

通函日期：2016年11月29日

本通函為重要文件，請務必立刻詳閱。

本通函是由 Regal International Group Ltd. (簡稱“公司”) 所發出。若您有任何疑問或不清楚該採取何種行動時，應立即諮詢自身股票經紀人、銀行經理、律師、會計師或其他專業顧問。

若您已出售 Regal International Group Ltd. 所有持股，請將本通函、臨時股東大會通知書和隨附委託書，立即轉交予出售或移轉交易之買方、股票經紀人或銀行、或代理商，以便辦理後續移轉買方之手續。

本通函係依附新加坡證券交易所(簡稱“SGX-ST”)之相關條規所編制。SGX-ST 未檢視或核可本通函，對其中收錄內容，包括任何陳述、意見或涵蓋報告之正確性，概不承擔任何責任。



REGAL INTERNATIONAL GROUP LTD.

(成立於新加坡共和國)
(營利事業登記字號 200508585R)

**致股東之通函
有關**

擬議處分 HISAKA INTERNATIONAL HOLDINGS PTE. LTD.

重要日期與時間:

委託書提交期限與時間	:	2016年12月13日上午11.00點正
臨時股東會日期與時間	:	2016年12月15日上午11.00點正
臨時股東會地點	:	63 Sungei Kadut Loop, Singapore 729484

CONTENTS

名詞釋義.....	3
1. 引言.....	7
2. 擬議處分 HISAKA INTERNATIONAL HOLDINGS.....	8
3. 董事與控制股東於擬議處分事項之權益.....	20
4. 董事與控制股東持股權益.....	20
5. 股東之承諾.....	21
6. 匯率轉換.....	21
7. 臨時股東大會.....	21
8. 董事推薦.....	21
9. 股東所應採取之行動.....	21
10. 董事之責任聲明.....	22
11. 檢閱文件.....	22
附錄 1-物業估價報告.....	23
臨時股東大會通知.....	34
委託書	

名詞釋義

除內容另有明訂外，本通函將採用以下名詞釋義：

- “法令”或“公司法” : 新加坡公司法(第50章)，可不定時修訂、變更或補充。
- “銀行” : United Overseas Bank Limited
- “董事局”或“董事會” : 本公司於本通函載明日期之董事會。
- “章程” : 公司章程(作為公司章程文檔)，可不定時修訂、變更或補充。
- “CDP” : 新加坡中央託管局
- “通函” : 即2016年11月29日致股東之本通函
- “公司” : Regal International Group Ltd.
- “控制股東” : 符合條件者：(i)直接或間接持有公司股份面額15.0%或以上者(SGX-ST 另有規定者除外)；或(ii)實際上對公司行使控制權者
- “CPF” : 公積金
- “公積金已核准之提名人” : 銀行代理包括公積金投資制度
- “CPFIS” : 公積金投資制度
- “董事” : 本公司於本通函載明日期之現任董事。
- “臨時股東大會” : 於2016年12月15日，公司舉行臨時股東大會，會議通知詳列於本通函“臨時股東大會通知書”第34頁。
- “每股盈餘(EPS)” : 每股盈餘
- “會計年度(FY)” : 除另有規定外，係指12月31日止之會計年度。
- “集團” : 係指公司與其附屬公司，統稱為“集團”。
- “HIH買方” : 鐘燕洲先生, 鐘燕良先生與楊耀成先生，係就有關擬議處分 Hisaka International Holdings 之買方。

- “HIH 買賣對價”** : 如本通函第 2.1 章所述，HIH 買方基於擬議處分 Hisaka International Holdings 所應繳付予公司之買賣對價。
- “HIH 買賣協議”** : 公司與 HIH 買方基於擬議處分 Hisaka International Holdings，於 2016 年 6 月 2 日簽署之有條件買賣協議。
- “HMTM 買方”** : Yap Ah Seng, Alvin 先生，係就有關擬議處分 Hisaka Mechatronic 及 Tech Motion 之買方。
- “HM 買賣協議”** : Hisaka International Holdings 與 HM 買方基於擬議處分 Hisaka Mechatronic，於 2016 年 5 月 27 日簽署之有條件買賣協議。
- “Hisaka International Holdings”** : Hisaka International Holdings Pte. Ltd. (營利事業登記字號 200901206C)，公司成立於新加坡以及其辦公註冊地址為 63 Sungei Kadut Loop, Hisaka Industrial Building, Singapore 729484
- “Hisaka Mechatronic”** : Hisaka Mechatronic (Suzhou) Co. Ltd. (營利事業登記字號 320594400026045)，公司成立於中華人民共和國以及其辦公註冊地址為 No. 395 Fengting Ave, Suzhou Industrial Park, Suzhou 215121, PRC
- “HSPL”** : Hisaka (Singapore) Pte. Ltd. 係 Hisaka International Holdings 全資子公司。
- “JTC”** : JTC Corporation，即裕廊集團。
- “最後可行日”** : 2016 年 11 月 15 日，為本通函印刷前之最後可行日。
- “上市手冊”** : SGX-ST 上市手冊，可不定時修訂、變更或補充。
- “主板”** : SGX-ST 主板。
- “市場交易日”** : SGX-ST 開放進行證券交易之日。
- “2016 年 5 月之產業估值報告”** : 如本通函第 2.6.3 章所述，有關物業之產業估值報告。
- “遷出日”** : 如本通函第 2.7.7 章所述，HSPL 及/或 Hisaka International Holdings 遷出物業之日期。

- “臨時股東大會通知書”** : 本通函臨時股東大會通知書詳列於”第 34 頁。
- “有形資產淨值 (NTA)”** : 有形資產淨值
- “普通決議案”** : 載列於臨時股東大會通知書之普通決議案。
- “各方”** : HIH 買賣協議相關之各方，即公司、HIH 買方及 Hisaka International Holdings。
- “中國 (PRC)”** : 中華人民共和國 (The People’s Republic of China)
- “精密企業部”** : 本集團的精密事業部，廣義地說，係提供機械傳動產品以及自動化解決方案的業務。
- “物業”** : 坐落於 63 Sungei Kadut Loop, Hisaka Industrial Building, Singapore 729484 的物業，HSPL 係合法及實益擁有者。
- “產業部”** : 本集團的產業部，廣義地說，係從事物業發展、投資以及建設業務。
- “擬議處分 Hisaka International Holdings”** : 擬議處分 Hisaka International Holdings 之 100%繳足註冊資本。
- “委託書”** : 本通函規定載列之臨時股東大會委託書。
- “RM” 或“MYR” 與“仙”** : 馬來西亞貨幣的零吉與仙，係馬來西亞的法定貨幣。
- “RTO”** : 如本通函第 2.4 章所賦予之意義。
- “證券帳戶”** : 存託人於新加坡中央託管局(CDP)開設持有之證券帳戶，惟不含存託代理人維持之證券子帳戶。
- “SFA”** : 新加坡證券暨期貨法(第 289 章)，可不定時修訂、更動或補充。
- “SGX-ST”** : 新加坡證券交易所
- “股東”** : 股東名冊登記持有人，為新加坡中央託管局以外之股份登記持有人，就股份相關層面而言，“股東”係指持有證券帳戶以計入股份之存託人。
- "股份"** : 本公司普通股本

- “股票登記過戶承辦機構”** : RHT Corporate Advisory Pte. Ltd.
- “SRS”** : 補充退休計劃 (Supplementary Retirement Scheme)
- “S\$”, “SGD” 或 “\$” 與 “分”** : 新加坡幣的元與分，係新加坡的法定貨幣。
- “Tech Motion”** : Tech Motion (Shanghai) Co. Ltd. (營利事業登記字號 310115400247789), 公司成立於中華人民共和國以及其辦公註冊地址為 Room 405, No. 207 North Fute Road, Waigaoqiao Free Trade Zone, Shanghai 200131, PRC
- “TM 買賣協議”** : Hisaka International Holdings 與 HMTM 買方基於擬議處分 Tech Motion，於 2016 年 5 月 27 日簽署之有條件買賣協議。
- “承諾股東”** : 如本通函第 5 章所賦予之意義。
- “USD” or “US\$”** : 美元，係美國的法定貨幣。
- “1H2016”** : 截至 2016 年 6 月 30 日為止之 6 個月。
- “9M2016”** : 截至 2016 年 9 月 30 日為止之 9 個月。
- “%”** : 百分比或百分率

“存託人”、“存託”、“存託登記冊” 與 “存託代理人”之定義，分別為新加坡證券暨期貨法第 81SF 節所述。

“庫藏股”一詞定義同於新加坡公司法第 4 節所述。

“子公司”一詞定義同於新加坡公司法第 5 節所述。

本通函對於任何法令之引述，係指已經修訂或再度制定時之法令。本通函使用之法令或任何法令修訂或引用內容賦予之定義用語。

以單數表示之字彙，在情況適用時，應包含複數之意義，反之亦然；代表男性之字彙若適用，應包括女性與中性之意義。

為方便起見，本通函之標題應忽略通函內之結構。

本通函對於日期時間之引述，除另有指明外，係指新加坡時間。

本通函收錄表格列出數字和合計值之間，基於四捨五入運算而有所出入。

REGAL INTERNATIONAL GROUP LTD.
(成立於新加坡共和國)
(營利事業登記字號 200508585R)

董事:

