
此乃要件請即處理

閣下如對本通函任何方面或將採取的行動**有任何疑問**，應諮詢閣下之股票經紀或其他註冊證券交易商、銀行經理、律師、專業會計師或其他專業顧問。

閣下如已出售或轉讓所有名下之BHCC Holding Limited（「**本公司**」）之股份，應立即將本通函及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，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，並明確表示概不就因本通函全部或任何部分內容而產生或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的有限公司)

(股份代號: 1552)

有關提供財務資助的主要交易及 附屬公司層面的關連交易

本封面使用之特定詞彙與本通函所界定者具有相同涵義。

董事會函件載於本通函第5至16頁。

根據《上市規則》第14.44條，華達發展已以書面批准擔保文件及其項下擬進行的交易。因此，華達發展出具的書面批准將取代本公司股東大會上通過的決議，以批准合資協議及其項下擬進行的承諾擔保文件和交。本通函僅供參考之用。

2025年8月1日

目 錄

	頁
釋 義	1
董 事 會 函 件	5
附錄一 — 集團財務資訊	I-1
附錄二 — 一般資訊	II-1

釋義

於本通函內，除文義另有所指外，下列詞彙具有以下涵義：

「AA Development」	Apex Asia Development Pte. Ltd., 在新加坡註冊成立的公司，為本公司在子公司層級的關連人士
「AA Investment」	Apex Asia Alpha Investment Two Pte. Ltd., 一家在新加坡註冊成立的公司，為AA Development的間接全資附屬公司，為本公司在附屬公司層級的關連人士
「BHCC資本承諾」	BHCC Projects 向 SPC 貢獻/將貢獻的最高金額為 20 百萬新加坡元（相當於約 1.15 億港元）
「BHCC Projects」	BHCC Development (Projects) Pte Ltd., 在新加坡註冊成立的公司，為本公司間接全資附屬公司
「董事會」	公司董事會
「工作日」	任何一天（週六、週日或新加坡法定公眾假期除外）
「押記人」	BHCC Projects、AA Investment、Kay Lim、SLH 和 Santarli 合稱為股份押記項下的押記人，各自稱為「 押記人 」
「公司」	BHCC Holding Limited, 一家於開曼群島註冊成立的有限公司，已發行股份於聯交所主板上市（股份代號：1552）
「關連人士」	具有上市規則所賦予的涵義，而「關連」亦應據此解釋
「董事」	公司董事
「貸款」	統稱為貸款 A、貸款 B、貸款 C 和貸款 D，即貸款人向 SPC 提供的定期貸款，本金總額最高為 521,812,000 新加坡元
「貸款 A」	根據貸款協議提供的定期貸款額度最高可達 403,612,000 新加坡元
「貸款協議」	日期為 2025 年 6 月 26 日的貸款協議，由 SPC（作為借款人）、貸款人 A（作為貸款人之一兼綠色貸款協調人）和貸款人 B（作為貸款人之一兼綠色貸款協調人、融資代理人兼擔保代理人）訂立，內容涉及根據協議中的條款和條件向 SPC 授予融資

釋義

「貸款 B」	根據貸款協議提供的定期貸款額度最高可達 22,400,000 新加坡元
「貸款 C」	根據貸款協議提供的定期貸款額度最高可達 44,800,000 新加坡元
「貸款 D」	根據貸款協議提供的定期貸款額度最高可達 51,000,000 新加坡元
「財務文件」	統稱《貸款協議》、擔保文件及其他輔助文件以及 SPC 和貸款人 B 作為本筆融資的代理人指定的文件
「合資公司成立通函」	本公司於 2025 年 3 月 21 日發布的成立 SPC 的通函
「集團」	本公司及其子公司
「擔保人」	本公司、Heeton Holdings、Kay Lim Holdings、Santarli Holdings、SLH、Li 先生及 Tan 女士作為擔保人承諾項下的擔保人，各自統稱為「擔保人」
「擔保人承諾」	擔保人承諾書，由 SPC 作為借款人與擔保人作為擔保人，於 2025 年 6 月 26 日為貸款人 B（作為貸款人的擔保代理人）訂立，據此，（其中包括）擔保人應提供擔保，以確保 SPC 按時履行其在融資文件項下的所有付款義務，但每位擔保人的責任僅限於擔保人承諾中規定的該擔保人應支付的百分比金額
「Heeton Holdings」	Heeton Holdings Limited, 在新加坡註冊成立的公司，獨立第三方
「港元」	港元，香港法定貨幣
「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本公司及本公司關連人士概無關連的第三方
「初始資本投入」	SPC 股東的初始資本貢獻最高總額為 2 億新加坡元
「合資協議」	BHCC Projects 與合資夥伴於 2025 年 1 月 24 日就成立 SPC 租賃及開發土地而訂立的合資協議

