖單位 10,000,000新加坡元	主要輸入數據為： 調整後的單位售價	單位售價，按建築面積計算每平方米30,120新加坡元，經計及交易時間、地點及個別因素差異(如可資比較項目與物業之間的樓面面積、租住權、單位選址、範圍及臨街地界)的差異後達致，觀察所得可資比較項目售價按建築面積計算介乎每平方米20,028新加坡元至34,331新加坡元	所使用的單位售價上升將導致投資物業的公平值衡量按相同比例上升，反之亦然。  使用的租金收益率上升將導致投資物業的公平值計量增加，增幅為相同百分比，反之亦然。

目標公司的政策於公平值層級間轉撥發生的報告期末時確認有關轉撥。截至2021年、2022年及2023年8月31日止年度以及截至2024年4月30日止八個月，級別之間並無轉撥。

於2021年、2022年及2023年8月31日以及2024年4月30日，目標公司的投資物業已被質押，以取得最終控股公司Second Chance Properties Pte Ltd之銀行透支及短期銀行設施。根據質押條款，目標公司不得將這些資產質押作為其他借款的擔保或出售給其他實體。

為了衡量因投資物業產生的遞延稅項，目標公司的董事已檢視該投資物業，並得出結論，目標公司的投資物業並非在其業務模式下持有，其目的並非在一段時間內消耗投資物業所包含的絕大部分經濟利益。因此，在釐定投資物業的遞延稅項時，目標公司的董事已確定，按公平值模式計量的投資物業賬面值完全通過出售收回的假設並未被推翻。目標公司並未就投資物業公平值變動確認任何遞延稅項，因為目標公司在出售投資物業的公平值變動上並不需繳納任何所得稅。

於各報告日期，目標公司的投資物業詳情如下：

地點	描述／現有用途	租期
Block 710A Ang Mo Kio Avenue 8, #01-2625, Singapore 560710	一個約332平方米的 租賃單位	租賃期86年，自1993年 7月1日起計

於報告日期存在的不可撤銷經營租賃項下的未貼現租賃付款將於未來期間由目標公司收取，其到期情況如下：

	2021年 新加坡元	於8月31日 2022年 新加坡元	2023年 新加坡元	於2024年 4月30日 新加坡元
一年內	492,275	513,315	242,418	401,277
1年後但在2年內	22,000	242,418	—	10,250
	<u>514,275</u>	<u>755,733</u>	<u>242,418</u>	<u>411,527</u>

#### 14. 其他應收款項及按金

	2021年 新加坡元	於8月31日 2022年 新加坡元	2023年 新加坡元	於2024年 4月30日 新加坡元
其他應收款項	16,469	31,596	29,959	3,697
按金	2,700	2,700	3,770	4,590
	<u>19,169</u>	<u>34,296</u>	<u>33,729</u>	<u>8,287</u>

#### 15. 貿易及其他應付款項

	2021年 新加坡元	於8月31日 2022年 新加坡元	2023年 新加坡元	於2024年 4月30日 新加坡元
租金按金	123,429	123,829	123,830	123,929
應計開支	2,000	2,500	3,000	—
預收款項	23,403	4,100	4,100	300
	<u>148,832</u>	<u>130,429</u>	<u>130,930</u>	<u>124,229</u>

#### 16. 應付最終控股公司款項

該餘額為無抵押，其年利率於2021年8月31日為0.60%，於2022年8月31日、2023年8月31日及2024年4月30日為0.75%。於2021年8月31日、2022年8月31日、2023年8月31日及2024年4月30日，該等款項須按要求償還。截至2024年4月30日，應付稅款餘額41,555新加坡元將由最終控股公司承擔並轉移至最終控股公司。

## 17. 股本

	股份數目	股本 新加坡元
已發行及繳足： 無面值普通股		
於2020年9月1日、2021年8月31日、2022年8月31日、 2023年8月31日和2024年4月30日	<u>2</u>	<u>2</u>

## 18. 融資活動產生負債的對賬

下表詳述目標公司融資活動產生的負債變動，包括現金及非現金變動。融資活動產生的負債為現金流量或未來的現金流量曾經或將會在目標公司的現金流量表中歸類為融資活動現金流量的負債。

	應付最終 控股公司的 款項 新加坡元
於2020年9月1日	8,041,513
融資現金流量變動：	
償還	(431,743)
已付財務成本	(29,639)
非現金變動：	
財務成本	<u>29,639</u>
於2021年8月31日	7,609,770
融資現金流量變動：	
償還	(339,280)
已付財務成本	(37,048)
非現金變動：	
財務成本	<u>37,048</u>
於2022年8月31日	7,270,490
融資現金流量變動：	
償還	(363,617)
已付財務成本	(37,048)
非現金變動：	
財務成本	<u>37,048</u>
於2023年8月31日	6,906,873
融資現金流量變動：	
償還	(234,906)
已付財務成本	(24,699)
非現金變動：	
應付稅項	41,555
宣派股息	2,670,534
財務成本	<u>24,699</u>
於2024年4月30日	<u>9,384,056</u>



## 19. 按類別分類的金融工具

	2021年 新加坡元	於8月31日 2022年 新加坡元	2023年 新加坡元	於2024年 4月30日 新加坡元
<b>金融資產</b>				
按攤銷成本列賬的金融資產：				
— 其他應收款項	19,169	34,296	33,729	8,287
	<u>19,169</u>	<u>34,296</u>	<u>33,729</u>	<u>8,287</u>
<b>金融負債</b>				
按攤銷成本列賬的金融負債：				
— 貿易及其他應付款項	125,429	126,329	126,830	123,929
— 應付最終控股公司款項	7,609,770	7,270,490	6,906,873	9,384,056
	<u>7,735,199</u>	<u>7,396,819</u>	<u>7,033,703</u>	<u>9,507,985</u>