蘇琮傑 (執行董事長暨執行長)
黃拔強 (執行董事)
劉耀升 (非執行董事)
阮國倫 (首席獨立董事)
莊永皓 (獨立董事)
范發光 (獨立董事)

註冊辦公室:

45 號北運河路，
#04-01，
新加坡郵編
059301

2016 年 11 月 29 日

致 Regal International Group Ltd. 全體股東

各位股東：

1. 引言

1.1 臨時股東大會

董事擬於 2016 年 12 月 15 日召開臨時股東大會，提請股東通過，攸關擬議處分 Hisaka International Holdings 之 100% 繳足註冊資本（簡稱“**擬議處分 Hisaka International Holdings**”）。

根據上市手冊第 10 章，董事提請股東在即將舉行臨時股東大會，通過擬議處分 Hisaka International Holdings。擬議處分 Hisaka International Holdings 事項載列於隨附通函內之臨時股東大會通知書的普通決議案。

1.2 致股東之通函

本通函旨在提供股東與擬議處分 Hisaka International Holdings 相關之資料，於 2016 年 12 月 15 日上午 11 點正，提請股東在即將舉行之臨時股東會上，通過載列在 34 頁之決議提案。

SGX-ST 對其中收錄內容，包括任何陳述、意見或涵蓋報告之正確性，概不承擔任何責任。

1.3 決議提案

由於承諾股東合共持有本公司股本超過 50% 之股份，並承諾投票贊成擬議處分 Hisaka International Holdings 之議案(如本通函第 5 章所述)，故該普通決議案將於臨時股東會上通過。承諾股東所持股份之進一步詳情載於本通函第 5 章。

2. 擬議處分 HISAKA INTERNATIONAL HOLDINGS

2.1 擬議處分 Hisaka International Holdings 之背景

於 2016 年 6 月 2 日，公司宣佈已與 HIH 買方訂立 HIH 買賣協議，即出售以及處分 Hisaka International Holdings 之 100% 權益。出售與處分 Hisaka International Holdings 之 100% 權益予買方應受制於 HIH 買賣協議之條款。擬議處分 Hisaka International Holdings 完成後，將不再為集團的附屬公司。

根據 HIH 買賣協議，HIH 買方就有關擬議處分 HIHPL 事項，應支付總購價為 (i) S\$7,000,000 以及 (ii) 以物業相關之利益為基礎相且相當於多個組件之合計數(進一步詳情載列於本通函第 2.7.3 節)(統稱“HIH 收購對價”)。

依據上市手冊第 1014 條規，擬議處分 Hisaka International Holdings 為重大交易，因而需符合上市手冊第 10 章之相關條款。

2.2 Hisaka International Holdings 之相關信息

Hisaka International Holdings 於 2009 年 1 月 20 日在新加坡註冊立為私人股份有限公司。截至最後可行日，Hisaka International Holdings 的實收繳足註冊資本為 S\$300,000，其中包括 300,000 普通股。截至最後可行日，Hisaka International Holdings 為公司之全資子公司。

Hisaka International Holdings 主要為一投資控股公司。截至最後可行日，Hisaka International Holdings 為持有 Hisaka Mechatronic、Tech Motion 及 HSPL 股權之控股公司。概略而言，Hisaka International Holdings 為集團旗下精密企業部之控股公司。

作為集團精密企業部旗下，於中國註冊之有限公司，Hisaka Mechatronic 在中國的主要商業活動為機械傳動產品的分銷與精密零部件的製作。

作為集團精密企業部旗下，於中國註冊之有限公司，Tech Motion 的主要在中國為各種機電產品、電子產品、金屬、橡膠及塑料製品進行進出口貿易與批發。

作為集團精密企業部旗下，於新加坡註冊之有限公司，HSPL 的主要商業活動為各式工業與自動化產品的進出口貿易，包括精密零部件的修整與製作。此外，精密企業部所有的生產與業務活動係於 63 Sungei Kadut Loop, Hisaka Industrial Building, Singapore 729484 的物業 (簡稱“物業”) 內進行，而 HSPL 為該租賃物業合法及實益擁有者。於 HIH 買賣協議日，HSPL 與物業業主 JTC Corporation (簡稱“JTC”) 之間的租賃合同預計將於 2024 年 9 月 16 日到期，屆時該物業將歸還 JTC。針對擬議處分 Hisaka International Holdings 事項，公司與 Hisaka International Holdings 皆屬意 HSPL 處置該物業，因該物業並不在集團或 Hisaka International Holdings 的長期計劃藍圖內。

2.3 HIH 買方之信息

鍾燕洲為 HSPL 的執行官兼董事。

鍾燕良為 HSPL 的執行官兼董事。

楊耀成為 HSPL 的執行官。

2.4 擬議處分 Hisaka International Holdings 之原由

自 FY2015 起，Hisaka International Holdings 已處於虧損狀態。歸屬於 Hisaka International Holdings 的虧損份額 (包括精密企業部的整體業績) 佔集團 FY2015 淨虧損約 57%。產業部的虧損佔集團 FY2015 年度淨虧損之 35%，剩餘約 8% 之淨虧損則歸咎於本公司的營業費用。

此外，精密企業部的市場狀況已變得越來越具有挑戰性，因當地產業與海外市場之競爭者繼續予以 Hisaka International Holdings 機電產品帶來利潤率與價格壓力。精密企業部的經營環境亦係週期性及變化難料。精密企業部的業務依賴於半導體行業的整體表現。其業務取決於半導體製造商的資本支出，即集成電路的預期市場需求。半導體工業的週期性特質是由生產量突變所導致。因此，精密企業部之業務經常遇到需求突然激增，隨之再突然暴跌。因此，業務無法預測的。

鑒於 Hisaka International Holdings 財務表現之疲弱，及 Hisaka International Holdings 所在之市場極不穩定與深具挑戰性，董事會認為在可預示的未來 Hisaka International Holdings 與精密企業部無法提供予集團正數回報。經過慎重考慮後，董事會認為 HIH 收購對價屬公平合理，故此，擬議處分 Hisaka International Holdings 係集團最妥當的選擇理順金融和資本資源。

具體地說，擬議處分 Hisaka International Holdings 將使公司：

- (a) 以價值酬報處置表現欠佳之資產；
- (b) 理順其金融和資本資源；
- (c) 專注投入於其產業發部業務。公司於 2014 年以收購方的身份參與收購 Regal International Holdings Pte. Ltd. 之全部已發行股本，構成反向收購 (簡稱“RTO”)。RTO 的主要事項是收購產業部，而產業部目前是本集團未來的核心重點。產業部的創辦人，即蘇琮傑先生(現公司之執行董事長暨執行長) 與黃拔強先生(現公司之執行董事)，目前為集團的主要管理層人員，主導產業部之發展；
- (d) 鞏固其資產負債表；以及
- (e) 改善集團整體財務狀況。

精密企業部之相關信息

RTO 於 2014 年 10 月完成。精密企業部截至 2014 年 12 月 31 日止的 15 個月的總利潤達到 S\$1,443,000。儘管如此，精密企業部的業績在 FY2014 年底開始下滑，銷售額減少，導致精密企業部在 FY2014 剩餘的 2 個月內呈報約 S\$156,000 之虧損。因此，本集團評估精密企業部在 FY2014 的商譽減值損失約為 S\$1.6 百萬。於 FY2015，精密企業部的全年業績淨虧損約為 S\$714,000。本公司審定精密企業部的業績已進一步惡化，故在集團層面進一步削減商譽，認知減值虧損約 S\$13.8 百萬。

上述商譽減值虧損源自 2014 年的 RTO，其中由於 RTO 而確認的商譽總額約 S\$15.4 百萬。在 RTO 事項後，管理層(經審計師同意)評估，精密企業部(本集團的現金產生單位

之一)的可收回價值於每個財政期間均有所下降，原因是精密企業部的經營環境越來越具有挑戰性及不穩定，以致上述之商譽減值損失。

截至 2016 年第一季，精密企業部的虧損約為 S\$509,000 而其 1H2016 之虧損為 S\$818,000。此外，隨著精密企業部在 1H2016 被集團列為停業單位，其資產賬面值招來了約 S\$6.2 百萬的減值損失。這亦是以對價 S\$12,500,000 為本的 Hisaka International Holdings 擬議處分案所招致的損失。於 9M2016，精密企業部的虧損約為 S\$1,017,000 (不含上述於 1H2016 所認列的減值損失)。因此，精密企業部之業績已連續惡化了 3 年。

產業部之相關信息

如公司先前所公告，砂朥越的產業市場整體而言將保持平穩，特別是處於黃金地段的發展項目。經濟型房屋亦將繼續保有市場需求。集團將其開發及定價策略朝較實惠的住宅項目調整及處於黃金地段的發展項目。例如，在民都魯，一個位於砂朥越快速發展的工業城市，集團已開始調整其新項目的規劃以滿足買家的價格期待。儘管如此，本集團仍致力開拓以不同的地點、產品及定價選擇為基準的多元化產業組合。耀傑的產品組合範圍不僅為經濟至高端物業、甚至商業及工業發展項目亦包含在內。本集團的發展項目地理上亦涵蓋東馬及西馬。總而言之，集團對克服逆境持審慎卻不失信心的態度，堅持謹慎及可持續性管理，並通過下述適應性戰略實現目標：(a) 拓展古晉以外之業務；(b) 提高成本競爭力與控管；(c) 將耀傑定位為接軌東馬的平臺；以及 (d) 推動適時策略以應付不斷變化的市場需求與要求。

