

閣下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 閣下的註冊證券商、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靛藍星控股有限公司股份，應立即將本通函及隨附的代表委任表格送交買主或受讓人或經手買賣或轉讓的銀行、註冊證券商或註冊證券機構或其他代理商，以便轉交買主或受讓人。

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，並明確表示概不就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之任何損失承擔任何責任。

INDIGO STAR HOLDINGS LIMITED

靛藍星控股有限公司

(於開曼群島註冊成立之有限公司)

(股份代號：8373)

**(1) 非常重大收購涉及收購新加坡物業
及
(2) 股東特別大會通告**

董事會函件載於本通函第 5 至 19 頁。

召開靛藍星控股有限公司（「本公司」）股東特別大會（「EGM」）之通告載於本通函第 V-1 至 V-2 頁，該大會將於二零二六年九月十四日下午五時正假座香港德輔道中 141 號中保集團大廈 27 樓 2703 室舉行。本通函亦隨附股東特別大會適用之代表委任表格。

無論 閣下能否出席大會，務請按照隨附之代表委任表格上印備之指示填妥表格，並儘快及無論如何不遲於二零二六年九月十二日下午五時正，或倘股東特別大會延期舉行，則不遲於續會指定舉行時間 48 小時前，交回本公司之香港股份過戶登記處聯合證券登記有限公司，位址為香港北角英皇道 338 號華懋交易廣場 2 期 33 樓 3301-04 室。填妥及交回代表委任表格後，閣下仍可依願親身出席大會（或任何續會）並於會上投票。

二零二六年八月二十五日

GEM 的特色

GEM 的定位，乃為中小型公司提供一個上市的市場，此等公司相比其他在聯交所上市的公司帶有較高投資風險。有意投資的人士應了解投資於該等公司的潛在風險，並應經過審慎周詳的考慮後方作出投資決定。

由於 GEM 上市公司普遍為中小型公司，在 GEM 買賣的證券可能會較於聯交所主板買賣的證券承受較大的市場波動風險，同時無法保證在 GEM 買賣的證券會有高流通量的市場。

目錄

	頁次
釋義	2
董事會函件	5-19
附錄一 – 集團之財務資料	I-1
附錄二 – 集團之未經審核備考財務資料	II-1
附錄三 – 物業估值報告	III-1
附錄四 – 一般資料	IV-1
股東特別大會通告	V-1

於本通函中，除文義另有所指外，下列詞彙具有以下涵義：

「收購」	根據選擇權協議之條款及條件收購該物業
「聯繫人」	具有 GEM 上市規則所賦予之涵義
「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，且在本通函的背景下，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 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

釋義

「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」	與公司及其關聯人士獨立且無關聯的第三方
「獨立估價師」	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
「最後實際可行日期」	為二零二六年八月二十一日，即本通函付印前為確定當中所載若干資料之最後實際可行日期。
「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
「選擇權協費用」	根據選擇權協議應付之對價的1%，另加按其計算之商品及服務稅。
「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」	由買方根據選擇權協議的條款和條件向賣方發出的書面通知，以行使選擇權

釋義

「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
「證券及期貨條例」	香港法例第571章《證券及期貨條例》
「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
「估值報告」	獨立估值師編製之物業估值報告，採用市場法，並以評估參考日期為基準
「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

於本通函內，新加坡元兌港元僅按匯率新加坡元 1.00 元兌 6.10 港元換算，僅供說明用途。概不表示任何新加坡元或港元的金額已經、可能已經或可能按上述匯率或任何其他匯率換算，或根本無法換算。

INDIGO STAR HOLDINGS LIMITED
靛藍星控股有限公司
(於開曼群島註冊成立之有限公司)
(股份代號：8373)

執行董事：

陳明先生（主席）
吳進順先生（行政總裁）
陳素寬女士

註冊辦事處：

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

獨立非執行董事：

Dato' Koh Yee Keng
禰孝廉先生
林銳康先生

總部：

5, Upper Aljunied Link, #03-08
Quartz Industrial Building
Singapore 367903

香港主要營業地點：

香港
德輔道中 121 號
遠東發展大廈
17 樓 1704 室

二零二六年八月二十五日

致股東

敬啟者：

(1) 非常重大收購涉及收購新加坡物業
及
(2) 股東特別大會通告

緒言

茲提述本公司日期為二零二六年七月二十二日有關收購事項之通告。

本通函旨在向閣下提供（其中包括）(i)收購事項之詳情；(ii)本集團之未經審核財務資料；(iii)本集團之未經審核備考財務資料；(iv)物業之估值報告；(v)股東特別大會通告；及(vi)GEM上市規則所規定之其他資料。

收購

董事會欣然宣佈，於二零二六年七月二十二日（聯交所交易時段結束後），本公司之全資附屬公司 CS Ceramiche 與賣方訂立選擇權協議。根據選擇權協議，賣方已同意出售而買方已同意購買該物業，對價為新加坡元 16,588,000 元（相當於約港幣 101,186,800 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，買方已向賣方支付連同商品及服務稅在內之選擇權費用，而賣方已授予買方該選擇權。

待賣方取得裕廊就收購事項之批准，且買方接獲賣方確認該項批准之達成通知後，買方即有權按照選擇權協議之條款發出選擇權行使通知以行使該選擇權，屆時賣方與買方之間就買賣該物業之具約束力合約將被視為於向賣方送達選擇權行使通知當日構成。

選擇權協議之主要條款如下：

日期 二零二六年七月二十二日

訂約方 (i) 買方；及
(ii) 賣方

主體事項

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

物業資訊

該物業包括位於新加坡 486352，39 號樟宜南大道 2 號之第 27 鄉 9962M 號地段之全部，連同其上所建建築物，以及位於該建築物內、其上或與該建築物有關之廠房、機械及電氣設備、裝置及配件。該物業現時用作倉庫營運及附屬辦公室用途。根據選擇權協議，賣方須於完成時向買方交付該物業之空置管有權。

本公司及買方之資料

買方為一間於新加坡註冊成立的有限公司，其主要業務為瓷磚貿易。

本公司為一間於開曼群島註冊成立的有限公司，從事投資控股業務。本集團之主要業務為於新加坡提供鋼筋混凝土工程（包括鋼筋工程、模板搭建及混凝土工程）、為建造業提供勞務、瓷磚貿易及作為建築相關工程的瓷磚承建商，以及於香港從事流動電話及配件貿易。

以下列出有關該物業的進一步詳情。

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

如豐樹物流信託的二零二四/二零二五年度報告¹及豐樹物流信託的二零二五/二零二六年度報告²（統稱「**豐樹物流信託年報**」）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，對應截至二零二四年三月三十一日、二零二五年三月三十一日及二零二六年三月三十一日止年度，(ii) 該物業的入住率分別為 100%、65%及 65%，對應截至二零二四年三月三十一日、二零二五年三月三十一日及二零二六年三月三十一日止年度；及 (iii) 該物業的估值在二零二四年三月三十一日、二零二五年三月三十一日及二零二六年三月三十一日分別約為 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，自二零二五年四月一日起算。根據裕廊於二零二四年四月十五日更新的轉租政策，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《二零二五年總體規劃》，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。集團將於裕廊租賃租約之轉讓／轉移完成後，就擬將該物業之擬定用途更改為倉庫及工人宿舍相關用途一事，向裕廊租賃及新加坡其他主管當局（包括國家環境局、市區重建局、新加坡民防部隊、建設局、公用事業局、陸路交通管理局及人力部）尋求相關批准及／或許可。

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

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

對價

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

- (i) 選擇權協議簽訂之日已支付選擇權費 1,658,800 新加坡元，即對價的 1% 連同其應繳的商品及服務稅；
- (ii) 選擇權行使通知書發出當天已支付行使金額 1,492,920 新加坡元，即不含商品及服務稅的對價的 9%；以及
- (iii) 對價餘款 14,929,200 新加坡元，即對價的 90%，連同對價 99% 之商品及服務稅，須於完成日支付。

本次收購適用的商品及服務稅稅率為 9%，根據 16,588,000 新加坡元的對價計算，應繳納的商品及服務稅總額為 1,492,920 新加坡元。商品及服務稅須由買方承擔及支付。

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（「賣方履行通知」）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。

本次交易對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，該物業截至二零二六年五月二十九日的估價約為 16,600,000 新加坡元（相當於約 101,260,000 港元）；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二零二五年四月一日起的 30 年，該土地溢價已由賣方支付予裕廊。

誠如裕廊租賃公布的官方統計數字³，工業物業價格指數於二零二六年第二季度為 113.8，按年上升約 3.8%，而租金指數則按年上升約 2.1%。新加坡整體工業物業出租率維持於約 89.1% 的健康水平。鑑於上述市場數據反映新加坡工業物業行業需求具韌性、新供應受限及租金穩定增長，董事認為協定代價 16,588,000 新加坡元屬公平合理，並與獨立估值結果（按市場法基準）及新加坡現行市場基準一致。

³ <https://stats.jtc.gov.sg/content/static/Documents/JTC%20Quarterly%20Market%20Report%202026Q2.pdf>

董事注意到，獨立估值師按照本通函附錄三所載之估值報告，該物業於二零二六年五月二十九日之評估值約為 16.6 百萬新加坡元，與豐樹物流信託二零二五／二零二六年度年報所披露於二零二六年三月三十一日之評估值約 13.8 百萬新加坡元存在差異。豐樹物流信託二零二五／二零二六年度年報所披露之物業估值乃由獨立估值師以外之估值師於不同估值日期，採用不同估值方法（市場法及收益法）及假設，並按當時之市況編製。因此，上述兩個估值數字之差異乃源於應用不同之估值日期、估值方法及估值假設。

交易的對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 430 萬港元）的募集資金淨額，集團獲得的約 13.3 百萬新加坡元（相當於約合 81.1 百萬港元）的定期貸款額度及手頭現金約 2.6 百萬新加坡元（相當於約合 15.9 百萬港元）。有關本公司首次公開募股未使用的募集資金淨額的詳情，請參閱本公司於二零二六年三月二十三日發布的截至二零二五年十二月三十一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。根據本公司委任的獨立估價師採用市場法評估，截至二零二六年五月二十九日，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）。

獨立估值師認為，鑑於該物業的性質、現行市場慣例及可資比較交易的可得性，直接比較法（市場法）為最合適的主要估值方法。該物業為裕廊租賃工業資產，主要擬作業主自用營運，而非作為租賃投資。其轉讓及使用須經裕廊租賃批准並受其條件所規限，而分租僅屬附帶性質，受限制且一般僅就臨時多餘空間獲准許。因此，租金收入並不代表該物業的主要經濟用途，而收益法將須就獲准分租空間、出租率及租金延續性作出假設，惟該等假設未必能反映該資產的實際用途。相反，該物業附近及相關市場上有足夠的可資比較工業物業交易。此為市場定價提供直接證據，惟須就位置、租期、面積、狀況、規格及裕廊租賃的限制作出適當調整。因此，直接比較法最能反映市場參與者如何評估該物業的價值。

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。

董事會函件

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一九九六年四月一日起的 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一九九零年代後期，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二零二六年五月二十九日前 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值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

編號	交易日期	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%）	調整后價值（新加坡元）	租期（註 3）
1.	二零二五年二月五日	樟宜南街 1 號 7	企業對工業（註 1）	4,712	12,500,000	36%	17,005,155	30 年 + 從 1996 年起算 30 年
2.	二零二五年一月十四日	樟宜南大道 2 號 47	企業對工業（註 1）	9,520	15,000,000	1%	15,156,186	30 年 + 從 1996 年起 30 年
3.	二零二四年十二月十六日	樟宜南街 1 號	企業對工業（註 1）	3,104	12,480,000	41%	17,601,383	30 年 + 30 年 從 1997 年起
該物業		樟宜南大道 39 號第 2 大道	企業對工業（註 1）	7,232	16,588,000	N/A	N/A	30 年 + 自 1995 年 4 月 1 日起 30 年（註 2）

附注：

- 工業用地是指已用於或擬用於清潔工業、輕工業、一般工業、倉儲、公共事業及電信用途以及其他公共設施的區域。工業機械製造、造船及維修等特殊行業，經相關部門及主管機關評估，可在特定區域獲準進行。
- 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二零五五年三月三十一日。
- 可比交易的相關租約已獲延長至其全期。該等交易與該物業可資比較，因為彼等之租期均約於同一時間屆滿。

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，由於可比較交易 1 的樓面面積較該物業為小，故作出 25% 的向上調整（基於可比較交易 1 的樓面面積 4,712 平方米與該物業的樓面面積 7,232.0 平方米比較）；由於可比較交易 2 的樓面面積較該物業為大，故作出 20% 的向下調整（基於可比較交易 2 的樓面面積 9,520 平方米與該物業的樓面面積 7,232.0 平方米比較）；及由於可比較交易 3 的樓面面積較該物業為小，故作出 40% 的向上調整（基於可比較交易 3 的樓面面積 3,104 平方米與該物業的樓面面積 7,232.0 平方米比較）。

就時間因素而言，由於可比較交易進行期間的裕廊租賃單一用戶工廠價格指數較估值生效日期為低，故作出 1% 的向上調整，以反映市場隨時間的變動，並將各項可比較交易歸一化至估值生效日期（基於可比較交易是在裕廊租賃單一用戶工廠價格指數較低的時期進行交易，因此作出向上調整以反映該差異）。