## 20. 金融風險管理反對意見及政策

目標公司面臨因其經營及使用金融工具而產生的金融風險。主要金融風險包括信貸風險、市場風險及流動性風險。

以下章節提供有關目標公司面臨的上述財務風險以及管理該等風險的目標、政策及流程的詳情。

## (a) 信貸風險

信貸風險為交易方無履行其合約義務導致目標公司遭受財務損失的風險。目標公司的主要金融資產類別為其他應收款項。目標公司採取的政策是僅與高信貸質量的對手方進行交易。

由於目標公司並無持有任何抵押品，每類金融工具的最大信貸風險為於財務狀況表呈列該類金融工具的賬面值。

就其他應收款項而言，由於現有對手方過往並無違約記錄，故被視作信貸風險較低。因此，其他應收款項的預期信貸虧損率經評估近乎為零，及於2021年、2022年及2023年8月31日以及2024年4月30日並未計提撥備。

## (b) 市場風險

## (i) 利率風險

目標公司並無面臨現金流利率風險。

目標公司目前並無任何利率對沖政策。然而，管理層密切監測其因市場利率變動而面臨的未來現金流量利率風險，並將於需要時考慮對沖市場利率變動。

目標公司的金融負債利率風險詳述於流動資金風險管理附註20(c)。

## (ii) 貨幣風險

目標公司不承受貨幣風險，因為業務在本地運營，所有交易均以新加坡元計價，而新加坡元是目標公司的功能貨幣。

## (c) 流動性風險

流動性風險是指目標公司在履行以現金或其他金融資產結算的財務負債相關義務時遇到困難的風險。目標公司管理流動性風險的方法為盡可能確保其一直有充足流動資金履行到期負債。

下表概述根據合約未折現還款責任目標公司金融負債的到期情況。

## 於2021年8月31日

	加權平均 實際利率 %	按需求 或於1年內 新加坡元	未貼現 總現金流量 新加坡元	賬面值 新加坡元
<b>金融負債</b>				
貿易及其他應付款項		125,429	125,429	125,429
應付最終控股公司款項	0.60%	7,685,068	7,685,068	7,609,770
		<u>7,810,497</u>	<u>7,810,497</u>	<u>7,735,199</u>

## 於2022年8月31日

	加權平均 實際利率 %	按需求 或於1年內 新加坡元	未貼現 總現金流量 新加坡元	賬面值 新加坡元
<b>金融負債</b>				
貿易及其他應付款項		126,329	126,329	126,329
應付最終控股公司款項	0.75%	7,362,067	7,362,067	7,270,490
		<u>7,488,396</u>	<u>7,488,396</u>	<u>7,396,819</u>

於2023年8月31日

	加權平均 實際利率 %	按需求 或於1年內 新加坡元	未貼現 總現金流量 新加坡元	賬面值 新加坡元
<b>金融負債</b>				
貿易及其他應付款項		126,830	126,830	126,830
應付最終控股公司款項	0.75%	6,906,873	6,906,873	6,906,873
		<u>7,033,703</u>	<u>7,033,703</u>	<u>7,033,703</u>

於2024年4月30日

	加權平均 實際利率 %	按需求 或於1年內 新加坡元	未貼現 總現金流量 新加坡元	賬面值 新加坡元
<b>金融負債</b>				
貿易及其他應付款項		123,929	123,929	123,929
應付最終控股公司款項	0.75%	9,384,056	9,384,056	9,384,056
		<u>9,507,985</u>	<u>9,507,985</u>	<u>9,507,985</u>

## 21. 資本管理

目標公司的資本管理旨在於債務與權益間作出最佳平衡，確保其可持續經營之餘，亦為股東締造最大回報。目標公司的整體策略在各個期間／年度內保持不變。目標公司的資本架構包括債務(包括於附註15披露的貿易及其他應付款項及於附註16披露的應付最終控股公司款項)及目標公司擁有人應佔權益(包括股本及儲備)。目標公司的管理層不時檢討資本架構。為維持或達致最佳資本架構，目標公司可能調整股息支付金額、向股東返還資本或發行新股份。資本風險由其最終控股公司管理。

管理層根據資本負債比率監控資本。

資本負債比率乃按負債除以總股本計算。債務計算為應付最終控股公司款項加上貿易及其他應付款項。總資本乃按總權益加上負債計算。

	2021年 新加坡元	於8月31日 2022年 新加坡元	2023年 新加坡元	於2024年 4月30日 新加坡元
債務	7,735,199	7,396,819	7,033,703	9,507,985
總權益	<u>2,204,799</u>	<u>3,080,801</u>	<u>3,442,780</u>	<u>2</u>
總資本	<u>9,939,998</u>	<u>10,477,620</u>	<u>10,476,483</u>	<u>9,507,987</u>
資本負債比率	<u>78%</u>	<u>71%</u>	<u>67%</u>	<u>99%</u>

