
此通函乃要件 請即處理

香港交易及結算所有限公司及香港聯合交易所有限公司對本通函內容概不負責，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所產生或因依賴該等內容而引致的任何損失承擔任何責任。

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

閣下如已將HPC Holdings Limited股份全部售出或轉讓，應立即將本通函及隨附的代表委任表格送交買主或承讓人或經手出售或轉讓的銀行、股票經紀或其他代理商，以便轉交買主或承讓人。

HPC Holdings Limited

(在開曼群島註冊成立的有限公司)
(股份代號：1742)

主要及關連交易 收購REGAL HAUS餘下49%股權 及 股東週年大會通告

獨立董事委員會及獨立股東之
獨立財務顧問

VINCO^{榮高}
榮高金融有限公司

本封面頁所用詞彙與本通函「釋義」一節所界定者具有相同涵義。

董事會函件載於本通函第6至20頁。獨立董事委員會函件(當中載有其就該協議的條款及收購事項向獨立股東提供的意見)載於本通函第21頁。獨立財務顧問函件(當中載有其就該協議的條款及收購事項向獨立董事委員會及獨立股東提供的意見)載於本通函第22至45頁。

本公司謹訂於二零二四年四月三十日(星期二)上午九時三十分於7 Kung Chong Road, HPC Building, Singapore 159144舉行股東週年大會，大會通告載於本通函第AGM-1至AGM-6頁。隨函亦附奉股東週年大會適用的代表委任表格。無論閣下是否擬出席股東週年大會並於會上投票，務請按照代表委任表格上印列的指示填妥表格，並儘快交回本公司的香港股份過戶登記分處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，惟無論如何不遲於股東週年大會或其任何續會指定舉行時間前48小時(即二零二四年四月二十八日(星期日)上午九時三十分前)交回。填妥及交回代表委任表格後，股東仍可依願親身出席股東週年大會或其任何續會並於會上投票，惟在此情況下，代表委任表格將視作撤銷論。

二零二四年四月八日

目 錄

	頁次
釋義	1
董事會函件	6
獨立董事委員會函件	21
榮高金融函件	22
附錄一 – 本集團之財務資料	I-1
附錄二 – REGAL HAUS之會計師報告	II-1
附錄三 – REGAL HAUS之管理層討論及分析	III-1
附錄四 – 經擴大集團之未經審核備考財務資料	IV-1
附錄五 – 該物業之估值報告	V-1
附錄六 – 一般資料	VI-1
股東週年大會通告	AGM-1

釋 義

於本通函內，除文義另有所指外，下列詞彙具有以下涵義：

「二零一九年通函」	指	本公司日期為二零一九年六月二十八日之通函，內容有關(其中包括)收購及重建該物業
「二零二三年公告」	指	本公司日期為二零二三年二月一日之公告，內容有關該租賃協議
「收購事項」	指	HPC Builders根據該協議之條款向王先生及施先生收購銷售股份
「股東週年大會」	指	本公司將於二零二四年四月三十日(星期二)上午九時三十分於7 Kung Chong Road, HPC Building, Singapore 159144舉行的股東週年大會，以考慮及酌情批准(其中包括)(i)授予董事一般授權以配發、發行及處置新股份(及擴大一般授權)及購回股份；(ii)重選退任董事；(iii)選舉獨立非執行董事；及(iv)該協議及收購事項
「該協議」	指	王先生、施先生與HPC Builders就收購事項所訂立日期為二零二四年二月五日之買賣協議
「聯繫人」	指	具有上市規則所賦予之涵義
「董事會」	指	董事會
「營業日」	指	新加坡銀行一般開門營業之日
「本公司」	指	HPC Holdings Limited，一間於開曼群島註冊成立的有限公司，其股份於聯交所主板上市(股份代號：1742)
「完成」	指	根據該協議之條款及條件完成收購事項

釋 義

「完成日期」	指	完成進行之日期，其須為根據該協議達成完成之所有先決條件後五個營業日(或王先生、施先生與HPC Builders書面協定之有關其他日期)內
「關連人士」	指	具有上市規則所賦予之涵義
「控股股東」	指	具有上市規則所賦予之涵義
「Creative Value」	指	Creative Value Investments Limited，一間於英屬處女群島註冊成立的有限公司，由施先生擁有100%權益，並為控股股東
「DHC Construction」	指	DHC Construction Pte. Ltd.，一間於新加坡註冊成立的有限公司，為本公司之間接全資附屬公司
「董事」	指	本公司董事
「產權負擔」	指	按揭、抵押、質押、留置權、選擇權、限制、優先受讓權、優先購買權、第三方權利或權益、其他產權負擔或任何類型之抵押權益、或任何其他類別具有類似效力之優先安排(包括但不限於所有權轉讓或保留安排)及設立或授予任何上述各項的任何協議或義務
「經擴大集團」	指	於完成後經收購事項擴大的本集團
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「港元」	指	港元，香港法定貨幣
「香港」	指	中華人民共和國香港特別行政區
「HPC Builders」	指	HPC Builders Pte. Ltd.，一間於新加坡註冊成立的有限公司，為本公司之間接全資附屬公司

釋 義

「HPC Building」	指	一棟七層高工業樓宇，建有一層地下停車場及附屬辦公室，總建築面積約為4,050.8平方米，位於7 Kung Chong Road, HPC Building, Singapore 159144
「獨立董事委員會」	指	董事會獨立委員會，由全體三名於收購事項中並無擁有重大利益的獨立非執行董事組成，乃成立以就該協議之條款及收購事項向獨立股東提供意見
「獨立財務顧問」或 「榮高金融」	指	榮高金融有限公司，一間可從事第1類(證券交易)及第6類(就機構融資提供意見)受規管活動(定義見證券及期貨條例)之持牌法團，為就該協議之條款及收購事項向獨立董事委員會及獨立股東提供意見之獨立財務顧問
「獨立股東」	指	無須因於收購事項中擁有任何重大利益而在股東週年大會上就批准該協議及收購事項的決議案放棄表決權之股東
「獨立第三方」	指	獨立於本公司及其關連人士的第三方
「獨立估值師」	指	RHT Valuation Pte. Ltd.，本公司就評估該物業的價值所委聘的獨立合資格估值師
「最後實際可行日期」	指	二零二四年四月三日，即本通函付印前為確定其中所載若干資料的最後實際可行日期
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則

釋 義

「授權通函」	指	本公司日期與本通函日期相同之通函，內容有關(其中包括)建議(i)發行股份及購回股份的一般授權；(ii)重選退任董事；及(iii)選舉獨立非執行董事
「標準守則」	指	上市規則附錄C3所載的上市發行人董事進行證券交易的標準守則
「施先生」	指	施建華先生，本公司首席運營官、執行董事兼控股股東
「王先生」	指	王應德先生，董事會主席、本公司行政總裁、執行董事兼控股股東
「通告」	指	本通函第AGM-1至AGM-6頁所載日期為二零二四年四月八日之召開股東週年大會的通告
「該處所」	指	位於HPC Building第4至7樓的處所
「先前收購事項」	指	HPC Builders根據先前協議的條款向王先生及施先生收購Regal Haus全部股權的51.00%
「先前協議」	指	王先生、施先生及HPC Builders就先前收購事項所訂立日期為二零一八年七月十二日之買賣協議
「該物業」	指	一幅租賃工業用地，其持有地段編號為Mukim 1第00271M及第00272W，位於7 Kung Chong Road, Singapore 159144，土地面積約為1,623.4平方米，連同建於其上的HPC Building
「Regal Haus」	指	Regal Haus Pte. Ltd.，一間於新加坡註冊成立的有限公司，由HPC Builders、王先生及施先生分別擁有51.00%權益、26.95%權益及22.05%權益

釋 義

「銷售股份」	指	Regal Haus股本中490,000股每股面值1.00新加坡元的普通股，包括銷售股份I及銷售股份II，且相當於Regal Haus全部股權的49.00%
「銷售股份I」	指	王先生所持Regal Haus股本中269,500股每股面值1.00新加坡元的普通股，相當於Regal Haus全部股權的26.95%
「銷售股份II」	指	施先生所持Regal Haus股本中220,500股每股面值1.00新加坡元的普通股，相當於Regal Haus全部股權的22.05%
「證券及期貨條例」	指	香港法例第571章證券及期貨條例(經不時修訂、補充或以其他方式修改)
「股份」	指	本公司股本中每股面值0.01港元的普通股
「股東」	指	股份登記持有人
「平方米」	指	平方米
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「附屬公司」	指	具有上市規則所賦予之涵義
「新加坡元」	指	新加坡元，新加坡法定貨幣
「該租賃協議」	指	Regal Haus及HPC Builders就該處所所訂立日期為二零二三年二月一日之租賃協議
「總代價」	指	收購事項的總代價3,206,250.00新加坡元，包括銷售股份I的1,763,437.50新加坡元及銷售股份II的1,442,812.50新加坡元
「Tower Point」	指	Tower Point Global Limited，一間於英屬處女群島註冊成立的有限公司，由王先生擁有100%權益，並為控股股東
「%」	指	百分比

HPC Holdings Limited

(在開曼群島註冊成立的有限公司)
(股份代號：1742)

執行董事：

王應德先生(主席兼行政總裁)

施建華先生(首席運營官)

獨立非執行董事：

朱東先生

梁偉業先生

鄺雲亮先生

註冊辦事處：

Cricket Square

Hutchins Drive

P.O. Box 2681

Grand Cayman KY1-1111

Cayman Islands

總部及新加坡

主要營業地點：

7 Kung Chong Road

HPC Building

Singapore 159144

香港主要營業地點：

香港北角

電氣道148號31樓

敬啟者：

主要及關連交易 收購REGAL HAUS餘下49%股權 及 股東週年大會通告

緒言

茲提述本公司日期為二零二四年二月五日之公告，內容有關收購事項。

於二零二四年二月五日(交易時段後)，王先生、施先生與HPC Builders(本公司之間接全資附屬公司)訂立該協議，據此，王先生(就銷售股份I而言)及施先生(就銷售股份II而言)已有條件同意出售，而HPC Builders已有條件同意購買銷售股份(相當於Regal Haus全部股權的49.00%)，總代價為3,206,250.00新加坡元。

董事會函件

於最後實際可行日期，Regal Haus由HPC Builders、王先生及施先生分別擁有51.00%權益、26.95%權益及22.05%權益。於完成後，Regal Haus將由HPC Builders擁有100%權益，並因此成為本公司之間接全資附屬公司。

本通函旨在向閣下提供以下資料(其中包括)(i)該協議及收購事項的詳情；(ii)獨立董事委員會函件，當中載有其就該協議的條款及收購事項向獨立股東提供的意見；(iii)獨立財務顧問函件，當中載有其就該協議的條款及收購事項向獨立董事委員會及獨立股東提供的意見；(iv) Regal Haus之會計師報告；(v)經擴大集團之未經審核備考財務資料；(vi)該物業之估值報告；(vii)上市規則所規定的其他資料；及(viii)股東週年大會通告。

該協議

日期

二零二四年二月五日

訂約方

- (1) 王先生(作為銷售股份I之賣方)；
- (2) 施先生(作為銷售股份II之賣方)；及
- (3) HPC Builders(作為買方)。

將予收購的資產

根據該協議：

- (a) 王先生已有條件同意出售，而HPC Builders已有條件同意購買銷售股份I(相當於Regal Haus全部股權的26.95%)，代價為1,763,437.50新加坡元；及
- (b) 施先生已有條件同意出售，而HPC Builders已有條件同意購買銷售股份II(相當於Regal Haus全部股權的22.05%)，代價為1,442,812.50新加坡元。

銷售股份(包括銷售股份I及銷售股份II)相當於Regal Haus全部股權的49.00%。

代價

總代價3,206,250.00新加坡元，包括銷售股份I的1,763,437.50新加坡元及銷售股份II的1,442,812.50新加坡元，須由HPC Builders於完成日期分別以現金悉數支付予王先生及施先生。

董事會函件

總代價乃由王先生、施先生與HPC Builders經公平磋商後釐定，當中參考(其中包括)(i)該物業於二零二三年十二月三十一日的初步估值為32,500,000.00新加坡元，其乃由獨立估值師基於直接比較法及收入資本化法進行評估；及(ii)基於Regal Haus的未經審核管理賬目，其於二零二三年十二月三十一日的經調整負債淨值約為25,957,000.00新加坡元。Regal Haus於二零二三年十二月三十一日的負債淨值約為890,000.00新加坡元。Regal Haus的經調整負債淨值約25,957,000.00新加坡元乃透過撇除該物業的賬面淨值約25,067,000.00新加坡元(由於該物業的價值已於總代價中反映)得出。經調整後，Regal Haus於二零二三年十二月三十一日的餘下負債淨值約為25,957,000.00新加坡元。由於該物業的初步估值顯示其市值高於其於Regal Haus的未經審核管理賬目的賬面淨值，總代價的基準計及該物業的初步估值及Regal Haus的經調整負債淨值。

其後，總代價乃透過該物業的初步估值與Regal Haus的經調整負債淨值之總和乘以49.00%計算得出。

Regal Haus於二零二三年十二月三十一日的負債淨值約890,000.00新加坡元與總代價3,206,250.00新加坡元之間的對賬載列如下：

	新加坡元 概約
Regal Haus於二零二三年十二月三十一日的負債淨值	(889,697)
減：該物業於二零二三年十二月三十一日的賬面淨值	<u>(25,066,927)</u>
Regal Haus於二零二三年十二月三十一日的經調整負債淨值	(25,956,624)
該物業於二零二三年十二月三十一日的初步估值	<u>32,500,000</u>
總和	6,543,376
總和的49%	3,206,254
總代價(約整)	<u><u>3,206,250</u></u>

獨立估值師對該物業於二零二三年十二月三十一日的估值為32,500,000.00新加坡元。獨立估值師所編製的該物業之估值報告載於本通函附錄五。

董事會函件

董事會已審閱該物業之估值報告，並了解該報告乃基於直接比較法(據此，會比較鄰近類似物業的銷售情況，並就位置、土地面積、土地形狀、佔地面積、底部負荷、樓底高度、樓齡、狀況、租期、設計與佈局、交易日期及現行市況等差異作出調整，再得出該物業的價值)及收入資本化法(據此，該物業扣除所有必要開支及費用後的估計年度租金收入淨額乃按適當回報率予以資本化以得出該物業價值)編製。董事會亦了解，獨立估值師認為直接比較法及收入資本化法對該物業之估值均屬適當，並經計及以下因素後使用各方法作為相互對照：

- (a) 就直接比較法而言，(i)具有可輕易識別的市場可資比較項目；(ii)可獲得可靠、可核實及相關近期市場資料；及(iii)直接比較法被認為是公認估值方法，且按照行業慣例，於新加坡對大多數類型的物業進行估值均應考慮直接比較法；及
- (b) 就收入資本化法而言，該物業乃產生收入物業，而收入資本化法乃公認為對產生收入物業進行估值最為被接受之估值方法。

獨立估值師基於直接比較法及收入資本化法所評估的該物業市值分別為33,484,218.67新加坡元及31,298,748.33新加坡元。由於上述估值相差約6.5%，而獨立估值師認為該差異並不顯著，故該物業於二零二三年十二月三十一日的估值32,500,000.00新加坡元乃取上述各估值的平均值(即50%)後達致。

董事會自獨立估值師處了解到，(i)直接比較法及收入資本化法均能公平反映該物業的估值；(ii)上述估值之間約6.5%的差異被認為並不顯著；及(iii)採用根據兩種估值方法所進行估值的平均值符合行業慣例。

該物業的估值乃基於「現狀」基準、租賃產權的租期為自一九五八年一月一日起及將於二零五六年十二月三十一日屆滿，為期99年(即於二零二三年十二月三十一日的剩餘租期為34年)、享有空置擁有權且不附帶產權負擔，並基於(其中包括)以下假設作出：

- (a) 該物業並不附帶產權負擔、限制及任何可能影響該物業市值的繁重支銷，且Regal Haus擁有該物業的絕對所有權；
- (b) 該物業符合所有適用於該物業的健康、建築及消防安全法規的相關法定要求；及

- (c) 該物業的目前使用符合現有的土地使用分區，且不違反適用於該物業的任何規劃規則及法規。

董事會自獨立估值師處了解到，於釐定類似物業公平值時通常會採用該等假設，且董事會認為，以與自由市場上其他類似物業的相同方式評估該物業屬適當。

經考慮上述情況，董事會認為，該物業估值所採納之估值方法及關鍵假設屬公平合理。

總代價將以本集團內部資源撥付。

先決條件

完成須待以下條件獲達成後，方可作實：

- (a) 王先生於完成時為銷售股份I的唯一合法及實益擁有人，且有能力出售銷售股份I且不附帶任何產權負擔；
- (b) 施先生於完成時為銷售股份II的唯一合法及實益擁有人，且有能力出售銷售股份II且不附帶任何產權負擔；
- (c) 除於其截至二零二三年十二月三十一日的未經審核管理賬目中所披露者外，Regal Haus於完成日期並無任何負債或債務(不論實際或或然)；
- (d) 王先生及施先生各自於該協議項下所共同及個別承諾及作出的陳述及保證於所有重大方面均屬真實及準確，且不存在重大誤導，猶如王先生及施先生乃於完成日期經參考完成日期當時存在的事實及情況作出該等陳述及保證；
- (e) 獨立股東通過批准該協議及收購事項的普通決議案；及
- (f) 使收購事項生效所必要或相關的所有其他授權、批准、同意、豁免及許可(如有)已獲授出、收訖或獲得，且於完成日期未被撤銷或撤回。

於最後實際可行日期：

- (i) 除上文所披露者外，本公司並不知悉任何其他使收購事項生效所必要或相關的授權、批准、同意、豁免及許可；及
- (ii) (a)至(f)段所載條件均未獲達成。

於完成日期，總代價將不作調整，包括就於其截至二零二三年十二月三十一日之未經審核管理賬目中所披露之負債或債務(主要包括(i)本集團就收購及重建該物業所取得之銀行貸款；(ii) HPC Builders、王先生及施先生按彼等於Regal Haus之相關持股比例所提供之股東貸款；(iii)均與該物業之重建項目有關之貿易應付款項；及(iv)主要包括已收租賃按金之其他應付款項以外之負債或債務(不論實際或或然)。由於本集團於Regal Haus的現有股權，本集團完全知悉Regal Haus的財務狀況，並可控制Regal Haus於完成前的業務及營運。經考慮Regal Haus的上述負債，以及於二零二三年十一月三日訂立有關由二零二四年二月一日開始租賃HPC Building三層的新租賃協議，月租金收入為18,000.00新加坡元(其並未計入Regal Haus截至二零二三年十二月三十一日的賬目)，董事認為，於二零二三年十二月三十一日起至完成日期期間，Regal Haus的負債或債務將不會有任何增加，原因是(i)銀行貸款將因每月還款而減少；(ii)股東貸款將維持不變；(iii)該物業的重建項目於二零二三年十一月完成，因此，貿易應付款項將不會有任何增加；及(iv)就租賃HPC Building的所有已收租賃按金已計入Regal Haus截至二零二三年十二月三十一日的賬目，而由於上述新租賃協議，於上述期間將產生更多租金收入。此外，收入資本化法項下的該物業估值(為總代價主要基準)已計及於二零二三年十二月三十一日與該物業有關之可識別未來收入及負債，並經考慮Regal Haus作為投資控股公司且以該物業為其唯一重大資產之簡單及可預見業務模型，董事認為，於二零二三年十二月三十一日起至完成期間將有最低與物業無關之成本(如有)。因此，董事認為總代價公平合理地反映銷售股份之價值，而參考於完成日期所編製之Regal Haus的賬目對其作出調整並無必要，亦不具成本效益，並無作出有關調整機制屬公平合理，且符合本公司及股東的整體利益。

完成

完成於完成日期進行。於完成後，Regal Haus將成為本公司之間接全資附屬公司，且Regal Haus的財務業績將繼續在本集團的綜合財務報表內綜合入賬。

REGAL HAUS的資料

Regal Haus為一間於新加坡註冊成立的有限公司，其繳足資本為1,000,000.00新加坡元。Regal Haus的主要業務為投資控股，而該物業為其唯一重大資產。

Regal Haus由王先生及施先生於二零一七年八月成立，其繳足資本為1,000,000.00新加坡元。於二零一八年七月十二日，HPC Builders向王先生及施先生分別收購Regal Haus的28.05%股權及22.95%股權（合共相當於Regal Haus全部股權的51.00%），代價分別為280,500.00新加坡元及229,500.00新加坡元（即總額為510,000.00新加坡元），其乃由訂約方經公平磋商後釐定，當中參考Regal Haus於訂立先前協議當時的繳足資本1,000,000.00新加坡元。先前收購事項構成上市規則第14A章項下本公司的關連交易，而本公司已就此遵守所有適用上市規則規定。有關進一步詳情，請參閱本公司日期為二零一八年七月十三日之公告，內容有關（其中包括）先前收購事項。

自先前收購事項完成以來，Regal Haus由HPC Builders、王先生及施先生分別擁有51.00%權益、26.95%權益及22.05%權益，而Regal Haus的財務業績已作為附屬公司在本集團的綜合財務報表內綜合入賬。

該物業

該物業為一塊租賃工業用地，其持有地段編號為Mukim 1第00271M及第00272W，位於7 Kung Chong Road, Singapore 159144，土地面積約為1,623.4平方米，連同建於其上的HPC Building（一幢七層高工業樓宇，建有一層地下停車場及附屬辦公室，總建築面積約為4,050.8平方米）。該物業按租賃產權持有，自一九五八年一月一日開始及將於二零五六年十二月三十一日屆滿，為期99年。

該物業現受按揭規限，以擔保Regal Haus為收購及重建該物業所取得之外部銀行借貸。收購事項不會影響根據其條款及條件償還上述外部銀行借貸，其詳情披露於二零一九年通函。

租賃協議

於二零二三年二月一日，Regal Haus與HPC Builders訂立該租賃協議，據此，Regal Haus須向HPC Builders出租該處所，其用作本集團辦公室，自二零二三年二月一日開始至二零二四年四月三十日止，為期14個月，每月租金為110,000.00新加坡元，其乃由訂約方經公平磋商後釐定，當中參考獨立物業估值師對該處所租金之估值及鄰近可資比較物業當時現行市場租金價格。該租賃協議項下擬進行之交易構成上市規則第14A章項下本公司的關連交易，而本公司已就此遵守所有適用上市規則規定。有關進一步詳情，請參閱二零二三年公告。

根據以下兩份租賃協議，Regal Haus將HPC Builders未佔用的HPC Building的所有部分出租，帶來每月租金總收入75,000.00新加坡元：

位置	期限	每月租金總額
一及二層	二零二三年六月一日至 二零二六年五月三十一日	57,000.00新加坡元
三層	二零二四年二月一日至 二零二七年一月三十一日	18,000.00新加坡元

據董事經作出一切合理查詢後所知、所悉及所信，該等租賃協議項下之租戶及彼等各自的最終實益擁有人均為獨立第三方。

完成後，上述現有租賃協議將不會終止並將根據其條款繼續有效。

Regal Haus的財務資料

Regal Haus截至二零二二年及二零二三年十月三十一日止兩個財政年度以及截至二零二三年十二月三十一日止兩個月的經審核賬目中的財務資料概要分別載列如下：

	截至十月三十一日止 財政年度		截至 二零二三年 十二月三十一日 止兩個月
	二零二二年 千新加坡元 概約 (經審核)	二零二三年 千新加坡元 概約 (經審核)	千新加坡元 概約 (經審核)
收益	-	1,013	334
除稅前(虧損)/溢利	(626)	(604)	12
除稅後(虧損)/溢利	(626)	(604)	0

董事會函件

於二零二三年十二月三十一日，Regal Haus經審核負債淨值約為890,000.00新加坡元。

Regal Haus由王先生及施先生於二零一七年八月成立，其繳足資本為1,000,000.00新加坡元。誠如上文所披露者，王先生及施先生隨後將Regal Haus全部股權的51.00%出售予HPC Builders，代價分別為280,500.00新加坡元及229,500.00新加坡元。

自先前收購事項完成以來，HPC Builders、王先生及施先生已就收購及重建該物業按彼等各自股權比例提供若干股東貸款。HPC Builders、王先生及施先生自二零二一年六月或前後起並無提供額外股東貸款。於最後實際可行日期，Regal Haus欠付HPC Builders、王先生及施先生的股東貸款分別為2,626,000新加坡元、1,388,000新加坡元及1,136,000新加坡元，該等貸款均為免息，且預期將於二零二七年予以償還。

於最後實際可行日期，除上述股東貸款外，據董事經作出一切合理查詢後所知、所悉及所信，(i)收購事項對手方(即王先生及施先生)；及(ii)本公司、本公司層面的任何關連人士及／或涉及收購事項的本公司附屬公司的任何關連人士之間概無(且於過去12個月亦不曾有)任何重大貸款安排。