就狀況及樓齡而言，由於可比較交易 1 及可比較交易 2 的裝修及維護程度似乎遜於該物業，因此分別作出 10% 及 20% 的向上調整，以反映狀況差異，並使可比較交易與該物業更趨一致（基於對可比較物業進行的路邊檢查，期間觀察到明顯的損耗跡象及外部維護標準相對較低，而該物業先前由房地產投資信託基金擁有，並按機構資產管理標準維護，因此，作出 10% 及 20% 的向上調整被認為合理，以反映該物業較佳的狀況及維護水平）。

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。有關該等調整的進一步詳情，請參閱本通函附錄三內標題為「6. 估值方法 — 估值調整矩陣」一節。

估值報告載於本通函附錄一。

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)。

就上述條件(i)，董事確認，除獲得裕廊租賃的批准外，買方無須取得任何其他相關政府或監管機構的同意或批准。

上述第(ii)項條件任何一方均不得放棄。如上述第(ii)項條件未能在自選擇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選擇權協議，屆時該選擇權協議應立即失效，並不再具有任何效力，且賣方有權沒收全部訂金(即選擇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。該物業的轉讓/轉移申請已於支付期權費前提交，並已獲得裕廊租賃管理層的批准。

截至最後可行日期，除條件(ii)外，條件(i)及(iii)已獲達成。

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。

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。

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，集團自有一處共計 100 床位的物業，並在新加坡租賃了 48 個單位的物業，根據三份租賃協議（「**現有租約**」）為外籍員工提供總計 432 床位的宿舍住宿。因此，公司目前營運中的宿舍床位共有 532 個。然而，以上租賃將分別於二零二六年十月、二零二七年三月及二零二七年底到期。現有租約之年化租金開支（「**租金支出**」）合共約為新幣 2,160,000 元（相當於約合港幣 13,176,000 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。在收購完成後，集團將逐步每月引進 10 至 15 名外籍勞工，目標是增加 100 名直接受僱的外籍勞工，並維持大約 650 名直接受僱外籍勞工的規模。公司將逐步退還目前借調的 359 名外籍勞工，從而降低對臨時外部勞工的依賴，並提升就業穩定性及項目可控性。

考慮到現有自有物業可提供 100 張床位，以及預計可容納多達 300 張床位的物業，收購完成後，本集團的自有宿舍總床位將達 400 張。然而，根據本集團維持約 650 名直接聘用外籍勞工的計劃，床位仍預計短缺約 250 張。鑑於集團未來的人力需求、截至公告日尚未成功續租之現有租約的到期，以及減少對租賃住宿依賴的需要，董事會認為此次收購與集團當前及未來的營運需求一致，並將支持其長期增長及成本效益。根據現有租約下的年度租金支出為 2,160,000 新加坡元（約合 13,176,000 港元），涵蓋 432 張宿舍床位，而該物業預計可容納最多 300 張宿舍床位，董事估計該物業每年可節省約 1,500,000 新加坡元租金（約合 9,200,000 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。擁有該物業可提供長期成本效益，因為集團只需承擔維護和運營費用，並可免除部分租金支出（現有租約下約為新幣 2,200,000 元，約合港幣 13,200,000 元）及搬遷成本。因此，預計此次收購將在住宿成本方面產生可持續的節省，並提升集團整體的財務穩定性。

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。為免存疑，尚未正式申請宿舍許可證，且將僅於收購事項完成後向相關主管當局，包括裕廊租賃、國家環境局及市區重建局，提出申請，而獲得該宿舍許可證並非收購事項完成之先決條件。董事估計，將該物業改建為宿舍用途所需的成本約為 2,100,000 新加坡元（相當於約 12,800,000 港元），主要包括裝修工程以及向相關政府部門申請的專業費用。

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 50.28%）。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、實施及使收購及選擇權協議及其所涉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。

收購的可能財務影響

收益

根據本通函附錄二所載之未經審核備考財務資料，假設完成已於二零二五年一月一日發生，則本集團截至二零二五年十二月三十一日止年度之溢利由 1,944,000 新加坡元減少至 904,000 新加坡元，此乃由於(a)行政開支將由截至二零二五年十二月三十一日止年度約 12,618,000 新加坡元增加至約 13,402,000 新加坡元，主要由於估計年度折舊及攤銷開支約 576,000 新加坡元所致；(b)財務成本將由截至二零二五年十二月三十一日止年度約 101,000 新加坡元增加至約 443,000 新加坡元，主要由於假設為撥付收購事項而提取的新銀行借貸所產生的估計利息開支約 332,000 新加坡元所致；(c)估計年度物業稅約 117,000 新加坡元及直接歸屬於本通函的估計專業服務成本 91,000 新加坡元；及(d)根據備考可扣稅開支計算的估計稅項抵免（按估計稅項節省 76,000 新加坡元計算）。因此，本集團截至二零二五年十二月三十一日止年度之溢利將減少約 1,040,000 新加坡元。

本集團擬就該物業申請宿舍許可證，以將該物業用作外籍工人宿舍。因此，該物業將不會產生任何租金收入。

資產與負債

於收購事項完成後，該物業將確認為本集團之物業、廠房及設備，並按成本減累計折舊及累計減值虧損列賬。

根據本通函附錄二所載本集團於完成後的未經審核備考財務資料，於完成時，(i)本集團的物業、廠房及設備以及使用權資產將合共增加約 17,418,000 新加坡元，包括代價 16,588,000 新加坡元、買方印花稅約 799,000 新加坡元及直接歸屬於收購事項的估計專業服務成本 31,000 新加坡元；(ii)本集團的還款、按金及其他應收款項將增加約 1,493,000 新加坡元，即代價的 9%，此乃根據本集團管理層評估相關進項商品及服務稅根據適用的新加坡商品及服務稅規定可予收回而確認為應收款項，假設收購事項已於二零二五年十二月三十一日發生；及(iii)本集團的銀行結餘及現金將減少 5,641,000 新加坡元，而本集團的銀行借貸將增加約 13,270,000 新加坡元，即收購事項所產生的代價、商品及服務稅及相關開支的估計現金支出總額約 18,911,000 新加坡元。因此，本集團之總資產將增加約 13,270,000 新加坡元，而本集團之總負債亦將增加約 13,270,000 新加坡元。

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。

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 19.69(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。

CS Ceramiche 已提出要求，而豐樹物流信託並未同意授予 CS Ceramiche 全面查閱持有該物業之豐樹物流信託個別法律實體之相關賬簿及記錄的權限，原因為(i)豐樹物流信託並無就該物業以個別基準編製單獨的財務報表；(ii)該等賬簿及記錄載有其他與收購事項無關的機密資料。此外，CS Ceramiche 已要求豐樹物流信託提供該物業的相關租賃協議（「**租賃協議**」）。然而，該租賃協議乃由賣方（作為現時物業擁有人）與其租戶訂立，且賣方視之為機密商業資料，故賣方並無同意向本公司提供該租賃協議。經考慮(i)該物業將由本集團收購作自用；及(ii)賣方須於完成時向買方交付該物業之空置管有權後，預期該租賃協議於收購事項完成後不會對本集團產生任何持續影響。

董事會函件

本集團已從其可得資料中，以合理可靠程度識別出該物業應佔的物業稅、土地租賃開支及保險開支，每年分別約為 127,000 新加坡元、79,000 新加坡元及 9,000 新加坡元，而本集團並無就過往三個財政年度取得該物業層面的開支資料，因此未能就該等期間編製具意義的歷史盈利估算。預期完成後本集團就該物業應付的估計年度開支（「估計年度開支」）載列如下：

	估計年度經常性開支
	約
	新加坡元千元
物業稅	127
土地租賃開支	79
保險	9
	215

附註：

1. 物業稅開支乃根據新加坡國內稅務局就二零二六年度發出的物業稅單而計算。
2. 土地租賃開支乃根據裕廊租賃徵收的土地溢價而計算。
3. 保險開支乃根據買方所收取有關該物業的保險費報價而計算。

儘管未能取得該物業於過往三個財政年度（定義見 GEM 上市規則第 19.69(4)(b)(i) 條附註）應佔的純利，本公司亦建議於該公佈中提供替代披露，包括豐樹物流信託年報所披露的物業層面資料，即：(i) 該物業於截至二零二四年三月三十一日、二零二五年三月三十一日及二零二六年三月三十一日止年度的總收益分別為 1,035,000 新加坡元、866,000 新加坡元及 824,000 新加坡元；及(ii) 該物業於截至二零二四年三月三十一日、二零二五年三月三十一日及二零二六年三月三十一日止年度的出租率分別為 100%、65% 及 65%。此外，本公司已委聘獨立估值師對該物業進行獨立估值，有關詳情已於本通函附錄三披露；及(iii) 估計年度開支。

本公司已向聯交所提出申請，而聯交所已授予豁免，豁免本公司嚴格遵守 GEM 上市規則第 19.69(4)(b)(i) 條有關在本通函內載入由本公司核數師編製該物業過往三個財政年度可識別淨收入之損益表的規定。

股東特別大會

本公司將召開股東特別大會，會上將提呈一項普通決議案，以供獨立股東考慮及酌情批准收購事項、選擇權協議及其項下擬進行的交易。董事經作出一切合理查詢後，就其所深知、所悉及所信，概無股東或其各自的緊密聯繫人於收購事項中擁有任何重大權益，因此，並無股東須就批准收購事項、選擇權協議及其項下擬進行的交易的決議案放棄投票。

召開藍星控股有限公司（「本公司」）股東特別大會（「EGM」）之通告載於本通函第V-1至V-2頁，該大會將於二零二六年九月十四日（星期一）下午五時正假座香港德輔道中141號中保集團大廈27樓2703室舉行。本通函亦隨附股東特別大會適用之代表委任表格。無論閣下能否出席大會，務請按照隨附之代表委任表格上印備之指示填妥表格，並盡快及無論如何不遲於2026年九月十二日（星期六）下午五時正，或倘股東特別大會延期舉行，則不遲於續會指定舉行時間48小時前，交回本公司之香港股份過戶登記處聯合證券登記有限公司，地址為香港北角英皇道338號華懋交易廣場2期33樓3301-04室。填妥及交回代表委任表格後，閣下仍可按照意願親身出席大會（或其任何續會）並於會上投票。

投票表決

於股東特別大會上提呈之所有決議案將以投票方式表決。

本公司將於股東特別大會後，按GEM上市規則第17.47(5)條所訂明之方式，就投票結果刊登公告。

推薦意見

董事會認為，收購事項乃按正常商業條款訂立，且收購事項之條款屬公平合理，並符合股東之整體利益。因此，董事會推薦股東投票贊成將於股東特別大會上提呈之普通決議案，以批准選擇權協議及其項下擬進行之交易。

附加資料

務請閣下垂注本通函附錄所載之附加資料。

依董事會命令
藍星控股有限公司
陳明
主席及執行董事
謹啟

1. 本集團截至二零二三年、二零二四年及二零二五年十二月三十一日止三個年度之經審核合併財務資料

本集團(a)截至二零二三年十二月三十一日止年度之經審核合併財務報表載於本公司日期為二零二四年四月二十六日刊發之二零二三年年報第 40 頁至第 111 頁；(b)截至二零二四年十二月三十一日止年度之經審核合併財務報表載於本公司日期為二零二六年二月二十四日刊發之二零二四年年報第 62 頁至第 153 頁；及(c)截至二零二五年十二月三十一日止年度之經審核合併財務報表載於本公司日期為二零二六年四月二十八日刊發之二零二五年年報第 64 頁至第 147 頁。

上述年報可於聯交所網站 (<http://www.hkex.com.hk>) 及本公司網站 (<https://indigostar.sg>) 查閱。該等年報的網頁連結載列如下：

本公司截至二零二三年十二月三十一日止年度的年報 (第 40 至 112 頁)

<https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/gem/2024/0426/2024042601432.pdf>

本公司截至二零二四年十二月三十一日止年度的年報 (第 62 至 154 頁)

<https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/gem/2026/0224/2026022400301.pdf>

本公司截至二零二五年十二月三十一日止年度的年報 (第 61 至 148 頁)

<https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/gem/2026/0428/2026042802113.pdf>

2. 債務及或然負債聲明

(i) 銀行借貸及其他借貸

於二零二六年六月三十日營業時間結束時 (即就確定本集團於本通函付印前之債務狀況而言的最後可行日期)，本集團的其他借貸約為三百四十萬新加坡元，包括以下各項：

	新加坡元千元
有抵押銀行借貸 (附注·1)	1,168.8
應付股東款項 (附注·2)	1,228.4
其他借貸 (附注·3)	1,041.1
	3,438.3

附註：

1. 本集團之銀行借貸以下列各項作為抵押：(i) 質押本集團於二零二六年六月三十日之賬面淨值約為 213,000 新加坡元之投資物業；(ii) 質押本集團於二零二六年六月三十日之賬面淨值約為 4,274,000 新加坡元之物業、廠房及設備；(iii) 質押本集團於二零二六年六月三十日之定期存款約 344,000 新加坡元；(iv) 本公司提供之公司擔保；及 (v) 董事吳成成先生提供之個人擔保。
2. 應付股東款項為無抵押、無擔保及免息。
3. 其他借貸為無抵押、無擔保及計息。