## 22. 關聯方交易

除於過往財務資料中其他地方所披露資料外，目標公司與關聯方有以下交易：

### (a) 主要管理人員的薪酬

董事被視為目標公司之主要管理人員。目標公司的董事在相關期間內並未從目標公司獲得任何報酬。

### (b)

關聯方關係的性質	交易性質	截至8月31日止年度			截至4月30日止八個月	
		2021年 新加坡元	2022年 新加坡元	2023年 新加坡元	2023年 新加坡元	2024年 新加坡元
最終控股公司	利息開支	<u>29,639</u>	<u>37,048</u>	<u>37,048</u>	<u>24,699</u>	<u>24,699</u>

## 23. 其後財務報表

目標公司概無就2024年4月30日後及直至本報告日期的任何期間編製經審核財務報表。

## 獨立申報會計師有關編製未經審核備考財務資料的核證報告

### 致K2 F&B HOLDINGS LIMITED列位董事

吾等已完成受聘進行的核證工作，對K2 F&B Holdings Limited（「貴公司」）董事（「董事」）編製 貴公司及其附屬公司（以下統稱「貴集團」），包括New Chance Properties Pte Ltd（「目標公司」）及 貴集團（以下統稱「經擴大集團」）的未經審核備考財務資料作出報告，僅供說明之用。未經審核備考財務資料包括 貴公司日期為2024年8月22日就 貴公司建議收購目標公司全部已發行股本（「收購事項」）刊發的通函（「通函」）附錄三第III-4至III-7頁所載於2023年12月31日的未經審核備考綜合資產負債表及有關附註（「未經審核備考財務資料」）。董事就編製未經審核備考財務資料採用的適用準則載於通函附錄三第III-4至III-7頁。

未經審核備考財務資料由董事編製，以說明收購事項對 貴集團於2023年12月31日綜合財務狀況的影響，猶如收購事項已於2023年12月31日進行。作為此過程的一部分，有關 貴集團綜合資產及負債的資料乃董事摘錄自 貴集團截至2023年12月31日止年度的經刊發年度報告所載綜合財務報表，就此已刊發審核報告。

### 董事就未經審核備考財務資料承擔的責任

董事負責根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則（「上市規則」）第4.29段的規定並參考香港會計師公會（「香港會計師公會」）頒佈的會計指引第7號「編製供載入投資通函內的備考財務資料」（「會計指引第7號」）編製未經審核備考財務資料。

### 吾等的獨立性及質量管理

吾等已遵從香港會計師公會頒佈的「專業會計師道德守則」所規定的獨立性及其他道德規範，該等規範以誠信、客觀、專業能力及應有謹慎、保密性以及專業行為作為基本原則。

本所採用香港會計師公會頒佈的香港質素管理標準(HKSQM)第1號「會計師事務所對執行財務報表審計或審閱、或其他核證工作或相關服務委聘的質量管理」，要求本所設計、實施及營運質量管理體系，包括有關遵從道德規範、專業標準以及適用法例及監管規定的成文政策及程序。

### 申報會計師的責任

吾等的責任乃根據上市規則第4.29(7)段的規定，就未經審核備考財務資料發表意見，並向閣下報告吾等的意見。除對於報告發出日期獲發報告的人士外，對於吾等過往就用以編製未經審核備考財務資料的任何財務資料發出的任何報告，吾等概不承擔任何責任。

吾等根據香港會計師公會頒佈的香港核證工作準則（「香港核證工作準則」）第3420號「就編製載入章程的備考財務資料作出報告的核證工作」執行吾等的工作。該準則規定申報會計師規劃及執行程序，以合理確定董事是否根據上市規則第4.29段的規定並參考香港會計師公會頒佈的會計指引第7號編製未經審核備考財務資料。

就是次委聘而言，吾等並不負責就編製未經審核備考財務資料所採用的任何過往財務資料作出更新或重新發表任何報告或意見，且於是次委聘過程中，吾等亦不會對編製備考財務資料時所採用的財務資料進行審核或審閱。

將未經審核備考財務資料載入通函，僅旨在說明某項重大事件或交易對該實體未經調整財務資料的影響，猶如有關事件或交易已於為說明該影響而選定的較早日期發生或進行。因此，吾等並不保證於2023年12月31日的收購事項的實際結果將一如所呈列者。

就未經審核備考財務資料是否已按照適用準則妥善編製而作出報告的合理核證工作，涉及執行情序評估董事在編製未經審核備考財務資料時所用的適用準則是否提供合理基礎以呈列有關事件或交易直接產生的重大影響，並就下列各項取得充分及適當的憑證：

- 相關備考調整是否適當地按照該等準則作出；及
- 未經審核備考財務資料是否反映未經調整財務資料已妥為應用該等調整。

所選程序取決於申報會計師的判斷，當中計及申報會計師對 貴集團性質、與編製未經審核備考財務資料有關的事件或交易，以及其他相關委聘工作情況的了解。

是次委聘亦涉及評估未經審核備考財務資料的整體呈列方式。

吾等相信，吾等所獲得的憑證能充分及適當地為吾等的意見提供基礎。

### 意見

吾等認為：

- (a) 未經審核備考財務資料已根據所述基準妥為編製；
- (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)段的規定所披露的未經審核備考財務資料而言，有關調整乃屬適當。

范陳會計師行有限公司

執業會計師

梁光健

執業證書編號P03702

香港，2024年8月22日

### 經擴大集團的未經審核備考財務資料

董事根據上市規則第4.29段及參考香港會計師公會頒佈的會計指引第7號「編製供載入投資通函內的備考財務資料」編製以下所示經擴大集團未經審核備考綜合資產負債表（「未經審核備考財務資料」），並僅旨在說明收購New Chance Properties Pte Ltd（「目標公司」）全部已發行股本（「收購事項」）對本集團截至2023年12月31日的資產及負債的影響，猶如收購事項已於2023年12月31日完成。

