

本 通 函 非 常 重 要 ， 請 您 立 即 關 注

如對本通函的任何內容或應採取的行動有任何疑問，應諮詢閣下的股票經紀人或其他持牌證券交易商、銀行經理、律師、專業會計師或其他專業顧問。

閣下如已售出或轉讓名下所有 BHCC Holding Limited(「本公司」)股份，應立即將本通函 連同隨附之代表委任表格送交買主或承讓人，或經手買賣或轉讓之銀行、股票經紀或其他代理商，以便轉交買主或承讓人。

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

BHCC Holding Limited

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

(股票代碼：1552)

有關成立合營企業的主要交易及附屬公司層級的關連交易

本封面所使用的術語與本通函定義的意思相同。

董事會信函載於本通函第 4 至 12 頁。

根据《上市规则》第 14.44 条，華達發展已出具书面批准，同意批准合资协议及据此拟进行的 BHCC 资本承诺。因此，華達發展的書面批准將獲接納，以代替本公司於股東大會上通過批准合資協議及據此擬進行的 BHCC 資本承諾的決議案。本通函僅供參考。

2025 年 3 月 21 日

內容

	頁
釋義	1
董事會函件	4
附录 I - 集团财务信息	I-1
附錄 II - 估價報告	II-1
附錄 III--一般信息	III-1

釋義

在本通函中，除非上下文另有所指，下列詞語具有下列意義：

「Development」	AA Apex Asia Development Pte.Ltd.，一家在新加坡註冊成立的公司，是本公司在附屬公司層面的關連人士
「AA Investment」	Apex Asia Alpha Investment Two Pte.Ltd.，一家於新加坡註冊成立的公司，為AA Development的間接全資附屬公司，並為本公司附屬公司層級的關連人士
「BHCC資本承諾」	BHCC Projects 將向SPC 注資最多20百萬新加坡元（相當於約115百萬港元），其中包括首次收購和/或認購SPC 股本10,000新加坡元（相當於約57,500港元），以及對SPC 的進一步股權投資及/或股東向SPC 提供的貸款，總額不超過19.99百萬新加坡元（相當於約114.94百萬港元）
「BHCC Projects」	BHCC Development (Projects) Pte Ltd.，一家在新加坡註冊成立的公司，是公司的間接全資附屬公司
「董事會」	公司董事會
「建築協議」	SPC 將取代合資夥伴與新加坡總統及其繼任者就土地租賃事宜簽訂建築協議
「工作日」	任何一天（星期六、星期日或新加坡憲報公佈的公共假期除外）
「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）
「關連人士」	具有《上市規則》賦予該詞的含義，且「有關聯」應據此解釋
「董事」	公司董事
「本集團」	本公司及其附屬公司
「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
「華達發展」	華達發展有限公司，在英屬維京群島註冊成立的有限公司，由楊先生實益擁有80%，由楊先生的配偶晁杰出女士實益擁有20%。於最後可行日期，華達發展為本公司控股股東，持有409,050,000股股份，佔本公司全部已發行股本約51.13125%。
「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

釋義

「合資協議」	BHCC Projects 與合資夥伴於2025年1月24日簽訂的合資協議，內容涉及成立 SPC 以租賃和開發該土地
「合資夥伴」	Santarli, AA Investment, SLH 及 Kay Lim 合稱
「Kay Lim」	Kay Lim Realty Pte.Ltd.，在新加坡註冊成立的公司，為獨立第三方
「土地」	位於Dairy Farm Walk的地塊
「最後可行日期」	2025年3月19日，即本通函發布前確定其中某些資訊的最後可行日期
「上市規則」	聯交所證券上市規則
「楊先生」	執行董事兼公司董事長楊新平先生
「Santarli」	SNC2 Realty Pte.Ltd.，在新加坡註冊成立的公司，為獨立第三方
「S\$」	新加坡元
「份額」	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
「新加坡」	新加坡共和國
「SLH」	Soon Li Heng Civil Engineering Pte Ltd，在新加坡註冊成立的公司，為獨立第三方
「SPC」	為租賃和開發土地而在新加坡註冊成立的特殊目的公司，BHCC Projects 將擁有該公司 10% 的股份。
「SPC股份」	SPC 股本中的普通股
「證券交易所」	香港聯合交易所有限公司

釋義

「投標人」	合資夥伴向招標人提交的以公開招標方式租賃土地的標書
「招標人」	新加坡市區重建局
「估價報告」	羅馬評估有限公司擬備的土地估值報告
「%」	百分比

於本通函內，除文義另有所指外，以新加坡元為單位的金額已按 1.00 新加坡元兌 5.75 港元的匯率換算為港元，僅供說明之用。該等換算並不代表新元金額已經或可能按該匯率或任何其他匯率換算為港元。

董事會函件

BHCC Holding Limited

(在开曼群岛注册成立的有限责任公司)

(股票代碼: : 1552)

執行董事

楊新平先生

韓玉英女士

獨立非執行董事:

曾美玲女士

黃仲權先生

王煉先生

註冊辦事處:

Cricket Square

Hutchins Drive

P.O. Box 2681

Gran Cayman KY1-1111

Cayman Islands

總部和主要營業地:

No. 1 Tampines North Drive 3

#08-01

BHCC SPACE

Singapore 528499

香港主要營業地點:

25 樓 2502 室

中國保險集團大廈

德輔道中 141 號

香港中環

2025 年 3 月 21 日

致股東

親愛的先生或女士

有關成立合營企業的主要交易及附屬公司層級的關連交易

介紹

茲提述本公司日期為 2025 年 1 月 24 日有關合資協議及據此擬進行的 BHCC 資本承諾的公告。

本通函旨在向閣下提供(其中包括): (i)合資協議及據此擬進行的 BHCC 資本承擔的進一步詳情; (ii)本集團的財務資料; (iii)估值報告的詳情; 及(iv)上市規則規定的任何其他資料。

SPC 的成立

2025 年 1 月 24 日, 本公司的間接全資子公司 BHCC Projects 與合資夥伴訂立合資協議, 內容有關成立 SPC 以承接租賃及土地的開發。

董事會函件

合資協議的主要條款載列如下：

合資協議日期	2025 年 1 月 24 日
締約方	(i) BHCC Projects ; (ii) Santarli (iii) AA Investment ; (iv) SLH ; 以及 (v) Kay Lim

據董事作出一切合理查詢後所知、所悉及所信，於最後實際可行日期，除 AA Investment 為本公司附屬公司層面的關連人士外，其他合營夥伴均為獨立第三方。

SPC 的組成與股權結構

合資協議各方應在簽署《合資協議》後30個工作天內促使註冊成立SPC（或購買新的現成公司作為SPC）。

在SPC註冊成立之日起30個工作天內（或購買一家新的空殼公司作為SPC之日），合資公司協議各方應按每股SPC股份1.00新加坡元的面值價格，完成收購和/或認購各自的SPC股份。SPC的股權情況如下：

SPC 股東	SPC 股份數目	SPC 股本	SPC 持股量
Santarli	40,000	S\$40,000	40%
AA Investment	25,000	S\$25,000	25%
BHCC Projects	10,000	S\$10,000	10%
SLH	15,000	S\$15,000	15%
Kay Lim	10,000	S\$10,000	10%

SPC 已於2025年2月7日註冊成立，合資公司協議

董事會函件

各方已按照上表中的持股比例完成收購和/或認購各自的SPC 股份。

SPC 的業務

新加坡規劃委員會將與新加坡總統及其繼任者就土地租賃事宜簽署建設協議，並將主要從事土地租賃和開發。預計建築協議將於2025年7月或前後簽訂。

SPC 董事會組成

SPC 董事會應由八名董事組成，由合資公司協議各方提名，具體如下：

SPC 股東	提名的董事人數
Santarli	3
AA Investment	2
BHCC Projects	1
SLH	1
Kay Lim	1

融資和資本承諾

SPC 股東的初始資本投入最高總額為 200 百萬新加坡元（「初始資本投入」），包括（a）SPC 初始發行並實繳的股本 100,000 新加坡元如上文「SPC 的成立及股權結構」部分所揭露；（b）進一步向 SPC 進行股權投資及/或向 SPC 提供股東貸款，金額最高為 199.9 百萬新加坡元，而初始資本投入應由合資協議各方根據其各自在 SPC 的持股比例投入。

根據合資協議，BHCC 的最高資本承諾為 20 百萬新加坡元（相當於約 115 百萬港元），即初始資本投入的 10%，包括首次收購及/或認購 SPC 股本 10,000 新加坡元（相當於約 57,500 港元），以及對 SPC 的進一步股權投資及/或股東向 SPC 提供的貸款總額不超過 19.99 百萬新加坡元（相當於約 114.94 百萬港元）。

截至最後可行日期，（i）BHCC 資本承諾的款項已全部支付，包括收購和/或認購 SPC 股本 10,000 新加坡

董事會函件

元，以及向SPC 墊付的股東貸款19.99百萬新加坡元。(ii)合資夥伴已履行各自在初始出資項下的部分，包括收購和/或認購SPC 總額為90,000 新加坡元的股本，以及向SPC 提供總額為179.91百萬新加坡元的股東貸款。除本金外，所有向SPC 提供的股東貸款的條款均相同，每筆股東貸款均無擔保，並按SPC 董事會確定的利率計息。

根據招標人的要求，SPC 的已發行及繳足股本將從100,000 新加坡元增至 4,000,000 新加坡元，因此，目前預付給 SPC 的 3,900,000 新加坡元股東貸款將隨後資本化，並與 SPC 將發行的等值一節所述的各自持股比例進行，且初始出資額保持不變。

除初始出資外，SPC 的任何融資或資本需求應由 SPC 按董事會確定的條款和條件從銀行和/或金融機構獲得融資來滿足。

除非獲得所有股東的一致同意，否則 SPC 不得要求 SPC 的股東提供進一步融資，而在適用和適當的情況下，公司將遵守《上市規則》有關向 SPC 提供進一步出資或融資的規定。

股利

任何財政年度的股息總額應由SPC 董事會根據SPC 的財務狀況及其當前和預計的現金需求一致確定，並應按股東各自在SPC 的持股比例分配給他們，但在股東貸款和融資全部清償之前不得宣布股息。

