

---

此乃要件 請即處理

---

閣下如對本通函的任何方面或將要採取的行動有任何疑問，應諮詢閣下之持牌證券交易商或註冊證券機構、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閣下于 BHCC Holding Limited（「本公司」）的全部股份，應立即將本通函連同所附的委託書一併交給買方或受讓人，或透過該等銀行、股票經紀或其他代理人進行出售或轉讓，以便轉交買方或受讓人。

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之內容概不負責，亦不會就其準確性或完整性作出任何陳述，並明確表示不會就因本通函的全部或任何部分內容而產生或因依賴本通函的全部或任何部分內容而引致之任何損失承擔任何責任。

---

**BHCC 控股有限公司**  
(於開曼註冊成立的有限公司)  
(股票代號：1552)

**非常重大收購事項**  
**收購 EVERMEGA INVESTMENT HOLDINGS PTE. LTD.**  
**45% 股權並向其註資**  
**及**  
**股東特別大會通知**

---

董事會函件載於本通函第 5 至 18 頁。

本公司股東特別大會（「股東特別大會」）的通知將於 2024 年 3 月 18 日星期一上午 10:00 在 No. 1 Tampines North Drive 3, #08-01, BHCC SPACE, Singapore 528499 舉行於本通函第 EGM-1 至 EGM-2 頁。本通函亦附有股東特別大會上使用的代表委任表格。

無論您是否能夠出席股東特別大會，請按照所附代表委任表格上印製的指示填寫並簽署，並將其交回本公司位於香港的股份過戶登記分處寶德隆股份登記有限公司盡快在香港北角電氣道 148 號 21 樓 2103B 室舉行，無論如何不得遲於指定舉行股東特別大會的時間（即 2024 年 3 月 16 日星期六上午 10:00）前 48 小時舉行。（香港時間）或其任何延期。填寫並交回所附的委託書並不妨礙您親自出席股東特別大會或其任何休會並在會上投票（如果您願意的話）。

2024 年 2 月 28 日

---

## 目錄

---

	<i>頁次</i>
釋義 .....	1
董事會函件 .....	5
附錄一 - 本集團的財務信息 .....	I-1
附錄二 - 目標公司的會計師報告 .....	II-1
附錄三 - 經擴大集團的未經審計備考財務信息 .....	III-1
附錄四 - 估價報告 .....	IV-1
附錄五 - 目標公司管理階層討論與分析 .....	V-1
附錄六 - 公司管理階層討論與分析 .....	VI-1
附錄七 - 一般資訊 .....	VII-1
股東特別大會通知 .....	EGM-1

---

## 釋義

---

在本通函中，除非文義另有所指，下列詞語在本通函中使用時具有以下意義：

「2023年6月」	截至2023年6月30日的六個月
「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，持有目標公司已發行股本10%的股東及獨立第三方
「董事會」	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
「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」	公司股東特別大會將於2024年3月18日星期一上午10:00在No. 1 Tampines North Drive 3, #08-01, BHCC SPACE, Singapore

---

## 釋義

---

	528499 召開，供股東審議，如果認為合適，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，持有目標公司已發行股本 35% 的權益，為獨立第三方
「2020 財年」	截至 2020 年 12 月 31 日的財政年度
「2021 財年」	截至 2021 年 12 月 31 日的財政年度
「2022 財年」	截至 2022 年 12 月 31 日的財政年度
「集團」	本公司及其子公司
「Happy TWL」	Happy Twl Pte. Ltd.，一家於新加坡註冊成立的公司，持有目標公司已發行股本 10% 的股東及獨立第三方
「港幣」	港幣，香港的法定貨幣
「香港」	中華人民共和國香港特別行政區
「獨立第三方」	獨立於本公司及本公司關連人士且與彼等無關連的第三方
「最後實際可行日期」	2024 年 2 月 26 日，即於刊發前確定本通函所載若干資料的最後實際日期
「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

---

## 釋義

---

「新加坡元」	新加坡元，新加坡的法定貨幣
「買賣協議」	買方與賣方於 2024 年 1 月 4 日就該等交易訂立的買賣協議
「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 新加坡元，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 新加坡元，即買方就銷售股份應付賣方的代價
「SFO」	《證券及期貨條例》（香港法例第 571 章）
「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
「股東出資額」	目標公司全體股東以股本或股東貸款形式出資最多 50,000,000 新加坡元
「新加坡」	新加坡共和國
「股票交易」	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」	由羅馬國際評估有限公司編制的該物業的估值報告

---

## 釋義

---

「賣方」 張偉隆先生，獨立第三方

「%」 百分

就本通函而言，除另有說明外，已採用 1.00 新加坡元兌 5.82 港元（如適用）的匯率，僅供說明之用，並不構成任何金額已經、本應或可能的表示以該匯率或任何其他匯率進行兌換。

**BHCC 控股有限公司**

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

(股票代號：1552)

執行董事：

楊新平先生  
韓玉英女士

註冊辦事處：

Cricket Square Hutchins Drive P.O. Box  
2681 Gran Cayman KY1-1111  
Cayman Islands

獨立非執行董事：

曾美玲女士  
黃書烈先生  
黃仲權先生

總部及主要營業地點：

No. 1 Tampines North Drive 3  
#08-01  
BHCC SPACE  
Singapore 528499

香港主要營業地點：

香港中環  
德輔道中 121 號  
遠東發展大廈 12 樓  
1205 室

2024 年 2 月 28 日

致股東

親愛的先生或女士

**非常重大收購事項**

**收購 EVERMEGA INVESTMENT HOLDINGS PTE. LTD.**

**45% 股權並向其註資**

**及**

**股東特別大會通知**

介紹

茲提述本公司日期為 2024 年 1 月 4 日有關訂立買賣協議及交易的公告。

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。

---

## 董事會函件

---

此通函的目的是向閣下提供（其中包括）（i）買賣協議及交易的進一步詳情；（ii）本集團的財務資訊；（iii）目標公司的會計師報告；（iv）經擴大集團未經審核的財務資訊；（v）估值報告；（vi）《上市規則》規定的其他資訊；（vii）股東特別會通知。

### 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。

### 主題

- (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



---

## 董事會函件

---

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），且該財產的估價不少於 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，否則彼此之間應依本協議進行。

於最後實際可行日期，尚未達成任何條件，且條件(vi)及(vii)將於 2024 年 2 月 28 日達成。

### 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。買方已於簽署買賣協議時向賣方支付按金；
- (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) 個工作天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) 參照現行市場價格估計產生的成本（包括但不限於材料、勞動力、建築以及銷售和營銷成本），目標公司估計資本總額為 140,000,000 新加坡元，即金額預計重建該物業所產生的成本（包括股東出資及其他銀行融資）將用於(i) 約 63.5% 用作土地收購成本；(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「*進行交易的理由及裨益*」一段。

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，買方承諾認購最多 22,500,000 新加坡元的股東出資額的 45%（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完成後貸款金額高達約 17,010,000 新加坡元（即資本諾）。

資本承諾的形式，無論是以認購進一步股本及／或提供股東貸款的形式，均不受股東協議所強制，且本公司無酌情權釐定資本承諾的形式。資本承諾的形式將遵守融資銀行對目標公司最低繳足股本的要求，作為向目標公司提供銀行融資的條件，如果已發行及繳足股本低於目標公司的最低繳足股本根據融資銀行的要求，股東出資將以認購進一步股

---

## 董事會函件

---

本的方式提供，直至達到最低實收資本要求，此後，如果仍有未償還的股東出資，則該未償還金額將以股東貸款。

股東出資總額為 50,000,000 新加坡元預計將在四年內全額提供給目標公司，其中 31,000,000 新加坡元將在 2024 年底前註入目標公司。股東預計於 2025 年、2026 年及 2027 年分別進一步向目標公司出資 6,000,000 新加坡元、8,000,000 新加坡元及 5,000,000 新加坡元。

資本承擔將以本集團內部資源及銀行借款撥付。

### 代價及資本承諾的釐定基準

代價乃買方與賣方參考（其中包括）賣方於目標公司的投資（尤其是銷售股份的初始繳足股本 450 新加坡元及股東貸款）經公平磋商後釐定。由賣方向目標公司提供投標費、第一期及第二期中標價、印花稅及法定銷售訂單申請費。

資本承諾金額乃參考下列因素釐定：(i) 土地收購成本；(ii) 土地相關成本；(iii) 該物業的重建成本；(iv) 目標公司將獲得的潛在銀行借款；(v) 目標公司的營運資金需求。有關重建該物業的估計總成本及目標公司資本總額的估計使用詳情，請參閱上文「收購事項及資本承諾－資本承諾」各段。

### 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，目標公司董事會將由四名董事組成，其中兩名由買方提名及委任，董事會主席將從買方委任的兩名董事中提名。目標公司董事會所做的一切決策均須以簡單多數表決，在票數相等的情況下，主席擁有決定性一票。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。

## 收購的財務影響

### *對收益的影響*

收購事項不會對經擴大集團的營業額產生即時影響。如本通函附錄三所載經擴大集團未經審核備考財務資料所示，假設收購事項於 2022 年 1 月 1 日完成，收購目標公司將產生約 161,000 新加坡元的虧損。根據目標公司的重建計劃，收購事項預計將增強經擴大集團未來的獲利潛力。

### *對資產和負債的影響*

根據本通函附錄三所載經擴大集團未經審核備考財務資料（假設收購事項已於 2023 年 6 月 30 日完成），收購事項對本集團的資產及負債並無直接重大影響。截至 2023 年 6 月 30 日，經擴大集團的未經審計備考綜合淨資產約為 41,140,000 新加坡元，而截至本財年末集團未經審計簡明綜合財務報表中報告的未經審計綜合淨資產約 41,301,000 新加坡元。截至 2023 年 6 月 30 日，經擴大集團綜合淨資產減少主要是由於收購事項產生的交易費用所致。截至 2023 年 6 月 30 日，經擴大集團未經審核備考綜合負債總額約為 82,785,000 新加坡元，與本集團 2023 年首六個月未經審核簡明綜合財務報表中報告的本集團未經審核綜合總負債相比，此數字保持不變。

有關收購事項財務影響的更多詳情，請參閱本通函附錄三所載經擴大集團未經審核備考財務資料。

## 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。買方有權任命兩 (2) 名董事，Evermega 和 Apex Asia 各自有權任命一 (1) 名董事。提名股東有權罷免其所任命的董事。主席由買方從其任命的兩名董事中提名。

董事會所做的所有決定均須以簡單多數票通過，在票數相等的情況下，主席擁有決定性一票。

**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 新加坡元的股東出資，作為該物業開發的資金：

(i) 首先，來自目標公司不時的已發行及實收資本；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。

有關股東出資及資本承諾的進一步詳情，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/或部分或全部股東貸款，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，收購股東應依照各自於目標公司的股權比例，收購標的股份及/或股東貸款。

**目標公司股東的角色與 項目管理**

**義務：**

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項目管理，包括但不限於顧問和承包商的管理以及參與開發以及與地方當局聯絡。Apex Asia 或其聯營公司的聘用應依照目標公司董事會可能確定的條款及條件進行。

**目標公司資料**

目標公司為於 2023 年 8 月在新加坡註冊成立的有限公司。於最後實際可行日期，目標公司由賣方擁有 45%，並由 Evermega、Apex Asia 及 Happy TWL 分別擁有 35%、10% 及 10%。目標公司為該物業的所有人，主要從事物業開發。

## 目標公司的財務訊息

目標公司自其註冊成立日期（即 2023 年 8 月 28 日）起至 2023 年 12 月 31 日止期間的未經審核管理帳目財務資訊摘要如下：

	自其註冊成立之日起至 2023 年 12 月 31 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)

於 2023 年 12 月 31 日未經審計的負債淨值約為 626 新加坡元。

## 中標函及房產資訊

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。於最後實際可行日期，待全額支付投標接納價及相關印花稅後，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。

投標接受日期： 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；

---

## 董事會函件

---

(iii) 中標價 4,059,000 新加坡元（即第二期付款）必須在物業賣方向目標公司發出書面通知後五 (5) 個營業日內支付，並於 2024 年 1 月 9 日到期並結算；和

(iv) 中標價 73,062,000 新加坡元，即剩餘餘額將於 2024 年 4 月 2 日到期。

**主題：** 該物業。

**物業地址：** 50 Playfair Road, Singapore

**房產用地面積：** 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。

**有可能的使用：** 工業用途 – 開發現代食品加工設施，用於市場上的分層銷售。

**預計開工日期：** 2024 年 10 月

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。於最後實際可行日期，Evermega 擁有目標公司 35% 已發行股本。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。於最後實際可行日期，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 最終由李軍及譚淑梅分別擁有 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。於最後實際可行日期，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**

該集團主要作為總承包商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，並在分包商專案中選擇性地進行。

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，涉及收購及該物業後續開發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》（以下簡稱「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新加坡工業價格和租金的主要指數。截至 2023 年第二季度，新加坡工業地產連續第十一個季度成長，顯示新加坡工業地產市場蓬勃發展，這主要歸因於 Covid-19 期間施工延誤導致工業地產供應滯後疫情等政策因素。報告揭露，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、生物醫藥和食品等行業的需求。此外，根據新加坡財經報紙《商業時報》報道，2020 年第二季期間，與辦公或零售用途物業的淨收益率相比，工業物業在新加坡商業地產中提供了最高的淨收益率。到 2023 年第二季。

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，其中部分建築物主要出租作商店、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) 集團是新加坡建築業的長期參與者，擁有各種類型物業（包括工業物業）的建設經驗，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。

---

## 董事會函件

---

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，透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，因為本公司被迫披露關鍵條款潛在投標，並須經股東批准。該合規要求嚴重限制本集團成功的機會，因為投標將不可避免地被延遲以待股東批准，而其他競標者也可能根據本公司披露的資料以高於本公司的出價。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資本承諾的條款屬公平合理，依一般商業條款訂立，並符合本公司及股東的整體利益。

### 上市規則的影響

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。

據董事作出一切合理查詢後所知、所悉及所信，概無董事於買賣協議及其項下擬進行的交易中擁有任何重大權益，因此，概無董事須放棄權利於董事會會議上就批准買賣協議及其項下擬進行的交易的相關決議案進行表決。