未經審核備考財務資料已根據(i)本集團於2023年12月31日的綜合財務狀況表（摘錄自本公司已刊發的截至2023年12月31日止年度的年報）編製；及(ii)目標公司於2024年4月30日的財務狀況表，該表已從本通函附錄二所載目標公司的會計師報告中摘錄，並經作出有關收購事項的備考調整，其(i)直接歸屬於收購事項；及(ii)有事實支持，猶如收購事項已於2023年12月31日完成。未經審核備考財務資料已根據與載於本公司截至2023年12月31日止年度的已刊發年報中本集團所採納的會計政策一致的會計政策所編製。

未經審核備考財務資料已由董事根據多項假設、估計、不確定性及當前可用資料編製，僅供說明之用。由於未經審核備考財務資料的假設性質，其可能無法真實反映本集團於2023年12月31日完成收購事項後應達到的實際財務狀況。此外，未經審核備考財務資料無意預測經擴大集團的未來財務狀況。

未經審核備考財務資料應與本通函附錄一以提述方式納入的本集團財務資料，及本通函附錄二及附錄三所載目標公司的財務資料以及本通函其他部分包含的其他財務資料一併閱讀。



## 經擴大集團未經審核備考綜合資產負債表

	本集團	目標公司	備考調整		經擴大 集團未經 審核備考
	千新加坡元 (附註1)	千新加坡元 (附註2)	千新加坡元 (附註3)	千新加坡元 (附註4)	千新加坡元
<b>非流動資產</b>					
投資物業	132,750	9,500	—	—	142,250
物業、廠房及設備	43,473	—	—	—	43,473
使用權資產	9,158	—	—	—	9,158
遞延稅項資產	51	—	—	—	51
已付按金	1,182	—	—	—	1,182
於一間聯營公司投資	4	—	—	—	4
按公平值計入損益的金融資產	743	—	—	—	743
	<u>187,361</u>	<u>9,500</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>196,861</u>
<b>流動資產</b>					
存貨	219	—	—	—	219
貿易及其他應收款項	526	8	(8)	—	526
預付款項及已付按金	1,574	—	—	—	1,574
按公平值計入損益的金融資產	48	—	—	—	48
已抵押銀行存款	1,015	—	—	—	1,015
現金及現金等價物	7,386	—	(9,500)	2,114	—
	<u>10,768</u>	<u>8</u>	<u>(9,508)</u>	<u>2,114</u>	<u>3,382</u>

	本集團	目標公司	備考調整		經擴大 集團未經 審核備考
	千新加坡元 (附註1)	千新加坡元 (附註2)	千新加坡元 (附註3)	千新加坡元 (附註4)	千新加坡元
<b>流動負債</b>					
貿易應付款項	3,273	—	—	—	3,273
應計費用、其他應付款項及 已收按金	6,033	124	(124)	—	6,033
應付最終控股公司款項	—	9,384	(9,384)	—	—
借款	7,106	—	—	2,114	9,220
租賃負債	3,353	—	—	—	3,353
應繳稅項	613	—	—	—	613
	<u>20,378</u>	<u>9,508</u>	<u>(9,508)</u>	<u>2,114</u>	<u>22,492</u>
<b>流動負債淨值</b>	<u>(9,610)</u>	<u>(9,500)</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>(19,110)</u>
<b>總資產減流動負債</b>	<u>177,751</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>177,751</u>
<b>非流動負債</b>					
借款	83,547	—	—	—	83,547
租賃負債	6,459	—	—	—	6,459
修復成本撥備	302	—	—	—	302
其他應付款和已收按金	1,025	—	—	—	1,025
	<u>91,333</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>91,333</u>
<b>資產淨值</b>	<u>86,418</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>86,418</u>

附註：

- (1) 本集團於2023年12月31日的綜合資產負債表摘錄自本公司截至2023年12月31日止年度已刊發的年度報告。
- (2) 目標公司截至2024年4月30日的資產負債表摘錄自通函附錄二所載目標公司的會計師報告。
- (3) 有關調整反映收購主要擁有該物業的目標公司全部已發行股本。根據股份買賣協議，賣方已同意出售且本公司附屬公司已同意以總代價9,500,000新加坡元購買目標公司全部已發行股本。

與收購事項有關的備考調整包括：

	千新加坡元	千新加坡元
收購事項的現金代價		9,500
減：		
所收購的可識別資產淨值賬面值：		
目標公司截至2024年4月30日的資產淨額	—	
收購事項完成後清償所有負債(附註(i))	(9,508)	(9,508)
收購事項完成後結算其他資產(附註(ii))	8	8
	—	—
投資物業的備考調整		—

(i) 根據股份買賣協議，賣方須清償目標公司於收購事項完成日期的所有負債。

(ii) 根據股份買賣協議，賣方須於收購事項完成日期結算目標公司的其他資產。

收購事項作為資產收購入賬。目標公司持有的物業目前是用來賺取租金收入，預期本集團將繼續持有該物業以達到相同目的。投資物業初步按成本計量，該成本代表目標公司持有物業的公平值為9,500,000新加坡元，該公平值是參考股份買賣協議中訂明的合約售價釐定。

