

香港交易及結算所有限公司及香港聯合交易所有限公司對本公告的內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並表明概不就因本公告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。

靛藍星控股有限公司
(在開曼群島註冊成立的有限公司)
(股票代碼: 8373)

非常重大收購事項
關於
新加坡房產收購有關

董事會欣然宣布，於二零二六年七月二十二日（聯交所交易時段結束後），本公司的全資附屬公司 CS Ceramiche 作為買方與賣方訂立選擇權協議。根據該選擇權協議，賣方同意出售，買方同意購買該物業，對價為 16,588,000 新加坡元（相當於約 101,186,800 港元），惟須待選擇權協議之條件達成後方可作實。

不可撤銷承諾

截至本公告日期，董事會已收到控股股東 Splendor 的不可撤銷承諾。執行董事陳先生作為 Splendor 的唯一股東，截至本公告日期持有 20,516,000 股股份（約佔已發行股份總數的 51.2%）。根據該不可撤銷承諾，陳先生和 Splendor 均已作出不可撤銷承諾，其將：(i) 親自、通過其授權代表或委託代理人出席特別股東大會及其任何延期會議；(ii) 投票或促使其在特別股東大會記錄日合法擁有和/或實益擁有或控制的所有股份（以及其在特別股東大會記錄日之前可能獲得或控制的任何其他決議）

如果選擇權協議終止或收購完成，則不可撤銷承諾也將終止。

豁免嚴格遵守 GEM 上市規則第 19.58(8)條及第 19.69(4)(b)(i)條

根據 GEM 上市規則第 19.58(8)條的規定，公司在發布重大收購公告時（如適用），須包含交易標的資產在本次交易前兩個財政年度的應佔淨利潤（稅前及稅後）。根據 GEM 上市規則第 19.69(4)(b)(i)條的規定，本公司須在通函中包括過去三個財政年度有關該物業可識別淨收入來源的損益表，並須嚴格遵守 GEM 上市規則第 19.69(4)(b)(i)條的要求，該損益表必須經審計師或報告會計師審核。

本公司已向聯交所申請，聯交所已批准就以下事項給予豁免：免除嚴格遵守（i）GEM 上市規則第 19.58(8)條，允許於本公告中列示屬於擬收購物業於緊接收購前兩個財政年度的淨利潤（包括稅前及稅後）之規定；及（ii）GEM 上市規則第 19.69(4)(b)(i)條，允許公司核數師於通函中列示針對該物業可識別淨收益來源的過去三個財政年度的損益表之規定。

GEM 上市規則之涵義

由於本次收購的最高適用百分比率超過 100%，根據 GEM 上市規則第 19 章，本次收購構成對本公司的重大收購，因此須遵守 GEM 上市規則第 19 章規定的通知、公告、通函及股東批准規定。

據董事所知、所信，在進行所有合理查詢後，截至本公告發布之日，賣方及其最終受益所有人均為獨立第三方。

一般資料

本公司將召開特別股東大會，以供股東審議並酌情批准本次收購。股東大會將以投票表決的方式進行表決。據董事所知、所信，並已進行所有合理的查詢，截至本公告發布之日，概無股東於本收購及/或根據本收購擬進行的交易擁有重大利益，因此，概無股東需要在股東特別大會上對批准本次收購的普通決議案放棄投票。

載有（其中包括）有關出售事項（i）進一步資料及（ii）根據 GEM 上市規則要求需要在通函中包含的其他資料的通函預期將於預計將於二零二六年八月十二日或之前寄發予股東。

由於本收購的完成須待本公告中標題為「先決條件」的段落所列的先決條件獲達成及或豁免（如適用）後方告作實，故建議交易事項未必會完成。本公司股東及潛在投資者於買賣本公司股份或其他證券時務請審慎行事。

收購

董事會欣然宣布，於二零二六年七月二十二日（聯交所交易時段結束後），本公司全資附屬公司 CS Ceramiche（作為買方）與賣方訂立選擇權協議。根據該選擇權協議，賣方同意出售，買方同意購買該物業，對價為 16,588,000 新加坡元（相當於約 101,186,800 港元），惟須待選擇權協議之條件達成後方可作實。

