
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其他註冊證券商、銀行經理、律師、專業會計師或其他專業顧問。

閣下如已出售或轉讓名下所有管道工程控股有限公司股份，應立即將本通函送交買家或承讓人，或經手買賣或轉讓的銀行、股票經紀或其他代理商，以便轉交買家或承讓人。

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，概不對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。

Pipeline Engineering Holdings Limited
管道工程控股有限公司
(於開曼群島註冊成立的有限公司)
(股份代號：1865)

**有關收購物業
之
主要交易**

本通函所用之所有詞彙均具有本通函「釋義」一節所載之涵義。

董事會函件載於本通函第4至11頁。

根據上市規則，作為本通函主體事項之交易已透過股東書面批准之方式獲批准，而本通函僅寄發予股東作參考之用。

二零二零年四月二十二日

目 錄

	頁次
釋義.....	1
董事會函件.....	4
附錄一 — 本集團財務資料.....	I-1
附錄二 — 物業估值報告.....	II-1
附錄三 — 一般資料.....	III-1

釋 義

除文義另有所指外，本通函所用條款或詞彙具有以下涵義：

「收購」	指	買方根據行使購買選擇權自賣方收購物業
「公告」	指	本公司日期為二零二零年三月三十日有關收購的公告
「聯繫人」	指	具上市規則所賦予涵義
「敏昌」	指	敏昌有限公司，於二零一八年四月十一日在英屬處女群島註冊成立的有限公司，由本公司執行董事、董事會主席兼行政總裁徐源華先生全資擁有
「董事會」	指	董事會
「緊密聯繫人」	指	具上市規則所賦予涵義
「本公司」	指	管道工程控股有限公司，於開曼群島註冊成立的有限公司，已發行股份在聯交所主板上市(股份代號：1865)
「完成」	指	根據購買選擇權的條款及條件完成收購
「關連人士」	指	具上市規則所賦予涵義
「代價」	指	買方就收購而應付賣方的物業購買價14,300,000坡元
「董事」	指	本公司董事
「本集團」	指	本公司及其不時的附屬公司

釋 義

「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之第三方，且與彼等並無關連
「JTC Corporation」	指	新加坡的牽頭機構，負責規劃、推廣及開發工業景觀
「最後實際可行日期」	指	二零二零年四月十七日，即本通函付印前確定本通函所載若干資料的最後實際可行日期
「上市」	指	股份於二零一九年三月二十七日通過股份發售在聯交所主板上市
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「徐源華先生」	指	徐源華先生，本公司董事會主席、執行董事兼行政總裁
「招股價」	指	根據上市每股發售股份的發售價格
「發售股份」	指	根據上市提呈發售以供認購的股份
「購買選擇權」	指	賣方及買方於二零二零年二月十一日就收購訂立的物業購買選擇權
「物業」	指	工業租賃物業，地址為 38 Senoko Road, Singapore 758110
「招股章程」	指	本公司日期為二零一九年三月十四日有關上市的招股章程

釋 義

「買方」	指	HSC Pipeline Engineering Pte. Ltd.，在新加坡註冊成立的有限公司，本公司間接全資附屬公司
「證券及期貨條例」	指	香港法例第571章證券及期貨條例
「股份」	指	本公司股本中每股面值0.01港元的普通股
「股東」	指	股份持有人
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「附屬公司」	指	具上市規則所賦予涵義
「賣方」	指	Proptech (Pte.) Ltd.，一間於新加坡註冊成立的有限公司
「港元」	指	港元，香港法定貨幣
「坡元」或「新加坡元」	指	新加坡法定貨幣新加坡元
「%」	指	百分比

除另有指明外，於本通函內，坡元按1.00坡元兌5.4795港元的匯率換算為港元，僅供說明。概不表示以坡元列值的金額將會按該匯率或任何其他匯率兌換。

Pipeline Engineering Holdings Limited
管道工程控股有限公司
(於開曼群島註冊成立的有限公司)
(股份代號：1865)

執行董事：

徐源華先生(主席兼行政總裁)

徐源利先生

徐鴻勝先生

非執行董事：

馮嘉敏女士

獨立非執行董事：

徐俊傑先生

詹舜全先生

朱志乾先生

註冊辦事處：

Cricket Square

Hutchins Drive

P.O. Box 2681

Grand Cayman

KY1-1111

Cayman Islands

香港主要營業地點：

香港

金鐘金鐘道89號

力寶中心2座

3708室

敬啓者：

有關收購物業
之
主要交易

緒言

謹此提述有關收購的公告。於二零二零年三月三十日(交易時段結束後)，買方(本公司之間接全資附屬公司)行使賣方授出的購買選擇權，以現金代價14,300,000坡元(相當於約78,356,850港元)購買物業。