- (4) 該調整指將備考負現金及銀行結餘重新分類至備考流動負債的銀行透支。
- (5) 由於董事認為收購相關成本(包括法律顧問、申報會計師、估值師的費用及其他費用)微不足道，因此概無就該等成本對未經審核備考財務資料進行調整。
- (6) 本集團或目標公司分別於2023年12月31日及2024年4月30日之後訂立的任何交易結果或其他交易均無作出調整。

下文載列目標公司截至2021年、2022年及2023年8月31日止三個財政年度及截至2024年4月30日止八個月(統稱「報告期間」)之管理層討論及分析，乃根據本通函附錄二所載目標公司的財務資料而編製。

## 業務概況

目標公司為於新加坡註冊成立的投資控股有限公司。緊接完成前，目標公司由賣方全資擁有。完成後，目標公司將成為本公司的間接全資附屬公司。

目標公司持有位於Block 710A Ang Mo Kio Avenue 8, #01-2625, Singapore 560710的該物業，由三個零售單位組成，分層總面積約為3,574平方呎。所有三個零售單位目前均出租給予獨立第三方。

有關該物業的進一步詳情，請參閱本通函附錄五所載該物業估值報告。

## 財務回顧

### 目標公司的財務資料

以下為摘錄自本通函附錄二的目標公司的財務資料概要。

	截至8月31日止年度			截至4月30日止八個月	
	2021年 新加坡千元	2022年 新加坡千元	2023年 新加坡千元	2023年 新加坡千元 (未經審核)	2024年 新加坡千元
收益					
一租金收入	493	513	515	344	336
除稅前溢利/(虧損)	416	912	415	279	(747)
於本年度/期間溢利/(虧損)及 全面收益/(開支)總額	363	876	362	249	(772)

有關目標公司的進一步財務資料，請參閱本通函附錄二。

## 收益

目標公司產生的收益主要為出租該物業產生的租金收入。目標公司產生的收益由截至2021年8月31日止年度的約493,000新加坡元增加至截至2022年8月31日止年度的約513,000新加坡元，並進一步增加至截至2023年8月31日止年度的約515,000新加坡元，主要歸因於出租該物業產生的每月租金的增加所致。

截至2023及2024年4月30日止八個月，目標公司產生的收益保持相對穩定，分別約為344,000新加坡元及336,000新加坡元。

## 於本年度／期間溢利／(虧損)及全面收益／(開支)總額

目標公司產生的溢利及全面收益總額由截至2021年8月31日止年度的約363,000新加坡元大幅增加至截至2022年8月31日止年度的約876,000新加坡元，主要是由於截至2022年8月31日止年度該物業錄得一次性公平值收益約500,000新加坡元所致。截至2023年8月31日止年度，目標公司產生的溢利及全面收益總額約為362,000新加坡元，與截至2021年8月31日止年度相若。

目標公司於截至2023年4月30日止八個月錄得溢利及全面收益總額約248,996新加坡元，而截至2024年4月30日止八個月則錄得虧損及全面開支總額約772,000新加坡元，主要是由於截至2024年4月30日止八個月該物業錄得一次性公平值虧損約1,000,000新加坡元所致。

## 資產抵押

於2021年、2022年及2023年8月31日以及2024年4月30日，目標公司的投資物業已被質押，以取得最終控股公司Second Chance Properties Pte. Ltd.之銀行透支及短期銀行融資。根據質押條款，目標公司不得將這些資產質押作為其他借款的擔保或出售給其他實體。於最後實際可行日期，該物業的所有質押均已解除。

## 或然負債

於2021年、2022年及2023年8月31日，目標公司並無任何或然負債。

### 流動資金及財務資源

於2021年、2022年及2023年12月31日及2024年4月30日，目標公司錄得應付其最終控股公司(即Second Chance Properties Pte Ltd)的款項分別約為7,610,000新加坡元、7,270,000新加坡元、6,907,000新加坡元及9,384,000新加坡元。該餘額為無抵押，其實際年利率於2021年8月31日為0.60%，於2022年8月31日、2023年8月31日及2024年4月30日為0.75%。於2021年8月31日、2022年8月31日、2023年8月31日及2024年4月30日，該等款項須按要求償還。

根據股份買賣協議，目標公司須於完成時或之前結清應付其最終控股公司的款項。展望未來，目標公司將以營運產生的現金撥付營運資金。

### 外匯風險

由於目標公司的所有業務營運均位於新加坡，且其所有交易均以目標公司的功能貨幣新加坡元計值，故目標公司並無面臨外匯風險。目標公司目前並無外幣對沖政策。

### 重大收購及出售附屬公司及聯營公司

目標公司於報告期間並無任何重大收購或出售附屬公司及聯屬公司。

### 資產負債比率

於2021年、2022年及2023年8月31日及2024年4月30日，目標公司的資本負債比率分別約為78%、71%、67%及99%(以應付最終控股公司款項加上貿易及其他應付款項除以總資本計算)。

### 持有重大投資

除已披露者外，目標公司於報告期間並無其他重大投資，亦無任何重大收購或出售附屬公司及聯屬公司。

### 風險及不確定因素

與目標公司相關的主要風險包括影響租金率的市況、租戶營業額以及影響物業管理的潛在監管變動。此外，利率波動及經濟衰退等宏觀經濟因素亦可能影響物業市場及租賃需求。我們將積極監控該等風險，並實施策略以降低收購後的影響。