(ii) 租賃負債

於二零二六年六月三十日營業時間結束時（即就確定本集團於本通函付印前之債務狀況而言的最後可行日期），本集團的租賃負債約為 1.5 百萬新加坡元，其中約 0.3 百萬新加坡元分類為流動負債，約 1.2 百萬新加坡元分類為非流動負債。

除上文所述或上文另行披露者外，於二零二六年六月三十日營業時間結束時，本集團並無任何未償還借貸、按揭、押記或債券、貸款資本、銀行貸款及透支、定期貸款或其他貸款、債務證券或其他類似債務、承兌負債（一般貿易票據除外）、承兌信貸或租購承擔、融資租賃承擔、擔保或其他重大或然負債或債務。

3. 營運資金

經計及收購事項之預期完成，以及本集團可動用之財務資源（包括現有可用銀行融資、Trillion Resources Limited 之墊款及本集團之內部資源）後，董事認為，於不可預見之情況下，本集團將具備充足營運資金，以應付其日常業務所需，並涵蓋自本通函日期起計至少未來十二個月。

本公司已根據 GEM 上市規則第 19.66(13)條的規定取得有關函件。

4. 重大不利變動

於最後實際可行日期，董事確認自二零二五年十二月三十一日（即本集團最近刊發的經審核綜合財務報表所編製截至的日期）起直至最後可行日期，包括該日，本集團的財務或貿易狀況或前景並無重大不利變動。

5. 本集團的管理層討論及分析

下文載列本集團截至二零二三年、二零二四年及二零二五年十二月三十一日止三個財政年度各年的管理層討論及分析詳情。就本通函而言，本集團的財務數據乃摘錄自本公司截至二零二三年、二零二四年及二零二五年十二月三十一日止三個財政年度各年的年報。

(i) 截至二零二三年十二月三十一日止年度

業務回顧

本集團為新加坡成熟的分包商，專門提供鋼筋混凝土工程，包括鋼筋工程、模板搭建及混凝土工程。本集團可根據客戶的要求單獨提供該等服務，或作為包含全部三項服務的總承包方案提供。本集團亦已涉足作為總承建商的項目。我們的項目可分為一般建築工程及土木工程。

一般建築工程指一般建築及大型維修工程、打樁工程、裝修工程、門窗安裝、衛生設備、幕牆／覆層工程、結構工程、其他特殊行業建造工程（如棚架及噴砂）以及預製組件生產。我們的一般建築工程主要涉及酒店、醫院、綜合發展項目及法院大樓的建造。截至二零二三年十二月三十一日止年度，我們來自一般建築項目的收益約為 19.1 百萬新加坡元（二零二二年：10.7 百萬新加坡元），約佔我們總收益的 43.1%（二零二二年：32.9%）。

土木工程指非建築類建造工程，如道路、橋樑、隧道、鐵路、高架橋、供水及燃氣管道、污水渠、通訊及電力線路、海事工程以及場地平整及相關園林綠化工程。我們的土木工程主要涉及地鐵站的建造。截至二零二三年十二月三十一日止年度，我們來自土木工程項目的收益約為 10.9 百萬新加坡元（二零二二年：5.5 百萬新加坡元），約佔我們總收益的 24.5%（二零二二年：16.7%）。於二零二三年十二月三十一日，我們有 11 個進行中的合約，未完成合約總值約為 98.1 百萬新加坡元（二零二二年：96.3 百萬新加坡元）。

財務回顧

收益

截至二零二三年十二月三十一日止年度（「二零二三財政年度」），本集團錄得收益約 44.3 百萬新加坡元（二零二二年：32.6 百萬新加坡元），較上一年度增加約 35.8%。該增加主要歸因於完成自上一年度結轉之進行中合約、項目收益增加及與合約相關之勞務供應。

直接成本

於二零二三財政年度，本集團錄得直接成本約 32.9 百萬新加坡元（二零二二年：24.6 百萬新加坡元），較上一年度增加約 34.0%。該增加與二零二三財政年度之收益增加一致。

毛利及毛利率

截至二零二二年及二零二三年十二月三十一日止各年度，本集團分別錄得毛利約 8.1 百萬新加坡元及 11.4 百萬新加坡元，而毛利率則由截至二零二二年十二月三十一日止年度約 24.8% 增加至二零二三財政年度約 25.8%。毛利率增加主要歸因於勞務供應及瓷磚銷售的毛利率較高。

其他收入、收益及（虧損）

二零二三財政年度的其他收入約為 0.06 百萬新加坡元（二零二二年：其他虧損 0.01 百萬新加坡元）。其他收入主要來自政府補助。

行政開支

二零二三財政年度的行政開支約為 9.6 百萬新加坡元（二零二二年：7.1 百萬新加坡元）。該增加主要歸因於二零二三財政年度已付及應付的薪金及其他僱員福利增加。

年度溢利

綜上所述，本集團年度溢利約為 1.0 百萬新加坡元（二零二二年溢利：0.3 百萬新加坡元）。

流動資金及財務資源

於二零二三年十二月三十一日，按流動資產總值除以流動負債總額計算的本集團流動比率為 1.5 倍（二零二二年：1.5 倍）。

於二零二三年十二月三十一日，本集團的流動資產淨值約為 8.1 百萬新加坡元（二零二二年：6.6 百萬新加坡元），包括現金及現金等價物約 10.3 百萬新加坡元（二零二二年：5.8 百萬新加坡元）。

於二零二三年十二月三十一日，按債務總額（包括借貸及租賃負債）除以權益總額計算的資本負債比率約為 20.2%（二零二二年：30.1%），減少主要由於償還銀行借貸約 2.1 百萬新加坡元所致。

(ii) 截至二零二四年十二月三十一日止年度

業務回顧

本集團為新加坡成熟的分包商，專門提供鋼筋混凝土工程，包括鋼筋工程、模板搭建及混凝土工程。本集團可根據客戶的要求單獨提供該等服務，或作為包含全部三項服務的總承包方案提供。本集團亦已涉足作為總承建商的項目。我們的項目可分為一般建築工程及土木工程。

一般建築工程指一般建築及大型維修工程、打樁工程、裝修工程、門窗安裝、衛生設備、幕牆／覆層工程、結構工程、其他特殊行業建造工程（如棚架及噴砂）以及預製組件生產。本集團的一般建築工程主要涉及酒店、醫院、綜合發展項目及法院大樓的建造。截至二零二四年十二月三十一日止年度，我們來自一般建築項目的收益約為 20.4 百萬新加坡元（二零二三年：19.1 百萬新加坡元），約佔我們總收益的 23.6%（二零二三年：43.1%）。

土木工程指非建築類建造工程，如道路、橋樑、隧道、鐵路、高架橋、供水及燃氣管道、污水渠、通訊及電力線路、海事工程以及場地平整及相關園林綠化工程。我們的土木工程主要涉及地鐵站的建造。截至二零二四年十二月三十一日止年度，我們來自土木工程項目的收益約為 19.1 百萬新加坡元（二零二三年：10.9 百萬新加坡元），約佔我們總收益的 22.1%（二零二三年：24.5%）。

於二零二四年十二月三十一日，我們有 4 個（二零二三年：11 個）進行中的合約，未完成合約總值約為 87.5 百萬新加坡元（二零二三年：98.1 百萬新加坡元）。

於二零二四年一月，本集團在香港開始流動電話及配件貿易業務。一般而言，本集團從供應商（其中部分為授權分銷商）採購流動電話及配件，其後將流動電話及配件銷售予本地轉售商，包括批發客戶、電訊服務營運商及連鎖零售商。

財務回顧

收益

截至二零二四年十二月三十一日止年度（「二零二四財政年度」），本集團錄得收益約 86.4 百萬新加坡元（二零二三年：44.3 百萬新加坡元），較上一年度增加約 95.0%。該增加主要歸因於完成自上一年度結轉之進行中合約、項目收益及與合約相關之勞務供應增加，以及流動電話及配件銷售的新業務。

直接成本

於二零二四財政年度，本集團錄得直接成本約 71.8 百萬新加坡元（二零二三年：32.9 百萬新加坡元），較上一年度增加約 118.4%。該增加與二零二四財政年度之收益增加一致。

毛利及毛利率

截至二零二三年及二零二四年十二月三十一日止各年度，本集團分別錄得毛利約 11.4 百萬新加坡元及 14.6 百萬新加坡元，而毛利率則由截至二零二三年十二月三十一日止年度約 25.8% 下降至二零二四財政年度約 16.9%。毛利率下降主要歸因於流動電話及配件銷售業務的毛利率較低。

其他收入及收益及虧損淨額

二零二四財政年度的其他收入約為 0.7 百萬新加坡元（二零二三年：0.1 百萬新加坡元）。其他收入及收益及虧損淨額主要來自政府補助。

行政開支

二零二四財政年度的行政開支約為 11.7 百萬新加坡元（二零二三年：9.6 百萬新加坡元）。該增加主要歸因於二零二四財政年度已付及應付的薪金及其他僱員福利增加。

年度溢利

綜上所述，本集團年度溢利約為 3.2 百萬新加坡元（二零二三年溢利：1.0 百萬新加坡元）。

流動資金及財務資源

於二零二四年十二月三十一日，按流動資產總值除以流動負債總額計算的本集團流動比率為 1.52 倍（二零二三年：1.43 倍）。

於二零二四年十二月三十一日，本集團的流動資產淨值約為 11.8 百萬新加坡元（二零二三年：8.1 百萬新加坡元），包括現金及現金等價物約 13.2 百萬新加坡元（二零二三年：10.3 百萬新加坡元）。

於二零二四年十二月三十一日，按債務總額（包括借貸及租賃負債）除以權益總額計算的資本負債比率約為 16.9%（二零二三年：20.2%），減少主要由於償還銀行借貸約 1.1 百萬新加坡元所致。

(iii) 截至二零二五年十二月三十一日止年度

業務回顧

建築合約

本集團為新加坡成熟的分包商，專門提供鋼筋混凝土工程，包括鋼筋工程、模板搭建及混凝土工程。本集團可根據客戶的要求單獨提供該等服務，或作為包含全部三項服務的總承包方案提供。本集團亦已涉足作為總承建商的項目。我們的項目可分為一般建築工程及土木工程。

於二零二五年十二月三十一日，我們有 22 個（二零二四年：4 個）進行中的合約，未完成合約總值約為 164.1 百萬新加坡元（二零二四年：82.1 百萬新加坡元）。

一般建築工程

一般建築工程指一般建築及大型維修工程、打樁工程、裝修工程、門窗安裝、衛生設備、幕牆／覆層工程、結構工程、其他特殊行業建造工程（如棚架及噴砂）以及預製組件生產。我們的一般建築工程主要涉及酒店、醫院、綜合發展項目及法院大樓的建造。

土木工程

土木工程指非建築類建造工程，如道路、橋樑、隧道、鐵路、高架橋、供水及燃氣管道、污水渠、通訊及電力線路、海事工程以及場地平整及相關園林綠化工程。我們的土木工程主要涉及地鐵站的建造。

流動電話及配件銷售

本集團亦在香港從事流動電話及配件貿易業務。一般而言，本集團從供應商（其中部分為授權分銷商）採購流動電話及配件，其後將流動電話及配件銷售予本地轉售商，包括批發客戶、電訊服務營運商及連鎖零售商。

本集團於二零二四年一月正式在香港開展流動電話分銷業務，作為本集團計劃中的多元化策略之一。

本集團在此業務領域嚴格以純分銷商身份運作。本集團並無經營任何零售門市，並無擁有或開發自有流動電話品牌，亦不從事製造活動。業務模式主要集中於向供應商採購產品，並透過香港成熟的批發渠道進行分銷。

從價值定位角度而言，本集團旨在通過在結構化及合規框架內提供穩定的供應渠道、高效的訂單履行及具商業競爭力的採購解決方案，為客戶創造價值。通過利用與供應商的既有關係及維持嚴謹的庫存管理，本集團力求提升產品供應能力並減少批發及渠道合作夥伴的採購不確定性。本集團作為分銷商的角色有利於在分銷網絡中有效匹配供需，使電訊營運商、批發商、連鎖零售商及中小型轉售商能夠更有效地管理其庫存周期。董事會認為，供應可靠性、審慎的信貸管理及營運應變能力構成本集團分銷模式的主要價值驅動因素。

本集團的客戶群包括香港的本地批發商、電訊服務營運商、連鎖零售商及中小型轉售商。在供應方面，產品採購自品牌原廠、授權分銷商及成熟的區域貿易商。本集團在標準商業安排下開展業務，並不依賴專屬地域分銷權。收益根據適用會計準則於貨物控制權轉移至客戶時確認。

董事會謹此強調，本集團進入流動電話分銷行業並非投機性質。儘管流動電話分銷此前並非本公司的主要業務，惟負責監督此業務領域的管理團隊（包括總經理）在流動電話分銷行業擁有相關行業經驗及成熟的商業網絡。董事會認為，本集團在貿易業務方面的現有經驗，加上管理層的行業專業知識，為此項多元化舉措提供了營運基礎。新業務領域在本集團既有的內部監控框架內運作，並仍受董事會監督。