釋義

「合資夥伴」	Santarli、AA Investment、SLH 和 Kay Lim 等公司
「Kay Lim」	Kay Lim Realty Pte. Ltd., 在新加坡註冊成立的公司, 獨立第三方
「Kay Lim Holdings」	Kay Lim Holdings Pte. Ltd., 在新加坡註冊成立的公司, 獨立第三方
「土地」	位於 Dairy Farm Walk 的地塊
「土地收購價格」	SPC將向新加坡共和國總統及其繼任者支付 504,515,000 新加坡元, 用於土地
「最後實際可行日期」	2025年7月31日, 即本通函發布前確定其中所含某些資訊的最後實際可行日期
「貸款人」	貸款人 A 和貸款人 B 合稱為本貸款的貸款人
「貸款人A」	華僑銀行有限公司, 一家在新加坡註冊成立的公司, 為獨立第三方
「貸款人B」	大華銀行有限公司, 一家在新加坡註冊成立的公司, 為獨立第三方
「上市規則」	證券交易所證券上市規則
「Li先生」	Li Jun, 為本公司子公司層級的關連人士
「Tan女士」	Tan Shu Mei, 為本公司子公司層級的關連人士
「專案」	SPC土地上的公寓住宅開發項目
「Santarli」	SNC2 Realty Pte. Ltd. 一家在新加坡註冊成立的公司, 為獨立第三方
「Santarli Holdings」	Santarli Holdings Pte. Ltd. 一家在新加坡註冊成立的公司, 為獨立第三方
「新加坡元」	新加坡元, 新加坡法定貨幣
「擔保文件」	擔保人承諾、股份抵押以及公司和/或 BHCC Projects 已簽署或將要簽署的所有其他文件, 作為對 SPC 在融資文件項下的義務的擔保、賠償或擔保
「股份」	本公司股本中每股面額0.01港元的普通股

釋義

「股東」	股份持有人
「股份抵押」	押記人（作為押記人）於 2025 年 6 月 26 日為貸款人 B（作為貸款人的擔保代理人）訂立的股份押記，據此，押記人應在 SPC 的所有已發行股本上設立第一固定押記
「新加坡」	新加坡共和國
「SLH」	Soon Li Heng Civil Engineering Pte Ltd, 一家在新加坡註冊成立的公司，為獨立第三方
「SPC」	Dairy Farm Walk JV Development Pte. Ltd., 一家在新加坡註冊成立的特殊目的公司，專門負責租賃和開發該土地，BHCC Projects 持有其 10% 的股份
「SPC 股份」	股本中的普通股
「證券交易所」	香港聯合交易所有限公司
「%」	百分比

在本通函中，除非上下文另有要求，以新加坡元計值的金額均以 1.00 新加坡元兌 5.75 港元的匯率換算為港元，僅供參考。該等換算不應被理解為新加坡元金額已按或可能已按該匯率或任何其他匯率換算為港元。

董事會函件

BHCC Holding Limited

(於開曼群島註冊成立的有限責任公司)

(股份代號: 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

總部及新加坡主要營業地點:
No. 1 Tampines North Drive 3
#08-01
BHCC SPACE
Singapore 528499

香港主要營業地點: :
Room 2502, 25/F
China Insurance Group Building
141 Des Voeux Road Central
Central, Hong Kong

2025年8月1日

敬啟者:

有關提供財務資助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 6 月 26 日的公告，內容有關（其中包括）訂立擔保文件及據此擬進行的交易。

旨在向您提供（其中包括）(i)有關擔保文件及據此擬進行的交易的進一步詳情；(ii)本集團的財務資料；及(iii)上市規則所要求的任何其他資料。

背景

董事會函件

於 2025 年 1 月 24 日，本公司間接全資附屬公司 BHCC Projects 與合營夥伴訂立合營協議，內容有關（其中包括）成立新加坡公司（SPC）以承接該土地的租賃及開發，以及最高金額為 20 百萬新加坡元（約相當於 115 百萬港元）的 BHCC 資本承諾。