據董事作出一切合理查詢後所知、所悉及所信，概無股東於買賣協議及其項下擬進行的交易中擁有任何重大權益，因此，概無股東及其聯絡人士須於股東特別大會上就批准買賣協議及其項下擬進行的交易放棄投票。

## 股東特別大會

股東特別大會的通知載於本通函的EGM-1至EGM-2頁。股東特別大會將於星期一2024年3月18日星期一上午10:00時在No.1 Tampines North Drive 3, #08-01, BHCC SPACE, Singapore 528499 召開供股東考慮並酌情批准買賣協議及其項下擬進行的交易。股東特別大會將以投票方式進行投票。

本公司將於2024年3月13日星期三至2024年3月18日星期一（含首尾兩天）暫停辦理股份過戶登記，期間不會辦理股份過戶登記。所有本公司股份轉讓連同相關股票均須提交至本公司香港股份過戶登記分處寶德隆股份登記（香港）有限公司（地址為電氣北道148號21樓2103B室），最遲於2024年3月12日星期二下午4:30登記。

無論您是否能夠參加股東特別大會，請填寫並簽署按照所附的委託書上印刷的說明，將其盡快交還給公司位於香港的股份過戶登記分處寶德隆股份過戶登記有限公司香港北角電氣道148號21樓2103B室，盡快且無論如何不得晚於指定舉行股東特別大會的時間（即2024年3月16日星期六上午10:00時（香港時間））或其任何休會前48小時。填寫並交回所附的委託書並不妨礙您親自出席臨時股東大會或其任何休會並在會上投票（如果您願意的話）。

## 推薦建議

董事認為，買賣協議及其項下擬進行的交易屬公平合理，且符合本公司及股東的整體最佳利益。因此，董事建議股東投票贊成將於股東特別大會上提出的批准買賣協議及其項下擬進行交易的決議案。

## 附加資訊

敬請閣下垂註本通函附錄所載的額外資料。

代表董事會  
**BHCC 控股有限公司**  
楊新平先生  
主席兼執行董事

## 1. 本集團財務資訊

本集團截至 2020 年、2021 年和 2022 年 12 月 31 日各年度及截至 2023 年 6 月 30 日止六個月的財務資料已載於以下文件，並可於聯交所網站 ([www.hkexnews.hk](http://www.hkexnews.hk)) 及本公司網站 ([www.bhcc.com.sg](http://www.bhcc.com.sg)) 查閱：

- a) 公司於 2021 年 4 月 29 日發布的截至 2020 年 12 月 31 日止年度的年報，第 44 至 116 頁：  
<https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2021/0429/2021042901119.pdf>
- b) 公司於 2022 年 4 月 29 日發布的截至 2021 年 12 月 31 日止年度的年報，第 44 頁至 120 頁：  
<https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2022/0429/2022042901931.pdf>
- c) 公司於 2023 年 4 月 27 日發布的截至 2022 年 12 月 31 日止年度的年報，第 43 頁至 118 頁：  
<https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2023/0427/2023042704664.pdf>
- d) 本公司於 2023 年 9 月 29 日發表的截至 2023 年 6 月 30 日止六個月的中期報告第 13 頁至第 40 頁：  
<https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2023/0929/2023092900626.pdf>

## 2. 債務

下表載列經擴大集團於 2023 年 12 月 31 日（即確定本債務聲明所載資料的最後實際日期）的債務明細。

於 2023 年 12 月 31 日  
新加坡元

銀行貸款 – 有擔保 (附註 a、b)	12,389,882
其他借款 – 有擔保 (附註 c)	58,479
股東貸款 (附註 d)	8,141,376
	<u>20,589,737</u>

分析為：

一年內償還的帳面金額	11,373,677
一年以上應償還的帳面金額	9,216,060
	<u>20,589,737</u>

附註：

- a. 於 2023 年 12 月 31 日，未償還餘額為 10.05 百萬新加坡元的貸款由經擴大集團的混合商業和工業開發物業的合法抵押擔保，利率為銀行資金成本加 1.25% 或交易當日銀行確定的適用掉期報價利率加 1.25%，較高者為準。其亦由本公司提供的公司擔保作為擔保。
- b. 於 2023 年 12 月 31 日，未償還餘額為 2.34 百萬新加坡元的五年期臨時過渡貸款的固定利率為 2%。其由本公司提供的公司擔保作為擔保。
- c. 本集團透過分期付款協議購買了若干影印機及一輛機動車輛，構成融資安排的實質購買。截至 2023 年 12 月 31 日，分期付款項下所有義務的利率均於各自合約日期固定，為 1.5% 至 3%。分期付款項下的義務以總帳面價值約為 187,056 新加坡元的租賃資產抵押作為擔保。
- d. 應付股東款項為無抵押、免息、非循環且無固定償還日期或期限。

### 租賃負債

	於 2023 年 12 月 31 日 新加坡元
應付租賃負債：	
一年內	228,634
一年多	57,772
	<u>286,406</u>

本集團的租賃負債不面臨重大流動性風險。租賃負債在本集團的財務職能範圍內進行監控。

上述為本集團部分員工宿舍、工地辦公室、辦公設備及機動車輛的租賃。加權平均增量借款利率為每年 3.44%。

### 或有負債

於 2023 年 12 月 31 日，經擴大集團已為客戶提供了約 50.0 百萬新加坡元的外籍工人履約保證金和擔保保證金。

### 資產抵押

於 2023 年 12 月 31 日，租賃土地、租賃物業和投資物業的帳面價值約 1.82 百萬新加坡元已質押給銀行以獲得銀行借款。

除披露者外，於 2023 年 12 月 31 日經擴大集團並無任何已發行及未償還或授權或以其他方式創設但未發行的未償還債務證券、定期貸款、銀行透支及貸款、其他貸款或其他類似債務、承兌債務或可接受信貸、債券、抵押貸款費用、租購承諾、擔保或其他重大或有負債。

## 3. 營運資金

董事認為，考慮到交易的影響、經營活動產生的現金流量、擴大集團可用的財務資源，包括內部產生的資金及現有設施，經擴大集團可動用的營運資金足以滿足經擴大集團自本通函日期起計至少 12 個月的需求。

本公司已取得上市規則第 14.66(12)條規定的相關確認書。

## 4. 重大不利變動

董事並不知悉自 2022 年 12 月 31 日（即本公司最新公佈經審計綜合帳目編制日期）以來（包括最後實際可行日期），本集團的財務或貿易狀況有任何重大不利變化。

## 5. 經擴大集團的財務與貿易前景

集團現有業務主要集中在新加坡提供建築及建造工程。受利率上升、高通膨、地緣政治衝突影響等多種不確定因素影響，2023 年全球經濟活動成長放緩。2023 年，新加坡經濟成長 1.2%，較 2022 年 3.6% 的成長放緩。儘管 2023 年上半年新加坡經濟成長放緩，但 2023 年第四季新加坡 GDP 成長了 2.8%。

更具體地看新加坡的建築業，由於公共住宅計畫的大規模規劃，建築業的前景仍然樂觀，預計到 2024 年將會加強。此外，新加坡建設局 (BCA) 預測，到 2024 年，合約價值在 320 億新加坡元至 380 億新加坡元之間的建築總需求將主要由公共部門需求的增長推動，合約價值在 180 億新加坡元至 210 億新加坡元之間。BCA 也預計 2025 年至 2028 年中期內新加坡的建築需求將穩定改善。隨著建築業的逐步復甦，集團的收入在截至 2023 年 6 月 30 日止六個月期間增至約 143.3 百萬新加坡元，增幅為較上期成長 52.4%。董事會相信，憑藉健康的項目訂單，經擴大集團將能夠繼續增強其競爭優勢並制定計劃以實現其長期業務目標。公司預計：(a) 實施超前規劃、簡化施工方法、最佳化設計等精細化策略；(b) 經擴大集團的業務並加強經擴大集團在新加坡建築業的市場地位；(c) 尋求更高價值的合約；(d) 加強及擴大本集團的員工隊伍，以跟上本集團業務的擴展。

於最後實際可行日期，本公司計劃透過收購及重建該物業將經擴大集團業務擴展至物業開發，請詳細說明擴展原因及有關開發的初步計劃有關該物業的詳情，請參閱本通函所載董事會函件「進行交易的理由及裨益」一段。

隨著經營成本上升及建築業競爭日益激烈，公司認為，涉及收購及該物業後續開發的交易將使公司能夠戰略性地利用經擴大集團的資源，進軍房地產市場。房地產開發業務，使擴大集團的收入來源多元化，並在蓬勃發展的新加坡工業地產市場中抓住新機會。除披露者外，預計本集團的主要業務不會因該等交易而發生任何進一步變化，且於完成後本集團將繼續專注於其核心業務。

#### 特殊貿易因素或風險

經擴大集團不面臨任何具體、直接的特殊貿易因素或風險。然而，經擴大集團收購及後續開發該物業可能面臨間接風險因素，如市場環境變化、新加坡工業地產整體監管政策變化以及地緣政治緊張局勢。例如，銀行利息增加可能導致重建項目成本增加、政府產業政策調整（例如印花稅稅率調整）可能影響工業廠房銷售下降、以及地緣政治緊張局勢持續升級可能對營商環境造成負面影響，並可能導致原材料及勞工成本增加，進而對經擴大集團的業務及營運造成不利影響。



## 6. 最新公佈的經審計帳目日期之後的收購

除買賣協議下擬進行的交易（其詳情於本通函揭露）外，自 2022 年 12 月 31 日（是指公司最新公佈的經審計綜合帳目的編制日期）起，概無任何成員集團已收購或同意收購或擬收購某公司的業務或股本權益，而該公司的利潤或資產已或將對該公司審計報告或下一次公佈的賬目中的數字作出重大貢獻。

應付給董事的薪酬和收到的實物福利的總額不會因交易而改變。

以下為本公司的申報會計師香港會計師事務所 *D & Partners CPA Limited* 收到的有關目標公司的報告全文，以供納入本通函。

## 向 BHCC HOLDING LIMITED 董事提交的關於歷史財務資訊的會計師報告

### 介紹

我們報告 Evermega Investment Holdings Pte. Ltd.（「目標公司」）載於 II-4 頁至 II-16 頁的歷史財務資訊。目標公司，包括目標公司本期損益及其他綜合損益表、股東權益變動表及現金流量表 2023 年 8 月 28 日（註冊成立日期）至 2023 年 12 月 31 日（「相關期間」），以及目標公司截至 2023 年 12 月 31 日的財務狀況表以及重大會計政策信息和其他說明性信息（合稱「歷史財務信息」）。第 II-4 至 II-16 頁所載的歷史財務資訊構成本報告的組成部分，該報告已準備好納入 BHCC Holding Limited（「本公司」）日期為 2024 年 2 月 28 日的通函（「通函」）與公司建議收購目標公司有關。

### 董事對歷史財務資訊的責任

目標公司董事負責根據歷史財務信息附註 2.1 所載的編制基準，編制真實、公允的歷史財務信息，並對內部控制負責。目標公司確定有必要使歷史財務信息的編制不存在由於欺詐或錯誤而導致的重大錯報。

### 申報會計師的責任

我們的責任是對歷史財務資訊發表意見並向您報告我們的意見。我們依照香港會計師公會（「HKICPA」）頒布的《香港投資通函報告準則 200 份關於投資通函歷史財務資訊的會計師報告》開展工作。該標準要求我們遵守道德標準，並規劃和執行我們的工作，以合理保證歷史財務資訊是否不存在重大錯誤。

我們的工作涉及執程序以獲取有關歷史財務資訊中的金額和披露的證據。所選的程序取決於申報會計師的判斷，包括對歷史財務資料重大錯報（無論是由於欺詐還是錯誤）的風險的評估。在進行該等風險評估時，申報會計師考慮與該實體編制歷史財務資訊相關的內部控制，該內部控制根據歷史財務資訊附註 2.1 所載的編制基準提供真實和公允的觀點，以便設計適合具體情況的程序，但不是為了對實體內部控制的有效性發表意見。我們的工作也包括評估董事所採用會計政策的適當性和作出會計估計的合理性，以及評價歷史財務資訊的整體列報。

我們相信我們所獲得的證據是充分且適當的，為我們的意見提供了基礎。

### 意見

我們認為，就會計師報告而言，歷史財務資訊真實、公允地反映了目標公司截至 2023 年 12 月 31 日的財務狀況以及目標公司的財務業績和現金流量有關期間按照歷史財務資訊附註 2.1 所載的編制基準進行。

### 有關聯交所證券上市規則及公司（清盤及雜項條文）條例項下事宜的報告

#### 調整

在編製歷史財務資訊時，未對目標公司的基礎財務報表進行任何調整。

#### 股利

吾等參閱歷史財務資料附註 8，其載明目標公司於相關期間並無支付股息。

**目標公司無歷史財務報表**

截至本報告日期，目標公司自註冊成立之日起尚未編製法定財務報表。

**D & PARTNERS CPA LIMITED**

*註冊會計師*

香港，2024 年 2 月 28 日

## 一、 歷史財務資訊

## 歷史財務資訊的準備

以下為歷史財務資訊，該資訊構成本會計師報告的組成部分。

過往財務資料所依據的目標公司相關期間的財務報表已由 D & Partners CPA Limited 根據國際審計與鑑證準則委員會頒布的國際審計準則（「財務報表」）。

除非另有說明，歷史財務資訊以新加坡元（「新加坡元」）呈現。

## 損益及其他綜合收益表

	附註	2023 年 8 月 28 日（註 冊成立日期）至 2023 年 12 月 31 日期間 新加坡元
收益		-
一般及行政開支		<u>(1,626)</u>
稅前損失	7	(1,626)
所得稅費用		<u>-</u>
本期損失及其他綜合費用		<u>(1,626)</u>
歸因於：		
目標公司擁有人		<u>(1,626)</u>

## 財務狀況報表

	附註	截至 2023 年 12 月 31 日 新加坡元
流動資產		
已付定金及徵地預付款	9	<u>8,140,750</u>
流動資產總額		<u>8,140,750</u>
流動負債		
應付股東款項	10	<u>8,141,376</u>
流動負債總額		<u>8,141,376</u>
淨流動負債及淨負債		<u>(626)</u>
股本赤字		
股本	11	1,000
累計損失		<u>(1,626)</u>
總赤字		<u>(626)</u>

