

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，概不對因本公告全部 或任何部份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。



CWT INTERNATIONAL LIMITED

(於香港註冊成立之有限公司)

(股份代號：521)

須予披露的交易 成立合資企業進行新加坡物業重建項目

合資協議

於2026年3月27日，HPC Realty、LXP、CWT Pte.、O2 Realty及合資公司訂立合資協議，共同投資合資公司，以進行新加坡物業重建項目。經進一步商業磋商後，雙方於2026年5月18日訂立修訂及重述協議。

於本公告日期，合資公司由HPC Realty持有47%、CWT Pte.持有19%、LXP持有29%及O2 Realty持有5%。

根據合資協議及基於CWT Pte.的持股權益，就物業購買和重建的初步出資額為新加坡元15,289,224元（約相等於港幣93,264,266元）。

有關物業重建的資料

物業位於新加坡Tuas，總土地面積約108,822.1平方米。獨立估值將其市值定為約新加坡元3.23億元。根據合資公司與賣方訂立的買賣協議，物業的購買價為新加坡元322,000,000元。於出售物業23%權益後，合資公司將保留物業約77%權益作重建用途，擬發展為主要供出售的物流及工業設施。

重建預計於2027年7月至2030年7月進行。根據合資格顧問發出的建築成本證明，總重建成本估計不超過新加坡元377,969,500元。合資公司股東須就總成本（包括購買及重建）的餘下30%提供股本出資，並按需要不時撥付。

CWT Pte.就物業重建的預期總出資額（包括初步出資額及進一步出資）約為新加坡元51,748,990元（約相等於港幣315,668,839元）。該等出資將由本集團內部資源撥付。

上市規則的涵義

初步出資額（作為已承諾資本金額）的適用百分比率均低於5%。根據合資協議、融資文件以及CWT Pte.可獲得的文件，CWT Pte.預計為重建項目提供的總出資額（包括初始出資額以及合資公司根據合資協議要求提供的任何後續出資額）約為新加坡元51,748,990元（約相等於港幣315,668,839元）。根據上市規則第14.22條，該等交易須於12個月期間內合併計算。

由於合併後的適用百分比率超過5%但低於25%，該等交易構成本公司的須予披露交易，須遵守申報及公告規定，但獲豁免遵守上市規則第14章的股東批准規定。

合資協議

於2026年3月27日，HPC Realty、LXP、CWT Pte.、O2 Realty及合資公司訂立合資協議，共同投資合資公司，以進行新加坡物業重建項目。經進一步商業磋商後，雙方於2026年5月18日訂立修訂及重述協議。

於本公告日期，合資公司由HPC Realty持有47%、CWT Pte.持有19%、LXP持有29%及O2 Realty持有5%。

根據合資協議及基於CWT Pte.的持股權益，就物業購買和重建的初步出資額為新加坡元15,289,224元（約相等於港幣93,264,266元）。

合資協議的主要條款概述如下：

日期： 2026年3月27日（於2026年5月18日修訂及重述）

訂約方： HPC Realty、LXP、CWT Pte.、O2 Realty及合資公司

合資公司業務範圍： 持有及重建物業

資金來源： 按比例以股本及／或不計息股東貸款方式提供

CWT Pte.退出權： 如於重建物業發出臨時佔用許可證之日起一年後仍未向任何真誠第三方買方出售合資公司的全部股份及股東貸款，或未出售重建物業，則CWT Pte.可要求其他合資股東按比例購買其於合資公司的全部持股權益。應付予CWT Pte.的代價為以下較高者：(i) CWT Pte.持股權益的價值加上按年利率8%計算的資金成本，減去已收取的任何分派；或(ii) CWT Pte.按比例分佔重建物業市值（由獨立估值師釐定）的80%，減去總負債，加上CWT Pte.股東貸款的價值，減去已收取的任何

分派

利潤分派：

可分派利潤須按以下優先次序應用：(i) 償還外部債務融資；(ii) 按債務出資比例向合資股東分派直至全數償還；(iii) 按股本出資比例向合資股東分派直至全數償還；(iv) 進一步按比例向合資股東分派，直至達到其債務及股本出資的合計金額；及(v) 剩餘金額（如有）中，20%分派予O2 Realty，80%按比例分派予合資股東（O2 Realty享有該額外分派的權利以項目達致100%或以上投資回報為條件）