### 未來計劃及前景

我們對收購該物業的前景感到樂觀。憑藉該物業的戰略位置，我們預期將繼續保持高出租率及穩定的租金收入。我們計劃透過改變該物業的用途以從事餐飲業務，並計劃興建美食中心，進一步提升該物業的價值，從而增加潛在回報，並配合我們的整體增長策略。

於最後實際可行日期，目標公司並無計劃作出重大投資或資本資產。

### 結論

收購目標公司及其優質商業物業預期將顯著增強我們的物業組合。目標公司的管理層討論及分析強調收購事項背後的策略理據，並強調為股東創造長期價值的潛力。該物業的位置、高出租率及強勁的財務業績為本集團未來的財務表現及增長帶來積極的前景。



萊坊測量師行有限公司  
香港灣仔  
港灣道6-8號  
瑞安中心4樓

敬啟者：

## **BLOCK 710A ANG MO KIO AVENUE 8 #01-2625 SINGAPORE 561710 (「物業」)的估值**

根據U Property Holdings Pte Ltd (以下簡稱「貴公司」)對吾等的指示，對物業進行估值，吾等確認，吾等已作出相關查詢、進行查冊並取得吾等認為必要的其他資料，以向閣下提供吾等對物業於2024年6月24日(「估值日」)現況下的市值意見以作公開披露用途。

### **估值基準**

於達致吾等對市值的意見時，吾等遵照香港測量師學會(「香港測量師學會」)頒佈的《香港測量師學會估值準則2020》、皇家特許測量師學會(「皇家特許測量師學會」)頒佈的《皇家特許測量師學會估值—全球準則》及新加坡測量師與估價師學會(「新加坡測量師與估價師學會」)頒佈的估值準則及實務指引。根據上述準則，市值定義為：

*「在進行適當市場推廣後，由自願買方及自願賣方雙方經公平磋商後，在知情、審慎及不受脅迫的情況下於估值日進行資產或負債交易的估計金額」。*

市值亦理解為資產在不考慮賣方的銷售成本或買方的購買成本，亦不調整因交易直接導致任何一方應繳稅款的情況下的估計交易價格。



根據市值釋義，市值為可於估值日在市場上合理獲得的最可能價格。其亦為賣方可合理獲得的最佳價格及買方可合理獲得的最有利價格。此估計尤其不包括因特殊條款或情況(例如非典型融資、售後回租安排、由任何與銷售有關之人士所授出之特別代價或優惠)而引致估計價格上升或下跌，或僅對特定擁有人或買方可獲得之任何價值元素。

吾等的估值符合香港測量師學會頒佈的《香港測量師學會估值準則2020》、皇家特許測量師學會頒佈的《皇家特許測量師學會估值—全球準則》、新加坡測量師與估價師學會頒佈的估值準則及實務指引及香港聯合交易所有限公司證券上市規則(「上市規則」)第5章所載的規定。

吾等之估值乃基於物業租賃權益的百分之百。

### 估值方法

吾等的估值乃根據適當的估值方法及吾等的專業判斷作出。於達致物業的市值時，由於公開市場上可取得相關可資比較銷售交易，故吾等已考慮市場法。吾等乃根據適當的可資比較交易的整理和分析採用市場法。為確保估值之公平性及合理性，吾等已作出適當調整，以反映物業與經選定可資比較物業之差異。已考慮調整包括地點、便利性、規模、年期、單位選址、服務地區、臨街面及其他重大因素。

吾等的估值乃基於物業在市場上即時以空置管有權形式及其現有實物狀態出售的情況下出售所編製。吾等亦假設其業權於估值日概無任何重大產權負擔及損毀。

### 專長

代表萊坊測量師行有限公司負責本報告的估值師為Joel Teh先生(MRICS MHKIS RPS(GP) RICS註冊估值師)，彼擁有約10年的估值經驗。吾等確認該估值師符合《香港測量師學會估值準則》及《皇家特許測量師學會估值—全球準則》的規定，對特定市場具備充分現行知識，以及勝任估值所需的技巧及理解能力。吾等的估值乃以公平專業的方式編製。

## 估值假設及條件

吾等的估值受以下假設及條件規限：

### 業權文件及產權負擔

吾等已向新加坡土地管理局進行相關土地查冊。惟吾等並未查閱原始文件以核實擁有權或確認是否存在任何未交予吾等的副本上顯示的修訂。吾等估值時已假設業權良好及可於市場上出售，且所有文件均已妥善地編製。吾等亦假設物業不受任何不尋常或繁重的契約、限制、產權負擔或支出所約束。 貴公司視該等假設為有效。

### 出售成本及負債

本報告並未就物業的任何費用、按揭或欠款，或於進行出售時而可能產生的任何開支或稅項作出任何撥備。

### 資料來源

吾等很大程度上倚賴 貴公司提供的資料，並接納吾等所獲有關佔地面積、租賃詳情及所有其他相關事宜的意見。吾等並無核實 閣下、閣下之代表或 閣下之法律或專業顧問或該物業之任何(或任何表面)佔用人(不論為以書面或口頭方式)或業權登記冊上所載之任何資料是否正確。吾等假設此資料為完備及正確。吾等並無理由懷疑 貴公司向吾等提供對估值至關重要的資料的真實性及準確性。吾等亦獲 貴公司告知，所提供的資料並無遺漏任何重大事實。