收購事項的財務影響

於完成後，Regal Haus將由HPC Builders擁有100%權益，並因此成為本公司之間接全資附屬公司。Regal Haus的財務業績將繼續在本集團的財務報表內綜合入賬。

由於Regal Haus(自先前收購事項起為本公司之間接非全資附屬公司)的財務業績已於完成前在本集團的財務報表內綜合入賬，故收購事項將不會對本集團的損益表產生任何影響。

盈利

根據本通函附錄二所載Regal Haus之會計師報告，截至二零二三年十月三十一日止財政年度，Regal Haus錄得虧損淨額約604,000.00新加坡元。由於HPC Building已於二零二三年竣工並於二零二四年初悉數出租，預期收購事項將為本集團的盈利帶來積極貢獻。

資產及負債

根據本通函附錄四所載經擴大集團之未經審核備考資產負債表(其乃假設收購事項已於二零二三年十月三十一日完成而編製，以說明收購事項之影響)，

預期經擴大集團的資產總值將由約180,019,000新加坡元減少至約176,053,000新加坡元。因此，本公司擁有人應佔資產淨值將由約87,514,000新加坡元減少至約84,222,000新加坡元。

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

訂約方及本集團的資料

王先生

王先生為董事會主席、本公司行政總裁、執行董事及持有本公司41.25%股權之控股股東。

於最後實際可行日期，Regal Haus由王先生擁有26.95%權益。

施先生

施先生為本公司首席運營官、執行董事及持有本公司33.75%股權之控股股東。

於最後實際可行日期，Regal Haus由施先生擁有22.05%權益。

HPC Builders

HPC Builders為一間於新加坡註冊成立的有限公司，並為本公司之間接全資附屬公司。HPC Builders在新加坡從事提供一般建造工程及土木工程建設承包服務。

本集團

本公司為一間於開曼群島註冊成立的有限公司，亦為一間持有本集團其他附屬公司權益的投資控股公司，該等附屬公司主要在新加坡從事提供建築業一般建造工程及土木工程服務，且本集團過往的許多項目均為工業發展項目。

進行交易的理由及裨益

誠如二零一九年通函及二零二三年公告所披露者，自二零一八年起，本集團計劃收購及重建該物業，並對其進行後續管理，包括將該處所用作本集團辦公室及將本集團未佔用的HPC Building部分出租予其他租戶。收購事項被視為

實施本集團計劃所採取的進一步措施。於完成後，Regal Haus將由HPC Builders擁有100%權益。這將使本集團能夠取得HPC Building的全部控制權，並在HPC Building的策略方向及日常管理方面擁有更高靈活性，從而實現本集團的營運及管理效率。

HPC Building於二零二三年竣工以及本集團於其中整合所用辦公室空間不僅提升本集團的行政效率，亦為本集團在當地的品牌形象帶來積極影響。鑒於2019年冠狀病毒病後建設活動逐步恢復，中期建設需求穩定，本集團或會擴充其勞動力以承接更多項目，並於發展過程中獲取更多機會。憑藉在管理HPC Building方面的靈活性，本集團可不時檢討業務情況並考慮是否將整棟HPC Building用於其業務營運及未來擴張，其將有利於本集團的發展。

即使本集團日後不會佔用整棟HPC Building自用，經計及Regal Haus與其他租戶所訂立的現有租賃協議以及HPC Building為一棟全新裝修樓宇，位置優越且設備完善，本集團相信鄰近地區的租賃市場以及對本集團未佔用的HPC Building部分的需求將保持穩定，其將使本集團能夠產生穩定的租金收入並擴充其收益基礎。於最後實際可行日期，所有本集團未佔用的HPC Building部分已全部租出，每月租金收入共計75,000.00新加坡元，而最新租賃協議於二零二四年二月一日(即於訂立該協議前不久)開始。於完成後，由於HPC Builders於Regal Haus的股權將自51%增至100%，於剔除王先生及施先生於Regal Haus的非控股權益應佔支出後，預計本公司擁有人應佔本集團溢利及全面收益總額將相應增加。本集團亦可能因該物業的任何長期資本增值而獲益。

此外，本集團關連交易的規模亦將於完成後有所縮減。由於Regal Haus的當前股權，Regal Haus為一間關連附屬公司，故為上市規則項下本公司的關連人士。因此，Regal Haus將該處所出租予HPC Builders構成本公司的關連交易，並可能須遵守上市規則第14A章項下申報、公告、通函(包括獨立財務意見)及獨立股東批准之規定(如適用)。於完成後，Regal Haus將該處所及/或該物業的任何部分出租予本集團任何成員公司(視情況而定)將不再構成上市規則第14A章項下本公司的關連交易或持續關連交易，其將有助於本集團減少因遵守有關的適用上市規則規定而產生的行政成本。

經計及(i)收購事項將有助於提升本集團的營運及管理效率，並滿足本集團的業務營運及未來發展需求；(ii)收購事項將有助於減少有關上市規則合規事宜的行政成本；(iii)將本集團未佔用的HPC Building部分出租予其他租戶能夠為本集團產生穩定的收入來源；(iv)現行工業物業市況；及(v)倘於出現有關情況時，該物業可作為擔保的一部分，以取得用於本集團之業務及營運的額外銀行融資，董事(包括經計及獨立財務顧問的意見後之獨立董事委員會成員，但不包括因於收購事項中擁有重大利益而已放棄表決權的王先生及施先生)相信收購事項能為本集團帶來長期利益，並認為收購事項(包括該協議的條款)屬公平合理且符合本公司及股東的整體利益。

上市規則的涵義

由於收購事項的一個或多個適用百分比率(定義見上市規則第14.07條)超過25%但均低於100%，收購事項構成本公司的一項主要交易，並因此須遵守上市規則第14章項下通知、公告、通函及股東批准之規定。

王先生及施先生均為執行董事及分別擁有本公司41.25%股權及33.75%股權的控股股東。因此，王先生及施先生均為上市規則項下本公司的關連人士而收購事項構成本公司的一項關連交易，並因此須遵守上市規則第14A章項下申報、公告、通函(包括獨立財務意見)及獨立股東批准之規定。

王先生及施先生均於收購事項中擁有重大利益，且已就批准該協議及收購事項的董事會決議案放棄表決權。除上文所披露者外，概無董事被視為於收購事項中擁有任何重大利益，而須就批准該協議及收購事項的董事會決議案放棄表決權。

獨立董事委員會及獨立財務顧問

本公司已成立獨立董事委員會，由於收購事項中並無擁有重大利益的全體三名獨立非執行董事組成，以於計及獨立財務顧問的意見後，考慮該協議的條款及收購事項是否屬公平合理，在本集團的一般及日常業務過程中按一般商務條款或更佳條款進行並符合本公司及股東的整體利益，以及於股東週年大會上如何就該協議及收購事項表決，並就此向獨立股東提供意見。

榮高金融已獲委任為獨立財務顧問，以就上述事項向獨立董事委員會及獨立股東提供意見。

股東週年大會及暫停辦理股份過戶登記

本公司將召開股東週年大會，以考慮及酌情批准(其中包括)(i)授予董事一般授權以配發、發行及處置新股份(及擴大一般授權)及購回股份；(ii)重選退任董事；(iii)選舉獨立非執行董事；及(iv)該協議及收購事項。通告載於本通函第AGM-1至AGM-6頁。有關通告中關於上述第(i)至(iii)項的第1至5項普通決議案(如適用)之詳情，請參閱授權通函。

根據上市規則，於收購事項中擁有重大利益的任何股東及其聯繫人須於股東週年大會上就批准該協議及收購事項的決議案放棄表決權。於最後實際可行日期，(i)王先生為Tower Point的唯一股東兼唯一董事，而Tower Point直接持有660,000,000股股份(即已發行股份的41.25%)，因此，根據證券及期貨條例，王先生被視為於Tower Point所直接持有的股份中擁有權益；及(ii)施先生為Creative Value的唯一股東兼唯一董事，而Creative Value直接持有540,000,000股股份(即已發行股份的33.75%)，因此，根據證券及期貨條例，施先生被視為於Creative Value所直接持有的股份中擁有權益。因此，王先生、施先生、Tower Point及Creative Value將於股東週年大會上就批准該協議及收購事項之決議案放棄表決權。據董事經作出一切合理查詢後所知、所悉及所信，除王先生、施先生及彼等各自的聯繫人(即分別為Tower Point及Creative Value)外，概無股東於收購事項中擁有任何重大利益並須於股東週年大會上就批准該協議及收購事項的決議案放棄表決權。

在董事經作出一切合理查詢後所知悉有關資料的範圍內，於最後實際可行日期：

- (a) 概無王先生、施先生、Tower Point及Creative Value中的任何一方所訂立或受約束之任何表決權委託或其他協議或安排或協商(徹底之股權出售除外)，或王先生、施先生、Tower Point及Creative Value中的任何一方的責任或享有權，使其根據該等表決權委託或其他協議或安排或協商又或責任或享有權，已經或可能已經將行使其持有之股份之表決權之控制權臨時或永久移交(不論是全面移交或按個別情況移交)予第三方；及
- (b) 並無預期於本通函所披露的王先生、施先生、Tower Point及Creative Value中的任何一方於本公司的實益股權與其於股東週年大會上將會控制或有權行使表決權的控制權之股份數目有任何差異。

董事會函件

隨函附奉股東週年大會適用的代表委任表格。該代表委任表格亦刊登於聯交所網站(www.hkexnews.hk)及本公司網站(www.hpc.sg)上。無論閣下是否擬出席股東週年大會，務請按照代表委任表格上印列的指示填妥表格，並儘快交回本公司的香港股份過戶登記分處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，惟無論如何不遲於股東週年大會或其任何續會指定舉行時間前48小時(即二零二四年四月二十八日(星期日)上午九時三十分前)交回。填妥及交回代表委任表格後，閣下仍可依願出席股東週年大會或其任何續會並於會上投票，惟在此情況下，代表委任表格將視作撤銷論。

根據上市規則第13.39(4)條及本公司組織章程細則第66(1)條，除股東大會主席以誠實守信原則作出決定，容許純粹有關程序或行政事宜的決議案以舉手方式表決外，於股東大會上，股東所作的任何表決須以投票方式進行。因此，通告所載各項決議案均將以投票方式表決。本公司將按上市規則第13.39(5)條所述方式作出投票表決結果之公告，並將其刊載於聯交所網站及本公司網站。

於投票表決時，各親身出席或由受委代表或(如股東為法團)獲正式授權的代表代為出席的股東就其為持有人的每股繳足股份擁有一票表決權。於投票表決時享有多於一票表決權的股東毋須盡投其票或以同一方式盡投其票。

本公司將由二零二四年四月二十五日(星期四)至二零二四年四月三十日(星期二)(包括首尾兩日)期間暫停辦理股份過戶登記手續，於此期間本公司將不會辦理任何股份過戶登記手續。為符合資格出席股東週年大會並於會上投票，所有過戶文件連同有關股票須不遲於二零二四年四月二十四日(星期三)下午四時三十分交回本公司的香港股份過戶登記分處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。

推薦建議

務請閣下垂注(i)載於本通函第21頁之獨立董事委員會函件，當中載有其就該協議的條款及收購事項向獨立股東提供的意見；及(ii)載於本通函第22至45頁之獨立財務顧問函件，當中載有其就該協議的條款及收購事項向獨立董事委員會及獨立股東提供的意見。

董事會函件

董事(包括經計及獨立財務顧問的意見後之獨立董事委員會成員，但不包括因於收購事項中擁有重大利益而已放棄表決權的王先生及施先生)認為，儘管收購事項並非在本集團一般及日常業務過程中進行，但該協議的條款屬公平合理，收購事項乃由該協議訂約方經公平磋商後按一般商務條款進行，並符合本公司及股東之整體利益。因此，董事(包括經計及獨立財務顧問的意見後之獨立董事委員會成員，但不包括因於收購事項中擁有重大利益而已放棄表決權的王先生及施先生)建議獨立股東表決贊成將於股東週年大會上提呈之相關普通決議案，以批准該協議及收購事項。

其他資料

亦謹請閣下垂注本通函附錄所載的其他資料。

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

此 致

列位股東 台照

承董事會命
HPC Holdings Limited
主席兼行政總裁
王應德
謹啟

二零二四年四月八日

HPC Holdings Limited

(在開曼群島註冊成立的有限公司)

(股份代號：1742)

敬啟者：

主要及關連交易 收購REGAL HAUS餘下49%股權 及 股東週年大會通告

吾等提述本公司日期為二零二四年四月八日之通函(「通函」)，本函件構成當中一部分。除另有界定者外，本函件所用詞彙與通函所界定者具有相同涵義。

吾等已獲委任為獨立董事委員會成員，以考慮該協議的條款就獨立股東而言是否屬公平合理、收購事項是否在本集團的一般及日常業務過程中按一般商務條款或更佳條款進行並符合本公司及股東的整體利益，以及於股東週年大會上如何就該協議及收購事項表決，並就此向獨立股東提供意見。

吾等敬請閣下垂注通函第6至20頁所載的董事會函件、通函第22至45頁所載的獨立財務顧問函件(當中載有其就該協議的條款及收購事項向閣下及吾等提供的意見)以及獨立財務顧問達致其推薦建議時所考慮的主要因素及理由。

經計及該協議的條款及收購事項以及獨立財務顧問所考慮的主要因素及理由及其意見，吾等認為，儘管收購事項並非在本集團的一般及日常業務過程中進行，該協議的條款就獨立股東而言屬公平合理，收購事項乃由該協議訂約方經公平磋商後按一般商務條款進行，並符合本公司及股東的整體利益。

因此，吾等建議獨立股東表決贊成將於股東週年大會上提呈之相關普通決議案，以批准該協議及收購事項。

此致

列位獨立股東 台照

為及代表

HPC Holdings Limited

獨立董事委員會

獨立非執行董事
朱東先生

獨立非執行董事
梁偉業先生
謹啟

獨立非執行董事
鄧雲亮先生

二零二四年四月八日

以下為榮高金融就該協議之條款及收購事項致獨立董事委員會及獨立股東之意見函件全文，乃為載入本通函而編製：

VINCO  榮高
榮高金融有限公司

敬啟者：

主要及關連交易
收購REGAL HAUS餘下49%股權

A. 緒言

茲提述吾等獲委聘為獨立財務顧問，以就該協議之條款及收購事項向獨立董事委員會及獨立股東提供意見，有關詳情載於 貴公司向股東發出日期為二零二四年四月八日之通函（「通函」，而本函件構成當中一部分）中的「董事會函件」。除文義另有所指外，本函件所用詞彙與通函所賦予者具有相同涵義。

茲提述 貴公司日期為二零二四年二月五日之公告，內容有關收購事項。於二零二四年二月五日（交易時段後），王先生、施先生與HPC Builders（貴公司之間接全資附屬公司）訂立該協議，據此，王先生（就銷售股份I而言）及施先生（就銷售股份II而言）已有條件同意出售，而HPC Builders已有條件同意購買銷售股份（相當於Regal Haus全部股權的49.00%），總代價為3,206,250.00新加坡元。於最後實際可行日期，Regal Haus由HPC Builders、王先生及施先生分別擁有51.00%權益、26.95%權益及22.05%權益。於完成後，Regal Haus將由HPC Builders擁有100%權益，並因此成為 貴公司之間接全資附屬公司。

上市規則的涵義

由於收購事項的一個或多個適用百分比率（定義見上市規則第14.07條）超過25%但均低於100%，收購事項構成 貴公司的一項主要交易，並因此須遵守上市規則第14章項下通知、公告、通函及股東批准之規定。

王先生及施先生均為執行董事及分別擁有 貴公司41.25%股權及33.75%股權的控股股東。因此，王先生及施先生均為上市規則項下 貴公司的關連人士而收購事項構成 貴公司的一項關連交易，並因此須遵守上市規則第14A章項下申報、公告、通函(包括獨立財務意見)及獨立股東批准之規定。

上述人士被視為於收購事項中擁有重大權益並將須於股東週年大會上就相關普通決議案放棄表決權。

獨立董事委員會

由朱東先生、梁偉業先生及鄺雲亮先生(均為獨立非執行董事)組成的獨立董事委員會已告成立，以就該協議之條款及收購事項之公平性及合理性向獨立股東提供意見。吾等已獲獨立董事委員會委任及批准為獨立財務顧問，以就該協議之條款及收購事項向獨立董事委員會及獨立股東提供意見。作為就上市規則而言的獨立董事委員會及獨立股東的獨立財務顧問，吾等的職責在於就收購事項是否在 貴集團的一般及日常業務過程中按一般商務條款進行、是否符合 貴公司及獨立股東的整體利益以及該協議之條款及收購事項就獨立股東而言是否屬公平合理向 閣下提供獨立意見。

吾等之獨立性

於最後實際可行日期，吾等與 貴公司或其任何附屬公司的董事、主要行政人員及主要股東或彼等各自的聯繫人概無關連，且於最後實際可行日期，並無於 貴集團任何成員公司中直接或間接擁有任何股權，亦無擁有任何可認購或提名他人認購 貴集團任何成員公司證券的權利(不論在法律上是否可予行使)。吾等並不知悉吾等與 貴公司或任何其他人士之間的任何關係或利益可能被合理視為妨礙吾等就該協議之條款及收購事項擔任獨立董事委員會及獨立股東的獨立財務顧問之獨立性(定義見上市規則第13.84條)。吾等符合資格就該協議之條款及收購事項提供獨立意見及推薦建議。除就當前獲委任為獨立董事委員會及獨立股東的獨立財務顧問應付予吾等的一般專業費用以外，概無存在任何安排使吾等據此將自 貴公司、其附屬公司、其聯繫人或彼等各自的主要股東或聯繫人收取任何費用。

於過去兩年，貴集團與吾等之間概無任何委聘工作。此外，吾等並不知悉可能令吾等之獨立性受到影響的任何情況之存在或變動。因此，吾等認為，吾等合資格就該協議之條款及收購事項提供獨立意見。

B. 吾等之意見及推薦建議基準

於達致吾等之意見及推薦建議時，吾等依賴通函所載或引述的資料、事實及聲明以及董事及貴公司及其附屬公司管理層所提供的資料、事實及聲明以及所表達的意見。吾等並無理由相信吾等所依賴以達致吾等意見的任何資料及聲明失實、不準確或具有誤導成分，且吾等亦不知悉遺漏任何重大事實，以致提供予吾等的資料及向吾等作出的聲明失實、不準確或具有誤導成分。

吾等已假設於通函內所作出或引述的一切資料、事實、意見及聲明於作出當時乃屬真實、準確及完整，且於通函日期仍屬真實、準確及完整，而董事及貴公司及其附屬公司管理層的所有預期及意向將獲達成或履行(視情況而定)。吾等並無理由懷疑董事及貴公司及其附屬公司管理層向吾等提供的資料、事實、意見及聲明的真實性、準確性及完整性。董事已向吾等確認，彼等所提供的資料及所表達的意見並無遺漏任何重大事實。吾等並無理由懷疑通函所提供及引述的資料有隱瞞或遺漏任何相關重大事實，亦無理由懷疑董事及貴公司及其附屬公司管理層向吾等提供的意見及聲明的合理性。

吾等亦已徵求並獲得董事確認，彼等所提供的資料及所表達的意見並無遺漏任何重大事實。吾等依賴該等資料及意見，惟並無對獲提供之資料進行任何獨立核證，亦無對貴集團之業務、財務狀況及事務或其未來前景進行任何獨立調查。

董事共同及個別對通函所載資料的準確性承擔全部責任，並在作出一切合理查詢後已確認，就彼等所深知，於通函內所表達的意見乃經審慎周詳考慮後達致，且通函內並無遺漏任何將使通函所載的任何陳述具有誤導成分之其他事實。

吾等認為，吾等已審閱現時可得的所有資料及文件，尤其是(i) 貴公司截至二零二三年十月三十一日止年度之年度報告(「二零二三年度報告」)；(ii) 貴公司截至二零二二年十月三十一日止年度之年度報告(「二零二二年度報告」)；(iii) 該協議；(iv) 貴公司日期為二零二四年二月五日之公告；(v) 二零一九年通函；(vi)

二零二三年公告；及(vii)獨立估值師所編製的該物業之估值報告(「估值報告」)。基於上文所述，吾等確認，誠如上市規則第13.80條(包括當中的附註)所述，吾等已採取適用於該協議之條款及收購事項的一切合理步驟。

發出本函件僅供獨立董事委員會及獨立股東在考慮該協議之條款及收購事項時作參考之用，而除載入通函外，在未經吾等事先書面同意下，不得引述或轉述本函件的全部或部分內容，亦不得將本函件用作任何其他用途。

C. 主要考慮因素及理由

於達致吾等就收購事項的意見時，吾等已考慮以下主要因素及理由：

1. 貴集團的背景資料

貴公司為一間於開曼群島註冊成立的有限公司，亦為一間持有 貴集團其他附屬公司權益的投資控股公司，該等附屬公司主要在新加坡從事提供建築業一般建造工程及土木工程服務，且 貴集團過往的許多項目均為工業發展項目。以下表格A載列 貴集團截至二零二三年十月三十一日(「二零二三財年」)、二零二二年十月三十一日(「二零二二財年」)及二零二一年十月三十一日(「二零二一財年」)止年度的綜合財務資料概要，乃摘錄自二零二三年度報告及二零二二年度報告：

「表格A：貴集團的財務資料摘要」

	二零二三財年 千新加坡元 (經審核)	二零二二財年 千新加坡元 (經審核)	二零二一財年 千新加坡元 (經審核)
收益	289,235	202,915	188,510
— 一般建造工程	283,616	198,306	180,843
— 土木工程	5,619	4,609	7,667
毛利	12,988	12,093	(1,051)
年內溢利／(虧損)	3,102	(424)	(4,963)
	於十月三十一日		
	二零二三年 千新加坡元 (經審核)	二零二二年 千新加坡元 (經審核)	二零二一年 千新加坡元 (經審核)
資產總值	180,019	177,354	148,960
負債總額	92,505	92,942	64,124
資產淨值	87,514	84,412	84,836
現金及現金等價物	45,278	23,949	30,799

二零二三財年與二零二二財年對比

經參考二零二三年度報告，貴集團收益增加約42.5%，由二零二二財年的約202.9百萬新加坡元增加至二零二三財年的約289.2百萬新加坡元。有關增加乃主要由於相較於二零二二財年，建築活動已恢復全部產能，尤其是由於一個項目週期緊張的半導體工廠項目按時完工。儘管收益增加42.5%，但主要由於持續走高的通脹率及二零二三年新加坡商品及服務稅增加導致銷售成本增加約44.8%，由二零二二財年的約190.8百萬新加坡元增加至二零二三財年的約276.2百萬新加坡元，貴集團毛利增加約7.4%，由二零二二財年的約12.1百萬新加坡元增加至二零二三財年的約13.0百萬新加坡元。

貴集團於二零二三財年錄得溢利淨額約3.1百萬新加坡元，相較於二零二二財年錄得虧損淨額約0.4百萬新加坡元。有關變動乃主要由於上述毛利增加以及二零二三財年金融資產減值虧損減少約7.7百萬新加坡元所致。

於二零二三年十月三十一日，貴集團資產總值及負債總額分別約為180.0百萬新加坡元及92.5百萬新加坡元。於二零二三年十月三十一日，貴集團資產淨值約為87.5百萬新加坡元，相較於二零二二年十月三十一日的約84.4百萬新加坡元增加約3.7%，乃主要由於二零二三財年的溢利淨額所致。於二零二三年十月三十一日，資產負債比率(定義為借貸總額除以權益總額)由二零二二年十月三十一日的23.2%減少至21.1%。於二零二三年十月三十一日，貴集團現金及現金等價物約為45.3百萬新加坡元，而於二零二二年十月三十一日為23.9百萬新加坡元。

二零二二財年與二零二一財年對比

經參考二零二二年度報告，貴集團收益增加約7.6%，由二零二一財年的約188.5百萬新加坡元增加至二零二二財年的約202.9百萬新加坡元。有關增加乃主要由於相較於二零二一財年，建築活動已恢復全部產能。貴集團毛利由二零二一財年的虧損約1.05百萬新加坡元增加至二零二二財年的溢利約12.1百萬新加坡元。有關增加乃主要由於正在進行的大部分項目乃在疫情時獲授，大部分風險及影響已納入投標價格中。

貴集團於二零二二財年錄得虧損淨額約0.4百萬新加坡元，相較於二零二一財年錄得虧損淨額約5.0百萬新加坡元。有關變動乃主要由於上述毛利增加，惟被二零二二財年金融資產減值虧損增加約8.5百萬新加坡元抵銷所致。

於二零二二年十月三十一日，貴集團資產總值及負債總額分別約為177.4百萬新加坡元及92.9百萬新加坡元。於二零二二年十月三十一日，貴集團資產淨值約為84.4百萬新加坡元，較於二零二一年十月三十一日的約84.8百萬新加坡元輕微減少約0.5%，乃主要由於二零二二財年的虧損淨額所致。於二零二二年十月三十一日，資產負債比率(定義為借貸總額除以權益總額)由二零二一年十月三十一日的14.2%增加至22.2%。有關增加乃主要由於為土地購買及於7 Kung Chong Road所購買的土地上重建工業大廈提取新貸款所致。於二零二二年十月三十一日，貴集團現金及現金等價物約為23.9百萬新加坡元，而於二零二一年十月三十一日約為30.8百萬新加坡元。