進入該行業的決定乃經評估香港市況後作出。在後疫情時代經濟活動及零售需求逐步正常化後，董事會觀察到消費者購買週期及渠道補貨需求趨於穩定。董事會認為，該等市場發展為在嚴謹及風險可控方式下經營的分銷商提供了商業上合理的機遇。

本集團在管理此業務領域時採取審慎的營運策略。庫存水平受到密切監控以減輕產品陳舊風險，且信貸期乃根據內部信貸評估程序授予。本集團不從事投機性貿易活動，亦不維持過高的庫存水平。董事會將繼續監察市況及供應商穩定性，並將在擴展此業務領域時採取審慎態度，以確保本集團維持穩健的風險狀況。

展望未來，本集團將根據當前市況及營運效率繼續評估流動電話分銷業務的表現。此業務領域的任何擴展將與審慎的營運資金管理及風險控制考量保持一致。董事會仍致力於尋求符合本集團營運能力及股東長期利益的多元化機遇。

財務回顧

收益

截至二零二五年十二月三十一日止年度（「二零二五財政年度」），本集團錄得收益約 81.7 百萬新加坡元（二零二四年：86.4 百萬新加坡元），較上一年度減少約 5.4%。該減少主要歸因於土木工程項目及流動電話貿易業務的收益貢獻減少，部分被勞務供應收益增加所抵銷。

一般建築項目

於二零二五財政年度，來自一般建築項目的收益約為 18.3 百萬新加坡元（二零二四年：20.4 百萬新加坡元），約佔我們總收益的 22.4%（二零二四年：23.6%）。該減少主要歸因於若干主要項目於二零二四年竣工，以及於二零二五財政年度新取得的一般建築合約貢獻較低。

土木工程項目

於二零二五財政年度，來自土木工程項目的收益約為 14.7 百萬新加坡元（二零二四年：19.1 百萬新加坡元），約佔總收益的 18.0%（二零二四年：22.1%）。該減少主要由於與地鐵相關的項目逐步竣工及項目里程碑確認的時間差異所致。

勞務供應

於二零二五財政年度，來自勞務供應服務的收益大幅增加至約 15.7 百萬新加坡元（二零二四年：6.5 百萬新加坡元），約佔總收益的 19.2%（二零二四年：7.6%）。該增加主要歸因於進行中的基礎設施項目對人力需求增加及本年度我們勞務調配能力的擴展。

瓷磚銷售

於二零二五財政年度，來自瓷磚銷售的收益約為 10.7 百萬新加坡元（二零二四年：11.4 百萬新加坡元），約佔總收益的 13.1%（二零二四年：13.2%）。輕微減少主要由於新加坡私人住宅裝修項目的需求疲軟所致。

流動電話及配件銷售

於二零二五財政年度，來自流動電話及配件銷售的收益約為 22.3 百萬新加坡元（二零二四年：28.9 百萬新加坡元），約佔總收益的 27.3%（二零二四年：33.5%）。該減少主要歸因於香港零售分銷渠道的市場競爭加劇。

直接成本

本集團錄得直接成本約 66.7 百萬新加坡元（二零二四年：71.8 百萬新加坡元），較上一年度減少約 7.1%。該減少與收益的減少大致相符。

毛利及毛利率

本集團錄得毛利約 15.1 百萬新加坡元（二零二四年：14.6 百萬新加坡元）。毛利率輕微改善至約 18.5%（二零二四年：16.9%）。該改善主要歸因於勞務供應服務佔比較高，該等服務通常較流動電話貿易享有相對較高的毛利率。

其他收入及收益及虧損淨額

其他收入及收益及虧損淨額約為 0.9 百萬新加坡元（二零二四年：0.7 百萬新加坡元）。該增加主要歸因於按公平值計入損益的金融資產的公平值收益淨額及政府補助。

行政開支

行政開支增加至約 12.6 百萬新加坡元（二零二四年：11.7 百萬新加坡元），增加約 7.7%。該增加主要歸因於員工成本上升、合規及專業費用增加，以及香港貿易業務的擴張。

貿易及其他應收款項及合約資產的（減值虧損）／減值虧損撥回淨額

於二零二五財政年度，本集團錄得減值虧損約 0.8 百萬新加坡元（二零二四年：減值虧損撥回 0.2 百萬新加坡元）。

財務成本

財務成本大致維持穩定，約為 0.1 百萬新加坡元（二零二四年：0.1 百萬新加坡元），主要歸因於租賃負債增加。

年度溢利

綜上所述，本公司擁有人應佔年度溢利約為 1.9 百萬新加坡元（二零二四年：3.2 百萬新加坡元），減少約 40.6%。該減少主要歸因於二零二五財政年度整體收益下降及行政開支增加。

流動資金及財務資源

於二零二五年十二月三十一日，按流動資產總值除以流動負債總額計算的本集團流動比率為 1.52 倍（二零二四年：1.52 倍）。

於二零二五年十二月三十一日，本集團的流動資產淨值約為 13.1 百萬新加坡元（二零二四年：11.8 百萬新加坡元），包括現金及現金等價物約 11.7 百萬新加坡元（二零二四年：13.2 百萬新加坡元）。

於二零二五年十二月三十一日，按債務總額（包括借貸及租賃負債）除以權益總額計算的資本負債比率約為 14.4%（二零二四年：16.9%）。該減少主要由於借貸減少及權益總額增長所致。

6. 經擴大集團之財務及經營前景

於收購事項完成後，經擴大集團將繼續主要從事(i)提供鋼筋混凝土工程，包括鋼筋工程、模板架設及混凝土工程；(ii)為建築行業提供勞務供應；(iii)在新加坡從事瓷磚貿易及擔任建築相關工程之瓷磚承包商；及(iv)在香港從事手機及配件貿易。收購事項代表本集團對其新加坡營運基礎設施之策略性提升，預期將加強本集團之長遠財務及經營前景。

強化營運穩定性及勞動力管理

誠如本通函所披露，於最後實際可行日期，本集團已聘用 548 名外籍工人，並額外向外借用 359 名外籍工人以應付當前項目需求。根據新加坡《僱傭外籍勞工法》及其附屬規例，為外籍工人提供適當住宿為強制性條件。

於完成後，該物業擬主要用作倉庫及工人宿舍（須取得相關牌照及批准），預期可容納多達 300 個床位。連同本集團現有自置宿舍提供的 100 個床位，經擴大集團將擁有約 400 個自置住宿床位。此舉將減少對租用宿舍單位及臨時外勞安排的依賴，提升就業穩定性，改善工人留任率及項目執行能力，並降低與短期勞工採購相關的營運風險。

董事認為，收購事項將使經擴大集團能夠逐步將其直接聘用之外籍勞工人數增至約 650 人，同時減少對借調勞工的依賴，從而提升項目可控性及營運效率。

節省成本及改善成本結構

於最後實際可行日期，本集團根據三份租賃協議租用 48 個宿舍單位，年度化租金開支總額約為新加坡元 2,160,000 元。按該物業預期可容納多達 300 個床位計算，董事估計，當該物業全面用作宿舍後，經擴大集團每年可節省租金約新加坡元 1,500,000 元，惟本集團亦將就該物業產生持續的維護及營運開支。該等維護及營運開支預期屬經常性質，並將由本集團作為其整體成本結構的一部分承擔。經考慮估計租金節省及預期維護與營運開支後，董事認為收購事項仍將改善成本結構，並為本集團帶來長期成本效益。

擁有該物業將消除有關租約續期、租金上調及租約屆滿時搬遷成本之不明朗因素。長遠而言，經擴大集團將主要承擔該物業之保養及營運開支，從而提高成本可見度，並支持可持續的利潤率管理。

董事認為，預期之租金節省及營運效益將隨時間對經擴大集團之財務表現作出正面貢獻，惟實際財務影響將取決於完成時間、牌照審批、使用率及整體業務狀況等因素。

資產基礎及財務狀況

於完成後，該物業將按成本減累計折舊及減值虧損確認為經擴大集團之物業、廠房及設備。收購事項將增加經擴大集團之資產基礎，並鞏固其長期資產實力。

對價將以內部資源（包括首次公開發售之未動用所得款項淨額）及定期貸款融資之組合撥付。雖然收購事項將導致計息借貸及融資成本增加，惟董事認為，於不可預見之情況下，經擴大集團將維持穩健之財務狀況及充足之營運資金，以應付自本通函日期起計至少未來十二個月之日常業務營運。

董事認為，節省成本、營運控制及資產增值潛力所帶來之長遠利益，超過因收購事項而產生之額外融資成本。

戰略性選址及業務擴展

該物業位於新加坡樟宜南大道 2 號，地處已發展工業區內，交通便利，可便捷通往主要高速公路及運輸基礎設施。除用作宿舍用途外（須取得宿舍牌照），該物業亦包括倉庫及附屬辦公室空間，總樓面面積約為 7,232.0 平方米，可支持本集團之倉儲、物流及行政職能。

經擴大集團擬申請相關牌照及批准，將該物業主要用作倉庫及宿舍空間。倘宿舍牌照不獲批發，經擴大集團擬將該物業主要用作辦公室及倉庫用途。董事認為，該等替代用途將繼續支持本集團之建築業務，並可減輕潛在下行風險。具體而言，該物業或可配置為辦公空間，以支持本集團的行政及營運職能，而餘下樓面面積可用作倉庫設施，作儲存及物流用途，以配合本集團的業務擴展。董事認為，該等替代用途將使本集團能夠繼續從該物業獲得經濟利益，並減輕對本集團營運及財務狀況的任何潛在不利影響。

展望

展望未來，在持續進行的基礎設施及發展項目支持下，董事對新加坡建築及建築相關行業的前景維持審慎樂觀。收購事項符合本集團的策略，以提升營運韌性、為其勞動力確保關鍵基礎設施，並改善長期成本效益。

附錄 I - 本集團之財務資料

董事相信，收購事項將鞏固經擴大集團於新加坡建築市場的競爭地位，增強營運靈活性，並為可持續增長提供穩健平台。因此，董事認為，經擴大集團之中長期財務及經營前景正面。

A. 獨立申報會計師就未經審核備考財務資料編製之鑒證報告

就藍星控股有限公司（「本公司」）及其附屬公司（統稱「本集團」）有關收購一項物業（「該物業」）之非常重大收購事項（「收購事項」），本未經審核備考財務資料乃按下列附註所載基準編製，以提供收購事項完成後本集團之資料，從而說明收購事項之影響，猶如收購事項已於二零二五年十二月三十一日進行以編製未經審核備考綜合資產負債表，及猶如收購事項已於二零二五年一月一日進行以編製截至二零二五年十二月三十一日止年度之未經審核備考綜合損益及其他全面收益表。

本集團之未經審核備考綜合資產負債表乃根據本集團於二零二五年十二月三十一日之經審核綜合財務狀況表（摘自本集團截至二零二五年十二月三十一日止年度已刊發之年報）所載資料編製，並已就收購事項作出(i)直接歸屬於收購事項；及(ii)事實上可予支持之備考調整，猶如收購事項已於二零二五年十二月三十一日進行。

本集團之未經審核備考綜合損益及其他全面收益表乃根據本集團截至二零二五年十二月三十一日止年度之經審核綜合損益及其他全面收益表（摘自本集團截至二零二五年十二月三十一日止年度已刊發之年報）所載資料編製，並已就收購事項作出(i)直接歸屬於收購事項；及(ii)事實上可予支持之備考調整，猶如收購事項已於二零二五年一月一日進行。

本集團截至二零二五年十二月三十一日止年度之未經審核備考綜合資產負債表及未經審核備考綜合損益及其他全面收益表乃由本公司董事根據 GEM 上市規則第 7.31 條編製，僅供說明猶如收購事項已於二零二五年十二月三十一日進行時本集團之財務狀況，以及猶如收購事項已於二零二五年一月一日進行時本集團之財務表現。

該等資料僅供說明用途，且基於其假設性質，並不擬呈列倘收購事項於任何未來期間或任何未來日期完成時本集團原可達致之財務狀況。

因此，該等資料並不擬描述倘收購事項分別於二零二五年十二月三十一日及二零二五年一月一日完成時本集團原可達致之財務狀況及財務表現，亦不擬預測本集團之未來財務狀況及財務表現。

附錄 II - 本集團之未經審核備考財務資料

本集團之未經審核備考綜合資產負債表

	本集團於二零二五年十二月三十一日之經審核綜合資產負債表（新加坡元千元 附注（1）	備考調整 新加坡元千元 附注（2）	本集團之未經審核備考經調整綜合資產負債表（新加坡元千元）
非流動資產			
投資物業	216	-	216
物業、廠房及設備	5,730	10,803	16,533
使用權資產	1,821	6,615	8,436
遞延稅項資產	59	-	59
	<u>7,826</u>	<u>17,418</u>	<u>25,244</u>
流動資產			
貿易應收款項	6,240	-	6,240
合約資產	13,114	-	13,114
預付款項、按金及其他應收款項	2,856	1,493	4,349
存貨	2,515	-	2,515
按公平值計入損益之金融資產	1,155	-	1,155
已抵押銀行存款	344	-	344
銀行結餘及現金	11,740	(5,641)	6,099
	<u>37,964</u>	<u>(4,148)</u>	<u>33,816</u>
流動負債			
貿易應付款項及保留金應付款項	5,135	-	5,135
合約負債	7,960	-	7,960
其他應付款項及應計費用	8,317	-	8,317
應付股東款項	1,255	-	1,255
銀行借貸	719	13,270	13,989
其他借貸	398	-	398
租賃負債	270	-	270
應付所得稅	842	-	842
	<u>24,896</u>	<u>13,270</u>	<u>38,166</u>
流動資產／（負債）淨額	<u>13,068</u>	<u>(17,418)</u>	<u>(4,350)</u>
總資產減流動負債	<u>20,894</u>	<u>-</u>	<u>20,894</u>