此外，公司於2014年9月24日所寄發，與RTO相關之通函，於“前景”的章節內曾披露：

- (i) 砂朥越州首府古晉市無地房產市場仍朝氣蓬勃，持續保有成長潛力。分層所有權公寓/單位住宅生活逐漸廣為當地人所接受，尤其是能接受高樓生活，且重視隨之而來之生活便利與安全性的年輕族群。
- (ii) 推動砂朥越房產市場的主要力量包括新的工作機會、從鄉下至都市的移民，及人口之增長。因工作、念書、醫療服務或退休等原因，越來越多人移居至砂朥越。
- (iii) SCORE 項目、制定古晉成為醫療中心的計劃及新移民將是推動古晉房產市場蓬勃發展的新動力。SCORE 項目是古晉的房地產市場增長主要的引擎之一。SCORE 項目是位於砂朥越中部的“砂朥越能源再生走廊”開發計劃。SCORE 項目能讓砂朥越的能源價格具競爭力，吸引發電和能源密集型產業的開發投資，從而帶動走廊內蓬勃的工業發展。SCORE 項目下執行的基礎建設開發案預計將為砂朥越引進大量的投資。基礎設施項目的開發，吸引了數千名來自其他國家和馬來西亞西部專業人才。由於這些項目通常逾期一年多的時間，這些專業人士的家屬亦可能永久或暫時性遷移至砂朥越。古晉是砂朥越的首府，提供了比周邊地區更好的醫藥治療及教育環境，吸引這些家庭留在古晉，同時留宿項目現場的專業人才在週末假日時也會到古晉游玩。這些高所得人士推動了房產市場，特別是較為奢侈的房屋。
- (iv) 計劃制定古晉成為一個醫療中心是推動古晉的產業市場增長的新驅動力。古晉現在專注於提供良佳的醫療服務，目標是成為區域性的醫療中心。這將促使古晉的房地產需求提高，同時帶動古晉產業市場之增長。

- (v) “馬來西亞，我的第二個家”計劃亦推動古晉的地產的成長且鼓勵外國人移居至砂朥越退休。有些外國人偏好砂朥越的休閒生活方式及砂朥越的生活成本也低於大部分外國人母國的成本。優質的醫療和保健服務亦吸引了“銀髮”群體至此退休。

集團產業部 9M2016 的營業收入比較前年截至 2015 年 9 月 30 日為止之 9 個月(簡稱“9M2015”)為高。集團的產業部 9M2016 之營收約為 RM 113 百萬，而 9M2015 則僅約為 RM 28 百萬。此外，以一營運部門而言，集團的產業部於 9M2016 所達成之營利約為 RM 6.3 百萬。

有鑒于此，董事們均對砂朥越，尤其是古晉的住宅房產市場持謹慎的樂觀態度，並認為以市場對集團現有及將來即將推出之新項目的關注與支持率而言，在可預見的將來保持穩健的業務增長實屬意料之內。

2.5 處分 Hisaka Mechatronic 及 Tech Motion

於 2016 年 5 月 27 日，公司宣佈 Hisaka International Holdings 已於 2016 年 5 月 27 日，與 Yap Ah Seng, Alvin 先生(簡稱“HMTM 買方”)訂立 HM 買賣協議與 TM 買賣協議，即出售以及處分 Hisaka International Holdings 於 Hisaka Mechatronic 及 Tech Motion 之 100% 權益予 HMTM 買方。出售與處分 Hisaka Mechatronic 及 Tech Motion 之 100% 權益予 HMTM 買方分別受限於 HM 買賣協議與 TM 買賣協議之條款。

根據 HM 買賣協議之條款，HMTM 買方為處分 Hisaka Mechatronic 將支付對價 S\$150,000 予 Hisaka International Holdings。根據 TM 買賣協議之條款，HMTM 買方為處分 Tech Motion 將支付對價 S\$50,000 予 Hisaka International Holdings。總的來說，HMTM 買方為處分 Hisaka Mechatronic 及 Tech Motion 將支付總數 S\$200,000 之對價予 Hisaka International Holdings。HMTM 買方為處分 Hisaka Mechatronic 及 Tech Motion 所交付之對價將直接支付予 Hisaka International Holdings，資金將不會回流至公司。

經與 SGX-ST 討論後，公司欲告知股東，公司將不會就處分 Hisaka Mechatronic 及 Tech Motion 尋求股東之批准。這是因為 Hisaka Mechatronic 與 Tech Motion 本是 Hisaka International Holdings 的子公司，而公司已就擬議處分 Hisaka International Holdings 在尋求股東之批准。

HMTM 買方為居住在新加坡的新加坡公民。HMTM 買方為商人，且與本集團或任何公司的董事或主要股東毫無關聯。HMTM 買方為 HSPL 執行董事鍾燕州之友，經推介後向集團提出 Hisaka Mechatronic 及 Tech Motion 之收購要約。

擬議處分 Hisaka Mechatronic 及 Tech Motion 之完成日預計為臨時股東大會結束後三(3)個月內或公司與 HMTM 買方之間以書面形式同意的其他日期。

2.6 有關 Hisaka International Holdings 之價值

2.6.1 Hisaka International Holdings 之權益賬面值

截至 2016 年 9 月 30 日，Hisaka International Holdings 之 100% 權益賬面價值(包括 Hisaka Mechatronic、Tech Motion、HSPL 及物業之賬面值)為 S\$18,518,000。若不包括物業，Hisaka International Holdings 截至 2016 年 9 月 30 日之 100% 權益賬面價值(包括 Hisaka Mechatronic、Tech Motion 及 HSPL 之賬面值)約為 S\$15.5 百萬。

2.6.2 Hisaka International Holdings 之有形資產淨值

截至 2016 年 9 月 30 日，Hisaka International Holdings 之 100%權益有形資產淨值(包括 Hisaka Mechatronic、Tech Motion、HSPL 及物業之有形資產淨值)為 S\$18,518,000。

2.6.3 物業之估價

2016年5月，公司委託GB Global Pte. Ltd.以銷售為目的，評估物業價值。GB Global Pte. Ltd.乃受國際認證的物業估價專家，擁有評估類似物業般之工業地產的專才。

根據 GB Global Pte. Ltd.於 2016 年 5 月 23 日所做之物業估值報告(簡稱“**2016 年 5 月之物業估值報告**”)中的“公開市場價”所得，物業之價值估計為 S\$5,500,000。該物業的評估使用了可比銷售額法作為價值評估的主要方法，其中涉及與近期類似性質的交易進行比較和分析，並為位置、年齡、租賃期限、區域、設計與佈局、環境、裝修標準、交易日期及影響房地產市場當前的經濟狀況等等差異做出適當的調整。

關於物業估值報告之副本刊已附載於本通函之**附錄 1**。

2.6.4 近兩年之減值虧損

FY2015 的商譽減值約為 S\$13.8 百萬，RTO 後精密企業部於 FY2014 認列的減值損失約為 S\$1.6 百萬。該商譽由 2014 年的 RTO 而產生。由於精密企業部的可收回金額低於其賬面金額，因此遭減值。由於精密企業部的業績進一步惡化，FY2015 的減值金額較高。

2.7 HIH 買賣協議之主要條款

2.7.1 HIH 買方之股份轉讓

根據擬議處分 Hisaka International Holdings，就有關 Hisaka International Holdings 股份轉讓予 HIH 買方，其中比例如下：

- (a) 鍾燕洲: 53%
- (b) 鍾燕良: 37%
- (c) 楊耀成: 10%

2.7.2 先決條件

擬議處分 Hisaka International Holdings 事項取決於下列幾點：

- (a) 如需，Hisaka International Holdings 經其董事會與股東同意通過 HIH 買賣協議與擬議交易；
- (b) 如需，公司經其董事會、股東(包括在臨時股東大會取得股東核准)與 SGX-ST(及任何其他監管機構)同意通過 HIH 買賣協議與擬議交易；

- (c) 對其在 HIH 買賣協議內已涵蓋之陳述、保證、約定及賠償事項，各方無實質違約行為；
- (d) HIH 買賣協議列出之各項擔保事項仍然真確，在攸關擬議處分 Hisaka International Holdings 完成之重大層面，皆無誤導情事，在擬議處分 Hisaka International Holdings 完成時及 HIH 買賣協議日和完成日之間一切時間點皆然；以及
- (e) 於議擬處分 Hisaka International Holdings 事項完成前，所有買賣協議擬定交易規定、適用或相關且為履行公司與/或 Hisaka International Holdings (包括但不限制於任何第三方委予其管限制制改變於 Hisaka International Holdings 以及/或其子公司)業務所需之同意、核可、豁免並為修訂與棄權事項，已向所有相關第三方、政府、監管部門取得，而且未遭撤銷或作廢，當此類同意、核可、豁免與棄權事項，實為有條件取得時，相關方已經正式接受該條件。

