

此乃要件 請即處理

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

閣下如已售出或轉讓所有名下的K2 F&B Holdings Limited股份，應立即將本通函交予買方或承讓人，或經銷售或轉讓的銀行、股票經紀或持牌證券交易商或其他代理商，以便轉交買方或承讓人。

香港交易及結算所有限公司及香港聯合交易所有限公司對本通函的內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示概不就因本通函全部或任何部分內容而產生或因倚賴該等內容而引致的任何損失承擔任何責任。

K2 F&B HOLDINGS LIMITED

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

(股份代號：2108)

**有關出售該物業的
主要交易**

除文義另有所指外，本封面頁所用的詞彙與本通函「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3至14頁。

本公司根據上市規則第14.44條，已就出售協議及出售事項取得一名持有本公司全部已發行股本逾50%的股東的書面批准。因此，根據上市規則第14.44條的規定，本公司將不會為批准出售協議及出售事項而召開股東特別大會。

本通函寄發予股東僅供參考之用。

2026年4月23日

目 錄

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

釋 義

在本通函中，除非文義另有所指，否則下列詞語或詞彙具有以下涵義：

「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	根據出售協議的條款及條件完成出售事項
「完成日期」	指	完成須落實的日期
「關連人士」	指	具上市規則所賦予涵義
「代價」	指	28,000,000新加坡元(相當於約171,640,000港元)，不包括適用商品及服務稅，即根據出售協議由買方應付予賣方的該物業代價
「董事」	指	本公司董事
「出售事項」	指	根據出售協議出售該物業
「出售協議」	指	買方及賣方就買賣該物業所訂立日期為2026年2月6日的協議
「本集團」	指	本公司及其不時的附屬公司
「商品及服務稅」	指	新加坡商品及服務稅
「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	獨立於本公司及其關連人士的人士或公司
「最後實際可行日期」	指	2026年4月21日
「租回安排」	指	賣方根據租賃協議條款自買方租回該物業

釋 義

「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「該物業」	指	Units #01-02A, #01-02B, #01-02C, #01-02E, #01-04A, #01-05A, #01-05B, #01-05C and #01-05P on Level 1 of People's Park Centre, 101 Upper Cross Street, Singapore 058357
「買方」	指	Aik Chuan Construction Pte Ltd，根據新加坡法律註冊成立的有限公司
「新加坡元」	指	新加坡法定貨幣新加坡元
「證券及期貨條例」	指	香港法例第571章證券及期貨條例
「股份」	指	本公司股本中每股面值為0.01港元之普通股
「股東」	指	股份持有人
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「Strong Oriental」	指	Strong Oriental Limited，本公司控股股東，持有600,000,000股股份，佔本公司已發行股本總額75.0%
「租賃協議」	指	買方及賣方就租回安排所訂立日期為2026年2月6日的租賃協議
「賣方」	指	CK Chu Holdings Pte Ltd，根據新加坡法律註冊成立的有限公司，為本公司間接全資附屬公司
「%」	指	百分比

附註：就本通函而言，除另有指明者外，「新加坡元」款額已按1.00新加坡元兌6.13港元之匯率換算為港元，惟僅供說明用途。有關款額不應被視為任何款額已經、可能已經或可以按此匯率或任何其他匯率兌換。

K2 F&B HOLDINGS LIMITED

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

(股份代號：2108)

執行董事：

朱志強先生

(主席兼行政總裁)

廖宝云女士

朱博聰先生(助理行政總裁)

註冊辦事處：

Cricket Square

Hutchins Drive

P.O. Box 2681

Grand Cayman, KY1-1111

Cayman Islands

獨立非執行董事：

Wong Loke Tan先生

马雄刚先生

黄荣輝先生

香港主要營業地點：

香港

上環干諾道中111號

永安中心

16樓1601室

總部及新加坡主要營業地點：

51 Ubi Avenue 1

#02-17 Paya Ubi Industrial Park

Singapore 408933

敬啟者：

**有關出售該物業的
主要交易**

緒言

茲提述本公司日期為2026年2月6日的公告。於2026年2月6日，賣方(本公司之間接全資附屬公司)與買方訂立出售協議，據此，賣方有條件同意出售，而買方有條件同意購買該物業，代價為28,000,000新加坡元，不含適用商品及服務稅。

本通函旨在向股東提供有關出售協議的進一步詳情，以及上市規則所規定的其他資料。

出售協議

於2026年2月6日，賣方(本公司之間接全資附屬公司)與買方就出售事項訂立出售協議。

出售協議之主要條款如下：

- 日期：2026年2月6日
- 訂約方：(i) Aik Chuan Construction Pte Ltd，作為買方
(ii) CK Chu Holdings Pte Ltd，作為賣方
- 主題事項：根據出售協議的條款及條件，賣方有條件同意出售，而買方有條件同意購買該物業(包括位於新加坡People's Park Centre之九個單位)。
- 代價：28,000,000新加坡元(相當於約171,640,000港元)，不含適用之商品及服務稅

代價按以下方式支付：

- (i) 買方須於簽署出售協議時以現金支付代價的5%作為按金(即1,400,000新加坡元(相當於約8,582,000港元)連同商品及服務稅126,000新加坡元(相當於約772,000港元))；及
- (ii) 代價餘額(即26,600,000新加坡元(相當於約163,058,000港元))須由買方於完成時以現金支付。

代價乃由本集團與買方經公平磋商後釐定，已主要考慮下列因素：

- (i) 獨立估值師就該物業作出之初步估值：

在進行初步估值時，估值師採用直接比較法，所選案例在位置、面積、年期、用途、狀況及交易日期方面均與該物業高度可比，並就相關差異作出合理且適當的調整。

董事會函件

初步估值結果落在可比交易價格的範圍內，且與該物業自本集團於2020年以22,200,000新加坡元(相當於約136,086,000港元)收購以來的合理價值升值相符，即該物業價值在六年持有期間總計上升約26.13%，年複合增長率約為3.93%，其被視為符合新加坡房地產市場的上升趨勢。

(ii) 該物業的地理位置優勢及現行市場狀況：

該物業位於新加坡唐人街核心商業區的People's Park Centre Level 1，包括共九個商業單位，交通網絡便捷，周邊商業設施完善。其中八個單位組成一個綜合美食中心，在本集團管理下營運往績記錄穩定。

過去一年，該區優質底層商業物業市場表現強勁，價格穩定且交易活躍。本集團亦已審閱並考慮了近期在同一或相鄰建築群內進行的公平交易。

本集團認為，該物業的商業價值及該地區活躍的商業地產市場，構成了該物業市值的基本支持。

基於上述因素，董事會認為代價(i)符合獨立估值師所作的初步市值評估，(ii)與附近可比較物業的現行市場交易水平一致，(iii)體現了該物業在六年持有期間的合理增值，以及(iv)反映了該物業的商業價值，經考量其黃金地段、穩定的收入來源及活躍市場，因此屬公平合理，且符合本公司及其股東的整體利益。