確定BHCC 資本承諾的依據

BHCC資本承擔的金額乃由合資協議各方經公平磋商釐定，並參考(i)根據合營夥伴的初步估計，該土地的初步總開發成本估計約為904百萬新加坡元，合營夥伴均為經驗豐富的地產開發商，具備主要的行業專業知識及訣竅，並將用於(a)約62%支付土地收購成本及相關印花稅，(b)約3%支付其他土地相關成本，如支付土地增值費用及物業稅，(c)約27.65%支付建築成本，及(d)約7.35%支付其他財務成本、行政成本及銷售市場推廣成本。65%為建築成本，及(d)約7.35%為其他財務成本、行政成本及銷售及市場推廣成本。該土地的總發展成本將由初始出資額、銀行及/或金融機構的外部融資及發展項目預售樓花單位所產生的銷售所得款項撥付；(ii) SPC向銀行及/或金融機構取得外部融資的能力，其中參考目前從新加坡銀行取得的項目融資報價，SPC將取得外部銀行融資，總金額最高為土地收購成本、其他土地相關成本及建築成本的80%；及(iii) BHCC Projects 按比例持有 SPC 10%的股份。

成立SPC和BHCC 資本承諾的財務影響

SPC 成立後，BHCC Projects 將擁有SPC 10%的股份，BHCC Projects 持有SPC 的股份將在公司的綜合帳目中作為投資入帳。

對資產和負債的影響

首次注資完成後，預計集團的總資產總額將維持不變。然而，集團資產的組成將會發生變化，因為所支付的金額將記為對SPC 的投資，與BHCC Projects 在SPC的持股權益相對應。

對收益的影響

預計成立SPC 和BHCC 資本承諾不會對集團的獲利產生任何直接影響。集團未來獲利的整體影響將取決於SPC 的經營績效等因素。

土地資訊

根據合資協議的條款，SPC將作為經批准的開發商，取代合資夥伴，註冊成立以租賃和開發該土地。此前，合資夥伴作為聯合投標人通過投標獲得了該地塊，承租人作為受讓人接受了投標。土地的資料摘要如下：

董事會函件

接受投標日期	2025 年1 月21 日
投標接受價	504,515,000 新加坡元
土地地址	位於Dairy Farm Walk的地塊
場地面積	21,881.1 平方米
最大允許建築面積	45,951 平方米
允許的用途	住宅- 共管公寓或公寓，或事先書面批准的公寓 與分層有地房屋的組合

截至2025 年1 月31 日，現有土地市值為504,515,000 新加坡元。

交易的原因和好處

集團的主要業務是作為總承包商提供建築工程和房地產投資，包括租賃新加坡的工業房地產。集團也專門從事鋼筋混凝土工程，並在分包商專案中承擔部分工程。

自2024 年3 月以來，集團透過收購新加坡的一個工業地產重建項目涉足房地產開發業務。此後，集團繼續在新加坡房地產市場尋找新的機遇，並積極探索與其他市場參與者合作投標新加坡不同用途土地的可能性。SPC 的成立標誌著集團將參與的第二個大型房地產開發項目，也是集團參與的第一個住宅用地開發項目。集團認為，該地塊位於新加坡一個成熟的高檔私人住宅區，週邊有高檔住宅和商業綜合體，各種娛樂和社區設施齊全，毗鄰自然公園、國際學校和交通基礎設施，因此具有廣闊的發展前景和潛力。根據太古公司的初步開發計劃，該地塊的開發目前正處於設計和規劃階段，太古公司將在2026 年3 月或前後的預計開工日期之前獲得相關政府部門對施工圖紙等方面的必要批准，並將於2029 年3 月或前後完成施工，預計還將於2029 年3 月或臨時後獲得該開發項目的臨時許可證。土地開發項目的單位將在市場上出售。鑑於該地塊的巨大發展潛力，公司對該發展項目持樂觀態度，並相信該發展項目將能帶來積極的回報，而集團在SPC 中持有的10% 股份將使集團有權分享SPC 的利潤，從而為集團的未來盈利做出貢獻。因此，該公司認為成立SPC 和開發該地塊將使公司進一步擴大其房地產開發業務，並使集團的開發組合和收入來源多樣化。

董事會函件

作為房地產市場的新參與者，現時的交易架構亦可讓集團(i)透過在該地塊的發展中佔有少量權益，將風險減至最低；(ii)透過限制資本承擔額，更有效地運用集團的資源，並為其他投資機會預留營運資金；(iii) 透過組成財團及與較具規模的合營夥伴合作，累積地產發展行業的主要經驗及行業知識；及 (iv) 在該地塊的招標程序完成後，以成本價及無須補地價直接收購太古地產的股本權益，而非自行投標，從而確保參與該地塊發展項目的地位。

考慮到合資協議的條款及 BHCC 資本承擔額乃由合資協議訂約方按公平原則磋商釐定，並與其他與其他地產發展商成立的合營企業的條款一致，例如發展項目的融資模式，因此，董事（包括獨立非執行董事）認為合資協議的條款及 BHCC 資本承擔乃屬公平合理，並按一般商業條款訂立，符合本公司及股東的整體利益。

交易各方的信息

BHCC Projects

BHCC Projects 是一家在新加坡註冊成立的公司，主要从事房地产开发，是公司的间接全资子公司。

Santarli

Santarli 是一家在新加坡註冊成立的公司，主要從事房地產開發。據董事所知、所悉和所信，並經一切合理查詢，於最後可行日期，Santarli 由 Lee Boon Teow、Sim How Tiong 和 Chan Thiam Seng 最終分別擁有 33.4%、33.3% 和 33.3%，Santarli 及其最終實益擁有人均為獨立第三方。