2. Regal Haus及該物業的背景資料

Regal Haus為一間於新加坡註冊成立的投資控股有限公司。其主要資產為該物業，包括位於7 Kung Chong Road, Singapore 159144的一棟七層高輕工業樓宇。

以下為摘錄自通函附錄三的Regal Haus的主要財務資料：

「表格B：Regal Haus的財務資料摘要」

	截至 二零二三年 十二月 三十一日止 兩個月 新加坡元 (經審核)	截至十月三十一日止財政年度 二零二三年 新加坡元 (經審核)	二零二二年 新加坡元 (經審核)
租金收入	334,000	1,012,887	-
期／年內虧損	(159)	(603,807)	(625,455)

Regal Haus於截至二零二三年十月三十一日止年度及截至二零二三年十二月三十一日止兩個月分別錄得收益約為1.0百萬新加坡元及334,000新加坡元，其為該物業租賃所產生的租金收入。該物業於二零二三年一月十五日獲授予臨時佔用許可證且於二零二三年十一月八日獲授予基本竣工證書全部竣工，並於二零二三年三月一日開始產生租金收入。

Regal Haus於二零二三年十二月三十一日的經審核負債淨值約為890,000新加坡元。

榮高金融函件

該物業為一塊租賃工業用地，其持有地段編號為Mukim 1第00271M及第00272W，位於7 Kung Chong Road, Singapore 159144，土地面積約為1,623.4平方米，連同建於其上的HPC Building（一幢七層高工業樓宇，建有一層地下停車場及附屬辦公室，總建築面積約為4,050.8平方米）。該物業按租賃產權持有，自一九五八年一月一日開始及將於二零五六年十二月三十一日屆滿，為期99年。

該物業現受按揭規限，以擔保Regal Haus為收購及重建該物業所取得之外部銀行借貸。收購事項不會影響根據其條款及條件償還上述外部銀行借貸，其詳情披露於二零一九年通函。

於二零二三年二月一日，Regal Haus與HPC Builders訂立該租賃協議，據此，Regal Haus須向HPC Builders出租該處所，其用作 貴集團辦公室，自二零二三年二月一日開始至二零二四年四月三十日止，為期14個月，每月租金為110,000新加坡元，其乃由訂約方經公平磋商後釐定，當中參考獨立物業估值師對該處所租金之估值及鄰近可資比較物業當時現行市場租金價格。該租賃協議項下擬進行之交易構成上市規則第14A章項下 貴公司的關連交易，而 貴公司已就此遵守所有適用上市規則規定。有關進一步詳情，請參閱二零二三年公告。

根據以下兩份租賃協議，Regal Haus將HPC Builders未佔用的HPC Building的所有部分出租，帶來每月租金總收入75,000新加坡元：

位置	期限	每月租金總額
一及二層	二零二三年六月一日至 二零二六年五月三十一日	57,000.00新加坡元
三層	二零二四年二月一日至 二零二七年一月三十一日	18,000.00新加坡元

據董事經作出一切合理查詢後所知、所悉及所信，該等租賃協議項下之租戶及彼等各自的最終實益擁有人均為獨立第三方。

完成後，上述現有租賃協議將不會終止並將根據其條款繼續有效。

3. 進行收購事項的理由及裨益

誠如董事會函件所載， 貴公司管理層已考慮：

- (i) 誠如二零一九年通函及二零二三年公告所披露者，自二零一八年， 貴集團計劃收購及重建該物業，並對其進行後續管理，包括將該處所用

作 貴集團辦公室及將 貴集團未佔用的HPC Building部分出租予其他租戶。收購事項被視為實施 貴集團計劃所採取的進一步措施。於完成後，Regal Haus將由HPC Builders擁有100%權益。這將使 貴集團能夠取得HPC Building的全部控制權，並在HPC Building的策略方向及日常管理方面擁有更高靈活性，從而實現 貴集團的營運及管理效率；

- (ii) HPC Building於二零二三年竣工以及 貴集團於其中整合所用辦公室空間不僅提升 貴集團的行政效率，亦為 貴集團在當地的品牌形象帶來積極影響。鑒於2019年冠狀病毒病後建設活動逐步恢復，中期建設需求穩定， 貴集團或會擴充其勞動力以承接更多項目，並於發展過程中獲取更多機會。憑藉在管理HPC Building方面的靈活性， 貴集團可不時檢討業務情況並考慮是否將整棟HPC Building用於其業務營運及未來擴張，其將有利於 貴集團的發展；
- (iii) 即使 貴集團日後不會佔用整棟HPC Building自用，經計及Regal Haus與其他租戶所訂立的現有租賃協議以及HPC Building為一棟全新裝修樓宇，位置優越且設備完善， 貴集團相信鄰近地區的租賃市場以及對 貴集團未佔用的HPC Building部分的需求將保持穩定，其將使 貴集團能夠產生穩定的租金收入並擴充其收益基礎。於最後實際可行日期，所有 貴集團未佔用的HPC Building部分已全部租出，每月租金收入共計75,000.00新加坡元，而最新租賃協議於二零二四年二月一日(即於訂立該協議前不久)開始。於完成後，由於HPC Builders於Regal Haus的股權將自51%增至100%，於剔除王先生及施先生於Regal Haus的非控股權益應佔支出後，預計 貴公司擁有人應佔 貴集團溢利及全面收益總額將相應增加。 貴集團亦可能因該物業的任何長期資本增值而獲益；及
- (iv) 貴集團關連交易的規模亦將於完成後有所縮減。由於Regal Haus的當前股權，Regal Haus為一間關連附屬公司，故為上市規則項下 貴公司的關連人士。因此，Regal Haus將該處所出租予HPC Builders構成 貴公司的關連交易，並可能須遵守上市規則第14A章項下申報、公告、通函(包括獨立財務意見)及獨立股東批准之規定(如適用)。於完成後，Regal Haus將該處所及／或該物業的任何部分出租予 貴集團任何成員公司(視情況而定)將不再構成上市規則第14A章項下 貴公司的關

連交易或持續關連交易，其將有助於 貴集團減少因遵守有關的適用上市規則規定而產生的行政成本。

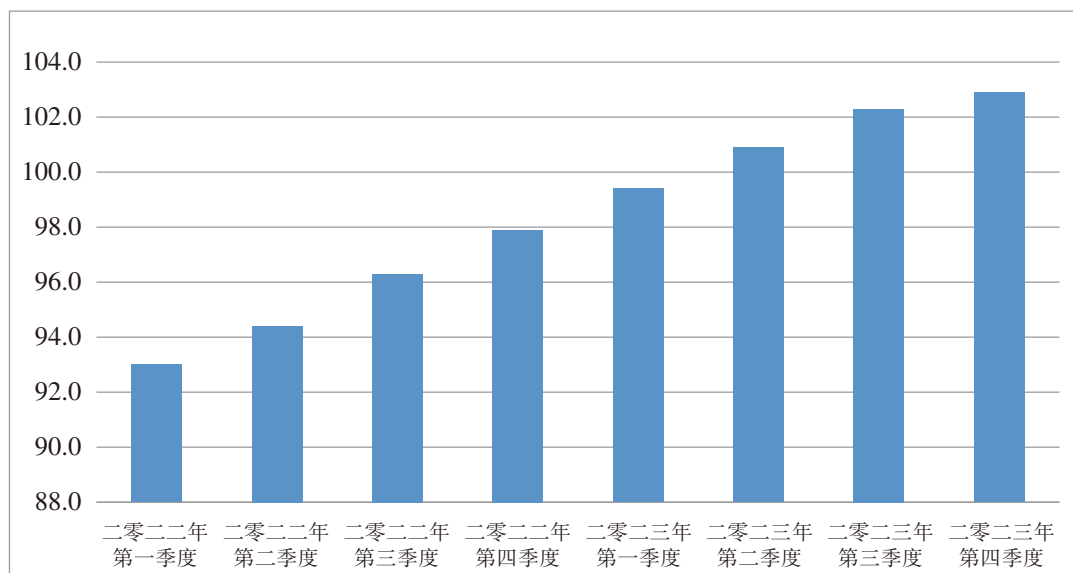
新加坡工業物業市場概覽

根據新加坡政府貿易與工業部的數據，於二零二三年第四季度，新加坡經濟同比增長約2.8%。二零二三年，經濟增幅約為1.2%，較二零二二年的增幅3.6%略有減緩。吾等明白，新加坡的經濟狀況乃影響新加坡物業市場的眾多因素之一，而據統計數據顯示，新加坡經濟持續穩健增長，並無面臨任何衰退風險，為包括商業及工業物業分部在內的房地產行業提供支持。

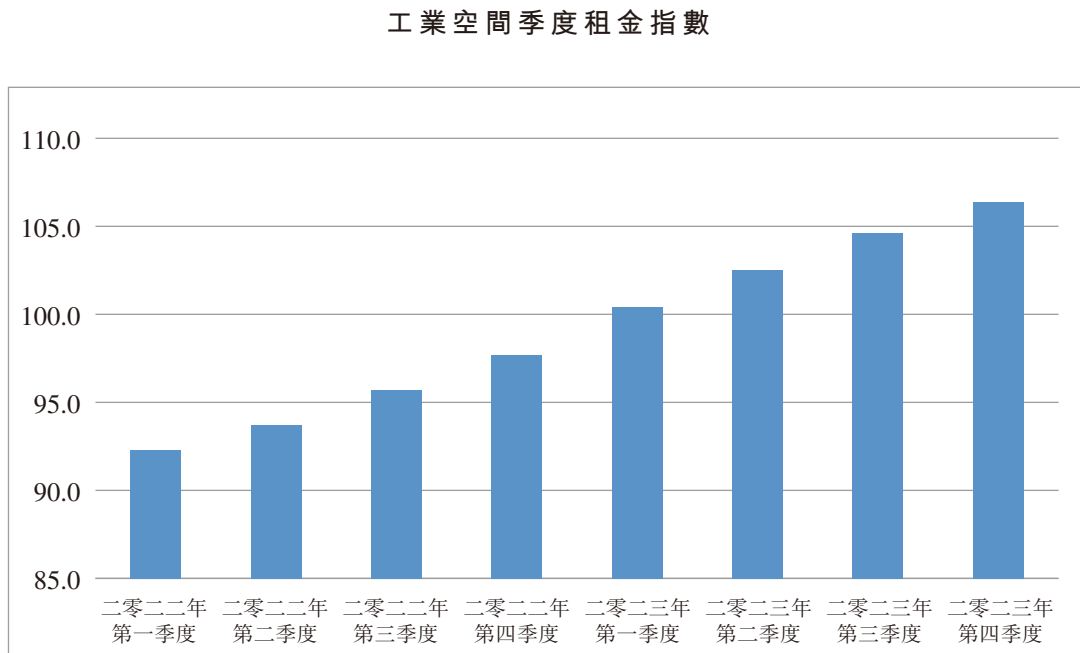
JTC為負責新加坡工業發展的政府機構。以下為JTC之二零二三年第四季度工業物業報告(「二零二三年第四季度JTC報告」)的數據圖表。

圖表A：工業空間季度價格指數：

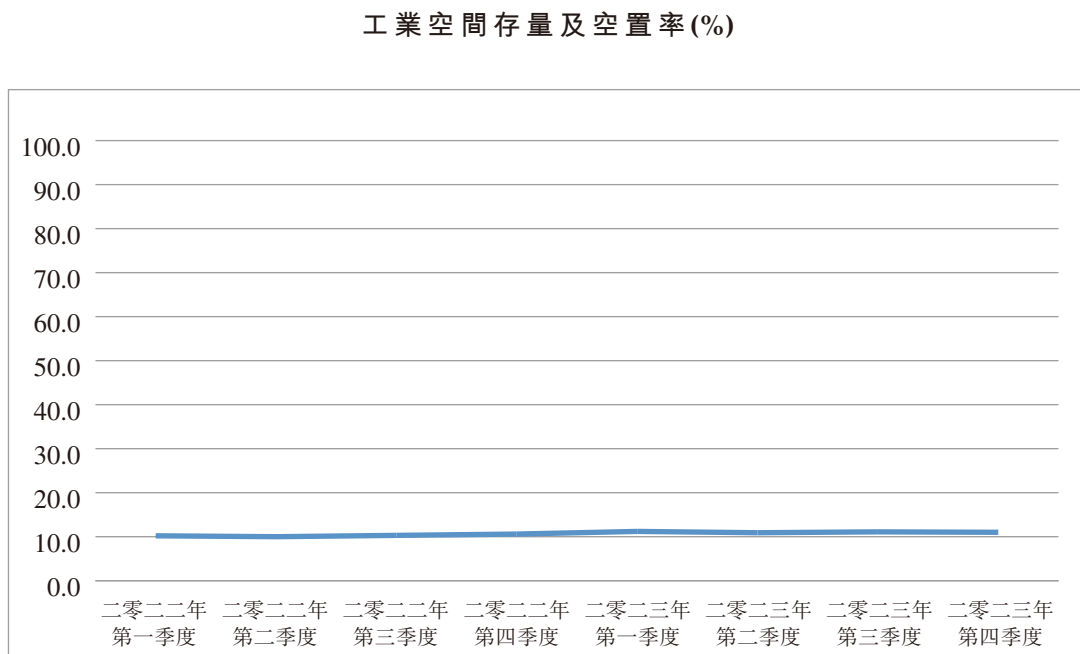
工業空間季度價格指數



圖表B：工業空間季度租金指數：



圖表C：工業空間存量及空置率(%)：



資料來源：二零二三年第四季度JTC報告

根據二零二三年第四季度JTC報告，於二零二三年第四季度，(i)整體工業空間的整體價格指數已由二零二二年第一季度(「二零二二年第一季度」)的93.0上升至二零二三年第四季度的102.9；(ii)整體工業空間的整體租金指數已由二零二二年第一季度的92.3上升至二零二三年第四季度(「二零二三年第四季度」)的106.4；及(iii)整體工業空間的空置率於二零二二年及二零二三年維持相對穩定。上述數據表明工業物業正處上行趨勢。根據商業時報於二零二四年二月二十七日發表的文章(<https://www.businesstimes.com.sg/property/bt-property-week-2024/singapore-industrial-strong-growth-prospects-no-easy-ride>)，預計二零二四年新加坡經濟將有所改善，利率將有所降低(但相比疫情前的水平仍然較高)及製造業有望恢復增長。此外，新加坡經濟發展局於二零二三年十二月至二零二四年一月期間進行對二零二四年第一季度的製造業商業預期指數調查(「調查」)。參與調查的製造企業共有418家，其中89%的企業給予回應。調查向該等企業查詢其對整體商業狀況以及產能及就業等指標之預期。根據調查，製造業對二零二四年上半年的商業環境持審慎樂觀預期。隨著終端市場存貨水平以及伴隨強大的全球及地區航空旅行需求所帶來的對於飛機維修、修理及檢修活動的持續需求恢復正常，外加對AI相關芯片的強勁需求，預計製造業需求將逐步恢復，從而滋生積極的市場氛圍。彼等預計對工業用地的需求將會增加。

吾等注意到，新加坡於二零二三年及二零二四年的利率在3%至4%區間浮動，而美聯儲(「美聯儲」)自二零二三年七月以來一直將基準利率維持在5.5%。根據美聯儲的數據，經濟前景尚不明朗，無法確保能夠堅持2%通脹目標。因此，美聯儲將繼續評估即時數據、持續變化的前景以及風險平衡性，以便對美聯儲基金利率作出任何調整。吾等認為，美聯儲利率變動將會對新加坡的利率構成影響。於二零二四年三月二十二日，美聯儲於結束為期兩日的聯邦公開市場委員會會議後宣佈其利率決定，連續第五次會議結果為將基準利率維持在5.25%至5.50%不變。然而，聯邦公開市場委員會表示，儘管存在通脹，其預期將於二零二四年降息三次。根據美聯儲的資料，隨著經濟走強以及企業重拾信心開始實施擴張計劃，有關利率對新加坡工業物業的影響可能會導致二零二四年下半年租金適度增長。

經計及(i)收購事項將有助於提升 貴集團的營運及管理效率，並滿足 貴集團的業務營運及未來發展需求；(ii)收購事項將有助於減少有關上市規則合規事宜的行政成本；(iii)將 貴集團未佔用的HPC Building部分出租予其他租戶能夠為 貴集團產生穩定的收入來源；(iv)現行工業物業市況；及(v)倘於出現有關情況時，該物業可作為擔保的一部分，以取得用於 貴集團之業務及營運的額外銀行融資，吾等同意董事的意見，認為儘管收購事項並非在 貴集團的一般及日常業務過程中進行，但對 貴集團有利且符合 貴公司及股東的整體利益，並按一般商務條款進行。

4. 該協議的主要條款

下文所載為該協議的主要條款摘要。獨立股東應閱讀董事會函件所載該協議的進一步詳情：

日期 二零二四年二月五日

訂約方 (1) 王先生(作為銷售股份I之賣方)；
(2) 施先生(作為銷售股份II之賣方)；及
(3) HPC Builders(作為買方)。

將予收購的資產 根據該協議：

- (a) 王先生已有條件同意出售，而HPC Builders已有條件同意購買銷售股份I(相當於Regal Haus全部股權的26.95%)，代價為1,763,437.50新加坡元；及
- (b) 施先生已有條件同意出售，而HPC Builders已有條件同意購買銷售股份II(相當於Regal Haus全部股權的22.05%)，代價為1,442,812.50新加坡元。

銷售股份(包括銷售股份I及銷售股份II)相當於Regal Haus全部股權的49.00%。

代價

總代價3,206,250.00新加坡元，包括銷售股份I的1,763,437.50新加坡元及銷售股份II的1,442,812.50新加坡元，須由HPC Builders於完成日期分別以現金悉數支付予王先生及施先生。

總代價乃由王先生、施先生與HPC Builders經公平磋商後釐定，當中參考(其中包括)(i)該物業於二零二三年十二月三十一日的初步估值為32,500,000.00新加坡元，其乃由獨立估值師基於直接比較法及收入資本化法進行評估；及(ii)基於Regal Haus的未經審核管理賬目，其於二零二三年十二月三十一日的經調整負債淨值約為25,957,000.00新加坡元。Regal Haus於二零二三年十二月三十一日的負債淨值約為890,000.00新加坡元。Regal Haus的經調整負債淨值約25,957,000.00新加坡元乃透過撇除該物業的賬面

榮高金融函件

淨值約25,067,000.00新加坡元(由於該物業的價值已於總代價中反映)得出。經調整後，Regal Haus於二零二三年十二月三十一日的餘下負債淨值約為25,957,000.00新加坡元。由於該物業的初步估值顯示其市值高於其於Regal Haus的未經審核管理賬目的賬面淨值，總代價的基準計及該物業的初步估值及Regal Haus的經調整負債淨值。

其後，總代價乃透過該物業的初步估值與Regal Haus的經調整負債淨值之總和乘以49.00%計算得出。

Regal Haus於二零二三年十二月三十一日的負債淨值約890,000.00新加坡元與總代價3,206,250.00新加坡元之間的對賬載列如下：

	新加坡元 概約
Regal Haus於二零二三年十二月三十一日的負債淨值	(889,697)
減：該物業於二零二三年十二月三十一日的賬面淨值	<u>(25,066,927)</u>
Regal Haus於二零二三年十二月三十一日的經調整 負債淨值	(25,956,624)
該物業於二零二三年十二月三十一日的初步估值	<u>32,500,000</u>
總和	<u>6,543,376</u>
總和的49%	3,206,254
總代價(約整)	<u><u>3,206,250</u></u>

獨立估值師對該物業於二零二三年十二月三十一日的估值為32,500,000.00新加坡元。獨立估值師所編製的該物業之估值報告載於通函附錄五。

先決條件

誠如董事會函件所述，於完成日期，總代價將不作調整，包括就於其截至二零二三年十二月三十一日之未經審核管理賬目中所披露之負債或債務(主要包括(i) 貴集團就收購及重建該物業所取得之銀行貸款；(ii) HPC Builders、王先生及施先生按彼等於Regal Haus之相關持股比例所提供之

股東貸款；(iii)均與該物業之重建項目有關之貿易應付款項；及(iv)主要包括已收租賃按金之其他應付款項以外之負債或債務(不論實際或或然)。由於 貴集團於Regal Haus的現有股權， 貴集團完全知悉Regal Haus的財務狀況，並可控制Regal Haus於完成前的業務及營運。經考慮Regal Haus的上述負債，以及於二零二三年十一月三日訂立有關由二零二四年二月一日開始租賃HPC Building三層的新租賃協議，月租金收入為18,000.00新加坡元(其並未計入Regal Haus截至二零二三年十二月三十一日的賬目)，董事認為，於二零二三年十二月三十一日起至完成日期期間，Regal Haus的負債或債務將不會有任何增加，原因是(i)銀行貸款將因每月還款而減少；(ii)股東貸款將維持不變；(iii)該物業的重建項目於二零二三年十一月完成，因此，貿易應付款項將不會有任何增加；及(iv)就租賃HPC Building的所有已收租賃按金已計入Regal Haus截至二零二三年十二月三十一日的賬目，而由於上述新租賃協議，於上述期間將產生更多租金收入。

總代價包括該物業的估值以及Regal Haus的經調整負債淨值。吾等已與 貴公司管理層討論並了解到，由於Regal Haus為一間物業控股公司，而租金收入即為其主要收入來源，該物業的估值佔總代價的絕大部分。誠如上文所述，負債主要包括(i) 貴集團就收購及重建該物業所取得之銀行貸款；(ii) HPC Builders所提供之股東貸款；(iii)均與該物業之重建項目有關之貿易應付款項；及(iv)主要包括已收租賃按金之其他應付款項。經計及(i)來自現有與獨立第三方簽署的租賃協議的月租金收入總額75,000新加坡元；(ii) 貴公司對Regal Haus的控制權；及(iii)餘下負債，吾等認為，倘Regal Haus的負債淨值因於二零二三年十二月三十一日至完成日期期間的負債還款淨額以及已收的租金收入而減少，總代價(倘參考於完成日期所編製之Regal Haus的賬目對其作出調整)將會增加。吾等認為，總代價(於完成日期不會對其作出調整)將為最高金額，並無作出有關調整機制屬公平合理，且符合 貴公司及獨立股東的整體利益。

5. 收購事項總代價的評估

誠如董事會函件所述，總代價乃由王先生、施先生與HPC Builders經公平磋商後釐定，當中參考(其中包括)(i)該物業於二零二三年十二月三十一日的初步估值為32,500,000.00新加坡元(「物業估值」)，其乃由獨立估值師基於直接比較法

及收入資本化法進行評估；及(ii) 基於Regal Haus的未經審核管理賬目，其於二零二三年十二月三十一日的經調整負債淨值約為25,957,000.00新加坡元。其後，總代價乃透過該物業的初步估值與Regal Haus的經調整負債淨值之總和乘以49.00%計算得出。根據吾等與董事的討論，吾等同意董事的意見，認為參考物業估值而非Regal Haus的業務估值釐定總代價屬適當。

(i) 估值報告

為評估物業估值的公平性及合理性，吾等已取得並審閱獨立估值師編製的估值報告以及相關基準及假設。誠如估值報告所述，估計該物業於二零二三年十二月三十一日（「估值日期」）的市值為32,500,000新加坡元。

工作範疇

吾等已審閱獨立估值師的委聘條款，並認為其工作範圍就所需提供的意見而言屬適當，且吾等並不知悉該工作範圍有任何可能對物業估值所作出的保證程度造成不利影響之限制。此外，吾等注意到，估值報告乃根據新加坡測量師與估值師協會的指導方針及國際評估準則而編製。

獨立估值師的資格、經驗及獨立性

吾等已就編製估值報告對獨立估值師的資格、經驗及獨立性進行評估。吾等了解到，David Ng先生及Eleen Chia女士（分別為獨立估值師的董事總經理及董事）為物業估值的負責人，且均於估值行業擁有逾10年經驗。吾等亦已取得獨立估值師於其他估值的往績記錄的資料，並注意到獨立估值師過往曾向分別於聯交所及新加坡交易所上市之公司提供物業估值服務。獨立估值師亦已確認，其獨立於貴集團、Regal Haus及彼等各自的聯繫人。基於上文所述，就物業估值而言，吾等信納獨立估值師的資格及經驗。

估值基準

吾等已向獨立估值師查詢並獲悉，其已就編製估值報告進行必要的盡職調查工作，其中包括取得並審閱樓層平面圖、租賃協議以及市區重建局（「市區重建局」）的批文。吾等亦已取得樓層平面圖、租賃協議以及市區重建局的批文，並核查收入資本化法項下用於計算估值的每月租金收入。誠如估值報告所述，物業估值乃根據新加坡測量師與估值師協會的指導方針及國際評估準則而進行。根據吾等與獨立估值師的討論，吾等並無識別任何致使吾等懷疑達致物業估值所採用的原則基準以及假設的公平性及合理性的重