根據選擇權協議，買方已向賣方支付選擇權費用（定義見下文）及相應的商品及服務稅，賣方已授予買方選擇權。

在賣方就收購獲得裕廊批准（定義見下文）後，並且在買方收到賣方確認該批准之履行通知後，買方有權根據選擇權協議的條款通過發出選擇權行使通知來行使選擇權，屆時賣方與買方之間關於該物業的買賣合同應視為在向賣方交付選擇權行使通知的日期成立。

選擇權協議的主要條款載列如下：

日期	二零二六年七月二十二日（聯交所交易時段結束後）
訂約方	(i) 買方作為買方；以及
	(ii) 賣方作為賣方

有關訂約方的資料

買方

CS Ceramiche 是本公司間接的全資子公司，在新加坡註冊成立為有限責任公司。CS Ceramiche 的主要業務是在新加坡從事建築材料貿易和建築承包。

賣方

匯豐機構信託服務（新加坡）有限公司作為豐樹物流信託的受託人，是賣方，該公司是一家在新加坡註冊成立的有限責任公司。匯豐機構信託服務（新加坡）有限公司從事信託及受託人服務業務。匯豐機構信託服務（新加坡）有限公司是匯豐控股有限公司（一家在新加坡證券交易所上市的公司，股票代號：0005）的間接全資子公司。

該物業持有者

該物業由賣方以信託方式為豐樹物流信託持有。豐樹物流信託是新加坡第一個專注於亞太地區的物流房地產投資信託基金。豐樹物流信託投資於多元化的優質、地理位置優越且收益穩定的物流地產項目，投資範圍涵蓋新加坡、澳洲、中國大陸、香港特別行政區、印度、日本、馬來西亞、韓國和越南。豐樹物流信託是一家在新加坡證券交易所上市的房地產投資信託基金（股票代號：M44U）。

據董事作出一切合理查詢後所深知、全悉及盡信，賣方、豐樹物流信託及其各自的其最終實益擁有人均為獨立的第三方。

主要事項

根據選擇權協議，買方同意購買該物業及賣方同意出售該物業，總對價為 16,588,000 新加坡元（相當於約 101,186,800 港元）（不含商品及服務稅），惟須待選擇權協議之條件達成後方可作實。

物業資料

該物業包括位於新加坡樟宜南路 2 道 39 號（郵編 486352）的第 27 區第 9962M 地塊，以及其上的建築物、廠房、機械和電氣設備、固定裝置和配件。該物業目前用作倉庫營運及輔助辦公用途。根據期權協議，賣方應於完成時將該物業的空置佔有交付予買方。

以下是該物業的更多詳細資訊。

該物業描述：	一棟三層倉庫大樓，另加一棟四層附屬辦公大樓
土地面積：	約 5212.1 平方米
總建築面積：	約 7,232.0 平方米
土地使用權：	自 1995 年 4 月 1 日起 30 年，外加 30 年

如豐樹物流信託的 2024/2025 年度報告¹及豐樹物流信託的 2025/2026 年度報告²所述，指出：(i) 該物業之總收入分別為 1,035,000 新加坡元、866,000 新加坡元及 824,000 新加坡元，對應截至 2024 年 3 月 31 日、2025 年 3 月 31 日及 2026 年 3 月 31 日止年度，(ii) 該物業的入住率分別為 100%、65%及 65%，對應截至 2024 年 3 月 31 日、2025 年 3 月 31 日及 2026 年 3 月 31 日止年度；及 (iii) 該物業的估值在 2024 年 3 月 31 日、2025 年 3 月 31 日及 2026 年 3 月 31 日分別約為 11.9 百萬新加坡元、11.6 百萬新加坡元及 13.8 百萬新加坡元。豐樹物流信託的年度報告中披露的物業估值可能與獨立估價師所進行的估值有所不同，因為 豐樹物流信託的估值是由獨立估價師以外的估價師在不同時間、使用不同估值方法及假設，並在不同市場條件下編製。