董事會函件

完成 : 完成須於出售協議日期起12週內或訂約方另行協定之其他日期落實。買方或賣方可向對方發出通知，將完成日期延長最多12週，惟該通知須於完成日期前至少兩週發出。儘管有前述規定，買方與賣方仍可共同同意在自出售協議日期起計24週後之日期完成買賣該物業。

先決條件 : 完成須待以下事項於完成日期前達成後，方可作實：

- (i) 賣方已就該出售事項取得所有必要的公司、股東及監管批准及要求；
- (ii) 訂立租賃協議，以緊隨完成日期後之日為生效日期；
- (iii) 出售事項須受「新加坡律師公會2020年銷售條件」所規限，惟適用於以私人協約方式進行的銷售，且未有經出售協議修訂或與當中的條件不一致，亦不得違反或抵觸於以下條款：
 - (a) 根據《1886年物業轉讓及財產法》頒布之《2011年物業轉讓及財產法(物業轉讓)規則》；及
 - (b) 根據《1988年新加坡法律學院法》頒布之《2011年新加坡法律學院(產權轉讓資金)規則》(如適用)；
- (iv) 出售事項須待買方律師收到向新加坡各政府部門作出之法律請求及解釋規劃申請之滿意答覆後方可作實；
- (v) 該物業的業權應為妥善並經妥為追溯且概無任何產權負擔；及
- (vi) 出售該物業須遵守所有可影響該物業的地役權、權益保留、契諾及條件；

董事會函件

(vii) 該物業單位須以集體方式出售；及

(viii) 該物業乃「按現狀」以其現時情況及狀況出售，買方應被視為已知悉物業的實際狀況，且無權就此提出任何性質的詢問、要求或反對。

(ix) 該等物業未受新加坡政府或任何其他主管當局發出的任何收購或擬收購通知所規限；及

(x) 賣方及買方根據出售協議或租賃協議須於完成前達成或履行的所有其他條件及程序，均已悉數達成或履行。

倘第(i)、(iv)或(vii)項所載之任何先決條件未能達成，則按金須退還予買方。

於最後實際可行日期，所有出售協議項下的先決條件已獲達成。

租賃協議

於簽訂出售協議後，於2026年2月6日，賣方與買方就租回安排訂立租賃協議。

租賃協議的主要條款如下：

日期 ： 2026年2月6日

訂約方 ： (i) Aik Chuan Construction Pte Ltd，作為業主

(ii) CK Chu Holdings Pte Ltd，作為租戶

董事會函件

租金 : 買方(作為業主)同意將該物業出租予賣方(作為租戶),租金為每個曆月75,000新加坡元(相當於約460,000港元)(不包括將由賣方承擔的適用商品及服務稅),初始期限自緊隨完成日期後之日起為期三(3)年,賣方有權按現行市場租金率再重續三(3)年,惟續租時租金增幅不得超過初始期限應付租金之10%。倘賣方行使期權重續租賃協議,本公司將重續時重新遵守上市規則項下的所有適用規定。

賣方根據租賃協議應向買方支付的租金乃經租賃協議訂約方按公平原則磋商釐定,並已考慮:(a)該物業鄰近位置類似物業的現行市場租金;(b)該物業狀況;及(c)該物業的總樓面面積。

在評估根據租賃協議應付的租金時,本集團已根據以下準則考慮近期租金交易:(i)位於People's Park Centre或同類地區鄰近發展項目內的分層業權商業單位;(ii)面積相近的商業單位;及(iii)在緊接租賃協議簽訂前的最後一個季度內發生的交易。新加坡市區重建局公佈有關2025年第四季度位於郵區01(涵蓋萊佛士坊、Cecil、Marina及People's Park)內商業物業的市場租金數據載列如下:

樓層	樓面面積 (平方米)	中位數 (新加坡元/平方米 〔每平方米〕)	第75百分位數 (每平方米 新加坡元)
Level 1	超過300	130.25	176.12

董事會函件

根據該物業總樓面面積約530平方米計算，租賃協議項下應付每月租金75,000新加坡元，換算後約為每月每平方米141.5新加坡元，較租金中位數高出約8.6%，且處於可比較物業市場租金觀察範圍之內。

基於上述因素，董事會認為，租賃協議項下應付租金處於附近可比較物業的現行市場範圍內，符合當前市場交易水平，因此屬公平合理，且符合本公司及其股東的整體利益。

每月租金應於每個曆月首日或之前預付。租賃協議項下付款預期將由本集團於其一般日常業務過程中以內部資源支付。

分租 ： 買方同意賣方有權於租賃協議期限內將該物業分租。

先決條件 ： 租賃協議須待出售事項完成後方告落實。

有關該物業的資料

該物業包括位於Level 1 of People's Park Centre, 101 Upper Cross Street, Singapore 058357的九個單位。該等單元的編號分別為#01-02A、#01-02B、#01-02C、#01-02E、#01-04A、#01-05A、#01-05B、#01-05C及#01-05P，總面積約為530平方米。在九個單位中，其中八個單位緊密相連，圍繞公共用餐區形成整合式美食中心格局。在九個單位中，八個目前由本集團在其店舖管理及租賃業務下作為空調美食中心營運及管理，部分餐飲檔位由本集團直接經營，其餘則出租予外部人士。餘下單位則出租予第三方作零售用途。

於2025年12月31日，該物業的賬面值約為23,500,000新加坡元(相當於約144,100,000港元)。

於簽立出售協議後，於2026年2月6日，賣方與買方就租回安排訂立租賃協議。進一步詳情請參閱本公司日期為2026年2月6日的公告。

董事會函件

以下為該物業截至2023年及2024年12月31日止兩個年度的經審核財務資料：

	截至12月31日止財政年度	
	2024年 (新加坡元) (概約)	2023年 (新加坡元) (概約)
收入 ⁽¹⁾	925,000	732,000
除稅前純利	(36,000)	1,036,000 ⁽²⁾
除稅後純利	(36,000)	1,011,000 ⁽²⁾

附註：

1. 該物業應佔收入包括向第三方租戶及本集團內其他租戶出租物業所產生的租金收入，以及向該等租戶提供管理、清潔及公用設施服務所產生的收入。
2. 除稅前純利及除稅後純利均包括一項870,000新加坡元的公平值收益，其乃根據獨立專業估值師所進行之估值報告予以確認。