董事會函件

由於收購的一項或多項適用百分比率(定義見上市規則)超過25%但均低於100%，故根據上市規則第14章該收購為本公司的一項重大交易，須遵守上市規則第14章的申報、公告、通函及股東批准規定。

本通函旨在向閣下提供(其中包括)(i)有關收購的詳情；(ii)物業估值報告；及(iii)上市規則規定的其他資料。

購買選擇權

購買選擇權之主要條款概述如下：

授予日期：二零二零年二月十一日

行使日期：二零二零年三月三十日

訂約方：(1) 買方，即HSC Pipeline Engineering Pte Ltd(本公司之間接全資附屬公司)；及

(2) 賣方

就董事作出一切合理查詢後所知、所悉及所信，賣方及其最終實益擁有人均為獨立第三方。

收購之物業

根據購買選擇權，買方將向賣方收購之物業為地盤面積約7,062平方米及建築面積5,379平方米的工業租賃物業，位於38 Senoko Road, Singapore 758110。該物業將按原樣售予買方，目前被賣方用作總部。本集團擬於完成後將總部搬往將用作自有辦公室、外勞宿舍及機器倉庫的物業。

該物業現時以賣方名義抵押。有關抵押將於完成或之前解除而由本集團獲得的抵押取代。

代價及支付

代價為14,300,000坡元(相當於約78,356,850港元)，須由買方按以下方式以現金支付予賣方：

1. 買方向賣方支付作為初步訂金的選擇權費用143,000坡元(相當於約783,568港元)，佔代價1%，於二零二零年二月十一日授出購買選擇權時支付；
2. 買方向賣方加付訂金1,287,000坡元(相當於約7,052,117港元)，佔代價9%，於二零二零年三月三十日或之前行使購買選擇權時支付；及
3. 買方向賣方支付餘下代價12,870,000坡元(相當於約70,521,165港元)，於完成時支付。

於最後實際可行日期，金額總計1,430,000坡元(相當於約7.8百萬港元)，佔代價10%，已由買方根據購買選擇權支付予賣方。

代價乃由買方及賣方經參考(其中包括)獨立估值師Savills Valuation and Professional Service(s) Pte Ltd於二零二零年三月十八日進行之物業估值14,300,000坡元(相當於約78,356,850港元)、現行市況、物業位置及相同地區可資比較物業之市價後公平磋商釐定。估值師通過直接比較法對物業進行估值，對所在位置或可比較位置類似物業的銷售進行比較，並就位置、大小、使用權、用途、年期／狀況、所提供設施及銷售日期作出調整。有關詳情請參閱本通函附錄二估值報告。

預期(i)約9.4百萬坡元(相當於約51.5百萬港元)，約佔代價65.7%，將由本公司於上市時以股份發售所得款項淨額撥付；及(ii)約4.9百萬坡元(相當於約26.9百萬港元)，約佔代價34.3%，將由銀行按揭融資撥付。

收購的所有從價印花稅及代價的商品服務稅須由買方承擔。

先決條件

完成須獲JTC Corporation及所有相關部門(如適用)批准買方及賣方買賣物業後，方可作實。於最後實際可行日期，先決條件已達致。

完成

滿足購買選擇權條件後，完成須於二零二零年六月十五日或之前落實。

收購的理由及裨益

如招股章程「未來計劃及所得款項用途」一節所載，本集團目前總部(地址為36 Sungei Kadut Avenue, Singapore 729661，建築面積約5,000平方米)的租期將於二零二零年十月三十一日屆滿，屆時該物業將退還予JTC Corporation。本集團擬於完成後將總部搬往將用作自有辦公室、外勞宿舍及機器倉庫的物業。

如招股章程所披露，本公司將動用上市所得款項淨額約10.5百萬坡元(相當於約60.1[#]百萬港元)用於購買新加坡裕廊的一項新物業，建築面積至少為6,500平方米，購買價約14.5百萬坡元(相當於約83.4[#]百萬港元)。新物業的收購及裝修預期分別於二零一九年九月及二零二零年三月完成。

由於購買物業乃作本集團長期自用且由於新加坡土地稀缺，本公司已作出審慎考慮，並花費更多時間物色最適合作自用的物業，以期該物業為本集團整體帶來長遠利益。

完成招股章程所得款項用途披露時，本集團通常會查看新加坡裕廊(即新加坡西南地區)的可供出售物業的公開可得資料，以取得定價參考。

[#] 港元金額乃按招股章程中1.00坡元兌5.75港元的匯率轉換。

董事會函件

上市後，本公司通過走訪20多項物業(大多數位於新加坡裕廊和西部其他地區)，竭盡所能尋找符合招股章程所載標準的物業。然而，由於市場上能符合本集團所有需求(涵蓋辦事處、停車場及車道、外勞宿舍以及機器倉庫及生產設施等所有功能)的可用物業有限，故該等地區並未發現符合所有標準的合適物業。因此，本公司將搜索範圍擴至新加坡北部地區森巴旺，從而發現基本符合標準且面積較現有辦公室物業更大的該物業。

