

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，並明確表示，概不對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。



**Heng Hup Holdings Limited**

**興合控股有限公司**

(於開曼群島註冊成立之有限公司)

(股份代號：1891)

**須予披露交易  
有關於馬來西亞收購物業**

**收購事項**

董事會欣然宣佈，於二零二四年四月三十日（聯交所交易時段後），買方（本公司之間接控股附屬公司）與賣方訂立兩(2)份有條件買賣協議，據此，賣方已有條件同意出售及買方已有條件同意購買物業，總購買價為13,500,000.00令吉（相當於約22,140,000.00港元），惟須遵守本文所載之條款及條件。

**上市規則之涵義**

由於有關收購事項之一項或多項適用百分比率（定義見上市規則）高於5%但均低於25%，故根據上市規則第十四章，收購事項構成本公司之須予披露交易，因此須遵守上市規則第十四章項下之申報及公告規定，但獲豁免遵守上市規則第十四章項下的通函及股東批准規定。

收購事項之完成須待達成協議內所載之先決條件後方可作實，因此收購事項可能會／或不會進行。建議本公司之股東及潛在投資者在買賣本公司股份時須審慎行事。

## 協議

協議之主要條款如下：

### 日期

二零二四年四月三十日

### 訂約方

- (a) 賣方；及
- (b) 買方。

### 物業

物業之詳情如下：

- (a) 以個人業權H.S.(D) 5788, PT 8200持有之於二零七一年五月八日屆滿之年期六十(60)年之一(1)幅租賃工業地塊，連同一個總建成面積約2,150.59平方米的開放式倉庫單位及在其上建立之一層辦公樓(「物業1」)；及
- (b) 以個人業權H.S.(D) 5927, PT 8430持有之於二零七二年五月十六日屆滿之年期六十(60)年之一(1)幅租賃工業地塊(「物業2」)，

全部均位於Mukim of Teluk Kalung, District of Kemaman, State of Terengganu, Malaysia，地塊面積合共約127,949平方米。

物業1及物業2目前由買方分別透過租賃協議1及租賃協議2租用。

### 先決條件

收購事項須待協議日期起計六(6)個月(「有條件期間」)之內下列先決條件達成後方可生效：

- (a) 賣方取得Pejabat Tanah dan Galian Terengganu(即州有關當局)就向買方及／或買方財務人轉讓及／或質押物業之書面同意書；
- (b) 本公司股東之批准(如需要)；及
- (c) 買方取得州有關當局就根據一九六五年馬來西亞國家土地法典第433B條下之任何國外權益購買物業之書面同意書。

統稱為「先決條件」。

倘任何先決條件未能於有條件期間達成，則有條件期間將於有條件期間屆滿後另外延期六(6)個月(「經延長之有條件期間」)，以供訂約方達成先決條件，前提是任何一項先決條件必須首先獲達成，倘未達成，則經延長之有條件期間被視為未達成先決條件而已告失效。

倘先決條件因任何原因未能於經延長之有條件期間達成，任何一方均可選擇因先決條件未獲達成而終止協議。在此情況下，賣方的律師將獲訂約方授權於收到買方有關終止的書面通知之日起計七(7)日內向買方退還買賣協議按金(定義見本公告)，毋須支付利息。為免生疑，賣方毋須向買方退還誠意金(定義見本公告)，原因是同樣將用作物業直至二零二四年十一月三十日之租金。

### 購買代價及支付條款

收購事項的購買代價為13,500,000.00令吉(相當於約22,140,000.00港元)(「購買代價」)，將以下列方式由買方支付。

- (a) 合計682,000.00令吉(相當於約1,118,480.00港元)(「誠意金」)，即購買代價的5%，已按以下四(4)個階段由買方向賣方(作為於租賃期間1(定義見本公告)應付賣方物業1及物業2的租金的一部分)支付；

編號	付款日期	金額
1.	二零二三年十一月七日	56,833.00令吉
2.	二零二三年十二月七日	56,833.00令吉
3.	二零二四年一月七日	56,833.00令吉
4.	二零二四年二月七日	511,501.00令吉