大因素。吾等已與獨立估值師進行討論並注意到，獨立估值師已假設Regal Haus於估值日期在公開市場以該物業的現有狀態將其出售，且並無憑藉遞延期限合約、售後租回、合資經營、管理協議或任何將會影響該物業市值的類似安排而獲益。獨立估值師並無考慮任何涉及該物業出售或對此構成影響的選擇權或優先購買權，亦無考慮一次性出售或向單一購買者出售該物業。物業估值並無考慮有關該物業的任何押記、按揭或欠款，亦未考慮進行出售而可能產生的任何開支或稅費。除另有說明外，獨立估值師假設該物業不附帶產權負擔、限制及任何可能影響該物業市值的繁重支銷，且Regal Haus擁有該物業的絕對所有權。除另有說明外，該物業乃按100%歸屬權益進行估值。獨立估值師假設Regal Haus於整個剩餘土地租期內有權自由及不間斷地佔用及使用該物業。吾等已自行於聯交所網站上進行桌面研究。由於六個月期間內存在大量物業估值，吾等認為該等估值提供具有代表性的樣本，能夠證明獨立估值師所採用的假設是否符合市場慣例。下文載列採納類似假設的物業估值清單：

通函日期	上市公司	股份代號
二零二四年三月五日	香港經濟日報集團有限公司	423
二零二四年二月二十九日	中澤豐國際有限公司	1282
二零二四年二月二十一日	力量發展集團有限公司	1277
二零二四年二月二日	均安控股有限公司	1559
二零二四年一月三十一日	宋都服务集团有限公司	9608
二零二三年十一月二十八日	嘉濤(香港)控股有限公司	2189
二零二三年十一月二十二日	銀建國際控股集團有限公司	171
二零二三年十一月十日	帝王實業控股有限公司	1950
二零二三年十月二十六日	亞洲木薯資源控股有限公司	841
二零二三年十月二十五日	大悅城地產有限公司	207
二零二三年十月二十日	Legion Consortium Limited	2129

資料來源：聯交所網站

根據桌面研究的結果，吾等注意到有關假設為物業估值普遍採用的假設，且吾等認為獨立估值師採納有關假設以與自由市場上其他類似物業的相同方式估值該物業屬客觀及適當，亦符合市場慣例。吾等了解到，獨立估值師已就物業估值進行視察、作出有關查詢及查冊，包括但不限於與該物業的可資比較物業有關的銷售交易記錄。吾等已審閱並與獨立估值師討論達致該物業的價值所採用的基準。因此，吾等認為獨立估值師就釐定該物業市值所採用的基準屬適當。

估值方法

吾等已與獨立估值師進一步討論估值方法的選擇。根據估值報告，物業估值採用直接比較法及收入資本化法。

根據吾等與獨立估值師的討論，竣工物業的估值通常以直接比較法及／或收入資本化法進行。吾等了解到，鑒於新加坡物業市場中可資比較物業的數據大部分均可公開獲得，獨立估值師認為採用直接比較法最為恰當，原因是其可提供更加客觀的結果。直接比較法被認為是對大多數類形的物業進行估值的公認估值方法。此方法會比較鄰近類似物業的銷售情況，並就位置、土地面積、土地形狀、佔地面積、底部負荷、樓底高度、樓齡、狀況、租期、設計與佈局、交易日期及現行市況等差異作出調整，再得出標的物業的價值。吾等已自行於聯交所網站上進行桌面研究，並注意到市場法、收入資本化法及成本法乃其他上市公司普遍採用的估值方法。吾等了解到，成本法通常適用於不直接產生收入的資產，因此不適用於該物業的估值。另一方面，收入資本化法及直接比較法乃其他上市公司常用的物業估值方法。有鑒於此，吾等同意獨立估值師的觀點，即直接比較法及直接資本化法均為對新加坡房地產物業進行估值普遍採用的方法，亦符合正常市場慣例。透過採用直接資本化法(如下所述)，吾等已通過採用直接比較法對結果進行交叉核對，該方法乃經參考相關市場上可獲得與該物業類似物業的可資比較銷售交易。

直接比較法

該物業包括一幢七層高單一用戶輕工業發展項目，建有地下停車場及附屬辦公室，建於兩塊相鄰土地上。附近主要為工業發展項目及建屋發展局公寓。根據吾等與獨立估值師的討論，就直接比較法而言，獨立估值師已考慮及分析符合其選擇標準(包括位置、樓層、用途及建築面積)的物業的可資比較銷售情況。吾等獲獨立估值師告知，於得出該物業的市值意見時，物業估值乃根據鄰近可資比較物業且其交易時間接近估值日期的交易而作出。獨立估值師已識別符合時間、用途及地點標準的各種相關銷售證據，包括(i)銷售交易的交易日期於估值日期前一年內；(ii)已售物業為單一業權的工業單位；(iii)已售物業為用途相似的租賃物業；及(iv)已售物業位於紅山。共有三宗可資比較交易(「可資比較交易」)獲選，原因是獨立估值師認為可資比較交易的物業符合選擇標準。吾等亦已根據獨立估值師所提供的標準自行進行網上研究，並識別相同結果，即以下三項可資比較交易。吾等亦已審閱可資比較物業及銷售交易以及獨立估值師所採用的相關來源，並與獨立估值師就採用該等可資比較交易的原因及得出該物業市值的計算方法進行討論。吾等已與獨立估值師討論，並注意到上述假設乃新加坡物業估值的常見慣例。因此，吾等認為選擇標準屬公平合理。此外，吾等亦已制定自身選擇標準：(i)銷售交易的交易日期於估值日期前一年內；(ii)已售物業為工業單位；(iii)已售物業為用途相似的租賃物業；(iv)已售物業位於紅山；及(v)非分層建築物。根據吾等自身選擇標準進行的獨立研究，吾等認為可資比較交易屬適當及詳盡。鑒於有足夠的可資比較處所／物業樣本以供分析，吾等認為該等可資比較處所／物業為物業估值提供了良好客觀的基準。因此，吾等同意獨立估值師的意見，認為直接比較法就物業估值而言屬適當。

榮高金融函件

下表載列可資比較交易的詳情：

	該物業	可資比較交易1	可資比較交易2	可資比較交易3
地址	7 Kung Chong Road	301 Alexandra Road	239, 241 Alexandra Road	315 Alexandra Road
使用類型	七層高獨棟廠房，建有地下停車場	七層高獨棟廠房，建有地下停車場	部分兩/四層獨棟廠房，建有地下停車場	部分三/五層獨棟廠房，建有地下停車場
佔地面積(平方呎)	17,474.12	100,183.00	107,611.00	83,102.00
建築面積 (「建築面積」) (平方呎)	43,601.87	199,261.32	201,057.00	179,189.00
租期	自一九五八年一月一日起計99年	自一九四八年三月十九日起計99年	自一九五六年三月十九日起計99年	自一九五六年七月一日起計99年
樓齡	二零二三年	二零零六年	一九九四年	一九九二年
剩餘租期	34年	24年	32年	32年
銷售時間	-	二零二三年二月十四日	二零二三年二月十四日	二零二三年七月六日
售價	-	131,000,000.00新加坡元	142,000,000.00新加坡元	68,000,000.00新加坡元
交易單價(A) (每平方呎)	-	657.43新加坡元	706.27新加坡元	379.49新加坡元
調整	-	就建築面積、租期、建築狀況/規格、售後租回條款及銷售時間(如有)作出一般調整	就建築面積、租期、建築狀況/規格、售後租回條款及銷售時間(如有)作出一般調整	就建築面積、租期、建築狀況/規格、售後租回條款及銷售時間(如有)作出一般調整
佔地面積	-	21.43%	21.53%	20.27%
租期	-	19.29%	2.91%	2.91%
狀況/規格	-	17.00%	29.00%	31.00%
售後租回條款	-	-33.00%	-33.00%	0.00%
銷售時間	-	3.54%	3.54%	0.00%
總調整(B)	-	28.26%	23.98%	54.18%
總調整(C) = A x B (每平方呎)	-	185.74新加坡元	169.33新加坡元	205.61新加坡元
經調整單價(D) = A + C (每平方呎)	-	843.17新加坡元	875.59新加坡元	585.10新加坡元
得出的數值(每平方呎) (附註1)	767.95新加坡元			
得出的數值(附註2)	33,484,218.67新加坡元			

附註：

1. 可資比較交易每平方呎經調整單價平均值
2. 按每平方呎得出的數值乘以該物業建築面積計算

根據上表，可資比較交易均位於Alexandra Road，鄰近Kung Chong Road，且與該物業地處同一區域。可資比較交易的日期為自二零二三年二月十四日至二零二三年七月六日，為該協議日期前的一年內。可資比較交易的建築面積介乎179,189.00平方呎至201,057.00平方呎。根據與獨立估值師的討論，交易價格已參照建築面積、租期、建築狀況／規格、售後租回條款及銷售時間作出調整。根據與獨立估值師的討論，有關調整乃基於獨立估值師的行業慣例並參考吾等已取得並審閱的公開資料而作出。

吾等了解到，獨立估值師已根據該物業對可資比較交易項下的三個可資比較物業進行評估，並納入調整以反映該等物業之間的差異。吾等已審閱三個可資比較交易，並注意到可資比較交易項下的三個可資比較物業均為租賃物業，且租期不同，因此吾等經參照BALA表對各可資比較交易作出調整。根據與獨立估值師的討論，就於新加坡的租賃物業而言，土地所有權將於租期屆滿後歸還予國家。隨著政府開始釋放99年租賃，BALA表提供租賃物業的物業估值指南及其隨時間推移的價值。新加坡土地管理局參考一份顯示一塊土地於不同餘下租期下的價值之貼現價值表，作為假設其為永久業權時其價值的百分比。吾等已獲得BALA表，並根據BALA表核對各可資比較交易的租期。就銷售時間而言，由於可資比較交易的銷售與估值日期存在時間差異，獨立估值師參考工業空間價格指數（「工業空間價格指數」），並就時間差異作出調整。吾等已核對工業空間價格指數及有關方面的調整計算。就建築面積而言，吾等注意到，可資比較交易項下的三個可資比較物業的建築面積均大於該物業，介乎179,189.00平方呎至201,057.00平方呎，而各可資比較物業的面積對比該物業的每一個雙倍會對可資比較交易採用10%溢價。吾等已核對計算結果。就狀況／規格而言，獨立估值師採用自可資比較交易的樓宇竣工以來每年1%的比率。吾等已核對可資比較交易項下各可資比較物業的樓齡。吾等亦注意到，可資比較交易3於銷售時附帶售後租回條款，因此可資比較交易1及2的貼現率為33%。吾等根據可資比較交易3於銷售時不附帶售後租回條款的假設計算所得貼現率與獨立估值師計算所得貼現率33%相一致。吾等與獨立估值師進一步討論面積溢價及狀況／規格比率的假設，並注意到獨立估值師於應用調整時利用其專業知識對一般因素賦予不同權重。所採用的假設符合行業慣例。吾等了解到，獨立估值師近年就其不少於一百宗的過往物業估值應用相關參數。吾等已取得並審閱獨立估值師所進行的10宗先前案例各自的工作文件，並注意到獨立估值師對有關物業進行估值時使用相同參數。吾等注意到，估值程序中所採用的

調整乃將可資比較交易的系數調整至與該物業的系數相等，以便於物業估值中取得精確結果。就此而言，吾等亦已進行獨立調查並注意到，根據國際評估準則理事會頒佈的國際評估準則「IVS105 評估途徑與方法」一節，專業人員應調整可資比較交易與目標資產之間的任何重大差異。可能需要調整的常見差異的例子可能包括(其中包括)重大物理特徵(如樓齡、面積、規格等)及地理位置。因此，吾等認為獨立估值師所考慮的因素符合國際評估準則。在吾等與獨立估值師進行討論的過程中，吾等並未識別任何致使吾等懷疑物業估值中所採納的原則基準及假設或當中所使用的資料的公平性及合理性的重大因素。因此，吾等認為，有關調整屬公平合理。吾等了解到，獨立估值師將可資比較交易基準單價的相關經調整單價的平均值乘以該物業的建築面積，從而得出該物業的估值。獨立估值師根據直接比較法所釐定的物業估值為33,484,218.67新加坡元。

收入資本化法

據獨立估值師告知，收入資本化法包含貼現率、維修率、空置率、租金收入及增長率等假設及估計。於估值日期，貴集團已訂立三份租賃協議，每月租金總收入為185,000新加坡元。據獨立估值師告知，物業估值乃以股息率貼現租金收入淨額釐定。租金收入淨額乃按租金收入總額經扣除維修率、空置率及新加坡物業稅計算。租金收入總額包括(i)根據實際租期計算的租金收入；及(ii)根據該物業剩餘租期計算的擬定未來租金收入。

吾等已進一步詢問維修率及空置率的假設。經獨立估值師確認，根據行業慣例並經考慮將因維修及空置期而產生的費用後，維修率被假定為10%，而空置率被假定為5%。該等參數的比率均基於行業慣例。就物業稅而言，其乃基於新加坡所採用的實際稅率。吾等已於新加坡國內稅務局網站(<https://www.iras.gov.sg/quick-links/tax-rates/property-tax-rates>)上核證物業稅，並發現新加坡商用及工業(非住宅)物業乃按10%的稅率徵稅。資本化率乃基於新加坡房地產投資信託基金的股息率。吾等已取得新交所研究、SGX Research S-Reits & Property Trusts Chartbook(新加坡房託和地產

商業信託報告)及審閱股息率，並注意到獨立估值師取用了新加坡三隻房地產投資信託基金股息率的平均值。根據吾等與獨立估值師的討論以及吾等對有關上述參數的假設的盡職調查，吾等認為收入資本化法項下的假設屬公平合理。獨立估值師根據收入資本化法所釐定的物業估值為31,298,748.33新加坡元。

直接比較法及收入資本化法均基於對該物業的合理評估釐定該物業的價值。因此，直接比較法及收入資本化法均可合理反映該物業的價值。經獨立估值師確認，直接比較法及收入資本化法的選擇均基於獨立估值師的獨立判斷、行業慣例以及新加坡測量師與估值師協會的指導方針及國際評估準則的規定。基於上述事實以及吾等的討論，獨立估值師認為直接比較法及收入資本化法均公平反映該物業的估值。考慮到(i)直接比較法及收入資本化法均公平反映該物業的估值；及(ii)直接比較法與收入資本化法的估值之間約6.5%的差異被視為不顯著，獨立估值師認為，使用平均值(即直接比較法及收入資本化法項下估值各自的50%)得出最終估值屬公平合理。鑒於(i)獨立估值師確認，使用兩種方法所得估值的平均值乃行業慣例並符合新加坡測量師與估值師協會的指導方針及國際評估準則的規定；及(ii)各方法項下物業估值的差異並不顯著，吾等認為，使用兩種方法所得估值的平均值屬公平合理。因此，吾等認為物業估值乃經審慎周詳考慮後達致，且該物業於二零二三年十二月三十一日的估值32,500,000.00新加坡元屬公平合理。

(ii) Regal Haus的經調整負債淨值

誠如董事會函件所述，Regal Haus於二零二三年十二月三十一日的經調整負債淨值約為25,957,000.00新加坡元，有關金額乃透過撇除該物業的賬面淨值約25,067,000.00新加坡元(由於該物業的價值已於總代價中反映)得出。經調整後，Regal Haus於二零二三年十二月三十一日的餘下負債淨值約為25,957,000.00新加坡元。有關進一步詳情，請參閱通函附錄二。

基於(i)物業估值乃經審慎周詳考慮後達致；及(ii)總代價乃基於物業估值及Regal Haus的經調整負債淨值得出，吾等同意董事的意見，認為總代價就獨立股東而言屬公平合理。

6. 收購事項的財務影響

於完成後，Regal Haus將由HPC Builders擁有100%權益，並因此成為 貴公司之間接全資附屬公司。Regal Haus的財務業績將繼續在 貴集團的財務報表內綜合入賬。

由於Regal Haus(自先前收購事項起為 貴公司之間接非全資附屬公司)的財務業績已於完成前在 貴集團的財務報表內綜合入賬，故收購事項將不會對 貴集團的損益表產生任何影響。

盈利

根據通函附錄二所載Regal Haus之會計師報告，截至二零二三年十月三十一日止財政年度，Regal Haus錄得虧損淨額約604,000.00新加坡元。由於HPC Building已於二零二三年竣工並於二零二四年初悉數出租，預期收購事項將為 貴集團的盈利帶來積極貢獻。

資產及負債

根據通函附錄四所載經擴大集團之未經審核備考資產負債表(其乃假設收購事項已於二零二三年十月三十一日完成而編製，以說明收購事項之影響)，預期經擴大集團的資產總值將由約180,019,000新加坡元減少至約176,053,000新加坡元。因此， 貴公司擁有人應佔資產淨值將由約87,514,000新加坡元減少至約84,222,000新加坡元。

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

意見

經考慮上述理由，吾等認為收購事項並非在 貴集團的一般及日常業務過程中進行，惟該協議的條款及收購事項屬公平合理，並符合 貴公司及股東的整體利益。因此，吾等建議獨立董事委員會向獨立股東建議，並建議獨立股東表決贊成將於股東週年大會上提呈以批准該協議的條款及收購事項的普通決議案。

此 致

HPC Holdings Limited

獨立董事委員會及列位獨立股東 台照

為及代表
榮高金融有限公司
董事總經理
鍾浩仁
謹啟

二零二四年四月八日

附註：鍾浩仁先生為於香港證券及期貨事務監察委員會註冊的持牌人士，並為榮高金融有限公司內根據證券及期貨條例可從事第1類(證券交易)及第6類(就機構融資提供意見)受規管活動的負責人員，並已參與就涉及香港上市公司之多項交易提供獨立財務顧問服務逾10年。

1. 財務資料

本集團截至二零二一年、二零二二年及二零二三年十月三十一日止各財政年度的財務資料披露於以下文件，有關文件已於聯交所網站(<http://www.hkexnews.hk>)及本公司網站(<http://www.hpc.sg>)刊載：

- 本集團截至二零二一年十月三十一日止財政年度之年度報告(第40至95頁)：
https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2022/0221/2022022100400_c.pdf
- 本集團截至二零二二年十月三十一日止財政年度之年度報告(第76至131頁)：
https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2023/0220/2023022000690_c.pdf
- 本集團截至二零二三年十月三十一日止財政年度之年度報告(第76至128頁)：
https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2024/0219/2024021900395_c.pdf

2. 債務聲明

於二零二四年二月二十二日(即本通函付印前就經擴大集團的債務聲明而言之最近期實際可行日期)營業時間結束時，經擴大集團有以下未償還債務：

千新加坡元

銀行借貸	
— 有抵押及有擔保	15,263
租賃負債	
— 有抵押及有擔保	212
應付非控股股東款項	
— 無抵押及無擔保	2,524

按揭及抵押

於二零二四年二月二十二日，經擴大集團已將購入的土地作出按揭以獲取本集團的銀行貸款。此外，HPC Builders亦就同一項目向同一銀行作出抵押，以作為額外抵押品。除此之外，僅經擴大集團的汽車是通過融資租賃購買。

或然負債及財務擔保

於二零二四年二月二十二日，經擴大集團涉及數宗有關工傷的訴訟案件，一般由保險承保，故經擴大集團預期不會於可預見將來產生任何或然負債。

除「按揭及抵押」一節所披露者外，概無授予經擴大集團第三方任何財務擔保。

除上文所述者外以及除集團內公司之間的負債及在日常業務過程中之一般貿易及其他應付款項外，於二零二四年二月二十二日營業時間結束時，經擴大集團並無已發行及尚未贖回的，以及法定或以其他方式設定但未發行的任何債務證券、定期貸款、銀行透支、承兌負債或承兌信貸、貸款或其他類似債務、債權證、按揭、抵押、融資租賃、租購承擔、擔保或其他重大或然負債。

3. 營運資金

經計及經擴大集團的內部資源、經營所得現金流量、可動用銀行信貸及收購事項之影響，並在無不可預見的情況下，董事認為，經擴大集團之可動用營運資金足以應付經擴大集團自本通函日期起計至少十二個月之所需。

4. 重大不利變動

於最後實際可行日期，董事並不知悉本集團的財務或經營狀況自二零二三年十月三十一日(即本集團最近期刊發的經審核綜合財務報表的編製日期)以來有任何重大不利變動。

5. 經擴大集團之財務及經營前景

根據建設局的數據，二零二四年新加坡的建築總需求預計將介於320億新加坡元至380億新加坡元，公營部門貢獻約總需求的55%。改善公共採購框架，以支持建築環境業的顧問及鼓勵更可持續商業慣例以及調整風險分配並保持顧問的公平和及時薪酬。公營部門預期將推動建築總需求介於180億新加坡元至210億新加坡元，主要乃由於公共住房及基礎設施項目。二零二四年的私營部門建築需求預計將介於140億新加坡元至170億新加坡元。(參考建設局／預計二零二四年建築業需求穩定(Steady Demand for the Construction Sector Projected for 2024)／二零二四年一月十五日(星期一))。

隨著Silicon Box半導體晶圓廠即將於二零二三年第三季度竣工(合約金額及變更單超過350百萬新加坡元，並於十一個月內完成)，本集團取得卓越成就，此舉亦為本集團帶來聲譽，以進一步探索半導體晶圓廠項目。此外，本集團亦就即將完成的國際學校項目與開發商合作，透過優化土地使用及引入區位優勢提高此類設施的效率。本集團已於二零二一年完成North London Collegiate School的建設，而全球印度國際學校即將於二零二四年第一季度竣工。透過成功完成此等兩個國際學校項目，本集團於國際學校市場上取得良好的往績記錄，且在新加坡政府對國際學校市場的支持及推動下，本集團將於國際學校建設招標活動中獲得更多投標機會。此外，本集團亦就配備冷庫設施的新綠地倉庫與少數主要物流物業合作，因為對該等設施的需求已接近滿負荷，甚至已開始向規格較低的物流空間外溢。

本集團仍需解決因現時建築材料價格、勞工成本較高以及其他承包商的激烈競爭導致的毛利率下降問題。憑藉截至二零二三年十二月三十一日的261.50百萬新加坡元的穩健訂單賬面價值，本集團將有更多時間於未來幾個月選擇更好的項目以實現可持續增長，而毋須採取激進投標方式。本公司管理層將積極努力確保本集團能夠在該等波動起伏且競爭激烈的市場中順利取得成功，並進一步脫穎而出。

以下為從長青(香港)會計師事務所有限公司所收到有關Regal Haus之財務資料之報告全文，乃為載入本通函而編製。

致HPC HOLDINGS LIMITED董事有關REGAL HAUS PTE. LTD.的歷史財務資料的會計師報告

緒言

吾等就載於第II-4至II-31頁的Regal Haus Pte. Ltd. (「目標公司」)之歷史財務資料作出報告，其包括於二零二一年、二零二二年及二零二三年十月三十一日以及二零二三年十二月三十一日的財務狀況表以及截至該等日期止各個期間(「相關期間」)的損益及其他全面收益表、權益變動表及現金流量表，以及重大會計政策概要及其他闡釋資料(統稱為「歷史財務資料」)。載於第II-4至II-31頁的歷史財務資料構成本報告的一部分，乃為載入HPC Holdings Limited (「貴公司」)日期為二零二四年四月八日的通函(「通函」)而編製，通函的內容有關 貴公司擬收購目標公司的49%股權(「建議收購事項」)。

董事有關歷史財務資料的責任

目標公司董事須負責根據歷史財務資料附註2所載的編製基準編製作出真實公平反映的歷史財務資料，並落實目標公司董事認為必需的內部監控，以確保於編製及呈列歷史財務資料時不存在重大錯誤陳述(不論是否由於欺詐或錯誤)。

申報會計師的責任

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

吾等的工作涉及實程序以獲取與歷史財務資料金額及披露事項有關的憑證。所選程序視乎申報會計師的判斷，包括評估歷史財務資料存在重大錯誤陳述(不論是否由於欺詐或錯誤)的風險。於作出該等風險評估時，申報會計師考慮有關實體根據歷史財務資料附註2所載的編製及呈列基準編製作出真實公平反映的

歷史財務資料的內部監控，以設計於各類情況下屬適當的程序，惟並非為就實體內部監控的成效提出意見。吾等的工作亦包括評估目標公司董事所採用的會計政策是否恰當及所作出的會計估計是否合理，以及評估歷史財務資料的整體呈列。

吾等相信，吾等所獲的憑證屬充分及恰當，可為吾等的意見提供基礎。

意見

吾等認為，就會計師報告而言，歷史財務資料乃根據歷史財務資料附註2所載的編製及呈列基準編製，並真實公平反映目標公司於二零二一年、二零二二年及二零二三年十月三十一日以及二零二三年十二月三十一日的財務狀況以及目標公司於相關期間的財務表現及現金流。