於最後可行日，上述條件(a)及(c)需已達成。其餘之條件則應在擬議處分 Hisaka International Holdings 事項完成前或同時完成。

2.7.3 HIH 收購對價

HIH 收購對價係建立於買賣雙方自願公平的基礎上，並考量了以下幾點：

- (a) 截至 2016 年 3 月 31 日，Hisaka International Holdings 之未經審查之有形資產淨值約 S\$19.0 百萬；
- (b) Hisaka International Holdings 之有形資產淨值由 2015 年 12 月 31 日的 S\$19.5 百萬下滑至 2016 年 3 月 31 日的 S\$19.0 百萬；
- (c) Hisaka International Holdings 在過去與現在都處於虧損狀態 – FY2015 的虧損約 S\$714,000 而截至 2016 年 3 月 31 日的 3 個月內則虧損約 S\$509,000；以及
- (d) 物業之價值。

若將 HIH 收購對價、公司拖欠 HSPL 第二筆公司債之豁免(如下第 2.7.4 章所述)、Hisaka Mechatronic 拖欠公司的公司債之豁免(如下文第 2.13 章所述)，及假設物業以 S\$ 5,500,000 售出(如本文第 2.7.3 章所述)，擬議處分 Hisaka International Holdings 將於處分後呈報約 S\$6,018,000 之虧損⁽¹⁾。

若不將物業之銷售計入在內，則僅考慮第二筆公司債與 HM 公司債之豁免，擬議處分 Hisaka International Holdings 將於處分後呈報約 S\$8,506,000 之虧損⁽²⁾。

備注：

- (1) 處分後之虧損乃依據 S\$12,500,000 的總對價、Hisaka International Holdings 於 2016 年 9 月 30 日的 S\$18,518,000 淨資產值、第二筆公司債之豁免(如第 2.7.4(ii)章所述)、HM 公司債之豁免(如第 2.13 章所述)計算得來。
- (2) 處分後之虧損乃依據 S\$7,000,000 的總對價、Hisaka International Holdings 於 2016 年 9 月 30 日的 S\$15,506,000 淨資產值(除去物業之賬面淨值)、第二筆公司債之豁免(如第 2.7.4(ii)章所述)、HM 公司債之豁免(如第 2.13 章所述)計算得來。

HIH 收購對價將分二 (2) 期支付。第一期，於擬議處分 Hisaka International Holdings 事項完成時，HIH 買方將支付 S\$7,000,000 現金予公司。第二期 HIH 買方所應支付之收購對價，依據 HIH 買賣協議條款並以現金或等同支付，即相當於下列多個組件之合計數 (簡稱“第二期對價”)；

- (a) 若物業已售出，HSPL 將物業出售後，扣除全部處置物業相關之費用、成本、支出、稅款及開銷等所獲之收益(簡稱“銷售收益組件”)；
- (b) 處分完成後，若物業尚未售出，而是全部或部分分租或轉租於第三方，則 HSPL 就分租或轉租物業所收穫之任何及全部租金(簡稱“租賃收益組件”)。如若物業在租賃期間或之後售出，第二期對價的租賃收益組件下將不再累積任何後續租金(而公司將獲得相當於上段落(a)所述之銷售收益組件的金額)；
- (c) 當將物業歸還於 JTC 時，為數 S\$1.00 或相當於 JTC 償還於 HSPL 之款項(簡稱“歸還組件”)，

(以上 (a), (b) 及 (c) 所闡述，統稱“物業收益”)。

就本通函而言，第二期對價之數額估計與物業之價值相同，約 S\$5,500,000。該評估價是根據最近於 2016 年 5 月所做之物業估值報告中的“公開市場價”所得，並無將銷售物業時所耗或可能耗費的任何成本及費用 (例如行政費與佣金) 計算在內。2016 年 5 月之物業估值報告是經由本公司委託，以銷售為目的評估物業價值。該物業的評估使用了可比銷售額法作為價值評估的主要方法。因此，HIH 收購對價合計約為 S\$12,500,000。

上述銷售、分租或轉租全部或部分物業之論，須是在本公司，Hisaka International Holdings 及/或 HSPL 已獲取所有必要的第三方、政府和監管機構的同意，批准和豁免之前提下。除此之外，HIH 買賣協議的各方皆同意，於遷出日(如下定義)前，所有在 HIH 買賣協議下訂立的租賃或分租合同須獲得 HIH 買方的事先書面同意，且所有因訂立該租賃或分租合同所導致之費用、成本、支出、稅款及開銷(包括印花稅)均將由公司承擔。

就第二期對價而言，完成日之後無論何時，公司可讓 HIH 買方將 HSPL 於物業租賃的剩餘任期之權利指派予公司、其代理人，或任何公司可任意指派之人(簡稱“指派”，公司可任意指派之權利為“指派權”)。在此情況下，公司應指示 HIH 買方而 HIH 買方應促使上述指派的實施與完成。如本公司行使其指派權，HIH 買方應執行另一個獨立的指派書，並以一切合理且切實可行之行動，盡快開展並完成指派。

在物業於完成日之前經已售出的情況下，第二期對價按 HIH 買賣協議中各方的約定，須以現金全額付清。

至擬議處分 Hisaka International Holdings 完成日，銷售物業尚未完成之情況下，雙方同意：

- (i) 鍾燕良與 Hisaka International Holdings 將指示 HSPL 執行及派發不可撤銷之委託授權書，授予公司全權處置、出租、抵押及/或處理物業之權利 (簡稱“委託授權書”)；
- (ii) 公司若行使委託授權書之權利，以物業相關或公司利益為前提的任何借款及/或融資額度將物業作為擔保權益，各方同意並承認 HSPL 及/或 Hisaka International

Holdings 的義務僅為授予或提供相關借貸者所需之物業抵押或擔保的書面同意。若物業於上述擔保及/或與上述之借款及/或融資額度相關做抵押時遭扣押或沒收抵債，則各方同意 HIH 買方於第二期對價之責任已算圓滿達成；

- (iii) 因公司行使委託授權書，而使公司、Hisaka International Holdings 及/或 HSPL 招致之費用、成本、支出、稅款及開銷(包括印花稅)均將由公司承擔；
- (iv) 執行委託授權書及連帶交易取決於公司、Hisaka International Holdings 及/或 HSPL 可否取獲所需的第三方、政府和監管機構的同意，批准和豁免。各方同意，一旦執行委託授權書，公司將是唯一有權利售賣、出租、抵押及/或處理物業的一方；以及
- (v) 依據 HIH 買賣協議之條款，完成日之後無論何時，Hisaka International Holdings 及/或 HSPL 如無法取獲依 HIH 買賣協議締約執行委託授權書所需的第三方、政府和監管機構的同意，批准和豁免，公司可直接書面指示 HIH 買方依循公司的意願售賣、出租、抵押及/或處理物業。

如若將物業歸還於 JTC 時物業還未售出或處置，所有第二期對價中屬於租賃收益組件之餘款(如適用)，加上第二期對價中歸還組件，須於物業歸還於 JTC 後三(3)個工作日內，以銀行本票或任何各方均同意之方式支付予公司。物業將於 2024 年 9 月 16 日物業租賃期滿時歸還於 JTC。此乃物業租賃期滿之由。

2.7.4 完成前各方之契諾

依據 HIH 買賣協議，公司除了需要從 SGX-ST 獲取相關及必要的批准外，亦將採取一切必要措施，盡快召開特別臨時股東大會以批准 HIH 買賣協議中所擬議之交易。為此，公司於 HIH 買賣協議執行日向(i)蘇琮傑，(ii)黃拔強及(iii) Ikram Mahawangsa Sdn Bhd (簡稱“**控股股東團**”)，與其一致行動人士索取了一份不可撤銷的承諾書，應承為擬議處分 Hisaka International Holdings 事項投支持票。

於 HIH 買賣協議日，公司尚欠 HSPL 以下的公司債務：

- (i) 總數 S\$6,750,000，攸關 HSPL 接受額度高達 S\$9,064,000 的某銀行信貸(簡稱“**信貸**”)(簡稱“**第一筆公司債**”)；以及
- (ii) 總數 US\$428,000 (約 S\$584,000)，由 HSPL 給予公司的貸款(簡稱“**第二筆公司債**”)；

待公司在特別臨時股東大會上獲得股東們相關且必要的批准後，HIH 買方將豁免公司拖欠 HSPL 的第二筆公司債。除上述股東批准外，第二筆公司債之豁免並無其他條件。

2.7.5 完成後公司之契諾

HIH 買賣協議簽訂後，公司應於完成日後三 (3) 個工作日內全額償還上述第一筆公司債及所有 HSPL 因此而招致的相關利息，並將償還該欠款之證明予 HIH 買方。

於最後可行日，尚賒欠之債務(含利息)：

- (i) 第一筆公司債：總數約 S\$6,850,000；以及

(ii) 第二筆公司債：總數約 US\$428,000。

2.7.6 完成後 HIH 買方之契諾

截至 HIH 買賣協議之日，公司已執行事項如下：

- (a) 於 2015 年 8 月 14 日，攸關銀行信貸，有利於 HSPL 同之彌補保證契約(簡稱“契約”)；及
- (b) 於 2015 年 7 月 28 日，攸關銀行信貸，以公司擔保該銀行贊同之信貸總額度 S\$9,814,000 (簡稱“公司擔保”)。

截至 HIH 買賣協議之日，HSPL 已執行事項如下：

- (a) 攸關銀行信貸，以黃拔強先生(公司董事)之名所購買的關鍵人保單(簡稱“**關鍵人保單**”); 及
- (b) 攸關銀行信貸，將關鍵人保單權益合法轉讓予銀行。