裕廊租賃

就該物業而言，裕廊租賃是指裕廊集團簽發的租賃協議，租賃期限為 30 年，自 2025 年 4 月 1 日起算。根據裕廊於 2024 年 4 月 15 日更新的轉租政策，如在短期內（例如業務淡季）有空閒空間，承租人可將總建築面積的 30%轉租給非關聯企業，租期為三年。根據新加坡市區重建局的《2025 年總體規劃》，該物業已指定或擬指定用於清潔工業、輕工業、一般工業、倉儲、公共事業和電信用途以及其他公共設施。裕廊租賃協議及其變更的更多詳情預計將與裕廊關於該租賃協議轉讓/移交的同意函一併發出。集團將在完成裕廊租賃權的轉讓/移交後，向裕廊和其他主管機關申請相關批准和/或許可，以將該物業的預期用途變更為倉庫和工人宿舍相關用途。

代價

本收購的代價為 16,588,000 新加坡元（相當於約 101,186,800 港元）（不含商品及服務稅），已以下列方式結算：

- (i) 選擇權協議簽訂之日已支付含商品及服務稅的代價的 1%（「選擇權費」）；
- (ii) 選擇權行使通知書發出當天將支付不含商品及服務稅的代價的 9%（「行使金額」）；以及
- (iii) 代價餘款，即代價的 90%，連同代價 99%之商品及服務稅，須於完成日支付。

¹ https://investor.mapletrelogisticstrust.com/newsroom/20250620_071305_M44U_W4WC665GQ77T049L.1.pdf

² https://investor.mapletrelogisticstrust.com/newsroom/20260619_071351_M44U_PRO5SZ6DKPZHMVG5.1.pdf

本次收購適用的商品及服務稅稅率為 9%，根據 16,588,000 新加坡元的代價計算，應繳納的商品及服務稅總額為 1,492,920 新加坡元。

若發生以下情況：(i) 該選擇權未在選擇權行使期間內行使，自賣方就獲得裕廊批准而發出書面通知之日起計的 (7) 個營業日內行使，或賣方另行決定的其他期間；或 (ii) 由於買方的任何原因而取消選擇權協議，賣方有權沒收整筆選擇權費。

本次交易代價的確定參考以下各項釐定：(i) 當新加坡物業市場的現行市場氣氛及狀況；(ii) 根據獨立估價師以市場價值為基礎編制的估價報告，該物業截至 2026 年 2 月 13 日的估價約為 16,600,000 新加坡元（相當於約 101,260,000 港元）。有關該物業估價的更多詳情，請參閱本公告中標題為「物業估價」的部分；以及 (iii) 有關延長土地租約的土地溢價為 2,371,460 新加坡元（不包括商品及服務稅）（該土地溢價由裕廊徵收以取代年度土地租金），此延長的裕廊租約租期為自 2025 年 4 月 1 日起的 30 年，該土地溢價已由賣方支付予裕廊。

本交易的代價將由集團內部資源提供，包括首次公開募股未使用的約 70 萬新加坡元（相當於約合 400 萬港元）的募集資金淨額，以及集團獲得的約 13.2 百萬新加坡元（相當於約合 80.5 百萬港元）的定期貸款額度。有關本公司首次公開募股未使用的募集資金淨額的詳情，請參閱本公司於 2026 年 3 月 23 日發布的截至 2025 年 12 月 31 日止年度的年度業績公告。

物業估價

本公司已委任 GB Global Pte Ltd 就收購該物業提供獨立估值。根據買方委任的獨立估價師採用市場法評估，截至 2026 年 2 月 13 日，該物業的市場估值為 16,600,000 新加坡元（相當於約 101,260,000 港元）。

本次估價僅採用直接比較法，獨立估價師認為，鑑於該物業的性質、市場慣例和現有市場證據，此方法最為合適。我們將目標物業與附近或可比較區域的類似物業交易進行比較。我們會根據地點、面積、產權、房齡/狀況、裝修標準、用途、配套設施、交易日期、其他相關因素以及影響房地產市場的現行經濟狀況等差異進行調整，最終得出該物業的市場價值。以下列出了獨立估價師參考的銷售交易案例。