## 權益變動表

	目標公司擁有人應佔		
	股本 新加坡元	累計損失 新加坡元	總赤字 新加坡元
截至 2023 年 8 月 28 日 (成立日期) 的餘額	-	-	-
本期損失及綜合損失總額	-	(1,626)	(1,626)
本期綜合損失總額	-	(1,626)	(1,626)
發行股本	1,000	-	1,000
截至 2023 年 12 月 31 日的餘額	1,000	(1,626)	(626)

## 現金流量表

2023年8月28日  
(註冊成立日期)  
至2023年12  
月31日期間  
新加坡元

## 營業活動

營運資金變動前的經營現金流量 (1,626)

## 營運資金變動：

已付定金及徵地預付款 (8,140,750)

經營活動使用的現金淨額 (8,142,376)

## 融資活動

股東預付款 8,142,376

融資活動產生的淨現金 8,142,376

現金及現金等價物淨現金增加或減少 -

截至2023年8月28日(成立日期)的現金及現金等價物 -

截至2023年12月31日現金及現金等價物 -



## 二、 歷史財務資訊附註

### 1 公司資訊

目標公司是一家於 2023 年 8 月 28 日在新加坡註冊成立的豁免私人有限責任公司。目標公司的註冊辦事處位於 3791 Jalan Bukit Merah, #05-21 E-centre @ Redhill, 159471, Singapore。

目標公司的主要業務為在新加坡從事房地產開發。

目標公司董事認為，該公司的股東為張偉隆、Evermega Pte. Ltd.、Apex Asia Playfair Pte. Ltd. 以及 Happy TWL Pte. Ltd. 。

### 2.1 準備基礎

歷史財務資訊是根據國際財務報告準則（「IFRS」）編制的，其中包括國際會計準則理事會（「IASB」）批准的所有準則和解釋。目標公司在編製整個相關期間的歷史財務資訊時已提前採用自 2023 年 1 月 1 日起會計期間生效的所有國際財務報告準則以及相關過渡性規定。

歷史財務資訊是根據歷史成本慣例編製的。

#### 持續經營

儘管目標公司截至 2023 年 12 月 31 日的流動負債淨額和淨負債為 626 新加坡元，但目標公司董事認為，目標公司能夠持續經營，因為目標公司股東已承諾根據目標公司的盈利能力和現金流狀況安排償還應付股東的負債，並提供充足的營運資金，使目標公司能夠履行到期債務和義務並繼續經營它的營運。

### 2.2 已發布但尚未生效的國際財務報告準則

目標公司未在歷史財務資訊中應用下列已發布但尚未生效的經修訂國際財務報告準則：

*IFRS 10 和 IAS 28 的修訂*

*投資者及其聯營公司或合資企業之間出售  
或出資資產<sup>2</sup>*

*IFRS 16 的修訂*

*售後回租中的租賃責任<sup>1</sup>*

<i>IFRS 17</i> 修訂 國際會計準則第 1 號修正案	<i>IFRS 17</i> 和 <i>IFRS 9</i> 的首次應用 – 比較資訊 <sup>3</sup> 負債分類為流動或非流動 (“2020 年修正案”) <sup>1</sup>
國際會計準則第 1 號修正案	附有契約的非流動負債 (“2022 年修正案”) <sup>1</sup>
<i>IAS 7</i> 和 <i>IFRS 7</i> 的修訂	供應商融資安排 <sup>1</sup>

<sup>1</sup> 對 2024 年 1 月 1 日或之後開始的年度期間有效

<sup>2</sup> 尚未確定強制生效日期，但可供採用

<sup>3</sup> 選擇應用本修正案中規定的與分類重疊相關的過渡選項的主體應在首次應用 *IFRS 17* 時應用該選項

目標公司正在詳細評估首次應用該等經修訂國際財務報告準則的影響。到目前為止，目標公司認為該等修訂後的國際財務報告準則不太可能對首次執行期間目標公司的財務表現和財務狀況產生重大影響。

## 2.3 重要會計政策信息

### 關聯方

在下列情況下，一方被視為與目標公司有關聯：

- (a) 該當事人是一個人或其家庭的近親，而該人：
  - (i) 對目標公司具有控制或共同控制；
  - (ii) 對目標公司有重大影響；或者
  - (iii) 是目標公司或目標公司母公司的關鍵管理人員成員；
 或者
- (b) 當事人是符合下列條件之一的實體：
  - (i) 該實體與目標公司屬於同一集團的成員公司；
  - (ii) 一個實體是另一實體（或另一實體的母公司、子公司或同系子公司）的聯營企業或合資企業；
  - (iii) 該實體與目標公司是同一第三方的合資企業；

- (iv) 一個實體是第三實體的合資企業，另一個實體是第三實體的聯營公司；
- (v) 該實體是為目標公司或與目標公司相關的實體的僱員福利而製定的離職後福利計劃；
- (vi) 該實體由 (a) 中指定的人員控制或共同控制；
- (vii) (a)(i)中確定的人員對實體有重大影響，或是實體（或實體母公司）關鍵管理人員的成員；和
- (viii) 該實體或其所屬集團的任何成員向目標公司或目標公司的母公司提供關鍵管理人員服務。

### 開發中物業

正在開發的物業擬於竣工後出售。

開發中物業依成本（包括土地成本、建築成本、借貸成本、專業費用及開發期間產生的直接歸屬於該等物業的其他成本）與可變現淨值兩者中的較低者列帳。

開發中的房地產分類為流動資產，除非在正常營業週期內不會變現。完成後，該等物業將轉入已竣工出售物業。

### 金融負債

#### 初始確認和計量

金融負債於初始確認時分類為應付款項。

所有金融負債最初均以公允價值並扣除直接歸屬交易成本確認。

目標公司的金融負債包括應付股東款項。

#### 後續測量

金融負債的後續計量如下：

*以攤餘成本計算的金融負債（應付股東金額）*

初步確認後，應付股東款項隨後採用實際利率法按攤餘成本計量，除非折現的影響並不重大，在這種情況下，應按成本列帳。當負債終止確認時以及透過實際利率攤銷流程，收益和損失在損益中確認。

攤餘成本的計算考慮了收購的任何折扣或溢價以及作為實際利率組成部分的費用或成本。實際利率攤提計入損益中的財務成本。

### 金融負債的終止確認

當金融負債的義務已解除、取消或到期時，終止確認該金融負債。當現有金融負債被同一貸款人以實質上不同的條款的一項金融負債所取代，或現有負債的條款發生重大修改時，此類交換或修改應視為終止確認原負債並確認新負債，並將各自帳面價值之間的差額計入損益表。

### 規定

當一項現時義務（法律或推定）因過去事件而產生，並且很可能需要未來資源流出來履行該義務時，則確認準備金，前提是可以對該義務作出可靠估計。義務的金額。

當折現影響重大時，確認撥備的金額為預計履行該義務所需的未來支出於各相關期間末的現值。隨著時間的推移而產生的折現現值金額的增加計入損益中的財務成本。

## 3. 重要會計估計

編製目標公司歷史資料需董事作出影響政策應用及所報告資產、負債、收入及開支金額的判斷、估計及假設。這些估計和相關假設是基於歷史經驗和在當時情況下被認為合理的各種其他因素，其結果構成對無法從其他來源顯而易見的資產和負債的帳面價值做出判斷的基礎。實際結果可能與這些估計值不同。

持續審查估計和基本假設。會計估計變更僅影響變更當期的，在變更當期予以確認；同時影響當期和未來期間的，會計估計變更在變更當期和未來期間予以確認。

董事已考慮目標公司重要會計政策及估計的製定、選擇及揭露。應用目標公司會計政策時不存在重大會計判斷和估計。

#### 4. 經營分部資訊

出於管理目的，目標公司只有一個可報告經營分部，即房地產開發，因為該項目目前正在建設中。由於這是目標公司唯一可報告經營分部，因此不再呈現其進一步經營分部分分析。

##### 地理資訊

於相關期間，由於目標公司僅於新加坡開展業務，故並無呈列其進一步經營地域分部分分析。

#### 5. 董事及執行長的薪酬

目標公司於 2023 年 8 月 28 日註冊成立。張偉隆於 2023 年 8 月 28 日獲委任為目標公司執行董事兼行政總裁。

張偉隆於相關期間並無向目標公司收取任何酬金。

#### 6. 薪水最高的五名員工

於相關期間，並無支付目標公司董事或員工或應付任何薪金、津貼及福利。

#### 7. 稅前損失

目標公司稅前虧損按扣除後計算：

	2023 年 8 月 28 日（註冊成立日期）至 2023 年 12 月 31 日期間 新加坡元
員工福利費用	-
註冊費	1,626

## 8. 股息

目標公司於有關期間並無支付或宣派任何股利。

## 9. 購買土地的保證金和預付款

目標公司已支付約 410 萬新加坡元的若干按金及約 400 萬新加坡元的印花稅預付款，以收購新加坡土地用於房地產開發。完成後，目標公司將出售該物業以產生收入，因此為收購土地支付的訂金在 2023 年 12 月 31 日的財務狀況表中分類為流動資產。

## 10. 應付股東款項

應付股東款項為無抵押、免息、非循環且無固定償還日期或期限。

## 11. 股本

報告期間內，實收資本變動情形如下：

	股份數量	股本 新加坡元
目標公司已發行繳足：		
截至 2023 年 8 月 28 日	-	-
股份配發	1,000	1,000
	<hr/>	<hr/>
截至 2023 年 12 月 31 日	1,000	1,000

## 12. 資本風險管理

目標公司對其資本進行管理，以確保目標公司能夠持續經營，同時透過優化債務與股本平衡，實現股東回報最大化。鑑於目標公司的擴張策略，目標公司已向股東籌集資金，並繼續尋找其他外部融資來源。目標公司的整體策略與上年相比保持不變。

目標公司董事每年檢討資本架構。作為該審查的一部分，目標公司董事考慮資本成本以及與實收資本相關的風險。根據目標公司董事的建議，目標公司將透

過支付股息、發行新股、籌集新借款或贖回債務來平衡其整體資本結構。

目標公司的資本結構由淨債務組成，其中包括應付股東款項。於各有關期間末的資產負債比率如下：

	於 2023 年 12 月 31 日 新加坡元
應付股東款項	8,141,376
淨債務	<u>8,141,376</u>
總資產	<u>8,140,750</u>
資產負債比率	<u>1.00</u>

### 13. 金融工具分類

各相關期間末各類金融工具的帳面價值如下：

	於 2023 年 12 月 31 日 新加坡元
<b>以攤餘成本計量的金融負債</b>	
應付股東款項	<u>8,141,376</u>
	<u>8,141,376</u>

### 14. 金融工具的公允價值及公允價值層級

管理階層評估認為，應付股東款項的公允價值與其帳面價值接近，主要是由於這些工具的期限較短。

目標公司的財務部門由財務經理領導，負責制定金融工具公允價值計量的政策和程序。財務經理直接向財務長報告。於各相關期間末，財務部門分析金融工具價值變動並釐定估值所採用的主要輸入資料。估值由財務長審核並批准。

金融負債的公允價值是根據該工具在自願方之間的當前交易（強製或清算銷售除外）中可以交換的金額計算。

## 15. 金融風險管理目標與政策

目標公司的主要金融工具主要包括直接源自其經營的應付股東款項。該等金融工具的主要目的是為目標公司的營運籌集資金。

目標公司金融工具產生的主要風險是流動性風險。一般而言，目標公司對其風險管理採取保守策略。目標公司不持有或發行用於交易目的的衍生性金融工具。董事審查並同意管理每項風險的政策，總結如下。

### 流動風險

目標公司的目標是透過使用應付直接控股公司的款項來維持資金連續性與靈活性之間的平衡。現金流量持續密切監控。

目標公司於各有關期間末的金融負債到期情況以合約未折現付款為基礎，並無任何固定還款日期或期限。

## 16. 承諾

於各有關期間末，目標公司的資本承諾如下：

於 2023 年 12 月 31 日  
新加坡元

房地產開發支出	<u>77,121,000</u>
---------	-------------------

## 17. 關聯交易

### (a) 關聯方餘額：

目標公司於各有關期間末與關聯方結餘的詳情載於歷史財務資料附註 10。



**18. 相關期間後的事件**

2023年12月31日後目標公司無發生重大期後事項。

以下為本公司所申報的香港會計師事務所，*D & Partners CPA Limited*，所提供的報告全文，以供納入本通函。

## (A) 經擴大集團的未經審計備考財務資訊

### (i) 簡介

以下為未經審計備考綜合財務狀況表、未經審計備考綜合損益及其他綜合收益表以及未經審計備考綜合現金流量表（「未經審計備考財務資訊」）的摘要。經擴大集團（即本集團連同目標公司）假設建議收購目標公司（「收購」）已於(i)2023年6月30日完成，就未經審核備考財務狀況表而言擴大集團；(ii)就經擴大集團未經審核備考損益及其他全面損益表及未經審核備考現金流量表而言，截至2022年1月1日。

基於彼等的判斷、估計及假設，未經審核備考財務資料由本公司董事根據上市規則第4.29條的規定編制，僅供說明用途。另外，基於其假設性質，如果擬議收購事項於本文所述日期完成，可能不會提供則經擴大集團的財務狀況、經營或現金流量的實際結果或真實情況。此外，未經審核備考財務資訊無意預測經擴大集團未來的財務狀況、經營或現金流量結果。

未經審核備考財務資訊乃根據(i)摘自本公司截至2023年6月30日止六個月已發表簡明中期報告的本集團截至2023年6月30日未經審核簡明綜合財務狀況表以及本集團截至2022年12月31日止年度經審計綜合損益及其他全面損益表及經審計綜合現金流量表摘自本公司截至2022年12月31

日止年度已發表的年度報告；(ii) 目標公司於 2023 年 12 月 31 日經審計的財務狀況表、目標公司自 2023 年 8 月 28 日（註冊成立日期）起期間的損益及其他綜合收益表和現金流量表）截至 2023 年 12 月 31 日（摘自本通函附錄二所載會計師報告）；(iii) 在實施隨附附註中所述的未經審計的備考調整後。

