

---

## 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)

## 與可能的物業處置有關的主要交易

---

本封面使用的术语与本通函定义的含义相同。

董事会函件载于本通函第3页至第8页。

根据《上市规则》第 14.44 条，華達发展已就批准授出選擇權及其项下拟进行的交易出具书面批准。因此，華達發展之书面批准將獲接納，以代替於本公司股東大會上通過決議案批准授出選擇權及據此擬進行之交易。本通函僅供參考。

2024年5月21日

---

## 內容

---

	頁
<b>釋義</b> .....	1
<b>董事會函件</b> .....	3
<b>附錄一 - 集團財務信息</b> .....	I-1
<b>附錄二 - 估價報告</b> .....	II-1
<b>附錄三 - 一般資訊</b> .....	III-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：

「董事會」	公司董事會
「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」	完成可能出售事項
「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」	7,840,000新加坡元（相當於約45,472,000港元），即買方就該物業應付賣方的代價
「董事」	公司董事
「集團」	本公司及其子公司
「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，一家於英屬處女群島註冊成立的有限公司，由楊先生實益擁有80%，並由楊先生的配偶晁傑女士實益擁有20%。於最後實際可行日期，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
「最後實際可行日期」	2024年5月17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
「楊先生」	楊新平先生，本公司執行董事兼董事長

---

## 釋義

---

「選擇權」	根據選擇權函的條款及條件以代價購買該物業的選擇權
「選擇權函」	賣方於2024年3月28日就向買方授出選擇權而訂立的選擇權函件
「可能的處置」	賣方根據並遵守選擇權函的條款及條件可能向買方出售該物業
「物業」	位於 11 Irving Place #08-01/02/03 Tai Seng Point Singapore 369551 的單位，總建築面積約 888 平方米
「買方」	該物業的潛在購買者及選擇權的受讓人，即365癌症預防協會，一家在新加坡註冊的慈善機構和獨立第三方
「新加坡元」	新加坡元，新加坡的法定貨幣
「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
「新加坡」	新加坡共和國
「交易所」	香港聯合交易所有限公司
「估值報告」	Savills Valuation and Professional Services (S) Pte Ltd 編製的該物業的估值報告
「賣方」	Wan Yoong Construction 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
「%」	百分

於本通函中，除文義另有所指外，以新加坡元計值的金額已以1.00新加坡元兌5.80港元的匯率換算為港元，僅供說明用途。該等換算不得解釋為表示新加坡元金額已經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公司)

(股票代號: 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  
黃書烈先生  
黃仲權先生

註冊辦事處:  
Cricket Square  
Hutchins Drive  
P.O. Box 2681  
Gran Cayman KY1-1111  
Cayman Islands

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5月21日

致股東

親愛的先生或女士

### 與出售物業有關的主要交易

#### 介紹

茲提述本公司日期為 2024 年 3 月 28 日及 2024 年 4 月 9 日有關授出選擇權及其項下擬進行的可能出售事項的公告。

本通函的目的是向閣下提供（其中包括）(i) 授予選擇權及其項下擬進行交易的進一步詳情；(ii) 本集團的財務資訊；(iii) 估價報告詳情；(iv) 上市規則規定的任何其他資訊。

#### 選擇權

於 2024 年 3 月 28 日（交易時段後），賣方（該公司的間接全資附屬公司）訂立選擇權函，授予買方選擇權，據此，待買方接納後，賣方有條件擬以 7,840,000 新加坡元（相當於約 45,472,000 港元）的代價出售該物業。

---

## 董事會函件

---

選擇權函的主要條款載列如下：

- 相關方**
- (i) 賣方（作為賣方）； 和
  - (ii) 買方（作為買方）。

**賣方授予選擇權的日期** 2024年3月28日

**主題**

該物業以「原樣」出售，並處於空置狀態。

**選擇權金**

買方已向賣方支付總額為 85,456.00 新加坡元的選擇權金（「**選擇權金**」），相當於代價的 1%，加上現行稅率 9% 的新加坡商品及服務稅 (GST)，如果買方在規定時間內行使選擇權，則該選擇權資金應構成代價的一部分。如果買方選擇不行使選擇權，則選擇權款項將被賣方沒收。

**選擇權到期日**

買方可於2024年4月9日下午四時前行使該選擇權，並已於2024年4月9日行使。

選擇權函是賣方與買方就買賣該物業簽署的最終協議。

**可能的處置**

以下為選擇函中所載可能出售事項的重要條款：

**代價**

總代價為 8,545,600 新加坡元（相當於約 45,472,000 港元），即代價 7,840,000 新加坡元（相當於約 45,472,000 港元）及消費稅 705,600 新加坡元（相當於4,092,480港元），買方應透過以下方式予以滿足：

- (i) 85,456新加坡元（相當於約495,644.80港元）（即買方支付的選擇權金）將用於支付

---

## 董事會函件

---

完成時支付代價的部分款項；

(ii) 341,824新加坡元（相當於約1,982,579.20港元）由買方於行使選擇權時支付，相當於代價減去選擇權款項的5%，即按金（連同選擇權款項，統稱「按金」）及完成時支付部分代價；

(iii) 餘下餘額8,118,320新加坡元（相當於約47,086,256港元）由買方於完成時支付。

### 買方的需求

待買方對賣方對通常買方律師就該物業的瓷磚提出的要求作出的答复感到滿意後，該物業才會出售。

如果賣方未能滿足買方的要求，則買方有權選擇以書面通知賣方的方式撤銷選擇權函，此後，賣方應退還押金和所有其他已支付的款項買方向賣方支付，但不提供任何利息補償或扣除，此後任何一方均不得向另一方提出任何損害賠償、費用、補償或其他任何索賠或要求。

### 完成

完成日期為2024年8月31日或之前。

### 代價的釐定依據

代價乃賣方與買方經公平磋商後釐定，並參考（其中包括）(i) 附近可比較物業（包括於2023年5月至2024年2月期間出售的類似工業物業）的市場價值，介乎每單位約1,368,888 新加坡元至2,500,800 新加坡元；(ii) 當前市場狀況。賣方還考慮到代價高於賣方在簽訂選擇權函之日可獲得的該房產的最新估值，其中該房產截至2023年12月31日的估值為6,900,000 新加坡元，如下所示獨立的財產估值師。

### 物業資料

該物業由三個單位組成，位於11 Irving Place #08-01/02/03 Tai Seng Point Singapore 369551，總樓面面積約888平方米。於最後實際可行日期，該物業已由賣方持有作為投資物業，並出租作為辦公室或倉庫。

---

## 董事會函件

---

以下分別為截至2022年12月31日及2023年12月31日止年度該物業產生的稅前及稅後淨租金收入（考慮所有相關支出，但不包括折舊費用）：

	截至 12 月 31 日止年度	
	2022	2023
	新加坡元	新加坡元
淨租金收入（稅前）	104,795	103,758
淨租金收入（稅後）	95,969	95,050

截至 2024 年 4 月 9 日，該物業按現狀、空置且沒有任何其他產權負擔的市場價值為 7,840,000 新加坡元。

### 可能出售的財務影響及所得款項用途

可能出售事項產生的所得款項淨額約為 7,635,300 新加坡元（扣除與可能出售事項有關的費用後），並將用作集團業務運營的一般營運資金，包括支付員工成本、專業費用和一般管理和運營費用，或其他適當的投資機會（如有）。

截至 2023 年 12 月 31 日，該物業的經審計帳面價值約為 4,955,792 新加坡元。集團預計可能出售事項的收益約為 2,884,208 新加坡元，該收益是根據集團就可能出售事項收取的對價（不包括商品及服務稅）減去該物業截至 12 月 31 日經審計的賬面價值計算的 2023 年（扣除任何相關費用）。

### 選擇信各方資訊

#### 賣方

賣方為新加坡註冊成立的公司，主要從事物業開發及投資控股，為本公司間接全資附屬公司。

#### 買方

據董事作出一切合理查詢後所知、所悉及所信，買方為新加坡註冊慈善機構，主要從事癌症預防措施的推廣及教育，並為獨立第三方。

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及緊接最後實際可行日期前十二個月內，(a) 買方、其任何董事及法律代表及/或其最終實益擁有人，