AA Investment

AA Investment 是一家在新加坡註冊成立的公司，主要從事房地產開發業務。據董事在做出一切合理查詢後所知、所悉及所信，於最後可行日期，AA Investment 由 AA Development 間接擁有 100%，而 AA Development 則由 Li Jun 最終擁有 70%，由 Tan Shu Mei 最終擁有 30%。由於 AA Development 間接持有 Tai Seng Food Point Development Pte.Ltd.（前稱為 Evermega Investment Holdings Pte. Ltd.）已發行股本的 10%，AA Investment 因此也是本公司在附屬公司層面的關連人士。

SLH

SLH 是一家在新加坡註冊成立的公司，主要從事自來水管道、煤氣管道和下水道的建設、工業機械和設備的安裝以及機械工程。據董事在作出一切合理查詢後所知、所悉及所信，於最後可行日期，SLH 的25% 由Ong Gim Leong、25% 由Ong Gim Loo、25% 由Ong Gim Giap 及25% 由Ong Yew Lye 擁有，而SLH 及其最終實益擁有人均為獨立第三方。

Kay Lim

Kay Lim 是一家在新加坡註冊成立的公司，主要從事房地產開發。據董事作出一切合理查詢後所知、所悉及所信，於最後可行日期，Kay Lim 由Kay Lim Holdings Pte.Ltd.擁有90%，而Tan Gek Eng及Tng Kay Lim各擁有50%，Kay Lim及其最終實益擁有人均為獨立第三方。

對上市規則的影響

由於 BHCC 資本承諾的最高適用百分比率（定義見上市規則）超過 25%但低於 100%，根據上市規則第 14 章，合資協議及據此擬進行的 BHCC 資本承諾將構成本公司的主要交易。因此，合資協議及據此擬進行的 BHCC 出資承諾須遵守上市規則第 14 章的申報、公告及股東批准規定。

於最後實際可行日期，AA Investment 為合資協議其中一方，AA Development 間接擁有 AA Investment 100% 權益，而 AA Development 則間接持有 Tai Seng Food Point Development Pte. Ltd.（前稱 Evermega Investment Holdings Pte. Ltd.）10%已發行股本的間接持有人，而 Evermega Investment Holdings Pte. Ltd.為本公司的間接非全資附屬公司，因此機管局投資在附屬公司層面為本公司的關連人士。除上文所披露者外，AA Investment 與本集團並無其他關連，亦非發行人層面的關連人士。因此，根據上市規則第 14A 章，訂立合資協議構成本公司附屬公司層面的關連交易。董事會已批准訂立合資協議及據此擬進行的 BHCC 資本承諾，而獨立非執行董事亦已確認，合資協議的條款及據此擬進行的交易屬公平合理、按一般或較佳商業條款訂立，並符合本公司及股東的整體利益。因此，訂立合資協議及 BHCC 資本承諾須遵守上市規則第 14A 章的申報及公告規定，但獲豁免遵守上市規則第 14A 章的股東批准規定（就附屬公司層面的關連交易而言）。

董事會函件

據董事作出一切合理查詢後所知、所悉及所信，於最後實際可行日期，概無股東或彼等各自的任何聯繫人於合資協議及據此擬進行的 BHCC 資本承諾中擁有重大權益。倘本公司於股東大會上提呈合資協議及據此擬進行的 BHCC 資本承諾予股東批准，概無股東須就批准合資協議及據此擬進行的 BHCC 資本承諾的決議案放棄投票。本公司已根據上市規則第 14.44 條就合資協議及據此擬進行的 BHCC 資本承諾取得本公司控股股東華達發展的書面批准，華達發展持有 409,050,000 股股份，佔最後可行日期本公司全部已發行股本約 51.13125%，以代替於本公司股東大會上通過決議案。因此，根據上市規則第 14.44 條，本公司獲豁免遵守召開股東大會以批准合資協議及據此擬進行的 BHCC 資本承諾的規定。

建议

基於上述原因，董事認為合資協議的條款及據此擬進行的 BHCC 資本承諾屬公平合理，並符合本公司及股東的整體利益。儘管本公司將不會召開股東大會批准合資協議及據此擬進行的 BHCC 資本承諾，倘本公司召開股東大會批准合資協議及據此擬進行的 BHCC 資本承諾，董事會將建議股東投票贊成有關普通決議案。

其他信息

敬請閣下垂注本通函各附錄所載的其他資料。

代表董事會
BHCC Holding Limited
楊新平先生
主席兼執行董事

1. 集團財務信息

本集團截至 2021 年、2022 年及 2023 年 12 月 31 日止各年度及截至 2024 年 6 月 30 日止六個月的財務資料已載於下列文件，並可於聯交所網站 (www.hkexnews.hk) 及本公司網站 (www.bhcc.com.sg) 查閱：

a) 2022 年 4 月 29 日出版的公司截至 2021 年 12 月 31 日的年度報告，第 44 至 120 頁：

<https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2022/0429/2022042901931.pdf>

b) 2023 年 4 月 27 日出版的公司截至 2022 年 12 月 31 日的年度報告，第 43 至 118 頁：

<https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2023/0427/2023042704664.pdf>

c) 2024 年 4 月 30 日出版的公司截至 2023 年 12 月 31 日的年度報告，第 53 至 121 頁：

<https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2024/0430/2024043001181.pdf>

d) 2024 年 9 月 30 日出版的公司截至 2024 年 6 月 30 日止六個月的中期報告，第 17 至 44 頁：

<https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2024/0930/2024093000718.pdf>