與持續經營有關的重大不確定性

吾等謹請垂注歷史財務資料附註2.3，其指出於二零二一年、二零二二年及二零二三年十月三十一日以及二零二三年十二月三十一日，目標公司有流動負債淨額分別約為7,426,000新加坡元、8,187,000新加坡元、9,685,000新加坡元及9,881,000新加坡元。該等情況表明存在重大不確定性，可能對目標公司持續經營的能力產生重大疑慮。就此事項而言，吾等的意見並無修改。

審閱追加期間的比較歷史財務資料

吾等已審閱目標公司於追加期間的比較歷史財務資料，其包括截至二零二二年十二月三十一日止兩個月的損益及其他全面收益表、權益變動表及現金流量表，以及其他闡釋資料(統稱為「追加期間的比較歷史財務資料」)。目標公司董事須負責根據歷史財務資料附註2所載的編製基準編製追加期間的比較歷史財務資料。吾等的責任為根據吾等的審閱對追加期間的比較歷史財務資料作出結論。吾等根據香港會計師公會所頒佈的香港審閱委聘準則第2410號「由實體的獨立核數師執行中期財務資料審閱」進行審閱。審閱包括主要向負責財務及會計事務的人員作出查詢，以及應用分析性及其他審閱程序。

審閱的範圍遠較根據國際審核準則進行審核的範圍為小，故不能令吾等保證吾等於審核中將知悉可能被識別的所有重大事項。因此，吾等並無發表審核意見。根據吾等的審閱，吾等並無發現任何事項致使吾等相信就會計師報告而言追加期間的比較歷史財務資料於所有重大方面未有根據歷史財務資料附註2所載的編製基準編製。

根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則及公司(清盤及雜項條文)條例須呈報的事項

調整

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

股息

吾等提述歷史財務資料附註9，其載明目標公司並無就相關期間派付任何股息。

長青(香港)會計師事務所有限公司
執業會計師

黃家寶

執業證書編號：P07560

香港灣仔
駱克道188號兆安中心24樓

二零二四年四月八日

目標公司的歷史財務資料

編製歷史財務資料

下文載列構成本會計師報告的一部分之歷史財務資料。

作為歷史財務資料基礎的目標公司於相關期間的財務報表乃根據遵照由國際會計準則理事會(「國際會計準則理事會」)所頒佈的國際財務報告準則(「國際財務報告準則」)的會計政策而編製及由長青(香港)會計師事務所有限公司根據國際審核準則審核(「相關財務報表」)。

歷史財務資料以新加坡元(「新加坡元」)呈列，除另有指明外，所有價值均湊整至最接近千位(千新加坡元)。

損益及其他全面收益表

	附註	截至十月三十一日 止年度			截至十二月三十一日 止兩個月	
		二零二一年 千新加坡元	二零二二年 千新加坡元	二零二三年 千新加坡元	二零二二年 千新加坡元	二零二三年 千新加坡元
租金收入	5	-	-	1,013	-	334
財務收入		1	-	-	-	1
財務開支	6	(138)	(100)	(684)	-	(111)
行政開支		(574)	(526)	(933)	(89)	(212)
除稅前(虧損)/溢利	7	(711)	(626)	(604)	(89)	12
所得稅開支	8	-	-	-	-	(12)
年/期內虧損及 目標公司擁有人 應佔全面開支總額		(711)	(626)	(604)	(89)	-

財務狀況表

	附註	於十月三十一日			於十二月
		二零二一年 千新加坡元	二零二二年 千新加坡元	二零二三年 千新加坡元	三十一日 二零二三年 千新加坡元
資產					
非流動資產					
投資物業	13	18,990	26,173	25,693	25,067
		<u>18,990</u>	<u>26,173</u>	<u>25,693</u>	<u>25,067</u>
流動資產					
應收租金	14	-	-	1	5
其他應收款項	14	86	69	54	94
現金及現金等價物	15	497	65	106	14
		<u>583</u>	<u>134</u>	<u>161</u>	<u>113</u>
資產總值		<u>19,573</u>	<u>26,307</u>	<u>25,854</u>	<u>25,180</u>
權益及負債					
流動負債					
貿易應付款項及 應付保固金	16	4,069	3,918	3,973	3,974
其他應付款項	16	644	540	1,913	1,448
借貸	17	720	1,237	1,334	1,334
股東貸款	18	2,576	2,626	2,626	3,226
應付稅項		-	-	-	12
		<u>8,009</u>	<u>8,321</u>	<u>9,846</u>	<u>9,994</u>
流動負債淨值		<u>(7,426)</u>	<u>(8,187)</u>	<u>(9,685)</u>	<u>(9,881)</u>
非流動負債					
借貸	17	8,340	15,455	14,374	14,152
應付保固金	16	409	293	-	-
股東貸款	18	2,475	2,524	2,524	1,924
		<u>11,224</u>	<u>18,272</u>	<u>16,898</u>	<u>16,076</u>
負債總額		<u>19,233</u>	<u>26,593</u>	<u>26,744</u>	<u>26,070</u>
資產/(負債)淨額		<u>340</u>	<u>(286)</u>	<u>(890)</u>	<u>(890)</u>

	附註	於十月三十一日			於十二月
		二零二一年 千新加坡元	二零二二年 千新加坡元	二零二三年 千新加坡元	三十一日 二零二三年 千新加坡元
資本及儲備					
股本	19	1,000	1,000	1,000	1,000
累計虧損		(1,063)	(1,689)	(2,293)	(2,293)
股權投資	18	403	403	403	403
權益總額／資本虧點		<u>340</u>	<u>(286)</u>	<u>(890)</u>	<u>(890)</u>
權益總額／					
資本虧點及負債		<u>19,573</u>	<u>26,307</u>	<u>25,854</u>	<u>25,180</u>

權益變動表

	股本 千新加坡元	累計虧損 千新加坡元	股權投資 千新加坡元 (附註a)	權益總額/ (資本虧損) 千新加坡元
於二零二零年十一月一日之結餘	1,000	(352)	384	1,032
年內虧損及全面開支總額	-	(711)	-	(711)
股權投資(附註18)	-	-	19	19
於二零二一年十月三十一日及 二零二一年十一月一日之結餘	1,000	(1,063)	403	340
年內虧損及全面開支總額	-	(626)	-	(626)
於二零二二年十月三十一日及 二零二二年十一月一日之結餘	1,000	(1,689)	403	(286)
年內虧損及全面開支總額	-	(604)	-	(604)
於二零二三年十月三十一日及 二零二三年十一月一日之結餘	1,000	(2,293)	403	(890)
期內虧損及全面開支總額	-	-	-	-
於二零二三年十二月三十一日 之結餘	1,000	(2,293)	403	(890)
於二零二二年十一月一日(經審核)	1,000	(1,689)	403	(286)
期內虧損及全面開支總額(未經審核)	-	(89)	-	(89)
於二零二二年十二月三十一日 (未經審核)	1,000	(1,778)	403	(375)

附註：

- (a) 股權投資指股東提供的免息貸款所產生的視作出資(附註18)。這指於貸款起始日按市場利率計算的推算利息與股東貸款面值之間的差額。

現金流量表

	附註	截至十月三十一日			截至十二月三十一日	
		止年度			止兩個月	
		二零二一年	二零二二年	二零二三年	二零二二年	二零二三年
		千新加坡元	千新加坡元	千新加坡元	千新加坡元	千新加坡元
經營活動現金流量：						
除稅前(虧損)/溢利		(711)	(626)	(604)	(89)	12
調整：						
投資物業折舊	7	407	421	716	72	136
財務收入		(1)	-	-	-	(1)
財務開支	6	138	100	684	-	111
營運資金變動前之						
經營現金流量		(167)	(105)	796	(17)	258
營運資金變動：						
應收租金增加		-	-	(1)	-	(4)
其他應收款項						
(增加)/減少		(85)	17	15	20	(40)
貿易應付款項及應付保						
固金增加/(減少)		4,479	(268)	(238)	53	491
其他應付款項						
(減少)/增加		(369)	(104)	1,373	751	(465)
經營所得/(所用)						
現金淨額		3,858	(460)	1,945	807	240
已收利息		1	-	-	-	1
經營活動所得/(所用)						
現金淨額		3,859	(460)	1,945	807	241
投資活動現金流量：						
購買租賃土地及樓宇	13(a)	(4,021)	(7,604)	(236)	(152)	-
投資活動所用現金淨額						
		(4,021)	(7,604)	(236)	(152)	-

	附註	截至十月三十一日			截至十二月三十一日	
		止年度			止兩個月	
		二零二一年	二零二二年	二零二三年	二零二二年	二零二三年
		千新加坡元	千新加坡元	千新加坡元	千新加坡元	千新加坡元
		(未經審核)				
融資活動現金流量：						
股東貸款所得款項	25	950	-	-	-	-
銀行借貸所得款項	25	-	8,400	-	-	-
償還銀行借貸	25	(720)	(768)	(1,668)	(284)	(333)
融資活動所得/(所用)						
現金淨額		230	7,632	(1,668)	(284)	(333)
現金及現金等價物						
增加/(減少)淨額		68	(432)	41	371	(92)
年/期初現金及現金等價物		429	497	65	65	106
年/期末現金及現金等價物		497	65	106	436	14

1. 公司資料

Regal Haus Pte. Ltd. (「目標公司」) 為一間於新加坡註冊成立的私人有限公司。目標公司之直接控股公司為 HPC Builders Pte. Ltd.。其最終控股公司為 HPC Holdings Limited (「貴公司」)。

目標公司註冊地址及主要營業地點位於 7 Kung Chong Road, HPC Building, Level 6, Singapore 159144。

目標公司主要業務為物業投資。

2. 編製基準

2.1 合規聲明

歷史財務資料乃根據附註3所載符合國際財務報告準則(該統稱包括國際會計準則理事會(「國際會計準則理事會」)所頒佈的所有適用個別國際財務報告準則、國際會計準則及詮釋(以下統稱為「國際財務報告準則」))的會計政策以及香港聯合交易所有限公司證券上市規則的適用披露規定編製。

就編製歷史財務資料而言，目標公司於相關期間一直採用符合國際財務報告準則的會計政策，其於整個相關期間自二零二三年十一月一日開始的會計期間有效。

編製符合國際財務報告準則的歷史財務資料須採用若干重要會計假設及估計，亦要求管理層於應用目標公司會計政策的過程中作出判斷。涉及更高程度判斷或複雜性的領域，或假設及估計對歷史財務資料具有重要意義的領域，於附註4中披露。

2.2 計量基準

歷史財務資料乃按歷史成本慣例編製。

2.3 持續經營基準

於編製歷史財務資料時，鑒於在二零二一年、二零二二年及二零二三年十月三十一日以及二零二三年十二月三十一日，目標公司有流動負債淨額分別約7,426,000新加坡元、8,187,000新加坡元、9,685,000新加坡元及9,881,000新加坡元，目標公司董事已審慎考慮目標公司未來的流動資金。儘管有上述結果，歷史財務資料乃按持續經營的基準編製。

上述情況表明存在重大不確定性，可能對目標公司持續經營的能力產生重大疑慮。

基於該等情況，目標公司董事已仔細考慮目標公司未來的流動資金需求及其可用的融資來源，以評估目標公司是否有足夠的財務資源來履行其持續經營的財務義務。目標公司為改善其財務狀況並緩解其流動資金壓力而制定計劃及措施，包括但不限於：

- 1) 直接控股公司 HPC Builders Pte. Ltd. 已向目標公司作出承諾，其將繼續向目標公司提供財務支持，使其能夠償還其於財務報表日期起未來十二個月到期的負債。

目標公司董事已審閱目標公司的現金流量預測，其涵蓋自二零二三年十二月三十一日起不少於十二個月的期間。彼等認為，目標公司將擁有足夠的財務資源來滿足其於二零二三年十二月三十一日起未來十二個月內到期的未來營運資金需求。因此，目標公司董事認為按持續經營基準編製目標公司的歷史財務資料屬適當。

儘管如上所述，目標公司是否能夠實現其計劃及措施存在重大不確定性，該等計劃及措施包含對受固有不確定性影響的未來事件及條件的假設。目標公司能否持續經營取決於以下因素：

- 1) 目標公司是否能夠於收購完成後從直接控股公司獲得融資，以及於整個預測期內是否存在提供融資的條件。

倘目標公司無法實現上述計劃及措施，從而將無法持續經營，須作出調整以將目標公司資產的賬面值減低至其可收回金額，就可能產生的金融負債計提撥備，並將非流動資產及非流動負債分別重新分類為流動資產及流動負債。該等調整的影響並未反映於歷史財務資料中。

鑒於直接控股公司（貴公司之間接全資附屬公司）擬進一步融資以使目標公司能夠償還其於財務報表日期起未來十二個月到期的負債，目標公司董事認為目標公司將能夠從貴公司獲得融資的假設屬公平合理。

2.4 採納新訂及經修訂國際財務報告準則

就編製及呈列於相關期間的歷史財務資料而言，目標公司已提前採納由國際會計準則理事會所頒佈所有與其營運相關，並於整個相關期間內在二零二三年十一月一日開始的會計期間生效的新訂及經修訂國際財務報告準則。國際財務報告準則包括國際財務報告準則；國際會計準則；及詮釋。

目標公司並無應用已頒佈但尚未生效的新訂及經修訂國際財務報告準則。應用該等新訂國際財務報告準則將不會對目標公司的財務報表產生重大影響。

3. 重大會計政策

於編製歷史財務資料時應用的重大會計政策載列如下。

3.1 投資物業

投資物業指為賺取租金或為資本增值或兩者兼有而持有的物業。

投資物業按成本減除累計折舊及減值虧損（如有）列賬。折舊按投資物業減除其剩餘價值（如有）後，以直線法在其於二零五六年十二月三十一日結束的餘下租期之估計可使用年期內撇銷其成本計算。可使用年期、剩餘價值及折舊方法乃於各報告期末審閱並作出調整（如適用）。

出售投資物業後或當永久棄用投資物業且預期其出售再無未來經濟利益時會終止確認該投資物業。終止確認該物業所產生的任何收益或虧損（按出售該資產所得款項淨額與其賬面值之間的差額計算）計入終止確認該物業期間的損益。

應收租金於租期內按直線法確認。倘給予租戶獎勵(如免租期)，投資物業賬面值不包括據此確認租金收入導致呈報為個別資產的任何金額。

3.2 租賃

目標公司作為出租人

只要租賃條款將租賃資產擁有權實質上所有的風險和報酬轉移至承租人，租賃會被分類為融資租賃。所有其他租賃均被分類為經營租賃。

經營租賃的租金收入於有關租期內按直線法於損益中確認。就經營租賃進行磋商及安排時所產生之初始直接成本加入租賃資產之賬面值，並於租期內按直線法確認為開支。

租賃代價範圍的任何變動，如不屬於原有租賃條款和條件的一部分，會作為租賃修訂入賬。目標公司將經營租賃的修訂自修訂生效日起作為新租賃入賬，並於餘下租期內按照直線法或其他系統基準將餘下租賃款項確認為收入。

3.3 外幣

財務報表以新加坡元呈列，其亦為目標公司功能貨幣。

交易與結餘

外幣交易初始以目標公司功能貨幣計量及列賬，並按於交易日期適用之概約匯率換算為功能貨幣。以外幣列值貨幣資產及負債按於報告期末之匯率換算。

於報告期末結算或換算貨幣項目所產生之匯兌差額於損益中確認。

3.4 非金融資產減值

目標公司於各報告日期評估是否有跡象顯示資產可能減值。倘任何減值存在，或於需要就資產作出年度減值測試時，目標公司作出資產可收回金額的估計。

資產的可收回金額為資產或現金產生單位之公平值減除出售成本及其使用價值兩者中的較高者，並作為一項個別資產釐定，除非資產並無產生在很大程度上獨立於其他資產或資產組別的現金流入。當一項資產或現金產生單位賬面值超過其可收回金額時，資產會被視為減值及撇減至其可收回金額。

減值虧損於損益中確認。若自過往確認減值虧損以來，用以釐定資產可收回金額之估計有變動，方會撥回過往確認之減值虧損。倘事實如此，資產之賬面值會增至其可收回金額。該增加後之金額不得超過假設過往並無確認減值虧損，該資產原應釐定之扣減折舊後之賬面值。所撥回金額於損益中確認。與商譽有關的減值虧損不能於未來期間撥回。

3.5 金融工具

(a) 金融資產

初始確認及計量

當(且僅當)目標公司成為工具合約條文的訂約方時，才會對金融資產進行確認。

於初始確認時，目標公司按其公平值計量金融資產，若金融資產並非按公平值計入損益，則須加上收購該金融資產直接產生的交易成本。

後續計量

債務工具

債務工具的後續計量取決於目標公司管理資產的業務模式及資產的合約現金流量特徵。目標公司僅有以攤銷成本列賬的債務工具。

為收取合約現金流量而持有且其現金流量僅為本金及利息付款的金融資產按攤銷成本計量。金融資產採用實際利率法按攤銷成本減除減值計量。終止確認資產或資產有減值時的盈虧於損益中確認，並通過攤銷過程進行。

終止確認

金融資產於自該資產收取現金流量的合約權利屆滿時終止確認。於完全終止確認金融資產時，賬面值與已收代價及就債務工具已於其他全面收益確認之任何累計損益總和之差額於損益中確認。

(b) 金融負債

初始確認及計量

當(且僅當)目標公司成為金融工具合約條文的訂約方時，才會對金融負債進行確認。目標公司會於初始確認時釐定其金融負債的分類。

初始確認所有金融負債時，乃按公平值確認，若金融負債並非按公平值計入損益，則須加上直接產生的交易成本。

後續計量

於初始確認後，並非按公平值計入損益的金融負債其後採用實際利率法按攤銷成本計量。終止確認負債時的盈虧於損益中確認，並通過攤銷過程進行。

終止確認

金融負債於負債項下責任獲解除或取消或屆滿時終止確認。倘現有金融負債被同一貸款方以大致不相同的條款的另一金融負債所取代，

或者現有負債的條款經大幅修改，有關替換或修改乃作為終止確認原負債及確認新負債處理，各自賬面值的差額乃於損益中確認。

3.6 金融資產減值

目標公司就並非按公平值計入損益持有的所有債務工具確認預期信貸虧損（「預期信貸虧損」）撥備。預期信貸虧損乃基於根據合約到期的合約現金流量與目標公司預期收取並按原始實際利率的概約利率貼現的所有現金流量之間的差額釐定。預期現金流量將包括出售所持抵押品或合約條款所包含的其他信貸升級措施所得的現金流量。

預期信貸虧損分兩個階段確認。就初始確認以來信用風險並無大幅增加的信貸敞口而言，會為未來12個月可能發生的違約事件所產生的信貸虧損（12個月預期信貸虧損）計提預期信貸虧損。就初始確認以來信用風險大幅增加的信貸敞口而言，就預期於敞口的餘下年期內所產生的信貸虧損確認虧損撥備，而不論違約的時間（全期預期信貸虧損）。

就貿易應收款項及合約資產而言，目標公司應用簡化法計算預期信貸虧損。因此，目標公司並無追蹤信用風險的變化，反而於各報告日期根據全期預期信貸虧損確認虧損撥備。目標公司已根據其歷史信貸虧損經驗建立撥備矩陣，並就債務人的特定前瞻性因素及可能影響債務人支付能力的經濟環境作出調整。

目標公司會在合約付款自發票日期起計逾90日時認為金融資產違約。然而，在若干情況下，當內部或外部資料反映，在計及目標公司所持任何信貸升級措施前，目標公司不大可能悉數收到未償還款項，則目標公司亦可認為金融資產違約。倘並無合理預期可收回合約現金流量，會撇銷金融資產。

3.7 現金及現金等價物

現金及現金等價物指價值變動風險不大的手頭及銀行現金。

3.8 稅項

(a) 即期所得稅

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

即期所得稅於損益中確認。管理層定期就適用稅項法規有待詮釋的情況評估報稅之狀況，並在適當的情況下作出撥備。

(b) 遞延稅項

遞延稅項採用負債法，就於報告期末資產及負債的稅基與其作財務報告用途的賬面值之間的暫時性差異作出撥備。

所有暫時性差異乃被確認為遞延稅項負債。

遞延稅項資產乃按所有可抵扣暫時性差異、未用稅項抵免的結轉及未用稅項虧損予以確認，以應課稅溢利可供抵銷之可抵扣暫時性差異，及可動用之未用稅項抵免的結轉及未用稅項虧損為限。

遞延稅項資產的賬面值於各報告期末予以審閱，並撇減至不再可能擁有足夠的應課稅溢利以動用全部或部分遞延稅項資產為限。未確認的遞延稅項資產於各報告期末予以再次評估，並以可能擁有未來應課稅溢利以收回遞延稅項資產為限確認。

遞延稅項資產與負債以預期將資產變現或負債被償還年度適用的稅率計量，並以各報告期末已頒佈或實質上已頒佈的稅率(及稅法)為基準。

3.9 借貸成本

倘借貸成本直接歸屬於收購、興建或生產合資格資產，會獲資本化為該資產的一部分成本。借貸成本於準備將資產作其擬定用途或銷售的活動進行時以及開支及借貸成本產生時開始獲資本化。借貸成本會獲資本化，直至大致上完成資產以作其擬定用途或銷售為止。所有其他借貸成本均於其產生期間支銷。借貸成本包括利息及實體就借取資金所產生的其他成本。

3.10 股本及股份發行開支

發行普通股的所得款項在權益賬內確認為股本。發行普通股直接應佔的增量成本乃與股本扣減。

4. 關鍵判斷及主要估計

應用會計政策時作出的關鍵判斷

於應用會計政策的過程中，目標公司董事已作出對在歷史財務資料中確認的金額最具影響的以下判斷。

(a) 持續經營及流動資金

持續經營假設的評估涉及目標公司董事於特定時間點對本質上不確定的事件或情況的未來結果作出判斷。有關目標公司董事所採納的持續經營假設，請參閱附註2.3。

估計不確定因素的主要來源

於報告期末，極可能導致資產及負債的賬面值於下一個財政年度須作重大調整之有關未來的主要假設及其他估計不確定因素的主要來源載述如下。

(a) 物業、廠房及設備、投資物業以及折舊

目標公司釐定其物業、廠房及設備以及投資物業的估計可使用年期、剩餘價值及相關折舊開支。該估計以性質及功能相若的物業、廠房及設備以及投資物業實際可使用年期及剩餘價值的過往經驗為基準。倘可使用年期及剩餘價值與先前估計不同，目標公司將修訂折舊開支，或撇銷或撇減已報廢或出售的技術上過時或非策略性資產。

倘物業、廠房及設備以及投資物業項目的估計可使用年期及／或剩餘價值有別於先前估計，會計提額外折舊。可使用年期及剩餘價值於各財政年結日根據情況變化進行檢討。

(b) 物業、廠房及設備減值

物業、廠房及設備乃於發生事件或情況變化顯示賬面值可能無法收回時，就減值進行檢討。於資產減值方面需要管理層作出判斷，尤其是在評估：(i) 是否發生任何資產已過時或閒置等事件，可能表明相關資產價值可能無法收回；(ii) 資產的賬面值是否可以得到可收回金額的支持，可收回金額為公平值減去出售成本或根據資產在業務中的持續使用而估計的使用價值中的較高者；及(iii) 編製現金流量預測時將應用的適當關鍵假設。改變管理層於評估減值時所採用的判斷及估計，包括參考資產的歷史出售價值或二手市場價格所估計的轉售價值以及參考在用資產租賃的歷史及預期租金收入所估計物業、廠房及設備產生的估計未來現金流量，可能會影響用於減值測試的可收回金額，從而影響目標公司的財務狀況及經營業績。目標公司董事認為，於相關期間內並無出現減值跡象。

5. 租金收入

	截至十月三十一日止年度			截至十二月三十一日 止兩個月	
	二零二一年 千新加坡元	二零二二年 千新加坡元	二零二三年 千新加坡元	二零二二年 千新加坡元	二零二三年 千新加坡元 (未經審核)
租金收入(附註)	-	-	1,013	-	334

附註：目標公司於二零二三年一月完成投資物業的建設，並隨後賺取租金收入。

6. 財務開支

	截至十月三十一日止年度			截至十二月三十一日 止兩個月	
	二零二一年 千新加坡元	二零二二年 千新加坡元	二零二三年 千新加坡元	二零二二年 千新加坡元	二零二三年 千新加坡元 (未經審核)
股東貸款利息開支增加(附註i)	118	99	-	-	-
其他利息開支	20	1	-	-	-
銀行借貸利息開支(附註ii)	-	-	684	-	111
	<u>138</u>	<u>100</u>	<u>684</u>	<u>-</u>	<u>111</u>

附註：

- (i) 與免息股東貸款產生之視作股本出資有關(附註18)。
- (ii) 截至二零二一年及二零二二年十月三十一日止年度，借貸所產生的利息開支資本化為物業、廠房及設備。於二零二三年一月完成投資物業的建設後，利息開支不再資本化而計入損益。

