

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公佈之內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示，概不對因本公佈全部或任何部分內容而產生或因倚賴該等內容而引致之任何損失承擔任何責任。

**BHCC Holding Limited**  
(於開曼群島註冊成立之有限公司)  
(股份代號:1552)

**非常重大收購事項**  
**收購 EVERMEGA INVESTMENT HOLDINGS PTE. LTD. 45% 股權**  
**並向其註資**

**收購及資本承諾**

本公司欣然宣布，於2024年1月4日(交易時段後)，買方(本公司的間接全資附屬公司)與賣方訂立買賣協議，據此，買方有條件同意收購，且賣方有條件同意出售(i)銷售股份，佔目標公司已發行股本總額的45%，及(ii)銷售貸款，代價為5,490,619.20新加坡元。

此外，根據買賣協議，買方已同意於完成不時以提供股東貸款的方式向目標公司提供總額最多達17,010,000新加坡元的資本承諾。

完成後，本公司將間接持有目標公司45%股權。待審計師確認後，目標公司將成為本公司的子公司，目標公司的財務報表將併入本公司的合併財務報表。

**上市規則之涵義**

由於該等交易的最高適用百分比率(定義見上市規則)超過100%，根據上市規則第14章，該等交易將構成本公司一項非常重大收購事項。因此，買賣協議及交易須遵守上市規則第14章下的申報、公告、通函及股東批准規定。

一份通函，載有(其中包括)(i)買賣協議及交易的進一步詳情，(ii)目標公司的財務資料；(iii)經擴大集團未經審核的備考財務資料；(iv)估價報告詳情；(v)股東特別大會通告預計將於2024年2月29日或之前寄給股東，以便本公司有足夠時間準備通函所需資料。

**股東及潛在投資者應注意，完成須遵守買賣協議所載條件，因此交易可能會或可能不會進行。因此，股東及潛在投資者在買賣本公司證券時務請審慎行事。**

**收購及資本承諾**

本公司欣然宣布，於2024年1月4日(交易時段後)，買方與賣方就該等交易訂立買賣協議。

買賣協議的主要條款載列如下：

日期 2024年1月4日

- 相關方**
- (i) 買方;和
  - (ii) 賣方。

**事項**

- (i) 銷售股份, 即目標公司全部已發行股本的45%;和
- (ii) 銷售貸款, 即目標公司欠賣方的未償還貸款和其他債務, 金額為5,490,169.20新加坡元。

**先決條件**

完成須滿足以下條件:-

- (i) 買方已對目標公司的財務(包括但不限於目標公司的物業、資產及/或負債)、經營及事務進行盡職調查, 並對盡職調查結果完全或基本滿意審查;
- (ii) 賣方就買賣協議及其項下擬進行的交易所需取得的所有必要同意及批准均已取得, 且該等同意及批准未被撤銷或失效;
- (iii) 買方就買賣協議及其項下擬進行的交易所需取得的所有必要同意和批准均已獲得, 且該等同意和批准未被撤銷或失效;
- (iv) 股東於股東特別大會上通過普通決議案, 批准買賣協議及其項下擬進行的交易, 且該批准並未撤銷或失效;
- (v) 賣方在買賣協議中所載的保證在所有方面均保持真實、準確和完整;
- (vi) 本公司依上市規則的規定寄發通函;
- (vii) 取得估價報告(以買方滿意的形式和內容), 且該物業的估價不少於81,180,000新加坡元;和
- (viii) 買方信納自買賣協議日期以來本公司並無任何重大不利變動。

條件(iv)、(vi)及(vii)不可豁免。買方可全權酌情隨時向賣方發出書面通知, 豁免上述條件(i)、(ii)、(v)及(viii)。賣方可全權酌情隨時向買方發出書面通知, 豁免上述條件(iii)。