如合資公司成立通函所揭露，該土地的總開發成本將由外部銀行融資支付，融資總額最高可達土地購置成本、其他土地相關成本及建築成本的 80%。2025 年 6 月 26 日，新加坡公司（SPC）作為借款人，與貸款人（貸款人）等簽訂了貸款協議，貸款人同意向新加坡公司（SPC）提供本金總額為 521,812,000 新加坡元的融資。

貸款協議的主要條款載列如下：

貸款協議日期

2025年6月26日

各方

- (i) SPC，作為借款人；
- (ii) 貸款人 A，擔任貸款人之一及綠色貸款協調員之一；及
- (iii) 貸款人 B，作為貸款人之一，是貸款人的綠色貸款協調人、貸款代理人及擔保代理人之一

貸款

該筆貸款的本金總額高達 521,812,000 新加坡元，包括以下內容：

- (i) A類貸款本金金額 最高為403,612,000 新加坡元；
- (ii) B類貸款本金金額最高為 22,400,000 新加坡元；
- (iii) C類貸款本金金額最高為 44,800,000 新加坡元；及
- (iv) D類貸款本金金額最高為 51 百萬新加坡元

目的

此設施應用於以下用途：

- (i) 貸款A用於融資和/或償還SPC支付的土地購買價，其金額最高為（A）SPC 支付的土地購買價的 80%；及（B）SPC 向貸款人提交的 初步估價報告所確定的該物業當前市場土地價值（不包括土地改良費）的 80%，即 504,515,000 新加坡元，以較低者為準；

(ii) 貸款 B 用於資助和/或償還 SPC 支付的土地改良費用的 80%;

(iii) 貸款 C 用於融資和/或償還 SPC 支付的印花稅的 80%; 以及

(iv) 貸款 D 用於資助 SPC 支付建造成本和開發成本

利率

SPC 可為貸款協議項下的每筆貸款選擇計息期限及以下利率:

(i) 貸款人與特殊目的公司 (SPC) 約定的固定利率, 計息期不超過本貸款的最終到期日, 具體如下。如雙方未約定固定利率, 則該貸款的利率應為適用的複利參考利率, 計息期為一個月;

(ii) 浮動利率以每年 0.75% 的保證金利率與適用的複合參考利率之和計算, 計息期由 SPC 選擇為一個月或三個月 (或所有貸款人同意的任何其他期限)

貸款協議項下每筆貸款的計息期及利率應由 SPC 和貸款人在每個計息期到期時按照上述機制續期並確定, 直至貸款最終到期日, 具體如下。

適用的複利參考利率是根據貸款協議中規定的複利方法, 基於主要構成每日新加坡隔夜平均利率 (SORA) 的公開利率計算得出的。

最後到期日

以下兩者中較早的為：

- (i) 新加坡建築管理局為整個專案頒發臨時佔用許可證之日起六個月後的日期；及
- (ii) 2029年8月31日，
或貸款人同意的更晚日期

償還貸款

SPC 應在上述最終到期日償還貸款協議項下的每筆貸款

提供財務資助

應貸款人及SPC的要求，且作為使用貸款協議項下融資的先決條件，於2025年6月26日，集團訂立了擔保文件，其中包括：(i) 本公司訂立了擔保人承諾，據此，其中包括，本公司同意按BHCC Project於SPC的持股比例提供擔保，擔保人承諾，據此，其中包括，本公司同意按BHCC Project於SPC的持股比例提供擔保，擔保金額為融資文件項下SPC Projects訂立了股份押記，據此，(ii) BHCC Projects同意將BHCC Projects於SPC的10%股權抵押給擔保代理人，作為融資文件項下SPC還款責任的擔保。

擔保人承諾

2025年6月26日，特殊目的公司（SPC）作為借款人，擔保人（擔保人）及貸款人B（貸款人的擔保代理人）訂立了《擔保人承諾》。《擔保人承諾》的主要條款如下：

擔保人承諾日期

2025年6月26日

各方

- (i) SPC 作為借款人；
- (ii) 擔保人，作為擔保人；及
- (iii) 貸款人 B，作為貸款人的擔保代理人

擔保

各擔保人無條件且不可撤銷地向貸款人保證，SPC 將準時履行其在融資文件等項下的所有付款義務，但各擔保人的責任僅限於擔保人承諾中規定的其應支付的百分比

金額，即本公司的責任僅限於 SPC 付款義務的 10%。SPC 的此類付款義務應包括 (i) 貸款本金，其中 10% 的金額最高為 52,181,200 新加坡元；(ii) 應付利息；(iii) 根據 SPC 與貸款人之間就貸款的實際或潛在利率進行的任何對沖安排或交易，SPC 應向貸款人支付的任何款項及貸款人 (iv) SPC；就該筆貸款向貸款人支付的任何費用，包