7. 除稅前虧損

	截至十月三十一日止年度			截至十二月三十一日 止兩個月	
	二零二一年	二零二二年	二零二三年	二零二二年	二零二三年
	千新加坡元	千新加坡元	千新加坡元	千新加坡元	千新加坡元
投資物業折舊	407	421	716	72	136
房產稅	154	87	91	15	46
核數師酬金	10	10	10	2	2

8. 所得稅開支

新加坡利得稅按估計應課稅溢利以17%的稅率計提。

(a) 所得稅開支主要組成部分

截至二零二一年、二零二二年及二零二三年十月三十一日止年度以及截至二零二二年及二零二三年十二月三十一日止兩個月的所得稅開支主要組成部分為：

	截至十月三十一日止年度			截至十二月三十一日 止兩個月	
	二零二一年	二零二二年	二零二三年	二零二二年	二零二三年
	千新加坡元	千新加坡元	千新加坡元	千新加坡元	千新加坡元
即期所得稅	-	-	-	-	12
於損益中確認之 所得稅開支	-	-	-	-	12

(b) 稅項開支與會計(虧損)/溢利之關係

截至二零二一年、二零二二年及二零二三年十月三十一日止年度以及截至二零二二年(未經審核)及二零二三年十二月三十一日止兩個月之稅項開支與會計(虧損)/溢利乘以適用稅率的乘積之對賬如下：

	截至十月三十一日止年度			截至十二月三十一日 止兩個月	
	二零二一年	二零二二年	二零二三年	二零二二年	二零二三年
	千新加坡元	千新加坡元	千新加坡元	千新加坡元	千新加坡元
除稅前(虧損)/溢利	(711)	(626)	(604)	(89)	12
按法定稅率計算的所得 稅開支	(121)	(106)	(103)	(15)	2
調整：					
不可扣減開支	121	106	103	15	23
免稅(附註)	-	-	-	-	(13)
	-	-	-	-	12

附註：目標公司符合資格享有新加坡國內稅務局所提供的部分稅項豁免，其中首10,000新加坡元可獲75%的稅項豁免，其後的190,000新加坡元可獲50%的稅項豁免。

於相關期間，目標公司並無任何未動用稅項虧損可用於抵銷未來溢利。

9. 股息

於相關期間，概無向目標公司普通股股東派發或建議派發股息，且自報告期末以來，亦無建議派發任何股息。

10. 董事酬金

根據公司(披露董事利益資料)規例條例所披露的董事酬金如下：

	袍金	薪金及 其他津貼	退休金計劃 及供款	總計
	千新加坡元	千新加坡元	千新加坡元	千新加坡元
截至二零二一年、 二零二二年及 二零二三年十月 三十一日止年度以及 截至二零二二年 (未經審核)及 二零二三年十二月 三十一日止兩個月				
王應德先生*	-	-	-	-
施建華先生*	-	-	-	-
	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>

* 於相關期間之董事酬金由最終控股公司承擔。

於相關期間，概無目標公司董事放棄任何酬金，亦無獲支付任何款項以作為加入目標公司的獎勵。

11. 最高薪酬人士

於相關期間，員工工資、薪金及花紅由直接控股公司HPC Builders Pte. Ltd.承擔。

因此，目標公司董事認為，最高薪酬人士被認為無意義，因此不包括在本報告中。

12. 每股虧損

概無呈列每股虧損資料，因為將其載入本報告而言被認為無意義。

13. 投資物業

	租賃土地 千新加坡元	租賃樓宇 千新加坡元	在建 租賃樓宇 千新加坡元	總計 千新加坡元
成本：				
於二零二零年十一月一日	14,385	-	991	15,376
添置	164	-	3,857	4,021
於二零二一年十月三十一日及 二零二一年十一月一日	14,549	-	4,848	19,397
添置	224	-	7,380	7,604
於二零二二年十月三十一日及 二零二二年十一月一日	14,773	-	12,228	27,001
添置	85	-	151	236
於竣工時轉移至租賃樓宇	-	12,379	(12,379)	-
於二零二三年十月三十一日及 二零二三年十一月一日	14,858	12,379	-	27,237
經調整(附註)	-	(490)	-	(490)
於二零二三年十二月三十一日	14,858	11,889	-	26,747
累計折舊：				
於二零二零年十一月一日	-	-	-	-
年內折舊	407	-	-	407
於二零二一年十月三十一日及 於二零二一年十一月一日	407	-	-	407
年內折舊	421	-	-	421
於二零二二年十月三十一日及 二零二二年十一月一日	828	-	-	828
年內折舊	440	276	-	716
於二零二三年十月三十一日及 二零二三年十一月一日	1,268	276	-	1,544
期內折舊	75	61	-	136
於二零二三年十二月三十一日	1,343	337	-	1,680
賬面淨值：				
於二零二一年十月三十一日	14,142	-	4,848	18,990
於二零二二年十月三十一日	13,945	-	12,228	26,173
於二零二三年十月三十一日	13,590	12,103	-	25,693
於二零二三年十二月三十一日	13,515	11,552	-	25,067

附註：於截至二零二三年十二月三十一日止兩個月，與租賃樓宇有關之若干項目的成本根據賣方出具之工程證書調整。該項構成非現金交易，乃由於應付賣方的總金額尚未結算及未償還結餘經該調整抵銷。

借貸成本資本化

目標公司投資物業包括位於新加坡的租賃土地及租賃樓宇。於二零二一年及二零二二年十月三十一日，投資物業之公平值無法可靠計量，乃因其仍處於建設中。於二零二三年十月三十一日及二零二三年十二月三十一日，投資物業之公平值約為32,500,000新加坡元。

於截至二零二三年十月三十一日止年度，投資物業所產生之租金收入約為1,013,000新加坡元，產生租金收入的投資物業所產生的直接經營開支(包括維修保養、物業稅及土地修繕開支)約為190,000新加坡元而未產生租金收入的投資物業並無產生直接經營開支。於截至二零二三年十二月三十一日止兩個月，投資物業所產生之租金收入約為334,000新加坡元，產生租金收入的投資物業所產生的直接經營開支(包括維修保養、物業稅及土地修繕開支)約為73,000新加坡元而未產生租金收入的投資物業並無產生直接經營開支。

投資物業的估值之進一步詳情載於本通函附錄五。

於截至二零二一年、二零二二年及二零二三年十月三十一日止年度，資本化為在建投資物業成本之借貸成本分別約為164,000新加坡元、326,000新加坡元及186,000新加坡元。截至二零二三年十二月三十一日止兩個月概無借貸成本獲資本化(二零二二年(未經審核)：約156,000新加坡元)。

質押作為抵押品之資產

於相關期間，目標公司賬面值分別約為18,990,000新加坡元、26,173,000新加坡元、25,693,000新加坡元及25,067,000新加坡元的投資物業已作抵押以擔保目標公司之銀行貸款(附註17)。

14. 租金及其他應收款項

	於十月三十一日			於十二月三十一日
	二零二一年 千新加坡元	二零二二年 千新加坡元	二零二三年 千新加坡元	二零二三年 千新加坡元
應收租金	-	-	1	5
應收商品及服務稅	56	40	49	89
按金	29	28	4	4
預付款	1	1	1	1
	<u>86</u>	<u>69</u>	<u>54</u>	<u>94</u>

即期應收租金之賬面值與其公平值相若。應收租金不計息及通常提前結算。應收租金基於發票日期的賬齡分析如下：

	於十月三十一日			於十二月三十一日
	二零二一年 千新加坡元	二零二二年 千新加坡元	二零二三年 千新加坡元	二零二三年 千新加坡元
3個月以內	-	-	1	5
3至6個月	-	-	-	-
6個月以上至1年	-	-	-	-
1年以上	-	-	-	-
	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>1</u>	<u>5</u>

已逾期但尚未減值的應收租金與目標公司有良好往績記錄的多名客戶有關。於相關期間，應收租金及其他應收款項的預期信貸虧損撥備並無變動。

15. 現金及現金等價物

	於十月三十一日			於十二月三十一日
	二零二一年 千新加坡元	二零二二年 千新加坡元	二零二三年 千新加坡元	二零二三年 千新加坡元
現金及銀行結餘	<u>497</u>	<u>65</u>	<u>106</u>	<u>14</u>

現金及現金等價物以新加坡元計值。銀行現金根據每日銀行存款利率按浮動利率賺取利息。

16. 貿易應付款項及應付保固金以及其他應付款項

	於十月三十一日			於十二月三十一日
	二零二一年 千新加坡元	二零二二年 千新加坡元	二零二三年 千新加坡元	二零二三年 千新加坡元
應付建築成本				
— 關聯方(附註21(c))	3,795	2,853	2,972	3,681
— 非關聯方	274	772	1,001	293
	<u>4,069</u>	<u>3,625</u>	<u>3,973</u>	<u>3,974</u>
應付保固金				
— 關聯方(附註21(c))	379	586	—	—
— 非關聯方	30	—	—	—
	<u>409</u>	<u>586</u>	<u>—</u>	<u>—</u>
貿易應付款項及 應付保固金總值	<u>4,478</u>	<u>4,211</u>	<u>3,973</u>	<u>3,974</u>
分類為：				
— 即期	4,069	3,918	3,973	3,974
— 非即期	409	293	—	—
	<u>4,478</u>	<u>4,211</u>	<u>3,973</u>	<u>3,974</u>
其他應計費用	167	34	39	12
應計建築成本	477	6	—	—
預收租金收入	—	—	898	238
已收按金	—	500	891	927
應付物業稅	—	—	—	118
應付商品及服務稅	—	—	85	153
	<u>644</u>	<u>540</u>	<u>1,913</u>	<u>1,448</u>

關聯方交易及結餘詳見附註21。

即期貿易應付款項、應付保固金及其他應付款項的賬面值與其公平值相若。

貿易應付款項基於發票日期的賬齡分析如下：

	於十月三十一日			於十二月三十一日
	二零二一年 千新加坡元	二零二二年 千新加坡元	二零二三年 千新加坡元	二零二三年 千新加坡元
— 3個月以內	1,174	439	—	—
— 3至6個月	1,177	346	325	99
— 6個月以上至1年	1,718	269	33	259
— 1年以上	—	2,571	3,615	3616
	<u>4,069</u>	<u>3,625</u>	<u>3,973</u>	<u>3,974</u>

承包商及供應商所授予的平均信貸期約為35天。

於二零二一年、二零二二年及二零二三年十月三十一日以及二零二三年十二月三十一日並未逾期之應付保固金將根據有關合約的條款結算。退回保固金的條款及條件因應各合約而有所不同，可能須待實際竣工、缺陷責任期或預先協定期限屆滿後方會退回。

17. 借貸

	到期	於十月三十一日			於十二月三十一日
		二零二一年 千新加坡元	二零二二年 千新加坡元	二零二三年 千新加坡元	二零二三年 千新加坡元
即期					
新加坡元銀行貸款	二零三五年	720	1,237	1,334	1,334
非即期					
新加坡元銀行貸款	二零三五年	8,340	15,455	14,374	14,152

新加坡元銀行貸款

該貸款於二零三五年到期，須按180個月分期攤還，於相關期間該貸款的實際利率介乎1.75%至5.45%。

該貸款以目標公司若干物業(附註13)的第一按揭、直接控股公司HPC Builders Pte. Ltd.所提供的公司擔保及目標公司董事提供的個人擔保作為抵押。

該貸款涵蓋一項財務契諾，其要求目標公司於其就已抵押物業獲得臨時佔用許可證後維持保證金率(定義為未償還借貸佔已抵押物業總開發價值的百分比)低於80%。

須償還的借貸如下：

	於十月三十一日			於十二月三十一日
	二零二一年 千新加坡元	二零二二年 千新加坡元	二零二三年 千新加坡元	二零二三年 千新加坡元
一年內	720	1,237	1,334	1,334
一年以上				
但不超過兩年	720	1,237	1,334	1,334
兩年以上				
但不超過五年	2,160	3,711	4,002	4,003
五年以上	5,460	10,507	9,038	8,815
	<u>9,060</u>	<u>16,692</u>	<u>15,708</u>	<u>15,486</u>

18. 股東貸款

	於十月三十一日			於十二月三十一日
	二零二一年 千新加坡元	二零二二年 千新加坡元	二零二三年 千新加坡元	二零二三年 千新加坡元
股東貸款	5,150	5,150	5,150	5,150
減：視作股本出資	(403)	(403)	(403)	(403)
加：就股東貸款應計利息開支	304	403	403	403
	<u>5,051</u>	<u>5,150</u>	<u>5,150</u>	<u>5,150</u>
分類為：				
非即期	2,475	2,524	2,524	1,924
即期	2,576	2,626	2,626	3,226
	<u>5,051</u>	<u>5,150</u>	<u>5,150</u>	<u>5,150</u>

基於股東貸款償還日期的預期現金流出如下：

	於十月三十一日			於十二月三十一日
	二零二一年 千新加坡元	二零二二年 千新加坡元	二零二三年 千新加坡元	二零二三年 千新加坡元
一年內	2,576	2,626	2,626	3,226
一年以上但不超過兩年	-	-	600	600
兩年以上但不超過五年	2,475	2,524	1,924	1,324
	<u>5,051</u>	<u>5,150</u>	<u>5,150</u>	<u>5,150</u>

目標公司所產生的股東(包括兩名個人股東及直接控股公司)貸款用於收購在建投資物業。於二零二一年十月三十一日，該等約為2,475,000新加坡元之來自個人股東的貸款不計息及預期將於二零二二年償還。截至二零二二年十月三十一日止年度，來自個人股東的貸款獲延長期限。於二零二二年及二零二三年十月三十一日以及二零二三年十二月三十一日，該等約為2,524,000新加坡元之來自個人股東的貸款不計息及預期將於二零二七年償還。於二零二一年十月三十一日約為2,576,000新加坡元，及於二零二二年及二零二三年十月三十一日以及二零二三年十二月三十一日約為2,626,000新加坡元之來自直接控股公司的貸款不計息及須於相關期間按要求償還。股東貸款的進一步詳情披露於附註21(c)。

非即期股東貸款的公平值乃基於現金流量按市場借貸利率貼現計算。非即期股東貸款的公平值如下：

	於十月三十一日			於十二月三十一日
	二零二一年	二零二二年	二零二三年	二零二三年
股東貸款(千新加坡元)	<u>2,459</u>	<u>2,183</u>	<u>2,209</u>	<u>1,658</u>

19. 股本

	於十月三十一日		於十二月三十一日	
	二零二一年	二零二二年	二零二三年	二零二三年
	股份數目	千新加坡元	股份數目	千新加坡元
已發行及繳足普通股：				
於年/期初及年/期末	1,000,000	1,000	1,000,000	1,000
	<u>1,000,000</u>	<u>1,000</u>	<u>1,000,000</u>	<u>1,000</u>

普通股持有人有權收取目標公司宣派的股息。所有普通股附帶每股一票投票權且並無限制，亦無面值。

20. 承擔

經營租賃承擔—目標公司為出租人

於二零二三年十月三十一日及二零二三年十二月三十一日，目標公司出租位於7 Kung Chong Road, HPC Building, Singapore 159144的物業。

於結算日已訂約但尚未確認為應收款項的不可撤銷經營租賃項下的未來最低租賃應收款項如下：

	於十月三十一日			於十二月三十一日
	二零二一年	二零二二年	二零二三年	二零二三年
	千新加坡元	千新加坡元	千新加坡元	千新加坡元
一年內	-	-	1,344	1,340
第二年	-	-	684	900
第三年	-	-	399	501
	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>2,427</u>	<u>2,741</u>

21. 重大關聯方交易

a. 關聯方的名稱及與關聯方的關係

於相關期間，目標公司與下列各方訂立重大關聯方交易：

關聯方名稱	關係
HPC Builders Pte. Ltd.	直接控股公司及股東
DHC Construction Pte. Ltd.	最終控股公司HPC Holdings Limited的附屬公司
王應德	董事及股東
施建華	董事及股東

b. 與關聯方的重大交易

	截至十月三十一日止年度			截至十二月三十一日止兩個月	
	二零二一年 千新加坡元	二零二二年 千新加坡元	二零二三年 千新加坡元	二零二二年 千新加坡元 (未經審核)	二零二三年 千新加坡元
租賃土地及樓宇項下的資本化建築成本(附註i)					
DHC Construction Pte. Ltd.	3,012	3,233	-	-	-
租金收入(附註ii)					
HPC Builders Pte. Ltd.	-	-	880	-	220

附註：

- (i) 於相關期間，目標公司聘請DHC Construction Pte. Ltd. (最終控股公司的附屬公司) 提供建築工程服務。有關進一步詳情，請參閱 貴公司日期為二零一九年六月二十八日的通函。
- (ii) 於其樓宇竣工後，目標公司訂立一份租賃安排，以將投資物業中的辦公處所租賃予HPC Builders Pte. Ltd. (直接控股公司及股東之一)。該租賃乃按一般商業條款訂立。

c. 與關聯方的結餘

	於十月三十一日			於十二月三十一日
	二零二一年 千新加坡元	二零二二年 千新加坡元	二零二三年 千新加坡元	二零二三年 千新加坡元
DHC Construction Pte. Ltd.				
- 貿易應付款項及應付保固金(附註16)	4,174	3,439	2,972	3,681
- 項目保證金(附註16)	-	500	500	500
HPC Builders Pte. Ltd.				
- 預收租金收入(附註16)	-	-	898	238
- 租戶押金(附註16)	-	-	220	220
- 股東貸款(附註18)	2,576	2,626	2,626	2,626
王應德				
- 股東貸款(附註18)	1,361	1,388	1,388	1,388
施建華				
- 股東貸款(附註18)	1,114	1,136	1,136	1,136

d. 目標公司主要管理人員薪酬

目標公司董事及主要管理層其他成員向目標公司的最終控股公司及同系附屬公司收取薪酬。

e. 直接控股公司及董事提供的財務擔保

於相關期間，目標公司的直接控股公司及董事以銀行為受益人提供財務擔保以擔保目標公司的銀行借貸。

22. 按類別分類的金融資產及負債概述

下表列示金融資產及負債的賬面值：

	於十月三十一日			於十二月 三十一日
	二零二一年 千新加坡元	二零二二年 千新加坡元	二零二三年 千新加坡元	二零二三年 千新加坡元
按攤銷成本列賬的金融資產				
–應收租金	-	-	1	5
–其他應收款項	29	28	4	4
–現金及現金等價物	497	65	106	14
	<u>526</u>	<u>93</u>	<u>111</u>	<u>23</u>
按攤銷成本列賬的金融負債				
–貿易應付款項及應付保固金	4,478	4,211	3,973	3,974
–其他應付款項	644	540	930	939
–借貸	9,060	16,692	15,708	15,486
–股東貸款	5,051	5,150	5,150	5,150
	<u>19,233</u>	<u>26,593</u>	<u>25,761</u>	<u>25,549</u>

23. 財務風險管理目標及政策

目標公司承受其營運及使用金融工具的財務風險。主要財務風險包括信用風險、利率風險及流動資金風險。

下列各節提供有關目標公司所承受的上述財務風險以及管理該等風險的目標、政策及程序的詳情。

信用風險

信用風險為倘對手方不履行其責任尚未清償的金融工具所可能產生的虧損風險。目標公司承受的信用風險主要來自現金及現金等價物。

目標公司來自現金及現金等價物的信用風險有限，原因是對手方均為信譽良好的銀行，目標公司認為信用風險較低。概無其他重要金融資產附帶重大信用風險。

利率風險

利率風險為目標公司金融工具的公平值或未來現金流量將會因市場利率改變而浮動的風險。目標公司承受的利率風險主要來自借貸。目標公司於銀行的現金利率低，其利息收入不重大。

利率風險的敏感度分析

於二零二一年、二零二二年及二零二三年十月三十一日，倘利率下降／上升50個基點，而所有其他變數保持不變，目標公司的除稅後虧損將分別下降／上升約13,000新加坡元、47,000新加坡元及81,000新加坡元，主要因借貸的利息開支分別下降／上升所致。於二零二三年十二月三十一日，倘利率下降／上升50個基點，而所有其他變數保持不變，目標公司的除稅後溢利將上升／下降約13,000新加坡元(二零二二年十二月三十一日(未經審核)：除稅後虧損將下降／上升約8,000新加坡元)，主要因借貸的利息開支下降／上升所致。利率敏感度分析的基點的假定變動乃基於目前可觀察的市場狀況。

流動資金風險

流動資金風險為目標公司因資金短缺而在履行財務義務時遇到困難的風險。目標公司承受的流動資金風險主要來自收款與付款時間的錯配。目標公司的目標乃自業務維持充足現金儲備。

金融負債按剩餘合約到期情況分析

下表根據於各報告年度末至合約到期日的剩餘期限按相關到期組別對目標公司的金融負債進行分析。表中所披露的金額為合約未貼現現金流量。由於貼現的影響並不重大，故於12個月內到期的結餘相等於其賬面結餘。

於二零二三年十二月三十一日

	一年或以內 千新加坡元	一至五年 千新加坡元	超過五年 千新加坡元	總計 千新加坡元
貿易應付款項及				
應付保固金	3,974	-	-	3,974
其他應付款項	939	-	-	939
借貸	2,165	9,695	8,659	20,519
股東貸款	3,226	1,924	-	5,150
	<u>10,304</u>	<u>11,619</u>	<u>8,659</u>	<u>30,582</u>

於二零二三年十月三十一日

	一年或以內 千新加坡元	一至五年 千新加坡元	超過五年 千新加坡元	總計 千新加坡元
貿易應付款項及				
應付保固金	3,973	-	-	3,973
其他應付款項	930	-	-	930
借貸	2,165	9,695	8,992	20,852
股東貸款	2,626	2,524	-	5,150
	<u>9,694</u>	<u>12,219</u>	<u>8,992</u>	<u>30,905</u>

於二零二二年十月三十一日

	一年或以內 千新加坡元	一至五年 千新加坡元	超過五年 千新加坡元	總計 千新加坡元
貿易應付款項及 應付保固金	3,918	293	–	4,211
其他應付款項	540	–	–	540
借貸	1,959	7,396	12,270	21,625
股東貸款	2,626	2,524	–	5,150
	<u>9,043</u>	<u>10,213</u>	<u>12,270</u>	<u>31,526</u>

於二零二一年十月三十一日

	一年或以內 千新加坡元	一至五年 千新加坡元	超過五年 千新加坡元	總計 千新加坡元
貿易應付款項及 應付保固金	4,069	409	–	4,478
其他應付款項	644	–	–	644
借貸	873	4,175	5,017	10,065
股東貸款	2,576	2,475	–	5,051
	<u>8,162</u>	<u>7,059</u>	<u>5,017</u>	<u>20,238</u>

24. 資產及負債的公平值

並非按公平值列賬且其賬面值與公平值合理相若的金融工具的公平值(按類別劃分)

應收租金(附註14)、其他應收款項(附註14)、現金及現金等價物(附註15)、貿易應付款項及應付保固金(即期)(附註16)、其他應付款項(附註16)及股東貸款(即期)(附註18)

由於其短期到期性質，應收租金、其他應收款項、現金及現金等價物、貿易應付款項及應付保固金(即期)、其他應付款項及股東貸款(即期)的賬面值與其公平值相若。

應付保固金(非即期)(附註16)

由於現值差異並不重大，應付保固金非即期部分的賬面值與其公平值合理相若。

借貸(附註17)

由於借貸利率與相關年結日的現行市場利率相若，其賬面值與其公平值合理相若。

其他金融工具

股東貸款(非即期)

股東貸款非即期部分的公平值於附註18披露。

25. 資金管理

目標公司管理資金的首要目標是確保其維持健康資本比率，以便為其業務提供支持以及實現股東價值最大化。

目標公司管理其資本架構，並根據經濟條件變動對其作出變動。為維持或調整資本架構，目標公司可能會發行新股份或自其直接控股公司獲得財務支持。於相關期間，並無對目標、政策或程序作出重大變動。

目標公司董事使用資產負債比率(為借貸總額除以權益總額)監察資本。目標公司的政策旨在將資產負債比率維持於合理水平。於相關期間的資產負債比率如下：

	於十月三十一日			於十二月三十一日
	二零二一年 千新加坡元	二零二二年 千新加坡元	二零二三年 千新加坡元	二零二三年 千新加坡元
借貸總額	<u>9,060</u>	<u>16,692</u>	<u>15,718</u>	<u>15,486</u>
權益總額/(資本虧蝕)	<u>340</u>	<u>(286)</u>	<u>(890)</u>	<u>(890)</u>
資產負債比率	<u>26.65</u>	<u>(58.36)</u>	<u>(17.66)</u>	<u>(17.40)</u>

該借貸涵蓋一項財務契諾，其要求目標公司於其就已抵押物業獲得臨時佔用許可證後維持保證金率(定義為未償還借貸佔已抵押物業總開發價值的百分比)低於80%。

除歷史財務資料附註17所披露者外，目標公司並無籌集任何外部借貸。

26. 融資活動所產生負債的對賬

下表詳細列載目標公司因融資活動所產生的負債變動，包括現金及非現金變動。因融資活動所產生的負債乃為現金流量已經或未來現金流量將會於目標公司的現金流量表中分類為融資活動現金流量的負債。