2. 負債

下表列出了截至 2025 年 1 月 31 日 (即確定本負債報表所載資訊的最後可行日期) 的集團負債明細。

	截至 2025 年 1 月 31 日 新加坡元
銀行貸款 (附註 a、b、c)	76,976,941
	<u>76,976,941</u>
分析為	
帳面金額應在一年內償還	2,142,657
應在一年內償還的帳面金額	74,834,284

76,976,941

備註

- a. 截至 2025 年 1 月 31 日，未償還貸款餘額為 8.83 百萬新加坡元。

該貸款由集團的商業和工業混合發展物業的法定抵押擔保，利率為銀行資金成本的 1.25% 或銀行在交易當日確定的適用隔夜利息報價利率的 1.25%，以較高者為準。該貸款也由公司提供公司擔保。

- b. 截至 2025 年 1 月 31 日，未償還餘額為 0.97 百萬新加坡元的五年期臨時過貸的定利率為 2%。該貸款無擔保，但由公司提供企業擔保。

- c. 截至 2025 年 1 月 31 日，一筆未償還餘額為 67.18 百萬新加坡元的貸款以團永久權土地和輕工業地產開發物業的新抵押為擔保，利率為新加坡隔夜平均利率複利上浮 0.9%。此外，該貸款還由公司按比例提供的公司擔保和公司間接擁有 45% 股權的子公司的少數股東按比例提供的個人擔保作為抵押。

租賃負債（無抵押、無擔保）

	截至 2025 年 1 月 31 日 <u>新加坡元</u>
應付租賃負債	
一年內	81,783
一年以上	-
	<u>81,783</u>

集團在租賃負債方面不面臨重大流動性風險。租賃負債由集團財務部門負責監控。

以上是某些員工宿舍和工地辦公用房的租約。加權平均增量借款年利率為 3.14%。

或有負債

截至 2025 年 1 月 31 日，集團沒有重大或有負債。

資產收費

截至 2025 年 1 月 31 日，資產抵押包括：(i) 租賃土地、租賃物業和開發物業的帳面金額，共計約 109.4 百萬新加坡元，已抵押給銀行作為銀行借款的擔保；(ii) 截至 2025 年 1 月 31 日，已抵押給銀行作為履約保證金的 2.8 百萬新加坡元。

免責聲明

除已揭露者外，截至 2025 年 1 月 31 日，集團沒有任何已發行和未發行或已授權或以其他方式創建但未發行的債務證券、定期貸款、銀行透支和貸款、其他貸款或其他類似債務、承兌負債或可接受信貸、債券、抵押、質押、租購承諾、擔保或其他重大或有負債。

3. 營運資金

董事認為，考慮到集團可動用的財務資源，包括內部產生的資金和現有貸款，集團可動用的營運資金足以滿足集團自本通函日期起至少 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

4. 重大不利變化

據董事所知，自 2023 年 12 月 31 日（即本公司最近期刊發的經審計綜合帳目的編制日期）至最後可行日期（包括最後可行日期），集團的財務或貿易狀況未發生任何重大不利變化。

5. 集團的財務與貿易前景

集團業務主要集中在新加坡提供建築工程、房地產投資和房地產開發

本集團透過完成收購 Tai Seng Food Point Development Pte. Ltd. (前稱 Evermega Investment Holdings Pte. Ltd.) (「Tai Seng Food Point」) 45%股權，而該公司持有新加坡一項工業物業，現正進行重建。在整個 2024 年及 2025 年初，本集團繼續探討可能投得的新加坡多幅不同用途的土地。SPC 的成立標誌著本集團將參與的第二個大型房地產開發項目，以及首個住宅土地用途項目。集團業務的擴展將有助公司策略性地運用集團的資源，使集團的收入來源多元化，並在蓬勃發展的新加坡房地產市場中捕捉新機遇。

Tai Seng Food Point (現為本公司之非全資附屬公司) 為新加坡 Playfair Road 50 號發展項目的所有分層地段及公用物業之唯一業主。該物業為工業用地，現正重建為現代化食品加工設施，以供在市場上分層出售，重建項目命名為 Food Point @ Tai Seng (「Food Point@ Tai Seng」)。於最後可行日期，Food Point @ Tai Seng 正處於建築初期階段，根據初步建築計劃，預計 Food Point @ Tai Seng 將分別於 2027 年及 2028 年取得臨時入伙紙及法定完工證。於 2025 年 1 月，Food Point @ Tai Seng 獲新加坡房屋監督批准預售樓花單位，並於 2025 年 2 月中推出預售。樓花單位將以選擇權形式發售予有興趣的買家。

展望未來，集團 2025 年的業務策略將繼續專注於擴大在新加坡建築和房地產開發領域的業務。憑藉正在進行的項目和對建築工程的穩定需求，集團完全有能力獲得新的投標機會，並繼續在這一領域保持強勁表現。集團也將利用其在大型建築工程方面的經驗，爭取更多的市場份額，並保持行業競爭力。集團將繼續探索各種用途的土地招標，包括住宅、工業和商業項目。