括（如適用）承諾費、應付預付和應付取消費：-

- (a) 承諾費按貸款人在 D 項下可用承諾的每年 0.5% 每日計算並累計，期限為貸款協議日期後 24 個月（含當日）至上述最終到期日前一個月（含當日）；
- (b) 當 SPC 自願向貸款人提前償還全部或部分貸款時，應支付提前還款費用，該提前還款費用為提前還款金額的 0.5%；及
- (c) 當 (i) 任何貸款未提取並自動取消時，或 (ii) SPC 自願取消任何未提取的貸款時，需支付取消費，該取消費應為取消金額的 0.5%。

從屬

各擔保人和 SPC 向貸款人承諾，SPC 對任何擔保人到期、欠付或產生的所有現有和未來債務，包括 BHCC Projects 向 SPC 預付的未償還股東貸款，均在 SPC 根據融資文件所欠的任何債務全部償還和清償之前，從屬於 SPC 所欠的任何債務。

擔保人承諾期限

擔保人承諾為持續擔保，有效期至所有債務人依融資文件所承擔的付款義務全部履行完畢為止

本公司認為，集團在擔保人承諾項下的風險敞口合理，因為考慮到(i)該融資的利率計算方法，即使用SORA作為利率基準，與新加坡房地產開發分部的債務融資交易一致，且自訂立貸款協議以來直至最後實際可行日期，SORA一直維持在相對穩定的水平；(ii)截至最後實際可行日期，SPC並無計劃就該SPC融資的實際或潛在利率進行任何對沖安排或交易，因此，本公司認為截至最後實際可行日期並無與對沖安排或交易相關的風險敞口；(iii)截至最後實際可行日期，並無觸發根據貸款協議支付任何承諾費、預付費用及取消費的事件，因此，本公司認為截至最後實際日期並無與SPC應付費用相關的風險敞口。若產生該等費用，則該等費用將按合理的固定費率計算，且本公司按比例分配的擔保金額將被視為微不足道；及(iv)SPC將能夠僅透過出售專案單元所得的收益來償還融資文件項下的所有付款義務，而無需強制執行擔保文件項下提供的擔保。

股份抵押

2025年6月26日，押記人（作為押記人）與貸款人B（作為貸款人的擔保代理人）訂立股份押記。根據股份押記，各押記人作為SPC應向或欠貸款人的所有款項的按時、按質支付和清償的合法及/或實際受益所有人，以第一固定押記的方式向擔保代理人（作為貸款人的擔保代理人 and 受託人）提供持續擔保，並將其所有現有和未來的SPC股份以及從該等SPC股份的總擔保或應收到擔保或應收到的擔保股代理人100%。因此，BHCC Projects應將其合法及實際擁有的所有SPC股份抵押給擔保代理人，佔SPC在股份押記之日全部已發行股本的10%。當擔保代理人確信SPC應付或欠貸款人的所有款項已不可撤銷地全額支付，且所有可能產生此類付款義務的便利均已終止時，已抵押的SPC股份應被釋放、重新轉讓或從股份抵押中解除。

本集團不會就訂立擔保文件及據此擬提供財務援助向SPC收取任何費用或佣金。

擔保文件條款之判定依據

擔保文件的條款由貸款人、SPC、擔保人及押記人經公平磋商後釐定，並參考(i)類似性質的對外銀行融資條款，包括項目公司股東及/或其最終實益擁有人提供擔保及項目公司股份抵押；及(ii)SPC股東的持股比例權益。

提供財務援助的財務影響

對資產與負債的影響

根據擔保文件提供的財務援助不會對集團的資產和負債產生任何重大影響。公司根據擔保人承諾承擔的責任取決於SPC的履行情況。同樣，對BHCC Projects 持有的SPC 10%股權設立股份抵押並不會立即導致資產轉移，而僅構成SPC在融資文件項下義務的擔保，其性質也具有或有性。如果SPC違反本貸款，集團可能需要履行其在擔保人承諾下的義務，這可能導致在集團的合併財務報表中確認一項金融負債。此外，如果對BHCC Projects 持有的SPC 10%股權的股份抵押被強制執行，集團可能會損失其在SPC的投資，從而導致其在SPC投資的帳面價值可能減損或核銷。這些事件將對集團的資產造成負面影響並增加其負債。截至最遲實際可行日期，SPC 並未發生違約，因此未確認該等負債。