有關訂約方的資料

本集團及賣方

本集團主要在新加坡從事(i)餐飲零售業務；及(ii)店舖管理及租賃業務。賣方為本公司的間接全資附屬公司，其主要業務為擁有並經營美食中心以及經營餐飲檔位。

買方

買方為根據新加坡法律註冊成立的有限公司，主要從事提供建築工程服務，並經營學生、工人及其他人士的青年旅舍及宿舍，而買方的最終實益擁有人為Lim Yew Ming Ken先生。

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

訂立出售事項的理由及裨益

本集團於2020年以約22,200,000新加坡元(相當於約136,086,000港元)的代價收購該物業，收購事項主要透過銀行借款撥充資金。誠如上文所述，該物業目前由本集團在其店舖管理及租賃業務下作為空調美食中心營運及管理，而本集

董事會函件

團亦將該物業的若干單位出租予第三方。經考慮現行物業市況及出售事項將錄得的收益，出售事項為變現該物業價值提供良機。董事會相信，出售事項將使本集團能夠變現其於該物業的投資，並將所得款項淨額用於償還本集團的銀行貸款，從而降低本集團的債務及融資成本，並減輕其流動資金壓力。

於2026年2月28日，本集團未償還銀行借款總額約為89,400,000新加坡元，包括定期貸款、有抵押按揭貸款及其他銀行融資，利率介乎約1.7%至3.9%之間。本集團於截至2025年12月31日止財政年度產生的融資成本總額約為3,300,000新加坡元。有關債務的更多資料，請參閱本通函附錄一「債務」一節。

本集團的流動資金需求主要來自(i)現有銀行融資項下的定期貸款攤還及利息支付；(ii)美食中心及營運的持續營運資金需求；及(iii)與營運門市相關的資本開支及租金責任。

出售事項將為本集團帶來約26,900,000新加坡元的所得款項淨額，其將進一步鞏固本集團的現金狀況、減少對外部借款的依賴，並改善本集團的整體負債比率。在償還與該物業相關的銀行貸款後，本集團亦將減少與該貸款相關的經常性融資成本。該貸款目前的年利率約為1.7%，導致每月利息開支約為42,000新加坡元(或每年約500,000新加坡元)。償還後，將節省該等利息開支，從而改善本集團的現金流並增強其財務靈活性。

董事會亦已評估出售事項對本集團現有業務營運及其未來業務計劃的影響。於完成後，租回安排將使本集團得以繼續利用該物業經營美食中心，而不會中斷業務，從而維持現有收入來源。倘租賃協議首個三年期屆滿後，賣方無法重續租賃協議，董事會認為本集團可透過一系列替代安排，確保業務營運的持續性。該等安排可能包括將本集團現有的美食中心業務遷往本集團管理或營運的其他美食中心、在周邊地區物色合適的替代物業，以及實施過渡措施以盡量減少營運中斷，包括分階段搬遷攤位，以便在過渡期間維持營運，並在附近的商業發展項目內尋覓短期臨時物業，以填補在確定長期物業前的空檔。本集團目前於新加坡各地經營多個美食中心，因此在必要時可靈活調配營運資源。因此，本公司認為出售事項不會對本集團整體營運造成重大不利影響。

經考慮(i)本集團現有的負債狀況及融資成本，以及擬將所得款項淨額用於減少銀行借款；(ii)償還該物業相關貸款後預期產生的流動資金改善、利息成本節省及財務靈活性提升；(iii)出售事項連同租回安排將不會對本集團的現行營

董事會函件

運造成任何重大干擾；(iv)倘租賃協議未能重續，本集團尚有其他物業可供選擇及營運上的靈活性；及(v)出售事項及租回安排將使本集團得以保留現有收入來源，同時增強本集團將資源分配至高回報機會及長期戰略計劃的能力，董事會認為出售事項屬商業上的合理決定，與本集團鞏固財務狀況及專注未來增長機會的長遠策略一致，且符合本公司及股東整體最佳利益。

進行出售事項的財務影響及所得款項用途

該物業於本集團截至2024年12月31日的綜合財務報表中分類為投資物業，總公平值約為23,500,000新加坡元(相當於約144,055,000港元)。基於代價28,000,000新加坡元(相當於約171,640,000港元)，並計及出售事項相關開支後，出售事項的整體收益估計約為3,400,000新加坡元(相當於約20,842,000港元)。

本集團已於截至2025年12月31日止財政年度就該物業確認約4,500,000新加坡元(相當於約27,585,000港元)的公平值收益。於出售事項完成後，預期將於截至2026年12月31日止財政年度確認出售事項所產生相關交易成本及開支約1,100,000新加坡元(相當於約6,743,000港元)。此外，根據適用財務報告準則，將確認使用權資產約2,700,000新加坡元(相當於約16,551,000港元)、租賃負債約2,600,000新加坡元(相當於約15,938,000港元)及修復撥備約100,000新加坡元(相當於約613,000港元)。因出售事項而將記入本集團賬目的實際收益或虧損金額，須待本公司核數師進行最終審閱及審核後方可作實。

扣除相關開支約1,100,000新加坡元(相當於約6,743,000港元(包括應付予獨立持牌物業經紀的佣金以及法律費用及其他專業費用等其他交易成本)後，預期出售事項所得款項淨額約為26,900,000新加坡元(相當於約164,897,000港元)。

於最後實際可行日期，與該物業相關的現有銀行貸款包括一筆有抵押按揭貸款，未償還本金約為16,400,000新加坡元，年利率為1.7%，到期日為2045年3月24日。其餘短期銀行融資包括總未償還金額約73,000,000新加坡元的融資，利率

董事會函件

介於2.0%至3.9%之間，到期日介乎2026年5月12日至2029年11月10日之間。本公司擬將所得款項淨額約16,400,000新加坡元用作償還該物業相關銀行貸款，以及約4,500,000新加坡元用作償還其其他短期銀行融資。

餘下所得款項淨額約6,000,000新加坡元擬用作本集團的一般營運資金。該等一般營運資金預期將用於(i)約4,000,000新加坡元的租金及居住相關付款；及(ii)約2,000,000新加坡元的企業及行政開支。

上市規則涵義

由於有關出售協議項下擬進行交易的一項適用百分比率(定義見上市規則)高於25%但所有百分比率均低於75%，出售協議項下擬進行交易構成本公司的主要交易，故須遵守上市規則第14章項下的申報、公告、通函及股東批准規定。

據董事作出一切合理查詢後所深知、全悉及確信，於最後實際可行日期，股東及彼等各自的聯繫人概無於出售協議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出售協議及其項下擬進行的交易，亦無股東須放棄投票。於最後實際可行日期，Strong Oriental為本公司控股股東，實益持有600,000,000股股份，相當於本公司全部已發行股本75%。出售協議項下擬進行的交易已獲Strong Oriental書面批准。根據上市規則第14.44條，可接納有關書面批准，以代替舉行本公司股東大會，因此本公司將不會就批准出售協議及其項下擬進行的交易召開股東大會。