倘若於最後截止日期前條件未能達成(或視乎情況而被豁免), 賣方須將訂金退還予買方, 且買賣協議將終止及確定, 且任何一方均不承擔任何義務及責任除非之前有任何違反本協議條款的行為。

**代價**

代價總額為5,490,619.20新加坡元, 買方應透過以下方式予以滿足:

- (i) 其中的4,000,000新加坡元由買方在簽署買賣協議時支付, 即可退還押金(「押金」)以及完成時支付代價的部分款項;

(ii) 代價的餘額 1,490,619.20 新加坡元應由買方於完成時支付給賣方。

倘若交割未能依買賣協議的條款及條件進行及/或條件於最後截止日期或之前未能達成(或視乎情況而被豁免),賣方應在買方書面通知後五(5)個營業日內將押金全額退還給買方。

代價將以本集團內部資源撥付。

### 資本承諾

根據買賣協議,買方同意於完成後不時以認購進一步股本及/或提供股東貸款的方式向目標公司提供資本承諾,總額為最多約17,010,000新加坡元。

目標公司估計,開發該物業的總資本需求高達約140,000,000新加坡元,其中包括(i)目標公司將獲得最多約90,000,000新加坡元的銀行融資;(ii)買方及其他目標公司股東出資最多50,000,000新加坡元,由(a)現有繳足已發行股本1,000新加坡元組成;(b)股東及/或股東貸款將以完成後各自在目標公司的持股比例認購最多49,999,000新加坡元的進一步股本。鑑於交割後,買方將持有目標公司45%的股權,買方承諾分享股東出資的45%,金額不超過22,500,000新加坡元(包括目標公司的繳足已發行股本450新加坡元的銷售股份、買方將作為銷售貸款收購的現有賣方股東貸款5,490,169.20新加坡元以及買方承諾完成後透過認購更多股本和/或提供股東股本來注入買方出資的剩餘部分金額高達約17,010,000新加坡元(即資本承諾))。

根據該物業的初步重建計劃並考慮(其中包括)以下因素:(i)招標項下的土地收購成本;(ii)重建計劃的範圍和複雜性;(iii)參考現行市場價格估計所產生的成本(包括但不限於材料、勞工、建築及銷售及行銷成本),目標公司估計資本總額包括股東出資及銀行融資將用於(i)約63.5%的土地收購成本;(ii)約3.5%的其他土地相關成本,例如繳納財產稅和印花稅,(iii)約26%的建築費;(iv)約7%用於與該物業重建相關的其他財務成本、行政成本以及銷售和行銷成本。有關初步重建計畫的詳情,請參閱下文「交易的理由及裨益」一段。

資本承諾將以本集團內部資源及銀行借款撥付。

### 代價及資本承諾基準

代價乃買方與賣方經公平磋商後達致,並參考(其中包括)(i)賣方於目標公司的投資,(ii)銷售貸款的價值;(iii)目標公司得標。

資本承諾金額乃參考而釐定(i)土地收購成本、(ii)土地相關成本;(iii)該物業的重建成本,及(iv)目標公司的營運資金需求。

### 完成

完成須於先決條件達成(或豁免)後五個營業日內或買賣協議訂約方書面同意的其他日期內進行。完成後,本公司將間接持有目標公司45%股權。

根據股東協議,目標公司董事會所做的所有決策必須一致通過,如董事會未能達成一致決定,買方擁有最終決定權。因此,買方將保留對目標公司董事會的控制權,待審計師確認後,目標公司將成為公司的子公司,目標公司的財務報表將併入合併財務報表。有關股東協議的詳情,請參閱下文「股東協議」一段。

## 股東協議

於完成後，買方將與其他目標公司股東及目標公司訂立股東協議。股東協議的主要條款載列如下：

- 相關方：
- (i) 買方；
  - (ii) Evermega；
  - (iii) Apex Asia；
  - (iv) Happy Twl；和
  - (v) 目標公司。