對收益的影響

根據擔保文件提供的財務援助不會對集團本財務期間的獲利或損益產生任何直接影響。但是，如果SPC在貸款和擔保項下違約，公司將被要求按比例履行擔保項下的義務（即最高可達未償債務總額的10%），這將導致費用和潛在的財務損失，從而對集團的盈利產生不利影響。同樣，股份抵押不會對盈利產生直接影響，任何股份抵押的執行都可能影響集團在SPC的股權以及未來從SPC獲得的潛在股息或資本收益，從而影響集團的盈利。本集團將持續評估SPC的表現，並在必要時根據適用的會計準則確認其在SPC投資的任何潛在減損或預期信用損失。

提供經濟援助的理由和好處

該集團主要從事：(i)作為總承包商提供建築工程及作為分包商承接選定的鋼筋混凝土工程；(ii)物業投資，包括租賃新加坡的工業物業；及(iii)物業開發。

誠如成立合營公司通函所披露，BHCC Projects 已與合營夥伴訂立合營協議，內容包括成立特設公司以承租及發展該土地，而特設公司由 BHCC Projects 合法及實益擁有 10%。如成立合營公司通函所進一步披露，該項目的估計總成本約為 904 百萬新加坡元，部分資金將來自：(i)初始資本出資總額最高為 200 百萬新加坡元；(ii)預售該項目的樓花單位所得的銷售收益；及(iii)外部銀行融資總額最高可達土地收購成本、其他土地相關成本及建築成本的 80%。如上文所述，由於最初出資額僅佔估計發展成本總額約 22%，而項目樓花尚未預售，故 SPC 對資金有龐大需求。因此，按貸款人建議之條款取得貸款，包括由 SPC 股東及其最終實益擁有人提供擔保及抵

董事會函件

押，對本項目，尤其是對支付早期項目成本及開支（包括但不限於土地購入價及其他土地相關成本）極為重要。根據 SPC 的初步發展計劃及該項目的暫定時間表，該土地的發展目前處於設計及規劃階段，而 SPC 正向有關政府部門取得所需的批文。該項目預期於2028年第三或第四季完成，而該發展項目的臨時入伙紙亦預期於目標建築完工時間或前後取得。該項目的樓花單位暫定於2026年第一季推出預售。

經考慮(i)抵押文件為 SPC 取得貸款之必要文件及使用貸款之先決條件；(ii)貸款結構，包括由 SPC 股東及其最終實益擁有人提供擔保及其他抵押，與新加坡其他物業發展融資交易一致；及(iii)該項目的未來前景，尤其是本公司認為該地塊位於新加坡一個成熟的優質私人住宅區，鄰近高檔住宅及商業綜合項目，包括多種康樂及社區設施，該地塊亦鄰近自然公園、國際學校及交通基建，進一步考慮到該地區在不久將來缺乏供應，預期該項目將引起潛在買家的濃厚興趣，因此，董事（包括獨立非執行董事）認為，抵押文件的條款及本集團根據抵押文件提供財務資助屬公平合理，並符合本公司及股東的整體利益。

擔保文件當事人資訊

擔保人和押記人

以下為擔保人和押記人的資訊：

SPC 股東和押記人的姓名和資訊	在 SPC 持股	初始資本出資	收取的 SPC 股份數量	保證人姓名和資訊	保證人承諾為 SPC 的總付款義務提供保證的百分比
Santarli – 該公司於新加坡註冊成立，主要從事投資控股及房地產開發。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，Santarli 由 Heeton Holdings 之全資附屬公司 Heeton Homes Pte. Ltd. (Heeton Holdings之全資附屬公司) 擁有 12.5% 權益，而 Santarli Realty Pte. Ltd.，後者分別由 Lee Boon Teow、Sim How Tiong 及 Chan Thiam Seng 擁有 33.4%、33.3% 及	40%	80,000,000 新加坡元	1,600,000	Santarli Holdings – 該公司為一間於新加坡註冊成立之公司，主要從事銀行 / 金融控股及樓宇建造業務。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，Santarli Holdings 由 Lee Boon Teow、Sim How Tiong 及 Chan Thiam Seng 分別擁有約 33.3%、約 33.3%及約 33.3%，而 Santarli Holdings 及其最終實益擁有人均為獨立第三方。	40%