由於有關租賃協議項下擬進行交易的一項適用百分比率(定義見上市規則)高於5%但所有百分比率均低於25%，租賃協議項下擬進行交易構成本公司的須予披露交易，故須遵守上市規則第14章項下的申報及公告規定，惟獲豁免遵守通函及股東批准規定。

建議

儘管本公司不會召開股東大會以批准出售協議及出售事項，董事會(包括獨立非執行董事)認為出售協議的條款乃按正常商業條款訂立，屬公平合理，且符合本公司及股東整體的利益。因此，倘本公司召開股東大會以批准出售協議及出售事項，董事會將建議全體股東投票贊成批准出售協議及出售事項的決議案。

董事會函件

其他資料

謹此提請閣下垂注本通函附錄所載的本集團財務資料、該物業估值報告及一般資料。

此致

列位股東 台照

為及代表
承董事會命
K2 F&B Holdings Limited
主席
朱志強

2026年4月23日

1. 本集團的財務資料

本集團截至2022年、2023年及2024年12月31日止各個財政年度以及截至2025年6月30日止六個月的財務資料已於下列文件中披露，該等文件已於聯交所網站(<https://www.hkexnews.hk>)及本公司網站(www.fuchangroup.com)上刊發：

- 於2023年4月27日所刊發本公司截至2022年12月31日止年度的年報(第122至244頁)：

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

- 於2024年4月29日所刊發本公司截至2023年12月31日止年度的年報(第122至228頁)：

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

- 於2025年4月29日所刊發本公司截至2024年12月31日止年度的年報(第124至232頁)：

https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2025/0429/2025042901801_c.pdf

- 於2025年9月29日所刊發本公司截至2025年6月30日止六個月的中期報告(第2至17頁)：

https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2025/0929/2025092900921_c.pdf

2. 債務

於2026年2月28日(即就本債務聲明而言的最後實際可行日期)營業時間結束時，本集團的債務如下：

銀行借款

於2026年2月28日(即於本通函付印前就本債務聲明而言的最後實際可行日期)營業時間結束時，本集團的未償還銀行借款總額約為89,400,000新加坡元(相當於約545,400,000港元)。

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

於2026年2月28日，本集團的未動用銀行融資約為8,200,000新加坡元(相當於約50,200,000港元)。

董事確認，銀行借款項下協議並不包含任何將對我們未來作出額外借款或發行債務或股本證券的能力造成重大不利影響的契諾。董事進一步確認，截至2025年12月31日止年度及直至2026年2月28日，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，且並無違反任何財務契諾。董事進一步確認，截至2025年12月31日止年度及直至2026年2月28日，我們在取得信貸融資或提取融資方面並無面對任何困難，且並無遇到要求提早還款、拖欠付款或違反銀行借款財務契諾的情況。

或然負債

於2026年2月28日，我們並無任何或然負債。董事確認，於2026年2月28日(即就本債務聲明而言的最後實際可行日期)，本集團的債務及或然負債並無重大不利變動。

租賃負債

於2026年2月28日(即就本債務聲明而言的最後實際可行日期)，本集團的流動租賃負債約為3,600,000新加坡元(相當於約22,000,000港元)，而非流動租賃負債則為3,200,000新加坡元(相當於約19,500,000港元)。除上文所述及除集團內公司間負債及一般貿易應付款項外，於2026年2月28日，本集團並無任何已發行或同意將予發行的貸款資本、銀行透支、貸款或其他類似債務、承兌負債(一般貿易應付款項除外)或承兌信貸、債權證、按揭、押記、融資租賃、租購承擔、擔保或其他重大或然負債。

除上文所披露者以及除集團內公司間負債及本集團在日常業務過程中的一般應付賬款外，於2026年2月28日(即就編製本債務聲明而言的最後實際可行日期)，本集團並無任何已發行及未償還或已授權或以其他方式設立但未發行的本集團債務證券、任何其他定期貸款(無論是有擔保、無擔保、有抵押或無抵押)、任何其他借款或性質上屬於借款的債務(包括銀行透支及承兌負債(一般貿易票據除外))、承兌信貸、融資租賃或租購承擔(無論是有擔保、無擔保、有抵押或無抵押)、本集團任何按揭及押記或任何其他重大或然負債或擔保。

3. 營運資金的充足性

董事認為，經考慮本集團的內部資源、經營現金流量、外部借款、目前可得銀行及其他融資以及完成的影響後，本集團將擁有充足的營運資金以應付本通函日期起計最多十二個月期間的目前需求。本公司亦已獲得上市規則第14.66(12)條規定的相關確認。

4. 重大不利變動

於最後實際可行日期，董事已確認本公司自2025年12月31日(為本公司最近期刊發經審核綜合財務報表的編製日期)以來的財務或貿易狀況並無出現任何重大不利變動。

5. 本集團的財務及貿易前景

於最後實際可行日期，本集團於新加坡經營45個餐飲檔位，23個美食中心由本集團擁有及／或管理。本集團的收益主要來源於本集團的兩個主要營運業務分部，即(i)涉及向租戶出租食肆場地及向租戶提供管理、清潔及公用事業服務的租賃及店舖管理營運(「租賃及店舖管理」)；及(ii)透過位於本集團及第三方經營及管理的食肆(「餐飲檔位」)(如雜菜飯、煮炒、燒臘及雞飯)直接向消費者零售飲品、煙草產品及熟食的餐飲檔位營運。

經考慮當時物業市況及出售事項將錄得的收益後，出售事項為一個實現該物業價值的良機。董事會相信，出售事項將使本集團能夠變現其於該物業的投資，並將所得款項淨額用於償還本集團的銀行貸款，從而降低本集團的負債及融資成本，並緩解其流動資金壓力。

本集團於2020年以約22,200,000新加坡元(相當於約136,086,000港元)的代價收購該物業，收購款項主要透過銀行借款撥付。本集團預期將於截至2025年12月31日止財政年度就該物業確認約4,500,000新加坡元(相當於約27,585,000港元)的公平值收益。於出售事項完成後，預期將於截至2026年12月31日止財政年度，就出售該物業確認約1,100,000新加坡元(相當於約6,743,000港元)的出售虧損，其主要源自於出售事項所產生的相關開支。

董事會視是次出售事項為本公司整體業務策略的關鍵組成部分，展示其成功執行透過策略性資產管理提升價值的計劃。出售協議乃按標準商業條款訂立，代價反映該物業及位於類似地點的可比資產的市值。