特殊貿易因素或風險

集團不面臨任何具體和直接的特殊貿易因素或風險。然而，集團可能面臨間接風險因素，如市場環境變化、整體監管政策變化和地緣政治緊張局勢。例如，銀行利息的增加可能導致集團現有建築或房地產開發項目的融資成本增加；政府產業政策的調整，如印花稅稅率的調整可能影響工業廠房銷售的下降；地緣政治緊張局勢的持續升級可能對商業環境產生負面影響，並可能導致原材料和勞動力成本的增加，從而對集團的業務和運營產生不利影響。

6. 物資採購

2024年1月4日，BHCC Development Pte.Ltd.（「**BHCC Development**」）作为买方，与作为卖方的 Teo Wai Leong 先生（「**Teo 先生**」）签订了一份买卖协议（「**Tai Seng Food Point 买卖协议**」），内容涉及(i)收购 Tai Seng Food Point 已发行股本中的 450 股普通股以及 Tai Seng Food Point 欠 Teo 先生的未偿还贷款和其他债务，金额为 5,490,169.20 新加坡元，总代价为 5,490,169.20 新加坡元（「**收购**」）；以及(ii) BHCC Development 通过认购 Tai Seng Food Point 的新增股本和/或提供股东贷款的方式，向 Tai Seng Food Point 提供总额不超过 17,010,000 新加坡元的出资。代價由集團內部資源撥付，而出資額則由集團內部資源及銀行借貸共同支付。收購事項完成後，Tai Seng Food Point 成為本公司的附屬公司，而 Tai Seng Food Point 的財務報表已併入本公司的綜合財務報表。Tai Seng Food Point 由註冊成立日期（即 2023 年 8 月 28 日）起至 2023 年 12 月 31 日止的過往財務資料已載於本公司日期為 2024 年 2 月 28 日的通函附錄二，並可於以下直接網站連結（<https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2024/0228/2024022801265.pdf>）及聯交所網站（www.hkexnews.hk）及本公司網站（www.bhcc.com.sg）查閱。

Tai Seng Food Point 主要从事房地产开发，是新加坡 50 Playfair Road 房地产开发的业主，占地约 2,489 平方米，最大建筑面积约 93,770 平方英尺。该物业获准用于工业用途，目前正在重建为现代化的食品加工设施，准备在市场上分层销售。

Tai Seng Food Point 董事应付酬金及应收实物福利总额并未因收购而发生变化。有關 Tai Seng Food Point 銷售點買賣協議項下擬進行交易的進一步詳情，請參閱本公司日期為 2024 年 2 月 28 日的通函。

除已披露者外，自 2023 年 12 月 31 日（即本公司最近一次公布的经审计综合账目的编制日期）起，本集团任何成员公司均未收购或同意收购或拟收购其利润或资产对本公司审计报告或下一次公布的账目中的数字作出或将作出重大贡献的公司的业务或股本权益。

以下是獨立房地產估價師羅馬評估有限公司為納入本通函而準備的一封信函和估價證書的文本，該證書載有其對新加坡 SPC 所持有的土地的價值的意見。



香港灣仔告士打道
39 號夏慤大廈
電話 (852) 2529 6878 傳真 (852) 2529 6806
電子郵件 info@romagroup.com

2025 年 3 月 21 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：新加坡 Dairy Farm Walk, Singapore 367995 地塊的物業估價

根據您的指示，我們對 BHCC Holding Limited (「本公司」) 和/或其子公司 (與本公司統稱「集團」) 在新加坡收購的物業權益進行估值，我們確認我們已進行檢查、作出相關查詢並取得我們認為必要的進一步信息，以便向您提供我們對該物業截至 2025 年 1 月 31 日 (「估值日期」) 市場價值的意見，以便納入本公司於 2025 年 3 月 21 日發布的通函中。

1. 估值基礎

我們對房地產的估價是我們對有關房地產市場價值的意見，我們將其定義為「在公平交易中，經過適當的營銷，並且各方均明智、審慎且不受強迫地行事，在估值日，自願買方和自願賣方之間應交換的資產或負債的估計金額」。

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估計價值。

2. 估值方法

我們採用直接比較法對該物業進行估值，假設該物業以現有狀態出售，且處於空置狀態，並參考相關市場上近期的可比銷售交易。

3. 產權調查

我們已經在新加坡土地管理局進行了土地搜索。然而，我們並未仔細檢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。我們不承擔對此類資訊的任何解釋的責任，因為此類資訊更適合您的法律顧問的職權範圍。

4. 估值假設

我們的估價是基於這樣的假設：業主以現有狀態在市場上出售該物業，不享有延期合約、回租、合資企業、管理協議或任何類似安排，這些安排將影響該物業的價值。此外，沒有考慮與該房產出售有關的或影響該房產出售的任何選擇權或優先購買權，也沒有考慮將該房產以一批貨物出售或出售給單一購買者。

5. 資訊來源

在我們進行估值的過程中，我們很大程度上依賴集團所提供的信息，並採納了有關位置、時間、建築面積、建築年齡以及所有其他可能影響房產價值的相關事項的建議。所有與上述事項相關的公開文件／資料或本集團提供的文件／資料例如建築圖則、土地登記冊、佔用狀況等均僅供參考。