有關物業及重建項目的資料

物業位於新加坡Tuas，總土地面積約108,822.1平方米。獨立估值將其市值定為約新加坡元3.23億元。根據合資公司與賣方訂立的買賣協議，物業的購買價為新加坡元322,000,000元。於出售物業23%權益後，合資公司將保留物業約77%權益作重建用途，擬發展為主要供出售的物流及工業設施。

重建預計於2027年7月至2030年7月進行。根據合資格顧問發出的建築成本證明，總重建成本估計不超過新加坡元377,969,500元。合資公司股東須就總成本（包括購買及重建）的餘下30%提供股本出資，並按需要不時撥付。

於2026年7月30日，合資公司透過簽立相關融資文件（「融資文件」）取得最高達新加坡元489,978,650元的四年期外部融資。該金額約佔總項目成本的70%，其餘30%（相等於新加坡元209,990,850元）將由股東撥付。該融資分為兩批：A批融資最高達新加坡元225,400,000元（為物業購買價的70%），以及B批融資最高達新加坡元264,578,650元（為重建成本的70%）。出售23%權益的所得款項將用於償還部分A批融資。利率為年利率1.18%加適用複利參考利率（就相關利息期間而言）。

根據合資協議、融資文件，以及可供CWT Pte.使用的文件，CWT Pte.就重建的預期總出資額（包括初步出資額及合資公司根據合資協議不時要求的任何進一步出資）約為新加坡元51,748,990元（約相等於港幣315,668,839元）。該金額包括：(i) 在物業重建期間，CWT Pte.不時為其19%股權份額，於合資公司支付新加坡元35,683,485元（經計及23%出售所得款項將用於償還A批融資後）；及(ii) 其按比例分佔融資文件項下應計利息及雜項費用新加坡元11,361,052元。此外，上述金額另加10%緩衝以主要應付物業發展可能出現的成本增加，令總預期出資額達新加坡元51,748,990元。該等出資將由本集團內部資源撥付。

合資協議訂約方及其控股公司的資料

合資公司為一家於2026年2月9日在新加坡註冊成立的私人股份有限公司，專為收購及持有物業而設立。

HPC Realty為一家在新加坡註冊成立的公司，為HPC Holdings的全資附屬公司。HPC Realty主要從事投資控股以及提供工程設計及顧問服務。其控股公司HPC Holdings為一家在開曼群島註冊成立的公司，其股份於聯交所主板上市（股份代號：01742）。HPC Holdings及其附屬公司主要在新加坡從事土木工程及一般建築工程（包括大型升級工程）。

LXP為一家在新加坡註冊成立的私人股份有限公司，主要從事投資控股。其由Ding Zhou Investment Pte. Ltd.全資擁有，該公司為一家在新加坡註冊成立的豁免私人股份有限公司，主要在亞洲及澳洲從事各類物業及房地產投資。Ding Zhou Investment Pte. Ltd.則由Wang Zeya全資擁有。

本公司為一家以香港為基地的投資控股公司，主要從事綜合物流服務及相關工程服務。本公司亦從事商品營銷及金融服務的關聯業務。

CWT Pte.為一家在新加坡註冊成立的私人股份有限公司，為本公司的間接全資附屬公司。其主要從事倉儲及物流服務、運輸服務、港口及工程。

O2 Realty為一家在新加坡註冊成立的豁免私人股份有限公司，為一家特殊目的公司，主要從事房地產物業管理及管理顧問服務，由Ong Yan Wah, Oliver先生（「Ong先生」）全資擁有。Ong先生在新加坡物業發展、建築及工程方面擁有超過20年經驗，並曾參與新加坡基礎設施的設計、發展、建設及擴建。

就董事所知、所悉及所信，經作出一切合理查詢後，HPC Realty、LXP及O2 Realty以及其最終實益擁有人均為獨立第三方。

重建項目、合資協議及外部融資的原因及裨益

本集團若干貨倉已／將於土地租約屆滿時交還新加坡政府，急需穩定本集團的倉儲網絡。新加坡政府計劃於2040年前將其港口、倉儲業及供應鏈基礎設施向西遷移至Tuas港。物業重建策略性位於Tuas地區，有助維持本集團的倉儲規模並把握市場機遇。