附錄 II - 本集團之未經審核備考財務資料

	本集團於二零二五年十二月三十一日之經審核綜合資產負債表（新加坡元千元） 附注（1）	備考調整 新加坡元千元 附注（2）	本集團之未經審核備考經調整綜合資產負債表（新加坡元千元）
非流動負債			
租賃負債	1,417	-	1,417
非流動負債總額	<u>1,417</u>	<u>-</u>	<u>1,417</u>
資產淨值	<u>19,477</u>	<u>-</u>	<u>19,477</u>
資本及儲備			
股本	695	-	695
儲備	18,782	-	18,782
權益總額	<u>19,477</u>	<u>-</u>	<u>19,477</u>

附註：

- 該等金額乃摘錄自本公司已刊發之二零二五年年報所載本集團於二零二五年十二月三十一日之經審核綜合財務狀況表。
- 該調整反映收購事項引致目標物業的初始確認。目標物業包括一幢確認為物業、廠房及設備的建築物部分，以及根據本集團會計政策確認為使用權資產的已分配租賃土地權益。管理層已評估，所收購的租賃土地權益代表一項預付租賃權益，且於完成時無須確認任何重大額外租賃負債。

目標物業的初始資本化成本總額為 17,418,000 新加坡元，包括購買代價 16,588,000 新加坡元、買方印花稅 799,000 新加坡元及直接歸屬於收購事項的估計專業服務成本 31,000 新加坡元，假設收購事項已於二零二五年十二月三十一日發生。

該調整亦包括可退還商品及服務稅約 1,493,000 新加坡元，按購買代價的 9%計算，並根據管理層評估相關進項商品及服務稅根據適用的新加坡商品及服務稅規定可予收回而確認為應收款項，假設收購事項已於二零二五年十二月三十一日發生。

估計現金支出總額約為 18,911,000 新加坡元，假設由新銀行借貸約 13,270,000 新加坡元及內部現金資源約 5,641,000 新加坡元撥付。新銀行借貸由於包含須應要求償還條款，故呈列為流動負債。

附錄 II - 本集團之未經審核備考財務資料

本集團之未經審核備考綜合損益及其他全面收益表

	本集團截至二 零二五年十二 月三十一日止 年度之經審核 綜合損益及其 他全面收益表 新加坡元千元 附注 (1)	備考調整				本集團之未 經審核備考 經調整綜合 資產負債表 新加坡元千元
		新加坡 元千元 附注 (2)	新加坡 元千元 附注 (3)	新加坡元 千元 附注 (4)	新加坡元 千元 附注 (5)	
收益	81,731	-	-	-	-	81,731
銷售成本	(66,674)	-	-	-	-	(66,674)
毛利	15,057	-	-	-	-	15,057
其他收入及收益及虧 損, 淨額	924	-	-	-	-	924
行政開支	(12,618)	-	(576)	(208)	-	(13,402)
貿易及其他應收款項 及合約資產之減值虧 損淨額	(766)	-	-	-	-	(766)
財務成本	(101)	(332)	-	-	-	(433)
除稅前溢利	2,496	(332)	(576)	(208)	-	1,380
所得稅開支	(552)	-	-	-	76	(476)
年度溢利	1,944	(332)	(576)	(208)	76	904
年度其他全面收益						
其後可能重新分類至 損益之項目	-	-	-	-	-	-
換算海外業務財務報 表產生之匯兌差額	10	-	-	-	-	10
年度其他全面收益	10					10
年度全面收益總額	1,954	(332)	(576)	(208)	76	914

附註：

- (1) 該等金額乃摘錄自本公司已刊發之二零二五年年報所載本集團截至二零二五年十二月三十一日止年度之經審核綜合損益表。
- (2) 該調整反映假設為撥付收購事項而提取的新銀行借貸所產生的估計利息開支約 332,000 新加坡元，假設收購事項已於二零二五年一月一日發生。
- (3) 該調整反映目標物業應佔的估計年度折舊及攤銷開支約 576,000 新加坡元，猶如收購事項已於二零二五年一月一日完成。折舊及攤銷開支按相關估計可使用年期及剩餘租期（以較短者為準）以直線法計算。

- (4) 該調整反映估計年度物業稅約 117,000 新加坡元及直接歸屬於本通函的估計專業服務成本約 91,000 新加坡元，假設收購事項已於二零二五年一月一日發生。
- (5) 該調整反映估計所得稅稅項抵免，此乃根據備考可扣稅開支計算的估計稅項節省約 76,000 新加坡元計算，假設收購事項已於二零二五年一月一日發生。

B. 會計師就未經審核備考財務資料出具的報告

以下為吾等之申報會計師北京興華鼎豐會計師事務所有限公司（香港執業會計師）就編製以供載入本通函而接獲之報告全文。

獨立申報會計師就編製未經審核備考財務資料之鑒證報告



致藍星控股有限公司董事

吾等已完成鑒證工作，以就本公司（「**本公司**」）董事（「**董事**」）僅為說明用途而編製的 貴公司及其附屬公司（統稱「**本集團**」）之未經審核備考財務資料作出報告。未經審核備考財務資料包括 貴公司日期為二零二六年八月二十五日之通函（「**通函**」）第 II-2 至 II-5 頁所載與 貴公司收購新加坡物業（「**交易**」）有關之於二零二五年十二月三十一日之未經審核備考綜合財務狀況表、截至二零二五年十二月三十一日止年度之未經審核備考綜合損益及其他全面收益表及相關附註（「**未經審核備考財務資料**」）。董事編製未經審核備考財務資料所依據的適用準則載於通函第 II-1 頁。

未經審核備考財務資料乃由董事編製，以說明交易對 貴集團於二零二五年十二月三十一日之財務狀況及 貴集團截至二零二五年十二月三十一日止年度之財務表現的影響，猶如交易已分別於二零二五年十二月三十一日及二零二五年一月一日發生。作為此過程的一部分，董事已從 貴集團截至二零二五年十二月三十一日止年度之財務報表，已就此刊發審計報告中摘錄有關 貴集團財務狀況及 貴集團財務表現的資料。

董事就未經審核備考財務資料的責任

董事負責根據香港聯合交易所有限公司 GEM 證券上市規則（「**上市規則**」）第 7.31 段的規定，並參考香港會計師公會（「**香港會計師公會**」）頒佈的《會計指引第 7 號：編製備考財務資料以供載入投資通函》（「**會計指引第 7 號**」）編製未經審核備考財務資料。

吾等的獨立性及質量管理

吾等已遵守香港會計師公會頒佈的《專業會計師道德守則》中對獨立性及其他道德的要求，該守則以誠信、客觀、專業勝任能力及應有謹慎、保密及專業行為為基本原則。

本事務所應用香港會計師公會頒佈的《香港質量管理準則第1號：會計師事務所對財務報表審計或審閱或其他鑒證或相關服務業務的質量管理》，該準則要求事務所設計、實施及運作一套質量管理系統，包括有關遵守道德要求、專業準則及適用法律及監管規定的政策或程序。

申報會計師的責任

吾等的責任是根據上市規則第7.31(7)段的規定，對未經審核備考財務資料發表意見，並向閣下報告。除吾等在出具報告當日對該等報告的收件人所承擔的責任外，吾等對就編製未經審核備考財務資料所使用的任何財務資料先前發出的任何報告概不承擔任何責任。

吾等根據香港會計師公會頒佈的《香港鑒證業務準則第3420號：就編製招股章程所載備考財務資料作出報告的鑒證業務》進行是次工作。該準則要求申報會計師規劃及執执行程序，以就董事是否已根據上市規則第7.31段的規定及參考香港會計師公會頒佈的會計指引第7號編製未經審核備考財務資料獲取合理保證。

就本次工作而言，吾等並無責任更新或重新發出有關編製未經審核備考財務資料時所使用的任何過往財務資料的任何報告或意見，且吾等於本次工作過程中亦無對編製未經審核備考財務資料時所使用的財務資料進行審計或審閱。

載入通函的未經審核備考財務資料僅旨在說明某一重大事件或交易對實體未經調整財務資料的影響，猶如該事件已發生或該交易已於為說明用途而選擇的較早日期進行。因此，吾等概不對交易於二零二五年十二月三十一日或二零二五年一月一日的實際結果是否如所呈列提供任何保證。

就未經審核備考財務資料是否已按適用準則妥善編製作出報告的合理保證鑒證業務，涉及執执行程序以評估董事編製未經審核備考財務資料時所採用的適用準則是否提供合理基準以呈列直接歸屬於該事件或交易的重大影響，並就以下事項取得充分適當的證據：

- 相關備考調整是否對該等準則作出適當反映；及
- 未經審核備考財務資料是否反映該等調整對未經調整財務資料的恰當應用。

所選程序取決於申報會計師的判斷，並考慮申報會計師對公司性質、編製未經審核備考財務資料所涉及的事件或交易，以及其他相關業務情況的了解。

該工作亦涉及評估未經審核備考財務資料的整體呈列方式。

吾等相信，吾等所取得的證據屬充分及適當，可為吾等的意見提供基準。

意見

吾等認為：

- (a) 未經審核備考財務資料已由董事按所述基準妥善編製；
- (b) 該基準與 貴集團的會計政策一致；及
- (c) 就根據上市規則第 7.31(1)段所披露的未經審核備考財務資料而言，該等調整屬恰當。

北京興華鼎豐會計師事務所有限公司

香港

九龍觀塘駿業街 46 號

GR8 Inno Tech Centre 1 樓

執業會計師

楊振華

執業證書編號 P08421

二零二六年八月二十五日

下文載列 GB Global Pte Lt (「獨立估值師」) 就其對該物業於二零二六年五月二十九日之估值而編製的函件及估值報告全文，該等文件日期為二零二六年五月二十九日，並為載入本通函而由本公司接獲。

1. 概要

估值日期	二零二六年五月二十九日
估值目的	僅供擬進行收購及刊發公開通函之用
物業地址	新加坡樟宜南二道 39 號 (郵區 486352)



註冊業主	由滙豐機構信託服務（新加坡）有限公司以信託方式持有
發展項目簡介	一幢部分兩層／部分三層的傳統貨倉，附設一幢附屬辦公樓
土地面積	5,212.1 平方米 (56,103 平方英尺) 根據地契所載
樓面面積	7,232.12 平方米 (77,847 平方英尺) 根據建築圖則所載
年期	由一九九五年四月一日起計租期為 30+30 年
物業視察日期	二零二六年一月二十九日

估值方法	直接比較法
市值	16,600,000 新加坡元
按總樓面面積計之市值	每平方英尺 213 新加坡元

2. 緒言

2.1 指示

GB Global Pte Ltd (「GB Global」) 已獲藍星控股有限公司 (「客戶」) 委聘，就收購位於新加坡 486352 樟宜南二道 39 號之物業 (「該物業」) 進行獨立估值，估值日期為二零二六年五月二十九日，以供擬進行收購及刊發公開通函之用。

本報告乃在載於本報告全文及各處的假設、免責聲明、限制、規限及本報告所載之限制條件下提供。

2.2 估值基準

根據新加坡測量師與估價師協會 (SISV) 最新頒布的《估值標準及實務指引 (2022 年版)》，市值 (「市價」) 定義為「資產或負債經適當推銷後，於估值日期在自願買方與自願賣方之間進行公平交易時，在雙方均知情、審慎且非強迫之情況下，應可交換之估計金額」。

本估值已遵照新加坡測量師與估價師協會 (SISV) 《估值標準及實務指引 (2022 年版)》編製，該指引符合國際估值準則 (IVSC) 對市值之定義。

本估值亦遵照香港測量師學會 (HKIS) 《估值準則 (2024 年版)》，該準則為香港物業及資產管理提供統一框架，並納入國際估值準則 (IVS)。

本估值全面遵從 GEM 上市規則第八章 (物業估值及資料) 之規定。

2.3 假設

本估值乃在並無任何特別指示下進行。

我們並無作出任何特別假設。

本估值並無就該物業的任何押記、按揭或欠款，或進行出售或出租時可能產生的任何開支或稅項作出撥備。除另有註明外，我們假設該物業不受任何可能影響其價值的押記、留置權、產權負擔、限制及繁重支出所規限。

我們已假設所有租約均具法律效力及可強制執行，且該物業擁有合法業權，可在市場上自由轉讓、出租及分租。我們已假設向我們提供及載於本報告的所有資料、估計及意見均來自被認為可靠的來源，並確信為真實及準確，惟我們對其準確性概不承擔任何責任。