基於上述情況，董事會認為，出售事項及租回安排為商業上合理的決定，符合股東整體的最佳利益，且符合本集團加強財務狀況及專注於未來增長機會的長期策略。

就本財政年度而言，董事會預期本集團的兩大主要業務分部的營運將保持穩定。在租金及店舖管理方面，收益預計將繼續受惠於向租戶出租食肆場地及向租戶提供清潔及公用事業服務，而租用率及服務費收入則大致保持穩定。預期該物業的租回安排將使本集團在租期內繼續從餐飲檔位營運中產生收益。

董事會預期，本集團的戰略發展將聚焦於提升營運效率、增強財務靈活性，並支持可持續增長。根據其計劃，本集團將繼續採用輕資產模式，善用策略性夥伴關係，將資本分配予表現優異的資產，並出售表現欠佳的資產。本集團計劃在需求旺盛且具強大商業潛力的地點擴展其餐飲據點網絡，透過有針對性地開設新餐飲場所來鞏固其在新加坡的市場地位，並升級現有的美食中心，以創造更具特色及吸引力的用餐體驗，從而增加人流及提升顧客滿意度。

於最後實際可行日期，董事會確認，除本通函所披露的出售事項外，本集團並無任何計劃出售或縮減其現有業務營運或資產。

1. 執行概要

估值日期	2026年3月3日
估值目的	僅供擬進行之收購及公開通函之用
物業地址	101 Upper Cross Street #01-02A/B/C/E, #01-04A, #01-05A/B/C/P People's Park Centre Singapore 058357



簡要描述	位於 People's Park Centre 1樓之9個分層單位
樓面面積	#01-02A : 19平方米 #01-02B : 19平方米 #01-02C : 23平方米 #01-02E : 44平方米 #01-04A : 60平方米 #01-05A : 18平方米 #01-05B : 23平方米 #01-05C : 23平方米 #01-05P : 301平方米 總樓面面積 : 530平方米
年期	租約為期99年，自1970年6月2日起計
物業視察日期	2026年2月23日
估值方法	直接比較法
總市值	28,000,000新加坡元/- (每平方尺4,908新加坡元)

2. 緒言

2.1. 指示

GB Global Pte Ltd (「**GB Global**」) 已獲 貴公司全資附屬公司Fu Chan F&B Group Pte Ltd (「**客戶**」) 委任，就收購位於101 Upper Cross Street #01-02A/B/C/E, #01-04A, #01-05A/B/C/P People's Park Centre Singapore 058357 (「**該物業**」)，提供於2026年3月3日的獨立估值，以供擬議收購及公開通函之用。

本報告之提供須受文中詳述之假設、免責聲明、限制、資格及本文所載之限制條件所規限。

2.2. 估值基準

根據新加坡測量師與估價師協會(SISV)於更新版估值準則與實務指引(2022年版)中的說明，

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按公平交易原則在知情、審慎及不受強迫的情況下於估值日期換取資產或負債的估計金額」。

本估值乃依據新加坡測量師與估價師協會(SISV)估值準則與實務指引(2022年版)編製，該指引符合國際估值準則(IVSC)對市值的定義。

本估值亦符合香港測量師學會估值準則(2024年版)，該準則為香港的物業及資產管理提供統一框架，並納入國際估值準則。

2.3. 假設

是次估值乃在未獲任何特別指示的情況下進行。

我們並無作出任何特別假設。

是次估值並未就物業上的任何押記、按揭或欠款，或因進行出售或租賃而可能產生的任何開支或稅項作出任何扣減。除非另有說明，否則假設該物業不存在任何可能影響價值的押記、留置權、產權負擔、限制及繁重支出。

我們假設所有租約均具法律效力且可強制執行，且該物業擁有適當的合法產權，可在市場上自由轉讓、出租及轉租。

我們假定，本報告所載及向我們提供的所有資料、估計及意見均來自被視為可靠且被認為真實正確的來源，但我們對其準確性不承擔任何責任。

除非另有說明，我們假設該物業及其任何工程的建造、佔用及使用均完全符合且未違反所有相關法律、條例及法定要求。

除非另有說明，所有金額均以新加坡元為單位。

2.4. 商品及服務稅假設

是次估值乃以不包含商品及服務稅(「**商品及服務稅**」)為基礎進行。估值中採用的任何收入及支出均不包含商品及服務稅。

2.5. 責任範圍與保密性

本報告僅供客戶用於報告所述之特定目的。是次估值對客戶屬機密性質，僅供其獨家使用並限於所述之特定目的。**GB Global Pte Ltd**(「**GB Global**」)對任何未經授權之使用或依賴概不負責。對於任何可能使用或依賴本報告全部或任何部分內容的第三方，我們概不承擔任何責任。**GB Global**僅會處理客戶就是次估值提出的查詢及提供澄清。未經我們事先書面同意，不得製作本報告。

2.6. 估值師資格

負責編製本報告之估值師均為新加坡稅務局(IRAS)核發執照之持牌估價師，並為新加坡測量師與估價師協會會員，具備逾10年從業經驗。其具備執行此類估價工作之適當資格，並擁有對該類物業及相關區域進行估價所需之專業知識與經驗。

2.7. 估值師的利益

估值師及**GB Global Pte Ltd**均不知悉任何可能被合理視為足以影響其提供獨立及專業意見之能力，或可能與該物業之恰當評估產生衝突之金錢利益。

2.8. 實地勘查與調查

我們已對標的物進行實地勘查，並為進行是次估值而進行必要的獨立調查。

所有使用的資料均已盡合理努力進行核實，並包含由閣下、閣下的營銷代理、政府部門、公開資料以及我們自身的內部資料庫所提供的資料及數據。

在缺乏其他來源可供估值之即時且可驗證資料的情況下，並經雙方同意，我們已依賴閣下／閣下的代理人所提供的資料進行估值。我們假定所獲提供的一切有關資料均屬真實準確。

該物業並未進行任何結構勘查、土壤測試或環境調查。

2.9. 責任限制

本報告受本報告末附錄一所載之「限制條件」以及雙方協定的委聘條款所規限。

3. 地盤詳情

3.1. 位置

該物業位於Upper Cross Street，鄰近與Eu Tong Sen Street的交匯處。距離Collyer Quay市中心約1.6公里。

該物業周邊區域主要屬商業性質，包含購物中心、辦公大樓及店屋。該區的知名開發項目包括國家法院、珍珠坊、唐城坊及新加坡皮克林賓樂雅臻選酒店等。

該物業交通便利，鄰近Eu Tong Seng Street及New Bridge Road East等主要道路，以及東海岸公園大道(ECP)和中央高速公路(CTE)等高速公路，可高效連接新加坡其他地區。主要道路沿線設有公共巴士服務。步行片刻即可抵達牛車水地鐵站。