在選擇可比交易時，估價師已考慮多個關鍵因素，以確保所選的可比交易盡可能具有相關性和代表性。特別地，可比交易的選擇是參考位於新加坡樟宜地區的物業，並考慮到該物業的位置。獨立估價師亦尋求識別土地面積及建築總面積盡可能與該物業相似的物業，分別約為 5,212.1 平方米和 7,232.12 平方米。此外，還傾向選擇涉及具有相似剩餘租期的可比交易，理想情況下其條款與該物業自 1996 年 4 月 1 日起的 30 年加 30 年租約條款可比，並具有相似的年代，考慮到該物業最初建於 1990 年代後期，並隨時間進行了翻新。可比交易亦依據近期性進行篩選，優先考量於生效估值日期 2026 年 2 月 13 日前 18 個月內完成的交易。根據上述篩選標準，為了估值分析目的，共篩選出三筆可比交易（「可比交易」）。根據獨立估價師的全面搜尋，所選出的三筆可比交易列示如下。以下所列 3 項獲選之可比交易乃根據獨立估價師之詳盡搜尋而得出。

新加坡的銷售交易由獨立估價師進行評估

可比交易編號	該物業地址	用途	樓面面積 (約平方米)	合約價格 (新加坡元)	調整百分比 (約%)	調整後價值 (新加坡元)	租期
1.	樟宜南街 1 號 7	商業 2 (工業) (註 1)	4,712	12,500,000	36%	17,005,155	30 年 + 30 年，由 1996 年起計
2.	樟宜南大 道 2 號 47	商業 2 (工業) (註 1)	9,520	15,000,000	1%	15,156,186	30 年 + 30 年，由 1996 年起計
3.	樟宜南街 1 號	商業 2 (工業) (註 1)	3,104	12,480,000	41%	17,601,383	30 年 + 30 年，由 1997 年起計
該物業	樟宜南大 街 39 號 第 2 大道	商業 2 (工業) (註 1)	7,232	16,588,000	N/A	N/A	30 年 + 30 年，由 1995 年 4 月 1 日 起計 (註 2)

註腳：

1. 商業 2 (工業) 指作清潔工業、輕工業、一般工業、倉庫、公用設施及電訊用途以及其他公共設施之用或擬作上述用途之地區。特殊工業，例如工業機械製造、造船及修船，可在有關主管當局及主管部門進行評估後，於指定地區獲准進行

2. 豐樹物流信託已預付土地租賃溢價，將土地租賃期間延長至 2055 年 3 月 31 日。

在釐定該物業的估值時，估值師已就可比交易與該物業在樓面面積、交易時間及狀況／樓齡方面的差異作出調整。就樓面面積而言，由於可比交易 1 的樓面面積小於該物業，故作出上調 25% 的調整；可比交易 2 的樓面面積大於該物業，故作出下調 20% 的調整；而可比交易 3 的樓面面積小於該物業，故作出上調 40% 的調整。就時間因素而言，由於該等可比交易在裕廊集團單用戶廠房價格指數低於估值生效日期時的水平期間進行交易，故作出上調 1% 的調整，以反映隨時間推移的市場變動，並將各項可比交易標準化至估值生效日期。就狀況及樓齡而言，由於可比交易 1 及可比交易 2 的翻新及保養狀況似乎不及該物業，故分別作出上調 10% 及 20% 的調整，以反映狀況差異，並使該等可比交易更貼近該物業。

經作出上述調整以反映該物業與可比交易之間在特徵上的差異後，可比交易 1、可比交易 2 及可比交易 3 的經調整價值分別為 17,005,155 新加坡元、15,156,186 新加坡元及 17,601,383 新加坡元。該等經調整后價值的平均值為 16,587,575 新加坡元。以此為基礎，該物業的市場價值評估為 16,600,000 新加坡元。

先決條件

本次收購取決於包括但不限於以下先決條件的滿足：

- (i) 公司已取得任何相關政府或監管機構（如需要）所要求的所有必要同意或批准；
- (ii) 已根據 GEM 上市規則，就《選擇權協議》所設想的交易，在股東特別大會上獲得股東的批准；且
- (iii) 關於收購及將裕廊租約從賣方轉讓／轉移給買方，須獲得裕廊的批准（「**裕廊批准**」）（為免生疑問，宿舍牌照（下文定義）之批准並非完成收購之先決條件）。