新加坡森巴旺(即新加坡北部地區)的該物業與本集團現有總部位於同一地區，而裕廊則位於新加坡最西邊。由於(i)該物業經新高速公路(現時在建中)能更便捷通往新加坡不同地區，及(ii)集中的地理位置更便於人才招聘，而裕廊則位於新加坡最西邊，故本集團認為該物業的地理位置相比裕廊更具戰略性。招股章程披露的物業購買價與該物業的實際購買價相若。

上市時，最終招股價釐定為指標招股價的最低價，則各種用途的所得款項淨額按招股章程所述比例減少。然而，將分配予以所得款項淨額及抵押貸款融資部分的比例與招股章程所披露者一致。

由於以下原因：

- (i) 董事竭盡所能物色面積較現有辦公室物業更大的合適地點，以滿足本集團在功能方面的需求(即用作辦事處、外勞宿舍及機器倉庫)；
- (ii) 儘管該物業面積低於目標面積，但仍大於現有總部；
- (iii) 董事考慮其他因素，包括地理位置、交通便利情況、靈活招聘人才及租期；及
- (iv) 由於目前總部的租期將於二零二零年十月三十一日屆滿，經考慮翻修時間，故急需搬遷，

董事會函件

董事認為收購對本集團有利，原因是收購可為本集團自有辦公室及總部提供更寬敞的新場地，迎合本集團日後的增長和發展需求。

基於上述因素，董事(包括獨立非執行董事)認為收購條款(包括代價)乃一般商業條款且公平合理，收購亦符合股東及本集團的整體利益。

有關本公司、本集團及買方的資料

本公司為投資控股公司。本集團主要是在新加坡專營基礎設施管道建設及相關工程服務的總承辦商，服務對象以燃氣、水務、電訊及供電行業為主。

買方是於新加坡註冊成立的有限公司，為本公司間接全資附屬公司，主要從事基礎設施管道建設及相關工程服務。

有關賣方的資料

據董事作出一切合理查詢後所知、所悉及所信，賣方為於新加坡註冊成立的有限公司，是物業的合法實益擁有人，主要業務為建造和修理船舶、油船及其他遠洋船隻以及安裝工業機械及設備及機械工程。賣方由Symphony Engineering Pte Ltd、Sequest Enterprise Pte. Ltd.及Sunil Nair先生擁有，各持有三份之一股權。Symphony Engineering Pte Ltd為於新加坡註冊成立的私營有限公司，由Lui Kee先生及Lui Kim Huat先生分別持有60%及40%股權。Sequest Enterprise Pte. Ltd.為於新加坡註冊成立的私營有限公司，由Lui Kee先生及Tan Meng Hin先生分別持有49%及51%股權。賣方的最終實益擁有人(即Lui Kee先生、Tan Meng Hin先生、Lui Kim Huat先生及Sunil Nair先生)均為新加坡公民。

收購對本集團的財務影響

預計完成後，總資產將增加約4.9百萬坡元，包括物業、廠房及設備增加約14.7百萬坡元(指收購產生的代價及印花稅之總和)，由銀行結餘及現金減少約9.8百萬坡元所抵銷。本集團預計收購將增加年度折舊費約0.4百萬坡元。

上市規則的涵義

由於收購的一項或多項適用百分比率(定義見上市規則)超過25%但均低於100%，故根據上市規則第14章該收購為本公司的一項重大交易，須遵守上市規則第14章的申報、公告、通函及股東批准規定。

據董事作出一切合理查詢後所知、所悉及所信，概無股東或其任何聯繫人於收購中擁有任何重大權益。因此，倘召開股東特別大會批准收購，並無股東須放棄投票。

根據上市規則第14.44條，股東書面許可可代替股東大會。於二零二零年三月三十日及最後實際可行日期，本公司董事會主席、執行董事兼行政總裁徐源華先生全資擁有的敏昌實益擁有相當於本公司已發行股本約74.12%的681,872,000股股份，並已就收購發出書面許可。因此，本公司毋須召開股東特別大會以批准收購。

推薦建議

儘管不會召開股東大會以批准收購，董事(包括獨立非執行董事)認為，收購條款乃按正常商業條款訂立、公平合理且符合本公司及股東的整體利益。因此，倘召開股東大會以批准收購，董事(包括獨立非執行董事)建議股東投票贊成收購。