	借貸 千新加坡元 (附註17)	股東貸款 千新加坡元 (附註18)	總計 千新加坡元
於二零二零年十一月一日	9,780	3,983	13,763
融資現金流量的變動：			
股東貸款所得款項	-	950	950
償還銀行借貸	<u>(720)</u>	<u>-</u>	<u>(720)</u>
融資現金流量的變動總額	<u>(720)</u>	<u>950</u>	<u>230</u>
其他變動：			
融資成本	<u>-</u>	<u>118</u>	<u>118</u>
其他變動總額	<u>-</u>	<u>118</u>	<u>118</u>
於二零二一年十月三十一日及 二零二一年十一月一日	9,060	5,051	14,111
融資現金流量的變動：			
銀行借貸所得款項	8,400	-	8,400
償還銀行借貸	<u>(768)</u>	<u>-</u>	<u>(768)</u>
融資現金流量的變動總額	<u>7,632</u>	<u>-</u>	<u>7,632</u>

	借貸 千新加坡元 (附註17)	股東貸款 千新加坡元 (附註18)	總計 千新加坡元
其他變動：			
融資成本	—	99	99
其他變動總額	—	99	99
於二零二二年十月三十一日及 二零二二年十一月一日	16,692	5,150	21,842
融資現金流量的變動：			
償還銀行借貸	(1,668)	—	(1,668)
融資現金流量的變動總額	(1,668)	—	(1,668)
其他變動：			
融資成本	684	—	684
其他變動總額	684	—	684
於二零二三年十月三十一日及 二零二三年十一月一日	15,708	5,150	20,858
融資現金流量的變動：			
償還銀行借貸	(333)	—	(333)
融資現金流量的變動總額	(333)	—	(333)
其他變動：			
融資成本	111	—	111
其他變動總額	111	—	111
於二零二三年十二月三十一日	15,486	5,150	20,636
於二零二二年十一月一日	16,692	5,150	21,842
融資現金流量的變動：			
償還銀行借貸	(284)	—	(284)
融資現金流量的變動總額	(284)	—	(284)
於二零二二年十二月三十一日	16,408	5,150	21,558

27. 報告期後事項

於二零二三年十二月三十一日後直至本會計師報告日期，概無發生對目標公司財務狀況或營運有重大影響的重大期後事項。

28. 期後財務報表

目標公司並無就二零二三年十二月三十一日後的任何期間編製經審核財務報表。

以下載列基於本通函附錄二所載 *Regal Haus* 之財務資料對 *Regal Haus* 截至二零二一年、二零二二年及二零二三年十月三十一日止各財政年度以及截至二零二三年十二月三十一日止兩個月(統稱「相關期間」)之管理層討論及分析。

業務回顧

Regal Haus 為一間於新加坡註冊成立的投資控股有限公司。其主要資產為該物業，包括位於 7 Kung Chong Road, Singapore 159144 的一棟七層高輕工業樓宇。

營運業績

	截至 二零二三年 十二月 三十一日 止兩個月 (經審核) 新加坡元	截至十月三十一日止年度 二零二三年 (經審核) 新加坡元	二零二二年 (經審核) 新加坡元	二零二一年 (經審核) 新加坡元
租金收入	334,000	1,012,887		
其他收入	801	347	330	704
財務開支	(111,264)	(683,660)	(99,649)	(137,739)
行政開支	(211,559)	(933,381)	(526,136)	(574,395)
除稅前溢利/(虧損)	11,978	(603,807)	(625,455)	(711,430)
所得稅開支	(12,137)	-	-	
期/年內虧損(即公司 擁有人應佔全面收入總額)	(159)	(603,807)	(625,455)	(711,430)

財務回顧

Regal Haus 採納成本模式而非重估模式計量其物業的賬面值，因此，以下所有比率均適用於成本模式。

租金收入

於相關期間，*Regal Haus* 分別錄得收益零新加坡元、零新加坡元、1,012,887 新加坡元及 334,000 新加坡元，其為該物業租賃所產生的租金收入。該物業於二零二三年一月十五日獲授予臨時佔用許可證且於二零二三年十一月八日獲授予基本竣工證書全部竣工，並於二零二三年三月一日開始產生租金收入。

其他收入

其他收入主要來自各相關期間錄得的銀行利息。

行政開支

於相關期間，Regal Haus分別錄得行政開支574,395新加坡元、526,136新加坡元、926,462新加坡元及211,559新加坡元。

財務成本

於相關期間，Regal Haus分別錄得財務成本137,739新加坡元、99,649新加坡元、690,579新加坡元及111,264新加坡元。

所得稅開支

於相關期間，僅於截至二零二三年十二月三十一日止兩個月錄得所得稅12,137新加坡元。

派付股息

於相關期間，Regal Haus並無派付或建議派付股息。

流動資金及財務資源

於二零二一年、二零二二年及二零二三年十月三十一日及二零二三年十二月三十一日，Regal Haus之流動比率(按流動資產除以流動負債計算)分別約為5.6%、1.2%、1.3%及8.8%。於二零二一年、二零二二年及二零二三年十月三十一日及二零二三年十二月三十一日，Regal Haus之銀行結餘及現金分別為497,452新加坡元、64,697新加坡元、105,545新加坡元及13,696新加坡元。

資產負債比率

Regal Haus之資產負債比率乃按各財政年度末的借貸總額除以權益總額計算。於二零二一年、二零二二年及二零二三年十月三十一日及二零二三年十二月三十一日的資產負債比率分別約為26.65、(58.36)、(17.67)及(17.40)。

於二零二一年、二零二二年及二零二三年十月三十一日及二零二三年十二月三十一日，Regal Haus之銀行借貸分別為9,060,000新加坡元、16,692,250新加坡元、15,708,206新加坡元及15,485,824新加坡元。

資產抵押

於二零二一年、二零二二年及二零二三年十月三十一日及二零二三年十二月三十一日，該物業已質押，以擔保Regal Haus為收購及重建該物業的按揭貸款的銀行借貸。

重大投資、重大收購及出售

於相關期間，並無重大投資、重大收購或出售。

分部資料

Regal Haus的營運為單一營運及可呈報分部，其為物業投資。因此，於相關期間，並無分部資料可予呈報。

資本結構

於相關期間，Regal Haus的資本結構包括銀行借貸、銀行結餘、應付款項及已發行股本。Regal Haus主要以存續之該物業租賃所產生之租金收入為其營運及業務撥付資金。

外匯風險

Regal Haus之收入及貨幣資產及負債以新加坡元計值。於相關期間並無外匯風險。於最後實際可行日期，Regal Haus並無外幣對沖政策。

或然負債及資本承擔

於二零二一年、二零二二年及二零二三年十月三十一日及二零二三年十二月三十一日，Regal Haus並無或然負債。

於相關期間，Regal Haus並無資本承擔。

重大投資或資本資產之未來計劃

Regal Haus並無任何重大投資或資本資產之計劃。

以下為從長青(香港)會計師事務所有限公司所收到有關經擴大集團之未經審核備考財務資料之報告全文，乃為載入本通函而編製。

A. 經擴大集團未經審核備考財務資料

以下為經擴大集團的未經審核備考資產負債表(「未經審核備考財務資料」)，乃由董事根據上市規則第4.29段，並參考香港會計師公會所頒佈的會計指引第7號「編製備考財務資料以供載入投資通函」及下文所載附註基準編製，以說明收購事項對本集團財務狀況之影響，猶如收購事項已於二零二三年十月三十一日發生。

未經審核備考財務資料的編製乃基於(i)本集團於二零二三年十月三十一日的經審核綜合財務狀況表的資料(摘錄自己刊發之本集團截至二零二三年十月三十一日止年度的年度報告)；(ii)來自Regal Haus Pte. Ltd. (「目標公司」)於二零二三年十二月三十一日的經審核綜合財務狀況表(摘錄自本通函附錄二所載的會計師報告)，並已就收購事項作出備考調整，該等調整為(i)直接因收購事項而產生及(ii)有事實依據，猶如收購事項已於二零二三年十月三十一日完成。未經審核備考財務資料乃根據若干假設、估計及不確定因素而編製。因此，由於其假定性質，或不能真實反映假設收購事項已於二零二三年十月三十一日或任何未來日期完成之經擴大集團之財務狀況。

未經審核備考財務資料應與本集團及目標公司的歷史財務資料(分別載於已刊發之本集團截至二零二三年十月三十一日止年度的年度報告及本通函附錄二所載的目標公司會計師報告)以及本通函其他部分所載的其他財務資料一併閱讀。

經擴大集團之未經審核備考資產負債表

	本集團於	目標公司	備考調整				經擴大集團
	二零二三年 十月 三十一日	於二零二三年 十二月 三十一日	千新加坡元 (附註3)	千新加坡元 (附註4)	千新加坡元 (附註5)	千新加坡元 (附註6)	於二零二三年 十月 三十一日 千新加坡元
資產							
非流動資產							
物業、廠房及設備	34,099	-	(25,693)	25,067	-	-	33,473
遞延稅項資產	4,328	-					4,328
投資物業	-	25,067	-	(25,067)	-	-	-
	<u>38,427</u>	<u>25,067</u>	<u>(25,693)</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>37,801</u>
流動資產							
貿易應收款項	40,525	-					40,525
應收租金	-	5		(5)			-
其他應收款項、按金及 預付款	2,293	94	(55)	5			2,337
有價證券投資	837	-					837
合約資產	50,607	-					50,607
銀行存款	2,052	-					2,052
現金及現金等價物	45,278	14	(106)		(86)	(3,206)	41,894
	<u>141,592</u>	<u>113</u>	<u>(161)</u>	<u>-</u>	<u>(86)</u>	<u>(3,206)</u>	<u>138,252</u>
資產總值	<u>180,019</u>	<u>25,180</u>	<u>(25,854)</u>	<u>-</u>	<u>(86)</u>	<u>(3,206)</u>	<u>176,053</u>

	本集團於	目標公司	備考調整			經擴大集團
	二零二三年 十月 三十一日 千新加坡元 (附註1)	於二零二三年 十二月 三十一日 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 (附註5)	於二零二三年 十月 三十一日 千新加坡元 (附註6)
權益及負債						
流動負債						
貿易應付款項及						
應付保固金	54,048	3,974	(3,973)			54,049
其他應付款項及						
應計費用	7,359	1,448	(1,913)			6,894
撥備	5,884	-				5,884
合約負債	4,914	-				4,914
租賃負債	93	-				93
借貸	1,334	1,334	(1,334)			1,334
應付所得稅	1,245	12				1,257
	<u>74,877</u>	<u>6,768</u>	<u>(7,220)</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>74,425</u>
流動資產淨值	<u>66,715</u>	<u>(6,655)</u>	<u>7,059</u>	<u>-</u>	<u>(86)</u>	<u>63,827</u>
非流動負債						
應付保固金	579	-				579
其他應付款項	2,524	5,150	(5,150)			2,524
租賃負債	151	-				151
借貸	14,374	14,152	(14,374)			14,152
	<u>17,628</u>	<u>19,302</u>	<u>(19,524)</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>17,406</u>
負債總額	<u>92,505</u>	<u>26,070</u>	<u>(26,744)</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>91,831</u>
資產淨值	<u>87,514</u>	<u>(890)</u>	<u>890</u>	<u>-</u>	<u>(86)</u>	<u>84,222</u>

	本集團於	目標公司	備考調整			經擴大集團
	二零二三年 十月 三十一日 千新加坡元 (附註1)	於二零二三年 十二月 三十一日 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 (附註5)	於二零二三年 十月 三十一日 千新加坡元 (附註6)
本公司擁有人應佔權益						
股本	2,725	1,000	(1,000)			2,725
股份溢價	69,777	-				69,777
資本儲備	(26,972)	-				(3,642)
股權投資	-	403		(403)		-
保留溢利	42,420	(2,293)	1,890	403	(86)	42,334
	87,950	(890)	890	-	(86)	84,222
非控股權益	(436)	-				436
	87,514	(890)	890	-	(86)	84,222
權益總額	87,514	(890)	890	-	(86)	84,222
權益及負債總額	180,019	25,180	(25,854)	-	(86)	176,053

附註：

1. 數據摘錄自截至二零二三年十月三十一日止年度的年度報告所載本集團於二零二三年十月三十一日的經審核綜合財務狀況表。
2. 數據摘錄自本通函附錄二所載目標公司於二零二三年十二月三十一日的經審核財務狀況表，其乃根據國際財務報告準則並使用與本集團的會計政策實質一致的會計政策編製。
3. 該調整指自本集團經審核綜合財務狀況表中剔除目標公司於二零二三年十月三十一日的資產、負債及權益以避免重複計算，乃由於目標公司於二零二三年十二月三十一日的資產、負債及權益已計入經擴大集團之未經審核備考財務資料(詳情見附註2)。
4. 重新分類調整指對若干賬目及結餘進行重新分類，以與本集團呈報其綜合財務報表的分類保持一致。
5. 該調整旨在反映直接因收購事項而產生之估計交易開支(例如法律、會計及其他專業費用)約86,000新加坡元。
6. 該調整指：
 - (i) 於收購事項完成後，HPC Builders應就銷售股份I及銷售股份II所支付的代價約3,206,000新加坡元。就未經審核備考財務資料而言，預計有關代價將於完成日期以現金悉數支付；
 - (ii) 終止確認目標公司非控股權益的賬面值；及
 - (iii) 上述(i)及(ii)項之間的差額約3,642,000新加坡元於權益中確認，原因為目標公司於收購事項前後均為本公司之附屬公司。該金額於完成時可能有所不同。
7. 除收購事項及上述調整外，並無對未經審核備考財務資料作出其他調整以反映經擴大集團於二零二三年十月三十一日後的任何貿易業績或其他交易。

B. 未經審核備考財務資料的核證報告**獨立申報會計師就編製未經審核備考財務資料之核證報告****致HPC Holdings Limited董事**

吾等已完成核證工作，以就HPC Holdings Limited（「貴公司」）董事（「董事」）編製的 貴公司及其附屬公司（統稱「貴集團」）及Regal Haus Pte. Ltd.（「目標公司」）（統稱「經擴大集團」）的未經審核備考財務資料（其僅供說明用途）作出報告。該未經審核備考財務資料包括 貴公司就建議收購目標公司之49%已發行股份（「建議收購事項」）所刊發日期為二零二四年四月八日之通函（「通函」）第IV-2至IV-5頁所載於二零二三年十月三十一日的未經審核備考資產負債表及有關附註（「未經審核備考財務資料」）。董事編製未經審核備考財務資料所採用的適用準則載於通函第IV-1頁。

未經審核備考財務資料由董事編製，以說明建議收購事項對 貴集團於二零二三年十月三十一日的財務狀況的影響，猶如建議收購事項已於二零二三年十月三十一日發生。作為此過程的一部分，有關 貴集團財務狀況的資料乃由董事摘錄自 貴集團截至二零二三年十月三十日止年度的經審核綜合財務報表，據此，年度報告已予以刊發。

董事就未經審核備考財務資料所承擔的責任

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

吾等的獨立性及質量控制

吾等已遵守香港會計師公會所頒佈的專業會計師道德守則中對獨立性及其他道德的規定，其乃基於誠信、客觀、專業能力及應有審慎態度、保密性及專業行為的基本原則而制定。

本所應用香港質量管理準則第1號「事務所進行財務報表審計及審閱或其他核證及相關服務工作的質量管理」，該準則要求本所設計、實施及運作質量管理系統，包括關於遵守道德規定、專業準則以及適用法律及監管規定的政策和程序。

申報會計師的責任

吾等的責任為根據上市規則第4.29(7)段的規定，就未經審核備考財務資料發表意見，並向閣下匯報吾等的意見。對於吾等先前就編製未經審核備考財務資料所採用的任何財務資料而發出的任何報告，除於發出報告當日對該等報告的收件人所承擔的責任外，吾等概不承擔任何責任。

吾等乃根據香港會計師公會所頒佈的香港核證委聘準則第3420號「就編製載入招股章程的備考財務資料作出報告的核證委聘工作」進行委聘工作。該準則規定申報會計師規劃並實程序，以就董事是否已根據上市規則第4.29段並參照香港會計師公會所頒佈的會計指引第7號編製未經審核備考財務資料獲取合理確認。

就本次委聘工作而言，吾等概不負責就於編製未經審核備考財務資料時所用的任何歷史財務資料更新或重新發出任何報告或意見，且於本次委聘工作過程中，吾等亦無就編製未經審核備考財務資料時所用的財務資料進行審計或審閱。

投資通函所載的未經審核備考財務資料僅旨在說明重大事件或交易對貴集團未經調整財務資料的影響，猶如該事件或交易已於供說明用途所選定的較早日期發生或進行。故此，吾等不對於二零二三年十月三十一日該事件或交易的實際結果將與所呈列者一致提供任何保證。

就未經審核備考財務資料是否已按適當準則妥善編製而作出報告的合理核證委聘工作，涉及進程序以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準，以呈列有關事項或交易直接導致的重大影響，及就以下事項獲得充足適當憑證：

- 相關未經審核備考調整是否妥為落實該等準則；及

- 未經審核備考財務資料是否反映該等調整對未經調整財務資料的適當應用。

所選程序視乎申報會計師的判斷，當中已考慮到申報會計師對貴集團性質的理解、編製未經審核備考財務資料所涉及的事項或交易，以及其他相關委聘工作情況。

本次委聘工作亦涉及評估未經審核備考財務資料的整體呈列。

吾等相信，吾等所獲的憑證屬充分及恰當，可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按所述基準妥善編製；
- (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)段披露的未經審核備考財務資料而言，該等調整乃屬恰當。

長青(香港)會計師事務所有限公司

執業會計師

黃家寶

執業證書編號：P07560

二零二四年四月八日

香港灣仔

駱克道188號兆安中心24樓

以下為從獨立估值師RHT Valuation Pte. Ltd.所收到有關其對該物業於二零二三年十二月三十一日之估值之估值報告全文，乃為載入本通函而編製。



RHT Valuation Pte. Ltd.
10 Anson Road
#35-16 International Plaza
Singapore 079903
UEN No. 201812102Z
Tel. +65 6856 5173
Fax. +65 6722 0658
www.rhtrealestate.com

敬啟者：

7 KUNG CHONG ROAD, SINGAPORE 159144 之估值

1.0 估值用途

茲遵照HPC Holdings Limited (「客戶」)就對標的物業進行估值的指示，吾等確認，吾等已進行視察，作出相關查詢及查冊，並取得吾等認為必要的有關其他資料，就標的物業於二零二三年十二月三十一日的市值提供吾等的意見，以作公眾呈檔之用。提供本估值報告受本報告各處詳述的假設、免責聲明、限制及限定條件以及本報告限制條件所限。

2.0 估值師資格

吾等確認進行本次估值的估值師：

- a) 具有合適資格進行有關估值且擁有至少25年適當經驗，尤其是在估值於相關地區的此類物業方面擁有所需專長及經驗；
- b) 並不知悉任何利益衝突可能妨礙估值師對標的物業進行獨立及專業估值之能力；及
- c) 並非客戶之相聯法團且與客戶概無關係。

3.0 視察

標的物業於二零二三年十二月三十一日由新加坡持牌估值師David Ng先生及Eleen Chia女士視察。

4.0 物業詳情

4.1 類型

一幢七層高單一用戶輕工業發展項目，建有地下停車場及附屬辦公室

4.2 土地面積

1,623.4平方米或17,474平方呎

4.3 建築面積

根據新加坡市區重建局日期為二零二二年五月二十四日之授出書面許可以及受限於測量結果，約為4,050.8平方米或43,602平方呎

4.4 樓齡

據吾等了解，標的物業於二零二三年十一月竣工。

4.5 狀況

標的物業於吾等視察日期狀況良好。

吾等並未進行結構或狀況勘察。吾等指出，吾等並無對樓宇未暴露或無法進入之部分進行檢查，故無法說明該等部分確無腐朽、蟲蛀或有害物質。

吾等亦假設樓宇符合所有健康、建築及消防安全法規方面的相關法定要求。

4.6 方位

樓宇主入口面向東北方。

4.7 產權負擔

標的物業已按揭予Maybank Singapore Limited。

5.0 業權及租期

5.1 法定描述

地段編號Mukim 1第00271M及第00272W

5.2 租期／業權

租期99年，自一九五八年一月一日起生效(按於估值關鍵日期的剩餘租期34年計算)

5.3 註冊所有人

Regal Haus Pte. Ltd.

6.0 城鎮規劃

總體規劃(二零一九年) : 商業1(「B1」)

附註：根據二零一九年規劃法令總體規劃書面聲明(The Planning Act Master Plan Written Statement 2019)，B1區域指主要用於或擬用於清潔行業、輕工業、公用事業及通訊用途以及其他公共設施的區域，且相關機構並無對其施加超過50米的防擾緩衝區。經相關機構及主管部門評估後，可獲准許於B1區域進行符合相關機構就一般工業所施加的防擾緩衝區規定之一般工業用途。

7.0 位置

標的物業位於Kung Chong Road沿線。

附近主要為工業發展項目及組屋。鄰近著名的發展項目包括Link (THM) Building、OC、SRS Building、AA Centre、Lum Chang Building及Bryton House等。

鄰近的教育機構包括紅山中學(Bukit Merah Secondary School)、顏永成小學(Gan Eng Seng Primary School)、達善中學(Henderson Secondary School)、克信女子中學(Crescent Girls' School)及女皇鎮中學(Queenstown Secondary School)等。

鄰近有女皇鎮購物中心(Queensway Shopping Centre)、Anchorpoint Shopping Centre、IKEA Industrial Building、商店、市場、熟食中心、公園及社區中心等生活設施。

Hoy Fatt Road及Leng Kee Road沿線公共交通十分便利。紅山地鐵站(Redhill MRT Station)距離標的物業僅若干巴士站。

標的物業鄰近亞逸拉惹高速公路(Ayer Rajah Expressway)，方便前往市區及新加坡其他地區。

8.0 標的發展項目

標的物業包括一幢七層高單一用戶輕工業發展項目，建有地下停車場及附屬辦公室，建於兩塊相鄰土地上。

場地一般由磚砌圍牆包圍，帶有金屬柵欄。

樓宇由鋼筋混凝土框架建成，設有磚砌內牆／玻璃板牆、鋼筋混泥土地面及屋頂。

通過樓梯及電梯提供垂直通道。

9.0 功能區及裝修

9.1 功能區

地下室

大體為停車位。

一層

接待大廳、展銷廳、一般辦公區、隔斷房間、停車位及男／女衛生間。

二層

一般辦公區、隔斷房間及男／女衛生間。

三層

一般辦公區、大堂區、倉儲區、露天平台／景觀及男／女衛生間。

四至六層

接待區、大堂區、產品設計區、培訓室、倉儲區、露天平台／景觀及男／女衛生間。

七層

大堂區、分區辦公區、會議室、天空露台／景觀及男／女衛生間。

9.2 裝修

地板

一般為花崗岩／層壓木材／地毯／均質磚／瓷磚

牆壁

一般為油漆／裝飾牆／瓷磚

天花板

一般為油漆／假天花，配有筒燈

9.3 改造**裝置／固定設施**

一般為中央／盒式空調、櫥櫃、帶裝飾牆的高櫃／矮櫃、淋浴屏、帶櫥櫃的洗面台、鋁框門窗、木門及玻璃門。

其他

一般為水池、園景花園及地下停車場。

10.0 租約詳情

於視察日期，標的物業已出租予多名租戶(包括四至七層為客戶之附屬公司)。根據所提供的租賃協議，租金收入總額為每月185,000新加坡元，詳情如下：

位置	期限	每月租金總額
一及二層	二零二三年六月一日至 二零二六年五月三十一日	57,000新加坡元／—
三層	二零二四年二月一日至 二零二七年一月三十一日	18,000新加坡元／—
四至七層	二零二三年二月一日至 二零二四年四月三十日	110,000新加坡元／—
總計		185,000新加坡元／—

11.0 房產稅

標的物業於二零二三年的年值評估為913,000新加坡元／—，房產稅每年按年值的10%繳納。

12.0 公共規劃

吾等尚未申請及／或取得官方總體規劃區域、道路／排水／新加坡地鐵解說規劃及其他法律請求。

13.0 服務

提供所有主要的公用事業及電信服務。

14.0 估值方法

吾等已通過直接比較法及收入資本化法評估標的物業。各方法用作相互對照。

直接比較法

該方法會比較鄰近類似物業的銷售狀況，並就位置、土地面積、土地形狀、建築面積、底部負荷、樓底高度、樓齡、狀況、租期、設計及佈局、交易日期及現行市況等差異作出調整，再得出標的物業的價值。