上述第(ii)項條件任何一方均不得放棄。如上述第(ii)項條件未能在自期權行使通知日期起計第27週屆滿之日或雙方另行同意之完成日期前履行，賣方有權依據書面通知購買方撤銷期權協議，屆時該期權協議應立即失效，並不再具有任何效力，且賣方有權沒收全部訂金（即期權費及行使款之總額）。

關於上述條件(iii)，豐樹物流信託與買方將向裕廊提交相關申請及支持文件，以取得其對擬議物業轉讓/轉移的批准同意。申請程序通常包括：(i) 提交買方的買賣詳情及公司資料；(ii) 聲明買方擬進行的業務活動及對物業的擬定用途；(iii) 裕廊對買方資格及是否符合裕廊政策和工業用地使用指引的評估；以及(iv) 裕廊批准，該批准可能附有裕廊要求的進一步條款和條件。豐樹物流信託與買方暫定預期於2026年6月初取得裕廊的同意。物業轉讓/轉移的申請已在支付期權費之前提交。

裕廊

裕廊是負責新加坡工業發展的政府機構，並負責開發支持新興產業增長以及本地企業轉型的工業基礎設施。考慮到該物業為位於裕廊擁有的土地上的租賃工業物業，收購的完成以及買方對該物業的持續佔用和使用，均需經裕廊批准並遵守裕廊租約的條款和條件。

完成日期

於完成時，該物業之業權須妥善、經正式證明及不受任何產權負擔所影響。

在上述所有先決條件得到滿足的前提下，完成應於完成日期（或賣方與買方可能同意的其他日期）進行。完成後，買方將根據並受制於裕廊租約的條款成為該物業的承租人。

收購的理由及裨益

集團的主要業務包括提供鋼筋混凝土工程服務，包括鋼筋工程、模板搭建及混凝土工程、建築行業勞務供應、新加坡建築相關工程的瓷磚買賣及作為瓷磚承包商，以及香港的手機及配件買賣。

董事會一直審視集團的營運需求及策略優先事項，並根據現行市場狀況及集團的擴張計劃進行調整。截至本公告日期，集團共聘用 548 名需要宿舍住宿的外籍勞工。根據新加坡《外籍人力就業法》(EFMA) 及《外籍人力就業（工作准證）條例》，工作准證的強制性條件之一是僱主必須為其外籍員工提供適當的住宿。為滿足此需求，本集團擁有一項自置物業，提供合共 100 個床位，而截至本公告日期，本集團根據三份租賃協議（「現有租約」）於新加坡租賃 48 個物業單位，為其外籍員工提供合共 432 個床位之宿舍住宿。因此，本集團現時合共經營 532 個宿舍床位。然而，現有租賃將分別於 2026 年 10 月、2027 年 3 月及 2027 年年底屆滿。現有租賃項下之年度租金開支（「租金開支」）合共為 2,160,000 新加坡元（相當於約 13,176,000 港元）。

目前，集團已向外部來源借調了 359 名外籍勞工，以應對當前緊湊的工程進度。由於集團的項目人力已超過 900 名外籍勞工，這些勞工目前從事鋼筋加固、模板搭設及混凝土工程，對外借臨時勞工及提供住宿的長期依賴已經引發了運營風險並增加了管理負擔。於收購事項完成後，本集團將按每月 10 至 15 名外籍員工之速度逐步引入外勞，目標為將其直接僱用之員工人數增加 100 名外籍員工，並維持約 650 名直接僱用外籍員工之總人數。本公司將逐步遣還現時借調之 359 名外籍員工，藉此減少對臨時外部勞工之依賴，並提升僱傭穩定性及項目可控性。

經考慮現有自置物業提供之 100 個床位，以及該物業預期可提供最多 300 個床位，本集團於收購事項完成後將合共擁有 400 個自置宿舍床位。然而，根據本集團維持約 650 名直接僱用外籍員工之計劃，預計仍將出現約 250 個床位之短缺。鑑於本集團未來之人力需求、現有租賃於本公告日期尚未成功續租之屆滿情況，以及需要減少對租賃住宿之依賴，董事會認為收購事項符合本集團現時及未來之運營需要，並將有助其長遠增長及成本效益。按現有租賃項下 432 個宿舍床位之年度租金開支合共 2,160,000 新加坡元（相當於約 13,176,000 港元）計算，並考慮該物業預期可容納最多 300 個宿舍床位之容量，董事估計該物業每年可為本集團節省租金開支約 1.5 百萬新加坡元（相當於約 9.2 百萬港元）。