董事會函件

其他資料

亦請閣下垂注本通函各附錄所載之其他資料。

此致

列位股東 台照

承董事會命
管道工程控股有限公司
主席
徐源華
謹啓

二零二零年四月二十二日

1. 財務資料

本集團截至二零一七年、二零一八年及二零一九年三月三十一日止年度各年的已公佈財務資料詳情分別披露於本公司日期為二零一九年三月十四日的招股章程及本公司截至二零一九年三月三十一日止年度的年報，而本集團截至二零一九年九月三十日止六個月的財務資料則披露於本公司截至二零一九年九月三十日止六個月的中期報告，均刊登於聯交所網站(www.hkexnews.hk)及本公司網站(www.pipeline-engineering-holdings.com)：

- 本公司日期為二零一九年三月十四日的招股章程(第I-1至I-54頁)；

https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2019/0314/ltn20190314008_c.pdf

- 本公司於二零一九年七月十九日刊發的截至二零一九年三月三十一日止年度的年報(第75至132頁)；及

https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2019/0719/ltn20190719284_c.pdf

- 本公司於二零一九年十二月十九日刊發的截至二零一九年九月三十日止六個月的中期報告(第12至40頁)。

https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2019/1219/2019121900375_c.pdf

2. 債務聲明

借款

於二零二零年二月二十九日(本通函付印前編製債務聲明的最後實際可行日期)營業時間結束時，本集團有下列借款：

	二零二零年 二月二十九日 千坡元
即期計息貸款	
非即期有抵押及有擔保銀行貸款的即期部分 ^(附註1)	99
非即期有抵押及有擔保應付租購費用的即期部分 ^(附註2)	883
	<u>982</u>
非即期計息貸款	
有抵押及有擔保銀行貸款 ^(附註1)	402
有抵押及有擔保應付租購費用 ^(附註2)	1,023
	<u>1,425</u>
減：非即期有抵押及有擔保銀行貸款的即期部分 ^(附註1)	(99)
減：非即期有抵押及有擔保應付租購費用的即期部分 ^(附註2)	(883)
	<u>443</u>
	<u>1,425</u>

附註：

1. 本公司就附屬公司的銀行借款向銀行提供擔保。
2. 本公司就附屬公司的租購借款以及廠房及機械的抵押向銀行提供擔保。

或然負債

於二零二零年二月二十九日(編製本通函債務聲明的最後實際可行日期)營業時間結束時，本集團並無任何或然負債。

除上文所披露者外，本集團並無任何已發行及未償還、已獲授權或以其他方式設立但未發行的債務證券、定期貸款(有擔保、無擔保、有抵押或無抵押)、任何其他借款、銀行透支或其他類似債務、承兌負債(正常商業票據除外)或承兌信貸或租購承擔、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。除撥付收購的按揭貸款外，董事確認最後實際可行日期本公司並無任何外部融資計劃。

除上文所披露者外，董事確認本集團的債務及或然負債自二零二零年二月二十九日起並無重大變動。

3. 營運資金充足性

董事認為，在無不可預見情況下，完成收購後經考慮本集團內部財務資源、經營活動將產生之現金流量、可用銀行及金融機構融資以及日後進一步取得的銀行及其他借款，本集團具備充足營運資金滿足現時需求及應付由本通函日期起計12個月之需求。

4. 財務及經營前景

本集團(作為總承辦商)積極參與私營及公用事業項目，包括機構、工業、商業及住宅項目。收入主要來自(i)燃氣管道項目；(ii)水務管道項目；及(iii)電纜安裝項目的管道項目工程。本集團截至二零一八年及二零一九年三月三十一日止兩年度的收入分別約為23,400,000坡元及30,200,000坡元。

本集團的業務策略維持不變。自本公司上市以來，管理層透過提交投標邀請持續鞏固及提升本集團的聲譽以保持市場地位。憑藉我們的上市地位，本集團的核心業務繼續贏得良好聲譽，並為本集團獲取潛在業務機會提供穩健往績紀錄。

於二零一九年九月三十日，本集團有五個燃氣管道進行中項目、四個水務管道項目及一個電纜安裝進行中項目，總合約金額約63,100,000坡元，其中約39,400,000坡元已於二零一九年九月三十日確認為收入。

自二零二零年起，全球經濟遭受冠狀病毒爆發打擊，對新加坡建築及建造行業有不利影響。

展望未來，本集團將繼續重點提升於新加坡建築及建造行業的市場地位。憑藉本公司上市後於管道工程及建設行業信用及知名度方面的競爭優勢，董事會預計本集團已就未來挑戰及競爭準備就緒，致力為股東帶來滿意回報。