---

## 董事會函件

---

他們可以對選擇權的授予和可能的出售施加影響；(b) 本公司、本公司層面的任何關連人士及／或賣方層面的任何關連人士。

### 授予選擇權及可能出售的理由及裨益

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

該物業並未用於本集團的業務運營，而是作為投資物業持有並出租作為辦公室或倉庫以產生租金收入。鑑於目前物業市場狀況，本公司認為可能出售事項為本公司以合理價格變現該物業價值的有利機會。

鑑於上述情況，並考慮到選擇權函的條款乃經公平磋商後達成，且符合新加坡商業房地產交易規範及慣例，董事認為選擇權的條款（包括代價）就該物業應付的款項公平合理，按一般商業條款訂立，並符合本公司及股東的整體利益。

### 上市規則的影響

上市規則第 14.73 條規定，上市發行人授予、收購、轉讓或行使選擇權將視為一項交易，並參考百分比率（定義見上市規則）進行分類。《上市規則》第 14.74 條規定，如果涉及上市發行人的選擇權，而該選擇權的行使並非由上市發行人自行決定，則該交易將被分類為猶如該選擇權已被行使，並且在該選擇權被行使時，行使事項應以附加公告的方式揭露。

由於根據選擇權擬進行的交易的最高適用百分比率（定義見上市規則），即可能出售事項超過 25% 但低於 75%，授予選擇權及其項下擬進行的交易將構成一項重大交易。因此，授出購股權及可能股份均須遵守上市規則第 14 章項下的申報、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，概無股東或彼等各自的任何聯絡人士於授出購股權及其項下擬進行的交易中擁有重大權益。倘授出購股權提請股東於本公司股東大會上批准，則概無股東須就已核准授出購股權的決議案放棄投票。本公司已獲得本公司控股股東華達發展授予購股權及其項下擬進行的交易（即可能出售事項）的書面批准，華達發展持有 409,050,000 股股份，佔本公司全部已發行股本約 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授出購股權及其項下擬進行的交易的規定。

---

## 董事會函件

---

### 建議

基於上述原因，董事認為，授與選擇權及其項下擬進行的可能出售事項的條款屬公平合理，並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以批准授出購股權及其項下擬進行的可能出售事項，但董事會建議股東投票贊成有關授出購股權及其項下擬進行的交易的相關普通決議案，前提是：公司擬召開股東大會審議此事項。

### 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 Holding Limited  
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 2021 年、2022 年和 20223 年 12 月 31 日各年度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) 本公司於 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 至 120 頁：

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

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

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

- c) 本公司於 2024 年 4 月 30 日發布的截至 2023 年 12 月 31 日止年度業績公告，第 53 頁至 121 頁：

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

## 2. 債務

下表列出了本集團截至 2024 年 3 月 31 日（即確定本債務聲明所載資訊的最後可行日期）的債務明細。

	於 2024 年 3 月 31 日 新加坡元
銀行貸款 – 有擔保 (附註 a、b)	11,818,916
其他借款 – 有擔保 (附註 c)	33,207
股東貸款 (附註 d)	6,710,207
	<hr style="width: 20%; margin-left: auto; margin-right: 0;"/> 18,562,330

分析為：

一年內償還的帳面金額	11,098,206
一年以上應償還的帳面金額	7,464,124
	<u>18,562,330</u>

附註：

- a. 於 2024 年 3 月 31 日，一筆未償還餘額為 9.79 百萬新加坡元的貸款由集團的商業和工業混合開發物業的法定抵押擔保，利率為銀行資金成本的 1.25% 或銀行在交易日確定的適用掉期利率的 1.25%，以較高者為準。該貸款也由本公司提供公司擔保作為擔保。
- b. 於 2024 年 3 月 31 日，未償還餘額為 2.03 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和一輛機動車輛，構成融資安排的實質購買。截至 2024 年 3 月 31 日，分期付款項下所有義務的利率均於各自的合約日期固定，為 1.5% 至 3%。分期付款項下的義務以總帳面價值約為 164,711 新加坡元的租賃資產作抵押。租購融資安排下的汽車由某些董事提供個人擔保。
- d. 應付股東的款項為無抵押、免息、非循環貸款，且無任何固定還款日期或期限。股東貸款無擔保。

### 租賃負債

於 2024 年 3 月 31 日  
新加坡元

應付租賃負債：

一年內	175,975
-----	---------

一年多	13,842
	189,817

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

截至 2024 年 3 月 31 日，本集團並無重大或有負債。

### 資產抵押

於 2024 年 3 月 31 日，資產抵押包括：(i) 已抵押給銀行作為銀行借款擔保的租賃土地、租賃物業和投資物業的帳面金額約 17.9 百萬新加坡元；(ii) 已抵押給銀行作為兩筆履約保證金的 4.3 百萬新加坡元存款，以及截至 2024 年 3 月 31 日仍未提取的未承諾固定預付款貸款額度。

除已披露者外，於 2024 年 3 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、收費、租購承諾、擔保或其他重大或有負債。

### 3. 營運資金

董事認為，經考慮本集團可動用的財務資源，包括內部產生的資金及現有信貸，本集團可動用的營運資金足以應付本通函日期起計至少 12 個月的需要。

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 2023 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. 本集團的財務與貿易前景

本集團現有業務主要集中在新加坡提供建築及建造工程。

建築業的前景依然樂觀，預計在截至 2024 年 12 月 31 日的財政年度，建築業將因公共住宅項目的大量規劃而得到加強。此外，新加坡建設局（BCA）預測，2024 年的建築業總需求將在 320 億至 380 億新加坡元之間，主要來自公共部門不斷增長的需求，合約價值在 180 億至 210 億新加坡元之間。新加坡建設局也預計，在 2025 年至 2028 年的中期中，新加坡的建築需求將穩定提升。隨著建築業的逐步復甦，截至 2023 年 12 月 31 日的年度內，集團收入增至約 309.2 百萬新加坡元，年增約 50.6%。董事會相信，憑藉穩健的專案訂單，集團將能在本財政年度繼續鞏固其競爭優勢，並制定計劃以實現其長期業務目標。公司預期：(a) 實施完善的策略，如事先規劃、簡化施工方法和優化設計；(b) 擴大集團的業務，鞏固集團在新加坡建築業的市場地位；(c) 爭取更高價值的合約；以及(d) 加強和擴大集團的員工隊伍，以跟上集團業務擴張的步伐。

集團最近也涉足房地產開發業務，完成了對 Evermega Investment Holdings Pte.集團業務的擴展將使公司能夠策略性地利用集團的資源，使集團的收入來源多樣化，並在蓬勃發展的新加坡工業房地產市場中捕捉新的機會。

### 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，對集團的業務和營運產生不利影響。

以下為公司獨立估值師 *Savills Valuation and Professional Services (S) Pte Ltd* 出具的報告全文，以供納入本通函。



11 Irving Place #08-01/02/03  
Tai Seng Point  
Singapore 369551

準備用於  
**BHCC Holding Limited**  
1 Tampines North Drive 3  
#08-01  
Singapore 528499

2024年5月21日

---

**Savills**  
估價報告

[savills.com.sg/valuations](https://savills.com.sg/valuations)

Savills Valuation And  
Professional Services (S)  
Pte Ltd  
Reg No : 200402411G  
30 Cecil Street  
#20-03 Prudential Tower  
Singapore 049712  
P +65 6836 6888



# 1 引言

## 1.1 说明

我们受 BHCC Holding Limited（「委托人」）委托，根据 "现状"基础提供标的物业的市场价值，假定空置且不附带任何负担。本估值报告乃根据香港联合交易所之规定为主要出售而编制，仅供委托人作为依据。本估值报告乃根据本报告所详述的假设、免责声明、限制、保留意见及本报告的限制条件而提供。

## 1.2 估价师资格

我们确认承担此次估值的估值师：

- a) 具有进行此类估值的适当资格，至少有20年的适当经验，尤其是在此类物业和相关区域的估值方面具有必要的专业知识和经验；
- b) 不知悉有任何利益冲突会干扰估价师对该物业作出独立及专业估值的能力；及
- c) 不是客户的关联公司或与客户没有关系。

## 1.3 责任延伸与保密

本报告仅可由客户根据其特定目的而使用。Savills Valuation and Professional Services (S) Pte Ltd（「Savills」）并未授权客户以外的任何人士使用或依赖本报告，而Savills对任何未经授权的使用或依赖概不负责。Savills只会处理客户就估值提出的疑问及作出澄清。未经Savills事先书面同意，不得制作本报告。