位置圖



資料來源：onemap.gov.sg

3.2. 城市規劃

總分區規劃(2025年版) 商業

允許總容積率 最高8.6

2025年總規劃



資料來源：ura.gov.sg/maps

3.3. 法定詳情

單位	單位號碼	法定描述	地段面積
	#01-02A	TS8-U914V	19平方米
	#01-02B	TS8-U913W	19平方米
	#01-02C	TS8-U912M	23平方米
	#01-02E	TS8-U937X	44平方米
	#01-04A	TS8-U923X	60平方米
	#01-05A	TS8-U922N	18平方米
	#01-05B	TS8-U921K	23平方米
	#01-05C	TS8-U920A	23平方米
	#01-05P	TS8-U938L	301平方米

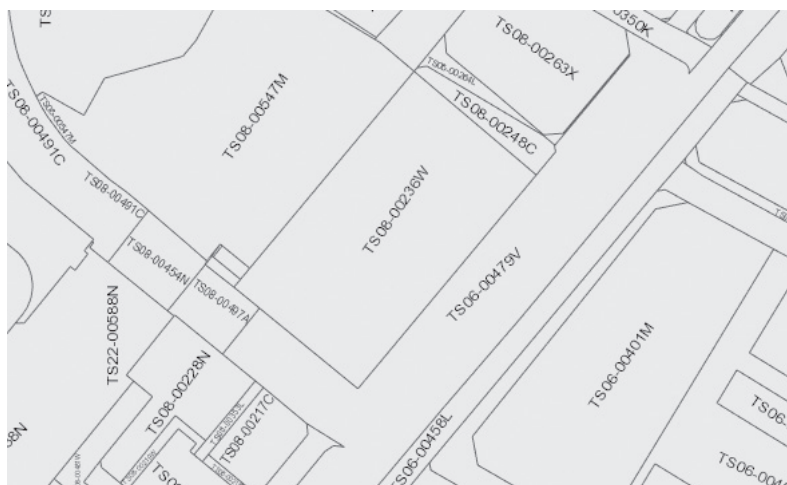
年期 租約為99年，自1970年6月2日起計

註冊業主 CK Chu Holdings Pte Ltd

權益／產權負擔 該物業已透過於2020年5月11日登記的抵押貸款IG/73178G，抵押予CIMB Bank Berhad。

其他詳情 目前尚未收到任何關於擬議道路、排水或公共工程計劃的其他查詢申請，亦未獲提供相關資料。我們建議閣下透過閣下的律師進行相關查詢。

土地地段



資料來源：onemap.gov.sg

估值師姓名： Ko Sheng Jie Jansen

資格： 在專業房地產估價行業擁有14年資歷。目前任職於GB Global Pte Ltd，擔任顧問一職。

4.3. 佔用

在我們實地勘查時，該物業已出租。

#01-02A/02B/02C/02E/04A/05A/05B/05P已出租予Fu Chan F&B Group Pte Ltd，租期為2年4個月，自2025年1月1日起至2027年4月30日止，月租為55,000新加坡元。

#01-05C已出租予Japan Home (Retail) Pte Ltd，租期為6個月，自2026年1月1日起至2026年6月30日止，月租為13,500新加坡元。

該物業由業主持有，供其自有品牌「Foodcity」自用。

4.4. 物業稅

以下列出由新加坡稅務局就2026年1月1日至2026年12月31日期間評估之該物業中，各項物業稅賬戶的年度價值。

物業稅賬戶	年度價值(2026年)
#01-02A/02B/02C/02E	122,000新加坡元
#01-04A	69,800新加坡元
#01-05A/05P	433,000新加坡元
#01-05B	130,000新加坡元
#01-05C	159,000新加坡元
總計	<u>913,800新加坡元</u>

物業稅應按現行稅率每年10%繳納。

照片

標的發展項目



該物業



該物業



休息區



休息區



標準攤位



休息區



休息區



標準攤位



走廊



標準店面



店舖內部



5. 估值方法

我們已根據專業判斷，採用最合適的估值方法進行估值。

直接比較法

是次評估透過與標的物業所在地區或可比地區內類似物業交易進行比較。為得出該物業之價值，已針對位置、面積、年期、樓齡／狀況、裝修標準、用途、所提供設施、交易日期等差異，以及影響物業市場之現行經濟狀況進行調整。

根據新加坡測量師與估價師協會估值準則與實務指引(2022年版)第2.4條估值方針與方法第2.3段，其中載明：「估值師無須採用多於一種方法，特別是當估值師對單一方法的準確性及可靠性抱有高度信心時。」第2.5段進一步指出：「雖然沒有一種通用方法適用於所有類型的估值及目的，但估值應運用其專業判斷，在特定情況下進行估值時，決定適當的方法。」

鑑於近期涉及可比物業的相關市場交易數量龐大，是次估值採用直接比較法作為唯一的估值方法。這些交易提供堅實的實證依據，使我們能夠對標的物業進行有意義的分析，並進行可靠的基準比較。鑒於市場活躍程度及觀察到的定價趨勢具一致性，我們合理地可得出結論：標的物業的市值與類似資產的成交價值之間存在密切且直接的關係。

計算矩陣 — 直接比較法

章節	項目	該物業	可比物業1	可比物業2	可比物業3
物業資訊	地址	People's Park Centre #01-02A/B/C/E, #01-04A, #01-05A/B/C/P	People's Park Centre #B1-17	People's Park Complex #01-80	People's Park Centre #02-65
	簡介	美食廣場/商店	商店	商店	商店
	租期	自1970年起計99年	自1970年起計99年	自1968年起計99年	自1970年起計99年
	樓面面積	530平方米	42平方米	30平方米	40平方米
	樓面面積之差	—	-488平方米	-500平方米	-490平方米
	交易日期	—	2026年2月9日	2025年8月13日	2025年7月15日
	合約價格	—	\$2,200,000	\$1,625,000	\$1,950,000
	合約價格(按總樓面面積每平方呎計算)	—	\$4,866	\$5,032	\$4,529
調整因數	基於可比物業的估值	—	\$27,761,905	\$28,708,333	\$25,837,500
	地點	—	15%	0%	15%
	臨街面	—	0%	0%	0%
	樓面面積	—	-10%	-10%	-10%
	持有權	—	0%	1%	0%
	時間因素	—	0%	0%	0%
	狀況/樓齡	—	0%	0%	0%
	調整總額	—	\$1,388,095	-\$2,583,750	\$1,291,875
	調整總額百分比	—	5%	-9%	5%
	經調整價值	—	\$29,150,000	\$26,124,583	\$27,129,375