5. 重大不利變動

於最後實際可行日期，董事認為自二零一九年三月三十一日（即本集團最近刊發之經審核財務報表之編製日期）起，本集團財務或經營狀況並無任何重大不利變動。

下文為獨立物業估值師Savills Valuation and Professional Services (S) Pte Ltd就二零二零年三月十八日物業市場價值意見編製的函件及估值證書全文，以供載入本通函。



Savills Valuation and
Professional Services (S) Pte Ltd
Reg No.: 200402411G

30 Cecil Street
#20-03 Prudential Tower
Singapore 049712

T: (65) 6836 6888
F: (65) 6536 8611

savills.com

敬啟者：

38 SENOKO ROAD SINGAPORE 758110 (「該物業」) 的估值

指示

根據管道工程控股有限公司(「客戶」)就Savills Singapore開展物業估值提出的指示，吾等確認已視察該物業，作出相關查詢，並獲得吾等認為必要的進一步資料，以向閣下提供吾等所認為的二零二零年三月十八日(「估值日期」)該物業未屆滿租賃權益的市值。

市值的定義

估值乃根據新加坡測量師與估價師學會估值準則及指引(Singapore Institute of Surveyors and Valuers Standards and Guidelines)進行。

吾等的估值以市值為基準，即「經過適當市場推廣後，由自願買方與自願賣方在知情、審慎及自願的公平交易情況下，於估值日期就一項物業進行交易的估計金額」。

對該物業估值時，吾等已遵守香港聯合交易所有限公司頒佈的香港聯合交易所有限公司主板上市規則第5章所載規定以及新加坡測量師與估價師學會(Singapore Institute of Surveyors and Valuers) (「SISV」) 和皇家特許測量師學會(Royal Institution of Chartered Surveyors) (「RICS」) 頒佈的估值準則及實踐指引(二零一五年版) (Valuation Standards and Practice Guidelines (2015 Edition))，該指引與香港測量師學會頒佈的香港測量師學會估值準則(二零一七年版)的指引相符。

估值基準及假設

吾等進行估值時，假設該物業於公開市場上出售，且並無因遞延條款合約或任何類似安排而獲得任何會影響該物業價值的利益。

吾等進行估值時，並無計入該物業的任何押記、按揭或所欠款項撥備，亦無計入出售時可能產生的任何開支或稅項。除另有說明者外，吾等的估值假設該物業概無附帶可影響其價值的繁重產權負擔、限制及支出。

估值報告所載尺寸、量度及面積乃以提供予吾等的資料為依據。

吾等確認並未擁有與合理評估該物業存在衝突的金錢利益。進行估值的估值師為認可執業估值師，並在對同類物業的估值方面擁有所需專業知識及經驗。

由於新型冠狀病毒肺炎(Covid-19)爆發以及全球經濟普遍存在的不確定性，我們難以預測Covid-19未來對房地產市場的影響。鑑於上文所述，我們的意見與評估乃基於本估值報告日期提供的資料及當時的市場數據而作出。

所報告的分析、意見及結論僅受報告的假設及限制條件規限，是吾等的個人、公正的專業分析、意見及結論。

估值方法

吾等的估值採用直接比較法。該方法比較所在位置或可比較位置類似物業的銷售。並就位置、大小、使用權、用途、年期／狀況及銷售日期等作出調整而達致該物業的估值。

業權調查

Savills Singapore已從綜合土地信息服務(Integrated Land Information Service (INLIS))就該物業的業權進行線上業權調查。Savills Singapore已接受客戶向吾等提供有關規劃批文或法定通告、使用權、土地及樓宇的識別資料、樓宇的落成日期、佔用詳情、樓面面積等的意見及其他一切有關事宜。

資料來源

Savills Singapore依賴客戶提供的物業數據(假設該等數據真實準確)。Savills Singapore對客戶提供的不準確數據及與該數據有關的後續結論概不負責。

實地視察

吾等於二零二零年三月二日對該物業進行實地視察。然而，吾等並無進行實地勘測，以釐定土壤條件及設施等是否適合。由於並無對所涉地盤進行環境場地評估，吾等假設該地盤並無受到污染。吾等對該物業及其附近物業的外觀勘察概無發現明顯地盤污染跡象。然而，須指明吾等的外觀勘察並不能確定地盤的實際情況。吾等不會就有關地盤的實際環境狀況作任何聲明。倘環境審計報告另有說明，吾等保留修改此估值的權利。

吾等並無資格進行亦無閱覽樓宇的結構調查／報告。因此，吾等無資格對樓宇的結構完整性發表專家意見。吾等亦無法視察未暴露或不可進入的部分場所，因此無法保證該等部分場所並無缺陷。