---

## 1.4 责任限制

Savills及其僱員的責任範圍僅限於估值報告的受託人。Savills及其僱員的責任只限於估值報告的收件人，對於任何第三方未經授權的使用及依賴，概不負責。任何因估值師疏忽、違約或其他與是次委聘有關的責任，均以Savills根據是次委聘所收取的費用為限。Savills不承擔任何間接或相應損失（如機會成本及利潤損失）的責任。

## 1.5 关键假设

我们做出了以下对估值有重大影响的关键假设。

- a) 我们以 "现状"为基础对该物业进行了评估，假定其空置且不附带任何负担。
- b) 客戶提供給我們的資訊準確無誤。
- c) 房產沒有受到任何污染或環境問題的影響。
- d) 沒有會對房產價值產生不利影響的通知或限制。

如果本報告中的任何假設不正確或不準確，則在交回Savills審查並對估值進行可能的修改之前，不應依賴本報告。

## 1.6 估價依據

我們按現狀對該物業進行了評估，假定該物業為空置物業，不附帶任何負擔。

我們是根據新加坡測量師與估價師學會的指導方針和國際估價標準進行估價的。

我們進行估價時，假定該物業在公開市場上出售，不存在可能影響物業價值的延期合約或任何類似安排。

我們在估價時沒有考慮該房產的任何費用、抵押或欠款，也沒有考慮出售可能產生的任何費用或稅金。除非另有說明，否則假定該物業不存在可能影響其價值的負擔、限制和繁重支出。

我們確認，我們並無與該物業的適當估值相衝突的金錢利益，而進行估值的估值師已獲授權執業為估值師，並具備對該類物業進行估值所需的專業知識和經驗。

所報告的分析、意見和結論僅受所報告的假設和限制條件的限制，是我們個人不帶偏見的專業分析、意見和結論。

本估價是在財產、財產權及其使用不受本報告所述以外任何其他事項影響的基礎上確定的。

在編製本估價時，我們依據的是客戶提供的資訊。如果資訊隨後發生變化或在最終勘測時出現差異，則可能需要重新估價。

## 1.7 市場價值定義

我們的估價是根據新加坡測量師與估價師協會的指導方針和國際估價標準進行的，後者對市場價值的定義如下：

“市場價值”是指在公平交易中，自願買方和自願賣方經過適當營銷，在雙方均知情、審慎且不受強迫的情況下，在估值日進行資產或負債交換的估計金額。

---

## 1.8 市場狀況

持續的地緣政治阻力和宏觀經濟的不確定性可能會對新加坡經濟和房地產市場產生影響。我們的意見和評估是基於所提供的資訊和截至本評估報告日期的市場數據。鑑於目前的形勢，我們鼓勵對房地產的市場價值進行更頻繁的審查，以防萬一。

## 1.9 檢查日期

2024 年4 月2 日 Foo Fang Xiong

## 1.10 消費稅

除非另有說明，本報告中的所有財務資訊以及估值計算和評估均不包括消費稅。

## 1.11 貨幣

除非另有說明，否則估值報告中顯示的所有金額均以新加坡元（「新加坡元」）表示。

## 2 物業詳情

### 2.1 類型

三個帶有夾層的扁平工廠單元，位於 11 層商業兼工業開發項目的第 8 層。該物業目前用作辦公室。我們從客戶那裡了解到，這些房產是出於投資目的而持有的。

### 2.2 分层建筑面积

單位編號	分層建築面積
#08-01	368 平方米，包括127平方米的地層空隙
#08-02	262 平方米，包括96平方米的地層空隙
#08-03	258 平方米，包括96平方米的地層空隙
總計	888 平方米，包括319平方米的地層空隙

### 2.3 完成年份

約 2016 年

### 2.4 房齡

約 8 年

### 2.5 条件

截至我們檢查之日，這些房產的狀況良好。

我們沒有進行結構或狀況調查。我們指出，我們沒有對建築物未暴露或無法進入的部分進行檢查，因此無法說明這些部分沒有腐爛、蟲蛀或有害物質。

我們也假定該建築符合衛生、建築和消防安全法規方面的所有相關法定要求。

### 3 產權詳情

#### 3.1 法律說明

單位編號	分層地段編號 (Mukim 24全區)
#08-01	U55890T
#08-02	U55891A
#08-03	U55892K

#### 3.2 任期

永久業權不動產

#### 3.3 註冊所有人

Wan Yoong Construction Pte.Ltd.

#### 3.4 地役权/抵押权

标的物业已抵押给星展银行有限公司。

标的物业受 IF/630352P 号文件所载限制性契约的约束。附件 1 载有该文书的副本。

根据我们的在线产权搜索，该房产没有其他地役权和抵押权。

在估价中，我们假定地役权和抵押权（如有）不会对标的物业的价值产生不利影响。由于我们不是这方面的专家，如果随后的法律意见发现相反情况，我们保留修改估值的权利。

## 4 地点

標的物業位於Irving Place北側，Upper Paya Lebar Road/MacPherson Road旁，距離市中心約8公里。

週邊是一個成熟的輕工業區，主要包括分層廠房和倉庫開發項目，如Harper Point、Novelty Bizcentre、Trivex、Tai Seng Centre、The Commerze@Irving、Tai Seng Point、LHK 2、Kapo Factory Building 和Asiawide Industrial Building等。其他著名的開發項目包括Grantral Mall @ MacPherson、Breadtalk IHQ、MacPherson Mall 和Ibis Styles Singapore On MacPherson 等。

由於毗鄰大成地鐵站（步行即可到達）和Kallang-Paya Lebar/Pan Island/Central 高速公路，因此前往新加坡其他地區的交通更加便利。

## 5 一般說明

### 5.1 說明

Tai Seng Point 是一個 11 層樓高的商業兼工業開發項目，包括 1 至 3 層的零售單位和 7 至 11 層的扁平工廠單位。

地面承載能力和天花板高度如下：地面承載能力和天花板高度如下：地面承載能力和天花板高度如下

等級	地板荷載 (KN/m) <sup>2</sup>	天花板高度 (米)
第7至10層	7.5 / 4.0	6.0
第11層	7.4 / 4.0	6.5

樓內有2部客運電梯和1部服務電梯，並輔以鋼筋混凝土樓梯。樓內設有現代化的消防系統、裝卸貨區和充足的停車場。

## 5.2 環境問題

由於沒有與標的物有關的環境現場評估，我們假定該場地未受污染。我們對標的物業和周邊物業進行了目測，沒有發現明顯的場地污染跡象。

然而，必須指出的是，我們的目視檢查並不能確定場地的實際狀況。我們不對標的物的實際環境狀況作任何陳述，並建議進行環境審計報告。

如果環境審計報告顯示情況與此不符，我們保留修改估值的權利。

# 6 都市計畫

## 6.1 分區和開髮指南

詳情	說明
規劃局	城市重建局 (URA)
規劃工具	總體規劃 (2019年版)
分割區	"商業1 - 白色", 總地積比率為3.5 [B - 2.5]

根据《2019年总体规划书面说明》，“商务1 - 白色区”用于或打算用于“商务1 (B1) 区”和“白色区”允许的用途，作为一个混合用途开发项目。在允许白色用途之前，B1用途必须达到最低地积比率。

B1 區主要用於或擬用作清潔工業、輕工業、公用事業和電訊用途及其他公共設施，而有關當局並無規定其滋擾緩衝區須大於 50 米。一般工業如能符合有關當局對一般工業所施加的滋擾緩衝區規定，則可獲准在 B1 地帶發展，但須經有關當局及主管當局評估。允许的附屬用途數量不得超



过总楼面面积的 40%。B1 以及可能允許的輔助用途，都要經過主管機關和其他相關機關的評估。

白色區域主要用於或打算用於商業、酒店、住宅、體育和娛樂及其他相容用途，或將兩種或兩種以上的此類用途結合起來作為混合開發。為實現區域的整體規劃意圖，某些區域可能會對用途的數量和類型實施具體控制。