上述關鍵人保單乃依據銀行所需，為集團其中一位主管所保之生命保單。該保單實為銀行信貸的擔保之一(即以 HSPL 之名所得之貨幣市場貸款)。既然信貸乃以 HSPL 之名索得，待盡數償還該信貸款項時，關鍵人保單權益將由銀行重新轉讓回至 HSPL。而後，HSPL 將會關鍵人保單權益轉讓予公司，使其利益歸屬於公司。

HIH 買方予向公司做出承諾並立約，在收到公司已全額償還第一筆公司債之證明後三 (3) 個工作日內，HIH 買方將讓 HSPL 向公司交付有關 HSPL 已清償銀行信貸債務之證明。HIH 買方應交付予公司有關 HSPL 償還債務的證據如下：

- (i) 在 HSPL 清償銀行信貸債務後三(3)個工作日內，解除公司對 HSPL 於契約上之義務；
- (ii) 在 HSPL 接獲銀行證明後三(3)個工作日內，解除公司對 HSPL 於公司擔保上之義務；及
- (iii) 在銀行通知保險公司因 HSPL 已將信貸欠款全數還清，所以欲將關鍵人保單之權益指派回給 HSPL 的十四(14)天內，將關鍵人保單權益由 HSPL 合法轉讓予公司。視具體情況而定，上述關鍵人保單的轉讓取決於 HSPL、銀行及/或公司可否取得所有相關第三方、政府、監管部門之批准與豁免。

2.7.7 完成後各方之契諾

待公司在臨時股東大會上獲得股東們相關且必要的批准後：

- (i) 公司可於完成日後可自行決定，予於 Hisaka International Holdings 及鍾燕良先生書面通知撤離物業。Hisaka International Holdings 及鍾燕良先生承諾並立約在接獲公司的類似通知後，將於三 (3) 個月內遷出物業；

- (ii) HIH 買方可於完成日後可自行決定，予於公司書面通知告知 HSPL 及/或 Hisaka International Holdings 有意撤離物業。Hisaka International Holdings 及鍾燕良先生承諾並立約在向公司發出類似通知後六 (6) 個月內遷出物業，

(在任一情況下，均稱為“遷出日”)。

除此之外，公司可隨時予於 Hisaka International Holdings 及/或 HSPL 三 (3) 個月的書面通知撤離物業，若 (a) SGX-ST 批准公司即將發佈的通函草稿 (如下定義) 或 (b) Hisaka International Holdings, HSPL 及/或公司(視情況而定) 因 HIHPL, HSPL 及/或公司(視情況而定)將物業售賣或處分予物業的第三方買家而簽訂明確的買賣協議。

於完成日後，無論何時，若：

- (i) HIH 買方未按 HIH 買賣協議條款將第二期對價全額支付於公司; 以及
- (ii) HIH 買方欲將其 Hisaka International Holdings 之股權全數或部分售出; 或 (b) Hisaka International Holdings 欲將其 HSPL 之股權全數或部分售於一或多位第三方買家 (在任一情況下，均稱為“擬議第三方買賣”),

HIH 買方應在最快可行的時間內，書面通知公司有關擬議第三方買賣事項 (無論何種情況下，應於執行任何第三方買賣相關之最終協議前)。公司一旦從 HIH 買方接獲類似書面通知，各方同意，各方應另外訂立協議 (條件與條款容後商議) 以求在擬議第三方買賣生效前，解決物業與 HIH 買賣協議中第二期對價的所有相關事宜。

董事們有義務維護公司的最佳利益，並遵守上市手冊所列之條規。以上述事項安排而論，董事們將確保遵守上市手冊所列之條規。

2.8 所得款及擬議處分 Hisaka International Holdings 之所得款用途

第一期 HIH 買方將支付的 S\$7,000,000 加上第二期對價的預估值，集團預計將因擬議處分 Hisaka International Holdings 收穫總數約 S\$12,500,000 之所得款。擬議處分 Hisaka International Holdings 收益對照 Hisaka International Holdings 之 100% 股權的帳面值時，將呈現 S\$6,018,000 的虧損。

集團計劃將擬議處分 Hisaka International Holdings 之所得款使用如下：

- (a) 擬議處分 Hisaka International Holdings 之所得款約 S\$6.85 百萬將用以償還第一筆公司債；以及
- (b) 剩餘之部分將作擴充集團之產業部業務及/或日常的運營資金。

若物業未得以售出，集團將祇有 S\$7,000,000 之所得款，而該款項將優先用於減輕集團的負債，即如(a)所述。

除了將未動用所得款做以上之用途外，該所得款亦可依照董事以集團利益為重，存入銀行及/或金融機構內、投資於短期貨幣市場及/或有價證券、或用於任何其他短期用途。

為免有所誤解，處分 Hisaka Mechatronic 及 Tech Motion 所交付之對價將由 HMTM 買方直接支付予 Hisaka International Holdings，該資金將不會回流至公司。

2.9 預計完成日

擬議處分 Hisaka International Holdings 事項將於臨時股東大會後三 (3) 個工作日內，或其他公司與 HIH 買方協議之日期內完成。

2.10 擬議處分 Hisaka International Holdings 為重大交易 Transaction

根據上市手冊第10章，若交易的相關數據依第1006條規計算超過20%屬“重大交易”，因此，公司需提請股東核准該“重大交易”。

2.11 根據上市手冊第 10 章，擬議處分 Hisaka International Holdings 之相關數字

根據上市手冊第1006條規，以及根據集團最新發佈截至2016年3月31日為止，未經查核之合併財務報表則計算擬議處分Hisaka International Holdings之相關數字載列如下：

上市條規		相關數字
1006(a)	對照集團資產淨值之處分資產淨值	70.27% ⁽¹⁾
1006(b)	對照集團淨利，收購或處分資產之應佔淨利 ⁽²⁾	(560.76%) ⁽³⁾
1006(c)	對照本公司已發行總股數(不含庫藏股)總市值，提出對價之累計值	50.37% ⁽⁴⁾
1006(d)	對照先前發行之權益證券數，本公司發行作為收購提案對價之證券數	不適用
1006(e)	對照本集團已證明之可能準備金總額，欲處分之已證明可能準備金總額或總金額。	不適用

註解:

- (1) 根據上市手冊第1002(3)(a)條規，“資產淨值”意旨資產總值減去負債總值。截至2016年3月31日，對照集團資產淨值為S\$27,052,000與截至2016年3月31日，Hisaka International Holdings之100%權益資產淨值為S\$19,008,000。
- (2) 根據上市手冊第 1002(3)(b)條規，“淨利”意旨稅前淨利或虧損、少數股東權益以及非經常性項目。需注意的是，據公司於2016年5月13日之公告，Hisaka International Holdings及集團截至2016年3月31日的3個月均呈報了淨虧損。
- (3) 截至2016年3月31日，歸屬於 Hisaka International Holdings 之淨虧損為 S\$639,000。其中涵蓋了 Hisaka Mechatronic，Tech Motion 及 HSPL 之業績。
- (4) 截至2016年6月1日止，根據 HIH 收購對價(假設並考慮到第二期對價的價值是基於物業最新可用之評估值是 S\$5,500,000)擬議處分的對價總額以及公司的市值約為 S\$24,814,000 (作為當天市場即日所發生之日前之買賣協議)。根據上市手冊第1002(5)條規，於2016年6月1日，公司的市值鑑定係以不含庫存股股數，即200,114,059 普通股數乘以加權平均股數之每股價格 S\$ 0.124。

根據第 1006(b)及 1006(c)條規就有關擬議處分 Hisaka International Holdings 所計算的相關數字，擬議處分 HIHPL 多於 20%主要收購之門檻，根據上市手冊第 10 章，需擬提請股東通過擬議處分 Hisaka International Holdings 事項。據此，公司在即將舉行臨時股東大會上，將基於擬議處分事項之需，提請股東通過。

2.12 擬議處分 Hisaka International Holdings 事項之財務影響

財務影響係根據集團截止 2015 年 12 月 31 日為止，即 FY2015，之會計師查核簽證財務報表資料來準備，僅供參考。本節中，擬議處分 Hisaka International Holdings (考慮到 Hisaka Mechatronic 及 Tech Motion 均為 Hisaka International Holdings 之子公司)之每股盈餘及每股有形資產淨值詳列如下。

2.12.1 每股盈餘

以下每股盈餘之財務影響是假設擬議處分 Hisaka International Holdings 已於 2015 年 1 月 1 日(即上個完整財政年度 FY2015 之初)完成而計算得出。

	擬議處分 Hisaka International Holdings 前	假設擬議處分 Hisaka International Holdings 於 FY2015 初完成
歸屬於股東之虧損(新加坡：元)	(25,490,000)	(33,281,000) ⁽¹⁾
股數	200,114,059	200,114,059
每股虧損(新加坡：元)	(0.1274)	(0.1663)

註解：

(1) 處分 Hisaka International Holdings 前，歸屬於股東之虧損為 S\$25,490,000。假設擬議處分 Hisaka International Holdings 於 FY2015 初完成，則處分虧損為 S\$7,791,000。因此，假設擬議處分 Hisaka International Holdings 於 FY2015 初完成，歸屬於股東之虧損當為 S\$33,281,000。