一般說明

已針對地點、臨街面、樓面面積、年期、時間因素及狀況/樓齡進行調整，以反映該物業與可比物業之間的特性差異。

最終分析

採用可比銷售法後，我們得出的價值介乎26,124,583新加坡元至29,150,000新加坡元。據此，我們最終釐定該物業之價值為28,000,000新加坡元，此金額就該物業而言屬公平合理。

附註

由於我們無法對可比物業進行內部查勘，故假設其內部狀況與外部外觀相符。

方法論與計算基礎

根據直接比較法，首先根據合約價格(按總樓面面積每平方呎計算)分析可比分層零售單位的交易價格。隨後將該等合約價格(按總樓面面積每平方呎計算)應用至該物業的樓面面積(由平方米換算為平方呎)，以得出未經調整的指示性價值。隨後針對每項可比物業進行調整，以反映地點、樓面面積、年期、時間因素及狀況／樓齡的差異。調整以百分比為基準進行，並換算為貨幣金額，以得出各可比物業的經調整價值。最終估值乃透過對所得範圍內的經調整價值進行對賬，以得出該物業的公平值。

根據我們透過直接比較法建立的計算矩陣，我們篩選出3筆最具可比性的交易，並據此進行調整。根據計算矩陣所篩選的物業選定標準包括地址；年期；樓面面積；樓面面積差；交易日期；合約價格；合約價格(按總樓面面積每平方呎計算)(如上表所示)。篩選該等可比物業的選定標準如下：(i)所有可比物業均位於同一區域，即Upper Cross Street及New Bridge Road沿線的People's Park／唐人街區，且彼此毗鄰；(ii)所有可比物業均為分層業權的商店單位；(iii)所有可比物業的交易均發生於一年內；及(iv)所有可比物業的租期均為99年，且租期起始時間介乎1968年至1970年之間。優先考慮位於同一開發項目內或緊鄰開發項目的單位，原因是該等單位在客源範圍、交通便利性及人流方面具有可比性。這些交易在位置上與該物業具有可比性，皆位於視野開闊且人流密集的一樓黃金地段，與該物業的黃金地段及餐飲用途大致相符，從而將所需的調整幅度降至最低。至於涉及位於較高樓層、視野受限且人流稀少的物業交易，因屬性不具可比性，故予以排除。

銷售交易清單內容詳盡無遺。資料源自新加坡土地管理局(Singapore Land Authority)登記的留置權通知，並收錄於市區重建局(URA) REALIS交易資料庫中。我們已對該清單進行徹底審查，以篩選出最適合用作標的物業比較基準的交易案例。

在所提供的計算矩陣中，分別對可比物業1、2及3進行整體5%向上、9%向下及5%向上的調整。針對每筆可比交易均進行調整，以反映位置、臨街面寬、樓面面積、年期、時間因素及狀況／樓齡等差異。經調整後的估值分別為29,150,000新加坡元、26,124,583新加坡元及27,129,375新加坡元。就可比物業1而言，就位置上調15%，樓面面積則下調10%，最終淨上調幅度為5%。就可比物業2而言，就樓面面積下調10%，年期則上調1%，最終淨下調幅度為9%。就可比物業3而言，就位置上調15%，樓面面積則下調10%，最終淨上調幅度為5%。

採用可比成交法後，我們得出的經調整價值範圍為26,124,583新加坡元至29,150,000新加坡元。據此，我們得出28,000,000新加坡元(每平方呎4,908新加坡元)的估值，此金額被視為該物業的公平合理價格。每平方呎4,908新加坡元的總市值乃將28,000,000新加坡元的經調整價值除以該物業總樓面面積約5,706平方呎得出。

6. 估值

鑒於上述情況，並考量當前市況，我們認為該物業在空置且無任何產權負擔的情況下，其市值如下：

於以下日期之市值		2026年3月3日
市值	該物業	市值
	#01-02A	1,000,000新加坡元/-
	#01-02B	1,000,000新加坡元/-
	#01-02C	1,200,000新加坡元/-
	#01-02E	2,300,000新加坡元/-
	#01-04A	3,200,000新加坡元/-
	#01-05A	1,000,000新加坡元/-
	#01-05B	1,200,000新加坡元/-
	#01-05C	1,200,000新加坡元/-
	#01-05P	15,900,000新加坡元/-
	總計	28,000,000新加坡元/- 貳仟捌佰萬元正新加坡元

按樓面面積計算的總市值 每平方呎4,908新加坡元

為及代表

GB Global Pte Ltd

60 Paya Lebar Road

#07-55 Paya Lebar Square

Singapore 409051

Yick E-Ling

董事

BSc (Real Estate)(Hons), *MSISV*

持牌估值師編號AD041-2009922C

附錄限制條件

以下為本行通常編製估值及報告所依據的一般原則；除非本報告正文中另有特別說明，否則均適用。

1. 估值準則

所有估值及評估工作均依照新加坡測量師與估價師協會(SISV)估值準則與實務指引進行，並符合國際估值準則(IVS)，且已符合所有專業守則、準則及規定。

2. 用途與目的

本估值報告僅限於本報告的委託人或報告中明確指定之收件人使用，且僅限於報告中所述之特定目的，並須於合理時間內使用。若由其他人士使用、用於任何其他目的，或超出合理時間範圍，我們概不承擔任何責任。

3. 保密性

未經我們事先書面同意其呈列形式及內容，不得將本估值報告之全部或任何部分，或對其之任何引用，納入任何文件、通函或聲明中，亦不得以任何方式予以發布。對於任何未經授權之納入或發布，我們概不承擔任何責任。

4. 有效期

本估值代表我們於估值日對估值的意見。若於估值日期起計三個月屆滿後，或報告收件人於該期限屆滿前已知悉任何可能影響估值之因素卻未將該等資料告知GB Global，而仍依賴本估值報告，GB Global免除一切責任，且概不承擔任何責任。

5. 責任限制

GB Global及其僱員之責任僅限於估值報告之收件人。對於任何第三方之未經授權使用及依賴，概不承擔責任。因估值師之疏忽、違約或其他與本委託相關之原因所產生之任何責任，應以GB Global根據本委託所收取之費用為限。GB Global對任何間接或衍生性損失(例如機會成本及利潤損失)概不承擔責任。

6. 資料來源

若報告中載明某項資料由第三方提供予估值師，或由估值師透過向任何政府或法定機構進行查詢、搜尋或調查而取得，則該資料被視為可靠。倘若該資料被證實並不可靠，估值師概不承擔任何責任。

7. 產權與租約

我們通常不會審閱租約或產權文件，並建議在適當情況下就此等方面徵詢律師意見。除非獲告知相反情況，否則我們假定所有文件均已妥善擬定，且可證明產權良好，並無任何產權負擔、限制、地役權或其他繁重支出，足以影響所評估權益的價值。