經擴大集團未經審核備考財務資訊應與本公司截至 2022 年 12 月 31 日止年度已發表年度報告、本集團截至 2022 年 12 月 31 日止年度未經審核簡明綜合財務報表所載的本集團財務資料一併閱讀。截至 2023 年 6 月 30 日止六個月，並無發表審閱報告及本通函所載目標公司的審閱報告及本通函附錄二所載目標公司的會計師報告。

## (ii) 經擴大集團未經審核備考綜合財務狀況表

	截至 2023		預計調整				經擴大集團 的未經審計 備考 新加坡元
	本集團截至 2023年6 月30日 新加坡元 (註1)	年12月 31日目標 公司 新加坡元 (註2)	新加坡元 (註3)	新加坡元 (註4)	新加坡元 (註5)	新加坡元 (註6)	
<b>資產和負債</b>							
<b>非流動資產</b>							
物業、廠房及設備	13,472,898	-					13,472,898
無形資產	380,000	-					380,000
投資物業	15,095,290	-					15,095,290
使用權資產	338,536	-					338,536
已付押金	49,600	-					49,600
其他資產	83,304	-					83,304
	<u>29,419,628</u>	<u>-</u>					<u>29,419,628</u>
<b>目前資產</b>							
已付定金及徵地預付款	-	8,140,750	1,826,550	(4,477,3)		626	5,490,619
貿易應收款	9,702,699	-					9,702,699
其他應收款和押金	5,994,727	-					5,994,727
其他資產	77,078	-					77,078
合約資產	45,559,730	-					45,559,730
現金及現金等價物	33,332,116	-	(5,490,61)		(161,593)		27,679,904
	<u>94,666,350</u>	<u>8,140,750</u>					<u>94,504,757</u>
<b>流動負債</b>							
貿易及其他應付款項	(67,087,575)	-					(67,087,575)
合約負債	(360,159)	-					(360,159)
繁重合約的準備金	(898,900)	-					(898,900)
應付股東款項	-	(8,141,376)	3,664,069	4,477,307			-
租賃負債	(203,945)	-					(203,945)
借款	(11,922,351)	-					(11,922,351)
應繳所得稅	(171,589)	-					(171,589)
	<u>(80,644,519)</u>	<u>(8,141,376)</u>					<u>(80,644,519)</u>
<b>流動資產淨值</b>	<u>14,021,831</u>	<u>(626)</u>					<u>13,860,238</u>
<b>總資產減去流動負債</b>	<u>43,441,459</u>	<u>(626)</u>					<u>43,279,866</u>
<b>非流動負債</b>							
存款	(266,886)	-					(266,886)
租賃負債	(145,579)	-					(145,579)
借款	(1,727,768)	-					(1,727,768)
	<u>(2,140,233)</u>	<u>-</u>					<u>(2,140,233)</u>
<b>淨資產</b>	<u>41,301,226</u>	<u>(626)</u>					<u>41,139,633</u>

	本集團截至 2023 年 6 月 30 日 新加坡元 (註 1)	截至 2023 年 12 月 31 日 目標公司 新加坡元 (註 2)	新加坡元 (註 3)	預計調整		新加坡元 (註 6)	經擴大集團 的未經審計 備考 新加坡元
				新加坡元 (註 4)	新加坡元 (註 5)		
股本	1,389,830	1,000				(1,000)	1,389,830
儲量	39,911,396	(1,626)			(161,593)	1,626	39,749,803
<b>歸屬於本公司 所有者權益</b>	<b>41,301,226</b>	<b>(626)</b>					<b>41,139,633</b>

## (iii) 經擴大集團未經審核備考綜合損益或虧損及其他綜合收益表

	本集團截至 2022 年 12 月 31 日止 年度 新加坡元 (註 1)	目標公司 2023 年 8 月 28 日 (註 冊成立日期) 至 2023 年 12 月 31 日期間 新加坡元 (註 2)	預計調整 新加坡元 (註 5)	新加坡元 (註 6)	經擴大集團的未 經審計備考 新加坡元
收入	205,313,730	-			205,313,730
服務成本	(211,119,387)	-			(211,119,387)
總損失	(5,805,657)	-			(5,805,657)
其他的收入	645,766	-			645,766
其他損益	33,071	-			33,071
銷售成本	(24,820)	-			(24,820)
行政費用	(3,141,966)	(1,626)	(161,593)	1,626	(3,303,559)
財務成本	(422,551)	-			(422,551)
稅前虧損	(8,716,157)	(1,626)			(8,877,750)
所得稅費用	(77,352)	-			(77,352)
本年/期間虧損及綜合虧損 總額	(8,793,509)	(1,626)			(8,955,102)

## (iv) 經擴大集團未經審計備考合併現金流量表

	目標公司 2023 年 8 月 28 日 (註冊成立日 期) 至 2023 年 12 月 31 日 期間		新加坡元 (註 3)	預計調整		新加坡元 (註 6)	經擴大集團的 未經審計備考 新加坡元
	本集團截至 2022 年 12 月 31 日止年度 新加坡元 (註 1)	新加坡元 (註 2)		新加坡元 (註 4)	新加坡元 (註 5)		
<b>營業活動</b>							
稅前虧損	(8,716,157)	(1,626)			(161,593)	1,626	(8,877,750)
調整：							
財產、廠房及設備折舊	1,607,905	-					1,607,905
投資性房地產折舊	732,666	-					732,666
使用權資產折舊	224,402	-					224,402
繁重合約的準備金	1,842,337	-					1,842,337
財務成本	422,551	-					422,551
利息收入	(72,407)	-					(72,407)
匯兌收益，淨額	(33,071)	-					(33,071)
營運資金變動前的經營現金流 量	(3,991,774)	(1,626)			(161,593)	1,626	(4,153,367)
營運資金變動：							
貿易應收款	(3,104,610)	-					(3,104,610)
其他應收款和押金	(5,398,450)	-					(5,398,450)
已付定金及徵地預付款	-	(8,140,750)	(1,826,550)	4,477,307		(626)	(5,490,619)
其他資產	19,330	-					19,330
合約資產	(7,347,625)	-					(7,347,625)
貿易及其他應付款項	17,037,805	-					17,037,805
合約負債	(244,848)	-					(244,848)
經營活動使用的現金	(3,030,172)	(8,142,376)	(1,826,550)	4,477,307	(161,593)	1,000	(8,682,384)
已繳所得稅	(512,222)	-					(512,222)
<b>經營活動使用的現金淨額</b>	<b>(3,542,394)</b>	<b>(8,142,376)</b>	<b>(1,826,550)</b>	<b>4,477,307</b>	<b>(161,593)</b>	<b>1,000</b>	<b>(9,194,606)</b>

	本集團截至 2022年12月 31日止年度 新加坡元 (註1)	目標公司 2023 年 8 月 28 日 (註冊成立日 期) 至 2023 年 12 月 31 日 期間 新加坡元 (註2)	新加坡元 (註3)	預計調整		新加坡元 (註6)	經擴大集團的未 經審計備考 新加坡元
		新加坡元 (註4)		新加坡元 (註5)			
<b>投資活動</b>							
購買不動產、廠房設備	(797,043)	-					(797,043)
利息收入	32,543	-					32,543
<b>投資活動所使用的現金淨額</b>	<b>(764,500)</b>	<b>-</b>					<b>(764,500)</b>
<b>融資活動</b>							
股東預付款	-	8,142,376	(3,664,069)	(4,477,307)		(1,000)	-
質押存款減少	988,770	-					988,770
利息已付	(404,797)	-					(404,797)
償還借款	(2,355,716)	-					(2,355,716)
償還租賃負債	(214,693)	-					(214,693)
<b>融資活動所使用的現金淨額</b>	<b>(1,986,436)</b>	<b>8,142,376</b>	<b>(3,664,069)</b>	<b>(4,477,307)</b>		<b>(1,000)</b>	<b>(1,986,436)</b>
現金及現金等價物淨減少	(6,293,330)	-	(5,490,619)	-	(161,593)	-	(11,945,542)
年初現金及現金等價物	36,153,800	-					36,153,800
匯率變動對現金餘額的影響	33,071	-					33,071
<b>年末現金及現金等價物</b>	<b>29,893,541</b>	<b>-</b>	<b>(5,490,619)</b>	<b>-</b>	<b>(161,593)</b>	<b>-</b>	<b>24,241,329</b>



## (v) 經擴大集團未經審核備考財務資訊註釋

- (1) 為編製未經審核備考綜合財務狀況表，相關金額摘自本集團已發表的中期報告所載（截至 2023 年 6 月 30 日）的未經審核簡明綜合財務狀況表（截至 2023 年 6 月 30 日），而在編制未經審計的備考綜合損益及其他綜合損益表以及未經審計的備考綜合現金流量表時，該金額是從經審計的綜合損益及其他綜合收益表中提取的。本集團截至 2022 年 12 月 31 日止年度的綜合收益及經審核綜合現金流量表分別載於本集團已發表的年度年報（截至 2022 年 12 月 31 日止）。
- (2) 該等金額摘自本通函附錄二。
- (3) 2024 年 1 月 4 日，BHCC Development Pte. Ltd（「買方」），一家新加坡註冊成立的公司，為間接全資附屬公司，與賣方訂立協議。據此，買方同意從賣方收購收購目標公司 45% 全部已發行的股本，總代價為 5,490,619 新加坡元。

總代價 5,490,619 新加坡元包括：

- a. 根據已支付的訂金，收購土地預付款的 45% 份額以及目標公司的註冊成本計算，應付代價為 3,664,069 新加坡元；和
- b. 根據土地收購招標支付（作為收購土地保證金）的第二期付款的 45% 份額計算，第二期應付金額為 1,826,550 新加坡元。由於第二期款項 4,059,000 新加坡元由目標公司於 2024 年 1 月支付（該款項由目標公司股東出資），因此目標公司截至 2023 年 12 月 31 日的財務狀況表並未反映上述金額資產端和負債端。

就經擴大集團未經審核備考財務資訊而言，本公司董事已進行初步評估以確定適用於本次收購的會計處理方法。鑑於目標公司為投資控股公司，這並不會構成業務，因此根據《國際財務報告準則第 3 號》企業合併的要求，收購方應識別並確認所收購的個別可辨認資產和承擔的負債。

假設收購於 2023 年 6 月 30 日完成，備考調整代表向目標公司股東支付的總代價為 5,490,619 新加坡元，用於 (a) 結清本集團收購目標公司應付的代價 3,664,069 新加坡元； (b) 結算第二期應付款項 1,826,550 新加坡元。

- (4) 備考調整旨在消除不屬於本集團的部分，即向目標公司現有股東支付的 55% 訂金及收購土地及目標公司註冊成立費用的預付款。
- (5) 就編制經擴大集團未經審核備考財務資訊而言，收購的法律、會計及其他專業服務的總交易成本估計為 161,593 新加坡元。
- (6) 由於此次收購將作為資產收購進行會計處理，因此備考調整旨在消除目標公司的股本和營運成果。
- (7) 除上文所載者外，未經審核備考財務資料並無作出其他調整，以反映本集團與目標公司於 2023 年 6 月 30 日後就未經審核備考綜合財務報表訂立的任何交易結果或其他交易截至 2023 年 6 月 30 日以及 2022 年 1 月 1 日之後截至 2022 年 12 月 31 日止年度的未經審計備考綜合損益和其他綜合收益表以及未經審計備考綜合現金流量表的情況，如同收購分別於 2023 年 6 月 30 日及 2022 年 1 月 1 日發生。

**(B) 獨立申報會計師對經擴大集團未經審計備考財務資訊編製的鑑證報告****獨立申報會計師對未經審計備考財務資訊編製的鑑證報告**

致 BHCC Holding Limited 董事

我們已完成鑑證業務，由本公司董事（「董事」）進行對 BHCC Holding Limited（「本公司」）及其子公司（以下統稱「集團」）及 Evermega Investment Holdings Pte Limited（「目標公司」）（本集團與目標公司統稱為「經擴大集團」）未經審計的備考財務資訊的彙編報告（僅供說明用途）。未經審計備考財務資料包括截至 2023 年 6 月 30 日未經審計備考合併財務狀況表、未經審計備考合併損益及其他綜合收益表以及本年度未經審計備考合併現金流量表截至 2022 年 12 月 31 日止及本公司就收購本公司持有目標公司全部已發行股本（「收購事項」）。董事編製未經審核備考財務資料所依據的適用標準載於通函附錄三 A 節。

未經審核備考財務資訊由董事編制，旨在說明對本集團截至 2023 年 6 月 30 日的財務狀況以及對本集團截至 2022 年 12 月 31 日止年度的財務業績和現金流量的影響，（假設交易於 2023 年 6 月 30 日進行）分別為 2023 年 6 月 30 日及 2022 年 1 月 1 日。作為此過程的一部分，董事已從本集團截至 2022 年 12 月 31 日止年度的財務報表以及本集團截至 6 月 30 日止六個月的中期簡明財務報表中提取有關本集團財務狀況、財務業績及現金流量的資料截至 2023 年，已刊發獨立審計報告，有關目標公司財務狀況、財務業績及現金流量的資料已由董事摘自通函附錄二所載目標公司財務報表。

**董事對未經審計的備考財務資訊的責任**

董事負責依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

考會計指引（「AG」）編製未經審核備考財務資料) 7 編製香港會計師公會（「香港會計師公會」）發佈的備考財務資訊以納入投資通函。

### 我們的獨立性和品質控制

我們遵守香港會計師公會頒布的《專業會計師道德守則》的獨立性和其他道德要求，該守則建立在誠信、客觀、專業能力以及應有謹慎、保密和專業行為的基本原則之上。

我們公司採用香港品質管理標準 1《對財務報表進行審計和審閱或其他鑑證或相關服務業務的公司的品質管理》，該標準要求公司設計、實施和運營包括政策或程序在內的品質管理系統關於遵守道德要求、專業標準以及適用的法律和監管要求。

### 申報會計師的責任

我們的責任是根據上市規則第 4.29(7)條的要求，就未經審核備考財務資料發表意見並向閣下報告我們的意見。對於我們先前就編制未經審計的備考財務資訊時所使用的任何財務資訊提供的任何報告，除了我們在發布這些報告之日向其發送的人士之外，我們不承擔任何責任。