2.12.2 每股有形資產淨值

以下每股有形資產淨值之財務影響是假設擬議處分 Hisaka International Holdings 已於 2015 年 12 月 31 日(即上個完整財政年度 FY2015 之末)完成而計算得出。

	擬議處分 Hisaka International Holdings 前	假設擬議處分 Hisaka International Holdings 於 FY2015 末完成
有形資產淨值(新加坡：元)	26,533,000	19,455,000
股數	200,114,059	200,114,059
每股有形資產淨值(新加坡：元)	0.1326	0.0972

2.13 豁免公司債

於 HM 買賣協議日，Hisaka Mechatronic 尚欠公司為數 US\$428,000(約 S\$584,000)的公司債務(簡稱“HM 公司債”)。公司擬議於處分 Hisaka Mechatronic 完成時或之前，豁免 HM 公司債。如本通函第 2.7.4 章節所述，公司尚欠 HSPL 第二筆公司債，而擬議處分 Hisaka International Holdings 後將豁免公司拖欠 HSPL 的第二筆公司債。以集團的角度而言，(i) 豁免公司拖欠 HSPL 的第二筆公司債及(ii) 豁免 HM 公司債，兩項豁免將相互抵償，並不產生任何虧損。

3. 董事與控制股東於擬議處分事項之權益

- 3.1 除其公司股權外，公司所有董事(及其彼等關聯人士)或控制股東於擬議處分 Hisaka Mechatronic、擬議處分 Tech Motion 與擬議處分 Hisaka International Holdings 事項，並無任何直接或間接的私人利益。
- 3.2 服務合約。無人因擬議處分事項被任命為公司董事。據此，公司並沒有因擬議處分事項與任何新董事人選訂立服務合約。

4. 董事與控制股東持股權益

於最後可行日，記錄於董事持股登記冊及股東名冊之董事與大股東持股權益如下：

	直接持股		視同持股	
	股數	% ⁽¹⁾	股數	% ⁽¹⁾
董事				
蘇琮傑 ⁽²⁾	9,138,381	4.57	116,424,076	58.18
黃拔強 ⁽³⁾	10,060,320	5.03	105,526,817	52.73
黃拔強	2,389,000	1.19	-	-
阮國倫	-	-	-	-
莊永皓	-	-	-	-
范發光	-	-	-	-
大股東（董事除外）				
Ikram Mahawangsa Sdn Bhd ⁽⁴⁾	89,026,817	44.49	16,500,000	8.24
Stratland Properties Sdn Bhd	20,397,259	10.19	-	-

備注：

- (1) 上述持股比例依本公司已發行實繳股本 200,114,059 股計算。
- (2) 蘇琮傑持有 Ikram Mahawangsa Sdn. Bhd. 的 50% 股權，因此被視為透過 Ikram Mahawangsa Sdn. Bhd. 間接持有其股權。蘇琮傑持有 Stratland Properties Sdn. Bhd. 的 99% 股權，因此被視為透過 Stratland 間接持有其股權。蘇琮傑亦是將 7,000,000 股以 Hong Leong Finance Nominees Pte. Ltd. 之名註冊的實益擁有人。
- (3) 黃拔強持有 Ikram Mahawangsa Sdn. Bhd. 的 20% 股權，因此被視為透過 Ikram Mahawangsa Sdn. Bhd. 間接持有其股權。
- (4) Ikram Mahawangsa Sdn. Bhd. 將 16,500,00 股借貸於蘇琮傑，而其中 10,000,000 股由 Stratland Properties Sdn. Bhd. 所持有，因此被視為透過雙方間接持有其股權。

除其公司股權外，公司所有董事或控制股東於擬議處分事項，並無任何直接或間接的私人利益。

5. 股東之承諾

以下股東(簡稱“承諾股東團”)无可挽回地且无条件地應承為擬議處分 Hisaka International Holdings 事項投贊成票:

- (a) 蘇琮傑，除直接持有9,138,381股，亦間接持有116,424,076股，約62.75%公司總發行實繳股本；
- (b) 黃拔強，除直接持有10,060,320股，亦間接持有105,526,817股，約57.76%公司總發行實繳股本；以及
- (c) Ikram Mahawangsa Sdn Bhd, 除直接持有89,026,817股，亦間接持有16,500,000股，約52.73%公司總發行實繳股本。

承諾股東團共持有及/或控制總數135,622,777股，約67.8%公司總發行實繳股本。為擬議處分Hisaka International Holdings事項投贊成票之承諾將涉及上述股數。

6. 匯率轉換

於本通函內，除非另作說明，所有匯率轉換基準如下：

- (a) SGD 與 MYR 之間的匯率以(i)截止2016年3月31日的3個月是根據2016年3月31日之匯率SGD 1 : MYR 2.9155為準；及(ii) 9M2016是根據2016年9月30日之匯率SGD 1 : MYR 3.0349為準；以及
- (b) 根據2016年3月31日之匯率，SGD 與 USD 之間以SGD 1 : USD0.7320為準。

7. 臨時股東大會

該通知已於本通函內所刊載之臨時股東大會，將於2016年12月15日舉行，提請並通過，無論會否修改內容，有關擬議處分 Hisaka International Holdings 之議案。

8. 董事推薦

經慎重考慮了擬議處分Hisaka International Holdings事項之原由與條款後，董事們認為擬議處分Hisaka International Holdings對公司甚是有益。因此，董事們建議股東們投票贊成擬議處分Hisaka International Holdings之議案，如本通函臨時股東大會通知所載。

9. 股東所應採取之行動

股東若無法參加臨時股東大會而欲委任代理人與會投票，可依照指示填妥附錄於本通函之委託書，簽名後儘快或於臨時股東大會指定開會時間48小時之前送達本公司位於萊佛士坊百9號，共和國大廈1棟，#29-01，新加坡郵編048619 (Raffles Place, #29-01 Republic Plaza Tower 1, Singapore 048619) 的股代辦事處。

填妥並提交委託書將不會阻撓股東親自參於臨時股東大會與投票。除非其姓名於臨時

股東大會72小時前列入登記冊內，儲戶將不被視為公司一員，亦無權參與臨時股東大會，發言或投票。

CPF/SRS 投資者可向其CPF/SRS法定提名人查詢由CPF/SRS法定提名人代其等投票的程序與書面指示提交期限。

10. 董事之責任聲明

本公司董事會對本通函提供之資料正確性負連帶責任，其在竭力調查後證實，就其所知所信範圍而言，本通函完整且真實揭露擬議處分 Hisaka International Holdings、本公司及子公司之所有重大事實，董事會未發現任何可能導致本通函敘述引發誤導之疏漏。本通函刊載資料擷取自發表或公開提供之資料來源，或取自記名來源時，董事會唯一責任是確認該資料確實正確擷取自這些來源，且採適當形式於本通函重現內文。

11. 檢閱文件

以下文件副本自本通函發行日起至臨時股東大會舉行期間，將在本公司位於北運河路45號，#04-01，新加坡郵編059301的註冊辦公室，於平日營業時間開放查閱：

- (a) HIH 買賣協議；
- (b) 2016年5月物業估值報告；
- (c) HM 買賣協議；
- (d) TM 買賣協議；
- (e) 公司章程；以及
- (f) FY2015年報。

謹代表

REGAL INTERNATIONAL GROUP LTD. 董事會

蘇琮傑

執行董事長暨執行長

敬上

附錄 1 – 物業估價報告

GB GLOBAL:

FORMAL VALUATION REPORT



**63 Sungei Kadut Loop
Hisaka Industrial Building
Singapore 729484**

GB Global Pte Ltd
140 Paya Lebar Road #10-09 Singapore 409015
Tel: 9853 1411 Fax: 6673 0149

Our Ref: JC.2016

23 May 2016

Regal International Group Ltd
45 North Canal Road
#04-01 Singapore 059301

Attention: Board of Directors

Dear Sir,

Formal Valuation of 63 Sungei Kadut Loop Hisaka Industrial Building Singapore 729484

1. PURPOSE OF VALUATION

We have been instructed by **Regal International Group Ltd** to prepare this valuation report for the purpose of determining the open market value of the subject property for sale purposes. This valuation report is confidential to and for use only by **Regal International Group Ltd** and for specific purpose to which it refers.

The term 'Open Market Value' is intended to mean the best price at which an interest in a property might reasonably be expected to be sold at the date of valuation assuming:-

- a) a willing seller;
- b) a reasonable period within which to negotiate the sale, taking into consideration the nature of the property and the state of the market;
- c) values will remain static throughout the period;
- d) the property will be freely exposed to the market; and
- e) no account is to be taken of an additional bid by a special purchaser.

2. DETAILS OF PROPERTY

- i) Type : A Part 1/Part 3-storey factory building
- ii) Age of Property : Circa 1990's
- iii) Land Area : 5,415.70 square metres (58,294 square feet)
- iv) Floor Area : 4,710.80 square metres (50,707 square feet)

3. LOCATION AND CHARACTERISTICS OF LOCALITY

The subject property is located at Sungei Kadut Loop, off Chao Chu Kang Way at the junction of Sungei Kadut Cres and Sungei Kadut Loop, in the Sungei Kadut Industrial Estate. The immediate neighborhood comprises mainly JTC purpose-built industrial properties.