經考慮協議之簽立，賣方已同意該等款項將確認為誠意金，作為購買代價的一部分。

- (b) 合計1,350,000.00令吉(相當於約2,214,000.00港元)(「買賣協議按金」)，即購買代價的10%，須按以下三(3)個階段由買方向賣方的律師支付；及

編號	付款日期	金額
1.	二零二四年四月五日	450,000.00令吉
2.	二零二四年四月三十日	450,000.00令吉
3.	二零二四年五月三十一日	450,000.00令吉

為澄清起見，在簽署買賣協議之時悉數支付按金乃馬來西亞物業市場的慣例。儘管如此，為緩解買方的現金流量，賣方已同意買賣協議按金應按三(3)個階段而不是有關慣例支付。因此，買賣協議按金的第一個階段已於二零二四年四月五日支付，當時訂約方已口頭表示其對於在二零二四年四月三十日前簽立協議的堅定承諾。

- (c) 合計11,468,000.00令吉(相當於約18,807,520.00港元)(「結餘購買價」)，即購買代價的85%，將於無條件日期起計三(3)個月(「完成期間」)內由買方向賣方的律師支付，倘未能支付，將自完成期間起計自動向買方延長一(1)個月(「經延長之完成期間」)，惟須就經延長之完成期間起計就未支付的結餘購買價以逐日為基準按年息8%計算，直至同樣全面結清為止。

就協議的目的而言，向賣方的律師作出的任何付款應被視作賣方收取的款項。

購買代價乃經賣方與買方參考下列各項按正常商業條款公平磋商後釐定：

- (i) 物業由一家獨立物業估值師Henry Butcher Malaysia (Terengganu) Sdn. Bhd.參照市場可得的銷售證據於二零二四年四月一日進行初步估值為15,100,000.00令吉(相當於約24,764,000.00港元)；
- (ii) 物業之位置；及
- (iii) 根據租賃協議就租金開支之減省。

購買代價將以銀行借款及本集團內部資源撥付。

### 物業之租約

儘管租賃協議條文有所規定，訂約方同意下列條款及條件應適用：

- (a) 受協議完成所規限，賣方應允許買方佔用物業，物業1及物業2由自二零二三年十一月一日(物業1)及／或二零二三年十二月一日(物業2)起直至二零二四年十一月三十日(物業1及物業2)之期間(「租賃期間1」)的租金(相當於誠意金)將獲豁免。
- (b) 倘買方未能於二零二四年十一月三十日或之前向賣方支付結餘購買價，物業之租約應自租賃期間1完結日起繼續存續一個更長的期間(一(1)年)，基準為月租金46,000.00令吉(相當於75,440.00港元，物業1)及11,000.00令吉(相當於18,040.00港元，物業2)，應由買方按月支付予賣方。
- (c) 倘先決條件不能按照協議中所載列的方式達成，誠意金將被沒收並作為租賃期間1就物業1及物業2向賣方支付的總租金。

### 物業之交付

在簽立協議之前憑藉租賃協議，物業的空置佔有權被視為已交予買方。物業之法定佔有權將於全面結清結餘購買價連同滯納利息(如有)及買方到期應付予賣方的所有分攤開支(如有)日期後被視為由賣方交付予買方。

## 一般資料

### 有關本集團的資料

本公司為一家投資控股公司，其附屬公司主要在馬來西亞從事黑色廢金屬、舊電池、廢紙、鐵礦石及其他廢品的貿易業務。

### 有關賣方的資料

賣方為一家在馬來西亞註冊成立的公司，其註冊地址為B34, 1st Floor, Lorong Haji Ahmad 4, Sri Pahang Business Centre, 25300 Kuantan, Pahang, Malaysia。

賣方的股東全部均為馬來西亞籍人士及彼等於賣方的股權如下：

股東	股份數目	百分比(%)
Yip Lai Sung	400,000	40
Ng Wan Li Mann	400,000	40
Kong Swee Leong	100,000	10
Kong Yoon Fook	100,000	10