現有用途似乎符合《總體規劃》（2019 年版）的規劃意圖和參數。

## 6.2 公共計劃

我們尚未申請和/或獲得正式的總體規劃分區、道路/排水/地鐵解釋圖和其他法律要求。

## 6.3 服務

所有必要的公用設施和電信服務均可連接。

# 7 改進

## 7.1 大樓

鋼筋混凝土（鋼筋混凝土）框架結構、防水層和/或隔熱層的鋼筋混凝土屋頂、鋼筋混凝土牆壁/粉刷填充磚牆和鋼筋混凝土地面/樓梯。該房產一般安裝木門/玻璃門和粉末塗層鋁框玻璃門/窗。

## 7.2 住宿

### #08-01

第8層	一般辦公區、隔間、茶水間和衛生間
夾層	輔助辦公室

### #08-02

第8層	一般辦公區、隔間、茶水間和衛生間
夾層	輔助辦公區

### #08-03

第8層	一般辦公區、隔間室、茶水間和衛生間
夾層	輔助辦公區

## 7.3 飾面和配件

### #08-01

地板	同質磁磚和塑膠地板
牆壁	乳膠漆、壁紙、裝飾面板和均質磁磚
天花板	乳膠漆和帶有嵌入式/隱藏式燈具的天花板
配件	嵌入式櫥櫃、高低餐具櫃、中島櫃檯和盒式/分離式空調機

### #08-02

地板	均質磁磚和水泥地面
牆壁	乳膠漆、附/不含填充玻璃板的隔牆板和均質磁磚
天花板	乳膠漆和帶嵌入式燈具的天花板
配件	嵌入式櫥櫃/架子、帶微波爐/石英檯面的高低餐具櫃和分離式空調機

### #08-03

地板	同質磁磚和塑膠地板
牆壁	乳膠漆、附/不含填充玻璃板的隔牆板和均質磁磚
天花板	乳膠漆和帶嵌入式燈具的天花板
配件	卡帶式空調機

## 8 租約詳情

據我們了解，該房產目前的租賃情況如下：

單位編號	租賃開始日期	租賃結束日期	月總租金
#08-01	2021年5月15日	2024年5月14日	\$6,000
#08-02	2021年5月19日	2024年5月18日	\$3,900
#08-03	2022年3月1日	2024年5月18日	\$4,000

我們無法獲得其他租約細節。

## 9 房產稅

目前，新加坡稅務局（「IRAS」）對標的物業的評估如下：

單位編號	年度價值
#08-01	\$71,600
#08-02	\$49,300
#08-03	\$48,100
<b>總計</b>	<b>\$169,000</b>

房產稅以每年評估價值的10.00%向IRAS繳納。

---

## 10 估值方法

我們是按現狀進行評估的，假定房屋空置，沒有任何負擔。

假定有合理的資源可用於銷售談判和將房產推向市場。

在評估標的物業的市場價值時，我們採用了直接比較法。根據我們對主題財產類型和相關投資者概況的分析和了解，我們認為這種方法對於得出可信的價值結論是有意義且適用的。在新加坡，投資者在購買本報告主題的房產時通常不依賴收入資本化法、折現現金流分析和成本法。在新加坡土地稀缺的情況下，永久業權分層工業產權通常是為業主自用而持有，用於自營業務或資本增值，而不是為了租金收入，因為與零售等其他資產類別相比，其收益率相對較低和辦公室。在新加坡，對於這種類型和規模的分層產權房產，市場交易比可產生的租金收入更重要。因此，我們沒有利用這些方法來形成對市場價值的看法。

直接比較法是新加坡分層工廠單位估值中最常用的方法，因為新加坡的交易數據透明，有足夠的交易數據可供分析，從而得出我們建議的市場價值。在這種方法中，要與標的物或可比周邊地區類似物業的近期銷售情況進行比較。根據位置、大小、設計和佈局、樓層承重/天花板高度、所提供的建築服務和設施的標準、樓齡/條件、銷售日期等方面的差異進行調整，然後得出標的物業的價值。

以下是我們考慮過的銷售交易摘要等：

物業	分層建築面積 (平方米)	銷售價格	銷售日期	任期
18 Howard Road #09-03 Novelty Bizcentre	101	新加坡元 1,250,000	2024年3月	永久產權
18 Howard Road #06-07 Novelty Bizcentre	118	新加坡元 1,368,888	2024年2月	永久產權
24 New Industrial Road #02-02* In Space	228	新加坡元 2,200,000	2023年12月	永久產權
22 New Industrial Road #07-27/28** Primax	270	新加坡元 1,950,000	2023年10月	永久產權
11 Irving Place #10-02*** Tai Seng Point	262	新加坡元 2,500,800	2023年5月	永久產權

資料來源Realink/URA 交易記錄/新加坡土地管理局

\*坡道工廠，包括空隙面積65平方米

\*\*坡道工廠，包括空隙面積118平方米

\*\*\*包括96平方公尺的空隙面積

根據SISV Realink Services 和Realis 編制的公開銷售數據，我們確定上述五項銷售為適當的可比較數據，供我們分析和估價。這些銷售與標的物業有許多相似之處，如樓齡、地點、設計和佈局、提供的建築服務和設施標準等。

一般來說，當可比較資料被認為不如標的物業時，就會對可比較資料進行正向調整。相反，當可比較物業被認為優於標的物業時，則會進行負向調整。

我們盡最大努力，列出了我們對該物業市場價值的詳細意見。

## 11 估價

鑑於上述情況，並考慮到估價重要日期前後的市場情況，我們評估標的物業的市場價值為：按現狀、空置並無任何其他負擔：

估值日期 **2024年4月9日**

單位編號	市場價值
#08-01	3,240,000新加坡元
#08-02	2,320,000新加坡元
#08-03	2,280,000新加坡元
<b>總計</b>	<b>7,840,000新加坡元</b>