Prominent developments in the area include the Singapore Race Course. It is in close proximity to the Yew Tee HDB housing estate where amenities such as food centres, markets and retail shops are present.

Public transportation is available along the main road. The nearest MRT station is at Yew Tee and Kranji MRT station which is located a few bus stops away. It is also accessible via the Kranji Expressway, Seletar Expressway and Bukit Timah Expressway.

4. TITLES AND TENURES

- i) Legal Description : MK11-1819T
- ii) Tenure : Leasehold 30 from 16 September 1994
- iii) Other Details : Title search and any other searches with regards to proposed road, drainage or public schemes have not been applied for and/or made available to us. We recommend that they be carried out through your solicitors.

5. TOWN PLANNING

- i) 2014 Master Plan Zoning : MK11-1819T
- ii) Permissible Gross Plot Ratio : Maximum 2.5

6. DESCRIPTION OF SITE

The subject property is sited on an irregular plot of land.

It has a frontage of approximately 74 metres along Sungei Kadut Loop and a depth of approximately 76 metres. The site is flat to the road. The site is bounded by brick walls and a metal gate.

7. DESCRIPTION OF BUILDING

The subject property comprises a purpose built factory consisting of a Part 1/Part 3-storey factory building. Vertical access is via concrete staircase and an interlift.

8. CONSTRUCTION OF BUILDINGS

The buildings are constructed of reinforced concrete structural framework with infill brickwalls, part glass panel façade, reinforced concrete floors, reinforced concrete and steel structure staircases and concrete roof.

Fenestration generally comprises aluminum framed glass windows and roller shutter doors.

9. GENERAL ACCOMMODATION AND FINISHES

- i) Accommodation : 1st Storey - Warehouse, production area, show room area, loading/unloading bay, office area, meeting room, toilet, pantry room, partition rooms,

meeting room, lobby area, toilet

- 2nd Storey - Lobby area, waiting area, general office, partition rooms, toilet, pantry toilet
 - 3rd Storey - Assembly area, warehouse area, toilet, recreation room, pantry area, production area
- ii) Finishes :
- Floor - Cement screed, epoxy coated cement screed, ceramic tiles, marble, generally
 - Walls - Ceramic tiles, partitioned boards, emulsion paint on plaster generally
 - Ceiling - Plaster boards, ceiling boards and emulsion paint on plaster generally
- iii) Fittings : Cassette/split unit air-conditioning systems, metal roller shutter, high low cabinets, roller shutters, aluminum framed windows, timber doors, cabinets, display shelves, glass doors, down lights, etc
- iv) Services : All main utility and Telecoms services are available.
- v) Other Improvements : Open and covered tiled driveway, car and lorry parking lots, guard house, plastered brickwall/chain-linked fencing complete with metal main gate.

10. DATE OF INSPECTION

The property was inspected on 20 May 2016.

11. CONDITION

The production areas of the property are generally in average condition, typical of industrial properties. The office and administrative accommodation is in good condition and well maintained.

Note: Our inspection was an external survey and it was not a structure survey of the building or a testing of its service installations.

12. OCCUPANCY

The property is currently occupied by Hisaka (Singapore) Pte Ltd.

13. BASIS OF VALUATION

The valuation is carried out on the subject property in its continued existing use without taking into account any redevelopment potential it may have.

The valuation is based on the information provided to us. In the event that the given information is revised subsequently, a revaluation is necessary.

14. METHOD OF VALUATION

We have adopted the Comparable Sales approach as our primary method of valuation and used the Income approach to provide a counter check to the valuation analysis.

Comparable Sales Method

In the Comparable Sales method, a comparison and analysis is made with recent transactions of similar properties, preferably in the vicinity. Appropriate adjustments are made for differences in location, age, tenure, area, design and layout, condition, standard of finishes, date of transaction and the prevailing economic conditions affecting the property market, among others.

Income Method

In the Income method, the estimated annual rent of the property is capitalized over the remaining term of the lease at an appropriate rate, after deducting the property tax payable and other outgoings to arrive at the capital value of the property.

15. VALUATION

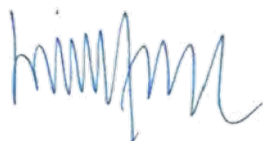
In view of the aforementioned and having taken into consideration the prevailing market conditions and relevant factors, we are of the opinion that the value of the subject property with vacant possession and free from all encumbrances is as follows:-

Date of Valuation	:	23 May 2016
Open Market Value	:	S\$5,500,000/- Singapore Dollar Five Million and Five Hundred Thousand Only

Notes:

1. We have made no investigation of, and assume no responsibility for titles to, or liabilities against, the property appraised.
2. We certify that we have neither present nor prospective interest in the property appraised or in the value reported.

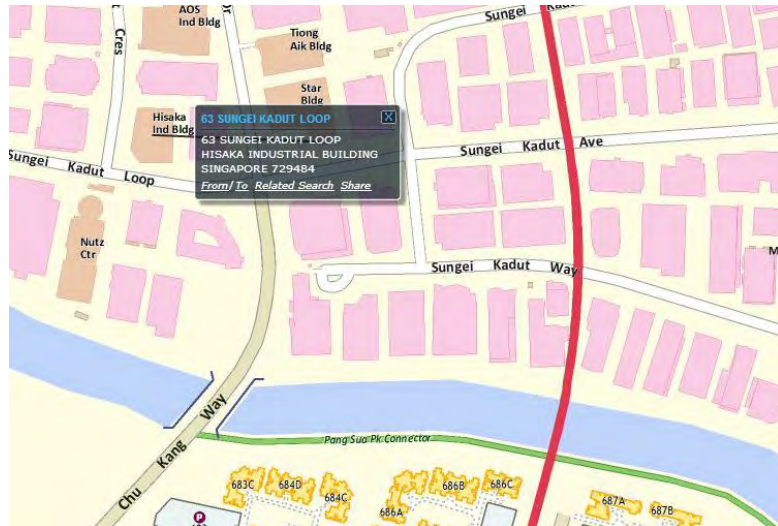
For and On Behalf of
GB GLOBAL PTE LTD



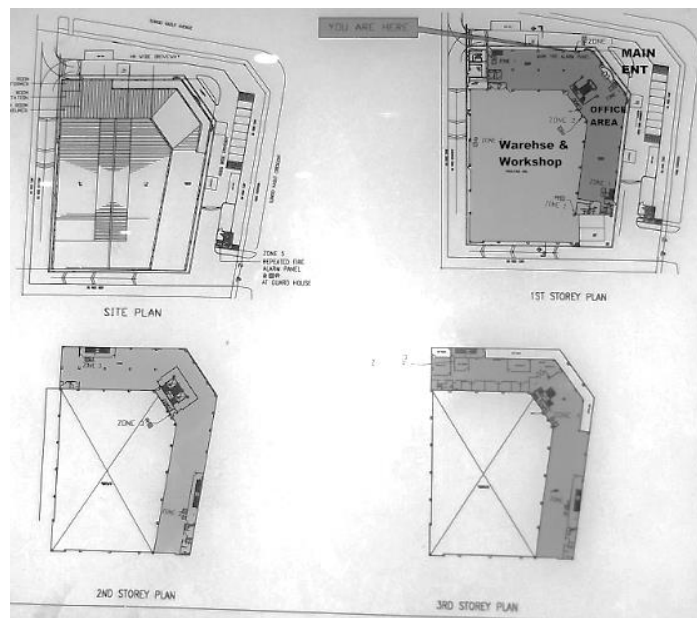
Yick Keng Hang
Managing Director
BSc (Est Mgt) MSISV
Appraiser's Licence No. AD041-2002007E

Enclosures: Location Map, Site Plan, Photographs, Limiting Conditions

Location Map



Floor Plan



External Photographs



Internal Photographs



LIMITING CONDITIONS

This valuation report has been prepared subject to the following limiting conditions:-

1. This valuation report is restricted to the use of our client or person(s) to whom this valuation report is specifically addressed to and for the specific purpose stated therein and to be used within a reasonable time. We disclaim any liability should it be used by other person(s) or for any other purpose(s) or beyond a reasonable time.
2. Neither the whole or any part of this valuation report or any reference to it may be included in any document, circular or statement or be published in any way without our prior written consent to the form and context in which it may appear. We shall bear no responsibility for any unauthorized inclusion or publication.
3. Where it is stated in the Report that information has been supplied to the Valuer by another party or obtained by the Valuer from any enquiries, searches or investigations made from any government or statutory bodies, this information is believed to be reliable. The Valuer accepts no responsibility if this should prove not to be so.
4. Unless otherwise instructed, we do not normally carry out requisitions with the various public authorities to confirm that the property is not adversely affected by any public schemes. No requisition on road or drainage proposals has been made.
5. Unless expressly instructed, we do not carry out structural survey, nor do we test the building services. We will not be able to report that the building is free from rot, infestations or other hidden defects.
6. Our valuation assumes that as at the date of valuation, the property is free and clear of all mortgages, encumbrances and other outstanding premiums, charges and liabilities.
7. The title to the property is presumed to be good and marketable and, unless mentioned in this report, be free from any encumbrances, restrictions and other legal impediments. We accept no responsibility for investigations into title, searches and requisitions and other such legal matters.
8. Any sketch, plan or map in this report is for identification purposes only and should not be treated as certified copies of areas or other particulars contained therein.
9. The report was prepared on the basis that we are not required to give testimony or appear in court or any other tribunal or to any government agency by reason of this valuation report or with reference to the property in question unless prior arrangements have been made and we be properly reimbursed.