8. 城市規劃及其他法定規例

除非另有指示，我們通常不會向各公共機構提出查詢，以確認該物業未受任何公共計劃的不利影響。我們並未就道路或排水規劃提案提出任何查詢。

9. 結構勘查

我們通常不會進行結構勘查，亦不測試建築設備，且未檢查物業中無法進入的部位。我們無法就未經檢查的部位的狀況發表意見或提供建議，本報告亦不應被視為對該等部位作出任何隱含的陳述或聲明。我們無法報告該建築物是否完全沒有腐朽、蟲害或其他隱藏缺陷。

10. 地盤狀況

我們通常不會進行現場勘查以評估地質條件及公用設施是否適合現有及新開發項目，亦未進行任何考古、生態或環境調查。除非另有告知，否則我們的估值乃基於上述各項均屬滿意，且若擬進行開發，施工期間不會產生額外費用或延誤。

11. 平面圖與地圖

本報告內之任何草圖、平面圖或地圖僅供識別之用，不應視為其中所載區域或其他詳情之經認證副本。

12. 市場預測

本估值報告所載之任何市場預測(包括但不限於收入、支出、相關增長率、利率、優惠措施、收益率及成本)僅屬預測性質，乃基於我們目前可取得之資料，並不代表該物業於未來某一日期之實際價值。因此，此類市場預測應被視為對潛在可能性之指示性評估，而非確定之事實。

市場預測須依賴於眾多變數，而這些變數對各種條件的變化極為敏感。因此，任何條件的變動均可能對這些市場預測產生重大影響。我們特此提醒閣下注意，在可接受的市場參數範圍內，存在若干可能與本估值相關的變數，而所採用的預測僅代表其中一種可接受的參數。

據我們所深知及確信，估值報告中作為我們分析、意見及結論依據的所有事實陳述均屬真實正確。對於閣下提供予我們的該物業相關資料或現狀之準確性或完整性，我們不作任何明示或暗示之陳述或保證。

13. 保險價值

我們對保險價值的意見，乃基於保險目的所評估的重置成本，其包含將被投保的物業完全重建所需的總成本，並已計入通脹、拆除及廢料清除費用、專業服務費、現行商品及服務稅，以及(如適用)遵守現行法規與附例所需的費用。

14. 出庭或出席仲裁

本報告乃基於以下前提編製：除非事先已作安排且我們獲得適當補償，否則我們無須因本估值報告或涉及該物業之事宜，而向法院、任何其他審裁機構或政府機關提供證詞或出庭。

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C3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的全部已發行股本由朱先生法定及實益擁有。因此，根據證券及期貨條例，朱先生被視為於Strong Oriental持有的600,000,000股股份中擁有權益。
4. 廖女士為朱先生的配偶。根據證券及期貨條例，彼被視為於朱先生擁有或被視為擁有權益的所有股份中擁有權益。

除上文所披露者外，於最後實際可行日期，本公司董事或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，於最後實際可行日期，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，致使本公司董事或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，於最後實際可行日期，概無本公司董事或主要行政人員或彼等配偶或18歲以下子女獲授予任何可認購本公司或任何其他法人團體的股本或債務證券的權利，或行使任何該等權利。

主要股東及其他人士於本公司股份及相關股份的權益與淡倉

於最後實際可行日期，據董事所深知，以下人士(董事或本公司最高行政人員除外)於本公司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3分部條文須向本公司披露及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的權益及淡倉：

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	實益擁有人 (附註3)	600,000,000股(L)	75.00%
U3 Capital Pte. Ltd.	實益擁有人	56,000,000股(L)	7.00%
Tan Hwee Tong	實益擁有人及 受控法團權益 (附註4)	56,920,000股(L)	7.12%

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由本公司執行董事兼主席朱先生全資擁有。
4. U3 Capital Pte. Ltd.由Tan Hwee Tong先生全資擁有。因此，根據證券及期貨條例，Tan先生被視為於U3 Capital Pte. Ltd.持有的56,000,000股股份中擁有權益。

除上文所披露者外，於最後實際可行日期，本公司並無獲知會任何須記錄於本公司根據證券及期貨條例第336條須存置的登記冊內的本公司股份或相關股份的權益或淡倉。

3. 董事服務合約

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

4. 董事於資產／合約中的權益及其他權益

(a) 於資產的權益

於最後實際可行日期，概無董事於本集團任何成員公司自2025年12月31日(即本集團最近期刊發的經審核綜合財務報表編製日期)起已收購或出售或租賃，或本集團任何成員公司擬收購或出售或租賃的任何資產中擁有任何直接或間接權益。

(b) 於重大合約的權益

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

(c) 於競爭業務中的權益

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

5. 訴訟

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

6. 重大合約

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

- (a) 日期為2024年5月10日有關以總代價9,500,000新加坡元收購公司的股份買賣協議；
- (b) 日期為2024年4月30日有關以代價8,800,000新加坡元出售一項物業的期權協議；
- (c) 日期為2024年8月22日有關以總代價1,995,000新加坡元出售一項物業的期權協議；
- (d) 日期為2025年6月11日有關以代價1,950,000新加坡元出售一項物業的期權協議；
- (e) 出售協議；及
- (f) 租賃協議。

7. 專家及同意書

以下為名列本通函或提供本通函所載意見或建議的專家資格：

名稱	資格
GB Global Pte Ltd	獨立物業估值師

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

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

於最後實際可行日期，概無專家於本集團任何成員公司自2025年12月31日(即本集團最新刊發經審核財務報表編製日期)起已收購或出售或租賃，或本集團任何成員公司擬收購或出售或租賃的任何資產中擁有任何直接或間接權益。

8. 重大貸款確認書

據董事在作出一切合理查詢後所深知、全悉及確信，目前及在過去十二個月內，(a)買方、其任何董事及法定代表及／或任何能對出售事項行使影響力的買方的最終實益擁有人，與(b)本公司、本公司層級的任何關連人士及／或附屬公司層級的任何關連人士(惟以該等附屬公司涉及出售事項為限)之間並無任何重大貸款安排。

9. 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) GB Global Pte Ltd所出具的估值報告(其全文載於本通函附錄二)；
- (b) 本附錄「7.專家及同意書」一段所述的同意書；
- (c) 本附錄「6.重大合約」一段所述的重大合約；
- (d) 出售協議；及

(e) 本通函。

10. 其他事項

- (a) 林穎芝女士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 Paya Ubi Industrial Park, Singapore 408933，而本公司的香港主要營業地點位於香港上環干諾道中111號永安中心16樓1601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。