我們根據香港會計師公會發布的《香港鑑證業務準則》第 3420 號「關於編制招股說明書中備考財務資訊的報告的鑑證業務」進行了我們的業務。該準則要求申報會計師計劃並執行程序，以就董事是否已根據上市規則第 4.29 段並參考香港會計師公會頒布的 AG 7 編制未經審核備考財務資料獲得合理保證。

就本次業務的目的而言，我們不負責更新或重新發布有關編制未經審計的備考財務資訊時使用的任何歷史財務資訊的任何報告或意見，我們也沒有在本次業務的過程中對以下資訊進行審計或審查：用於編制未經審計的備考財務資訊的財務資訊。

通函所載未經審核備考財務資料的目的僅為說明重大事件或交易對本集團未經調整財務資料的影響，猶如該交易是於為說明目的而選擇的較早日期進行一樣。

因此，我們不保證交易的實際結果如所呈現的。

報告未經審計備考財務資訊是否已根據適用標準正確編制的合理保證業務涉及執行程序以評估董事在編制未經審計備考財務資訊時使用的適用標準是否提供了提出直接歸因於交易的重大影響的合理依據，並就以下情況取得充分、適當的證據：

- 相關的預期調整對這些標準產生了適當的影響；和
- 未經審計的備考財務資訊反映了這些調整對未經調整的財務資訊的正確應用。

所選擇的程序取決於申報會計師的判斷，並考慮申報會計師對本集團性質、編制未經審核備考財務資料所涉及的交易以及其他相關聘用情況的了解。

該項目也涉及評估未經審計的備考財務資訊的整體表述。

我們相信我們所獲得的證據是充分且適當的，為我們的意見提供了基礎。

## 意見

在我們看來：

- (a) 未經審計的備考財務資訊已依所述基礎正確編製；
- (b) 該基礎與本集團的會計政策一致；和
- (c) 該等調整適合依據上市規則第 4.29(1)段揭露的未經審核備考財務資料。

**D & PARTNERS CPA LIMITED**  
註冊會計師

香港，2024年2月28日

以下為自本公司獨立估值師羅馬國際評估有限公司收到的報告全文，供納入本通函之用。



夏慤大廈 11 樓 1101-4 室  
香港灣仔告士打道 39 號  
電話 (852) 2529 6878 傳真 (852) 2529 6806  
電子郵件 info@romagroup.com  
<http://www.romagroup.com>

2024 年 2 月 28 日

### **BHCC Holding Limited**

No. 1 Tampines North Drive 3  
#08-01  
BHCC SPACE  
Singapore 528499

尊敬的先生/女士，

**回覆：** 位於新加坡的 **50 Playfair Road, Singapore 367995** 的房產估價

---

根據您的指示，我們對 **BHCC Holding Limited**（「本公司」）和/或其子公司（與公司統稱為「集團」）將收購的財產進行估值，以供未來在新加坡發展，我們確認：我們已進行檢查、進行相關查詢並獲取我們認為必要的進一步信息，以便向您提供我們對截至 2023 年 12 月 31 日（「估值日期」）的財產市場價值的意見，以便在該公司日期為 2024 年 2 月 28 日的通函。

### **1. 估值基礎**

我們對財產的估價是我們對相關財產市場價值的看法，我們將其定義為「在估價日，自願買家和自願賣家之間資產或負債應交換的估計金額」。交易時間長，經過適當的行銷，並且雙方均明智、謹慎且無強迫地行事」。

市場價值被理解為不考慮銷售或購買（或交易）成本且不抵消任何相關稅費或潛

在稅費的資產或負債的價值。

## 2. 估值方法

我們以直接比較法對該物業進行估值，假設該物業在現有狀態下出售並享有空置佔有權的利益，並參考相關市場上近期可比銷售交易。

## 3. 產權調查

我們已在新加坡土地管理局進行了土地搜查。然而，我們尚未仔細審查所有原始文件以核實所有權或確定是否存在任何可能未出現在交給我們的副本上的租賃修訂。對於我們對此類資訊的任何解釋，我們不承擔任何責任，這些資訊更恰當地屬於您的法律顧問的範圍。

## 4. 估值假設

我們的估值是基於以下假設進行的：業主在市場上以現有狀態出售房產，而沒有享受遞延期限合約、回租、合資企業、管理協議或任何會影響該房產價值的類似安排。此外，沒有考慮任何涉及或影響財產銷售的選擇權或優先購買權，也沒有考慮將財產批量出售或出售給單一購買者。

## 5. 資訊來源

在我們的估值過程中，我們在很大程度上依賴貴集團提供的信息，並接受了就地點、時間、建築面積、建築年齡以及所有其他可能影響評估結果的相關事項向我們提供的建議。所有公開文件/資料或本集團提供的與上述事項有關的建築圖則、土地登記冊、佔用狀況等文件/資料僅供參考。

我們沒有理由懷疑向我們提供的資訊的真實性和準確性。我們也獲悉，所提供的



資訊中沒有遺漏任何重要事實。我們認為我們已獲得足夠的資訊來達成知情的觀點，並且沒有理由懷疑任何重要資訊被隱瞞。

## 6. 估值考慮

我們已檢查了該房產的外部，並在可能的情況下檢查了內部。尚未對該房產進行結構測量。然而，在我們的檢查過程中，我們並沒有發現任何嚴重的缺陷。然而，我們無法報告該房產沒有腐爛、蟲害或任何其他結構缺陷。沒有對任何建築服務進行測試。

我們尚未進行現場測量以核實所考慮物業的建築面積，但我們假設交付給我們的文件上顯示的建築面積是正確的。除非另有說明，估價證書中包含的所有尺寸、測量值和麵積均基於公司向我們提供的文件中包含的信息，因此均為近似值。

我們的估價中沒有考慮到該財產的任何費用、抵押或欠款，也沒有考慮到進行銷售時可能產生的任何費用或稅收。除非另有說明，否則假定該財產不存在產權負擔、限制和支出。繁重的本性可能會影響他們的價值觀。

我們的估值是根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則第 5 章的要求以及英國皇家特許測量師學會和國際評估標準理事會發布的國際評估標準。

## 7. 備註

除非另有說明，我們估值中所述的所有貨幣金額均以新加坡元（「SGD」）為單位。

附上我們的估價證明。

## 8. 獨立條款

我們獨立於本公司及其子公司（統稱「本集團」）及其各自的董事及控股股東，且我們在本集團、其關連人士的證券或資產中沒有任何直接或間接的重大權益，或本集團的任何聯營公司。

此致，  
為了並代表  
羅馬國際評估有限公司

---

**Frank F. Wong**  
BA (會計/經濟業務管理) 理學碩士 (房地產)  
MRICS 註冊估價師 MAusIMM ACIPHE  
董事、財產及資產評估主管

註： Frank F. Wong 先生是特許測量師、註冊估價師、澳大利亞採礦和冶金學會會員以及英國特許管道和供暖工程學會會員，擁有超過 25 年的房地產估價、交易諮詢和項目諮詢經驗於香港擁有 17 年物業估價經驗，並於亞太地區、澳洲及大洋洲-巴布亞紐幾內亞、泰國、法國、德國、捷克共和國、奧地利、波蘭、英國擁有相關經驗、美國、阿布達比 (阿聯酋)、烏克蘭及約旦。

## 估價證

## 本集團將收購以作未來發展之物業

財產	描述和任期	入住詳情	於 2023 年 12 月 31 日 市場價值
50 Playfair Road, Singapore 367995	<p data-bbox="448 667 783 797">該物業包括一棟 8 層樓高的工業大廈，總樓面面積約 80,389 平方尺，於 1980 年代完成。</p> <p data-bbox="448 835 783 999">根據新加坡土地管理局的規定，該房產建在合法地段編號為 MK24-6130T 的場地上，場地面積約為 2,489 平方米。</p> <p data-bbox="448 1037 783 1200">據本集團告知，該物業將重建為 Business-1 White Industrial Development，規劃總建築面積約為 8,711.5 平方米。</p> <p data-bbox="448 1238 783 1543">擬議重建工程預計於 2024 年 10 月展開。完工後，將興建一座 13 層樓高的工業大廈，設有 44 個停車位。重建項目的預計總建築成本約為 40.0 百萬新加坡元（包括現有建築的拆除和相關的新建建築成本，但不包括行銷、財務和其他間接成本）。</p> <p data-bbox="448 1581 783 1682">尚未獲得建築計劃或規劃許可，也沒有獲得與此類批准有關的任何條件。</p> <p data-bbox="448 1720 675 1742">該房產是永久產權。</p>	據告知，截至估值日期，該房產為現有業主自用。	82,000,000 新加坡元

附註：

- 根據 2023 年 11 月 22 日新加坡 50 Playfair Road 項目的投標接受書，以 81,180,000 新加坡元的要約價格集體購買新加坡 50 Playfair Road 項目的所有分層地塊和分層產權圖紙第 1203 號中的公共財產，包括 Mukim 24 第 6130t 號地塊，土地總面積為 2,489 平方米。
- 根據新加坡土地管理局獲得的證書，該房產的業主如下：

編號	單位編號	注册业主姓名	分層地段編號
1	01-01	RADIUM INVESTMENTS PTE. LTD.	MK24-U21347C
2	01-02	RADIUM INVESTMENTS PTE. LTD.	MK24-U21336V
3	02-01	SURVEY INSTRUMENTS SERVICES PTE LTD	MK24-U21340P
4	02-02	LTO HOLDINGS PTE LTD	MK24-U21361N
5	02-03	ANCRA HOLDINGS (S) PTE. LTD.	MK24-U21356A
6	02-04	KANG CHOON ANG	MK24-U21350C
7	03-01	NOEL GIFTS INTERNATIONAL LTD	MK24-U21341T
8	03-02	TAN CHEE HUA/ LUM WAI CHEONG (UN WEICHANG)	MK24-U21362X
9	03-03	TOYOPOWER GLOBAL PTE. LTD. (FORMERLY KNOWN AS TRADE PROMOTERS INTERNATIONAL PTE LTD)	MK24-U21357K
10	03-04	ONG MING HWEE/ ONG YEW HWEE (WANG YOUHUI)/ ANTONIUS SUTANTO	MK24-U21351M
11	04-01	ASIAN PRINTING EQUIPMENT CENTRE PTE LTD	MK24-U21342A
12	04-02	AH BOON CIVIL ENGINEERING & BUILDING CONTRACTOR PTE LTD	MK24-U21337P
13	04-03	CATHERINE LIM WAN CHENG @ YEOW WAN CHENG' LUA SIEW LIN	MK24-U21358N
14	04-04	LOE SOU GIN/ CHAN MUN HON @ CHAN MUN HON ROBERT	MK24-U21352W
15	05-01	NOEL GIFTS INTERNATIONAL LTD	MK24-U21343K
16	05-02	TOYOPOWER GLOBAL PTE LTD. (FORMERLY KNOWN AS TRADE PROMOTERS INTERNATIONAL PTE LTD)	MK24-U21338T
17	05-03	VERBIER PTE. LTD.	MK24-U21359X
18	C5-04	WU YING/ QIAN HONGXIAO	MK24-U21353V
19	06-01	NOEL GIFTS INTERNATIONAL LTD	MK24-U21344N
20	06-02	NOEL GIFTS INTERNATIONAL LTD	MK24-U21339A
21	06-03	NOEL GIFTS INTERNATIONAL LTD	MK24-U21360K
22	06-04	NOEL GIFTS INTERNATIONAL LTD	MK24-U21354P
23	07-01	NOEL GIFTS INTERNATIONAL LTD	MK24-U21348M
24	07-02	NOEL GIFTS INTERNATIONAL LTD	MK24-U21346L
25	07-03	NOEL GIFTS INTERNATIONAL LTD	MK24-U21345X
26	07-04	NOEL GIFTS INTERNATIONAL LTD	MK24-U21355T
27	08-01	SURVEY INSTRUMENTS SERVICES PTE LTD	MK24-U21349W

據集團駐新加坡法律顧問告知，目前集團與賣方之間已簽訂具有約束力的合約（「合約」），集體購買該物業的所有分層單位和共同財產，預計於 2024 年 4 月 2 日完成。因此，本集團目前依合約擁有該物業的實益權益。

交易完成後，將支付全部投標接受價，以換取該物業的轉讓（「轉讓」）、產權和其他文件，以便在交易完成後向新加坡土地管理局（「SLA」）登記轉讓。一旦新加坡土地管理局對轉讓進行了登記，公司將被視為擁有該物業所有分層單位的合法所有權。

## 3. 該房產可抵押如下：

單位編號	有利於：	儀器編號	儀器日期
02-01	DBS BANK LTD.	IB/98726W	2008年7月4日
02-02	DBS BANK LTD.	IE/630851F/IE/630898N	2016年11月3日
02-03	UNITED OVERSEAS BANK LIMITED	IA/586406P	2007年3月26日
03-03	UNITED OVERSEAS BANK LIMITED	I/88716Q	2002年6月13日
04-01	UNITED OVERSEAS BANK LIMITED	I/174231S	2004年6月25日
04-02	HONG LEONG FINANCE LIMITED	IF/510512L	2019年1月18日
05-02	TAT LEE BANK LIMITED	I/27303M	1998年9月23日
05-03	STANDARD CHARTERED BANK	IC/33092C	2010年11月24日
08-01	THE DEVELOPMENT BANK OF SINGAPORE LIMITED	I/19161L	1997年3月5日

交易完成後，開發案中的所有分層單位將不再有產權負擔。該房產不受相關分層單位賣方現有抵押貸款的約束。

- 根據 2019 年新加坡總體規劃分區，該物業所在區域被劃為 "商業 1 - 白色" 區，允許的最大總容積率為 3.5。
- 據集團駐新加坡法律顧問告知，開發案中所有分層單位的空置所有權將根據招標接受函第 39 條和第 40 條的規定，於實際竣工日期後 6 個月內交付給集團。因此，不存在對本集團具有約束力的租金。
- 該物業距離大成有 400 米，可通過上巴耶利峇路，麥花臣路，加冷巴耶利峇高速公路 (KPE)，泛島高速公路 (PIE) 和中央高速公路 (CTE) 到達。
- 假定總樓面面積約 8,711.5 平方米的物業於 2024 年 10 月開工，總建築成本估計為 40,000,000 新加坡元，假定該物業於估值之日已竣工並可立即投入使用，且所有未支付的開發成本已全部支付和結清，則我們估計該物業的總開發價值為 157,000,000 新加坡元。。
- 我們的檢查是由擁有 3 年以上房地產評估經驗的理學碩士 (房地產與酒店資產) Jack Zhou 於 2024 年 1 月進行的。