臨時股東大會通知

REGAL INTERNATIONAL GROUP LTD.

(成立於新加坡共和國)

(公司登記字號：200508585R)

貴股東鈞鑒：

Regal International Group Ltd. (簡稱“公司”) 臨時股東大會訂於 2016 年 12 月 15 日星期四上午 11 時召開，開會地址為 63 Sungei Kadut Loop, Singapore 729484，以考慮並酌情通過 (不論有否修訂) 下列普通決議案。

本臨時股東大會通知所用詞彙如無定義，將與 2016 年 11 月 29 日寄發予股東之通函(簡稱“通函”)中所載具有相同涵義賦。

(1) 普通決議案

擬議處分 Hisaka International Holdings 事項

批准並在此授予：

- (i) 公司遵循 HIH 買賣協議之條款及相關條件，訂立及履行擬議處分 Hisaka International Holdings 事項，詳情如通函所載；及
- (ii) 本公司之董事及各董事采取此種步驟之權力以訂立所有交易、安排及協定並執行相關交易所需或便利的一切有關文件以使擬議處分 Hisaka International Holdings 及/或藉此決議案擬進行之交易能完成。

經董事會授權
耀傑集團

蘇琮傑
執行董事長暨執行長

2016 年 11 月 29 日
新加坡

註解：

- (a) 本公司股東(相關中介*除外)有權參加臨時股東大會(簡稱“**臨時股東大會**”)並於會上投票表決，亦有權委任不超過兩名代理人代為與會投票。代理人無須為本公司股東。有權參加股東大會且於會中投票表決，亦有權委任代理人代為與會投票，代理人以兩名為限。
- (b) 相關中介可委派兩名或更多代理人，但每名代理人需被委任處理其所持之不同股票所附帶之權益(股票之數目或級別需清楚列明)。
- (c) 股東為公司機構時，代理人委任書須經正式授權主管或律師簽名蓋章。
- (d) 代理人委託書須於臨時股東大會指定開會時間 48 小時之前，送達本公司股份登記處，地址為萊佛士坊 9 號，共和國大廈 1 棟，#29-01，新加坡郵編 048619 (Raffles Place, #29-01 Republic Plaza Tower 1, Singapore 048619)。

* 相關中介是指：

- (a) 根據銀行法(第 19 章)註冊之銀行，或類似銀行之全資子公司，提供代理服務而因此持有股份；或
- (c) 根據證券及期貨法(第 289 章)持資本市場顧問執照之個人，提供證券託管服務而因此持有股份；或
- (c) 依據中央公積金法令(第 36 章)設立的中央公積金局，對以公積金會員之貢獻及利息投資並依法令下附屬法例所購買之股票，公積金局依據或遵循附屬法例以中介身份持有股份。

個人資料私隱：

本公司股東提出與會代理人委任書，委任代理人參加股東大會和(或)其延會、在會中發言且投票表決之舉，代表：(i)同意本公司(或其代表人)為處理及管理股東大會(含任何延會)與會代理人資料，而且準備和編彙股東大會(含任何延會)出席名單、會議記錄和其他相關文件，以及本公司(或其代表人)為遵守適用法律、上市規則、法規和(或)準則之故(以下合稱“**目的**”)，收集、使用和揭露股東個人資料，(ii)保證股東向本公司(或其代表人)揭露代理人個人資料時，已經事先取得該名代理人同意，允許本公司(或其代表人)基於目的收集、使用和揭露其個人資料，以及(iii)同意股東將保護本公司，免於承擔股東違反此項保證而導致之任何罰款、責任、求償、要求、損失和損害。

耀傑集團**REGAL INTERNATIONAL GROUP LTD.**

(新加坡註冊上市營利事業登記號碼：200508585R)

臨時股東大會委託書

(在填寫此表前請參閱背頁附註)

重要事項：

1. 通過公積金投資計劃(簡稱“CPF投資者”)或退休補助計劃(簡稱“SRS投資者”)(如適用)購買股票之投資者，可親自參加股東大會並在大會上投票。欲參與投票但卻無法親臨的CPF與SRS投資者者可通知其CPF及/或SRS法定提名人委任大會主席為其代理人，如此一來，CPF與SRS投資者將被排除參加股東大會。
2. 此委託書不適用於CPF與SRS投資者，若被CPF與SRS投資者使用時將被視為無效。

本人 _____ (姓名) _____ (新加坡身份證字號/護照號碼)

於 _____ (地址)

為REGAL INTERNATIONAL GROUP LTD. (以下稱“本公司”)股東，特此委任

姓名	新加坡身份證字號/護照號碼	持股比例	
		總持股	(%)
地址			

與/或*

姓名	新加坡身份證字號/護照號碼	持股比例	
		總持股	(%)
地址			

作為本人/吾等的代理人，代表本人/吾等出席公司於2016年12月15日星期四，上午11時假63 Sungei Kadut Loop Singapore 729848召開之臨時股東大會(簡稱“股東會”)。本人/吾等指派本人的/吾等之代理人就大會下述各項決議案投 下贊成或反對票。倘股東未給予具體投票指示或大會及相關延會出現其他需要投票之事項，代理人將在自行斟酌後進行投票或放棄投票。本委託書之授權包括得以要求或聯同要求在會中進行表決並就表決作出投票。

編號	普通決議案	贊成票數 [#]	反對票數 [#]
1	批准擬議處分Hisaka International Holdings Pte. Ltd.		

*若您有意全數盡投“贊成”或“反對”票，請於方框內劃上[V]。如若不然，請酌情填上票數。

日期：2016年____月____日

總持股數於	股數
(a) 中央託管局登記冊	
(b) 股東登記冊	

股東簽名/公司章

*請刪去不適用者

重要：請詳閱背面之附註事項。

附註：

1. 請填入您所持有的股票總數。如果您名下的股票登記於中央託管局登記冊(依照新加坡證券交易法第289章第81SF條規定)，您應該填寫此股份數量。如果在您名下的股票登記於股東登記冊，您應該填寫此股份數量。如果您名下的股票登記於以上兩個登記冊，請填寫相加之股份總量。如果沒有填寫任何數據，那麼被委派的代表或代表們將被認為代表您所總持股數。
2. 本公司股東(相關中介*除外)有權參加臨時股東大會並於會上投票表決，亦有權委任不超過兩名代理人代為與會投票。代理人無須為本公司股東。
3. 股東(相關中介*除外)委派兩名代理人與會時，須列明每名代理人所代表之持股比例(以佔其總持股數百分比%表示)，否則將視為無效。
4. 相關中介可委派兩名或更多代理人，但每名代理人需被委任處理其所持之不同股票所附帶之權益(股票之數目或級別需清楚列明)。
5. 除附註9之狀況外，股東填寫且交回本委託書委任代理人，並不排除其參與大會並進行投票。倘股東親自與會，則其代理人之委任會視作撤銷，且本公司保留權利拒絕其委託書上委任之代理人與會。
6. 本委託書必須於臨時股東大會指定開會時間48小時之前，送達本公司股份登記處，地址為萊佛士坊百9號，共和國大廈1棟，#29-01，新加坡郵編048619 (Raffles Place, #29-01 Republic Plaza Tower 1, Singapore 048619)。
7. 本委託書須經股東或以書面正式授權的代理人簽署，倘股東為公司機構，則須加蓋其公司印鑑或由其依法授權者或獲正式授權的負責人簽署。倘本委託書由股東之依法授權者代為執行，則股東之授權委託書或信函或其經公證之副本必須與本委託書一起送交。
8. 根據新加坡公司法第50章第179條規定，當股東是公司機構時，此公司機構可以通過其董事或其他理事會決議通過並授權任何其認為適合的代表出席臨時股東大會。
9. 通過公積金投資計劃(簡稱“CPF投資者”)或退休補助計劃(簡稱“SRS投資者”)(如適用)購買股票之投資者，可親自參加臨時股東大會並在大會上投票。欲參與投票但卻無法親臨的CPF與SRS投資者者可通知其CPF及/或SRS法定提名人委任大會主席為其代理人，如此一來，CPF與SRS投資者將被排除參加臨時股東大會。

* 相關中介是指：

- (a) 根據銀行法(第19章)註冊之銀行，或類似銀行之全資子公司，提供代理服務而因此持有股份；或
- (b) 根據證券及期貨法(第289章)持資本市場顧問執照之個人，提供證券託管服務而因此持有股份；或
- (c) 依據中央公積金法令(第36章)設立的中央公積金局，對以公積金會員之貢獻及利息投資並依法令下附屬法例所購買之股票，公積金局依據或遵循附屬法例以中介身份持有股份。

概括：

如果任何未填寫完整或字體難以辨識之委託書，亦或是無法從委託書所示指示上分辨出委任股東真實意願之委託書，本公司有權認為該委託書無效。此外，就註冊於託管局的股份而言，當本公司無法在臨時股東大會開會時間72小時之前在中央託管局股票註冊記錄中找到該委派人持有股票的記錄，本公司將有權拒收其委託人所上交之委託書。

個人隱私資料

本委託書和/或代理人通過提交，其成員接受並同意載於2016年11月29日所寄發之臨時股東大會通知的個人隱私資料條款。