(僅七百八十萬四千新加坡元)。

本報告是為指示方的私人和保密目的而編寫的，未經書面同意和授權，不得全部或部分複製或分發，也不得為任何其他目的或由任何一方依賴本報告。

編制人

**Savills Valuation And Professional Services (S) Pte Ltd**

**Jacqueline Tan**

理學碩士（房地產）

執業評估師編號：AD041-2009422G

SISV和RICS 會員

董事

**Foo Fang Xiong**

理學士（房地產）

執業評估師編號：AD041-2010181W

SISV 會員

主管

FX/JT/pt

## 限制条件



除非我們在估值報告中另有說明，否則我們的估值受以下限制條件限制。


- 估值標準：** 估值根據新加坡測量師與估價師學會發布的《估值標準與實踐指南》和/或《國際估值標準》和/或《英國皇家特許測量師學會估值標準》進行，但可根據當地法律、習俗和慣例進行變更。
- 估值依據：** 根據估值報告中概述的相關定義、假設和限定條件，在適合具體估值目的的基礎上進行估值。  
估價報告中所表達的意見嚴格依照其中的條款和目的適用。評估值不一定適用於其他評估。
- 估值貨幣：** 除非另有說明，否則數值均以當地貨幣報告。
- 保密性：** Savills的估值是保密的，並只供估值報告收件人作指定用途。Savills概不負責，亦不會向任何第三方承擔任何責任、義務或法律責任。
- 版權所有：** 未經Savills事先書面批准，評估報告的全部或任何部分或對其的任何引用均不得包含在任何已發布的文件、聲明、通函中或以任何方式發布，也不得與任何第三方進行任何通信，包括它可能出現的形式和上下文。
- 責任限制：** Savills及其員工的責任僅限於評估報告的接收者。不對任何第三方未經授權的使用和信賴承擔任何責任。  
任何因估值師疏忽、違約或其他與本委託有關的責任，應以Savills根據本委託收取的費用為限。Savills不承擔任何間接或相應損失（如機會成本及利潤損失）的責任。
- 有效期：** 本估價代表我們對估價日期價值的意見。由於整體市場走勢、市場力量及有關物業的情況可能出現變化，評估價值或會在短時間內出現意想不到的重大變動。倘估值報告於估值日期起計三個月屆滿後，或報告收件人知悉任何可能影響估值的因素而沒有向Savills透露該等資料的較早日期後，仍依賴本估值報告，Savills概不負責，亦不會承擔任何責任。
- 頭銜：** 除另有說明外，我們已對該房產進行了簡單的在線產權搜索，僅用於正式估價和實地考察。除非客戶提供，否則我們沒有義務檢查和/或閱讀原始產權或租賃文件。因此，除非得到相反的通知，否則估價將假定不存在本簡要產權調查未揭露的、可能對市場價值產生影響的其他限制性契約、地役權或抵押權。我們假定該物業的產權是良好的、可銷售的，不存在任何抵押、限制和其他法律障礙。
- 規劃資訊：** 與城市規劃有關的資訊來自目前的新加坡總體規劃，並假定其準確無誤。我們通常不會對道路、地鐵、輕軌、排水系統和其他政府提案進行法律徵詢，除非有特別要求且Savills獲得適當補償。倘若我們的客戶在進行法律徵詢時，發現相關資訊與估值報告中概述的城市規劃資訊存在重大差異，以及/或物業受到公共計劃的影響，則應將本報告交還給Savills進行審查，以便進行可能的修訂。
- 其他法定條例：** 我們的估價假定該物業及其任何裝修均符合所有相關法定條例。我們假定該物業已或即將取得主管機關核發的臨時佔用許可證、裝修合格證、法定完工證明或臨時佔用許可證。
- 場地條件：** 我們不會進行現場調查，以確定現有或任何新開發的地面條件和服務是否合適，也不會進行任何環境或岩土工程調查。我們假定這些方面都是令人滿意的，而且在擬議進行新開發的情況下，施工期間不會產生特別費用或延誤。我們假定該地塊的承載能力足以支撐在其上已建造或將建造的建築物。
- 財產狀況：** 雖然在檢查過程中，我們會適當注意建築物的任何缺陷，但沒有對服務或設施進行結構調查或測試，也沒有檢查建築物未暴露或無法進入的部分。因此，我們無法對建築物是否有缺陷、腐爛、蟲蛀、石棉或其他有害物質發表意見。我們的估價假定大樓沒有任何需要大量資本支出的缺陷，並符合所有相關的法定要求。
- 信息來源：** 倘估值報告列明資料由所列來源提供予估值師，則假設該等資料為可靠資料。Savills對所提供的不準確數據及其後與該等數據相關的結論概不負責。若報告中提供的信息未提及他方，則應認為該信息是通過我們的最大努力和我們的最大知識獲得或收集的。由此推論的經處理數據應視為估值師的意見，未經確認不得隨意引用。
- 樓層面積：** 我們假定勘测或建築平面圖中包含的信息是準確的，並且是根據現行的《專業物業實務指南》編制的。在沒有此類圖紙的情況下，樓面面積是根據現有二手資料估算的，而此類估算無法提供相同程度的準確性或確定性。如果面積出現重大差異，我們保留審查估值的權利。
- 計劃：** 估價報告所載的圖則僅供識別之用，不應被視為界定界線的依據，亦不應被視為其中所載面積或其他詳情的核證副本。所有位置圖均來自 OneMap。儘管我們已盡力確保地圖是最新的，但我們並不保證地圖的準確性，如地圖與事實不符，我們概不負責。
- 承租人：** 沒有對實際租戶或潛在租戶的財務狀況進行調查。在對已出租物業進行估值時，假定租戶有能力履行租約規定的義務，並且沒有拖欠租金或未披露的違約行為。
- 恢復費用：** 我們對火災保險所需的修復費用的意見僅供參考，不得作為投保的依據。我們指出，我們不是工料測量師，我們對建築成本的估算是基於已公布的資料來源。我們建議，如果認為合適，應請合格的工料測量師核實修復費用。
- 出庭：** Savills或其員工沒有義務就本估價報告或相關財產出庭作證或出庭，或出庭任何其他法庭或任何政府機構，除非事先已作出安排且第一太平戴維斯得到適當補償。

## 重要的提醒

本文所含資訊構成公共記錄的一部分，可供公眾付費查閱及檢索。收集和使用資訊的目的是根據《土地所有權法》維護土地登記冊。

# 原始文件

## 土地所有權法 限制

僅供官方使用		
文書編號	IF/630352P	
版本號		基於 0.01
註冊者	Frederica Aw 	
註冊於	02 APR 2019	



## 服務用地描述

標題			批號	程度	物業地址
類型	卷	對開			
SSCT	2244	189	MK24-U55890T	所有的	11 IRVING PLACE #08-01 SINGAPORE 369551
SSCT	2244	190	MK24-U55891A	所有的	11 IRVING PLACE #08-02 SINGAPORE 369551
SSCT	2244	191	MK24-U55892K	所有的	11 IRVING PLACE #08-03 SINGAPORE 369551
SSCT	2244	192	MK24-U55893N	所有的	11 IRVING PLACE #08-04 SINGAPORE 369551
SSCT	2244	193	MK24-U55894X	所有的	11 IRVING PLACE #08-05 SINGAPORE 369551

## 契約者/受讓人

身分證/公司註冊號碼：	201020094W
姓名：	WAN YOONG CONSTRUCTION PTE. LTD.
公民身份/註冊地：	新加坡
地址（新加坡境內送達通知）：	20, SIN MING LANE #06 - 65 Singapore 573968

考慮到上述土地轉讓給承諾人，並且承諾人希望對土地承擔以下限制，特此與承諾人訂立承諾

## 承諾人/轉讓人

身分證/公司註冊號碼：	201323083N
姓名：	SINGHOME (PAYA LEBAR) PTE. LTD.
地址（新加坡境內送達通知）：	6, BATTERY ROAD #26 - 05 Singapore 049909



## 重要的提醒

本文所含資訊構成公共記錄的一部分，可供公眾付費查閱及檢索。收集和使用資訊的目的是根據《土地所有權法》維護土地登記冊。

## 契約條款

\* 請參閱附件 - 附件 ( 限制性條款 )

從屬批次 MK24-U55890T 的限制的好處應附屬於：

### 主導土地描述

MK/TS	批號
MK24	MK24-U55863X至 MK24-U55889K, MK24-U55891A至 MK24-U55909V
MK24	MK24-A476M至 MK24-A499K

從屬批次 MK24-U55891A 的限制的好處應附屬於：

### 主導土地描述

MK/TS	批號
MK24	MK24-U55863X至 MK24-U55890T, MK24-U55892K至 MK24-U55909V
MK24	MK24-A476M 至 MK24-A499K

對從業批次 MK24-U55892K 的限制的好處應附屬於：

### 主導土地描述

MK/TS	批號
MK24	MK24-U55863X至 MK24-U55891A, MK24-U55893N至 MK24-U55909V
MK24	MK24-A476M至 MK24-A499K

對從業批次 MK24-U55893N 的限制的好處應附屬於：

### 主導土地描述

MK/TS	批號
MK24	MK24-U55863X至 MK24-U55892K, MK24-U55894X至 MK24-U55909V
MK24	MK24-A476M至 MK24-A499K

### 重要的提醒

本文所含資訊構成公共記錄的一部分，可供公眾付費查閱及檢索。收集和使用資訊的目的是根據《土地所有權法》維護土地登記冊。

從屬批次 MK24-U55894X 的限制的好處應附屬於：

### 主導土地描述

MK/TS	批號
MK24	MK24-U55863X 至 MK24-U55893N, MK24-U55895L 至 MK24-U55909V
MK24	MK24-A476M 至 MK24-A499K

須遵守以下先行產權負擔

### 先前的負擔

\*無

文書日期： 08/03/2019

### 由契約者執行

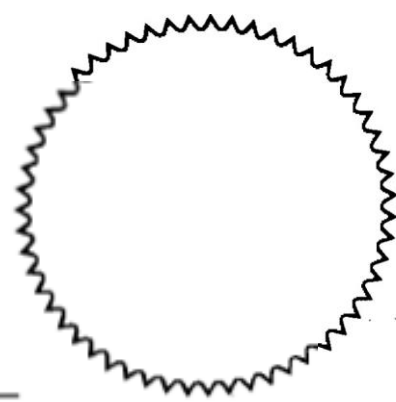
WAN YOONG CONSTRUCTION PTE. LTD. 的法團印章特此附上：-

簽名:

董事

簽名:

董事/秘書



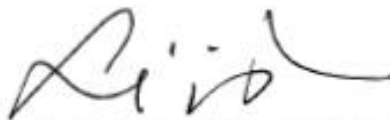
### 重要的提醒

本文所含資訊構成公共記錄的一部分，可供公眾付費查閱及檢索。收集和使用資訊的目的是根據《土地所有權法》維護土地登記冊。

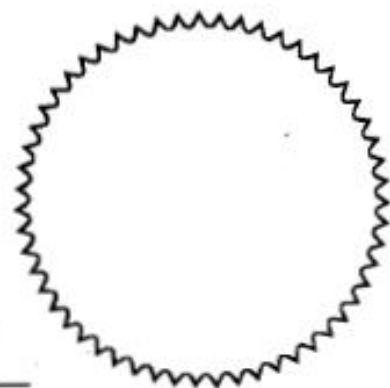
### 由契約者執行

SINGHOME (PAYA LEBAR) PTE. LTD. 的法團印章特此附上：-

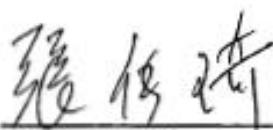
簽名:



董事



簽名:



董事/秘書

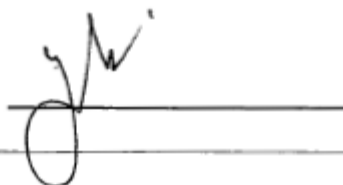
### 正確性證明

本人，承諾人的律師，特此證明，就《土地所有權法》而言，本文書是正確的，並且我持有截至本文書日期有效的執業證書。

律師姓名：

YEO PIAH CHUAN

簽名:



附件  
限制性契約

1. 在本限制中，「單元」是指其第 1 頁的「服務用地描述」中所述的財產。
2. 立約人與立約人訂立約，立約人應遵守並執行下列規定：-
  - (a) 不限制契約人、其僱員、僱員、代理人、受邀者和被許可人，和/或任何相關主管或政府機構自由進出和充分且不受限制地使用服務於已知工業區的車道、通道、大門和道路的權利作為Tai Seng Point (「建築物」)。
  - (b) 在獲得國家環境局局長 ( 污染控制部門 ) 或任何其他相關主管當局對裝置的具體預期用途以及裝置中將進行的工業活動的類型和性質的事先批准/同意之前不使用該單位。
  - (c) 在獲得國家環境局局長 ( 污染控制部門 ) 或其他主管當局對單位內存放的貨物/材料類型 ( 包括燃料儲存 ) 的事先許可之前，不得在單位內存放貨物/材料，如果允許，此類儲存應遵守《污染控制實務守則》中規定的污染控制措施。
  - (d) 不得將任何有毒或危險化學品/物質/油類或污染性物品/材料移入或儲存在單位內。
  - (e) 任何時候都不得在單元地板的任何部分加載或允許或承受加載重量超過-

(I) 商店和餐館

- |        |                      |
|--------|----------------------|
| (a) 商店 | 5.0kN/m <sup>2</sup> |
| (b) 餐館 | 5.0kN/m <sup>2</sup> |

(II) B1輕工單元

- |       |                       |
|-------|-----------------------|
| 生產區   | 7.5kN/ m <sup>2</sup> |
| 生產夾層區 | 4.0kN/ m <sup>2</sup> |

- |                       |                       |
|-----------------------|-----------------------|
| <u>(III) 臨時附屬員工食堂</u> | 7.5kN/ m <sup>2</sup> |
|-----------------------|-----------------------|

以適用者為準，或承諾人或有關當局可能規定的其他限制，並應在承諾人或有關當局要求時，按照承諾人或有關當局的指示和要求，將任何荷載分佈在單元地板的任何部分上。承諾人亦應在承諾人或相關當局要求時，向承諾人或有關當局出示由承諾人的工程師出具的證明，證明存放在單元中的商品的重量不超過上述重量。

- (f) 任何時候都不要阻塞建築工程內部、後方或鄰近的任何逃生通道。
- (g) (i) 未經事先書面同意，不得對已建/將建建築物的單位/建築物/土地或其任何部分（包括建築物的正面）進行任何加建和/或改建工程經承諾人或管理公司（當成立時）和有關當局批准，並且不得忽視或未能向承諾人或管理公司（當成立時）及其顧問提交該等加建和/或改建工程的計劃，並事先徵得有關部門的批准。
- (ii) 不得在已建/將建建築物的單位/建築物/土地或其任何部分（包括建築物的正面）內、之上或之上進行、允許或允許進行任何添加、更改或作品：
- (1) 可能或將會導致向有關當局支付任何費用（包括但不限於開發費和/或差額保費）；和/或
- (2) 可能或將會導致用途改變、密度改變和/或總建築面積改變。
- (h) 不得在單位和/或建築物或其任何部分內進行或允許或允許進行任何可能對註冊業主、租戶造成滋擾或煩惱的有毒危險或冒犯性貿易或業務，毗鄰或相鄰處所的持牌人和/或占用人。
- (i) 不限製或禁止契約人或任何相關主管機關或政府機構（包括其僕人、僱員、代理人，無論有或沒有工具和設備）自由進入單位、建築物或其任何部分以查看其狀況和狀況的權利，以及進行結構維修，或任何工作或進行此類事情，包括為進行此類維修而對土地和/或建築物進行任何輔助工程。
- (j) 不得在單元和/或建築物內或上方進行或遺漏或遭受或遺漏任何與在那裡進行或進行的業務、貿易或工業有關的、違反任何法律、法規、立法、章程、規則、命令或條例以及相關當局的所有要求和指示。
- (k) 不限製或禁止任何相關主管機關或政府機構（包括其代理人、承包商、工人）(i) 從其毗鄰和鄰近場所自由且不間斷地通行和運行水、土、電力、燃氣、電話、通信和其他服務的權利通過或通過土地上方或下方的下水道、排水管、管道、電線、電纜和管道，並與此類下水道、排水管、管道、電線、電纜和管道或其中任何一個進行連接，以行使上述通行權和運行權土地上方或下方的上述服務以及《土地所有權法》（第157章）隱含或可能隱含的所有其他地役權、附屬權利和義務，以及(ii) 自由進入 Tai Seng Point 並在 Tai Seng Point 上工作的權利如有需要，可在 Tai Seng Point 範圍內免費移動/連接下水道管道/電纜。
- (l) 不得引起或允許強電湧、高頻電壓和電流、噪音、振動或任何電氣或機械幹擾或擾動，無論其 (i) 可能以任何方式阻止或阻止任何通訊系統的服務或使用，或 (ii) 影響其他註冊東主、租戶、持牌人和/或與其相鄰的單位佔用人的設備、廠房、裝置、機械、器具、固定裝置、配件或器具的運作（以下簡稱「幹擾」）並與之相關同時，不限製或禁止任何相關主管機關或政府機構、契約人或管理公司（當成立時）或其各自的代理人在所有合理時間檢查設備、廠房、裝置、機械、裝置、固定裝置、配件或單位內的設備來確定乾擾源，並因此不得忽視或未能確保採取適當措施消除或減少干擾，並使相關主管部門或政府機構、承諾人或管理公司滿意（形成時）。

- (m) 如果任何相關主管機關或政府機構在建築物上設置任何健康和緩衝區，不得忽視或未能確保將此類健康和緩衝區限制在建築物的邊界內，並遵守相關主管部門的所有要求或與在上述健康和緩衝區內使用建築物有關的政府當局。
- (n) 不允許或不允許在單位和/或建築物內或上方進行任何相關主管當局認為可能對註冊業主、租戶、持牌人和/或可能造成滋擾或煩惱或造成損害或不便的行為或其毗鄰或相鄰處所的佔用人。
- (o) (i) (1) 就經批准用作「\*商店/餐廳」的單位而言，不得使用該單位或允許該單位用於除根據書面批准的「\*商店/餐廳」用途以外的任何用途主管機關的許可。  
(2) 對於經批准用作「B1 輕工業單元」的單元，不得使用該單元或允許該單元用於除根據書面文件批准的「B1 輕工業單元」用途以外的任何用途。
- (ii) 不得採取任何行動改變單位的批准用途，除非經承諾人或管理公司（若成立）及相關主管機關另有批准。
- (iii) 不得忽視或不遵守所有法律、法規和規章，包括但不限於申請並保持使用和占用該單位所需的所有必要的批准、執照和許可證。
- (iv) 如果承諾人租賃該單元，不得忽視或未能確保該單元的承租人和占用人被適當告知該單位的批准用途，並且該單位的批准用途在租賃或租賃協議中明確規定。
- (p) 就臨時輔助員工食堂（#07-03 單元）而言，在仍獲準用作臨時輔助員工食堂的期間，不得將上述#07-03 單元用作員工食堂及用途以外的用途僅限建築物內各單位的註冊東主、租戶、持牌人及/或占用人及其各自的員工使用。#07-03 單元的廚房排氣系統須符合機電要求，並須依照《實務守則》設計和操作，包括《環境健康實務守則》、《建築內空調和機械通風實務守則》和污染控制實務守則。如果#07-03單元停止作為臨時輔助員工食堂運作並改回B1輕工業用途，承諾人不得忽視或未能保留機電服務（包括但不限於廚房排氣系統和隔油池）在適當的維護下。
- (q) 不得進入或導致、允許或允許任何人進入任何鋼筋混凝土平屋頂，但出於維護目的除外。
- (r) 不得忽視或未能使盟約人免受任何及所有損失、損害、訴訟、起訴、程序、令狀、傳票、判決、命令、法令、指控、罰款、罰金、責任、索賠、要求、費用、費用與契約人和/或管理公司（當成立時）（包括其受讓人和所有權繼承人）有關或由其產生的費用；違反 Tai Seng Point章程所載的任何契約、限制性契約、條款與條件。
- (s) (i) 不得阻止或禁止承諾人或管理公司（如成立）或其各自的代理人在工作時間內完全自由地進入該單位（除非是緊急情況），以進行維護、檢查、修理、更換和定期維修 (a) 灑水管/灑水噴頭，(b) 軟管捲盤和火災警報呼叫點，以及(c) 用於語音通訊的揚聲器，以及(d) 機電服務（消防/電氣/衛生/水/空調和機械通風系統）位於單元內的機電豎井/立管內，由承諾人安裝並構成建築物公共財產的一部分，前提是向承諾人發出合理通知以進入其單元。