吾等未曾進行實地量度以核實該物業的樓面面積，惟假設所獲提供文件內顯示的樓面面積為正確。倘重新調查另有說明，吾等保留修改此估值的權利。

吾等於編製估值時假設上述方面均為良好。

備註

除另有說明外，估值報告所示所有貨幣金額均以新加坡元（「坡元」）列示。

本報告由Savills Valuation And Professional Services (S) Pte Ltd的執行董事Kamal Hamdi先生編製，彼為持牌估值師，於新加坡擁有逾25年的物業估值經驗。

隨函附奉吾等的估值概要。

此致

Cricket Square
Hutchins Drive
P.O. Box 2681
Grand Cayman
KY1-1111
Cayman Islands
管道工程控股有限公司
董事會 台照

代表

Savills Valuation And Professional Services (S) Pte Ltd
執行董事

Kamal Hamdi

B.Sc (產業管理)
估值師牌照編號：AD041-2006388F
新加坡測量師與估價師學會會員
謹啟

二零二零年四月二十二日

估值報告概要

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零二零年 三月十八日 現況下的市值
38 Senoko Road, Singapore	該物業包括一棟兩層的獨立工廠及一棟四層的臨時工宿舍樓。	截至視察日期，該物業似乎主要為自用物業。	14,300,000新加坡元
758110	該物業位於Senoko Road東南側，Admiralty Road西側，距City Centre約25公里。		
該物業的法律描述為Mukim 13的Lot 1891C	<p>該物業的</p> <p>周邊地區主要為工業物業。附近的著名地標包括Senoko Building、Bauer Equipment Building、Tee Yih Jia Building、Senoko Food Connection、Woodlands Connection、Senoko Power Station及Senoko Fishery Port等。</p>		
	<p>該地塊佔地7,062.3平方米(以政府重新勘測者為準)。</p>		
	<p>該物業建築面積約為5,379.02平方米(以最終勘測者為準)。</p>		
	<p>據了解，原建築為JTC Corporation於一九九零年前後建造的標準型工廠，而4層臨時工宿舍樓則於二零一三年進行了擴建與改建。截至視察日期，該物業狀況一般。</p>		
	<p>該地點自一九九三年一月一日由JTC Corporation(「出租人」)出租予Proptech (Pte.) Ltd.(「承租人」)，租期為30 + 30年。吾等根據指示基於約32.8年的未逾期權益餘額估值。</p>		

附註：

- a) 根據從新加坡土地管理局(「新加坡土地管理局」)獲得的業權查冊，該物業的登記承租人為 Proptech (Pte.) Ltd.。
- i. 土地面積為7,062.3平方米(以政府重新勘測者為準)。
 - ii. 該物業已抵押給星展銀行有限公司。
 - iii. 與JTC Corporation簽訂的租賃協議規定，除非事先徵得出租人的書面同意，否則許可用途僅限於儀器與設備的校準及測試、面板製造與容器加工以及存儲與倉儲。
- 就此估值而言，吾等假設地役權及產權負擔不會對該物業的價值產生不利影響。由於吾等並非該領域的專家，倘與隨後的法律意見相左，吾等保留修改估值的權利。
- b) Tito Isaac & Co (代Proptech (Pte.) Ltd.行事) 二零二零年三月三日的函件當中提及二零二零年二月十一日有關將該物業出售予HSC Pipeline Engineering Pte Ltd.的購買選擇權。購買選擇權的到期日為二零二零年三月三十一日。
- c) 根據Master Plan (2019)，該物業劃分為「商業2」，地積比率為1.4。根據Master Plan Written Statement 2019，商業2(「B2」)區用作或計劃用作清潔工業、輕工業、一般工業、倉庫、公共設施及電子通訊用途以及其他公共裝置。指定區域可能允許特殊行業(如工業機械製造、造船及維修)經營，惟須先通過主管機關的評估。批准配套用途的面積不得超過總建築面積的40%。B2類型及可能批准的配套用途須由主管機關及其他有關機關評估確定。
- d) SMS Consulting Engineers的建築平面圖及市區重建局(「市區重建局」)於二零一三年十一月七日授予的書面許可載明，該物業的建築面積約為5,379.02平方米(以最終勘測者為準)。
- e) 新加坡稅務局評估該物業的物業稅時將其年價值評定為1,010,000坡元。物業稅按所評估年價值的10%按年繳納。
- f) 應付予JTC Corporation的地租(轉租費及商品服務稅除外)為每月18,426.72坡元。地租於每年一月一日調整，每年的租金在上年年租基礎上固定增加4%。

1. 責任聲明

本通函乃遵照上市規則之規定以提供有關本公司之資料詳情。董事願共同及個別對本通函承擔全部責任，並於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為準確及完整，且無誤導或欺詐成份，亦無遺漏其他事實，致使其所載任何聲明或本通函產生誤導。