董事會函件

33.3%, 而Santarli及其最終實益擁有人均為獨立第三方。				Heeton Holdings – 是一家在新加坡註冊成立的公司，其已發行股份在新加坡證券交易所上市（新加坡證券交易所股份代號：SDP），主要從事投資控股和房地產開發。據董事經作出一切合理查詢後所知、所悉及所信，Heeton Holdings 及其最終實益擁有人均為獨立第三方。	
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。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，AA Investment 由 AA Development間接擁有58%權益，而AA Development則由 Mr. Li 及 Ms. Tan分別最終擁有70%及30%權益。由於AA Development間接持有 Tai Seng Food Point Development Pte. Ltd.（前稱Evermega Investment Holdings Pte. Ltd.）已發行股本的10%，而Evermega Investment Holdings Pte. Ltd.為本公司之間接非全資附屬公司，因此AA Investment、Li 先生及Tan 女士各自亦為本公司附屬公司層面的關連人士。	25%	50,000,000 新加坡元	1,000,000	Li 先生 Tan 女士	25%
SLH – 為一間於新加坡註冊成立之公司，主要從事自來水及燃氣管道及污水渠建造、安裝工業機械及設備以及機械工程。據董事經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，SLH 由 Ong Gim Leong、Ong Gim Loo、Ong Gim Giap 及 Ong Yew Lye 各擁有 25%，而 SLH 及其最終實益擁有人均為獨立第三方。	15%	30,000,000 新加坡元	600,000	SLH	15%
Kay Lim – 為一間於新加坡註冊成立之公司，主要從事房地產發展及投	10%	20,000,000 新加坡元	400,000	Kay Lim Holdings – 為一間於新加坡註冊成立之公司，主要從事投資	10%

董事會函件

資控股。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，Kay Lim 由 Kay Lim Holdings 擁有 90%，而 Kay Lim Holdings 則由 Tan Gek Eng 及 Tng Kay Lim 各擁有 50%，而 Kay Lim 及其最終實益擁有人均為獨立第三方。				控股及樓宇建造，並為 Kay Lim 之控股公司。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，Kay Lim Holdings 由 Tan Gek Eng 及 Tng Kay Lim 各擁有 50% 權益，而 Kay Lim Holdings 及其最終實益擁有人均為獨立第三方。	
BHCC Projects – 於新加坡註冊成立，主要從事房地產開發，為本公司間接全資附屬公司	10%	20,000,000 新加坡元	400,000	本公司 - 於開曼群島註冊成立之有限公司，其已發行股份於聯交所主板上市，主要從事投資控股。	10%

貸款人

貸款人 A

貸款人 A 是一家在新加坡註冊成立的公司，其已發行股份在新加坡證券交易所上市（新交所股票代號：O39），主要從事銀行業務。據董事所知、所悉及所信，並經作出一切合理查詢後，貸款人 A 及其最終實益擁有人均為獨立第三方。

貸款人 B

貸款人B是一家在新加坡註冊成立的公司，其已發行股份在新加坡證券交易所上市（新交所股票代號：U11），主要從事銀行業務。據董事所知、所悉及所信，並經作出一切合理查詢後，貸款人B及其最終實益擁有人均為獨立第三方。

上市規則的涵義

根據《上市規則》第 14.15(2)條，若交易涉及設立合資企業實體，則為計算代價比率（定義見《上市規則》，聯交所將合併計算發行人的總資本承諾以及就設立合資企業而提供的任何擔保或彌償保證。如先前在合資企業成立通函中披露，預計 SPC 的唯一目的是開展 SPC 的唯一目的是該項目，預計該項目成立通函中披露，預計該項目專案將部分由外部銀行融資提供資金，融資總額最高可達土地收購成本、其他土地相關成本及建築成本的 80%，即該筆貸款，而該筆貸款又由（其中包括）根據擔保人承諾提供的擔保提供擔保。

雖然就根據擔保文件提供財務援助而言，無論以獨立基準或與合資協議項下擬定的 BHCC 資本承諾合併計算，代價比率（亦即最高適用百分比率（定義見上市規則））超過 100%，但其並不屬於資產收購，因此，根據上市規則第 14 章，訂立擔保文件及其項下擬進行的交易將構成