除另有註明外，我們已假設該物業及其任何工程均已完全符合所有相關法例、條例及法定規定，且並無違反該等規定。

除另有註明外，所有貨幣金額均以新加坡元列示。

2.4 商品及服務稅假設

本估值乃按不含商品及服務稅（「**商品及服務稅**」）的基準進行。估值中所採用的任何收入及開支均不包括商品及服務稅。

2.5 責任範圍及保密性

本報告僅供客戶就其所指的特定用途使用。我們的估值對客戶保密，僅供其使用及用於所述特定用途。GB Global Pte Ltd（「**GB Global**」）對任何未經授權的使用或依賴概不承擔責任。任何可能使用或依賴本報告全部或任何部分內容的第三方概不獲承擔任何責任。GB Global 僅會就客戶對我們估值提出的查詢及澄清要求作出回應。未經我們事先書面同意，不得複製本報告。

2.6 估值師資格

負責編製本報告的估值師均為新加坡國內稅務局（IRAS）註冊估價師及新加坡測量師與估價師協會（SISV）會員，並擁有逾十年經驗。彼等具備合適資格進行此類估值工作，且在估值此類型物業及相關地區方面擁有必要的專業知識及經驗。

2.7 估值師權益

估值師及 GB Global Pte Ltd 均不知悉任何可合理地被視為可能影響其作出獨立及專業意見的能力，或可能與該物業的恰當評估產生衝突的金錢利益。

2.8 視察及調查

我們已對該物業進行視察，並已就進行本估值作出必要的獨立調查。

所有已使用資料已在合理範圍內予以核實，並包括 閣下、貴方營銷代理、政府部門、公共領域及我們自身內部數據庫所提供的資料及數據。

倘缺乏其他來源可供核實的資料用於估值用途，且經雙方同意，我們已依賴 閣下／貴方代理所提供的資料進行估值。我們已假設所有該等提供的資料均屬真實及準確。

並無對該物業進行結構測量、土壤測試或環境調查。

2.9 責任限制

本報告受本報告結尾附錄一所載之限制條件以及我們已協定的委聘條款所規限。

3. 物業詳情



3.1 地址

新加坡樟宜南二道 39 號（郵區 48635）

3.2 物業類型

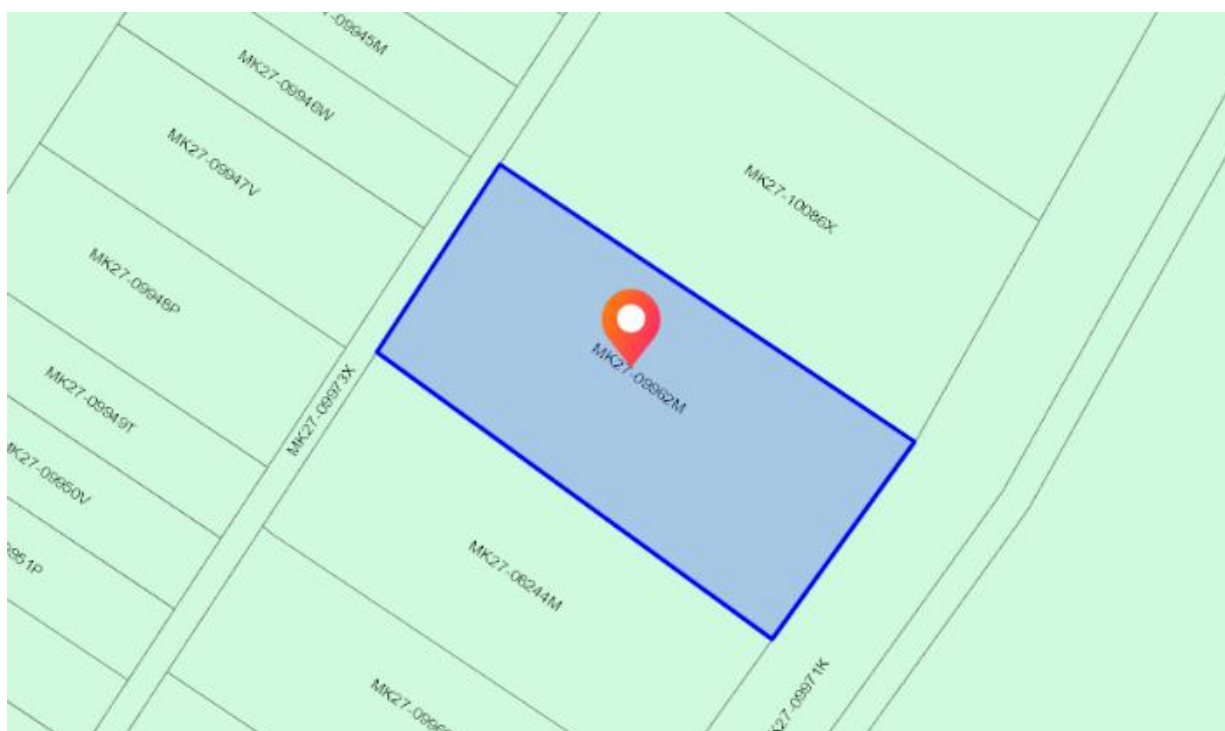
一幢部分兩層／部分三層的傳統貨倉，附設一幢附屬辦公樓

3.3 法定詳情

法定描述	MK27-9962M
土地面積	5,212.1 平方米 (56,103 平方英尺) 根據地契所載
年期	由一九九五年四月一日起計租期 30+30 年 根據裕廊租賃客戶服務平台所載
註冊業主	由滙豐機構信託服務（新加坡）有限公司以信託方式持有
權益／產權負擔	無
其他詳情	吾等並無就擬議道路、排水或公共工程計劃進行任何其他查冊，亦無獲提供相關資料。吾等建議閣下透過閣下之律師進行該等查冊。

地段

地段



資料來源: onemap.gov.sg

3.4 位置

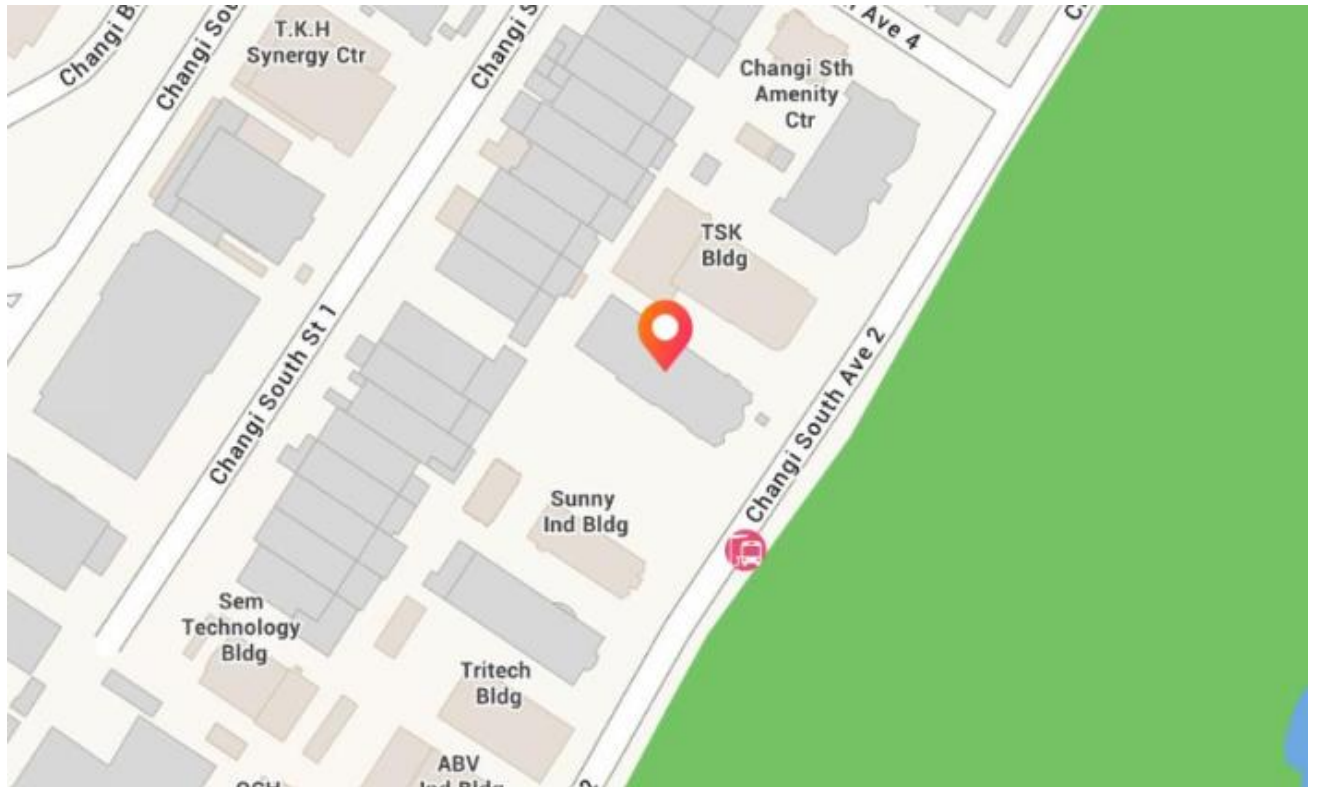
該物業位於樟宜南二道，毗鄰樟宜路上段及四林大道等主要道路。距離萊佛士坊市中心約 19.0 公里。

該物業周邊環境主要為工業及商業性質，包括「商業 2」分區工業發展項目及「商業園」分區商業發展項目。該區主要發展項目包括 UPS 大廈、四林中心 A、B 及 C 座、樟宜儲存庫 2、渣打銀行樟宜中心、CBP 8 號廣場及樟宜城點。

樟宜城點及新加坡博覽中心提供各類生活配套及其他設施。

該物業交通便利，可經由樟宜路上段等主要道路及東海岸公園大道（ECP）及泛島高速公路（PIE）等高速公路前往新加坡其他地區。主要道路沿線設有公共巴士服務。博覽地鐵站及興建中的四林地鐵站距離該物業僅數分鐘車程。

位置圖



資料來源: onemap.gov.sg

3.5 城市規劃

總綱圖用途分區（二零二五年版）	商業 2
許可總地積比率	最高 1.6

二零一九年總綱圖



資料來源: ura.gov.sg/maps

4. 物業詳情

該物業為一幢部分兩層／部分三層的傳統貨倉，附設一幢附屬辦公樓。根據向吾等提供的建築圖則，該物業的總樓面面積為 7,232.12 平方米（77,847 平方英尺）。

4.1 物業建築

該建築物以鋼筋混凝土框架建造，並以磚牆填充，設有鋼筋混凝土樓板及混凝土平屋頂。垂直交通由 1 部客用升降機（11 人／750 公斤）、2 部貨運升降機（2,500 公斤）及 4 條樓梯提供。建築物裝有花灑系統、消防喉轆、滅火筒及煙霧偵測系統，以提供防火保護。建築物的周邊設有混凝土圍牆、保安人員管理的屏障系統及閉路電視攝影機以提供保安。

屋頂已安裝太陽能板。

4.2 配套设施

一層	附屬辦公室、生產區、配電室、變壓器房、倉庫、配備裝卸平台之裝卸區、洗手間
二層	附屬辦公室、生產區、洗手間
三層	附屬辦公室、洗手間

4.3 狀況及維修

於二零二六年一月二十九日本公司視察日期，該物業的維修及保養狀況屬一般。是次視察由 Ko Sheng Jie Jansen 進行，彼為自二零一五年起獲新加坡國內稅務局註冊之估值師。

我們的視察僅為外部勘察，並非對該建築物進行結構勘察或對其服務設施進行測試。該建築物及其組成部分被認為處於可正常使用及運作的狀態，並已進行常規維修及保養，其正常耗損情況與同類樓齡物業的預期一致。該等狀況並無顯示任何異常損耗、結構問題或重大失修而需要即時投入大量資本開支，惟隨時間推移，或需進行與審慎物業管理常規相符的定期維修及更換。並無已知與該物業有關的問題或缺陷會對其功能、安全或價值造成重大影響。

4.4 佔用情況

於視察時，該物業為多租戶佔用。我們獲悉，該物業將以交吉方式交付。

4.5 物業稅

新加坡國內稅務局就該物業內各物業稅賬目於二零二六年一月一日至二零二六年十二月三十一日期間的年值載列如下。

物業稅賬目	二零二六年度年值
#01-01	\$20,900
#01-01A	\$20,500
#01-02	\$145,000
#01-03	\$152,000
停車場	\$19,800
#02-01	\$46,500
#02-02	\$332,000
#03-01	\$46,500
#04-01	\$53,200
#04-02	\$334,000
總計	\$1,170,000

物業稅按現行稅率每年 10% 支付。

4.6 土地租金

就已延長土地租約（由二零二五年四月一日起至二零五五年三月三十一日止）支付的土地租賃一次性預付款為 2,584,891.40 新加坡元。此後無須再支付任何土地租金。