以下為目標公司自其註冊成立日期（即2023年8月28日至2023年12月31日止）期間的管理層討論與分析。以下討論與分析應與附錄二——2023年12月31日的會計師報告一併閱讀。本通函中的目標公司。

### 自註冊成立之日起至 2023 年 12 月 31 日止的期間

#### 業務回顧

目標公司只有一個可報告經營分部，即房地產開發，因該項目目前正在建設中。目標公司自其註冊成立日期起截至 2023 年 12 月 31 日止期間（「回顧期」）並無收入。

目標公司於回顧期間的稅前虧損為 1,626 新加坡元，主要歸因於一般及行政開支。

#### 前景

目標公司在考慮該物業的潛在用途後，成功競投該物業，並確定建立食品工廠為一項策略性及有利可圖的投資。

目標公司預計：

- (a) 與地方當局密切合作以獲得所有必要的許可和批准；
- (b) 與經驗豐富的建築師和顧問合作，設計一座最大限度提高效率的食品工廠；
- (c) 制定全面的行銷和品牌策略，聘請房地產專家評估分層銷售市場並制定有針對性的銷售策略；
- (d) 實施財務管理做法以監控專案成本；和
- (e) 制定詳細的專案時間表，其中包含里程碑，以追蹤進度以便及時完成，定期審查並根據需要調整專案時間表。

#### 資本承諾

於回顧期末，目標公司的房地產開發支出資本承諾為 77,121,000 新加坡元。

### 流動性、財務資源與資本結構

於 2023 年 12 月 31 日，目標公司的債務主要包括應付股東款項 8,141,376 新加坡元。

### 外匯風險敞口

目標公司主要以新加坡元進行交易，新加坡元為目標公司的功能貨幣。

### 員工及薪酬政策

於回顧期內，並無支付目標公司董事或員工或應付任何薪金、津貼及福利。

### 資產抵押

於 2023 年 12 月 31 日，目標公司無資產抵押。

### 子公司、聯營企業和合資企業的重大收購和出售

於回顧期內，目標公司並無重大收購或出售附屬公司、聯營公司及合營公司的情況。

### 持有重大投資

於回顧期內，目標公司並無其他重大投資。

### 重大投資或資本資產的未來計劃

於 2023 年 12 月 31 日，目標公司並無任何重大投資或資本資產的未來計畫。

以下為本公司截至2020年、2021年和2022年12月31日止三個年度以及截至2023年6月30日止六個月的管理階層討論及分析。

## **截至2020年12月31日止年度**

### **業務回顧**

集團2020財年的收入約為124.3百萬新加坡元，比上一年的約122.6百萬新加坡元增長了1.4%。該增長主要歸因於建築及建造工程以及物業投資分部租金的增長。來自集團主要業務的建築工程收入佔集團總收入的約98.5%（2019年：約99.4%）或122.4百萬新加坡元（2019年：約121.8百萬新加坡元）。物業投資收益貢獻約1.2%（2019年：約0.6%）或1.5百萬新加坡元（2019年：約0.8百萬新加坡元）。來自臨時宿舍經營的收入貢獻了約0.3%（2019年：無）或0.4百萬新加坡元（2019年：無）。

2020財年毛利總額減少約0.5百萬新加坡元至約3.8百萬新加坡元（2019年：約4.3百萬新加坡元），毛利率減少至約3.1%（2019年：約3.5%）。年內來自建築及建造工程的毛利約為3.3百萬新加坡元，較上一年的約4.4百萬新加坡元減少約25.7%。減少的主要原因是新型冠狀病毒肺炎爆發後產生的人工成本。儘管施工活動被暫停，但在阻斷措施期間，我們的工人仍獲得最低工資。

截至2020年12月31日止年度，其他收入由約0.2百萬新加坡元增加了約3.4百萬新加坡元或1,494.8%至約3.6百萬新加坡元，這是由於新加坡政府提供了更多政府補助金以協助企業度過這一段經濟不確定的時期。

截至2019年12月31日止年度，集團的其他收益及虧損由約0.1百萬新加坡元的虧損增加至截至2020年12月31日止年度約0.1百萬新加坡元的收益，主要是由於外匯收益。

截至2020年12月31日止年度，行政開支由截至2019年12月31日止年度的約3.2百萬新加坡元增加約0.3百萬新加坡元或8.2%至約3.5百萬新加坡元。

截至2020年12月31日止年度，本集團的財務成本減少至約0.5百萬新加坡元（2019年：約0.6百萬新加坡元），主要是由於平均利率下降所致。

2020財年，集團的所得稅費用保持相對穩定，約50萬新加坡元。



由於上述原因，2020 財年，除稅後溢利（代表本公司擁有人應佔溢利）由約 0.05 百萬新加坡元增加至約 2.8 百萬新加坡元。

### 前景

自 2020 年第三季末以來，隨著經濟活動逐步恢復，新加坡經濟開始逐步改善。鑑於主要外部經濟體成長前景的改善，以及隨著疫苗的出現，全球和國內公共衛生措施的進一步放鬆，新加坡建築市場預計將在 2021 年恢復成長，特別是在公共部門需求的情況下。

儘管面臨困難，本集團相信，憑藉其健康的項目訂單，本集團將能夠繼續鞏固其競爭優勢並製定計劃以實現其長期業務目標。

公司預計：

- (a) 拓展集團業務並加強集團在新加坡建築業的市場地位；
- (b) 取得較大額合約；
- (c) 提升並擴大本集團的勞動力以配合本集團的業務擴展；及
- (d) 投資 BIM 及 ERP 軟件，提升生產力（定義見本公司日期為 2017 年 8 月 29 日的招股說明書）。

### 或有負債

於 2020 年 12 月 31 日，本集團已為客戶提供履約保證以及外國工人的安全保證約 37.9 百萬新加坡元（2019 年：約 36.3 百萬新加坡元）。

### 資本承諾

截至 2020 年 12 月 31 日，本集團無收購物業、廠房及設備的承諾。

### 流動性、財務資源與資本結構

於 2020 年 12 月 31 日，本集團的應收帳款週轉天數為 16 天（2019 年：19 天）。本集團能夠維持其應收帳款週轉天數，因為很大一部分收入來自公共部門的客戶，這些客戶及時付款。

截至 2020 年 12 月 31 日，本集團的現金和現金等價物餘額約為 34.5 百萬新加坡元，較 2019 年 12 月 31 日的約 27.2 百萬新加坡元增加約 7.3 百萬新加坡元。

截至 2020 年 12 月 31 日，本集團的債務包括約 24.4 百萬新加坡元（2019 年：約 20.7 百萬新加坡元）的銀行借款和約 0.1 百萬新加坡元的租購（2019 年：無）。於 2020 年 12 月 31 日，本集團的資產負債比率（以總債務除以本公司擁有人應佔權益計算）為 0.54 倍，而於 2019 年 12 月 31 日為 0.49 倍。

### 外匯風險敞口

本集團主要以新加坡元進行交易，其乃本集團所有經營附屬公司的功能貨幣。然而，本集團擁有若干以美元計值的銀行結餘及以港元保留為數約 9.1 百萬新加坡元（2019：約 14.6 百萬新加坡元），此舉令本集團面臨外匯風險。本集團密切監察外幣匯率的變動，從而管理風險。

### 員工及薪酬政策

本集團於 2020 年 12 月 31 日擁有 322 名僱員（2019 年：349 名僱員）。截至 2020 年 12 月 31 日止年度，本集團產生的總薪酬成本約為 10.4 百萬新加坡元（2019 年：約 12.0 百萬新加坡元）。薪酬乃經參考現行市場條款並根據個別僱員的工作範圍、職責及表現釐定。本地僱員亦享有酌情花紅，視乎其個別表現及本集團的盈利能力而定。外地工人的一般聘用期為一年，視乎其工作證期限而定，按其表現予以續約並按其工作技能支薪。

本公司已採納一項購股權計畫（「購股權計畫」），據此，本集團董事及員工均有權參與。自採納購股權計畫以來，並無依據購股權計畫授出任何購股權。因此，2020 財年期間並無任何選擇權被行使、取消或失效，且截至 2020 年 12 月 31 日並無尚未行使的選擇權。

### 資產抵押

於 2020 年 12 月 31 日，投資物業及租賃土地及物業的賬面值約為 31.0 百萬新加坡元（2019 年：32.6 百萬新加坡元）已抵押予銀行以取得銀行借款。

2021年2月，總計約6.2百萬新加坡元的銀行借款被全部贖回。截至2020年12月31日，賬面價值為約8.7百萬新加坡元的投資性房地產已從押記中釋放。

### 借款

於2020年12月31日，本集團擁有約24.5百萬新加坡元的銀行借款，全部以新加坡元計值。於2020年12月31日，本集團借款到期情形如下：

到期日	於2020年12月31日 新加坡元'000
一年內	1,596
一年以上但不超過兩年	2,647
兩年以上但不超過五年	15,774
五年以上	4,498
<b>總計</b>	<b>24,516</b>

於2020財政年度，本集團所有銀行貸款均計息，實際年利率為1.66%至3.65%。截至2020年12月31日，本集團並無其他借款。

### 子公司、聯營企業和合資企業的重大收購和出售

2020財年，本集團並未對子公司、聯營企業及合資企業進行重大收購或出售。

### 持有重大投資

截至2020年12月31日，集團對新加坡元貨幣市場基金的投資約為10百萬新加坡元，而截至2019年12月31日為零。

### 重大投資或資本資產的未來計劃

截至2020年12月31日，本集團並無任何重大投資或資本資產的未來計畫。

### 截至2021年12月31日止年度

#### 業務回顧

本集團2021財年的收入約為114.4百萬新加坡元，比上一年的約124.3百萬新加坡元減少了約8.0%。該減少主要歸因於建築和建造工程減少。來自集團主要業務的建築工程收入佔集團總收入的約94.8%（2020年：約98.54%）或108.5百萬新加坡元（2020年：

約 122.4 百萬新加坡元)。物業投資收益貢獻約 1.5% (2020 年：約 1.2%) 或 1.7 百萬新加坡元 (2020 年：約 1.5 百萬新加坡元)。來自臨時宿舍經營的收入貢獻了約 3.7% (2020 年：約 0.3%) 或 4.3 百萬新加坡元 (2020 年：約 0.4 百萬新加坡元)。

2021 財年毛利總額維持相對穩定，約為 3.8 百萬新加坡元，毛利率上升至約 3.3% (2020 年：約 3.1%)。年內建築工程的毛利約為 2.4 百萬新加坡元，較去年的約 3.3 百萬新加坡元減少約 25.0%。減少的主要原因是全行業材料、人工和分包費用的成本增加。

2021 財年其他收入由約 3.6 百萬新加坡元減少約 2.15 百萬新加坡元或 59.2% 至約 1.5 百萬新加坡元。該減少主要是由於考慮到經濟的逐步復甦，從新加坡政府收到的用於協助支付 COVID-19 造成的成本的政府撥款減少。

其他收益和損失從 2,020 財年的約 0.1 百萬新加坡元增加至 2021 財年的約 0.2 百萬新加坡元，主要歸因於外匯收益。

2021 財年，集團的管理費用保持相對穩定，約 3.5 百萬新加坡元。2021 財年，集團的財務成本減少至約 0.4 百萬新加坡元 (2020 年：約 0.5 百萬新加坡元)，是由於在 2021 年 2 月贖回了 6.2 百萬新加坡元的銀行借款。

集團的所得稅費用從截至 2020 年 12 月 31 日止年度的約 0.5 百萬新加坡元增加至截至 2021 年 12 月 31 日止年度的約 0.6 百萬新加坡元。

## 前景

隨著人口疫苗接種率不斷提高，全球經濟較去年逐步復甦。新加坡政府自 2022 年 3 月 15 日起放寬了公共措施，並放寬了邊境限制，這將有助於緩解產業內的勞動力短缺和材料供應延遲的情況。董事會預計新加坡的建築需求將在中期內穩步改善，公共部門預計將引領需求。

集團相信，憑藉健康的項目訂單，集團將能夠繼續鞏固其競爭優勢並制定計劃以實現其長期業務目標。

公司預計：

- (a) 拓展集團業務並加強集團在新加坡建築業的市場地位；
- (b) 取得較大額合約；及
- (c) 提升並擴大本集團的勞動力以配合本集團的業務擴展。

#### 或有負債

於 2021 年 12 月 31 日，本集團已為客戶提供履約保證以及外國工人的安全保證約 55.2 百萬新加坡元（2020 年：約 35.3 百萬新加坡元）。

#### 資本承諾

於 2021 年 12 月 31 日，本集團無收購物業、廠房及設備的承諾。

#### 流動性、財務資源與資本結構

於 2021 年 12 月 31 日，本集團的應收帳款週轉天數為 12 天（2020 年：16 天）。本集團能夠維持其應收帳款週轉天數，因為很大一部分收入來自公共部門的客戶，這些客戶及時付款。

至 2021 年 12 月 31 日，本集團的現金和現金等價物餘額約為 37.1 百萬新加坡元，較 2021 年 12 月 31 日的約 34.5 百萬新加坡元增加約 2.6 百萬新加坡元。

截至 2021 年 12 月 31 日，本集團的債務包括約 16.9 百萬新加坡元（2020 年：約 24.4 百萬新加坡元）的銀行借款和約 0.2 百萬新加坡元的租購（2020 年：約 0.1 百萬新加坡元）。於 2021 年 12 月 31 日，本集團的資產負債比率（以總債務除以本公司擁有人應佔權益計算）為 0.37 倍，而 2020 年 12 月 31 日為 0.55 倍。