本公司的一項主要交易。因此，訂立擔保文件及其項下擬進行的交易須遵守上市規則第 14 章項下的申報、公告及股東批准的規定。

於最後實際可行日期，AA Investment 由 AA Development 間接擁有 100% 的權益，而 AA Development 則間接持有本公司間接非全資附屬公司 Tai Seng Food Point Development Pte. Ltd.（前稱 Evermega Investment Holdings Pte. Ltd.）10% 的已發行股本。而 Li 先生及 Tan 女士分別最終擁有 70% 及 30% 的權益。因此，AA Investment、Li 先生及 Tan 女士各自為本公司在附屬公司層面的關連人士。除上文揭露者外，AA Investment、Li 先生及 Tan 女士各自與本集團並無其他關連，且 AA Investment、Li 先生及 Tan 女士各自並非發行人層面的關連人士。由於 AA Investment、Li 先生及譚女士各自為擔保文件的訂約方之一，訂立擔保文件根據上市規則第 14A 章構成本公司附屬公司層面的關連交易。董事會已批准訂立擔保文件及其項下擬進行的交易，且獨立非執行董事已確認，擔保文件的條款及其項下擬進行的交易屬公平合理，按正常或更佳商業條款訂立，且符合本公司及股東的整體利益。因此，訂立擔保文件須遵守上市規則第 14A 章的申報及公告規定，但獲豁免遵守股東批准規定（就附屬公司層級的關連交易而言）。

董事會函件

據董事作出一切合理查詢後所知、所悉及所信，概無股東或彼等各自的任何聯絡人於擔保文件及其項下擬進行的交易中擁有重大利益。倘擔保文件及其項下擬進行的交易提呈股東於本公司股東大會上批准，則並無股東須就批准擔保文件及其項下擬進行的交易的決議案放棄投票。本公司已依上市規則第 14.44 條取得本公司控股股東華達發展就擔保文件及其項下擬進行的交易的書面批准，以代替須於本公司股東大會上通過的決議案。華達發展持有 409,050,000 股股份，佔本公司於最後實際可行日期全部已發行股本約 51.13125%。因此，根據上市規則第 14.44 條，本公司獲豁免召開股東大會以批准擔保文件及據此擬進行的交易。

推薦

基於上述理由，董事認為，擔保文件的條款及其項下擬進行的交易公平合理，且符合本公司及股東的整體利益。雖然本公司不會召開股東大會批准擔保文件及其項下擬進行的交易，但如本公司召開股東大會批准擔保文件及其項下擬進行的交易，董事會建議股東投票贊成有關擔保文件及其項下擬進行的交易的相關普通決議案。

附加資訊

請您注意本通函附錄中所載的補充資料。

謹代表董事會
BHCC Holding Limited
楊新平先生
董事長兼執行董事

1. 本集團的財務資料

本集團截至 2022 年、2023 年及 2024 年 12 月 31 日止年度各年的財務資料載於以下文件，並可於聯交所網站(www.hkexnews.hk)及本公司網站(www.bhcc.com.sg)查閱：

- a) 本公司於 2023 年 4 月 27 日發布的截至 2022 年 12 月 31 日止年度的年度報告，第 43 頁至第 118 頁：

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

- b) 本公司於 2024 年 4 月 30 日發布的截至 2023 年 12 月 31 日止年度的年度報告，第 53 頁至第 121 頁：

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

- c) 本公司於 2025 年 4 月 28 日發布的截至 2024 年 12 月 31 日止年度的年度報告，第 58 頁至第 134 頁：

<https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2025/0428/2025042802962.pdf>

2. 負債

下表列出了截至 2025 年 6 月 30 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 6 月 30 日 新加坡元
銀行貸款（附註 a、b、c）	75,951,289
	<u>75,951,289</u>
分析為：	
帳面金額應在一年內償還	1,606,620
應在一年內償還的帳面金額	74,344,669
	<u>75,951,289</u>

備註:

- a) 截至 2025 年 6 月 30 日，一筆未償還餘額為 8.34 百萬新加坡的貸款，以集團旗下工商業混合開發物業的法定抵押作為擔保。該貸款第一年和第二年的固定利率分別為 3.58% 和 3.78%，第三年及以後的利率則以銀行確定的適用新加坡隔夜平均利率（SORA）參考利率加 2% 計算。該貸款亦由本公司提供的公司擔保作為擔保。
- b) 截至 2025 年 6 月 30 日，未償還餘額為 0.43 百萬新加坡元的五年期臨時過貸的定利率為 2%。該貸款無抵押，但由公司提供企業擔保。
- c) 截至 2025 年 6 月 30 日，一筆未償還餘額為 67.18 百萬新加坡元的貸款以集團永久權土地和輕工業地產開發物業的合法抵押為擔保，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 6 月 30 日 新加坡元
應付租賃負債:	
一年內	87,136
一年以上	-
	<u>87,136</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 4.03%。