位於樟宜南道二號的物業提供戰略性的工業地點，並透過附近的捷運站及主要高速公路擁有優越的交通連接。其位於樟宜南工業區內的地理位置，使其成為支持及擴展集團在新加坡建築業務運營的實用且便捷的基地。該物業由一棟三層倉庫建築及一棟四層附屬辦公室組成。根據買方的計劃，買方將於完成交易後，申請相關許可證、執照及同意，以主要將該物業用作倉庫及宿舍，並配備約 7,232.0 平方米的辦公空間（建築總面積）。

該物業的收購因其戰略位置和適合用作倉庫及宿舍的大型布局而具有罕見的機會。董事們認為，收購預計將在租金節省及搬遷成本節省方面對集團帶來益處，因為該物業將由集團擁有，而非租賃，從而消除了租約期滿後需要搬遷的情況。與現有租賃的宿舍設施相比，收購將使集團能夠避免與租約續租相關的風險，而集團對現有租約未取得任何保證。鑑於此不確定性，當集團找到合適的物業時，傾向於收購用作外籍員工的宿舍住宿。擁有該物業之業權可提供長遠成本效益，原因為本集團僅須承擔維修及營運開支，同時消除現有租賃項下約新加坡元 2.2 百萬（相當於約港元 13.2 百萬）之若干租金支出，以及有關搬遷成本。因此，預期收購事項將帶來可持續之住宿成本節省，並提升本集團之整體財務穩健性。

透過收購該物業，集團獲得了一個擁有優良交通連接的戰略工業地點，並避免了租約續期的不確定性、租金上漲或房東施加的限制。擁有該物業亦使集團能夠根據自身的運營需求定制場地。完成交易後，買方打算申請該物業的宿舍牌照（「宿舍牌照」），以將該物業用作其外籍員工的宿舍空間。集團已聘請獨立顧問以申請新加坡國家環境局（「NEA」）之宿舍牌照。宿舍牌照須受相關當局設置的條件約束（包括但不限於裕廊、新加坡國家環境局及新加坡市區重建局（「URA」）所訂條件規限，並須由買方履行。為了向新加坡國家環境局申請宿舍許可證，已聘請獨立顧問。截至本公告日，集團已提交有關宿舍許可證申請的工人宿舍方案，且新加坡國家環境局及新加坡城市重建局已書面確認，對該物業擬議的宿舍用途無異議。為免生疑問，宿舍許可證的正式申請將僅在完成收購後進行，而且取得宿舍許可證並非完成收購的先決條件。

倘若宿舍許可未獲批，集團已準備了一份場地使用布局計劃，列明了擬議的替代用途，主要用於辦公室及倉庫用途。董事們認為，該替代用途可減輕對集團可能造成的影響，因該物業將繼續為集團的業務發展及長期策略目標作出貢獻。

董事認為，該物業可以增加外籍員工的住宿容量，並提供額外的倉庫空間以存放材料。此外，由集團自有物業提供和管理外籍員工的優質生活條件更加高效。董事進一步認為，該收購將成為集團長期資本投資的良好機會。就此而言，董事認為該收購對集團有利。

董事（包括獨立非執行董事）認為，收購的條款屬於正常商業條款，公平合理，符合本公司及全體股東的利益。

董事會確認，沒有任何董事在收購中擁有任何重大利益，因此沒有任何董事需要在關於收購的決議上棄權表決。

不可撤銷承諾

截至本公告日期，董事會已收到控股股東，即 Splendor 的不可撤銷承諾。執行董事陳先生作為 Splendor 的唯一股東，截至本公告日期持有 20,516,000 股股份（約佔已發行股份總數的 51.2%）。根據不可撤銷承諾，陳先生及 Splendor 各自已作出不可撤銷承諾，承諾其將：(i) 出席（親自出席、由其授權代表出席或由代理人出席）股東特別大會及其任何休會；及(ii) 對其於股東特別大會記錄日期依法及/或實益擁有或控制的所有股份（以及其在股東特別大會記錄日期前可能取得或控制的任何進一步股份）投票或促使投票，贊成批准、實施及使收購及期權協議及其所涉及及交易生效所需的所有決議。