董事會組成： 目標公司的董事人數為四(4)人。買方及其他目標公司股東均有權任命和罷免一(1)名董事。董事會所做的所有決定均須一致通過，董事會未能達成一致決定的，買方擁有最終決定權。

出資： 目標公司股東應按以下方式和優先順序向目標公司提供最多50,000,000新加坡元的出資，作為該物業開發的資金：

- (i) 首先，不時地從目標公司已發行及實收資本中扣除；和
- (ii) 此後，依目標公司董事會確定的條款及條件透過股東貸款，目標公司各股東各自貢獻的股東貸款金額應按彼等各自於目標公司的股權。

有關出資額及資本承諾的更多詳情，請參閱上文「資本承諾」一段。

優先購買權： 若目標公司股東(「轉讓股東」)擬向目標公司出售、處置或轉讓其全部或部分股份和/或部分或股東貸款，其他股東對上述股份和/或股東貸款享有以下較低者的優先購買權：

- (i) 購買者提出的購買價格；或者
- (ii) 標的股票和/或股東貸款的原始成本。當有超過一名股東(除轉讓股東外)(以下簡稱「收購股東」)行使其優先購買權時，收購股東將依照其各自在目標公司的持股比例收購該等金額的標的股票和/或股東貸款。

目標公司股東的角色與義務：

### 項目管理

Apex Asia 應負責或應促使其聯營公司負責在股東協議所載範圍內對該物業的開發進行專案管理，包括但不限於顧問的管理以及參與開發以及與地方當局聯絡和打交道的承包商。Apex Asia 或其聯營公司的聘用應按照目標公司董事會可能確定的條款和條件進行。

### 銷售和行銷

Evermega應作為該物業的獨家地產代理，在股東協議所載的範圍內，負責或促使其聯營公司負責銷售和行銷。Evermega或其聯營公司的聘用應按照目標公司董事會可能確定的條款和條件進行。

## 目標公司資料

目標公司為一家於2023年8月於新加坡註冊成立的有限公司，於本公告日期，由賣方擁有45%權益，並由三名獨立第三方分別擁有35%、10%和10%權益。目標公司為該物業的持有人，主要從事物業開發。

## 目標公司的財務訊息

以下載列目標公司自其註冊成立日期(即2023年8月28日)起至2023年11月30日止期間未經審核管理帳目的財務資料摘要：

	自其註冊成立之日起至2023年 11月30日止期間
	新加坡元 近似 (未經審計)
收入	0
稅前(虧損)	(1,626)
稅後(虧損)	(1,626)

未經審計的負債淨值約為626新加坡元。

## 接受函及該物業資訊

2023年11月，目標公司提交投標書競購該物業。於2023年11月22日，目標公司收到中標函，確認其以81,180,000新加坡元的中標價得標該物業。於本公告日期，待全額支付中標價及關印花稅後，目標公司將成為該物業的唯一擁有人。中標函及該房產的資訊摘要如下：

**投標者：** 目標公司。

**投標受理日期：** 2023年11月22日。

**中標價格：** 81,180,000新加坡元，由目標公司以以下方式支付：

(i) 中標價 500,000 新加坡元，即投標費已於 2023 年 11 月 22 日到期並結算；

(ii) 中標價中的 3,559,000 新加坡元，即第一期付款減去投標費，已於 2023 年 11 月 29 日到期並結算；

(iii) 根據目標公司的通知，中標價中的 4,059,000 新加坡元(即第二期付款)必須在該物業的賣方向目標公司發出書面通知後五 (5)個營業日內支付，書面通知已送達，且上述付款到期日為2024年1月9日；和