或有負債

截至 2025 年 6 月 30 日，集團沒有重大或有負債。

資產抵押

截至 2025 年 6 月 30 日，資產抵押包括：(i) 租賃土地、租賃物業、投資物業和開發物業的帳面金額，共計約 113.9 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 6 月 30 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 6 月 30 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 2024 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於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。未完成的單位將以購買選擇權的形式提供給有興趣的買家。

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. 重大收購

2025 年 1 月 24 日，BHCC Projects 與合資夥伴就成立 SPC 以承接該土地的租賃和開發事宜訂立合資協議。根據合資協議，BHCC Projects 應向 SPC 出資 BHCC 資本承諾，最高金額為 20 百萬新加坡，包括收購和/或認購 SPC 已發行股本的 10%以及向 SPC 提供的股東貸款。BHCC 資本承諾由集團內部資源提供資金，截至最後實際可行日期，BHCC Projects 已完成 BHCC 資本承諾。

BHCC Projects 收購及/或認購 SPC 股份及 BHCC 資本承諾未導致 SPC 董事應付薪酬總額及應收實體福利總額發生變動。有關合資協議項下擬進行交易的更多詳情，請參閱本公司日期為 2025 年 3 月 21 日的通函。

除所揭露者外，自 2024 年 12 月 31 日（即本公司最近一期已刊發經審核綜合帳目的結算日）以來，本集團概無成員公司收購、同意收購或擬收購任何公司的業務或股本權益，而該等公司的利潤或資產將對本公司核數師報告或下一期已刊發或下一期已刊發的數字中。

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 (%)
楊新平先生 （「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 by 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	受益擁有者	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 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⁾	大致持股比例 (%)
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（「鄭女士」）	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 2024 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) 本公司間接全資附屬公司 BHCC Development Pte. Ltd.（「**BHCC Development**」）（作為買方）與 Teo Wai Leong 先生（「**Teo 先生**」）（作為賣方）於 2024 年 1 月 4 日訂立的買賣協議（「**Tai Seng Food Point 買賣協議**」），內容相關 (i) 收購 Tai Seng Food Point 已發行股本中的 450 股普通股，以及欠付 Teo 先生的未償還貸款及其他債務，金額為 5,490,169.20 新加坡元，總代價為 5,490,619.20 新加坡元；及 (ii) BHCC Development 將透過認購 Tai Seng Food Point 的更多股本及/或提供股東貸款的方式，向 Tai Seng Food Point 提供總額最高為 17,010,000 新加坡元的資本投入；
- 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 新加坡元；

- c) the 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；
- f) 擔保人承諾；及
- g) 股份押記。

8. 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。

9. 展出文件

下列文件的副本將自本通函日期起直至 2025 年 8 月 15 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：

- a) 董事會函件，其內文載於本通函第 5 至 16 頁；
- b) 合資協議；
- c) 擔保人承諾；
- d) 股份押記；及
- e) 本通函。

豁免嚴格遵守《上市規則》第 14.66(10)條及附錄 D1B 第 43(2)(c)段

本公司已申請並已獲聯交所批准豁免嚴格遵守上市規則第 14.66(10) 條及附錄 D1B 第 43(2)(c) 段，以遮蓋所展示的擔保人承諾中有關 Li 先生及譚女士個人身份證明文件號碼的若干資料（統稱“**機密資料**”），豁免理由如下:-

- a) 機密資料屬私人及機密性質，並構成 Li 先生及 Tan 女士的個人資料，兩人均未分別向本公司給予同意披露機密資料，而本公司在未經同意的情況下披露機密資料，可能違反《個人資料（私隱）條例》（香港法例第 486 章）；
- b) 機密資訊與本交易的主題無關，即簽訂擔保文件和據此擬進行的交易，以及展示的通函和其他文件的內容將足以讓股東對簽訂擔保文件和據此擬進行的交易做出適當的知情評估，並在公司召開股東大會批准相同事項時做出知情的投票決定。