2. 權益披露

(a) 本公司及相聯法團董事及主要行政人員的權益

於最後實際可行日期，本公司董事及主要行政人員以及彼等各自的聯繫人於本公司及其相聯法團(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(a)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的權益或淡倉(包括根據證券及期貨條例有關條文被當作或視為擁有的權益及淡倉)；或(b)根據證券及期貨條例第352條須登記於該條所指登記冊內的權益或淡倉；或(c)根據上市規則附錄十所載上市發行人董事進行證券交易的標準守則須知會本公司及聯交所的權益或淡倉如下：

(i) 於股份及相關股份中的好倉

董事姓名	身份及權益性質	股份數目	本公司已發行股本百分比
徐源華先生(附註1)	受控法團權益	681,872,000 (L) (附註2)	74.12%

附註：

1. 敏昌全部已發行股本由徐源華先生合法實益全資擁有。因此，根據證券及期貨條例，徐源華先生被視為於敏昌所持681,872,000股股份中擁有權益。徐源華先生為本公司董事會主席、執行董事兼行政總裁。
2. (L) 指好倉。

(ii) 於敏昌普通股中的好倉

董事姓名	身份及權益性質	本公司已發行	
		股份數目	股本百分比
徐源華先生	實益擁有人	1	100%

附註：敏昌實益擁有681,872,000股股份的權益。敏昌全部股份由徐源華先生實益全資擁有。因此，根據證券及期貨條例，徐源華先生被視為於敏昌所持681,872,000股股份中擁有權益。徐源華先生為本公司董事會主席、執行董事兼行政總裁。

除上文所披露者外，於最後實際可行日期，本公司董事及主要行政人員於本公司或其任何相聯法團(定義見證券及期貨條例第XV部)之股份、相關股份及債權證中概無擁有或被視為擁有(a)根據證券及期貨條例第XV部第7及8分部須知會本公司及聯交所之任何權益及淡倉(包括根據證券及期貨條例之有關條文被認為或視作擁有之權益及淡倉)；或(b)根據證券及期貨條例第352條須記入該條例所指的登記冊內之任何權益及淡倉；或(c)根據上市規則附錄十所載標準守則須知會本公司及聯交所之任何權益及淡倉。

(b) 主要股東及其他人士於股份及相關股份中的權益及淡倉

據本公司各董事及主要行政人員所知，於最後實際可行日期，下列人士／實體（本公司董事或主要行政人員除外）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3分部之條文須向本公司及聯交所披露之權益或淡倉，或直接或間接擁有附帶權利可於所有情況下在本公司任何成員公司股東大會上投票的任何類別股本面值10%或以上權益，且根據證券及期貨條例第336條須記入該條例所指的本公司登記冊內：

於普通股及相關股份中的好倉

姓名／名稱	身份及權益性質	所持普通股數目	本公司已發行股本百分比
敏昌(附註1)	實益擁有人	681,872,000	74.12%
Oh Lay Guat女士(附註2)	配偶權益	681,872,000	74.12%

附註：

1. 敏昌由徐源華先生全資擁有。
2. Oh Lay Guat女士是徐源華先生的配偶，故根據證券及期貨條例被視為於徐源華先生所持全部股份中擁有權益。

除上文所披露者外，於最後實際可行日期，董事獲悉並無人士於股份或相關股份中擁有須根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部條文須向本公司披露之任何權益或淡倉，或直接或間接擁有附帶權利可於所有情況下在本集團任何成員公司股東大會上投票的任何類別股本面值10%或以上權益，且根據證券及期貨條例第336條須記入該條例所指的本公司登記冊內。

除上文所披露者外，於最後實際可行日期，概無其他董事或與任何董事一致行動的任何方於任何股份或任何可換股證券、認股權證、購股權或股份的衍生物中擁有權益。

3. 董事之服務合約

於最後實際可行日期，概無董事與本公司或本集團任何成員公司訂有或擬訂立服務合約，惟於一年內屆滿或僱主於一年內可免付賠償(法定賠償除外)而終止之合約除外。

4. 董事於本集團之資產、合約或安排之重大權益

概無董事於本集團任何成員公司訂立、於最後實際可行日期仍有效且對本集團業務屬重大的合約或安排中擁有重大權益。

概無董事自二零一九年三月三十一日(即本集團最近刊發之經審核財務報表之編製日期)起由本集團任何成員公司已收購、出售或承租或擬收購、出售或承租之任何資產中擁有任何直接或間接權益。

5. 董事及緊密聯繫人之競爭權益

於最後實際可行日期，概無董事及彼等各自之緊密聯繫人於任何與本集團業務直接或間接構成競爭或可能構成競爭之業務(本集團之業務除外)中擁有權益(倘彼等均為控股股東則須根據上市規則第8.10作出披露)，或根據上市規則與本集團有或可能有任何其他利益衝突。