我們沒有理由懷疑我們所獲得的資訊的真實性和準確性。我們也被告知，所提供的資訊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得出明智的看法，並且沒有理由懷疑任何重大資訊被隱瞞。

6. 估值考慮

我們已經檢查了該房產的外部，並且盡可能檢查了其內部。尚未對該財產進行任何結構調查。然而，在我們檢查的過程中，我們並沒有發現任何嚴重的缺陷。然而，我們無法確認該房產沒有腐爛、蟲害或任何其他結構缺陷。沒有對任何建築服務進行測試。

我們沒有進行現場測量來核實所考慮的房產的建築面積，但我們假設交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、測量值和面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。

我們的估價中未考慮該房產的任何費用、抵押或欠款，也未考慮銷售過程中可能產生的任何費用或稅金。除非另有說明，否則假定該財產不存在可能影響其價值的負擔、限制和繁重支出。

我們的估價乃根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則第 5 章所載的規定及英國皇家特許測量師學會頒布的《RICS 估值 — 全球準則》及國際估值準則委員會頒布的《國際估值準則》編制。

7. 備註

除非另有說明，我們估值中的所有貨幣金額均為新加坡元。

附有我們的估價證明。

8. 獨立條款

我們獨立於本公司及其附屬公司（統稱「集團」）及其各自的董事及控股股東，且我們並無於集團、其關連人士或集團任何聯絡人的證券或資產中擁有任何直接或間接重大利益。

此致，

代表

羅馬評估有限公司

王飛

文學士（會計/經濟學工商管理）理學碩士（房地產）

MRICS 註冊估價師 MAusIMM ACIPHE

董事、房地產及資產評估主管

註：王飛為特許測量師、註冊估價師、澳洲礦業冶金學會會員及英國特許水暖工程師學會會員，擁有逾 20 年香港物業估價、交易諮詢及專案顧問經驗及逾 15 年中國物業估價經驗，並於亞太地區、澳洲大洋洲－巴布亞紐亞、泰國、法國、德國、德國、德國、德國、德國、新加坡、英國、歐洲共和國英國、阿尼亞共和國、阿國、歐、德國）

估價證

SPC 為開發而收購的物業

物業	描述和任期	入住詳情	截至 2025 年 1 月 31 日的現有市場價值
位於 Dairy Farm Walk 的一塊土地 (MK 16 地段 02920V)，新加坡 367995 (也稱為 984 號地塊)	<p>根據招標條款，該物業為一塊空地，地盤面積約 21,881.1 平方米。</p> <p>據該集團告知，該物業的建議建築面積 (「建築面積」) 約為 50,000 平方米，以最終發展計畫為準。</p> <p>據該集團告知，建議總建設成本約為 250,000,000 新加坡元，該項目計劃於 2029 年 3 月竣工。</p> <p>該物業根據政府租賃持有，租賃期限為 99 年。</p>	據了解，截至估價日，該物業為空地。	<p>504,515,000 新加坡元</p> <p>歸屬於本集團的 10% 權益： 50,451,500 新加坡元</p>

附註:

- 根據市區重建局於 2025 年 1 月 21 日發出的投標中標函件編號 LS/POST/984，該物業的土地使用權已同意租賃給 SNC2 Realty Pte. Ltd., Apex Asia Alpha Investment Two Pte. Ltd., Soon Li Heng Civil Engineering Pte Ltd 和 Kay Lim Realty Pte. Ltd. 與新加坡共和國總統出租人簽訂了為期 99 年的租賃協議，投標售價為 504,515,000 新加坡元。
- 該房產位於住宅區內，最高允許總容積率為 2.1。
- 該物業位於 Dairy Farm Walk 北側，與 Petir Road 交界處，靠近 Cashew 地鐵站和 Hillview 地鐵站，步行距離合理。
- 我們的檢查是由擁有測量學理學士 (榮譽) 學位、約有 4 年經驗的 Gloria Lam 女士於 2025 年 3 月進行的。

1. 責任聲明

本通函乃根據上市規則而編制，旨在提供有關本集團的資料，董事願就本通函共同及個別地承擔全部責任。董事經作出一切合理查詢後確認，據其所知及所信，本通函所載資料在所有重大方面均準確及完整，且並無誤導或欺騙成分，且概無任何其他事項因遺漏而導致本通函或任何聲明產生誤導。

2. 利益披露

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	利益性質	持有/擁有權益的股份數量 ⁽¹⁾	大約持股比例 (%)
楊先生	受控公司權益 ⁽²⁾	409,050,000(L)	51.13125
韓玉英女士 (「韓女士」)	受控公司權益 ⁽³⁾	136,350,000(L)	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%。

(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) 持有聯營公司普通股的權益

董事姓名	聯營公司名稱	利益性質	持有/擁有權益的股份數量 ^(註)	大約持股比例 (%)
楊先生	華達發展	受益擁有人	80(L)	80

註：字母「L」表示該人士於股份中的好倉。

除上文所披露者外，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	利益性質	持有/擁有權益的股份數量 ⁽¹⁾	大約持股比例 (%)
華達發展	實益擁有人 ⁽²⁾	409,050,000(L)	51.13125
晁潔女士	配偶的權益 ⁽²⁾	409,050,000(L)	51.13125
鷹騰	實益擁有人 ⁽³⁾	136,350,000(L)	17.04375
劉海先生（「劉先生」）	配偶的權益 ⁽³⁾	136,350,000(L)	17.04375
威天控股有限公司（「威天」）	實益擁有人 ⁽⁴⁾	54,600,000(L)	6.825
詹立雄先生（「詹先生」）	受控法團的權益 ⁽⁴⁾	54,600,000(L)	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) 威天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。