### 視察

吾等已於2024年5月16日視察物業。物業由Woo Ai Lian女士(MSISV註冊估值師)進行視察，彼於新加坡物業估值方面擁有逾30年的經驗。儘管如此，除非另有說明，否則吾等已於估值時假設物業於估值日狀況良好，並無任何未經授權的擴建或結構改動或非法用途。

### 識別待估物業的身份

吾等已採取合理謹慎態度及技巧，以確保由閣下指示中的物業地址所識別的物業為吾等所視察及載於吾等估值報告內的物業。倘物業地址或待估物業的範圍存在分歧，則閣下應於指示或緊隨接獲吾等之報告後提請吾等注意。

### 財產保險

吾等對物業進行估值時已假設其在各方面均可就所有一般風險(包括恐怖襲擊、洪水及正常水位上升)按一般商業可接受保費投保。

### 面積及樓齡

吾等並無進行實地量度，以核實物業樓面面積的準確性，惟假設吾等接獲的文件所示的樓面面積屬正確無誤。物業估值報告中所載的尺寸、量度及面積均根據提供給吾等的資料所得，故此僅為約數，除非另有說明。

### 結構及服務狀況

吾等僅進行視察，並無進行任何結構調查或勘測。於有限的視察期間，吾等並無視察任何不可通達的區域。吾等未能確認物業是否無緊急或重大損壞或失修項目，或在建造物業時是否使用了任何有害材料。因此吾等的估值於假設物業狀況令人滿意，不含有害材料，且狀況良好，並無結構性故障、腐朽、蟲蛀或其他損壞下進行。

### 土地狀況

吾等假設物業的地盤並無未被發現的不良土地或土壤條件，並且其承載能力足以支撐已建或將建的建築物；而且其服務設施適合任何現有或未來的發展。因此，吾等的估值乃根據不會產生任何特別開支或延誤的前提編製。

**環境問題**

吾等並非環保專家，故吾等並未進行任何科學調查，以確定地盤或樓宇是否存在環境污染，亦無研究公開資料以尋找過往可能識別潛在污染的活動憑證。由於並無進行適當調查，且並無明顯理由懷疑可能有潛在污染的情況下，吾等在編製估值時乃假設物業未受影響。如懷疑或確認存在污染，但未進行充分調查並知會吾等前，則估值將會仍然有效。

**遵守相關條例及規定**

除非另有說明，否則吾等假設物業的建造、佔用及使用均完全符合及並無違反任何法令、法定規定及通知。除非另有說明，否則吾等進一步假設，基於本報告所依據，已獲得使用物業的任何及所有牌照、許可證、證書、同意書、批准及授權。

**備註**

按照吾等的慣例，吾等必須聲明本報告及估值僅供接收本報告的人士使用，概不就其全部或任何部分內容向任何第三方負責。吾等概不就本報告所導致的任何直接或間接相應損失或溢利損失向任何第三方負責。

吾等已根據估值日可得資料及數據編製估值。瞭解政策方針、按揭規定、社會及國際緊張局勢的變化可能隨時出現，對房地產市場產生一般市場轉變以外的大範圍影響。因此，務請注意估值日後的任何市場、政策、地緣政治或社會變動或其他意外事件，均可能影響物業的價值。

**貨幣**

除非另有說明，否則吾等估值中列明的所有金額均以新加坡元為單位。

## 面積轉換

本報告中的面積轉換因子如下：

1平方米 = 10.7639平方呎

隨函附奉吾等的估值報告。

此 致

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

代表

萊坊測量師行有限公司

董事，估值及諮詢主管

**Joel Teh**

*MRICS MHKIS RPS(GP) RICS*

註冊估值師

執行董事，估值及諮詢主管

**方耀明**

*FRICS FHKIS RPS(GP) RICS*

註冊估值師

2024年8月22日

附註：Joel Teh先生為合資格估值師，彼於包括發展用地、住宅、商業及工業物業在內的香港及亞太地區物業估值方面擁有約10年豐富經驗。

方耀明先生為合資格估值師，彼於包括發展用地、住宅、商業及工業物業在內的物業估值方面擁有約15年的豐富經驗，並在香港及亞太地區進行各種估值用途。

## 貴集團將予收購的物業估值

物業權益	描述及年期	佔用詳情	於2024年6月24日 現況下的市值
Block 710A Ang Mo Kio Avenue 8, #01-2625, Singapore 561710 〔物業〕	<p>目標街區位於宏茂橋大道8號的西側，位於新加坡建屋發展局(HDB)宏茂橋市鎮中心內，距離市中心約10.0公里。距離宏茂橋地鐵站及巴士交匯處亦是數步之遙。</p> <p>物業是一個位於宏茂橋市鎮中心的2層HDB商業樓1樓的商舖單位。已於1984年落成。</p> <p>根據新加坡土地管理局的附屬分層業權證書資料，物業的分層總面積約為3,574平方呎(332.0平方米)。</p> <p>物業根據政府租約持有，自1993年7月1日起計為期86年。</p>	<p>於估值日，物業已租予三名租戶，租期為1至2年，自2022年至2024年間開始。月租總額為37,050新加坡元，包括服務費但不包括臨時佔用許可證(TOL)費用。</p>	9,500,000新加坡元 (九百五十萬新加坡元)