- (ii) 未經契約人或管理公司（如成立）和相關當局事先書面批准，不得對灑水裝置進行任何添加和/或改造工程，並且不得忽視或未能提交任何添加和/或改造計劃或對灑水裝置進行改造工程時，須事先向契約人或管理公司（如已成立）及其顧問及相關當局批准。
- (t) 不允許或不允許其受讓人、轉租人、代理人、僱員和持牌人以及大樓的所有成員和訪客忽視或未能履行、遵守和遵守 Tai Seng Point 的附則。
- (u) 不得允許或允許或容忍管理公司（成立後）疏忽或未能對建築物或其任何部分進行維修、保持可出租的維修和狀況。
- (v) 不得允許或允許或容忍管理公司（成立後）疏忽或未能維護、修理、更新建築物並使其保持清潔、良好、安全的狀態並進行大量維修。
- (w) 不允許或允許或容忍管理公司（成立後）忽視或未能履行、遵守、遵守或遵守 Tai Seng Point 章程中包含的條款和條件。
- (x) 任何時間都不得合併單元內的夾層。
- (y) 不得忽視或未能確保該單元的註冊業主、租戶、持牌人和/或占用人事先獲得國家環境局污染控制部門和/或任何其他相關機構關於該單元類型和性質的許可在單位內進行的工業活動。
- (z) 任何時候都不得將大樓和/或單元用作宿舍，除非事先獲得所有相關機構的書面批准（此類批准可能須遵守相關機構規定的條款和條件）。
- (aa) 任何時間不得將本單元用作殯儀館，或在本單元和/或建築物內製造棺材和/或棺材，或從事銷售棺材和棺材和/或提供殯葬服務的業務。
- (bb) 任何時間不得轉讓該單位或其任何部分的任何財產或權益，除非對承諾人應向其轉讓該單位或其任何部分的財產或權益的所有人或任何人施加本協議所載的限制契約和條件。
- (cc) 不得使用已建/待建建築物的單元/建築物/土地或其任何部分，或允許將建/待建建築物的單元/建築物/土地或其任何部分用於與(i) 新加坡環境部頒布的《污染控制實務守則》（可能不時修訂、變更和/或補充）中規定的準則不一致的方式；(ii) URA 網站「使用類別」中列出的指南和程序（可能會不時修訂、變更和/或補充）。

- (dd) (i) 不得在主管機關根據《規劃法》(第232章)授予建築物書面許可所附的批准圖則中的單元內的空隙空間(如註冊土地測量師證書所示)上鋪設石板(「空隙空間」)。
- (ii) 除非根據規劃法事先獲得主管機關的書面批准,否則不得使用任何類型的建築材料(包括混凝土、金屬或木材)在任何此類空隙空間內或上方建造任何承重地板。
- (ee) 契約人不得忽視或未能,且契約人不得允許或允許或容忍管理公司(當成立時)忽視或未能:- (i) 確保通往 B1 Light Industrial 輔助辦公室的通道門·公共走廊的單元將與消防系統(「消防逃生門」)相連,並始終上鎖,只有在發生火災時才能打開; (ii) 確保防火門只能從內側朝一個方向打開,且防火門應向外開啟; (iii) 確保B1輕工業單元的附屬辦公室不分租。
- (ff) 不得將開放的屋頂空間圍起來或蓋上屋頂。
- (gg) 除非經規劃法主管機關核准,屋頂不得進行任何構築物或其他用途。
- (hh) 對於被批准用作“餐廳”的單位,承諾人不得忽視或未能確保:-
- (1) 該單位用作餐廳的用途,須保留在批准圖則中為此目的劃定的區域內; 和
  - (2) 其租戶、被許可人和占用人任何時候均適當遵守並遵守這些規定以及與該單元的使用、所有權和占用有關的任何適用法規、法律、規則或條例的所有相關規定、條款和條件,包括但不限於向相關主管機關申請並獲得所有批准,以及申請並保持所有必要的執照和許可證。
- (ii) 不得忽視或未遵守和遵守任何適用的法案、法令、法律、規則或法規中與單位的使用、所有權和占用有關的所有相關規定、條款和條件,包括但不限於申請並保持所有必要的執照或許可證有效。
- (jj) 不限製或禁止契約人或管理公司(成立後)、其代理人和僱員在沒有車輛、工具或設備的情況下進入、通過和重新通過該單元以獲取水源的權利/廢物/雨水/空調/製冷劑或排水管道(「服務管道」)(i) 進行檢查、維護、修理和承諾人或管理公司(當成立時)可能認為有必要的其他工程服務管道; (ii) 在任何合理的時間進行契約人或管理公司(當成立時)可能要求的此類工作(除非在緊急情況下隨時提供自由出入)。



(kk) 切勿忽視或未能確保商店及食肆的登記東主只可使用大廈第4及5層的停車場，而B1輕工業單位的登記東主則只可使用第6層的停車場大樓的。

始終規定，本協議所包含的任何內容均不得對契約人、其繼承人、受讓人 and 個人代表施加或被視為對契約人施加任何強制執行或實現上述限制性或其他契約或其中任何契約的義務。

\*\*\*\*\*

如本文所用：

「**B1 輕工業單元**」係指位於建築物第 7 層至第 11 層的單元，這些單元僅用於符合總體規劃下「商業 1」分區的用途（如《規劃法》中所定義）（第232章），而「**B1輕工業單位**」則指其中任何一個，視文意而定；

「**共同財產**」應具有《建築維護和物業管理法》（第 30C 章）中規定的含義；

「**管理公司**」指依據《土地所有權分契法案》（第 158 章）組成或將要組成的管理公司，由建築物內所有分契地塊的附屬業主組成；

「**餐廳**」指位於大樓內銷售和/或提供食品和/或飲料的單位，其中包括咖啡館；餐廳、美食廣場、咖啡店，「餐廳」指其中任何一種，視上下文而定；

「**商店**」指位於大樓內的商店，「商店」指其中任何一家商店，視上下文而定。

### **重要的提醒**

本文所含資訊構成公共記錄的一部分，可供公眾付費查閱及檢索。收集和使用資訊的目的是根據《土地所有權法》維護土地登記冊。

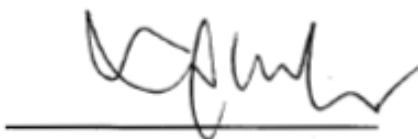
### **正確性證明**

本人，契約律師，特此證明，就《土地所有權法》而言，本文書是正確的，並且本人持有截至本文書簽署之日有效的執業證書。

律師姓名:

**Foong Kim Lan**

簽名:



### **案例檔案參考**

律師事務所案卷參考:

YPC.2015.210831.YY(230219)