賣方的董事為Yip Lai Sung、Ng Wan Li Mann及Kong Swee Leong。

賣方主要從事地盤清理及土方工程承包、製造混凝土產品，及提供運輸服務。

在作出一切合理查詢後，就董事所知、盡悉及確信，於本公告日期，賣方及其各自最終實益擁有人均為獨立於本公司及其關連人士（定義見上市規則）的第三方。

### 有關買方的資料

買方為一家在馬來西亞註冊成立的公司，其註冊地址為No. 42, 1st Floor, Jalan Haji Abdul Aziz, 25000 Kuantan, Pahang。

買方為本公司的間接控股附屬公司。買方的股東及彼等於買方的股權如下：

股東	股份數目	百分比(%)
Heng Hup Metal Sdn Bhd	1,275,000	51
Jiang Donglin	725,000	29
Chen Ming Yuan	500,000	20

Heng Hup Metal Sdn Bhd為一家在馬來西亞註冊成立的公司，為本公司的間接全資附屬公司。其主要於馬來西亞從事廢金屬貿易業務。Jiang Donglin及Chen Ming Yuan為中國內地人。

買方的董事為Sia Kok Chin拿督、Sia Kok Seng、Sia Kok Heong、Jiang Donglin及Chen Ming Yuan。

買方主要從事鋼渣回收和金屬廢料提取業務。

## 進行收購事項之理由及裨益

董事認為，物業的戰略位置（離Teluk Kalong Industrial Area僅7千米及離MIEL Industrial Area僅3千米），此兩處以馬來西亞Terengganu州的富有活動力的工業活動而出名，為買方提供明顯的地理優勢。經計及買方的大多數現有及潛在客戶均位於該等地區的比鄰地區或於該等地區從事業務營運，物業靠近該等工業地區能夠審時度勢地進一步提升服務交付，提升客戶體驗及增進買方與其客戶的關係。

透過消除可能明顯中斷買方業務營運的如賣方終止或不續期租賃協議等不明朗因素，擁有物業的所有權保障了更佳的營商前景。買方亦會受惠於不必支付物業租金開支，並會獲得長期的可觀減省。值得注意的是，收購事項亦為本集團帶來最佳及具成本效益的投資，原因為保證物業按現行市值約10.50%大幅折讓。

董事認為收購事項之條款乃屬公平合理，並符合本公司及其股東之整體利益。

## 上市規則之涵義

由於有關收購事項之一項或多項適用百分比率（定義見上市規則）高於5%但均低於25%，故根據上市規則第十四章，收購事項構成本公司之須予披露交易，因此須遵守上市規則第十四章項下之申報及公告規定，但獲豁免遵守上市規則第十四章項下的通函及股東批准規定。

## 釋義

於本公告內，除文義另有所指外，下列詞彙具有以下涵義：

「收購事項」	指	買方向賣方收購物業
「協議」	指	日期為二零二四年四月三十日有關物業之買賣協議
「董事會」	指	本公司董事會
「本公司」	指	興合控股有限公司（股份代號：1891），一間於開曼群島註冊成立的有限公司，其已發行股份在聯交所主板上市

「董事」	指	本公司董事
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「港元」	指	香港法定貨幣港元
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「物業」	指	物業1及物業2
「買方」	指	East China Metallurgy Sdn Bhd
「令吉」	指	馬來西亞法定貨幣，令吉
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「租賃協議」	指	租賃協議1及租賃協議2
「租賃協議1」	指	就物業1於二零二一年十一月十六日訂立的租賃協議
「租賃協議2」	指	就物業2於二零二一年十二月二十九日訂立的租賃協議
「無條件日期」	指	所有先決條件根據協議獲達成的日期
「賣方」	指	ISO Concrete Products Sdn Bhd
「%」	指	百分比

除另有指明外，令吉兌港元乃按1.00令吉兌1.64港元的匯率換算。概不表示任何令吉及港元金額於相關日期已經或可以按上述匯率或任何其他匯率兌換。

承董事會命  
興合控股有限公司  
主席兼行政總裁  
**Sia Kok Chin** 拿督

香港，二零二四年四月三十日

於本公告日期，執行董事為Sia Kok Chin拿督、Sia Keng Leong拿督、Sia Kok Chong先生、Sia Kok Seng先生及Sia Kok Heong先生；及獨立非執行董事為Sai Shioh Yin女士、Puar Chin Jong先生及Chu Kheh Wee先生。