照片



該物業



露天停車場



附屬辦公室



客用升降機大堂



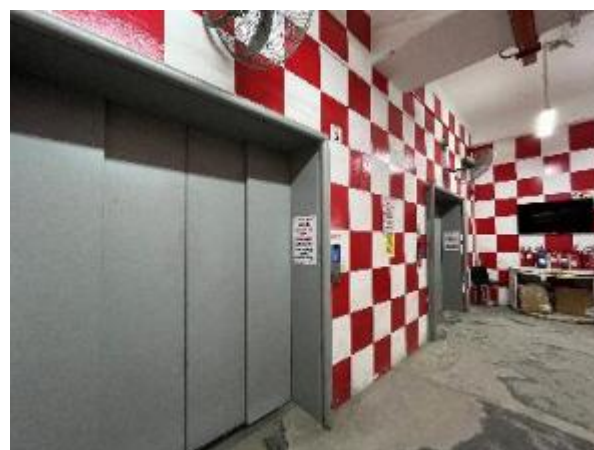
裝/卸區



生產區



洗手間



貨運升降機大堂



生產區



屋頂



臨街面



入口

5. 市場評論

裕廊租賃二零二五年第四季季度市場報告

於二零二五年第四季，所有工業樓面面積的出租率較上一季下跌 0.4 個百分點，至 88.7%。此跌幅主要由於強勁的竣工量所致，導致總工業庫存增加 345,000 平方米，扭轉了上一季工業庫存的跌勢。就二零二五年全年而言，整體出租率微跌 0.3 個百分點，因強勁竣工量使總可用庫存增加 0.9 百萬平方米，並超過已佔用庫存增加的 0.7 百萬平方米。

所有工業樓面面積的租金指數於二零二五年第四季繼續放緩，較上一季錄得 0.5% 的較慢增長。就二零二五年全年而言，租金指數上升 2.4%，較二零二四年的 3.5% 升幅為慢，並為自二零二一年以來最慢的年度增長。同期，所有工業樓面面積的價格指數較上一季上升 1.4%，全年則上升 5.0%。

為確保供應充足及支持工業家的需求，政府一直增加工業政府售地計劃下的土地供應。於二零二五年，共有 10 幅 IGLS 地段成功售出，總面積 12.8 公頃，高於二零二四年的 5 幅地段總面積 10.5 公頃。

截至二零二五年十二月底，預計二零二六年將有約 1.0 百萬平方米的新工業樓面面積竣工，而二零二七年則預期另有 1.6 百萬平方米的樓面面積投入市場。相比之下，過去三年工業樓面面積的年均供應及需求分別約為 0.8 百萬平方米及 0.6 百萬平方米。除非經濟出現急劇下滑，否則出租率很可能保持穩定，而租金率預期將繼續放緩。裕廊租賃將繼續密切監察市場，並支持工業家的需求。

6. 估值方法

在達致吾等之估值意見時，吾等已考慮相關的一般及經濟因素，並研究近期在鄰近地區發生的可比較物業的銷售交易。直接比較法為常用方法，而吾等認為此乃最合適的方法，原因為該物業的性質、市場慣例及可取得的市場證據。

直接比較法已獲採納為唯一估值方法，原因為該物業為一幢裕廊租賃單一用戶廠房，主要擬由獲批准的工業家佔用及使用以作其自身業務營運，而非作為持有以產生租金收入的投資物業。此乃與裕廊租賃現行的分租政策一致，該政策要求承租人佔用及使用全部總樓面面積作其自身業務需要，同時僅允許將暫時多餘的空間（一般不超過總樓面面積的 30%）分租，惟須事先獲得裕廊租賃批准且期限有限。由於租金收入的產生屬附帶性質、受限制且並非該等物業的主要經濟目的，因此將假設租金收入資本化無法可靠地反映該物業的法律及經濟特徵，或市場參與者對其進行評估的基準。因此，其價值最適當的釐定方式為參考涉及可比較裕廊租賃廠房的交易，並就位置、年期、面積、樓齡、狀況及其他相關物業屬性的差異作出適當調整。

成本法並未獲採納，原因為在可取得充足及可靠市場交易證據的情況下，直接比較法通常為估值物業的主要方法，因其最直接反映市場參與者願意支付的價格。成本法更常用於高度專業化的物業，如學校、造船廠或專用基礎設施，該等物業缺乏可比較交易，因此價值必須參考重置改良工程的成本（經計及折舊及陳舊）進行估算。該物業為位於成熟且活躍交易的工業市場內的物流設施，可輕易取得充足的可比較交易證據。因此，直接比較法提供更直接及有市場支持的價值指標，而應用成本法則會引入有關建築成本、折舊及陳舊的額外假設，且無法提供更可靠的估值結論。

直接比較法

我們將該物業與該物業所在或可比較地區的物業交易進行比較，並就位置、面積、年期、樓齡／狀況、裝修標準、用途、設施、交易日期、其他相關因素及影響物業市場的現行經濟狀況的差異作出調整，以達致該物業的市值。

可比較交易的挑選準則詳列如下：

- 由於該物業位於樟宜地區，我們識別了位於同一地點的可比較交易。
- 由於該物業的土地面積為 5,212.1 平方米，我們識別了土地面積介乎 4,000 至 6,000 平方米的可比較交易。
- 由於該物業的總樓面面積為 7,232.12 平方米，我們識別了總樓面面積介乎 3,000 至 11,000 平方米的可比較交易。
- 由於該物業的年期為 30+30 年，由一九九六年四月一日起計，我們識別了年期於二零五零年至二零六零年間屆滿的可比較交易。
- 由於該物業的估值生效日期為二零二六年五月二十九日，我們識別了在估值生效日期起計十八個月期間內交易的可比較物業。
- 由於該物業建於一九九零年代末期並曾進行翻新，我們識別了同樣建於一九九零年至二零一零年同期間的可比較交易。

所識別的可比較交易乃從相關期間內的詳盡交易清單中選出。

已考慮的銷售交易

該物業	土地面積 (平方米)	約樓面面積 (平方米)	價格	年期	銷售日期
樟宜南街 1 號 7 號	5,235	4,712	\$12,500,000	由 1996 年起 30+30 年	二零二五年 二月
樟宜南二道 47 號	5,453	9,520	\$15,000,000	由 1996 年起 30+30 年	二零二五年 一月
樟宜南街 1 號 1 號	5,235	3,104	\$12,480,000	由 1997 年起 30+30 年	二零二四年 十二月

資料來源：裕廊集團物業警示及市區重建局成交數據

附錄 III - 估值報告

估值調整矩陣

	該物業	可比較物業 1	可比較物業 2	可比較物業 3
物業資料				
地址	樟宜南二道 39 號	樟宜南街 1 號 7 號	樟宜南二道 47 號	樟宜南街 1 號 1 號
簡要描述	部分兩層／部分三層傳統貨倉，附設附屬辦公樓	兩層單一用戶獨立廠房，附一層延伸部分	四層單一用戶廠房	兩層單一用戶輕工業獨立標準裕廊租賃廠房（D8 型）
年期	30+30 年，由一九九五年四月一日	30+30 年，由一九九六年	30+30 年，由一九九六年	30+30 年，由一九九七年
租約屆滿年份	2055	2056	2056	2057
土地面積	5212 平方米	5235 平方米	5453 平方米	5235 平方米
樓面面積（約）	7232 平方米	4712 平方米	9520.0 平方米	3104 平方米
樓面面積差異	不適用	-2521 平方米	2288 平方米	-4128 平方米
現有地積比率	1.39	0.90	1.75	0.59
市區重建局總綱圖（二零二五年）	商業 2	商業 2	商業 2	商業 2
最高許可地積比率	不適用	1.6	1.6	1.6
樓齡（約）	一九九零年代末期	一九九零年代末期	一九九零年代末期	一九九零年代末期
交易日期	不適用	二零二五年二月五日	二零二五年一月十四日	二零二四年十二月十六日
合約價格	不適用	\$12,500,000	\$15,000,000	\$12,480,000
裕廊租賃單一用戶工廠價格指數	94.1	92.2	92.2	91.8
調整因素				
地點	不適用	0%	0%	0%
土地面積	不適用	0%	0%	0%
樓面面積	不適用	25%	-20%	40%
年期	不適用	0%	0%	0%
時間因素	不適用	1%	1%	1%
狀況／樓齡	不適用	1%	20%	0%
	不適用			
調整百分比總計	不適用	36%	1%	41%
調整後價值	不適用	\$17,005,155	\$15,156,186	\$17,601,383

地點

由於所有可比較物業均位於同一地區，故毋須就地點作出調整。

土地面積

由於所有可比較物業的土地面積均與該物業相近，故毋須就土地面積作出調整。

樓面面積

就樓面面積變數而言，調整乃按每 500 平方米差異 5% 的基準作出。就可比較物業 1 而言，由於其總樓面面積較小 2,521 平方米，故作出 25% 的向上調整。就可比較物業 2 而言，由於其總樓面面積較大 2,288 平方米，故作出 20% 的向下調整。就可比較物業 3 而言，由於其總樓面面積較小 4,128 平方米，故作出 40% 的向上調整。

年期

由於可比較物業的租約屆滿情況與該物業相近，故毋須就年期作出調整。

時間因素

就時間因素變數而言，調整乃根據裕廊租賃單一用戶工廠價格指數作出。該物業於估值生效日期的價格指數為 94.1。就可比較物業 1 而言，其於二零二五年二月交易，當時的價格指數為 92.2，故作出 1% 的向上調整以反映價格上升的變動。就可比較物業 2 而言，其於二零二五年一月交易，當時的價格指數為 92.2，故作出 1% 的向上調整以反映價格上升的變動。就可比較物業 3 而言，其於二零二四年十二月交易，當時的價格指數為 91.8，故作出 1% 的向上調整以反映價格上升的變動。

狀況／樓齡

狀況／樓齡的調整乃經考慮各可比較物業相對該物業的觀察外部狀況後釐定。該物業由上市房地產投資信託基金擁有及維護，並觀察到其維護狀況高於同齡物業的平均水平。可比較物業的狀況乃根據路邊外部視察進行評估。

根據路邊外部視察，可比較物業 1 的狀況相對較該物業為差。因此，作出 10% 的向上調整以反映狀況及維護水平的差異。

該 10% 的調整相當於每平方英尺總樓面面積約 25 新加坡元。作為合理性交叉核對，此調整乃參考特許測量師就新建輕工業建築所發佈的建築成本基準（約為每平方英尺總樓面面積 228 至 269 新加坡元）進行考慮。該調整僅佔新建輕工業建築成本中相對較小的比例，經考慮可比較物業 1 與該物業之間的觀察狀況差異，認為該調整屬合理。

根據路邊外部視察，可比較物業 2 的狀況相對較該物業及可比較物業 1 為差。因此，作出較高的 20% 向上調整以反映狀況及維護水平的較大差異。該 20% 的調整相當於每平方英尺總樓面面積約 29 新加坡元。作為合理性交叉核對，此調整同樣參考新建輕工業建築每平方英尺總樓面面積約 228 至 269 新加坡元的已發佈建築成本基準進行考慮。該調整仍佔新建建築重置成本中相對較小的比例，經考慮可比較物業 2 與該物業之間的觀察狀況差異，認為該調整屬合理。

因此，10%及 20%的調整並非直接應用建築或翻新成本得出。相反，該等調整代表吾等對各可比較物業與該物業之間觀察到的狀況及維護相對差異的專業評估，而建築成本基準僅作為額外的合理性交叉核對。

結論

經對該物業與可比較物業之間的特性差異作出相關調整後，我們得出可比較物業 1、2 及 3 的調整後價值分別為 17,005,155 新加坡元、15,156,186 新加坡元及 17,601,383 新加坡元。調整後價值的平均值為 16,587,575 新加坡元。因此，我們達致 16,600,000 新加坡元作為市值的估值意見。

7. 估值

鑑於上述所述，並經考慮現行市況，我們認為該物業在交吉及不受任何產權負擔影響下的市值如下：

估值日期	: 二零二六年五月二十九日
市值	: 16,600,000 新加坡元/- 新加坡元一千六百六十萬元整
按總樓面面積計之市值	: 每平方英尺 213 新加坡元

此致

代表

GB Global Pte Ltd
60 Paya Lebar Rd #07-55,
Paya Lebar Square, Singapore 409051

Yick E-Ling

董事

理學士（房地產）（榮譽）、MSISV

估值師牌照編號 AD041-2009922C

負責本估值報告之獨立估值師為新加坡國內稅務局（「IRAS」）註冊估值師及新加坡測量師與估價師協會（「SISV」）會員，擁有超過20年專業經驗。該獨立估值師具備合適資格進行此項估值工作，且在估值同類型物業及相關地區物業（與該物業可資比較）方面擁有必要的專業知識及經驗。

1. 責任聲明

本補充通函（董事共同及個別對此承擔全部責任）乃遵照GEM上市規則的規定而提供有關本公司的資料。董事經作出一切合理查詢後確認，就彼等所知及所信，本補充通函所載資料在各重大方面均屬準確及完整，且無誤導或欺詐成分，亦無遺漏任何其他事項，致使本通函或本補充通函內任何陳述產生誤導。