收入資本化法

由於標的物業產生收入，吾等採納收入資本化法，據此，標的物業扣除所有必要開支及費用後的估計年度租金收入淨額乃按適當回報率予以資本化，以得出市場價值。所採納的收益率反映標的物業的性質、位置、租期、標的物業的財務表現、投資風險／質量以及現行物業市況。

15.0 估值基準

吾等按現狀基準評估估值。

本估值乃基於標的物業、有關業權及其用途不受本報告所提及者外的任何其他事項影響而釐定。

編製本估值時，吾等乃依據客戶所提供的資料。倘資料隨後發生變化或於最終完成或勘察時變得不同，則可能需要重新估值。

吾等已計及，自二零二三年十二月一日後開始的年度期間起，財務報告準則規定實體計量或披露資產及負債的公平值。財務報告準則第113條「公平值計量」將公平值定義為於計量日期在市場參與者之間的有序交易中就出售一項資產所收取或就轉讓一項負債所支付的價格。吾等已考慮最新財務報告準則，並於概無相反證據的情況下，根據物業規劃準則的現狀，將現有用途視為最高及最佳用途。

吾等的估值乃根據新加坡測量師與估值師協會的指導方針及國際評估準則而進行，其對市值的定義如下：

「公開市值」一詞意指於估值日期可合理預期出售物業權益的最佳價格，假定：—

- a) 自願賣方及自願買方；
- b) 計及物業的性質及市場狀況，於合理期限內就出售進行談判；
- c) 物業將於合理的期限內自由進入市場；及
- d) 概不考慮特別買家的額外競價。

吾等的估值已假設業主於二零二三年十二月三十一日在公開市場以標的物業的現有狀態將其出售，且並無憑藉遞延期限合約、售後租回、合資經營、管理協議或任何將會影響標的物業市值的類似安排而獲益。吾等未獲指示評估標的物業的重建潛力，因此，本次估值中並無考慮該因素。

吾等並無考慮任何涉及標的物業出售或對此構成影響的選擇權或優先購買權。吾等的估值並無考慮有關標的物業的任何押記、按揭或欠款，亦未考慮進行出售而可能產生的任何開支或稅費。

除另有說明外，吾等假設標的物業並不附帶產權負擔、限制及任何可能影響標的物業市值的繁重支銷，且業主擁有標的物業的絕對所有權。

除另有說明外，標的物業乃按100%歸屬權益進行估值。吾等假設標的物業的業主於整個剩餘土地租期內有權自由及不間斷地佔用及使用標的物業。

限制條件

本估值報告乃根據以下限制條件而編製：—

1. 本報告僅限吾等客戶或本報告的特定對象所用且用作此報告所述特定用途及於合理時間內使用。如被其他人士使用或用作任何其他用途或於合理時間以外使用，吾等概不承擔任何責任。
2. 未經吾等就其所示的形式及文義之事先書面同意，本報告的全部或任何部分或對本報告的任何提述，不得以任何方式載入任何文件、通函或聲明或予以刊載。吾等對任何未經授權的收錄或刊載概不負責。
3. 倘於引用其意見時並無考慮到撰寫本報告的原因之全部背景，估值師概不承擔責任。
4. 倘吾等因本次委聘工作而涉及任何責任，不論根據任何所提出的法律理據，有關責任將僅以吾等就本次委聘工作所收取的費用金額為限。
5. 本報告中對標的物業所評估的價值及標的物業各部分之間的任何價值分配均僅適用於本估值的條款及目的。該估值價值不得與任何其他評估一併使用，該使用或會被證明屬不正確。
6. 倘本報告中指出估值師從另一方獲取資料，或估值師從任何政府或法定機構的查詢、查冊或調查中獲取資料，則該資料被認為屬可靠，倘期後證明並非如此，估值師概不負責。
7. 除非另有指示，吾等通常不會向各公共機構進行質詢，以確認標的物業不會受到任何公共計劃的不利影響。吾等概無就道路或排水系統的建議作出質詢。
8. 儘管於視查過程中會適當注意建築物的嚴重缺陷情況，吾等並無進行結構勘察，亦不保證建築物並無腐爛、蟲蛀或其他隱患。吾等亦無對建築設施進行任何測試，因此假定該等設施運行良好。
9. 吾等的估值假定，於估值日期，標的物業並無任何抵押、產權負擔及其他未償還的溢價、費用及負債。
10. 除本報告中所提及者外，假定標的物業的業權屬良好且可銷售，且不附帶任何產權負擔、限制及其他法律障礙。吾等對業權查冊及質詢以及其他有關法律事務之調查概不承擔責任。
11. 吾等的估值假定，標的物業目前的用途符合現有土地用途分區，且並未違反任何規劃規則或法規。
12. 本報告中的任何草圖、平面圖或地圖僅供識別之用，不得被視為其中所載面積或其他細節的核證副本。
13. 於本報告未提述另一方的情況下所提供的資料，應被視為該等資料乃吾等盡最大努力並盡吾等所深知而獲得或收集。
14. 本報告乃基於除非事先作出安排且吾等獲得適當補償，否則吾等無須就本報告或就標的物業於法院或任何其他法庭或任何政府機構作證或出庭的基礎而編製。

1. 責任聲明

本通函載有遵照上市規則而提供的詳情，旨在提供有關本集團的資料；董事就本通函共同及個別承擔全部責任。董事經作出一切合理查詢後，確認就彼等所深知及確信，本通函所載資料在所有重大方面均屬準確完整，並無誤導或欺詐成分，亦無遺漏其他事項，致使本通函或當中所載任何陳述有所誤導。

2. 權益披露

A. 董事及最高行政人員於股份、相關股份及債權證中擁有的權益及淡倉

於最後實際可行日期，董事及本公司最高行政人員於本公司或任何相聯法團(定義見證券及期貨條例第XV部)的股份、相關股份及債權證中，擁有根據證券及期貨條例第XV部第7及第8分部須知會本公司及聯交所的權益及淡倉(包括根據證券及期貨條例的有關條文，彼等被當作或視為擁有的權益及淡倉)，或根據證券及期貨條例第352條須列入該條所述之登記冊的權益及淡倉，或根據標準守則須知會本公司及聯交所的權益及淡倉如下：

於股份的合計好倉

董事姓名	身份／權益性質	股份數目	佔已發行 股份概約 百分比 ^(附註3)
王先生	受控制法團權益 ^(附註1)	660,000,000	41.25%
施先生	受控制法團權益 ^(附註2)	540,000,000	33.75%

附註：

- 該等660,000,000股股份由Tower Point持有，而該公司由王先生全資實益擁有。因此，根據證券及期貨條例，王先生被視為於Tower Point所持有的股份中擁有權益。
- 該等540,000,000股股份由Creative Value持有，而該公司由施先生全資實益擁有。因此，根據證券及期貨條例，施先生被視為於Creative Value所持有的股份中擁有權益。
- 已發行股份概約百分比乃基於於最後實際可行日期合共1,600,000,000股股份計算。

於相聯法團股份的合計好倉

相聯 法團名稱	董事姓名	身份／權益性質	普通股數目	佔相聯法團 已發行 股份概約 百分比
				(附註2)
Regal Haus ^(附註1)	王先生	實益擁有人	269,500	26.95%
	施先生	實益擁有人	220,500	22.05%

附註：

1. Regal Haus為本公司持有51%的附屬公司及一間相聯法團(定義見證券及期貨條例第XV部)。
2. Regal Haus已發行股份概約百分比乃基於於最後實際可行日期合共1,000,000股股份計算。

除上文所披露者外，於最後實際可行日期，概無董事或本公司最高行政人員於本公司或任何相聯法團(定義見證券及期貨條例第XV部)的股份、相關股份或債權證中，擁有或被視為擁有任何根據證券及期貨條例第XV部第7及第8分部須知會本公司及聯交所的權益或淡倉(包括根據證券及期貨條例的有關條文，彼等被當作或視為擁有的權益及淡倉)，或根據證券及期貨條例第352條須列入該條所述之登記冊的權益或淡倉，或根據標準守則須知會本公司及聯交所的權益或淡倉。

B. 主要股東及其他人士於股份及相關股份的權益及淡倉

於最後實際可行日期，就董事及本公司最高行政人員所知，董事及本公司最高行政人員以外的人士及公司於股份及相關股份中擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及第3分部條文須向本公司披露的權益及淡倉或根據證券及期貨條例第336條須列入該條所述之登記冊的權益及淡倉如下：

於股份的合計好倉

主要股東名稱	身份／權益性質	股份數目	佔已發行 股份概約 百分比
			(附註3)
Tower Point	實益擁有人 ^(附註1)	660,000,000	41.25%
Creative Value	實益擁有人 ^(附註2)	540,000,000	33.75%

附註：

1. Tower Point由王先生全資實益擁有。因此，根據證券及期貨條例，王先生被視為於Tower Point所持有的股份中擁有權益。
2. Creative Value由施先生全資實益擁有。因此，根據證券及期貨條例，施先生被視為於Creative Value所持有的股份中擁有權益。
3. 已發行股份概約百分比乃基於於最後實際可行日期合共1,600,000,000股股份計算。

除上文所披露者外，於最後實際可行日期，就董事及本公司最高行政人員所知，概無董事及本公司最高行政人員以外的人士或公司於股份或相關股份中擁有任何根據證券及期貨條例第XV部第2及第3分部條文須向本公司披露的權益或淡倉或根據證券及期貨條例第336條須列入該條所述之登記冊的權益或淡倉。

3. 董事於具有須予披露權益之公司所擔任的職位

王先生為Tower Point唯一董事及施先生為Creative Value唯一董事。

除上文所披露者外，於最後實際可行日期，概無董事為於股份或相關股份中擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及第3分部條文須向本公司披露的權益或淡倉之公司的董事或僱員。

4. 董事服務合約

於最後實際可行日期，概無董事與經擴大集團任何成員公司訂立或擬訂立任何服務合約，不包括於一年內屆滿或僱主可於一年內終止而毋須支付任何賠償(法定賠償除外)的合約。

5. 董事於競爭性業務權益

於最後實際可行日期，除本集團業務外，概無董事或彼等各自的緊密聯繫人(定義見上市規則)於直接或間接與本集團業務構成或可能構成競爭之業務中擁有任何權益。

6. 董事於資產、合約及安排之權益

除上文所披露者外，於最後實際可行日期：

- (a) 概無董事於經擴大集團任何成員公司自二零二三年十月三十一日(即本集團最近期刊發的經審核綜合財務報表的編製日期)以來所收購或出售或租用，或擬收購或出售或租用的任何資產中擁有任何直接或間接權益；及
- (b) 概無董事於對經擴大集團業務而言屬重大並於本通函日期仍然存續的任何合約或安排中擁有重大權益。

7. 專家資格及同意書

以下為提供載於本通函的報告、意見及建議之專家名稱及資格：

名稱	資格
長青(香港)會計師事務所 有限公司	執業會計師
榮高金融有限公司	根據證券及期貨條例可從事第1類(證券交易)及第6類(就機構融資提供意見)受規管活動之持牌法團
RHT Valuation Pte. Ltd.	獨立估值師

上述各專家已就刊發本通函並按其各自所載的形式及文義載入其報告及/或意見函件及引述其名稱發出書面同意且並未撤回該書面同意。

於最後實際可行日期，上述專家並未於本集團任何成員公司擁有任何股權，亦無可認購或提名他人認購本集團任何成員公司的證券的權利(不論在法律上是否可予行使)。

於最後實際可行日期，上述專家並無於經擴大集團任何成員公司自二零二三年十月三十一日(即本集團最近期刊發的經審核綜合財務報表的編製日期)以來所收購或出售或租用，或擬收購或出售或租用的任何資產中擁有任何直接或間接權益。

8. 重大不利變動

於最後實際可行日期，董事並不知悉本集團的財務或經營狀況自二零二三年十月三十一日(即本集團最近期刊發的經審核綜合財務報表的編製日期)以來有任何重大不利變動。

9. 訴訟

於最後實際可行日期，概無經擴大集團成員公司涉及任何重大訴訟或索償，且就董事所知，經擴大集團之任何成員公司並無尚未了結或對其構成威脅之重大訴訟或索償。

10. 重大合約

於最後實際可行日期，經擴大集團之任何成員公司於緊接刊發本通函前兩年內訂立以下屬於或可能屬於重大的合約(並非於日常業務過程中訂立的合約)：

- (a) 日期為二零二二年四月二十五日的購買選擇權，其條款由HPC Builders (作為賣方)設定並提供予Hup Leong Hardware Industry Co. (作為買方)，其於二零二二年五月九日接納上述選擇權，內容有關以現金代價總計1,850,000.00新加坡元買賣位於56 Loyang Way, #01-08 Loyang Enterprise Building, Singapore 508775的物業，其詳情披露於本公司日期為二零二二年五月十日的公告及本公司日期為二零二二年六月一日的補充公告；
- (b) 日期為二零二二年七月十八日的購買選擇權，其條款由HPC Builders (作為賣方)設定並提供予Wong Mun Summ先生(作為買方)，其於二零二二年七月十八日接納上述選擇權，內容有關以現金代價總計3,920,106.00新加坡元買賣位於211 Henderson Road #02-01 Singapore 159552的物業，其詳情披露於本公司日期為二零二二年七月十八日的公告；
- (c) 日期為二零二三年六月三十日的租賃要約，其由JTC Corporation (作為出租人)向DHC Construction (作為承租人)發出，其於二零二三年七月五日接納上述要約，內容有關租賃一塊租賃工業用地，其持有地段編號為私人地段編號7016738 (亦稱為政府測量地段編號01942N Mukim MK07)，位於5 Tuas Basin Link, Singapore 638759，土地面積約為4,508.20平方米，以及其上蓋獨棟廠房，建築面積約為2,144.38平方米，租期為自二零二三年九月十九日起計20年，投標物業溢價為5,535,000.00新加坡元(不包括根據新加坡法律第117A章《商品及服務稅法》可徵收的現行商品及服務稅)，其詳情披露於本公司日期為二零二三年七月四日的公告及本公司日期為二零二三年九月二十二日的通函；及

(d) 該協議，其詳情載於本通函。

11. 雜項

(a) 本公司的開曼群島註冊辦事處位於 Cricket Square, Hutchins Drive, P.O. Box 2681, Grand Cayman KY1-1111, Cayman Islands。

(b) 本公司的總部及新加坡主要營業地點位於 7 Kung Chong Road, HPC Building, Singapore 159144。

(c) 本公司的香港主要營業地點位於香港北角電氣道148號31樓。

(d) 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。

(e) 張傑先生(其為新加坡特許會計師及新加坡特許會計師協會會員)及董穎怡女士(其為香港會計師公會資深會員及澳洲會計師公會之資深註冊會計師)為本公司之聯席公司秘書。

(f) 本通函的中英文版本如有歧義，概以英文文本為準。

12. 收購事項

除於本通函所披露者外，於二零二三年十月三十一日(即本集團最近期刊載的經審核綜合財務報表的編製日期)後，概無經擴大集團成員公司已收購或同意收購或正建議收購一項業務或一間公司(其溢利或資產使或將使核數師報告或本集團下期刊載帳目內的數字顯著增大)的股本權益。

除於本通函所披露者外，應付予董事的酬金及董事應得的實物利益總額並不會由於收購事項而更改。

13. 展示文件

下列文件副本將自本通函日期起至其後14日止期間於聯交所網站 (<http://www.hkexnews.hk>)及本公司網站(<http://www.hpc.sg>)可供查閱：

1. 該協議；
2. 榮高金融所編製的獨立財務顧問函件，其文本載於本通函「榮高金融函件」一節；
3. 長青(香港)會計師事務所有限公司所編製的Regal Haus之會計師報告，其文本載於本通函附錄二；
4. 長青(香港)會計師事務所有限公司所編製的經擴大集團之未經審核備考財務資料報告，其文本載於本通函附錄四；
5. RHT Valuation Pte. Ltd.所編製的該物業之估值報告，其文本載於本通函附錄五；
6. 本附錄「專家資格及同意書」一節所述之書面同意；
7. 本附錄「重大合約」一節所述之重大合約；
8. 本公司組織章程大綱及細則；
9. 本公司截至二零二一年、二零二二年及二零二三年十月三十一日止財政年度之年度報告；
10. 本通函。

HPC Holdings Limited

(在開曼群島註冊成立的有限公司)

(股份代號：1742)

股東週年大會通告

茲通告HPC Holdings Limited(「本公司」)謹訂於二零二四年四月三十日(星期二)上午九時三十分於7 Kung Chong Road, HPC BUILDING, Singapore 159144舉行股東週年大會，以考慮及酌情通過下列決議案為本公司的普通決議案：

普通決議案

1. 省覽、考慮及批准本公司及其附屬公司截至二零二三年十月三十一日止年度的經審核綜合財務報表以及董事會報告及核數師報告。
2. (A) 重選王應德先生為本公司執行董事；及

(B) 授權本公司董事會(「董事會」)釐定本公司董事的酬金。
3. 選舉陳力萍女士為本公司獨立非執行董事。
4. 續聘長青(香港)會計師事務所有限公司為本公司核數師，並授權董事會釐定其酬金。
5. 考慮及酌情通過(不論有否修訂)下列決議案為普通決議案：

(A) 「動議：

(i) 在下文(iii)段的規限下，一般及無條件批准本公司董事(「董事」)於有關期間(定義見下文)行使本公司一切權力，以配發、發行或以其他方式處理本公司股本中的額外股份或可換股證券，或可認購本公司股份或可換股證券的購股權、認股權證或類似權利，並作出或授予可能須行使該等權力的要約、協議及／或購股權(包括本公司的債券、認股權證及可換股債權證)；

股東週年大會通告

- (ii) 上文(i)段的批准為授予董事的任何其他授權以外的額外批准，並將授權董事於有關期間(定義見下文)作出或授予可能須於有關期間結束後行使該等權力的要約、協議及／或購股權；
- (iii) 董事於有關期間(定義見下文)根據上文(i)段配發或同意有條件或無條件配發(不論是否根據購股權或以其他原因)的股份總數，不得超過於通過本決議案當日本公司已發行股份總數的20%，惟下述情況除外：(1)供股(定義見下文)；或(2)根據為向本公司及／或其任何附屬公司的董事、高級職員及／或僱員授出或發行股份或認購本公司股份的權利而於當時採納的本公司購股權計劃或任何其他購股權、計劃或類似安排，授出或行使任何購股權；或(3)根據本公司不時生效的組織章程細則以任何以股代息或類似安排配發股份以代替本公司股份的全部或部份股息；或(4)根據本公司所發行的任何現有可轉換票據或附帶認購或可轉換本公司股份權利的本公司任何現有證券的條款，於行使認購或轉換權利時發行的本公司股份，而有關批准須受到相應限制；
- (iv) 就本決議案而言：
- (a) 「有關期間」指通過本決議案之日起至下列最早日期止的期間：
- (1) 本公司下屆股東週年大會結束時，除非經股東在股東大會上通過普通決議案更新(不論無條件或受限於該等條件)；
- (2) 本公司組織章程細則或任何適用開曼群島法例規定本公司須舉行下屆股東週年大會的期限屆滿時；或

股東週年大會通告

(3) 本公司股東於股東大會上通過普通決議案撤銷、修訂或更新根據本決議案賦予的權限時；及

(b) 「供股」指於本公司董事指定的期間，向於指定記錄日期名列股東名冊的本公司股份持有人，按彼等的持股比例發售本公司股份或發售或發行認股權證、購股權或附帶認購股份權利的其他證券(惟董事有權就零碎股權，或經考慮適用於本公司的任何司法權區的法律或或適用於本公司的任何認可監管機構或任何證券交易所的規定下的任何限制或責任，或於釐定該等法律或規定下的任何限制或責任是否存在或程度而可能涉及的開支或延誤，於彼等可能認為必要或權宜之情況下取消若干股東在此方面的權利或作出其他安排)。」

(B) 「動議：

- (i) 在下文(ii)段的規限下，一般及無條件批准董事於有關期間(定義見下文)行使本公司一切權力，以根據股份回購守則，並在符合及按照所有適用法例以及香港聯合交易所有限公司證券上市規則(「上市規則」)的情況下於香港聯合交易所有限公司或本公司股份可能上市並就此目的而言獲證券及期貨事務監察委員會與香港聯合交易所有限公司認可的任何其他證券交易所購回本公司的股份；
- (ii) 根據上文(i)段的批准可購回的本公司股份總數目，不得超過通過本決議案當日本公司已發行股份總數的10%，而上述批准須受到相應限制；
- (iii) 待本決議案(i)及(ii)各段獲通過後，撤銷先前授予董事而仍然生效的與本決議案(i)及(ii)段所述者相似的批准；及

股東週年大會通告

(iv) 就本決議案而言：

「有關期間」指通過本決議案之日起至下列最早日期止的期間：

- (a) 本公司下屆股東週年大會結束時，除非經股東在股東大會上通過普通決議案更新（不論無條件或受限於該等條件）；
- (b) 本公司組織章程細則或任何適用開曼群島法例規定本公司須舉行下屆股東週年大會的期限屆滿時；或
- (c) 本公司股東於股東大會上通過普通決議案撤銷、修訂或更新根據本決議案賦予的權限時。」

(C) 「動議待召開本大會的通告所載第5(A)項及5(B)項決議案獲通過後，擴大根據召開本大會的通告所載第5(A)項普通決議案授予董事行使本公司權力，以配發、發行及以其他方式處置本公司額外股份以及作出或授出可能須行使該等權力的要約、協議及購股權的一般授權，即加入本公司根據召開本大會的通告所載第5(B)項普通決議案所授出的權限購回的本公司股份數目，惟有關本公司股份數目不得超過上述決議案通過當日本公司已發行股份總數的10%。」

6. 考慮及酌情通過（不論有否修訂）下列決議案為普通決議案（本決議案所用詞彙與本公司日期為二零二四年四月八日之有關（其中包括）主要及關連交易－收購Regal Haus餘下49%股權之通函（「收購通函」）所界定者具有相同涵義）：

「動議：

- (A) 謹此批准、確認及追認該協議及收購事項；及

股東週年大會通告

- (B) 謹此授權任何一名或以上董事代表本公司及／或HPC Builders作出其全權酌情認為就使該協議及其項下擬進行之交易生效以及與其有關的事宜而言屬必要、合宜或適宜的一切有關行動及事宜，簽署及簽立一切有關協議、文書、文件及契據並作出一切有關安排，並就其相關事宜作出及同意董事認為符合本公司及股東的整體利益之有關變動、修訂或豁免。」

承董事會命
HPC Holdings Limited
主席兼行政總裁
王應德
謹啟

二零二四年四月八日

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
北角電氣道
148號
31樓

附註：

- (i) 有權出席上述大會並於會上投票的股東有權委任其他人士為其受委代表，代其出席大會並於會上代其投票；受委代表毋須為本公司股東。
- (ii) 如屬聯名持有人，則擁有優先權的持有人的投票將獲接納(不論親身或委派代表)，而其他聯名持有人的投票將不獲接納，就此而言，優先權乃指以上出席人士中就有關股份在股東名冊排名首位者方有權就有關股份投票。
- (iii) 代表委任表格連同經簽署的授權書或其他授權文件(如有)或經公證人核證的該等授權書或授權文件副本，須不遲於上述大會的指定舉行時間或其任何續會前48小時(即二零二四年四月二十八日(星期日)上午九時三十分前)送達本公司的香港股份過戶登記分處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，方為有效。填妥及交回代表委任表格後，本公司股東仍可依願親身出席上述大會(或其任何續會)並於會上投票。
- (iv) 本公司將由二零二四年四月二十五日(星期四)至二零二四年四月三十日(星期二)(包括首尾兩日)期間暫停辦理股份過戶登記手續，以確定本公司股東出席上述大會之權利，於此期間本公司將不會辦理任何股份過戶登記手續。所有過戶文件連同有關股票須不遲於二零二四年四月二十四日(星期三)下午四時三十分交回本公司的香港股份過戶登記分處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。

股東週年大會通告

- (v) 有關上述第1項至第5項普通決議案(倘適用)之詳情，請參閱本公司日期為二零二四年四月八日的通函，內容有關(其中包括)建議發行股份及購回股份的一般授權、重選退任董事及選舉獨立非執行董事(「授權通函」)。有關上述第6項普通決議案之詳情，請參閱收購通函。
- (vi) 就上述第2項普通決議案而言，王應德先生須於上述大會上退任，並符合資格及願意重選連任。上述退任董事的詳細資料已載於授權通函附錄一內。
- (vii) 就上述第3項普通決議案而言，陳力萍女士將於上述大會上獲擬選舉為獨立非執行董事。上述擬定董事的詳細資料已載於授權通函附錄二內。
- (viii) 就上述第5(B)項普通決議案而言，董事謹此聲明，彼等將在彼等認為股份購回符合本公司及其股東的最佳利益的情況下，行使一般授權賦予的權力購回本公司股份。按上市規則規定編製並載有必要資料以便股東就投票贊成或反對批准購回本公司股份的一般授權的決議案作出知情決定的說明函件載於授權通函附錄三內。
- (ix) 參加上述大會的股東的交通費用自理。