合資結構讓本集團以資本效率較高的方式參與項目，並分攤相關風險。董事認為合資協議的條款屬公平合理，並符合本公司及股東的整體利益。

上市規則的涵義

初步出資額（作為已承諾資本金額）的適用百分比率均低於5%。根據合資協議、融資文件以及CWT Pte.可獲得的文件，CWT Pte.預計為重建項目提供的總出資額（包括初始出資額以及合資公司根據合資協議要求提供的任何後續出資額）約為新加坡元51,478,990元（約相等於港幣315,668,837元）。根據上市規則第14.22條，該等交易須於12個月期間內合併計算。

由於合併後的適用百分比率超過5%但低於25%，該等交易構成本公司的須予披露交易，須遵守通知及公告規定，但毋須遵守上市規則第14章的股東批准規定。

釋義

在本公告內，除文義另有指明者外，下列詞彙具有以下涵義：

「董事會」	指	董事會
「本公司」	指	CWT International Limited，一家於香港註冊成立之有限公司
「CWT Pte.」	指	CWT Pte. Limited，一家於新加坡註冊成立的有限公司
「董事」	指	本公司的董事
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「HPC Holdings」	指	HPC Holdings Limited，一家於開曼群島註冊成立的公司，其股份於聯交所上市
「HPC Realty」	指	HPC Realty Pte Ltd.，一家於新加坡註冊成立的有限公司，為HPC Holdings的全資附屬公司
「香港」	指	中華人民共和國香港特別行政區
「獨立第三方」	指	並非本公司關連人士，且獨立於本公司及其關連人士的第三方
「初步出資額」	指	具有本公告「合資協議」一節所賦予的涵義
「合資協議」	指	HPC Realty、LXP、CWT Pte.、O2 Realty及合資公司於2026年3月27日訂立的合資協議（經2026年5月18日的修訂及重述協議修訂及重述）
「合資公司」	指	StarNova Capital Private Limited，一家於2026年2月9日在新加坡註冊成立的私人股份有限公司
「合資股東」	指	合資公司的股東

「上市規則」	指	聯交所不時修訂的《證券上市規則》
「LXP」	指	Lexing Pte. Ltd.，一家於新加坡註冊成立的私人股份有限公司
「O2 Realty」	指	O2 Realty Pte. Ltd.，一家於新加坡註冊成立的豁免私人股份有限公司
「中國」	指	中華人民共和國，就本公告而言，不包括香港、中國澳門特別行政區及台灣
「物業」	指	位於新加坡Mukim 7地段4706A的物業，即(1) 10 Tuas South Street 1, Singapore 637466、(2) 20 Tuas South Street 1, Singapore 637465、(3) 30 Tuas South Street 1, Singapore 637464及(4) 40 Tuas South Street 1, Singapore 637463
「股東」	指	本公司股份的持有人
「股東貸款」	指	任何合資股東（或其聯屬公司）向合資公司或其任何附屬公司提供的任何貸款及／或墊款（包括應計但未付利息（如有））
「新加坡」	指	新加坡共和國
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「附屬公司」	指	具有上市規則所賦予的相同涵義
「港幣」	指	香港法定貨幣港元

「新加坡元」 指 新加坡法定貨幣新加坡元

「平方米」 指 平方米

「%」 指 百分比

承董事會命
CWT INTERNATIONAL LIMITED
執行董事
王侃

香港，二零二六年七月三十日

就本公告而言，除另有說明外，新加坡元兌港幣的換算乃以新加坡元1.00元兌約港幣6.10元的匯率為基準。該匯率僅供說明用途，並不構成任何港幣及新加坡元金額已按、能按或可按該匯率或其他任何匯率兌換的陳述。。

於本公告日期，董事會由王侃先生(執行董事兼主席)、趙權先生(執行董事)汪琪先生(執行董事)、尚多旭先生(執行董事兼行政總裁)、林健鋒先生(獨立非執行董事)、劉憶霏女士(獨立非執行董事)及盧永仁博士(獨立非執行董事)組成。