## 附註：

- (1) 該估值由本所與Knight Frank Singapore合作進行，其中包括兩位持有新加坡稅務局註冊牌照號碼AD041-2008950C及AD041-2004048B的本地持牌估值師。彼等於新加坡物業估值及諮詢方面擁有20至30年的豐富經驗。
- (2) 根據自新加坡土地管理局獲取的附屬分層業權證書紀錄，截至估值日，物業的登記業主為New Chance Properties Pte Ltd。
- (3) 根據吾等最近的查冊及貴公司法律顧問提供的資料，吾等未發現任何(i)留置權、質押或抵押；或(ii)針對該物業的調查、通知、未決訴訟、違法行為或業權瑕疵。
- (4) 根據2019年版總規劃，物業劃分為「商業及住宅」用途。

- (5) 私人業權查冊已於2024年5月3日在新加坡土地管理局的新加坡產權自動登記系統記錄進行。產權的簡要詳情如下：

法律描述	:	分層地段編號U78730M Mukim 18
租期	:	租賃期86年，自1993年7月1日起計
分層樓面面積	:	332.0平方米

- (6) 根據 貴公司提供的資料，吾等獲悉 貴集團擬申請將該物業的用途更改為餐飲業務，並計劃興建美食中心。

- (7) 吾等之估值乃採用適當估值方法及吾等之專業判斷進行。吾等主要採用市場法對該物業進行估值。在吾等對該物業進行估值的過程中，吾等參考了建屋發展局店屋銷售交易，該等交易在物業類型、地點、交易時間及其他物業特徵方面與該物業具有可比性。

銷售交易如下所示：

物業	分層樓面面積(平方米)	價格	比率 (每平方米新加坡元)	出售日期	備註
Block 453 Ang Mo Kio Avenue 10 #01-1805	150.0(包括81平方米的生活區)	2,900,000新加坡元	分層樓面面積19,333新加坡元或(零售區域36,812新加坡元，不包括生活區)	2024年2月	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 二樓有生活區的建屋發展局商店</li> <li>• 租賃期限84年(自1994年10月1日生效)</li> <li>• 估計生活區價值360,000新加坡元</li> </ul>
Block 114 Ang Mo Kio Avenue 4 #01-351	134.0(包括67平方米的生活區)	1,900,000新加坡元	分層樓面面積14,179新加坡元或(零售區域23,433新加坡元，不包括生活區)	2023年12月	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 二樓有生活區的建屋發展局商店</li> <li>• 租賃期限81年(自1996年7月1日生效)</li> <li>• 估計生活區價值330,000新加坡元</li> </ul>
Block 727 Ang Mo Kio Avenue 6 #01-4256	152.0(包括83平方米的生活區)	3,740,000新加坡元	分層樓面面積24,605新加坡元或(零售區域48,406新加坡元，不包括生活區)	2023年10月	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 二樓有生活區的建屋發展局商店</li> <li>• 租賃期限86年(自1993年10月1日生效)</li> <li>• 估計生活區價值400,000新加坡元</li> </ul>

附註： 生活區指生活區。生活區通常位於第2層，用於住宅用途。

資料來源：萊坊資料庫及建屋發展局轉售單位價格。

市場可比價格介乎分層樓面面積每平方米14,179新加坡元至24,605新加坡元，或零售面積(不包括生活區面積)每平方米約23,433新加坡元至48,406新加坡元。

在計算該物業的市值時，由於該物業是位於一層的商店單位，並無生活區，吾等已撇除市場可比物業的生活區的估計價值。在得出該物業的市值前，吾等已就樓面面積、年期、地點、單位選址、服務地區、臨街面及其他重要因素的差異作出進一步調整(如適用)。

吾等認為，該物業根據市場法得出的市值為9,500,000新加坡元或每平方米單位價格28,614新加坡元，分層樓面面積為332平方米，屬公平合理，且在市場可比物業的每平方米零售面積價值約值範圍之內。



## 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合法及實益擁有。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的配偶或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分部的條文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的權益或淡倉：

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，概無董事與經擴大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經擴大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，概無董事於經擴大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，概無董事於與經擴大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經擴大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，經擴大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，經擴大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) 股份買賣協議；及

(b) 362 Degree Pte Ltd (「**362 Degree**」) (作為買方)與本公司間接全資附屬公司 CK Chu Holdings Pte Ltd (「**CK Chu Holdings**」) (作為賣方)於2024年4月30日簽訂的期權協議。根據期權協議，CK Chu Holdings同意向362 Degree授予期權，以向CK Chu Holdings收購位於200 Jalan Sultan, #01-05 Textile Centre, Singapore 199018的物業。於2024年6月19日，362 Degree根據期權協議行使期權，以總代價8,800,000新加坡元(相當於約50,776,000港元)收購該物業。進一步詳情請參閱本公司日期為2024年6月21日的公告。

## 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
萊坊測量師行有限公司	獨立物業估值師
范陳會計師行有限公司	執業會計師

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，概無專家於經擴大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經擴大集團任何成員公司的證券。

於最後實際可行日期，概無專家於經擴大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) 本公司組織章程大綱及細則；
- (b) 本公司截至2021、2022年及2023年12月31日止財政年度的年度報告；
- (c) 范陳會計師行有限公司有關目標公司財務資料的報告(其全文載於本通函附錄二)；
- (d) 范陳會計師行有限公司有關經擴大集團的未經審核備考財務資料的報告(其全文載於本通函附錄三)；
- (e) 萊坊測量師行有限公司所發出的物業估值報告(其全文載於本通函附錄五)；
- (f) 本附錄「7.專家及同意書」一段所述的同意書；

- (g) 本附錄「6.重大合約」一段所述的重大合約；
- (h) 股份買賣協議；及
- (i) 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。