如果選擇權協議終止或收購完成，不可撤銷承諾將被終止。

豁免嚴格遵守 GEM 上市規則第 19.58(8)條及第 19.69(4)(b)(i)條

根據 GEM 上市規則第 19.58(8)條的規定，公司在發布重大收購公告時（如適用），須包含交易標的資產在本次交易前最近兩個財政年度產生的可歸屬於該資產的淨利潤（稅前及稅後）。根據 GEM 上市規則第 19.69(4)(b)(i)條，本公司須於通函中載入物業在過往三個財政年度可識別的淨收入之損益表，並嚴格遵守 GEM 上市規則第 19.69(4)(b)(i)條之規定，而該損益表須經核數師或申報會計師審閱。

CS Ceramiche 已經提出申請，但豐樹物流信託尚未授予 CS Ceramiche 獲得持有該財產之豐樹物流信託個別法律實體底層帳簿和記錄的完整權限，原因為 (i) 豐樹物流信託並未就該財產單獨維護個別財務報表；(ii) 該等帳簿和記錄包含其他與收購無關的機密資訊。此外，CS Ceramiche 已要求豐樹物流信託提供該財產的相關租賃協議（“租賃協議”）。然而，該租賃協議係由賣方作為現有物業擁有人與其租戶訂立，且賣方視之為機密商業資訊，因此，賣方並未同意向本公司提供該租賃協議。考慮到(i)該物業擬由本集團自用；及(ii)賣方應於完成交付該物業予買方空置佔有權，故該租賃協議預期在收購完成後不會對本集團產生任何持續效力。

本公司已向聯交所申請，聯交所已批准就以下事項給予豁免：免除嚴格遵守 (i) GEM 上市規則第 19.58(8)條，允許於本公告中列示屬於擬收購物業於緊接收購前兩個財政年度的淨利潤（包括稅前及稅後）之規定；及 (ii) GEM 上市規則第 19.69(4)(b)(i)條，允許公司核數師於通函中列示針對該物業可識別淨收益來源的過去三個財政年度的損益表之規定。

GEM 上市規則之涵義

由於關於收購的最高適用百分比比率超過 100%，該收購構成本公司根據 GEM 上市規則第 19 章的極其重大收購，因此需遵守 GEM 上市規則第 19 章關於通知、公告、通函及股東批准的要求。

據董事在盡合理查詢後所知、所獲資訊及所信，截至本公告日期，賣方及其最終受益擁有人為獨立第三方。

一般事項

將召開臨時股東大會，供股東考慮並在認為合適時批准收購。在臨時股東大會上，股東投票將採取記名投票方式。據董事盡其所知、所獲得的資料及相信，並已作出一切合理查詢，截至本公告日期，沒有股東在收購及或其所涉交易中擁有重大利益，因此，無股東需在臨時股東大會上對批准該等交易的建議決議案棄權投票。

一份載有（其中包括）(i) 有關收購事項之進一步資料；及(ii) GEM 上市規則規定須載入通函之其他資料之通函，預期將於二零二六年八月十二日或之前寄發予股東。

由於本收購的完成須待本公告中標題為「先決條件」的段落所列的先決條件獲達成及或豁免（如適用）後方告作實，故建議交易事項未必會完成。本公司股東及潛在投資者於買賣本公司股份或其他證券時務請審慎行事。