6. 訴訟

於最後實際可行日期，就董事所知，本集團之任何成員公司並無牽涉任何重大法律訴訟或仲裁，亦無任何尚未了結或面臨之重大法律訴訟或仲裁。

7. 專家資格及同意書以及專家之權益

以下為提供載於本通函之意見或建議之專家資格：

名稱	資格
Savills Valuation and Professional Service (S) Pte Ltd	獨立專業估值師

於最後實際可行日期，專家並無：

- (a) 於本集團任何成員公司中擁有任何股份實益權益及擁有任何可認購或提名他人認購本集團任何成員公司之股份之權利(不論在法律上可否執行)；及
- (b) 自二零一九年三月三十一日(即本公司最近刊發之經審核綜合財務報表之編制日期)起，於本集團任何成員公司已收購、出售或承租或擬收購、出售或承租之任何資產中擁有任何直接或間接權益。

於本通函日期，以上專家已就本通函之刊發及載入其聲明及引述其名稱(以本通函所示之格式及內容)發出同意書且迄今並無撤回該同意書。

8. 重大合約

本集團成員公司已於緊接本通函日期前兩年內訂立以下對本集團屬或可能屬重大之合約(並非於日常業務過程中所訂立之合約)：

- (a) 徐源華先生(賣方)與本公司(買方)於二零一九年二月十四日訂立買賣協議，據此徐源華先生將買方全部已發行股本轉讓至合瑜有限公司，代價為本公司將股本中99股股份配發及發行予敏昌(徐源華先生代理人)，由徐源華先生酌情入賬列為已繳足股份及將敏昌所持初始認購人股份入賬列為已繳足；

- (b) 敏昌與徐源華先生(彌償人)以本公司(為其本身及作為各附屬公司受託人)為受益人於二零一九年二月二十六日訂立彌償契據；
- (c) 敏昌與徐源華先生以本公司(為其本身及作為各附屬公司受託人)為受益人於二零一九年二月二十六日訂立不競爭承諾契約；
- (d) 本公司、敏昌及徐源華先生於二零一九年三月十三日訂立有條件包銷協議，執行董事及富強金融資本有限公司作為獨家保薦人，太平基業證券有限公司、富強證券有限公司、興證國際金融集團有限公司、擎天證券有限公司、阿仕特朗資本管理有限公司、富比資本有限公司及ZACD Financial Group Limited作為23,000,000股股份(可予重新分配)公開發售相關之公開發售包銷商；
- (e) 本公司、敏昌及徐源華先生於二零一九年三月十九日訂立配售包銷協議，執行董事及富強金融資本有限公司作為獨家保薦人，太平基業證券有限公司、富強證券有限公司、興證國際金融集團有限公司、擎天證券有限公司、阿仕特朗資本管理有限公司、富比資本有限公司及ZACD Financial Group Limited作為207,000,000股股份(可予重新分配)配售相關之配售包銷商；及
- (f) 購買選擇權。

9. 其他事項

- (a) 本公司秘書為黃浩宸先生，香港律師。
- (b) 本公司總部為36 Sungei Kadut Avenue, Singapore 729661，本公司香港主要營業地點為香港金鐘金鐘道89號力寶中心2座3708室。本公司註冊辦事處為Cricket Square, Hutchins Drive, P.O. Box 2681, Grand Cayman, KY1-1111, Cayman Islands。

- (c) 本公司的開曼群島主要股份過戶及登記處為Conyers Trust Company (Cayman) Limited at Cricket Square, Hutchins Drive P.O. Box 2681 Grand Cayman KY1-1111 Cayman Islands。本公司的香港股份過戶及登記分處為卓佳證券登記有限公司（地址為香港皇后大道東183號合和中心22樓）
- (d) 倘本通函英文版與中文譯文有任何不一致，概以英文為準。

10. 備查文件

下列文件的文本將自本通函日期起計14日於任何平日（星期六、星期日及公眾假期除外）之正常辦公時間內，在香港金鐘金鐘道89號力寶中心2座3708室可供查閱：

- (a) 本公司組織章程大綱及細則；
- (b) 本附錄「8.重大合約」一段所述重大合約；
- (c) 本公司招股章程及截至二零一九年三月三十一日止財政年度的年報；
- (d) 本公司截至二零一九年九月三十日止六個月的中期報告；
- (e) Savills Valuation and Professional Service (S) Pte Ltd的估值報告，全文載於本通函附錄二；
- (f) 本附錄「7.專家資格及同意書以及專家之權益」一段所述同意書；及
- (g) 本通函。