(iv) 中標價73,062,000新加坡元，即剩餘餘額將於2024年3月26日

支付完畢。

**主題：** 該物業。

**物業用地面積：** 約2,489.0平方米。

**最大建築面積：** 約 93,770 平方英尺。

**分區和允許的用途：** 業務 1 (B1) – 白色：(i) 工業用途；(ii) 工業和商業混合用途，在允許商業用途之前，須滿足工業用途的最低容積率。

中標函是目標公司授予該物業的最終文件，目標公司不會就收購該物業簽訂任何正式協議。

### **買賣協議及股東協議各方資料**

#### **買方**

買方為一家於新加坡註冊成立的公司，主要從事房地產開發，為本公司之間接全資附屬公司。

#### **賣方**

據董事經作出一切合理查詢後所知、所悉及所信，賣方為獨立第三方。

#### **Evermega**

Evermega 是一家於新加坡註冊成立的公司，主要從事房地產開發。於本公告日期，Evermega 擁有目標公司已發行股本35%。據董事作出一切合理查詢後所知、所悉及所信，Evermega 由賣方全資擁有，而 Evermega 及其最終實益擁有人均為獨立第三方。

#### **Apex Asia**

Apex Asia 是一家於新加坡註冊成立的公司，主要從事房地產開發。於本公佈日期，Apex Aisa 擁有目標公司10%已發行股本。據董事經作出一切合理查詢後所知、所悉及所信，Apex Asia 最終由李俊及陳豎鎂分別擁有 70% 及 30% 權益，而 Apex Asia 及其附屬公司各自擁有 70% 權益及 30% 權益。最終實益擁有人為獨立第三方。

#### **Happy Twl**

Happy Twl 是一家於新加坡註冊成立的公司，主要從事房地產開發。於本公佈日期，Happy Twl 擁有目標公司10%已發行股本。據董事經作出一切合理查詢後所知、所悉及所信，Happy Twl 最終由陳本權先生擁有 95%，而 Happy Twl 及其最終實益擁有人均為獨立第三方。

#### **交易的理由及裨益**

集團主要以總承包商身分提供建築工程以及物業投資，包括在新加坡租賃工業物業。本集團亦專門從事鋼筋混凝土工程，並商項目中選在分包擇性地進行。

2020 年至 2022 年期間，新加坡的建築業總體上不斷受到 Covid-19 大流行的干擾。儘管建築業自2023年以來逐步反彈，但由於營運成本上升，特別是材料和勞動成本大幅上漲，市場環境仍充滿挑戰。相比之下，新加坡的房地產價格在 Covid-19 大流行期間一直在上漲，並在大流行後期繼續呈現正增長。隨著營運成本上升及建築業競爭日益激烈，公司認為，涉及收購及後續開發該物業的交易將使公司能夠策略性地利用集團現有資源，進軍房地產市場。房地產開發業務，使集團的收入來源多元化，並在蓬勃發展的新加坡工業房地產市場中抓住新機遇，如下所述。

根據高力發布的《2023年第二季新加坡工業市場報告》（「高力報告」），JTC所有工業價格指數和JTC所有工業租金指數都是衡量價格和租金的主要指數。截至2023 年第二季度，新加坡工業地產數量連續第十一個季度增長，顯示新加坡工業地產市場蓬勃發展，這主要歸因於新冠肺炎疫情期間施工延誤和其他政策因素導致工業地產供應滯後。正如高力報告所揭露，儘管預計未來幾季租金和價格成長可能會放緩，但對更高規格工業資產的需求將繼續上升，包括先進製造、物流、生物醫藥和食品行業的需求。此外，根據新加坡財經報紙《商業時報》報道，在2020 年第二季至2023 年第二季期間，與辦公或零售用途物業的淨收益率相比，工業物業的淨收益率是新加坡商業地產中最高的。

考慮到上述有利因素，本公司認為新加坡工業產權市場呈現穩定成長和巨大潛力，本次交易將使本集團在新加坡黃金地段的工業產權開發領域站穩腳跟。特別是，該物業位置便利，緊鄰新加坡大成地鐵站，其允許工業和商業用途混合開發的“商業1-白色”分區在新加坡也屬於稀缺供應，為目標公司提供了重建計劃的靈活性以及提高該物業的價值。根據該物業的初步重建計劃，目標公司擬將該物業重建為現代化食品加工設施，且由於包括食品行業在內的各行業對高端工業設施的需求不斷增加，公司對該物業持樂觀態度透過該等交易收購及開發該物業將讓本公司抓住工業產權市場的機會，為本集團創造長期效益。