釋義

「收購」	根據選擇權協議的條款和條件取得該房地產
「聯繫人」	具有 GEM 上市規則所賦予的相同涵義
「董事會」	董事會
「營業日」	新加坡商業銀行營業的日子（不包括星期六、星期日或公定假日）
「本公司」	靛藍之星控股有限公司，一家在開曼群島註冊成立的有限責任公司，其股份在創業板上市，股票代碼為 8373
「完成」	根據選擇權協議的條款和條件完成收購
「對價」	收購該物業的總對價為 16,588,000 新加坡元（約相當於 101,186,800 港元）
「控股股東」	具有《GEM 上市規則》所賦予的涵義，且在本公告的背景下，指盛隆及陳先生，如上下文需要，指其中任何一方
「CS Ceramiche」或「買方」	CS Ceramiche Pte. Ltd. 是本公司間接全資附屬公司，本公司為一家在新加坡註冊成立的有限責任公司
「董事」	公司的董事
「股東特別大會」	公司將召開特別股東大會，以審議並（如認為合適）批准收購及其下擬議的交易
「GEM」	由證券交易所運營的創業板
「GEM 上市規則」	創業板證券上市規則
「GFA」	建築總樓面面積
「集團」	公司及其附屬公司
「商品及服務稅」	根據新加坡《1993 年貨物及服務稅法》徵收的貨物及服務稅（包括任何徵收、關稅或課徵），或任何法定修改或重新制定的規定

「港元」	港元，香港之法定貨幣
「香港」	中華人民共和國香港特別行政區
「獨立第三方」 「獨立估價師」	與公司及其關聯人士獨立且無關聯的第三方 易詠玲女士，GB Global Pte Ltd 董事
「可撤回承諾」	具有本公告中標題為「不可撤銷承諾」一節所賦予的含義
「裕廊」	裕廊市鎮公司，根據 1968 年《裕廊市鎮公司法》註冊成立的法人，以及其繼承者
「裕廊租賃」	由 裕廊 發出並在新加坡土地管理局登記為 IK/105611B 的有關物業的租約，涉及穆金 27 的地段 9962M，包括不時修訂、修改或補充的租約，以及任何修訂、修改或補充該租約的文件
「豐樹物流信託」	豐樹物流信託，一家在新加坡交易所證券交易有限公司上市的房地產投資信託（股票代碼：M44U）
「陳先生」	陳明先生，控股股東及我們的執行董事之一
「選擇權」	根據選擇權協議的條款和條件購買該物業的選擇權
「選擇權協議」	買方與賣方於二零二六年七月二十二日就授予與該物業相關之選擇權而訂立的選擇權協議，以及在行使該選擇權時，視為買方與賣方於行使選擇權之日訂立的有約束力之物業買賣合約
「選擇權行使通知」	由買方根據期權協議的條款和條件向賣方發出的書面通知，以行使期權
「該物業」	新加坡 486352，位於樟宜南大道 2 號 39 號的 Mukim 27 地段 9962M 整個地段，以及其上興建的建築物及其中或其上的工廠、機械和電氣設備、固定裝置及配件
「新加坡元」	新加坡元，新加坡共和國的法定貨幣
「股份」	本公司已發行股本中的普通股
「股東」	股份持有人
「新加坡」	新加坡共和國

「Splendor」	焯堯投資有限公司，一間在香港註冊成立的有限責任公司，實益上及全權由陳先生擁有
「聯交所」	香港聯合交易所有限公司
「平方米」	平方米
「賣方」	滙豐機構信託服務（新加坡）有限公司（以 豐樹物流信託 受託人身份），一家在新加坡註冊成立的有限責任公司
「%」	百分比

為本公告之目的，除非另有說明，適用時僅為說明之目的，已使用新加坡元 1.00 元 = 港元 6.10 元的匯率。本翻譯並不構成任何有關任何金額已經、可能已經或可能以該匯率或任何其他匯率兌換的聲明。

依董事會命令
靛星控股有限公司
陳明
主席及執行董事

香港，二零二六年七月二十二日

於本公告日期，本公司主席兼執行董事為陳明先生，本公司執行董事為吳進順先生及陳素寬女士；及本公司獨立非執行董事為 Dato' Koh Yee Keng、禰孝廉先生及林銳康先生。

本公告的資料乃遵照香港聯合交易所有限公司 GEM 證券上市規則而刊載，旨在提供有關本公司的資料；董事願就本公告的資料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，就彼等所深知及確信，(i) 本公告所載資料 在各重大方面均屬準確及完整，且並無誤導或欺詐成分；及 (ii) 本公告亦無遺漏任何其他事項，致使本公告或其所載任何陳述產生誤導。

本公告將於其刊登日期起最少七日刊載於香港聯合交易所有限公司之網站 www.hkexnews.hk 「最新上市公司公告」頁內及刊登於本公司網站 www.indigostar.sg 內。