2. 權益披露

(a) 董事及最高行政人員於本公司及其相聯法團的股份、相關股份及債權證中的權益及淡倉

於最後實際可行日期，本公司董事及最高行政人員以及彼等各自的聯繫人於本公司及／或其相聯法團的股份、相關股份及債權證中，須(a)根據證券及期貨條例第XV部第7及8分部知會本公司及聯交所的權益或淡倉（包括根據證券及期貨條例該等條文彼等被當作或視為擁有的權益或淡倉）；(b)根據證券及期貨條例第352條須記入及已記入該條所指由本公司備存的登記冊內的權益或淡倉；或(c)根據GEM上市規則第5.46至5.67條有關董事、監事及最高行政人員進行的證券交易而須知會本公司及聯交所的權益或淡倉如下：

於本公司的權益

董事姓名 身份	所持股份數目	概約佔本公司已發行股本總數的百分比 ^(附註1)
陳明先生 受控法團權益	20,516,000 (L)	50.28%

附註：

1. 於最後實際可行日期，本公司已發行普通股股本為4,00,000港元，分為40,800,000股每股面值0.1港元的普通股。
2. 於最後實際可行日期，焄堯投資有限公司（「焄堯」）持有20,516,000股股份，佔本公司已發行股本的50.28%。陳先生持有Splendor的全部已發行股本。因此，根據證券及期貨條例，陳先生被視為於焄堯所持股份中擁有權益。
3. 縮寫「L」代表好倉。

於相聯法團的權益

董事姓名	相聯法團名稱	身份/權益性質	於關聯公司 持股數目	概約於關聯公 司持股百分比
陳明先生	炘堯	實益擁有人	1	100%

附註：

1. 於最後實際可行日期，炘堯持有本公司已發行股本超過 50%。因此，炘堯為本公司的控股公司及相聯法團。

(b) 主要股東於本公司股份、相關股份及債權證中的權益及淡倉

主要股東姓名	權益性質／持有身份	佔本公司已發行股本百分比	佔本公司已發行股本概約百分比 (附註 1)
炘堯	實益擁有人	20,516,000 (L) (附 2 和 3)	50.28%
陳先生	受控法團權益	20,516,000 (L) (附 2 和 3)	50.28%

附註：

1. 於最後實際可行日期，本公司已發行普通股股本為 4,000,000 港元，分為 40,800,000 股每股面值 0.1 港元的普通股。
2. 於最後實際可行日期，炘堯投資有限公司（「炘堯」）持有 20,516,000 股股份，佔本公司已發行股本的 50.28%。陳先生持有炘堯的全部已發行股本。因此，根據證券及期貨條例，陳先生被視為於炘堯所持股份中擁有權益。
3. 縮寫「L」代表好倉。

除上文所披露者外，於最後實際可行日期，董事並不知悉任何人士（本公司董事或最高行政人員除外）於股份或相關股份中擁有根據證券及期貨條例第 XV 部第 2 及 3 分部的規定須向本公司及聯交所披露，或根據證券及期貨條例第 336 條須由本公司存置的登記冊所記錄的任何權益或淡倉。

3. 董事於資產的權益

於最後實際可行日期，概無董事在本集團自二零二五年十二月三十一日（即本集團最近期已刊發經審核財務報表的編製日期）以來，由本集團任何成員公司收購或出售或租賃予本集團任何成員公司，或擬收購或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。

4. 董事於合約及安排中的權益

於最後實際可行日期，概無董事在於最後實際可行日期仍存續且對本集團業務而言屬重大的任何合約或安排中，擁有任何直接或間接的重大權益。

5. 董事的服務合約

於最後實際可行日期，概無董事與本公司或本集團任何成員公司訂有任何現有或擬訂立的服務合約（不包括於一年內屆滿或可由本公司或相關集團成員公司在一年內終止而毋須支付賠償（法定賠償除外）的合約）。

6. 董事於競爭業務的權益

據董事所知，於最後可行日期，概無本公司董事、控股股東及僱員以及彼等各自的緊密聯繫人於任何與本集團業務直接或間接構成競爭或可能構成競爭的業務中擁有任何權益，或任何該等人士與本集團存在或可能存在的任何其他利益衝突，而該等權益或衝突根據GEM上市規則第11.04條須予披露。

7. 重大不利變動

董事確認，截至最後可行日期，自二零二五年十二月三十一日（即本集團最近期刊發的經審核綜合財務報表所編製截至的日期）起直至最後可行日期（包括該日），本集團的財務或貿易狀況或前景並無重大不利變動。

8. 重大合約

以下重大合約（並非本集團在日常業務中訂立者）乃由本集團成員公司於本通函日期前兩年內訂立：

- (a) 日期為二零二六年七月三十日之資本化協議（「**資本化協議**」），內容有關Splendor向本公司提供之無抵押、免息股東貸款（於二零二六年六月三十日之本金金額為7,444,800港元）之資本化；

- (b) 本公司與紅日資本有限公司於二零二六年七月二十七日訂立之和解契據（「**和解契據**」），內容有關透過配發及發行本公司股份以清償未償還債務；及
- (c) 期權協議。

9. 專家的資格及同意書

以下為曾在本通函內發表意見或建議的專家資格：

姓名	資歷
北京興華鼎豐註冊會計師有限公司（「 北京興華 」）	註冊會計師
GB Global Pte Ltd（「 GB Global 」）	獨立估值師

北京興華及GB Global各自已就本通函的刊發發出書面同意書，同意按其所載形式及內容收錄其函件、報告及／或引述其名稱，且迄今並無撤回其書面同意書。

於最後實際可行日期，北京興華及GB Global各自並無於本集團任何成員公司持有任何股份，或擁有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）。

於最後實際可行日期，北京興華及GB Global各自並無在本集團自二零二五年十二月三十一日（即本公司最近期已刊發經審核財務報表的編製日期）以來，由本集團任何成員公司收購或出售或租賃予本集團任何成員公司，或擬收購或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。

10. 訴訟

於最後實際可行日期，本公司或其任何附屬公司概無涉及任何重大訴訟、仲裁或索償，且董事亦不知悉任何對本公司或其任何附屬公司提出或威脅提出或將由其提出的重大訴訟、仲裁或索償。

11. 審核委員會

本公司已根據 GEM 上市規則第 5.28 條於二零一七年十月二十四日成立審核委員會（「審核委員會」），並以書面訂明其職權範圍，該等職權範圍符合企業管治守則的規定。審核委員會的主要職責包括：(a)審閱本公司的年度財務報表；(b)審閱及監察外聘核數師進行的非核數工作的範圍；(c)就外聘核數師的委任提供意見；(d)檢討本公司內部審計活動、內部監控及風險管理系統的成效；及(e)檢討舉報政策。截至最後可行日期，審核委員會由三名成員組成，即林銳康先生（主席）、Dato' KOH Yee Keng 及禰孝廉先生。

審核委員會各成員的履歷資料載列如下：

林銳康先生（主席）

林銳康先生（「林先生」），44 歲，擁有逾 18 年相關經驗，該等經驗乃自香港的會計師事務所及上市公司取得。彼現為忠譽會計師事務所有限公司的董事總經理。林先生於二零二三年七月三十一日辭任前，曾為 51 信用卡股份有限公司（股份代號：2051，現稱 Vala 集團）的首席財務官及公司秘書，負責管理財務、合規及企業管治職能。彼為執業會計師及香港會計師公會資深會員，亦為特許秘書及註冊內部審計師。彼之學歷包括香港城市大學專業會計與企業管治理學碩士學位及英屬哥倫比亞大學電腦工程應用科學學士學位。

Dato' KOH Yee Keng

Dato' KOH Yee Keng（「Dato' Koh」），42 歲，於二零二四年五月十日獲委任為獨立非執行董事。彼為提名委員會主席，並為審核委員會及薪酬委員會成員。Dato' Koh 在批發及零售業務方面擁有約 21 年經驗。彼曾為 98 Group Leisure 有限公司的集團董事總經理。Dato' Koh 為馬來西亞彭亨州授勳及嘉獎制度（D.S.A.P）持有人，馬來西亞柔佛古廟協會名譽顧問及馬來西亞柔佛新山潮州八邑會館名譽顧問。

禰孝廉先生

禰孝廉先生（「禰先生」），53 歲，於二零二四年五月十日獲委任為獨立非執行董事。彼為薪酬委員會主席，並為審核委員會及提名委員會成員。禰先生分別於一九九五年及一九九八年取得香港大學環境科學學士學位及環境管理碩士學位。禰先生其後於二零零七年取得香港城市大學法學專業證書，並於二零零九年在香港獲認許為大律師。

12. 一般資料

- (a) 本公司的註冊辦事處位於 Cricket Square, Hutchins Drive P.O. Box 2681, Grand Cayman KY1-1111 Cayman Islands。
- (b) 本公司的總辦事處位於 5, Upper Aljunied Link #03-08 Quartz Industrial Building, Singapore 367903。
- (c) 本公司於香港的主要營業地點位於香港德輔道中 121 號遠東發展大廈 17 樓 1704 室。
- (d) 本公司的香港股份過戶登記分處為聯合證券登記有限公司，地址為香港北角英皇道 338 號華懋交易廣場 2 期 33 樓 3301-04 室。
- (e) 本公司之公司秘書為黃智江先生，彼為香港會計師公會會員及香港特許秘書公會與特許公司治理公會會士。
- (f) 本通函之中英文版本如有任何歧異，概以英文版本為準。

13. 備查文件

下列文件之副本將自本通函日期起計十四(14)日內於聯交所網站(www.hkexnews.hk)及本公司網站(www.indigostar.sg)刊載：

- (a) 本通函；
- (b) 本公司之組織章程大綱及細則；
- (c) 本公司截至二零二三年、二零二四年及二零二五年十二月三十一日止各財政年度之年報；
- (d) 本附錄「專家的資格及同意書」一節所述之同意書；
- (e) 北京興華就本通函附錄二所載之本集團未經審核備考財務資料出具的會計師報告；
- (f) 選擇權協議；
- (g) 和解契據；
- (h) 資本化協議；
- (i) 不可撤銷承諾；及

- (j) GB Global 就該物業出具的物業估值報告，其全文載於本通函附錄三。

INDIGO STAR HOLDINGS LIMITED
靛藍星控股有限公司
(於開曼群島註冊成立之有限公司)
(股份代號：8373)

股東特別大會通告

茲通告，靛藍星控股有限公司（「本公司」）謹訂於二零二六年九月十四日（星期一）下午五時正假座香港德輔道中141號中保集團大廈27樓2703室舉行股東特別大會，以考慮及酌情通過（不論有否修訂）下列決議案為本公司之普通決議案：

普通決議案

「動議：

(a) 謹此批准、確認及追認選擇權協議（定義及描述見本公司日期為二零二六年八月二十五日之通函（「通函」），選擇權協議副本已註明「A」字樣，而通函副本已註明「B」字樣，並已提呈大會並由大會主席簡簽以資識別）及其項下擬進行及與此相關之交易；及

(b) 授權本公司任何一位董事，或倘須加蓋本公司印章則授權本公司任何兩位董事，代表本公司簽署、簽立、履行及交付所有該等其他文書、契據、文件及協議，並作出其或彼等（視屬何情況而定）按其或彼等之絕對酌情權認為屬必要、適宜、合適或權宜之一切行動及事宜，以及採取一切步驟，以實施及／或使選擇權協議及其項下擬進行之交易以及所有附帶、附屬或與此相關之事宜具有效力。」

承董事會命
靛藍星控股有限公司
主席兼執行董事
陳明

香港，二零二六年八月二十五日

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

香港主要營業地點：
香港德輔道中121號
遠東發展大廈17樓1704室

附註：

- (1) 凡有權出席大會並於會上投票之本公司股東，均有權委任一名或多名受委代表代其出席、發言及投票。受委代表毋須為本公司股東。
- (2) 為使代表委任表格有效，該表格連同經簽署之授權書或其他授權文件（如有）或經公證人簽署證明之該等授權書或授權文件副本，必須於二零二六年九月十二日（星期六）下午五時正前，或倘大會延期舉行，則不遲於續會指定舉行時間48小時前，送達本公司之股份過戶登記處〔聯合證券登記有限公司〕，地址為香港北角英皇道338號華懋交易廣場2期33樓3301-04室。填妥及交回代表委任表格後，股東仍可親身出席大會並於會上投票。
- (3) 倘屬任何股份之聯名登記持有人，任何一名該等人士均可親身或委派受委代表於大會（或其任何續會）上就有關股份投票，猶如其為唯一有權投票者，惟倘超過一名該等聯名持有人親身或由受委代表出席大會，則僅就有關股份而言於本公司股東名冊排名首位之該名出席持有人方有權就有關股份投票。
- (4) 本公司將由二零二六年九月九日（星期三）至二零二六年九月十四日（星期一）（包括首尾兩天）暫停辦理股份過戶登記手續，期內將不會登記任何股份轉讓。大會之記錄日期為二零二六年九月十四日（星期一）。為釐定有權出席大會並於會上投票之權利，所有已填妥之過戶表格連同有關股票，最遲須於二零二六年九月八日（星期二）下午四時三十分前送達本公司之股份過戶登記處〔聯合證券登記有限公司〕，地址為香港北角英皇道338號華懋交易廣場2期33樓3301-04室。
- (5) 本通告所載之決議案將以投票方式表決。

於本通告日期，董事會由六名董事組成，其中陳明先生為主席兼執行董事；吳進順先生及陳素寬女士為執行董事；Dato' Koh Yee Keng、禰孝廉先生及林銳康先生為獨立非執行董事。