本公司亦認為，透過交易收購及重新開發該物業符合本集團現有業務，並可充分利用本集團現有優勢及專業知識。例如，(i)集團憑藉在新加坡興建的集團總部綜合體，涉足小型工業地產開發，其中部分建築主要出租作商店、倉庫及辦公室，但分類為根據適當的會計報告準則，本集團的投資性房地產；(ii) 集團長期從事新加坡建築業，擁有建造包括工業地產在內的各類地產的經驗，使集團能夠積累技術知識，組建關鍵管理團隊憑藉技術和業務開發專業知識，並與各種建築材料供應商和市場參與者建立業務關係和網絡，所有這些對於工業產權開發都是必不可少的和可轉移的，因此，公司有信心有能力擴大規模和擴大工業產權集團業務涉足房地產開發。

本公司進一步認為，交易的架構對本公司及股東整體有利。具體而言，新加坡的大型房產或待開發土地通常透過招標方式出售。儘管本集團長期以來有意將其現有業務擴展至房地產開發，但由於上市規則的限制，通過提交投標將本集團業務有意義地擴展至房地產開發並不可行，因為公司必須披露潛在招標的主要條款，而且還必須獲得股東的批准，從而大大限制了本集團的成功機會，因為在等待股東批准期間，提交標書的工作將不可避免地受到延誤，且其他競爭投標者也可能根據所披露的信息超越本公司，因此，這極大地限制了本集團的成功機會由公司。目前的交易結構是一個難得的房地產開發機會，其招標程序已經完成，並允許公司透過與其他市場參與者組成財團以合理的價格獲得該房地產開發的主要股權，同時滿足《上市規則》監管框架下的合規要求。

鑑於上文所述，董事認為收購事項之買賣協議及BHCC資本承諾之條款屬公平合理，依一

般商業條款訂立，並符合本公司及股東之整體利益。

## 上市規則之涵義

由於該等交易的最高適用百分比率(定義見上市規則)超過100%，根據上市規則第14章，該等交易將構成本公司一項非常重大收購事項。因此，買賣協議及交易須遵守上市規則第14章下的申報、公告、通函及股東批准規定。

### 一般資料

本公司將召開股東特別大會，會上將提呈普通決議案，以供股東考慮並酌情批准(其中包括)買賣協議及其項下擬進行的交易。據董事所知、所悉及所信，概無股東於該等交易中擁有重大權益，因此，概無股東須於股東特別大會上放棄投票。

概無董事於該等交易中擁有重大權益，因此，概無董事於批准買賣協議及其項下擬進行的交易的董事會會議上就相關董事會決議案放棄投票。

一份通函，載有(其中包括)(i)買賣協議及交易的進一步詳情，(ii)目標公司的財務資料；(iii)經擴大集團未經審核的備考財務資料；(iv)估價報告詳情；(v)股東特別大會通告預計將於2024年2月29日或之前寄給股東，以便本公司有足夠時間準備通函所需資料。