除上文所披露者外，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。

截至最後實際可行日期，據董事所知，下列董事亦為華達發展及鷹騰（視情況而定）的董事或員工：

董事姓名	在華達發展或鷹騰擔任職務
楊先生	華達發展董事
韓女士	鷹騰董事

3. 董事服務合約

截至最後實際可行日期，概無董事與本集團任何成員公司訂立任何現有或建議服務合約，而該等合約並無到期或本公司不可於一年內終止而毋須作出賠償（法定賠償除外）。

4. 利益競爭

概無董事或彼等各自的聯絡人被視為於與本集團業務直接或間接競爭或可能競爭的業務中擁有權益而須根據上市規則披露。

5. 重大合約、資產和安排中的權益

概無董事於最後實際可行日期仍然有效且對本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。

截至最後實際可行日期，概無董事於自 2023 年 12 月 31 日（即本集團最近期刊發的經審核財務報表的結算日）以來已收購、出售或租賃予本集團任何成員公司或擬收購、出售或租賃予本集團任何成員公司的任何資產中擁有任何直接或間接權益。

6. 重大索賠和訴訟

於最後實際可行日期，本集團成員公司概無涉及任何重大訴訟、仲裁或索賠，且

據董事所知，概無任何尚未了結或威脅本集團任何成員公司的重大訴訟、仲裁或索賠。

7. 重大合約

本集團於緊接最後實際可行日期前兩(2)年內訂立了下列重大或可能重大的合約（並非於正常業務過程中訂立的合約）：

- a) Tai Seng Food Point 買賣協議;
- b) 本公司間接全資子公司 Wan Yoong Construction Pte Ltd. (「**Wan Yoong**」) 於 2024 年 3 月 28 日訂立的選擇函 (「**3 月選擇權函**」)，內容有關根據 3 月選擇函的條款與條件，向 365 Cancer Prevention Society 授予選擇權，以購買位於 11 Irving Place, #08-01/02/03 Tai Seng Point, Singapore 369551 單位，對價為 7,840,000 新加元；
- c) Wan Yoong 於 2024 年 5 月 20 日簽訂的期權函(「**5 月期權函 A**」)，有關向 Chai Ming Optical Pte Ltd (「**Chai Ming Optical**」) 授予期權，以 2,232,400 新加元的對價購買位於 11 Irving Place #08-04, Tai Seng Point, Singapore 369551 的單位，根據 5 月期權函 A 的條款和條件；
- d) Wan Yoong 於 2024 年 5 月 20 日簽訂的期權函(「**5 月期權函 B**」)，有關向 Chai Ming Optical 授予期權，以 2,617,600 新加元的對價購買位於 11 Irving Place #08-05, Tai Seng Point, Singapore 369551 的單位，根據 5 月期權函 B 的條款和條件；
- e) 合資協議。

8. 專家和同意

為本公告提供意見或建議的專家的資格如下：

姓名	資格
羅馬評估有限公司	獨立專業估價師

截至最後實際可行日期，羅馬國際評估有限公司(i)並無持有本集團任何成員公司的股權，亦無任何權利（不論是否具有法律強制執行力）認購或提名人士認購本集團任何成員公司的證券；(ii)自2023年12月31日（本公司最新公佈的經審計合併財務報表的編制日期）以來，對集團任何成員公司收購、處置或租賃的任何資產，或擬由集團任何成員公司收購、處置或租賃的任何資產，不擁有直接或間接的權益；(iii)已就本通函的刊發給予書面同意，且至今仍未撤回同意，同意刊發本通函，並附上截至本通函日期發出的函件或報告以及在本通函中以其刊載的形式及內容提及其名稱。

9. 一般

- (a) 本公司的公司秘書為陳素芬女士，香港執業律師。
- (b) 本公司的註冊辦事處地址為 Cricket Square, Hutchins Drive, P.O. Box 2681, Grand Cayman KY1-1111, Cayman Islands，新加坡總部及主要營業地點地址為 No. 1 Tampines North Drive 3, #08-01, BHCC SPACE, Singapore 528499，香港主要營業地點地址為香港中環德輔道中 141 號中保集團大廈 25 樓 2502 室。
- (c) 本公司的香港股份過戶登記分處為寶德隆證券登記（香港）有限公司，地址為香港北角電氣道 148 號 21 樓 2103B 室。
- (d) 本通函有中、英文兩種版本。如有歧義，以英文版本為準。

10. 展出文件

下列文件的副本將自本通函日期起直至 2025 年 4 月 4 日（包括該日）止，在聯交所網站（www.hkexnews.hk）及本公司網站（www.bhcc.com.sg）上刊登，期間不少於 14 天：

董事會函件，其內文載於本通函第 4 至 12 頁；

- (b) 估價報告（其內文載於本通函附錄二）；

- (c) 本附錄「專家與同意」一節所述專家的同意書；
- (d) Tai Seng Food Point 買賣協議；
- (e) 合資協議；和
- (f) 本通函。