#### 外匯風險敞口

本集團主要以新加坡元進行交易，其乃本集團所有經營附屬公司的功能貨幣。然而，本集團擁有若干以美元計值的銀行結餘及以港元保留為數約 9.2 百萬新加坡元（2020：約 9.1 百萬新加坡元），此舉令本集團面臨外匯風險。本集團密切監察外幣匯率的變動，從而管理風險。

### 員工及薪酬政策

於 2021 年 12 月 31 日，本集團擁有 369 名僱員（於 2020 年 12 月 31 日：322 名僱員）。薪酬乃參考現行市場條款並依各僱員的工作範圍、職責及表現釐定。當地僱員亦有權視乎彼等各自表現及本集團盈利能力而酌情花紅。外籍工人通常根據其工作許可證的期限聘用一年，並根據其表現進行續簽，並根據其工作技能獲得報酬。

本公司已採納購股權計劃，2021 財年並無購股權被行使、取消或失效，且截至 2021 年 12 月 31 日並無尚未行使的購股權。

### 資產抵押

於 2021 年 12 月 31 日，投資物業及租賃土地及物業的賬面值約為 20.9 百萬新加坡元（2020 年：31.0 百萬新加坡元）已抵押予銀行以取得銀行借款。

### 借款

截至 2021 年 12 月 31 日，本集團擁有約 17.1 百萬新加坡元的銀行借款，全部以新加坡元計值。下表為本集團於 2021 年 12 月 31 日的借款到期情形：

到期日	截至 2021 年 12 月 31 日 新加坡元'000
一年內	2,318
一年以上但不超過兩年	2,342
兩年以上但不超過五年	12,425
五年以上	-
<b>總計</b>	<b>17,084</b>

於 2021 財年，本集團所有銀行貸款均計息，實際年利率為 1.30% 至 3.60%。於 2021 年 12 月 31 日，本集團並無其他借款。

## 子公司、聯營企業和合資企業的重大收購和出售

2021 財年，本集團並未對子公司、聯營公司及合資企業進行重大收購或出售。

## 持有重大投資

下表列出本集團於 2021 財年持有的重大投資：

主管	產品類別	主營業務	投資成本截至		公允價值截至		截至 2021 年 12 月 31 日止年度已實現出售收益	相對於公司截至目前總資產的規模	
			2021 年 6 月 30 日	2021 年 12 月 31 日	2021 年 6 月 30 日	2021 年 12 月 31 日		2021 年 6 月 30 日	2021 年 12 月 31 日
大華資產管理有限公司	新加坡元貨幣市場基金	資產管理	10,000,000 新加坡元	0 新加坡元	10,011,996 新加坡元	0 新加坡元	11,703 新加坡元	9.6%	0%

2021 年 11 月 10 日，公司完成出售公司持有的 United SGD 貨幣市場基金（「基金」）的 B 類新加坡元 9,752,577.13 單位（「出售」），代價為 10,016,872 新加坡元，相當於已實現收益 11,703 新加坡元（2020 年：未實現收益 5,169 新加坡元）。有關出售事項的詳情分別載於本公司日期為 2021 年 9 月 9 日及 2021 年 9 月 14 日的公告及通函。經考慮該基金的低回報及非保證回報，以及本集團未收到任何分派，董事會認為出售該基金及重新分配其資源以符合本集團的利益是適當的其他合適的投資機會或未來發展。未來，本集團將繼續發掘及物色潛在投資機會，截至本報告日期，尚未發現該等投資機會。除上文所揭露者外，本集團於 2021 財年並無其他重大投資。

## 重大投資或資本資產的未來計劃

截至 2021 年 12 月 31 日，本集團並無任何重大投資或資本資產的未來計畫。

## 截至 2022 年 12 月 31 日止年度

### 業務回顧

集團 2022 財年的收入約為 205.3 百萬新加坡元，較上一年的約 114.4 百萬新加坡元增長約 79.5%。增加主要由於年內進行的建築活動較去年增加所致。集團主要業務部門建築工程收入約佔集團總收入的 99.1%（2021 年：約 94.8%）或 203.4 百萬新加坡元（2021 年：約 108.5 百萬新加坡元）。房地產投資收入貢獻約 0.9%（2021 年：約 1.5%）或 1.9 百萬新加坡元（2021 年：約 1.7 百萬新加坡元）。去年，臨時宿舍運營的收入貢獻了約 3.7% 或 4.3 百萬新加坡元。本集團已於截至 2021 年 12 月 31 日止年度完成臨時宿舍營運合約。

全年毛虧損總額約為 5.8 百萬新加坡元（2021 年：總毛利約 3.8 百萬新加坡元）。虧損主要歸因於 (i) 由於 Covid-19 大流行，材料和勞動力成本顯著增加，導致 2022 年的利潤率低於 2021 年或為負；(ii) 考慮到上述因素，為可預見的損失提供了 1.8 百萬新加坡元的準備金。

2022 財年其他收入減少了約 0.9 百萬新加坡元，即 56.5%，從約 1.5 百萬新加坡元新減少到約 0.6 百萬新加坡元。這種減少主要是由於考慮到經濟的逐步復甦，從新加坡政府獲得的政府補助減少，以協助支付運營成本。

其他收益和損失從 2021 財年的約 0.16 百萬新加坡元減少至 2022 財年的約 0.03 百萬新加坡元，主要歸因於外匯損失。

2022 財年，管理費用減少約 0.4 百萬新加坡元或 10.5%，從 2021 財年的 3.5 百萬新加坡元減少至約 3.1 百萬新加坡元。

2022 財年，集團的財務成本保持相對穩定，約 0.4 百萬新加坡元。

本集團的所得稅費用從 2021 財年約 0.6 百萬新加坡元減少至 2022 財年約 0.1 百萬新加坡元。

由於上述原因，2022 財年，公司所有者應佔虧損約 88.8 百萬新加坡元（2021 年：公司所有者應佔利潤約 0.9 百萬新加坡元）。

儘管如此，董事會認為本集團的財務狀況依然穩健，並維持充足的儲備及流動資金。

## 前景

隨著人口疫苗接種率的提高，全球經濟與去年相比逐步復甦。新加坡政府從 2022 年 3 月 15 日起放寬了公開實施的措施，並一直在放寬邊境限制，這將有助於緩解行業內勞動力短缺和材料供應延遲的問題。董事會預計，新加坡的建築需求在中期內將穩步改善，預計公共部門將引領需求。

本集團相信，憑藉其健康的項目訂單，本集團將能夠繼續鞏固其競爭優勢並制定計劃以實現其長期業務目標。



公司預計：

- (a) 拓展集團業務並加強集團在新加坡建築業的市場地位；
- (b) 取得較大額合約；及
- (c) 提升並擴大本集團的勞動力以配合本集團的業務擴展。

### 或有負債

截至 2022 年 12 月 31 日，集團已為客戶提供履約保證以及外國工人的安全保證約 46.6 百萬新加坡元（2021 年：約 55.2 百萬新加坡元）。

### 資本承諾

截至 2022 年 12 月 31 日，本集團無收購物業、廠房及設備的承諾。

### 流動性、財務資源與資本結構

於 2022 年 12 月 31 日，本集團的應收帳款週轉天數為 9 天（2021 年：12 天）。本集團能夠維持其應收帳款週轉天數，因為很大一部分收入來自公共部門的客戶，這些客戶及時付款。

截至 2022 年 12 月 31 日，本集團的現金和現金等價物餘額約為 29.9 百萬新加坡元，較 2022 年 12 月 31 日的約 37.1 百萬新加坡元減少約 7.2 百萬新加坡元。

於 2022 年 12 月 31 日，本集團的債務包括銀行借款約 14.7 百萬新加坡元（2021 年：約 16.9 百萬新加坡元），約 0.2 百萬新加坡元的租購（2021 年：約 0.2 百萬新加坡元）和約 0.3 百萬新加坡元的租賃負債（2021 年：約 0.2 百萬新加坡元）。於 2022 年 12 月 31 日，本集團的資產負債比率（按總債項除以本公司擁有人應佔權益計算）為 0.40 倍，而於 2021 年 12 月 31 日則為 0.37 倍。

## 外匯風險敞口

本集團主要以新加坡元進行交易，其乃本集團所有經營附屬公司的功能貨幣。然而，本集團擁有若干以美元計值的銀行結餘及以港元保留為數約 9.0 百萬新加坡元（2021：約 9.2 百萬新加坡元），此舉令本集團面臨外匯風險。本集團密切監察外幣匯率的變動，從而管理風險。

## 員工及薪酬政策

於 2022 年 12 月 31 日，本集團擁有 362 名僱員（於 2021 年 12 月 31 日：369 名僱員）。薪酬乃參考現行市場條款並依各僱員的工作範圍、職責及表現釐定。當地僱員亦有權視乎彼等各自表現及本集團盈利能力而酌情花紅。外籍工人通常根據其工作許可證的期限聘用一年，並根據其表現進行續簽，並根據其工作技能獲得報酬。

本公司已採納購股權計劃，截至 2022 年 12 月 31 日止年度並無購股權被行使、註銷或失效，且於 2022 年 12 月 31 日並無尚未行使的購股權。

## 資產抵押

於 2022 年 12 月 31 日，投資物業及租賃土地及物業的賬面值約為 19.6 百萬新加坡元（2021 年：約 20.9 百萬新加坡元）已抵押予銀行以取得銀行借款。

## 借款

截至 2022 年 12 月 31 日，本集團擁有約 14.8 百萬新加坡元的銀行借款，全部以新加坡元計值。下表為本集團於 2022 年 12 月 31 日的借款到期情形：

到期日	截至 2022 年 12 月 31 日 新加坡元'000
一年內	2,402
一年以上但不超過兩年	11,374
兩年以上但不超過五年	1,074
五年以上	-
總計	<b>14,850</b>

於2022財政年度，本集團所有銀行貸款均計息，實際年利率為1.30%至5.51%。於2022年12月31日，本集團並無其他借款。

### 子公司、聯營企業和合資企業的重大收購和出售

2022財年，本集團並未對子公司、聯營公司及合資企業進行重大收購或出售。

### 持有重大投資

本集團於2022財年並無其他重大投資。

### 重大投資或資本資產的未來計劃

截至2022年12月31日，本集團並無任何重大投資或資本資產的未來計畫。

### 截至2023年6月30日止六個月

#### 業務回顧

2023年首六個月，本集團的收入約為143.3百萬新加坡元，較截至2022年6月30日止六個月（「同期」）約94.0百萬新加坡元的收入增長約52.4%。此成長主要是由於2023年首6個月進行的建築活動較去年同期增加。來自建築及建造工程的收入佔本集團總收入約99.2%（去年同期：約99.0%）或約142.2百萬新加坡元（去年同期：約93.1百萬新加坡元）。物業投資收入貢獻約0.8%（去年同期：約1.0%）或約1.1百萬新加坡元（去年同期：約0.9百萬新加坡元）。

2023年首6個月，公司所有者應占利潤約3.9百萬新加坡元（同期：公司所有者應佔虧損約11.4百萬新加坡元）。

董事會認為，本集團的財務狀況依然穩健，儲備及流動資金充足。

#### 前景

展望未來，受利率上升、通脹高企以及地緣政治衝突影響等各種不確定因素影響，2023年全球經濟活動增長將放緩。新加坡2023年經濟增長預計將放緩，但建築業將放緩由於大規模規劃的公共住房項目，預計將加強。新加坡貿工部（「MTI」）透露，新加坡2023年GDP增長預測已從「0.5%至2.5%」收窄至「0.5%至1.5%」。建築業同比增長6.8%，與上一季度的6.9%類似。本季度公共和私營部門建築產出均有所增長。經季節性調整後，該行業環比增長2.7%，高於第一季度0.3%的增速。

著建築行業逐步復甦，截至2023年6月30日止六個月，集團收益增至約143.3百萬元，較去年同期增加52.4%。

集團相信，憑藉健康的項目訂單，集團將能夠繼續鞏固其競爭優勢並製定計劃以實現其長期業務目標。

公司預計：

- (a) 拓展集團業務並加強集團在新加坡建築業的市場地位；
- (b) 取得較大額合約；及
- (c) 提升並擴大本集團的勞動力以配合本集團的業務擴展。

### 或有負債

截至 2023 年 6 月 30 日，集團已為客戶提供了約 45.9 百萬新加坡元的外籍工人履約保證金和保證保證金。

### 資本承諾

截至 2023 年 6 月 30 日，本集團無收購物業、廠房及設備的承諾。

### 流動性、財務資源與資本結構

本集團於 2023 年 6 月 30 日的現金及現金等價物結餘約為 33.3 百萬新加坡元，較於 2022 年 12 月 31 日約 29.9 百萬新加坡元增加約 3.4 百萬新加坡元。

截至 2023 年 6 月 30 日，集團債務包括約 13.5 百萬新加坡元（2022 年：約 14.7 百萬新加坡元）的銀行借款、約 0.1 百萬新加坡元（2022 年：約 0.2 百萬新加坡元）的租購融資和約 0.2 百萬新加坡元的租賃負債（2022 年：約 0.3 百萬新加坡元）。於 2023 年 6 月 30 日，本集團的資產負債率（按債務總額除以公司擁有人應佔權益計算）為 0.33 倍，而 2022 年 12 月 31 日則為 0.40 倍。

本集團之權益結餘由 2022 年 12 月 31 日約 37.4 百萬新加坡元增加至 2023 年 6 月 30 日約 41.3 百萬新加坡元。

### 外匯風險敞口

於 2023 年 6 月 30 日，本集團擁有若干以港幣及美元計值（而非各集團實體的功能貨幣）的銀行結餘，令本集團面臨外幣風險。本集團透過密切監控外幣匯率變動來管理風險。

### 員工及薪酬政策

截至 2023 年 6 月 30 日，本集團共有員工 384 名（去年同期：356 名員工）。薪酬乃參考現行市場條款並依各僱員的工作範圍、職責及表現釐定。

本公司已採納購股權計劃，2023 年首六個月內並無購股權被行使、取消或失效。

### 資產抵押

截至 2023 年 6 月 30 日，租賃土地、租賃物業和投資物業的帳面價值約 18.9 百萬新加坡元已質押給銀行以獲得銀行借款。

### 借款

截至 2023 年 6 月 30 日，集團擁有約 13.7 百萬新加坡元的銀行借款，全部以新加坡元計值。截至 2023 年 6 月 30 日，本集團借款到期情形如下：