股東及潛在投資者應注意，完成須遵守買賣協議所載條件，因此交易可能會或可能不會進行。因此，股東及潛在投資者在買賣本公司證券時務請審慎行事。

### 釋義

除非另有說明或上下文另有要求，本公告中的詞語具有以下含義：

「接受函」	日期為2023年11月22日向目標公司發出的接受函，確認接受目標公司提交的投標
「收購事項」	根據買賣協議的條款及條件收購銷售股份及銷售貸款
「Apex Asia」	Apex Asia Playfair Pte. Ltd., 新加坡註冊成立的公司，於本公告日期擁有目標公司已發行股本10%的權益，且為獨立第三方
「董事會」	公司董事會
「營業日」	一天(星期六、星期日或新加坡憲報公佈的公共假期除外)
「資本承諾」	買方根據出售及收購的條款及條件，透過認購進一步股本及/或提供股東貸款的方式，向目標公司提供總額高達17,010,000新加坡元的出資購買合同
「本公司」	BHCC Holding Limited, 一家於開曼群島註冊成立的有限公司，其已發行股份於聯交所主板上市(股份代號:1552)
「完成」	根據買賣協議的條款及條件完成收購事項
「關連人士」	具有上市規則所賦予的涵義，且「有關聯」應據此解釋



「代價」	銷售股份代價及銷售貸款總和為 5,490,619.20 新加坡元, 即買方就銷售股份及銷售貸款應付賣方的代價
「董事」	公司董事
「股東特別大會」	將召開本公司股東特別大會, 以考慮並酌情批准買賣協議及其項下擬進行的交易
「經擴大集團」	於完成後經收購擴大後的集團, 包括目標公司
「Evermega」	Evermega Pte. Ltd, 新加坡註冊成立的公司, 於本公告日期擁有目標公司已發行股本35%的權益, 且為獨立第三方
「本集團」	本公司及其子公司
「Happy Twl」	Happy Twl Pte. Ltd., 新加坡註冊成立的公司, 於本公告日期擁有目標公司已發行股本10%的權益, 且為獨立第三方
「香港」	中華人民共和國香港特別行政區
「獨立第三方」	本公司及本公司關連人士且與本公司及本公司關連人士並無關連(定義見上市規則)的第三方
「上市規則」	聯交所證券上市規則
「最後截止日期」	2024年3月31日, 或其他買賣協議雙方可能同意的日期
「其他目標公司股東」	統稱Evermega、Apex Asia 和 Happy Twl
「物業」	新加坡 Playfair 路 50 號開發案中第 1203 號分層產權圖所包含的所有分層地段和共同財產, 包含在 Mukim 24 的 6130T 地塊中
「買方」	BHCC Development Pte. Ltd., 新加坡註冊成立的公司, 為本公司之間接全資附屬公司
「新加坡元」	新加坡元, 新加坡的法定貨幣
「買賣協議」	買方與賣方就交易簽訂的日期為 2024年1月4日的買賣協議
「銷售貸款」	目標公司欠賣方的未償還貸款及其他債務金額為 5,490,169.20 新元, 並將根據買賣協議的條款及條件轉讓給買方
「銷售股份」	450股普通股, 佔目標公司已發行股本總額45%
「銷售股份代價」	450新元, 即買方就銷售股份向賣方支付的代價
「股份」	本公司股本中每股面額0.01港元的普通股

「股東」	股份持有人
「股東協議」	買方、其他目標公司股東及目標公司將訂定的股東協議
「新加坡」	新加坡共和國
「平方英尺」	平方英尺, 面積單位
「平方米」	平方米, 面積單位
「聯交所」	香港聯合交易所有限公司
「目標公司」	Evermega Investment Holdings Pte. Ltd., 一家在新加坡註冊成立的公司
「投標」	物業集體出售委員會以公開招標方式出售物業
「中標價格」	總額為 81,180,000 新加坡元, 即目標公司在招標中提交的收購該物業的投標價
「交易」	統稱為收購及資本承諾
「估值報告」	由買方委任的獨立專業估值師公司編製的該物業的估值報告
「賣方」	張偉隆先生, 獨立第三方

承董事會命  
**BHCC Holding Limited**  
 楊新平先生  
 主席兼執行董事

新加坡, 2024 年 1 月 4 日

截至本公告日期, 董事會由執行董事楊新平先生及韓玉英女士組成; 曾美玲女士、黃仲權先生及黃書烈先生為獨立非執行董事。