**11 IRVING PLACE #08-01/02/03  
TAI SENG POINT  
SINGAPORE 369551**

**單元 #08-01**



臨街面



綜合辦公區

**11 IRVING PLACE #08-01/02/03  
TAI SENG POINT  
SINGAPORE 369551**

**單元 #08-02**



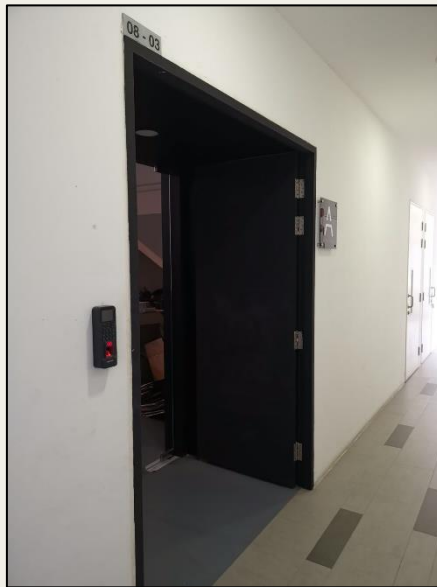
臨街面



綜合辦公區

**11 IRVING PLACE #08-01/02/03  
TAI SENG POINT  
SINGAPORE 369551**

**單元 #08-03**



臨街面



綜合辦公區

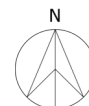
11 IRVING PLACE #08-01/02/03  
TAI SENG POINT  
SINGAPORE 369551



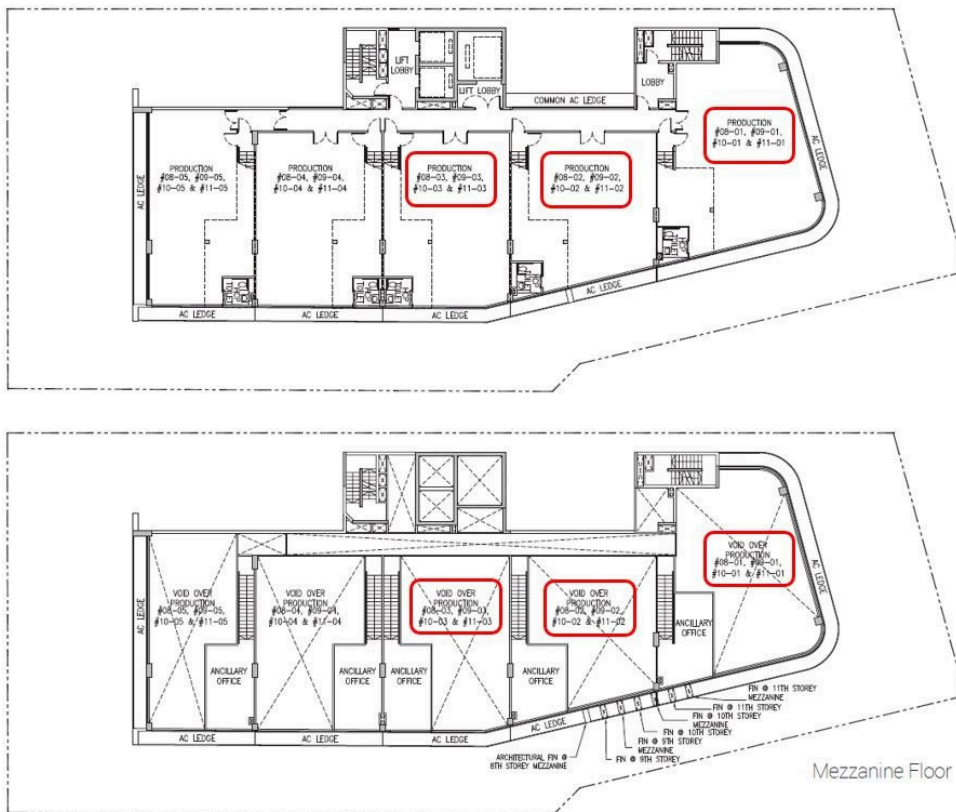
Source : OneMap

位置圖

(未按比例)  
僅供識別之用



**11 IRVING PLACE #08-01/02/03  
TAI SENG POINT  
SINGAPORE 369551**



**平面圖**

(未按比例)  
僅供識別之用

## 1. 責任聲明

本通函所載資料乃遵照上市規則而刊載，旨在提供有關本集團的資料。各董事在作出一切合理查詢後確認，就彼等所深知及確信，本通函所載資料在各重大方面均屬準確完備，沒有誤導或欺詐成分，且並無遺漏其他事實，足以令致本通函或其所載任何聲明產生誤導。

## 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 <sup>(1)</sup>	大約持股比例 (%)
楊先生	受控公司權益 <sup>(2)</sup>	409,050,000(L)	51.13125
韓玉英女士 （「韓女士」）	受控公司權益 <sup>(3)</sup>	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%。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) 相聯法團普通股的權益

董事姓名	关联公司名称	利益性质	持有/擁有權益的股份數量 <sup>(註)</sup>	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	利益性质	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（「瀏先生」）	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

生」)		
鄭丹女士（「鄭小姐」）	54,600,000	6.825
鄭小 配偶的權益		

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。

### 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. 利益衝突

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 2023 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，本集團各成員公司均未涉及任何重大訴訟、仲裁或索賠，且就董事所知，本集團各成員公司也未面臨或可能面臨任何重大訴訟、仲裁或索賠。

## 7. 重大合約

在緊接最後可行日期之前兩（2）年內，集團簽訂了以下合約（非日常業務過程中簽訂的合約），這些合約屬於或可能屬於重大合約：

a) 選擇權函；以及

b) BHCC Development Pte. Ltd. ("BHCC Development")（本公司的間接全資附屬公司）作為買方，與張偉隆先生（"張先生"）作為賣方，於 2024 年 1 月 4 日簽訂的買賣協議（「Evermega 買賣協議」），就收購(i) 收購 Evermega Investment Holdings Pte. 已發行股本中的 450 股普通股。有限公司（「目標公司」）以及目標公司欠張先生的未償還貸款和其他債務，金額為 5,490,169.20 新加坡元，總代價為 5,490,619.20 新加坡元；(ii) BHCC Development 將透過認購目標公司進一步股本及/或提供股東貸款的方式向目標公司提供總額不超過 17,010,000 新加坡元的出資。

## 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：

名稱	資格
Savills Valuation and Professional Services (S) Pte Ltd	獨立專業估價師

於最後實際可行日期，Savills Valuation and Professional Services (S) Pte Ltd (i) 並無持有本集團任何成員公司的股權，亦無任何可認購或提名他人認購本集團任何成員公司證券的權利（不論是否可依法強制執行）；(ii) 自 2023 年 12 月 31 日（本公司最近期刊發之經審核綜合財務報表之編製日期）以來，並無於本集團任何成員公司所收購、出售或租賃，或本集團任何成員公司擬收購、出售或租賃之任何資產中，擁有任何直接或間接權益；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證券登記有限公司，地址為香港北角電燈道 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

下列文件的副本將於本通函日期起至 2024 年 6 月 4（包括當日）止不少於 14 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：

- (a) 董事會函件，全文載於本通函第 3 至 8 頁；
- (b) 估值報告，全文載於本通函附錄二；
- (c) 來自 Savills Valuation and Professional Services (S) Pte Ltd 的同意書；
- (d) 本附錄「**重要合同**」一節中列出的本集團签订的重要合同；以及
- (e) 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**

本公司已申請并获联交所批准豁免严格遵守上市规则第 14.66(10)条及附录 D1B 第 43(2)(c)段的规定，删节 Evermega 买卖协议中有关(i) 張先生的个人地址；及(ii) 張先生及張先生的签署见证人的个人身份证明文件编号（统称「**保密资料**」）的若干资料，理由如下： -

- (i) 機密資料屬私人及機密性質，並構成張先生及張先生證人的個人資料，而張先生及張先生證人均未就披露該等機密資料向本公司發出各自的同意書，本公司在未經同意下披露該等機密資料，可能違反《個人資料(私隱)條例》(香港法例第 486 章)；及
- (ii) 該等保密資料與是次交易之標的事項（即授出購股權及據此擬進行之交易）無關，而通函及其他展示文件之內容將足夠讓股東就授出購股權及據此擬進行之交易作出適當知情之評估，並在本公司召開股東大會批准有關事宜時作出知情之投票決定。