到期日	截至 2023 年 6 月 30 日 新加坡元'000
一年內	11,922
一年以上但不超過兩年	1,296
兩年以上但不超過五年	431
五年以上	-
<b>總計</b>	<b>13,650</b>

於 2023 年首六個月，本集團所有銀行貸款均計息，實際年利率為 1.30% 至 5.51%。截至 2023 年 6 月 30 日，本集團並無其他借款。

#### 子公司、聯營企業和合資企業的重大收購和出售

2023 年首 6 個月，本集團並無對子公司、聯營公司及合資企業進行重大收購或出售。

#### 持有重大投資

2023 年前 6 個月，本集團並無其他重大投資。

#### 重大投資或資本資產的未來計劃

截至 2023 年 6 月 30 日，本集團並無任何重大投資或資本資產的未來計畫。

## 1. 責任聲明

本通函已獲董事集體及個別接納 責任，包括根據上市規則給予的具體規定 提供有關本集團的資訊的目的。董事們在完成了所有 合理查詢，確認據其所知和所信，本通函所載資料在所有重大方面準確、完整，不存在誤導性或欺騙性，也不存在因遺漏而導致的其他事項。本通函或本通函中的任何陳述均具有誤導性。

## 2. 利益揭露

### 董事及行政總裁於股份、相關股份及債券的權益及淡倉

於最後實際可行日期，本公司董事及最高行政人員持有的本公司及其任何相聯法團（定義見證券及期貨條例第 XV 部）的股份、相關股份及債券的權益或淡倉已根據證券及期貨條例第 XV 部第 7 及 8 分部通知本公司及聯交所（包括依證券及期貨條例該等條文持有或視為持有的權益及淡倉）或已記入由本公司已依《證券及期貨條例》第 352 條獲通知，或已依上市附錄 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」）以其他方式通知本公司及聯交所公司通過的規則如下：

#### (i) 本公司的權益

董事姓名	興趣性質	持有/擁有權益 的股份數量 <sup>(1)</sup>	大約持股比例 (%)
楊新平先生 （「楊先生」）	受控法團權益 <sup>(2)</sup>	409,050,000 （大）	51.13125
韓玉英女士 （「韓女士」）	受控法團的權益 <sup>(3)</sup>	136,350,000 （大）	17.04375

附註：

- (1) 字母“L”表示該人士於股份中的好倉。
- (2) 「華達發展」持有。華達發展的已發行股本由楊先生及其配偶晁潔女士（「晁女士」）擁有 80% 及 20%。因此，根據證券及期貨條例，楊先生被視為於華達發展實益擁有的股份中擁有權益。
- (3) 「鷹騰」持有。鷹騰的全部已發行股本由韓女士擁有。因此，根據證券及期貨條例，韓女士被視為於鷹騰實益擁有的股份中擁有權益。

## (ii) 相聯法團普通股權益

董事姓名	相聯法團名稱	興趣性質	持有/擁有權益的股份數量 (ntoe)	大約持股比例 (%)
楊先生	華達發展	受益擁有者	80(大)	80

註：字母「L」表示該人士於股份中的好倉。

除上文所揭露者外，於最後實際可行日期，本公司董事或最高行政人員及／或彼等各自的任何聯絡人士概無於本公司任何股份及相關股份及債券中登記任何權益或淡倉。公司或任何相聯法團，或他們的任何配偶或 18 歲以下的子女，記錄在公司根據《證券及期貨條例》第 352 條須保存的登記冊中，或根據《證券及期貨條例》第 352 條另行通知公司及聯交所《證券及期貨條例》第 XV 部或《標準守則》。

## 主要股東及其他人於股份及相關股份中的權益及淡倉

據董事所知，於最後實際可行日期，於股份及相關股份中擁有權益或淡倉的人士（本公司董事或最高行政人員除外）須向其披露根據《證券及期貨條例》第 XV 部第 2 及第 3 分部的規定，或依《證券及期貨條例》第 336 條須在公司備存的登記冊中記錄的資料如下：

股東姓名	興趣性質	持有/擁有權益的股份數量 <sup>(1)</sup>	大約持股比例 (%)
華達發展	實益擁有人 <sup>(2)</sup>	409,050,000 (大)	51.13125
晁潔女士	配偶的權益 <sup>(2)</sup>	409,050,000 (大)	51.13125
鷹騰	實益擁有人 <sup>(3)</sup>	136,350,000 (大)	17.04375
瀏海先生（「劉先生」）	配偶的權益 <sup>(3)</sup>	136,350,000 (大)	17.04375
威天控股有限公司（「威天」）	實益擁有人 <sup>(4)</sup>	54,600,000 (大)	6.825
詹立雄先生（「詹先生」）	受控法團的權益 <sup>(4)</sup>	54,600,000 (大)	6.825
鄭丹女士（「鄭小姐」）	配偶的權益	54,600,000	6.825



附註：

- (1) 字母“L”表示該人士於股份中的好倉。
- (2) 華達發展的已發行股本由楊先生及其配偶晁女士分別擁有80%及20%。因此，根據證券及期貨條例，楊先生被視為於華達發展實益擁有的股份中擁有權益，而根據證券及期貨條例，趙女士被視為於楊先生擁有權益的股份中擁有權益。
- (3) 鷹騰的全部已發行股本由韓女士擁有，而劉先生為韓女士的配偶。因此，根據證券及期貨條例，韓女士被視為於鷹騰實益擁有的股份中擁有權益，而根據證券及期貨條例，劉先生被視為於韓女士擁有權益的股份中擁有權益。
- (4) 外田全部已發行股本由詹先生擁有，而鄭女士為詹先生的配偶。因此，根據證券及期貨條例，詹先生被視為於威天實益擁有的股份中擁有權益，而根據證券及期貨條例，鄭女士被視為於詹先生擁有權益的股份中擁有權益。

除上文所揭露者外，於最後實際可行日期，除本公司董事及最高行政人員外，本公司並無獲悉本公司已發行股本中任何其他相關權益或淡倉，該等權益或淡倉將屬於須依據《證券及期貨條例》第XV部第2及第3分部的規定向本公司披露，或記錄於本公司根據《證券及期貨條例》第336條須備存的登記冊內。

### 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未到期或本公司不可於一年內不支付賠償（法定賠償除外）而終止的現有或擬定服務合約。

### 4. 利益爭奪

董事或其董事均無各自的聯營公司被認為在具有競爭性的業務中擁有利益或可能直接或間接與本集團的業務競爭，須依上市規則揭露。無論如何，該等董事將須遵守就董事會決議放棄投票的通常要求，董事會批准任何董事或其聯絡人擁有材料的任何提案利益，以確保董事會的決策不會受到該等利益的影響。物質利益。

### 5. 合約權益、資產及重大安排

於最後實際可行日期仍然有效且對經擴大集團整體業務而言屬重大的任何合約或安排中擁有重大權益。

於最後實際可行日期，概無董事於已由經擴大集團任何成員公司收購、出售或租賃予或擬收購或出售的任何資產中擁有任何直接或間接權益自 2022 年 12 月 31 日（本集團最新公佈的經審計財務報表的編制日期）起，由經擴大集團的任何成員公司提供或租賃給該集團的任何成員公司。

## 6. 重大索賠和訴訟

於最後實際可行日期，經擴大集團成員公司概無涉及任何重大訴訟、仲裁或申索，且據董事所知，並無任何懸而未決或威脅進行的任何訴訟、仲裁或申索。擴大集團成員。

## 7. 重大合約

除買賣協議外，經擴大集團於緊接本通函日期前兩(2)年內概無訂立非經擴大集團日常業務過程中的合同，而該等合同屬於或可能是物質的。

## 8. 專家和同意書

本通函中發表意見或建議的專家資格如下：

姓名	資格
D & Partners CPA Limited	香港會計師公會
羅馬國際評估有限公司	獨立專業評估師

於最後實際可行日期，D & Partners CPA Limited 及 羅馬國際評估有限公司(i) 概無持有本集團任何成員公司的股權，亦無任何權利（不論是否可依法強制執行）認購或提名他人認購本集團任何成員公司的證券；(ii) 自 2022 年 12 月 31 日（本公司最近期刊發的經審核綜合財務報表的編制日期）以來，在本集團任何成員公司收購、出售或租賃，或本集團任何成員公司擬收購、出售或租賃的任何資產中，並無直接或間接權益；及(iii) 已就刊發本通函發出同意書，同意按本通函所示形

式及涵義轉載其於本通函刊發日期發出的函件或報告，以及轉載其名稱，且迄今並無撤回同意書。

## 9. 概述

- (a) 本公司的公司秘書為陳素芬女士，為香港執業律師。
- (b) 本公司的註冊辦事處位於 Cricket Square, Hutchins Drive, PO Box 2681, Grand Cayman KY1-1111, Cayman Islands，新加坡的總部及主要營業地點位於 No. 1 Tampines North Drive 3, # 08-01, BHCC SPACE, Singapore 528499，香港主要營業地點位於香港中環德輔道中 121 號遠東發展大廈 12 樓 1205 室。
- (c) 本公司的香港股份過戶登記分處為寶德隆股份過戶登記有限公司，地址為香港北角電氣道 148 號 21 樓 2103B 室。
- (d) 本通函有英文和中文版本。如有不一致，以英文文本為準。

## 10. 展示的文件

本通函日期起至（包括當日）於聯交所網站（[www.hkexnews.hk](http://www.hkexnews.hk)）及本公司網站（[www.bhcc.com.sg](http://www.bhcc.com.sg)）刊載股東特別大會，期限不少於 14 天：

- (a) 買賣協議；
- (b) 董事會函件，其全文載於本通函第 5 至 18 頁；
- (c) D & Partners CPA Limited 所發出的目標公司會計師報告，其全文載於本通函附錄二；
- (d) D & Partners CPA Limited 所發出的關於編製經擴大集團未經審核備考財務資料的鑑證報告，其全文載於本通函附錄三；
- (e) 估值報告，其全文載於本通函附錄四；
- (f) 本附錄「專家和同意書」一節中指定的專家的同意書；和

(g) 本公司 2020 財年、2021 財年及 2022 財年的年報及本公司 2023 年前 6 個月的中期報告；和

(h) 本通函。

#### **豁免嚴格遵守上市規則第 14.66(1)條及附錄 D1B 第 43(2)(c)段**

本公司已申請且聯交所已授予豁免嚴格遵守上市規則第 14.66(10)條及附錄 D1B 第 43(2)(c)段以刪改買賣協議中的若干資料顯示有關(i) 賣方的個人地址；(ii) 賣方及其簽署見證人的個人身分證明文件號碼（統稱為「機密資訊」），基於以下基礎：

- (i) 保密資訊本質上屬於私人和機密，構成賣方和賣方證人的個人資料，雙方均未分別同意公司披露保密信息，並且公司可能會未經同意而披露機密資料，違反《個人資料（私隱）條例》（香港法例第 486 章）；和
- (ii) 保密資料與交易標的無關，且買賣協議中未經刪減的部分，連同通函及其他所展示文件的內容，將足以讓股東就交易事項作出適當知情的評估交易並做出明智的投票決定。

---

## 股東特別大會通知

---

### **BHCC Holding Limited**

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

(股份代號: 1552)

BHCC Holding Limited (以下簡稱「本公司」，與其子公司合稱「本集團」) 將於2024年3月18日星期一上午10:00時在 1 Tampines North Drive 3, BHCC SPACE, #08-01, 528499 舉行股東特別大會 (以下簡稱「會議」)，以審議並酌情通過 (無論有無修改) 以下將作為本公司普通決議案提呈的決議:

#### 普通決議

1. “如下

- (a) 批准日期為 2024 年 1 月 4 日的買賣協議 (「買賣協議」) (其副本標記為「A」並出示給會議並由會議主席簽署以供識別) BHCC Development Limited (「買方」) 與張偉隆先生 (「賣方」) 就(i) 收購 Evermega Investment Holdings Pte. Ltd. (「目標公司」) 已發行股本中的 450 股普通股及目標公司欠賣方的未償還貸款和其他債務 5,490,169.20 新加坡元進行交易，總代價為 5,490,619.20 新加坡元； (ii) 買方將透過認購目標公司的進一步股本和/或提供股東貸款的方式向目標公司提供總額不超過 17,010,000 新加坡元的出資，以及據此擬進行的交易；和
- (b) 本公司的任何一名或多名董事 (「董事」) 特此被授權簽署和執行此類文件 (包括在適用的情況下蓋章)，並執行所有此類行為和事情並執行所有這些文件他/他們認為對於執行和實現買賣協議及其項下擬進行的交易的目的或與之相關的必要、適宜或有利的文件。”

根據董事會的命令

**BHCC Holding Limited**

楊新平先生

主席兼執行董事

---

## 股東特別大會通知

---

新加坡, 2024年2月28日

*附註:*

1. 凡有權出席會議並投票的公司股東，均有權委託一名或持有兩股或以上股份的，委託一名以上人士作為代理人，代其出席並投票。代理人不必是公司成員。
2. 倘為本公司任何股份的聯名登記持有人，任何一名該等人士均可就該等股份親自或委派受委代表於會上投票，猶如其為唯一有權投票者；但倘多於一名該等聯名持有人親自或委派受委代表出席會議，則上述人士中就該等股份在本公司股東名冊上排名最先者方有權就該等股份投票。
3. 填妥及交回代表委任表格後，股東仍可依意願出席上述會議或其任何續會，並於會上投票。在此情況下，其代表委任表格將被視為已撤銷。
4. 為了有效，必須交付按照印刷的說明正確填寫並簽署的委託書以及簽署該委託書或其他授權書（如有）或經過公證的副本於2024年3月16日星期六上午10時（香港時間）前送交本公司香港股份過戶登記分處寶德隆證券登記有限公司（地址為電氣北道148號21樓2103B室）。
5. 本公司將於2024年3月13日星期三至2024年3月18日星期一（含首尾兩天）暫停辦理股東名冊登記，期間不辦理股份過戶登記。所有本公司股份轉讓連同相關股票均須提交至本公司香港股份過戶登記分處寶德隆證券登記有限公司（地址為電氣北道148號21樓2103B室），最遲於2024年3月12日星期二下午4:30時登記。